

既存不適格建築物に係る
指導・助言・勧告・是正命令制度
に関するガイドライン

令和元年6月24日

国土交通省

住宅局建築指導課

<目 次>

第1章	はじめに	1
第1節	法第10条第1項・第2項について	1
第2節	法第10条第3項について	2
第3節	法第9条の4について	3
第4節	「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」の策定について	4
第2章	法第9条の4又は法第10条に基づく措置に係る手続きについて	5
第1節	既存建築物対策の円滑な実施のための準備	5
第2節	立入調査及び報告徴収	6
第3節	指導・助言・勧告・命令の実施	8
第4節	留意事項	10
第3章	法第9条の4又は法第10条に基づく措置の対象と考え方	11
第1節	「著しく保安上危険」及び法第10条に基づく措置の考え方	12
第2節	「そのまま放置すれば保安上危険」及び法第9条の4に基づく措置の考え方	21
第3節	「著しく衛生上有害」及び法第10条に基づく措置の考え方	22
第4節	「そのまま放置すれば衛生上有害」及び法第9条の4に基づく措置の考え方	24
第4章	法第10条第3項を活用した過去の事例	25

第1章 はじめに

第1節 法第10条第1項・第2項について

建築基準法（以下「法」という。）では、法第6条第1項第1号の特殊建築物又は階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超える建築物（定期報告対象建築物）のうち既存不適格であるものについて、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合には、建築物の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告することができる規定

（法第10条第1項）及び勧告に係る措置をとることを命ずることができる規定（法第10条第2項）がある。これらの規定は、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法の一部を改正する法律」（平成17年6月1日施行）により創設され、このまま放置すれば危険性や有害性の程度が著しくなるおそれがあると認められる既存不適格建築物に対しては、予防的な措置として、特定行政庁が必要な是正等の勧告を行うことができ、これに従わなかった場合には是正等の命令を行うことができることとしたものである。

なお、対象建築物を多数の者が利用する定期報告対象建築物に限るのは、それ以外の建築物と比較して、一旦地震、火災等の災害が起こった場合の人的被害が格段に大きくなる可能性があり、著しく保安上危険又は衛生上有害となるに至ってからの命令では手遅れとなる場合が多いことが予想されるためである。

さらに、この法第10条第1項及び第2項の勧告・是正命令制度の円滑な実施のため、平成17年6月1日国住指第667号「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（国土交通省住宅局長）別添1により、「既存不適格建築物に係る勧告・是正命令制度に関するガイドライン」（以下「平成17年ガイドライン」という。）が定められ、特定行政庁における勧告・是正命令の実施に向けての準備や手続き、考え方等が整理された。このガイドラインでは、既存建築物の安全対策上最も重要であり、かつ劣化の影響も大きいと考えられる地震時の倒壊等の危険性、落下物等の危険性の2種類の例があげられ、勧告を検討するに当たっての考え方が示された。衛生上の有害性その他の危険性への対応についても、基本的な考え方は同様とされた。

第2節 法第10条第3項について

法では、既存不適格建築物に対し、特定行政庁が、現に著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができるよう規定されている（法第10条第3項）。

本規定は、定期報告対象建築物であるか否かに関わらず、特定行政庁が周辺状況等も含めた総合的な判断により是正命令を行うことができる包括的な命令規定であるが、「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害である」かどうかの判断の余地が大きいという面もあることから適用実績が多くはなかった状況を踏まえ、特定行政庁の制度運用上の参考となるよう、平成27年5月26日国住指第792号「既存不適格建築物に係る是正命令制度について（技術的助言）」（国土交通省住宅局長）別添により、「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」（以下「平成27年ガイドライン」という。）が定められ、「著しく保安上危険」及び「著しく衛生上有害」の判断の考え方が整理された。

第3節 法第9条の4について

第1節及び第2節に示す法第10条各項に加えて、「建築基準法の一部を改正する法律」（令和元年6月25日施行）により法第9条の4が創設され、特定行政庁は、既存不適格建築物について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができる旨が建築基準法上位置付けられた。

法第10条各項に基づく措置の適用実績は多くはないが、既存不適格建築物の適切な維持管理等がなされずに放置され、保安上危険な状態等に至ってから命令等により強制的に解消させることは多大な社会的費用を伴うことから、本来はそのような状態に至らないようにすることが望ましいものである。このような予防的な観点から措置を講じることを促進するために、従前の勧告・命令に加えて、法第9条の4による指導・助言制度を新設した。

