

「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）の改正概要

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年6月14日に公布され、令和5年12月13日（公布の日から起算して6月以内）に施行された。

法改正により「管理不全空家等」が新たに位置付けられたことから、当該指針の名称は「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）（令和5年12月13日施行）」に改められ、次の事項が定められた。

- （1）管理不全空家等に対する措置に係る記載の追加【第1章2(1)、第3章】
- （2）特定空家等に対する措置に係る記載の充実
- （3）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記載【第2章、別紙1～別紙4】

上記（3）基準では、本市がこれまで「特定空家等」と取扱っていた範囲のうちの一部が「管理不全空家等」として取扱う範囲となっていることを受けて、本市「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」「（別表1）特定空家等の判断の参考となる基準」及び「（別表2）保安上危険な建築物の判定表」を改訂する。

(別表1)特定空家等の判断の参考となる基準 及び (別表2)保安上危険な建築物の判定表の改訂内容

別表1により、該当する分野と空家等の種別（空家等、管理不全空家等、特定空家等）を判別

※国のガイドライン【第2章 別紙1～別紙4】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反映

別表1で該当する分野が「保安上危険」となった建築物は、別表2により、管理不全空家等及び特定空家等の状態（判定表①）や周辺への影響、切迫状況等を把握（判定表②）し、特定空家等の措置の内容を決定（総合判定③）

- 判定表①では、管理不全空家等及び特定空家等の3つの状態（ア：建築物等の倒壊、イ：部材等の落下等、ウ：門、塀、屋外階段等の転倒）について確認 ※国のガイドラインを踏まえて表現等を見直し
- 状態ランクについては、これまでの考え方を継承（Aランク：小修繕を要するもの、Bランク：大修繕を要するもの、Cランク：倒壊・落下のおそれがあるもの） ※変更なし
- 指針改正後はAランクに該当する建築物は【管理不全空家等】に変更
- 判定表②では、悪影響の程度と危険等の切迫性等から、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いか否かを判断 ※変更なし
- 判定表①でCランク×判定表②でa該当 及び 判定表①でBランク×判定表②でb該当は「危険度3」＝「危険特定空家等」⇒「勧告対象」 ※変更なし
- 「危険特定空家等」でなくても一定期間、指導を繰り返しても改善されない場合は「勧告対象」に変更

「特定空家等」の判断の参考となる基準

国ガイドライン(「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指針)より引用

特定空家等の4分野	以下に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。	以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。	チェック欄
(イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	建築物が倒壊等するおそれがある。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。	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	
(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	(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。	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
(ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
		景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	
(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(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。	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。	
		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。	
(ホ) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
		看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	
(ヘ) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	(2) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	
(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(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。	動物の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(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。	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(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。	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(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。	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
		シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
		屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	
(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	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。	

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

判定日： _____ 判定者： _____

空家等の種別	特定空家等の分野			

※管理不全空家等及び特定空家等の分野が（イ）保安上危険の場合は、保安上危険な建築物の判定表（別表2）により、周辺への影響や切迫性などを総合的に判断し、危険度に応じた措置を行う。

分野	調査項目	管理不全空家等及び特定空家等の状態の例		該当
イ 保安上危険	1. 建築物等の倒壊			
	(1) 建築物	特定	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	
		特定	・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	
		特定	・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	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
		管理	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
		管理	・雨水浸入の痕跡	
	(2) 門、塀、屋外階段等	特定	・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	
		特定	・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	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	(3) 立木	特定	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
		特定	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
		管理	・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	
	2. 擁壁の崩壊			
		特定	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		特定	・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	・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	・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	
	3. 部材等の落下			
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	特定	・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	
		特定	・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	・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	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	特定	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
		特定	・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	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	特定	・立木の大枝の脱落	
		特定	・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	・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	
4. 部材等の飛散				
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	特定	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落		
	特定	・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	・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		
(2) 立木の枝	特定	・立木の大枝の飛散		
	特定	・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	・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		

