

「特定空家等」と判断するための判定基準

平成 28 年 11 月

静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会

はじめに

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、県内には約 27 万戸の空き家が存在しており、すべての建築物に占める空き家の割合は 16.3%となっております。この割合は、全国平均の空き家率 13.5%に比べて極めて高い数値で、本県の空き家問題の深刻さを改めて浮き彫りにしました。その後も空き家は増加する傾向にあり、特に長年放置されて適正に管理されていない空き家の問題が顕著になってきました。この中には、防災、衛生、そして景観の面から周辺に住まわれる方々の生活環境に大きな影響を及ぼすものがあり、こうした「特定空家等」の問題への対策が、県内の各市町における喫緊の課題となっています。

このような中、平成 27 年 5 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、併せて、国から『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（以下「ガイドライン」）が発出されました。ガイドラインでは、特定空家等の判断の基準や手続き等について参考となる一般的な考え方が示されましたが、市町が「特定空家等」に対する措置を講じていくためには、それぞれの地域の実情を反映した固有の判断基準を定める必要があります。

本書は、「静岡県空き家等対策市町連絡会議（特定空家部会）」において、ガイドラインを補完する目的で作成されたもので、ガイドラインに示された調査項目ごとに判定すべき調査上の目安を示すことで建物等の状態の区分を容易にしました。

「特定空家等」の判断にあたっては、対象となる建物等の状態を 3 段階に分けて判定し、その状態と敷地内の状況に起因する周辺への影響の度合いを、総合的に勘案して評価する手法を採用しています。

各調査項目等では、建築の専門知識を持たない職員でも客観的な判定ができるように、写真や図解を具体例として多数掲載しておりますので、本書を特定空家の判定の際の手助けとして、有効に活用していただきたいと思います。

本書を基に、地域の実情や特殊性を反映することで、より実用的・実践的に発展させた市町独自の判断基準を作成するなど、各市町における特定空家対策への取組が一層進展していくことを期待しております。

平成 28 年 11 月

目 次

I 判定基準を使用するにあたって

- 1 判定基準の概要 1
- 2 チェックリストの記入方法 2

II チェックシート①【建物等の状態の判定】

- [別紙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 3
 - 詳細調査不要（一見して危険） 3
 - 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある 4
 - （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 17
- [別紙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 19
 - （1）建築物又は設備等の破損等に起因するもの
 - （2）ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの
- [別紙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 21
 - （1）既存の景観に関するルールへの適合性
 - （2）周囲の景観と著しく不調和な状態
- [別紙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 23
 - （1）立木に起因するもの
 - （2）空家等に住みついた動物等に起因するもの
 - （3）建築物等の不適切な管理等に起因するもの

III チェックシート②【周辺への影響の判定】

- [別紙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 26
- [別紙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 28
- [別紙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 28
- [別紙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 28

IV 判定調査表

- ◇ 判定調査票 29

V 出典一覧

- ◇ 出展一覧 31

I 判定基準を使用するにあたって

1 判定基準の概要

(1) 適用の範囲

本判定基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第2条第1項に規定する「空家等」を対象とする。

(2) 調査上の留意事項

特定空家等を判断するために行う現地調査は、外観目視調査を前提とする。なお、調査対象空家の敷地内に立ち入る場合は、法第9条第3項に基づく必要な措置を講ずること。

(3) 調査事項

イ 建物等の状態

ガイドラインで示された〔別紙1〕、〔別紙2〕、〔別紙3〕、〔別紙4〕の状態について判定を行う。

〔別紙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

〔別紙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

〔別紙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

〔別紙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

ロ 周辺への影響

イの〔別紙1〕から〔別紙4〕のそれぞれの状態について、調査対象空家の周辺状況を勘案して判定を行う。

(4) 特定空家等の総合判定の方法

イ 判定調査表

(3) イの〔別紙1〕から〔別紙4〕の状態の調査結果を判定調査表に転記する。

ロ 総合判定

(3) イの「建物等の状態」の判定と(3) ロの「周辺への影響」の判定の組合せにより、「特定空家等」、「経過観察」、「空家等」に区分判定し、「判定に至った事由」の欄に、判定調査票における評価の理由を詳細かつ具体的に記載する。

(判定に至った事由の記載例)

