

特定空家等の特定の判断の参考となる基準（事例）

目 次

- | | |
|---|------|
| 1. 「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） | P- 1 |
| 2. 参考資料：外観目視による住宅の不良度判定の手引き | P- 9 |
| 3. 国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言
（国特定空家等ガイドライン運用マニュアル） 大阪府 | P-14 |
| 4. 「特定空家等」の判断の参考となる基準について
福岡県空家等対策連絡協議会 作成 | P-35 |

平成 29 年 9 月

「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) (抜粋)

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)を参照されたい。

第 2 章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第 1 章 1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙 1]～[別紙 4]に示す。

なお、第 1 章 1. の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第 1 章 1. の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺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

「特定空家等」が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件

等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5. を参照）。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の1.(1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。) ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会) ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・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。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】	
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）と変状点の組み合わせ（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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 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。
	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。
	・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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ない状態となっている。

状態の例	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。

(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。

状態の例	・ 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。

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声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。
	・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。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・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。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。

参考資料-住宅の不良度判定（国）

■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)」平成 23 年 12 月(抄)

外観目視による 住宅の不良度判定の手引き(案)

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

1. 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改好事業、小規模住宅地区改好事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和 35 年 11 月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2. 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

（1）不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第 2 条第 4 号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

（2）住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第 1 条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表 1 参照）」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

（3）外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4 つの判定区分・8 評定項目（表 2 参照）について、取りまとめた。

参考資料-住宅の不良度判定（国）

表 1 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等） ※太字部分が外視目視の判定対象評定項目・内容

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点
1	構造 一般の 程度	(1)基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が基石であるもの	10	50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2)柱 構造耐力上主要な部分である柱の径小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁 外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4)床 主要な居室の床の高さが15センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井 主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(6)開口部 主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
2	構造の 腐敗又は 破損の 程度	(1)床 イ 根太落ちがあるもの	10	100
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)基礎、土台、柱又ははり イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(3)外壁又は界壁 イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(4)屋根 イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上 又は避難 上の 構造の 程度	(1)外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)防火壁、界壁 イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
		ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	電気 設備	(1)主要な居室の電燈 イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	30
		ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
5	給水 設備	(1)水栓の位置 水栓又は非戸が戸内ないもの	10	30
		(2)給水源 イ 井戸水を直接利用するもの	15	
		ロ 市水等を直接利用するもの	30	
		(3)水栓の使用方式 イ 水栓を共用するもの	10	
		ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20	
6	排水 設備	(1)汚水 イ 汚水の排水設備が吸込みますであるもの	10	30
		ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
7	台所	(2)雨水 雨樋がないもの	10	30
		(1)台所の有無 台所がないもの又は仮設のもの	30	
		(2)台所の設備 イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
		ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
8	便所	イ 台所を共用するもの	10	30
		ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20	
		(3)便所の有無 便所がないもの又は仮設のもの	30	
		(2)便所の位置 便所が戸内ないもの	10	
9	便所	(3)便所の形式 イ 便槽が改良便槽であるもの	5	30
		ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4)便所の使用方式 イ 便所を共用するもの	10	
		ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20	

備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。

参考資料-住宅の不良度判定（国）

表2「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評定区分		評定項目	評定内容		評点	最高 評点
1	構造 一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25		
2	構造の 腐朽又 は破損 の程度	③基礎、 土台、 柱 又 ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
		3	防火上 又は避難上の 構造の 程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10		
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

合計 点

参考資料-住宅の不良度判定（国）

【参考】評点シート例と記入例

所在地(住居表示)	調査日	調査員
〇〇町大字△△△-□□	平成23年5月 10 日	判定 太郎

評定区分		評定項目	評定内容			評点	最高 評点
1	構造 一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	10	50	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	構造の 腐朽又は破損 の程度	③基礎、 土台、 柱又は はり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
		⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	10		
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
3	防火上 又は避難上の 構造の 程度	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		50	
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30	

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合には、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計 120 点

国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言
（国特定空家等ガイドライン運用マニュアル）
（抜粋版）

大阪府 住宅まちづくり部 都市居住課

平成 27 年 12 月

目 次

第 1	はじめに	1
第 2	「特定空家等に対する措置」の市町村において望まれる基本姿勢	2
第 3	特定空家等に対する措置に係る作業フロー	3
第 4	「空家等」及び「特定空家等」の定義	5
第 5	実施体制及び住民からの相談体制の整備	6
第 6	空家等の所有者等に関する情報の把握	9
第 7	特定空家等の特定と判断の参考とする事項	13
第 8	特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる基準	17
資料	空家特措法等の関連条文抜粋	32

