

# 八千代市特定空家等 判定マニュアル

---

令和2年3月

## 目 次

1. はじめに .....	1
2. 主な用語の解説.....	2
3. 特定空家等の認定に関する考え方 .....	3
4. 判定方法について .....	4
5. 特定空家等の認定について .....	4
特定空家等候補判定表.....	6
特定空家等候補判定表【チェックシート】.....	8
特定空家等に関する作業フロー .....	9
○参考資料	
参考1: 宅地擁壁の危険度評価区分 .....	10
参考2: 石綿含有建材の飛散性による区分.....	10
参考3: 八千代市における特定空家等に関する作業フロー.....	11

## 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(平成26年法律第127号, 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(ガイドライン)の中で, 特定空家等の判断に際して参考となる基準等が示されています。

本市においても, 助言や指導等が必要な空家等が増加するなか, 周辺に著しい悪影響, 危険等をもたらす空家等については, 特定空家等として認定し, 改善に向けた助言や指導をしていくことが必要となっています。このため, 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, 本市における特定空家等の認定を行うための基本的な考え方や判定方法等を明確にすることにより, 特定空家等の認定事務の透明性及び適正性の確保に資するものとして本マニュアルを作成しました。

### 「参考」

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- ・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
- ・「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)
- ・千葉県特定空家等判断のための手引き(千葉県すまいづくり協議会 空家等対策検討部会)

## 2. 主な用語の解説

本マニュアル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

空家等とは、法第2条第1項において

「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の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(立木その他の土地に定着するものを含む。)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。」と定義されています。

また、法で示された用語は、下記のとおりです。

建 築 物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいいます。 また、建築物には住宅だけではなく、事務所、倉庫、店舗なども含まれる。なお、火災等で一部消失していても対象となります。
附属する工作物 ～及びその敷地	擁壁、看板、受水槽や、上記の建築物や附属する工作物がある敷地で、その敷地に定着する立木、蔓なども対象とします。なお、空き地や除却した空家等の跡地は対象外となります。

### (2)「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは

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においては、「建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」と述べられています。

以下に空家等に該当するか否かの例示を示します。(○は空家等に該当、×は空家等に該当しない)

- ・部屋の空気の入替えに来ている(○)…単なる管理であるため
- ・賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する(○)…使用がなされていないため
- ・物置として使用している(×)…使用と認められる
- ・盆・暮れに利用している(×)…使用と認められる

### (3)特定空家等

特定空家等とは、法第2条第2項において、以下のいずれかの状態にあると認められる空家等と定義されています。

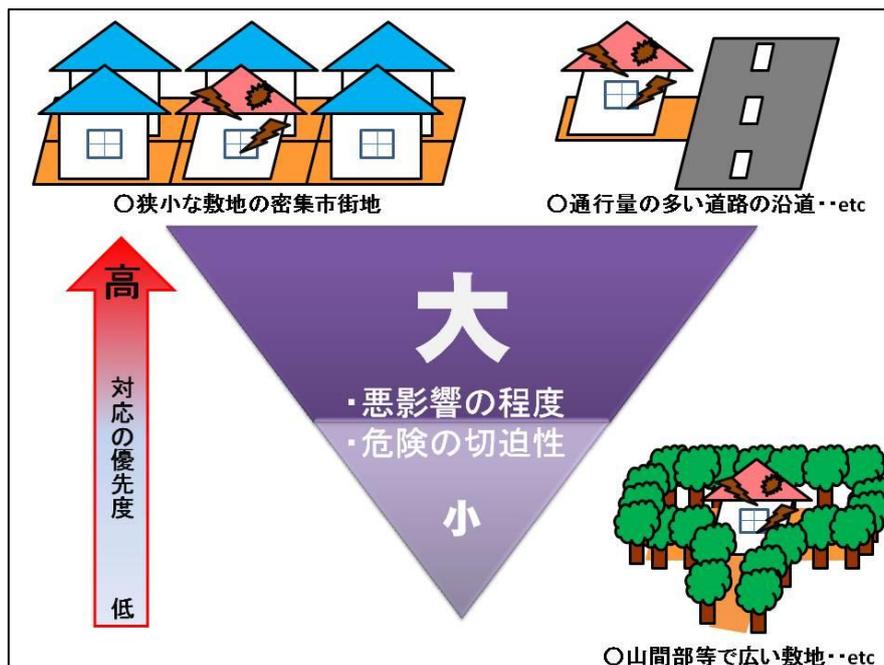
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1), (2)より, 建築物が長期間にわたって使用されていないことにより空家等に該当した場合, 例えば建築物自体に問題はなくとも, 附属する工作物, 敷地が(3)①~④のいずれかに該当する場合は, 特定空家等となり, その場合の措置内容は門・塀, 擁壁や立ち木, 蔓などに対するものとなります。

