

# 特定空家等判定表

○の全合計が6ポイントを超えた場合に特定空家等と認定する。  
 また、「基準1保安上」の項目については、特に重要な事項であるため、「基準2~4」の項目の2倍として  
 ※全合計が6ポイントとまらない空き家については、管理不全空家等となる

		判断基準		第6回 宮代町空家等対策協議会	
		広さ・割合 A		程度・度合い B	
認められる 状態の有無 AorBが○	判定		判定		資料1

基準1 保安上					
(1) 建築物等の倒壊					
① 建築物					
ア	倒壊している、又は倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜				1/20を超える著しい建築物の傾斜（2階以上の階のみが傾斜している場合も同様に扱う）
イ	倒壊している、又は倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落		屋根全体（8割程度以上）の変形、不陸、外装材の剥離し、屋根仕上げ部分に亀裂、剥離が見られる		屋根が脱落している
ウ	倒壊している、又は倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上必要な部分をいう）の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ		基礎の7割以上にわたり、破損、共同沈下等が見られる		
② 門、塀、屋外階段等					
ア	倒壊している、又は倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜				1/20を超える著しい建築物の傾斜
イ	倒壊している、又は倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ		構造部材の8割以上が破損、腐朽、蟻害、腐食している		仕上げ材が脱落し、下地材に破損が生じている
③ 立木					
ア	倒壊している、又は倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜		立木の異常な傾斜が見られ、地面周辺に変状、及び、異常がある		
イ	倒壊している、又は倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽		立木の腐朽等（3割以上）が見られる（芽が実る時期であっても、枯れていたり、虫に喰われている）		
(2) 擁壁の崩壊					
ア	擁壁の一部の崩壊、著しい土砂の流出又は、崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部崩壊による土砂の流出があるもしくは、擁壁全体にクラック等が発生している		
(3) 部材等の落下及び飛散					
① 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等					
ア	落下及び飛散している又は、落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等		落下及び飛散のおそれのある破損、腐食、剥離等が8割以上認められる		1か所以上の落下箇所が認められる
② 軒、バルコニーその他の突出物					
ア	落下及び飛散している、又は落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐食等		落下及び飛散のおそれのある破損、腐食、剥離等が8割以上認められる		不自然な傾斜もしくは、1か所以上の落下箇所が認められる
③ 立木の枝					
ア	落下及び飛散している、又は落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽		立木の腐朽が3割以上認められる		1か所以上の落下箇所が認められる

<b>基準2 衛生上</b>			
(1) 石綿の飛散			
ア	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等		飛散の可能性が高い箇所での石綿の露出等が認められる
(2) 健康被害の誘発			
① 害虫等			
ア	敷地内に著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している、又は発生のおそれがあるほどの常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	害虫等が発生し、広範囲に影響を及ぼしている、もしくは、土地面積の5割以上に常態的な水たまり、腐敗したごみ等が認められる	
<b>基準3 景観上（現状宮代町には対象地がないため、該当しない）</b>			
ア	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損		景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、建築物の形態意匠等にかかる制限等が定められている
イ	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等		
<b>基準4 生活環境の保全上</b>			
(1) 汚水等による悪臭の発生			
ア	悪臭が発生している、又は発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	汚水等の流出が発生し、広範囲に影響を及ぼしている	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損（管のずれ等）等が認められる
イ	敷地等に悪臭が発生している、又は発生のおそれがあるほどの著しい動物の糞尿又は多量の腐敗したごみ等	土地面積の5割以上に動物の糞尿又は腐敗したごみ等が認められ、広範囲に影響している	多数、多種類の動物の棲みつきが認められる
(2) 不法侵入の発生			
ア	不法侵入の形跡が見られる、又は不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等		不法侵入の形跡が認められる、もしくは、不特定の者が容易に宅地内へ侵入できるほどの著しい開口部等（ドア、窓ガラス、雨戸等）の破損等が認められる
(3) 落雪による通行障害等の発生			
ア	頻繁な落雪の形跡		地面等に落雪の形跡が頻繁（2日に1回程度）にみられる
イ	落下した場合に歩行者の通行の妨げ等の恐れがあるほどの著しい屋根等の堆雪若しくは雪庇		1メートルを超える堆雪がある
ウ	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	雪止めがあった場合、9割以上の破損等がある	
(4) 立木等による破損・通行障害等の発生			
ア	周囲の建築物の破損、又は歩行者等への通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し		隣地、官地へ2メートル以上越境している
(5) 動物等の敷地内及び建築物への侵入・騒音の発生			
ア	著しい頻度、又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき等		動物等による騒音が広範囲へ発生しているか周囲からの連絡等）

