

# 那須塩原市特定空き家等判断基準

平成29年9月

那須塩原市 都市整備課

## 1 趣旨

本基準は、空き家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第6条の規定に基づき策定した那須塩原市空き家等対策計画での特定空き家等の認定基準を踏まえ、法第2条第2項及び那須塩原市空き家等対策の推進に関する条例(以下「条例」という。)第2条第1項第1号に規定する特定空き家等の判断を行うために定めるものである。

また、法第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「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)」の中で、「特定空家等」の判断の参考となる基準として示されている[別紙1]から[別紙4]を参考にチェックリストとして作成したものである。

(定義)

第2条 (略)

2 この法律において、「特定空家等」とは、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恐れのある状態、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にあると認められる「空家等」をいう。

## 2 特定空き家等の判断基準

(1) 法第2条第1項及び条例第2条第1項第1号に規定する「空き家等」が、次の①から④のいずれかの状態に該当し、周辺への影響及び危険の切迫性があるものを「特定空き家等」として認定する。

- 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
- 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

(2) (1)の判断に当たっては、「那須塩原市特定空き家等チェックシート」の各項目の判断基準に掲げる基準により判断するものとする。

(3) (1)①から④のいずれかの状態に該当する空き家等については、周辺への影響及び危険の切迫性の有無を判断する。判断に当たっては、チェックシートの各項目の判断区分において「特定空き家等」に該当すると判定した項目について、その状態が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、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、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ものとする。

## 3 特定空き家等の判断

特定空き家等の判定に当たっては、複数の担当職員で行うこととし、調査員全員の一致により判定するものとする。必要に応じて建築技師が確認を行うものとする。

チェックシートの判定において、判断区分「特定空き家等」で判定①②に該当するものは、法第14条の規定に基づく措置を講ずるべき特定空き家等と考える。判断区分「特定空き家等」で判定①のみの該当であっても総合判定により特定空き家等への判定及び法第14条の規定に基づく措置を講ずるか判断する。いずれの場合も、那須塩原市空き家対策審議会において特定空き家等に該当するか否か最終的な判断をするものとする。

**那須塩原市**  
**特定空き家等チェックシート**

調査日		管理番号	
空き家等所有者		所在地	
調査を行った職員			

- (1) 調査を行う空き家等の1～4の各状態の項目について、「①判定」欄に「○」等でチェックする。
- (2) 「②周辺への影響、危険の切迫性※」については、各項目の判断区分「特定空き家等」で①判定に該当された項目について判定を行う。②に「○」等でチェックされた場合、特定空き家等に該当する可能性が高いものとして判定する。(下記④へ記入)
- ②について判定ができない場合等は、「×」等でチェックして「総合判定」により総合的に判定する。(下記⑤へ記入)判定が困難な場合は那須塩原市空き家対策審議会に意見を求める。
- (3) (1)、(2)の判定に対し、那須塩原市空き家対策審議会において最終的な判定をするものとする。(下記⑥へ記入)

※「②周辺への影響、危険の切迫性」

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、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、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。

**④【特定空き家等判定】※チェックシート項目の判断区分「特定空き家等」で①・②両方が○の場合**

- 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  
 チェックシート項目の判断区分「特定空き家等」で①・②が○ ⇒ 「特定空き家等」と判定
- 2 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  
 チェックシート項目の判断区分「特定空き家等」で①・②が○ ⇒ 「特定空き家等」と判定
- 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状態  
 チェックシート項目の判断区分「特定空き家等」で①・②が○ ⇒ 「特定空き家等」と判定
- 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  
 チェックシート項目の判断区分「特定空き家等」で①・②が○ ⇒ 「特定空き家等」と判定

**⑤【総合判定】※チェックシート項目の判断区分「特定空き家等」で①のみが○の場合**

- 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であるか判断  
 「特定空き家等」と判定
- 2 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であるか判断  
 「特定空き家等」と判定
- 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状態であるか判断  
 「特定空き家等」と判定
- 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であるか判断  
 「特定空き家等」と判定

〈総合判定結果考察〉

〈必要な措置の内容〉      補修等     一部除却     全部除却     その他

(事務局意見)

**⑥審議会の最終判定**

特定空き家等に該当する                       特定空き家等に該当しない

〈必要な措置の内容〉      補修等     一部除却     全部除却     その他

(審議会意見)

