

空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する  
管理不全空家等・特定空家等の判断基準



令和6年3月

香川県土木部住宅課



## はじめに

人口減少や核家族化の進行等に伴い、全国各地で空き家が増加しており、中には適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況を鑑み、平成26年11月27日に「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）」が公布され、平成27年5月26日に完全施行された。

しかしながら、その後も、使用目的のない空家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれることを踏まえ、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」の除却のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の空家の有効活用や適切な管理を総合的に強化するため、令和5年6月14日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）」（以下「改正空家法」という。）が公布され、同年12月13日に施行された。

これにより市町村は、改正空家法第13条各項の規定に基づき、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るときは、「管理不全空家等」として、所有者に対して、基本指針（空家等対策計画に関する事項・所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導等を行うことが可能となった。

また、改正空家法第22条各項の規定において、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、除却等の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、行政代執行まで行えることが規定されたところである。

このような中、空家法の実効性を確保する上では、「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断を迅速かつ的確に実施することが重要であり、この判断の参考となる基準については、「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、国土交通省・総務省）」において、一般的な考え方が抽象的表現で示されているものの、建築の専門職員でなければ判断が難しいものも含まれている。

このことから、県内の市町が「管理不全空家等」・「特定空家等」に対する施策を円滑に実施すし、具体的な基準を示す必要があると考え、改正空家法第4条に基づく県の援助の一環として、県内の特定空家等の判断基準をとりまとめることとしたものである。

本書を参考に、県内の市町が地域の実情を反映した判断基準を定めること等により、「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断を円滑に行い、空き家対策の一層の推進が図られることを期待している。

令和6年3月

香川県土木部住宅課長

## 目 次

1	空家法、ガイドラインにおける管理不全空家等・特定空家等の考え方	1
2	香川県の管理不全空家等・特定空家等の判断基準の考え方	3
3	管理不全空家等・特定空家等の判断基準（物的状態）	6
	（イ）保安上の危険性	6
	（ロ）衛生上の有害性	17
	（ハ）景観の悪化	22
	（ニ）周辺の生活環境の保全への影響	23
4	調査実施要領及び調査票	25
	・調査実施要領	25
	・調査票の記入要領	26
	・調査票（共通）	27
	・調査票（イ－1）保安上の危険性①	28
	・調査票（イ－2）保安上の危険性②	33
	・採点表1 木造、鉄骨造用	33
	・採点表2 鉄筋コンクリート造	34
	・採点表3 コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造用	36
	・調査票ロ 衛生上の有害性	38
	・調査票ハ 景観の悪化	39
	・調査票ニ 周辺の生活環境の保全への影響	40
5	参考基準類	
	・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23日改正）〈抜粋〉	41

## 1 空家法、告示、ガイドラインにおける管理不全空家等・特定空家等の考え方

### (1) 空家法における管理不全空家等・特定空家等の定義

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2条では、「空家等」、「特定空家等」について、第13条では「管理不全空家等」について、それぞれ次のとおり規定している。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

空家等と**管理不全空家等**・特定空家等は包含関係にあり、管理不全空家等・特定空家等の判断に先立ち、空家等であるか否かを判断する必要がある。

「空家等」と「管理不全空家等」・「特定空家等」の関係

空家等（第2条第1項）

管理不全空家等（第13条第1項）

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

特定空家等（第2条第2項）

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

空家等の認定に当たっては、法第2条のほか、「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（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）」（以下「告示」という。）及びその改正案に関するパブリックコメントの募集の結果<sup>1</sup>、『「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）（平成27年5月26日、国土交通省・総務省）』、（以下「ガイドライン」という。）の案に関するパブリックコメントの募集の結果<sup>2</sup>を参考にされたい。

「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の一部改正案」に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

～空家等の認定～

- ◎「居住その他の建築物が長期間にわたって使用されていない状態である。」  
（概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。）
- 「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使用していないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。
- 空家法では「使用」と「管理」を区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当しうる。
- 建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しない。
- 建築物に該当しないものは、空家法の対象ではない。

凡例：◎…告示、○…パブコメ募集結果

<sup>1</sup> 『「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の一部改正案』に関する意見募集の結果について（令和5年12月13日、国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

<sup>2</sup> 『「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）（案）』に対するパブリックコメントの募集の結果について（平成27年5月26日、国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

## 2 香川県の管理不全空家等・特定空家等の判断基準の考え方

空家法第2条第2項では、同項に規定する4つの物的状態のいずれかに該当するものを特定空家等と定義している。また、同法第13条第1項では、この4つの物的状態に該当することとなるおそれのある状態に該当するものを管理不全空家等と定義している。

そのうえで、ガイドラインでは、この4つの物的状態のそれぞれについて参考基準を示した上で、管理不全空家等・特定空家等に措置を講ずるに際しては、次の3つの事項を勘案した上で総合的に判断されるべきとしている。

- (A) 周辺の状況による悪影響の程度
- (B) 空家等の状況による悪影響の程度
- (C) 危険等の切迫性

つまり、空家法に基づく法的措置の流れとしては、まず空家等の物的状態により管理不全空家等・特定空家等の判断を行い、その上で措置を講ずるか否かについては、上記A、B、Cを勘案して判断するという手順になると考えられるが、本県では、管理不全空家等・特定空家等の認定は法第13条・22条に基づく法的措置を想定して行われるものと考えられるため、当該空家等の物的状態に加え、上記A、B、Cを勘案したうえで、法第13条・22条に基づく『“法的措置を講ずべき”「管理不全空家等」・「特定空家等」』の判断基準を示すこととする。

