

R8.3.17 時点

紀宝町管理不全空家等及び 特定空家等判断基準

(案)

令和8年 月

紀宝町

目 次

1. 趣旨	1
2. 基本的な考え方	1
3. 定義	1～2
4. 管理不全空家等及び特定空家等について	2～3
5. 判断の仕方(判断基準)	4～10
6. 管理不全空家等及び特定空家等候補の判断フロー	11～12
7. 対応方針	13
8. 調査の方法	13
9. 認定の方法	13
参考資料	
➤「紀宝町 管理不全空家等及び特定空家等調査票」	14

1. 趣旨

本判断基準は、「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、「空家特措法」という。)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を判断するため、「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)」(以下、「ガイドライン」という。)の「第2章(1)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」に示される内容を踏まえ、紀宝町としての基準を定めるものである。

なお、今後、空家特措法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、本基準は随時、内容の更新・修正等により改定するものとする。

管理不全空家等及び特定空家等の認定にあたっては、本基準を基に、庁内の関係する部署で構成される紀宝町空家等対策プロジェクトチーム(作業部会)で協議等を行い、空家特措法第8条の規定に基づき設置する紀宝町空家等対策協議会の意見等を踏まえた上で行う。

2. 基本的な考え方

空家等の管理については、空家特措法第5条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。

このため、町では、適切に管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家特措法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図れず、本基準に基づき、「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判断される場合は、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性など総合的に判断した上で、空家特措法第13条又は第22条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図れない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、慎重に手続きを進めるものとします。

3. 定義

3-1. 空家等(空家特措法第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。

3-2. 特定空家等(空家特措法第2条第2項)

特定空家等は、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- (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
- (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
- (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
- (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

「国ガイドライン第2章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準」には、上記、(イ)～(ニ)の各状態にあるか否かの判断に際して参考となる基準について[別紙1～4]が示されている。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に関し、「周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して、総合的に判断されるべきものとされている。

3-3. 管理不全空家等の定義(空家特措法第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。

4. 管理不全空家等及び特定空家等について

空家特措法第2条第2項、第13条第1項及び第22条第16項の規定に基づき、国ガイドラインで示された管理不全空家等及び特定空家等の判断基準となる考え方を参考に、空家等のうち、以下の区分毎の状態にある空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断する。

