

空家等の判定基準取扱いマニュアル

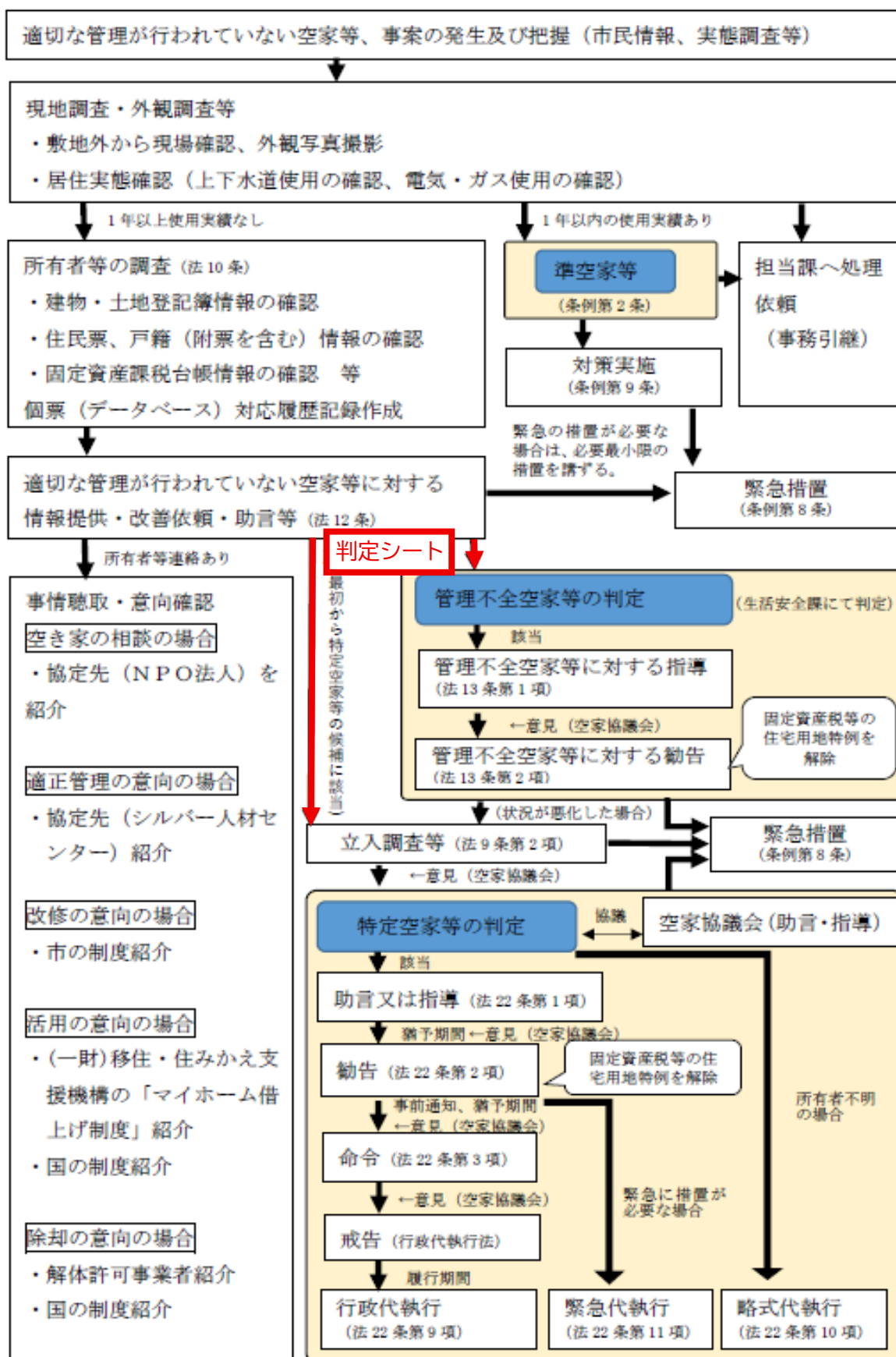
令和 8 年 月

（目的）

本マニュアルは、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」に規定する「管理不全空家等」及び「特定空家等」に該当するか否かを判断するにあたり、空家法、「羽島市空家等対策の推進に関する条例（以下「市条例」という。）」及び「羽島市空家等対策計画書（以下「空家計画」という。）」に基づき適切で具体的な判定基準を示し、「空家等判定シート（以下、「判定シート」という。）」を用いて公平な判定を行うことを目的とする。

