

(案)

鶴岡市「管理不全空家等・特定空家等」 に関する判断基準

令和7年 月 日

鶴 岡 市

鶴岡市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準

目次

1. 適用範囲（用語の定義）	… 2
2. 判断体制の整備	… 3
(1) 鶴岡市空家等対策会議の設置	
(2) 鶴岡市空家等審議会	
3. 「管理不全空家等・特定空家等に対する措置」の流れ （フロー図）	… 4
(1) 「管理不全空家等に対する措置」の流れ	
(2) 「特定空家等に対する措置」の流れ	
4. 現地調査	… 6
5. 判断基準	… 7
(1) 「管理不全空家等」と「特定空家等」の判断	
(2) 「管理不全空家等への指導」、「特定空家等への助言・指導」 の判断基準	
(3) 「管理不全空家等への勧告」の判断基準	
(4) 「特定空家等への措置（勧告以降）」の判断基準	
(5) 管理不全空家等への措置後の対応	
別紙 1 特定空家等の判断と措置の考え方	…13
別紙 2 管理不全空家等の判定表	…14
別紙 3 特定空家等の判定表	…15
別紙 4 管理不全空家等の判定のポイント	…17
別紙 5 特定空家等の判定のポイント	…22

関連する法令等

○法律：空家等対策の推進に関する特別措置法

○指針：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

○ガイドライン：「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（ガイドライン）

本判断基準の策定にあたっては、山形県空き家対策連絡調整会議が発行した「**管理不全空家等・特定空家等**」に関する判断の手引きをベースに策定しました。

「**管理不全空家等**」及び「**特定空家等**」の判断については具体的な判断基準に加え判断事例や解説を加えた資料を作成するとともに、「**特定空家等に対する措置**」の判断については2つの段階で鶴岡市空家等審議会など第3者の意見を取り入れる流れとするなど、判断の円滑化と客観性や一貫性の確保に配慮した内容としています。

なお、「**管理不全空家等に対する措置**」の判断については、国のガイドライン第2章に「協議会等への意見を聞くものは、管理不全空家等を除き、財産権の強い制約を伴い得る**特定空家等**に限ることも考えられる」としていることから、「**管理不全空家等に対する措置**」については、鶴岡市空家等審議会に諮らず、結果を報告するものとします。

1. 適用範囲（用語の定義）

特定空家等の判断の対象となる空家等は全ての空家等（法第2条第1号）とします。

参考	
○法律	
○空家等（空家特措法第2条第1項）	
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。	
○指針	
建築物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。
これに付属する工作物	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物
居住その他の使用がなされていない	人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう
常態である	建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる
○指針に対する質問、意見等に対する回答（抜粋）	
建築物	建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物、工事途中で放棄された建築物
概ね年間を通して	概ね1年間を通して
空き地	空家等がない空き地は法の対象外
その敷地	立木及び雑草（含まれると解する）

2. 判断体制の整備

空き家等の判断及び措置については建築物の構造に関するものの他、衛生、景観、防犯など幅広い分野の総合的な判断が求められます。これらの判断について「公益性」の観点から、判断の「合理性」や「客観性」を確保することが求められるため、市において分野横断的に連携して検討するとともに、第三者や有識者等の意見を踏まえて判断を行う体制を整備します。

(1) 鶴岡市空家等対策会議の設置

庁内関係各課で組織する対策会議を設置し、**判断や法的措置**について検討します。

鶴岡市空家等対策計画

「特定空家等」としての措置を行うことが必要かどうかの判断に関しては、市が独自に調査した結果のほか、周辺住民等の意見を参考にすることとします。

建築物の安全性に関する判断が必要となったときは、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

(2) 鶴岡市空家等審議会

「特定空家等」の判断及び「特定空家等に対する措置」の判断に際しては、第三者である専門家や有識者等で構成される「鶴岡市空家等審議会」を設置し、それぞれの見地から出される意見を元に総合的に判断することとします。

