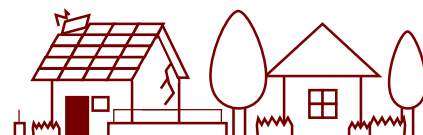


管理不全空家等 及び 特定空家等の 判断基準

令和6年8月

海 老 名 市



改訂等履歴

版	年月	概要
1	令和6年8月	管理不全空家等 及び 特定空家等の判断基準 策定

目次

第1章 背景・目的	1
1 背景・目的	1
2 関連する法令・計画	2
第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法	3
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	3
(1) 空家法の概要	3
(2) 空家法における定義（空家等・管理不全空家等・特定空家等）	3
(3) 海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例	5
2 特定空家等の認定における立入調査の実施	5
第3章 管理不全空家等 及び 特定空家等の判断基準	6
1 判断基準の対象	6
2 判断項目	6
(1) 建築物等の保安上の観点	6
(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点	7
2 具体的な判断の基準	9
(1) 建築物等の保安上の観点	9
(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点	22
3 管理不全空家等 及び 特定空家等の判定票	35
資料編	40
1 参考資料	40
<参考資料1> 空家等対策の推進に関する特別措置法	40
<参考資料2> 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）別紙1～4	52
2 写真出典	60

第1章 背景・目的

1 背景・目的

全国的に空家等は増加の一途であり、適正な管理がなされない場合、倒壊のおそれなどの保安上の危険、開口部等の破損に伴う不法侵入といった生活環境の保全の観点からの危険、公衆衛生の悪化、良好な景観の阻害による周辺環境の悪化など多岐にわたる問題が生じています。今後も空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が平成27年5月26日に全面施行され、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と認められる「特定空家等」に対する措置等が定められました。令和3年6月には、空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進することを目的として、空家法の基本指針や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「ガイドライン」という。）が改正されています。

その後、「更なる空家等の増加が見込まれること」「特定空家等になる前からの対応が必要であること」から、令和5年12月には空家等の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」を3本柱とした空家法の改正がなされました。改正後の空家法では、特定空家等の前段にあたる「管理不全空家等」が新たに定義され、空家等の適正な管理を促す仕組みとして、行政が実施ができる措置の幅が広がる規定がなされる等、空家等対策の総合的な強化が盛り込まれています。これに伴い、ガイドライン等においては管理不全空家等に関する記述の追加等の改正も併せて実施されています。

本市においては、市民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るために、「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」（以下「市条例」という。）を平成27年3月に制定し、「海老名市空き家等対策計画」を平成31年3月に策定、令和5年3月には空家法の基本指針・ガイドラインの改定や社会情勢の変化を踏まえ、海老名市空き家等対策計画を改定して対策を推進してきました。

市内の空家等は今後も増加する見込みであり、特定空家等への対応が必要となる可能性が高まっています。そのような状況の下、本判断基準では本市における「空家法に基づく管理不全空家等・特定空家等への基本的な考え方や判断方法」等を明確化し、適時適切な対応が可能となる体制を整備することを目的としています。

2 関連する法令・計画

管理不全空家等及び特定空家等は空家法に規定されており、ガイドラインにおいて「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」やその考え方が示されているところです。本基準ではそのガイドラインの考え方を踏まえながら、本市における判断の基準を明確化するものとなります。

No	分類	名称
01	法令	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号） 【本基準内での呼称：空家法】
02		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 【本基準内での呼称：指針】
03		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） 【本基準内での呼称：ガイドライン】
04	計画	海老名市住宅マスタープラン
05		海老名市空き家等対策計画

第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(1) 空家法の概要

防災・衛生・景観等の観点において、適切な管理が行われていない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を鑑み、そのような状況への対応・予防に取り組むことを目的に制定された法律です。

空家法では、空家等の所有者・管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任があることを前提としながら、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と認められる「特定空家等」を定義するとともに、それらに対する措置を規定しています。

また、適切な管理が行われ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おそれのある空家等を「管理不全空家等」と定義し、それらに対して特定空家等となることを防止するための措置も規定されています。

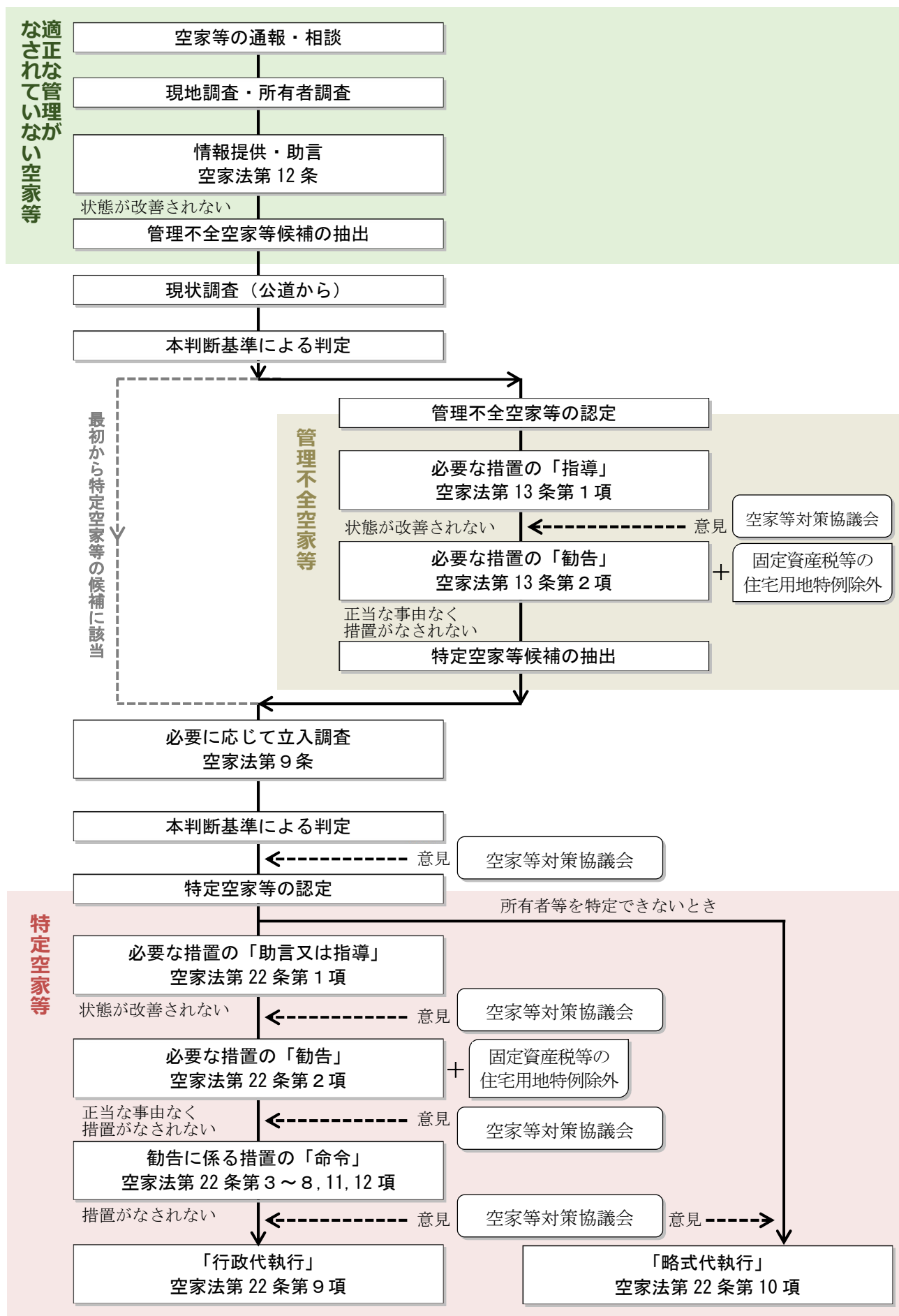
空家法に定められている措置としては、はじめに助言・指導、それらを行っても適切な対応がなされない場合には勧告・命令、最終的には行政が代わりに必要な措置を行う行政代執行が規定されており、市として適切な時期に適切な措置を講じていく必要があります。