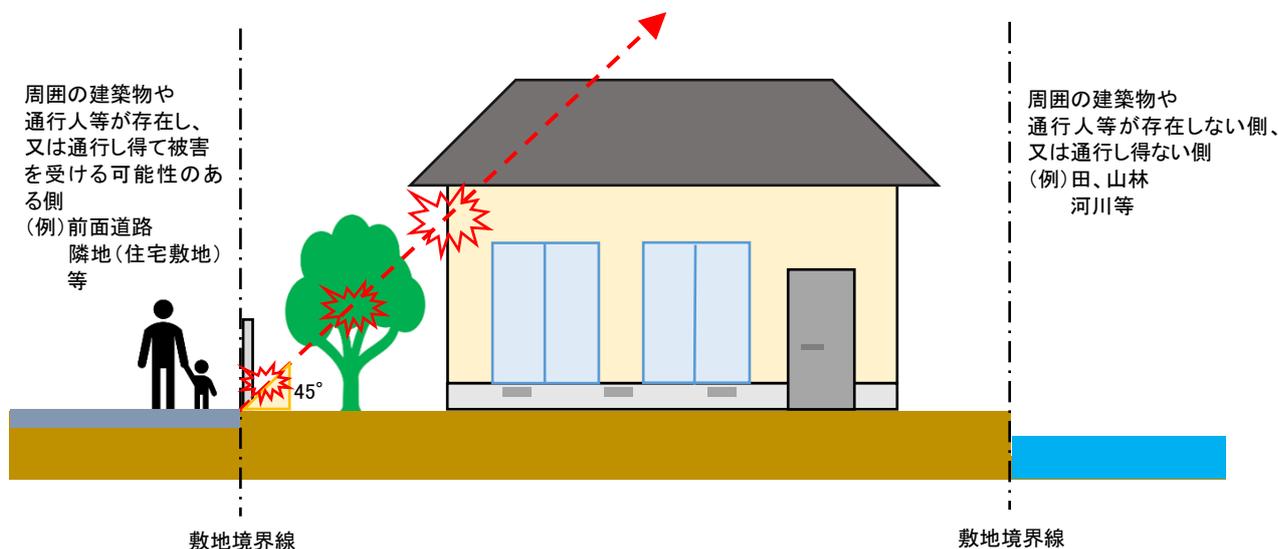
具体的な手順としては、まず当該空家等の物的状態を本県基準に照らし、「管理不全空家等」・「特定空家等」の要件に該当するか否かを判断し、該当する場合は、上記A、B、Cを踏まえて総合的な「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断を行う。

なお、A、B、Cの判断も含めた「法的措置を講ずべき特定空家等」に最終的な認定に当たっては、その認定過程の客観性を担保するため、空家法第8条に規定する協議会（以下「法定協議会」という。）の意見を聞いた上で決定することが望ましい。

### (A) 周辺の状況による悪影響の程度

ガイドラインで示されている『「空家等」が現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の事情の範囲』については、地域の実情も勘案しながら、適宜判断することとしているが、特に「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がある状態（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）」にある空家等の適用範囲については、その一例を次のページに示すこととする。

当該空家等の部分の高さが、周囲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可能性のある側の敷地境界線（道路境界線、隣地境界線を含む）までの水平距離を超えるもの（下図参照）



### (B・C) 空家等の状況による悪影響の程度と危険等の切迫性

ガイドラインでは、「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が、周辺の建築物や通行人等にも及ぶとされた場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断するとしている。

なお、特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意し、危険の切迫性を適宜判断する必要がある。ここでは、その一例を示すこととする。

～特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる例～

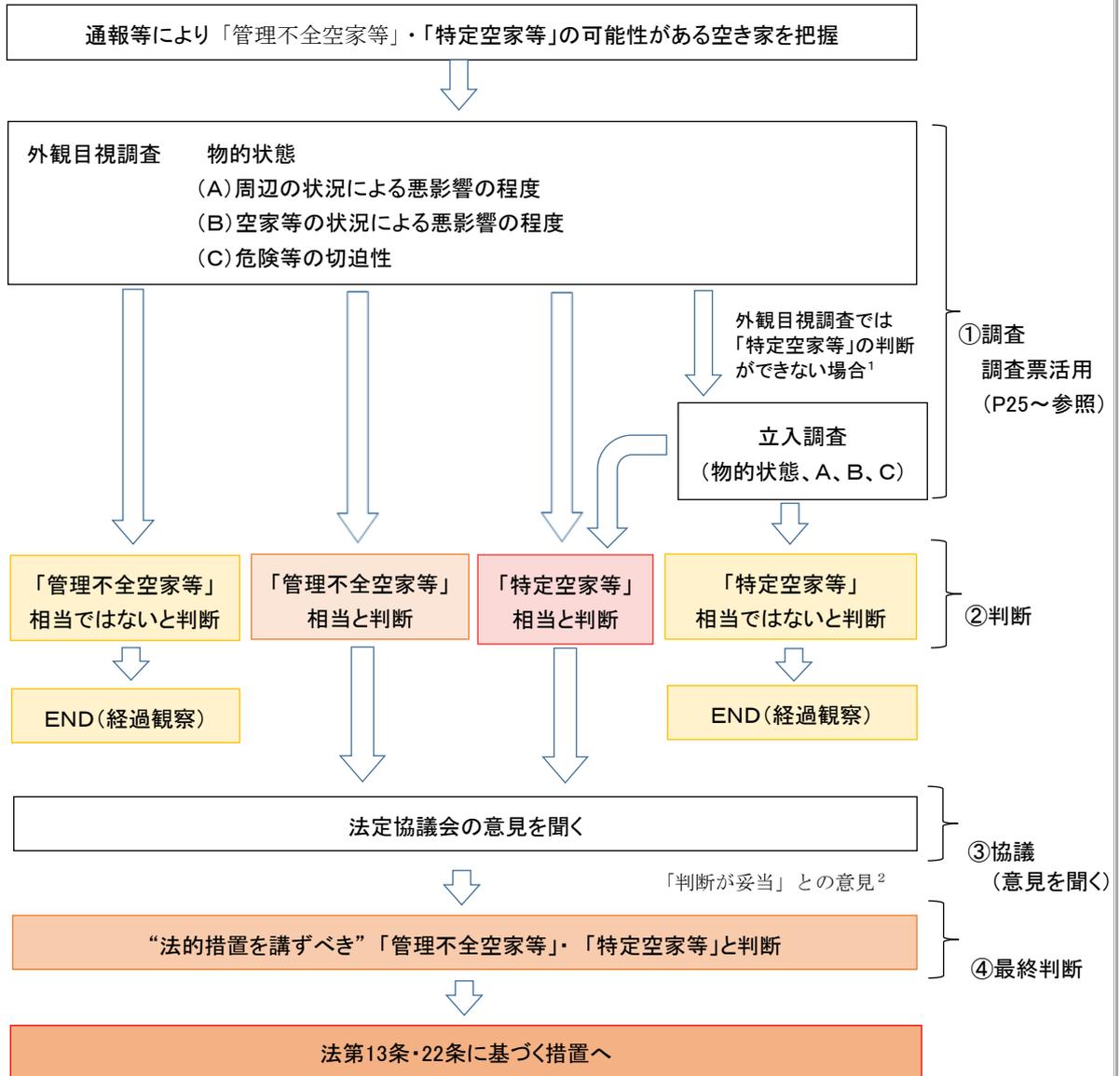
- ・屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合

