

特定空家等及び管理不全空家等の 判断基準及び措置手続きについて

邑 楽 町

1 趣旨

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。）第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条1項に規定する「管理不全空家等」を認定するため、国が定めた「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、「国ガイドライン」という。）及び邑楽町空家等対策計画を踏まえ、本町の判断基準を定めるものです。

2 判断基準の総則

町では、国ガイドラインに則り下記の(1)のそれぞれの状態に対し、(2)の観点からの判定を行い、総合的に特定空家等又は管理不全空家等とすることが適当か否かの判断を行うこととします。なお、国ガイドラインでは「特定空家等は、将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により一律に判断することになじまない」とされていますが、建築物としての保安上の危険性の判断については、評価の統一性と客観性を確保するため、定量的な指標を設定し判定を実施することとします。

(1) 空家等の状況

- 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

(2) 予見される悪影響の範囲、程度、切迫性

- ①周辺の建築物や通行人への影響（被害を受ける状況にあるか否か）
- ②悪影響の程度（社会通念上許容される範囲を超えるか否か）
- ③危険度の切迫性（差し迫る危険性が高いか否か）

3 特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ

近隣住民等の情報提供等により管理不全な空家を覚知した場合は、町は速やかに邑楽町空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）に基づく指導を所有者等に対し行います。再三の指導によっても改善が認められない場合に限り、特定空家等又は管理不全空家等の認定に向けて以下の調査及び判断を行うこととします。

(1) 危険性がひっ迫している管理不全な空家の情報収集及び手続きの着手

町が指導等を行う際に実施する現地確認等において、建物等の状態の悪化により危険性がひっ迫している状況や特に管理不全な状態であることが確認された場合は、町は詳細な外観調査および立入調査（以下「空家調査」という。）のための情報収集や手続きを開始します。

(2) 空家調査の実施

空家調査にあたっては、建築士や被災建築物応急危険度判定士の資格を有する職員を含む3名以上で行い、「空家等の概要調書」（別紙1）及び「空家等の状況に関する判定表」（別紙2）を作成し、その結果を空家等対策庁内会議（以下「庁内会議」という。）に報告します。なお、職員による判断が困難である場合は、外部の専門家に協力を求めるなどの対応を行います。

(3) 庁内会議による検討(1次判断)

条例に基づく指導状況や空家調査の結果を踏まえ、職員で構成する庁内会議において特定空家等又は管理不全空家等に認定することが適当か否かの判断を行い、その結果を「管理不全な空家等の1次判断結果報告書」(別紙3)により邑楽町空家等対策協議会(法定協議会。以下「協議会」という。)に報告します。

(4) 協議会による検討(2次判断)

庁内会議から報告を受けた協議会は、1次判断の妥当性についての検討を行い、その結果について町長に対し提言を行います。

(5) 最終判断

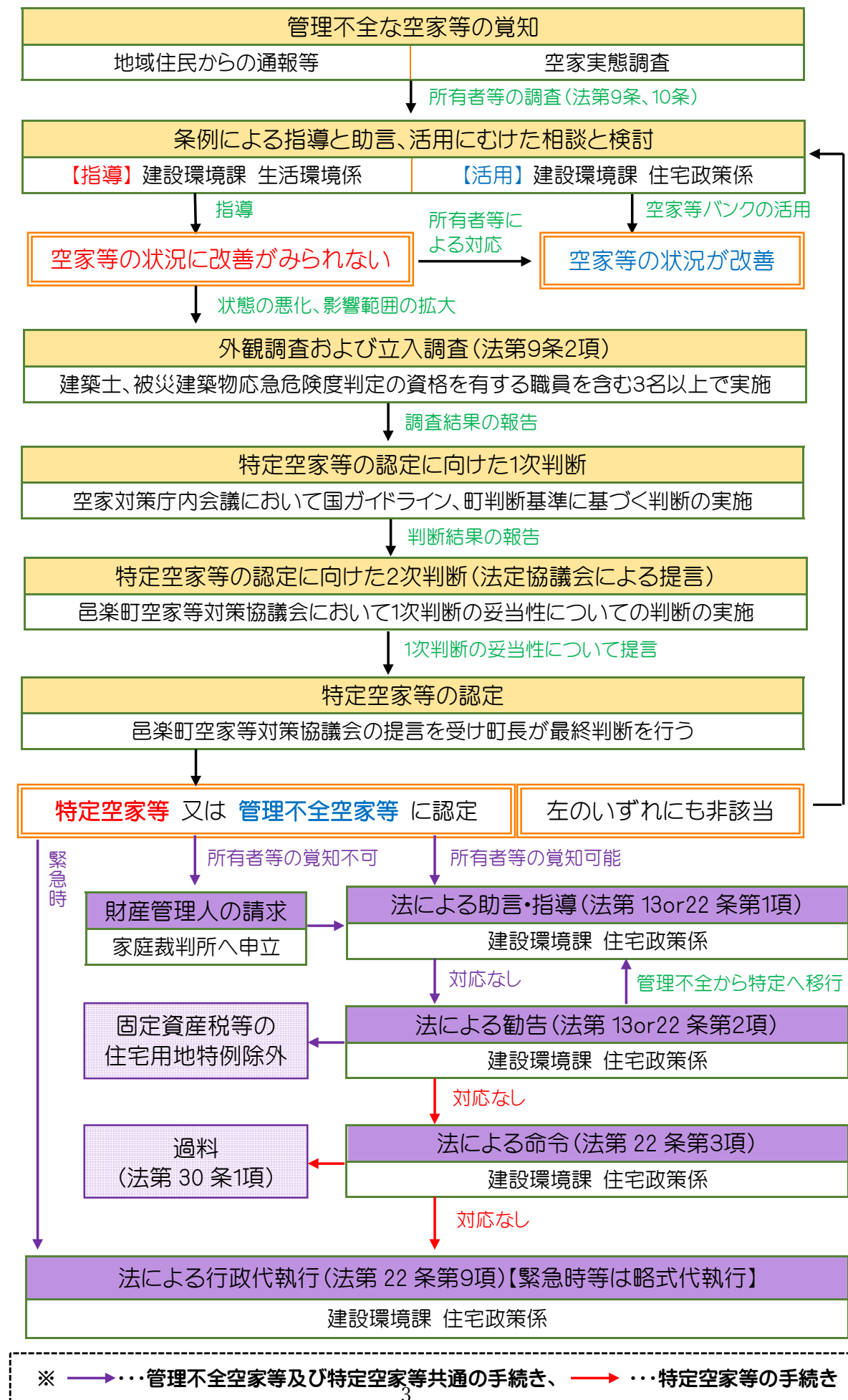
町長は協議会からの提言を踏まえ、特定空家等及び管理不全空家等の認定の適否について最終判断を行います。

