

(案)

管理不全空家等 及び 特定空家等の  
判断基準

令和〇年〇月

愛西市



## 1. 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)による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。)の改正に伴い、法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」の認定を行うために定めるものです。

基準の策定にあたり、法改正に併せて「管理不全空家等及び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(ガイドライン)」が示されましたが、その中で国は一律の判断基準は設けず、「各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当である」と述べるにとどまり、統一的な基準は示されませんでした。具体的な認定については、ガイドラインに準拠しつつも最終的に各自治体が自ら判断していく必要があります。

## 2. 定義

### (1) 空家等(法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### (2) 特定空家等(法第2条第2項)

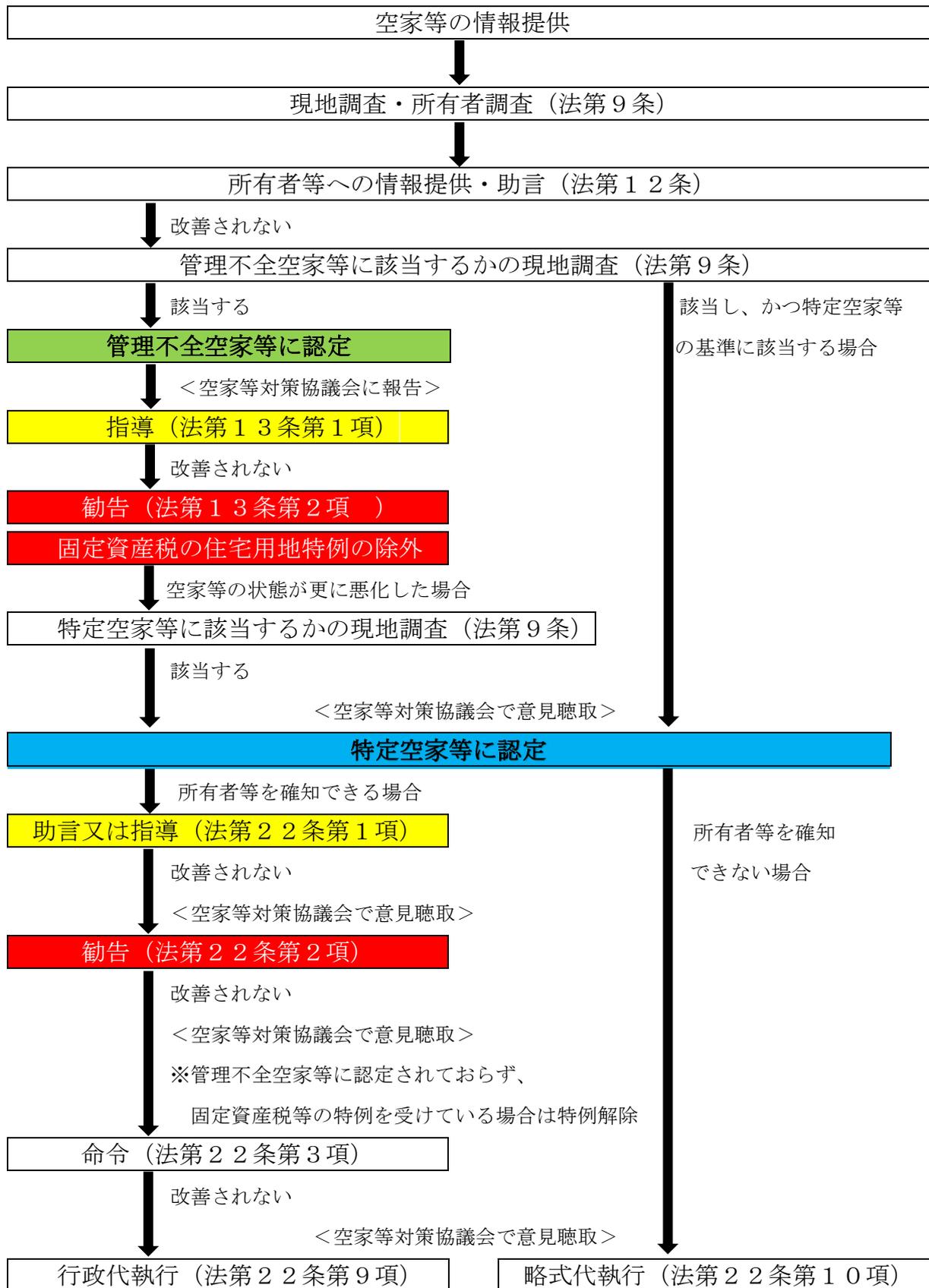
以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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

