

山形市「管理不全空家等・特定空家等」に
関 する 判 断 基 準

令和7年3月

山 形 市

山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準

目次

1	適用範囲（用語の定義）	・・・ 1
2	判断体制の整備	・・・ 2
	(1) 山形市特定空家等対策庁内連絡会議の設置	
	(2) 山形市空家等対策協議会	
3	「管理不全空家等・特定空家等に対する措置」の流れ	・・・ 3
4	現地調査	・・・ 4
5	判断基準	・・・ 5
	(1) 「管理不全空家等及び特定空家等に対する認定」の判断基準	
	(2-1) 「管理不全空家等に対する措置」（勧告）の判断基準	
	(2-2) 「特定空家等に対する措置」（勧告等）の判断基準	
	(3) 管理不全空家等への措置後の対応	
別紙 1	管理不全空家等・特定空家等の判定表	・・・ 1 2
別紙 2	管理不全空家等・特定空家等の判定のポイント	・・・ 1 4

関連する法令等

- 空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法
- 指針：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
- ガイドライン：「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
- 山形県作成の手引き：「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断の手引き

「空家等」について

- 「空家等」は一般的な「空き家」と同義ですが、法律の表記にならない「空き家」を「空家等」と表記しています。

本基準の策定にあたっては、国が示すガイドラインをベースとした、山形県作成の『管理不全空家等・特定空家等』に関する判断の手引き』を踏まえて策定しました。

「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断については具体的な判断基準に加え、判断事例や解説を加えた資料を作成するとともに、「特定空家等に対する措置」の判断（勧告、命令及び代執行）については、庁内の会議や山形市空家等対策協議会の意見を取り入れる流れとするなど、判断の円滑化と客観性や一貫性の確保に配慮した内容としています。

1 適用範囲(用語の定義)

対象となる空家等は全ての空家等（空家法第2条第1号）とします。

○空家法

○空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

○特定空家等（空家法第2条第2項）

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又は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にあると認められる空家等をいう。

○管理不全空家等（空家法第13条第1項）

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にあると認められる空家等をいう。



○指針

建築物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）。これに附属する門又は塀等
これに附属する工作物	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物
居住その他の使用がなされていない	人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。
常態である	建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

○指針に対する質問、意見等に対する回答（抜粋）

建築物	建築物の屋根が適切な管理がなされていない等に理由によりなくなった建築物、工事途中で放棄された建築物を含む。
概ね年間を通して	概ね1年間を通して
空き地	空家等がない空き地は空家法の対象外
その敷地	立木及び雑草（含まれると解する）

2 判断体制の整備

空家等の判断及び措置については、建築物の構造に関するもののほか、衛生、景観、防犯など幅広い分野の総合的な判断が求められます。これらの判断について「公益性」の観点から、判断の「合理性」や「客観性」を確保することが求められるため、重要性の高い措置を実施する場合は、庁内において分野横断的に連携して検討するとともに、第三者や有識者等の意見を踏まえて判断を行う体制を整備します。

(1) 山形市特定空家等対策庁内連絡会議の設置

「管理不全空家等の認定」以降の措置については、空き家の所有者等に重大な不利益を及ぼすため、山形市空家等対策計画に基づく庁内関係各課で組織する会議を開催し、判断を検討します。なお、当該会議は、建設部局の他、衛生、景観、消防、税務、危機管理等、空き家対策に係る全部局で構成することとします。

