

○「特定空家等」、「管理不全空家等」の判断の参考となる基準(案)

1. 建築物の倒壊による危険性により判定

別紙1「保安上危険に関して参考となる基準」

確認項目	確認部位	程度	状態及び診断結果	判定項目	評点
1. 建築物等の倒壊					
イ、倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ロ、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 (構造が建築物と同一な屋外階段、屋外廊下、バルコニーを含む)	基礎、 土台、 柱、はり、 筋交い、 柱とはりの 接合等	I	注意が必要なもの	・構造材が破損している ・構造材が腐朽している ・基礎に複数箇所ひび割れがある ・基礎が破損している	25
		II	将来的な倒壊のおそれのあるもの	・構造材が欠損している ・構造材が数箇所腐朽している ・基礎が破断、数箇所破損している ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている ・建物の傾きが1/60以上1/20未満である	50
		III	倒壊の危険のあるもの	・構造材の腐朽が著しい ・家屋が崩落、崩壊している ・建物の傾きが1/20超である ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない	100
ハ、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 (構造が建築物と同一な屋外階段、屋外廊下、バルコニーを含む)	屋根	I	一部に剥落又はずれがあるもの	・剥落又はずれがある	15
		II	著しい剥落又は変形があるもの	・敷地外へ落下又は飛散 ・著しい剥落又はずれがある ・全体的に波打っている ・穴があいている	25
		III	著しく変形したもの	・構造材又は下地材が露出している ・大きく不陸している	50
外壁	外壁	I	下地の露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している	15
		II	著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	・構造材又は下地材が著しく露出している ・下地材が破損し穴があいている	25
		III	殆どの壁で下地の露出しているもの	・構造材又は下地材の殆どが露出している	50
二、建築設備等	太陽熱温水器、エアコン 室外機、アンテナ等	I	周辺への危険性はない	・支持部材は破損しているが、落下した場合でも敷地内の落下するもの	0
		II	危険性がある	・支持部材の破損により、建築設備等が道路や隣地落下の危険性がある。(設備のずれは生じていない)	15
		III	危険性が高い	・支持部材の破損により、建築設備等が道路や隣地へ落下の危険性が著しく高い(設備のずれが生じている)	25
木、門又は塀等 ※(日本建築学会)診断カルテ参照 補強コンクリートブロック造及び組積造等	門・塀	I	周辺への危険性はない	・ブロック塀において、診断カルテの評点が55以上のもの	0
		II	危険性がある	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	15
		III	危険性が高い	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀の傾斜、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	25

2. 周辺への悪影響に対し行政指導の期間により判定

2. 摊壁の崩壊	摊壁	I	周辺への危険性はない	・小さなクラック等の障害について補修し、雨水の侵入を防止すれば、当面の危険性はない
・摊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摊壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出しえ又は変状 ※(国交省)宅地摊壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル参考		II	落下的危険性がある	・摊壁のひび割れ等の部材の劣化、変状等、排水不良が認められる状態
		III	落下的危険性が高い	・摊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摊壁のひび割れ等の部材の劣化、変状等

3. 立木	(1) 立木の傾斜、腐朽、大枝の脱落、飛散	I	周辺への危険性はない	・変状及び異常が認められるが、危険性はない
※(国交省)都市公園の樹木・診断に関する指針(案)参照		II	落下や飛散の危険性がある	・立木の伐採、補強、剪定等がなされておらず、腐朽が認められる状態、大枝の折れ又は腐朽が認められる状態
		III	落下や飛散の危険性が高い	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜、幹の腐朽、大枝の脱落、上部の大枝の折れ又は腐朽

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」

(4) 立木等による破損、通行障害の発生	I	・立木等の繁茂はあるが、敷地内に留まっている。又は若干の越境がある。
	II	・立木等の枝の剪定等がなされておらず、立木等の枝等のはみ出しが認められる状態(隣家への接触や、通行への支障)
	III	・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等の枝等のはみ出し

別紙2「衛生上有害に関して参考となる基準」

(1)石綿(吹付)の飛散	II	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	III	・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
①汚水等	II	・排水設備の破損等
(2)健康被害の誘発	III	・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出、著しい排水設備の破損等
②害虫等	II	・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	III	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生、発生のおそれの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

■影響の状態で評価
IIIは管理不全空家等に認定し、一定期間指導を行っても改善が見られない場合、特定空家等に認定し指導
IIは管理不全空家に認定後、一定期間助言を行い改善が見られない場合、指導

別紙3「景観悪化に関して参考となる基準」

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、建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合	II	・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等
敷地内のごみ	III	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損

危険度が進行した場合は再判定を実施
(B)

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」

(1)汚水等による悪臭の発生	II	・排水設備の破損等又は封水切れ、駆除、清掃等がなされていない。悪態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	III	・敷地内に容易に侵入でき開口部等の破損等があるもの
(5)動物等による騒音の発生	II	・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
(6)動物等の侵入等の発生	III	・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
	II	・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
	III	・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があり、周辺隣家への糞尿の被害が著しいもの

⇒

別紙1「保安上危険に関して参考となる基準」

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	II	・支持部材の破損により落下や飛散の危険性が高いもの
(2)(3)(4) 部材の落下や飛散等	III	・破損し敷地外に落下や飛散の危険性が著しく高いもの

H/W≥1
(C)

3. 周辺に対する悪影響のおそれの有無

建築物高さおよび敷地境界までの距離	・建築物の倒壊時、それぞれの部分が敷地外に広がる状況である。 (H:該当部位までの高さ、W:敷地境界までの距離)
-------------------	---

個別判断
(D)

4. 悪影響の程度と危険等の切迫性(上記によらない特殊性があるもの)

※緊急対応が必要な状況であり、迅速な措置がとられる

建築物の倒壊による危険性により判定(1及び3により判定)	周辺への悪影響に対し行政指導の期間により判定(2により判定)			
評点(A)	C	程度(B)	認定	1年~
100点以上	特定空家等として指導 (法22条の指導等)	倒壊もしくは火災により建築物が消失している III	特定空家等として指導 (法22条の指導等)	
60点以上100点未満	管理不全空家として指導 (法13条の指導等)	法12条の助言等で対応も可 II	管理不全空家として助言 (法12条による助言)	管理不全空家として指導 (法13条の指導等)