

那須塩原市特定空き家等・  
管理不全空き家等判断基準

令和8年2月

## I. はじめに

那須塩原市特定空き家等・管理不全空き家等判断基準（以下「判断基準」という。）は、本市において、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第2項に規定する「特定空き家等」及び第13条に規定する「管理不全空き家等」を判断する際に参考とすべき基準を定めるものである。

なお、判断基準は国土交通省が定めた「管理不全空き家等及び特定空き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。）を参考に作成する。

## II. 特定空き家等判断基準

### II-1 特定空き家等の定義

特定空き家等は、那須塩原市空き家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）第2条第1項第2号に規定され、次の状態にあると認められる空き家等（空家法第2条第2項に規定する空き家等）をいう。

- |   |
|---|
| 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（保安上有害）      |
| 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（衛生上有害）         |
| 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（景観阻害）      |
| 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（生活環境の阻害） |

ガイドラインの第2章「(1) 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断の参考となる基準」には、上記ア～エの各状態にあるか否かの判断に際して参考となる基準について、〈別紙1〉～〈別紙4〉が示されている。

また、「特定空き家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。

「特定空き家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空き家等」と認められる空き家等に関し、「周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して、総合的に判断されるべきものとされている。

## Ⅱ－２ 特定空き家等に対する措置を講ずる際の考え方

### 「特定空き家等」と認められるか否か

- 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（保安上有害）
- 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（衛生上有害）
- 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（景観阻害）
- 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（生活環境の阻害）