山形市空家等対策計画 第6章 空き家対策の実施体制（抜粋）

3 山形市特定空家等対策庁内連絡会議

（前略）重要性の高い措置を実施する場合は、庁内において分野横断的に連携して検討するため、必要に応じて会議を開催することとします。

構成 （座長）まちづくり政策部長

広報課長 防災対策課長 財政課長 資産税課長 企画調整課長 環境課長

廃棄物指導課長 まちなみデザイン課長 建築指導課長 道路維持課長 （消）予防課長

(2) 山形市空家等対策協議会

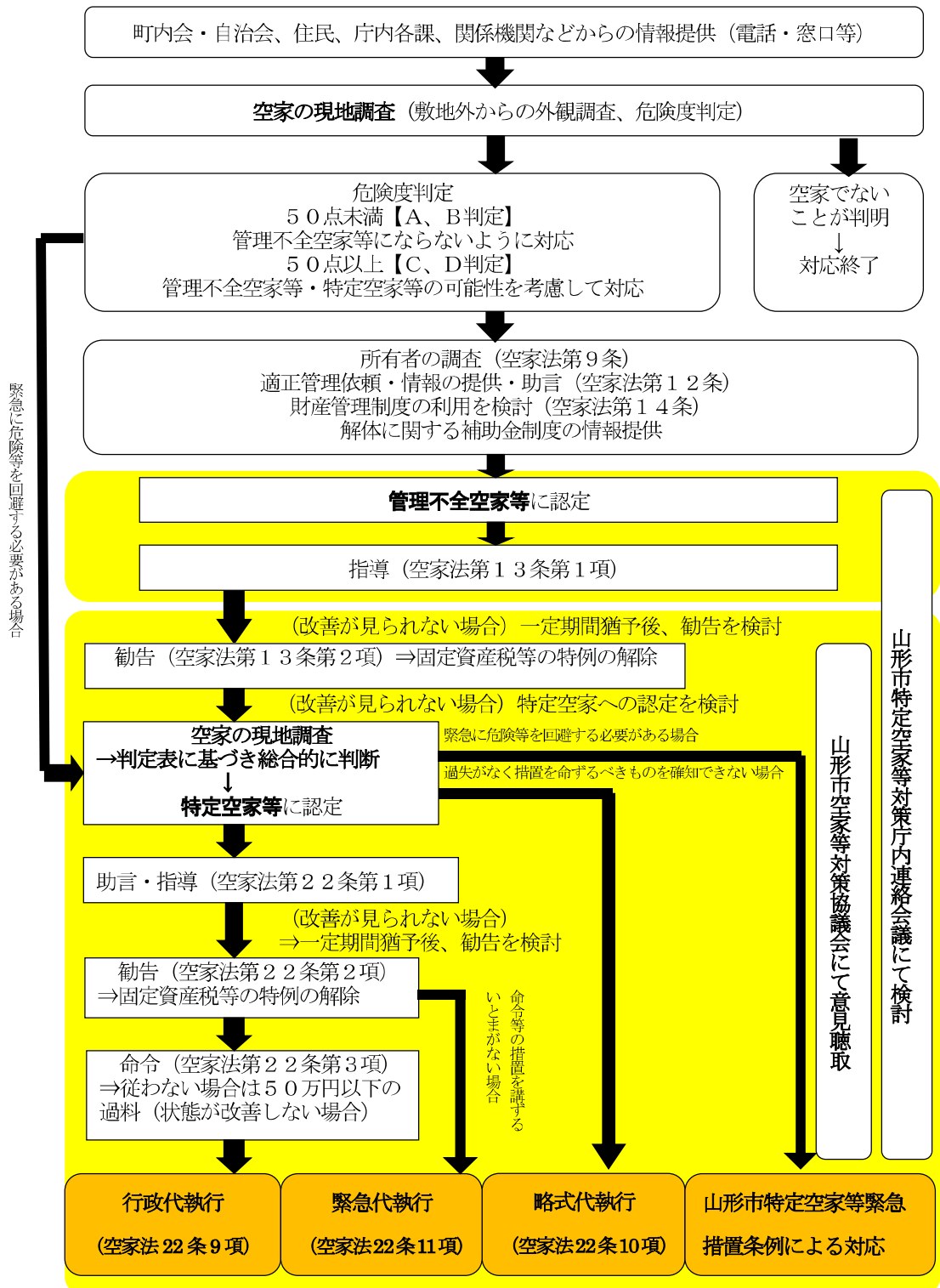
空家等に対する措置のうち「勧告以降の措置」については極めて慎重な判断が必要となるため、第三者である専門家や有識者等で構成される「山形市空家等対策協議会」で、それぞれの見地から出される意見を元に総合的に判断することとします。

山形市空家等対策計画 第6章 空き家対策の実施体制（抜粋）

4 山形市空家等対策協議会 ※資料編 4

空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家法第8条に規定する「協議会」を、平成29年2月に設置しました。本計画の策定のほか、山形市の空き家対策などについて、様々な視点で、委員から意見を求め、協議を定期的に行います。

3 「管理不全空家等・特定空家等に対する措置」の流れ



4 現地調査

空家等の実態把握や住民からの情報提供などにより管理不全の状態が認められた場合、所有者等の事情を把握するとともに、建物の状態が管理不全空家等又は特定空家等に該当するかを判断するための現地調査を行います。調査は、別紙の判定表に基づき行い、職員が複数で行います。