～管理不全空家等として措置を講ずる危険等の切迫性が高いと考えられる例～

- ・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場合

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

■ “法的措置を講ずべき” 「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断までの流れ



注1 法第9条2項の立入調査は、管理不全空家等に対する措置を講じることを目的として行うことはできない。

注2 「再検討を要す」等の意見があった場合は、事案毎に対応を検討する。

### 3 管理不全空家等・特定空家等の判断基準（物的状態）

#### （イ）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

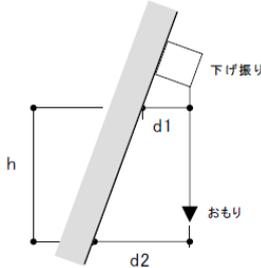
#### 管理不全空家等

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

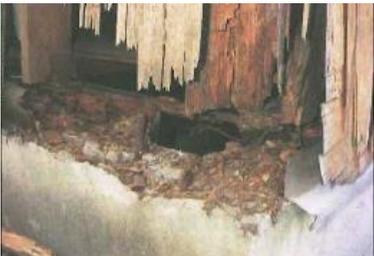
建築物と擁壁について、次の「おそれ」の種別毎に下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ周辺の建築物や通行人等◎が存在し又は通行し得て被害を受ける状況になることが予見される場合に、管理不全空家等又は特定空家等相当と判断し、法定協議会の意見を聞くこととする。

#### 1. 建築物

##### （1）倒壊の恐れがあるほどの著しい建築物の傾斜

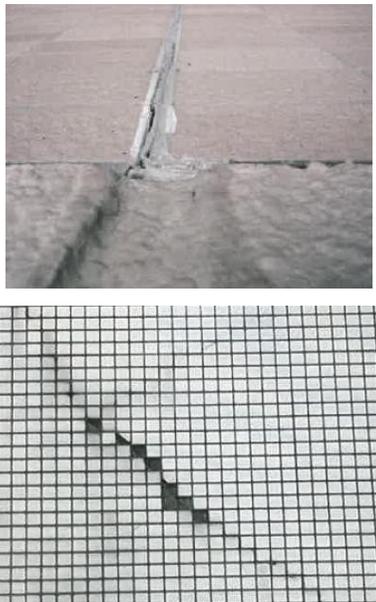
調査対象	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
特定空家等	基礎の不同沈下	<p>地盤の沈下により基礎が上下方向の一樣でない変形が確認できる</p> <p>／目視</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）</p>
特定空家等	<p>倒壊の恐れがあるほどの著しい柱の傾斜</p> <p>（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も含む）。</p>	<p>（目安）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造建築物は1/20超の傾斜が確認できる</li> <li>・鉄骨造建築物は、傾斜を生じた上の階数が1以下の場合には1/30超、傾斜を生じた階の上の階数が2以上の場合には1/50超の傾斜が確認できる</li> <li>・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造建築物は、1/30超の不同沈下による建築物全体の傾斜が確認できる</li> </ul> <p>／下げ振りを用いて最も傾きが大きい箇所で測定</p> <p>（測定方法）</p> <p>調査対象空家等の柱に下げ振りを当て、垂直方向h下部の地点における水平方向の距離d（=d2-d1）を計測し、d/hの値が1/20～1/50超か否かを確認する</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	  <p>出典／「空き家再生等推進事業等における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）</p>

(2) 建築物の構造耐力上主要な構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 (以下「破損等」)

部位	特定空家等			管理不全空家等		
	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
1 基礎及び土台	・倒壊のおそれがあるほどの著しい基礎の破損等又は構造部材同士のずれ	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている ／目視 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)	 出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)	・基礎の破損等	／目視	 出典／国土交通省告示に基づく既存住宅状況調査技術者講習テキスト (令和3年度版)
	・倒壊のおそれがあるほどの著しい土台の破損等又は構造部材同士のずれ	土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある ／目視 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)	 出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)	・土台の破損等	／目視	 出典／国土交通省告示に基づく既存住宅状況調査技術者講習テキスト (令和3年度版)
2 柱、はり、筋かい	・倒壊のおそれがあるほどの著しい柱、はり、筋かいの破損等又は構造部材同士のずれ	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される ／目視	 出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)	・柱、はり、筋かいの破損等	／目視	 出典／国土交通省告示に基づく既存住宅状況調査技術者講習テキスト (令和3年度版)

(3) 屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落

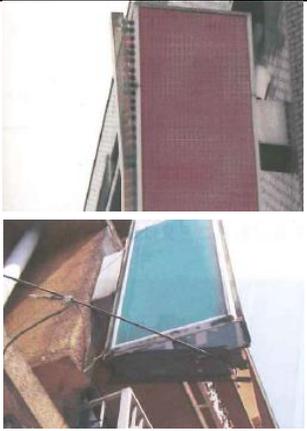
部位	特定空家等			管理不全空家等		
	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
1 屋根ふき材、ひさし、又は軒	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形</li> <li>・落下（飛散）のおそれがあるほどの著しい軒の傾き、屋根ふき材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> <li>・屋根ふき材、軒の剥落又は脱落</li> </ul>	<p>屋根ふき材等が脱落しそのような状態や軒に不陸、剥離が生じている状態を確認できる ／目視</p> <p>剥落又は脱落が発生している場合、周辺の部位においても蓋然性が高いと考えることができる</p>	 <p>軒が垂れ下がっている例</p>  <p>屋根に不陸がある例</p>  <p>瓦が剥離している例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の変形</li> <li>・屋根ふき材の破損</li> <li>・屋根ふき材、軒の支持部分の破損、腐朽等</li> <li>・雨水侵入の痕跡</li> </ul>	／目視	  <p>出典／国土交通省告示に基づく既存住宅状況調査技術者講習テキスト（令和3年度版）</p>

部位	特定空家等			管理不全空家等		
	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
2 外装材	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>落下（飛散）のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材の破損又は支持部材の破損、腐食等</li> <li>外装材の剥落又は脱落</li> </ul>	<p>上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる ／目視</p> <p>剥落又は脱落が発生している場合、周辺の部位においても蓋然性が高いと考えることができる</p>	 <p>出典／「空き家再生等推進事業等における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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外装材の剥落又は脱落</li> <li>外装材の破損又は支持部材の破損、腐食等</li> <li>雨水侵入の痕跡</li> </ul>	／目視	 <p>出典／国土交通省告示に基づく既存住宅状況調査技術者講習テキスト（令和3年度版）</p>

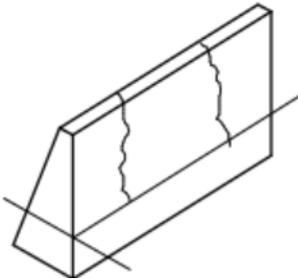
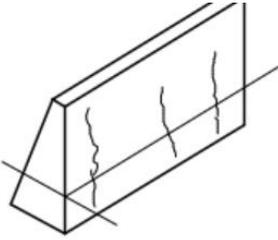
## 2. 門、塀、屋外階段等

