

特定空家等の判断基準

福島県三島町

令和3年7月

はじめに

増加する空家等の内、管理不十分な空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行された。

これにより市町村は、特措法第 14 条各項の規定に基づき、空家等の内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ものとして「特定空家等」と判断した場合、所有者等に対し周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、指導等を行うことが可能となっている。

以上を踏まえ、国では『「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』を示しているが、「特定空家等」は地域特性や個々の空家等の現状を踏まえて判断するものであり、全国一律の判断基準を示すことは困難である等の見解から、定量的な指標や、具体の事象を例示するような記述は最小限に留められている。

このことから、福島県及び県内市町村等で構成される福島県空家等対策連絡調整会議（以下「県会議」という。）では、特定空家等に対する施策を円滑に実施するため、さらに具体的な基準を示す必要があるとの考えから基準（案）を策定しており、当町においても、県会議の基準（案）を参考に三島町特定空家等の判断基準（以下「本基準」という。）を策定するものである。

なお、今後、特措法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、本基準は随時、内容の更新・修正等により改定するものとする。

特定空家等の判断基準について

【目次】

第1 三島町特定空家等の判断基準（本基準）の策定等について

1. 本基準の策定について
2. 適用範囲について
3. 特定空家等の判断について

第2 特定空家等の判断基準

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

第3 特定空家等の総合的な判断

巻末付録

- 「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
（国ガイドライン）【要約】

第1 三島町特定空家等の判断基準（本基準）の策定等について

1. 本基準の策定について

「特定空家等」の判断基準については、『「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』（以下「国ガイドライン」という。）に一般的な考え方を示されているが、地域の実情を反映しつつ「特定空家等」に対応することが適当であるとされている。

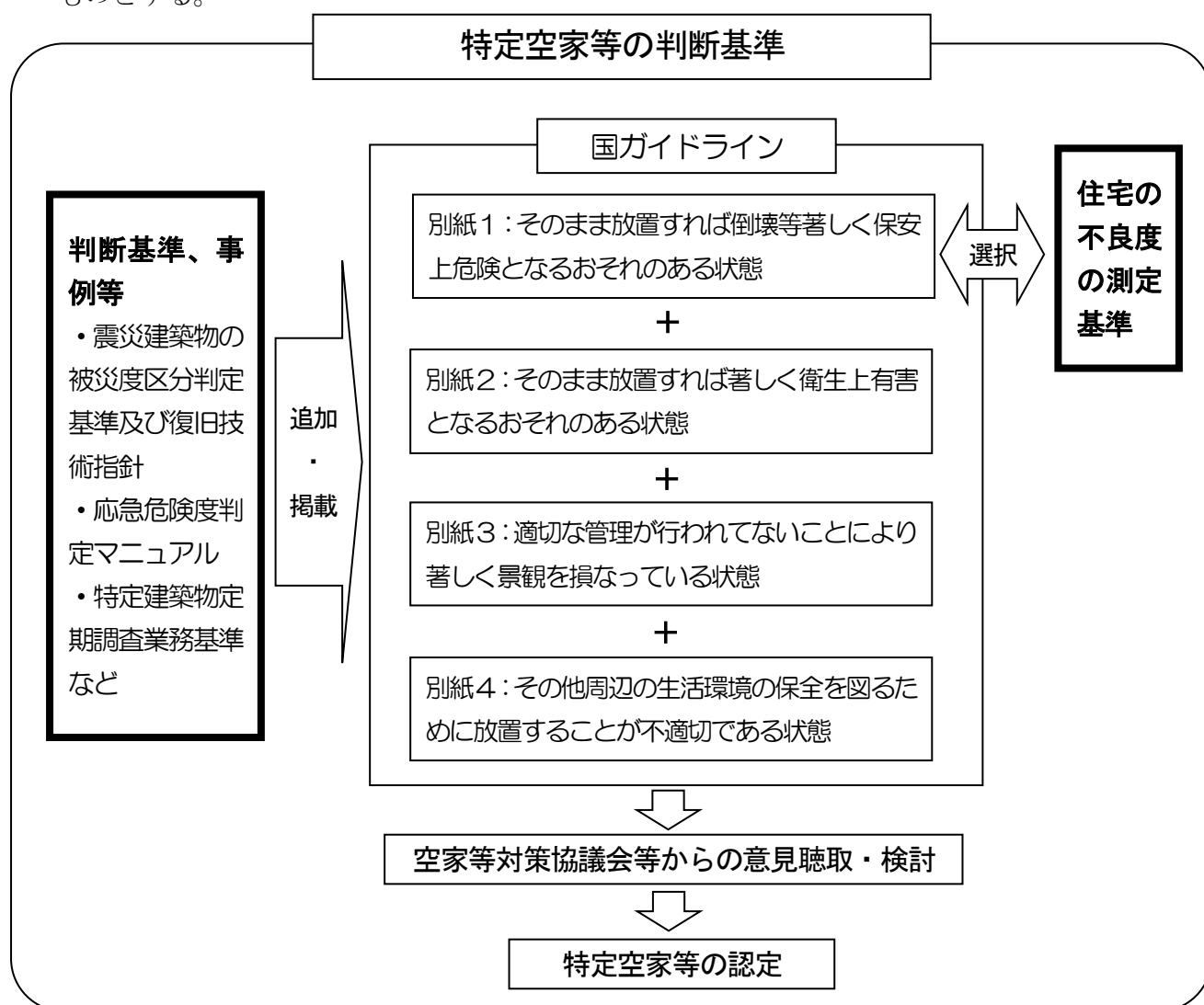
このため、町が特定空家等の判断をする必要が生じた際、円滑に業務を遂行することができるよう本基準を策定するものである。

