

## 管理不全空家等及び特定空家等認定マニュアル(案)

令和7年 月

始良市



## <目次>

### 管理不全空家等及び特定空家等認定マニュアルについて ……P1

#### 1. 「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」について

1-1. 法における「空家等」 …… P2

1-2. 法における「管理不全空家等」 …… P3

1-3. 法における「特定空家等」 …… P3

#### 2. 「適切な管理が行われていない空家等」の判定（ランク付け）

2-1. 「適切な管理が行われていない空家等」の判定（ランク付け）基準の考え方 …… P4

2-2. 空家等現地調査シート（ランク付け） …… P5～6

#### 3. 本市における「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定

3-1. ガイドラインに準拠した「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準の  
考え方 …… P7～8

3-2. 「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定に関する流れ …… P9

3-3. 管理不全空家等及び特定空家等判定シート …… P10～13

#### 4. 「管理不全空家等」及び「特定空家等」に認定後の流れ …… P14

## 管理不全空家等及び特定空家等認定マニュアルについて

本市の空家等対策については、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)及び始良市空家等対策計画に基づいて実施している。

本市では、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対し、「特定空家等認定マニュアル」に基づき、措置を検討し、法第 12 条に規定する情報提供及び助言を粘り強く行うことで、空家等の適切な管理や解体に結び付いてきた。

しかし、適切な管理が行われていない空家等の中には、法第 12 条による情報提供及び助言を繰り返し行っても権利関係や資金不足の問題等でそのまま放置されるケースも少なくない。放置され続ける間に老朽化が進み、台風等の自然災害により周辺に被害を及ぼす事案が発生しており、今後もこのような適切な管理が行われていない空家等が増加傾向にあることから、その対策が喫緊の課題となっている。

そのような空家等に対しては、令和5年 12 月の法改正により、法第 13 条第1項に定義された「管理不全空家等」に認定し、措置を行うことが可能となったことから、「管理不全空家等」の認定基準を定め、さらには、法第2条第2項に定義される「特定空家等」の認定基準については更新することとする。

なお、「管理不全空家等」に認定し、法第 13 条に基づいて指導・勧告した場合、住宅用地特例(住宅等の敷地として利用されている土地の固定資産税を軽減する措置)の対象外となる。また、「特定空家等」に認定された場合は、法第 22 条に基づいて助言・指導・勧告等の措置を行うこととなり、状況が改善されない際は、最終的に代執行での対応を検討することから、所有者に不利益が生じることも鑑み、それらの認定については、慎重な配慮が必要である。

認定基準については、国の「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(以下「ガイドライン」という。)」を参考にし、本市として適正な基準の確保及び客観的な判断に努めるため一定の基準を定めるものとする。

## Ⅰ.「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」について

### Ⅰ-Ⅰ. 法における「空家等」

法に定義される「空家等」を次のとおり整理し、「空家等」の解釈については、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)が示すとおりであることから、本市においてもこれに準拠する。

#### 「空家等」(法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

#### <基本指針より>

|                  |                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物              | 建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等 |
| これに附属する工作物       | ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物                                                       |
| 居住その他の使用がなされていない | 人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないこと。                          |
| 常態である            | 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。            |

#### <基本指針に対する質問及び意見に対する回答より>

|                         |                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 建築物                     | 建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった場合や工事途中で放棄された場合に法の対象外となるとは解していない。 |
| 概ね年間を通して                | 概ね1年間を通して。                                                        |
| 空家等に該当しないもの             | 空家等がない空き地                                                         |
| その敷地(立木その他の土地に定着する物を含む) | 建築物には附属していないが当該建築物の敷地内に存する門や塀、雑草等が含まれると考える。                       |

## 1-2. 法における「管理不全空家等」

法では、以下の状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」としていることから、本市においてもこれに準拠する。

### 「管理不全空家等」(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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、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措置をとるよう指導をすることができる。

## 1-3. 法における「特定空家等」の定義

法では、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義していることから、本市においてもこれに準拠する。

### 「特定空家等」(法第2条第2項)

- 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(保安上危険)
- 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(衛生上有害)
- 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(景観阻害)
- 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(生活環境の保全)

保安上危険又は衛生上有害については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険な状態又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険な状態又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて幅広く対象と判断できるものである。

本市においては、適切な管理が行われていない空家等への措置や「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定を検討すべき空家等であるかについて判断するために「適切な管理が行われていない空家等」の判定(ランク付け)基準の考え方を次頁に示す。

