

# 特定空家等の判定基準（案）

川西市 都市政策部 住宅政策課

令和5年5月作成

## 特定空家等の判定基準（総合評価点数表）

対象地： ○○○

※保安上危険(別表1)、衛生上有害(別表2)、景観阻害(別表3)、生活環境保全(別表4)、及び周辺への影響(別表5)や加点要素をそれぞれ判定しその結果を評価点数表にて総合的に判定することとする。

対象空家の評価判定項目	評価点 チェック数	判定点 換算方法	判定点数
保安上危険(別表1)	0	100点以上=60点 ----- 100点未満の場合、 評価点×60÷100にて換算	0
衛生上有害(別表2)	0	全5項目中 チェックが1つで5点 チェックが2つ以上で10点	0
景観阻害(別表3)	0	全6項目中 チェックが1つで5点 チェックが2つ以上で10点	0
生活環境保全(別表4)	0	全6項目中 チェックが1つで5点 チェックが2つ以上で10点	0
周辺への影響度(別表5)	0	全2項目中 チェックが1つで5点 チェックが2つ以上で10点	0
判定点数		合計点(100点満点)	0
判定結果	70点以上	Eランク: 特定空家等	
	50点以上	Dランク	
	30点以上	Cランク	
	10点以上	Bランク	
	10点未満	Aランク	○

【別表1】特定空家等の判定基準（保安上危険）

(い)		(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	判定		
調査項目		調査対象	状態	評点	最高 評点	該当	各配点	評点
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45		0	0
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			0	
		(二)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25			0	
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100		0	0
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			0	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			0	
		(二)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			0	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			0	
		(三)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥(はく)落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			0	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥(はく)落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25			0	
			ハ 屋根が著しく変形したものの	50			0	
		(四)看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等	イ 看板、屋外階段、バルコニー等が落下している又は給湯設備が転倒している	10			0	
			ロ 看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等の破損や仕上材料のめくれなどにより飛散のおそれがある	20			0	
			ハ 看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等の脱落により落下のおそれがある	25			0	
		(五)門、塀等	イ 門、塀にひび割れ、破損が生じている	10			0	
			ロ 門、塀の一部が傾斜している	20			0	
			ハ 門、塀が全体的に傾斜している	25			0	
		三	防火上又は避難上の構造の程度	(一)外壁		イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20					0		
(二)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10		0		
四	排水設備	雨水	雨樋(どい)がないもの	10	10		0	0
五	擁壁	擁壁	国土交通省 宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)による危険度評価において、「中」以上となるもの	20	20		0	0
備考)一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。 ※界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、対象としない。 ※擁壁の判定は、状況に応じて建築指導課の支援を要請する。					205	判定基準 ⇒	100	0

【別表2】特定空家等の判定基準（衛生上有害）

項目	状態	有無の チェック
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	①吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 (アスベスト含有について所有者に確認する)	
	②浄化槽等の放置、汚水、雑排水管の破損等による汚物の流出、悪臭の発生がある。	
ごみ等の放置、不法投棄が原因によるもの	③ごみ等の放置、不法投棄により悪臭が発生している。	
	④ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみが発生している。	
	⑤ごみ等の放置、不法投棄により、多数のはえ、蚊等が発生している。	
備 考	チェック数  0	

### 【別表3】特定空家等の判定基準（景観阻害）

項目	状態	有無の チェック
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	①地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	②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。	
	③目視できる範囲で半数以上の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	④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。	
	⑤立木、草等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	⑥敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	
備 考	チェック数  0	

【別表4】特定空家等の判定基準（生活環境保全）

項目	状態	有無の チェック
立木が原因によるもの	①立木の腐朽、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。	
空家等に住みついた動物等が原因によるもの	②動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。	
	③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。	
	④敷地内に住みついた動物の毛又は羽毛が、敷地外へ大量に飛散している。	
	⑤ねずみ、はえ、蚊、ノミ、シロアリなどが大量に発生している。	
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	⑥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。	
備 考		<p>チェック数</p> <p style="text-align: center;">0</p>

**【別表5】特定空家等の判定基準（周辺への影響度判定）**

項目	状況	有無の チェック
周辺の建築物や近隣住民等への悪影響の程度	建築物・擁壁の崩壊、落下による影響が、近隣や通行人等第三者の日常生活に支障を及ぼしている、若しくはその可能性がある。	
	害虫、害獣、その他の動物の住み着き等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、若しくはその可能性がある。	
備 考		チェック数  0

〈所見記入欄〉

別表第一 住宅(鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強工

(い)		(ろ)	(は)	(に)
評定区分		評定項目	評定内容	評点
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
		(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20
		(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25
		(四)床	主要な居室の床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10
		(五)天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10
		(六)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15
		(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
		(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥(はく)落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥(はく)落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50
三	防火上又は避難上の構造の程度	(一)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20



		(二)防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20
		(三)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10
		(四)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20
四	電気設備	(一)主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20
		(二)共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10
五	給水設備	(一)水栓(せん)の位置	水栓(せん)又は井戸が戸内にないもの	10
		(二)給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30
		(三)水栓(せん)の使用法	イ 水栓(せん)を共用するもの	10
			ロ 水栓(せん)を十戸以上で共用するもの	20
六	排水設備	(一)汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20
		(二)雨水	雨樋(どい)がないもの	10
七	台所	(一)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30
		(二)台所の設備	イ 台所内に水栓(せん)がないもの又は流しに排水接続がないもの	10
			ロ 台所内に水栓(せん)がなく流しに排水接続がないもの	20
		(三)台所の使用法	イ 台所を共用するもの	10
ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20			
八	便所	(一)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30
		(二)便所の位置	便所が戸内にないもの	10
		(三)便槽(そう)の形式	イ 便槽(そう)が改良便槽(そう)であるもの	5
			ロ 便槽(そう)が改良便槽(そう)以外の汲取便槽(そう)であるもの	10
		(四)便所の使用法	イ 便所を共用するもの	10
ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20			

備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目については、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

---

コンクリートブロック造の住宅を除く。)の不良度の測定基準

(ほ)	判定		
	該当	各配点	評点
50		0	0
		0	
		0	
		0	
		0	
		0	
		0	
100		0	100
		0	
		0	
		0	
	○	100	
		0	
	○	25	
		0	
	○	25	
		0	
	0		
	0		



の評点

判定基準⇒	100	160	住宅地区改良法に基づく「不良空き家」と判断する
-------	-----	-----	-------------------------