部位	特定空家等			管理不全空家等		
	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
1 門 又は 塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀の傾斜若しくは構造部材の破損等又は構造部材同士のずれ</li> </ul>	<p>門、塀が傾斜している状態や、広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態を確認できる</p> <p>／目視</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>構造部材の破損等</li> </ul>	／目視	 <p>出典／特定建築物等定期調査業務基準 (2021年改訂版)</p>
2 屋 外 階 段 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は構造部材同士のずれ</li> <li>落下のおそれがあるほどの著しいバルコニー、その他の突出物の傾き、上部に存する手すり材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> <li>バルコニー、その他の突出物、手すり材の剥落又は脱落</li> </ul>	<p>屋外階段、バルコニーが傾斜している状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態を確認できる</p> <p>／目視</p> <p>剥落又は脱落が発生している場合、周辺の部位においても蓋然性が高いと考えることができる</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>構造部材の破損等</li> <li>バルコニー、その他の突出物、上部に存する手すり材の破損等又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> </ul>	／目視	 <p>出典／特定建築物等定期調査業務基 (2021年改訂版)</p>

### 3. 立木、看板等

部位	特定空家等			管理不全空家等		
	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
1 立木	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜又は立木の幹の腐朽</li> <li>落下（飛散）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</li> <li>立木の大枝の脱落、飛散</li> </ul>	<p>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。</p> <p>※「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）</p> <p>／目視</p> <p>脱落又は飛散が発生している場合、周辺の部位においても蓋然性が高いと考えることができる</p>	 <p>出典／「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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の伐採、立木の大枝の剪定、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態</li> </ul>	／目視	 <p>出典／「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）</p>
2 看板等	<ul style="list-style-type: none"> <li>落下（飛散）のおそれがあるほどの著しい看板、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</li> <li>看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落</li> </ul>	<p>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる</p> <p>／目視</p> <p>剥落又は脱落が発生している場合、周辺の部位においても蓋然性が高いと考えることができる</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）</p>	<p>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</p>	／目視	 <p>出典／特定建築物等定期調査業務基準（2021年改訂版）</p>

#### 4. 擁壁（老朽化して危険となるおそれ）

部位	特定空家等			管理不全空家等		
	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真	調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</li> <li>・ 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</li> </ul>	<p>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）と変状点の組み合わせ（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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>／目視</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）</p>  <p>鉛直方向に一定間隔で大きなクラックが発生している。 出典／「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> <li>・ 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</li> </ul>		 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）</p>  <p>鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。 出典／「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>

また、建築物のうち長期間にわたって使用されていない状態である住宅で、当該住宅の構造種別に応じ、採点表2-1から2-3の不良度評価の評点の合計が50点を超えるものについては、その物的状態が、現に管理不全空家等相当であると判断し、100点を超えるものについては、その物的状態が、現に特定空家等相当であると判断するものとする。

この不良度評価は、香川県老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱（以下「県要綱」という。）第2条に定義する「老朽危険空き家」の要件と同じであり、すなわち、県要綱上の「老朽危険空き家」（使用されていない状態のものに限る。）は、特定空家等に該当することになる。

ここで、要綱上の「老朽危険空き家」は住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項に規定する不良住宅のうち一定程度以上の不良度合いのものであることから、正確には使用されている状態の住宅も含まれ、「老朽危険空き家」のうち使用されている状態のものは特定空家等には該当しないことに注意が必要である。

採点表2-1 木造、鉄骨造用

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点			
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50		
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20			
		(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25			
		(四)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10			
		(五)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10			
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100		
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
		(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15			
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25			
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
		備考 一の評価項目につき該当評価内容が二又は三ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

採点表 2-2 鉄筋コンクリート造用

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高評点
一	構造一般の程度	(一)基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	60
		(二)柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15	
		(三)柱及び耐力壁の断面積	イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4以上0.6未満のもの	20	
			ロ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4未満のもの	40	
		(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋内側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
		(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10			
二	構造の劣化又は破損の程度	(一)床	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			ロ たわみ又は変形が大きいもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険があるもの	80	
		(三)壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害が生ずるおそれのあるもの	25	
		(五)屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もり	10	

		のあるもの		
		ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
		ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。				

採点表 2-3 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造用

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	60
			ロ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15	
			ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	
		(二)耐力壁の配置	イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	15	
			ロ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	30	
		(三)耐力壁の構造	イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10	
			ロ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもののうち、二つの要件を満たすもの	20	
			ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40	
		(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋外側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
		(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10			
二	構造の劣化又は破損の程度	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80	
		ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修	15		

	評点を適用するものとする。)	理を要するもの		
		ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
(二)基礎、柱、はり又は耐力壁		イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
		ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20	
		ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
		ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険性のあるもの	80	
(三)壁(耐力壁を除く。)		イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
		ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
		ハ 変形が大きいもの、鉄筋は露出しさびのあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
(四)外壁		イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15	
		ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
(五)開口部		イ 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10	
		ロ 開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
(六)屋根(ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。)		イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりにあるもの	10	
		ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
		ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。				

(ロ) 特定空家等

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態

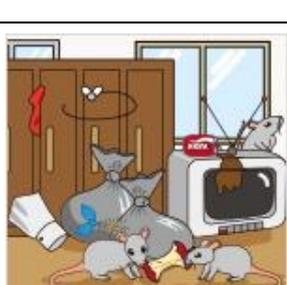
管理不全空家等

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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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なることが予見される場合に、管理不全空家等又は特定空家等相当と判断し、法定協議会に意見を聞くこととする。

なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとする。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

原因種別	調査対象	調査項目／方法	参考イメージ図
1. 石綿の飛散	特定空家等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿 <sup>※1</sup> の露出又は石綿使用部材の破損等 ／目視、成分分析	
	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 ／目視、成分分析	
2. 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 ／目視、臭気 <sup>※2</sup> 計測	
	管理不全空家等	・排水設備の破損等 ／目視	
3. 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 ／目視	
	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 ／目視	
4. 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 ／目視	
	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 ／目視	

イラストの出典／NPO法人空家・空地管理センター

## ※1 吹付け石綿等

石綿（アスベスト）は耐火被覆材、スレート材、防音材、断熱材、保温材などで使用されている。石綿を使用した主な建材の種類と建物の使用箇所は表3-1のとおり。なお、平成16年10月1日以降は石綿を使用した建材の製造は行われていない。

よって、当該空家等の建築時期によって、吹付け石綿等の使用の有無が確認できる場合があるため、固定資産台帳等により事前に建築時期を把握しておくこととする。

ガイドラインの中で「吹付け石綿等」の定義について明確な記載はないが、ガイドライン案に関するパブリックコメントの募集の結果や関係情報を踏まえ、原則として、「吹付けアスベスト又はアスベスト含有吹付けロックウール（アスベストを0.1重量%超含有しているものに限る。）」と考えることとする。

