
和歌山県 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

本基準は「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項、第13条第1項、同指針及び同ガイドラインにおいて、示された管理不全空家等及び特定空家等に関する判断を行う際に用いる基準です。

この基準を、必要に応じて補足する内容を付加し、市町村が管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

平成 29 年 2 月 8 日 策定

令和 2 年 2 月 3 日 改訂

令和 4 年 2 月 17 日 改定

令和 7 年 2 月 14 日 改定

和歌山県空家等対策推進協議会

目 次

| | |
|--|-------|
| 1 はじめに | 4 |
| 2 管理不全空家等及び特定空家等の調査に係る対象や対象地域の考え方について | 4 |
| 3 空き家の定義 | 4 |
| 4 空家等の判断方法 | 6 |
| 5 判定員心得 | 7 |
| 6 判断基準 | 8 |
| (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 | 8 |
| (2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態 | 15、16 |
| (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 | 15、18 |
| (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 | 15、19 |
| 管理不全空家等及び特定空家等の判定票 | 20 |

凡 例

指針及びガイドライン

判定基準

参考としている考え方

1 はじめに

目的

本マニュアルは、「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「法」という。）」、「空家等に関する施策を総合的に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。）及び「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。）に基づく措置を県内市町村において実施するために一定の基準を定めるものである。

2 管理不全空家等及び特定空家等の調査に係る対象や対象地域の考え方について

空家等所有者に対する助言等や空き家の実態調査など、各種取組やその成果を踏まえ、管理不全空家等及び特定空家等所有者に対する指導等の強化や除却支援等における物件調査への活用を図る。

次に具体的な活用方針案を示す。なお、これらについては、空家等対策計画に位置付けることが望ましい。

- (1) 法第 12 条による所有者への情報提供や助言により、必要な対策が講じられない者に対し、法第 13 条、法第 22 条の規定に基づき指導等の措置を実施
- (2) 空き家の除却支援を実施している市町村における物件調査への活用
- (3) 空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。

あ 中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている、または、今後、空家等の増加が見込まれる地区

い 歴史まちづくりを進める地域で、空家等の存在が観光振興を阻害している、または、空家等を活用して地域振興を図る地区

う 自治会等が空き家対策に主体的に取り組もうとしている地区

3 空き家の定義（法抜粋）

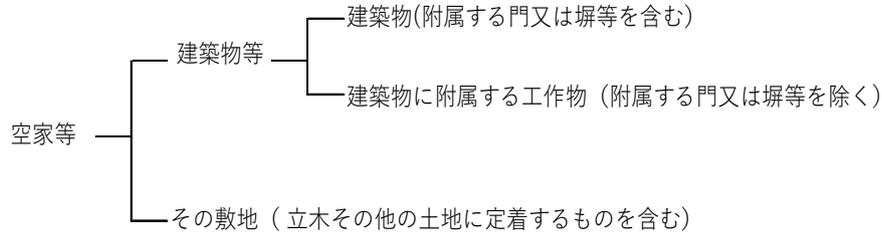
【第二条第一項】

この法律において「空家等」とは、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。

解説

「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義である。

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とは、長期間に渡って継続している状態」であることを意味するが、概ね年間を通じて建築物等の使用の実態がないこと。



【第二条第二項】

この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

【第十三条第一項】

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られるときは、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、、（略）

- (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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性のあることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

なお、基本指針-3（1）のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

「ガイドライン 第1章 空家等に対する対応」

4 空家等の判断方法

調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。「指針 一の3 空家等の実態把握」

建築物等の使用実態の有無については、法に定める調査等（法第9条、第10条により、調査等の時点での建築物及びその敷地などの状況等に基づき客観的に判断されるべきものであるが、実務上は、

