

# 特定空家等の判定基準（案）

別表第 1

## ① 倒壊等著しく保安上危険な状態

調査項目	判断内容	程度別評点			程度
		I	II	III	
建物全体	・建物に傾きが見られる	50	75	100	I : 1/60 以上 II : 1/40 以上 III : 1/20 以上
基礎、土台、柱	・基礎に 0.3mm 以上のひび割れが複数見られる ・基礎に破損、不陸又は変形等が見られる ・土台に腐食又は破損等が見られる ・基礎と土台にズレが見られる ・柱に破損又は変形等が見られる	50	75	100	I : 損傷率 (15%以上 40%未満) II : 損傷率 (40%以上 65%未満) III : 損傷率 (65%以上)
外壁	・外壁に 0.3mm 以上のひび割れが複数見られる ・外壁が剥落又は破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等に浮きが見られる	25	50	75	I : 損傷率 (15%以上 40%未満) II : 損傷率 (40%以上 65%未満) III : 損傷率 (65%以上)
屋根	・屋根に破損、はがれ又は変形等が見られる	25	50	75	I : 損傷率 (15%以上 40%未満) II : 損傷率 (40%以上 65%未満) III : 損傷率 (65%以上)
屋外階段等	・屋外階段等が腐食又は破損し、落下のおそれがある (バルコニー、ベランダ、建具、看板、給湯設備等)	25			破損による傾斜が確認できる
門、塀	・門や塀が腐食又は破損し、倒壊のおそれがある	25			1/20 以上の傾斜が確認できる
擁壁	・擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある	100			擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）
その他	・隣接地に倒壊又は落下するおそれがある	50			1 階部分の場合は、隣接地から 3 m 以内にある。また、2 階部分の場合は、隣接地から 5 m 以内にある など階数により判定
合計点数					点



評点の合計点数が 100 点以上 の場合は、特定空家等である可能性が高い。

# 特定空家等の判定基準（案）

別表第2

## ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

調査項目	判断内容	程度	判断方法	判定	周辺に著しく悪影響・危険
外壁等	建築物の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。	吹付け石綿が施工されていないかを確認し、適切な封じ込め措置がなされていないで露出している  (吹付け石綿については昭和 50 年頃まで、石綿含有吹付材については昭和 63 年頃まで使用がなされている。「目で見るアスベスト建材(第2版)(国土交通省)H20.3」による。)	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
浄化槽等	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。	複数名が明らかな悪臭の発生を確認できて、悪臭の発生場所を特定できる  (臭気については時間の経過に伴い、その程度が低下することが想定されるため、調査時点で発生している臭気が、今後も継続的に発生し得るものかを適切に判断する必要がある。)	敷地境界から嗅覚による確認	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
排水設備等	排水等の流出による臭気の派生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	同上	同上	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
敷地内のごみ等	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。	同上	同上	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	多数のねずみ、はえ、蚊等の発生が確認できて、巣や発生元が空家等にあることを特定できる  (はえ、蚊等については、敷地境界においても、常に払う必要がある程、飛行していること。)	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



「周辺に著しく悪影響・危険」にチェックが1つでもある場合は、特定空家等である可能性が高い。

③ 著しく景観を損なっている状態

調査項目	判断内容	程度	判断方法	判定	周辺に著しく悪影響・危険
景観	景観法に基づく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。	空家等の写真を現地で撮影して、都市計画課との協議を行う。	目視及び写真による協議	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	同上	同上	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
屋根、外壁等	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。	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上、それぞれの部分の過半を超えて傷んだり汚れた状態を確認できて、敷地外から見えている	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	過半の窓ガラスが割れている状態を確認できて、敷地外から見えている	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
看板	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。	左記の状態を確認できて、敷地外から見えている	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
立木等	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	左記の状態を確認できる  (周囲の住宅の立地状況を見て景観と著しく不調和か否かを判断すること。)	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
敷地内のごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	左記の状態を確認できて、敷地外から見えている	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



「周辺に著しく悪影響・危険」にチェックが1つでもある場合は、特定空家等である可能性が高い。

# 特定空家等の判定基準（案）

別表第4

## ④保全上放置することが不適切である状態

調査項目	判断内容	程度	判断方法	判定	周辺に著しく悪影響・危険
立木等	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。	腐朽、枝折れ等の散乱の要因が継続している	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	その部分の通行が困難な程道路や隣地にはみ出している	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
敷地内の動物等	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。	継続して鳴き声等が大きく聞こえ、音源を特定できる	敷地境界から聴覚による確認	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	複数名が明らかな悪臭の発生を確認できて、悪臭の発生場所を特定できる	同上	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	敷地外に継続して飛散し、毛等が集積している状態を確認できて、発生元が特定できる	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生を確認できて、巣や発生元が空家等にあることを特定できる (はえ、蚊等については、敷地境界においても、常に払う必要がある程、飛行していること。)	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	動物が住みついていることを確認できて、その動物が地域住民に被害を与える可能性が高いと判断される又は既に被害がある(ハクビシン、ねずみ等)	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	空家等がシロアリの巣であることが確認できる	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
玄関等	玄関等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。	玄関等の建物出入口が施錠されていない、又は人が容易に侵入できる程度の大きさの窓が割れている状態を確認できる	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
敷地内の土砂等	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。	通行な困難な状況を確認できて、土砂流出の要因が継続している	目視	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

「周辺に著しく悪影響・危険」にチェックが1つでもある場合は、特定空家等である可能性が高い。