

宮城県特定空家等の判断基準について

1. 概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）では、市町村長が特定空家等の所有者に対して助言・指導、勧告、命令及び代執行をすることができることと規定されている。ここで、特定空家等に該当するか否かは、市町村が国のガイドライン*1を参考に判断することとなっているが、建築専門職員の不足などの理由により、その判断が困難となっている。そこで、市町村が特定空家等の認定をする際の参考となるよう、空家法第8条に基づく都道府県の市町村に対する援助として県が作成し、部会員限定で公開している。

2. 基準の構成

本基準は国のガイドラインをベースとし、国のガイドラインの調査項目を補足する構成としている。なお、部会員の意見を取入れ、宮城県独自の調査項目も設定している。

特定空家等認定までの手順は以下の（１）～（４）のとおり。

- （１）調査票を用いて空家等の現況調査を行い、調査項目ごと測定方法によりその状態に応じてA～Cランクを判定する。

(参考例)

特定空家等判定調査票

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

調査項目	基礎点	Aランク	Bランク	Cランク	点數
(1) 基礎の浮動沈下	100	0%	0%	0%	0
(2) 柱の傾斜	100	1/60以下	1/60超～1/20	1/20超	0
(3) 屋根の傾斜・変形	50	傾斜率 15～45%	傾斜率 45%以上	傾斜率 45%以上	0
(4) 土の崩壊・陥没	50	陥没深さ 30%以下	陥没深さ 30～60%	陥没深さ 60%以上	0
(5) 傾斜土の崩壊	50	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0
(6) 柱・梁の腐朽・蟻害・腐蝕・劣化	50	腐朽深さ 30%以下	腐朽深さ 30～60%	腐朽深さ 60%以上	0
(7) 柱のたがひ	50	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0
(8) 屋根の劣化・変形・剥離・脱落・破損・陥没・陥没・陥没	50	傾斜率 15～45%	傾斜率 45%以上	傾斜率 45%以上	0
(9) 柱・梁の腐朽・蟻害・腐蝕・劣化	30	腐朽深さ 30%以下	腐朽深さ 30～60%	腐朽深さ 60%以上	0
(10) 外壁の剥離・材料の剥離・破損・陥没・陥没・陥没	50	剥離率 15～45%	剥離率 45%以上	剥離率 45%以上	0
(11) 基礎の浮動沈下	30	0%	陥没深さ 30%以下	陥没深さ 30%以上	0
(12) 傾斜土の崩壊	30	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0
(13) 傾斜土の崩壊	50	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0
(14) 傾斜土の崩壊	30	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0
(15) 傾斜土の崩壊	10	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0
(16) 傾斜土の崩壊	10	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0
(17) 傾斜土の崩壊	10	0%	傾斜率 30～60%	傾斜率 60%以上	0

備考
 ○ 問題なし、△将来的に特定空家等になる可能性あり、>特定空家等認定の検討が必要

調査票

(2) 調査項目：柱の傾斜

○判定基準
 Aランク：柱の傾斜が1/60以下
 Bランク：柱の傾斜が1/60超～1/20以下
 Cランク：柱の傾斜が1/20超

○測定方法
 建築物4隅の柱について、柱上端から下方1,200mm(h)の位置について下げ振りを用いて柱との距離(d)を測定し、その最大値で判定を行う。
 2階のみが傾斜している場合も同様の数値で判定を行う。(目視により概ねの傾斜を測定する。)

h(1200mmが便利)とdの寸法を測定し、d/hの値を計算する。

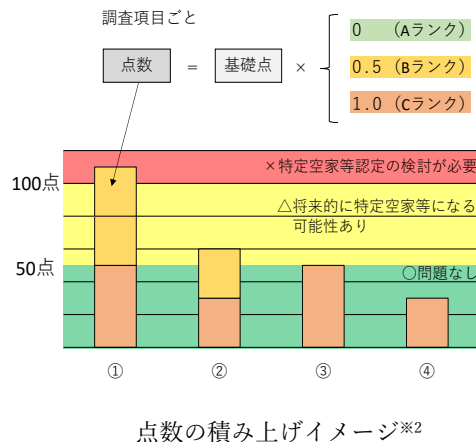
Aランク	Bランク	Cランク
d/h ≤ 1/60	1/60 < d/h ≤ 1/20	d/h > 1/20

h=1200mmの場合

Aランク	Bランク	Cランク
d ≤ 20mm	20mm < d ≤ 60mm	d > 60mm

調査項目の例

- (2) 調査項目ごとに定められた点数を算定する。
 (3) 特定空家等の要件となる4つの状態ごとに点数を積み上げていき、100点に達したものを「特定空家等認定の検討が必要」と判定する。
 (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や悪影響の程度、危険の切迫性を勘案し、総合的に判断する。



特定空家等の認定

※1 国のガイドライン：「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
 ※2 凡例：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