

蒲郡市管理不全空家等・特定空家等 認定基準

令和2年10月

令和7年5月（改定）

蒲郡市

1 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）及び蒲郡市空家等適正管理条例の適正な運用を図るため、法第2条第2項に規定する特定空家等及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等の認定基準を定めるものです。

2 定義

(1) 空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに付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ものを含む。）をいいます。

(2) 特定空家等（法第2条第2項）

以下のいずれかの状態であると認められる空家等をいいます。

- 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
- 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
- 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
- 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

(3) 管理不全空家等（法第13条第1項）

空家等が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なるおそれのある状態と認められる空家等をいいます。

3 認定方針

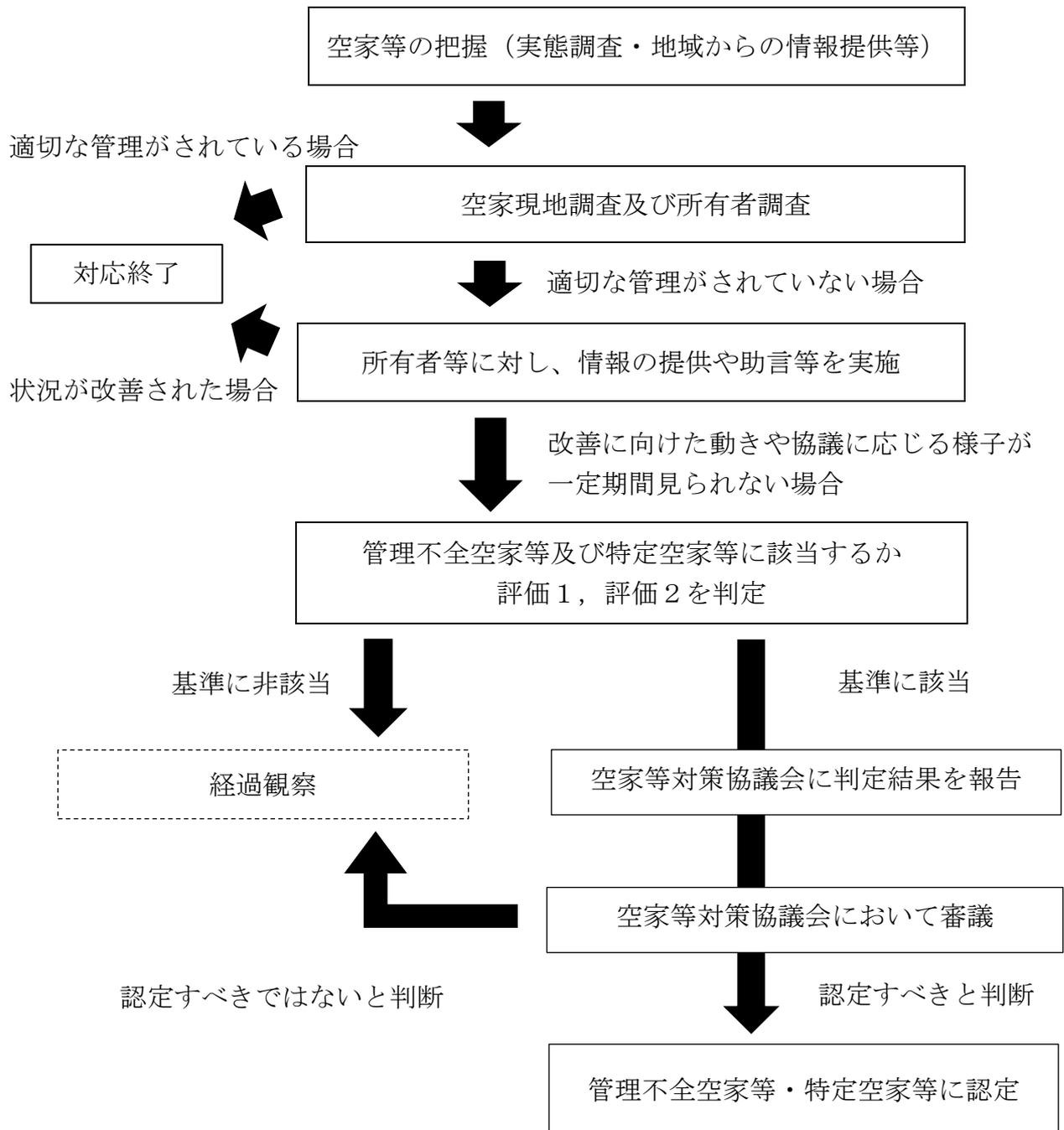
空家等の管理については、法第5条において、空家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされており、所有する空家等を責任を持って適切に管理することが求められています。

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、自主的な改善を促すよう取り組みます。

しかしながら、市の情報提供や助言等に対して、改善に向けた動きや協議に応じる様子が一定期間見られない場合には、管理不全空家等または特定空家等の認定を行います。

4 認定方法

「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定は、調査の結果をもとに空家等の状態（評価1）、周辺への影響（評価2）の2つの評価についてそれぞれ判定を行い、評価1、評価2の両方の基準に該当する場合は、空家等対策協議会の審議を経て決定します。



5 判定基準

評価1 空家等の状態

評価1では、以下に掲げる状態の例であって各項目に該当するものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを判定します。

(1)保安上危険に関する基準

項目		特定空家等	管理不全空家等
建築物等の倒壊	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・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また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、腐食等または構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形また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
	門、塀、野外階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・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、腐食等または構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	立木	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の一部の崩壊また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、水のしみ出しまたは変状 	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出しまたは変状 ・清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

部 材 等 の 落 下	外装材、屋根 ふき材、手す り材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落または脱落 ・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、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
部 材 等 の 飛 散	屋根ふき材、 外装材、看板 等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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基準

項目	特定空家等	管理不全空家等
石綿の飛散	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

健康被害の誘発	汚水等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等
	害虫等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	動物の糞尿等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)景観悪化に関する基準

項目	特定空家等	管理不全空家等
景観の悪化	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

項目	特定空家等	管理不全空家等
汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

不法侵入の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部等の破損等
立木等による破損・通行障害等の発生	<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 	<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
動物等による騒音の発生	<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 	<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
動物等の侵入等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<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が敷地等に認められる状態

評価2 周辺への影響等

評価2では、以下の状態を基準として、特定空家等又は管理不全空家等であることを判定します。

状 態
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・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態または、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。

評価2は、以下の項目を考慮して判定します。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離により周辺環境へ悪影響や危険性を及ぼす可能性。
- (2) 周辺の敷地（隣地）に病院や公共施設があり、悪影響を与える可能性。
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況により危険性や悪影響を与える可能性。
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等）
- (4) 天候の影響による周辺への危険性。（台風による強風等）
- (5) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因となる可能性。