

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

～補助マニュアル～(案)

はじめに

本補助マニュアルは、管理不全空家等及び特定空家等判断表を用いて、空家等対策の推進に関する特別措置法「以下「法」という。」第 13 条の規定に基づく「管理不全空家等」及び第 22 条に基づく「特定空家等」について、調査員が管理不全空家等及び特定空家等判断表（以下「判断表」という。）を用いて判断する際に参考となる事項について記載したものである。

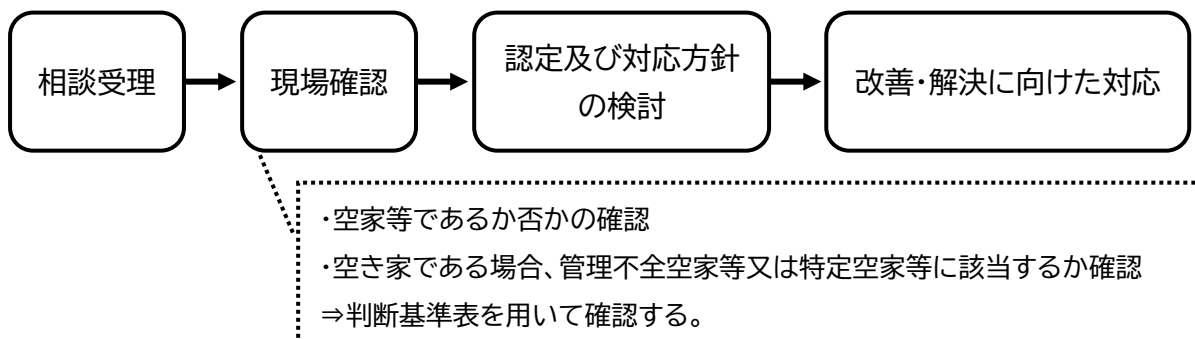
なお、管理されていない空き家に対する基本的な対応方針及び対応フローは、以下のとおりである。

管理がされていない空き家の対応について

- (1) 基本的には相隣関係になるので、当事者間での解決を促す。
- (2) 当事者間での解決を促すが、市としても現場確認等、条例や法律の規定に基づいて、管理されていない空き家の予防や改善をしていく。
- (3) 原則、建物を対象とする。※例：空き家敷地内に倒木の恐れがある木がある場合は対象。

★その他、関連部署と連携して対応する。

【対応フロー】



～参考(用語説明)～

- ① 空家等
建築物又はこれに附属する工作物であつ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のこと。※立木その他の土地に定着する物を含む。
- ② 所有者等
空家等の所有者又は管理者のことをいう。
- ③ 管理不全空家等
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空家等のこと。
- ④ 特定空家等
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又は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にあると認められる空家等のこと。

【根拠条文:法第 2 条第 1 項及び第 2 項、第 5 条(抜粋)、第 13 条第 1 項】

—目次—

- 1 基本知識等について…p.1～2
- 2 空家等の状態について
 - (1) 保安上の危険について…p.3～6
 - (2) 衛生上の有害について…p.6
 - (3) 景観悪化について…p.7
 - (4) 周辺生活環境の保全への影響について…p.8～9
 - (5) 空家等の状態の判断について…p.9
- 3 周辺への影響等について…p.10～11
- 4 総合判断について…p.11

