

**平塚市管理不全空家等  
及び特定空家等判断基準**  
(案)

令和6年（2024年）4月

平 塚 市



# 目 次

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 第1章 趣旨 .....                | 1 |
| 第2章 用語の定義 .....             | 1 |
| 第3章 対応方針 .....              | 2 |
| 第4章 措置の流れ .....             | 3 |
| 第5章 判断基準 .....              | 5 |
| 1 保安上危険に関して参考となる基準          |   |
| 2 衛生上有害に関して参考となる基準          |   |
| 3 景観悪化に関して参考となる基準           |   |
| 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 |   |
| 5 判断基準の確認方法                 |   |

## 第1章 趣旨

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。）の施行により、本市においても増加傾向にある空家等について、特に適切な管理がされておらず周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として取り扱い、また、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ものについては、法第13条第1項に規定する管理不全空家等として取り扱い、改善のための指導を行っていく必要があります。

この基準は、法第7条の規定により、平塚市空家等対策計画（平成30年3月策定、令和5年3月改定）に基づき、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判断基準として定めるものです。

## 第2章 用語の定義

### 1 空家等（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（概ね1年間を目安とします）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。）をいいます。

### 2 特定空家等（法第2条第2項）

空家等のうち、以下のいずれかの状態にあるもので、法に基づき認定するものをいいます。

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

※ア、イについては、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等を含む。

### 3 管理不全空家等（法第13条第1項）

空家等のうち、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もので、法に基づき認定するものをいいます。

### 4 準特定空家等（平塚市空家等対策計画）

空家等のうち、管理不全空家等及び特定空家等に至らないまでも近隣に大きな影響を及ぼしている状態にあるものと認められるものをいいます。

### 第3章 対応方針

市内に存在する空家等について、法第12条による情報の提供・助言等を行っている空家等を対象に、助言等を行ってから、正当な理由なく連絡のないものや対応が見られないもので、速やかな対応が必要であると思われ、特定空家等であると考えられるものについては、法第9条第2項による立入調査を行います。また、管理不全空家等であると考えられるものについては、外観目視による調査を行います。そして、調査結果をふまえ、市で定める判断基準にて、建築物及び敷地の状態が倒壊等の保安上の危険や衛生上有害になるおそれがあるかなどに加え、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるかなどを踏まえた総合的な視点より、特定空家等又は管理不全空家等であるか否かの判断を行います。

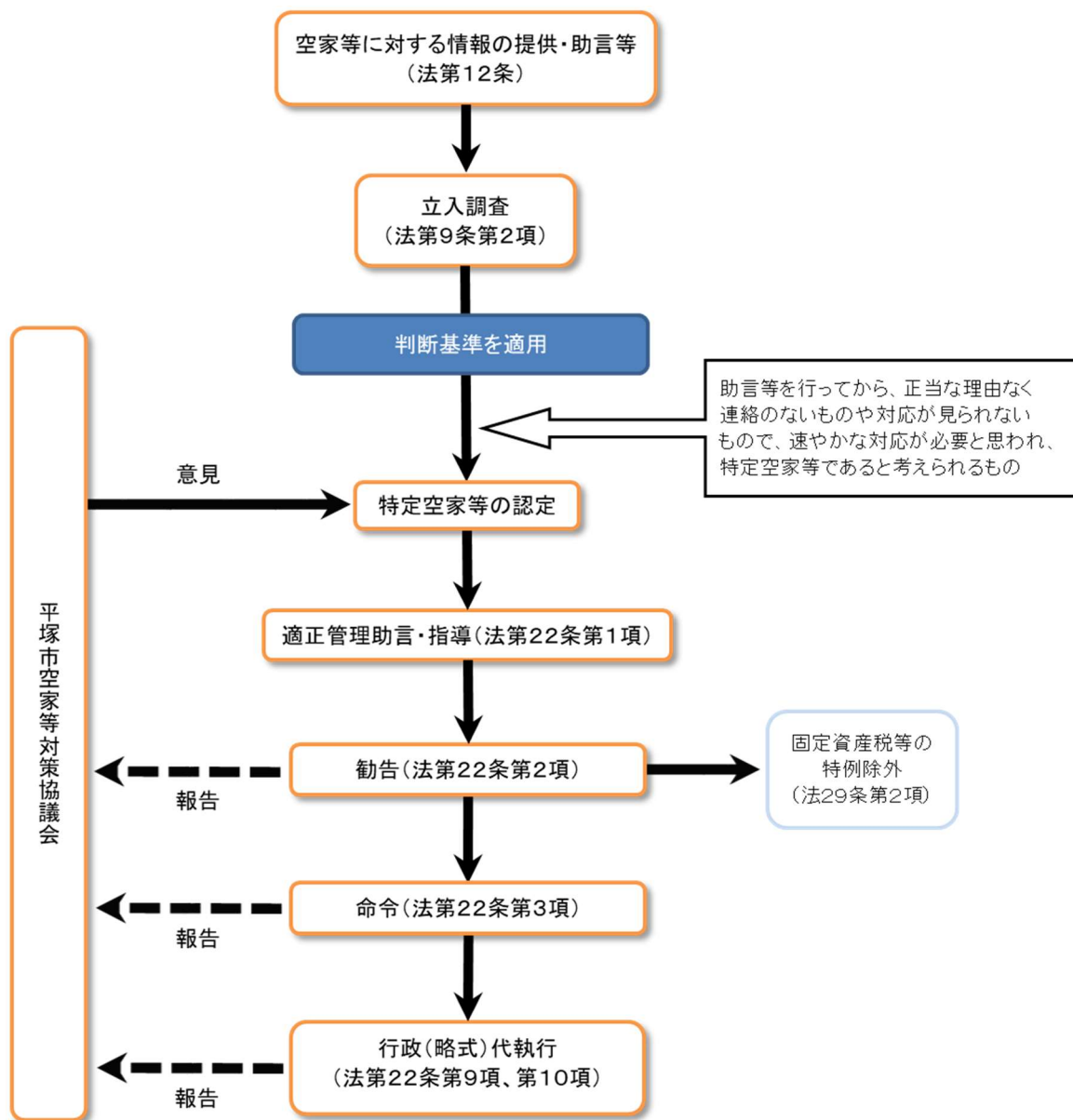
本市の管理不全空家等及び特定空家等判断基準は、国が定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準に準拠し定めるものとします。