### 3. 特定空家等の認定に関する考え方

特定空家等と判断するにあたっては, 空家等の状況に加えて, 周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し, そこに悪影響が及ぶ可能性があるか否かを総合的に判断する必要があります。

また, 周辺に悪影響を既に及ぼしている, 又は及ぼす可能性が高い空家等を優先的に対応する必要があるため, 敷地が広いなど周辺に悪影響を及ぼすおそれの低い空家等は, 対応の優先度を低く取扱います。



対応の優先度イメージ

#### 4. 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る判定します。

【判定表①】では、「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、建物の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて点数で評価します。

【判定表②】では、「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、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します。

【判定表③】では、「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定します。

上記【判定表①】～【判定表③】で空家等を評価した結果、以下1～5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補と判断します。

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
  5. 【判定表①】～【判定表③】で、特定空家等候補に該当すると判断には至らないが、周囲への悪影響等を総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの
- (注)複数の項目が該当する場合もあるため、【判定表①】～【判定表③】は全てチェックすること。

#### 5. 特定空家等の認定について

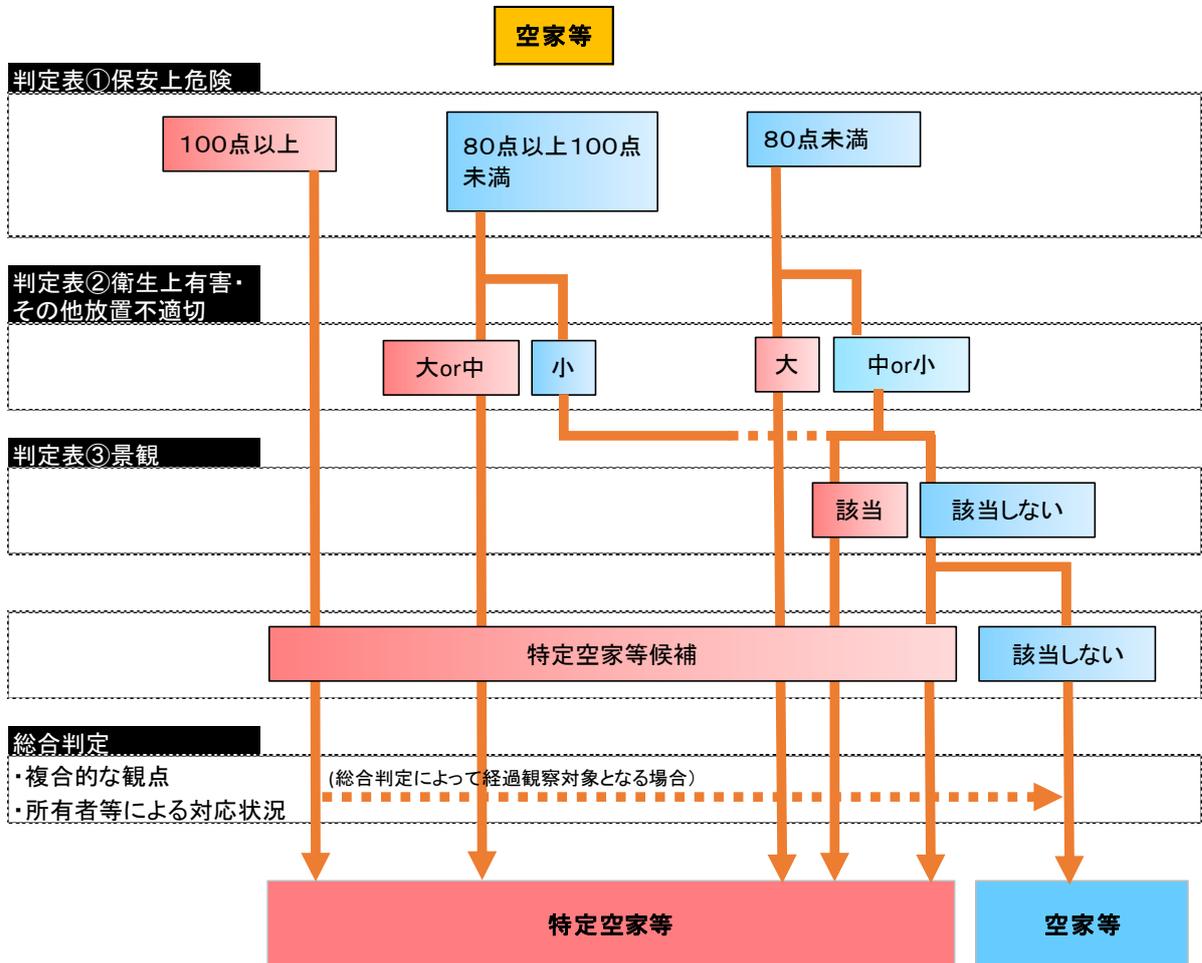
特定空家等の認定については、判定表での結果と合わせ、所有者等の対応状況等を踏まえ、総合的に判断し認定を行います。

