

吉備中央町特定空家等認定基準

令和元年 11 月 初版

吉備中央町空家等対策協議会

本資料における凡例

「法」	空家等対策の推進に関する特別措置法
「指針」	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
「ガイドライン」	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
「岡山県手引」	特定空家等に対する措置等の手引（案）
「認定基準」	吉備中央町特定空家等認定基準
「県推進協議会」	岡山県空家等対策推進協議会
「町対策協議会」	吉備中央町空家等対策協議会
「条例」	吉備中央町空家等の適正管理に関する条例

1 吉備中央町特定空家等認定基準について

(1) 特定空家等の判定基準について

空家等の物的状態が法第2条第2項の状態であるか否かの判断について、ガイドラインが、国土交通省から示された。

このガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断をするうえでの一般的な考え方を、参考となる基準として示したものであり、町は地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断等により基準を定めることが必要である。

こうした中、県推進協議会は、県内市町村が特定空家等に対する施策を円滑に実施するため、具体的かつ詳細な基準として岡山県手引を示した。

吉備中央町は、空家等対策を推進するため、ガイドライン及び岡山県手引に地域の実情等を考慮した認定基準を作成する。

(2) 空家等について

認定基準における「空家等」とは、法及び指針における「空家等」とする。

建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由により屋根がなくなった場合や工事途中で放棄された場合でも空家等とする。

また、長屋等において、その全部が使用されていないものは空家等とするが、一部でも使用されている場合は空家等に該当しない。

(3) 適用範囲について

判定基準は、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造の内、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について示す。

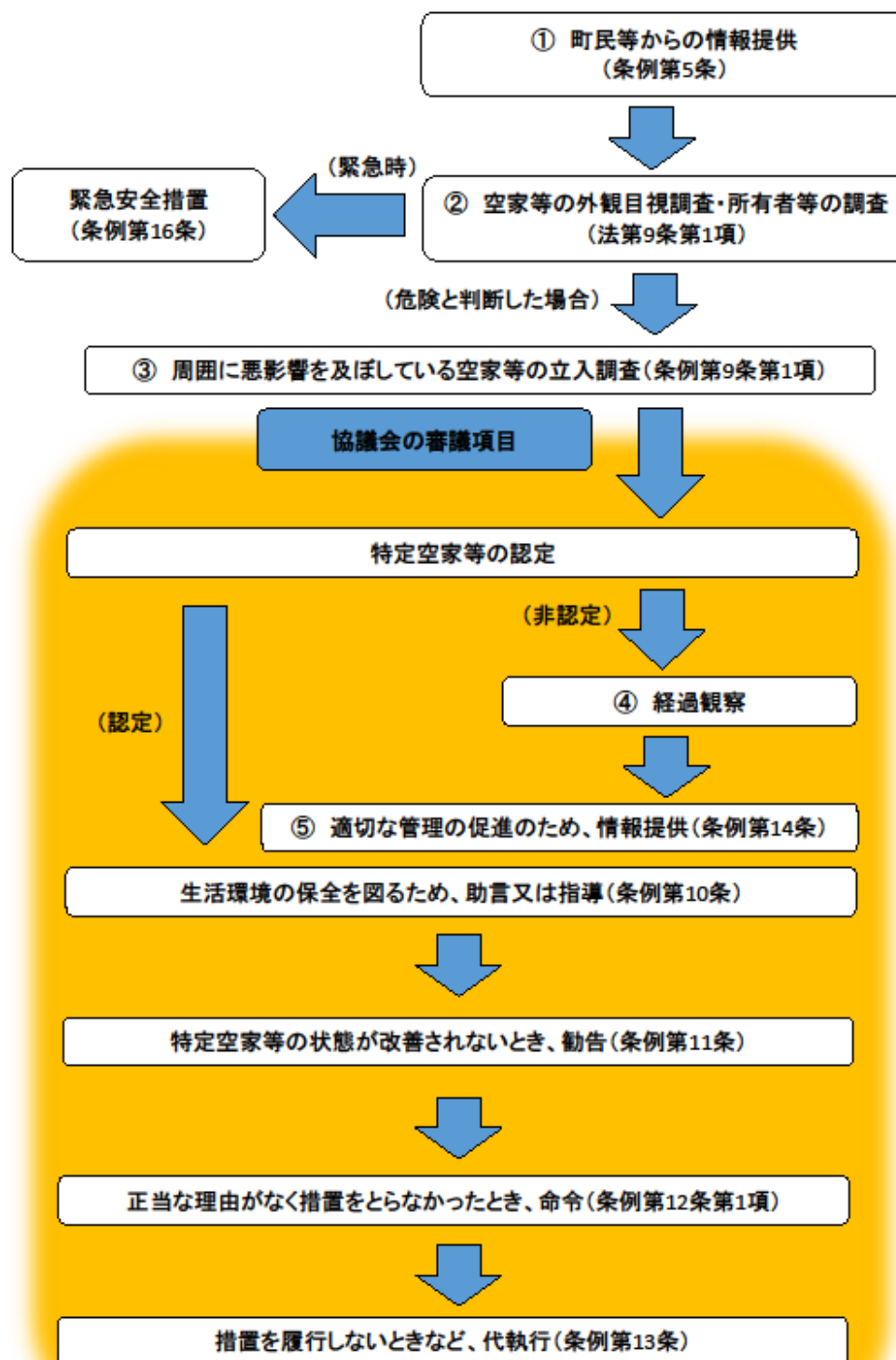
ただし、「木造」以外の建築物であっても、適用が必要と認められる場合は、その都度協議する。

