
大分県 市町村向け

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準案

令和 7 年 3 月

大分県

本判断基準案に掲載されている個々の情報（文章、写真、イラストなど）は、大分県及び第三者が有する著作権により保護されています。「私的使用のための複製」や「引用」など著作権法上認められた場合を除き、無断で転載・複製・改変などはできません。

目 次

第 1	はじめに	1
第 2	空家等の定義	2
第 3	空家等に対する措置に係る作業フロー	3
第 4	特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を 講ずるに際しての判断の参考基準	6
	I. 「特定空家等及び管理不全空家等」の判断の参考となる基準	10
	ア「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（特定空家等）」又は 「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（管理不全空家等）」	10
	イ「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（特定空家等）」又は 「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（管理不全空家等）」	25
	ウ「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（特定空家等）」又は 「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（管理不全空家等）」	29
	エ「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（特定空家等）」又は 「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（管理不全空家等）」	32
	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	38
	III. 悪影響の程度と危険等の切迫性	40
	参考様式	42

第1 はじめに

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」が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行された。

法の施行と併せて、平成 27 年 2 月 26 日に、国土交通省より、空家特措法に基づく「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）、平成 27 年 5 月 26 日に、空家特措法に規定される「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」（以下 旧ガイドライン）が定められた。

令和 5 年 12 月 13 日に「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（以下 空家特措法）」が施行され、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にあると認められる空家等を管理不全空家等（法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

法改正に併せて、基本指針、旧ガイドラインの改正も行われた。旧ガイドラインは「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」（以下 新ガイドライン）と名称変更がなされた。

新ガイドラインでは、『管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの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。

本判断基準案は、新ガイドラインを補完し、各市町村における「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」に係る手続等について、大分県としての一定の考え方を空家特措法第 4 条第 2 項に基づく技術的な助言として作成するものである。

各市町村においては、管理不全空家等及び特定空家等について、新ガイドライン及び本判断基準案を活用し、各市町村における空家関連条例等とも整合を図りながら、適宜、市町村独自の判断基準を定めるなど、適切に対応されたい。

今後、新ガイドラインは、空家特措法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、本判断基準案についても、これらの動向を見据えつつ、大分県、県内市町村及び民間団体で組織される「官民連携空き家対策会議」の場を活用し、各市町村における実施状況等を踏まえ、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」の定義

空家特措法及び基本指針、ガイドライン等に定義される「空家等」を次のとおり整理する。

○「空家等」（空家特措法第2条第1項）

- ・建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

- ・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より

（平成27年2月26日 最終改正令和5年12月13日 国土交通省）

建築物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義、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。
これに付属する工作物	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
使用がなされていない	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
常態である	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

- ・基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答より

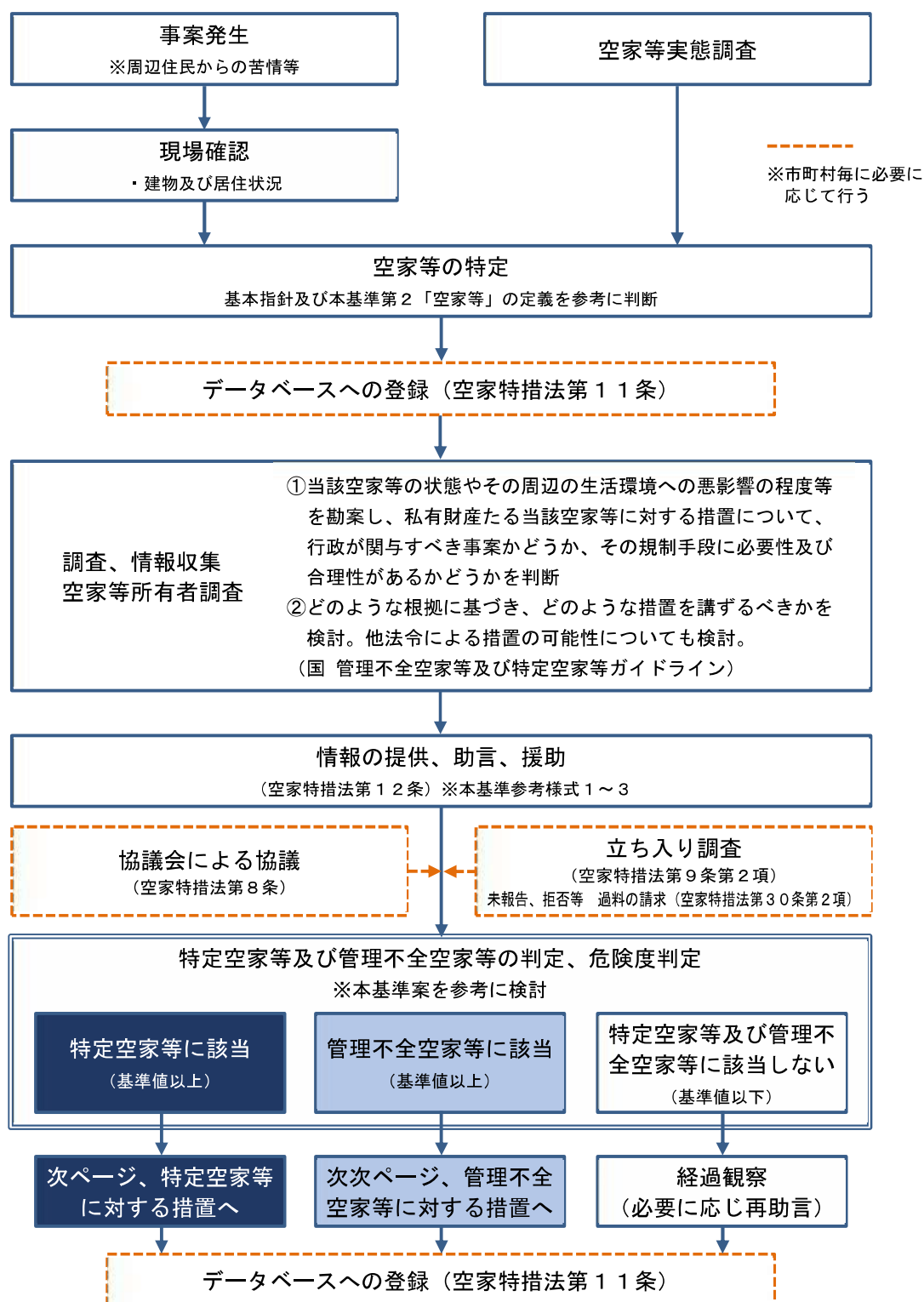
（第一弾 H27. 4. 13、第二弾 H27. 5. 26 国土交通省住宅局）