本基準は以下の理由により、国ガイドラインを基本とする。

- ①全ての構造・用途に適用可能であること
- ②県内の自治体で実績が多いこと
- ③国が示した特定空家等認定の基準であること

また、国ガイドラインの参考資料を基に判断基準を追加し事例等を掲載するとともに地域特性を加え、特定空家等の総合的判断に活用できるようにするものである。

なお、空家等の主な用途が住宅である場合や、住宅の不良度の測定基準により不良住宅の除却事業を実施する場合を勘案し、国ガイドライン別紙1の部分は同基準と選択できるものとする。



2. 適用範囲について

本基準は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とする。

3. 特定空家等の判断について

特定空家等の判断については、「第2 特定空家等の判断基準」の確認結果を「第3 特定空家等の総合的な判断」の表1及び表2に集計し、特措法第7条に基づく協議会等の意見を踏まえて総合的に判断する。

なお、特定空家等を判断するための立入調査等を実施する場合は、特措法第9条に基づき、その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ものとし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではない。

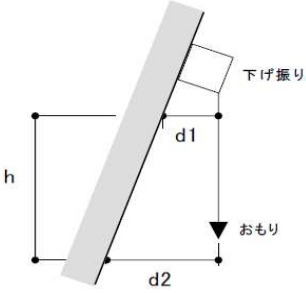
第2 特定空家等の判断基準

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
建築物と擁壁について、特定空家等の判断基準は以下のとおりである。

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

イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	判断基準／方法	参考写真	該当の有無
基礎に不同沈下がある。	地盤の沈下により基礎が上下方向に一樣でない変形が確認できる。／目視。基礎の損傷率が75%以上確認できる。 ※「外観目視による住宅の不良度の判定の手引き(案)」(平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室)	 出典／特定建築物定期調査業務基準(2016年改訂版)	□該当あり
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)	・木造建築物は1/20超の傾斜が確認できる。 ・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。 ・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。 ／下げ振りを用いて最も傾きが大きい箇所で測定 (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。 	  傾斜1/20で約3° 出典／「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室)	□該当あり

