

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

第1 目的

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管理不全空家等（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13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）及び特定空家等（空家法第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管理不全空家等及び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。

第2 空家所有者等への指導等

管理不全空家等及び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、段階的に指導等を強化することで自主的な改善を促す。

また、勧告等によっても改善がみられない特定空家等で、特に必要が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。

1 空家法の効果的な活用

（1） 税情報の利用

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、所有者等の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。

（2） 固定資産税等の住宅用地特例の解除

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、空家等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） 国のガイドライン等の活用

国は、空家法の規定に基づき、「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」及び「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）」（以下「ガイドライン等」という。）を定めている。管理不全空家等及び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等に従う。

（4） 大阪市空家等対策協議会専門部会（以下「専門部会」という。）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」の分野に該当する管理不全空家等及び特定空家等に対して、空家法第13条第1項及び第22条第1項に基づく助言・指導を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13条第2項及び第22条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第8条に基づく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

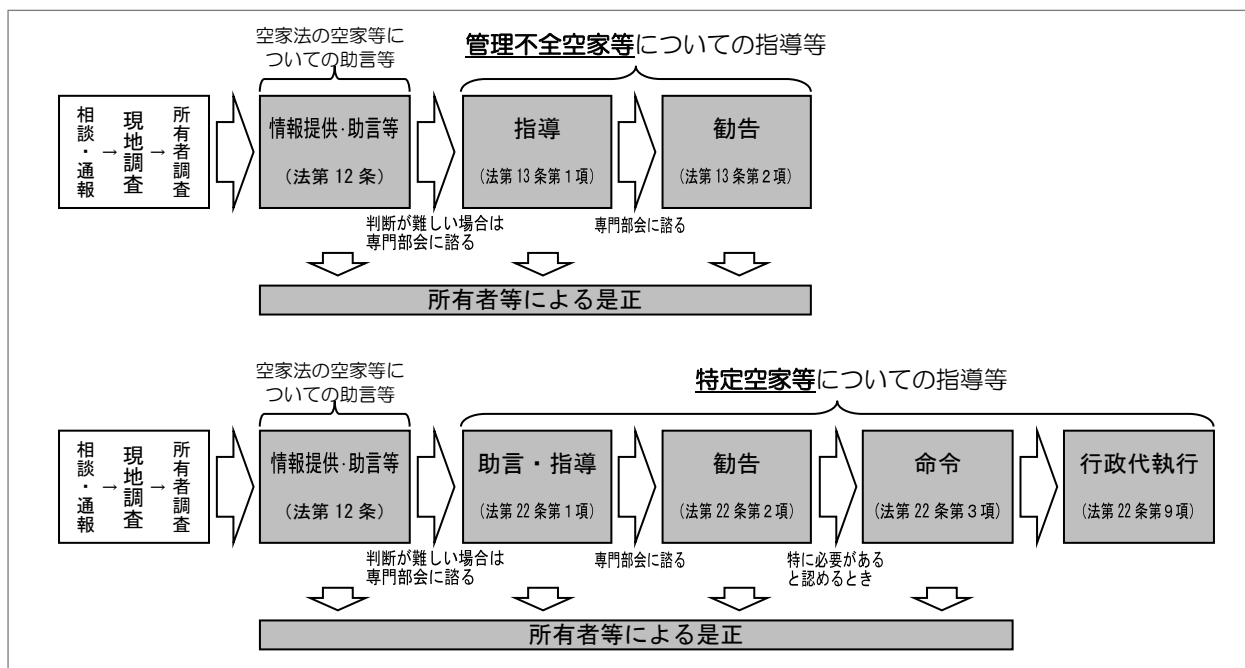
情報提供・助言等（空家法第 12 条）、助言・指導（空家法第 13 条第 1 項及び第 22 条第 1 項）及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（空家法第 13 条第 2 項及び第 22 条第 2 項）と、段階的に指導等を強化し、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促す。

段階的な指導等の強化にあたっては、各段階における標準的な指導等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。)) 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ない特定空家等については、特に必要があると認められるときには処分（空家法第 22 条第 3 項による命令、空家法第 22 条第 9 項による行政代執行）による是正措置を行う。

ただし、災害その他非常の場合において、特定空家等に対する命令等の事前手続きを経る時間的猶予がない場合は、空家法第 22 条第 11 項に基づき空家法第 22 条第 3 項から第 8 項の規定による命令や公開による意見聴取等を省略できることとする。

