





豊岡市特定空家等判断基準

| 特措法における 特定空家等の定義 | 影響の範囲 | | 空家等の状態 | | 総合評価 | |
|---|---|-----------------------------------|---|--------------------|---|------|
| | 影響の評価項目 | ①影響の評価 | 損傷・影響の程度の評価項目 | ②程度 | ③評価 = ①×② | 評価小計 |
| A 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 | A-1 建築物の倒壊等 建築物等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危害が及ぶおそれがある状態  | 該当する =1 該当しない=0 | a) 基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれがあり、下げ振り等を用いて 1/20 超の傾斜が認められる。  | 該当 = 50 なし = 25 | A=a)+b)+c)+d)+e) 注) 適正管理の促進依頼等を2回以上行っても改善されない場合、合計値に30点を加算 最大=250点 (280点) ()は30点加算した場合 | |
| | | 該当する =1 該当しない=0 | b) 基礎又は土台等の構造耐力上主要な部分に大きな亀裂、多数のひび割れ、腐朽等の損傷等がある。  | 該当 = 50 なし = 25 | | |
| | A-2 部材等の飛散等 建築物及びそれに付着する工作物の部材等の脱落、飛散等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危害が及ぶおそれがある状態 | 該当する =1 該当しない=0 | c) 屋根、外壁等の外装材又は屋外階段等に腐朽、破損又は変形等があり、脱落、飛散等のおそれがあり、脱落、飛散した場合、隣接地等に影響を与える。  | 該当 = 50 なし = 25 | | |
| | | 該当する =1 該当しない=0 | d) 門、塀、給湯設備、エアコン室外機、看板その他の工作物にひび割れ、腐朽、破損等があり、脱落、飛散等のおそれがある。  | 該当 = 50 なし = 25 | | |
| | A-3 擁壁の倒壊等 擁壁の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危害が及ぶおそれがある状態 | 該当する =1 該当しない=0 | e) 表面に水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れなどにより擁壁が老朽化し、危険な状況となるおそれがあり、「我が家の擁壁チェックシート案(国土交通省)」において、総合評点が5.0点以上ある。  | 該当 = 50 なし = 25 | | |
| 一次評価 | | A 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 | | | 評価点数 | 点 |
| | | ①早急に対応が必要と思われる特定空家等候補 | | | A ≥ 150 | |
| | | ②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当するとと思われる空家等 | | | A < 150 | |

| | | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------|---|---|--|
| B 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 | B-1 有害物の飛散、流出等 建築物又は設備等の破損等が原因で、衛生上有害な物質が飛散、流出等し、近隣住民の生活環境に危害が及ぶおそれがある状態 | 該当する =2 該当しない=0 | a) 吹付け石綿等が飛散し、暴露する危険性が高い状況である。  | 【影響大のケース】 ・吹付け石綿の部分又は使用された部分に破損が見られる。 影響大 = 30 影響小 = 10 | B=a)+b)+c)+d) 注) 適正管理の促進依頼等を2回以上行っても改善されない場合、合計値に30点を加算 最大=150点 (180点) ()は30点加算した場合 |
| | | 該当する =1 該当しない=0 | b) 浄化槽等の放置、破損等による汚物・汚水の流出、臭気の発生があり、近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。  | 【影響大のケース】 ・敷地境界で強烈に臭う。 ・降雨時に敷地外にあふれ出す。 影響大 = 30 影響小 = 10 | |
| | B-2 ごみ等の放置、不法投棄 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、近隣住民の生活環境を阻害するおそれがある状態 | 該当する =1 該当しない=0 | c) ごみ等から強い臭気があり、複数の近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。  | 【影響大のケース】 ・敷地境界で強烈に臭う。 ・敷地の大半に散乱し、敷地外から確認できる。 影響大 = 30 影響小 = 10 | |
| | | 該当する =1 該当しない=0 | d) ごみ等からネズミ、ハエ、蚊等が多数発生、又はカラスや猫等が多数集まるなど近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。  | 【影響大のケース】 ・姿、フンが確認できる。 ・敷地境界付近で顔を払う程度飛行している。 影響大 = 30 影響小 = 10 | |

