

- 「特定空家等」及び「管理不全空家等」の判断に関する基準
- 「特定空家等」及び「管理不全空家等」に対する措置の判断に関する基準

令和6年5月

佐 賀 市

「特定空家等」及び「管理不全空家等」の判断並びに「特定空家等」及び「管理不全空家等」に対する措置の判断に関する基準について

1 総論

(1) 趣旨

国は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に規定する特定空家等及び管理不全空家等について、法第22条第16項の規定に基づき、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。）を示した。

この基準は、ガイドラインに示された「判断に際して参考となる基準」を補完し、より具体的な例示や判定フローを作成することにより明確な判断を行うとともに、特定空家等及び管理不全空家等に対する適切な措置を行うため、本市における「特定空家等」及び「管理不全空家等」の判断並びに「特定空家等」及び「管理不全空家等」に対する措置の判断に関する基準（以下「本基準」という。）を定めたものである。

(2) 対象

本基準は、木造の建築物を対象とする。

なお、他の構造種別の建築物に係る基準については、具体的な事例の蓄積の後、必要に応じて作成することとし、具体的な事例が蓄積されるまでの間は、可能な範囲において本基準を準用する。

(3) 調査方法

現地での特定空家等及び管理不全空家等の判断は、外観調査によるものとする。

2 特定空家等及び管理不全空家等の定義

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。

- 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」

また、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空家等を「管理不全空家等」と定義している。

3 基準の内容等

(1) 判断に関する基準の内容及び法に定義された状態との関係

項目	内容	法に定義された状態 (2①～④の状態)
A基準	建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価する。	①
B基準 (B-1, B-2)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の状態 保安上の危険がないかについて評価する。 ・建物以外の状態 地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか又は周囲の景観と不調和な状態かについて評価する。火災後の残材や老朽化等により崩壊したものや、保安上の危険性がないものは、建物以外の状態として評価する。 	① ② ③ ④

(2) 措置の判断に関する基準

項目	内容
C基準 (C-1, C-2)	【外部への影響】 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるかについて評価する。
D基準	【切迫性】 悪影響の程度と危険等の切迫性について評価する。

4 特定空家等

(1) 特定空家等の判断に関する基準

3 (1)により、以下の状態にあるものを特定空家等と判断する。

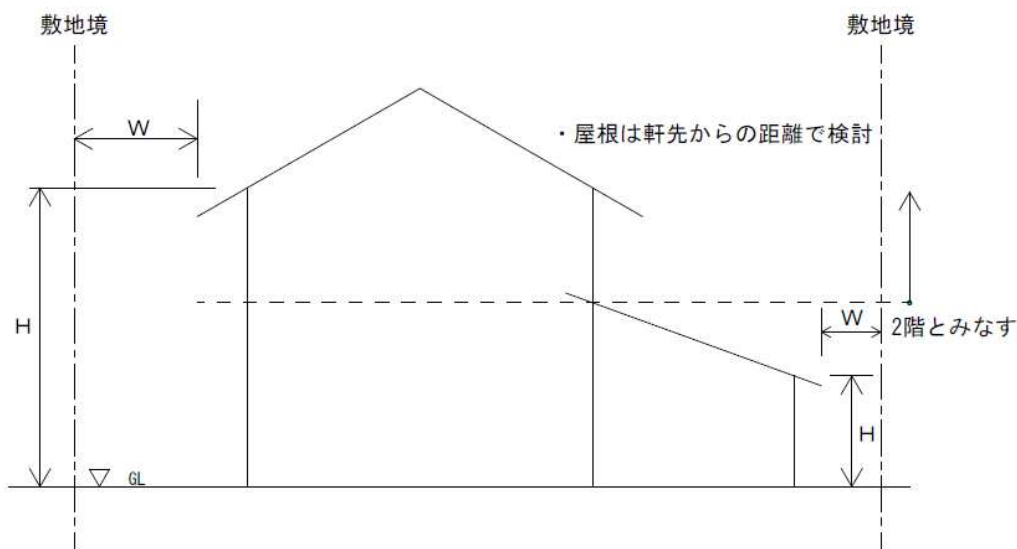
- ・ A基準における建物の損傷度合いが100点以上あるもの。
- ・ A基準における建物の損傷度合いが100点未満であり、かつ、B基準 (B-1) において、著しく保安上危険となるおそれのあるもの又は周囲に悪影響を及ぼしているもの。
- ・ 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性はないものの、B基準 (B-1) において周囲に悪影響を及ぼしているもの。

(2) 特定空家等に対する措置の判断に関する基準

3 (2)のC基準 (C-1) 及びD基準を勘案しつつ、総合的に判断して実施する。

C基準 (C-1) において、A基準における建物の損傷度合いが100点以上の特定空家等については、敷地境界までの距離 (W) に対して建物の高さ (H) が一定数 ($H/W=1$) 未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができる。