(2) 空家法における定義（空家等・管理不全空家等・特定空家等）

空家法において以下の通り定義されています。

空家等（空家法第2条第1項）	
建築物又はこれに附属する工作物であつ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。	
管理不全空家等（空家法第13条第1項）	
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	
特定空家等（空家法第2条第2項）	
次の状態にあると認められる空家等をいう。 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	

■ 本市における空家法に基づく空家等への措置の流れ



（３）海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例

本市においては、空家法だけではなく市条例に基づく空家等への対策にも取り組んでいます。市条例では、空き家等の所有者の責務や適正管理を促すための措置を規定しており、その中で「管理不全な状態にある空き家等」に対する措置として、助言・指導、勧告、命令、代執行等を規定し、対策を講じています。

２ 特定空家等の認定における立入調査の実施

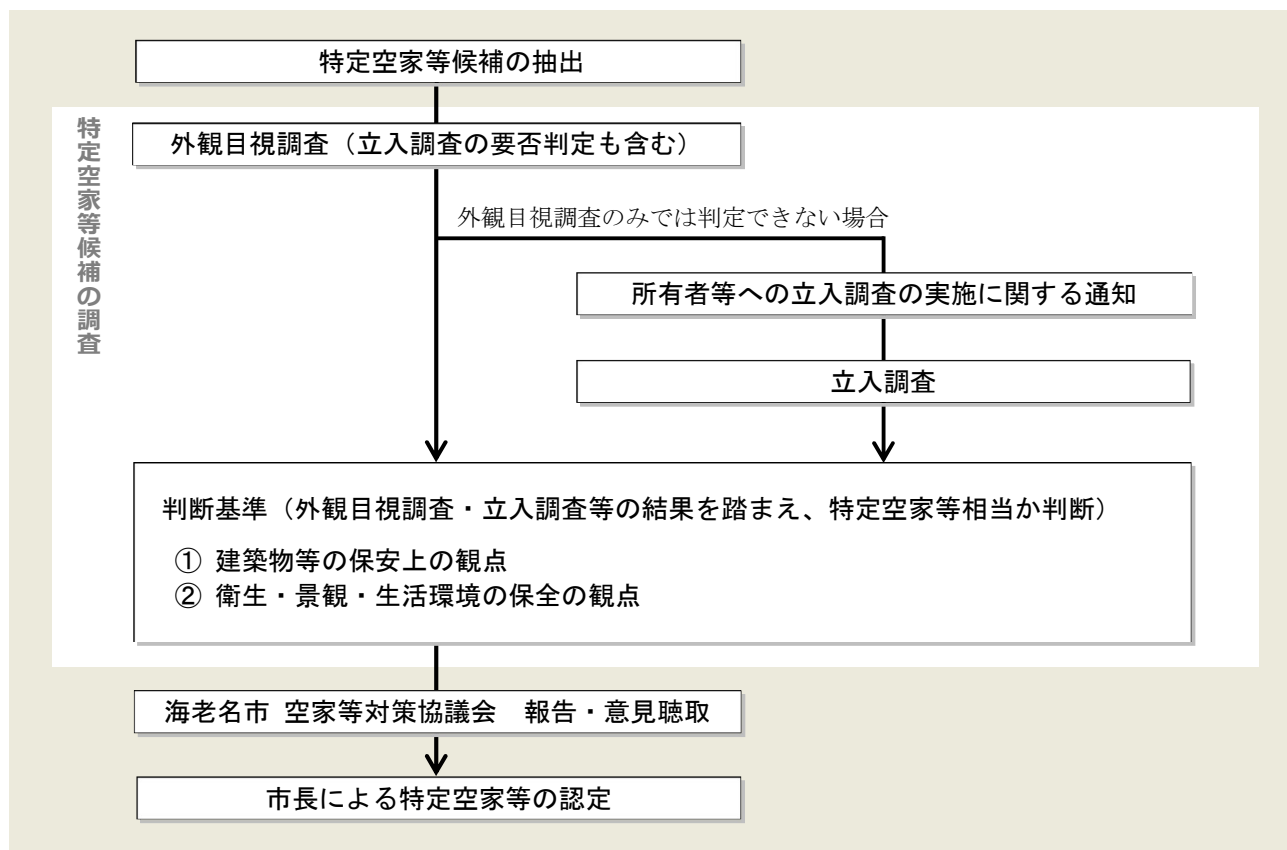
特定空家等の認定については、空家法に基づき以下の流れで行います。

特定空家等の判断に係る立入調査は空家法第９条第２項にて、必要な限度において空家等と認められる場所に立ち入ることができるものと規定されています。立入調査の必要性が認められる例としては、外見上危険と認められる空家等について、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等がガイドラインでは挙げられています。

一方で、公道から確認できる範囲で特定空家等の判断が十分に可能である場合は、不必要な立入調査は認められないこともガイドラインには記載されており、その点に留意する必要があります。

なお、管理不全空家等については、「特定空家等の判断における所有者等に対して強制力のある立入調査」のような権限は認められていませんが、空家法第９条第１項における調査規定を使い、強制力の伴わない任意の調査を行うことは可能であるので、必要に応じて調査の実施を検討することができます。

■ 本市における特定空家等の判定フロー



第3章 管理不全空家等 及び 特定空家等の判断基準

ガイドラインにおける「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」を踏まえ、本市においては以下のとおり判断基準を定めます。本判断基準は基本的な考え方を示すものであり、実際には空家等の状態や周辺状況に応じて柔軟に対応を行うこととします。

1 判断基準の対象

本判断基準を適用する空家等は4ページに記載した「本市における空家法に基づく空家等への措置の流れ」に基づき、以下のとおりとなります。また、本判断基準では既に空家法第12条に基づく「情報提供・助言」を行った物件を対象にすることとなるため、管理不全空家等及び特定空家等のいずれかに該当するか否かのみを判定を行うものとします。

＜判断基準の対象となる空家等＞

- ① 「情報提供・助言」したものの、状態が改善されない空家等
- ② 管理不全空家等として「措置の勧告」をしたものの、正当な事由なく措置がなされない空家等

2 判断項目

ガイドラインでは、空家法に規定される特定空家等の4つの状態に合わせて判断基準が列举されていますが、重複する項目等もあることから、本基準においては「建築物等の保安上の観点」と「衛生・景観・生活環境の保全の観点」の2つに区分して整理します。

（1）建築物等の保安上の観点

建築物等の保安上の観点においては、「建築物」「建築物以外の工作物（擁壁）」「立木等」の3つの対象物に区分してそれぞれで危険度を判定します。それぞれの危険度の判定においては、周辺への影響度として、「対象物の高さ」と「前面道路・隣地との離隔」を比較するとともに、「通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接の有無」を加味して判定を行います。

I 不良度の判定

■ 建築物

避けるべき事象	対象	判断内容
建築物の倒壊	建物	倒壊・落階
		傾斜
		屋根全体の変形、外装材の剥落・脱落
		構造部材の破損・腐朽・蟻害・腐食
		雨水侵入の痕跡
	門・塀・屋外階段	傾斜、構造部材の破損・腐朽
部材等の落下・飛散	軒・バルコニー等の突出物	脱落・傾斜、支持部材の破損・腐朽
	外装材・屋根ふき材・看板・雨樋・給湯設備等	剥落・脱落・破損、支持部材の破損・腐朽

■建築物以外の工作物

避けるべき事象	対象	判断内容
擁壁の崩壊	擁壁	崩壊、土砂の流出
		部材の劣化、水のしみ出し
		水抜き穴等の排水不良

■立木等

避けるべき事象	対象	判断内容
立木等の倒壊	立木等	不自然な傾斜
		幹の腐朽
枝等の落下・飛散	枝	大枝の脱落、大枝の折れ・腐朽

Ⅱ 周辺への影響度

判断項目	確認箇所
倒壊等した場合の危険度	「前面道路・隣地との離隔」と「対象物の高さ」
周辺の環境	通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接

