

特定空家等判定方法マニュアル

初版：平成27年12月
平成31年3月修正
令和2年3月修正

埼玉県空き家対策連絡会議

はじめに

特定空家等判定方法マニュアル（以下「マニュアル」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「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」という。）の中で、「特定空家等」の判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕～〔別紙4〕を参考に、埼玉県空き家対策連絡会議の老朽危険空き家部会において、市町村が法第14条に基づく措置を講ずる「特定空家等」を判定する際の参考となることを目的に、チェックリスト等を取りまとめたものである。

法第14条の規定に基づき、「特定空家等」に対する措置は、市町村が講ずることとされており、また、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、「特定空家等」に対応することが適当であるとされている。よって、本マニュアルの活用方法は、限定されるものではなく、固有の判断基準の設定や調査項目を追加する等、市町村の考え方に応じた活用をしていただきたい。参考までに本マニュアルのチェックリストの使用法例を記載している。

なお、本マニュアルは、市町村による法第14条に基づく措置を講ずる「特定空家等」の判定に資することを目的としており、法第2条の規定に基づく「空家等」の判定がなされたことを前提として作成している。「空家等」の判定に当たっては、法第2条や「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」、国が実施したガイドライン（案）に係るパブリックコメントの結果[※]から、下記のとおりとされている。

※ 『「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（ガイドライン）（案）』に関するパブリックコメントの募集の結果について（平成27年5月26日 国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

「空家等」の判定

- ・建築物等が長期間にわたって使用されていない状態である。
（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。）
- ・「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いていないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。
- ・建築物等として意図をもって使い用いていれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。
- ・「使用」と「管理」と区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
- ・建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」に該当しない。

【「空家等」に該当する例】

- ・年に1度部屋の空気の入替えに来て「使用」している。
- ・当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に1泊し「使用」している。
- ・賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する。
※上記の事例は、使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられる。単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。

【「空家等」に該当しない例】

- ・物置として「使用」している。
- ・概ね月1回以上利用している。
- ・益・暮れに利用している。
※当該家屋を住居として使用するものではないものの、現に意図をもって使用されており「居住その他の使用」がなされていると考えられることから、一般に「空家等」には該当しないと考えられる。

目次

特定空家等判定方法マニュアルについて	05
1. 特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト	09
〔別紙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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準	
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	
（1）建築物が倒壊等著しくおそれがある。	
イ 建築物の著しい傾斜	11
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	12
（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	13
（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。	
（イ）屋根ふき材、ひさし又は軒	14
（ロ）外壁	15
（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等	16
（ニ）屋外階段又はバルコニー	17
（ホ）門又は塀	18
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	19
〔別紙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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準	
（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置 すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	20
（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば 著しく衛生上有害となるおそれがある。	21
〔別紙3〕「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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準	
（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。	22
（2）その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	23
〔別紙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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準	
（1）立木等が原因で、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な状態である。	24
（2）空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。	25
（3）建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。	26
特定空家等と認定した調査項目リスト及び総合判定	27
2. 特定空家等判定方法マニュアル 使用方法例	29
チェックリストの判定①②への該当を要件とする場合	30
チェックリストの判定①②へ該当する項目を複数要する場合	31

特定空家等判定方法マニュアルについて

特定空家等判定方法マニュアルについて

本マニュアルの構成は以下のとおりである。

- ガイドラインで特定空家等の判断の参考となる基準として示す〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づくチェックリスト（P11～）
チェックリストの判定①②に該当する特定空家等は、法第14条の規定に基づく措置を講ずるべき特定空家等と考えています。判定①のみの該当であっても総合判定（P27）により特定空家等への該当及び法第14条の規定に基づく措置を講ずるか判断することも考えられます。
 - チェックリストで特定空家等の判定が出来なかった場合に活用することを想定している総合判定（P27）
- チェックリストと総合判定の使用法例（P30, 31）

2において本マニュアルの使用法例を、メリットやデメリット等を交えて説明をする。活用する際の参考とされたい。

特定空家等判定方法マニュアル チェックリストの見方

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

- 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。
 - 建築物の著しい傾斜

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

【調査項目】
ガイドラインの例示等に基づく調査の項目を列記しています。目視での確認を想定した調査項目としており、調査の結果、各項目に該当する場合は、右欄の①判定に「○」等でチェックしていきます。

