

## ○平川市管理不全空家等及び特定空家等判断基準

### 第1章 総則

この管理不全空家等及び特定空家等判断基準（以下、「判断基準」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第13条及び第22条の規定に基づく措置を講ずるにあたり、管理不全空家等及び特定空家等の認定に関する判断基準を定めるものである。

特定空家等とは、法第2条第1項に規定する空家等のうち、

- (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
- (2) 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
- (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
- (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

にあると認められるものをいう。（法第2条第2項）

また、管理不全空家等とは、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ものをいう。（法第13条第1項）

管理不全空家等及び特定空家等の認定は、管理不十分な空家等に対して行うものであり、助言・指導等の段階で空家等の措置に係る必要性や責務を所有者等へ自覚させ、自らの意思で対応していただくよう意識啓発を促すことが重要である。

### 第2章 認定するための判断基準

#### 第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

管理不全空家等及び特定空家等を判定するにあたり、空家等の物的状態が法第13条第1項及び法第2条第2項の状態であるか否かの判断に際して参考となる基準については、次のとおりとする。

I 「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」の判断参考基準

項目		状態の例	
1 建築物等の倒壊	(1) 建築物	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
		特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
		特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
		管理不全空家等	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
		管理不全空家等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		管理不全空家等	雨水侵入の痕跡
	(2) 門、塀、屋外階段等	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
		特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
		管理不全空家等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	(3) 立木	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
特定空家等		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
管理不全空家等		立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
2 擁壁の崩壊	特定空家等	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
	特定空家等	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
	管理不全空家等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
	管理不全空家等	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	
3 部材等の落下	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	特定空家等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
		特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		管理不全空家等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	特定空家等	軒、バルコニーその他の突出物の脱落
		特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
		管理不全空家等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	(3) 立木の枝	特定空家等	立木の大枝の脱落
		特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
		管理不全空家等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
4 部材等の飛散	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	特定空家等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
		特定空家等	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		管理不全空家等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	(2) 立木の枝	特定空家等	立木の枝の飛散
		特定空家等	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
		管理不全空家等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

## Ⅱ 「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」の判断参考基準

項目		状態の例	
1	石綿の飛散		
	特定空家等	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	
	管理不全空家等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
2	(1) 汚水等	特定空家等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
		特定空家等	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
		管理不全空家等	排水設備の破損等
	(2) 害虫等	特定空家等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫の発生
		特定空家等	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
		管理不全空家等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
	(3) 動物の糞尿等	特定空家等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
		特定空家等	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
		管理不全空家等	掃除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

## Ⅲ 「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」の判断参考基準

項目		状態の例
-	特定空家等	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
	特定空家等	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
	管理不全空家等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
	管理不全空家等	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

#### IV 「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」の判断参考基準

項目	状態の例	
1 汚水等による悪臭の発生	特定空家等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
	特定空家等	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	特定空家等	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
	特定空家等	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
	管理不全空家等	排水設備の破損等又は封水切れ
	管理不全空家等	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
2 不法侵入の発生	特定空家等	不法侵入の形跡
	特定空家等	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
	管理不全空家等	開口部等の破損等
3 落雪による通行障害等の発生	特定空家等	頻繁な落雪の形跡
	特定空家等	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
	特定空家等	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
	管理不全空家等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
	管理不全空家等	雪止めの破損等
4 立木等による破損・通行障害等の発生	特定空家等	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
	管理不全空家等	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5 動物等による騒音の発生	特定空家等	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
	管理不全空家等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
6 動物等の侵入等の発生	特定空家等	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
	管理不全空家等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

## 第2 判定の方法

管理不全空家等及び特定空家等の判定にあたっては、第1の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、「判定票1」及び「判定票2」によるものとする。

判定に際しては、市長が任命した2人以上の判定者によるものとし、判定者の協議により判定資料を作成する。

また、判定に際し建物内の調査が必要なときは、当該空家等の所有者等の許可を得てから実施することができる。ただし、建物がすでに全半壊している場合や草木や雑木の繁茂により立入調査が困難な場合は、立入調査を不要とする。

判定時において判定者による判定が困難な場合は、専門家（建築に関し建築士等の資格を有する者）の意見を求めることができる。

なお、判定のための調査時において、認定に要する補足資料として図面、写真等を作成するものとする。

### 第3 認定の方法

管理不全空家等及び特定空家等の認定は、第2で行った管理不全空家等及び特定空家等の判定結果（「判定票1」及び「判定票2」）又は参考資料を基に、必要に応じて平川市空家等対策協議会の意見を聴き、市長が認定する。

