

# 大和高田市特定空家等判断基準

令和4年7月

大和高田市

# 目 次

1	趣旨 .....	1
2	特定空家等の分類 .....	2
3	特定空家等の判断事務の流れ .....	3
4	外観目視確認評価指標 .....	5
5	立入調査評価指標 .....	7

# 1 趣旨

本市において空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年号外法律第127号。以下「空家特措法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等を判断する際に指針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）－国土交通省－』、『奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）－奈良県－』等を参考に作成したものである。

## 2 特定空家等の分類

空家等のうち、以下の状態にある空家等を特定空家等として判断する。

空家等の区分		空家等の状態
(1)	建物の倒壊等により、周辺へ直接的に危険が生じる空家等	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
(2)	周辺の生活環境等へ悪影響を与える空家等	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

※【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。建築物の用途は限定しない。

※【常態の時間的範囲】

概ね1年を通して継続している状態

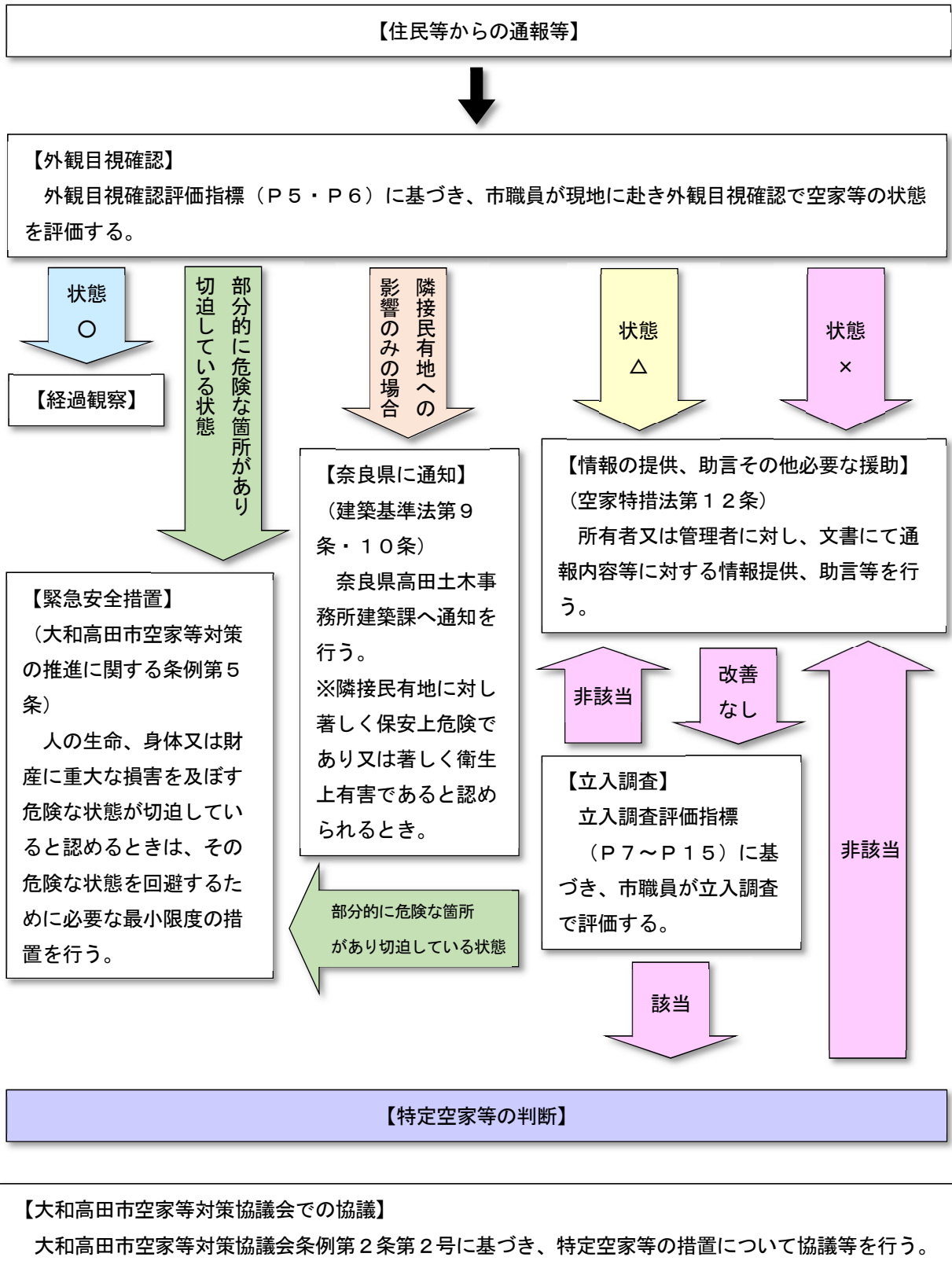
○空家特措法 抜粋

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

### 3 特定空家等の判断事務の流れ



○空家特措法 抜粋

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

○大和高田市空家等対策協議会条例 抜粋

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 空家等に関する施策の推進に関し必要な事項

○大和高田市空家等対策の推進に関する条例（以下「空家条例」という。） 抜粋

(緊急安全措置)

第5条 市長は、空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置を行うことができる。

- 2 前項の措置の責任者は、その者が措置の責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。
- 3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該措置の内容を通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないときは、当該措置の内容を公告することをもってこれに代えることができる。
- 4 市長は、第1項の措置に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、所有者等に対し、文書をもってその納付を命じることができる。

## 4 外観目視確認評価指標

### 4. 1 確認及び評価について

本確認及び評価業務は、担当職員2名以上で実施し、客観的且つ公平性を重んじて行うものとする。なお、現地確認は外観目視によるものとし、当該敷地には立ち入らないものとする。

### 4. 2 近隣への影響状態

4. 4の外観目視確認評価指標（P6）の項目「周辺への影響状態」とは、以下のとおりとする。

判断区分	判断内容
影響なし	周辺の建築物や通行人等に対し危険が生じるおそれがない状態
	周辺の住民や通行人が不快に感じない状態
多少影響あり	周辺の建築物や通行人等に対し危険が生じるおそれがある状態
