

## 「特定空家等」の判断の参考となる基準

## 「特定空家等」の判断の参考となる基準について

### **趣旨**

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」とする。）で定める特定空家等については、国が判断の参考となるガイドラインを示しました。しかし、その内容については未だ漠然としており、特定空家の判断に大きく差が生じることが懸念されます。このため、国のガイドラインを補完する趣旨で、より具体的な例示や判定フローを加えた特定空家等の判断の参考となる基準（以下「判断基準」とする。）を作成しました。合わせて、判断基準を運用するための判断基準マニュアルを作成しています。

### **判定の対象**

この判断基準は木造の建築物を対象としています。社会的な問題となっている空き家は殆どが木造であるため、まずは木造空き家の判定が行えるよう、判断基準を作成したものです。

### **調査方法**

現地において特定空家等の状態を判定する際、必ずしも建物の内部調査ができるかは分からないため、外観調査により判定できる基準としています。

#### **<資料の取扱について>**

判断基準マニュアルについては、現時点で分かる範囲で参考事例等を載せています。建物所有者等への写真使用に関する了解が取れていないものもあるため、内部資料として取り扱ってください。

## 特定空家等の判断について

ガイドラインでは、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

- 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「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」
- 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」

判断基準において、建物自体の状態（①）については、建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価します。

建物以外の状態（②～④）について、ガイドラインでは「地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか」または「周囲の景観と著しく不調和な状態か」が参考として示してありますが、目に見える状態ではないため、評価しづらい状況です。そこで、地域住民から相談を受け空家所有者等へ行政指導\*を行っている状態を、周辺へ悪影響を及ぼしている状態と認め、『指導期間』で評価します。一定の期間を設けており、①の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態でなければ、所有者等による適正管理が容易に行えると推測できるためです。

また、法においては、火災後の残材や老朽化等により崩壊したのもも建築物とみなしますが、保安上という観点から危険性が無いものは、建物以外の状態（②～④）で評価します。

（注）行政指導\*：法12条における助言や空家条例等に基づく指導が該当します。  
なお、法12条は空家等の所有者等に対する条文で、法14条は特定空家等の所有者等に対するものです。

上記により、以下の状態にあるものが特定空家等と判断できます。

- 建物の損傷度合いが100点以上あるもの。
- 建物の損傷度合いが100点を満たさないが一定数（80点\*）以上あり、かつ、建物以外の状態（②～④）において行政指導を一定期間（1年\*）以上行っているもの。
- 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性が無いもので、かつ、建物以外の状態（②～④）において行政指導を一定期間（1年\*）以上行っているもの。

（注）80点\*、1年\*：点数および期間については参考です。特に、建物以外の状態（②～④）の評価はバラツキがでやすいため、各市町村の事情に応じて『指導期間』を設定してください。

## 特定空家等に対する措置について

ガイドラインには、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての事項として、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)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものと示されています。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（前述した①～④の状態）
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