確認方法

外観目視等による調査

法第9条第2項に規定する立入調査

判断区分

特定空き家等：法第2条第2項の特定空き家等とし、法第14条各項の措置の対象となる空き家等

管理不適切：法第3条の適切な管理に努めていない空き家等（特定空き家等を除く。）とし、法第12条の助言の対象となる空き家等

助言対象外：特定空き家等及び管理不適切以外の空き家等とし、状況に応じて法第12条の情報の提供等に努める空き家等

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

建築物の部分	確認項目	判断区分	判断基準	①判定	②周辺への影響、危険の切迫性	
建築物が倒壊するおそれがある	建物全体	傾斜	助言対象外	基礎に不動沈下はない、かつ、柱に傾斜はない。		
			管理不適切	基礎に不動沈下があり、建物に僅かに傾斜が認められる。		
		特定空き家等	木造建築物	建物に1/20超の傾斜が認められる。(2階以上の階のみが傾斜している場合も同様)		
			鉄骨造建築物	1/30超(傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合)または1/50超(傾斜を生じた階の上の階数が2階以下の場合)の傾斜が認められる。		
	鉄筋コンクリート造建築物		損傷度Ⅳの柱本数の割合が20%超または損傷度Ⅴの柱本数の割合が10%超			
	建築物の構造耐力上主要な部分	基礎	助言対象外	基礎に破損はない。		
			管理不適切	基礎に10箇所以内のひび割れが生じている。		
			特定空き家等	基礎に10箇所を超えるひび割れや局部的な破壊、仕上げモルタル剥離、脱落が生じている。		
		土台	助言対象外	土台となる木材や緊結金物に腐朽・破損はない。		
			管理不適切	土台となる木材が腐食し断面欠損(断面過半未満)が発生している。		
			特定空き家等	土台となる木材が腐食し著しい断面欠損(断面過半)が発生している、または、緊結金物に著しい腐食がある。		
		基礎及び土台	助言対象外	基礎と土台等にずれはない。		
			管理不適切	土台等が基礎幅をはみ出さない程度のずれが生じている。		
			特定空き家等	土台等が基礎幅をはみ出す程のずれ、脱落又は遊離が生じている。		
	柱、はり、筋かい	助言対象外	柱、はり、筋かいに破損はない。			
		管理不適切	柱、はり、筋かいに局部的なひび割れや破損がある。			
		特定空き家等	柱、はり、筋かいに亀裂や変形がある、または、柱とはりにずれが発生している。			
	屋根ふき材、ひさし、又は軒	屋根	助言対象外	屋根の変形や破損はない。		
			管理不適切	屋根の一部に不陸、剥落やずれがある。		
			特定空き家等	屋根が著しく変形している、または、屋根の一部が抜け落ちている。		
		屋根ふき材	助言対象外	屋根ふき材に腐朽・破損はない。		
			管理不適切	屋根瓦など、屋根ふき材の一部にずれがある。		
			特定空き家等	屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材の一部が実際に剥落している。		
		軒の裏板、垂木等	助言対象外	軒の裏板、垂木等に腐朽・破損はない。		
管理不適切			軒の裏板、垂木等が腐朽している。			
特定空き家等			軒の裏板、垂木等が腐朽し、一部が脱落している。			

屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	軒の傾斜	助言対象外	軒の変形はない。			
		管理不適切	軒が垂れ下がっている。			
		特定空き家等	軒が垂れ下がり、一部が崩落している。			
		助言対象外	雨樋に破損はない。			
		管理不適切	雨樋の破損などにより、雨樋が垂れ下がっている。			
		特定空き家等	雨樋の破損などにより、雨樋が垂れ下がっており実際に脱落している。			
	外壁	外壁貫通	助言対象外	外壁に破損はない。		
			管理不適切	外壁に局部的な穴が生じているが、雨、風等の侵入のおそれはない。		
			特定空き家等	外壁を貫通する穴が生じている。		
		下地露出	助言対象外	外壁に破損はない。		
			管理不適切	外壁のひび割れや仕上げ材のせり上がりなど、外壁の一部に破損がある。		
			特定空き家等	仕上げ材の一部が剥がれ下地が露出している。		
外壁仕上げ材		助言対象外	外壁のモルタルやタイル等の仕上げ材に破損はない。			
		管理不適切	外壁のモルタルやタイル等の仕上げ材に目視で確認できるひび割れやずれ、浮きが生じている。			
		特定空き家等	外壁のモルタルやタイル等の仕上げ材に浮きが生じ、一部が実際に脱落している。			
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板	助言対象外	看板に破損はない。			
		管理不適切	看板に目視で確認できるひび割れがある。			
		特定空き家等	看板の仕上材料が剥落している、または、看板が転倒している、破損又は脱落している、支持部分が腐食している。			
	給湯設備・屋上水槽等	助言対象外	給湯設備や屋上水槽等に破損はない。			
		管理不適切	給湯設備や屋上水槽等が一部破損している。			
		特定空き家等	給湯設備や屋上水槽等が転倒している、脱落している、支持部分が腐食している。			
屋外階段・バルコニー	屋外階段・バルコニー	助言対象外	屋外階段・バルコニーに腐朽・破損はない。			
		管理不適切	屋外階段・バルコニーの一部に腐朽・破損がある。			
		特定空き家等	屋外階段・バルコニーに10箇所を超えるひび割れや破損、脱落、傾斜している状態を確認できる。			
門又は塀	門又は塀	助言対象外	門又は塀に破損はない。			
		管理不適切	門又は塀の一部に破損がある。			
		特定空き家等	門又は塀に10箇所を超えるひび割れや破損、傾斜している状態を確認できる。			
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	擁壁	擁壁	特定空き家等	老朽化に対する危険度を総合的に評価(「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」による危険度が5点以上)		
その他	その他	その他	特定空き家等	その他、倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある。具体的な内容( )		
判定	「特定空き家等」で、①・②が○の場合、「特定空き家等」の可能性と判定し、審議会に意見を求める。(Aへ)					
	「特定空き家等」で、①のみが○の場合は総合判定で総合的に「特定空き家等」か否か判定し、審議会に意見を求める。(Bへ)					

2 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

原因	確認項目		判断区分	判断基準	①判定	②周辺への影響、危険の切迫性	
建築物又は設備等の破損等が原因	吹付け石綿等	吹付け石綿等	助言対象外	吹付け石綿等の使用は確認できない。		/	
			管理不適切	吹付け石綿等の使用が目視により確認できる。			
			特定空き家等	吹付け石綿等の使用が目視により確認でき、使用部位の破損等により飛散し暴露する可能性が高い。			
			「目で見えるアスベスト建材（第2版）（国土交通省）」による。				
	悪臭・異臭	浄化槽等	助言対象外	浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生はない。		/	
			管理不適切	浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる。			
			特定空き家等	浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認でき、臭気の発生場所を特定できる。			
		排水等	助言対象外	排水等の流出による臭気の発生はない。		/	
			管理不適切	排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる。			
			特定空き家等	排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認でき、臭気の発生場所を特定できる。			
	ごみ等の放置、不法投棄が原因	悪臭・異臭	ごみ等の放置、不法投棄	助言対象外	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生はない。		/
				管理不適切	ごみ等の放置により、臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる。		
特定空き家等				ごみ等の放置により、臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認でき、臭気の発生場所を特定できる。			
衛生動物・害虫		ねずみ、はえ、蚊等	助言対象外	ごみ等の放置によるねずみ、はえ、蚊等の発生はない。		/	
			管理不適切	ごみ等の放置により、ねずみ、はえ、蚊等が発生し、ごみ等の付近で視認できる、または、顔を払う程度の害虫がいる。			
			特定空き家等	ごみ等の放置により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、敷地境界からでも視認できる、または、敷地境界で常に顔を払う必要がある程の害虫がいる。			
その他の原因	その他	その他	特定空き家等	その他、衛生上有害となるおそれがある。 具体的な内容( )			
判定	「特定空き家等」で、①・②が○の場合、「特定空き家等」の可能性と判定し、審議会に意見を求める。(Aへ)						
	「特定空き家等」で、①のみが○の場合は総合判定で総合的に「特定空き家等」か否か判定し、審議会に意見を求める。(Bへ)						

