

# 印西市特定空家等 判定基準（案）

令和 年 月

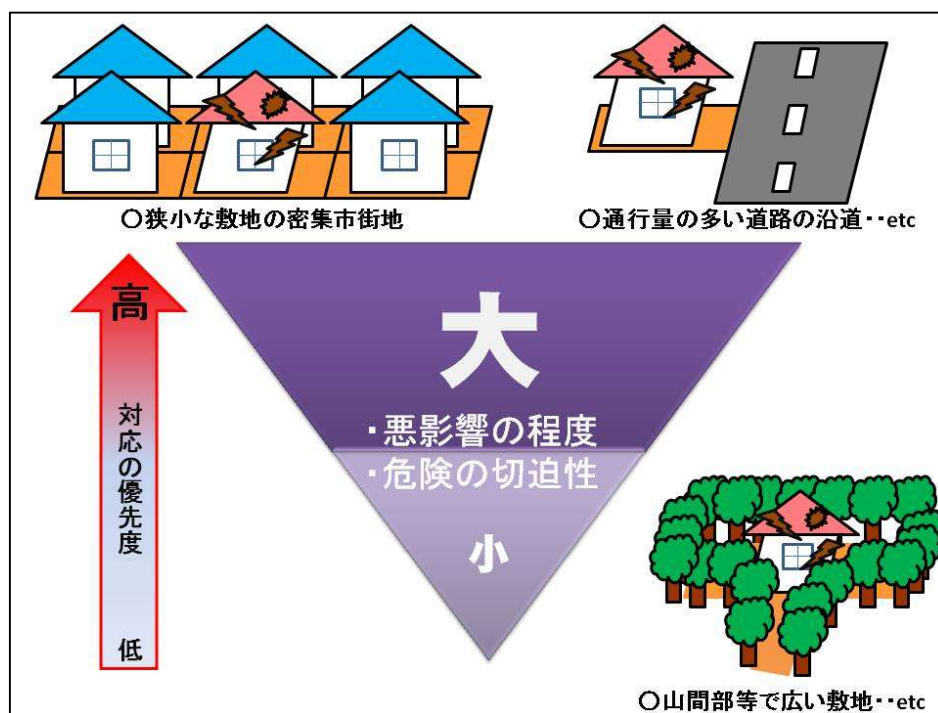
## 1. 趣旨

特定空家等の判断については、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14条第14項の規定に基づいて国土交通大臣が定めた『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。）の中で、特定空家等の判断の参考となる基準が示されています。

本市の判定基準では、千葉県すまいづくり協議会「空家等対策検討部会」が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」の判定方法を参考に作成したチェックリスト等により、特定空家等の「候補」になるかを判定します。最終的に特定空家等か否かの判断については、庁内の関係する部署で構成する（仮称）特定空家等判定委員会で協議を行い、印西市空家等対策協議会の意見を聴いたうえで、市が認定を行います。

## 2. 特定空家等の候補と判定する際の基本的な考え方

空家等の管理は、空家法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し、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。そのうえで、改善が図られない「未対応の空家等」について、市街化区域等の住宅が密集している地区、通行量の多い道路沿線に立地しているなど空家等の立地条件等を勘案し、特定空家等候補となるか判定します。なお、山間部等に立地し周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等については、判定する優先度が下がるものとします。



対応の優先度イメージ

### 3. 判定方法について

判定方法としては、3つの判定表を組み合わせ、判定します。

【判定表①】では、ガイドライン別紙1の「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」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及び範囲に応じて「点数」で評価します。

【判定表②】では、ガイドライン別紙2、別紙4の「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」と「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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及び範囲に応じて評価します。

【判定表③】では、ガイドライン別紙3の「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」について評価します。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価した結果、以下の状態にあるものを特定空家等候補と判定します。

