特定空家等の判断マニュアル
（案）

神奈川県居住支援協議会
空き家問題対策分科会

（平成２９年３月版）

特　定　空　家　等　の　判　断　マ　ニ　ュ　ア　ル（案）

目　　次

はじめに

第１章　特定空家等の判断に当たっての基本的事項　1

第１節　統計からみた空き家の状況　1

第２節　特定空家等の定義　4

第３節　特定空家等に対する措置　7

第４節　特定空家等の判断　11

第２章　特定空家等の判断マニュアル　15

第１節　総則　15

第２節　木造建築物　18
空家等立入調査結果票（木造編）　35

第３節　鉄骨造建築物　45
空家等立入調査結果票（鉄骨造編）　61

第４節　ＲＣ造建築物　71
空家等立入調査結果票（ＲＣ造編）　85

第５節　擁壁　93
空家等立入調査結果票（擁壁編）　113

参考資料

１　用語解説

２　参考文献

はじめに（本マニュアルの目的と活用方法）

Ⅰ　本マニュアルの目的

本マニュアルは、市町村が「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号、以下「法」という。）第９条に基づく立入調査を行う際に、当該空家等が特定空家等に該当し、その後の措置をどのように図っていくのかを判断するために活用することを目的としている。

同時に、特定空家等の発生を予防するために、所有者等に対して、対象物件の危険度を示し、特定空家等の発生を抑止する「危険度判定指標」としても活用できるようになっている。

また、市町村のみならず、空家ビジネスに取り組む民間事業者にとっても、行政としてどのような視点で判断しているかを本マニュアルを通して理解し､所有者等に対して、特定空家等にしない注意喚起や抑止策として役立てることも可能である。

Ⅱ　本マニュアルの活用方法

⑴　ガイドラインの基準に沿って、一つ一つの項目を丁寧に調査する活用方法

既存住宅現況調査（インスペクション）と同様に、すべての項目をチェックしながら、特定空家等に該当する根拠項目とランクを積み上げて、判定結果から今後の措置を検討するために活用できるよう構成している。

⑵　必要項目を抽出して調査する活用方法

しかし、上記のように、丁寧に調査するには建築職の手配が困難な場合や時間的な制約、目視のみで判断せざるを得ない場合などは、特定空家等の定義（法第２条第２項）に該当するとあらかじめ思われる項目や目視で判断可能な項目を抽出して調査・判定することで効率化を図ることも可能である。

⑶　逆引きの活用方法

また､「判定とコメント」から特定空家等に該当する状態と対象の空家等の状態とを照合し、特定空家等の判定、状態の程度を見極めることもできる。

⑷　空家予防のために活用

さらに、特定空家等に該当しないまでも、所有者に対して、本マニュアルの判定基準を示し、予防を促すために活用することもできる。

Ⅲ　付言

本マニュアルでは、特定空家等の判断基準を示すものではあるが、特定空家等として判断された建築物を除却することを目指すものではなく､「特定空家等を予防するための基準」として、またどのように管理又は改善をすれば特定空家等を蘇らせ、再利用することができるのか、所有者等とともに検討するための糧として活用していただきたい。

第１章　特定空家等の判断に当たっての基本的事項

第１節　統計からみた空き家の状況

⑴　空き家の統計上の定義

○　平成 25 年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸、総世帯数は 5,245 万戸となっており、差し引き 818 万戸が世帯数を上回る住宅数となる。

○　しかし、別荘のように１世帯が２以上の住宅を所有している場合もあれば、２世代同居のように２以上の世帯が１つの住宅に居住している場合もある。さらに、工事用の仮設住宅のように世帯ではなく臨時的に人が居住している住宅も少数ではあるが存在する。

