

館山市特定空家等判定基準

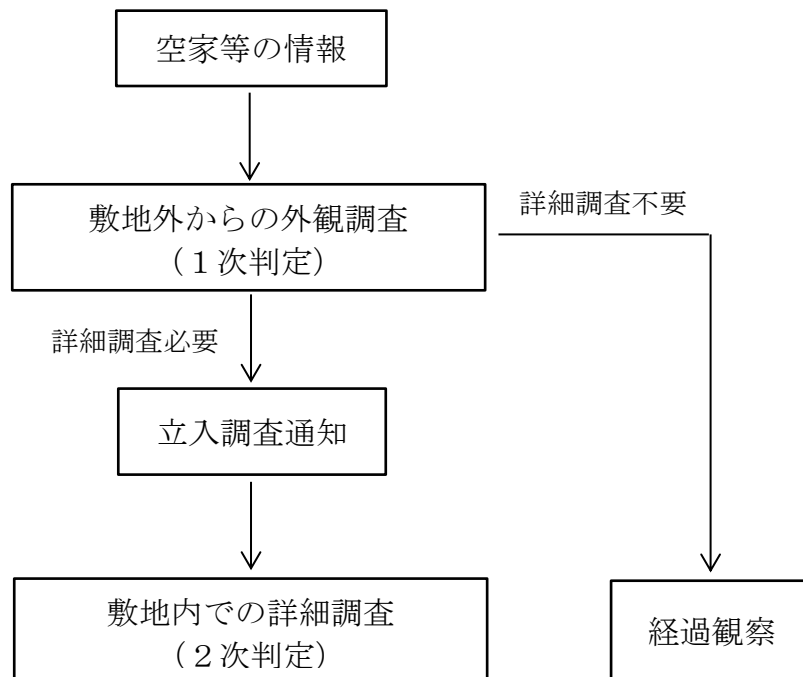
1. 空家等の判定手順

空家等の実態調査や住民等からの通報により空家等の情報を入手した際には、その建物等が長期間にわたり利用されていない空家等であることの確認や、周辺に影響を及ぼす恐れがあるものなのかを判断する必要がある。

しかし、それらの空家等に対し詳細な調査を行うためには所有者等を確認し、その所有者に対し立ち入りの通知を行った後、初めて敷地内での詳細調査が実施できることになるため、すべての空家等に対し詳細調査を行うことは多大な時間を要することになる。

そこで本市においては、敷地外からの外観調査（1次判定）により判定を行い、その結果、詳細調査が必要と判断された空家等については、その所有者等に対し敷地内への立ち入りする旨を通知したのち、詳細調査（2次判定）により、その空家等が特定空家等に該当するか判定を行うものとする。

空家等の判定フロー



2. 敷地外からの外観調査（1次判定）

住民からの通報や、パトロール等で新たに発見した空家等と思われる建物等については、下記の項目について速やかに確認作業を行い対応するものとする。

また、確認した空家等については別紙1「空家等実態調査 外観調査票」による整理と、空家管理システムへの入力を行う。

I 空家等であることの確認

適正な管理が行われておらず、周辺に影響を及ぼす恐れのある建物に対し、行政指導等を実施するためには、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）第2条第1項に規定される空家等であることが必須の条件となる。

そこで、以下の項目について情報収集や敷地外からの外観調査により、いずれかに該当する場合には、それらの建物が法第2条第1項に規定される空家等に該当するものと判断する。

第二条 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つ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。

a. 周辺住民等からの通報

- ・空家等であることの確認が必要な建物については、その状況を最も把握している周辺住民からの情報は非常に有効である。したがって、通報のあった建物については、原則、空家等として位置付ける。

b. 郵便物等の滞留

c. 電気の引込の有無

- ・郵便物等が滞留や電気の引込がない建物などは、周辺住民からの情報が得られなくとも、長期間にわたり利用されていない建物と判断することができる。したがって、これらの状況が見られる建物についても空家等として位置付ける。

d. 賃貸・売却等の意思表示が無い

- ・上記項目に該当する空家等であっても売却・賃貸の意思表示がされているものは、所有者もしくは不動産業者などがその建物を管理しているものと判断し、法に規定する空家ではないと判断する。
したがって、これらの意思表示が無い場合のみ、法に規定する空家等として位置付ける。