(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点

衛生・景観・生活環境の保全の観点においては、項目ごとにその状態を判定した結果を集計し、総合的な判定を行います。また、「(1) 建築物の保安上の観点」と同様に周辺への影響度を踏まえることとし、本観点では「住宅等への隣接の有無」を加味します。

Ⅰ 不良度の判定

観点	避けるべき事象	項目	判断項目
衛生	石綿の飛散	石綿	吹付け石綿の露出 石綿使用部材の破損
		汚水等	排水設備等からの汚水等の流出 排水設備等の破損
	健康被害の誘発	害虫等	多数の蚊・ねずみ等の発生 多量の腐敗したごみ
		動物等	著しい動物の糞尿等 常態的な動物の棲みつき
景観	景観の悪化	外装材・看板・ 屋根ふき材等	色褪せ・破損・汚損
		ごみ	散乱・山積

観点	避けるべき事象	項目	判断項目
生活環境の保全	悪臭の発生	汚水	排水設備等の汚水等による悪臭 排水設備等の破損
		動物の糞尿・ ごみ等	動物の糞尿・腐敗ごみの悪臭 動物の糞尿・腐敗ごみの放置
	不法侵入の発生	不法侵入	不法侵入の形跡 開口部等の破損
	通行障害の発生、 建築物等の破損	積雪・落雪・ 屋根等	頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪・雪庇 屋根の雪止めの破損等
		立木等	枝等のはみ出し
	周辺敷地への侵入、 騒音の発生	動物等	常態的な動物の棲みつき

Ⅱ 周辺への影響度

判断項目	確認箇所
周辺の環境	住宅等への隣接

2 具体的な判断の基準

(1) 建築物等の保安上の観点

I 不良度の判定

各判断内容について立入調査等の結果を踏まえ、判断内容に応じたAランク（掛け率：0.0）、Bランク（掛け率：0.5）、Cランク（掛け率：1.0）の3段階評価を行います。その評価に基づき、基準点に掛け率を掛け合わせることで各判断内容の評点を計算し、「建築物」「建築物以外の工作物」「立木等」の対象物ごとに評点を合算した数値をそれぞれの不良度判定の結果とします。

各項目ではイメージを補強するために参考となる状態の写真を掲載していますが、これはあくまで参考であり、判断の際には調査項目や考え方を踏まえながら判定を行います。

■建築物

◆避けるべき事象：建築物の倒壊

対象	建物			
考え方	著しい傾斜・屋根全体の変形・構造部材の破損等が確認できるかを基に建物の倒壊の危険性を総合的に判断します。			
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	①建築物の倒壊・落階			
	100	①なし	—	①あり
	②傾斜			
	60	②1/60 未満	②1/60 以上～ 1/20 以下	②1/20 超
	③屋根全体の変形 又は 外装材の剥落・脱落			
	30	③なし	③軽度	③重度
備考	④構造部材の破損・腐朽・蟻害・腐食			
	30	④なし	④軽度	④重度
	⑤雨水侵入の痕跡			
備考	10	⑤なし	⑤あり	—
	②傾斜 … 下げ振り等を用いて柱等の傾斜を調査 (2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に扱う)			

<「軽度」と「重度」の考え方>

- 「軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲のみの補修等で改善することが可能で、建物の倒壊に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 一部の外装材が剥がれており、その箇所のみでの修繕で十分な場合

- 「重度」とは、異常が発生している箇所・範囲のみでの修繕が難しく、広範囲又は建築物全体での補修等が必要で、建物の倒壊の要因となりうる状態を指します。

(例) 屋根に不陸が発生しており、屋根全体で修繕の必要がある場合



写真①：既に倒壊している



写真②：構造材(基礎)の破損



写真③：傾斜



写真④：基礎の大きな欠損



写真⑤：シロアリによる土台の損傷



写真⑥：基礎、土台がずれている



写真⑦：柱の傾斜



写真⑧：はりの破損・腐食の発生



写真⑨：屋根のゆがみ



写真⑩：屋根の変形

<写真出典> 写真①⑨⑩ 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」
 写真②⑤ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」
 写真③ 国土交通省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」
 写真④ 応急危険度判定マニュアル
 写真⑥ 大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」
 写真⑦ 国土交通省「空き家の現状と問題について」
 写真⑧ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

「②傾斜」の判定（参考資料）

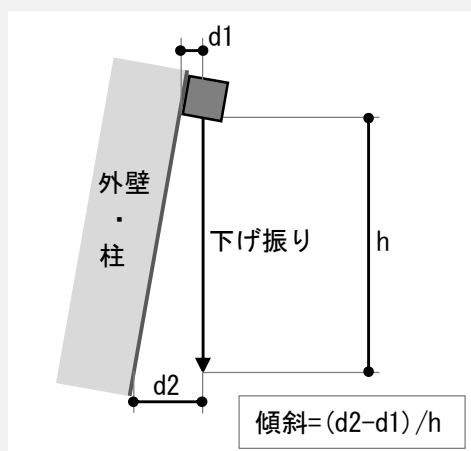
出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（令和３年３月内閣府 防災担当）

被害判定の基準：傾斜による判定（木造・プレハブ）

- ・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家の１階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。

■下げ振りによる調査

下げ振りを用いる場合の傾斜の測り方は下図を参考のこと。



下げ振りの垂直部分の長さ $h = 1,200$ の場合

傾斜	
傾斜 (d/h)	$h = 1,200\text{mm}$ の場合
$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$
$1/60 \geq (d/h) < 1/20$	$20\text{mm} \leq d < 60\text{mm}$
$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$

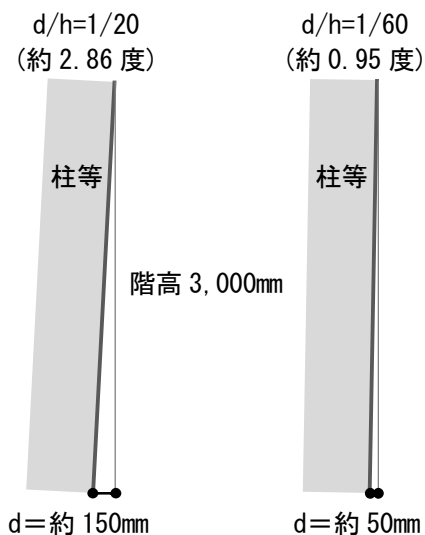
※ $d = d_2 - d_1$

傾斜 (d/h) の角度について（参考）

d/h を実際の角度に換算すると下表のとおりとなります。

また、木造家屋の階高は 3,000mm 程度が一般的であるといわれていることから、参考までに $h = 3,000\text{mm}$ の場合の水平方向のずれ d を図示します。

傾斜	
d/h	角度
1/20	約 2.86 度
1/60	約 0.95 度



対象	門・塀・屋外階段			
考え方	傾斜が見られるか、全部又は一部において破損・腐朽が発生しているか否か、などを基に倒壊の危険性を総合的に判断します。			
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑥傾斜 又は 構造部材の破損・腐朽			
	10	⑥なし	⑥部分的、軽度	①過半、重度
備考	※高さが60cmを超える「補強コンクリートブロック造の塀」又は「組積造の塀」は倒壊した場合に、周囲の人の生命・身体又は財産に著しい被害を及ぼすおそれが高いことから、それらの判定を行う場合は、基礎点を30点として計算するものとします。			

＜「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方＞

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所からのみ補修等で改善することが可能で、門・塀・屋外階段の倒壊に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 門扉の蝶番が破損している。全体的に劣化が進んでおり、細かな破損が確認できる。

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、門・塀・屋外階段の倒壊の要因となりうる状態を指します。

