

第2次浜松市空家等対策計画

【資料編】

令和4年4月



浜松市

目次

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（国土交通省）・・・・・・・・・・ 2
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（国土交通省）・・・・ 7
- ・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【概要】
（国土交通省）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- ・「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）【概要】（国土交通省）・・・・・・・・・・・・ 9
- ・「特定空家等」と判断するための判定基準（静岡県）・・・・・・・・・・ 12

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。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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(第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 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。

(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、第十四条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、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 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、その保有に当たつ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。以下第十三条までにおいて同じ。)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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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。

- 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

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)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

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【概要】

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が見込まれる空家等を含め、特定空家等の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の創設を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

R3.6.30
改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

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

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
- ### 3. 所有者等の特定
- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

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

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 周辺の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
・周辺への被害が顕在化していてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
・明白な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し、立て入り調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等実施担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
- ### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
- (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
- ### 5. 特定空家等の所有者等への命令
- (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(2) 手続的要件

- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収

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

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収
- ### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある

【参考となる考え方】

- (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20程度の傾斜が認められる状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・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 等

【参考となる考え方】

- (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、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状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっておおそのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれのないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔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

(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。

- (a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が日視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- (a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・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影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

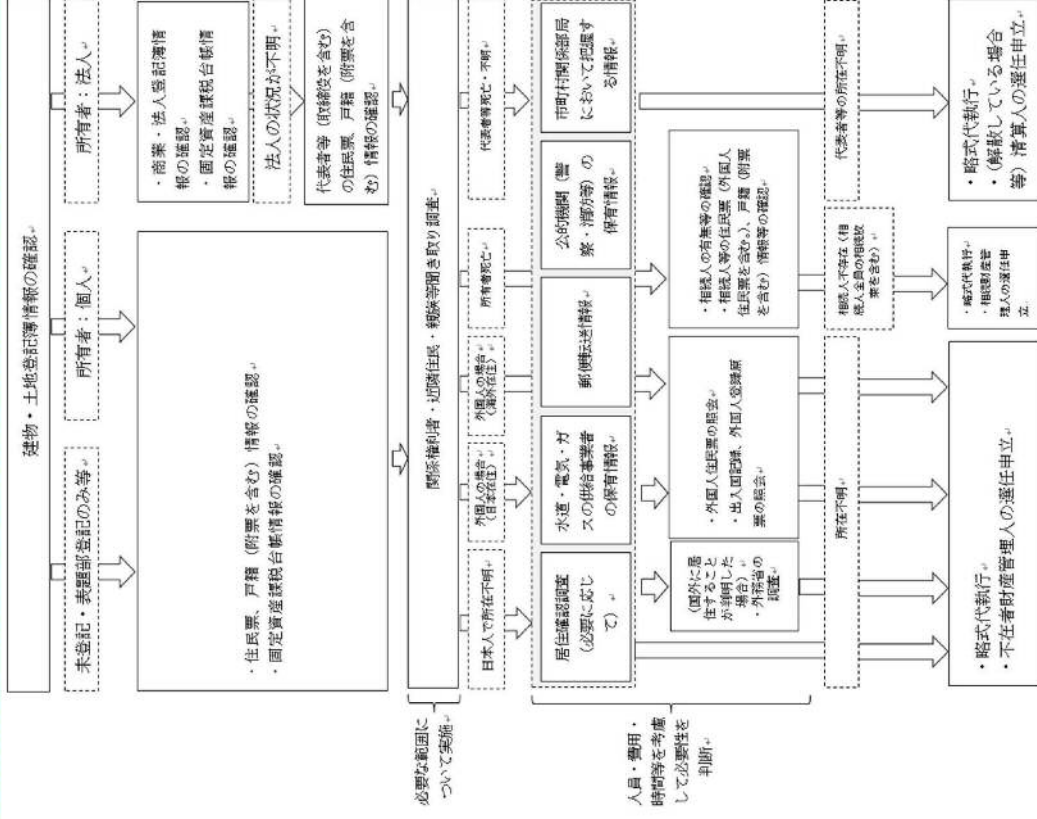
〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
- ・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てい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。
- ・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。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
- ・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。
- ・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。
 - ・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が原因で、以下の状態にある。
- ・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。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