(4) 本認定基準の見直しについて

本認定基準は、町内における空家等の実態や岡山県手引の見直し等に応じて、適宜見直しを行っていく必要があり、町対策協議会等で実際の事例や課題等を検証し、適切な運用が図れるよう見直しを行っていくこととする。

2 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の対応フロー図



○特定空家等の対応フロー図についての解説

① 町民等からの情報提供

空家等のうち、特定空家等となり得るものが町民等からの情報提供、実態調査結果等により覚知される。

② 空家等の外観目視調査・所有者等の調査

①の空家等について、特定空家等の判断基準に基づき調査を行う。この調査は、法第9条第1項に基づく調査であり、敷地に立ち入らない外観目視による調査である。

③ 周囲に悪影響を及ぼしている空家等の立入調査

特定空家等になり得るもののうち、特定空家等の措置が必要な可能性があるものについては、後述の特定空家等の判断基準に基づき立入調査を行う。この調査は、条例第9条第1項（法第9条第2項）に基づく調査であり、敷地に立ち入って行う詳細な調査である。

特定空家等の措置を行う場合、所有者等へ特定空家等が現状どのような状態であるか、周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか等を分かりやすく示すことが必要であることから、立入調査を行うことが望ましいが、緊急性を要する場合及び明らかに措置が必要な場合等、状況に応じて、立入調査を省略することもできる。

④ 経過観察

特定空家等に該当しないと判断したものについては、今後、経年劣化等により特定空家等になるおそれがあるため、定期的に経過観察を行う。また、経過観察を行う中で、必要に応じて、③立入調査を行う。

⑤ 適切な管理の促進のため、情報提供

経過観察を行うことになった空家等のうち、特に周辺への悪影響が懸念されるもの等、又は経過観察を行うことになった特定空家等のうち、今後、措置が必要となるものが懸念されるもの等については、空家等（特定空家等を含む。）の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める。

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断は、岡山県手引を参考に作成した次頁からの〔別紙1〕、〔別紙2〕、〔別紙3〕、〔別紙4〕の判断基準により行う。

- 〔別紙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」の判断基準 【外観目視調査①】、【外観目視調査②】、【立入詳細調査】
- 〔別紙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」
- 〔別紙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4〕「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」