○　そこで、総務省「住宅・土地統計調査」では、居住世帯のない住宅を下表のとおり分類し、その１つとして空き家が定義されている。

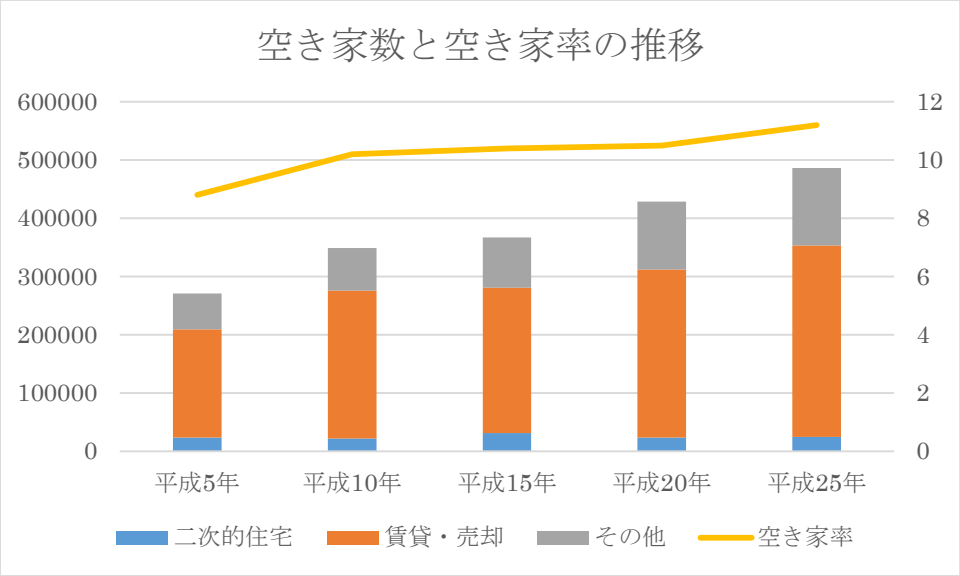
○　空き家に分類される住宅のうち、まず「二次的別荘」については、普段は空き家になっているものの、別荘などとして特定の目的で使用される住宅で、かつ戸数も少ない。次に、「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」については借り手又は買い手を探して市場に出ている住宅であるので、数は多いが当面はあまり問題がないと言える。最後に、「その他の住宅」については、他に分類されないもので、所謂「空き家対策」とか「空き家問題」の対象となるのはこの住宅ということになる。

<table>
<tr><th colspan="3">居住世帯のない
住宅の分類</th><th>住宅の種類の定義</th></tr>
<tr><td colspan="3">一時現在者のみの住宅</td><td>昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="5">空き家</td><td rowspan="2">二次的住宅</td><td>別荘</td><td>週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸用の住宅</td><td>新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">売却用の住宅</td><td>新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の住宅</td><td>上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家に区分の判断が困難な住宅を含む）</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築中の住宅</td><td>住宅としては建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの</td></tr>
</table>

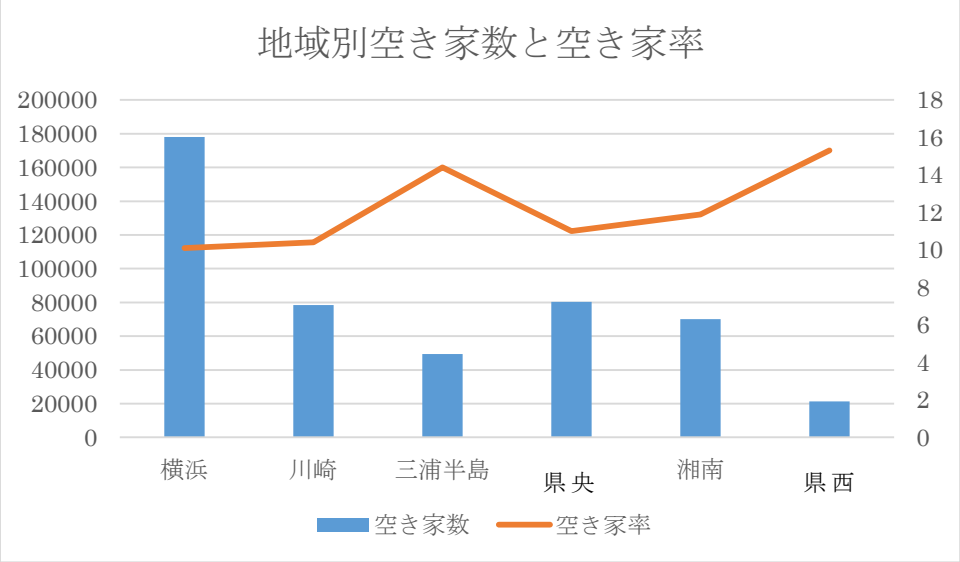
⑵　神奈川県における空き家の状況

○　神奈川県における空き家数の推移を積み上げグラフで、空き家率（空き家数÷総住宅数×100）の推移を折れ線グラフで、総務省「住宅・土地統計調査」を基に、平成 5 年から平成 25 年までの 5 年ごとに下図に示す。