「特定空家等」と判断するための判定基準

平成 28 年 11 月

静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会

はじめに

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、県内には約 27 万戸の空き家が存在しており、すべての建築物に占める空き家の割合は 16.3%となっております。この割合は、全国平均の空き家率 13.5%に比べて極めて高い数値で、本県の空き家問題の深刻さを改めて浮き彫りにしました。その後も空き家は増加する傾向にあり、特に長年放置されて適正に管理されていない空き家の問題が顕著になってきました。この中には、防災、衛生、そして景観の面から周辺に住まわれる方々の生活環境に大きな影響を及ぼすものがあり、こうした「特定空家等」の問題への対策が、県内の各市町における喫緊の課題となっております。

このような中、平成 27 年 5 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、併せて、国から「『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」）が発出されました。ガイドラインでは、特定空家等の判断の基準や手続き等について参考となる一般的な考え方が示されましたが、市町が「特定空家等」に対する措置を講じていくためには、それぞれの地域の実情を反映した固有の判断基準を定める必要があります。

本書は、「静岡県空き家等対策市町連絡会議（特定空家部会）」において、ガイドラインを補完する目的で作成されたもので、ガイドラインに示された調査項目ごとに判定すべき調査上の目安を示すことで建物等の状態の区分を容易にしました。

「特定空家等」の判断にあたっては、対象となる建物等の状態を 3 段階に分けて判定し、その状態と敷地内の状況に起因する周辺への影響の度合いを、総合的に勘案して評価する手法を採用しています。

各調査項目等では、建築の専門知識を持たない職員でも客観的な判定ができるように、写真や図解を具体例として多数掲載しておりますので、本書を特定空家の判定の際の手助けとして、有効に活用していただきたいと思います。

本書を基に、地域の実情や特殊性を反映することで、より実用的・実践的に発展させた市町独自の判断基準を作成するなど、各市町における特定空家対策への取組が一層進展していくことを期待しております。

平成 28 年 11 月

目次

I 判定基準を使用するにあたって	
1 判定基準の概要	1
2 チェックリストの記入方法	2
II チェックシート①【建物等の状態の判定】	
[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	3
0 詳細調査不要（一見して危険）	3
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	4
（1）建築物が倒壊等するおそれがある	
（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	17
[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	19
（1）建築物又は設備等の破損等に起因するもの	
（2）ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの	
[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	21
（1）既存の景観に関するルールへの適合性	
（2）周囲の景観と著しく不調和な状態	
[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	23
（1）立木に起因するもの	
（2）空家等に住みついた動物等に起因するもの	
（3）建築物等の不適切な管理等に起因するもの	
III チェックシート②【周辺への影響の判定】	
[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	26
[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	28
[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	28
[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	28
IV 判定調査表	
◇ 判定調査票	29
V 出典一覧	
◇ 出展一覧	31

I 判定基準を使用するにあたって

1 判定基準の概要

(1) 適用の範囲

本判定基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第2条第1項に規定する「空家等」を対象とする。

(2) 調査上の留意事項

特定空家等を判断するために行う現地調査は、外観目視調査を前提とする。なお、調査対象空家の敷地内に立ち入る場合は、法第9条第3項に基づく必要な措置を講ずること。

(3) 調査事項

イ 建物等の状態

ガイドラインで示された〔別紙1〕、〔別紙2〕、〔別紙3〕、〔別紙4〕の状態について判定を行う。

〔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

〔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

〔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

〔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

ロ 周辺への影響

イの〔別紙1〕から〔別紙4〕のそれぞれの状態について、調査対象空家の周辺状況を勘案して判定を行う。

(4) 特定空家等の総合判定の方法

イ 判定調査表

(3) イの〔別紙1〕から〔別紙4〕の状態の調査結果を判定調査表に転記する。

ロ 総合判定

(3) イの「建物等の状態」の判定と(3)ロの「周辺への影響」の判定の組合せにより、「特定空家等」、「経過観察」、「空家等」に区分判定し、「判定に至った事由」の欄に、判定調査票における評価の理由を詳細かつ具体的に記載する。

(判定に至った事由の記載例)

屋根に広範囲にわたって破損がみられ、外壁モルタルが広範囲にわたり剥離しており、建物等の状態は「L3」である。

また、当該建物は、住宅密集地にあり、屋根材の落下により相当の影響があることから周辺への影響は「×」と判定した。

2 チェックシートの記入方法

(1) 建物等の状態の判定

- ・ 調査項目ごとに、建物等の状態を3つのランクで判定する。
([別紙1]の場合、L1：小破、L2：中破、L3：大破)
- ・ 調査項目に対して、複数の個所で異なった状態が確認された場合は、最も低いランク判定結果を採用する。
- ・ 調査項目に対して、記載されている建物等の状態に該当せず、損傷がない又は損傷の程度が小さい場合や有害となる恐れのある状態等が見られない場合はL1とする。

