

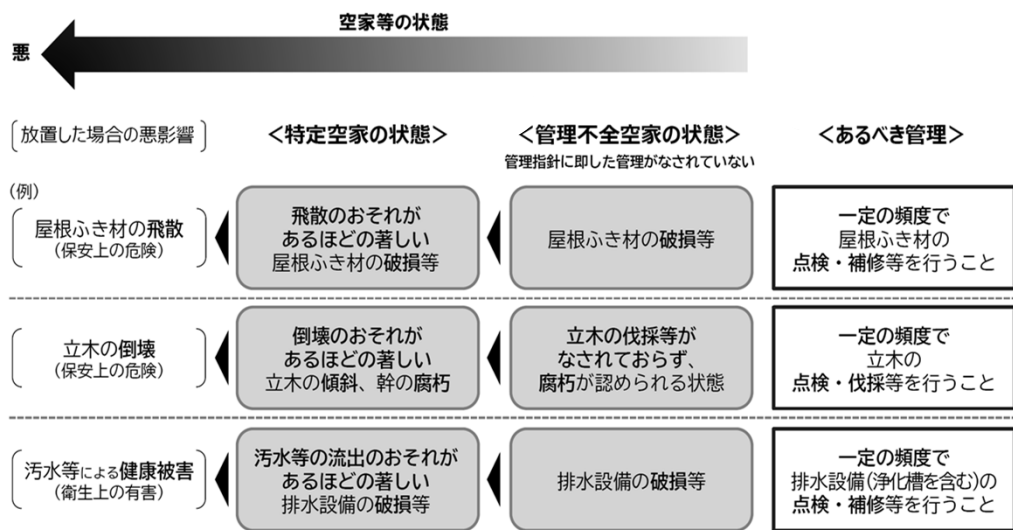
浅口市管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

現行の特定空家等の判断基準をベースに、国のガイドライン、県手引を参考に作成

国土交通省ガイドライン

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日最終改正)

➡ 参考基準として、4つの観点(保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺への生活環境への影響)の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家等の状態」「管理不全空家等の状態」の例が提示



岡山県空家等対策推進協議会

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等の手引(案) (令和6年3月改定)

➡ 法及び国のガイドラインを基に作成された県内の参考統一基準

判断項目	現行基準	新基準(案)	
	特定空家等	管理不全空家等	特定空家等
1 保安上危険 〔別紙1〕	評点100点以上	評点 <u>50点以上</u>	評点100点以上
2 衛生上有害 〔別紙2〕	著しく悪い状態に該当するか否か + 第三者の意見等を踏まえて判断	<u>評点50点以上</u> <u>かつ状態のレベル</u> + 第三者の意見等を踏まえて判断	<u>評点100点以上</u> <u>かつ状態のレベル</u> + 第三者の意見等を踏まえて判断
3 景観悪化 〔別紙3〕			
4 周辺の生活環境への影響 〔別紙4〕			

「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」の判断基準
【外観目視調査】

I 建築物等の不良度の判定

そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」の判断基準

【外観目視調査】

			調査番号	調査年月日		調査者					
建築物の状態調査			調査項目／不良の程度	基礎点	不明	なし	一部 （一カ所）	部分的 （一カ所超過半未満）	過半	全体的 （過半超）	評点
1 建築物全体の状態 （倒壊のおそれ） （又は将来そのような状態になることが予見されるもの）	①	建築物の崩壊・落階等の有無	100	0	0	-	50	-	100		
	②	建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	0	0	-	50	-	100		
	③	①、②の他、建築物全体の状態において、倒壊等のおそれのあることが明らかなもの。	100	100							
2 構造耐力上主要な部分（基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材）の状態 （破損、倒壊、落下飛散のおそれ） （又は将来そのような状態になることが予見されるもの）	①	建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	0	0	15	25	40	50		
	②	建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	0	0	10	20	30	40		
	③	その他（基礎・土台・柱・梁・立木等 ）	〔30〕	0	0	10	15	25	30		
	④	①～③の他、主要構造部の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100							
3 部材・仕上材等の状態 （落下飛散のおそれ） （又は将来そのような状態になることが予見されるもの）	①	屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	0	0	15	25	40	50		
	②	ひさし又は軒の腐朽・たれ下がり有無	30	0	0	-	15	-	30		
	③	（1） 外装材（湿式）のひび割れ・欠損の有無	40	0	0	10	20	30	40		
		（2） 外装材（乾式）の隙間・欠損の有無									
	④	屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無	40	0	0	-	20	-	40		
	⑤	開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	0	0	5	5	10	10		
	⑥	看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	0	0	-	5	-	10		
⑦	①～⑥の他、部材・仕上材等の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100								
4 その他	①	門、塀、立木等（ ）の危険性の有無	〔10〕	0	0	-	5	-	10		
	②	1、2、3の他、保安上危険となるおそれのあることが明らかなもの。	100	100							
合計											

