

白井市
管理不全空家等及び特定空家等
判定基準

令和 4 年 4 月策定
(令和 8 年 3 月改定)

目次

1. はじめに	P. 1
2. 主な用語の定義	P. 1
3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断	P. 1
4. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	P. 2
5. 管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定に関する考え方	P. 3
6. 管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定方法	P. 3
7. 判定表①（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準	P. 5
様式集	P. 6
判定表①	P. 7
判定表②	P. 8
判定表③	P. 9
総合判定表	P. 10
資料集	P. 11
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）（国土交通省） 抜粋	
〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準	P. 12
〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準	P. 16
〔別紙3〕景観悪化に関して参考となる基準	P. 18
〔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	P. 19

1. はじめに

管理不全空家等及び特定空家等の判断については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）第22条第16項に基づき国土交通省が定めた「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「ガイドライン」という。）において、参考となる基準が示されています。

本市においての空き家数は横ばい傾向にありますが、特に長年放置されて適正に管理されていない空家等は、周辺に著しい悪影響や危険等をもたらすため、「特定空家等」に対し、改善に向けた助言や指導等をしていく必要があります。

令和7年4月に改訂した「（第2次）白井市空家等対策計画」では、特定空家等の判定基準に加え管理不全空家等の判定基準も定めることとしており、このたび「白井市特定空家等判定基準」を改定し「白井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。）を定めるものです。

なお、判定基準は、千葉県すまいづくり協議会が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に、特定空家等の候補であるかを判定するためのチェックリスト等を取りまとめたものです。

そのため、判定基準は、特定空家等又は管理不全空家等の候補であるかを判定する基準とします。

2. 主な用語の定義

判定基準における用語の定義は、法に基づくものとします。

（1）空家等（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。

（2）管理不全空家等（法第13条第1項）

適切な管理が行われなかった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恐れのある状態にあると認められる空家等をいう。

（3）特定空家等（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。

3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断

空家等が特定空家等又は管理不全空家等に該当するかの判断は、市の裁量の余地が大きいことから、法第8条に基づく協議会に意見を求めた上で、ガイドラインを参考に行うものとします。

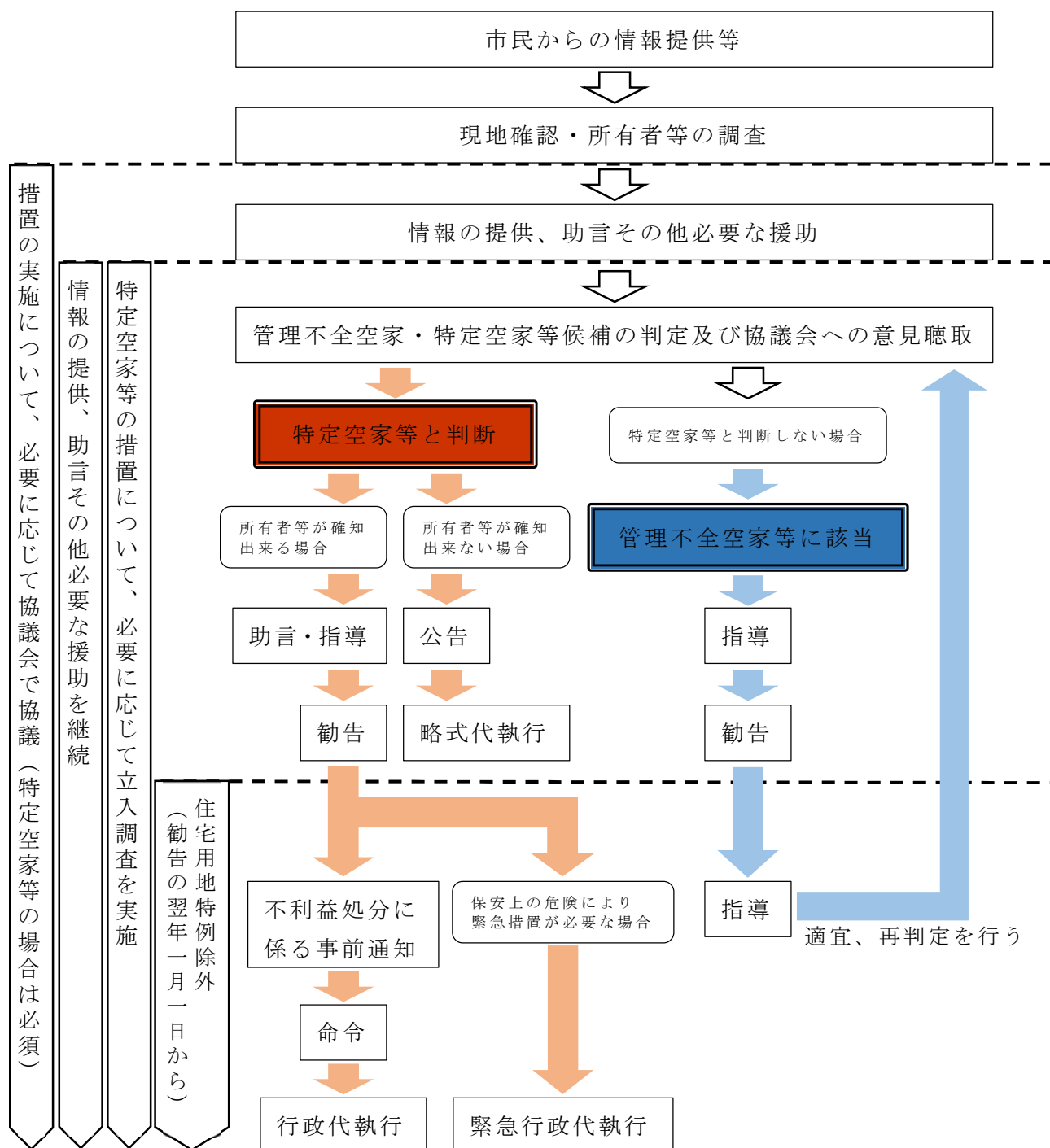
4. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

