

「特定空家等」に関する判断の手引き

【本手引きの位置づけ】

本手引きは、市町村が「特定空家等」への該当及び措置の実施に関し判断を行う際の参考としてまとめたものです。独自の判断基準の作成や、修正を加えることを妨げるものではありません。

平成 30 年 2 月

山形県空き家対策連絡調整会議

はじめに

少子高齢化の進展や人口の減少などを背景とし、本県の空き家数は増加傾向にあり、今後もさらに増加することが予想されております。それに伴い、適正に管理されていない空き家も増加しており、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことが懸念されております。

平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、市町村が空き家の所有者に対して勧告や命令、代執行などの措置を行うことが可能となりました。

本県では、空き家の適正管理や利活用について市町村や関係団体と連携して推進していくことを目的とし、平成27年2月に空き家対策連絡調整会議を設置し、さまざまな検討を重ねて参りました。その中で、特定空家等に対する措置については慎重な判断が求められ、市町村では対応に苦慮しているという意見が出されました。

これを受け、当会議のワーキンググループにおいて協議を重ね、判断をする際に参考となる手引きを作成しました。本手引きにより、各市町村での特定空家等に対する措置の実施など、空き家対策がより一層促進されますことを期待しております。

平成30年2月

山形県空き家対策連絡調整会議 議長
山形県県土整備部長 角湯 克典

「特定空家等」に関する判断の手引き

目次

1.	適用範囲（用語の定義）	… 2
2.	判断体制の整備	… 3
	（1） 庁内検討委員会（空き家対策検討委員会）の設置	
	（2） 第三者や有識者等を含む協議会（空き家対策協議会）の設置	
3.	「特定空家等に対する措置」の流れ（フロー図）	… 4
4.	現地調査	… 5
5.	判断基準	… 6
	（1） 「特定空家等」の判断	
	（2） 「特定空家等に対する措置」（助言・指導）の判断基準	
	（3） 「特定空家等に対する措置」（勧告等）の判断基準	
別紙 1	特定空家等の判定表	… 9
別紙 2	特定空家等の判定のポイント	… 11

関連する法令等

○法律：空家等対策の推進に関する特別措置法

○指針：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

○ガイドライン：「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

本手引きの策定にあたっては、国が示すガイドラインをベースとし、ワーキンググループによる協議で出された意見や取り扱いの現状を踏まえて策定しました。

「特定空家等」の判断については具体的な判断基準に加え判断事例や解説を加えた資料を作成するとともに、「特定空家等に対する措置」の判断については2つの段階で法定協議会など第三者の意見を取り入れる流れとするなど、判断の円滑化と客観性や一貫性の確保に配慮した内容としています。

1. 適用範囲（用語の定義）

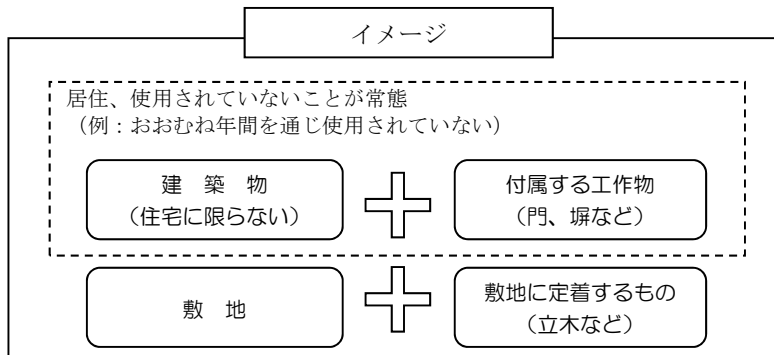
特定空家等の判断の対象となる空家等は全ての空家等（法第2条第1号）とします。

参考

○法律

○空家等（空き家特措法第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。



○指針

建築物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。
これに附属する工作物	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物
居住その他の使用がなされていない	人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう
常態である	建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば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

○指針に対する質問、意見等に対する回答（抜粋）

建築物	建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物、工事途中で放棄された建築物
概ね年間を通して	概ね1年間を通して
空き地	空家等がない空き地は法の対象外
その敷地	立木及び雑草（含まれると解する）

