

阿久比町特定空家等認定基準

特定空家等に認定！



令和3年 12月

阿久比町

目 次

第1章 特定空家等認定基準について	
1. 趣旨	1
2. 実施方針	1
3. 定義	1
第2章 特定空家等認定の流れ	
1. 特定空家等に関する対策フロー	2
2. 認定フロー	3
3. 評価基準	5
4. 認定から対策フロー	7
5. 調査票	8

第1章 特定空家等認定基準について

1. 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）のうち、指導が必要な空家等が存在する場合、周辺に著しい悪影響や危険等をもたらす空家等については、法第2条第2項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）として取り扱い、改善指導をしていく必要がある。特に、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空家等、あるいは、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等については、周辺住民等の生活環境に大きく影響を与えるおそれがあることから、早期に特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

このことから、特定空家等の認定を行うために、法第6条の規定に基づき策定した阿久比町空家等対策計画の内容を踏まえ、『「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（国土交通省）』を参考とし、認定基準を定めるものである。

2. 実施方針

空家等の管理については、法第3条の規定により、所有者等にその責務があることから、適切な管理がなされていない空家等は、所有者等に対して法第12条の規定による、情報の提供や助言（その他必要な援助）等を行い、自主的な改善を促進する。

自主的な改善がされないことにより、本基準に基づく「特定空家等」と認定した空家等については、周辺住民等の生活環境への影響や危険性等を総合的に判断した上で、法第14条の規定による、助言又は指導、勧告等の改善に向けた働きかけを段階的に実施する。しかしながら、改善が図られない空家等については、特に必要があると認める場合、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を実施する。

なお、法に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に検討することとし、阿久比町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）と連携し、判断することとする。

3. 定義

○空家等（法第2条第1項）

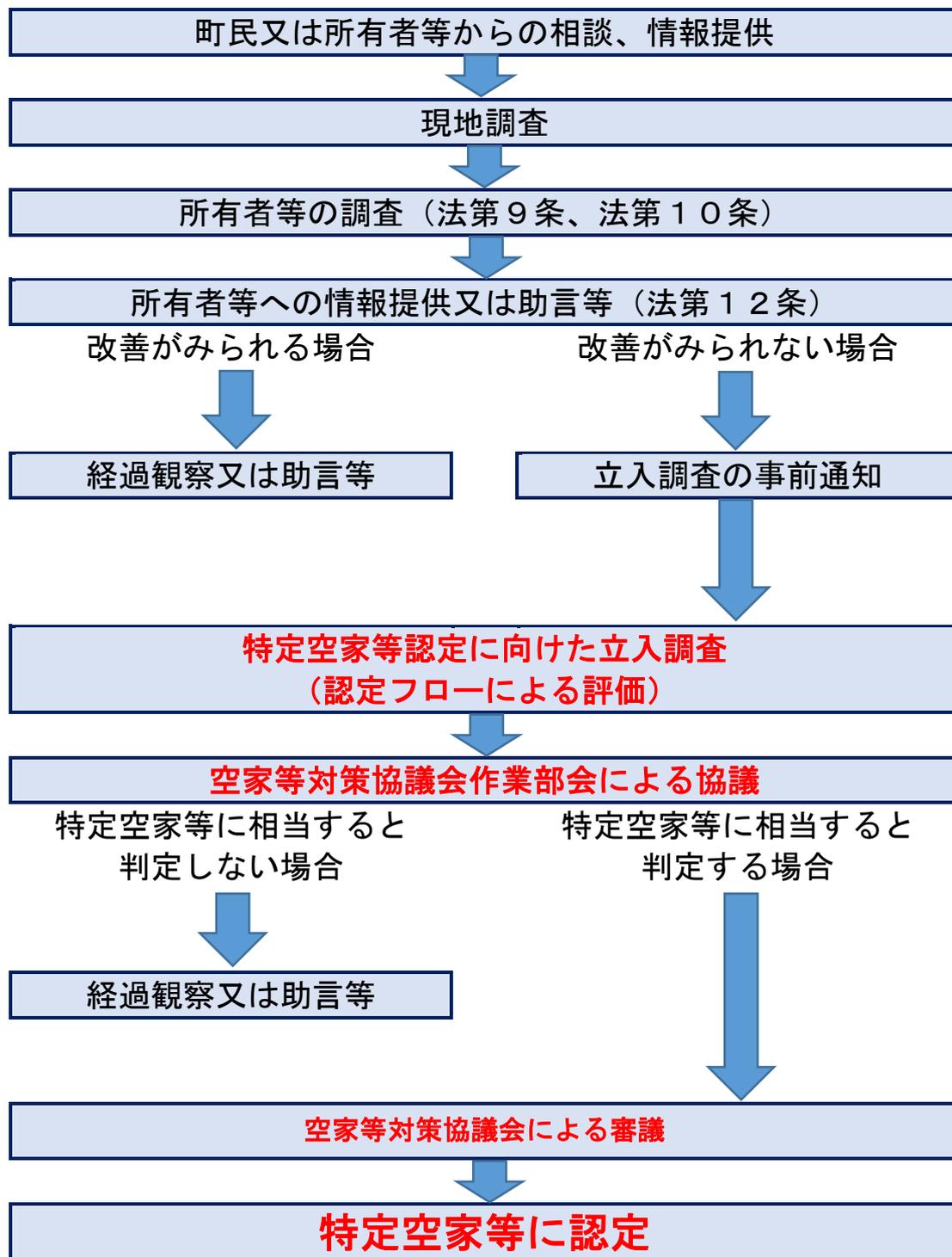
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

