松阪市特定空家等判断基準

令和２年３月

松阪市

目　　次

１．趣旨 1

２．特定空家等について 1

３．判断の仕方（判断基準） 3

４．特定空家等候補の判断フロー 10

５．対応方針 11

６．調査の方法 11

７．認定の方法 11

参考資料「松阪市　特定空家等調査票」 13

１．趣旨

本判断基準は、「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、「空家特措法」という。）第 2 条第 2 項に規定する特定空家等を判断するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める「『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）」（以下、「ガイドライン」という。）の「第 2 章（１）『特定空家等』の判断の参考となる基準」に示される内容を踏まえ、松阪市としての基準を定めるものである。

２．特定空家等について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 2 項及び第 14 条第 14 項の規定に基づき、ガイドラインで示された特定空家等の判断基準となる考え方を参考に、空家等のうち、以下の状態にある空家等を特定空家等として判断する。

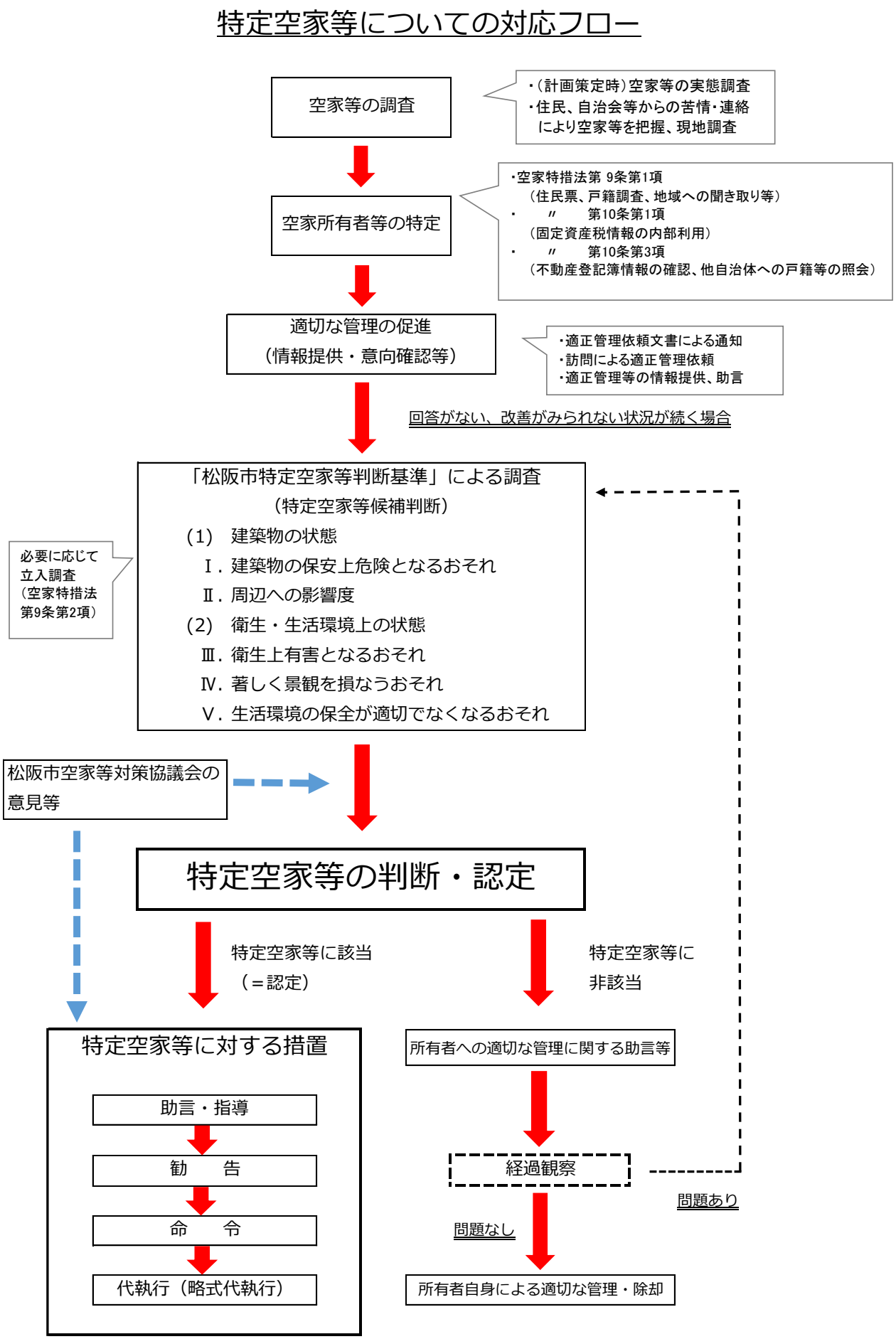
表１　空家特措法における特定空家等の区分

空家の区分		空家等の状態（法の定義）	備考
1	保安上危険な空家	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。	ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ別紙１より
2	衛生上不適切な空家	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。	ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ別紙２より
3	景観上不適切な空家	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。	ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ別紙３より
4	生活環境上不適切な空家	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。	ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ別紙４より