第 7**特定空家等の特定と判断の参考となる事項****1. 特定空家等の特定**

- ・ 特定空家等とは、空家特措法第2条第2項において、空家等が以下4つの各状態であると認められる場合と規定されている。
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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
- ・ 特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。（基本指針一7）
- ・ 特定空家等の特定は、まず、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている建築物等を次の方法等により把握する。
 - ① 近隣住民等からの通報等
 - ② 建築指導部局、環境衛生部局、道路部局等の日々及び取組月間等のパトロール
 - ③ 空家等実態調査
- ・ 次に、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する。（国特定空家等ガイドライン第1章2.（2））
- ・ 行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家特措法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、次のものがある。
 - ① 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置
 - －大阪府において、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を作成
 - －国において、「既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）」を作成
 - ② 火災予防の観点からの消防法に基づく措置
 - ③ 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置
 - ④ 災害時における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置
（国特定空家等ガイドライン第1章2.（3））
- ・ その他、各市町村における空家関連条例等の規定に基づき、必要な措置を講じることが考

えられる。なお、これから空家関連条例を策定する場合は、空家特措法に規定のない「防犯」、「特定空家等の所有者の氏名の公表」、「空家等に対する災害時等の緊急措置」や「建築物又はこれに附属する工作物のない空き地」に関するものなどを規定することが考えられる。

- ・ 上記①の建築基準法に基づく措置については、建築基準法第10条第1項及び第2項の規定では、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生的有害となるおそれがあると認める既存不適格建築物に対して、予防的な措置として、特定行政庁が必要な勧告、是正等の命令を行うことができるのは、多数の者が利用する特殊建築物等の場合であり、その他の建築物については、同法第10条第3項の規定により、既に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態であると認められる場合において、特定行政庁が必要な措置（除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等）をとることを当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、命ずることができるとされている。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- ・ また、建築基準法では、空家のみならず、使用されている建築物も対象となっていることから、既存不適格建築物が既に著しく保安上危険な状態であると認める場合には、建築物の除却だけでなく、必要な措置を命ずることもできる。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- ・ 以上のことにより、空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況（将来の蓋然性を含むかどうか）、空家か使用されているかどうか、既存不適格建築物かどうか、助言・指導・勧告を行うかどうかによって、空家特措法を活用するか、建築基準法を活用するかを判断することになると考えられる。下記は、これらをマトリックス上に整理したものである。参考にされたい。

	使用の有無	既存不適格かどうか	助言・指導	勧告	命令	代執行
保安上危険となるおそれ（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
保安上危険となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
保安上危険な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
衛生上有害となるおそれ（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
衛生上有害となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
衛生上有害な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
景観を損なっている状態（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
放置することが不適切である状態（空家特措法）	×	—	○	○	○	○

2. 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・ 空家特措法に基づき「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が空家特措法第2条第2項に規定する状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。（国特定空家等ガイドライン第2章）
- ・ 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 周辺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
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - （国特定空家等ガイドライン第2章）
- ・ 上記Ⅰの「特定空家等」の判断の参考となる基準として、国特定空家等ガイドラインでは、空家特措法第2条第2項に規定する各状態別に示しているが、特に「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」の判断については、大阪府において、特定行政庁として建築基準法の取り扱いを示した「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を定めているため、これを参考にしながら、より具体的な判断の参考となる基準の一例を「第8 特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる基準」で示すので参考にされたい。
- ・ なお、上記のより具体的な判断の参考となる基準の一例については、「基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）H26. 4. 13」にて、「空家特措法の対象とする「特定空家等」の中には、建築基準法第9条又は第10条に基づく勧告、命令等の措置の対象となるものが含まれることとなります」と示されていることから、建築基準法との連携を図ることも考慮している。
- ・ 上記Ⅱの「周辺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」については、「特定空家等」が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断するとしている。
 - （国特定空家等ガイドライン第2章（2））
- ・ その例示として、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。

（国特定空家等ガイドライン第2章（2））

- ・ 上記Ⅲの「悪影響の程度と危険等の切迫性」については、Ⅱの悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなるとしている。

（国特定空家等ガイドライン第2章（3））

- ・ その例示として、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。

（国特定空家等ガイドライン第2章（3））

第 8

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断の参考となる基準

- ・ 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、第7の2で見たように、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 周辺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
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性(国特定空家等ガイドライン第2章)
- ・ 国特定空家等ガイドラインにおいて、別紙として、上記Ⅰの参考となる基準が示されているので、それを基本に、Ⅱ及びⅢを加味した「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断の参考となる基準の例を以下に示す。
- ・ なお、上記Ⅰの基準の「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」のうち、「1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。」の判断については、国特定空家等ガイドラインに準拠した基準と併せて、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」（大阪府建築指導室）（以下「府老朽危険家屋ガイドライン」という。）における基準を参考に、建築物全体の危険性を簡易に判断できる基準の例も示す。

