

豊川市特定空家等認定基準 (素案)

平成 年 月
豊川市

1 目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）において、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとされ、市は所有者等に対し周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家の適正な管理について啓発に努めています。しかしながら周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、早急に改善を図る必要がある空き家等については、法第 2 条第 2 項に規定する特定空き家等として取り扱い、改善指導を徹底していく必要があるため、特定空き家等の認定をする際に参考とすべき基準を定めるものであり、平成 30 年 3 月策定の「豊川市空き家等対策計画」内の「第 4 章 具体的な施策」、「4-1 空き家等の予防・適正管理」「(4) 特定空き家等に対する措置」の記載を具体化するものです。

また、本基準は、「特定空き家等に対する措置」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）（平成 27 年 5 月）の第 2 章（1）「特定空き家等」の判断の参考となる基準、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」（平成 23 年 12 月）を踏まえ、本市としての判断基準を定めるものです。

2 基本的な考え方（方針）

法第 3 条の「空き家等の所有者等の責務」において、空き家等の所有者等は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有する空き等を責任を持って適切に管理することが求められています。

このため、本市では、適切な管理がなされていない空き等については、その所有者等に対し特措法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善に向けた初期指導を行います。

しかしながら、初期指導による再三の指導にも関わらず改善が見られない場合に、特定空き等に該当するかを判断します。本基準に基づき「特定空き等」と判断された空き等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて、特措法第 14 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い、それでもなお改善が図られない空き等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、特定空き等は法に基づく措置の対象となることから、空き等対策協議会の助言、指導を得て慎重に行います。

3 特定空家等とは

空家等のうち、以下の状態にある空家等を特定空家等として認定する。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）	ページ
(1)	保安上危険な空家等	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。	P3～6
(2)	衛生・生活環境上不適切な空家等	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。	P7～9
		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。	

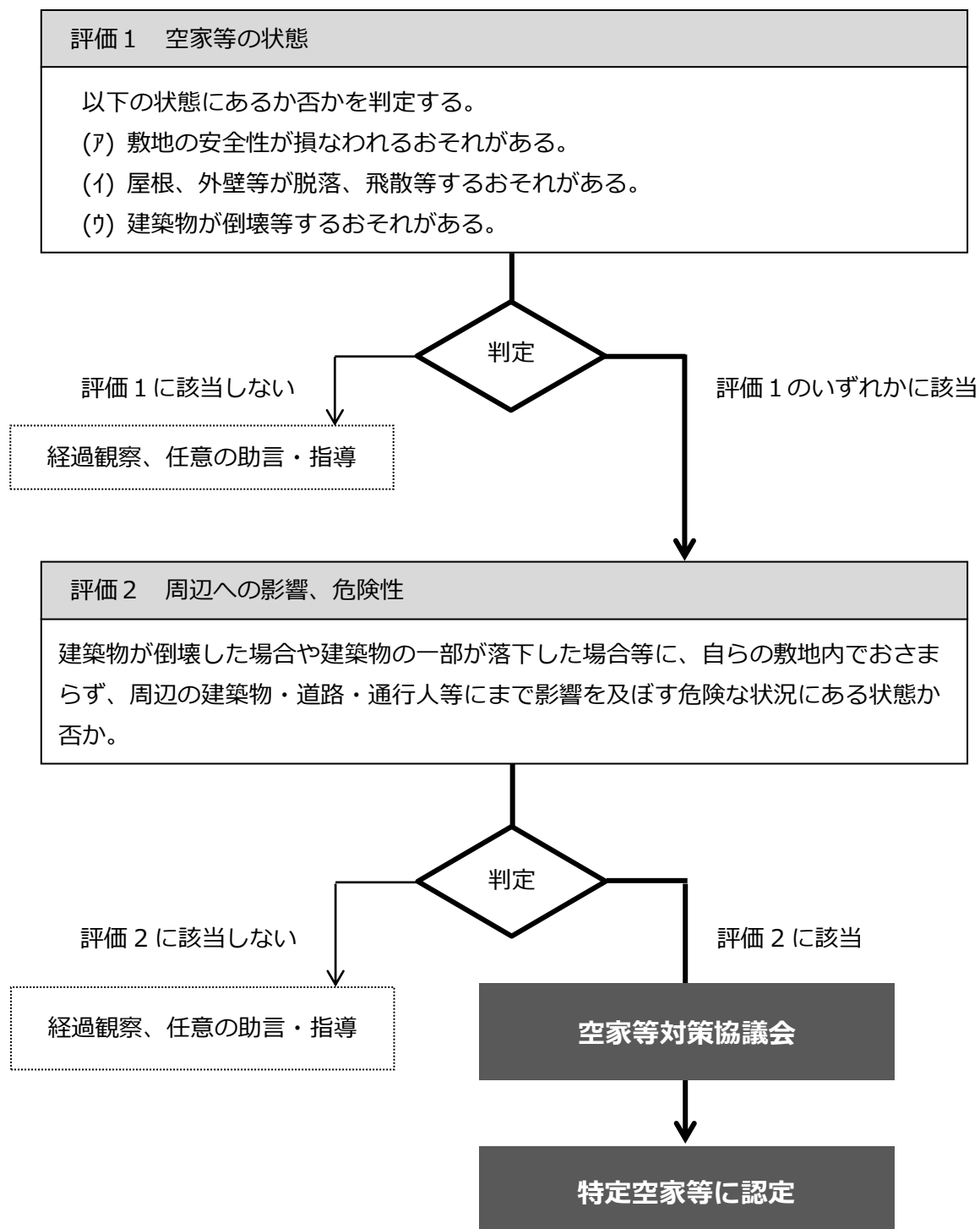
特定空家等の認定は、空家等の区分別に空家等の状態（評価 1）、周辺への影響（評価 2）の 2 段階の評価を行い、評価 1、評価 2 の両方に該当する空家等を特定空家等に認定する。

