

白井市特定空家等 判定基準

令和4年4月

1. はじめに

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「法」という。）第14条第14項に基づき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（以下「ガイドライン」という。）において、特定空家等の判断の参考となる基準が示されています。

本市においての空き家数は横ばい傾向にありますが、特に長年放置されて適正に管理されていない空家等は、周辺に著しい悪影響や危険等をもたらすため、「特定空家等」に対し、改善に向けた助言や指導等をしていく必要があります。

「白井市空家等対策計画」（以下「計画」という。）では、特定空家等の判断基準は、必要に応じて計画とは別に定めることとしており、このたび白井市の特定空家等を判定するための判断基準を作成するものです。

なお、本判断基準は、千葉県すまいづくり協議会が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に、特定空家等であるかを判断するためのチェックリスト等を取りまとめたものです。

特定空家等の判断は、白井市空家等対策協議会の意見を踏まえ市が最終的に判断することから、本判断基準では、特定空家等の候補であるかを判定するものとします。

2. 空家等の定義

本判断基準における用語の定義は、法に基づくものとします。

（1）空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（2）特定空家等（法第2条第2項）

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又は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にあると認められる空家等をいう。

3. 特定空家等の判断

空家等が特定空家等に該当するかの判断は、計画「第5章適正な管理がなされていない空家等への対応」における『「ガイドライン「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要」』（P5掲載）によるものとする。

4. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、計画「第5章3. 法に基づく措置」（P6掲載）に示すとおり実施する。

ただし、特定空家等の措置を実施する場合には、市の裁量の余地が大きいことから、法第7条に基づく協議会の意見を求めるなど、総合的に判断し、手続き等を適切に行っていく必要がある。

5. 特定空家等候補の認定に関する考え方

市の空家対策の基本的な考え方としては、空家等の管理は法第3条に規定されているように、所有者等にその責務があります。従って、市では適切な管理がなされていない空家等については、法第12条の規定に基づき、その所有者等に情報の提供や助言を行い、適切な管理を促すこととします。

そのうえで、適切な管理が図られていない空家等について、特定空家等候補と判断するにあたっては、空家等の状況に加え、周辺（敷地外）に建築物や通行人等が存在し、悪影響の範囲・程度、危険の切迫性等を勘案して、判定する必要があります。

そのため、市街化区域と市街化調整区域の区分を判定に取り入れ、地域の特性に応じながら、総合的に特定空家等候補を判定するものとします。

6. 判定方法

判定方法は、3つの判定表（別添）を組み合わせる。

【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」について判定し、建物の倒壊・損傷等の程度と敷地外への悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準をもとに判定する。

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」と「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」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ぶ範囲に応じて評価する。

【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」について判定し、周囲の景観と不調和な状態に応じて評価する。

