

廿日市市管理不全空家等及び
特定空家等の判定基準（案）

令和 8 年 3 月

廿日市市

目次

1.	趣旨.....	1
2.	定義.....	1
3.	判定方針.....	1
4.	判定基準等.....	2
	(1) 判定の流れ.....	2
	(2) 判定基準.....	3
	① 空家等の物的状態（判定1）.....	3
	ア 判定基準の概要.....	3
	イ 判定項目.....	3
	② 周辺への悪影響の程度等（判定2）.....	12
	ア 判定基準の概要.....	12
	イ 判定項目.....	13
	③ 管理不全空家等又は特定空家等か否かの判定（判定3）.....	15
5.	【参考】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）（令和5年12月13日）より抜粋.....	16

1. 趣旨

廿日市市管理不全空家等及び特定空家等の判定基準は、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」といいます。）第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を判定する際に参考とすべき基準を定めるものです。

また、本基準は、次の指針等を参考に作成しました。

- ・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）【令和5年12月13日最終改正】（以下、「ガイドライン」といいます。）
- ・外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）【平成23年12月 国土交通省住宅局住環境整備室】（以下、「手引き」といいます。）
- ・災害に係る住家の被害認定基準運用指針【令和7年7月 内閣府（防災担当）】
- ・都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料【平成29年9月 国土交通省】

2. 定義

空 家 等：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。（法第2条第1項）

特 定 空 家 等：以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。（法第2条第2項）

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

管理不全空家等：空家等が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と認められる空家等をいいます。（法第13条第1項）

3. 判定方針

空家等の管理については、法第5条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。そのため、市では、適切な管理がされていない空家等の所有者等に対して、同法第12条の規定に基づく情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、再三の助言等にも関わらず改善が見られない場合や周辺への悪影響の程度等から緊急の対応が必要とされる場合には、本基準4及び5に基づき調査を行い、法第2条第2項のとおりの状態と認められる空家等を「特定空家等」と、同法第13条第1項の状態と認められる空家等については、「管理不全空家等」と判定します。

なお、調査は敷地外からの外観調査を原則としますが、特定空家等候補を判定するにあたり敷地外からの調査では十分な判定ができない場合は、必要に応じて空家特措法第9条第2項による立入調査を行います。

