

平塚市管理不全空家等 及び特定空家等判断基準

令和8年（2026年）3月

平 塚 市

目 次

第1章 趣旨	1
第2章 用語の定義	1
第3章 対応方針	2
第4章 措置の流れ	3
第5章 判断基準	4
1 保安上危険に関して参考となる基準	
2 衛生上有害、景観悪化及び周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	
3 周辺への影響度と所有者等の対応状況による補正	
4 総合判定	
5 判断基準の確認方法	

第1章 趣旨

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。）の施行により、本市においても増加傾向にある空家等について、特に適切な管理がされておらず周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として取り扱い、改善のための指導を行っていく必要があることから、平成30年9月に「平塚市特定空家等判断基準」を策定しました。

この基準は、法第7条の規定による平塚市空家等対策計画（平成30年3月策定、令和5年3月改定）に基づき、作成したものです。

令和5年の法改正により、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ものについては、法第13条第1項に規定する管理不全空家等として取り扱い、改善のための指導を行うことになりました。

法改正に伴い、国において「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）」（以下「ガイドライン」という。）、さらに令和7年3月に神奈川県において「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル（案）」（以下「マニュアル」という。）が示されたことから、これらを踏まえた「平塚市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」（以下「判断基準」という。）を作成しました。

第2章 用語の定義

1 空家等（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（概ね1年間を目安とします）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。）をいいます。

2 特定空家等（法第2条第2項）

空家等のうち、以下のいずれかの状態にあるもので、法に基づき認定するものをいいます。

ア. 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

イ. 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

ウ. 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

エ. 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

※ア、イについては、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等を含む。

3 管理不全空家等（法第13条第1項）

空家等のうち、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もので、法に基づき認定するものをいいます。

第3章 対応方針

本市の判断基準は、ガイドライン及びマニュアル等に準拠し定めるものとします。

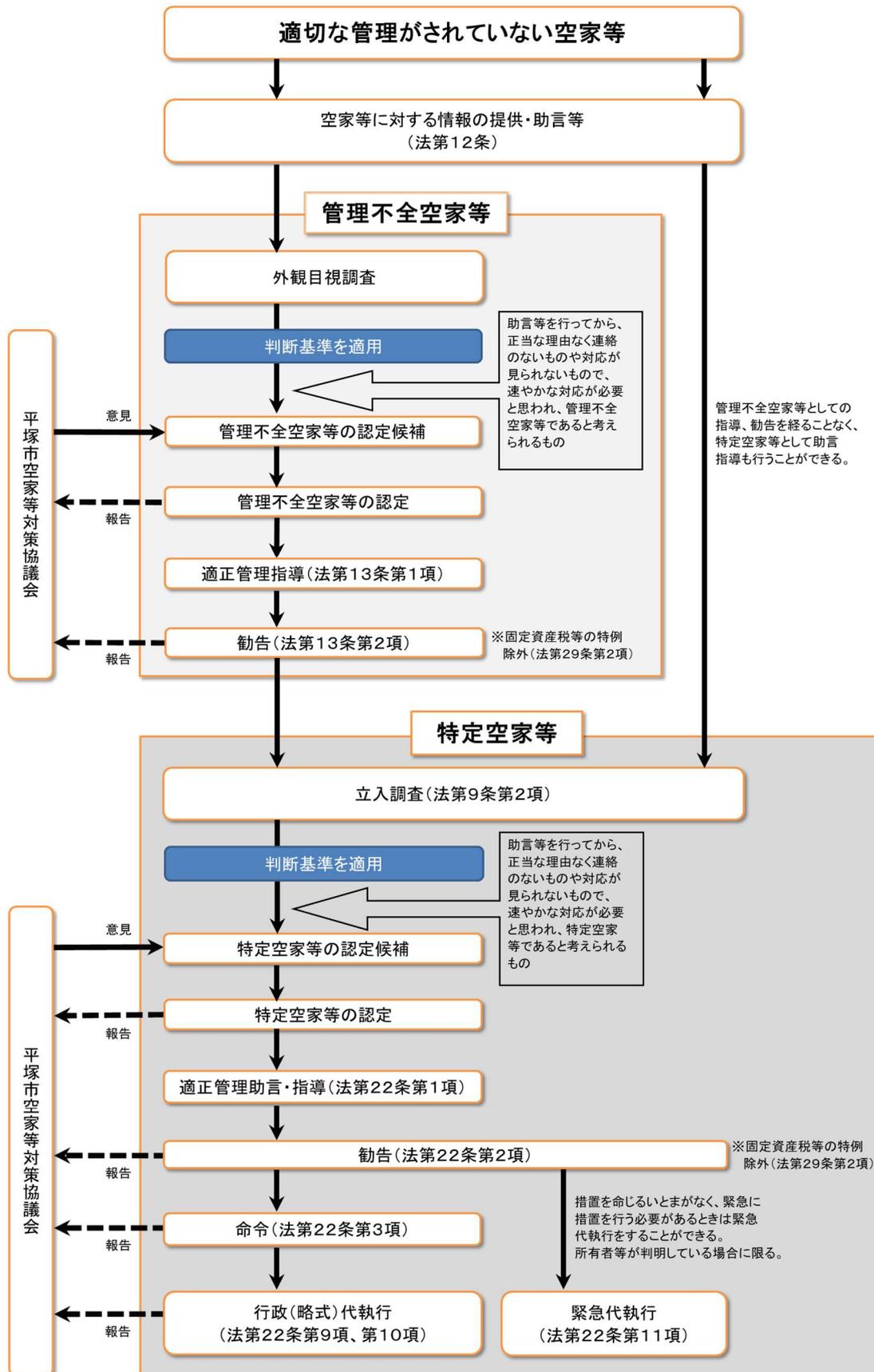
適切な管理がされていない空家等について、法第12条による情報の提供・助言等を行っても、正当な理由なく連絡のないものや対応が見られないもので、速やかな対応が必要であると思われるものは、改めて現地調査を行います。そして、調査結果に判断基準を適用して、建築物及び敷地の状態が倒壊等の保安上の危険や衛生上有害になるおそれがあるかなどに加え、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるかなどを踏まえた総合的な視点で、管理不全空家等の認定候補、又は特定空家等の認定候補であるか否かの判断を行います。