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、工事途中で放棄された建築物
概ね年間を通して	概ね1年間を通して
空家等に該当しないもの	空家等がない空き地
その敷地	立木及び雑草（含まれると解する）

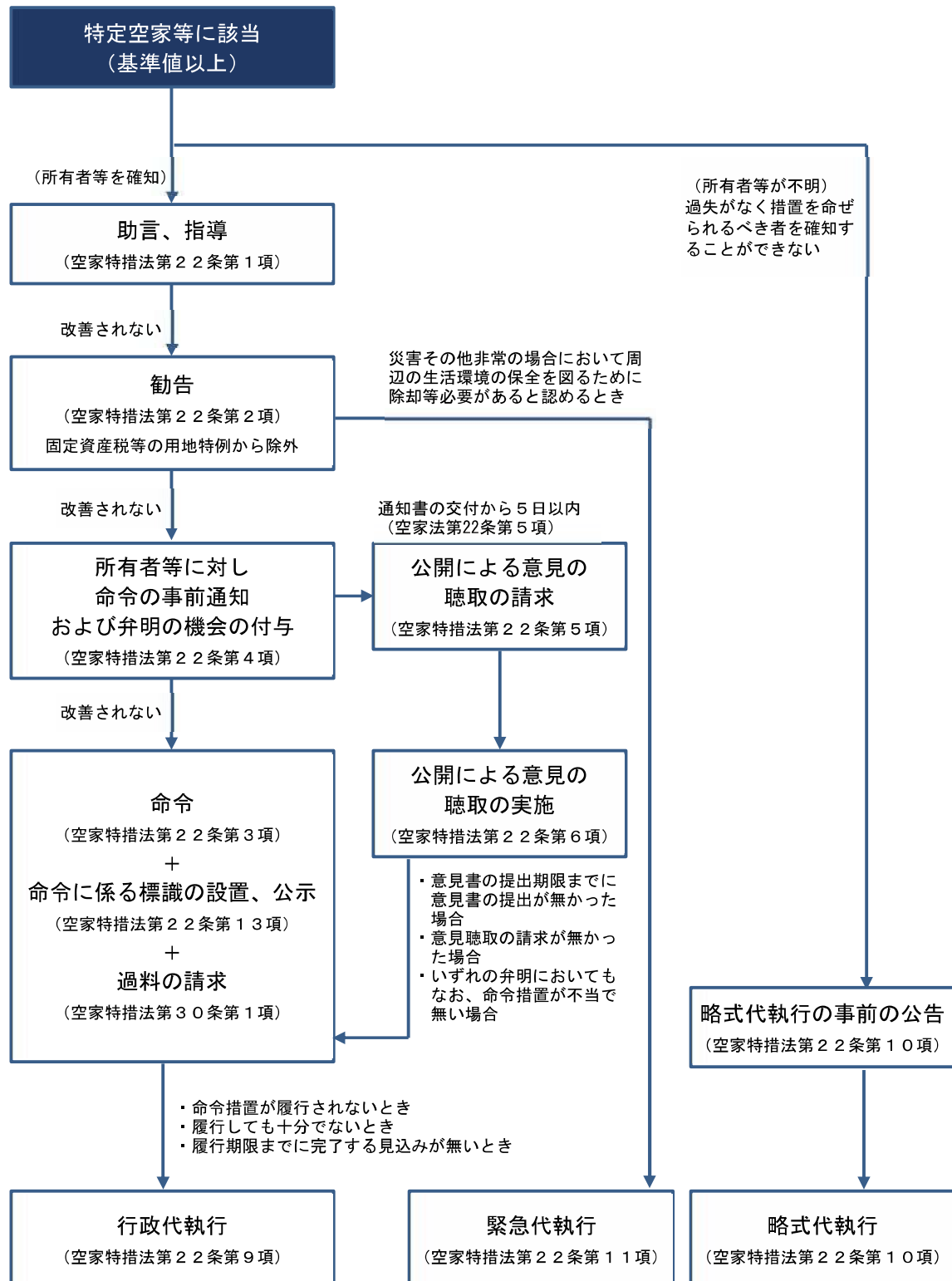
第3 空家等に対する措置に係る作業フロー

- ・空家等に対する措置に係る市町村の作業フローを参考に次ページに示す。
- ・草木の越境など危険性の低いものは助言、援助まで、隣地に倒壊の恐れがあるなど危険性の高いものは指導、勧告を行う。

