

宮城県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

みやぎ住まいづくり協議会
(宮城県土木部住宅課)

令和5年3月 策定
(令和8年2月 改定)

宮城県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準 目次

1. はじめに	P. 1
2. 事前準備	P. 1
3. 立入調査	P. 1
4. 本基準の構成	P. 2
5. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準	P. 3
(1) 保安上の危険に関する基準	P. 3
イ. 建物の倒壊等	
ロ. 屋根、外壁等の脱落、飛散等	
ハ. 擁壁の状態	
ニ. 立木の状態	
(2) 衛生上の有害に関する基準	P. 10
イ. 建築物又は設備等の破損等が原因となる場合	
ロ. ごみ等の放置・不法投棄が原因となる場合	
(3) 景観の悪化に関する基準	P. 11
イ. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	
ロ. 周囲の景観と著しく不調和な状態	
(4) 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準	P. 13
(5) 管理不全空家等及び特定空家等認定の検討について	P. 15
イ. 周辺の建築物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	
ロ. 悪影響の程度と危険等の切迫性	

参考様式 管理不全空家等及び特定空家等判定調査票

1. はじめに

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」という。)が平成27年に施行され、法第2条第2項に規定する「特定空家等」は、法第22条により、市町村長はその所有者等に対して除却・修繕等の必要な措置をとるよう助言・指導することができ、状態が改善されない場合は勧告・命令をすることができることとなった。

また、令和5年の法改正により、新たに「管理不全空家等」に対しても、市町村長が助言、指導及び勧告を行うことができることとなった。

市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認めるときは、速やかに管理不全空家等及び特定空家等に対して、適切な措置を講ずべきとされている一方で、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められる。

これらを踏まえ、本基準は、「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」及び「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)」(以下、「国ガイドライン」という)に基づく措置を県内市町村において実施するために一定の基準を定めるものである。

なお、本基準に市町村独自の項目を加えることを妨げるものではない。

2. 事前準備

(1) 管理不全空家等に対する措置の事前準備(調査(法第9条第1項))

管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行う場合は、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと、同者に対し適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行うこと等が考えられる。

(2) 特定空家等に対する措置の事前準備(報告徴収及び立入調査(法第9条第2項～第5項))

市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる(法第9条第2項)。この報告徴収は、例えば、特定空家等の所有者等に対して法第22条第1項に基づく指導を行ったものの状態が改善されなかったために、同条第2項に基づく勧告等の措置を講ずる上で、当該所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられる。報告徴収を行う前に、法第9条第1項に基づき、任意に聞き取り調査等を行うことも考えられる。また、立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものであることから、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うものとする。

3. 立入調査

(1) 立入調査時の身分を示す証明書の携帯と提示(法第9条第4項)

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(2) 立入調査に係る留意事項

- ・法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている(法第30条第2項)が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- ・法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第22条第1項から第3項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。
- ・門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。
- ・空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。

4. 本基準の構成

本基準は国ガイドラインをベースとし、国ガイドラインの調査項目に補足を入れた構成とする。具体的な数値を示している項目については数値を参考に、示していない場合は写真や図を参考に判定する。管理不全空家等及び特定空家等認定までの手順は以下(1)から(4)のとおり。

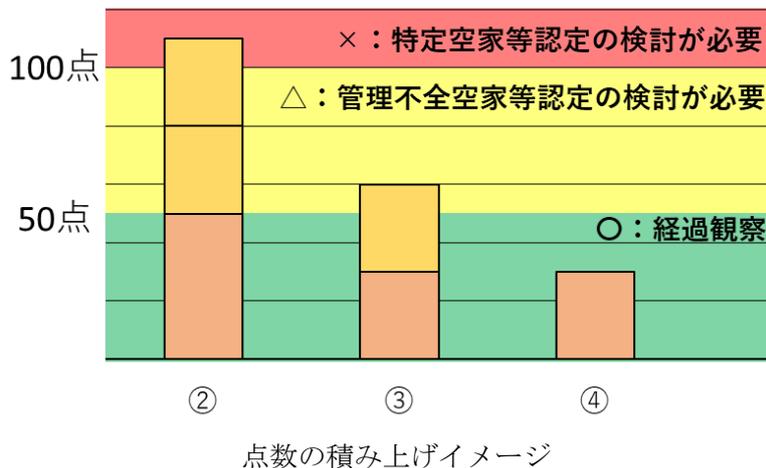
- (1) 参考様式の管理不全空家等及び特定空家等判定調査票を用いて空家等の現況調査を行い、各調査項目についてAランク(問題なし)、Bランク(状態が悪い)、Cランク(状態が著しく悪い)の3段階で判定する。(一部調査項目ではAランク、Cランクの2段階で判定する。)
- (2) 調査項目ごとに設定された基礎点にランクに応じた倍率を乗じ、点数を算定する。
- (3) 点数を積み上げていき、以下①については、参考様式別表により、点数と影響度から判定、②から④については、いずれかの点数が100点に達した場合は、「特定空家等認定の検討が必要」と判定、50点以上100点未満のものは、「管理不全空家等認定の検討が必要」と判定し、必要に応じ助言・指導等の対応をとる。
 - ①保安上の危険に関する基準※
 - ②衛生上の有害に関する基準
 - ③景観の悪化に関する基準
 - ④周辺の生活環境の保全への影響に関する基準
- (4) 管理不全空家等及び特定空家等の認定にあたっては、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれや悪影響の程度、危険等の切迫性を勘案し総合的に判断する。

