

山陽小野田市管理不全空家等及び 特定空家等の認定基準

令和7年2月

山陽小野田市

Sanyonoda
山陽小野田市

< 目 次 >

1	趣旨	1
2	基本的な考え方（対応方針）	1
3	特定空家等の認定基準について	2
4	保安上危険な空家等	4
	（1）認定の流れ.....	4
	（2）評価基準.....	5
5	衛生・生活環境上不適切な空家等	8
	（1）認定の流れ.....	8
	（2）評価基準.....	9

1 趣旨

山陽小野田市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準は、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。）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」を認定する際に参考とすべき基準を定めるものです。

また、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）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と、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考に作成したものです。

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条にも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、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して空家法第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。

しかしながら、再三の指導に関わらず改善が見られない場合には、本基準に基づき調査した結果、補修等を行っても建築物としての利用が困難なもの、かつ、その状態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、「特定空家等」に認定することについて山陽小野田市空家等対策協議会（以下協議会という。）の意見を聴き、異議がなければ「特定空家等」に認定します。補修等により利用が可能と考えられるもの及び補修等を行っても建物としての利用が困難なもののうち、著しく公益に反すると認められないものについては「管理不全空家等」に認定します。

本基準に基づき「管理不全空家等」又は「特定空家等」と認定した空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性などを考慮し、それぞれ空家法第13条又は第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っていきます。それでもなお改善が図られず特に必要があると認める場合は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特定空家等であれば空家法第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、空家法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、協議会の意見を聴き、慎重に手続を進めていく必要があります。

3 特定空家等の認定基準について

次に掲げるすべての項目に該当し、今後、危険度や切迫性が高くなることが見込まれるものの中から空家等の区分別に評価1（空家等の状態）、評価2（周辺への影響）の2段階による評価を行い、評価1及び評価2の両方に該当する空家等について、特定空家等と認定することについて協議会の意見を聴き、異議がなければ特定空家等に認定します。

- ・ 空き家として長く使用されていないもの
- ・ 目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断されるもの
- ・ 再三の指導にも関わらず改善が見られず、今後も所有者等による対応が見込めないものの