鶴岡市空家等対策計画

③ 鶴岡市空家等審議会からの意見聴取

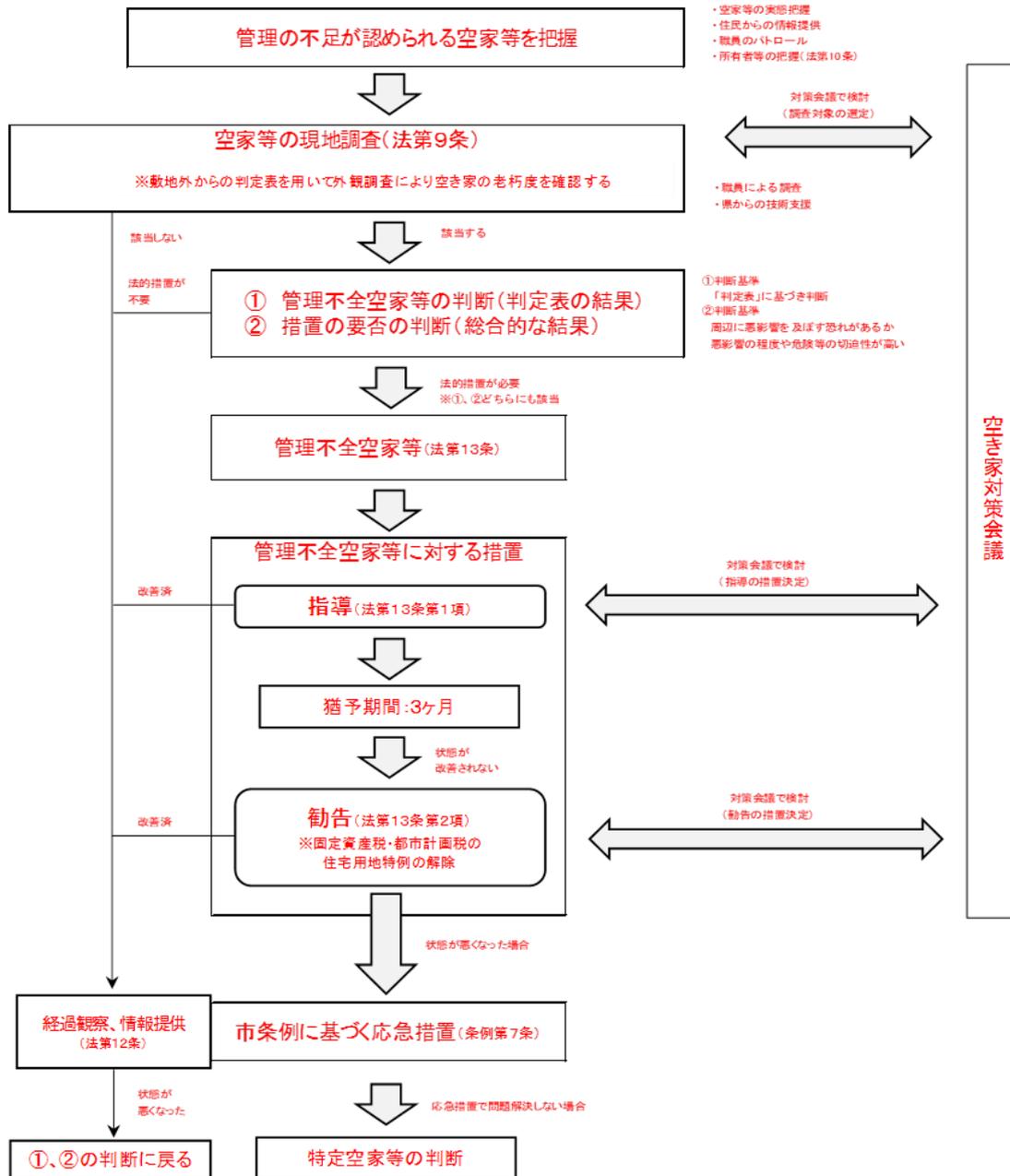
「特定空家等」に対する措置の実施により、所有者等に実質的な不利益が及ぶ可能性がある場合には、事前に鶴岡市空家等審議会を開催し、「特定空家等」としての認定が適切であるか、その他全体スケジュールの妥当性などについて意見を聴取するものとします。

3. 「管理不全空家等・特定空家等に対する措置」の流れ

(1) 「管理不全空家等に対する措置」の流れ

管理不全空家等に対する措置の流れは以下の通りとします。

〈管理不全空家等に対する措置フロー図〉



・管理不全空家等の判断については、「判定表」に基づき、環境課及び総務企画課(地域庁舎)が行う
 ※事案に応じて、建築課からの協力とする
 ※判断に迷う場合は、関係課で協議し判断する

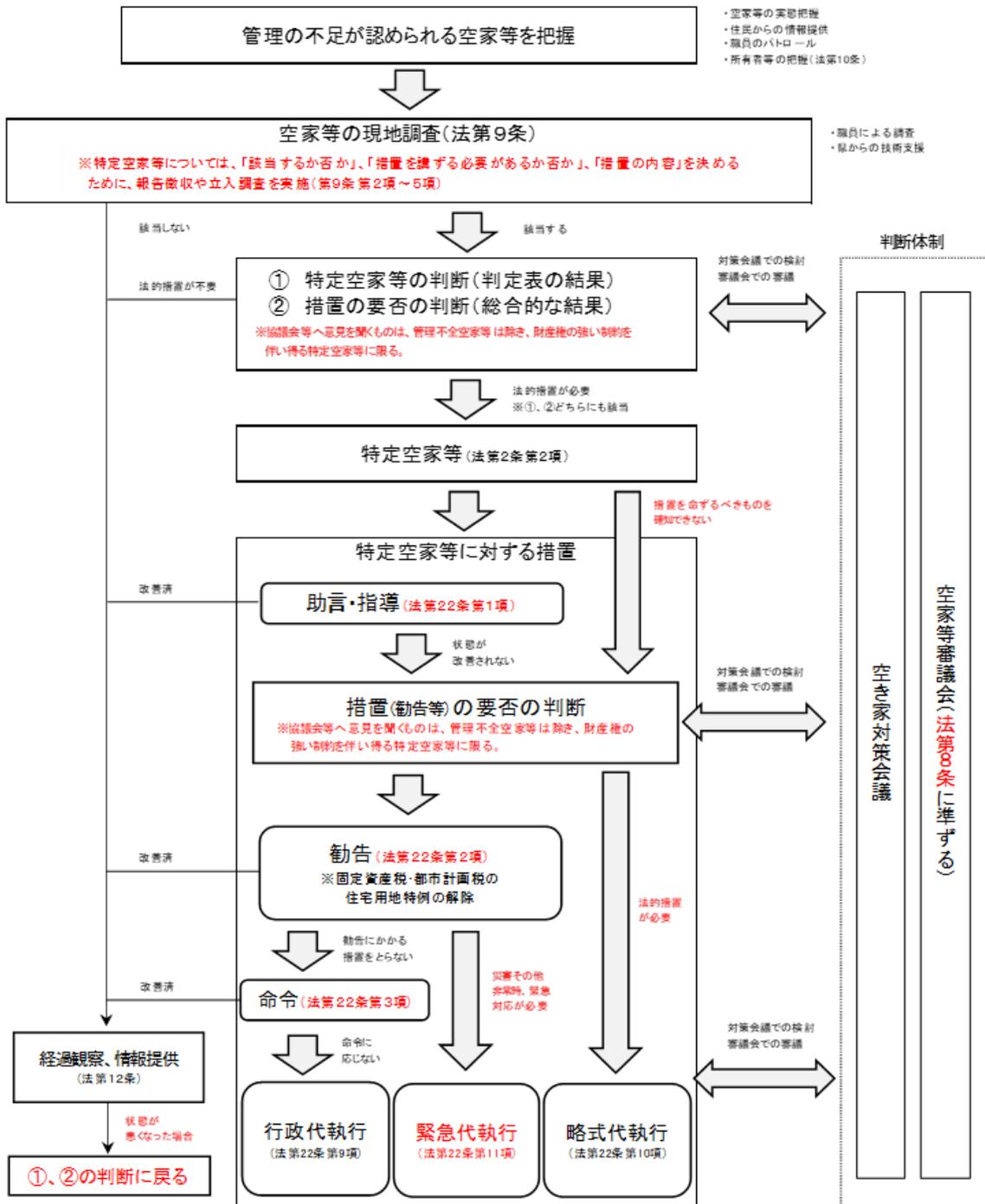
・管理不全空家等に対する措置(「指導」・「勧告」)については、空家等審議会へ報告する

