

市内の空き家等の現状について

1 空き家数の推移について (件)

	計画策定時 (H28)	中間実態調査 (R3. 3)	前々回協議会 報告 (R6. 2)	前回協議会 報告 (R6. 7)	現在 (R7. 1)
空き家総数	494	388	289	282	277
増えた空き家数	—	198	※ 13	※ 5	※ 3
減った空き家数	—	▲304	▲112	▲12	▲8

2 損傷のある空き家等の現状について (件)

	計画策定時 (H28)	中間実態調査 (R3. 3)	前々回協議会 報告 (R6. 2)	前回協議会 報告 (R6. 7)	現在 (R7. 1)
損傷のある空き家等数	25	21	14	16	15
増えた空き家数	—	14	※ 3	※ 2	※ 1
減った空き家数	—	▲18	▲10	0	▲2

詳細は、資料2による。

3 特定空家等認定の現状について (件)

	計画策定時 (H28)	中間実態調査 (R3. 3)	前々回協議会 報告 (R6. 2)	前回協議会 報告 (R6. 7)	現在 (R7. 1)
特定空家等認定数	0	0	0	0	0
増えた空き家数	—	1	0	0	0
減った空き家数	—	▲1	0	0	0

認定履歴： H29. 8. 3 認定 (H30. 5. 9 解除) 東海市名和町一丁目空き家

※ 前回協議会報告以降からの空き家数の増減は、以下による。

- ・増えた空き家：苦情や通報から、新たに空き家であることが発覚したもの
- ・減った空き家：建設リサイクル届による解体確認等によるもの

4 相続人不存在の空き家の現状について

(件)

	制度活用 検討開始時 (H29. 4)	中間実態調査 (R3. 3)	前々回協議 会報告 (R6. 2)	前回協議会 報告 (R6. 7)	現在 (R7. 1)
相続人不存在空き家数	4	4	2	2	3
増えた空き家数	—	2	0	0	1
減った空き家数	—	▲ 2	▲ 2	0	0

詳細は、資料 3による。



東海市管理不全空家等 及び特定空家等判定基準

令和7年（2025年）○月

東海市

東海市の空家等に関する判定基準は、本市において空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等、及びそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある法第13条第1項に規定する管理不全空家等を判定する際に参考とすべき基準を定めるものである。

また、判定基準は【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）※出典：国土交通省（令和5年12月13日改正）】を参考に作成したものである。

1 管理不全空家等及び特定空家等について

(1) 空家等の区分と定義

空家等のうち、法においては管理不全空家等及び特定空家等は以下の状態にあると認められる空家等をいう。

空家等の区分		空家等の状態（法の定義）	ページ	
(1)	保安上に関して危険な空家等	管理不全空家等	P3 P5～7	
		特定空家等	P4 P8～11	
(2)	衛生・生活環境上に関して不適切な空家等	管理不全空家等	P12 P14～15	
		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おそれのある状態。	P13 P16～17
			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。		

(2) 判定基準の考え方

空家等の判定は、区分別に空家等の状態（評価1）、周辺への影響（評価2）の2段階の評価により行うものとする。

管理不全空家等の判定は、評価1（該当する可能性を含む）、評価2の両方に該当する空家等であり、かつ、当該空家等の所有者等へ管理不全な状態を改善する指導を行うとともに今後の管理

の意向を確認したにもかかわらず改善されない場合は、管理不全空家等として位置づけ^{※1}する。

また、特定空家等の判定は、評価1、評価2の両方に該当する場合に特定空家等として認定^{※2}する。

※1 管理不全空家等は、適切な管理を促す要素が強いことから「位置づけ」とする。

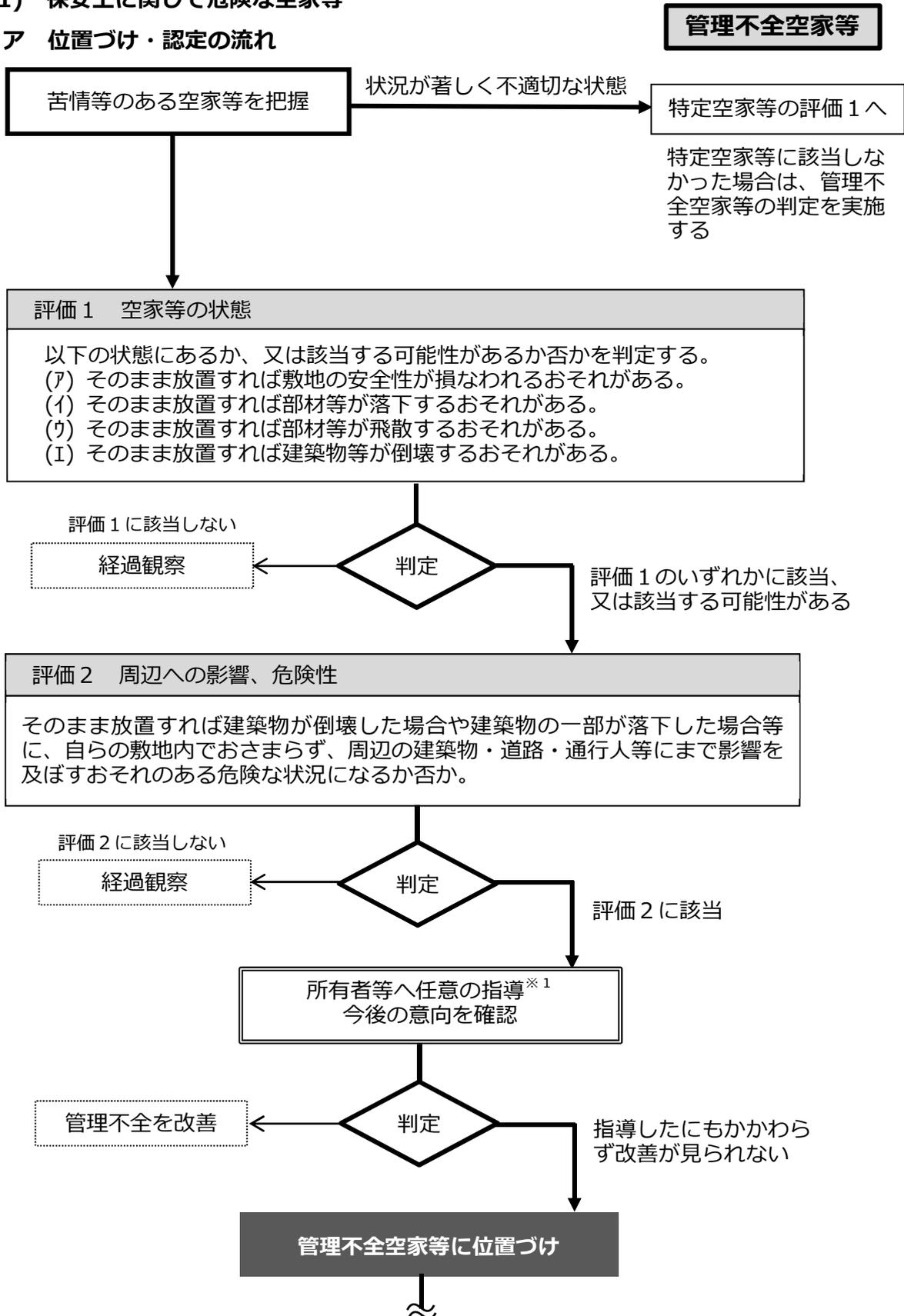
※2 特定空家等は、財産権に強い制約を伴うことから「認定」とする。

空家等の区分		評価1	評価2	
(1)	保安上に関して危険な空家等	管理不全空家等	空家等の状態	周辺への影響、危険性
		特定空家等		
(2)	衛生・生活環境上に関して不適切な空家等	管理不全空家等	空家等の状態	周辺へ及ぼす影響の程度
		特定空家等		

2 位置づけ・認定の流れ及び評価基準

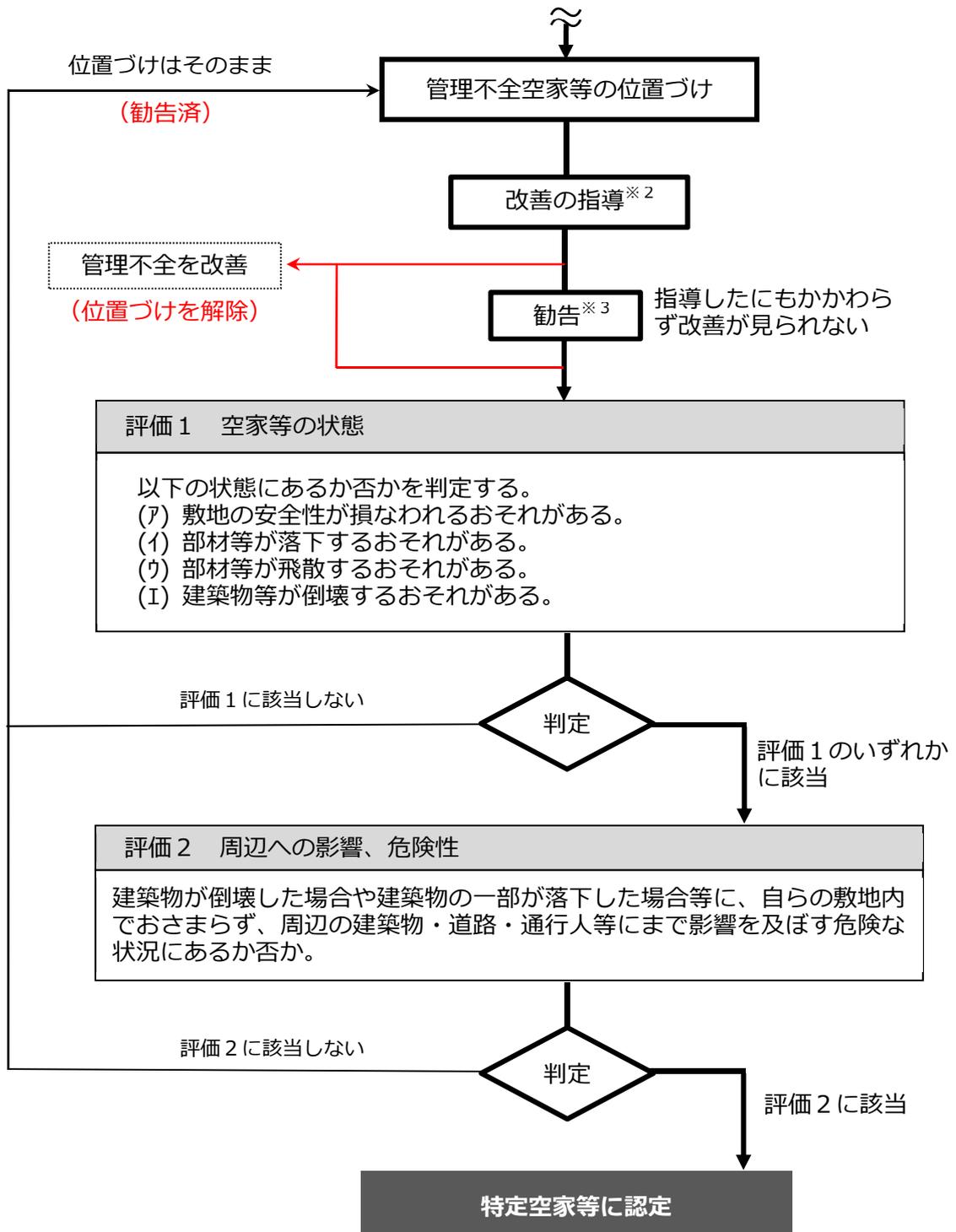
(1) 保安上に関して危険な空家等

ア 位置づけ・認定の流れ



※1 法第12条に基づく任意の指導

特定空家等



※2 法第13条第1項に基づく指導

※3 法第13条第2項に基づく勧告

イ 管理不全空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ) のいずれかに該当するか否かを判定する。

