

茅ヶ崎市特定空家等判定の 考え方

特定空家判定基準については、「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)(国土交通省)に示されています。その内容についての考え方を示すとともに、市としての判定方針をここに示します。

- 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
- 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
- 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
- 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

イラスト：NPO法人 空家・空地管理センター HP 出典

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)①「建築物が倒壊等するおそれがある」

若しくは

(1)②「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」

又は

(2)「擁壁が老朽化し危険となるおそれがある」

に掲げられる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するかどうかで判断します。

※ なお、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していくものとします。

1(1)①「建築物が倒壊等するおそれがある」 の具体的な判定方法

イ 建築物の著しい傾斜

＜基本的な考え方＞

部材の破損や地盤が均等に沈下せず傾斜している状態などが原因で、建築物に著しい傾きが見られるかなどを基に総合的に判断します。

＜調査項目＞

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

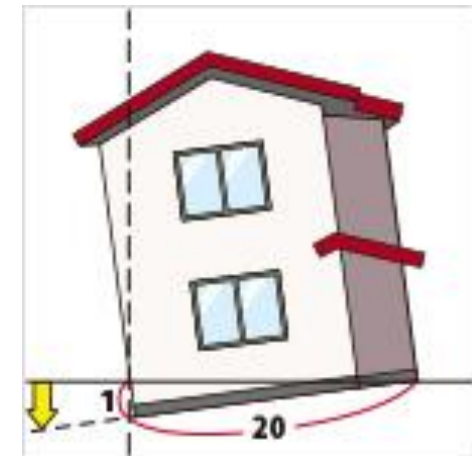
＜判定方法＞

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、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います。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会
／全国被災建築物応急危険度判定協議会

コメント

建物が傾いてしまうと、一部の柱や梁に過大な力がかかってしまい、建物が歪んでしまいます。建物が歪むと建具類（室内ドアなど）の開け閉めに支障が出るなどの影響がある他、最悪の場合は倒壊する危険性もあります。



1(1)① 「建築物が倒壊等するおそれがある」 の具体的な判定方法

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 - 1

<基本的な考え方>

(イ) 基礎及び土台

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どうか、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どうか、基礎と土台に大きなずれが発生しているかどうかなどを基に総合的に判断します。

<調査項目>

- ・ 基礎が破損又は変形している
- ・ 基礎と土台にずれが発生している
- ・ 土台が腐朽又は破損している

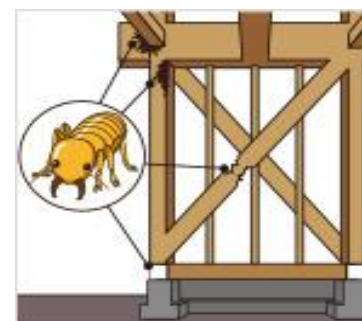
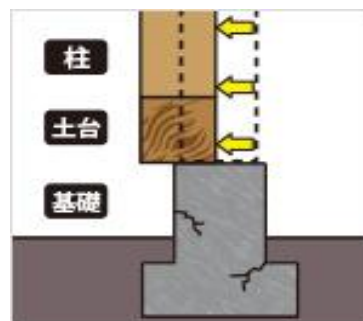
<判定方法>

- ・ 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(財団法人日本建築防災協会)

- ・ 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

※「特殊建築物等定期調査業務基準」(財団法人日本建築防災協会)



コメント

基礎と土台には建物の重さを支えたり、バランスを取ったりする役割があります。基礎と土台がずれてしまったり、腐食してしまったりしていると、建物が建物自体をうまく支えられなくなってしまうため、倒壊の危険性が高まってしまいます。

