

久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル(案)

初版：令和 3年 5月
改訂：令和 8年 3月

久喜市

はじめに

久喜市**管理不全空家等及び特定空家等**判定方法マニュアル（以下「マニュアル」という。）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**項の規定に基づいて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。）の中で、「**管理不全空家等**」「**特定空家等**」の判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕～〔別紙4〕を参考に、法第**13**条及び第**22**条に基づく措置を講ずる「**管理不全空家等**」「**特定空家等**」を判定する際の参考となることを目的に、チェックリスト等を取りまとめたものである。

法第**13**条及び第**22**条の規定に基づき、「**管理不全空家等**」「**特定空家等**」に対する措置は、市町村が講ずることとされており、また、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により、「**管理不全空家等**」「**特定空家等**」に対応することが適当であるとされている。よって、本マニュアルは、固有の判断基準の設定や調査項目を追加する等、市の考え方に応じたものとなる。

なお、本マニュアルは、市町村による法第**13**条及び第**22**条に基づく措置を講ずる「**管理不全空家等**」「**特定空家等**」の判定に資することを目的としており、法第2条の規定に基づく「空家等」の判定がなされたことを前提として作成している。「空家等」の判定に当たっては、法第2条や「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」、国が実施したガイドライン（案）に係るパブリックコメントの結果※から、下記のとおりとされている。

※ 『「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）（案）』に関するパブリックコメントの募集の結果について（平成27年5月26日 国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

用語の定義

○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。

○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的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（法第13条第1項）

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空家等をいう。

立入調査等の方法

○管理不全空家等調査の場合

法第9条第1項により、外観目視により空家等の状況を確認する。調査は、担当課が行い、空家等の状況に応じて、空家等対策関係課と連携して行う。

○特定空家等調査の場合

法第9条第2項により、所有者等の同意を得た上で、担当課、建築士などの建築物の専門的知識を有する職員及び担当課が委任する者により実施する。空家等の状況に応じて、担当課、空家等対策関係課等が連携して実施する。調査の際は、同条第4項による立入調査員証を携帯し、必要に応じて提示する。

なお、所有者等に同意を得ることが困難なときは、この限りでない。

「空家等」の判定

- 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態である。
(概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。)
- 「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使用していないことが長期間にわたって(概ね年間を通じて)継続している状態」であるか否か。
- 建築物等として意図をもって使用していれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。
- 「使用」と「管理」と区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
- 建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」に該当しない。

【「空家等」に該当する例】

- 年に1度部屋の空気の入れ替えに来て「使用」している。
- 当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に1泊し「使用」している。
- 賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する。
※上記の事例は、使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられる。単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。

【「空家等」に該当しない例】

- 物置として「使用」している。
- 概ね月1回以上利用している。
- 盆・暮れに利用している。
※当該家屋を住居として使用するものではないものの、現に意図をもって使用されており「居住その他の使用」がなされていると考えられることから、一般に「空家等」には該当しないと考えられる。

目 次

久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル について	05
1. 久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法 マニュアルチェックリスト	09
〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準	
1. 建築物等の倒壊	
(1) 建築物	11
(2) 門、塀、屋外階段等	14
(3) 立木	15
2. 擁壁の崩壊	16
3. 部材等の落下	
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	17
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	18
(3) 立木の枝	19
4. 部材等の飛散	
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	20
(2) 立木の枝	22
〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準	
1. 石綿の飛散	23
2. 健康被害の誘発	
(1) 汚水等	24
(2) 害虫等	25
(3) 動物の糞尿等	26
〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準	27
〔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	
1. 汚水等による悪臭の発生	28
2. 不法侵入の発生	29
3. 落雪による通行障害等の発生	30
4. 立木等による破損・通行障害等の発生	31
5. 動物等による騒音、侵入の発生	32
チェックリスト②周囲への影響と危険の切迫性に該当する調査項目 判定表及び個別判定	33

久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアルについて

久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアルについて

本マニュアルの構成は以下のとおりである。

- 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を示す

〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づくチェックリスト（P11～）
 チェックリストの判定①及び②に該当する管理不全空家等又は特定空家等は、法第13条又は第22条の規定に基づく措置を講ずべき管理不全空家等又は特定空家等と考えています。

