

大空町管理不全空家等及び
特定空家等の判断基準

令和8年1月

目 次

1 趣 旨	・・・	2
2 基本的な考え方	・・・	2
3 管理不全空家等・特定空家等の判断基準	・・・	2
4 判断の手法	・・・	3
管理不全空家等及び特定空家等の判断・措置フロー	・・・	4
4-1 判断調査	・・・	5
チェックシート様式		
建物概要・調査1	・・・	6
調査2	・・・	7～11
4-2 管理不全空家等・特定空家等の総合判断	・・・	12

参考資料

I 市町村による特定空家の判断の手引き（抜粋・一部文言変更）	・・・	13～15
II 落雪飛距離の算定表	・・・	16
III 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1～4）		
別紙1 保安上危険に関して参考となる基準	・・・	17～19
別紙2 衛生上有害に関して参考となる基準	・・・	20
別紙3 景観悪化に関して参考となる基準	・・・	21
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	・・・	22～23
IV 住宅地区改良法施行規則（昭和35年6月27日建設省令第10号）		
別表第1	・・・	24～25
住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリート ブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の 住宅を除く。）の不良度の測定基準		

1 趣 旨

大空町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（以下「本基準」という。）は、「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「空家特措法」という。）第 2 条第 2 項に規定する特定空家等及び空家特措法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等を判断するため、国が示す『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）』の内容を踏まえ、大空町としての判断の基準を定めるものです。

2 基本的な考え方

空家等の管理の責務について、空家特措法第 5 条で所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は適切な管理に努めるように規定されています。町では、適切な管理がなされていない空き家等について、その所有者等に対し適切に管理を行うよう通知や情報提供を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず、本基準により「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判断される場合は、空家特措法第 13 条又は第 22 条に基づき助言又は指導・勧告の行政指導や、命令等の行政処分により問題の改善に努めます。

なお、行政指導や行政処分は、所有者等への負担や財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、慎重に事務を進めるものとします。

3 管理不全空家等・特定空家等の判断基準

周辺に住宅や道路のないような地区においては、管理不全空家等や特定空家等に該当しても、周辺に外部不経済を及ぼさない場合があります。こうした空き家等是对応を行う優先度が相対的に低いことから、【調査 1】で空き家等の立地状況を整理します。その結果、周辺に外部不経済を及ぼす可能性があるかと判断された空き家等については、【調査 2】のいずれかのリスクを含んでいるかどうかを判断し、管理不全空家等又は特定空家等か否かを総合的に判断します。

【調査 1】

周辺の住宅や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

空家等の周辺に住宅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あるか否かの判断を行います。

【調査 2】

国のガイドラインで示されているリスク

- I 保安上危険となるリスク（建築物の倒壊、擁壁の崩壊、部材の落下・飛散等）
- II 衛生上有害となるリスク（石綿の飛散、ごみ等の臭気、有害物質の漏出等）
- III 景観を損なうリスク（外壁の汚損、窓ガラスの破損、ごみ等の散乱等）
- IV 周辺の生活環境を損なうリスク（立木・落雪・土砂流出等の問題）

