

# 小田原市特定空家等判断基準

平成29年12月

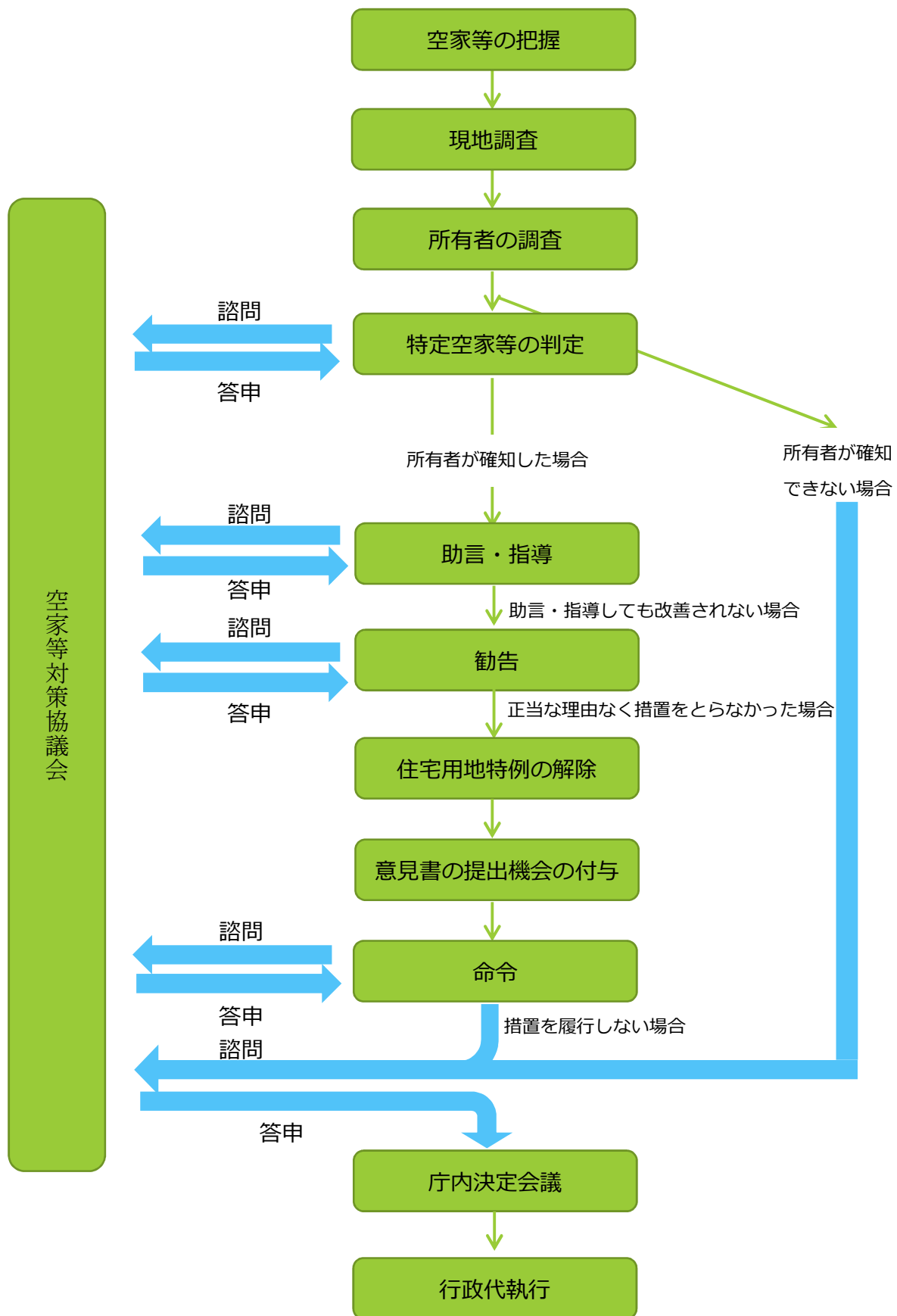
小 田 原 市

## 目次

1	特定空家等判断基準の作成に当たって……………	1
	（1）趣旨	
	（2）対応方針	
	（3）特定空家等に対する措置フロー	
2	特定空家等判断基準の基本的な考え方……………	3
	Ⅰ 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	
	Ⅱ 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場合	
	Ⅲ 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	
	Ⅳ 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	
3	特定空家等判断の基本方針……………	4
4	空家等状況調査票……………	5



