

八戸市管理不全空家等及び 特定空家等判断基準

令和4年4月

(令和7年7月増補改訂)

1 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「空家法」という。）第 2 条第 2 項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）及び空家法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等（以下「管理不全空家等」という。）に対する措置の判断を行うため、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)」(以下「ガイドライン」という。)の内容を踏まえ、当市の空家等対策の実情に合わせて本基準を作成するものです。

2 対応方針

空家等の管理については、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。そのため市では、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。

しかし、再三の情報提供・助言にもかかわらず所有者等による改善が図られず、空家等の状態や周辺状況等から対応の必要性が高いと判断した特定空家等候補については、本基準による判定の対象とします。

本基準に基づき調査した結果、周辺の生活環境への悪影響が著しいと認められるものについては特定空家等に、又は特定空家等となる前段階の状態にあると認められるものについては、特定空家等となることを未然に防止するため管理不全空家等に認定します。

管理不全空家等又は特定空家等と認定された空家等については、それぞれ空家法第 13 条又は第 22 条の規定に基づく措置を行っていきます。

なお、これらの空家法の規定に基づく措置には、所有者等にとって不利益となる行為も含まれることから、慎重に事務手続きを進めることとします。

3 対象となる空家等

ガイドラインで示された管理不全空家等及び特定空家等に関する判断基準を参考に、以下の状態にある空家等について、管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を定めます。

【特定空家等】（空家法第 2 条第 2 項）

空家等の区分	空家等の状態
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 (将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)
衛生上有害な空家等	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 (将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)
景観上不適切な空家等	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
生活環境上不適切な空家等	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

【管理不全空家等】（空家法第 13 条第 1 項）

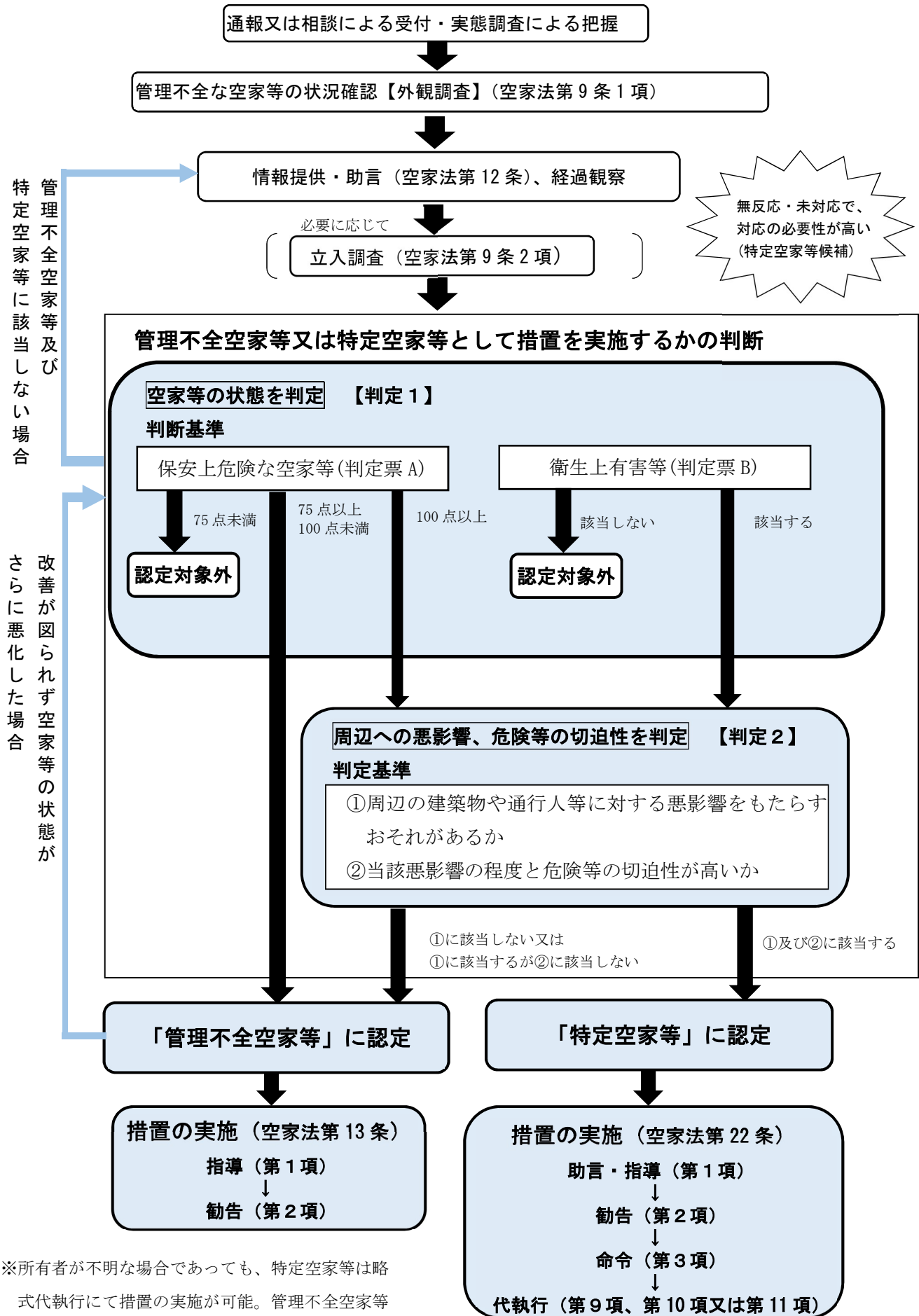
空家等の区分	空家等の状態
保安上危険な空家等	そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
衛生上有害な空家等	
景観上不適切な空家等	
生活環境上不適切な空家等	