調査項目ごと

$$\boxed{\text{点数}} = \boxed{\text{基礎点}} \times \begin{cases} 0 \text{ (Aランク)} \\ 0.5 \text{ (Bランク)} \\ 1.0 \text{ (Cランク)} \end{cases}$$

①：参考様式別表により、点数と影響度から判定する。

※別表を使用しない場合は、②～④と同様に点数を積み上げて判定する。



5. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

本基準は、県内各市町村の建築専門の職員以外が管理不全空家等及び特定空家等の判断を行うことを想定し、担当職員により判断にばらつきが発生しないよう建築物の状態を概ね定量的に測定することができるものとする。なお、本基準の対象は主に木造住宅とする。空家等の調査にあたっては、別紙の管理不全空家等及び特定空家等判定調査票を用いることとし、それぞれの調査項目の判定については本章を参考に行うものとする。

(1) 保安上の危険に関する基準

イ. 建物の倒壊等

■ (建築物の著しい傾斜等)

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

①調査項目：構造躯体の不同沈下

○判定基準

- A ランク：無し又は軽微
- B ランク：著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり
- C ランク：小屋組の破壊、床全体の沈下

○測定方法：外観目視

(参考)

不同沈下による建物被害のランクは判定基準により判定するが、その原因が不同沈下によるものかについては、以下を参考に判断する。不同沈下は、地盤の液状化や構造部材の損傷が主な原因になり発生すると考えられる。液状化の発生について、周辺の地盤における水や砂の吹き上げやマンホールの浮き上がりにより確認する。構造部材の損傷について、構造躯体[※]の部分的あるいは全体的な損傷がないかを確認する。

※構造躯体：建物を支える部材（基礎、柱、はり、壁、床）のことを指す。

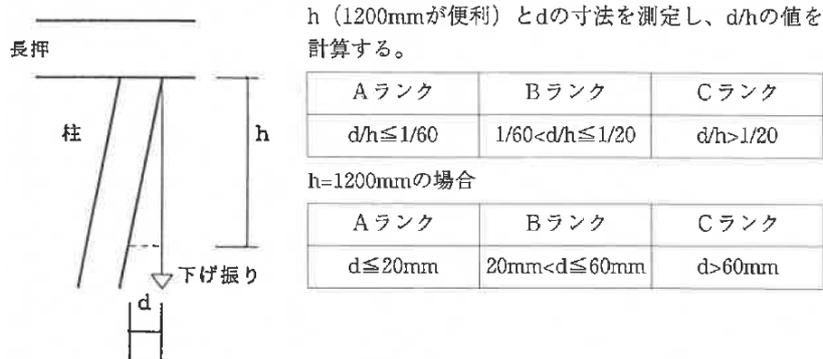
②調査項目：柱の傾斜

○判定基準

- A ランク：柱の傾斜が 1/60 以下
- B ランク：柱の傾斜が 1/60 超～1/20 以下
- C ランク：柱の傾斜が 1/20 超

○測定方法

建築物 4 隅の柱について、柱上端から下方 1,200mm(h) の位置について下げ振りを用いて柱との距離(d)を測定し、その最大値で判定を行う。2 階のみが傾斜している場合も同様の数値で判定を行う。(目視により概ねの傾斜を測定する。)



(参考) 最大層間変形角の予測

何らかの原因で最大層間変形角が大きいのに調査時の傾斜が低い場合がある。内・外壁の損傷状況や窓の建具等の被害状況から、最大層間変形角が調査時よりも大きかったことが予測される場合は、調査時の傾斜に関わりなく判定するようにする。

