

山都町特定空家等認定基準

山都町

令和 7 年 6 月

趣 旨

本町では、少子高齢化や過疎化の影響等により空家等が増加しており、それに伴い周辺へ著しい悪影響、危険等をもたらす空家等が増加している状況にあります。

そのような空家等については、市町村において、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に認定し、空家法第22条に基づき必要な措置を講じていく必要があります。

そのため、本町においても特定空家等に認定し、措置を講じる必要があることから本基準を定めるに至りました。

なお、本基準は、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（以下「ガイドライン」という。）等の基準を参照し、作成しています。

基本方針

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、所有者又は管理者にその責務があります。

そのため、本町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。

しかしながら、改善が図られず、本基準により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、管理不全空家等に係る空家法第13条に基づく指導、勧告又は特定空家等に係る空家法第22条の規定に基づく助言又は指導、勧告といった改善に向けた措置を段階的に行っていく、それでも改善が図られない場合には命令、行政代執行等の措置を行っていきます。

なお、空家法第13条第2項及び第22条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、慎重に手続きを進めることとします。

適用範囲

本基準は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造のうち、当面の間は特に必要性が高いと考えられる「木造」について適用します。

倒壊する可能性のある非木造建築物の空家等の判定をする場合は、必要に応じて、専門家等へ委任し、助言等に基づき必要箇所を調査し、倒壊のおそれがあるか否かを判定します。

空家等の定義

空家法等において「空家等」「特定空家等」等は次のとおり定められています。

○空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに付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、国又は地方団体が所有し、又は管理するものを除く。

○特定空家等（空家法第2条第2項）

特定空家等とは次の状態にあると認められる空家等をいう。

- （1）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）著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- （3）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
- （4）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