特定空家等又は管理不全空家等に該当するものについては、速やかな措置が必要となることから、市は、特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に対して、法に基づき除却や修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

また、特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に対して、勧告を行った場合は、当該敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

ただし、特定空家等に対する措置を実施する場合には、市の裁量の余地が大きいことから、法第8条に基づく協議会の意見を求め、手続を適切に行います。

【管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ】



5. 管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定に関する考え方

市の空家対策の基本的な考え方としては、法第5条に規定されているように、所有者等に空家等を管理する責務があるものとしています。従って、市では適切な管理がなされていない空家等に対して、法第12条の規定に基づき、その所有者等に情報の提供や助言を行い、適切な管理を促すことを基本とします。

そのうえで、適切な管理が図られる見込みのない空家等について、管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定をするものとしします。

判定については、空家等の状況に加え、周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し、悪影響の範囲・程度、危険の切迫性等を勘案して、判定する必要があります。

そのため、市街化区域と市街化調整区域の区分を判定に取り入れ、地域の特性に応じながら、総合的に判定するものとしします。

6. 管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定方法

管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定方法は、3つの判定表(別添)を組み合わせて、判定します。

【判定表①】

「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」について判定し、建物の倒壊・損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

(B) 敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準をもとに判定する。

【判定表②】

「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」と「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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