- ・ 建築物等の朽廃等状況
- ・ 建築物等の用途
- ・ 建築物等への人の出入りの有無
- ・ **電気・ガス・水道**の使用状況及びそれらが使用可能な状態あるか否か
- ・ **建築物等及びその敷地の登記記録、所有者等の住民票の内容**
- ・ 建築物等の適切な管理が行われているか否か
- ・ **所有者等による固定資産税等の納付状況**
- ・ 所有者等によるその利用実態についての主張

などの諸要素を総合的に考慮して判断されることになろう。

「空家等対策特別措置法の解説」大成出版社

上記の内、市町村において即時入手可能な情報である次の事項から判断するものとする。

- (1) 水道の使用状況
- (2) 所有者等の住民票
- (3) 建築物等及びその敷地の登記記録
- (4) 所有者等の固定資産税等の納付状況

※ 歴史的・文化的価値のある建築物について

抽出した空き家または管理不全空家等、特定空家等と判定した建築物が歴史的・文化的価値等保存が必要な建築物に該当するか否かを市町村教育委員会に確認するものとし、これに該当する場合は、管理不全空家等及び特定空家等に認定後の措置等について十分打合せを行う必要がある。

5 判定員心得

(1) 特定空家等に対する措置に「必要な限度」の範囲

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こと。

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。

なお、管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、第9条第2項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められない。ただし、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないと解される。

(2) 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(3) 立入調査を拒まれた場合等

法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第30条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第22条第1項から第3項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。

空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内の立入調査は許容され得るものと考えられる。

空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」で

あった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

参考「ガイドライン第4章 特定空家等に対する措置」

(4) 守秘義務

業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

6 判定基準

管理不全空家等及び特定空家等について、ガイドラインで示された4つの状態の判断を行ううえで、各状態の評点の合計が一定基準を超えた空家等を不良と判定するが、可能な限りすべての項目について、調査を行うことが望ましい。

なお、特定空家等には4つの状態が定義されているが、1つの状態で特定空家等に該当した場合においても、すべての状態について調査するものとする。

(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」

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合

一見して危険と判断される場合の取り扱い

一見して危険と判断される空き家については、倒壊、飛散する可能性が高いことから調査者の安全性を考慮し、判定票1(1)の「建築物(1)～(3)」をCランクで評点100点とし、それ以降の調査を省略することができるものとする。

ただし、措置を行ううえで、「空き家の現状把握」、「悪影響が及ぶ範囲」、「切迫性」等について、把握しておく必要があるため、安全を確保した状態で、可能な限り調査を行うものとする。

(具体例)



熊本地震の被災家屋（西原村）

(1) 建築物の過半が崩壊した事例

《状況》

- ・一階部分が崩壊。
- ・二階の屋根にも被害が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却



熊本地震の被災家屋（西原村）

(3) 建築物が大きく傾斜した事例

《状況》

- ・1階部分に著しい傾斜が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却
- ・詳細な調査を行ったうえで、建て起こしによる補修

(1) 【調査項目】建築物の崩壊・落階の有無

1 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として総合的に判断する。

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜（1/20超）
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ

「ガイドライン〔別紙1〕」

(2) 【調査項目】基礎の不同沈下

- Aランク なし又は軽微
- Bランク 著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり
- Cランク 小屋組の破壊、床全体の沈下



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

地盤の沈下や構造骨組の部分的あるいは全体的な損傷により、屋根、小屋、土台等が上下方向に一様でない変形をしている状況を判断します。

※「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

(3) 【調査項目】柱の傾斜

- Aランク 1/60 以下
- Bランク 1/60～1/20
- Cランク 1/20 超



壁との距離:d

(参考)

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。）

下げ振り $h=1, 200\text{mm}$ の場合

| Aランク | Bランク | Cランク |
|----------------------|------------------------------------|-------------------|
| $d \leq 20\text{mm}$ | $20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$ | $d > 60\text{mm}$ |

