

協議資料 2

第 7 回 栗東市空家等対策協議会

R1.12.2

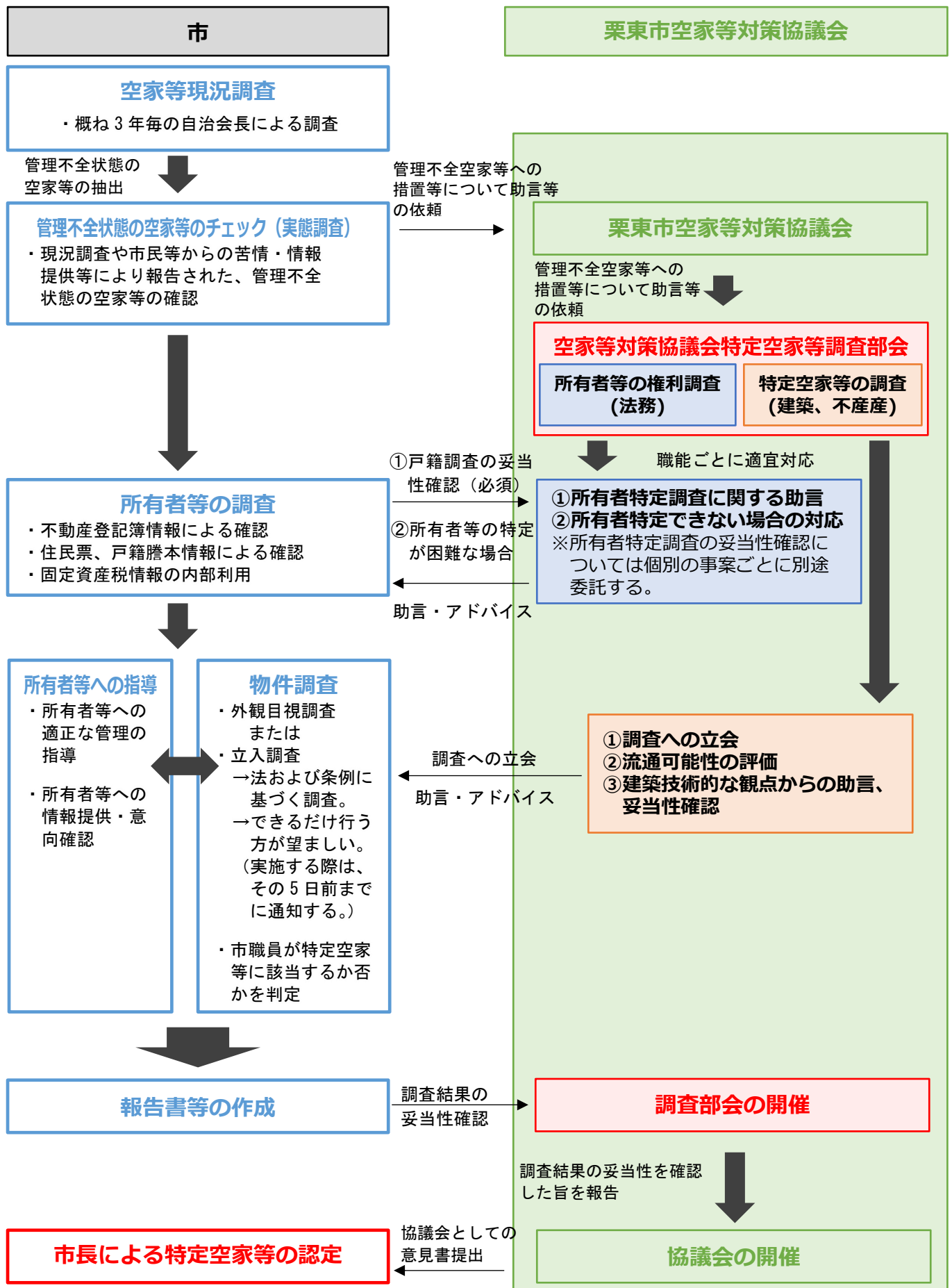
特定空家等 認定マニュアル

(公開用)