4. 判定基準等

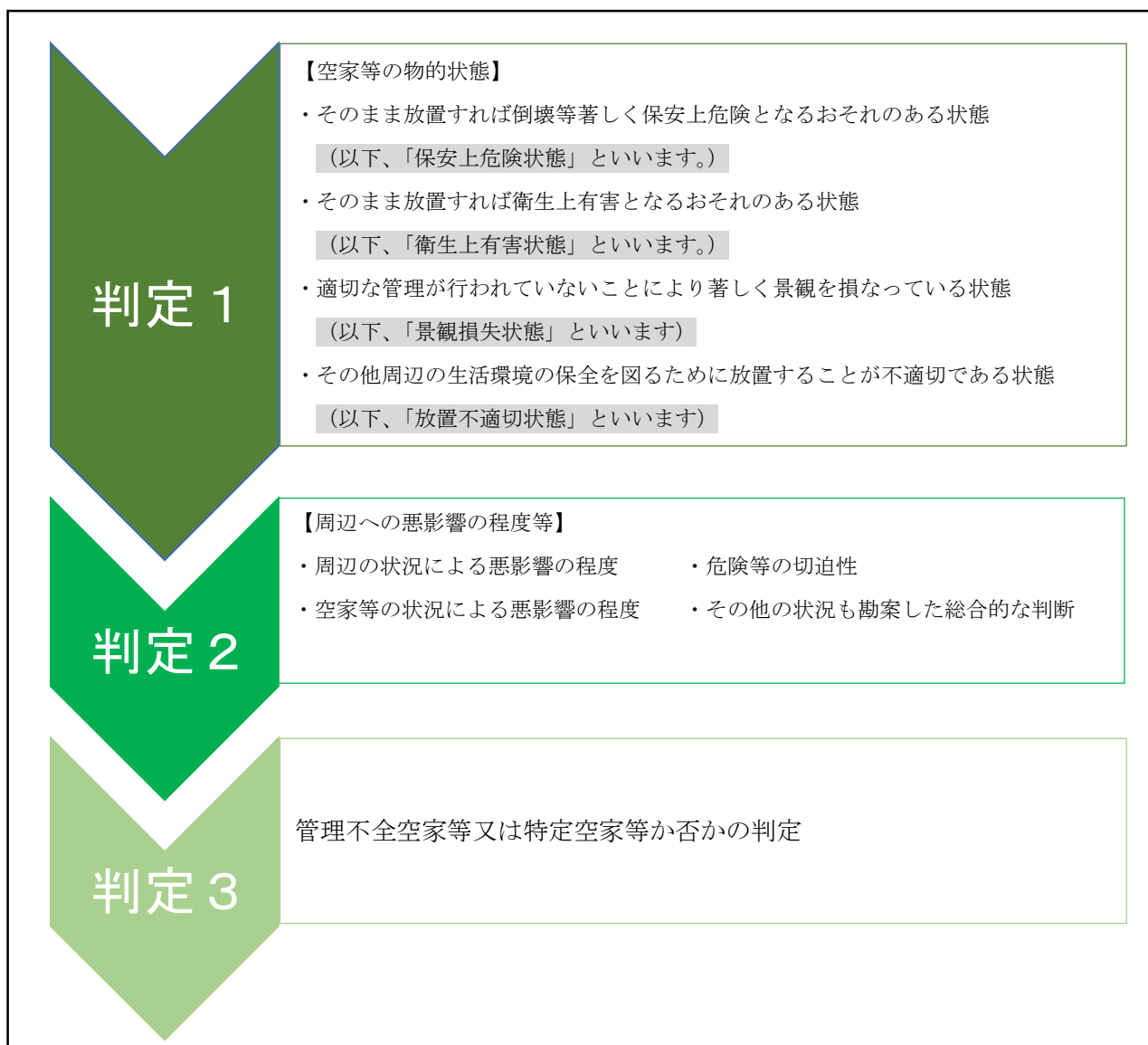
(1) 判定の流れ

管理不全空家等及び特定空家等の判定は、「空家等の物的状態」及び「周辺への悪影響の程度等」を評価し行います。本市においては、措置を講じることを見据え判定を行っていく見込みであることから、表1のとおり、判定と措置の基準を一体的なものとして定めます。

表1 判定基準の概要

本市	手順	【参考】国（ガイドラインより）
空家等の物的状態及び周辺への悪影響の程度等で判断	判定	空家等の物的状態で判断
	措置	周辺への悪影響の程度等で判断

図1 判定の流れ



(2) 判定基準

① 空家等の物的状態（判定1）

ア 判定基準の概要

空家等の物的状態の判定は、図1のとおり、4つの状態の評価により行います。4つの状態について、表2の評価方法及び判定方法に基づき評価し、空家等の物的状態が管理不全空家等又は特定空家等相当であるかを判定します。

表2 判定1の判定基準の概要

状態区分		評価方法	判定方法（※）
保安上危険状態	建築物及び擁壁	各判定項目を3段階評価（A,B,C） 【倍率】 A（×0） B（×0.5） C（×1.0）	<ul style="list-style-type: none"> ・（各判定項目の基礎点×倍率の合計点）≥ 100点 ⇒不良度（高）の「特定空家等」相当 ・（各判定項目の基礎点×倍率の合計点）< 100点かつCランクが1つ以上ある ⇒不良度（低）の「特定空家等」相当 ・（各判定項目の基礎点×倍率の合計点）< 100点かつBランクが1つ以上ある ⇒「管理不全空家等」相当
	立木	各判定項目を該当の有無で評価	・「特定空家等」判定項目の該当が1つ以上ある ⇒「特定空家等」相当
衛生上有害状態	・「管理不全空家等」判定項目の該当が1つ以上ある ⇒「管理不全空家等」相当		
景観損失状態			
放置不適切状態			