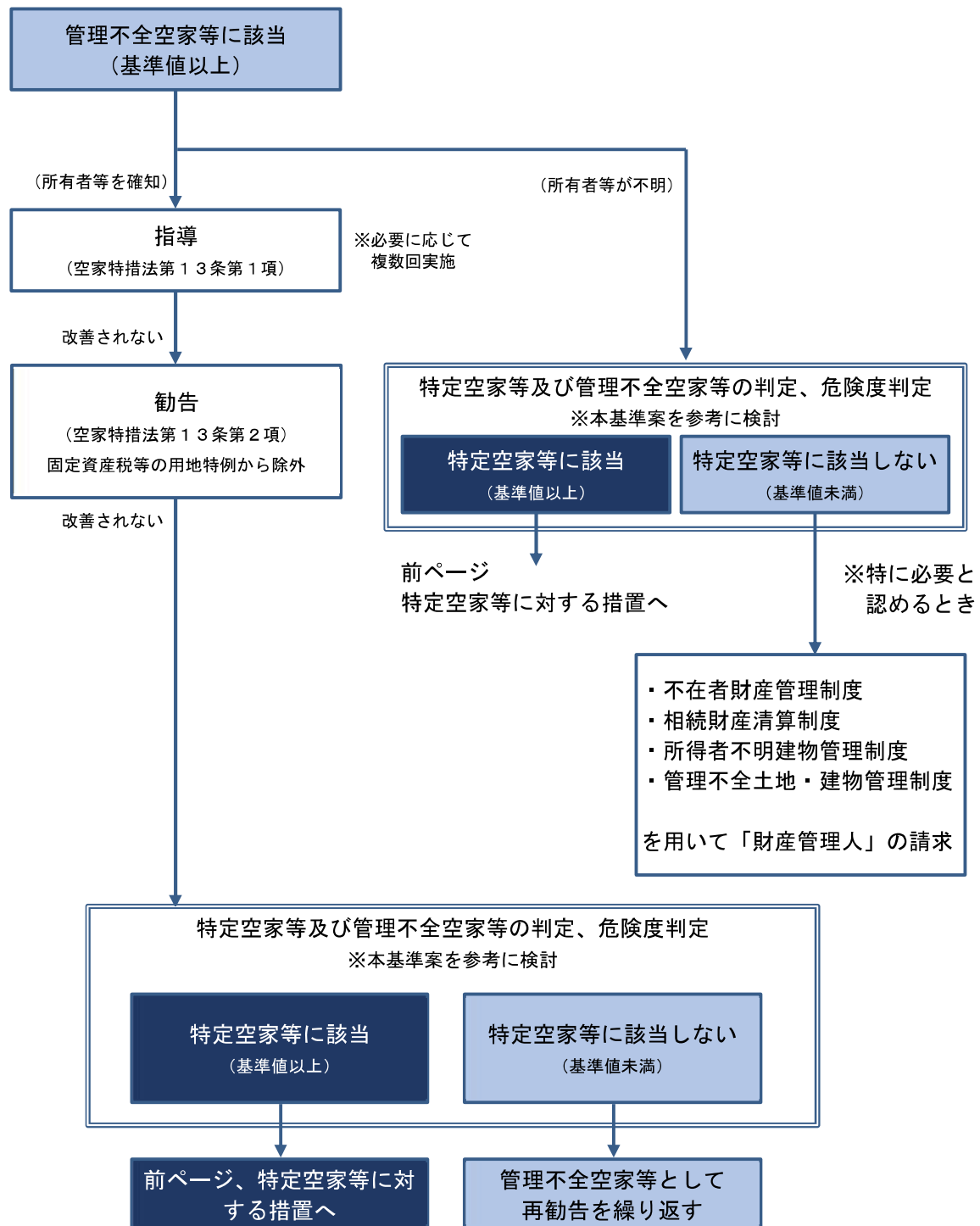
1. 空家等に対する措置に係る作業フロー



2. 特定空家等に対する措置に係る作業フロー



3. 管理不全空家等に対する措置に係る作業フロー



第4 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考基準

「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、次ページに掲げる特定空家等及び管理不全空家等の判定基準表を用いて、下記Ⅰの「特定空家等及び管理不全空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案し、総合的に判断する。

- | |
|---|
| <p>Ⅰ 「特定空家等及び管理不全空家等」の判断の参考となる基準（P10～P37）</p> <p>ア「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」</p> <p>イ「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」</p> <p>ウ「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」</p> <p>エ「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」</p> <p>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（P38～P39）</p> <p>Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性（P40～P41）</p> |
|---|

特定空家等及び管理不全空家等の判定基準表の使い方と表記例

特定空家等及び管理不全空家等の判定基準表

※1: 下表は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する通知」を踏まえ、必要な設計（ガイドライン）の「別添1」～「別添4」を参考として作成した。
 ※2: 下表の判定基準は、原則として「特定空家等及び管理不全空家等の判定基準表」の「判定基準」(A)、「周辺性」(B)、「周辺性」(C)のいずれかに該当する。
 ※3: 合計100点以上で特定空家等として判定。合計50点以上で管理不全空家等とする。
 ※4: 欠損のある項目は、該当する項目に「ナシ」を記入することとする。

I. 特定空家等の判定の参考となる基準に該当するかチェック (P10～P37)		II. 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすかチェック (P38～P39)		III. 悪影響の程度と危険等の切迫性について判定 (P40～P41)		小計
		(A)	(B)	(C)	A×B×C	
ア 構造上の危険	1. 建築物の損傷の程度 (P10)	建築物の損傷（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	2. 土壌の状況 (P11)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	3. 土壌の状況 (P12)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	4. 土壌の状況 (P13)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	5. 土壌の状況 (P14)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	6. 土壌の状況 (P15)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	7. 土壌の状況 (P16)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	8. 土壌の状況 (P17)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	9. 土壌の状況 (P18)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	10. 土壌の状況 (P19)	土壌の状況（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
イ 衛生上の有害	1. 汚水の汚染 (P20)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	2. 汚水の汚染 (P21)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	3. 汚水の汚染 (P22)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	4. 汚水の汚染 (P23)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	5. 汚水の汚染 (P24)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	6. 汚水の汚染 (P25)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	7. 汚水の汚染 (P26)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	8. 汚水の汚染 (P27)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	9. 汚水の汚染 (P28)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	10. 汚水の汚染 (P29)	汚水の汚染（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
ウ 環境悪化	1. 騒音 (P30)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	2. 騒音 (P31)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	3. 騒音 (P32)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	4. 騒音 (P33)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	5. 騒音 (P34)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	6. 騒音 (P35)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	7. 騒音 (P36)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	8. 騒音 (P37)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	9. 騒音 (P38)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	10. 騒音 (P39)	騒音（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
エ 周辺の建築物の侵入への被害	1. 不審侵入の被害 (P40)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	2. 不審侵入の被害 (P41)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	3. 不審侵入の被害 (P42)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	4. 不審侵入の被害 (P43)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	5. 不審侵入の被害 (P44)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	6. 不審侵入の被害 (P45)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	7. 不審侵入の被害 (P46)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	8. 不審侵入の被害 (P47)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	9. 不審侵入の被害 (P48)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200
	10. 不審侵入の被害 (P49)	不審侵入の被害（傾斜が1/20以上である） （傾斜が1/20以上である）	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	傾斜が1/20以上である	200

4. A×B×Cの小計を記入し、
 合計が100点以上となれば特定空家等
 合計が50点以上となれば管理不全空家等
 の措置を講ずるか検討する

合計 420

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準表

- ・下表は、「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）」の「別紙1」～「別紙4」を参考とし、表形式にまとめたものである。
- ・従来の判定基準の継続性を加味し「特定空家等及び管理不全空家等の判断の参考となる基準（A）」、「周辺等への悪影響の程度（B）」、「切迫性（C）」の3項目を乗じた結果で判断する。
- ・合計100点以上で特定空家等として判定、合計50点以上で管理不全空家等とする。
- ・太線の囲みのある項目は、いずれかの項目にチェックを入れることとする。

