

蟹江町特定空家等判断基準

平成31年3月

－目次－

| | |
|--|----|
| 蟹江町特定空家等判断基準について..... | 1 |
| 特定空家等の認定フロー..... | 2 |
| 特定空家等調査票 | 4 |
| 1 建築物基本情報 | 4 |
| 2 特定空家等判断チェックリスト..... | 6 |
| 〔A〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準..... | 6 |
| 〔B〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準..... | 11 |
| 〔C〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準..... | 12 |
| 〔D〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準..... | 13 |
| 3 総合判定 | 15 |

蟹江町特定空家等判断基準について

1 はじめに

蟹江町特定空家等判断基準（以下「判断基準」という。）は、本町において、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を判断する際に参考とすべき基準を定めるものである。

なお、判断基準は国土交通省が定めた【「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。）を参考に作成したものである。

2 特定空家等とは

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。

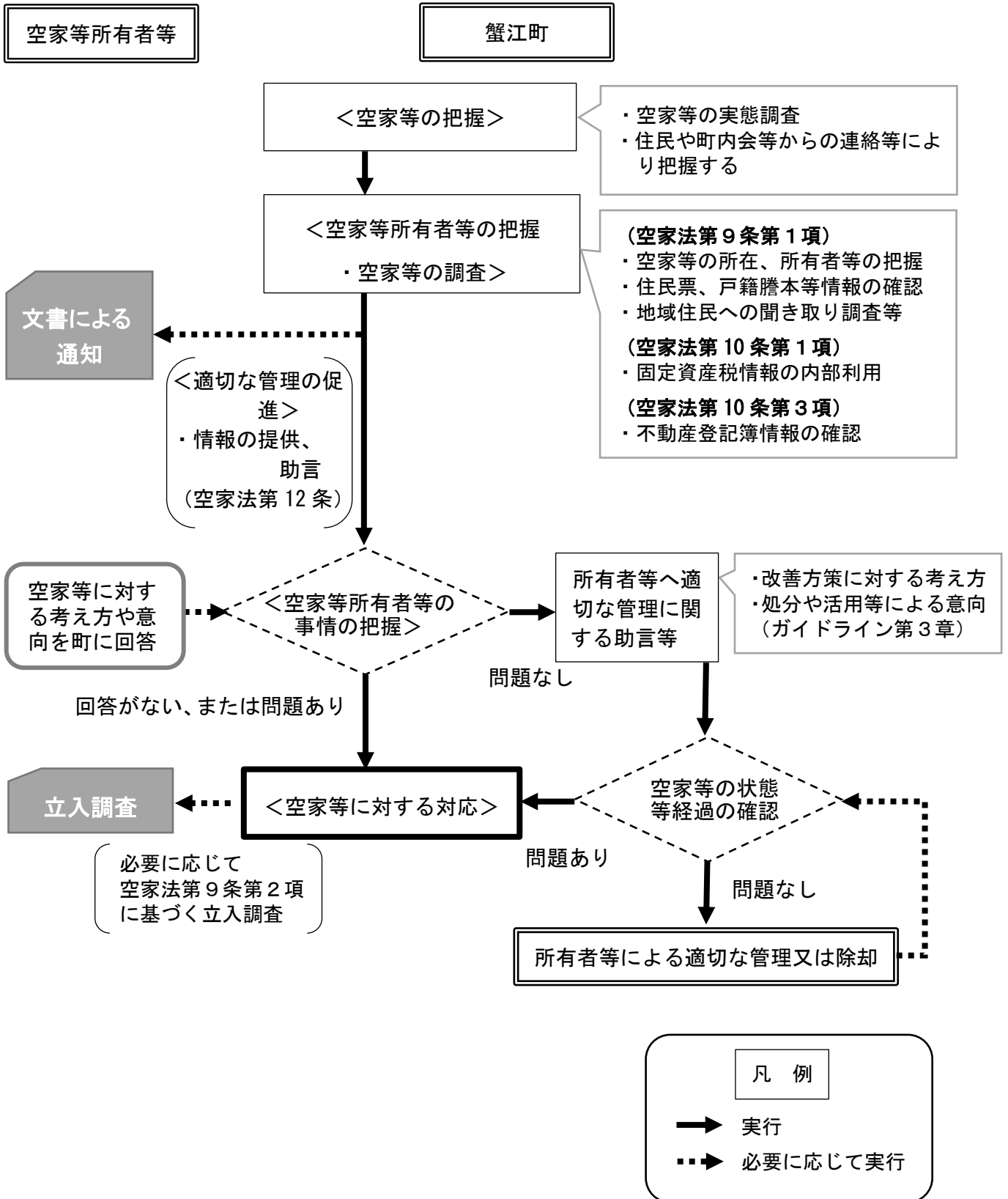
| 空家等の区分 | | 空家等の状態（空家法の定義） |
|--------|-----------------|-------------------------------------|
| ① | 保安上危険な空家等 | そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。 |
| ② | 衛生・生活環境上不適切な空家等 | そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態。 |
| | | 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態。 |
| | | その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。 |

