資料６

小牧市特定空家等認定基準の見直し及び管理不全空家等認定基準(素案)について

１．概　要

令和 5 年 12 月 13 日付けで空家等対策の推進に関する特別措置法を改正する法律が施行され、法第 13 条に、「市長が、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該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認める空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる」旨が規定された。

このことに伴い、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（以下「ガイドライン」という。）が定められ、管理不全空家等に関する参考基準が例示され、また、特定空家等に関する参考基準についても見直しが行われた。

以上のことから、小牧市特定空家等認定基準（令和３年４月）の見直しとともに、管理不全空家等に関する認定基準を定める必要がある。

２．認定基準の作成について

ガイドラインに基づき、別紙のとおり、小牧市特定空家等認定基準の見直し及び管理不全空家等認定基準の(素案)を作成した。

小牧市特定空家等及び管理不全空家等認定基準

空家等が以下のいずれかの状態であり、かつ、周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがある場合は、当該空家等を特定空家等として認定する。

また、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がある場合は、当該空家等を管理不全空家等として認定する。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）
①	保安上危険な空家等	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	衛生・生活環境上不適切な空家等	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。
		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。
		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。

① 保安上危険な空家等

次の（ア）、（イ）いずれにも該当する場合、「保安上危険な空家等」とする。
（ア）（ａ）～（ｄ）に掲げる状態であるもの
（イ）倒壊又は落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの

（ａ）建築物等の倒壊

	特定空家等	管理不全空家等
建築物	別紙評価シートにおける評点の合計が 100 以上となるもの	別紙評価シートにおける「構造の腐朽又は破損」の評定区分において該当項目があるもの
門、塀、屋外階段等	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	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	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	
立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	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
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	

（ｂ）部材等の落下

	特定空家等	管理不全空家等
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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	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等の破損、腐食等
	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	
軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	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	
立木の枝	立木の大枝の脱落	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
	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	

（ｃ）部材等の飛散

	特定空家等	管理不全空家等
屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	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
	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	
立木の枝	立木の大枝の飛散	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
	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	

（ｄ）擁壁の崩壊

	特定空家等	管理不全空家等
擁壁	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
	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	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

※別紙、擁壁チェックシートにおける基礎点＋変状点が「9.0 点以上」が特定空家等に該当、「5.0 点以上 9.0 点未満」が管理不全空家等に該当するものとする。

② 衛生・生活環境上不適切な空家等

次の（ア）、（イ）いずれにも該当する場合、「衛生・生活環境上不適切である空家等」とする。
（ア）（ａ）～（ｄ）に掲げるいずれかの状態であるもの
（イ）周辺に悪影響が及ぶと想定されるもの

（ａ）衛生上有害となるおそれがある

		特定空家等	管理不全空家等
石綿の飛散		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
健康被害の誘発	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	排水設備の破損等
		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	
	害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	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
		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	
	動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	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
		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	

（ｂ）景観悪化のおそれがある

	特定空家等	管理不全空家等
部材の破損・汚損	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
敷地内のごみ等	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

（ｃ）周辺の生活環境の保全への影響のおそれがある

	特定空家等	管理不全空家等
汚水等による悪臭の発生	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	排水設備の破損等又は封水切れ
	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	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
	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	
不法侵入の発生	不法侵入の形跡	開口部等の破損等
	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	
立木等による破損・通行障害等の発生	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	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	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	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	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	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

（ｄ）その他
その他衛生上有害となるおそれがある、景観悪化のおそれがある、もしくは周辺の生活環境の保全への影響がある状態

評価シート

① 保安上危険な空家等

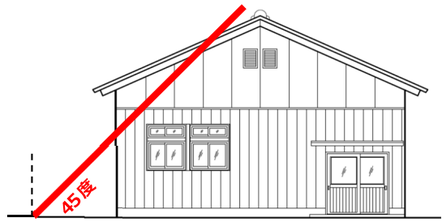
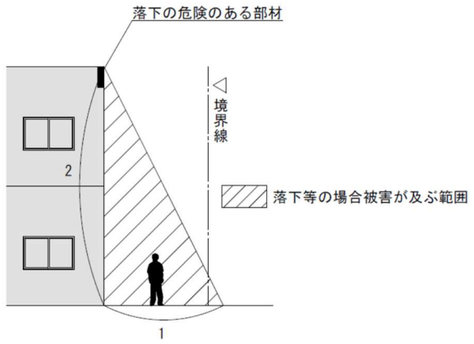
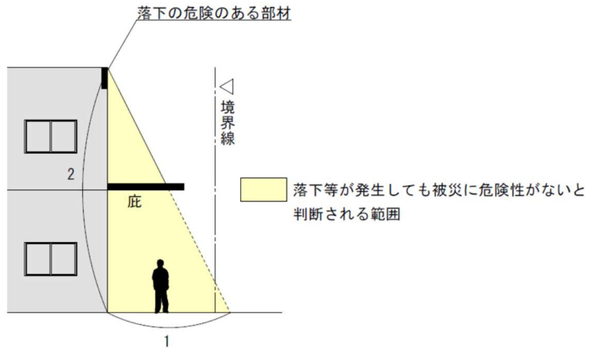
（ア） 建築物が倒壊等するおそれがある。

