

佐渡市特定空家等判定マニュアル

▷ 特定空家等と判断するための判定基準について

1. 判定基準の作成について

「特定空家等」については、基本指針（H27.2.26 付け総務省・国交省告示第1号）で述べられているとおり、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、所有者等に対する助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより慎重な手続を踏む、というのが法の趣旨である。

このことから、管理不十分な空家等に対し、必ずしも特措法に基づく公権力の行使を發動することを目的にしているのではなく、助言・指導の段階で空家等の措置に係る必要性や責務を所有者等へ十分に説明し、自らの意思で対応するよう意識啓発することが重要である。

一方、特措法第14条各項に基づく助言・指導などの行政指導等を行うためには、対象について、市長が「特定空家等」であると判断しなければならない。

この判断の参考となる事項についてはガイドラインの第2章に述べられており、参考となる基準については別紙1～4に例示されているところであるが、前述のとおりその判断には裁量の余地があり、また、気候・風土等の地域の特性により全国一律的な基準を定めることは困難であることから、当該参考基準（別紙1～4）については、幅をもたせた記述となっている。

以上のことから、市長に権限と裁量を与えられているものの、合理性の確保が必要であること、また、特定空家等の判定業務を円滑に行うことで空家対策の推進を図るため、具体的かつ可能な定量的指標を用いて、特定空家等の判定基準を作成すものである。

なお、この判定マニュアルについては、実際に特定空家等の判定を進めていく中で、必要に応じて佐渡市空家等対策協議会並びに同協議会専門部会の意見を参考に、本市の空家等の実情に即した修正を加えることとする。

2. 適用範囲について

本判定基準は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造の内、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について適用する。

また、在来の通常の工法によって施工された建築物を対象としており、特別な工法を採用したものは、本判定基準の適用外とし、個別に判断を行うこととする。

3. 判定基準について

判定基準については、

『判定を行う対象の空家等が倒壊した場合に与える周辺（近隣の敷地等や前面道路）への影響』

『外観調査や内観調査による建築物及び敷地の状況』

『建築物の部分等の落下による第三者へ危険を及ぼす影響』

の3つの基準を用いて、それぞれの調査の結果により、著しく危険等である度合いをその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価することとする。

また、レベル1 0点、レベル2 1点、レベル3 3点として点数化することで、特措法第14条各項に基づく行政指導等を行う優先度の指標とする。

4. 判定結果の取扱いについて

判定基準に従い導き出す判定結果については、佐渡市空家等対策協議会並びに特定空家等認定審査会での意見を参考として、市長が特定空家等と判断する。

5. 他法令との関係について

判定基準については、特措法に基づく「特定空家等」であるか否かを判定することを想定しており、他法令により措置を行うことが適当と認められる場合も考えられるため、対応に当たっては、事前に関連法令部局と十分協議を行うこと。

6. 現地調査にあたって

特措法第9条第1項及び第2項の規定により、市長はこの法律の施行のために必要な調査を行うことができ、同法第14条第1項から第3項までの規定の施行（特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令）に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立入調査をさせることができる。

なお、所有者等から立入調査に対する明確な拒否があった場合は立入調査を実施することができず、また、施錠されているカギを壊す等の物理的強制力を用いた立入調査は実施することができないので注意しなければならない。

※ 立入調査に当たっては、原則として5日前までに同法第9条第3項に規定する所有者等への事前通知を行った後、同条第4項に規定する立入調査員証を携帯の上、調査を実施する。