なお、現地調査は敷地に立ち入らずに行う外観調査を原則とします。ただし、敷地外からの調査だけでは特定空家等に該当するかどうか判断できない場合は、空家法第9条第2項による立入調査により敷地内に立ち入って調査を行うこととします。

ガイドライン(抜粋)

第3章 管理不全空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相隣により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第13条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど、任意に聞き取り調査として行うことも考えられる。

また、当該空家等が管理不全空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに同条第1項に基づく指導の手続を開始するのではなく、把握した当該管理不全空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することも考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対応方策が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等管理活用支援法人をはじめとした空家等の除却、修繕、管理等に関して相談を受けることができる法人や、活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられる。法第12条においても、市町村は、空家等の所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとされている。

また、管理不全空家等の所有者等による改善が期待できない場合には、法第14条各項の規定に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所等に請求することや、所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合には、成年後見制度を活用することも想定される。

ガイドライン(抜粋)

第4章 特定空家等に対する措置

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握

特定空家等の所有者等の事情の把握については、基本的には、第3章1. で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。特定空家等についても、必ずしも法第22条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられるほか、ある空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに法第9条第2項に基づく報告徴収又は立入調査や、法第22条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することが考えられる。

一方、周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第22条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 特定空家等に対する措置の事前準備

(1) 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、法第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。なお、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、報告徴収又は立入調査の結果が、必ずしも法第22条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、例えば、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査等を実施することは認められない。

なお、立入調査においては、高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施することも可能である。(後略)

5 判断基準

「管理不全空家等に対する措置」、「特定空家等に対する措置」を講ずる際には、空家等の物的状態が空家法で定義されるそれぞれの状態にあるかどうかに加え、空家等がもたらす周辺への悪影響やその程度、切迫性などを総合的に判断します。

ガイドライン(抜粋)

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一3(1)に示すとおりである。特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、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にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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
(後略)

ガイドライン(抜粋)

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態になり得るか否か又は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し得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記(1)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。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。

(1) 「管理不全空家等及び特定空家等に対する認定」の判断基準

「特定空家等」の判断は、空家等の状態がガイドライン第1章1.の(イ)～(二)の状態にあるかどうかにより行います。

「管理不全空家等」は、空家法第13条第1項において、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と認められる空家等と定義されており、その状態は「特定空家等」を判断する際の状態に準じています。

(イ)についてはガイドラインに示された考え方を参考に作成した判定表により、定量的な基準により判断することとし確認し、Cランクを「管理不全空家等」、Dランクを「特定空家等」の候補と位置付けます。

(ロ)～(二)についてはガイドラインに示された状態などに該当するかどうかにより確認します。

(イ)～(二)までの確認結果から、「管理不全空家等」と「特定空家等」の判断をすることとします。

ガイドライン(抜粋)

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

(1)管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(二)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙1]～[別紙4]に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。

また、第1章1.の(イ)～(二)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、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である管理不全空家等についても同様である。

「管理不全空家等及び特定空家等に対する認定」の判断時に考慮する事項

①周辺の状況による悪影響の程度

○判断基準

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

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・周辺建物の密集具合、道路との距離（危険が及ぶ範囲に建築物、通行人等が存在するか）
- ・周辺の敷地の用途（特に配慮が必要な用途でないか）
- ・隣接道路の用途（通学路、緊急輸送路でないか）
- ・地域的、時期的な特性（積雪や台風などによる影響）

ガイドライン(抜粋)

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

①周辺の状況による悪影響の程度

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事象の範囲内に、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。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

②空家等の状況による悪影響の程度

○判断基準

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・空家等の規模や悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など
- ・周辺住民や第三者の意見（町内会や近隣住民の声など）

ガイドライン(抜粋)

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

②空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③危険等の切迫性

○判断基準

特定空家等として措置する場合、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあるか

○判断に当たり考慮すべき事項

- ・現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見される（特定空家等として措置が必要）
- ・適正な管理が行われていないことにより、多数の損傷が発生する恐れがある（管理不全空家等として措置が必要）

ガイドライン(抜粋)

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④その他状況も勘案した総合的な判断

○判断基準

地域の実情を勘案し、悪影響を受ける周辺環境があるかや、悪影響の程度、危険等切迫性はあるか。

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・景観 条例などによる景観や環境の保全地区
- ・地域的、時期な特性（大雪や台風などによる影響）
- ・周辺住民や第三者の意見（町内会近隣声など）