(2) 周辺への影響の判定

- ・ 現地調査等に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等を勘案するほか、近隣住民からの苦情等についても考慮して判定する。
(○：ほとんど影響がない、△：影響がある、×：相当の影響がある)

II チェックシート① [建物等の状態の判定]

[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

0 詳細調査不要（一見して危険）

調査項目		詳細調査不要（一見して危険）	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
/	/	<ul style="list-style-type: none"> すでに倒壊又は崩壊していて、一見して危険と判断できるもの 	

調査上の目安	
L 3 倒壊	L 3 一階の層崩壊
 <p style="text-align: right; color: yellow; font-weight: bold;">01</p>	 <p style="text-align: right; color: yellow; font-weight: bold;">02</p>

〔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

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

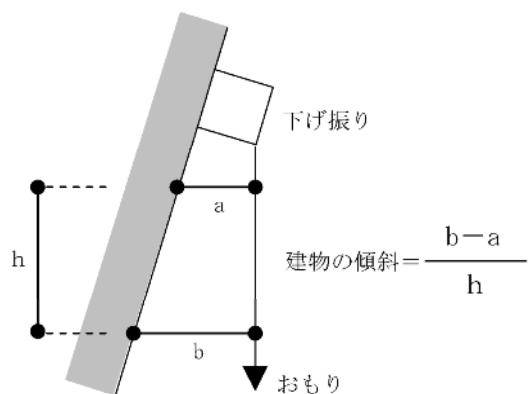
調査項目		建築物の著しい傾斜		判定
建物等の状態				
L 1	L 2	L 3		
【木造】 ・建築物の傾斜が1/60以下のもの	【木造】 ・建築物の傾斜が1/60超～1/20以下のもの	【木造】 ・建築物の傾斜が1/20超のもの		
【S造】 ・建築物の傾斜が1/100以下のもの	【S造】 ・建築物の傾斜が1/100超～1/30以下のもの	【S造】 ・建築物の傾斜が1/30超のもの		

調査上の目安	
L 3 全体の傾斜	L 3 1階部分の傾斜
	

〈参考〉傾斜の測り方

・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	
	傾斜	b - a (h = 1, 200mmのとき)
柱	1/20超	60mm超
	1/60超～1/20以下	20mm超、60mm以下
	1/60以下	20mm以下



[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

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

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		基礎及び土台		判定
建物等の状態			判定	
L1	L2	L3		
	<ul style="list-style-type: none"> 基礎に部分的に以下の状態がみられるもの ①鉄筋の露出や鉄筋周囲のコンクリートの破裂 ②欠損部分に石や砂利の露出(ジャンカ) ③モルタルの剥離、脱落 	<ul style="list-style-type: none"> 左記の状態の範囲が大きいもの又は多数発生しているもの 		
		<ul style="list-style-type: none"> 基礎に以下の状態がみられるもの ①不同沈下 ②破損 ③破断 ④移動 ⑤流失 ⑥転倒 ⑦上部構造を支えきれない状態 		
		<ul style="list-style-type: none"> 外周基礎のひび割れが著しく土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっているところが1~2箇所生じている。 		
	<ul style="list-style-type: none"> 土台に部分的に以下の状態がみられるもの ①著しい腐朽、損傷 ②著しい虫害 ③土台と柱を結合している金物に著しい錆、腐食 	<ul style="list-style-type: none"> 左記の状態の範囲が大きいもの又は多数発生しているもの 		

調査上の目安	
数値上の目安	<p>被災度区分判定基準に従いL2は中破(損傷率30%以上65%未満)、L3は大破(損傷率65%以上)程度を目安とする。</p> $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長さ}}{\text{外周基礎長さ}} \times 100\%$

L2 基礎のひび割れ、鉄筋の露出
(多数発生しているものL3)



L2 基礎の鉄筋の露出、鉄筋周囲のコンクリートの欠損
(広範囲にわたる場合L3)



L2 基礎の鉄筋の露出、コンクリートの欠損、モルタルの剥離
(広範囲にわたる場合L3)



L2 基礎のモルタルの剥離
(広範囲にわたる場合L3)



L2 土台の著しい腐朽、損傷
(広範囲にわたる場合L3)



L2 土台の著しい虫害
(広範囲にわたる場合L3)



