

(素案)

和光市管理不全空家等及び
特定空家等の認定基準

令和8年 月
和光市

目次

1 はじめに	1
2 基本的な考え方	1
3 認定基準の対象	3
4 判断の方法	5
5 具体的な判断の基準	7
(1) 建築物の状態	7
(2) 衛生・生活環境上の状態	13
(3) 周辺への影響度	19
6 調査の方法	20
写真出典	23

1 はじめに

和光市空家等対策計画の推進のため、本認定基準は、「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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項」に示される内容を踏まえ、和光市としての認定基準を定める。本基準は基本的な考え方を示すものであり、実際には空家等の状態や周辺状況に応じて柔軟に対応を行うこととする。

2 基本的な考え方

空家等の管理については、所有者にその責務がある。本市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等が空家等を適切に管理し、利活用を行うための、情報の提供、助言等を行い、自主的な改善に向けた援助に努める。

しかしながら、改善が図られず管理不全空家等または特定空家等に認定された空家等については、周囲の生活環境への影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて、助言、指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていく。

管理不全空家等については勧告を受けると住宅用地の課税特例が解除され所有者等の固定資産税が6倍になる。特定空家等については、特に必要があると認められる場合には、空家特措法第22条に基づき、命令、行政代執行による是正措置を行っていく。

上記のとおり、管理不全空家等または特定空家等の認定を受けると、所有者等の財産権の制約等を伴う不利益処分が含まれることから、認定にあたっては、改善のための猶予期間を設けたり、和光市空家等対策協議会に諮るなど、慎重に手続きを進めていく。

参考

① 空家等の所有者の責務

法第5条において、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、市等が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないと規定されている。

② 所有者等による空家等の適切な管理の促進

適切な管理がなされていない空家等の所有者に対し、法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促す。

③ 管理不全空家等の所有者等に対する措置

それでも改善されず、本基準に基づき「管理不全空家等」と認定した場合は、所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導し、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認められる場合は、修繕、立木の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をする。(勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となる。)

④ 特定空家等の所有者等に対する措置

本基準に基づき、「特定空家等」と認定した場合は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導し、なお、状態が改善されないと認める場合は、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告する。(勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となる)

その後、正当な理由がなくその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じ、それでも措置を履行しないときは、履行しても十分でないとき又は命令の期限までに完了の見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行による是正措置を行う。

3 認定基準の対象

本認定基準を適用する空家等は図1の「管理不全空家等及び特定空家等対応フロー」に基づき、以下のとおりとなる。また、本認定基準では空家特措法第12条に基づき、これらの者に対し、情報の提供、助言等を行うため「空家等適正管理指導書」の送付を行った物件を対象にすることとなるため、管理不全空家等候補及び特定空家等候補のいずれかに該当するか否かのみでの判定を行うものとする。

<認定基準の対象となる空き家等>

- ① 「空家等適正管理指導書」により指導したものの、状態が改善されない空家等
または状態が著しく悪い空家等
- ② 管理不全空家等として「勧告」をしたものの、状態が更に悪化した空家等

4 判断の方法

管理不全空家等候補又は特定空家等候補となる空家等を判断するにあたり、「ガイドライン第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」に示されている〔別紙1〕から〔別紙4〕を参考に、まずは空家等の状態を(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。

さらに、「ガイドライン第2章(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準」を参考に(3)周辺への影響度を加味して、「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。

各認定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の方法は図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

