

○「特定空家等」の判断の参考となる基準

「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」

ガイドラインによる表記	確認部位	程度	状態	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) 建築物の倒壊等するおそれがある	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	基礎、土台、柱又ははり	I 注意が必要なもの	・構造材が破損している	25
				・構造材が腐朽している	
				・基礎に複数箇所ひび割れがある	
			II 将来的な倒壊のおそれのあるもの	・基礎が破損している	
				・構造材が欠損している	
				・構造材が数箇所腐朽している	
	III 倒壊の危険のあるもの	・基礎が破断、数箇所破損している	50		
		・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			
ハ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根	I 一部に剥落又はずれがあるもの	・構造材の腐朽が著しい	100	
			・家屋が崩落・崩壊している		
			・建物の傾きが1/20超である		
		II 著しい剥落又は変形があるもの	・基礎が壊れ上部構造を支えきれない		
			・剥落又はずれがある		
			・著しい剥落又はずれがある		
III 著しく変形したもの	・全体的に波打っている	25			
	・穴があいている				
	・構造材又は下地材が露出している				
ニ. 外壁	外壁	I 下地の露出しているもの	・大きく不陸している	50	
			・構造材又は下地材が露出している		
			・剥落又はずれがある		
		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		25
			・下地材が破損し穴があいている		
			・下地材が破損し穴があいている		
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			
	・構造材又は下地材の殆どが露出している				
	・構造材又は下地材の殆どが露出している				

判定のポイント
⇒ 家屋については「点数」で評価
⇒ 評点が100点以上のもの ※A

「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	・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	・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。

⇒
---

「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。
(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	・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。 ・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。

⇒
⇒ 家屋以外については「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

「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	・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	・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	・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。

⇒
⇒
⇒

○周辺の建築物や行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か(案)

「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	(2) 屋根・外壁等の脱落、飛散等するおそれがある	屋根・外壁材・サッシ・ガラス ハ. 看板、給湯設備、屋上水槽等 ニ. 屋外階段又はバルコニー ホ. 門又は塀	・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			

建物の高さおよび敷地境界までの距離	・建物倒壊時、建物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
------

特定空家等の判定フロー

家屋の損傷度合いが100点以上ある場合

家屋の危険性 ※A	周辺に対する悪影響 ※C	
	あり	なし
100以上 : 倒壊・崩落等の危険性あり	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
80~100 : 将来的な倒壊・崩落等のおそれ	※法12条の助言等に対応	
60~80 : 注意が必要なもの		
60未満 : 比較的、状態が良いもの		

家屋の損傷度合いが80点以上または60点以上ある場合

家屋の危険性 ※A	衛生・景観・生活環境面において改善がみられない ※B	
	行政指導 1年~	行政指導 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)
100以上 : 倒壊・崩落等の危険性あり	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 : 将来的な倒壊・崩落等のおそれ	※法12条の助言等に対応	
60~80 : 注意が必要なもの		
60未満 : 比較的、状態が良いもの		

※ただし、空き家所有者が不明や指導に対して拒否する等の場合は、この限りではない  
(例: 指導期間1年の満了を待たずに特定空家等に認定、緊急を要する...)