イ 判定項目

（ア）保安上危険状態（建築物及び擁壁）

イ 建築物の著しい傾斜

（イ）建築物の崩壊・落階等の有無

建築物全体に占める崩壊又は落階等部分の割合により評価します。Cランクに該当する場合は、さらなる崩落等の危険性が高く、調査員の安全面を考慮して、その他項目の調査を省略することができるものとする。

表3 建築物の崩壊・落階等の判断基準

基礎点	ランク	程度
100	A	崩落等が無い
	B	過半未満の崩落等
	C	過半の崩落等

(ロ) 建築物の不同沈下（屋根・基礎）

屋根における不同沈下の有無は目視により評価しますが、基礎については、目視又は基礎損傷率により評価します。基礎損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とします。基礎が布石、玉石の場合は、長さではなく、個数で基礎損傷率を算定することとします。

表 4 建築物の不同沈下の判断基準

基礎点	ランク	程度	
50	A	屋根	不同沈下が無い
		基礎	目視で不同沈下が確認できない
	B	屋根	不同沈下があるか不明
		基礎	目視で不同沈下が確認できる 又は基礎損傷率が 50%以上 75%未満
	C	屋根	不同沈下がある
		基礎	基礎損傷率が 75%以上

表 5 基礎損傷率の算定方法

$\text{基礎損傷率} = (\text{損傷基礎長} / \text{外周基礎長}) \times 100\% \geq 75\%$

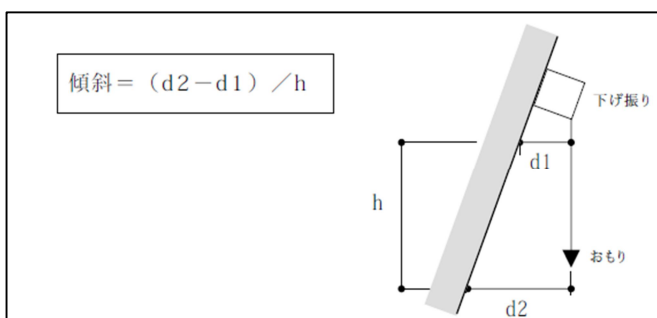
(ハ) 柱の傾斜

下げ振り法により測定し、原則として住宅の四隅の柱の傾斜度を単純平均したものとします。複数階あるものにおいては、最も傾斜している階の傾斜度を採用します。

表 6 柱の傾斜の判断基準

基礎点	ランク	傾斜(d/h)	判定
50	A	$(d/h) < 1/60$	傾斜なし
	B	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	傾斜あり
	C	$(d/h) > 1/20$	著しい傾斜

図 2 傾斜の測定方法



□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無

土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形の程度により評価します。

表7 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度
50	A	腐朽・破損・変形は無い
	B	局所的な腐朽、破損又は変形があり小修理を要する
	C	建物全体に及ぶ腐朽、破損又は変形があり大修理を要する、若しくは修理不能

ハ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

(イ) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無

屋根の腐朽・破損又は欠落等の程度により評価します。既に軒等の脱落、屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下又は屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えられるため、それを見込んで修理の程度を評価する必要があります。

表8 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度
50	A	腐朽・破損又は欠落等はない
	B	局所的な腐朽、破損又は欠落等があり小修理を要する
	C	建物全体に及ぶ腐朽、破損又は欠落等があり大修理を要する、若しくは修理不能

(ロ) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無

雨どいの腐朽・破損又は欠落等の程度から飛散のおそれがあるかにより評価します。

表9 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度
10	A	飛散のおそれがない
	B	腐朽・破損又は欠落等があり、このまま放置すればCランクになることが見込まれる
	C	腐朽・破損又は欠落等が甚だしく、飛散のおそれがある