Ⅰ.特定空家等及び管理不全空家等の判断の参考となる基準										Ⅱ.周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたすおそれがあるか否か		Ⅲ.悪影響の程度と危険等の切迫性		小計 A×B×C ※3
										(A)		(B) ※1の状況の係数を記載	(C) ※2の状況の係数を記載	
										認められる状態の有無	周辺に与える影響			
1.建築物等の倒壊等 (P10)	(1)建築物 (P10)	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜（傾斜が1/20以上である）	□	倒壊等	□	□	50							
		倒壊のおそれがあるほどの建築物の傾斜（傾斜が1/60以上である）	□	倒壊等	□	□	30							
		倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の变形又は外装材の剥落若しくは脱落	□	倒壊等	□	□	40							
		屋根の变形又は外装材の剥落若しくは脱落	□	脱落、飛散	□	□	20							
		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すれ	□	倒壊等	□	□	50							
	(2)門、堀、外階段、カーポート、物置等 (P17)	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	□	脱落、飛散	□	□	25							
		雨水浸入の痕跡	□	脱落、飛散	□	□	25							
		倒壊のおそれがあるほどの著しい門、堀、屋外階段等の傾斜	□	倒壊等	□	□	40							
		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すれ	□	倒壊等	□	□	40							
		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	□	倒壊等	□	□	20							
(3)立木※4 (P17)	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	□	倒壊等	□	□	30								
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	□	倒壊等	□	□	30								
	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	□	倒壊等	□	□	15								
	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	□	倒壊等	□	□	40								
	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	□	倒壊等	□	□	40								
2.擁壁の崩壊 (P19)	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	□	倒壊等	□	□	20								
ア 保安上危険	(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 (P20)	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	□	倒壊等	□	□	20							
		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	□	脱落、落下	□	□	40							
		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	□	脱落、落下	□	□	40							
		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	□	脱落、落下	□	□	20							
		軒、ババルコニーその他の突出物の脱落	□	脱落、落下	□	□	40							
	3.部材等の落下 (P20)	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バ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	□	脱落、落下	□	□	40							
		軒、ババルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	□	脱落、落下	□	□	20							
		立木の大枝の脱落	□	脱落、落下	□	□	30							
		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	□	脱落、落下	□	□	30							
		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	□	脱落、落下	□	□	15							
4.部材等の飛散 (P23)	(1)屋根ふき材、外装材、看板等 (P23)	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	□	脱落、飛散	□	□	40							
		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	□	脱落、飛散	□	□	40							
		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	□	脱落、飛散	□	□	20							
		立木の大枝の飛散	□	脱落、飛散	□	□	30							
		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	□	脱落、飛散	□	□	30							
	(2)立木※4の枝 (P24)	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	□	脱落、飛散	□	□	15							
		立木の大枝の劣化、水のしみ出し又は変状	□	脱落、飛散	□	□	20							
		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	□	倒壊等	□	□	20							
		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	□	脱落、落下	□	□	40							
		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	□	脱落、落下	□	□	40							

※1：歩行者の通行量が多い周辺に影響2/敷地境界隣接地を超えて影響（臭気、音）2/景観悪化に影響（ただしつのみ）2/普通道の通行量の道路に影響1/隣接地に影響1/左記以外は0
 ※2：切迫性が非常に高い(周辺へ被害が及ぶおそれが見られる事を含む)2/切迫性が高い(被害拡大のおそれがある)1/左記以外は0
 ※3：合計100点以上であれば特定空家等と判断/合計50点以上であれば管理不全空家等と判断
 ※4：立木の項目は4か所が多いが、立木に様々な状況が見られた時は、状況毎にチェックを入れてよい

I. 特定空家等及び管理不全空家等の判断の参考となる基準										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				III. 悪影響の程度と 危険等の切迫性				小計
										認められる 状態の有無		(A)		悪影響の 度合い	(B) ※ 1 の状況の 係数を記載	(C) ※ 2 の状況の 係数を記載		
												周辺に与える 影響	認められる 状態の有無					
イ 衛生 上有害	1. 石綿の飛散 (p25)	(1)汚水等 (p26)								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	有害物質	☐	50					
											吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	有害物質	☐	25				
	2. 健康被害の誘発 (p26)	(2)害虫等 (p27)									排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	☐	50					
											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	悪臭	☐	50				
											排水設備の破損等	悪臭	☐	25				
											敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	小動物	☐	30				
ウ 景観 悪化	(3)動物の糞 尿等 (p28)									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	☐	30						
										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	悪臭	☐	15					
										敷地等の著しい量の動物の糞尿等	小動物、悪臭	☐	30					
										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みつき	小動物	☐	30					
										駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態	小動物	☐	15					
										屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	景観	☐	25					
エ 周辺の生活環境の保全への影響	景観悪化 (p29)									補修等がなされておらず、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	景観	☐	13					
										著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	景観	☐	25					
										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	景観	☐	13					
										その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	景観	☐	25					
										その他、周囲の景観と不調和な状態	景観	☐	13					
										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	悪臭	☐	30					
エ 周辺の生活環境の保全への影響	1.汚水等による悪臭の発生 (p32)									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	悪臭	☐	30					
										排水設備の破損等又は封水切れ	悪臭	☐	15					
										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	悪臭	☐	30					
										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	悪臭	☐	30					
										駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞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	悪臭	☐	15					
										不法侵入の形跡	悪臭	☐	15					
エ 周辺の生活環境の保全への影響	2.不法侵入の発生 (p33)									不法侵入の形跡	住民不安	☐	30					
										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	住民不安	☐	30					
										開口部等の破損等	住民不安	☐	15					
										頻繁な落雪の形跡	落雪	☐	30					
										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	落雪	☐	30					
										落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	落雪	☐	30					
エ 周辺の生活環境の保全への影響	3.落雪による通行障害等の発生 (p34)									雪止めの破損等	落雪	☐	15					
										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	落雪	☐	15					
										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	越境	☐	30					
										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	越境	☐	15					
										著しい頻度又は音量の鳴き声を生ずる動物の敷地等への糞みつき等	小動物	☐	30					
										駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつき等が敷地等に認められる状態	小動物	☐	15					
エ 周辺の生活環境の保全への影響	6.動物等の侵入等の発生 (p36)									周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき	小動物	☐	30					
										駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態	小動物	☐	15					
										敷地等に広範囲に影響 2 / 隣接地に悪影響（臭気、音） 2 / 景観悪化に影響（ただしつのみ） 2 / 普通の通行量の道路に影響 1 / 隣接地に影響 1 / 左記以外は0	小動物	☐	15					
										※ 1：歩行者の通行量が多い道路に影響 2 / 隣接地に悪影響（臭気、音） 2 / 景観悪化に影響（ただしつのみ） 2 / 普通の通行量の道路に影響 1 / 隣接地に影響 1 / 左記以外は0								
										※ 2：切迫性が非常に高い(周辺へ被害が及ぶおそれが見え含む) 2 / 切迫性が高い(被害拡大のおそれがある) 1 / 左記以外は0								
										※ 3：合計100点以上であれば特定空家等と判断/合計50点以上であれば管理不全空家等と判断								
※ 4：立木の項目は4か所と多いが、立木に様々な状況が見られた時は、状況毎にチェックを入れてよい																		
合計																		

I. 「特定空家等及び管理不全空家等」の判断の参考となる基準

ア「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」

1. 建築物等の倒壊

（1）建築物

ガイドライン（国土交通省） P41

（特定空家等）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜（傾斜が 1/20 以上である）
- ・倒壊のおそれがあるほどの建築物の傾斜（傾斜が 1/60 以上である）
- ・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
- ・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

