

岩内町管理不全空き家等及び特定空き家等判断基準に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法第127号）第13条及び第22条並びに岩内町空き家等対策の推進に関する条例（平成30年岩内町条例第16号。以下「条例」という。）第17条及び第21条から第25条までの規定による措置を講ずる場合において、条例第15条の規定による管理不全空き家等の認定及び条例第20条の規定による特定空き家等の認定の基準に関し、必要な事項を定めるものとする。

(判断基準)

第2条 条例第15条の規定による管理不全空き家等の認定及び条例第20条の規定による特定空き家等の認定の基準は、別表第1に定める基準のそれぞれいずれかの状態の一つ以上に該当すると認められる空き家等のうち、別表第2に定める基準のいずれかの状態に該当すると認められるものを基本とし、危険等の切迫性及びその他の地域の実情も勘案しながら、総合的に判断するものとする。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

「管理不全空き家等及び特定空き家等」の判断の参考となる基準：ガイドライン第 2 章（1）

項 目	特定空き家等		管理不全空き家等	
	状 態	判定	状 態	判定
保安上危険に関して参考となる基準				
1. 建築物等の倒壊				
(1) 建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜		屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はり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、腐食又は構造部材同士のずれ		雨水侵入の痕跡	
(備考) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。				
(2) 門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ			
(3) 立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜		立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽			
(備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下において同様とする。				
2. 擁壁の崩壊				
(1) 擁壁	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出		擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	
(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、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落		外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、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	
	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、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			
(備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。 ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。				
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落		軒・バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等			
(備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。				
(3) 立木の枝	立木の太枝の脱落		立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽			
(備考) ・既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。				

4. 部材等の飛散

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落		屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等			
(備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。				
(2) 立木の枝	立木の太枝の飛散		立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽			

(備考) ・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。				
衛生上有害に関して参考となる基準				
1. 石綿の飛散				
(1)	石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
2. 健康被害の誘発				
(1)	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	排水設備の破損等	
		汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		
(2)	害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
		著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の状態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等		
(3)	動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	
		著しい量の糞尿等のおそれがあるほど状態的な敷地等への動物の棲みつき		
景観悪化に関して参考となる基準				
(1)	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	
		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	
(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、上記の状態に係る建築物の形態意匠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。				

周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

1. 汚水等による悪臭の発生

(1) 汚水等による悪臭の発生	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生		排水設備の破損等又は封水切れ	
	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生			
	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等			

2. 不法侵入の発生

(1) 不法侵入の発生	不法侵入の形跡		開口部等の破損等	
	不特定の物が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等			

3. 落雪による通行障害等の発生

(1) 落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の発生		通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態	
	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇		雪止めの破損等	
	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等			
(備考) ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。				

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

(1) 立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し		立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
-----------------------	---	--	-------------------------------------	--

5. 動物等の騒音の発生

(1) 動物等の騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等		駆除等がなされておらず、状態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
---------------	---------------------------------	--	---------------------------------------	--

6. 動物等の侵入等の発生

(1) 動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき		駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	
----------------	----------------------------	--	-------------------------------------	--

「管理不全空き家等及び特定空き家等」に対する措置の判断の参考となる基準
：ガイドライン第2章（2）

状 態	判定
周辺の状況による悪影響の程度	
① 用途地域など住居等がまとまって存在する区域にある	
② 道路若しくはは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い	
③ ①、②以外の周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらす立地状況にある内容 ()	