



# 管理不全空家等の指導について

---

令和 8 年 2 月 1 2 日  
令和 7 年度第 1 回柏市空家等対策協議会  
事務局作成資料 3



# 目次

1. 空き家特措法での定義（再掲）
2. 特定空家等及び管理不全空家等の参考基準（再掲）
3. 判定基準の作成
4. 管理不全空家等の判定及び指導の実施状況
5. 具体的な判定事例について
6. 今後の管理不全空家等に対する指導・勧告について

# 1 空家特措法での定義



## 空家等(法第2条1項)

建築物又はこれに附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。）



## 管理不全空家等(法第13条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と認められる空家等

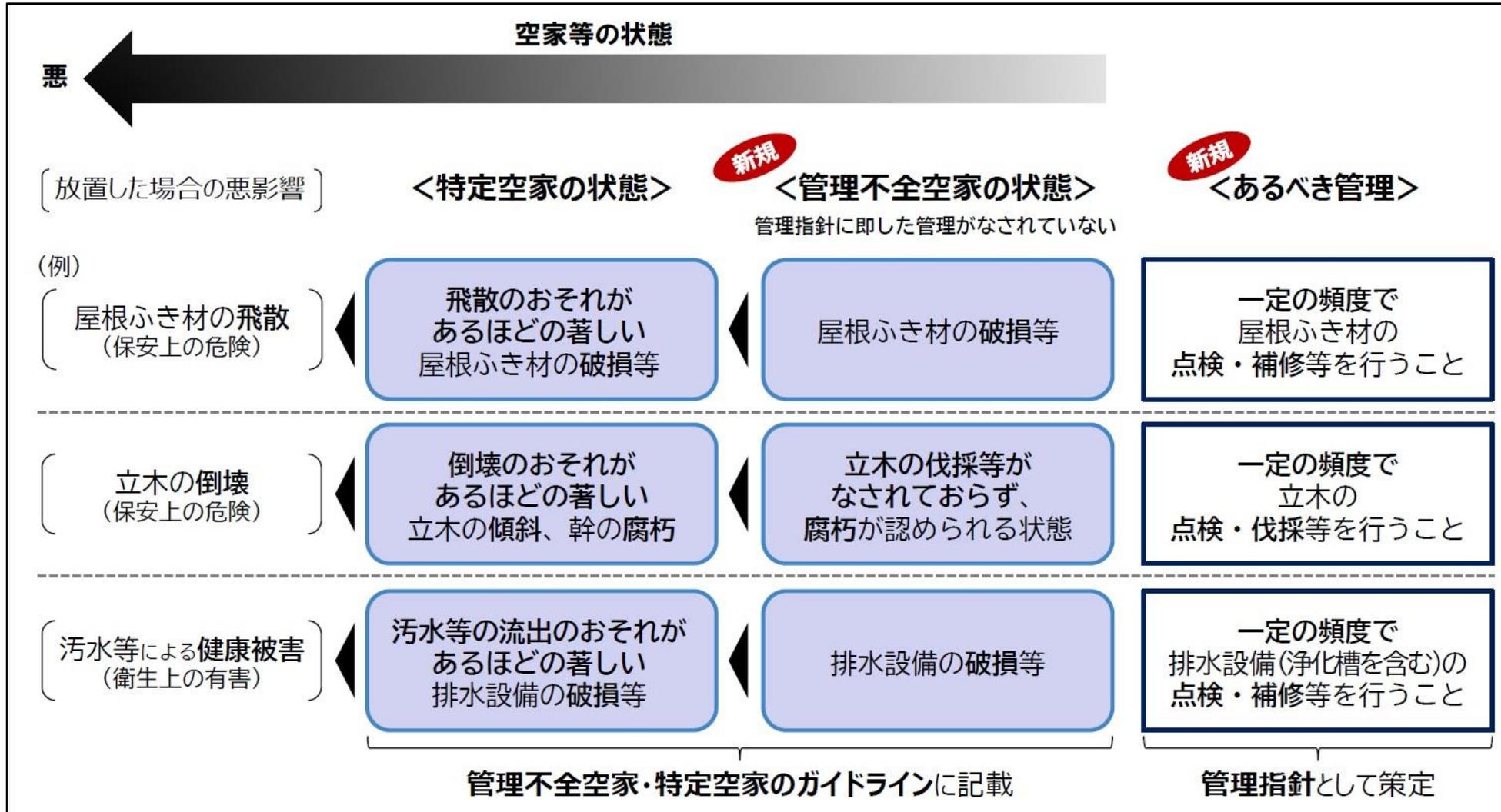


## 特定空家等(法第2条2項)

次の状態にあると認められる空家等

- 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
- 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

## 2 特定空家等及び管理不全空家等の参考基準（国資料より）



## 2 特定空家等及び管理不全空家等の参考基準（国資料より）



	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険 に関して参考と なる基準	(1)建築物等 の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②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 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	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
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の 落下	①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 等	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
		②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 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	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
	(4)部材等の 飛散	①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 等	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
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	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

## 2 特定空家等及び管理不全空家等の参考基準（国資料より）



	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)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	
	(2)健康被害の誘発	①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 等	排水設備の破損等