(例) 塀全体のうち、過半が傾いている。

屋外階段を支える柱が腐食しており、構造として機能していない。

＜補強コンクリートブロック塀 又は 組積造の塀＞

- 補強コンクリートブロック造の塀は、コンクリートブロックに鉄筋が入った塀を指します。
- 組積造の塀は、石やれんが等を積み上げてつくられたものを指します。

(例) 鉄筋の入っていないコンクリートブロック塀、大谷石の塀、レンガの塀、万年塀

※ 判定の際には、「ブロック塀の点検チェックポイント」(国土交通省作成)等も踏まえ、健全な塀であるかを判断することが望ましい。



写真①：塀の破損



写真②：塀の大きなひび割れ



写真③：屋外階段の傾斜

＜写真出典＞写真① 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」
写真②③ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

◆避けるべき事象：部材等の落下・飛散

対象	軒・バルコニー等の突出物			
考え方	軒・バルコニー等の脱落・傾斜が発生しているか否か、緊結金具等の支持部材に著しい破損・腐食があるか否かなどを基に部材等の落下・飛散の可能性を総合的に判断します。			
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑦脱落・傾斜			
	⑧支持部材の破損・腐朽			
	20	⑦なし ⑧なし	⑦なし ⑧部分的、軽度	⑦あり ⑧過半、重度
備考				

<「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方>

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、部材等の落下・飛散に繋がるものが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 軒裏の劣化が進んでいるが、剥落等は見受けられない
バルコニーの手すりや支持部材に腐食が見受けられるが、部材が脱落する状況ではない

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、部材等の落下・飛散の要因となりうる状態を指します。

(例) 軒が破損しており、部材が剥がれかかっている
バルコニーの支持部材が腐食しており、構造材として意味をなしていない



写真①：軒の破損



写真②：バルコニーの脱落



写真③：バルコニーの手すりの腐食

<写真出典> 写真① 大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」
写真② 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」
写真③ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

対象	外装材・屋根ふき材・看板・雨樋・給湯設備等			
考え方	破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合・腐食状況などを基に部材等の脱落・飛散の可能性を総合的に判断します。			
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑨剥落・脱落・破損 ⑩支持部材の破損・腐朽			
	20	⑨なし ⑩なし	⑨なし ⑩部分的、軽度	⑨あり ⑩過半、重度
備考				

＜「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方＞

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、部材等の落下・飛散に繋がるのが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 外装材の劣化が進んでいるが、部材の浮きなどは見受けられない
支持部材に腐食が見受けられるが、強度はまだ十分確保できている

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、部材等の落下・飛散の要因となりうる状態を指します。

(例) 外装材の浮きが著しく、剥落・脱落する可能性が高い
支持部材の腐食が著しく、給湯設備が脱落しかかっている



写真①：外壁の浮き



写真②：外壁の脱落



写真③：屋根ふき材の脱落



写真④：屋根の著しい破損



写真⑤：看板支持部分の著しい腐食



写真⑥：看板底板の腐食

＜写真出典＞写真①⑤⑥ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」
 写真②③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」
 写真④ 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」

■建築物以外の工作物

◆避けるべき事象：擁壁の崩壊

対象	擁壁			
考え方	擁壁の壁面の状態、土砂の流出状況や水抜き穴等の維持管理面での状況などを基に擁壁の崩壊の可能性について総合的に判断します。			
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	①崩壊			
	②土砂の流出			
	100	①なし ②なし、微量	①なし ②軽度	①あり ②重度
	③部材の劣化・水のしみ出し			
	60	③なし	③部分的・軽度	③過半・重度
	④水抜き穴等の排水不良			
	10	④なし	④軽度	④重度
備考	参考資料：国土交通省「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」			

<「軽度」と「重度」の考え方>

- 「軽度」とは、周辺への影響が少ない、異常が発生しているもののその機能に問題を生じておらず擁壁の崩壊に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 周辺敷地に多少土砂が流出しているが、支障とはなっていない
水抜き穴から草が生えているが、穴の詰まりまでは至っていない

- 「重度」とは、周辺への影響が大きく、明らかに本来の機能を果たしておらず、擁壁崩壊の要因となりうる状態を指します。

(例) 擁壁が留めていた土砂が流出し、周辺へ著しい影響を与えている
水抜き穴が出口部分まで土で埋まっており、本来の機能を果たしていない

<「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方>

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、擁壁の崩壊に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 壁面の積石のわずかなひび割れ・劣化が進んでいる
壁面の表面が常態的に湿っている

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、擁壁の崩壊の要因となりうる状態を指します。

(例) 壁面を横断・縦断するようなひび割れが入っている
壁面から常に水がしみ出し、流出している



写真①：ブロック塀との境界の開き



写真②：コーナー部分のひび割れ



写真③：擁壁のふくらみ



写真④：擁壁の傾き



写真⑤：水抜き穴の詰まり



写真⑥：崩壊したコンクリート擁壁

<写真出典> 写真①②③④⑤ 国土交通省「わが家の宅地安全マニュアル」
 写真⑥ 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

■立木等

◆避けるべき事象：立木等の倒壊

対象	立木等			
考え方	立木等の不自然な傾斜がないか、幹の腐朽が確認できないか等を基に立木等の倒壊の可能性について総合的に判断します。			
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	①不自然な傾斜			
	100	①なし	①なし (根異常なし)	①あり (地際亀裂あり)
	②幹の腐朽			
	100	②なし	②あり (土壌隙間なし)	②あり (土壌隙間あり)
備考	参考資料：国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）」 ※幹の腐朽に関しては、大型のキノコ（キノコの種類にもよるので注意）が幹の下部や地際部に発生している場合、樹体内で腐朽がかなり進行していると考えられる。詳細は専門家に確認してもらう必要があります。			



写真①：不自然な傾斜



写真②：揺らぎの確認



写真③：幹の空洞（腐朽）



写真④：不自然な傾斜



写真⑤：土壌の隙間

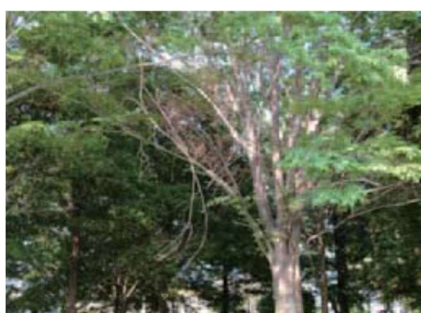


写真③：幹の腐朽（キノコ）

<写真出典> 写真①②③④⑤⑥ 国土交通省国土技術政策総合研究所「街路樹の倒伏対策の手引き」

◆避けるべき事象：枝等の落下・飛散

対象	枝			
考え方	落下した際に危険な大枝を対象として、脱落・折れ・腐朽等の枝の状況を基に枝等の落下・飛散の可能性について総合的に判断します。			
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	③大枝の脱落 ④大枝の折れ・腐朽			
	60	③なし ④なし	③なし ④あり	③あり ④上部であり
備考	参考資料：国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）」			



写真①：枯れ枝



写真②：ぶら下がり枝



写真③：腐朽・空洞



写真④：枝・幹の亀裂

Ⅱ 周辺への影響度

空家等の適切な管理の第一義的な責任は所有者にありますので、空家法に基づき、特定空家等として市が措置を行っていくべき対象は、適正に判断する必要があります。このことから、「建築物等の保安上の観点」における判定においては、「当該建築物等が周辺に対してどの程度影響を与える可能性がある状況なのか」について敷地に対する建築物等の立地状況等（周辺への影響度）を加味して、特定空家等に相当するかを判断します。

本基準では「倒壊時に隣地へ影響を与える可能性があるか」、「通学路や不特定多数が利用する施設等に隣接するか」の2点について着目し、周辺への影響度を下表のとおり設定します。

◆周辺への影響度

判 定		周辺への影響度
前面道路・隣地との離隔が十分に確保できている ※倒壊しても前面道路・隣地への影響がないことが明らかな場合		影響度① 0.0
前面道路・隣地との離隔が十分に確保できていない	通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接 隣接していない	影響度② 1.0
	隣接している	影響度③ 1.2

