

# 和光市管理不全空家等及び 特定空家等の認定基準 (素案)



令和8年2月2日(月)  
和光市空家等対策協議会  
都市整備部建築課

# 目次の構成

- 1 はじめに
- 2 基本的な考え方
- 3 認定基準の対象
- 4 判断の方法
- 5 具体的な判断基準
- 6 調査の方法



本基準は、管理不全空家等及び特定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）」の内容を踏まえて、市としての基準を定めます。



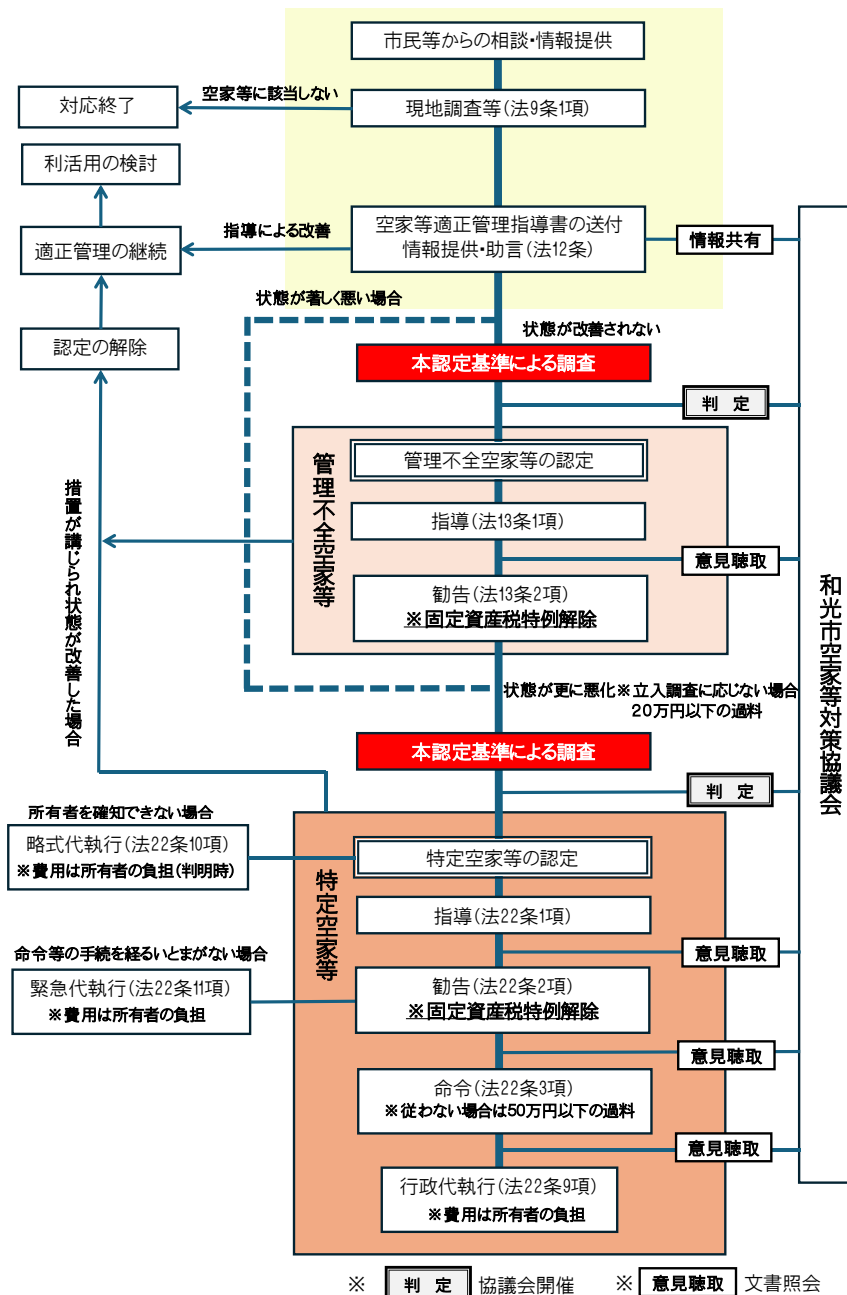
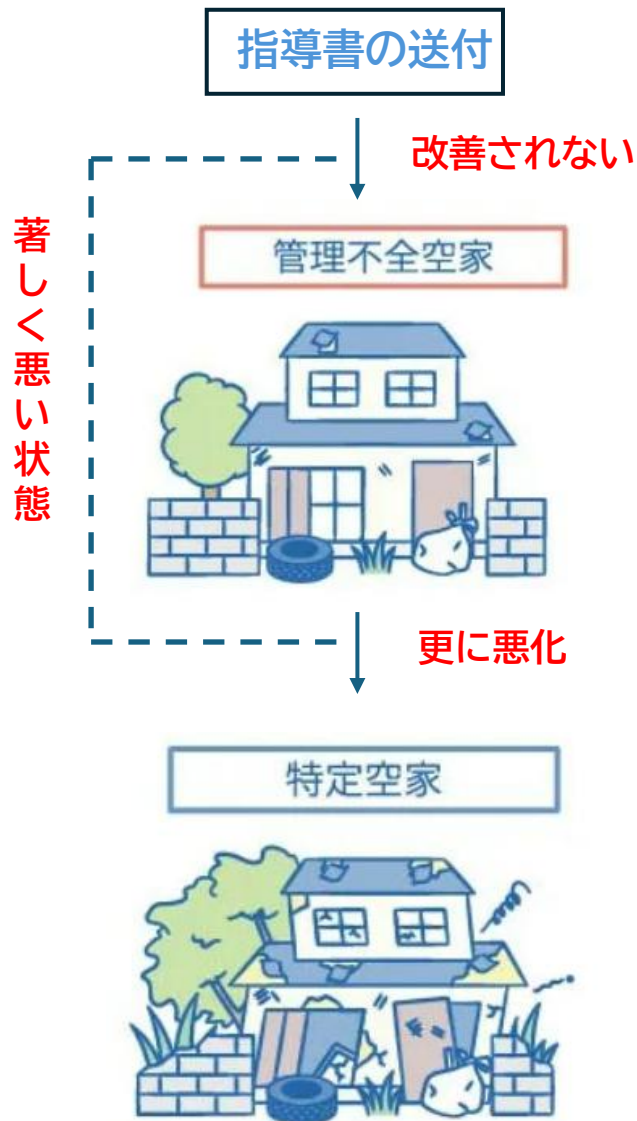
空家等の管理は所有者の責務  
適切な管理がなされていない空家等については、  
適切な管理や利活用等の様々な援助に努めます。