II 空家等の状況

空家等であることが確認できた建物やその敷地については、直ちに行政指導の対象とする必要はなく、保安上危険な状態やそのまま放置すれば周辺に影響を及ぼす恐れのある場合において、法に基づく特定空家等と認定し、行政指導等を実施することとなる。

しかし、初期の調査においては迅速に状況を確認する必要があるため、敷地内へ立ち入りをせずに敷地外からの外観目視により、立ち入りによる詳細調査が必要な空家等を選別することとする。

a. 空家等の状態

- ・当該空家等の敷地内には立ち入ることはできないため、敷地外から外観目視による確認となるが、その判断については、劣化や損壊等の程度を問わず、各項目に示す状況が見うけられるかを判断する。

<確認項目>

- ア. 問題なし
- イ. 建物が傾いている
- ウ. 壁が破損している
- エ. 屋根が破損している
- オ. 雑草・樹木が生い茂っている
- カ. 屋外に物品が散乱している
- キ. 扉や窓が破損している、もしくは解放されている
- ク. 門扉や塀が傾斜・破損している
- ケ. プロパンガスのボンベが放置されたままになっている
- コ. その他

b. 周辺への影響

- ・空家等の状態を確認する際に、それらが周辺に被害を及ぼしている又は近い将来被害を及ぼす恐れのあるものかを判断する。
なお、近い将来被害を及ぼす恐れには、社会通念上予見可能な状態を指すものであり、現実性に乏しい可能性により予見するものや、適正な管理を行っている建物でも起こりうる被害、例えば大規模な災害や、放火などまでは考慮する必要はない。

c. 立入調査の必要性

- ・空家等の状態や周辺への影響について、何らかの劣化や損壊、周辺への影響の恐れがあると判断した場合には、立入調査対象の空家等とする。
ただし、空家等の状態において、判断したものが立木の繁茂のみで、それらが周辺に及ぼす影響の範囲が隣接する個人の敷地である場合には、相隣関係に該当するものとして、原則、立入調査を含む行政指導等の対象とはしない。

3. 敷地内への立入による詳細調査（2次判定）

敷地外からの外観調査（1次判定）の結果、立入調査が必要と判断され、その所有者等に対する立入調査の通知を行った空家等については、敷地内からの詳細な調査を行うことにより、その空家等の損壊の程度や周辺への影響などを客観的に判断し、特定空家等に該当するかの判定を行う。

なお、特定空家等の判断については、地域特性を考慮し、各自治体の実情に合わせて判断することとされているが、併せて国からも「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）（以下、ガイドラインという。）が示されており、本市においては、このガイドラインを参考に各項目ごとの基準を設け、それらを総合的に判定し、特定空家等と判断するものとする。

I 法第2条第2項による「特定空家等」の定義

「特定空家等」は以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
 - (ロ) 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
 - (ハ) 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
 - (ニ) 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
- ※「おそれのある状態」とは実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。

II ガイドラインに沿った館山市独自の判定項目

a 共通事項

ガイドラインで示されている各判定項目につき、それぞれに示す判断基準によりⅠ（異常なし）～Ⅳ（重度）に分類し、その上で各項目が周辺へ及ぼす影響度を判定し、評点の合計により特定空家等の判断を行うこととする。

<評点分類基準>

- Ⅰ：異常はない又は破損等は微少であるもの（評点0）
- Ⅱ：破損等は見られるが、直ちに重大な事故になるおそれの低いもの（評点10）
- Ⅲ：大きな破損等があり、このまま放置すると重大な事故につながるおそれがあるもの（評点50）
- Ⅳ：重大な事故が発生するおそれがあり直ちに対応しなければならないもの（評点100）

