

(案)

山武市特定空家等及び 管理不全空家等認定基準

令和 年 月

目次

1. 趣旨	1
2. 基本的な考え方（対応方針）	1
3. 特定空家等及び管理不全空家等判定調査対象の選定について	1
4. 認定基準について	2
(1) 認定の方法	2
(2) 判定基準	2
(2) -1 特定空家等候補及び管理不全空家等候補の判定方法	2
(2) -2 特定空家等候補及び管理不全空家等候補の判定表	4
(参考) 山武市景観条例に基づき指定された重点地区	5
(参考) 外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）抜粋	6

1. 趣旨

山武市特定空家等及び管理不全空家等認定基準（以下「本基準」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）及び山武市空家等対策の推進に関する条例（令和元年山武市条例第2号。以下「条例」という。）の適正な運用を図るため、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び空家法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を認定する際に参考とすべき基準を定めるものです。

また、本基準は、以下の指針、手引きを参考に作成したものです。

参考とした指針・手引き名称	出典
管理不全空家等及び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「国ガイドライン」という。）	国土交通省
空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)	国土交通省
千葉県特定空家等判断のための手引き	千葉県すまいづくり協議会 空家等対策検討部会

2. 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、空家法第5条にも規定されているように、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）にその責務があります。そのため、市では、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して空家法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、再三の助言等にも関わらず改善が見られない場合には、特定空家等及び管理不全空家等に該当するか判断し、認定を行います。

本基準に基づき特定空家等又は管理不全空家等と認定した空家等については、周辺の悪影響の程度や切迫性などを総合的に判断し、空家法第13条又は第22条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていきます。それでもなお改善が図られず特に必要があると認める場合は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特定空家等であれば空家法第22条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、空家法に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていく必要があります。

3. 特定空家等及び管理不全空家等判定調査対象の選定について

特定空家等及び管理不全空家等の判定調査については、市内全域の空家等を対象と

しますが、次の項目に該当し、今後、危険度や切迫性が高くなることが見込まれるものを優先的に実施するものとします。

- ・山武市空家等対策計画（令和6年3月）に定める「重点エリア」（第5章の3．重点エリアの設定）内に存在するもの
- ・目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断されるもの
- ・再三の助言等にも関わらず改善が見られず、今後も所有者等の対応が見込めないもの

4. 認定基準について

(1) 認定の方法

特定空家等及び管理不全空家等の認定について、次に示す判定基準に基づき認定候補の判定調査を行い、山武市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）での協議結果を踏まえ、市が総合的に判断のうえ認定します。

また、必要に応じて庁内関係部署で構成する山武市空家等連絡調整会議で協議するものとします。

なお、空家法第13条及び22条に基づく措置を緊急的に実施する必要がある場合は、認定に係る協議会への協議を省略し、措置実施後において報告するものとします。

(2) 判定基準

(2) -1 特定空家等候補及び管理不全空家等候補の判定方法

特定空家等候補の判定は、国ガイドラインで示されている特定空家等及び管理不全空家等の判断の参考となる4つ基準（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境の保全への影響から放置不適切）を参考に、別に定める判定表により調査を行います。

調査の結果、以下のいずれかに該当する場合は特定空家候補又は管理不全空家候補として判断します。

なお、【判定表③】による「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」の判定については、山武市景観条例第8条第2項の規定に基づく重点地区内のみ判定を行うものとします。

特定空家等候補

- 【判定表①】の点数が100点以上
- 【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
- 【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの
- 勧告を受け、期限までに改善がなされない管理不全空家等
- 総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断したもの

