

秋田市特定空家等および管理不全空家等判断基準

令和6年12月23日
市長 決 裁

(趣旨)

第1条 この基準は、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。）第2条第2項に規定する特定空家等および法第13条第1項に規定する管理不全空家等の判断に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この基準における用語の意義は、法の例による。

(調査および判断)

第3条 市長は、市民等から、適切な管理が行われていない空家等に関する情報提供があったとき等は、当該空家等がもたらし得る周辺への悪影響の程度等について調査を行うことができる。

2 前項の調査は、次の各号に掲げる調査票より行うものとし、特定空家等又は管理不全空家等に該当するかを判断する。

(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の空家等の調査は、保安上危険空家等調査票（様式第1号）により行うものとする。

(2) 著しく衛生上有害となる恐れがある状態の空家等の調査は、衛生上有害空家等調査票（様式第2号）により行うものとする。

(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の空家等の調査は、景観阻害空家等調査票（様式第3号）により行うものとする。

(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の空家等の調査は、生活環境上不適切空家等調査票（様式第4号）により行うものとする。

3 第1項の調査は、職員が複数名で、外観目視により行うものとする。

ただし、空家等の敷地内において詳細な調査を要するときは、法第9条

第2項に規定する立入調査によりこれを行うことができる。

(その他)

第4条 この基準に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この基準は、令和6年12月23日から施行する。

保安上危険空家等調査票

管理番号		調査日	年 月 日	調査者	
所有者等		所在地			

1 建築物

(1) 危険度の判断

調査項目 / 危険度		基礎点	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点		
ア	崩壊・落階	100	なし	—	—	—	倒壊のおそれ			
イ	建築物の傾斜	100	なし	—	あり	—	倒壊のおそれ			
ウ	構造部材	基礎の破損	50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度		
エ		その他 (柱・はり等 :)	50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度		
オ	屋根	変形・欠落	50	なし	—	部分的	—	過半		
カ	屋根ふき材	剥落・脱落・破損 支持部材の破損・腐食	50	最大 50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度	
キ	軒	脱落 支持部分の破損・腐朽	30		なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度	
ク	雨樋	脱落・破損 支持部材の破損・腐食	10		なし	—	部分的	—	過半	
ケ	外装材	剥落・脱落・破損 支持部材の破損・腐食	50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度		
コ	屋外階段	傾斜 構造部材の破損・腐朽等 構造部材同士のずれ	50	最大 50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度	
サ	バルコニー その他の突出物	脱落・傾き 支持部分の破損・腐朽	30		なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度	
シ	附帯設備 ・看板等	傾斜・脱落・破損 支持部材の破損・腐食	30	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度		
合計										
危険度判断結果	判断区分		危険度(低) <input type="checkbox"/>		危険度(中) <input type="checkbox"/>		危険度(高) <input type="checkbox"/>			
	評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上			

(2) 影響度（敷地の状況）の判断

敷地境界線からの離れ	方位	東側	西側	南側	北側
	隣地境界線と建築物の離れ	m	m	m	m
	道路境界線と建築物の離れ	m	m	m	m

※建築物の離れは外壁面からの最小距離とする。

影響度判断結果	影響範囲	敷地内	敷地外					
			危険性(小)		危険性(中)		危険性(大)	
	隣地側	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>			
道路側	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>				

※影響度の判断は、建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できるものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

(3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度/影響度	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低) : 50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(中) : 50点以上100点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(高) : 100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

2 門・塀等

(1) 危険度の判断

調査項目 / 危険度		基礎点	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点	
ア	門・塀等	傾斜	100	なし	—	あり	—	倒壊のおそれ	
イ		構造部材の破損・腐朽等 構造部材同士のずれ	50	なし	部分的 軽度	過半 軽度	部分的 重度	過半 重度	
								合計	
危険度 判断 結果	判断区分		危険度(低)		危険度(中)		危険度(高)		
	評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上		

(2) 影響度の判断

影響度 判断 結果	影響範囲	敷地内		敷地外					
				危険性(小)		危険性(中)		危険性(大)	
	隣地側	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
道路側	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>	