2. 判断体制の整備

「特定空家等」の判断及び「特定空家等に対する措置」の判断については建築物の構造に関するものの他、衛生、景観、防犯など幅広い分野の総合的な判断が求められます。これらの判断について「公益性」の観点から、判断の「合理性」や「客観性」を確保することが求められるため、市町村内において分野横断的に連携して検討するとともに、第三者や有識者等の意見を踏まえて判断を行う体制を整備します。

(1) 庁内検討委員会（空き家対策検討委員会）の設置

庁内関係各課で組織する検討委員会を設置し、「特定空家等」の判断及び「特定空家等に対する措置」の判断について検討します。

なお、検討委員会は、建設部局の他、衛生、景観、防犯、消防、税務、危機管理等、空き家対策に関係する全部局で構成することとします。

構成員の例

市町村の関連する全部局

(建設、衛生、景観、防犯、消防、税務、危機管理等、対策の実施に関連する部局)

(2) 第三者や有識者等を含む協議会（空き家対策協議会）の設置

「特定空家等」の判断及び「特定空家等に対する措置」の判断に際しては、第三者である専門家や有識者等で構成される「空き家対策協議会」を設置し、それぞれの見地から出される意見を元に総合的に判断することとします。

なお、協議会は法第7条に基づき設置することを原則としますが、法律に基づく協議会を設置していない場合についても、法律に基づかない審議会等を設け、第三者や有識者等の意見を踏まえて検討することとします。