空家等の区分

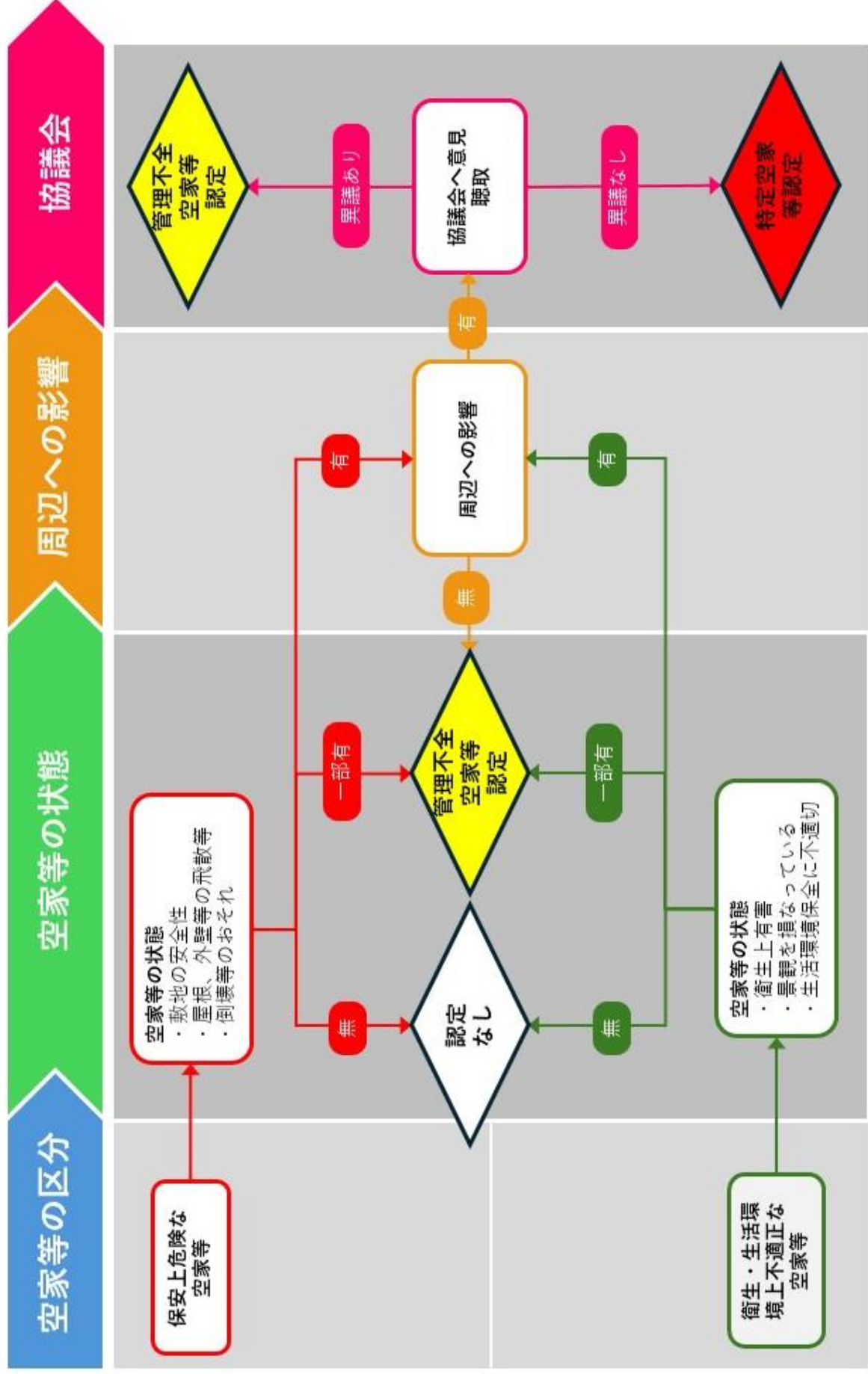
（1）保安上危険な空家等

空家等の状態（空家法の定義）	評価1	評価2
・ 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	空家等の状態	周辺への影響、危険性

（2）衛生・生活環境上不適切な空家等

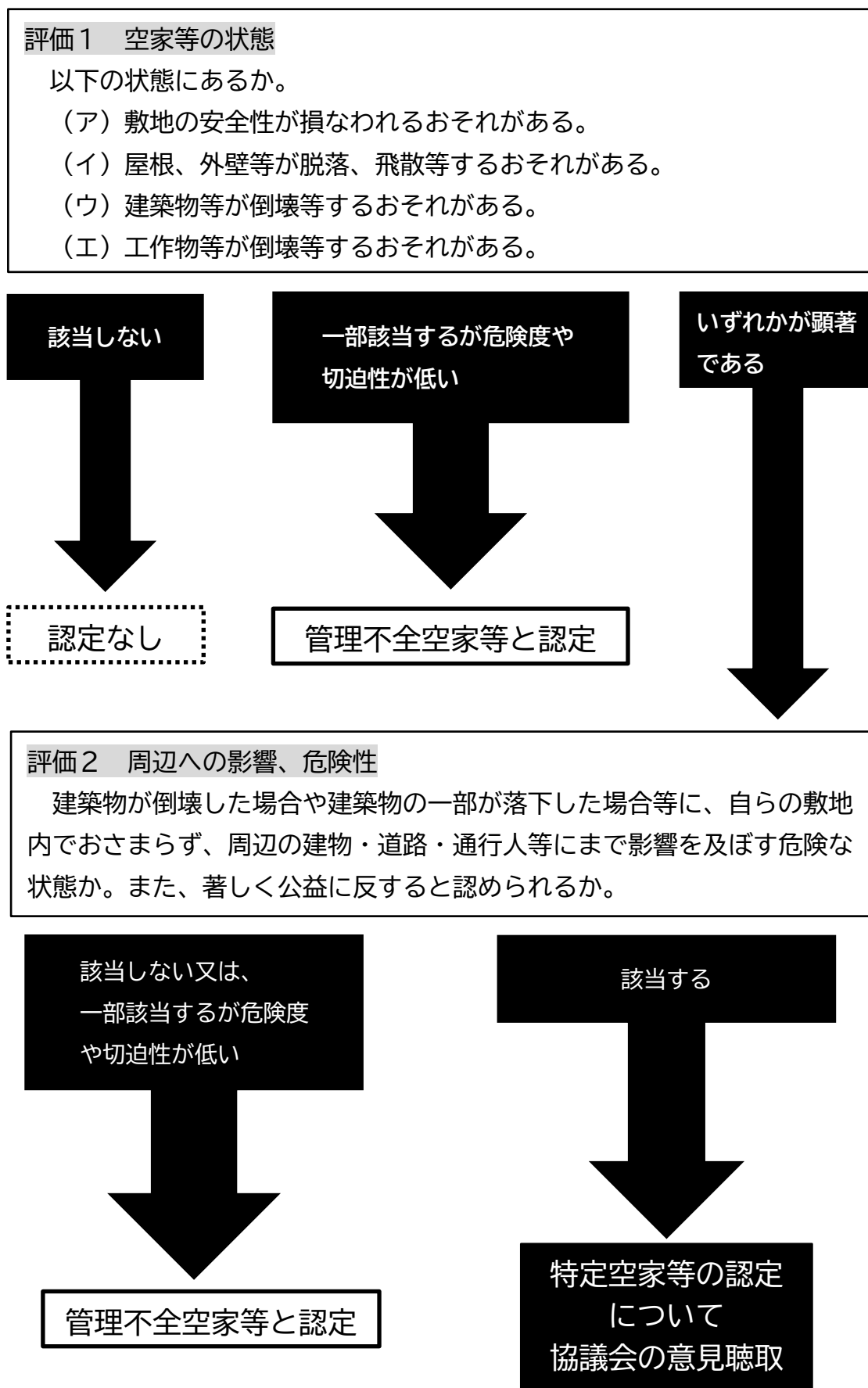
空家等の状態（空家法の定義）	評価1	評価2
・ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	空家等の状態	周辺へ及ぼす影響の程度

