

# 嬉野市特定空家等判断基準ガイドライン

嬉野市

## 目次

1	はじめに	1
2	定義	1
3	特定空家等の判断について	2
4	特定空家等判断基準表の見方	18

# 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」(以下「空家特措法」)が公布され、それに併せて平成 27 年には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「国基本指針」)、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「国ガイドライン」)が定められました。国ガイドラインでは、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「特定空家等」に対応することとされていますが、県内各市町相互間の判断に大きなばらつきが生じることが懸念され平成 29 年 3 月に「特定空家等」の判断の参考となる基準」(以下「県ガイドライン」)が定められました。これらをもとに嬉野市でもガイドラインを定め、嬉野市の特定空家等の判断にばらつきが生じないように活用していきます。

# 2 定義

## 空家等 (空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項抜粋)

建築物又はこれに附属する工作物であっ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抜粋

・建築物	建築基準法第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、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
・これに附属する工作物	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
・居住その他の使用がなされていないこと	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い用いていないこと
・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

## 特定空家等 (空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項抜粋)

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

### 3 特定空家等の判断について

#### I 特定空家等の判断の参考となる基準

(「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))

#### A. 「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」

##### 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

##### イ. 建築物の著しい傾斜

ガイドライン	
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。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
参考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・傾斜は、建築物の1階での傾斜(原則として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)を、下図を参考に下げ振り等により測定する。</li> <li>・傾斜が1/60くらいまでは構造的な損傷は軽微とみられ、傾斜が1/20を超えると、復元力(水平抵抗力)が低下し、倒壊の恐れが出てくると考えられる。</li> <li>・2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。 [参照: 被災建築物応急危険度判定マニュアル]</li> <li>・傾斜=水平寸法(d:d2-d1又はd1-d2)/垂直長さ(h) (※傾斜基準を考慮し、h=1,200mmで算出する)</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>(図1) 建物上部が手前に傾斜している場合</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">傾斜 = (d2-d1)/h</div> </div> <div style="text-align: center;"> <p>(図2) 建物上部が奥に傾斜している場合</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">傾斜 = (d1-d2)/h</div> </div> </div> <p style="text-align: right;">[参照: 災害に係る住家の被害認定基準運用指針]</p>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



建築物の2階部分が傾いている



建築物の1階部分が傾いている



建物の半部分が傾いている

ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎及び土台

ガイドライン

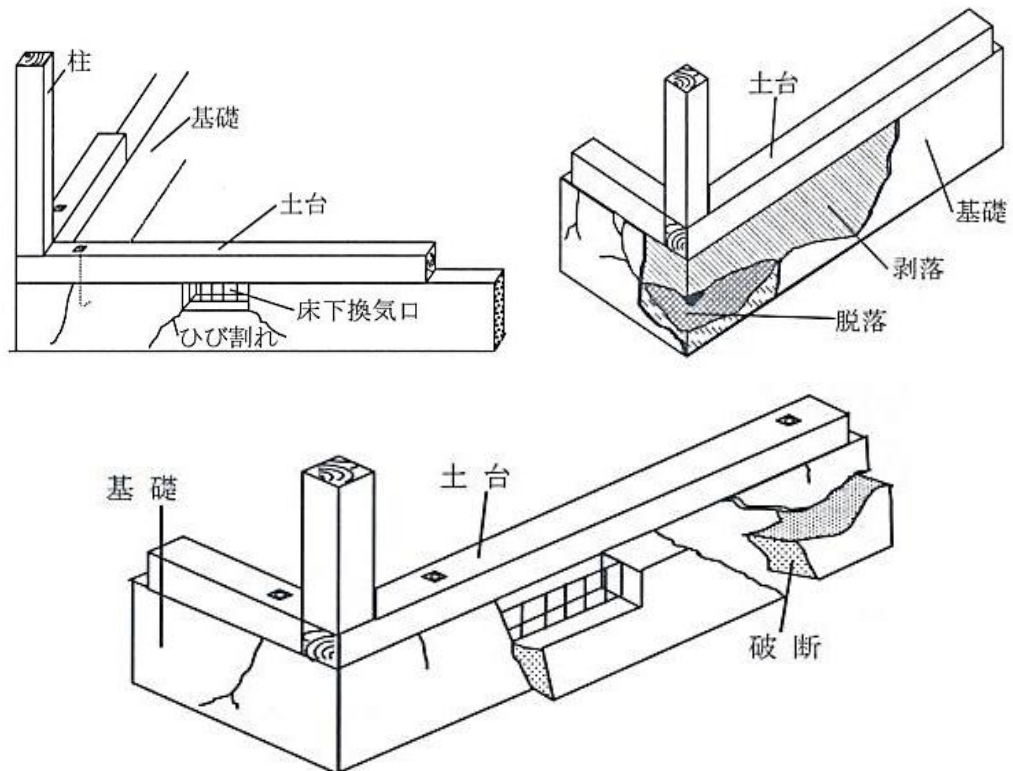
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・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。

