

岸和田市特定空家等判断マニュアル（修正案）

令和2年 月

岸和田市 まちづくり推進部 住宅政策課

はじめに

「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 条では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を講ずるよう助言又は指導することができると規定されており、その措置の適切な実施を図るために同条第 14 項の規定に基づき国土交通省が定めた、「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」（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〔別紙 1〕～〔別紙 4〕が示されている。また、ガイドラインを補完するものとして大阪府が国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（以下、「府運用マニュアル」という。）が示されている。

ガイドライン、府運用マニュアルに記載のある基準については、一般的な考え方が示されているものであり、地域の実情に応じて適宜固有の判断基準を定めることが適切であるとされている。

よって、岸和田市域内にある空家等のうち特定空家等となる基準として本マニュアルを定め、特定空家等の判断に係る手続きについての透明性、適正性を図るものである。

第1章

1. 岸和田市特定空家等判断基準表における判断基準について

判断基準については、建物ごとの判断に大きなバラツキを生じた場合、合理性の確保が困難となる恐れがあること、また、判定業務を円滑に行うために、想定される具体的な事象を判断基準として定めた。

調査は、建築物の部位ごとの劣化度、衛生上支障をきたしているか否か、景観を損なっているか否か、生活環境に影響を及ぼしているか否かのそれぞれの項目について行い、各項目で該当する項目がある場合には、その事象が周辺に与える影響度の大小を勘案したうえで、点数化し、各項目の点数の合計点数を基に、空家等の総合的な危険度を判断することとする。

2. 判断結果の取扱いについて

本判断基準表により判断した結果については、特定空家等と判断した建築物については所有者等に対し法第14条各項に基づく行政指導等を行うことはもちろんのことではあるが、特定空家等との判断に至らなかった建築物で判断項目に該当する事象がある場合には、所有者等に対し改善等を促し、将来的に特定空家等とまらない様に予防的措置を講ずるよう指導・助言等を行うことにより、まちづくり及び住環境の保全の一助となるように活用する。

3. 現地調査について

法第9条第1項及び第2項では、法第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を空家等と認められる場所に立ち入って調査を行うことができるが、その立ち入り調査は必要最小限度の範囲で行うべきものとされている。

よって、現地調査を行う際には、当該空家等の敷地に立ち入らずとも判断できる場合には周辺道路等から判断することとし、その調査結果では特定空家等となる可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、措置を講ずる必要がある場合どのような措置が考えられるか等を判断できない場合において、敷地内に立ち入り、調査を実施することを原則とする。

なお、立ち入り調査を行う際には、法第9条第3項から第5項の規定を遵守するとともに、所有者等に対し、十分な説明等を行うよう努めなければならない。

4. 参考文献、参考図書

本マニュアルの策定にあたっては、以下の図書を参考に行った。

- ・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（国土交通省）
- ・国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（大阪府住宅まちづくり部都市居住課）
- ・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）
- ・特殊建築物等調査資格者講習テキスト平成25年度版（一般財団法人日本建築防災協会）
- ・大阪府被災宅地危険度判定制度のしおり（大阪府住宅まちづくり部）

本マニュアルの修正にあたっては、以下の図書を参考に行った。

- ・空家対策に係る技術的助言（管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル）（大阪府住宅まちづくり部都市居住課）

第2章

1. 「特定空家等」判断基準

「特定空家等」と判断するために、項目ごとの判断基準となる事象を以下に示す。この判断基準にない事象が発生している場合は、記載のある事象と同等である場合にはその項目に該当するものとし、特殊な事象について個別にその危険度に応じて判断することとする。

