佐倉市管理不全空家等及び
特定空家等認定基準

令和６年９月

佐倉市

１．趣旨

本基準は、佐倉市内の空家等の所有者等に対し、空家等の適切な維持管理の徹底を促し、もって佐倉市の良好な生活環境を維持・保全することを目的とし、「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」及び空家法第１３条第１項に規定する「管理不全空家等」を認定する際に参考とすべき基準を定めるものとします。

また、本基準は、【「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。）】の第２章（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、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成２３年１２月　国土交通省住宅局住環境整備室）（以下「手引き」という。）をもとに作成しています。

２．基本的な考え方（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、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して空家法第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、再三の指導にも関わらず改善が図られず、本基準に示す状態にある空家等については、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを認定します。

「特定空家等」又は「管理不全空家等」の認定にあたりましては、職員による現地調査結果に基づき、空家法第８条第 1 項の規定に基づいて設置されている「佐倉市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）に諮問し、意見を踏まえたうえで市長が認定します。

「特定空家等」又は「管理不全空家等」と認定した空家等については、周辺の悪影響の程度や切迫性などを考慮し、それぞれ空家法第１３条又は第２２条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていきます。それでもなお改善が図られず特に必要があると認められる場合は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度調査を行う、特定空家等であれば空家法第２２条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、空家法に基づく行政指導や是正措置については、所有者等に財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていきます。

３．判断基準

ガイドラインや手引きを踏まえ、別表１から３のとおり基準を定めます。

なお、本基準に示す内容は、空家等の状態についての例示であり、個別の事案に応じて基準を示す状態によらない場合についても、「管理不全空家等」又は「特定家屋等」の状態にあるか判断を行う場合があります。

４．「管理不全空家等」又は「特定空家等」の認定について

（１）管理不全空家等又は特定空家等の認定に関する判断は、法第９条第１項に基づく外観目視による調査で、別表１又は別表２の判定基準をもとに該当の有無を判定します。

（２）上記の調査の結果、特定空家等に該当する可能性がある場合は、同条第２項の規定による立入調査を行い、別表３による建築物の倒壊等の危険度の判定を行う等、必要最低限の範囲で敷地に入って調査を行います。

（３）現地調査における判定は、複数名で行うこととし、該当するそれぞれの状態について写真記録を残し、認定調査票にとりまとめます。

（４）市長は、認定の可否を協議会に諮ります。

（５）協議会は、対象となった空家等の認定に関する判定結果の妥当性等について審議します。

（６）市長は、審議会における審議結果や当該空家等の管理状況等を踏まえ、認定の可否を決定し、認定通知文を発送します。

（７）管理不全空家等、又は、特定空家等に認定された空家等に対して、指導又は助言を行い、３か月程度経過しても改善されない場合は、勧告します。

５．「特定空家等」に対する措置（命令、代執行）について

（１）市長は、特定空家等に対する措置を実施しようとするときは、あらかじめ協議会に諮問します。

（２）協議会は、特定空家等に対する措置の必要性等を審議します。審議にあたりましては、当該特定空家等の立地状況や周囲の環境への悪影響の程度、危険等の切迫性等の事項を勘案します。

（３）市長は、協議会における審議結果や当該特定空家等の所有者等の対応等を踏まえ、特定空家等に対する措置の実施の可否を決定します。

（４）市長は、空家法第２２条第１０項に規定する措置（略式代執行）を行おうとするときは、特定空家等の認定に係る審議を合わせて協議会において審議します。

６．本基準の改訂について

本基準は、空家法に基づく措置の事例等の知見の集積や、空家法の改正といっ

た制度の変更、その他空家等を取り巻く状況の変化等を踏まえて、適宜見直しを行います。本基準を改定するときには、協議会に諮問し、答申を得たうえで改定を行います。

【別表１】　　特定空家等の判断基準（空家対策の促進に関する特別措置法第２条第２項）

◆空家等が例示に示すような状態にある否かを総合的に判断

<table>
<tr><th colspan="3">空家等の物的状態</th><th>状態の例示</th></tr>
<tr><td rowspan="5">【１－特】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</td><td rowspan="3">1.建築物等</td><td>建物等が倒壊等するおそれがある状態
※建築物は倒壊等するおそれがある判定基準表に基づき外観目視による調査を行い、倒壊等の危険度を数値化する。※１</td><td>イ　建築物、門の著しい傾斜（基礎の不同沈下、柱の傾斜）</td></tr>
<tr><td>ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・基礎の破損又は変形
・土台の腐朽又は破損
・基礎と土台のずれ
・柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形
・柱とはりのずれ</td></tr>
<tr><td>屋根、外壁等が脱落、飛来等するおそれがある状態</td><td>・屋根全体（変形、屋根ふき材の剥落）
・外壁（貫通する穴の発生、仕上材料の剥落・腐朽又は破損、外装材の浮き）
・看板（仕上材料の剥落）
・看板、雨樋、給湯設備、屋外水槽等（転倒、破損又は剥落、支持部分の腐食）
・軒、バルコニー（腐食・破損又は脱落）
・門、塀（ひび割れ・破損、傾斜）</td></tr>
<tr><td colspan="2">２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態</td><td>・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出、
・崩壊のおそれがあるほどの著しいひび割れや水のしみ出し</td></tr>
<tr><td colspan="3">３．その他著しく保安上危険となるおそれがある状態</td></tr>
</table>