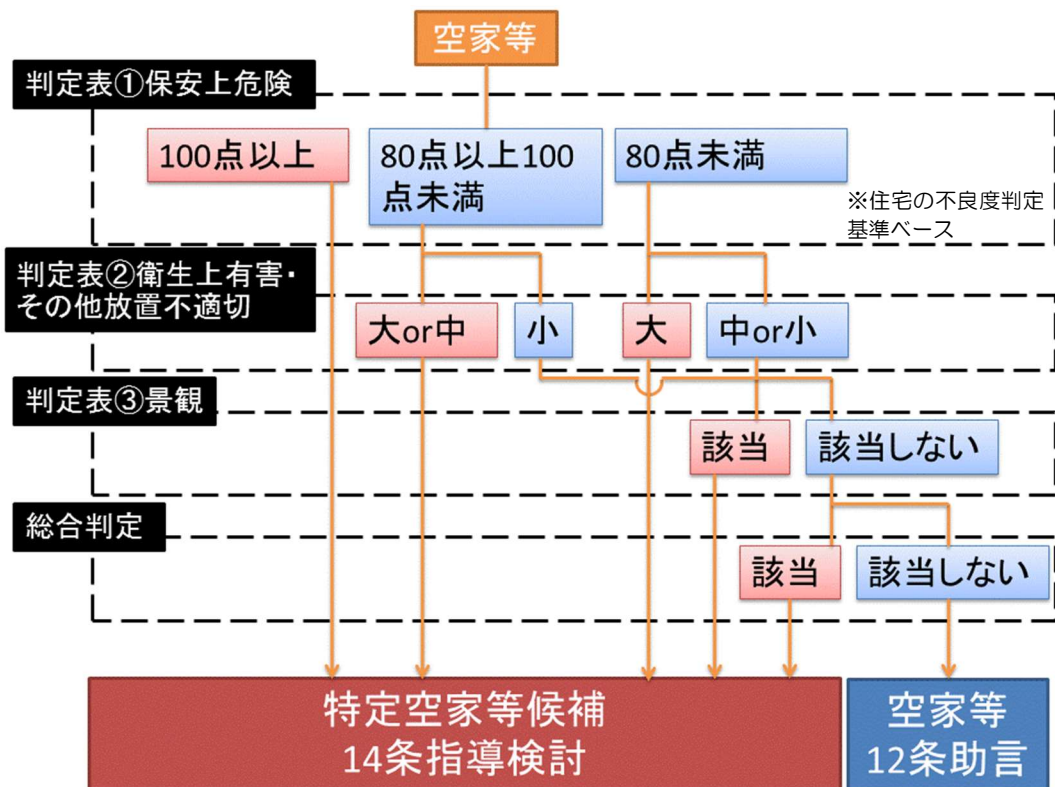
1. 【判定表①】の点数が100点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が80点以上の（将来的に倒壊・崩落等の危険性がある）もので、【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、項目に該当すると判断されたもの

（注）複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①～判定表③】は全て確認する。

また、判定表による結果、特定空家等候補に該当しない空家等については、空家法第12条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に特定空家等にならないように改善されるまで、所有者等へ自主的な改善を求めてまいります。

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		『大』：今後敷地外に悪影響が及び可能性が高い、又は既に及ぼしている	『中』：敷地外に悪影響が及び可能性が低い	『小』：山間部等にあり敷地外に悪影響が及び可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落等の危険性が高い	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">特定空家等候補 (14条による指導)</div>		
80点以上100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性は低い			

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ



特定空家等候補判定フロー

(注) 複数項目該当する場合もあるため、判定表①～③は全て確認が必要。

特定空家等候補判定表

【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」【別紙1】	(A)現状における損傷等の程度				(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点	
	損傷等の程度				今後敷地外(※1)に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に及ぶ可能性が極めて低い	(A)×(B)	(C)の内、グループ項目で最も高い点数		
	小	中	大	大							
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ	イ 著しい傾斜等	基礎に不同沈下							(a)		
		柱が傾斜									
		基礎が破損又は変形									
	ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台	土台が腐朽又は破損	25	50	100			50	(b)	50
		(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	基礎と土台のずれ								
			柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形	25	50	100					(c)
	(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形									
		屋根ふき材の剥落	15	25	50				30	(d)	30
		軒の裏板、たる木等の腐朽									
		軒のたれ下がり									
雨樋のたれ下がり											
(ロ)外壁		壁体を貫通する穴	15	25	50	2.0	1.0	0.5		(e)	
		外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出									
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き										
	看板仕上げ材料の剥落										
	看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒										
(ニ)屋外階段又はバルコニー	看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落										
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食										
(ホ)門又は塀	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落										
	屋外階段、バルコニーの傾斜										
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	(イ)門、塀のひび割れ、破損	門、塀の傾斜	15	25	50						
		擁壁のひび割れ等	25	50	100						
「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」【別紙4】		悪影響の範囲		大		中					
衛生上有害	(1)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							
		浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生									
(2)ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気の発生	排水等の流出による臭気の発生									
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生									
(1)立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱	立木等の越境による通行等の妨げ									
		動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生	今後敷地外に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が低い							
(2)住みついた動物等によるもの	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生	動物の毛又は羽毛の大量の飛散									
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生									
(3)建築物等の不適切な管理等によるもの	住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入	シロアリの大量発生									
		門扉の未施設、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置									
		土砂等の大量流出									

