

大東市管理不全空家等及び特定空家等
の判断基準

令和 7 年 7 月
大東市

1 趣旨

本基準は、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「空家特措法」という。)第2条第2項に規定する「特定空家等」及び空家特措法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を判断するにあたり、本市における参考とすべき基準を定めるものです。

基準の策定にあたり、国が定めた「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)」や、大阪府が示している「空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル(空家等対策に係る技術的助言)」を参考に作成したものです。基準については、より実効的なものになるように随時内容の更新・修正等を行うこととします。

2 定義

(1) 空家等(空家特措法第2条第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。)をいう。

(2) 特定空家等(空家特措法第2条第2項)

以下のいずれか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

(3) 管理不全空家等(空家特措法第13条第1項)

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られる空家等をいう。

3 対応方針

空家等の管理については、空家特措法第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、本市では、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特措法第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、管理不全空家等及び特定空家等と判断された空家等については、周囲の生活環境への影響度や危険度の切迫性を考慮し、必要に応じて、空家特措法第13条又は第22条に基づき、助言、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ない時は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特定空家等であれば空家特措法第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。所有者等を確知できない場合は、財産管理人制度の活用を検討します。

なお、管理不全空家等及び特定空家等については、上記のとおり是正措置による所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから大東市空家等対策協議会から意見聴取をするなど、慎重に手続きを進めていきます。

4 判断基準

管理不全空家等及び特定空家等の判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断します。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していきます。

① 保安上危険に関して参考となる基準

| 放置した場合の悪影響 | | 管理不全空家等 | 特定空家等 |
|------------|---------------|--|---|
| 建築物等の倒壊 | 建築物 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡 | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| | 門、塀、屋外階段等 | <ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| | 立木 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 |
| 擁壁の崩壊 | | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 |
| 部材等の落下 | 外装材、屋根ふき材、手すり | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽 |

| | | | |
|--------|----------------|--|---|
| | り材、看板等 | 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 | 等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、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 |
| | 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 | ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 |
| | 立木の枝 | ・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 | ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 |
| 部材等の飛散 | 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 | ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、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 |
| | 立木の枝 | ・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 | ・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽 |

② 衛生上有害に関して参考となる基準

| 放置した場合の悪影響 | | 管理不全空家等 | 特定空家等 |
|------------|-------|--|---|
| 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 | ・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 |
| 健康被害の誘発 | 汚水等 | ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等 | ・排水設備からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 |
| | 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 | ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 |
| | 動物の糞尿 | ・駆除等がなされておらず、常態 | ・敷地等の著しい量の動物の糞尿 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--|
| | 等 | 的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態 | 等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ |
|--|---|-----------------------|--|

③ 景観悪化に関して参考となる基準

| 放置した場合の悪影響 | 管理不全空家等 | 特定空家等 |
|------------|---|---|
| 景観の悪化 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |

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

| 放置した場合の悪影響 | 管理不全空家等 | 特定空家等 |
|-------------------|---|---|
| 汚水等による悪臭の発生 | <ul style="list-style-type: none"> ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)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又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 | <ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 |
| 不法侵入の発生 | <ul style="list-style-type: none"> ・開口部等の破損等 | <ul style="list-style-type: none"> ・不法侵入の形跡 ・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 |
| 落雪による通行障害等の発生 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 |
| 立木等による破損・通行障害等の発生 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |
| 動物等による騒音の発生 | <ul style="list-style-type: none"> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつ等が敷地 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |

| | | |
|------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| | 等に認められる状態 | つき等 |
| 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 | ・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 |

5 措置の流れ

市民等からの空家等に関する相談や情報提供があった場合は、基本的に以下の流れで対応します。

