

淡路市管理不全空家等・特定空家等  
判断基準（案）

令和 8 年 3 月

淡路市

## 1 趣旨

本判断基準は、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「空家特措法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等及び第13条第1項に規定する管理不全空家等を判断するため、国土交通省が令和5年12月13日に策定した「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）」（以下「ガイドライン」という。）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」に示される内容を踏まえ、淡路市としての基準を定めるものである。

## 2 管理不全空家等及び特定空家等について

空家特措法第2条第2項、第13条第1項及び第22条第16項の規定に基づき、ガイドラインで示された管理不全空家等及び特定空家等の判断基準となる考え方を参考に、空家等の状態を踏まえて、表1の区分毎の状態の程度等により「管理不全空家等」又は「特定空家等」として判断する。

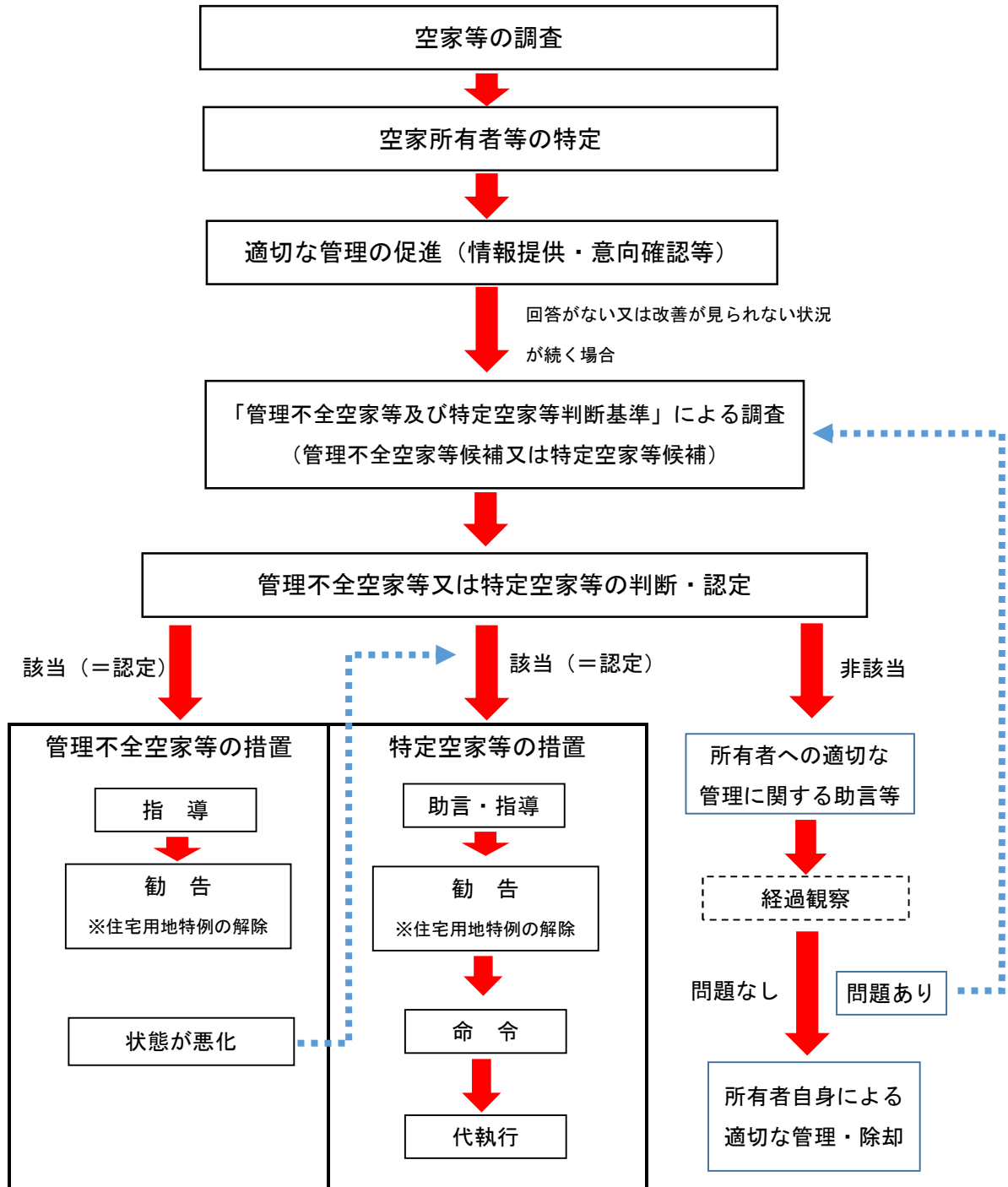
表1 空家特措法における管理不全空家等及び特定空家等の区分

空家の区分		空家等の状態（法の定義）	備考
1	保安上危険な空家	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	ガイドライン別紙1
2	衛生上不適切な空家	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	ガイドライン別紙2
3	景観上不適切な空家	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	ガイドライン別紙3
4	生活環境上不適切な空家	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	ガイドライン別紙4