※「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

□ 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。

(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。

「旧ガイドライン〔別紙1〕」

(4) 【調査項目】雨水侵入の痕跡

天井、壁等に雨水が侵入した痕跡（雨シミ等）が確認できる。

(5) 【調査項目】基礎の破損又は変形

- Aランク なし
- Bランク 0 を超え損傷率 65%未満
- Cランク 損傷率 65%以上
(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(8) 【調査項目】柱・はり、筋かいの腐朽、破損又は変形

(断面欠損による判断)

Aランク なし

Bランク 一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率 0を超え~30%)

Cランク 複数箇所の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率 概ね 30%以上)

(損傷率による判断)

Aランク なし

Bランク 0を超え~60%未満
(軽微・小破・中破)

Cランク 損傷率 60%以上
(大破・破壊)

損傷柱



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

(断面欠損による判断) 土台の場合と同様

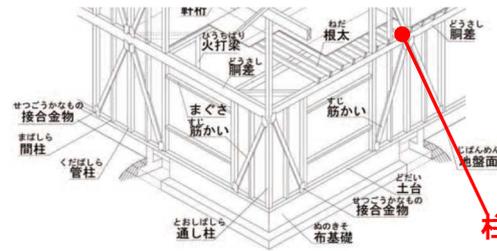
(損傷率による判断) 損傷柱 () 本 / 1階柱本数 () 本 = () %

・柱の損傷: 傾斜 1/20 以上、柱が移動している、割れが柱長さの 1/3 以上、断面積の 1/3 が欠損、折損(折れ)など。

※「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)

(9) 【調査項目】柱とはりのずれ

- Aランク なし
- Bランク 部分的なずれが発生
- Cランク 過半にずれが発生



柱とはりのずれ

ハ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

「旧ガイドライン〔別紙1〕」

(10) 【調査項目】門、塀のひび割れ、破損、傾斜

- Aランク ひび割れ、破損などなし
- Bランク ひび割れ、破損など発生
(倒壊の危険性が低い)
- Cランク ひび割れ、破損など発生
(倒壊の危険性が高い)



出典 (一財) 消防科学総合センター

ニ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

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。

「ガイドライン〔別紙1〕」

(11) 【調査項目】屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落、傾斜

Aランク 剥落、腐食などなし Bランク 剥落、腐食など発生
 (落下の危険性が低い) (落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)



出典 建築士会インスペクター要請講座テキスト

レベル2 部分的にサビ等の腐食がみられる。
 (支持部材には深刻な損傷がない)

レベル3 支持部材に生じているひび割れ又は
 劣化に構造上問題となるものがある。

(12) 【調査項目】倒壊の恐れがあるほどの著しい立木の傾斜

(参考)

樹幹の不自然な傾斜

周囲に被圧する樹木や建築物がある場合、特に陽樹の場合は、光のある方へ枝や幹を曲ながら成長することが多いので、そのような幹は立地環境への対応として傾斜している。しかし、根系の支持不足による傾斜は問題であり、根張りの状態や地面、舗装の亀裂と浮き上がりに注意する

※都市公園の樹木の点検・診断に関する指針 (案) 参考資料 (H29国土交通省)

傾斜がみられるが、地際に変状・異常がない : 落下・倒伏の危険性 低い
 傾斜がみられ、地際に変状・異常がある : 落下・倒伏の危険性 高い



↑地震液状化による傾斜
 ←ベッコウタケ腐朽による傾斜

(13) 【調査項目】倒壊の恐れがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(参考)

腐朽とは、材質腐朽菌と呼ばれる一群の菌類が分泌する酵素の作用により材の細胞壁構成成分が分解され、組織構造が破壊される現象をいう。

※都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料（H29国土交通省）

腐朽部露出の評価基準

周囲長比率が1/3未満：危険性を有しているが、すぐには倒伏、枝折れしない

周囲長比率が1/3以上：非常に高い危険性があり、すぐに倒伏、枝折れの恐れがある



プラタナスの永年性がん腫による腐朽



サクラの不朽部露出

(14) 【調査項目】屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板、たる木等の腐朽、軒のたれ下がり、雨樋のたれ下がり