○共通事項

- ① 特定空家等の判断は、岡山県手引を参考に作成した〔別紙1〕から〔別紙4〕の判断基準により行う。
- ② 〔別紙1〕については、各項目の点数を加算し判断することとなるが、〔別紙2〕から〔別紙4〕については、各項目に該当するかどうかで判断する。
- ③ 〔別紙1〕については、【外観目視調査】、【立入詳細調査】用それぞれで使用できるものを、〔別紙2〕から〔別紙4〕については、【外観目視調査】・【立入詳細調査】の両方で使用できるものである。
また、〔別紙1〕【外観目視調査】については、周辺への影響度の評価の方法等が異なる2種類【外観目視調査①】、【外観目視調査②】を作成しているので、どちらかを使用する。
- ④ 〔別紙2〕から〔別紙4〕について、特定空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方（感覚）には個人差があり、客観性が必要であることから、地元自治会の役員、民生委員等（以下「自治会役員等」という。）第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。
また、それ以外の項目についても、一部を除き、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。
- ⑤ 〔別紙2〕から〔別紙4〕について、職員の現地確認の際には、自治会役員等第三者の立会いをお願いし、軽度のものについては、地域での解決を促す。

[別紙 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」の判断基準【外観目視調査①】

調査番号	調査年月日	調査者

1. 不良度（老朽度・危険度等）の判定

注：評点は〔基礎点×不良の程度〕

建築物の状態調査	調査項目/不良の程度	基礎点	不良の程度						評点
			不明 (0)	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	
1. 建築物全体の状態 (倒壊の恐れ)	①建築物の崩壊・落階等の有無	100	不明	なし	～	部分的 崩壊等	～	過半の 崩壊等	
	②建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	不明	なし	～	部分的	～	有	
2. 構造耐力上主要な 部分の状態 (破損、倒壊、落下 飛散の恐れ)	①建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③その他（基礎・土台・柱・梁： ）	[30]	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
3. 部材・仕上材等の 状態 (落下飛散の恐れ)	① 1 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 ひさし又は軒の腐朽・たれ下がりの有無	30	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	② 1 外装材（湿式）のひび割れ・欠損等の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 外装材（乾式）の隙間・欠損等の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜等の有無	40	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	④開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	⑤看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	不明	なし	～	部分的 傾斜等	～	全体的 傾斜等	
4. その他	その他（門、塀等の危険性の有無）	[10]	不明	なし	～	部分的	～	過半	
合計			※標準基礎点合計470+その他加算可能点 [40]						0

※調査項目で、外装仕上材は②-1又は②-2のひとつを選択。

不良度 判定結果	判定区分	「特定空家等」に 非該当	「特定空家等」に該当	
		不良度（低）	不良度（中）	不良度（高）
	評点数合計値	100点未満	100点～200点未満	200点以上

2. 影響度（敷地の状況）の判定

周辺の状況	調査項目/影響の大きさ	離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
敷地境界からの 離れ	①隣地境界と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
	②公衆用道路と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
影響度 判定結果	判定区分	道路側離れ（大）	道路側離れ（中）	道路側離れ（小）
	隣地側離れ（大）	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（中）	影響度（中）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（小）	影響度（高）	影響度（高）	影響度（高）

※影響度の判定は、建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できる。

3. 空家等の管理状態判定

不良度 判定評点	影響度判定結果	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	不良度（低）：100点未満 「特定空家等」に非該当	助言対象外	法12条対象	法12条対象
不良度（中）（高）：100点以上 「特定空家等」に該当	法12条対象	法14条対象	法14条対象	

4. 擁壁の不良度判定(外観目視)

擁壁が老朽化し危険 となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び 障害状況並びに老朽化による変 状の程度などを基に総合的に判 断する。	調査項目	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	宅地擁壁老朽化判定マニュアル (案) <国土交通省 都市 安全課> による
・調査所見				