(ア) そのまま放置すれば敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる状態。
	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。

※ 擁壁に上記の状態が確認された場合は、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和 4 年 4 月国土交通省)を参考に判断(健全度判定区分「中」)する。

(イ) そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
立木の枝	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。
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
軒、バルコニーその他の突出物	軒等の支持部分の破損、腐朽等が認められる状態。

(ウ) そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
立木の枝	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。

(I) そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
※1 門、塀、 屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる状態。
建築物	屋根の変形等が認められる状態。
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる状態
	雨水浸入の痕跡が認められる状態。
※2 立木	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。

※ 1 塀に上記の状態が確認された場合は、「ブロック塀の診断カルテ」（社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会）を参考に判断（総合評点「注意を要する」）する。

※ 2 立木に上記の状態が確認された場合は、「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）を参考に判断（総合判定基準「C（要注意）」）する。

評価 2 周辺への影響、危険性

評価 2 では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度
そのまま放置すれば建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼすおそれのある危険な状況になるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離（危険が及ぶ範囲等）
- (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等） 等

ウ 特定空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ) のいずれかに該当するか否かを判定する。

(ア) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる状態。
	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が認められる状態。

※ 擁壁に上記の状態が確認された場合は、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和 4 年 4 月国土交通省) を参考に判断(健全度判定区分「低」)する。

(イ) 部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が落下するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
立木の枝	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が認められる状態。
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
軒、バルコニーその他の突出物	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、腐朽等が認められる状態。

(ウ) 部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が飛散するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
屋根ふき材、外装材、看板等	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
立木の枝	飛散のおそれのあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽が認められる状態。

(I) 建築物等が倒壊するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。建築物については、建築物の判定表で①～⑤の合計点数が基準点（100点）を超える場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。

(建築物の判定表)

項目		状態	点数	
1	構造の腐朽又は破損の程度	※1 ①基礎、土台、柱、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、土台又は柱の数箇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
		※2 ②外壁	イ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15
			ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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
		③屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。 ※1	15
			ロ：屋根ふ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がったもの。	25
			ハ：屋根が著しく変形したもの。	50
		2	構造一般の程度 [1に対する追加項目]	④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			
ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	20			
⑤外壁	※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。			
	外壁の構造が粗悪なもの。	25		

注 この「判定表」は、国土交通省の示す「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)(以下、空家等不良度判定という。)」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

(附属物等)

※ 判定は目視で行う。

項 目	状 態
※1 門、塀、 屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門等の傾斜が認められる状態。
	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が認められる状態。
※2 立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜が認められる状態。
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽が認められる状態。

※ 1 塀に上記の状態が確認された場合は、「ブロック塀の診断カルテ」(社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会)を参考に判断(総合評点「危険である」)する。

※ 2 立木に上記の状態が確認された場合は、「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)を参考に判断(総合判定基準「D(危険木)」)する。

評価 2 周辺への影響、危険性

評価 2 では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度
建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にあるか否か。

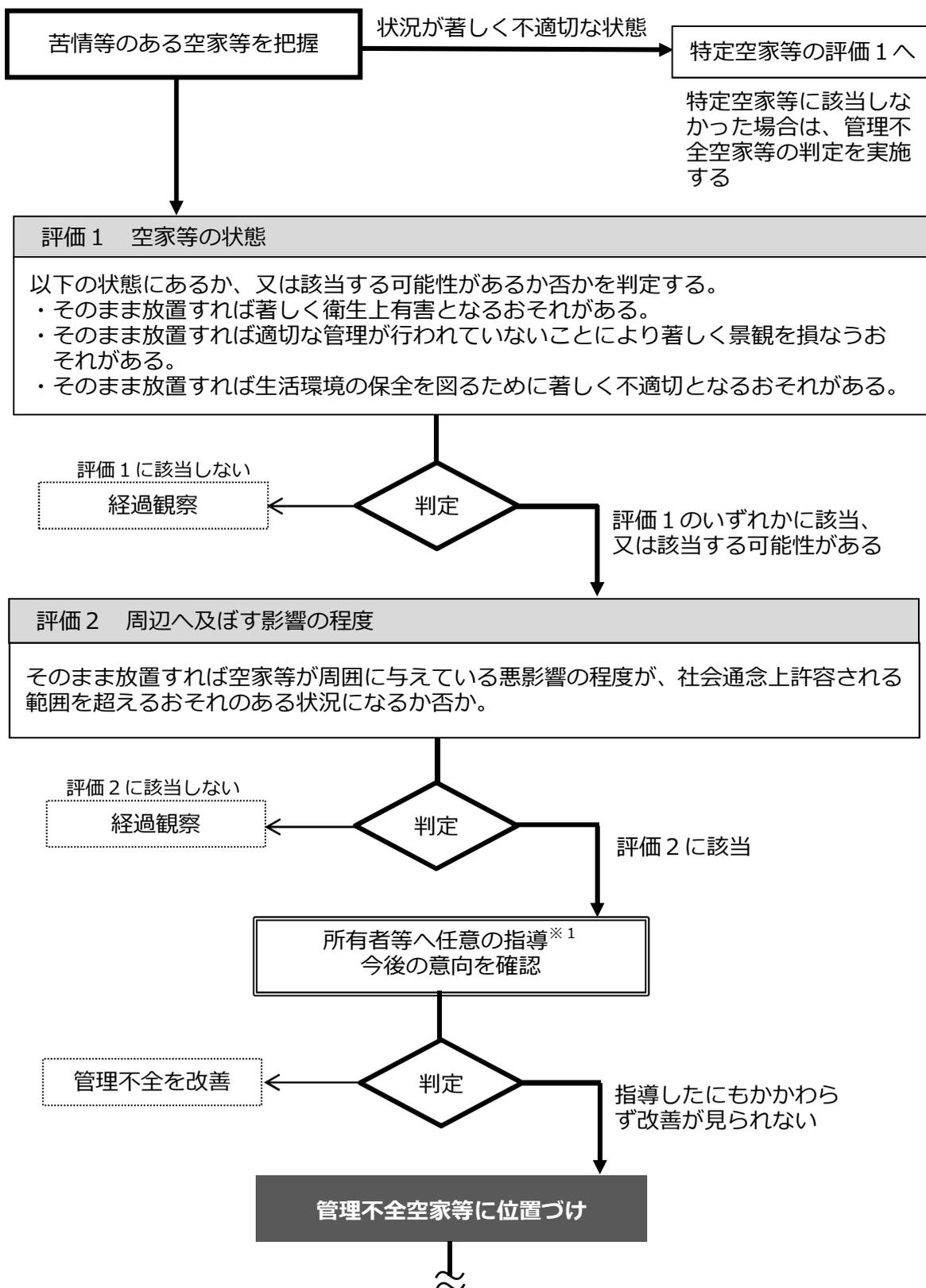
評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離（危険が及ぶ範囲等）
- (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等） 等

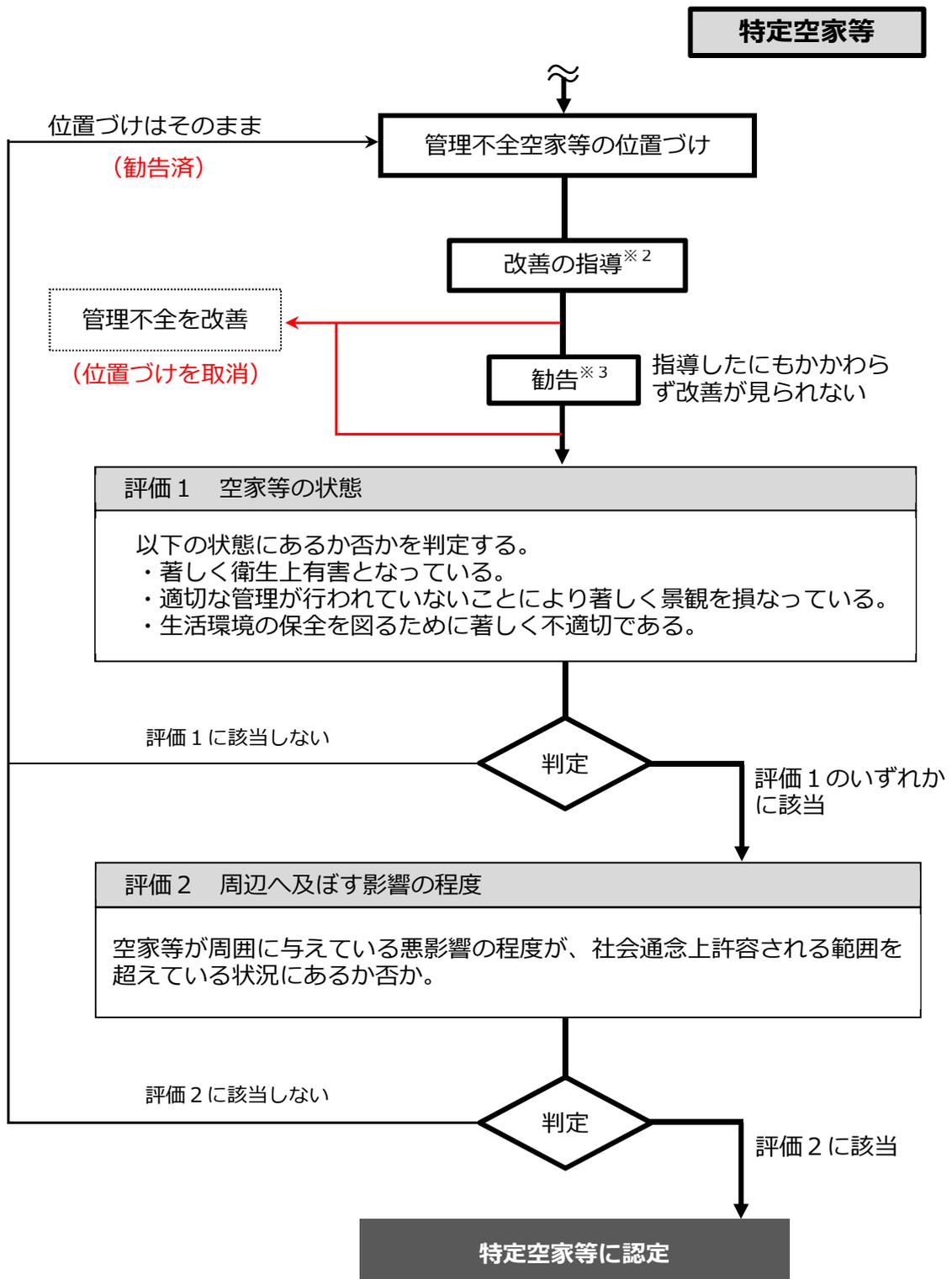
(2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等

ア 位置づけ・認定の流れ

管理不全空家等



※1 法第12条に基づく任意の指導



※² 法第13条第1項に基づく指導

※³ 法第13条第2項に基づく勧告

イ 管理不全空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響のおそれがあると判定する。

区分	項目 (下記につながるもの)	状態
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	石綿の飛散につながるもの	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの(汚水等)	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの(害虫等)	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。
	健康被害の誘発につながるもの(動物の糞尿等)	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。
そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある。	景観悪化につながるもの	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板の色褪せ、破損又は汚損が認められる。
		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。
	汚水等による悪臭発生につながるもの	排水設備の破損等又は封水切れが認められる。
		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に認められる。
	不法侵入の発生につながるもの	開口部等の破損等が認められる。
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみ出しが認められる。
動物等による騒音の発生、動物等の侵入等につながるもの	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。	
その他	その他そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態、又はそのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある状態。	