I 「特定空家等」の判断の参考となる基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

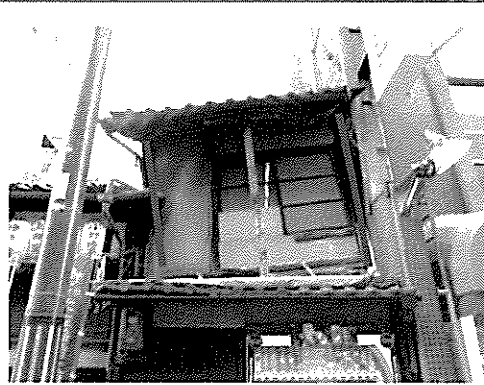
1-1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【国特定空家等ガイドライン準拠】。

(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。

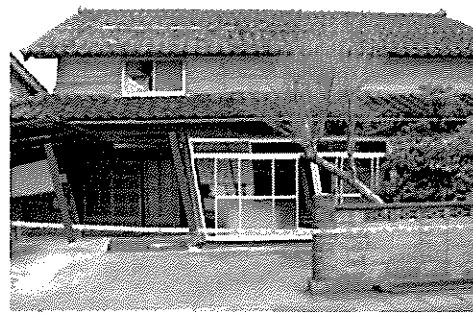
イ 建築物の著しい傾斜

・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】 ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

出典：（一財）消防科学総合センター

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※次頁に判断の参考となる基準を掲載する。

【参考】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より重点部分を抜粋

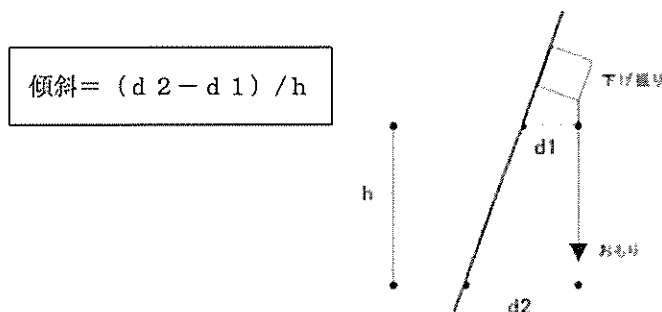
- ・ 柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・ 傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものととする。
- ・ 基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。）。

	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	基礎の損傷率が 75%以上 の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。



出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

- ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例]

- ・基礎が破損又は変形している。
- ・土台が腐朽又は破損している。
- ・基礎と土台にずれが発生している。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)

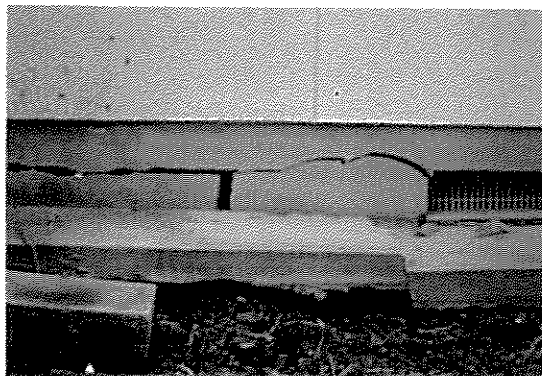


基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）



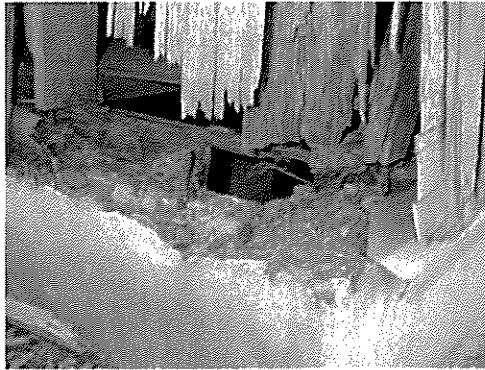
基礎が大きく破損している

出典：応急危険度判定マニュアル

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

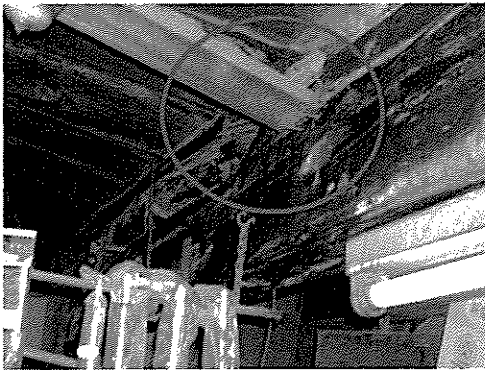
- ・ 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