I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

①建築物の著しい傾斜

部材の破損や建具の建てつけの状態、不同沈下等により傾斜が見受けられるか判断する。

a 問題なし・確認できない（基礎点 A：0 点）

傾斜していない場合が該当する。

また、敷地に立入ができず傾斜の有無の確認ができない場合も該当する。（この場合は特記事項にその旨記載すること）

b 一部に傾斜がある（基礎点 A：20 点）

建築物全体としての傾斜はないが、一部の柱等（例：玄関ピロティ部分の柱）に傾斜が見受けられる場合等が該当する。

c 全体的に傾斜がある（基礎点 A：30 点もしくは 50 点）

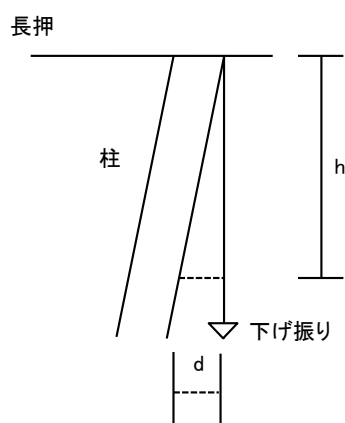
柱や外壁の傾斜している部分を下げ振り等により計測し、判定を行う。

判断基準は、「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 発行）を参考に d/h が $1/20$ 以上となるか否かを判断基準とする。