周辺への影響度のイメージ

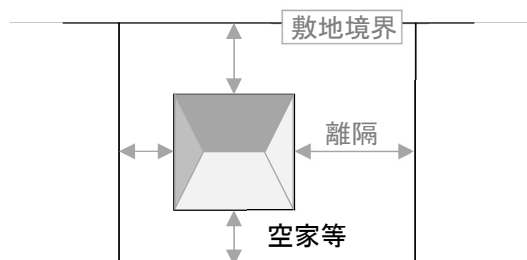


前面道路・隣地との離隔の考え方（参考となる基準）

① 前面道路・隣地との離隔の考え方

周辺への影響度の判定においては、少なくとも東西南北の4面で判定を行い、前面道路や隣地との離隔を確認することとします。

（確認する面数は空家等の形状や敷地境界の形状に応じて柔軟に対応することが望ましい）

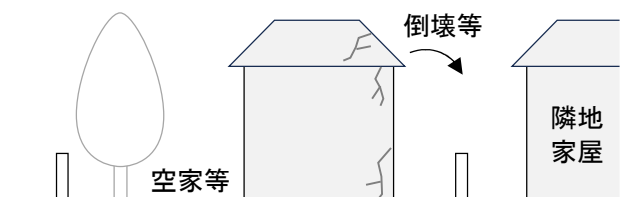


② 離隔の確保に関する基本的な考え方

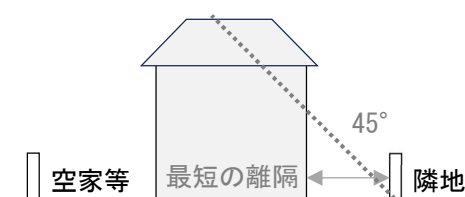
対象物が倒壊等した場合に敷地境界を越境して前面道路・隣地に影響を及ぼすか否かを基本的な考え方とし、「①前面道路・隣地との離隔」と「建築物の高さ」で影響を及ぼすかを簡易的に判断するものとします。

（対象物によっては倒壊等した際に部材等が飛散する可能性もあることから、柔軟に判断することとし、明確に問題がないと判断できる場合を除き、基本的には「前面道路・隣地との離隔が十分に確保できていない」という判断となることが想定されます。）

※隣地へ倒壊した建築物等が越境するか否かを想定



※最短の離隔に面する敷地境界から45度のライン上に建築物等があるかで判断



③ 通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等の定義

通学路	災害時に避難路としても扱われる基幹通学路のこと
緊急輸送道路	県の指定する第1次及び第2次緊急輸送道路のこと また、市が指定する第1次及び第2次緊急輸送補完道路も含めて考えることが望ましい
不特定多数が利用する施設等	学校、病院、福祉施設、集会場、店舗などの住宅・事務所以外の用途に属する建築物のこと

Ⅲ 総合判定

「Ⅰ 不良度の判定」で算定した「建築物」「建築物以外の工作物」「立木等」のそれぞれの不良度判定結果に対して、「Ⅱ 周辺への影響度」で判定した影響度を掛け合わせることで、各対象物の総合評点を算出します。その総合評点が 40 点以上 100 点未満の場合に管理不全空家等に相当することとし、100 点以上の場合に特定空家等相当と判定します。

建築物等の保安上の観点からの総合評点

$$\text{Ⅰ 不良度判定結果} \times \text{Ⅱ 周辺への影響度} = \text{総合評点}$$

(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点

I 不良度の判定

項目ごとに立入調査等の結果を踏まえ、判断内容に応じたAランク・Bランク・Cランクの3段階評価を行います。「衛生上の観点」「景観上の観点」「生活環境の保全の観点」の3つの観点から項目や判断内容を以下のとおり設定しています。

各項目ではイメージを補強するために参考となる状態の写真を掲載していますが、これはあくまで参考であり、判断の際には調査項目や考え方を踏まえながら判定を行います。

■衛生上の観点

◆避けるべき事象：石綿の飛散

項目	①石綿使用箇所			
考え方	吹付け石綿（アスベスト）等は、飛散・暴露した場合、重篤な健康被害につながることから、使用状況や飛散・暴露の可能性を判断します。			
判断内容		Aランク	Bランク	Cランク
	ア 吹付け石綿の露出			
	イ 石綿使用部材の破損			
		ア なし イ なし	ア 周囲の外装材の破損 イ あり（飛散可能性が低い）	ア あり（飛散可能性が高い） イ あり（飛散可能性が高い）
備考	参考資料：国土交通省「目で見えるアスベスト建材（第2版）」			



写真①：吹付け石綿の露出



写真②：吹付け石綿



写真③：石綿使用部材（保温材）の破損



写真④：石綿使用の例 スレート波板



写真⑤：石綿使用の例 スレート屋根



写真⑥：石綿使用部例 煙突材

<写真出典> 写真①② 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
写真③④⑤⑥ 国土交通省「目で見えるアスベスト建材」

◆避けるべき事象：健康被害の誘発

項目	②汚水等		
考え方	浄化槽・排水管の破損等に伴う汚物・排水の流出状況等を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断します。		
判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
	ア 排水設備等からの汚水等の流出 イ 排水設備等の破損		
	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的・軽度	ア あり イ 過半・重度
備考			

＜「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方＞

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、健康被害の誘発に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

（例）浄化槽上部の劣化が進んでいる

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、健康被害の誘発の要因となりうる状態を指します。

（例）浄化槽上部が劣化により陥没しており、内部が露出している



写真①：浄化槽上部の破損

項目	③害虫等		
考え方	蚊・ねずみ等の発生状況、ごみの放置状況等を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断します。		
判断内容		Aランク	Bランク
	ア 多数の蚊・ねずみ等の発生 イ 多量の腐敗したごみ		
		ア なし イ なし	ア なし イ 部分的・軽度
備考		Cランク ア あり イ 過半・重度	

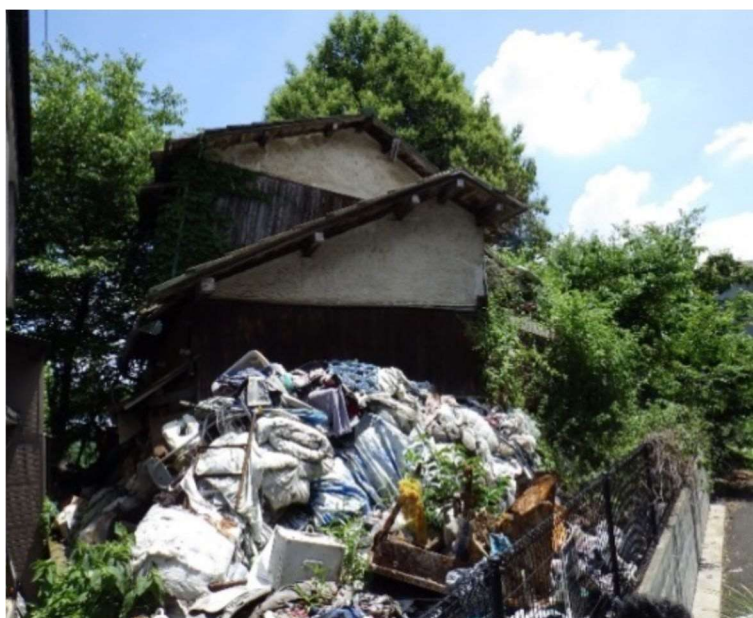
＜「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方＞

- 「部分的、軽度」とは、敷地の一部にのみ又は少量のごみが放置されており、その箇所のみに対応等で改善することが可能で、健康被害の誘発に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

（例）敷地の一部にごみが放置されているが、十分に密閉がなされている
 複数のごみを確認できるが、腐敗していない

- 「過半、重度」とは、敷地全体の過半を超えるような広範囲に、または多数の腐敗したごみが放置されている状況で、広範囲での対応等が必要で、健康被害の誘発の要因となりうる状態を指します。