1 保安上の項目 0  
2～4の項目 0  
合計 0

6ポイント以上を特定空家等とする

## 管理不全空家等判定表

○の全合計が6ポイントを超えた場合に管理不全空家等と認定する。

また、「基準1保安上」の項目については、特に重要な事項であるため、基準2～4の項目の2倍としてカウントする。

※全合計が6ポイントとならない空家等に対しても、情報の提供等を行う

判断基準				
認められる状態の有無 AorBが○	判定	広さ・割合 A	判定	程度・度合い B

### 基準1 保安上

#### (1) 建築物等の倒壊

##### ① 建築物

ア	屋根の変形又は外装材の剥離もしくは脱落			屋根全体及び、外装材の面積の3割以上が剥離もしくは脱落している	
イ	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食			構造部材の5割以上が破損、腐朽、蟻害、腐食をしている	構造部材の破損（クラック等）が1m以上の箇所が1か所以上見受けられる
ウ	雨水侵入の痕跡			5か所以上の侵入の痕跡がある	雨水侵入箇所の痕跡が5cm程度の穴、50cm以上の亀裂等が1か所以上見受けられる

##### ② 門、塀、屋外階段等

ア	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食			構造部材の5割以上が破損、腐朽、蟻害、腐食している	構造部材の破損（クラック等）が1m以上の箇所が1か所以上見受けられる
---	------------------	--	--	---------------------------	------------------------------------

##### ③ 立木

ア	立木の伐採、補強等がされておらず、腐朽が認められる状態			立木の腐朽等（3割未満）が見られる（芽が実る時期であっても、枯れていた、虫に喰われている）	
---	-----------------------------	--	--	---	--

#### (2) 擁壁の崩壊

ア	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水の染み出し又は変状			全体的（全体の3割以上）にクラックがあり、水が染み出している	劣化箇所の部材（破片等）が落下している箇所が1か所以上、もしくは湧水がある箇所1箇所以上見受けられる
イ	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態			1か所以上認められる	

#### (3) 部材等の落下及び飛散

##### ① 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

ア	外壁上部の外装材、屋根ふき材、もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損または、これらの支持部材の破損、腐食等			1か所以上の破損、腐食等がある	
---	--	--	--	-----------------	--

##### ② 軒、バルコニーその他の突出物

ア	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐食等			剥がれかけている、腐食している箇所が1か所以上	
---	----------------------------	--	--	-------------------------	--

##### ③ 立木の枝

ア	立木の太枝の剪定、補強等がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態			立木の腐朽（3割未満）が見られる	
---	-------------------------------------	--	--	------------------	--

**基準2 衛生上**

(1) 石綿の飛散

ア	吹きつけ石綿の周囲の外装材又は、石綿使用部材の破損等			飛散の可能性は低いが、石綿の露出等が認められる
---	----------------------------	--	--	-------------------------

(2) 健康被害の誘発

① 害虫等

ア	清掃がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態		土地面積の1割以上の腐敗したごみ等が敷地に認められる	
---	--	--	----------------------------	--

**基準3 景観上（現状宮代町には対象地がないため、該当しない）**

ア	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損または汚損が認められる状態			景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、建築物の形態意匠等にかかる制限等が定められている
イ	清掃等がなされておらず、散乱し、または山積みしたごみ等が敷地等に認められる状態			

**基準4 生活環境の保全上**

(1) 汚水等による悪臭の発生

ア	排水設備の破損又は、封水切れ			破損、封水切れがおき、汚水が染み出し、悪臭が発生している
イ	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきによる糞尿又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態			駆除、糞尿の清掃がなされていないことによる悪臭が発生している

(2) 不法侵入の発生

ア	開口部等の破損			ドア、窓等宅地内へ侵入のおそれがある状態（カギ等施錠されていない等）
---	---------	--	--	------------------------------------

(3) 落雪による通行障害等の発生

ア	通常のおろしがなされていないことが認められる状態			雪下ろしがされておらず、通行に支障をきたすと認められる
イ	雪止めの破損等		雪止めがあった場合、5割以上の破損等がある	

(4) 立木等による破損・通行障害等の発生

ア	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみだしが認められる状態			隣地、官地へ1か所以上越境している
---	-------------------------------------	--	--	-------------------

(5) 動物等の敷地内及び建築物への侵入・騒音の発生

ア	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態			動物等による騒音が発生している（周囲からの連絡等）
---	---------------------------------------	--	--	---------------------------

1 保安上の項目	0
2~4の項目	0
合計	0

6ポイント以上を管理不全空家等とする