○特定空家等（法第2条第2項）

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

第2章 特定空家等認定の流れ

1. 特定空家等に関する対策フロー



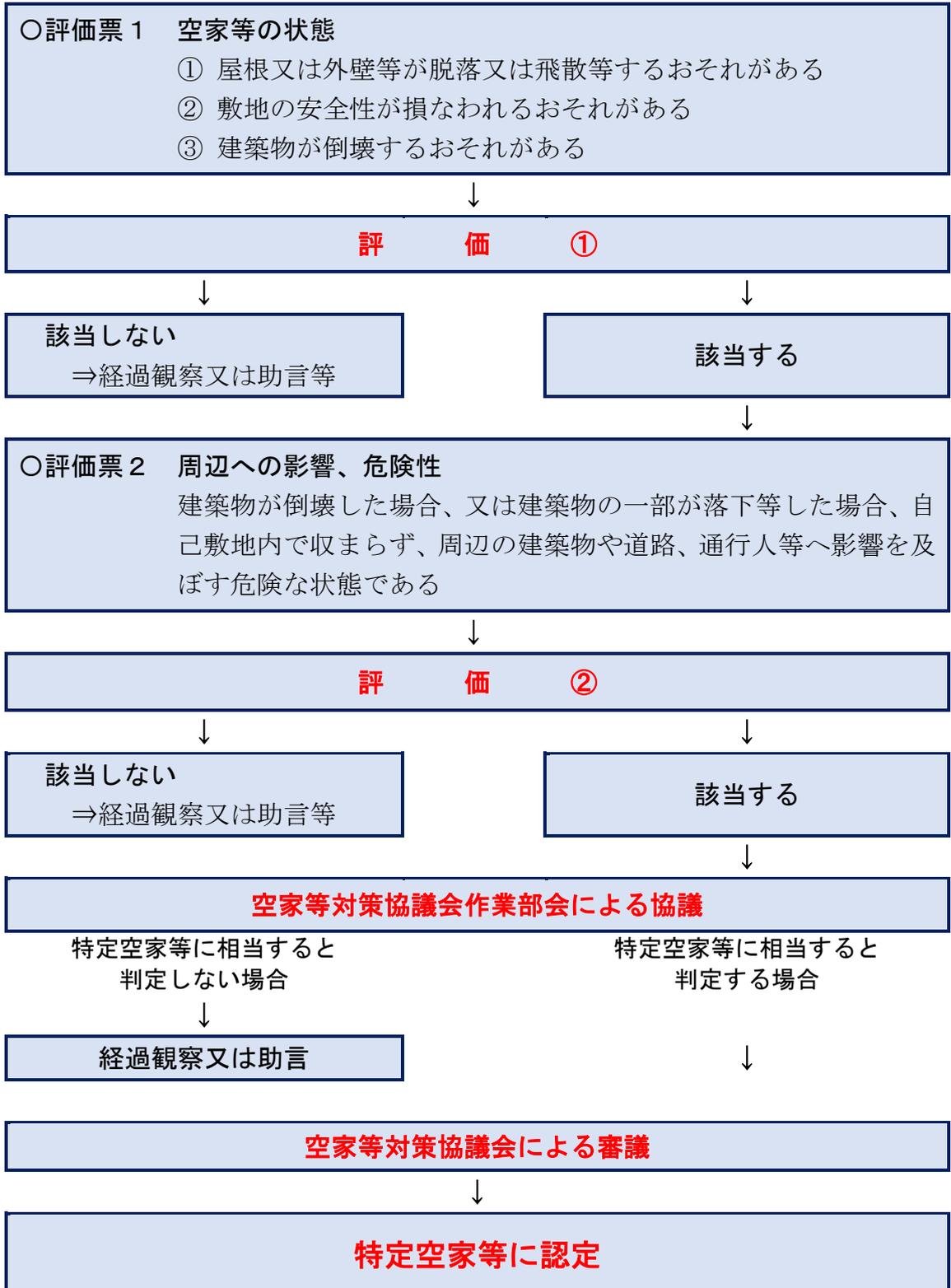
2. 認定フロー

原則、立入調査を行い、空家等を保安上危険な空家等と衛生・生活環境上不適切な空家等の2種類の区分に分け、空家等の状態（評価①）と周辺への影響、危険性（評価②）の2段階評価による判定を実施する。

