# 保安上危険な特定空き家等
# 判断の手引き

目　次

Ⅰ．特定空き家等の判断基準
１－１　特定空き家等の定義　・・・・・・・・・・・・・・・・・１
１－２　特定空き家等の判断基準の考え方　・・・・・・・・・・・・・・・・・２

Ⅱ．判定シート
２－１　特定空き家判定シート　・・・・・・・・・・・・・・・・・５

Ⅲ．判定基準の解説
３－１　建築物そのものの物的状態の調査　・・・・・・・・・・・・・・・・・６
３－２　周辺に及ぼす影響と危険性の切迫性　・・・・・・・・・・・・・・・・・１５

令和２年９月

宍　粟　市

## Ⅰ．特定空き家等の判断基準の考え方

### １－１　特定空き家等の定義

ア）空家特措法における特定空家の定義

・「特定空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等をいう。

① 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（保安上危険）

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（衛生上有害）

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（景観阻害）

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（生活環境の保全）

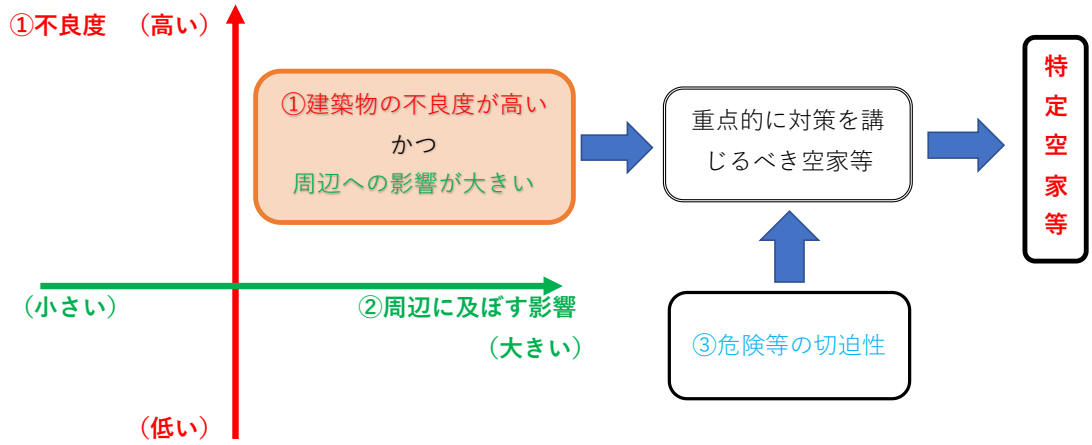
イ）保安上危険な特定空き家等の判定の観点

・特定空き家等は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」（ガイドライン第２章）としていることも踏まえつつ、以下の３つの観点から特定空き家等を判定する。

■特定空き家等の判定の観点

①建築物そのものの物的状態（不良度）
②周辺に及ぼす影響
③危険等の切迫性

→ ①～③のすべてを総合的に判断して決定




① 建築物そのものの物的状態（不良度）

・住宅の不良度の判定基準を基に判定し、項目毎の評点の合計が、１００点以上となるものを対象とする。

② 周辺に及ぼす影響

・特定空き家等が悪影響を及ぼす範囲を踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒など第三者への危険の可能性を考慮する。

③ 危険性の切迫性

・危険性等の切迫性が高いか否かを周辺の状況に応じて考慮する。

## １－２　保安上危険な特定空き家等の判断基準の考え方

### ア）判定の考え方

①建築物そのものの物的状態（不良度）

特定空家の定義（４項目）のうち、「①保安上危険」については、生命に危険を及ぼす可能性がある。

■建築物等の不良度や周辺への影響の内容

| 項目 | | 建築物等の不良度 | 周辺への影響度 | 生命の危険 |
|---|---|---|---|---|
| ①保安上危険 | 倒壊等 | ・住宅の不良度の判定基準等を参照 | ・隣家との距離<br>・敷地まわりの道路の性格（通行量、通学路など）<br>・人家の密度の状況 | ◎ |
| | 落下・転倒等 | | | |
| ②衛生上有害 | | ― | ・草木の越境、ごみ投棄など<br>・病害虫・悪臭の発生 | △ |
| ③景観阻害 | | ・周辺景観との不調和 | ・景観ルールに不適合 | |
| ④生活環境の保全 | | ― | ・立木、動物、臭気等 | |

