

## 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準について

## 1 建築物等の保安上の観点

## (1) 不良度の判定

## ア 建築物

## (ア) 建物

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×0.0)
①建築物の倒壊・落階	100	①あり	—	①なし
②傾斜	60	②1/20 超	②1/60 以上 1/20 以下	②1/60 未満
③屋根全体の変形又は外装 材の剥落・脱落	30	③重度	③軽度	③なし
④構造部材の破損・腐朽・蟻 害・腐食	30	④重度	④軽度	④なし
⑤雨水侵入の痕跡	10	—	⑤あり	⑤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。

## (イ) 門・塀・屋外階段

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×0.0)
⑥傾斜又は構造部材の破損・ 腐朽	10	⑥過半・重度	⑥部分的 ・軽度	⑥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。

## (ロ) 軒・バルコニー等

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×0.0)
⑦脱落・傾斜	20	⑦あり	⑦－	⑦なし
⑧支持部分の破損・腐朽		⑧過度・重度	⑧部分的 ・軽度	⑧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) 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)	Cランク (×0.0)
⑨剥落・脱落・破損	20	⑨あり	⑨ー	⑨なし
⑩支持部分の破損・腐朽		⑩過度・重度	⑩部分的 ・軽度	⑩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・飛散に繋がること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)	Cランク (×0.0)
①崩壊	100	①あり	①ー	①なし
②土砂の流入		②重度	②軽度	②なし・微量
③部材の劣化・水のしみ出し	60	③過半・重度	③部分的・軽度	③なし
④水抜き穴等の排水不良	10	④重度	④軽度	④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)	Cランク (×0.0)
①不自然な傾斜	100	①あり（地際亀裂あり）	①あり（根異常なし）	①なし
②幹の腐朽	100	②あり（土壌隙間あり）	②あり（土壌隙間なし）	②なし
③大枝の脱落	60	③あり	③ —	③なし
④大枝の折れ・腐朽		④上部であり	④あり	④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

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。 (倒壊しても前面道路・隣地への影響がないことが明らかな場合)		影響度① (×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② (×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③ (×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

## (1) 不良度の判定

## ア 衛生上の観点

## (ア) 石綿

項目	Aランク	Bランク	Cランク
①吹付け石綿の露出	①あり（飛散のおそれ大）	①周囲の外装材の破損	①なし
②石綿使用部材の破損	②あり（飛散のおそれ大）	②あり（飛散のおそれ小）	②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。			

## (イ) 汚水等

項目	Aランク	Bランク	Cランク
①排水設備等からの汚水の流出	①あり	①－	①なし
②排水設備等の破損	②過半・重度	②部分的・軽度	②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のが現時点では想定されにくい状態をいう。

## (ウ) 害虫・害獣等

項目	Aランク	Bランク	Cランク
①多数の蚊・ねずみ等の発生	①あり	①－	①なし
②多量の腐敗した不要物	②過半・重度	②部分的・軽度	②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のが現時点では想定されにくい状態をいう。

(エ) 野生動物

項目	Aランク	Bランク	Cランク
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

(ア) 外装材・屋根ふき材・看板等

項目	Aランク	Bランク	Cランク
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。

(イ) 不要物

項目	Aランク	Bランク	Cランク
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

項目	Aランク	Bランク	Cランク
①排水設備等の汚水等による悪臭	①あり	①－	①なし
②排水設備の破損	②過半・重度	②部分的・軽度	②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、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、悪臭の発生に繋がるのが現時点では想定されにくい状態をいう。

## (i) 動物の糞尿・不要物等

項目	Aランク	Bランク	Cランク
①動物の糞尿・腐敗した不要物による悪臭	①あり	①－	①なし
②動物の糞尿・腐敗した不要物の放置	②過半・重度	②部分的・軽度	②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のが現時点では想定されにくい状態をいう。

## (ii) 不法侵入

項目	Aランク	Bランク	Cランク
①不法侵入の形跡	①あり	①－	①なし
②開口部等の破損	②過半・重度	②部分的・軽度	②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、不法侵入に繋がるのが現時点では想定されにくい状態をいう。

## (イ) 立木等

項目	Aランク	Bランク	Cランク
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のが現時点では想定されにくい状態をいう。

## (ロ) 野生動物

項目	Aランク	Bランク	Cランク
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、周辺への影響を勘案して、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	