※下記 1 ～ 5 のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判断する。

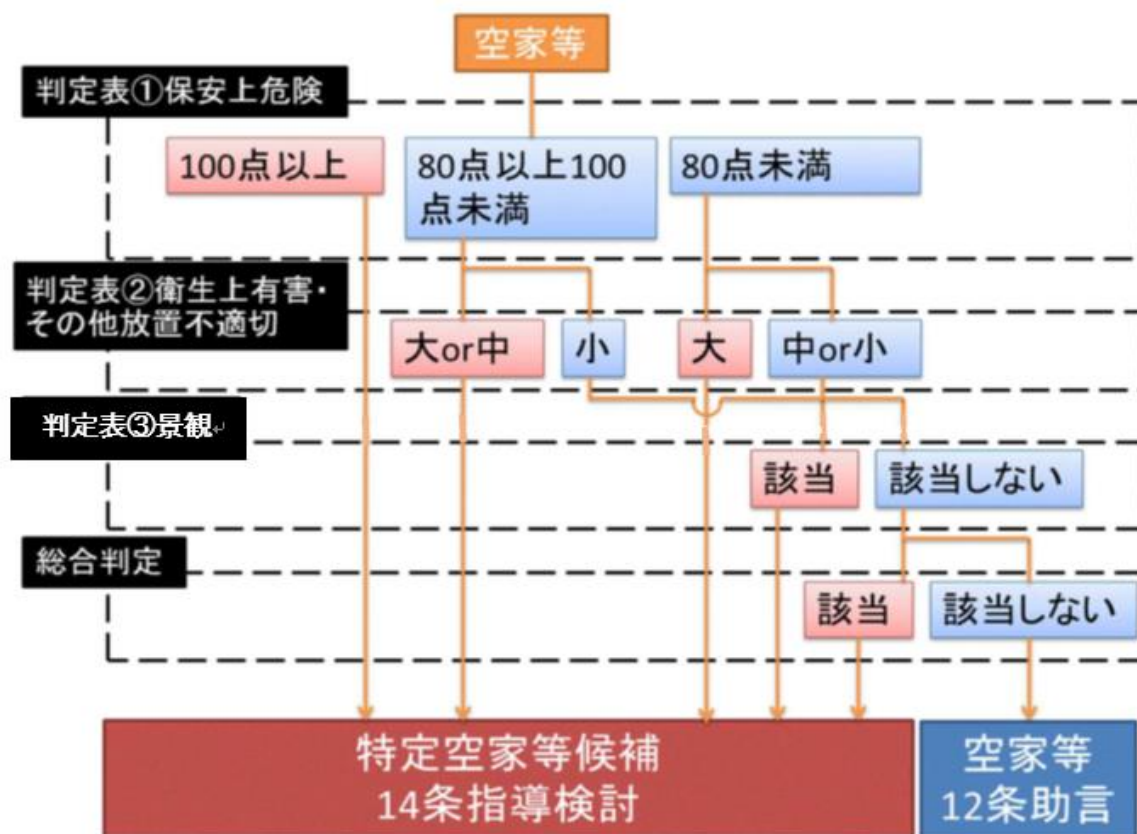
1. 【判定表①】の点数が 1 0 0 点以上
2. 【判定表①】の点数が 8 0 点以上のもので【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
4. 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
5. 総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断したもの

（注）判定はいつでも【判定表①】から【判定表③】の全てを確認した上で、これらを総合的に判断する。

【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

保安上危険（判定表①）			衛生上有害・その他放置が不適切（判定表②）		
			大	中	小
			今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
切迫性	大	倒壊・崩落等の危険性が高い 100点以上	特定空家等候補 （法第14条による指導検討）		
	中	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある 80点以上100点未満			
	小	当面は倒壊・崩落の危険性が低い 80点未満	空家等 （法第12条による助言検討）		

特定空家等候補判定フロー



※P3（注）のとおり、判定表は全て確認すること。

※ガイドライン「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要

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
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している等
 - ロ. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している 等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根のふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している等

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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で以下の状態にある。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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影響を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・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影響を及ぼしている。

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

- (1) 適切に管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合しない状態となっている。
 - ・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や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。
 - ・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となっている。等
- (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の状態である。
 - ・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。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