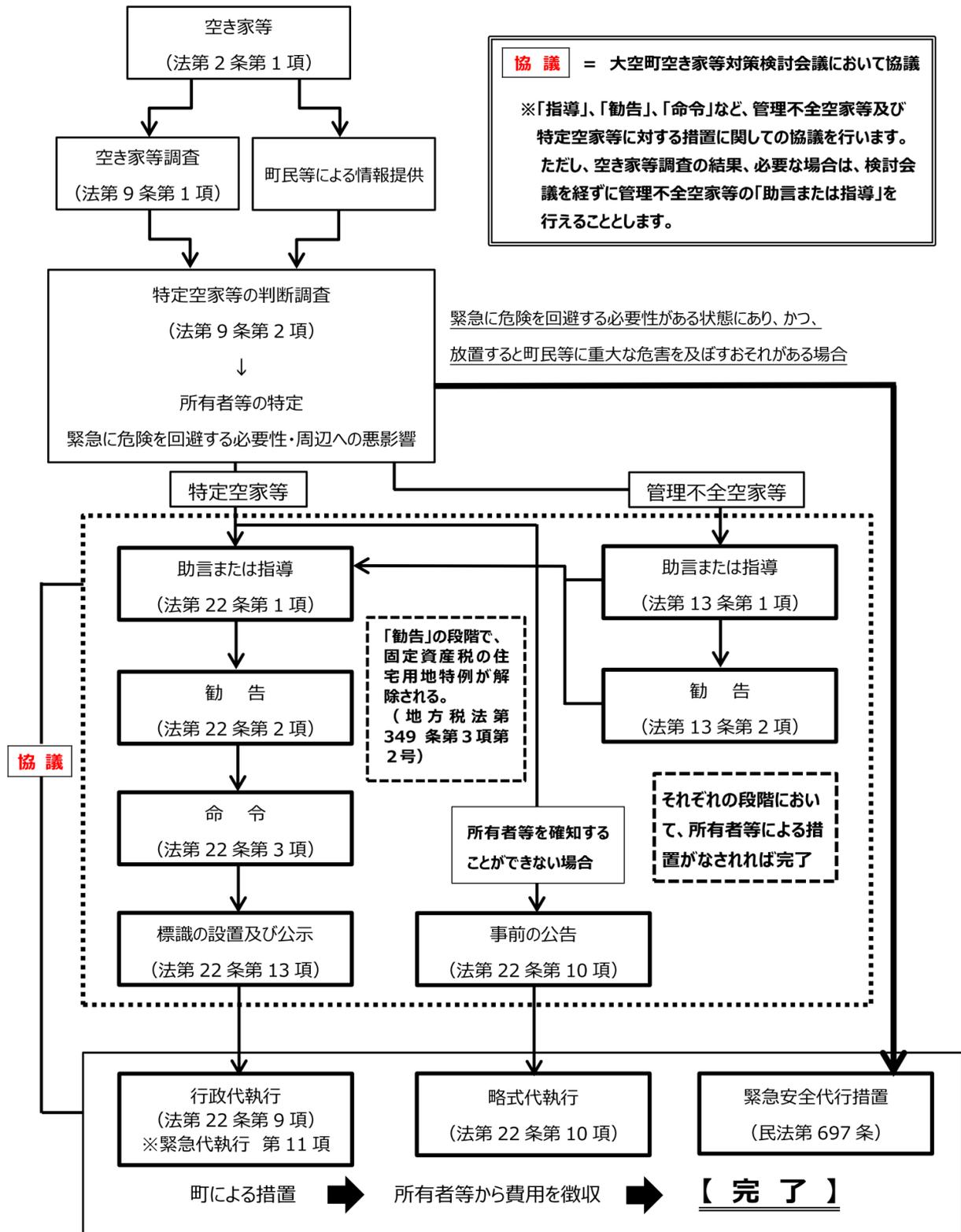
4 判断の手法

前項の【調査1】では、周辺に住宅や道路のないような地区においては周辺に外部不経済を及ぼさない場合があり、対応を行う優先度が相対的に低いことから、空き家等の立地状況を整理します。

周辺に外部不経済を及ぼす可能性があるとして判断された空き家等については、前項【調査2】の4つの視点から、管理不全空家等・特定空家等か否かを総合的に判断します。

【調査2】における4つの視点
I 保安上危険となるリスク
建築物の傾斜、建築部材（屋根・外壁など）の脱落、飛散等するおそれについて、強風や地震、周辺に住居や道路があるかなど、危険性について総合的に判断を行います。 空き家だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行います。
II 衛生上有害となるリスク
空き家等の破損による瓦礫や物置の倒壊、吹付けアスベストの露出、浄化槽や便槽の破損による衛生上の問題、ごみ等の放置や堆積、不法投棄など著しく衛生上有害となるおそれがないか総合的に判断を行います。
III 景観を損なうリスク
観光施設や主要な道路沿い等では、空き家等が景観に悪影響を及ぼす場合もあることから、立地状況における周辺との適合や周辺との不調和な状態であるか否かなど総合的に判断を行います。
IV 周辺の生活環境を損なうリスク
空き家等の敷地内の樹木の状態、空き家等からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないか総合的に判断を行います。