〔調査項目の例〕 ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
・ 柱とはりにずれが発生している。



蟻害が発生し欠損してい

出典：応急危険度判定マニュアル



はりの破損、腐食などが発生してい

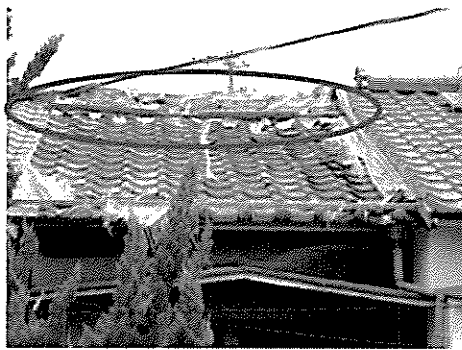
出典：既存不適格建築物に係る是正命令について
(技術的助言)

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

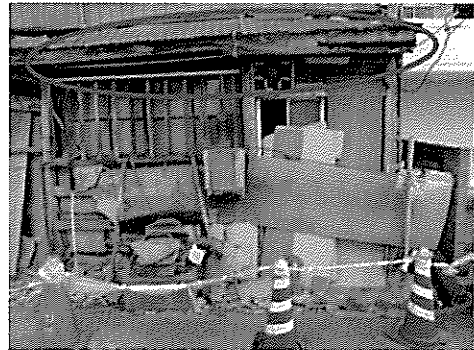
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

- ・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

〔調査項目の例〕 ・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、たる木等が腐朽している。
 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

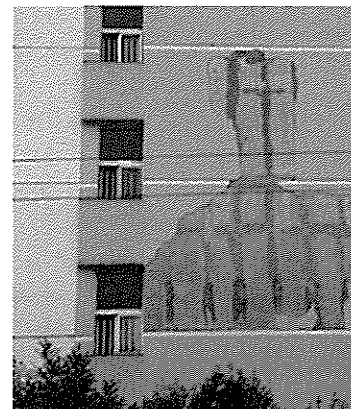
(ロ) 外壁

- ・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

〔調査項目の例〕 ・壁体を貫通する穴が生じている。
 ・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。
 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