表1 空家特措法における管理不全空家等及び特定空家等の区分

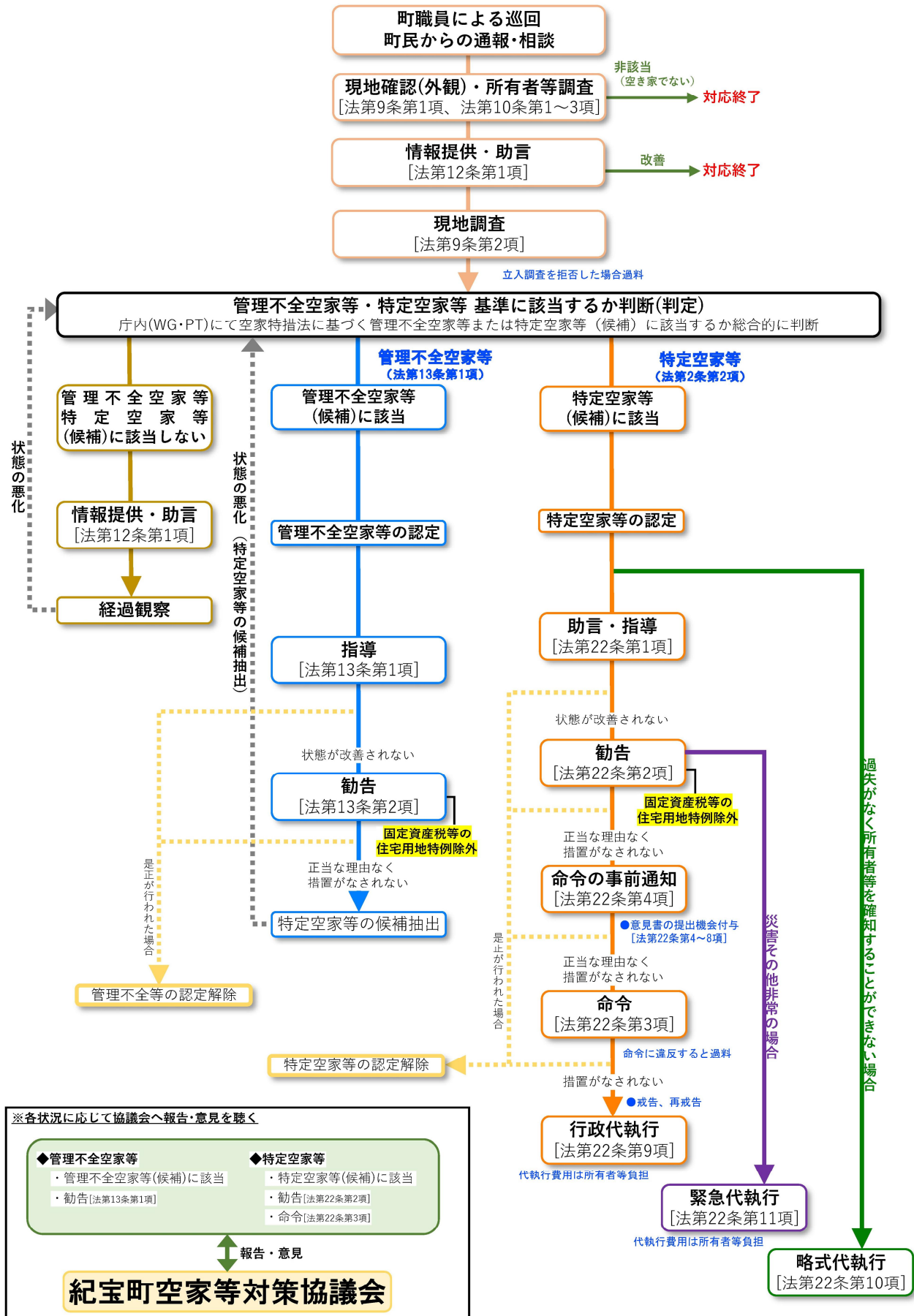
空家等の区分		空家等の状態 (法の定義)	備考
1	保安上危険	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	国ガイドライン別紙1
2	衛生上不適切	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	国ガイドライン別紙2
3	景観上不適切	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	国ガイドライン別紙3
4	生活環境上不適切	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	国ガイドライン別紙4

※区分1, 2, 3, 4の状態を評価し、管理不全空家等又は特定空家等としての判断を行う。

なお、本町における特定空家等への対応は、「紀宝町空家等対策計画」にも定めるとおり、空家特措法に基づき行うものとするが、対応にあたっての事務上の流れ(フロー)は図1のとおりである。

図1 管理不全空家等及び特定空家等対応フロー図

紀宝町 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図



5. 判断の仕方(判断基準)

管理不全空家等又は特定空家等の候補となる空家等を判断するにあたり、空家等の状態を(1)「建築物の状態」、(2)「衛生・生活環境上の状態」の2つの観点から判断を行う。

(1)「建築物の状態」については、建築物の保安上の危険性及び周辺への影響度に係る判断基準をもとに、(2)「衛生・生活環境上の状態」については、衛生・景観・その他生活環境上保全に係る判断基準をもとに、それぞれ一定の基準に該当するものを「管理不全空家等候補」又は「特定空家等候補」として判断する。

なお、(1)(2)の判断基準については、国ガイドラインによる詳細区分を参考とする。

表2 管理不全空家等及び特定空家等として判断するための空家等に対する観点

(1)建築物の状態	(2)衛生・生活環境上の状態	判断
1. 建築物の保安上危険となるおそれ(建築物・擁壁) 2. 周辺への影響度(敷地・境界からの離れ)	1. 衛生上有害となるおそれ 2. 著しく景観を損なうおそれ 3. 生活環境の保全が適切でなくなるおそれ	(1),(2)のすべての項目を総合的に判断。

各状態の判断基準について

(1)「建築物の状態」

1. 建築物の保安上危険となるおそれ

【建築物・擁壁についての判断基準】

項目	箇所	判断内容	基礎点	Aランク	Bランク	Cランク	評点 (基礎点×0, 0.5, 1.0)
				(×0)	(×0.5)	(×1.0)	
				問題なし	不良空家等相当	特定空家等相当	
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし	部分的崩壊	過半・母屋の崩壊
			② 建築物の不同沈下、柱の傾斜	100	(柱の傾斜) 1/60未満	(柱の傾斜) 1/60～1/20	(柱の傾斜)・1/20以上 ・床全体の沈下あり
建築物	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷	基礎、土台、はり	③ 土台、柱、はりの腐朽・破損・変形の有無	50	なし	50%未満	50%以上