## 2. 「適切な管理が行われていない空家等」の判定(ランク付け)

### 2-1. 「適切な管理が行われていない空家等」の判定(ランク付け) 基準の考え方

本市での「適切な管理が行われていない空家等」の判定(ランク付け)は、現況について把握してもらうためのお知らせや法第 12 条に基づく情報提供、助言等をするにあたり、客観的に把握しやすいように整理するものであり、地域政策課において外観目視によって各項目をチェック方式で判定し、空家等を分類する。

また、判定(ランク付け)に伴う情報提供後の空家等の状態によっては、「管理不全空家等」及び「特定空家等」への認定を検討するため、管理不全空家等及び特定空家等認定フロー図に移行する。

なお、判定方法については、建築物又は工作物の物的状態(不良度)が保安上危険な状態であるか、周辺の状態による悪影響の程度、衛生上の観点、景観上の観点、生活環境上の観点についてそれぞれ判定する。

#### 【適切な管理が行われていない空家等の判定(ランク付け)及び措置フロー図】

「適切な管理が行われていない空家等」に関する近隣住民等からの情報提供



#### 現地確認

外観目視により「空家等現地調査シート(5～6頁)」で判定し、  
「A・B・C」にランク付け



#### 所有者等の調査

- ・固定資産税情報の内部利用
- ・不動産登記簿情報による確認
- ・住民票、戸籍謄本情報による確認



A に該当



B に該当



C に該当

法第 12 条に基づく情報提供、助言等の実施

情報提供の実施



早急に改善されず、  
周辺への悪影響や  
切迫性が看過でき  
ない場合



経過観察とするが、改善  
されず状態が悪化し、ま  
た、近隣や地域から日常  
的に苦情がある場合

管理不全空家等及び特定空家等認定フロー図へ(9頁へ)

## 2-2. 空家等現地調査シート(ランク付け)

判定方法:外観目視

### 空家等現地調査シート

|     |  |       |  |      |  |      |  |
|-----|--|-------|--|------|--|------|--|
| 調査日 |  | 年 月 日 |  | 調査員名 |  | 整理番号 |  |
|-----|--|-------|--|------|--|------|--|

|       |     |                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                         |     |                                                         |  |  |
|-------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------|--|--|
| 空家等概要 | 所在地 | 始良市                                                                                                                                                                                                                      |   |                                                         |     |                                                         |  |  |
|       | 用途  | <input type="checkbox"/> 居宅(戸建) <input type="checkbox"/> 居宅(長屋) <input type="checkbox"/> 居宅(アパート) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗兼住宅 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他( ) |   |                                                         |     |                                                         |  |  |
|       | 構造  | <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                              |   |                                                         |     |                                                         |  |  |
|       | 階数  | 地上 階 地下 階                                                                                                                                                                                                                |   |                                                         |     |                                                         |  |  |
|       | 屋根材 | <input type="checkbox"/> 瓦 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 金属板葺き <input type="checkbox"/> その他( )                                                                     |   |                                                         |     |                                                         |  |  |
|       | 外壁材 | <input type="checkbox"/> モルタル <input type="checkbox"/> サイディング <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 木壁 <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> その他( )    |   |                                                         |     |                                                         |  |  |
|       | 門扉  | あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                  | 塀 | あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> | 駐車場 | あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> |  |  |
|       | 附属屋 | <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                      |   |                                                         |     |                                                         |  |  |