管理不全空家等の認定にあたっては、法第8条の規定に基づき設置する「平塚市空家等対策協議会」での意見を踏まえた上で市長が認定します。そして、法第13条に基づく指導を段階的に行っても改善が図られないなど、特に必要があると認められる場合は、同条に基づく勧告による措置を行っていきます。

また、特定空家等の認定についても同様に市長が認定します。そして、法第22条に基づく助言又は指導、及び勧告を段階的に行っても改善が図られないなど、特に必要があると認められる場合には、同条に基づく命令、及び代執行による措置を行っていきます。

第4章 措置の流れ

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れを以下に示します。



第5章 判断基準

1 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、現地調査を実施のうえ、下表をもとにAからCランクいずれかの評価を行います。各ランクの基本的な考え方は以下のとおりです。

なお、各ランクの判断における詳細は、別紙「空家判断基準チェックリスト」（以下「チェックリスト」という。）の解説欄に記載します。

- A ・現時点で損傷等がなく、状態の悪化が見込まれないもの
- B ・現時点で何らかの異常があり、今後このまま放置するとCランクの危険な状態になるおそれがあるもの
- ・異常が発生している箇所・範囲が全体の一部である場合
- C ・現時点ですでに危険な状態で早急に対応が求められる状態のもの
- ・異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる場合
- ※異常が発生している箇所・範囲が全体の一部であっても空家に危機的な影響を与える事象についてはCランクの評価を行う

（1）不良度(A)

対象：建築物

調査項目	対象物	判断内容	基礎点	A ランク (×0.0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)	評点
建築物 の倒壊	建物	①倒壊	100	なし	—	あり	基礎点 ×掛率
		②傾斜	60	1/60 未満	1/60以上 ～1/20以下	1/20超	
		③屋根の変形 又は外装材の 剥落、脱落等	30	なし	あり (一部)	あり (過半)	
		④構造部材の 破損等	30	なし	あり (一部)	あり (過半)	
		⑤雨水浸入の 痕跡	10	なし	—	あり	
	門、塀、屋外 階段等	⑥部分的な倒壊	30	なし	—	あり	
		⑦傾斜又は構造 部材の破損等	10	なし	あり (一部)	あり (過半)	
部材等 の落下、 飛散	外装材、屋根 ふき材	⑧剥落、脱落、 傾斜	20	なし	あり (一部)	あり (過半)	
	看板、雨樋、 給湯設備等	⑨支持部材の 破損、腐朽	20	なし	あり (軽度)	あり (重度)	

	軒、バルコニー等の突出物	⑩脱落、傾斜	20	なし	なし (一部)	あり (過半)	
		⑪支持部材の破損、腐朽	20	なし	あり (一部)	あり (過半)	

対象：建築物以外の工作物

調査項目	対象物	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
擁壁の崩壊	擁壁	①崩壊	100	なし	—	あり	基礎点 ×掛率
		②土砂の流出	100	なし、微量	あり (一部)	あり (過半)	
		③部材の劣化、水のしみ出し	60	なし	あり (一部)	あり (過半)	
		④水抜き穴等の排水不良	10	なし	あり (一部)	あり (過半)	
		⑤小規模擁壁の破損等	30	なし	—	あり	

対象：立木等

調査項目	対象物	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
立木等の倒壊	立木等	①著しい傾斜	30	なし	—	あり	基礎点 ×掛率
		②幹の腐朽	30	なし	あり (一部)	あり (過半)	
枝等の落下・飛散	枝	③大枝の脱落、折れ、腐朽	20	なし	あり (一部)	あり (過半)	