これにより、建築基準法に根拠のない行政指導に比べて適切な維持管理の確保を促進し、保安上危険又は衛生上有害な状態に至ることを防止することの実効性が高まることが期待される。

第4節 「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」の策定について

今般、平成17年ガイドライン及び平成27年ガイドラインの内容を包含するものとして、日本建築行政会議安全安心推進部会の協力を得て、新たに「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」を策定した。各特定行政庁においては、今後は本ガイドライン等を参考に、地域の状況に応じた既存建築物の安全対策を行うよう期待する。

なお、法第9条の4及び法第10条の運用にあたっては、本ガイドラインに加えて、下記の点にも留意されたい。

- 法第9条の4に基づく指導・助言の検討にあたって、過去の行政指導の経緯や結果も参考とすること。また、「損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば」という点の考え方については、過去の法第10条第1項や第2項に基づく措置も参考とすること。
- 現に著しく保安上危険又は衛生上有害な状況にある建築物は、法第10条第1項に基づく勧告制度によらず、ただちに法第10条第3項に基づく命令を行うべきものであること。
- 既存不適格建築物の所有者等に対し、定期報告制度などを通じて不適格事項や劣化状況を認識させ、法第9条の4や法第10条各項に基づく措置によらずとも、自主的な改善が図られるよう誘導する必要があること。
- 法に基づく技術的基準や許可内容に違反した建築物に対しては、法第9条の規定に基づき違反对策として適切に対処する必要があること。なお、基準不適合部分があるものの、当該不適合部分が既存不適格であるか実体違反であるか不明なために違反对策又は法第9条の4や法第10条各項に基づく措置ができない状況にある場合は、すみやかに既存建築物の安全・安心を確保する観点から、既存不適格であるものとして法第9条の4や法第10条各項に基づく措置を行うことが望ましい。

第2章 法第9条の4又は法第10条に基づく措置に係る手続きについて

第1節 既存建築物対策の円滑な実施のための準備

1. 特定行政庁としての方針の作成

法第9条の4及び法第10条各項に基づく措置は、特定行政庁のこれまでの違反建築物や定期報告制度などへの取り組み状況を踏まえ、総合的な既存建築物対策の観点から行うべきである。特に、法第10条第1項に基づく勧告制度は、建物所有者等への法的な行為であること、猶予期限を過ぎても措置をとらない場合は法第10条第2項の是正命令を実施する場合もあることなどから、その執行に当たっては明確な根拠が必要となる。

このため、特定行政庁においては、指導・助言・勧告・是正命令制度に関する取り組みに係る方針を策定することが望ましい。この方針には、地域ごとの建築ストックの状況や課題を踏まえ、既存建築物対策の課題を明らかにし、地震時の被害低減などの具体的な目標を定め、そのまま劣化が進むと危険となるおそれがある場合等を想定して、指導・助言・勧告・是正命令制度の対象となる建築物の選定方法や評価基準の概要を明示することが望ましい。

2. 台帳の整備

既存建築物対策を効率的に進める観点から、既存建築物の状況を把握するための台帳等を整備すべきである。

台帳の整備に当たっては、法第12条第1項の定期報告の対象である建築物に係る台帳や、耐震改修を促進するため整備した特定建築物に係る台帳等、既存の台帳の活用が考えられる。

3. チェックシートの作成

対象建築物の選定や立入調査の際に、既存建築物の不適合の状況や劣化の状況を効率的かつ客観的に把握できるようにするため、あらかじめ、チェックシート等を作成しておくことが望ましい。

第2節 立入調査及び報告徴収

1. 立入調査の実施

整備した台帳や、住民からの苦情・要望等を基に安全性に問題があると想定される建築物を把握・選定し、法第12条第7項に基づく立入調査を行い、危険性の状況の判断を行うべきである。なお、危険性が明らかな場合は、立入調査を省略し、ただちに報告を求めるなどの措置を講じることも考えられる。

立入調査は、目視により行うことを基本とする。また、必要に応じてチェックシート等を活用し、既存建築物の不適合の状況や劣化の状況について効率的かつ客観的に判断を行うことが望ましい。

立入調査時に、特に危険性が大きく、緊急の対応を要することが判明した場合には、法第10条第3項の規定により、必要な修繕等の措置を即時に命令すべきである。例えば、既に外壁の一部が隣接する道路に落下している場合においては、当該部分に防護ネットを設置すること等を命ずることが考えられる。また、立入調査の結果、そのまま放置しても保安上危険又は衛生上有害となるおそれがないと判断された場合であっても、所有者等に対し、一般的な注意喚起や安全対策に関する啓発等を行うことが考えられる。