| 建築物又は工作物の構造に関する判定                                   |                                                              |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【判定1】建築物又は工作物の物的状態(不良度)が保安上危険な状態又はそのおそれのある状態か否か     |                                                              |                                                                                                                                              |
| 判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)                           |                                                              | 判定                                                                                                                                           |
| 建築物の主要な構造耐力上                                        | 1. 建築物の倒壊等                                                   |                                                                                                                                              |
|                                                     | 建築物自体が倒壊している、又は傾斜しており、倒壊のおそれがある                              |                                                                                                                                              |
|                                                     | 2. 基礎、土台                                                     |                                                                                                                                              |
|                                                     | 基礎が破損、又は変形しており、倒壊につながるおそれがある                                 |                                                                                                                                              |
| 建築物の構造耐力上主要な部分以外                                    | 土台に腐朽、破損又は蟻害が生じており、倒壊につながるおそれがある                             |                                                                                                                                              |
|                                                     | 基礎と土台にずれが生じており、倒壊につながるおそれがある                                 |                                                                                                                                              |
|                                                     | 3. 屋根、屋根ふき材、ひさし又は軒                                           |                                                                                                                                              |
|                                                     | 屋根の落ち込みや変形、破損が生じており、倒壊につながるおそれがある                            |                                                                                                                                              |
|                                                     | 屋根ふき材の剥落やずれ、軒の裏板やたる木、ひさし等に腐朽、破損が生じており、周辺に落下や飛散している又はそのおそれがある |                                                                                                                                              |
|                                                     | 雨樋の脱落や変形、垂れ下がりにより、周辺に落下や飛散している又はそのおそれがある                     |                                                                                                                                              |
|                                                     | 4. 外壁                                                        |                                                                                                                                              |
|                                                     | 外壁の破損により、壁体を貫通する穴が生じており、倒壊につながるおそれがある                        |                                                                                                                                              |
|                                                     | 外壁材の剥がれ、ひび割れが生じており、周辺に落下や飛散している又はそのおそれがある                    |                                                                                                                                              |
|                                                     | 5. 擁壁                                                        |                                                                                                                                              |
|                                                     | 擁壁に傾斜、ずれ、ふくらみ又は亀裂等が生じており、崩壊につながるおそれがある                       |                                                                                                                                              |
|                                                     | 6. 附属物                                                       | <input type="checkbox"/> あり・ <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> ありの場合は該当するものに○をつける<br>【看板・給湯設備・室外機・アンテナ・太陽光パネル・手すり・その他( )】 |
|                                                     | 附属物が破損、転倒、脱落しており、周辺に落下や飛散している又はそのおそれがある                      |                                                                                                                                              |
|                                                     | 7. 屋外階段等                                                     | <input type="checkbox"/> あり・ <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> ありの場合は該当するものに○をつける<br>【屋外階段・バルコニー】                         |
|                                                     | 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、腐食、脱落、破損等が生じており、周辺に落下している又はそのおそれがある  |                                                                                                                                              |
|                                                     | 8. 門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物                                       | <input type="checkbox"/> あり・ <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> ありの場合は該当するものに○をつける<br>【門・塀・柵・その他( )】                       |
| 門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物が倒壊している、又は傾斜しており、倒壊のおそれがある       |                                                              |                                                                                                                                              |
| 門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物やその基礎部にひび割れ、破損等が生じており、倒壊するおそれがある |                                                              |                                                                                                                                              |
| 備考                                                  | 建築物又は工作物の構造に関する項目について、把握していた方がよい事項等があれば記入する                  |                                                                                                                                              |