### ○空き家等の物的状態が上記ア～エの各状態であるか否か

該当しない場合

⇒ 那須塩原市特定空き家等・管理不全空き家等チェックシートにて  
「特定空き家等」の判断

- ・ 適正管理を促す通知や電話等
- ・ 空き家バンクへの推奨

該当する場合

### 「特定空き家等」に対する措置（空家法第 22 条）を講ずるかの判断

解体の意向がない場合

#### ◎市が措置を講じる

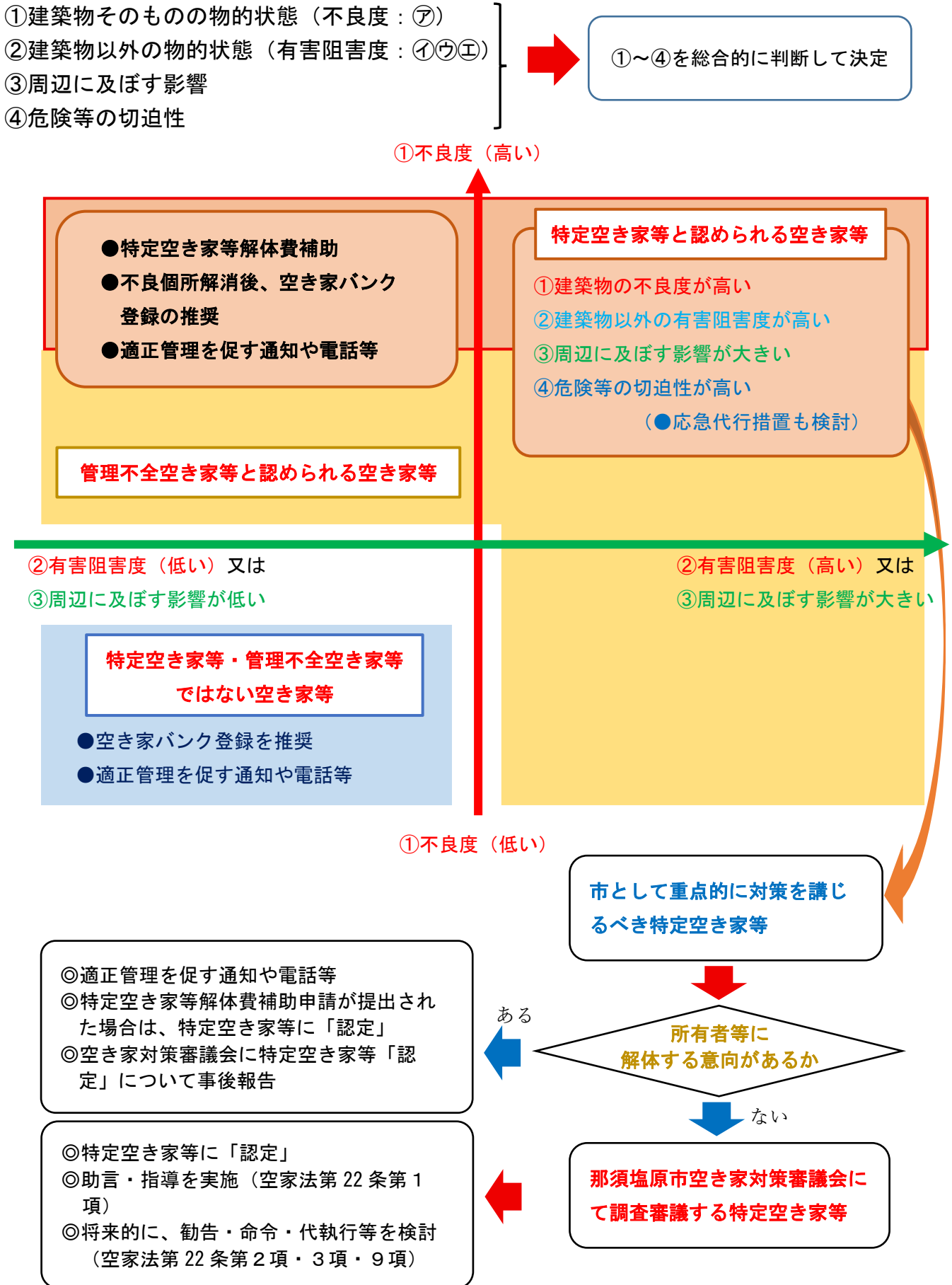
- ・ 那須塩原市空き家審議会にて特定空き家等に「認定」するか審議
- ・ 「認定」した場合、必要な措置をとるよう助言・指導（空家法第 22 条第 1 項）を実施し、将来的に勧告、命令、代執行を検討（空家法第 22 条第 2 項・ 3 項・ 9 項）

