

芳賀町空家等対策計画

令和 2 年 3 月
芳賀町

目次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 対象の地区	3
4 計画の期間	3
5 計画の対象とする空家等	3
■ 用語の定義	4
第2章 空家等の現状と課題	5
1 現状	5
(1) 住宅数及び空家数	5
(2) 空家等にかかる現況調査	6
2 芳賀町で考えられる課題	8
3 課題の背景	9
(1) 所有者等に関すること	9
(2) 地域に関すること	9
(3) その他	11
第3章 空家等に関する対策の基本方針	11
1 空家等の適性管理	11
2 空家等の発生予防	11
3 空家等の活用促進	11
4 特定空家等への対策	11
第4章 空家等対策の具体的な取り組み	12
1 空家等の適性管理について	12
2 空家等の発生予防	13
3 空家等の活用促進について	14
4 特定空家等への対策について	15
第5章 空家等対策の実施体制	16
1 空き家に対する相談体制について	16
2 空家等対策の実施について	16

<参考資料>

特定空家等認定基準（17～）

第 1 章 計画の趣旨

1 計画の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅等の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、空家等が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の悪化など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されています。

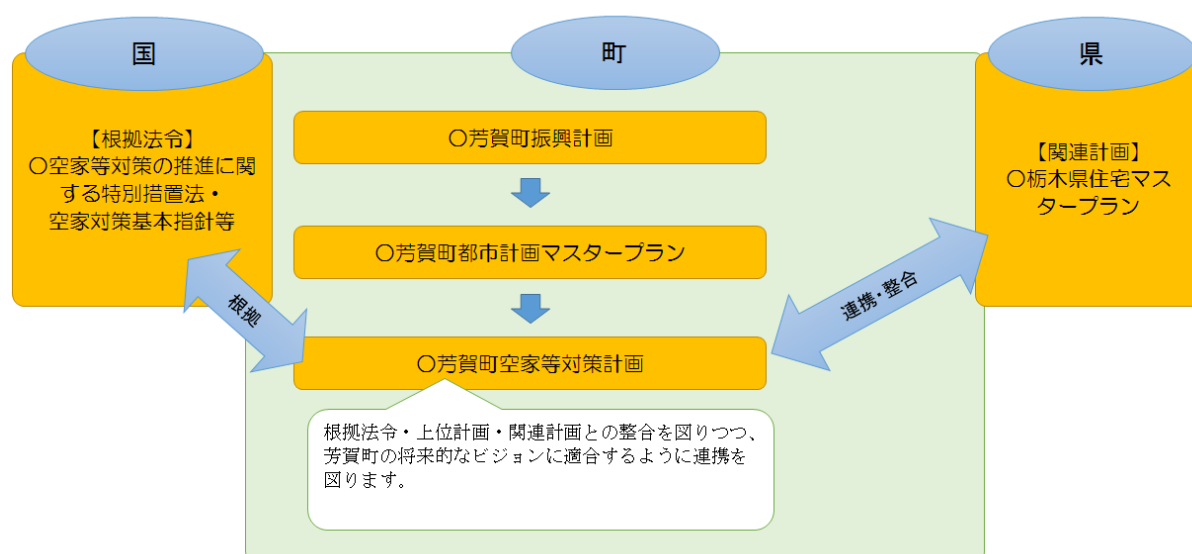
このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の充実を図るため、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

本計画は、これらの背景を踏まえ本町における空家等対策の推進を図ることにより、町民の安全・安心な生活環境を確保するとともに、地域社会の活性化に寄与することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、本町の空家等に関する取り組みを総合的かつ計画的に実施するための基本計画として策定するもので、芳賀町振興計画、芳賀町都市計画マスタープランの下に位置づけされるものです。

図1：計画のイメージ図



3 対象の地区

本計画の対象地区は、空家等の分布が町内全域に分布しているため、町内全域とします。

なお、重点的に対策を実施する地区を定める必要が生じた場合は、これを定めることができることとします。

4 計画の期間

本計画は、本町の空家等の問題に関する根本的解決に向けて中長期的に取り組むべきものです。その一方で、直面する課題に対しては速やかに対策を講じていく必要もあるため、計画期間は令和2年度から令和11年度までの10年間とします。ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じて、適宜見直すこととします。

図2：計画の期間等

計画名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R元 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	
町振興計画	第6次振興計画（令和9年度まで）														
	前期計画				中期計画				後期計画						
芳賀町都市計画マスタープラン	平成28年改訂														
芳賀町空家等対策計画					第1期計画										

5 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

「空家等」

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

※2：看板等で建築設備、門扉以外のもの

次のいずれかの状態にあると認められる「空家等」をいいます。

- (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がある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- (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) 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

