

茅ヶ崎市特定空家等判定基準 ガイドライン【別紙1】～【別紙4】概要 （P.16～21参照）

※ 下表の①及び②に該当する場合に
特定空家等に該当するものと判定する

ガイドライン		状態	個別内容
【別紙】No.	分類		
1	1(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	建築物が倒壊等するおそれがある状態
	1(2)		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態
	2		擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態
2	(1)	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	建築物又は設備等の破損等が原因
	(2)		ごみの放置、不法投棄が原因
3	(1)	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	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
	(2)		周囲の景観と著しく不調和な状態
4	(1)	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	立木が原因
	(2)		空家等に住みついた動物等が原因
	(3)		建築物等の不適切な管理等が原因

項目	部位	状況	特定空家等判定基準 ガイドライン【別紙1】～【別紙4】 ①	調査方法	根拠(ガイドライン) 【別紙】No. -分類	特定空家等とする場合の付加的な要件 ガイドライン第2章(2)(3) ②
建物全体	建築物全体	・基礎に不同沈下がある。	地盤の不同沈下 又は屋根等の上下方向の一樣でない変形	目視	1－1(1)イ	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・柱が傾斜している。	1/20 超の傾斜が認められる 2階以上の階のみが傾斜している場合も同様	下げ振り	1－1(1)イ	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	基礎及び土台	・基礎が破損又は変形している。	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上 又は基礎を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール 目視	1－1(1)ロ(イ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・土台が腐朽又は破損している。	構造体の著しい断面欠損(断面過半) 又は緊結金物(アンカーボルト類)の腐食	目視	1－1(1)ロ(イ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・基礎と土台にずれが発生している。	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、 脱落又は遊離(浮き)	目視	1－1(1)ロ(イ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	柱、はり、筋かい、 柱とはりの接合等	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は 変形している。	部材を分断する亀裂、変形若しくは破損 仕口に隙間が開く程のずれ(断面過半)	クラックスケール 目視	1－1(1)ロ(ロ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・柱とはりにずれが発生している。	構造体の著しい断面欠損(断面過半)	目視	1－1(1)ロ(ロ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	屋外階段又は バルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、 破損又は脱落している。	部材の腐食、破損又は脱落	目視	1－1(2)(ニ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・屋外階段、バルコニーが傾斜している。	傾斜	目視	1－1(2)(ニ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
屋根・外壁	屋根ふき材、 ひさし又は軒	・屋根が変形している。	棟又は軒の変形又は陥没	目視	1－1(2)(イ)	屋根ふき材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・屋根ふき材が剥落している。	屋根ふき材のずれ、破損(割れ)又は落下	目視	1－1(2)(イ)	屋根ふき材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・軒の裏板、たる木等が腐朽している。	野地板又は垂木が腐朽や欠損	目視	1－1(2)(イ)	軒材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・軒がたれ下がっている。	軒裏又は軒の変形	目視	1－1(2)(イ)	軒材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・雨樋がたれ下がっている。	垂れ下がり又は落下	目視	1－1(2)(イ)	雨樋が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・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。	仕上板の剥落、腐朽又は破損し下地が露出	目視	1－1(2)(ロ)	外装材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	窓	・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。	仕上材の剥離 ※地盤面から1.0m以上の部分	目視 計測	1－1(2)(ロ)	外装材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・窓ガラスが割れて防災上危険である。	ガラスが欠損している窓が半数以上、または 歩行等部分の境界から50cm以内の場所 にある窓ガラスが割れている。 建具が落下しかけている。	目視 計測	3(2) 4(3)	ガラスが飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合、または 不法侵入によるごみ等の放置、不法投棄に起因して隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	出入口	地上階の出入り可能な場所が施錠 されていない。	破損等により施錠することが困難	目視	4(3)	不法侵入によるごみ等の放置、不法投棄に起因して隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	吹付け石綿	飛散又は暴露している。	吹付け石綿又は吹き付け石綿が使用された 破損又は脱落している。 目で見えるアスベスト建材(第2版)国土交通省の レベル1に該当するものであること	目視	2(1)	吹付け石綿又は吹き付け石綿が飛散し隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合