※１、２、３、４の状態を評価し、<u>特定空家等としての判断を行う</u>。

なお、本市における特定空家等への対応は、「松阪市空家等対策計画」にも定めるとおり、空家特措法に基づき行うものとするが、対応にあたっての事務上の流れ（フロー）は下記の図１のとおりである。

図１　特定空家等対応フロー図



３．判断の仕方（判断基準）

特定空家等の候補となる空家等を判断するにあたり、空家等の状態を（１）「建築物の状態」、（２）「衛生・生活環境上の状態」の２つの観点から判断を行う。

（１）「建築物の状態」については、建築物の保安上の危険性及び周辺への影響度に係る判断基準をもとに、（２）「衛生・生活環境上の状態」については、衛生・景観・その他生活環境上保全に係る判断基準をもとに、それぞれ一定の基準に該当するものを「特定空家等候補」として判断する。

なお、（１）（２）の判断基準については上記のガイドラインによる詳細区分を参考とする。

表２　特定空家等として判断するための空家等に対する観点

（１）建築物の状態	（２）衛生・生活環境上の状態	特定空家等の判断
Ⅰ．建築物の保安上危険となるおそれ（建築物・擁壁） Ⅱ．周辺への影響度（敷地・境界からの離れ）	Ⅲ．衛生上有害となるおそれ Ⅳ．著しく景観を損なうおそれ Ⅴ．生活環境の保全が適切でなくなるおそれ	Ⅰ．～Ⅴ．のすべての項目を総合的に判断。

各状態の判断基準について

（１）「建築物の状態」

Ⅰ.建築物の保安上危険となるおそれ

【建築物・擁壁についての判断基準】

項目		箇所	判断内容		基礎点	Ａランク（×0）問題なし	Ｂランク（×0.5）不良空家等相当	Ｃランク（×1.0）特定空家等相当	評点（基礎点×0、0.5、1.0）
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	①	建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし	部分的崩壊	過半・母屋の崩壊	
			②	建築物の不同沈下、柱の傾斜	100	（柱の傾斜）1/60 未満	（柱の傾斜）1/60～1/20	（柱の傾斜）・1/20 以上・床全体の沈下あり	
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷	基礎、土台、はり、	③	土台、柱、はりの腐朽・破損・変形の有無	50	なし	50%未満	50%以上	

	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根、ひさし、雨どい	④	屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	50%未満	50%以上	
			⑤	雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし	50%未満	50%以上	
		外壁等	⑥	外壁仕上材の剥落、腐朽、破損等の有無	50	なし・塗装劣化のみ	破損等あり	壁体貫通・下地露出あり	
			⑦	開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	20	なし	一部の割れ・破損等あり	過半の割れ・破損等あり	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	⑧	看板、給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし	破損等あり	脱落等可能性あり	
		屋外階段又はバルコニー	⑨	屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落・転倒等の有無	10	なし	腐朽・破損等あり	脱落等可能性あり	
		門又は塀	⑩	門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし	50%未満	50%以上	
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁	⑪	擁壁表面への水のしみ出しの有無、水抜き穴の状態、ひび割れの有無	30	練石積み・CB 積み等が適切な設置状態。	擁壁表面への水のしみ出し、水抜き穴の詰まり	擁壁のひび割れ、表面に水が流出	
合計（基礎点合計＝440 点）									

【評点】①～⑪の評点の合計が 100 点以上となるものが、保安上危険な空家（「特定空家等」相当）とみなす。

Ⅱ.周辺への影響度

「Ⅰ.建築物の保安上危険となるおそれ」に加え、当該空家等と隣地境界及び公衆用道路との離れの距離により、周辺への影響度（危険性）を判断する。

【敷地・境界からの離れについての判断基準】

				離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
敷地・境界からの離れ	A	隣地境界と建築物の離れ（最短距離） 【L＝　　m】	2階建以内	L＞概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L＜3m
			3階建以上	L＞概ね10m	概ね6m≦L≦概ね10m	L＜6m
	B	公衆用道路と建築物の離れ（最短距離） 【L＝　　m】	2階建以内	L＞概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L＜3m
			3階建以上	L＞概ね10m	概ね6m≦L≦概ね10m	L＜6m

