

特定空家等の判断の参考となる基準(案)

令和4年3月

福島県空家等対策連絡調整会議

本基準(案)は、県内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。
このため、市町村が要件を付加したり、修正することを妨げるものではありません。

はじめに

空き家は全国的に増加の一途をたどっているが、その中でも特に管理不十分な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ことに鑑み、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行された。

これにより、市町村は、特措法第14条各項の規定に基づき、空家等の内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等にあるものとして「特定空家等」と判断した場合、所有者等に対し周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、指導等を行うことが可能となっている。

以上を踏まえ、国は『「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』を示しているが、「特定空家等」は地域特性や個々の空家等の現状を踏まえて判断するものであり、全国一律の判断基準を示すことは困難である等との見解から、定量的な指標や具体の事象を例示するような記述は最小限に留められている。

このような状況の中、福島県空家等対策連絡調整会議では、特定空家等に対する施策を円滑に実施するため、さらに具体的な基準を示す必要があるとの考えから、本基準（案）をとりまとめた。

なお、特措法に基づく措置の事例等や知見の集積を踏まえ、本基準は、随時、内容の更新・修正等を行い、より活用しやすいものとしていくこととする。

【目次】

第1 特定空家等の判断の参考となる基準（案）の策定等について	
1 本基準（案）の策定について	・・・ 2
2 適用範囲について	・・・ 2
3 特定空家等の判断について	・・・ 2
第2 特定空家等の判断の参考となる基準	
【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	・・・ 4
別表第1 住宅の不良度の測定基準	・・・ 9
【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	・・・ 10
【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	・・・ 12
【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	・・・ 13
第3 特定空家等の総合的な判断	・・・ 15
巻末付録	・・・ 16
○「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 (国ガイドライン)【抜粋】	

第1 特定空家等の判断の参考となる基準（案）の策定等について

1 本基準（案）の策定について

「特定空家等」の判断の参考となる基準については、『「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「国ガイドライン」という。）に一般的な考え方が示されているが、併せて、地域の実情を反映しつつ「特定空家等」に対応することが適当であるとされている。

これまで、県内では、特定空家等の判断実績がない自治体があることから、市町村が特定空家等の判断をする必要が生じた際、円滑に業務を遂行することができるよう、本基準（案）を策定するものである。

なお、本基準（案）は以下の理由により、国ガイドラインを基本とする。

- ①全ての構造・用途に適用可能であること
- ②県内の自治体で実績が多いこと
- ③国が示した特定空家等認定の基準であること

また、国ガイドラインの参考資料を基に判断基準を追加し事例等を掲載するとともに、地域特性を加え、特定空家等の総合的判断に活用できるようにする。

ただし、市町村における空家等の主な用途が住宅である場合や、住宅の不良度の測定基準により不良住宅の除却事業を実施している市町村があることから、国ガイドライン別紙1の部分は同基準として選択できるものとしている。

本基準（案）は、各市町村が特定空家等の判断基準を策定する際の「参考」として示すものである。このため、各市町村が要件を付加したり、修正を加えたりすることを妨げるものではない。

