池田町管理不全空家等及び
特定空家等判定基準

令和8年10月

池田町

目次

1管理不全空家等及び特定空家等判定基準の位置付け 3

管理不全空家等及び特定空家等 3

（１）特定空家等の定義 3

（２）管理不全空家等の定義 3

2管理不全空家等及び特定空家等への対応 4

(1)基本方針 4

(2)管理不全空家等及び特定空家等判定基準の考え方 4

(3)管理不全空家等及び特定空家等と判定されなかった空家等 5

3管理不全空家等及び特定空家等への措置の流れ 6

(1)任意の行政指導 6

(2)空家法に基づく措置の実施 6

(3)措置内容の決定 6

(4)助言・指導(空家法第13条第1項・空家法第22条第1項) 6

(5)勧告(空家法第13条第2項・空家法第22条第2項) 6

(6)命令(空家法第22条第3～8、13、14項) 7

(7)行政代執行(空家法第22条第9項) 7

(8)略式代執行(空家法第22条第10項) 7

(9)緊急代執行(空家法第22条第11項) 7

(10)必要な措置が講じられたときの対応 7

認定までのフロー図 8

4管理不全空家等及び特定空家等判定基準について 9

管理不全空家等及び特定空家等判定基準 10
1 建物 10
2-1【立木等】 11
2-2【建築物以外の工作物】 12
3敷地・境界からの離れについての判断基準 13
4周辺への影響度(危険性)の判断表 13
5－1衛生上の観点 14
5－2景観上の観点 14
5－3生活環境の保全の観点 14
5－1、2、3 各項目ごとに集計 15
6(4と5の判定より) 15
1、2、6で判定 15

1 管理不全空家等及び特定空家等判定基準の位置付け

池田町管理不全空家等及び特定空家等判定基準（以下、「本基準」という。）は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）及び「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13日改正 国土交通省）を踏まえ、本町としての管理不全空家等及び特定空家等の判定基準を定めるものです。

> 空家等：空家法第2条第1項
> 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。）をいう。

管理不全空家等及び特定空家等

（１） 特定空家等の定義

特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあると本町が認めたものをいいます。

特定空家等（空家法第2条第2項）

(ア)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

(イ)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

(ウ)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

(エ)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

（２） 管理不全空家等の定義

管理不全空家等とは、空家のうち、以下の状態にあると本町が認めたものをいいます。

管理不全空家等（空家法第13条第1項）

(ア) 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特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(イ) 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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(ウ) そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(エ) そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