表３　周辺への影響度（危険性）の判断票

周辺への影響度（危険性）の判断			
	道路との離れ（大）	道路との離れ（中）	道路との離れ（小）
隣地境界離れ（大）	影響度（小）		
隣地境界離れ（中）		影響度（中）	
隣地境界離れ（小）			影響度（大）

上記の「敷地・境界からの離れについての判断基準」の結果を、表３の判断票に照らし合わせ、「周辺への影響度（危険性）の判断」が、影響度（大）、（中）となるものを特定空家等の判断に考慮する。

（２）衛生・生活環境上の状態

Ⅲ.衛生上有害となるおそれについての判断基準

項目	判断内容		状　況		
			低	中	高
建築物又は設備等の破損が原因によるもの	ア	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況			
	イ	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
	ウ	排水等の流出による臭気の発生			
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	エ	臭気の発生			
	オ	多数のねずみ、はえ、蚊等が発生			
判　　定：「高」の有無					

上記判断基準に基づき、ア～オの項目に該当する状態にあるかを確認し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうかについて、該当状況を判断する。該当状況の判断は下記の３種類で行う。

【状況の判断例】

・「低」 --- 状況が発生していない、もしくは確認できない場合。

・「中」 --- 状況が発生している、または確認できたが、社会通念上一般的に許容範囲であり、経過観察が必要と判断される「軽微」な状況の場合。

・「高」 --- 発生または確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている「顕著」な状況の場合。

該当する状況が「高」となる項目が該当する場合、特定空家等の判断に考慮するもののとする。

なお、判断に際しては、時期や時間帯により状況が変わるものであるため、周辺住民への聞き取りを中心にして「地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ことの判断を行うものとする。

Ⅳ.著しく景観を損なうおそれについての判断基準

項目	判断内容		状　況		
			低	中	高
適切な管理が行われていない結果、「松阪市景観計画」の趣旨及び目的に鑑みて周囲の景観と著しく不調和であり、以下の状態にあるもの	ア	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。			
	イ	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。			
	ウ	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。			
	エ	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
	オ	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。			
判　　定：「高」の有無					

上記判断基準に基づき、ア～オの項目に該当する状態にあるかを確認し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうかについて、該当状況を判断する。該当状況の判断は下記の 3 種類で行う。

【状況の判断例】

・「低」 --- 状況が発生していない、もしくは確認できない場合。

・「中」 --- 状況が発生している、または確認できたが、社会通念上一般的に許容範囲であり、経過観察が必要と判断される「軽微」な状況の場合。

・「高」 --- 発生または確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている「顕著」な状況の場合。

該当する状況が「高」となる項目が該当する場合、特定空家等の判断に考慮するもののとする。

なお、判断に際しては、時期や時間帯により状況が変わるものであるため、周辺住民への聞き取りを中心にして「地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ことの判断を行うものとする。

Ⅴ.生活環境の保全が適切でなくなるおそれについての判断基準

項目	判断内容		状　況		
			低	中	高
立木が原因によるもの	ア	腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。			
	イ	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。			
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	ウ	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。			
	エ	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。			
	オ	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。			
	カ	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。			
	キ	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入している。			
	ク	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するおそれがある。			
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	ケ	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。			
	コ	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。			
	サ	周辺の道路、家屋等の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
判　　定：「高」の有無					

上記判断基準に基づき、ア～サの項目に該当する状態にあるかを確認し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうかについて、該当状況を判断する。該当状況の判断は下記の３種類で行う。

【状況の判断例】

・「低」 --- 状況が発生していない、もしくは確認できない場合。

・「中」 --- 状況が発生している、または確認できたが、社会通念上一般的に許容範囲であり、経過観察が必要と判断される「軽微」な状況の場合。

・「高」 --- 発生または確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている「顕著」な状況の場合。