※ 特定空家等の判断には、特定空家等調査票（P.4～）を用いる。

3 特定空家等の認定

特定空家等を認定するにあたり、空家等の現状を詳細に把握したうえで周辺環境への影響等を総合判定し、また、必要に応じて蟹江町空家等対策協議会の助言・協力を受け、認定する。

特定空家等の認定フロー



＜空家等に対する対応＞

＜特定空家等の判断＞

| | | |
|------------------|--------------|-------------------|
| (イ) 倒壊等著しく保安上危険 | | |
| 1 著しく保安上危険 | (1) 倒壊等 | (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等 |
| | | 2 擁壁が老朽化し危険 |
| | (ロ) 著しく衛生上有害 | |
| (ハ) 著しく景観を損なっている | | |
| (ニ) 生活環境に不適切 | | |

＜総合判定＞

＜協議会の意見＞
(ガイドライン第2章)

＜町長による特定空家等の認定＞

特定空家等

特定空家等でない

＜特定空家等に対する措置＞

(空家法第14条)

助言・指導

勧告 ※

命令

代執行(略式代執行)

所有者等へ適切な管理に関する助言等

空家等の状態
等経過の確認

問題あり

問題なし

所有者等による適切な管理又は除却

※ 空家法第14条第2項に基づき、除却、修繕等の勧告がされた特定空家等に係わる敷地は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される。

特定空家等調査票

1 建築物基本情報

| | | | |
|--|----|-------|-------|
| 整理番号 | | 調査年月日 | 年 月 日 |
| 調査者 | 所属 | 名前 | |
| | 所属 | 名前 | |
| | 所属 | 名前 | |
| <p>(1) 所在地 <u>蟹江町</u></p> <hr/> <p>(2) 用途 ①戸建住宅 ②店舗 ③店舗併用住宅 ④その他 ()</p> <p>(3) 構造 ①木造 ②非木造</p> <p>(4) 階数 ①平屋 ②2階建 ③その他 ()</p> <p>(5) 建物規模 _____ m² (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)</p> <p>(6) 建築年 _____ 年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)</p> <p>(7) 空家年数 _____ 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)</p> <p>(8) 付属建物 ①物置 ②車庫 ③その他 () ④なし</p> <p>(9) 樹木 ①高木 (3m以上) ②中木 (1m以上～3m未満) ③低木 (1m未満) ④なし</p> | | | |

(10) 位置図

(11) 写真

2 特定空家等判断チェックリスト

[A]「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(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

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|--|--------------------------|--------------------------------|
| | | | 地域住民や通行人等 へ被害が及ぶ可能性 がある。 |
| 1 | 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| | | | 地域住民や通行人等 へ被害が及ぶ可能性 がある。 |
| 1 | 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 基礎と土台のずれが目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損又は蟻害が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

| 調査項目 | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|--|--------------------------|----------------------------|
| | | 地域住民や通行人等へ被害が 及ぶ可能性がある。 |
| 1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、 腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

(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

| 調査項目 | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|--|--------------------------|----------------------------|
| | | 地域住民や通行人等へ被害が 及ぶ可能性がある。 |
| 1 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損な どが目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散の おそれがある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認で きる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や 留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 軒が垂れ下がっている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 () | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ロ 外壁

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|--|--------------------------|--|
| | | | 外壁の落下により地域住民や通 行人等へ被害が及ぶ可能性が ある、または外壁の破損等により第 三者の侵入などの危険性がある。 |
| 1 | 外壁を貫通する穴が生じている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。 又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれ がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出してい る。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上が りが目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険 性が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 | 窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれ がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 | その他著しく保安上危険となるおそれがある。 () | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|---|--------------------------|--------------------------------|
| | | | 地域住民や通行人等 へ被害が及ぶ可能性 がある。 |
| 1 | 看板の仕上げ材料が剥落している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損して いることが目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等 にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散の おそれがある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | その他著しく保安上危険となるおそれがある。 () | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