最大層間変形角が 1/30 超～1/10 の場合は B ランク、1/10 超の場合は C ランクとする。

※層間変形角とは

層間変位の当該各階の高さに対する割合のこと(写真の θ 部分)。例えば、2 階床が元々の位置より 100mm 水平移動した場合、1 階高さを 4000mm とすると、層間変形角 = $100\text{mm}/4000\text{mm} = 1/40$ となる。柱に損傷がない場合は、概ね層間変形角 = 柱の傾斜になる。

■ (基礎・土台)

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

③調査項目：基礎の破損・変形

○判定基準

- A ランク：基礎の損傷率が 15% 未満
- B ランク：基礎の損傷率が 15% 以上 65% 未満
- C ランク：基礎の損傷率が 65% 以上

基礎の損傷率 = 損傷基礎長さ / 外周基礎長さ × 100%

損傷基礎長さ：幅 0.3mm 以上のひび割れ、剥落 1 箇所あたり 1 m と見込む。ひび割れが 1 m 以内に 2 箇所以上集中している場合は、ひび割れ群の両端に 50cm ずつ加算した長さとする。また、破断・局部破壊・不陸・移動が確認された場合は、その部分の長さとする。

○測定方法：クラックスケールの使用などにより測定する。

④調査項目：土台の腐朽・破損

○判定基準

- A ランク：土台の腐朽度が 30%以下
- B ランク：土台の腐朽度が 30%超 60%以下
- C ランク：土台の腐朽度が 60%超

腐朽度＝腐朽材の延長／外壁土台の延長×100%

腐朽材：土台・柱にあつては、断面積の 1/5 以上、はりにあつては、断面積の 1/10 以上の腐朽または折れの生じている断面をもつ材とする。シロアリの被害を受けている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合にかかわらず腐朽材とみなす。

腐朽材の延長：土台にあつては、図「腐朽材の延長の測定方法（土台）」のとおり腐朽箇所的位置に応じて測定する。破損が確認できる箇所は腐朽箇所として扱う。

○測定方法：外観目視（部材表面に欠損があるなど、目視で確認できるものに限る）

⑤調査項目：基礎と土台のずれ

○判定基準

- C ランク：土台と基礎が完全にずれてしまっている場合など、土台から基礎への荷重の伝達ができていないもの

○測定方法：外観目視

■（柱・はり・柱とはりの接合等）

構造耐力上主要な部分である柱、はりに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

⑥調査項目：柱・はりの腐朽・破損・変形

○判定基準

腐朽度により判定する場合

- A ランク：柱・はりの腐朽度が 30%以下
- B ランク：柱・はりの腐朽度が 30%超 60%以下
- C ランク：柱・はりの腐朽度が 60%超

腐朽度＝腐朽材の本数／部材の本数×100%

ここでの腐朽材は、その腐朽位置、腐朽箇所にかかわらず、1 箇所以上が④調査項目に記載の「腐朽材」の定義に該当するものとする。

損傷率により判定する場合

- A ランク：柱の損傷率が 10%以下
- B ランク：柱の損傷率が 10%超 60%以下
- C ランク：柱の損傷率が 60%超

損傷率＝1 階損傷柱の本数／1 階柱の全数×100%

損傷柱：以下のいずれかの状態にある柱

- ・柱の傾斜が 1/20 以上
- ・柱が移動している
- ・表面に現れた割れが柱の長さの 1/3 以上
- ・断面積の 1/3 以上欠損
- ・折損がある

○測定方法：外観目視（部材表面に欠損があるなど、目視で確認できるものに限る）

⑦調査項目：柱とはりのずれ

○判定基準

Cランク：複数の柱と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（地震力）を各部材に正確に伝達できない状態のもの

○測定方法：外観目視（調査は目視で確認できるものに行う）

ロ. 屋根、外壁等の脱落、飛散等

■（屋根ふき材・ひさし・軒）

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

⑧調査項目：屋根の変形・屋根ふき材の剥落・延焼の危険性

○判定基準

Aランク：屋根の損傷率が15%未満

Bランク：屋根の損傷率が15%以上65%未満、屋根が藁葺きなどの可燃性材料

Cランク：屋根の損傷率が65%以上

※損傷率が15%未満の場合においても、雨水浸入の痕跡がある場合はBランクとする

屋根の損傷率＝損傷屋根面積／最上階の全屋根面積×100%

損傷屋根面積：損傷した屋根ふき材の面積。以下の場合には屋根ふき材が覆っていた屋根下地の面積

- ・落下、ずれ、屋根下地の不陸により元あったであろう場所がない
- ・破損や剥がれといった損傷を受けている

○測定方法：外観目視（建物周囲から確認できる範囲で行う）

⑨調査項目：軒の損傷等

○判定基準

Cランク：以下のいずれかの状態にあるもの

- ・軒の裏板・たる木等が腐朽しており、部材の落下や、屋根の崩壊の危険性がある。
- ・軒がたれ下がっており、落下の危険性がある。
- ・雨樋がたれ下がっており、落下の危険性がある。