管理不全空家等候補

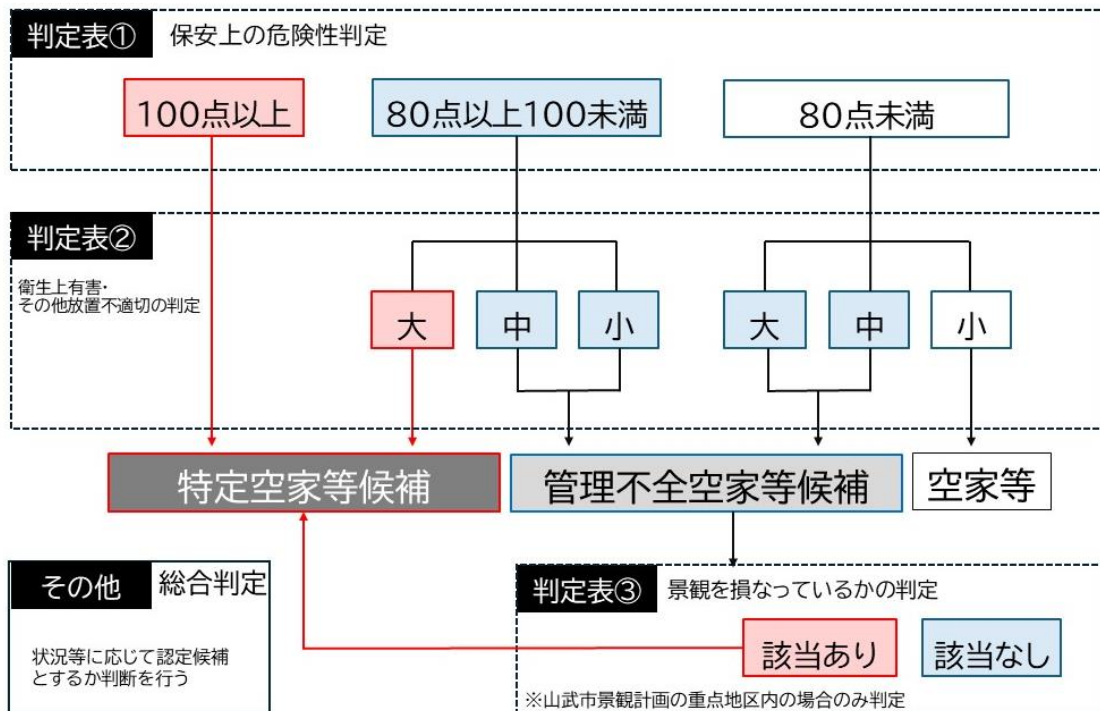
- 【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「中」以下
- 【判定表①】の点数が80点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
- 総合的に判断し、管理不全空家等候補に該当すると判断したもの

(案)

(参考：判定基準表)

保安上危険		衛生上有害・その他放置不適切		
		悪影響範囲		
		大	中	小
		敷地外へ悪影響が及んでいる又はその可能性がきわめて高い	敷地外への悪影響が及ぶ可能性が低い	敷地外への悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
100 点以上	倒壊等の危険性が高い	特定空家等候補		
80 点以上 100 点未満	将来的に倒壊等の危険性がある			
80 点未満	当面は倒壊等の危険性は低い	管理不全空家等候補		空家等

(参考：判定フロー)



(案)

(2) -2 特定空家等候補及び管理不全空家等候補の判定表

特定空家等及び管理不全空家等候補判定表

日 付 :
管 理 番 号 :

記 入 者 :
空 家 等 の 位 置 :

