

大府市管理不全空家等 及び特定空家等認定基準

令和7年4月

(令和8年4月 改訂)

大府市

1 主旨

大府市空家対策計画の推進のため、「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)」(令和5年12月)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、「外観目視による住宅の不良度判断の手引き(案)」(平成23年12月)等を踏まえ、本市としての認定基準を定める。

本基準により、管理不全空家等及び特定空家等について、市が認定する。

2 管理不全空家等及び特定空家等について

(1) 空家等の区分と定義

空家等の定義及び法における管理不全空家等及び特定空家等は以下の状態にあると認められる空家等をいう。

空家等の区分			空家等の状態(法の定義)	ページ
空家等			建築物又はこれに附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。)(法第2条第1項)	
(1)	保安上に関して危険な空家等	管理不全空家等	空家等が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(法第13条)	P5~7
		特定空家等	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(法第2条第2項)	P8~12
(2)	衛生・景観・生活環境上に関して不適切な空家等	管理不全空家等	空家等が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(法第13条)	P13~14
		特定空家等	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(法第2条第2項)	P15~16
			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(法第2条第2項)	
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(法第2条第2項)				

なお、本基準書においては、大府市空家対策の推進に関する条例に規定する類似空家等(第2条第1項第4号)は空家等に、特定類似空家等(第2条第1項第5号)は特定空家等に読み替えるものとする。

(2)基本的な考え方(対応方針)

空家等の管理については、特措法第5条にも規定されているように、所有者等にその責務がある。このため、本市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し特措法第12条に基づき、情報の提供、助言等を行い、自主的な改善に向けた援助に努める。

しかしながら、改善が図られず、管理不全空家等または特定空家等に認定された空家等については、周囲の生活環境への影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて、管理不全空家等については、特措法第13条、特定空家等については特措法第22条に基づき、助言、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く。

それでもなお改善が図られない管理不全空家等で、状況の悪化により特定空家等の基準に至る空家等については、特定空家等に改めて認定するとともに、特定空家等について、特に必要があると認める場合には、特措法第22条に基づく、命令、行政代執行による是正措置を行っていく。

なお、特定空家等については、上記のとおり是正措置による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、認定にあたっては大府市空家等対策協議会において意見聴取をするなど、慎重に手続きを進めていく。

3 管理不全空家等及び特定空家等の認定

(1) 認定基準の考え方

空家等の判定は、区分別に空家等の状態(評価1)、周辺への影響の程度(評価2)の2段階の評価により行う。

管理不全空家等の判定は、評価1(該当する可能性を含む)、評価2の両方に該当する空家等であり、かつ、当該空家等の所有者等へ管理不全な状態を改善する指導を行うとともに、今後の管理の意向を確認したにもかかわらず改善されない場合は、管理不全空家等として認定する。