※ 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある」の区分に含めて判定する。

評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度
そのまま放置すれば空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えるおそれのある状況になるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 悪影響への誘因
- (2) 健康被害を及ぼす可能性（法律等での規制範囲等）
- (3) 防犯上危険となる可能性
- (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 等

ウ 特定空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響があると判定する。

区分	項目	状態
著しく衛生上有害となっている。	石綿の飛散につながるもの	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が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの (汚水等)	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出が認められる。
		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が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの (害虫等)	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生が認められる。
		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が認められる。
健康被害の誘発につながるもの (動物の糞尿等)	敷地等の著しい量の動物の糞尿等が認められる。 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が認められる。	
生活環境の保全を図るために著しく不適切である。	景観悪化につながるもの	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる。
		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等の放置が認められる。
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	汚水等による悪臭発生につながるもの	排水設備の汚水等による悪臭の発生が認められる。
		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が認められる。
		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が認められる。 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が認められる。
	不法侵入の発生につながるもの	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が認められる。
		不法侵入の形跡が認められる。
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	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が認められる。
	動物等による騒音の発生につながるもの	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が認められる。
動物等の侵入等につながるもの	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が認められる。	
その他	その他著しく衛生上有害となっている状態、又は生活環境の保全を図るために著しく不適切である状態。	

※ 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「生活環境の保全を図るために著しく不適切である」の区分に含めて判定する。

評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度
空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状況にあるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因
- (2) 健康被害を及ぼす可能性（法律等での規制範囲等）
- (3) 防犯上危険となる可能性
- (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 等



東海市管理不全空家等 及び特定空家等判定基準の解説

令和7年（2025年）○月

東海市

目次

1. 管理不全空家等及び特定空家等について	1
(1) 空家等の区分と定義.....	1
(2) 判定基準の考え方.....	1
2 位置づけ・認定の流れ及び評価基準	4
(1) 保安上に関して危険な空家等 退去.....	4
ア 位置づけ・認定の流れ.....	4
イ 管理不全空家等の評価基準.....	7
評価1 空家等の状態.....	7
(ア) そのまま放置すれば敷地の安全性が損なわれるおそれがある。.....	7
(イ) そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。.....	8
(ウ) そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。.....	8
(エ) そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。.....	9
評価2 周辺への影響、危険性.....	11
ウ 特定空家等の評価基準.....	13
評価1 空家等の状態.....	13
(ア) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。.....	13
(イ) 部材等が落下するおそれがある。.....	14
(ウ) 部材等が飛散するおそれがある。.....	14
(エ) 建築物等が倒壊するおそれがある。.....	16
評価2 周辺への影響、危険性.....	29
(2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等.....	30
ア 位置づけ・認定の流れ.....	30
イ 管理不全空家等の評価基準.....	33
評価1 空家等の状態.....	33
評価2 周辺へ及ぼす影響の程度.....	35
ウ 特定空家等の評価基準.....	36
評価1 空家等の状態.....	36
評価2 周辺へ及ぼす影響の程度.....	38

本書は、本市において東海市管理不全空家等及び特定空家等判定基準（以下「判定基準」という。）を用いて管理不全空家等及び特定空家等の判定を行う際の基準の考え方や解釈、注意事項、判定の目安等の取り扱いを解説するものである。

1. 管理不全空家等及び特定空家等について

(1) 空家等の区分と定義

空家等のうち、法においては管理不全空家等及び特定空家等は以下の状態にあると認められる空家等をいう。

空家等の区分		空家等の状態（法の定義）	
(1)	保安上に関して危険な空家等	管理不全空家等	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
		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
(2)	衛生・生活環境上に関して不適切な空家等	管理不全空家等	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
		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。	

(2) 判定基準の考え方

空家等の判定は、区分別に空家等の状態（評価 1）、周辺への影響（評価 2）の 2 段階の評価により行うものとする。

管理不全空家等の判定は、評価 1（該当する可能性を含む）、評価 2 の両方に該当する空家等であり、かつ、当該空家等の所有者等へ管理不全な状態を改善する指導を行うとともに今後の管理の意向を確認したにもかかわらず改善されない場合は、管理不全空家等として位置づけ^{※1}する。

また、特定空家等の判定は、評価 1、評価 2 の両方に該当する場合に特定空家等として認定^{※2}する。

※ 1 管理不全空家等は、適切な管理を促す要素が強いことから「位置づけ」とする。

※ 2 特定空家等は、財産権に強い制約を伴うことから「認定」とする。

空家等の区分		評価 1	評価 2
(1)	保安上に関して危険な空家等	管理不全空家等	空家等の状態 周辺への影響、危険性
		特定空家等	
(2)	衛生・生活環境上に関して不適切な空家等	管理不全空家等	空家等の状態 周辺へ及ぼす影響の程度
		特定空家等	

【解説】

特定空家等の定義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）第 2 条第 2 項で規定されており、管理不全空家等の定義は法第 13 条第 1 項で規定されている。本市においては、空家等の状態から「保安上に関して危険な空家等」と「衛生・生活環境上に関して不適切な空家等」の 2 つの区分に分類し、区分に応じて判定方法や取扱い等をそれぞれ定める。

また、法は「適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている現状から地域住民の生命、身体又は財産を保護する」ことを目的としていることを加味して判定するものとし、「空家等の状態の判定（評価 1）」に加え「周辺への影響の判定（評価 2）」からなる 2 段階の評価を行い判定するものとする。

【管理不全空家等に位置づけする際の注意事項】

- 1 管理不全空家等の位置づけに際しては、空家等の管理の状況や状態、周辺に及ぼしている影響、指導経過、所有者等の意向等を踏まえ、今後においても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将来的に特定空家等に該当するおそれがあり、市民の生命・財産等に著しく影響を及ぼすおそれのあること、若しくは、生活環境の保全上不適切な状態となるおそれのあることが総合的に判断される空家等を管理不全空家等として位置づけする。
- 2 管理不全空家等の位置づけは、適切な管理を促す要素が強いことから空家等対策推進委員会や学識経験者等から構成される東海市空家等対策協議会に諮ることなく位置づけする。
- 3 管理不全空家等に該当するか否かの現地調査については、外観目視により実施するが、袋地状の敷地など外観目視による判定が困難な場合においては、所有者等の承諾を得て、敷地内に入り調査を行うものとする。ただし、著しく状態が悪く、特定空家等に該当する可能性がある空き家等については、特定空家等に認定するか否かを判定するために立入調査を行うことも可能とする。また、危険性や影響等の判定に際しては、そのまま放置すれば著しく不適切な状況になることを正しく予見し、実現性に乏しい可能性を含まないように注意する。

- 4 2段階評価の結果、管理不全空家等に該当する判定であっても、所有者等が空家等の状態を把握していない場合や改善する手続き中である場合も考えられることから法第12条に基づく任意の指導、若しくは今後の適切な管理を行う意向を確認したうえで、なお改善されない場合に管理不全空家等として位置づけする。
- 5 「管理不全空家等として位置づけする」とは、対象となる管理不全空家等が法に定める管理不全空家等の状態にあることを意味し、位置づけの際、特に「決定通知」等を必要としない。管理不全空家等の所有者等に対しては、法に基づく指導をする際に管理不全空家等に位置づけした旨を告知する。

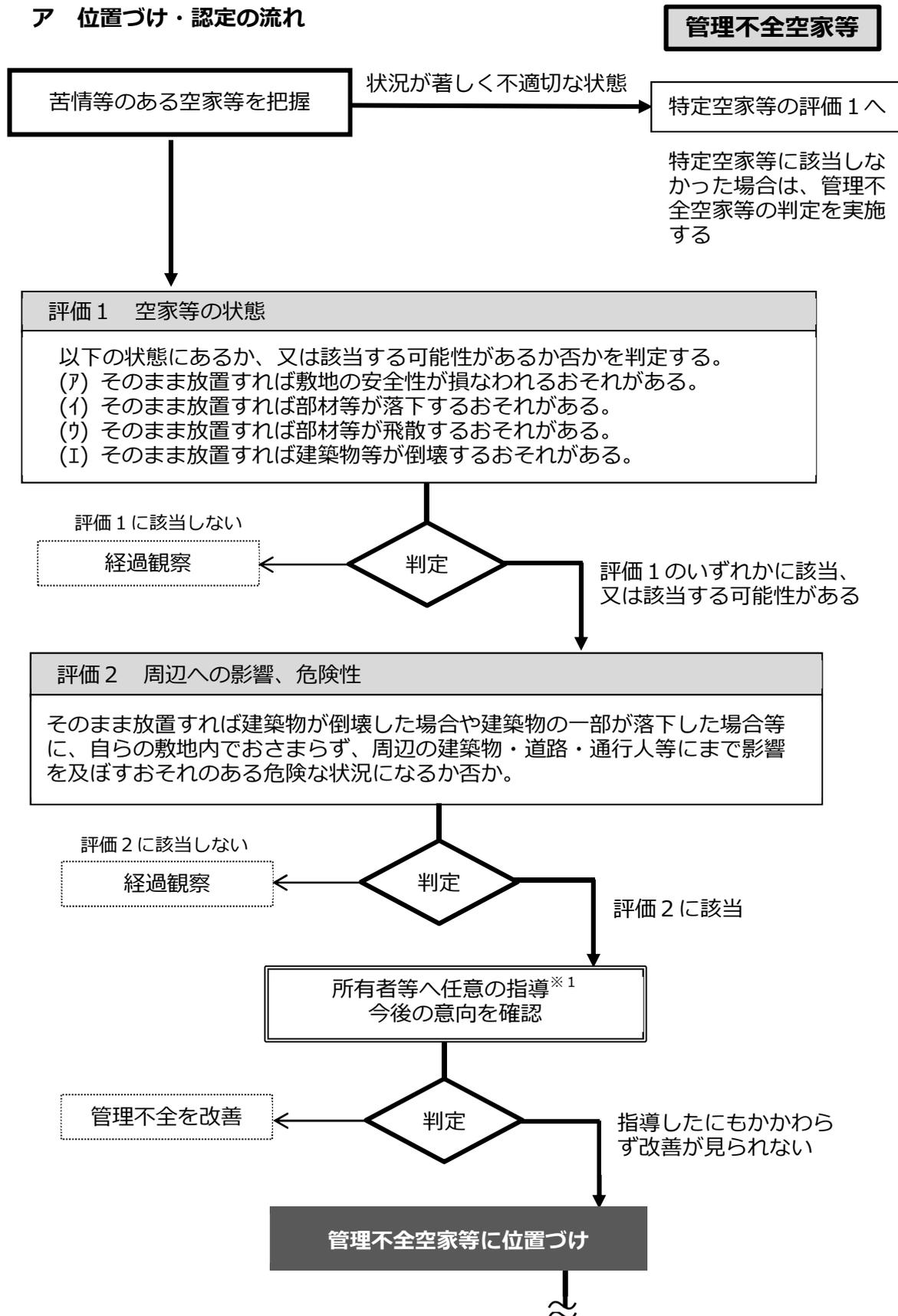
【特定空家等に認定する際の注意事項】

- 1 特定空家等に認定する過程においては、空家等の状況が著しく不適切な状態にある場合を除き、法第13条第1項に基づく指導を行い、なお管理不全空家等の状態が改善されない場合は同条第2項に基づき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具体的な措置をとることを勧告するものとする。なお、勧告にあたっては空家等対策推進委員会や東海市空家等対策協議会の助言・協力を受け勧告する。勧告により、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づく当該管理不全空家等に係る敷地の固定資産税等（固定資産税及び都市計画税をいう。）が減額されている場合は、住宅用地特例の対象から除外される。
- 2 特定空家等の認定に際しては、空家等の状態、周辺への影響、指導経過、所有者等の状況等を踏まえ、市民の生命・財産等に著しく影響を及ぼしていること、若しくは、生活環境の保全上不適切な状態となっていることが総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。
- 3 特定空家等の認定は、空家等対策推進委員会や東海市空家等対策協議会の助言・協力を受け、慎重に認定する。
- 4 **特定空家等に該当するか否かの現地調査については、立入調査を実施できることが法に定められているものの、調査は必要最小限度の範囲で行うものとする。また、危険性や影響等の判定に際しては、状況を正しく予見し、実現性に乏しい可能性を含まないように注意する。**
- 5 「特定空家等として認定する」とは、対象となる空家等が法で定める特定空家等の状態にあることを意味し、「管理不全空家等として位置づけする」と同様に認定の際、特に「決定通知」等を必要としない。特定空家等の所有者等に対しても、「管理不全空家等」と同様に空家法に基づく助言・指導をする際に特定空家等に認定した旨を告知する。

