

八千代町管理不全空家等及び 特定空家等判定基準

令和6年6月

八千代町

1. 趣旨

八千代町管理不全空家等及び特定空家等判定基準は、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「空家法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」及び空家法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を判定する際に参考とすべき基準を定めるものです。

また、本基準は、【「管理不全空家等及び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】の第2章（1）管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準と、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）※出典：国土交通省」を参考に作成したものです。

2. 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。そのため、町では、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して空家法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。しかしながら、再三の指導にも関わらず改善が見られない場合には、特定空家等の候補に該当するか判断します。特定空家等の候補については、空家として長く使用されていないもののうち、目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断され、所有者等の対応が見込めないものから選定します。特定空家等の候補について、本基準に基づき調査した結果、補修等を行っても建築物としての利用が困難なものについては「特定空家等」に、補修等により利用が可能と考えられるものについては「管理不全空家等」に判定します。本基準に基づき「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判定した空家等については、周辺の悪影響の程度や切迫性などを考慮し、それぞれ空家法第13条又は第22条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていきます。それでもなお改善が図られず特に必要があると認める場合は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特定空家等であれば空家法第22条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。なお、空家法に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていく必要があります。

3. 特定空家等候補の選定について

特定空家等の候補については、次の項目に全て該当し、今後、危険度や切迫性が高くなることが見込まれるものを特定空家等候補として取り扱うものとする。

- ・空家として長く使用されていないもの
- ・目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断されるもの
- ・再三の指導にも関わらず改善が見られなく、今後も所有者等の対応が見込まれないもの。

4. 判定基準

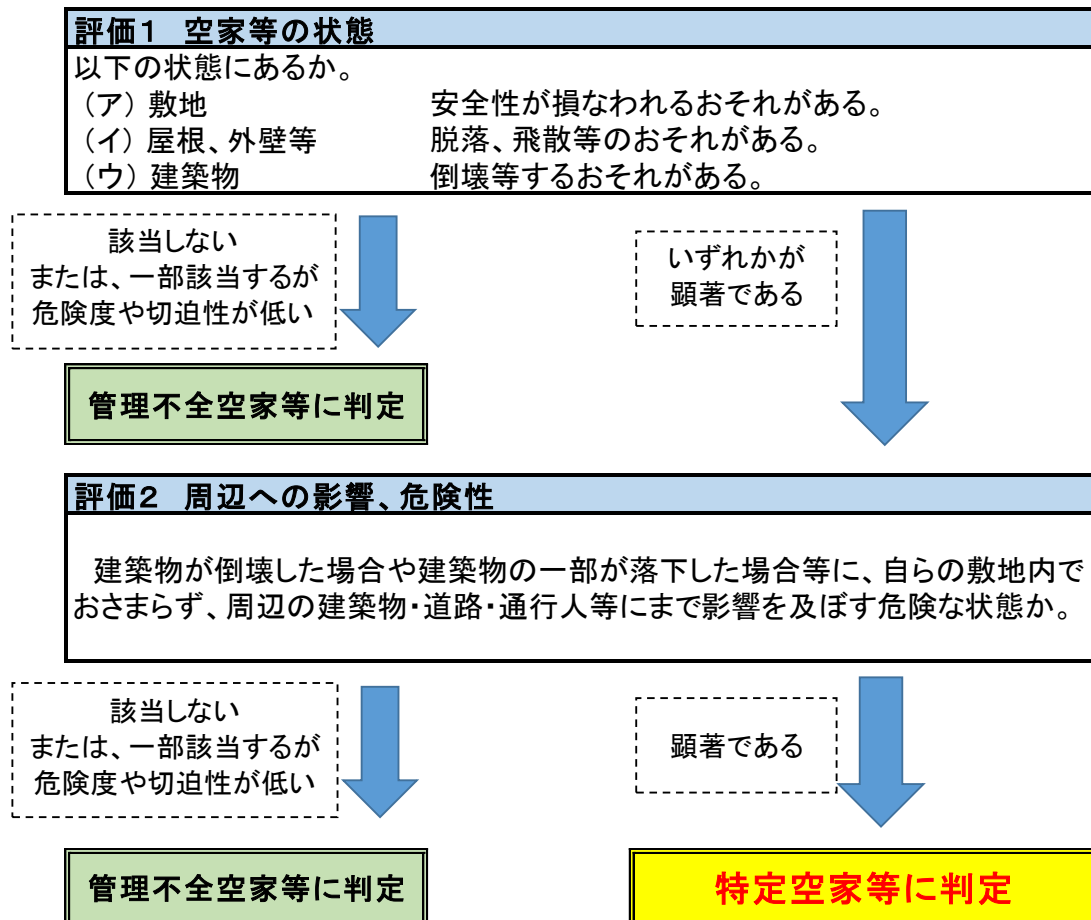
特定空家等の判定は、特定空家等候補となったものの中から空家等の区分別に評価1（空家等の状態）、評価2（周辺への影響）の2段階による評価を行い、評価1、評価2の両方に該当する空家等を特定空家等に判定する。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）	評価1	評価2
(1)	保安上危険な空家等	・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。	空家等の状態	周辺への影響、危険性
(2)	衛生・生活環境上不適切な空家等	・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。		周辺へ及ぼす影響の程度

