

## 経過

- 昨年度の大阪市空家等対策協議会において、「保安上危険な建築物の判定表（以下「判定表」という。）」に基づき**危険度1に判定された特定空家等のうち、第三者等に危害を及ぼすおそれがあるものの有無及び対策について確認を求める意見**があった。【R2.12】
- 危険度1であっても第三者に危害を及ぼすおそれがあり、切迫性を有する特定空家へのよりの確な対応を図るため、**判定表の検証等を開始**した。【R3.5】
- 「危険度1の特定空家等に関する調査（R3.6末時点）」を実施。【R3.7】  
「**評点が100点以下（現判定表では危険度1）であっても、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど一定の条件に当てはまれば、危険度3とみなす**」**新判定表（案）**を作成した。【R3.8】
- 全区役所を対象に新判定表（案）について意見聴取を行った結果、新判定表により判定すると、**危険度1から3（3 - 1）に変更となる物件が12件あることを把握**した。【R3.9】

▶ 各区の主な意見 ● チェックボックスを入れてほしい ● 小修理、大修理の例示がほしい ● 判定に係る参考写真の例示がほしい ● 家屋内に入れない場合に外観から判定できる具体的な例示がほしい 等

# 新旧判定表

① 判定表の1（建築物の危険度）に、定量的な指標やチェックボックス等を追加

② 判定表の2（第三者への影響、切迫性）について、敷地周囲の状況から見た崩落、落下による影響等について、現行「有無」だけだったものを詳細化

③ 総合判定において、評点が100点以下であっても、危険防止措置がとれない、崩落・落下物により生命を脅かす危険性が高いなど、一定の条件に当てはまれば、危険度3とみなすよう変更（新たに危険度3-1を設定）

判定表（旧・現行）

保安上危険な建築物の判定表

作成日 \_\_\_\_\_  
判定者 \_\_\_\_\_

1. 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定表

部 位	部位別危険度			評点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははり腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの等、大修理を要するもの	100点 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があるもの（1/20超の傾斜など）	点
外壁の状況 <small>（看板、給湯設備等もあわせて判断）</small>	12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの	50点 外壁面が著しく剥落、ずれ、破損等が生じており、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	
屋根の状況 <small>（看板、屋上水塔、アンテナ等もあわせて判断）</small>	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	
建築物の危険度（部位別の危険度「評点」の合計）				

注）評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策（修理等）の規模の大きさを点数化したもの

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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表

敷地周囲の状況から見た崩落、落下による影響が敷地外及び第三者に危害を及ぼす恐れ

□ 有り □ 無し

無しの場合の理由 { \_\_\_\_\_ }

3. 総合判定

危険度0	合計した評点が0点。（特定空家等に該当せず）	⇒	12条（情報提供・助言）対象
危険度1	合計した評点が0点を超え100点以下のもの。	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項（助言・指導）対象
危険度2	合計した評点が100点を超えるものうち、第三者に危害を及ぼすおそれがないもの。	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項（助言・指導）対象
危険度3	合計した評点が100点を超えるものうち、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの。	⇒	12条、14条1項で改善されない場合は、14条第2項（勧告）対象

コメント（構造躯体の危険箇所やその他落下の危険性、周辺への影響やその度合い等）

判定表（新）

別表2 保安上危険な建築物の判定表

作成日 \_\_\_\_\_  
判定者 \_\_\_\_\_

1. 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定表

部 位	部位別危険度			評点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25点 □ 土台、柱又ははり腐朽し、又は破損しているものなど、小修理を要するもの。（倒壊のおそれのないもの） ・建築物の1階が傾斜しているもの。（1/60以下の傾斜）	50点 □ 基礎、土台・柱又ははりの多くの箇所に腐朽又は破損があるものなど、大修理を要するもの。（倒壊のおそれのないもの） ・建築物の1階が傾斜しているもの。（1/60を超え、1/20以下の傾斜）	100点 □ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽・破損又は変形が著しく、倒壊・崩壊のおそれがあり、かつ通行人等の生命を脅かすおそれがあるもの。 ・建築物の1階が著しく傾斜しているもの。（1/20を超える傾斜など）	0点
外壁の状況 <small>（看板、給湯設備等もあわせて判断）</small>	12.5点 □ 外壁面の一部に剥落、破損等があり、小修理を要するもの。	25点 □ 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損が生じており、大修理を要するもの。	50点 □ 柱、はりの腐朽、破損又は変形が著しく、屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、屋根ぶき材料の落下により、道路・通路に面し通行人等の生命を脅かすおそれがあるもの。	0点
屋根の状況 <small>（看板、屋上水塔、アンテナ等もあわせて判断）</small>	12.5点 □ 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの。	25点 □ 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの。	50点 □ 柱、はりの腐朽、破損又は変形が著しく、屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、屋根ぶき材料の落下により、道路・通路に面し通行人等の生命を脅かすおそれがあるもの。	0点
建築物の危険度（部位別の危険度「評点」の合計）				0点

