

○大牟田市特定空き地及び特定空家等の判断基準

受付番号	
------	--

○ A-1 「そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」

ガイドラインによる表記	確認部位	程度	状態	判定項目	チェック	評点	評価点	
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある					チェック	評点	評価点	
(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 ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ)基礎及び土台 (ロ)柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等	基礎、土台、柱又ははり	I	注意が必要なもの	・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。 ・軸組の損傷率が10～30%未満である。 ・基礎の損傷率が15～30%未満である。	<input type="checkbox"/>	25	
			II	将来的な倒壊のおそれのあるもの	・基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの。 ・軸組の損傷率が30～60%未満である。 ・基礎の損傷率が30～65%未満である。	<input type="checkbox"/>		50
			III	倒壊の危険のあるもの	・基礎、土台、柱又は梁の腐朽破損又は変形が著しく倒壊の危険のあるもの。 ・軸組の損傷率が60%以上である。 ・基礎の損傷率が65%以上である。	<input type="checkbox"/>		
		ハ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根	I	一部に剥落又はずれがあるもの	・屋根ふき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨りのあるもの。 ・屋根仕上材の損傷率が15～40%未満である。	<input type="checkbox"/>	15
				II	著しい剥落又は変形があるもの	・屋根ふ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を又は軒のたれ下がったもの。 ・屋根仕上材の損傷率が40～65%未満である。	<input type="checkbox"/>	
				III	著しく変形したもの	・屋根が著しく変形したもの。 ・屋根仕上材の損傷率が65%以上である。	<input type="checkbox"/>	50
	ニ. 外壁	外壁	I	下地の露出しているもの	・外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの。 ・外壁の損傷率が15～40%未満である。	<input type="checkbox"/>	15	
			II	著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	・外壁の仕上材料の剥落、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。 ・外壁の損傷率が40～65%未満である。	<input type="checkbox"/>		
			III	殆どの壁で下地の露出しているもの	・構造材又は下地材の殆どが露出しているもの。 ・外壁の損傷率が65%以上である。	<input type="checkbox"/>	50	
	<b>A-1 評価点合計</b>							

○ A-2

2. 立木が著しく保安上危険となるおそれがある					チェック	評点	評価点
(1) 立木の倒壊等するおそれがある	イ. 立木の倒壊等	立木	I	注意が必要なもの	・周辺の他の立木等と比較し、不自然な傾きがあるもの。	<input type="checkbox"/>	25
			II	危険のおそれのあるもの	・幹周に損傷、腐朽が認められる。幹の一部が傾斜、破損又は土地に定着していないもの。	<input type="checkbox"/>	
			III	倒壊の危険のあるもの	・幹に損傷、腐朽等が見られ、隣家や道路等に倒壊の危険があるもの。	<input type="checkbox"/>	
	ロ. 立木の枝等のはみ出し等	立木	I	注意が必要なもの	・枝等が隣接地や道路にはみ出しているもの。 ・はみ出している枝葉等により交通標識等が見難いもの。 ・隣接地等へ落下した枝等又は果実等が腐敗している。落枝が散乱しているもの。	<input type="checkbox"/>	25
			II	危険のおそれのあるもの	・枝等のはみ出しにより、隣地の住居等に損傷を与えるおそれがあるもの。 ・枝等が道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行等に支障をきたすおそれがあるもの。 ・落枝が敷地の境界を越えて散乱しているもの。	<input type="checkbox"/>	
			III	危険性のあるもの	・枝等のはみ出しにより、隣地の住居等に損傷を与えているもの。 ・繁茂した立木等により歩道や路肩部を迂回して車道を通らなければならないもの。	<input type="checkbox"/>	100
<b>A-2 評価点合計</b>							

○ A-3

3. 工作物が著しく保安上危険となるおそれがある					チェック	評点	評価点
(1) 工作物が倒壊等するおそれがある	イ. 工作物の飛散・倒壊	工作物	I	注意が必要なもの	・塀にクラック等が見られるもの。	<input type="checkbox"/>	25
					・看板等を固定している支持金物等の一部が破損しているもの。	<input type="checkbox"/>	
					・工作物が一部破損しているもの。	<input type="checkbox"/>	
			II	危険のおそれのあるもの	・塀にクラック等が見られ、一部傾斜しているもの。	<input type="checkbox"/>	50
					・看板等を固定している支持金物等が破損し、落下のおそれがあるもの。	<input type="checkbox"/>	
					・工作物が崩落又は落下のおそれがあり、周辺へ危険性があるもの。	<input type="checkbox"/>	
III	倒壊の危険のあるもの	・塀が傾斜し、倒壊のおそれがあり、通行するのは危険であるもの。	<input type="checkbox"/>	100			
		・看板等を固定している支持金物等が破損しており、落下したら通行人等が危険であるもの。	<input type="checkbox"/>				
		・工作物が崩落又は落下のおそれがあり、通行人等が危険であるもの。	<input type="checkbox"/>				
<b>A-3 評価点合計</b>							

○ A-4

空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等	チェック
・悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるもの。	<input type="checkbox"/>
・悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超える。またもたらされる危険等について切迫性が高いもの。	<input type="checkbox"/>

○ B 「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	①	②
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因 (浄化槽法等、他法令で対応するものを除く)	<input type="checkbox"/>		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因 (廃棄物の処理及び清掃に関する法律等、他法令で対応するものを除く)	<input type="checkbox"/>		

※①欄: 周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ②欄: 周辺住民の日常生活に著しく支障を及ぼしているもの

○ C 「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	①	②
(1) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	<input type="checkbox"/>		

※①欄: 周囲の景観と不調和な状態であるもの ②欄: 周囲の景観と著しく不調和な状態であるもの

○ D 「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	①	②
(1) 空き地・空家等に住みつけた動物等が原因 (鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律、狂犬病予防法、動物の愛護及び管理に関する法律等、他法令で対応するものを除く)	<input type="checkbox"/>		
(2) 空き地・空家等の不適切な管理等が原因 (土壌汚染対策法等、他法令で対応するものを除く)	<input type="checkbox"/>		
(3) 空き地・空家等の雑草の繁茂が原因	<input type="checkbox"/>		

※①欄: 周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ②欄: 周辺住民の日常生活に著しく支障を及ぼしているもの

調査における判断結果

<input type="checkbox"/> 特定空家等	A-1、A-2、A-3のいずれかの評価点が100点以上、かつ、A-4のいずれかにチェックが入ったもの又は、B、C、Dの②欄に一つでも○があるもの
<input type="checkbox"/> 準特定空家等	A-1、A-2、A-3のいずれかの評価点が50点以上、又は、B、C、Dの①欄に一つでも○があるもの
<input type="checkbox"/> 特定空き地	A-2、A-3のいずれかの評価点が100点以上、かつ、A-4のいずれかにチェックが入ったもの又は、B、C、Dの②欄に一つでも○があるもの
<input type="checkbox"/> 準特定空き地	A-2、A-3のいずれかの評価点が50点以上、又は、B、C、Dの①欄に一つでも○があるもの

指導適用外

特定・準特定に該当しない状態