・「指導」及び「勧告」を実施した際は、課税課に、その都度報告し、課税課で現地確認を行い、住宅用地特例を解除する

(2) 「特定空家等に対する措置」の流れ

特定空家等に対する措置の流れは以下の通りとします。

〈特定空家等に対する措置フロー図〉



4. 現地調査

空き家等の実態把握や住民からの情報提供、職員によるパトロールなどにより管理の不足の状態が認められた場合、所有者等の事情を把握するとともに、建物の状態が管理不全空家等又は特定空家等に該当するかを判断するための現地調査を行います。

調査は別紙の判定表に基づき行い、市の職員が実施することを原則としますが、技術職員の不足などにより判断が困難な項目がある場合は、県（総合支庁建築課など）に対し技術的な支援を求め、現地調査への同行や助言などを受けて判断することとします。

なお、現地調査は敷地に立ち入らずに行う外観調査を原則とします。管理不全空家等に対する措置を講ずる上では、法第9条第2項に基づく報告徴収及び立入調査を行うことは認められないため、立入調査を行う際は、所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、調査を行います。

特定空家等については、法第22条第1項～第3項までの規定の施行に必要な限度において、法第9条で定める報告徴収及び立入調査を行います。

なお、立入調査の結果が、必ずしも法第22条第1項から第3項までの規定による特定空家等への措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずるべきか等を確認めようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものとされています。

ガイドライン（抜粋）

第3章 管理不全空家等に対する措置

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

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方針に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第13条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど、任意に聞き取り調査として行うことも考えられる。

また、当該空家等が管理不全空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに同条第1項に基づく指導の手続を開始するのではなく、把握した当該管理不全空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方針を検討することも考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方針が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等管理活用支援法人をはじめとした空家等の除却、修繕、管理等に関して相談を受けることができる法人や、活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられる。法第12条においても、市町村は、空家等の所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとされている。

また、管理不全空家等の所有者等による改善が期待できない場合には、法第14条各項の規定に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所等に請求することや、所有者等が精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合には、成年後見制度を活用することも想定される。

ガイドライン（抜粋）

第4章 特定空家等に対する措置

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握

特定空家等の所有者等の事情の把握については、基本的には、第3章1. で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。特定空家等についても、必ずしも法第22条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられるほか、ある空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに法第9条第2項に基づく報告徴収又は立入調査や、法第22条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することが考えられる。

一方、周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第22条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 特定空家等に対する措置の事前準備

(1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この報告徴収は、例えば、特定空家等の所有者等に対して法第22条第1項に基づく指導を行ったものの状態が改善されなかったために、同条第2項に基づく勧告等の措置を講ずる上で、当該所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられる。報告徴収を行う前に、法第9条第1項に基づき、任意に聞き取り調査等を行うことも考えられる。また、立入調査は、例えば、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、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、報告徴収又は立入調査の結果が、必ずしも法第22条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、例えば、当該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、不必要に立入調査等を実施することは認められない。

なお、立入調査においては、高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施することも可能である。

（後略）

5. 判断基準

「管理不全空家等に対する措置」、「特定空家等に対する措置」を講ずる際には、空家等の物的状態が法で定義されるそれぞれの状態にあるかどうかに加え、空家等がもたらし得る又はもたらし周辺への悪影響の程度、切迫性などを総合的に判断します。

なお、空家等に含まれる敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいい、敷地内に複数の建築物（以下、「建築物群」という。）があり、敷地又は建築物群が特定空家等の状態である場合、敷地と建築物群を一つの特定空家等とします。