2管理不全空家等及び特定空家等への対応

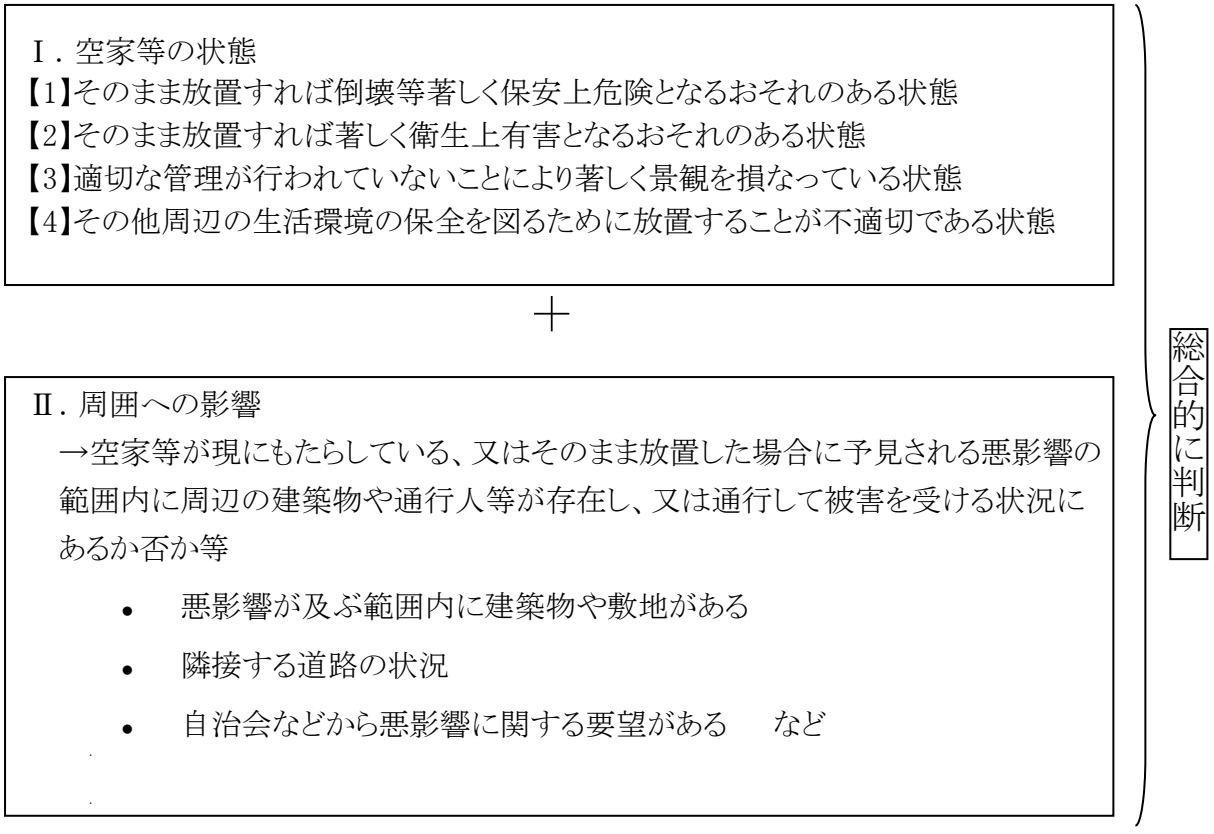
(1)基本方針

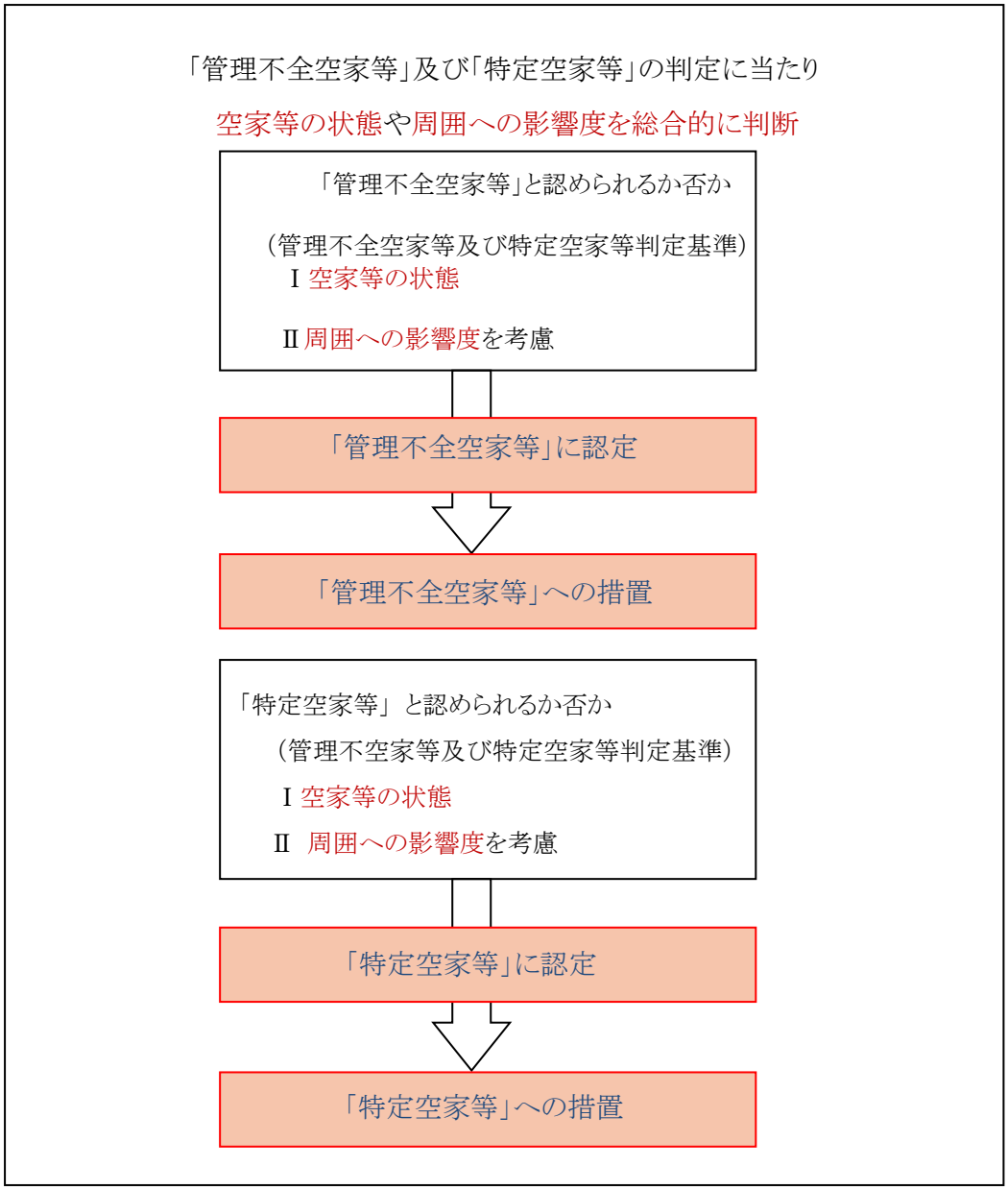
- 著しく老朽化した危険な空家については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、所有者への助言、指導等によって除却を促します。
- 行政指導で改善が見込めないと認められる場合、本基準に基づき管理不全空家等及び特定空家等に指定し、最終的な手段として強制力のある命令、行政代執行等の措置を実行します。
- ただし、以下の課題を十分に考慮します。
    1. 長期間の事務対応と税負担の公益性・公平性の観点で課題があること
    2. 解体費用等を回収できない可能性があること
    3. 所有者等の責務である財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること

(2)管理不全空家等及び特定空家等判定基準の考え方

当判断基準は、ガイドラインを基本とし、Ⅰ.空家等の状態、Ⅱ.周囲への影響を考慮し、その悪影響の程度と切迫性等を総合的に判断します。

(イメージ)





(3) 管理不全空家等及び特定空家等と判定されなかった空家等

- 本基準により管理不全空家等及び特定空家等と判定されなかった空家等に関しては、経年劣化や周辺への悪影響の深刻化等も考えられるため、判定内容に応じて要注視物件とし継続的に監視・情報収集等を行います。

3管理不全空家等及び特定空家等への措置の流れ

(1)任意の行政指導

- 所有者からの相談や地域からの情報提供等によって、周辺に悪影響を及ぼしている空家があることが明らかになったとき、本町では、管理不全空家等及び特定空家等の指定の判断の前に、まず、所有者・管理者の方(以下、「所有者等」という。)に対して当該空家の状況と改善について速やかに連絡し、修繕や立竹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう任意の行政指導を行います。

(2)空家法に基づく措置の実施

- 空家法12条に基づき、所有者等の事情に応じて、空家等管理法人などの相談窓口や助成制度の紹介などを行います。
- 行政指導で改善が見込めないと認められる場合は、立入調査を実施し、「池田町管理不全空家等及び特定空家等判定基準」に基づき、池田町空家等対策協議会に諮り、 管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判定を行います。
- 管理不全空家等に認定した場合は、空家法第13条に基づく指導、勧告の措置を段階的に実施します。
- 特定空家等に認定した場合は、具体的な措置内容を決定し、空家法第22条に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を段階的に実施します。
- 立入調査を実施する際には、その5日前までに所有者等に通知します。

(3)措置内容の決定

- 管理不全空家等と判定された空家の所有者等に指導できる措置の内容は、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な措置とする。
- 特定空家等と判定された空家等の状況や立入調査の結果に基づいて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な具体的な措置の内容を決定します。
- 必要に応じて再度立入調査を実施する場合もあります。

(4)助言・指導(空家法第 13 条第 1 項・空家法第 22 条第 1 項)

- 管理不全空家等及び特定空家等の状態を改善することを目的として、所有者等に対して助言・指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。
- 助言又は指導により、その対象となった管理不全空家等及び特定空家等の状態が改善された場合、 その履歴を記録します。

(5)勧告(空家法第 13 条第 2 項・空家法第 22 条第 2 項)

- 助言・指導をした場合において、なお当該空家等の状態が改善されないと認められる場合は当該管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置の勧告を行います。
- 「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間をいいます。
- 勧告を受けた管理不全空家等及び特定空家等の敷地の用に供されている土地については、「固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例」の対象から除外されます