①該当する項目を選択する。

②各項目ごとの「(A)現状における損傷等の程度」を選択する。

③各項目ごとの「(B)悪影響範囲係数」を選択する。  
(考えの例)  
・基礎は破損も少なく敷地外へ影響する可能性は少ない  
・屋根ふき材の落下は限定的だが、その部分が前面道路の境界に近く、影響する可能性が高い・etc

④各項目ごとの②と③を掛け算し、数値を「(C)項目別点数」の欄に入力する。(C)で複数項目ある場合は、「(D)最高点数」に項目別で最も高い点数を記入する。最後に(D)の合計点を「(E)総得点」の欄に記入する。  
(今回の例)  
基礎の破損: ②50点 × ③1.0 = 50点  
屋根ふき材の剥落: ②15点 × ③2.0 = 30点  
雨樋のたれ下がり: ②25点 × ③1.0 = 25点  
(この場合、(D)は30点と記入する。)

よって合計の「(E)総得点」は 50点 + 30点 = 80点となる。

⑤【判定表①】で100点未満かつ地域の実情等を踏まえ検討した結果、特定空家等候補と判断しなかったため、【判定表②】の判定に移る。

※1周辺建築物や通行人等がある場合をいう  
・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。  
・総得点が100点未満の場合も、立地環境や気候条件等の地域の実情に

【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」【別紙2】		悪影響の範囲	
「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」【別紙4】		大	中
衛生上有害	(1)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
		浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生	損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い
(2)ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気の発生	排水等の流出による臭気の発生	
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生	
(1)立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱	立木等の越境による通行等の妨げ	
		動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生	今後敷地外に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている
(2)住みついた動物等によるもの	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生	動物の毛又は羽毛の大量の飛散	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が低い
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生	
(3)建築物等の不適切な管理等によるもの	住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入	シロアリの大量発生	
		門扉の未施設、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置	
		土砂等の大量流出	

⑧【判定表②】で悪影響の範囲は「中」と判定し、判定表②自体では特定空家等候補と判断されなかったが、【判定表①】で総得点が80点以上(将来的に倒壊・崩落等の危険性がある)のため、総合的に検討し、特定空家等候補と判断した。

判定表①で80点以上かつ、判定表②の項目に該当し、悪影響の範囲が「中」以上

判定表②の項目に該当し、悪影響の範囲が「大」

判定表②までで判断に至らない場合

※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】

「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」【別紙3】	
(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 景観法に基づき都市計画に景観地区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等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等に著しく適合しない状態 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
(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 多数の窓ガラスが割れたまま放置 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 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

⑨【判定表③】によらずとも特定空家等候補と判断された場合も、市が定める景観ルール等の違反がないか併せて確認する。

判定表③の項目に該当する場合

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

⑩【総合判定表】は基本的に【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合に使用する。印西市空家等対策協議会において学識経験者等から聞いた意見等を記載するなど、特定空家等と判断するに至った経緯等の記載欄として活用する。

