

富士見市管理不全空家等及び特定空家等判定基準（案）

国が作成した「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に示されている特定空家等の基準を参考に、本市の管理不全空家等及び特定空家等の判定基準は次のとおりとする。なお、本判定基準の運用については、項目毎の周辺への影響等から総合的に判断するものとし、運用に関し必要な事項をマニュアルとして別に定めるものとする。

判定分野	特定空家等の基準となる状態	管理不全空家等の基準となる状態	
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	建物の倒壊等のおそれがある（建築物の構造部分）		
	ア 建築物の著しい傾斜	建築物の崩壊、落階、上階とのずれや基礎の不同沈下が目視で確認できる。	/
		木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。2 階以上の階が傾斜している場合も同様である。	
		鉄骨造建築物について、1/30 超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が 1 階以下の場合）が確認できる。	
		鉄骨造建築物について、1/50 超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が 2 階以上の場合）が確認できる。	
	イ 構造上主要な基礎及び土台	基礎や土台、掘立柱等に大きな亀裂やひび割れ、破損又は変形等が目視で確認できる。	基礎、土台に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。
		/	擁壁部材が変状、ひび割れしている。
		/	擁壁の水抜き穴の掃除等がなされておらず、排水不良になっている。
	ウ 構造上主要な柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいに大きな亀裂やひび割れ、腐朽、破損、変形又は蟻害が目視で確認できる。	室内への雨水の侵入又は構造部材が雨水等により腐朽している。
		柱とはりの接合部の腐食により、ずれや脱落が目視で確認できる。	構造部材に破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等が発生している。
		/	柱、はりに軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。
	建物の倒壊等のおそれがある（建築物の附属部分）		
	ア 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損等により屋根やふき材（瓦やタンなど）が剥落又は飛散するおそれがある。	軒の支持部分に破損、腐朽等がある。
		軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。	屋根材のみの軽微な落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。
		雨樋が垂れ下がっている又は脱落や飛散のおそれがある。	屋根ふき材が破損又は支持部材が破損、腐食している。
ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。		雨樋又は支持部材が破損、腐食等している。	
軒が垂れ下がっている。		/	

判定分野	特定空家等の基準となる状態		管理不全空家等の基準となる状態
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 外壁	壁体を貫通する穴や大きなひびが生じて おり、外壁等が剥落している。又は剥落す るおそれがある。	壁体に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。
		窓や戸袋などが傷みや破損等により落下 のおそれがある。	外装材、外壁の仕上げ材料に軽微な剥落、腐朽、破損又は 腐朽、破損等があり、剥落・飛散などのおそれがある。
		/	外壁のモルタルやタイル等の外装材に軽微な浮き上がり が生じている。
			外装材の軽微な浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐 食等している。
			吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材に破損等が ある。
	屋根や外壁等が色褪せをしており、補修されていない。		
	ウ 附帯構造物 (ベランダ、バルコニー等) 又 は付属物(看板、給湯設備、 屋上水槽等)	附帯構造物(ベランダ、バルコニー等)の 破損や傾斜、脱落等が目視で確認できる。	看板又は支持部材が破損、腐食等している。
		建物の屋根や外壁等にある付属物(看板、 給湯設備、屋上水槽、アンテナ、煙突、空 調設備、配管など)が転倒、破損などに より落下や飛散のおそれがある。	上部に存する看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等が破損又 はその支持部材が破損、腐食等している。
		/	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等 にある建物の付属物の支持部材が破損、腐食等している。
			バルコニーその他の突出物の支持部分に破損、腐朽等がある。
			屋外階段の手すりや格子にぐらつき、傾きがある。
			屋外階段のブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。
屋外階段の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
エ 門、塀又は 擁壁	門、支柱、塀、擁壁及びその構造部に大き なひび割れ、破損が生じている。	門又は塀の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。	
	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。	/	
	門扉、塀の金属フェンス等に変形、破損、 さび、腐食、ゆるみ等がある。		
	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地 盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起 がある。		
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	建築物や設備等の破損等、放置された物品等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある		
	/	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、 臭気の発生がある。	排水設備(浄化槽、排水樹、蓋等)に破損等がある。
		放置された物品等により臭気の発生がある。	敷地内に大量のごみ等が散乱している。
		/	敷地内に常態化した水たまりが存在する。

判定分野	特定空家等の基準となる状態	管理不全空家等の基準となる状態
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	周囲の景観と著しく不調和な状態である	
	屋根や外壁、看板等が汚物や落書き、破損等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	看板等が色褪せ、破損又は汚損しており、補修されていない。
	敷地内に物品等が散乱、山積されたまま放置されている。	
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	草木や住みついた動物等、その他建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である	
	草木の枝等が近隣の住宅の敷地や道路等に越境している。	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽がある。
	草木が枯損等により折れた枝の飛散や倒木等により周辺に被害を及ぼすおそれがある。又は被害を及ぼしている。	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。
	動物等の鳴き声等による騒音やふん尿や汚物等による臭害がある。	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。
	住みついた動物や発生した害虫等による影響が周辺の住宅にも及んでいる。	
	門扉や窓ガラスの開放等、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
	周辺の道路や住宅の敷地等に土砂等が大量流出している。	