

枚方市の特定空家等の判断基準

別紙 1

特定空家等とは、空家等のうち、空家等対策の推進に関する特別措置法において示されているとおり、以下の状態にあるものと定義されている。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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

ガイドラインでは、法に基づく「特定空家等」に対する措置を講ずるにあたっては、空家等の物的状態がこれらの状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある、としたうえで、判断にあたって参考となる基準を示している。

また、特定空家等は、将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとして、「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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断されるべきものである、としている。

例えば、倒壊のおそれがある空家等が密集市街地に位置している場合や、通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合は、隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等として措置を講じる必要性が高くなると考えられる。さらに、老朽化した空家等が台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、特定空家等として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

本市においても、ガイドラインの趣旨に則り定める判断基準に加えて、当該空家等による危険度の切迫性や周囲への影響度、規制権限の行使の必要性を総合的に考慮したうえで、特定空家等の判断を行っていく必要がある。

①「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」

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
項番	本市基準試案
ア	<p>○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(下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合)などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している。
イ	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損または変形して上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 ・土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 ・基礎と土台にずれが生じている。
ウ	<p>○構造耐力上主要な部分である柱、はり、複数の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。	
項番	本市基準試案
ア	<p>○屋根ふき材、ひさし又は軒の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否かなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

イ	<p>○外壁の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・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。 ・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。
ウ	<p>○看板、給湯設備、屋上水槽等に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、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
エ	<p>○屋外階段又はバルコニーに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、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
オ	<p>○門又は塀の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
(3) 擁壁が崩れるおそれがある。	
項番	本市基準試案
ア	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

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」

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。	
項番	本市基準試案
ア	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
イ	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、敷地外で強いにおい*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。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
ウ	・排水等の流出により、敷地外で強いにおい*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。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
(2) 放置された物品が原因で、以下の状態にある。	
項番	本市基準試案
ア	・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により敷地外で強いにおい*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。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
イ	・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により、多数のねずみや衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）が発生して敷地外に出ており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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」

本市基準試案
地域の实情に鑑み、周囲の景観に著しくなじまない状態となっている。

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」

(1) 立木や雑草の繁茂により、以下の状態にある。	
項番	本市基準試案
ア	・立木竹の腐朽、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。
イ	・隣接する道路に対しての立木竹及び雑草の越境が、車道（歩道に隣接している場合は歩道）の幅員の概ね 30%以上に達しており、かつ、路面から概ね 2 m の高さまでの範囲の全部または一部に達している。
ウ	・立木竹の倒壊や越境により、周辺の通行人や建築物等に被害を与えるおそれ著しい、あるいは既に建築物等を損傷している。
エ	・立木竹及び雑草が、道路標識、街路灯、防犯灯等の概ね全体を覆っている。
オ	・雑草の草丈が概ね 1 m 以上となっており、不審者が潜むおそれや、立ち入った児童等が隠れるおそれがある。
(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。	
項番	本市基準試案
ア	・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。
イ	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
ウ	・敷地内で概ね 10 個体以上の動物（鳥類や猫等）が常時住みつき、鳴き声やふん尿により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
エ	・動物のふん尿あるいは動物の死体の放置により、敷地外で強いにおい*が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
オ	・衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）や危険な生物（スズメバチ、セアカゴケグモ等）が敷地外で多数発見されたり、敷地内での営巣により多数の個体の発生が予想され、地域住民の生活環境に悪影響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。	
項番	本市基準試案
ア	・門扉が施錠されていないことが外観から明らかである、窓ガラスが割れている等の要因から、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

イ	・防火上問題となるガソリン等可燃性の高い物品が、敷地内に多量に放置されている。
ウ	・大量の土砂が周辺に流出し、交通への支障や、周辺敷地における土砂の堆積等が生じている。