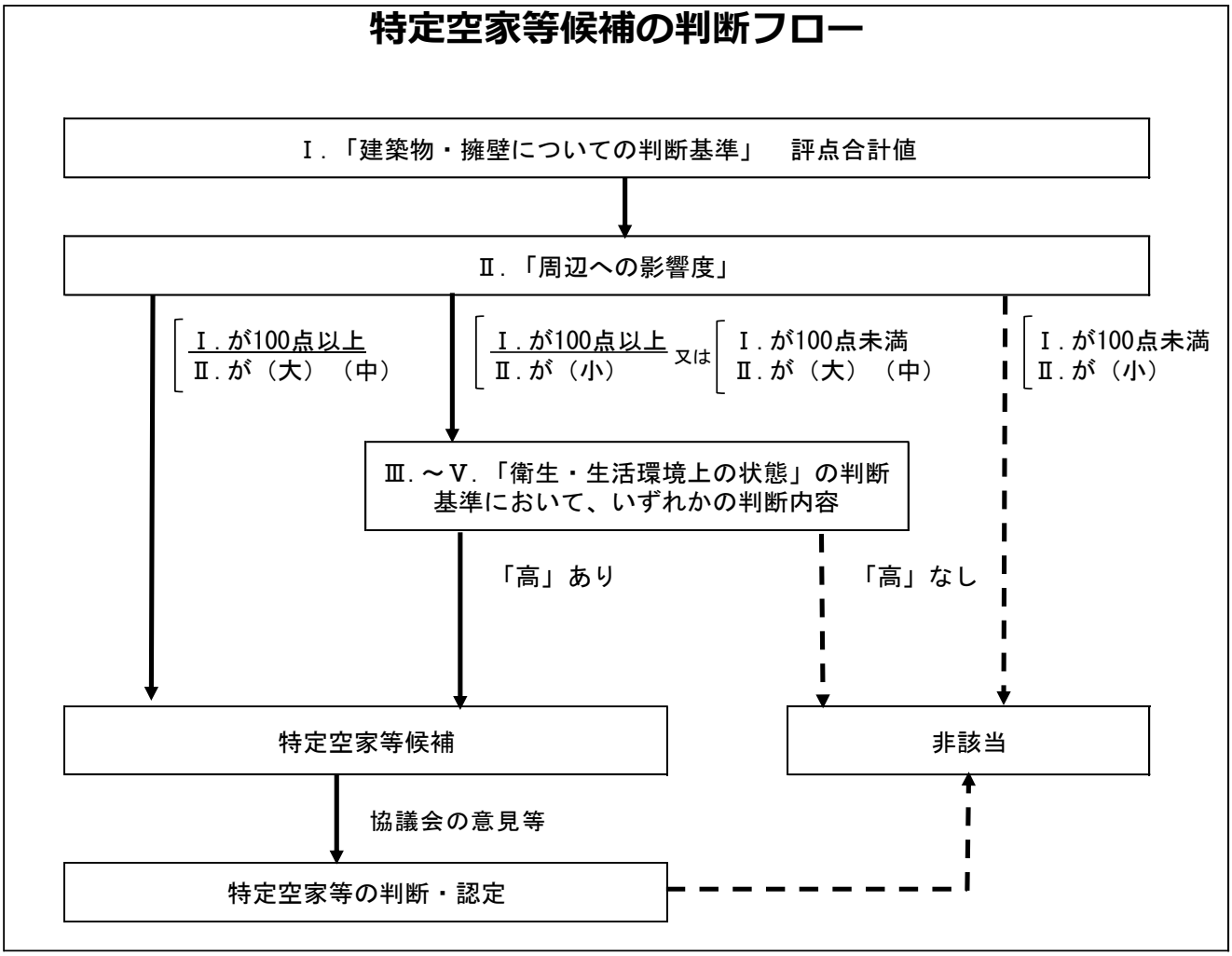
該当する状況が「高」となる項目が該当する場合、特定空家等の判断に考慮するもののとする。

なお、判断に際しては、時期や時間帯により状況が変わるものであるため、周辺住民への聞き取りを中心にして「地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ことの判断を行うものとする。

４．特定空家等候補の判断フロー

上記の各判断基準による調査の結果を基に、特定空家等の候補とするかどうかの判断方法は図２のフローのとおりとする。

図２　特定空家等候補の判断フロー図



※ 特定空家等候補の判断例

(1) 建築物の状態	Ⅰ.建築物の保安上危険となるおそれ（建築物・擁壁）	A　評点が 100 点以上 B　評点が 100 点以下
	Ⅱ.周辺への影響度（敷地・境界からの離れ）	C　周辺への影響度が（大）又は（中） D　周辺への影響度が（小）
(2) 衛生・生活環境上の状態	Ⅲ.衛生上有害となるおそれ	E　状態「高」あり
	Ⅳ.著しく景観を損なうおそれ	F　状態「高」あり
	Ⅴ.生活環境の保全が適切でなくなるおそれ	G　状態「高」あり
⇒　A・C の場合		「特定空家等候補」と判断
⇒　A・D 及び E～G のいずれかに該当する場合		
⇒　B・C 及び E～G のいずれかに該当する場合		