解体の意向がある場合

#### ◎市が措置を講じない

- ・ 適正管理を促す通知や電話等
- ・ 所有者等が自ら特定空き家等を解体する意向がある場合には、特定空き家等に「認定」し、那須塩原市空き家対策審議会にて報告

## II-3 特定空き家等の判定及び措置を講ずるかの観点



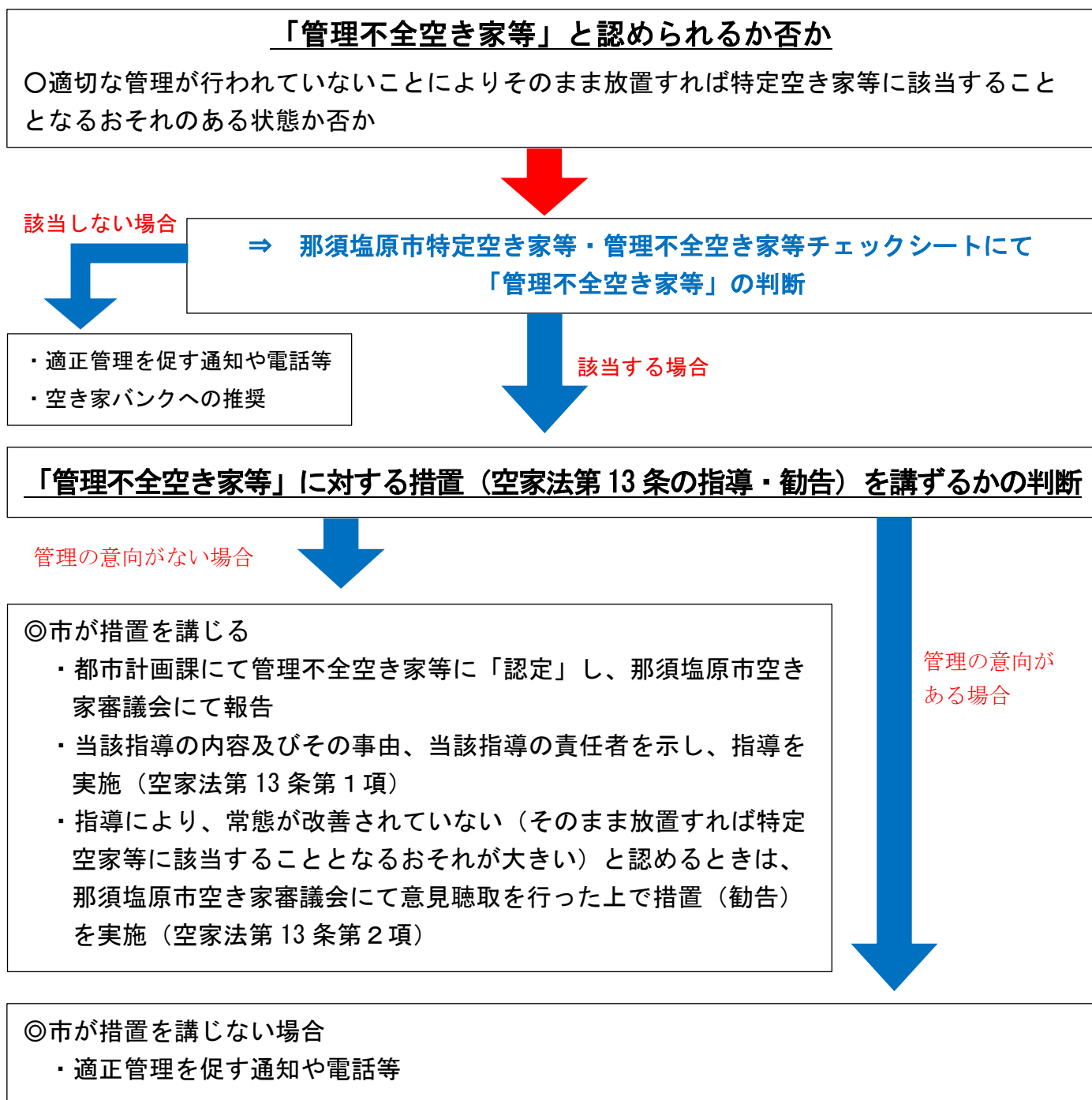
### Ⅲ. 管理不全空き家等判断基準

#### Ⅲ-1 管理不全空き家等の定義

管理不全空き家等は、条例第2条第1項第3号に規定され、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き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等（空家法第13条第1項に規定する空家等）をいう。