※１：調査結果、１００点を超過する場合は倒壊するおそれがあると判定

空家等の物的状態		状態の例示
【２－特】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	１．建築物又は設備等の破損等	・吹付石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 ・排水等の流出による臭気の発生
	２．ゴミ等の放置、不法投棄	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生、多数のねずみ・はえ・蚊等の発生
	３．その他著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
【３－特】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	１．周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根、外壁等の汚物や落書き等による外見上の大きな傷、汚れ ・多数の窓ガラスの割れ ・看板の原型を留めず本来の用をなさない程度の破損、汚損 ・立木等の建築物の全面を覆う程度の繁茂 ・敷地内のごみの散乱、山積
	２．その他著しく景観を損なっている状態	

空家等の物的状態		状態の例示
【４－特】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．立木が原因となり敷地内や周辺に影響を与えている状態	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に飛散 ・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害 ・立木の枝等が近隣の宅地等にはみ出すことにより、周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態
	２．空家等に住みついた動物等が原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	・動物の鳴き声等の音の発生 ・ふん尿その他汚物の放置による臭気の発生 ・動物の毛又は羽毛の大量の飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 ・住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入 ・シロアリの大量発生
	３．建築物等の不適切な管理等が原因となり生活環境の保全がなされない状態	・門扉が施錠されない、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の放置 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出 ・敷地内に可燃物が散乱、山積したまま放置されている等、火災発生のおそれがある状態
	４．排水設備の不適切な管理が原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	・雨天時等に雨水等や土砂が家屋周辺の道路又は隣接地に大量流出 ・排水設備の破損等により、雨水排水等に支障が発生 ・排水設備等に土砂等が堆積し、排水能力が低下することにより、雨水等が滞留し、地域住民の日常生活に支障が発生
	５．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	

【別表２】　　管理不全空家等の判断基準（空家対策の促進に関する特別措置法第１３条第１項）

◆空家等が例示に示すような状態にある否かを総合的に判断

<table>
<tr><th colspan="3">空家等の物的状態</th><th>状態の例示</th></tr>
<tr><td rowspan="4">【１－不】保安上危険に関して、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状態</td><td rowspan="2">1．建築物</td><td>そのまま放置すれば建築物等が倒壊等する状態になるおそれがある状態</td><td>・構造部材の破損、腐朽、蟻害
・雨水浸入の痕跡
・屋根の一部の変形
・外壁の仕上材料の剥落若しくは脱落
・門、塀、屋外階段（構造部材の破損・腐朽、蟻害等）</td></tr>
<tr><td>そのまま放置すれば屋根、外壁等が脱落、飛来等する状態になるおそれがある状態</td><td>・屋根ふき材・雨樋（破損又は支持部材の破損等）
・軒、バルコニー等（支持部材の破損、腐食等）
・外壁（仕上材料の破損又は支持部材の破損等）
・看板（破損又は支持部材の破損等）
・給湯設備、屋外水槽等（破損又は支持部材の破損、腐食等）</td></tr>
<tr><td colspan="2">２．そのまま放置すれば擁壁が老朽化し危険となる状態になるおそれがある状態</td><td>・擁壁表面のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、水抜き穴の詰まり</td></tr>
<tr><td colspan="3">３．その他保安上危険となるおそれがある状態</td></tr>
</table>

空家等の物的状態		状態の例示
【２－不】衛生上有害に関して、そのまま放置すれば当該状態の特定家屋等に該当することとなるおそれのある状態	１．建築物又は設備等の破損等	・石綿の飛散につながる吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 ・排水設備の破損等による臭気の発生
	２．ゴミ等の放置や動物の棲みつきが認められる状態	・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 ・動物の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
	３．その他衛生上有害となるおそれのある状態	
【３－不】景観悪化に関して、そのまま放置すれば当該状態の特定家屋等に該当することとなるおそれのある状態	１．周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根ふき材、外壁、看板等の色褪せ、破損又は汚損 ・立木等が建築物を覆い始めている ・敷地内のごみの散乱、山積したごみ等が敷地内に認められる
	２．その他景観を損なっている状態	

