

袖ヶ浦市管理不全空家等及び
特定空家等判断基準

令和7年3月

1. はじめに

袖ヶ浦市管理不全空家等及び特定空家等判断基準は、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2条第2項に規定する「特定空家等」^{（※1）}及び空家法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」^{（※2）}を認定する際の基準を定めるものです。

なお、本基準は、【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）（出典：国土交通省）】の第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を参考に作成したものです。

（※1）「特定空家等」とは、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又は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、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、その他周辺的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にあると認められる空家等をいいます。

（※2）「管理不全空家等」とは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いいます。

2. 対応方針

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。そのため、市では適切な管理が行われていない空家等については、所有者等に対し空家法第12条の規定に基づき、情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきますが、再三の指導にも関わらず、改善が見られない場合には、「特定空家等」の調査対象に該当するか判断します。

調査対象となった空家等は、職員が本基準に基づき判定し、「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判定されたものについては、袖ヶ浦市空家等対策審議会へ諮問し、答申によって「管理不全空家等」又は「特定空家等」に認定します。

「管理不全空家等」又は「特定空家等」に認定した空家等は、周辺への影響の程度や切迫性などを考慮し、それぞれ空家法第13条又は第22条に基づき、助言又は指導、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きます。

それでも改善が図られず、特に必要があると認める場合は、「管理不全空家等」であれば「特定空家等」に該当するか再度の調査を、「特定空家等」であれば空家法第22条に基づく命令、行政代執行による是正措置を検討します。

3. 特定空家等調査対象について

空家等のうち、次の項目の①、②のいずれにも該当し、今後、危険度や切迫性が高くなることが見込まれるものについて、特定空家等調査対象として取り扱うものとします。

- ①公道等から目視できる範囲で、「管理不全空家等」又は「特定空家等」の状態が疑われるなど、明らかに状態の悪いもの。
- ②所有者等への対応を促しても、全く改善が見られず、今後も所有者等の対応が見込めないもの。