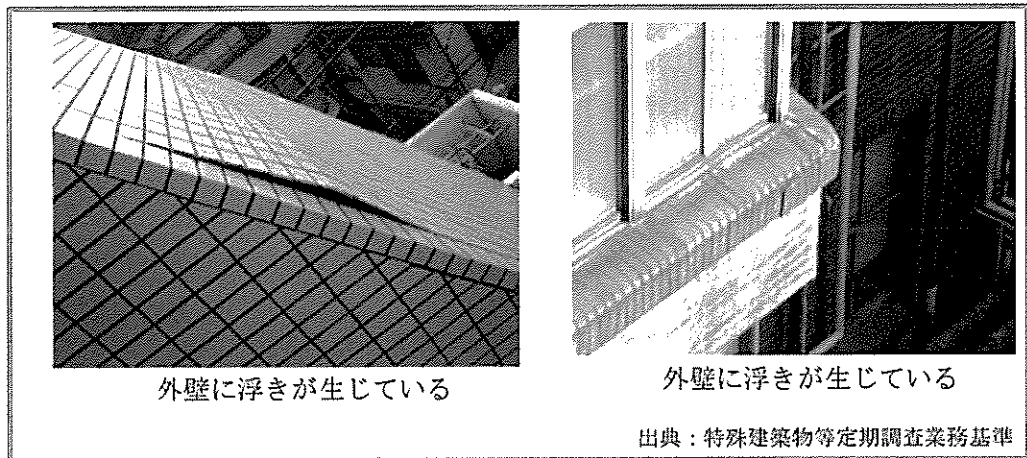


外壁が破損している



外壁に脱落が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

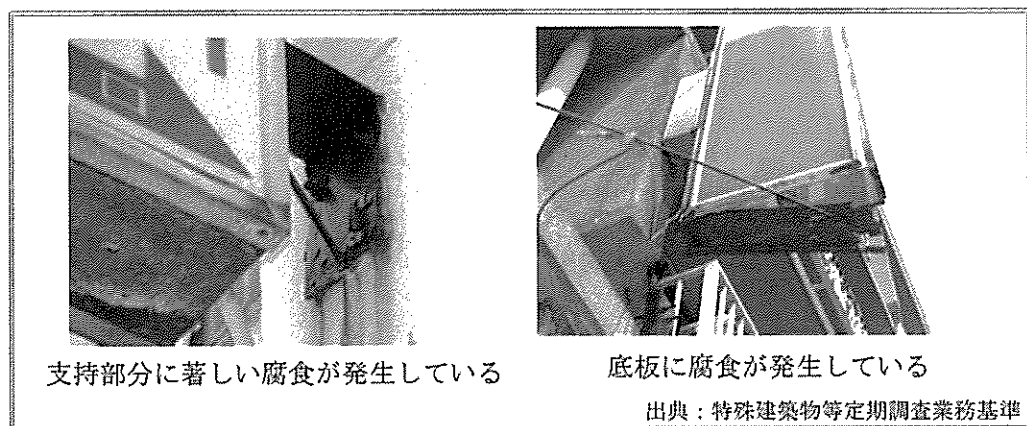


(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

- ・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

〔調査項目の例〕 ・看板の仕上材料が剥落している。

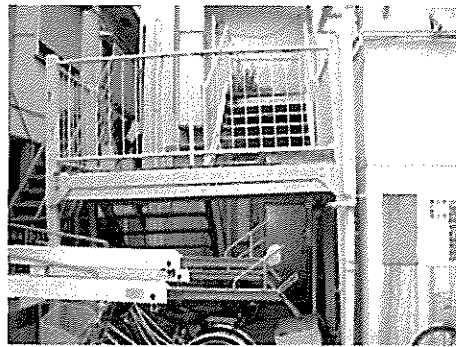
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。



(二) 屋根階段又はバルコニー

- ・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
 - ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

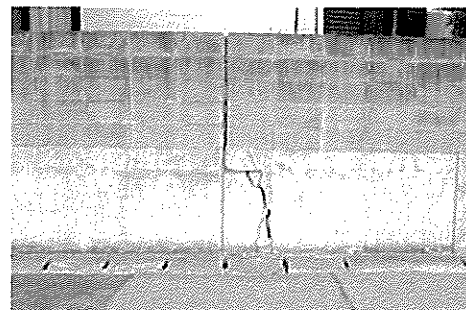
(ホ) 門又は塀

- ・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
 - ・門、塀が傾斜している。



塀に大きなひび割れが生じている



塀に大きなひび割れが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

1-2 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【府老朽危険家屋ガイドライン参照】
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表

部 位	部位別危険度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25 点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50 点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	100 点 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
外壁の状況	12.5 点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25 点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの		点
屋根の状況	12.5 点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25 点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50 点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
部位別の危険度「評点」の合計				点

注）本判定表は、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン（大阪府住宅まちづくり部建築指導室）」、住宅地区改良法施行規則別表第一 住宅（木造住宅等）の不良度の判定基準の「構造の腐朽又は破損の程度」の中で外観目視により判定できる項目、及び応急危険度判定の落下転倒危険物の危険度を参考に作成。

判定の着眼点等については、公益社団法人全国市街地再開発協会発行「住環境整備」及び財団法人日本建築防災協会発行「被災建築物応急危険度判定マニュアル」が参考になる。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

〔調査項目の例〕 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

→ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。水抜き穴の詰まりが生じている。ひび割れが発生している。などで判断する。

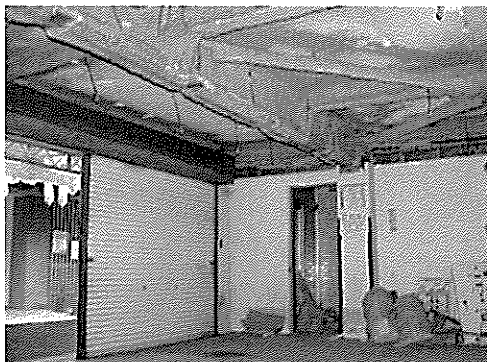
※判断の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）の

5. 宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価が参考になる。

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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。
- ・排水等の流出による臭気※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。



吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気※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。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

※臭気の判定については、環境省環境管理局大気生活環境室発行「臭気対策行政ガイドブック」が参考になる。（環境省ホームページ：<https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>）

③ 適切な管理がおこな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

(1) 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。

- ・ 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。※
- ・ 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。
- ・ 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。

※景観行政団体でない市町村において、当該市町村域が大阪府景観計画の景観計画区域となっている場合は、適合性の判断について大阪府住宅まちづくり部建築指導室へ相談すること

(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。

- ・ 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。

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

(1) 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。
- ・ 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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・ 動物の鳴き声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。
- ・ 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。
- ・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ 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。
- ・ 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。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

Ⅱ. 周辺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

Ⅲ. 悪影響の程度と危険等の切迫性

- ・ 「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

（国特定空家等ガイドライン第2章（2））

- ・ 「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

（国特定空家等ガイドライン第2章（3））

- ・ 「周辺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」については、次のような項目が考えられる。