【判定表③】

「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定し、周囲の景観と不調和な状態に応じて評価する。

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判定し、それ以外を「管理不全空家等候補」と判定する。

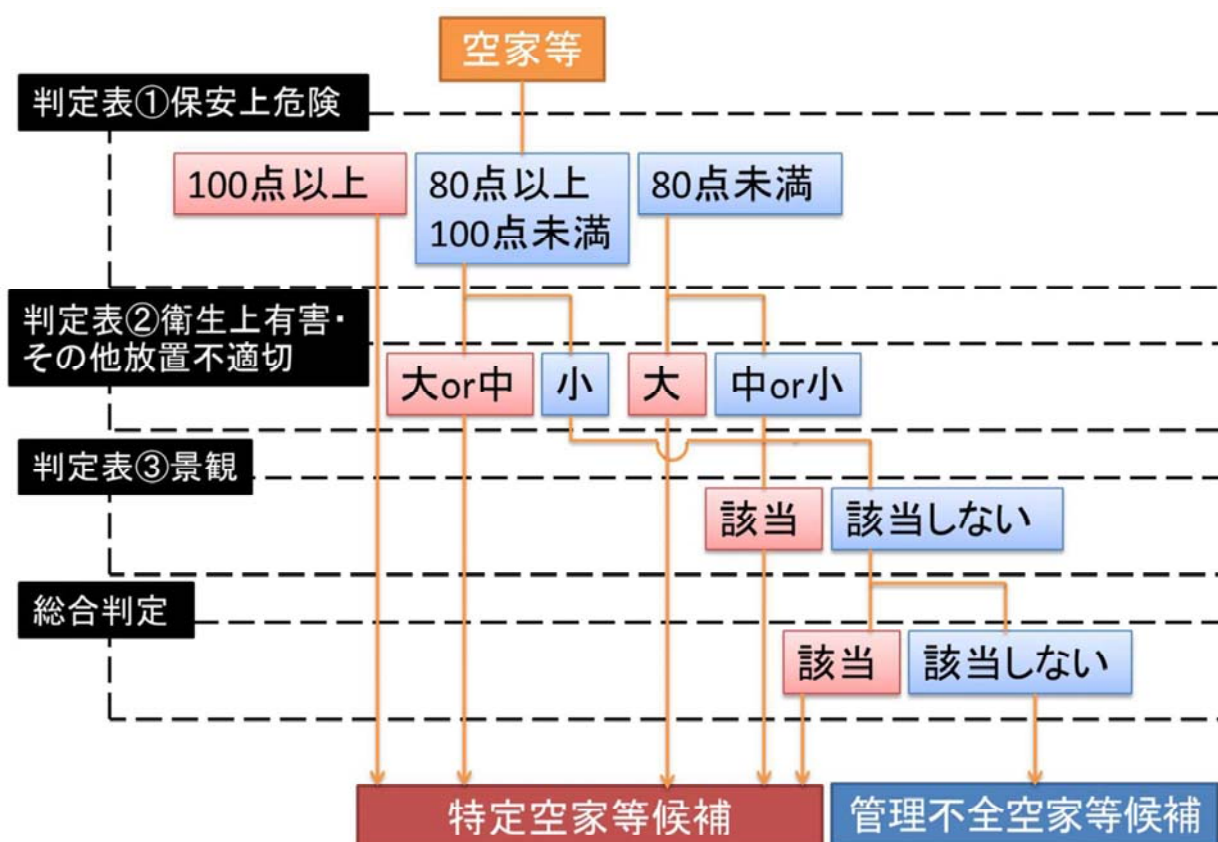
1. 【判定表①】の点数が100点以上
2. 【判定表①】の点数が80点以上のもので
【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
4. 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
5. 総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判定したもの

(注) 判定はいずれも【判定表①】から【判定表③】の全てを確認した上で、これらを総合的に判断する。

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ

			衛生上有害・その他放置が不適切【判定表②】		
			大	中	小
			今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い又は既に及ぼしている	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い又は無い
保安上危険【判定表①】	100点以上	倒壊・崩落等の危険性が高い	特定空家等候補		
	80点以上 100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
	80点未満	当面は倒壊・崩落の危険性が低い又は無い	管理不全空家等候補		