管理不全空家等及び特定空家等の判断・措置フロー



4-1 判断調査

判断のための調査1、調査2を行い集計チェック項目数及び評点を集計します。

○空家の立地状況【調査1】に関するチェックシート

立地状況		チェック欄	
1	準防火地域または建築基準法第22条区域	<input type="checkbox"/>	【調査2】に進む
2	道路もしくは隣地と空き家の距離が近い。(空き家の高さよりも短い等)	<input type="checkbox"/>	
3	1、2には該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合、強風による建材の飛散等により、周辺に危険が生じることが予想される。(参考資料Ⅱ)	<input type="checkbox"/>	
4	1、2、3のいずれにも該当しない	<input type="checkbox"/>	

管理不全空家等・特定空家等に該当しない

準防火地域

都市計画によって指定され、火災を防止するために建築制限が行われる地域

建築基準法第22条区域

建築基準法第22条第1項の規定により指定した区域で、建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保させ、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る区域

立地条件1または2に該当し、倒壊の等による危険性が認められる場合は、「特定空家」の判断も可能

○【調査2】チェックシートへの記入及び結果の集計

別添のチェックシートの項目ごとに「緊急の対応が必要か」の確認を行い、必要な場合にはチェックを付けます。緊急の対応が必要ない場合には、「経過観察が可能か」の確認を行い、可能な場合にはチェックをつけます。いずれにも該当しない場合には、空欄とします。判断がつかない場合は「専門家による判断が必要か」にチェックをつけます。

【チェックシートの集計】

該当項目	判断の結果、「✓」のついた数		
	緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
I 保安上危険となるリスク	個	個	個
II 衛生上有害となるリスク	個	個	個
III 景観を損なうリスク	個	個	個
IV 周辺の生活環境を損なうリスク	個	個	個
I～IVの合計	個	個	個

「緊急の対応が必要」に1個以上ある場合

検討① 特定空家等になるかを総合的に判断

「経過観察が可能」に1個以上ある場合

検討② 管理不全空家等になるかを総合的に判断

上記に該当しない場合

検討③ 再調査の対象とするかを判断(専門家の調査を基に再度空き家等の状況判定)

大 空 町
【管理不全空家等・特定空家等判断基準チェックシート】

番 号		調査年月日	年 月 日
調 査 者			

■建物の概要

1 所在地	大空町
2 登記年月日	年 月 日
3 用途	専用住宅・共同住宅・店舗兼住宅・店舗・不明 その他（ ）
4 構造	木造・鉄骨造・RC造・不明その他 ()
5 階数	平屋・階建て・不明
6 建築面積	㎡ (不明な場合は概算)
7 空家となった時期	年 (判明した場合)
8 附属建物	物置 (棟) ・ 車庫 (棟) その他 ()

調査 1

立 地 状 況	チェック欄
1 準防火地域または建築基準法第 22 条区域	<input type="checkbox"/>
2 道路もしくは隣地と空き家の距離が近い。(空き家の高さよりも短い等)	<input type="checkbox"/>
3 1、2には該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合、強風による建材の飛散等により、周辺に危険が生じることが予想される。(参考資料 II)	<input type="checkbox"/>
4 1、2、3のいずれにも該当しない	<input type="checkbox"/>

※ 4以外にチェックがあれば調査2に進む

準防火地域、建築基準法第 22 条区域

市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図るため、都市計画や建築基準法第 22 条第 1 項の規定により指定される。

※倒壊等による危険性 (特定空家の判断)

倒壊	建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊	<input type="checkbox"/>					
1 階もしくは建物全体の傾斜	傾斜が 1/20 以上 (四隅の平均)	<input type="checkbox"/>					
	測定箇所		①	②	③	④	平均値
	傾斜		/	/	/	/	/