5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	調査項目	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）（国土交通省 都市安全課）により、危険度大と判断した場合→100点
			・水抜き穴の詰まりが生じている。	
			・ひび割れが発生している。	

不良度判定結果	判定区分	「管理不全空家等」に非該当	「管理不全空家等」に該当	「特定空家等」に該当
		不良度（低）	不良度（中）	不良度（高）
	評点点数合計値	50点未満	50点以上～100点未満	100点以上

II 周辺への影響度の判定

周辺の状況	調査項目／影響の大きさ	離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
敷地境界からの 離れ	①隣地境界と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
	②公衆用道路と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
影響度 判定結果	判定区分	道路側離れ（大）	道路側離れ（中）	道路側離れ（小）
	隣地側離れ（大）	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（中）	影響度（中）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（小）	影響度（高）	影響度（高）	影響度（高）

※影響度の判定は、建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できる。

III 空家等の管理状態判定

	影響度判定結果		影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
不良度判定評点	不良度（低）：50点未満	「管理不全空家等」に非該当	法12条対象	法12条対象	
	不良度（中）：50点以上～100点未満	「管理不全空家等」に該当		法13条対象	
	不良度（高）：100点以上	「特定空家等」に該当		法22条対象	

・調査所見

調査番号	調査年月日	調査者

〔別紙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」であるか否かの判断基準

「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。次に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

		状態のレベル（A）						自治会役員等第三者 のチェック（B） ※確認欄の無いものは 1とする		評点 基礎点×（A） ×（B）
		基礎点	不明または 非該当	L1	L2	L3	L4	確認無	確認有	
（１）石綿の飛散										
・吹付け石綿の周囲の外装材または石綿使用部材（スレート波板等）が破損している。（L1～L2）または、破損し、飛散する可能性が高い状態である。（L3～4） ・外装材等の破損より、吹付け石綿等が露出し、飛散する可能性が高い状態である（L3～L4）		25	0	1	2	3	4			
（２）汚水等の状況										
・排水マスの蓋やガーデンパン等の排水設備が破損している（L1～L2）。または、浄化槽を含む破損した排水設備から汚水等が流出している状態である（L3～L4）。		25	0	1	2	3	4			
（３）衛生上有害となりうる害虫・ゴミ等の状況										
・敷地内の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ゴミ等が認められる（L1～L2）。または敷地のそのような状態であり、それらを原因として著しく多数の蚊やねずみ等が発生しうる状況である（L3～L4）。 ・敷地内に家電製品（フロン類使用等）、有害ごみ（乾電池、蛍光管等）などが放置または不法投棄されている（L1～L4）。 ・敷地等から著しく多量の蚊やねずみ等が発生している（L3～L4）。		25	0	1	2	3	4	0	1	
（４）動物の糞尿等										
・敷地等に著しい量の動物の糞尿等が認められる（L3～L4）。 ・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態が認められる（L1～L2）。また、それらが多数となり著しく多量の糞尿が発生する恐れがある（L3～L4）。		25	0	1	2	3	4	0	1	
合 計										

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつL3及びL4に該当するものが0件である。 （そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。）	「管理不全空家等」に該当
各項目の合計点が100点以上、かつL3およびL4に該当するものが1件以上ある	「特定空家等」に該当

〇調査所見

※自治会役員等第三者のチェックがあるものについては、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。

調査番号	調査年月日	調査者

〔別紙 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」であるか否かの判断基準										
「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。										
	基礎点	状態のレベル (A)						自治会役員等第三者のチェック (B) ※確認欄の無いものは1とする		評点 基礎点×(A) ×(B)
		不明または 非該当	L1	L2	L3	L4	確認無	確認有		
(1) 景観に関する既存のルールとの不適合										
・景観法に基づく景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 ・景観法に基づく都市計画の景観地区において、条例に定める建築物及び工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 ・文化、教育、観光等における景観上重要な地区等の景観保全に著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 ・その他の景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 (具体的な状態：)	25	0	1	2	3	4	X			
(2) 建物及び工作物の汚損										
・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている (L1～L4)。 ・窓ガラスが割れたまま、補修されことなく放置されている (L1～L4)。 ・看板が破損、汚損したまま放置されている (L1～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
(3) 立木等による周辺景観への影響										
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している (L1～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
(4) 景観上問題となりうるゴミ等の状況										
・散乱、又は山積したゴミ等が放置されている (L1～L2)、または、山積したゴミ等で敷地の大部分が埋め尽くされている (L3～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
合 計										

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつL3及びL4に該当するものが0件である。 (そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。)	「管理不全空家等」に該当
各項目の合計点が100点以上、かつL3およびL4に該当するものが1件以上ある	「特定空家等」に該当