5. 判定の流れ及び評価基準

(1) 保安上危険な空家等

ア 判定の流れ



イ 評価基準

評価 1 空家等の状態

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

(ア) 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。

(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	支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。
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。

※判定は、目視で行う。

(ウ) 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、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。それぞれ、イ～ハで最高点を①～⑤の点数とする。

項目		状態	点数
構造の 腐朽又 は破損 の程度	① 基礎、 土台、柱、 梁 ※１	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、土台又は柱の数か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 外壁 ※２	イ：外壁の仕上げ材料の剥落、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
構造 一般の 程度	④ 基礎	※１の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合は、この項目を判定する。	
		イ：構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。	10
		ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	20
	⑤ 外壁	※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

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）」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の建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。

評価2 周辺への影響、危険性

評価2では、以下の状態にあるか否かを判定する。

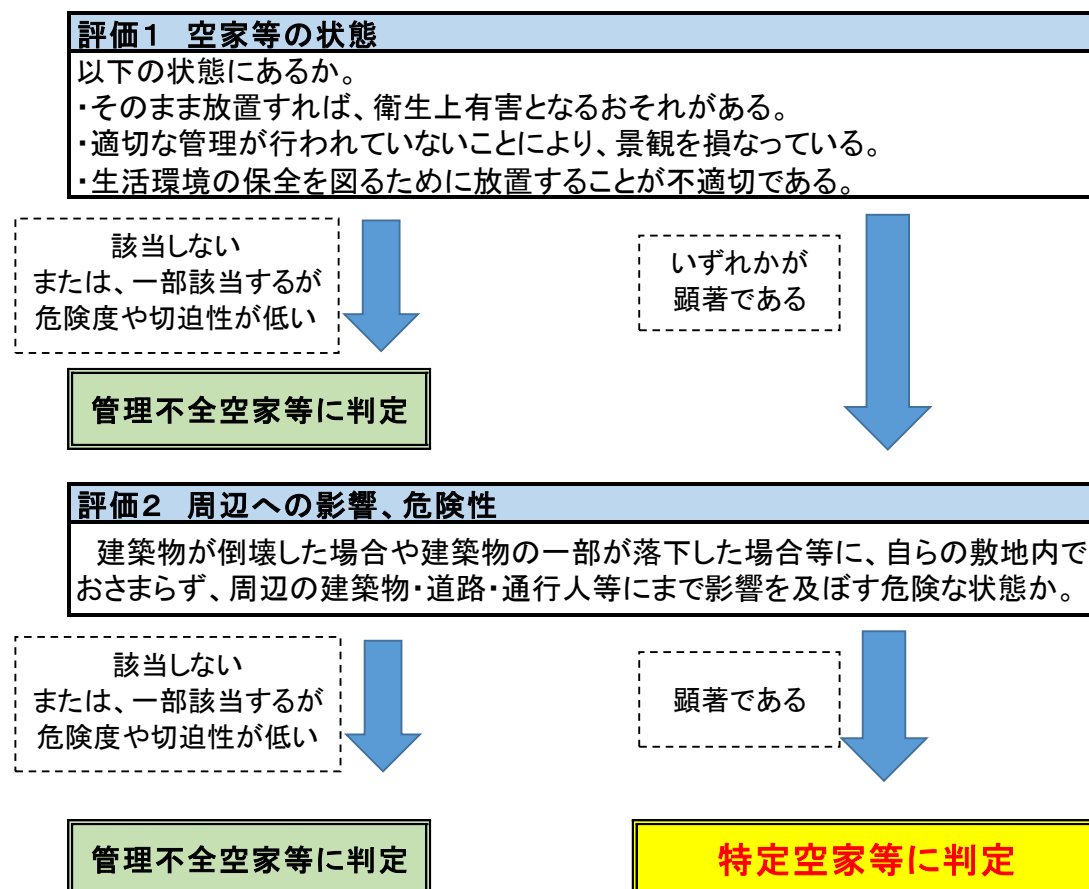
項目	状態
周辺への影響、危険性等	建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態。