### 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状態

状態	確認項目	判断区分	判断基準	①判定	②周辺への影響、危険の切迫性	
適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	景観法に基づく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	助言対象外	景観法に基づく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適合している。			
		管理不適切				
		特定空き家等	景観法に基づく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適合しない。			
		景観計画担当課との協議により判断する。				
	景観保全のルール	助言対象外	地域に定められた景観保全に係るルールに適合している。			
		管理不適切				
		特定空き家等	地域に定められた景観保全に係るルールに適合しない。			
		景観計画担当課との協議により判断する。				
周囲の景観と著しく不調和な状態	建築物の外観	屋根、外壁	助言対象外	屋根、外壁等に汚物や落書き等による傷みや汚れはない。		
			管理不適切	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で一部傷んでいる。(一面の半分未満)		
			特定空き家等	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おり、敷地外から見えている。		
		窓ガラス	助言対象外	窓ガラスに破損はない。または破損した窓ガラスを塞ぐ等の対策を講じている。		
			管理不適切	一部の窓ガラスにひび割れや破損がある。		
			特定空き家等	半数以上の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
	看板等の工作物	看板等	助言対象外	看板等の工作物に破損、汚損はない。		
			管理不適切	看板等の工作物が一部破損、汚損したまま放置されているが、表示部分の半分以上は確認できる。		
			特定空き家等	看板等の工作物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て、表示部分の半分も確認できない。		
	樹木等	立木	助言対象外	立木は適正に管理されている。		
			管理不適切	立木が建築物の一部を覆う程度まで繁茂している。		
			特定空き家等	立木が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している、または、立木が敷地の外に繁茂している。		
		周囲の住宅の立地状況を見て景観と著しく不調か否かを判断する。				
		雑草	助言対象外	雑草は適正に管理されている。		
			管理不適切	草丈が概ね30cm未満の雑草があり、建築物の一部を覆う程度まで繁茂している。		
	特定空き家等		草丈が概ね30cm以上となっていて、建築物の全面を覆う程度まで繁茂している、または、雑草が敷地の外に繁茂している。			
	周囲の住宅の立地状況を見て景観と著しく不調か否かを判断する。					
	ごみの散乱、放置	ごみ	助言対象外	敷地内にごみ等の散乱、放置はない。		
			管理不適切	敷地内にごみ等が散乱し、敷地の半分未満を覆っている。		
			特定空き家等	敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置され、敷地の半分以上を覆っている。		
	その他の状態	その他	特定空き家等	その他、著しく景観を損なっている具体的な内容( )		
	判定	「特定空き家等」で、①・②が○の場合、「特定空き家等」の可能性と判定し、審議会に意見を求める。(Aへ)				
		「特定空き家等」で、①のみが○の場合は総合判定で総合的に「特定空き家等」か否かを判定し、審議会に意見を求める。(Bへ)				