○　本県における空き家数は確実に増加しており、そのうち賃貸用と売却用が大半を占めていることに変わりはないが、問題となる「その他の住宅」も次第に増加していることが分かる。また、空き家率も平成 25 年時点で 11.2％と、全国平均の 13.5％よりは小さいが、緩やかではあるがやはり増加傾向にある。



○　次に県内を横浜、川崎、三浦半島、県央、湘南、県西の 6 地域に分けて、平成 25 年における総務省「住宅・土地統計調査」から空き家数と空き家率を比較したものが下図である。



（注）三浦半島地域には横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町を含む。県央・県北地域には相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町を含む。湘南地域には平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、伊勢原市、秦野市、大磯町、二宮町、寒川町を含む。県西地域には小田原市、南足柄市、大井町、開成町、湯河原町を含む。

○　空き家の絶対数としては、政令市を含む横浜、川崎、県央地域が多いが、空き家率については、県西地域の 15.3%、三浦半島地域の 14.4%の順に高い数値を示している。

⑶　本マニュアルの対象とする「空家等」

○　「住宅・土地統計調査」では当然ながら調査の対象は住宅で、この調査結果でいう「空き家」は住宅の空き家である。しかし、普段利活用されずに放置され、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているということでは、空き店舗、空き工場なども同様のことがいえる。そこで、法では「空家等」を住宅に限らず建築物とその敷地を対象としている。

○　本マニュアルでは法の規定に従い、以下「空家等」と表記し、住宅以外の用途の建築物とその敷地も対象としている。

第２節　特定空家等の定義

⑴　空家等の定義

○　空家等についての法の定義は次のとおりである。

（定義）
第２条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって　居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

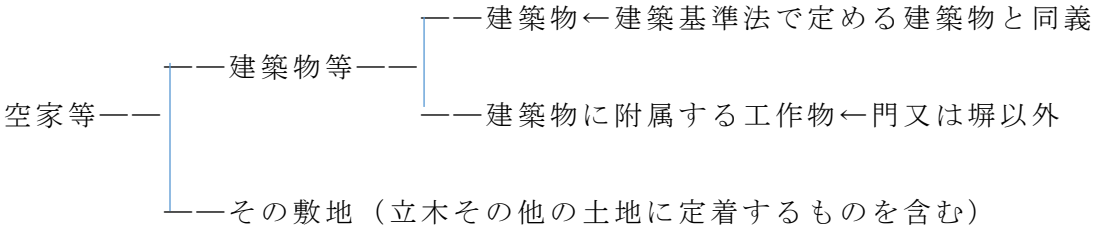
○　次に、この定義に関して、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成 27 年 2 月 26 日、総務省・国土交通省告示第１号、以下「基本指針」という。）の一の３⑴で、次のとおり示されている。なお、本マニュアルでは、長文なので段落に分け、かつ列挙されている例示部分は箇条書きで示すとともに、重要な箇所には下線を引いている。

３　空家等の実態把握
⑴　市町村内の空家等の所在等の把握
○　市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。
○　「空家等」は、法第２条第１項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
○　市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。
○　「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第９条第１項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、
・建築物等の用途
・建築物等への人の出入りの有無
・電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か
・建築物等及びその敷地の登記記録

・建築物等の所有者等の住民票の内容
・建築物等の適切な管理が行われているか否か
・建築物等の所有者等によるその利用実積についての主張等
から客観的に判断することが望ましい。

○　また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実積がないことは１つの基準になると考えられる。

○　以上から、空家等の対象としては、一般的には家屋（＝建築物）をイメージするが、下に図示するように、建築物ばかりでなく、建築物に附属する看板等の工作物や当該建築物の敷地を含む広い概念であることに注意する。



○　さらに、法では、「使用」と「管理」を区別し、管理行為があっても「使用」していなければ「空家等」に該当しうることは注意を要する。

⑵　解説書等における空家等の具体例

○　また、「居住その他の使用がなされていないこと」及び「常態であるもの」に関しては、空家問題に関する解説書にいくつかの具体例が説明されているので、以下に代表的なものを示す。