| 周辺の状況による悪影響の程度に関する判定                                    |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|
| 【判定2】周辺の状況による悪影響の程度                                     |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 判定項目（あてはまる項目すべてについて判定欄に☑）                               |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            | 判定         |
| 周辺への悪影響の観点                                              | 1. 周辺の状況による悪影響の程度                              |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | I                                              | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に近隣住民又は地域住民に被害を被っている若しくは個人の財産の管理に支障をきたしている          |                   |                    |            |            |            |
|                                                         |                                                | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に隣接する道路を通行する車両や人に支障をきたしている                          |                   |                    |            |            |            |
|                                                         |                                                | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に隣接する公共施設を使用する人に支障をきたしている                           |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | II                                             | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に近隣住民又は地域住民に被害を及ぼすおそれがある若しくは個人の財産の管理に支障をきたすおそれがある   |                   |                    |            |            |            |
|                                                         |                                                | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に隣接する道路を通行する車両や人に支障をきたすおそれがある                       |                   |                    |            |            |            |
|                                                         |                                                | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、隣接する公共施設を使用する人に支障をきたすおそれがある                          |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | III                                            | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に近隣住民又は地域住民に被害を及ぼすとは考えづらい若しくは個人の財産の管理に支障をきたすとは考えづらい |                   |                    |            |            |            |
|                                                         |                                                | 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に隣接する道路を通行する車両や人に支障をきたすとは考えづらい                      |                   |                    |            |            |            |
| 建築物又は工作物の物的状態（不良度）により、現に隣接する公共施設を使用する人に支障をきたすとは考えづらい    |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 備考                                                      | 周辺の状況による悪影響の程度に関する項目について、把握していた方がよい事項等があれば記入する |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 建築物又は工作物の構造以外に関する判定                                     |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 【判定3】そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態にあるか否か                    |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 衛生上の観点                                                  | 判定項目（あてはまる項目すべてについて判定欄に☑）                      |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 1. ごみ等の放置、動物等が原因                               |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 建築物又はその敷地内にごみ等が放置されており、害虫等が発生している又はそのおそれがある    |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 建築物又はその敷地内に常態的に動物が棲みついている、糞尿等が発生している又はそのおそれがある          |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 【判定4】適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態にあるか否か                |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 景観上の観点                                                  | 判定項目（あてはまる項目すべてについて判定欄に☑）                      |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 1. 周囲の景観と著しく不調和な状態                             |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 屋根、外壁、看板等が破損、汚損したまま放置されており、周囲の景観と不調和な状態である     |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 敷地内の立木等の繁茂により、建築物（附属する工作物を含む）の一部が覆われており、周囲の景観と不調和な状態である |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 【判定5】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であるか否か           |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 生活環境上の観点                                                | 判定項目（あてはまる項目すべてについて判定欄に☑）                      |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 1. 立木等が原因                                      |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 立木等が隣接する道路や敷地等に越境している                          |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 2. 空家等に棲みついた動物等が原因                             |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 動物等が常態的に棲みついている                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | シロアリやスズメバチ等が発生している                             |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
|                                                         | 3. 建築物等の不適切な管理等が原因                             |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 不特定の方が容易に侵入できるほど門扉や窓等の開口部等が破損している                       |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 備考                                                      | 建築物又は工作物の構造以外に関する項目について、把握していた方がよい事項等があれば記入する  |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 総合判定                                                    |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 各判定の項目に該当すれば○                                           | 【判定1】                                          | 【判定2】                                                                      |                   |                    | 【判定3】      | 【判定4】      | 【判定5】      |
|                                                         | 1項目以上☑があるか                                     | Iに☑がある場合<br>→「ア」                                                           | IIに☑がある場合<br>→「イ」 | IIIに☑がある場合<br>→「ウ」 | 1項目以上☑があるか | 1項目以上☑があるか | 1項目以上☑があるか |
|                                                         |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            |            |
| 【判定1】に ○ 及び 【判定2】「ア」に ○ 及び 【判定3】～【判定5】の全てに ○            |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            | A          |
| 【判定1】に ○ 及び 【判定2】「ア」または「イ」に ○                           |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            | B          |
| 【判定1】に ○ 及び 【判定2】「ウ」に ○                                 |                                                |                                                                            |                   |                    |            |            | C          |

### 3. 本市における「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定

本市における「管理不全空家等」及び「特定空家等」の考え方については、主に空家等の物的状態、周辺の建築物や通行人等に対して及ぼす悪影響、悪影響の程度と危険等の切迫性についてそれぞれ判定するものとし、以下の基準を設ける。なお、判定は客観的な視点を要することから本市の関係部署で構成する本市空家等庁内対策連絡会作業部会において判定し、判定後、本市空家等対策協議会の協議を経て認定するものとする。

#### 3-1. ガイドラインに準拠した「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準の考え方

##### (1) 空家等の物的状態

###### ① 保安上危険な状態であるか（建築物又は工作物の不良度）

現に著しく保安上危険な状態又はそのまま放置すれば著しく保安上危険な状態となるおそれがある状態か否かについて重要視して判断していく。また、判断については、定量的に説明することが肝要と考えられることから、建築物又は工作物の物的状態（不良度）を示す項目について評点方式とする。

主に建築物の倒壊等、部材の落下や飛散等につながるものを対象として判断する。

（例）建築物の倒壊等・・・柱が傾斜している、基礎が破損しているなど。

部材の落下や飛散等・・・屋根材が剥落している、外壁材が破損しているなど。

###### ② 衛生上有害な状態であるか・景観を阻害している状態であるか・生活環境の保全のために放置することが不適切な状態であるか

現に著しく衛生上有害な状態、著しく景観を阻害している状態、生活環境の保全のために放置することが不適切な状態であるか否かについて判断していく。また、判断については、それぞれの観点の基準となる項目についてチェック方式とする。

（例）衛生上の観点・・・大量のごみの放置、常態的に動物が棲みついているかなど。

景観上の観点・・・建築物等の全体が草木等で覆われているなど。

生活環境上の観点・・・著しい立木等の越境など。

## **(2) 空家等が周辺の建築物や通行人等に対して及ぼす悪影響**

### **① 周辺の状況と周辺に及ぼす悪影響**

建築物又は工作物が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

なお、建築物又は工作物の物的状態(不良度)が同じであっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となるため、空家等が立地する環境、特に周辺住民や通行人など第三者に人命の危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価していくこととし、建築物又は工作物の高さが隣接する建築物や道路等までの距離を上回っている場合、周辺に悪影響を及ぼすと判断する。