（例）敷地の広範囲にごみが放置されており、害虫等の発生する可能性が高い
 腐敗したゴミが多数放置されており、害虫等の発生・誘因する可能性が高い



写真①：ごみの放置

項目	④動物等		
考え方	動物の糞尿や棲みつき等の状況を基に健康被害の誘発の可能性を総合的に判断します。		
判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
	ア 著しい動物の糞尿等 イ 常態的な動物の棲みつき		
	ア なし イ なし	ア なし イ あり	ア あり イ あり（アのおそれあり）
備考	「常態的な動物の棲みつき」におけるCランクは、現時点では著しい糞尿等は確認できなかったものの、将来的にそうなる可能性が高い状況を指します。 また、棲みつきの可能性が高い場合には、その状況について周辺住民への聞き取りを行うことが考えられます。		



写真①：動物の棲みつき



写真②：動物の棲みつき

■景観上の観点

◆避けるべき事象：景観の悪化

項目	⑤外装材・屋根ふき材・看板等		
考え方	外装材・屋根ふき材・看板等の色褪せ・破損・汚損状況等を基に景観悪化の可能性を総合的に判断します。		
判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
	ア 色褪せ・破損・汚損		
	ア なし	ア 部分的・軽度	ア 過半・重度
備考			

<「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方>

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、景観への影響が通常想定する範囲内である状態を指します。

(例) 通常想定される範囲内での看板の色褪せ等の劣化

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、明らかに周囲からかけ離れた景観となっている状態を指します。

(例) 外装材・屋根ふき材の劣化に伴い破損している
建物の窓ガラスが多数割られている



写真①：外装材の色褪せ



写真②：外装材の劣化・破損



写真③：外装材の破損・窓ガラス破損

<写真出典> 写真①② 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」
写真③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」

項目	⑥ごみ			
考え方	ごみの散乱・山積状況を基に景観悪化の可能性を総合的に判断します。			
判断内容		Aランク	Bランク	Cランク
	ア 散乱・山積			
		ア なし	ア 部分的・軽度	ア 過半・重度
備考				

<「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方>

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が敷地全体の一部のみである等、その箇所のみの対応等で改善することが可能で、景観に与える影響が現時点では少ない状態を指します。

(例) ごみが放置・山積しているが、塀等により敷地外から中が見えない
敷地のごく一部でごみが放置されている

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が敷地全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での対応等が必要で、景観悪化の要因となりうる状態を指します。

(例) 敷地外からごみが多量に放置されている状況が容易に確認できる
ごみ等が散乱・山積しており、風などにより敷地外へ流出している



写真①：家財ごみの放置



写真②：粗大ごみの放置



写真③：ごみの放置



写真④：ごみの放置

<写真出典> 写真①② 大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」
写真③④ 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

■生活環境の保全の観点

◆避けるべき事象：悪臭の発生

項目	⑦汚水等			
考え方	排水設備等の破損やそれに伴う悪臭の発生状況等を基に悪臭発生による悪影響を総合的に判断します。			
判断内容		Aランク	Bランク	Cランク
	ア 排水設備等の汚水等による悪臭			
	イ 排水設備等の破損			
		ア なし イ なし	ア なし イ 部分的・軽度	ア あり イ 過半・重度
備考	悪臭の発生状況については、当該空家等の敷地境界付近での臭気確認等、周辺への影響がどの程度であるかの確認を行うことも考えられます。			

<「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方>

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、悪臭の発生に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 浄化槽上部の劣化が進んでいる

配管の破損が確認できるが、現時点では悪臭の発生は確認できない

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での補修等が必要で、悪臭の発生の要因となりうる状態を指します。

(例) 浄化槽上部が劣化により陥没しており、内部が露出している

配管が破損し、汚水が敷地内に流出しており、悪臭が発生する可能性が高い



写真①：浄化槽上部の破損

項目	⑧動物の糞尿、ごみ等		
考え方	動物の糞尿・腐敗ごみの放置やそれに伴う悪臭の発生状況等を基に悪臭発生による悪影響を総合的に判断します。		
判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
	ア 動物の糞尿・腐敗ごみの悪臭 イ 動物の糞尿・腐敗ごみの放置		
	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的・軽度	ア あり イ 過半・重度
備考	悪臭の発生状況については、当該空家等の敷地境界付近での臭気確認等、周辺への影響がどの程度であるかの確認を行うことも考えられます。		

<「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方>

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所が一部分のみであり、その箇所のみに対応等で改善することが可能で、悪臭の発生に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 複数のごみを確認できるが、腐敗していない

動物の糞尿が少量確認できるが、悪臭の発生につながる量・状況ではない

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での対応等が必要で、悪臭の発生の要因となりうる状態を指します。

(例) 多量のごみが放置されており、腐敗が進んでいる

動物の糞尿が多数確認でき、将来的に悪臭発生の可能性が高い



写真①：動物の棲みつき



写真②：動物の棲みつき



写真③：ごみの放置

<写真出典> 写真①② 大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」
写真③ 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

◆避けるべき事象：不法侵入の発生

項目	⑨不法侵入			
考え方	不法侵入の形跡、建築物の開口部等の破損状況等を基に不法侵入による悪影響を総合的に判断します。			
判断内容		Aランク	Bランク	Cランク
	ア 不法侵入の形跡 イ 開口部等の破損			
		ア なし イ なし	ア なし イ 部分的・軽度	ア あり イ 過半・重度
備考	不法侵入の形跡の確認においては、「足跡等の人の出入りの痕跡の確認」「周辺住民への聞き取り」等を行うことが考えられます。			

＜「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方＞

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、不法侵入に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

(例) 建築物の扉が破損しているが、内部への侵入が容易にできる状況ではない
建築物の窓が破損しているが、大部分のガラスは残っており、侵入できない

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での補修等が必要で、不法侵入が容易にできる状況であり、侵入が発生する要因となりうる状態を指します。

(例) 建築物の扉が脱落・欠損しており、内部に容易に侵入できる
開口部等の施錠がなされておらず、内部に容易に侵入できる



写真①：開口部等の破損



写真②：窓ガラスの破損



写真③：開口部の未施錠



写真④：開口部等の破損

＜写真出典＞写真①②③ 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」
写真④ 大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」

◆避けるべき事象：通行障害の発生・建築物等の破損

項目	⑩積雪・落雪・屋根等		
考え方	落雪の形跡・堆雪・雪庇・屋根の雪止めの状況等を基に雪による通行障害の発生・周辺建築物等の破損の可能性を総合的に判断します。		
判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
ア 頻繁な落雪の形跡 イ 屋根等の堆雪・雪庇 ウ 屋根の雪止めの破損等			
	ア なし イ なし ウ なし	ア — イ 雪下ろし確認できず ウ 部分的・軽度	ア あり イ 著しい量 ウ 過半・重度
備考	当市は豪雪地帯ではないことを踏まえ、判定を行っていく必要があります。 屋根の傾斜・前面道路との離隔を踏まえ、雪止めの必要性も加味して判断する必要があると考えられます。		

＜「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方＞

- 「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの補修等で改善することが可能で、落雪等に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

（例）屋根の傾斜が著しく、雪止めが必要な空家等であるがその一部が破損している

- 「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での補修等が必要で、落雪等の要因となりうる状態を指します。

（例）屋根の傾斜が著しく、雪止めが必要な空家等であるがその大部分が破損している



写真①：屋根への堆雪

項目	⑪立木等		
考え方	立木等の枝等の当該空家等の敷地外へのはみ出し状況等を基に通行障害の発生・周辺建築物等の破損の可能性を総合的に判断します。		
判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
	ア 枝等のはみ出し		
	ア なし	ア 部分的・軽度	ア 過半・重度
備考			

＜「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方＞

- 「部分的、軽度」とは、はみ出しが発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみの枝の剪定等で改善することが可能で、通行障害や周辺建築物の破損に繋がることが現時点では想定されにくい状態を指します。

（例）前面道路へはみ出ししているが、通行の障害にならない程度のみ

- 「過半、重度」とは、はみ出しが発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での剪定等が必要で、通行障害や周辺建築物の破損の要因となりうる状態を指します。