▷ 特定空家等と判断するための判定手法について

○ 特定空家判定表の記入にあたって

判定表については、現地で実施する測定や目視による確認等の結果を基に、該当する箇所に✓マークを付すること。（調査対象がない場合については空欄とする。）

すべての箇所を入力したら、右側の集計欄に記入を行う。

※ 現地での判定は2名以上で行い、それぞれが判定表を作成することとする。

1. 建物概要

現地調査の前に、不動産の登記事項証明書（登記簿謄本）等を取得し、あらかじめ必要となる情報を取得しておくこと。

1) 建物の所在 登記事項証明書（登記簿謄本）の所在並びに家屋番号を記載する。

2) 階 数 現地の状況により記載する。

3) 床 面 積 登記事項証明書（登記簿謄本）等に記載された床面積（㎡）を記載する。

※ 未登記の場合や、登記情報に比して明らかに増築又は減築している場合は、おおよその実測面積を記載する。

- 4) 建築年 登記事項証明書（登記簿謄本）等の「原因及びその日付」欄に記載された「新築」の年月日を記載する。
なお、未登記の場合等、不明な場合については「不明」とする。
- 5) 用途 登記事項証明書（登記簿謄本）等に記載された建物の「種類」を参考に、チェックする。（判断がつかない場合は不明とする。）
- 6) 構造 現地の状況により記載する。
（在来工法か判断がつかない場合は不明とする。）

2. 調査内容

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についてガイドライン〔別紙1〕によると、下記の項目について示されている。

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。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

これらを勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次に掲げる3つの事項について、判定を行うこととする。

【区分①】 周辺への影響

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

- 近隣の敷地への倒壊の危険性についての調査

空家等の高さ、隣地等との距離を勘案して倒壊した際に隣地等へ及ぼす危険性について評価する。

- 前面道路への倒壊の危険性についての調査

空家等の高さ、前面道路との距離を勘案して倒壊した際に前面道路へ及ぼす危険性について評価する。

【区分②】 空家自体の老朽度

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について判定を行う。

- 一見して危険と判断される空家等の調査

詳細な調査を行うことなく、一見して危険と判断されるものを評価する。

- 外観調査・内部調査による空家及び敷地の調査

空家の傾斜具合や構造躯体の損傷度などにより、空家及び敷地の危険度を評価する。

【区分③】 落下の危険物等

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について判定を行う。

- 落下の危険物等に関する調査

空家等の一部の老朽度や損傷度などにより、通行人等に対する危険度を評価する。

【区分①】 周辺（隣地等や前面道路）への影響

● 近隣の敷地への倒壊の危険性について

調査対象空家等の周囲に存する、隣地等の『隣地境界線から45°のライン』を引いて、当該ラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）に干渉する場合、隣地等に倒壊するおそれがあるものとして判断する。

《判定手法》

- 敷地をまたいで倒壊するおそれもあるため、隣合う敷地のみでなく、周囲に存する隣地等について検討を行う。
- 敷地に高低差がある場合等、45°のラインで一律に判断することが困難な場合は現地の写真や図示等により、倒壊の危険性を総合的に判断する。

〔レベル1〕 影響が小さい	隣地境界線から45°のラインを引いたとき、そのいずれもが、調査対象空家等に干渉しない場合
〔レベル2〕 隣地等に倒壊するおそれあり	隣地境界線から45°のラインが、調査対象空家等に干渉する場合 (干渉する数に関わらず、レベル2)
〔レベル3〕 多数の者が使用する施設等の存する隣地等に倒壊するおそれあり	・隣地境界線から45°のラインが、調査対象空家等に干渉し、かつ、隣地等に下記に掲げる『多数の者が使用する施設等』が存する場合 (1) 市が定める広域避難所又は一時避難所に指定された施設 (2) 学校 (3) 保育所 (4) 病院 (5) 店舗等 (6) 警察署 (7) 消防署 (8) 行政庁舎 (9) その他（多数の者が使用する施設や防災上重要な施設） (10) 物資の輸送等に必要な公共交通機関の施設

〔その他補足事項〕

「多数の者が使用する施設等の存する隣地等」に倒壊するおそれがあると判断される場合についても、空地や緑地が広く、人の通行が極めて少ない場所に倒壊することが想定される場合は、上記によらず、現地の状況により適宜判断することも考えられる。