○測定方法：外観目視

■（外壁）

全部または一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

⑩調査項目：外壁の仕上材料の剥落・腐朽・破損による下地の露出

○判定基準

- A ランク：仕上材の損傷率が 15%未満
- B ランク：仕上材の損傷率が 15%以上 65%未満
- C ランク：仕上材の損傷率が 65%以上又は外装材及び下地材を貫通する穴が確認できるもの

仕上材の損傷率＝損傷壁面積／全外壁面積×100%

損傷壁面積：

- ・モルタル塗り、タイル張り、しっくい塗り仕上の壁の場合
損傷面積は、補修の見切りの付く範囲までとし、損傷部分の水平長さを求め、高さは平屋の場合は軒高、2階建ての場合は階別単位の長さとして求める。なお、外壁一面について損傷面積がその一面の 60%以上に及ぶ場合、その一面は 100%損傷とする。
- ・合板を下地にして吹付け仕上を施したものの、サイディングボードなどのボード類の場合
損傷面積はボード 1 枚を単位として算定する。ボード表面に何ら損傷がなくても、目切れやずれが発生している場合は損傷にいれる。なお、外壁一面について損傷面積がその一面の 60%以上に及ぶ場合、その一面は 100%損傷とする。

○測定方法：外観目視

⑪調査項目：外壁のモルタル・タイル等の外装材の浮き

○判定基準

- B ランク：外装材の浮きが確認できるもの
- C ランク：外装材の浮きが大きく、一見して落下しそうな状態のもの又は一部が落下した形跡があるもの

○測定方法：外観目視

■（看板・給湯設備・屋上水槽等）

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。なお、建物に附属するものに限る。

⑫調査項目：看板仕上げ材料の剥落、看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒等

○判定基準

- C ランク：看板・給湯設備・屋上水槽等（以下、看板等という）について、以下のいずれかに該当するもの
 - ・看板仕上げ材料の剥落
 - ・看板等の転倒
看板等の転倒が確認でき、今後も地震や風等の影響により落下等のおそれがある場合は該当とする。なお、転倒しているものの、地面等に倒れており移動等の可能性が低い場合は非該当とする。
 - ・看板等の破損・脱落
看板等のパネルやカバー等に破損が見られ、落下の危険性がある場合は、該当とする。
 - ・看板等の支持部分の腐食
看板等の支持部分のボルト等のゆるみや破損、著しい錆が確認でき、落下の危険性がある場合は、該当とする。落下の危険性については、風が吹いた時の看板等のぐらつき幅等を参考に判断する。

○測定方法：外観目視（高所の場合は双眼鏡等を使用する。）

■（バルコニーその他の突出物）

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを総合的に判断する。

⑬調査項目：バルコニーその他の突出物（屋外階段を含む）の腐食・破損・脱落・傾斜

○判定基準

Bランク：手すりや格子などバルコニーその他突出物の一部に腐食、破損等がみられる状態

Cランク：バルコニーその他突出物が脱落や傾斜していることを確認できる状態や、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

○測定方法：外観目視

■（門・塀）

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

⑭調査項目：門・塀のひび割れ・破損・傾斜

○判定基準

Cランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・塀全体の傾斜が5%（1/20）を超えているもの
- ・塀全体にぐらつきがあるもの
- ・落下の恐れのある塀の破損やひび割れ等があるもの

○測定方法：外観目視

ハ. 擁壁の状態

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。なお、本基準では擁壁の状態について簡易的に判断するため、以下の3項目のみとしているが、擁壁が主な原因で特定空家等と判断する場合は、専門家に依頼するなどにより詳細な調査を行うことが望ましい。