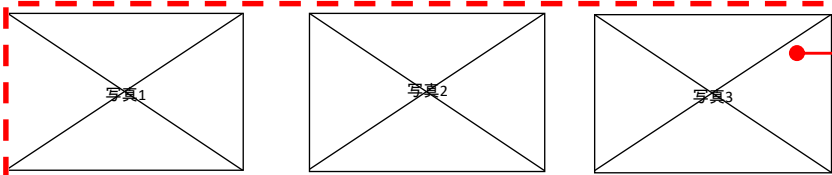
なお、調査項目に該当するかの判定方法として、独自で項目毎に度合いを設定して一定の基準以上を該当とする方法が考えられますが、本マニュアルでは、軽度なものであっても、調査項目に該当すれば、判定欄にチェックを記入することが望ましいと考えています。（本調査項目への該当が即特定空家等と判定される構成とはしていません）

また、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき調査項目がある場合は、調査項目の空欄に内容を追記して、チェックリストを更新して、運用していくことが考えられます。

【チェックリスト項目】
ガイドラインにおいて、特定空家等の判断の参考となる基準として示す〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づき、例示毎にシートを作成しました。

【周辺への影響と危険等の切迫性】
左記の調査項目のうち、①判定に該当とされた項目について、ガイドライン第2章（2）（3）に基づく周辺への影響と危険等への切迫性を判定します。該当する場合、②判定に「○」等でチェックし、特定空家等の判定を進めます。該当について判定ができない場合等は、「×」等でチェックをして総合判定に移ります。

【写真】
調査項目毎に関連する写真を掲載しています。調査項目の確認や調査時等の参考として活用されることを考えています。



特定空家等判定方法マニュアル 総合判定の見方

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

	調査項目番号		
別紙1(1)イ			
別紙1(1)ロ(イ)			
別紙1(1)ロ(ロ)			
別紙1(2)(イ)			
別紙1(2)(ロ)			
別紙1(2)(ハ)			
別紙1(2)(ニ)			
別紙1(2)(ホ)			
別紙1 2			
別紙2(1)			
別紙2(2)			
別紙3(1)			
別紙3(2)			
別紙4(1)			
別紙4(2)			
別紙4(3)			

【特定空家等と判定した調査項目リスト】
 チェックリストの判定により、特定空家等と判定した場合、どの項目により判定するに至ったのか、チェックリスト毎に該当する調査項目の番号を左欄に記入して整理します。
 左欄に記入された調査項目が特定空家等として改善すべき項目となります。

総合判定

【別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、空家等

【別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断

【総合判定】
 チェックリストでの「周辺への影響と危険等の迫切性」で特定空家等と判定ができない場合等について、総合判定を用いて、ガイドライン第1章1に掲げる(イ)～(ニ)に該当するの、各市町村の担当課で構成する組織や、法第7条の規定に基づく協議会等において、協議を行います(特定空家等の判定は市町村の判断となります)。結果、該当する場合、右欄の判定に「○」等でチェックして特定空家等と判定し、該当しない場合は「×」等でチェックして空家等と判定することとなります。

【別紙3】「適切な管理が行われていないこと」

総合判定
景観を損なっている状態であるか判断

【別紙4】「その他周辺の生活環境の保全を図るべき状態」であるか否かの判断に際して

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等と判定	
空家等と判定	

【総合判定結果について】
 総合判定の結果を、特定空家等あるいは空家等の欄に「○」等でチェックします。また、総合判定の結果に至った事由を記入します。
 ※法による協議会等(法によらない審議会等も含む)において、特定空家等の判定に対する意見などを受けている場合は、その内容も記載したほうが良い。
(記入例1) 特定空家等と判定した場合
 当該地は1年以上使用されておらず、空家等である。○○に傷みや破損が確認でき近隣住民へ危険を及ぼす可能性もあるため特定空家等と判定する。
(記入例2) 空家等と判定した場合(判定理由や空家等としての対応方法を記載する)
 当該地は1年以上使用されていないため空家等である。しかし、○○の一部にわずかな傷みは見られるが現状では周辺への影響もなく、保安上危険となるおそれもないため空家等と判定する。