- ① 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性
- ② 建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- ③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- ④ 臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性
- ⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

- ・ また悪影響の程度と危険等の切迫性については、上記のそれぞれの項目の程度に加えて、次のような周辺環境の状況によって、程度が変わる。

- ① 特定空家等と周辺建築物との距離
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ② 前面道路等の通行量の程度
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

- ・ 上記のように、「「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断」は、その特定空家等に対し、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するのが適当と考えられる。

- ・ 下記に、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するための、一定、数値化した判断表の一例も示しているので、必要に応じ、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断の参考にされたい。

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表(例示)

[illegible][illegible]

福岡県空家対策連絡協議会 作成
「特定空家等」の判断の参考となる基準について

趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」とする。）で定める特定空家等については、国が判断の参考となるガイドラインを示しました。しかし、その内容については未だ漠然としており、特定空家の判断に大きく差が生じることが懸念されます。このため、国のガイドラインを補完する趣旨で、より具体的な例示や判定フローを加えた特定空家等の判断の参考となる基準（以下「判断基準」とする。）を作成しました。合わせて、判断基準を運用するための判断基準マニュアルを作成しています。

判断の対象

この判断基準は木造の建築物を対象としています。社会的な問題となっている空き家は殆どが木造であるため、まずは木造空き家の判定が行えるよう、判断基準を作成したものです。

調査方法

現地において特定空家等の状態を判定する際、必ずしも建物の内部調査ができるかは分からないため、外観調査により判定できる基準としています。

<資料の取扱について>

判断基準マニュアルについては、現時点で分かる範囲で参考事例等を載せています。建物所有者等への写真使用に関する了解が取れていないものもあるため、内部資料として取り扱ってください。

特定空家等の判断について

ガイドラインでは、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

- 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」
- 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」
- 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」
- 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」

判断基準において、建物自体の状態（①）については、建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価します。

建物以外の状態（②～④）について、ガイドラインでは「地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか」または「周囲の景観と著しく不調和な状態か」が参考として示してありますが、目に見える状態ではないため、評価しづらい状況です。そこで、地域住民から相談を受け空家所有者等へ行政指導*を行っている状態を、周辺へ悪影響を及ぼしている状態と認め、『指導期間』で評価します。一定の期間を設けており、①の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態でなければ、所有者等による適正管理が容易に行えると推測できるためです。

また、法においては、火災後の残材や老朽化等により崩壊したものも建築物とみなしますが、保安上という観点から危険性が無いものは、建物以外の状態（②～④）で評価します。

（注）行政指導*：法 12 条における助言や空家条例等に基づく指導が該当します。
なお、法 12 条は空家等の所有者等に対する条文で、法 14 条は特定空家等の所有者等に対するものです。

上記により、以下の状態にあるものが特定空家等と判断できます。

- 建物の損傷度合いが 100 点以上あるもの。
- 建物の損傷度合いが 100 点を満たさないが一定数（80 点*）以上あり、かつ、建物以外の状態（②～④）において行政指導を一定期間（1 年*）以上行っているもの。
- 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性が無いもので、かつ、建物以外の状態（②～④）において行政指導を一定期間（1 年*）以上行っているもの。

（注）80 点*、1 年*：点数および期間については参考です。特に、建物以外の状態（②～④）の評価はバラツキがでやすいため、各市町村の事情に応じて『指導期間』を設定してください。

特定空家等に対する措置について

ガイドラインには、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての事項として、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものと示されています。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（前述した①～④の状態）
- (2) 周辺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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