判定票 1

空家番号	
判定年月日	
所在地	
判定者	

項目Ⅰ 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

i 建築物の構造、躯体に係る部分

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点	点数	
1	構造一般の程度	①基礎	イ構造耐久力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
			ロ構造耐久力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
			ロ基礎の不度沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根	イ屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
ハ屋根が著しく変形したもの	50					
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
			ロ延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10	
					i の合計	点

ii 門、塀、屋外階段等に係る部分

評価区分	評価内容	評価点	最高評価点	点数	
1	門・塀・屋外階段	ひび割れ、破損、腐食等が見られるもの	25	50	
		傾斜している又は既に一部倒壊している、破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高いもの	50		
2	看板、手すり、バルコニー、その他突出物	支持材や表面材などに破損、腐食が見られるもの	15	25	
		既に脱落や転倒、落下等が見られる、支持部材や表面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高いもの	25		
ii の合計				点	

iii 擁壁に係る部分

評価区分	評価内容	評価点	最高評価点	点数	
1	擁壁	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる、擁壁の水抜き穴の清掃等がされておらず、排水不良が見られるもの	50	100	
		擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出、著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状のあるもの	100		
iii の合計				点	

項目 I ※1

A 0点     B 1～49点     C 50～99点     D 100点～

i + ii + iii の合計

点

判定票 2

項目Ⅱ 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

		特定空家等		管理不全空家等	
判断項目	箇所	状態		状態	
1. 石綿の飛散		<input type="checkbox"/>	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は	<input type="checkbox"/>	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破
2. 健康被害の誘発	(1) 汚水等	<input type="checkbox"/>	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	<input type="checkbox"/>	排水設備の破損等
		<input type="checkbox"/>	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		
	(2) 害虫等	<input type="checkbox"/>	敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	<input type="checkbox"/>	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		<input type="checkbox"/>	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等		
	(3) 動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
		<input type="checkbox"/>	著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の棲みつき		

項目Ⅲ 適正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

		特定空家等		管理不全空家等	
判断項目	箇所	状態		状態	
1. 建物の景観		<input type="checkbox"/>	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	<input type="checkbox"/>	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
2. 敷地の景観		<input type="checkbox"/>	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	<input type="checkbox"/>	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

項目Ⅳ 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

		特定空家等		管理不全空家等	
判断項目	箇所	状態		状態	
1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備	<input type="checkbox"/>	排水設備の汚水等による悪臭の発生	<input type="checkbox"/>	排水設備の破損等又は封水切れ
		<input type="checkbox"/>	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備		
	動物の糞尿等又はごみ等	<input type="checkbox"/>	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による	<input type="checkbox"/>	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認め
		<input type="checkbox"/>	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の		
2. 不法侵入の発生		<input type="checkbox"/>	不法侵入の形跡	<input type="checkbox"/>	開口部等の破損
		<input type="checkbox"/>	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口		
3. 落雪による通行障害等の発生		<input type="checkbox"/>	頻繁な落雪の形跡	<input type="checkbox"/>	開口部等の破損
		<input type="checkbox"/>	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれ		
		<input type="checkbox"/>	落下のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	<input type="checkbox"/>	雪止めの破損等
4. 立木等による破損・通行障害等の発生		<input type="checkbox"/>	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出しが認められる状態	<input type="checkbox"/>	立木の枝等の
5. 動物等による騒音の発生		<input type="checkbox"/>	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷	<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲み
6. 動物等の侵入等の発生		<input type="checkbox"/>	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への	<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲み
項目Ⅱ～Ⅳ※2		<input type="checkbox"/> チェックあり <input type="checkbox"/> チェックなし		<input type="checkbox"/> その他 ( )	
管理不全空家等・特定空家等の判断		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等		<input type="checkbox"/> 特手空家等	

※1 項目Ⅰは、Cランク（50～99点）は「管理不全空家等」の候補、Dランク（100点以上）は「特定空家等」の候補となる。

※2 項目Ⅱ～Ⅳは、1つでもチェックがある場合は「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補となる。

※3 管理不全空家等は指導又は、勧告を行うことが可能

※4 特定空家等は、助言・指導、勧告、命令、代執行等を行うことが可能

※5 項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空き家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他状況も勘案した総合的な判断」も考慮し、総合的に判断