

上 牧 町 管 理 不 全 空 家 等
及 び 特 定 空 家 等 認 定 基 準

令和 5 年 2 月

令和 7 年 2 月一部改訂

上牧町

目 次

第1	はじめに	1
第2	「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の定義	2
第3	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に係る作業フロー	3
第4	管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の考え方	4
参考	「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断となる基準	10

- ・ 国においては、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行された。
- ・ それに伴い、上牧町において平成 29 年 3 月に「上牧町空き家等対策計画」を策定し、平成 30 年 12 月には、「上牧町空き家等及び空き地の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定した。
- ・ 国において、平成 27 年 2 月 26 日には、法に基づく「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。）、平成 27 年 5 月 26 日に、法に規定される「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」が定められ、令和 5 年 6 月 14 日法改正に伴って「管理不全空家等」を追加した「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」（以下、ガイドライン）が定められた。
- ・ ガイドラインでは、「市町村が「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等及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「管理不全空家等」及び「特定空家等」に対応することが適当である。」とされている。
- ・ このことから今後、本認定基準は、法及び条例に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることから、「上牧町空き家等対策協議会」の場を活用し、随時、内容の更新・修正等を行い、より活用しやすいものとしていくものである。

第2

「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の定義

- ・ 法、基本指針及びガイドライン等に定義される「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」をまとめると、次のとおりである。
- 「空家等」（法第2条第1項、条例第2条第1項）
 - ・ 建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていないこと^{※3}が常態である^{※4}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。

※1 建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義（基本指針-3）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものも含む。

※2 ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物（基本指針-3）

※3 人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう（基本指針-3）

※4 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（基本指針-3）

○国基本指針及びガイドライン以外で国から示されているもの

・ 建築物：建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物^{※1}、工事途中で放棄された建築物^{※1}、老朽化等により既に倒壊した状態の建築物^{※3}、火災等により残材等が残る状態の建築物^{※3}

・ これに付属する工作物：壁付看板^{※3}

・ 「概ね年間を通して」とは概ね1年間を通しての意味である^{※1}

・ その敷地（その他の土地に定着する物を含む）：雑草^{※2}（含まれると解する）、空家の敷地内の自立看板^{※3}

・ 空家等に該当しないもの：空家等がない空き地^{※1}、長屋や共同住宅で一部の住戸が使用されている場合^{※3}

※1 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）H26.4.13

※2 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）H26.5.26

※3 ガイドラインに関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

○「特定空家等」（法第2条第2項、条例第2条第1項）

空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの

- （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
- （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
- （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
- （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