空家等：建築物又はこれに附属する工作物であつ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物を含む。）をいう。
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家法第 2 条第 1 項）

4 認定・決定の方法

管理不全空家等及び特定空家等の認定及び当該空家等に対する措置の実施については、最終的に市が認定・決定しますが、判断に当たって必要に応じて、八戸市空家等対策会議委員の意見を聞くものとします。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



5 判断基準

空家等の区分ごとに、当該空家等の物的状態と周辺への影響について判定し、管理不全空家等又は特定空家等として措置を行うか判断します。

判定 1	判定 2
空家等の状態	周辺への悪影響、危険等の切迫性

(1) 判定 1：空家等の状態について

判定 1 では判定票を使用し、当該空家等が管理不全空家等又は特定空家等の状態にあるかを判定します。判定 1 の結果、管理不全空家等又は特定空家等の基準を満たさない場合は、引き続き空家法第 12 条による情報提供・助言を行います。また、管理不全空家等の状態であると判定した場合は、判定 2 には進まず管理不全空家等に認定することとします。なお、空家等の改善が図られず状態がさらに悪化した場合は、再度管理不全空家等又は特定空家等として措置を実施するかの判定を行います。

判定 1	空家等の状態
保安上危険な空家等 判定票 A により次の状態にあるかを判定 建築物が倒壊等するおそれのある状態 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある状態	衛生上有害、景観・生活環境上不適切な空家等 判定票 B により次の状態にあるかを判定 そのまま放置すれば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景観を損なっている状態 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の判定

判定票 A を使用し、同票による評点の合計が 75 点以上 100 点未満となる場合は管理不全空家等の状態、100 点以上の場合は特定空家等の状態にあると判定します。