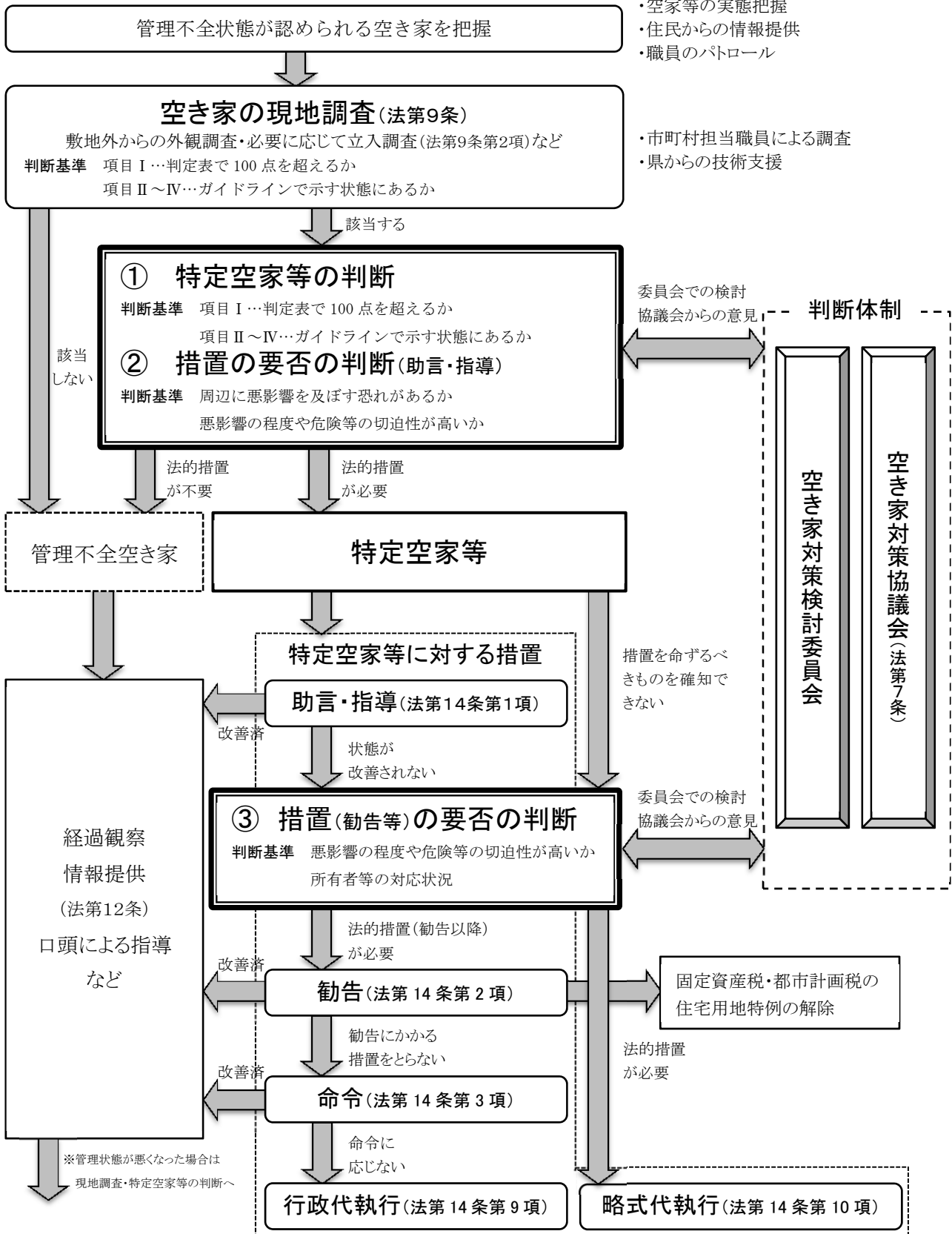
構成員の例

市町村長、地域住民（町内会長など）、市町村議会議員、法務関係（弁護士、司法書士、行政書士など）、不動産関係（団体など）、建築（建築関係団体、建築士、学識経験者など）、福祉関係（社会福祉士等）、環境関係（景観、衛生、防災など）、その他必要と認めるもの

3. 「特定空家等に対する措置」の流れ

特定空家等に対する措置の流れは以下の通りとします。

〈特定空家等に対する措置フロー図〉



4. 現地調査

空き家等の実態把握や住民からの情報提供、職員によるパトロールなどにより管理不全の状態が認められた場合、所有者等の事情を把握するとともに、建物の状態が特定空家等に該当するかを判断するための現地調査を行います。

調査は別紙の判定表に基づき行い、市町村の職員が実施することを原則としますが、技術職員の不足などにより判断が困難な項目がある場合は、県（総合支庁建築課など）に対し技術的な支援を求め、現地調査への同行や助言などを受けて判断することとします。

なお、現地調査は敷地に立ち入らずに行う外観調査を原則とします。ただし敷地外からの調査だけでは特定空家等に該当するかどうか判断できない場合は、法第9条第3項による立入調査により敷地内に立ち入って調査を行うこととします。

ガイドライン（抜粋）

第3章 特定空家等に対する措置

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針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、具体の対応方針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、その対処方針が分からない
- ・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の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。

ガイドライン（抜粋）

第3章 特定空家等に対する措置

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3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2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきかを確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5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（法第9条第3項本文）。（後略）

5. 判断基準

「特定空家等に対する措置」を講ずる際には、空家等の物的状態が「特定空家等」の状態にあるかどうかに加え、空家等がもたらす周辺への悪影響等やその程度、切迫性などを総合的に判断します。

ガイドライン（抜粋）

第1章 空家等に対する対応 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

ガイドライン（抜粋）

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」の判断基準

「特定空家等」の判断は、空家等の状態がガイドライン第1章1. の(イ)～(ロ)の状態にあるかどうかにより行います。(イ)についてはガイドラインに示された考え方を参考に作成した判定表により定量的な基準により判断することとし、(ロ)～(ハ)についてはガイドラインに示された状態などに該当するかどうかにより判断することとします。

ガイドライン（抜粋）

第2章（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い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) 「特定空家等に対する措置」(助言・指導)の判断基準

「特定空家等に対する措置」を講じるか否かについては、「特定空家等」の状態にあると認められる空家等に対し、「周辺への悪影響のおそれ」、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を考慮し総合的に判断します。なお、これらの判断はガイドラインの考え方を参考とするとともに、以下の項目に挙げる事項などを確認した上で適宜判断することとします。なお、判断においては「一貫性」や「客観性」が求められることから、検討委員会において検討を行うとともに、協議会の意見を聞いて判断することとします。