空家等の区分		評価 1	評価 2
(1)	保安上危険な空家等	空家等の状態	周辺への影響、危険性
(2)	衛生・生活環境上不適切な空家等	空家等の状態	周辺へ及ぼす影響の程度

4 認定の流れ及び評価基準

(1) 保安上危険な空家等

ア 認定の流れ



イ 評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)のいずれかに該当するか否かを判定する。

(ア) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項 目	状 態
敷地の安全性	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等により安全性が損なわれる状態。

※ 擁壁の状況については、国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等で判断する。

(イ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項 目	状 態
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうな状態。
外壁	外壁が脱落しそうな状態。
看板、給湯設備、屋上水槽等	支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。
屋外階段又はバルコニー	傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。
門又は塀	崩落の危険があるほど傾斜している状態（1/20 超）。 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。

(ウ) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、①～⑤の合計点数が基準点（１００点）を超える場合は、建築物が倒壊等するおそれがあると判定する。

(判定表)

項 目			状 態	点数
1	構造の腐朽又は破損の程度	※1 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
			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
			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
		※2 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
			ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、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
		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
			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がったもの。	25
			ハ：屋根が著しく変形したもの。	50
2	構造一般の程度 〔1に対する追加項目〕	④基礎	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。	
			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
			ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	20
		⑤外壁	※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。 外壁の構造が粗悪なもの。	25

注 この「判定表」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）（以下、空家等不良度判定という。）」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