①　現に居住してはいないが、所有者等が時々出入りして物置として利用している家屋は、当該家屋を住居として使用するものではないが、「物置」として使用されていることから、「居住その他の使用」がなされていると考えられ、一般的には「空家等」には該当しない。ただし、所有者等が出入りすることが年間を通じてではなく、あっても数年に一度というような場合は、単に物品を放置しているにすぎず「空家等」に該当する。

②　現に居住してはいないが、週末には農作業のために訪れ、着替えや休憩の場所として利用し、農機具も置いている家屋は、農機具を保管する「物置」ないしは「更衣室」として「その他の使用」がされているので、「空家等」には該当しない。

③　現に居住しておらず物を置いたりもしていないが、将来利用する意思があり、たまに換気するなど管理行為は行っている家屋は、将来利用する意思の有無に拘わらず、現時点で使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないので「空家等」に該当する。なお、このような事例は、実家を相続したがこれといって利用する意思がなく放置しているといったよくありそうな事例であろう。

ただし、近い将来、自ら居住し、又は他人に貸すなどして使用する具体的な予定があり、これに備えて清掃や換気などを行っているなど、具体的な使用に向けた準備行為があると認められる場合は、「空家等」には該当しない。

④　現に居住している者はいないが、遺品などが置かれている家屋で、盆暮れ、彼岸などに年に一、二度帰省して先祖の供養を行うために用いている家屋は、先祖の供養を行うために使用されており、かつ、年に一、二度は使用されているため、使用されていないことが常態とはいえないので、「空家等」には該当しない。

⑤　現に居住している者はいないが、遺品などが置かれ、時々遺品などの出し入れのために立ち寄っている家屋は、「物置」又は「倉庫」として使用しているといえるから「空家等」には該当しない。

⑥　他方、所有者等による出入りも管理も長期間されないまま遺品が残っている家屋は、物置又は倉庫として物品の保管に使用していると認められる特段の事情がない限り、それらの遺品を放置しているにすぎないことから「空家等」に該当する。

⑦　本来の用途は住宅であるが、もはや人が住んでおらず、物置又は倉庫として使われている家屋は、「その他の使用」がされているので、「空家等」には該当しない。

⑧　現に人が居住しているが、管理がなされていない「ゴミ屋敷」で敷地内にもゴミが散乱している家屋は、現に居住しており「空家等」に該当しない。

⑨　現に居住している者がいない空部屋がほとんどである老朽化したマンションは、当該マンション１棟で１つの建築物等とされるので、一部でも使用されていれば「空家等」とはいえない。

