

富山市特定空家等の判断基準

(目的)

第1条 この基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。)に規定する特定空家等の判断基準について必要な事項を定めるものとする。

(判断基準)

第2条 特定空家等とは、空家等の物的状態が以下の状態にあるものとする。

- I. 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
- II. 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
- III. 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
- IV. 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

2 空家等が前1項の状態に該当するか否かの基準は、別表に定めるとおりとする。

3 特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、前2項の基準のほか、以下の事項を勘案し総合的に判断を行うものとする。

(1) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

(2) 悪影響の程度と危険等の切迫性

(その他)

第3条 この基準に定めるもののほか、特定空家等の判断に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この基準は、平成29年12月20日から施行する。

別表

I.「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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ. 建築物の著しい傾斜

調査項目	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
------	----------------------------

ロ. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

調査項目	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
------	---

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
------	--

ロ. 外壁

調査項目	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
------	--

ハ. 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
------	---

ニ. 屋外階段又はバルコニー

調査項目	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
------	---

ホ. 門又は塀

調査項目	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
------	---

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
------	---

II. 「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

(1) 建築物又は設備の破損等が原因で、以下の状態にある。

調査項目	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	--

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

調査項目	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	---

III. 「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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

調査項目	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている
------	--

	る。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
--	---

(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
------	--

IV.「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

(1)立木が原因で、以下の状態にある。

調査項目	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
------	--

(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

調査項目	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を
------	---

	及ぼすおそれがある。
--	------------

(3)建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

調査項目	・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。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
------	--