【判定表①】

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」(※1)	該当 なし	(A) 評点	(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点
			今後敷地外 (※2)に悪影 響が及ぶ可 能性が高い、又 は既に及ぼし ている (2.0)	敷地外に悪影 響が及ぶ可 能性が低い (1.0)	山間部等に あり敷地外に 悪影響が及ぶ 可能性が極めて 低い (0.5)	(A)×(B)	(C)の内、グループ項目 最も高い点数	
建築物が著しく保安上危険となるおそれ	グループ項目							
	構造一般の程度	(ア) 構造体上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10					
		(イ) 基礎 構造体上主要な部分である基礎がないもの	20					
		(ロ) 外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25					
	構造の腐朽又は破壊の程度	(ウ) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、または破壊しているもの等小修理を要するもの	25					
		(エ) 基礎、土台、柱又ははり 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、針が腐朽し、又は破壊しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破壊があるもの等大修理を要するもの	50					
		(オ) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破壊又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100					
		(カ) 外壁 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破壊により、下地の露出しているもの	15					
		(キ) 外壁 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破壊により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25					
		(ク) 屋根 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15					
		(ケ) 屋根 屋根ふき材料の一部に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものの又は軒のたれ下がったもの	25					
		(コ) 屋根 屋根が著しく変形したもの	50					
	防火上または避難上の構造の程度	(サ) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10					
		(タ) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
	排水設備	(チ) 屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10					
		(リ) 雨どい 雨どいがないもの	10					
	隣壁が老朽化し危険となるおそれ (「宅地隣壁の健全度評価・予防保全マニュアル」の健全度判定区分による)	(ハ) 隣壁 隣壁のひび割れ等(点数の最大値が5.0点未満)	25					
		(ニ) 隣壁 隣壁のひび割れ等(点数の最大値が5.0点以上9.0点未満)	50					
		(ホ) 隣壁 隣壁のひび割れ等(点数の最大値が9.0点以上)	100					

※1 判定表①については、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用し、再構成したもので、主に木造建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。
※2 周辺建築物や通行人等がある場合をいう。

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」	該当 なし	悪影響の範囲			特定空家等候補	
		大	中	小	【判定表①】の点数が100点以上	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
建築物又は設備等の破壊等による衛生上有害なもの その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他	吹付け石綿等の飛散	一部破壊があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い	損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い		【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	浄化槽等の設置、破壊等による汚物の流出、臭気の発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	排水等の流出による臭気の発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	臭気等の発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	多量のねずみ、はえ、蚊等の発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	()				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	立木等の倒壊、枝等の散乱				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	立木等の越境による通行等の妨げ				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	動物の鳴き声その他の音の頻発発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気等の発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	動物の毛又は羽毛の大量の飛散				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	多量のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」
	シロアリ的大量発生				【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの	【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表③】※山武市景観条例第8条第2項の規定に基づき指定された重点地区内に該当する場合に判定する。ただし、状況により適宜判断を行う。

「適切な管理が行われていないにより著しく景観を損なっている状態」	該当
(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	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 □あり □なし
(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	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 ※ルールが定められている場合に判定 □あり □なし
(3) その他	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置 □あり □なし
	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 □あり □なし
	敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置 □あり □なし
	() □あり □なし

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に □該当する □該当しない / 管理不全空家等に □該当する □該当しない / □いずれにも該当しない
判断理由	

(参考) 山武市景観条例に基づき指定された重点地区

第3章 | 山武市が目指す景観づくり

(3) 重点地区(特定の地区に焦点を当てた景観づくりの考え方)

地域の顔・シンボルとなる地区などでは、その地区の特性を活かした景観づくりを進めていく必要があります。

そこで、市全域の景観づくりの方針等を踏まえつつ、よりきめ細かな景観形成に取り組むため、景観形成・保全に重点的に取り組む地区を重点地区として指定します。

本計画では、駅前広場や駅南口線の整備をはじめ、建替えなどによる新たなまちなみ景観の形成が期待される「成東駅南側周辺地区」を重点地区に指定します。

なお、重点地区は、今後も必要に応じて追加していくものとします。

①成東駅南側周辺地区の現状・課題

成東駅の周辺では、近年、駅乗降者数の減少傾向やバスなどの公共交通の乗り換えの不便さによる交通結節点としての機能の低下が課題となっています。

また、駅前商店街ではシャッターで閉ざす店舗が見られるなど、駅前におけるにぎわいも失われつつあり、市の玄関口としての機能も低下しつつあります。

こうした中、成東駅南側周辺地区では、魅力とにぎわいにあふれ、快適と感じられる駅周辺のまちなみの創出を目的に、平成24年に「成東駅南側周辺まちづくり協議会」が創設され、以降、まちあるきの開催等を通じて、山武市の玄関口にふさわしい駅前地区のまちなみ景観を創出するためのルール検討が進められています。