ガイドライン（抜粋）

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一3（1）に示すとおりである。特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、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。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、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

(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

ガイドライン（抜粋）

第2章 管理不全空家等及び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

管理不全空家等及び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)の各状態になり得るか否か又は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し得る又はもたらず周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、その判断に当たっては、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。管理不全空家等及び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)を参考にこれらの空家等に関し、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8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。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

(1) 「管理不全空家等」と「特定空家等」の判断基準

「管理不全空家等」は、法第13条第1項において、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と認められる空家等と定義されており、別紙2の判定表により判断します。

「特定空家等」は法第2条第2項で定義されており、空家等の状態がガイドライン第1章1.の(イ)～(ニ)の状態にあるかどうか、別紙3の判定表により判断します。(イ)についてはガイドラインに示された考え方を参考に作成した判定表で定量的な基準により判断することとし、(ロ)～(ニ)についてはガイドラインに示された状態などに該当するかどうかにより判断することとします。

※(イ)については、別紙3の判定表で100点以上、(ロ)から(ニ)については、評点表でチェックが一つ以上ついた場合、特定空家等の状態と認められる。

ガイドライン（抜粋）

第2章 管理不全空家等及び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

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

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、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれが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、例えば外壁が破損して剥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。このことは、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である管理不全空家等についても同様である。

(2) 「管理不全空家等への指導」、「特定空家等への助言・指導」の判断基準

措置を講じるか否かについては、法で示す状態にあると認められる空家等に対し、「周辺への悪影響の程度」、「危険等の切迫性」などを考慮し総合的に判断します。これらの判断はガイドラインの考え方を参考とするとともに、以下の項目に挙げる事項などを確認した上で適宜判断することとします。「特定空家等」の判断においては「一貫性」や「客観性」が求められることから、対策会議において検討を行うとともに、審議会の意見を聞いて判断することとします。

なお、「特定空家等」について、緊急性が高いなどの理由により対応を急ぐ場合は、審議会の意見聴取は省略することとし、措置の実施結果を審議会へ報告するものとします。

「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の要否の判断時に考慮する事項

①周辺の状況による悪影響の程度

○判断基準

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

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・ 周辺建物の密集具合、道路との距離（危険が及ぶ範囲に建築物、通行人等が存在するか）
- ・ 周辺の敷地の用途（特に配慮が必要な用途でないか）
- ・ 隣接道路の用途（通学路、緊急輸送路でないか）
- ・ 地域的、時期的な特性（積雪や台風などによる影響）

ガイドライン（抜粋）

第2章 管理不全空家等及び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

（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

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

○判断基準

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

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・ 空家等の規模や悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など
- ・ 周辺住民や第三者の意見（町内会や近隣住民の声など）

ガイドライン（抜粋）

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる基準

（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

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。

③危険等の切迫性

○判断基準

特定空家等として措置する場合、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か

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・ 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見される（特定空家等として措置が必要）
- ・ 適正な管理が行われていないことにより、多数の損傷が発生する恐れがある（管理不全空家等として措置が必要）

ガイドライン（抜粋）

第2章 管理不全空家等及び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

（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

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見されることから、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

○判断基準

地域の実情を勘案し、悪影響を受ける周辺環境があるかや、悪影響の程度、危険等の切迫性はあるか

○判断にあたり考慮すべき事項

- ・景観条例などによる景観や環境の保全地区
- ・地域的、時期的な特性（大雪や台風などによる影響）
- ・周辺住民や第三者の意見（町内会や近隣住民の声など）

ガイドライン（抜粋）

（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

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。

※措置実施の例外

判断する状態にある空家等であっても、建物の被害などが周囲に影響を及ぼすおそれがない場合や悪影響の程度が低い場合等については、総合的に判断し法的措置の対象とはならない場合があります。その場合は法第12条による情報提供、口頭による指導により改善を促すとともに、継続して経過の観察を行います。

⑤除却跡地の売却可能性

○判断基準

土地の有効活用の観点から、売却等を通じて新たな所有者等に委ねられないか

（3）「管理不全空家等への勧告」の判断基準

法律に基づく指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合は、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするかなどについて検討します。

なお、勧告が行われた住宅のある土地については、賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない場合、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

○勧告の対象

- ・指導した場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されていない
- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れが大きいと認められる
- ・指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるか否か

○勧告の判断基準

- ・所有者等により改善に係る措置がなされた形跡が見られるか否か
- ・指導時からさらに悪化しているか
- ・特定空家等に該当することとなる予兆があるか
- ・複数回の指導をしたが、改善が見られない
- ・十分な猶予期限を与え、指導により措置をとることを求めたものの、その期限内に必要な措置がとられなかった

ガイドライン（抜粋）

第3章 管理不全空家等に対する措置

3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）

（2）措置の内容等の検討

市町村長の指導により、その対象となった管理不全空家等の状態が改善された場合は、指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。また、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず、管理不全の状態になる可能性もあるため、市町村において、定期的に指導した管理不全空家等の状態を確認することが適切である。

指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該管理不全空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

（4）「特定空家等への措置（勧告以降）」の判断基準

法律に基づく指導を行ったにも関わらず改善が見られない場合は、繰り返し助言・指導を行うべきか、勧告以降の措置（勧告、命令、代執行）を行うべきかを検討します。

なお、勧告が行われた住宅のある土地については、賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない場合、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