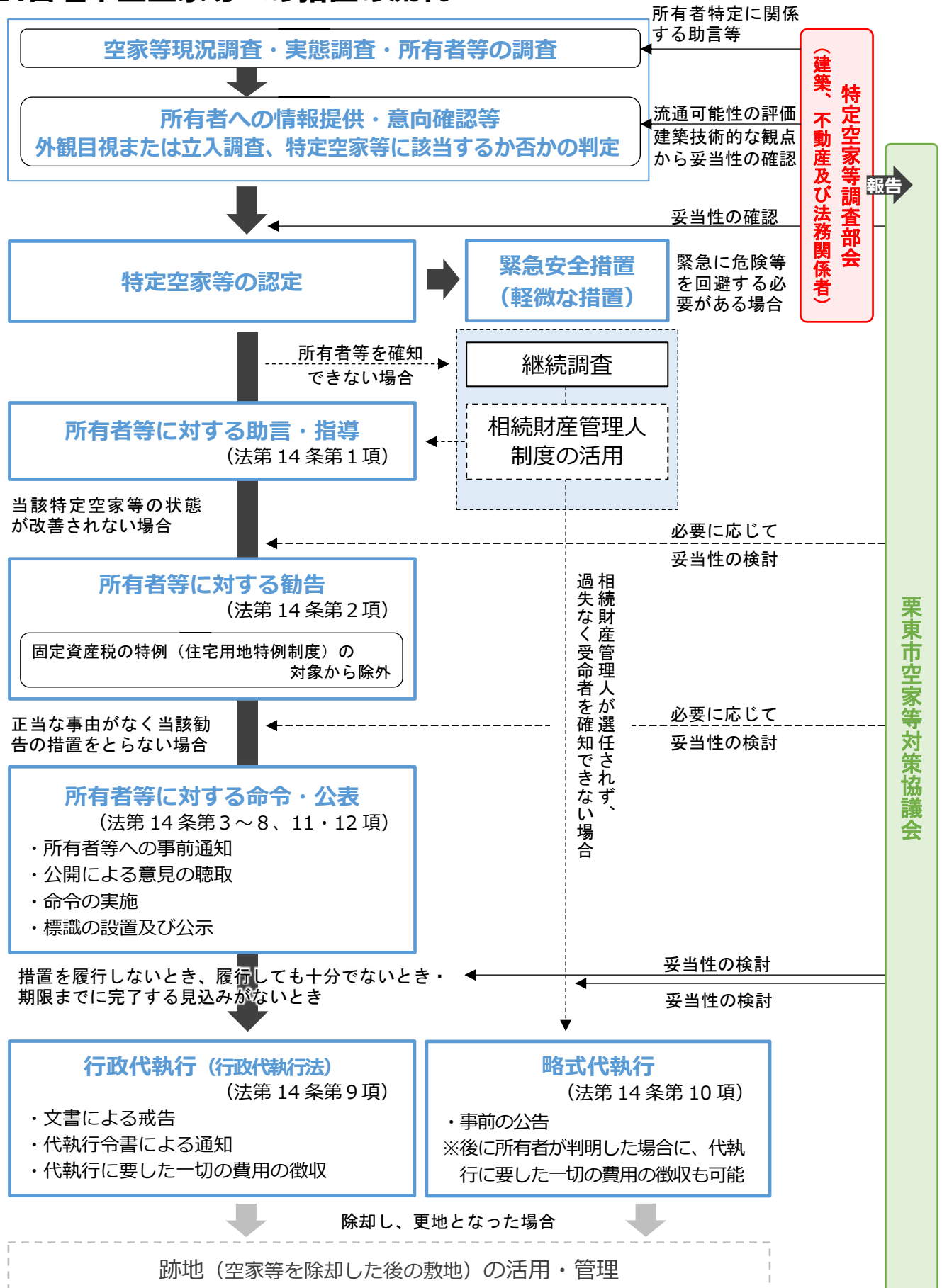
～目次～

1. 特定空家等の認定の流れ	・・・ 1
2. 管理不全空家等への措置の流れ	・・・ 2
3. 特定空家等の認定についての考え方	・・・ 3
4. 特定空家等への措置の流れ	・・・ 4
5. 特定空家等の判定フロー	・・・ 5
6. 特定空家等の認定基準（調査票）	・・・ 6