4 庁内会議における判断基準

空家等の状況に関する判定表(別紙2)の①から④の判定項目において、それぞれの判定に1つ以上の項目で該当があり、なお且つ、これまでの指導の状況や近隣への悪影響等を総合的に勘案した結果、行政として速やかに対応することが適当と認められるときは、特定空家等に認定することが適当と判断することとします。

一方で、特定空家等の判定項目には該当しないがそのまま放置した場合に特定空家等となることが容易に予見される場合や、特定空家等の判定項目に該当があるものの管理者等が具体的な対応策を講ずることを予定している場合など、引き続き自主的な管理を求めることが適当と認められるときは、管理不全空家等に認定することが適当と判断することとします。

【管理不全な空家等に対する手続きフロー図】



空家等の概要調書

(1) 調査日等の状況

調査年月日		調査地点	敷地外	敷地内(建物内・建物外)
調 査 者				
資格		所属		氏名
資格		所属		氏名
資格		所属		氏名

(2) 建築物の概要(根拠資料:登記証明・固定資産台帳・その他())

所在地	邑楽町大字	市街化区域	調整区域
建物用途	☐ 戸建住宅 ☐ 併用住宅 ☐ その他()		
構 造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ その他()	階 数	階
建物面積	㎡ (登記簿・固定資産税等の面積、不明な場合は概算面積)		
建築年	明治・大正・昭和・平成・令和 年 月 ☐ 不明		
空家年数	年間(実態調査やヒアリング等で判明した場合)		
附属建物	☐ 物置 ☐ 車庫 ☐ その他()		
樹木等	☐ 高木(3m以上) ☐ 中木(3m未満) ☐ 低木(1m未満) ☐ 雑草 ☐ 無し		
門扉・塀等	☐ 有り ☐ 無し		

(3) 建物所有者情報(根拠資料:登記証明・固定資産台帳・戸籍・その他())

所有者氏名	
上記住所	
相続人氏名	
上記住所	
管理者氏名	
上記住所	

(4) 土地所有者情報(根拠資料:登記証明・固定資産台帳・戸籍・その他())

所有者氏名	
上記住所	
相続人氏名	
上記住所	
管理者氏名	
上記住所	

(5) 周辺住民からの相談・苦情の状況

苦情・相談内容	周辺住民等

(6) 町からの助言及び指導の状況

町条例等による助言・指導

(7) 所有者等の対応の状況

助言及び指導に対する主張・反応

【別添】 位置図、外観等写真等

空家等の状況に関する判定表

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の判定

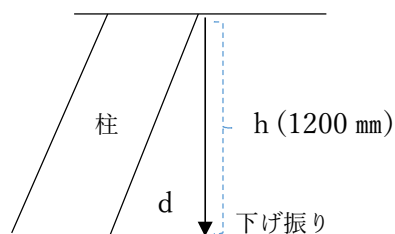
(1) 周辺への影響度

隣接地との 距離等の判定	空家の高さと同程度の水平距離内に道路や隣接地との境界が存在する。 上記には該当しないが、隣地との高低差や屋上の設置物等に起因する危険性が予見される。	該当	非該当

