

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準取り扱いマニュアル

(趣旨)

第1 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2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」に該当するか否かの判断にあたり、具体的な取り扱いを示す。

(定義)

第2 この取り扱い基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 判定調査票 令和6年1月19日に長野建設事務所建築課が主催した「空き家対策長野地域連絡会」において標準的な調査方法として位置づけた別添調査票をいう。
- (2) 調査票① 判定調査票のうち、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」を評価する票をいう。
- (3) 調査票② 判定調査票のうち、「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」を評価する票をいう。
- (4) 調査票③ 判定調査票のうち、「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」を評価する票をいう。
- (5) 調査票④ 判定調査票のうち、「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」を評価する票をいう。

(判断基準)

第3 判断基準については、判定調査票により特定空家等及び管理不全空家等を調査し判断を行う。

(調査方法)

第4 空家等の調査のうち、「管理不全空家等」の判断を目的とした調査については、外観調査によるほか、次のいずれかによることができる。

- (1) 社会通念上相当と認められる玄関や郵便受けを確認できる範囲での調査
- (2) 隣接所有者の承諾を得た上で隣地からの調査
- (3) 所有者に同意を得た上で敷地内に立ち入った調査

2 空家等の調査のうち、「特定空家等」の判断を目的とした調査については、第1項による調査のほか、空家法第9条に基づく敷地内に立ち入った調査を行うものとする。

(評価方法)

第5 評価については、調査票①から調査票④をすべて評価する。また、評価にあたり、

評価項目がない場合又は目視で確認できない場合は、評価欄に「－」を記入し対象外とする。

2 調査票①の評価方法については、次の各号に掲げる評価項目の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

(1) 建築物 「基礎」の評価方法

「基礎は破損又は変形している」の評価にあたり、基礎が石積みの場合は、構造耐力上主要な部分の損傷があるものとして、「ひび割れがある」とみなして評価する。

また、その場合は特記事項にその旨を記入する。

(2) 建築物 「柱の傾斜」の評価方法

「傾斜している」と評価する目安について、二十分の一を超える傾斜が認められる場合とするが、計測できないことも多く、目視で明らかに傾斜していると判断できる場合は「傾斜している」とし評価する。また、次のいずれかの場合傾斜しているとして評価する。

ア コンベックス等による測定で明らかに二十分の一を超える傾きが確認できる場合。

イ 二十分の一を超える傾きを確認できないものの、基礎の不同沈下や部材の損傷により建築物に傾斜が認められる場合。

ウ 2階以上の階のみが二十分の一を超える傾斜している場合

(3) 建築物 「ひさし又は軒」の評価方法

次のいずれかの場合、「腐朽等がある」として評価する。

ア ひさしの変形やふき材が破損、剥離が確認できる場合。

イ 軒の裏板の剥離や、垂木等の腐朽が確認できる場合。

ウ 軒や雨樋がたれ下がっている場合。

(4) 建築物 「屋外階段・バルコニー」の評価方法

屋外看板やバルコニーのほか、手すり材や雨樋、屋上水槽等がある場合も同様に評価する。

(5) 擁壁の評価方法

評価の対象となる擁壁の高さについては、1メートルを超えるものを対象とする。

なお、評価にあたり「宅地擁壁の健全度判定・予防安全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）を参考とする。

(6) 立木の評価方法

折れや倒壊により建物破損等の影響がある3メートル以上の高木を対象とする。また、次のいずれかの場合「複数個所に折れ等がある」として評価する。なお、評価にあたり「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）を参考とする。

ア 立木の太枝の脱落がある場合。（立木の傾斜、幹の腐食等を含む。）既に太枝の脱

落がある場合は、他の上部大枝の落下が生じる可能性が高いと判断する。

イ 落下の恐れがあるほどの著しい上部大枝の折れ、腐朽等がある場合。

(7) その他 「隣接地への影響」の評価方法

隣接境界から建物部分までの水平距離と同じの高さを超える部分に、調査対象建築物がある場合に「45°＜建物」として評価する。

(8) その他 「接道への影響」の評価方法

道路境界から建物部分までの水平距離と同じの高さを超える部分に、調査対象建築物がある場合に「45°＜建物」として評価する。なお、道路の判断は日常的な歩行者等の通行の有無で判断するほか、未舗装の里道（赤線）などは、隣地として取り扱い、その旨を特記事項に記入する。

(9) その他 「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）にある。」の評価方法

本項目は、評価の対象外とする。

(10) その他 「近隣苦情があり市役所に寄せられている。」の評価方法

エクセルファイル「★空家 苦情処理一覧表」を確認し、調査対象リストの【調査区分】列で苦情の有無を確認する。

(11) 管理不全空家等判定 「悪影響の程度、悪影響を受ける周辺環境、危険等の切迫性、その他地域の実情による影響度」の評価方法

評価の判定基準点を100点とし、次のいずれかの場合「中程度」又は「高い」と評価する。なお、調査票②から調査票④による「管理不全空家等」の評価にあたり、この号の内容を準用する。

ア 地域住民からの相談・通報等により、所有者等に対し空家法第12条助言を行ったものの、正当な理由なく所有者等が対応しなかった回数とし、助言回数1回のものを「中程度」とし、複数回のものを「高い」として評価する。

イ 市から空家法第12条助言後にある程度は正対応はするものの、毎年所有者等による適切な管理が不足していることにより、毎年同じ内容の助言を行う必要がある回数とし、2年連続助言のものを「中程度」とし、3年連続以上助言のものを「高い」として評価する。

ウ 相続人不存在や相続放棄により所有者不明が確認できた空家等で、地域住民からの相談・通報等による回数とし、相談回数1回のものを「中程度」とし、複数回のものを「高い」として評価する。