1.特定空家等の認定の流れ



2.管理不全空家等への措置の流れ



3. 特定空家等の認定についての考え方

国のガイドラインおよび栗東市の空家等の現状を踏まえた上で、所有者等への適切な管理を促し、特定空家化を予防するという観点から、2段階の判定基準を設け、特定空家等の認定を行っていきます。

判定基準Ⅰ. 建物状態が「非常に悪い」空家等に対応する基準（一つでも該当すれば特定空家等と判断する基準の設定）

国のガイドラインに基づき、「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定基準を設けて判断

＜一つでも該当した場合、建築物が著しく保安上危険と判断する項目＞

- 建物の構造に関する項目
- ①建築物の傾斜 : 1階以上の階が1/20以上傾斜している。
 - ②建築物の損傷 : 構造耐力上主要な部分に腐朽、破損、変形、ずれが生じている。(※構造耐力上主要な部分とは基礎、土台、柱、梁等)
 - ③建物外面の損傷 : 屋根、外壁等の脱落、飛散により、構造耐力上主要な部分の著しい腐朽、破損が想定される。



外観目視で屋根の崩落を確認
(柱や梁についても、著しい腐朽、破損が想定される)

など



周囲への影響・危険の切迫性の有無を考慮した判定基準を設けて判断

- ・住宅団地内で隣に居住している家屋がある。
- ・周辺に事業所等の使用されている建築物がある。
- ・周辺に小学校や保育園等があり、通学路に面している。
- ・市の緊急輸送道路に面している。
- ・災害のおそれのある区域に立地している。
- ・自治会または近隣住民からの苦情が寄せられている。

など



隣に居住している家屋があり、倒壊した際に、周囲への影響が大きい。

両方に該当

特定空家等Aと判断

該当しない

判定基準Ⅱ. 建物状態が「悪く」、比較的容易に改善が可能な状態にある空家等に対応する基準

(特定空家等に認定し、助言や指導により、所有者等への適切な管理を促すことを目的として、複数の項目から、総合的に特定空家等と判断する基準の設定)

国のガイドラインを基に、複数の観点から判定基準を設け、建物の損傷や管理不全の程度を総合的に判断

＜複数の項目から、総合的に建築物の損傷、管理不全の程度を判断する項目＞

- 建物の構造に関する項目
- ①建築物の傾斜 : 1階以上の階が1/60以上、1/20以下傾斜している。
 - ②建築物の損傷 : (屋根) 屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒や雨樋の垂下がり
(壁面) 壁体を貫通する穴、外壁の仕上材の剥落、腐朽、破損、下地の露出
(付属物等) 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、破損、脱落、支持部分の腐食
(屋外階段等) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損、脱落、傾斜
(門、塀等) 門、塀のひび割れ、破損、傾斜
- 建物の構造以外に関する項目
- ①衛生上の観点 : 建築物又は設備等の破損等やごみ等の放置、不法投棄が原因で臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ②景観上の観点 : 落書きや立木の著しい繁茂により周囲の景観と著しく不調和な状態にある
 - ③環境上の観点 : 空家等に生息した動物等が原因で、地域住民の日常生活や生活環境に悪影響を及ぼしている
 - ④安全上の観点 : 門扉が不施錠や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



↑外壁仕上材の剥落



↑瓦の剥落



↑ガラス割れ、不施錠

など



周囲への影響・危険の切迫性の有無を考慮した判定基準を設けて判断

- ・住宅団地内で隣に居住している家屋がある。
- ・周辺に事業所等の使用されている建築物がある。
- ・周辺に小学校や保育園等があり、通学路に面している。
- ・市の緊急輸送道路に面している。
- ・災害のおそれのある区域に立地している。
- ・自治会または近隣住民からの苦情が寄せられている。

