

川西市管理不全空家等及び特定空家等の判定基準

川西市空家等対策の推進に関する要綱（令和 6 年 7 月 31 日施行）第 4 条第 2 項及び第 6 条第 1 項における基準を以下のとおり定める。

1 空家等の現地調査

空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等の定義ごとに、次の 3 つの項目で構成された判定基準表に基づき空家等の評価を行う。

<特定空家等の定義>

I 保安上危険

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

II 衛生上有害

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

III 景観悪化

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

IV 周辺の生活環境への影響

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

（１）空家等の状態

「空家等の物的状態が特定空家等の定義の I から IV までの各状態であるか否か、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否か」を、判定基準表の「部位等」の「物的状態」ごとに評価する。

（２）周辺影響度

「空家等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがあるか否か」等、周辺の状況などによる悪影響の程度を評価する。

周辺と十分な離隔距離がある場合、原則として認定しないが、「II 衛生上」または「IV 生活環境上」の分野など、広範囲に影響が生じることが容易に想定される場合はこれに限らない。

（３）事象経過

「空家等の状況が改善する見込みがあるか否か」等、所有者等の対応経過や文書送付の頻度などにより評価する。

2 管理不全空家等及び特定空家等の認定

(1) 現地調査による点数化とランク分け

空家等について、現地等の状況より「空家等の状態」「周辺影響度」「事象経過」の3つの項目（特定空家等の判定は「空家等の状態」「周辺影響度」の2項目）を点数化し総合計で判定する。

○特定空家等候補の判定

「空家等の状態」+「周辺影響度」= 総合計 100 点以上

○管理不全空家等候補の判定

「空家等の状態」+「周辺影響度」+「事象経過」= 総合計 30 点以上

ただし、「周辺影響度」及び「事象経過」のみの総合計では、管理不全空家等候補にはならない。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

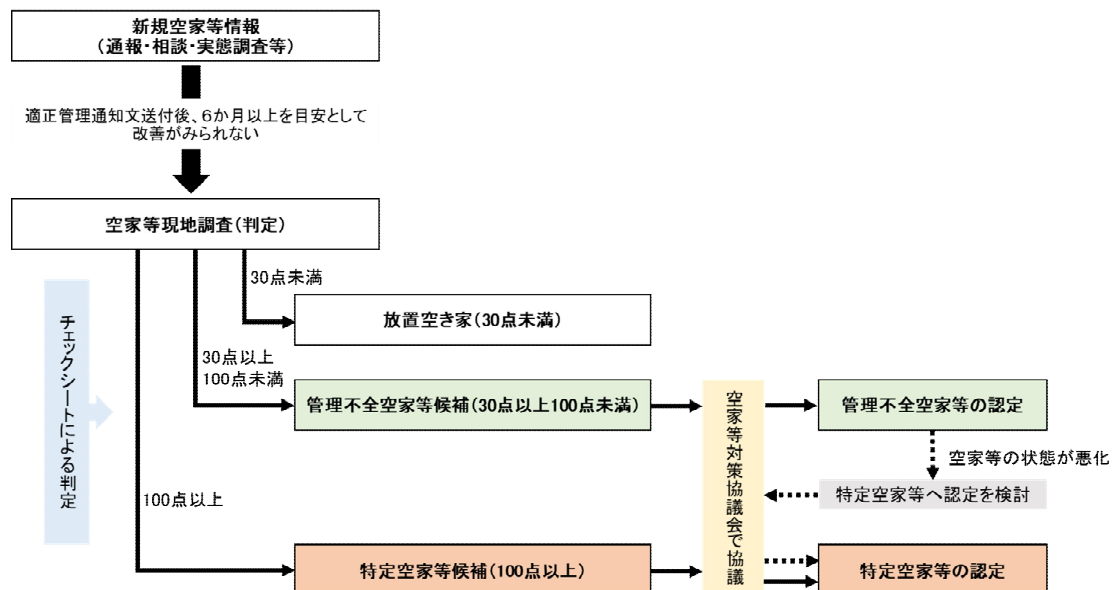
上記候補の中から、管理不全空家等又は特定空家等に認定するかどうか、川西市空家等対策協議会で協議を行い認定を行う。

3 判定の参考となるガイドライン等

空家等の状態を判定する上で、本基準のほか、以下のガイドライン等を参考とする。

- ・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（ガイドライン）：国土交通省住宅局
- ・空家等対策に係る技術的助言（空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル）：大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課

4 管理不全空家等及び特定空家等の認定の流れ



5 管理不全空家等及び特定空家等の判定基準表

管理不全空家等及び特定空家等の判定基準表は、別表 1 のとおりとする。

6 現地調査チェックシート

管理不全空家等及び特定空家等の現地調査チェックシートは、別表 2 のとおりとする。

7 施行日

令和 6 年 1 2 月 2 7 日

別表1 管理不全空家等及び特定空家等の判定基準表

[illegible]

【特記事項1】総合計の計算式

○特定空家等の判定

「1 空き家の状態(最大285点)」+「2 周辺影響度(最大20点)」=「総合計」(最大305点)

