

【概要】県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）について

国のガイドライン

「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（H27.5.26）

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。
以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態を判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

下記(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断する。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙1～4に示す。
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

〔別紙1〕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
 - ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・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 等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等
- #### 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

「より詳細」かつ「可能な限り定量的指標」を用いた判定基準を示す。

本県の判定基準（案）

県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）について

今後高い確率で発生が予想される南海トラフ地震等に対する防災・減災対策に鑑みて、中でも、**保安上危険であるか否かを判定する基準**について、詳細に記述。

判定フロー

《判定》
以下の3つの判定基準により調査した危険度をその程度の小さい順に、レベル1、レベル2、レベル3で評価。

【Category】
空家等が倒壊した場合、前面道路や隣地等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

【Category】
空家等が老朽化等したことにより、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか否か。

【Category】
空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

《総合判定》
危険度のレベルを基に、**空家等の総合判定**を行う。
(程度の小さい順にA、B、C)

総合判定C：
特定空家等と判定する。

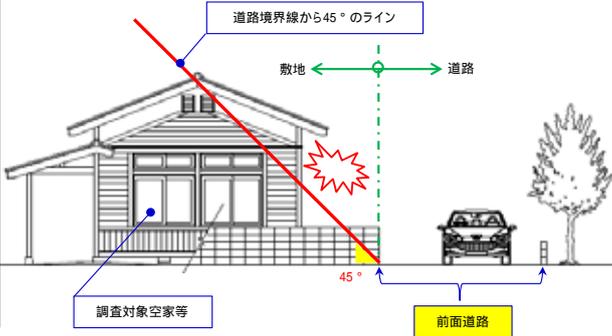
(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態)

【参考】判定フローのイメージ

Category

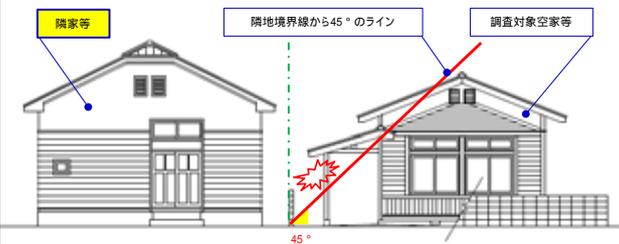
空家等が倒壊した場合、前面道路や隣地等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

前面道路への影響



前面道路へ倒壊する危険性について評価

隣地等への影響



近隣の隣地等へ倒壊する危険性について評価

3つの判定基準
(Category ~)
により調査した
危険度(レベル1~3)
を基に、総合判定を
行う。

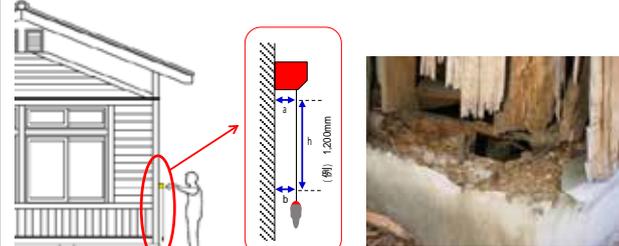
**総合判定Cの場合、
特定空家等と判定
する。**

Category

空家等が老朽化等したことにより、地震や台風などの
事前災害が原因で倒壊等するおそれがあるか否か。

倒壊等のおそれ

下げ振りのイメージ図



(例) 建物の傾斜の調査

(例) シロアリ・腐朽
の調査

Category

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が
及ぶおそれがあるか否か。

落下物や転倒物
による危険



屋根材(瓦等)・
外装材・看板・
機器・門や塀が
落下や転倒する
危険性について
評価する。

<総合判定フロー> (例)

