

(別表第1) 特定空家等の認定基準表

分類		項目(状態の例)	チェック	備考	
1	保安	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	(a) 建築物が倒壊等により、危険となるおそれがある。		別表第2により判断する。
			(b) 屋根、外壁等の脱落、飛散等により、危険となるおそれがある。		
			(c) 門や塀、擁壁等が老朽化し、危険となるおそれがある。		
			(d) その他の状態により著しく保安上危険となるおそれがある。		
2	衛生	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	(a) 建築物又は設備等の破損が原因で、汚物の流出、臭気の発生等、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		必要に応じて別表第2「3周辺への影響度」を参考に判断する。
			(b) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生等、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
			(c) その他の状態により、著しく衛生上有害となるおそれがある。		
3	景観	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	(a) 地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しない状態となっている。		
			(b) 周囲の景観と著しく不調和な状態となっている。 ・屋根、外壁、窓ガラス、看板等の破損、汚損 ・立木等の著しい繁茂 ・大量のごみ等の放置		
			(c) その他の状態により、著しく景観を損なっている。		
4	その他	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	(a) 立木が原因で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている。 ・腐朽、倒壊、枝折れ、枝のはみ出し		必要に応じて別表第2「3周辺への影響度」を参考に判断する。
			(b) 空家等に住みついた動物等が原因で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれがある。 ・鳴き声その他の音による騒音 ・ふん尿等による臭気の発生 ・大量の毛又は羽毛の飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 ・動物、シロアリ等が周辺の土地・家屋へ侵入、飛来		
			(c) 建築物等の不適切な管理等が原因で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・門扉の無施錠、窓ガラス破損等による不特定者の侵入 ・周辺の道路、家屋の敷地等への大量の土砂等の流出		
			(d) その他の状態により、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となっている。		

(別表第2) 特定空家等の認定に係る評価項目判定表

1 倒壊危険度 (保安)

評価区分	評価項目	評価内容	評点	測定点
構造の腐朽 又は破損の 程度	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	
		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 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 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、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	
	合計 (最高175点)			
判定 倒壊危険度ランク (A~E)				

2 その他危険度 (保安)

<input type="checkbox"/> 屋根材・庇 <input type="checkbox"/> 外装材 <input type="checkbox"/> 看板・機器 <input type="checkbox"/> 屋外階段・バルコニー <input type="checkbox"/> 門・扉			
判定	その他危険度ランク (A~E)	A 落下・倒壊等による危険性はほとんどない	
	※上記のうち危険性がある項目に☑を記入	B 落下・倒壊等による危険性は低い	
		C 落下・倒壊等による危険性がある	
		D 落下・倒壊等による危険性が高い	
		E 落下・倒壊等による危険性が極めて高い	

3 周辺への影響度 (保安・衛生・その他)

(1) 道路への影響	① 倒壊・落下等による道路への影響	ア 道路に影響する可能性は低い	
		イ 倒壊等すれば道路の1/2未満に影響するが、道幅は3m以上確保できる可能性が高い	
		ウ 倒壊等すれば道路の1/2以上に影響する可能性が高い又は道幅を3m以上確保できなくなる可能性が高い	
	② 道路の重要性	ア 低い	
		イ 中程度	
		ウ 高い	
道路への影響度ランク (A~D)			
(2) 近隣地への影響	③ 倒壊等による近隣地への影響	ア 近隣地に影響する可能性は低い	
		イ 近隣地の敷地の一部に影響する可能性が高い	
		ウ 近隣地の主要部分 (建築物などの人が滞在するスペース) に影響する可能性が高い	
	④ 近隣地の利用状況	ア 未利用・低利用	
		イ 特定の人が利用 (住宅等)	
		ウ 不特定多数の人が利用する重要施設 (避難場所・避難所、学校・保育所、病院、店舗、鉄道等)	
近隣地への影響度ランク (A~D)			
(3) 緊急性	⑤ 倒壊や飛散等による人的・物的被害・交通障害等の有無 (「有」の場合の内容)	ア 無	
		イ 有	
	⑥ 管理義務者の有無	ア 所有者や相続人などの管理義務者が存在する	
		イ 緊急時に対応する管理義務者が存在しない (所有者等不存在)	
判定 周辺への影響度ランク (A~E)			