Aランク なし

Bランク 損傷率0を超え65%未満
(小破・中破)

Cランク 損傷率65%以上
(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷屋根面積 () m² / 屋根面積 () m² = () %

・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。

・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積

※「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）

(15) 【調査項目】壁体の損傷、外壁仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出、
外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き

- Aランク なし
- Bランク 損傷率0を超え65%未満
(小破・中破)
- Cランク 損傷率65%以上
(大破・破壊)



損傷壁

出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷壁面積 () m² / 外壁面積 () m² = () %

- ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など
- ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ
- ・外壁一面の損傷面積が60%以上の場合、その一面は100%損傷とする

※「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)

(16) 【調査項目】開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無

(17) 【調査項目】看板仕上材料の剥落、看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒・破損・脱落・
支持部分の腐食

- Aランク 剥落、腐食などなし
- Bランク 剥落、腐食など発生
(落下の危険性が低い)
- Cランク 剥落、腐食など発生
(落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)

レベル2 看板の底板に腐食が発生している。
(直下には、1階の屋根がある。)

※ 屋根がない場合はレベル3となる

レベル3 看板の支持金具(ボルト・ナット等)
に著しい腐食が発生している。

(18) 【調査項目】立木の太枝の脱落・飛散

既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(19) 【調査項目】落下・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽

※腐朽の程度に関する判断は、(13)に同じ

(20)～(22) 【調査項目】擁壁表面への水がしみ出し、流出の有無。

水抜き穴の詰まり、設置の有無。ひび割れの有無。

評点の合計が0点を超えるものは下表により管理不全空家等及び特定空家等を判断する。

| | | 不良度 | | |
|-------------|---|---------------|-----------------|--------------------|
| | | 100 以上 | 50 以上～100 未満 | 50 未満 |
| 影 響 度 | 高 | 特定空家等 命令相当 | 特定空家等 命令相当 | 特定空家等 勧告相当 |
| | 中 | 特定空家等 命令相当 | 特定空家等 勧告相当 | 管理不全空家等 勧告相当 |
| | 低 | 特定空家等 勧告相当 | 管理不全空家等 勧告相当 | 管理不全空家等 助言・指導相当 |

(2) 「そのまま放置すれば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」

以下、ガイドラインで示された3つの状態については、当該状態か否かを判断したうえで、影響度、程度、切迫性を評価する。

- ① 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
- ② 悪影響の程度と危険等の切迫性

① 周辺の状況による悪影響の程度

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事象の範囲内に、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。

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、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

② 空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

「ガイドライン第2章 (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準①②」

「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」、影響度が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 前面道路の通行量の多い（観光地、商店街、道路認定している道路など）
- ② 前面道路が通学路、避難路に指定されている
- ③ 管理不全空家等及び特定空家等と周辺建築物との距離が近接している
- ④ 狭小な敷地で、住宅密集地に位置している
- ⑤ 景観保全に係るルールが定められている地区に位置している
- ⑥ 実際に悪影響を受けている近隣住民等からの情報提供がある
- ⑦ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

影響度が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 影響度、程度、切迫性に応じて基礎点に0.5~2.0を乗じて算定する。

③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予測されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により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は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、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、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

「ガイドライン第2章 (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準③④」

危険等の切迫性が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 気象状況（台風、積雪など）の影響を受ける地域である
- ② ねずみ、ハエなど動物・害虫等が増殖している
- ③ 悪臭が増している
- ④ 立木が電線等に接触している
- ⑤ 落書きが新たな落書きを誘発している
- ⑥ その他、早急に対処しなければならない事態

切迫性が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 切迫性が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

(2) 「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」

(a) 著しく衛生上有害となっている状態

(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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

(b) 将来(a)の状態になることが予見される状態

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる状態
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある状態
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある状態
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある状態
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄によるねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある状態 「旧ガイドライン〔別紙2〕」