建築物等

建築基準法第2条第1項に定める「建築物」及びそれに付随する建築設備、門塀等及びこれに附属する工作物。

空家等

「建築物等」のうち、概ね1年を通して使用されていない状態のもの。

特定空家等

空家等のうち、より周辺に悪影響を与えているもの。

第2章 空家等の現状と課題

1 現状

(1) 住宅数及び空家数

本町における住宅及び空家の戸数は、住宅・土地統計調査の結果では、次のとおりとなっています。

平成30年度の本町の住宅総数は5,650戸で、平成25年度に実施した前回の調査から比べると190戸増加しています。空家数についても800戸で前回の調査から比較すると90戸増加しています。

表 1：住宅戸数と空家率

	住宅総数 (戸)		空家数 (戸)		空家率 (%)	
	H25	H30	H25	H30	H25	H30
全国	60,629,000	6,242,000	8,196,000	8,460,000	13.5	13.6
栃木県	879,000	926,700	143,400	160,700	16.3	17.3
芳賀町	5,460	5,650	710	800	13.0	14.2

平成25年・平成30年住宅土地統計調査より

全国的に見て、空家数及び空き家率が増加傾向にあります。栃木県でも同様に増加傾向にあり、空家率は割合及び増加率が全国平均を上回っています。

また、本町の空家率については、14.2%で全国平均と比べて高い状況で、空家の増加率は、全国、栃木県の増加率よりも高く、ここ数年で全国や栃木県のペースよりも早く空家が増加していることが伺え、対策が必要な状況になっています。

<住宅土地統計調査の注意点>

全住宅のうち一部を抽出して行う標本調査です。

また、集合住宅などは、1部屋＝1戸としてカウントされるため、実際の空家の戸数とは誤差がある可能性があります。

全国的に同様の手法で実施されているので、空家の増減の傾向は、ある程度正確に捉えられているといえます。

したがって、本町の空家は800戸であるとは言えないものの、空家の増減の傾向は、ほぼ現状に則していると考えられ、急速に空家が増えていると考えられます。

(2) 空家等にかかる現況調査

本町では、町内全域の空家等の実情を把握するため、地域と関わりの深い自治会に調査をお願いしました。

自治会の調査結果を基にして、町職員による現地調査を実施し、空家台帳への登録を判定しています。調査結果は次のとおりで、平成２５年度から平成３０年度では、住宅土地統計調査の傾向と同様に増加しています。

表２：芳賀町内の空家等の件数

自治会名	空家等件数	
	H 2 5	H 3 0
祖母井	7	4
稲毛田	2 3	2 8
上延生	3	3
下延生	9	1 0
与能	8	8
下高根沢	2 2	3 4
下高根沢北部	8	1 1
下高根沢中部	5	1 0
下高根沢南部	9	7
下原新町	0	6
芳志戸	9	1 1
八ツ木	1 2	7
上給	1 0	1 1
東水沼	5	8
西水沼	9	1 2
東高橋	1 5	1 5
西高橋	1 4	2 4
計	1 4 6	1 7 5