ただし、その他のアスベスト含有建材で劣化の程度が激しく、常態において飛散し暴露するおそれがある状態であると判断した場合は、適宜対象に加えるものとする。

### 石綿（アスベスト）建材の使用箇所例

アスベスト含有建材の種類	使用箇所例	発じん性・飛散性の度合
吹付けアスベスト	鉄骨耐火被覆材、天井断熱材	レベル1 (著しく高い)
石綿含有吹付けロックウール	鉄骨耐火被覆材、天井内壁断熱材	
石綿含有吹付けパーミキュライト	天井断熱材、吸音材	
石綿含有耐火被覆板	吹付け材の代わりに、化粧目的に鉄骨部分、鉄骨柱、梁、エレベーター周辺	レベル2 (高い)
けい酸カルシウム板第二種	柱・梁、壁、天井などの鉄骨の耐火被覆材	
屋根折板用断熱材	天井の結露防止材	
煙突用石綿断熱材	煙突材	レベル3 (比較的低い)
石綿含有住宅屋根用化粧用スレート	屋根材	
石綿含有窯業系サイディング	外壁や軒天の外装材	
石綿含有スラグせっこう板	外壁や軒天の外装材	
スレートボード	外壁や軒天の外装材、天井や壁の内装材	
石綿含有スレート波板	外壁や軒天の外装材、屋根材	
石綿含有押出成形セメント板	外壁や軒天の外装材	
石綿含有ビニル床タイル	床材	
石綿含有ビニル床シート	床材	

(出典 国土交通省ホームページ ホーム>報道・広報>報道発表資料>現場におけるアスベスト建材の識別資料  
 (「目で見るアスベスト建材」)の第二版を作成しました

[https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10\\_hh\\_000001.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000001.html)

### 吹付け石綿等の例



耐火被覆材 柱・梁



耐火被覆材 柱・梁2



断熱材 屋根



断熱材 屋根



吸音・断熱材  
機械室の壁・天井



吸音・断熱材  
機械室の壁・天井2

(出典 吹付けアスベスト施工部位事例 日本石綿製品工業会 石綿処理部会)

吹付け石綿等の劣化の状況



毛羽立ち



たれ下がり



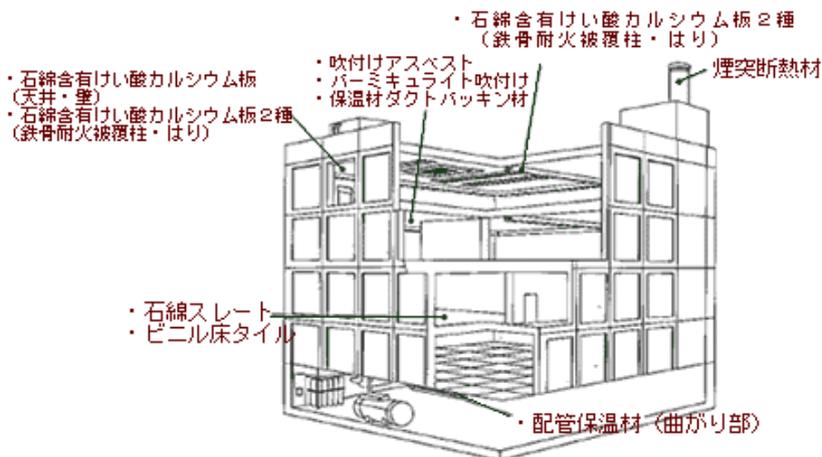
繊維のくずれ



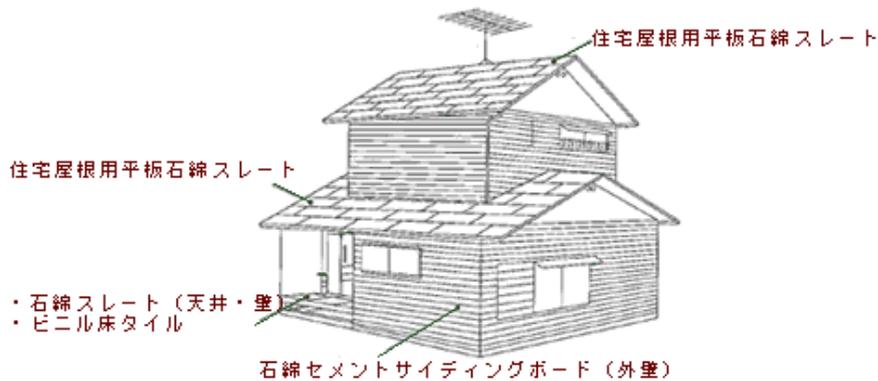
局部的損傷、欠損

(引用 既存建築物の吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説、日本建築センター)

建築物（コンクリート造）に使用されているアスベストの例



木造建築物に使用されているアスベストの例



(引用：建築物の解体・改修工事における石綿障害の予防、建設業労働災害防止協会)

## ※2 臭気

### 【香川県における悪臭規制の概要】

悪臭は、騒音、振動と同じく感覚公害の代表的なものであり、極めて低濃度であっても人に与える不快感は大きく、防止対策を講じることが難しい場合がある。本県では、事業場における事業活動に伴って発生する悪臭について、悪臭防止法に基づき、高松市など8市2町<sup>1</sup>において規制地域が指定され、規制が行われている。

空家等から事業場を対象とした悪臭物質が発生する可能性は低いと考えられるが、地域住民の生活環境の保全の観点から、悪臭防止法に基づく規制地域の区域区分に応じた規制基準を参考として、特定空家等相当と判断した場合は、法定協議会に意見を聞くこととする。

悪臭防止法に基づく規制地域の区域区分

区域区分	都市計画法用途地域	区分の指標
A区域 規制強い	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	良好な住居の環境を保持するため、特に悪臭の防止を必要とする区域 住居の用に供されているため、悪臭の防止を必要とする区域
B区域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域	住宅の用に併せて、商業・工業等の用に供されている区域であって、その区域内の住民の生活環境を保全するため、悪臭の防止を必要とする区域
C区域 規制弱い	工業地域 工業専用地域	主として工業等の用に供されている区域であって、その区域内の住民の生活環境を悪化させないため、著しい悪臭の発生を防止する必要がある区域

(出典 「悪臭のしおり」香川県環境森林部環境管理課)

また、本県では、排出水に含まれる悪臭物質の基準についても、悪臭物質のうちメチルメルカプタン、硫化水素、硫化メチル及び二硫化メチルについて、排出水から放散し、大気中で拡散した濃度が前表の規制値と等しくなるように、排出水中の悪臭物質の濃度の規制基準が定められている。

よって、臭気の原因となる当該空家等から排水等に同基準に抵触する濃度の悪臭物質が含まれている場合も、同基準を参考とし、特定空家等相当と判断した場合は、法定協議会に意見を聞くこととする。