(3) 特定空家等に対する措置フロー（小田原市空家等対策計画から抜粋）



## 2 特定空家等判断基準の基本的な考え方

国土交通省は、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)を定め、その中で特定空家等に該当するかどうかを判断するに参考となる事項を示しており、この指針を受けて神奈川県が作成した「特定空家等の判断マニュアル」を参酌し、特定空家等の判断基準とします。

この判断基準は、空家等が特定空家等に該当し、その後の措置をどのように図っていくのかを判断するための立入調査の際に活用するものであり、その判断は、後述の「空家等状況調査票」を基に総合的に判断するものとします。

空家法に規定する特定空家等に該当するかを判断する空家等の状態に関する基本的な視点を次に示します。

### I 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

- 建築物が倒壊等するおそれ。
- 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ。
- 擁壁表面が老朽化し、土砂等が流出している。

### II 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

- 浄化槽等の放置、破損の放置による汚物の流出、臭気の発生。
- ごみ等の放置による臭気の発生。
- ごみ等の放置により多数のねずみ、はえ、蚊等が発生。

### III 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

- 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。

### IV 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

- 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。
- 動物が棲みつき、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。
- シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- 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。

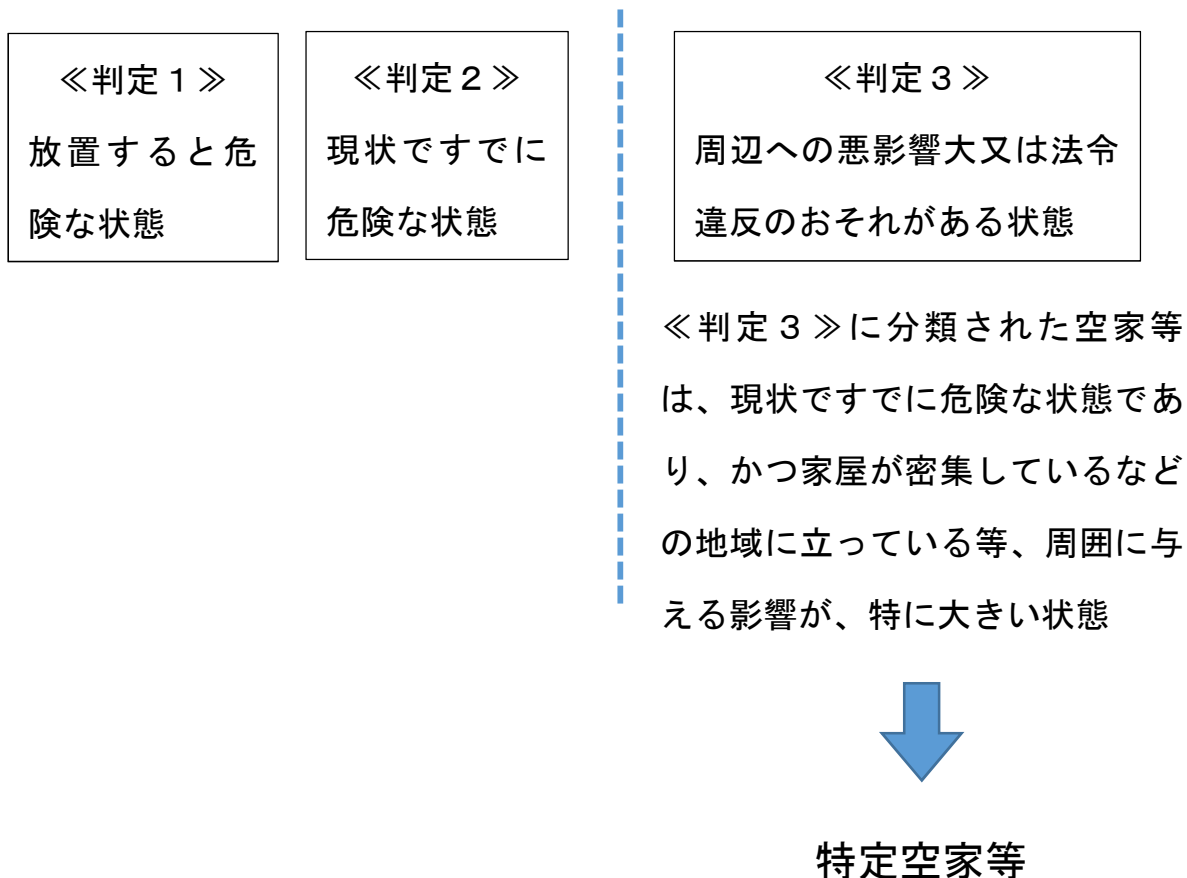
### 3 特定空家等判断の基本方針

空家法に則った特定空家等と判断するには、建物等の所有者の立会いの下、立入調査を行い、「空家等状況調査票」により建物等の劣化状況等を把握します。「空家等状況調査票」に基づいた調査結果は、空家等の定義に規定されている状態ごとに、「判定1」「判定2」「判定3」に分類しており、周辺への影響度を示しています。