- チェックリストを用いた調査結果に基づく、管理不全空家等又は特定空家等の判定方法を示す調査項目判定表及び個別判定（P33）

■チェックリストと調査項目判定表及び個別判定の使用方法

【使用方法の概要】

調査項目①の判定と、②周辺への影響と危険の切迫性の判定の両方に該当する項目があることを要件として、管理不全空家等又は特定空家等に該当するかを総合的に判定する。

【調査項目①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険の切迫性②の判定方法】

- ガイドライン第2章（2）①②③④を参考に現地調査等に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容を含めて判定する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及び範囲を適宜判断した上で判定する。

調査項目	① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性 （通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性）	
	特定空家等	管理不全空家等	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。	○	○	○
2	基礎が不同沈下または建築物の傾斜が確認できる。	○	○	○
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。	×	×	×
4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。	×	×	×
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。	×	×	×
6	管理不全 構造部材に破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等が発生している。	○	○	○
7	等不全 室内への雨水の侵入又は構造部材が雨水等により腐朽している。	○	○	○
調査結果		該当項目番号		処理方法
①のみ該当		7		
②が該当	(A)に○	1、2		P33.判定表に記入
	(B)に○	6		P33.判定表に記入

【調査項目判定表及び個別判定表（P33）による判定方法】

（1）特定空家等

チェックリストによる判定を各項目毎に担当課において行い、調査項目判定表の特定空家等に該当する項目がある場合は、庁内会議及び空家等対策協議会における協議の際に、調査項目判定表及び個別判定表を用いて判定を行う。（特定空家等の判定は最終的に市が判断する。）

（2）管理不全空家等

チェックリストによる判定が各項目毎に担当課において行われ、調査項目判定表の管理不全空家等のみ該当項目番号がある場合は、管理不全空家等と判定する。また、特定空家等に該当項目番号がある場合で、個別判定により、特定空家等に該当しないと判断した場合は、管理不全空家等と判定する。

（3）空家等

チェックリストによる判定が各項目毎に担当課において行われ、調査項目判定表に該当する項目がない場合は、空家等と判定する。場合によっては、法第12条の規定に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努める。

【その他】

チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していく。

久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル チェックリストの見方

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

- 1. 建築物等の倒壊
 - (1) 建築物
 - ※建築物の傾斜の視点

【チェックリスト項目】
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として示す。【別紙1】～【別紙4】に基づき例示毎にシートを作成しました。

調査項目	判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。	○	○
2	基礎が不同沈下または建築物の傾斜が確認できる。	○	○
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。	×	×
4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。	×	×
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。	×	×
6	構造部材に破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等が発生している。	○	○
7	室内への雨水の侵入又は構造部材が雨水等により腐朽している。	○	○
調査結果		該当項目番号	
①のみ該当		7	
②が該当	(A)に○	1、2	
	(B)に○	6	
処理方法			
		P33. 判定表に記入	
		P33. 判定表に記入	

【判定②】
左記の調査項目のうち、①の判定に該当した項目について、ガイドライン第2章(2)に基づく周辺への影響と危険の切迫性を判定し、該当する場合、②判定に「○」、該当しない場合「×」でチェックします。②の欄に【○】がついた場合は、該当番号をP33.判定表に記入します。②の欄に「○」がつかなかった場合は、管理不全空家等及び特定空家等に該当しないものとしします。

【判定①】

調査項目はガイドラインの基準等を踏まえて列記しています。また、本調査項目は目視での確認を想定しており、調査の結果、各項目に該当する場合は、右欄の①判定に「○」でチェックしていきます。

なお、調査項目に該当するかの判定方法として、独自で項目毎に度合いを設定して一定の基準以上を該当とする方法が考えられますが、本マニュアルでは、軽度なものであっても、調査項目に該当すれば、判定欄にチェックを記入することが望ましいと考えています。（本調査項目への該当が即管理不全空家等又は特定空家等と判定される構成とはしていません）

また、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき調査項目がある場合は、協議会等で協議した上で、調査項目に内容を追記して、チェックリストを更新して、運用していくことが考えられます。

久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル
 調査項目判定表及び個別判定の見方

チェックリスト②周辺への影響と危険の切迫性に該当する調査項目判定表

チェックリスト②周辺への影響と危険の切迫性に該当する調査項目を記入する。

		調査項目番号			
		管理不全空家等		特定空家等	
別紙1	1 (1)				
	(2)				
	(3)				
	2				
別紙2	3 (1)				
	(2)				
	(3)				
別紙3	4 (1)				
	(2)				
	(3)				
別紙4	1				
	2				
	3				
	4				
	5				

