

葛城市内における管理不全空家等及び特定空家等の判断基準指針（評価指標等）

令和8年4月（案）

**葛城市内における
管理不全空家等及び
特定空家等の判断基準指針
（評価指標等）**

（案）

令和8年4月

目次

1 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準指針(評価指標等)の考え方.....	63
1.1 基本的な考え方.....	63
1.2 調査等から管理不全空家等及び特定空家等の措置への流れ.....	63
1.3 評価及び判断の考え方.....	64
2 評価項目及び評価指標案.....	66
2.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題.....	66
2.2 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題.....	68

1 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準指針（評価指標等）の考え方

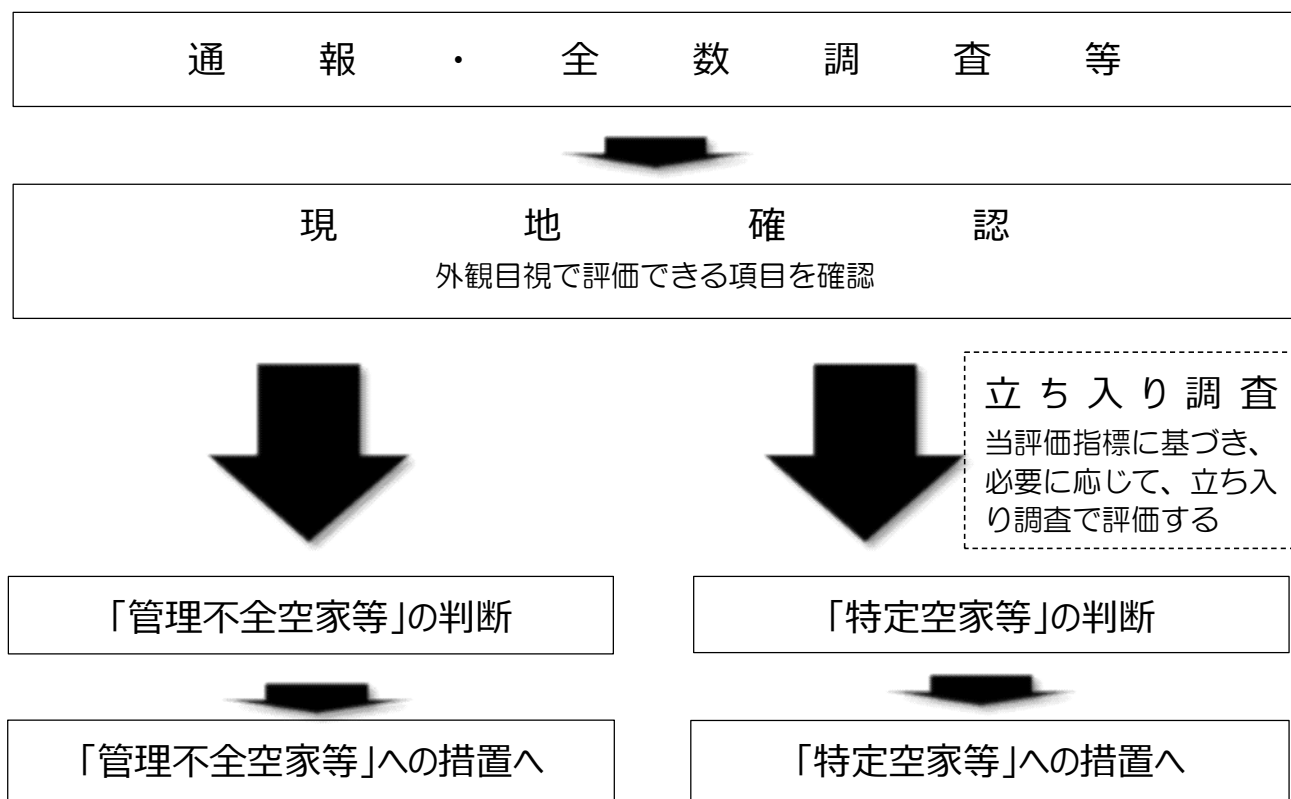
1.1 基本的な考え方

本指針は、以下の基本的な考え方に基づくものとする。

- ・ 本指針は、国土交通省「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）」等の考え方に基づくものとする。

1.2 調査等から管理不全空家等及び特定空家等の措置への流れ

当判断基準指針（評価指標等）は、以下の位置づけで作成している。



※協議会の意見等を聞いたうえで、判断基準等を策定することもできる。

※管理不全空家等の判断及び特定空家等の判断の際に、協議会の意見等を求めることもできる。

調査等から管理不全空家等及び特定空家等の措置への流れ

1.3 評価及び判断の考え方

1) 個別評価

空家の状態について、適正管理の必要性を表す「要適正管理度」と管理不適切な状態を与える「近隣への影響の有無」の2側面から個別評価を行う。次ページ以降に評価を行うための具体的な評価項目と評価指標案を掲載する。

各評価項目について、「要適正管理度」がA又はBであって、「近隣への影響」があるものに限って、「個別評価」をA又はBとする。（「近隣への影響」がないものについては、「個別評価」をA又はBとしない。）

なお、外観目視調査による場合など、判断が難しい評価項目等がある場合は、当該項目等の評価を省略する。

要適正管理度及び周囲への影響の有無の考え方

要適正管理度	A: 重大な課題を有するもの B: 課題を有するもの
近隣への影響の有無	近隣の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か（危険が生じる、不快に感じる）