原則として、特定空家等と判断したものは、指導等の措置を講じる必要性があります。

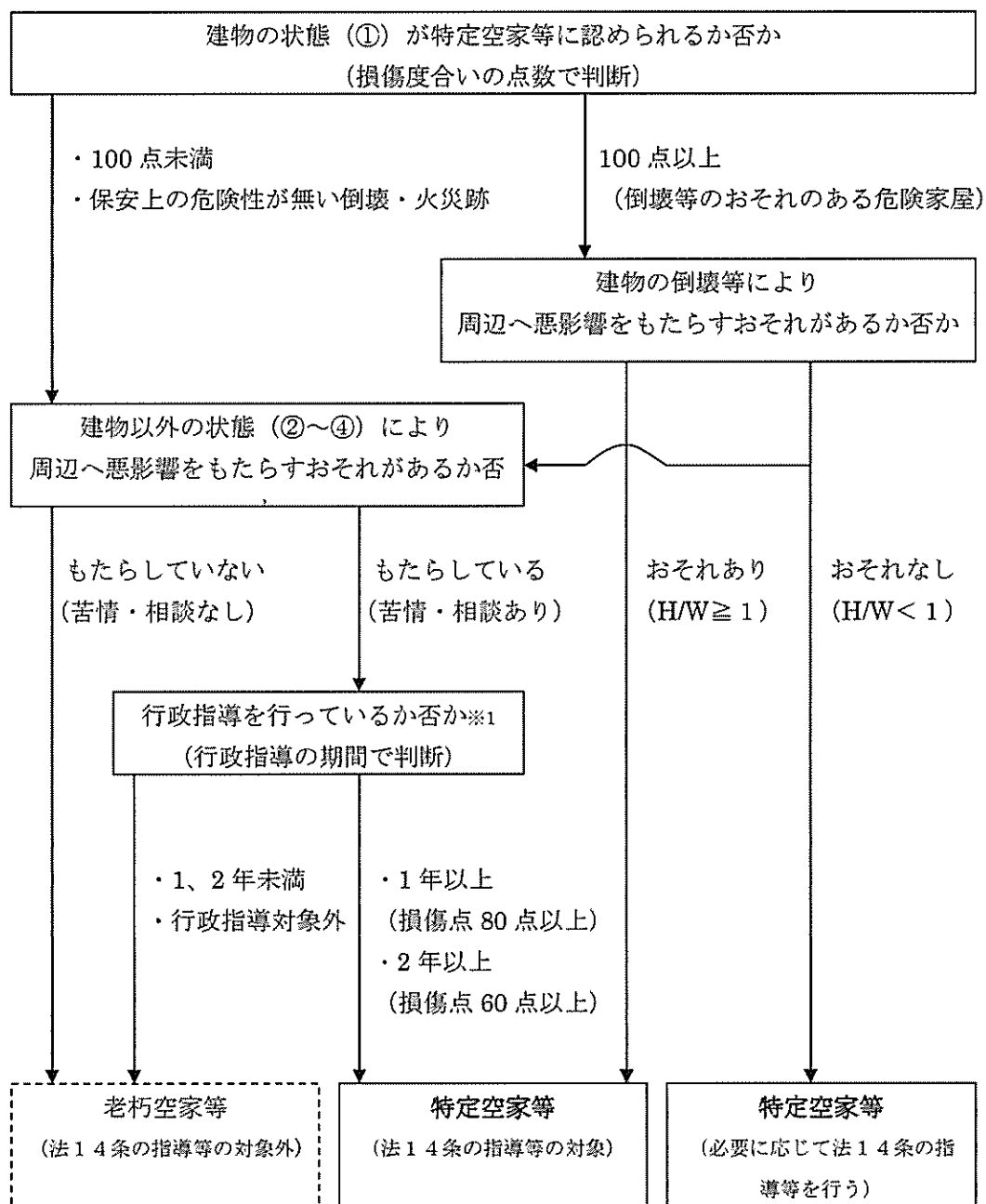
ただし、建物が倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある（損傷度合い 100 点以上）として判断された特定空家等については、敷地境界までの距離（W）に対して建物の高さ（H）が一定数（ $H/W=1$ ）未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができます。

（注）W、H の考え方については別紙解説 15 を参照。

影響の程度と危険等の切迫性（(3)）については、ガイドラインにおいても、その際の判断基準を一律に判断する必要はないとされており（実際に、一律にすることは困難）、物件ごとに適宜判断する必要があります。

参考として、特定空家等の判断フロー図を示します。

<特定空家等の判断フロー図>

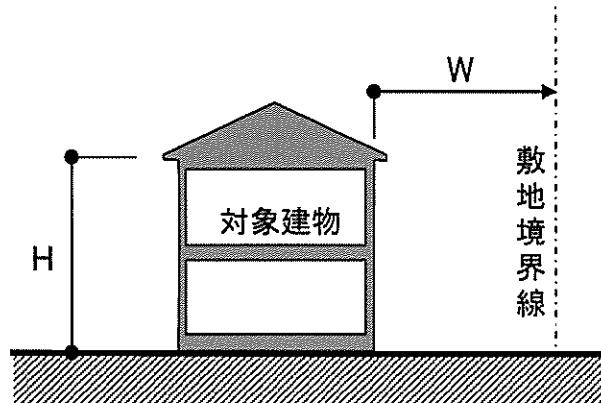


※1 法14条の指導等の対象外であっても、法12条の助言で対応することはできます。

※2 判断フロー図を参考に、各物件に応じて総合的に判断することは可能です。

敷地境界までの距離 (W) と建物の高さ (H) の考え方

(倒壊等により周辺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)