(1)保安上危険な空家等

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空家等

○認定フロー

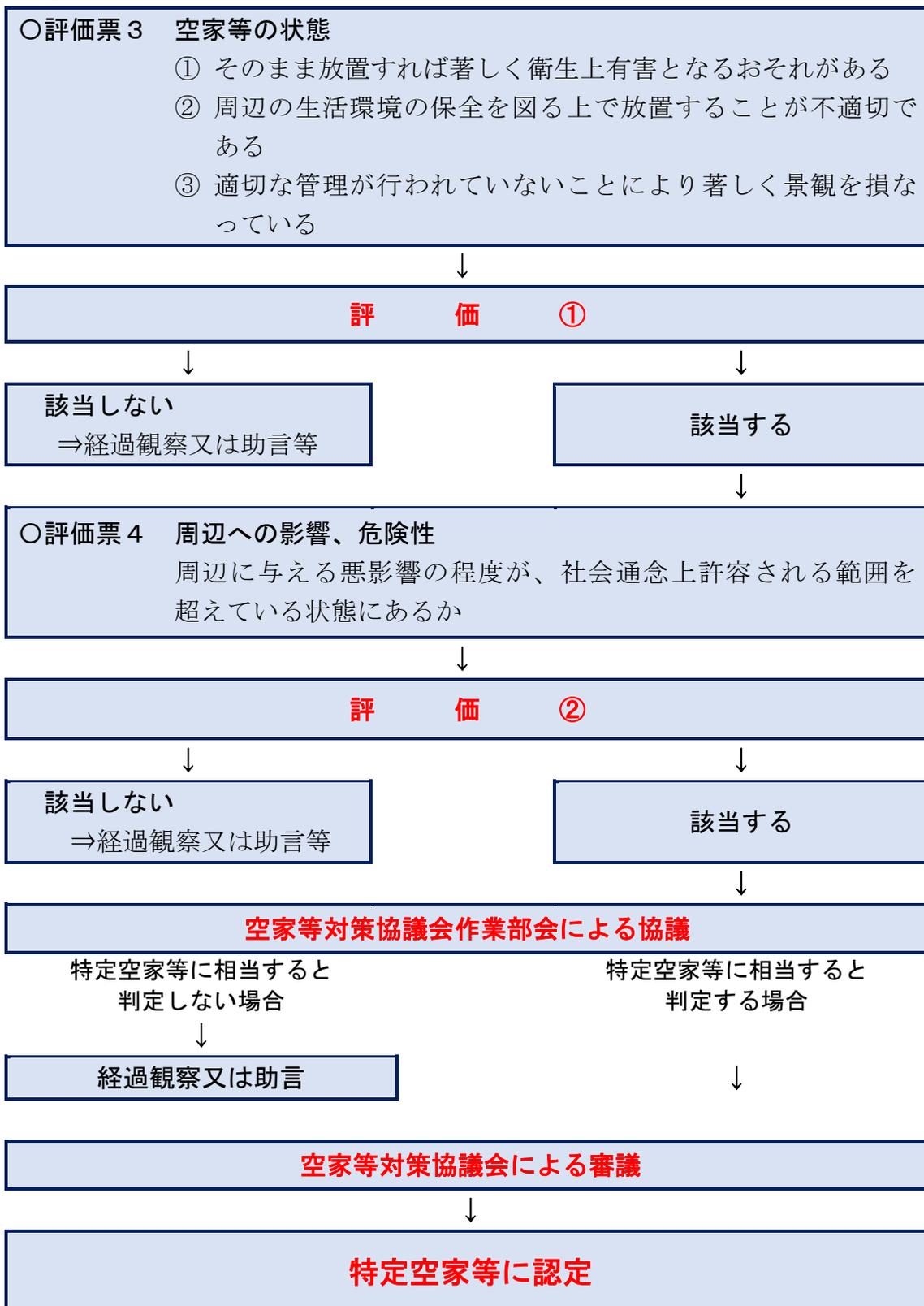


(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

以下のいずれかの空家等

- 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空家等
- ②周辺の生活環境の保全を図る上で放置することが不適切な空家等
- ③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空家等

○認定フロー



3. 評価基準

以下の評価基準に基づき、総合的に判断する。

(1) 保安上危険な空家等

評価①

① 屋根又は外壁等が脱落又は飛散等するおそれがある

項目	状態
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうな状態
外壁	外壁が脱落しそうな状態
看板、給湯設備、屋上水槽等	(ア) 支持部分の接合状態について、支持金物又は支線が腐朽し、一部でも破断、遊離している状態
	(イ) 看板等の仕上げ材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態
屋外階段又はバルコニー	(ア) 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態
	(イ) 部材の腐食、破損があり脱落の危険がある状態
門又は塀	(ア) 崩落の危険があるほど傾斜している(1/20超)状態
	(イ) 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形もしくは破損している状態

② 敷地の安全性が損なわれるおそれがある

項目	状態
敷地の安全性	擁壁表面からの水のしみ出しや水抜き穴の詰まり、ひび割れの発生等から安全性が損なわれている状態

③ 建築物が倒壊するおそれがある

項目	状態	
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱、はり	柱が傾斜しているもの、基礎、土台、柱、はりの腐朽、破損により修理を要するもの、又は変形が著しく、崩壊の危険があるもの
	外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損による、下地の露出や壁体を貫通する穴があるもの
	屋根	屋根ふき材料の剥落等や軒の裏板等の腐朽、軒の垂れ下がり、又は屋根の変形等があるもの
構造一般	基礎	(ア) 基礎に多数のひび割れ、大きなひび割れが生じているもの
		(イ) 土台が基礎からはみ出すほどのずれが生じているもの

