

富山市管理不全空家等の判断基準

(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。以下「法」という。）に規定する管理不全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 管理不全空家等とは、法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば、以下の状態に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるものとする。

- 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うおそれのある状態
- 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となるおそれのある状態

2 空家等が前項の状態に該当することとなるおそれがあるか否かの基準は、別表に定めるとおりとする。

3 管理不全空家等に対する措置を講ずるに際しては、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、管理不全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、令和7年2月3日から施行する。

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」の判断基準

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

調査項目	・構造部材（基礎、柱、梁その他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食が生じている。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落が生じている。 ・雨水侵入の痕跡
------	--

(2) 門、塀、屋外階段等

調査項目	・構造部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。
------	---------------------------

(3) 立木

調査項目	・伐採、補強等がなされておらず、腐朽している。
------	-------------------------

2. 擁壁の崩壊

調査項目	・擁壁のひび割れ等の部分の劣化により水のしみ出し又は変状が生じている。 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が生じている。
------	---

備考： 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋外水槽等

調査項目	・外壁上部の外装材、屋根ふき材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が生じている。 ・建築物上部に存する手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が生じている。
------	---

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

調査項目	・支持部分に破損、腐朽等が生じている。
------	---------------------

(3) 立木の枝

調査項目	・大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。
------	---------------------------------

4. 部材等の飛散

(1) 外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等

調査項目	・外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が生じている。
------	--

(2) 立木の枝

調査項目	・大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。
------	---------------------------------

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. 石綿の飛散

調査項目	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が生じている。
------	----------------------------------

2. 健康被害の誘発

(1) 汚水等

調査項目	・排水設備（浄化槽含む。以下同じ）の破損等が生じている。
------	------------------------------

(2) 害虫等

調査項目	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等が確認できる。
------	---

(3) 動物の糞尿等

調査項目	・駆除等がなされておらず、常態的な敷地等への動物の棲みつきが確認できる。
------	--------------------------------------

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うおそれのある状態」の判断基準

調査項目	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等が色褪せ破損又は汚損している。 ・清掃等がなされておらず、敷地等のごみ等が散乱し、又は山積している。
------	---

備考：景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠等に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

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となるおそれのある状態」の判断基準

1. 汚水等による悪臭の発生

調査項目	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ）の破損等又は封水切れが生じている。 ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきの又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に確認できる。
------	--

2. 不法侵入の発生

調査項目	・開口部等が破損等している。
------	----------------

3. 落雪による通行障害等の発生

調査項目	・通常の雪下ろしがなされていない。 ・雪止めが破損等している。
------	------------------------------------

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

調査項目	・枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等がはみ出している。
------	-------------------------------

5. 動物等による騒音の発生

調査項目	・駆除等がなされておらず、常態的に動物等が敷地等に棲みついている。
------	-----------------------------------

6. 動物等の侵入等の発生

調査項目	・駆除等がなされておらず、常態的に動物等が敷地等に棲みついている。
------	-----------------------------------