評点の合計が0点を超えるものを下表により管理不全空家等及び特定空家等か否か判断する。

| 評点 | 不良度 | 判定 |
|------------------|-----|---------------|
| 100点以上 | 高 | 特定空家等（命令相当） |
| 50点以上100点未満 | 中 | 特定空家等（勧告相当） |
| 0点を超え50点未満 | 低 | 管理不全空家等（勧告相当） |
| 0点（チェック項目が無しのもの） | 健全 | 非該当 |

(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」

(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。「旧ガイドライン〔別紙3〕」

(備考) ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。「ガイドライン〔別紙3〕」

評点の合計が100点以上の空き家を特定空家等と判定する。
0点を超え100点未満である空き家を管理不全空家等と判定する。

(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。

「旧ガイドライン〔別紙4〕」

評点の合計が 100 点以上の空き家を特定空家等と判定する。

0 点を超え 100 点未満である空き家を管理不全空家等と判定する。

管理不全空家等及び特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等及び管理不全空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。
各市町村が定める要件を妨げるものではありません。

| | | | |
|-------|---|----------|----|
| 空家番号 | | 整理番号(相談) | |
| 所在地 | | | |
| 判定年月日 | | 判定者 | |
| 構造 | 造 | 階 | 数 |
| | | | 階建 |

1 管理不全空家等及び特定空家等の判定

(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

| 項目 | 箇所 | 判定内容 | 基礎点 | Aランク (×0) | | Bランク (×0.5) | | Cランク (×1.0) | | 評点 (基礎点*0.0,0.5,1.0) | |
|--|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|------------|-------------|------------|--------------|--------------|----------------------|--|
| | | | | なし | あり | 部分的 | 過半 | 過半の崩落等 | 小屋組の破壊床全体の沈下 | | |
| 建築物等の倒壊 | 建築物 | (1) 建築物の崩壊・落階等の有無 | 100 | なし | | 部分的 | | 過半の崩落等 | | | |
| | | (2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等) | 100 | なし・軽微 | | あり | | 小屋組の破壊床全体の沈下 | | | |
| | | (3) 建築物の傾斜 | 100 | 1/60以下 | | 1/60~1/20 | | 1/20超 | | | |
| | | (4) 雨水侵入の痕跡 | 10 | なし | | あり | | | | | |
| | 構造部材 | (5) 基礎の破損・変形の有無 | 50 | 最大50点 | なし | | ~65% | | 65%超 | | |
| | | (6) 土台の腐朽又は破損の有無 | 50 | | なし | | ~30% | | 30%超 | | |
| | | (7) 基礎と土台のずれ | 50 | | なし | | 部分的 | | 過半 | | |
| | | (8) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無 | 50 | | なし | | ~30% | | 30%超 | | |
| | | (9) 柱とはりのずれ | 50 | | なし | | 部分的 | | 過半 | | |
| | 門又は塀 | (10) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無 | 10 | なし | | 部分的 | | 過半 | | | |
| | 屋外階段又はバルコニー | (11) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無 | 10 | なし | | あり(落下危険性低) | | あり(落下危険性高) | | | |
| | 立木 | (12) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 | 10 | なし | | あり(落下危険性低) | | あり(落下危険性高) | | | |
| | | (13) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 | 10 | なし | | あり(落下危険性低) | | あり(落下危険性高) | | | |
| 部材等の落下・飛散 | 屋根葺き材、ひし又は軒 | (14) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無 | 50 | なし | | ~65% | | 65%超 | | | |
| | | 外壁等 | (15) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無 | 50 | 最大50点 | なし | | ~65% | | 65%超 | |
| | (16) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無 | | 20 | なし | | | 部分的 | | 過半 | | |
| | 看板、給湯設備、屋上水槽等 | (17) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無 | 10 | なし | | あり(落下危険性低) | | あり(落下危険性高) | | | |
| | | 立木の枝 | (18) 立木の枝の脱落・飛散 | 10 | なし | | あり(落下危険性低) | | あり(落下危険性高) | | |
| (19) 落下・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 | 10 | | なし | | あり(落下危険性低) | | あり(落下危険性高) | | | | |
| 擁壁の状態 | 擁壁 | (20) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無 | 10 | なし | | 湿り | | 流出 | | | |
| | | (21) 水抜き穴の詰まり・設置の有無 | 10 | 設置有 | | 詰まり | | 設置無 | | | |
| | | (22) ひび割れ等の有無 | 10 | なし | | 使用限界 | | 損傷限界 | | | |
| 合計(基礎点合計=560点) | | | | | | | | | | | |