【管理不全空家等又は特定空家等に該当した調査項目判定表】
 チェックリストにより、管理不全空家等又は特定空家等の調査項目に、②周辺への影響と危険の切迫性が該当するものについて、チェックリスト毎に該当する調査項目の番号を記入して整理します。
 記入された調査項目番号がない場合は「空家等」、管理不全空家等のみ該当する場合は「管理不全空家等」と判定し、特定空家等に該当する項目番号がある場合は、「個別判定」へ移ります。

- 該当項目番号がない場合 → 空家等と判定
- 該当項目番号が管理不全空家等のみの場合 → 管理不全空家等と判定
- 該当項目番号に特定空家等が含まれる場合 → 個別判定へ

個別判定

(空家等が国ガイドライン 第1章に掲げる(イ)～(ニ)等に該当するの、個別判断)

【別紙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があるか否かの判断に際して参考となる基準

個別判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

【別紙2】「そのまま放置すれば著しく衛生上有害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

個別判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

【別紙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に際して参考となる基準

個別判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

【別紙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に際して参考となる基準

個別判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

【個別判定】

調査項目判定表に、特定空家等に該当する項目番号がある場合は、個別判定を用い、ガイドライン第1章1に掲げる(イ)～(ニ)等に該当するの、担当課における判定及び庁内会議、法第8条の規定に基づく協議会において、協議を行います。(管理不全空家等及び特定空家等の認定は市の判断となります)協議の結果、該当する場合、右欄の判定に「○」でチェックして特定空家等と判定し、該当しない場合は「×」でチェックして管理不全空家等と判定します。

×の場合、管理不全空家等

○の場合、特定空家等
 ×の場合、管理不全空家等

個別判定結果について

個別判定の結果	個別判定の結果に至った事由
特定空家等	
管理不全空家等	

【個別判定結果について】

個別判定の結果を、管理不全空家等又は特定空家等の欄に「○」でチェックします。また、個別判定の結果に至った事由を記入します。

※法による協議会等において、管理不全空家等又は特定空家等の判定に対する意見などを受けている場合は、その内容も記載する。

(記入例1) 特定空家等と判定した場合

当該地は1年以上使用されておらず、空家等である。○に落下のおそれがあるほどの傷みや破損を確認でき近隣住民へ危険を及ぼす可能性もあるため特定空家等と判定する。

(記入例2) 管理不全空家等と判定した場合

当該地は1年以上使用されておらず、空家等である。○に傷みや破損を確認でき、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがあるため管理不全空家等と判定する。

1. 久喜市管理不全空家等及び特定空家等
判定方法マニュアル チェックリスト

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

※建築物の傾斜の視点

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	特定空家等	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。			
2		基礎に不同沈下又は建築物の倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が確認できる。			
3		木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4		鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5		鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6	管理不全空家等	室内への雨水の侵入の可能性又は構造部材が雨水等により腐朽している。			
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入	
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
 (1) 建築物
 ※屋根、外装材の視点

調査項目			① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
屋根	7	特定空家等	屋根に倒壊のおそれがあるほどの著しい落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。			
	8	特定空家等	屋根ふき材（瓦やトタンなど）に倒壊のおそれがあるほどの著しい剥落又は飛散がある。			
	9	管理不全空家等	屋根材の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。			
外装材	10	特定空家等	外装材に倒壊のおそれがあるほどの著しい剥落、腐朽、破損又は腐朽、破損等による剥落・飛散などが確認できる。			
	11	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
	12	特定空家等	外装材に倒壊のおそれがあるほどの著しく大きなひび等があり、外装材の脱落等の危険性が確認できる。			
	13	管理不全空家等	外装材、外壁の仕上げ材料に剥落、腐朽、破損又は腐朽、破損等による、剥落・飛散などのおそれがある。			
	14		外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりや腐朽、破損又は腐朽、破損等による、剥落・飛散などのおそれがある。			
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①のみ該当						
②に該当	(A) に○					P33. 判定表に記入
	(B) に○					P33. 判定表に記入