立入調査の結果、該当の空家等の状況が「判定3」に該当する項目がある場合は特定空家等に位置付け、空家法に基づいて「判定3」の項目を改善するよう、行政指導や行政処分を行っていきます。

また、立入調査の結果「判定1」「判定2」に判定された空家等に対しても、空家等所有者に対し該当項目に関する情報提供・改善依頼を行っていきます。それぞれの判定については、4 空家等状況調査票の11ページに具体的に示しています。

《特定空家等状況調査票の判定分類の考え方》



4 空家等状況調査票

整理番号

空家等状況調査票（木造編）

1 基本情報表

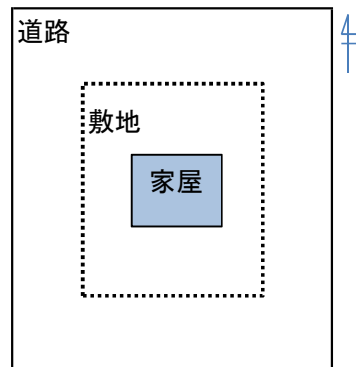
1-（1）空家等所在地等

所在地		用途地域	
所有者	建物登記簿 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
<input type="checkbox"/> 土地	土地： 外名・不明	連絡先	TEL
<input type="checkbox"/> 建物	建物： 外名・不明	連絡先	TEL
連絡者 (管理者)	住所  外名・無	連絡先	TEL

1-（2）建物概要

用途	
構法	在来工法・枠組壁工法・プレハブ・その他( )
階数	地上 階 / 地下 階
外壁仕上	モルタル・金属板・ボード類・板・その他( )
屋根	瓦・スレート・金属板・茅葺・その他( )
床面積	1階 m <sup>2</sup> / 2階 m <sup>2</sup> ・不明
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月 頃・不明
危険物	( )製造・貯蔵・不明

敷地と建物の位置関係(最短距離を表示)



1-（3）調査実施状況

調査者		所属		資格	( )級建築士・技術・事務
氏名		所属		資格	( )級建築士・技術・事務
同行者氏名		会社名		資格	( )級建築士・他
調査日時	年 月 日	時 分 ~ 時 分	/ 計	時間 分	天候
立会者氏名	所有者との関係( )			連絡先	
調査実施範囲	敷地外・敷地内(建物内・一部建物内( )・建物外)			施錠	門・建物・無

1-（4）備考

1-（5）調査結果・コメント

判定結果①	I <<判定 >> II <<判定 >> III <<判定 >> IV <<判定 >>
判定結果②	特定空家等に該当 する ・ しない
コメント	

2 調査結果表

2-(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

ア 建築物が倒壊等するおそれがある事項 ◆該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等		Bランク	Cランク
建築物の構造体 (a)	(ア) 基礎の不同沈下	① 著しい床、屋根の落込み、浮き上がりが見られる	① 小屋組の破壊、床全体の沈下が認められる
	(イ) 建物の傾斜	① 1/60 ~ 1/20	① 1/20超
	(ウ) 基礎	① 幅0.3mm以上又は深さ20mm以上のひび割れがある ② 幅0.3mm未満又は深さ20mm未満のひび割れが連続(20cm以上)してある ③ さび汁を伴うひび割れ又は鉄筋の露出している箇所がある	① 幅0.5mm以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある ② 基礎躯体自体が連続して大きく破断又は破壊している ③ 束立てが腐食により欠損している
	(エ) 土台、大引、根太等	① 床に著しい不陸がみられる ② 土台に腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる	① 土台が基礎と大きくずれている ② 土台が腐朽、蟻害により明らかにぼろぼろに損傷している
	(オ) 柱、はり	① 柱、はりに腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる ② 柱、はりがたわんでいる ③ 天井面に不陸がみられる	① 柱、はりに折損がみられる ② 柱、はりが腐朽、蟻害により明らかにぼろぼろに損傷している ③ すべての柱が破損したり、土台から外れたりしている ④ 大部分のはりの継手にずれが生じている ⑤ 柱とはりの接合部が外れている
	(カ) 筋かい	① 筋かいの仕口にずれが生じている ② 筋かいに腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる ③ 内装ボードに著しいずれがみられる	① 多くの筋かいに破損がみられ、端部が破損して、柱、土台から外れている ② 筋かいが腐朽、蟻害により明らかにぼろぼろに損傷している



イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等		Bランク	Cランク
落下物 (屋根) (b)	屋根葺材、ひさし又は軒	① 屋根葺材の一部に次の状態がみられる <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> ずれ <input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 劣化 (該当状態に☑) <input type="checkbox"/> 欠損 <input type="checkbox"/> 浮き <input type="checkbox"/> はがれ	① 屋根全体に不陸がみられる
		② 小屋組みが湿潤状態にあり、かつ一部の小屋組材に腐朽、破損がみられる ③ 庇や軒を支える垂木や裏板に腐食がある ④ 雨どいが垂れ下がっている	② 棟瓦が一部で落下又は全面的にずれ、破損している ③ 屋根や庇などの葺き材(瓦等)が一部で落下あるいはほぼ全面的にずれ、破損している ④ 庇や軒を支える梁や垂木などの支持部材が腐食や破損し庇や軒が垂れ下がっている
落下物 (外壁) (c)	外壁、軒裏、開口部	外壁湿式 ① 仕上材から下地材まで到達した次の状態がみられる <input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 欠損 <input type="checkbox"/> 浮き (該当状態に☑) <input type="checkbox"/> はらみ	① モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している
		外壁乾式 ① 複数の仕上材にまたがった次の状態がみられる <input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 欠損 (該当状態に☑) ② ボード類の目地部にずれ、くぎ打ち部に浮きがみられる	① 仕上材に複数の脱落がみられる
		開口部 ① サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している ② 雨戸が閉まっているが、ずれがみられ、隙間が空いている	① 2階のサッシのガラスが破損している ② 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである ③ 窓ガラスの固定部分に不具合があり、脱落する可能性がある ④ はめ殺し窓のガラスに硬化性のシーリング材が使用されている
飛散物 (d)	看板、屋外階段、バルコニー等 <input type="checkbox"/> 看板 <input type="checkbox"/> 屋外階段 <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> ウィンドクーラー <input type="checkbox"/> テレビアンテナ <input type="checkbox"/> 室外機 <input type="checkbox"/> その他 ( )	① 看板の材料が破損、汚損している ② 屋外階段、後付けバルコニーに僅かな傾きがみられる ③ テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている	① 看板等の取付け金具、ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある ② 屋外階段、後付けバルコニーに明瞭に傾きがみられる ④ テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている

箇所・部位等		Bランク	Cランク
門 又は 塀  (e)	門又は塀	① 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部のブロックがずれている	① 門、塀に明瞭な傾きがみられる
		② 門、塀に僅かな傾きがみられる	② 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

## 2-(2) その他の状態

事前調査等の状況 (相談・苦情等の状況)	Bランク	Cランク
(ア) 防犯・防災・防火について  <input type="checkbox"/> 不特定の人が出入しているのを見たことがある  <input type="checkbox"/> 所有者や管理人以外の人の出入はみたことがない  <input type="checkbox"/> 近所から火災発生等を心配する声がある	① 門扉や建物出入口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  ② ゴミや枯れ草が放置されていることから、たばこの投げ捨て等により、火災に発展する可能性がある	① 火の使用や盗難など、不特定の者が侵入した形跡がある  ② 石油などの危険物貯蔵設備があり、そこから石油などの危険物が漏れている  ③ ボヤや放火などが発生したことがある
(イ) 建築設備の破損  —水道— <input type="checkbox"/> 水道が通水している <input type="checkbox"/> 水道は止められている <input type="checkbox"/> 不明 —電気— <input type="checkbox"/> 通電している <input type="checkbox"/> 通電していない (メーターから配線が外されている) <input type="checkbox"/> 不明 —ガス— <input type="checkbox"/> ガスが通じている <input type="checkbox"/> ガスが止められている <input type="checkbox"/> メーターが外されている <input type="checkbox"/> ガスコックが閉められている <input type="checkbox"/> 不明	③ 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している  ④ 浄化槽が破損、停止等している  ⑤ トラップの封水がきれているため、臭気が上がってきている  ⑥ 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に汚物が散乱している	④ 浄化槽の破損、停止等により、臭気が発生している  ⑤ インバートが途中破損しているのか、インバート柵に汚物が溜り臭気が発生している
(ウ) ゴミ等の放置	⑦ ゴミ等が放置されている	⑥ ゴミ等が放置され、臭気が発生している  ⑦ ゴミ等が放置され、多数のネズミ、ハエ、蚊が発生している
(エ) 動物の棲みつき虫の発生  <input type="checkbox"/> 近所で動物の鳴き声が聞こえる <input type="checkbox"/> 野良犬、野良猫等が近所をうろついている <input type="checkbox"/> 近所に動物の糞尿からと思われる臭気が発生している <input type="checkbox"/> 近所に多数のノミ、ハエ、蚊が発生している <input type="checkbox"/> 近所に羽蟻が多数飛来してきている	⑧ 建物内(特に天井裏、床下等)にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡(餌のかす、毛の飛散等)がある  ⑨ 池や水たまりに大量のボウフラが発生している  ⑩ 軒裏や立木等に蜂が巣をついている  ⑪ 白蟻の巣や食痕、蟻道が発見された	