②周辺に及ぼす影響

空き家の状態が同じであっても周辺環境への影響度合いが重要な要素となる。周辺への影響度合いは、空き家が立地する環境、特に周辺住民や通行人など第三者に人命の危険が及ぶ可能性がある。

※市街地と中山間地では、人家の密集度合いや周辺環境などによって評価が異なる。

| 項目 | 考え方 | 内容 |
|---|---|---|
| ①保安上危険 | 周辺の居住者や通行者が多い地域に立地する空家等については、優先的に評価する必要がある | ・敷地の接道状況・まわりの道路等の状況<br>→歩行者通行量が多い、通学路などの道路に面する空家<br>・他の住宅との距離や人家の密集度<br>→密集市街地内など、隣家など他の住宅が密に隣接している地域 |
| ②衛生上有害<br>③景観阻害<br>④生活環境の保全 | 人命への危険性などの観点から優先性が低い。 | ①に同じ |

③危険等の切迫性

不特定多数の人が集まる施設に近いなど、危険性等の切迫性が高いか否かを周辺の状況に応じて考慮する。

イ）ガイドラインを参考とした基本的な考え方

①建築物の保安上の危険性については、ガイドラインに示された考え方を参考に、定量的に評価する。

・建築物の物的な状態については、極力定量的に説明しうることが肝要とかんがえられることから評点方式とする。

ウ）判定（調査）の方法

「保安上危険」な建物に係る判断基準や判定の考え方を示す。

①　外観調査

・現地調査は、建築物内には立ち入らず、公道などから外観目視による調査とする。

・倒壊の恐れが極めて高い建築物については、調査員の安全確保の観点から外観調査の段階で特定空き家等候補と判断することも可能とする。

・外観調査での特定空き家等候補の判断基準は、

ａ．外壁の変形・傾斜（目視で屋根の変形や建物の倒れが一見して分かる）