○管理不全空家等及び特定空家等認定フロー図



4 保安上危険な空家等

(1) 認定の流れ



(2) 評価基準

① 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）敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項 目	状 態
敷地の安全性	擁壁の地盤状況、構造諸元及び損傷状況並びに老朽化による変状の程度等により安全性が損なわれる状態

※擁壁の状況については、国土交通省の示す「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等で判断する。

（イ）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

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、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあると判定する。

項 目	状 態
屋根ふき材、 ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうな状態
外壁	外壁が脱落しそうな状態
看板、給湯設備、 屋上水槽等	支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも外れている状態 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態
屋外階段又はバル コニー	傾斜が見られ、脱落の危険がある状態 部材の腐朽、破損があり、脱落の危険がある状態
立木の枝	立木の大枝が落下、飛散するおそれのある状態

※判定は、目視で行う。

(ウ) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、「建築物に関する不良度判定基準」の合計点数により「建築物の老朽度・危険度のランク」がD・Eランクの場合は、建築物が倒壊等するおそれがあると判定する。

○建築物に関する不良度判定基準

評定区分	評価項目	評価内容	点数
構造一般の程度	① 基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0
		(2) 外壁の構造が粗悪なもの	25
構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0
		(2) 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
		(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、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
		(4) 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	④外壁の仕上材料	(1) 剥落、腐朽又は破損がなく、下地が露出していないもの	0
		(2) 剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		(2) 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
	⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0
		(2) 屋根ぶ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
		(3) 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たれ下がったもの	25
		(4) 屋根が著しく変形したもの	50

○建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評価内容	点数
A	目立った損傷は認められない	0～19 点
B	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない	20～39 点
C	部分的に危険な損傷が認められる	40～99 点
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる	100～134 点
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる	135 点以上

※ 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）」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の建築物について示したものである。

※ 木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。

(エ) 工作物等が倒壊等するおそれがある。

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、工作物等が倒壊等するおそれがあると判定する。

項 目	状 態
門又は塀	傾斜がみられ、倒壊の危険がある状態（1 / 2 0 超） ひび割れ、亀裂、変形、破損があり、倒壊の危険がある状態
立木	傾斜又は幹の腐朽がみられ、倒壊の危険がある状態