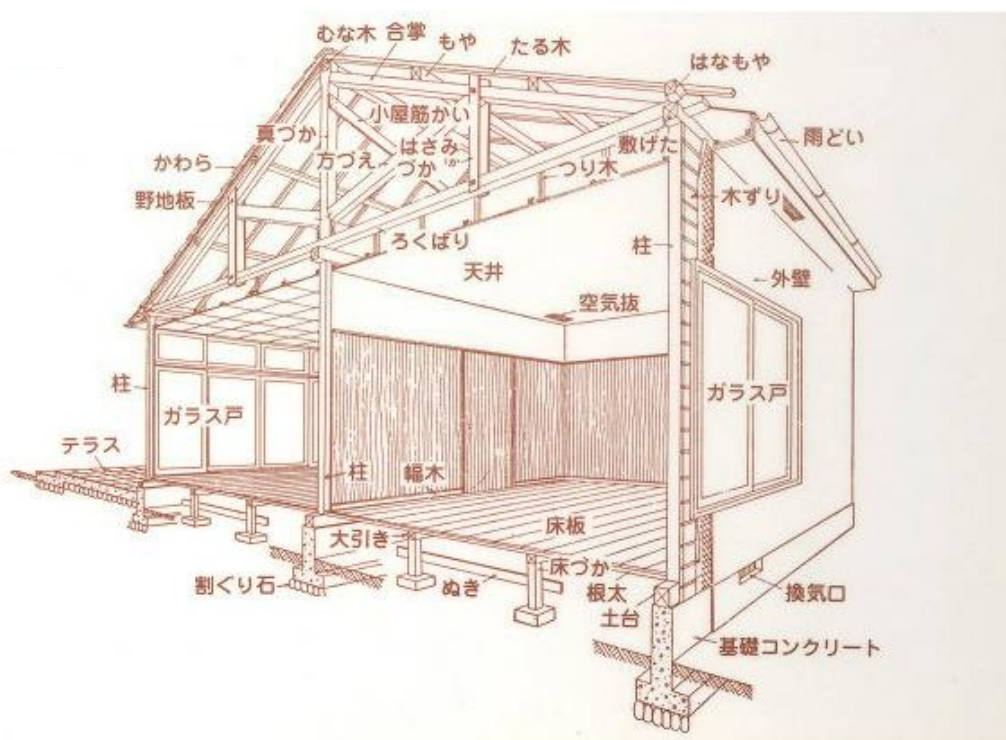
1 基本知識

判断表で用いられる主な用語については、以下のとおりである。

○建築物

建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。

【空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針P.10より抜粋】



参考サイト:<https://takesimaya.com/residential-structure.html>

(竹島屋材木店)

○外装材

外壁や屋根などに使用する材料のこと。モルタルなどがある。

○外構

家の外構えのこと。建物の周りにある垣・門扉・植栽などのこと。エクステリアともいう。

○柱

屋根や床の荷重を支え、土台などへ伝えるための垂直の部材。梁とともに構造上最も重要な部材。

○梁

小屋組や床組を支える水平な部材。柱と柱を繋ぐ梁を大梁、主に大梁と大梁を繋ぐ梁を小梁という。

○擁壁

崖などの土砂が崩れたり流されたりするのを防ぐため、コンクリートなどを固めて造った壁のこと。

～参考～

○建築基準法第2条第1号

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

2 空家等の状態について

対象となる空家等の状態について点数化する。

(1) 保安上の危険について

そのまま放置すれば、建築物の倒壊や部材の落下・飛散につながり、保安上危険となるおそれがあるものについて以下の項目を確認し、判断する。

1 保安上の危険について	該当項目に○				該当なし:A 一部該当あり:B 該当あり:C A:0点 B:5点 C:10点 ※①~⑨は点数×2
(1) 倒壊等のおそれ					
① 建築物に傾斜がある					
② 構造部材※に、破損、腐朽、蟻害、腐食等が発生している					
③ 構造部材同士のずれが発生している					
※構造部材とは、基礎、柱、はり、その他の構造耐力上主要な部分をいう。					
(2) 屋根、外装材、部材等の落下又は飛散のおそれ					
④ 屋根が変形している					
⑤ 外装材の剥落又は脱落が発生している					
⑥ 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が発生している					
⑦ 落下又は飛散のおそれがあるほどの外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、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、腐食等が発生している。					
⑧ 軒、バルコニー、その他突出物の脱落が発生している					
⑨ 落下又は飛散のおそれがあるほどの軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が発生している					
(3) 外構部分の倒壊及び擁壁の崩落のおそれ					
⑩ 門、塀、屋外階段等に傾斜がある					
⑪ 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が発生している					
⑫ 擁壁の一部崩落や土砂の流出が発生している又はひび割れ等の部材の劣化や水のしみ出し、変状がある					
⑬ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排出不良が認められる状態にある					
(4) その他					
⑭ 倒壊のおそれがあるほどの立木の傾斜又は幹の腐朽、若しくは、立木の伐採や補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態にある					
⑮ 立木の太枝が脱落又は飛散している					
⑯ 落下又は飛散のおそれがあるほどの立木上部の太枝の折れ又は腐朽、若しくは、立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れや腐朽が認められる状態にある					
⑰ 雨水侵入の痕跡がある					

