

# 新潟市特定空家等の認定基準(案)【国ガイドライン比較表】

## 国ガイドライン

### I 特定空家等の判断

#### 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

##### 【基準1-1】建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

- (例) ○ 建築物が倒壊等するおそれがある  
○ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある  
○ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

#### 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

##### 【基準2-1】建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

- (例) ○ 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

##### 【基準2-2】ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

- (例) ○ 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

#### 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

##### 【基準3-1】適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている

- (例) ○ 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  
○ 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又は工作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

##### 【基準3-2】適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態である

- (例) ○ 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  
○ 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

##### 【基準4-1】立木等が原因で、以下の状態にある

- (例) ○ 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

##### 【基準4-2】空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

- (例) ○ 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  
○ 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

##### 【基準4-3】建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

- (例) ○ 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  
○ 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

## 新潟市特定空家等の認定基準(案)

### I 特定空家等の判断

#### 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

##### 【基準1-1】建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

- (例) ○ 建築物が倒壊等するおそれがある  
○ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある  
○ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

#### 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

##### 【基準2-1】建築物又は設備等の破損等が原因で、**地域住民の日常生活に支障を及ぼしている**状態にある

- (例) ○ 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

##### 【基準2-2】ごみ等の放置、不法投棄が原因で、**地域住民の日常生活に支障を及ぼしている**状態にある

- (例) ○ 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

#### 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

- 市景観計画は「誘導的基準としての努力規定」が定められており、規制根拠としては適さないため、基準から除外  
(個別の空家等については、状況に応じて【基準3-1】を適用することで対応)

##### 【基準3-1】適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態である

- (例) ○ 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  
○ 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

##### 【基準4-1】立木等が原因で、**地域住民の日常生活に支障を及ぼしている**状態にある

- (例) ○ 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

##### 【基準4-2】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に支障を及ぼしている**状態にある

- (例) ○ 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  
○ 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

##### 【基準4-3】建築物等の不適切な管理等が原因で、**地域住民の日常生活に支障を及ぼしている**状態にある

- (例) ○ 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  
○ **本市は比較的降雪量が少ないため、落雪の基準は除外**  
○ 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