(6)命令(空家法第 22 条第 3～8、13、14 項)

- 勧告を受けた特定空家等の所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要がある場合には、相当の猶予期限を設けて、その勧告にかかる措置をとることの命令を行います。
- 命令を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに、公開による意見聴取を行う機会を設けた上で実施します。
- 命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを防止する観点から、標識を設置するとともに、広報への掲載その他により、空家法に基づく命令が出ている旨を公示します。

(7)行政代執行(空家法第 22 条第 9 項)

- 措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、本町が行政代執行法の定めに基づき、除却、修繕、立木等の伐採その他の周辺の生活環境の保全に必要な措置を代執行します。
- 代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収を行います。

(8)略式代執行(空家法第 22 条第 10 項)

- 所有者等が判明しない特定空家等では、周囲に対して危険な状態となることが切迫している場合に、緊急対応措置として、特定空家等への認定の有無にかかわらず必要最低限の措置が実施されます。緊急対応措置後も危険な状態が解消されない場合は、事前の公告を経て、略式代執行により本町が特定空家等の除却等を行います。

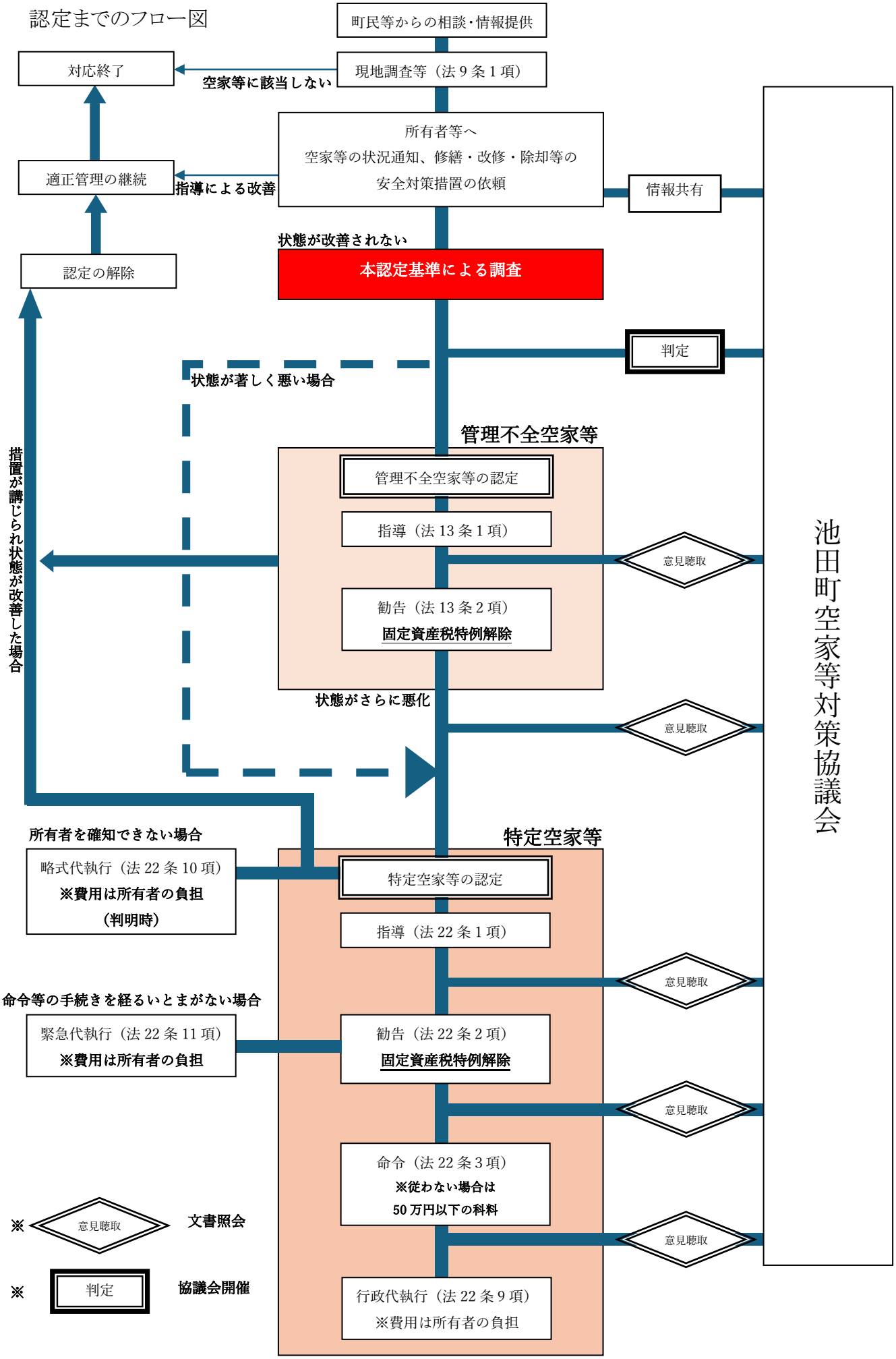
(9)緊急代執行(空家法第 22 条第 11 項)