参考

- ・ひび割れは、幅約 0.3mm 以上の亀裂をさす。
- ・剥落は、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。
- ・破断は、布基礎の割れをさす。
- ・局部破壊は、破断面の損傷がさらに大きくなり複雑に破壊（分割）されたことをさす。
- ・損傷率 = 損傷基礎長さ / 外周基礎長さ × 100%



〔参照：震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針〕

嬉野市

ガイドラインに従い判断する。なお、基礎や土台の有無についても調査する。



ひび割れ、破損、ずれ



破損、ずれ



ひび

- ・ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

### ガイドライン

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。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・ 柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



柱、はりの破損、ずれ



蟻害による欠損、腐朽



(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒

### ガイドライン

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。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 屋根が変形している。</li><li>・ 屋根ふき材が剥落している。</li><li>・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li><li>・ 軒がたれ下がっている。</li><li>・ 雨樋がたれ下がっている。</li></ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



屋根ふき材の剥落



屋根の落下

ロ. 外壁

**ガイドライン**

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。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



外壁材の剥落、下地の露出

ハ. 看板、給湯設備、屋上水槽等

**ガイドライン**

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。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。なお、エアコンの室外機についても調査する。



看板の支持部分が腐食

## ガイドライン

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。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li><li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li></ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



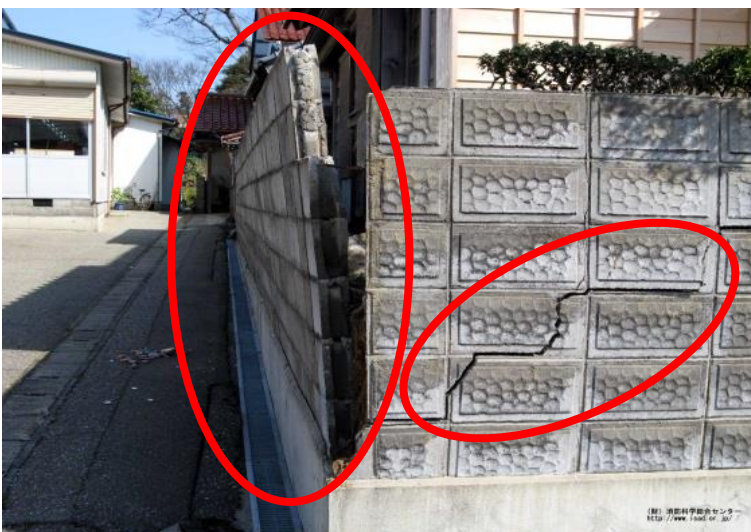
バルコニーの手すりが腐食

ホ. 門又は塀

## ガイドライン

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。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li><li>・門、塀が傾斜している。</li></ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



塀のひび割れ、傾斜

(3) 防火上又は避難上の構造に問題があるおそれがある

イ. 屋根

**独自項目**

全部又は一部において延焼のおそれがあるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

・ 屋根や軒裏が可燃性材料でふかれている。



かやぶきの屋根

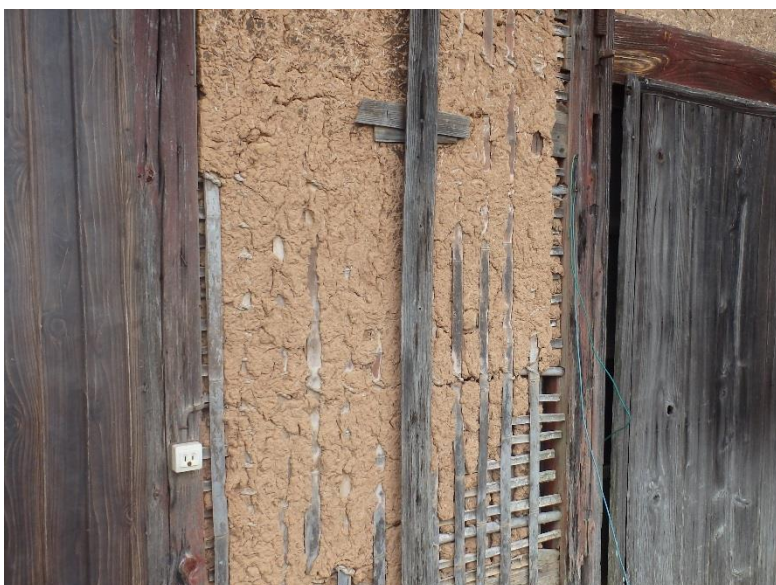
ロ. 外壁

**独自項目**

全部又は一部において延焼のおそれがあるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

・ 外壁が延焼のおそれのある材料で仕上げられている。



木造の壁

(4) 排水設備に問題があるおそれがある

イ. 雨水

独自項目	
雨樋があるか否かなどから劣化進行のおそれがあるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 雨樋が破損、脱落している。</li><li>・ 敷地内の排水設備が機能している。</li></ul>



雨樋の破損、脱落

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

イ. 擁壁

ガイドライン	
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。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li><li>・ 水抜き穴の詰まりが生じている。</li><li>・ ひび割れが発生している。</li></ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