【調査記録】

【別紙1】 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
 (1) 建築物
 ※構造部材の視点

調査項目			① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 <small>通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性</small>	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
基礎・土台	15	特定空家等	基礎に倒壊のおそれがあるほどの著しく大きな亀裂や多数のひび割れ、破損又は変形が確認できる。			
	16		土台に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐朽、腐食、破損、変形又は蟻害が確認できる。			
	17		基礎に倒壊のおそれがあるほどの著しい土台のずれが確認できる。			
	18		直接地面に接する土台又は掘立柱等に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐朽、破損又は蟻害が確認できる。			
	19	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が確認できる。				
	20	管理不全空家等	基礎、土台に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
柱・はり	21	特定空家等	柱、はり、筋かいに倒壊のおそれがあるほどの著しく大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、腐食、破損、変形又は蟻害が確認できる。			
	22		柱とはりに倒壊のおそれがあるほどの著しいずれ又は脱落が確認できる。			
	23		柱とはりの接合部に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐食、脱落が確認できる。			
		24	管理不全空家等	柱、はりに破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。		
壁	25	特定空家等	壁体に倒壊のおそれがあるほどの著しい破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。 (例：壁体を貫通する穴など)			
	26	管理不全空家等	壁体に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					/	
②に該当	(A) に○				P33. 判定表に記入	
	(B) に○				P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙1】 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
 (2) 門、塀、屋外階段等

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 <small>通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性</small>		
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)	
門・塀	1	特定空家等	門又は塀に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が確認できる。			
	2		門又は塀に倒壊のおそれがあるほどの著しいひび割れ、破損、腐朽、腐食、蟻害又は構造部材同士にずれが生じている。			
	3		門扉、門柱、支柱、塀に倒壊のおそれがあるほどの著しいさび、変形、ぐらつき等がある。			
	4	管理不全空家等	コンクリート、ブロック等の塀に倒壊のおそれがあるほどの著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
	5		塀と控え柱・壁の接続部に倒壊のおそれがあるほどの著しい亀裂等がある。又は離れている。			
	6		基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に倒壊のおそれがあるほどの相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
	7	塀の基礎部に倒壊のおそれがあるほどの著しい亀裂等がある。				
	8	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、腐朽、ゆるみ又は構造部材同士にずれ等が生じている。				
	9	門又は塀の構造部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
屋外階段	10	特定空家等	屋外階段に倒壊のおそれがあるほどの傾斜が確認できる。			
	11		屋外階段に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐朽、腐食、蟻害、破損、脱落又は構造部材同士にずれが生じている。			
	12		屋外階段に歩行上支障があるひび割れ、さび、腐食、腐食等がある。			
	13	管理不全空家等	屋外階段の手すりや格子にぐらつき、傾きがある。			
	14		屋外階段のブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。			
	15		屋外階段の構造部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
調査結果		該当項目番号		処理方法		
①のみ該当						
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入		
	(B) に○			P33. 判定表に記入		

【調査記録】

--	--

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
(3) 立木

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性			
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)
1	特定空家等	立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある。				
2		立木の幹に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐朽がある。				
3	管理不全空家等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽がある。				
4		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)」(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を参考にする。				
5						
6						
7						
8						
9						
10						
調査結果		該当項目番号	処理方法			
①のみ該当						
②に該当	(A)に○		P33. 判定表に記入			
	(B)に○		P33. 判定表に記入			

【調査記録】

【別紙1】 保安上危険に関して参考となる基準

2. 擁壁の崩壊

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
		1	特定空家等	擁壁の一部の崩壊又は著しく土砂が流出している。	
2	特定空家等	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している。			
3	管理不全空家等	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
4		擁壁部材が変状、ひび割れしている。			
5		擁壁の水抜き穴の掃除等がなされておらず、排水不良が認められる。			
6		「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）に基づき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。（管理不全空家等、特定空家等両方に係る内容）			
7					
8					
9					
10					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入	
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

