

別紙「管理不全空家等及び管理不全空住戸等の判断方法等」

「管理不全空家等」の判断方法等について、「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22条第16項の規定に基づく「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」（新ガイドライン）別紙1から別紙4を参考に、次のとおり定めるものとする。なお、「管理不全空住戸等」の判断方法等については、「管理不全空家等」の判断方法等と同じとする。

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のある状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(1) 建築物等の倒壊等につながるもの

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ついては、住宅の構造別に作成する特定空家等及び特定空住戸等評価表を準用し、特定空家等及び特定空住戸等評価表（表1）（以下「（表1）」という。）の評価表のうち、評価区分2「建築物又はこれに付属する工作物の腐朽又は破損の程度」（RC-1及びCB-1においては「建築物又はこれに付属する工作物の劣化又は破損の程度」）の(3)「基礎、土台、柱又は梁」（RC-1及びCB-1においては(4)「基礎、柱、はり又は耐力壁」）、(4)「外壁」（RC-1及びCB-1においては(5)「外壁」）、(5)「屋根」（RC-1及びCB-1においては(6)「屋根」）の調査点の合計が30点以上のものとする。なお、（表1）の他の評価内容についても平行して調査を実施し、全体の合計が60点を超えるものについては特定空家等及び特定空住戸等評価表（表2）（以下「（表2）」という。）の評価点を計算する。（表2）の評価点の合計が100点を超えるものは、特定空家等及び特定空住戸等に該当する可能性が高いため、改めて建築技師等によって特定空家等及び特定空住戸等の調査を行うものとする。

住宅の構造	特定空家等及び特定空住戸等評価表の種類	
	（表1）建築物の構造、建築物又はこれに付属する工作物の腐朽（劣化）、破損の程度	（表2）建築物又はこれに付属する工作物の腐朽（劣化）又は破損箇所の周辺環境への影響
住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリート造の住宅を除く。）	A-1	A-2
鉄筋コンクリート造の住宅	RC-1	RC-2
コンクリートブロック造及び補強コンクリートブロック造の住宅	CB-1	CB-2

ただし、（表1）の調査点の合計が30点に満たないものであっても、措置等が必要と判断されるものについては管理不全空家等又は管理不全空住戸等とするものとする。また、「老朽度・危険度判定表」（米子市作成）により測定点の合計が30点以上であったものについても、管理不全空家等及び管理不全空住戸等として対応するものとする。

(2) 擁壁の崩壊につながるもの

状態の例	市の判断方法等
・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	「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）を参考に、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）と変状点の組み合わせ（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、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
・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	

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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

区分		状態の例	市の判断方法等
(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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
(2)健康被害の誘発	①汚水等	・排水設備（浄化槽を含む。）の破損等	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び下水道営業課等で協議して総合的に判断する。
	②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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課、環境政策課及びクリーン推進課等で協議して総合的に判断する。
	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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び環境政策課等で協議して総合的に判断する。

3 そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

状態の例	市の判断方法等
・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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
・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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及びクリーン推進課等で協議して総合的に判断する。

4 そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

区分	状態の例	市の判断方法等
(1)汚水等による悪臭の発生	・排水設備（浄化槽を含む。）の破損等又は封水切れ	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び下水道営業課等で協議して総合的に判断する。
	・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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び環境政策課等で協議して総合的に判断する。
(2)不法侵入の発生	・開口部等の破損等	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び建築相談課等で協議して総合的に判断する。
(3)落雪による通行障害等の発生	・雪止めの破損等	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び道路整備課等で協議して総合的に判断する。
(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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び建設企画課等で協議して総合的に判断する。
(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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び環境政策課等で協議して総合的に判断する。
(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	周辺への悪影響の程度等を考慮し、住宅政策課及び環境政策課等で協議して総合的に判断する。