項目	部位	状況	特定空家等判定基準 ガイドライン【別紙1】～【別紙4】 ①	調査方法	根拠(ガイドライン) 【別紙】No. - 項目	特定空家等とする場合の付加的な要件 ガイドライン第2章(2)(3) ②
外構	排水・浄化槽	臭気がする。	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	目視	2(1)	強い臭気により隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		排水があふれている。	降雨後も敷地外に排水があふれている	目視	4(1)	排水の流出により隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		流出している。	敷地外に流出し、歩行・通行等が困難	目視	4(3)	排水の流出により隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	看板、給湯設備 、屋上水槽等	・看板が汚損又は破損している	表示部分の1／2以上の汚損 等により表示の意図が不明なもの	目視	1－1(2)(ハ) 3(2)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・看板、給湯設備、屋上水槽等が 転倒している。	転倒している	目視	1－1(2)(ハ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・看板、給湯設備、屋上水槽等が 破損又は脱落している。	破損又は脱落している	目視	1－1(2)(ハ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・看板、給湯設備、屋上水槽等の 支持部分が腐食している。	支持部分が腐食している	目視	1－1(2)(ハ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。	ひび割れ(幅0.3mm以上)が多数 又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール 目視	1－1(2)(ホ)	門・塀が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・門・塀が破損している	1/20 超の傾斜が認められる	下げ振り	1－1(2)(ホ)	門・塀が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・門扉等が施錠されていない。 (針金等で施錠されている場合を除く)	破損等により施錠することが困難	目視	4(3)	不法侵入によるごみ等の放置、不法投棄に起因して隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	擁壁	擁壁が老朽化し危険となる。 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。	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」 による危険度評価区分が9点以上 であるものを対象とする	目視 計測	1－2	擁壁が倒壊し隣接する建築物や 通行人等に被害が生ずることが予見される場合
建築物以外	立木等	・空家等を覆っている。	屋根が敷地外から一部しか見えない、 または投影面積の8割以上に蔓が繁茂	目視	3(2)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・道路・敷地外に散乱している。	跨ぐ、避ける等が必要で通行困難	目視	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が歩道部分にはみ出している。	歩行に支障があり歩行部分 の高さ2.5m以内に50cm以上はみ出している (道路標識、信号にかかっている場合を含む)	目視 計測	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が車道部分にはみ出している。	走行に支障があり走行部分 の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出している (道路標識、信号にかかっている場合を含む)	目視 計測	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が敷地外(道路等を除く)に はみ出している。	敷地外に50cm以上はみ出している	目視 計測	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が電線等にかかっている。	電線を覆っている	目視	4(1)	漏電火災が発生し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	ごみ等	・臭気がする。	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	目視	2(2) 4(2)	強い臭気が発生し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・散乱している。	敷地面積の5割以上に散乱し、 敷地外から容易に見ることができる	目視 計測	3(2)	ごみ等が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・山積みされている。	山積みの高さが50cm以上で、 敷地外から容易に見ることができる	目視	3(2)	ごみ等が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	動物、昆虫等 【ねずみ、ハエ・蚊 羽アリ(シロアリ)、 のみ、蜂等】	・音(鳴き声等)がする。	継続して音が大きく聞こえ、大きな声で会話 しなければならない程度以上の音が度々し、 会話が困難	目視	4(2)	動物・昆虫が繁殖し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・毛又は羽毛が飛散している。	敷地外に継続して飛散し毛等が集積している 又は洗濯物に付着していること	目視	4(2)	動物・昆虫が繁殖し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・姿が確認できる。	姿、フン等が確認できる、または 敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している	目視	2(2) 4(2)	動物・昆虫が繁殖し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合