

資料3-4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針（案）

新旧比較表

計画から指針に移行した箇所

旧指針（現行）	新指針（制定案）
<p>〇〇区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針</p> <p>第1 目的</p> <p>この指針は、「大阪市空家等対策計画」に基づき〇〇区に所在する特定空家等（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「法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）のうち特に危険性が高いものについて計画的かつ早期に是正を図るため、法第14条第2項の規定による勧告（以下「勧告」という。）を行う時期の基準その他必要な事項を定めることを目的とする。</p>	<p>特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針（案）</p> <p>第1 目的</p> <p>この指針は、「大阪市空家等対策計画」に基づき、大阪市内に所在する特定空家等（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。）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する措置その他の特定空家等への対処の基準その他必要な事項を定めることを目的とする。</p> <p>第2 空家所有者等への指導</p> <p>特定空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対しては、空家法を効果的に活用し、情報提供や助言を交えながら、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促す。</p> <p>また、改善がみられないもので、特に必要であると認められるときには、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行う。</p> <p>1 空家法の効果的な活用</p> <p>（1） 税情報の利用</p> <p>空家所有者等が不明であると指導等ができないため、対策が非常に困難となる。空家法により利用可能となった固定資産税の課税情報を活用し、所有者調査に重点的に取り組み、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図る。</p> <p>（2） 固定資産税等の住宅用地特例の解除</p> <p>固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告を行うことで、空家</p>

第2 対象となる特定空家等

「保安上危険な建築物の判定表」(別表のとおり)における総合判定が危険度3である特定空家等(以下「危険特定空家等」という。)

を残すことの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を効果的に促す。

(3) 国のガイドラインの活用

国は、空家法の規定に基づき、『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。)を定めている。特定空家等の判断や各種手続きについては、この指針に従うが、この指針に記載のない事項についてはガイドラインに従う。

(4) 大阪市空家等対策協議会(専門部会)への意見聴取

これまでの実績が乏しい衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切な空家法の空家等を空家法第14条第1項に基づいて、特定空家等としての助言・指導するかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う空家法第14条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第7条の協議会に設ける有識者で構成される専門部会に諮り、全市的な判断の妥当性や統一性を確保する。

2 段階的な指導等の強化

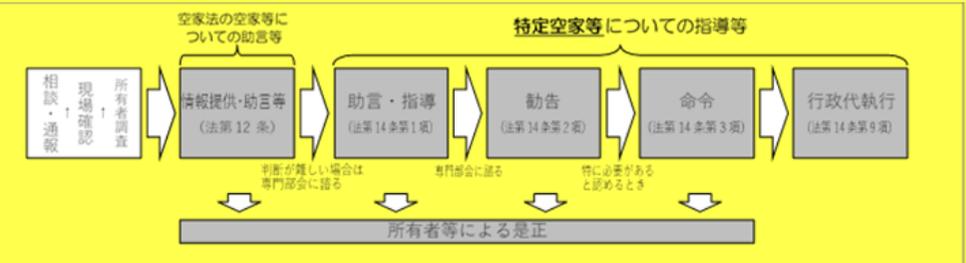
情報提供・助言等(空家法第12条)、助言・指導(空家法第14条第1項)及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告(空家法第14条第2項)と、第4に規定する空家所有者等への指導手順等に基づき、段階的に指導を強化し、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促す。

段階的な指導の強化にあたっては、各段階における標準的な指導の期間を定めるとともに、特に危険度の高い特定空家等(保安上危険な建築物の判定表(別表2)における総合判定が危険度3である特定空家等(以下「危険特定空家等」という。))への指導については、第3に規定する勧告を行う時期の基準に基づき、所有者等に対して勧告を行う。

それでも改善がみられず、特に必要であると認められるときには処分(空家法第14条第3項による命令、空家法第14条第9項による行政代

執行)による是正措置を行う。

図1 段階的な指導等の強化の流れ



(1) 現地調査・所有者調査

相談窓口で相談・通報による特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地にて問題となっている箇所や空家であるか等の確認（外観調査）を行う。