平成２５・３０年度芳賀町空家調査より

図4：芳賀町内の空家等分布図

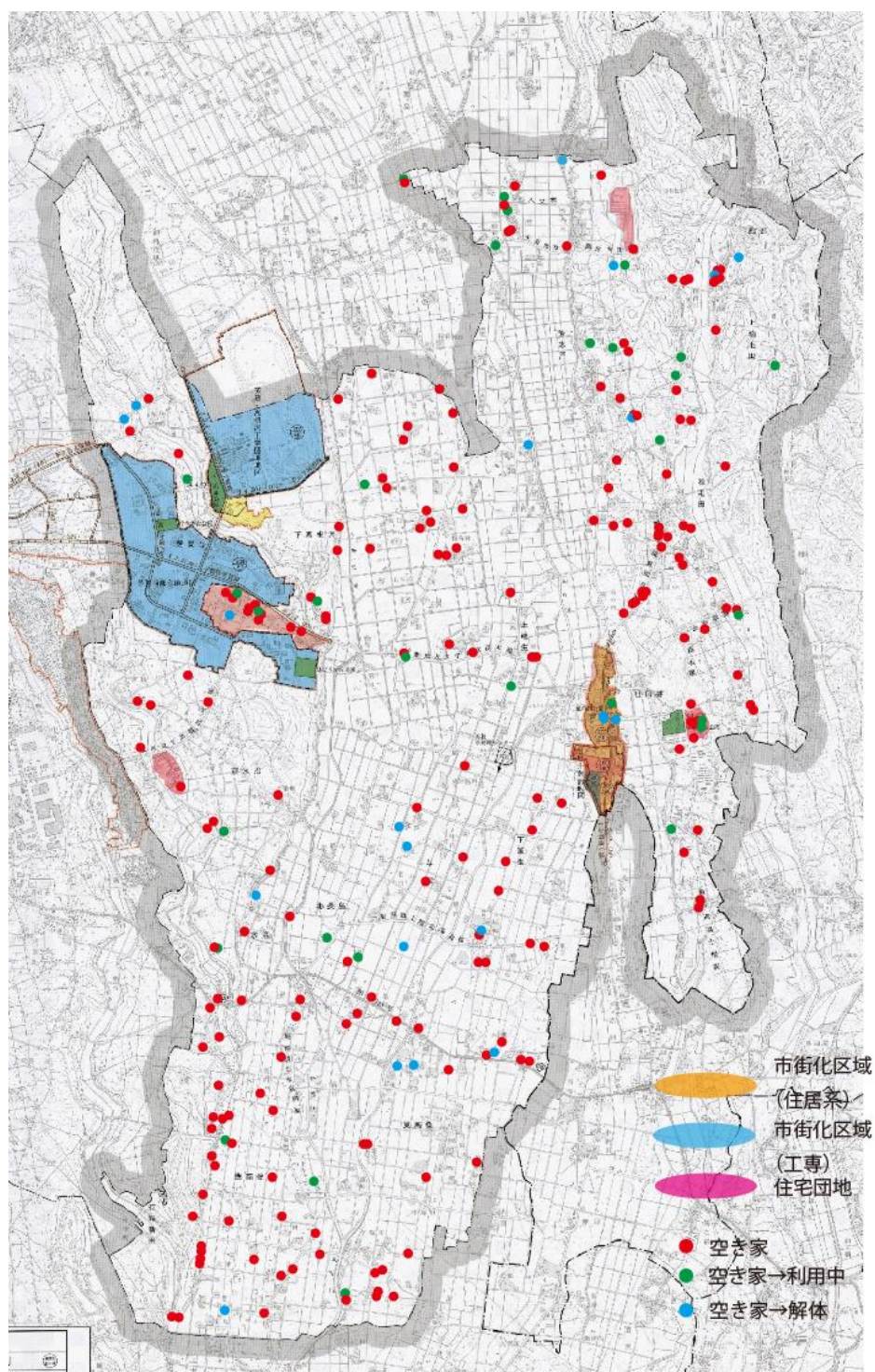
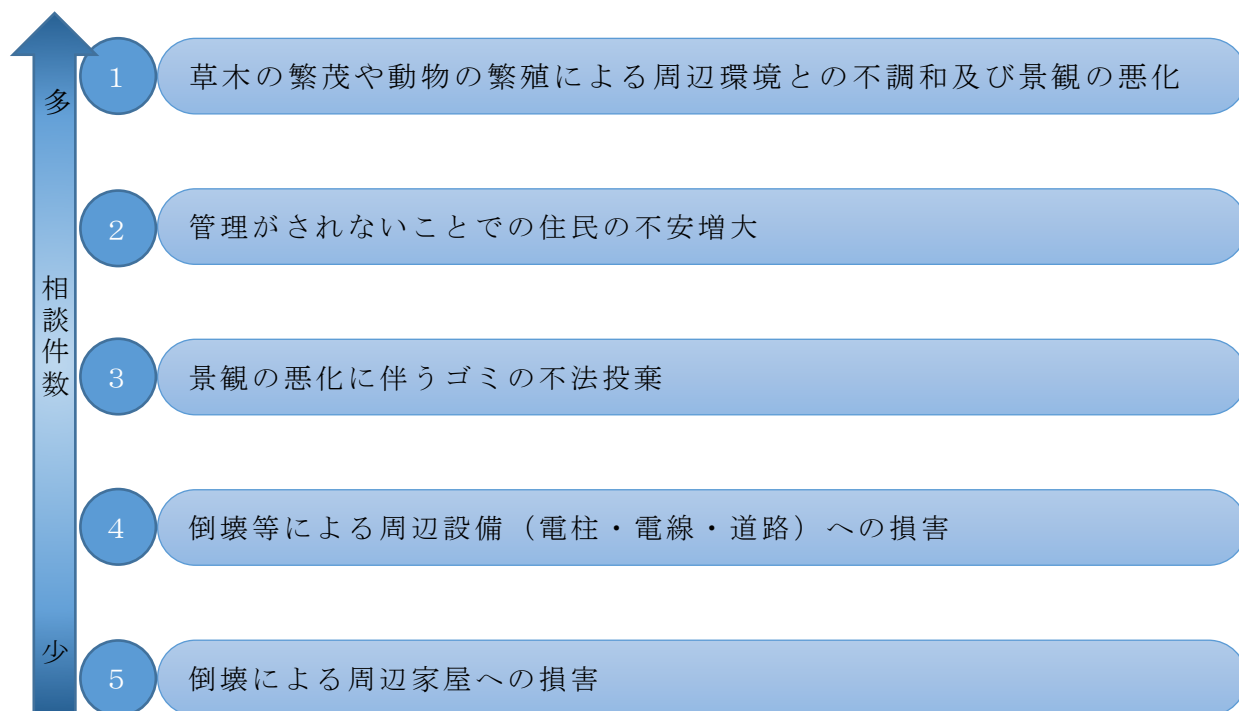


図4のとおり、現在、空家台帳に登録されている空家等は、市街化区域内ではわずかに確認されておらず、市街化調整区域内に多く確認されています。

また、住宅の密集している住宅団地よりも、住宅が密集していない農村部分に多く分布しています。

2 芳賀町で考えられる課題

空家等が適切に管理されないことで考えられる課題は、本町の空家等の分布や地域的な特性を踏まえ、次のようなものが考えられます。



本町の特徴として、管理されていない空家等は、住宅の密集している地域ではほとんど見られず、住宅の密集していない地域に多く見られるため、倒壊による近隣家屋への被害は少ないものと考えられます。