分野	調査項目	管理不全空家等及び特定空家等の状態の例		該当	
ロ 衛生上有害	1. 石綿の飛散	特定	・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	・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				
	(1) 汚水等	特定	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出		
		特定	・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	・排水設備の破損等		
	(2) 害虫等	特定	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生		
		特定	・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	・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	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等		
特定		・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	・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			
ハ 景観阻害		特定	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損		
		特定	・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等		
		管理	・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		
		管理	・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		
ニ 生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	特定	・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		
		特定	・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		
		特定	・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		
		特定	・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	・排水設備の破損等又は封水切れ		
		管理	・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	特定	・不法侵入の形跡		
		特定	・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	・開口部等の破損等		
	3. 落雪による通行障害等の発生	特定	・頻繁な落雪の形跡		
		特定	・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		
		特定	・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等		
		管理	・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		
		管理	・雪止めの破損等		
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	特定	・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	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態		
	5. 動物等による騒音の発生	特定	・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	・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	特定	・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	・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		
	上記、いずれにも該当しない。				

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より引用

※特定空家等の分野

- イ 保安上危険（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態）
- ロ 衛生上有害（そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態）
- ハ 景観阻害（適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態）
- ニ 生活環境上不適切（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）

※管理不全空家等

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

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か」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、又は破損が生じているものなど、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生じているものなど、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階が傾斜がしているもの。 (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)	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、破損が生じているものなど、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、破損が生じているものなど、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 <input type="checkbox"/> ・屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損が生じているものなど、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、破損が生じているものなど、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、破損が生じているものなど、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。	点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				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であり、合計した評点が0点の場合は「特定空家等(保安上危険な建築物)」に該当しない。

※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、通行人等の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	3-1 合計した評点が0点を超え100点以下のもので、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 ※
	3-2 合計した評点が100点を超えるもので、上記判定表Aにチェックが入るもの		

※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総合判定を危険度1もしくは2に見直すこと。

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)

保安上危険な建築物の判定表

建築物の判定に限る。(立木の倒壊、落下、飛散については対象外)

別表1による空家等の種別	判定日:	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か」の判定表

管理不全空家等及び特定空家等の状態	Aランク(管理不全空家)	Bランク(特定空家) 将来Cランクになることが予見	Cランク(特定空家) 現に周辺への悪影響が顕在化
ア 建築物等の倒壊(構造部材)	建築物の傾斜 <input type="checkbox"/> 建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以下の傾斜)	<input type="checkbox"/> 建築物が傾斜しているもの。(1/60を超え、1/20以下の傾斜)	<input type="checkbox"/> 建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(1/20を超える傾斜など)
	屋根(構造部材)の変形 <input type="checkbox"/> 屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。 (※屋根面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 屋根を支える構造部材の多くの箇所に変形が生じているもの。 (※屋根面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。 (※屋根面の状況もあわせて評価)
	外壁(躯体)の損傷 <input type="checkbox"/> 外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。 (※外壁面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 外壁(躯体)の多くの箇所に破損・変形が生じているもの。 (※外壁面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。 (※外壁面の状況もあわせて評価)
	構造耐力上主要な部分の損傷等(基礎、土台、柱又は梁の状況) <input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。	<input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又は梁の多くの箇所に破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが生じているもの。	<input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。
イ 部材等の落下等(仕上材等)	屋根面の状況 <input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の一部に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の多くの箇所に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の剥落、ずれ、破損が著しく、落下等のおそれがあるもの。
	外壁面の状況 <input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材等の一部に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材等の多くの箇所に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材等の剥落、ずれ、破損が著しく、落下等のおそれがあるもの。
	看板、バルコニー、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等※の状況 ※以下「その他設備等」という。 <input type="checkbox"/> 建築物上部にあるその他設備等の破損又は支持部材の一部に破損、腐食等が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 建築物上部にあるその他設備等に破損、傾きがあり、支持部材の多くの箇所に破損、腐食等が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 建築物上部にあるその他設備等の破損、傾きが著しく、脱落、転倒のおそれがあるもの。
ウ 門、塀、屋外階段等の転倒 <input type="checkbox"/> 構造部材の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 構造部材の多くの箇所に破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ、傾斜が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 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、傾斜が著しく、倒壊、転倒のおそれがあるもの。	
管理不全空家等及び特定空家等の状態(最大ランクで判定)	ランク		