⑮調査項目：擁壁表面における水のしみ出し・流出

○判定基準

Cランク：擁壁の天端付近など、水抜き穴以外の部分において水のしみ出しが確認できるもの

○測定方法：外観目視

⑯調査項目：水抜き穴の詰まり

○判定基準

Cランク：擁壁の水抜きパイプが土砂等で詰まっており、排水機能が失われた状態になっているもの

○測定方法：外観目視

⑰調査項目：ひび割れの発生等

○判定基準

Bランク：擁壁のひび割れ等の部材の劣化がみられるもの

Cランク：擁壁の大きなひび割れや目地部の開きが発生しているもの

○測定方法：外観目視

二. 立木の状態

立木の傾斜や腐朽及び大枝の脱落や破損などを総合的に判断する。

⑱調査項目：倒壊のおそれがあるほどの立木の著しい傾斜

○判断基準

A ランク：傾斜が見られるが、地際周辺に異常がない状態

C ランク：傾斜が見られ、地際周辺に異常が見られる状態

(参考)

周囲に被圧する樹木や建築物がある場合、特に陽樹（落葉樹）の場合は、光のある方へ枝や幹を曲げながら成長することが多いので、そのような幹は立地環境への対応として傾斜している。しかし、根系の支持不足による傾斜は問題であり、根張りの状態や地面、舗装の亀裂と浮き上がりに注意する。

○測定方法：外観目視

⑲調査項目：立木の幹の腐朽

○判断基準

B ランク：腐朽部が見られ、周囲長比率が 1/3 未満

(危険性を有しているが、すぐには倒伏・枝折れしない)

C ランク：腐朽部の周囲長比率が 1/3 以上

(非常に高い危険性があり、すぐに倒伏・枝折れの恐れがある)

○測定方法：外観目視及び測定

⑳調査項目：立木の大枝の脱落・飛散・腐朽等

○判断基準

B ランク：立木の大枝の剪定や補強がなされておらず、折れや腐朽が認められる状態

C ランク：立木の大枝の脱落や飛散、または脱落や飛散の恐れがあるほどの著しい折れや腐朽が認められる状態

○測定方法：外観目視

(2) 衛生上の有害に関する基準

イ. 建築物又は設備等の破損等が原因となる場合

①調査項目：吹付け石綿等の飛散等

○判定基準

- B ランク：吹付け石綿等の使用が目視で確認できるもの（飛散する可能性は低いもの）
- C ランク：吹付け石綿等が飛散し、ばく露する可能性が高いもの

- 測定方法：外観目視で吹付け材が確認できた場合は、必要に応じて別途建築物石綿含有建材調査者等による調査を行う

②調査項目：浄化槽の破損等

○判定基準

- B ランク：浄化槽の放置・破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがあるもの
- C ランク：浄化槽の放置・破損等汚物の流出・悪臭の発生があるもの

- 測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

③調査項目：排水管等の破損

○判定基準

- B ランク：排水管等の破損等がみられる状態
- C ランク：排水管等の破損等により排水等が流出し、悪臭が発生している状態

- 測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

ロ. ごみ等の放置・不法投棄が原因となる場合

④調査項目：ごみ等の放置等による悪臭・虫の発生

○判定基準

- B ランク：ごみ等の放置、不法投棄が確認できるもの
- C ランク：ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの

- 測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

⑤調査項目：動物の糞尿等の発生

○判定基準

- B ランク：駆除等がなされておらず、動物の棲みつきが確認できる状態
- C ランク：敷地等の著しい量の動物の糞尿等や、そのおそれがあるほどの常態的な動物の棲みつきが確認できる状態

- 測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

(3) 景観の悪化に関する基準

イ. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態

①調査項目：景観計画の形態意匠等の制限に著しく適合しない

○判定基準

Cランク：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もの

○測定方法：外観目視、景観計画の制限との整合性の確認

※県内で景観法に基づく景観計画を定めている市町村は以下のとおり。(R7. 3. 31 時点)

団体名	計画名	該当区域
宮城県	仙南地域広域景観計画	白石市、角田市、蔵王町、七ヶ宿町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町
仙台市	仙台市「杜の都」景観計画	仙台市
登米市	登米市景観計画	登米市
多賀城市	多賀城市景観計画	多賀城市
塩竈市	塩竈市景観計画	塩竈市
大崎市	大崎市景観計画	大崎市
松島町	松島町景観計画	松島町

②調査項目：景観地区の形態意匠等の制限に著しく適合しない

○判定基準

Cランク：景観法に基づき都市計画に定める景観地区において、建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっているもの

※県内で景観地区を定めている市町村は、仙台市のみ (R7. 3. 31 時点)

