

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

令和7年3月

府中市

はじめに

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「空家法」という。)第14条第16項に基づき国が定めた、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)における「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、本市における判断基準を以下のとおり定める。

なお、ガイドラインでは空家法に規定される特定空家等の規定に沿って4つの参考基準が記載されているが、基準間において重複する項目等もあるため、本市においては「建築物等の保安上の観点」、「衛生・景観・生活環境の保全の観点」の2つの基準を設け、判断するものとする。

1 建築物等の保安上の観点

「建築物」、「建築物以外の工作物」、「立木等」の3つの対象物に区分し、それぞれで危険度を判定する。

それぞれの危険度の判定において、周辺への影響度として「前面道路・隣地との離隔」及び「通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接の有無」を加味して判定する。

(1) 不良度の判定

立入調査等の内容を踏まえ、判断内容に応じた評価を行う。その評価に基づき、各項目の基礎点にランクに応じた掛け率を乗じ、項目の評点を算出する。対象物ごとに評点を合計し、その数値をもって、それぞれの不良度判定の結果とする。

(不良度の判定は、対象物ごとに合計して行うものであり、対象物間の評点は合計しない。)

ア 建築物

(7) 建物

項目	基礎点	Aランク (× 1.0)	Bランク (× 0.5)	該当なし (× 0.0) (のみCランク)
建築物の倒壊・落階	100	あり	-	なし
傾斜	60	1/20 超	1/60 以上 1/20 以下	1/60 未満
屋根全体の変形又は外装材の剥落・脱落	30	重度	軽度	なし
構造部材の破損・腐朽・蟻害・腐食	30	重度	軽度	なし
雨水侵入の痕跡	10	-	あり	なし

「軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲のみの補修等で改善することが可能で、建物の倒壊につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

「重度」とは、異常が発生している箇所・範囲のみでの修繕が困難で、広範囲又は建築物全体の補修等が必要で、建物の倒壊の要因となりうる状態をいう。

(4) 門・塀・屋外階段

項目	基礎点	Aランク (× 1.0)	Bランク (× 0.5)	該当なし (× 0.0)
傾斜又は構造部材の破損・腐朽	10	過半・重度	部分的 ・軽度	なし
備考 高さが60cmを超える「補強コンクリートブロック造の塀(コンクリートブロックに鉄筋が入った併)」又は「組積造の塀(鉄筋の入っていない、石やレンガ等を積み上げて造られた併)」については、倒壊した場合に周囲の人の生命、身体又は財産に著しい被害を及ぼすおそれが高いことから、基礎点を30点として計算する。				

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、門・塀・屋外階段の倒壊の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、門・塀・屋外階段の倒壊に繋がるのが現時点では想定されにくい状態をいう。

(ウ) 軒・バルコニー等

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
脱落・傾斜 支持部分の破損・腐朽	20	あり 過度・重度	- 部分的 ・軽度	なし なし

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、部材等の落下・飛散の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、部材等の落下・飛散に繋がるのが現時点では想定されにくい状態をいう。

(I) 外装材・屋根ふき材・看板・雨樋・給湯設備等

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
剥落・脱落・破損 支持部分の破損・腐朽	20	あり 過度・重度	- 部分的 ・軽度	なし なし

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、部材等の落下・飛散の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、部材等の落下・飛散に繋がるのが現時点では想定されにくい状態をいう。

イ 建築物以外の工作物

(7) 擁壁

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
崩壊 土砂の流入	100	あり 重度	- 軽度	なし なし・微量
部材の劣化・水のしみ出し	60	過半・重度	部分的・軽 度	なし
水抜き穴等の排水不良	10	重度	軽度	なし
備考 国土交通省の示す「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」を参考に判断する。				

「重度」とは、周辺への影響が大きく、明らかに本来の機能を果たしておらず、擁壁崩壊の要因となりうる状態をいう。

「軽度」とは、周辺への影響が少ない、異常が発生しているもののその機能に問題を生じておらず、擁壁の崩壊につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、擁壁の崩壊の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、擁壁の崩壊に繋がるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

ウ 立木等

(7) 立木等

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
不自然な傾斜	100	あり(地際 亀裂あり)	あり(根異 常なし)	なし
幹の腐朽	100	あり(土壌 隙間あり)	あり(土壌 隙間なし)	なし
大枝の脱落 大枝の折れ・腐朽	60	あり 上部であり	- あり	なし なし
備考 国土交通省の示す「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)」における樹木の点検の考え方や手法等を参考にする。				