1. 特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4 鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5 鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定（P27）に移る（①が○、②が×）			



①倒壊のおそれ



②2階沈み込み、傾斜



③1階部分が傾斜



④カーポートの崩落



⑤倒壊のおそれ



⑥倒壊のおそれ

写真出典：写真① 国土交通省 資料

写真②③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 □ 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

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。			
2 土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
3 基礎と土台のずれが目視で確認できる。			
4 直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。			
5 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
6			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			



①床下の根太が折れ畳が陥没



②湿気等が原因で床下腐朽



④基礎が大きく破損



⑤土台に蟻害が発生



③基礎が大きく欠損



⑥基礎の破損



⑦基礎が大きく破損

写真出典
 写真①② 国土交通省 資料
 写真③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
 写真④ 日本建築防災協会「被災建築物応急危険度判定マニュアル」
 写真⑤ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 □ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 (□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。		
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。		
3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P27) に移る (①が○、②が×)			



①柱の傾斜で襖が閉まらない



②はりの破損、腐食



③蟻害が発生し欠損

写真出典：写真① 国土交通省 資料
 写真② 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
 写真③ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (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

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。			
2 屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。			
3 軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。			
4 雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。			
5 ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。			
6 軒が垂れ下がっている。			
7 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定（P27）に移る （①が○、②が×）			



①屋根が落下した空き家



②雨樋の著しい変形



③屋根の落下、落ち込み



④屋根ふき材に剥離、脱落



⑤軒に不陸、剥離



⑥屋根ふき材の破損



⑦屋根ふき材の破損



⑧軒の垂れ下がり

写真出典
 写真①② 国土交通省 資料
 写真③ 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」
 写真④⑤⑥ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (ロ) 外壁

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			外壁の破損等により第三者の侵入や火災などの危険性がある。	外壁に落下により通行人や近隣住民等へ被害が及ぶ可能性がある。
1	壁体を貫通する穴が生じている。			
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。			
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。			
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。			
6	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定 (P 2 7) に移る (①が○、②が×)				



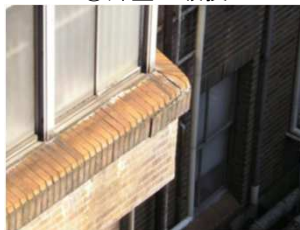
①壁体を貫通する穴



②外壁が破損



④外壁に浮き発生



⑤外壁に浮き発生



③外壁が剥落



⑥外壁の剥落、破損

写真出典

写真① 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」

写真②③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

写真④⑤ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

【別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 看板の仕上げ材料が剥落している。			
2 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			
3 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。			
4 その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			



①支持部分に著しい腐食



②底板が腐食

写真出典：写真①② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			



①屋外階段が傾斜



②バルコニー手すりが腐食

写真出典：写真①② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

【別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ホ) 門又は塀

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4	塀にぐらつき等がある。			
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。			
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10				
11				
12				
13				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P27）に移る（①が○、②が×）				



①塀に大きなひび割れ



②塀に大きなひび割れ

写真出典：写真① 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
 写真② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
2 水抜き穴の詰まりが生じている。			
3 ひび割れが発生している。			
4 「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）に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。※危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定（P27）に移る（①が○、②が×）			

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される
1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 2 7) に移る (①が○、②が×)			



①②吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

写真出典：写真①② 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。		
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			

〔別紙3〕「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であるか否かの判断に際して参考となる基準

(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。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
1 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。			
2 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。			
3 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。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
特定空家等と判定 (①に○)			
総合判定 (P 27) に移る			

※景観計画や地域のルールとして、埼玉県景観条例、埼玉県景観計画、景観行政団体における景観条例や景観計画、景観協定等が挙げられます。どのようなルールの適用があるか、景観部局等に確認の上、判定することが望ましいと考えます。

【調査項目の例示】

埼玉県景観計画区域内において適合しないものの例示

- ・ 建築物の外壁が褐色している。または、仕上げ材料が剥落している。
- ・ 囲いの破損により屋上施設が見える。
- ・ 敷地の遮蔽物が破損し資材等の堆積物が散乱していることが容易に見える状態。