(実施フロー)

事案の発生及び把握から管理不全空家等、特定空家等の判定までは、以下の空家計画のフロー図に基づき実施する。

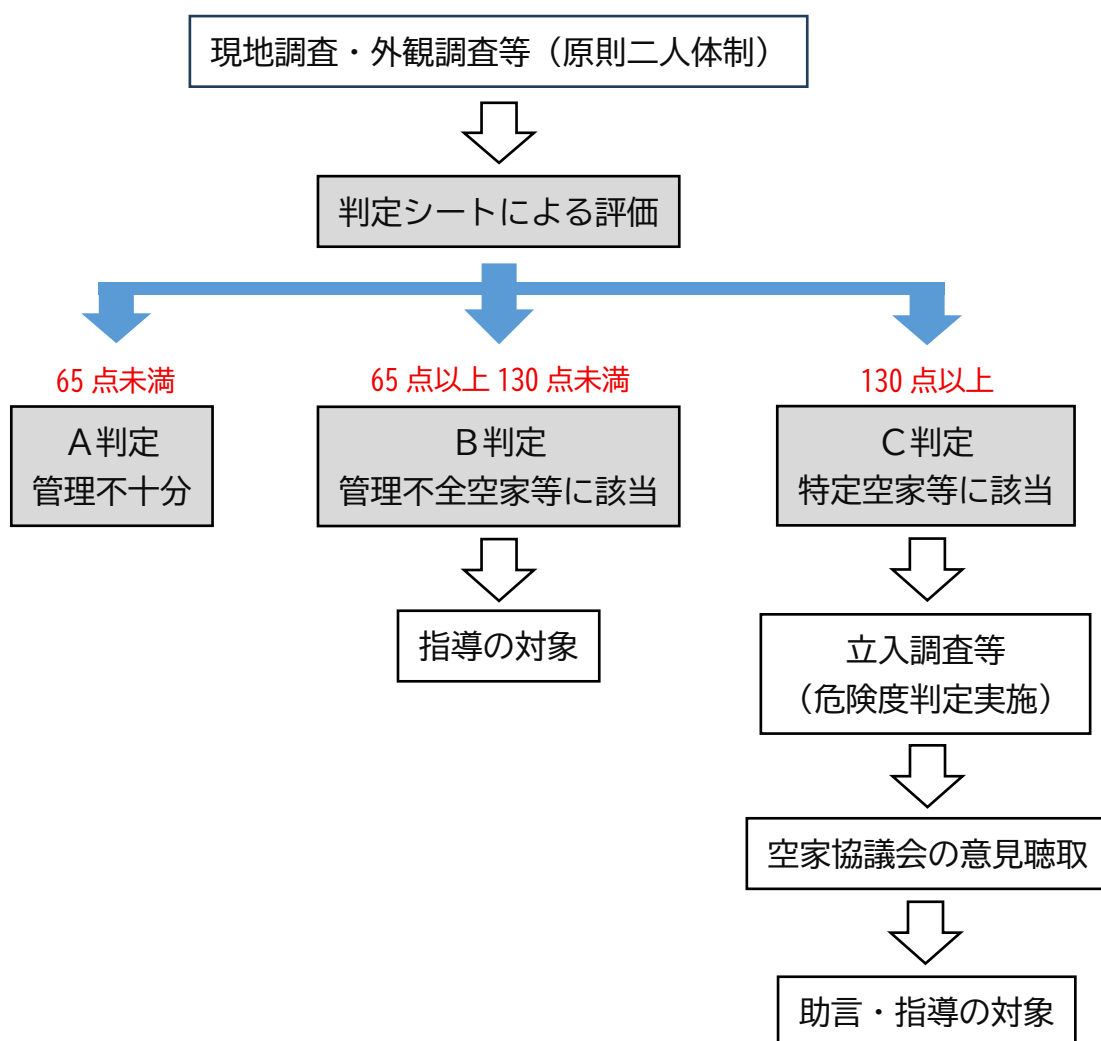


(判定シートの使用)

現地調査・外観調査等により、空家等がこのまま放置され、以下の例のように周辺生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあると判断された場合に、判定シートを用いて状態の判断を行う。

- 例)
- ・倒壊した場合に、隣接敷地または道路に越境する恐れがある
 - ・屋根材が剥がれ、道路に落下するなどの恐れがある（飛散物等）
 - ・その他、空家等として対策を図る特段の事情がある

