

釧路市特定空家等判断基準

この基準は、釧路市内の空家等が、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。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に規定する特定空家等に該当するか否かを判断するために定めるものである。

特定空家等の認定に当たっては、本基準を基に、法に基づき設置する釧路市空家等対策協議会の意見を聴いた上で行う。

1 空家等の立地環境等の要素

釧路市内のうち、次の（１）から（５）に位置するものであること。

- （１）市街化区域内
- （２）旧住宅地造成事業に関する法律に定める地区（中鶴野地区）
- （３）阿寒町旭町 1～3 丁目、阿寒町仲町 1・2 丁目、阿寒町富士見 1～3 丁目、阿寒町中央 1～4 丁目、阿寒町新町 1・2 丁目、阿寒町北町 1～3 丁目、阿寒町北新町 1～3 丁目、阿寒町阿寒湖温泉 1～6 丁目
- （４）合併（平成 17 年 10 月 11 日の 3 市町の合併をいう。）前の音別町の区域のうち、建築基準法第 22 条に定める地区
- （５）（１）から（４）以外の地区に位置するもののうち、通行量の多い主要な道路に面するもの及び周辺の建築物や敷地の利用者に悪影響を及ぼすもの

2 空家等の状態

別紙 1 の「該当」又は「全部該当」に 1 個以上該当するもの、別紙 1 の「一部該当」又は別紙 2～4 の「該当」に複数個該当するものについて、建物全体の状況により総合的に判断し、特定空家等とすることができる。

3 空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険性等の切迫性

空家等が周辺の建築物及び敷地の利用者や居住者並びに道路の通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあること。また、その悪影響の程度ともたらされる危険等の切迫性が高いこと。

別紙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」であるか否かの判断

1 建築物が倒壊等するおそれがある。

部 位	状 態	該 当	非該当
建築物全体	・ 1 / 2 0 超の傾斜が認められる		
	・ 建物全体が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している		
	・ 建物の腐朽、破損又は変形が著しく、倒壊の危険性がある		
基礎	・ 亀裂やひび割れ、変形又は破損などにより、上部構造を支えられない状態になっている		

2 屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある。

部 位	状 態	全部該当	一部該当	非該当
屋根	・ 屋根が変形している			
	・ 屋根材が剥離している			
	・ 軒の裏側やたる木等の腐食、又は変形や破損が見られる			
外壁	・ 壁体を貫通する穴が生じている			
	・ 外装材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出が見られる			
	・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
看板、給湯設備、屋上水槽等	・ 仕上げ材料が剥落している			
	・ 転倒している		—	
	・ 破損又は脱落している			
	・ 支持部分が腐食している			
屋外階段又はバルコニー	・ 腐食、破損又は脱落している			
	・ 傾斜している		—	
門・塀	・ 著しい傾斜や破損等が見られる		—	

3 擁壁が老朽化し危険となる恐れがあるもの

部 位	状 態	全部該当	一部該当	非該当
擁壁の老朽化	・ ひび割れの発生、擁壁表面の水のしみだし、水抜き穴のつまり			

別紙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」であるか否かの判断

1 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である		
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		

2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
・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		

別紙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」であるか否かの判断

1 以下の状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態

状 態	該 当	非該当
・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たりしている		
・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		
・敷地内にがれき、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている		

別紙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」であるか否かの判断

1 立木が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・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		
・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		