なお、特定空家等の認定については、法第8条の規定に基づき設置する「平塚市空家等対策協議会」での意見を踏まえた上で、市長が認定するものとします。特定空家等と認定した空家等については、法第22条に基づき、助言又は指導、勧告を段階的に行い、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認められる場合には、同条に基づく命令、行政代執行による措置を行っていきます。

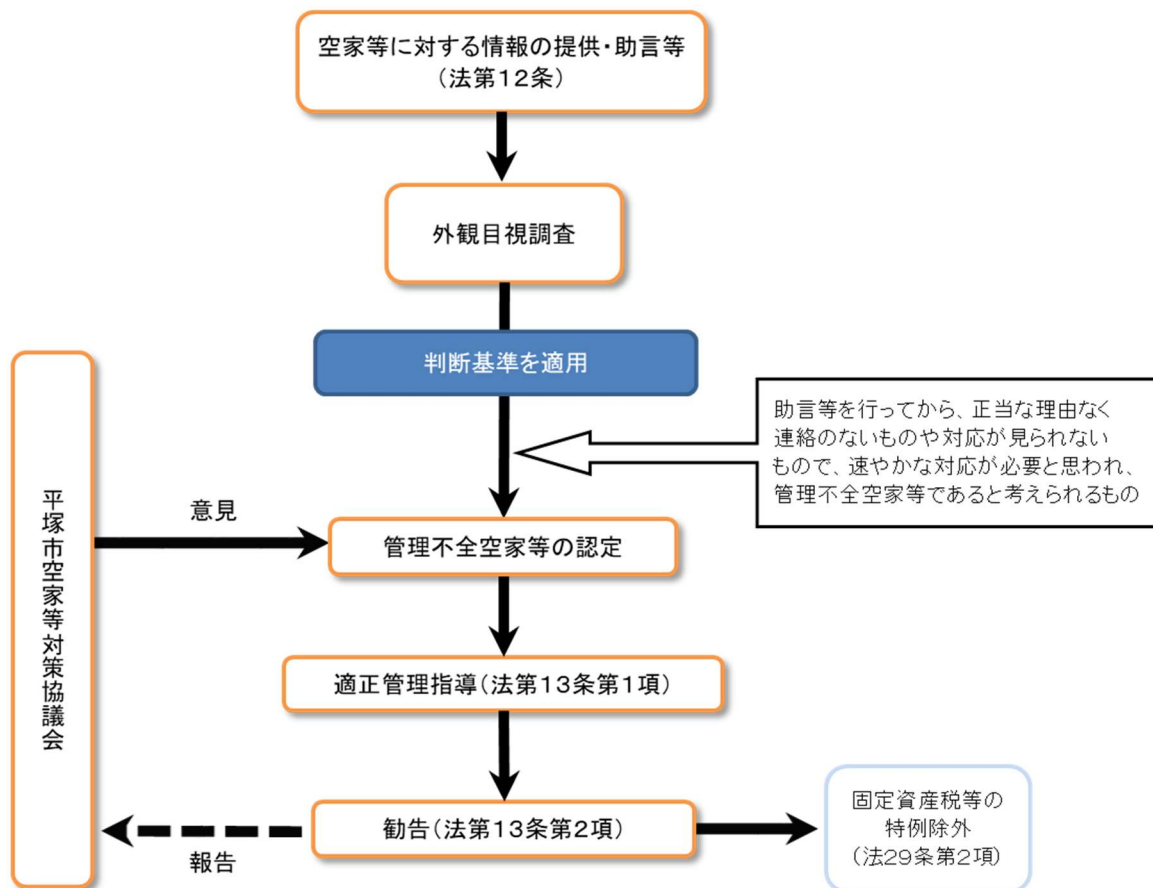
また、管理不全空家等の認定についても同様に、法第8条の規定に基づき設置する「平塚市空家等対策協議会」での意見を踏まえた上で、市長が認定するものとします。管理不全空家等と認定した空家等については、法第13条に基づき、指導を段階的に行い、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認められる場合には、同条に基づく勧告による措置を行っていきます。