調査項目			① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性					
				外壁の破損等により第三者の侵入や火災等の危険性がある。		外壁の落下により通行人や近隣住民等へ被害が及ぶ可能性がある。			
				特定空家等	管理不全空家等	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)
外装材・屋根ふき材	1	特定空家等	外装材、屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は脱落している。						
	2	特定空家等	外壁上部の外装材、屋根ふき材に落下のおそれがあるほどの著しい破損（大きなひび等）又はその支持部材が破損、腐食等している。						
	3	管理不全空家等	外壁上部の外装材、屋根ふき材の浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐食等している。						
手すり材・看板等	4	特定空家等	手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等又はその仕上げ材料が剥落、脱落している。						
	5	特定空家等	上部に存する手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等が落下のおそれがあるほどの著しい破損又はその支持部材が破損、腐食等している。						
	6	管理不全空家等	上部に存する手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等が破損又はその支持部材が破損、腐食等している。						
その他	7	特定空家等	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管、窓、戸袋など屋根や外壁等にある建物の付属物が剥落又は脱落している。						
	8	特定空家等	屋根や外壁上部に存するこれらに落下のおそれがあるほどの著しい破損又はその支持部材が破損、腐食等している。						
	9	特定空家等	その他著しく保安上危険（落下）となるおそれがある。（対象箇所：）						
	10	管理不全空家等	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管、窓、戸袋など屋根や外壁上部等にある建物の付属物の支持部材が破損、腐食等している。						
調査結果			該当項目番号	処理方法					
①のみ該当									
②に該当	(A) に○			P33.判定表に記入					
	(B) に○			P33.判定表に記入					

【調査記録】

--	--

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下
 (2) 軒、バルコニーその他の突出物

調査項目			① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
軒	1	特定空家等	軒又はひさしが脱落又は垂れ下がっている。			
	2	特定空家等	軒又はひさしに落下のおそれがあるほどの著しい腐朽、破損、剥落や傾斜が確認できる。			
	3	管理不全空家等	軒又はひさしの支持部分（裏板、たる木等）に破損、腐朽等がある。			
バルコニー	4	特定空家等	バルコニーその他の突出物が腐食、破損又は脱落している。			
	5	特定空家等	バルコニーその他の突出物に落下のおそれがあるほどの傾きが確認できる。			
	6	特定空家等	バルコニーその他の突出物又はこれらの支持部分に落下のおそれがあるほどの破損、腐朽が確認できる。			
	7	管理不全空家等	バルコニーその他の突出物の手すりや格子にぐらつき、傾きがある。			
	8	管理不全空家等	バルコニーその他の突出物のブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。			
	9	管理不全空家等	バルコニーその他の突出物の支持部分に破損、腐朽等がある。			
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①のみ該当						
②に該当	(A) に○					P33. 判定表に記入
	(B) に○					P33. 判定表に記入

【調査記録】

【別紙1】 保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下
 (3) 立木の枝

調査項目		① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性 <small>通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性</small>	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	特定空家等	立木の太枝が脱落している。			
2	特定空家等	立木上部の太枝に落下のおそれがあるほどの著しい折れ又は腐朽が生じている。			
3	管理不全空家等	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。			
4		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)」(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を参考にする。			
5					
6					
7					
8					
9					
10					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入	
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散
 (1) 屋根ふき材、外装材、看板等
 ※屋根ふき材、外装材の視点

調査項目			① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
屋根ふき材	1	特定空家等	屋根ふき材に飛散のおそれがあるほどの著しい破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等がある。			
	2	管理不全空家等	屋根ふき材が破損又は支持部材が破損、腐食している。			
外装材	3	特定空家等	外装材に飛散のおそれがあるほどの著しい破損（大きなひび等）又はこれらの支持部材の破損、腐食等がある。			
	4	管理不全空家等	外装材の浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐食等している。			
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①のみ該当						
②に該当	(A) に○				P33. 判定表に記入	
	(B) に○				P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙1】 保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

※看板、雨樋等の視点

調査項目			① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性	
					通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)
看板	5	特定空家等	看板が破損、転倒している。			
	6	特定空家等	看板の支持部材が飛散のおそれがあるほど著しく腐食や破損している。			
	7	管理不全空家等	看板又は支持部材が破損、腐食等している。			
雨樋	8	特定空家等	雨樋が垂れ下がっている。			
	9	特定空家等	飛散のおそれがあるほど著しく雨樋が破損又は支持部材が破損、腐食等している。			
	10	管理不全空家等	雨樋又は支持部材が破損、腐食等している。			
その他	11	特定空家等	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管、窓、戸袋など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより飛散のおそれがある。			
	12	特定空家等	その他著しく保安上危険（飛散）となるおそれがある。 (対象箇所：)			
	13	管理不全空家等	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管、窓、戸袋など屋根や外壁等にある建物の付属物の支持部材が破損、腐食等している。 (対象箇所：)			
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①のみ該当						
②に該当	(A) に○					P33. 判定表に記入
	(B) に○					P33. 判定表に記入