(ハ) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無

下地の露出の有無・程度を目安に評価します。既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えられるため、それを見込んで修理の程度を評価する必要があります。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になります。

表 10 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度
50	A	剥落・腐朽又は破損等はない
	B	局所的な外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地を露出しており、小修理を要する
	C	建物全体に及ぶ外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地を露出している又は壁体を貫通する穴を生じており、大修理を要する

(ニ) 開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無

開口部（窓ガラス等）の割れ又は破損等の程度により評価します。

表 11 開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度
20	A	開口部の割れ又は破損等がない
	B	過半未満の開口部の割れ又は破損等がある
	C	過半の開口部の割れ又は破損等がある

(ホ) 看板・給湯設備・屋上水槽等の剥落・脱落・破損等の有無

看板・給湯設備・屋上水槽等の剥落・脱落又は破損等の程度から落下のおそれがあるかにより評価します。

表 12 看板・給湯設備・屋上水槽等の剥落・脱落・破損等の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度
10	A	剥落・腐朽又は破損等はない
	B	破損又は腐食があり、このまま放置すればCランクになることが見込まれる
	C	著しい破損又は腐食、剥落又は脱落があり、落下のおそれがある

(ハ) バルコニー・その他の突出物の脱落・傾き・破損等の有無

バルコニー・その他の突出物の脱落・傾き・破損等の程度から落下のおそれがあるかにより評価します。

表 13 バルコニー・その他の突出物の脱落・傾き・破損等の有無

基礎点	ランク	程度
10	A	脱落・破損又は腐朽等はない
	B	破損又は腐朽等があり、このまま放置すればCランクになることが見込まれる
	C	著しい破損又は腐朽等、脱落又は傾きがあり、落下のおそれがある

(ト) 門・塀・屋外階段等の傾斜・破損・腐朽等の有無

門・塀又は屋外階段等の傾斜・破損又は腐朽等の程度から倒壊のおそれがあるかにより評価します。

表 14 門・塀・屋外階段等の傾斜・破損・腐朽等の有無の判断基準

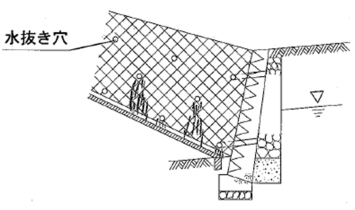
基礎点	ランク	程度
10	A	傾斜・破損又は腐朽等はない
	B	破損・腐朽・蟻害又は腐食等があり、このまま放置すればCランクになることが見込まれる
	C	傾斜、著しい破損・腐朽・蟻害又は腐食等があり、倒壊のおそれがある

ニ 擁壁が老朽化し危険となるおそれ

(イ) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無

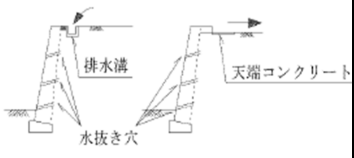
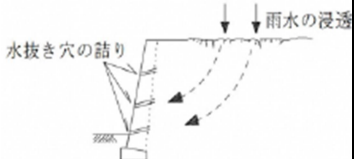
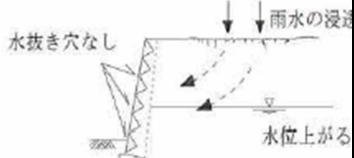
表 15 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度	模式図
10	A	擁壁表面がかわいている	
	B	常に擁壁表面が湿っている（擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる状態）	

	C	水がしみ出し、流出している（水抜き穴はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がある場合）	
--	---	--	---

(ロ) 水抜き穴の詰まり・設置の有無

表 16 水抜き穴の詰まり・設置の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度	模式図
10	A	3㎡に1ヶ所以上で、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設があるか、または、天端付近雨水の地盤への浸透が阻止されている	
	B	水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が浸透し水抜き穴の詰りが生じている状況にある	
	C	水抜き穴が設置されていないか、3㎡に1ヶ所以上で、内径75mm以上を満たしていない場合で雨水が浸透しやすい状況である	

