

宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例等に係る処分基準

(目的)

第1 宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（以下「条例」という。）及び空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の適正な運用を図るため、条例第2条第6号に規定する「管理不全な状態」、同条第7号に規定する「危険な状態」、法第2条第2項に規定する「特定空き家等」並びに条例第16条第1項に規定する「緊急措置」を適用する状態の判定基準及び条例第12条第2項に規定する「命令」、第13条第2項に規定する「応急代行措置」、第14条第2項に規定する「公示等」並びに第22条第2項に規定する「罰則」に係る「正当な理由」の認定基準について、条例、条例施行規則及び法に定めるもののほか、本基準において定める。

(状態の判定基準)

第2 条例第2条第6号及び第7号に規定する状態の判定は、別表1（i）欄の判定基準によるほか、同表（ii）欄の着眼点を例示とし、その他季節並びに気象及び第三者行為による影響等を勘案した上で、総合的に判断するものとする。

2 条例第2条第6号ア及び第7号（但し、ウにおいては樹木の倒木に限る。）における周囲への影響度は、別表2により評価するものとする。

3 法第2条第2項に規定する特定空き家等の判定の基準については、前2項の基準（空き家に関するものに限る。）を準用する。

4 条例第16条第1項に規定する「緊急措置」については、危険な状態の進行度及び周囲への影響度を考慮し、指導等を行う時間的余裕がない状態であるかを判断するものとする。

(正当な理由の認定基準)

第3 条例第12条第2項に規定する「命令」、第13条第2項に規定する「応急代行措置」、第14条第2項に規定する「公示等」及び第22条第2項に規定する「罰則」に係る正当な理由の認定は、別表3（i）欄の認定基準によるほか、同表（ii）欄の着眼点を例示とし、適用する措置の内容及び所有者等の生活状況等を勘案した上で、総合的に判断するものとする。