### (3) 管理不全空家等(法第13条第1項)

空家等が適切な管理が行われていないことにより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状態にあると認められる空家等をいう。

### 3. 本市における法に基づく空家等への措置の流れ



## 4. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

ガイドラインにおける「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、本市においては以下の通り判断基準を定めます。本判断基準は基本的な考えを示すものであり、実際には空家等の状態や周辺状況において柔軟に対応を行うこととします。

### 4. 1 判断基準の対象

本判断基準を適用する空家等は2ページに記載した「本市における法に基づく空家等への措置の流れ」に基づきます。また、本判断基準では既に法第12条に基づく「情報提供・助言」を行った物件を対象にすることとなるため、管理不全空家等及び特定空家等のいずれかに該当するか否かのみを判定を行うものとします。

### 4. 2 判断項目

ガイドラインでは、法に規定される管理不全空家等及び特定空家等の4つの状態に合わせて判断基準が列举されていますが、重複する項目等もあることから、本基準においては「建物等の保安上の観点」と「衛生・景観・生活環境の保全の観点」の2つに区分して整理します。

#### (1) 建築物等の保安上の観点

建築物等の保安上の観点においては、「建築物」「建築物以外の工作物（擁壁）」「立木等」の3つの対象物に区分してそれぞれで危険度を判定します。それぞれの危険度の判定においては、周辺への影響度として、「対象物の高さ」と「前面道路・隣地との離隔」を比較するとともに、「通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接の有無」を加味して判定を行います。

#### ① 不良度の判定

##### ■ 建築物

事象	対象	判断内容
建築物の倒壊	建物	倒壊・落階
		傾斜
		屋根全体の変形、外装材の剥落・脱落
		構造部材の破損・腐朽・蟻害・腐食
	雨水侵入の痕跡	
	門・塀・屋外階段	傾斜、構造部材の破損・腐朽
部材等の落下・飛散	軒・バルコニー等の突出物	脱落、傾斜、支持部材の破損・腐朽
	外装材・屋根ふき材・看板 ・雨樋・給湯設備等	剥落、脱落、破損、支持部材の破損・腐朽

■建築物以外の工作物

事象	対象	判断内容
擁壁の崩壊	擁壁	崩壊、土砂の流出
		部材の劣化、水のしみ出し
		水抜き穴等の排水不良

■立木等

事象	対象	判断内容
立木等の倒壊	立木等	不自然な傾斜
		幹の腐朽
枝等の落下・飛散	枝	大枝の脱落、大枝の折れ・腐朽

② 周辺への影響度

判断項目	確認箇所
倒壊等した場合の危険度	「前面道路・隣地との離隔」と「対象物の高さ」
周辺の環境	通学路・緊急輸送路・不特定多数が利用する施設等への隣接

(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点

衛生・景観・生活環境の保全の観点においては、項目ごとにその状態を判定した結果を集計し、総合的な判定を行います。また、「(1) 建築物の保安上の観点」と同様に周辺への影響度を踏まえることとし、本観点では「住宅等への隣接の有無」を加味します。

① 不良度の判定

観点	事象	対象	判断内容
衛生	石綿の飛散	石綿	吹付け石綿の露出
			石綿使用部材の破損
	健康被害の誘発	汚水等	排水設備等からの汚水等の流出 排水設備等の破損
		害虫等	多数の蚊・ねずみ等の発生 多量の腐敗したごみ
	動物等	著しい動物の糞尿等 常態的な動物の棲みつき	
景観	景観の悪化	外装材・看板・ 屋根ふき材等	色褪せ・破損・汚損
生活環境の保全	悪臭の発生	汚水	排水設備等の汚水による悪臭 排水設備等の破損
		動物の糞尿・ごみ等	動物の糞尿・腐敗ごみの悪臭 動物の糞尿・腐敗ごみの放置

生活環境の保全	不法侵入の発生	不法侵入	不法侵入の形跡 開口部等の破損
	通行障害の発生、 建築物等の破損	立木等	枝等のはみ出し
	周辺敷地への侵入、 騒音の発生	動物等	常態的な動物の棲みつき