特定空家等候補に該当する

特定空家等候補判定表

【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」 【別紙1】			(A)現状における損傷等の程度				(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点		
			損傷等の程度				今後敷地外(※1)に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に及ぶ可能性が極めて低い	(A)×(B)	(C)の内、グループ項目で最も高い点数			
			小	一部に傾斜や損傷等があり、簡易な修理、養生を要するもの	中	数ヶ所該当する場合や傾斜が著しいなど大規模な修理を要するもの							大	変形等が著しく崩壊等の危険があるもの
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ	① 著しい傾斜等	基礎に不同沈下	(a)	25	50	100	2.0	1.0	0.5	(a)	総得点で100点以上			
		柱が傾斜												
		基礎が破損又は変形												
	□ 構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台	土台が腐朽又は破損	(b)	25	50				100		(b)		
		(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	基礎と土台のずれ											
	② 屋根、外壁等の脱落、飛散等	(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形											
			屋根ふき材の剥落											
			軒の裏板、たる木等の腐朽	(d)	15	25				50		(d)		
			軒のたれ下がり											
		(ロ)外壁	壁体を貫通する穴											
外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出			(e)	15	25	50	(e)							
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等		外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き												
		看板仕上げ材料の剥落												
	看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒	(f)	15	25	50	(f)								
(ニ)屋外階段又はバルコニー	看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落													
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食													
(ホ)門又は塀	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	(g)	15	25	50	(g)								
	屋外階段、バルコニーの傾斜													
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	(イ)門、塀のひび割れ、破損	門、塀のひび割れ、破損	(h)	15	25	50	(h)							
		門、塀の傾斜												
		擁壁のひび割れ等(「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による)	(i)	25	50	100	(i)							
				(点数の最大値が5.0未満)	(点数の最大値が5.0以上9.0未満)	(点数の最大値が9.0以上)								

※1周辺建築物や通行人等がある場合をいう

・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。

・総得点が100点未満の場合も、立地環境や気候条件等の地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性が高いと個別に判断されたものは特定空家等と判断する。

【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」【別紙2】		悪影響の範囲		
		大	中	小
衛生上有害(別紙2)	(1)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
		浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		
	(2)ごみ等の放置、不法投棄によるもの	排水等の流出による臭気の発生		
その他放置することが不適切(別紙4)	(1)立木等によるもの	臭気の発生		
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生		
	(2)住みついた動物等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱	今後敷地外に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が低い
		立木等の越境による通行等の妨げ		山間部等にあり敷地外に及ぶ可能性が極めて低い
(3)建築物等の不適切な管理等によるもの	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生			
	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生			
	動物の毛又は羽毛の大量の飛散			
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生		
		住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入		
		シロアリの大量発生		
		門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置		
		土砂等の大量流出		

※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】

「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」【別紙3】	
(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
	景観法に基づき都市計画に景観地区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等に著しく適合しない状態
	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
(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
	多数の窓ガラスが割れたまま放置
	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
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

特定空家等候補に該当する

特定空家等候補判定表【チェックシート】

日付 \_\_\_\_\_ 記入者 \_\_\_\_\_

【判定表①】

整理番号 \_\_\_\_\_ 空家等の位置 \_\_\_\_\_

「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」 【別紙1】	該当なし	(A)現状における損傷等の程度			(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点	
		損傷等の程度			今後敷地外(※1)に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている (2.0)	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が低い (1.0)	山間部等にあり敷地外に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		
		小 一部に傾斜や損傷等があり、簡易な修理、養生を要するもの	中 数ヶ所該当する場合や傾斜が著しいなど大規模な修理を要するもの	大 変形等が著しく崩壊等の危険があるもの							
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ											
(1) 著しい傾斜等	(a)	25	50	100					(a)		
ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台	基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ	(b)	25	50	100				(b)	
	(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形 柱とはりのずれ	(c)	25	50	100				(c)	
	(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形 屋根ふき材の剥落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり	(d)	15	25	50				(d)	
(ロ)外壁	壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き	(e)	15	25	50				(e)		
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒 看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食	(f)	15	25	50				(f)		
	(ニ)屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	(g)	15	25	50				(g)	
(ホ)門又は塀	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	(h)	15	25	50				(h)		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	(i)	擁壁のひび割れ等 (「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による)	(i)	25	50	100				(i)	

【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」【別紙2】 「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」【別紙4】	該当なし	悪影響の範囲		
		大	中	小
(1) 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			
	浄化槽等の設置、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			
(2) 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			
	(1) 立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の越境による通行等の妨げ		
(2) 住みついた動物等によるもの		動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生		
	動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生			
	住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリの大量発生			
	(3) 建築物等の不適切な管理等によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出		

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等」と判断する。

- 【判定表①】の点数が100点以上
- 【判定表①】の点数が80※点以上かつ【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
- 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
- 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
- 総合的に判断し、該当すると判断したもの

(注)複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

【判定表③】

「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」【別紙3】	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 景観法に基づき都市計画に景観地区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等に著しく適合しない状態 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
(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
	多数の窓ガラスが割れたまま放置
	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
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
	敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		