ただし、緊急性が高いなどの理由により対応を急ぐ場合は、協議会の意見聴取は省略することとし、措置の実施結果を協議会へ報告するものとします。

「特定空家等に対する措置」の判断時に考慮する事項

① 周辺の建築物や通行人等に対する悪影響をもたらすおそれがあるか

○判断基準

周辺の建築物や通行人等が存在し、建物が倒壊又は部材が落下した場合等に保安上危険となる恐れがあるか、また、衛生上や景観、生活環境の保全に悪影響を及ぼす恐れがあるか

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・ 周辺建物の密集具合、道路との距離（危険が及ぶ範囲に建築物、通行人等が存在するか）
- ・ 周辺の敷地の用途（特に配慮が必要な用途でないか）
- ・ 隣接道路の用途（通学路、緊急輸送路でないか）
- ・ 地域的、時期的な特性（積雪や台風などによる影響）

ガイドライン（抜粋）

第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準

（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。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

○判断基準

空家等が周囲に与えている（又は予見される）悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・ 悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など
- ・ 危険等の切迫性（人体への影響など）
- ・ 周辺住民や第三者の意見（町内会や近隣住民の声など）

ガイドライン（抜粋）

第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準

（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。

※措置実施の例外

「特定空家等」の状態にある場合であっても、建物の被害などが周囲に影響を及ぼすおそれが無い場合や悪影響の程度が低い場合等については、総合的に判断し法第14条の措置の対象とはならない場合があります。その場合は法第12条による情報提供、口頭による指導により改善を促すとともに、継続して経過の観察を行います。

(3) 「特定空家等に対する措置」(勧告等)の判断基準

法律に基づく指導を行ったにも関わらず改善が見られない場合は、繰り返し助言・指導を行うべきか、勧告以降の措置(勧告、命令、代執行)を行うべきかを検討します。なお、命令や行政代執行については不利益処分であるとともに、勧告が行われた住宅のある土地については固定資産税の特例が除外されるなど、経済的な不利益が生じることとなるため、さらに慎重な手続きが求められます。

判断に際しては、助言・指導の判断において考慮した悪影響の程度と危険等の切迫性に加え、助言・指導により改善の可能性は無いかなども含め総合的に判断を行うこととし、助言・指導の判断の際と同様に、検討委員会における検討、協議会の意見を踏まえて判断します。

①悪影響の程度と危険等の切迫性

○判断基準

空家等が周囲に与えている(又は予見される)悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など
- ・危険等の切迫性(人体への影響など)
- ・周辺住民や第三者の意見(町内会や近隣住民の声など)

②所有者等の対応状況

○判断基準

助言・指導により改善の見込みがあるか

ガイドライン(抜粋)

第3章 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導(法第14条第1項)

(2) 措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(別紙1)特定空家等の判定表

〔項目Ⅰ〕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

1. 建築物

判断項目		箇所	判断内容	配点	判定	評点
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	基礎・床等の不同沈下 柱等の傾斜等	建築物に傾斜等が見られる ・局所的に不同沈下等による沈下が見られる (建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50	<input type="checkbox"/>	
			傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる (建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100	<input type="checkbox"/>	
	ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	<input type="checkbox"/>	
			大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	<input type="checkbox"/>	
		(ロ) 柱・はり・筋かい・柱はりとの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25	<input type="checkbox"/>	
			大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50	<input type="checkbox"/>	
(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	小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50	<input type="checkbox"/>		
	(ロ) 外壁	小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	<input type="checkbox"/>		
	(ハ) 看板、給湯器、屋上水槽等	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	15	<input type="checkbox"/>	
			腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>	
		(ニ) 屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	<input type="checkbox"/>	
			腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>	
	(ホ) 門・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15	<input type="checkbox"/>		
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>		
	2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 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)により総合的に判断		100	<input type="checkbox"/>	
					合計	

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅰ) ■

項目Ⅰ	100点未満	<input type="checkbox"/>
	100点以上	<input type="checkbox"/>

→ 特定空家等

〔項目Ⅱ〕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

判断項目	判断内容		判定
1. 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	□
	浄化槽等	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	□
	排水設備等	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	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による、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	□
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
3. その他	その他、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 ()		□

〔項目Ⅲ〕適正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

判断項目	判断内容		判定
1. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	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	□
	都市計画	景観法に基づく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	□
	その他	地域で定められた景観保全にかか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、周囲との景観と著しく不調和	落書き等	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	□
	窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	□
	看板	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	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	□
	ごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	□
3. その他	その他、適正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 ()		□