※影響度の判断は、傾斜方向等により判断するものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

(3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度/影響度	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低): 50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(中): 50点以上100点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(高): 100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

3 擁壁

(1) 危険度の判断

調査項目 / 危険度		基礎点	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点	
ア	擁壁	崩壊・土砂の流出	100	なし	—	あり	—	崩壊のおそれ	
イ		ひび割れ・水のしみ出し・変状	50	なし	部分的 軽度	過半 軽度	部分的 重度	過半 重度	
ウ		水抜き穴等からの排水不良	10	なし	—	軽度	—	重度	
								合計	
危険度 判断 結果	判断区分		危険度(低)		危険度(中)		危険度(高)		
	評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上		

(2) 影響度の判断

影響度 判断 結果	影響範囲	敷地内		敷地外					
				危険性(小)		危険性(中)		危険性(大)	
	隣地側	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
道路側	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>	

※影響度の判断は、傾斜方向等により判断するものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

(3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度/影響度	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低): 50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(中): 50点以上100点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(高): 100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

4 立木等

(1) 危険度の判断

調査項目 / 危険度		基礎点	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点
ア	立木等	傾斜・幹の腐朽	100	なし	—	あり	—	倒壊のおそれ
イ		大枝の脱落・飛散・折れ・腐朽	50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度
								合計
危険度判断結果	判断区分		危険度(低) <input type="checkbox"/>		危険度(中) <input type="checkbox"/>		危険度(高) <input type="checkbox"/>	
	評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上	

(2) 影響度の判断

敷地境界線からの離れ	方位	東側	西側	南側	北側
	隣地境界線と立木等の離れ		m	m	m
道路境界線と立木等の離れ		m	m	m	m

影響度判断結果	影響範囲	敷地内	敷地外					
			危険性(小)		危険性(中)		危険性(大)	
	隣地側	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>			
道路側	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>				

※影響度の判断は、傾斜方向等により判断するものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

(3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度/影響度	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低): 50点未満	空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>
	危険度(中): 50点以上100点未満	空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	特定空家等 <input type="checkbox"/>	特定空家等 <input type="checkbox"/>
	危険度(高): 100点以上	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	特定空家等 <input type="checkbox"/>	特定空家等 <input type="checkbox"/>	特定空家等 <input type="checkbox"/>	特定空家等 <input type="checkbox"/>

■判断結果集計

判断結果	分類	管理状態判断			改善措置			
		特定空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	除却 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
	1	建築物	特定空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	除却 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>
			管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>
空家等 <input type="checkbox"/>			空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
2	門・塀等	特定空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	除却 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
		管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
		空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
3	擁壁	特定空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	除却 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
		管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	全体補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
		空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	部分撤去・補修 <input type="checkbox"/>	
4	立木等	特定空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	伐採 <input type="checkbox"/>	伐採 <input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定 <input type="checkbox"/>	
		管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	管理不全空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定 <input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定 <input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定 <input type="checkbox"/>	
		空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	空家等 <input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定 <input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定 <input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定 <input type="checkbox"/>	

○コメント (調査所見: 改善措置の切迫性の有無およびその方針等)

緊急安全措置の必要性	有 ・ 無	必要な個所	
------------	-------	-------	--

衛生上有害空家等調査票

管理番号		調査日	年 月 日	調査者		
所有者等		所在地				

1 悪影響の程度の判断

調査項目		悪影響の程度	基礎点		低 (0)	中 (0.5)	高 (1.0)	評点		
(1)	石綿の飛散	ア 吹付け石綿の露出 使用部材の破損等	100		なし	飛散の 可能性低い	飛散の 可能性高い			
(2)	健康被害 の誘発	汚水等	イ	排水設備等からの汚水等 の流出	40	最大 40	なし	—	あり	
				排水設備等の破損等	40		なし	あり	著しい	
		害虫等	ウ	蚊・ねずみ等の発生	40	最大 40	なし	—	あり	
				草木繁茂・水たまり・腐 敗したごみ等	40		なし	あり	著しい	
		動物の 糞尿等	エ	動物の糞尿等	40	最大 40	なし	—	あり	
				常態的な動物の棲みつき	40		なし	あり	多数	
							合計			
悪影響の程度 判断 結果		判断区分		程度(低)	<input type="checkbox"/>	程度(中)	<input type="checkbox"/>	程度(高)	<input type="checkbox"/>	
		評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上		