2 法第14条第3項に規定する命令に係る正当な理由の認定基準については、前項の基準（条例第12条第2項に規定する命令に関するものに限る。）を準用する。

附則

この基準は、平成26年7月1日から実施する。

附則

この基準は、平成27年10月1日から実施する。

別表1（第2第1項関係）

項目		判定基準（i）	着眼点（ii）
条例第2条	区分	※空き家等の状況・周囲への影響度	※判定するための具体的な例示
第6号 ア	外壁及び屋根等の腐朽・破損	(1) 建築材に部分的なひび割れ、正常な状態（位置）からの浮き・離れがあり、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 外壁、屋根等を固定している釘等がはずれており、明らかに浮き・離れがあるもの (2) 既にはずれた瓦や金属屋根、その付属物等が屋根上部に確認できるもの (3) 屋外階段、バルコニーが破損、腐朽しているもの (4) 周辺の生活環境への悪影響を及ぼすもの ア 腐朽・破損が進行することで落下等のおそれがある イ 周囲への影響が注視されるもの（※別表2）
	工作物の腐朽・破損	(1) 工作物（門、塀、擁壁、テレビアンテナ、エアコン室外機、看板等）に部分的なひび割れ・腐朽・破損が確認でき、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 門、塀、擁壁その他の一部に損傷・劣化の進みが確認できるもの (2) テレビアンテナ、エアコン室外機、看板その他を固定している支持金物等に錆び・腐食が確認できるもの (3) 周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 腐朽・破損が進行することで落下等のおそれがある イ 周囲への影響が注視されるもの（※別表2）
	設備等の破損等	(1) 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出等があり、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 浄化槽等のマンホール蓋に破損・開口が確認できるもの（浄化槽法等で対応するものを除く。） (2) 周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 衛生動物発生のおそれがあるもの イ 悪臭発生のおそれがあるもの
第6号 イ	窓又は扉の破損（開口部）	(1) 窓若しくは扉が未施錠又はおおよそ成人が通ることができる貫通穴及び不特定の者の侵入形跡が確認でき、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 概ね直径60cm以上の破損箇所若しくは概ね0.3㎡以上の貫通穴があるもの (2) 侵入形跡が確認できるもの ア 空き家内にペットボトル、弁当の容器等があり、飲食の形跡があるもの イ 空き家内に煙草の吸殻、花火・マッチ類のごみがあるもの
第6号 ウ	雑草の敷地内繁茂	(1) 敷地内に雑草が繁茂しており、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 敷地内の相当程度の面積で生い茂り、草丈が概ね1m以上あるもの (2) 宅地化された土地において、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 衛生動物発生のおそれがあるもの イ 悪臭発生のおそれがあるもの ウ 廃棄物投棄のおそれがあるもの エ 子ども等の隠れる場所となるおそれがあるもの
第6号 エ	樹木の枝葉又は雑草の隣接地へのはみ出し	(1) 樹木の枝葉又は雑草が、現認できる境界（フェンスや壁等）から現に隣接地にはみ出し、住居等の正常な利用の妨げになっているもの	(1) はみ出していることにより、隣接地の住居等の正常な利用を妨げるもの（但し、道路上への影響があるものを除く。） ア 雨どい又は窓その他住居の一部に損傷を与えるおそれがあるもの イ 枝葉や蔦等の雑草が住居や構造物にからまっているもの ウ 落下した枝葉又は果実等が腐敗しているもの エ 防犯灯又は電線等に樹木の枝葉や雑草がからまっているもの
	樹木の枝葉又は雑草の道路上へのはみ出し	(1) 樹木の枝葉又は雑草が、現認できる境界（フェンスや壁等）から現に道路（歩道及び路肩部を含む）上へはみ出し、通行や走行の妨げになっているもの	(1) 現状の状態を放置していることにより、道路の通行や走行を妨げるもの ア 樹木の枝葉の繁茂により、車道部で路面から概ね4.5m、歩道部で路面から概ね2.5mの高さを確保できないもの イ はみ出している枝葉等により、交通標識や信号機等が視認しづらいもの ウ 枝葉又は果実等の落下が道路上に確認できる又は道路上への落下が予想できるもの
第6号 オ	衛生動物の発生	(1) 衛生動物が発生し、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの	(1) 空き家又は空き地に、スズメバチ（ハチ目スズメバチ科スズメバチ亜科に属するいわゆるスズメバチ類をいう。以下同じ。）が営巣を始めているもの (2) 空き家又は空き地に、ねずみ・はえ・蚊等の衛生動物（鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律、狂犬病予防法、動物の愛護及び管理に関する法律等、他法令で対応するものを除く。）が多数発生しているもの
第6号 カ	廃棄物の投棄	(1) 投棄された廃棄物がたい積し、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの	(1) 廃棄物がたい積していることにより、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼすもの（但し、道路上への影響があるものを除く。） ア 廃棄物が飛散、流出又は倒壊するおそれがあるもの イ 衛生動物発生のおそれがあるもの ウ 悪臭発生のおそれがあるもの