など



隣に居住している家屋があり、倒壊した際に、周囲への影響が大きい。

両方に該当

特定空家等Bと判断

該当しない

※周囲への影響・危険の切迫性が少ないと判断する事例

- ・周囲に隣接した家屋等がない
- ・周辺に小学校等がなく、空家が面している道路が、通学路や緊急輸送道路等ではない。

⇒仮に倒壊したとしても、周囲への影響は少ないと判断

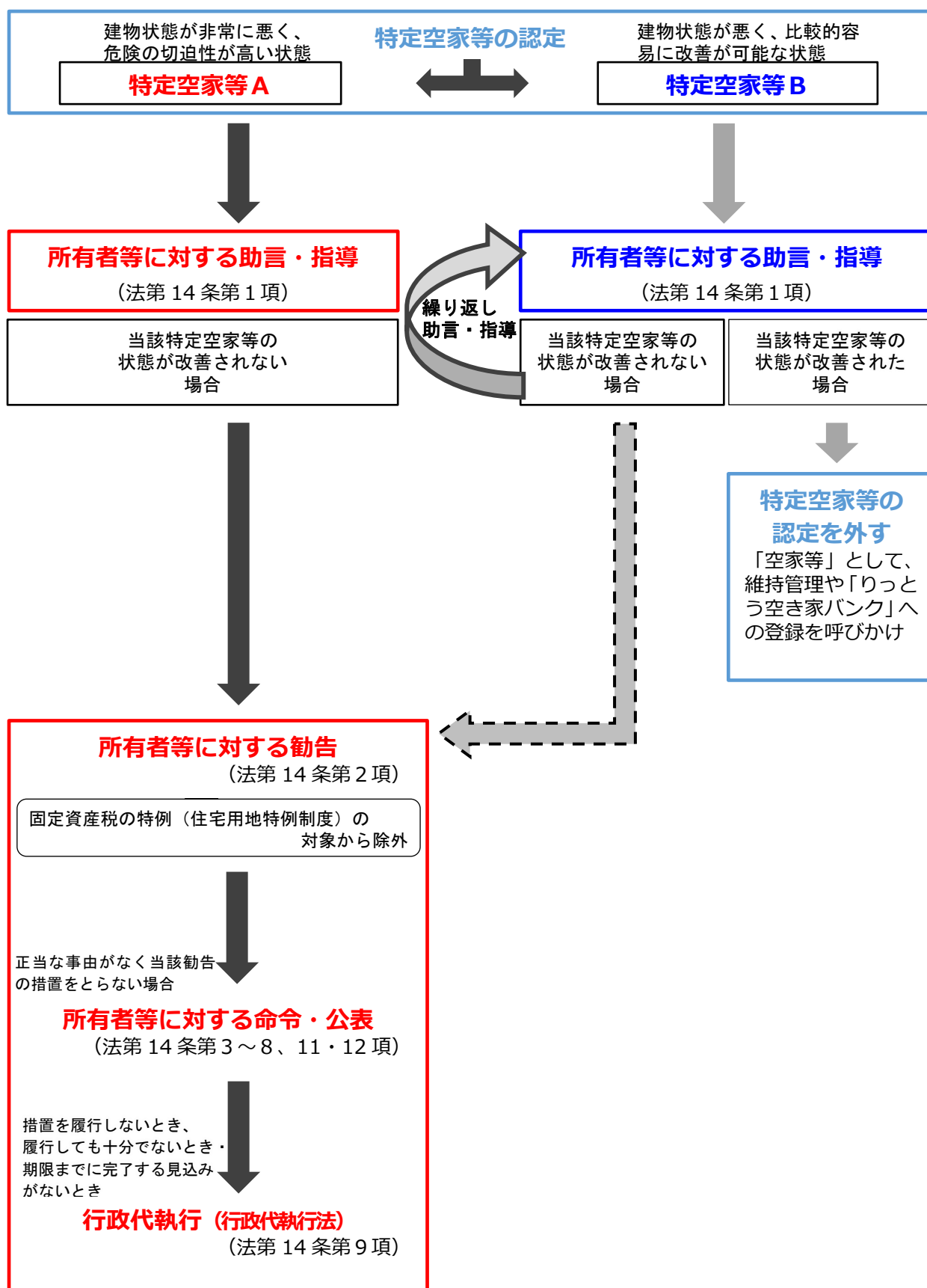


ただし、

早急な改善を所有者等に促し、当該危険箇所が改善されれば、特定空家等Bの認定を外す

空家等と判断：管理不全状態とならないように、適正管理や利活用、りっとう空き家バンクへの登録を呼びかけていく

4. 特定空家等への措置の流れ



5.特定空家等の判定フロー

STEP 1：建築物（工作物を含む）の構造に関する判定

- 建築物が倒壊するおそれがある状態 **【建築物の状態が非常に悪い】**
- 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 **【建築物の状態が悪い】**