(2) 周辺への影響度

空家等の適切な管理の第一義的な責任は所有者にあるので、空家法に基づき、特定空家等として市が措置を行っていくべき対象は、適性に判断する必要があることから、周辺への影響度(倒壊時に隣地へ影響を与える可能性があるか、通学路や不特定多数が利用する施設等に隣接するか)を加味し、特定空家等及び管理不全空家等に相当するか判断をする。

基準		周辺への影響度
前面道路・隣地との離隔が十分に確保できている。 (建物が倒壊等しても前面道路・隣地への影響がないことが明らかな場合)		影響度 (×0.0)
前面道路・隣地との離隔が十分に確保できていない。	通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等へ隣接していない。	影響度 (×1.0)
	通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等へ隣接している。	影響度 (×1.2)

「離隔」については、最短の敷地境界線から45度のライン上に建築物等があるか否かで判断することを原則とする。

(3) 総合判定

「(1) 不良度の判定」で算定した「ア 建築物」、「イ 建築物以外の工作物」及び「ウ 立木等」(以下「各対象物」という。)のそれぞれの不良度判定の結果に対して、「(2) 周辺への影響度」で判定した影響度を乗じ、各対象物の総合評点を算出する。各対象物の総合評点に基づき、次のとおり判定する。

総合評点	判定
40点以上100点未満	管理不全空家等
100点以上	特定空家等相当

2 衛生・景観・生活環境の保全の観点

項目ごとに状態を判定した結果を集計し、総合的な判定を行う。

「1 建築物の保安上の観点」と同様、周辺への影響度として住宅等への隣接の有無を加味して判定する。

(1) 不良度の判定

立入調査等の結果を踏まえ、「衛生上の観点」、「景観上の観点」、「生活環境の保全の観点」の3つの観点により、判断内容に応じた評価を行う。

ア 衛生上の観点

(7) 石綿

吹付け石綿等は、飛散・暴露した場合に、重篤な健康被害につながることから、使用状況や飛散・暴露のおそれを判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
吹付け石綿の露出	あり（飛散のおそれ大）	周囲の外装材の破損	なし
石綿使用部材の破損	あり（飛散のおそれ大）	あり（飛散のおそれ小）	なし
備考 国土交通省の示す「目で見えるアスベスト建材（第2版）」を参考にする。			

(1) 汚水等

浄化槽・排水管の破損等に伴う汚物・排水の流出状況を基に、健康被害の誘発のおそれを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
排水設備等からの汚水の流出	あり	-	なし
排水設備等の破損	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、健康被害の誘発の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、健康被害

の誘発に繋がることが現時点では想定されにくい状態をいう。

(り) 害虫・害獣等

蚊・ねずみ等の発生状況、ゴミの放置状況を基に、健康被害の誘発のおそれを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
多数の蚊・ねずみ等の発生	あり	-	なし
多量の腐敗した不要物	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、健康被害の誘発の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、健康被害の誘発に繋がることが現時点では想定されにくい状態をいう。

(I) 野生動物

野生動物の糞尿・棲みつきの状況を基に、健康被害の誘発のおそれを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
動物の著しい糞尿又は状態的な棲みつき	あり	-	なし

イ 景観上の観点

(7) 外装材・屋根ふき材・看板等

項目	Aランク	Bランク	該当なし
色褪せ・破損・汚損	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、

明らかに周囲からかけ離れた景観となっている状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみで補修等で改善することが可能で、景観への影響が通常想定する範囲内である状態をいう。

(i) 不要物

項目	Aランク	Bランク	該当なし
散乱・山積	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での対応等が必要で、景観悪化の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみで対応等で改善することが可能で、景観悪化の要因となりうる状態をいう。

ウ 生活環境の保全の観点

(7) 汚水等

排水設備等の破損やそれに伴う悪臭の発生状況を基に、悪臭発生による悪影響を総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
排水設備等の汚水等による悪臭	あり	-	なし
排水設備の破損	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、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おり、広範囲又は全体での補修等が必要で、悪臭の発生の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみで補修等で改善することが可能で、悪臭の発生に繋がることが現時点では想定されにくい状態をいう。