なお、法第12条第7項に基づく立入調査にあたっては、住宅に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならないことに留意する必要がある。

2. 報告の徴収

立入調査により、危険性が高いと判断された建築物については、法第12条第5項に基づく建築物の状況等の報告を求めるべきである。

求める報告の内容は、耐震性の問題や外壁落下の危険性など、それぞれの問題点により異なるものであり、例えば、耐震診断の結果、耐震性が不十分だった場合については、耐震改修計画書の報告を求めるべきである。また、落下物の危険性があると判断された建築物については、立入調査により一定程度の危険性が把握される場合も多いと考えられることから、基本的には改善計画書の提出を求めるべきである。ただし、特に危険性が大きく、緊急を要する場合には、ただちに、法第10条第3項の規定により必要な措置の命令を行うなどの対応をすべきである。

なお、報告の徴収に当たっては、費用を要する場合や詳細調査のための準備を要する場合等建築物の所有者の負担を考慮し、適切な期間を設定して報告を求めることが望ましい。

3. 報告内容の審査

特定行政庁は、法第12条第5項の報告が提出された場合は、速やかに審査し、法第9条の4に基づく指導・助言又は第10条第1項の勧告の実施の是非に係る判断を

行う必要がある。報告内容の審査に当たり、再度、報告の内容を確認するため、原則として立入調査を実施することが望ましい。

報告内容では想定される危険性の有無を判断するためには不十分である場合は、再提出を指導すべきである。

また、指導・助言又は勧告の必要がないと判断された場合であっても、所有者等に対し、不具合部分の改善指導を行うとともに安全対策に関する啓発等を行うべきである。

4. 報告の未提出者に対する措置

法第12条第5項の規定に基づいて報告を求めた所有者が、報告期限を過ぎても提出しない場合については、提出しない理由を確認するとともに、必要に応じて、法第12条第7項に基づく立入調査を実施し、そのまま放置すれば保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると判断した場合は、その内容を明示した上で、改善すべき旨を指導・助言又は勧告すべきである。

また、危険性に対する判断が十分にできないときは、報告義務違反に対する告発を念頭に入れつつ、継続して法第12条第5項の報告の実施を所有者に求めるべきである。

第3節 指導・助言・勧告・命令の実施

1. 指導・助言又は勧告の実施

報告内容の審査結果により、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、所有者等に対し、改修等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、法第9条の4に基づく指導・助言を行うべきである。

また、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、所有者等に対し、改修等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、法第10条第1項に基づく勧告を行うべきである。

なお、法第9条の4に基づく指導・助言の内容が実施されない場合、定期報告対象建築物であるならば、そのまま放置されることで保安上危険又は衛生上有害の程度が増大することにより、法第10条第1項に基づく勧告を行う可能性があること※、法第10条第1項に基づく勧告の内容が実施されない場合は、法第10条第2項に基づく是正命令を行う可能性があること、所有者等が指導・助言又は勧告の内容を実施した場合は遅滞なく特定行政庁に報告するべきであるということについて、その旨明示するべきである。加えて、そのまま放置することで保安上危険となる程度によっては、建築物の使用制限についても言及することとなる。

※一方で、法第9条の4に基づく措置そのものは、法第10条第1項に基づく勧告の対象となりうるか否かに関わらず、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合全てにおいて可能であることに留意されたい。

2. 指導・助言又は勧告の実施状況の確認

所有者等から指導・助言や勧告の内容を実施した旨の報告があった場合、必要に応じて法第12条第7項に基づき建築物の立入調査を実施する等により、指導・助言又は勧告の実施状況について確認を行うべきである。また、改善計画の内容等について既存建築物に関する状況を記載した台帳等に記載することが考えられる。特に、指導・助言の措置を講じた建築物については、将来的に保安上危険又は衛生上有害の程度が高まるおそれがないよう、定期的な経過観察を行うことが望ましい。

3. 指導・助言の未実施者に対する勧告又は勧告の未実施者に対する命令

指導・助言の実施期限が過ぎても指導・助言内容が実施されない又は実施の報告がない場合は、再度法第12条第5項に基づく立入調査等を実施し、指導・助言内容の危険性を確認した上で、必要に応じ、法第10条第1項に基づく勧告を行うべきである。