判定表 1：建築物の傾斜、建築物の損傷の観点

建築物の倒壊や崩落又は建築材料の脱落及び飛散等および、建築物に附属する工作物等の腐朽又は破損等により、町民の生命や財産に危害を及ぼすおそれのあるもの

判定表 1 より、構造的な観点から、建築物の損傷状況についての判定を行う。

STEP 2：建築物（工作物を含む）の構造以外に関する判定

- 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

判定表 2：衛生上の観点

建築物や設備等の破損やごみ等の放置又は不法投棄等により、衛生上有害となるおそれのあるもの

判定表 3：景観上の観点

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もの

判定表 4：環境上の観点

空家等に住みついた動物などが原因で地域住民や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もの

判定表 5：安全上の観点

立木や建築物の不適切な管理により、敷地外への影響があるものや、防犯上の観点から、放置することが不適切であるもの

判定表 2～5 より、様々な観点から、建築物の周囲の状況についての判定を行う。

STEP 3：周辺環境への影響（周辺に与える悪影響又は危険の切迫性等）に関する判定

- 建築物の倒壊等や建築材料の脱落、飛散等による不特定多数の第三者又は周辺への影響がある状態

判定表 6：周辺への影響の観点

隣接する道路や敷地等の状況により、不特定多数の第三者又は周辺の建築物等に危害を及ぼすおそれのあるもの

判定表 6 より、建築物の高さと隣接地等との距離の観点から、周辺環境への影響についての確認を行う。

STEP4：総合判定

- STEP1～3 の判定から、調査物件が特定空家等に該当するかどうかを総合的に判定

総合判定表：周辺への影響の観点

- ①【判定表 1】の「建築物の状態が非常に悪い」に該当 かつ 【判定表 6】に該当
- ②【判定表 1】の「建築物の状態が悪い」または【判定表 2～5】に該当 かつ 【判定表 6】に該当
- ③【判定表 1】の「建築物の状態が悪い」または【判定表 2～5】のみに該当 または 【判定表 6】のみに該当

①の場合

特定空家等 A に認定

②の場合

特定空家等 B に認定

※早急な改善を所有者等に促し、危険個所が改善されれば、特定空家等の認定を外す。

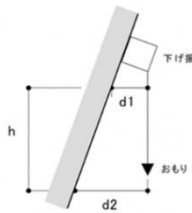
③の場合

空家等とし、維持管理等やりつつ空き家バンクへ登録を呼びかけ

6. 栗東市空き家調査 特定空家等判定調査票		学 区	所在地自治会	物件番号
調査日時		年 月 日 ()	判定者所属	
所 在 地		判定者氏名		
構 造	木造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造・その他 ()		階 数	階建