参考：市町村における特定空家の判断の手引き (抜粋) の「損傷率と損傷度による判定」(参考資料 I)

調査2

I 保安上危険となるリスク

(各項目について該当箇所に✓を記入。該当しない場合は空欄)

項目	状態	チェック欄		
		緊急の対応 が必要	経過観察が 可能	専門家による 判断が必要
全体・構造	別表により判定する。 ※住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令）別表第1の評定区分、「構造一般の程度」「構造の腐朽又は破損の程度」「防火上又は避難上の構造の程度」より抜粋（参考資料）	□	□	□
外壁・外装材				
屋根・軒				
附属設備等	外部の設備機器・煙突・看板等が破損、脱落、腐食している	□	□	□
	屋外階段・バルコニー等が破損、脱落している	□	□	□
	門・塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている	□	□	□
敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している	□	□	□
	敷地内に地割れがある	□	□	□
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある	□	□	□
合計（チェックの個数）		個	個	個
その他	内 容			

別表

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点
1 構造一般の程度	①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	
	②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	
	③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	
	④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	
	⑤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	
2 構造の腐朽又は破損の程度	①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	
	②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	
	③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、下地が露出しているもの	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	
	④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つたもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3 防火上又は避難上の構造の程度	①外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
	②屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
評価合計		点（うち1： 点、2： 点、3： 点）		

<備考> 一つの評価項目につき、該当評価内容が複数ある場合は、最も高い評価点とする。

- <判定> (1) 評価区分1及び2の合計評価点数が100点以上の場合、「緊急の対応が必要」
(2) 評価区分1及び2の合計評価点数が100点未満の場合、3との合計評価点が100点を超えるときは、状況に応じ「緊急の対応が必要」または「経過観察が可能」
(3) 評価区分1～3の合計評価点が100点未満の時は、「経過観察が可能」または「専門家による判断が必要」

II 衛生上有害となるリスク

(各項目について該当箇所に を記入。該当しない場合は空欄)

項目	状態	チェック欄		
		緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等の破損により臭気の発生がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	排水等の流出による臭気の発生がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ごみの放置・不法投棄	ごみや瓦礫等の放置、不法投棄がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ごみ等の放置による臭気の発生がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ねずみや蟻・蚊等の害虫の発生がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
有害物質等に係る衛生上の問題	水質汚染、土壌汚染につながる有害物質等が放置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
合計（チェックの個数）		個	個	個
その他	内 容			

Ⅲ 景観を損なうリスク

【空家等の立地】 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある

ある ←ある場合は下記チェックへ

ない ←ない場合は下記チェックは不要

(各項目について該当箇所に を記入。該当しない場合は空欄)

項目	状態	チェック欄		
		緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたりしたまま放置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	窓ガラスが割れたまま放置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで生い茂っている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
合計（チェックの個数）		個	個	個
その他	内 容			

IV 周辺の生活環境を損なうリスク

(各項目について該当箇所に を記入。該当しない場合は空欄)