- 災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある当該特定空家等に関し生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、空家法22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、緊急代執行を行うことができる。
- 緊急代執行は命令等に係る一定の手続きを経ることなく代執行を行うことができる点で、行政代執行と異なるが、代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収を行います。

(10)必要な措置が講じられたときの対応

- 管理不全空家等及び特定空家等の所有者等が、助言・指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は管理不全空家等及び特定空家等ではなくなります。
- このため、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供します。
- 特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を税務課に情報提供します。

認定までのフロー図



※特定空家等、管理不全空家等の状態に合わせ、上記フロー以外でも、必要に応じ空家等対策協議会の意見を聴取します。

4 管理不全空家等及び特定空家等判定基準について

管理不全空家等及び特定空家等の判定

空家法第2条第2項では、以下の状態にある空家等を特定空家等と定義されています。また、空家法第13条第1項では、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にあると認められる空家等を管理不全空家等と定義されています。

ア．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

イ．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

ウ．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

エ．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

ガイドラインでは、上記ア～エの状態に合わせた判断基準となっていますが、重複する項目等もあることから、本基準においては「①建築物等の保安上の観点」と「②衛生・景観・生活環境の保全の観点」の2つに区分して整理します。

【①　建築物等の保安上の観点】

建築物等の保安上の観点において、「㈠建築物」「㈡-1立木等」「㈡－2建築物以外の工作物 」の3つの対象物に区分してそれぞれで危険度を判定します。「㈡-1立木等」「㈡－2建築物以外の工作物」のそれぞれの不良度に対し、「㈢敷地・境界からの離れについての判断基準」で判定し、付属する、「㈣周辺への影響度（危険性）の判断表」の影響度を掛け合わせることで、各対象物の総合評点を算出し、判定を行います。

【②　衛生・景観・生活環境の保全の観点】

衛生・景観・生活環境の保全の観点において、項目ごとにその状態を判定した結果を集計し、総合的な判定をおこないます。また、「①　建築物等の保安上の観点」と同様に周辺への影響度と して、「住宅等への隣接の有無」を加味して判定を行います。

影響度の判定については敷地・境界からの離れについての判断基準に付属する、「㈣周辺への影響度（危険性）の判断表」を基準とします。

管理不全空家等及び特定空家等に相当する際の項目数は下表のとおりとします。

空家等の種別	住宅等への隣接	
	影響度（小）	影響度（中）、（大）
特定空家等に相当	レベル2：7項目以上該当	レベル2 ： 5項目以上該当
管理不全空家等に相当	レベル2・ レベル1 ：合計で5項目以上該当	

管理不全空家等及び特定空家等判定基準

㈠ 建物

項目	箇所	判断内容	基準点	不明	レベル1(×0)	レベル2(×0.5)	レベル3(×1)	評点
建築物の倒壊	建物	①倒壊、落階	100	□	なし	部分的崩壊	過半・母屋の崩壊	
		②傾斜	60	□	(柱の傾斜)1/60未満	(柱の傾斜)1/60以上1/20未満	(柱の傾斜)1/20以上	
		③屋根全体の変形 又は外装材の剥落 脱落	30	□	なし	③軽度	③重度	
		④構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食	30	□	なし	④軽度	④重度	
		⑤雨水進入の痕跡	5	□	なし	なし	⑤あり	
	門、塀、屋外階段など	⑥傾斜 又は構造部材の破損、腐朽	10	□	なし	⑥腐朽、破損等あり	⑥脱落等可能性あり	
部材等の落下、飛散	軒、バルコニー等の突出物	⑦脱落、傾斜 ⑧支持部材の破損、腐朽	20	□	なし	⑦⑧腐朽、破損等あり	⑧脱落等可能性あり	
	外装材、屋根ふき材、看板、雨樋、給湯設備など	⑨剥落、脱落、破損 ⑩支持部材の破損、腐朽	20	□	なし	⑨⑩腐朽、破損等あり	⑨⑩脱落等可能性あり	
	合計							