また、勧告の実施期限が過ぎても勧告内容が実施されない又は実施の報告がない場合は、再度法第12条第5項に基づく立入調査等を実施し、勧告内容の危険性を確認

した上で、必要に応じ、法第10条第2項に基づく命令を行うべきである。なお、当該命令においては、必要な修繕等の措置を命ずることができる点に留意する必要がある。

4. 代執行について

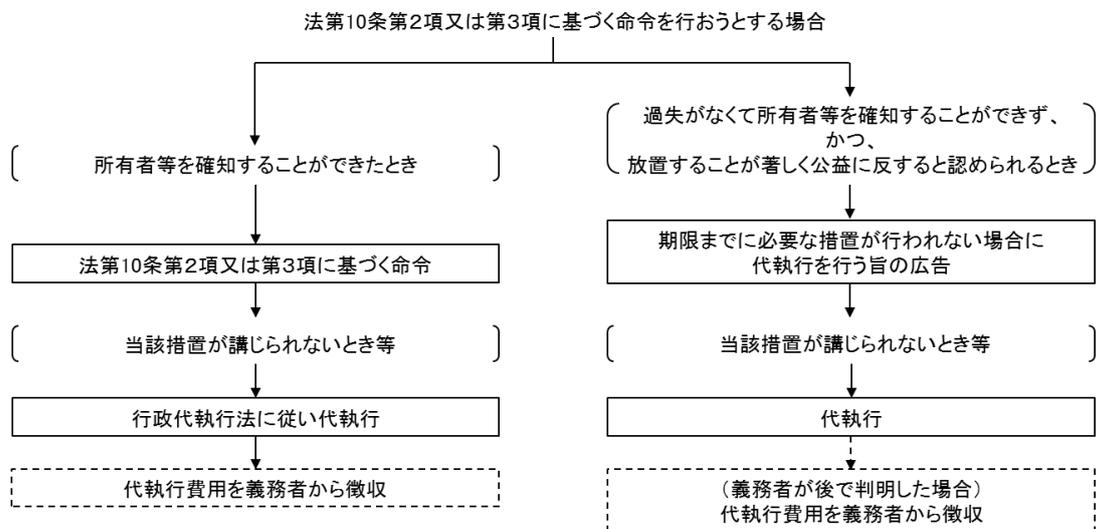
法第10条第2項の命令では、命令に向けた手続きとして、法第10条第4項において、法第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定を準用しており、準用する法第9条第12項では、行政代執行法第2条の特則として、特定行政庁が必要な措置を命じた場合において、これを命ぜられた者が、猶予期間内にその措置を履行しないとき、履行したが十分ではないとき、又は履行に着手したが期限内に履行できる見込みがないときは代執行できることとされている。

また、準用する法第9条第11項では、特定行政庁が必要な措置を命じようとする場合において、過失なくしてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、その者の負担において、その措置を自ら行うことができることとされている。

なお、これらは、法第10条第3項に基づく是正命令においても同様である（下図を参照）。

■代執行について

- 特定行政庁は、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる定期報告対象の既存不適格建築物等については、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用中止、使用制限等必要な措置をとることを勧告し、勧告を受けた者が正当な理由がなくその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、当該勧告に係る措置を**命令**できる。（法第10条第2項）
- 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。（法第10条第3項）
- 特定行政庁、上記の措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなくて所有者等を確知することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、**代執行**できる。（代執行費用は、義務者から徴収することができる。）
- 特定行政庁の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。



第4節 留意事項

1. 実施体制の整備

指導・助言・勧告・是正命令制度の適切な運用にあたっては、対象建築物の把握及び台帳作成、立入調査、法第12条第5項の規定に基づく報告を求めるための指導など、必要な人員や組織の確保など実施体制の充実についてより一層努めることが望ましい。

2. 関係機関との連携

指導・助言・勧告制度の対象となる建築物は、都市によっては膨大な数になることが想定されることから、指導・助言、勧告又は命令に係る優先順位を付けるためにも、他の部局との連携や情報交換を実施することが望ましい。

具体的には、消防機関と連携して、消防の査察において問題のあった建築物について通報を依頼することや、防災部局と連携して、地震被災時の緊急輸送路沿い等防災上重要な既存建築物を抽出して、優先順位を上げる、又はこうした建築物に係る評価基準を厳しくするなどの対応が考えられる。また、空家等対策の推進に関する特別措置法の運用に係る部局と建築物の情報を共有することも考えられる。

3. 啓発

既存建築物対策に関して、法第9条の4に基づく指導・助言により所有者に対する積極的な啓発を行うことに加え、パンフレットの配布や講演会・シンポジウムの開催、新聞、テレビ等マスコミを介した宣伝等に努めることで、所有者のみならず広く国民への周知を行うことが重要である。