〔項目Ⅳ〕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

判断項目	判断内容		判定
1. 立木	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	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	□	
3. 建築物等の不適切な管理	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	□	
	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	□	
4. その他	部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれある	□	
	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 ()	□	

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅱ～Ⅳ) ■

項目Ⅱ～Ⅳ	チェックなし	□	→ 特定空家等
	チェックあり	□	

(別紙2) 特定空家等の判定のポイント

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

イ. 建築物の著しい傾斜

ガイドライン

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。

○ポイント

柱・壁の傾斜や基礎の不同沈下により建築物の傾斜が見られるか、また、一見して倒壊のおそれがあるかどうかを判断する。なお、敷地外からの目視による判断を原則とするため、傾斜の数値については目安とし、倒壊の恐れがあるかどうかを総合的に判断する。

○判断例

【50点】建築物に傾斜等が見られる

- ・柱や壁に傾斜が見られる場合（1/60～1/20を目安とする）
- ・基礎の不同沈下が見られる場合



1 柱の傾斜(1/60～1/20)



2 局所的な基礎の不同沈下

【100点】傾斜等により倒壊等の恐れがある又は既に倒壊している

- ・一見して倒壊の恐れがある場合、既に倒壊している場合
- ・柱や壁に著しい傾斜が見られる場合（1/20超以上を目安とする）
- ・建築物全体に基礎の不同沈下が見られる場合



3 壁の著しい傾斜(1/20超)



4 壁の著しい傾斜(1/20超)



5 壁の著しい傾斜(1/20超)



6 既に一部倒壊している



7 一見して倒壊のおそれがある



8 一見して倒壊のおそれがある

ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

ガイドライン

(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。

○ポイント

構造耐力上主要な部分のうち、基礎及び土台における損傷の有無により判断する。配点は損傷の度合いと損傷の範囲を複合的に判断することとし、軽微なひび割れや腐食など、損傷が軽微で小規模な修繕で修復可能な場合は 25 点、損傷が著しく大規模な修理を要する場合は 50 点とする。

○判断例

【25 点】小規模な修理を要する損傷等がある

- ・基礎や土台にひび割れ、剥落、欠損、腐食、ずれなどが見られる場合（局所的・軽度）



基礎の部分的な欠損

【50 点】大規模な修理を要する損傷等がある

- ・基礎や土台にひび割れ、剥落、欠損、腐食、ずれなどが見られる場合（全体的・重度）



基礎に著しいひび割れ



基礎に著しい損傷と傾斜



基礎の著しいひび割れ



基礎と土台に大規模なずれ



基礎に大規模な欠損

ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合部

ガイドライン

(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。

○ポイント

構造耐力上主要な部分のうち、柱・はり・筋かい・柱とはりの接合部における損傷の有無により判断する。配点は損傷の度合いと損傷の範囲を複合的に判断することとし、損傷が軽微で小規模な修繕で修復可能な場合は25点、損傷が著しく大規模な修理を要する場合は50点とする。

○判断例

【25点】小規模な修理を要する損傷等がある

- ・柱、はり、筋かい、柱はりの接合部にひび割れ、ずれ、変形などが見られる場合（局所的・軽度）



柱の破損

【50点】大規模な修理を要する損傷等がある

- ・柱、はり、筋かい、柱はりの接合部にひび割れ、ずれ、変形などが見られる場合（全体的・重度）



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷

(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

ガイドライン

(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。

○ポイント

屋根ふき材や下地材の他、軒裏や雨どいなどに破損等が見られるかにより判断する。配点は、瓦材の部分的な剥離や金属屋根の変形など、局部的又は軽微な破損は25点とし、大規模なものや屋根材の落下の恐れが高いもの、雨漏りが発生しているようなものは50点とする

○判断例

【25点】小規模・軽微な破損等がある

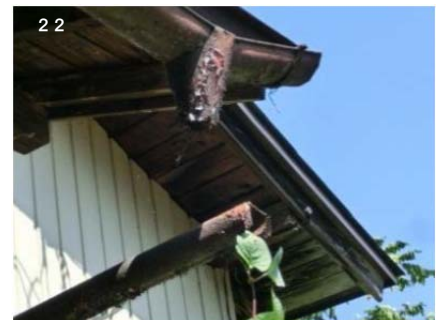
- ・屋根ふき材の剥離や浮き、変形等が見られる場合（小規模・軽度）
- ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等がある場合（小規模・軽度）