改善が見られず認定された空家等については  
改善に向けた働きかけを段階的に行います。

管理不全空家等に認定→固定資産税6倍  
特定空家に認定→過料、行政代執行

所有者等の財産権の制約等を伴う行為  
認定にあたっては猶予期間を設けるなど  
慎重に手続きを行います。

# 3 認定基準の対象

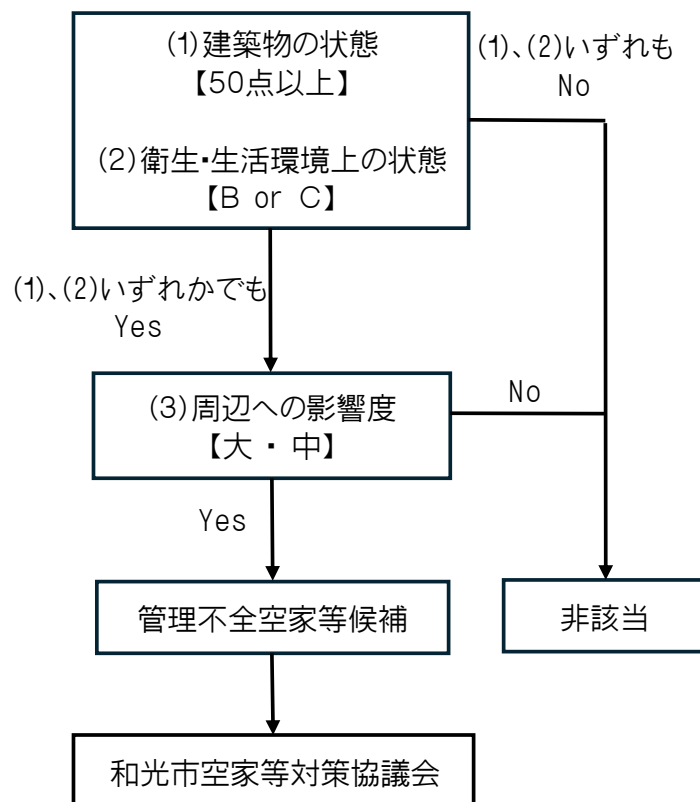


(1) 建築物の状態

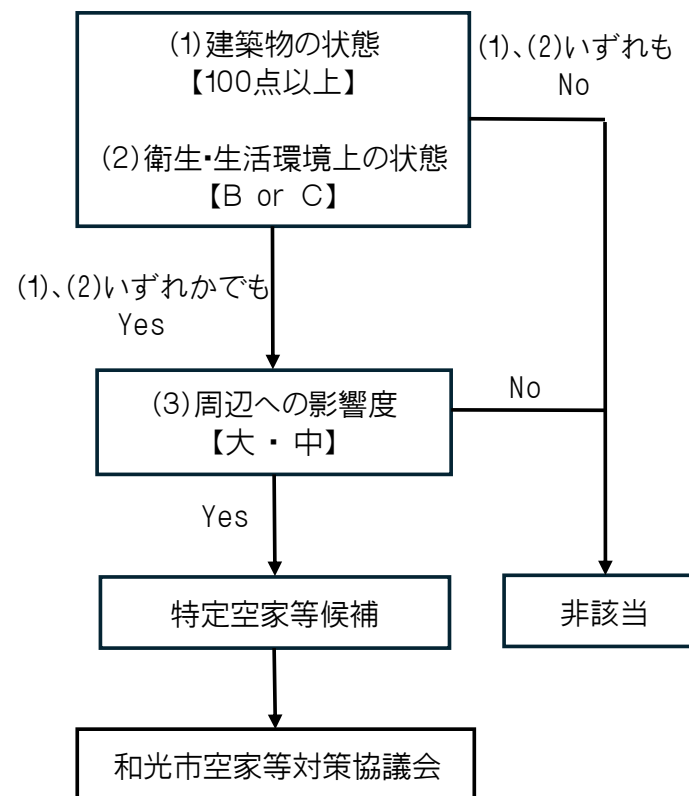
(2) 衛生・生活環境上の状態

(3) 周辺への影響度

管理不全空家等候補の判断フロー



特定空家等候補の判断フロー



# 5 具体的な判断基準

P. 7~12

## (1) 建築物の状態

### 判断例)

#### 建築物の著しい傾斜

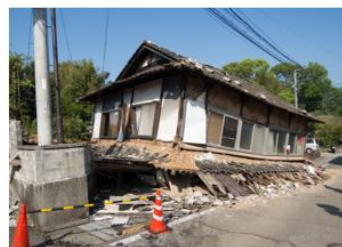
##### ① 建築物の崩壊・落階等の有無

一見して危険と判断される空き家については、倒壊、飛散する可能性が高いことから調査者の安全性を考慮し、Cランクで評点100点とし、それ以降の調査を省略することができるものとする。

ただし、措置を行ううえで、「空き家の現状把握」、「悪影響が及ぶ範囲」等について、把握しておく必要があるため、安全を確保した状態で、可能な限り調査を行うものとする。



倒壊



1階が落階

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)		
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	—	過半・母屋の崩壊	
			② 建築物の不同沈下、柱の傾斜	60	(柱の傾斜)1/60未満	(柱の傾斜)1/60~1/20	(柱の傾斜)1/20以上・床全体沈下あり	
	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、梁の腐朽・破損・変形の有無	30	なし	50%	50%以上	
	屋根、庇、雨樋	④ 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	30	なし	50%	50%以上		
		外壁等	⑤ 外壁仕上材の剥落、腐朽、破損等の有無	30	なし・塗装劣化のみ	破損等あり	壁体貫通・下地露出あり	
	屋根外壁等が脱落、飛散するおそれ	⑥ 看板、給湯設備、屋上水槽等	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	⑦ 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし	腐朽・破損等あり	脱落等可能性あり	
	門又は塀	⑧ 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	⑨ 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	20	練石積・CB積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=300点)								