ｂ．倒壊など保安上の危険性の周囲への影響度合い（敷地境界までの距離）

ｃ．悪影響の度合い、危険等の切迫性の度合い、周辺状況

ａ．ｂ．ｃをともに満たす場合に評価する。

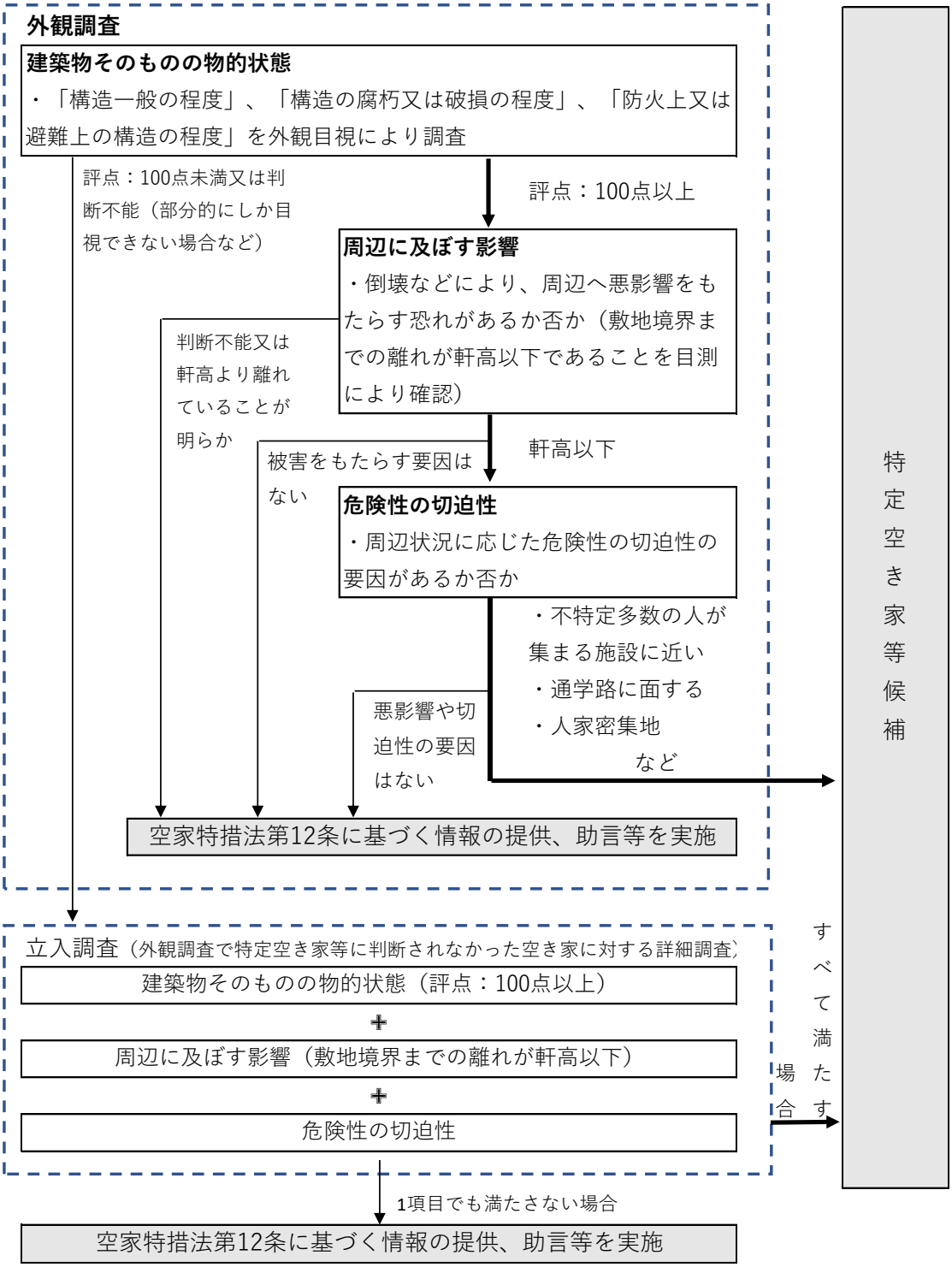
・この段階での判定は、特定空き家等候補と判断し、「助言・指導」の対象と位置付ける。

②　立入調査

・外観調査における評点が 100 点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）の場合に実施する。

・勧告以降の手続きを行う場合も、立入調査を実施する。

■判定の流れ


外観調査
建築物そのものの物的状態
・「構造一般の程度」、「構造の腐朽又は破損の程度」、「防火上又は避難上の構造の程度」を外観目視により調査
評点：100点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）
評点：100点以上
周辺に及ぼす影響
・倒壊などにより、周辺へ悪影響をもたらす恐れがあるか否か（敷地境界までの離れが軒高以下であることを目測により確認）
判断不能又は軒高より離れていることが明らか
被害をもたらす要因はない
軒高以下
危険性の切迫性
・周辺状況に応じた危険性の切迫性の要因があるか否か
・不特定多数の人が集まる施設に近い
・通学路に面する
・人家密集地
など
悪影響や切迫性の要因はない
空家特措法第12条に基づく情報の提供、助言等を実施
特定空き家等候補
立入調査（外観調査で特定空き家等に判断されなかった空き家に対する詳細調査）
建築物そのものの物的状態（評点：100点以上）
＋
周辺に及ぼす影響（敷地境界までの離れが軒高以下）
＋
危険性の切迫性
すべて満たす場合
1項目でも満たさない場合
空家特措法第12条に基づく情報の提供、助言等を実施