② 周辺への影響度

判断項目	確認箇所
周辺の環境	住宅等への隣接

### 4. 3 具体的な判断基準

(1) 建築物等の保安上の観点

①不良度の判定

各判断内容について立入調査等の結果を踏まえ、判断内容に応じた A ランク（掛け率：0.0）、B ランク（掛け率：0.5）、C ランク（掛け率：1.0）の3段階評価を行います。その評価に基づき、基準点に掛け率を掛け合わせることで各判断内容の評点を計算し、「建築物」「建築物以外の工作物」「立木等」の対象物ごとに評点を合算した数値をそれぞれの不良度判定の結果とします。

■建築物

<対象>：建物

<考え方>：著しい傾斜・屋根全体の変形・構造部材の破損等が確認できるかを基に建物の倒壊の危険性を総合的に判断します。

判断内容	基準点	A ランク (×0.0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
建築物の倒壊・落階	100	なし	—	あり
傾斜※	60	1/60 未満	1/60 以上～1/20 以下	1/20 超
屋根全体の変形又は 外装材の剥落・脱落	30	なし	軽度	重度
構造部材の破損・ 腐朽・蟻害・腐食	30	なし	軽度	重度
雨水侵入の痕跡	10	なし	あり	—

※下げ振り等を用いて柱等の傾斜を調査する。

<対 象>：門・塀・屋外階段

<考え方>：傾斜が見られるか、全部又は一部において破損・腐朽が発生しているか否かなどを基に倒壊の危険性を総合的に判断します。

判断内容	基準点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
傾斜、構造部材の破損・腐朽	10※	なし	部分的、軽度	過半、重度

※高さが120 cmを超える「補強コンクリートブロック造の塀」又は「組積造の塀」は倒壊した場合に周囲の人の生命・身体又は財産に著しい被害を及ぼすおそれが高いことから、それらの判定を行う場合は、基準点を30点として計算するものとする。

<対 象>：軒・バルコニー等の突出物

<考え方>：軒・バルコニー等の脱落・傾斜が発生しているか否か、緊結金具等の支持部材に著しい破損・腐朽があるか否かなどを基に部材等の落下・飛散の可能性を総合的に判断します。

判断内容	基準点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
脱落・傾斜 支持部材の破損・腐朽	20	なし	部分的、軽度	過半、重度

<対 象>：外装材・屋根ふき材・看板・雨樋・給湯設備等

<考え方>：破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合・腐食状況などを基に部材等の脱落・飛散の可能性を総合的に判断します。

判断内容	基準点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
剥落・脱落・破損 支持部材の破損・腐朽	20	なし	部分的、軽度	過半、重度

■建築物以外の工作物

<対 象>：擁壁

<考え方>：擁壁の壁面の状態、土砂の流出状況や水抜き穴等の維持管理面での状況などを基に擁壁の崩壊の可能性について総合的に判断します。

判断内容	基準点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
崩壊、土砂の流出	100	なし	軽度	重度
部材の劣化・水のしみ出し	60	なし	部分的、軽度	過半、重度
水抜き穴等の排水不良	10	なし	軽度	重度

※国土交通省「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」を参考とする。

■立木等

<対 象>：立木等

<考え方>：立木等の不自然な傾斜がないか、幹の腐朽が確認できないか等を基に、立木等の倒壊の可能性について総合的に判断します。

判断内容	基準点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
不自然な傾斜	100	なし	—	あり
幹の腐朽	100	なし	—	あり

※国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）」を参考とする。

<対 象>：枝

<考え方>：落下した際に危険な大枝を対象として、脱落・折れ・腐朽等の枝の状況を基に、枝等の落下・飛散の可能性について総合的に判断します。

判断内容	基準点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
大枝の脱落、折れ・腐朽	60	なし	—	あり

