

一関市特定空家等及び管理不全空家等認定基準

令和3年2月26日

告示第48号

改正 令和7年3月6日告示第45号

(趣旨)

第1 この告示は、一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（令和3年一関市規則第11号）第2条に規定する特定空家等及び管理不全空家等に認定するための基準及び手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 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「法」という。）第2条第1項に規定するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項に規定する空家等をいう。
- (4) 住宅等 空家等以外の常時居住の用に供する建築物をいう。

(立入調査)

第3 市長は、法第9条第2項の規定により、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立入調査をさせることができる。この場合において、当該職員又はその委任した者には、建築士の資格を有する者を1人以上含むものとし、2人以上で立入調査を行うものとする。

2 立入調査の項目は、特定空家等及び管理不全空家等認定基準チェックシート（別表）のとおりとする。

3 立入調査を行った結果、次の各号のいずれにも該当すると認められるときは、特定空家等又は管理不全空家等に認定する必要がある空家等として、一関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において報告する。

- (1) 別表第1項第1号又は第2号の項目のいずれかに該当する。
- (2) 次のいずれかに該当する。

ア 別表第1項第3号及び第4号の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

イ 別表第2項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

ウ 別表第3項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

エ 別表第4項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

- (3) 次のいずれかに該当する。

ア 半径3キロメートル以内に公共施設、学校又は未就学児が利用する施設がある空家等

イ 現に、公道にはみ出し、車両及び歩行者の通行を妨げている又は住宅等に危害を及ぼしている空家等

ウ 敷地内の建築物が倒壊した場合、壁、柱、屋根などが公道にはみ出し、車両若しくは歩行者の通行を妨げる空家等又は車両、歩行者若しくは住宅等に危害を及ぼすおそれがある空家等

(協議会)

第4 協議会の委員は、立入調査の報告を受け、特定空家等又は管理不全空家等の認定について、意見を述べることができる。

(特定空家等又は管理不全空家等の認定)

第5 市長は、立入調査の結果及び協議会委員の意見を参考に特定空家等又は管理不全空家等に認定するものとする。

(非常時調査)

第6 市長は、非常の場合又は危険の切迫があるなど特別の事情が生じた空家等について、立入調査以外の公道等からの外観目視調査(以下「非常時調査」という。)を行うことができる。

2 非常時調査の項目は、第3第2項の規定を準用する。

3 市長は、非常時調査を行った場合において、次の各号のいずれにも該当するときは、特定空家等に認定することができる。

(1) 次のいずれかに該当する。

ア 現に建築物が倒壊又は一部崩落している。

イ 建築物の倒壊又は一部崩落若しくは屋根、壁又は空家等と認められる場所にある工作物等の飛散の可能性が差し迫っている。

(2) 第3第3項第3号のいずれかに該当する。

3 市長は、前項の規定により特定空家等に認定した場合は、速やかに協議会に報告する。

別表（第3関係）

特定空家等及び管理不全空家等認定基準チェックシート

		特定空家等	管理不全空家等
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と認定する基準			
(1) 建築物の傾斜	基礎の不同沈下	基礎に不同沈下があり、建築物全体のおおむね4分の1以上に、20分の1を超える傾斜がある。	基礎に不同沈下があり、建築物全体のおおむね4分の1以上に、60分の1を超える傾斜がある。
	柱の傾斜	建築物全体のおおむね4分の1以上に、20分の1を超える傾斜がある（2階以上の階のみが傾斜している場合も同様）。	建築物全体のおおむね4分の1以上に、60分の1を超える傾斜がある（2階以上の階のみが傾斜している場合も同様）。
(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎に幅0.3ミリメートル以上のひび割れ又は局所的な破壊が10箇所以上ある。	基礎に幅0.3ミリメートル以上のひび割れ又は局所的な破壊がある。
		土台等が基礎幅をはみ出す程のずれ、脱落又は遊離がある。	土台等のずれがある。
		土台となる木材が腐食して著しい断面欠損（断面の半分以上）又は緊結金物の著しい腐食がある。	土台となる木材が腐食して断面欠損がある。
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいに亀裂又は変形、若しくは柱とはりのずれが2箇所以上ある。	柱、はり、筋かいに局所的なひび割れや破損がある。

		特定空家等	管理不全空家等
(3) 屋根や外壁等の脱落や飛散のおそれ	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根のおおむね半分以上に、著しい変形又は抜け落ちがある。	屋根ふき材の一部に剥落やずれがある。
		屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材におおむね半分以上の剥落がある。	屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材の一部に剥落がある。
		軒が垂れ下がり、おおむね半分以上の崩落がある。	軒の一部が垂れ下がっている。
		軒の裏板、垂木等が腐朽し、おおむね半分以上の脱落がある。	軒の裏板、垂木等の一部が腐朽している。
	外壁	仕上げ材のおおむね半分以上が剥がれ、下地の露出がある。	仕上げ材の一部が剥がれ、下地の露出がある。
		外壁を貫通する穴が、10箇所以上ある。	外壁を貫通する穴がある。
		外壁のモルタル及びタイル等の仕上材に浮きが生じ、おおむね半分以上の脱落がある。	外壁のモルタル及びタイル等の仕上材にひび割れ、ずれ及び浮きが生じている。
	看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上材の剥落、看板の転倒、破損又は脱落、若しくは支持部分の腐食がある。	看板にひび割れがある。
		給湯設備又は屋上水槽等に、転倒、脱落又は支持部分の腐食がある。	給湯設備又は屋外水槽等の一部が破損している。
	屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーに、幅0.3ミリメートル以上のひび割れ、破損、脱落又は傾斜がある。	屋外階段又はバルコニーの一部に、腐朽又は破損がある。
	門又は塀	門又は塀に、幅0.3ミリメートル以上のひび割れ、破損又は傾斜がある。	門又は塀に、ひび割れ、破損又は傾斜がある。

