

特定空家等・管理不全空家等の認定基準

平成30年12月
令和6年3月改正
日向市

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。）及び日向市空家等対策の推進に関する条例（令和 6 年日向市条例第 11 号）の適正な運用を図るため、空家法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等及び同法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等の認定基準として定めるものです。

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、適切な管理がなさ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、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず、本基準に基づき、「特定空家等」又は「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や危険度の切迫性などを総合的に判断し、空家法に基づき、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います。改善が図られない特定空家等で、特に必要があると認める場合には、法第 22 条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行います。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていく必要があります。

3 認定基準

特定空家等及び管理不全空家等の認定に際しては、空家等の物的状態が次に掲げるイからニまでの各状態であるか否か又は各状態になり得るか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮するものとします。

- イ 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
- ロ 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
- ハ 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
- ニ 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

特定空家等及び管理不全空家等の認定に係る状態の判断は、次に掲げる事項により行うものとします。

- (1) 特定空家等の認定に係る状態の判断は、下記基準第 1 から基準第 4 までに掲げる特定空家等の状態の例に該当するか否かを確認するものとします。

なお、状態の例によらない場合及びそのまま放置した場合の悪影響の程度等は、個別の事案に応じて適切に判断するものとします。

- (2) 木造住宅及び鉄骨造住宅においては、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の判断は、前項によるもののほか、別表の評定区分、項目、内容により評点を行い、その点数の合計が 100 点以上の空家等とします。

- (3) 前項の評点の結果、100 点未満のもの及び下記基準第 1 から基準第 4 までに掲げる管理不全空家等の状態の例に該当するものについては、適切な管理について文書等により法第 12 条第 1 項に規定による助言を行っていきます。

助言を相当期間行っても適切な管理ができない空家等については、管理不全空家等と認めら

れる状態と判断します。

なお、適切な管理については、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年総務省・国土交通省告示第 1 号）に規定する所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項を参考に助言・指導等を行います。

〔基準第1〕 保安上危険に関する基準

1 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であると総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
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	そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
(1) 建築物	
<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ	<input type="checkbox"/> 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 <input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 <input type="checkbox"/> 雨水浸入の痕跡
(備考) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根全体の変形又は外装材の剥離若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。	
(2) 門、塀、屋外階段等	
<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
(3) 立木	
<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	<input type="checkbox"/> 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

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であると総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
<input type="checkbox"/> 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 雨水浸入の痕跡
--	--

3 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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
(備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。	
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	
<input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	
(3) 立木の枝	
<input type="checkbox"/> 立木の太枝の脱落 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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
(備考) ・既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	

4 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	

<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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
(備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	
(2) 立木の枝	
<input type="checkbox"/> 立木の太枝の飛散 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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
(備考) ・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

〔基準第2〕 衛生上有害に関する基準

1 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
(1) 汚水等	
<input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等
(2) 害虫等	
<input type="checkbox"/> 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 <input type="checkbox"/> 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生の	<input type="checkbox"/> 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

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	
(3) 動物の糞尿等	
<input type="checkbox"/> 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 <input type="checkbox"/> 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きり、多量の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/> 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

〔基準第3〕 景観悪化に関する基準

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 <input type="checkbox"/> 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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
(備考) ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。	

〔基準第4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

1 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
<input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等又は封水切れ <input type="checkbox"/> 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

2 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
<input type="checkbox"/> 不法侵入の形跡 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 開口部等の破損等

3 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
<input type="checkbox"/> 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	<input type="checkbox"/> 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

4 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
<input type="checkbox"/> 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き等	<input type="checkbox"/> 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

5 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
<input type="checkbox"/> 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き	<input type="checkbox"/> 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

別表

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（木造住宅・鉄骨造住宅）

(い) 評点区分		(ろ) 評点項目	(は) 評点内容	基準点	評点	最高評点			
一	構造の腐朽又は破損の程度	(一) 基礎、土台、柱又ははり	イ 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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	50					
			ハ 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	100					
		(二) 外壁又は界壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、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	25					
		(三) 屋根	イ 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15					
			□ 屋根ふ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たれ下がったもの	25					
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50					
		(備考)							
		1 住宅地区改良法(昭和 35 年法律第 84 号)第 2 条第 5 項に規定する不良住宅の判定の基準を準用し、空家等の状態を判断する。							
2 一の評定項目につき該当評定内容が 2 又は 3 ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。									
			合計	点					

【参考】 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

（管理の指針）

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考

えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の大枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の大枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の大枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の大枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、

動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

- ・ 不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

- ・ 落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

- ・ 立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

- ・ 動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。