管理不全空家等(Aランク)と判定された場合は、③総合判定に進む。

注)①判定表により建築物の状態をチェックした結果、別表1による空家等の種別と異なる判定となった場合は、別表1を修正する。

【状態ランクの目安】

※Aランク…部分的な補修により管理不全の状態が是正されるもの【小修理を要するもの】

※Bランク…部分的な補修箇所が複数ある場合や建物の全面的な補修工事による修理が必要なもの【大修理を要するもの】

※Cランク…腐朽・破損又は変形が著しく、倒壊・崩落のおそれがあるもの【現に周辺への悪影響が顕在化しているもの】

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"/>	建築物等の倒壊、部材等の落下・飛散による影響が、敷地外及び第三者に危害をおよぼすおそれがある。
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。	
※空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。	
※倒壊のおそれのある空家等の周辺に、家屋や公道等が存在しない場合はチェックしない	

b <input type="checkbox"/>	次の全てにあてはまる場合 <input type="checkbox"/> 建築物の部材等(屋根ふき材・外装材・その他設備等)に落下のおそれがある場所に容易に立ち入る事ができる。 <input type="checkbox"/> 消防等による危害排除や規制(バリアード等)による立入禁止など危険防止措置がとれない。 <input type="checkbox"/> 建築物等の倒壊、部材等の落下により、通行人等の生命を脅かす危険性が高い。
※空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。	
※特定空家等として措置する場合は、悪影響の事象の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。	

③ 総合判定

管理不全空家等	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、13条第1項(指導又は助言)対象(※1)
(※1)一定期間、指導を繰り返しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい場合は、13条第2項(勧告)対象とする。	

特定空家等	①判定表(特定空家等の状態)と②判定表(悪影響を受ける周辺環境の有無、危険等の切迫性)により、特定空家等の措置の内容を適宜判断する。				
	①判定表	②判定表		危険度	特定空家等の措置の内容
	状態	ランク	a		
	ア・イ・ウ	B			1 12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)
	ア・イ・ウ	B	○		1 12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)
	ア・イ・ウ	C			2 12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)
	イ・ウ	B	○	○	3-1 12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)(※3)
	イ・ウ	C	○	△	3-1 12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)
	ア	C	○	△	3-2 12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)

(※1)一定期間、指導を繰り返しても改善されない場合は、22条2項(勧告)対象とする。

(※2)危険特定空家等(危険度3-1・3-2)については、判定日から起算して概ね12か月以内に専門部会に対して勧告の妥当性について意見を諮ること。

(※3)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、判定表②のbのチェックが外れた場合は総合判定を見直すこと。

現行の保安上危険な建築物の判定表の構成

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か」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、又は破損が生じているものなど、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生じているものなど、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、破損が生じているものなど、小修理を要するもの。	25点 □ ・外壁面に著しい剥落、ずれ、破損が生じているものなど、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 □ ・屋根ふき材料の一部に剥落、ずれ、破損が生じているものなど、小修理を要するもの。	25点 □ ・屋根ふき材料に、著しい剥落、ずれ、破損が生じているものなど、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、屋根ふき材料に、著しい剥落、ずれ、破損が生じているものなど、屋根ふ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であり、合計した評点が0点の場合は「特定空家等(保安上危険な建築物)」に該当しない。

※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。(簡書、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 <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 崩落・落下物により、通行人等の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点を超過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点を超過するもの(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	3-1 合計した評点が0点を超過100点以下のもので、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 ※
	3-2 合計した評点が100点を超過するもので、上記判定表Aにチェックが入るもの		

※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充分な検討を尽くすこと。また、指導・損害賠償中に危険防止対策が図れ、Bのチェックが外れたものは総合判定を危険度1もしくは2に見直すこと。

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)

① 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがあるか」の判定表により**特定空家等の状態を確認**

Aランク、Bランク…将来、Cランクになることが予見される場合 **将来予見※**

Cランク…現在、倒壊等著しく保安上危険な場合 **現在危険**

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」の判定表により**早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いか否かを判断**

③ **総合判定**
総合判定では、判定表①と判定表②を踏まえ、**特定空家等に対する措置について総合的に判断**

保安上危険な建築物の判定表 改訂案の構成

改訂案

保安上危険な建築物の判定表 建築物の判定に用いる。(立木の倒壊、落下、飛散については対象外)