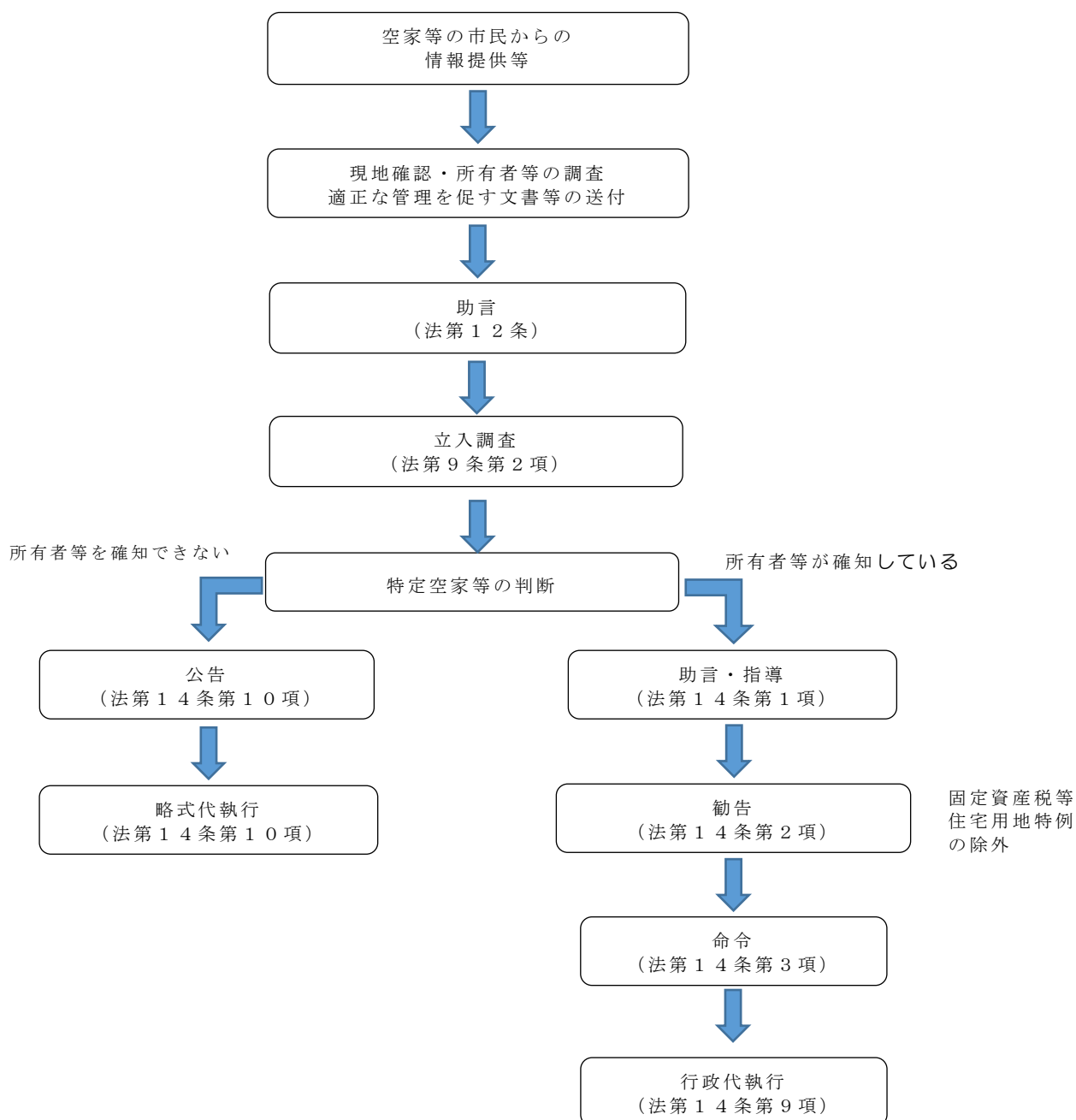
その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。等
- (2) 空家等に住みついた動物などが原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他汚物の放置により、臭気が発生し、近隣住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等
- (3) 建築物等不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。等

3. 法に基づく措置

特定空家等に該当するものについては、速やかな措置が必要となります。市は、特定空家等の所有者等に対して、法に基づき除却や修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

また、特定空家等の所有者等に対して「勧告」を行った場合は、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。



(参考記入例) 判定表の使い方の例 (【判定表①】で80点以上100点未満、【判定表②】で悪影響「中」)