## **(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性**

### **① 悪影響の程度と危険等の切迫性**

建築物又は工作物が現にもたらしている、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び得る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か否か、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。

例えば、個人の財産に被害を及ぼしている、通行量の多い公道の通行に支障をきたしている又はそのおそれがある、台風がきた際に被害を及ぼすおそれが容易に予見できる等、建築物又は工作物が現に及ぼしている悪影響の程度と緊急性について重点的に判断する。

### 3-2. 「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定に関する流れ

【判定方法】外観目視又は立入調査により「管理不全空家等及び特定空家等判定シート(10～13 頁)」で判定

#### 判定① 著しく保安上危険な状態

建築物又は工作物の物的状態(不良度)を示す各項目の評点合計の結果、保安上危険な状態であるか否か

評点:100 点未満

評点:100 点以上

#### 判定② 周辺の状況と周囲に及ぼす悪影響

倒壊等により周辺に悪影響を及ぼすおそれがあるか否か(隣接する建築物や道路、土地までの距離が空家等の高さ以下であることを実測により確認)

隣接する建築物や道路、土地までの距離が空家等の高さより離れていることが明らか

【周辺の状況と周囲に及ぼす悪影響】  
隣接する建築物や道路、土地までの距離が空家等の高さ以下である

#### 判定③ 悪影響の程度と危険等の切迫性

悪影響の程度と危険等の切迫性の要因があるか否か

・悪影響の程度が低い  
・危険等の切迫性の要因はない

※いずれかに該当

管理不全

特定

【悪影響の程度と危険等の切迫性】  
容易に解消できない被害や支障をきたしており、早急な対応が必要など  
※全てに該当

#### 判定④ 特定空家等の各定義

- 著しく衛生上有害な状態(衛生上有害)
- 著しく景観を損なっている状態(景観阻害)
- 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(生活環境の保全)

いずれにも該当しない

※いずれかに該当

管理不全

特定

【特定空家等の各定義】  
・衛生上有害  
・景観阻害  
・生活環境の保全  
※全てに該当

#### 総合判定

総合判定の結果、始良市空家等対策協議会で認定の協議  
協議の結果、「管理不全空家等」又は「特定空家等」に認定

適切な管理が行われていない空家等の判定「A」として、引き続き、  
法第 12 条に基づく情報提供、助言等を実施

### 3-3. 管理不全空家等及び特定空家等判定シート

【判定方法】外観目視又は立入調査

#### 管理不全空家等及び特定空家等判定シート

|     |       |      |  |      |  |
|-----|-------|------|--|------|--|
| 調査日 | 年 月 日 | 調査員名 |  | 整理番号 |  |
|-----|-------|------|--|------|--|

|       |     |                                                                                                                                                                                                 |   |                                                         |     |                                                         |
|-------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------|
| 空家等概要 | 所在地 | 始良市                                                                                                                                                                                             |   |                                                         |     |                                                         |
|       | 用途  | 居宅(戸建) <input type="checkbox"/> 居宅(長屋) <input type="checkbox"/> 居宅(アパート) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗兼住宅 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他( ) |   |                                                         |     |                                                         |
|       | 構造  | 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                              |   |                                                         |     |                                                         |
|       | 階数  | 地上 階 地下 階                                                                                                                                                                                       |   |                                                         |     |                                                         |
|       | 屋根材 | 瓦 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 金属板葺き <input type="checkbox"/> その他( )                                                                     |   |                                                         |     |                                                         |
|       | 外壁材 | モルタル <input type="checkbox"/> サイディング <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 木壁 <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> その他( )    |   |                                                         |     |                                                         |
|       | 門扉  | あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>                                                                                                                                         | 塀 | あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> | 駐車場 | あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> |
|       | 附属屋 | 車庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                      |   |                                                         |     |                                                         |

<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

建築物又は工作物の物的状態(不良度)

