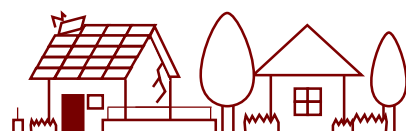

管理不全空家等 及び 特定空家等の 判断基準 (概要版)

令和6年8月
海老名市



第1章 背景・目的

基準策定の背景・目的

全国的に空家等は増加の一途を辿っています。本市においてもその状況は同様であり、周辺へ悪影響を与える空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等や管理不全空家等）への対応が求められる可能性は、必然的に高まっています。

そのような状況の下で、本市における管理不全空家等及び特定空家等への「基本的な考え方」や「判断方法」等を明確化し、適時適切な対応が可能となる体制整備を目的として本基準を策定するものです。

第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、制定された法律です。

法では、空家等の所有者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任があることを前提としながら、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等と認められる「特定空家等」、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」を定義し、それらに対する措置を規定しています。

法に定められている措置としては、助言・指導をはじめとし、それらを行っても適切な対応がなされない場合には勧告、命令を行い、最終的には行政が代わりに措置を行う行政代執行までが盛り込まれています。

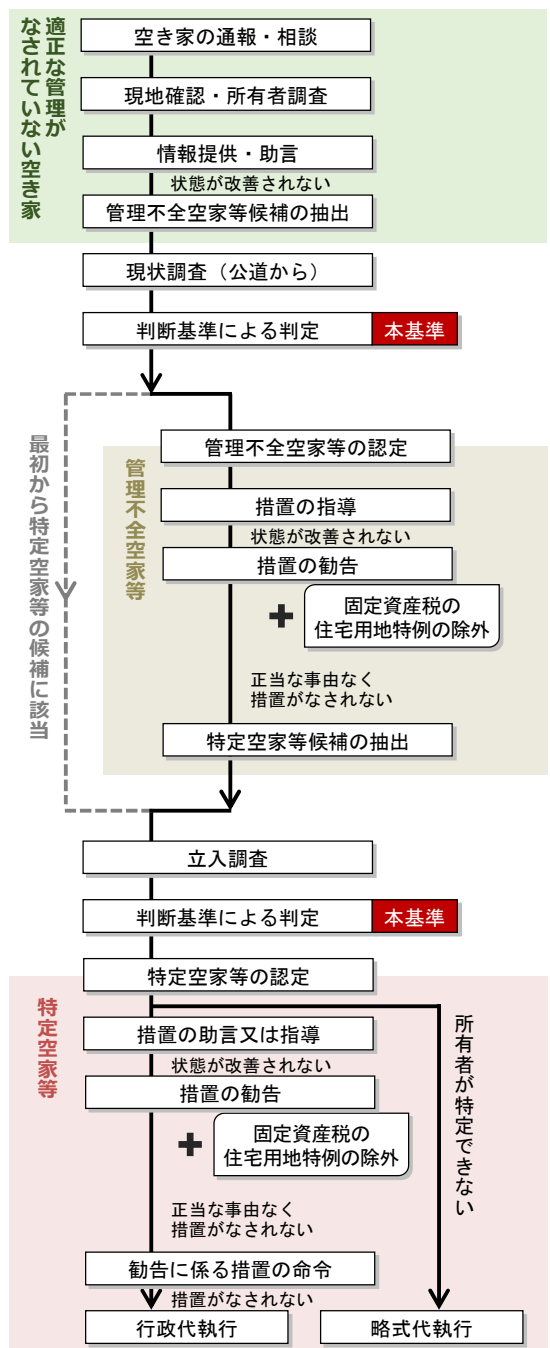
<空家等の定義>

空家等
建築物又はこれに付属する工作物であって、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）

管理不全空家等
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と認められる空家等

特定空家等
次の状態にあると認められる空家等
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 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

法的措置の流れ



- ①建築物の保安上の観点 と ②衛生・景観・生活環境の保全の観点 の2つの観点から判定します。
- 周辺への影響度も加味しながら管理不全空家等・特定空家等に相当するか否かの判定を行います。

① 建築物の保安上の観点

I 不良度

■ 対象物：建築物

※高さが60cmを超える 補強コンクリートブロック造の塀 又は 組積造の塀 の場合、⑥の基礎点を30点とする

避けるべき事象	対象	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
建築物の倒壊	建物	① 倒壊、落階	100	①なし	—	①あり	基礎点 × 掛率 合計(A)
		② 傾斜	60	②1/60未満	②1/60以上～1/20以下	②1/20超	
		③ 屋根全体の変形 又は 外装材の剥落、脱落	30	③なし	③軽度	③重度	
		④ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食	30	④なし	④軽度	④重度	
		⑤ 雨水侵入の痕跡	10	⑤なし	⑤あり	—	
	門、塀、屋外階段	⑥ 傾斜 又は 構造部材の破損、腐朽	10*	⑥なし	⑥部分的、軽度	⑥過半、重度	
部材等の落下、飛散	軒、バルコニー等の突出物	⑦ 脱落、傾斜 ⑧ 支持部材の破損、腐朽	20	⑦なし ⑧なし	⑦なし ⑧部分的、軽度	⑦あり ⑧過半、重度	
	外装材、屋根ふき材、看板、雨樋、給湯設備等	⑨ 剥落、脱落、破損 ⑩ 支持部材の破損、腐朽	20	⑨なし ⑩なし	⑨なし ⑩部分的、軽度	⑨なし ⑩過半、重度	