# 5 具体的な判断基準

P.13~18

## (2) 衛生・生活環境上の状態

### 判断例)

#### 衛生上の観点

##### ① 石綿の飛散

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。



吹付け石綿



石綿使用のスレート波板

観点	項目	判断内容	影響・状態レベル		
			Aランク	Bランク	Cランク
衛生	①石綿の飛散	ア 吹付け石綿の露出 イ 石綿使用部材の破損	なし	ア 周囲の外装材の破損 イ あり(飛散可能性が低い)	あり
	②汚水等	ア 排水設備等からの汚水等の流出 イ 排水設備等の破損	なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	③害虫等	ア 多数の蚊、ネズミ等の発生 イ 多量の腐敗したゴミ	なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	④動物等	ア 著しい動物の糞尿等 イ 常態的な動物の棲みつき	なし	ア なし イ あり	ア あり イ あり
景観	⑤外装材・屋根ふき材・看板等	ア 色褪せ、破損、汚損	なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
	⑥ごみ	ア ごみの散乱、山積	なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
生活環境の保全	⑦汚水等	ア 排水設備等からの汚水等による悪臭 イ 腐敗ゴミによる悪臭	なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	⑧動物の糞尿、ごみ等	ア 動物の糞尿、腐敗ごみの悪臭 イ 動物の糞尿、腐敗ごみの放置	なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	⑨不法侵入	ア 不法侵入の形跡 イ 開口部等の破損	なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	⑩立木等	ア 立木の腐朽、枝折れ等が生じ敷地外に枝等が散乱 イ 枝等が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨害	なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
状態の総合判断			Aランク ・ Bランク ・ Cランク		

# 5 具体的な判断基準

## (3) 周辺への影響度

	建物の階数	周辺からの距離		
		L > 概ね6m	概ね3m ≤ L ≤ 概ね6m	L < 概ね3m
周辺建築物と空家等の距離	2階建以内	L > 概ね6m	概ね3m ≤ L ≤ 概ね6m	L < 概ね3m
【L =           】	3階建以上	L > 概ね9m	概ね6m ≤ L ≤ 概ね9m	L < 概ね6m
道路と空家等の距離	2階建以内	L > 概ね6m	概ね3m ≤ L ≤ 概ね6m	L < 概ね3m
【L =           】	3階建以上	L > 概ね9m	概ね6m ≤ L ≤ 概ね9m	L < 概ね6m
悪影響の程度、切迫性の状況				
周辺への影響度		影響度(小)	影響度(中)	影響度(大)



※ガイドラインに示されている空家等状況による悪影響の程度、切迫性の例

- ① 狭小な敷地の密集市街地に位置している場合
- ② 通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合
- ③ 空家等が大規模な場合
- ④ 屋根外壁等の多数の部位が損傷している場合
- ⑤ その他悪影響を受ける周辺環境がある場合



# 6 調査の方法

P. 20～22

和光市 管理不全空家等及び特定空家等調査票

No.				
<b>1 調査実施状況</b>				
調査年月日			調査時間	: ~ :
調査者	所属			氏名
	所属			氏名
	所属			氏名
調査範囲				
<b>2 建物の概要</b>				
所在地	和光市		用途地域	
確認状況	年 月 日 No.		市・県	無
建物用途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> その他( )			
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他( )			
階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> その他( )			
延床面積	m <sup>2</sup> (登記情報等、不明な場合は概算)			
建築年	年 月頃 ・ 不明			
<b>3 位置図</b>				
(対象建物と周辺建物、道路との距離も記載 ※最短距離)				

<b>4 写真</b>		
(全体の外観写真、問題箇所)		
<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 20px; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>○敷地外からの外観調査を原則 ○2名以上の職員（建築課1名＋関係課）と専門知識を有するものにより判定</p> </div>		
<b>5 各判断の基準に基づく判定結果</b>		
(1) 建物の状態	合計点	点
(2) 衛生・生活環境上の状態	ランク	A・B・C
(3) 周辺への影響度	影響度	小・中・大
<b>6 調査結果総合判定</b>	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		