L 2 土台の著しい虫害（広範囲にわたる場合L 3）



L 3 基礎の上下のずれ（破断）



L 3 基礎の破断



[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

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

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
建物等の状態			判定
L1	L2	L3	
	・部分的に以下の状態がみられるもの ①折れ ②割り裂け ③接合部分のずれ、抜け出し、破損	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの又は多数発生しているもの	
	・柱等に部分的に以下の状態がみられるもの ①著しい腐朽、損傷 ②著しい虫害 ③柱、はり等を接合している金物に著しい錆、腐食	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの又は多数発生しているもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率30%以上60%未満）、L3は大破（損傷率60%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{1階損傷柱の本数}}{\text{1階柱の全数}} \times 100\%$ $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷軸組壁の長さ}}{\text{1階部分の軸組壁全長}} \times 100\%$

L2 柱の折れ（多数の場合L3）



L2 柱、はりの割り裂け（多数の場合L3）



L 2 柱、はりの接合部のずれ (多数の場合 L 3)



L 2 柱の著しい虫害 (多数の場合 L 3)



L 2 柱の著しい腐朽 (多数の場合 L 3)



L 2 柱の抜け出し (多数の場合 L 3)



[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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(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		屋根ふき材、ひさし又は軒		判定
建物等の状態				
L 1	L 2	L 3		
	・部分的に屋根の破損がみられるもの	・広範囲にわたって屋根の破損がみられるもの		
	・屋根に以下の状態がみられるもの ①軽微な変形 ②軽微な不陸	・屋根に以下の状態がみられるもの ①著しい変形 ②著しい不陸		
	・ひさし・軒等に部分的に以下の状態がみられるもの ①剥離 ②腐朽 ③破損 ④脱落	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの		
		・葺材が金属板の場合、ジョイント部に、はがれ等の損傷がみられ、脱落又は飛散する可能性の高いもの		

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率40%以上65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷屋根面積}}{\text{最上階の全屋根面積}} \times 100\%$
L 2 屋根の部分的な破損	L 2 屋根の部分的な破損
	

L 2 ひさしの瓦の脱落



L 3 屋根の著しい変形



L 3 屋根の著しい不陸



L 3 屋根の広範囲にわたる破損



[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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(ロ) 外壁

調査項目		外壁		判定
建物等の状態				
L1	L2	L3		
	<ul style="list-style-type: none"> ・モルタル塗、タイル張り及びしっくい塗など湿式工法の壁の場合、仕上材の一部に剥離、脱落がみられるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・モルタル塗、タイル張り及びしっくい塗など湿式工法の壁の場合、広範囲にわたって仕上材の剥離、脱落がみられるもの 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ボード貼りなど乾式工法の壁の場合、目地部の著しいずれ、面材釘打部の部分的な浮き上がり、面材隅角部の破損がみられるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ボード貼りなど乾式工法の壁の場合、広範囲にわたって面材釘打部の浮き上がりがみられるもの 		

調査上の目安	
数値上の目安	<p>被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率40%以上:65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。</p> $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷壁面積}}{\text{全外壁面積}} \times 100\%$
L2 外壁モルタルの剥離	L2 外壁タイルの脱落（広範囲にわたる場合L3）
	

L 2 外壁ボードの日地部の著しいずれ、浮き上がり
(広範囲にわたる場合L 3)



L 2 外壁トタンののはがれ (広範囲にわたる場合L 3)



L 2 外壁ボードの部分的なはがれ



L 3 外壁モルタルの広範囲にわたる剥離



[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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目		看板、給湯設備、屋上水槽等	
建物等の状態			判定
L1	L2	L3	
	<ul style="list-style-type: none"> 以下の状態がみられるもの ①機器本体に著しい錆・腐食等 ②支持部分に緊結不良又は緊結金物に著しい錆・腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> 左記の状態、落下、転倒、飛散のおそれのあるもの 	

調査上の目安	
L2 看板支持部分の著しい腐食	L3 看板の底板腐食（落下のおそれ）
	
24	25

[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

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - (二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目		屋外階段又はバルコニー		判定
建物等の状態				
L 1	L 2	L 3		
	・著しい腐食、破損又は構成部材の脱落がみられるもの	・傾斜、変形又はぐらつきがみられるもの		

調査上の目安	
L 2 バルコニー手すり、笠木、構成部材の脱落	L 2 バルコニー手すりの著しい腐食
	
L 3 屋外階段の傾斜	
	

[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

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - (ホ) 門又は塀

調査項目		門又は塀		判定
建物等の状態				
L 1	L 2	L 3		
	・ 著しいひび割れ、破損、腐食がみられるもの	・ 傾斜、変形又は著しいぐらつきがみられるもの		