(ハ) ひび割れ等の有無

表 17 ひび割れ等の有無の判断基準

基礎点	ランク	程度
10	A	ひび割れ等は無い
	B	変状を生じているが、その部分を補修することにより、その機能が回復するもの（使用限界状態）
	C	変状を生じており、補修または部分的な改修によりその機能が回復するもの（損傷限界状態）

(イ) 保安上危険状態（立木）

周囲に被圧する樹木や建築物がある場合、光のある方へ枝や幹を曲げながら成長することが多いため、傾斜が著しいことが一概に倒壊のおそれにつながるものではありません。

ただし、根系の支持不足による傾斜は問題となるため、根張りの状態や地面の浮き上がりに注意し、必要に応じ揺らしてみる等、根付きを確認する必要があります。

腐朽菌キノコの繁殖は、腐朽の進行の目安となります。腐朽菌キノコの繁殖が確認される場合には、今後腐朽が進行し、すぐには倒壊、脱落又は飛散のおそれは無いですが、放置し続けるとそのような状態を引き起こすことが予想されます。腐朽菌キノコの繁殖が確認され、かつ枝の剪定等では対処できないほどの腐朽が見られる場合には、高い危険性があり、すぐに倒壊、脱落又は飛散するおそれがあります。

表 18 保安上危険状態（立木）の判定基準

項目		基準
立木	特定	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
	特定	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
	管理	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
立木の枝	特定	立木の大枝の脱落
	特定	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
	管理	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	特定	立木の大枝の飛散
	特定	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
	管理	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態（再掲）

図 3 立木の傾斜及び腐朽の例

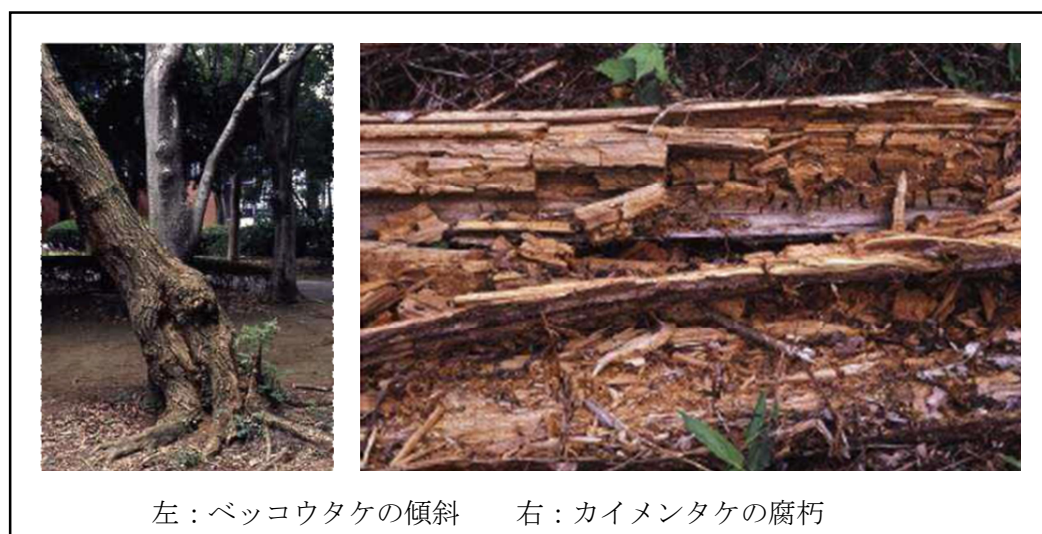


図4 主な木材腐朽菌キノコの種類

<p>コフキササルノコシカケ (コフキタケ) 広葉樹の幹・枝・地際部の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 	<p>ペッコウタケ 広葉樹の根株の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 	<p>カワラタケ 広葉樹・針葉樹の幹・枝の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 	<p>カイメンタケ 針葉樹、特にカラマツ類の根株の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 
<p>カワウソタケ 広葉樹、特にサクラ類の幹・枝の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 	<p>ヒラフスベ 広葉樹、特にシイ類の幹・枝の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 	<p>ニレサルノコシカケ 広葉樹、特にニレ類、針葉樹、特にスギ類の根株の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 	<p>マンネンタケ 広葉樹の根株の心材を腐朽させる¹⁰⁾</p> 

