和歌山県　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、同指針及び同ガイドラインにおいて、示された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

和歌山県空家等対策推進協議会

目　次

１　はじめに　・・・・・4

２　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

特定空家等の判定票　・・・・・20

凡　例

ガイドラインの考え方	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「「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　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、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。

次に具体の活用方針案を示す。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 14 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る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の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

(1) 法（抜粋）

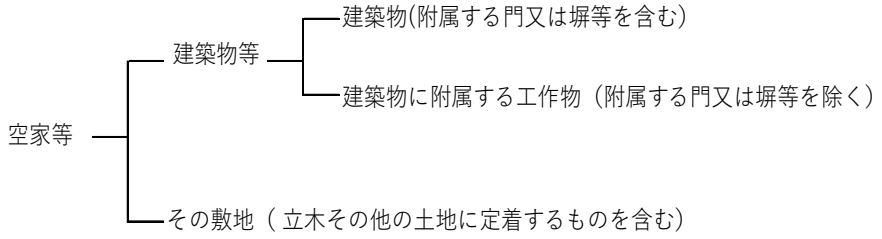
第二条

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。



(2) 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。

解説

(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、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、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に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。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第14 条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、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

解説

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。

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員会に確認するものとし、これに該当する場合は、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。

(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 16 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 14 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で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。

(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。

参考「ガイドライン第３章　空家等に対する措置」

６　判定基準

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「全体(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

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。　「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

（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=1，200mmの場合

Ａランク	Ｂランク	Ｃランク
d≦20mm	20mm＜d≦60mm	d＞60mm

※「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

（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。

「ガイドライン〔別紙１〕」

(4)【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

（参考）

損傷基礎長（　　）ｍ・個／外周基礎長（　　）ｍ・個=（　　）％

・基礎の損傷：幅0.3mm以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。
・損傷長さ：上記１ヵ所あたり損傷長さ1mとする。1m以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに1mを加算した長さとする。
・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。
※「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）

(5)【調査項目】土台の腐朽又は破損

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　30%以上）

出典　被災建築物応急危険度判定マニュアル

（参考）

【腐朽材の定義】

土台・柱にあってはその断面積の５分の１以上、梁にあってはその断面積の10分の１以上の腐朽又は折れの生じている断面をもつ材とする。

なお、白アリの侵食を生じている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合に関わらず腐朽材とみなす。

（腐朽率）＝腐朽材（土台）の延長／外壁土台の延長

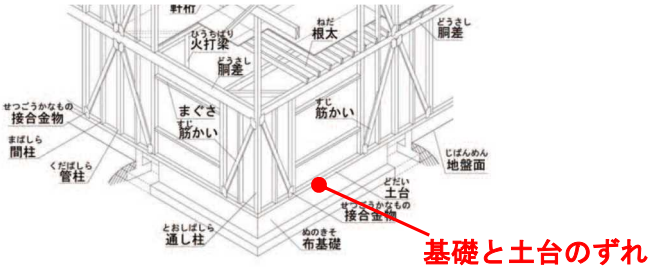
※「公立学校建物の耐力度調査の実施について」（平成14年３月27日、13文科初第1111号、文部科学省初等中等教育局長）

(6)【調査項目】基礎と土台にずれ

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



(7)【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）

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

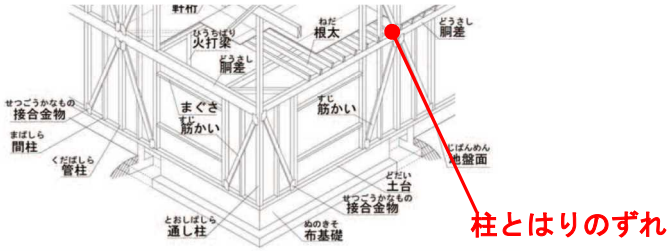
（損傷率による判断）損傷柱（　　）本／1 階柱本数（　　）本=（　　）%

・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）

(8)【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



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

(9)【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（　　）㎡／屋根面積（　　）㎡=（　　）%

・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）

(10)【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）

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）

(11)【調査項目】開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無

(12)【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。

(13)【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）　　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　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。

(14)【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〕」

(15)～(17)【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特定空家等か否か判断する。

		不良度		
		100 以上	50 以上～100 未満	50 未満
影響度	高	命令相当	命令相当	勧告相当
	中	命令相当	勧告相当	助言・指導相当
	低	勧告相当	助言・指導相当	非該当

(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、影響度及び切迫性を評価する。

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

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、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位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ものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定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　「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準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」、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 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。

※ 影響度が低い場合は「基礎点×１」高い場合は「基礎点×２」とする。

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は、特定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特定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　「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準②」

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。

「ガイドライン〔別紙２〕」

(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　　「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特定空家等か否か判断する。

