

盛岡市特定空き家等及び管理不全空き家等に係る判断基準

(平成27年12月28日市長決裁)

令和6年3月29日 一部改正

空き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。）及び盛岡市空き家等の適正管理に関する条例（平成26年条例第30号。以下「条例」という。）の適正な運用を図るため、法第2条第2項に規定する特定空き家等及び条例第2条第2号に規定する特定空き家等並びに法第13条第1項に規定する管理不全空き家等の判断基準を次のように定める。

- 1 法第2条第2項及び条例第2条第2号並びに法第13条第1項に規定する状態の判断は、別表第1の左欄に掲げる項目の区分に応じ、同表の中欄に掲げる判断基準により行うものとし、当該判断基準の適用においては、同表の右欄に掲げる着眼点に該当するかどうかを確認するものとする。
この場合においては、季節及び気象並びに第三者の行為による影響等を勘案したうえで、総合的に判断するものとする。
- 2 法第2条第2項及び条例第2条第2号並びに法第13条第1項に規定する、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若しくは特定空き家等に該当することとなる恐れのある状態の判断は、前項によるもののほか、別表第2の左欄に掲げる項目の区分に応じ、同表の中欄又は右欄に掲げる点数の合計により行うものとする。

別表第 1

(1) 法第 2 条第 2 項及び条例第 2 条第 2 号の「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」並びに法第13条第 1 項の「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」の判断基準

項目	判断基準	着眼点
1 建築物の傾き	柱等の部材の破損や不同沈下等により建築物に著しい傾斜が確認でき、放置すれば倒壊するおそれがあること。	(1) 建築物の傾きが木造建築物にあつては20分の 1 以上、木造以外の建築物にあつては30分の 1 以上である。 (2) 倒壊した場合に周囲への危険性が認められる
2 建築物の基礎及び構造耐力上主要な部分の損傷等	(1) 基礎及び構造耐力上主要な部分である柱等に著しい損傷等が確認でき、放置すれば倒壊するおそれがあること。 (2) 基礎と土台に大きなずれの発生が確認でき、放置すれば倒壊するおそれがあること。	ア 基礎に破損又は変形が生じている。 イ 土台に腐朽又は破損が生じている。 ウ 基礎と土台の間にずれが生じている。 エ 柱、はり及び筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が生じている。 オ 腐食又は蟻害によって柱等に大きな断面欠損が生じている。 カ 複数の柱とはりの間にずれが生じている。 キ 倒壊した場合に周囲への危険性が認められる。
3 屋根、外壁、窓枠、窓ガラス、扉等の脱落、飛散等	(1) 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こと。 (2) 屋根ふき材、ひさし又は軒の緊結金具に著しい腐食等が発生していること。 (3) 外壁、窓枠、窓ガラス、扉等の全部	ア 屋根に変形が生じている。 イ 屋根ふき材に剥落が生じている。 ウ 軒の裏板、たる木等に腐朽が生じている。 エ 軒がたれ下がっている。 オ 雨どいがたれ下がっている。 カ 壁体を貫通する穴が生じている。 キ 外壁の仕上材料に剥落、腐朽又は破損が生じ、又は下地が露出

	又は一部において剥離、破損又は脱落が発生していること。	している。 ク 外壁のモルタル、タイル等の外装材に浮き又は剥離が生じている。 ケ 既に外れた瓦、金属屋根、その付属物等が屋根上部に確認できる。 コ 窓、扉等が外れかかっている。 サ 窓ガラスが割れている。 シ 建築材が飛散し、又は脱落した場合に周囲への危険性が認められる。
4 工作物の腐朽、破損、飛散又は脱落	(1) 工作物の転倒、剥離、破損又は脱落が発生していること。 (2) 工作物の支持部分の接合に破損が発生していること。 (3) 屋外階段又はバルコニーの全部又は一部が飛散し、若しくは脱落し、又はそのおそれがあること。 (4) 門又は塀の全部又は一部が倒壊し、剥落し、若しくは飛散し、又はそのおそれがあること。	ア 看板の仕上材料が剥落している。 イ 看板、給湯設備、屋上水槽、エアコン室外機、テレビアンテナ等が転倒し、又は破損している。 ウ 看板、給湯設備、屋上水槽、エアコン室外機、テレビアンテナ等の支持部分の接合に腐食、断裂、緩み等が生じている。 エ 屋外階段又はバルコニーに腐食、破損、脱落又は傾斜が生じている。 オ 門又は塀にひび割れ、破損又は傾斜が生じている。 カ 工作物が脱落し、倒壊し、又は飛散した場合に周囲への危険性が認められる。
5 擁壁の破損	擁壁又は排水施設が老朽化等により危険な状態となり、又はそのおそれがあること。	ア 水抜き穴の詰まりが生じている。 イ ひび割れが生じている。 ウ 不同沈下が生じている。