一方で、敷地内の管理がされないことで草木が繁茂し、近隣住民の生活環境が悪化するような状況が増加することが予想されます。

3 課題の背景

適正な管理がされない空家等が生まれる背景には、次のことが考えられます。

(1) 所有者等に関すること

① 管理能力の低下

- ・高齢者のみの世帯で、自分で管理する事が困難。
- ・高齢者の親と二人暮らしだが、自分も病気を抱えており管理が困難。
- ・親の死後、町外の子どもが管理していたが、子どもも高齢になり管理が困難。

② 所有者等が特定できない

- ・所有者等が居所不明であったり、所有者が死亡し、相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまい本来管理すべき者が特定できない。

③ 管理者としての意識が低い

- ・相続人が使用しておらず、近隣の家とのつきあいもないため、放置している。

④ 情報不足

- ・何とかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるか分からない。
- ・賃貸、売買などの手法があるが、相談する窓口、手続などが分からない。

⑤ 金銭的な問題

- ・改修や除却にかかる費用が高額であり、所有者等個人では対処できない。

(2) 地域に関すること

① 情報不足

- ・自治会や行政区から脱退し、地域内のつきあいが疎遠になり、地域として何とかしたいが、空家をどこまで関わってよいか分からない。

(3) その他

- ① 空家等を除却すると、固定資産税の住宅用地の特例がなくなり、固定資産税額が増加してしまうため除却できない。
- ② 老朽化等の理由で利活用が難しい。
- ③ 相続放棄されるケースが増加している。
- ④ 市街化調整区域にある空家等は、除却してしまうと、建物を新築することが困難な場合があり、除却できない。

表 3：【参 考】固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

今後、少子高齢化・核家族化が更に進むことが予想されるため、空家等も増加すると予想されます。

現在、起こっている課題の背景から、空家等の問題の解消については所有者の意識向上が第一であると考えます。

また、空家等の問題に対する相談窓口の設置や空家等の適性管理及び利活用につながる各種助成制度の検討も必要であると考えます。

第3章 空家等に関する対策の基本方針

全国的に進んでいる人口減少、少子高齢化などの問題は、本町においても例外ではありません。そのため、今後も空家等の増加傾向が続くものと予想されます。空家等の増加は、安全安心な住環境を悪化させるという認識のもと、適正な管理を促し、適正な管理がなされていない空家等の減少を図りつつ、新たな空家等の発生を抑制する事を目的として、次の4点を基本方針として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

1 空家等の適性管理

本町の空家等に関する相談のうち、最も割合が高い内容が、適性に管理されないことで周辺に悪影響を与えていることです。そのため、近隣の環境悪化につながらないように適正な管理を促し、良好な管理状態の維持を空家等対策において優先事項と考えます。

2 空家等の発生予防

現在、少子高齢化、核家族化により、ひとり暮らしの高齢者世帯が増加しています。今後空家等になる可能性が高いものと捉え、将来的に適性に管理されない空家等の発生を防止する対策もまた空家等の適性管理と同等の位置づけとします。

3 空家等の活用促進

本町では中古住宅の売買が少ないことが現状で、空家等の利活用に対する意識も低くなっています。そこで本計画では、既存の空家等の利活用について、所有者の意識を高めるとともに、使用できる空家等の利活用を促進します。

4 特定空家等への対策

適性に管理されず老朽化が進んだ空家等については、その解消に向けて、法に基づき特定空家等の認定や措置を行うとともに、解体のための費用助成などを行います。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

本町では、空家等に関する対策の基本方針に基づき、次のとおり、具体的な取り組みを推進します。

1 空家等の適性管理について

①空家等の適性管理の促進

- ◎建物、敷地等の管理については、所有者管理が原則なので、管理意識の啓発を図ります。
- ◎高齢などの理由により自分で管理する事が困難な場合、シルバー人材センター等を紹介することで、適正な管理を促します。

②相談支援体制の充実

- ◎役場に相談窓口を設置するなど、制度利用や空家等の対策について、所有者が安心できるサポート体制を構築します。

空家等の適性管理が不十分であることについては、所有者の意識不足や各種制度に関する情報不足が原因と考えられます。

そのため、情報不足の解消のための施策を第一に考えました。

【施策例】

- ・様々な媒体を利用した、情報発信。
- ・相談窓口設置による、適性管理についての助言・指導。

2 空家等の発生予防

①管理不十分な空家等にしないための対策

- ◎ひとり暮らしの高齢者など、将来的に空き家になる恐れがある場合、居住段階から日常的に支援している人も含めて、居住者がいなくなった場合の対策について意識の醸成・啓発を行います。