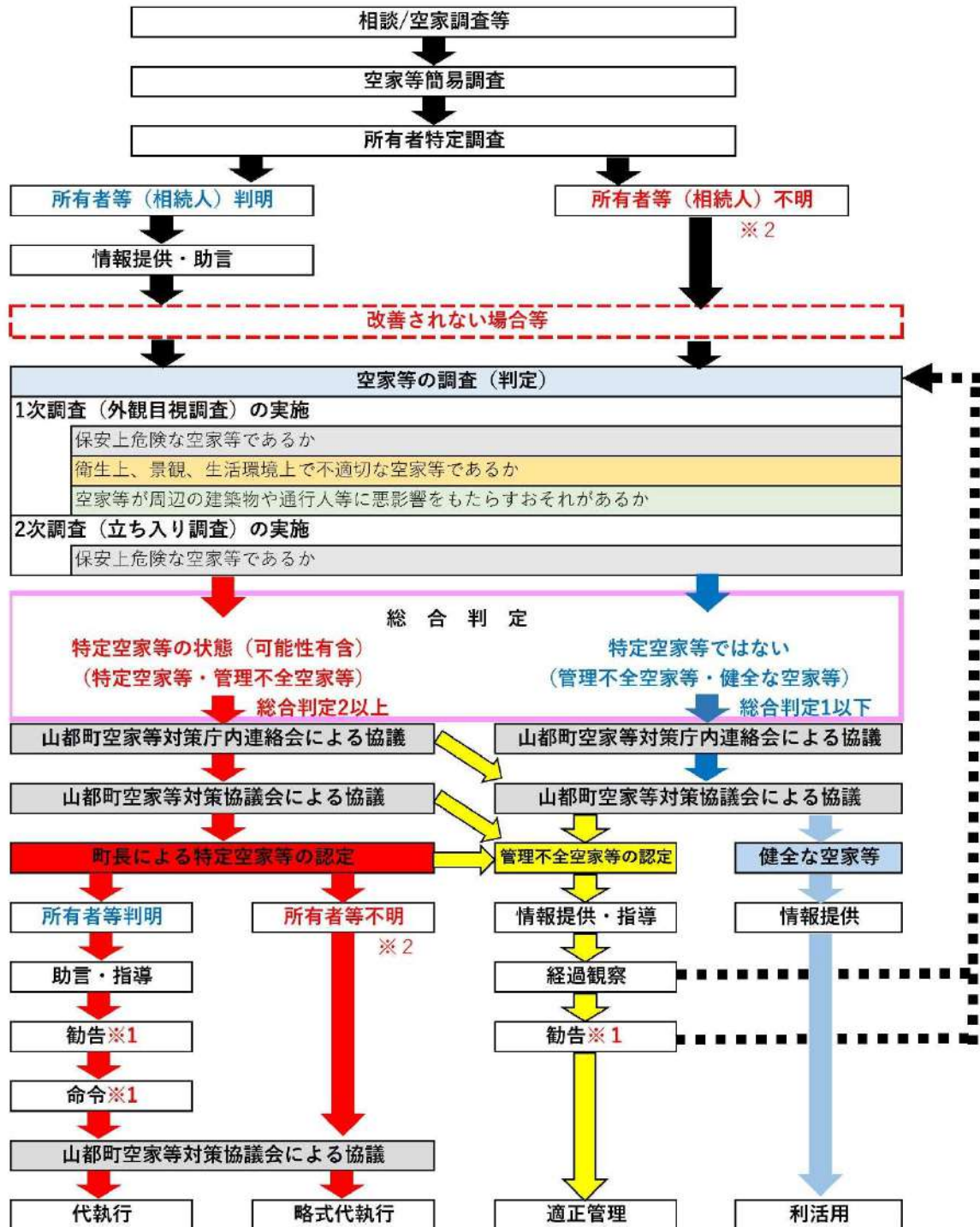
○管理不全空家等（空家法第13条第1項）

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られる空家等。

○不良住宅（住宅地区改良法第2条第4号）

主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものの。

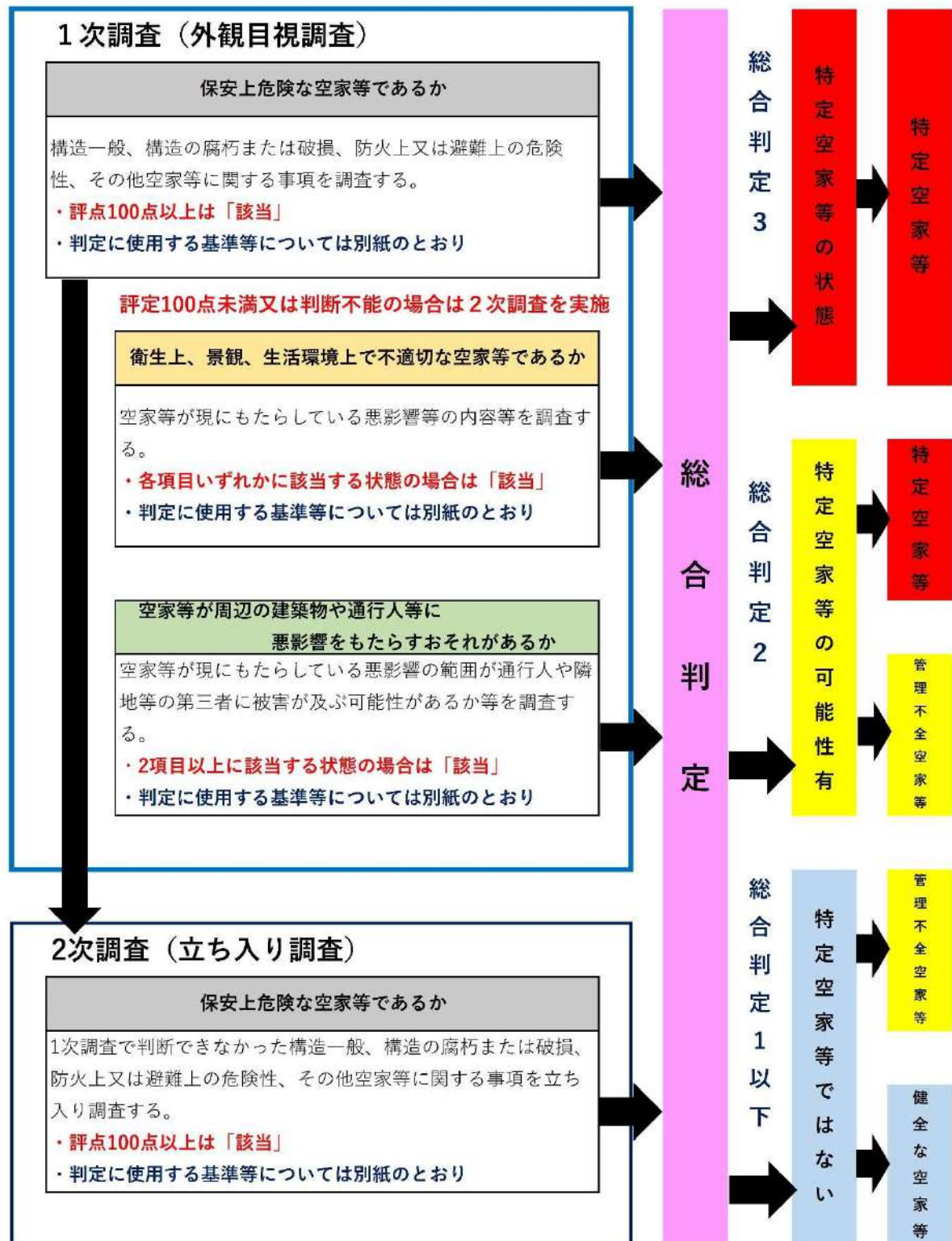
特定空家等の認定事務の流れ（フロー）



※1 山都町空家等対策協議会に協議します。

※2 所有者等が不明な場合は、フローとは別に必要に応じて「相続財産清算人」及び「不在者財産管理人」等の申し立てを行います。

特定空家等の判定の流れ（フロー）



判定基準及び調査の方法

本町においては、空家等の状態が「保安上危険な空家等であるか」「衛生上、景観、生活環境上で不適切な空家等であるか」「空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか」の3つに区分し、区分に応じて周辺への聞き取りや外観目視等で空家等の状態等を調査し、調査結果等により特定空家等又は管理不全空家等を認定することとします。

1、調査の方法

(1) 1次調査（外観目視調査）

・空家等（敷地を含む）には立ち入らず、公道等からの外観目視による調査を実施します。

(2) 2次調査（立ち入り調査）

- ・1次調査において住宅の不良度判定の評点が100点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）の場合には、立ち入りによる調査を実施します。
- ・2次調査の実施にあたっては、必要に応じて専門家等へ調査の同席や意見を求める等を行いながら調査を実施します。

2、特定空家等の判定方法

「保安上危険な空家等であるか」「衛生上、景観、生活環境上で不適切な空家等であるか」「空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか」をそれぞれ区分に応じて調査し、特定空家等の状態にあるかを総合的に判定します。

- ・総合判定3の場合は、特定空家等の状態にあると判定します。
- ・総合判定2の場合は、山都町空家対策協議会や専門家等の判断を仰ぎながら、特定空家等の状態か又は管理不全空家等の状態か否かを判定します。
- ・総合判定1以下の場合は、管理不全空家等又は健全な空家等の状態と判定します。ただし、「空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか」のみ該当した場合は健全な空家等の状態とします。