（管理不全空家等）

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

（備 考）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。
- ・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

※注）構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令第 1 条第 3 号より）

基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、建築物の自重若しくは積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう。

◎建築物の傾斜

大分県具体的な判断基準

- ・次ページに示す「柱の傾斜による判定」を参考にして傾斜を測定し、 $1/60$ を超える傾斜があれば、著しい傾斜があると判断
- ・ $1/20$ を超える傾斜が確認される場合は、悪影響の度合いが高いものとして判断
- ・平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが $1/20$ 超の傾斜をしている場合も、同様の数値（ $1/20$ 超の傾斜）で取り扱う

（参考文献：「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）



建物が傾斜し、道路に倒壊の危険

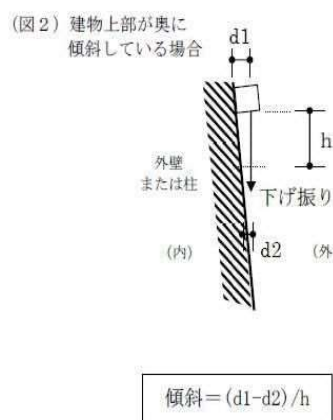
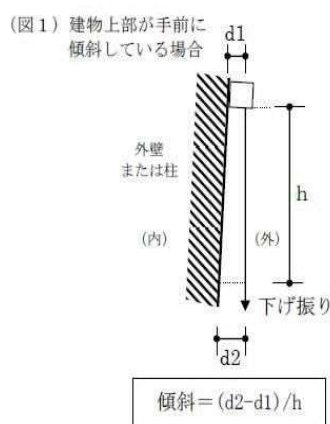


柱が傾斜している

(参考資料) 傾斜による判定

出典：「災害に係る住家の被害測定基準運用指針」(令和 6 年 5 月内閣府 防災担当)

- ・ 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家の 1 階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。
- ・ 傾斜は、下げ振りの垂直長さ (h) に対して、水平寸法 (d : d₂ - d₁ 又は d₁ - d₂) の占める割合を計算して測定する。
- ・ 傾斜が 1/20 以上の場合は、当該住家の損害割合を 50%以上とし、全壊と判定する。全壊とされれば調査は終了する。傾斜が 1/60 以上 1/20 未満の場合は、傾斜による損害割合を 15%とし、部位による判定を行う。また、傾斜が 1/60 未満である場合は、傾斜による判定は行わず、部位による判定のみを行う。



	傾斜		判定
	傾斜 (d/h)	H=1,200mm の場合	
柱	(d/h) ≥ 1/20	d ≥ 60mm	住家の損傷割合を 50%以上とし、全壊とする。
	1/60 ≤ (d/h) ≤ 1/20	20mm ≤ d < 60mm	傾斜による損傷割合を 15%とし、部位による判定を行う。
	(d/h) < 1/60	d < 20mm	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う。

◎建築物の基礎、土台

大分県具体的な判断基準

- ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合（参考文献：「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）
- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある

（参考文献：「特殊建築物等定期調査業務基準」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）



基礎、土台がずれている



基礎にひび割れが発生している



基礎がひび割れ、土台が無い



土台が腐朽して欠損している

(参考資料) 基礎の損傷率による判断基準等 ～抜粋～

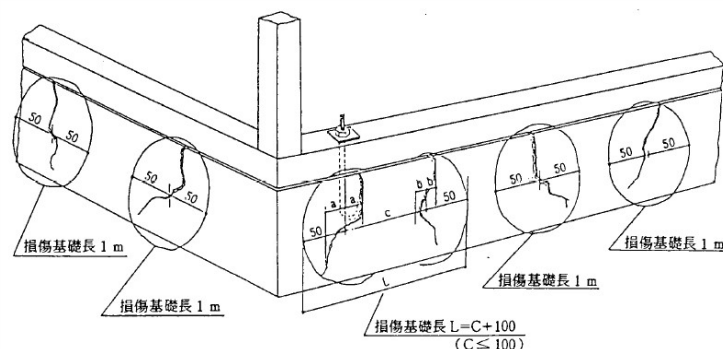
出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（令和 6 年 5 月内閣府 防災担当）

	損傷率	
基礎	損傷基礎長／外周基礎長×100（％）	基礎の損傷率が 75％以上の場合は全壊と判定

損傷：ひび割れ、剥落、破断、局部破壊、不陸、移動、流失・転倒等

① ひび割れ

幅約 0.3mm 以上の亀裂をさす。ひび割れ 1 箇所あたり、損傷基礎長 1m とする。また、ひび割れが 1m 以内に数箇所集中している場合、両端のひび割れの中心間距離に両端 500mm ずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。



(図) ひび割れの損傷算定

図版出典：「震災建築物等の被災度判定基準および復旧技術指針（木造編）」（財）日本建築防災協会

② 剥落

基礎の仕上モルタル剥離及び基礎躯体自身の欠損脱落をさす。剥落 1 箇所あたり、損傷基礎長 1m とする。また、剥落が 1m 以内に数箇所集中している場合、両端の剥落の中心間距離に両端 500mm ずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。

③ 破断

布基礎の割れをさす。割れた一方の布基礎の天端が不陸の場合、その不陸した布基礎の長さを損傷基礎長とする。ただし、破断症状を見えていても、布基礎天端が左右同一面にあり水平ならば、ひび割れとして扱い損傷基礎長 1m とする。

◎建築物の柱、梁、筋かい、柱と梁の接合部等

大分県具体的な判断基準

- ・複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合



柱脚が腐朽し欠損している



梁の腐食により欠損している



梁の接合部がずれている



柱、梁が破損している

◎建築物の屋根等

大分県具体的な判断基準

- ・目視で、屋根ふき材、軒、垂木、樋等が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態を確認できる場合



屋根が一部脱落している



屋根、軒が垂れ下がっている

◎建築物の外壁等

大分県具体的な判断基準

- ・目視で、上部の外装材に剥落や脱落のある状態を確認できる場合



外壁材が剥がれて土壁が露出



外壁材が無くなっている

（２）門、塀、外階段、カーポート、物置等

ガイドライン（国土交通省） P41

（特定空家等）

- ・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
- ・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

（管理不全空家等）

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

◎門、塀、屋外階段

大分県の具体的な判断基準

- ・目視で、門、塀がひび割れ、破損により傾斜し、倒壊、転倒、落下するおそれのある状態を確認できる場合
- ・目視で、屋外階段、バルコニーが傾斜し、支持部分が腐食して落下、飛散するおそれのある状態を確認できる場合

