

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)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるもの

とする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを発表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを発表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示し

なければならない。

- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよ

う努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しな

ければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、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は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

かつらぎ町空家等の適正管理に関する条例

(平成30年4月1日条例第21号)

(目的)

第1条 この条例は、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。）に基づき、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、安全で安心なまちづくりの推進並びに良好な景観及び生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所有者の責務)

第3条 空家等の所有者、管理者、相続人等（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(情報提供)

第4条 町民等（町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。）は、特定空家等を発見したときは、町に対しその情報を提供するように努めるものとする。

(緊急安全措置)

第5条 町長は、適切な管理が行われていない空家等について、倒壊、崩壊、崩落等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講じることができる。

2 町長は、前項の措置を講じるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するように努めるものとする。

3 前項の規定にかかわらず、当該措置に係る所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 第1項の措置を講じる者は、その身分を示す証明書類を携帯し、関係者の

請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該所有者等から徴収するものとする。

6 町長は、第3項の措置を講じた場合において、所有者等が判明したときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(関係機関との連携)

第6条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署、消防署その他の関係機関に対し、協力を要請することができる。

(民事による解決との関係)

第7条 この条例の規定は、所有者等とその隣人その他当該空家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

地方税法（抜粋）

（昭和25年法律第226号）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第349条の3の2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第12項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び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）第14条第2項の規定により所有者等（同法第3条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第12項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第12項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

一 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）

第702条の3 第349条の3の2第1項又は第349条の3の3第1項

（同条第2項において準用する場合及び同条第3項（同条第4項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準

準は、第702条第1項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の2の額とする。

- 2 第349条の3の2第2項の規定又は第349条の3の3第1項の規定により読み替えて適用される第349条の3の2第2項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第702条第1項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

和歌山県 特定空家等の判断基準

本基準は空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項及び同ガイドラインにおいて、示された特定空家等に関する判断を行う際に用いる基準です。
この基準を、必要に応じて補足する内容を付加し、市町村が特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

凡 例

ガイドラインの考え方

判定基準

参考としている考え方

目 次

I	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	・・・ 2
II	そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	・・・ 9
	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	・・・ 9
	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	・・・ 9

特定空家等の判定票

平成 29 年 2 月 8 日策定
令和 2 年 2 月 3 日改訂
和歌山県空家等対策推進協議会

特定空家等について、ガイドラインで示された4つの状態の判断を行ううえで、評点が100点を超えた空家等を不良度が高いと判定するが、可能な限りすべての項目について、調査を行うことが望ましい。

なお、特定空家等には4つの状態が定義されているが、1つの状態で特定空家等に該当した場合においても、すべての状態について調査するものとする。

I 「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場合

一見して危険と判断される場合の取り扱い

一見して危険と判断される空き家については、倒壊、飛散する可能性が高いことから調査者の安全性を考慮し、判定票1(1)の「全体(1)～(3)」をCランクで評点100点とし、それ以降の調査を省略することができるものとする。

ただし、措置を行ううえで、「空き家の現状把握」「悪影響が及ぶ範囲」「切迫性」等について、把握しておく必要があるため、安全を確保した状態で、可能な限り調査を行うものとする。

(具体例)



熊本地震の被災家屋（西原村）

(1) 建築物の過半が崩壊した事例

《状況》

- ・一階部分が崩壊。
- ・二階の屋根にも被害が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却



熊本地震の被災家屋（西原村）

(3) 建築物が大きく傾斜した事例

《状況》

- ・一階部分に著しい傾斜が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却
- ・詳細な調査を行ったうえで、建て起こしによる補修

(1) 【調査項目】 建築物の崩壊・落階の有無

イ 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。

(2) 【調査項目】 基礎の不同沈下

- Aランク：なし又は軽微
- Bランク：著しい床、屋根の
落ち込み、浮き上がり
- Cランク：小屋組の破壊、
床全体の沈下



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

地盤の沈下や構造骨組の部分的あるいは全体的な損傷により、屋根、小屋、土台等が上下方向に一樣でない変形をしている状況を判断します。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

(3) 【調査項目】 柱の傾斜

- Aランク：1/60 以下
- Bランク：1/60～1/20
- Cランク：1/20 超



壁との距離：d

(参考)

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。）

下げ振りh=1,200mmの場合

Aランク	Bランク	Cランク
$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

□ 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。

(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。

(4) 【調査項目】基礎の破損又は変形

Aランク：損傷率 15%未満

(軽微)

Bランク：損傷率 15%以上 65%未満

(小破・中破)

Cランク：損傷率 65%以上

(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷基礎長 () m・個 / 外周基礎長 () m・個 = () %

- ・基礎の損傷：幅0.3mm以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。
- ・損傷長さ：上記1ヵ所あたり損傷長さ1mとする。1m以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに1mを加算した長さとする。
- ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(5) 【調査項目】土台の腐朽又は破損

Aランク：ごく一部の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10%未満)

Bランク：一部の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10~30%)

Cランク：複数箇所の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

【腐朽材の定義】

土台・柱にあってはその断面積の5分の1以上、梁にあってはその断面積の10分の1以上の腐朽又は折れの生じている断面をもつ材とする。

なお、白アリの侵食を生じている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合に関わらず腐朽材とみなす。

(腐朽率) = 腐朽材(土台)の延長 / 外壁土台の延長

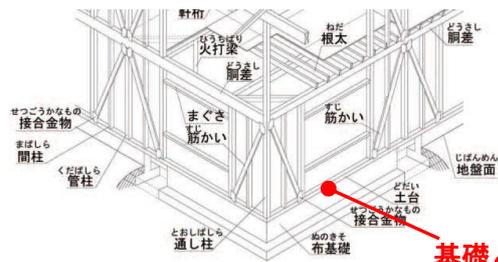
※「公立学校建物の耐力度調査の実施について」(平成14年3月27日、13文科初第1111号、文部科学省初等中等教育局長)