【判断ポイント】

① 建築物の傾斜について

- ・1/20 超の傾斜を目安に、状態の程度を判断する。
1/20 超の傾斜がある場合、建築物が倒壊するおそれが高いため、「C」と判断することができる。また、1/20 超の傾斜はないが、目視で建築物が傾斜していると判断することができる場合は、「B」と判断することが望ましい。
- ・2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に判断を行うようにする。

【建物の傾斜】



参考サイト:災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料(損傷程度の例示)

【平成30年3月】

https://www.bousai.go.jp/taisaku/saigai_unyoushishin_h3003.html

②構造部材の、破損、腐朽、蟻害、腐食等、③構造部材同士のずれ

・以下の写真を参考に、状態の判断を行う。

【基礎の剥落】



【柱・梁のズレ】



参考サイト:災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料(損傷程度の例示)

【平成30年3月】

https://www.bousai.go.jp/taisaku/saigai_unyoushishin_h3003.html

例えば、北面など、一部分に破損等が発生している場合は、今後状態が悪化するおそれがあることが推測できるため「B」と判断し、建築物全体に破損等が発生している場合は「C」判断することができる。

④屋根が変形している、⑤外装材の剥落又は脱落が発生している

・②及び③と同様に变形や剥落・脱落の程度によって判断を行う。

・屋根の変形や外装材の剥落・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ため、一部でも該当する箇所がある場合は、「B」判断にすることが望ましい。また、既に外装材等の剥落・脱落や飛散がある場合は、他の箇所でも同様なことが発生する可能性が高いため、判断する際のチェックポイントとなる。

【屋根の変形例】



【外壁の脱落】



【外壁の破損】



参考サイト:災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料(損傷程度の例示)

【平成30年3月】

https://www.bousai.go.jp/taisaku/saigai_unyoushishin_h3003.html

⑫擁壁の崩落や土砂の流出が発生している又はひび割れ等の部材の劣化や水のしみ出し、変状がある、⑬擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排出不良が認められる状態にある

・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、危険度を総合的に判断する。擁壁に関する判断をする際には、「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)が参考となる。

⑮倒壊のおそれがあるほどの立木の傾斜又は幹の腐朽、若しくは、立木の伐採や補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態にある、⑯立木の大枝が脱落又は飛散している、⑰落下又は飛散のおそれがあるほどの立木上部の大枝の折れ又は腐朽、若しくは、立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れや腐朽が認められる状態にある

・立木等の傾斜及び腐朽に関する判断をする際には、「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となる。

