

【議案第2号】 滝沢市特定空家等判断基準の改訂（案）について

本基準は、令和5年12月に改正された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「法」という。）の改正に伴う、国のガイドラインの改正に合わせて、「滝沢市特定空家等認定基準」に管理不全空家等の項目を加え、特定空家等の判断基準についても修正し、「滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」として改訂するものである。なお、特定空家等の認定に際して判定の採点を行うための「滝沢市特定空家等判定基準表」及び、特定空家等の認定フローなどをまとめた「滝沢市特定空家等認定マニュアル」についても、法やガイドラインの改正に合わせた改訂が必要となるが、令和7年度の滝沢市空き家実態調査における管理不全空家等及び特定空家等認定候補の抽出は本基準に基づいて行うため、先行して以下のとおり改訂する。

滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判断基準

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「法」という。）第13条第1項に規定する管理不全空家等及び法第2条第2項に規定する特定空家等に該当する状態の判断は、別表第1から第4までの左欄に掲げる項目の区分に応じ、空家等の物的状態等について同表に掲げる基準により行うものとします。この場合においては、季節及び気象並びに周辺の建築物、通行人等に対してもたらし得る又はもたらす悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案した上で、総合的に判断し、管理不全空家等及び特定空家等に認定します。

なお、別表に列挙したものは例示であることから、別表に該当しない場合においても、個別の事案に応じて、管理不全空家等及び特定空家等に該当する状態であるか、滝沢市空家等対策協議会に協議した上で、適切に認定するものとします。

（別表）

第1 保安上危険に関して参考となる基準

項目	管理不全空家等（新規追加）	特定空家等（一部修正）
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
建築物	<p>ア 屋根の変形又は外装材の剥離若しくは脱落</p> <p>イ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</p> <p>ウ 雨水侵入の痕跡</p>	<p>ア 倒壊のおそれがある（木造住宅にあっては20分の1、木造以外の建築物にあっては30分の1を超える）ほどの著しい建築物の傾斜</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p>

	門、塀、 屋外階段 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、 腐食等	ア 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 イ 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	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	ア 倒壊のおそれがあるほどの著しい 立木の傾斜 イ 倒壊のおそれがあるほどの著しい 立木の幹の腐朽
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
		ア 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 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	ア 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂 の流出 イ 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
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	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	ア 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 イ 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 物の支持部分の破損、腐朽等	ア 軒、バルコニーその他の突出物の 脱落 イ 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 大枝	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	ア 立木の 大枝の脱落 イ 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
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	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	ア 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋 等の剥落又は脱落 イ 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 大枝	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	ア 立木の 大枝の飛散 イ 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
--	-----------	--	---

第2 衛生上有害に関して参考となる基準

項目	管理不全空家等（新規）	特定空家等（一部修正）
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	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	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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等
	害虫等	排水設備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
	動物の糞尿等	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
		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

第3 景観悪化に関して参考となる基準

項目	管理不全空家等（新規）	特定空家等（一部修正）
景観悪化	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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	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 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	ア 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 イ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

第4 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

項目	管理不全空家等（新規）	特定空家等（一部修正）
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	<p>ア 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等又は封水切れ</p> <p>イ 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</p>	<p>ア 排水設備の汚水等による悪臭の発生</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p> <p>エ 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</p>
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	<p>開口部等の破損等</p>	<p>ア 不法侵入の形跡</p> <p>イ 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</p>
落雪による通行障害等の発生	以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	<p>ア 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態</p> <p>イ 雪止めの破損等</p>	<p>ア 頻繁な落雪の形跡</p> <p>イ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇</p> <p>ウ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</p>
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	<p>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</p>	<p>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</p>
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	<p>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</p>	<p>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</p>
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、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	<p>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</p>	<p>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</p>