

東浦町管理不全空家等認定基準

令和 6 年 7 月
東浦町

1.趣旨

本基準は、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「空家法」という。）第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」を認定するための参考とすべき基準を定めるものです。

2.基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、空家法第 5 条にも規定されているように、所有者等とその責務があります。そのため、町では適切な管理がなされていない空家等については、所有者等に対して空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や協議等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき「管理不全空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度などを総合的に判断した上で、空家法第 13 条第 2 項に基づき、指導又は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きます。

3. 管理不全空家等の区分

空家等のうち、以下の状態にある空家等を管理不全空家等と認定する。

区分を分けて、管理不全空家等を判断する。

区分	空家等の状態(空家法第 13 条第 1 項)
(1)保安上危険な空家等	保安上危険に関して参考となる基準
(2)衛生・景観・生活環境上不適切な空家等	衛生上有害に関して参考となる基準
	景観悪化に関して参考となる基準
	周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

4.判断基準

適切な管理がされていない空家等が、改善されなかった場合、評価1、評価2の順に空家等を評価し管理不全空家等に認定する。

(1)保安上危険な空家等

評価1 空家等の状態の確認

以下の状態にあるか

- ・建築物等が倒壊につながるおそれがあるか
→別表1をもとに判定する
- ・擁壁の崩壊につながるおそれがあるか
→別表2をもとに判定する
- ・部材等の落下につながるおそれがあるか
→別表3をもとに判定する
- ・部材等の飛散につながるおそれがあるか
→別表4をもとに判定する



評価2 周辺への影響、危険性の確認

建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内で収まらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にあるか。

以下の項目を考慮し判定する。

- (1)建築物の密集状況や道路までの距離。(危険が及ぶ範囲等)
- (2)周辺の敷地(隣地)の用途(学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等)
- (3)周辺の道路(接道)の特性や利用状況
(公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等) 等



該当する

管理不全空家等に認定



該当しない

経過観察、任意の助言・指導

(2) 衛生・景観・生活環境上不適切な空家等

評価1 空家等の状態の確認

- ・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
→別表5をもとに判定する。
- ・適切な管理が行われていないことにより景観を損なうおそれのある状態
→別表6をもとに判定する。
- ・周辺の生活環境の保全を図るために、そのまま放置すれば不適切となるおそれのある状態
→別表7をもとに判定する。



評価2 周辺への影響、危険性の確認

周囲に与える悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるおそれのある状態にあるか。

以下の項目を考慮し判定する。

- (1)悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他への悪影響への誘因
- (2)健康被害を及ぼす可能性。(法律等での規制範囲等)
- (3)防犯上危険となる可能性。
- (4)他の法律や条例、指針等による発生等の目安 等



該当する

管理不全空家等に認定



該当しない

経過観察、任意の助言・指導

別表 1

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、建築物等の倒壊につながるおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

項目	状態
建築物	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落しそうである
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等がある
	雨水侵入の痕跡がある
門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等がある
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である

別表 2

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、擁壁の崩壊につながるおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

項目	状態
擁壁	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状がみられる
	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である

別表 3

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、部材等の落下につながるおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

項目	状態
外装材、屋根ふき材、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、腐食等がある
軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等がある
立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態である

別表 4

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、部材等の飛散につながるおそれがある状態と判定する。状態の確認方法については、目視等により行う。

項目	状態
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、腐食等がある
立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

別表 5

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、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と判定する。状態の確認方法については、目視等により行う。

項目	状態
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がある
汚水等	排水設備の破損等がある
害虫等	清掃等がされておらず、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である
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である

別表 6

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、適切な管理が行われていないことにより景観を損なうおそれのある状態と判定する。状態の確認方法については、目視等により行う。

状態
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である
清掃などがなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態である

別表 7

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、周辺的生活環境の保全を図るために、そのまま放置すれば不適切となるおそれのある状態と判定する。状態の確認方法については、目視等により行う。

項目	状態
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がある
	駆除・清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態である
不法侵入の発生	開口部等の破損等がある
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である
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である
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である

附 則

この基準は、令和6年7月1日から施行する。