また、所有者等には特定空家等と認定した旨を通知し、法第14条に基づき適切な管理を求めていきます。

【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・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大：今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	中：敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	小：敷地外に悪影響が及ぶ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</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・崩落等の危険性が低い			

【特定空家等判定フロー】



※一つの判定項目で特定空家等の候補となった場合でも、他の項目が該当する場合もあるため、【判定表①】～【判定表③】の全てを判定します。

(参考) 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」)

特定空家等候補判定表

【判定表①】

①「そのまま放置すれば倒壊等著しく安全上危険となるおそれのある状態」	(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
	小	中	大	今後敷地外(※1)に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	(A)×(B)	(C)の内、グループ項目で最も高い点数	
建築物の倒壊等(※2) ・著しい傾斜等 ・構造耐力上主要な部分の損傷等 (1)基礎及び土台 (2)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	(ア)基礎に不同沈下 柱が傾斜(下げ振り使用)	25	50	100		50	50
	(イ)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	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。					
	(ウ)柱とはりのずれ (柱とはりの接合部が開く程度、又ははり込み若しくはたわみ)						
	(エ)屋根が変形 屋根ふき材の剥落、雨、雪等の破損又は剥離	15	25	50		30	30
	(オ)軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり(野地板又はたる木の腐朽、欠損) 雨樋のたれ下がり、垂下の恐れ					25	
	(カ)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	15	25	50		20	80
	(キ)外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き					10	
	(ク)看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の転倒	15	25				
	(ケ)看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の破損又は脱落 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の支持部分の腐食(金物、支線の腐食、破断等)						
	(コ)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 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25				
(ク)門、塀の傾斜	15	25					
(コ)擁壁が老朽化し危険となるおそれ(道路、歩道に接している擁壁は歩行者への影響も考慮)	25	50	(点数の最大値が5.0未満)	(点数の最大値が9.0未満)			

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。

※1周辺建築物や歩行者等がある場合、悪影響(※2)の範囲を敷地外に限定し、建築物の安全(※1)に上の場合  
※2被災建築物応急危険度判定  
・総得点が100点以上の場合、  
・総得点が100点未満の場合も個別に判断されたものは  
【判定表②】

⑤【判定表①】で100点未満で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。

②「そのまま放置すれば著しい衛生上の有害な影響が生ずるおそれのある状態」 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」	悪影響の範囲		
	小	中	大
衛生上の有害な影響 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、臭気発生 排水等の流出による臭気発生			
その他放置することが不適切 立木等によるもの 立木等の傾斜、道路等への枝等の散乱 立木等の境界による通行等の妨げ 空家等に巣等が繁茂している状態 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 シロアリの大量発生			
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、扉の破損等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 周辺道路等に土砂等の大量流出			

⑥該当する項目を選択する。

⑦各項目ごとの「悪影響の範囲」を選択する。

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②の項目に該当し、悪影響の範囲が「大」  
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までで判断に至らない場合

【判定表③】	
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」	⑨各項目の内容確認をする。
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

判定理由	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

⑩基本的に【判定表①】～【判定表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が、その他例えば法第7条に基づく協議会等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ことが考えられる。