また、命令や行政代執行については不利益処分であるため、慎重な手続きが求められます。

判断に際しては、助言・指導の判断に考慮した内容に加え、助言・指導により改善の可能性は無いかなども含め、総合的に判断を行うこととし、代執行による対応の可能性もあることから、助言・指導の判断の際と同様に、対策会議における検討、審議会の意見を踏まえて判断します。

ガイドライン（抜粋）

第4章 特定空家等に対する措置

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

（2）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。

その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

①代執行した場合の費用の回収の可能性

○判断基準

売却等により、代執行した場合の費用を回収できる見通しはあるか

(5) 管理不全空家等への措置後の対応

管理不全空家等の所有者等が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認できれば、勧告をしている場合には当該勧告を撤回するとともに、管理不全空家等でなくなったと認められる日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係各課にも情報提供を行います。

特に課税課に対しては、勧告が撤回された場合、要件を満たす家屋の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を情報提供します。

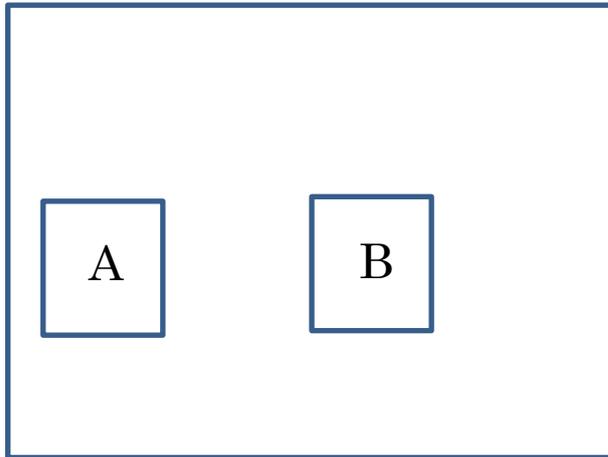
また、所有者等から措置が完了した旨の届出等を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、所有者等に対して管理不全空家等でなくなったことを示します。

一方で、管理不全空家等として勧告したが、改善されずに状態が悪化した場合、特定空家等に該当するかの判断を行います。特定空家等と判断された場合、再度特定空家等として助言・指導を行うこととなります。これは、特定空家等と管理不全空家等で求める措置の内容が異なり得ることや、特定空家等は、指導や勧告後、命令や代執行などの財産権の強い制約が伴い得ることから、両措置が独立しているためです。

なお、この際、固定資産税等の特例措置は、管理不全空家等に対して行った勧告を撤回していない限り、解除された状態となります。

(別紙 1) 特定空家等の判断と措置の考え方

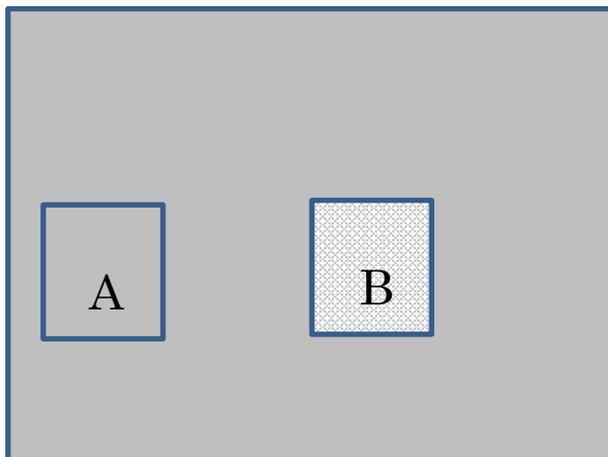
例 同一敷地内に建築物Aと建築物Bがあり、建築物Aは保安上危険な状態にあり、建築物Bは保安上危険な状態ではなく、他に措置も必要な状態にない場合、特定空家等の判断と措置に関する考え方を示す。



建築物 A 危険

建築物 B 危険ではない

建築物Aと建築物Bと敷地を特定空家等と判断し、建築物Aに対する措置を建築物所有者及び敷地所有者に求める。なお、建築物Bには措置を行わない。



建築物 A に対する措置

建築物 B には措置を
行わない

(別紙2)管理不全空家等の判定表

1. 保安上危険に関して参考となる基準	
(1) 建築物等の倒壊	
① 建築物 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡	<input type="checkbox"/>
② 門、塀、屋外階段等 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	<input type="checkbox"/>
③ 立木 ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	<input type="checkbox"/>
(2) 擁壁の崩壊	
・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	<input type="checkbox"/>
(3) 部材等の落下	
① 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	<input type="checkbox"/>
② 軒、バルコニーその他の突出物 ・軒、バルコニーその他突出物の支持部分の破損、腐朽等	<input type="checkbox"/>
③ 立木の枝 ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	<input type="checkbox"/>
(4) 部材等の飛散	
① 屋根ふき材、外装材、看板等 ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	<input type="checkbox"/>
② 木の枝 ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	<input type="checkbox"/>
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	
(1) 石綿の飛散	
・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/>
(2) 健康被害の誘発	
① 汚水等 ・排水設備の破損等	<input type="checkbox"/>
② 害虫等 ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>
③ 動物の糞尿等 ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>
3. 景観悪化に関して参考となる基準	
・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	
(1) 汚水等による悪臭の発生	
・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>
(2) 不法侵入の発生	
・開口部等の破損等	<input type="checkbox"/>
(3) 落雪による通行障害等の発生	
・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等	<input type="checkbox"/>
(4) 立木等による破損・通行障害等の発生	
・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	<input type="checkbox"/>
(5) 動物等による騒音の発生	
・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>
(6) 動物等の侵入等の発生	
・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>