第3章 法第9条の4又は法第10条に基づく措置の対象と考え方

法第9条の4に基づく指導・助言制度及び法第10条各項に基づく勧告・是正命令制度は、対象となる建築物が、法第3条第2項の規定により法の規定中「第2章の規定又は同章の規定に基づく命令若しくは条例の規定」の適用を受けない既存不適格建築物に対して行われるものであることから、建築基準法令に違反する建築物に対して行われるものではない。

したがって、完成当時適法であった建築物が、一部朽廃することなどによって、外観からの目視等によって、例えば、

- ・主要なはりの中央部付近の下側に構造耐力上支障のある欠込みが生じている場合
- ・避難階段の一部が欠損している場合
- ・排水のための配管設備が破損し、配管設備の末端が公共下水道等に有効に連結されていない場合

といったことが明らかな場合には、既に建築基準法令への「違反」に該当する可能性があるため、その場合は法第9条に基づき是正命令を行うことが考えられる。

このように、法第9条に基づく是正命令を行うか否かは、実体違反の有無によって判断することができる。

一方で、法第9条の4及び法第10条各項に基づく措置の実施に際しては、特定行政庁の実績等をもとに整理した以下の第1節～第4節に示す考え方を参考に、特定行政庁による運用において判断を行うことが必要である。

第1節 「著しく保安上危険」及び法第10条に基づく措置の考え方

1. 「著しく保安上危険」の考え方

「著しく保安上危険」の判断にあたっては、以下（1）及び（2）に示す事項を勘案することが考えられる。

- （1）建築物において、劣化や自然災害等が原因で倒壊等する可能性が高い
- （2）建築物が倒壊等した場合、通行人等に被害が及ぶ可能性が高い

各事項の考え方については、以下のとおりである。

（1）建築物において、劣化や自然災害等が原因で倒壊等する可能性が高いか否かについて

劣化や自然災害（地震、台風等）等が原因で倒壊等する可能性が高いか否かについては、次の「i）建築物が倒壊等する可能性が高いと認められる場合」又は「ii）屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いと認められる場合」のいずれかに該当するか否かにより判断することが考えられる。ここに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

i) 建築物が倒壊等する可能性が高いと認められる場合

建築物が倒壊等する可能性が高いことを判断する際は、以下の（イ）又は（ロ）に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。（イ）又は（ロ）に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

これらの事項は、木造建築物を念頭に、その判断に当たって参考となる判断方法の例を示したものである。他の構造種別の建築物に関しても、これらを参考に判断するとともに、「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（平成13年 財団法人日本建築防災協会）、「被災建築物応急危険度判定マニュアル」（平成10年 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）等を参照されたい。

(イ) 建築物の著しい傾斜

倒壊等の危険性について、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。

なお、判断に当たっては、傾斜の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、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が考えられる。この場合において、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(1/20 超の傾斜)で取り扱うことも考えられる。(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)



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

(ロ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

① 基礎及び土台

倒壊等の危険性について、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。

なお、判断に当たっては、基礎における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)



基礎が大きく破損している
(出典：応急危険度判定マニュアル)



基礎が沈下し破損している
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



土台に蟻害が発生している
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、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が考えられる。(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)
- ・そのほか、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こと又は緊結金物に著しい腐食がある場合が考えられる。(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)

② 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

倒壊等の危険性について、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。

なお、判断に当たっては、構造上主要な部分である柱等における亀裂等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



蟻害が発生し欠損している

(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



はりの破損、腐食などが発生している

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、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が考えられる。

ii) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いと認められる場合

屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いか否かについては、以下の(イ)から(ホ)までに掲げる事項のいずれかに該当するか否かにより判断する。(イ)から(ホ)までに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒の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。

なお、判断に当たっては、屋根ふき材等における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



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

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、目視でも屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合が考えられる。

(ロ) 外壁の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。

なお、判断に当たっては、外壁材における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



外壁が破損している

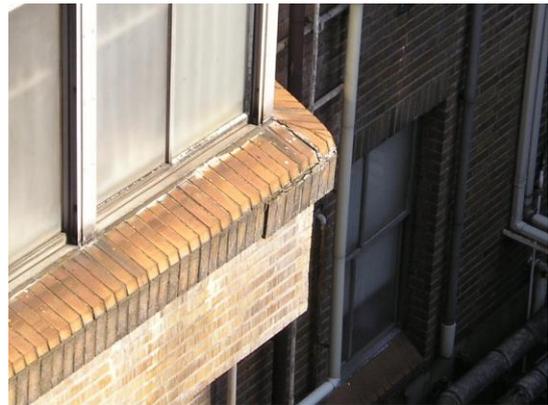


外壁に脱落が生じている



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)