○「管理不全空家等」（法第13条第1項）

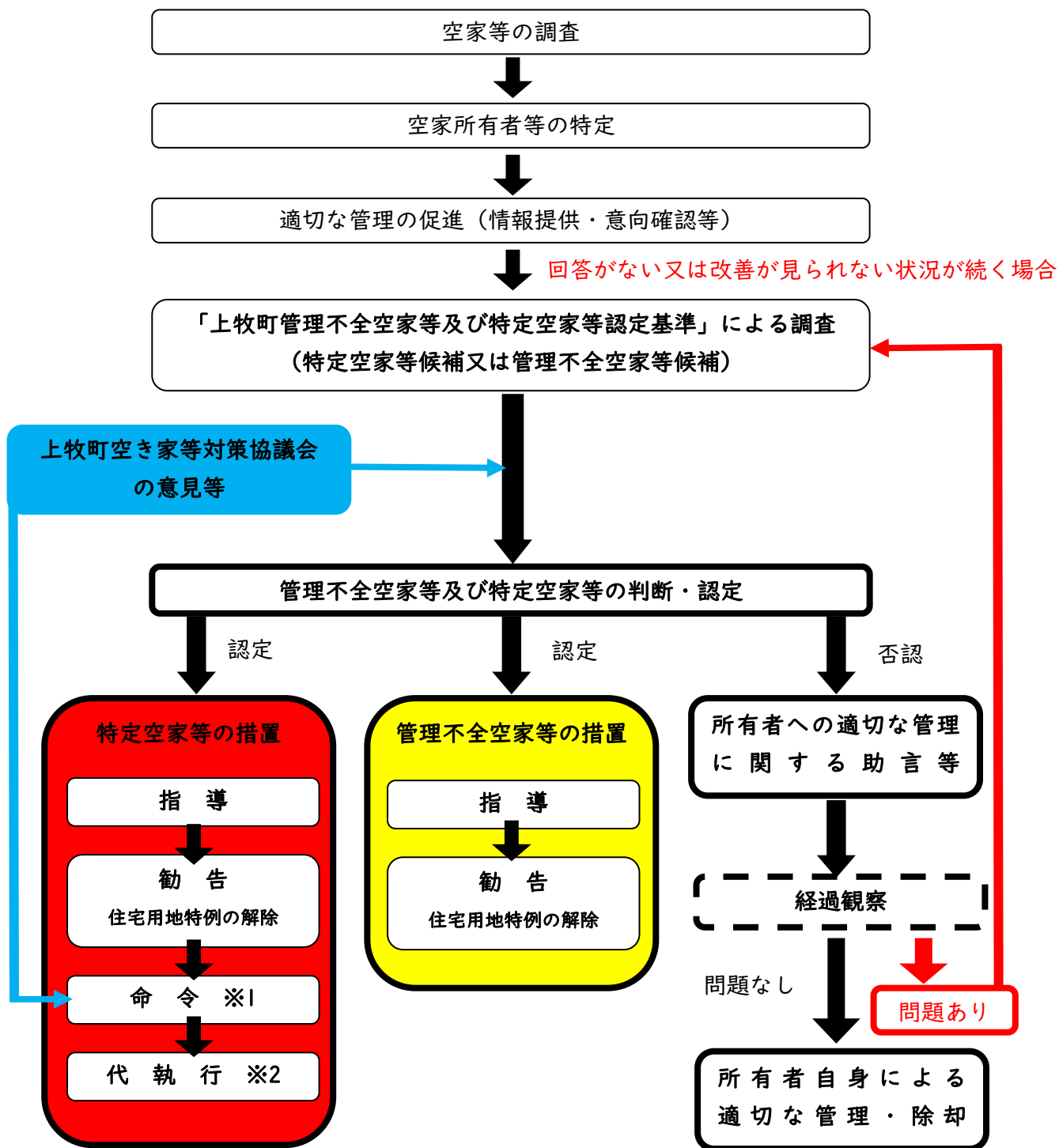
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等

第3

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に係る作業フロー

- ・ 法、基本指針及びガイドラインに基づき、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に係る作業フローを作成すると、次に示すとおりとなる。

●管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に係る作業フロー



※1 緊急時の場合は、命令の手続を経ずに代執行が可能（緊急代執行）。

※2 所有者等不明の場合は、指導以降の手続を経ずに代執行が可能（略式代執行）。

第 4

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の考え方

1. 評価及び判断の考え方

・ 個別評価

空家の状態について、適正管理の必要性を表す「要適正管理度」と管理不適切な状態が与える「近隣への影響の有無」の2側面から個別評価を行う。次ページ以降に評価を行うための具体的な評価項目と評価指標案を掲載する。

各評価項目について、「要適正管理度」がA又はBであって、「近隣への影響」があるものに限って、「個別評価」をA又はBとする。（「近隣への影響」がないものについては、「個別評価」をA又はBとしない。）

なお、外観目視調査による場合など、判断が難しい評価項目等がある場合は、当該項目等の評価を省略する。

要適正管理度及び周囲への影響の有無の考え方

要適正管理度	A：重大な課題を有するもの B：課題を有するもの
近隣への影響の有無	近隣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（危険が生じる、不快に感じる）