2 位置づけ・認定の流れ及び評価基準

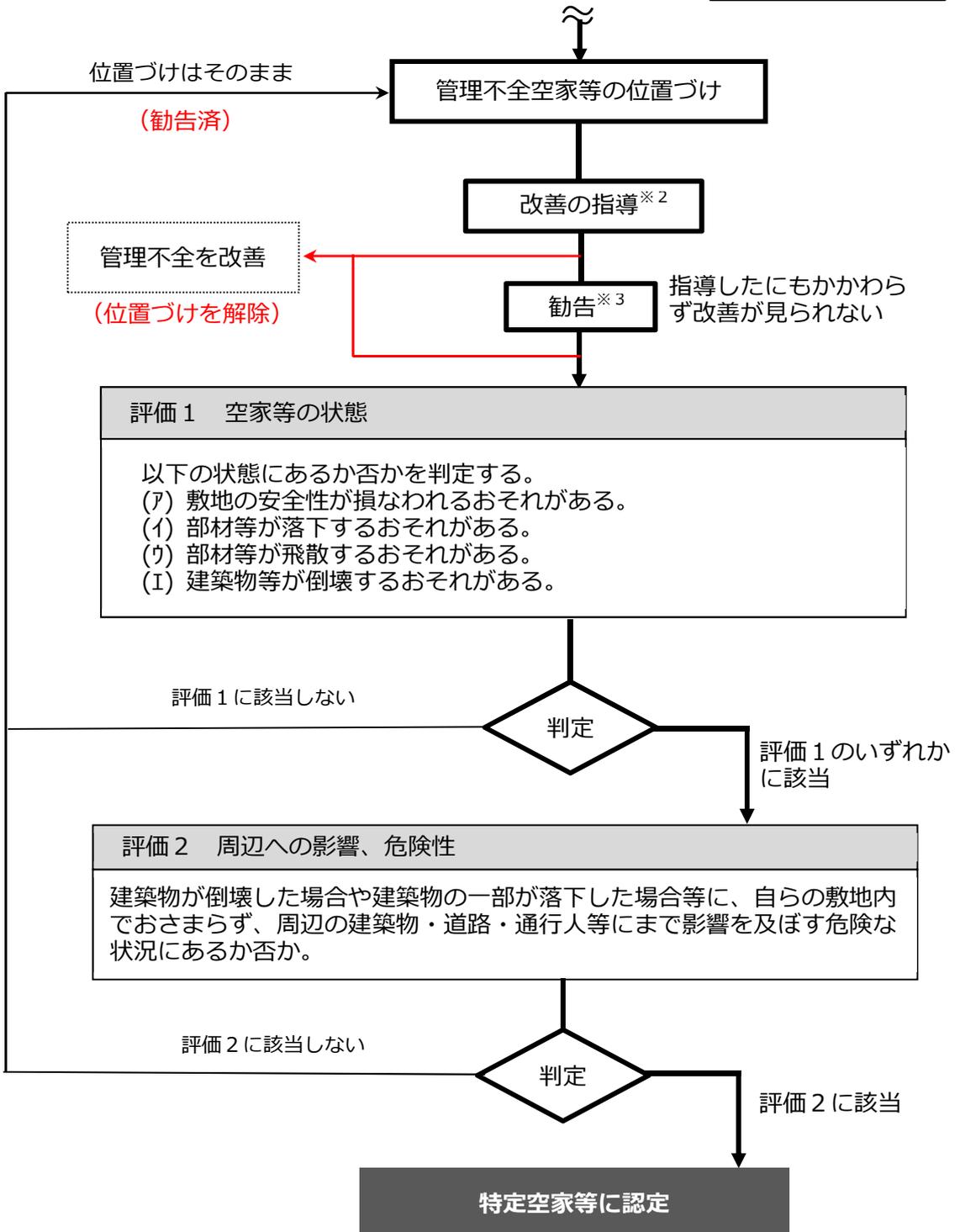
(1) 保安上に関して危険な空家等

ア 位置づけ・認定の流れ



※1 法第12条に基づく任意の指導

特定空家等



※2 法第13条第1項に基づく指導

※3 法第13条第2項に基づく勧告

【解説】

「評価2 周辺への影響、危険性」の段階で該当しないと判定したものであっても、「評価1 空家等の状態」が改善されなければ、今後、管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれもあることから経過観察を引き続き行い、既に管理不全空家等に位置づけされている空家等においてはそのまま位置づけを継続する。

苦情等により新たに把握した空家等が著しく不適切な状態であった場合は、管理不全空家等に位置づけされていなくとも、特定空家等の判定基準により特定空家等に該当するか否かを判定できるものとする。なお、管理不全空家等の位置づけや特定空家等の認定に伴う措置は独立しており、空家等の状態の違いに照らして求める措置内容がことなることから、原則、管理不全空家等として勧告した空家等であっても、特定空家等に認定された場合は改めて助言又は指導、勧告という手続きが必要となる。

イ 管理不全空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(I)のいずれかに該当するか否かを判定する。

【解説】

「評価 1 空家等の状態」では、「(ア) そのまま放置すれば敷地の安全性が損なわれるおそれがある。」、「(イ) そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。」、「(ウ) そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。」、「(I) そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。」の順に判定を行い、いずれかに該当した場合、又はいずれかに該当する可能性がある場合に「評価 2 周辺への影響、危険性」の判定を行うものとする。

(ア) そのまま放置すれば敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる状態。
	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。

※ 擁壁に上記の状態が確認された場合は、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和 4 年 4 月国土交通省)を参考に判断(健全度判定区分「中」)する。

【解説】

「(ア) そのまま放置すれば敷地の安全性が損なわれるおそれがある。」では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置されることで敷地の安全性が損なわれるおそれがあるか否かの安全性の判定を行う。

《擁壁の安全性の判定》

擁壁の損傷等や老朽化は敷地の安全性の低下に繋がるため、擁壁のひび割れや水のしみ出し、変状、排水不良等が確認された場合は「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」を活用し健全度評価区分「中」程度を目安に総合的に状態を判定する。

(チェック項目)

1. 擁壁基礎チェック：①湧水、②排水施設等、③擁壁高さ、④排水施設の障害、⑤劣化障害、⑥白色生成物障害
2. 擁壁変状チェック：①縦・横クラック(ひび割れ)、②水平移動、③不同沈下(目地の開き)、④出隅部(コーナー部)、⑤ ふくらみ、⑥傾斜・折損、⑦鉄筋の腐食

(イ) そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項 目	状 態
立木の枝	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。
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
軒、バルコニーその他の突出物	軒等の支持部分の破損、腐朽等が認められる状態。

【解説】

「(イ) そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。」では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置されることで部材等が落下するおそれがあるか否かの危険性の判定を行う。

この場合の部材等が落下するおそれがある状態の判定は、「立木の枝」、「外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等」、「軒、バルコニーその他の突出物」の項目をそれぞれ調査し、折れや腐朽、破損や腐食等の状態と程度の確認を外観目視にて行い、適切な管理が行われないうことでそのまま放置すれば落下に繋がるおそれがあるかの状態を適切に予見し判定する。

ただし、一部が破損している状態であっても、既にその全てが崩落している場合は、それ以上落下するおそれがないものとして取り扱う。

(ウ) そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項 目	状 態
屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
立木の枝	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。

【解説】

「(ウ) そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。」では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置されることで部材等が飛散するおそれがあるか否かの危険性の判定を行う。

この場合の部材等が飛散するおそれがある状態の判定は、「屋根ふき材、外装材、看板等」、「立木の枝」の項目をそれぞれ調査し、破損や腐食、折れや腐朽等の状態と程度の確認を外観目視にて行い、適切な管理が行われないことでそのまま放置すれば部材等の落下による飛散に繋がるおそれがあるかの状態を適切に予見し判定する。

ただし、一部が破損している状態であっても、既にその全てが崩落している場合は、それ以上飛散するおそれがないものとして取り扱う。

判定基準 P 6

(I) そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
※1 門、塀、 屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる状態。
建築物	屋根の変形等が認められる状態。
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる状態
	雨水浸入の痕跡が認められる状態。
※2 立木	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。

※ 1 塀に上記の状態が確認された場合は、「ブロック塀の診断カルテ」（社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会）を参考に判断（総合評点「注意を要する」）する。

※ 2 立木に上記の状態が確認された場合は、「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）を参考に判断（総合判定基準「C（要注意）」）する。

【解説】

「(I) そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。」では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置されることで建築物等が倒壊するおそれがあるか否かの危険性の判定を行う。

この場合の建築物等の倒壊するおそれがある状態の判定は、「門、塀、屋外階段等」、「建築物」、「立木」の項目をそれぞれ調査し、破損や変形、腐朽や蟻害、腐食や雨水侵入の痕跡、傾斜の状態や程度を確認を外観目視にて行い、適切な管理が行われないことでそのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがあるかの状態を適切に予見し判定する。

《塀の危険性の判定》

塀の傾斜や破損は倒壊の危険性に繋がるため、傾斜や破損が確認された場合は、社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会が発行した「ブロック塀の診断カルテ」を参考に状態を判定し、総合評点が「注意を要する ($40 \leq Q < 55$)」となった場合、再度、精密な判定をするために、「既存ブロック塀等の耐震診断基準・耐震改修設計指針・同解説」を参考に目視及び実測のできる範囲で調査を行い、健全性が確保されていない塀を目安に総合的に状態を判定する。

(チェック項目)

①全体の傾き、②ひび割れ、③損傷、④ぐらつき、⑤塀の高さ、⑥塀の厚さ、⑦控え壁 等

《建築物の危険性の判定》

建築物の危険性に繋がる判定として、必要に応じ特定空家等の判定に活用する「空家等不良度判定」の考え方を参考に判定する。

《立木の危険性の判定》

立木の傾斜や腐朽は倒壊の危険性に繋がるため、立木の伐採や補強等がなされておらず腐朽が確認された場合は「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料」の総合判定基準「C(要注意)」を目安に状態を判定する。

(チェック項目)

