

湖南省管理不全空家等認定基準

湖南省

目 次

I 背景と目的	1
1. 管理不全空家等の定義	1
2. 空家特措法に基づく措置	2
■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第13条措置対象の場合）	3
■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第12条助言等対象の場合）	3
II 管理不全空家等判断基準	4
○共通事項	4
[別紙1]チェックシート	5
[別紙2]チェックシート	7
[別紙3]チェックシート	9
[別紙4]チェックシート	11
[別紙5]判断基準に基づく評価結果シート	13
III 実態調査マニュアル（[別紙1][別紙4]の判断に当たっての参考資料）	14

I 背景と目的

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（以下「空家特措法」という。）は、平成 27 年 2 月 26 日からの一部施行を経て、同年 5 月 26 日に全面施行されました。

その後、令和 5 年の法改正により、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「管理不全空家等」と定義し、市町村長が所有者等に対して当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができることとしました。

併せて、空家特措法に基づく「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」（以下「指針」という。）、空家特措法に規定される「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」（以下「ガイドライン」という。）が改正されました。

ガイドラインでは、「市町村が「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等及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方が示されており、各市町村において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「管理不全空家等及び特定空家等」に対応することが適当である。」とされています。

空家特措法やガイドライン並びに令和 8 年 3 月に改定した「湖南省空家等対策計画」に基づき、管理不全空家等に対する措置を講じるうえで、空家等の破損の程度、市民の生活環境への影響度等を十分に勘案し、総合的に判断するための基準として、「湖南省管理不全空家等判定基準」を策定します。

1. 管理不全空家等の定義

「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。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。

「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と認められる空家等。

2. 空家特措法に基づく措置（関連条項抜粋）

法第9条第1項【外観目視調査】

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの空家特措法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

法第9条第2項【立入詳細調査】

市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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3項【所有者等へ立入調査の通知】

市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

法第12条【所有者等へ情報の提供、助言等】

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、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する。

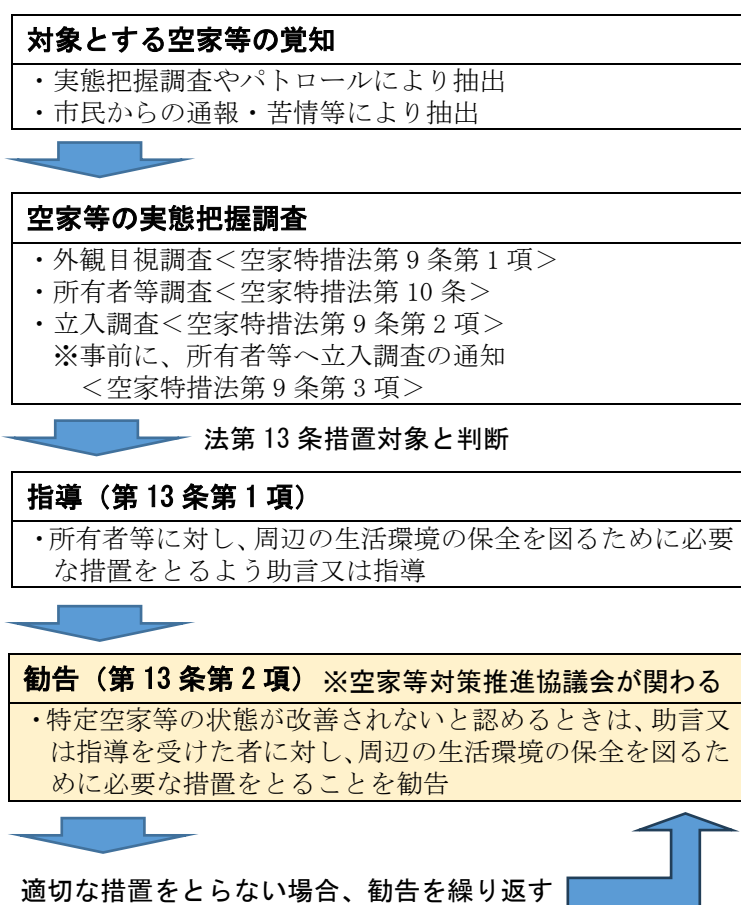
法第13条第1項【適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する指導】