個別評価の考え方

		近隣への影響の有無	
		有	無
要適正管理度	A	A	—
	B	B	—

2) 判断基準及び判断

個別評価の結果、以下の判断基準で管理不全空家等及び特定空家等を判断する。

また、この判断基準によらず同等と判断できる場合は、管理不全空家等及び特定空家等と判断することができるものとする。

判断基準及び判断の考え方

判断基準		判断
2.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題	Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判断する
	Bに該当するものが2つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	Bに該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。
2.2 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題	Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判断する
	Bに該当するものが2つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	Bに該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。

2 評価項目及び評価指標案

2.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

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

(1)建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

■建築物が倒壊等するおそれがある

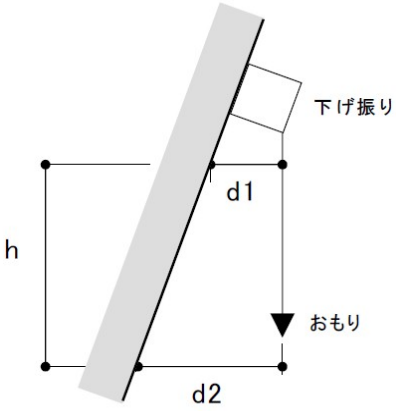
評価項目		評価の考え方	細項目	評価指標		近隣への影響	個別評価
				要適正管理度			
建築物の著しい傾斜		部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜が見られるかを評価	建物の傾斜	・ 建物の傾きが明らかに確認できる	A	□	
				・ 建物に 1/20 以上の傾斜がある	A		
				・ 建物に 1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある	B		
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎及び土台に大きな変形又は破損等が発生しているかを評価	基礎と土台のずれ	・ 土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある	A	□	
				・ 土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある	B		
			基礎の破損・変形等	・ 基礎に著しい(崩壊の危険性が感じられる)破損、変形が見られる	A	□	
				・ 基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる	B		
			土台等の腐食等	・ 土台等に著しい(崩壊の危険性が感じられる)腐食、損傷、蟻害等が見られる	A	□	
				・ 土台等に軽微とはいえない腐食、損傷、蟻害等が見られる	B		
	柱、はり、筋かい、柱との接合等	構造上主要な部分である柱、はり、筋かい等について、著しい損傷等が見られるか確認し、建築物の耐力等があるかを評価	主、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・ 複数の柱・はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱・はりにずれが発生している	A	□	
				・ 柱・はり、筋かいに局所的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱・はりにずれが発生しているものがある	B		

【参考】建物の傾斜の測定方法

建物の傾斜の測定方法は、柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行うことが想定される。

■下げ振りによる柱の傾斜の測定

$$\text{傾斜} = (d_2 - d_1) / h$$



出典：国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」

■屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
			要適正管理度		近隣への影響	
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根等について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋根等	・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□	
			・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている（軽微なものを除く）	B		
外壁	外壁について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	外壁	・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□	
			・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている（軽微なものを除く）	B		
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板や給湯設備、屋上水槽等について、転倒、飛散のおそれがないかを評価	看板、給湯設備等	・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□	
			・ 看板、給湯設備、屋上水槽等に破損又は支持部分の腐食等が見られる、看板の仕上材料が剥落している（軽微なものを除く）	B		
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーについて、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋外階段又はバルコニー	・ 屋外階段、バルコニーに腐食、破損、脱落、又は傾斜があり、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□	
			・ 屋外階段、バルコニーに軽微とはいえない腐食、破損、脱落、又は傾斜がある	B		
門又は塀	門又は塀について、倒壊、損傷等のおそれがないかを評価	門又は塀	・ 門、塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊・転倒・落下のおそれが非常に高い	A	□	
			・ 門、塀に軽微とはいえないひび割れ、破損又は傾斜がある	B		

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
擁壁が老朽化により、敷地の地盤の危険性がないかを評価 【参考となる考え方】宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)	以下のような状況が顕著であり、危険度が高い ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ ひび割れが発生している		A	□
	以下のような状況が見られる（軽微なものを除く） ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ ひび割れが発生している		B	

2.2 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

1)「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

(1) 建築物又は設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性について評価	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	A	□	
	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある。	B		
浄化槽、排水等の建築物又は設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・ 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がある	B	□	

(2) ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある	B	□	

2)「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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合していない

評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
		要適正管理度	近隣への影響	
景観計画や都市計画、地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	景観	以下のうち、いずれかに該当する ・ 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になっている ・ 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	B	☐

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である

評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
		要適正管理度	近隣への影響	
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	屋根 外壁 窓ガラス 看板 立木 ごみ	以下のうち、2つ以上に該当する ・ 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されている。 ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	B	☐

3)「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

(1) 立木が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
敷地内の立ち木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	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、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している		B □	

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
空き家に住みつく動物について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している		B □	

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
その他、生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	不審者の侵入	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割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		B □	
	落雪	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		B □	
	土砂等の流出	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		B □	

参考資料



建物の傾きが明らかに確認できる例
（建築物の著しい傾斜）



柱に局所的な亀裂やひび割れ等がある例
（柱、はり、筋かい、柱とはりの接合）



屋根、ふき材が剥落している例
（屋根ふき材、ひさし又は軒）



外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損
し下地が露出している、
壁体を貫通する穴がある例（外壁）



屋根が変形している、軒や雨樋が
垂れ下がっており、落下飛散の恐れがある例
（屋根ふき材、ひさし又は軒）



出典：国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き

葛城市空家等対策計画

令和 8 年 4 月発行

発行：葛城市

〒639-2195 奈良県葛城市柿本 166 番地

TEL: 0745-69-3001 FAX: 0745-69-6456
