



# 沖縄県特定空家等判断基準マニュアル

---

# 目 次

---

<b>■ はじめに</b> .....	<b>1</b>
(1) マニュアルの目的.....	1
(2) マニュアルの活用方法.....	2
<b>1 特定空家等の判断にあたっての基本事項</b> .....	<b>3</b>
(1) 特定空家等の定義.....	3
(2) 特定空家等に対する措置の流れ.....	6
(3) 特定空家等の判断の考え方.....	11
<b>2 特定空家等の判断基準マニュアル</b> .....	<b>13</b>
(1) 判断のための基本事項.....	13
(2) 判断基準マニュアル.....	26
<b>3 参考資料</b> .....	<b>34</b>
(1) 参考文献・資料.....	34

# はじめに

## (1) マニュアルの目的

平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等対策法」という。）が全面施行され、同法第 2 条では、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と認められる空家等を「特定空家等」と定義し、第 14 条では、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、除却等の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、行政代執行まで行えることを規定している。

空家等対策法の実効性を確保する上では、特定空家等の認定を迅速かつ的確に実施することが重要であり、この認定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（ガイドライン）』（以下、「国のガイドライン」という。）の中で、一般的な考え方が示されている。

本マニュアルは、空家等対策法第 8 条に基づく県の援助の一環として、市町村が空家等対策法に基づき特定空家等に該当するかどうかを判断し、また、その後の措置をどのように図っていくのかを判断する際に、国のガイドラインを補完し、市町村における判断の参考となる基準等について、沖縄県としての一定の考え方を示すものである。本書を参考とし、県内の市町村が地域の実情を反映した判断基準を定めること等により、特定空家等の認定を円滑に行い、空き家対策の一層の推進が図られることを期待する。

また、市町村のみならず、空家等事業に取り組む民間事業者にとっても、行政としてどのような視点で判断しているかを本マニュアルを通して理解し、所有者等に対して、特定空家等にしない注意喚起や抑止策として役立てることも可能である。

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (都道府県による援助)

第 8 条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

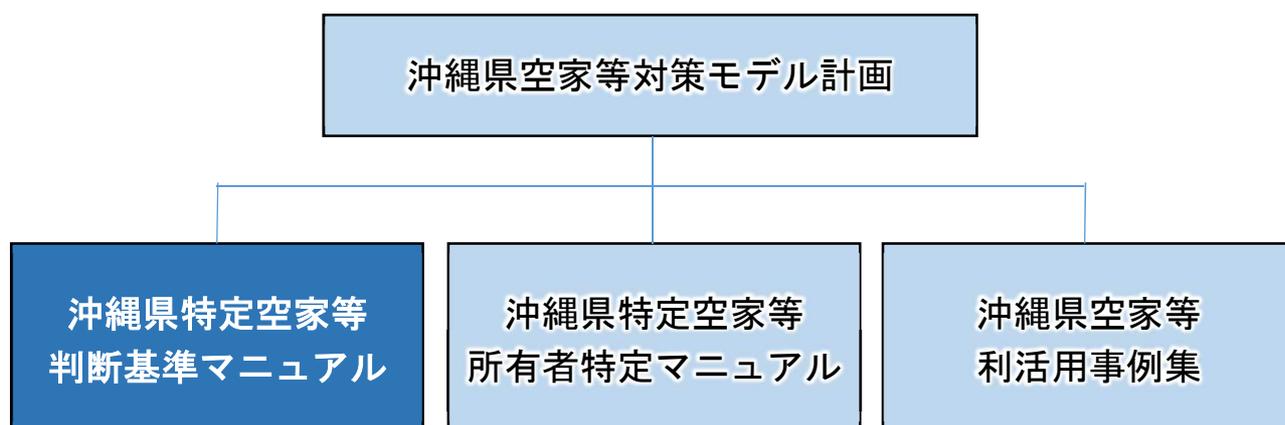
##### (市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

## (2) マニュアルの活用方法

本マニュアルは特定空家等の一定の判断基準を示すものであり、市町村が特定空家等の判定業務を円滑に行う際に活用していただきたい。なお、本マニュアルの基準等については、市町村が特定空家等と判断するための参考として示すものであり、それぞれ要件を付加したり、修正を加えたりすることを妨げるものではない。また、特定空家等に該当しないまでも、所有者に対して本マニュアルの考え方や基準等を示し、予防を促すために活用することもできる。

沖縄県では、本マニュアル以外に「沖縄県空家等対策モデル計画」、「沖縄県特定空家等所有者特定マニュアル」、「沖縄県空家等利活用事例集」も同時に作成した。これらのマニュアルと併せて活用いただき、空家等の利活用、発生の予防や適正管理の推進など、空家等に関する様々な取り組みに役立てていただければ幸いである。



# 1 特定空家等の判断にあたっての基本事項

## (1) 特定空家等の定義

### ① 空家等の定義

空家等についての空家等対策法の定義は次のとおりである。

#### 関連条文 <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、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。

この定義に関して、「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」（以下、「基本指針」という。）では、次のとおり示されている。