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)

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、目視でも上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合が考えられる。

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等において転倒が発生しているか否か、剥離、破損、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。

なお、判断に当たっては、看板等における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



支持部分に著しい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)



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)

(ニ) 屋外階段又はバルコニーの全部又は一部において腐食、破損、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。

なお、判断に当たっては、屋外階段等における腐朽の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



屋外階段が傾斜している
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



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) 門又は塀の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。
なお、判断に当たっては、塀等における傾斜の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



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)



塀に大きなひび割れが生じている

(2) 建築物が倒壊等した場合、通行人等に被害が及ぶ可能性が高いか否かについて

建築物が倒壊等した場合、その飛散物や落下物等が生じ得る危険範囲内に、通行人等が存在又は通行し得て被害を与える状況にあるか否か等により判断する。また、対象となる建築物を利用する者については、不特定又は多数の者が利用する場合には、特に判断に当たり考慮することが考えられる。

2. 法第10条各項に基づく措置の内容について

1. に示す「著しく保安上危険」の考え方を参考に、そのまま放置すれば「著しく保安上危険」となるおそれがある定期報告対象の既存不適格建築物については、法第10条第1項に基づく勧告を、既に「著しく保安上危険」である既存不適格建築物については、法第10条第3項に基づく是正命令を行うことができるが、その内容については、建築物の状態・状況に応じて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止又は使用禁止、使用制限等の措置を使い分ける必要がある。

個別の事案の状況にもよるが、「著しく保安上危険」の判断根拠として1.(1)i)に該当する場合は、建築物の躯体そのものに重大な問題があるものとなることから、倒壊の危険性も考慮することで、措置の内容としては、1.(2)や社会的必要性も勘案した上で、除却(一部除却含む)、使用中止又は使用禁止といった強い措置を求めることが考えられる。一方で、「著しく保安上危険」の判断根拠として1.(1)ii)に該当する場合は、屋根や庇、外壁、開口部など主要な部材ではなく、それだけで倒壊する可能性は低いことを考慮すれば、通行人等への影響を考慮した上で、措置の内容としては、1.(2)や社会的必要性も勘案した上で、修繕、一部除却、使用制限といった措置を求めることが考えられる。

なお、1.に記載した「著しく保安上危険」の考え方については、地震時の倒壊等の危険性や通行人に被害が及ぶ危険性、社会的必要性に着目したものとなっているが、これ以外にも火災事故その他の事故に対する危険性という点に着目して「著しく保安上危険」か否かを判断することも可能である。また、法第10条第1項における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要があるが、特に、1年以内程度の近い将来において著しく保安上危険な状態となるおそれがある場合には、早急な措置が必要と考える。

加えて、法第10条各項に基づく措置を行う際には、特定行政庁として、既存不適格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から下記①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが必要であることに留意されたい。

- ①既存不適格であることを許容せず是正させる必要性
- ②これまでの行政指導等の経過と所有者等の対応
- ③危険の切迫性(地域の実情を含む。例えば、冬季に突発的に大量の屋根雪が積もりやすい地域を考慮など。)
- ④他の手段によってその履行を確保することの可否
- ⑤所有者・占有者等の特別な事情

第2節 「そのまま放置すれば保安上危険」及び法第9条の4に基づく措置の考え方

1. 法第9条の4に基づく措置の対象について

建築物の現状として第1節1.に示す状態に至っていないものであっても、「そのまま放置することで保安上危険」となるおそれがある場合は、法第9条の4に基づく指導・助言を行うことができる。具体的には、

- 建築物の傾斜について1/20を超えない等、第1節1.(1)i)(イ)に示す状況とはなっていない
- 軒や庇の一部について、落下するおそれがあるが、第1節1.(1)ii)(イ)に示す状況にはなっていない
- 外壁のタイルに浮きがあるが狭い範囲である、外壁にひび割れがある等、第1節1.(1)ii)(ロ)に示す状況に比べて軽微である
- 鉄筋コンクリート造で、柱の帯筋間隔の不足等に起因するひび割れがある
- 木造で、構造耐力上主要な部分の継手・仕口のかすがい等の劣化等に起因する緊結不足がある

等の状態が考えられる。

3. 法第9条の4に基づく措置の内容について

法第9条の4における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要がある。

なお、法第9条の4に基づく指導・助言を行う際には、特定行政庁として、既存不適格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から第1節2.に示す①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが考えられることに留意されたい。