不良住宅（評点の合計 100 以上）　□該当あり　□該当なし

評定区分	評定項目	評定内容	配点	評点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽又は破損	基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
		外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	屋根	屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		屋根が著しく変形したもの	50	
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が３以上あるもの	20	
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
排水設備	雨水	雨どいがないもの	10	
			合計	

評価基準（空家等の状態調査）

＜倒壊又は落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの＞

倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの	隣地境界線、道路境界線から 45 度の斜線に空家等が干渉する場合、倒壊が発生した場合に被害が及ぶと判定する。  ＊空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊するものと想定し、隣地等に被害を及ぼすものと判定する。 ＊隣地等との間に高低差がある場合は、高低差も考慮し判定する。
落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの	落下等の危険性のある部材の高さの概ね１／２の水平面内に隣地や前面道路が干渉する場合、落下等の場合に被害が及ぶと判定する。 ＊建築基準法第 12 条に基づく定期報告における「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」を準用し判定する。  ＊下屋、庇、ベランダ等により、落下等が発生した場合でも、以下の図のとおり、影響角が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分は除外する。 

擁壁チェックシート

表1　擁壁の基礎点項目と配点表

区分			項目	分類	配点	備考
基礎点	環境条件（a）	地盤条件	湧水	Ⅲ	0	擁壁背後地盤からの擁壁表面に対する湧水程度を示したものである。
				Ⅱ	0.5	
				Ⅰ	1.0	
		構造諸元	排水施設等	Ⅲ	0	空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況のみについて区分する。
				Ⅱ	1.0	
				Ⅰ	2.0	
			擁壁高さ	1m＜H≦3m	0	H：擁壁の最大地上高さ
				3m＜H≦4m	1.0	
				4m＜H≦5m	1.5	
				5m＜H	2.0	
	障害状況（b）		排水施設の障害	異状なし	0	天端排水溝のずれや水抜き孔の詰まりなど、排水施設の機能障害状況を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	
			劣化障害	異状なし	0	練石積み造擁壁は、風化・湧水等による浸食程度の劣化状況を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、アルカリ骨材反応の全面劣化及び当該の端面劣化状況を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	
			白色生成物障害	異状なし	0	練石積み造擁壁は裏込コンクリートのクラックによる白色生成物を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、コンクリートの背面からのクラックによる白色生成物の析出を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	