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

部位	調査項目	判断基準／方法 ※参考	参考写真	該当の有無
イ 基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。	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。／目視 ※「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）	 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針  出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	□該当あり
	土台が腐朽又は破損している。	土台において木材に著しい腐食、損傷（全断面積の1/5以上）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。／目視	 出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	□該当あり
	基礎と土台にずれが確認できる。	基礎と土台にずれが生じている。／目視	 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針	□該当あり
ロ 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。	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりに腐食、損傷（はり全断面積の1/10以上、柱は全断面積1/5以上）若しくは蟻害や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。／目視	 出典／特定建築物定期調査業務基準（2016改訂版）	□該当あり
	柱とはりにずれが発生している。		 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針	□該当あり

(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

部位	調査項目	判断基準／方法 ※参考	参考写真	該当の有無
イ 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している。	屋根が変形、屋根ふき材が剥落、軒の裏板・垂木の腐朽、軒・雨樋が垂れ下がっている状態を確認できる。屋根ふき材等が脱落しそうな状態を確認できる。／目視		☐ 該当あり
	屋根ふき材が剥落している。			☐ 該当あり
	軒の裏板、垂木等が腐朽している。			☐ 該当あり
	軒が垂れ下がっている。			☐ 該当あり
	雨樋が垂れ下がっている。			☐ 該当あり
ロ 外壁	壁体を貫通する穴が生じている。	上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる／目視		☐ 該当あり
	外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。			☐ 該当あり
	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。			☐ 該当あり

軒が垂れ下がっている例

屋根に不陸がある例

瓦が剥離している例

出典／「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」
(平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室)

部位	調査項目	判断基準／方法 ※参考	参考写真	該当の有無
ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上材料が剥離している。	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる。／目視	 出典／災害に係る住家の被害認定基準運用指針	☐ 該当あり
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。			☐ 該当あり
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。		 出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	☐ 該当あり
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。			☐ 該当あり
ニ 屋外階段又はバルコニー	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状態を確認できる。／目視	 出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	☐ 該当あり
	屋外階段、バルコニーが傾斜している。			☐ 該当あり
ホ 門または塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	門、塀が傾斜している状態を確認できる。／目視	 出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	☐ 該当あり
	門、塀が傾斜している。			☐ 該当あり

2. 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	参考写真	該当の有無
擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	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。／目視 ※「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）		☐ 該当あり
水抜き穴の詰まりが生じている。		  出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	☐ 該当あり
ひび割れが発生している。		  出典／特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）	☐ 該当あり

※居住の用に供される建築物については別紙1の調査項目を、下記別表第1に代えて適用できる。

別表第1 住宅の不良度の測定基準

(い)		(ろ)		(は)	(に)	✓ 欄	(ほ)	評価計
評価区分		評価項目		評 定 内 容	評価点		最高 評価点	
1	構造 一般の 程度	①	基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎 が玉石であるもの	10		20	
				ロ 構造耐力上主要な部分である基礎 がないもの	20			
		②	外壁又は 界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		25	
2	構造の 腐朽又は 破損の 程度	③	基礎、土 台、柱又は はり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は 柱が腐朽し、又は破損しているも の等小修理を要するもの	25		100	
				ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱 の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、 又は破損しているもの、土台又は 柱の数ヶ所に腐朽又は破損がある もの等大修理を要するもの	50			
				ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、 破損又は変形が著しく崩壊の危険 のあるもの	100			
		④	外壁又は 界壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又 は破損により、下地の露出してい るもの	15		25	
				ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又 は破損により、著しく下地の露出 しているもの又は壁体を貫通する穴 を生じているもの	25			
		⑤	屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又は ずれがあり、雨もりのあるもの	15		50	
				ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があ るもの、軒の裏板、垂木等が腐朽 したもの又は軒の垂れ下ったもの	25			
				ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
		3	の防 火・ 避 度難	⑥	外壁	イ 延焼のおそれのある外壁がある もの	10	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面 数が三以上あるもの	20							
⑦	屋根			屋根が可燃性材料でふかれているも の	10		10	
4	設排 備水	⑧	雨水	雨樋がないもの	10		10	
合計点								