<影響度判定基準>

- 高：判定項目でⅢまたはⅣと判定された建物・付属設置物等のうち、倒壊・落下等が発生した場合にその影響範囲が道路、鉄道、公共施設等を利用する第三者に危害を及ぼす恐れがあるもの。
立木・ごみ・土砂等については、現状において道路、鉄道、公共施設等へ越境しているもの
- 中：判定項目でⅢまたはⅣと判定された建物・付属設置物等のうち、倒壊・落下等が発生した場合にその影響範囲が隣接地（公共の用に供しないもの）に及ぶ恐れがあるもので被害を被るものが特定できるもの。
立木・ごみ・土砂等については、隣接地に越境しているもの。
- 低：倒壊、落下が発生しても、自己の敷地内で完結するもの。

b 項目別判断基準

「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」の判断の基準

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

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- a. 基礎に不同沈下がある。
- b. 柱が傾斜している。

<判定方法>

建築物の四方（建築物の形状によってはそれ以上）の傾斜を測定し、最も大きく傾斜している測定値により以下に分類する。

分類	I	II	III	IV
傾斜	1/60 未満	1/60 以上	1/30 以上	1/20 以上

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（P.264 最大層間変形角の推定）

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(i) 基礎及び土台

- c. 基礎が破損又は変形している。
- d. 土台が腐朽又は破損している。
- e. 基礎と土台にずれが発生している。

<判定方法>

外周基礎、土台の破損状況により以下に分類する。なお、建物の形状によっては土台の確認が取れない場合があるのでその際は省略することとする。

分類	I	II	III	IV
基礎	外周基礎に破損等は見られない。	外周基礎に幅 0.3 mm以上長さ 200 mm 未満のひび割れが複数生じている。	外周基礎に破損が見られるが破断はない。	外周基礎に破断が見られる。
土台	基礎と土台にずれはない。	束が束石からずれている。（束の幅の 1/3 未満）	束が束石から著しくずれている。（束の幅の 1/3 以上） 基礎と土台にずれがある。（基礎からはみ出しが土台の幅の 1/3 未満）	束が束石から落下している。 基礎と土台に著しいずれがある。（基礎からはみ出しが土台の幅の 1/3 以上）
	土台に、腐朽、破損は見られない。	土台に腐朽、破損が見られるが、柱との接合部周辺は健全である。	柱との接合部周辺に腐朽、破損が見られる。	柱との接合部周辺に腐朽、破損が複数箇所見られる。

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（P.255,256 損傷状況のランク）

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

f. 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。

g. 柱とはりにずれが発生している。

<判定方法>

これらの破損状況については、建物内部からの確認が必要であり、かつ、仕上材の撤去も必要であり、調査することは困難である。また、これらの部材が大きく損傷した場合、別途判定する屋根、外壁等に影響を及ぼすことは容易に推測できることから、これらの部材に対する判定は行わないものとする。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

h. 屋根が変形している。

i. 屋根ふき材が剥落している。

j. 軒の裏板、たる木等が腐朽している。

k. 軒がたれ下がっている。

l. 雨樋がたれ下がっている。

<判定方法>

屋根の破損状況は外観目視により確認できる項目とし、以下に分類する。

分類	I	II	III	IV
屋根	屋根に貫通している穴や変形は見られない。			屋根に貫通している穴がある。または変形が見られる。
	屋根ふき材にずれ、破損、剥落は見られない。	屋根ふき材の数枚にずれ、破損、剥落が見られる。	全体の1割以上の屋根ふき材にずれ、破損、剥落が見られる。	全体の3割以上の屋根ふき材にずれ、破損、剥落が見られる。
		軒、雨樋に腐朽、破損等が見られる。		

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（P.261 損傷状況のランク）

(ロ) 外壁

- m. 壁体を貫通する穴が生じている。
- n. 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。
- o. 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。

<判定方法>

外壁の破損状況は外観目視により確認できる項目とし、以下に分類する。なお、外装材の浮きについては目視では判断できないため判定項目から除外する。

分類	I	II	III	IV
外壁	外壁に貫通している穴は見られず、仕上材料に剥落、腐朽、破損はないまたは微少である。	仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき1割以下の下地が露出している外壁がある。	人が容易に侵入できない程度の穴がある。仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき1割以上の下地が露出している外壁がある。	人が容易に侵入できるほどの穴があいている。仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき3割以上の下地が露出している外壁が複数ある。

