

(案)

管理不全空家等 及び 特定空家等の  
判断基準

令和8年4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)

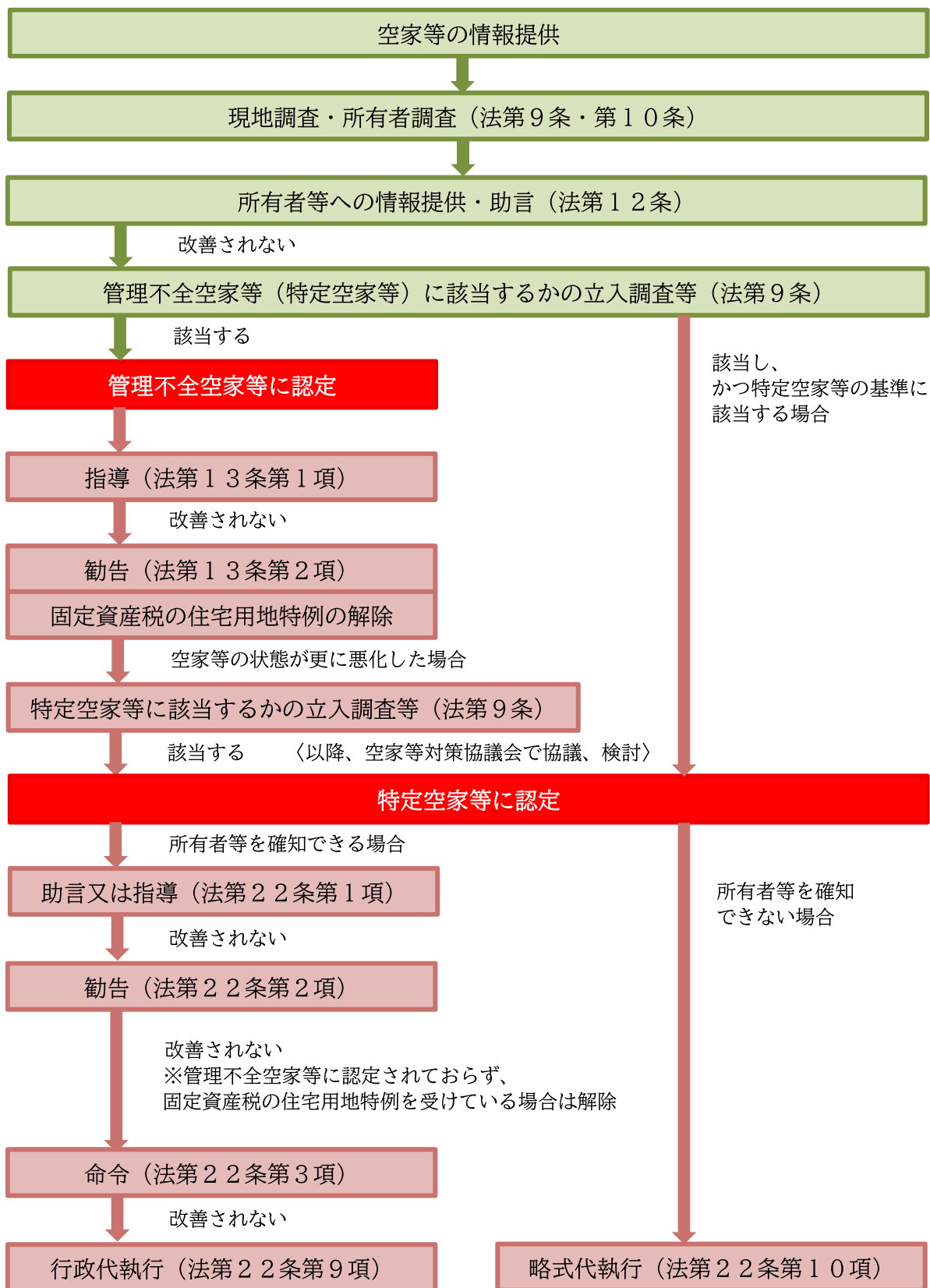
以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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、以下の通りとなります。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「建築物等の保安上の観点」と「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

事象	対象	判断内容
建築物等の倒壊	建築物	倒壊、落階
		傾斜
		屋根全体の変形、外装材の剥落
		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
	軒、バルコニー、雨樋等	脱落、傾斜、支持部材の破損
	門、塀等	傾斜、構造部材の破損、腐朽
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

#### (2) 生活環境の保全の観点

事象	対象	判断内容
草木等の繁茂	草木等	隣地、道路への越境
景観の悪化	ごみ	散乱、山積
健康被害の誘発	汚水等	排水設備等からの汚水等の流出
	害虫等	多数の蚊、ねずみ等の発生
悪臭の発生	汚水等	排水設備等の汚水等の悪臭
	動物等	動物等の糞尿の悪臭
石綿の飛散	石綿	吹付け石綿の露出、石綿使用部材の破損
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

### 4. 3 具体的な判断基準

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、合算した数値を判定の結果とします（別表参照）。

#### （1）建築物等の保安上の観点

事象	対象	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)
建築物等の倒壊	建築物	倒壊、落階	100	なし	—	あり
		傾斜	50	1/60 未満	1/60 以上～ 1/20 以下	1/20 超
		屋根全体の変形、 外装材の剥落	50	なし	軽度	過半
		構造部材の破損、 腐朽、蟻害、腐食	50	なし	軽度	過半
	軒、バルコニー、 雨樋等	脱落、傾斜、支持部 材の破損	20	なし	軽度	過半
	門、塀等	傾斜、構造部材 の破損、腐朽	10	なし	軽度	過半
擁壁の崩壊	擁壁	崩壊、土砂の流出	100	なし	—	あり
		部材の劣化、 水のしみ出し	50	なし	—	あり
		水抜き穴等の 排水不良	10	なし	—	あり

## (2) 生活環境の保全の観点

事象	対象	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)
草木等の繁茂	草木等	隣地・道路への越境	100	なし	軽度	重度
景観の悪化	ごみ	散乱、山積	20	なし	軽度	重度
健康被害の誘発	汚水等	排水設備等からの汚水等の流出	20	なし	—	あり
	害虫等	多数の蚊・ねずみ等の発生	20	なし	—	あり
悪臭の発生	汚水等	排水設備等の汚水等の悪臭	20	なし	—	あり
	動物等	動物等の糞尿の悪臭	20	なし	—	あり
石綿の飛散	石綿	吹付け石綿の露出、石綿使用部材の破損	20	なし	—	あり
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	20	なし	—	あり

### 4. 4 判定方法

「建築物等の保安上の観点」「生活環境の保全の観点」から算出した評点の合計が、100点以上 200点未満の場合に『管理不全空家等』に相当することとし、200点以上の場合に『特定空家等』に相当すると判定します。