#### 関連条文 <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>

##### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

##### 3 空家等の実態把握

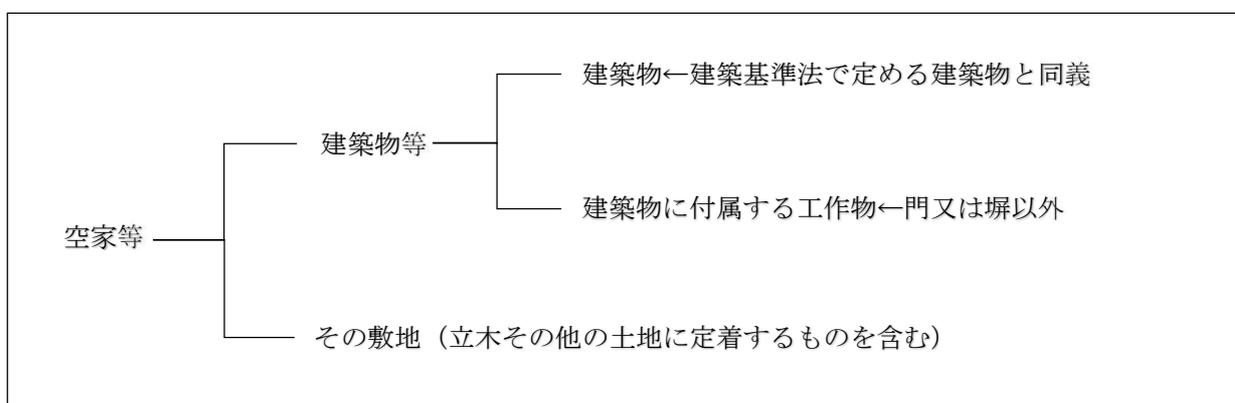
- 「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- 市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち、「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。
- 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、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が、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、
  - ・建築物等の用途
  - ・建築物等への人の出入りの有無

- ・電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か
- ・建築物等及びその敷地の登記記録
- ・建築物等の所有者等の住民票の内容
- ・建築物等の適切な管理が行われているか否か
- ・建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等

から客観的に判断することが望ましい。

○また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、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つの基準になると考えられる。

空家等の対象としては、一般的にイメージされる家屋（＝建築物）だけでなく、建築物に附属する看板等の工作物や建築物の敷地も含む広い概念であると言える。



さらに、空家等対策法では、「使用」と「管理」を区別し、管理行為があっても「使用」していなければ「空家等」に該当しうることは注意を要する。



## ② 特定空家等の定義

特定空家等の定義については、空家等対策法第2条第2項に次のように定められている。

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (定義)

##### 第2条

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

特定空家等とは、空家等のうち次の4つの状態にあるものを指す。

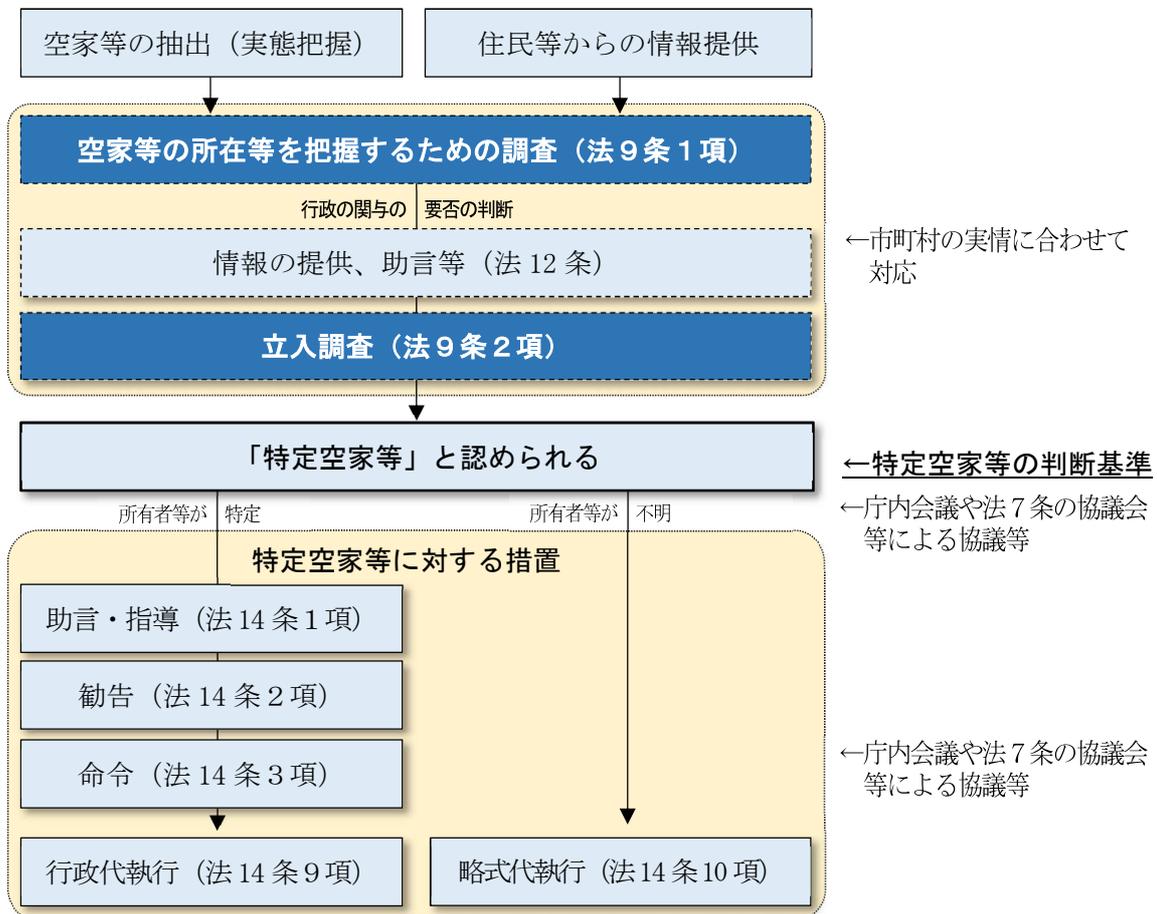
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

国のガイドラインでは、この特定空家等に該当する4つの状態に関する具体例として、「特定空家等の判断の参考となる基準」が示されている。

⇒ p 34 「3 参考資料」を参照

## (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、下図のようになる。



空家等の調査や住民等からの情報提供により、適切な管理が行われていない空家等を把握した場合、まず、空家等に対する措置について行政が関与すべき事案かどうかを判断する。行政が関与すべき事案の場合は、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきか検討する。

特定空家等の判断基準は、特定空家等に対する措置を講ずるに際して、立入調査等の結果から、空家等の物的状態が「特定空家等」と認められるか否か判断するための基準である。