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（P.261 損傷状況のランク）

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

- p. 看板の仕上材料が剥落している。
- q. 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- r. 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損、脱落している。
- s. 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

<判定方法>

看板、給湯設備等の管理状況により以下に分類する。なお、屋上水槽等については集合住宅等を想定したものであることから個別に判断するものとし、判定項目から除外する。

分類	I	II	III	IV
看板・設備類等の外部設置物	看板・設備類等の仕上材料等に剥落、またはその恐れはない。	看板・設備類等の仕上材料等に剥落、またはその恐れがある。		
	看板・設備類等に転倒・破損・脱落はない。支持部、固定部に異常はない。	看板・設備類等が転倒・破損・脱落しているが、周辺に被害が及ぶ恐れは少ない。	看板・設備類等やその支持部・固定部に破損、腐朽、欠損があり、落下・転倒・脱落のおそれがあり、周辺に被害が及ぶ恐れが高い。	

(二) 屋外階段・バルコニーまたは下屋

t. 屋外階段、バルコニー、下屋等が腐食、破損又は脱落している。

u. 屋外階段、バルコニー、下屋等が傾斜している。

<判定方法>

屋外階段、バルコニーの破損状況により以下に分類する。

なお、すでに倒壊している場合はゴミの散乱として別に判定する。

分類	I	II	III	IV
屋外階段、バルコニー	屋外階段、バルコニー、下屋等に腐食、破損、脱落はない。	屋外階段、バルコニー、下屋等に腐食、破損が見られる。	屋外階段、バルコニー、下屋等の構造上重要な部材に断面欠損が見られる。	
	傾斜が 1/60 未満	傾斜が 1/60 以上	傾斜が 1/30 以上	

(ホ) 門又は塀

v. 門、塀にひび割れ、破損が生じている。

w. 門、塀が傾斜している。

<判定方法>

門、塀の破損状況により以下に分類する。

分類	I	II	III	IV
門、塀	門、塀に見られる損傷は、幅 0.3 mm 以上で長さ 200 mm 未満のひび割れが数本以下であるもの。	門、塀に I を超える損傷が見られるが直ちに倒壊する恐れが低いもの。	門、塀の全部または一部に損傷が見られ、そのまま放置すれば直ちに倒壊する恐れがあるもの。	
	傾斜が 1/60 未満	傾斜が 1/60 以上	傾斜が 1/30 以上	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

x. 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

y. 水抜き穴の詰まりが生じている。

z. ひび割れが発生している。

<判定方法>

擁壁の老朽化による危険性の判定は「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)により判定する。なお、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」による危険度評価区分(小・中・大)は、本判定において以下のとおりに読み替える。

宅地擁壁老朽化判定マニュアルによる評価区分	小		中	大
本判定における分類	I	II	III	IV

「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」の判断の基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- a. 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。
- b. 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。
- c. 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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- d. 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。
- e. 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。

<判定方法>

吹付け石綿等の飛散は、一般住宅で対象となる可能性は極めて低いことから判定項目から除外する。また、その他の項目については影響を及ぼしている事実が判断要素であるため、分類を一つにまとめ、地域住民からの通報の有無を判定基準とする。

分類	I	II	III	IV
臭気・害虫等の発生や被害	地域住民からの通報はない。		地域住民からの通報があった。	

「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」の判断の基準

(1) 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ない状態となっている。

- a. 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。
- b. 景観法に基づき都市計画に景観区域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、又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ない状態となっている。
- c. 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。

<判定方法>

これらの項目については、現時点において景観計画等を定めていないため判定項目から除外する。

(2) 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。

- d. 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。
- e. 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- f. 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。
- g. 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- h. 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