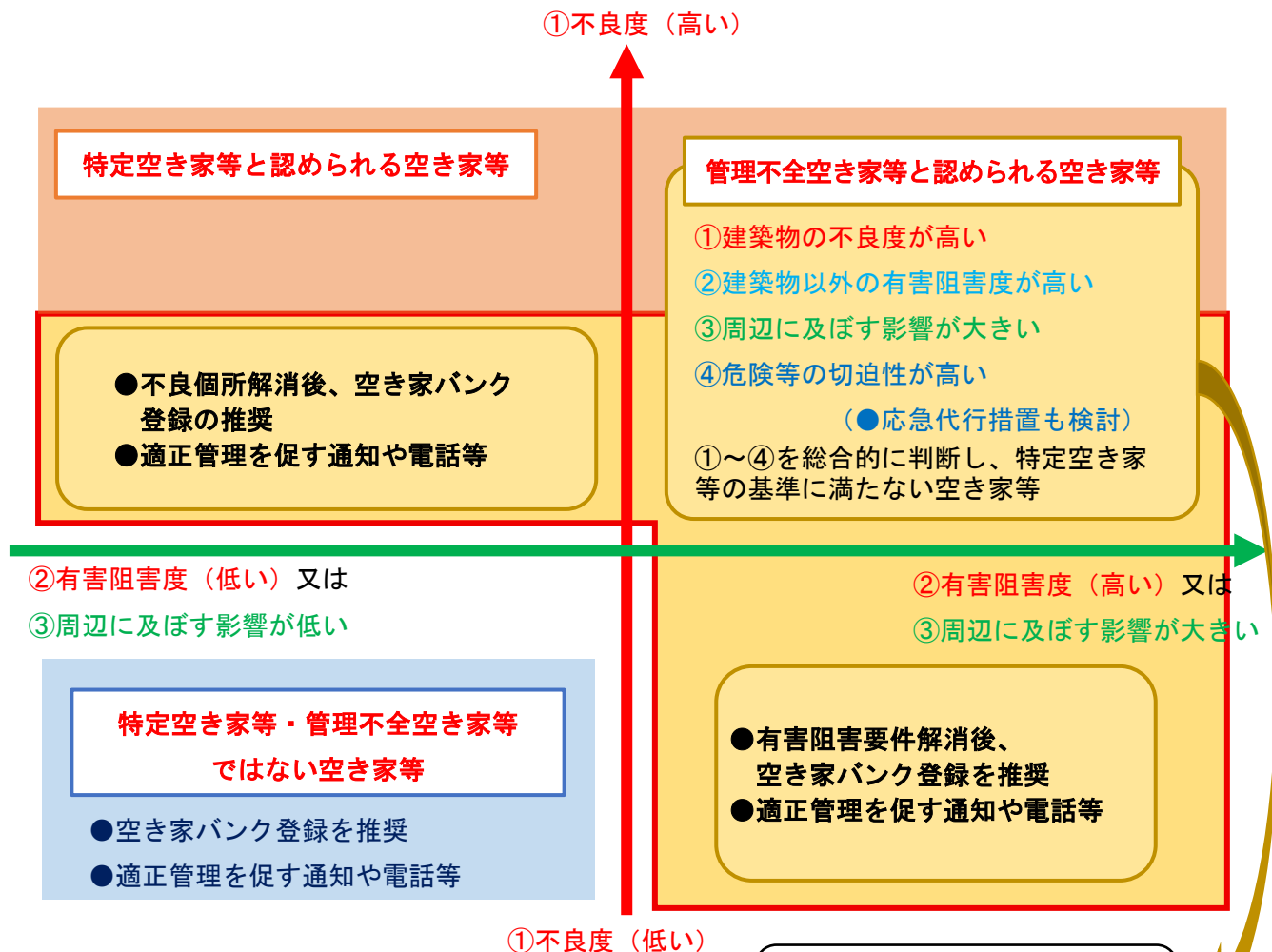
「管理不全空き家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「管理不全空き家等」と認められる空き家等に関し、「周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して、総合的に判断されるべきものとされている。

#### Ⅲ-2 管理不全空き家等に対する措置を講ずる際の考え方



### Ⅲ-3 管理不全空き家等の判定及び措置を講ずるかの観点

- ①建築物そのものの物的状態（不良度：㉞）
  - ②建築物以外の物的状態（有害阻害度：㉟㉠㉡）
  - ③周辺に及ぼす影響
  - ④危険等の切迫性
- ➔ ①～④を総合的に判断して決定



市として特定空き家化を防止するために重点的に適正管理を促す空家等

◎適正管理を促す通知や電話等

- ◎管理不全空き家等に「認定」
- ◎空き家対策審議会に管理不全空き家等「認定」について事後報告
- ◎必要な措置をとるように指導（法第13条第1項）
- ◎状態が改善されないと認める場合は勧告を実施（法第13条第2項）

所有者等に管理する意向があるか

管理不全空き家等相当

不良度が特定空き家等相当であるか

判断基準「Ⅱ-2 特定空き家等に対する措置を講ずる際の考え方」にて判断