② 評価2 周辺への影響、危険性

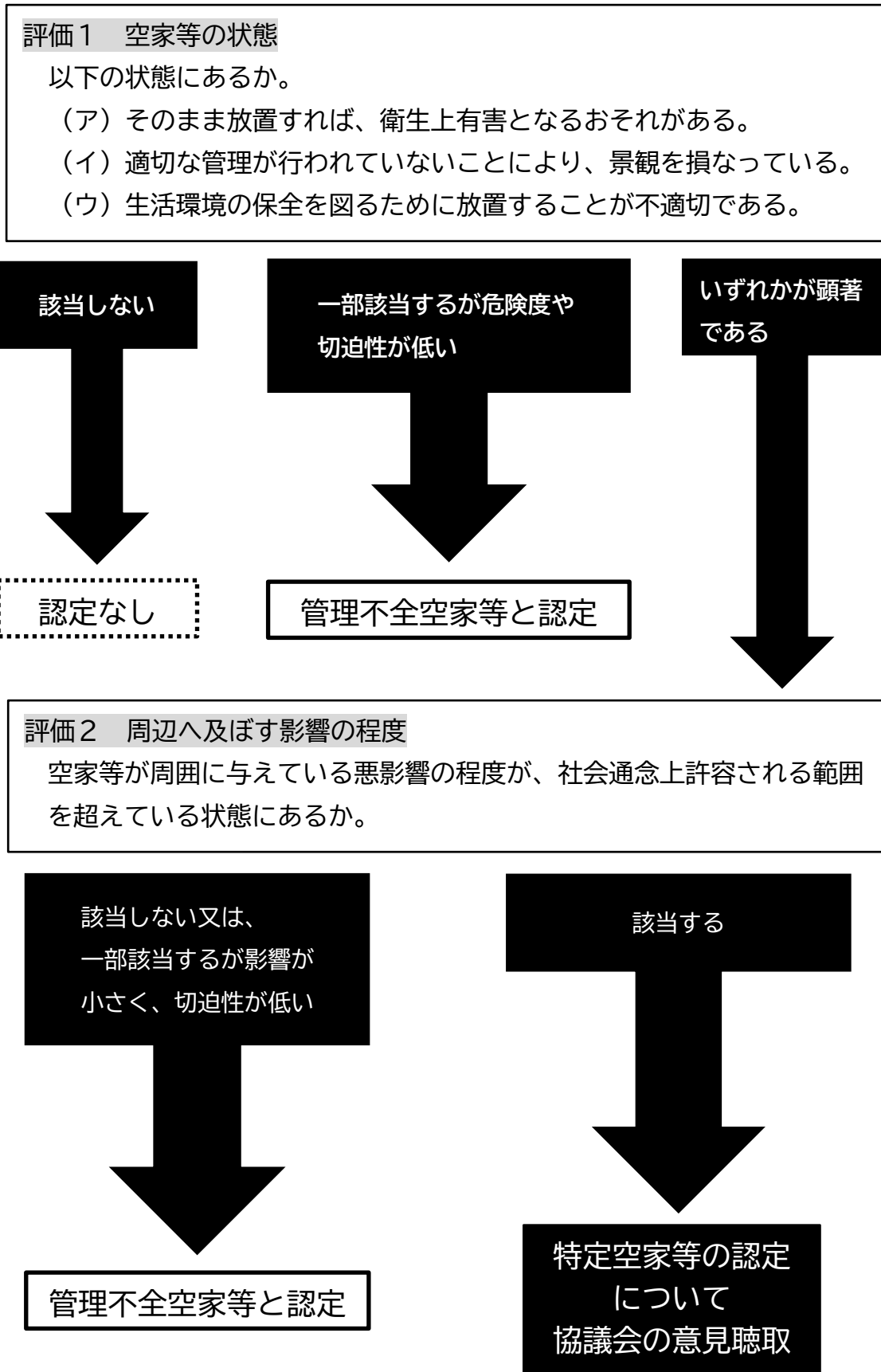
評価2では、以下の状態にあるか否かを判定し、ランクⅡに該当するもののうち、公共施設等や不特定多数の人に影響を及ぼす場合は、周辺への影響、危険性があると判断する。