【調査記録】

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散
 (2) 立木の枝

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 <small>通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性</small>	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	特定空家等	立木の太枝が飛散している。			
2		立木の太枝に飛散のおそれがあるほどの著しい折れ又は腐朽が生じている。			
3	管理不全空家等	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。			
4		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)」(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を参考にする。			
5					
6					
7					
8					
9					
10					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入	
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙2】 衛生上有害に関して参考となる基準

1. 石綿の飛散

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性					
				吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、又は支障を及ぼすことが予見される			
				特定空家等	管理不全空家等	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)
1	特定空家等	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。							
2	特定空家等	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。							
3	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に破損等がある。							
4	全管理不全空家等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材に破損等がある。							
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
調査結果		該当項目番号		処理方法					
①のみ該当									
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入					
	(B) に○			P33. 判定表に記入					

【調査記録】

【別紙2】衛生上有害に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発
 (1) 汚水等
 ※排水設備の視点

調査項目		① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)
1	特定空家等	排水設備（浄化槽、排水桝、蓋等）の放置、破損等による汚物・汚水の流出、臭気の発生がある。			
2		放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
3		排水設備（浄化槽、排水桝、蓋等）に汚水等の流出のおそれがあるほど著しい破損等がある。			
4	管理不全空家等	排水設備（浄化槽、排水桝、蓋等）に破損等がある。			
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					
②に該当	(A)に○			P33. 判定表に記入	
	(B)に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙2】衛生上有害に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発
 (2) 害虫等
 ※ごみ、害虫の視点

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	特定空家等	敷地等からごみ等の放置、不法投棄等により著しく多数の害虫等が発生している。 (例：蚊、ねずみなど)			
2	特定空家等	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
3	特定空家等	敷地等に著しく多数の害虫等の発生のおそれがあるほどの常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等がある。 (例：蚊、ねずみなど)			
4	管理不全空家等	敷地内に常態化した水たまりが存在する。			
5	管理不全空家等	敷地内に多量の腐敗したごみ等が散乱している。			
6	管理不全空家等	大量の害虫等が発生している。 (例：スズメバチ、チャドクガ(毛虫)など)			
7	管理不全空家等	シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
8					
9					
10					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当				P33. 判定表に記入	
②に該当	(A) に○				
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙2】 衛生上有害に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発
 (3) 動物の糞尿等

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	特定空家等	敷地等に著しい量の動物の糞尿等がある。			
2	特定空家等	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的に敷地等に動物が棲みついている。			
3	管理不全空家等	敷地内に常態的な動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。			
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入	
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【別紙3】 景観悪化に関して参考となる基準

※景観法、建築物等の意匠、敷地の管理の視点

調査項目			① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
景観法	1	特定空家等	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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。			
	2	特定空家等	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める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。			
	3	特定空家等	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。			
建築物等の意匠	4	特定空家等	屋根や外壁等が汚物や落書き、色褪せ等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。			
	5	特定空家等	看板等が原型をとどめず、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。			
	6	管理不全空家等	屋根や外壁等が色褪せをしており、補修されていない。			
	7	管理不全空家等	看板等が色褪せ、破損又は汚損しており、補修されていない。			
敷地内の管理	8	特定空家等	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
	9	特定空家等	敷地内にごみ等が著しく散乱、山積したまま放置されている。			
	10	管理不全空家等	清掃等がなされておらず、敷地内に大量のごみ等が散乱又は山積みしている。			
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①のみ該当						
②に該当	(A)に○					P33. 判定表に記入
	(B)に○					P33. 判定表に記入

※景観計画や地域のルールとして、埼玉県景観条例、埼玉県景観計画、景観行政団体における景観条例や景観計画、景観協定等が挙げられます。どのようなルールの適用があるか、景観部局等に確認の上、判定することが望ましいと考えます。

【調査項目の例示】

- ・屋上設備が見える。
- ・敷地の遮蔽がなく資材等の堆積物が散乱していることが容易に見える状態。

★ 調査記録に「○」を付けた根拠を記載することを必須とする。

【調査記録】

【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

1. 汚水等による悪臭の発生
※排水設備、動物の棲みつきの視点

調査項目			① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
排水設備	1	特定空家等	排水設備（浄化槽、排水柵、蓋等）の汚水等により悪臭が発生している。			
	2	特定空家等	排水設備（浄化槽、排水柵、蓋等）に悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい破損がある。			
	3	管理不全空家等	排水設備（浄化槽、排水柵、蓋等）の破損等又は封水が切れている。			
動物・ごみ等	4	特定空家等	敷地等の動物等のふん尿や汚物、腐敗したごみ等による悪臭の発生がある。			
	5	特定空家等	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がある。			
	6	管理不全空家等	敷地内に常態的な動物の棲みつきが確認でき、駆除・清掃等の対策が取られた形跡がない。			
	7	管理不全空家等	敷地内に大量の腐敗したごみ等がある。			
	8	管理不全空家等	敷地内に動物の糞尿の痕跡がある。			
	9					
	10					
	11					
	12					
	13					
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①に該当						
②に該当	(A) に○				P33. 判定表に記入	
	(B) に○				P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【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