※国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）」を参考とする。

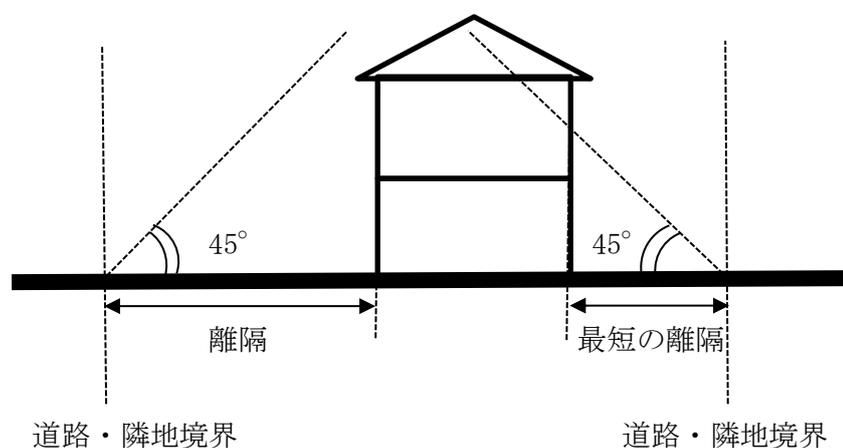
②周辺への影響度

空き家等の適切な管理の第一義的な責任は所有者にあるため、法に基づき特定空家等として市が措置を行っていくべき対象は、適正に判断する必要があります。このことから、「建築物等の保安上の観点」における判定においては、「当該建築物等が周辺に対してどの程度影響を与える可能性がある状況なのか」について敷地に対する建築物等の立地状況等（周辺への影響度）を加味して、特定空家等に相当するかを判断します。

周辺への影響度	影響度小 (×0.0)	影響度中 (×1.0)	影響度大 (×1.2)
判断内容	前面道路・隣地との離隔が十分に確保されている	前面道路・隣地との離隔が十分に確保されていない	
		通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等に隣接していない	通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等に隣接している

(参考) 前面道路・隣地との離隔の考え方

空家等が倒壊した場合に敷地境界を越境して前面道路・隣地に影響を及ぼすか否かを基本的な考え方とし、下図のように前面道路・隣地と建築物の高さの「最短の離隔」で影響を及ぼすかを簡易的に判断するものとします。



③ 総合判定

①不良度の判定で算出した「建築物」「建築物以外の工作物」「立木等」のそれぞれの不良度判定結果に対して、②周辺への影響度で判定した影響度を掛け合わせ、各対象物の総合評点を算出します。その総合評点が40点以上100点未満の場合に『管理不全空家等』に相当することとし、100点以上の場合に『特定空家等』に相当すると判定します。

$$\text{①不良度判定結果} \times \text{②周辺への影響度} = \text{総合評点}$$

(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点

①不良度の判定

対象ごとに立入調査等の結果を踏まえ、判断内容に応じた A ランク、B ランク、C ランクの 3 段階評価を行います。「衛生上の観点」「景観上の観点」「生活環境の保全の観点」の 3 つの観点から対象や判断内容を以下の通り設定します。

■衛生上の観点

<対 象>：石綿

<考え方>：吹付け石綿（アスベスト）等は、飛散・暴露した場合、重篤な健康被害につながることから、使用状況や飛散・暴露の可能性を判断する。

判断内容	A ランク	B ランク	C ランク
吹付け石綿の露出	なし	周囲の外装材の破損	あり（飛散可能性が高い）
石綿使用部材の破損	なし	あり（飛散可能性が低い）	あり（飛散可能性が高い）

※参考資料：国土交通省「目で見えるアスベスト建材（第2版）」

<対 象>：汚水等

<考え方>：浄化槽・排水管の破損等に伴う汚物・排水の流出状況等を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断する。

判断内容	A ランク	B ランク	C ランク
排水設備等からの汚水等の流出	なし	—	あり
排水設備等の破損	なし	部分的・軽度	過半・重度

<対 象>：害虫等

<考え方>：蚊・ねずみ等の発生状況、ごみの放置状況等を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断します。

判断内容	A ランク	B ランク	C ランク
多量の蚊・ねずみ等の発生	なし	—	あり
多量の腐敗したごみ	なし	—	あり

<対 象>：動物等

<考え方>：動物の糞尿や棲みつき等の状況を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断する。

判断内容	A ランク	B ランク	C ランク
著しい動物の糞尿等	なし	—	あり
常態的な動物の棲みつき	なし	—	あり

■景観上の観点

<対象>：外装材・屋根ふき材・看板等

<考え方>：外装材・屋根ふき材・看板等の色褪せ・破損・汚損状況等を基に景観悪化の可能性を総合的に判断する。

判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
色褪せ・破損・汚損	なし	部分的・軽度	過半・重度

<対象>：ごみ

<考え方>：ごみの散乱・山積状況等を基に景観悪化の可能性を総合的に判断する。

判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
散乱・山積	なし	—	過半・重度

■生活環境の保全の観点

<対象>：悪臭の発生

<考え方>：污水設備等の破損やそれに伴う悪臭の発生状況等を基に悪臭発生による悪影響を総合的に判断する。

判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
排水設備等の污水等による悪臭	なし	—	あり
排水設備等の破損	なし	—	あり