### 関連条文 <「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)>

#### 2. 具体的事案に対する措置の検討

##### (2) 行政の関与の要否の判断

○市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体的事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

## ① 特定空家等として判断するうえで必要な立入調査等の実施

空家等については、たとえそれが「特定空家等」と判断されても、ただちに所有者等に不利益が生ずるものではない。一方、「特定空家等」として判断されたものは、市町村長による勧告、命令といった措置が講じられると、所有者等にとって不利益が生じる場合がある。そのため、特定空家等に対する法的な措置の概要についてあらかじめ理解したうえで、特定空家等に該当するかどうかの判断などを行う必要がある。

市町村長がこうした特定空家等に対する法的な措置を行おうとするときは、あらかじめ空家等対策法第9条第2項に基づき立入調査をすることができる定められている。

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (立入調査等)

- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第14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、当該職員又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。
- 3～5 省略

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## ② 所有者等に助言・指導する特定空家等に対する措置

当該特定空家等に対する措置としては、条文から次のとおりであるが、建築物の除却については、「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」と「②著しく衛生上有害となるおそれのある状態」にある特定空家等のみであることに注意する。

- ・ 建築物の除却→ ①と②の状態にある特定空家等のみ
- ・ 工作物の除却
- ・ 修繕
- ・ 立木竹の伐採
- ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

### ③ 勧告を受けた特定空家等に対する税制上の措置

当該特定空家等に対して必要な措置について市町村長から空家等対策法第14条第1項に基づく助言又は指導を受けたとしても、助言又は指導の段階だけでは罰則規定もなく、基本的には、所有者等に特別な不利益があるわけではないが、次の第2項の勧告まで進むと税制上の措置を受けることになる。

ここでは、特に勧告を受けた空家等に特定はしていないが、平成27年度税制改正の大綱において、「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

これを受け地方税法が改正され、第349条の3の2（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）、及び第702条の3（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）において、空家等対策法第14条第2項に基づく勧告を受けている特定空家等の敷地の用に供されている土地が除かれることになった。

空家等対策法第14条第2項の勧告をする場合に、勧告書の参考様式がガイドラインに示されているが、「勧告に至った事由」として、当該特定空家等がどのような状態にあるのかを明らかにすることとしている。

#### 関連条文 <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### （特定空家等に対する措置）

##### 第14条

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

##### （財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## ④ 命令

この命令は行政処分であり、命令の相手方である特定空家等の所有者等に対して法的拘束力を持っているとともに、当該所有者等がその命令に違反した場合には、空家等対策法第 16 条第 1 項に基づき 50 万円以下の過料に処せられることになる。

本条の命令をしようとする場合には、「特に必要があると認めるとき」とされている。これは、建築物の除却のように強い措置を命じることは、憲法第 29 条の財産権の保障との関係から、当該除却命令が憲法第 29 条第 2 項の「公共の福祉」に適合する財産権に対する規制として是認される場合と考えられるからである。

従って、そのためには、特定空家等に対する除却命令が、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、周辺的生活環境の保全を図るための必要不可欠な規制であると判断される場合に限り認められるものでなければならない。

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (特定空家等に対する措置)

##### 第 14 条

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

## ⑤ 行政代執行

特定空家等に対する措置は、指導・助言、勧告、命令のいずれの段階においても所有者等自らがなすべき行為であるが、空家等対策法第 14 条第 3 項の命令をしても所有者等自らがその措置を履行する見込みがないと判断される場合に、行政が代わりにその措置を行い、その措置に要した費用を所有者等から徴収するという行政代執行法の手続によるものとしている。

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (特定空家等に対する措置)

##### 第 14 条

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

## (3) 特定空家等の判断の考え方

「特定空家等」の判断に当たっては、国のガイドラインに「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が示されているので、本マニュアルも、ガイドラインで示されている基本的な考え方を踏まえて策定している。

### ■「特定空家等」の定義（空家等対策法第2条第2項）

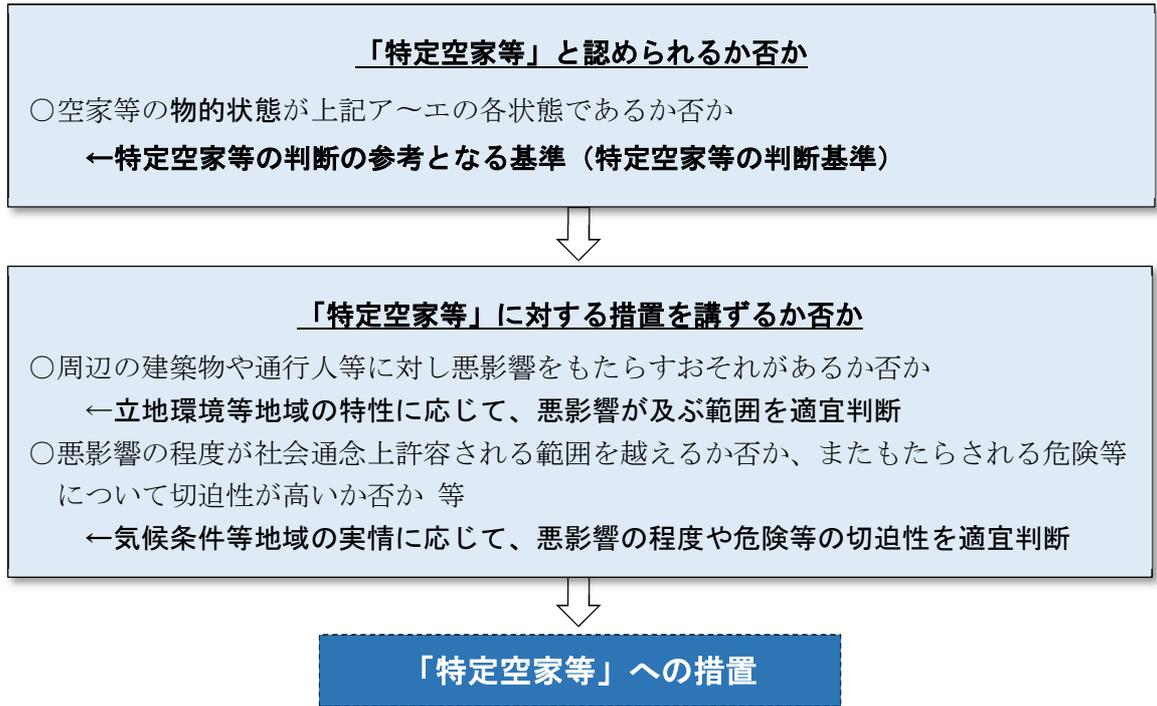
- ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態（別紙1）
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（別紙2）
- ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態（別紙3）
- エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（別紙4）