評価②

建築物が倒壊した場合、又は建築物の一部が落下等した場合、自己敷地内で収まらず、周辺の建築物や道路、通行人等へ影響を及ぼす危険な状態である

項目
(ア) 建築物の密集状況や道路までの距離(危険が及ぶ範囲等)
(イ) 周辺の敷地(隣地)の用途(学校、病院、避難所、公園等)
(ウ) 周辺の道路(接道)の特性や利用状況 (公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等)

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

評価①

①そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある

項目
(ア) 吹付け石綿等が飛散し、暴露している状態
(イ) 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している状態
(ウ) 排水等の流出により臭気が発生している状態
(エ) ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している状態
(オ) ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、蝇、蚊等が発生している状態

②周辺の生活環境の保全を図る上で放置することが不適切である

項目
(ア) 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散乱している状態
(イ) 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している状態
(ウ) 立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している状態
(エ) 空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している状態
(オ) 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している状態
(カ) 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している状態
(キ) ねずみ、蝇、蚊、のみ等が発生している状態
(ク) 住みついた動物が周辺の土地や家屋に浸入している状態
(ケ) シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している状態
(コ) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態
(サ) 門扉が未施錠、又は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状態
(シ) 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている状態
(ス) 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している状態
(セ) 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んでいる、又は汚れたまま放置されている状態
(ソ) 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、又は周辺の生活環境の保全を図る上で放置することが不適切な状態

※「③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」について、本町には景観条例等がないため、主に生活環境に起因する状態のものと考え、「②周辺の生活環境の保全を図る上で放置することが不適切である」に含めて判定する。

評価②

周囲に与える悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態

項目
(ア) 悪影響の頻度や回数、量、範囲、拡大性、及び他の悪影響への誘因
(イ) 健康被害を及ぼす可能性（他法令等での規制範囲等）
(ウ) 防犯上危険となる可能性
(エ) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安

4. 認定から対策フロー

(1)所有者等が特定できる場合



(2)所有者等が特定できない場合



5. 調査票

特定空家等の判定には、敷地等への立入調査を実施し、空家等の現状を詳細に把握する必要があるため、以下の調査票を使用して実施する。

【調査票】

ア. 特定空家等基礎調査票

イ. 特定空家等現地写真台帳

ウ. 特定空家等評価票

評価票1 ⇒ (1)保安上危険な空家等 評価①

評価票2 ⇒ (1)保安上危険な空家等 評価②

評価票3 ⇒ (2)衛生・生活環境上不適切な空家等 評価①

評価票4 ⇒ (2)衛生・生活環境上不適切な空家等 評価②

※立入調査は、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案) (平成23年国土交通省)」を参考に実施する。

【特定空家等基礎調査票】

調査番号		調査年月日	
調査者			
特定空家等種別	<input type="checkbox"/> (1)保安上危険な空家等 <input type="checkbox"/> (2)衛生・生活環境上不適切な空家等		
評価①	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当	判定	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当 <small>(評価①・②ともに該当の場合)</small>
評価②	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当		<input type="checkbox"/> 経過観察 <small>(評価①・②いずれかに該当の場合)</small>
空家等基本情報			
所在地	阿久比町		
主要用途	例：住宅・長屋・共同住宅・併用住宅・店舗・事務所・倉庫・その他		
	備考		
構造	例：木造・S造・RC造・その他		
	備考		
階数	例：1階・2階・3階・その他		
	備考		
位置図			