(参考) 外観目視による住宅の不良度判定の手引き (案) 抜粋

(1) 構造一般の程度

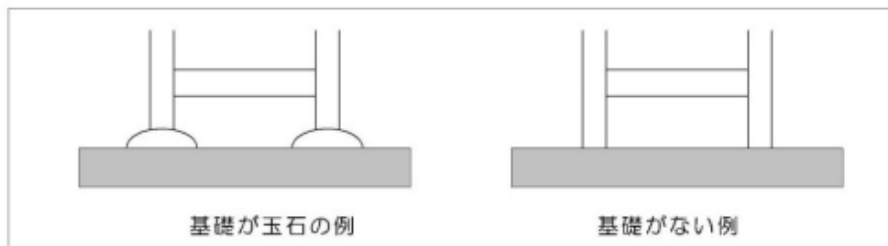
この評価区分は、建築物本来の質の程度を評価するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

① 基礎

- イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの：(10 点)
- ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの：(20 点)

【着眼点等】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
- ・また、柱を直接地面に掘って立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

- 外壁の構造が粗悪なもの：(25 点)

【着眼点等】

- ・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評価する。

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・はり

- イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの：(25点)
- ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの：(50点)
- ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの：(100点)

【着眼点等】

- ・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度(表3の太字部分)であり、土台、柱又ははり、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表3 外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 評定内容	25点	50点	100点
柱	傾斜している※	著しく 傾斜している※	腐朽、破損又は 変形が著しい※
土台、柱 又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は 破損がある	腐朽、破損又は 変形が著しい
基礎	—	不同沈下がある※	腐朽、破損又は 変形が著しい※

- ・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

② 外壁

- イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：(15点)
- ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの：(25点)

【着眼点等】

- ・ 評価に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ(25点)と評価することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいため地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



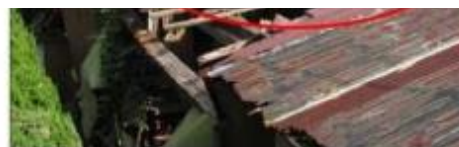
外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露
出するとともに、壁体を貫通する
穴を生じている例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著
しく崩壊の危険がある例

(案)

③ 屋根

- イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの
：(15 点)
- ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽した
もの又は軒のたれ下ったもの：(25 点)
- ハ 屋根が著しく変形したもの：(50 点)

【着眼点等】

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ(25 点)と評定することが考えられる。
- ・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ(50 点)と評定することが考えられる。



瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部に
ズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(3) 防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

- イ 延焼のおそれのある外壁があるもの：(10 点)
- ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの：(20 点)

【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。
- ・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう（図1参照）。
- ・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

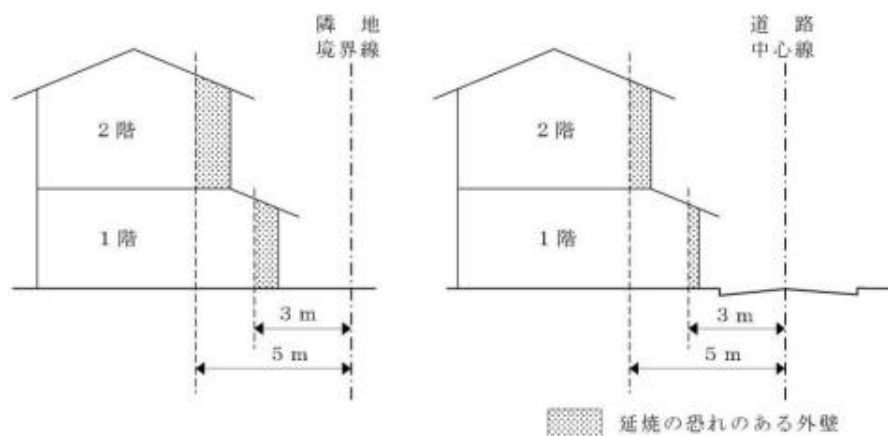


図1 延焼のおそれのある部分

(案)

