

特定空家等の判定項目

1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

空家の不良度及び倒壊等の危険性の判定を行い、周辺への悪影響の程度及び切迫性により、特定空家等の候補を判定する。

(1) 空家の不良度及び倒壊等の危険性の判定

表1. 住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)

評定区分	評定項目	評定内容	点数	評価点	
				最高点	最高点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	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	
		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、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		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		
	外壁又は界壁	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		
		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		
	屋根	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		
		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がったもの	25		
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	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10		
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10	
合 計				185	

* 評点の合計が100点以上となった空家について、特定空家等の候補とする。

(2) 周辺への影響

空家周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて、想定される落下危険物等の状況について判定する。

倒壊の影響範囲の目安は、道路及び隣地境界線から45°のラインに空家が干渉するものとする。また、周囲の状況(公道、通学路、居住家屋の有無等)や自治会又は近隣住民からの要請等も踏まえ、悪影響の程度及び危険等の切迫性について総合的に判断する。

表2. 倒壊の影響範囲における落下危険物等の判定基準

項目	ランクA	ランクB	ランクC
屋根材	問題ない又は一部ずれがある程度	著しいずれがみられる	全的にずれ、破損しており、落下の危険性が高い
外装材・窓枠・窓ガラス	問題ない又は目地の亀裂程度	歪み、部分的なひび割れがみられる	顕著なひび割れ、剥離等がみられ、落下の危険性が高い
看板・機械類	傾斜なし	わずかな傾斜がみられる	剥落、落下、転倒の危険性が高い
門、塀、擁壁	傾斜なし	一部に亀裂・傾きがある	著しい亀裂・破損・傾きがあり、倒壊等の危険性が高い

* 倒壊の影響範囲にランクCに該当する項目がある空家等について、周囲の状況(公道、通学路、居住家屋の有無等)に応じ、特定空家等の候補とする。