②分野を超えた連携体制の強化

- ◎早い段階から福祉分野と連携し、各種支援制度の活用により、物件の適性管理や利活用につなげます。
- ◎民生委員などに協力を依頼するなどして、現状把握に努めます。

空家等の発生予防は、所有者本人のみならず地域全体の関わりが不可欠であると考え、将来本人が適切に管理できなくなることを考え、福祉分野等と早期に連携を図り、利活用につながるような施策を推進します。

【施策例】

- ・様々な媒体を利用した、情報発信。
- ・社会福祉協議会、障害児者相談支援センターなどと連携し、成年後見制度及び各種支援制度活用の検討
- ・相続財産管理人の活用の検討など。

3 空家等の活用促進について

①制度の周知

- ◎広報紙等を通じて、空家等についての基礎知識を広く啓発し、空家等の問題が社会的な課題であることを周知します。
- ◎利用者に対して空家バンク、リフォーム助成制度の周知により、既存の空家等を居住可能な物件として再利用を促します。

②相談支援体制の充実

- ◎役場に相談窓口を設置するなど、制度利用や空家等対策について、所有者が安心できるサポート体制を構築します。

③空家等を資源として利活用しやすい環境をつくる

- ◎中古住宅として市場流通するよう、民間事業者等と連携協力を検討します。
- ◎移住施策と連携し、移住希望者に対して空家等の情報を提供します。

空家等の利活用が進んでいない現状は、町内において中古住宅市場が充分に開けていないこと及び売り手側の情報不足が背景にあると思われます。

そのため、情報不足の解消のための施策や相談体制の充実などの施策を実施することが、課題の解消につながるものとなりました。

【施策例】

- ・さまざまな媒体を利用した情報発信
- ・空家バンクリフォーム補助金等、空家等取得者に対する各種助成制度
- ・空家バンク登録による、中古住宅としての再利用

4 特定空家等への対策について

① 特定空き家等の認定の実施

◎認定基準を設け、管理不能な空家等の認定を行い、所有者に対して助言や指導等を行い、特定空家等を放置することが周辺地域に深刻な影響を与えることを周知します。

② 特定空家等の解消

◎特定空家等の解体を促進するため、解体補助制度の周知を行います。

③ 特定空家等解体後の敷地について

◎本町では建物を解体した場合、再度建築が困難な場合があるため、早い段階で、敷地の活用について相談・検討を行います。

特定空家等への対策について、新たに特定空家等の認定基準を設け、特定空家等の認定を実施すると共に、早期に状況の解消を図るため、所有者の意識の醸成や各種制度に関する情報提供を行うこととしました。

【施策例】

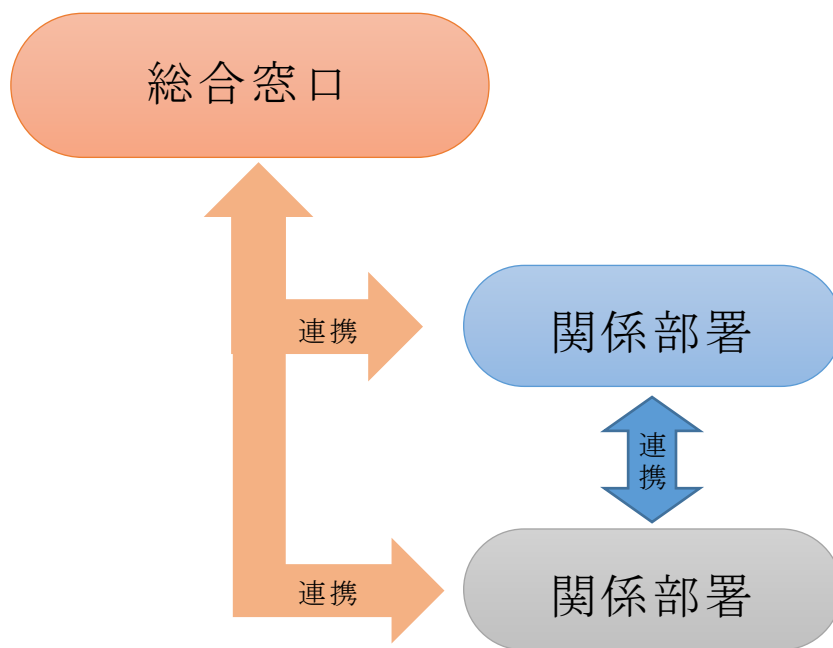
- ・ 様々な媒体を利用した、情報発信。
- ・ 特定空家等の認定。
- ・ 特定空家等の解体費用の助成。
- ・ 空き屋バンク制度などの活用。
- ・ 所有者、管理者がいない特定空家等の対策の検討。