⑶　特定空家等の定義

○　特定空家等の定義については、空家等の定義のあとに続いて法第２条第２項に次のように定められている。

> ２　この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

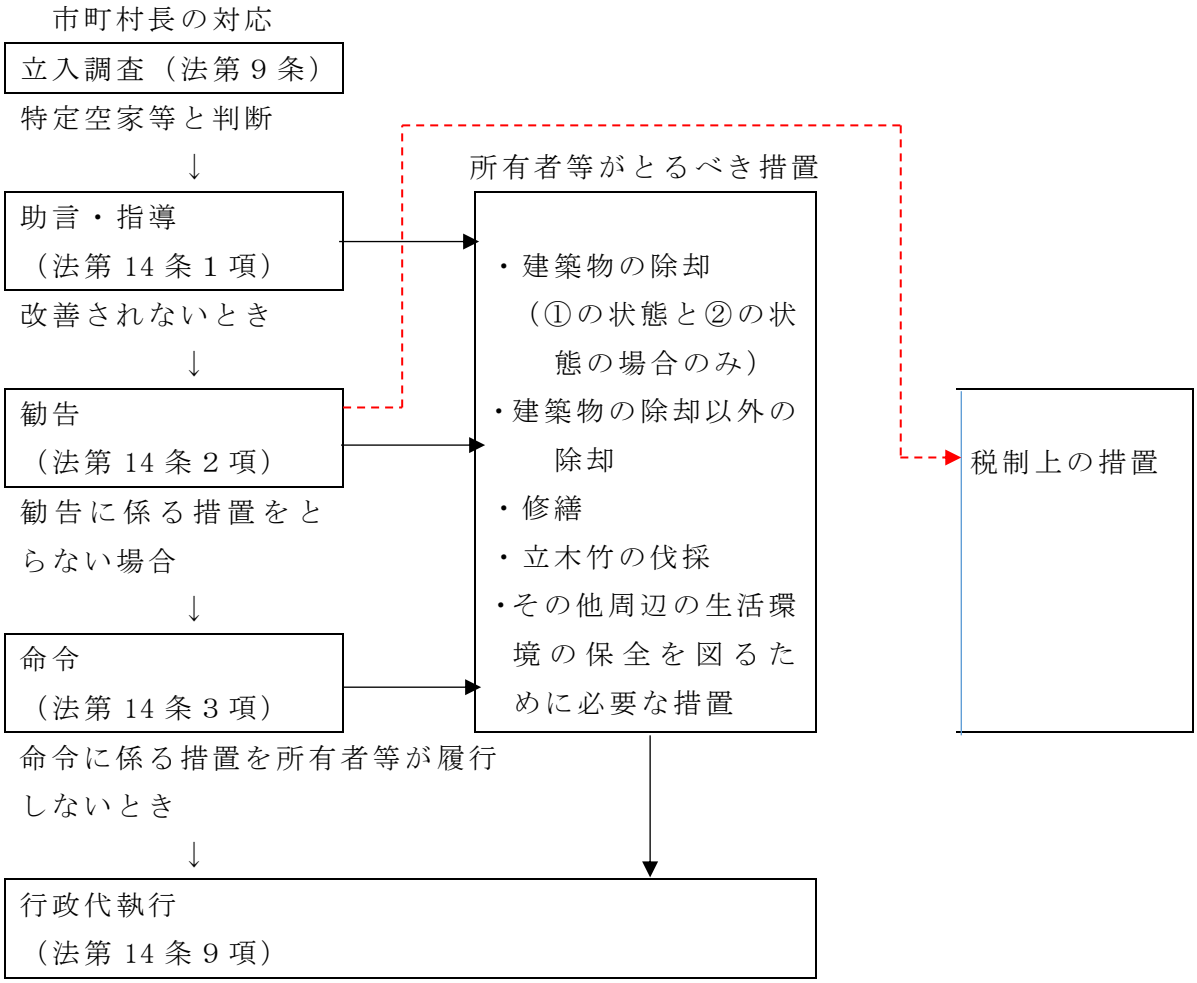
○　特定空家等とは、空家等のうち次の４つの状態（以下、この４つの状態を「特定空家等に該当する４つの状態」と総称する。）にあるものを指すとされていて、空家等の定義がやや概念的であったのに対し、より具体的に定められている。さらに「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）では、この特定空家等に該当する４つの状態に関する具体例が示されている。（この４つの状態のうち①の状態を「①の状態」、以下順次「②の状態」、「③の状態」、「④の状態」と略称する。）

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

○ ガイドラインが示す特定空家等に該当する４つの状態に関する具体例は第２章で詳述するものとするが、ここでは特定空家等に該当する４つの状態のうち①②と③④とではその後の措置が異なることに留意しておく。

第３節 特定空家等に対する措置

○ この節における内容を模式的に示すと下図のようになる。



⑴　特定空家等として判断するうえで必要な立入調査等の実施

○　空家等については、たとえそれが「特定空家等」と判断されても、ただちに所有者等に不利益が生ずるものではない。一方、「特定空家等」として判断されたものは、市町村長による勧告、命令といった措置が講じられると、所有者等にとって不利益が生じる場合がある（注１）。そこで、特定空家等に対する法的な措置の概要についてあらかじめ理解したうえで、特定空家等に該当するか否かの判断などを行う必要がある。

（注１）市町村の条例等により助言又は指導を受けている特定空家等について公表するという規定があれば、資産価値等マイナスとなり所有者等に不利益となることがある。

○　市町村長がこうした特定空家等に対する法的な措置を行なおうとするときは、あらかじめ法第９条第２項に基づき立入調査をすることができると定められている。

（立入調査等）
第９条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
２　市町村長は、第 14 条第１項から第３項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
（後略）

○　逆に言えば、市町村長が当該空家等に対して特定空家等と判断するためには、法第９条第２項に基づく立入調査を行うことが前提となっていると言える。そこで、本マニュアルでは、立入調査の内容、立入調査の結果に基づく判断の目安を第２章で詳述している。

⑵　所有者等に助言・指導する特定空家等に対する措置

（特定空家等に対する措置）
第 14 条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるように助言又は指導をすることができる。
２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

○　当該特定空家等に対する措置としては、条文から次のとおりであるが、建築物の除却については、第３節⑶の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と②著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある特定空家等のみであることに注意する。