○測定方法：外観目視、景観地区の制限との整合性の確認

③調査項目：地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない

○判定基準

Cランク：景観法に基づかない独自の条例等に著しく適合しない状態となっているもの

○測定方法：外観目視、条例制限との整合性の確認

ロ. 周囲の景観と著しく不調和な状態

④調査項目：建物外観の汚れ等

○判定基準

Bランク：屋根、外壁等の汚れ・破損等が局所的なもの

Cランク：屋根、外壁等が、汚物や落書き、破損等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されているもの

○測定方法：外観目視

⑤調査項目：窓ガラスの割れ、カーテン・障子の損傷

○判定基準

- B ランク：カーテンや障子がボロボロになっており、心理的不安を感じるもの
- C ランク：道路側など通行人が視認できる建物外壁1面において多数の窓ガラスが割られたまま放置されているもの

○測定方法：外観目視

⑥調査項目：看板・門扉の破損・汚損

○判定基準

- C ランク：建物に附属する看板・門扉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もの

○測定方法：外観目視

⑦調査項目：立竹木、雑草、蔦等の建築物全面を覆う程度の繁茂

○判定基準

- B ランク：建築物の一部が覆われており、将来的に建築物の全面が覆われる可能性があるものなお、壁面緑化、緑のカーテンなどで適切に管理されているものは対象外とする。
- C ランク：立竹木や雑草、蔦等の植物が建築物の全面を覆い、建築物の様子が確認できないもの

○測定方法：外観目視により、建物の一面全体が見える場所から観測し、建物の様子が確認できない部分を測定する。

⑧調査項目：敷地内のごみ等の散乱等

○判定基準

- B ランク：敷地内にゴミ等が散乱している又は山積みになっていることが確認できるもの
- C ランク：周囲の道路などから敷地内にごみ等が散乱している又は山積みになっていることが容易に確認でき、周囲の景観を著しく損なっているもの

○測定方法：外観目視

(参考)

一見してごみ等の量が少なくても、そのことが原因で不法投棄の場となることが考えられるため、定期的な確認が必要と考えられる。

(4) 周辺的生活環境の保全への影響に関する基準

①調査項目：立木が原因となるもの

○判定基準

B ランク：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

C ランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・立木による枝等の散乱
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている場合、該当とする。
- ・立木による通行障害
立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている場合、該当とする。

○測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

②調査項目：空家等に住みついた動物等が原因となるもの

○判定基準

B ランク：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

C ランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生
- ・動物の毛又は羽毛の敷地外への大量飛散
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生
- ・空家等に住みついた動物の周辺の土地・家屋侵入
- ・シロアリの大量発生及び近隣家屋への飛来

○測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

③調査項目：建築物等の不適切な管理等が原因となるもの

○判定基準

B ランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・門扉が施錠不可、窓ガラスの割れ等
- ・周辺の道路、家屋の敷地等への土砂等の大量流出
- ・敷地内に可燃物（紙類・ガスボンベ・枯草など）が大量に積まれており、火災の危険性がある状態
- ・排水設備（浄化槽を含む）の破損等又は封水切れ
- ・転落防止措置がされていない井戸があるなど、管理が不十分で危険性が認められる状態

C ランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・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の破損等が確認できる状態
- ・排水設備（浄化槽を含む）の汚水等による悪臭の発生や、そのおそれがあるほどの著しい設備の破損等
- ・腐敗したごみによる悪臭や、大量の腐敗したごみを確認できる状態。

○測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

④調査項目：落雪等が原因になるもの

○判定基準

Bランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・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

Cランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・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

○測定方法：外観目視、周辺住民への聞き取り

(5) 管理不全空家等及び特定空家等認定の検討について

管理不全空家等及び特定空家等の認定にあたっては、5－(1)節から5－(4)節までの各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について勘案し、総合的に判断する。その際、法8条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

イ. 周辺の建築物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の範囲内に、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あるか否か等により判断する。

周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある例として、以下のような場合が考えられる。

- ・狭小な敷地で密集市街地に位置しており、倒壊した場合、隣地への被害が想定される
- ・通行量の多い主要な道路（交通量の多い幹線道路や通学路など）の沿道に位置している
- ・避難路に面しており、倒壊した場合、道をふさぐ可能性がある
- ・利用者が多い施設に隣接しており、倒壊した場合、被害が想定される
- ・立木等が電線に向かって倒れる可能性がある

ロ. 悪影響の程度と危険等の切迫性

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判断された場合に、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。