| 不良度の判定結果 | 評定合計値 | 不良度の判定 | |
|----------|-------|-------------|--------|
| | | 100点以上 | 不良度(高) |
| | | 50点以上100点未満 | 不良度(中) |
| | | 0点を超え50点未満 | 不良度(低) |
| | 0点 | 健全 | |

| 敷地境界からの離れ | (1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L=) | 概ね | m | 離れ(大) | | 離れ(中) | | 離れ(小) | |
|-----------|------------------------------|----|---|-------------------------------|---------|--------------|--------|--------|-------------|
| | | | | 2階建以内 | L>概ね5m | 概ね3m≦L≦概ね5m | L<概ね3m | | |
| | | | | 3階建以上 | L>概ね10m | 概ね6m≦L≦概ね10m | L<概ね6m | | |
| | | | | (2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L=) | 概ね | m | 2階建以内 | L>概ね5m | 概ね3m≦L≦概ね5m |
| | | | | 3階建以上 | L>概ね10m | 概ね6m≦L≦概ね10m | L<概ね6m | | |

*適宜、塀などとの関係性も確認する

| 影響度の判定結果 | 隣地側離れ(大) | 道路側離れ(大) | | 道路側離れ(中) | | 道路側離れ(小) | | |
|-------------|----------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|--|
| | | 影響度(低) | | 影響度(中) | | 影響度(高) | | |
| | | 隣地側離れ(中) | 影響度(中) | | 影響度(中) | | 影響度(高) | |
| | | 隣地側離れ(小) | 影響度(高) | | 影響度(高) | | 影響度(高) | |
| 個別要因による判定理由 | | 影響度(低) | | 影響度(中) | | 影響度(高) | | |

| 判定結果 | 判定区分 | 管理不全空家等及び特定空家等の判定 | | | | | | |
|------|------|-------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| | | 影響度(高) | | 影響度(中) | | 影響度(低) | | |
| | | 不良度(高) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) |
| | | 不良度(中) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 特定空家等(命令相当) | 管理不全空家等(勧告相当) |
| | | 不良度(低) | 特定空家等(勧告相当) | 特定空家等(勧告相当) | 管理不全空家等(勧告相当) | 管理不全空家等(勧告相当) | 管理不全空家等(勧告相当) | 管理不全空家等(助言・指導相当) |
| 健全 | 非該当 | | | | | | | |

※ 擁壁(20)~(22)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

×0 ×1 ×2 ×1 ×2

| 項目 | 判断内容 | 基礎点 (A) | 該当 | 影響度 (B) | | | 切迫性 (C) | | 評点 (A*B*C) |
|----------------|---|--|----|---------|---|---|---------|---|------------|
| | | | | なし | 低 | 高 | 低 | 高 | |
| 石綿の飛散 | 石綿の飛散の可能性が高い吹付石綿の露出(周囲の外装材の破損を含む)又は石綿使用部材の破損等 | 50 | | | | | | | |
| 健康被害の誘発 | 汚水等 | 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ)からの汚水等の流出 | 30 | | | | | | |
| | | 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 | 15 | | | | | | |
| | 害虫等 | 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 | 30 | | | | | | |
| | | 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 | 15 | | | | | | |
| | 動物の糞尿等 | 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 | 30 | | | | | | |
| | | 著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の棲みつき | 15 | | | | | | |
| 合計(基礎点合計=140点) | | | | | | | | | |