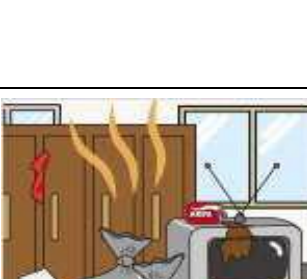
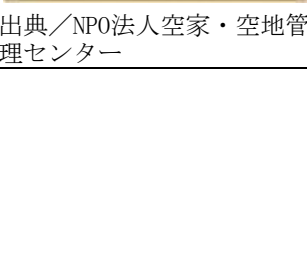
備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

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

特定空家等の判断基準は以下のとおり。

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。

(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	調査項目／方法	イメージ図	該当の有無
1. 建築物または設備等の破損等	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		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり
	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支障を及ぼしている。 ／目視、臭気計測		☐ 該当あり
2. ごみ等の放置、不法投棄	①ゴミの放置、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		☐ 該当あり
	②ゴミの放置、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	 出典／NPO法人空家・空地管理センター	☐ 該当あり

※1 吹付け石綿等

石綿（アスベスト）は耐火被覆材、スレート材、防音材、断熱材、保温材などで使用されている。石綿を使用した主な建築材料及び使用箇所の例は下表を参考とされたい。なお、平成16年10月1日以降は石綿を使用した建材の製造は行われていない。

よって、当該空家等の建築時期によって、吹付け石綿等の使用の有無が確認できる場合があるため、固定資産台帳等により事前に建築時期を把握しておくこととする。

ガイドラインの中で「吹付け石綿等」の定義について明確な記載はないが、ガイドライン案に関するパブリックコメントの募集の結果や関係情報を踏まえ、原則として、「吹付けアスベスト又はアスベスト含有吹付けロックウール（アスベストを0.1重量%超含有しているものに限る。）」と考えることとする。

ただし、その他のアスベスト含有建材で劣化の程度が激しく、常態において飛散し暴露するおそれがある状態であると判断した場合は、適宜対象に加えるものとする。

材料の区分	建築材料の具体例	使用箇所の例（使用目的）
吹付け石綿	・吹付石綿 ・石綿含有吹付けロックウール ・石綿含有ひる石吹付け材 ・石綿含有パーライト吹付け材	壁、天井、鉄骨（防火・耐火、吸音性等の確保）
石綿を含有する断熱材（吹付け石綿を除く）	・屋根用折板断熱材 ・煙突用断熱材	屋根裏、煙突（結露防止・断熱）
石綿を含有する保温材	・石綿保温材 ・石綿含有けいそう土保温材 ・石綿含有パーライト保温材 ・石綿含有けい酸カルシウム保温材 ・石綿含有ひる石保温材 ・石綿含有水練り保温材	ボイラー、化学プラント、焼却炉、ダクト、配管曲がり部分（保温）
石綿を含有する耐火被覆材	・石綿含有耐火被覆材 ・石綿含有けい酸カルシウム板 ・石綿含有耐火被覆塗り材	鉄骨部分、鉄骨柱・梁、エレベーター昇降路（耐火、化粧）

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

特定空家等の判断基準は以下のとおり。

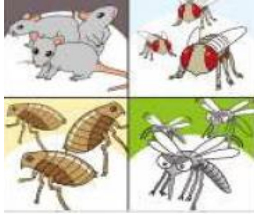
また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

原因	調査方法等	イメージ図	該当の有無
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	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。 ／景観計画との照合		☐ 該当あり
	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。		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり
2. その他、右欄のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態	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		☐ 該当あり
	②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ／目視		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり
	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	 出典／NPO法人空家・空地管理センター	☐ 該当あり

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

特定空家等の判断基準は以下のとおり。

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。

原因	調査方法等	イメージ図	該当の有無
1. 立木	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		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり
2. 空家等に住みついた動物等	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		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり
	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又は及ぼすおそれがある。 ／目視		☐ 該当あり
	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		☐ 該当あり