		②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 等	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
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 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
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	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等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	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 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常的雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)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	
	(5)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	
	(6)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	

### 3 判定基準の作成



- 前回協議会では、管理不全空家等及び特定空家等の判定を行う際の判定表について、「職員が運用する際の判定のばらつき」の懸念など」について意見を頂いた。
- 意見を踏まえ、職員が判定表を用いる際の基準とするべく、「柏市管理不全空家等及び特定空家等の判定基準」を作成したうえで運用をしている。

# 4 管理不全空家等の判定及び指導の実施状況



管理不全空家等判定結果一覧表（R8.1月末まで）

No	判定表①	判定表②	判定表③	判定結果	判定後の指導等
1	0	中	該当なし	<b>管理不全空家等</b>	13条指導
2	60	小	該当なし	<b>管理不全空家等</b>	13条指導
3	25	該当なし	該当なし	空家等	経過観察
4	75	該当なし	該当なし	空家等	12条助言
5	60	中	該当なし	<b>管理不全空家等</b>	13条指導
6	50	中	該当なし	<b>管理不全空家等</b>	13条指導
7	75	小	該当なし	<b>管理不全空家等</b>	13条指導
8	65	小	該当なし	<b>管理不全空家等</b>	13条指導

(補足)

判定表①は建築物等の保安上危険を確認する判定表

判定表②は衛生上有害，その他周辺の環境の保全上放置することが不適切を確認する判定表

判定表③は景観悪化を確認する判定表

## 4 (参考) 判定の考え方 (再掲)



判定表では、判定表①(保安上危険)での点数、判定表②(衛生上有害, その他放置することが不適切)の悪影響の範囲、判定表③(景観悪化)の該当の有無を組み合わせ、総合的に特定空家等及び管理不全空家等への該当を判定。

判定表①	判定表②			
	大	中	小	該当しない
100点以上	特定空家等	特定空家等	特定空家等	特定空家等
80点~99点	特定空家等	特定空家等	管理不全空家等	管理不全空家等
50点~79点	特定空家等	管理不全空家等	管理不全空家等	-
0点~49点	特定空家等	管理不全空家等	-	-

判定表③	いずれかの項目に該当する場合: 特定空家等
------	-----------------------

# 5 具体的な判定事例について①



写真	<p>正面側(南側)</p> <p>ベランダに腐朽が見られ、特に屋根波板に脱落がみられる。(半分以上脱落済み。戸建て住宅地であり、強風時に周辺住宅に飛散する可能性が高い。)</p>
----	--

