

「①特定空家等と認められる状態の有無」の詳細な判断基準

参考：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・令和5年12月）①～②特定空家等と認められることが予見される状態である

	特定空家	管理不全空家	備考
1. 「そのまま放置すれば倒壊等若しくは安全上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断基準			
建築物が若しくは安全上危険となるおそれがある			
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある			
イ 建築物の著しい傾斜	【建築物の倒壊】 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜（1/20超が目安）	-	【建築物の倒壊】 ・傾斜を判断する際は、2層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。
ロ 屋根	【建築物の倒壊】 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形 【部材等の落下】 ・屋根ふき材の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 【部材等の飛散】 ・屋根ふき材の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	【建築物の倒壊】 ・屋根の変形 ・雨水浸入の痕跡 【部材等の落下】 ・屋根ふき材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 【部材等の飛散】 ・屋根ふき材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	【建築物の倒壊】 ・屋根の変形は、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。 ・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。 ・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。
ハ 外壁	【建築物の倒壊】 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落若しくは脱落 【部材等の落下】 ・外装材の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 【部材等の飛散】 ・外装材の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい外装材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	【建築物の倒壊】 ・外装材の剥落若しくは脱落 ・雨水浸入の痕跡 【部材等の落下】 ・外壁上部の外装材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 【部材等の飛散】 ・外装材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	【建築物の倒壊】 ・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。 ・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。 【部材等の落下】 ・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の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。
ニ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
基礎及び土台	【建築物の倒壊】 ・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	【建築物の倒壊】 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
柱、梁、筋交、柱と梁の接合部			
(2) 門、塙、屋外階段等が倒壊、脱落等するおそれがある。			
イ 門又は塙	【建築物の倒壊】 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塙、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 【部材等の落下】 ・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 【部材等の飛散】 ・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看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 【軒、バルコニーその他の突出物】 ・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	【建築物の倒壊】 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 【部材等の落下】 ・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 【部材等の飛散】 ・看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 【軒、バルコニーその他の突出物】 ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	【軒、バルコニーその他の突出物】 ・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。
ロ 屋外階段またはバルコニー			
ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等			
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	【擁壁の崩壊】 ・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	【擁壁の崩壊】 ・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	【擁壁の崩壊】 ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・隣接状況）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。
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」であるか否かの判断基準			
建築物または設備等の破損等が原因で、著しく衛生上有害となるおそれがある			
吹付け石綿（アスベスト）等が飛散し暴露する可能性が高い状態にある	【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	【石綿の飛散】 ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
排水設備の設置、破損等による汚水の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	【健康被害の誘発】 ・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 【汚水等による悪臭の発生】 ・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	【健康被害の誘発】 ・排水設備の破損等 【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	
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、著しく衛生上有害となるおそれがある			
多数の蚊、ねずみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	【健康被害の誘発】 ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	-	
常態的な水たまりや、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	【健康被害の誘発】 ・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 【汚水等による悪臭の発生】 ・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	【健康被害の誘発】 ・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 【汚水等による悪臭の発生】 ・騒音、清掃等がなされておらず、多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	

3.「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」であるか否かの判断基準			
適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている	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状態となっている	-	-
	周囲の景観と著しく不調和な状態である		
	屋根や外壁等が汚物や落雪等によって外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている 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	・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	・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
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている		
4.「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」であるか否かの判断基準			
不法侵入が発生しているまたは、発生するおそれがある	不法侵入の形跡がある	-	-
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	・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	・開口部等の破損等
	落雪により、通行障害等が発生している		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	・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	・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
立木が原因で、以下の状態にある	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	【倒壊】 ・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 【落下】 ・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 【飛散】 ・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枝の折れ又は腐朽	【倒壊】 ・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 【落下】 ・立木の枝の折定、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】 ・立木の枝の折定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている	・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	・立木の枝の折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
	空家等に生み出した動物等が原因で、以下の状態にある		
	動物等の鳴き声等その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	【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ぎ等	【動物等による騒音の発生】 ・騒音等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつぎが敷地等に認められる状態
動物等のふん尿その他の汚物の放置により臭害が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	動物等のふん尿その他の汚物の放置により臭害が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	【動物等の糞尿等】 ・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等の棲みつぎ 【汚水等による悪臭の発生】 ・敷地等の動物等の糞尿による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物等の糞尿等	【動物等の糞尿等】 ・騒音等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつぎが敷地等に認められる状態 【汚水等による悪臭の発生】 ・騒音、清掃等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつぎが敷地等に認められる状態
	敷地外に動物等の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	-	-
	生み出した動物等が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	【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ぎ	【動物等の侵入等の発生】 ・騒音等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつぎが敷地等に認められる状態
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	-	-
建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある			
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している			
		-	-