

■ 空家のランクBの判定基準（衛生、景観、その他）

【衛生上有害】

項目	状態	具体的な状態	ランク
(1)建築物又は設備等の破損等	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	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高く、飛散する可能性のある石綿の量が少ない	B 2
		吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高く、飛散する可能性のある石綿の量が多い	B 3
	浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	浄化槽の放置、破損等による臭気が発生しており、強風時等の条件下のみ一時的に、周辺に影響を与えている。	B 1
		浄化槽の破損等による汚物が当該空家等の敷地外へ流出している。浄化槽の放置、破損等による臭気が発生しており、ほぼ常時、周辺に影響を与えている。	B 2
	排水等の流出による臭気が発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	排水等の流出による臭気が発生しており、強風時等の条件下のみ一時的に、周辺に影響を与えている。	B 1
		排水等の流出による臭気が発生しており、ほぼ常時、周辺に影響を与えている。	B 2
(2)ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生しており、強風時等の条件下のみ一時的に、周辺に影響を与えている。	B 1
		ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生しており、ほぼ常時、周辺に影響を与えている。	B 2
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生している。なお、発生していることを確認してから概ね6ヶ月以内である。	B 1
		ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生している。なお、発生していることを確認してから6ヶ月を超えている。	B 2
(3)その他	その他	※上記以外で、著しく衛生上有害となるおそれのある状態であると認められるもの	B 1～3

【景観を損なっている】

項目	状態	具体的な状態	ランク
(1)景観に関するルールに不適合	市川市景観計画に定める形態意匠等の制限に著しく不適合	市川市景観計画に定める形態意匠等の制限に著しく不適合な状態である。	B 1
	景観協定に定めるルールに著しく不適合	景観協定に定めるルールに著しく不適合な状態である。	B 1
(2)周囲の景観と著しく不調和	屋根、外壁等の汚損等	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく汚れたりしている。	B 1
	窓ガラスの破損	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	B 1
	看板の汚損等	看板が汚損等している。	B 1
	立木等の繁茂	立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂している。	B 1
	敷地内のごみ等の放置	敷地内にごみ等が散乱・山積したまま放置されている。	B 1
(3)その他	その他	※上記以外で、著しく景観を損なっている状態であると認められるもの	B 1～3

【その他放置することが不適切】

項目	状態	具体的な状態	ランク
(1)立木等	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	時期（季節）的な枝折れや落葉の発生であるなど、一時的に周辺へ影響を与えている。	B 1
		立木が倒れている、時期（季節）を問わず枝折れや落葉が発生しているなど、概ね1年を通じて周辺へ影響を与えている。	B 2
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	時期（季節）的な理由により立木等が繁茂し、近隣の道路や公共施設の敷地にはみ出しており、通行者等が避ければ通行できなくはないが、歩行者等の通行の妨げになっている。	B 1
		概ね1年を通じて立木等が著しく繁茂し、近隣の道路や公共施設の敷地にはみ出しており、通行者等が避ければ通行できなくはないが、歩行者等の通行の妨げになっている。	B 2
		立木等が著しく繁茂し、近隣の道路や公共施設の敷地にはみ出しており、通行者等が通行できない状況にある。	B 3
	(2)動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の地域生活支障を及ぼしている	時期（繁殖・出産期等）的な理由により、一時的に周辺へ影響を与えている。
時期を問わず概ね6ヶ月を越えて周辺へ影響を与えている。			B 2
動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		動物のふん尿等による臭気が発生しており、強風時等の条件下のみ一時的に、周辺に影響を与えている。	B 1
		動物のふん尿等による臭気が発生しており、ほぼ常時、周辺に影響を与えている。	B 2
敷地外に動物の毛又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		動物の毛・羽毛が敷地外に飛散し、周辺に影響を与えている。	B 1
多数のネズミ、ハエ、蚊、ノミ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		多数のネズミ、ハエ、蚊、ノミ等が発生している。なお、発生していることを確認してから概ね6ヶ月以内である。	B 1
		多数のネズミ、ハエ、蚊、ノミ等が発生している。なお、発生していることを確認してから概ね6ヶ月を超えている。	B 2

項目	状態	具体的な状態	ランク
(2)動物等	住みついた動物が周辺の土地・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	空家等に動物が棲みついている。なお、棲みついていることを確認してから概ね6ヶ月以内である。	B 1
		空家等に動物が棲みついている。なお、棲みついていることを確認してから概ね6ヶ月を超えている。 または、棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、実際に、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている。	B 2
	シロアリが大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	空家等の敷地内にシロアリが発生している。	B 2
(3)建築物等の不適切な管理等	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	門扉がない、門扉が施錠されていないなど、不特定者が敷地内に容易に侵入できる状態で放置されている。 ただし、電気や水道等を使用しており、検針員が立ち入る必要があることから所有者等が意図的に出入りできるようにしている場合を除く。	B 1
		門扉がない、門扉が施錠されていないなど不特定者が敷地内に容易に侵入できる状態であり、かつ、1階の開口部が施錠されていない、窓ガラスが割れているなど、建物内へも容易に侵入できる状態で放置されている。	B 2
	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	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。（一時的な流出であるもの。）	B 1
		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。なお、流出していることを確認してから概ね6ヶ月を経過しても流出し続けているもの。	B 2
(4)その他	その他	※上記以外で、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と認められるもの	B 1～B 3