## Ⅱ　判定シート

### Ａ　建物の不良度判定

#### ①危険空き家等の判定基準

| 評定区分 | | 評定項目 | 評定内容 | 判定 | 評点 | 最高評定 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 構造一般の程度 | 基礎 | （１）　構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | | 10 | 45 |
| | | | （２）構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | | 20 | |
| | | 外壁 | 外壁の構造が粗悪なもの | | 25 | |
| 2 | 構造の腐朽又は破損の程度 | 基礎、土台、柱又は、はり | （１）柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損して　いるもの等小修理を要するもの | | 25 | 100 |
| | | | （２）基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しい　もの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの　等大修理を要するもの | | 50 | |
| | | | （３）基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの | | 100 | |
| | | 外壁 | （１）外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地　の露出しているもの | | 15 | |
| | | | （２）外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく　下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの | | 25 | |
| | | 屋根 | （１）屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの | | 15 | |
| | | | （２）屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる　木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの | | 25 | |
| | | | （３）屋根が著しく変形したもの | | 50 | |
| 3 | 防火上又は避難上の構造の程度 | 外壁 | （１）延焼のおそれのある外壁があるもの | | 10 | 30 |
| | | | （２）延焼のおそれのある外壁の壁面数が３以上あるもの | | 20 | |
| | | 屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | | 10 | |
| 4 | 排水設備 | 雨水 | 雨樋がないもの | | 10 | 10 |
| 合計 | | | | | 点 | 185 |

備考）　一の評定項目につき該当評定内容が２又は３ある場合においては、　当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

#### ②周辺への影響と危険性の切迫性

| 周囲への危険性 | 危険性 |
|---|---|
| 前面道路・隣地に当該建物の高さ以上」離れている | 危険性（小） |
| 前面道路・隣地に当該建物の高さ以上」離れていいない | 危険性（中） |
| 通学路・多数利用施設等に当該建物の高さ以上離れていない | 危険性（大） |

#### ■特定空家等候補の判断

| | 危険性（小） | 危険性（中） | 危険性（大） |
|---|---|---|---|
| 100点未満 | 空き家等（要経過観察） | 空き家等（要経過観察） | 管理不全な空き家等※ |
| 100点以上 | 管理不全な空き家等 | **特定空家等候補** | **特定空家等候補** |

Ⅲ　判定基準の解説

３－１　建築物そのものの物的状態の調査

## （1）構造一般の程度

この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

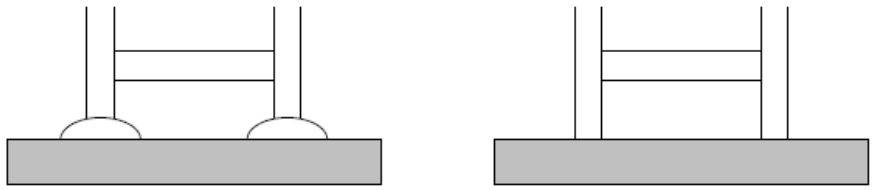
### ① 基礎

| | |
|---|---|
| イ．構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | ：（10 点） |
| ロ．構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | ：（20 点） |

**【着眼点等】**

・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。

・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したもの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



基礎が玉石の例　　基礎がない例

### ② 外壁

| | |
|---|---|
| 外壁の構造が粗悪なもの | ：（25 点） |

**【着眼点等】**

・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

## （2）構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

### ① 基礎・土台・柱・はり

イ　柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの：（25 点）

ロ　基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するも：（50 点）

ハ　基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの：（100 点）

**【着眼点等】**

・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度（表３の太字部分）であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表３　外観目視により判定できる項目

※：**太字**部分が外観目視により判定できる項目

| 評定内容＼評点 | ２５点 | ５０点 | １００点 |
|---|---|---|---|
| 柱 | **傾斜している※** | **著しく傾斜している※** | **腐朽、破損又は変形が著しい※** |
| 土台、柱又ははり | 腐朽又は破損 | 数箇所に腐朽又は破損がある | 腐朽、破損又は変形が著しい |
| 基　礎 | － | **不同沈下がある※** | **腐朽、破損又は変形が著しい※** |

・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

・また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25 点）及びロ（50 点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100 点）は修理不能と認められるものとする。
・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100 点）と評定する。
・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
・なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。

一部の柱が傾斜している例

柱の変形が著しく崩壊の危険がある例

柱の数箇所に破損がある例

柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

## 【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より要点部分を抜粋

- 柱の傾斜の測定方法は、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、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。
- 基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。