注）評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策（修理等）の規模の大きさを点数化したもの  
合計した評点が0点は「特定空家等（保安上危険な建築物）」に該当しません。  
※小修理…各部位において建物の部分的な補修工事による修理が必要なもの  
※大修理…各部位において建物の全面的な補修工事による修理が必要なもの

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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表

A	□ 崩落・落下による影響が敷地外及び第三者に危害をおよぼすおそれがある。（傷害、物損）
Aにチェックが入ったものは、Bのチェック項目に進む。入らなければ3. 総合判定に進む。	
B	□ 次の全てにあてはまるもの □ 消防等による危害排除や規制による立入禁止など危険防止措置がとれない。 □ 建築物の部位（屋根ぶき材・外壁・設備機器等）に崩落・落下のおそれがあり、落下が想定される場所に容易に人が立ち入ることができる。 □ 崩落・落下物により、生命を脅かす危険性が高い。

3. 総合判定

危険度1	合計した評点が0点を超え100点以下のもの（上記判定表Bにチェックが入るものを除く）	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項（助言・指導）対象
危険度2	合計した評点が100点を超えるもの（上記判定表Aにチェックが入るものを除く）	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項（助言・指導）対象
危険度3-1	合計した評点が0点を超え100点以下で上記判定表Bにチェックが入るもの	⇒	12条、14条第1項で改善されない場合は、14条第2項（勧告）対象 ※
危険度3-2	合計した評点が100点を超えるものうち、上記判定表Aにチェックが入るもの	⇒	12条、14条第1項で改善されない場合は、14条第2項（勧告）対象

※危険度3-1については、専門部会に諮るまでに危険防止対策がとれないかの十分な検討を尽くすこと。  
また、指導・調査期間中に危険防止対策が図れ、Bのチェックが外れたものは判定を危険度1もしくは2に引き直す。

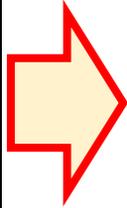
コメント（構造躯体の危険箇所やその他落下の危険性、周辺への影響やその度合い等）

# 判定表の見直し内容① 判定表の1（評点）及び欄外

- ・「基礎、土台、柱又ははりの状況」について、傾斜の程度による判定指標を追加
- ・その他、チェックボックスや用語の定義を追加

1. 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定表

部 位	部位別危険度			評点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱 又ははりの状況	25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、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	100点 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があり、建築物の除却が必要なもの (1/20超の傾斜など)	点
外壁の状況 (看板、給湯設備等もあわせて判断)	12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの	/	点
屋根の状況 (看板、屋上水槽、アンテナ等もあわせて判断)	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				0点



1. 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定表

部 位	部位別危険度			評点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱 又ははりの状況	25点 □ ・土台、柱又は梁が腐朽し、又は破損しているものなど、小修理を要するもの。 (倒壊のおそれのないもの)  ・建築物の1階が傾斜しているもの。 (1/60以下の傾斜)	50点 □ ・基礎・土台・柱又は梁の多くの箇所 に腐朽又は破損があるものなど、大 修理を要するもの。 (倒壊のおそれのないもの)  ・建築物の1階が傾斜しているもの。 (1/60を超え、1/20以下の傾斜)	100点 □ ・基礎、土台、柱又は梁の腐朽・破損 又は変形が著しく、倒壊・崩壊のおそ れがあり、かつ通行人等の生命を脅 かすおそれがあるもの。  ・建築物の1階が著しく傾斜している もの。 (1/20を超える傾斜など)	0点
外壁の状況 (看板、給湯設備等もあわせて判断)	12.5点 □ ・外壁面の一部に剥落、破損等が あり、小修理を要するもの。	25点 □ ・外壁面に著しい剥落、ずれ、破損 が生じており、大修理を要するも の。	/	0点
屋根の状況 (看板、屋上水槽、アンテナ等もあわせて判断)	12.5点 □ ・屋根ぶき材料の一部に剥落、ず れ、破損等が生じており、小修理を 要するもの。	25点 □ ・屋根ぶき材料に、著しい剥落、ず れ、破損等が生じており、大修理を 要するもの。	50点 □ ・柱、はりの腐朽、破損又は変形が著 しくかつ、屋根ぶき材料に、著しい剥 落、ずれ、破損等が生じており、屋根 ぶき材料の落下により、道路・通路に 面し通行人等の生命を脅かすおそれ があるもの。	0点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				0点

