

# 印西市管理不全空家等及び 特定空家等判定基準

令和8年3月

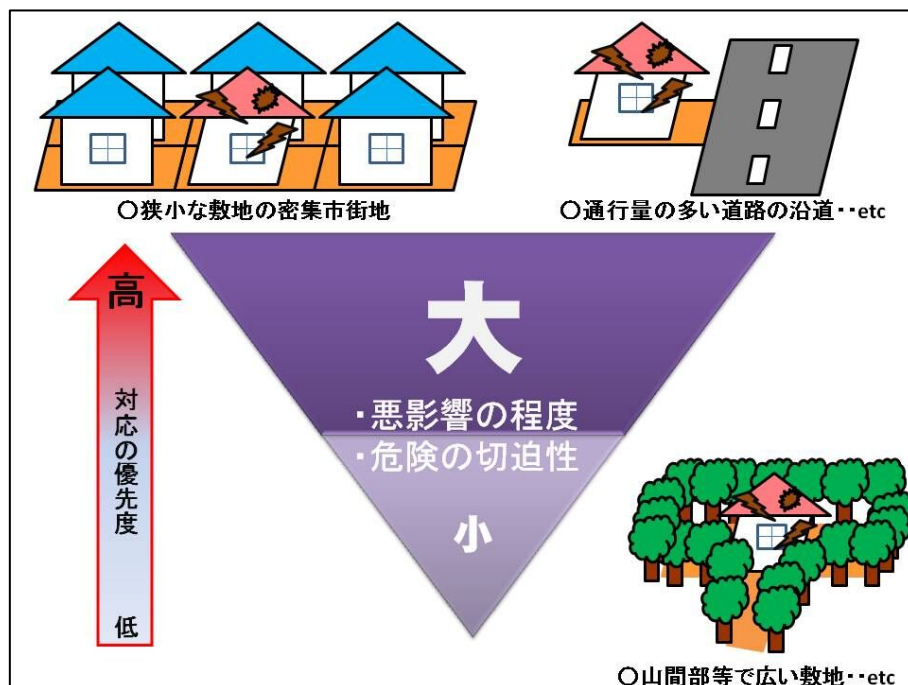
## 1. 趣旨

管理不全空家等及び特定空家等の判断については、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。）第22条第16項の規定に基づいて国土交通大臣が定めた「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）」（以下「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4において、空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準等が示されているが、あくまで例示であり、これによらない場合も適切に判断するなど、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当とされている。

印西市では、「ガイドラインにおける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」及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準」を参考に定める。

## 2. 特定空家等の候補と判定する際の基本的な考え方

空家等の管理は、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。このため、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、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。そのうえで、改善が図られない空家等について、市街化区域等の住宅が密集している地域、交通量の多い道路に面しているなど空家等の立地条件等を勘案し、管理不全空家等候補及び特定空家等候補となるか判定し、山間部等に立地し周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等については、判定する優先度が下がるものとします。



対応の優先度イメージ

### 3. 判定方法について

判定方法としては、(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して、4つの基準を組み合わせて、判定します。

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準の損傷等の程度に応じて評価します。

〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準の影響等の程度に応じて評価します。

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準の影響等の程度に応じて評価します。

〔別紙4〕 周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準の影響等の程度に応じて評価します。

(注) 判断の程度に示す「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を示すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。

上記の〔別紙1～4〕における評価結果に応じ以下のとおり、判定します。

1. 評価項目が「小」のみである場合には、「経過観察」とします。
2. 評価項目に「中」または「大」がある場合には、損傷等の程度を点数化し、(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の参考となる基準の影響等の程度に応じて得た影響度を(1)の合計数に乗じて得た総合点数が、100点を超え200点以下の場合には、「管理不全空家等候補」とし、200点を超える場合には、「特定空家等候補」と判定します。