3. 建築物等の不適切な管理等	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		□該当あり
	②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。 ／目視		□該当あり
	③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	 出典／NPO法人空家・空地管理センター	□該当あり

第3 特定空家等の総合的な判断

1 別紙1における特定空家等の判断

当該空家等が周辺に影響をもたらすおそれがあるかを考慮し、下記表1により特定空家等の判断をする。（周辺に影響をもたらすおそれがある例として、複数世帯が交通の用に供している道路に面している空家等、建築物が密集している地域に存する空家等をいう。）

なお、別紙1または別表第1の判断にかかわらず、周辺への影響をもたらすおそれがない空家等は特定空家等と判断しない。

表1 特定空家等の判断基準（周辺に影響をもたらすおそれがある地域）

別紙1で判断する場合、「該当あり」となった部位数	0箇所	1箇所～5箇所以下	6箇所以上
	別紙1の1.（1）イ「建築物の著しい傾斜」に該当している空家等は、他の該当ありとなった部位数に関係なく特定空家等と判断する。〔該当有無〇〕		
別表第1で判断する場合、その合計点 ※居住の用に供される建築物	0点～39点	40点～99点	100点以上
特定空家等の判断	特定空家等とは判断できない	経過観察の上、特定空家等に該当するか否か判断する	特定空家等と判断する

2 別紙2～4における特定空家等の判断

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）、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）、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）により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか判断をする。

表2 特定空家等の状況（周辺に影響をもたらすおそれがある地域）

別紙2 該当あり箇所数	1. 建築物または設備等の破損等 箇所		2. ごみ等の放置、不法投棄 箇所
	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 箇所		2. その他、右欄のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態 箇所
別紙4 該当あり箇所数	1. 立木 箇所	2. 空家等に住みついた動物等 箇所	3. 建築物等の不適切な管理等 箇所
特定空家等の判断	特定空家等とは判断できない	経過観察の上、特定空家等に該当するか否か判断する	特定空家等と判断する

3 総合判断

上記1の判断および上記2の状況等に基づき、特定空家等として認定するかを総合的に判断する。

特定空家等の総合判断	特定空家等ではない	経過観察の上、特定空家等に該当するか否か判断する	特定空家等と認定する
------------	-----------	--------------------------	------------

巻末付録

第1 「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 (国ガイドライン)【要約】

ガイドラインの構成

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
3. 所有者等の特定

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

第3章 特定空家等に対する措置（法第9条、法第14条各項に定める措置）

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
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（第1項）
4. 特定空家等の所有者等への勧告（第2項）
5. 特定空家等の所有者等への命令（第3項～第8項）
6. 特定空家等に係る代執行（第9項）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（第10項）
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

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、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。

参考 特措法に定義される「特定空家等」

「特定空家等」は、「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、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。

- (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) 「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」が現にもたらしめている、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」が現にもたらしめている、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、気候条件等地域の実情に応じて、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。

国ガイドライン〔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。以下に列举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恐れがある。

（１）建築物が倒壊等する恐れがある。

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。イ又はロに列举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	・基礎に不同沈下がある。
の 例	・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否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目	・基礎が破損又は変形している。
の 例	・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。
【参考となる考え方】 ・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）	

柱、はり、 (ロ) 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	・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
の 例	・ 柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 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	・ 屋根が変形している。
の 例	・ 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。
【参考となる考え方】 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	・ 壁体を貫通する穴が生じている。
の 例	・ 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。
【参考となる考え方】 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	・ 看板の仕上材料が剥落している。
の 例	・ 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。

【参考となる考え方】

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

(二) 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	・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。
【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) 門又は塀	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	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀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	・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。
【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） 国交省 URL（http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/）	

国ガイドライン〔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。以下に列举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	・ 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、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 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。

国ガイドライン【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	・ 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、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	・ 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。
	・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。

国ガイドライン〔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。以下に列举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	・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で、以下の状態にある。

状態の例	・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で、以下の状態にある。

状態の例	・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。