○管理不全空家等の判定

「1 空き家の状態(最大285点)」+「2 周辺影響度(最大20点)」+「3 事象経過(最大15点)」=「総合計」(最大320点)

【特記事項2】物的状態等の程度

○物的状態等の程度は、影響が大きい順にA→B→Cの三段階で評価。(状態等の有無のみの場合は、A・Cの二段階で評価)

○各物的状態の配点に、程度(A～C)に応じた次の係数を掛けたものが点数となる。

A:1.0 B:0.5 C:0

※十分な離隔距離が「有り」と判定される場合は、原則、認定しない。

ただし、「Ⅱ衛生上」または「Ⅳ生活環境上」の分野など、広範囲に影響が生じることが容易に想定される場合は、これに限らない。

特定空家等:100点以上
管理不全空家等:30点以上

別表2 現地調査チェックシート

1 空家等の状態

部位等		予見される事象	各分野の観点																							合計	
			Ⅰ 保安上危険						Ⅱ 衛生上						Ⅲ 景観上						Ⅳ 生活環境保全上						
			物的状態	基礎点	A	B	C	評点	物的状態	基礎点	A	B	C	評点	物的状態	基礎点	A	B	C	評点	物的状態	基礎点	A	B	C		評点
建築物全体	倒壊、不法侵入	傾斜	45	1/20超	1/60以上～ 1/20以下	1/60未満														開口部等の破損	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし			
		雨水侵入の痕跡	5	あり	－	なし																					
構造部材	倒壊	破損、腐朽、蟻害、腐食、ずれ	25	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
屋根・外装材等 （主要部材・支持部材）	倒壊、落下、飛散、 石綿の飛散、景観悪化	変形、剥落、脱落	20	過半、 重度	部分的、 軽度	なし		吹付け石綿の露出、 石綿使用部材の破損	5	あり (飛散性)	あり (非飛散性)	なし			色褪せ、破損、汚損	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし								
		破損、腐朽	15	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
軒、バルコニー等の突出物 （主要部材・支持部材）	落下	脱落	15	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
		傾斜、破損、腐朽	10	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
看板、雨樋、給湯設備等 （主要部材・支持部材）	落下、飛散、景観悪化	剥落、脱落	10	過半、 重度	部分的、 軽度	なし									色褪せ、破損、汚損	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし								
		破損、腐朽	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
門、堀、屋外階段等	倒壊	傾斜	10	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食、ずれ	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
擁壁	崩壊	崩壊、土砂の流出	10	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
		部材の劣化、変状 水のしみ出し、水抜き穴等の排水不良	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																					
立木等	立木	倒壊	傾斜	10	あり	－	なし																				
			幹の腐朽	5	あり	－	なし																				
	枝	落下、飛散、通行障害	大枝の脱落	10	あり	－	なし														枝等のはみ出し	5	あり (近隣相談あり)	あり (近隣相談なし)	なし		
			枝の折れ、腐朽	5	あり	－	なし																				
汚水等（排水設備等）		健康被害の誘発、悪臭						汚水等の流出	5	あり	－	なし									汚水等の流出	5	あり	－	なし		
								排水設備の破損	5	あり	－	なし									排水設備の破損、 封水切れ	5	あり	－	なし		
害虫等		健康被害の誘発						多数の蚊、 ねずみ等の発生	5	あり	－	なし															
ごみ		健康被害の誘発、景観悪化、悪臭						多量の腐敗したごみ	5	あり	－	なし			散乱、山積み	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし		多量の腐敗したごみ	5	あり	－	なし		
動物等		健康被害の誘発、悪臭、騒音、動物侵入						動物の棲みつき、糞 尿等	5	あり	－	なし									動物の棲みつき、糞 尿等	5	あり	－	なし		
			基礎点の合計	210	評点の合計			0	基礎点の合計	30	評点の合計			0	基礎点の合計	15	評点の合計			0	基礎点の合計	30	評点の合計			0	

(最大285点)

2 周辺影響度

① 空家等から敷地境界線までの距離が、空家等の建築物の高さ以上離れているか。

↓ YES

「Ⅱ衛生上」または「Ⅳ生活環境上」の分野など、広範囲に影響が生じることが容易に想定されるか。

↓ NO

認定しない

NO

→

② 特に考慮すべき事象^{※1}があるか。

基礎点	A	B	C	評点
20	事象あり	－	事象なし	

(最大20点)

※1 特に考慮すべき事象の一例

- ・空き家の一部が崩壊等により、隣家に接触している。
- ・道路通行に著しく支障を来し、事故発生の可能性がある。
- ・建物が植栽に覆われており、倒壊等の危険性が判断できない。

3 事象経過

① 過去、適正管理通知文を送付した履歴があるか。

↓ NO

加點なし

YES

→

② 改善の見込み^{※2}がどの程度あるか。

基礎点	A	B	C	評点
－	3回以上 (15)	2回以上 (10)	1回以上 (5)	

(最大15点)

※2 改善の見込みは以下を参考に評価する。

- ・所有者等の対応経過
- ・適正管理通知文の送付回数及び経過年数

(同一年度で複数回送付していても、1回/年を上限とし評価する。)