○建築物の周囲に対する危険度のランク

ランク	評価内容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない
Ⅱ	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある

5 衛生・生活環境上不適切な空家等

(1) 認定の流れ



（２）評価基準

①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・生活環境上の影響があると判定する。

○衛生上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容
衛生上の問題	①汚物の流出による臭気の発生	浄化槽等の放置又は排水等の流出により臭気が発生している
	②ごみ等の放置又は不法投棄	ごみ等の放置又は不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している

○景観上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容
景観上の問題	①窓ガラス等の破損	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
	②立木、雑草等の繁茂	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している 雑草の手入れがされず、繁茂している

○その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断基準

評価区分	評価項目	評価内容
生活環境への問題	① 立木の状態	立木の腐朽又は倒壊により枝等が大量に散らばっている 立木が近隣家屋や道路等にはみ出している
	②小動物の棲みつき	犬、猫等の小動物が棲みついている
	③害虫等の発生	ハチの巣、シロアリの食害がある 害虫が大量に発生している
	④不適切な管理	１階の窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している

②評価２ 周辺へ及ぼす影響の程度

評価２では、以下の状態にあるか否かを判定する。

状 態
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態

下の項目を考慮し、判定する。

項 目	状 態
量・範囲	悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因
健康	健康被害を及ぼす可能性（法律等での規制範囲等）
防犯	防犯上危険となる可能性
法律・条例等	他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 等

<管理不全空家等及び特定空家等判定表>

調査番号		調査年月日	
空家番号		調査員	

空家等情報	
所在地	
主要用途	☐ 住宅 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ 併用住宅（併用用途： ） ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ その他（ ）
構造	☐ 木造 ☐ S造 ☐ RC造 ☐ その他（ ）
階数	☐ 1階 ☐ 2階 ☐ 3階 ☐ その他（ ）

現地調査結果							
保安上危険な空家等				衛生・生活環境上不適切な空家等			
評価 1	敷地の安全性	☐ 該当	☐ 非該当	評価 1	衛生上の問題	☐ 該当	☐ 非該当
	屋根、外壁等が脱落、飛散のおそれ	☐ 該当	☐ 非該当		景観上の問題	☐ 該当	☐ 非該当
	建築物の倒壊等のおそれ	☐ 該当	☐ 非該当		生活環境への問題	☐ 該当	☐ 非該当
	工作物等の倒壊等のおそれ	☐ 該当	☐ 非該当				
評価 2	周囲への影響	☐ 該当	☐ 非該当	評価 2	社会通念上許容される範囲を超える	☐ 該当	☐ 非該当
	不特定多数の人に影響があるか	☐ 該当	☐ 非該当				

判定結果					
特定空家等	☐ 該当	☐ 非該当	管理不全空家等	☐ 該当	☐ 非該当

<判定理由>

--

管理不全空家等及び特定空家等評価基準

1 保安上危険な空家等			
評価 1 空家等 の 状態	(ア) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。		☐ 該当あり ☐ 該当なし
	敷 地 の 安 全 性	☐ 擁壁の地盤状況、構造緒元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等により安全性が損なわれている状態 (擁壁の状況) ☐水抜き穴の詰まり ☐水のしみ出し ☐排水不備 ☐ひび割れ ☐目地の開き ☐傾斜・折損 ☐出隅部の開き ☐ふくらみ ☐その他 () (敷地の状況) ☐法面が崩壊している ☐必要な箇所に擁壁がない ☐地盤の不同沈下や液状化により建築物が不安定になっている ☐地盤の土砂が流出してしまい、建築物が不安定になっている	
	(イ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 (下記のいずれかに該当) ※判定は目視で行う。		☐ 該当あり ☐ 該当なし
	項目	状 態	
	屋根ふき材、ひさし又は軒	☐ 屋根ふき材等が脱落しそうな状態	
	外壁	☐ 外壁が脱落しそうな状態	
	看板、給湯設備、屋上水槽等	☐ 支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも外れている状態	
		☐ 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態	
	屋上階段又はバルコニー	☐ 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態	
☐ 部材の腐朽、破損があり、脱落の危険がある状態			
立木の枝	☐ 立木の大枝が落下、飛散するおそれのある状態		