ガイドライン(抜粋)

(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

管理不全空家等の認定及び指導に際しては、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討します。

特定空家等の認定及び助言・指導に際しては、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討するとともに、「山形市空家等対策協議会」の意見を踏まえて判断します。

ただし、緊急性が高いなどの理由により対応を急ぐ場合は、「山形市空家等対策協議会」の意見聴取は省略できるものとします。その場合、措置の実施結果を「山形市空家等対策協議会」へ報告します。

(2-1)「管理不全空家等に対する措置」(勧告)の判断基準

法律に基づく指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合は、繰り返し指導を行うべきか、勧告の措置を行うべきかを検討します。

判断に際しては、認定の判断において考慮した悪影響の程度と危険等の切迫性に加え、助言・指導により改善の可能性は無いかなども含め、総合的に判断を行うこととし、勧告の措置については空き家の所有者等に重大な不利益を及ぼすため、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討するとともに、「山形市空家等対策協議会」の意見を踏まえて判断します。

○勧告の対象

- ・指導した場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されていない
- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れが大きいと認められる
- ・指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるか否か

○勧告の判断基準

- ・所有者等により改善に係る措置がなされた形跡が見られるか否か
- ・指導時からさらに悪化しているか
- ・特定空家等に該当することとなる予兆があるか
- ・複数回の指導をしたが、改善が見られない
- ・十分な猶予期限を与え、指導により措置をとることを求めたものの、その期限内に必要な措置がとられなかった

ガイドライン(抜粋)

第3章 管理不全空家等に対する措置

3. 管理不全空家等の所有者等への指導(法第13条第1項)

(2)措置の内容等の検討

市町村長の指導により、その対象となった管理不全空家等の状態が改善された場合は、指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。また、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず、管理不全の状態になる可能性もあるため、市町村において、定期的に指導した管理不全空家等の状態を確認することが適切である。

指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該管理不全空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

(2-2)「特定空家等に対する措置」(勧告等)の判断基準

法律に基づく指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合は、繰り返し助言・指導を行うべきか、勧告以降の措置（勧告、命令、代執行等）を行うべきかを検討します。

なお、命令や代執行等については不利益処分であるとともに、勧告が行われた住宅のある土地については固定資産税の特例が除外されるなど、経済的な不利益が生じることとなるため、さらに慎重な手続きが求められます。

判断に際しては、認定の判断において考慮した悪影響の程度と危険等の切迫性に加え、助言・指導により改善の可能性は無いかなども含め、総合的に判断を行うこととし「勧告以降の措置」については、空き家の所有者等に重大な不利益を及ぼすため、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討するとともに、山形市空家等対策計画の規定により、「山形市空家等対策協議会」の意見を踏まえて判断します。

① 悪影響の程度と危険等の切迫性

○ 判断基準

空家等が周囲に与えている（又は予見される）悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか

○ 判断に当たり考慮すべき事項

- ・ 悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など
- ・ 危険等の切迫性（人体への影響など）
- ・ 周辺住民や第三者の意見（町内会や近隣住民の声など）

② 所有者等の対応状況

○ 判断基準

助言・指導により改善の見込みがあるか

ガイドライン(抜粋)

第4章 特定空家等に対する措置

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導(法第 22 条第1項)

(2)措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。

なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

(3)「管理不全空家等への措置後の対応

管理不全空家等の所有者が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認できれば、勧告をしている場合には当該勧告を撤回するとともに、管理不全空家等でなくなったと認められる日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係部局にも情報提供を行います。

特に税務部局に対しては、勧告が撤回された場合、要件を満たす家屋の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を情報提供する必要があります。

一方で、管理不全空家等として勧告したが、改善されずに状態が悪化した場合、特定空家等に該当するかの判断を行います。特定空家等と判断された場合、再度特定空家等としての助言・指導を行います。

なお、この際、固定資産税等の特例措置は、管理不全空家等に対して行った勧告を撤回していない限り、解除された状態となります。

判定表(表)

調査日 台帳番号 空き家住所 調査者

〔項目Ⅰ〕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

(ⅰ)建築物の構造、躯体に係る部分

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	点数
1	構造一般の程度	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	(1) 基礎、土台、柱又ははり	ア 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	100	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、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		
		ウ 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) 外壁又は界壁	ア 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		
		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、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		
	(3) 屋根	ア 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		
		イ 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垂れ下がったもの	25		
		ウ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	(1) 外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
		イ 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) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10
(ⅰ)の合計					点