以下の項目を考慮し、危険性を判定する。

項目	状態
距離	建築物の密集状況や道路までの距離。(危険が及ぶ範囲等)
周辺施設の用途	特に安全性の確保を必要とする施設が周辺の敷地(隣地)に接しているか。(学校、病院、避難所、広場、公園等)
周辺道路の特性や利用状況	交通量が多い状況であるか。 (公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等)

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

ア 判定の流れ



イ 評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下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、衛生・生活環境上の影響があると判定する。

項目	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臭気が発生している。
	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・家屋に侵入している。
	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侵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:)
その他	

評価 2 悪影響の程度

評価 2 では、以下の状態にあるか否かを判定する。

状態
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。

下の項目を考慮し、判定する。

項目	状態
量・範囲	悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因。
健康	健康被害を及ぼす可能性。(法律等での規制範囲等)
防犯	防犯上危険となる可能性。
法律・条例等	他の法律や条例、指針等による制限の目安。等

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。

(1) 保安上危険な空家等

評価 1 空家等の状態 10～11 ページ

評価 2 周辺への影響、危険性 12 ページ

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

評価 1 空家等の状態 13 ページ

評価 2 悪影響の程度 14 ページ

特定空家等調査票 (保安上危険な空家等 用)

空家番号		調査日		調査員名	
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・2いずれかに非該当	評価1	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
			評価2	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
建物の基本情報					
所在地	八千代町				
主要用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅() <input type="checkbox"/> その他()				
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他()				
階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> その他()				

特定空家等評価基準((1)・(2)ともに評価1→評価2の順番で評価する)

(1) 保安上危険な空家等((ア)→(イ)→(ウ)の順番で評価する)

評価1 空家等の状態	ア 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。(総合的に判断)		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	敷地の安全性	<input type="checkbox"/> 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より安全性が損なわれている状態 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>〈擁壁の状況〉</p> <p><input type="checkbox"/>水抜き穴の詰まり <input type="checkbox"/>水のしみ出し <input type="checkbox"/>排水不備 <input type="checkbox"/>ひび割れ <input type="checkbox"/>目地の開き</p> <p><input type="checkbox"/>傾斜・折損 <input type="checkbox"/>出隅部の開き <input type="checkbox"/>ふくらみ <input type="checkbox"/>その他()</p> </div> <p>〈敷地の状況〉</p> <p><input type="checkbox"/>法面が崩壊している <input type="checkbox"/>必要な箇所に擁壁がない</p> <p><input type="checkbox"/>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</p> <p><input type="checkbox"/>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</p>		
	イ 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。		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	屋根ふき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材等が脱落しそうな状態		
	外壁	<input type="checkbox"/> 外壁が脱落しそうな状態。		
	看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/> 支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。		
		<input type="checkbox"/> 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。		
	屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/> 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。 <input type="checkbox"/> 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。		
	門又は塀	<input type="checkbox"/> 崩落の危険があるほど傾斜している状態(1/20超) <input type="checkbox"/> 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。		