建築物	屋根、外壁等 が脱落、飛散 等するおそれ	屋根、 ひさ し、雨 どい	④	屋根の腐 朽・破損・欠 落等の有無	50	なし	50%未満	50%以上	
			⑤	雨どいの腐 朽・破損・欠 落等の有無	10	なし	50%未満	50%以上	
		外壁等	⑥	外壁仕上材 の剥離、腐 朽、破損等 の有無	50	なし・ 塗装劣化のみ	破損等あり	壁体貫通・ 下地露出あり	
			⑦	開口部(窓 ガラス等) の割れ・破 損等の有無	20	なし	一部の割れ・ 破損等あり	過半の割れ・ 破損等あり	
		看板、 給湯設 備、屋 上水槽 等	⑧	看板、給湯 設備・屋上 水槽等の破 損・脱落・転 倒等の有無	10	なし	破損等あり	脱落等 可能性あり	
		屋外階 段又は バルコ ニー	⑨	屋外階段・ バルコニー の腐朽・破 損・脱落・転 倒等の有無	10	なし	腐朽・破損等あり	脱落等 可能性あり	
		門又は 塀	⑩	門・塀の腐 朽・破損・脱 落等の有無	10	なし	50%未満	50%以上	
擁壁	擁壁等が老朽 化し危険とな るおそれ	擁壁	⑪	擁壁表面へ の水のしみ 出しの有 無、水抜き 穴の状態、 ひび割れの 有無	30	練石積み・CB 積み等が適切 な設置状態。	擁壁表面への水 のしみ出し、水 抜き穴の詰まり	擁壁のひび割 れ、表面に水が 流出	
合計 (基礎点合計 = 440点)									

【評点】

①～⑪の評点の合計が 100 点以上となるものが、保安上危険な空家
 (「特定空家等」相当) とみなす。

また、合計点が 50 点以上となるものを、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空家 (「管理不全空家等」相当) とみなす。

2. 周辺への影響度

「1. 建築物の保安上危険となるおそれ」に加え、当該空家等と隣地境界及び公衆用道路との離れの距離により、周辺への影響度（危険性）を判断する。

【敷地・境界からの離れについての判断基準】

				離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
敷地・境界からの離れ	A	隣地境界と建築物の離れ（最短距離） 【L= m】	2階建以内	L > 概ね5m	概ね3m ≦ L ≦ 概ね5m	L < 3m
			3階建以上	L > 概ね10m	概ね6m ≦ L ≦ 概ね10m	L < 6m
	B	公衆用道路と建築物の離れ（最短距離） 【L= m】	2階建以内	L > 概ね5m	概ね3m ≦ L ≦ 概ね5m	L < 3m
			3階建以上	L > 概ね10m	概ね6m ≦ L ≦ 概ね10m	L < 6m

表3 周辺への影響度(危険性)の判断表

周辺への影響度（危険性）の判断			
	道路との離れ（大）	道路との離れ（中）	道路との離れ（小）
隣地境界離れ（大）	影響度（小）		
隣地境界離れ（中）		影響度（中）	
隣地境界離れ（小）			影響度（大）

上記の「敷地・境界からの離れについての判断基準」の結果を、表3の判断表に照らし合わせ、「周辺への影響度（危険性）の判断」が、影響度（大）、（中）となるものを管理不全空家等又は特定空家等の判断に考慮する。

(2) 「衛生・生活環境上の状態」

1. 衛生上有害となるおそれ

【衛生上有害となるおそれについての判断基準】

項目	判断内容		状況		
			低	中	高
建築物又は設備等の破損が原因によるもの	ア	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況			
	イ	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
	ウ	排水等の流出による臭気の発生			
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	エ	臭気の発生			
	オ	多数のねずみ、はえ、蚊等が発生			
状況の総合判断			低	・ 中	・ 高

上記判断基準に基づき、ア～オの項目に該当する状態にあるかを確認し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうかについて、該当状況を判断する。該当状況の判断は下記の3種類で行う。