空家法の空家等の所有者等の調査については、登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努める。

必要に応じて、近隣の方の聞き取り調査や立入調査を行い、所有者等の特定に関する情報の確認等を行う。

(2) 空家法の空家等についての情報提供・助言等（空家法第12条）

所有者等の中には、遠方に居住しており、現地の状況を把握していない場合や近隣が迷惑していることに気づいていない場合があり、空家法第12条により、情報の提供や助言等を行うことによって、自主的な改善を促す。

助言等を受けた所有者等からの相談については、内容に応じて各種専門家団体等の窓口案内を行う。

(3) 特定空家等についての助言・指導（空家法第14条第1項）

空家法第12条の情報提供・助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるものについては、国のガイドラインで示された「特定空家等の判断の参考となる基準（別表1）」に基づき、

(イ)保安上危険、(ロ)衛生上有害、(ハ)景観阻害、(ニ)生活環境上不適切な特定空家等に判別する。

特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要と認められるものについて、必要な措置をとるよう助言・指導する。

総合的な判断が困難な場合には、専門部会に諮り判断する。なお、(イ)の保安上危険の総合的な判断については、保安上危険な建築物の判定表（別表 2）を使用して判断する。

空家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言・指導をくり返し、自主的な改善を促す。

特定空家等の判断となる分野が(イ)から(ニ)の複数の項目に該当する場合には、項目ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行う。

(ロ)、(ニ)分野の特定空家等については、(イ)、(ハ)よりも早急の対応が必要になる場合があるなど、各分野によって、助言・指導等を行う期間が異なることにも留意する。

(4) 保安上危険以外の分野の対応

保安上危険以外の次の分野の特定空家等については、所有者等への情報提供・助言等（空家法第 12 条）を行うことで、所有者等と近隣住民や関係機関との協力体制を築いて、自主的な改善に導くことを基本とする。

(ロ)衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など

(ハ)景観阻害・・・周囲の景観と著しく不調和など

(ニ)生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、住みついた動物など

ただし、自主的な改善が進まず、助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）以降の段階へ指導を進めるべき特定空家等については、各区役所が事案の解決に必要な関係局（健康局・計画調整局（景観担当）・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割分

担して、空家法に基づく対応を行う。

(5) 特定空家等についての勧告（空家法第 14 条第 2 項）

空家法第 14 条第 1 項の助言・指導に従わないもののうち、必要と認められるものについては、専門部会にその妥当性を諮り勧告する。

ただし、緊急を要する場合や助言・指導の段階で既に専門部会に諮っているものについては、省略することができることとする。

専門部会には、各分野で判断材料となる資料を提示する。

例：状況写真、周辺状況、(イ)の保安上危険の判定表（別表 2 参照）、近隣ヒアリング状況、臭気レベル測定値、指導履歴、過去の事例集等

複数の項目について助言・指導している特定空家等を勧告する場合には、勧告に至る項目のみを対象とする。

また、複数項目について勧告する場合には、項目ごとに適切な措置の期限を定める。

勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除の効果によって、自主的な改善が期待できる場合には、勧告を繰り返す。

(6) 固定資産税等の住宅用地特例の解除

勧告した場合、当該敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除する。ただし、改善措置がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象とする。

(7) 特定空家等についての命令（空家法第 14 条第 3 項）

空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や空家所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を行う。

(8) 特定空家等への行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を履行しないとき、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には、空家法第14条第9項に基づき行政代執行を行う。

行政代執行は、最終手段であり、本来は所有者等の責務において適切に対応されるものであるが、特に周辺への影響が大きく第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で所有者等が命令に応じない場合に行うこととする。

第3 勧告を行う時期の基準

- 1 区長は、市民等からの通報等により確知した特定空家等を「保安上危険な建築物の判定表」によって初めて危険特定空家等と判定し、かつ、その所有者等が法第14条第1項に基づく指導等に関わらず、十分な是正措置を行わない場合には、判定日から起算して概ね12か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 2 区長は、所有者等の氏名及び所在地の特定に特に時間を要すると区長が認める危険特定空家等にあつては、所有者判明後、その所有者等が法第14条第1項に基づく指導等に関わらず、十分な是正措置を行わない場合には、全所有者が特定された日から概ね9か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 3 上記2の危険特定空家等には、例えば以下のようなものが該当する。
 - (1) 所有者等が外国籍であり、かつ、住民基本台帳に登録されていない者であるもの
 - (2) 相続等により所有者等が多数であるもの
 - (3) 未登記物件である等、所有者の調査が特に困難なもの