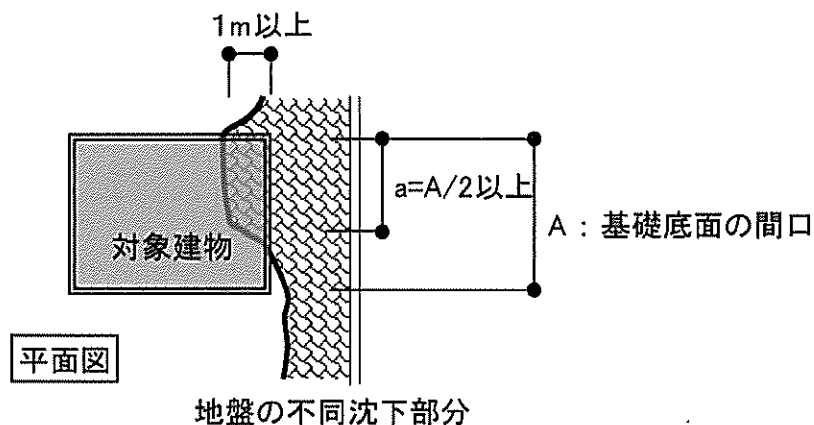
※ H は当該敷地地盤面より建物軒高までとする。

※ W は建物壁面より敷地境界線までとする。

不同沈下による基礎等の損傷の考え方

(「Ⅱ 将来的な倒壊のおそれのあるもの(基礎、土台、柱又ははり)」の状態⑤⑥)

⑤ 基礎底面の間口1/2以上、奥行き1m以上



※「⑥ 基礎の幅1/2以上、奥行き1m以上」も考え方は同じ

○「特定空家等」の判断の参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは防災上危険となるおそれのある状態」

ガイドラインによる表記	種類等別	程度	状態	判定項目	得点
1 建築物が著しく防災上危険となるおそれがある					
(イ) 建築物の倒壊等のおそれがある	イ 建築物の著しい傾斜 ロ 構造耐力上主要部分の損傷等 ハ 土壌崩壊等 ニ 火災等	基礎、土台、柱又は壁	1 土壌が崩壊している	・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	75
				・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	50
				・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	100
		基礎、土台、柱又は壁	2 傾斜が著しい	・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	75
				・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	50
				・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	100
	ハ 傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい	基礎、土台、柱又は壁	1 傾斜が著しい	・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	75
				・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	50
				・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	100
				・傾斜が著しい ・傾斜が著しい ・基礎が傾斜している ・基礎が傾斜している	75

「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」

(1) 建築物又は建築物の敷地等が原因	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
(2) 周囲の環境、不適切な管理	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい

「適切な管理が行われていないことにより著しく危険を及ぼしている状態」

(1) 適切な管理が行われていない状態、危険の発生に際するルールに著しく適合しない状態	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
(2) その他、周囲の環境と著しく不調和な状態	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい

「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」

(1) 立木が倒壊	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
(2) 空家等に付着した、動物等が原因	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
(3) 建築物の不適切な管理が原因	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい

○周辺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(案)

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは防災上危険となるおそれのある状態」

1 建築物が著しく防災上危険となるおそれがある	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
2 倒壊が著しく危険となるおそれがある	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
3 倒壊が著しく危険となるおそれがある	・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい ・傾斜が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい

○悪影響の程度と危険等の切迫性

・倒壊が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
・倒壊が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
・倒壊が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい
・倒壊が著しい、傾斜が著しい、傾斜が著しい

特定空家等の判定フロー			
空家の倒壊危険度が100点以上ある場合		空家の倒壊危険度が90点以上または80点以上ある場合	
空家の危険性 ※A	周囲に対する悪影響 ※C	空家の危険性 ※A	倒壊・崩壊・生活環境において 改善がみられない ※B
100以上 倒壊・崩壊等の危険性あり	あり	倒壊・崩壊等の危険性あり	倒壊・崩壊・生活環境において 改善がみられない ※B
80～100 倒壊・崩壊等の危険性あり	なし	倒壊・崩壊等の危険性あり	倒壊・崩壊・生活環境において 改善がみられない ※B
60～80 倒壊・崩壊等の危険性あり	あり	倒壊・崩壊等の危険性あり	倒壊・崩壊・生活環境において 改善がみられない ※B
40～60 倒壊・崩壊等の危険性あり	なし	倒壊・崩壊等の危険性あり	倒壊・崩壊・生活環境において 改善がみられない ※B
20～40 倒壊・崩壊等の危険性あり	あり	倒壊・崩壊等の危険性あり	倒壊・崩壊・生活環境において 改善がみられない ※B
0～20 倒壊・崩壊等の危険性あり	なし	倒壊・崩壊等の危険性あり	倒壊・崩壊・生活環境において 改善がみられない ※B