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】

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」	グループ項目	(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 数値以外に悪影響が及ぶ可能性が高い	(D)最高点数	(E)総得点				
		損傷等の程度										
		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(損傷程度10%)	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(損傷程度25%)	大 変形等が著しく崩壊等の危険があるもの(損傷程度50%以上)								
建築物の倒壊等(※2) ・著しい傾斜等 ・構造部材上主要な部分の損傷等 (1)基礎及び土台 (2)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	(ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜(下げ振り使用)	25	50	100	2.0	1.0	(ア)	100点以上				
	(イ) 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	25	50	100			(イ)					
	(ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形(ひび割れなど) 柱とはりのずれ (仕口に隙間が開く程のずれ、又はめり込み若しくはたわみ)	25	50	100			(ウ)					
	(エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落、瓦、庇等の破損又は脱落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり(野地板又はたる木の腐朽、欠損) 雨樋のたれ下がり、落下の恐れ	15	25	50			(エ)					
		(オ) 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	15	25			50		(オ)			
	(カ) 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等 ・門又は塀(※2)	看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の転倒	15	25			50		2.0	1.0	(カ)	100点以上
		看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の破損又は脱落										
		看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の支持部分の腐食(金物、支線の腐食、破断等)										
	(キ) 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	15	25	50			(キ)					
		(ク) 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25			50		(ク)			
(コ) 壁のひび割れ等 〔「宅地建物老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による〕	25 (点数の最大値が5.0未満)	50 (点数の最大値が5.0以上9.0未満)	100 (点数の最大値が9.0以上)	(コ)								

※1周辺建築物や通行人等がある場合、道路(隣地)境界から敷地までの距離(W)に対して建物の高さ(H)がH/W=1 以上の場合

※2「被災建築物応急危険度判定マニュアル」(財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会 判定基準参照)

・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】

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」 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」	悪影響の範囲			
	小	中	大	
衛生上有害 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	—	一部破損がある成形板など、飛散し、暴露する可能性が高い(平成18年以前の建築物における吹付け石綿等含む)	
	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	—	—	
	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	—	—
その他 立木等によるもの	立木等の倒壊、道路等への枝等の散乱 立木等の越境による通行等の妨げ 空家等に蔓等が繁茂している状態	—	—	
	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	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高い
		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 シロアリ的大量発生	敷地外に悪影響を既に及ぼしている	敷地外に悪影響を既に及ぼしている
	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、扉の破損等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 周辺道路等に土砂等の大量流出	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い	敷地外に悪影響を既に及ぼしている

※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】

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」
周囲の景観と著しく不調な状態

【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
判断理由		

特定空家等候補に該当する

【判定表①】

整理番号

空家等の位置

Table with columns for status (e.g., 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), group items, damage degree (A), impact range (B), score (C), max score (D), and total score (E). Rows include building collapse, roof damage, and wall deterioration.

【判定表②】

Table with columns for status (e.g., 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), impact range, and damage degree (小, 中, 大). Rows include hygiene issues, noise, and safety hazards.

※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100点以上
2. 【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
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、該当すると判断したも
(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】

Table with columns for status (e.g., 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) and response (該当). Rows include landscape and safety issues.

【総合判定表】

Summary table with columns for overall judgment (総合判定) and reasons for judgment (判断理由). Categories include '特定空家等に該当する' and '特定空家等に該当しない'.

【参考1：宅地擁壁の危険度評価区分】

表－10：宅地擁壁の危険度評価区分

点数の最大値	危険度評価区分	評価内容
5.0点未満	小	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。
5.0点以上～9.0点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0点以上	大	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対しての勧告・改善命令の発令を検討する必要がある、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。

宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)(抜粋)

【参考2：石綿含有建材の飛散性による区分】

石綿含有建材はその発じんの度合いによる作業レベルの観点から整理された「レベル1～3」として便宜的に分類されている。レベル1は、もっとも飛散性の高い石綿含有吹付け材であり、建築基準法で規制されている吹付け石綿などが分類される。次いで飛散性が高いレベル2には石綿含有保温材、断熱材、耐火被覆材が分類される。レベル3はそれ以外の石綿含有建材が分類されるが、主にスレートや岩綿吸音板などの成形板の仕上げ材料が多い。