評点	不良度	判定
100 点以上	高	該当（命令相当）
50 点以上 100 点未満	中	該当（勧告相当）
0 点を超え 50 点未満	低	該当（助言・指導相当）
0 点（ﾁｪｯｸ項目があるが影響度無しのもの）	低・放置可	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」

（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。**

・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。**

・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。　「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。

(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。

「ガイドライン〔別紙２〕」

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。

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は，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。

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　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＊0,0.5,1.0)
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	(1)	建築物の崩壊・落階等の有無	100		なし □	部分的崩落等 □	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 □	
			(3)	柱の傾斜	100		1/60以下 □	1/60～1/20 □	1/20超 □	
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎，土台，柱，はり	(4)	基礎の破損・変形の有無	50	最大50点	なし □	～65% □	65%超 □	
			(5)	土台の腐朽又は破損の有無	50		なし □	～30% □	30%超 □	
			(6)	基礎と土台のずれ	50		なし □	部分的 □	過半 □	
			(7)	柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50		なし □	～30% □	30%超 □	
			(8)	柱とはりのずれ	50		なし □	部分的 □	過半 □	
	屋根，外壁等が脱落，飛散等するおそれ	屋根葺き材，ひさし又は軒	(9)	屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50		なし □	～65% □	65%超 □	
		外壁等	(10)	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 □	
			(11)	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	(12)	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) □	
		屋外階段又はバルコニー	(13)	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) □	
		門又は塀	(14)	門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10		なし □	部分的 □	過半 □	
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁	(15)	擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10		なし □	湿り □	流出 □	
			(16)	水抜き穴の詰まり・設置の有無	10		設置有 □	詰まり □	設置無 □	
			(17)	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＝510点)						

・地域住民の生命等に危害を与えるおそれのある状態が確認できる場合はそれぞれCランクを選択できるものとする。

			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)	
		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	

							離れ(大)		離れ(中)		離れ(小)	
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)	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		L＜概ね3m	
						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

		道路側離れ(大)		道路側離れ(中)		道路側離れ(小)	
影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	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)	

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。

特定空家等の判定

			影響度(高)		影響度(中)		影響度(低)
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)		該当(命令相当)		該当(命令相当)		該当(勧告相当)
		不良度(中)		該当(命令相当)		該当(勧告相当)		該当(助言・指導相当)
		不良度(低)		該当(勧告相当)		該当(助言・指導相当)		非該当
		健　全		非該当				

※　擁壁(15)～(17)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) なし	影響度(B) 低	影響度(B) 高	切迫性(C) 低	切迫性(C) 高	評点(A*B*C)
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	□	□	□	□	□	□	
	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	25	□						
	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	30	□	□	□	□	□	□	
	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	15	□						
	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	30	□	□	□	□	□	□	
	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	15	□						
ごみ等の放置，不法投棄が原因で，以下の状態にあるもの	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	30	□	□	□	□	□	□	
	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	15	□						
	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，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	□	□	□	□	□	□	
	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	15	□						
	合計(基礎点合計＝170点)								

			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)	
		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(チェック項目があるが、影響度がなしのもの)	不良度(低)放置可	
		0点(チェック項目がないもの)	健　全	

		特定空家等の判定		
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)		該当(命令相当)
		不良度(中)		該当(勧告相当)
		不良度(低)		該当(助言・指導相当)
		不良度(低)放置可または健全		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

×1 ×2

項目	判断内容	基礎点(A)	該当	影響度(B) 低	影響度(B) 高	評点(A*B)
その他，周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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	50	□	□	□	
	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	50	□	□	□	
	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	50	□	□	□	
	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	50	□	□	□	
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	□	□	□	
	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	50	□	□	□	
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	□	□	□	
	敷地内にごみ等が散乱，山積みしたまま放置されている	50	□	□	□	
	合計(基礎点合計＝400点)					

			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)	
		100点未満	不良度(低)	

			特定空家等の判定		
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当		
		不良度(低)		非該当	

（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

項目	判断内容	基礎点(A)	該当	影響度(B) ×1 低	影響度(B) ×2 高	切迫性(C) ×1 低	切迫性(C) ×2 高	評点(A*B*C)
立木が原因によるもの	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	30	□	□	□	□	□	
	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	25	□	□	□	□	□	
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	□	□	□	□	□	
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	□	□	□	□	□	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	□	□	□	□	□	
	多数のねずみ，はえ，蚊，のみ等が発生し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	□	□	□	□	□	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し，周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	□	□	□	□	□	
	シロアリが大量に発生し，近隣の家屋に飛来し，周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある（例　敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる）	30	□	□	□	□	□	
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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	30	□	□	□	□	□	
	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	30	□	□	□	□	□	
	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	50	□	□	□	□	□	
	合計（基礎点合計＝340点）							

			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)	
		100点未満	不良度（低）	

			特定空家等の判定			
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度（高）	該当			
		不良度（低）			非該当	

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。