「特定空家等の判断の参考となる基準」については、上記ア～エの各状態にあるか否かの判断に際して参考となる基準として、「別紙1」～「別紙4」が示されている。

⇒ p34「3 参考資料」を参照

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に関し、「周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して、総合的に判断されるべきものとされている。「空家等対策法第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」も検討されるべきである。

### ■特定空家等に対する措置を講ずる際の考え方



## ■「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）

### 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の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)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である。なお、その際、空家等対策法第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。

#### (1)「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) 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」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

#### (3) 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や、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、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

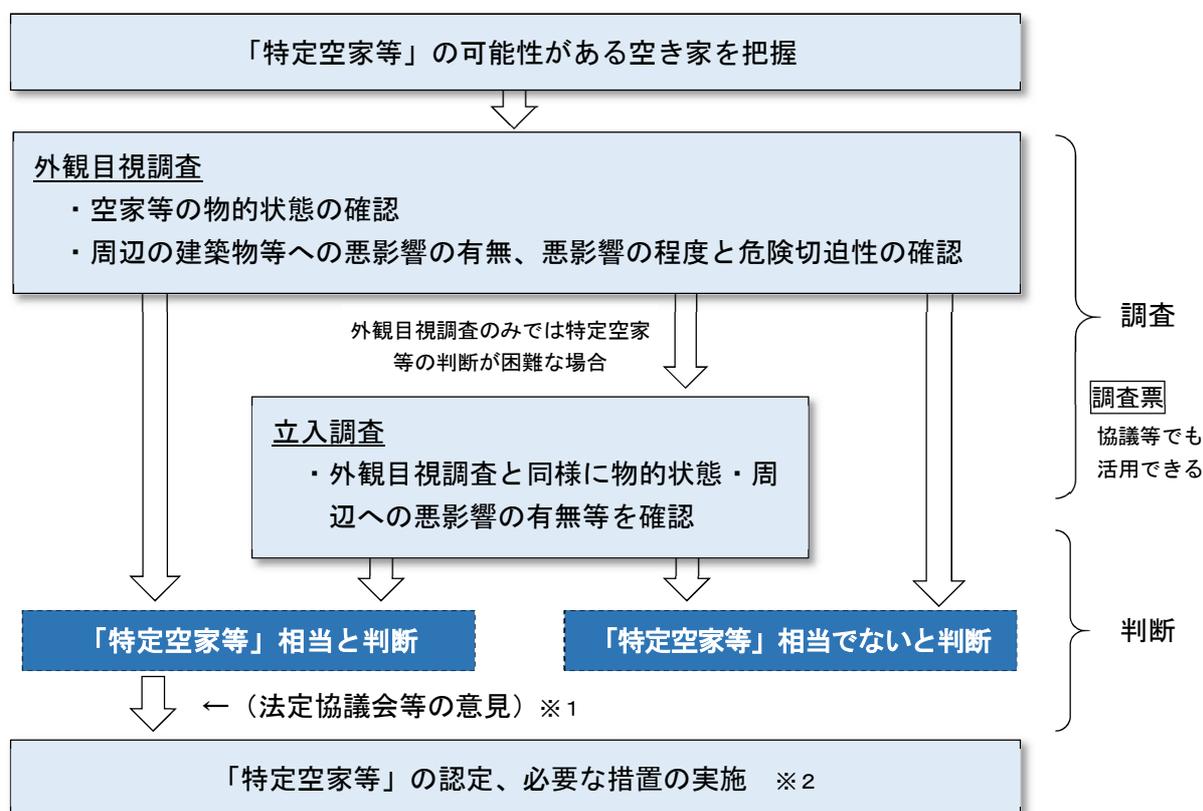
## 2 特定空家等の判断基準マニュアル

### (1) 判断のための基本事項

#### ① 特定空家等の判断の流れ

特定空家等の調査及び判断に至る流れは、以下のとおりである。

特定空家等の可能性がある空き家を把握した場合、まず、空家等対策法第2条第1項に規定する空家等に該当するか否かを判断する。その上で、下記の手順で特定空家等の認定に係る調査及び判断を実施するものとする。



※1 法定協議会のほか「空家等認定委員会」のような機関を設置して検討を行ってもよい。

※2 法定協議会等での検討を参考にして、市町村長が認定する。

## ② 調査にあたっての留意事項

### <調査員>

- 調査員は、特定空家等の認定に係る調査は、調査結果の客観性を担保することのほか、傾斜やひび割れ等を計測する者と調査票に記録する者など役割分担することにより調査を円滑に進行し、また必要に応じて、近隣住民等への適切な対応を行うため、市町村職員の中から選任し、主調査員と補助調査員の必ず2名以上で行うものとする。
- 市町村職員のほかに、建築士の資格を有する者に調査の協力を求めることも可能である。

### <携行するもの>

- 調査にあたっては、下記を参考に必要な備品等を携行するとともに、調査職員の安全性確保及び調査結果の精度確保の観点から、以下の安全装具・計器等も携行し、適宜利用する。