- ・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
- ・なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：(10点)

【着眼点等】

- ・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第22条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
- ・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評定項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評定を行うこととしている。
- ・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

(4) 排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：(10点)

【着眼点等】

- ・本評価内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評価することとしている。
- ・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。



雨樋が壊れており、機能的には
雨樋はないと同様の例

(5) その他

- ・不良度の評価は、評価の合計が100点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評価し、その時点で評価の合計が100点以上であれば、他の項目については評価しなくても差し支えない。

特定空家等及び管理不全空家等候補判定表

日付：記入者：

管理番号：空家等の位置：

【判定表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）				該 当 な し	(A) 評点	(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点
グループ項目						今後敷地外 (※2)に悪影 響が及ぶ可能 性が高い、又 は既に及ぼし ている (2.0)	敷地外に悪影 響が及ぶ可能 性が低い (1.0)	山間部等に あり敷地外に悪 影響が及ぶ可 能性が極めて 低い (0.5)	(A)×(B)	(C)の内、グループ項目で 最も高い点数	
建 築 物 が 著 し く 保 安 上 危 険 と な る お そ れ	構造一般の程度	(ア) 基礎	構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの		10						
			構造体力上主要な部分である基礎がないもの		20						
		(イ) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25						
	構造の腐朽又は破損 の程度	(ウ) 基礎、 土台、 柱又は はり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、または破損して いるもの等小修理を要するもの		25						
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、針が腐朽 し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破 損があるもの等大修理を要するもの		50						
			基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の 危険のあるもの		100						
		(エ) 外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出し ているもの		15						
			外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露 出しているもの又は壁体を通する穴を生じているもの		25						
		(オ) 屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの		15						
			屋根ぶき材料の一部に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる 木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの		25						
			屋根が著しく変形したもの		50						
	防火上または避難上の 構造の程度	(カ) 外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの		10						
			延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20						
		(キ) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10						
	排水設備	(ク) 雨水	雨樋がないもの		10						
	擁壁が老朽化し危険となるおそれ (「宅地擁壁の健全度評価・予防保 全マニュアル」の健全度判定区分 による) ※該当するいずれかにチェック	(ケ) 擁壁	擁壁のひび割れ等(点数の最大値が5.0点未満)		25						
			擁壁のひび割れ等(点数の最大値が5.0点以上9.0点未満)		50						
			擁壁のひび割れ等(点数の最大値が9.0点以上)		100						

※1 判定表①については、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用し、再構成したもので、主に木造建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。

※2 周辺建築物や通行人等がある場合をいう。

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」				該 当 な し	悪影響の範囲						特定空家等候補		
					大		中		小				
衛生上有害	建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散		一部破損があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い		損傷等が無い成形板（※）など、飛散し、暴露する可能性が低い					・【判定表①】の点数が100点以上		
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 排水等の流出による臭気の発生										・【判定表①】の点数が80点以上100点未満かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」	
	ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生											・【判定表①】及び【判定表②】で管理不全空家等候補と判定され、【判定表③】に該当があるもの
		その他（											

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表③】※山武市景観条例第8条第2項の規定に基づき指定された重点地区内に該当する場合に判定する。ただし、状況により適宜判断を行う。

「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」		該当
(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	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	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	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 ※ルールが定められている場合に判定	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
(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	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	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	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
(3)その他	()	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に <input type="checkbox"/> 該当する <input type="checkbox"/> 該当しない / 管理不全空家等に <input type="checkbox"/> 該当する <input type="checkbox"/> 該当しない / <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない
判断理由	