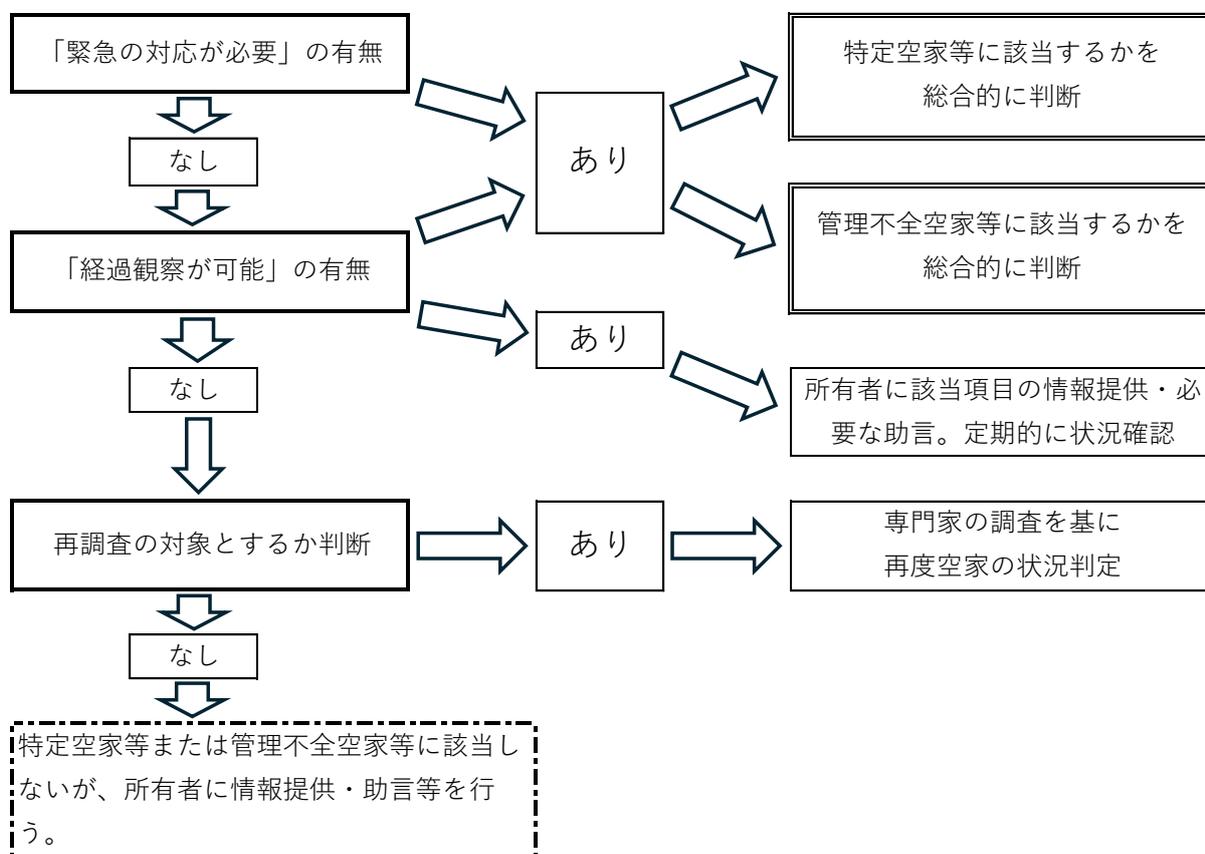
項目	状態	チェック欄		
		緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
立ち木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等への被害が生じるおそれがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
防犯・防火上放置することが不適切	外部から不特定多数のものが容易に建物内に侵入できる状態にある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
動物の問題	動物が棲みついている恐れがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
合計（チェックの個数）		個	個	個
その他	内 容			

※落雪に関する項目については、雪の無い状況では判断が困難な場合、雪のある時期に再調査し判断することとする。

4-2 管理不全空家等・特定空家等の総合判断

該当項目	判断の結果、「✓」のついた数		
	緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
I 保安上危険となるリスク	個	個	個
II 衛生上有害となるリスク	個	個	個
III 景観を損なうリスク	個	個	個
IV 周辺の生活環境を損なうリスク	個	個	個
I～IVの合計	個	個	個

結果判定によるフロー



I 市町村による特定空家の判断の手引き（抜粋・一部文言変更）

■空家（主たる建物）の倒壊等による危険性

倒壊（A）	建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊	<input type="checkbox"/>					
1階もしくは建物 全体の傾斜 (B)	傾斜が 1/20 以上（四隅の平均）	<input type="checkbox"/>					
	測定箇所		①	②	③	④	平均値
	傾斜		/	/	/	/	/