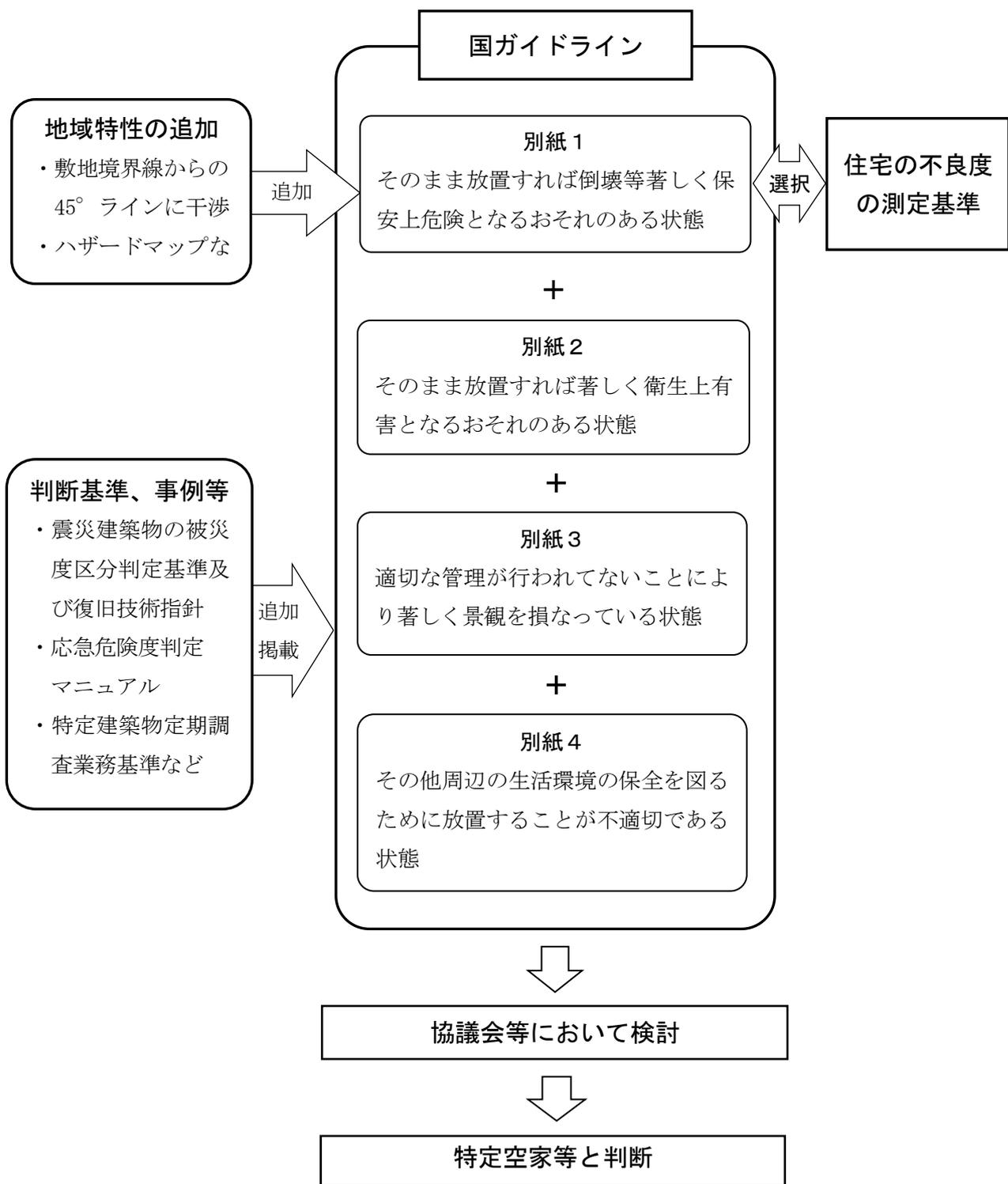
2 適用範囲について

本基準（案）は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とする。

3 特定空家等の判断について

特定空家等の判断については、「第2 特定空家等の判断の参考となる基準」の確認結果を「第3 特定空家等の総合的な判断」の表1に集計し、総合的に判断する。

なお、その際、特措法第7条に基づく協議会等の意見を聴取することが望ましい。



【特定空家等の判断の参考となる基準（案）構成イメージ】

第2 特定空家等の判断の参考となる基準

各調査項目において、次の(a)、(b)いずれかに該当するものをチェックし、第3により判断する。

- 判断基準 (a) 保安上、衛生上、景観上、生活環境上著しく不適切な状態等
 (b) 将来、保安上危険又は、衛生上有害となることが予見される状態

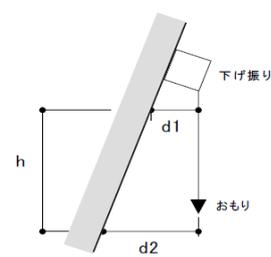
【別紙1】そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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

イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	判断基準/方法	参考写真	該当有チェック
基礎に不同沈下がある。	判断基準 (a) 基礎の損傷率が75%以上確認できる。 (b) 地盤の沈下により基礎が上下方向に一樣でない変形が確認できる。	 出典/特定建築物定期調査業務基準(2016年改訂版)	□
	方法 目視 ※「外観目視による住宅の不良度の判定の手引き(案)」(平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室)		
柱が傾斜している。 (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含む)	判断基準 (a) <木造> 1/20超の傾斜が確認できる。 <鉄骨造> 傾斜を生じた上の階数が1以下の場合1/30超、傾斜を生じた階の上の階数が2以上の場合1/50超の傾斜が確認できる。 <鉄筋コンクリート造> <鉄骨鉄筋コンクリート造> 1/30超の不同沈下による建築物全体の傾斜が確認できる。 (b) 上記の傾斜は超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により、建築物に傾斜が確認できる。	  傾斜1/20で約3° 出典/「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)	□
	方法 下げ振りを用いて最も傾きが大きい箇所で測定 (測定方法) 調査対象空家等の柱に下げ振りを当て、垂直方向h下部の地点における水平方向の距離d (=d2-d1)を計測し、d/hの値が1/20~1/50超か否かを確認する。		



□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

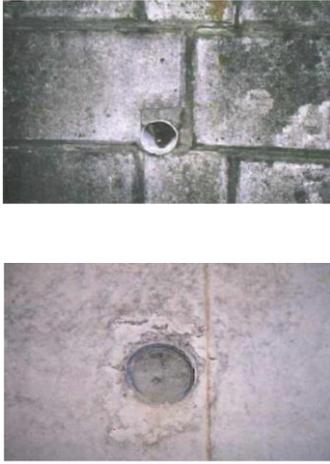
部位	調査項目	判断基準／方法	参考写真	該当有 チェック
イ	基礎が破損又は変形している。	判断基準 (a) 基礎のひび割れが著しく、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 (b) 基礎のひび割れにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている。	 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針  出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	□
		方法 目視 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）		
イ	土台が腐朽又は破損している。	判断基準 (a) 土台において木材に著しい腐食、損傷(全断面積の1/5以上)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。 (b) 土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある。	 出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	□
		方法 目視		
イ	基礎と土台にずれが確認できる。	判断基準 (a) 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。 (b) 土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている。	 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針	□
		方法 目視		
ロ	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	判断基準 (a) 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりに腐食、損傷（はりは全断面積の1/10以上、柱は全断面積1/5以上）若しくは蟻害や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。	 出典／特定建築物定期調査業務基準（2016改訂版）	□
		判断基準 (b) 複数の筋かいに、亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している。	 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針	□
	柱とはりにずれが発生している。	方法 目視		

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

部位	調査項目	判断基準／方法		参考写真	該当有 チェック
イ 屋根ふき材、 ひさし又は軒	屋根が変形している。	判断基準	<p>(a) 屋根が変形、屋根ふき材が剥落、軒の裏板・垂木の腐朽、軒・雨樋が垂れ下がっている状態を確認できる。屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる。</p> <p>(b) 屋根ふき材や軒がただちに、脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位に損傷・変形が確認できる。</p>		<input type="checkbox"/>
	屋根ふき材が剥落している。				<input type="checkbox"/>
	軒の裏板、垂木等が腐朽している。				<input type="checkbox"/>
	雨樋が垂れ下がっている。	方法	目視		<input type="checkbox"/>
ロ 外壁	壁体を貫通する穴が生じている。	判断基準	<p>(a) 上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる。</p> <p>(b) 上部の外壁が直ちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂が確認できる。</p>		<input type="checkbox"/>
	外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。				<input type="checkbox"/>
	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。	方法	目視	出典／「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)	<input type="checkbox"/>

部位	調査項目	判断基準／方法		参考写真	該当有 チェック
ハ 看板、 給湯設備、 屋上水槽等	看板の仕上材料が剥離している。	判断基準	(a) 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が確認できる。		<input type="checkbox"/>
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。				<input type="checkbox"/>
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。			出典／特定建築物定期調査業務基準 (2016年改訂版)	<input type="checkbox"/>
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	方法	目視	 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針	<input type="checkbox"/>
ニ 屋外階段 又は バルコニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	判断基準	(a) 屋外階段、バルコニーに傾斜や手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ、脱落しそうな状態を確認できる。		<input type="checkbox"/>
	屋外階段、バルコニーが傾斜している。		(b) 屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等を確認できる。		<input type="checkbox"/>
		方法	目視	出典／特定建築物定期調査業務基準 (2016年改訂版)	
ホ 門 または 塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	判断基準	(a) 門、塀に傾斜や広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が確認できる。		<input type="checkbox"/>
	門、塀が傾斜している。		(b) 門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等が確認できる。		<input type="checkbox"/>
		方法	目視	出典／特定建築物定期調査業務基準 (2016年改訂版)	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査項目	判断基準／方法	参考写真	該当有 チェック
擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	<p style="text-align: center;">判断基準</p> <p>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）と変状点の組合せ（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。</p>		□
水抜き穴の詰まりが生じている。		 <p style="text-align: center;">出典／特定建築物定期調査業務基準 (2016年改訂版)</p>	□
ひび割れが発生している。		<p style="text-align: center;">方法</p> <p>目視</p> <p>※「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）</p>	 <p style="text-align: center;">出典／特定建築物定期調査業務基準 (2016年改訂版)</p>

※居住の用に供される建築物については別紙1の調査項目を、次頁別表第1に代えて適用できる。

別表第1 住宅の不良度の測定基準

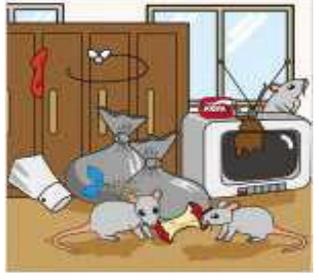
(い)		(ろ)		(は)		(に)	✓ 欄	(ほ)	評点計
評定区分		評定項目		評定内容		評点		最高評点	
1	構造一般の程度	①	基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45			
				ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20				
		②	外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25				
2	構造の腐朽又は破損の程度	③	基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100			
				ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、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	外壁又は界壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、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、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下ったもの	25								
ハ 屋根が著しく変形したもの	50								
3	防火・避難の程度	⑥	外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30			
				ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	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	10			
合計点									

備考1) 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当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

備考2) 評定区分ごとに合計した評点が、評定区分ごとの最高評点を超えるときは、その最高評点を評点計とする。

【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

(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	判断基準／方法	イメージ図	該当有チェック	
1 建築物または設備等の破損等	判断基準①	(a) 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。 (b) 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。		□
	方法	目視、成分分析		
	判断基準②	(a) 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (b) 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。		□
	方法	目視、臭気計測		
判断基準③	(a) 排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活支障を及ぼしている。 (b) 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。		□	
方法	目視、臭気計測			
2 ごみ等の放置、不法投棄	判断基準①	(a) ゴみの放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (b) 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。		□
	方法	目視、臭気計測		
	判断基準②	(a) ゴみの放置、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) 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。		□
方法	目視			

出典/NPO法人空家・空地管理センター

※1 吹付け石綿等

石綿（アスベスト）は耐火被覆材、スレート材、防音材、断熱材、保温材などで使用されている。石綿を使用した主な建築材料及び使用箇所の例は下表を参考とされたい。なお、平成16年10月1日以降は石綿を使用した建材の製造は行われていない。