※ 1から4までの状態を評価し、管理不全空家等又は特定空家等としての判断を行う。

なお、本市における管理不全空家等及び特定空家等への対応は、「空家等対策計画」にも定めるとおり、空家特措法に基づき行うものとするが、対応に当たっての事務上の流れ（フロー）は図1のとおりである。

図 1 管理不全空家等及び特定空家等対応フロー図



### 3 判断基準

管理不全空家等又は特定空家等の候補となる空家等を判断するに当たり、空家等の状態を「建物の不良度」と「生活環境への影響度」の2つの観点から判断を行う。

「建物の不良度」については、建築物の保安上の危険性及び周辺への影響度に係る判断基準を基に、「生活環境への影響度」については、衛生・景観・その他生活環境上保全に係る判断基準を基に、それぞれ一定の基準に該当するものを「管理不全空家等候補」又は「特定空家等候補」として判断する。

なお、それぞれの判定基準については、ガイドラインによる詳細区分を参考とする。

表 2 管理不全空家等及び特定空家等として判断するための空家等に対する視点

建物の不良度判定	生活環境への影響度判定	判定
1 建築物の保安上危険となるおそれのある状態か。	3 衛生上有害となるおそれのある状態か。	1 及び 2 又は 3 から 6 までの項目を総合的に判断
2 周辺への影響があり、危険性が切迫している状態か。	4 著しく景観を損なっている状態か。	
	5 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か。	
	6 周辺への影響があり、危険性が切迫している状態か。	

## (1) 建物の不良度判定

## ア 建築物の保安上危険となるおそれのある状態の判定基準

設定区分	評定項目	評定内容	判定	評点	最高評点	
(ア)	構造一般 の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの		10	45
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの		20	
		外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
(イ)	構造の腐 朽又は破 損の程度	基礎、 土台、 柱又は はり	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		25	100
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽 又は破損があるもの等大修理を要するもの		50	
			基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊 の危険があるもの		100	
		外壁	外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出し ているもの		15	
			外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地を 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		25	
		屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨漏りのある もの		15	
			屋根ぶき材料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垂れ下がったもの		25	
			屋根が著しく変形したもの		50	
		(ウ)	防火上又は 避難上の構 造の程度	延焼のおそれのある外壁があるもの		
延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの				20		
屋根が可燃性材料で葺かれているもの				10		
(エ)	排水設備	雨樋がないもの		10	10	
合計				点	185	

## イ 周辺への影響があり、危険性が切迫している状態の判断基準

敷地・境界からの離れ	危険性
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れている	小
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れていない	中
通学路・多数利用施設等から当該建物の高さ以上離れていない	大

## 【判断】

上記アの(ア)から(エ)までの評点の合計が「100点以上」となるものであって、イの危険性が「中」又は「大」と判断したものを「保安上危険な空家（特定空家等相当）」とみなす。

また、上記アの(ア)及び(イ)の評点の合計が50点以上となるものであって、イの危険性が「中」又は「大」と判断したものを「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空家（管理不全空家等相当）」とみなす。

ア	イ	危険性（小）	危険性（中）	危険性（大）
		50点未満※	空家等（要経過観察）	
50点以上※			管理不全空家等	管理不全空家等
100点以上			特定空家等	特定空家等

※「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」の評点の合計

## (2) 生活環境への影響度判定

## ア 衛生、景観、その他生活環境に係る判定基準

設定区分		評定内容	判定		
(ア)	衛生	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い。	低	中	高
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気が発生している。	低	中	高
		排水等の流出による臭気が発生している。	低	中	高
		ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生している。	低	中	高
(イ)	景観	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上、大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている。	低	中	高
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	低	中	高
		看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されている。	低	中	高
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	低	中	高
		敷地内にごみ等が散乱し、又は山積みしたまま放置されている。	低	中	高
(ウ)	その他周辺生活環境	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路、家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	低	中	高
		立木の枝等が周辺の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	低	中	高
		動物による鳴き声や臭気が発生している。	低	中	高
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。	低	中	高
		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。	低	中	高
		周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	低	中	高
衛生、景観、その他の生活環境に係る判定			A 全て「低」	B 「中」あり	C 「高」あり