別表1による空家等の種別 判定日: 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か」の判定表

管理不全空家等及び特定空家等の状態	Aランク(管理不全空家)	Bランク(特定空家) 将来Cランクになることが予見	Cランク(特定空家) 現に周辺への悪影響が顕在化
建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以下の傾斜)	<input type="checkbox"/> 建築物が傾斜しているもの。(1/60を超え、1/20以下の傾斜)	<input type="checkbox"/> 建築物の傾斜が著しく、 倒壊のおそれがあるもの 。(1/20を超える傾斜など)
屋根(構造部材)の変形	<input type="checkbox"/> 屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。 (※屋根面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 屋根を支える構造部材の多くの箇所に変形が生じているもの。 (※屋根面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 屋根全体の変形が著しく、 倒壊のおそれがあるもの 。 (※屋根面の状況もあわせて評価)
外壁(躯体)の損傷	<input type="checkbox"/> 外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。 (※外壁面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 外壁(躯体)の多くの箇所に破損・変形が生じているもの。 (※外壁面の状況もあわせて評価)	<input type="checkbox"/> 外壁(躯体)全体の変形が著しく、 倒壊のおそれがあるもの 。 (※外壁面の状況もあわせて評価)
構造耐力上主要な部分の損傷等(基礎、土台、柱又は梁の状況)	<input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。	<input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又は梁の多くの箇所に破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが生じているもの。	<input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、 倒壊のおそれがあるもの 。
屋根材等の落下等(仕上材等)	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の一部に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の多くの箇所に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の剥落、ずれ、破損が著しく、 落下等のおそれがあるもの 。
外壁面の状況	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材等の一部に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材等の多くの箇所に剥落、ずれ、破損が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材等の剥落、ずれ、破損が著しく、 落下等のおそれがあるもの 。
看板、バルコニー、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等※の状況 ※以下「その他設備等」という。	<input type="checkbox"/> 建築物上部にあるその他設備等の破損又は支持部材の一部に破損、腐食等が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 建築物上部にあるその他設備等に破損、傾きがあり、支持部材の多くの箇所に破損、腐食等が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 建築物上部にあるその他設備等の破損、傾きが著しく、 脱落、転倒のおそれがあるもの 。
門、塀、屋外階段等の転倒	<input type="checkbox"/> 構造部材の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 構造部材の多くの箇所に破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ、傾斜が生じているもの。	<input type="checkbox"/> 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、傾斜が著しく、 倒壊、転倒のおそれがあるもの 。

管理不全空家等及び特定空家等の状態(最大ランクで判定) ランク

管理不全空家等(Aランク)と判定された場合は、③総合判定に進む。

注)①判定表により建築物の状態をチェックした結果、別表1による空家等の種別と異なる判定となった場合は、別表1を修正する。

【状態ランクの目安】

- ※Aランク…部分的な補修により管理不全の状態が是正されるもの【小修理を要するもの】
- ※Bランク…部分的な補修箇所が複数ある場合や建物の全面的な補修工事による修理が必要なもの【大修理を要するもの】
- ※Cランク…腐朽・破損又は変形が著しく、倒壊・崩落のおそれがあるもの【現に周辺への悪影響が顕在化しているもの】

① 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがあるか」の判定表により **管理不全空家等、特定空家等の状態を確認**

Aランク…部分的な補修(小修理)により管理不全状態が改善されるもの

→ 管理不全空家

Bランク…将来Cランクになることが予見されるもの

→ 特定空家(将来予見)

Cランク…建築物の倒壊や部材等の落下のおそれがあるもの(周辺への悪影響が顕在化しているもの)

→ 特定空家(現在危険)

※国のガイドラインの改訂内容を踏まえて、管理不全空家等及び特定空家等の状態(A:建築物等の倒壊、I:部材等の落下等、U:門、塀、屋外階段等の転倒)についてランク分け

保安上危険な建築物の判定表 改訂案の構成

改訂案

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"/>	建築物等の倒壊、部材等の落下・飛散による影響が、敷地外及び第三者に危害をおよぼすおそれがある。
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。	
※空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。 ※倒壊のおそれのある空家等の周辺に、家屋や公道等が存在しない場合はチェックしない	
b <input type="checkbox"/>	次の全てにあてはまる場合 <input type="checkbox"/> 建築物の部材等(屋根ふき材・外装材・その他設備等)に落下のおそれがある場所に容易に立ち入る事ができる。 <input type="checkbox"/> 消防等による危害排除や規制(バリケード等)による立入禁止など危険防止措置がとれない。 <input type="checkbox"/> 建築物等の倒壊、部材等の落下により、通行人等の生命を脅かす危険性が高い。
※空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。 ※特定空家等として措置する場合は、悪影響の事象の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。	