外観評価：①揺らぎ、②傾斜、③亀裂、④開口空洞、⑤隆起、⑥腐朽部露出
⑦樹皮枯死・欠損、⑧根張り 等

評価2 周辺への影響、危険性

評価2では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度

そのまま放置すれば建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼすおそれのある危険な状況になるか否か。

評価2は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離（危険が及ぶ範囲等）
- (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等） 等

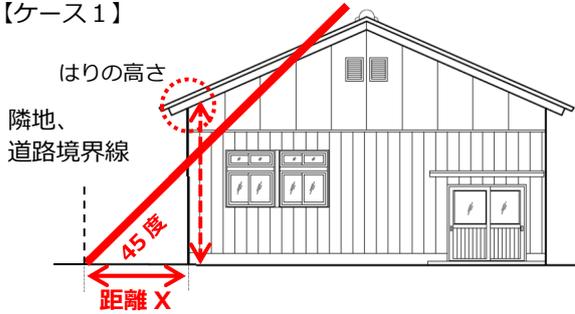
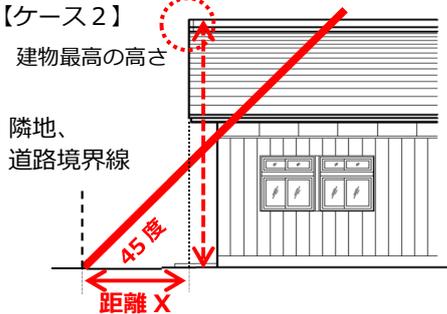
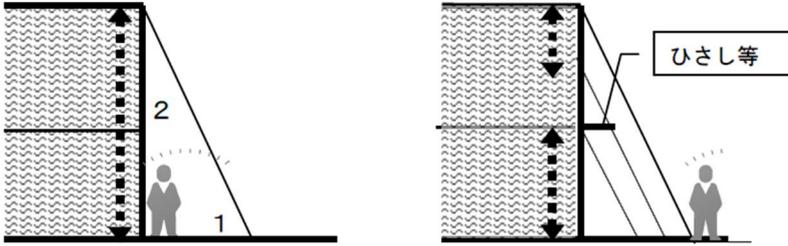
【解説】

評価2として、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ることで建築物の倒壊や建築物の一部の落下等が発生した場合、周辺の建築物や通行人等が存在し、被害を及ぼすおそれのある危険な状況になるか否かを判定する。判定は、倒壊や落下等による危険性のある範囲を予測し、また、周囲に人の多く出入りする建築物があるか、通行量の多い道路に面しているか、地震災害時の緊急輸送道路に指定しているか等の空家等の立地場所、周囲の環境の特性を考慮して判定するものとする。

また、公共施設への通行道路とは、駅、避難所、公民館等への通行に使用される道路をいう。

なお、敷地の用途や道路の特性等は例示であり、実情に合わせてその影響を考慮するものとする。

<危険性が及ぶ範囲を予測する際の参考>

<p>建築物の倒壊</p>	<p>隣地境界線、道路境界線から45度の斜線に空家等が干渉する場合、倒壊が発生した場合に被害が及ぶと判定する。</p> <p>【ケース1】</p>  <p>影響の範囲は「はりの高さ」がひとつの目安</p> <p>(はりの高さの参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平屋建：4m ・2階建：6m が目安 <p>距離 X が目安の長さ以上かどうか影響範囲の参考となる</p> <p>【ケース2】</p>  <p>影響の範囲は「建物最高の高さ」がひとつの目安</p> <p>(建物最高の高さの参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平屋建：5.5m ・2階建：7.5m が目安 <p>距離 X が目安の長さ以上かどうか影響範囲の参考となる</p> <p>* 空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊するものと想定し、隣地等に被害を及ぼすものと判定する。</p> <p>* 隣地等との間に高低差がある場合は、高低差も考慮し判定する。</p>
<p>部材の落下</p>	<p>落下等の危険性のある部材の高さの概ね1/2の水平面内に隣地や前面道路が干渉する場合、落下等の場合に被害が及ぶと判定する。</p> <p>* 建築基準法第12条に基づく定期報告における「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」を準用し判定する。</p>  <p>* 下屋、庇、ベランダ等により、落下等が発生した場合でも、影響角が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分は除外する。</p>

※ この図は、危険性が及ぶ範囲を予測する際の考え方のひとつとして参考を示すものであり、その他の方法による範囲予測を妨げるものではない。空家等の状況に応じた最適な危険範囲の予測方法を選択すること。

ウ 特定空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(I)のいずれかに該当するか否かを判定する。

【解説】

「評価 1 空家等の状態」では、「管理不全空家等の評価基準」と同様に(ア)、(イ)、(ウ)、(I)の順に判定を行い、いずれかに該当した場合、「評価 2 周辺への影響、危険性」の判定を行うものとする。

(ア) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる状態。
	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が認められる状態。

※ 擁壁に上記の状態が確認された場合は、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和 4 年 4 月国土交通省)を参考に判断(健全度判定区分「低」)する。

【解説】

「(ア) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。」では、敷地の安全性の判定を行う。

《擁壁の安全性の判定》

擁壁の損傷等や老朽化は敷地の安全性の低下に繋がるため、著しい擁壁のひび割れや水のしみ出し、変状が確認された場合は「管理不全空家等」と同様に「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」を活用し健全度評価区分「低」程度を目安に総合的に状態を判定する。

(チェック項目)

1. 擁壁基礎チェック：①湧水、②排水施設等、③擁壁高さ、④排水施設の障害、⑤劣化障害、⑥白色生成物障害
2. 擁壁変状チェック：①縦・横クラック(ひび割れ)、②水平移動、③不同沈下(目地の開き)、④出隅部(コーナー部)、⑤ふくらみ、⑥傾斜・折損、⑦鉄筋の腐食

(イ) 部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が落下するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項 目	状 態
立木の枝	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が認められる状態。
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
軒、バルコニーその他の突出物	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、腐朽等が認められる状態。

【解説】

「(イ) 部材等が落下するおそれがある。」では、部材等が落下する危険性の判定を行う。

部材等が落下するおそれがある状態の判定は、「立木の枝」、「外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等」、「軒、バルコニーその他の突出物」の項目をそれぞれ調査し、折れや腐朽、破損や腐食等の状態と程度から部材等の落下の兆候が見られるか否かを判定する。また、確認は原則として外観目視にて行い、落下や飛散する危険性を適切に予見し判定する。

ただし、一部が破損している状態であっても、既にその全てが崩落しており、それ以上落下する危険性がないものについては、落下のおそれがないものとして取り扱う。

(ウ) 部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が飛散するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項 目	状 態
屋根ふき材、外装材、看板等	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
立木の枝	飛散のおそれのあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽が認められる状態。

【解説】

「(ウ)部材等が飛散するおそれがある。」では、部材等が飛散する危険性の判定を行う。

部材等が飛散するおそれがある状態の判定は、「屋根ふき材、外装材、看板等」、「立木の枝」の項目をそれぞれ調査し、破損や腐食、折れや腐朽等の状態と程度から部材等の落下による飛散の兆候が見られるか否かを判定する。また、確認は外観目視にて行い、飛散する危険性を適切に予見し判定する。

ただし、一部が破損している状態であっても、既にその全てが崩落している場合は、それ以上飛散するおそれがないものとして取り扱う。

(I) 建築物等が倒壊するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。建築物については、建築物の判定表で①～⑤の合計点数が基準点（100点）を超える場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。

(建築物の判定表)

項目		状態	点数	
1	構造の腐朽又は破損の程度	①基礎、 土台、 柱、 はり <small>※1</small>	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、土台又は柱の数箇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
		②外壁 <small>※2</small>	イ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15
			ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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
		③屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。 <small>※1</small>	15
			ロ：屋根ふ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の又は軒のたれ下がったもの。	25
			ハ：屋根が著しく変形したものの。	50
		2	構造一般の程度 [1に対する追加項目]	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。
④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
	ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。			20
※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。				
	⑤外壁	外壁の構造が粗悪なもの。	25	

注 この「判定表」は、国土交通省の示す「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）（以下、空家等不良度判定という。）」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

【解説】

「(I) 建築物等が倒壊するおそれがある。」では、建築物と附属物等に分け判定する。

建築物は、主要な構造部等の腐朽や破損の状態を調査し、「判定表」を用いて損傷の程度により危険性を判定する。判定表の評価項目は、国土交通省が定める「空家等不良度判定」の考え方をそのままに再構成したものであり、項目、点数、基準点、判定の目安についても空家等不良度判定を準用しており、判定表の合計点数が基準点（100点）を超える建築物は倒壊するおそれがあるものとして判定する。

《建築物の危険性の判定》

1 判定の考え方

(1) 空家等不良度判定とは

空家等不良度判定とは、不良住宅や空家等が地域の活性化を阻害している状況を解消することを目的に国土交通省が実施する事業（空き家等再生推進事業等）において、建築物の不良度を判定する際に使用する判定方法の一つで、外観目視による判定を主体に取りまとめたものである。

空家等不良度判定は、建築物の構造等が著しく不良であり住宅として著しく不適当なものを不良住宅として判定しており、倒壊の危険性が高い建築物だけでなく、複数の損傷箇所があり修復して再生することが不可能な建築物についても不良住宅として判定している。

(2) 倒壊するおそれのある建築物

修復し再利用することが不可能な建築物は、実態として取り壊し以外に手立てがなく、取り壊しされないまま放置の状態が続くとさらに損傷が進行すると見込まれる。本市では、空家等不良度判定の考え方も踏まえ、主要な構造部の損傷が著しく直ちに倒壊する危険性のある建築物だけでなく、修復不可能な建築物も倒壊するおそれのある建築物として取り扱う。

2 屋根及び外壁の判定について

屋根及び外壁の落下・飛散の危険性は、「(イ) 部材等が落下するおそれがある。」と「(ウ) 部材等が飛散するおそれがある。」の項目で確認しているが、当該評価項目では、屋根や外壁の破損等を起因として建築物が倒壊に至る観点から改めて判定する。

3 立入調査ができない場合について

特定空家等に該当するかの判定は、原則として立入調査に基づく詳細な調査結果により判定するものではあるが、現に倒壊する危険性があり調査員に危険が及ぶことが想定される場合や立入調査を拒否された場合等、建築物の内部調査ができない場合も想定される。当該判定表は、空家等不良度判定を準用しており外観調査による判定にも対応していることから、内部調査ができない場合は外観調査によって判定する。

4 木造以外の構造の建築物の判定について

判定表は、木造の建築物のみに対応しており、鉄骨造等の非木造建築物の判定には使用できない。倒壊する可能性のある非木造建築物の空家等の判定をする場合は、建築士等の専門家の助言に基づき適宜必要箇所を調査し、倒壊のおそれがあるか否かを判定する。

5 判定表の使用方法

(1) 構造の腐朽又は破損の程度

① 基礎、土台、柱、はりの確認

「① 基礎、土台、柱、はり」は、建築物の主要な構造であり、主に確認が必要な項目である。これらの破損等が修繕できない状態まで進行している場合は、建築物として既に倒壊するおそれがある状態であると考えられ、状態が 八（100 点）と判定された場合は、その時点で倒壊するおそれがあるものとみなす。

なお、空家等の状態が一見して危険な状態まで破損等が進行している場合は、立入調査を行わず外観目視により調査を行う（判定は八（100 点）とする）。

② 外壁、③ 屋根の確認

「① 基礎、土台、柱、はり」で倒壊するおそれがない場合（状態が 八 以外）であっても、傾きや不同沈下の影響で屋根が著しく変形している場合は、屋根から建築物が倒壊していく危険性があり、また、外壁や屋根に内部まで到達している穴がある場合は、そこから風雨が浸透し内部構造を痛める原因となり、損傷の進行により倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態に発展する危険性が高いため、外壁、屋根の判定も行う。

