

五戸町特定空家等判断基準

令和6年11月

第1章 趣旨

本基準は空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の第2条第2項に規定する特定空家等を判断するため、国が定める「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）」を参考にして定めるものである。

法における特定空家等は次の状態にある空家等である。

- （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）著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- （３）適正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

町は助言・指導等の働きかけをして、所有者等が適切な管理をするように促していく。

第2章 判断基準

①、②、③の判定結果や緊急性を含めて総合的に判断をする。

①保安上危険な空家等の判定

2人以上の判定者が特定空家等判定票Ⅰを用いて、評点の合計が100点以上の場合は特定空家等の状態と判定する。

②環境衛生上有害、景観・生活環境上不適切な空家等の判定

2人以上の判定者が特定空家等判定票Ⅱを用いて、いずれかの状態に該当した場合は特定空家等の状態と判定する。

③危険等の切迫性

道路、隣家、不特定多数の人が集まる施設への悪影響等の周辺状況を考慮する。

第3章 認定方法

判定結果と五戸町空き家対策協議会の意見を基に町長が認定する。

特定空家等判定票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）

1. 建築物

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	建築物に傾斜等が見られる ・局所的に不同沈下等による沈下が見られる（建物の一部が崩壊・崩落している） ・柱や壁が傾斜している（1/60～1/20が目安）	50	☐		
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる（建物の過半が崩壊・崩落している） ・柱や壁が著しく傾斜している（1/20以上が目安）	100	☐		
	ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎・土台	小規模な修理を要する損傷がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる（局所的、軽度） ・土台の破損・腐食が見られる（局所的）	25	☐	
			大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる（全体、重度） ・土台の破損・腐食が見られる（全体的）	50	☐	
		(ロ) 柱・はり・筋かい・柱はりとの接合部	小規模な修理を要する等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、変形等が見られる（局所的、軽度）	25	☐	
			大規模な修理を要する等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、変形等が見られる（全体、重度）	50	☐	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(イ) 屋根ふき材、ひさしまたは軒	小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がりがり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形（一部）	25	☐		
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形（大規模）	50	☐		
	(ロ) 外壁	小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる（一部） ・壁体を貫通する穴（小規模）	25	☐		
		大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる（全体、大規模） ・壁体を貫通する穴（大規模、多数）	50	☐		
	(ハ) 看板、給湯器、屋上水槽等	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	☐		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	☐		
	(ニ) 屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	☐		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	☐		
	(ホ) 門・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15	☐		
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25	☐		
	2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する ※「宅地擁壁老朽化マニュアル」（案）（国土交通省都市局都市安全課）により総合的に判断		100	☐	
				合計		

特定空き家の判定

項目 1～2	100点未満	☐
	100点以上	☐

→特定空家等

特定空家等判定票Ⅱ（衛生上有害、景観・生活環境上不適切な空家）

① 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

判断項目	判断内容		判定
1 建築物又は設備等の損傷等	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。	☐
	浄化槽等	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	排水設備等	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
2 ごみ等の放置、不法投棄	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄、常態の水たまりにより多数の動物、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
3 その他	その他、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 適正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

判断項目	判断内容		判定
1 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	景観法に基づく当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	☐
	その他	地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている。	☐
2 周辺の景観と著しく不調和	落書き等	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。	☐
	窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	☐
	看板	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	☐
	立木等	立木等が建築物全面を覆う程度まで繁茂している。	☐
	ごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	☐
3 その他	その他、適正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 ()		☐

③ 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

判断項目	判断内容		判定
1 立木等	立木の腐朽、傾斜、倒壊、枝折れ等が生じ、その敷地外に枝等が大量に散らばっている。		☐
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、建築物の破損又は歩行者等の通行を妨げている。		☐
2 空家等にすみついた動物	動物の鳴き声や活動の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		☐
	動物の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。		☐
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		☐
	多数の動物、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		☐
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		☐
	害虫が大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		☐
3 建築物等の不適切な管理	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。		☐
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、建築物の破損又は歩行者等の通行を妨げている。		☐
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		☐
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 ()		☐

特定空き家の判定

項目①～③	チェックなし	☐
	チェックあり	☐

→特定空家等

特定空家等の認定・措置フロー