(2) 建物の状態

調査項目	判断内容	非 該 当	程度別評点			程度
			I	II	III	
建築物全体	建物に傾きが見られる	☐	50	75	100	I : 1/60 以上 II : 1/40 以上 〔※注釈〕 III : 1/20 以上
基礎、土台、 柱又は梁 ※最も状態 の悪い項目 で判断する	☐ 基礎と土台にズレが見られる ☐ 基礎に破損、変形が見られる ☐ 土台が腐朽又は破損している ☐ 柱に損傷、ズレが見られる	☐	25	50	75	I : 損傷率 25%未満 II : 損傷率 25%以上 50%未満 III : 損傷率 50%以上
外壁 ※最も状態 の悪い項目 で判断する	☐ ひび割れが見られる ☐ 剥落又は破損し下地が露出している ☐ 外装材に浮きが生じている	☐	25	50	75	I : 損傷率 25%未満 II : 損傷率 25%以上 50%未満 III : 損傷率 50%以上
屋根	破損、剥落又は変形等が見られる	☐	25	50	75	I : 損傷率 25%未満 II : 損傷率 25%以上 50%未満 III : 損傷率 50%以上
給湯設備、 室外機等	腐食又は破損により落下のおそれがある	☐	10	25		落下先が隣地、道路となる ことが予見される場合 25 点
庇、雨樋、 屋外階段、 ベランダ等	腐食又は破損により落下のおそれがある	☐	10	25		落下先が隣地、道路となる ことが予見される場合 25 点
門又は塀	腐食又は破損により落下のおそれがある	☐	10	25		落下先が隣地、道路となる ことが予見される場合 25 点
擁壁	表面への水のしみ出し、ひび割れがある	☐	25	100		崩落先が隣地、道路となる ことが予見される場合 100 点
合計評点数						

※注釈：建物の傾きを 1 階の柱の傾きで測定（被災建築物応急危険度判定マニュアルに準拠）



d / h		
1/60 以上	1/40 以上	1/20 以上
d = 20 mm 以上	d = 30 mm 以上	d = 60 mm 以上

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の判定

状態区分	状態の例	左の状態の 例に該当	左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
ごみ等の放置、不法投棄が原因によるもの	臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
	多数の鼠、蝇、蚊、蚤等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

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の判定

状態区分	状態の例	左の状態の 例に該当	左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
周囲の景観と著しく不調和な状態であるもの	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。		
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
	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。		
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

④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定

状態区分	状態の例	左の状態の 例に該当	左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
立木が原因によるもの	立木の腐朽、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。		
	立木の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。		
空家等に住みついた動物等が原因によるもの	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
	多数の鼠、蟻、蚊、蚤等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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。		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

【判定の結果】

判定項目	判定内容	判定
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	「(1)隣接地等への距離の判定」に該当し 「(2)建物の状態」で 100 点以上	
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	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	
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	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	
④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	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	

管理不全な空家の1次判断結果報告書

(1) 空家の概要

所在地	邑楽町大字		市街化区域	調整区域
建物用途	☐ 戸建住宅 ☐ 併用住宅 ☐ その他()			
構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ その他()		階数	階
建物面積	㎡ (登記簿・固定資産税等の面積、不明な場合は概算面積)			
建築年	明治・大正・昭和・平成・令和 年 月 ☐ 不明			
空家年数	年間(実態調査やヒアリング等で判明した場合)			
附属建物	☐ 物置 ☐ 車庫 ☐ その他()			
樹木等	☐ 高木(3m以上) ☐ 中木(3m未満) ☐ 低木(1m未満) ☐ 雑草 ☐ 無し			
門扉・塀等	☐ 有り ☐ 無し			

(2) 指導等の履歴

日付	指導内容等

(3) 現地調査の判定結果

判定項目	判定内容	該当
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	「(1)隣接地等への距離の判定」に該当し 「(2)建物の状態」で100点以上	
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	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	
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	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	
④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	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	

(4) 庁内会議における判断結果

(記載例)

- ・上記(3)①～④の判定項目について、○個の項目で該当があり、なおかつ、これまでの指導の状況等からも今後も所有者による改善は見込まれないため、行政として速やかに対応することが必要と考えます。以上のことから空家等対策庁内会議としては、当該空家を特定空家等とすることが適当であると判断します。
- ・上記(3)①～④の判定項目について、該当する項目がなく周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況は現時点では認められないが、そのまま放置した場合に特定空家等となることが予見されるため管理不全空家等とすることが適当であると判断します。
- ・現地調査の結果から特定空家等又は管理不全空家等とすることは適当でないと判断します。