

島原市特定空家等判定の手引き

平成30年2月

特定空家等の判定基準の考え方

1 特定空家等の定義

(1) 空家特措法上の特定空家等の定義（法第2条第2項）

「特定空家等」とは、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います。

(2) 特定空家等の判定の観点

特定空家等は「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」（「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）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家等を判定します。

〔特定空家等を判定する3つの観点〕

(1) 建築物の物的状態

住宅地区改良法に基づく不良度判定を判定基準の参考とし、不良度を評点項目毎に判定し、それらの評点の合計が一定点数以上になるものを対象とします。

(2) 周辺に及ぼす影響

特定空家等が悪影響を及ぼすことを踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や倒壊や落下、転倒等による第三者への危険の可能性を考慮します。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

悪影響の程度が社会通念上許容される範囲かどうか、又は危険等の切迫性が高いかどうかを地域の実情に応じて考慮します。

2 特定空家等の判定基準の考え方

(1) 判定の考え方

イ 建築物の物的状態

法の特定空家等の定義の内、「保安上危険となるおそれがあるもの」については、生命に危険を及ぼしますが、「衛生上有害となるおそれのある状態」、「景観を損なっている状態」、「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」については、直ちに生命に危害を及ぼす要因とは考えにくいです。よって、「保安上危険となるおそれがあるもの」を重要視して整理し、他は地域の実情に応じて勘案する要因であることから、島原市空家等対策委員会において判定し、市長が決定します。

〔建築物等の不良度と周辺への影響内容〕

項 目		建築物等の不良度判定	周辺への影響度	生命の危険性
保安上危険	倒壊等	住宅不良度の判定基準等を参照	・隣家との距離 ・敷地周辺の道路（歩行者通行量、通学路等） ・人家の密度の状況（DID地区等）	高い
	落下・転倒等			
衛生上有害		—	・草木の越境、ごみ投棄等 ・病虫害、悪臭等	低い
景観阻害		周辺景観との不調和	・景観計画に不適合	—
生活環境保全		—	・立木、動物、臭気等	—

ロ 周辺に及ぼす影響

空家等の状態が同じ建物であっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となります。周辺への影響度合いは、空家等が立地する環境、特に周辺住民や通行人等に人命の危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価をしていきます。

また、市街地と山間部では、人家の密集度合いや周辺環境等で評価が異なってきます。

〔周辺に及ぼす影響内容〕

項 目	考え方	内容
保安上危険	周辺の居住者や通行車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。	◇敷地の接道状況・周りの道路の状況等 歩行者通行量が多い、通学路等の道路に面する空家等 ◇他の住宅（隣家等）との距離や人家の密集度 密集市街地等、隣家などほかの住宅が密に隣接している地域
衛生上有害 景観阻害 生活環境保全	上記と同様であるが、人命への危険性等の観点から、やや優先度が低い。	上記に同じ

ハ 悪影響の程度と危険等の切迫性

気候等の条件や景観保全に係るルールの有無等、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲かどうか、又は危険等の切迫性が高いかどうかを地域の実情に応じて考慮します。

(2) ガイドラインを参考とした考え方

イ 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をします。

ロ 衛生上有害・景観阻害・生活環境の保全はガイドラインに示された考え方により評価します。

(3) 判定の方法

イ 通報を受けての現地調査等建築物内には立ち入らず、特定空家等判定シートを用いて、公道より外観目視による調査を行います。

ロ 特定空家等判定シートでは「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参考とした不良度の評点数（100点以上）や、境界までの離れ、周囲の状況や立地場所等を総合的に評価し、特定空家等の対象と位置づけます。

ハ 特定空家等は法第14条第1項に基づく「助言・指導」をおこないます。

ニ 法第14条第2項に基づく勧告以上の手続きを行う場合、法第9条に基づく立入調査等を実施するほうが望ましいです。

3 特定空家等判定シート（外観目視により判定できる項目）

空家台帳番号			所有者氏名		所在地		
— —							
構 造			階 数		調査日		調査員氏名

I 建築物の不良判定（不良度基準：100点以上）						該当	有 ・ 無	
評定区分	評点項目	評点内容	評点	評点		最高 評点		
				該当				
構造一般 の程度	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			50		
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20					
	② 外壁	イ 外壁の構造が粗悪なもの	25					
構造の腐朽 又は 破損の程度	③ 基礎 土台、梁	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			100		
		ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、 梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の 数が所に腐朽又は破損のあるもの等大修理を要する もの	50					
		ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著し く崩壊の危険性があるもの	100					
	④ 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地 が露出しているもの	15					
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著し く下地が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					
	⑤ 屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏り があるもの	15					
		ロ 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの	25					
		ハ 軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下が ったもの	25					
		ニ 屋根が著しく変形したもの	50					
	防火上又は 避難上の 構造の程度	⑥ 外壁	イ 延焼の恐れのある外壁があるもの	10				50
			ロ 延焼の恐れがある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
		⑦ 屋根	イ 屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10				
排水設備	⑧ 雨水	イ 雨樋がないもの	10			30		

〔備考〕 一の評点項目につき該当評点内容が2又は3ある場合には、当該評点項目の評点は、当該評点 内容に応じる各評点のうち最も高い評点とする。また、判定は「外観目視による住宅の不良判定 の手引き（案）〔平成23年12月 国土交通省住宅局 住環境整備室〕」を参考にとすること。						合計	点	
---	--	--	--	--	--	----	---	--