第5章 空家等対策の実施体制

1 空家等に対する相談体制について

総合的な相談窓口を設置し、相談者の利便性向上を図ります。

また、関係部署の連携を強化し、相談内容に応じ、適切な対応ができる体制を構築します。



2 空家等対策の実施について

空家等対策の各種事業は、複数の関係部署で実施しています。

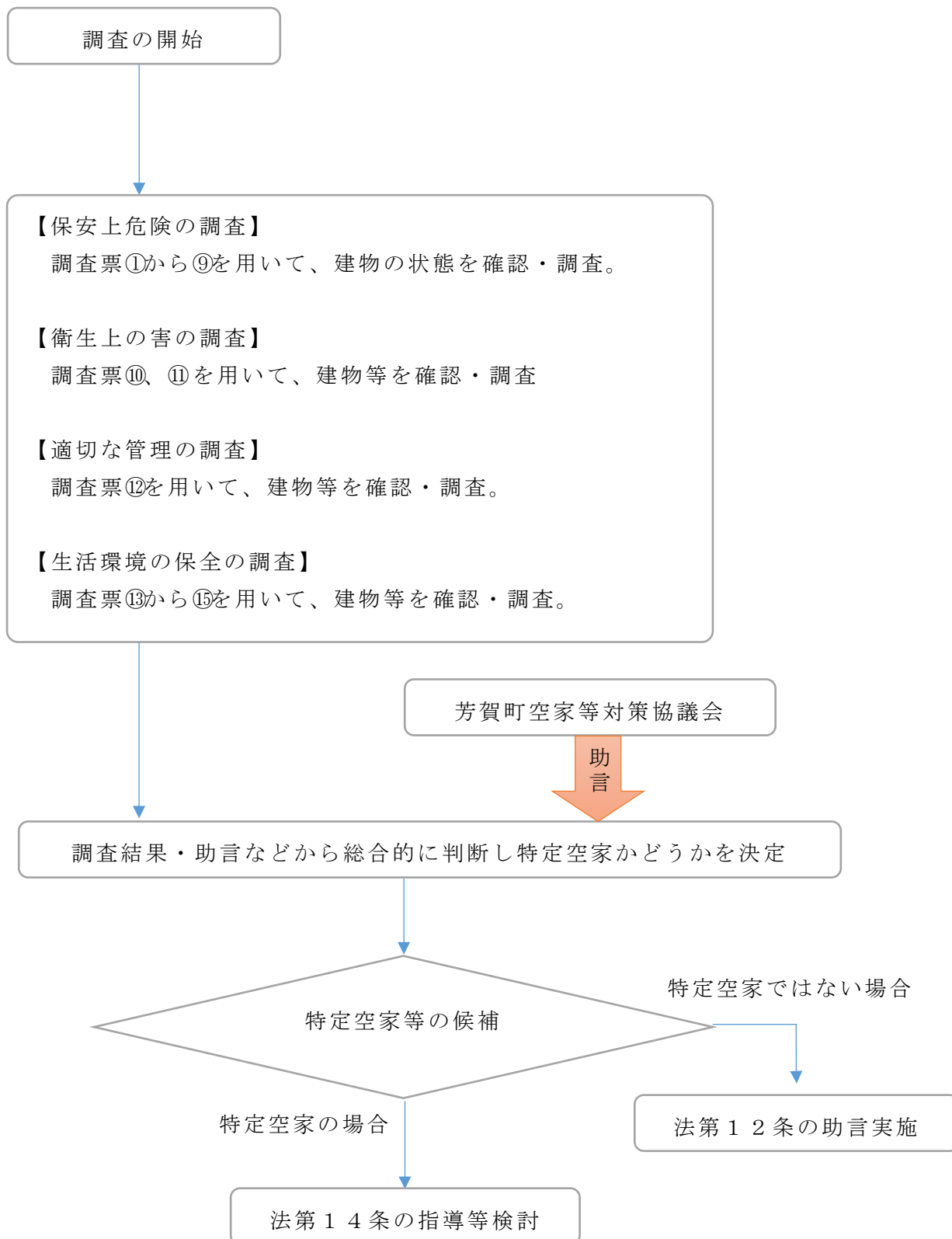
空家等を適切に管理する上で、所有者・管理者が必要な情報を取得するためには、各種事業をそれぞれの部署が発信するだけでなく、所有者・管理者の視点に立って、総合的な情報発信を行います。

また、各部署が連携して他部署で実施している空家等対策について、適切に連携・案内できるように体制の強化を図ります。

参考資料

(特定空家認定基準)

特定空家等の判定フロー



調査票①(【建築物等の倒壊】:傾斜に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある				
ア 建築物の著しい傾斜				②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。			
2	基礎が不同沈下または建築物の著しい傾斜が確認できる。			
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。(2階以上の階が傾斜している場合も同様である。)			
4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜(傾斜で生じた階の上の階数が1階以下の場合)が確認できる。			
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜(傾斜で生じた階の上の階数が2階以上の場合)が確認できる。			
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 2	地盤の不同沈下または屋根等の上下方法の一致でない変形	目視
調査項目 3～5	柱の傾斜を測定	下げ振り
調査項目		
調査項目		
調査項目		
【1-①共通事項】 一つの項目で特定空家等と即判断できる場合であっても、(1)～(3)全ての項目の調査は行う。		
部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、調査項目3～5のそれぞれの傾斜が確認できる場合(平家以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。) ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照		