第3 勧告を行う時期の基準

- 1 区長は、市民等からの通報等により確知した特定空家等を「保安上危険な建築物の判定表」によって初めて危険特定空家等と判定し、かつ、その所有者等が空家法第14条第1項に基づく指導等に関わらず、十分な是正措置を行わない場合には、判定日から起算して概ね12か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 2 所有者等の氏名及び所在地の特定に特に時間を要すると区長が認める危険特定空家等にあつては、全所有者等が特定された日から概ね9か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 3 上記2の所有者等の氏名及び所在地の特定に特に時間を要する場合には、例えば以下のようなものが該当する。
 - (1) 所有者等が外国籍であり、かつ、住民基本台帳に登録されていない者であるもの
 - (2) 相続等により所有者等が多数であるもの
 - (3) 未登記物件である等、所有者等の調査が特に困難なもの
- 4 期間内に意見を諮ることが困難である場合の取扱い
区長は、上記の期間内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に

第4 期間内に意見を諮ることが困難と認める場合の取扱い

区長は、上記第3の期間内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性についての意見を諮ることが困難と認める場合、上記第3の期間内に、当該特定空家等の詳細と期間内に意見を諮ることが困難であると認める理由を書面により「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に報告する。

対して勧告の妥当性についての意見を諮ることが困難と認める場合、上記の期間内に、当該特定空家等の詳細と期間内に意見を諮ることが困難であると認める理由を書面により「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に報告する。

第4 所有者等不明物件への対応

登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合がある。

このように様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合には、売却の可能性等について検討のうえ、財産管理人の選任等について裁判所と協議し、選任が可能で効果的なものについて、本市が利害関係人となって財産管理制度を活用する。

なお、土地所有者等に財産管理制度を紹介し、解決に向けて制度を活用される場合には、本市はその取組状況を確認する。

また、特に必要があると認めるときは、空家法第14条第10項による略式代執行による対応を進める。

その場合の略式代執行の費用の回収についても、財産管理人の選任等が効果的なものは、財産管理制度の活用を検討し対応を進める。

第5 空家法以外の法律等に基づく対応

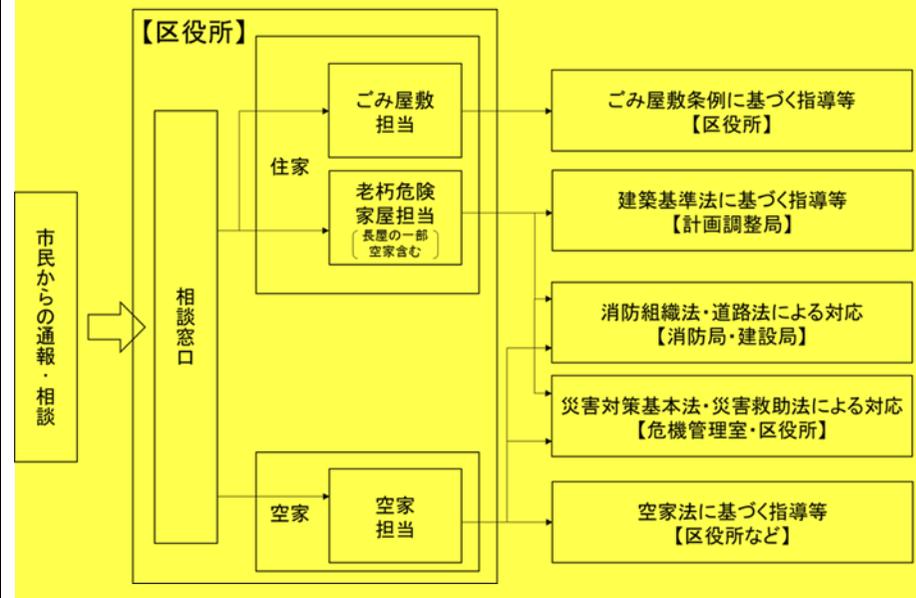
ごみ等を自宅内又はその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある、いわゆる「ごみ屋敷」については、「大阪市住居における物品等の堆積による不良な状態の適正化に関する条例（ごみ屋敷条例）」に基づいて原因者に指導等を行う。