項目1は、 が1コでもチェックがつけば該当する。また がチェック2コ以上で該当する。
項目2・3、または項目4が、チェック2コ以上で該当する。

(別紙3) 特定空家等の判定表

[項目 I] 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

判断項目		状態	判断内容	配点	判定	評点	
(1)	イ. 建築物	建築物に傾斜等が見られる	・局所的に不同沈下等による沈下が見られる(建物の一部が崩壊・崩落) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50	<input type="checkbox"/>		
		傾斜等により倒壊等の恐れがある 又はすでに倒壊している	・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる(建物の過半が崩壊・崩落) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安) ・ 屋根全体が著しく変形している。	100	<input type="checkbox"/>		
	ロ. 構造耐力上主要な部分	(イ) 基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食等が見られる(局所的、軽度)	25	<input type="checkbox"/>	
			大規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食、 構造部材同士のずれ 等が見られる(全体、重度)	50	<input type="checkbox"/>	
		(ロ) 柱・はり・筋かい等	小規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25	<input type="checkbox"/>	
			大規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食、 構造部材同士のずれ 等が見られる(全体、重度)	50	<input type="checkbox"/>	
	ハ. 門・塀・屋外階段	腐朽・破損等がある	・ひび割れ、破損等が見られる	25	<input type="checkbox"/>		
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある	・ 傾斜している又は既に一部倒壊している ・破損や 腐食等 が著しく転倒等の可能性が高い	50	<input type="checkbox"/>		
	(2)	イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	小規模・軽微な破損等がある	・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形、(一部)	25	<input type="checkbox"/>	
			大規模・著しい破損等がある	・屋根材の剥落・浮き・変形、 脱落(大規模) ・ 支持部材の破損、腐食等(全体)	50	<input type="checkbox"/>	
ロ. 外壁材		小規模・軽微な破損等がある	・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模・著しい破損等がある	・壁材や 支持部材 の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	<input type="checkbox"/>		
ハ. 看板、手すり、バルコニー、その他突出物		腐朽・破損等がある	・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	<input type="checkbox"/>		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある	・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持部分や表面材などの 破損、腐食 により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>		
(3) 擁壁		大規模な劣化等がある	・擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出 ・著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	100	<input type="checkbox"/>		
(4) 立木		管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある	・著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる ・大枝の脱落又は飛散が見られる ・著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られる	100	<input type="checkbox"/>		
				合計			

■ 特定空家等の判定(項目 I) ■

項目 I	100点未満	<input type="checkbox"/>	→ 特定空家等
	100点以上	<input type="checkbox"/>	

〔項目Ⅱ〕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

判断項目	箇所	判断内容	判定
1. 石綿の飛散		石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/>
2. 健康被害の誘発	(1) 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	<input type="checkbox"/>
		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	<input type="checkbox"/>
	(2) 害虫等	敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	<input type="checkbox"/>
		著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生の恐れがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/>
	(3) 動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>
		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	<input type="checkbox"/>

〔項目Ⅲ〕適正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

判断項目	箇所	判断内容	判定
1. 建物の景観		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	<input type="checkbox"/>
2. 敷地の景観		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	<input type="checkbox"/>

〔項目Ⅳ〕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

判断項目	箇所	判断内容	判定
1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備	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	<input type="checkbox"/>
		悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	<input type="checkbox"/>
	動物の糞尿等またごみ等	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	<input type="checkbox"/>
		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	<input type="checkbox"/>
2. 不法侵入の発生		不法侵入の形跡	<input type="checkbox"/>
		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	<input type="checkbox"/>
3. 落雪による通行障害等の発生		頻繁な落雪の形跡	<input type="checkbox"/>
		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雪又は雪庇	<input type="checkbox"/>
		落下おそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	<input type="checkbox"/>
4. 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	<input type="checkbox"/>
5. 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	<input type="checkbox"/>
6. 動物等の侵入等の発生		周辺へ侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	<input type="checkbox"/>

■特定空家等の判定(項目Ⅱ～Ⅳ)■

項目Ⅱ～Ⅳ	チェックなし	<input type="checkbox"/>	→特定空家等
	チェックあり	<input type="checkbox"/>	

(別紙4)管理不全空家等の判定のポイント

(1)建築物等の倒壊

①建築物

ガイドライン抜粋

建築物等の倒壊につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【状態の例】

(管理不全空家等)

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

○ポイント

建築物では、屋根の変形や外装材の剥落・脱落。基礎及び土台では、軽微なひび割れや腐食など、また柱・はり・筋かい等における損傷等の有無により判断する。

○判断例

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡



屋根の一部変形



基礎の部分的な欠損



基礎のひび割れ



柱の破損

②門・塀・屋外階段等

ガイドライン抜粋

【状態の例】

(管理不全空家等)

・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

○ポイント

門や塀などに破損が発生しているかにより判断する。

○判断例

・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等



ひび割れが発生している



既に倒壊している



塀の傾斜

③立木

ガイドライン抜粋

(管理不全等)

・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

○ポイント

立木の管理状況、腐朽や傾斜の度合により判断する。

○判断例

・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態



大枝の腐食

(2)擁壁の崩壊

ガイドライン抜粋

擁壁の崩壊につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(管理不全空家等)

- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

○ポイント

擁壁の腐朽、破損等が発生しているかにより判断する。

○判断例

- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態



水抜き穴の清掃未実施



擁壁のひび割れ



水のしみ出し

(3)部材等の落下

①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

②軒、バルコニーその他の突出物

③立木の枝

ガイドライン抜粋

部材等の落下につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【状態の例】

(管理不全空家等)

- ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部材の破損、腐朽等
- ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

○ポイント

屋根ふき材や下地材の他、軒裏や雨どいなどに破損等が見られるかにより判断する。

○判断例

- ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- ・軒、バルコニーその他突出物の支持部分の破損、腐朽等
- ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態



屋根ふき材の剥離



屋根ふき材の剥離



雨どいの破損・軒天材の腐食



外壁仕上げの一部が剥落



外壁にひび割れと剥離



外壁にひび割れと剥離



看板の腐食



テレビアンテナの落下のおそれ



大枝の腐食

(4)部材等の飛散

①屋根ふき材、外装材、看板等

②木の枝

ガイドライン抜粋

部材等の飛散につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【状態の例】

(管理不全空家等)

- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋棟の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

○ポイント

外壁材や支持部材に破損等が見られるかにより判断する。

○判断例

- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態



20 屋根ふき材の剥離



21 屋根ふき材の剥離



22 雨どいの破損・軒天材の腐食



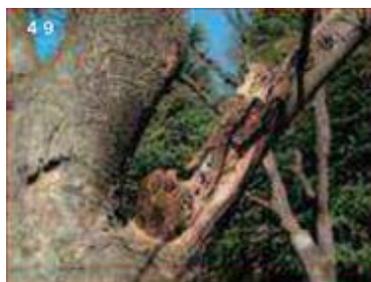
26 外壁仕上げの一部が剥落



27 外壁にひび割れと剥離



28 外壁にひび割れと剥離



49 大枝の腐食

(別紙5)特定空家等の判定のポイント

(1)建築物等の倒壊

イ. 建築物

ガイドライン 抜粋

建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等であることを総合的に判断する。

【状態の例】

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・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の剥落若しくは脱落

○ポイント

柱・壁の傾斜や基礎の不同沈下により建築物の傾斜が見られるか、一見して倒壊のおそれがあるかどうかを判断する。なお、敷地外からの目視による判断を原則とするため、傾斜の数値については目安とし、倒壊の恐れがあるかどうかを総合的に判断する。

○判断例

【50 点】建築物に傾斜等が見られる

- ・柱や壁に傾斜が見られる場合(1/60～1/20 を目安とする)
- ・基礎の不同沈下が見られる場合



1 柱の傾斜(1/60～1/20)



2 局所的な基礎の不同沈下

【100 点】傾斜等により倒壊等の恐れがある又は既に倒壊している

- ・一見して倒壊の恐れがある場合、既に倒壊している場合
- ・柱や壁に著しい傾斜が見られる場合(1/20 超以上を目安とする)
- ・建築物全体に基礎の不同沈下が見られる場合
- ・屋根全体が著しく変形している場



3 壁の著しい傾斜(1/20 超)



4 壁の著しい傾斜(1/20 超)



5 壁の著しい傾斜(1/20 超)



6 既に一部倒壊している



7 一見して倒壊のおそれがある



8 一見して倒壊のおそれがある

ロ. 構造耐力上主要な部分

(イ) 基礎及び土台

ガイドライン抜粋

【状態の例】

(特定空家等)

・倒壊するおそれの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、腐食等又は構造部材同士のずれ

○ポイント

構造耐力上主要な部分のうち、基礎及び土台における損傷等の有無により判断する。配点は損傷の度合いと損傷の範囲を複合的に判断することとし、軽微なひび割れや腐食など、損傷が軽微で小規模な修繕で修復可能な場合は 25 点、損傷が著しく大規模な修理を要する場合は 50 点とする。

○判断例

【25 点】小規模な修理を要する損傷等がある

- ・基礎や土台にひび割れ、**破損**、腐食等が見られる場合(局所的・軽度)



基礎の部分的な欠損



基礎のひび割れ

【50 点】大規模な修理を要する損傷等がある

- ・基礎や土台にひび割れ、**破損**、腐食、**構造部材同士のずれ**等が見られる場合(全体的・重度)



基礎に著しいひび割れ



基礎に著しい損傷と傾斜



基礎の著しいひび割れ



基礎と土台に大規模なずれ



基礎に大規模な欠損

ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等

(ロ)柱、はり、筋かい等

ガイドライン抜粋

【状態の例】

(特定空家等)

・倒壊するおそれの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、腐食等又は構造部材同士のずれ

○ポイント

構造耐力上主要な部分のうち、柱・はり・筋かい等における損傷の有無により判断する。配点は損傷の度合いと損傷の範囲を複合的に判断することとし、損傷が軽微で小規模な修繕で修復可能な場合は 25 点、損傷が著しく大規模な修理を要する場合は 50 点とする。

○判断例

【25 点】小規模な修理を要する損傷等がある

- ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる場合(局所的・軽度)



柱の破損

【50 点】大規模な修理を要する損傷等がある

- ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、**腐食、構造部材同士のずれ**等が見られる場合(全体的・重度)



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷

ハ. 門・塀・屋外階段等

ガイドライン抜粋

【状態の例】

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほど著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