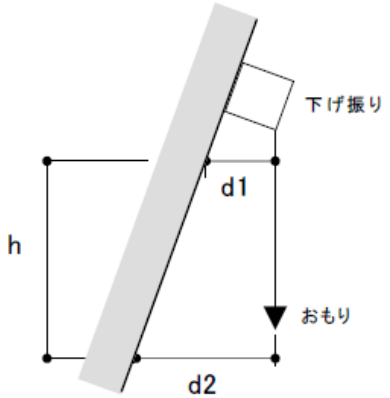
| | 傾　斜 | | 判　定 |
|---|---|---|---|
| 柱 | 傾斜(d/h) | H=1,200mmの場合 | |
| | (d/h)≧1/20 | d≧60mm | 住家の損害割合を 50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定 |
| | 1/60≦(d/h)≦1/20 | 20mm≦(d/h)≦60mm | 傾斜による損害割合15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断 |
| | (d/h)＜1/60 | d＜20mm | 傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う |

| | 損 傷 率 | |
|---|---|---|
| 基礎 | 損傷率 $\dfrac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}}$ ×１００（%） | 基礎の損傷率が７５%以上の場合は全壊と判定 |

### ■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

傾斜＝（d2－d1）／h



## ② 外壁

| | |
|---|---|
| イ | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：（15 点） |
| ロ | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの：（25 点） |

**【着眼点等】**

- 評定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
- 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ（25 点）と評定することが考えられる。
- なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。

外壁の仕上材の一部がはがれ、下地が露出している例

外壁が剥落し、著しく下地が露出するとともに、壁体を貫通する穴を生じている例

### ③ 屋根

イ　屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの：（15 点）
ロ　屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの：（25 点）
ハ　屋根が著しく変形したもの：（50 点）

**【着眼点等】**

・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ（25 点）と評定することが考えられる。
・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ（50 点）と評定することが考えられる。

瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例

アスファルト屋根等の一部に
ズレがあり、雨漏りのある例

軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例

屋根に不陸がある例

## （3）防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

### ① 外壁

| | |
|---|---|
| イ | 延焼のおそれのある外壁があるもの：（10 点） |
| ロ | 延焼のおそれのある外壁の壁面数が３以上あるもの：（20 点） |

**【着眼点等】**

- 「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の２つの要素が判断対象となる。
- 「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第２条第６号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の２以上の建築物相互間の中心線から、１階については３メートル以内、２階以上については５メートル以内をいう（図１参照）。
- なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

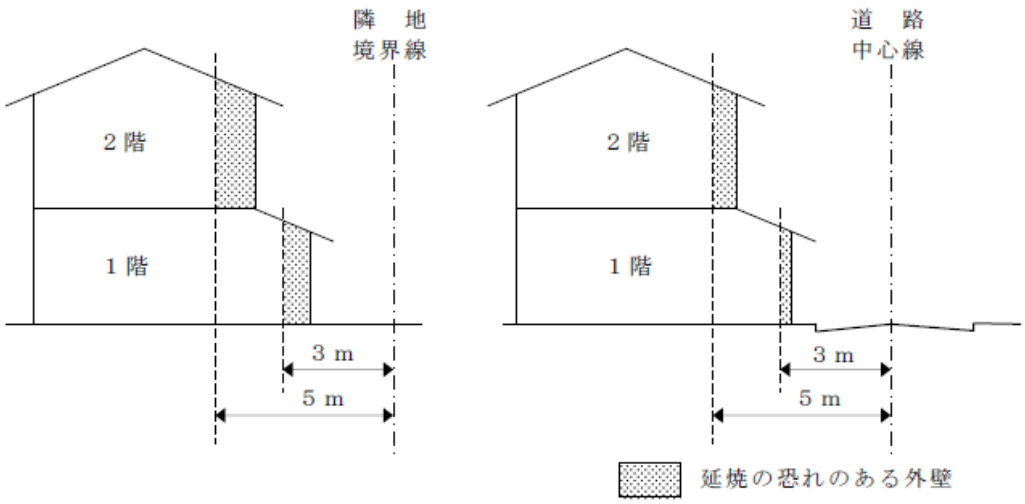



図１　延焼のおそれのある部分

・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
・なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。

外壁が裸木造の例

② 屋根

| |
|---|
| 屋根が可燃性材料でふかれているもの：（10点） |

【着眼点等】

・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第２２条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評定項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評定を行うこととしている。
・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。