(イ) 動物の糞尿・不要物等

動物の糞尿・腐敗した不要物の放置やそれに伴う悪臭の発生状況を基に、悪臭による悪影響を総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
動物の糞尿・腐敗した 不要物による悪臭	あり	-	なし
動物の糞尿・腐敗した 不要物の放置	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、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等、広範囲又は全体での対応等が必要で、悪臭の発生の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所が一部のみであり、その箇所のみでの対応等で改善することが可能で、悪臭の発生に繋がることと現時点では想定されにくい状態をいう。

(ロ) 不法侵入

項目	Aランク	Bランク	該当なし
不法侵入の形跡	あり	-	なし
開口部等の破損	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、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等、広範囲又は全体での補修等が必要で、不法侵入が容易にできる状況であり、不法侵入の発生の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、不法侵入に繋がることと現時点では想定されにくい状態をいう。

(I) 立木等

立木等の枝等の敷地外へのはみ出し状況を基に、通行障害の発生・周辺建築物等の破損の恐れを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
枝等のはみ出し	過半・重度	部分的・軽度	なし

「過半・重度」とは、はみ出し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等、広範囲又は全体での枝の剪定等が必要で、通行障害や周辺建築物の破損の要因となりうる状態をいう。

「部分的・軽度」とは、はみ出しが発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの枝の剪定等で改善することが可能で、通行障害や周辺建築物の破損に繋がることが現時点では想定されにくい状態をいう。

(II) 野生動物

野生動物の棲みつきの状況を基に、鳴き声等による騒音や隣地への悪影響の恐れを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
常態的な野生動物の棲みつき	あり（著しい頻度・音量の鳴き声や隣地への侵入が確認できる状態）	あり（Aランクに満たない状態）	なし

(2) 周辺への影響・判定

「(1) 不良度の判定」における項目数について、「建築物等の保安上の観点」と同様に、周辺への影響（住宅等への隣接の有無）を勘案して、つぎのとおり判定する。

項目数		判定
Aランク・Bランク合計で5項目以上に該当		管理不全空家等
住宅等と隣接している	Aランク5項目以上に該当	特定空家等相当
住宅等と隣接していない	Aランク7項目以上に該当	

改訂履歴

改訂年月	改定の概要

特定空家等及び管理不全空家等判定表

1 保安上の観点

ア 建物

(1) 不良度

区分	項目	基礎点	Aランク(×1.0)		Bランク(×0.5)		該当なし(×0.0) (のみCランク)		不明	評点
建物	倒壊・落階	100	あり	☐	-	☐	なし	☐	☐	
	傾斜	60	1/20超	☐	1/60以上～ 1/20以下	☐	1/60未満	☐	☐	
	屋根全体の変形又は 外装材の剥落・脱落	30	重度	☐	軽度	☐	なし	☐	☐	
	構造部材の破損・ 腐朽・蟻害・腐食	30	重度	☐	軽度	☐	なし	☐	☐	
	雨水の侵入の痕跡	10	-	☐	あり	☐	なし	☐	☐	
門・塀・屋外階段	傾斜又は構造部材の 破損・腐朽	10	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	☐	
軒・バルコニー等	脱落・傾斜 指示部分の破損・腐朽	20	あり 過半・重度	☐ ☐	- 部分的・軽度	☐	なし なし	☐ ☐	☐	
外装材・屋根ふき材・ 看板・雨樋・給湯設備等	剥落・脱落・破損 指示部分の破損・腐朽	20	あり 過半・重度	☐ ☐	- 部分的・軽度	☐	なし なし	☐ ☐	☐	
合計(A)										

高さが60cmを超える、補強コンクリートブロック造又は組積造の塀の場合、基礎点を30点とする。

(2) 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との隔離	十分な隔離が 確保できている 建物が倒壊等しても周辺への影 響がないことが明らかな場合	十分な隔離が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・不特定多数が 利用する施設等への隣接	
		隣接していない	隣接している
周辺への 影響度(B)	影響度 B = 0.0 ☐	影響度 B = 1.0 ☐	影響度 B = 1.2 ☐