【特定空家等現地写真台帳】

特定空家等現地写真台帳	調査番号	調査年月日
写真①	写真②	写真③
写真④	写真⑤	撮影場所見取図（位置図）

【評価票1】

(1)保安上危険な空家等 評価①

調査番号	調査年月日		
①屋根又は外壁等が脱落又は飛散等するおそれがある			
屋根ふき材、 ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうな状態		
	該当		備考
外壁	外壁が脱落しそうな状態		
	該当		備考
看板、給湯設備、 屋上水槽等	(ア) 支持部分の接合状態について、支持金物又は支線が腐朽し、一部でも破断、遊離している状態		
	該当		備考
	(イ) 看板等の仕上げ材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態		
	該当		備考
屋外階段又はバルコニー	(ア) 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態		
	該当		備考
	(イ) 部材の腐食、破損があり脱落の危険がある状態		
	該当		備考
門又は塀	(ア) 崩落の危険があるほど傾斜している(1/20超)状態		
	該当		備考
	(イ) 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形もしくは破損している状態		
	該当		備考
②敷地の安全性が損なわれるおそれがある			
擁壁表面からの水のしみ出しや水抜き穴の詰まり状況、ひび割れの発生状況等から安全性が損なわれている状態			
擁壁	排水状況・ひび割れ、傾斜及びひくらかみ等の有無		
	該当		備考
敷地	法面の崩壊、不同沈下、液状化、及び土砂流出等の有無		
	該当		備考
③建築物が倒壊するおそれがある			
構造の腐朽又は破損の程度			
基礎、土台、柱、はり	柱が傾斜しているもの、基礎、土台、柱、はりの腐朽、破損により修理を要するもの、又は変形が著しく、崩壊の危険があるもの		
	該当		備考
外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損による、下地の露出や壁体を貫通する穴があるもの		
	該当		備考
屋根	屋根ふき材料の剥落等や軒の裏板等の腐朽、軒の垂れ下がり、又は屋根の変形等があるもの		
	該当		備考
構造一般			
基礎	(ア) 基礎に多数のひび割れ、大きなひび割れが生じているもの		
	該当		備考
	(イ) 土台が基礎からはみ出すほどのずれが生じているもの		
	該当		備考
評価①総合評価	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当		備考

※該当と判断したものがひとつでもある場合に、評価①総合評価は、該当とします。

【評価票1】写真台帳	調査番号	調査年月日
①屋根又は外壁等が脱落又は飛散等するおそれがある		
屋根ふき材、ひさし又は軒	外壁	看板、給湯設備、屋上水槽等
屋外階段又はバルコニー	門又は塀	その他

【評価票1】写真台帳	調査番号	調査年月日
②敷地の安全性が損なわれるおそれがある		
擁壁	擁壁	その他
敷地	敷地	その他

【評価票1】写真台帳	調査番号	調査年月日
③建築物が倒壊するおそれがある		
基礎、土台、柱、はり	外壁	屋根
基礎	基礎	その他

【評価票2】 (1)保安上危険な空家等 評価②

調査番号			調査年月日	
建築物が倒壊した場合、又は建築物の一部が落下等した場合、自己敷地内で収まらず、周辺の建築物や道路、通行人等へ影響を及ぼす危険な状態である				
隣地				
北	建築物有無		敷地用途	
	軒からの距離（概算）		備考	
東	建築物有無		敷地用途	
	軒からの距離（概算）		備考	
南	建築物有無		敷地用途	
	軒からの距離（概算）		備考	
西	建築物有無		敷地用途	
	軒からの距離（概算）		備考	
道路				
北	幅員		特性	
	軒からの距離（概算）		利用状況	
	備考			
東	幅員		特性	
	軒からの距離（概算）		利用状況	
	備考			
南	幅員		特性	
	軒からの距離（概算）		利用状況	
	備考			
西	幅員		特性	
	軒からの距離（概算）		利用状況	
	備考			
評価②総合評価		<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当	備考	