【状況の判断例】

- ・「低」—— 状況が発生していない、もしくは確認できない場合。
- ・「中」—— 状況が発生している、または確認できたが、社会通念上一般的に許容範囲であり、経過観察が必要と判断される「軽微」な状況の場合。
- ・「高」—— 発生または確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている「顕著」な状況の場合。

該当する状況が「高」となる項目が該当する場合は、特定空家等の判断に考慮し、「中」又は「高」となる項目がある場合は、管理不全空家等の判断に考慮する。

なお、判断に際しては、時期や時間帯により状況が変わるものであるため、周辺住民への聞き取りを中心にして「地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ことの判断を行うものとする。

2. 著しく景観を損なうおそれ

【著しく景観を損なうおそれについての判断基準】

項目	判断内容		状況		
			低	中	高
適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和であり、以下の状態にあるもの	ア	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。			
	イ	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。			
	ウ	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。			
	エ	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
	オ	敷地内のごみ等が散乱し、山積みしたまま放置されている。			
状況の総合判断			低	・ 中	・ 高

上記判断基準に基づき、ア～オの項目に該当する状態にあるかを確認し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうかについて、該当状況を判断する。該当状況の判断は下記の3種類で行う。

【状況の判断例】

- ・「低」 —— 状況が発生していない、もしくは確認できない場合。
- ・「中」 —— 状況が発生している、または確認できたが、社会通念上一般的に許容範囲であり、経過観察が必要と判断される「軽微」な状況の場合。
- ・「高」 —— 発生または確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている「顕著」な状況の場合。

該当する状況が「高」となる項目が該当する場合は、特定空家等の判断に考慮し、「中」又は「高」となる項目がある場合は、管理不全空家等の判断に考慮する。

なお、判断に際しては、時期や時間帯により状況が変わるものであるため、周辺住民への聞き取りを中心にして「地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ことの判断を行うものとする。

3. 生活環境の保全が適切でなくなるおそれ

【生活環境の保全が適切でなくなるおそれについての判断基準】

項目	判断内容		状況		
			低	中	高
立木が原因によるもの	ア	腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。			
	イ	枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。			
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	ウ	動物の鳴き声その他音が頻繁に発生している。			
	エ	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。			
	オ	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。			
	カ	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。			
	キ	住みついた動物が周辺の土地・家屋等に侵入している。			
	ク	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するおそれがある。			
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	ケ	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
	コ	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等から落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。			
	サ	周辺の道路、家屋等の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
状況の総合判断			低	中	高

上記判断基準に基づき、ア～サの項目に該当する状態にあるかを確認し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうかについて、該当状況を判断する。該当状況の判断は下記の3種類で行う。

【状況の判断例】

- ・「低」—— 状況が発生していない、もしくは確認できない場合。
- ・「中」—— 状況が発生している、または確認できたが、社会通念上一般的に許容範囲であり、経過観察が必要と判断される「軽微」な状況の場合。
- ・「高」—— 発生または確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている「顕著」な状況の場合。