<判定方法>

これらの項目のうち、看板については、類似する判定項目を設定しているためこの項では除外する。他の判定項目は以下に分類する。

分類	I	II	III	IV
屋根、外壁等の汚損等	破損、汚損等はない。		破損、汚損等があり、長期間放置されている。	
窓ガラスの破損、扉の無施錠	窓の損壊はなく、扉等も施錠されており、不審者が容易に侵入できない。		窓、扉等が破損、無施錠等により不審者が容易に侵入できる状態である。	
立木等の繁茂	立木等の手入れをしている様子はないが、繁茂はしていない。	敷地内に立木等は繁茂しているが、隣地への影響はない。	敷地内に立木等が繁茂しており、隣地へ影響を及ぼしている。	
ごみ等の散乱	敷地内にごみ等の散乱はない。	敷地内にごみ等は散乱しているが、隣地への影響はない。	敷地内にごみ等が散乱しており、隣地へ影響を及ぼしている。	

「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」
の判断の基準

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- a. 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。
- b. 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。

<判定方法>

これらの項目については類似する判定項目をすでに設定しているため判定項目から除外する。

(2) 家屋等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- c. 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。
- d. 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。
- e. 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。
- f. 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。
- g. 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。
- h. 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。

<判定方法>

これらの項目については類似する判定項目をすでに設定しているため判定項目から除外する。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- i. 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。
- j. 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、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。
- k. 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。

<判定方法>

これらの項目のうち、雪害については地域特性上考慮しない。また、門扉の施錠の有無については、類似する判定項目をすでに設定しているため判定項目から除外する。

分類	I	II	III	IV
土砂等の流出	隣地や道路への土砂等の流出はない。		隣地や道路への土砂等の流出がある。	

4. 特定空家等判断基準

前章「3. 敷地内への立入による詳細調査（2次判定）」に基づく、別紙2「館山市特定空家等判定基準（2次判定：立入調査）」により、それぞれに示す項目を、I（異常なし）～IV（重度）に判定を行い、それらの評点の合計が50点以上となった空家等を特定空家等と判断する。

別紙 2

館山市特定空家等判定基準(2次判定:立入調査)

調査日:

所在地	館山市		町内名		調査員		建物No.			
区分・対象	該当の有無	判定項目	ランク				評点	影響度		
			I(0点)	II(10点)	III(50点)	IV(100点)				
保安上の危険	建物の傾斜	傾斜	1/60 未満	1/60 以上	1/30 以上	1/20 以上				
	基礎	破損等	なし	クツラクあり	破損有	破断有				
	土台	ずれ	なし	ずれ(小)	ずれ(中)	ずれ(大)				
		破損等	なし	柱周辺健全	柱周辺一部不健全	柱周辺複数不健全				
	屋根	穴・変形	なし			あり				
		屋根ふき材	なし	ずれ等(小)	ずれ等(中)	ずれ等(大)				
		軒、雨樋	なし	破損等有						
	外壁	破損等	微少以下	破損等(小)	破損等(中)	破損等(大)				
	看板・設備類等の外部設置物	本体等の破損	なし	あり						
		落下・倒壊の恐れ	なし	あり(影響小)	あり(影響大)					
屋外階段等	屋外階段等の破損等	なし	破損等(小)	破損等(大)						
	傾斜		1/60 未満	1/60 以上	1/30 以上					
門、塀	門、塀の破損等		クツラク以下	破損	倒壊の恐れ					
	傾斜		1/60 未満	1/60 以上	1/30 以上					
擁壁	老朽度		危険度評価(小)		危険度評価(中)	危険度評価(大)				
衛生上有害		臭気・害虫等の発生等	通報なし		通報あり					
景観上の不調和	周囲との不調和	屋根、外壁等の汚損等	なし		長期間放置					
		窓ガラス破損、無施錠	侵入不可		侵入可能					
	立木等の繁茂	なし	あり(影響なし)	あり(影響あり)						
	ごみ等の散乱	なし	あり(影響なし)	あり(影響あり)						
生活環境の保全		土砂等の流出	なし		あり					
指摘事項の詳細及び特記事項	(指摘事項)						評点 合計			