第3節 「著しく衛生上有害」及び法第10条に基づく措置の考え方

1. 「著しく衛生上有害」の考え方

「著しく衛生上有害」の判断にあたっては、以下に示す事項を勘案することが考えられる。

建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶ可能性が高い

本事項の考え方については、以下のとおりである。

○建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶ可能性が高いか否かについて

建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否かについては、例えば、吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況などが確認され、通行人等へ被害をもたらす状況であるか否か等により判断する。また、建築物を利用する者については、不特定又は多数の者が利用する場合には、特に判断にあたり考慮することが考えられる。ここに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。



吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

2. 法第10条各項に基づく措置の内容について

1. に示す「著しく衛生上有害」の考え方を参考に、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定期報告対象の既存不適格建築物については、法第10条第1項に基づく勧告を、既に「著しく衛生上有害」である既存不適格建築物については、法第10条第3項に基づく是正命令を行うことができるが、その内容については、建築物の状態・状況に応じて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止又は使用禁止、使用制限等の措置を使い分ける必要がある。例えば、吹付け石綿等に対する措置としては、吹付け石綿の除去、封じ込め、囲い込み等の措置が考えられる。

なお、法第10条第1項における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要があるが、特に、1年以内程度の近い将来において著しく衛生上有害な状態となるおそれがある場合には、早急な措置が必要と考える。

加えて、法第10条各項に基づく措置を行う際には、特定行政庁として、既存不適

格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から下記①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが必要であることに留意されたい。

- ①既存不適格であることを許容せず是正させる必要性
- ②これまでの行政指導等の経過と所有者等の対応
- ③危険の切迫性（地域の実情を含む。）
- ④他の手段によってその履行を確保することの可否
- ⑤所有者・占有者等の特別な事情

第4節 「そのまま放置すれば衛生上有害」及び法第9条の4に基づく措置の考え方

1. 法第9条の4に基づく措置の対象について

建築物の現状として第3節1.に示す状態に至っていないものであっても、「そのまま放置することで衛生上有害」となるおそれがある場合は、法第9条の4に基づく指導・助言を行うことができる。具体的には、

- 吹付け石綿が飛散するおそれがあるが、第3節1.に示す状況にはなっていない
- 排水設備等の破損により、敷地周辺に著しい害臭又は汚水等が流出されている等の状態が考えられる。

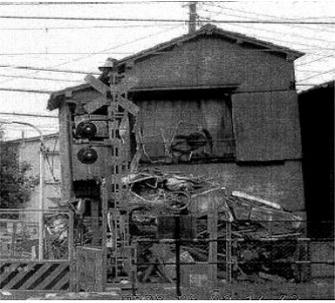
2. 法第9条の4に基づく措置の内容について

法第9条の4における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要がある。

なお、法第9条の4に基づく指導・助言を行う際には、特定行政庁として、既存不適格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から第3節2.に示す①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが考えられることに留意されたい。

第4章 法第10条第3項を活用した過去の事例

○建築物の著しい傾斜が見られた例

用途	戸建て住宅	竣工時期	不明
構造	木造	命令時期	平成18年6月
階数	2階建て	延べ面積	約46m ²
判断材料	著しい傾斜、構造耐力上主要な柱等に大きな亀裂等		
命令に至った経緯	建物躯体の腐朽等により床・外壁及び柱等の著しい変形により、道路側に倒壊する可能性があった。		
命令内容	建築物の即時使用禁止、及び建築物除却		
命令後の状況	建築物除却		
			

用途	戸建て住宅	竣工時期	昭和21年以前
構造	木造	命令時期	平成23年1月
階数	2階建て	延べ面積	約42m ²
判断材料	著しい傾斜、屋根ふき材の落下等		
命令に至った経緯	建築物の著しい傾斜や屋根の陥没など当該建築物の老朽化が急速に進んでいき、極めて危険な状態になったため、そのまま放置すれば当該建築物等が通路や隣地などに倒壊し、第三者に危害を及ぼす可能性があった。		
命令内容	建築物除却		
命令後の状況	著しく危険な箇所の修繕		
			

○構造耐力上主要部材が破損している事例

用途	店舗併用住宅	竣工時期	昭和 35 年頃
構造	木造	命令時期	平成 19 年 8 月
階数	2 階建て	延べ面積	約 60m ²
判断材料	著しい傾斜、構造耐力上主要な構造部材の破損 等		
命令に至った経緯	建築物が道路側に著しく傾斜しており倒壊する可能性があった。		
命令内容	建築物除却		
命令後の状況	建築物除却		
			