〔別紙3〕「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であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1 屋根や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。			
2 多数のガラスが割れたまま放置されている。			
3 看板等が原型をとどめず、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。			
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P27) に移る (①が○、②が×)			



①立木等の繁茂



②草木等の繁茂



④草木等の繁茂



⑤ごみの投棄



③ごみの投棄

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。		
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。		
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 2 7) に移る (①が○、②が×)			

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

		調査項目番号			
別紙 1	1 (1) イ				
	1 (1) ロ (イ)				
	1 (1) ロ (ロ)				
	1 (2) (イ)				
	1 (2) (ロ)				
	1 (2) (ハ)				
	1 (2) (ニ)				
	1 (2) (ホ)				
別紙 2	2				
	(1)				
別紙 3	(2)				
	(1)				
別紙 4	(2)				
	(1)				
	(3)				

総合判定

〔別紙 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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙 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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙 3〕 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙 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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	

2. 特定空家等判定方法マニュアル 使用方法例

2. 特定空家等判定方法マニュアル使用方法例

※本マニュアルはあくまで例であり、各市町村の実情に応じて特定空家等の判定を行う。

■ チェックリストの判定①②該当項目が「1つ」で特定空家等とする場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、②の周辺への影響と危険等の切迫性の判定の両者に該当する項目が一つでもあった場合、特定空家等と判定する使用方法。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性	
1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または傾斜が目視で確認できる。	○	○	
2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3 柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
特定空家等と判定(①②に○)		○	
総合判定(P21)に移る(①が○、②が×)			

【調査項目①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性②の判定方法】

- ガイドライン第2章(2)(3)を参考に現地調査に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容も含めて判定する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断した上で判定する。

判定方法のメリット

改善を必要とする箇所が少ないうちから措置を行うことで、家屋や附帯設備の老朽化、破損等の進行を未然に防ぐことができる。

判定方法のデメリット

特定空家等の認定後、助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等に移る手順となるため、行政としての慎重な対応が求められる。

【総合判定表による判定方法】

- チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第7条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会(特定空家等の判定は市町村の判断となる)等との協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。
- 特定空家等の判定は、調査員による現地調査等により判断がなされるものと思われるが、例えば調査項目への該当が軽度なものであり、危険等の切迫性の予見等の判断が難しいものについては、担当課や関係課と協議が必要になると考えられる。その際に総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、法第14条の規定に基づく措置を講じることができないため、第12条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。
- チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。

■ チェックリストの判定①②該当項目が「複数」で特定空家等とする場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定の両者に該当する項目が**複数**あることを要件として特定空家等と判定する使用方法。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性	その他
1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐敗、変質、変形または脱落が目で確認できる。	○	○	
2 柱とはりのずれまたは脱落が目で確認できる。	○	○	
3 柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目で確認できる。	×	×	
特定空家等と判定（①②に○）		○	
総合判定（P21）に落ち（①が○、②が×）			

【調査項目 ①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- ガイドライン第2章（2）（3）を参考に現地調査等に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容を**含めて**判定する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、**悪影響が及び範囲を適宜判断した上で判定す**

判定方法のメリット

特定空家等に対する措置が、助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等の措置に移る手順となるため、**行政としての慎重な対応が求められるが、①②の判定に該当する項目に一定数の該当を要件とすることで、比較的慎重な判定が可能と思われる。**

判定方法のデメリット

①②の判定に該当する項目がありながら一定数を満たさないことで特定空家等にならない場合、当該危険箇所のみでは特定空家等の定義に該当しないことを示す明確な理由が必要である。

①②判定に該当する項目が一定数を満たさない空家等の場合、該当する調査項目の状態が悪化する可能性がある。

①②判定の両者に該当する項目があるものの、一定数を満たさない場合についての対応を想定する必要がある。（総合判定表での判定を必須とする等）

【総合判定表による判定方法】

- チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第7条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等における協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。
- ①②判定の両者に該当する項目あるものの、一定数を満たさない場合について、総合判定表を用いて、判定を行うことが考えられる。
- 危険等の切迫性の予見については、担当課の調査員では判断が難しいことが想定されるため、総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第14条の規定に基づく措置を講じることができないため、第12条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。
- チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。