市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

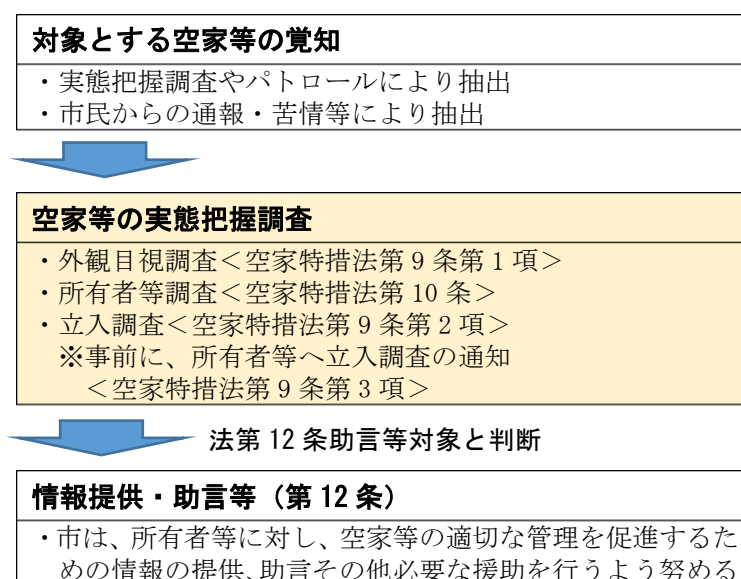
法第13条第2項【適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する勧告】

市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第13条措置対象の場合）



■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第12条助言等対象の場合）



Ⅱ 管理不全空家等判断基準

「空家等に対する措置フロー」（前頁）に従って、空家等に対する措置の検討や管理不全空家等の該当是非の判断等のため、外観目視調査や立入調査を実施する際には、平成23年12月に国土交通省住宅局住環境整備室が策定した「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」の記載内容を踏襲したうえで、ガイドライン等を参考に作成した次頁からの[別紙1]、[別紙2]、[別紙3]、[別紙4]のチェックシートにより行います。

- [別紙1] チェックシート
：保安上危険に関して「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」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- [別紙2] チェックシート
：衛生上有害に関して「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」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- [別紙3] チェックシート
：景観悪化に関して「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」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- [別紙4] チェックシート
：周辺への生活環境の保全への影響に関して「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」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- [別紙5] 判断基準に基づく評価結果シート
：判断基準に基づく評価結果を示すためのチェックシート

○共通事項

- ① 管理不全空家等の認定に係る判断は、ガイドラインを参考に作成した[別紙1]から[別紙4]のチェックシートにより行います。

※ [別紙1]から[別紙5]について、黄色網掛け部分はガイドラインに基づくもの、水色網掛け部分は湖南市独自で設定するものです。

調査番号	調査年月日	調査者

〔別紙 1〕チェックシート	
保安上危険に関して「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」であることを判断する際は、以下の状態に該当するか否かにより判断する。	
(1) - 1 建築物等の倒壊（建築物） (状態の例)	行政の チェック
① 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
② 建築物の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
③ 雨水浸入の痕跡があるため、建築物等の崩壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(1) - 2 建築物等の倒壊（門、塀、屋外階段等） (状態の例)	行政の チェック
① 門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(1) - 3 建築物等の倒壊（立木） (状態の例)	行政の チェック
① 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められ、立木の倒壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(2) 擁壁の崩壊 (状態の例)	行政の チェック
① 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認められるため、擁壁の崩壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
② 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ため、擁壁の崩壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(3) - 1 部材等の落下（外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等） (状態の例)	行政の チェック
① 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、腐食等が認められるため、部材等の落下に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(3) - 2 部材等の落下（軒、バルコニーその他の突出物） (状態の例)	行政の チェック
① 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が認められるため、部材等の落下に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(3) - 3 部材等の落下（立木の枝） (状態の例)	行政の チェック
① 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められるため、部材等の落下に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(4) - 1 部材等の飛散（屋根ふき材、外装材、看板等） (状態の例)	行政の チェック
① 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、腐食等が認められるため、部材等の飛散に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(4) - 2 部材等の飛散（立木の枝） (状態の例)	行政の チェック
① 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められるため、部材等の飛散に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
○調査所見	