(ⅱ)門、塀、屋外階段等に係る部分

評定区分		評定内容	評点	最高評点	点数
1	門・塀・屋外階段	ア ひび割れ、破損、腐食等が見られるもの	25	50	
		イ 傾斜している又は既に一部倒壊している、破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高いもの	50		
2	看板、手すり、バルコニー、その他突出物	ア 支持材や表面材などに破損、腐食が見られるもの	15	25	
		イ 既に脱落や転倒、落下等が見られる、支持部材や表面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高いもの	25		
(ii)の合計					

(ⅲ)擁壁、立木に係る部分

評価区分		評価内容	評価点	最高評価点	点数
1	擁壁	ア 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見られる、擁壁の水抜き穴の清掃等がされておらず、排水不良が見られるもの	50	100	
		イ 擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出、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のあるもの	100		
2	立木	ア 大枝の剪定、補助がされておらず、折れ又は腐朽が見られるもの	50	100	
		イ 著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる、大枝の脱落又は飛散が見られる、著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られるもの	100		
(iii)の合計					

<<(ⅰ)+(ⅱ)+(ⅲ)>>の合計

項目Ⅰ※1

□A 0点

□B 1～49点

□C 50～99点

□D 100点～

判定表(裏)

〔項目Ⅱ〕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」		「管理不全空家等」
判断項目	箇所		状態	状態
1. 石綿の飛散		☐	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
2. 健康被害の誘発	(1)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	☐ 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	
	(2)害虫等	☐	敷地から著しく多数の蚊、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、多数の腐敗したごみ等	
	(3)動物の糞尿等	☐	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の常態的な敷地等への動物の棲みつき	
〔項目Ⅲ〕適正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」		「管理不全空家等」
判断項目	箇所		状態	状態
1. 建物の景観		☐	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
2. 敷地の景観		☐	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
〔項目Ⅳ〕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」		「管理不全空家等」
判断項目	箇所		状態	状態
1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備	☐	排水設備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	
	動物の糞尿等又はごみ等	☐	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	☐ 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
		☐	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	
2. 不法侵入の発生		☐	不法侵入の形跡	☐ 開口部等の破損等
		☐	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	
3. 落雪による通行障害等の発生		☐	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
		☐	落下のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
4. 立木等による破損・通行障害等の発生		☐	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
5. 動物等による騒音の発生		☐	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
6. 動物等の侵入等の発生		☐	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
その他				
項目Ⅱ～Ⅳの状態に該当するとみなせる個別事案				
備考 (管理の状態など具体的に記載)				
項目Ⅱ～Ⅳ※2		☐ チェックあり ☐ チェックなし ☐ その他()		
「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断※5		☐ 管理不全空家等※3		☐ 特定空家等※4
		(判断理由)		

※1 項目Ⅰは、Cランク(50～99点)は「管理不全空家等」の候補、Dランク(100点以上)は「特定空家等」の候補となる。

※2 項目Ⅱ～Ⅳは、1つでもチェックがある場合は「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補となる。

※3 「管理不全空家等」は、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことが可能

※4 「特定空家等」は、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことが可能

※5 項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空き家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他状況も勘案した総合的な判断」も考慮し、総合的に判断

(別紙2)管理不全空家等・特定空家等の判定のポイント

(i)建築物の構造、躯体に係る部分

(1) 構造一般の程度

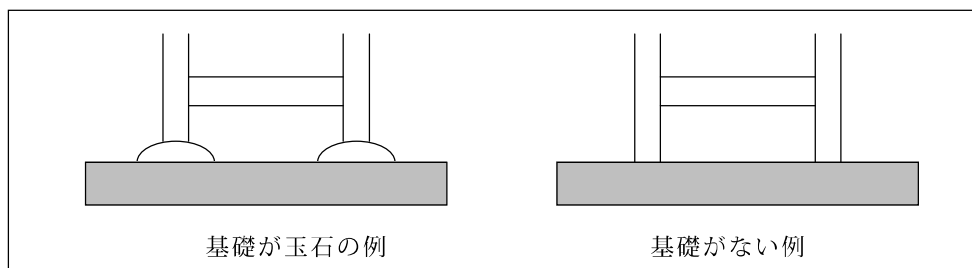
この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