#### (携行するもの)

- ・ 身分証明書、腕章、調査票、筆記具、デジタルカメラ、脚立、双眼鏡 等
- ・ 立入調査員証（立入調査を行う場合）

#### (安全装具、計器等の例)

- ・ ヘルメット、手袋、安全靴
- ・ コンベックス、クラックスケール、下げ振り、打診棒 等

- なお、臭気の計測など専門性の高い調査で、職員自ら行うことが困難である場合は、まず、職員による現地調査を行い、計測調査等の必要性を判断した上で、その後の対応を事案毎に決定する。

### <立入調査>

- 立入調査にあたっては、空家等の所有者等又は所有者等から委任を受けた管理者等の立会いを求めなければならない。
- 主調査員等及び調査同行者は、立入調査を行う前に立会人に対して、法第9条第4項に規定する身分証明書を提示したうえで、あらかじめ立入調査の趣旨、調査の方法、調査に要する時間などを説明するとともに、立会人から当該空家等の基本情報を聴取するものとする。
- 空家等の門や建物扉等の開閉は、立会人に依頼して行わなければならない。調査のために必要な事項（家具や物品の移動、電気や水道の使用、写真の撮影、非破壊検査機器の使用など）については、あらかじめ立会人の了承を得なければならない。

### ③ 調査の手順

#### <外観目視調査>

- 特定空家等の判断にあたっては、まず敷地外からの外観目視調査を行う。
- 外観目視調査により、特定空家等の判断が可能な場合には立入調査は行わない。
- 調査対象の空家等の周囲に障害物等があり、当該空家等を視認できない場合や、外観目視調査のみでは特定空家等の判断が困難な場合には、敷地内での立入調査を行う。

#### <立入調査>

- 立入調査の実施にあたっては、空家等対策法第9条第3項の規定に基づき、立入調査の5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知する。
- その際に、所有者等が複数存在する場合（土地所有者と建物所有者が異なる場合を含む）には、全員に対して通知を行うものとする。ただし、可能な調査を行っても、所有者等が判明しない、所有者等が判明してもその所在や連絡先が判明しない場合等、所有者等に対して通知することが困難である時はこの限りでない。
- 立入調査当日は、空家等対策法第9条第4項の規定に基づき、調査者は立入調査員証を携帯し、関係者の請求があった場合はこれを提示するものとし、請求が無い場合も自発的な提示を心掛けることとする。

#### <調査票の活用>

- 「外観目視調査」及び「立入調査」の実施にあたっては、以下の調査票を持参し、調査結果を記載する。
- 調査対象の空家等の構造や状態によって、調査票に記載のある調査項目や判断基準が該当しない場合、調査を行うことが困難な場合は、当該項目は採点しない。
- 記録した調査票及び現地写真は、協議会等において意見を聞く際の資料としても活用する。

##### (調査票の構成)

- ①【調査票（共通）】
- ②【調査票A-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）
- ③【調査票A-2】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）（3）
- ④【調査票B】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
- ⑤【調査票C】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
- ⑥【調査票D】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
- ⑦【判定結果】



【調査票A-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）

（1）建築物が倒壊等するおそれ

イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	判断基準		物的状態が判断基準に該当	⇒	周辺への悪影響	危険の切迫性
	共通					
基礎に不同沈下がある。	共通	目視で不同沈下を確認できる。		⇒		
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。	木造	1/20を超える傾斜が確認できる。		⇒		
	S造	傾斜を生じた階の上の階数が1以下の場合は1/30、2以上の場合の1/50を超える傾斜が確認できる。				
	RC造	1/30を超える不同沈下による建築物全体の傾斜が確認できる。				

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷

部位	調査項目	判断基準	物的状態が判断基準に該当	⇒	周辺への悪影響	危険の切迫性
基礎・土台	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。	木造	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。	⇒		
			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。	⇒		
	基礎と土台にずれが発生している。	木造	目視で柱と梁のずれを確認できる。	⇒		
柱・はり・筋かい・柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	木造	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。	⇒		
		S造	筋かいの破断率が50%を超える、柱はりの接合部に20%以上の破壊が見られる。	⇒		
		RC造	鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られる。	⇒		
	柱とはりにずれが発生している。	木造	目視で柱とはりのずれを確認できる。	⇒		

- （記載要領）
- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「物的状態が判断基準に該当」欄に「○」を付し、「周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無」、「悪影響の程度と危険の切迫性」を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
  - 調査項目のいずれかについて、上記の3つ（「物的状態が判断基準に該当」、「周辺への悪影響」、「危険の切迫性」）全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会等に諮問することとする。
  - 調査対象の空家等の構造や状態によって、調査項目・判断基準が該当しない場合は、当該項目については採点しない。

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

【調査票A-2】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）（3）

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

部位	調査項目		物的状態 が判断基 準に該当	周辺への 悪影響	危険の 切迫性
屋根ふき材・ ひさし・軒	木造 S造	屋根全体が変形している。		⇒	
		庇や軒を支える支持部材がさびや破損し、庇や軒が垂れ下がっている。		⇒	
	木造	棟瓦が落下、全面的にずれ、破損している。		⇒	
	RC造	鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られる。		⇒	
	共通	屋根や庇などのふき材が剥落、全面的にずれ、破損している。		⇒	
		雨どいが垂れ下がっている。		⇒	
外壁	共通	壁体を貫通する穴が生じている。		⇒	
		外壁の仕上材料が剥落、ひび割れ、欠損が見られる。		⇒	
		外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きや剥落があり、下地が露出している。		⇒	
		窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している。		⇒	
	RC造	鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られる。		⇒	
看板・給湯設 備・屋上水槽 等	共通	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。		⇒	
屋外階段・パ ルコニー	共通	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。		⇒	
	RC造	鉄筋が露出している。腰壁、天井からのコンクリートの剥離が見られる。		⇒	
門・塀	共通	門、塀にひび割れ、破損が生じている。		⇒	
		門、塀が傾斜している。		⇒	

（3）擁壁が老朽化し危険となるおそれ

部位	調査項目		物的状態 が判断基 準に該当	周辺への 悪影響	危険の 切迫性
擁壁	共通	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。		⇒	