○ポイント

門や塀などに破損が発生しているかにより判断する。既に倒壊している場合や倒壊の恐れが高い場合は 50 点、それ以外の軽度な破損が見られる場合は 25 点とする。

○判断例

【25 点】腐朽・破損等がある

- ・ひび割れ、破損等が見られる



ひび割れが発生している

【50 点】腐朽・破損等により倒壊のおそれがある

- ・傾斜している又は既に一部倒壊している
- ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い



既に倒壊している



既に倒壊している



塀の傾斜

(2) 落下、飛散

イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒

ガイドライン抜粋

部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等であることを総合的に判断する。

部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等であることを総合的に判断する。

【状態の例】

(特定空家等)

- ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
- ・落下のおそれがあるほど著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下するおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部材の破損、腐朽等
- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋当の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

○ポイント

屋根ふき材や下地材の他、軒裏や雨どいなどに破損等が見られるかにより判断する。配点は、瓦材の部分的な剥離や金属屋根の変形など、局部的又は軽微な破損は 25 点とし、大規模なものや屋根材の落下の恐れが高いもの、雨漏りが発生しているようなものは 50 点とする

○判断例

【25 点】小規模・軽微な破損等がある

- ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等がある場合(小規模・軽度)
- ・屋根材の剥離、浮き、変形等が見られる場合(小規模・軽度)



20 屋根ふき材の剥離



21 屋根ふき材の剥離



22 雨どいの破損・軒天材の腐食

【50 点】大規模・著しい破損等がある

- ・屋根ふき材の剥離や浮き、変形、脱落が一部に見られる場合(大規模・重度)
- ・支持部材の破損、腐食等が全体に見られる場合(大規模・重度)



23 著しい変形と樋などの破損



24 屋根が著しく破損している



25 屋根の変形、樋や軒先の破損

ロ. 外壁材

ガイドライン抜粋

※「イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒」と同じ

○ポイント

外壁材や支持部材に破損等が見られるかにより判断する。配点は、外壁に見られる剥離、破損、浮き、腐食などが小規模なものや軽微なものについては 25 点、壁体に大きな穴が開いている場合や破損等が著しい場合、破損等の範囲が大きい場合などは 50 点とする。

○判断例

【25 点】小規模・軽微な破損等がある

- ・壁材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる場合(小規模・軽度)
- ・壁体を貫通する穴があいている(小規模)



26 外壁仕上げの一部が剥落



27 外壁にひび割れと剥離



28 外壁にひび割れと剥離

【50 点】大規模・著しい破損等がある

- ・壁材や支持部材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる場合(大規模・重度)
- ・壁体を貫通する穴があいている(大規模・多数)



29 大規模な剥落



30 大規模なひび割れ及び剥落



31 著しいひび割れ



32 著しい劣化による壁下地の露出



33 著しい劣化による壁剥落

ハ. 看板、手すり、バルコニー、その他突出物

ガイドライン抜粋

※「イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒」と同じ

○ポイント

二次的な部材等について腐朽等が見られるか、またその腐朽等により剥落や転倒、脱落などのおそれがあるかを判断する。配点は、劣化が見られるが転倒や落下の恐れが低い場合は 15 点、劣化により転倒や落下のおそれがある場合は 25 点とする。

○判断例

【15 点】腐朽・破損等がある



看板の腐食

【25 点】腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある



屋上の高架水槽に落下のおそれ



テレビアンテナの落下のおそれ



設備機器の落下（落下済み）

(3)擁壁

ガイドライン抜粋

擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)

- ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

○ポイント

擁壁の腐朽、破損等が発生しているかにより判断する。大規模な劣化等や著しい変状が見られる場合は 100 点とする。

また、「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)を参考に老朽化などによる宅地擁壁の危険度を総合的に評価することも考えられる。マニュアル(案)の危険度評価区分『大』に該当し、変状等の程度が顕著で危険な擁壁の場合は 100 点とする。

○判断例

【100 点】大規模な劣化等がある

- ・擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出
- ・著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状



崩壊の恐れが高い



崩壊の恐れが高い

(4)立木

ガイドライン抜粋

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれのあるほど著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出

○ポイント

立木の管理状況、腐朽や傾斜の度合により判断する。管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある場合は 100 点とする。

○判断例

【100 点】管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある

- ・著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる
- ・大枝の脱落又は飛散が見られる
- ・著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られる



著しい立木の傾斜



著しい大枝の折れ又は腐食



著しい大枝の折れ又は腐食

■出典一覧

○総務省 山形行政監視行政相談センター

空き家の適正管理に関する調査(地域計画調査)／平成 26 年 12 月

(写真 No. 6, 7, 8, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 32, 33, 34, 37, 38, 41)

○一般財団法人消防防災科学センター

災害写真データベース (写真 No. 1, 3, 4, 5, 9, 20, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 39, 43, 50)

○国土交通省 国土技術政策総合研究所

災害調査報告 (写真 No. 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 35, 36, 40, 42)

街路樹の倒伏対策の手引き第 2 版 (写真 No. 49, 51, 52)

都市研究部都市防災研究室 既存造成宅地擁壁の老朽化診断目視点検調査要領 (写真 No. 47)

○国土交通省

わが家の宅地点検②～擁壁編～ (写真 No. 45, 46, 48)

「屋外広告物の安全点検に関する指針(案)」(平成 29 年 7 月) (写真 No. 44)