（３）立木

ガイドライン（国土交通省） P42

（特定空家等）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

（管理不全空家等）

- ・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

（備考）

- ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下 3.（３）及び 4.（２）において同様とする。

◎立木

大分県の具体的な判断基準

- ・ 根元からの傾斜で地際周辺の亀裂や異常な盛り上がり等が認められる場合や樹体の揺れがある場合（特定空家等：倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜の例①）
- ・ 隆起は、内部の腐朽や空洞の規模によって、その規模が影響されるため、幹周全体に及ぶ場合や、根元に発生している場合（特定空家等：倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽の例②）
- ・ 樹幹に亀裂のある場合（管理不全空家等：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の例③）



地震液状化による傾斜



幹の隆起

クスノキの根際の肥大



亀裂



亀裂

出典：「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」～抜粋及び一部加工～

2. 擁壁の崩壊

ガイドライン（国土交通省） P42

（特定空家等）

- ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・ 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

（管理不全空家等）

- ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・ 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

（備 考）

- ・ 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）と変状点の組合せ（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、危険度を総合的に評価する。
この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月国土交通省）が参考にできる。

◎擁壁

大分県の具体的な判断基準

- ・ 擁壁表面の水の流出状況、水抜き穴の詰まり、ひび割れ発生の有無などで判断する
- ・ 判断の際は、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」のⅡ編. 宅地擁壁の健全度判定を参考に評価する

（国土交通省ホームページ：https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000069.html）

3. 部材等の落下

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

ガイドライン（国土交通省） P42

(特定空家等)

- ・ 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
- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 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

(備 考)

- ・ 既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

◎外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

大分県の具体的な判断基準

- ・ 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、屋上水槽等の比較的重量のあると思われる部材が破損、腐食し落下のおそれのある状態が見られる場合(既に落下している部材は含まない)

「落下」とは

- ・ 重量の大きいものが将来的に落ちてきそうな状態(すでに落ちているものは含まない。)



屋根ふき材が落下するおそれがある



外装材が剥落し落下するおそれがある

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

ガイドライン（国土交通省） P43

(特定空家等)

- ・ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(備 考)

- ・ 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

ガイドライン（国土交通省） P43

(特定空家等)

- ・ 立木の大枝の脱落
- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 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

(備 考)

- ・ 既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

◎立木の枝

大分県の具体的な判断基準

- ・立木の大枝に折れ又は腐朽が認められ、落下のおそれのある状態が見られる場合(既に落下している枝は含まない)



枯れ枝が落下するおそれがある

出典：「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」～抜粋及び一部加工～

4. 部材等の飛散

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

ガイドライン（国土交通省） P43

(特定空家等)

- ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 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

(備 考)

- ・ 既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

◎屋根ふき材、手すり材、看板等

大分県の具体的な判断基準

- ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等で比較的重量のないと思われる部材が破損、腐食し落下や飛散のおそれのある状態が見られる場合（既に落下している部材を含む）

「飛散」とは

- ・ 重量の大きくないものが将来的に落ちてきそうな状態または飛んでいきそうな状態（すでに落ちているものを含む。）



屋根ふき材が周囲に飛散する危険がある



雨樋が破損し飛散する危険がある

出典：「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」（平成 23 年 12 月国土交通省住宅局住環境整備室）
～抜粋及び一部加工～

(2) 立木の枝

ガイドライン（国土交通省） P44

(特定空家等)

- ・ 立木の大枝の飛散
- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 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

(備 考)

- ・ 既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

◎立木の枝

大分県具体的な判断基準

- ・ 立木の比較的重量のないと思われる枝に折れ又は腐朽が認められ、落下や飛散のおそれのある状態が見られる場合(既に落下している枝を含む)



落下した枝が周囲に飛散する危険がある



折れた枝が飛散する危険がある

出典：「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」～抜粋及び一部加工～

イ「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」

1. 石綿の飛散

ガイドライン（国土交通省） P45

（特定空家等）

- ・ 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

（管理不全空家等）

- ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

◎石綿

大分県具体的な判断基準

- ・ 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い
- ・ 石綿の使用の可能性が高い部材が破損している場合
- ・ 石綿使用部材の判断や劣化度については、「A:目で見えるアスベスト建材(第2版)平成20年3月国土交通省」と併せ「B:アスベスト対策 Q&A-Q38 アスベストの劣化度の判定はどのようにするのですか。」を参考に評価する

(A: 国土交通省ホームページ: https://www1.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000001.html)

(B: 国土交通省ホームページ: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/Q%26A/index.html>)

2. 健康被害の誘発

(1) 汚水等

ガイドライン（国土交通省） P45

(特定空家等)

- ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
- ・ 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

(管理不全空家等)

- ・ 排水設備の破損等

◎汚水等

大分県の具体的な判断基準

- ・ 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
- ・ 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」を参考にする

(環境省ホームページ : <https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>)

(2) 害虫等

ガイドライン（国土交通省） P45

(特定空家等)

- ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・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

(管理不全空家等)

- ・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

◎害虫、ごみ等

大分県の具体的な判断基準

- ・ごみ等の放置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
- ・多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、—————〃—————
- ・汚水又は汚物の流出により臭気の発生があり、—————〃—————



家財ごみの放置



粗大ごみ等が放置されている

（３）動物の糞尿等

ガイドライン（国土交通省） P45

（特定空家等）

- ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・ 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

（管理不全空家等）

- ・ 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

ウ「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」

ガイドライン（国土交通省） P47

（特定空家等）

- ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
- ・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

（管理不全空家等）

- ・ 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
- ・ 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

（備 考）

- ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

◎景観計画等との適合性

大分県の具体的な判断基準

- ・ 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

(参考資料) 大分県内の景観計画策定状況

市町村	景観計画の名称	景観計画区域
大分市	大分市景観計画 (R2. 6 策定)	大分市全域
別府市	別府市景観計画 (H20. 3. 27 策定)	別府市全域
由布市	湯の坪街道周辺地区景観計画 (H20. 10. 1 策定)	湯の坪
	由布院盆地景観計画 (H25. 12. 1 策定)	由布院盆地
豊後高田市	田染荘小崎景観計画 (H22. 1. 20 策定)	田染荘小崎
中津市	中津市景観計画 (H22. 3. 12 策定)	中津市全域
臼杵市	臼杵市景観計画 (H23. 5. 16 策定)	臼杵市全域
日田市	日田市景観計画 (H23. 6. 30 策定)	日田市全域
宇佐市	宇佐市景観計画 (H25. 1. 4 策定)	宇佐市全域
杵築市	杵築市景観計画 (H25. 3. 25 策定)	杵築市全域
竹田市	竹田市景観計画 (H28. 4. 1 策定)	竹田市全域
国東市	国東市景観計画 (H31. 3. 27 策定)	国東市全域
豊後大野市	豊後大野市景観計画 (R1. 8. 14 策定)	豊後大野市全域
佐伯市	佐伯市景観計画 (R2. 3. 31 策定)	佐伯市全域
姫島村	姫島村景観計画 (R2. 3. 31 策定)	姫島村全域
日出町	日出町景観計画 (R6. 10. 29 策定)	日出町全域