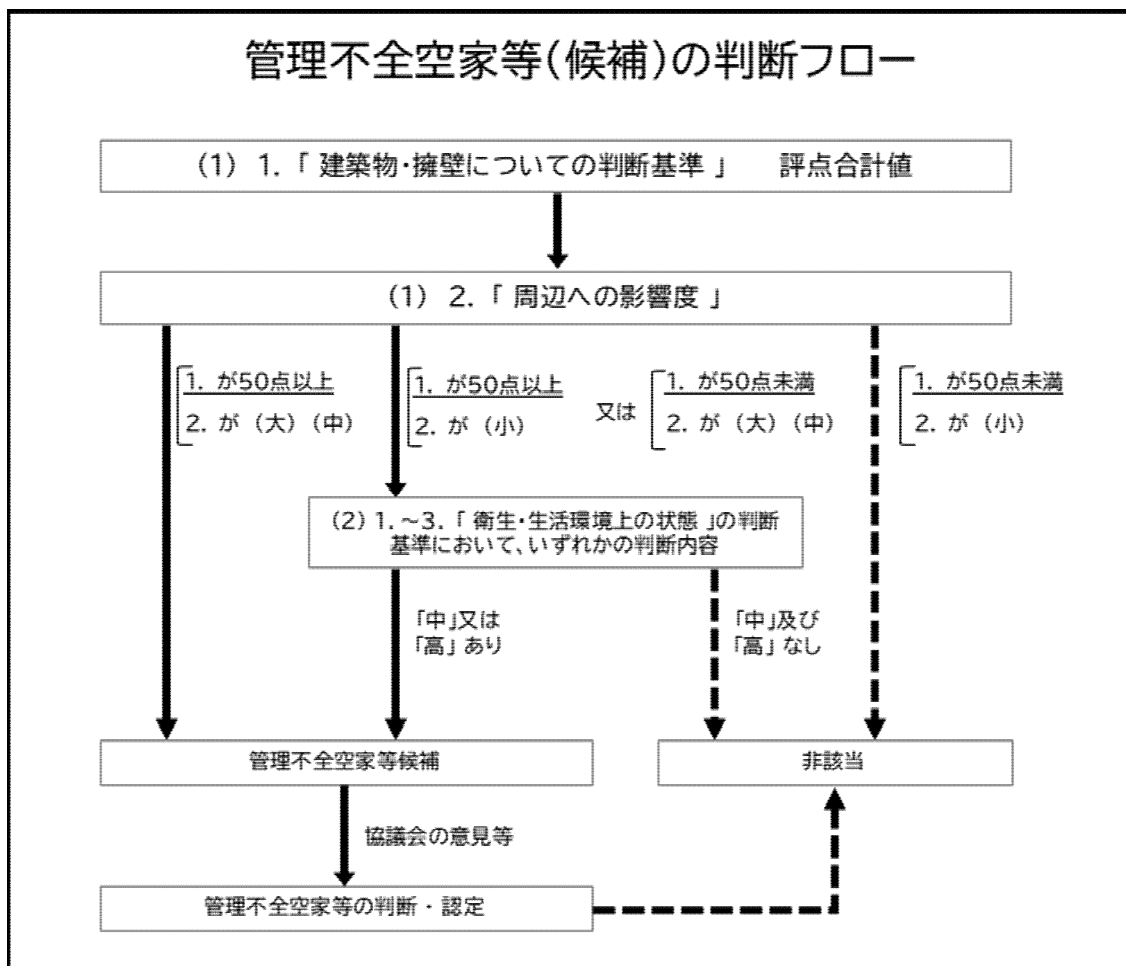
該当する状況が「高」となる項目が該当する場合は、特定空家等の判断に考慮し、「中」又は「高」となる項目がある場合は、管理不全空家等の判断に考慮する。

なお、判断に際しては、時期や時間帯により状況が変わるものであるため、周辺住民への聞き取りを中心にして「地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ことの判断を行うものとする。