(ウ) 衛生上有害状態

表19 衛生上有害状態の判定基準

項目		基準	
石綿の飛散	特定	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	
	管理	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
健康被害の誘発	汚水等	特定	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
		特定	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
		管理	排水設備の破損等
	害虫等	特定	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
		特定	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
		管理	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
動物の糞尿等	特定	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
	特定	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ	
	管理	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態	

(エ) 景観損失状態

表 20 景観損失状態の判定基準

項目		基準
景観悪化	特定	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
	特定	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
	管理	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
	管理	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

(オ) 放置不適切状態

表 21 放置不適切状態の判定基準

項目		基準
生活環境 上不適切	特定	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
	特定	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	特定	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
	特定	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
	管理	排水設備の破損等又は封水切れ
	管理	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
不法侵入 の発生	特定	不法侵入の形跡
	特定	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
	管理	開口部等の破損等
落雪による 通行障 害の発生 ※	特定	頻繁な落雪の形跡
	特定	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
	特定	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
	管理	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
	管理	雪止めの破損等
立木等に よる破損	特定	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
	管理	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

・通行障害等の発生		認められる状態
動物等による騒音の発生	特定	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
	管理	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
動物等の侵入等の発生	特定	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
	管理	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

※豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられます。

② 周辺への悪影響の程度等（判定2）

ア 判定基準の概要

周辺への悪影響の程度等の判定は、図1のとおり、4つの要素の評価により行います。

4つの要素について、表4の評価方法及び判定方法に基づき評価し、周辺への悪影響の程度等が管理不全空家等又は特定空家等として措置を行うべき相当と認められるか否かを判定します。

表22 判定2の判定基準の概要

要素区分		評価方法		判定方法
周辺の状況による悪影響の程度	敷地境界からの距離	影響度を3段階評価（高,中,低）	保安上危険状態にある空家等と敷地境界（隣地及び公衆用道路）との距離により評価する。	各要素区分の評価（影響度、許容範囲、切迫性、その他の状況）を総合的に判断し、周辺への悪影響の程度等が認められる場合に管理不全空家等又は特定空家等として措置を行うべき相当と判定する。
	その他の周辺の状況	影響度を2段階評価（高,低）	空家等が現にもたらしている、又はもたらすことが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するか否か等により評価する。	
空家等の状況による悪影響の程度		許容範囲の内・外で評価	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程度が社会通念上許容される範囲を超えるかにより評価する。	
危険等の切迫性		切迫性の高低で評価	措置を講じなければ、周辺の建築物や人等に及ぼす危険等が切迫しているかにより評価する。	

その他の状況も勘案した総合的な判断	この他3つの要素について、基準を一律とする必要はなく、その他の地域の実情を勘案し、措置すべきと認められるかにより評価する。	
-------------------	---	--

イ 判定項目

(ア) 周辺の状況による悪影響の程度

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により悪影響の程度を評価します。評価にあたっては、「敷地境界からの距離」及び「その他の周辺の状況」を勘案し、総合的に判断します。

イ 敷地境界からの距離

保安上危険状態にある空家等（擁壁及び立木を含む）と敷地境界（隣地境界及び公衆用道路）との距離により影響度を評価します。よって、当該項目は、判定1により、空家等が保安上危険状態にあると判定された場合のみ評価を行います。