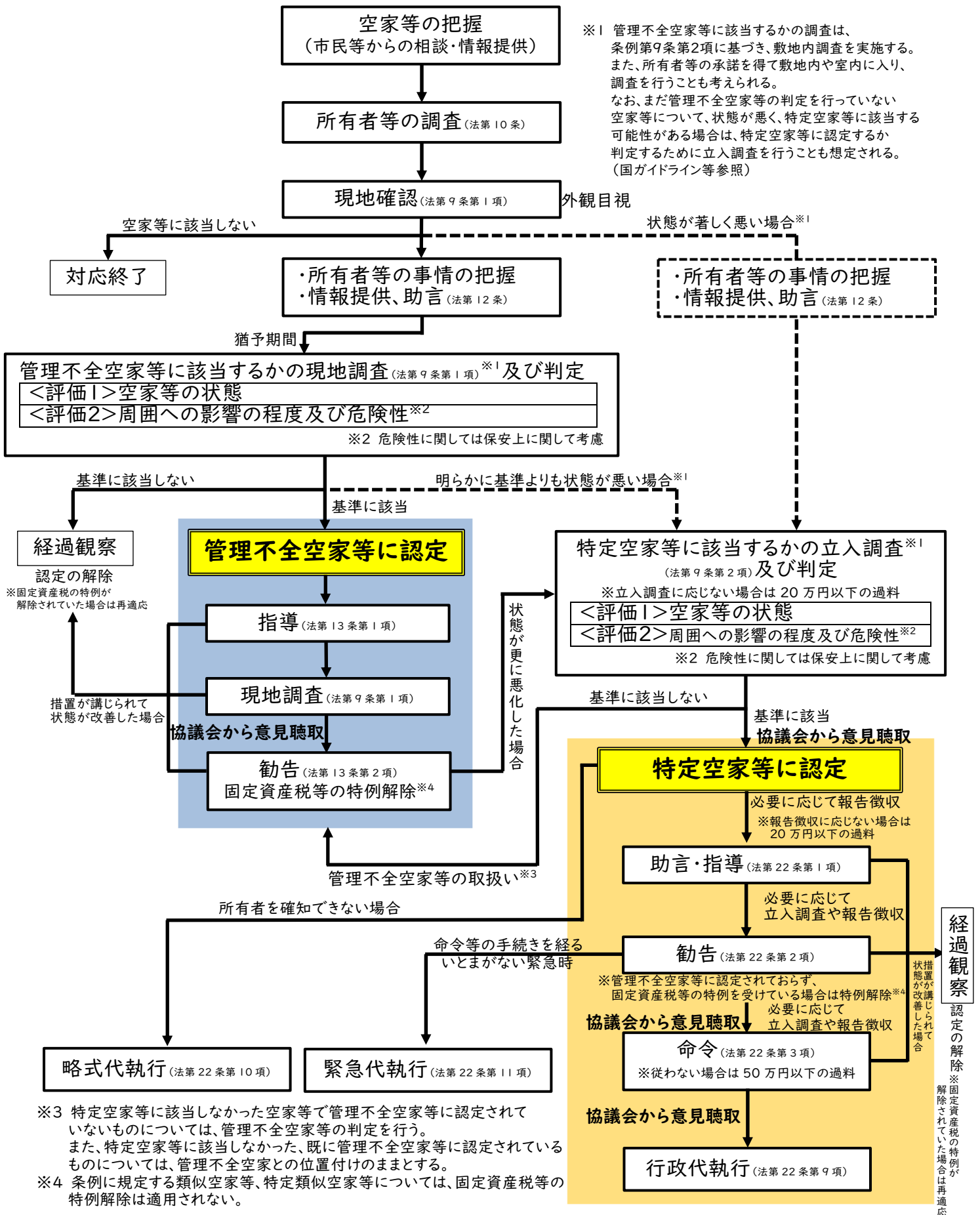
また、特定空家等の判定は、評価1、評価2の両方に該当する場合に特定空家等として認定する。

なお、管理不全空家等は、適切な管理を促す要素が強いこと、また、柔軟かつ迅速な対応ができるよう、市で認定を行い、大府市空家等対策協議会で報告する。

特定空家等は、前述した命令、行政代執行等、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、大府市空家等対策協議会において意見聴取等の後、市で認定を行う。

空家等の区分		評価1	評価2
(1)	保安上に関して危険な状態	管理不全空家等	空家等の状態 周辺への影響の程度 危険性
		特定空家等	
(2)	衛生・景観・生活環境上に関して不適切な状態	管理不全空家等	空家等の状態 周辺への影響の程度
		特定空家等	

(2) 認定基準フロー



※1 管理不全空家等に該当するかの調査は、条例第9条第2項に基づき、敷地内調査を実施する。また、所有者等の承諾を得て敷地内や室内に入り、調査を行うことも考えられる。
 なお、まだ管理不全空家等の判定を行っていない空家等について、状態が悪く、特定空家等に該当する可能性がある場合は、特定空家等に認定するか判定するために立入調査を行うことも想定される。
 (国ガイドライン等参照)