①～③の状態について、各項目の評点の合計が100点以上となるものを「管理不全空家等」又は「特定空家等」の認定の対象とする。

| 建築物又は工作物が倒壊等著しく保安上危険な状態又は将来そのような状態になることが予見される状態 |                       |                                       |                            | 評点 |       |     |    |
|-------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------|----|-------|-----|----|
|                                                 |                       |                                       |                            | 配点 | 該当(○) | 評点  | 最大 |
| ①建築物の倒壊等                                        | 傾斜                    | a) 基礎に不同沈下がある                         |                            | 50 |       | 100 |    |
|                                                 |                       | b) 柱が傾斜している                           |                            | 50 |       |     |    |
|                                                 | 構造耐力上<br>主要な部分<br>の損傷 | 基礎及び土台                                | a) 基礎が破損、又は変形している          | 50 |       |     |    |
|                                                 |                       |                                       | b) 土台が腐朽、又は破損している          | 50 |       |     |    |
|                                                 |                       |                                       | c) 基礎と土台にずれが発生している         | 20 |       |     |    |
|                                                 |                       |                                       | d) 基礎が玉石である、もしくは無いもの       | 20 |       |     |    |
|                                                 |                       | 柱、はり、筋かい<br>柱とはりの接合                   | a) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損、又は変形している | 50 |       |     |    |
|                                                 |                       |                                       | b) 柱とはりにずれが発生している          | 30 |       |     |    |
| ②屋根・外壁等の<br>脱落・飛散等                              | 屋根ふき材<br>ひし又は軒        | a) 屋根が変形又は穴が開いている                     |                            | 30 |       | 50  |    |
|                                                 |                       | b) 屋根ふき材が剥落している                       |                            | 20 |       |     |    |
|                                                 |                       | c) 軒の裏板、たる木等が腐朽している                   |                            | 20 |       |     |    |
|                                                 |                       | d) 軒がたれ下がっている                         |                            | 10 |       |     |    |
|                                                 |                       | e) 雨樋がたれ下がっている                        |                            | 10 |       |     |    |
|                                                 | 外壁                    | a) 壁体を貫通する穴が生じている                     |                            | 30 |       | 50  |    |
|                                                 |                       | b) モルタルやタイル等の外壁材が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している |                            | 20 |       |     |    |
|                                                 |                       | c) モルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている             |                            | 10 |       |     |    |
|                                                 | 給湯設備、<br>屋上水槽等        | a) 給湯設備、屋上水槽等が破損、又は脱落している             |                            | 20 |       | 40  |    |
|                                                 |                       | b) 給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している             |                            | 10 |       |     |    |
|                                                 | 屋外階段<br>バルコニー等        | a) 屋外階段、バルコニー等が腐食、破損、又は脱落している         |                            | 20 |       |     |    |
|                                                 |                       | b) 屋外階段、バルコニー等が傾斜している                 |                            | 20 |       |     |    |
|                                                 | 門又は塀                  | a) 門、塀にひび割れ、破損が生じている                  |                            | 10 |       |     |    |
|                                                 |                       | b) 門、塀が傾斜している                         |                            | 10 |       |     |    |
| ③擁壁の<br>状態                                      | a) 擁壁にふくらみや湾曲がある      |                                       | 10                         |    | 10    |     |    |
|                                                 | b) 擁壁が傾いている           |                                       | 10                         |    |       |     |    |
|                                                 | c) 擁壁の表面に明らかな亀裂がある    |                                       | 10                         |    |       |     |    |
| 合計                                              |                       |                                       |                            |    | 点     | 200 |    |