特定空家等候補判定フロー

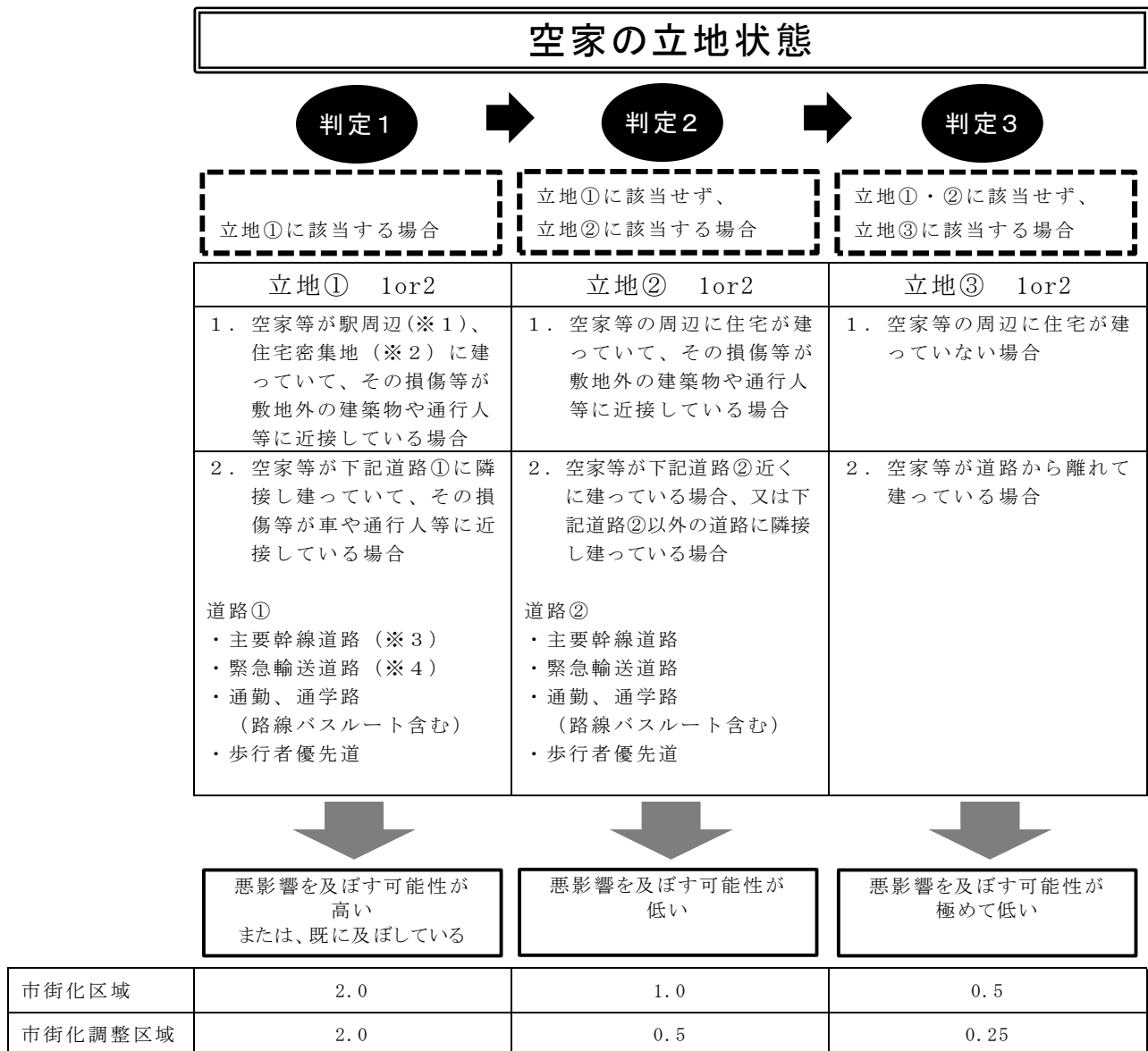


※ P 3 （注） のとおり、判定表は全て確認すること。

7. 判定表①（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準

空家等の立地状態を判定1から判定3まで順番に、敷地外への悪影響を及ぼす可能性を判定し、空家等の立地区域に応じて（B）敷地外への悪影響が及ぼす範囲係数を決定します。

なお、内容的に重複する項目もあることから、範囲係数は総合的に判断します。



※1 駅周辺とは、直線距離で半径500m以内とする。

※2 住宅密集地とは、国勢調査で設定される人口集中地区（D I D）とする。

※3 主要幹線道路とは、国・県道、1・2級市道である。

※4 緊急輸送道路とは、県が指定する国道16号、464号、白井停車場線（県道）の一部、国道16号富塚地先から工業団地までの間及び工業団地内市道一部である。

様式集

「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」			該 当 な し	(A)現状においての損傷等の程度						(B)敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数 (上段は市街化区域 下段は市街化調整区域に適用)			(C)	(D)	(E)	
				大		中		小		2.0	1.0	0.5	項目別 点 数	最高得点	(E) 総得点	
										2.0	0.5	0.25				
				項目		変形等が著しく崩壊等の 危険があるもの	数ヶ所該当する場合や、 傾斜が著しいなど、大規 模な修理を要するもの	一部傾斜や損傷等があ り、簡易な修理、養生を 要するもの	既に悪影響を及 ぼしている。また は、及ぼす可能性 が高い	悪影響を及ぼす 可能性が低い	悪影響を及ぼす 可能性が極めて 低い	(A)X(B)				(C)の内、 項目で最 も高い点 数
建築物	著しい傾斜	基礎に不同沈下	100	50	25											
		柱が傾斜														
	構造耐力上主 要な部分の損 傷等	基礎が破損又は変形	100	50	25											
		土台が腐朽又は破損														
		基礎と土台のずれ														
		柱、梁、筋かいが腐朽、破損又は変形	100	50	25											
		柱と梁のずれ														
屋根 外 壁 等	屋根ふき材、ひ さし又は軒	屋根が変形	50	25	15											
		屋根葺材の剥落														
		軒の裏板、たる木等の腐朽														
		軒の垂れ下り														
		雨樋の垂れ下がり														
	外 壁	壁体を貫通する穴	50	25	15											
		外壁仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出														
		外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き														
	看板・給湯設 備・屋上水槽等	看板仕上げ材の剥落	50	25	15											
		看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒														
		看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落														
		看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食														
	屋外階段また はバルコニー	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	50	25	15											
		屋外階段、バルコニーの傾斜														
	門または塀	門、塀の傾斜	50	25	15											
		門、塀のひび割れ、破損														
	擁壁	擁壁表面の水のしみ出し、流出	100	50	25											
		擁壁の水抜き穴の詰まり														
		擁壁のひび割れ														