評価 2 周辺への影響、危険性等

評価 2 では、以下の状態にあるか否かを判定する。

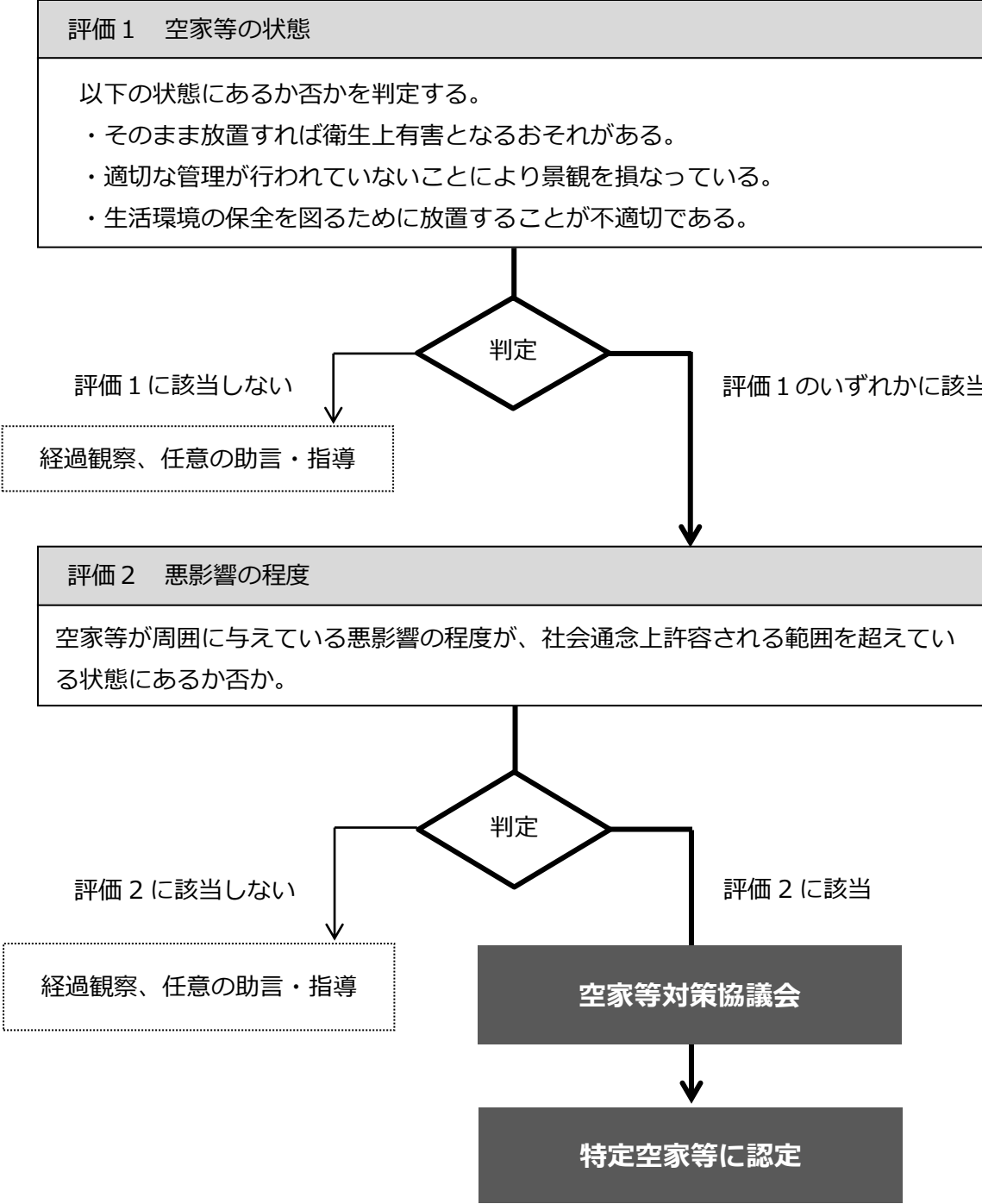
状 態
建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離。(危険が及ぶ範囲等)
- (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況
(公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等) 等

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

ア 認定の流れ



イ 評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響があると判定する。

区分	状 態
衛生上不適切な空家等	吹付け石綿等が飛散し暴露している。
	浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している。
	排水等の流出により臭気が発生している。
	ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している。
	ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。
生活環境上不適切な空家等	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。
	立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している。
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している。
	空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。
	空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している。
	ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。
	シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	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。
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。
	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。
その他	その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。 (状態の説明：)