※あくまで目安であり、空家等の状態等に応じ総合的に判定することとします。

3、区分ごとの判定方法

(1) 「保安上危険な空家等であるか」の判定

国土交通省が定める「住宅の不良度判定」の考え方、項目、点数、基準点、判定の目安について住宅の不良度判定等を準用して調査します。

調査の結果、評点の合計が100点以上となった場合は「保安上危険な空家等」の状態にあると判定します。

（２）「衛生上、景観、生活環境上で不適切な空家等であるか」の判定

空家等が現にもたらしている（予見を含む）悪影響等の内容等を以下の項目より調査します。

- ・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か
- ・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か
- ・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か
- ・その他、衛生上、景観、生活環境上で不適切な状態か

調査の結果、いずれかの項目に該当する状態の場合は「衛生上、景観、生活環境上で不適切な空家等」の状態にあると判定します。

また、空家等が現にもたらしている悪影響の程度や切迫性の高さ等についても考慮しながら判定します。

（３）「空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか」の判定

空家等が現にもたらしている（予見を含む）悪影響の範囲が通行人や隣地等の第三者に被害が及ぶ可能性があるか等を調査します。

調査の結果、２項目以上に該当する状態の場合は「空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがある」状態にあると判定します。

また、空家等が大雪や台風等の影響を受けやすい地域に所在する等の地域の実情等も考慮しながら判定します。

『特定空家等に認定する際の注意事項』

- （１）特定空家等の認定については、山都町空家等対策庁内連絡会で協議を行うとともに山都町空家等対策協議会の助言・協力を受けながら、慎重に認定するものとします。
- （２）空家等の状態、周辺への影響、指導経過、所有者等の状況等を踏まえ、町民の生命・財産等に著しく影響を及ぼしていること、若しくは生活環境の保全上不適切な状態となっていることが総合的に判断される空家等を特定空家等に認定します。
- （３）特定空家等は、そのまま放置すれば将来所定の状態に陥るおそれのある（実現性が極めて高い）ものを含むものとします。
- （４）危険性や影響等の判定に際しては、状況を正しく予見し、実現性に乏しい可能性を含まないようにします。