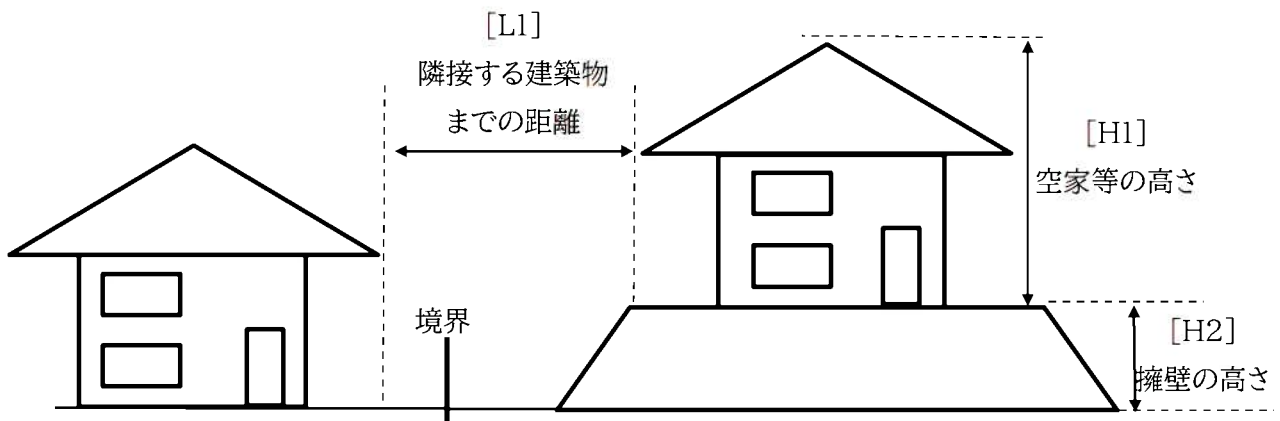


## <判定②> 周辺の状況と周辺に及ぼす悪影響

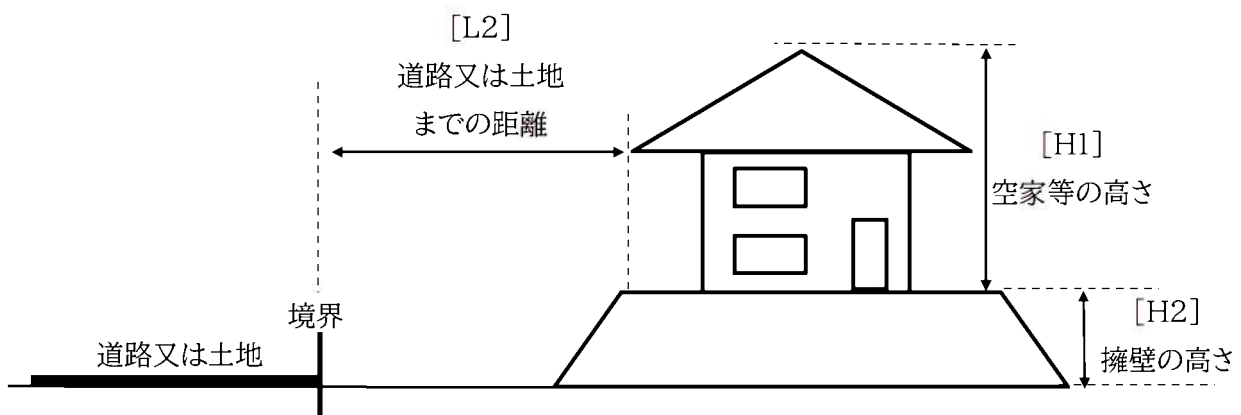
隣接する建築物又は道路や土地(対象物)までの距離と空家等(建築物又は工作物)の高さ

- ・建築物及び土地や道路が隣接する場合、空家等との距離が近い方を対象物とする。
- ・空家等の軒端部から隣接する対象物までの距離で判定する。

### (例1) 隣接する建築物がある場合



### (例2) 隣接する道路又は土地がある場合



|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| ■空家等の軒端部から隣接する対象物までの距離(L1又はL2) | 概ね(            m) |
| ■空家等(建築物又は工作物)の高さ(H1)          | 概ね(            m) |
| ■擁壁の高さ(H2)                     | 概ね(            m) |
| ■擁壁の高さを含む空家等の高さ(H1+H2)         | 概ね(            m) |

「>」か「≤」に○

|                   |   |                   |
|-------------------|---|-------------------|
| L1又はL2            | > | H1又はH1+H2         |
| 概ね(            m) | ≤ | 概ね(            m) |

該当に○

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| L1又はL2>H1又はH1+H2の場合 : 周辺に対して「影響なし」 |  |
| L1又はL2≤H1又はH1+H2の場合 : 周辺に対して「影響あり」 |  |

### <判定③> 悪影響の程度と危険等の切迫性

該当に○

|                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ・ 建築物又は工作物の物的状態(不良度)が要因で、個人の財産に容易に解消できないほどの被害や支障をきたしている又は人的な被害を及ぼすおそれが容易に予見できる等、近隣や地域から頻繁に苦情があり、緊急性が高く早急な対応が必要。 |  |
| ・ 建築物又は工作物の物的状態(不良度)が要因で、通行量の多い公道の通行に支障をきたしている又は通行する車両や人に被害を及ぼすおそれが容易に予見できる等、近隣や地域から頻繁に苦情があり、緊急性が高く早急な対応が必要。    |  |
| ・ そのまま放置した場合、台風が要因で、建築物又は工作物が個人の財産に被害や支障をきたすおそれ又は人的な被害を及ぼすおそれが容易に予見できる等、近隣や地域から頻繁に苦情があり、緊急性が高く早急な対応が必要。         |  |

