

東大和市特定空家等及び
管理不全空家等認定基準

令和7年4月

東大和市

1 目的

本基準は、「東大和市特定空家等及び管理不全空家等の認定等に関する条例（以下「条例」という。）」第2条第1号に規定する空家等について、第4条第1項及び第2項の規定による認定を行うにあたり、国が定める「特定空家等及び管理不全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）」の内容を踏まえ、市の基準を定めるものである。

2 基本的な考え方

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」においては、「空き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、空き家等の適切な管理に努める」とされており、市は、適切な管理がされていない空家等の所有者等に対して、主体的な状況の改善を促している。

上記の取組を基本としながら、所有者等による主体的な空家等の状況の改善がされず、また、今後も改善が見込まれない場合等については、所有者等により強く改善を促すため又は所有者等に代わって市が空家等の状況の改善を図るため、本基準に基づき、特定空家等若しくは管理不全空家等に認定することを検討する。

3 認定基準

特定空家等及び管理不全空家等の認定については、以下の（１）～（４）の判断基準による空家等の物的状態のほか、周囲への悪影響の程度や、危険等の切迫性などを勘案し、「東大和市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」の意見等を踏まえて、総合的に判断する。

(1) 保安上の危険に関する判断基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例に該当し、建築物等の倒壊につながるおそれのあるもの。

(1) 建築物

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・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
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

(管理不全空家等)

- ・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

(2) 門、塀、屋外階段等

(特定空家等)

- ・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

(管理不全空家等)

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

(特定空家等)

- ・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

(管理不全空家等)

- ・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

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例に該当し、擁壁の崩壊につながるおそれのあるもの。

(特定空家等)

- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 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

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例に該当し、部材等の落下につながるおそれのあるもの。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特定空家等)

- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 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

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等)

- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(3) 立木の枝

(特定空家等)

- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 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

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例に該当し、部材等の飛散につながるおそれのあるもの。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

(特定空家等)

- ・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

(管理不全空家等)

- ・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

(2) 立木の枝

(特定空家等)

- ・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

(管理不全空家等)

- ・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

(2) 衛生上有害に関する判断基準

1. 石綿の飛散 以下に掲げる状態の例に該当し、石綿の飛散につながるおそれのあるもの。
(特定空家等) ・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 (管理不全空家等) ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発 以下に掲げる状態の例に該当し、健康被害の誘発につながるおそれのあるもの。
(1) 汚水等 (特定空家等) ・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 (管理不全空家等) ・排水設備の破損等
(2) 害虫等 (特定空家等) ・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 (管理不全空家等) ・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
(3) 動物の糞尿等 (特定空家等) ・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 (管理不全空家等) ・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

(3) 景観悪化に関する判断基準

以下に掲げる状態の例に該当し、景観悪化につながるおそれのあるもの。
(特定空家等) ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、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
(管理不全空家等) ・ 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

(4) 周辺的生活環境の保全への影響に関する判断基準

1. 汚水等による悪臭の発生 以下に掲げる状態の例に該当し、汚水等による悪臭の発生につながるおそれのあるもの。
(特定空家等) ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）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
(管理不全空家等) ・ 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
2. 不法侵入の発生 以下に掲げる状態の例に該当し、不法侵入の発生につながるおそれのあるもの。
(特定空家等) ・ 不法侵入の形跡 ・ 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
(管理不全空家等) ・ 開口部等の破損等

<p>3. 落雪による通行障害等の発生</p> <p>以下に掲げる状態の例に該当し、落雪による通行障害等の発生につながるおそれのあるもの。</p> <p>(特定空家等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 頻繁な落雪の形跡 ・ 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 ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 <p>(管理不全空家等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 雪止めの破損等
<p>4. 立木等による破損・通行障害等の発生</p> <p>以下に掲げる状態の例に該当し、立木等による破損・通行障害等の発生につながるおそれのあるもの。</p> <p>(特定空家等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>(管理不全空家等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>5. 動物等による騒音の発生</p> <p>以下に掲げる状態の例に該当し、動物等による騒音の発生につながるおそれのあるもの。</p> <p>(特定空家等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>(管理不全空家等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例に該当し、動物等の侵入等の発生につながるおそれのあるもの。

(特定空家等)

- ・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

(管理不全空家等)

- ・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