（記載要領）

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「物的状態が判断基準に該当」欄に「○」を付し、「周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無」、「悪影響の程度と危険の切迫性」を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ（「物的状態が判断基準に該当」、「周辺への悪影響」、「危険の切迫性」）全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会等に諮問することとする。
- 調査対象の空家等の構造や状態によって、調査項目・判断基準が該当しない場合は、当該項目については採点しない。

【調査票B】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（共通）

原因種別	調査項目	物的状態が判断基準に該当	周辺への悪影響	危険の切迫性
建築物・設備等の破損等	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。		⇒	
ごみ等の放置・不法投棄	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。		⇒	

【調査票C】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（共通）

原因種別	調査項目	物的状態が判断基準に該当	周辺への悪影響	危険の切迫性
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。		⇒	
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	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。		⇒	

(記載要領)

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「物的状態が判断基準に該当」欄に「○」を付し、「周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無」、「悪影響の程度と危険の切迫性」を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ（「物的状態が判断基準に該当」、「周辺への悪影響」、「危険の切迫性」）全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会等に諮問することとする。

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

**【調査票D】 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（共通）**

原因種別	調査項目	物的状態が判断基準に該当	⇒	周辺への悪影響	危険の切迫性
立木	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。		⇒		
空家等に住みついた動物等	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。		⇒		
建築物等の不適切な管理等	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。		⇒		
	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。		⇒		

(記載要領)

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「物的状態が判断基準に該当」欄に「○」を付し、「周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無」、「悪影響の程度と危険の切迫性」を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ（「物的状態が判断基準に該当」、「周辺への悪影響」、「危険の切迫性」）全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会等に諮問することとする。

## 【判定結果】

調査票	調査項目	3つ全てに「○」が 付いた項目数
A-1	(1) 建築物が倒壊等するおそれ イ 建築物の著しい傾斜 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷	
A-2	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	
	(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	

(判断基準) 「物的状態が判断基準に該当」、「周辺への悪影響」、「危険の切迫性」の3つ全てに「○」が付いた調査項目が1つ以上ある場合に「特定空家等」相当と判断する。

調査票	調査項目	3つ全てに「○」が 付いた項目数
B	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	
C	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	
D	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) 「物的状態が判断基準に該当」、「周辺への悪影響」、「危険の切迫性」の3つ全てに「○」が付いた調査項目が1つ以上ある場合に「特定空家等」相当と判断する。

判定結果	特定空家等（相当）である	
	特定空家等（相当）ではない	
コメント		

(記載要領) 該当する方に○をつける

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## <参考 市町村の取組事例（那覇市）>

本マニュアルに示す「調査の手順」や「調査票の活用」などは、基本的なものを一例として示しており、実務においては市町村の空家等の実情や課題を踏まえ、適切な手順や調査票の活用を選択することが望ましい。

以下に、参考として那覇市での取組事例を示す。

### 那覇市（那覇市空家等対策計画）

作成年度	平成 29 年度（計画策定年度）
計画における 特定空家等の 位置づけ	特措法第 2 条第 2 項に位置付けられた「特定空家等」ならびに、「管理不全な空家等」；管理の状態が十分でないため、人の生命・財産や周辺の生活環境等に悪影響をもたらしている状態、もしくは、そのおそれがある状態にある空家等のうち、市の特定空家等判断基準によって判断されたもの
判断基準の概要	<p><b>①現地確認の結果による判断</b></p> <p>建物：建物の倒壊や部材の飛散等の保安上の危険性の観点から、躯体・基礎・屋根・外壁等を部位別に調査し、破損等による危険の程度を判断する。</p> <p>敷地：衛生上の有害性、景観上の支障、生活環境の保全上の支障の観点から、樹木・雑草の繁茂、ごみ等の放置、臭気、動物・害虫等の状態を調査し、有害性や支障の有無を判断する。</p> <p><b>②空家等が周辺に及ぼす影響による判断</b></p> <p>空家等の周辺にある建物や道路までの距離、前面道路の幅員や通行量等を調査し、周辺建物や道路通行人等に悪影響を及ぼす確実性または可能性の程度を判断する。</p> <p><b>③基準①と基準②の関連性</b></p> <p>判断基準①の結果と判断基準②の結果を組み合わせ、特定空家等の可能性の程度を判断する。</p>

【判断基準① 木造】

	項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
建築物等の倒壊等のおそれ	全体	—	変形が著しく崩壊している
	基礎の不同沈下	著しい床の浮き上がり	床全体の沈下
	建物の傾斜	1/60～1/30 未満	1/30 超の傾き
	基礎	幅 0.3mm 以上の深さ又は 20mm 以上のひび割れ	基礎の破断・破壊、幅 0.5mm 以上で反対側まで達するひび割れ
		鉄筋の露出、さび汁を伴うひび割れ	束立てが腐食により欠損している
	土台	土台に腐朽が見られる、断面欠損（断面過半未満）がある	土台が腐朽、断面欠損（断面過半以上）がある
			土台と基礎が大きくずれている
柱・梁・筋かい	腐朽・断面欠損が見られる 柱・梁がたわんでいる 筋かいにずれが生じている	腐朽による損傷が大きい、折損がある	
		柱が破損したり土台から外れている	
		柱と梁の接合部が外れている	
建築物等の脱落・飛散等のおそれ	屋根ふき材	一部に破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれ、腐朽がみられ、雨漏りが生じている	全体に不陸が見られる、ふき材の一部が落下・全体にずれ・破損している
	ひさし、軒	ひさし・軒・垂木・裏板に腐朽、破損がある	ひさし・軒が腐朽し垂れ下がっている、垂木・裏板が腐朽・破損し脱落している
	雨樋	破損により垂れ下がっている	破損により脱落している
	外壁	仕上げ材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、浮き、はらみが見られる、下地が一部露出している	仕上げ材の著しい浮き・はらみ・剥落、下地の露出
		外壁に局所的な穴が生じている	外壁に穴が生じて雨・風が侵入している
	窓枠等の建具	窓枠の若干の歪み・ガラスのひび割れ	窓枠の歪み・ガラスの破損・落下
	バルコニー	一部に腐朽、破損がある	バルコニーの傾斜が確認できる、多数のひび割れ、破損、脱落がある
	看板、屋外階段等	汚れやさびが目立つ等	看板の取り付け金具が腐食しており、落下のおそれがある
クーラーの室外機・水槽タンク等の取り付け金具や設置台等が腐食しており、落下のおそれがある			
屋外階段や屋上タンク等が傾いている			
門又は塀	門・塀が傾いている	門・塀が倒れている	