【評価票2】写真台帳	調査番号	調査年月日
隣地		
北側	東側	南側
西側	その他	その他

【評価票2】写真台帳	調査番号	調査年月日
道路		
北側	東側	南側
西側	その他	その他

【評価票3】 (2) 衛生・生活環境上不適切な空家等 評価①

調査番号		調査年月日	
①そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがある			
(ア) 吹付け石綿等が飛散し、暴露している状態			
該当		備考	
(イ) 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している状態			
該当		備考	
(ウ) 排水等の流出により臭気が発生している状態			
該当		備考	
(エ) ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している状態			
該当		備考	
(オ) ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、蝇、蚊等が発生している状態			
該当		備考	
総合判断			
該当		備考	
②周辺の生活環境の保全を図る上で放置することが不適切である			
(ア) 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散乱している状態			
該当		備考	
(イ) 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している状態			
該当		備考	
(ウ) 立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している状態			
該当		備考	
(エ) 空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している状態			
該当		備考	
(オ) 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している状態			
該当		備考	
(カ) 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している状態			
該当		備考	
(キ) ねずみ、蝇、蚊、のみ等が発生している状態			
該当		備考	
(ク) 住みついた動物が周辺の土地や家屋に浸入している状態			
該当		備考	
(ケ) シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している状態			
該当		備考	
(コ) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態			
該当		備考	
(サ) 門扉が未施錠、又は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状態			
該当		備考	
(シ) 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている状態			
該当		備考	
(ス) 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している状態			
該当		備考	
(セ) 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んでいる、又は汚れたまま放置されている状態			
該当		備考	
(ソ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる状態、又は生活環境の保全を図る上で放置することが不適切な状態			
該当		備考	
評価①総合評価		<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当	備考

※該当と判断したものがひとつでもある場合に、評価①総合評価は、該当とします。

【評価票3】写真台帳	調査番号	調査年月日
①そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがある		
(ア) 吹付け石綿等が飛散し、暴露している状態	(イ) 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している状態	(ウ) 排水等の流出により臭気が発生している状態
(エ) ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している状態	(オ) ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、蝇、蚊等が発生している状態	その他

【評価票3】写真台帳	調査番号	調査年月日
②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		
(ア) 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散乱している状態	(イ) 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している状態	(ウ) 立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している状態
(エ) 空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している状態	(オ) 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している状態	(カ) 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している状態

【評価票3】写真台帳	調査番号	調査年月日
②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		
(キ) ねずみ、蝇、蚊、のみ等が発生している状態	(ク) 住みついた動物が周辺の土地や家屋に浸入している状態	(ケ) シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している状態
(コ) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態	(カ) 門扉が未施錠、又は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状態	(シ) 敷地内にごみ等が散乱し、山積みしたまま放置されている状態

【評価票3】写真台帳	調査番号	調査年月日
②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		
(ス) 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している状態	(セ) 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んでいる、又は汚れたまま放置されている状態	(ソ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態
その他	その他	その他
その他	その他	その他

【評価票4】 (2)衛生・生活環境上不適切な空家等 評価②

調査番号		調査年月日	
<p>周囲に与える悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態</p>			
<p>【調査のポイント】</p>			
<p>(ア) 悪影響の頻度や回数、量、範囲、拡大性、及び他の悪影響への誘因等、悪影響の状況</p>			
<p>(イ) 健康被害を及ぼす可能性の有無</p>			
<p>(ウ) 防犯上危険となる可能性の有無</p>			
<p>(エ) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安</p>			
<p>【空家等の現状】</p> <p>空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。 可能なものは数値化する。</p>		<p>【空家等が及ぼす悪影響の状況】</p> <p>空家等の状況によってどのような影響（被害）を受けているか記載する。</p>	
<p>-----</p> <p>【記載例】</p> <p>敷地内に大量のごみが放置されている。不法投棄とみられるごみも存在する。フェンス等の仕切りや不法投棄の防止措置は取られていない。ごみの量は3㎡程度</p>		<p>【記載例】</p> <p>人通りの多い道路に面しており、通行人の目にも触れやすく、周辺の景観の悪化を招いている。また、不法投棄もみられ、今後も不法投棄が増える可能性が高い。</p>	
評価②総合評価	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当	備考	

【評価票4】写真台帳	調査番号	調査年月日
(ア) 悪影響の頻度や回数、量、範囲、拡大性、及び他の悪影響への誘因		
状況1	状況2	状況3
(イ) 健康被害を及ぼす可能性 (他法令等での規制範囲等)	(ウ) 防犯上危険となる可能性	(工) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安