

滝沢市特定空家等認定基準

法第2条第2項に規定する特定空家等に該当する状態の判断は、別表第1から第4までの左欄に掲げる項目の区分に応じ、同表の中欄に掲げる判断基準により行うものとし、当該判断基準の適用においては、同表の右欄に掲げる判断方法により該当するか否か確認します。この場合においては、季節及び気象並びに周辺の建築物、通行人等に対する悪影響の程度と危険の切迫性を勘案した上で、総合的に判断し、特定空家等に認定します。

なお、別表に列挙したものは例示であることから、別表に該当しない場合においても、個別の事案に応じて、法第2条第2項に規定する特定空家等に該当する状態であるか、滝沢市空家等対策協議会に協議した上で、適切に認定するものとします。

(別表)

第1 法第2条第2項に規定する「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判断基準

項目	判断基準	判断方法
建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に、総合的に判断する。	ア 柱の傾斜が木造住宅にあっては20分の1以上、木造以外の建築物にあっては30分の1以上である。 イ 基礎に不同沈下がある。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(1) 基礎及び土台	
	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に、総合的に判断する。	ア 基礎が破損又は変形している。 イ 土台が腐朽又は破損している。 ウ 基礎と土台の間にずれが発生している。 エ 土台と基礎の緊結又は柱脚の緊結金物が腐食又は破損している。
	(2) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に、総合的に判断する。	ア 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 イ 柱とはりの間にずれが発生している。	

屋根、外壁等の脱落、飛散等	(1) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるかなどを基に、総合的に判断する。	ア 屋根が変形している。 イ 屋根ふき材が剥落している。 ウ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 エ 軒がたれ下がっている。 オ 雨樋がたれ下がっている。
	(2) 外壁	
	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に、総合的に判断する。	ア 壁体を貫通する穴が生じている。 イ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ウ 外壁のモルタル、タイル等の外装材に浮きが生じている。
	(3) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	ア 看板の仕上材料が剥落している。 イ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒し、又はそのおそれがある。 ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等が腐食、破損又は脱落している。 エ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に腐食、破損等が生じている。
	(4) 屋外階段又はバルコニーの損傷	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況など、総合的に判断する。	ア 屋外階段又はバルコニーが腐食、破損、脱落している。 イ 屋外階段又はバルコニーが傾斜している。	
(5) 門又は塀の傾斜等		
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に、総合的に判断する。	ア 門又は塀にひび割れ又は破損が生じている。 イ 門又は塀が傾斜している。	
擁壁の破損	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に、総合的に判断する。	ア 水抜き穴の詰まりが生じている。 イ ひび割れが生じている。 ウ 不同沈下が生じている。 エ 出隅部に開きが生じている。 オ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 カ 擁壁に水平移動が生じている。 キ 擁壁にふくらみが生じている。 ク 擁壁に傾斜又は折損が生じている。

第2 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」の判断基準

項目	判断基準	判断方法
有害物質、汚物及び臭気の発生等	建築物、設備等の破損が原因で衛生上有害となるおそれがあるか否か、判断する。	ア 吹き付け石綿等が暴露し、若しくは飛散し、又はそのおそれがある。 イ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出し、又はそのおそれがある。 ウ 浄化槽等の放置、破損等により発生した臭気が敷地外に達している。
ごみ等の放置等	ごみ等の放置、不法投棄等が原因で衛生上有害となるおそれがあるか否か、判断する。	ア 大量にたい積したごみ等が敷地外に飛散し、若しくは流出し、又はそのおそれがある。 イ ごみ等から発生した臭気が敷地外に達している。 ウ 排水等の流出により、臭気が敷地外に達している。 エ ごみ等の放置又は不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。

第3 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」の判断基準

項目	判断基準	判断方法
周囲の景観	周囲の景観と比較し、著しく不調和な状態であるか否か、判断する。	ア 屋根、外壁等が汚物、落書き等で外見上大きく傷み、又は汚れたまま放置されている。 イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ウ 看板等の工作物が原形を留めず、本来の用をなさない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されている。 エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 オ 敷地内にごみ等が散乱し、又は山積したまま放置されている。

第4 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の判断基準

項目	判断基準	判断方法
立木等	立木等が適切に管理されているか否か、近隣の道路又は隣地に悪影響を及ぼしているかなど、総合的に判断する。	ア 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路又は建築物の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 イ 近隣の道路又は建築物の敷地等に立木が倒木し、又はそのおそれがある。 ウ 立木の枝葉又は雑草等が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 エ 立木の枝等が隣接する建築物に接触し、損傷を与え、又はそのおそれがある。

		<p>オ 防犯灯、電線等に立木の枝葉又は雑草等がからまっている。</p> <p>カ 交通標識等が立木の枝葉又は雑草等に覆われて視認できていない。</p> <p>キ 立木の枝葉又は雑草等の繁茂により、車道にあつては路面から概ね4.5m、歩道にあつては路面から概ね2.5mの高さを確保できていない。</p>
衛生動物等	衛生動物等の発生の原因が放置されているか否か、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているかなど、総合的に判断する。	<p>ア シロアリが大量に発生し、近隣の建築物に飛来している。</p> <p>イ 動物のふん尿その他の汚物の放置により発生した臭気が敷地外に拡散している。</p> <p>ウ 住みついた動物が近隣の建築物に侵入している。</p> <p>エ 住みついた動物の毛又は羽毛が敷地外に大量に飛散している。</p> <p>オ 住みついた動物の鳴き声等が頻繁に発生している。</p>
不適切な管理	不適切な管理により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていないか総合的に判断する。	<p>ア 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</p> <p>イ 灯油・ガソリン等の燃焼の危険性のある物品が敷地内に放置されている状態にある。</p> <p>ウ 周辺の土地に土砂等が大量に流出している。</p> <p>エ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、屋根からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</p>