


小金井市特定空家等認定基準（案）  
変更点について（R3.3）



## 修正（変更）にあたって

- 委員からいただいた意見を極力反映する。
- ガイドラインに記載されている事項の削除は行わない。
- 市民からの相談内容及び市で実施した外観目視調査結果も考慮する。
- 国及び東京都から具体的な範囲等を示していない事項について、市で独自に定めることは差し控える。



チェック方式（資料6）：変更点

# チェック方式（資料6）：P4～P17

- 該当しない場合は、×に変更する。（従前は空白）

変更前

1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。	
②	基礎に不同沈下が確認できる。	
③	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。 (2階以上の階が傾斜している場合も同様である)	
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

該当する場合は○、該当しない場合は空白、不明（不存在を含む）の場合は／を記載する。

変更後

1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。	
②	基礎に不同沈下が確認できる。	
③	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。 (2階以上の階が傾斜している場合も同様である)	
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

該当する場合は○、該当しない場合は×、不明（不存在を含む）の場合は／を記載する。

## チェック方式（資料6）：P8

### ■ 外壁の項目を修正

① 1 「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・飛散の恐れがある。

3 「外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりがある。」

の内容を統合し、

「外壁の外装材に浮き上がりや、剥落、腐朽、破損が見られる。又は、剥落、飛散の恐れがある。」

に修正する。

② 4の内容を削除する。

③ 外壁から草木が入り込んでいる。を追加

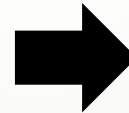
# チェック方式（資料6）：P8

変更前

1	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・飛散等のおそれがある。
②	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。
3	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりがある。
<del>4</del>	<del>外壁に大きなひび等があり外壁の脱落等の危険性がある。</del>
5	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下の恐れがある。
⑥	外壁を貫通する穴が生じている。
7	

統合

削除



変更後

1	外壁の外装材に浮き上がりや、剥落、腐朽、破損が見られる。又は、剥落、飛散の恐れがある。
②	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。
3	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下の恐れがある。
④	外壁を貫通する穴が生じている。
5	外壁から草木が内部に入り込んでいる。
6	
7	

追加

## チェック方式（資料6）：P9

### ■ 看板、給湯設備等（文言の追加）

エアコン室外機等におけるボルト等のゆるみや外れが確認できる。



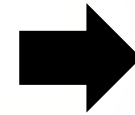
エアコン室外機等（2階以上に設置）におけるボルト等のゆるみや外れが確認できる。



# チェック方式（資料6）：P9

## 変更前

1	看板の仕上げ材料が剥落している。
②	看板、給湯設備等が破損や転倒、脱落している。
3	看板、給湯設備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	エアコン室外機等におけるボルト等のゆるみや外れが確認できる。
6	太陽光パネルが破損している。



## 変更後

1	看板の仕上げ材料が剥落している。
②	看板、給湯設備等が破損や転倒、脱落している。
3	看板、給湯設備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	エアコン室外機等（2階以上に設置）におけるボルト等のゆるみや外れが確認できる。
6	太陽光パネルが破損している。

文言  
追加



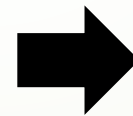
# チェック方式（資料6）：P13

## ■ アスベストの内容を削除

変更前

①	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付けアスベスト等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。
2	<del>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。</del>
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。
5	浄化槽等の破損、腐食による害虫、害獣が発生している。

削除



変更後

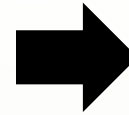
①	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付けアスベスト等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。
2	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。
3	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。
4	浄化槽等の破損、腐食による害虫、害獣が発生している。
5	

# チェック方式（資料6）：P16

## ■ 立木の内容を追加

変更前

①	立木の枝等が隣地に越境している。
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や隣地等に飛散し、生活環境が悪化している。
5	



変更後

①	立木の枝等が隣地に越境している。
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や隣地等に飛散し、生活環境が悪化している。
5	立木が電線等の高架物に触れている。