(6) 【調査項目】基礎と土台にずれ

Aランク：なし

Bランク：部分的なずれが発生

Cランク：過半にずれが発生



基礎と土台のずれ

(7) 【調査項目】柱・はり、筋かいの腐朽、破損又は変形

(断面欠損による判断)

Aランク：ごく一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10%未満)

Bランク：一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10~30%)

Cランク：複数箇所の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上)

(損傷率による判断)

Aランク：損傷率10%未満

(軽微)

Bランク：損傷率10%以上60%未満

(小破・中破)

Cランク：損傷率60%以上

(大破・破壊)

損傷柱



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

(断面欠損による判断) 土台の場合と同様

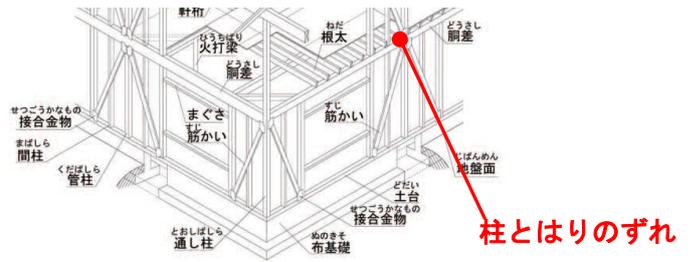
(損傷率による判断) 損傷柱 () 本 / 1階柱本数 () 本 = () %

・柱の損傷：傾斜1/20以上、柱が移動している、割れが柱長さの1/3以上、断面積の1/3が欠損、折損(折れ)など。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)

(8) 【調査項目】柱とはりのずれ

- Aランク：なし
- Bランク：部分的なずれが発生
- Cランク：過半にずれが発生



2. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(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。

(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。

(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。

(屋外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。

(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。

(9) 【調査項目】屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板、たる木等の腐朽、軒のたれ下がり、雨樋のたれ下がり

- Aランク：損傷率 15%未満
(軽微)
- Bランク：損傷率 15%以上 65%未満
(小破・中破)
- Cランク：損傷率 65%以上
(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷屋根面積 () m² / 屋根面積 () m² = () %

- ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。
- ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(10) 【調査項目】 壁体の損傷、外壁仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出、
外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き

Aランク：損傷率 15%未満

(軽微)

Bランク：損傷率 15%以上 65%未満

(小破・中破)

Cランク：損傷率 65%以上

(大破・破壊)

損傷壁



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷壁面積 () m² / 外壁面積 () m² = () %

・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など

・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ

・外壁一面の損傷面積が 60%以上の場合、その一面は 100%損傷とする

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)

(11) 【調査項目】 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無

(12) 【調査項目】 看板仕上材料の剥落、看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒・破損・脱落・支持部分の腐食

Aランク：剥落、腐食などなし

Bランク：剥落、腐食など発生

Cランク：剥落、腐食など発生

(落下の危険性が低い)

(落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)

レベル2 看板の底板上に腐食が発生している。
(直下には、1階の屋根がある。)

※ 屋根がない場合はレベル3となる

レベル3 看板の支持金具(ボルト・ナット等)
に著しい腐食が発生している。

(13) 【調査項目】屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落、傾斜

Aランク：剥落、腐食などなし Bランク：剥落、腐食など発生 Cランク：剥落、腐食など発生
(落下の危険性が低い) (落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)

レベル2 部分的にサビ等の腐食がみられる。
(支持部材には深刻な損傷がない)



出典 建築士会インスペクター要請講座テキスト

レベル3 支持部材に生じているひび割れ又は劣化に構造上問題となるものがある。

(14) 【調査項目】門、塀のひび割れ、破損、傾斜

Aランク：ひび割れ、破損などなし
Bランク：ひび割れ、破損など発生
(倒壊の危険性が低い)
Cランク：ひび割れ、破損など発生
(倒壊の危険性が高い)



出典 (一財) 消防科学総合センター

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

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。

(15)～(17) 【調査項目】擁壁表面への水がしみ出し、流出の有無
水抜き穴の詰まり、設置の有無
ひび割れの有無

評点の合計が100点以上で影響度が高い空家等を特定空家等と認定する。
100点に満たない場合でも、影響度が高く、Cランク判定があるものについては、特定空家等と認定する。

Ⅱ 「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」

Ⅱ 「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」

Ⅱ 「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」

以下、ガイドラインで示された3つの状態については、当該状態か否かを判断したうえで、影響度及び切迫性を評価する。

- ① 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
- ② 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。

(国特定空家等ガイドライン第2章(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」、影響度が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 前面道路の通行量の多い(観光地、商店街、道路認定している道路など)
- ② 前面道路が通学路、避難路に指定されている
- ③ 特定空家等と周辺建築物との距離が近接している
- ④ 狭小な敷地で、住宅密集地に位置している
- ⑤ 景観保全に係るルールが定められている地区に位置している
- ⑥ 実際に悪影響を受けている近隣住民等からの情報提供がある
- ⑦ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

影響度が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 影響度が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

「特定空家等」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。

(国特定空家等ガイドライン第2章(3))

危険等の切迫性が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 気象状況(台風、積雪など)の影響を受ける地域である
- ② ねずみ、ハエなど動物・害虫等が増殖している
- ③ 悪臭が増している
- ④ 立木が電線等に接触している
- ⑤ 落書きが新たな落書きを誘発している
- ⑥ その他、早急に対処しなければならない事態

切迫性が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 切迫性が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

「そのまま放置すれば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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

「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。
- ・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。

「その他周辺的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。

評点の合計が100点以上の空き家を特定空家等と認定する。