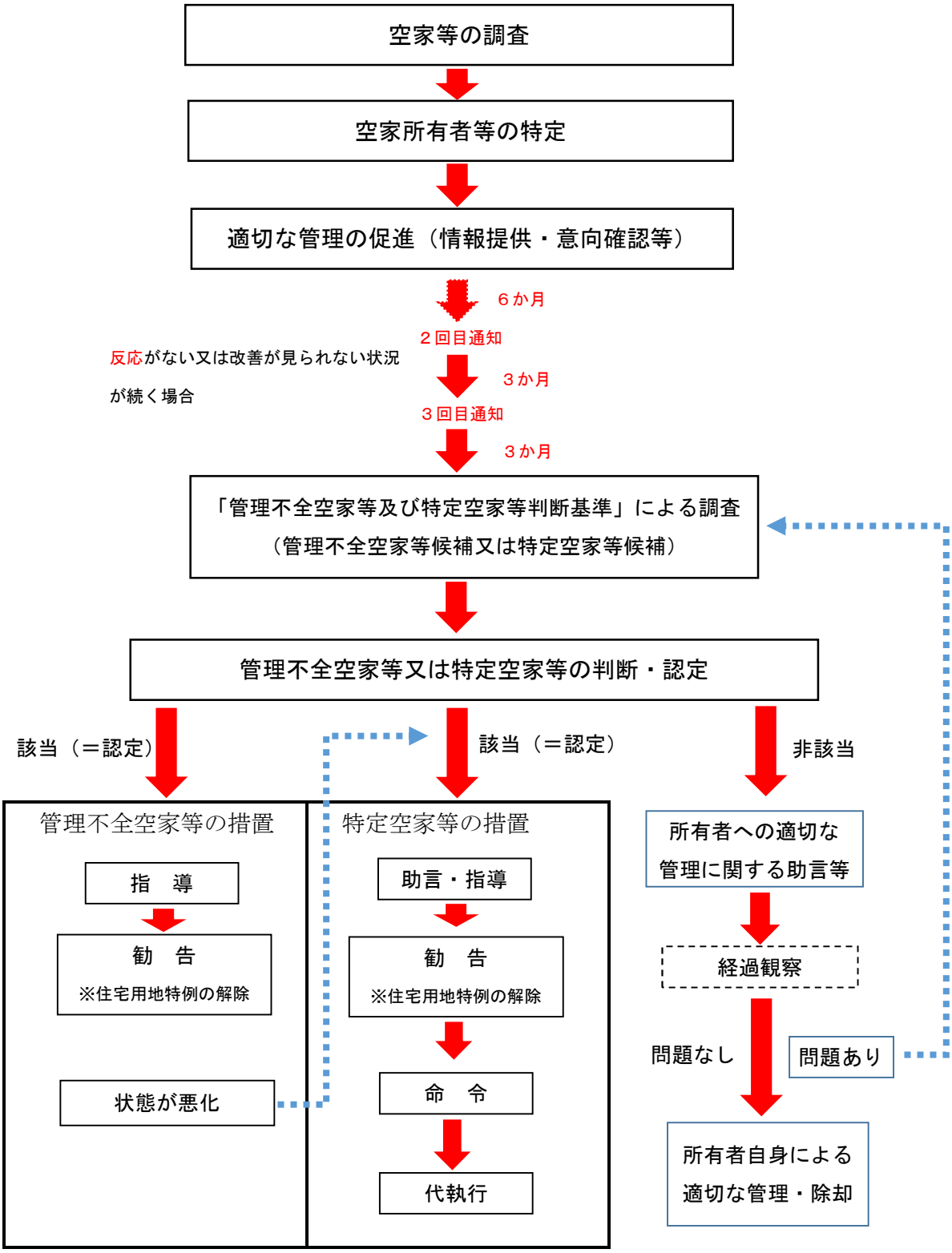
追加資料①

図１　管理不全空家等及び特定空家等対応フロー図



追加資料①

（１）　建物の不良度判定

ア　建築物の保安上危険となるおそれのある状態の判定基準

設定区分		評定項目	評定内容	判定	評点	最高評点
(ア)	構造一般の程度	基礎	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
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの		20	
		外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
(イ)	構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	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
			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、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの		50	
			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があるもの		100	
		外壁	外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		15	
			外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地を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	
		屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨漏りのあるもの		15	
			屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの		25	
			屋根が著しく変形したもの		50	
(ウ)	防火上又は避難上の構造の程度		延焼のおそれのある外壁があるもの		10	30
			延焼のおそれのある外壁の壁面数が３以上あるもの		20	
			屋根が可燃性材料で葺かれているもの		10	
(エ)	排水設備		雨樋がないもの		10	10
合計					点	185

イ　周辺への影響があり、危険性が切迫している状態の判断基準

敷地・境界からの離れ	危険性
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れている	小
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れていない	中
通学路・多数利用施設等から当該建物の高さ以上離れていない	大

【判断】

前ページ(１)アの表(ア)から(エ)までの評点の合計が「１００点以上」となるものであって、イの表において危険性が「中」又は「大」と判断したものを「保安上危険な空家（特定空家等相当）」とみなす。

また、(１)アの表(ア)及び(イ)の評点の合計が５０点以上となるものであって、イの表において危険性が「中」又は「大」と判断したものを「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家（管理不全空家等相当）」とみなす。

ア＼イ	危険性（小）	危険性（中）	危険性（大）
50点未満※	空家等（要経過観察）		
50点以上※		管理不全空家等	管理不全空家等
100点以上		特定空家等	特定空家等

※「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」の評点の合計

追加資料①

（２）　生活環境への影響度判定