## 第4章 措置の流れ

1 特定空家等に対する措置の流れを以下に示します。



2 管理不全空家等に対する措置の流れを以下に示します。



※管理不全空家等に対する勧告によっても是正等の対応が見られない場合は、その後の建物の劣化状況等を踏まえ、改めて特定空家等として認定する必要があります。

## 第5章 判断基準

### 1 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

#### （1）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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

##### ア 建築物

| 特定空家等                                                                                                                                                                                                     | 管理不全空家等                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</li><li>・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</li><li>・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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li><li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li><li>・雨水浸入の痕跡</li></ul> |

（備考）・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。

- ・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

##### イ 門、塀、屋外階段等

| 特定空家等                                                                                                                             | 管理不全空家等                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li></ul> |

# ウ 立木

| 特定空家等                                                                                                    | 管理不全空家等                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> |

(備考)・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料」(平成 29 年 9 月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下(3)ウ及び(4)イにおいて同様とする。

## (2) 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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                                                                                                                    | 管理不全空家等                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</li> <li>・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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> <li>・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</li> </ul> |

(備考)・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月 国土交通省)が参考にできる。

### (3) 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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

| 特定空家等                                                                                                                                                                                | 管理不全空家等                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> |

(備考)・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

#### イ 軒、バルコニーその他の突出物

| 特定空家等                                                                                                                            | 管理不全空家等                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・軒、バルコニーその他の突出物の脱落</li> <li>・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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</li> </ul> |

(備考)・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

#### ウ 立木の枝

| 特定空家等                                                                                                | 管理不全空家等                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の大枝の脱落</li> <li>・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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> |

(備考)・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

#### (4) 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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

##### ア 屋根ふき材、外装材、看板等

| 特定空家等                                                                                                                                 | 管理不全空家等                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落</li><li>・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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul> |

(備考)・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

##### イ 立木の枝

| 特定空家等                                                                                          | 管理不全空家等                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・立木の大枝の飛散</li><li>・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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul> |

(備考)・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

## 2 衛生上有害に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

### （１）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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                             | 管理不全空家等                   |
|-----------------------------------|---------------------------|
| ・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 | ・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であって健康被害の誘発につなが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総合的に判断する。

#### ア 汚水等

| 特定空家等                                                            | 管理不全空家等   |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出<br><br>・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 | ・排水設備の破損等 |

#### イ 害虫等

| 特定空家等                                                                                   | 管理不全空家等                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生<br><br>・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 | ・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 |

#### ウ 動物の糞尿等

| 特定空家等                                                     | 管理不全空家等                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等<br><br>・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 | ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態 |

### 3 景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                        | 管理不全空家等                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 | ・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 |
| ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等        | ・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        |

（備考）・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

#### 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

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

##### （１）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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                                                                                                                                                                                                      | 管理不全空家等                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li><li>・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</li><li>・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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・排水設備の破損等又は封水切れ</li><li>・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</li></ul> |

##### （２）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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                                                                                          | 管理不全空家等                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・不法侵入の形跡</li><li>・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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・開口部等の破損等</li></ul> |

(3) 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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                                                                                                                                           | 管理不全空家等                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 頻繁な落雪の形跡</li><li>・ 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</li><li>・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li><li>・ 雪止めの破損等</li></ul> |

(備考)・積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

(4) 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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                                                                                           | 管理不全空家等                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li></ul> |

(5) 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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                                                                             | 管理不全空家等                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li></ul> |

(6) 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、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

| 特定空家等                                                                        | 管理不全空家等                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li></ul> |

## 5 判断基準の確認方法

### (1) 特定空家等

外観目視→近隣住民へのヒアリング等→法第9条第2項の立入調査（関係各課も同行し調査）

### (2) 管理不全空家等

外観目視→近隣住民へのヒアリング等→再度外観目視（必要に応じて関係各課も同行し調査）



