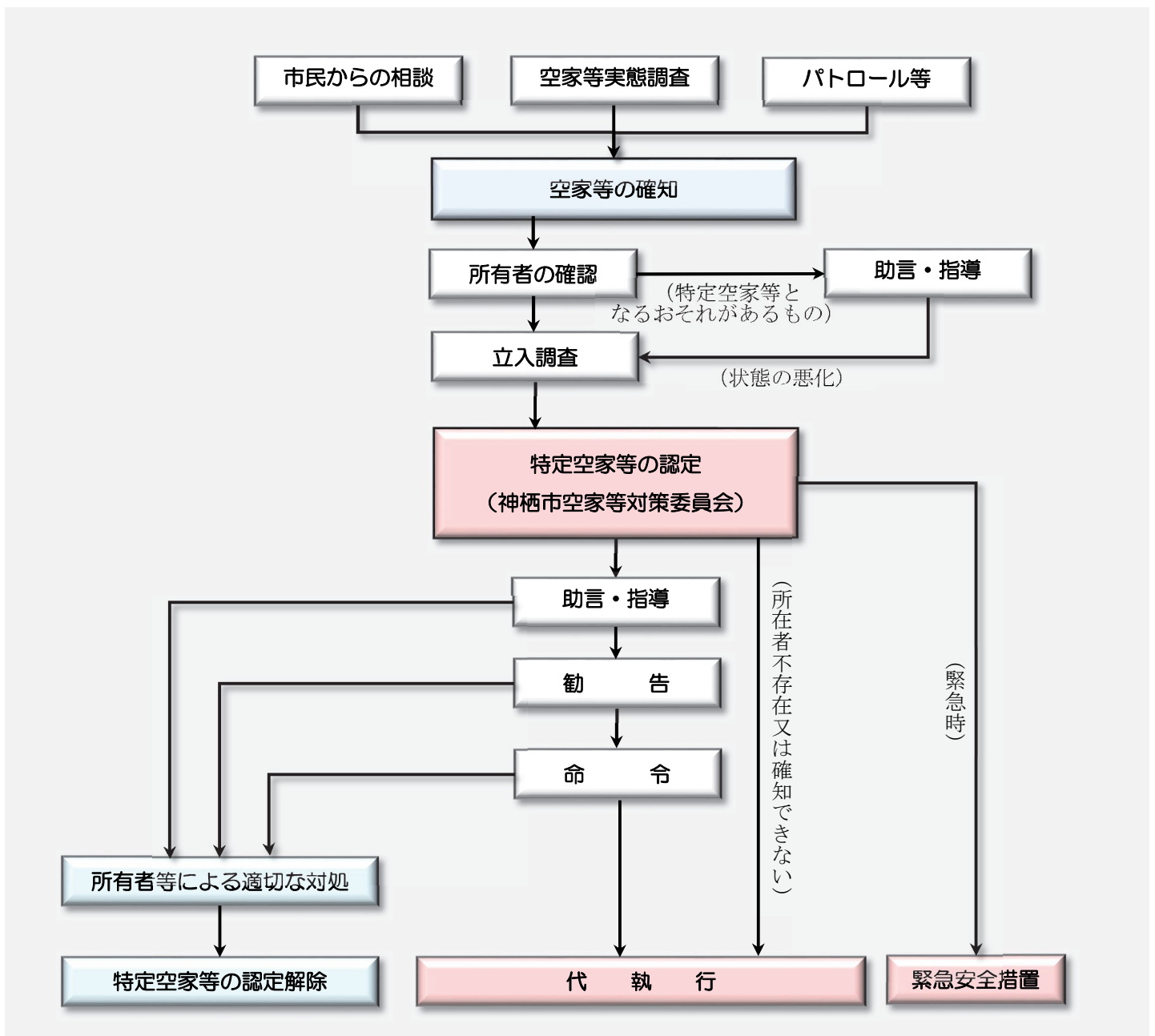


神栖市特定空家等の認定基準

本基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第2条第2項及び法第14条第14項の規定に基づき国により定められた「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（以下「ガイドライン」という。）において示された「特定空家等」の認定評価に関する判断を行う際に用いる参考資料です。

神栖市では、実態調査結果や市民からの情報提供により判明した特定空家等となるおそれのある空家等について立入調査等を実施し、特定空家等の認定を行います。特定空家等への対応としては、下記の「特定空家等に対する対応フロー図」に示すように法及び「神栖市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」に基づく対応を行います。

<特定空家等に対する対応フロー図>



また本基準では、国のガイドライン別紙 1～別紙 4 に示された判断の基準を参考として、次の 4 項目について具体的な判断基準を設けました。

- ◆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
- ◆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
- ◆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

それぞれの項目における検討事項については、次の表をご参照ください。

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

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。

イ 建築物の著しい傾斜

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。

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

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。

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

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、変形又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。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