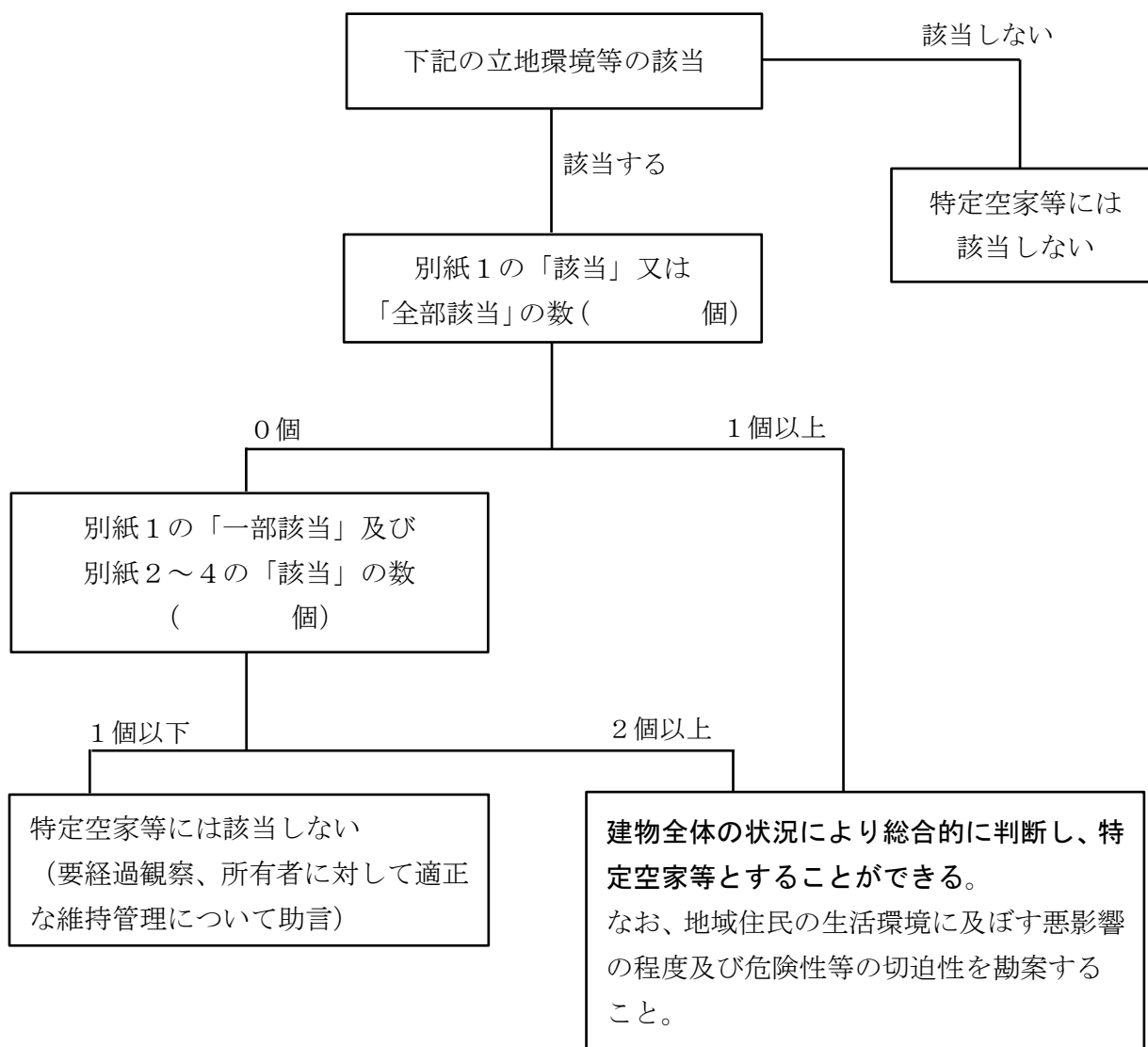
2 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・空家等に住みついた動物等の鳴き声、ふん尿、毛等による影響により、住民生活に悪影響を及ぼしている		
・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		

3 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・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		
・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		

【特定空家等判断フロー図】



立地環境等
 釧路市内のうち、次の（１）から（５）に位置するものであること。
 （１）市街化区域内
 （２）旧住宅地造成事業に関する法律に定める地区（中鶴野地区）
 （３）阿寒町旭町１～３丁目、阿寒町仲町１・２丁目、阿寒町富士見１～３丁目、阿寒町中央１～４丁目、阿寒町新町１・２丁目、阿寒町北町１～３丁目、阿寒町北新町１～３丁目、阿寒町阿寒湖温泉１～６丁目
 （４）合併（平成１７年１０月１１日の３市町の合併をいう。）前の音別町の区域のうち、建築基準法第２２条に定める地区
 （５）（１）から（４）以外の地区に位置するもののうち、通行量の多い主要な道路に面するもの及び周辺の建築物や敷地の利用者に悪影響を及ぼすもの