【別紙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」の判断基準【外観目視調査②】

調査番号	調査年月日	調査者

I 建築物等の状態

建築物の状態調査	調査項目/不良の程度	基礎点	調査項目						評点
			不明	なし	一部 (一カ所)	部分的 (一カ所超 過半未満)	過半	全体的 (過半超)	
1 建築物全体の状態 (倒壊のおそれ)	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	0	0	-	50	-	100	
	② 建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	0	0	-	50	-	100	
	③ ①、②の他、建築物全体の状態において、倒壊等のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
2 構造耐力上主要な部分 (基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材)の状態 (破損、倒壊、落下飛散のおそれ)	① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	0	0	15	25	40	50	
	② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	0	0	10	20	30	40	
	③ その他(基礎・土台・柱・梁等)	[30]	0	0	10	15	25	30	
	④ ①～③の他、主要構造部の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
3 部材・仕上材等の状態 (落下飛散のおそれ)	① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	0	0	15	25	40	50	
	② ひし又は軒の腐朽・たれ下りの有無	30	0	0	-	15	-	30	
	③ (1) 外装材(湿式)のひび割れ・欠損の有無 (2) 外装材(乾式)の隙間・欠損の有無	40	0	0	10	20	30	40	
	④ 屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無	40	0	0	-	20	-	40	
	⑤ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	10	0	0	5	5	10	10	
	⑥ 看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	0	0	-	5	-	10	
	⑦ ①～⑥の他、部材・仕上材等の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
4 その他	① 門、塀等の危険性の有無	[10]	0	0	-	5	-	10	
	② 1、2、3の他、保安上危険となるおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
合計									

5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。 	左記により、擁壁が老朽化し危険となるおそれがあると判断した場合→100点
-----------------------	------------------------------------------------	------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に非該当	「特定空家等」に該当	
	評点点数合計値	危険度(低)	危険度(中)	危険度(高)
		100点未満	100点～200点未満	200点以上

II 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響(I 建築物等の状態- 1～5のおそれ)の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり
---------	-----------------------------------------------------------	--------------	-------------

III 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

※実際の「特定空家等」に対する措置の判断は、「特定空家等に対する措置の判断フロー」により行う。		II 周辺への影響度	
		影響なし	影響あり
I 評点点数合計値	(100点未満) 「特定空家等」に非該当	経過観察	法12条助言等対象
	(100点以上) 「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

○調査所見等	
--------	--

【別紙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」の判断基準（建築物）【立入詳細調査】

調査者

調査年月日

調査番号

I 建築物の状態

立入詳細調査 ※合計点が100点以上で「特定空家等」と認められる。 ※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点をとする。	【傾斜】 イ 建築物の著しい傾斜 【損傷等】 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分（基礎、基礎、壁、柱、小屋根、土台、斜材、床版、屋根材、構架材）の損傷等 【倒壊等】 （1）建築物が倒壊等するおそれがある。 【保安上危険】 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	【傾斜】 イ 建築物の著しい傾斜 【損傷等】 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分（基礎、基礎、壁、柱、小屋根、土台、斜材、床版、屋根材、構架材）の損傷等 【倒壊等】 （1）建築物が倒壊等するおそれがある。 【保安上危険】 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	状態の程度による配点	状態の程度による配点				評点
				基礎点	不明	なし	一部（一か所）	
部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。 (イ) 基礎及び土台 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 ① 基礎が破損又は変形している。 ② 土台が腐朽又は破損している。 ③ 基礎と土台にずれが発生している。 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かい等に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱のはりの接合状況などを基に総合的に判断する。 ① 柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。 ② 柱とはり等にずれが発生している。 (ハ) イ、ロの他、建築物が倒壊等するおそれがあるかなどを基に総合的に判断する。 ① 屋根ふき材、ひし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。 ① 屋根が変形している。 ② 屋根ふき材が剥落している。 ③ ひし又は軒の屋根、たる木等が腐朽している。 ④ ひし又は軒がたれ下がっている。 ⑤ 雨樋がたれ下がっている。 (ニ) 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 ① 壁体を貫通する穴が生じている。 ② 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ③ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 (ホ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。 ① 看板の仕上材料が剥落している。 ② 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ③ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ④ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 (ヘ) 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ① 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ② 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 (ト) 門又は塀 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ① 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ② 門、塀が傾斜している。 (チ) (イ)から(ト)の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるかなどを基に総合的に判断する。	1 (1) イ	0	0	30	50	100	100	
	100	0	0	30	50	100	100	
	100	0	0	30	50	100	100	
	1 (1) ロ (イ)	0	0	15	25	40	50	
	50	0	0	15	25	40	50	
	50	0	0	15	25	40	50	
	50	0	0	15	25	40	50	
	1 (1) ロ (ロ)	0	0	15	25	40	50	
	50	0	0	15	25	40	50	
	50	0	0	15	25	40	50	
1 (2) (イ)	0	0	0	0	0	10		
50	0	0	15	25	40	50		
50	0	0	15	25	40	50		
30	0	0	10	15	20	30		
30	0	0	10	15	20	30		
10	0	0	0	0	0	10		
1 (2) (ロ)	0	0	0	0	0	40		
40	0	0	10	20	30	40		
40	0	0	10	20	30	40		
40	0	0	10	20	30	40		
1 (2) (ハ)	0	0	0	0	0	10		
10	0	0	5	5	10	10		
10	0	0	5	5	10	10		
10	0	0	5	5	10	10		
10	0	0	5	5	10	10		
1 (2) (ニ)	0	0	0	0	0	40		
40	0	0	10	20	30	40		
40	0	0	10	20	30	40		
1 (2) (ホ)	0	0	0	0	0	10		
10	0	0	0	0	0	10		
10	0	0	0	0	0	10		
100	0	0	0	0	0	100		