・建築物の除却→①と②の状態にある特定空家等のみ
・工作物の除却
・修繕
・立木竹の伐採
・その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置

⑶　勧告を受けた特定空家等に対する税制上の措置

○　当該特定空家等に対して必要な措置について市町村長から法第 14 条第１項に基づく助言又は指導を受けたとしても、助言又は指導の段階だけでは罰則規定もなく、基本的には、所有者等に特別な不利益があるわけではないが（注１）、次の第２項の勧告まで進むと税制上の措置を受けることになる。先ず、法第 15 条第２項では、

> （財政上の措置及び税制上の措置等）
> 第 15 条　（前略）
> ２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置を講ずるものとする。

とある。

○　ここでは、特に勧告を受けた空家等に特定はしていないが、平成 27 年度税制改正の大綱（平成 27 年１月 14 日閣議決定）において、「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

○　大綱を受け地方税法が改正され、地方税法第 349 条の３の２において、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例から、及び地方税法第 702 条の３において、住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例から、法第 14 条第２項に基づく勧告を受けている特定空家等の敷地の用に供されている土地が除かれることになった。

○　法第 14 条第２項の勧告をする場合に、勧告書の参考様式がガイドラインに示されているが、「勧告に至った事由」として、当該特定空家等がどのような状態にあるのかを下に示すように明らかにすることとしている。

> ３　勧告に至った事由
> （特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

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
のいずれに該当するか具体的に記載）

⑷ 命令

第 14 条　（前略）
3　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

○　この命令は行政処分であり、命令の相手方である特定空家等の所有者等に対して法的拘束力を持っているとともに、当該所有者等がその命令に違反した場合には、法第 16 条第 1 項に基づき 50 万円以下の過料に処せられることになる。
○　本条の命令をしようとする場合には、「特に必要があると認めるとき」とされている。これは、建築物の除却のように強い措置を命じることは、憲法第 29 条の財産権の保障との関係から、当該除却命令が憲法第 29 条第 2 項の「公共の福祉」に適合する財産権に対する規制として是認される場合と考えられるからである。
○　従って、そのためには、特定空家等に対する除却命令が、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、周辺の生活環境の保全を図るための必要不可欠な規制であると判断される場合に限り認められるものでなければならない。

⑸ 行政代執行

第 14 条　（前略）
9　市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

○　特定空家等に対する措置は、指導・助言、勧告、命令のいずれの段階においても所有者等自らがなすべき行為であるが、法第 14 条第 3 項の命令をしても所有者等自らがその措置を履行する見込みがないと判断される場合に、行政が代わりにその措置を行い、その措置に要した費用を所有者等から徴収するという行政代執行法の手続によるものとしている。

第４節　特定空家等の判断

○　「特定空家等」の判断に当たっては、国土交通省及び総務省からガイドラインが示されている。特に、ガイドラインの第２章に「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項が示されているので、この節の最後に第２章の全文を掲載するとともに、以下の本文中に引用した箇所に下線を引いている。

○　本マニュアルにおいても、このガイドラインで示されている基本的な考え方を踏まえて策定されている。

⑴　立入調査に基づく具体的な判断

○　ガイドラインでは、特定空家等と判断しうる建築物の物的状態に関する基準が具体例として示されており、本マニュアルにおいても、この基準に沿って一つ一つを分析し、特定空家等か否かの判断に資するように策定されている。従って、単に「一見して空家等」とか「一見して危険だから特定空家等」と判断するのではなく、より具体的かつ詳細な判断基準を示している。

○　このことは、特定空家等と判断された場合における所有者等の不利益に対して、十分な根拠をもって、説明し指導するためにも不可欠である。その例として、前節の⑶に勧告書の参考様式において、「勧告に至った事由」として特定空家等に該当する４つの状態を掲げていることからも理解できる。

「一見して○○だから」ではなく、具体的かつ詳細に調査し、判断する。

⑵　社会通念上の予見可能性の判断

○　ガイドラインでは、法で定める特定空家等に該当する４つの状態それぞれについて、［別紙１］から［別紙４］に具体例を示して参考基準を示している。そして、これらの具体例の中には「特定空家等が将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。」ものもあるとしている。