項目		判定基準 (i)	着眼点 (ii)
条例第2条	区分	※空き家等の状況・周囲への影響度	※判定するための具体的な例示
第7号 ア	建物全体の傾き	(1) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等が確認できる又は目視で傾斜が確認できるもので、放置しているだけで倒壊する恐れが見込まれ、今後倒壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 基礎の不同沈下又は建築物の壁や柱の傾斜が概ね 1/20 以上あるもの (2) 基礎・土台の損傷又は基礎と土台にずれが発生しているもの (3) 緊結金物が著しく腐食している (4) 倒壊した場合に、周囲への危険性が認められるもの (※別表2)
	擁壁の老朽化	(1) 擁壁に破損等が確認できるもので、今後放置しているだけで崩壊する恐れが見込まれ、今後崩壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 擁壁表面に水がしみ出し流出している (2) 水抜き穴の詰まり、破損があり排水機能が失われている (3) ひび割れが発生している (4) 擁壁表面の剥離。欠損、抜け石が確認できる
第7号 イ	外壁及び屋根等の飛散・崩落	(1) 飛散する可能性がある固定されていない建築材が屋根上部等に確認できるもので、今後建築材が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 外壁及び屋根が明らかに破損している (2) 軒や雨どいが垂れ下がっている (3) 屋外階段、バルコニーが破損、腐朽、脱落又は傾斜している (4) 建築材が地震、風雨その他の自然現象により飛散又は崩落した場合に、周囲への危険性が認められるもの (※別表2)
	工作物の飛散・崩落	(1) 工作物に傾斜並びに相当な範囲にわたり腐朽・破損・変形が確認できるもので、今後工作物が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 門、塀が一部傾斜又は明らかな破損が見られるもの (2) テレビアンテナ、エアコン室外機、看板その他を固定している支持金物等が破損しているもの (3) エアコン室外機、看板、屋上水槽その他が破損、脱落又は転倒しているもの (4) 工作物が崩落又は直下に落下した場合に、周囲への危険性が認められるもの (※別表2)
第7号 ウ	樹木の倒木	(1) 樹木の幹に損傷若しくは腐朽等が見られ、今後倒木した場合に、隣接地の住居等又は公共物(道路・交通標識・信号機等)を破損する危険性があるもの	(1) 周囲の他の樹木等と比較し、不自然な傾きがあるもの (2) 損傷若しくは腐朽が幹周の 1/3 程度確認できるもの (3) 敷地外に倒木した場合に、周囲への危険性が認められるもの (※別表2)
	樹木の枝葉の隣接地への著しいはみ出し	(1) 枝葉又は幹が隣接地の住居等に侵食等しており、今後さらに侵食等が進んだ場合に、隣接地の住居等又は公共物を破損する危険性があるもの	(1) 枝葉又は幹の一部が、住居等又は公共物にめり込む又は侵食しているもの (2) 今後さらにめり込む又は侵食することで、隣接地の住居等又は公共物が破損することが明らかなもの
	樹木の枝葉又は雑草の道路上への著しいはみ出し	(1) はみ出ている枝葉等が歩道や路肩部をふさいでおり、市民等が歩道等を利用できない危険性があるもの (2) はみ出ている枝葉等が交通標識等を覆っており、市民等が交通標識等を視認することができない危険性があるもの	(1) 繁茂した樹木等により、歩道や路肩部を迂回して車道を通らなければならないもの (2) 交通標識(「規制標識」「案内標識」等)が樹木等に過半以上覆われているもの (3) 歩道等をふさぐ又は交通標識が覆われていることで、事故の誘発につながるおそれがあるもの
	衛生動物の著しい発生	(1) 衛生動物が多数発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの	(1) 空き家又は空き地にできた巣からスズメバチが発生しており、そのまま放置すれば近隣住民等の身体等に被害を与えるおそれがあるもの (2) 衛生動物が多数発生して分散し、近隣住宅等に侵入するなど、そのまま発生を放置すれば近隣住民等の身体等に被害を与えるおそれがあるもの
	廃棄物の投棄	(1) 廃棄物の飛散・流出・倒壊が発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの	(1) 廃棄物が相当の高さにまでたい積しており、廃棄物が飛散、流出又は倒壊することで、隣接地の住居等又は通行者等に被害を及ぼすおそれがあるもの