※固定資産税の特例が解除されていた場合は再適応

措置が講じられて状態が改善した場合

管理不全空家等の取扱い※3

※3 特定空家等に該当しなかった空家等で管理不全空家等に認定されていないものについては、管理不全空家等の判定を行う。
 また、特定空家等に該当しなかった、既に管理不全空家等に認定されているものについては、管理不全空家との位置付けのままとする。
 ※4 条例に規定する類似空家等、特定類似空家等については、固定資産税等の特例解除は適用されない。

経過観察
 認定の解除 ※固定資産税の特例が解除されていた場合は再適応
 措置が講じられて状態が改善した場合

(3) 評価基準

① 保安上に関して危険な空家等の評価基準

ア. 管理不全空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)のいずれかに該当するか否かを判定する。

(ア) そのまま放置すれば擁壁の崩壊につながるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを総合的に判定する。

項目	状態
擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
	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

(イ) そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

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
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
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

(ウ) そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

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
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

(I) そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

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
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	雨水浸入の痕跡
門、塀、 屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
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

評価 2 周辺への影響の程度、危険性

評価 2 では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度
そのまま放置すれば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おそれのある危険な状況

評価 2 は、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

イ. 特定空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)のいずれかに該当するか否かを判定する。

(ア) 擁壁の崩壊につながるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを総合的に判定する。

項目	状態
擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
	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

(イ) 部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が落下するおそれがあると判定する。

※ 判定は目視で行う。

項目	状態
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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
	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
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脱落
	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
立木の枝	立木の大枝の脱落
	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

(ウ) 部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が飛散するおそれがあると判定する。

※ 判定は目視で行う。

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、雨樋等の剥落又は脱落
	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
立木の枝	立木の大枝の飛散
	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

(I) 建築物等が倒壊するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。建築物については、建築物の判定表で①～⑤の合計点数が基準点(100点)を超える場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。

(建築物の判定表)

項目		状態	点数	
1	構造の腐朽又は破損の程度	※1 ①基礎、土台、柱、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
			ロ:基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇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
		※2 ②外壁	イ:外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15
			ロ:外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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
		③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
			ロ: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
		2	構造一般の程度 [1に対する追加項目]	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。
④基礎	イ:構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。			10
	ロ:構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。			20
※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。				
⑤外壁	外壁の構造が粗悪なもの。	25		

注 この「判定表」は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(以下、空家等不良度判定という。)」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

(附属物等)

※ 判定は目視で行う。

項目	状態
門、塀、 屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
	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
立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

評価 2 周辺への影響の程度、危険性

評価 2 では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度
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

評価 2 は、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

② 衛生・景観・生活環境上に関して不適切な空家等の評価基準

ア. 管理不全空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・景観・生活環境上の悪影響のおそれがあると判定する。

区分	項目 (下記につながるもの)	状態	
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある	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	
	健康被害の誘発	汚水等	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等
		害虫等	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
		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
そのまま放置すれば著しく景観を損なうおそれがある	/	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板、窓ガラス等の落書き、色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	
		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	
そのまま放置すれば周辺的生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある	汚水等による悪臭発生	排水設備の破損等又は封水切れ	
		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	
	不法侵入の発生	開口部等の破損等	
	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	
	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	
	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	

評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度
そのまま放置すれば空家等が周囲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るおそれのある状況

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 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、指針等による発生量等の目安 等

イ 特定空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・景観・生活環境上の悪影響があると判定する。

区分	項目	状態	
著しく衛生上有害となっている	石綿の飛散	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	
	健康被害の誘発	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 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
		害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生の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
	動物の糞尿等	動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 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
	著しく景観を損なっている		屋根ふき材、外装材、看板、窓ガラス等の著しい落書き、色褪せ、破損又は汚損 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
	生活環境の保全を図るために著しく不適切である	汚水等による悪臭発生	排水設備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 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 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
不法侵入の発生			不法侵入の形跡が認められる 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
立木等による破損・通行障害等の発生			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
動物等による騒音の発生			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
動物等の侵入等の発生		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	

評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度
空家等が周囲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況

評価 2 は、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、指針等による発生量等の目安 等