■損傷率と損傷度による判定（C）

※参考基準：震災建築物の被災度区分判定基準

損傷率による評価(定量的な全体評価)と損傷度による評価(目視による部分評価)を実施し、両者を比較して判定します。

部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定ランク
基礎 (外周基礎)	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、 該当する□欄 にレ印	損傷基礎長（ ）m・個／外周基礎長（ ）m・個 =（ ）% ・基礎の損傷：幅 0.3mm 以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。 ・損傷長さ：上記 1カ所あたり損傷長さ 1m とする。1m 以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに 1m を加算した長さとする。 ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。 □ 大破（65～85%） □ 倒壊（85%以上） □ いずれにも該当しない	大破 倒壊
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する□欄 にレ印	□ 大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①不同沈下（不陸）・破損・破断の全てが見られる ②外周基礎に 0.3mm 以上のひび割れが著しく、土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が 1～2 か所生じている □ 倒壊（下記の一つ以上に該当する場合） ①不同沈下（不陸）・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる ②上部構造を支えきれない状態になっている ③周辺地盤が崩壊している □ いずれにも該当しない	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける
軸組 (1階柱)	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、 該当する□欄 にレ印	損傷柱（ ）本／1階柱本数（ ）本=（ ）% ・柱の損傷：傾斜 1/20 以上、柱が移動している、割れが柱長さの 1/3 以上、断面積の 1/3 が欠損、折損（折れ）など □ 中破（30～64%） □ 大破（65～85%） □ 倒壊（85%以上） □ いずれにも該当しない	中破 大破
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する□欄に レ印	□ 中破（下記の一つ以上に該当する場合） ①柱・梁等の軸組材に割れが見られる ②30～64%の柱、梁に仕口のずれ、割れ、たわみが生じている □ 大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる ②65%程度の柱、梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている □ 倒壊（下記に該当する場合） ①全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている	倒壊 損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける

部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定ランク
耐力壁 (1階) ※筋かいを設けた壁、構造用合板等を釘打ち等した壁	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、該当する□欄にレ印	損傷耐力壁長 () m / 1階耐力壁長 () m = () % ・耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形1/60超。構造用ボードのずれ、湾曲、脱落など。 <input type="checkbox"/> 中破 (30~64%) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	中破 大破
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、該当する□欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①過半の耐力壁に残留変形 (傾斜) が生じている ②30~64%の耐力壁で筋かいの仕口にずれが生じている <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①残留変形 (傾斜) が約1/20が生じている ②筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れている <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ①残留変形 (傾斜) が1/20を超えている ②1階部分が完全に崩壊している	倒壊 損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける
仕上材 (外壁仕上面)	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、該当する□欄にレ印	損傷壁面積 () m ² / 外壁面積 () m ² = () % ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が60%以上の場合、その面の損傷面積は100%とする <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	大破 倒壊
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、該当する□欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①壁面の65%において仕上材が脱落している ②ボードの65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している ③建具、サッシが変形し枠ごとはずれ、破損している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ①全ての仕上げ材が脱落している ②全ての建具、サッシが変形破損している	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける
屋 根	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、該当する□欄にレ印	損傷屋根面積 () m ² / 屋根面積 () m ² = () % ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。 ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積 <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	大破 倒壊
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、該当する□欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①小屋組の一部に破損が見られる ②屋根材がほぼ全般的にずれ、破損もしくは落下している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ①小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける

損傷度によるランク

ランク 各部位の判定ランクに○印を付け判定	基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破が2つ、倒壊が2つの場合 ・倒壊が3つ以上の場合	倒壊
	大破	大破	大破	大破	大破	・大破が3つ以上の場合 ・大破が2つ、倒壊が1つの場合	大破
	—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
	該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当無

倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断

1. 「立地状況」		2. 「倒壊等による危険性」		<判断> 左記「立地状況」に☑が付き、かつ左記「倒壊等の危険性」のいずれかに☑が付く
☐	① 準防火地域・建築基準法第22条区域	<input type="checkbox"/>	【A】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【B】・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【C】 ・損傷率・損傷度によるランク大破、又は倒壊以上	
☐	② 道路もしくは隣地と空き家の距離が近い。(空き家の高さよりも短い等)	<input type="checkbox"/>	【A】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【B】・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【C】 ・損傷率・損傷度によるランク倒壊	
☐	①または② かつ ③多雪区域にある	<input type="checkbox"/>	【C】 ・損傷率・損傷度によるランク倒壊のおそれ	特定空家等に相当する状態である