② 「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表により**早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いか否かを判断**

③ 総合判定

管理不全空家等	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、13条第1項(指導又は助言)対象(※1)
(※1)一定期間、指導を繰り返しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きい場合は、13条第2項(勧告)対象とする。	

③ 総合判定

総合判定では、判定表①と判定表②を踏まえ、**特定空家等に対する措置について総合的に判断**

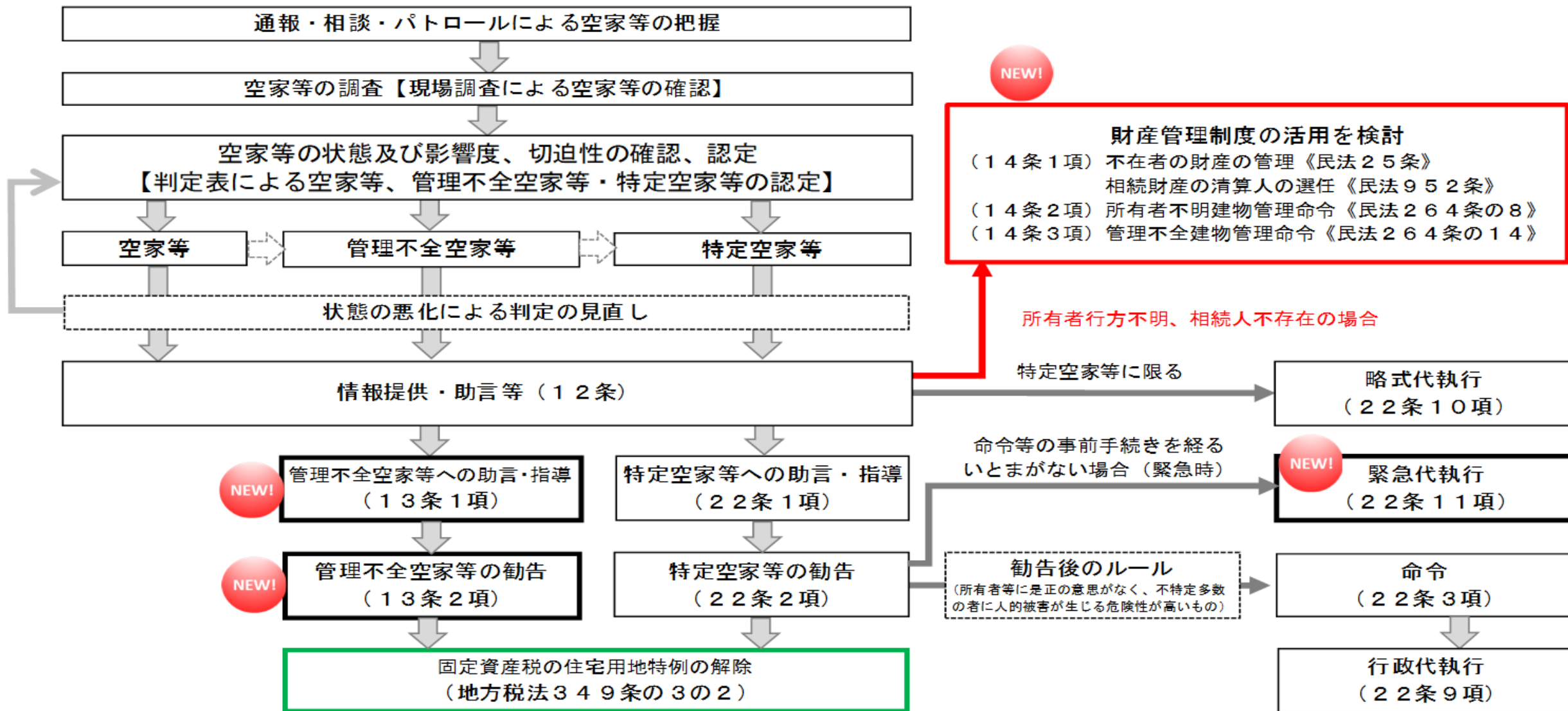
特定空家等	①判定表(特定空家等の状態)と②判定表(悪影響を受ける周辺環境の有無、危険等の切迫性)により、特定空家等の措置の内容を適宜判断する。					
	①判定表	②判定表		危険度	特定空家等の措置の内容	
	状態	ランク	a			b
	ア・イ・ウ	B			1	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)
	ア・イ・ウ	B	○		1	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)
	ア・イ・ウ	C			2	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)
	イ・ウ	B	○	○	3-1	12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)(※3)
	イ・ウ	C	○	△	3-1	12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)
	ア	C	○	△	3-2	12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)
(※1)一定期間、指導を繰り返しても改善されない場合は、22条2項(勧告)対象とする。 (※2)危険特定空家等(危険度3-1・3-2)については、判定日から起算して概ね12か月以内に専門部会に対して勧告の妥当性について意見を踏ること。 (※3)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、判定表②のbのチェックが外れた場合は総合判定を見直すこと。						