追加

## チェック方式（資料6）：P20

- 傾斜に関する項目は、1つでも該当した場合は、基準上、建物の項目は○と判定する。
  - ① 調査項目番号の傾斜と基礎・土台の項目を2重線で区切る。
  - ② 「ア傾斜を除く」の欄を追加する。
  - ③ 保安上危険となるおそれのある状態を「傾斜」と「それ以外」に分割する。

## チェック方式（資料6）：P20

### ■ 総合判定の修正

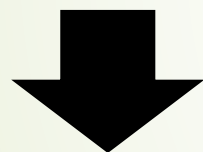
- ④ 判定の目安を2 / 3から1 / 2に変更する。
- ⑤ 2項目以上が〇の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。



1 - 1 が該当の場合、又は1 - 1 を除いた2項目以上が〇の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。

変更前

					調査項目番号							1~4 ○/○の計		
1	①	I	ア	傾斜	1	2	3							
1	①	II	ア	基礎・土台	1	2	3	4	5					
1	①	II	イ	柱・梁	1	2	3							
1	①	III	ア	屋根	1	2	3	4	5	6				
1	①	III	イ	外壁	1	2	3	4	5	6				
1	①	III	ウ	看板等	1	2	3	4	5	6				
1	①	III	エ	階段・バルコニー	1	2	3		5					
1	①	III	オ	門・塀	1	2	3		5	6	7			
					8	9								
1	②			擁壁	1	2	3	4	5	6				○/○



変更後

					調査項目番号							1~4 ○/○の計		
1	①	I	ア	傾斜	1	2	3							
1	①	II	ア	基礎・土台	1	2	3	4	5					
1	①	II	イ	柱・梁	1	2	3							
1	①	III	ア	屋根	1	2	3	4	5	6				
1	①	III	イ	外壁	1	2	3	4	5	6				
1	①	III	ウ	看板等	1	2	3	4	5	6				
1	①	III	エ	階段・バルコニー	1	2	3	4	5					
1	①	III	オ	門・塀	1	2	3	4	5	6	7			
					8	9								ア 傾斜を 除く
1	②			擁壁	1	2	3	4	5	6				○/○

総合判定

第1章1(イ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>1 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断</b> →		
第1章1(ロ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>2 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断</b> →		
第1章1(ハ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>3 景観を損なっている状態であるか判断</b> →		
第1章1(ニ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>4 放置することが不適切である状態であるか判断</b> →		
<b>2項目以上が○の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。</b>		

変更前



総合判定		
第1章1(イ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	
<b>1-1 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断(傾斜)</b>		項目が1つでも該当の場合、判定を○とする。
<b>1-2 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断(それ以外)</b> →		参考(目安) 実際の該当項目の数が1/2以上の場合、判定を○とする。
第1章1(ロ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が1/2以上の場合、判定を○とする。
<b>2 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断</b> →		
第1章1(ハ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が1/2以上の場合、判定を○とする。
<b>3 景観を損なっている状態であるか判断</b> →		
第1章1(ニ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が1/2以上の場合、判定を○とする。
<b>4 放置することが不適切である状態であるか判断</b> →		
<b>1-1が該当の場合、又は1-1を除いた2項目以上が○の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。</b>		

変更後





点数方式（資料7）：変更点



## 点数方式（資料7）：P2

- 不存在不明の追加
- 補正係数をB（×0.5→1.0）、C（×1.0→2.0）に修正
- ①建物Ⅲイの外壁の項目の修正（チェック方式と同様）
  - 「外壁の仕上げ材料の腐朽・破損」
  - 「外壁の浮き上がり」の内容を統合し、
  - 「外壁の外装材の浮き上がり、腐朽・破損、剥落、飛散」  
に修正する。
- 「外壁のひび割れ」を削除する。（チェック方式と同様）
- 「草木の侵入」を追加する。（チェック方式と同様）
- ①建物Ⅲウ「建築付属物（アンテナ、空調設備等）のボルトのゆるみに（2階以上）を追加する。（チェック方式と同様）