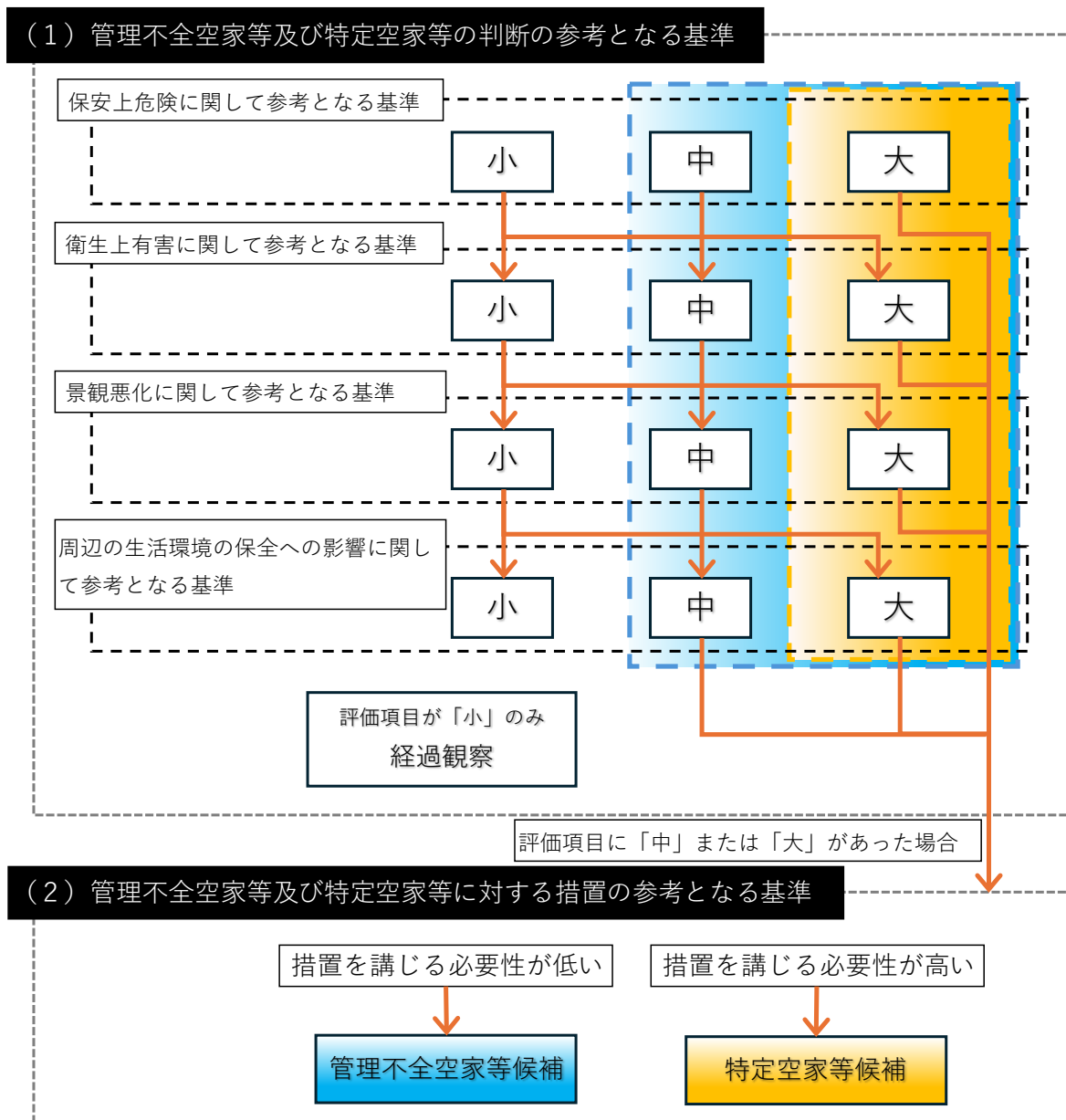
また、判定の結果、「管理不全空家等候補」「特定空家等候補」にも該当しない空家等については、空家法第12条の規定に基づき空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言に努めます。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の参考となる基準	(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		
	損傷等の程度		
	大	中	小
影響大	特定空家等	管理不全空家等	(経過観察) 空家等 100点以下
影響中	200点を超える		
影響小	100点を超え200点以下		