５．対応方針

松阪市内に所在する空家等で、所有者等によって適切な管理がなされておらず、松阪市空家等対策計画の策定時の実態調査の結果や、市民からの情報提供により判明した特定空家等となるおそれのある空家等について、適時、特定空家等の候補に該当するかどうかの調査を行う。（上記図１参照。）

調査は敷地外からの外観調査を原則とするが、敷地外からの調査では十分な判断ができない場合は、必要に応じて空家特措法第９条第２項による立入調査を行う。

特定空家等候補の判断にあたっては、上記の（１）「建築物の状態」、（２）「衛生・生活環境上の状態」についての判断基準により行う。

６．調査の方法

調査は２名以上の職員による判定とし、判定者の協議により判定資料を作成する。立入調査時は、その身分を示す証明書を携帯するものとする。

判定にあたり建築物内の調査が必要なときは、立入調査の実施に際して、当該空家等の所有者等の許可を得て実施するものとする。

判定のための調査にあたり、判定者による判定が困難な場合、専門家（建築士等の資格を有する者で、特定空家等の該当性を判断できる者）に委任し、意見を求めることができる。

なお、調査時において、認定に要する補足資料として写真や図などを作成する。（参考資料「松阪市　特定空家等調査票」参照。）

７．認定の方法

松阪市内に所在する空家等で、所有者等によって適切な管理がなされておらず、本判断基準に示す状態にある空家等を、特定空家等の状態にあると判断する。

特定空家等として認定するかどうかは、本判断基準により「特定空家等候補」として判断された結果及び参考資料に基づき、下記の事項を勘案し、総合的に判断する。

その際には、必要に応じて松阪市空家等対策庁内連携会議、松阪市空家等対策協議会の意見を聴き、最終的に市長が特定空家等に認定を行うものとする。

【特定空家等に認定するための勘案事項】

ア．<u>周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</u>

特定空家等候補の現状、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行して被害を受ける状況にあるか否か等によ

り判断する。

イ．悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等候補の現状、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

参考資料「松阪市　特定空家等調査票」

松阪市　特定空家等調査票

整理番号	

１）調査実施状況

調査年月日			調査時間	：　～　：　（天候）	
調査者	所属		氏名		
	所属		氏名		
	所属		氏名		
調査範囲	敷地外　・　敷地内（建物内・建物外）			立会者	有　・　無

２）建物の概要

所在地	松阪市　　町	用途地域	
建物用途	□戸建住宅　□店舗　□店舗併用住宅		
	□その他		
構造	□木造　□鉄骨造　□ＲＣ造　□その他（　　）		
	□不明		
階数	□平屋　□2階建　□その他（　　）		
建物面積	㎡　（登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積）		
建築年次	明治　大正　昭和　平成　　年　　月頃　・　不明		
付属建物	□物置（　　棟）　□車庫（　　棟）　□なし		

３）位置図

（建築物と隣地境界、公衆用道路との距離も記載　※最短距離）

４）写真

（玄関を含む全体の外観写真、建物・敷地等の問題箇所を撮影）

５）各判断基準に基づく判定結果

（１）　建物の状態			
Ⅰ. 建築物の保安上危険となるおそれ			
	【建築物・擁壁についての判断基準】	合計点	点
Ⅱ. 周辺への影響度			
	【敷地・境界からの離れについての判断基準】		
	・隣地境界と建築物の離れ	Ｌ＝	m
	・公衆用道路と建築物の離れ	Ｌ＝	m
	影　響度	小　・中・大	
（２）衛生・生活環境上の状態			
Ⅲ. 衛生上有害となるおそれについての判断基準		状況「高」	有　・　無
Ⅳ. 著しく景観を損なうおそれについての判断基準		状況「高」	有　・　無
Ⅴ. 生活環境の保全が適切でなくなるおそれについての判断基準		状況「高」	有　・　無

６）調査結果

調査結果総合判定	特定空家等候補　　**該当**　・　**非該当**
該当理由・特記事項等	