（例）前面道路へ立木等が大きくはみ出しており、通行の障害となっている
隣接する敷地の建築物等に枝が接触しており、建築物等を破損する可能性が高い



写真①：枝のはみ出し



写真②：立木の倒壊による通行障害



写真③：前面道路へのはみ出し



写真④：前面道路へのはみ出し

＜写真出典＞写真①② 大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」
写真③④ 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

◆避けるべき事象：動物等の騒音・隣地への侵入の発生

項目	⑫動物等		
考え方	動物等の棲みつきの状況を基に鳴き声等による騒音や隣地への悪影響の可能性を総合的に判断します。		
判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
	ア 常態的な動物の棲みつき		
	ア なし	ア あり	ア あり 周辺への影響が大きい
備考	「常態的な動物の棲みつき」におけるCランクは、著しい頻度・音量の鳴き声や隣地への侵入が確認できる状態を指します。 棲みつきの可能性が高い場合には、その状況について周辺住民への聞き取りを行うことが考えられます。		



写真①：動物の棲みつき



写真②：動物の棲みつき

Ⅱ 周辺への影響度、管理不全空家等・特定空家等相当とする際の項目数

「建築物等の保安上の観点」と同様に「衛生・景観・生活環境の保全の観点」においても、当該敷地の立地状況（周辺への影響度）を加味して、判定します。

本基準では「住宅等への隣接」について着目し、「管理不全空家等・特定空家等相当とする際の項目数」を下表のとおり設定します。

◆管理不全空家等・特定空家等相当とする際の項目数

空家等の種別	住宅等への隣接	
	隣接していない	隣接している
特定空家等	Cランク：7項目以上該当	Cランク：5項目以上該当
管理不全空家等	Cランク・Bランク：合計で5項目以上該当	

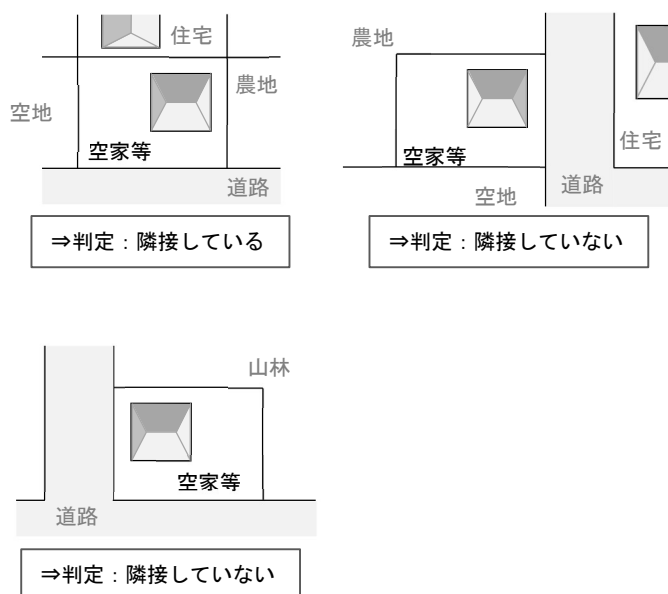
住宅等への隣接の考え方

① 住宅等の定義

住宅等	住宅・店舗・学校、病院、福祉施設、集会場などの建築物が所在し、人が恒常的に利用している土地（空地・山林・農地などは対象外）
-----	---

② 隣接の考え方

- ・一面でも住宅等に面していれば「隣接している」と判定します。
- ・道路の対面にしか住宅等がない場合には「隣接していない」と判定します。
- ・空地や農地など人が通常いない敷地のみに面している場合は「隣接していない」と判定します。



管理不全空家等・特定空家等の判定票 1 『 ①建築物等の保安上の観点からの判定 』

特定空家等 判定票

■ 建築物

I 不良度

※塀：高さが 30cm を超える 補強コンクリートブロック造の塀 又は 組積造の塀 の場合、⑥の基礎点を 30 点とする

項目	箇所	判断内容	基準点	不明	A ランク (×0.0)		B ランク (×0.5)		C ランク (×1.0)		評点
建築物の 倒壊	建物	①倒壊、落階	100	☐	①なし	☐	—	☐	①あり	☐	
		②傾斜	60	☐	②1/60 未満	☐	②1/60 以上 ～1/20 以下	☐	②1/20 超	☐	
		③屋根全体の変形 又は 外装材の剥落、脱落	30	☐	③なし	☐	③軽度	☐	③重度	☐	
		④構造部材の 破損、腐朽、蟻害、腐食	30	☐	④なし	☐	④軽度	☐	④重度	☐	
		⑤雨水侵入の痕跡	10	☐	⑤なし	☐	⑤あり	☐	—	☐	
	門、塀、屋外階段等	⑥傾斜 又は 構造部材の破損、腐朽	10※	☐	⑥なし	☐	⑥部分的、軽度	☐	⑥過半、重度	☐	
部材等の 落下、 飛散	軒、バルコニー等の 突出物	⑦脱落、傾斜 ⑧支持部材の破損、腐朽	20	☐	⑦なし ⑧なし	☐	⑦なし ⑧部分的、軽度	☐	⑦あり ⑧過半、重度	☐	
	外装材、屋根ふき材、 看板、雨樋、給湯設備等	⑨剥落、脱落、破損 ⑩支持部材の破損、腐朽	20	☐	⑨なし ⑩なし	☐	⑨なし ⑩部分的、軽度	☐	⑨あり ⑩過半、重度	☐	
合計 (A)											

II 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との離隔	十分な離隔が 確保できている ※倒壊等しても周辺への 影響がないことが明らかな場合	十分な離隔が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等への隣接	
周辺への 影響度 (B)	影響度 B=0.0	隣接している	隣接していない
		影響度 B=1.0	影響度 B=1.2

III 総合判定

I 不良度評点合計 (A)	
×	×
II 周辺への影響度 (B)	
総合判定	

※総合判定 100 点以上：特定空家等に相当
40 点以上：管理不全空家等に相当

管理不全空家等・特定空家等の判定票2『①建築物等の保安上の観点からの判定』

■ 建築物以外の工作物

I 不良度

項目	箇所	判断内容	基準点	不明	Aランク (×0.0)		Bランク (×0.5)		Cランク (×1.0)		評点
擁壁の 崩壊	擁壁	①崩壊 ②土砂の流出	100	☐	①なし ②なし・微量	☐	①なし ②軽度	☐	①あり ②重度	☐	
		③部材の劣化、 水のしみ出し	60	☐	③なし	☐	③部分的・軽度	☐	③過半・重度	☐	
		④水抜き穴等の排水不良	10	☐	④なし	☐	④軽度	☐	④重度	☐	
合計（A）											

II 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との隔離	十分な隔離が 確保できている ※倒壊等しても周辺への 影響がないことが明らかな場合	十分な隔離が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等への隣接	
		隣接している	隣接していない
周辺への 影響度（B）	影響度 B=0.0	影響度 B=1.0	影響度 B=1.2

III 総合判定

I 不良度評点合計（A）

×

II 周辺への影響度（B）

||

総合判定

※総合判定 100 点以上：特定空家等に相当
40 点以上：管理不全空家等に相当

判定票 - 2 -

管理不全空家等・特定空家等の判定票 3 『 ①建築物等の保安上の観点からの判定 』

■ 立木等

I 不良度

項目	箇所	判断内容	基準点	不明	Aランク (×0.0)		Bランク (×0.5)		Cランク (×1.0)		評点
立木等の 倒壊	立木等	①不自然な傾斜	100	☐	①なし	☐	①あり (根異常なし)	☐	①あり (地際亀裂あり)	☐	
		②幹の腐朽	100	☐	②なし	☐	②あり (土壌隙間なし)	☐	②あり (土壌隙間あり)	☐	
枝等の 落下・飛散	枝	③大枝の脱落 ④大枝の折れ、腐朽	60	☐	③なし ④なし	☐	③なし ④あり	☐	③あり ④上部であり	☐	
合計 (A)											