(特定空家等)

- ・ その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

(管理不全空家等)

- ・ その他、周囲の景観と不調和な状態

◎その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である

大分県の実体的な判断基準

- ・ 立木等が空家等の全面を覆っており、住宅の体を成していない
- ・ 敷地内に腰上程度までに雑草が繁茂している
- ・ 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
- ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ・ 看板が原型を留めておらず、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
- ・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている



立木等が建築物の全面を覆う



立木等が建築物の全面を覆う

エ「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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」

1. 汚水等による悪臭の発生

ガイドライン（国土交通省） P48

（特定空家等）

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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

（管理不全空家等）

- ・ 排水設備の破損等又は封水切れ
- ・ 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

ガイドライン（国土交通省） P48

（特定空家等）

- ・ 不法侵入の形跡
- ・ 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

（管理不全空家等）

- ・ 開口部等の破損等

◎建築物等の管理等が原因で、不適切な状態である

大分県具体的な判断基準

- ・ 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、住宅の敷地等に土砂等が大量に流出している。



門扉がなく侵入できる

※上記のように容易に侵入できる状態になっていると、犯罪・事件の現場となるおそれがあるので、所有者等へ門扉やフェンス等の設置を呼びかけること

3. 落雪による通行障害等の発生

ガイドライン（国土交通省） P48

（特定空家等）

- ・ 頻繁な落雪の形跡
- ・ 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
- ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

（管理不全空家等）

- ・ 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
- ・ 雪止めの破損等

（備 考）

- ・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

ガイドライン（国土交通省） P49

（特定空家等）

- ・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

（管理不全空家等）

- ・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

◎立木が原因で、不適切な状態である

大分県の実践的な判断基準

- ・立木竹及び雑草が、道路標識、街路灯、防犯灯等の概ね全体を覆っている
- ・敷地内に腰上程度までに雑草が繁茂している
- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や住宅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

（参考資料）

- ・隣地の空家等に存する立木が繁茂し、境界線を越境して自己の敷地に侵入してきた場合は、その所有者に対して枝を切断させることができる。（民法第233条第1項）
- ・相手方が上記の求めに応じない場合は、法の範囲内において、裁判所に対し所有者の費用で枝を切除させるよう請求できる。（民法第414条第2項）



枝等が道路にはみ出している



立木が倒壊し道路を一部塞いでいる

5. 動物等による騒音の発生

ガイドライン（国土交通省） P49

（特定空家等）

- ・ 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

（管理不全空家等）

- ・ 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

ガイドライン（国土交通省） P49

（特定空家等）

- ・ 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

（管理不全空家等）

- ・ 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

◎空家等に住みついた動物等が原因で、不適切な状態である

大分県の具体的な判断基準

- ・ スズメバチの巣がある
- ・ 近隣の住民に聞き取りの結果、近隣の住宅に動物による被害がある
- ・ 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、——〃——
- ・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、——〃——
- ・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、——〃——
- ・ 住みついた動物が周辺の土地・住宅に侵入し、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、近隣の住宅に飛来し、——〃——



小動物が住み着いている



小動物が住み着いている

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

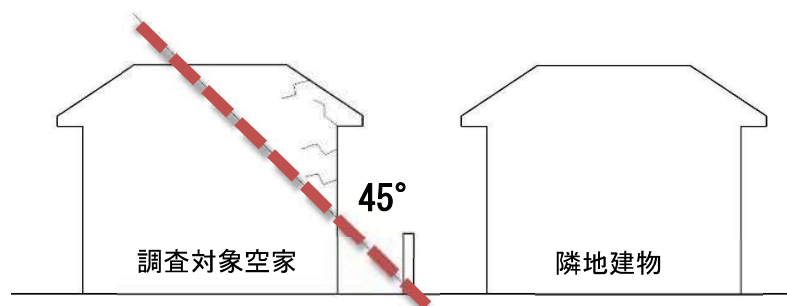
ガイドライン（国土交通省） P12

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。

例えば、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や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、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、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、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等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

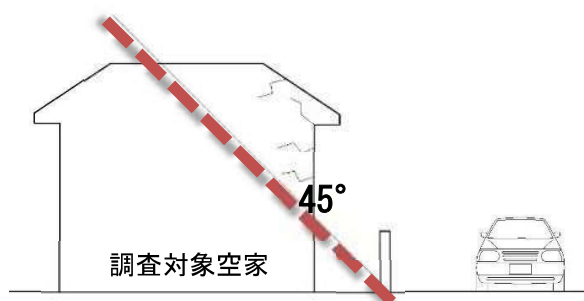
大分県の具体的な判断基準

- ・ 空家等（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性がある場合
 - ・ 建築資材等の脱落、飛散等の危険性がある場合
 - ・ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）がある場合
 - ・ 臭気による生活環境への影響の危険性がある場合
 - ・ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性がある場合
 - ・ 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がある場合
 - ・ 通学路沿いの空家等で、門扉が無く、不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性がある場合
 - ・ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性がある場合
-
- ・ 隣地境界線から 45° のライン上に、調査対象空家が存在する場合

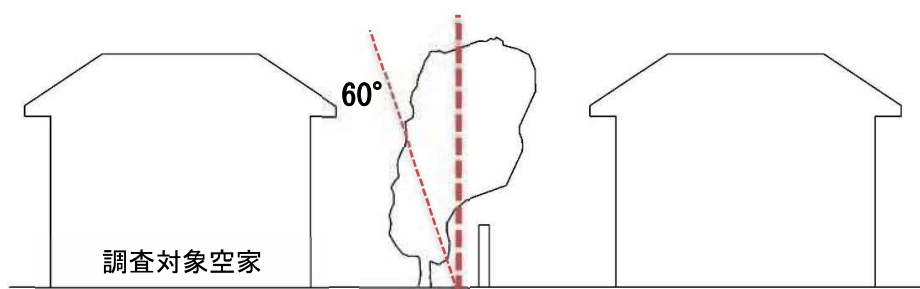


【大分県の具体的な判断基準】 続き

- ・ 前面道路に倒壊の危険性がある場合



- ・ 隣地境界線を越境した樹木がある場合



※一定の期間は切る必要が無い様に 60° 程度まで切り揃えるよう助言することが望ましい

Ⅲ. 悪影響の程度と危険等の切迫性

ガイドライン（国土交通省） P12、13

（空家等の状況による悪影響の程度）

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。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