空家等の物的状態		状態の例示
【４－不】周辺の生活環境の保全への影響について、そのまま放置すれば当該状態の特定家屋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）	１．立木の枝の剪定等がされないことが原因となり周辺に悪影響が出始めている状態	・立木の枝等が道路や隣地等にはみ出し、通行障害や地域防犯への悪影響等が発生
	２．駆除等がされないことで常態的に動物等が棲みついたことが原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼし始めている状態	・動物の鳴き声等の騒音の発生 ・ふん尿その他汚物の放置による臭気の発生 ・棲みついた動物が周辺の土地や家屋に侵入
	３．建築物等の不適切な管理等が原因となり生活環境の保全に問題が生じ始めている状態	・門扉が施錠されない、窓ガラスが割れている等、開口部等が破損 ・敷地内に山積されたままごみ等が腐敗し、悪臭が発生
	４．排水設備の不適切な管理が原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼし始めている状態	・排水設備の破損等により排水等に支障が生じ、悪臭が発生 ・排水設備等に土砂等が堆積し、排水能力が低下することにより、雨水等が滞留し、地域住民の日常生活に支障が発生
	５．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になりつつある状態	

【別表３】□建築物が倒壊等するおそれがある判定基準

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、①～⑤の合計点数が基準点（１００点）を超える場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。それぞれ、イ～ハで最高点を①～⑤の点数とする。

（判定基準表）

項　目		状　態	点 数
構造の腐朽又は破損の程度	① 基礎、土台、柱、はり ※１	イ：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
		ロ：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、土台又ははしらの数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	５０
		ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又変形が著しく崩壊の危険のあるもの。	１００
	② 外壁 ※２	イ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	１５
		ロ：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
	③ 屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨もりのあるもの。	１５
		ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	２５
		ハ：屋根が著しく変形したもの。	５０
構造一般の程度	④ 基礎	※１の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合は、この項目を判定する。	
		イ：構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。	１０
		ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	２０
	⑤ 外壁	※２の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。	
		外壁の構造が粗悪なもの。	２５

この判定表は国土交通省の示す「空家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」に考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えらえる木造の建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。

【特定空家等又は管理不全空家等の認定調査票】

調査番号		調査年月日	令和　　年　　月　　日	
空家番号		調査員		

現地調査判定		
□ 特定空家等に該当見込み		
建築物の倒壊等の危険度	点	詳細は裏面の判定結果参照

・該当見込み理由（現場写真等参照）

□【１－特】保安上危険　　□【２－特】衛生上有害

□【３－特】景観悪化　　□【４－特】周辺の生活環境の保全への影響

□ 管理不全空家等に該当見込み

・該当見込み理由（現場写真等参照）

□【１－不】保安上危険のおそれ　□【２－不】衛生上有害のおそれ

□【３－不】景観悪化のおそれ　　□【４－不】周辺の生活環境の保全への影響

建築物の基本情報	
所在地	佐倉市
主要用途	□住宅　□長屋　□共同住宅　□併用住宅（　　） □店舗　□事務所　□倉庫　□その他（　　）
構　造	□木造　　□S 造　　□RC 造　　□その他
階　数	□１階　　□２階　　□３階　　□その他（　　階）
経　緯	別紙の相談シートのとおり

佐倉市空家等対策協議会の判定結果	
□特定空家等に該当 □管理不全空家等に該当	該当理由

□建築物の倒壊等の危険度の判定結果

項　目		状　態	点 数	結 果
構造の腐朽又は破損の程度	① 基礎、土台、柱、はり ※１	イ：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	
		ロ：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、土台又ははしらの数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	５０	
		ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又変形が著しく崩壊の危険のあるもの。	１００	
	② 外壁 ※２	イ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	１５	
		ロ：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	
	③ 屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨もりのあるもの。	１５	
		ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	２５	
		ハ：屋根が著しく変形したもの。	５０	
構造一般の程度	④ 基礎	※１の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合は、この項目を判定する。		
		イ：構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。	１０	
		ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	２０	
	⑤ 外壁	※２の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。		
		外壁の構造が粗悪なもの。	２５	
判定結果合計				

【調査番号　】　現地調査結果（附票）

１．保安上危険の有無　□【１－特】　□【１－不】　□非該当
□建築物の状態
□門、塀、屋外階段等の状態
□立木の状態
□擁壁の状態
□その他保安上危険となるおそれがある状態
２．衛生上有害の有無　□【２－特】　□【２－不】　□非該当
□建築物（石綿の飛散等）又は排水設備等の破損等の有無
□ゴミ等の放置や動物の棲みつき状況（害虫等の発生や動物の糞尿等の状況）
□その他衛生上有害となるおそれのある状態

３．景観悪化の有無　□【３－特】　□【３－不】　□非該当
□景観の状態
４．周辺の生活環境の保全への影響　□【４－特】　□【４－不】　□非該当
□立木等による破損・通行障害等の発生状況
□動物等の侵入等の発生や騒音の発生状況
□建築物等の不適切な管理等が原因による生活環境への悪影響の状況
□排水設備の不適切な管理による悪臭の発生や土砂の流出等
□その他周辺の生活環境の保全に悪影響を及ぼす状況

指導に係る措置内容と措置期限

【調査番号】相談シート

対応開始年度			
対応開始理由			
改善内容			
改善されない主な理由			
所有者情報	登記名義人		
	空家等管理者		
主な対応履歴	近隣住民からの問い合わせ総数		
	現地確認総数		
	助言通知送付総数		
	所有者又は納税義務者との主なやりとり		