事前調査等の状況 (相談・苦情等の状況)	Bランク	Cランク
(オ) 立木等の繁茂  □ 立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	⑫ 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している  ⑬ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている  ⑭ 外壁や雨戸にツルやツタが絡みついている	⑧ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等が通りづらくなっている
(カ) 景観	⑮ 建物や看板等の老朽化がみられ、修理・改修等がされていないため、景観が損なわれている  ⑯ 窓ガラスの破損や外壁の一部への落書きにより、景観が損なわれている	⑨ 建物や看板等の老朽化が激しく、景観が著しく損なわれ、周辺住民に不快感を与えている  ⑩ 多数の窓ガラスの破損や外壁の全面への落書き等により、景観が著しく損なわれ、周辺住民に不快感を与えている
(キ) その他	⑰ 擁壁や塀が欠損し、隣地や道路に土砂等が流出するおそれがある	⑪ 擁壁や塀が欠損し、隣地や道路に土砂等が流出している、または流出した形跡がある

### 2-(3) 当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性1	地域特性2	地域特性3
隣地境界線又は前面道路までの距離	① 当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離以上	② 当該建築物のおおむね1階の階高から2階の階高までの距離以下	③ 当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	① 公道で人通りの少ない道路	② 公道で不特定多数の人が通行する道路	③ 交通量の多い主要な道路
市街地の状況	① 農山村地域など建築物の立地の疎らな地域	② 比較的敷地の広い戸建て住宅が立地する地域	③ 狭小な敷地の多い密集市街地

2-(4) その他特記事項（表に記載のない事項で、特別に要するものを具体的に記述）

●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

調査項目	現在発生している事項	今後発生が予測される事項
建築物の構造体 (a)		
落下物(屋根) (b)		
落下物(外壁) (c)		
落下物(飛散物) (d)		
落下物(門及び塀) (e)		

●その他の状態

調査項目	発生している事項
(ア) 防犯・防災・防火	
(イ) 建築設備の破損	
(ウ) ゴミ等の放置	
(エ) 動物の棲みつき虫の発生	
(オ) 立木等の繁茂	
(カ) 景観に関する基準	
(キ) その他	

3 判定とコメント

3-1) 判定

判定 状態		特定空家等の可能性あり		特定空家等に該当	
		《判定1》	《判定2》	《判定3》	
		1項目でも該当した場合、 放置すると危険	1項目でも該当した場合、 現状で危険	1項目でも該当した場合、 周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ	
その他の状態	I	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-(1)-(a)Bランク  ・2-(1)-(b)(c)(d)(e)B ランク	・2-(1)-(a)Cランク  ・2-(1)-(b)(c)(d)(e)C ランク	・2-(1)-(a)Cランク (ただし隣地境界線又は前 面道路までの距離が地域 特性2又は3の場合)  ・2-(1)-(b)(c)(d)(e) Cランク (ただし隣地境界線又は前 面道路までの距離が地域 特性3、かつ前面道路の状 況が地域特性2又は3の場 合)
	II	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	・2-(2)Bランク④⑤⑥⑦	・2-(2)Cランク④⑤⑥⑦	・2-(2)Cランク④⑤⑥⑦ (ただし市街地の状況が地 域特性2又は3の場合)
	III	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	/	・2-(2)Bランク⑫⑭⑮⑯	・2-(2)Cランク⑨⑩
	IV	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	・2-(2)Bランク①②⑧⑨ ⑩⑪⑬⑭⑰	・2-(2)Cランク①②③⑧ ⑩ (ただし市街地の状況が地 域特性2の場合)	・2-(2)Cランク①②③⑧ ⑩ (ただし市街地の状況が地 域特性3の場合)

3-2) コメント (調査・判定に当たっての総評を記述)