2. 不法侵入の発生
※保安面の視点

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	特定空家等	不法侵入の形跡がある。			
2	特定空家等	門扉の開放や開口部（窓ガラス等）等に不特定者が容易に侵入できるほどの著しい破損が見られる状態で放置されている。			
3	全管理不全空家等	開口部（窓ガラス等）等に破損がある。			
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①に該当					
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入	
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【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

3. 落雪による通行障害等の発生
※落雪、雪止めの視点

調査項目			① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性 歩行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
落雪	1	特定空家等	頻繁な落雪の形跡がある。			
	2	特定空家等	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がある。			
	3	全管理空家等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる。			
雪止め	4	特定空家等	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
	5	全管理空家等	雪止めに破損等がある。			
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①に該当						
②に該当	(A) に○				P33. 判定表に記入	
	(B) に○				P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【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

4. 立木等による破損・通行障害等の発生
※立木の越境等の視点

調査項目			① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性	
					地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、又は支障を及ぼすことが予見される	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等(A)	管理不全空家等(B)
立木の越境	1	特定空家等	歩行者や車両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がある。			
	2	特定空家等	周囲の建築物の破損等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出しがある。			
	3	管理不全空家等	立木の枝等の剪定の形跡がなく、立木の枝等がはみ出している。			
立木の倒木・飛散・土砂	4	特定空家等	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。			
	5	特定空家等	立木の折れた枝等が道路や近隣等に著しく飛散している。			
	6	特定空家等	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。			
	7	管理不全空家等	枯損した立木及び枝等の管理・清掃がされていない。			
8						
9						
10						
調査結果			該当項目番号		処理方法	
①のみ該当						
②に該当	(A) に○				P33. 判定表に記入	
	(B) に○				P33. 判定表に記入	

【調査記録】

【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

5. 動物等による騒音、侵入の発生

調査項目		① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等 (A)	管理不全空家等 (B)
1	特定空家等	敷地等に著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物が棲みついている。			
2	特定空家等	敷地等に住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。			
3	特定空家等	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4	管理不全空家等	敷地内に常態的な動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。			
5	管理不全空家等	敷地内に動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
6					
7					
8					
9					
10					
11					
調査結果		該当項目番号		処理方法	
①のみ該当					
②に該当	(A) に○			P33. 判定表に記入	
	(B) に○			P33. 判定表に記入	

【調査記録】

チェックリスト②周辺への影響と危険の切迫性に該当する調査項目判定表
 チェックリスト②周辺への影響と危険の切迫性に該当する調査項目を記入する。

		調査項目番号							
		管理不全空家等				特定空家等			
別紙1	1 (1)								
	(2)								
	(3)								
	2								
	3 (1)								
	(2)								
	(3)								
別紙2	4 (1)								
	(2)								
	1								
別紙3	2 (1)								
	(2)								
	(3)								
別紙4	別紙3								
	1								
	2								
	3								
	4								
5									

- 該当項目番号がない場合 → 空家等と判定
- 管理不全空家等のみに該当項目番号がある場合 → 管理不全空家等と判定
- 特定空家等に該当項目番号がある場合 → 個別判定へ

個別判定

(空家等が国ガイドライン 第1章に掲げる (イ) ~ (二) 等に該当するのか、個別判断)

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

個別判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、管理不全空家等

〔別紙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に際して参考となる基準

個別判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、管理不全空家等

〔別紙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に際して参考となる基準

個別判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、管理不全空家等

〔別紙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に際して参考となる基準

個別判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、管理不全空家等

個別判定結果について

個別判定の結果	個別判定の結果に至った事由
特定空家等	
管理不全空家等	

久喜市管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル

初版：令和 3年 5月

改訂：令和 8年 3月

編集・発行 久喜市市民部交通住宅課