## <判定④> 特定空家等の各定義

### 衛生上有害、景観阻害、生活環境の保全

| 著しく衛生上有害な状態にあるか否か                        |                                                                           |    |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 衛生上の観点                                   | 判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)                                                 | 判定 |
|                                          | 1. ごみ等の放置、動物等が原因                                                          |    |
|                                          | 建築物又はその敷地内に大量のごみ等が放置されていることから、多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生しており、地域住民等の健康に著しく悪影響を及ぼしている |    |
|                                          | 建築物又はその敷地内に常態的に動物が棲みついていることから、著しい量の動物の糞尿等が発生しており、地域住民等の健康に著しく悪影響を及ぼしている   |    |
| 著しく景観を損なっている状態にあるか否か                     |                                                                           |    |
| 景観上の観点                                   | 判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)                                                 | 判定 |
|                                          | 1. 周囲の景観と著しく不調和な状態                                                        |    |
|                                          | 屋根、外壁、看板等が著しく破損、汚損したまま放置されており、周囲の景観と著しく不調和な状態である                          |    |
|                                          | 建築物(附属する工作物を含む)の全体を覆い隠すほど敷地内の立木等が繁茂しており、周囲の景観と著しく不調和な状態である                |    |
| 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であるか否か |                                                                           |    |
| 生活環境上の観点                                 | 判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)                                                 | 判定 |
|                                          | 1. 立木等が原因                                                                 |    |
|                                          | 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著しく立木等が越境しており、地域住民等の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている     |    |
|                                          | 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じていることから、隣接する道路や敷地等に枝等が大量に散らばっており、地域住民等の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている |    |
|                                          | 2. 空家等に棲みついた動物等が原因                                                        |    |
|                                          | 著しい頻度又は音量の鳴き声等が発生する動物等が常態的に棲みついており、地域住民等の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている               |    |
|                                          | 周辺への侵入等が認められるほどシロアリやスズメバチ等が大量に発生しており、地域住民等の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている             |    |
|                                          | 3. 建築物等の不適切な管理等が原因                                                        |    |
|                                          | 不特定の者が容易に侵入できるほど著しく門扉や窓等の開口部等が破損しており、侵入の形跡や目撃情報がある                        |    |

## <総合判定>

| 総合判定表          |                                             |                                           |                            |                  |
|----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| 各判定表の項目に該当すれば○ | 判定①                                         | 判定②                                       | 判定③                        | 判定④              |
|                | 建築物又は工作物の物的状態(不良度)の評点が100点以上であるか            | 隣接する建築物や道路等までの距離が空家等の高さ以下であり、周辺に対して影響があるか | 悪影響の程度と危険等の切迫性の全ての項目に該当するか | 全ての観点に1項目以上該当するか |
|                |                                             |                                           |                            |                  |
| 総合判定           | 全ての判定に○                                     |                                           |                            | 特定空家等            |
|                | 判定①に○、判定②に○、判定③に1項目以上該当、判定④のいずれかの観点に1項目以上該当 |                                           |                            | 管理不全空家等          |
|                | いずれかだけに○                                    |                                           |                            | 空家等(ランクA)        |



#### 4. 「管理不全空家等」及び「特定空家等」に認定後の流れ

管理不全空家等及び特定空家等に認定後は、法に基づいて助言・指導・勧告等の措置を行うことになり、勧告まで実施した場合、管理不全空家等及び特定空家等の敷地については、固定資産税等(固定資産税及び都市計画税)の住宅用地特例の対象から除外される。これは、勧告を受けた管理不全空家等及び特定空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものである。また、特定空家等に関しては、命令まで実施した場合、行政代執行を行うなど、強い公権力の行使となることから、慎重な対応が必要となる。

これらの措置を行うにあたり、所有者等が抱える状況、例えば、遺産分割の協議中である、所有者が亡くなって間もないというように直ちに管理等を行うことができる状況にない場合や、空家等の状況、例えば、台風が接近した場合に倒壊等のおそれがあり保安上危険である、敷地内にごみが大量に放置され衛生上有害であるというように緊急度や周辺への悪影響の度合いなど、空家等によっても状況やケースが異なることから、定型的なマニュアルを策定することは現実的ではない。

以上のことから、管理不全空家等及び特定空家等に認定後は、第3次始良市空家等対策計画の「適切な管理が行われていない空家等に対する措置の流れ」に基づき、空家等の個々のケースに応じた対応を検討することとし、勧告をするにあたっては、税務課と事前に協議をするものとする。