

東久留米市管理不全空家等判定基準（案）

令和 6 年 月

東久留米市

## 1 趣 旨

本基準は東久留米市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号）第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を認定するために、国土交通大臣及び総務大臣が定める「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措置（ガイドライン）」に準拠し、東久留米市として基準を定めるものである。

### 【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

**第十三条** 市町村長は、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られる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、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。

## 2 対応方法

東久留米市内に所在する空家等で、所有者等によって適切な管理がなされていない本基準に示す状態にある空家等を、「管理不全空家等」の状態にあると判定し、認定する。

## 3 判定基準

国のガイドラインに準拠した以下の事項等を総合的に判断し、管理不全空家等であると判定する。なお、状態の例については「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措置（ガイドライン）」より抜粋する。

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がある

## 状態（特定空家等）に該当するおそれがある状態

### （１）建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### A. 建築物

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

#### B. 門、塀、屋外階段等

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

#### C. 立木

- ・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  
(備考)
- ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和４年４月 国土交通省）が参考にできる。

### （３）部材等の落下

#### A. 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- ・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  
(備考)
- ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じ

るかの判断が必要になる。

#### B. 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支持部分の破損、腐朽等

(備考)

- ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

#### C. 立木の枝

- ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考)

- ・既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

### (4) 部材等の飛散

#### A. 屋根ふき材、外装材、看板等

- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考)

- ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

#### B. 立木の枝

- ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考)

- ・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

## 2. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態 (特定空家等) に該当するおそれがある状態

それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

## (1) 石綿の飛散

- ・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

### A. 汚水等

- ・排水設備の破損等

### B. 害虫等

・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

- ・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. 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（特定空家等）に該当するおそれがある状態

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- ・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
- ・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

(備考)

- ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

#### 4. 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（特定空家等）に該当するおそれがある状態

##### (1) 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
- ・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

##### (2) 不法侵入の発生

- ・開口部等の破損等

##### (3) 落雪による通行障害等の発生

- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
  - ・雪止めの破損等
- (備考)
- ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

##### (4) 立木等による破損・通行障害等の発生

- ・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

- ・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

- ・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

## ※ 留意事項

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総合的に判断し「管理不全空家等」の状態にあるかの判定を行う場合がある。