(2) 構造一般の程度

「①基礎、土台、柱、はり」で基礎又は土台に損傷等が確認された場合、また「②外壁」で損傷等が確認された場合に、追加項目として「構造一般の程度」の判定を行う。（基礎、土台、外壁に特に損傷等がなかった場合は、判定を行わない。）

【イメージ図】

項目		状態	点数		
1	構造の腐朽又は破損の程度 追加確認	①基礎、土台、柱、はり ※1	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。 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、土台又は柱の数箇所腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの。 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。	25 50 100	
		②外壁 ※2	イ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。 ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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。	15 25	
		③屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあ	15	
			ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	25	
			ハ：屋根が著しく変形したもの。	50	
		2	構造一般の程度 [1に対する追加項目]	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。	
				④基礎 イ：構造耐力上主要な部材が腐朽又は破損しているもの。 ロ：構造耐力上主要な部材が腐朽又は破損しているもの。	
				⑤外壁 ※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。 外壁の構造が相悪なもの。	25

「区分2 構造一般の程度」については、1で損傷等確認されたときに追加で判定

6 判定の視点及び目安

(1) 構造の腐朽又は破損等の程度

建築物の構造の腐朽、破損等の程度は、以下を参考に判定する。

なお、腐朽、破損等の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせで補修されているような場合は、補修がされていないものとして取り扱う。

① 基礎、土台、柱、はり

判定基準 P9

項目	状態	点数
基礎、土台、柱、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、土台又は柱の数箇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

ア 構造部別の腐朽、破損等の程度の考え方

状態	点数
腐朽、破損等の箇所が 局所的な状態 。(小修繕で対応可能)	イ (25点)
腐朽、破損等の箇所が 建築物全体に及ぶ状態 。(大修繕が必要)	ロ (50点)
修理不能 と認められる状態	ハ (100点)



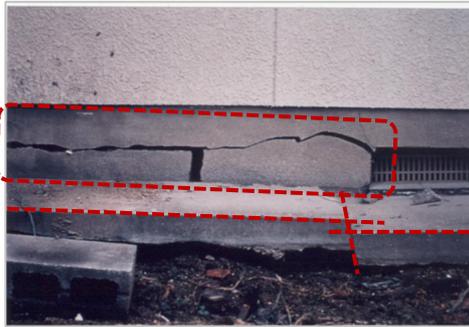
構造部別の状態 ※複数の項目に該当する場合は、最高点を項目①の点数とする。				点数
基礎	土台	柱、はり、接合部	柱の傾斜	
—	腐朽又は破損	腐朽又は破損	傾斜している (1/60に近い程度)	イ (25点)
不同沈下がある	数箇所に腐朽又は破損がある	数箇所に腐朽又は破損がある	大きく傾斜している (1/20に近い程度)	ロ (50点)
腐朽、破損又は変形が著しい	腐朽、破損又は変形が著しい	腐朽、破損又は変形が著しい	著しく傾斜しており変形が著しい (1/20以上)	ハ (100点)

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

イ 構造部別判定方法

【基礎】

基礎は、不同沈下を起こしているか、クラック等の損傷はあるか（数、延長）、変形があるかどうかを調査し、判定する。



ロ：基礎が破損し不同沈下している例



ハ：変形が著しい例

【参考】 「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」(平成 21 年 6 月内閣府「防災担当」)

(基礎の損傷の測定)

	損傷率	判定
基礎	$\text{損傷率} = \text{損傷基礎長} \div \text{外周基礎長} \times 100 (\%)$	基礎の損傷率が 75%以上の場合 ⇒ ハ(100 点) 上の場合は全壊と判定

(測定方法)

損傷基礎長の測定

クラックが 1 本の場合

損傷基礎長 1 m

クラックが 2 本ありお互いが影響する場合

損傷基礎長 $L = C + 100$
($C \leq 100$)

損傷基礎長 dm

沈下している場合

クラックスケールでクラック幅も確認

【土台】

土台は、蟻害等による腐朽や破損が一部であるか全体的であるか、また変形があるかどうかを調査し、判定する。



イ：局部的に土台が蟻害により失われている例



ロ：全体的に土台が蟻害により失われている例



ハ：変形が著しい例

【柱、はり】

柱やはりは、部材自体に破損や腐朽が発生しているか、また各構造部の接続箇所の状態を調査し、判定する。



イ：局部的に柱で破損がみられる例



ロ：柱、筋かい端部等の複数箇所で蟻害・腐食・破損等がみられる例



ハ：建築物全体の変形が著しく、軒先の線・棟の線が歪んでいる例

【 柱の傾斜 】

柱は、傾斜がみられるかどうかについても調査し、傾斜の程度によって判定する。



イ：一部の柱が傾斜している例



ロ：柱の数箇所に破損があり傾斜している例



ハ：柱の変形が著しく崩壊の危険がある例

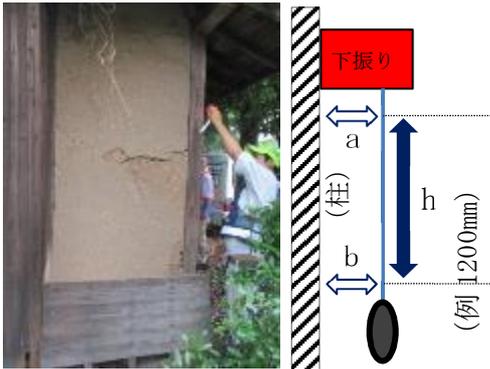
【参考】 「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」(平成 21 年 6 月内閣府「防災担当」)
(柱の傾きの測定)

- ◆ 柱の傾きの測定方法は、外壁、柱を下振りにより測定。
- ◆ 原則、住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度 (計測値) の単純平均とする。

	傾斜 (d/h)	H=1200mm の場合	判定	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d > 60\text{mm}$	住宅の損傷割合を 50% とし、住宅の損傷等において、全壊 (補修が困難と判定) と判定	⇒ハ(100 点)
	$1/60 \geq (d/h) \geq 1/20$	$60\text{mm} \geq d > 20\text{mm}$	傾斜による損傷割合を 15% とし、屋根や基礎などの部位の総合割合等をもとに総合的に判断	⇒イ(25 点)かロ(50 点)かを他の部位と併せて総合的に判断する
	$(d/h) < 1/60$	$d \leq 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う	⇒傾斜による不良度判定なし

(測定方法)

下振りによる傾きの測定



傾斜 = d/h

$d = b - a$
 $h = 1200\text{mm}$ の場合は上の表を参考

② 外壁

項目	状態	点数
外壁	イ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15
	ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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

ア 外壁の判定は、下地の露出の有無及びその範囲（程度）を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度の差については、剥離、腐朽又は破損の箇所が局所的な小修理を要する程度か、あるいは大修理を要する程度にまで至っているかどうかによって判断する。

イ 壁体を貫通する穴がある場合等は、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入する居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ（25点）と判断する。



イ：外壁の仕上げ材の一部がはがれ、下地が露出している例（15点）



ロ：外壁が剥落し、著しく下地が露出している例（25点）



ロ：外壁が剥落し、著しく下地が露出し、壁体を貫通する穴を生じている例（25点）

③ 屋根

項目	状態	点数
屋根	イ：屋根ふ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：屋根ふ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がったもの。	25
	ハ：屋根が著しく変形したもの。	50

ア 屋根の状態の判定は、破損等の状態が小修繕で直るものを「イ」、大修繕が必要のものを「ロ」、修理不能な状態に陥っているものを「ハ」として判定する。

イ 棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合等は、居住面への影響が大きく、大修繕をしないと当該空家等の再利用が困難なため、ロ（25点）と判断する。

ウ 屋根の不陸が著しい等、屋根が著しく変形している場合は修理不能になるため、ハ（50点）と判断する。



イ：瓦の一部に剥離とズレがあり、雨漏りのある例（15点）



イ：アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例（15点）



ロ：軒の裏板、垂木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例（25点）



ハ：屋根に不陸がある例（50点）

(2) 構造一般の程度（追加確認）

基礎、土台、外壁に損傷等があった場合は、構造一般の程度の判定を行う。建築年が古い建築物は構造の粗悪なもの等が含まれる場合が多いため、建築物の老朽や破損の状況だけでなく、構造一般の程度も考慮する。

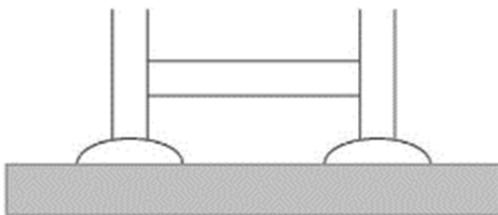
④ 基礎

判定基準 P 9

項目	状態	点数
基礎	イ：構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。	10
	ロ：構造体力上主要な部分である基礎がないもの。	20

ア 一般的には、コンクリート等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部では、「玉石基礎」となっているものもある。

イ 柱を直接地面に掘って立てたもの、木杭を打ってその上に土台をまわしたもの、土台を直に地面に置いたもの等、基礎がない場合は、玉石基礎より倒壊等の危険が高い。



基礎が玉石の例



基礎がない例

⑤ 外壁

判定基準 P 9

項目	状態	点数
外壁	外壁の構造が粗悪なもの。	25点

通常使用されている外壁材及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力又は耐久力等が著しく劣る材料又は構造のもの（仮設的なもの）等を粗悪なものと考え、判定する。

(附属物等)		※ 判定は目視で行う。
項 目	状 態	
※1 門、塀、 屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門等の傾斜が認められる状態。	
	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が認められる状態。	
※2 立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜が認められる状態。	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽が認められる状態。	

※ 1 塀に上記の状態が確認された場合は、「ブロック塀の診断カルテ」（社団法人全国建築
コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会）を参考に判
断（総合評点「注意を要する」）する。

※ 2 立木に上記の状態が確認された場合は、「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）を参考に判断（総合判定基準「C（要注意）」）
する。

附属物等の判定は、「門、塀、屋外階段等」、「立木」の項目をそれぞれ調査し、傾斜や破損、腐朽や蟻害、腐食やずれの状態や程度から倒壊の兆候が見られるか否かを判定する。また、確認は原則として外観目視にて行い、倒壊する危険性を適切に予見し判定する。

《塀の危険性の判定》

塀の傾斜や破損は倒壊の危険性に繋がるため、傾斜や破損が確認された場合は、社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会が発行した「ブロック塀の診断カルテ」の総合評点「危険である（ $Q < 40$ ）」を目安に状態を判定する。

（チェック項目）

- ①全体の傾き、②ひび割れ、③損傷、④ぐらつき、⑤塀の高さ、⑥塀の厚さ、⑦控え壁 等

《立木の危険性の判定》

立木の傾斜や腐朽は倒壊の危険性に繋がるため、著しい傾斜や幹の腐朽が確認された場合は「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」の総合判定基準「D（危険木）」を目安に状態を判定する。

(チェック項目)

外観評価：①揺らぎ、②傾斜、③亀裂、④開口空洞、⑤隆起、⑥腐朽部露出
⑦樹皮枯死・欠損、⑧根張り 等

評価2 周辺への影響、危険性

評価2では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度

建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態か否か。

評価2は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離（危険が及ぶ範囲等）
- (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等） 等