		エ 出隅部に開きが生じている。 オ 擁壁表面に水が染み出し、又は流出している。 カ 擁壁に水平移動が生じている。 キ 擁壁にふくらみが生じている。 ク 擁壁に傾斜又は折損が生じている。
6 倒木	(1) 立木が倒れていること。 (2) 立木の幹、枝又は根に損傷、腐朽等が生じ、倒れるおそれがあること。	ア 周囲の他の立木と比較して不自然な傾きがある。 イ 幹周等に損傷又は腐朽が相当程度確認できる。 ウ 敷地外に立木が倒れ、又は枝が落下した場合に周囲への危険性が認められる。

(2) 法第2条第2項及び条例第2条第2号の「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」並びに法第13条第1項の「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」の判断基準

項目	判断基準	着眼点
1 衛生動物等の発生	(1) 衛生動物等が多数発生し、かつ、その原因が放置されていること。 (2) 多数の動物（盛岡市地域猫モデル事業の認定を受けて飼育している猫を除く。）が侵入し、かつ、その原因が放置されていること。	ア ねずみ、はえ、蚊等の衛生動物が多数発生し、隣接する宅地等に侵入している。 イ スズメバチが営巣し、隣接地に飛来している。 ウ シロアリが大量に発生し、近隣の建築物等に侵入している。 エ 動物のふん尿その他の汚物の放置により発生した臭気が敷地外に達している。 オ 空き家等にすみついた動物が近隣の建築物等に侵入している。 カ 空き家等にすみついた動物の毛又は羽毛が敷地外に大量に飛散している。 キ 空き家等にすみついた動物の鳴き声等が頻繁に発生し、敷地外に

		達している。
2 有害物質、汚物等及び臭気の発生等	(1) 建築物又は設備等の破損等により有害な物質が流出し、飛散し、又はそのおそれがあること。 (2) 建築物又は設備等の破損等により汚物等が流出し、又はそのおそれがあること。 (3) 建築物又は設備等の破損等により臭気が発生していること。	ア 吹き付け石綿等が暴露し、若しくは飛散し、又はそのおそれがある。 イ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出し、又はそのおそれがある。 ウ 浄化槽等の放置、破損等により発生した臭気が敷地外に達している。
3 ごみ等の投棄等	(1) ごみ等の飛散、流出、倒壊が現に発生している又はそのおそれがあること。 (2) ごみ等から臭気が発生していること。	ア 大量にたい積したごみ等が敷地外に飛散し、若しくは流出し、又はそのおそれがある。 イ ごみ等から発生した臭気が敷地外に達している。

(3) 法第2条第2項及び条例第2条第2号の「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」並びに法第13条第1項の「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」の判断基準

項目	判断基準	着眼点
景観が著しく損なわれた状態	周囲の景観を著しく損なっていること。	ア 屋根、外壁等が汚物、落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている。 イ 看板等が原形をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されている。 ウ ごみ等が散乱し、又はたい積したまま放置されている。

(4) 法第2条第2項及び条例第2条第2号の「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」並びに法第13条第1項の「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」の判断基準