● 前面道路への倒壊の危険性について

前面道路の『道路境界線から45°のライン』を引いて、当該ラインが調査対象空家等に干渉する場合は、前面道路に倒壊するおそれがあるものとして判断する。

地震等により前面道路に倒壊等した場合は、地域住民の避難や救助等に支障を生じるおそれがあり、二次的被害を拡大させる可能性があるため、下記のとおり評価を行う。

《判定手法》

- ・ 前面道路に倒壊するおそれがある場合、当該前面道路の沿道について、隣家等の有無を調査する。
- ・ 前面道路が避難路等に指定されているかを調査する。
- ・ 敷地に高低差がある場合や、敷地と道路との間に水路がある場合等、一律に判断することが困難な場合は現地の写真や図示等により、倒壊の危険性を総合的に判断する。

〔レベル1〕 影響が小さい	前面道路の道路境界線から45°のラインを引いたとき、調査対象空家等に干渉しない場合
〔レベル2〕 前面道路に倒壊するおそれあり	前面道路の道路境界線から45°のラインが調査対象空家等に干渉するが、下記に該当する場合 (1) 前面道路に倒壊（道路を閉塞）したときにも、迂回するなどして他の隣家等の避難・救助の経路が確保されている。 (2) 前面道路がレベル3に掲げる「避難路等」には該当しない。
〔レベル3〕 多数の者に影響する前面道路に倒壊するおそれあり	前面道路の道路境界線から45°のラインが調査対象空家等に干渉し、下記に該当する場合 (1) 前面道路に倒壊（道路を閉塞）した場合、迂回する経路がなく隣家等の避難・救助の経路が確保されない場合 (2) 前面道路に倒壊するおそれがあり、当該前面道路が避難路等に指定されている場合

〔避難路等〕

- 1) 地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路又は避難路
- 2) 耐震改修促進計画に位置付けられた避難路
- 3) 津波避難計画に位置付けられた避難路
- 4) 通学路等、特に重要と考えられる道

〔その他補足事項〕 前面道路の閉塞等について

空家等が幅員の大きい前面道路に倒壊した場合、当該道路を閉塞する可能性は低いと思われるが、本判定基準においては、災害時の避難や救助のみではなく、常時の通行人等への通行の安全性も含めて考慮している。道路の全面を閉塞することはなくとも歩道部分に倒壊・飛散する可能性もあるため、一般通行の用に供する歩行者等に対する危険性にも留意した上で、判定を行うこと。

【区分②】 空家自体の老朽度

● 一見して危険と判断される空家の扱いについて

既に空家全体又は一部が崩壊している場合や、建築物の傾斜が大きいものについては、地震や台風等の自然災害により倒壊や飛散をする可能性が非常に高いことから、調査者の安全性を考慮し、建築物及び敷地の調査（外観調査・内部調査）・落下危険物等に関する調査を省略することができることとして、レベル3と評価するとともに、判定表の最高レベル欄に記入する。

ただし、可能な限り建築物の調査を行い、現状把握に努めること。

《判定手法》

- 調査対象空家等から、ある程度離れた地点から建築物を見て、以下に例示するような一見して判断できる危険性の有無を確認する。

崩壊・崩落	既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。 《状況》 ・ 1階部分が崩壊している。 ・ 2階部分は残存しているが、屋根や外壁が湾曲しており、構造躯体の損傷が著しいことが容易に見てとれる。
基礎の破壊等	既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。
建築物の傾斜	既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる。 《状況》 ・ 外壁が大きく傾いており、建具や窓枠がはずれ、原型をとどめていない。
その他	擁壁等に著しい破損等がみられる。 《状況》 ・ 練積み擁壁に著しい破損が生じており、更に大規模な崩落を引き起こすおそれがある。 ・ 塀の基礎に著しい破損がみられ上部構造が大きく傾いており、崩壊のおそれがある。

● 建築物及び敷地の調査（外観調査・内部調査）

1) 構造躯体の変形・ゆがみ

《判定手法》

- 地盤の沈下又は構造躯体の腐朽等により、建築物が変形したり損傷したりしていないかを調査する。（屋根がゆがんでいないか、小屋組み等に変形が生じて破損していないか、地割れがないか等）