屋根材がワラの例

## （4）排水設備

### ① 雨水

雨樋がないもの：（10 点）

【着眼点等】

・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。

・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。

雨樋が壊れており、機能的には
雨樋はないと同様の例

## ３－２　周辺への影響と危険性の切迫性

建物が倒壊した場合に、周辺に影響を及ぼす可能を調査する。

どの隣地境界、道路境界までの距離を測定するかは、建物等が周囲に立ち並び、かつ、隣の建物との距離がおおむね当該建物の高さよりも短い場合を目安とする。

また、隣地が人は立ち入らない空き地であったり、前面道路が敷地よりも高い場合など、敷地と隣地、前面道路等との状況に応じて適切に判断する。

住宅が密集しているなどにより全体が確認できない場合は、空家特措法第９条による敷地内立入調査で確認を行う。(敷地内に入らなくとも隣家に協力いただき隣家から確認する、マンションの共用廊下から確認する、脚立などで確認することなどが考えられる。)

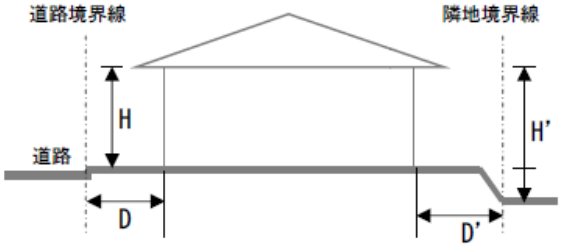
### 敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒高以下（目測）

隣地や前面道路へ倒壊することにより、隣家や道路への影響の有無を確認する。具体的には、建物の軒高と敷地境界（道路境界、隣地境界）までの距離の関係を確認する。

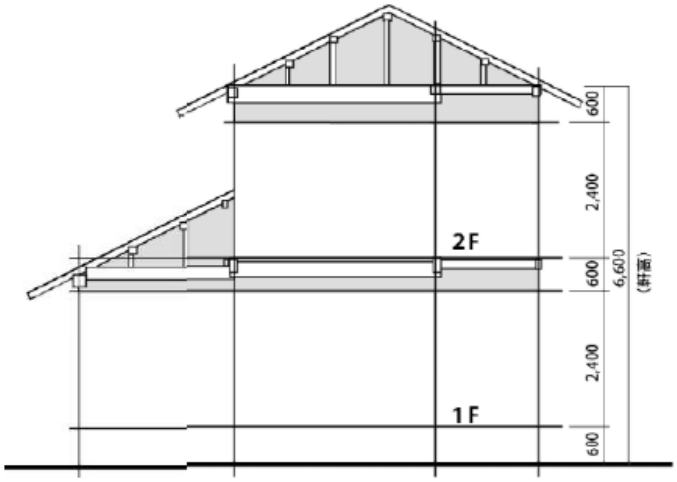
**■敷地境界までの離れ（D）**

**■軒高（H）**

隣地や前面道路との間に高低差がある場合は、これを加味すること。




**参考：木造住宅の一般的な軒高**



■指標：周囲の状況

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、倒壊した場合に通行人等へ被害をもたらす状況にあるか否か等を判断する。

（例）

①公道に面している

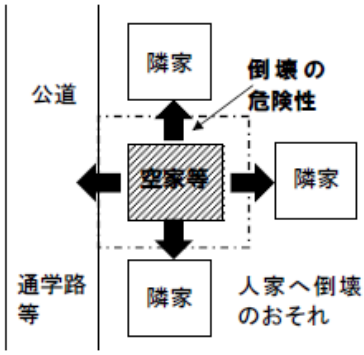
②人家密集地

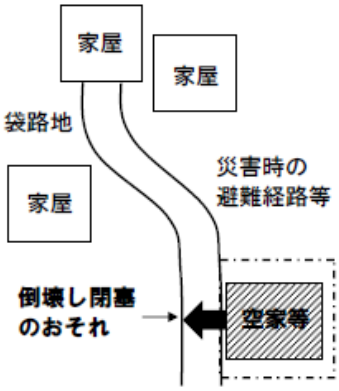
③通行量が多い

④通学路がある

⑤不特定多数が利用する施設に近い

人家密集地の例




倒壊閉塞による影響の例