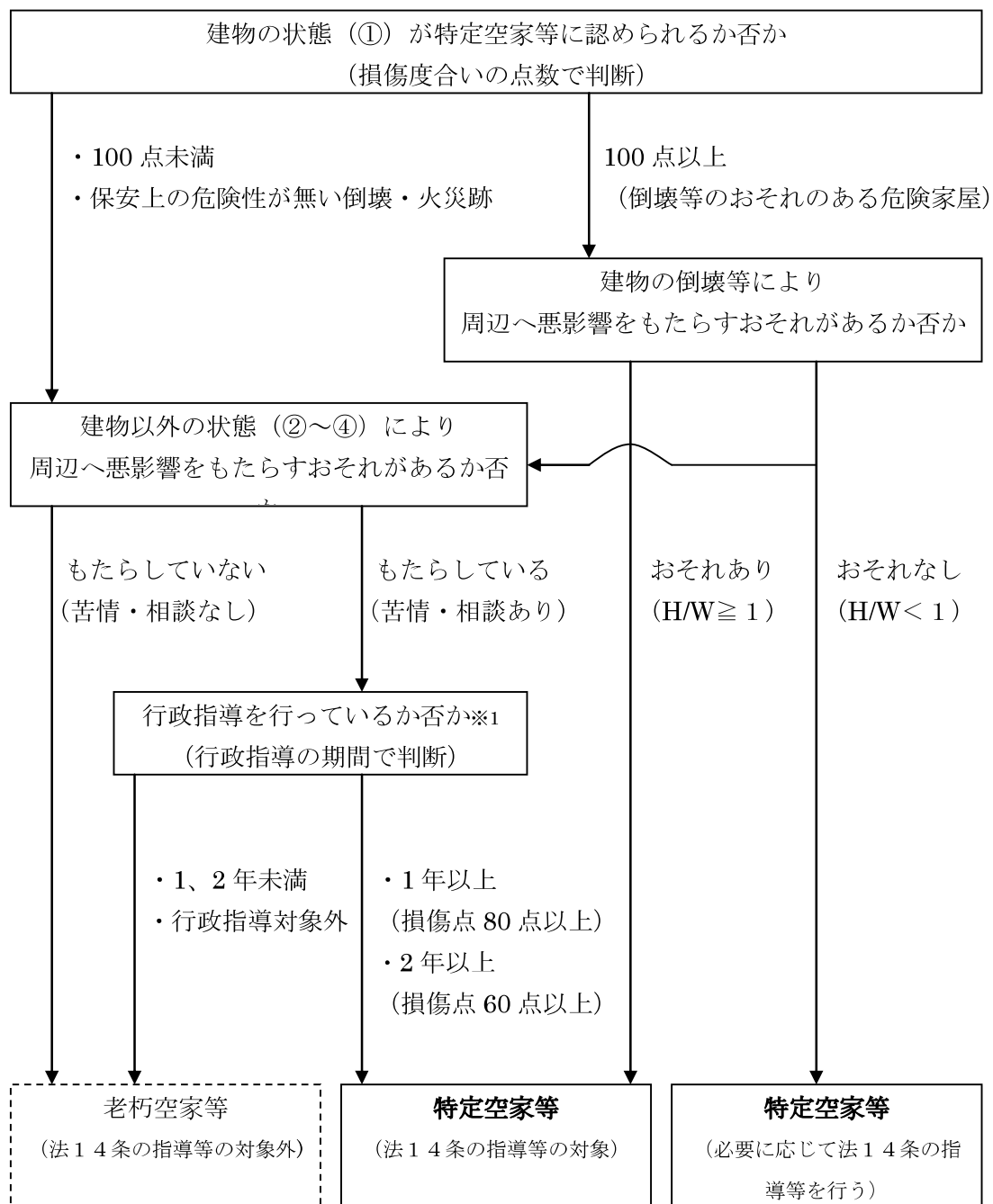
原則として、特定空家等と判断したものは、指導等の措置を講じる必要があります。ただし、建物が倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある（損傷度合い100点以上）として判断された特定空家等については、敷地境界までの距離（W）に対して建物の高さ（H）が一定数（ $H/W=1$ ）未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができます。

（注）W、Hの考え方については別紙解説15を参照。

影響の程度と危険等の切迫性（(3)）については、ガイドラインにおいても、その際の判断基準を一律に判断する必要はないとされており（実際に、一律にすることは困難）、物件ごとに適宜判断する必要があります。

参考として、特定空家等の判断フロー図を示します。

＜特定空家等の判断フロー図＞



※1 法14条の指導等の対象外であっても、法12条の助言で対応することはできます。

※2 判断フロー図を参考に、各物件に応じて総合的に判断することは可能です。

○「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若しくは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	対象部位	程度	状態	判定項目	評点
1. 建築物が若しくは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 ・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 ・基礎が陥断、数箇所破損している ・不問流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 ・家屋が陥落・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
ハ、屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根	I 一部に剥落又ははずれがあるもの	・剥落又ははずれがある	15	
		II 著しい剥落又は変形があるもの	・著しい剥落又ははずれがある ・全体的に剥打っている ・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	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	

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が発生し、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が発生し、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 ※B

(すでに周辺に対し悪影響を及ぼしている状態)

「その周辺部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) 空家等に住みつけた動物等が原因	・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。 ・住みつけ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、近隣の家屋に巣食し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・門扉が錠錠されていない、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。
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因	・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(※)

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」

1. 建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある					
(2)	屋根・外壁 ハ、看板、給湯設備、屋上水槽等 ホ、門又は軒 ニ、窓ガラス等	あり	なし	・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. 傾斜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			家屋の損傷度合いが80点以上または80点以上ある場合		
家屋の危険性 ※A	周辺に対する悪影響 ※C		家屋の危険性 ※A	衛生・景観・生活環境において改善がみられない ※B	
	あり	なし		行政指導1年～	行政指導2年～
100以上：倒壊・陥落等の危険性あり	特定空家等として指導(注14条の指導等)	注14条の指導等の対象「外」も可	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(注14条の指導等)	特定空家等として指導(注14条の指導等)
80～100：将来的な倒壊・陥落等のおそれ			100以上：倒壊・陥落等の危険性あり		
80～89：注意が必要なもの			80～100：将来的な倒壊・陥落等のおそれ		
80未満：比較的、状態が良いもの		※注12条の指導等に対応	80～89：注意が必要なもの		
			80未満：比較的、状態が良いもの		※注12条の指導等に対応

※ただし、空き家所有者が不潔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...)