## イ 周辺への影響があり、危険性が切迫している状態の判断基準

敷地・境界からの離れ	危険性
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れている	小
前面道路・隣地から当該建物の高さ以上離れていない	中
通学路・多数利用施設等から当該建物の高さ以上離れていない	大

## 【判断】

判定基準に基づき、アの(ア)から(ウ)までの項目に該当する状態にあるかを確認し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうかについて、該当状況を判断する。

「低」・・・状況が発生していない又は確認できない

「中」・・・発生又は確認できた状況であって、社会通念上一般的な許容範囲を超えている状況

「高」・・・発生又は確認できた状況が著しく社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

ア	イ	危険性 (小)	危険性 (中)	危険性 (大)
	Aランク	空家等 (要経過観察)		
Bランク			管理不全空家等	管理不全空家等
Cランク			特定空家等	特定空家等

#### 4 管理不全空家等及び特定空家等候補の判断フロー

各判断基準による調査の結果を基に、管理不全空家等又は特定空家等の候補と  
 するかどうかの判断方法は図2及び図3のフローのとおりとする。

図2 管理不全空家等候補の判断フロー図

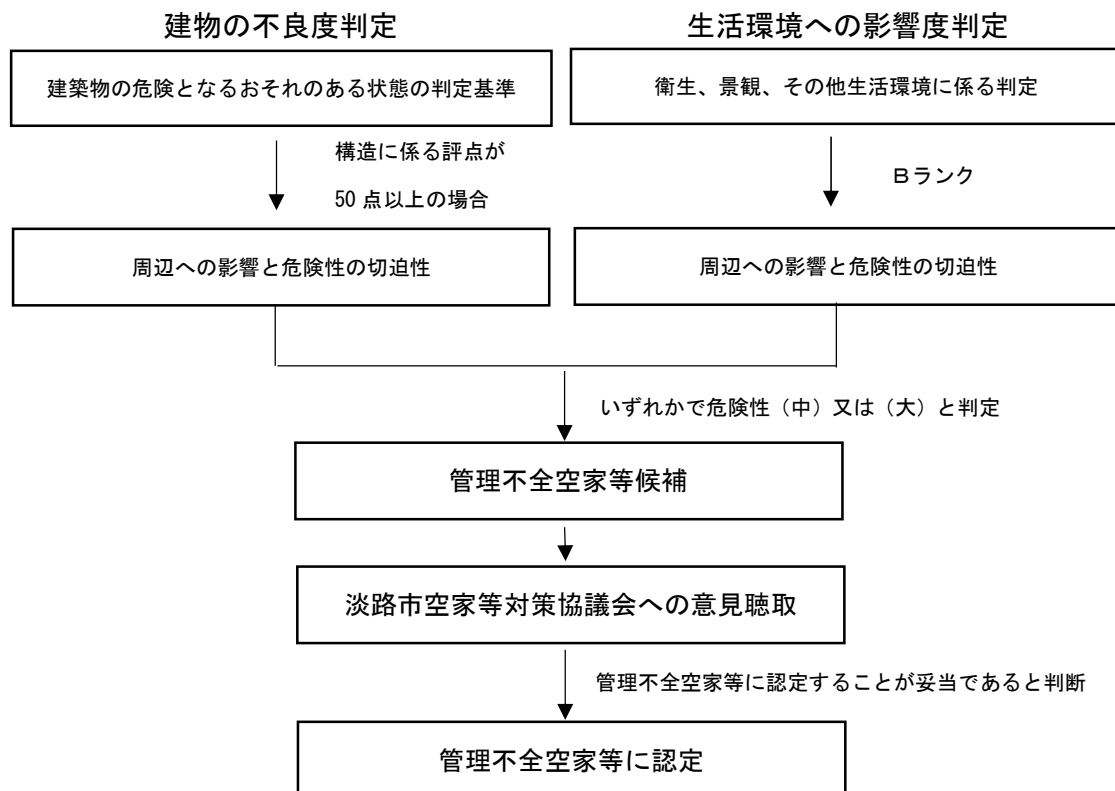


図 3 特定空家等候補の判断フロー図

