

あま市特定空家等の判定基準（案）

平成 31（2019）年 3 月

あま市

目 次

1	特定空家等として判定する空家等の状態	1
2	「特定空家等」の判定及び認定に関するフロー	2
3	判定の流れ	3
4	評価基準	4
5	特定空家等調査票	8

「あま市特定空家等の判定基準（以下、「本基準」という。）」は、本市において空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等の判定をする際に参考とすべき基準を定めるものである。

また、本基準は【「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）※出典：国土交通省（以下、「国ガイドライン」という。）】を参考に作成したものである。

1 特定空家等として判定する空家等の状態

空家等のうち、以下の状態にあるものを特定空家等として判定する。

空家等の状態（空家法による定義）
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。
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。
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。
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。

2 特定空家等の判定及び認定に関するフロー

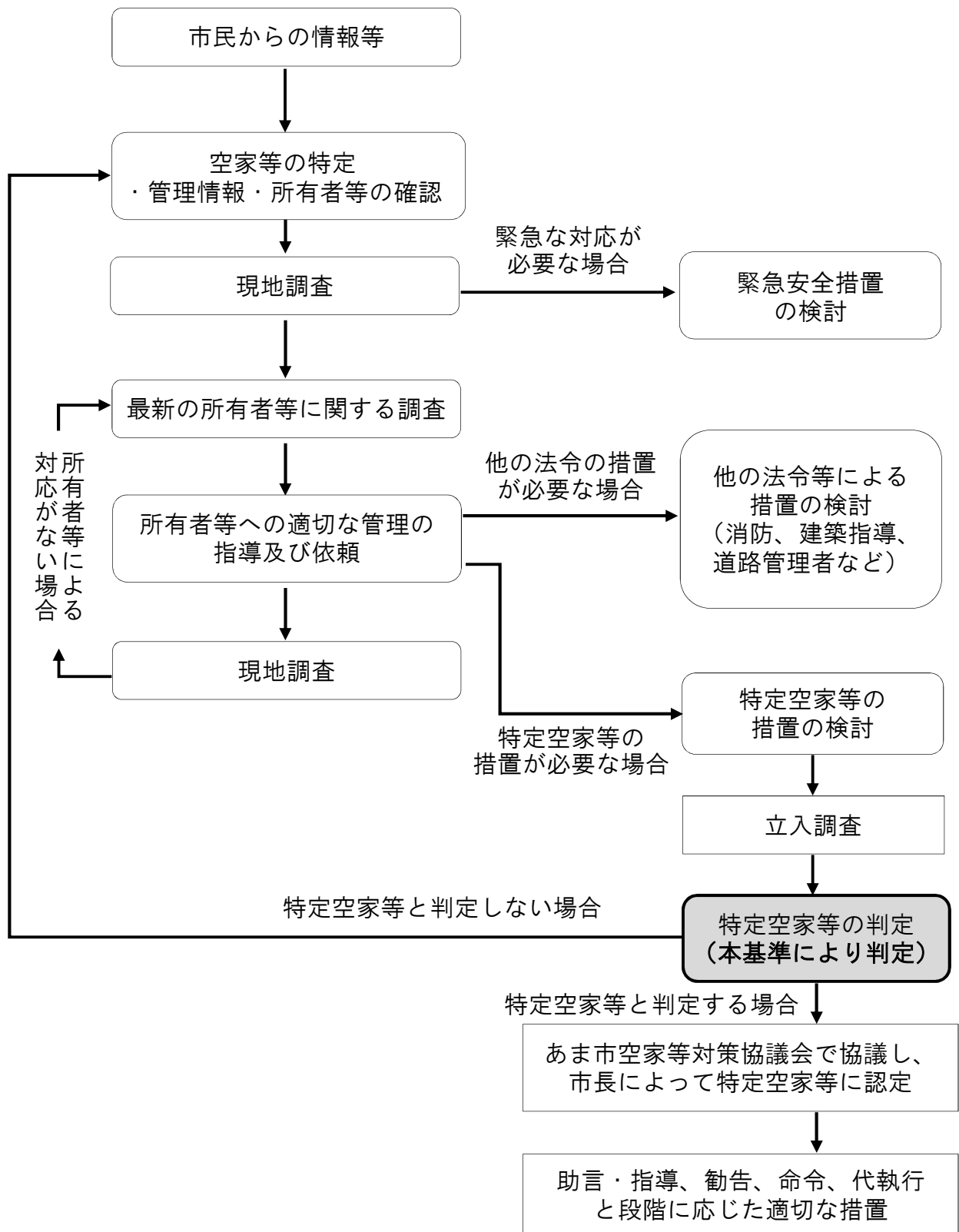


図. 特定空家等の判定及び認定に関するフロー

3 判定の流れ

特定空家等の判定は、空家等の状態に応じて空家等の状態（評価 1）、周辺への影響（評価 2）の 2 段階の評価を行い、評価 1、評価 2 の両方に該当する空家等を特定空家等として判定する。