なお、敷地内に立入りが困難な場合は目視により判断することとし、特記事項にその旨記載しておく。

■傾斜の測り方

建築物の傾斜は以下のように計測するものとする。



傾斜の判断項目及び基礎点は以下の通りである。

■判断項目

一部に傾斜が見られる	$d/h \leq 1/20$
全体的に傾斜が見られる	$d/h > 1/20$

■基礎点

傾斜	$d/h \leq 1/20$	$d/h > 1/20$
基礎点 A	30	50

d 大きく傾斜し外壁や屋根、建具等に損壊等が生じている（基礎点 A:100 点）

建築物の屋根や外壁が崩壊や落階している場合や、傾斜により建具が外れたり、ガラスが割れ落ちたりしている場合が該当する。



②建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

A基礎・土台

a 問題なし・確認できない（基礎点 A：0 点）

基礎に損壊、沈下等が見られない場合が該当する。

また、敷地に立入りができず損壊等の有無の確認ができない場合も該当する。（この場合は特記事項にその旨記載すること）

b 一部にひび割れが生じている（基礎点 A：15 点）

基礎にひび割れが確認される場合（基礎の沈下がないもの）が該当する。（コンクリートの爆裂や露筋等はない程度）

c 一部に腐朽・欠損、接合部のずれ等が見受けられる（基礎点 A：25 点）

土台の一部に木部の腐朽・欠損が見受けられる場合や、柱との接合部の腐朽やずれ、また玉石基礎から柱がずれている、一部基礎が沈下している場合等が該当する。



d 基礎・土台の大半にわたり腐朽・欠損、接合部のずれ等が見受けられる（基礎点 A：50 点）

基礎・土台の大半にわたり腐朽等が生じている場合や、コンクリート基礎が爆裂していたり、露筋が発生している場合や基礎の大半が沈下している場合に該当する。



B 梁、柱、筋かい、柱とはりの接合等

a 問題なし・確認できない（基礎点 A：0 点）

腐朽等が見られない場合が該当する。

また、敷地に立入りができず腐朽等の確認ができない場合も該当する。

（この場合は特記事項にその旨記載すること）

b 一部に腐朽・欠損、接合部のずれ等が見受けられる（基礎点 A：25 点）

柱等の一部に木部の腐朽・欠損が見受けられる場合や、柱・梁接合部の腐朽やずれがある場合が該当する。



c 大半にわたり腐朽・欠損、接合部のずれ等が見受けられる（基礎点 A：50 点）

梁・柱の大半にわたり腐朽等が生じている場合が該当する。



(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

A 屋根ふき材、庇、軒

a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

屋根材等の脱落やずれが生じていない場合が該当する。

また、敷地に立入りができず屋根等の確認ができない場合も該当する。

（この場合は特記事項にその旨記載すること）

b 一部において、不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる（基礎点 A:20 点）

一部において屋根材（瓦等）のずれや落下、鋼板屋根の留め金具が脱落、庇や軒の垂れ下がり、屋根等の下地材の腐朽がある場合が該当する。

また、屋根材に目立ったずれ等がないが、屋根がたわんでいる場合もこれに該当する。



c 大半にわたり不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる（基礎点 A:40 点）

屋根が崩落している、下地の腐朽等が進み今後屋根が崩落することが容易に判断できる場合に該当する。

また、鋼板屋根の大半がめくれているもしくは風により飛散することが容易に推測できる場合も該当する。



B 外壁

a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

外壁に目立った損傷や外壁材の浮き等が発生していない場合が該当する。

また、敷地に立入りができず外壁の確認ができない場合も該当する。

（この場合は特記事項にその旨記載すること）

b 外壁材の浮き、外壁留め金具の脱落等が見受けられる（基礎点 A:20 点）

外壁がモルタル等の場合において亀裂や浮きが発生している場合や、サイディングや金属板の留め金具の脱落や腐食が発生している場合が該当する。

- c 外壁材が腐朽、破損、脱落し、下地が露出している（基礎点 A：40 点）

外壁に破損があり、内部や断熱材等が見える状態にある場合に該当する。

また、外壁材の留め金具が脱落しているなどにより、外壁材が風により飛散することが容易に推測できる場合も該当する。



C 看板、設備機器、屋上水槽等

- a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

看板や設備機器などが当該建築物の敷地内にない場合、腐朽や破損が見受けられない場合に該当する。また、敷地に立入りができず確認ができない場合も該当する。

（この場合は特記事項にその旨記載すること）

- b 看板仕上げ材に割れ、欠け等がある（基礎点 A：5 点）

看板の銘板部分や照明器具に破損が見受けられる場合に該当する。

- c 看板、設備機器に傾斜、破損が見受けられる（基礎点 A:10 点）

看板や設備機器に傾斜が見受けられる、取付け部分の破損や金具が脱落している場合に該当する。

- d 看板、設備機器に傾斜、破損により落下、転倒のおそれがある（基礎点 A：20 点）

看板や設備機器の取付金具の脱落や腐食、基礎の沈下等により落下、転倒する可能性がある場合に該当する。



（出典：特殊建築物等調査資格者講習テキスト（抜粋））



（出典：特殊建築物等定期調査業務基準）

- e 看板、設備機器が落下、転倒している（基礎点 A：40 点）
すでに転倒や落下している場合に該当する。

D 屋外階段、バルコニー

- a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）
屋外階段やバルコニーが当該建築物にない場合、腐朽や破損等が見受けられない場合に該当する。また、敷地に立入りができず確認ができない場合も該当する。（この場合は特記事項にその旨記載すること）
- b 一部において、不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる（基礎点 A：20 点）
腐食、破損又は部材の一部が脱落している（全体の崩壊等に至る可能性が少ない場合）等が見受けられる場合に該当する。
- c 大半にわたり不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる（基礎点 A：40 点）
腐食、破損が著しく、特に取付部分や支柱の腐食や破損により脱落や崩落しているもしくは今後脱落や崩落することが容易に推測できる場合も該当する。



E 門、塀

- a 問題なし・確認できない（基礎点 A：0 点）
門や塀が当該建築物の敷地内にない場合、損壊や傾斜が見受けられない場合に該当する。
- b ひび割れ、損傷が見受けられる（基礎点 A:20 点）
門や塀にひび割れ、損傷、門扉が壊れている等の場合に該当する。
- c 傾斜、損壊している（基礎点 A：40 点）
門や塀が傾斜している、ブロック塀やフェンス等が損壊して倒壊している場合に該当する。
また、損壊が進んでおり、今後倒壊することが容易に推測できる場合も該当する。