6. 管理不全空家等及び特定空家等候補の判断フロー

上記の各判断基準による調査の結果を基に、管理不全空家等又は特定空家等の候補とす
 るかどうかの判断方法は図2及び図3のフローのとおりとする。

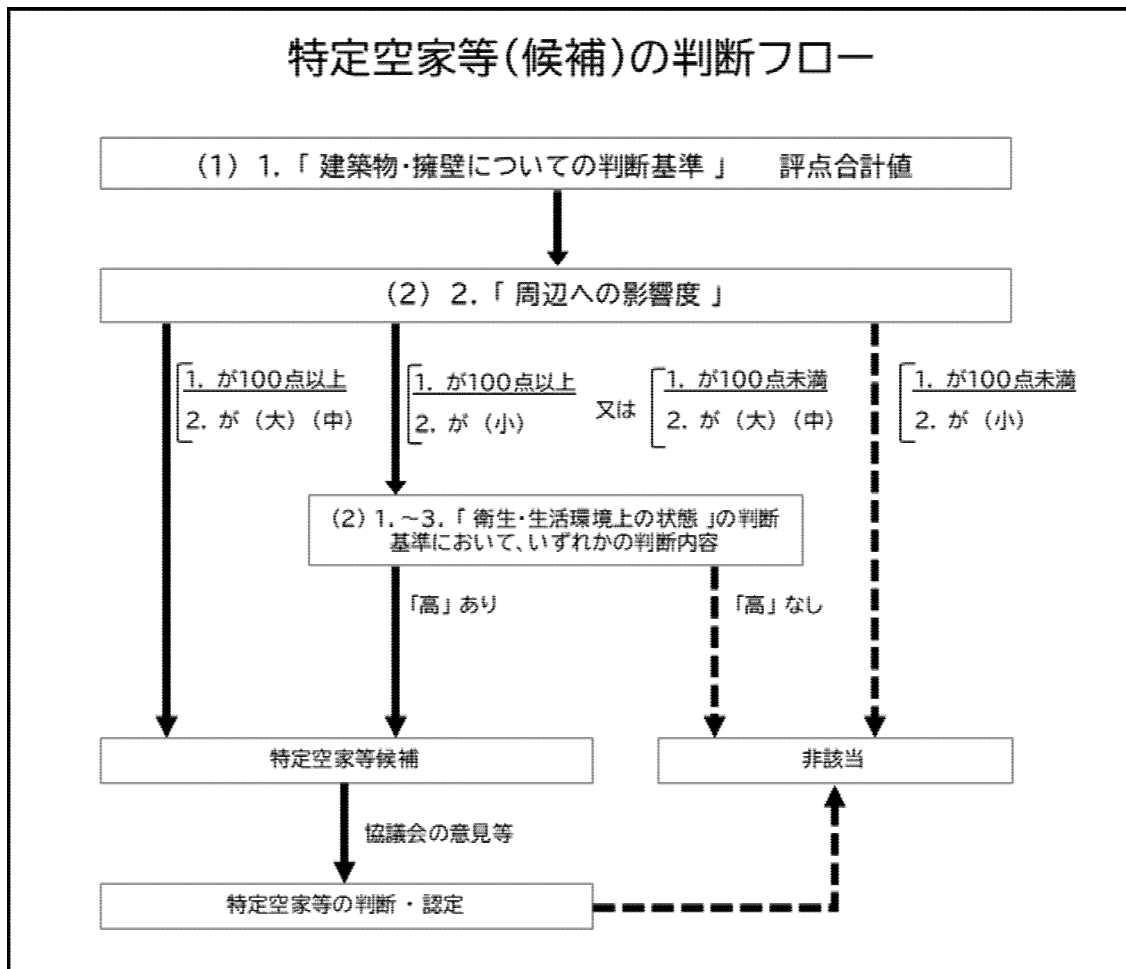
図2 管理不全空家等候補の判断フロー図



※管理不全空家等(候補)の判断例

(1)建築物の状態	1. 建築物の保安上危険となるおそれ (建築物・擁壁)	A 評点が50点以上 B 評点が50点未満
	2. 周辺への影響度 (敷地・境界からの離れ)	C 周辺への影響度が(大)又は(中) D 周辺への影響度が(小)
(2)衛生・生活 環境上の状態	1. 衛生上有害となるおそれ	E 状態「中」又は「高」あり
	2. 著しく景観を損なうおそれ	F 状態「中」又は「高」あり
	3. 生活環境の保全が適切でなくな るおそれ	G 状態「中」又は「高」あり
⇒ A・Cの場合		「管理不全空家等(候補)」と判断
⇒ A・D及びE～Gのいずれかに該当する場合		
⇒ B・C及びE～Gのいずれかに該当する場合		

図3 特定空家等候補の判断フロー図



※特定空家等(候補)の判断例

(1)建築物の状態	1. 建築物の保安上危険となるおそれ (建築物・擁壁)	A 評点が100点以上 B 評点が100点未満
	2. 周辺への影響度 (敷地・境界からの離れ)	C 周辺への影響度が (大) 又は (中) D 周辺への影響度が (小)
(2)衛生・生活 環境上の状態	1. 衛生上有害となるおそれ	E 状態「高」あり
	2. 著しく景観を損なうおそれ	F 状態「高」あり
	3. 生活環境の保全が適切でなくなるおそれ	G 状態「高」あり
⇒ A・Cの場合		「特定空家等(候補)」と判断
⇒ A・D及びE～Gのいずれかに該当する場合		
⇒ B・C及びE～Gのいずれかに該当する場合		

7. 対応方針

紀宝町内に所在する空家等で、所有者等によって適切な管理がなされておらず、紀宝町空家等対策計画の策定時の実態調査の結果や、町民からの情報提供等により判明した管理不全空家等及び特定空家等となるおそれのある空家等について、適時、管理不全空家等又は特定空家等の候補に該当するかどうかの調査を行う。