<sup>1</sup> 規制地域／高松市、丸亀市、坂出市、善通寺市、観音寺市、さぬき市、東かがわ市、宇多津町及び多度津町の一部地域、三豊市（全域）

悪臭物質一覧表

物質名	においの特徴	物質名	においの特徴
アンモニア	し尿のような臭い	メチルメルカプタン	腐った玉ねぎのような臭い
硫化水素	腐った卵のような臭い	硫化メチル	腐ったキャベツのような臭い
トリメチルアミン	腐った魚のような臭い	二硫化メチル	腐ったキャベツのような臭い
アセトアルデヒド	刺激的な青ぐさい臭い	スチレン	都市ガスのような臭い
プロピオン酸	刺激的な酸っぱい臭い	ノルマル酪酸	汗くさい臭い
ノルマル吉草酸	濡れた靴下のような臭い	イソ吉草酸	濡れた靴下のような臭い
トルエン	ガソリンのような臭い	キシレン	ガソリンのような臭い
酢酸エチル	シンナーのような臭い	イソブタノール	刺激的な発酵した臭い
メチルイソブチルケトン	シンナーのような臭い	プロピオンアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い
イソブチルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い	ノルマルブチルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い
イソバレルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い	ノルマルバレルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い

規制基準<sup>1</sup>（敷地境界線における基準）

22物質について、敷地境界線における規制基準は次表のとおり定められている。（単位/ppm）

	アンモニア	メチル メルカプタン	硫化水素	硫化メチル	トリメチル アミン	アセト アルデヒド
A区域	1	0.002	0.02	0.01	0.005	0.05
B区域	2	0.004	0.06	0.05	0.02	0.1
C区域	5	0.01	0.2	0.2	0.07	0.5

	スチレン	二硫化メチル	プロピオン酸	ノルマル酪酸	ノルマル 吉草酸	イソ吉草酸
A区域	0.4	0.009	0.03	0.001	0.0009	0.001
B区域	0.8	0.03	0.07	0.002	0.002	0.004
C区域	2	0.1	0.2	0.006	0.004	0.01

	酢酸エチル	プロピオン アルデヒド	ノルマルブチ ルアルデヒド	イソブチル アルデヒド	ノルマルバレ ルアルデヒド	イソバレル アルデヒド
A区域	3	0.05	0.009	0.02	0.009	0.003
B区域	7	0.1	0.03	0.07	0.02	0.006
C区域	20	0.5	0.08	0.2	0.05	0.01

	キシレン	トルエン	イソブタノール	メチルイソブ チルケトン
A区域	1	10	0.9	1
B区域	2	30	4	3
C区域	5	60	20	6

<sup>1</sup> 悪臭防止法に規定する悪臭物質としては、昭和47年5月にアンモニア等5物質が指定され、その後、昭和51年9月には、二硫化メチル等3物質が、平成元年9月には、プロピオン酸等4物質が、平成5年6月には、トルエン等10物質がそれぞれ追加指定された。本県では、同法に基づき、アンモニア等5物質については、昭和48年7月に、二硫化メチル等3物質については、昭和52年4月に、プロピオン酸等4物質については、平成3年4月に、さらに、トルエン等10物質については、平成7年12月に、規制地域の指定と規制基準の設定を行っている。

香川県ホームページ ホーム > 組織から探す > 環境管理課 > 大気汚染防止・生活環境保全・公害防止 > 大気・生活環境 > 法規制・対策等 > 悪臭規制の概要 <https://www.pref.kagawa.lg.jp/kankyokanri/kankyo-hozen/taikiseikatu/kisei/index.html>

(ハ) 特定空家等

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

管理不全空家等

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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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なることが予見される場合に、管理不全空家等又は特定空家等相当と判断し、法定協議会に意見を聞くものとする。

景観法に基づく景観計画<sup>1</sup>、同法に基づく景観地区<sup>2</sup>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

なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとする。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

原因種別	調査対象	調査項目／方法	参考イメージ図等
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、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ／目視	
	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 ／目視	
2. 敷地等のごみ等	特定空家等	・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 ／目視	
	管理不全空家等	・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 ／目視	

イラストの出典／NPO法人空家・空地管理センター

<sup>1</sup> 県内では、高松市、丸亀市、善通寺市、土庄町、宇多津町が景観計画を策定済

<sup>2</sup> 県内では、景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている市町はないが、景観保全に関するルールとして、直島町が景観法に基づかない独自条例「条例」を定めている。

(二) 特定空家等

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

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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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なることが予見される場合に、管理不全空家等又は管理不全空家等と判断し、法定協議会の意見を聞くこととする。

なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等からの距離や立木や動物等の数量により定量的に判断するのではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとする。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

原因種別	調査対象	調査項目／方法	参考イメージ図
1. 立木	特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> ／目視	
	管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> ／目視	
2. 空家等に 住みついた動物等	特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> ／目視	
	管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> ／目視	
	特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> ／目視、臭気計測	
	管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃等がなされておらず、多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</li> </ul> ／目視	
3. 排水設備	特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> ／目視、臭気計測	
	管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水設備の破損等又は封水切れ</li> </ul> ／目視	

原因種別	調査対象	調査項目／方法	参考イメージ図
4. 建築物等の不適切な管理等	特定 空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不法侵入の形跡</li> <li>・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</li> </ul> ／目視	
	管理不全 空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開口部等の破損等</li> </ul> ／目視	
	特定 空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・頻繁な落雪の形跡</li> <li>・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</li> <li>・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</li> </ul> ／目視	
	管理不全 空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・雪止めの破損等</li> </ul> ／目視	

イラストの出典／NPO法人空家・空地管理センター

## 4 調査実施要領及び調査票

近隣住民からの通報等により、管理不全空家等又は特定空家等の可能性がある空き家を把握した場合、まず、空家法第2条第1項に規定する空家等に該当するか否かを判断する。その上で、以下の手順で管理不全空家等又は特定空家等の判断に係る調査を実施するものとする。

上記の調査は、調査結果の客観性を担保することのほか、傾斜やひび割れ等を計測する者と調査票に記録する者など役割分担することにより調査を円滑に進行し、また必要に応じて、近隣住民等への適切な対応を行うため、必ず2名以上で行うものとする。

また、調査に当たっては、調査職員の安全性確保及び調査結果の精度確保の観点から、以下のような安全装具、計器等を携行し、適宜利用するものとする。

なお、臭気の計測など専門性の高い調査で、職員自ら行うことが困難である場合は、まず、職員による現地調査を行い、計測調査等の必要性を判断した上で、その後の対応を事案毎に決定するものとする。

(携行する安全装具、計器等の例)

- ・ヘルメット、手袋、安全靴
- ・デジタルカメラ、コンベックス、クラックスケール、下げ振り、打診棒

### 【調査手順】

#### (1) 外観目視調査

管理不全空家等又は特定空家等の判断に当たっては、まず敷地外からの外観目視調査を行うこととする。外観目視調査により、特定空家等の判断が可能な場合は、不必要に立入調査を行わないよう注意する。また、立入調査は、管理不全空家等に対する措置を講じることを目的として行うことはできない点も注意する。