判定方法は、市担当職員が外観目視により判定シートを用いて実施し、「管理不十分」「管理不全空家等」および「特定空家等」の3段階に分別する。



(基準の見直し)

空家計画の改定時期に見直しを検討する他、運用上不具合が生じた時、法改正など社会情勢の変化等、必要に応じて見直しを行う。

(版管理・改訂履歴)

空家等の判定基準取扱いマニュアル

空家等判定シート

調査日時	年 月 日 : ~ :	調査員氏名		
所在地				

現地状況	環境保全	☐	☐ 不特定の者が容易に侵入出来る程の戸や窓の破損等 [*] 又は侵入の形跡(10) ☐ 開口部の破損等(5)							
		☐	庭木の剪定がされず、大枝の落下や飛散による建物の破損等や通行の妨げ等の恐れがある(5)							
		☐	倒壊した場合に、建物の一部が隣接敷地内又は道路に越境する恐れがある (5) ☐ 学校通学路の場合 (+5 加算) ☐ 市空家計画の重点地区(竹鼻江吉良中心市街地)内 (+5加算)							
	衛生	☐	☐ 汚水が流出し水路、道路に悪影響を与えていることを確認 (10) ☐ 汚水を原因とする常態的な臭気を確認(5)							
		☐	不法投棄問わず、敷地内に大量のごみが散乱していることを確認 (5)							
	景観	☐	雑草等が建築物を覆う程に繁茂(5)							
その他	☐	記載に無い事項で周囲に何らかの悪影響を及ぼしていることを確認した。(5) ()								
老朽度合	傾斜 cm	1箇所	2箇所	3箇所	4箇所	平均	⇒	☐	傾斜平均値6cm(下振120 c mの場合)以上※木造・プレハブ (65)	
								☐	傾斜平均値 4 cm(下振120 c mの場合)以上※非木造・その他 (65)	
	目視で明らかな場合は測定省略。角地すべてを測れない場合は可能な箇所の平均で判定。							☐	傾斜平均値が上記未満→ (10)	
								☐	測定できない程の軽微な傾き→ (5)	
	外壁	☐	☐ 1側面相当以上が破損等している。(65) ☐ 室内の柱、梁等が破損等し、外壁が盛りあがっている又は資材が突き出ている。(65)							
	屋根	☐	☐ 屋根の1側面相当以上が破損等、ずれを確認した。(65)							
	共通	☐	☐ 外壁、屋根材が破損等により道路側に落下の恐れがある。(20) ☐ 2階部分以上 (+15加算)							
		☐	☐ 場所を問わず破損等は限定的だが、貫通するなどし常習的に雨水が内部に入る状態。(30) ☐ 破損等はあるが雨水が内部に入ることはない、可能性が低い。(10) ☐ 軽微なひび割れ程度の損耗(5)							
	基礎 土台	☐	☐ 破損等、変形、蟻害を確認した。(目視範囲で全体の75%以上が目安) (65) ☐ 破損等が全体の75%未満程度。(30) ☐ ひび割れ程度の軽微な破損等(10)							
		☐	基礎・土台が地盤沈下しているのを確認した。(65)							
		☐	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落を確認できた。(30)							
	柱梁	☐	窓ガラス等から内部の梁の破損等、それに伴う柱の倒壊等を確認できた。(65)							
	設備等	☐	配管の破損等が原因で常習的な汚水が溜まっているなどし、家屋全体が腐敗、腐臭している。(65)							
		☐	☐ 高架水槽・屋外階段等大型の設備が破損等、転倒、脱落していることを確認。(20) ☐ 配管などの大型ではない設備が破損等していることを確認 (10)							
その他	☐	樹木等が家屋内側から突き出てきている又は浸食するなどし、家屋機能が失われている。(65)								
	☐	ブロック塀等の附属する工作物が破損等している(20)								
	☐	一度対策措置が行われているが、経年により劣化の進行が見られる (10)								
	☐	上記以外のなんらかの要因で、建物倒壊の危険性があることを確認した場合。(65) ()								

判定	現地状況	老朽度合	判定合計	65未満	65以上130未満	130以上
				☐ A判定 管理不十分	☐ B判定 管理不全空家等	☐ C判定 特定空家等

※破損等とは剥落、腐朽、亀裂などを指す。