II 落雪飛距離の算定表

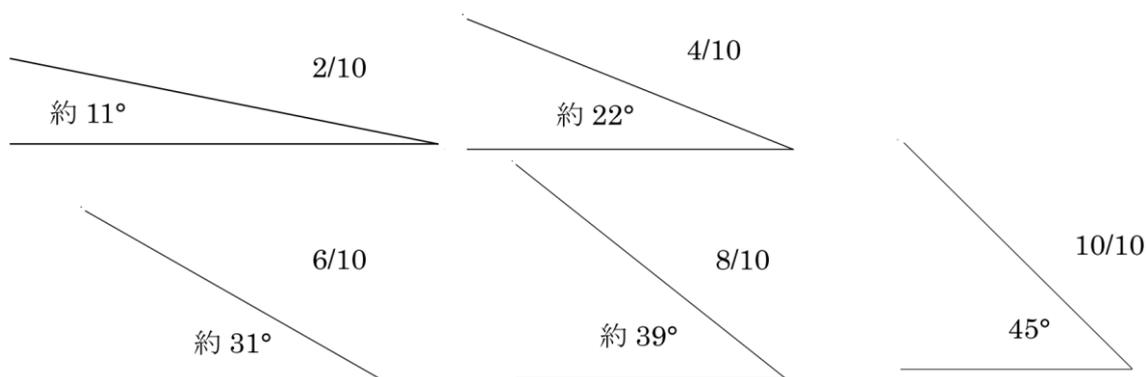
(一財団法人北海道建築指導センター発行:戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)

<屋根の水平長さを目算するための目安>

・窓の幅 1.7m ・軒高 (1階) : 3m ・モルタル壁の目地幅 : 1.8m

軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ										凡例
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30		
3 m 1階	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47		
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31		
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18		
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82		
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47		
6 m 2階	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58		
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08		
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18		
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81		
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34		
9 m 3階	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43		
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47		
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77		
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44		
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92		

<屋根勾配の目安>



Ⅲ 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1～4)

〔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

〔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。

〔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図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） ・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
- （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

IV 住宅地区改良法施行規則（昭和35年6月27日建設省令第10号）別表第1 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びに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の住宅を除く。）の不良度の測定基準（平成13国交令125・旧別表・一部改正）

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
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	(1) 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	
	(2) 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	
	(3) 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	
	(4) 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	
	(5) 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	
	(6) 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	(1) 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	
	(2) 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	
	(3) 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	
	(4) 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つたもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
三 防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
	(2) 防火壁、界壁等	防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	

			<input type="checkbox"/> 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4) 廊下、階段等	<input type="checkbox"/> 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
			<input type="checkbox"/> 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
四	電気設備	(1) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(2) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10	
五	給水設備	(1) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2) 給水源	<input type="checkbox"/> 井戸水を直接利用するもの	15	
			<input type="checkbox"/> 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3) 水栓の使用法	<input type="checkbox"/> 水栓を共用するもの	10	
			<input type="checkbox"/> 水栓を10戸以上で共用するもの	20	
六	排水設備	(1) 汚水	<input type="checkbox"/> 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			<input type="checkbox"/> 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2) 雨水	雨樋がないもの	10	
七	台所	(1) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2) 台所の設備	<input type="checkbox"/> 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			<input type="checkbox"/> 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3) 台所の使用法	<input type="checkbox"/> 台所を共用するもの	10	
			<input type="checkbox"/> 台所を10戸以上で共用するもの	20	
八	便所	(1) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2) 便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3) 便槽の形式	<input type="checkbox"/> 便槽が改良便槽であるもの	5	
			<input type="checkbox"/> 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4) 便所の使用法	<input type="checkbox"/> 便所を共用するもの	10	
			<input type="checkbox"/> 便所を10戸以上で共用するもの	20	
備考 1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、該当評定内容に應ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

※別表第2 鉄筋コンクリート造の住宅の不良度の測定基準

別表第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の住宅の不良度の測定基準