個別評価の考え方

		近隣への影響の有無	
		有	無
要適正管理度	A	A	—
	B	B	—

- ・ 判断基準及び判断

個別評価の結果、以下の判断基準で管理不全空家等及び特定空家等を判断する。

また、この判断基準によらず同等と判断できる場合は、管理不全空家等及び特定空家等と判断することができるものとする。

判断基準及び判断の考え方

判断基準		判断
2.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題	Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判断する
	Bに該当するものが2つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	Bに該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。
2.2 空家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題	Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判断する
	Bに該当するものが2つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	Bに該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。

2. 評価項目及び評価指標

1.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

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」の可否の判断

(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

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
			要適正管理度		近隣への影響	
建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜が見られるかを評価	建物の傾斜	・ 建物の傾きが明らかに確認できる	A	☐	
			・ 建物に 1/20 以上の傾斜がある	A		
			・ 建物に 1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある	B		
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎と土台のずれ	・ 土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある	A	☐	
			・ 土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある	B		
		基礎の破損・変形等	・ 基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる	A	☐	
			・ 基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる	B		
		土台等の腐食等	・ 土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食、損傷、蟻害等が見られる	A	☐	
			・ 土台等に軽微とはいえない腐食、損傷、蟻害等が見られる	B		
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・ 複数の柱・はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱・はりにずれが発生している	A	☐	
			・ 柱・はり、筋かいに局所的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱・はりにずれが発生しているものがある	B		

※建物の傾斜の判断については、

【参考】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断基準等の 11 ページを参照。

■屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
			要適正管理度	近隣への影響	
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根等について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋根等	・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている（軽微なものを除く）	B	
外壁	外壁について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	外壁	・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている（軽微なものを除く）	B	
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板や給湯設備、屋上水槽等について、転倒、飛散のおそれがないかを評価	看板、給湯設備等	・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 看板、給湯設備、屋上水槽等に破損又は支持部分の腐食等が見られる、看板の仕上材料が剥落している（軽微なものを除く）	B	
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーについて、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋外階段又はバルコニー	・ 屋外階段、バルコニーに腐食、破損、脱落、又は傾斜があり、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 屋外階段、バルコニーに軽微とはいえない腐食、破損、脱落、又は傾斜がある	B	
門又は塀	門又は塀について、倒壊、損傷等のおそれがないかを評価	門又は塀	・ 門、塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊・転倒・落下のおそれが非常に高い	A	□
			・ 門、塀に軽微とはいえないひび割れ、破損又は傾斜がある	B	

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度	近隣への影響	
擁壁が老朽化により、敷地の地盤の危険性がないかを評価 【参考となる考え方】 宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）	以下のような状況が顕著であり、危険度が高い ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ ひび割れが発生している	A	□
	以下のような状況が見られる（軽微なものを除く） ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ ひび割れが発生している	B	

1.2 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

1) 「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」であるか否かの判断

(1) 建築物又は設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性について評価	・ 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。	A	☐	
	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある。	B		
浄化槽、排水等の建築物又は設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・ 浄化槽等の放置、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がある	B	☐	

(2) ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある	B	☐	

2) 「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」の可否の判断

(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ていない

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
景観計画や都市計画、地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	景観	以下のうち、いずれかに該当する ・ 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になっている ・ 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に著しく適合し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	B	☐	

(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

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	屋根 外壁 窓ガラス 看板 立木 ごみ	以下のうち、2つ以上に該当する ・ 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 ・ 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 ・ 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。	B	☐	

3) 「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」の可否の判断

(1) 立木が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
敷地内の立ち木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	・ 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、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している	B	☐	

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
空き家に住みつく動物について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している	B	☐	

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
その他、生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	不審者の侵入	・ 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	B	☐	
	落雪	・ 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	B	☐	
	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	B	☐	

(参考)「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断となる基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

Ⅰ 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【ガイドライン準拠】。

(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。

Ⅱ 建築物の著しい傾斜

・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。



Ⅰ 階部分が傾斜している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

出典：（一財）消防科学総合センター

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※次頁に判断の参考となる基準を掲載する。

【参考】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より重点部分を抜粋

- ・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。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。）。