調査上の目安	
L 2 塀の著しいひび割れ	L 3 コンクリートブロック塀の傾斜
	

[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

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査項目	擁壁（原則高さが2m以上のものを対象とするが、崩壊した場合に隣地等に影響を及ぼす可能性が高いものは対象とする。）		
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
<ul style="list-style-type: none"> ・表面に水がしみ出し、流出しているもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ふくらみ、傾斜等の変状がみられるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・著しいふくらみ、傾斜等の変状がみられるもの 	
<ul style="list-style-type: none"> ・水抜き穴のつまりが生じているもの 			
<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れが発生しているもの 			

調査上の目安	
L 1 石積擁壁のひび割れ	L 2 コンクリート擁壁目地の開き
	
L 2 間知ブロック積擁壁のふくらみ	L 2 間知ブロック積擁壁の変状
	

L 3 間知ブロック積擁壁の著しい変状



L 3 空洞コンクリートブロック積擁壁の著しい傾斜



[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

(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
吹付け石綿等			・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況のもの	
浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生のおそれがあるもの	・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があるもの	
排水等の流出による臭気の発生		・排水等の流出による臭気の発生のおそれがあるもの	・排水等の流出による臭気の発生があるもの	

[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

(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L1	L2	L3	
ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生		・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生のおそれがあるもの	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があるもの	
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		・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生するおそれがあるもの	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生しているもの	

[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
 (1) 既存の景観に関するルールへの適合性

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
景観計画		<ul style="list-style-type: none"> ・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適合しない状態のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・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のもの 	
景観地区		<ul style="list-style-type: none"> ・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に適合しない状態のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・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に著しく適合しない状態のもの 	
地域で定められた景観保全に係るルール		<ul style="list-style-type: none"> ・地域で定められた景観保全に係るルール（建築協定、地区計画等）に適合しない状態のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で定められた景観保全に係るルール（建築協定、地区計画等）に著しく適合しない状態のもの 	

[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
 (2) 周囲の景観と著しく不調和な状態

調査項目	建物等の状態			判定
	L1	L2	L3	
屋根、外壁等		・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷ついたり汚れたまま放置されているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
窓ガラス		・多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
看板		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
立木等		・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
敷地内		・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

[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

(1) 立木に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L1	L2	L3	
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
立木の枝等		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

[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
 (2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L1	L2	L3	
動物の鳴き声等の発生		・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
動物のふん尿等汚物の放置		・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散		・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
動物の住みつき		・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
シロアリの発生		・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

[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
 (3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L1	L2	L3	
建物に不特定の者が容易に侵入できる状態		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
屋根の雪止めの破損など不適切な管理による落雪の発生		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
土砂等の流出		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

Ⅲ チェックシート② [周辺への影響の判定]

[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

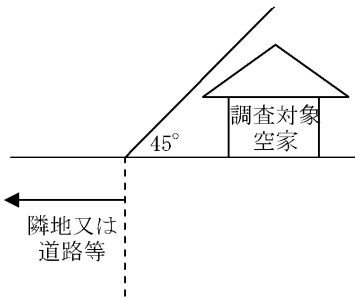
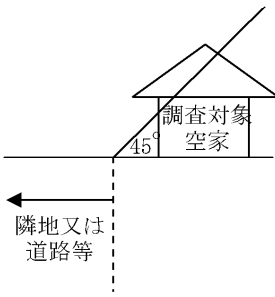
・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。

・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
0 詳細調査不要（一見して危険）	

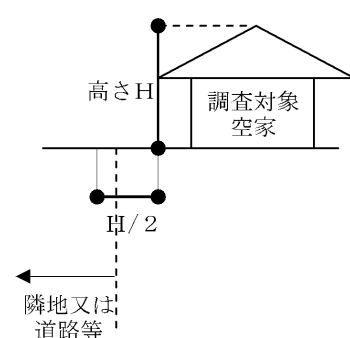
調査項目	判定
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある (1) 建築物が倒壊等するおそれがある	

上記調査項目の周辺への影響の判断の目安を下記に示す。

周辺への影響の判断の目安		
項目	建物の倒壊による影響	
○：ほとんど影響がない	△：影響がある	×：相当の影響がある
<p>・隣地境界線又は前面道路の道路境界線から45°のラインを引いたとき、そのいずれもが調査対象空家等に干渉しない場合</p> 		<p>・隣地境界線又は前面道路の境界線から45°のラインが、調査対象空家等に干渉する場合。</p> 