■空家のランクCの判定基準（保安上危険）

【建築物】

大項目	項目		具体的な状態・基準値	ランク	参考
(1) 倒壊するおそれ	(イ) 建築物の著しい傾斜	建築物の傾斜	建築物の1階の傾斜 ・傾斜が1/60以下 ※h=1200mmの場合	C1	・応急危険度判定マニュアル
			建築物の1階の傾斜 ・傾斜が1/60超～1/20以下 ※h=1200mmの場合	C2	
			建築物の1階の傾斜 ・傾斜が1/20超 ※h=1200mmの場合	C3	
	(ロ) 構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎の破損・変形	ひび割れなど、部分的な破損あり	C2	・応急危険度判定マニュアル ・住宅の不良度の測定基準
			不同沈下のあるもの 破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	C3	
		土台の腐朽・破損	部分的に腐朽・破損等があり、小修理を要するもの	C1	・応急危険度判定マニュアル ・住宅の不良度の測定基準
			複数個所に腐朽・破損等があり、大修理を要するもの	C2	
			腐朽破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	C3	
		基礎と土台にズレ	軽微なズレあり	C2	・応急危険度判定マニュアル
			重度のズレあり	C3	
		柱、はり等の腐朽・破損・変形	部分的な腐朽・破損・蟻害あり	C2	
			全面的な腐朽・破損・蟻害あり	C3	
		柱とはりのズレ	軽微なズレあり	C2	
			重度のズレあり	C3	

大項目	項目	具体的な状態・基準値	ランク	参考		
(2) 屋根、外壁等 が脱落・飛散等す るおそれ	(イ) 屋根ふき材、ひ さし又は軒	屋根の変形	軽微な変形あり	C 2		
			重度の変形あり	C 3		
		屋根ふき材の剥落	部分的なズレや破損、脱落あり	C 2		・ 応急危険度判 定マニュアル
			全面的なズレや破損、脱落あり	C 3		
		軒の裏板、たる木等の 腐朽	軒裏が破損している 軒裏材が剥離している	C 1		・ 住宅の不良度 の測定基準
		軒のたれ下がり	軒裏材が剥がれ、たれ下がっている	C 1		・ 住宅の不良度 の測定基準
		雨樋のたれ下がり	雨樋がたれ下がっている	C 1		
	(ロ) 外壁	壁体を貫通する穴	壁体を貫通する穴が生じている	C 1	・ 住宅の不良度 の測定基準	
		外壁材の剥落や腐朽、 破損による下地の露出	わずかなひび割れが見られる	C 1	・ 応急危険度判 定マニュアル	
			部分的なひび割れや隙間が見られる	C 2		
			顕著なひび割れや剥離が見られる（落下する危険性が高い）	C 3		
		外壁材の浮き	わずかな浮きが見られる	C 1		
			部分的な浮きが見られる	C 2		
			顕著な浮きが見られる（落下する危険性が高い）	C 3		

大項目	項目	具体的な状態・基準値	ランク	参考	
(2) 屋根、外壁等 が脱落・飛散等 するおそれ	(ハ) 看板、給湯設 備、屋上水槽等	看板の仕上材の剥落	看板の仕上材が破損等し、剥落するおそれがある	C 2	・ 応急危険度判 定マニュアル
		看板、給湯設備、屋上 水槽等の転倒	看板等に傾斜等が見られ、転倒するおそれがある	C 2	
		看板、給湯設備、屋上 水槽等の破損、脱落	看板等に部分的な破損やわずかな傾斜が見られ、脱落 するおそれがある	C 2	
			看板等に全面的な破損や明らかな傾斜が見られ、脱落 するおそれがある	C 3	
		看板、給湯設備、屋上 水槽等の腐食	看板等が部分的に腐食しており、脱落等するおそれ がある	C 2	
			看板等が全面的に腐食しており脱落等するおそれ がある	C 3	
	(ニ) 屋外階段、バル コニー	屋外階段、バルコニー の腐食、破損、脱落	屋外階段等が部分的に破損等しており、脱落等するお それがある	C 2	・ 応急危険度判 定マニュアル
			屋外階段等が全面的に破損等しており、脱落等するお それがある	C 3	
		屋外階段、バルコニー の傾斜	屋外階段等にわずかな傾斜があり、脱落や倒壊等する おそれがある	C 2	・ 応急危険度判 定マニュアル
			屋外階段等に明瞭な傾斜があり、脱落や倒壊等するお それがある	C 3	
	(ホ) 門、塀	門、塀のひび割れ、破 損	門、塀に部分的なひび割れやズレ、破損等があり、脱 落や倒壊等するおそれがある	C 2	※千葉県基準等
			門、塀に全面的なひび割れやズレ、破損等があり、脱 落や倒壊等するおそれがある	C 3	
		門、塀の傾斜	門、塀にわずかな傾斜があり、倒壊するおそれがある	C 2	
			門、塀に明瞭な傾斜があり、倒壊するおそれがある	C 3	

大項目	項目	具体的な状態・基準値	ランク	参考
(3)その他		※状態等によりランクを判断する	C1～3	

【擁壁】

大項目	項目	状態	ランク	参考
擁壁	擁壁表面の水のしみ出し	常に表面が湿っている	C1～3	※宅地造成等規制法宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)に基づき判定する ※危険度の評価 小 → C1 中 → C2 大 → C3
		表面から水が流出している		
	水抜き穴の詰まり	水抜き穴が詰まっている		
		水抜き穴がない		
	擁壁のひび割れ	軽微なひび割れが生じている		
		大きな亀裂が生じている		
	その他（擁壁に関するもの）	※状態等によりランクを判断する		