空家法の空家等に該当しない住家や一部住戸に居住世帯のある長屋の

空家などで、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、引き続き、計画調整局が建築基準法に基づいて建物の所有者等を調査し、指導等を行う。

今にも瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定される場合等の人的危険性がある緊急の場合においては、消防局により危害の排除を行うとともに、大阪市管理道路上に瓦や外壁が落下している場合等においては、建設局により瓦れきの撤去やカラーコーン等の設置による注意喚起を実施する等の対応を行う。

図2 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ



第5 施行の細目

この指針の施行に関しその他必要な事項は、区長が別に定める。

第6 施行の細目

この指針の施行に関しその他必要な事項は、市長が別に定める。

第6 施行期日等

この指針は、令和2年3月26日から施行し、同日以降に危険特定空家等と判定された特定空家等について適用する。

第7 施行期日等

- 1 この指針は、令和4年4月1日から施行する。
- 2 この指針の施行をもって、「北区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「都島区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「福島区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「此花区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「中央区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「西区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「港区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「大正区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「天王寺区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「浪速区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「西淀川区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「淀川区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「東淀川区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「東成区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「生野区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「旭区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別

措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「城東区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「鶴見区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「阿倍野区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「住之江区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「住吉区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「東住吉区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「平野区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」「西成区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」を廃止する。

別表 1 特定空家等の判断の参考となる基準

特定空家等の区分	以下に掲げる状態(下表のような状態になることが予測される場合を含む。)に該当するものにより判断する。	以下に挙げるものは明示であることから、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)	その家主が賃貸すれば借主等と賃貸借関係を結ぶ旨の意思表示をする旨である状態	賃貸物が借主等をおそれがある、屋根、外壁等が脱落、崩落等をおそれがある、
(ロ)	その家主が賃貸すれば借主等と賃貸借関係を結ぶ旨の意思表示をする旨である状態	賃貸所に水がしみ出し、流出している、 改修に遅延し修繕する可能性が高い状態である、
(ハ)	その家主が賃貸すれば借主等と賃貸借関係を結ぶ旨の意思表示をする旨である状態	件別借主の脱落、取引等による汚物の発生、乗客の乗車があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、 排水等の汚損による臭気の影響があり、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、不法投棄による臭気の影響があり、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、多数の臭み、はえ、虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、 乗客に基つた乗客計画を策定している場合において、当該乗客計画に定める乗客又は工作物の形態等借主等の脱落に起因するおそれがある、 乗客に基つた乗客計画に策定している場合において、当該乗客計画に定める乗客の形態等借主等の脱落に起因するおそれがある、 地域で定められた乗客等に準るルールに適合しない状態となっている、
(ニ)	その家主が賃貸すれば借主等と賃貸借関係を結ぶ旨の意思表示をする旨である状態	屋根、外壁等が、汚物の落着かせ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、 乗客が乗客用の字本の用紙などない程度まで、汚損、汚損したまま放置されている、 立木等が乗客物の乗車を阻害程度まで繁茂している、 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている、 立木の腐朽、倒壊、枯死れ等が生じ、近隣の道路や乗客の動体等に被害が及ぶと懸念されている、 立木の根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、 敷地の境界線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、 敷地の境界線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、 多数の臭み、はえ、虫、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、 住みつけた動物が周辺の土地、畜舎に侵入し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある、 シロアリが大量に発生し、近隣の畜舎に侵入し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある、 門扉が閉鎖されていない、窓ガラスが割れている等不特定の人による侵入が容易で放置されている、 屋根の正止め、柱脚などの不適切な管理により、近き家からの落着が発生し、歩行者等の通行を妨げている、 周辺の道路、畜舎の敷地等に土砂等が大量に流出している、

国がイラフン、「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権利より引用

別表

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)	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、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		0点
屋根の状況 (看板、屋上水櫃、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	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

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 ()

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

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)

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 <input type="checkbox"/> ・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 <input type="checkbox"/> ・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 <input type="checkbox"/> ・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 <input type="checkbox"/> ・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 <input type="checkbox"/> ・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、屋上水櫃、アンテナ等もあわせて判断)	12.5点 <input type="checkbox"/> ・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 <input type="checkbox"/> ・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 <input type="checkbox"/> ・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
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 <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。
-------------------------------	--

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。

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)