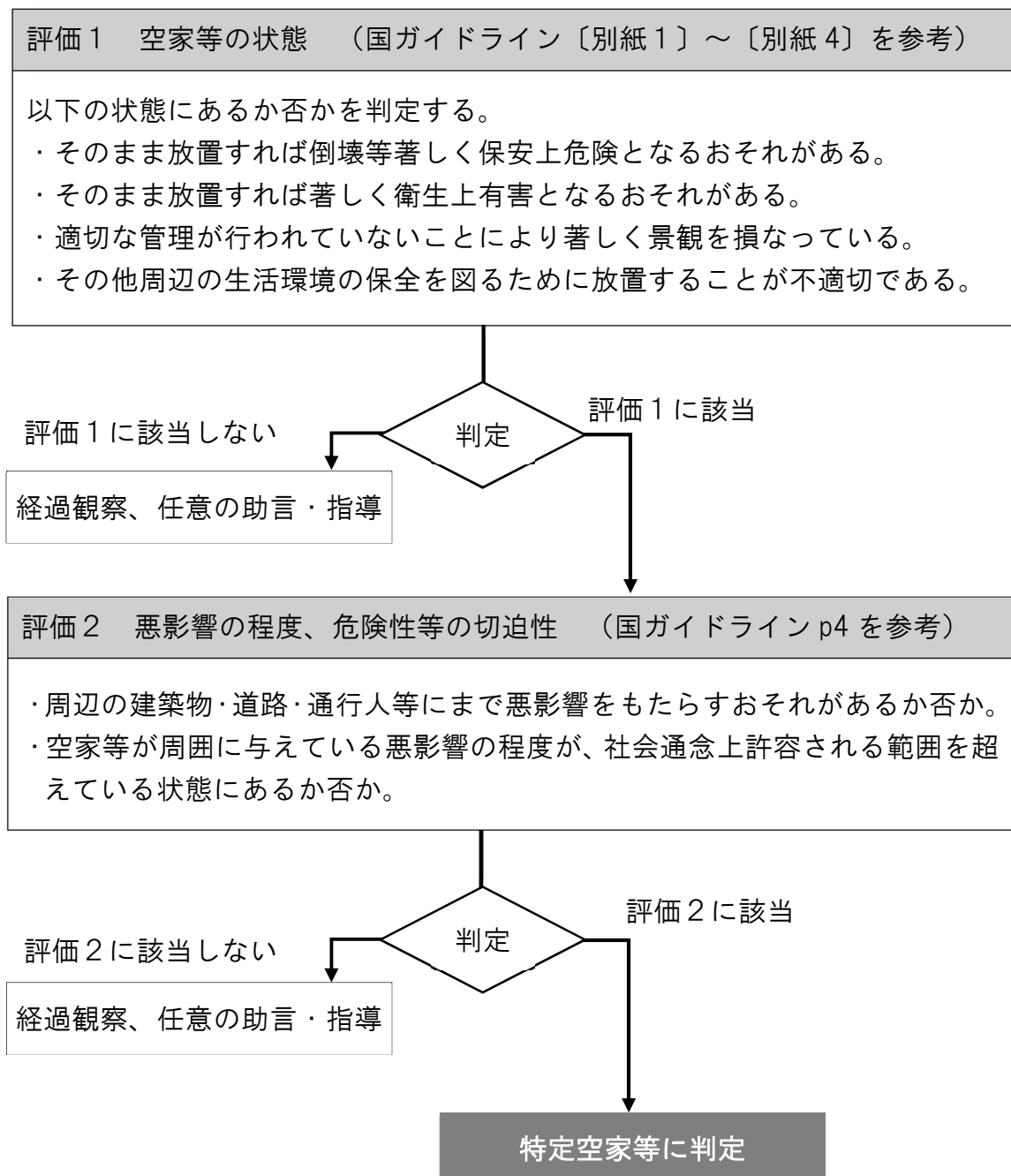


図. 判定の流れ

4 評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)のいずれかに該当するか否かを判定する。

(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、①～⑤の合計点数が基準点 100 点を超える場合は、建築物が倒壊等するおそれがあると判定する。

(判定表)

項目			状態	点数
1	構造の腐朽又は破損の程度	※1 ①基礎、土台、柱又ははり	イ：柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの。	25
			ロ：基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの。	50
			ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの。	100
		※2 ②外壁	イ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15
			ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの。	25
		③屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。	15
			ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	25
			ハ：屋根が著しく変形したもの。	50
2	構造一般の程度 〔1 に対する追加項目〕	④基礎	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。	
			イ：構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。	10
			ロ：構造体力上主要な部分である基礎がないもの。	20
		⑤外壁	※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。 外壁の構造が粗悪なもの。	25

注 この「判定表」は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（以下、「空家等不良度判定」という。）」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

(イ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあると判定する。

項目	状態
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうな状態。
外壁	外壁が脱落しそうな状態。
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食しており、脱落しそうな状態。
屋外階段又はバルコニー	傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。
門又は塀	崩落の危険があるほど傾斜している状態。(1/20 超) 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。

注 判定は目視で行う。

(ウ) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁の地盤条件、構造緒元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等により安全性が損なわれる状態。

注 擁壁の状況については、国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜 折損、ふくらみ等で判断する。

(エ) 衛生・生活環境上悪影響があるおそれがある

区分	状態
衛生上不適切な空家等	吹付け石綿等が飛散し暴露している。
	浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している。
	排水等の流出により臭気が発生している。
	ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している。
	ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。
生活環境上不適切な空家等	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。
	立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している。
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している。
	空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している。
	空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している。
	ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に進入している。
	シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	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者が容易に進入できる状態で放置されている。
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。
	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。
その他	その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。

注 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「生活環境上不適切な空家等」の区分に含めて判定する。

評価 2 悪影響の程度、危険性等の切迫性

評価 2 では、以下の状態にあるか否かを判定する。

状態
・ 周辺の建築物・道路・通行人等にまで悪影響をもたらすおそれがあるか否か。 ・ 空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態にあるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- | | |
|--|---|
| (1) 建築物の密集状況や道路までの距離、危険が及ぶ範囲 | 等 |
| (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、公園等） | |
| (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等） | 等 |
| (4) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因 | |
| (5) 健康被害を及ぼす可能性（法律などでの規制範囲等） | |
| (6) 防犯上危険となる可能性 | |
| (7) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 | |