重度　補修・修繕等の措置をしても、復旧は難しいと思われる状態
軽度　補修・修繕等の措置をすれば、復旧できると思われる状態
なし　補修・修繕等の措置の必要の無い状態、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない
※総合判定
50点以上　　管理不全空家等に相当
100点以上　　特定空家等に相当

⑵-1【立木等】

Ⅰ 不良度

項目	箇所	判断内容	点数	該当なし	不明	レベル0	レベル1(×0.5)	レベル2(×1.0)	評点
立木の崩壊	擁壁	①崩壊 ②土砂の流出	100	□	□	□	①なし ②軽度	①あり ②重度	
		③部材の劣化 水のしみ出し	60	□	□	□	③部分的・軽度	③過半・軽度	
		④水抜き穴等の排水不良	10	□	□	□	④軽度	④重度	
	合計(A)								

Ⅱ 周辺への影響度

前面道路・隣地との離隔	十分な離隔が確保できている ※倒壊などしても、周辺への、影響がないことが明らかな場合	十分な間隔が確保できていない 通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接	
周辺への影響度(B) ⑷より	影響度(小) B=0.5	影響度(中) B=1.0	影響度(大) B=1.2

Ⅲ 総合判定

Ⅰ不良度評点合計(A)	×	周辺への影響度(B)	=	総合判定

重度　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深刻な影響を及ぼしている状態
軽度　社会通念上一般的な許容範囲を超えている状態
なし　社会通念上一般的な許容範囲内、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない状態

※総合判定
40点以上　　管理不全空家等に相当
100点以上　　特定空家等に相当

⑵-2【建築物以外の工作物】

Ⅰ 不良度

項目	箇所	判断内容	基準点	該当なし	不明	レベル0	レベル1(×0.5)	レベル2(×1.0)	評点
擁壁の崩壊	擁壁	①崩壊 ②土砂の流出	100	□	□	なし	①なし ②軽度	①あり ②重度	
		③部材の劣化、水のしみ出し	60	□	□	なし	③部分的・軽度	③過半・重度	
		④水抜き穴等の排水不良	10	□	□	なし	④軽度	④重度	
	合計(A)								

Ⅱ 周辺への影響度

前面道路・隣地との離隔	十分な離隔が確保できている ※倒壊などしても、周辺への、 影響がないことが明らかな場合	十分な間隔が確保できていない 通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等への隣接	
周辺への影響度(B) ⑷より	影響度(小) B=0.5	影響度(中) B=1.0	影響度(大) B=1.2

Ⅲ 総合判定

Ⅰ不良度評点合計(A)	×	周辺への影響度(B)	＝	総合判定

重度　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深刻な影響を及ぼしている状態
軽度　社会通念上一般的な許容範囲を超えている状態。
なし　社会通念上一般的な許容範囲内、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない状態

※総合判定
40点以上　　管理不全空家等に相当
100点以上　　特定空家等に相当

③敷地・境界からの離れについての判断基準

				離れ（小）	離れ（中）	離れ（大）
敷地・境界からの離れ	A	隣地境界と建築物の離れ（最短距離） 【L＝　　m】	2階建以内	L<3m	概ね3m≦L≦概ね10m	L>概ね5m
			3階建以上	L<6m	概ね6m≦L≦概ね10m	L>概ね10m
	B	公衆道路と建築物の離れ（最短距離） 【L＝　　m】	2階建以内	L<3m	概ね3m≦L≦概ね5m	L>概ね5m
			3階建以上	L<6m	概ね6m≦L≦概ね10m	L>概ね10m

④周辺への影響度（危険性）の判断表

周辺への影響度（危険性）の判断			
	道路との離れ（大）	道路との離れ（中）	道路との離れ（小）
隣地境界離れ（大）	影響度（小）	影響度（中）	影響度（大）
隣地境界離れ（中）	影響度（中）		
隣地境界離れ（小）			