4 総合判定 (保安・衛生・その他)

特定空家等への認定レベル	
--------------	--

判定方法及び注意事項（別表第2）

◇「1 倒壊危険度」について

- ・測定点の付け方

一つの評定項目に複数の評定内容がある場合においては、該当する評定内容に対応する各評点のうち最も高い評点を測定点とする。

<凡例>倒壊危険度ランク

		点数	倒壊等の可能性
低 ↓ 高	A	0点	倒壊等の可能性はほとんどない
	B	①が5.0未満、②が2.5未満、③が2.5未満のいずれも満たすもの	倒壊等の可能性は低い
	C	①が5.0以上、②が2.5以上、③が2.5以上のいずれかを満たすもの	倒壊等の可能性がある
	D	合計10.0以上	倒壊等の可能性が高い
	E	最高点（17.5点）	倒壊等の可能性が極めて高い

◇「3 周辺への影響度」について

- 「(1)道路への影響」・「(2)近隣地への影響」

・道路（近隣地）が複数ある場合は、そのうち最も影響の大きいものについて判定する。

- ・「①倒壊等による道路への影響」について

本基準は倒壊の場合を主に想定しているが、飛散等による影響の考え方についても、本基準に準ずるものとする。

- ・「②道路の重要性」について

平常時の利用頻度・避難時の利用可能性・迂回路の有無などにより総合的に判定する。

なお、この場合の迂回路は、緊急車両が通行できる道であることが望ましく、道路が複数ある場合は、全ての道路に同時に影響が及ぶことを前提とすること。

<凡例・判定表>道路（近隣地）への影響度ランク

低 ↓ 高	A	影響は極めて小さい
	B	影響は小さい
	C	影響がある
	D	影響が大きい

(1)道路への影響

①倒壊等による道路の閉塞

	ア	イ	ウ
ア	A	B	B
イ	B	C	C
ウ	B	C	D

②道路の重要性

(2)近隣地への影響

③倒壊等による近隣地への影響の程度

	ア	イ	ウ
ア	A	B	B
イ	B	C	C
ウ	B	C	D

④近隣地の利用状況

- 「(3)緊急性」

- ・「⑤倒壊や飛散等による人的・物的被害の有無」について

今後も同様の被害が再発する可能性が高い場合、「イ(有)」とすること。

- 周辺への影響度ランクの判定方法

次の(a)～(c)の手順により、判定を行う。

(a)「(1)道路への影響」、(2)近隣地への影響のうち、大きい方のランクを選択する。

(b)「(3)緊急性」の⑤が「イ」の場合、ランクを一段階上げる。

(c)「(3)緊急性」の⑥が「イ」の場合、ランクを一段階上げる((b)の段階でAランクの場合を除く)。

<凡例>周辺への影響度ランク

低 ↓ 高	A	倒壊等した場合でも影響は極めて小さい
	B	倒壊等した場合でも影響は小さい
	C	倒壊等した場合、影響がある
	D	倒壊等した場合、影響が大きい
	E	倒壊等した場合、影響が極めて大きい又は深刻な状況が発生する可能性が高い

◇「総合判定」について

- 特定空家等への認定レベルの判定方法

倒壊危険度ランク又はその他危険度ランクのうち最も高いランクと、周辺への影響度ランクにより判定する。

<凡例・判定表>特定空家等への認定レベル

低 ↓ 高	I	通常の指導等による対応を行うことが考えられる
	II	特定空家等の予備軍とし、指導等による対応を行うことが考えられる
	III	特定空家等への認定、措置を行うことが考えられる
	IV	特定空家等への認定とともに、緊急安全措置を講ずることが考えられる

倒壊危険度ランク又はその他危険度ランク

周辺への影響度		A	B	C	D	E
A	I	I	I	I	I	I
B	I	I	I	I	I	I
C	I	I	I	II	II	II
D	I	I	II	II	III	III
E	I	I	II	III	IV	IV