2 影響度の判断

影響度 判断 結果	判断区分	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
	住宅・道路等への隣接	隣接していない		隣接している	

3 空家等の管理状態の判断

判断表	悪影響の程度／影響度	影響度(低)		影響度(高)	
	程度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(中)：50点以上100点未満	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

○コメント（調査所見：改善措置の切迫性の有無およびその方針等）

緊急安全措置の必要性	有 ・ 無	必要な箇所	

景観阻害空家等調査票

管理番号		調査日	年 月 日	調査者	
所有者等		所在地			

1 悪影響の程度の判断

調査項目 / 悪影響の程度		基礎点	低 (0)	中 (0.5)	高 (1.0)	評点			
(1)	景観の悪化	屋根ふき材・外装材・看板等	ア	色褪せ・破損・汚損	50	なし	あり	著しい	
		ごみ等	イ	散乱・山積	50	なし	あり	著しい	
合計									
悪影響の程度判断結果	判断区分		程度(低)	<input type="checkbox"/>	程度(中)	<input type="checkbox"/>	程度(高)	<input type="checkbox"/>	
	評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上		

2 影響度の判断

影響度判断結果	判断区分	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
	住宅・道路等への隣接	隣接していない		隣接している	

3 空家等の管理状態の判断

判断表	悪影響の程度/影響度	影響度(低)		影響度(高)	
	程度(低) : 50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(中) : 50点以上100点未満	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(高) : 100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

○コメント（調査所見：改善措置の切迫性の有無およびその方針等）

緊急安全措置の必要性	有 ・ 無	必要な個所	

生活環境上不適切空家等調査票

管理番号		調査日	年 月 日	調査者	
所有者等		所在地			

1 悪影響の程度の判断

調査項目		悪影響の程度		基礎点		低 (0)	中 (0.5)	高 (1.0)	評点	
(1)	悪臭	汚水等	ア	排水設備等の汚水等による悪臭	20	最大 20	なし	—	あり	
				排水設備等の破損等・封水切れ	20		なし	あり	著しい	
		動物の糞尿・ごみ等	イ	動物の糞尿・腐敗ごみ等の悪臭	20	最大 20	なし	—	あり	
				動物の糞尿・腐敗ごみ等	20		なし	あり	著しい	
(2)	不法侵入	ウ		不法侵入の形跡	20	最大 20	なし	—	あり	
				開口部等の破損等	20		なし	あり	著しい	
(3)	通行障害・建築物等の破損	落雪等	エ	落雪の形跡	20	最大 20	なし	あり	頻繁	
				屋根等の堆雪・雪庇	20		なし	—	著しい	
				雪止めの破損等	20		なし	あり	著しい	
	立木等	オ	枝等のはみ出し	20		なし	あり	通行障害等		
(4)	騒音・侵入等	動物等	カ	鳴き声の発生	20	最大 20	なし	動物の棲みつき	あり	
			キ	周囲への侵入等	20		なし	動物の棲みつき	あり	
									合計	
悪影響の程度判断結果	判断区分		程度(低)	<input type="checkbox"/>	程度(中)	<input type="checkbox"/>	程度(高)	<input type="checkbox"/>		
	評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上			

2 影響度の判断

影響度判断結果	判断区分	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
	住宅・道路等への隣接	隣接していない		隣接している	

3 空家等の管理状態の判断

判断表	悪影響の程度／影響度	影響度(低)		影響度(高)	
	程度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(中)：50点以上100点未満	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

○コメント（調査所見：改善措置の切迫性の有無およびその方針等）

緊急安全措置の必要性				有 ・ 無	必要な個所	
------------	--	--	--	-------	-------	--