#### (2) 立入調査（所有者への通知）

調査対象の空家等の周囲に障害物等があり、当該空家等を視認できない場合や柱の傾斜角度の計測が必要な場合など、外観目視調査のみでは特定空家等の判断が困難な場合は敷地内さらには建築物内部の立入調査を行う。

立入調査の実施に当たっては、法第9条第3項の規定に基づき、立入調査の5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知する。その際に、所有者等が複数存在する場合（土地所有者と建物所有者が異なる場合を含む）には、全員に対して通知を行うものとする。

また、立入調査当日は、法第9条第4項の規定に基づき、調査者は立入調査員証<sup>1</sup>を携帯し、関係者の請求があった場合はこれを提示するものとし、請求が無い場合も自発的な提示を心掛けることとする。

#### (3) 調査票の活用

調査の実施に当たっては、建築物の構造種別に応じた調査票を持参し、調査結果を記載することとする。記録した本調査票及び現地写真は、法定協議会において意見を聞く際の資料としても活用する。

<sup>1</sup> ガイドライン参考様式2を参考とし、事前に立入検査証を作成

## ■調査票の記入要領

### 【調査票（共通）】

- ・調査履歴について  
調査回数が複数回に亘る場合は、適宜行を追加し、各回の年月日及び調査員職氏名を記入すること。
- ・調査対象空家等情報について  
⇒外観目視調査に先立ち、当該空家等の基礎情報を収集し、記入すること。  
⇒所有者等情報については、建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）の所有者だけでなく、土地（敷地）の所有者等情報を収集すること。
- ・外観写真／内観写真（特定空家等）  
⇒調査後の判断や法定協議会への諮問を想定し、外観写真、内観写真を撮影し、添付すること。  
⇒外観写真は2方向の全景写真のほか、必要に応じて、管理不全空家等又は特定空家等の判断の根拠となる部分の拡大写真を撮影すること。

### イ「保安上の危険性」を調査する場合

調査票イー1と調査票イー2の2種類を用いて調査を行う。（いずれかの調査票で管理不全空家等又は特定空家等相当と判断した場合は、法定協議会の意見を聞くこととする。）

#### 【調査票イー1】

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、（A）周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、（B）悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

#### 【調査票イー2（採点表1～採点表3）】

- ・一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。
- ・採点合計は50点以上であって、かつ（A）及び（B）に「○」が付いた場合に「管理不全空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。
- ・採点合計は100点以上であって、かつ（A）及び（B）に「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

### ロ「衛生上の有害性」を調査する場合

#### 【調査票ロ】

- ・調査票イー1と同じ。
- ・調査項目については、適宜追加するものとする。

### ハ「景観の悪化」を調査する場合

#### 【調査票ハ】

- ・調査票イー1と同じ。
- ・調査項目については、適宜追加するものとする。

### ニ「周辺の生活環境の保全への影響」を調査する場合

#### 【調査票ニ】

- ・調査票イー1と同じ。
- ・調査項目については、適宜追加するものとする。

【調査票（共通）】

1 調査履歴

	調査年月日	調査員 職・氏名	
第1回調査	年 月 日	・	・
第2回調査	年 月 日	・	・

2 調査対象空家等情報

所在地			
主要用途	<input type="checkbox"/> 戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> （ ）		
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> （ ）		
階数	地上 階、地下 階		
所有者等情報① (建築物等)	氏名／		
	住所／		
	連絡先 TEL／	FAX／	E-mail／
所有者等情報② (その敷地)	氏名／		
	住所／		
	連絡先 TEL／	FAX／	E-mail／

3 外観写真／内観写真

(1)	(4)
(2)	(5)
(3)	(6)

【調査票イ－1】保安上の危険性①

1. 建築物

(1) 倒壊の恐れがあるほどの著しい建築物の傾斜

調査項目	判断基準		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等 への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
基礎の不同沈下	特定 空家等	目視で不同沈下を確認できる			
倒壊の恐れがあるほどの著しい柱の傾斜 (平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も含む)。	特定 空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造建築物は1/20超の傾斜が確認できる</li> <li>鉄骨造建築物は、傾斜を生じた上の階数が1以下の場合1/30超、傾斜を生じた階の上の階数が2以上の場合の1/50超の傾斜が確認できる</li> <li>鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造建築物は、1/30超の不同沈下による建築物全体の傾斜が確認できる</li> </ul>			
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である		<input type="checkbox"/> 特定空家等相当ではない		

(2) 建築物の構造耐力上主要な構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 (以下「破損等」)

部位	調査項目	判断基準		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等 への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
1 基礎及び土台	倒壊のおそれがあるほどの著しい基礎の破損等又は構造部材同士のずれ	特定 空家等	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている			
	倒壊のおそれがあるほどの著しい土台の破損等又は構造部材同士のずれ		土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある			
	基礎の破損等 土台の破損等	管理不全 空家等	目視でも、調査項目が確認できる			
2 柱、はり、筋かい	倒壊のおそれがあるほどの著しい柱、はり、筋かいの破損等又は構造部材同士のずれ	特定 空家等	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される			
	柱、はり、筋かいの破損等	管理不全 空家等	目視でも、調査項目が確認できる			
判定結果		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である		<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない	

### (3) 屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落

部位	調査項目	判断基準		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等 への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
1 屋根ふき材、ひさし、又は軒	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形	特定空家等	屋根ふき材等が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態を確認できる			
	落下（飛散）のおそれがあるほどの著しい軒の傾き、屋根ふき材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等					
	屋根ふき材、軒の剥落又は脱落					
	屋根の変形	管理不全空家等	目視でも、調査項目が確認できる			
	屋根ふき材の破損					
	屋根ふき材、軒の支持部分の破損、腐朽等					
雨水侵入の痕跡						
2 外装材	倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落若しくは脱落	特定空家等	上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる			
	落下（飛散）のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材の破損又は支持部材の破損、腐食等					
	外装材の剥落又は脱落					
	外装材の剥落又は脱落	管理不全空家等	目視でも、調査項目が確認できる			
	外装材の破損又は支持部材の破損、腐食等					
	雨水侵入の痕跡					
判定結果		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない		

(記載要領)

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

## 2. 門、塀、屋外階段等

部位	調査項目	判断基準		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等 への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
1 門又は 塀	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀の傾斜若しくは構造部材の破損等又は構造部材同士のずれ	特定 空家等	門、塀が傾斜している状態や、広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態を確認できる			
	構造部材の破損等	管理不全 空家等	目視でも、調査項目が確認できる			
2 屋外階 段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は構造部材同士のずれ	特定 空家等	屋外階段、バルコニーが傾斜している状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態を確認できる			
	落下のおそれがあるほどの著しいバルコニー、その他の突出物の傾き、上部に存する手すり材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等					
	バルコニー、その他の突出物、手すり材の剥落又は脱落					
	構造部材の破損等	管理不全 空家等	目視でも、調査項目が確認できる			
バルコニー、その他の突出物、上部に存する手すり材の破損等又はこれらの支持部材の破損、						
判定結果		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない		