STEP 1 : 建築物（工作物を含む）の構造に関する判定

【判定表 1】建物状態が「非常に悪い【赤字】」か「悪い【黒字】」かの判定

◆建築物の構造耐力上主要な部分	判定項目（あてはまる項目すべてについて、判定欄に○）		判定	
	1-1. 建築物の傾斜			
	①	基礎の不同沈下又は地盤の陥没が確認できる。		
	②	外観目視等で建築物に概ね 1/20 超の傾斜が確認できる。（1 階以上のすべての階が対象）		
	③	外観目視等で建築物に概ね 1/60～1/20 の傾斜が確認できる。（1 階以上のすべての階が対象）		
	傾斜の算出	$\text{傾斜} = (\text{離れ } d2 - \text{離れ } d1) / \text{高さ } h$ $= (d2 \text{ 【 】 } - d1 \text{ 【 】 }) / h \text{ 【 】 } \times 100$ $= \text{【 】 } \%$ ※1/20 は 5% ≒ 2.86° 1/60 は 1.67% ≒ 0.95°	【凡例】 	
	1-2. 基礎、土台			
	①	基礎に著しい亀裂やひび割れ、変形又は、破損が生じている。		
	②	土台に著しい腐朽、破損又は、蟻害が生じている。		
	③	基礎に亀裂やひび割れが生じている又は、土台に腐朽、破損が生じている。		
④	基礎と土台にずれが生じている又は、緊結金物に著しい腐食や脱落が生じている。			
⑤	基礎と土台の緊結金物に腐食やゆるみが生じている。			
1-3. 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合部				
①	柱、はり、筋かいに著しい亀裂や破損又は、変形が生じている。			
②	柱、はり、筋かいに著しい腐朽又は、蟻害が生じている。			
③	柱、はり、筋かいに亀裂や破損又は、変形、腐朽が生じている。			
④	柱とはりの仕口に著しいずれ又は、脱落が生じている。			
⑤	柱とはりの仕口にずれや著しい腐朽、腐食が生じている。			
1-4. 屋根、屋根ふき材、ひさし又は軒				
①	屋根の落ち込みや著しい不陸等の変形、破損が生じている。			
②	屋根ふき材の著しい剥落やずれ、軒の裏板や垂木、ひさし等に著しい腐朽、破損が生じている。			
③	屋根ふき材の剥落やずれ、軒の裏板や垂木、ひさし等に腐朽、破損が生じている。			
④	建物内に雨漏り（跡）が確認できる。（※立入調査をした場合）			
⑤	雨どいが垂れ下がっている又は、雨どいに著しい変形や脱落が生じている。			
1-5. 外壁、界壁				
①	外壁又は各戸の界壁に著しい剥落、損壊が生じている又は、壁体を貫通する大規模な開口が生じており、脱落、損壊等の危険性が目視で確認できる。			
②	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は、破損により、著しく下地が露出している又は、壁体を貫通する穴が開いている。			
1-6. 宅地造成のための擁壁				
①	擁壁に著しいずれ、傾斜、ふくらみ又は、折損等を確認できる。			
②	擁壁にずれ、傾斜、ふくらみ又は、ひび割れを確認できる。			
③	擁壁の排水機能に支障がある又は、表面に水がしみ出し、流出している。			

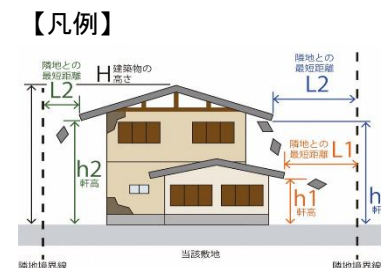
STEP 1 : 建築物（工作物を含む）の構造に関する判定				
【判定表 1】建物状態が「悪い【黒字】」かの判定				
◆建築物の構造耐力上主要な部分以外	判定項目（あてはまる項目すべてについて、判定欄に○）			判定
	1-7. 附属物		[あり・なし] ありの場合は該当するものに○をつける。 【看板・給湯設備・室外機・アンテナ・太陽光パネル・その他（ ）】	
	①	附属物が破損、転倒、脱落している又は落下や飛散のおそれがある。		
	②	附属物の支持材料が著しく腐食又は、破損している。		
	③	附属物の仕上材料が著しく剥落している。		
	1-8. 屋外階段等		[あり・なし] ありの場合は該当するものに○をつける。 【屋外階段・バルコニー】	
	①	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、腐食、破損等が生じている又は、脱落している。		
	②	屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつきや傾きが生じている。		
	③	屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。		
	1-9. 門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物		[あり・なし] ありの場合は該当するものに○をつける。 【門・塀・柵・その他（ ）】	
①	門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物の傾斜やぐらつきが目視で確認できる。			
②	門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物やその基礎部に著しいひび割れ、亀裂、破損等が生じている。			
③	門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物やその基礎部に周辺地盤との間に相対的な著しい沈下、隆起を確認できる。			
1-10. その他のコンクリート工作物		[あり・なし] ありの場合は（ ）に工作物の名称を記入する。 【その他のコンクリート工作物（ ）】		
①	コンクリート工作物等に著しいひび割れ、剥離が生じている又は、内部の鉄筋が露出している。			
備考	（STEP1 建築物の構造に関する項目について、把握しておいた方がよい事項等があれば記入する。） ＜例＞・台風等で瓦が飛散するおそれがある状況であり、緊急的な対応が必要。 ・塀はブロック塀で高さ 1.2m。擁壁はコンクリートブロック積みで高さ 2.0m。 等			