別添 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】

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」			該当なし	(A)現状における損傷等の程度						(B)敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数 (上段は市街化区域 下段は市街化調整区域に適用)			(C)	(D)	(E)
				小		中		大		2.0	1.0	0.5	項目別点数	最高得点	総得点
				一部傾斜や損傷等があり、簡易な修理、養生を要するもの		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		変形等が著しく崩壊等の危険があるもの		2.0	0.5	0.25			
① 該当する項目を選択する。															
建築物が倒壊等のおそれがある	建築物が倒壊等のおそれがある	著しい傾斜	(1) 基礎及び土台	基礎に不同沈下	25		50		100						
				柱が傾斜											
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	建築物が倒壊等のおそれがある	構造耐力上主要な部分の損傷等	(2) 柱、梁、筋交い、柱と梁の接合等	基礎が破損又は変形	25		50		100						
				土台が腐朽又は破損											
				基礎と土台のずれ											
				柱、梁、筋かいの腐朽又は変形											
	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	屋根外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒	柱と梁のずれ					100						
				屋根の変形											
				屋根葺材の剥落	15		25		50						
				軒の裏板、たるき等の腐朽											
			軒の垂れ下り												
			雨樋の垂れ下がり					25							
外壁	外壁	壁体を貫通する穴													
		外壁仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出	15		25										
		外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き													
		看板・給湯設備・屋上水槽等	看板・給湯設備、屋上水槽等の転倒	15		25									
屋外階段またはバルコニー	屋外階段またはバルコニー	看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落													
		看板、給湯設備、屋上水槽等の支持金物の腐食													
		屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	15		25										
		屋外階段、バルコニーの傾斜													
門または塀	門または塀	門、塀の傾斜	15		25		50								
		門、塀のひび割れ、破損													
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	擁壁	擁壁表面の水のしみ出し、流出	25		50		100								
		擁壁の水抜き穴の詰まり													
		擁壁のひび割れ													

② 各項目ごとの「(A)現状における損傷等の程度」の点数を記入する。

③ 各項目ごとの「(B)敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数」を運用基準をもとに記入する。

④ 各項目ごとの②と③を掛け算し、数値「(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)最高得点」に項目別で最も高い点数を記入する。最後に(D)の合計点「(E)総得点」の欄に記入する。(今回の例)
基礎の破損:② 50点 × ③ 1.0 = 50点
屋根葺材の剥落:② 15点 × ③ 2.0 = 30点
雨樋の垂れ下がり:② 25点 × ③ 1.0 = 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点未満で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。

※ 総得点100点以上で特定空家等候補に該当する。

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」 「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」		項目	該当なし	敷地外への悪影響度		
				大	中	小
				既に悪影響を及ぼしている。または、及ぼす可能性が高い	悪影響を及ぼす可能性が低い	悪影響を及ぼす可能性が極めて低い
衛生上有害	建築物又は、設備等の破損等によるものが原因	吹き付け石綿等の飛散				
		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				
	ごみ等の放置、不法投棄が原因	臭気の発生			⑦ 各項目ごとの「敷地外への悪影響度」に○をつける。	
		多 ⑥ 該当する項目を選択する。				
その他放置することが不適切	立木等が原因	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				
	住みついた動物等が原因	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生				
		動物のふん尿その他の汚物の放置による異臭が発生		⑧ 【判定表②】で敷地外への悪影響度は「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。		
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散				
		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、家屋へ侵入				
		シロアリが大量発生				
	建築物等の不適切な管理等が原因	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定多数の者が容易に侵入できる状態での放置				
		落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げ				
		土砂等の大量流出				

※ 市街化区域で判定表②の項目に該当し、敷地外への悪影響度が「大」

※ 市街化調整区域で判定表②の項目に複数該当し、敷地外への悪影響度が「大」 → ※ 特定空家等候補に該当する。

※ 判定表①で80点以上かつ、判定表②の項目に該当し、敷地外への悪影響度が「大」または「中」

【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」		該当	
⑨ 【判定表②】までの判定で特定空家等候補と判断された場合も、周囲の景観と著しく不調和な状態がないか併せて確認する。	項目	⑩ 該当する項目に○をつける。	
	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	○ / しない	
周囲の景観と著しく不調和な状態	多数の窓ガラスが割れたまま放置	する / しない	
	看板が現形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	する / しない	
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	する / しない	
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	する / しない	