○調査所見

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に非該当	「特定空家等」に該当
	評点数合計値	危険度 (低) 100点未満	危険度 (中) 100点～200点未満 危険度 (高) 200点以上

II 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響 (1 建築物の状態 1 (1)、(2) のおそれ) の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし 存在する → 影響あり
---------	-----------------------------------------------------------------	-----------------------------

III 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

		II 周辺への影響度	
※ 実際の「特定空家等」に対する措置の判断は、「特定空家等」に対する措置の判断フロー」により行う。 I 「保安上危険となるおそれの状態等 (別紙1) 」判断基準	(100点未満)	影響なし	影響あり
	(100点以上)	経過観察 法12条助言等対象	法12条助言等対象 法14条措置対象

〇×E

【別紙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」

判断基準（擁壁）【立入詳細調査】

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査番号	
調査年月日	
調査者	

(1) 擁壁の変状

縦クラックあり	1.0
コーナー部クラックあり	1.5
水平移動あり	2.0
横クラックあり	2.5
不同沈下あり	3.0
ふくらみあり	3.5
傾斜・折損あり	4.0
鉄筋の腐食あり	4.5
張出し床版付擁壁の支柱の損傷あり	5.5

A
左の中で最大のもの

(2) 擁壁の種類

鉄筋コンクリート擁壁（鉄筋コンクリートにより作られたもの）	0.0
重力式コンクリート擁壁（重い材料で構築されており、その重量で背後からの圧力に抗する構造のもの）	0.5
練石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルを充填して堅固に連結したもの）	1.0
増積み擁壁（既存擁壁の上にさらに擁壁を構築するもの）	1.5
二段擁壁（最初に造られた擁壁の上に更に擁壁や土留めを造り、その部分に土を入れ、敷地全体を平らにしたもの）	2.0
張出し床版付擁壁（擁壁下端に立てた柱に鉄筋コンクリート造等の床版を支持させるもの）	2.5
空石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルなどを充填しないもの）	4.0

B
該当するもの

(3) 擁壁の高さ

3 m未満	0.0
3 m～4 m	1.0
4 m～5 m	1.5
5 m以上	2.0

C
該当するもの

(4) 周辺環境状況

①水抜き穴

3 mに1箇所以上内径7.5 mm以上の水抜き穴が設置されている又は、擁壁の上部に水が浸透しないよう対策が取られている	0.0
水抜き穴はあるが、擁壁上部付近で水が浸透しやすい状況にある	1.0
水抜き穴が設置されていない	2.0

D
左①～③の中で最大のもの

②擁壁表面

擁壁表面が乾いている	0.0
常に擁壁表面が湿っている	0.5
水がしみ出し、流出している	1.0

③排水施設

良好である	0.0
排水溝にずれ、壊れているところがある又は、排水溝に沿った地盤にクラックが見られる	0.5
擁壁のクラック又は目地から水がしみ出し、付近にはへこみも見られる	1.0
水抜き穴の詰まり、側溝の破損があり、排水機能が失われている	1.5