評価2

周辺への影響・危険性

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・行人等に至りては影響を及ぼす危険な状況にある状態。		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	☐北 建築物 ☐住宅 ☐店舗 ☐その他（ ） 建築物以外 ☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐広場・公園 ☐その他（ ） 【軒からの距離： m 】		
	☐東 建築物 ☐住宅 ☐店舗 ☐その他（ ） 建築物以外 ☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐広場・公園 ☐その他（ ） 【軒からの距離： m 】		
	☐南 建築物 ☐住宅 ☐店舗 ☐その他（ ） 建築物以外 ☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐広場・公園 ☐その他（ ） 【軒からの距離： m 】		
	☐西 建築物 ☐住宅 ☐店舗 ☐その他（ ） 建築物以外 ☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐広場・公園 ☐その他（ ） 【軒からの距離： m 】		
広く不特定多数の生命や財産に被害を及ぼす等、空き家を放置することが著しく公益に反すると認められる。被害が周辺の敷地（隣地）に及び見込みがある。		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	☐北 道路 ☐国道 ☐県道 ☐市道 ☐その他の道路（ ） ・路線名 線【幅員： m 】 その他施設 （ ） 【軒からの距離： m 】		
	☐東 道路 ☐国道 ☐県道 ☐市道 ☐その他の道路（ ） ・路線名 線【幅員： m 】 その他施設 （ ） 【軒からの距離： m 】		
	☐南 道路 ☐国道 ☐県道 ☐市道 ☐その他の道路（ ） ・路線名 線【幅員： m 】 その他施設 （ ） 【軒からの距離： m 】		
	☐西 道路 ☐国道 ☐県道 ☐市道 ☐その他の道路（ ） ・路線名 線【幅員： m 】 その他施設 （ ） 【軒からの距離： m 】		

2 衛生・生活環境上不適切な空家等				
評価1 空家等の状態	下記のいずれかの状態		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	衛生上の問題	☐ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している		
		☐ 排水等の流出により臭気が発生している		
		☐ ごみ等の放置又は不法投棄により臭気が発生している		
		☐ ごみ等の放置又は不法投棄によりねずみ、はえ、蚊等が発生している		
		☐ ごみ等の放置又は不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している		
	下記のいずれかの状態		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	景観上の問題	☐ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている		
		☐ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている		
		☐ 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		
		☐ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
		☐ 雑草の手入れがされず繁茂している		
	下記のいずれかの状態		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	生活環境への問題	☐ 立木の枝等が周辺の道路にはみ出している		
☐ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている				
☐ 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				
☐ 住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している				
☐ 住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している				
☐ 住みついた動物等が周辺の土地・家屋に侵入している				
☐ ねずみ、ハチ、はえ、蚊、のみ等が発生している				
☐ シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している				
☐ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している				

評価2 周辺へ及ぼす影響の程度	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態。（総合的に判断）		☐ 該当あり	☐ 該当なし
	調査のポイント （１）悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因等、悪影響の状況を明確にする。 （２）健康被害を及ぼす可能性の有無を確認する。 （３）防犯上危険となる可能性の有無を確認する。 （４）他の法律や条例、指針等による発生量等の目安があれば参考とする。			
	【空家等の現状】 空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。 可能なものは数値化する。		【空家等が及ぼす悪影響の状況】 空家等の現状によってどのような影響（被害）を受けているか記載する。	
	【記載例】 敷地内に大量のごみが放置されている。不法投棄とみられるごみも存在する。フェンス等の仕切りや不法投棄の防止措置は取られていない。ごみの量は5㎡程度。		【記載例】 人通りの多い道路に面しており、通行人の目にも触れやすく、著しく景観の悪化を招いている。また、不法投棄もみられ、今後も不法投棄が増える可能性が高い。	
	【その他参考となる事項】			

※枠内に書き切れない場合や状況を図にする場合は、次ページを活用する。

×モ・備考【2 衛生・生活環境上不適切な空家等】

This image shows a full page of blank graph paper. The grid consists of small, equal-sized squares formed by thin black lines. There are no margins, text, or other markings on the page.