#### 4 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

状態	確認項目	判断区分	判断基準	①判定	②周辺への影響、危険の切迫性		
立木が原因	立木	道路・敷地外への倒木、枝等の散乱	助言対象外	立木は適正に管理されている。			
			管理不適切	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に散らばっており、容易に通行することが困難。			
			特定空き家等	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に大量に散らばっており、跨ぐ、避ける等が必要で通行困難。			
		走行部分へのはみ出し	助言対象外	立木は適正に管理されている。			
			管理不適切	枝葉が走行部分の高さ3.0m以内に50cm未満はみ出している。			
			特定空き家等	枝葉が歩行部分の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出していて走行に支障がある、または、道路標識、信号等にかかっている。			
		敷地外へのはみ出し	助言対象外	立木は適正に管理されている。			
			管理不適切	枝葉が敷地の外(道路等を除く)に50cm未満はみ出している。			
			特定空き家等	枝葉が敷地の外(道路等を除く)に50cm以上はみ出している。			
	枯損等による倒伏	助言対象外	立木は適正に管理されている。				
		管理不適切	立木が枯損等により道路や敷地外に倒伏するおそれがある。				
		特定空き家等	立木が枯損等により道路や敷地外に倒伏している。				
	電線等への影響	助言対象外	立木は適正に管理されている。				
		管理不適切	枝葉が電線にかかっている。				
		特定空き家等	枝葉が電線を覆っている。				
	空き家等に住みついた動物等が原因	動物のふん尿	動物の鳴き声	助言対象外	動物の鳴き声その他の音は聞こえない。		
				管理不適切	動物の鳴き声その他の音が聞こえるが、通常の声で会話するのに支障はない。		
				特定空き家等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に聞こえ、会話の妨げとなる。		
動物の毛、羽毛			助言対象外	動物のふん尿その他の汚物による臭気はない。			
			管理不適切	動物のふん尿その他の汚物による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる。			
			特定空き家等	動物のふん尿その他の汚物による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認でき、臭気の発生場所を特定できる。			
ねずみ、はえ、蚊、のみ等			助言対象外	動物の毛、羽毛の飛散はない。			
			管理不適切	動物の毛、羽毛が飛散し、敷地内に散乱している。			
			特定空き家等	動物の毛、羽毛が飛散し、敷地外まで達しており、発生場所が特定できる。			
動物の住みつき		助言対象外	ねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生はない。				
		管理不適切	ごみ等の発生元に関わらず、ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、敷地内で視認できる、または、顔を払う程度の害虫がいる。				
		特定空き家等	ごみ等の発生元に関わらず、多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、敷地境界からでも視認でき、巣や発生元が特定できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる。				
動物の住みつき		助言対象外	動物の住みつきはない。				
		管理不適切	動物が住みついているが、敷地の外にでたり、周辺の土地・家屋に侵入するおそれはない。				
		特定空き家等	動物が住みつき、敷地の内外を出入りしており、周辺の土地・家屋に侵入するおそれがある、又は既に被害がある。				



		シロアリ・蜂	助言対象外	シロアリや蜂は確認できない。		
			管理不適切	シロアリが発生している、または、蜜蜂等の蜂の巣が確認できる。		
			特定空き家等	シロアリが大量に発生し巣が確認でき、近隣に飛来している、または、スズメ蜂等の蜂の巣が確認でき、近隣に飛来している。		
建築物等の不適切な管理等が原因	外壁及び開口部	外壁	助言対象外	外壁に亀裂や開放はない。		
			管理不適切	外壁に不特定の者が進入できない亀裂や開放がある。		
			特定空き家等	外壁を貫通する穴が生じている、不特定の者が容易に進入できる亀裂や開放がある。		
		開口部	助言対象外	開口部に亀裂や開放はない。		
			管理不適切	開口部に不特定の者が進入できない亀裂や開放がある。		
			特定空き家等	ドアが外れているなど、不特定の者が容易に進入できる亀裂や開放がある。		
	塀・柵等の破損	塀・柵	助言対象外	塀や柵に亀裂はない。		
			管理不適切	塀や柵に、不特定の者が進入できない亀裂がある。		
			特定空き家等	塀や柵に、不特定の者が容易に進入できる亀裂がある。		
		門扉	助言対象外	門扉に破損はない。		
			管理不適切	門扉が一部外れているなど、不特定の者が進入できない破損がある。		
			特定空き家等	門扉が施錠されていない、外れているなど、不特定の者が容易に進入できる破損がある。		
	窓ガラスの破損	窓ガラス	助言対象外	窓ガラスに破損はない。		
			管理不適切	窓ガラスが割れているなど、不特定の者が進入できない破損がある。		
			特定空き家等	窓ガラスが割れているなど、不特定の者が容易に進入できる破損がある。		
	雪止めの破損等	落雪	助言対象外	屋根の雪止め等の破損等による空き家からの落雪はない。		
			管理不適切	屋根の雪止め等の破損等による空き家からの落雪が発生している。		
			特定空き家等	屋根の雪止め等の破損等による空き家からの落雪が発生しており、歩行者等の通行を妨げている。		
土砂の流出	土砂の流出	助言対象外	土砂等の流出はない。			
		管理不適切	土砂等が流出しているが、敷地内にとどまっている。			
		特定空き家等	敷地外まで土砂等が大量に流出し、歩行・通行等の妨げとなっている。			
その他の原因	その他	特定空き家等	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具体的な内容( )			
判定	「特定空き家等」で、①・②が○の場合、「特定空き家等」の可能性と判定し、審議会に意見を求める。(Aへ)					
	「特定空き家等」で、①のみが○の場合は総合判定で総合的に「特定空き家等」か否かを判定し、審議会に意見を求める。(Bへ)					