| 不良度の判定結果 | 評定合計値 | 不良度の判定 | |
|----------|--------------------------|--------|--------|
| | | 不良度(高) | 不良度(中) |
| | 100点以上 | | |
| | 50点以上100点未満 | | |
| | 0点を超え50点未満 | | |
| | 0点(チェック項目があるが、影響度がなしのもの) | | |
| | 0点(チェック項目がないもの) | | |

| 判定結果 | 判定区分 | 管理不全空家等及び特定空家等の判定 | |
|------|------|-------------------|-------------|
| | | 不良度(高) | 特定空家等(命令相当) |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

(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

×1 ×2 ×1 ×2

| 項目 | 判断内容 | 基礎点 (A) | 該当 | 程度 (B) | | 影響度 (C) | | 評点 (A*B) | |
|--------------------------|------------------|---------|----|--------|---|---------|---|----------|--|
| | | | | 低 | 高 | 低 | 高 | | |
| その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの | 屋根、外壁等の破損、汚損、色褪せ | 50 | | | | | | | |
| | 窓ガラスの割れ | 50 | | | | | | | |
| | 看板等の破損、汚損、色褪せ | 50 | | | | | | | |
| | 敷地内のごみ等の散乱、山積 | 50 | | | | | | | |
| 合計(基礎点合計=200点) | | | | | | | | | |

| 不良度の判定結果 | 評定合計値 | 不良度の判定 | |
|----------|-------------|--------|--------|
| | | 不良度(高) | 不良度(低) |
| | 100点以上 | | |
| | 0点を超え100点未満 | | |
| | 0点 | | |

| 判定結果 | 判定区分 | 管理不全空家等及び特定空家等の判定 | |
|------|------|-------------------|-------|
| | | 不良度(高) | 特定空家等 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

(4) その他周辺的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 ×2 ×1 ×2

| 項目 | 判断内容 | 基礎点 (A) | 該当 | 影響度 (B) | | 切迫性 (C) | | 評点 (A*B*C) |
|-------------------|---|------------|----|------------|---|------------|---|---------------|
| | | | | 低 | 高 | 低 | 高 | |
| 立木等による破損・通行障害等の発生 | 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し | 30 | | | | | | |
| 動物等による騒音の発生 | 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等 | 30 | | | | | | |
| 動物等の侵入等の発生 | 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき | 30 | | | | | | |
| 不法侵入の発生 | 不法侵入の形跡、不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 | 30 | | | | | | |
| 落雪による通行障害等の発生 | 頻繁な落雪の形跡 | 10 | | | | | | |
| | 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆積又は雪庇 | 10 | | | | | | |
| | 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 | 10 | | | | | | |
| 汚水等による悪臭の発生 | 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ)の汚水等による悪臭の発生 | 20 | | | | | | |
| | 悪臭の発生するおそれがあるほど著しい排水設備の破損等 | 20 | | | | | | |
| | 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 | 20 | | | | | | |
| | 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 | 20 | | | | | | |
| 合計(基礎点合計=230点) | | | | | | | | |

| 不良度の判定結果 | | 不良度の判定 | |
|----------|-------|-------------|--------|
| 不良度の判定結果 | 評定合計値 | 100点以上 | 不良度(高) |
| | | 0点を超え100点未満 | 不良度(低) |

| 判定結果 | | 判定区分 | | 管理不全空家等及び特定空家等の判定 | |
|------|------|--------|--|-------------------|--|
| 判定結果 | 判定区分 | 不良度(高) | | 特定空家等 | |
| | | 不良度(低) | | 管理不全空家等 | |

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

| | | |
|-------------|-------|-------|
| 緊急対応の必要性の有無 | 有 ・ 無 | 必要な箇所 |
|-------------|-------|-------|

【判定票使用に当たっての留意事項】

・個別要因等により判断した項目がある場合は、コメント欄に記載する

・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。