調査項目	判定
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	

上記調査項目の周辺への影響の判断の目安を下記に示す。

周辺への影響の判断の目安		
項目	外壁、屋根ふき材、看板等の落下の影響	
○：ほとんど影響がない	△：影響がある	×：相当の影響がある
<ul style="list-style-type: none"> ・ 飛散対象物直下に強固な落下物防御施設（屋根、庇等）が設置され、植え込み等により影響角が完全にさえぎられ、災害の危険がないと判断される場合 ・ 隣地又は前面道路への距離が、建物高さの概ね 1/2 を超えている場合 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物高さの概ね 1/2 以内の水平距離範囲内に、隣地又は前面道路がある場合  <p>The diagram shows a cross-section of a building labeled '調査対象空家' (Investigation Target Empty House) with a height '高さH'. A horizontal dashed line extends from the top edge of the building. A vertical dashed line drops from the top corner of the building to a horizontal line representing the ground level. From the point where this vertical line meets the ground, a horizontal dashed line extends to the left, labeled 'H/2'. An arrow points to the left from this H/2 line, labeled '隣地又は道路等' (Neighboring land or road, etc.).</p>

調査項目	判定
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	

〔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

・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。

・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの	
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの	

〔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

・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。

・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(1) 既存の景観に関するルールへの適合性	
(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態	

〔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

・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。

・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(1) 立木に起因するもの	
(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの	
(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの	

IV 判定調査表

番号	調査日時	調査員			
所在地					
用途	構造・階数	建築年			
敷地面積	建築面積	延床面積			
判定項目		建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響	
別紙1	保安上危険	詳細調査不要(一見して危険)			
		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			
		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			
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等			
		(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			
		(ロ) 外壁			
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等					
(ニ) 屋外階段又はバルコニー					
(ホ) 門又は塀					
擁壁が危険					
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの			
		・吹付け石綿等			
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 ・排水等の流出による臭気の発生			
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの					
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性			
		・景観計画			
		・景観地区			
		・地域で定められた景観保全に係るルール			
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態			
		・屋根、外壁等			
・窓ガラス					
・看板					
・立木等					
・敷地内					
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの			
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等			
		・立木の枝等			
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの			
		・動物の鳴き声等の発生			
		・動物のふん尿等汚物の放置			
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散			
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生			
		・動物の住みつき			
		・シロアリの発生			
(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの					
・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態					
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生					
・土砂等の流出					

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	○	経過観察
	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	○	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等

判定結果欄の該当箇所にも○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

V 出典一覧

本書に掲載した写真の出典は、以下のとおりです。(数字は、写真に付与した番号)

- ◇ 北海道震災建築物応急危険度判定マニュアル【応急危険度判定技術編】 [北海道建設部
住宅局建築指導課]
01 02 05 08 11
- ◇ 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 [国土交通省]
03 04 24 28
- ◇ 建築士会インスペクター養成講座テキスト [建築士連合会]
06
- ◇ 『阪神大震災に見る木造住宅と地震』 [監修：坂本功 鹿島出版会／平成9年4月]
14
- ◇ 『平成7年阪神・淡路大震災木造住宅等震災調査報告』 [木造住宅等震災調査委員会
日本住宅・木材技術センター／平成7年10月]
15
- ◇ 設計工房佐久間提供
13
- ◇ 新潟県小千谷市提供
07 21 22
- ◇ 被災建築物応急危険度判定マニュアル [(一財)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]
12
- ◇ 特定建築物等定期調査業務基準(2016年改訂版) [(一財)日本建築防災協会]
09 10 16 20 24 25 26 27 29
- ◇ 国土交通省国土技術政策総合研究所災害調査 [平成23年(2011年)東北地方太平洋
沖地震調査研究(速報)]
17 18 23
- ◇ (一財)消防科学総合センター
19

◆ 本書利用上の注意

本書をそのままコピー等することは支障ありません。ただし、変更・加工等を行い二次利用することはお控えください。

本書に掲載されている写真等についての著作権は、静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空家部会又は出典元にあります。

浜松市役所 市民部 市民生活課

〒430-8652

浜松市中区元城町103番地の2

TEL : 053-457-2231

FAX : 053-452-0291

E-mail : simink@city.hamamatsu.shizuoka.jp