合計点（A～Dの合計点）

5.0点未満	特定空家等に該当しない	法12条助言等対象
5.0点以上9.0未満	特定空家等に該当する（緊急度中）	法14条措置対象
9.0点以上	特定空家等に該当する（緊急度大）	

○調査所見

調査番号	調査年月日	調査者

〔別紙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」であるか否かの判断基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）			
①	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。		X
②	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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③	排水等の流出による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）			
①	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。

調査番号 調査年月日 調査者

--	--	--

〔別紙 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」であるか否かの判断基準		
「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。		
（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となっている。	行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）		
① 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となっている。		X
② 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となっている。		X
③ 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。		
（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である。	行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）		
① 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。		
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、山積したまま放置されている。		

○調査所見

※自治会役員等第三者のチェックが網掛けのものについて、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔別紙 4〕「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」であるか否かの判断基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、 <u>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。</u>		
②	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
④	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
⑤	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
⑥	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
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、空き家からの落雪が発生し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
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。		

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。また、下線部分がない項目（自治会役員等第三者のチェックが網掛けのもの）についても、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

○ [別紙 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」

【外観目視調査】についての補足説明

- ① [別紙 1] 【外観目視調査】については、【外観目視調査①】と【外観目視調査②】の2種類を作成しているため、どちらかを使用する。主な違いは、【外観目視調査①】は、周辺への影響度を敷地境界線等からの物理的な距離としているのに対し、【外観目視調査②】では、影響度を総合的に判断するものである。
- ② 調査は外観目視（敷地外からの調査）で把握可能な範囲で行う。
- ③ 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断する。
- ④ 不良の程度については、「なし」、「一部（一カ所）」、「部分的（一カ所を超える～過半未満）」、「過半」、「全体的（過半を超える）」としているが、程度を全体に占める状態の割合から「一部（25%以下）」、「部分的（25%超～50%以下）」、「過半（50%超～75%未満）」、「全体的（75%超）」とすることもできる。
- ⑤ 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。
(例【外観目視調査②】：屋根で欠損がある場合、2-①、3-①のそれぞれに該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。)
- ⑥ 【外観目視調査②】Ⅲに関して、ここでの判断は目安程度のものであり、実際に措置が必要かどうかは「特定空家等に対する措置の判断フロー」（後頁に記載）により行う。

【用語の説明】

「落階」／ ある階数が崩壊し、無くなっている状態（例：3階建ての建物の2階部分がつぶれて無くなっている状態など）

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なること。

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいう。

「土台」／ 木造建築で柱の下にあって、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがある。

「横架材」／ 建物の梁（はり）・桁（けた）・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「外装材（乾式）」／ 現場で水を使わない材料を用いたもの。PC版、ALC版、工場生産パネル等。

「外装材（湿式）」／ 現場で水を使用した材料を用いたもの。タイル仕上げ、モルタル仕上げ等。

○ [別紙 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」

【立入詳細調査】についての補足説明

- ① 1つの項目で調査項目が複数ある場合、一番高い点数を評点とする。
(例：1 (1) イ、1 (1) ロ (イ)、1 (1) ロ (ロ) がそれぞれ1つの項目。)
- ② 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。
(例：屋根で欠損がある場合、1 (1) ロ (ロ) ①、1 (2) (イ) ②のそれぞれに該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。)
- ③ 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断する。
- ④ 不良の程度については、「なし」、「一部 (一カ所)」、「部分的 (一カ所を超える～過半未満)」、「過半」、「全体的 (過半を超える)」としているが、程度を全体に占める状態の割合から「一部 (25%以下)」、「部分的 (25%超～50%以下)」、「過半 (50%超～75%未満)」、「全体的 (75%超)」とすることもできる。
- ⑤ IIIに関して、ここでの判断は目安程度のものであり、実際に措置が必要かどうかは「特定空家等に対する措置の判断フロー」(後頁に記載)により行う。
- ⑥ 擁壁の立入詳細調査については、宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)(国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課)
http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/ 及び既存造成宅地擁壁の老朽化診断目視点検調査要領(国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 平成21年3月)を参考に行うこと。