II 敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒高以下						該当	有 ・ 無	
敷地境界との関係	☐ 敷地境界までの離れ					概ね		m
	☐ 軒高					概ね		m

III 被害をもたらす要因の有無						該当	有 ・ 無	
周囲の状況	☐ 公道に面している					該当		
	☐ 人家密集地					該当		
	☐ 通行量が多い					該当		
	☐ 通学路がある					該当		

IV 地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無						該当	有 ・ 無	
悪影響の程度 と切迫性	☐ 水源に近い					該当		
	☐ 学校に近い					該当		
	☐ 地域が重要とする産業がある					該当		
	☐ 不特定多数の人が集まる施設に近い					該当		
	☐ 人口集中地区（DID地区）内に立地					該当		
	☐ 景観計画区域内に立地					該当		

外観目視による 住宅の不良度判定の手引き

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

1. 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改良事業、小規模住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和 35 年 11 月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2. 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

(1) 不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第 2 条第 4 号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

(2) 住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第 1 条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

(3) 外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4 つの判定区分・8 評定項目について、取りまとめた。

3. 評価区分・評価項目別の判定の着眼点等

(1) 構造一般の程度

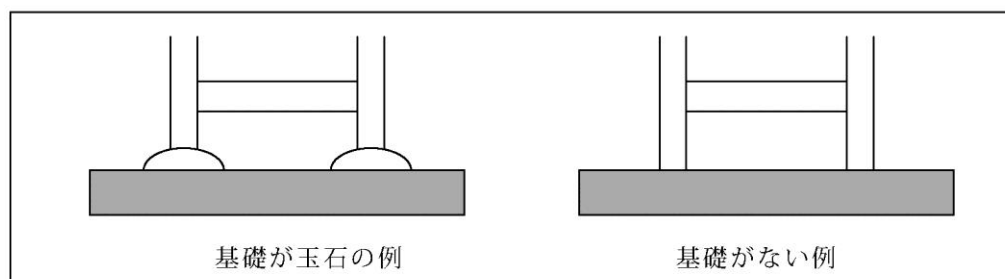
この評価区分は、建築物本来の質の程度を評価するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

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て立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、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。



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、評価する。

(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の：(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、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

評点 評定内容	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）。

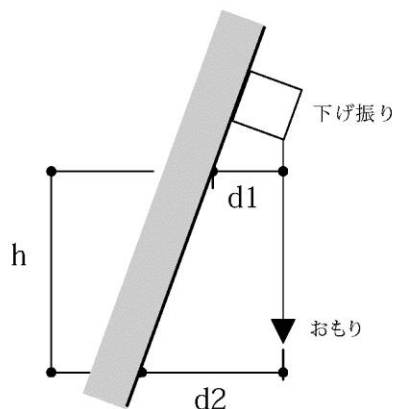
柱	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	
			住家の損害割合を 50 % とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
			傾斜による損害割合 15 % とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
			傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

基礎	損 傷 率		
	損傷率	$\frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	
			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。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



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】

- ・ 評価に際しては、「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）と評価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。

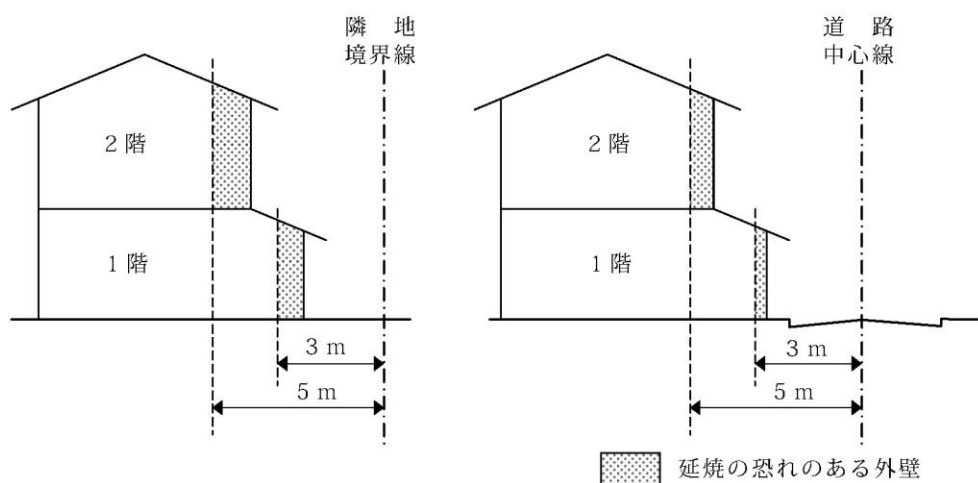


図1 延焼のおそれのある部分

- ・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、本評価項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評価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】

- ・本評価内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評価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

(5) その他

- ・不良度の評価は、評価の合計が 100 点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評価し、その時点で評価の合計が 100 点以上であれば、他の項目については評価しなくても差し支えない。



島原市特定空家等判定の手引き
平成30年2月
島原市 建設部 都市整備課

〒855-8555 長崎県島原市上の町 537 番地
TEL : 0957-62-8020
FAX : 0957-62-9101
Email : kenchiku-shido@city.shimabara.lg.jp