表 23 建築物との距離の評価基準

高さ（階数等）	距離	評価
概ね 10m 未満 （2 階建以内）	$L > \text{概ね } 5 \text{ m}$	距離大
	$\text{概ね } 3 \text{ m} \leq L \leq \text{概ね } 5 \text{ m}$	距離中
	$L < \text{概ね } 3 \text{ m}$	距離小
概ね 10m 以上 （3 階建以上）	$L > \text{概ね } 10 \text{ m}$	距離大
	$\text{概ね } 6 \text{ m} \leq L \leq \text{概ね } 10 \text{ m}$	距離中
	$L < \text{概ね } 6 \text{ m}$	距離小

表 24 敷地境界からの距離による影響度の評価基準

		公衆用道路		
		距離大	距離中	距離小
隣地境界	距離大	影響度低	影響度中	影響度高
	距離中			
	距離小			

ロ その他の周辺の状況

空家等が現にもたらしている、又はもたらすことが予見される悪影響の範囲内に、次に掲げるものが存在するかにより影響度を評価します。

表 25 その他の周辺の状況の評価基準

周辺環境	評価
<ul style="list-style-type: none"> ・ 通行人が存在する道路、通路 ・ 人が立ち入る公園、広場等 ・ 建築物、その庭又は駐車場等 ・ 線路敷地、自動車のための交通の用に供する道路等 ・ その他これらに類する地域住民等の生命、身体又は財産に係るもの 	<p>(いずれかに該当がある場合)</p> <p style="text-align: center;">影響度高</p> <p>(いずれにも該当が無い場合)</p> <p style="text-align: center;">影響度低</p>

(イ) 空家等の状況による悪影響の程度

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程度が社会通念上許容される範囲を超えるかにより評価します。評価に当たっては、人的被害、物的被害、被害規模、社会的損失及び経済的損失等の観点を考慮し判断します。

(ウ) 危険等の切迫性

措置を講じなければ、周辺の建築物や人等に及ぼす危険等が切迫しているかにより評価します。

屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれがあることから、特定空家等として措置を行うべき相当と判断できます。また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を行うべき相当と判断できます。