○　特に、①の状態と②の状態の場合は、法第２条第２項の定義においても、「そのまま放置すれば」及び「おそれのある状態」とされているので、「将来の蓋然性を含む」ものであることは明らかであるが、一方で、③の状態と④の状態はこれらの文言を含まないので、現時点ですでにそのような状態になっていて、周辺地域に悪影響を与えている状態のものである。

○　しかしながら、①の状態と②の状態においても、「そのまま放置した場合に悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性までを含む概念ではない」としているので、立入調査における現状から、将来において悪影響が生ずる可能性を見極める必要がある。

立入調査における現状から、すでに周辺地域に悪影響を及ぼしている状態なのか、将来において悪影響となることが予見可能なのかを判断することが求められる。

⑶　周辺の建築物や通行人等への悪影響の範囲

○　さらにガイドラインでは、「「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。」としている。

○　そして、「その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することになる。」としている。

○　そこで、本マニュアルでは、立地環境等地域の特性として市街地の特性、前面道路の通行量などから悪影響が及ぶ物的な範囲を示して、判断するようにしている。

本マニュアルにおいては、上記⑴及び⑵による判断において、市街地の特性、前面道路の通行量などから悪影響が及ぶ物的な範囲を勘案して判断することとしている。

⑷　悪影響の程度と危険等の切迫性の判断

○　また、ガイドラインでは、立入調査における現状から「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。」としている。

○　そこで、本マニュアルにおいても、立入調査における結果から、悪影響の程度と危険性の程度から、当該空家等の状態を、現状あまり支障のないＡランクから危険性が切迫しているＣランクまでの３つのランクに分けるとともに、最後の判断においては、同様にガイドラインで「その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断する。」とあるので、上記⑶の状況を踏まえて総合判定をするようにしている。

本マニュアルにおいては、上記⑴及び⑵による判断において、当該空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性から３つのランクに分け、かつ、上記⑶の市街地の特性などの状況も踏まえて、総合的に判断することにしている。

⑸　政策的な判断

○　ガイドラインにおいても、（別紙１）から（別紙４）に示す基準を参考としながら、周辺への悪影響の範囲や程度、危険等の切迫性などを「勘案して、総合的な判断されるべきものである。」としており、ガイドラインに則って策定された本マニュアルにおいても同様である。

○　特に、特定空家等と判断されれば、それは直ちに法第 14 条の特定空家等に対する措置の対象となる。当該特定空家等の状態が指導・助言の段階で解決されるものなのか、最終的に建築物の除却命令にまで至るものなのか、当然ながら所有者等からの意見や対応を踏まえつつ、法第 14 条の措置の各段階において当該市町村における政策的な判断が求められる。

○　本マニュアルは、もちろんのこと、各市町村におかれてこのような政策的判断をされ

る根拠として活用されることを念頭に策定されたものである。また、本マニュアルばかりでなく、ガイドラインにもあるように「法第７条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くこと」も検討されるべきである。

特定空家等に対する措置は、最終的には当該市町村の政策的判断に委ねられるべきものであり、その際、法第７条に基づく協議会等の意見等を聞いて判断することも必要である。

（参考）「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）

第２章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第１章１．の（イ）～（ニ）の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等についても考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記⑴を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記⑵及び⑶に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第７条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

⑴　「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第１章１．の（イ）～（ニ）の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙１]～[別紙４]に示す。

なお、第１章１．の（イ）又は（ロ）の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第１章１．の（イ）～（ニ）に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

⑵　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

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することになる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

⑶　悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される

悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第２章　特定空家等判断マニュアル

第１節　総則

１　調査の目的

本マニュアルに基づく調査は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第９条に規定する立入調査等における調査方法、調査項目、調査結果に基づく判定方法等を定めることを目的とする。

２　調査員

○　調査員は、当該市町村の職員の中から選任し、少なくとも主調査員と補助調査員（以下「主調査員等」という。）の２人以上とする。そのうち補助検査員は、写真撮影、記録、計測の補助等を行う。

○　当該市町村の職員である調査員のほかに、建築士の資格を有する者を調査の同行者（以下「調査同行者」という。）として、調査に参加させ協力を求めることを可能とする。この場合においても、主調査員は当該市町村の職員の中から選任された者でなければならない。