	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

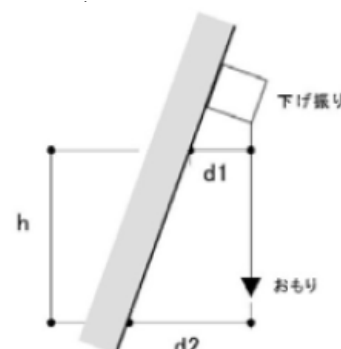
	損 傷 率	
基礎	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100(\%)$	基礎の損傷率が 75%以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考とす

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$

出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」
（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））



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

- ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・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。
 - ・基礎と土台にずれが発生している。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)



基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）



基礎が大きく破損している

出典：応急危険度判定マニュアル

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

- ・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
・柱とはりにずれが発生している。



蟻害が発生し欠損している

出典：応急危険度判定マニュアル



はりの破損、腐食などが発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について
(技術的助言)

(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

- ・ 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。
・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。
・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)

(ロ) 外壁

- ・ 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・ 壁体を貫通する穴が生じている。
・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。



外壁が破損している



外壁に脱落が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)



外壁に浮きが生じている



外壁に浮きが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

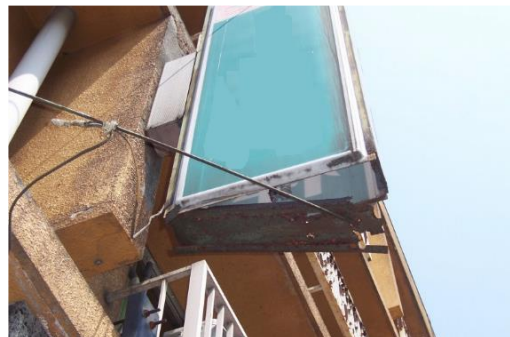
- ・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

〔調査項目の例〕

- ・看板の仕上材料が剥落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。



支持部分に著しい腐食が発生している



底板に腐食が発生している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(二) 屋根階段又はバルコニー

- ・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例]

- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
- ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(ホ) 門又は塀

- ・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例]

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
- ・門、塀が傾斜している。



塀に大きなひび割れが生じている



塀に大きなひび割れが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

〔調査項目の例〕 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

→ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。水抜き穴の詰まりが生じている。ひび割れが発生している。などで判断する。

※判断の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）の5. 宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価が参考になる。

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。

- ・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。
- ・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。



吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気※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。
- ・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支障を及ぼしている。

※臭気の判定については、環境省環境管理局大気生活環境室発行「臭気対策行政ガイドブック」が参考になる。（環境省ホームページ：<https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>）

③ 適切な管理がおこな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、既存の景観の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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

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。

(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。
- ・ 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。
- ・ 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。

(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、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・ 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。

II. 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

- ・ 「特定空家等」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。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

(ガイドライン第2章(2))

- ・ 例えば、以下の場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。
 - ・ 倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合
 - ・ 通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合
- ・ 「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」については、次のような項目が考えられる。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性② 建築資材等の脱落、飛散等の危険性③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）④ 臭気による生活環境への影響の危険性⑤ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性 |
|--|

III. 悪影響の程度と危険等の切迫性

- ・ 「特定空家等」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が周辺の建築物や通行人等にも及ぶ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、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

(ガイドライン第2章(3))

- ・ 例えば、以下の場合等は、措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。
 - ・ 樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合
 - ・ 老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合

- ・ そのほか、悪影響の態様、度合いや、次のような周辺環境等の状況によって、悪影響の程度や危険等の切迫性が変わると考えられる。

- ① 特定空家等と周辺建築物との距離
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ② 前面道路等の通行量の程度
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

- ・ 上記のように、「「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断」は、その特定空家等に対し、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するのが適当と考えられる。
- ・ 空家法第14条に基づく措置を講ずべきと判断されるまでには至っていない特定空家等についても、適切な管理を促進するため、同法第12条に基づく情報提供や助言等に努めることが望ましい。