2 衛生上有害、景観悪化及び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

「そのまま放置すれば衛生上有害、著しく景観を損なう及び周辺の生活環境の悪化を与える不適切な状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、現地調査を実施のうえ、下表をもとにAからCランクいずれかの評価を行います。

なお、各ランクの判断における詳細は、別紙チェックリストの解説欄に記載します。

(1) 不良度(A)

対象：衛生

調査項目	対象物	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)	評点
石綿の飛散	①石綿	ア吹付け石綿の疑い	10	アなし	アあり（飛散の可能性が低い）	イあり（飛散の可能性が高い）	基礎点×掛率
		イ石綿使用材料の疑い		イなし	アあり（飛散の可能性が低い）	イあり（飛散の可能性が高い）	
健康被害の誘発	②汚水等	ア排水設備等からの汚水等の流出	10	アなし	—	アあり	
		イ排水設備等の破損		イなし	イあり（一部）	イあり（過半）	
	③害虫等	ア蜂、ゴキブリ等の発生	20	アなし	—	アあり	
		イ多数のごみ		イなし	イあり（少量）	イあり（多量）	
④動物等	ア著しい動物の糞尿等	20	アなし	—	アあり		
	イ常態的な動物の棲みつき		イなし	—	イあり		

対象：景観

調査項目	対象物	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)	評点
景観の悪化	⑤外装材、屋根ふき材、看板等	ア破損、汚損	10	アなし	アあり（一部）	アあり（過半）	基礎点×掛率
	⑥ごみ	ア散乱、山積	20	アなし	アあり（少量）	アあり（多量）	

対象：生活環境の保全

調査項目	対象物	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)	評点
悪臭の発生	⑦汚水	ア排水設備等の汚水等による悪臭	10	アなし	—	アあり	基礎点 ×掛率
		イ排水設備等の破損		イなし	イあり (一部)	イあり (過半)	
	⑧動物の糞尿ごみ等	ア動物の糞尿、ごみの悪臭	20	アなし	—	アあり	
		イ動物の糞尿、ごみの放置		イなし	イあり (一部)	イあり (多数)	
不法侵入の発生	⑨不法侵入	ア不法侵入の形跡	10	アなし	—	アあり	
		イ開口部等の破損		イなし	イあり (一部)	イあり (多数)	
通行障害の発生	⑩立木等	ア枝等のはみ出し、繁茂	30	アなし	アあり (一部)	アあり (通行障害、建築物破損の可能性あり)	

3 周辺への影響度と所有者等の対応状況による補正

判断基準の1及び2で求めた評点に対して、空家の立地状況による周辺への影響や所有者等の対応状況に応じて、割り増し補正を行います。

なお、周辺との離隔を判断する詳細は、別紙チェックリストの解説欄に記載します。

(1) 周辺への影響度(B)

- ①空家等が前面道路や隣地境界線との離隔が確保できない場合 ×1.1
- ②上記①に該当しない場合 ×1.0

(2) 所有者等の対応状況(C)

- ①過去の文書送付に対して未対応 ×1.2
- ②過去の文書送付に対して対応しても根本的な解決には至っていない ×1.1
- ③過去の文書送付に対して解決に向けて対応中 ×1.0

4 総合判定

「不良度」の判定に対して、「周辺への影響度」及び「所有者等の対応状況」で判定した割増率を掛け合わせて合計の点数を求めます。そして、対象物の個別の合計または対象の項目の合計が100点以上の場合に特定空家等の認定候補、40点以上100点未満の場合に管理不全空家等の認定候補とします。

また、合計点が100点以上の空家には、管理不全空家等の認定候補を含むものとします。

なお、『1 保安上危険に関して参考となる基準』の1つの項目だけで基礎点100点の評価となるものは即時「特定空家等」の認定候補とします。

不良度(A)×周辺への影響度(B)×所有者等の対応状況(C)＝総合評価

- ・合計 100点以上 ⇒ レベル3 特定空家等の認定候補
- ・合計 40点以上100点未満 ⇒ レベル2.5 管理不全空家等の認定候補
- ・合計 40点未満 ⇒ レベル1及び2 適正管理空家及び経過観察空家等

対象	不良度 (A)	周辺への影響度 (B) ×1.0～1.1	所有者等の対応 状況(C) ×1.0～1.2	総合評価 (A)×(B)×(C)
建築物	点			点
建築物以外の工作物	点			点
立木等	点			点
衛生	点			点
景観	点			点
生活環境の保全	点			点
総合計				点

5 判断基準の確認方法

(1) 管理不全空家等

外観目視→近隣住民へのヒアリング等→再度外観目視（必要に応じて関係各課も同行し調査）

(2) 特定空家等

外観目視→近隣住民へのヒアリング等→法第9条第2項の立入調査（関係各課も同行し調査）