2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

擁壁が当該建築物の敷地でない場合、損壊や傾斜が見受けられない場合に該当する。

擁壁と建築物の基礎が一体（高基礎）となっている場合は、その部分は「基礎・土台」の項目で調査する。

b 小規模なクラック、はらみ、水平移動、傾斜、沈下がある（基礎点 A:20 点）

軽度なひび割れ、はらみ、水平移動、傾斜、沈下が確認される場合に該当する。（コンクリートの爆裂や露筋等はない程度）

判定基準は、「大阪府被災宅地危険度判定制度のしおり」（大阪府住宅まちづくり部発行）の被災宅地の調査・危険度判定マニュアルにある擁壁の種類に応じ、判定基準の「小程度」と「中程度」に該当するものを基本とする。

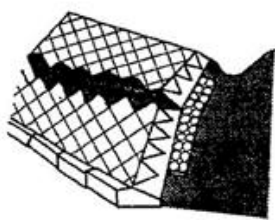
c 大規模なクラック、はらみ、傾斜、沈下等がある（基礎点 A:40 点）

変化の程度が著しい場合、コンクリートの爆裂や露筋がある場合に該当する。

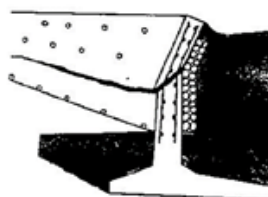
判定基準は、「大阪府被災宅地危険度判定制度のしおり」（大阪府住宅まちづくり部発行）の被災宅地の調査・危険度判定マニュアルにある擁壁の種類に応じ、判定基準の「大程度」に該当するものを基本とする。



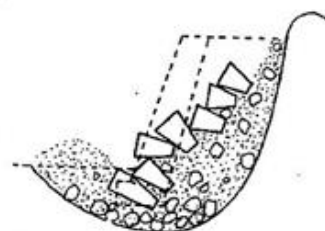
擁壁が前傾倒壊して、その機能を失っている。



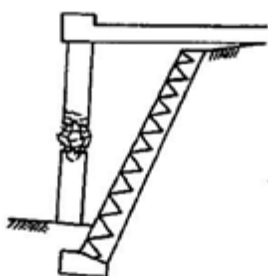
基礎部分を含めて完全に機能を失っている。



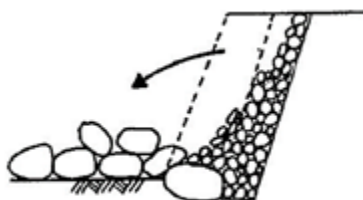
せん断破壊があり、後傾している。



基礎部分を含めてすべて崩壊している。機能を失っている。



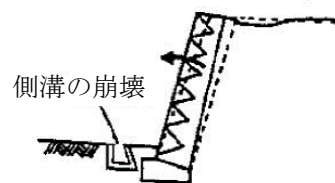
支柱がせん断破壊して鉄筋が座屈している。機能を失い、下部の擁壁も崩壊のおそれがある。



全体が崩壊している。



沈下ずれ



側溝の崩壊

水抜孔の詰まり、破損があり、排水機能が失われている。

（出典：大阪府被災宅地判定制度のしおり）

Ⅱ 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

A 建築物又は設備等の破損等が原因で衛生上有害となるおそれがある

a 問題なし・確認できない（基礎点 A：0 点）

衛生上支障となる建築物や設備機器がない場合に該当する。

b 石綿等が暴露し、飛散するおそれがある（基礎点 A:50 点）

建築物に使用されている耐火被覆や断熱材が暴露（囲い込みがされていない、囲い込み材が破損して石綿等が見えている）しており、被覆が剥がれている場合に該当する。

耐火被覆材や断熱材に石綿が含まれているかどうか判別できない場合は、建築物の建築年次から建材ごとにその当時石綿を含む製品が流通しているか否かにより判断し、暴露している建材が石綿を含有している可能性が否定できない場合は、この項目に該当するものとする。