# 点数方式（資料7）：P2（上段）

変更前

調査項目			基準点	A (×0)	B (×0.5)	C (×1.0)	評点
① 建物	I	ア	崩壊、落階、上階とのずれ	100	なし	部分的な崩落等	1/2超の崩壊等
			基礎の不同沈下	50	なし	-	あり
		建築物の傾斜	50	なし、又は1/60未満の傾斜	1/60～1/20の傾斜	1/20超の傾斜	

追加

補正係数の修正

変更後

調査項目			基準点	不存在 不明	A (×0)	B (×1.0)	C (×2.0)	評点
① 建物	I	ア	崩壊、落階、上階とのずれ	-	なし	-	部分的な崩落等以上	
			基礎の不同沈下	-	なし	-	あり	
		建築物の傾斜	-	なし、又は1/60未満の傾斜	-	1/60以上の傾斜		

# 点数方式（資料7）：P2（下段）

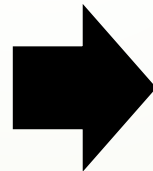
変更前

イ	外壁の仕上げ材の腐朽・破損	10	なし	部分的	著しい剥落、又は飛散の恐れ
	外壁の腐朽・破損	15	なし	部分的	剥落、腐朽、破損により下地が露出
	外壁の浮き上がり	15	なし		モルタルやタイルが浮き上がっている
	<del>外壁のひび割れ</del>	<del>15</del>	<del>なし</del>	<del>ひびあり</del>	<del>大きなひびがあり、外壁の脱落</del>
	窓、戸袋の破損	15	なし	破損が見られるが落下の危険性はない	破損等があり、落下の恐れがある。
	壁体の貫通	25	なし	部分的（雨、風等の侵入なし）	あり
ウ	看板の仕上げ材の剥落	10	なし	部分的	著しい剥落
	看板、給湯設備等の破損	15	なし	-	破損、転倒、脱落
	看板、給湯設備等の支持部分の腐食・破損	15	なし	部分的	腐食や破損が目視で確認できる
	建物付属物（アンテナ、空調設備等）の破損	15	なし	破損が見られるが落下の危険性はない	破損等があり、落下や飛散の恐れがある。
	建物付属物（アンテナ、空調設備等）のボルト等のゆるみ	5	なし	-	ゆるみが確認できる
	太陽光パネルの破損	10	なし	-	破損

削除

統合

追加



文言追加

変更後

イ	外壁の仕上げ材の浮き上がり、腐朽・破損、剥落、飛散	10	なし	部分的	全体的に外壁が浮き上がっている、又は、著しい剥落、飛散の恐れがある。
	外壁の腐朽・破損	15	なし	部分的	剥落、腐朽、破損により下地が露出
	窓、戸袋の破損	15	なし	破損が見られるが落下の危険性はない	破損等があり、落下の恐れがある。
	壁体の貫通	25	なし	部分的（雨、風等の侵入なし）	部分的（雨、風等の侵入なし）
	草木の侵入	15	なし	-	あり
	ウ	看板の仕上げ材の剥落	10	なし	部分的
看板、給湯設備等の破損		15	なし	-	破損、転倒、脱落
看板、給湯設備等の支持部分の腐食・破損		15	なし	部分的	腐食や破損が目視で確認できる
建物付属物（アンテナ、空調設備等）の破損		15	なし	破損が見られるが落下の危険性はない	破損等があり、落下や飛散の恐れがある。
建物付属物（アンテナ、空調設備等）のボルト等のゆるみ（2階以上の設置）		5	なし	-	ゆるみが確認できる
太陽光パネルの破損		10	なし	-	破損

# 点数方式（資料7）：P3（下段）

- 1①Ⅰ に一つでも該当の場合は右欄に○印を記載する。を追加
- 合計得点を1①Ⅱから1②までの合計得点に修正する。


変更前

		擁壁の倒れ	10	なし	部分的	倒れ	
		水抜き穴の設置又は代替施工	10	なし	-	あり	
合計得点（○/○で表示する。ただし、不明及び不存在の場合は、基準点に/を記載し、○/○の計から除く。）							/

追加・修正

変更後

		擁壁の倒れ	10		なし	部分的	倒れ	
		水抜き穴の設置又は代替施工	10		なし	-	あり	
1①Ⅰ に一つでも該当の場合は右欄に○印を記載する。								
1①Ⅱ から 1② までの合計得点（○/○で表示する。ただし、不明及び不存在の場合は、○/○の計から除く。）							/	