※ 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「生活環境上不適切な空家等」の区分に含めて判定する。

評価 2 悪影響の程度

評価 2 では、以下の状態にあるか否かを判定する。

状 態
周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因
- (2) 健康被害を及ぼす可能性。(法律等での規制範囲等)
- (3) 防犯上危険となる可能性。
- (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安。等

3 特定空家等調査票

特定空家等を判定するには、立入調査を実施し空家等の現状を詳細に把握し判定する。立入調査は、次の「特定空家等調査票」を用いて実施する。

<内容>

現地調査判定・建築物の基本情報 … P11

特定空家等評価基準

(1) 保安上危険な空家等

評価1 空家等の状態 … P12～13

評価2 周辺への影響、危険性 … P14

メモ・備考 … P15

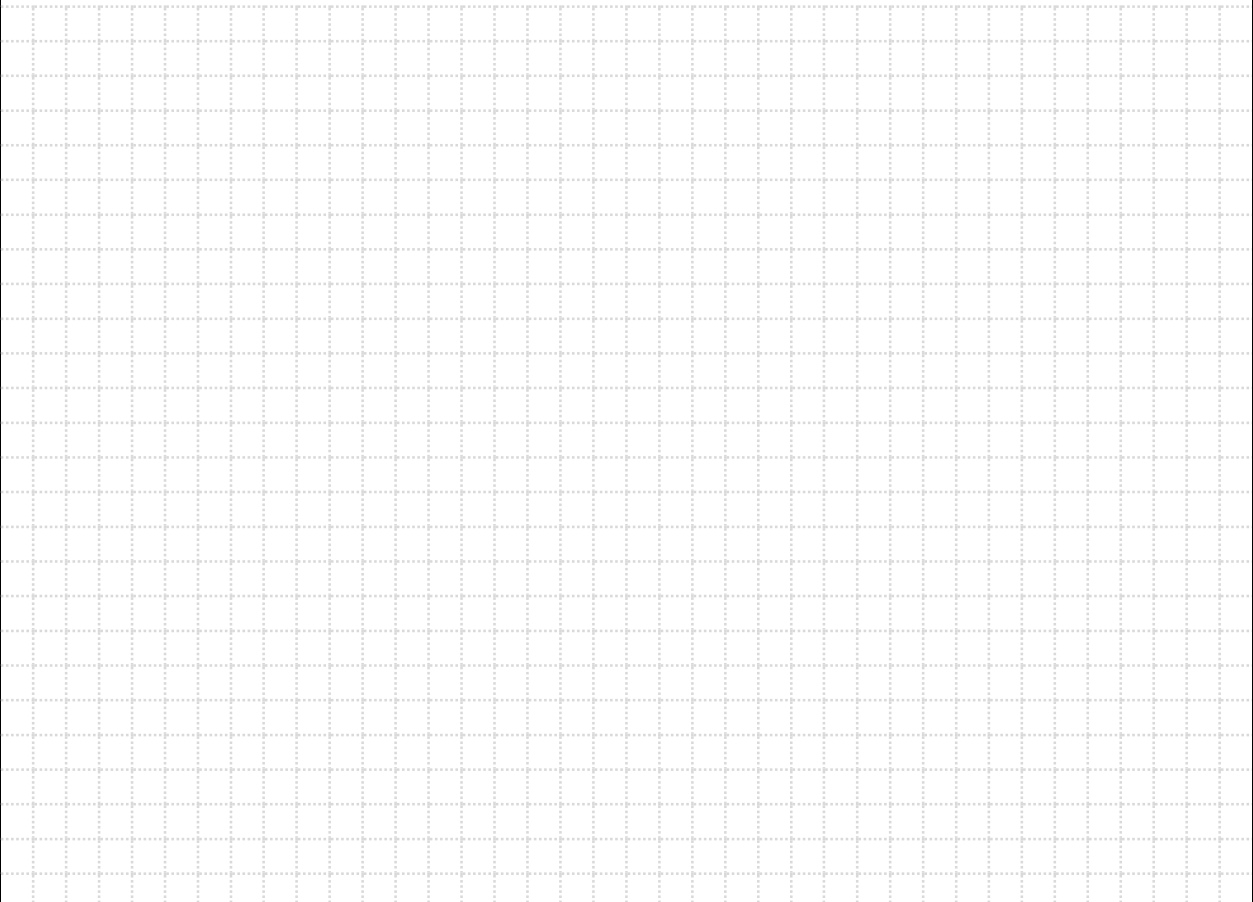
(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

