

特定空家等認定に係る判断基準

平成28年3月16日 作成

「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基準

「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」であることを判断する際は、次の1の(1)又は(2)若しくは2に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。ただし、これらの事項以外によって「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がある状態である」と判断される場合においては、その判断事由を明確にした上で、適切に判断する。

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。

次のア又はイに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。ただし、これらの事項以外によって「建築物が倒壊等するおそれがある」と判断される場合においては、その判断事由を明確にした上で、適切に判断する。

ア 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。	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【判定基準】</p> <p>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</p> <p>※参考「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</p>	

イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(ア) 基礎及び土台	
<p>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を基に総合的に判断する。</p>	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。
<p>【判定基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 	
(イ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>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。</p>	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・ 柱とはりにずれが発生している。
<p>【判定基準】</p> <p>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</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(ア) 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。	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。
<p>【判定基準】</p> <p>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</p>	
(イ) 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。	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【判定基準】</p> <p>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</p>	
(ウ) 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。	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【判定基準】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	

(エ) 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。	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【判定基準】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(オ) 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。	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【判定基準】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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。	
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【判定基準】	
<p>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。</p> <p>※参考「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）</p>	

「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基準

「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」であることを判断する際は、次の(1)又は(2)に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。ただし、これらの事項以外によって「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」と判断される場合においては、その判断事由を明確にした上で、適切に判断する。

(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」
であるか否かの判断基準

「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。ただし、これらの状態以外によって「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」と判断される場合においては、その判断事由を明確にした上で、適切に判断する。

空き家等及び敷地が次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基準

「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」であることを判断する際は、次の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。ただし、これらの状態以外によって「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」と判断される場合においては、その判断事由を明確にした上で、適切に判断する。

(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。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・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。 |
| <ul style="list-style-type: none">・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 |
| <ul style="list-style-type: none">・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 |