・既に立木の大枝の脱落や飛散がある場合は、他の部分の大枝でも同様なことが発生する可能性が高いため、判断する際のチェックポイントとなる。

※建築物の状態の判断は、専門的な部分あるため、空家等の状態に応じて、建築部署に確認してもらうことが望ましい。

(2) 衛生上の有害について

そのまま放置すれば、衛生上有害となるおそれがあるものについて以下の項目を確認し、判断する。

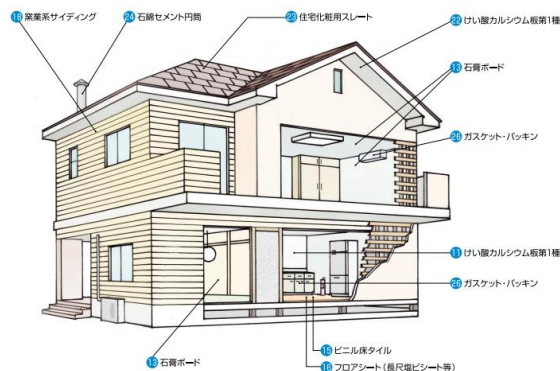
2 衛生上の有害について		該当なし:A 該当あり:B A:0点 B:5点	
①	石綿の飛散の可能性が高い、吹付石綿の露出又は石綿使用部材の破損等が発生している		
②	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が発生している		
③	浄化槽を含む排水設備から汚水等の流出又は汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい破損がある		
④	浄化槽を含む排水設備の破損等が発生している		
⑤	著しく多数の蚊やねずみ等が敷地等から発生している		
⑥	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等がある		
⑦	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等にある		
⑧	著しい量の動物の糞尿等が敷地等にある。		
⑨	敷地等に著しい量の糞尿等が発生するおそれがあるほど常態的な動物の糞みつきがある		
⑩	駆除等がなされておらず、敷地等に常態的に動物の糞みつきがある		

【判断ポイント】

①石綿の飛散の可能性が高い、吹付石綿の露出又は石綿使用部材の破損等が発生している、②吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が発生している

・石綿の飛散の有無については、以下の写真を参考に判断を行う。

【石綿該当箇所】



【外装材のチェック箇所】



参考サイト:「目で見えるアスベスト建材」(第2版)(国土交通省)

https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010425_3.html

(3) 景観悪化について

適切に管理が行われていないことにより、景観悪化につながるものについて、以下の項目を確認し、判断する。

3 景観悪化について		該当なし:A 該当あり:B A:0点 B:5点	
①	屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損がある		
②	散乱し、又は山積した敷地等のごみ等がある		

【判断ポイント】

・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は、該当ありと判断することが望ましい。

【外壁の汚損イメージ】



参考サイト:災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料(損傷程度の例示)

【平成30年3月】

https://www.bousai.go.jp/taisaku/saigai_unyoushishin_h3003.html

(4) 周辺生活環境の保全への影響について

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又はそのまま放置すれば、周辺の生活環境の保全に悪影響をおよぼすおそれがあるものについて、以下の項目を確認し、判断する。

4 周辺の生活環境の保全への影響について		該当なし:A 該当あり:B A:0点 B:5点 ※⑤は点数×2	
①	浄化槽を含む排水設備からの汚水等の流出による悪臭の発生又は著しい排水設備の破損等により、悪臭の発生のおそれがある		
②	浄化槽を含む排水設備の破損等又は封水切れの発生がある		
③	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又は著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等により、悪臭の発生のおそれがある		
④	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により、悪臭発生のおそれがある		
⑤	不法侵入の形跡又は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、未施錠の状態になっている		
⑥	開口部等に破損がある		
⑦	頻繁な落雪又は落下した場合に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若しくは雪庇がある		
⑧	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にある		
⑨	落雪のおそれがあるほどの雪止めの破損等がある		
⑩	周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しがある		
⑪	立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態にある		
⑫	著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき又は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発生している		
⑬	駆除等がなされておらず、常態的に動物等の棲みつき等が敷地等に発生している		

【判断ポイント】

⑥開口部等に破損がある

・玄関や勝手口、窓の状態についてチェックすることを想定している。例えば、窓ガラスの一部割れている場合、その後、空家等に容易に侵入することが可能になるおそれがあるため、「該当あり」と判断することが望ましい。



参考サイト:災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料(損傷程度の例示)

【平成30年3月】

https://www.bousai.go.jp/taisaku/saigai_unyoushishin_h3003.html

⑦頻繁な落雪又は落下した場合に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若しくは雪庇がある、⑧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にある、⑨落雪のおそれがあるほどの雪止めの破損等がある

・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。

～参考～

○豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項及び第2項

第2条 国土交通大臣、総務大臣及び農林水産大臣は、第一条に規定する地域について、積雪の度その他の事情を勘案して政令で定める基準に従い、かつ、国土審議会の意見を聴いて、道府県の区域の全部又は一部を豪雪地帯として指定する。