（危険等の切迫性）

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

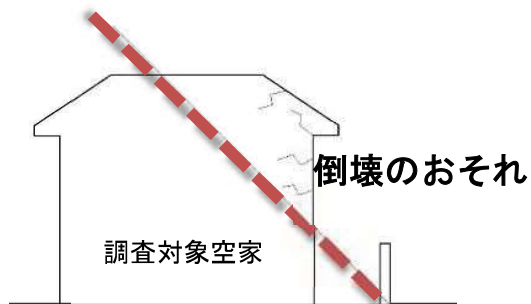
大分県の具体的な判断基準

～悪影響の程度が許容される範囲を超える場合～

- ・ 前面道路において歩行者の交通量が多い場合
- ・ 隣接地に広範囲に影響する場合
- ・ 敷地境界隣接地を超えて臭気や音の影響がある場合
- ・ 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

～もたらされる危険等について切迫性が高い場合～

- ・ 近隣や隣地からの苦情がある場合
- ・ 前面の通学路に倒壊する恐れがある場合
- ・ 前面の緊急輸送道路に倒壊する恐れがある場合
物資の輸送等に必要な公共交通機関等
- ・ 多数の者が使用する施設の存する隣地に倒壊する恐れがある場合
避難所、学校、病院等



参考様式

参考様式 1

〇〇 第 〇〇〇号
令和〇〇年〇月〇〇日

〇〇 殿

〇〇市町村長 〇〇 印

(担当 〇〇課)

所有者等による空家等の適切な管理の促進について（助言）

貴殿の所有（管理）する下記空家等は、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。）第 2 条第 1 項に定める「空家等」に該当すると認められます。空家等の適切な管理を促進し、周辺的生活環境の保全を図るため、第 12 条第 1 項の規定に基づき助言します。

記

1. 対象となる空家等

所在地 大分県〇〇
用途 住宅

2. 助言の内容

- ①窓ガラスなどの開口部を閉鎖すると共に、不特定の者が容易に侵入出来ないよう標識や看板などを設置するなど、適正管理に努めて下さい。
- ②敷地内の樹木及び雑草が繁茂しているので、伐採、除草などおこない、適正な管理に努めて下さい。

3. 助言に至った事由

貴殿所有の建物を確認したところ、窓ガラスが割れており、第 3 者が容易に侵入できる状態となっていました。また、敷地内の樹木及び雑草が繁茂しており、隣地に越境している箇所も見受けられます。その為「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」と判断しましたので、報告します。

4. 空家等相談窓口 〇〇市役所 〇〇課 連絡先：〇〇

- ・上記 2 に示す内容を実施した場合は、遅滞なく下記担当課まで報告をして下さい。
- ・情報の提供、助言その他必要な援助をおこなうにあたり、別紙のアンケートに記入のうえ、返信していただきますようお願いいたします。

連絡先 〒〇〇 大分県〇〇
〇〇課
担当 〇〇
電話 〇〇（内線〇〇）

参考様式 2

空家等に関するアンケート調査 ご協力のお願い

日頃より、〇〇市町村政にご理解・ご協力いただき、誠にありがとうございます。

本〇におきましては、〇民が安全で安心して暮らすことができる、地域社会の実現を目指し、活用されていない空家の解消に向けた取り組みを進めております。

このアンケート調査は、空家の所有者（相続関係者）等の方に、今後の活用意向やお困りになっていることなどをお伺いし、問題の解決に向け、協力したいと考えております。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

◆以下の質問で、あてはまる回答の番号に○をつけるか、（ ）の中にご記入下さい。

問. 1 あなたは空家等の所有者（相続関係者）等にあたることをご存じでしたか？ 1. 知っている（問. 2へ進む） 2. 知らなかった（問. 5へ進む）

問. 2 問1の知っていると答えた方にお伺いします。

空家等となった理由を教えてください（どれか1つに○）

1. 別の住居に転居したため 2. 自分が親族宅に転居したため 3. 老人ホーム等高齢者施設に入居したため 4. 転勤等による長期不在のため
5. 居住者が亡くなったため 6. その他（ ）

問. 3 今後、空家等をどのようにしたいですか？

1. 処分（解体、売却等）したい 2. 貸したい
3. 維持管理したい 4. まだ決めていない

問. 4 意向が決まっている方にお伺いします。その方法は決まりましたか？

1. 既に（解体、売却、賃貸、管理など）決まっている 2. やり方がわからない 3. 相談したい（〇〇市町村等） 4. まだ決めていない

問. 5 “問1”で知らなかったと回答した方にお伺いします。

貴方様は、相続人の中の1人と思われます。今後、空家等に対して何らかの管理をする必要があります。

そこでお伺いします。この空家等をどうしたいですか？

1. 親族（相続人、家族）で考える 2. なんで相続人になるのか聞きたい
3. 〇〇市町村（空家相談窓口）に相談したい
4. その他（ ）

◆ 質問は以上です、ご協力ありがとうございました。

差し支えなければ、貴方様の連絡先をご記入下さい。

氏名：	住所：
電話番号：	メールアドレス：

◆ アンケートについてご不明な点、ご質問などありましたら、下記までお問い合わせください。なお、アンケート用紙につきましては、同封の封筒にて、ご返信頂きますよう宜しくお願い致します。

担当：〇〇市町村〇〇課 TEL 〇〇

〇〇 第 〇〇〇号
令和〇〇年〇月〇〇日

〇〇 殿

〇〇課

課長 〇〇 印

所有者等による空家等の適切な管理の促進について

令和〇〇年〇〇月〇〇日〇〇第〇〇号にて助言しました下記の内容について、適切に管理されていることが、確認できたのでお知らせします。

記

助言の内容
①不特定の者が容易に侵入出来ないよう標識や看板などを設置するなど、適正管理に努めて下さい。 ②敷地内の樹木及び雑草が繁茂しているので、伐採、除草などおこない、適正な管理に努めて下さい。
対応の内容
①窓ガラス破損による開口部の閉鎖 ②敷地内の樹木の伐採等

この度は、迅速な対応をしていただき、ありがとうございました。
今後も、適切な管理に努めるよう宜しくお願い致します。
また、空家の管理、改修、解体、賃貸、売買など、相談等ございましたら、ご連絡下さい。

連絡先 〒〇〇 大分県〇〇
〇〇課
担当 〇〇
電話 〇〇（内線〇〇）
E-mail: 〇〇