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

【判断基準① R C造】

	項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
建築物等の倒壊のおそれ	全体	—	変形が著しく崩壊している
		0.2m以下の沈下	0.2m超の沈下
		1/60～1/30 未満	1/30 超の傾き
	基礎・柱・梁・耐力壁	さび汁が目立つもの 一部のコンクリートの剥落	鉄筋の露出・さび 多数のコンクリートの剥離
建築物等の脱落・飛散のおそれ	外壁	仕上げ材から下地材まで到達した「ひび割れ」・「爆裂」・「欠損」	モルタル・タイルの著しい「浮き」・「はらみ」・「爆裂」・「剥落」
	陸屋根以外の屋根ふき材・ひさし・軒	一部の破損・落下	著しい破損・落下
	窓枠等の建具	窓枠の若干の歪み・ガラスのひび割れ	窓枠の歪み・ガラスの破損・落下
	バルコニー	さび汁、エフロレッセンス(白華現象)がある	バルコニーの付け根部分から垂れ下がっている
		鉄筋の露出	
	看板、屋外階段等	汚れやさびが目立つ等	看板の取り付け金具が腐食しており、落下のおそれがある
クーラーの室外機・水槽タンク等の取り付け金具や設置台等が腐食しており、落下のおそれがある			
屋外階段や屋上タンク等が傾いている			
門又は塀	門・塀が傾いている	門・塀が倒れている	

【判断基準①木造・R C造共通事項】

建築物以外の項目	樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
		立木の枝等が近隣や道路等にはみ出している
	ごみの投棄・堆積	ごみの放置や不法投棄がある
	臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする
	動物、害虫等	ハブ、ネズミ等の害獣、ゴキブリ・シロアリ・蜂・蚊等の害虫が発生している
アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれ	アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれがある	

【判断基準②】

すでに周辺に影響を及ぼしている	周辺に影響を及ぼす可能性があり、影響が大きい	周辺に影響を及ぼす可能性がある
隣地又は道路に影響を及ぼしている	「建物の高さ÷隣地又は道路境界までの距離 ≥ 1.0」等	
	空家の周辺に住宅等が隣接している	
	交通量が多い主要な道路、又は通学路・避難路	公道で不特定多数が通行する道路
	狭小な敷地の多い密集住宅市街地	住宅等が建ち並ぶ地域（集落含む）

【判断基準③】

判断基準②				
判断基準①		すでに周辺に影響を及ぼしている	周辺に影響を及ぼす可能性があり、影響が大きい	周辺に影響を及ぼす可能性がある
	(1)・(2) 建築物等が保安上危険な状態にある	可能性大	可能性大	可能性大
	(1)・(2) 建築物等が保安上危険な状態の兆候あり	可能性大	可能性あり	可能性あり
	(3) 建築物以外の項目	可能性大	可能性あり	可能性あり

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## (2) 判断基準マニュアル

### 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

建築物と擁壁について、以下の(1)から(3)の定性評価について、空家等の物的状態が調査項目のいずれかに該当し(物的状態が判断基準に該当)、かつ周辺の建築物や通行人等へ被害を及ぼす状況にあるかどうか(周辺への悪影響、危険の切迫性)を確認する。

⇒ 調査票 A-1、A-2 を参照

#### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下の「イ」又は「ロ」に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。

※ここで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。

#### イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	判断基準	方法
①基礎に不同沈下がある。【共通】	・地盤の沈下により基礎が上下方向の一様でない変形が確認できる。	目視
②柱が傾斜している。【木造、S造、RC造】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造建築物は 1/20 超の傾斜が確認できる。</li> <li>・鉄骨造建築物は、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。</li> <li>・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造建築物は、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。</li> </ul>	下げ振りを用いて最も傾き大きい箇所を測定 (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。

#### 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

調査項目	判断基準	方法
①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。【木造】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造建築物は、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。</li> <li>・また、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。</li> </ul>	目視
②基礎と土台にずれが発生している。【木造】	・木造建築物は、目視で柱と梁のずれを確認できる。	目視

【参考】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より抜粋

- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものととする。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。）。

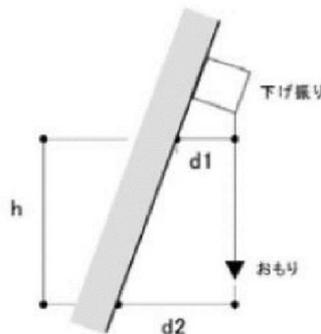
	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	$\frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	基礎の損傷率が 75%以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））

## (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目	判断基準	方法
①柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 【木造・S造・RC造】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・筋かいの破断率50%を超える、柱はりの接合部に20%以上の破壊が見られる。</li> <li>・鉄筋コンクリート造は、鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られる。</li> </ul>	目視
②柱とはりにずれが発生している。【木造】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造建築物は、目視で柱とはりのずれを確認できる。</li> </ul>	目視

## (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

調査項目	判断基準	方法
①屋根全体が変形している。【木造・S造】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材等が脱落しそうな状態を確認できる。</li> </ul>	目視
②庇や軒を支える支持部材がさびや破損し、庇や軒が垂れ下がっている。【木造・S造】		
③棟瓦が落下、全面的にずれ、破損している。【木造】		
④鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られる。 【RC造】		
⑤屋根や庇などのふき材が剥落、全面的にずれ、破損している。 【共通】		
⑥雨どいが垂れ下がっている。【共通】		