2 国土交通大臣、総務大臣及び農林水産大臣は、前項の豪雪地帯のうち、積雪の度が特に高く、かつ、積雪により長期間自動車の交通が途絶する等により住民の生活に著しい支障を生ずる地域について、国土審議会の議決を経て国土交通大臣、総務大臣及び農林水産大臣が定める基準に従って、豪雪地帯として指定された道府県の区域の一部を特別豪雪地帯として指定する。

(5) 空家等の状態の判断について

(1)～(4)までの個別項目を判断し、合計点を算出する。

判断結果については、以下の表のとおりとする。

判断結果	合計点
特定空家等程度	200点以上
管理不全空家等程度	100点以上
該当なし	上記以外

3 周辺への影響等について

表1「空家等の状態」での該当箇所を考慮しながら、周辺に及ぼす影響等について評価を行う。評価方法については、各項目の「○」の数に応じて以下の表を参考に評価する。ただし、影響の程度や危険等の切迫性がある場合は、各項目の「○」の数によらず評価できるものとする。

・評価表

「○」の数	評価
0	A:問題なし
1~2	B:問題あり
3以上	C:著しく問題あり

表2 【 周辺への影響等について 】	主 な 内 容	影響の有無	摘 要
		○又は×	
1	周辺の住宅状況	隣接する住宅等への危険度	
2	周辺の道路状況	隣接する道路への危険度	
3	景観上の配慮等	景観重点地区等への該当	
4	急傾斜地等	土砂災害警戒区域等への該当	
5	過去の対応経過	未対応又は未修繕箇所等の有無	
6	その他特記事項		
評 価			A:問題なし 「○」が0個 B:問題あり 「○」が1~2個 C:著しく問題あり 「○」が3個以上

【判断ポイント】

1 周辺の住宅状況

・狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や建築物が隣接する場合に、表1「空家等の状態」での該当箇所が原因で身体及び生命に影響を及ぼすおそれがあれば、「○」と判断する。反対に、周辺の住宅が存在しない場合や、単純な草木繁茂等、身体及び生命に影響を及ぼすおそれがない場合には、「×」と判断する。

2 周辺の道路状況

・通行量の多い主要な道路の沿道に位置する場合や通学路の沿道に位置する場合に、表1「空家等の状態」での該当箇所が原因で身体及び生命に影響を及ぼすおそれがあれば、「○」と判断する。反対に、公道等が存在しない場合や、単純な草木繁茂等、身体及び生命に影響を及ぼすおそれがない場合には、「×」と判断する。

3 景観上の配慮等

・破損等により景観を阻害している空家等が、景観重点地区などの景観保全に係るルールに定められている地区内に位置する場合は、「○」と判断する。

4 急傾斜地当

・空家等が、土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域などの危険区域に位置する場合は、「○」と判断する。

5 過去の対応経過

・過去に改善を指摘した箇所の修繕が無い場合に、表1「空家等の状態」での該当箇所が原因で身体及び生命に影響を及ぼすおそれがあれば、「○」と判断する。

4 総合判断について

表1「空家等の状態」及び表2「周辺への影響」の判断をもとに、以下の表のとおり総合的な判断を行う。

・総合判断(例)

表1の合計点	表2の評価	総合判断
220点(特定空家等程度)	A(問題なし)	該当なし [※] 又は管理不全空等家
	B(問題あり)	特定空家等
	C(著しく問題あり)	特定空家等
150点(管理不全空家等程度)	A(問題なし)	該当なし [※]
	B(問題あり)	管理不全空家等
	C(著しく問題あり)	特定空家等
80点(該当なし)	A(問題なし)	該当なし [※]
	B(問題あり)	該当なし [※]
	C(著しく問題あり)	管理不全空等家又は特定空家等

※該当なしと判断したもので、そのまま放置した場合に管理不全空家等に該当するおそれがあるものについては、別途対応を行うこととする。

まちなみ整備部住宅政策課

令和6年(2024年) 月