管理不全空家等及び特定空家等認定基準表

物件番号　　所在地　　地図番号　　評価者

構造・階数　　土地所有者

屋根材　　外壁材　　家屋所有者

保安上危険（空家等措置ガイドライン別紙1関係）

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	□ ・屋根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屋根全体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
□ ・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	□ ・雨水浸入の痕跡

＋（高さ・距離）

□ 基礎上部から1階と2階の間の胴差しまでの高さまでの距離の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

（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、同様に取り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）	（管理不全空家等）
□ ・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	□ ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
□ ・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	

＋（高さ・距離）

□ 地面から最上部までの高さまでの距離の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

(3) 立木

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	□ ・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
□ ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	

＋（高さ・距離）

□ 腐朽部から最上部までの高さまでの距離の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

（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

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	□ ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
□ ・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	□ ・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

＋（高さ・距離）

□ 地面から擁壁の最上部までの高さの距離に、道路、隣家、工作物等がある状態

（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

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（瓦等の比較的重量があり、落下により人体等に被害を及ぼすものに限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・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	□ ・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
□ ・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	

＋（高さ・距離）

□ 落下するおそれが高い部材等の直下から、当該部材の高さ（m）にtan15°を乗じた距離※の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

（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）	（管理不全空家等）
□ ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落	□ ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
□ ・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	

＋（高さ・距離）

□ 落下するおそれが高い部材等の直下から、当該部材の高さ（m）にtan15°を乗じた距離※の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

（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

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・立木の大枝の脱落	□ ・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
□ ・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	

＋（高さ・距離）

□ 落下するおそれが高い部材等の直下から、当該部材の高さ（m）にtan15°を乗じた距離※の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

（備考）

・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等（トタン板等比較的軽量物であるが、飛散すると人体等に被害を及ぼすものに限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	□ ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
□ ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	

＋（高さ・距離）

□ 飛散するおそれが高い部材等の直下から、当該部材から15mまでの距離の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

（備考）

・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・立木の大枝の飛散	□ ・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
□ ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	

＋（高さ・距離）

□ 飛散するおそれが高い部材等の直下から、当該部材から15mまでの距離の間に、道路、隣家、工作物等がある状態

（備考）

・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

※tan15°：高さ２mの場合、２m×tan15°（≒0.2679）≒0.535m

衛生上有害（空家等措置ガイドライン別紙2関係）

1. 石綿の飛散（当該空家等の周辺に人が立ちいるおそれがある状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・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	□ ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

2. 健康被害の誘発

(1) 汚水等（汚水が流れる流路に住家等が接している状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	□ ・排水設備の破損等
□ ・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	

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

(2) 害虫等（当該空家等に住家等が近接している状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	□ ・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
□ ・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	

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

(3) 動物の糞尿等（当該空家等に住家等が近接している状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等	□ ・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状態
□ ・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	

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

景観悪化（空家等措置ガイドライン別紙3関係）

1. 景観悪化

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	□ ・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
□ ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	□ ・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

＋（具体的問題の発生）

□ 越前市景観条例の規定により景観形成地区と指定された地域その他良好な景観の形成を図ることが必要と市長が認める地域内に当該空家等がある状態

（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、上記の状態に関係す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。

生活環境（空家等措置ガイドライン別紙4関係）

1. 汚水等による悪臭の発生（当該空家等に住家等が近接している状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・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	□ ・排水設備の破損等又は封水切れ
□ ・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	□ ・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
□ ・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	

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

2. 不法侵入の発生（当該空家等に住家等が近接している状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・不法侵入の形跡	□ ・開口部等の破損等

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

3. 落雪による通行障害等の発生（歩道、通学路である道路に当該空家等からの落雪がある状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・頻繁な落雪の形跡	□ ・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
□ ・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	□ ・雪止めの破損等
□ ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	

＋（具体的問題の発生）

□ 歩道、通学路である道路に当該空家等からの落雪がある状態（現実に通行に支障がある場合）

（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（隣家又は歩道若しくは通学路である道路に当該空家等の立木等の枝等のはみ出しがある状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・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	□ ・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

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

5. 動物等による騒音の発生（当該空家等に住家等が近接している状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・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	□ ・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

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

6. 動物等の侵入等の発生（当該空家等に住家等が近接している状態に限る）

（特定空家等）	（管理不全空家等）
□ ・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	□ ・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

＋（具体的問題の発生）

□ 具体的問題（　　）

（特定空家等）又は（管理不全空家等）のチェック＋（高さ・距離）又は（具体的問題の発生）のチェックで、特定空家等又は管理不全空家等の認定の対象となる。

総合的に判断して悪影響の程度が小さいものは特定空家等又は管理不全空き家等に認定せず、管理不全空家等の基準にとどまるものであっても悪影響の程度が大きいものは総合的に判断して特定空家等として認定することができる。