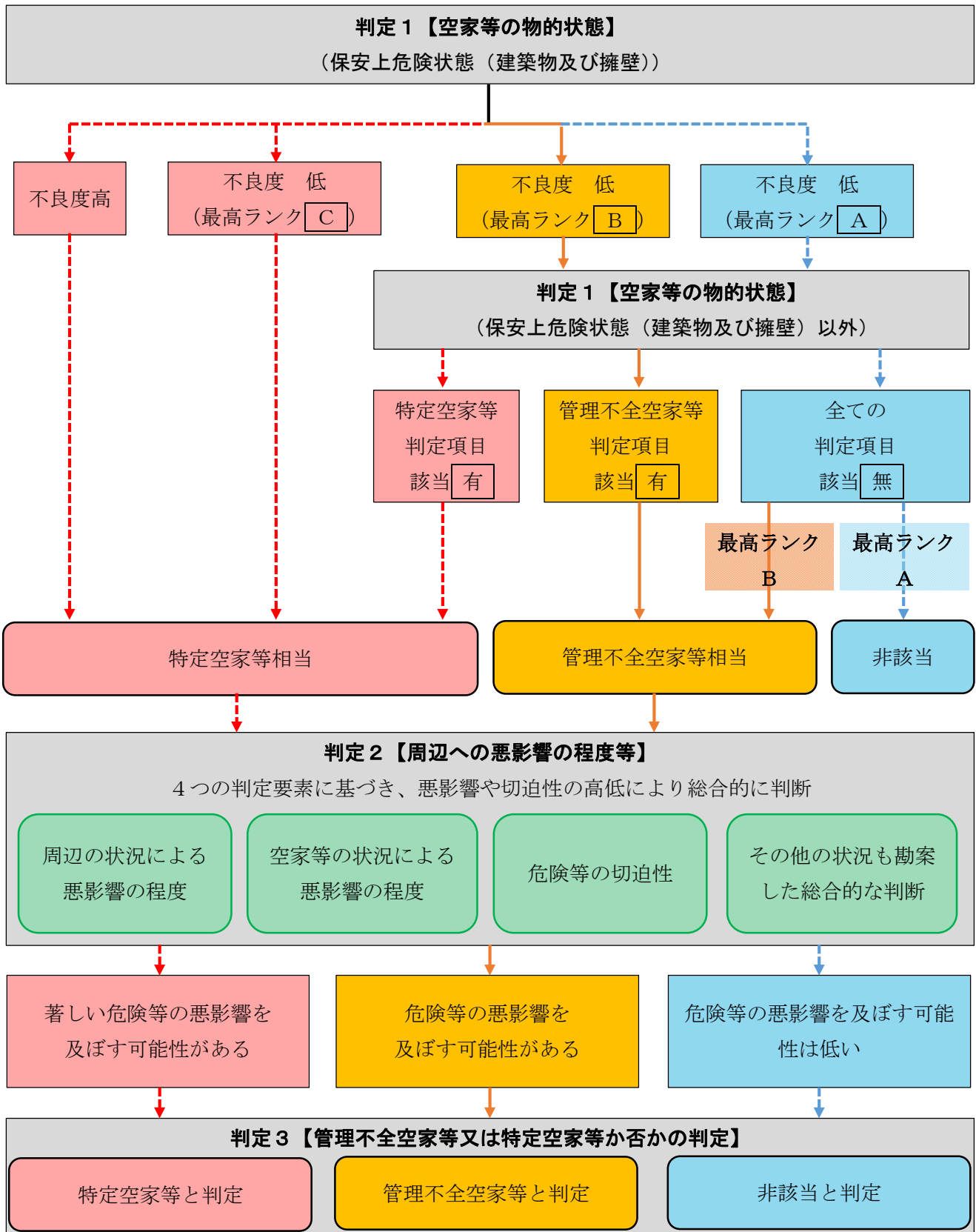
(エ) その他の状況も勘案した総合的な判断

この他3つの要素について、基準を一律とする必要はなく、その他の地域の実情を勘案し、措置すべきと認められるかにより評価します。

③ 管理不全空家等又は特定空家等か否かの判定（判定3）

判定1及び2を踏まえて、管理不全空家等又は特定空家等か否かを総合的に判断します。判定にあたっては、措置を講じる必要性の有無を勘案する必要があります。

図4 判定の概要図



5. 【参考】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) (令和5年12月13日) より抜粋

〔別紙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、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等・雨水浸入の痕跡 |
| (備考) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

(2) 門、塀、屋外階段等

- | | |
|-----------|---|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 |

(3) 立木

- | | |
|-----------|---|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 |

- (備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
・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
- (備考) ・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）と変状点の組合せ（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、危険度を総合的に評価する。この場合、「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）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- (特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特 定 空 家 等) ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備 考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特 定 空 家 等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備 考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特 定 空 家 等) ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備 考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準

「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（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、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- （管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）汚水等

- （特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
- ・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- （管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

（2）害虫等

- （特定空家等） ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・ 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

（3）動物の糞尿等

- （特定空家等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
- （管理不全空家等） ・ 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

〔別紙3〕景観悪化に関して参考となる基準

「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（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、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
- (管理不全空家等) ・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
・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
- (備 考) ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔別紙4〕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（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、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
 - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等）
- ・排水設備の破損等又は封水切れ
 - ・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

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
- ・不法侵入の形跡
 - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- （管理不全空家等）
- ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
- ・頻繁な落雪の形跡
 - ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
 - ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- （管理不全空家等）
- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
 - ・雪止めの破損等
- （備考）
- ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等) ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

(管理不全空家等) ・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

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等) ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

(管理不全空家等) ・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

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等) ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

(管理不全空家等) ・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