〔特記事項〕

別表1に掲げる「状態の判定」のほか、配慮すべき判断基準の考え方を示す。

※建築物全体の傾斜については、木造の場合を示す。その他RC構造等の場合は、本基準を準用し、個々の状況に応じ判断する。

※擁壁の老朽化については、擁壁の種類に応じて、老朽化の危険度を総合的に判断する。

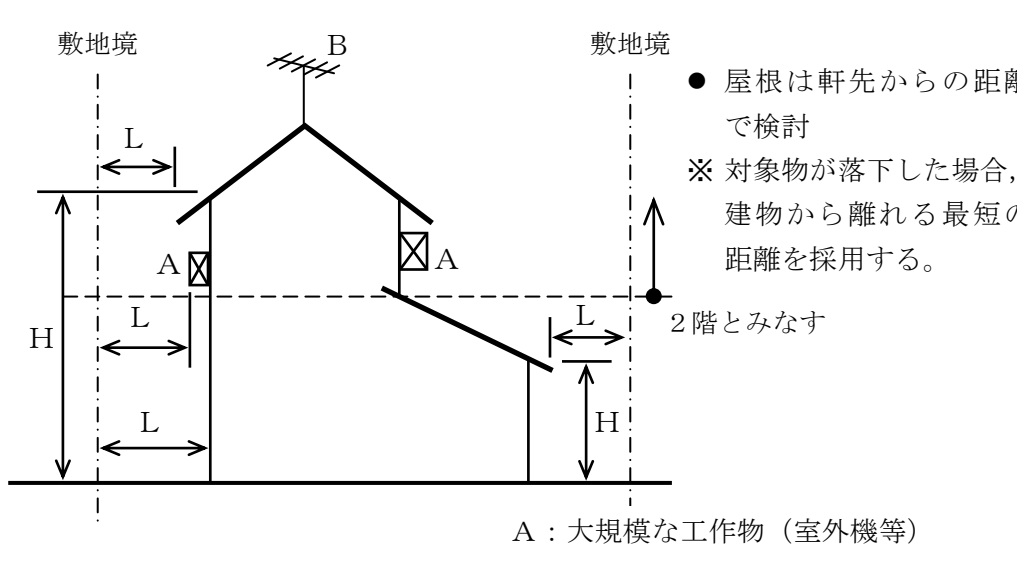
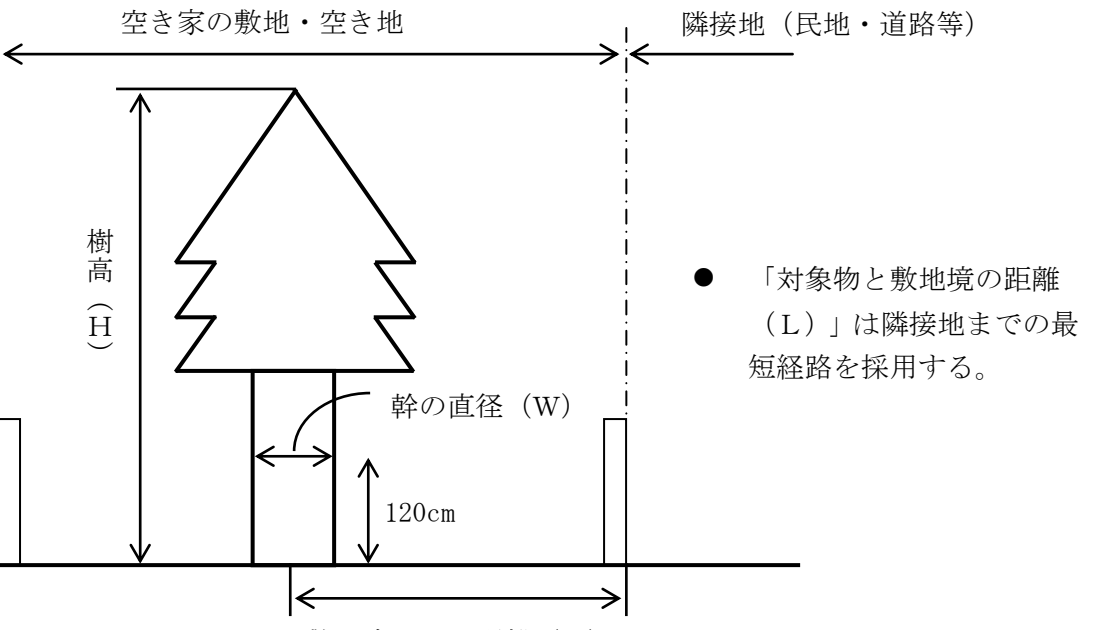
※悪臭は、特定できた発生原因への対応を図ることで対処する。

※別表1に掲げる各号の区分の状態には、「景観を損ねている」要因となるものを含む。

※その他条例第2条第7号ウに規定する管理不全な状態であって周辺の生活環境を著しく害するおそれがあるものについては、本基準を勘案し、総合的に判断するものとする。

※擁壁の老朽化については、被災宅地危険度判定土危険度判定及び宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)を準用し、総合的に判断する。

別表2 (第2第2項関係)