点数方式（資料7）：P4～P10  
（チェック方式の変更事項と同様）

- 該当しない場合は、×に変更する。（P4～P10）
- アスベストの内容を削除（P4）
- 立木の内容を追加（P7）



# 点数方式（資料7）：P 1 1

- 傾斜に関する項目は、1つでも該当した場合は、基準上、建物の項目は〇と判定する。（チェック方式と同じ）
- ① 集計表に、「1①Iについては、該当の場合は〇を記載する。」を追加する。
- ② 集計表の「①については、」を「1①II～②については、」に修正する。
- ③ 調査項目番号の建物と建物・擁壁の項目を2重線で区切り、建物の項目に「該当の有無」を記載する。
- ④ 保安上危険となるおそれのある状態を「傾斜」と「それ以外」に分割する。

## 点数方式（資料7）：P 1 1

### ■ 総合判定の修正（チェック方式と同じ）

⑤ 判定の目安を2 / 3から1 / 2に変更する。

⑥ 2項目以上が0の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。



1 - 1 が該当の場合、又は1 - 1 を除いた2項目以上が0の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。



変更前

集計表										
1については、合計得点を○/○で表示する。ただし、不明及び不存在の場合は、○/○の計から除く。										
2～4については、調査項目の該当ありの番号に○を、不明（不存在を含む）は番号にスラッシュを記載し、右下覧の2～4○/○の計から除く										
								調査項目番号		1～4 ○/○の計
1	①②		建物・擁壁	合計得点：○/○						
2	①		建築物・設備	1	2	3	4	5		
2	②		ごみ	1	2					○/○
3	①		景観	1	2	3	4	5		○/○
4	①		立木	1			4			
4	②		動物	1	1	2	4	5	6	
4	③		建築物	1	2	3				○/○



変更後

集計表										
1① Iについては、該当の場合は○を記載する。										
1① II～②については、合計得点を○/○で表示する。ただし、不明及び不存在の場合は、○/○の計から除く。										
2～4については、調査項目の該当ありの番号に○を、不明（不存在を含む）は番号にスラッシュを記載し、右下覧の2～4○/○の計から除く										
								調査項目番号		1～4 ○/○の計
1	①	I	建物	該当の有無：						
1	①②		建物・擁壁	合計得点：○/○						
2	①		建築物・設備	1	2	3	4	5		
2	②		ごみ	1	2					○/○
3	①		景観	1	2	3	4	5		○/○
4	①		立木	1	2	3	4			
4	②		動物	1	2	3	4	5		
4	③		建築物	1	2	3				○/○

変更前

総合判定		
第1章1(イ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>1 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断</b> →		
第1章1(ロ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>2 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断</b> →		
第1章1(ハ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>3 景観を損なっている状態であるか判断</b> →		
第1章1(ニ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	参考(目安) 実際の該当項目の数が2/3以上の場合、判定を○とする。
<b>4 放置することが不適切である状態であるか判断</b> →		
2項目以上が○の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。		

4

5



変更後

総合判定		
第1章1(イ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	
<b>1-1 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断(①I) →</b>		項目が一つでも該当の場合、判定を○とする。
<b>1-2 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断(それ以外)</b>		参考(目安) 実際の該当項目合計点数が1/2点以上の場合、判定を○とする。
第1章1(ロ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	
<b>2 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断</b> →		参考(目安) 実際の該当項目合計点数が1/2点以上の場合、判定を○とする。
第1章1(ハ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	
<b>3 景観を損なっている状態であるか判断</b> →		参考(目安) 実際の該当項目合計点数が1/2点以上の場合、判定を○とする。
第1章1(ニ) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	判定	
<b>4 放置することが不適切である状態であるか判断</b> →		参考(目安) 実際の該当項目合計点数が1/2点以上の場合、判定を○とする。
1-1が該当の場合、又は1-1を除いた2項目以上が○の場合、判定基準の上では「特定空家等」と考える。		

6