屋根に広範囲にわたって破損がみられ、外壁モルタルが広範囲にわたり剥離しており、建物等の状態は「L3」である。

また、当該建物は、住宅密集地にあり、屋根材の落下により相当の影響があることから周辺への影響は「×」と判定した。

2 チェックシートの記入方法

(1) 建物等の状態の判定

- ・ 調査項目ごとに、建物等の状態を3つのランクで判定する。
（[別紙1]の場合、L1：小破、L2：中破、L3：大破）
- ・ 調査項目に対して、複数の個所で異なった状態が確認された場合は、最も低いランク判定結果を採用する。
- ・ 調査項目に対して、記載されている建物等の状態に該当せず、損傷がない又は損傷の程度が小さい場合や有害となる恐れのある状態等が見られない場合はL1とする。

(2) 周辺への影響の判定

- ・ 現地調査等に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等を勘案するほか、近隣住民からの苦情等についても考慮して判定する。
（○：ほとんど影響がない、△：影響がある、×：相当の影響がある）

Ⅱ チェックシート① [建物等の状態の判定]

[別紙 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

○ 詳細調査不要（一見して危険）

調査項目	詳細調査不要（一見して危険）
------	----------------

建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
		・すでに倒壊又は崩壊して いて、一見して危険と判断 できるもの	

調査上の目安	
L 3 倒壊	L 3 一階の層崩壊
	

〔別紙 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 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

イ 建築物の著しい傾斜

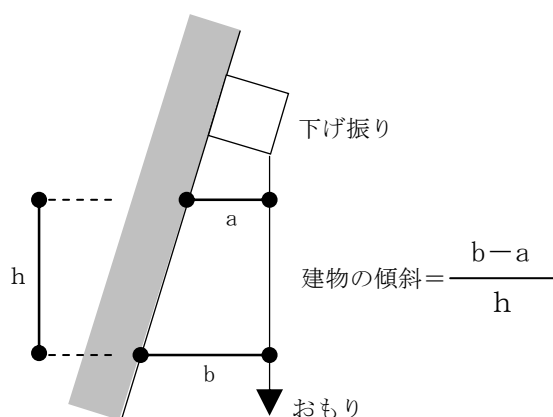
調査項目		建築物の著しい傾斜	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
【木造】 ・建築物の傾斜が1/60以下のもの	【木造】 ・建築物の傾斜が1/60超～1/20以下のもの	【木造】 ・建築物の傾斜が1/20超のもの	
【S造】 ・建築物の傾斜が1/100以下のもの	【S造】 ・建築物の傾斜が1/100超～1/30以下のもの	【S造】 ・建築物の傾斜が1/30超のもの	

調査上の目安	
L 3 全体の傾斜	L 3 1階部分の傾斜
	

〈参考〉傾斜の測り方

- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。

		傾斜
柱	傾斜	$b - a$ ($h = 1,200\text{mm}$ のとき)
	1/20超	60mm超
	1/60超～1/20以下	20mm超、60mm以下
	1/60以下	20mm以下



〔別紙 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 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

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

調査項目		基礎及び土台	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・ 基礎に部分的に以下の状態がみられるもの ①鉄筋の露出や鉄筋周囲のコンクリートの破裂 ②欠損部分に石や砂利の露出（ジャンカ） ③モルタルの剥離、脱落	・ 左記の状態の範囲が大きいもの又は多数発生しているもの	
		・ 基礎に以下の状態がみられるもの ①不同沈下 ②破損 ③破断 ④移動 ⑤流失 ⑥転倒 ⑦上部構造を支えきれない状態	
		・ 外周基礎のひび割れが著しく土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっているところが1～2箇所生じている。	
	・ 土台に部分的に以下の状態がみられるもの ①著しい腐朽、損傷 ②著しい虫害 ③土台と柱を結合している金物に著しい錆、腐食	・ 左記の状態の範囲が大きいもの又は多数発生しているもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率30%以上65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長さ}}{\text{外周基礎長さ}} \times 100\%$

L 2 基礎のひび割れ、鉄筋の露出
(多数発生しているもの L 3)



L 2 基礎の鉄筋の露出、鉄筋周囲のコンクリートの欠損
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 基礎の鉄筋の露出、コンクリートの欠損、モルタルの剥離
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 基礎のモルタルの剥離
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 土台の著しい腐朽、損傷
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 土台の著しい虫害
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 土台の著しい虫害（広範囲にわたる場合 L 3）	L 3 基礎の上下のずれ（破断）
 10	 11
L 3 基礎の破断	
 12	

〔別紙 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 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