1(1)① 「建築物が倒壊等するおそれがある」 の具体的な判定方法

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 - 2

<基本的な考え方>

(イ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

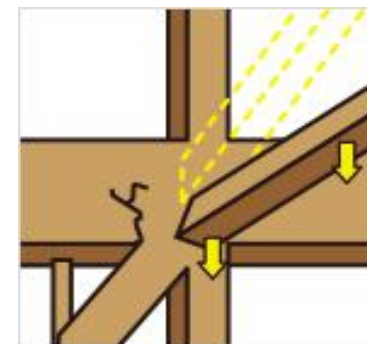
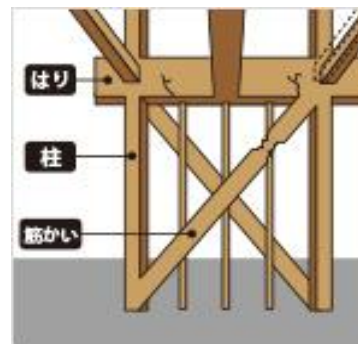
構造を支える上で主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているかどうか、腐食又は蟻害によって構造を支える上で主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているかどうか、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断します。

<調査項目>

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している
- ・柱とはりにずれが発生している

<判定方法>

- ・複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合



コメント

建物は柱、はり、筋かいといった構造部で建物自体を支えたい、バランスを取っていただきたいです。これらの構造部が正しく機能する状態を保てないと、建物がバランスを崩し、自重に耐えられなくなったりします。

1(1)②「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」 の具体的な判定方法 - 1

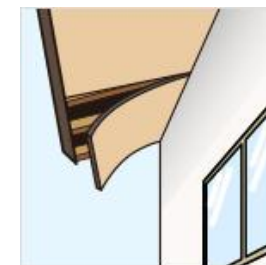
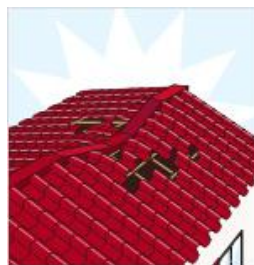
＜基本的な考え方＞

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸(平らでない)、剥離、破損又は脱落が発生しているかどうか、部材を結合する金具に著しい腐食があるかどうかなどを基に総合的に判断します。

＜調査項目＞

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している
- ・軒がたれ下がっている
- ・雨樋がたれ下がっている



＜判定方法＞

- ・目視でも、上記の状態が確認できる場合

コメント

【屋根】

屋根が変形していたり、ふき材が剥がれてしまっていると雨漏りの原因になり、建物の劣化を早める原因となります。

【軒】

軒は屋根の裏側にあたる部分で、この部分で腐食などが起きているということは、どこかで雨漏りをしているということです。雨漏りした水が軒部分に溜まり、腐食を起こしている可能性が考えられます。

【雨樋】

雨樋は雨が建物内に侵入しないようにしている重要な部分です。雨樋が破損していると、雨が入ってはいけ
6 ない場所を通過してしまい、それが原因で雨漏りが発生する可能性があります。

1(1)②「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」 の具体的な判定方法 - 2

＜基本的な考え方＞

(ロ) 外壁

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どうかなどを基に総合的に判断します。

＜調査項目＞

- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している
- ・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

＜判定方法＞

目視でも、上記の状態が確認できる場合



コメント

【貫通】

外壁を貫通する穴がある場合、そこから破損腐朽が進むのはもちろん、動物などの通り道になってしまいます。

【外壁の剥離等】

外壁が剥がれてしまっていると、雨風や太陽光から家を守ることができなくなってしまいます。守られていない構造部分は腐朽してしまいます。

【外壁材の浮き】

外壁が破損していると、そこから雨が入ってしまい、構造部分の腐食に繋がってしまいます。

1(1)②「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」 の具体的な判定方法 - 3

<基本的な考え方>

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

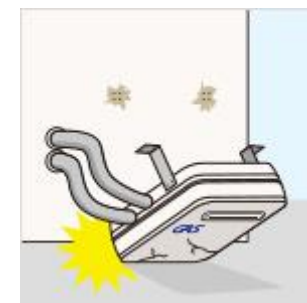
転倒が発生しているかどうか、剥離、破損又は脱落が発生しているかどうか、支持部分の接合状況などを
基に総合的に判断します。

<調査項目>

- ・看板の仕上材料が剥落している
- ・看板等が転倒、破損又は脱落、支持部分が腐食している
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している
- ・給湯設備等が転倒、破損又は脱落、支持部分が腐食している
- ・屋上水槽等が転倒、破損又は脱落、支持部分が腐食している