レベル2	・ 不同沈下又は構造躯体の腐朽等により屋根のゆがみが見られる
レベル3	・ 不同沈下又は構造躯体の腐朽等により建物に部分的な変形が生じ、小屋組や外壁に損傷が生じている

2) 建築物の傾斜

《判定手法》

- ・ 調査対象物件の柱に「下げ振り」等を用いて、建物の傾斜具合を測定する。(外装材が破損・剥離等している場合は、適切な計測ができないおそれがあるので、構造躯体(柱)にて計測するのが望ましい。) ※ 最も傾きが大きい箇所で測定する。

レベル1	1/60 以下 (約1° 以下)	20 mm以下	(傾斜) ± 0
レベル2	1/60 超 ~ 1/20 以下 (約1° 超 ~ 約3° 以下)	20 mm超60 mm以下	(傾斜) 1/60
レベル3	1/20 超 (約3° 超)	60 mm超	(傾斜) 1/20

3) 基礎の破損

《判定手法》

- ・ 2mm以上のひび割れがみられるか否かなどを調査する。
- ・ 基礎がない場合又は基礎が玉石である場合もこの項目で評価する。

<p>レベル1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ほとんど被害なし ・ 床下換気孔周囲にひび割れがみられる ・ 基礎の一部に、2mm未満のひび割れがみられる (局所的に集中していたり基礎全体に発生していない)
<p>レベル2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎がない又は基礎が玉石である <p>《下記と同程度の状況にあるもの》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2mm以上のひび割れが複数みられる ・ 深さ20mm以上のコンクリートの欠損がみられる ・ 欠損部分に粗骨材(砂利等)の露出がみられる(ジャンカ) ・ 鉄筋の露出や、爆裂がみられる ・ ひび割れから、錆汁がみられる
<p>レベル3 《下記と同程度の状況にあるもの》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レベル2の現象が、基礎全体にみられる ・ レベル2の現象が、局所的に集中して発生している ・ コンクリートのひび割れにより、貫通が確認できる ・ コンクリートの欠損により、貫通が確認できる

4) 構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無

仕上げ材を破壊して躯体の腐食やシロアリ被害を判断することは認められないが、既に仕上げ材が損傷又は剥離して内部が容易に確認できる箇所等、露出している部分があれば確認を行うこと。

《判定手法》

レベル2

・構造耐力上主要な部分である柱や梁に損傷がみられるものの、被害は一部であり、接合部を含む他の箇所への広範囲の被害はない。

レベル3

・複数箇所の断面欠損（構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害あり）
・部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上柱、梁、筋かい、柱と梁の接合部等、構造耐力上主要な部分の接合部に大きな断面欠損がみられ、他の部位にも被害がみられる。

[その他補足事項] 腐朽やシロアリ被害の程度については、空家等の倒壊等のおそれを検討する上で重要な調査項目といえる。

【区分③】落下の危険物等の影響

● 落下危険物等に関する調査

特定空家等と判断する際には、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を検討すべきであるため、落下物や転倒物による危険性について調査する。

調査にあたっては、例えば外壁が破壊している空家であっても、既にそのすべてが崩落してしまっていて今後落下するおそれのないものや、窓ガラスが破損して落下しても、バルコニーがあって直下に被害が及ばない場合等は危険性がないものとして「レベル1（ほとんど被害なし）」に分類する。

また、外壁の落下等について、直下に屋根や庇があり、完全に被害を防止できないが危険性がかなり減少する場合は「レベル2」にする等、適宜判断すること。

1) 屋根材・庇等

飛散・落下等により、周辺の建築物（隣家等）や通行人等に危険をもたらすおそれがあるかを調査する。

《判定手法》

- ・目視による確認を行う。

〔レベル1〕	・一部破損がみられるものの、他の部分は比較的健全
〔レベル2〕	・2階の屋根の瓦がずれており、落下のおそれがある。 (直下には、1階の屋根がある。)
〔レベル3〕	・1階の屋根の瓦の大部分がずれており、地面に落下するおそれがある。 (直下に、落下を防止する1階の屋根等がない。)