○調査所見

※自治会役員等第三者のチェックが網掛けのものについて、判断に客観性をもたせるため、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

調査番号		調査年月日		調査者								
〔別紙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」であるか否かの判断基準												
「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。												
				状態のレベル（A）				自治会役員等第三者のチェック（B）		評点 基礎点×（A） ×（B）		
				不明または 非該当	L1	L2	L3	L4	確認無		確認有	
（1）汚水等による悪臭の発生				基礎点								
・排水マスの蓋やガーデンパン等の排水設備が破損している（L1～L2）。または、浄化槽を含む排水設備から汚水等による悪臭が発生し（L3～L4）、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u> ・敷地内の清掃等がなされておらず、多量の腐敗したゴミ等が認められる（L1～L2）、またそれらから悪臭が発生し（L3～L4）、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u> ・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつそれともなう臭気が認められ（L1～L2）、またそれらの糞尿により著しい悪臭が発生しており（L3～L4）、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>				25	0	1	2	3	4	0	1	
（2）不法侵入の発生												
・門扉が開け放された状態であり、窓ガラス等の開口部が破損している（L1～L2）。または、そこから容易に内部に侵入できる程の著しく破損している状態となっている、あるいは既に内部に不法侵入された形跡がある（L3～L4）。				25	0	1	2	3	4	0	1	
（3）立木等による破損・通行障害の発生												
・立木の枝等の剪定がなされず、枝等が近隣の道路等にはみ出している（L1～L2）、またはそれにより <u>道路通行を阻害している</u> （L3～L4）。 ・立木の枝等が近隣家屋に接触し、周囲の建築物を破損させている（L3～L4）。 ・立木の落葉、雑草の繁茂等により、 <u>今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある</u> （L1～L4）、または既に <u>阻害している</u> （L3～L4）。 ・テレビアンテナ、物干し竿等の建物付属物が転倒、落下の恐れがあり、 <u>今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある</u> （L1～L4）、または既に転倒、落下しており、 <u>近隣の道路通行を阻害している</u> （L3～L4）。				25	0	1	2	3	4	0	1	
（4）動物等による騒音の発生												
・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつ動物の鳴き声が認められ、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> （L1～L4）。 ・その他、音が敷地内より発生しており、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> （L1～L4）。				25	0	1	2	3	4	0	1	
（5）動物等による侵入等の発生												
・敷地等に動物やスズメバチが住み着いており、駆除がされていない状態かつそれらが周辺の土地、家屋に浸入することで、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす可能性がある</u> （L1～L2）、あるいは既に <u>周辺への侵入により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> （L3～L4）。 ・シロアリが巣を作り、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある（L1～L2）、または既に大量のシロアリが発生しており、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている</u> （L3～L4）。				25	0	1	2	3	4	0	1	
（6）落雪による通行障害の発生												
・雪止めが破損している（L1～L2）、また破損の程度が著しく <u>落雪の恐れが高まっている</u> （L3～L4）。 ・通常の雪下ろしがなされていない状態（L1～L2）、あるいは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への堆雪又は雪庇が認められ（L3～L4）、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。</u> ・既に頻繁に落雪した形跡が認められる（L3～L4）。				25	0	1	2	3	4	0	1	
合 計												

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつL3及びL4に該当するものが0件である。 （そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。）	「管理不全空家等」に該当
各項目の合計点が100点以上、かつL3およびL4に該当するものが1件以上ある	「特定空家等」に該当

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。また、下線部分がない項目（自治会役員等第三者のチェックが網掛けのもの）についても、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

※（3）および（6）の項目については、相隣者や道路管理者による早期の解決を図れる項目も含まれるため、関係者との連絡を取り合うなどし、指導等のタイミングは慎重に検討を行うのが望ましい。

【状態のレベルの判断要素】

各項目の非該当～L4までのレベル判定に用いる基準は程度の著しさに加え、以下の点から総合的に判断し、評価を実施する。

①周辺の状況による悪影響の程度

- ☐ 隣接する道路の通行量が多い。
- ☐ 隣接する道路が通学路、避難経路に指定されている。
- ☐ 空家等と周辺の現在利用されている建築物との距離が近接している。
- ☐ 狭小な敷地の住宅密集地に位置している。
- ☐ 近隣住民から悪影響を受けている旨の情報提供がある。
- ☐ その他周辺に悪影響をもたらす可能性

()

②危険等の切迫性

- ☐ 動物・害虫などが増殖している。
- ☐ 悪臭が増している
- ☐ 立木が電線に接している
- ☐ 落書きが徐々に増えてきている。
- ☐ 景観保全に係るルールが定められている地区に位置している。
- ☐ その他早急に対処しなければならない事態

()

③その他の勘案基準

- ☐ 雪や台風などの気象状況の影響を受ける地域である。