	周辺の住民や通行人が不快に感じる状態
影響あり	周辺の建築物や通行人等に対し <u>重大で切迫性のある</u> 危険が生じるおそれがある状態
	周辺の住民や通行人が明らかに不快に感じる状態

上段：空家等の区分(1) 建物の倒壊等により、周辺へ直接的に危険が生じる空家等

下段：空家等の区分(2) 近隣の生活環境等へ悪影響を与える空家等

※【空家等の区分】 P2の表

### 4. 3 外観目視確認評価基準

外観目視確認評価指標（P6）に基づき、以下の判断基準で評価する。

評価	評価基準
状態○	「影響なし」しかない。
状態△	「多少影響あり」が1つある。
状態×	「影響あり」がある、又は「多少影響あり」が2つ以上ある。

4. 4 外観目視確認評価指標

空家等の区分		空家等の状態 (空家特措法の定義)	事例	近隣への影響状態		
				影響なし	多少影響あり	影響あり
(1)	建物の倒壊等により、周辺へ直接的に危険が生じる空家等	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物が倒壊等するおそれがある。</li> <li>○屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</li> <li>○擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2)	周辺の生活環境等へ悪影響を与える空家等	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物、設備等が原因で、アスベスト等の飛散する可能性がある。</li> <li>○浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気の発生がある。</li> <li>○ごみ等の放置又は不法投棄による臭気の発生がある。</li> <li>○ごみ等の放置又は不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>○立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○空家等に住みついた動物の糞尿等による臭気の発生がある。</li> <li>○シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。</li> <li>○門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等不特定の者が容易に侵入できる状態である。</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
外観目視評価		<input type="checkbox"/> 状態○	<input type="checkbox"/> 状態△	<input type="checkbox"/> 状態×		



## 5 立入調査評価指標

### 5. 1 立入調査及び評価について

本調査及び評価業務は、担当職員2名以上で実施し、客観性や公正性を重んじて行うものとする。また、本調査は、空家特措法第9条第2項から第5項に基づき実施しなければならない。

#### ○空家特措法 抜粋

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 5. 2 個別評価の考え方

空き家の状態について、適正管理の必要性を表す『要適正管理度』と管理不適切な状態が与える『周辺への影響の有無』の2側面から個別評価を行う。

各評価項目の『要適正管理度』の判定を行い、『周辺への影響』があるものに限って個別評価する。

『要適正管理度』 + 『周辺への影響=あり』	⇒	個別評価する
『要適正管理度』 + 『周辺への影響=なし』	⇒	個別評価しない

### 5. 3 評価指標

(1) 建物の倒壊等により、周辺へ直接的に危険が生じる空家等
(1) - 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