② 環境衛生上有害、景観・生活環境上不適切な空家等の判定

判定票 B を使用し、同票の各項目のいずれかの状態に該当する場合は特定空家等の状態にあると判定します。

判定票 A（保安上危険な空家等）

●そのまま放置すれば倒壊等危険となるおそれのある状態

判定項目	箇所	状態	配点	該当	評点	
1 建築物が危険又は将来そのような状態になることが予見される						
(1) 建築物の倒壊等	ア 建築物の傾斜	柱等の傾斜等	建築物に傾斜等が見られる ・建物の一部が崩壊・崩落している ・柱や壁が傾斜している(1/60～1/20が目安)	50	☐	
			傾斜等により倒壊等のおそれがある又はすでに倒壊している ・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建物の過半が崩壊・崩落している ・柱や壁が傾斜している(1/20超が目安)	100	☐	
	イ 建築物の構造上主要な部分の損傷等	(ア) 基礎、土台	小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	☐	
			大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	☐	
		(イ) 柱・はり・筋かい・柱とはりの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25	☐	
			大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50	☐	
	(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等	(ア) 屋根ふき材、庇又は軒	小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落、浮き、変形(一部)	25	☐	
			大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落、浮き、変形(大規模)	50	☐	
(イ) 外壁		小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25	☐		
		大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	☐		
(ウ) 看板、給湯器、屋上水槽等		腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに部分的な腐食やボルトのゆるみ等が見られる	15	☐		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	☐		
(エ) 屋外階段、バルコニー		腐朽・破損等がある ・手すりや格子などの一部に腐食、破損等が見られる	15	☐		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に傾斜等が見られる ・手すりや格子など広範囲に腐食、破損等が見られ脱落等の可能性が高い	25	☐		
(オ) 門、塀		腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15	☐		
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく倒壊等の可能性が高い	25	☐		
2 擁壁の老朽化等により危険となるおそれがある		擁壁のひび割れ、崩壊等				
		「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」【国土交通省】に基づき、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等がないか、宅地擁壁の健全度を総合的に判定評価する。		マニュアルによる宅地擁壁の健全度判定の「高」区分に該当	15	☐
	マニュアルによる宅地擁壁の健全度判定の「中」区分に該当			50	☐	
	マニュアルによる宅地擁壁の健全度判定の「低」区分に該当			100	☐	
総評点が75点以上100点未満の場合、管理不全空家等の状態にあると判定する。			合計			
総評点が100点以上の場合、特定空家等の状態にあると判断する。						

判定票 B（衛生上有害、景観・生活環境上不適切な空家等）

●そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

判定項目	状態		該当
1 建築物又は設備等の損傷等	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	☐
	浄化槽等	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	排水設備等	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
2 ごみ等の放置、不法投棄	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄により、多数の動物、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
3 その他	その他、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 ()		☐

●適正な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態

判定項目	状態		該当
1 既存の景観に関するルールに適合しない	景観計画	景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	☐
	その他	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	☐
2 周辺の景観と不調和	落書き等	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	☐
	窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	☐
	看板	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	☐
	立木等	立木等が建築物全面を覆う程度まで繁茂している。	☐
	ごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	☐
3 その他	その他、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

判定項目	状態	該当
1 立木等	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、その敷地外に枝等が大量に散らばっている。	☐
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	☐
2 空家等にすみついた動物	動物の鳴き声や活動の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	多数の動物、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	☐
	害虫が大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	☐
3 建築物等の不適切な管理	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	☐
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	☐
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	☐
4 その他	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 ()	☐

上記のいずれかの状態に該当する場合、特定空家等の状態にあると判定する。

(2) 判定2：周辺への悪影響や危険等の切迫性について

判定2では、判定1で特定空家等の状態にあると判定されたものに対し、下記の事項を考慮し、次のとおり判定を行います。

判定2	周辺への悪影響、危険等の切迫性
① 周辺の建築物や通行人等に対する悪影響をもたらすおそれ ☐ 対象建築物が倒壊又は部材が落下した場合等に、周辺の建築物や通行人等に対し保安上危険となるおそれがあるか ☐ 衛生上や景観、生活環境の保全に悪影響を及ぼすおそれがあるか 【考慮する事項】 ・ 周辺建物の密集状況、道路との距離（危険が及ぶ範囲に建築物、通行人等が存在するか） ・ 周辺の敷地の用途（学校、不特定多数が利用する施設等） ・ 周辺道路の特性や利用状況（通学路である、通行量が多い等） など	
② 当該悪影響の程度と危険等の切迫性 上記①に該当すると判断された場合に ☐ 空家等が周囲に与えている又は予見される悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか ☐ もたらされる危険等の切迫性が高いか 【考慮する事項】 ・ 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因 ・ 危険の切迫性（人体への影響等） など	

(3) 最終判断

判定1及び判定2の判定結果により、次表のとおり判断します。

空家等の区分	判定1の結果		判定2の結果	最終判断
保安上危険な空家等	判定票A	総評点<75点	－	認定対象外
		75点≦総評点<100点	－	管理不全空家等
		100点≦総評点	該当しない	管理不全空家等
			該当する	特定空家等
環境衛生上有害、景観・生活環境上不適切な空家等	判定票B	状態に該当しない	－	認定対象外
		状態に該当する	該当しない	管理不全空家等
			該当する	特定空家等