（例：吹付耐火被覆材の場合は、自主規制で平成元年までに建築されたものは石綿が含まれている可能性がある）



（出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（国土交通省住宅局建築指導課））

c 設備機器の放置により汚物等の流出がある（基礎点 A：30 点）

浄化槽、便槽、汚物貯留槽、下水枳などの破損や維持保全がなされていない等により、汚物、汚水等の流出がある場合に該当する。

B ごみ・不法投棄等

a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

ごみや不法投棄等がない場合に該当する。

b 敷地内で堆積している（基礎点 A:15 点）

敷地内で堆積している場合に該当する。



- c 敷地外まで溢れている（基礎点 A:30 点）

敷地内はもとより、敷地外にまで溢れている場合に該当する。



Ⅲ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

A 景観等

- a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

落書きがなされていない場合に該当する。

- b 建築物・塀等の一部に落書きや張り紙がある（基礎点 A：15 点）

建築物や塀等の一部（例：シャッター一部分のみ）にのみ落書きや張り紙がある場合に該当する。

- c 建築物・塀等の大部分に落書きや張り紙がある（基礎点 A：25 点）

敷地内の複数個所に落書きや張り紙がある場合に該当する。



Ⅳ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

A 樹木等

a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

敷地内に樹木がない、樹木はあるが一定手入れされている形跡がある場合に該当する。

b 手入れがされていない（基礎点 A:15 点）

敷地内に樹木があり、手入れされている形跡がない（概ね 1 年以上剪定がされている様子がない）場合に該当する。影響度については、隣地又は道路には突出していないことから、影響度は小さいと考え、影響度 B の係数は考慮しない。

また、樹木等が原因により害虫が発生していると考えられる場合は、衛生面の項目で害虫の発生について評価を行う。

c 手入れがなく、敷地外に突出している（基礎点 A:30 点）

敷地内に樹木があり、手入れされておらず、枝木が隣地又は道路に突出している場合に該当する。影響度については、隣地又は道路に突出している時点で周辺に影響を与えていることから、基礎点に影響度を含んでいるため、影響度 B の係数は考慮しない。

また、樹木等が原因により害虫が発生していると考えられる場合は、衛生面で害虫の発生について評価を行う。



B 雑草

a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

敷地内に雑草がない、雑草はあるが一定手入れされている形跡がある場合に該当する。

b 手入れがされていない（基礎点 A:15 点）

敷地内に雑草があり、手入れされている形跡がない（概ね 1 年以上伐採等がされている様子がない）場合に該当する。影響度については、隣地又は道路には突出していないことから、影響度は小さいと考え、影響度 B の係数は考慮しない。

また、雑草等が原因により害虫が発生していると考えられる場合は、衛生面の項目で害虫の発生について評価を行う。

c 手入れがなく、敷地外に突出している（基礎点 A:30 点）

敷地内に雑草があり、手入れされておらず、雑草が隣地又は道路に突出している場合に該当する。影響度については、隣地又は道路に突出している時点で周辺に影響を与えていることから、基礎点に影響度を含んでいるため、影響度 B の係数は考慮しない。

また、雑草等が原因により害虫が発生していると考えられる場合は、衛生面で害虫の発生について評価を行う。



C 動物等

- a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

敷地内に動物の住み着いていない、動物が確認できない場合に該当する。

- b 家屋又は敷地内で動物が住みついている痕跡がある（基礎点 A:15 点）

家屋又は敷地内で動物が住み着いている痕跡がある場合に該当する。調査時に動物が確認できないが、住み着きが疑われる場合には近隣住民に聞き込みを実施するなどして確認する方法も有効である。（その場合は特記事項に確認方法を記載する）