5 特定空家等調査票

特定空家等を判定するには、立入調査を実施し空家等の現状を詳細に把握し判定する。立入調査は、次の「特定空家等調査票」を用いて実施する。

＜内容＞

現地調査判定 建築物の基本情報 …P9～10

【特定空家等評価基準】

評価 1 空家等の状態 …P11～13

評価 2 悪影響の程度、危険性等の切迫性 …P14～16

メモ 備考 …P17

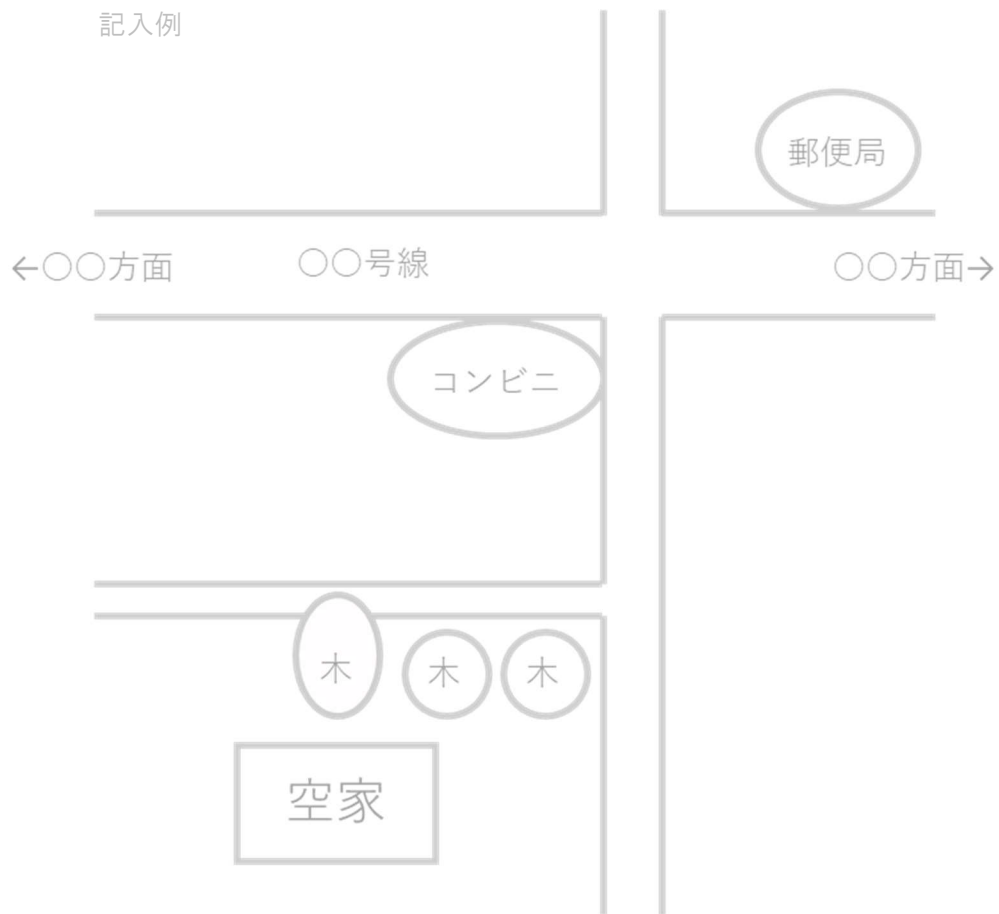
特定調査番号		調査年月日	年	月	日
空家番号		調査員			
現地調査判定					
判定		特定空家等…評価１・２に該当 経過観察（見送り）	評価１	☐ 該当あり	☐ 該当なし
		…評価１・２いずれかに非該当	評価２	☐ 該当あり	☐ 該当なし
建築物の基本情報					
所在地	あま市				
前面道路	☐ 国道 ☐ 県道 ☐ 市道 ☐ 無接道 ☐ 通学路 ☐ その他（ ）				
区域区分	☐ 市街化 ☐ 市街化調整				
主要用途	☐ 住宅 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ 併用住宅（併用用途： ） ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ その他（ ）				
構造	☐ 木造 ☐ Ｓ造 ☐ ＲＣ造 ☐ その他（ ）				
階数	☐ １階 ☐ ２階 ☐ ３階 ☐ その他（ ）階				
＜位置図＞ 市内における空家等の位置を記載してください。					