評価1 空家等の状態 … P16

評価2 悪影響の程度 … P17

メモ・備考 … P17～18

<特定空家等調査票>

特定調査番号		調査年月日	平成	年	月	日
空家番号		調査員				
現地調査判定						
判 定		特定空家等…評価 1・2 に該当 経 過 観 察（見送り） …評価 1・2 いずれかに非該当	評価 1	☐ 該当あり	☐ 該当なし	
			評価 2	☐ 該当あり	☐ 該当なし	
建築物の基本情報						
所 在 地	豊川市 町					
主 要 用 途	☐ 住宅 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ 併用住宅（併用用途： ） ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ その他（ ）					
構 造	☐ 木造 ☐ S 造 ☐ RC 造 ☐ その他（ ）					
階 数	☐ 1 階 ☐ 2 階 ☐ 3 階 ☐ その他（ 階）					
<位置図> 						

特定空家等評価基準 （（１）・（２）ともに評価１→評価２の順番で評価する）

(1) 保安上危険な空家等 (ア → イ → ウ の順番で評価する)

ア 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。(総合的に判断)		☐ 該当あり	☐ 該当なし
敷地の 安全性	☐ 擁壁の地盤状況、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等により安全性が損なわれている状態。 <擁壁の状況> ☐水抜き穴の詰まり ☐水のしみ出し ☐排水不備 ☐ひび割れ ☐目地の開き ☐傾斜・折損 ☐出隅部の開き ☐ふくらみ ☐その他（ ） <敷地の状況> ☐法面が崩壊している ☐必要な箇所に擁壁がない ☐地盤の不同沈下や液状化により建築物が地盤から浮いている ☐地盤の土砂が流出してしまい、建築物が不安定になっている		
	イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。(下記のいずれかに該当) ※ 判定は目視で行う。		☐ 該当あり
屋根ふき材、 ひさし又は軒	☐ 屋根ふき材等が脱落しそうな状態。		
外壁	☐ 外壁が脱落しそうな状態。		
看板、給湯設備、 屋上水槽等	☐ 支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。 ☐ 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。		
屋外階段又は バルコニー	☐ 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。 ☐ 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。		
門又は堀	☐ 崩落の危険があるほど傾斜している状態（1/20 超）。 ☐ 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。		

評価 1 空家等の状態		ウ 建築物が倒壊等するおそれがある。(合計点数が 100 点以上)		☐ 該当あり	☐ 該当なし	
		① () + ② () + ③ () + ④ () + ⑤ () = 合計点数 ()				
1 構造の腐朽又は破損	※1 ① 基礎、土台、柱又ははり	☐ 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)		☐ 局所的な腐朽又は破損。【 ☐土台 ☐柱 ☐はり ☐接合部 】 【局所的】 ☐ 柱が 1/60 に近い程度傾斜 (/)		
		☐ 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)		☐ 基礎に不同沈下がある。 【建築物全体】 ☐ 数ヶ所に腐朽又は破損。【 ☐土台 ☐柱 ☐はり ☐接合部 】 ☐ 柱が 1/20 に近い程度傾斜 (/)		
		☐ 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)		☐ 著しい腐朽、破損又は変形。【 ☐土台 ☐柱 ☐はり ☐接合部 】 【修理不能】 ☐ 柱が 1/20 以上傾斜 (/)		
	※2 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：外壁の仕上げ材料の剥落、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)				
	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がったもの。 (25 点)				
		☐ ハ：屋根が著しく変形したもの。 (50 点)				
	2 構造一般の程度	④ 基礎	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。			
☐ 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)				
⑤ 外壁		※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。				
	☐ 外壁の構造が粗悪なもの。 (25 点)					

