

別紙「特定空家等及び特定空住戸等の判断方法等」

「特定空家等」の判断方法等について、改正前の「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）」第 14 条第 14 項の規定に基づく「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るための指針」（旧ガイドライン）別紙 1 から別紙 4 を参考に、次のとおり定めるものとする。なお、「特定空住戸等」の判断方法等については、「特定空家等」の判断方法等と同じとする。

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) 建築物等の倒壊等につながるもの

住宅の構造別に次表のとおり特定空家等及び特定空住戸等評価表を作成し、著しく保安上危険となるおそれがある状態については、特定空家等及び特定空住戸等評価表（表 1）の調査点の合計が 100 点以上又は特定空家等及び特定空住戸等評価表（表 2）の評価点の合計が 100 点以上のものとする。

住宅の構造	特定空家等及び特定空住戸等評価表の種類	
	（表 1）建築物の構造、建築物又はこれに附属する工作物の腐朽（劣化）、破損の程度	（表 2）建築物又はこれに附属する工作物の腐朽（劣化）又は破損箇所の周辺環境への影響
住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリート造の住宅を除く。）	A－1	A－2
鉄筋コンクリート造の住宅	RC－1	RC－2
コンクリートブロック造及び補強コンクリートブロック造の住宅	CB－1	CB－2

ただし、当該評価表の調査点の合計が 100 点に満たないものであっても、特に危険性が高いと判断されるものについては特定空家等又は特定空住戸等とするものとする。また、この基準の制定前に特定空家等の判断基準及び指導等の措置基準（平成 28 年 4 月 1 日制定）により特定空家等と判断されたものについては、当該評価表の調査点の合計が 100 点に満たない空家等であっても、特定空家等として対応するものとする。

(2) 擁壁の崩壊につながるもの

調査項目の例	市の判断方法等
・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	「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）を参考に、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）と変状点の組み合わせ（合計点）により、
・ 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。	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、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
----------------	---

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

区分	状態の例	市の判断方法等
(1)建築物又は設備等の破損等が原因	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び下水道営業課等で協議して総合的に判断する。
	・ 排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及びクリーン推進課等で協議して総合的に判断する。
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、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

区分	状態の例	市の判断方法等
(1)既存の景観に関するルールが著しく適合しない	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	鳥取県の判定基準例、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性等を考慮し、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	

(2)周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	鳥取県の判定基準例、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性等を考慮し、住宅政策課、環境政策課及びクリーン推進課等で協議して総合的に判断する。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	

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

区分	状態の例	市の判断方法等
(1)立木が原因	・立木の腐朽、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。	「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）、鳥取県の判定基準例、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性等を考慮し、住宅政策課及び建設企画課等で協議して総合的に判断する。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
(2)空家等に住みついた動物等が原因	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	鳥取県の判定基準例、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性等を考慮し、住宅政策課及び環境政策課等で協議して総合的に判断する。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	・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。	
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	・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。	
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋	

	に飛来し、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	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	鳥取県の判定基準例、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性等を考慮し、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	鳥取県の判定基準例、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性等を考慮し、住宅政策課及び道路整備課等で協議して総合的に判断する。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	