

国のガイドラインおよび栗東市の空家等の現状を踏まえた上で、2段階の判定基準を設け、特定空家の認定を行う方針とする。以下に、認定のフローを示す。

判定基準Ⅰ. 建物状態が「非常に悪い」空家等に対応する基準（一つでも該当すれば特定空家等と判断する基準の設定）

国のガイドラインに基づき、「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定基準を設けて判断

<一つでも該当した場合、建築物が著しく保安上危険と判断する項目>

- ①建築物の傾斜：1階以上の階が1/20以上傾斜している。
- ②主要部分の損傷：構造耐力上**主要な部分に腐朽、破損、変形、ずれ**が生じている。  
※構造耐力上主要な部分とは基礎、土台、柱、梁等
- ③建物外面の損傷：屋根、外壁等の**脱落、飛散**により、**構造耐力上主要な部分の著しい腐朽、破損が想定される。**



外観目視で屋根の崩落を確認  
(柱や梁についても、著しい腐朽、破損が想定される)

など

周囲への影響・危険の切迫性の有無を考慮した判定基準を設けて判断

- ・住宅団地内で隣に居住している家屋がある。
- ・周辺に**事業所等**の使用されている建築物がある。
- ・周辺に**小学校や保育園等**があり、**通学路**に面している。
- ・市の**緊急輸送道路**に面している。
- ・災害のおそれのある**区域**に立地している。
- ・自治会または**近隣住民からの苦情**が寄せられている。

など



隣に居住している家屋があり、倒壊した際に、周囲への影響が大きい。

両方に該当

特定空家等と判断

該当しない

判定基準Ⅱ. 建物状態が「悪く」、比較的容易に改善が可能な状態にある空家等に対応する基準（特定空家等に認定し、助言や指導により、所有者等への適切な管理を促すことを目的として、複数の項目から、総合的に特定空家等と判断する基準の設定）

国のガイドラインを基に、複数の観点から判定基準を設け、建物の損傷や管理不全の程度を総合的に判断

<複数の項目から、総合的に建築物の損傷、管理不全の程度を判断する項目>

- ①建築物の傾斜：1階以上の階が1/60以上、1/20以下傾斜している。
- ②建物外面の損傷：(屋根) 屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒や雨樋の垂れ下がり  
(壁面) 壁体を貫通する穴、外壁の仕上材の剥落、腐朽、破損、下地の露出  
(付属物等) 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、破損、脱落、支持部分の腐食  
(屋外階段等) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損、脱落、傾斜  
(門、塀等) 門、塀のひび割れ、破損、傾斜
- ③衛生上の観点：建築物又は設備等の破損等や**ごみ等の放置、不法投棄**が原因で臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ④景観上の観点：**落書きや立木の著しい繁茂**により周囲の景観と著しく不調和な状態にある
- ⑤環境上の観点：空家等に**住みついた動物等**が原因で、地域住民の日常生活や生活環境に悪影響を及ぼしている
- ⑥安全上の観点：門扉が**不施錠**や**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

など



↑外壁仕上げ材の剥落



↑瓦の剥落



↑ガラス割れ、不施錠

周囲への影響・危険の切迫性の有無を考慮した判定基準を設けて判断

- ・住宅団地内で隣に居住している家屋がある。
- ・周辺に**事業所等**の使用されている建築物がある。
- ・周辺に**小学校や保育園等**があり、**通学路**に面している。
- ・市の**緊急輸送道路**に面している。
- ・災害のおそれのある**区域**に立地している。
- ・自治会または**近隣住民からの苦情**が寄せられている。

など



隣に居住している家屋があり、倒壊した際に、周囲への影響が大きい。

両方に該当

特定空家等と判断

※周囲への影響・危険の切迫性が少ないと判断する事例

- ・周囲に隣接した家屋等がない
- ・周辺に**小学校等**がなく、空家が面している道路が、**通学路**や**緊急輸送道路**等ではない。

⇒仮に倒壊したとしても、周囲への影響は少ないと判断



ただし、

早急な改善を所有者等に促し、当該危険箇所が改善されれば、特定空家等の認定を外す

該当しない

空家等と判断：管理不全状態とならないように、適正管理や利活用を呼びかけていく