

一宮市管理不全空家等 判断基準

2 0 2 5 年 5 月
一 宮 市

目 次

1	主旨	2
2	基本的な考え方（対応方針）	2
3	判断基準	3

1 主旨

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）」（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定の手引き(案）」（平成23年12月）を踏まえ、本市としての管理不全空家等についての判断基準を定めるものです。

2 基本的な考え方（対応方針）

特措法第5条の「空家等の所有者等の責務」において、空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）は、「周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされており、所有する空家等を責任を持って適切に管理することが求められています。

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、自主的な改善に向けた指導を行います。

しかしながら、改善が図られず、本基準及び「一宮市特定空家等判断基準（平成29年3月）」に基づき「管理不全空家等及び特定空家等」と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて、特措法第13条及び第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い、それでもなお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、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きます。

なお、特措法第13条及び第22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、慎重に手続を進めていきます。

3 判断基準

次の〔1〕～〔4〕により、管理不全空家等を総合的に判断します。

〔1〕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					
1	建築物が著しく保安上危険となるおそれ	(1)建築物が倒壊等するおそれ	(ア) 建築物の著しい傾斜 (イ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 (建築物の傾斜、基礎の不同沈下等)	A	柱は傾斜しておらず、土台又は柱の腐朽、又は破損はない。
				B	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。
				C	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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等。
				D	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく倒壊の危険のあるもの等。
	(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	(ア) 屋根葺き材、ひさし又は軒 (変形・剥落・腐朽又は破損等)	A	屋根葺き材料の剥落又はずれもなく、雨もりもない。	
			B	屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの等。	
			C	屋根葺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ったもの等。	
			D	屋根が著しく変形したもの等。	
		(イ) 外壁 (貫通穴・剥落、腐朽又は破損・下地露出等)	A	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損はなく、下地の一部も露出していない。	
			B	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の一部が露出しているもの等。	
			C	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等。	

				D	外壁の仕上材料の剥落、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等。
			(ウ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 (エ) 屋外階段又はバルコニー (オ) 門又は塀 (剥落、転倒、破損又は脱落、腐食等)	A	擁壁、建築物の付属部分等の一部に破損又は脱落、腐食、ひび割れは生じていない。
				B	擁壁、建築物の付属部分等の一部に破損又は脱落、腐食、ひび割れが生じているもの等。
				C	全体的に擁壁、建築物の付属部分等が破損又は脱落、腐食、ひび割れが生じているもの等。
2	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。 		D	擁壁、建築物の付属部分等が著しく崩壊の危険のあるもの等。

〔2〕「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」

		判定基準
(1)	建築物又は設備等の破損等が原因で、右記の状態にある。	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
		・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2)	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右記の状態にある。	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔3〕「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」

		判定基準
--	--	------

(1)	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	<ul style="list-style-type: none"> ・一宮市都市景観条例における地区景観形成計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係る協定等に著しく適合しない状態となっている。
(2)	その他、右記のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	<ul style="list-style-type: none"> ・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まま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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」		
		判定基準
(1)	立木が原因で、右記の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
(2)	空家等に住みついた動物等が原因で、右記の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
(3)	建築物等の不適切な管理等が原因で、右記の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・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。

<参考文献>

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）国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 改正（令和5年12月）

外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）国土交通省住宅局住環境整備室制定（平成23年12月）

<判定>

- ・〔1〕でB以上に該当する場合「管理不全空家等」とする。
- ・〔2〕～〔4〕の判定基準でいずれかに該当する場合「管理不全空家等」とする。
- ・上記に該当しない場合は、「管理不全空家等」と判定しない。