豊岡市特定空家等判断基準

| 特措法における 特定空家等の定義 | 影響の範囲 | | 空家等の状態 | | 総合評価 | |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|--|---|---------------|---|
| | 影響の評価項目 | ①影響の評価 | 損傷・影響の程度の評価項目 | ②程度 | ③評価 = ①×② | 評価小計 |
| C 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 | C-1 景観計画等に著しく不適合 豊岡市景観計画等に著しく適合していない状態 | 該当する =2 該当しない=0 | a) 豊岡市景観計画等に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限(景観形成基準等)に著しく適合しない。  注) 図は出石城下町景観形成重点地区の例 | 【影響大のケース】 ・景観形成重点地区内で、屋根や壁の腐朽等により、町並みの連担性や調和が確保できない。 影響大 =30 影響小 =10 | | C=a)+b)+c)+d) 注) 適正管理の促進依頼等を2回以上行っても改善されない場合、合計値に30点を加算 最大=150点 (180点) ()は30点加算した場合 |
| | C-2 周囲の景観と著しく不調和 周囲の景観と著しく調和していない状態 | 該当する =1 該当しない=0 | b) 屋根、外壁等が汚物や落書き等で大きく損傷し、放置されている。  | 【影響大のケース】 ・敷地外から見える壁面の1/2以上で落書きや汚れが目立つ。 ・看板の表示部分が10㎡以上あり、敷地外から見えるもので、表示面積の1/2以上が不明になっている。 影響大 =30 影響小 =10 | | |
| | | 該当する =1 該当しない=0 | c) ほとんどの窓ガラスが割れて放置されている。  | 【影響大のケース】 ・ガラスが欠損している窓が半数以上である。 影響大 =30 影響小 =10 | | |
| | | 該当する =1 該当しない=0 | d) 立木、植物等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。  | 【影響大のケース】 ・屋根が敷地外から一部しか見えない。 ・敷地外から見える壁面、屋根等面積の8割以上につる等が繁茂している。 影響大 =30 影響小 =10 | | |
| D 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 | D-1 立木等の腐朽、転倒等 立木の腐朽、転倒等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危害が及ぶおそれがある状態 | 該当する =1 該当しない=0 | a) 立木等の腐朽、転倒、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地等に大量に散乱し、歩行者、車両等の通行を妨げている。  | 【影響大のケース】 ・道路や敷地外に散乱し、通行に支障がある。 ・枝が敷地外にはみ出し、歩行に支障がある。 ・電線を覆っている。 影響大 =30 影響小 =10 | | D=a)+b)+c)+d)+e) 注) 適正管理の促進依頼等を2回以上行っても改善されない場合、合計値に30点を加算 最大=150点 (180点) ()は30点加算した場合 |
| | D-2 野生動物等の住みつき 空家等に住みついた野生動物が原因で、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害するおそれがある状態 | 該当する =1 該当しない=0 | b) 野生動物等が多数住みつき、鳴き声による騒音、ふん尿による臭気等複数の近隣住民の日常生活に支障を及ぼしている。  | 【影響大のケース】 ・敷地境界で強い臭い、強烈な臭い。 ・姿、フンが確認できる。 ・鳴き声が大きく、会話が困難である。 影響大 =30 影響小 =10 | | |
| | D-3 防犯 子ども等不特定者の侵入が容易な状態で、防犯防災上の不適切な状態 | 該当する =1 該当しない=0 | c) 門扉、扉、窓ガラス等の損壊により、不特定のもの容易に侵入できる状態で放置されている。  | 【影響大のケース】 ・門扉、扉がなく容易に敷地内に侵入できる空家等で地上階のガラスが割れている。 ・道路から50cm以内に面した地上階の窓ガラスが割れて、侵入が容易である。 影響大 =30 影響小 =10 | | |
| | D-4 落雪 建築物等からの落雪により、通行に著しく支障がある状態 | 該当する =1 該当しない=0 | d) 屋根の雪止めなどの破損等不適切な管理により落雪が発生し、歩行者、車両等の通行を妨げている。  | 【影響大のケース】 ・敷地外に落雪し、歩行や通行が著しく困難になる。 影響大 =30 影響小 =10 | | |
| | D-5 土砂流出等 敷地からの土砂流出等により、通行に著しく支障がある状態 | 該当する =1 該当しない=0 | e) 敷地から大量に土砂等が道路等に流出し、歩行者、車両等の通行を妨げている。  | 【影響大のケース】 ・敷地外に土砂が流出し、歩行や通行が著しく困難になる。 影響大 =30 影響小 =10 | | |
| 二次評価 | | B・C・D 衛生面・景観面・周辺の生活環境への影響が認められる場合 | | | 評価点数 | 点 |
| | | ①早急に対応が必要と思われる特定空家等候補 | | | A+B+C+D ≥ 150 | |
| | | ②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当と思われる空家等 | | | A+B+C+D < 150 | |