「敷地・境界からの離れについての判断基準」の結果を、表3の判断表に照らし合わせ、「周辺への影響度（危険性）の判断」が、影響度（大）、影響度（中）となるものを管理不全空家又は特定空家等の判断に考慮する

※ガイドラインに示されている空家等状況による悪影響の程度、切迫性の例

①狭小な敷地の密集市街地に位置している場合
②通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合
③空家等が大規模な場合
④屋根外壁等の多数の部位が損傷している場合
⑤その他悪影響を受ける周辺環境がある場合

⑸－1 衛生上の観点

項目	箇所	判断内容	レベル0	レベル1	レベル2
石綿の飛散	①石綿使用箇所	ア吹きつけ石綿の露出 イ使用部材の破損	なし	軽度	重度
健康被害の誘発	②汚水等	ア排水設備等からの汚水等の流出 イ排水設備等の破損	なし	軽度	重度
	③害虫等	ア多数の蚊・ねずみ等の発生 イ大量の腐敗したごみ	なし	軽度	重度
	④動物等	ア著しい動物の糞尿等 イ常態的な動物の棲みつき	なし	軽度	重度

⑸－2 景観上の観点

項目	箇所	判断内容	レベル0	レベル1	レベル2
景観の悪化	⑤外装材・屋根ふき材・看板等	著しい劣化、破損、汚損	なし	軽度	重度
	⑥ごみ	散乱、山積	なし	軽度	重度

⑸－3 生活環境の保全の観点

項目	箇所	判断内容	レベル0	レベル1	レベル2
悪臭	⑦汚水	ア排水設備等の汚水等による悪臭 イ排水設備等の破損	なし	軽度	重度
	⑧動物の糞尿・ごみ等	ア動物の糞尿・腐敗ごみの悪臭 イ動物の糞尿・腐敗ごみの放置	なし	軽度	重度
不法侵入	⑨不法侵入	ア不法侵入の形跡 イ開口部などの破損	なし	軽度	重度
通行障害、建築物等の破損	⑩積雪、落雪、屋根等	ア頻繁な落雪の形跡 イ屋根などの稚雪、雪庇 ウ雪止めの破損等	なし	軽度	重度
	⑪立木等	ア枝等のはみ出し	なし	軽度	重度
騒音、進入	⑫動物等	ア常態的な動物の棲みつき	なし	軽度	重度

分類
重度　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深刻な影響を及ぼしている状態
軽度　社会通念上一般的な許容範囲を超えている状態。
無し　社会通念上一般的な許容範囲内、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない状態
⑪の重度判定は通行障害、建築物等の破損の可能性があること
⑫の重度判定は著しい頻度、音量の鳴き声あり、侵入確認があること

⑤－1、2、3 各項目ごとに集計

	レベル0	レベル1	レベル2
⑤-1 衛生上の観点（全4項目）	項目	項目	項目
⑤-2 景観上の観点（全2項目）	項目	項目	項目
⑤-3 生活環境の保全の観点（全6項目）	項目	項目	項目

⑥（④と⑤の判定より）

空家などの種別	住宅等への隣接状況	
	周囲への影響度（小）	周囲への影響度（中）、（大）
特定空家等	レベル2:7項目以上 □ 該当する □ 該当しない	レベル2:5項目以上 □ 該当する □ 該当しない
管理不全空家等	レベル2・レベル1：合計で5項目以上 □ 該当する □ 該当しない	

①、②、⑥で判定

		特定空家等に相当	管理不全空家等に相当	該当なし
①建築物等の保安上の観点	① 建築物	□	□	□
	②-1 立木等	□	□	□
	②-2 建築物以外の工作物等	□	□	□
⑥ ②衛生上の観点 ③景観上の観点 ④生活環境の保全の観点		□	□	□

（1）池田町空家等対策協議会の審査

協議会の庶務にて管理不全空家等及び特定空家等判定基準による家屋等の判定を行い、池田町空家等対策協議会へ報告し、管理不全空家等及び特定空家等候補の審議を行います。

（2）管理不全空家等及び特定空家等の指定

管理不全空家等及び特定空家等候補について、池田町空家等対策協議会が審議を行い、管理不全空家等及び特定空家等を町長が指定します。