別添 判定表②

調査日： 年 月 日

管理番号： _____

担当者： _____

「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」		敷地外への悪影響度			
		該当 なし	大	中	小
項目	今後敷地外に悪影響 が及ぶ可能性が高い 又は既に及ぼしている		敷地外に悪影響が及ぶ 可能性が低い	山間部等にあり敷地外 に悪影響が及ぶ可能 性が極めて低い	
建築物又は、設備等の破 損等によるものが原因	吹き付け石綿等の飛散				
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流 出、臭気の発生				
	排水等の流出による臭気の発生				
ごみ等の放置、不法投棄が 原因	臭気の発生				
	多数のねずみ、はえ、蚊等の発生				

「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」		敷地外への悪影響度			
		該当 なし	大	中	小
項目	今後敷地外に悪影響 が及ぶ可能性が高い 又は既に及ぼしている		敷地外に悪影響が及ぶ 可能性が低い	山間部等にあり敷地外 に悪影響が及ぶ可能 性が極めて低い	
立木等が原因	立木等の倒壊、枝等の散乱				
	立木等の越境による通行等の妨げ				
住みついた動物等が原因	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異臭が発生				
	動物の毛又は羽毛の大量の飛散				
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生				
	住みついた動物が周辺の土地、家屋へ侵入				
	シロアリの大量発生				
建築物等の不適切な管理等が原因	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入できる状態での放置				
	土砂等の大量流出				

別添 判定表③

調査日： 年 月 日

管理番号： _____

担当者： _____

「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」	該当
屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	する / しない
多数の窓ガラスが割れたまま放置	する / しない
看板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	する / しない
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	する / しない
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	する / しない

特定空家等候補及び管理不全空家等候補判定結果 担当者:

管理番号:

判定日: 年 月 日

空家等 基礎情報	所在地	住所			
		土地地番			
	建築時期	□判明(年 月 日) □推定(年 月頃) □不明			
	構造	□木造 □軽量鉄骨造 □S造 □RC造 □SRC造 □不明			
	現行用途	□住居 □店舗 □事務所 □倉庫 □その他() □不明			
	空家になった時期	□判明(年 月 日頃) □不明			
	用途地域	□市街化区域() □市街化調整区域			
	接道	□有() □無			
	開発許可	□有(年 月 日、許可用途:) □無			
	建築確認	□有(年 月 日、主要用途:) □無			
	登記有無	□有 □無 □未確認			
	再建築	□可 □不可			
所有者 情報	氏名		生年月日	年 月 日(歳)	
	住所				
	電話番号	携帯電話: 、固定電話:			
	その他				
管理者 情報	氏名		生年月日	年 月 日(歳)	
	住所				
	電話番号	携帯電話: 、固定電話:			
	その他				
個別判定	判定表①	保安上の危険性	危険性: □ ≥ 100点 > □ ≥ 80点 > □		点
	判定表②	衛生・生活環境上の有害性	有害性: □大 □中 □小 □該当なし		
	判定表③	景観の調和性	／ 5 項目該当		
	その他				
総合判定	特定空家等候補に該当する		管理不全空家等候補に該当する		
判定理由					

資料集

〔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） | <ul style="list-style-type: none">・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） | <ul style="list-style-type: none">・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） | <ul style="list-style-type: none">・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） | <ul style="list-style-type: none">・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） | <ul style="list-style-type: none">・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

- | | |
|-------------|--|
| (特 定 空 家 等) | ・ 立木の大枝の脱落
・ 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 |
| (管理不全空家等) | ・ 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 |
| (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

以下に掲げる状態の例であって部材等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。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- | | |
|-------------|--|
| (特 定 空 家 等) | ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
・ 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 |
| (管理不全空家等) | ・ 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 |
| (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) | ・ 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 |
| (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。 |

〔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
- (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
- 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下ろし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 |