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・部分的に以下の状態がみられるもの ①折れ ②割り裂け ③モルタルの剥離、脱落	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの又は多数発生しているもの	
	・柱等に部分的に以下の状態がみられるもの ①著しい腐朽、損傷 ②著しい虫害 ③柱、はり等を接合している金物に著しい錆、腐食	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの又は多数発生しているもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率30%以上60%未満）、L3は大破（損傷率60%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{1階損傷柱の本数}}{\text{1階柱の全数}} \times 100\%$ $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷軸組壁の長さ}}{\text{1階部分の軸組壁全長}} \times 100\%$
L 2 柱の折れ（多数の場合 L 3）	L 2 柱、はりの割り裂け（多数の場合 L 3）
	

L 2 柱、はりの接合部のずれ（多数の場合 L 3）



L 2 柱の著しい虫害（多数の場合 L 3）



L 2 柱の著しい腐朽（多数の場合 L 3）



L 2 柱の抜け出し（多数の場合 L 3）



〔別紙 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 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目		屋根ふき材、ひさし又は軒	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・部分的に屋根の破損がみられるもの	・広範囲にわたって屋根の破損がみられるもの	
	・屋根に以下の状態がみられるもの ①軽微な変形 ②軽微な不陸	・屋根に以下の状態がみられるもの ①著しい変形 ②著しい不陸	
	・ひさし・軒等に部分的に以下の状態がみられるもの ①剥離 ②腐朽 ③破損 ④脱落	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの	
		・葺材が金属板の場合、ジョイント部に、はがれ等の損傷がみられ、脱落又は飛散する可能性の高いもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率40%以上65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷屋根面積}}{\text{最上階の全屋根面積}} \times 100\%$
L 2 屋根の部分的な破損	L 2 屋根の部分的な破損
	

L 2 ひさしの瓦の脱落



L 3 屋根の著しい変形



L 3 屋根の著しい不陸



L 3 屋根の広範囲にわたる破損



〔別紙 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 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(ロ) 外壁

調査項目		外壁	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・モルタル塗、タイル張り及びしっくい塗など湿式工法の壁の場合、仕上材の一部に剥離、脱落がみられるもの	・モルタル塗、タイル張り及びしっくい塗など湿式工法の壁の場合、広範囲にわたって仕上材の剥離、脱落がみられるもの	
	・ボード貼りなど乾式工法の壁の場合、目地部の著しいずれ、面材釘打部の部分的な浮き上がり、面材隅角部の破損がみられるもの	・ボード貼りなど乾式工法の壁の場合、広範囲にわたって面材釘打部の浮き上がりがみられるもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率40%以上65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷壁面積}}{\text{全外壁面積}} \times 100\%$
L 2 外壁モルタルの剥離	L 2 外壁タイルの脱落（広範囲にわたる場合 L 3）
	

L 2 外壁ボードの目地部の著しいずれ、浮き上がり
(広範囲にわたる場合L 3)



L 2 外壁トタンのはがれ (広範囲にわたる場合L 3)



L 2 外壁ボードの部分的なはがれ



L 3 外壁モルタルの広範囲にわたる剥離



〔別紙 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 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目		看板、給湯設備、屋上水槽等	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・以下の状態がみられるもの ①機器本体に著しい錆・腐食等 ②支持部分に緊結不良又は緊結金物に著しい錆・腐食等	・左記の状態、落下、転倒、飛散のおそれのあるもの	

調査上の目安	
L 2 看板支持部分の著しい腐食	L 3 看板の底板腐食（落下のおそれ）
 24	 25

〔別紙 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 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目		屋外階段又はバルコニー	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・以下の状態がみられるもの ①機器本体に著しい錆・腐食等 ②支持部分に緊結不良又は緊結金物に著しい錆・腐食等	・左記の状態で、落下、転倒、飛散のおそれのあるもの	

調査上の目安	
L 2 バルコニー手すり、笠木、構成部材の脱落 	L 2 バルコニー手すりの著しい腐食 
L 3 屋外階段の傾斜 	

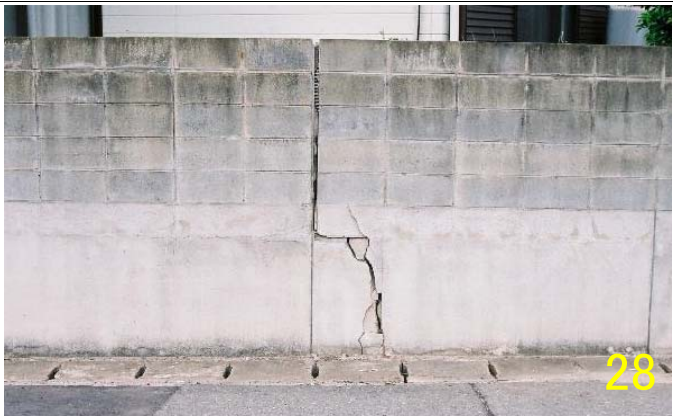
〔別紙 1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(木) 門又は塀