(記載要領)

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

### 3. 立木、看板等

部位	調査項目	判断基準		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等 への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
1 立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 又は立木の幹の腐朽	特定 空家等	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。			
	落下(飛散)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					
	立木の大枝の脱落、飛散	管理不全 空家等	目視でも、調査項目が確認できる			
2 看板等	落下(飛散)のおそれがあるほどの著しい看板、 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	特定 空家等	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる			
	看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落 又は脱落					
	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	目視でも、調査項目が確認できる			
判定結果		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない		

(記載要領)

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A)周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B)悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

#### 4. 擁壁（老朽化して危険となるおそれ）

部位	調査項目	判断基準		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等 への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
1 擁壁	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	特定 空家等	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 点の組み合わせ（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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。			
	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	目視でも、調査項目が確認できる			
	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					
判定結果		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない		

（記載要領）

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

【調査票イ-2】保安上の危険性②

採点表1 木造、鉄骨造用

評定区分	評定項目	評定内容	物的状態の採点				(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
			評点	採点	最高 評点	採点 小計		
一	構造 一般 の 程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50		
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20				
		(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20				
		(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25				
		(四)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10				
		(五)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10				
	(六)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10					
二	構造 の 腐朽 又は 破損 の 程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100		
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15				
		(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25				
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100				
		(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15				
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25				
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15				
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25				
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
採点合計						①	②	③
判定結果		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である (50点以上)		<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である (100点以上)		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない		

採点表2 鉄筋コンクリート造用

評定区分	評定項目	評定内容	物的状態の採点				(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
			評点	採点	最高 評点	採点 小計		
一 構造 一般 の 程度		(一)基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないも	30		60		
		(二)柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15				
		(三)柱及び耐力壁の断面積	イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4以上0.6未満のもの	20				
			ロ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4未満のもの	40				
		(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25				
		(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁(屋内側に増築が行われたものに限る。)又は屋根が適当な構造でないもの	30				
		(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10				
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20				
		(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10				
(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10						
二 構造 の 劣化 又は 破損 の 程度	(一)床	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10		80			
		ロ たわみ又は変形が大きいもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15					
		ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25					
	(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15					
		ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20					

		の							
		ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40						
		ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険があるもの	80						
	(三)壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10						
		ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15						
		ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25						
	(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15						
		ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害が生ずるおそれのあるもの	25						
	(五)屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10						
		ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15						
		ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25						
採点合計						①	②	③	
備考									
1 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。									
2 この表において、強度指Cは、次の数値を表すものとする。									
$C = \frac{0.3 \cdot A_{w1} + 0.2 \cdot A_{w2} + 0.1 \cdot A_{w3} + 0.07 \cdot A_c}{1200 \cdot \Sigma A_f} \cdot \frac{F_c}{20}$									
A <sub>w1</sub> = 1階の耐力壁の断面積の総和（両側柱付）（単位 平方ミリメートル）									
A <sub>w2</sub> = 1階の耐力壁の断面積の総和（片側柱付）（単位 平方ミリメートル）									
A <sub>w3</sub> = 1階の独立壁の断面積の総和（柱なし（壁式等の場合））（単位 平方ミリメートル）									
A <sub>c</sub> = 1階の独立柱の断面積の総和（単位 平方ミリメートル）									
ΣA <sub>f</sub> = 2階以上の床面積の総和（単位 平方ミリメートル）									
F <sub>c</sub> = コンクリートの圧縮強度（単位 1平方ミリメートルにつきニュートン）									
判定結果	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である（50点以上）			<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である（100点以上）			<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない		

採点表3 コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造用

評定区分	評定項目	評定内容	物的状態の採点				(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
			評点	採点	最高 評点	採点 小計		
一 構造 一般 の 程 度	(一)基礎	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10		60			
		ロ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15					
		ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30					
	(二)耐力壁の配置	イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	15					
		ロ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	30					
	(三)耐力壁の構造	イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10					
		ロ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもののうち、二つの要件を満たすもの	20					
		ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40					
	(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25					
	(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋外側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適当な構造でないもの	30					
	(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10					
		ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20					
	(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10					
	(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10					

二	構造の劣化又は破損の程度	(一)床(ただし、床組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80									
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15										
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25										
		(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15										
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20										
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40										
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険性のあるもの	80										
		(三)壁(耐力壁を除く。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10										
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15										
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋は露出しさびのあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25										
		(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15										
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25										
		(五)開口部	イ 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10										
			ロ 開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15										
		(六)屋根(ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりにあるもの	10										
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15										
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25										
		採点合計							①	②	③			
		判定結果		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である (50点以上)					<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である (100点以上)	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない				

【調査票口】 衛生上の有害性

原因種別	調査項目		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等 への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
1. 石綿 の飛散	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. 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			
3. 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			
4. 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			
判定結果	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である		<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない	

(記載要領)

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

【調査票ハ】景観の悪化

原因種別	調査項目		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物 等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
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、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損			
	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			
2. 敷地 等のご み等	特定 空家等	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	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			
判定結果	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である		<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない	

(記載要領)

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

**【調査票二】 周辺の生活環境の保全への影響**

原因種別	調査項目		物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物 等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の 程度と 危険切迫性
1. 立木	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			
2. 空家 等に住 みつい た動物 等	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			
		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 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			
	管理不全 空家等	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			
		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 清掃等がなされておらず、多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態			
3. 排水 設備	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			
	管理不全 空家等	排水設備の破損等又は封水切れ			
4. 建築 物等の不 適切な管 理等	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			
		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	開口部等の破損等			
		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			

判定結果	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等相当である	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等・特定空家等相当ではない
------	---------------------------------------	-------------------------------------	--

(記載要領)

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「管理不全空家等」又は「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

## 5 参考基準類

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）

<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)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

#### (3) 立木

- (特定空家等)
- ・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)
- ・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、上記の状態に関係す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凶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
  - ・頻繁な落雪の形跡の形跡
  - ・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
  - ・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ほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇は雪庇
  - ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
  - ・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ないことが認められる状態認められる状態
- ・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。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



## 香川県

土木部住宅課 住生活企画グループ

〒760-8570 香川県高松市番町四丁目1番10号

TEL:087-832-3583 FAX:087-806-0239

E-mail: [jutaku@pref.kagawa.lg.jp](mailto:jutaku@pref.kagawa.lg.jp)