■ 対象物：建築物以外の工作物

避けるべき事象	対象	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
擁壁の崩壊	擁壁	① 崩壊 ② 土砂の流出	100	①なし ②なし、微量	①なし ②軽度	①あり ②重度	基礎点 × 掛率 合計(A)
		③ 部材の劣化、水のしみ出し	60	③なし	③部分的、軽度	③過半、重度	
		④ 水抜き穴等の排水不良	10	④なし	④軽度	④重度	

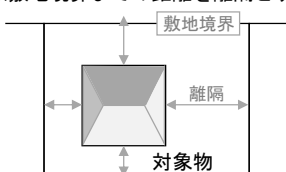
■ 対象物：立木等

避けるべき事象	対象	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
立木等の倒壊	立木等	① 不自然な傾斜	100	①なし	①あり (根異常なし)	②あり (地際亀裂あり)	基礎点 × 掛率
		② 幹の腐朽	100	②なし	②あり (土壌隙間なし)	②あり (土壌隙間あり)	
枝等の落下・飛散	枝	③ 大枝の脱落 ④ 大枝の折れ、腐朽	60	③なし ④なし	③なし ④あり	③あり ④上部であり	合計(A)

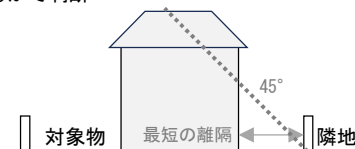
II 周辺への影響度

前面道路・隣地との離隔	十分な離隔が確保できている ※倒壊しても隣地への影響がないことが明らかな場合	十分な離隔が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接	隣接していない
周辺への影響度(B)	影響度① B=0.0	隣接している	影響度② B=1.0
		隣接していない	影響度③ B=1.2

○前面道路・隣地との離隔
※敷地境界までの距離を離隔とする



○離隔と対象物の高さの基本的な考え方
※敷地境界から45度のライン上に対象物があるかで判断



III 総合判定

対象物ごとに総合判定を実施

I 不良度評点(A) × II 周辺への影響度(B) = 総合評価

■ 100点以上：「特定空家等」に相当

■ 100点未満・40点以上：「管理不全空家等」に相当

対象物	評点A	影響度B	総合評価 A × B
建築物	点	点	点
建築物以外の工作物	点	点	点
立木等	点	点	点

② 衛生・景観・生活環境の保全の観点

I 不良度

項目ごとの状態に応じてランク付けを実施。ランク付けは表中の「項目」ごとに行うこととし、①～⑫の全12項目の評価を行う。

観点	避けるべき事象	項目	判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
衛生	石綿の飛散	①石綿	ア 吹付け石綿の露出 イ 石綿使用部材の破損	ア なし イ なし	ア 周囲の外装材の破損 イ あり (飛散可能性が低い)	ア あり (飛散可能性が高い) イ あり (飛散可能性が高い)
		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	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	健康被害の誘発	③害虫等	ア 多数の蚊、ねずみ等の発生 イ 多量の腐敗したごみ	ア なし イ 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	ア なし イ なし	ア なし イ あり	ア あり イ あり (アのおそれあり)
景観	景観の悪化	⑤外装材、屋根ふき材、看板等	ア 色褪せ、破損、汚損	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
		⑥ごみ	ア 散乱、山積	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
生活環境の保全	悪臭の発生	⑦汚水	ア 排水設備等の汚水等による悪臭 イ 排水設備等の破損	ア なし イ 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	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	不法侵入の発生	⑨不法侵入	ア 不法侵入の形跡 イ 開口部等の破損	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	通行障害の発生、建築物等の破損	⑩積雪、落雪、屋根等	ア 頻繁な落雪の形跡 イ 屋根等の堆雪、雪庇 ウ 屋根の雪止めの破損等	ア なし イ なし ウ なし	ア — イ 雪下ろし確認できず ウ 部分的、軽度	ア あり イ 著しい量 ウ 過半、重度
		⑪立木等	ア 枝等のはみ出し	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度 (通行障害、建築物破損の可能性あり)
	騒音、侵入の発生	⑫動物等	ア 常態的な動物の棲みつき	ア なし	ア あり	ア あり (著しい頻度・音量の鳴き声、侵入確認)

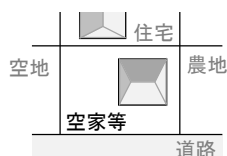
II 周辺への影響度、特定空家等・管理不全空家等相当とする際の項目数

空家等の種別	住宅等への隣接	
	隣接していない	隣接している
特定空家等	Cランク：7項目以上該当	Cランク：5項目以上該当
管理不全空家等	Cランク・Bランク：合計で5項目以上該当	

観点	Aランク	Bランク	Cランク
衛生	項目	項目	項目
景観	項目	項目	項目
生活環境の保全	項目	項目	項目
合計	項目	項目	項目

○住宅等への隣接

※一面でも住宅等に面していれば「隣接している」と判定



※道路の対面にしか住宅等がない場合「隣接していない」と判定



※空地や農地などが通常いない敷地のみに面している場合は「隣接していない」と判定