(3) 総合判定

不良度評点合計(A)		点
	×	
周辺への影響度(B)		
総合判定		点
100点以上	: 特定空家等に相当	
40点以上100点未満	: 管理不全空家等	

特定空家等及び管理不全空家等判定表

1 保安上の観点

イ 建築物以外の工作物

(1) 不良度

区分	項目	基準点	Aランク (×1.0)		Bランク (×0.5)		該当なし (×0.0)		不明	評点
擁壁	崩壊 土砂の流出	100	あり 重度	☐ ☐	- 軽度	☐	なし なし	☐ ☐	☐	
	部材の劣化・水のしみ出し	60	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	☐	
	水抜き穴等の排水不良	10	重度	☐	軽度	☐	なし	☐	☐	
合計(A)										

(2) 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との離隔	十分な離隔が 確保できている 擁壁が崩落等しても周辺への 影響がないことが明らかな場合	十分な離隔が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・不特定多数が 利用する施設等への隣接	
		隣接していない	隣接している
周辺への 影響度(B)	影響度 B = 0.0	影響度 B = 1.0	影響度 B = 1.2

(3) 総合判定

不良度評点合計(A)		点
	×	
周辺への影響度(B)		
総合判定		点
100点以上	: 特定空家等に相当	
40点以上100点未満	: 管理不全空家等	

特定空家等及び管理不全空家等判定表

1 保安上の観点

ウ 立木等

(1) 不良度

区分	項目	基準点	Aランク (×1.0)		Bランク (×0.5)		該当なし (×0.0)		不明	評点
立木等	不自然な傾斜	100	あり	☐	-		なし	☐	☐	
	幹の腐朽	100	あり (土壌隙間あり)	☐	あり (土壌隙間なし)	☐	なし	☐	☐	
	大枝の脱落 大枝の折れ、腐朽	60	あり 上部であり	☐ ☐	- あり	☐	なし なし	☐ ☐	☐	
合計 (A)										

(2) 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との隔離	十分な離隔が 確保できている 建物が倒壊等しても周辺への影響 がないことが明らかな場合	十分な離隔が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・不特定多数が 利用する施設等への隣接	
		隣接していない	隣接している
周辺への 影響度 (B)	影響度 B = 0.0	影響度 B = 1.0	影響度 B = 1.2

(3) 総合判定

不良度評点合計 (A)		点
	×	
周辺への影響度 (B)		
総合判定		点
100点以上	: 特定空家等に相当	
40点以上100点未満	: 管理不全空家等	

特定空家等及び管理不全空家等判定表

2 衛生・景観・生活環境の保全の観点

(1) 不良度

区分	項目	Aランク		Bランク		該当なし		不明
2 衛生上の観点								
石綿	吹き付け石綿の露出	あり(飛散のおそれ大)	☐	周囲の外装材の破損	☐	なし	☐	☐
	使用部材の破損	あり(飛散のおそれ大)	☐	あり(飛散のおそれ小)	☐	なし	☐	
汚水等	排水設備等からの汚水等の流出	あり	☐	-		なし	☐	☐
	排水設備等の破損	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	
害虫・害獣等	多量の蚊・ねずみ等の発生	あり	☐	-		なし	☐	☐
	多量の腐敗した不要物	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	
野生動物	著しい動物の糞尿又は常態的な棲みつき	あり	☐	-		なし	☐	☐
3 景観上の観点								
外装材、屋根ふき材、看板等	色褪せ・破損・汚損	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	☐
不要物	散乱・山積	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	☐
4 生活環境の保全の観点								
汚水等	排水設備等の汚水等による悪臭	あり	☐	-		なし	☐	☐
	排水設備等の破損	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	
動物の糞尿・腐敗した不要物等	動物の糞尿・腐敗した不要物による悪臭	あり	☐	-		なし	☐	☐
	動物の糞尿・腐敗した不要物の放置	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	
不法侵入	不法侵入の形跡	あり	☐	-	☐	なし	☐	☐
	開口部等の破損	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	
立木等	枝等のはみ出し	過半・重度	☐	部分的・軽度	☐	なし	☐	☐
野生動物	常態的な野生動物の棲みつき	あり (著しい頻度・音量の鳴き声・隣地への侵入確認)	☐	あり (Aランクに満たない状態)	☐	なし	☐	☐

該当項目数集計	(Aランク)	項目	(Bランク)	項目	(A+Bランク)	項目
---------	--------	----	--------	----	----------	----

(2) 周辺への影響度・判定

項目数		判定
Aランク・Bランクの合計で5項目以上に該当		管理不全空家等
住宅等と隣接している	Aランク5項目以上に該当	特定空家等に相当
住宅等と隣接していない	Aランク7項目以上に該当	