STEP 2 : 建築物（工作物を含む）の構造以外に関する判定			
【判定表 2】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定			
◆衛生上の観点	判定項目（あてはまる項目すべてについて、判定欄に○）		判定
	2-1. 建築物または設備等の破損		
	①	吹き付け石綿等が飛散し暴露するおそれが高い状況にある。	
	②	浄化槽等の放置、破損等又は、排水の流出等により、臭気等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	2-2. ごみ等の放置・不法投棄		
	①	ごみ等の放置、不法投棄により、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。	
②	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の判定			
◆景観上の観点	判定項目（あてはまる項目すべてについて、判定欄に○）		判定
	3-1. 周辺景観との調和		
	①	屋根、外壁等が汚物や落書き等で汚れたまま放置されている。	
	②	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	③	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。	
	④	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
⑤	敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。		
【判定表 4】住みついた動物等が原因で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定			
◆環境上の観点	判定項目（あてはまる項目すべてについて、判定欄に○）		判定
	4-1. 住みついた動物等による生活環境への影響		
	①	動物の鳴き声や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。	
	②	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。	
	③	敷地外に動物の毛又は羽が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	④	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。	
	⑤	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入している。	
⑥	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。		
【判定表 5】立木や不適切な管理等が原因で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定			
◆安全上の観点	判定項目（あてはまる項目すべてについて、判定欄に○）		判定
	5-1. 立木による近隣や通行人への影響		
	①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じており、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散乱している。	
	②	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。	
	5-2. 建築物の不適切な管理等による影響		
	①	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。	
②	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。		
③	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。		
備考	（STEP2 建築物の構造以外に関する項目について、把握しておいた方がよい事項等があれば記入する。） <例> ・野良猫が侵入し、繁殖するおそれがある。 ・防草シートが設置されている。		

STEP 3 : 周辺環境への影響（周辺に与える悪影響又は危険の切迫性等）に関する判定

【判定表 6】 周辺に与える悪影響又は危険の切迫性に関する判定

◆ 周辺への影響の観点	判定項目（あてはまる項目すべてについて、判定欄に○）		判定
	6-1. 周囲への影響、危険の切迫性、近隣住民の意見		
	①	住宅地等で隣接する家屋等があり、倒壊等により隣家に被害を及ぼすおそれがある。	
	②	周辺に事業所等の使用建築物があり、倒壊等により被害を及ぼすおそれがある。	
	③	栗東市通学路等交通安全プログラムで指定される重点路線に面し、倒壊等により被害を及ぼすおそれがある。	
	④	多数の人が利用する施設等に隣接し、倒壊等により被害を及ぼすおそれがある。	
	⑤	市の緊急輸送道路に面し、倒壊等により支障を及ぼすおそれがある。	
倒壊等による被害の有無を判定	高さ、距離を測定して記入し、算出してください。（ただし、敷地内に立ち入れない場合は目測でも可。） ・ 建築物の高さ（H） H : 【 】 m ・ 軒高（h） h 1 : 【 】 m h 2 : 【 】 m ・ 隣地との最短距離（L） L 1 : 【 】 m L 2 : 【 】 m 隣接敷地の用途（ ） 1. $L > H$ (注) Lは最短のもの ⇒ 周囲への影響なし 2. $H \geq L > h/2$ (注) Lはどれか一つでも ⇒ 判定表1で1-2, 1-3の項目のうち、いずれかに該当⇒周囲への影響あり ⇒ 上記以外⇒周囲への影響なし 3. $L \leq h/2$ (注) Lはどれか一つでも ⇒ 周囲への影響あり		
備考	（STEP3 周辺環境への影響に関する項目について、把握しておいた方がよい事項等があれば記入する。） <例> ・ 自治会から行政にきた苦情、相談内容等があれば、記載する。		



STEP 4 : 総合判定

【総合判定表】	STEP. 1		STEP. 2				STEP. 3
各判定表の項目に該当していれば○をつける→	【判定表 1】		【判定表 2】	【判定表 3】	【判定表 4】	【判定表 5】	【判定表 6】
	非常に悪い	悪い					
①							特定空家等 A
②							特定空家等 B
③							空家等

【総合判定結果】 （どちらかに○）	判定の理由（特筆すべき内容を簡潔に記入）
特定空家等 A	（特定空家等 A または B、空家等と判断するに至った損傷の状況等を記入する。）
特定空家等 B	
空家等	