項目	条例第2条第6号 ア 条例第2条第7号 ア, イ		条例第2条第7号 ウ (樹木の倒木のみ)	
①対象物が位置する場所	対象物の敷地境との距離 (L) と建築物の危険部分の高さ (H) ※崩落等が考えられる最も近い敷地境 (屋根は軒先からの距離) ※Hは2mを超える部分とする		樹高 (H) と敷地境の距離 (L) ※基準点は地上高120cmの幹の中心 ※樹高 (H) と距離 (L) の比較は概算による場合もある	
	$H/2 \leq L$	1	$H < L$	1
	$1m \leq L < H/2$	2	$H = L$	2
	$0m < L < 1m$	3	$H > L$	3
	$L \leq 0m$	4	$L \leq 0m$	4
②敷地等がある場所の周辺の状況	周辺敷地等の利用頻度		周辺敷地等の利用頻度	
	間欠的な利用 (田, 畑, 空き地等)	2	臨時的な利用 (ジョギング・サイクリング用の道路等)	1
	恒常的な利用 (道路, 上記以外の敷地等)	4	間欠的な利用 (日中だけ使用する駐車場等)	2
			頻繁な利用 (常用の倉庫・生活道路等)	3
③対象物の程度 (大きさ)	落下・崩落する建築材・工作物の大きさ等		幹の直径 (W) ※地上高120cmの幹の直径	
	部分的な建築材・外壁や小規模な工作物 (アンテナ等)	1	$W < 15cm$	1
	地上2階以上に位置する小規模な工作物	2	$15cm \leq W < 45cm$	2
	相当面積ある建築材・外壁や大規模な工作物 (エアコンの室外機等)	3	$45cm \leq W < 75cm$	3
総合点数評価 (合計点)	経過観察・周囲への影響を注視すべきもの	4~8	経過観察・周囲への影響を注視すべきもの	3~8
	周囲への影響度 (危険性) が高い		周囲への影響度 (危険性) が高い	9~11
	周囲への影響度 (危険性) が非常に高い	9~12	周囲への影響度 (危険性) が非常に高い	12
<p>《参考》 対象物と敷地境の距離</p>	 <p>敷地境</p> <p>敷地境</p> <p>● 屋根は軒先からの距離で検討 ※ 対象物が落下した場合、建物から離れる最短の距離を採用する。</p> <p>2階とみなす</p> <p>A : 大規模な工作物 (室外機等) B : 小規模な工作物 (アンテナ等)</p>		 <p>空き家の敷地・空き地</p> <p>隣接地 (民地・道路等)</p> <p>● 「対象物と敷地境の距離 (L)」は隣接地までの最短経路を採用する。</p> <p>樹高 (H)</p> <p>幹の直径 (W)</p> <p>120cm</p> <p>敷地境までの距離 (L)</p>	

別表3（第3関係）

項目		認定基準（i）	着眼点（ii） ※認定するための具体的な例示
条例	区分		
条例第12条第2項	命令	免除となる正当な理由と認定するもの (1) 勧告を受けた者が、危険な状態を解消するための必要な措置を講ずる実行性のないことが明らかである	(1) 高齢及び身体障がい等により、空き家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接交渉を行うことが困難な者で、管理を代行できる親族及び後見人等がない又は疎遠であること (2) 相続に関し訴訟等を行っていること (3) 病院や社会福祉施設への長期入院等により、拘束されていること
条例第13条第2項	応急代行措置	申出を認める正当な理由と認定するもの (1) 指導等を受けた者が、危険な状態を解消するための必要な措置を講ずる実行性のないことが明らかであり、かつ、必要な措置の内容及び費用徴収等につき同意がある	(1) 高齢及び身体障がい等により、空き家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接交渉を行うことが困難な者で、管理を代行できる親族及び後見人等がない又は疎遠であること ※ 手続きが面倒、多忙である等の理由は認められない。
条例第14条第2項	公示等	免除となる正当な理由と認定するもの (1) 命令を受けた者が、命令に係る措置を講ずる実行性のないことが明らかとなった場合	(1) 所有者等から、命令が免除となる正当な理由と同様の理由で、必要な措置を講ずることができない旨の申出があること (2) 所有者等が自ら定める期限内に必要な措置を講ずると書面で申出があること
条例第22条第2項	罰則	(2) 命令を受けた者から申出があり、命令に係る措置を講ずることを確約している	