- c 動物の糞尿等により臭気が発生している（基礎点 A:30 点）

動物の糞尿等により臭気が発生していることが確認できる場合に該当する。

D 衛生面

- a 問題なし・確認できない（基礎点 A:0 点）

衛生面で特段の異常が確認できない場合に該当する。

- b 家屋又は敷地内で臭気が発生している（基礎点 A:10 点）

敷地内で臭気を確認できる場合に該当する。

ただし、動物等による臭気の場合は前項目で評価しているため、ここでは評価しない。

- c 敷地境界付近で強い臭気がある（基礎点 A:20 点）

敷地境界付近で強い臭気を感じられる場合に該当する。

- d ハエ、ネズミ、蜂、シロアリ等が発生している（基礎点 A:30 点）

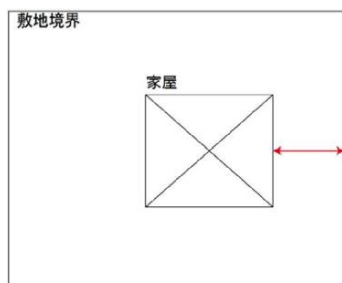
害虫が発生していることが確認できる場合に該当する。



※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

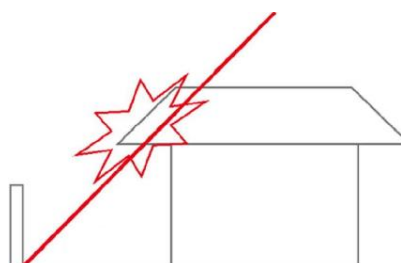
【建物、塀等が全体的に傾斜している場合】

建物や塀等が全体的に傾斜しており、建物等の傾斜が**周辺の道路や隣接地**の方向に傾斜している場合にあっては、当該建物等と傾斜方向の隣地境界線等までの最短距離が建物等の高さ未満である場合に周辺への影響が**ある**ものと判断する。



敷地境界との距離

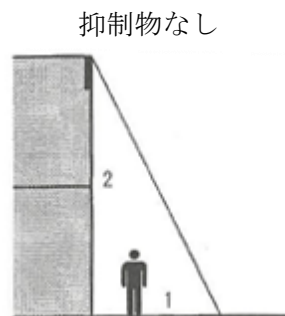
(目視可能な範囲で最短のもの)



周辺への影響はあるものと判断

【部材等のみが老朽等している場合】

老朽や破損、亀裂等によりその部分が落下、転倒した場合、当該破損等の部分から隣地境界線等までの距離が地上から当該破損部分等の部分までの距離の $1/2$ 以内の距離にある場合に周辺への影響が**ある**ものと判断する。ただし、落下しそうな部材が軽量の部材（金属板等）である場合で風により飛散することが容易に判断できる場合は、隣地境界線等までの距離にかかわらず周辺への影響が**ある**ものと判断する。



人が常時往来

(出典：特殊建築物等調査資格者講習テキスト)

※悪影響の程度と危険性の切迫性について

特定空家等が現にもたらししている、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。

●特定空家等と周辺建築物との距離

距離が近いほど、一般的に悪影響の程度は大きくなり、切迫性が高くなる。

●周辺建築物や前面道路等の利用状況等

利用者や利用頻度、通行量等が多くなるほど、一般的に悪影響の程度は大きくなり、切迫性が高くなる。

- もたらされる危険等の発生経過や今後の見通し

今後も継続的に発生又は悪化する（と見込まれる）ほど、一般的に悪影響の程度は大きくなり、切迫性が高くなる。

- 景観等について

岸和田市景観計画における基本景観軸および景観配慮地区の付近において、周囲と調和していないなど、良好な景観形成に寄与していないと判断する場合、悪影響の程度は大きくなり、切迫性が高くなる。

- 衛生面について

ハエ、ネズミ、蜂、蚊、のみ、シロアリ等が多数発生し、近隣の家屋等まで影響を及ぼしている場合は、悪影響の程度は大きくなり、切迫性が高くなる。

2. 総合判断

総合判断については、判断基準表の項目ごとに該当する事案の基礎点Aに周辺への悪影響・危険性の程度Bを乗じて数値を算出し、その合計点が150点以上の空家等については法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当するものと判断し、法第14条各項に基づく指導等の対象とする。

なお、合計点が150点に満たない空家等については、空家等の状況に応じ、適宜所有者等に適正な維持保全を促すこととする。