2) 外装材

構造躯体（柱や梁など）に損傷や変形が生じている場合、外壁や内壁にクラックが発生する可能性が高く、その損傷や変形が大きい場合は仕上げ材が剥離することがある。

当該調査については、建築物の倒壊の危険性を評価するものであるが、直ちに倒壊するおそれはなくとも、台風等により外装材が飛散した場合、地域住民等に被害をもたらすおそれがあるため、二次的被害の拡大抑制についても留意の上、調査を実施すること。

《判定手法》

- ・クラックの発生状況や、剥離などの破損の程度を目視にて確認する。

(木造の空家の外装仕上材に発生しているクラックについては、鉄筋コンクリート造の躯体等のクラック調査のようなクラック幅や長さの調査は省略することとし、被害の程度や範囲で評価する。)

〔レベル2〕	・湿式の壁（モルタル塗り、土壁等、左官仕上げによる壁）で大きなクラックや、剥離がみられ、落下した場合に人の頭に当たり負傷等させるおそれのあるもの ・乾式の壁（木板張り、サイディング張り等、外装材を取り付けた壁）で破損や剥離のみられるもの
--------	---

[レベル3]

- ・外壁面一面当たりの概ね1/4を超える面積に、大きなクラック、剥離、破壊がみられ、躯体の損傷が明瞭であるもの

3) 看板・機器

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。

《判定手法》

- ・目視による確認を行なう。

[レベル2]

- ・看板の底板に腐食が発生している。(直下には、1階の屋根がある。)
※直下に屋根や庇がない場合は、レベル3に分類する。

[レベル3]

- ・看板の支持金具(ボルト・ナット等)に著しい腐食が発生している。

4) 屋外階段又はバルコニー

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。

《判定手法》

- ・目視による確認を行なう。

[レベル2]

- ・部分的にサビ等の腐食がみられる。(支持部材(柱・梁・根太等)には深刻な損傷がない。)

[レベル3]

- ・床材に著しいひび割れ又は劣化が生じている。
- ・支持部材(柱・梁・根太など)に生じているひび割れ又は劣化のうち、構造上問題となるひび割れ又は劣化がある。

5) 門又は塀

破損等により、門又は塀が倒壊・転倒・落下等するおそれがあるか否かを調査する。

《判定手法》

- ・門又は塀は高さが1mを超えるものを対象とする
- ・目視による確認を行なう。

[レベル2]

- ・塀等に大きなひび割れが生じている。(全体的な傾斜はない。)

[レベル3]

- ・塀等に乱れがあり、一部破損もみられ倒壊する危険性が高い。

3. 調査結果と判定

【区分①】から【区分③】までの判定後、判定表の「①影響度」欄の2項目、「②建築物」欄の4項目並びに「③落下危険物等」欄の5項目で、それぞれチェックを付した最も高いレベルの数字を最高レベル欄に記入する。

また、レベル2にチェックした項目は1点を、レベル3にチェックした項目は3点を点数欄に記入する。

- 1) 「①影響度」並びに「②建築物」の最高レベル欄の和が「5」以上の場合、「1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」に該当するものと判定して、該当欄をチェックする。

原則的には、この時点で市長が特定空家等と判断する段階の空家等とする。

- 2) 判定表の「1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」に該当しない場合、判定表「2 著しく衛生上有害となるおそれのある状態」から「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」に該当するかを判断し、該当する状態にある場合、その項目にチェックし、併せて該当欄をチェックする。

なお、この場合における市長が特定空家等と判断する段階の空家等とするか否かについては、佐渡市空家等対策協議会並びに同協議会専門部会特定空家等審査会の意見を参考に検討する。

4. ガイドライン【別紙2】から【別紙4】に基づく判定

- 1) ガイドラインを参考に該当項目の状態にあるかをチェックする。
- 2) 世界遺産計画区域内においては、判定表の「3 適正な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態」の中で判定を検討すること。

特定空家判定の流れ

