

管理不全空家等判断にかかる基準(案)

法律における管理不全空家等の定義	管理不全空家等を判断する基準	判断指標
そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<b>1-1【建築物の倒壊等】</b> 建築物等の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	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総合的に判断する。 ①基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれのあるもの ②構造耐力上主要な部分の損傷等があり、建築物の倒壊のおそれがあるもの (構造耐力上主要な部分の損傷等の例) ・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 ・雨水浸入の痕跡があるもの
	<b>1-2【部材等の飛散等】</b> 建築物及びそれに付着するする工作物の部材等が脱落、飛散等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	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総合的に判断する。 ①屋根、外壁の外装材又は屋外階段、雨樋等に腐朽、破損又は変形等があり、脱落、飛散等のおそれがあるもの ②軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽及び門、塀、エアコン室外機、看板、給湯設備、屋上水槽等その他の工作物にひび割れ、腐朽、破損等があり、脱落、飛散のおそれがあるもの ③構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	<b>1-3【擁壁の倒壊等】</b> 擁壁の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	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総合的に判断する。 ①表面に水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れなどにより擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの ②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にあるもの (備考)「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)を参考とする。

法律における特定空家等の定義	特定空家等を判断する基準	判断指標
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	<b>1-1【建築物の倒壊等】</b> 建築物等の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	①又は②に該当しかつ③を満たすもの ①基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれのあるもの ②構造耐力上主要な部分の損傷等があり、建築物の倒壊のおそれがあるもの ③建築物等が倒壊した場合、隣接地に影響を与えるもの
	<b>1-2【部材等の飛散等】</b> 建築物及びそれに付着するする工作物の部材等が脱落、飛散等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	①又は②に該当しかつ③を満たすもの ①屋根、外壁の外装材又は屋外階段等に腐朽、破損又は変形等があり、脱落、飛散等のおそれがあるもの ②門、塀、エアコン室外機、看板その他の工作物にひび割れ、腐朽、破損等があり、脱落、飛散のおそれがあるもの ③部材等が脱落、飛散した場合、隣接地に影響を与えるもの
	<b>1-3【擁壁の倒壊等】</b> 擁壁の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	①かつ②を満たすもの ①表面に水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れなどにより擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの ②擁壁が倒壊等した場合、隣接地に影響を与えるもの

管理不全空家等判断にかかる基準(案)

そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、著しく衛生上有害となるおそれのある状態	2-1【有害物質の飛散等】	吹付け石綿等が飛散し又は使用部に破損等があるもの 浄化槽等汚水排水設備から汚物が流出し、敷地境界での強い臭気があるもの
	2-2【ゴミ等による生活環境の阻害】	ゴミ等から、敷地境界での強い臭気があるもの ゴミ等からハエ、蚊等の害虫が発生し、敷地境界付近に飛来している状態にあるもの ゴミ等にカラスや猫等が多数集まり、鳴き声、糞、ごみの散乱、近隣住居等への侵入などがあるもの ゴミ等から油類、液体等が流出し、敷地境界付近に及んでいるもの 動物の糞尿等で、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にあるもの
そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、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	3【景観不調和】	植物が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの 建築物等のほぼ全体への落書き、概ね全ての窓ガラスの割れがあるもの 接道面の概ね全長にゴミ等がたい積し、その様が容易に視認できるもの 立木の幹・枝（以下、「立木等」という。）に損傷、腐朽等があり転倒又は脱落（以下、「転倒等」という。）するおそれがあるもの 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
	4-1【立木の転倒等】	立木等に損傷、腐朽等があり転倒等するおそれがあるもの（備考）「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を参考とする。 立木等が転倒等した場合、隣接地の住居等又は公共物（道路・交通標識・信号機等）に影響を与えるもの
そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、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	4-2【樹木の繁茂等】	樹木の枝葉が、境界からはみだし歩道又は路肩をふさぎ、車道を歩行しなければならないもの 樹木の枝葉が交通標識等を覆い、視認できないもの
	4-3【立木から落下物等】	立木からの落下物がたい積し、避けなければ通行ができないもの
	4-4【動物等による生活環境の阻害】	衛生動物が多数発生し、鳴き声、糞、近隣住居等への侵入などがあるもの
	4-5【落雪】	屋根の雪止めが未設置又は破損しているもの
	4-6【土砂等流出】	敷地の崩壊により土砂等が道路等に流出し、通行の妨げ又は排水設備に影響を与えているもの 土砂等が近隣住居に流出し、避けなければ通行ができないもの

著しく衛生上有害となるおそれのある状態	2-1【有害物質の飛散等】	吹付け石綿等が飛散し又は使用部に破損等があるもの 浄化槽等汚水排水設備から汚物が流出し、敷地境界での強い臭気があり、複数の近隣住民から苦情があるもの ゴミ等から、敷地境界での強い臭気があり、複数の近隣住民から苦情があるもの ゴミ等からハエ、蚊等が発生し、敷地境界付近に飛来し、複数の近隣住民から苦情があるもの ゴミ等にカラスや猫等が多数集まり、鳴き声、糞、ごみの散乱、近隣住居等への侵入などがあり、複数の周辺住民から苦情があるもの ゴミ等から油類、液体等が流出し、敷地境界付近に及んでいるもの 廃棄物が倒壊等した場合、隣接地に影響を与えるもの
	2-2【ゴミ等による生活環境の阻害】	ゴミ等の放置、不法投棄により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態
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	3【景観不調和】	植物が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの 建築物等のほぼ全体への落書き、概ね全ての窓ガラスの割れがあるもの 接道面の概ね全長にゴミ等がたい積し、その様が容易に視認できるもの 立木の幹・枝（以下、「立木等」という。）に損傷、腐朽等があり転倒又は脱落（以下、「転倒等」という。）するおそれがあるもの
	4-1【立木の転倒等】	立木等に損傷、腐朽等があり転倒等するおそれがあるもの 立木等が転倒等した場合、隣接地の住居等又は公共物（道路・交通標識・信号機等）に影響を与えるもの
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	4-2【樹木の繁茂等】	樹木の枝葉が、境界からはみだし歩道又は路肩をふさぎ、車道を歩行しなければならないもの 樹木の枝葉が交通標識等を覆い、視認できないもの
	4-3【立木から落下物等】	立木からの落下物がたい積し、避けなければ通行ができないもの
	4-4【動物等による生活環境の阻害】	衛生動物が多数発生し、鳴き声、糞、近隣住居等への侵入などがあり、複数の近隣住民から苦情があるもの
	4-5【落雪】	屋根の雪止めが未設置又は破損しているもの
	4-6【土砂等流出】	敷地の崩壊により土砂等が道路等に流出し、通行の妨げ又は排水設備に影響を与えているもの 土砂等が近隣住居に流出し、避けなければ通行ができないもの