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 点) |
| ロ．構造耐力上主要な部分である基礎がないもの：(20 点) |

【着眼点等】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
- ・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

- | |
|--------------------|
| 外壁の構造が粗悪なもの：(25 点) |
|--------------------|

【着眼点等】

- ・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料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、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損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に補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

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 点)
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 点)
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 点)

【着眼点等】

- ・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度(表3の太字部分)であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表3 外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 評定内容	25 点	50 点	100 点
柱	傾斜している※	著しく傾斜している※	腐朽、破損又は変形が著しい※
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎	—	不同沈下がある※	腐朽、破損又は変形が著しい※

- ・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

- また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25 点）及びロ（50 点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100 点）は修理不能と認められるものとする。
- 一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100 点）と評定する。
- 一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
- なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「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））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、桝組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「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））より要点部分を抜粋

- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する）。

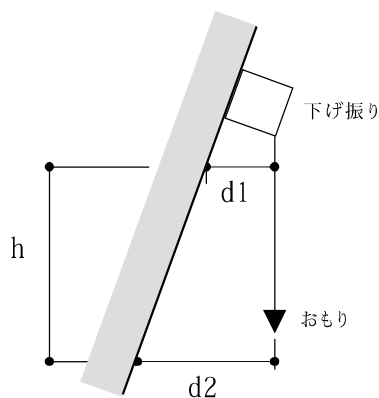
	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{ mm}$	住家の損害割合を 50 % とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{ mm} \leq (d/h) \leq 60\text{ mm}$	傾斜による損害割合 15 % とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{ mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

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

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



② 外壁

- イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：(15 点)
- ロ 外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 点)

【着眼点等】

- ・ 評価に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部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どうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入によ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）と評価することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露
出するとともに、壁体を貫通する
穴を生じている例

③ 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 点)
- 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ったもの：(25 点)
- ハ 屋根が著しく変形したもの：(50 点)

【着眼点等】

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・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などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ（25 点）と評定することが考えられる。
- ・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ（50 点）と評定することが考えられる。



瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例



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



軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(3) 防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

イ 延焼のおそれのある外壁があるもの：(10 点)

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 点)

【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。
- ・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう（図1参照）。
- ・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

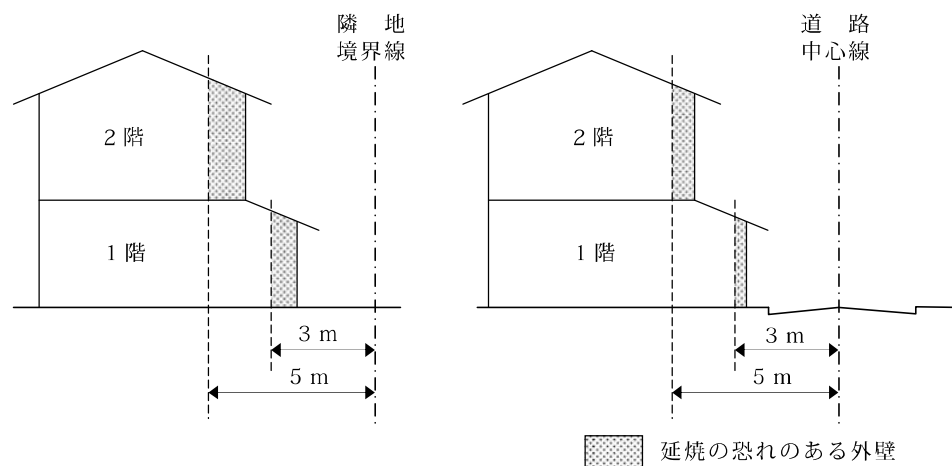


図1 延焼のおそれのある部分

- 延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
- なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：(10 点)

【着眼点等】

- 屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第 2 2 条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
- しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評価項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評価を行うこととしている。
- 可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

(4) 排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：(10 点)

【着眼点等】

- ・ 本評価内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評価することとしている。
- ・ 雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。



雨樋が壊れており、機能的には雨樋はないと同様の例

(ii) 門、塀、屋外階段等に係る部分

1 門・塀・屋外階段

ガイドライン抜粋

【状態の例】

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほど著しい門、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

○ポイント

門や塀などに破損が発生しているかにより判断する。既に倒壊している場合や倒壊の恐れが高い場合は 50 点、それ以外の軽度な破損が見られる場合は 25 点とする。

○判断例

【25 点】腐朽・破損等がある

- ・ひび割れ、破損、腐食等が見られる



ひび割れが発生している (25 点)