[別紙1]チェックシート

区分	項目	点数	判断基準	チェック欄
【別紙1】 (1)-1①	屋根、外装材	0	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落はない	
		30	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (1)-1②	建築物の構造部材	0	建築物の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等はない	
		30	建築物の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	建築物の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (1)-1③	雨水侵入痕跡	0	雨水侵入の痕跡はない	
		30	雨水侵入の痕跡が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	雨水侵入の痕跡が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (1)-2①	門、塀、屋外階段等の構造部材	0	門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等はない	
		30	門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (1)-3①	立木	0	立木の伐採、補強等がなされている、又は腐朽はない	
		30	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (2)①	擁壁の劣化状況	0	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状はない	
		30	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が、当面は経過観察で問題ない	
		100	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、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (2)②	擁壁の排水状況	0	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされており、排水不良が認められない	
		30	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が、当面は経過観察で問題ない	
		100	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、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (3)-1①	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	0	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、腐食等はない	
		30	上記部材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	上記部材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (3)-2①	軒、バルコニーその他の突出物	0	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等はない	
		30	上記部分に破損、腐朽等が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	上記部分に破損、腐朽等が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (3)-3①	立木の枝	0	立木の枝の剪定、補強がなされている、又は折れや腐朽はない	
		30	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (4)-1①	屋根ふき材、外装材、看板等	0	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、腐食等はない	
		30	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、腐食等が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	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、腐食等が見られ、早急な対応が必要である	
【別紙1】 (4)-2①	立木の枝	0	立木の枝の剪定、補強がなされている、又は折れや腐朽はない	
		30	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が見られるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が見られ、早急な対応が必要である	

○調査所見

調査番号	調査年月日	調査者

〔別紙 2〕チェックシート	
衛生上有害に関して「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」であることを判断する際は、以下の状態に該当するか否かにより判断する。	
(1) 石綿の飛散 (状態の例)	行政の チェック
① 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
(2) 健康被害の誘発 (状態の例)	行政の チェック
① 排水設備の破損等による汚水等の問題に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
② 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ため、害虫等の問題に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
③ 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ため、動物の糞尿等の問題に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	

○調査所見

[別紙2]チェックシート

区分	項目	点数	判断基準	チェック欄
【別紙2】 (1)①	石綿	0	石綿の使用は確認できない	
		50	石綿の使用が目視により確認できるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	石綿の使用が目視により確認でき、早急な対応が必要である	
【別紙2】 (2)①	汚水等	0	汚水等の流出による臭気の発生はない	
		20	汚水等の流出が疑われるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	汚水等の流出が疑われ、早急な対応が必要である	
【別紙2】 (2)②	害虫等	0	害虫等の発生はない	
		20	害虫等の発生が疑われるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	害虫等の発生が疑われ、早急な対応が必要である	
【別紙2】 (2)③	動物の糞尿等	0	動物の糞尿等は確認できない	
		20	動物の糞尿等が確認できるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	動物の糞尿等が確認でき、早急な対応が必要である	

○調査所見

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔別紙 3〕チェックシート

景観悪化に関して「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」であることを判断する際は、以下の状態に該当するか否かにより判断する。

(1) 景観の悪化 (状態の例)		行政の チェック
①	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ため、景観の悪化に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
②	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ため、景観の悪化に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	