参考：特定空家等及び管理不全空家等の状態について

区分	(1)	(2)	(3)	空家等の判定結果※
総合判定 3	該当	該当	該当	特定空家等の状態
総合判定 2	該当		該当	特定空家等又は 管理不全空家等の状態
	該当	該当		特定空家等又は 管理不全空家等の状態
		該当	該当	特定空家等又は 管理不全空家等の状態
総合判定 1	該当			管理不全空家等の状態
		該当		管理不全空家等の状態
			該当	健全な空家等
いずれにも 該当なし				健全な空家等

(1) 保安上危険な空家等であるか（判定：評点 100 点以上）

(2) 衛生上、景観、生活環境上で不適切な空家等であるか（判定：該当 1 項目以上）

(3) 空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか（判定：該当 2 項目以上）

※空家等の状態等に応じ総合的に判定します。

特定空家等に対する措置等

空家等が、特定空家等と認定された場合は、所有者と対話を図った上で、必要な特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令、代執行等）を行います。

空家等が、管理不全空家等と認定された場合は、任意の助言及び経過観察を行い、所有者等に適切に管理するよう働きかけていきます。

また、特定空家等に移行する可能性が高い管理不全空家等には、指導、勧告を行います。

なお、利活用が可能な健全な空家等については、所有者等に対して山の都移住すまいるセンターと連携し「山都町空き家バンク制度」や「山都町空き家改修等支援事業補助金」を活用した空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査を踏まえた情報提供等も検討していきます。

チェックリスト

特定空家等（不良住宅）判定チェックリスト

所在地	山都町	1次調査（外観目視調査）			
所有者等		実施日	年	月	日
種類	居宅・店舗・工場・その他（ ）	調査員	/		
構造	木造：平屋建て・2階建て・その他（ ）	2次調査（立ち入り調査）			
付属建物	納屋・車庫・その他（ ）	実施日	年	月	日
樹木	高木(3m以上)・中木(1-3m)・低木(1m以下)	調査員	/		

1、保安上危険な空家等であるか
（1）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か
○住宅の不良度判定

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	1次	2次	最終	備考
構造一般	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	☐			
	柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5cm未満のもの	20	—	☐		cm
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	☐	—		
	床	主要な居室の床の高さが45cm未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	—	☐		cm
	天井	主要な居室の天井の高さが2.1m未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	—	☐		m
	開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	—	☐		
	小計（最大評価点50点）				a1	a2	a3
構造の腐朽 または破損	床	板木落ちがあるもの	10	—	☐		
		板木落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15		☐		
	基礎、土台、柱、梁	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、柱の腐朽が著しいもの、梁、土台又は柱に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	☐	☐		
	外壁	基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	☐	☐		
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	☐			
	屋根	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、若しくは下地の露出しているもの又は躯体を貫通する穴が生じているもの	25	☐	—		
		屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15	☐	☐		
		屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の腐敗、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25	☐	☐		
			屋根が著しく変形したもの	50	☐	☐	
小計（最大評価点100点）				b1	b2	b3	b3>100点
防火上又は 避難上の危険性	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	☐			
	防火壁、界壁	防火上必要な防火壁、各戸の界壁小部屋間壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	—	☐		
		防火上必要な防火壁、各戸の界壁小部屋間壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20		☐		
	屋根	屋根が可燃性材料で覆われているもの	10	☐	—		
	廊下、階段等	廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	—	☐		
		廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20		☐		
	小計（最大評価点50点）				c1	c2	c3
排水設備	汚水	汚水の排水設備がないもの	20	—	☐		
	雨水	雨樋がないもの	10	☐	—		
	小計（最大評価点30点）				d1	d2	d3
不良住宅評価点 合計							(A)= a3+b3+c3+d3

その他、空家等に関する事項（特定空家等認定関係）

不良住宅評定点

点 (A)