注) 評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策(修理等)の規模の大きさを点数化したもの

注) 評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策(修理等)の規模の大きさを点数化したもの  
合計した評点が0点は「特定空家等(保安上危険な建築物)」に該当しません。

※小修理…各部位において建物の部分的な補修工事による修理が必要なもの

※大修理…各部位において建物の全面的な補修工事による修理が必要なもの

## 判定表の見直し内容② 判定表の2（真ん中）

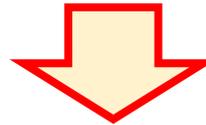
・「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表の見直し、敷地周囲の状況から見た崩落、落下による影響等について、現行「有無」だけだったものを詳細化

### 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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表

敷地周囲の状況から見た崩落、落下による影響が敷地外及び第三者に危害を及ぼす恐れ

■ 有り □ 無し

無しの場合の理由



### 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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表

A <input type="checkbox"/>	崩落・落下による影響が敷地外及び第三者に危害をおよぼすおそれがある。(傷害、物損)
-------------------------------	---

A にチェックが入ったものは、B のチェック項目に進む。入らなければ 3. 総合判定に進む。

B <input type="checkbox"/>	次の全てにあてはまるもの
	<input type="checkbox"/> 消防等による危害排除や規制による立入禁止など危険防止措置がとれない。
	<input type="checkbox"/> 建築物の部位(屋根ふき材・外壁・設備機器等)に崩落・落下のおそれがあり、落下が想定される場所に容易に人が立ち入る事ができる。
	<input type="checkbox"/> 崩落・落下物により、生命を脅かす危険性が高い。

## 判定表の見直し内容③ 判定表の総合評価

- ・ 評点が100点以下であっても、危険防止措置がとれない、崩落・落下物により生命を脅かす危険性が高いなど、一定の条件に当てはまれば、危険度3とみなすよう変更
- ・ 現行の危険度3と区分するため、危険度3を2つに分け、新たに危険度3-1及び危険度3-2を設定※

※

### 危険度3-1：

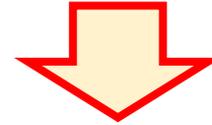
一部の外壁材や屋根材等の落下により、通行人等へ危害を及ぼすおそれがあるもの

### 危険度3-2：

柱や梁が破損しているなど、建物の倒壊により、通行人等へ危害を及ぼすおそれがあるもの。

### 3. 総合判定

危険度0	合計した評点が0点。(特定空家等に該当せず)	⇒	12条(情報提供・助言等)対象
危険度1	合計した評点が0点を超え100点以下のもの。	⇒	12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象
危険度2	合計した評点が100点を超えるもののうち、第3者に危害を及ぼすおそれがないもの。	⇒	12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象
危険度3	合計した評点が100点を超えるもののうち、第3者に危害を及ぼすおそれがあるもの。	⇒	12条、14条1項で改善されない場合は、14条第2項(勧告)対象



### 3. 総合判定

危険度1	合計した評点が0点を超え100点以下のもの (上記判定表Bにチェックが入るものを除く)	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項(助言・指導)対象
危険度2	合計した評点が100点を超えるもの (上記判定表Aにチェックが入るものを除く)	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項(助言・指導)対象
危険度3-1	合計した評点が0点を超え100点以下で上記判定表Bにチェックが入るもの	⇒	12条、14条第1項で改善されない場合は、14条第2項(勧告)対象 ※
危険度3-2	合計した評点が100点を超えるもののうち、上記判定表Aにチェックが入るもの	⇒	12条、14条第1項で改善されない場合は、14条第2項(勧告)対象

※危険度3-1については、専門部会に諮るまでに危害防止対策がとれないかの十分な検討を尽くすこと。  
また、指導・調査期間中に危害防止対策が図れ、Bのチェックが外れたものは判定を危険度1もしくは2に見直す。