用途	戸建て住宅	竣工時期	昭和 24 年以前
構造	木造	命令時期	平成 17 年 12 月
階数	2 階建て	延べ面積	約 350m ²
判断材料	著しい傾斜、構造耐力上主要な構造部材の破損 等		
命令に至った経緯	建築物の損傷がひどく、隣地に建築物が著しく傾斜しており第三者に影響を与える可能性があった。		
命令内容	建築物除却もしくは補強		
命令後の状況	建築物除却		
			

○屋根が落下しそうな状態例

用途	共同住宅	竣工時期	昭和 41 年頃
構造	木造	命令時期	平成 21 年 12 月
階数	2 階建て	延べ面積	約 125m ²
判断材料	著しい傾斜、屋根ふき材の破損 等		
命令に至った経緯	屋根及び 2 階の床がなく、また、外壁には著しい傾斜が認められようになった。		
命令内容	建築物除却		
命令後の状況	建築物除却		
			

用途	長屋	竣工時期	昭和 33 年
構造	木造	命令時期	平成 25 年 8 月
階数	2 階建て	延べ面積	約 120m ²
判断材料	外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等		
命令に至った経緯	屋根や外壁が崩落する予想が出来る状況にあり、倒壊した場合、前面道路への影響のみならず、前面道路沿いに通っている鉄道敷にも影響を及ぼす可能性があった。		
命令内容	建築物除却		
命令後の状況	建築物除却		
			

○外壁が落下しそうな状態例

用途	長屋	竣工時期	大正 15 年
構造	木造	命令時期	平成 17 年 12 月
階数	2 階建て	延べ面積	約 200m ²
判断材料	外壁の落下、屋根ふき材の脱落 等		
命令に至った経緯	当該木造老朽家屋は、外壁等の脱落によって道路側へ崩壊する危険度が非常に高いこと、並びに地下鉄出入口の直近にあるため通行人に危害を及ぼし著しく公益に反する可能性があった。		
命令内容	修繕もしくは建築物除却		
命令後の状況	建築物除却		
			

用途	店舗	竣工時期	昭和 47 年
構造	鉄骨造	命令時期	平成 21 年 5 月
階数	4 階建て	延べ面積	約 4,070m ²
判断材料	外壁の脱落 等		
命令に至った経緯	外壁の落下、及び窓ガラスの落下がみられ、第三者に危害が及ぶ可能性があった。		
命令内容	第三者に対して危害が加わらないよう、外壁等の落下を防止する措置または落下しても安全が確保できる措置を講ずること。		
命令後の状況	建築物除却		
			

用途	店舗併用住宅	竣工時期	不明
構造	木造	命令時期	平成 24 年 7 月
階数	2 階建て	延べ面積	約 69m ²
判断材料	外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等		
命令に至った経緯	外壁や屋根ふき材等の破損や脱落が見受けられた。		
命令内容	建築物の保安上の安全措置対策の実施		
命令後の状況	防護ネットの設置		
			

用途	店舗併用住宅	竣工時期	不明
構造	木造	命令時期	平成 19 年 3 月
階数	2 階建て	延べ面積	約 178m ²
判断材料	外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等		
命令に至った経緯	当該建築物は屋根ふき材、外壁の脱落等が生じており、市街地中心部の観光客が多く訪れる場所に位置し、このままでは倒壊、落下等の可能性があった。		
命令内容	店舗部分の倒壊防止のための措置を講ずること及び措置が完了するまでの間、店舗部分の使用を禁止		
命令後の状況	鉄骨等により応急処置		
			

用途	戸建て住宅	竣工時期	昭和 33 年
構造	木造	命令時期	平成 25 年 8 月
階数	地上 2 階建て	延べ面積	約 120m ²
判断材料	外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等		
命令に至った経緯	屋根や外壁が脱落することが予想出来る状況にあり、倒壊した場合、全面道路への影響のみならず、全面道路沿いに通っている鉄道敷にも影響を及ぼす可能性があった。		
命令内容	建築物除却		
命令後の状況	建築物除却		
			

用途	戸建て住宅	竣工時期	昭和 34 年頃
構造	木造	命令時期	平成 16 年 11 月
階数	地上 2 階建て	延べ面積	約 69m ²
判断材料	基礎の欠損 等		
命令に至った経緯	台風で傾斜地に建つ当該敷地が、崩壊し道路を塞ぐとともに家屋が宙吊り状態となり、2 次災害防止のため緊急に建物を除却するとともに住民の通路を確保する必要が生じた。		
命令内容	建築物除却		
命令後の状況	建築物除却		
			