○調査所見

[別紙3]チェックシート

区分	項目	点数	判断基準	チェック欄
【別紙3】 (1)①	建物、工 作物等	0	屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損はない	
		50	屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が目視により確認できるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が目視により確認でき、早急な対応が必要である	
【別紙3】 (1)②	敷地内のごみ等	0	敷地内に、散乱又は山積したごみ等はない	
		50	敷地内に、散乱又は山積したごみ等が目視により確認できるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	敷地内に、散乱又は山積したごみ等が目視により確認でき、早急な対応が必要である	

○調査所見

調査番号 調査年月日 調査者

--	--	--

〔別紙4〕チェックシート	
<p>周辺への生活環境の保全への影響に関して「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」であることを判断する際は、以下の状態に該当するか否かにより判断する。</p>	
<p>(1) 汚水等による悪臭の発生 (状態の例)</p>	行政の チェック
① 排水設備の破損等又は封水切れによる、悪臭の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
② 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ため、悪臭の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
<p>(2) 不法侵入の発生 (状態の例)</p>	行政の チェック
① 開口部等の破損等により、不法侵入の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
<p>(3) 落雪による通行障害等の発生 (状態の例)</p>	行政の チェック
① 通常の雪下ろしがなされていないことにより、落雪による通行障害等の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
② 雪止めの破損等により、落雪による通行障害等の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
<p>(4) 立木等による破損・通行障害・迷惑等の発生 (状態の例)</p>	行政の チェック
① 立木等の管理が十分になされておらず、立木の枝葉（落枝葉含む）や雑草、その他の私物等のみ出しが認められるため、破損・通行障害・迷惑等の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
<p>(5) 動物等による騒音の発生 (状態の例)</p>	行政の チェック
① 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ため、騒音の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	
<p>(6) 動物等の侵入の発生 (状態の例)</p>	行政の チェック
① 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ため、動物の侵入の発生に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	

○調査所見

[別紙4]チェックシート

区分	項目	点数	判断基準	チェック欄
【別紙4】 (1)①	排水設備等	0	排水設備等からの臭気はない	
		30	排水施設等からの臭気の発生があるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	排水施設等からの悪臭の発生があり、早急な対応が必要である	
【別紙4】 (1)②	敷地内	0	常態的な動物の棲みつき 又は多量の腐敗したごみ等は敷地等に認められない	
		30	動物やごみによる臭気の発生があるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	動物やごみによる臭気の発生があり、早急な対応が必要である	
【別紙4】 (2)①	開口部等	0	開口部等の破損等はない	
		30	開口部等の破損等はあるが、不法侵入の発生のおそれはなく、当面は経過観察で問題ない	
		100	開口部等の破損等があり、不法侵入の発生が懸念されるため、早急な対応が必要である	
【別紙4】 (3)①	屋根雪	0	屋根雪はない	
		30	屋根雪があるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	屋根雪があり、早急な対応が必要である	
【別紙4】 (3)②	雪止め等	0	雪止めの破損等はない	
		30	雪止めの破損等があるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	雪止めの破損等があり、早急な対応が必要である	
【別紙4】 (4)①	立木、雑草、その他私物	0	立木の枝葉(落枝葉含む)や雑草、私物等のはみ出しはない	
		30	立木の枝葉(落枝葉含む)や雑草、私物等がはみ出しているが、当面は経過観察で問題ない	
		100	立木の枝葉(落枝葉含む)や雑草、私物等がはみ出しており、早急な対応が必要である	
【別紙4】 (5)①	動物の鳴き声	0	動物の鳴き声その他の音は聞こえない	
		30	動物の鳴き声その他の音が聞こえるが、当面は経過観察で問題ない	
		100	動物の鳴き声その他の音が頻繁に聞こえ、早急な対応が必要である	
【別紙4】 (6)①	動物の棲みつき	0	動物の棲みつきはない	
		30	動物が棲みついているが、当面は経過観察で問題ない	
		100	動物が棲みつき、敷地の内外を出入りしており、早急な対応が必要である	