(ロ) 外壁

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などを基に総合的に判断する。

(ハ) 看板、給湯設備、等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

(ニ) 屋外階段又はバルコニー

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。

(ホ) 門又は塀

全部又は一部においてひび割れや破損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。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

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等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・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。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・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。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

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) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・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。

神栖市特定空家等の認定基準に係るチェックシート

整理番号

基本情報

※当てはまる場合は□に✓

- (1) 把握日時 年 月 日
- (2) 把握方法 ☐ ①実態調査 ☐ ②相談・通報等 ☐ ③その他()
- (3) 所在地 神栖市
- (4) 用途 ☐ ①専用住宅 ☐ ②併用住宅 ☐ ③店舗・事務所等 ☐ ④その他()
- (5) 構造 ☐ ①木造 ☐ ②非木造
- (6) 規模 階数()階建て 床面積()m²
- (7) 建築年代 年 月 日 ※登記情報等の公的資料より判明した場合
- (8) 空家年数 年 ※水道使用状況やヒアリング等から判明した場合
- (9) 付属物 ☐ ①物置 ☐ ②車庫 ☐ ③屋外駐車場 ☐ ④その他()
☐ ⑤塀 ☐ ⑥樹木・草
- (10) 用途地域 ☐ ①市街化区域 ☐ ②市街化調整区域 ☐ ③その他の用途地域

立地状況を踏まえた周辺地域への影響度合いの判定

※確認時に左の□に✓、当てはまる場合は右の□に✓

- ☐ (1) 住宅がまとまって存在する場所にある。 ☐
- ☐ (2) 前面道路・隣地との距離が空家等の高さより短い。 ☐

「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」の判定(ガイドライン別紙1) 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。

イ 建築物の著しい傾斜

- ☐ ① 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。 ☐
- ☐ ② 基礎の不同沈下もしくは建築物の傾斜が目視で確認できる。 ☐
- ☐ ③ 建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。 ☐

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|
| ☐ | ① 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ② 土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ③ 基礎と土台のずれが目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ④ 直接地面に接する土台または堀立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ⑤ 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。 | ☐ |

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|
| ☐ | 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、変形または蟻害が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ② 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ③ 柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。 | ☐ |

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|
| ☐ | ① 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ② 屋根ふき材(瓦やタンなど)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目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | 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、破損や剥落が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ⑥ 軒が垂れ下がっている。 | ☐ |
| ☐ | ⑦ その他著しく保安上危険となるおそれがある。() | ☐ |

(ロ) 外壁

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|
| ☐ | ① 壁体を貫通する穴が生じている。 | ☐ |
| ☐ | 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・飛散などのおそれがある。 | ☐ |
| ☐ | 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目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ⑤ 外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | 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 その他著しく保安上危険となるおそれがある。() | ☐ |

(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|
| ☐ | ① 看板の仕上げ材料が剥落している。 | ☐ |
| ☐ | 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が腐食や破損していることが目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | ④ その他アンテナ、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 その他著しく保安上危険となるおそれがある。() | ☐ |

(ニ)屋外階段又はバルコニー

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|
| ☐ | 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目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | 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格子にぐらつき、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、取付けビスのゆるみやはずれがある。 | ☐ |

(ホ)門又は塀

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|
| ☐ | ① 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。 | ☐ |
| ☐ | ② 門又は塀の傾斜が目視で確認できる。 | ☐ |
| ☐ | 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等がある。又は離れている。 | ☐ |
| ☐ | ⑦ 塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、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。 | ☐ |

「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」の判定(ガイドライン別紙1)
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| ☐ | 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。 | ☐ |

「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」の判定(ガイドライン別紙2)

**(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。**

- ☐ ① 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに
吹付け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。 _____ ☐

**(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。**

- ☐ 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。 _____ ☐

「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」の判定(ガイドライン別紙3)

**(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となっている。**

- ☐ 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。 _____ ☐

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ☐ 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 多数のガラスが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。 _____ ☐

**「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」
の判定(ガイドライン別紙4)**

**(1) 立木が原因で、
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。**

- | | | |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| ☐ | 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路や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。 | ☐ |

**(2) 空家等に住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。**

- | | | |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| ☐ | 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 大量の害獣・害虫等が発生している。 | ☐ |
| ☐ | ⑤ 住み着いた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。 | ☐ |
| ☐ | ⑥ シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。 | ☐ |

**(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。**

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|
| ☐ | 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 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。 | ☐ |

総合判定

判定基準	判定
立地状況を踏まえた周辺地域への影響度合いの判定	

判定基準	判定
「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」の判定	

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - (1) 建築物が倒壊するおそれがある
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

判定基準	判定
「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」の判定	

- (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) 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

判定基準	判定
「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」の判定	

- (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
- (2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

判定基準	判定
「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」の判定	

- (1) 立木が原因で、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
- (2) 空家等に住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
- (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

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	