ア　衛生、景観、その他生活環境に係る判定基準

設定区分		評定内容	判定		
（ア）	衛生	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い。	低	中	高
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気が発生している。	低	中	高
		排水等の流出による臭気が発生している。	低	中	高
		ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生している。	低	中	高
（イ）	景観	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りしたまま放置されている。	低	中	高
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	低	中	高
		看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されている。	低	中	高
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	低	中	高
		敷地内にごみ等が散乱し、又は山積みしたまま放置されている。	低	中	高
（ウ）	その他周辺の生活環境	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路、家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	低	中	高
		立木の枝等が周辺の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	低	中	高
		動物による鳴き声や臭気が発生している。	低	中	高
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。	低	中	高
		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。	低	中	高
		周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	低	中	高
衛生、景観、その他の生活環境に係る判定			A 全て「低」	B 「中」あり	C 「高」あり

「低」・・・状況が発生していない若しくは確認できない又は発生しているものの社会通念上一般的な許容範囲を超えていない状況

「中」・・・発生又は確認できた状況であって、社会通念上一般的な許容範囲を超えている状況

「高」・・・発生又は確認できた状況が著しく社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

イ　周辺への影響があり、危険性が切迫している状態の判断基準

敷地・境界からの離れ	危険性
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れている	小
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れていない	中
通学路・多数利用施設等から当該建物の高さ以上離れていない	大

追加資料①

【判断】

前ページ(２)アの表の評定内容について、全て「低」と判定したものを「Ａランク」、１つでも「中」に該当するものがあれば「Ｂランク」、１つでも「高」に該当するものがあれば「Ｃランク」の空き家と判定する。

次に、「Ｂランク」であって、イの表において危険性が「中」又は「大」と判断したものを「管理不全空家等相当」、「Ｃランク」であって危険性が「中」又は「大」と判断したものを「特定空家等相当」とみなす。

ア＼イ	危険性（小）	危険性（中）	危険性（大）
Ａランク	空家等（要経過観察）		
Ｂランク		管理不全空家等	管理不全空家等
Ｃランク		特定空家等	特定空家等