

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基準

旧規準

- ア. 建築物が倒壊等する恐れがある
  - ・建築物の著しい傾斜（基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している）
  - ・建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎が破損または変形している、土台が腐朽または破損している）
- イ. 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある
  - ・屋根が変形している、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある
  - ・屋根ふき材が剥落している
  - ・軒の裏板、たる木等が腐朽している
  - ・軒がたれ下がっている
  - ・壁体を貫通する穴が生じている
  - ・外壁の仕上げ材が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している
  - ・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
  - ・看板の仕上げ材料が剥落している
  - ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している
  - ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している
  - ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部材が腐食している
  - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している
  - ・屋外階段、バルコニーが傾斜している
  - ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
  - ・門塀が傾斜している
- ウ. 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
  - ・水抜き穴のつまりが生じている
  - ・ひび割れが発生している



新規準

- ア. 建築物等の倒壊
  - 建築物
    - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
    - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
  - 門、塀、**屋外階段等**
    - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、**屋外階段等の傾斜**
    - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
  - 立木
    - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
    - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- イ. 擁壁の崩壊
  - ・**擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出**
  - ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ウ. 部材等の落下
  - 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等
    - ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
    - ・落下のおそれがあるほどの著しい**外壁上部**の外装材、屋根ふき材若しくは**上部に存する**手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
  - 軒、バルコニーその他の突出物
    - ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
    - ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
  - 立木の枝
    - ・立木の大枝の脱落
    - ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- エ. 部材等の飛散
  - 屋根ふき材、外装材、看板等
    - ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
    - ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
  - 立木の枝
    - ・立木の大枝の飛散
    - ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

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基準

旧規準

- ア. 建築物または設備等の破損が原因で以下の状態にある
  - ・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
- イ. ごみ等の放置、不法投棄が原因で以下の状態にある
  - ・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影響を及ぼしている
  - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている



新規準

- ア. 石綿の飛散
  - ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- イ. 健康被害の誘発
  - 汚水等
    - ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
    - ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
  - 害虫等
    - ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
    - ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の**常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等**
  - 動物の糞尿等
    - ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
    - ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

### 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基準

#### 旧規準

- ア. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている
- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画の定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合してい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の形態意匠等の制限に著しく適合しない、または条例で定める工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている
  - ・地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合していない状態となっている
- イ. そのほか、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である
- ・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたままになっている
  - ・多数の窓ガラスが割れたままになっている
  - ・看板が原形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
  - ・敷地内にごみが散乱、山積したまま放置されている



#### 新規準

- ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
- ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

#### (備考)

景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる

### 4. その他周辺的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基準

#### 旧規準

- ア. 立木が原因で以下の状態にある
- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れが生じ、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
- イ. 空き家等に住み着いた動物等が原因で、以下の状態にある
- ・動物の鳴き声そのほか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
  - ・動物のふん尿そのほか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
  - ・敷地外に動物の毛また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等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等に悪影響を及ぼすおそれがある
- ウ. 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある
- ・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もの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意適切な管理により、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



#### 新規準

- ア. 汚水等による悪臭の発生
- ・排水設備の汚水等による悪臭の発生
  - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
  - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
  - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- イ. 不法侵入の発生
- ・不法侵入の形跡
  - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- ウ. 落雪による通行障害等の発生
- ・頻繁な落雪の形跡
  - ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
  - ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- エ. 立木等による破損・通行障害等の発生
- ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- オ. 動物等による騒音の発生
- ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- カ. 動物等の侵入等の発生
- ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき