

○「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」

ガイドラインによる表記	確認部位	程度	状態及び診断結果	判定項目	評点	
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. 構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ)基礎及び土台 (ロ)柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等	I	注意が必要なもの	・構造材が破損している ・構造材が腐朽している ・基礎に複数箇所ひび割れがある ・基礎が破損している	25	
		II	将来的な倒壊のおそれのあるもの	・構造材が欠損している ・構造材が数箇所腐朽している ・基礎が破断、数箇所破損している ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている ・建物の傾きが1/60以上1/20未満である	50	
		III	倒壊の危険のあるもの	・構造材の腐朽が著しい ・家屋が崩落・崩壊している ・建物の傾きが1/20超である ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない	100	
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等のおそれがある	ハ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	I	一部に剥落又はずれがあるもの	・剥落又はずれがある	15
			II	著しい剥落又は変形があるもの	・著しい剥落又はずれがある ・全体的に波打っている ・穴があいている	25
			III	著しく変形したもの	・構造材又は下地材が露出している ・大きく不陸している	50
		ニ. 外壁	I	下地の露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している	15
			II	著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	・構造材又は下地材が著しく露出している ・下地材が破損し穴があいている	25
			III	殆どの壁で下地の露出しているもの	・構造材又は下地材の殆どが露出している	50
ホ. 門又は塀のうち 補強コンクリートブロック造及び 組積造のもの ※(日本建築学会)診断カルテ 参照	I	55 ≤ Q	・一応安全である	0		
	II	40 ≤ Q < 55	・注意を要する	25		
	III	Q < 40	・危険である	50		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある						
地盤状況、構造諸元、 障害状況、老朽化による変状の程度 ※(国土省)宅地擁壁老朽化判定マニュアル 参照	I	小	・小さなクラック等の障害について補修し、雨水の侵入を防止すれば、当面の危険性はない	0		
	II	中	・変状程度の著しい宅地擁壁であり、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。	25		
	III	大	・変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である	50		

判定のポイント

「点数」で評価
評点が100点以上のもの
※A

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」

(1) 立木が原因 ※(国土省)都市公園の樹木・診断に関する指針(案)参照	I	小	・変状及び異常が認められるが、危険性はない	0
	II	中	・危険性を有しているが、すぐには倒伏(、枝折れ)しない	25
	III	大	・非常に高い危険性があり、すぐに倒伏(、枝折れ)するおそれがある	50

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	・付付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の設置、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	・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」

(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	・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、周囲の景観と著しく不調和な状態	・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(カズラ(ツル)を含む)が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。

「行政指導の指導期間」で評価
継続的に指導を行っているが、改善が見られない
(すでに周辺に対し悪影響を及ぼしている状況)
※B

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」

(1) 立木(カズラ(ツル)・生垣を含む)が原因	・立木(カズラ(ツル)・生垣を含む)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(カズラ(ツル)・生垣を含む)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。 ・立木(カズラ(ツル)・生垣を含む)の越境や電線への接触により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2) 空家等に住みついた動物等が原因	・動物の鳴き声その他の音が頻りに発生し、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	・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。

○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

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」

(2) 屋根、外壁等 の脱落、 飛散等 のおそれ がある	・破損して落下しそうなもの、又はすでに飛散もしくは放置されているもの
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	
建築物・立木の高さおよび敷地境界までの距離	・建築物や立木の倒壊時、それぞれの部分が敷地外に広がる状況である。 (H: 該当部位までの高さ、W: 敷地境界までの距離)

H/W ≥ 1
※C

○悪影響の程度と危険等の切迫性

※緊急対応が必要な状況であり、迅速な措置がとられる

個別判断

特定空家等の判定方法

※C 周辺に対する悪影響のおそれの有無

評点 ※A	あり(H/W ≥ 1)	なし(H/W < 1)
100点以上	特定空家等として指導 (法14条の指導等)	法14条の指導等の 対象「外」も可
100点未満	※当面は法12条の助言等に対応するが、行政指導を一定期間行っても衛生・景観・生活環境面において改善が見られない場合は、右記のとおり対応するものとする。	

※B 行政指導の期間(衛生・景観・生活環境面において改善が見られない)

評点 ※A	1年～	2年～
倒壊もしくは火災により建築物が消失している	特定空家等として指導 (法14条の指導等)	特定空家等として指導 (法14条の指導等)
80～100点	※法12条の助言等に対応	
60～80点		
60点未満		