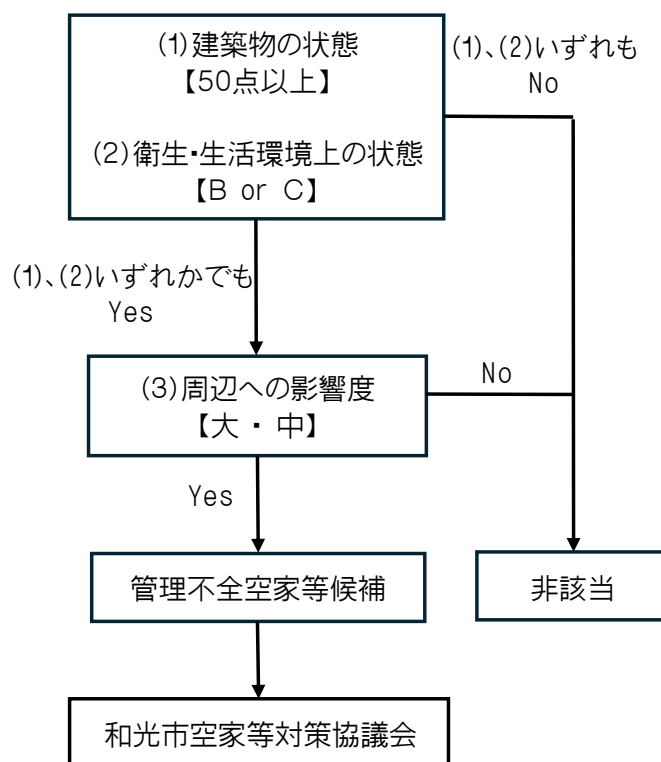
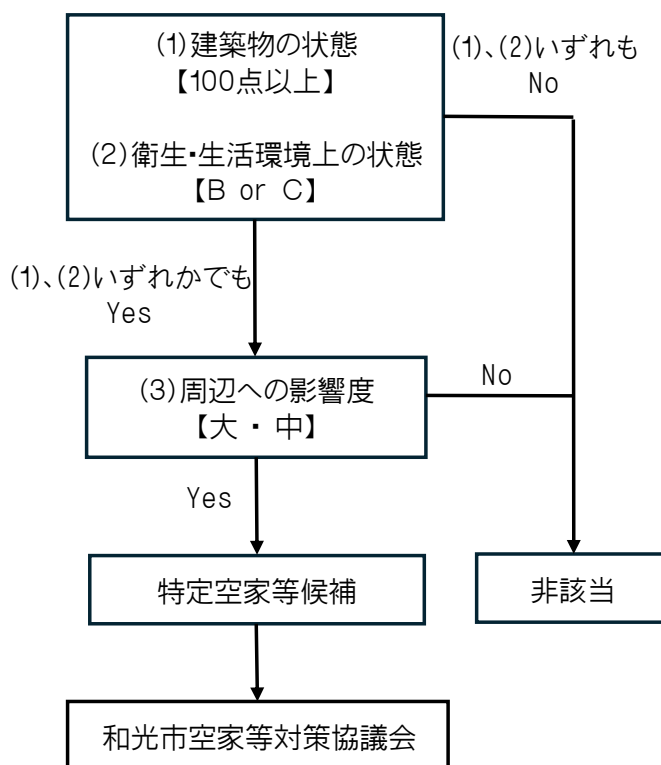


図3 特定空家等候補の判断フロー



5 具体的な判断の基準

(1) 建築物の状態

建築物・擁壁について、以下の項目の判断内容ごとに評価し、①～⑨の合計得点を算定する。

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・床全体の沈下あり	
	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	
	屋根外壁等が脱落、飛散等するおそれ	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	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	⑥ 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	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)								

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

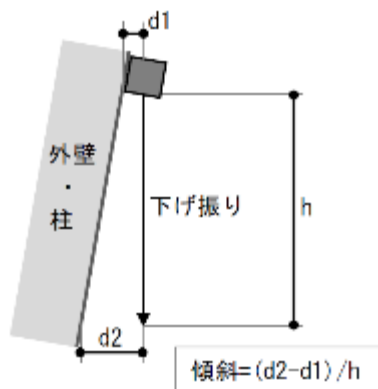
② 柱の傾斜

外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。

傾斜は原則として住家の1階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。

下げ振りによる調査は下図を参考にする。

下げ振りの垂直部分が 1200mm の場合



傾斜	
傾斜 (d/h)	h=1,200mm の場合
$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$
$1/60 \geq (d/h) < 1/20$	$20\text{mm} \leq d < 60\text{mm}$
$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$

※ $d=d2-d1$

建築物の構造耐力上主要な部分の損傷

③ 土台、柱、梁の腐朽・破損・変形の有無

各部位に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって大きな断面欠損が発生しているか否か、接合状況などを基に総合的に判断する。