写真	<p>正面側(南側)</p> <p>屋根上のテレビアンテナの転倒が見られる。(落下した場合は隣家敷地に落下する可能性が高い。)</p>
----	---

写真	<p>裏側(北側)</p> <p>樹木等が選定されておらず、枝木が歩道側へ伸びてしまっている。</p>
----	---

<p><b>【判定概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 判定表①…60点『屋根ふき材の剥落』，『看板，設備等の転倒』</li><li>・ 判定表②…小『立木の枝等のはみ出し』</li><li>・ 判定表③…該当しない</li></ul> <p>⇒管理不全空家等と判定</p>
--

# 5 具体的な判定事例について②



写真	道路側より 建物自体は外観上確認できる不具合等なし。
----	-------------------------------

写真	道路側より 立木の枝の道路への越境の状況。
----	--------------------------

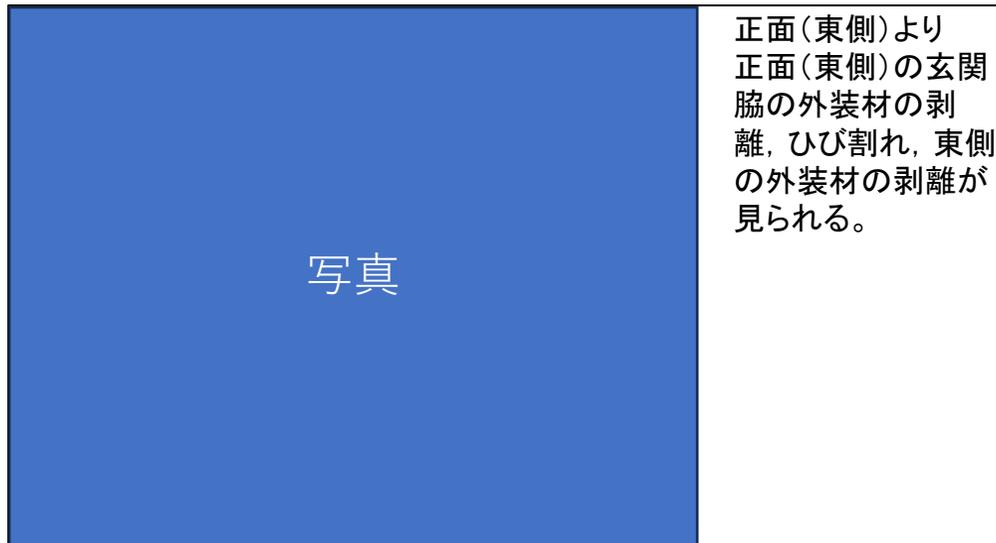
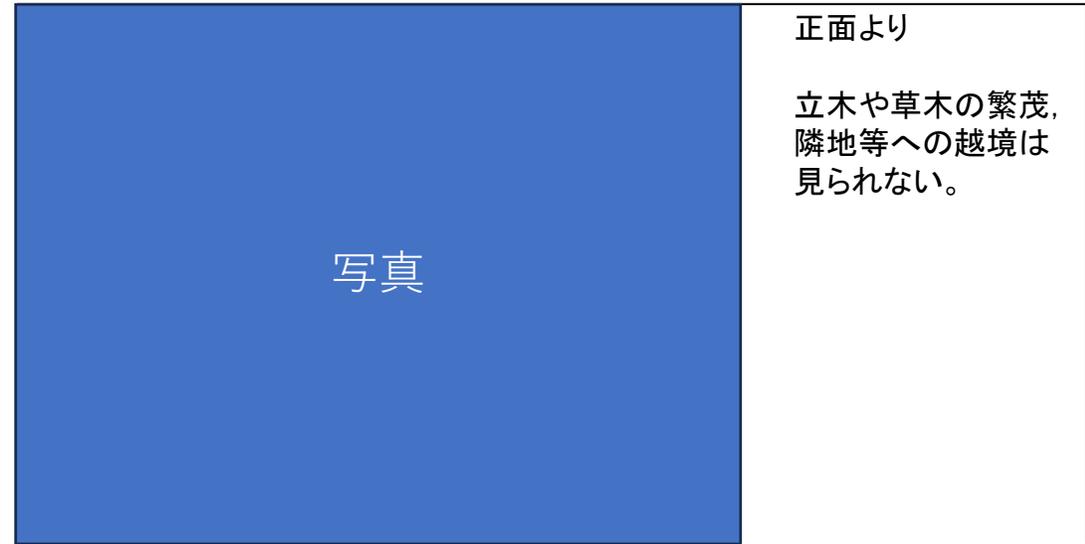
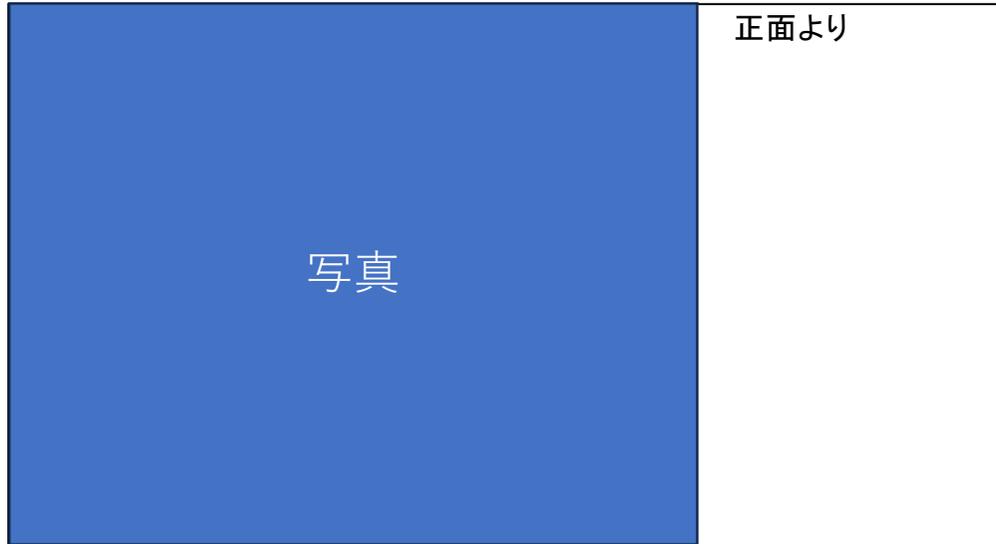
写真	道路側より 玄関前にある立木の枝が道路側へ越境しており、歩行者等の通行の支障となっている。
----	--