危険等の切迫性が高いものの例としては、以下のような場合が考えられる。

- ・大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置している
- ・不法投棄等によるごみの量が日々増え続けている
- ・動物や害虫などが増殖している、周辺の住宅に侵入している
- ・空家等からの臭気により周辺住民に健康被害が生じている

参考文献

- ・被災建築物応急危険度判定マニュアル：(一財)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
- ・震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針：(一財)日本建築防災協会
- ・特定建築物定期調査業務基準（2025年改訂版）：(一財)日本建築防災協会
- ・公立学校建物の耐力度調査の実施方法について：H30.4.2、29文科施第422号
- ・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)：国土交通省
- ・ブロック塀等危険度判定基準：宮城県土木部建築宅地課
- ・宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル：国土交通省
- ・屋外広告物の安全点検に関する指針(案)：国土交通省
- ・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

(参考様式)

管理不全空家等及び特定空家等判定調査票

調査年月日： 年 月 日 所在地：

1. 保安上の危険に関する基準

調査項目		基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)	点数	備考欄
建物の倒壊等	① 構造躯体の不同沈下	100	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 著しい床, 屋根の落ち込み	<input type="checkbox"/> 小屋組の破壊, 床全体の沈下		
	② 柱の傾斜	100	<input type="checkbox"/> 1/60以下	<input type="checkbox"/> 1/60~1/20	<input type="checkbox"/> 1/20超		
	③ 基礎の破損・変形	50	<input type="checkbox"/> 損傷率15%未満	<input type="checkbox"/> 損傷率15~65%	<input type="checkbox"/> 損傷率65%以上		
	④ 土台の腐朽・破損	50	<input type="checkbox"/> 腐朽度30%以下	<input type="checkbox"/> 腐朽度30~60%	<input type="checkbox"/> 腐朽度60%超		
	⑤ 基礎と土台のずれ	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 完全にずれている		
	⑥ 柱・はりの腐朽・破損・変形	50	<input type="checkbox"/> 腐朽度30%以下 損傷率10%以下	<input type="checkbox"/> 腐朽度30~60% 損傷率10~60%	<input type="checkbox"/> 腐朽度60%超 損傷率60%超		
	⑦ 柱とはりのずれ	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 複数の柱, はりにずれ		
屋根・外壁等の脱落・飛散等	⑧ 屋根の変形・屋根ふき材の剥落・延焼の危険性	50	<input type="checkbox"/> 損傷率15%未満	<input type="checkbox"/> 損傷率15~65% 可燃材料, 雨水浸入	<input type="checkbox"/> 損傷率65%以上		
	⑨ 軒の裏板・たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 該当		
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 該当		
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 該当		
	⑩ 外壁の仕上材料の剥落・腐朽・破損による下地の露出	50	<input type="checkbox"/> 損傷率15%未満	<input type="checkbox"/> 損傷率15~65%	<input type="checkbox"/> 損傷率65%以上 貫通する穴		
⑪ 外壁のモルタル・タイル等の外装材の浮き	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 浮き有り	<input type="checkbox"/> 浮き大きい 落下の危険有			
看板・屋上給水湯槽設備	⑫ 看板の仕上材料の剥落 看板等の転倒 看板等の破損・脱落 看板等の支持部分の腐食	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 該当		
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 該当		
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 該当		
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 該当		
バルコニー等	⑬ バルコニーその他突出物の腐食・破損・脱落・傾斜	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 一部腐食	<input type="checkbox"/> 傾斜・広範囲の腐食		
	⑭ 門・塀のひび割れ・破損・傾斜	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 傾斜5% くちつき		
擁壁の状態	⑮ 擁壁表面における水のしみ出し・流出	10	<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> 水のしみだし		
	⑯ 水抜き穴の詰まり	10	<input type="checkbox"/> なし, 軽微		<input type="checkbox"/> パイプ詰まり		
	⑰ ひび割れの発生	10	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> ひび割れ等劣化あり	<input type="checkbox"/> 一部崩壊, 土砂流出等		
立木の状態	⑱ 立木の著しい傾斜	10	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 傾斜あり, 根付異常なし	<input type="checkbox"/> 傾斜あり, 根付異常あり		
	⑲ 立木の幹の腐食	10	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 周囲長比率1/3未満	<input type="checkbox"/> 周囲長比率1/3以上		
	⑳ 立木の太枝の脱落・飛散・腐朽等	10	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 折れ・腐朽あり	<input type="checkbox"/> 脱落・飛散等あり		
合計点数							

1. 保安上の危険に関する基準 (別表)