	特定空家等	管理不全空家等
(4) 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	国土交通省都市局都市安全課「宅地擁壁の健全度判定・予防保全マニュアル」による健全度判定区分が「低」である。	国土交通省都市局都市安全課「宅地擁壁の健全度判定・予防保全マニュアル」による健全度判定区分が「中」である。
2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態と認定する基準		
建築物又は設備等の破損等による影響	吹付け石綿の使用が目視により確認でき、使用部位の破損等により飛散し暴露する可能性が高い。	吹付け石綿の使用が目視により確認できる。
	浄化槽等の破損により、排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	浄化槽等の破損がある。
ごみ等の放置、不法投棄による影響	ごみ等の放置又は不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	ごみ等の放置又は不法投棄による臭気の発生がある。
	ごみ等の放置により、敷地境界からでも多数のねずみ、はえ、蚊等が確認できる又は敷地境界で顔を払う程度の害虫が確認できる。	ごみ等の放置により、ねずみ、はえ、蚊等が確認できる。

	特定空家等	管理不全空家等
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と認定する基準		
建築物等の不適切な管理等を原因とした状態	屋根又は外壁等のおおむね半分以上が汚物や落書き等で外見上大きく傷み、汚れたまま放置されている。	屋根又は外壁等の一部が汚物や落書き等で傷んでいる。
	窓ガラスのおおむね半分以上が割れたまま放置されている。	窓ガラスの一部が割れたまま放置されている。
	看板等の工作物が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損したまま放置され、表示部分の半分以上が確認できない。	看板等の工作物の一部が破損したまま放置されている。
立木又は雑草の不適切な管理等を原因とした状態	飛び出している枝葉がおおむね30センチメートル以上となり、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂又は枝葉が敷地の外にはみ出している。	枝葉の剪定等がなされておらず、敷地の外にはみ出している。
	草丈がおおむね30センチメートル以上となり、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂又は雑草が敷地の外にはみ出している。	雑草が繁茂している。

	特定空家等	管理不全空家等
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と認定する基準		
立木を原因とした不適切な状態	立木の腐朽枯損により、倒木又は枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に大量に散らばっており、通常の通行が困難である。	立木の伐採等がなされておらず、腐朽枯損が確認できる。
	枝葉が、歩道からおおむね 2.5メートル以内の高さに 50センチメートル以上歩道にはみ出し又は道路標識若しくは信号等にかかっている。	枝葉が歩道にはみ出している。
	枝葉が、車道からおおむね 3メートル以内の高さに 50センチメートル以上車道にはみ出し、又は道路標識若しくは信号等にかかっている。	枝葉が車道にはみ出している。
	枝葉が、道路等を除く敷地の外に 50センチメートル以上はみ出している。	枝葉が、道路等を除く敷地の外にはみ出している。
	枝葉が電線を覆っている。	枝葉が電線に触れている。
空家等に侵入した動物等を原因とした不適切な状態	動物のふん尿による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	動物のふん尿による臭気の発生がある。
	動物の毛、羽毛等が敷地外まで飛散している。	動物の毛、羽毛等が確認できる。
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に聞こえ、会話の妨げとなる。	動物の鳴き声その他の音が聞こえる。

	特定空家等	管理不全空家等
	動物が棲みつき敷地の内外を出入りしており、周辺の土地又は家屋に侵入するおそれがある。	動物が棲みついている。
	ごみ等の発生元にかかわらず、敷地境界からでも多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、又は敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる。	ねずみ、はえ、蚊等が発生している。
	シロアリの大量発生による近隣の家屋への飛来又は蜂の巣（有害）が確認できる。	シロアリの発生又は蜂の巣が確認できる。
建築物等の不適切な管理等を原因とした不適切な状態	外壁を貫通する穴が生じ、不特定の者が容易に侵入できる開放がある。	外壁を貫通する穴が生じている。
	ドアの外れなど、不特定の者が容易に侵入できる開放がある。	ドアの外れなどの開放がある。
	門扉の未施錠、外れなど、不特定の者が容易に侵入できる破損などがある。	門扉の未施錠、外れなどの破損などがある。
	窓ガラスの割れなど、不特定の者が容易に侵入できる破損がある。	窓ガラスの割れなどの破損がある。
	敷地外まで土砂等が大量に流出し、通行等の妨げとなっている。	敷地外まで土砂等が流出している。