(1) と (2) を組合せた管理不全空家等及び特定空家等の判断イメージ

判定の結果「管理不全空家等候補」となり、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と認める場合には、市が管理不全空家等と認定し、空家法第13条第1項の規定により、指導を行います。

また、「特定空家等候補」となった場合には、市が特定空家等に認定し、空家法第22条第1項の規定により、指導を行います。



管理不全空家等候補及び特定空家等候補判定フロー

(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

【別紙1】				左記の項目で最も高い点数	小計①	
保安上危険に関して参考となる基準		損傷等の程度				
		(小)	(中)	(大)		
1.建築物等の倒壊	(1)建築物	25	50	100		
	(2)門、塀、屋外階段等	15	25	50		
	(3)立木	15	25	50		
2.擁壁の崩壊		25	50	100		
3.部材等の落下	(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	15	25	50		
	(2)軒、バルコニーその他の突出物	15	25	50		
	(3)立木の枝	15	25	50		
4.部材等の飛散	(1)屋根ふき材、外装材、看板等	15	25	50		
	(2)立木の枝	15	25	50		

【別紙2】				左記の項目で最も高い点数	小計②	
衛生上有害に関して参考となる基準		影響等の程度				
		(小)	(中)	(大)		
1.石綿の飛散			50	100		
2.健康被害の誘発	(1)汚水等	15	25	50		
	(2)害虫等	15	25	50		
	(3)動物の糞尿	15	25	50		

【別紙3】				左記の項目で最も高い点数	小計③	
景観悪化に関して参考となる基準		影響等の程度				
		(小)	(中)	(大)		
		20	40	80		

【別紙4】				左記の項目で最も高い点数	小計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		影響等の程度				
		(小)	(中)	(大)		
1.汚水等による悪臭の発生		15	25	50		
2.不法侵入の発生		15	25	50		
3.落雪による通行障害等の発生						
4.立木等による破損・通行障害等の発生		15	25	50		
5.動物等による騒音の発生		15	25	50		
6.動物等の侵入等の発生		15	25	50		

	小計①	小計②	小計③	小計④
合計数				

(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の参考となる基準

	影響等の程度		
	(小)	(中)	(大)
①周辺の状況	<input type="checkbox"/> 敷地周辺に建築物がない <input type="checkbox"/> 敷地が道路に面していない(旗竿状の敷地含む) <input type="checkbox"/> 敷地が広く倒壊・崩壊等の影響が敷地外に及ぶ可能性が極めて低い	<input type="checkbox"/> 敷地周辺の道路の交通量が極めて少ない <input type="checkbox"/> 影響大及び影響小以外	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域のうち集落が形成されている地域
②空家等の状況	<input type="checkbox"/> 建築物が小規模であり、倒壊・崩壊等の影響が敷地外に及ぶ可能性が極めて低い	<input type="checkbox"/> 倒壊・崩壊等の影響の範囲が限定的(小規模、建築物の配置が偏っている等)	<input type="checkbox"/> 大規模な建築物 <input type="checkbox"/>
③危険等の切迫性		<input type="checkbox"/> (大)の項目が1つ	<input type="checkbox"/> (大)の項目が2つ以上
④その他の状況	<input type="checkbox"/> 個別に判断	<input type="checkbox"/> 個別に判断	<input type="checkbox"/> 個別に判断
影響度	0.5	1.0	1.5

総合判定	(①の合計数) × (影響度) = (総合点数)
	管理不全空家候補に該当(総合点数100点を超え200点以下)      特定空家等候補に該当(総合点数200点を超える)

※構造部材とは：基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。  
 ※排水設備とは：浄化槽を含む。  
 ※「おそれのある状態」とは：そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、現実性に乏しい可能性まで含む概念ではない。