注 この「判定表」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）（以下、空家等不良度判定という。）」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

評価2 周辺への影響、危険性	建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内おさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態。		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	隣地	< 倒壊・落下等した場合 > ☐ 被害が周辺の敷地（隣地）に及ぶ見込みがある。 < 隣地の建築物の用途等及び軒からの距離 > ※ 影響・危険性が及ぶ箇所にチェック ☐北 (建築物（☐住宅 ☐店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ 建築物以外（☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐ちびっこ広場・公園 ☐その他（ 【軒からの距離： m】)) ☐東 (建築物（☐住宅 ☐店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ 建築物以外（☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐ちびっこ広場・公園 ☐その他（ 【軒からの距離： m】)) ☐南 (建築物（☐住宅 ☐店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ 建築物以外（☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐ちびっこ広場・公園 ☐その他（ 【軒からの距離： m】)) ☐西 (建築物（☐住宅 ☐店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ 建築物以外（☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐ちびっこ広場・公園 ☐その他（ 【軒からの距離： m】))		
道路	< 倒壊・落下等した場合 > ☐ 被害が周辺の道路（接道）・通行人等に及ぶ見込みがある。 < 道路までの距離・幅員・利用状況 > ※ 影響・危険性が及ぶ箇所にチェック ☐北 【軒からの距離： m】【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 (・特性【☐公共施設への通行道路 ☐緊急輸送道路 ☐通学路 ☐幹線道路】 ・利用状況（) ☐東 【軒からの距離： m】【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 (・特性【☐公共施設への通行道路 ☐緊急輸送道路 ☐通学路 ☐幹線道路】 ・利用状況（) ☐南 【軒からの距離： m】【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 (・特性【☐公共施設への通行道路 ☐緊急輸送道路 ☐通学路 ☐幹線道路】 ・利用状況（) ☐西 【軒からの距離： m】【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 (・特性【☐公共施設への通行道路 ☐緊急輸送道路 ☐通学路 ☐幹線道路】 ・利用状況（)			

メモ・備考【（１） 保安上危険な空家等 】

具体的な危険な箇所・破損状況、周辺の状況等を詳しく記載する。

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

評価 1 空家等の状態	下記のいずれかの状態。		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	衛生上不適切な空家等	☐ 吹付け石綿等が飛散し暴露している。 ☐ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している。 ☐ 排水等の流出により臭気が発生している。 ☐ ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している。 ☐ ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
	生活環境上不適切な空家等	☐ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。 ☐ 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している。 ☐ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している。 ☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している。 ☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している。 ☐ ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。 ☐ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。 ☐ シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。 ☐ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ☐ 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。 ☐ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 ☐ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。 ☐ 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。		
	その他	☐ その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。 (状態の説明：)		

評価 2 悪影響 の 程度	周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態。（総合的に判断）		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	調査のポイント (1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因等、悪影響の状況を明確にする。 (2) 健康被害を及ぼす可能性の有無を確認する。 (3) 防犯上危険となる可能性の有無を確認する。 (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安があれば参考とする。			
	空家等の状態（評価 1）			
	【空家等の現状】 空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。可能なものは数値化する。	【空家等が及ぼす悪影響の状況】 空家等の現状によってどのような影響（被害）を受けているか記載する。		
	【記載例】 敷地内に大量のごみが放置されている。不法投棄とみられるごみも存在する。フェンス等の仕切りや不法投棄の防止措置は取られていない。ごみの量は5 m ³ 程度	【記載例】 人通りの多い道路に面しており、通行人の目にも触れやすく、著しく景観の悪化を招いている。また、不法投棄もみられ、今後も不法投棄が増える可能性が高い。		
【その他参考となる事項】				

※ 枠内に書き切れない場合や状況を図にする場合は、次ページを活用する。