### (ロ) 外壁

調査項目	判断基準	方法
①壁体を貫通する穴が生じている。【共通】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる</li> </ul>	目視
②外壁の仕上材料が剥落、ひび割れ、欠損が見られる。【共通】		
③外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きや剥落があり、下地が露出している。【共通】		
④窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している。【共通】		
⑤鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られる。 【RC造】		

### (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目	判断基準	方法
①看板の仕上材料が剥落している。【共通】	<ul style="list-style-type: none"> <li>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を、確認できる。</li> </ul>	目視
②看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。【共通】		
③看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。【共通】		
④看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。【共通】		

### (ニ) 屋外階段又はバルコニー

調査項目	判断基準	方法
①屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。【共通】	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる。</li> </ul>	目視
②屋外階段、バルコニーが傾斜している。【共通】		
③鉄筋が露出している。腰壁、天井からのコンクリートの剥離が見られる。【RC造】		

### (ホ) 門又は塀

調査項目	判断基準	方法
①門、塀にひび割れ、破損が生じている。【共通】	<ul style="list-style-type: none"> <li>門、塀が傾斜している状態を確認できる。</li> </ul>	目視
②門、塀が傾斜している。【共通】		

### (3) 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
①擁壁表面に水がしみ出し、流出している。【共通】	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁からの水のしみ出しやひび割れをしている状態を確認できる。</li> </ul>	目視
②水抜き穴の詰まりが生じている。【共通】		
③ひび割れが発生している。【共通】		

## 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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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どうかを確認する。なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断する。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

⇒ **調査票 B を参照**

### (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。

調査項目	方法
①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。	目視、成分分析
②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。	目視、臭気計測
③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。	目視、臭気計測

### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

調査項目	方法
①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。	目視、臭気計測
②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。	目視

#### 【参考】臭気の判断基準

悪臭防止法に基づく規制地域における規制基準（平成 16 年 3 月 30 日愛媛県告示第 660 号）

法第 4 条第 1 項第 1 号に規定する規制基準  
（悪臭防止法の敷地境界の地表における規制基準）

（単位：ppm）

特定悪臭物質	A区域	B区域
アンモニア	1	2
メチルメルカプタン	0.002	0.004
硫化水素	0.02	0.06
硫化メチル	0.01	0.05
二硫化メチル	0.009	0.03
トリメチルアミン	0.005	0.02
アセトアルデヒド	0.05	0.1
プロピオンアルデヒド	0.05	0.1
ノルマルブチルアルデヒド	0.009	0.03
イソブチルアルデヒド	0.02	0.07
ノルマルバレールアルデヒド	0.009	0.02
イソバレールアルデヒド	0.003	0.006
イソブタノール	0.9	4
酢酸エチル	3	7
メチルイソブチルケトン	1	3
トルエン	10	30
スチレン	0.4	0.8
キシレン	1	2
プロピオン酸	0.03	0.07
ノルマル酪酸	0.001	0.002
ノルマル吉草酸	0.0009	0.002
イソ吉草酸	0.001	0.004

- ・A区域： B区域以外の地域
- ・B区域： 主に工業のように供する地域及び臭気に対する順応のある地域

※特定悪臭物質の濃度による規制基準では生活環境を保全することが十分でない認められる区域については、濃度規制に代えて臭気指数（嗅覚測定法により算出）により基準を定めることもできる。

### 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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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どうかを確認する。なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断する。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

⇒ **調査票 C を参照**

#### (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。

調査項目	方法
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。	景観計画に定める景観形成基準、指針等との照合
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。	都市計画または条例で定める形態意匠等の制限等との整合
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。	景観保全に関する整備基準等との照合

#### (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。

調査項目	方法
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。	目視
②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	目視
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。	目視
④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	目視
⑤敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	目視

#### 関連法等

#### <景観法>

平成 16 年に公布された景観法は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としている。

沖縄県では、平成 28 年度までに 31 市町村が景観行政団体となり景観計画を策定している。

## 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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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どうかを確認する。なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等からの距離や立木や動物等の数量により定量的に判断するのではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとする。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

⇒ **調査票 D を参照**

### (1) 立木が原因で、以下の状態にある。

調査項目	方法
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。	目視
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。	目視

### (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。

調査項目	方法
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。	目視
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。	目視、臭気計測
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。	目視
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。	目視
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おそれがある。	目視
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。	目視

### (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。

調査項目	方法
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。	目視
②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。	目視

## ⑤ 周辺の建築物や通行人等への悪影響の程度と危険等の切迫性

国のガイドラインによると、「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を判断する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している。

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ことが適当であるが、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。

⇒ 調査票 A-1、A-2、B、C、D を参照

「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」については、次のような項目が考えられる。

- ① 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性
- ② 建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- ③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- ④ 臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性
- ⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

悪影響の程度と危険等の切迫性については、上記のそれぞれの項目の程度に加えて、次のような周辺環境の状況によって、程度が変わることにも留意する。

- ① 特定空家等と周辺建築物との距離  
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ② 前面道路等の通行量の程度  
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。  
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

# 3 参考資料

## (1) 参考文献・資料

### ① 国のガイドラインに示された「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」  
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（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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロ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。

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	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
--------	----------------------------

【参考となる考え方】

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場合（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。）

※「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

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などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・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。
--------	---

<b>【参考となる考え方】</b> ・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 ※「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） ・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 ※「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）	
(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	・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。
<b>【参考となる考え方】</b> 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場合	
(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	・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。
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(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	・壁体を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。
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(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。
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、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を、確認できる場合	
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は扉	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、扉にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、扉が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、門、扉が傾斜している状態を確認できる場合	

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【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）と変状点の組み合わせ（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）	

〔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（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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

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

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

（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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>

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

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

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