屋根ふき材の剥離



屋根ふき材の剥離



雨どいの破損・軒天材の腐食

【50点】大規模・著しい破損等がある

- ・屋根ふき材の剥離や浮き、変形等が見られる場合（大規模・重度）
- ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等がある場合（大規模・重度）



著しい変形と樋などの破損



屋根が著しく破損している



屋根の変形、樋や軒先の破損

(ロ) 外壁

ガイドライン

(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。

○ポイント

外壁に破損等が見られるかにより判断する。配点は、外壁に見られる剥離や破損などが小規模なものや軽微なものについては 25 点、外壁面に大きな穴が開いている場合や破損が著しい場合、破損の範囲が大きい場合などは 50 点とする。

○判断例

【25 点】小規模・軽微な破損等がある

- ・壁材の剥離や破損、浮き、腐食等が見られる場合（小規模・軽度）
- ・壁体を貫通する穴があいている（小規模）



26 外壁仕上げの一部が剥落



27 外壁にひび割れと剥離



28 外壁にひび割れと剥離

【50 点】

- ・壁材の剥離や破損、浮き、腐食等が見られる場合（大規模・重度）
- ・壁体を貫通する穴があいている（大規模・多数）



29 大規模な剥落



30 大規模なひび割れ及び剥落



31 著しいひび割れ



32 著しい劣化による壁下地の露出



33 著しい劣化による壁剥落

(ハ) 看板、給湯器、屋上水槽等

(ニ) 屋外階段、バルコニー

ガイドライン

(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。

(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】

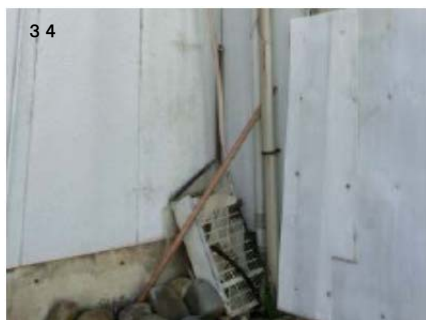
- ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
- ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。

○ポイント

二次的な部材等について劣化が見られるか、またその劣化により転倒や落下などのおそれがあるかを判断する。配点は、劣化が見られるが転倒や落下の恐れが低い場合は15点、劣化により転倒や落下のおそれがある場合は25点とする。

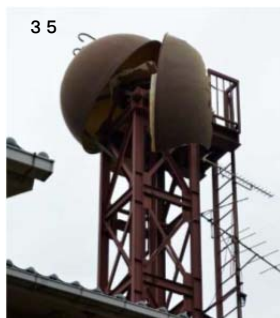
○判断例

【15点】腐朽・破損等がある



設備機器の落下（落下済み）

【25点】腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある



屋上の高架水槽に落下のおそれ



テレビアンテナの落下のおそれ

(ホ) 門・塀

ガイドライン

(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。

○ポイント

門や塀などに破損が発生しているかにより判断する。既に倒壊している場合や倒壊の恐れが高い場合は 25 点、それ以外の軽度な破損が見られる場合は 15 点とする。

○判断例

【15 点】 腐朽・破損等がある

【25 点】 腐朽・破損等により倒壊のおそれがある



ひび割れが発生している (15 点)



既に倒壊している (25 点)



既に倒壊している (25 点)

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

ガイドライン

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。

○ポイント

「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）を参考に老朽化などによる宅地擁壁の危険度を総合的に評価することとし、マニュアル（案）の危険度評価区分『大』に該当し、変状等の程度が顕著で危険な擁壁の場合は 100 点とする。

○判断例

【100 点】宅地擁壁の変状等の程度が著しく危険



崩壊の恐れが高い

■出典一覧

○ 空き家の適正管理に関する調査（地域計画調査） 総務省山形行政評価事務所／平成 26 年 12 月

写真 No. 2, 6, 7, 8, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 32, 33, 34, 37, 38

○災害写真データベース 一般財団法人消防防災科学センター

写真 No. 1, 3, 4, 5, 9, 20, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 39

○災害調査報告 国土交通省国土技術総合研究所

写真 No. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 35, 36, 40