【解説】

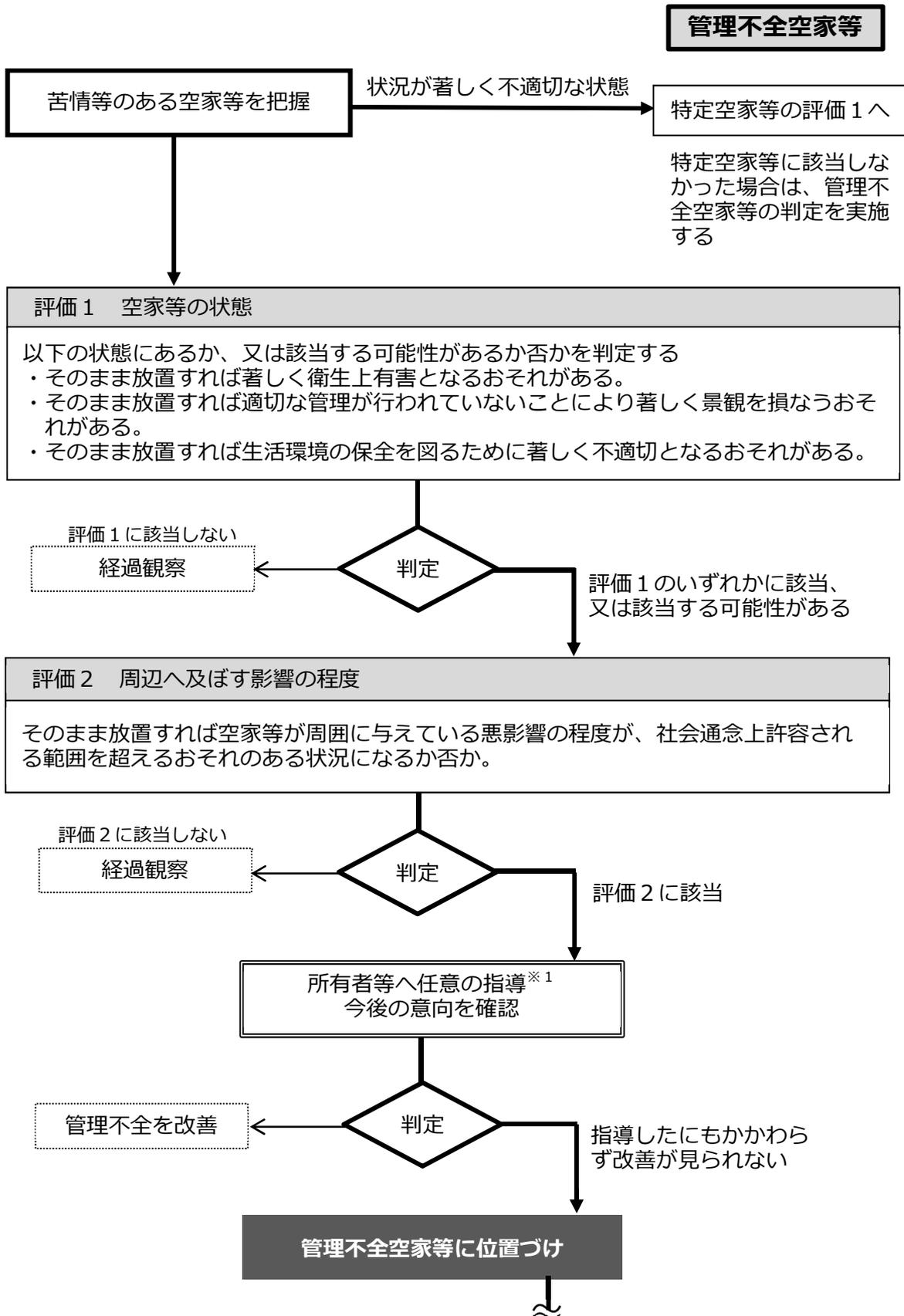
評価2として、建築物の倒壊や建築物の一部の落下等が発生した場合、周辺の建築物や通行人等に被害を及ぼす危険な状況にあるか否かを判定する。判定は、「管理不全空家等」と同様の考え方により倒壊や落下等による危険性のある範囲を予測し、また、周囲に人の多く出入りする建築物があるか、通行量の多い道路に面しているか、地震災害時の緊急輸送道路に指定しているか等の空家等の立地場所、周囲の環境の特性を考慮して判定するものとする。

また、公共施設への通行道路とは、駅、避難所、公民館等への通行に使用される道路をいう。

なお、敷地の用途や道路の特性等は例示であり、実情に合わせてその影響を考慮するものとする。

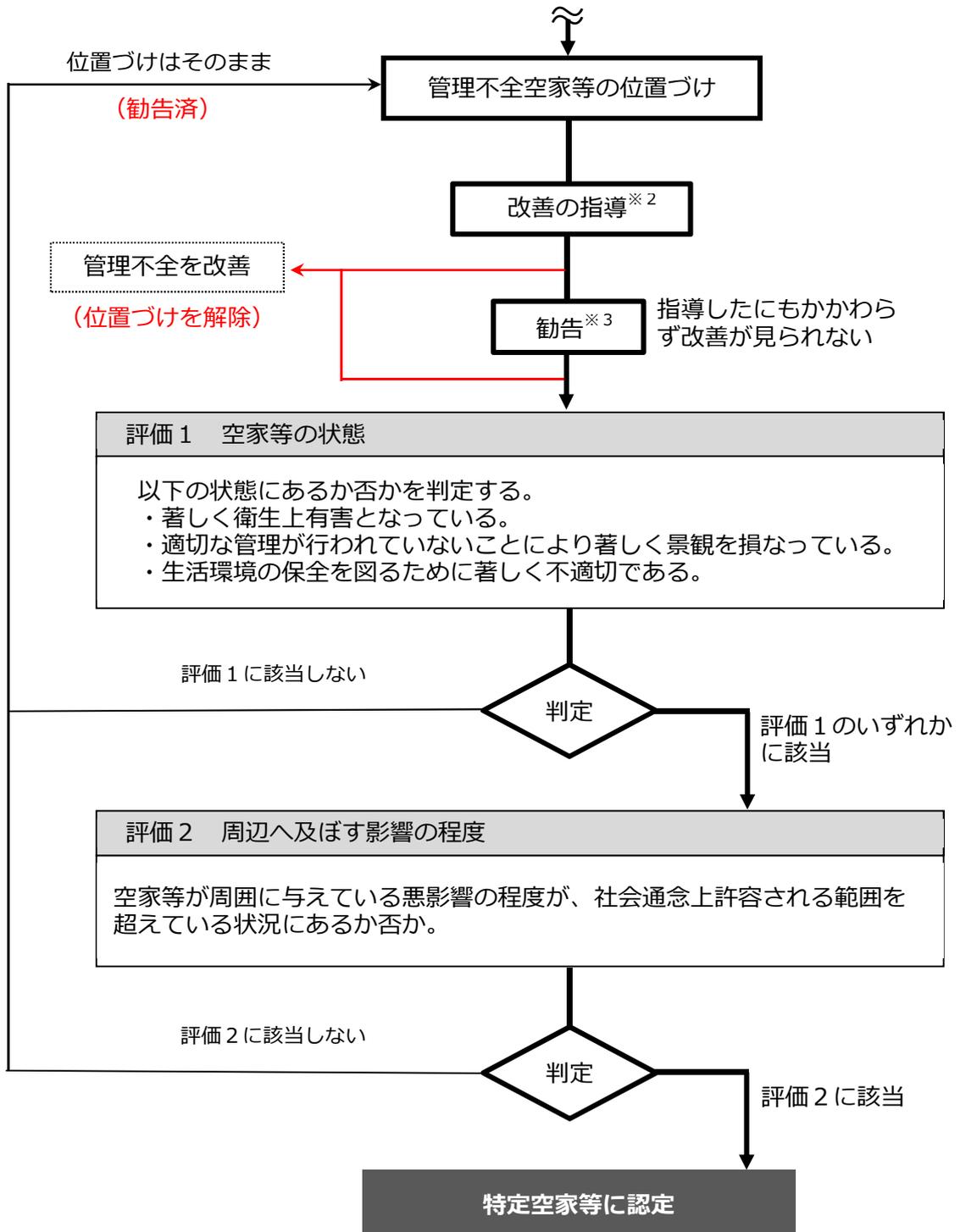
(2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等

ア 位置づけ・認定の流れ



※1 法第12条に基づく任意の指導

特定空家等



※² 法第13条第1項に基づく指導

※³ 法第13条第2項に基づく勧告

【解説】

2段階評価による「管理不全空家等」の位置づけや「特定空家等」の認定の流れは、「保安上に関して危険な空家等」と同様である。

「評価2 周辺へ及ぼす影響の程度」の段階で該当しないと判定したものであっても、「評価1 空家等の状態」が改善されなければ、今後、管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれもあることから経過観察を引き続き行い、既に管理不全空家等に位置づけされている空家等においてはそのまま位置づけを継続する。

苦情等により把握した空家等が著しく不適切な状態であった場合は、管理不全空家等に位置づけされていなくとも、特定空家等の判定基準により特定空家等に該当するか否かを判定できるものとする。なお、管理不全空家等の位置づけや特定空家等の認定に伴う措置は独立しており、空家等の状態の違いに照らして求める措置内容がことなることから、原則、管理不全空家等として勧告した空家等であっても、特定空家等に認定された場合は改めて助言又は指導、勧告という手続きが必要となる。

イ 管理不全空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響のおそれがあると判定する。

区分	項目	状態
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	石綿の飛散につながるもの	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの（汚水等）	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの（害虫等）	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。
	健康被害の誘発につながるもの（動物の糞尿等）	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。
そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある。	景観悪化につながるもの	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板の色褪せ、破損又は汚損が認められる。
		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。
	汚水等による悪臭発生につながるもの	排水設備の破損等又は封水切れが認められる。
		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に認められる。
	不法侵入の発生につながるもの	開口部等の破損等が認められる。
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみ出しが認められる。
動物等による騒音の発生、動物等の侵入等につながるもの	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。	
その他	その他そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態、又はそのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある状態。	

※ 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある」の区分に含めて判定する。

【解説】

「評価1 空家等の状態」では、適正な管理が行われていないことによりそのまま放置されることで著しく衛生上・生活環境上不適切となるおそれがあるものとして、空家等が上記の状態のいずれかに該当した場合、又はいずれかに該当する可能性がある場合に、周辺へ及ぼす影響の大小や状態の悪化の程度等について、「評価2 周辺へ及ぼす影響の程度」を判定する。

評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度
そのまま放置すれば空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えるおそれのある状況になるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 悪影響への誘因
- (2) 健康被害を及ぼす可能性（法律等での規制範囲等）
- (3) 防犯上危険となる可能性
- (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 等

【解説】

評価 2 として、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ることで周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えるおそれのある状況になるか否かを判定する。

社会通念上許容される範囲を超えている状況になるかの判定については、影響の大小、実害の状況、影響の拡大性等を総合的に予測し、その状況が一般的な受忍限度を超えるほど悪影響を及ぼすこととなるのかを考慮し判定する。