※判定表①でCランク×判定表②で a該当及び判定表①でBランク×判定表②で b 該当は「危険度3」 = 「危険特定空家等」
 → 「勧告対象」 ※変更なし

※「危険特定空家等」でなくても一定期間、指導を繰り返しても改善されない場合は「勧告対象」に変更

管理不全空家等及び特定空家等の指導の流れ

- 指針別表 1 を用いて該当する分野と空家等の種別を判定
- 保安上危険な建築物については、指針別表 2 を用いて管理不全空家等及び特定空家等の状態や周辺への影響、切迫状況等を把握し、特定空家等の措置の内容を決定
- 所有者特定後、速やかに情報提供・助言等（12条）、助言・指導（13条1項、22条1項）を実施、状態ランクに応じた標準的な指導期間を目安に、勧告（13条2項、22条2項）まで進める。



標準的な指導期間と勧告に至る時期の考え方について

危険度3-1及び危険度3-2の特定空家

倒壊のおそれがあるもの（危険度3-2：判定表①Cランク）、外壁等の崩落等により通行人等の生命を脅かす危険性が高いもの（危険度3-1：判定表①Bランク・判定表②bチェック）

→周辺への影響や切迫性を踏まえ、判定から1年以内に専門部会に諮り、勧告

危険度2の特定空家

倒壊のおそれがある（判定表①Cランク）ものの、第三者への危害がない（判定表②チェックなし）もの。

→約5か月ごとに文書指導等を繰り返す（3回程度）※

危険度1の特定空家

将来、危険な状態（判定表①Cランク）になることが予見できるもの。

→約12か月ごとに文書指導等を繰り返す（3回程度）※

管理不全空家

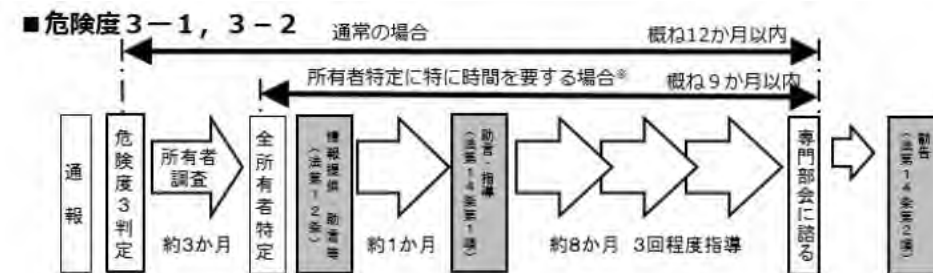
そのまま放置すれば特定空家になることが予見できるもの。

→約12か月ごとに文書指導等を繰り返す（3回程度）※

※**変更点**：法改正の趣旨を踏まえ、一定期間指導後、勧告対象とする。

（指導してもなお状態が改善されないことを踏まえ、今後居住の用に供される見込みはないと判断）

< 現行の標準的な指導期間 >



※所有者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場合
- (2) 相続等により所有者等が多数である場合
- (3) 未登記物件である等、所有者等の調査が特に困難な場合

危険度3以外（危険の程度に応じて指導期間を設定）