※ 市街化区域で判定表③の項目に該当した場合

※ 市街化調整区域で判定表③の項目に複数該当した場合

→ ※ 特定空家等候補に該当する。

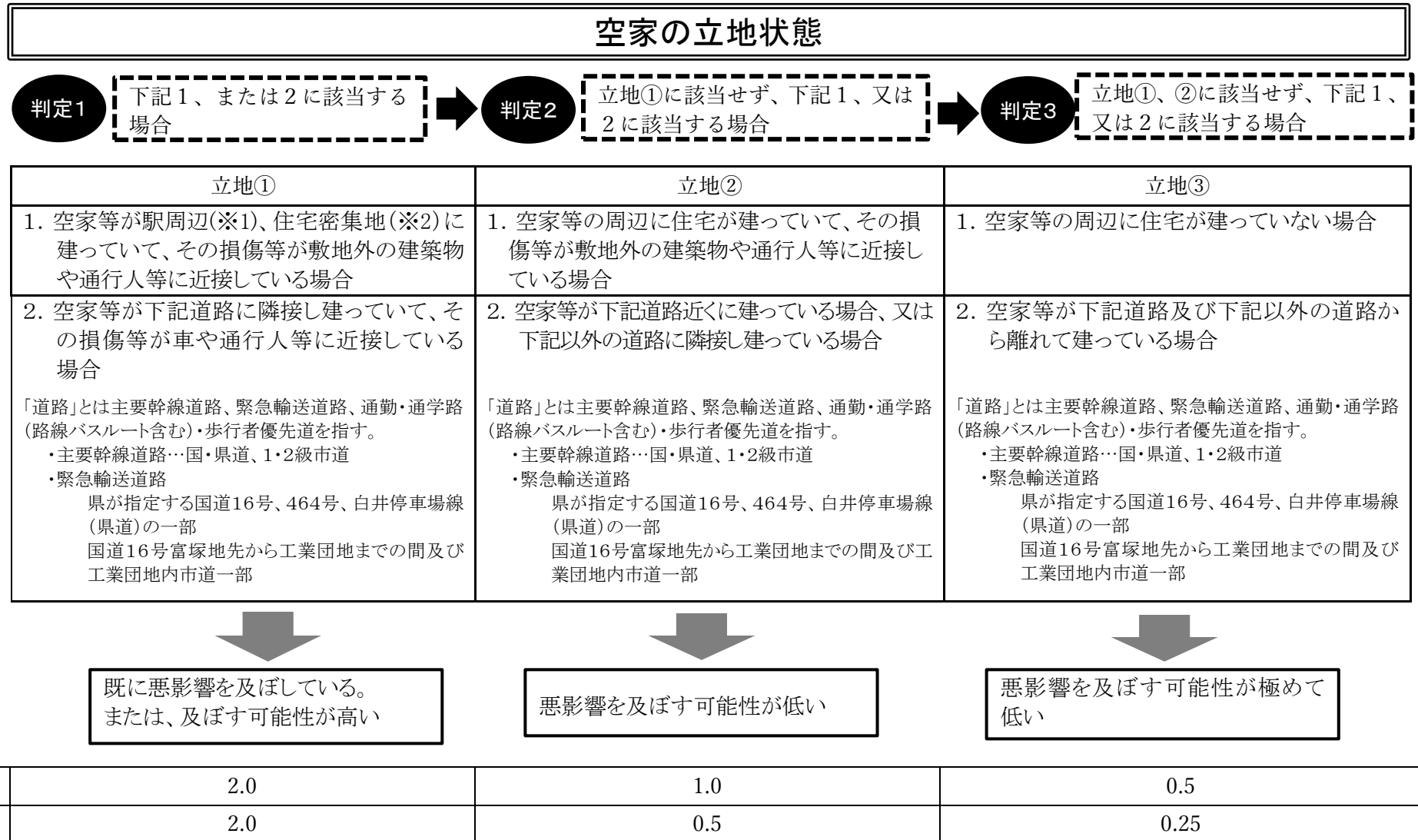
【総合判定表】 判定表③で判断に至らない場合

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
判定理由		

基本的には【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。その他協議会の委員等からの意見等を記載するなど、特定空家等候補と判断するに至った経緯等の記載欄として活用する。