擁壁健全度判定評価結果

基礎点　（表1より）

(a)　環境条件　・・・ ＿＿＿＿＿＿

(b)　障害状況　・・・ ＿＿＿＿＿＿

合計 ＿＿＿＿＿＿

変状点　（表2より）　合計 ＿＿＿＿＿＿

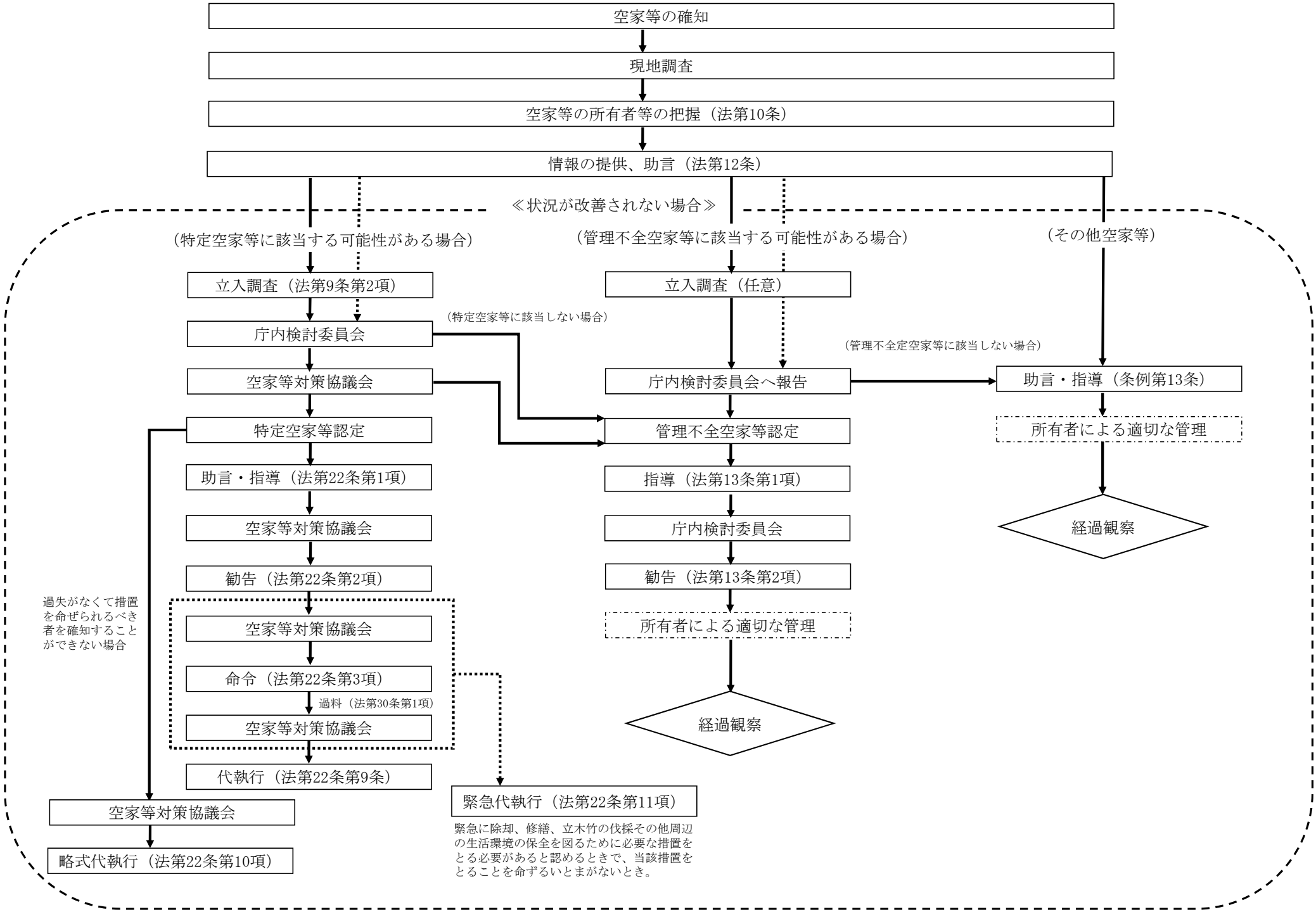
擁壁健全度判定評価
（基礎点合計＋変状点合計）　＝

宅地擁壁の健全度評価区分

点数の最大値	健全度判定区分	判定内容
5.0 点未満	高	小さなクラック等の変状を必要に応じて補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。
5.0 点以上～9.0 点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、必要に応じて補修を実施したうえで、経過観察で対応する。その結果、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、予防保全対策の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0 点以上	低	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対しての勧告・改善命令の発令を検討する必要があり、予防保全対策を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。

表2　擁壁の変状点項目と配点表

区分		程度 / 項目 / 擁壁種類	小変状						中変状						大変状					
			鉄筋コンク	重力式コンク	練石積み	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積み	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積み	増積み	二段	張出し
変状点	擁壁	縦クラック	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5
		コーナー部クラック	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0
		水平移動	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5
		横クラック	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0
		不同沈下	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5
		目地の開き	3.0		4.0	4.5	5.0	5.5	4.5		5.5	6.0	6.5	7.0	6.0		7.0	7.5	8.0	8.5
		ふくらみ			4.5	5.0	5.5	6.0			6.0	6.5	7.0	7.5			8.0	8.5	9.0	9.5
		傾斜・折損	4.0	4.5	5.0	6.0	6.5	7.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	9.5
		鉄筋の腐食	4.5			6.0	6.5	7.0	6.0			7.5	8.0	8.5	8.0			9.5	10.0	10.0
		張出し床版付擁壁の支柱の損傷						8.0						9.0						10.0
		空石積み擁壁の変状	5.0						6.5						8.0					

※小変状にも該当しない微小な変状の場合の配点は0点とする

特定空家等及び管理不全空家等に関する事務フロー