<対象>：動物の糞尿・ごみ等

<考え方>：動物の糞尿・腐敗ごみの放置やそれに伴う悪臭の発生状況等を基に悪臭発生による悪影響を総合的に判断する。

判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
動物の糞尿・腐敗ごみの悪臭	なし	—	あり
動物の糞尿・腐敗ごみの放置	なし	—	あり

<対象>：不法侵入

<考え方>：不法侵入の形跡、建築物の開口部等の破損状況等を基に不法侵入による悪影響を総合的に判断する。

判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
不法侵入の形跡	なし	—	あり
開口部等の破損	なし	部分的・軽度	過半・重度

<対象>：立木等

<考え方>：立木等の枝等の当該空き家等の敷地外へのはみ出し状況等を基に通行障害の発生・周辺建築物等の破損の可能性を総合的に判断する。

判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
枝等のはみ出し	なし	部分的・軽度	過半・重度

<対象>：動物等

<考え方>：動物等の棲みつきの状況を基に鳴き声等による騒音や隣地への悪影響の可能性を総合的に判断する。

判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
常態的な動物の棲みつき	なし	—	あり

#### ② 周辺への影響度、管理不全空き家等・特定空き家等相当とする際の項目数

「建築物等の保安上の観点」と同様に「衛生・景観・生活環境の保全の観点」においても、当該敷地の立地状況（周辺への影響度）を加味して判定する。

本基準では「住宅等への隣接」について着目し、「管理不全空き家等・特定空き家等相当とする際の項目数」を下表の通り設定する。

管理不全空き家等・特定空き家等相当とする際の項目数

空き家等の種別	住宅等への隣接	
	隣接していない	隣接している
特定空き家等	Cランク：7項目以上	Cランク：5項目以上
管理不全空き家等	Cランク・Bランク：合計で5項目以上該当	

### 4. 3 認定にあたっての留意事項

(1) 空き家の状態、周辺へ与える悪影響のほか、過去の指導経過や、所有者等の状況等を踏まえた上で総合的に判断を行うものとする。

(2) 項目の判定は複数の職員で行うものとし、全員の意見の一致により決定するものとする。

(3) 管理不全空き家等の認定にあたっては、事後に協議会に報告するものとする。

(4) 特定空き家等の認定にあたっては、協議会での協議を経たうえで最終的に特定空き家等として認定するものとする。

# 管理不全空家等・特定空家等の判定表 1 (1) 建築物等の保安上の観点からの判定

## ■ 建築物

### ① 不良度

事象	対象	判断内容	基準点	該当なし ・不明	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
建築物の倒壊	建物	建物の倒壊・落階	100	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり	
		傾斜	60	<input type="checkbox"/>	1/60未満	1/60以上 ~1/20以下	1/20超	
		屋根全体の変形又は 外装材の剥落・脱落 構造部材の破損・ 腐朽・蟻害・腐食	30	<input type="checkbox"/>	なし	軽度	軽度	重度
部材等の落下・飛散	門・塀・屋外階段 軒・バルコニー等の突起物 外装材・屋根ふき材・ 看板・雨樋・給湯設備等	雨水侵入の痕跡	10	<input type="checkbox"/>	なし	あり	—	
		傾斜、構造部材 の破損、腐朽	10※	<input type="checkbox"/>	なし	部分的 軽度	過半 重度	
		脱落・傾斜 支持部材の破損・腐朽 剥落・脱落・破損 支持部材の破損・腐朽	20	<input type="checkbox"/>	なし	部分的 軽度	過半 重度	
			20	<input type="checkbox"/>	なし	部分的 軽度	過半 重度	
※塀：高さが120cmを超える補強コンクリートブロック造の塀又は組積造の塀の場合、基準点を30点とする								
					合計A			

### ② 周辺への影響度

前面道路・隣地との離隔	影響度 B	
十分な離隔が確保できている	0.0	
十分な離隔が確保で きていない	通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等 への隣接	1.0
	隣接している	1.2