エ その他空家等の規模や周辺の建物の密集度、沿道の通行量等を勘案し、必要と認める場合は個別に影響度を評価する。

(12) 特定空家等又は管理不全空家等の判定基準

評価点合計を判定基準点で割った数値が45パーセント以上のものを特定空家等又は管理不全空家等とし、45パーセント未満のものを空家等として判定する。

特定空家等の判定にあたり、第11号の評価は行わないものとする。

3 調査票②の評価方法については、次の各号に掲げる評価項目の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

(1) 建築物 「鉄骨」の評価方法

吹付け石綿等が鉄骨造の建物又は鉄骨部分にある場合は「可能性が高い」として評価する。また、建材は、屋根材や外壁材の材料、建築年等を考慮し、建材に石綿含有の可能性がある場合は、破損等による影響を考慮し評価する。

(2) 建築物 「木造」の評価方法

木造の建物がある場合に評価し、建材は、屋根材や外壁材の材料、建築年等を考慮し、建材に石綿含有の可能性がある場合は、破損等による影響を考慮し評価する

(3) 建築物 「浄化槽又は排水口」の評価方法

ア 「浄化槽又は排水口が放置、破損により汚物が流出している」の評価にあたり、健康被害の誘発につながるものを対象として評価する。また、排水設備についても同様のもの対象として評価する。

イ 「浄化槽や排水口から臭気が発生している」の評価にあたり、浄化槽や排水口が破損し、汚水等の流出により臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、又は将来そのような状態になることが予見される場合は、「発生している」として評価する。

(4) 敷地 「建築物周辺」の評価方法

ア 「ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している」の評価にあたり、ごみの放置等により臭気が発生し、周囲の日常生活に支障を及ぼしている場合は、「発生している」として評価する。

イ 「ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している」の評価にあたり、ごみの放置等により多数のネズミやはえ、蚊などが発生し、周囲の日常生活に支障を及ぼしている場合は、「発生している」として評価する。また、次のいずれかの場合も同様に評価する。

(ア) 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がある場合

(イ) 著しい量の動物の糞尿等がある場合

(ロ) 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がある場合

(5) 特定空家等又は管理不全空家等の判定基準

評価点合計を判定基準点で割った数値が65パーセント以上のものを特定空家等又は管理不全空家等とし、65パーセント未満のものを空家等として判定する。

特定空家等の判定にあたり、第2項第11号の評価は行わないものとする。

4 調査票③の評価方法については、次の各号に掲げる評価項目の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

(1) 建築物 「外壁」の評価方法

「塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている」の評価にあたり、外壁が土壁などの場合は、色落ち等がある場合も状況により判断し、影響の度合いが低い場合は「ない」として評価する。

(2) その他 「空家景観指定区域内にある。」の評価方法

景観計画推進地区（善光寺・松代）、風致地区、地区計画などの区域内で評価することが考えられるものの、長野市空家等対策計画では市内全域を対象としているため、本項目は評価の対象外とする。また、景観計画等に反する状態である場合は、景観法に基づき対処することを前提として、景観計画等に反する状態であることをもって「特定空家等」や「管理不全空家等」の判断を行わない。

(3) 特定空家等又は管理不全空家等の判定基準

評価点合計を判定基準点で割った数値が70パーセント以上のものを特定空家等又は管理不全空家等とし、70パーセント未満のものを空家等として判定する。

特定空家等の判定にあたり、第2項第11号の評価は行わないものとする。

5 調査票④の評価方法については、次の各号に掲げる評価項目の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

(1) 立木の評価方法

ア 「立木の枝等が敷地外にはみ出している」の評価にあたり、隣地側のみや道路に多少はみ出している程度の場合は「はみ出している」とし、道路にはみ出した枝葉により道路標識や防犯灯を隠している場合や通行車両に接触する恐れがある場合、隣地越境により建物破損の恐れがある場合は「はみ出して周辺建物の破損や通行の妨げになっている」として評価する。

イ 「立木の葉等が繁茂している」の評価にあたり、大量の立木の繁茂によって、落ち葉や木の実が道路や隣地に落下・堆積して支障をきたすことが考えられるため、周辺への影響を含めて評価する。

(2) 落雪の評価方法

豪雪地帯及び特別豪雪地帯を対象とする。また、次のいずれかの場合は、「雪落下により通行の妨げになっている」として評価する。

ア 頻繁な落雪の形跡がある場合

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がある場合

ウ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等がある場合

(3) 動物の評価方法

調査時には確認できないことも多く、目撃した場合以外は影響度「低」として評価する。

(4) 防犯・防災等 「建物」の評価方法

不審者や窃盗犯など不特定の者が室内に容易に侵入できる状態で放置されているか

を評価し、不法侵入の形跡を含め評価する。

(5) 防犯・防災等 「敷地」の評価方法

ア 「敷地内にガスボンベが放置されている」の評価にあたり、ガスボンベのほかに灯油タンクがあり残量があると確認された場合は「放置されている」と評価する。
また特記事項欄に具体的内容を記入する。

イ 「枯草・伐採した枝等が放置されている」及び「敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる」の評価にあたり、伐採した枝等やタバコの吸い殻について、敷地外からでも放火されてしまう可能性があるか否かを判断材料とする。

(6) 特定空家等又は管理不全空家等の判定基準

評価点合計を判定基準点で割った数値が70パーセント以上のものを特定空家等又は管理不全空家等とし、70パーセント未満のものを空家等として判定する。

特定空家等の判定にあたり、第2項第11号の評価は行わないものとする。

附 則

(施行期日)

この取扱基準は、令和6年5月27日から施行する。