対応については、空家特措法に基づき、「紀宝町空家等対策の推進に関する要綱」により行うものとする。

8. 調査の方法

調査は2名以上の職員による判定とし、判定者の協議により判定資料を作成する。立入調査時は、その身分を示す証明書を携帯するものとする。

判定にあたり建築物内の調査が必要なときは、立入調査の実施に際して、当該空家等の所有者等の許可を得て実施するものとする。

判定のための調査にあたり、判定者による判定が困難な場合、専門家（建築士等の資格を有する者等で、管理不全空家等及び特定空家等の該当性を判断できる者）に委任し、意見を求めることができる。

なお、調査時において、認定に要する補足資料として写真や図などを作成する。

(参考資料「紀宝町 管理不全空家等及び特定空家等調査票」参照。)

9. 認定の方法

紀宝町内に所在する空家等で、所有者等によって適切な管理がなされておらず、本判断基準に示す状態にある空家等を、管理不全空家等又は特定空家等の状態にあると判断する。

管理不全空家等又は特定空家等として認定するかどうかは、本判断基準により「管理不全空家等候補」又は「特定空家等候補」として判断された結果及び参考資料等に基づき、下記の事項を勘案し総合的に判断する。

認定の際には、必要に応じて紀宝町空家等対策プロジェクトチーム(作業部会)で協議等を行い紀宝町空家等対策協議会の意見を聴き、最終的に町長が管理不全空家等又は特定空家等に認定を行うものとする。

【特定空家等に認定するための勘案事項】

1. 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

特定空家等候補の現状、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響等の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行して被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

2. 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等候補の現状、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

参考資料「紀宝町 管理不全空家等及び特定空家等調査票」

様式第8号 (第9.13条関係)

紀宝町 管理不全空家等及び特定空家等調査票

整理番号		地区名	
------	--	-----	--

1)調査実施状況

現地確認	調査日	年 月 日 () 時刻 : ~ : (天候)		
	調査者	所属		氏名
		所属		氏名
		所属		氏名
	調査範囲	敷地外 ・ 敷地内 (建物内・建物外)		
立会者	有 ・ 無	住所		
		氏名		

2)建築物の概要

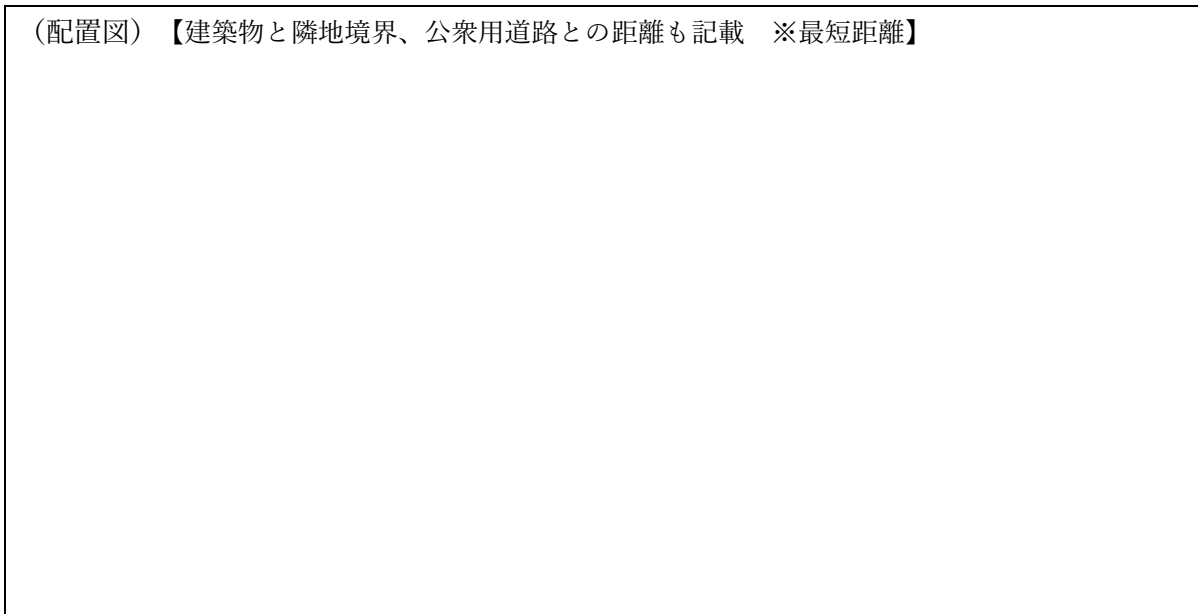
建築物の概要	所在地	紀宝町		
	用途	1.専用住宅	2.長屋住宅	3.共同住宅
		4.併用住宅	5.店舗	6.事務所
		7.倉庫・車庫	8.その他	
	構造	1.木造	2.鉄骨造	3.鉄筋コンクリート造
		4.その他	5.不明	
	階数	□平屋 □2階建 □その他 (地上 階/地下 階)		
	建築面積	㎡ (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)		
	建築年時	明治 大正 昭和 平成 年 月頃 ・ 不明		
附属建物	□物置 (棟) □車庫 (棟) □その他 () □なし			
利用状況	1.居住中	2.空家	3.解体済	
	4.その他			
エネルギーの使用状況	1.開栓 2.メーターが動いていない 3.不明 4.設備機具なし 5.その他			
	電気		備考	
	ガス		備考	
	水道		備考	