項目	判断基準	着眼点
1 立木の幹、根若しくは枝葉又は雑草等の隣接地へのはみ出し	立木の幹、根若しくは枝葉又は雑草等が敷地境界から隣接地（道路を除く。）にはみ出していること。	ア 立木の幹、根若しくは枝葉又は雑草等が隣接地内の雨どい、窓等に損傷を与えている。 イ 立木の枝葉又は雑草等が隣接地内の建築物等にかからまっている。 ウ 立木の枝葉、果実等が大量に落下している。 エ 防犯灯、電線等に立木の枝葉又は雑草等がかからまっている。
2 立木の枝葉又は雑草等の道路上へのはみ出し	(1) 立木の枝葉又は雑草等が道路（歩道及び路肩を含む。（2）において同じ。）上にはみ出していること。 (2) 道路上にはみ出している枝葉又は雑草等が交通標識等を覆っており、路上から交通標識等を視認できないこと。	ア 立木の枝葉又は雑草等の繁茂により、車道にあつては路面から概ね 4.5m、歩道にあつては路面から概ね 2.5mの高さを確保できない。 イ 交通標識等が立木の枝葉又は雑草等に覆われて視認できない。 ウ 立木の枝葉又は雑草等の繁茂により、歩道又は路肩を通行できない。 エ 立木の枝葉、果実等が道路上に大量に落下している。 オ 交通事故を誘発するおそれがある。
3 落雪等	隣接地への落雪等が発生し、又はそのおそれがあること。	ア 屋根の雪止めが設置されていない。 イ 屋根の雪止めが破損している。
4 防犯上の不備	不特定の者が容易に侵入できる状態であること。	ア 門扉が施錠されないまま放置されている。 イ 門扉、外壁等に人が侵入できる程度の貫通穴がある。 ウ 侵入形跡が確認できる。

別表第2

区分	別表第1 (1)の項目1から5まで	別表第1 (1)の項目6
対象箇所の敷地境界からの距離及び地上高	(1) $(H-2) / 2 \leq L$ 1点 (2) $1 \leq L < (H-2) / 2$ 2点 (3) $0 < L < 1$ 3点 (4) $L \leq 0$ 4点 ※ H＝地上高、L＝距離（単位：メートル） ※ 敷地境界からの距離は、対象箇所から最も近い地点（屋根の場合は軒先）で測定する。	(1) $H < L$ 1点 (2) $H = L$ 2点 (3) $H > L$ 3点 (4) $L \leq 0$ 4点 ※ H＝地上高、L＝距離（単位：メートル） ※ 地上高 1.2メートルの位置における幹の中心から測定する。
対象箇所の大きさ	(1) 建築材、外壁等の一部分及び1階に位置する小規模の工作物（アンテナ等） 1点 (2) 2階以上に位置する小規模の工作物 2点 (3) 建築材、外壁等の大部分及び1階に位置する大規模の工作物（エアコンの室外機等） 3点 (4) 2階以上に位置する大規模の工作物 4点	(1) 幹の直径が15センチメートル未満 1点 (2) 幹の直径が15センチメートル以上45センチメートル未満 2点 (3) 幹の直径が45センチメートル以上75センチメートル未満 3点 (4) 幹の直径が75センチメートル以上 4点 ※ 幹の直径は、地上高 1.2メートルの位置で測定する。
周辺の敷地等の利用頻度	(1) 間欠的な利用（田、畑、空き地等） 2点 (2) 恒常的な利用（道路、上記以外の敷地等） 4点	(1) 一次的な利用（ジョギング、サイクリング用の道路等） 1点 (2) 間欠的な利用（日中に限り使用する駐車場等） 2点 (3) 頻繁な利用（常用の倉庫、生活道路等） 3点 (4) 恒常的な利用（民家、店舗等、通学路、幹線道路等） 4点

総合評価	(1) 合計点数が 4 点～6 点 経過を観察する。 (2) 合計点数が 7 点～8 点 周囲へ危険を及ぼす可能性が認められる。 (3) 合計点数が 9 点～12 点 周囲への危険性が認められる。	(1) 合計点数が 3 点～6 点 経過を観察する。 (2) 合計点数が 7 点～8 点 周囲へ危険を及ぼす可能性が認められる。 (3) 合計点数が 9 点～11 点 周囲への危険性が認められる。 (4) 合計点数が 12 点 周囲への高度の危険性が認められる。
------	--	---