【50 点】腐朽・破損等により倒壊のおそれがある

- ・傾斜している又は既に一部倒壊している
- ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い



既に倒壊している (50 点)



既に倒壊している (50 点)



塀の傾斜

2 看板、手すり、バルコニー、その他突出物

ガイドライン抜粋

※「イ.屋根ふき材、ひさし又は軒」と同じ

○ポイント

二次的な部材等について腐朽等が見られるか、またその腐朽等により剥落や転倒、脱落などのおそれがあるかを判断する。配点は、劣化が見られるが転倒や落下の恐れが低い場合は 15 点、劣化により転倒や落下のおそれがある場合は 25 点とする。

○判断例

【15 点】腐朽・破損等がある

- ・支持材や表面材などに破損、腐食が見られる



看板の腐食

【25 点】腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある

- ・既に脱落や転倒、落下等が見られる
- ・支持部材や表面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高い



屋上の高架水槽に落下のおそれ



テレビアンテナの落下のおそれ



設備機器の落下（落下済み）

(iii) 擁壁、立木に係る部分

1 擁壁

ガイドライン抜粋

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

○ポイント

擁壁の腐朽、破損等が発生しているかにより判断する。小規模な劣化等や水のしみ出し、排水不良が見られる場合は 50 点、大規模な劣化等や著しい変状が見られる場合は 100 点とする。

また、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）を参考に老朽化などによる宅地擁壁の危険度を総合的に評価することも考えられる。マニュアル（案）の危険度評価区分『大』に該当し、変状等の程度が顕著で危険な擁壁の場合は 100 点とする。

○判断例

【50 点】小規模な劣化等がある

- ・ 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見られる。
- ・ 擁壁の水抜き穴の清掃等がされておらず、排水不良が見られる。



水抜き穴の清掃未実施



擁壁のひび割れ



水のしみ出し

【100 点】大規模な劣化等がある

- ・ 擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出
- ・ 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



崩壊の恐れが高い



崩壊のおそれが高い

2 立木

ガイドライン抜粋

(特定空家等)

- 倒壊のおそれのあるほど著しい立木の傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- 立木の大枝の飛散
- 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

(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
- 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

○ポイント

立木の管理状況、腐朽や傾斜の度合により判断する。管理の不足が見られる場合は 50 点、管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある場合は 100 点とする。

○判断例

【50 点】管理の不足がみられる

- ・ 大枝の剪定、補強がされておらず、折れ又は腐朽が見られる



大枝の腐食

【100 点】管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある。

- ・ 著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる
- ・ 大枝の脱落又は飛散が見られる
- ・ 著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られる



著しい立木の傾斜



著しい大枝の折れ又は腐食



著しい大枝の折れ又は腐食

■出典一覧

○総務省 山形行政監視行政相談センター

空き家の適正管理に関する調査（地域計画調査）／平成 26 年 12 月

(<https://www.soumu.go.jp/kanku/tohoku/yamagata/hyouka.html>)

写真 No. 6, 7, 8, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 32, 33, 34, 37, 38, 41

○一般財団法人消防防災科学センター

災害写真データベース (http://www.saigaichousa-db-isad.jp/drsdb_photo/photoSearch.do)

写真 No. 1, 3, 4, 5, 9, 20, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 39, 43, 50

○国土交通省 国土技術政策総合研究所

災害調査報告 (<https://www.nilim.go.jp/lab/bbg/saigai/>)

写真 No. 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 35, 36, 40, 42

街路樹の倒伏対策の手引き第 2 版 (<https://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1059.htm>)

写真 No. 49, 51, 52

都市研究部都市防災研究室 既存造成宅地擁壁の老朽化診断目視点検調査要領

(<https://www.nilim.go.jp/lab/jdg/index.htm>)

写真 No. 47

○国土交通省ウェブサイト

わが家の宅地点検②～擁壁編～ (https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000065.html)

写真 No. 45, 46, 48

「屋外広告物の安全点検に関する指針（案）」（平成 29 年 7 月）

(https://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/crd_townscape_tk_000012.html)

写真 No. 44

○国土交通省ウェブサイト

地方公共団体の空き家対策の取組事例 平成 28 年度調査

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000042.html)

写真 No. 53, 54

○国土交通省住宅局 住環境整備室

外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）／平成 23 年 12 月