3)位置図

(全体図)

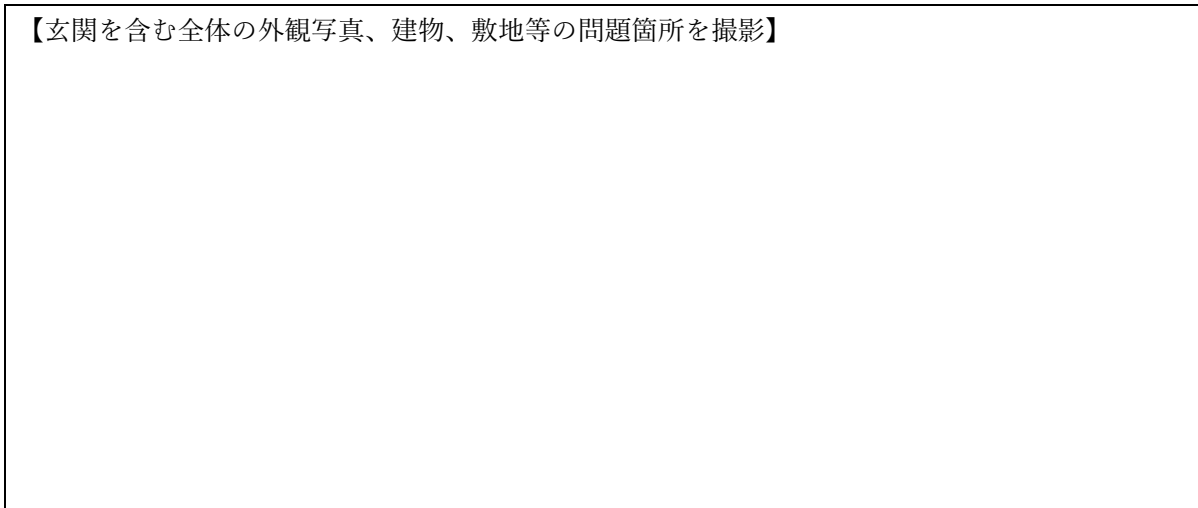


(配置図) 【建築物と隣地境界、公衆用道路との距離も記載 ※最短距離】



4)写真

【玄関を含む全体の外観写真、建物、敷地等の問題箇所を撮影】



5)各判断基準に基づく判定結果

(1) 建物の状態			
1. 建築物の保安上危険となるおそれ			
【建築物・擁壁についての判断基準】	合計点		点
2. 周辺への影響度			
【敷地・境界からの離れについての判断基準】			
・隣地境界と建築物の離れ	L =		m
・公衆用道路と建築物の離れ	L =		m
影響度	小 ・ 中 ・ 大		
(2) 衛生・生活環境上の状態			
1. 衛生上有害となるおそれについての判断基準	状況： 低 ・ 中 ・ 高		
2. 著しく景観を損なうおそれについての判断基準	状況： 低 ・ 中 ・ 高		
3. 生活環境の保全が適切でなくなるおそれについての判断基準	状況： 低 ・ 中 ・ 高		

6)調査結果

調査結果総合判定	管理不全空家等候補 ・ 特定空家等候補 ・ 非該当
該当理由・特記事項等	