影響度(敷地の状況)の判定

周囲の状況	調査項目 / 影響の大きさ	離れ(大)	離れ(中)	離れ(少)
敷地境界からの離れ	① 隣地境界と建築物の離れ L(約 m)	L > 5m	L=3m~5m	L < 3m
	② 公衆用道路と建築物の離れ L(約 m)	L > 5m	L=3m~5m	L < 3m

影響度判定結果	道路側離れ(大)		道路側離れ(中)		道路側離れ(少)	
	隣地側離れ(大)	影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)
	隣地側離れ(中)	影響度(中)	影響度(中)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)
	隣地側離れ(少)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)

空家等の管理状態判定

不良度判定評点	影響度判定結果		影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)
	不良度(低): 1~49点	経過観察	法12条助言対象	法13条指導対象	法13条指導対象
	不良度(中): 50点~99点	法12条助言対象	法13条指導対象	法13条指導対象	法13条指導対象
	不良度(高): 100点~	法22条助言対象	法22条指導対象	法22条指導対象	法22条指導対象

2. 衛生上の有害に関する基準

調査項目		基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)	点数	備考欄
建築物等の破損等	① 吹付け石綿等の飛散等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 存在	<input type="checkbox"/> 飛散の危険		
	② 浄化槽の破損等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 破損有	<input type="checkbox"/> 汚水、流出有		
	③ 排水管等の破損	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 破損有	<input type="checkbox"/> 排水、流出有		
ごみ	④ ごみ等の放置等による悪臭・虫の発生	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> ごみ有	<input type="checkbox"/> 悪臭・虫発生		
糞尿等の発生	⑤ 動物の糞尿等の発生	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 棲みつきの有	<input type="checkbox"/> 常態的な棲みつきの有		
合計点数							

3. 景観の悪化に関する基準

調査項目		基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)	点数	備考欄
景観ルール	① 景観計画の形態意匠等の制限に著しく適合しない	50	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 著しく不適合		
	② 景観地区の形態意匠等の制限に著しく適合しない	50	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 著しく不適合		
	③ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない	50	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 著しく不適合		
周囲の景観と不調和	④ 建物外観の汚れ等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 全体的		
	⑤ 窓ガラスの割れ・カーテン・障子の損傷	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> カーテン等損傷	<input type="checkbox"/> 窓ガラス割れ多数		
	⑥ 看板・門扉の破損・汚損	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 原型がない		
	⑦ 立木等の建築物全面を覆う程度の繁茂	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 全面		
	⑧ 敷地内のごみ等の散乱等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 敷地内に確認できる	<input type="checkbox"/> 道から多数確認できる		
合計点数							

4. 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

調査項目		基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)	点数	備考欄
立木が原因	① 立木による枝等の散乱	30	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 該当		
	立木による通行障害	30	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> はみ出し有	<input type="checkbox"/> 通行障害有		
動物等が原因	② 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 該当		
	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 該当		
	動物の毛又は羽毛の敷地外への大量飛散	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 該当		
	多数のねずみ, はえ, 蚊, のみ等の発生	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 該当		
	空家等に住みついた動物の周辺の土地・家屋侵入	30	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 棲みつきの有	<input type="checkbox"/> 該当		
	シロアリの大量発生及び近隣家屋への飛来	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 該当		
不適切な管理が原因	③ 開口部の著しい破損等により不特定の者が容易に侵入できる状態やその形跡	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 門扉施錠不可やガラス割れ有	<input type="checkbox"/> 侵入の形跡や開口部の著しい破損等有		
	周辺の道路, 家屋の敷地等への土砂等の大量流出	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 土砂の流出有り	<input type="checkbox"/> 大量の土砂流出		
	腐敗したごみによる悪臭や大量の腐敗したごみ	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 大量の可燃物有り	<input type="checkbox"/> 悪臭発生・腐敗有		
	排水設備(浄化槽を含む)の破損等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 破損有	<input type="checkbox"/> 汚水による悪臭発生		
が落雪原因等	④ 頻繁な落雪や歩行者等の通行障害、雪止めの破損等	30	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 通常の雪下ろし無し	<input type="checkbox"/> 該当		
合計点数							

判定結果

1	保安上の危険に関する基準 (別表を使用しない場合)		
2	衛生上の有害に関する基準		
3	景観の悪化に関する基準		
4	周辺の生活環境の保全への影響に関する基準		

(凡例：○経過観察, △管理不全空家等認定の検討が必要, ×特定空家等認定の検討が必要)