○調査所見

[別紙5] 判断基準に基づく評価結果シート

※判断基準に基づく評価結果の求め方

1. 空家等の状態の確認

判断基準	「管理不全空家等」に非該当	「管理不全空家等」に該当
[別紙1～4] の各チェックシート	100点未満	100点以上

2. 周辺への影響度（日常的な気象条件・生活環境下での状態を評価）の確認

判断基準	影響なし	影響あり
[別紙1～4] の各チェックシート	敷地外に影響が及ばない	敷地外に影響が及ぶ

3. 判断基準に基づく評価結果の確認

1. 空家等の状態	2. 周辺への影響度	
	影響なし	影響あり
「管理不全空家等」に非該当	経過観察	法12条助言等対象
「管理不全空家等」に該当	法12条助言等対象	法13条措置対象



[別紙5] 判断基準に基づく評価結果シート

判断基準	判断基準に基づく評価結果	チェック欄
[別紙1] チェックシート	経過観察又は法12条助言等対象	
	法13条措置対象	
[別紙2] チェックシート	経過観察又は法12条助言等対象	
	法13条措置対象	
[別紙3] チェックシート	経過観察又は法12条助言等対象	
	法13条措置対象	
[別紙4] チェックシート	経過観察又は法12条助言等対象	
	法13条措置対象	

〇×☒

- ・「経過観察」とは、次回の実態把握調査又はパトロールの実施まで、現状のままとするものである。
- ・「法 12 条助言等対象」とは、市が、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める対象とするものである。
- ・「法 13 条措置対象」とは、市長が、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等に関し、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導又は勧告をすることができる対象とするものである。

Ⅲ 実態調査マニュアル（[別紙1]の判断にあたっての参考資料）

[別紙1]チェックシート関連

保安上危険に関して「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」

(1) - 1 建築物等の倒壊（建築物）

①屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



屋根の変形



外装材の脱落

②建築物の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



はりの破損



柱・はり接合部の腐朽

③雨水浸入の痕跡があるため、建築物等の崩壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態

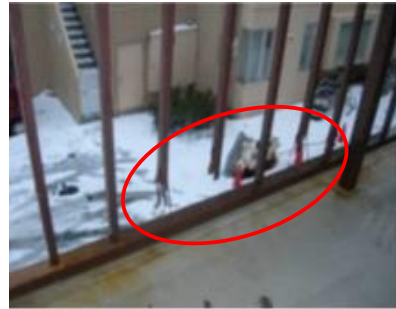


(1) - 2 建築物等の倒壊（門、塀、屋外階段等）

①門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



塀の破損



バルコニー手摺の破損

(1) - 3 建築物等の倒壊（立木）

①立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められ、立木の倒壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



腐朽力のあるキノコの発生



土壌との隙間

(2) 擁壁の崩壊

①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認められるため、擁壁の崩壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



②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ため、擁壁の崩壊に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



(3) - 1 部材等の落下（外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等）

①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、腐食等が認められるため、部材等の落下に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



(3) - 2 部材等の落下（軒、バルコニーその他の突出物）

①軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が認められるため、部材等の落下に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



(3) - 3 部材等の落下（立木の枝）

①立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められるため、部材等の落下に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



立木の太枝の落下



立木の枝の折れ

(4) - 1 部材等の飛散 (屋根ふき材、外装材、看板等)

①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、腐食等が認められるため、部材等の飛散に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



(4) - 2 部材等の飛散 (立木の枝)

①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ため、部材等の飛散に関して、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態



【湖南省管理不全空家等認定基準】

発行年月：令和 8 年（2026 年）3 月

湖南省都市建設部住宅課

〒520-3288

滋賀県湖南省中央一丁目 1 番地

T E L : 0748-72-1290

E - Mail : juutaku@city.shiga-konan.lg.jp