状況の判定の境界は、空家等の隣接する周辺状況や今後、適切な管理が行われていないことを予見し、悪影響の性質、周辺の地域的要因、個々の状況を予測して適切に判定する。

ウ 特定空家等の評価基準

評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響があると判定する。

区分	項目	状態
著しく衛生上有害となっている。	石綿の飛散につながるもの	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が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの(汚水等)	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出が認められる。
		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が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの(害虫等)	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生が認められる。
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が認められる。		
健康被害の誘発につながるもの(動物の糞尿等)	敷地等の著しい量の動物の糞尿等が認められる。	
	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が認められる。	
生活環境の保全を図るために著しく不適切である。	景観悪化につながるもの	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる。
		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等の放置が認められる。
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	汚水等による悪臭発生につながるもの	排水設備の汚水等による悪臭の発生が認められる。
		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が認められる。
		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が認められる。
	不法侵入の発生につながるもの	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が認められる。
		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が認められる。
立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	不法侵入の形跡が認められる。	
動物等による騒音の発生につながるもの	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が認められる。	
動物等の侵入等につながるもの	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が認められる。	
動物等の侵入等につながるもの	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が認められる。	
その他	その他著しく衛生上有害となっている状態、又は生活環境の保全を図るために著しく不適切である状態。	

※ 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「生活環境の保全を図るために著しく不適切である」の区分に含めて判定する。

【解説】

「評価1 空家等の状態」では、空家等が上記の状態のいずれかに該当するかどうかを客観的に判定し該当する場合に、周辺へ及ぼす影響の大小や状況の悪化の程度等について、「評価2 周辺へ及ぼす影響の程度」を判定する。

評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度

空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状況にあるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因
- (2) 健康被害を及ぼす可能性（法律等での規制範囲等）
- (3) 防犯上危険となる可能性
- (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 等

【解説】

評価 2 として、空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状況にあるか否かを判定する。

社会通念上許容される範囲を超えている状況にあるかの判定については、影響の大小、実害の状況、影響の拡大性等を総合的に考慮し、その状況が一般的な受忍限度を超えるほど悪影響を及ぼしている場合に判定することとする。

状況の判定の境界は、悪影響の性質、周辺の地的要因、対象の過多によって異なる場合もあることから一律の基準とせず、個々の状況に合わせて適切に判定する。

(出 典)

「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)」

「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)」

「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」

「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針 (案) 参考資料」

国土交通省

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」

内閣府

「被災建築物応急危険度判定マニュアル」

一般社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

「ブロック塀の診断カルテ」

社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会

「既存ブロック塀等の耐震診断基準・耐震改修設計指針・同解説」

一般財団法人日本建築防災協会

【管理不全空家等の判定の参考】

この資料は、評価2の周辺へ及ぼす影響の程度の状態の一例を示したものである。判定にあたっては、例示を参考にしながら総合的に判断する。また、判定の実績の積み重ねに合わせて、「判定の参考」は適宜見直しを行うものとする。

区分	項目 (下記につながるもの)	評価基準	一般的な管理不全な空家等が周囲に与える影響の程度の例
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	石綿の飛散につながるもの	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が認められる。	吹付け石綿周囲の外装材又は石綿使用部材の破損は確認できるが、現在のところ飛散はない（今後、吹付け石綿の飛散する可能性のある状況にある）。
	健康被害の誘発につながるもの（汚水等）	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等が認められる。	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損は確認できるが、現在のところ汚水等のしみ出しは確認できない（今後、汚水等のしみ出す可能性のある状況にある）。
	健康被害の誘発につながるもの（害虫等）	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。	常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に確認できるが、現在のところ害虫等は確認できない（今後、害虫等の発生する可能性のある状況にある）。
	健康被害の誘発につながるもの（動物の糞尿等）	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。	定期的に動物等の姿及び糞尿等が確認されている。
そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある。	景観悪化につながるもの	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板の色褪せ、破損又は汚損が認められる。	外壁等の一部の落書きにより、周囲に不快感を与えている。
		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。	敷地外からごみの散乱状態が容易に確認でき、周囲に不快感を与えている。
	汚水等による悪臭発生につながるもの	排水設備の破損等又は封水切れが認められる。	汚水等の排水設備の破損等又は封水切れが確認されるが、現在のところ悪臭は発生していない（今後、悪臭の発生する可能性のある状況にある）。
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に認められる。		定期的に動物の姿及び糞等、又は多量の腐敗したごみ等が確認できる（今後、悪臭の発生する可能性のある状況にある）。	

そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある。	不法侵入の発生につながるもの	開口部等の破損等が認められる。	門扉等に破損は確認できるが、現在のところ容易に侵入することはできない(今後、破損の進行により侵入できる可能性のある状況にある)。
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	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。	【公衆用道路】 立木等が繁茂し、道路側にはみ出している(今後、車両又は通行に支障をきたす可能性のある状況にある)。 【隣接地】 立木等が繁茂し、隣地にはみ出している(今後、建築物や隣接する敷地の維持管理に支障をきたす可能性のある状況にある)。
	動物等による騒音の発生、動物等の侵入等につながるもの	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。	・動物等の音が不定期にかすかに聞こえる(今後、音の発生が悪化する可能性のある状況にある)。 ・定期的に動物等の姿及び糞尿等が確認されている。

【特定空家等の判定の参考】

この資料は、評価2の周辺へ及ぼす影響の程度の状態の一例を示したものである。判定にあたっては、例示を参考にしながら総合的に判断する。また、判定の実績の積み重ねに合わせて、「判定の参考」は適宜見直しを行うものとする。

区分	項目 (下記につながるもの)	評価基準	特に管理不全が著しく、受忍限度を超えていると認められる空家等が周囲に与える影響の程度の例
著しく衛生上有害となっている	石綿の飛散につながるもの	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が認められる。	飛散性の高い石綿等により周囲の住民が暴露の危険にさらされている。
	健康被害の誘発につながるもの (汚水等)	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出が認められる。	破損した排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）から汚水等がしみ出している。
		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が認められる。	汚水の流出は確認されないが、大きく排水設備が破損している。
	健康被害の誘発につながるもの (害虫等)	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生が認められる。	<ul style="list-style-type: none"> ・害虫の敷地外への多数の飛散が継続的に確認できる。 ・ネズミ等の姿が日常的に確認されている。
		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が認められる。	常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地に確認でき、害虫等の発生が確認されている。
	健康被害の誘発につながるもの (動物の糞尿等)	敷地等の著しい量の動物の糞尿等が認められる。	敷地内の多数の箇所に、著しい量の動物の糞等が確認できる。
		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が認められる。	空家等がネズミ等の巣となり、日常的に姿が確認されている。
生活環境の保全を図るために著しく不適切である	景観悪化につながるもの	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる。	落書き被害が大部分に及び、周囲に不快感を与え、更なる落書きを誘発する危険性がある。
		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等の放置が認められる。	大量のごみが放置され、著しく景観の悪化をまねき、不法投棄を誘発する危険性がある。

生活環境の保全を図るために著しく不適切である	汚水等による悪臭の発生につながるもの	排水設備の汚水等による悪臭の発生が認められる。	汚水等が原因で、継続的に悪臭が発生している。
		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が認められる。	著しく排水設備が破損等し、汚水等が滲み出している。
		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が認められる。	放置されたごみや動物の糞尿等により、継続的に悪臭が発生している。
		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が認められる。	敷地内の複数の箇所に、著しい量の動物の糞等が確認できる。
	不法侵入の発生につながるもの	不法侵入の形跡が認められる。	何者かが侵入した形跡が確認され、再発の危険性がある。
		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が認められる。	玄関口、掃き出し窓等が大きく破損し、容易に人が侵入できる。
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	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が認められる。	<p>【公衆用道路】</p> 立木等が道路側にはみ出し、立木等に接触しないと通行できない等、車両又は歩行者の通行に常態的に大きな支障をきたしている。
			<p>【隣接地】</p> 立木等が隣地にはみ出し、建築物に強く接触、又は通行の妨げになるなど、建築物や隣接する敷地の維持管理に常態的に大きな支障をきたしている。
動物等による騒音の発生につながるもの	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が認められる。	動物の鳴き声等が頻繁に発生し、会話が聞き取れない状況が度々ある。	
動物等の侵入等につながるもの	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が認められる。	動物等の侵入等に対し対応を行っても、時間の経過により再度不適切な状態が再発する。	

空き家等対策の施策について

平成28年度に策定した「東海市空家等対策計画」に基づき、空き家対策の施策は3つの段階に応じ、5つの対策を軸に総合的な展開を行っている。

空き家になる前

- 空き家化の予防対策

(凡例)

予 防

空き家になった後

- 維持管理を促進する対策
- 利活用を促進する対策
- 除却・跡地利用を促進する対策

維 持

利活用

除 却

管理不全となった空き家

- 管理不全な空き家等を解消する対策

管理不全

1 令和6年度(2024年度)に実施した事業等

(1) 空き家対策啓発事業

ア 高齢者向け空き家対策出前講座の開催

予 防

維 持

利活用

資料5別紙1のとおり

イ 愛知県宅建協会知多支部と連携した空き家無料相談会の開催

予 防

利活用

㊦ 目的

市民が所有する空き家の売買等に関する問題解決を図り、空き家の流通及び利活用の促進に繋げることを目的に、愛知県宅建協会知多支部と連携した空き家無料相談会を開催する。

㊧ 会場及び開催日時

- ・会 場 市役所 市民相談室
- ・開催日時 令和6年5月～令和7年3月の毎月第3木曜日(計10回)
午後1時～午後4時まで ※4月及び8月は開催しない
- ・相談員 愛知県宅地建物取引業協会会員2名
- ・相談件数 17組 ※1月現在

(2) 管理不全な空き家等を解消する対策

管理不全

ア 損傷のある空き家等への対応

報告事項(2)のとおり

イ 相続人不存在の空き家への対応

報告事項(3)のとおり

ウ 特定空家等認定基準の改定について

報告事項(4)のとおり

- ・管理不全空家等及び特定空家等判定基準
- ・管理不全空家等及び特定空家等判定基準の解説

2 令和7年度(2025年度)に実施する予定の事業等

(1) 空き家実態調査【新規】

平成28年度策定の東海市空家等対策計画の計画期間が令和8年度に終了となるため、計画の改定に伴い空き家の実態調査を行う。

ア 水道利用量、税情報等を利用した机上調査

イ 現地調査

(2) 空き家対策啓発事業

予防

維持

利活用

ア 高齢者向け空き家対策出前講座の開催

イ 愛知県宅建協会知多支部と連携した空き家無料相談会

(3) 空き家等利活用対策の推進

利活用

ア 空き家を利活用した地域の交流・活動拠点の整備支援

イ 狭あい道路等により建替え困難な空家等の相談受付

(4) 管理不全な空き家を解消する対策

管理不全

ア 相続人不存在空き家への対応の実施

イ 管理不全空家等への対応の実施

ウ 特定空家等の認定、法的措置（必要に応じて）

高齢者向け空き家対策出前講座の概要

1 目的

東海市の空き家対策を推進するため、空き家に関する市民の意識向上を図り、空き家問題の解消に繋げることを目的に、高齢者向け空き家対策出前講座を開催したものの。

2 講座概要

- (1) テーマ：賢い相続・終活・空き家対策～司法書士の現場から～
- (2) 会場：三ツ池市民館
- (3) 日時：令和6年(2024年)9月12日(木) 午前10時～
- (4) 講師：司法書士 山盛峰一氏
- (5) 参加者：12名

3 当日の様子

市民館の自主事業として、地域全体の方を対象に、講座を開催したこともあり、高齢者だけではなく、若い年代の方も参加されていた。空き家対策として、生前から生活のダウンサイジングや財産の見える化、専門家を頼ることでの円滑な相続手続きの重要性を実際に起きた内容を踏まえて講話されたもの。事故や災害など、予測できない事態に備えて、事前に整理することがとても大切である話は、特に参加者も共感していた。