基礎の亀裂、欠損



梁の破損、腐食の発生

屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

④ 屋根の腐朽・破損・変形の有無

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。



屋根の変形



屋根の著しい破損

⑤ 外壁材の剥落、腐朽、破損等の有無

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。



外壁の脱落



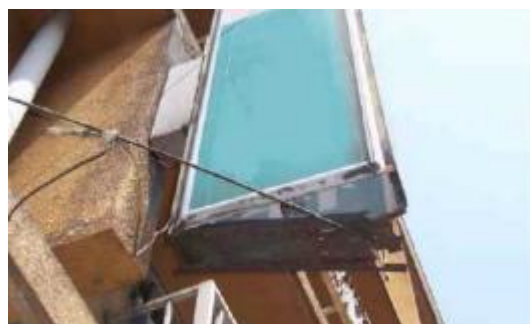
外壁の浮き

⑥ 看板、給湯設備、屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。



看板支持金具の腐食



看板の底部の腐食

⑦ 屋外階段、バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。



屋外階段の傾斜



バルコニー手摺の腐食

⑧ 門、塀の腐朽・破損・脱落等の有無

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。



塀の傾斜



塀のひび割れ

擁壁が老朽化し危険となるおそれ

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

擁壁の壁面の状態、土砂の流出状況や水抜き穴等の維持管理面での状況などを基に擁壁の崩壊の可能性について総合的に判断する。



擁壁の傾き



擁壁のひび割れ



擁壁のふくらみ



水抜き穴の詰まり

(2) 衛生・生活環境上の状態

衛生、景観、生活環境の保全について、以下の項目ごとに評価し、総合的に判断する。

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		

※状態の総合判断例

「Aランク」異常が発生していない。

「Bランク」異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみで改善することが可能で、健康被害の誘発に繋がることが現時点では想定されにくい状態。

「Cランク」異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、健康被害の誘発の要因となりうる状態。

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

② 汚水等

浄化槽・排水管の破損等に伴う汚物・排水の流出状況等を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断する。



浄化槽上部の破損

③ 害虫等

蚊・ねずみ等の発生状況、ごみの放置状況等を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断する。



ごみの放置

④ 動物等

動物の糞尿や棲みつき等の状況を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断する。



動物の棲みつき



動物の棲みつき

景観の観点

⑤ 外装材・屋根ふき材・看板等

外装材・屋根ふき材・看板等の色褪せ・破損・汚損状況等を基に景観悪化の可能性を総合的に判断する。



外装材の劣化



外装材、窓ガラスの破損

⑥ ごみ

ごみの散乱・山積状況等を基に景観悪化の可能性を総合的に判断する。



ごみの散乱



ごみの投棄

生活環境の保全の観点

⑦ 汚水等

排水設備等の破損やそれに伴う悪臭の発生状況等を基に悪臭発生による悪影響を総合的に判断する。



浄化槽上部の破損

⑧ 動物の糞尿、ごみ等

動物の糞尿・腐敗ごみの放置やそれに伴う悪臭の発生状況等を基に悪臭発生による悪影響を総合的に判断する。



動物の棲みつき



ごみの放置

⑨ 不法侵入

不法侵入の形跡、建築物の開口部等の破損状況等を基に不法侵入による悪影響を総合的に判断する。



開口部等の破損



開口部等の破損

⑩ 立木等

立木等の枝等の当該空家等の敷地外へのはみ出し状況等を基に通行障害の発生・周辺建築物等の破損の可能性を総合的に判断する。



前面道路へのはみ出し



前面道路へのはみ出し

(3) 周辺への影響度

当該空家等と周辺建築物及び公衆用道路との離れの距離と、悪影響の程度、切迫性から周辺への影響度を判断する。

管理不全空家等候補又は特定空家等候補となる空家等の現状、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を勘案して周辺への影響度を判断する。

	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 【L = 】	2階建以内	L > 概ね6m	概ね3m ≤ L ≤ 概ね6m	L < 概ね3m
	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 【L = 】	2階建以内	L > 概ね6m	概ね3m ≤ L ≤ 概ね6m	L < 概ね3m
	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

調査は敷地外からの外観調査を原則とするが、特定空家等候補を判断するにあたり敷地外からの調査では十分な判断ができない場合は、必要に応じて空家特措法第9条第2項による立入調査を行う。

調査者は、2名以上の職員（建築課と関係課）及び専門知識を有するものによる判定とし、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。

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。

なお、調査においては、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「和光市管理不全空家等及び特定空家等調査票」参照。）

和光市 管理不全空家等及び特定空家等調査票

No.

1 調査実施状況				
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				
2 建物の概要				
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 ² (登記情報等、不明な場合は概算)			
建築年	年 月頃 ・ 不明			
3 位置図				
(対象建物と周辺建物、道路との距離も記載 ※最短距離)				

4 写真

(全体の外観写真、問題箇所)

5 各判断の基準に基づく判定結果

(1) 建築物の状態	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

6 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

写真出典

- (1) 空き家対策に関する実態調査結果報告書(総務省 平成 31 年1月)
- (2) 特殊建築物等定期調査業務基準(国土交通省)
- (3) 被災建築物応急危険度判定マニュアル(日本建築防災協会)
- (4) 市町村向け特定空家等及び管理不全空家等の判断基準案(大分県 令和7年3月)
- (5) 既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン
(国土交通省 令和元年6月)
- (6) わが家の宅地安全マニュアル(国土交通省 平成 21 年3月)
- (7) 地方公共団体の空き家対策の取組事例1、2(国土交通省 平成 28 年度調査)
- (8) 目で見るとアスベスト建材(国土交通省 平成 18 年3月)
- (9) これからの浄化槽について(環境省 令和2年 11 月 浄化槽トップセミナー高知)