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

相談窓口にて相談・通報による管理不全空家等及び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。

所有者等の調査については、登記簿、住民票、戸籍謄本及び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、近隣住民に対する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住民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) 管理不全空家等及び特定空家等についての助言・指導（空家法第 13 条第 1 項及び第 22 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管理不全空家等及び特定空家等については、ガイドライン等で示された「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（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各分野の管理不全空家等又は特定空家等に判別する。

判別された管理不全空家等及び特定空家等のうち、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、必要がある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) 保安上危険の分野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。

管理不全空家等及び特定空家等の判断となる分野が (イ) 保安上危険から (ニ) 生活環境上不適切までの複数の分野に該当する場合には、分野ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行う。

(ロ) 衛生上有害、(ニ) 生活環境上不適切に該当する特定空家等については、(イ) 保安上危険、(ハ) 景観阻害に該当する特定空家等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

(イ) 保安上危険以外の次の分野の管理不全空家等及び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 13 条第 1 項及び第 22 条第 1 項）以降の段階へ指導等を進めるべき管理不全空家等及び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、実態に応じ役割を分担し、空家法に基づく対応を行う。

(5) 管理不全空家等及び特定空家等についての勧告（空家法第 13 条第 2 項及び第 22 条第 2 項）

空家法第 13 条第 1 項及び第 22 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、特定空家等であって、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。

複数の分野について助言・指導している管理不全空家等及び特定空家等を勧告する場合には、勧告に至る分野のみを対象とする。

また、複数の分野について勧告する場合には、分野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 22 条第 3 項）

空家法第 22 条 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 22 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 22 条第 9 項）

空家法第 22 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 22 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（別表 2）」によっ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 22 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、当該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 区長が、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認める危険特定空家等にあつては、所有者等が特定された日から起算して概ね 9 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

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1及び2の期間内に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、当該期間内に、当該危険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、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについて、当該制度を活用する。

なお、土地所有者等に財産管理制度を紹介し、土地所有者等が当該制度を活用する場合には、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22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に係る費用の回収についても、財産管理制度の活用が効果的なものは、当該制度を活用する。

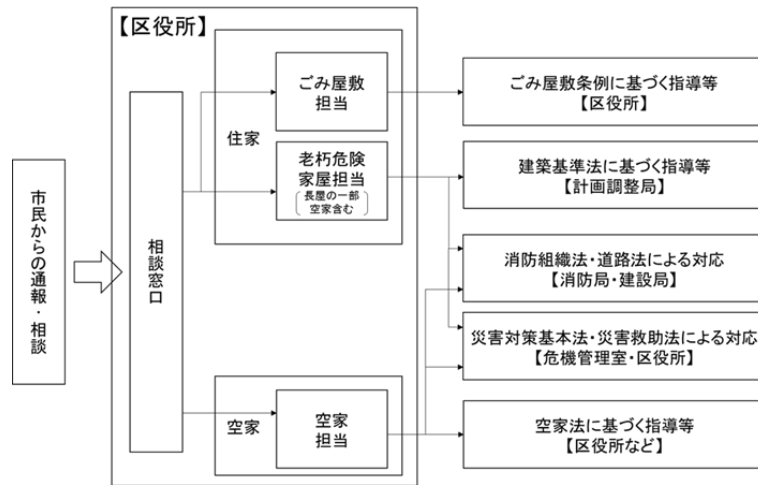
第5 空家法以外の法律等に基づく対応

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的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築物については、計画調整局が建築基準法に基づいて建築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6 施行の細目

この指針に定めるもののほか、空家等対策に係る手続き等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 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」及び「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」は、廃止する。

附 則

この指針は、令和6年4月1日から施行する。

(別表1) 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

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		
		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		
		管理	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽		
	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		
	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	
			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	・立木の枝の脱落	
管理			・立木の枝の剪定、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		
		管理	・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		
(2) 立木の枝		特定	・立木の枝の飛散		
		管理	・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の枝の折れ又は腐朽		
	特定	・立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態			
	管理	・立木の枝の剪定、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	
		管理	・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	
	(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	
		管理	・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	
	(3) 動物の糞尿等	特定	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
		管理	・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糞尿等	
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、常態的な動物の糞尿等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	
		管理	・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	
	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	
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のみ出し		
	管理	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のの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若しくは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

(別表2) 保安上危険な建築物の判定表

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)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。	

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 状態	②判定表		危険度	特定空家等の措置の内容
	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。