**【判定概要】**

- ・ 判定表①…0点 倒壊等の保安上危険な状況なし。
- ・ 判定表②…中『立木の枝等のはみ出し』
- ・ 判定表③…該当しない

⇒管理不全空家等と判定

# 5 具体的な判定事例について③



**【判定概要】**

- ・ 判定表①…25点『外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出』
- ・ 判定表②…該当しない
- ・ 判定表③…該当しない

⇒管理不全空家等には該当しないと判定

## 6 今後の管理不全空家等に対する指導・勧告について



- 引続き、職員による現地調査の際に判定基準に基づき調査を実施し、管理不全空家等と判定された場合には、所有者等に対し、管理指針に即した措置を市から指導する。（法13条1項）
- 上記指導により改善されない場合には、管理不全空家等の勧告（法第13条2項）を実施することになる。
- 管理不全空家等の勧告（法13条2項）の実施方法等については、指導（法第13条1項）の実施状況（本市での対象件数や指導回数、指導結果の状況等）を踏まえ、本市のルールを今後研究する。（例えば、複数回の指導に対し所有者等の管理行動が見られないケースを勧告するなどが想定できる。）
- 勧告（法13条2項）された管理不全空家等の敷地は、勧告（法22条2項）された特定空家等の敷地と同様に固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用外となる。（地方税法第349条の3の2等）