よって、当該空家等の建築時期によって、吹付け石綿等の使用の有無が確認できる場合があるため、固定資産台帳等により事前に建築時期を把握しておくこととする。

ガイドラインの中で「吹付け石綿等」の定義について明確な記載はないが、ガイドライン案に関するパブリックコメントの募集の結果や関係情報を踏まえ、原則として、「吹付けアスベスト又はアスベスト含有吹付けロックウール（アスベストを0.1重量%超含有しているものに限る。）」と考えることとする。

ただし、その他のアスベスト含有建材で劣化の程度が激しく、常態において飛散し暴露するおそれがある状態であると判断した場合は、適宜対象に加えるものとする。

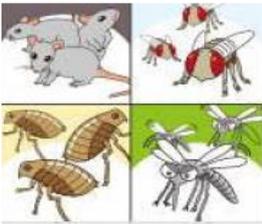
材料の区分	建築材料の具体例	使用箇所の例（使用目的）
吹付け石綿	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿 ・石綿含有吹付けロックウール ・石綿含有ひる石吹付け材 ・石綿含有パーライト吹付け材 	壁、天井、鉄骨 （防火・耐火、吸音性等の確保）
（石綿を含有する石綿を除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根用折板断熱材 ・煙突用断熱材 	屋根裏、煙突 （結露防止・断熱）
石綿を含有する	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿保温材 ・石綿含有けいそう土保温材 ・石綿含有パーライト保温材 ・石綿含有けい酸カルシウム保温材 ・石綿含有ひる石保温材 ・石綿含有水練り保温材 	ボイラー、化学プラント、 焼却炉、ダクト、配管曲がり部分（保温）
石耐火を被含有する	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿含有耐火被覆材 ・石綿含有けい酸カルシウム板 ・石綿含有耐火被覆塗り材 	鉄骨部分、鉄骨柱・梁、 エレベーター昇降路 （耐火、化粧）

【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

原因	判断基準／方法		イメージ図	該当有 チェック
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	判断基準①	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。		□
	方法	景観計画との照合		
	判断基準②	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。		□
	方法	—		
	判断基準③	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。		□
	方法	景観保全に関する整備基準等との照合		
2 その他、右欄のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態	判断基準①	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。		□
	方法	目視		
	判断基準②	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		□
	方法	目視		
	判断基準③	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。		□
	方法	目視		
	判断基準④	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		□
	方法	目視		

出典/NPO法人空家・空地管理センター

【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

原因	判断基準／方法	イメージ図	該当有 チェック
1 立木	判断基準① 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。		<input type="checkbox"/>
	方法 目視		
	判断基準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。		<input type="checkbox"/>
	方法 目視		
2 空家等に住みついた動物等	判断基準① 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。		<input type="checkbox"/>
	方法 目視		
	判断基準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。		<input type="checkbox"/>
	方法 目視、臭気計測		
	判断基準③ 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。		<input type="checkbox"/>
	方法 目視		
	判断基準④ 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。		<input type="checkbox"/>
	方法 目視		
	判断基準⑤ 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又は及ぼすおそれがある。		<input type="checkbox"/>
	方法 目視		
判断基準⑥ 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。。	<input type="checkbox"/>		
方法 目視			

3 建築物等の不適切な管理等	判断基準①	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。		□
	方法	目視		
	判断基準②	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。		□
	方法	目視		
	判断基準③	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。		□
	方法	目視		

出典/NPO法人空家・空地管理センター

第3 特定空家等の総合的な判断

1 別紙1における特定空家等の判断

当該空家等が周辺に影響をもたらすおそれがあるかを考慮し、下記表1により特定空家等の判断を行う。

周辺に影響をもたらすおそれがある例としては以下のとおりとする。

1. 敷地境界線から引いた45°ラインに干渉する空家等
2. 複数世帯が交通の用に供している道路に面している空家等

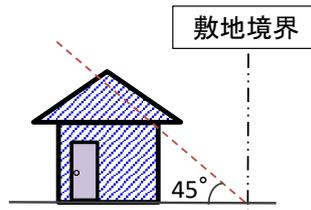
また、市町村によっては、スクールゾーンや市町村地域防災計画に定める緊急輸送路に面している地域を優先的に特定空家等の判断をすることも考えられる。

なお、別紙1の判断にかかわらず、周辺への影響をもたらすおそれがない空家等は特定空家等と判断しない。

表1 特定空家等の判断の基準（周辺に影響をもたらすおそれがある地域）

別紙1で判断する場合、「該当あり」となった部位数	0箇所	2箇所以下	3箇所以上
別表第1で判断する場合、その合計点	0点	1点～99点	100点以上
特定空家等の判断	特定空家等ではない	経過観察の上、特定空家等に該当するか否か判断する	特定空家等と判断する

- ・ 別紙1の1.(1)イ「建築物の著しい傾斜」に該当している空家等は、他の該当有りとなった部位数に関係なく特定空家等と判断する。
- ・ 表1に加え、以下の地域はより周辺に影響をもたらすおそれがあることから、各々の特性を考慮し、特定空家等の判断をする必要がある。
 - ① DID地区及び用途地域が定められているなどの建築物が密集している地域
風の影響の大きい地域（H12.5.23建設省告示第1454号で地表面粗度区分Ⅱに該当する地域）
（飛散物の影響を考慮）
→ 「屋根ふき材、ひさし又は軒」「外壁」「看板、給湯設備、屋上水槽等」「屋外階段又はバルコニー」のいずれかの部位が「該当あり」の場合。
 - ② ハザードマップ（洪水）の地域（被災した際に流出・倒壊することを考慮）
→ 「基礎及び土台」及び「外壁」のいずれかの部位が「該当あり」の場合。
 - ③ 豪雪地域対策特別措置法に基づく豪雪地帯
（空家等が雪により倒壊する危険性が高いことを考慮）
→ 「基礎及び土台」、「柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等」、「屋根ふき材、ひさし又は軒」、「外壁」のいずれかの部位が「該当あり」の場合。
- ・ 参考として敷地境界線から引いた45°ラインに干渉する空家等の例を示す。
また、敷地境界線が確定していないため、45°ラインに干渉するか判断できない場合は、測量等を行うことも検討する。



2 特定空家等認定の参考となる基準別紙2～4における特定空家等の判断

1つでも該当すれば地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、又は、及ぼす可能性が高いことから、特定空家等であると判断する。

卷末付録

**「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
(国ガイドライン)【抜粋】**

ガイドラインの構成

はじめに

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」
2. 具体の事案に対する措置の検討
3. 所有者等の特定

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

第3章 特定空家等に対する措置（法第9条、法第14条各項に定める措置）

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
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（第1項）
4. 特定空家等の所有者等への勧告（第2項）
5. 特定空家等の所有者等への命令（第3項～第8項）
6. 特定空家等に係る代執行（第9項）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（第10項）
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

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)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。

参考 特措法に定義される「特定空家等」

「特定空家等」は、「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

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)「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

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。

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、気候条件等地域の实情に応じて、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。

1 国ガイドライン [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(倒壊等著しく保安上危険な場合又は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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険または将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

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	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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状態が該当すると考えられる。(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。)</p> <p>(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により、建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。</p> <p>※「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)</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※「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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※「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)</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	
---	--

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに、亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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】	
(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒の不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態となることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに、脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。	

(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	・壁体の破壊等により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】	
(a) 外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態となることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁が直ちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。	

(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】	
(a) 「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。	

(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。

【参考となる考え方】

- (a) 「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等が見られる状態が該当すると考えられる。

(木) 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】	
(a) 「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態になることが散見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。	

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。
【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）と変状点の組合せ（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） 国交省 URL (http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/)	

2 国ガイドライン [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(著しく衛生上有害な場合又は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	<p>(a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<p>(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。

(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	<p>(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<p>(b) 「将来(a)の状態となることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

3 国ガイドライン [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。

4 国ガイドライン [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。