< 参考図 >



5 管理不全空家等

(1) 管理不全空家等の判断に関する基準

3 (1)により、以下の状態にあるものを管理不全空家等と判断する。

- A基準における建物の損傷度合いが80点以上あるもの。
- A基準における建物の損傷度合いが80点未満であり、かつ、B基準 (B-2) において、保安上危険となるおそれのあるもの又は周囲に悪影響を及ぼしているもの。
- 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性はないものの、B基準 (B-2) において周囲に悪影響を及ぼしているもの。

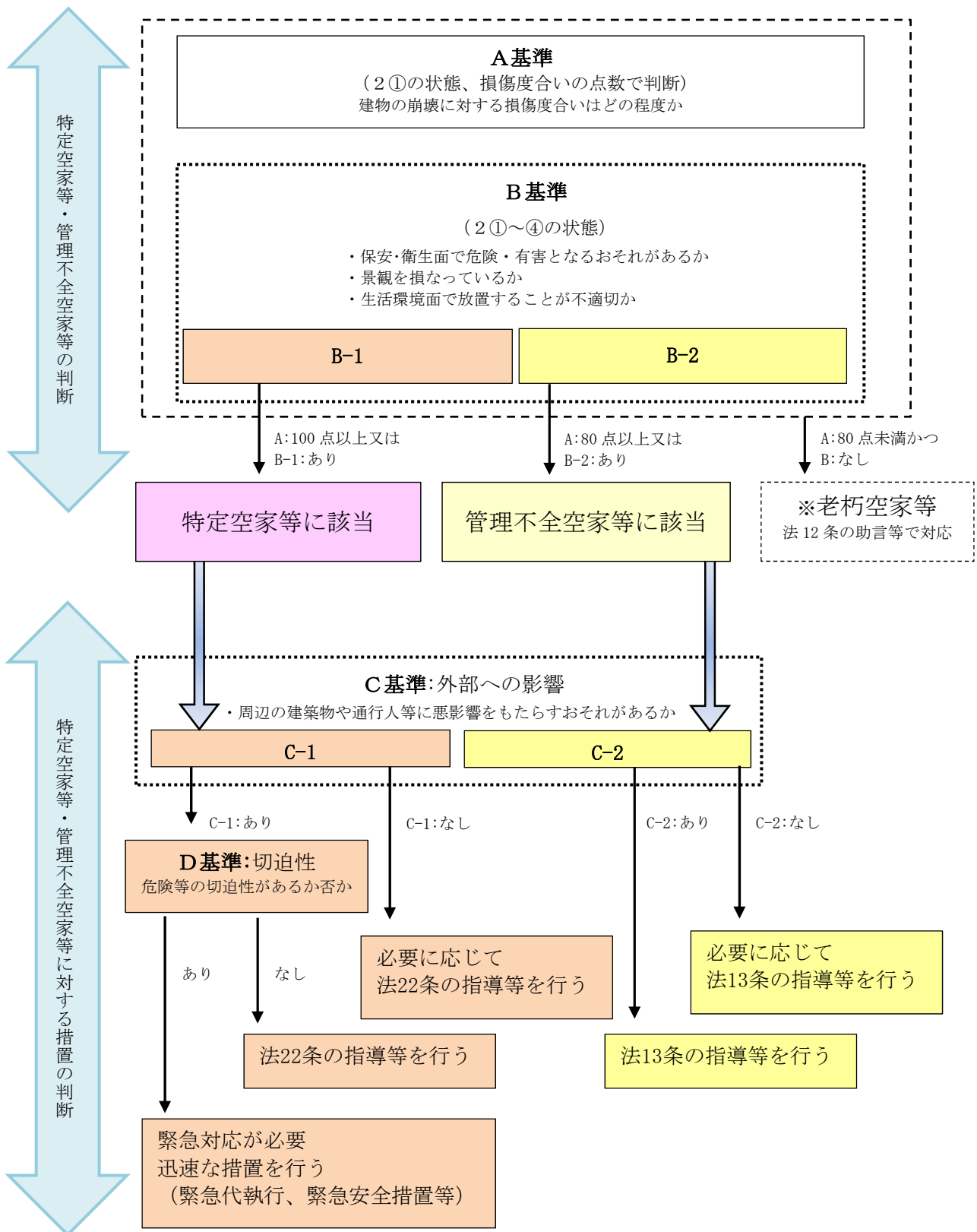
(2) 管理不全空家等に対する措置の判断に関する基準

3 (2)のC基準 (C-2) を勘案しつつ、総合的に判断して実施する。

C基準 (C-2) において、A基準における建物の損傷度合いが80点以上の管理不全空家等については、敷地境界までの距離 (W) に対して建物の高さ (H) が一定数 ($H/W=1$) 未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができる。

※ 4 (2)の参考図

<本基準のフロー>



※ 老朽空家等・・・今後、適正な管理が行わなければ特定空家等及び管理不全空家等になる可能性がある空家等。

特定空家等の判断基準

A 建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて「点数」で評価

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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