石綿含有建材は、法規制の目的により名称が異なる。表 1.1 に主な法規における名称の関連性を示す。

表1－1 主な法令における石綿含有建材の名称

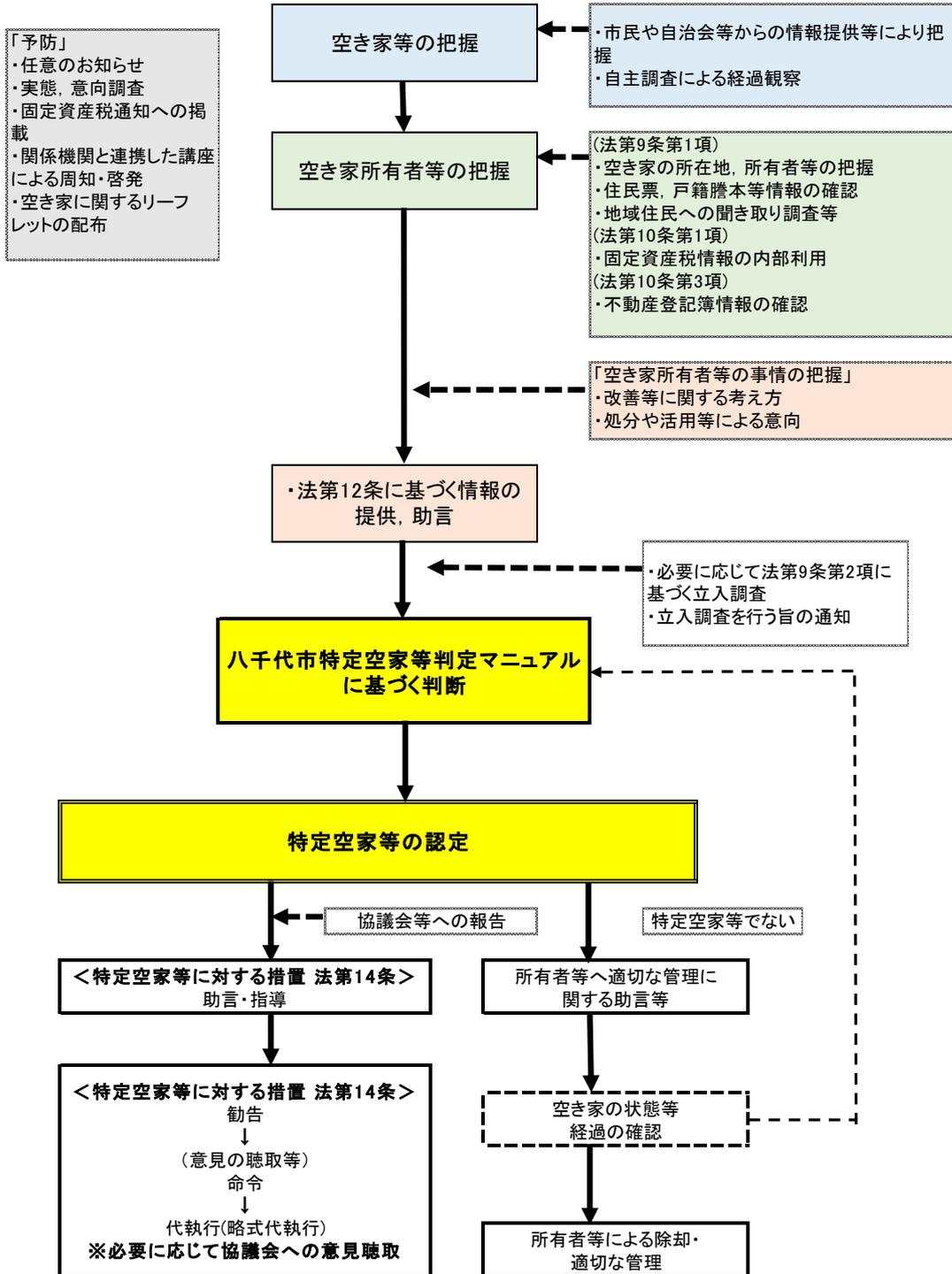
法令	建材の種類	石綿含有吹付け材 (レベル1相当) <sup>1)2)</sup>	石綿含有耐火被覆材 石綿含有保温材 石綿含有断熱材 (レベル2相当) <sup>1)2)</sup>	その他の石綿含有建材 (成形板など) (レベル3相当) <sup>1)2)</sup>
建築基準法 (所管：国土交通省)		吹付け材の内、下記の2種類を規程 ・吹付け石綿 ・石綿含有吹付けロックウール	対象外	対象外
大気汚染防止法 (所管：環境省)		特定建築材料	特定建築材料	対象外
労働安全衛生法 石綿障害予防規則 (所管：厚生労働省)		石綿等	石綿等	石綿等
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (所管：環境省)		廃石綿等 特別管理産業廃棄物 (飛散性アスベスト)	廃石綿等 特別管理産業廃棄物 (飛散性アスベスト) <sup>2)</sup>	石綿含有産業廃棄物 (非飛散性アスベスト) <sup>2)</sup>

注 1)建設業労働災害防止協会の「建築物の解体等工事における石綿粉じんへのばく露防止マニュアル」では作業レベルとしてレベル1～3を分類しているが、便宜的に主な建材の区分としても資料されている。

2)()内は一般的な呼称。

(建築物石綿含有建材調査マニュアル 1-4. 石綿含有建材の飛散性による区分(抜粋))

【参考3：八千代市における特定空家等に関する作業フロー】



※マニュアルにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準

- 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
  - 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。
    - (2)屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある。
  - 2擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- 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
- 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
- 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