		ウ 建築物が倒壊等するおそれがある。(合計点が100点以上)	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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)	
		①	【局所的】 <input type="checkbox"/> 局所的な腐朽又は破損。 【 <input type="checkbox"/> 土台 <input type="checkbox"/> 柱 <input type="checkbox"/> はり <input type="checkbox"/> 接合部 】 <input type="checkbox"/> 柱が1/60に近い程度傾斜(/)	
		基礎、土台、柱又ははり	<input type="checkbox"/> 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、土台又は柱の数か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】 <input type="checkbox"/> 基礎に不同沈下がある。 <input type="checkbox"/> 数か所に腐朽又は破損 【 <input type="checkbox"/> 土台 <input type="checkbox"/> 柱 <input type="checkbox"/> はり <input type="checkbox"/> 接合部 】 <input type="checkbox"/> 柱が1/20以上傾斜(/)	
			<input type="checkbox"/> 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】 <input type="checkbox"/> 著しい腐朽、破損又は変形。 【 <input type="checkbox"/> 土台 <input type="checkbox"/> 柱 <input type="checkbox"/> はり <input type="checkbox"/> 接合部 】 <input type="checkbox"/> 柱が1/20以上傾斜(/)	
	※2	<input type="checkbox"/> イ: 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの。(15点)		
	② 外壁	<input type="checkbox"/> 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)		
	屋根	③	<input type="checkbox"/> 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)	
			<input type="checkbox"/> ロ: 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たるき等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。(25点)	
		<input type="checkbox"/> 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	※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。		
		<input type="checkbox"/> イ: 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。(10点) <input type="checkbox"/> ロ: 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。(20点)		
	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。		
		<input type="checkbox"/> 外壁の構造が粗悪なもの。(25点)		

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）」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の建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。

特定空家等調査票 (衛生・生活環境上不適切な空家等 用)

空家番号		調査日		調査員名		
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・2いずれかに非該当	評価1	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
			評価2	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
建物の基本情報						
所在地	八千代町					
主要用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅() <input type="checkbox"/> その他()					
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他()					
階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> その他()					

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等				
評価1 空家等の状態	下記のいずれかの状態。		<input type="checkbox"/> 該当あり <input type="checkbox"/> 該当なし	
	衛生上不適切な空家等	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が飛散し暴露している。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 排水等の流出により臭気が発生している。 <input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している。 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している。 <input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。 <input type="checkbox"/> 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。 <input type="checkbox"/> シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。 <input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 <input type="checkbox"/> 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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:)	

評価 2 悪影響の 程度	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。(総合的に判断)		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	調査のポイント (1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因等、悪影響の状況を明確にする。 (2) 健康被害を及ぼす可能性の有無を確認する。 (3) 防犯上危険となる可能性の有無を確認する。 (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安があれば参考とする。			
	空家等の状態(評価1)			
	【空家等の現状】 空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。可能なものは数値化する。		【空家等が及ぼす悪影響の状況】 空家等の現状によってどのような影響(被害)を受けているか記載する。	
	【記載例】 敷地内に大量のごみが放置されている。不法投棄とみられるごみも存在する。フェンス等の仕切りや不法投棄の防止措置は取られていない。ごみの量は5㎡程度		【記載例】 人通りの多い道路に面しており、通行人の目にも触れやすく、著しく景観の悪化を招いている。また、不法投棄もみられ、今後も不法投棄が増える可能性が高い。	
【その他参考となる事項】				