調査票②(【建築物等の倒壊】:基礎・土台に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等				
ア 基礎及び土台				②周辺への影響、危険性
調査項目			①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が確認できる。			
2	土台の致命的な腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。			
3	基礎と土台のずれが確認できる。(複数箇所で構造上致命的)			
4	直接地面に接する土台または堀立柱等の致命的な腐朽、破損または蟻害が確認できる。			
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が確認できる。			
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上または基礎を分断する致命的な亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール
調査項目 2.5	構造体の著しい断面欠損(断面過半)または緊結金物(アンカーボルト類)の腐食	目視
調査項目 3	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落または遊離(浮き)	目視
調査項目		
調査項目		
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。		
基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある。 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)参照		

調査票③(【建築物等の倒壊】:柱・はり・すじかい等に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等				
イ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等				②周辺への影響、危険性
調査項目				①判定
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。(複数箇所で構造上致命的)			通行人や付近住民への被害影響
2	柱とはりのずれ又は脱落が確認できる。(複数箇所で致命的)			
3	柱とはりの接合部の致命的な腐食、脱落が確認できる。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上又は部材を分断する致命的な亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール
調査項目 2	仕口に隙間が開くほどのずれ、又は仕口めり込み若しくはたわみ	目視
調査項目 3	構造体の著しい断面欠損(断面過半)	目視
調査項目		
調査項目		

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

複数の筋かいに大きな亀裂や複数の柱・はりにずれが発生し、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照

調査票④(【建築物等の倒壊】:屋根・軒等に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある				
ア 屋根ふき材、ひさし又は軒				②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。			
2	屋根ふき材(瓦やトタンなど)が剥落又は飛散のおそれがある。			
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が確認できる。			
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。			
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が確認できる。			
6	軒が垂れ下がっている。			
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	棟又は軒の変形又は陥没	目視
調査項目 2	屋根ふき材のずれ、破損(割れ)又は落下のおそれ	目視
調査項目 3.6	たる木又は野地板の腐朽や欠損	目視
調査項目 4	垂れ下がり又は落下のおそれ	目視
調査項目		
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金物に著しい腐食があるか否か。 目視でも屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合。		

調査票⑤(【建築物等の倒壊】:外壁に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある				
イ 外壁			②周辺への影響、危険性	
調査項目			①判定	外壁の破損等により第三者の侵入や火災の可能性あり
1 壁体を貫通する穴が生じている。				外壁の落下により通行人や近隣住民への危険性あり
2 外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散等のおそれがある。				
3 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。				
4 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが確認できる。				
5 外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が確認できる。				
6 窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 2.3	仕上げ材が剥落し下地が露出 ※地盤面から1.0m以上の部分	目視
調査項目 4.5	仕上げ材の剥離(浮き) ※地盤面から1.0m以上の部分	打診棒
調査項目		
調査項目		
調査項目		
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金物に著しい腐食があるか否か。 外壁は仕上げ材(湿式)と仕上げ板(乾式)があり、乾式の場合は目地のずれや釘打ち部の浮きに注意する。 目視でも上部の外壁材が脱落しそうな状態を確認できる場合。		

調査票⑥【建築物等の倒壊】：附属工作物（看板・給湯設備等）に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある				
ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等				②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	看板の仕上げ材が剥落している。			
2	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			
3	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食や破損が確認できる。			
4	アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	剥離又は破損	目視
調査項目 2	転倒、脱落又は傾斜	目視
調査項目 3,4	支持金物又は支線が腐食し破断・遊離している	目視
調査項目		
調査項目		

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査票⑦【建築物等の倒壊】: 附属工作物(屋外階段・バルコニー)に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

エ 屋外階段又はバルコニー

②周辺への影響、危険性

調査項目

①判定

通行人や付近住民への被害影響

- | | | | | |
|----|---------------------------------------|--|--|--|
| 1 | 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 | | | |
| 2 | 屋外階段、バルコニーの傾斜が確認できる。 | | | |
| 3 | 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。 | | | |
| 4 | 屋外階段、バルコニーの手すりや椅子にぐらつき、傾きがある。 | | | |
| 5 | 屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付ビスのゆるみやはずれがある。 | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |

①・②が○の場合、特定空家等と判定

①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る

判断基準

判定方法

調査項目 1～5 部材の腐食、破損、脱落(ベランダも含む)

目視

調査項目

調査項目

調査項目

調査項目

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合。

調査票⑧【建築物等の倒壊】：附属工作物（門・塀）に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある				
オ 門又は塀				②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2	門又は塀の傾斜が確認できる。			
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4	塀にぐらつき等がある。			
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂がある。又は離れている。			
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、錆、腐食、ゆるみ等がある。			
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1～9	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	目視
調査項目		
調査項目		
調査項目		
調査項目		
全部又は一部においてひび割れや破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。		

調査票⑨【建築物等の倒壊】：擁壁に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
② 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある			②周辺への影響、危険性	
	調査項目	①判定	通行人や 付近住民 への被害 影響	
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
2	水抜き穴の詰まりが生じている。			
3	ひび割れが発生している。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1～3	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する	目視
調査項目		
調査項目		
調査項目		
調査項目		