<判定方法>

- ・目視でも、上記の状態が確認できる場合



コメント

【看板の支持部分の腐食】

看板は小さいものでも十数キロもの重さになります。
そのため、落下すると非常に危険です。

【看板の転倒】

看板や給湯設備、屋上水槽等が転倒し、固定されて
いない状態になると、飛散の可能性もあり危険です。

【給湯設備などの支持部分の腐食】

8 給湯器や屋上水槽などの支持部分が腐食されてしま
うと、落下の危険性が高まってしまいます。

1(1)② 「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」 の具体的な判定方法 - 4

＜基本的な考え方＞

(二) 屋外階段又はバルコニー

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どうか、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断します。

＜調査項目＞

- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- ・屋外階段、バルコニーが傾斜している

＜判定方法＞

- ・目視でも、上記の状態が確認できる場合



コメント

〔バルコニーの脱落〕

バルコニーなどが脱落していると、飛散してしまう可能性があるだけでなく、固定していた部分から雨が侵入してしまう可能性もあります。

〔バルコニーの傾斜〕

バルコニーが傾斜しているということは、柱などの支持部分が弱くなっている可能性があります。

放置すると脱落にも繋がってしまう危険な状態です。

1(1)②「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」 の具体的な判定方法 - 5

＜基本的な考え方＞

(木)門又は塀

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どうか、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断します。

＜調査項目＞

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
- ・門、塀が傾斜している

＜判定方法＞

- ・目視でも、上記の状態が確認できる場合



コメント

【ひびわれ】

塀の中には鉄筋などの構造が隠れています。ひび割れなどの破損があると、構造部分の腐食が進んでしまう可能性もあるため早急な対処が必要です。

【傾斜】

塀が傾斜している場合は倒壊の可能性があります。塀は鉄とコンクリートで構成されているため重く、さ
ほど高くない塀でも倒壊すると非常に危険です。

1 (2) 「擁壁が老朽化し危険となるおそれがある」 の具体的な判定方法

＜基本的な考え方＞

擁壁の地盤条件、構造の形状及び障害がある状況、老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断します。

＜調査項目＞

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- ・水抜き穴の詰まりが生じている
- ・ひび割れが発生している

＜判定方法＞

・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)



コメント

擁壁の機能が低下すると、地盤沈下を起こしてしまう可能性もあるため、早急な対応が必要です。

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－1

＜基本的な考え方＞

(1)「建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある」(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するかどうかで判断します。

＜調査項目＞

- ・建築物又は設備等の破損状況

＜判定方法＞

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
- ・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状況
- ・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状況

コメント

【石綿】

石綿とはアスベストのことで、吸引してしまうと肺ガンなどになる恐れがあります。

【浄化槽の破損】

浄化槽等の破損は異臭だけでなく、害虫や害獣の発生にも繋がります。



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－2

＜基本的な考え方＞

(2)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある」に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するかどうかで判断します。

＜調査項目＞

・ごみ等の放置、不法投棄の状況

＜判定方法＞

- ・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状況
- ・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状況

コメント

【臭気の発生】

不法投棄されたゴミを放置しておくと臭いが発生し、害虫や害獣の発生にも繋がります。におい(臭気)については、環境省が「臭気指数規制ガイドライン」というものを出しているので、その臭気指数なるものを基準とする可能性があります。

【害虫・害獣の発生】

害虫・害獣が発生すると、それを目当てに他の害虫や害獣も集まってくるため、早めの対処が重要です。



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－1

<基本的な考え方>

(1)「適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている」に該当するかどうかで判断します。

<調査項目>

- ・景観計画、特別景観地区等との整合
- ・地域で定められた景観保全に係るルールとの整合

<判定方法>

- ・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
- ・特別景観地区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
- ・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

コメント

景観計画や特別景観地区、地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しない状態となっている場合です。
建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない場合を想定していますが、努力義務規定である場合については、対象から外すことも検討すべきであると考えます。

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－2

<基本的な考え方>

(2)「周囲の景観と著しく不調和な状態」に該当するかどうかで判断します。

<調査項目>

- ・屋根、外壁、窓ガラス、看板等の状況
- ・敷地内の立木の繁茂、ごみの散乱等の状況

<判定方法>

- ・屋根、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
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ・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
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- ・敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている



コメント

【屋根、外壁のよごれ、窓ガラス割れなど】

外観が汚れてしまっていると不法投棄を誘発するなど、状態がさらに悪化してしまう恐れがあります。

【植物】

蔦(ツタ)が建物に絡まってしまうと外壁や雨樋などを傷める原因にもなってしまいます。

【ゴミの投棄】

ゴミなどの放置は、さらなる不法投棄に繋がってしまいます。なるべく早く片付ける必要があります。

【看板の破損】

看板が破損していると景観を損ねるだけでなく、落下などの危険性もあるため、早急な対応が必要です。

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－1

<基本的な考え方>

(1)「立木の原因による不適切状態」に該当するかどうかで判断します。

<調査項目>

- ・敷地内の立木の状況

<判定方法>

- ・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
- ・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

コメント

近隣住民からの相談で最も多いのが立木や草に関することです。
トラブルにならないよう、しっかり管理することが必要です。



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－2

＜基本的な考え方＞

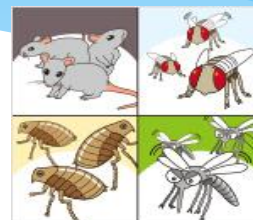
(2)「空き家等に住みついた動物等の原因による不適切状態」
に該当するかどうかで判断します。

＜調査項目＞

・敷地内に住みついた動物等の状況

＜判定方法＞

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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
- ・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
- ・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



コメント

【鳴き声】

動物が空き家に住みついて繁殖してしまうと、動物同士の争いも起きやすくなり、鳴き声も大きくなります。

【ふん】

動物は建物内でも構わずに糞尿をするため、それが原因で老朽化が進むことも珍しくありません。

【羽】

大量の毛が散乱していると、悪臭の原因にもなります。

【ねずみなど】

空き家は害虫・害獣にとって格好の住処になってしまいます。病気を媒介していることも多いため、早急な対処が必要です。

【近隣家屋への影響】

シロアリは、近隣住宅にも大きな被害を与える可能性もあるため注意が必要です。

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－3

<基本的な考え方>

(3)「建築物等の不適切な管理等の原因による不適切状態」に該当するかどうかで判断します。

<調査項目>

- ・門扉が施錠、窓ガラス状況
- ・屋根の雪止めの破損状況
- ・周辺の道路または敷地内における土砂の流出状況

<判定方法>

- ・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侵入できる状態で放置されている
- ・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
- ・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



コメント

【不法侵入】

空き家は人の目が行き届いていないため、犯罪に利用される危険性も高くなります。侵入できないように門扉や窓は点検する必要があります。

【雪】

雪の処理をしていないと建物の倒壊や立木の倒木などの危険性が高まります。本市は積雪地域ではないため、対象から外すことも検討すべきであると考えます。

【土砂流出】

土砂などの流出については、発見や対処が遅れない¹⁸ように定期的に管理する必要があります。



茅ヶ崎市特定空家等判定基準 (骨子案)

1 茅ヶ崎市特定空家等判定基準作成に向けての課題点

<課題点1>

国のガイドラインが示されているが、項目が詳細すぎる。どこまで調査をすべきか不明。

<課題点2>

立ち入り調査ができない場合が想定される。(所有者が同意しない場合、侵入防止措置のある場合等)

<課題点3>

多くの判定項目には判定基準値がなく、裁量による部分が多い。

<課題点4>

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の明確な基準がない。

<課題点5>

是正措置の範囲が不明確。

(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要因が是正されればそれでよいのか。)

2 茅ヶ崎市特定空家等判定基準作成に向けての方針

<方針1>

国のガイドラインが示されている項目のうち、不要な項目を削除する、または、簡略化する。

<方針2>

立ち入り調査ができない場合の基準を明確化する。

<方針3>

判定項目ごとの判定基準を設定する。

<方針4>

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の基準を設定する。

<方針5>

是正措置の範囲を明確にする。

（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要因が是正されれば問題は解決されるが、是正後の対応方法も明確にしておく。）