【用語の解説】

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいう。

「土台」／ 木造建築で、柱の下にあって、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがある。

「横架材」／ 建物の梁(はり)・桁(けた)・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なる事。

「断面欠損」／ 部材断面が欠損している状態。

○ [別紙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」についての補足説明

- ① (1) ①吹付け石綿等については、参考資料「目で見えるアスベスト建材（第2版）」（国土交通省）抜粋や国土交通省のホームページ <http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/asubesuto/top.html> が参考となる。
- ② (1) ②について、浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生については、「浄化槽法」又は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めることも有効である。
- ③ (2) ①ごみ等の放置、不法放棄については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めることも有効である。

○ [別紙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」についての補足説明

(1) ①景観計画については、県の景観計画である「晴れの国おかやま景観計画」の景観形成基準等によることとなるが、景観計画区域において景観形成基準の対象となるのは、高さ13m又は建築面積1,000 m²を超えるものに限られる。

○ [別紙4] 「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」
についての補足説明

- ① (1) ① 「立木の腐朽, 倒壊, 枝折れ等」について、次のような状態も考えられる。
- ・ 枝葉や蔦又は幹の一部等が、隣地の建築物等に絡まっている又は浸食している。
 - ・ 落下した枝葉又は果実等が腐敗している。
- ② (1) ② 「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し」について、次のような状態も考えられる。
- ・ はみ出している枝葉等により、交通標識や信号機等が視認しにくい。
 - ・ はみ出している枝葉等が、通行車や通行人に接触するおそれのあるもの。
- ③ (2) 「空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。」について、状態の例として、6例を挙げているが、特に動物等が原因である場合、職員が現地確認を行っても現認できない場合が多いため、苦情等の通報者自らが写真、映像等の記録されたもので客観的に判断できるものは、その状態にあるとして取り扱うこともできる。
- ④ (3) 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」について、次のような状態も考えられる。
- ・ 侵入形跡（飲食、就寝等）が確認できるもの又は容易に侵入できる状態にあるもの。
 - ・ 窓ガラスの割れ、建築材の破損等で建物内部に容易に侵入できる状態にあるもの。

3 特定空家等に対する措置の判断

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に対し、下記（１）及び（２）に記載する事項を勘案して、総合的に判断する。

（１）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

（２）悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、①その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また②もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

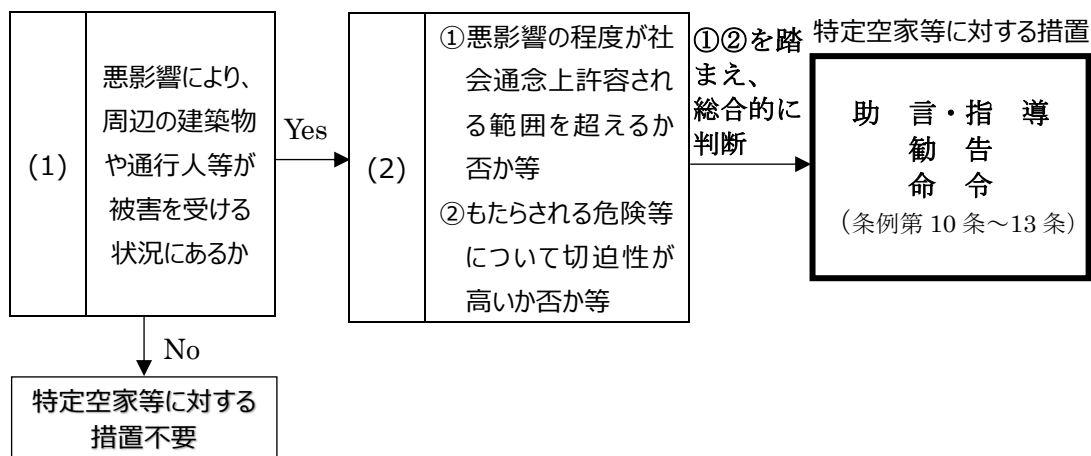


図 特定空家等に対する措置の判断フロー