擁壁のひび割れ、水の流出

B. 「そのまま放置すれば倒壊等著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因

ガイドライン	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



アスベストが使用された天井

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因

ガイドライン	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。確認することが可能であれば、室内のごみ等についても調査する。

C. 「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」

(1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態

ガイドライン	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
嬉野市	景観条例等に違反していないかまでは調査せず、社会通念上周囲の景観と調和しているか否か調査する。



商店街入り口に建つ空家



周囲と比較して老朽度が高い

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

ガイドライン	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋根や外壁等が、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。</li><li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li><li>・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。</li><li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li><li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li></ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。半壊状態の家屋材については放置されている期間が1年以上の状態であればごみ等と判断する。



粗大ごみの放置



立木の繁茂



D. 「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」

(1) 立木が原因

ガイドライン	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。



枝等が歩道にはみ出している

(2) 空家等に住みついた動物等が原因

ガイドライン	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因

ガイドライン	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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進入できる状態で放置されている。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>
嬉野市	ガイドラインに従い判断する。

## II 周辺に悪影響を与えるか否か

### ガイドライン

「特定空家等」が現にもたらしている、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。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。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、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

嬉野市

ガイドラインに従い判断する。建物が隣接していなくても、畑や駐車場など日常的に人が利用することが常態であるものが隣接している場合は、悪影響を与えるか否かを判断する際の範囲に含める。

## III 悪影響の程度 と IV 切迫性

### ガイドライン

「特定空家等」が現にもたらしている、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。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の实情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、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や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

嬉野市

ガイドラインに従い判断する。悪影響の程度について、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や準防火地域、伝統的建造物群保存地区など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への被害が「非常に大きい」と考えられる。それに対し、倒壊のおそれのある空家等が倒壊した場合でも、ほとんどが当該空家等の敷地にのみ影響し、周辺への悪影響はあるが少ないと想定される場合は、「影響がある」と考えられる。また、切迫性について、傾きが大きく今にも倒壊しそうな建物や、蜂の巣が大量に作られ付近は常に蜂が集団で飛び回っている等、天候次第ではいつ悪影響をおよぼしてもおかしくないものやすでに周辺へ悪影響が及んでいるものは「切迫性が高い」と考えられ、それ以外のものは「切迫性が高くない」と考えられる。

#### 4 特定空家等判断基準表の見方

A × B × Cの合計点数が400点以上となれば、特定空家等に対する措置を講ずるか協議会で検討する。

**壺野市特定空家等判断基準表**

市区町村	調査日	年 月 日	調査場所	調査員	Ⅰ「特定空家等」の判断の参考となる基準		Ⅲ周辺に悪影響を与える			(A)
					主な内容	悪影響の程度	考慮する事項	悪影響の程度	考慮する事項	
<b>A. 「そのまま放置すれば顕著な悪影響を生ずるおそれのある状態」として指定されるおそれのある状態</b>										
1.	建築物が著しく保守と危険となるおそれがある									
	1.1 建築物が1/3以上である。				建築物		2.0			
	1.2 建築物が1/2以上である。				建築物		3.0			
	1.3 天井が剥がれ、天井、屋根、窓枠が壊れている。				建築物		3.0			
	1.4 建築物の躯体に土のり、鉄釘、釘、釘などが埋まっている。				建築物		3.0			
	2. 電気、ガス、水道、暖房、換気設備が壊れている。				電気、ガス		2.0			
	2.1 電気設備が壊れている。				電気、ガス		2.0			
	2.2 水道設備が壊れている。				電気、ガス		2.0			
	2.3 暖房設備が壊れている。				電気、ガス		2.0			
	2.4 換気設備が壊れている。				換気		2.0			
	3. 建築物が倒壊のおそれがある。				土砂		2.0			
	3.1 建築物が倒壊のおそれがある。				土砂		2.0			
	4. 建築物が倒壊のおそれがある。				土砂		2.0			
<b>B. 「そのまま放置すれば顕著な悪影響を生ずるおそれのある状態」として指定されるおそれのある状態</b>										
1.	建築物が倒壊のおそれがある				建築物		3.0			
	(1) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		3.0			
	(2) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		1.0			
	(3) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		1.0			
<b>C. 「適切な管理が確保されていないことにより著しく悪影響を及ぼしている状態」として指定されるおそれのある状態</b>										
1.	建築物が倒壊のおそれがある				建築物		3.0			
	(1) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		3.0			
	(2) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		1.0			
	(3) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		1.0			
<b>D. 「その他周辺に悪影響を及ぼすおそれのある状態」として指定されるおそれのある状態</b>										
1.	建築物が倒壊のおそれがある				建築物		3.0			
	(1) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		3.0			
	(2) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		1.0			
	(3) 建築物が倒壊のおそれがある				建築物		1.0			

Ⅰ「特定空家等」の判断の参考となる基準の状態にあるか否か

Ⅱ 周辺に悪影響を与えるか否か

Ⅲ 悪影響の程度とⅣ 切迫性について判断