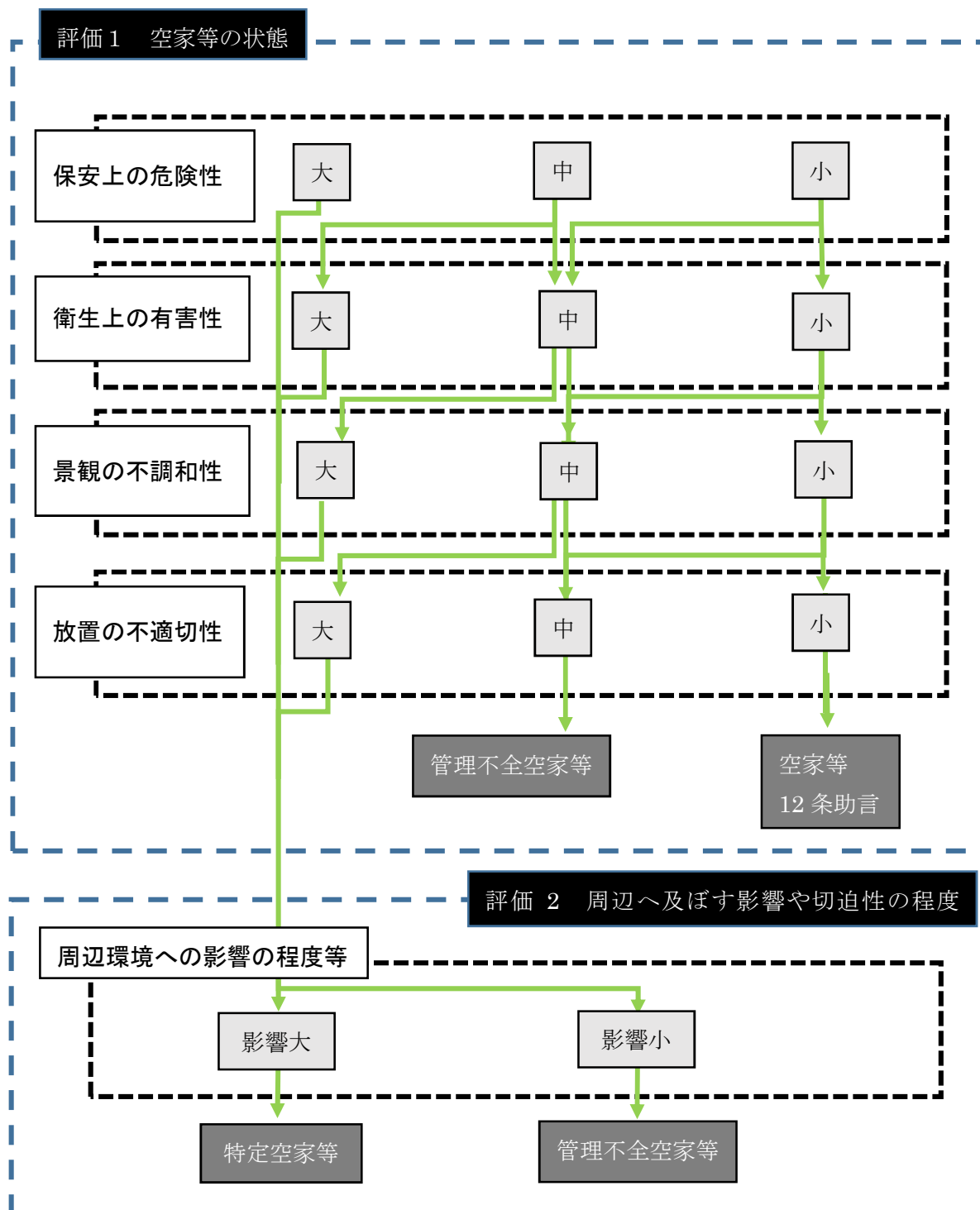
4. 判定基準

「管理不全空家等」又は「特定空家等」の判定は、特定空家等調査対象となったものの中から、空家等の区分ごとに、評価1（空家等の状態）・評価2（周辺へ及ぼす影響や切迫性の程度）の2段階による評価を行います。

空家等の区分	空家等の状態（空家法の定義）	評価1	評価2
保安上の危険性	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	空家等の状態	周辺へ及ぼす影響や切迫性の程度
衛生上の有害性	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		
景観の不調和性	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		
放置の不適切性	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		

5. 判定の流れ及び評価基準

(1) 判定の流れ



(2) 評価基準

評価1 空家等の状態

評価1では、以下の(ア)・(イ)・(ウ)・(エ)それぞれについて評価し、いずれかの危険性等が「大」であった場合は、2段階目の判定を評価2で行い、すべての評価が「大」以外でいずれかの評価が「中」の場合は管理不全空家等と判定する。

(ア) 保安上の危険性

(i) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある

項目	状態
屋根ふき材、 ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうなもの
	屋根ふき材に著しい剥落があるもの
	ひさし又は軒の裏板等が腐朽したもの
	ひさし又は軒が垂れ下がったもの
	屋根が著しく変形したもの
看板、給湯設備、 屋上水槽等	取付金具等が破損し、付帯設備が落下(脱落)しそうなもの
	傾斜が見られ脱落の危険があるもの
	部材の腐食破損があり、脱落の危険があるもの
門又は塀	崩落の危険があるほど傾斜しているもの
	崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形もしくは破損しているもの

(ii) 建築物が倒壊等する恐れがある

項目	状態
基礎、土台	不同沈下があるもの
	基礎、土台の腐朽、破損又は変形が著しいもの
外壁	外壁の仕上げ材の剥落、腐朽または破損により著しく下地が露出しているもの
	壁体を貫通する穴を生じているもの
	外壁が脱落しそうなもの

(iii) 敷地の安全性が損なわれる恐れがある

項目	状態
擁壁のひび割れ等	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁のもの

(イ) 衛生上の有害性

(i) 建築物または設備等の破損等により衛生上有害な恐れがある

項目	状態
污水处理施設	浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生しているもの
	排水等の流出により臭気が発生しているもの

(ii) ごみの放置、不法投棄により衛生上有害となる恐れがある

項目	状態
臭気	ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生しているもの
害虫	ごみ等の放置、不法投棄により、ハエ、蚊等が発生しているもの

(ウ) 景観の不調和性

項目	状態
景観に適合しない状態	倒壊状態にあり、周辺景観と著しく調和がとれていないもの
窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの
屋根、外壁等	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外観状大きく傷んだり、汚れたまま放置されているもの
つる草等	つる草等が建築物全面を覆う程度まで繁茂しているもの
ごみ	敷地内にごみ等が散乱しているもの

(エ) 放置の不適切性

項目	状態
立木等	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に影響を与えるもの
	立木の枝等が近隣の道路や隣地に大量に散らばっているもの
動物等	空家等に住み着いた動物等が原因で、動物の鳴き声等による騒音や糞尿等による臭気が発生しているもの
	空家等に住み着いた動物が周辺の土地・家屋に浸入しているもの
	シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来しているもの
防犯	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの
防火	ぼやや放火の発生が容易に予見できる状態にあるもの

評価2 周辺へ及ぼす影響や切迫性の程度

評価2では以下の状況にあるか否かを判定する。

評価2で影響が「大」の場合は特定空家等と判定し、それ以外の場合は管理不全空家等と判定する。

項目	状態
周辺への影響等	建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、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状態
	周辺に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態