二 屋外階段又はバルコニー

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|--|--------------------------|----------------------------|
| | | | 地域住民や通行人等へ 被害が及ぶ可能性がある。 |
| 1 | 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ホ 門又は塀

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|--|--------------------------|----------------------------|
| | | | 地域住民や通行人等へ 被害が及ぶ可能性がある。 |
| 1 | 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 門又は塀の傾斜が目視で確認できる。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 塀にぐらつき等がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 | 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 | 塀の金属フェンス等に変形、破損、錆、腐食、ゆるみ等がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8 | 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9 | 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|---------------------|--------------------------|--------------------------------|
| | | | 地域住民や通行人等 へ被害が及ぶ可能性 がある。 |
| 1 | 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 水抜き穴の詰まりが生じている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | ひび割れが発生している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

〔B〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|----------------------------------|--------------------------|--|
| | | | 地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている、または支障を及 ぼすことが予見される。 |
| 1 | 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。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| | | | 地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている、または支障を及 ぼすことが予見される。 |
| 1 | ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

[C]「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 空き家等及び敷地が次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。

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|--|--------------------------|--|
| | | | 地域住民の日常生活に 支障を及ぼしている、 または支障を及ぼすこ とが予見される。 |
| 1 | 屋根や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。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 多数のガラスが割れたまま放置されている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 看板等が原型をとどめず、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。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 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"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 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"/> | <input type="checkbox"/> |

〔D〕「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」であるか
否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、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な状態である。

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|--|--------------------------|--|
| | | | 地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている、または支障を 及ぼすことが予見される。 |
| 1 | 立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や 車両の通行を妨げている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれ がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環 境が悪化している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが
不適切な状態である。

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|------------------------------|--------------------------|--|
| | | | 地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている、または支障を 及ぼすことが予見される。 |
| 1 | 動物の鳴き声等の騒音が頻繁にある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 動物のふん尿や汚物等による臭害がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 敷地外への動物の毛や羽毛などの飛散がある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 大量の害虫等が発生している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 住み着いた動物が隣家（隣地）周辺に侵入してい る。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

| 調査項目 | | ① 該当の 有無 | ②周辺への影響と 危険の切迫性の有無 |
|------|---|--------------------------|--------------------------|
| | | | 地域住民や通行人等へ被害が及ぶ可能性がある。 |
| 1 | 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

3 総合判定

【空家等の状態の判定結果】

「2 特定空家等判断チェックリスト」の、各調査項目の該当の有無と、周辺への影響と危険の切迫性の有無を勘案し、空家等の状態を判定する。

・保安上危険となるおそれのある状態であるかの判断結果

| | |
|----------------------|---|
| 判定（いずれかの項目にチェックを入れる） | <input type="checkbox"/> Aランク…著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Bランク…危険な状態であり、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Cランク…やや危険な状態であり、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Dランク…危険な状態ではないため、経過を観察する。 |
| 判定事由 | |

・衛生上有害となるおそれのある状態であるかの判断結果

| | |
|----------------------|---|
| 判定（いずれかの項目にチェックを入れる） | <input type="checkbox"/> Aランク…著しく有害な状態であり、早急に是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Bランク…有害な状態であり、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Cランク…やや有害な状態であり、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Dランク…有害な状態ではないため、経過を観察する。 |
| 判定事由 | |

・景観を損なっている状態であるかの判断結果

| | |
|----------------------|---|
| 判定（いずれかの項目にチェックを入れる） | <input type="checkbox"/> Aランク…著しく景観を損なっており、早急に是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Bランク…景観を損なっており、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Cランク…やや景観を損なっており、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Dランク…景観を損なっていないため、経過を観察する。 |
| 判定事由 | |

・ 放置することが不適切である状態であるかの判断結果

| | |
|----------------------|---|
| 判定（いずれかの項目にチェックを入れる） | <input type="checkbox"/> Aランク…著しく不適切な状態であり、早急に是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Bランク…不適切な状態であり、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Cランク…一部不適切な状態であり、是正する必要がある。 <input type="checkbox"/> Dランク…不適切な状態ではないため、経過を観察する。 |
| 判定事由 | （空欄） |

【総合判定結果について】

「空家等の状態の判定結果」を踏まえて、以下のとおり見解を示す。

| | |
|------------------------------|---|
| 総合判定結果 （いずれかの項目にチェックを入れる） | <input type="checkbox"/> 特定空家等であると判定する。 <input type="checkbox"/> 特定空家等ではないと判定する。 |
|------------------------------|---|