

猪名川町特定空家等及び管理不全空家等の判定基準

猪名川町空家等対策の推進に関する要綱（令和 7 年要綱第 1 1 3 号）第 4 条第 2 項及び第 6 条第 1 項における基準について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、下記（１）～（３）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 までの各状態に該当するか否か、そのまま放置すれば上記状態に該当することとなるおそれがあるか否か」を、現地調査チェックシート（特定空家等及び管理不全空家等の判定基準表）の「項目」の「物的状態」ごとに評価する。

○特定空家等候補の判定

「空家等の状態」150 点以上且つ「周辺影響度」30 点以上

○管理不全空家等候補の判定

次のいずれかに該当するもの

①「空家等の状態」50 点以上且つ「周辺影響度」20 点以上

②「事象経過」10 点以上

（２）周辺影響度

「空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか

否か等」、周辺の状況などによる悪影響の程度を評価する。

(3) 事象経過

適正管理通知文到達からの経過期間（立木等）により評価する。

2 認定の判断まとめ

悪影響の程度・危険等の切迫性を総合的に判断し認定

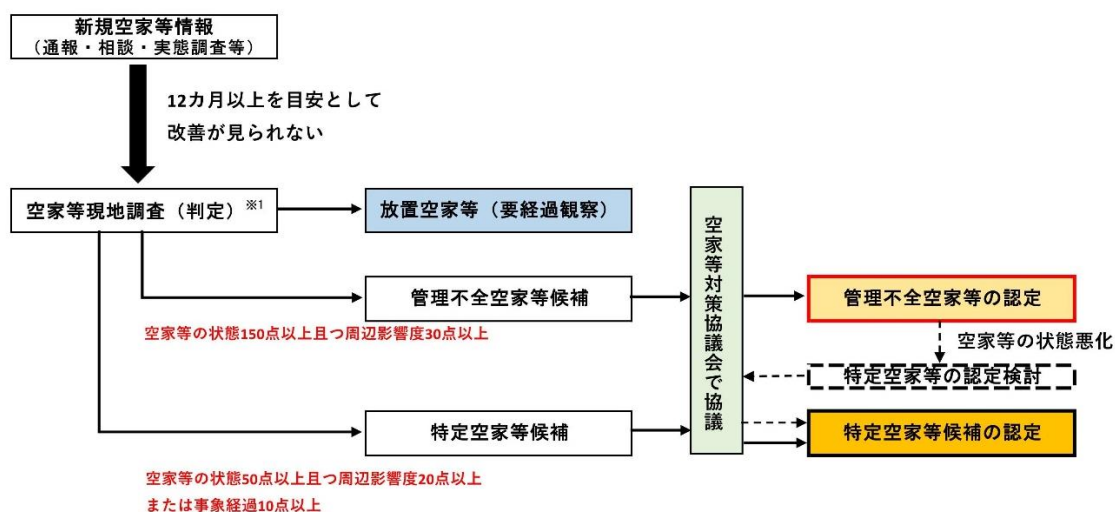
- ① 候補の中から、特定空家等又は管理不全空家等に認定するかどうかを「空家等の状態」と「周辺影響度」等を勘案し、総合的に判断する。なお、認定に当たっては、猪名川町危険空家等対策協議会で協議を行ったうえで、町としての認定を行う。
- ② 判断基準は一律とせず、地域の実情も勘案しながら適宜判断する。

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

4 特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ



※1 現地調査チェックシート（特定空家等及び管理不全空家等の判定基準表）に基づき判定

現地調査チェックシート（特定空家等及び管理不全空家等の判定基準表）

1. 空家等の状態（Ⅰ）

分類	項目	予見される事象	各分野の視点																											
			保安上危険						衛生上						景観上						生活環境保全上									
			物的状態	基礎点	A	B	C	判定	評点	物的状態	基礎点	A	B	C	判定	評点	物的状態	基礎点	A	B	C	判定	評点	物的状態	基礎点	A	B	C	判定	評点
建物の状況	建築物全体	傾斜、不法侵入	傾斜	50	1/20越	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	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																							
	構造部材	倒壊	破損、腐朽、蟻害、腐食、ずれ	40	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																							
	屋根・外装材等	倒壊、落下、飛散、石綿の飛散、景観悪化	変形、剥落、脱落	25	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	10	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	落下	脱落	20	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																							
			傾斜、破損、腐朽	15	過半、 重度	部分的、 軽度	なし																							
	看板、雨樋、給湯設備等	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、塀、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																							
敷地内の状況	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 水のしみだし、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 ※1	倒壊	傾斜	10	あり	-	なし																							
			幹の腐朽	5	あり	-	なし																							
	枝（草）	落下、飛散、通行障害、繁茂	大枝の脱落	10	あり	-	なし																枝等のはみ出し 草木の繁茂	10	過半、 重度	部分的、 軽度	なし			
			枝の折れ、腐朽	5	あり	-	なし																							
	汚水等（排水設備）	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、悪臭	5	過半、 重度	部分的、 軽度	なし		
											排水設備の破損	5	あり	-	なし									排水設備等の破損 封水切れ	5	過半、 重度	部分的、 軽度	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、悪臭、景観悪化								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	過半、 重度	-	なし			
動物等	健康被害の誘発、悪臭、騒音、動物侵入								動物の糞尿等 動物の棲みつき	5	あり	-	なし										動物の糞尿等 動物の棲みつき	5	あり	-	なし			
			基礎点の合計	245	評点の合計				0	基礎点の合計	35	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	35	評点の合計				0

2. 周辺影響度（Ⅱ）

判定	基礎点	A	B	C	評点
通学路・緊急輸送道路等・不特定多数が利用する施設へ隣接の有無	40	隣接	-	なし	
道路・隣地等との離隔距離	30	高さ>距離	-	高さ<距離	
適正管理通知文到達からの経過期間	20	1年以上	-	1年未満	
基礎点の合計	90	評点の合計		0	

3. 事象経過（Ⅲ）

判定	基礎点	A	B	C	評点
適正管理通知文到達からの経過期間（立木等）	10	2年以上	-	2年未満	
基礎点の合計	10	評点の合計		0	

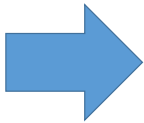
総合評点（特定空家等）

（Ⅰ）	（Ⅱ）

総合評点（管理不全空家等）

（Ⅰ）	（Ⅱ）	（Ⅲ）

■評点算出式
・A＝基礎点
・B＝基礎点×0.5（小数点以下切り捨て）
・C＝基礎点×0



判定

■特定空家等：（Ⅰ）150点以上且つ（Ⅱ）30点以上
■管理不全空家等：次のいずれかに該当するもの
①（Ⅰ）50点以上且つ（Ⅱ）20点以上
②（Ⅲ）10点以上

※1