ガイドラインによる表記	確認部位	程度	評定内容	備考	評点
イ. 建築物の著しい傾斜 ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ)基礎及び土台 (ロ)柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等	基礎、土台、柱又ははり	I	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	・構造材が破損している ・構造材が腐朽している ・基礎に複数箇所ひび割れがある ・基礎が破損している	25
		II	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の複数箇所腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	・構造材が欠損している ・構造材が複数箇所腐朽している ・基礎が破断、数箇所破損している ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている ・建物の傾きが1/60以上1/20未満である	50
		III	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	・構造材の腐朽が著しい ・家屋が崩落・崩壊している ・建物の傾きが1/20超である ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない	100
ハ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根	I	屋根ふき材の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの	・剥落又はずれがある	15
		II	屋根ふき材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	・著しい剥落又はずれがある ・全体的に波打っている ・穴があいている	25
		III	屋根が著しく変形したもの	・構造材又は下地材が露出している ・大きく不陸している	50
ニ. 外壁	外壁	I	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している	15
		II	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	・構造材又は下地材が著しく露出している ・下地材が破損し穴があいている	25
		III	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、殆どの下地が露出しているもの	・構造材又は下地材の殆どが露出している	50

A 合計評点

B-1 「危険性・衛生・景観・生活環境面」で評価

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) 門扉等の倒壊	(i) 門、扉、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、扉、屋外階段等の傾斜 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
	(ii) 立木	<ul style="list-style-type: none"> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
(2) 擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 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
(3) 部材等の落下	(i) 屋根ふき材、外装材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
	(ii) 軒、バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 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
	(iii) 立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> 立木の太枝の脱落 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽
(4) 部材等の飛散	(i) 屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 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
	(ii) 立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> 立木の太枝の飛散 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽

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」

(1) 石綿の飛散		<ul style="list-style-type: none"> 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
(2) 健康被害の誘発	(i) 汚水等	<ul style="list-style-type: none"> 排水設備(浄化槽を含む。以下この表において同じ。)からの汚水等の流出 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
	(ii) 害虫等	<ul style="list-style-type: none"> 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 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
	(iii) 動物の糞尿等	<ul style="list-style-type: none"> 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 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

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」

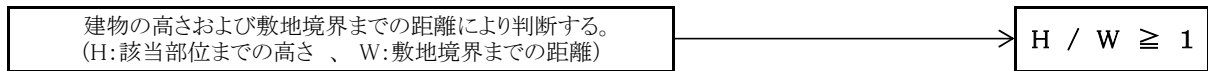
(1) 景観悪化	<ul style="list-style-type: none"> 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
	<ul style="list-style-type: none"> 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

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」

(1) 汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> 排水設備(浄化槽を含む。以下この表において同じ。)の汚水等による悪臭の発生 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 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 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 	
	(2) 不法侵入の発生	<ul style="list-style-type: none"> 不法侵入の形跡 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
		(3) 落雪による通行障害等の発生
	(4) 立木等による破損・通行障害等の発生	
(5) 動物等による騒音の発生	<ul style="list-style-type: none"> 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 	
(6) 動物等の侵入等の発生	<ul style="list-style-type: none"> 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 	

C-1 外部への影響(周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか)

1. 「建物倒壊時、建物の部分が敷地外に広がり危険となるおそれのある状態」



2. 「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). 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

部材等の落下	屋根ふき材、外装材、 手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
	軒、バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・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
部材等の飛散	屋根ふき材、 外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・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

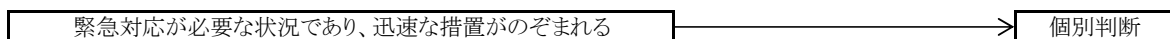
(2). 擁壁が著しく保安上危険となるおそれがある

擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・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
----	--

(3). 立木が著しく保安上危険となるおそれがある

立木	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 ・立木の太枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽 ・立木の太枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽
----	---

D 切迫性(悪影響の程度と危険等の切迫性)



管理不全空家等の判断基準

A 建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて「点数」で評価

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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある ⇒ 特定空家等の判断基準(P. 6)の表と同じ

B-2 「危険性・衛生・景観・生活環境面」で評価

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) 門扉等の倒壊	(i) 門、扉、屋外階段等	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	(ii) 立木	・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		・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のみみ出し又は変状
		・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	(i) 屋根ふき材、外装材、手すり材、看板等	・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
	(ii) 軒、バルコニー	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	(iii) 立木の枝	・立木の太枝の剪定、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	(i) 屋根ふき材、外装材、看板等	・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
	(ii) 立木の枝	・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

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」

(1) 石綿の飛散		・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) 健康被害の誘発	(i) 汚水等	・排水設備の破損等
	(ii) 害虫等	・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
	(iii) 動物の糞尿等	・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

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」

(1) 景観悪化		・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
		・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

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」

(1) 汚水等による悪臭の発生	・排水設備の破損等又は封水切れ
(2) 不法侵入の発生	・開口部等の破損等
(3) 落雪による通行障害等の発生	・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 ・雪止めの破損等
(4) 立木等による破損・通行障害等の発生	・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	・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	・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

C-2 外部への影響(周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか)

1. 「建物倒壊時、建物の部分が敷地外に広がり危険となるおそれのある状態」

建物の高さおよび敷地境界までの距離により判断する。 (H: 該当部位までの高さ、W: 敷地境界までの距離)	→	$H / W \geq 1$
--	---	----------------