II 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との隔離	十分な隔離が 確保できている ※倒壊等しても周辺への 影響がないことが明らかな場合	十分な隔離が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等への隣接	
		隣接している	隣接していない
周辺への 影響度 (B)	影響度 B=0.0	影響度 B=1.0	影響度 B=1.2

III 総合判定

I 不良度評点合計 (A)

×

II 周辺への影響度 (B)

||

総合判定

※総合判定 100 点以上：特定空家等に相当
40 点以上：管理不全空家等に相当

管理不全空家等・特定空家等の判定票４『②衛生上の観点、③景観上の観点、④生活環境の保全の観点 からの判定』

I 不良度

■②衛生上の観点

項目	箇所	判断内容	不明	Aランク		Bランク		Cランク	
石綿の飛散	①石綿使用箇所	ア 吹付け石綿の露出 イ 使用部材の破損	☐	ア なし イ なし	☐	ア 周囲の外装材の破損 イ あり（飛散可能性が低い）	☐	ア あり（飛散可能性高い） イ あり（飛散可能性が高い）	☐
健康被害の誘発	②汚水等	ア 排水設備等からの汚水等の流出 イ 排水設備等の破損	☐	ア なし イ なし	☐	ア なし イ 部分的・軽度	☐	ア あり イ 過半・重度	☐
	③害虫等	ア 多数の蚊・ねずみ等の発生 イ 多量の腐敗したごみ	☐	ア なし イ なし	☐	ア なし イ 部分的・軽度	☐	ア あり イ 過半・重度	☐
	④動物等	ア 著しい動物の糞尿等 イ 常態的な動物の棲みつき	☐	ア なし イ なし	☐	ア なし イ あり	☐	ア あり イ あり（アのおそれあり）	☐

■③景観上の観点

項目	箇所	判断内容	不明	Aランク		Bランク		Cランク	
景観の悪化	⑤外装材・屋根ふき材・看板等	ア 色褪せ、破損、汚損	☐	ア なし	☐	ア 部分的・軽度	☐	ア 過半・重度	☐
	⑥ごみ	ア 散乱、山積	☐	ア なし	☐	ア 部分的・軽度	☐	ア 過半・重度	☐

■④生活環境の保全の観点

項目	箇所	判断内容	不明	Aランク		Bランク		Cランク	
悪臭	⑦汚水	ア 排水設備等の汚水等による悪臭 イ 排水設備等の破損	☐	ア なし イ なし	☐	ア なし イ 部分的・軽度	☐	ア あり イ 過半・重度	☐
	⑧動物の糞尿・ごみ等	ア 動物の糞尿・腐敗ごみの悪臭 イ 動物の糞尿・腐敗ごみの放置	☐	ア なし イ なし	☐	ア なし イ 部分的・軽度	☐	ア あり イ 過半・重度	☐
不法侵入	⑨不法侵入	ア 不法侵入の形跡 イ 開口部等の破損	☐	ア なし イ なし	☐	ア なし イ 部分的・軽度	☐	ア あり イ 過半・重度	☐

管理不全空家等・特定空家等の判定票5『②衛生上の観点、③景観上の観点、④生活環境の保全の観点 からの判定』

■④生活環境の保全の観点

項目	箇所	判断内容	不明	Aランク		Bランク		Cランク	
通行障害、建築物等の破損	⑩積雪、落雪、屋根等	ア 頻繁な落雪の形跡 イ 屋根等の堆雪、雪庇 ウ 雪止めの破損等	☐	ア なし イ なし ウ なし	☐	ア — イ 雪下ろし確認できず ウ 部分的・軽度	☐	ア あり イ 著しい量 ウ 過半・重度	☐
	⑪立木等	ア 枝等のはみ出し	☐	ア なし	☐	ア 部分的・軽度	☐	ア 過半・重度（通行障害・建築物等破損の可能性あり）	☐
騒音、侵入	⑫動物等	ア 常態的な動物の棲みつき	☐	ア なし	☐	ア あり	☐	ア あり（著しい頻度・音量の鳴き声あり・侵入確認）	☐

■ランクごとの該当項目数の集計（②衛生上の観点、③景観上の観点、④生活環境の保全の観点）

	Aランク	Bランク	Cランク
衛生上の観点（全4項目）	項目	項目	項目
景観上の観点（全2項目）	項目	項目	項目
生活環境の保全の観点（全6項目）	項目	項目	項目
合計 該当項目数	項目	項目	項目

Ⅱ 周辺への影響度・総合判定

空家等の種別	住宅等への隣接状況	
	隣接していない	隣接している
特定空家等	Cランク：7項目以上該当	Cランク：5項目以上該当
管理不全空家等	Cランク・Bランク：合計で5項目以上該当	

資料編

1 参考資料

＜参考資料１＞ 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の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、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 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。第十四条第二項において同じ。）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。

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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の

跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事

項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 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、第二十二條第一項から第三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、又はその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。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち

入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、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する。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当

することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三

項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法

律第八十二号) 第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 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。

- 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の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。
- 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。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 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。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委

任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図

るために必要な援助を行うこと。

- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治

法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

＜参考資料２＞ 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）別紙１～４

〔別紙１〕 保安上危険に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）建築物

（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若しくは脱落 ・倒壊のおそれが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
（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
（備考）	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（２）門、塀、屋外階段等

（特定空家等）	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、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
（管理不全空家等）	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

(特定空家等)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
(管理不全空家等)	・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
(備考)	・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全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
(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
(備考)	・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）と変状点の組合せ（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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全 対策 マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(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の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
---------	--

(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
(備考)	・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等)	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下の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分の破損、腐朽等
(管理不全空家等)	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(備考)	・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

(特定空家等)	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
(管理不全空家等)	・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
(備考)	・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

(特定空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・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
(管理不全空家等)	・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
(備考)	・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

(特定空家等)	・ 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
(管理不全空家等)	・ 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
(備考)	・ 既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕衛生上有害に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）	・ 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
（管理不全空家等）	・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）汚水等

（特定空家等）	・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ・ 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
（管理不全空家等）	・ 排水設備の破損等

（２）害虫等

（特定空家等）	・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
（管理不全空家等）	・ 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

（３）動物の糞尿等

（特定空家等）	・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
（管理不全空家等）	・ 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

〔別紙３〕 景観悪化に関して 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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
(管理不全空家等)	・ 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
(備考)	・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔別紙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

「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）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）	・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 ・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 ・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 ・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
（管理不全空家等）	・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

２．不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）	・不法侵入の形跡 ・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
（管理不全空家等）	・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 頻繁な落雪の形跡 ・ 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 ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
(管理不全空家等)	・ 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
(備考)	・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 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
(管理不全空家等)	・ 開口部等の破損等

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 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
(管理不全空家等)	・ 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

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
(管理不全空家等)	・ 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

2 写真出典

- (1) 空き家対策に関する実態調査結果報告書（総務省 平成 31 年 1 月）
- (2) 特殊建築物等定期調査業務基準（国土交通省）
- (3) 空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)
（国土交通省 平成 23 年 12 月）
- (4) 被災建築物応急危険度判定マニュアル（日本建築防災協会）
- (5) 市町村向け特定空家等の判断基準案（大分県 平成 29 年 3 月）
- (6) 空き家の現状と問題について（国土交通省 平成 26 年 8 月）
- (7) 既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン
（国土交通省 令和元年 6 月）
- (8) わが家の宅地安全マニュアル（国土交通省 平成 21 年 3 月）
- (8) 地方公共団体の空き家対策の取組事例 1（国土交通省 平成 28 年度調査）
- (9) 街路樹の倒伏対策の手引き（国土交通省 国土技術政策総合研究所 平成 24 年 1 月）
- (10) 目で見えるアスベスト建材（国土交通省 平成 18 年 3 月）
- (11) これからの浄化槽について（環境省 令和 2 年 11 月 浄化槽トップセミナー高知）
- (12) 豪雪地帯対策における施策の実施状況及び効果等（国土交通省）