調査項目		門又は塀	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・ 著しいひび割れ、破損、腐食がみられるもの	・ 傾斜、変形又は著しいぐらつきがみられるもの	

調査上の目安	
L 2 塀の著しいひび割れ	L 3 コンクリートブロック塀の傾斜
	

〔別紙 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 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査項目	擁壁（原則高さが2m以上のものを対象とするが、崩壊した場合に隣地等に影響を及ぼす可能性が高いものは対象とする。）		
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
・表面に水がしみ出し、流出しているもの	・ふくらみ、傾斜等の変状がみられるもの	・著しいふくらみ、傾斜等の変状がみられるもの	
・水抜き穴のつまりが生じているもの			
・ひび割れが発生しているもの			

調査上の目安	
L 1 石積擁壁のひび割れ	L 2 コンクリート擁壁目地の開き
	
L 2 間知ブロック積擁壁のふくらみ	L 2 間知ブロック積擁壁の変状
	

L 3 間知ブロック積擁壁の著しい変状	L 3 空洞コンクリートブロック積擁壁の著しい傾斜
	

〔別紙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）建築物又は設備等の破損等に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
吹付け石綿等			・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況のもの	
浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生のおそれがあるもの	・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があるもの	
排水等の流出による臭気の発生		・排水等の流出による臭気の発生のおそれがあるもの	・排水等の流出による臭気の発生があるもの	

〔別紙 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) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生		・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生のおそれがあるもの	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があるもの	
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		・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生するおそれがあるもの	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生しているもの	

〔別紙 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) 既存の景観に関するルールへの適合性

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
景観計画		・ 景観法に基づき、景観計画を策定している場合において、当該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適合しない状態のもの	・ 景観法に基づき、景観計画を策定している場合において、当該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のもの	
景観地区		・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限に適合しない状態のもの	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態のもの	
地域で定められた景観保全に係るルール		・ 地域で定められた景観保全に係るルール（建築協定、地区計画等）に適合しない状態のもの	・ 地域で定められた景観保全に係るルール（建築協定、地区計画等）に著しく適合しない状態のもの	

〔別紙 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) 周囲の景観と著しく不調和な状態

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
屋根、外壁等		・ 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷ついたり汚れたまま放置されているもの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
窓ガラス		・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
看板		・ 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もの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
立木等		・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
敷地内		・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されているもの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

〔別紙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) 立木に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
立木の枝等		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

〔別紙 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) 空家等に住みついた動物等に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
動物の鳴き声等の発生		・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
動物のふん尿等汚物の放置		・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散		・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
動物の住みつき		・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
シロアリの発生		・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

〔別紙 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) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの

調査項目	建築物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
建物に不特定の者が容易に侵入できる状態		・ 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もの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
屋根の雪止めの破損など不適切な管理による落雪の発生		・ 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もの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
土砂等の流出		・ 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もの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

Ⅲ チェックシート② [周辺への影響の判定]

[別紙 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

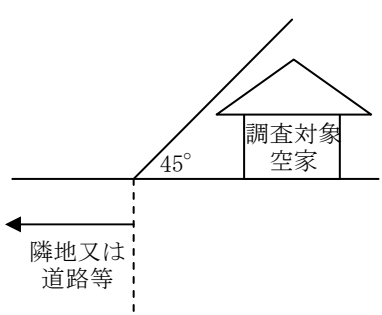
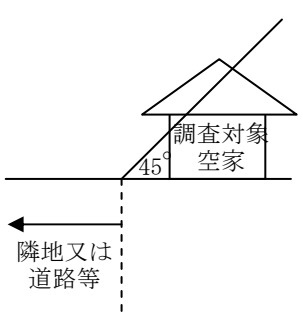
・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。

・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
0 詳細調査不要（一見して危険）	

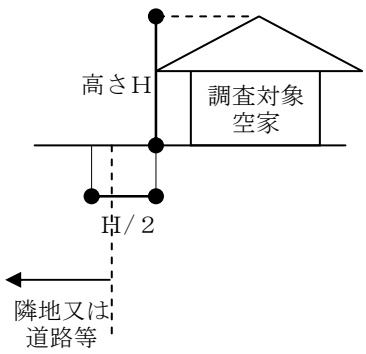
調査項目	判定
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある (1) 建築物が倒壊等するおそれがある	