判定表①（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準

空家等の立地状態を判定1から判定3まで順番に、敷地外への悪影響を及ぼす可能性を判定し、空家等の立地区域に応じて(B)敷地外への悪影響が及ぼす範囲係数を決定する。



※内容的に重複する項目もあることから、範囲係数は総合的に判断する。

※駅周辺(※1)とは、直線距離で半径 500m以内とする。住宅密集地(※2)とは、国勢調査で設定される人口集中地区(D I D)とする。

【判定表①】

日付

記入者

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」				該 当 な し	(A)現状においての損傷等の程度						(B)敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数 (上段は市街化区域 下段は市街化調整区域に適用)			(C) 項目別点数	(D) 最高得点	(E) 総得点	
					小		中		大		2.0	1.0	0.5				
											2.0	0.5	0.25				
					項目		一部傾斜や損傷等があり、簡易な修理、養生を要するもの	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	変形等が著しく崩壊等の危険があるもの	既に悪影響を及ぼしている。または、及ぼす可能性が高い	悪影響を及ぼす可能性が低い	悪影響を及ぼす可能性が極めて低い	(A)X(B)				(C)の内、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がある	建築物が倒壊等のおそれがある	著しい傾斜	(1)基礎及び土台	基礎に不同沈下	25		50		100								
				柱が傾斜													
		構造耐力上主要な部分の損傷等	(2)柱、梁、筋交い、柱と梁の接合等		基礎が破損又は変形	25		50		100							
					土台が腐朽又は破損												
					基礎と土台のずれ												
					柱、梁、筋かいの腐朽又は変形	25		50		100							
		柱と梁のずれ															
	屋根外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形	15	25	50	100										
			屋根葺材の剥落														
			軒の裏板、たるき等の腐朽														
			軒の垂れ下り														
			雨樋の垂れ下がり														
		外壁	壁体を通通する穴	15	25	50											
			外壁仕上材料の剥落、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														
		看板・給湯設備・屋上水槽等	看板仕上げ材の剥落	15	25	50											
			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、屋上水槽等の支持金物の腐食														
屋外階段またはバルコニー		屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	15	25	50												
	屋外階段、バルコニーの傾斜																
門または塀	門、塀の傾斜	15	25	50													
	門、塀のひび割れ、破損																
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	擁壁	擁壁表面の水のしみ出し、流出	25	50	100												
		擁壁の水抜き穴の詰まり															
		擁壁のひび割れ															

【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」 「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	敷地外への悪影響度		
			大	中	小
			既に悪影響を及ぼしている。または、及ぼす可能性が高い	悪影響を及ぼす可能性が低い	悪影響を及ぼす可能性が極めて低い
衛生上有害	建築物又は、設備等の破損等によるものが原因	項目			
		吹き付け石綿等の飛散			
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
	ごみ等の放置、不法投棄が原因	排水等の流出による臭気の発生			
		臭気の発生			
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生			
その他放置することが不適切	立木等が原因	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			
	住みついた動物等が原因	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生			
		動物のふん尿その他の汚物の放置による異臭が発生			
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散			
		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、家屋へ侵入			
		シロアリが大量発生			
	建築物等の不適切な管理等が原因	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定多数の者が容易に侵入できる状態での放置			
		落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げ			
		土砂等の大量流出			

【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」		該当
	項目	
周囲の景観と著しく不調和な状態	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	する / しない
	多数の窓ガラスが割れたまま放置	する / しない
	看板が現形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	する / しない
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	する / しない
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	する / しない

【総合判定表】 判定表③で判断に至らない場合

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
判定理由		