<見取り図>

空家等と周辺の状況を記載してください。



記入例



特定空家等評価基準（評価1→評価2の順番で評価する）

		☐ 建築物が倒壊等するおそれがある。（合計点数が100点以上）		☐ 該当あり	☐ 該当なし
		①（ ）+②（ ）+③（ ）+④（ ）+⑤（ ）＝合計点数（ ）			
評価1 空家等の状態	1 構造の腐朽又は破損	① 基礎 ※1 土台、 柱又は はり	☐ イ：柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの。 (25点)		
			【局所的】 ☐ 局所的な腐朽又は破損。【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/60に近い程度傾斜（ / ）		
			☐ ロ：基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの。 (50点)		
			【建築物全体】 ☐ 基礎に不動沈下がある。 ☐ 局所的な腐朽又は破損。【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/60に近い程度傾斜（ / ）		
		☐ ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの。 (100点)			
		【修理不能】 ☐ 著しい腐朽、破損又は変形。【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/20以上傾斜（ / ）			
		② 外壁 ※2	☐ イ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。 (15点)		
			☐ ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの。 (25点)		
		③ 屋根	☐ イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。 (15点)		
			☐ ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。 (25点)		
☐ ハ：屋根が著しく変形したもの。 (50点)					
2 構造一般の程度	④ 基礎	※1①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。			
		☐ イ：構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。 (10点)			
		☐ ロ：構造体力上主要な部分である基礎がないもの。 (20点)			
	⑤ 外壁	※2②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。 ☐ 外壁の構造が粗悪なもの。 (25点)			

注 この「判定表」は、空家等不良度判定の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

評価 1 空家等の状態	☐ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 (下記のいずれかに該当) ※ 判定は目視で行う。		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	屋根ふき材、ひさし又は軒	☐ 屋根ふき材等が脱落しそうな状態。		
	外壁	☐ 外壁が脱落しそうな状態。		
	看板、給湯設備、屋上水槽等	☐ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食しており、脱落しそうな状態。		
	屋外階段又はバルコニー	☐ 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。		
		☐ 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。		
	門又は塀	☐ 崩落の危険があるほど傾斜している状態。(1/20 超)		
		☐ 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。		
	☐ 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。(総合的に判断)		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	敷地の安全性	☐ 擁壁の地盤状況、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等により安全性が損なわれる状態。 < 擁壁の状況 > ☐ 水抜き穴の詰まり ☐ 水のしみ出し ☐ 排水不備 ☐ ひび割れ ☐ 目地の開き ☐ 傾斜・折損 ☐ 出隅部の開き ☐ ふくらみ ☐ その他 () < 敷地の状況 > ☐ 法面が崩壊している ☐ 必要な箇所に擁壁がない ☐ 地盤の不同沈下や液状化により建築物が地盤から浮いている ☐ 地盤の土砂が流出してしまい、建築物が不安定になっている		

注 擁壁の状況については、国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜 折損、ふくらみ等で判断する。

衛生・生活環境上不適切な空家等				
評価 1 空家等の状態	☐ 衛生・生活環境上悪影響があるおそれがある。 (下記のいずれかの状態)		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	衛生上不適切な空家等	☐ 吹付け石綿等が飛散し暴露している。		
		☐ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している。		
		☐ 排水等の流出により臭気が発生している。		
		☐ ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している。		
		☐ ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
	生活環境上不適切な空家等	☐ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。		
		☐ 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している。		
		☐ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
		☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している。		
		☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している。		
		☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している。		
		☐ ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。		
		☐ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に進入している。		
		☐ シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。		
☐ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。				
☐ 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者が容易に進入できる状態で放置されている。				
☐ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。				
☐ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。				
☐ 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。				
その他	☐ その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。 (状態の説明：)			

注 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「生活環境上不適切な空家等」の区分に含めて判定する。

評価 2 悪影響の程度、危険性等の切迫性	具体的な危険な箇所 破損状況、周辺の状況等を詳しく記載する。
-----------------------------	---------------------------------------

メモ・備考