### ③ 総合判定

①不良度評点合計	A		A
	×	×	
②周辺への影響度	B		B
<b>総合判定</b>			

100点以上：特定空家等に相当  
40点以上：管理不全空家等に相当

## 管理不全空家等・特定空家等の判定表 2 (1) 建築物等の保安上の観点からの判定

### ■ 建築物以外の工作物

#### ① 不良度

事象	対象	判断内容	基準点	該当なし ・不明	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
擁壁の崩壊	擁壁	崩壊 土砂の流出	100	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	軽度 <input type="checkbox"/>	軽度 <input type="checkbox"/>
		部材の劣化 水のしみ出し	60	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	部分的 軽度 <input type="checkbox"/>	過半 軽度 <input type="checkbox"/>
		水抜き穴等の排水不良	10	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	軽度 <input type="checkbox"/>	軽度 <input type="checkbox"/>
合計A								

#### ② 周辺への影響度

前面道路・隣地との離隔	影響度 B	
十分な離隔が確保できている	0.0	
十分な離隔が確保でき ない	通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等 への隣接	1.0
	隣接していない	1.2

#### ③ 総合判定

① 不良度評点合計 A

×

② 周辺への影響度 B

=

総合判定

100点以上：特定空家等に相当  
40点以上：管理不全空家等に相当

## 管理不全空家等・特定空家等の判定表3（1）建築物等の保安上の観点からの判定

### ■立木等

#### ①不良度

事象	対象	判断内容	基準点	該当なし ・不明	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
立木等の倒壊	立木等	不自然な傾斜	100	<input type="checkbox"/>	なし <input type="checkbox"/>	-	あり <input type="checkbox"/>	
		幹の腐朽	100	<input type="checkbox"/>	なし <input type="checkbox"/>	-	あり <input type="checkbox"/>	
枝等の落下・飛散	枝	大枝の脱落 大枝の折れ・腐朽	60	<input type="checkbox"/>	なし <input type="checkbox"/>	-	あり <input type="checkbox"/>	
合計A								

#### ②周辺への影響度

前面道路・隣地との離隔		影響度 B
十分な離隔が確保できている		0.0
十分な離隔が確保でき ていない	通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等 への隣接	1.0
	隣接していない	1.2

#### ③総合判定

①不良度評点合計 A

×

②周辺への影響度 B

=

総合判定

100点以上：特定空家等に相当  
40点以上：管理不全空家等に相当

管理不全空家等・特定空家等の判定表 4 (2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点

①不良度

■衛生上の観点

事象	対象	判断内容	該当なし ・不明	Aランク	Bランク	Cランク
石綿の飛散	石綿	吹付け石綿の露出	<input type="checkbox"/>	なし	周囲の外装材の破損 あり(飛散可能性が高い)	あり(飛散可能性が高い)
		使用部材の破損	<input type="checkbox"/>	なし	あり(飛散可能性が高い)	あり
汚水等	汚水等	排水設備等からの汚水等の流出	<input type="checkbox"/>	なし	部分的・軽度	過半・重度
健康被害の誘発	害虫等	多量の蚊・ねずみ等の発生	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり
	動物等	著しい動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり
		常態的な動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり

■景観上の観点

事象	対象	判断内容	該当なし ・不明	Aランク	Bランク	Cランク
景観の悪化	外装材・屋根ふき材 ・看板等	色褪せ、破損、汚損	<input type="checkbox"/>	なし	部分的・軽度	過半・重度
	ごみ	散乱、山積	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり

■生活環境の保全の観点

事象	対象	判断内容	該当なし ・不明	Aランク	Bランク	Cランク
悪臭	汚水	排水設備等からの汚水等による悪臭	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり
		排水設備等の破損	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり
	動物の糞尿・ごみ等	動物の糞尿・腐敗ごみの悪臭	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり
		動物の糞尿・腐敗ごみの放置	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり
不法侵入	不法侵入	不法侵入の形跡	<input type="checkbox"/>	なし	部分的・軽度	過半・重度
	立木等	開口部等の破損	<input type="checkbox"/>	なし	部分的・軽度	過半・重度
通行障害、 建築物等の破損	立木等	枝等のはみ出し	<input type="checkbox"/>	なし	部分的・軽度	過半・重度
騒音、侵入	動物等	常態的な動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>	なし	—	あり

■ランクごとの該当項目数の集計

	Aランク	Bランク	Cランク
衛生上の観点			
景観上の観点			
生活環境の 保全の観点			
該当項目数			

②周辺への影響度

空家等の種別	住宅等への隣接状況	
	隣接していない	隣接している
特定空家等	Cランク 7項目以上該当	Cランク 5項目以上該当
管理不全空家等	B・Cランク；合計で5項目以上該当	
空家等	上記以外	

③総合判定

空家等の種別	判定
特定空家等	
管理不全空家等	
上記以外の空家等	