

山武市特定空家等の判定表

〔項目I〕 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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(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	建築物に傾斜等が見られる ・局所的に不同沈下等による沈下が見られる (建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50	<input type="checkbox"/>		
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる (建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100	<input type="checkbox"/>		
	(イ)基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	<input type="checkbox"/>		
	(ロ)柱・はり・筋かい・柱はりとの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50	<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	小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50	<input type="checkbox"/>		
	(ロ)外壁	小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	<input type="checkbox"/>		
	(ハ)看板、給湯器、屋上水槽等	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	<input type="checkbox"/>		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>		
	(ニ)屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	<input type="checkbox"/>		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>		
	(ホ)門・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15	<input type="checkbox"/>		
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>		
	2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 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)により総合的に判断		100	<input type="checkbox"/>	
				合計(A)		点

周辺影響範囲係数(B)	状況		該当	係数値		
	① 通行量が多い道路に影響(通学路等)	隣接地を越えて広範囲に影響(倒壊リスク、臭気、音等)				2.0
	② 普通の通行量の道路に影響	隣接地に影響(倒壊リスク、臭気、音等)				1.0
	③ 通行量の少ない道路に影響	敷地外に影響が及ばない、又は及ぶ可能性が低い(倒壊リスク、臭気、音等)				0.5

特定空家等判定	合計点数(A) × 周辺影響範囲係数(B)	点
---------	-----------------------	---

100点以上 → 特定空家等

[項目Ⅱ]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

判断項目	判断内容		判定
1. 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等	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	<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	<input type="checkbox"/>
	排水設備等	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	<input type="checkbox"/>
2. ごみ等の放置、不法投棄	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による、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	<input type="checkbox"/>
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、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 ()		<input type="checkbox"/>

[項目Ⅲ]適正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

判断項目	判断内容		判定
1. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	景観法に基づく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	<input type="checkbox"/>
	その他	地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
2. その他、周囲との景観と著しく不調和	落書き等	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	<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。	<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	<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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、適正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 ()		<input type="checkbox"/>

[項目Ⅳ]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

判断項目	判断内容		判定
1. 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	<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	<input type="checkbox"/>	
2. 空家等に住みつけた動物	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	<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	<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	<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	<input type="checkbox"/>	
	住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
3. 建築物等の不適切な管理	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	<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"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
4. その他	部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれある	<input type="checkbox"/>	
	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 ()	<input type="checkbox"/>	

チェックが一つでもある → 特定空家等