変状の程度が大の場合は特定空家等とする。
歩道に接している擁壁は歩行者への影響も考慮する。
擁壁の種類に応じて、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。
危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても、項目ごとに著しく保安上危険となるおそれのある状態ではないか確認する。
※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)参照

調査票⑩【衛生上の害】:建築物・設備等の破損状況に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 建築物又は設備等の破損等が原因で、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			② 周辺への影響、危険性	
	調査項目	①判定	吹付石綿等が飛散し暴露の危険性あり	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
1	耐火建築物のはりや階段・駐車場などに吹付石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1.2	「目で見えるアスベスト建材(第2版)」(国土交通省)による	目視等
調査項目 3.4	臭気の発生場所を特定できること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		
臭気については時間の経過に伴い、その程度が低下することが想定されるため、調査時点で発生している臭気が今後も継続的に発生し得るものかなどを基に総合的に判断する。		

調査票①【衛生上の害】：ごみの放置・不法投棄に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
② ごみ等の放置、不法投棄が原因で、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			②周辺への影響、危険性	
調査項目			①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	臭気の発生場所を特定できること	目視等
調査項目 2	ごみ等が発生元であること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

調査票⑫【適切な管理】：周囲の景観との調和に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 周囲の景観と著しく不調和な状態である			② 周辺への影響、危険性	
	調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり	
1	屋根や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。			
2	建物の窓ガラスが半数以上割れたまま放置されている。			
3	看板等が原型をとどめず、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。			
4	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。			
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	敷地外から見えるものであること	目視等
調査項目 2	ひび割れのみは除く	目視等
調査項目 3	看板表示部分が10㎡以上あり、敷地外から見えるものであること	目視等
調査項目 4	周囲の住宅の立地状況を確認し景観と著しく不調和であること	目視等
調査項目		

調査票⑬【生活環境の保全】:立木等の状況に関する調査票]

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 立木等が原因で、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な状態である		② 周辺への影響、危険性		
	調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり	
1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。			
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。			
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。			
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	隣接建築物等に接触している場合は特定空家等とする	目視等
調査項目 2	通行が困難なほど道路や隣地にはみ出していること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

調査票⑭【生活環境の保全】: 動物等の状況に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
② 空家等にすみついた動物等が原因で、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な状態である			②周辺への影響、危険性	
	調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり	
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4	大量の害虫等が発生している。			
5	すみついた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。			
6	蟻、シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	敷地境界で聞こえ、音源が特定できる	目視等
調査項目 2	臭気の発生場所が特定できる	目視等
調査項目 3,4	発生場所が特定できる	目視等
調査項目 5	侵入が確認できる	目視等
調査項目		

調査票⑮【生活環境の保全】:建築物等の状況に関する調査票}

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
③ 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。			②周辺への影響、危険性	
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入が可能	目視等
調査項目 3	通行が困難な状況が確認でき、土砂流出の原因が継続していること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

所 在 地		管 理 番 号	
所 有 者 氏 名		住 所	
調 査 職 員			

特定空家等と判定した調査項目番号を記入する

ガイドラインに基づく 調査基準				調査項目番号									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	①	(1)	ア										
1	①	(2)	ア										
1	①	(2)	イ										
1	①	(3)	ア										
1	①	(3)	イ										
1	①	(3)	ウ										
1	①	(3)	エ										
1	①	(3)	オ										
1	②												
2	①												
2	②												
3	①												
4	①												
4	②												
4	③												
総合判定													
総合判定												判定	
1 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断													
総合判定												判定	
2 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断													
総合判定												判定	
3 景観を損なっている状態であるか判断													
総合判定												判定	
4 放置することが不適切である状態であるか判断													
※ ○の場合「特定空家等」／ ×の場合「空家等」													
総合判定結果について													
総合判定の結果		総合判定の結果に至った事由											
特定空家等													
空家等													

国のガイドラインに基づく特定空き家の基準と対応する調査シート

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	対応する調査シート
	(1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある	
	イ 建築物の著しい傾斜	①
	ロ 建築物の構造体力上主要な部分の損傷	②③
	ハ 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある	④～⑧
	(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	⑨
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	
	(1) 建築物又は設備等の破損による悪影響	⑩
	(2) ゴミ等の放置、不法投棄が原因による悪影響	⑪
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	
	(1) 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	⑫
	(2) その他周囲の景観と著しく不調和な状態	⑫
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	
	(1) 立木による悪影響	⑬
	(2) 空家等に住み着いた動物等を原因とする悪影響	⑭
	(3) 建築物等の不適切な管理等を原因とする悪影響	⑮

※ それぞれの項目に対して、調査し該当の有無を確認。その結果を基に総合的に判断し、特定空き家に該当するかどうかを判断。

(例) 倒壊するおそれがあると判断されても、周囲に家屋や設備がない場合、特定空き家としないなど。