#### ○建築物が倒壊等するおそれがある

評価項目	評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
			要適正管理度			
建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜が見られるかを評価	建物の傾斜	・ 建物の傾きが明らかに確認できる。	A	□	
			・ 建物に 1/20 以上の傾斜がある。	A		
			・ 建物に 1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある。	B		
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台に大きな変形、破損等が発生しているかを評価	基礎と土台のずれ	土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある。	A	□	
			土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある。	B		
		基礎の破損、変形等	基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる。	A	□	
			基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる。	B		
		土台等の腐食等	土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食、損傷、蟻害等が見られる。	A	□	
			土台等に軽微とはいえない腐食、損傷、蟻害等が見られる。	B		
柱、はり、筋かいの接合等	構造上主要な部分である柱、はり、筋かい等について、著しい損傷等が見られるか確認し、建築物の耐力等があるかを評価	柱、はり、筋かいの接合等	複数の柱、はり又は筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱及びはりにずれが発生している。	A	□	
			柱、はり又は筋かいに局所的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱及びはりにずれが発生しているものがある。	B		

○屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

評価項目	評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
			要適正管理度			
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根等について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋根等	・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている。(軽微なものを除く)	B		
外壁	外壁について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	外壁	・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下又は飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、又は外装材に浮きが生じている。(軽微なものを除く)	B		
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等について、転倒又は飛散のおそれがないかを評価	看板、給湯設備等	・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落、支持部分の腐食等により、落下又は飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・看板、給湯設備、屋上水槽等に破損、支持部分の腐食等が見られる、又は看板の仕上材料が剥落している。(軽微なものを除く)	B		
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーについて、腐食、脱落等のおそれがないかを評価	屋外階段又はバルコニー	・屋外階段又はバルコニーに腐食、破損、脱落又は傾斜があり、落下又は飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・屋外階段又はバルコニーに軽微とはいえ腐食、破損、脱落又は傾斜がある。	B		
門又は塀	門又は塀について、倒壊、転倒等のおそれがないかを評価	門又は塀	・門又は塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊、転倒又は落下のおそれが非常に高い。	A	□	
			・門又は塀に軽微とはいえひび割れ、破損又は傾斜がある。	B		

○擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

評価項目	評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
			要適正管理度			
擁壁	擁壁の老朽化により、地盤の危険性がないかを評価	擁壁	以下のような状況が顕著であり危険度が高い。 ・擁壁表面に水がしみ出し流出している。 ・水抜き穴がない、詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	A	□	
			以下のような状況が見られる。(軽微なものを除く) ・擁壁表面に水がしみ出し流出している。 ・水抜き穴がない、詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	B		

※【参考となる考え方】宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）

(2) 周辺の生活環境等へ悪影響を与える空家等

(2)-1 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

○建築物、設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性について評価	石綿等	・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。	A	□	
		・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある。	B		
浄化槽、排水設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	浄化槽等からの汚物、臭気	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生又は排水等の流出による臭気の発生がある。	B	□	

○ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	ごみ、不法投棄、臭気、ねずみ等	・ごみ等の放置又は不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある。	B	□	

(2) - 2 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

○適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合していない

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	景観保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>		B	□

○その他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

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	落書き、窓ガラス、看板、立木、ごみ	<p>以下のうち、2つ以上に該当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損又は汚損したまま放置されている。</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>		B	□

(2) - 3 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

○立木が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
敷地内の立木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	立木	・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、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している。	B	□	

○空家等に住みついた動物等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
空家等に住みつく動物について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	動物の鳴き声、臭気、毛、シロアリ	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、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、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している。	B	□	

○建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
その他生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	不審者、土砂等の流出	・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。	B	□	
		・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。	B	□	



## 5. 4 総合評価

### (1) 個別評価の合計及び調査判断

空家等の区分		個別評価 合 計		個別評価 総 合 計		調査判断
(1)	建物の倒壊等により、周辺へ直接的に危険が生じる空家等	A		A		<input type="checkbox"/> 特定空家等 <input type="checkbox"/> 情報の提供、助言その他必要な援助 <input type="checkbox"/> 緊急安全措置 <input type="checkbox"/> その他 ( )
		B				
(2)	周辺の生活環境等へ悪影響を与える空家等	A		B		
		B				

※評価指標（P 9～P 14）における個別評価の集計

### (2) 調査判断基準

以下の判断基準に基づき判断する。

判断基準	判断内容
Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある。	特定空家等と判断する。
Bに該当するものが1つ又は2つある。	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、情報の提供、助言その他必要な援助（空家特措法第12条）、緊急安全措置（空家条例第5条）等の対応を検討する。