○特定空家等の判定（追加）

評定区分	評定項目	評定内容	評点	1次	2次	最終	備考
建物及び宅地等	看板、給湯設備、 屋外水槽等	破損がある、支持部分の腐朽・破損等がある	15	☐	—		
		剥落又は脱落がある、落下の恐れがあるほどの著しい腐朽・破損等、支持部分の著しい腐朽・破損等がある	25	☐			
	軒、バルコニー	支持部分の腐朽・破損等がある	15	☐	—		
		脱落がある、落下の恐れがあるほどの著しい傾き、支持部分の著しい腐朽・破損等がある	25	☐			
	門、塀、屋外階段	構造部材の腐朽・破損等がある	15	☐	—		
		倒壊の恐れがあるほどの著しい傾斜、構造部材の著しい腐朽・破損等又は構造部材同士のずれがある	25	☐			
	擁壁 宅地擁壁老朽化判定マニュアルによる判定	マニュアルによる宅地擁壁の危険度評価区分「小」区分に該当	15	☐	—		
		マニュアルによる宅地擁壁の危険度評価区分「中」区分に該当	50	☐			
		マニュアルによる宅地擁壁の危険度評価区分「大」区分に該当	100	☐			
	追加評定点 小計					—	

2、衛生上、景観、生活環境上で不適切な空家等であるか

（1）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か

評定区分	評定項目	評定内容	1次	2次	最終	備考
建物又は設備	アスベスト	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である	☐	—	【 】 項目	
	排水関係	浄化槽等の放置、破損等、排水等の流出により、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	☐	—		
その他	ごみ、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	☐	—		
		ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	☐	—		

（2）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か

評定区分	評定項目	評定内容	1次	2次	最終	備考
建物等及び宅地	景観	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【国道路幅の両側から20m以内の区域】	☐	—	【 】 項目	
		屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく（ぐんたり）汚れたまま放置されている	☐	—		
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	☐	—		
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	☐	—		
		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か

評定区分	評定項目	評定内容	1次	2次	最終	備考
建物等及び宅地	立木	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	☐	—	【 】 項目	
	動物等	害獣等にすみついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	☐	—		
		シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	☐	—		
	防犯	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	☐	—		
	その他	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、衛生上、景観、生活環境上で不適切な状態か

評定区分	評定項目	評定内容	1次	2次	最終	備考
その他		（1）～（3）の他衛生上、景観、生活環境上で不適切な状態について記載	☐	—	【 】 項目	

3、空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか

区分	評定内容	1次	2次	最終	備考
周辺の状況	空家等が倒壊した場合、隣地等へ影響がある（ $D < H$ の場合）	☐	—	【 】 項目	
	陸地境界までの距離（D）※周辺への影響が多い箇所 おおむね		m		
	軒高（H） おおむね		m		
	空家等が倒壊した場合、周辺への影響が大きい（周辺住民が使用する道路（迂回路なし）をふさぐ等）	☐	—		
	空家等が公道（国道・県道・町道等）に面している	☐	—		
	空家等の周辺に人家が密集（隣接2軒以上）している	☐	—		
	空家等が学校又は保育園等の近く（直線距離200m以内）にある	☐	—		
	空家等が通学路に面している	☐	—		
その他	空家等が不特定多数が利用する施設の近く（直線距離200m以内）にある 【施設名： 】	☐	—		
	その他、大雪や台風等の影響を受けやすい地域等の実情について記載 実情等について記載	☐	—		

4、空家等に関するその他特記事項

5、位置図

ゼンリン

P

判定に使用する基準及び関係法令等

(別紙)

区分	使用する基準等
共通	<u>関係法令等</u> ・ 空家法 ・ 建築基準法第 8 条 ・ 民法第 7 0 9 条
保安上危険な空家等であるか	(1) 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か <u>住宅の不良度判定</u> <u>主な判定基準</u> ・ 外観目視による住宅の不良度判定の手引き (案) <u>関係法令等</u> ・ 住宅地区改良法 特定空家等の判定 (追加) <u>主な判定基準</u> ・ ガイドライン ・ 宅地擁壁老朽化判定マニュアル (案)
衛生上、景観、生活環境上で不適切な空家等であるか	(1) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態か <u>主な判定基準</u> ・ ガイドライン <u>関係法令等</u> ・ 建築基準法第 2 8 条の 2 ・ 浄化槽法第 8、9、1 2 条 ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 6 条の 2 ・ 悪臭防止法 ・ 臭気指数 (2) 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か <u>主な判定基準</u> ・ ガイドライン <u>関係法令等</u> ・ 景観法第 6 2、6 4 条等 ・ 熊本県景観条例第 4 条 ・ 山都町景観条例第 5 条 (3) 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か <u>主な判定基準</u> ・ ガイドライン

	<u>関係法令等</u> ・ 民法第 2 3 3 条、第 7 1 7 条 ・ 道路法第 4 4 条 ・ 熊本県犯罪の起きにくい安全安心まちづくり条例第 4 条
空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか	—