上記調査項目の周辺への影響の判断の目安を下記に示す。

周辺への影響の判断の目安		
項目	建物の倒壊による影響	
○：ほとんど影響がない	△：影響がある	×：相当の影響がある
・隣地境界線又は前面道路の道路境界線から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 		・隣地境界線又は前面道路の境界線から45°のラインが、調査対象空家等に干渉する場合。 

調査項目	判定
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	

上記調査項目の周辺への影響の判断の目安を下記に示す。

周辺への影響の判断の目安		
項目	外壁、屋根ふき材、看板等の落下の影響	
○：ほとんど影響がない	△：影響がある	×：相当の影響がある
・飛散対象物直下に強固な落下物防御施設（屋根、庇等）が設置され、植え込み等により影響角が完全にさえぎられ、災害の危険がないと判断される場合 ・隣地又は前面道路への距離が、建物高さの概ね $1/2$ を超えている場合		・建物高さの概ね $1/2$ 以内の水平距離範囲内に、隣地又は前面道路がある場合 

調査項目	判定
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	

〔別紙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

- ・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。
- ・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(１) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの	
(２) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの	

〔別紙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

- ・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。
- ・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(１) 既存の景観に関するルールへの適合性	
(２) 周囲の景観と著しく不調和な状態	

〔別紙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

- ・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。
- ・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(１) 立木に起因するもの	
(２) 空家等に住みついた動物等に起因するもの	
(３) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの	

IV 判定調査表

番 号			調査日時			調査員		
所在地								
用 途			構造・階数			建築年		
敷地面積			建築面積			延床面積		
判定項目						建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響
別紙1	詳細調査不要(一見して危険)							
	保安上危険	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						
		イ 建築物の著しい傾斜						
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等						
		(イ) 基礎及び土台						
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等						
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある						
		(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒						
		(ロ) 外壁						
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等								
(ニ) 屋外階段又はバルコニー								
(ホ) 門又は塀								
擁壁が危険								
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの						
		・吹付け石綿等						
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生						
		・排水等の流出による臭気の発生						
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの								
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性						
		・景観計画						
		・景観地区						
		・地域で定められた景観保全に係るルール						
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態						
		・屋根、外壁等						
		・窓ガラス						
		・看板						
・立木等								
・敷地内								
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの						
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等						
		・立木の枝等						
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの						
		・動物の鳴き声等の発生						
		・動物のふん尿等汚物の放置						
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散						
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生						
		・動物の住みつき						
		・シロアリの発生						
		(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの						
・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態								
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生								
・土砂等の流出								

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	○	経過観察
	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	○	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等

判定結果欄の該当箇所に○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

V 出典一覧

本書に掲載した写真の出典は、以下のとおりです。（数字は、写真に付与した番号）

- ◇ 北海道震災建築物応急危険度判定マニュアル【応急危険度判定技術編】〔北海道建設部
住宅局建築指導課〕
01 02 05 08 11
- ◇ 既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン〔国土交通省〕
03 04 24 28
- ◇ 建築士会インスペクター養成講座テキスト〔建築士連合会〕
06
- ◇ 『阪神大震災に見る木造住宅と地震』〔監修：坂本功 鹿島出版会／平成9年4月〕
14
- ◇ 『平成7年阪神・淡路大震災木造住宅等震災調査報告』〔木造住宅等震災調査委員会
日本住宅・木材技術センター／平成7年10月〕
15
- ◇ 設計工房佐久間提供
13
- ◇ 新潟県小千谷市提供
07 21 22
- ◇ 被災建築物応急危険度判定マニュアル〔（一財）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〕
12
- ◇ 特定建築物等定期調査業務基準（2016年改訂版）〔（一財）日本建築防災協会〕
09 10 16 20 24 25 26 27 29
- ◇ 国土交通省国土技術政策総合研究所災害調査〔平成23年（2011年）東北地方太平
洋沖地震調査研究（速報）〕
17 18 23
- ◇ （一財）消防科学総合センター
19

◆ 本書利用上の注意

本書をそのままコピー等することは支障ありません。ただし、変更・加工等を行い二次利用することはお控えください。

本書に掲載されている写真等についての著作権は、静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空き家部会又は出典元にあります。