○　主調査員が建築士の資格を有するか否かは問わないが、建築物内部を検査することが可能な場合は、調査同行者が参加する場合を除き、技術系の職員であることが望ましい。

○　立入調査に当たっては、主調査員等及び調査同行者は、法第９条第４項に規定する身分証明書を携帯しなければならない。

３　立会者

○　立入調査に当たっては、当該空家等の所有者等又は所有者等から委任を受けた管理者等の立会い（以下「立会人」という。）を求めなければならない。ただし、当該空家等の所有者等又は立会人等が不明や不在の場合等やむを得ない場合はこの限りではない。

○　主調査員等及び調査同行者は、立入調査を行う前に立会人に対して、身分証明書を提示したうえで、あらかじめ立入調査の趣旨、調査の方法、調査に要する時間などを説明するとともに、立会人から当該空家等の基本情報を聴取するものとする。

○　当該空家等の門や建物扉等の開閉は、立会人に依頼して行わなければならない。また、調査のために必要な次に掲げる事項については、あらかじめ立会人の了承を得なければならない。

⑴　家具や物品の移動
⑵　電気や水道の使用
⑶　写真の撮影
⑷　非破壊検査機器の使用

4　調査に携帯するもの

○　主調査員等及び調査同行者は、次に掲げるものを着用するものとする。

・検査着　・ヘルメット　・（建築物内に入ったときの）上履　・マスク　・軍手

○　主調査員等は、次に掲げるものを携帯するものとする。

・調査票及びバインダー　・筆記具　・デジタルカメラ　・脚立及びビニールシート

・ドライバー　・検査機器（ライト、メジャー・スケール、クラックスケール、ピアノ線、打診棒、点検鏡、水平器、下げ振り等）

○　上記のほか、検査の内容によって必要となるもの。

・双眼鏡（屋根の調査を行う際に、あると便利）

・赤水等を調べるための計測用コップ

・覗けない狭いところや間近で確認したいところを撮影するためスマートフォンと自撮り棒

・比較的長い距離のある箇所の傾きを計測するためのレーザーレベル

・コンクリートの圧縮強度を調べるためのリバウンドハンマー

・擁壁の角度を測るためのスラントルール

・鉄筋の配筋状態やかぶり厚さを計測するための鉄筋探査機

5　調査手順と調査方法

○　調査手順については、状況に応じて異なるが標準的には、周辺の状況、建物内調査が可能ならば建物内の上階から下階の順、建物外側、敷地内の順番となる。なお、詳細な調査手順については、以下の各節で記述する。

○　調査の方法は、原則、目視を中心としつつ、一般的に普及している計測機器を使用した計測や、打診・触診による確認、作動確認等によるものとし、各調査項目についてはそれぞれ目視等が可能な範囲とする。ただし、調査同行者又は専門の調査機関が実施した非破壊検査機器を使用した調査結果がある場合は、それらを参考とすることはできる。

6　調査での共通事項

○　ランク分けについては、次のとおりとする。

・Ａランク：現時点では支障がないか、あっても軽微な場合とする。ただし、軽微な場合であっても、今後このまま放置するとＢランクになるおそれがあるので、維持管理の重要性を口頭で立会者にアドバイスし、どのようなアドバイスをしたかメモをしておくとよい。

・Ｂランク：現時点ですでに支障があり、今後このまま放置するとＣランクの危険な状態になるおそれがあり、要注意である。このため、補修や原因となっているものの除去、管理の徹底などが必要であり、調査結果の通知においても、支障となっている調査結果の内容と、今後必要となる対応について明記する。

・Cランク：現時点ですでに危険な状態であったり、法令違反のおそれがあるもので、早急に対応が求められる状態のものをいう。このため、調査時に判定ができるようなものは、立会者に口頭で指導し、どのような指導をしたかメモをしておくとよい。また、Cランクの状態は「特定空家」と判断できる状態と考えられるので、庁内での検討を踏まえて、法第14条に規定する手続に入る必要もある。

第２節　木造建築物

解　説

Ⅰ　基本情報

⑴　所有者等

○　建物名称には、ビル名や○○邸など所有者名を記した名称など通常使われている名称を記入する。

⑵　建物概要

○　建物概要については、確認済証、検査済証などを基に記入するが、見当たらない場合には、登記簿謄本（建物）や建築計画概要書などにより記入する。

○　建築年次は、新築時以降に増改築があったことが判っていても、新築時の建築年次を記入する。階数や床面積については現況の数値を記入する。

⑶　調査実施状況

○　立会者氏名欄には、立会者と所有者等との続柄、関係等を記入する。

○　調査実施範囲は、実際に調査を行った範囲を○で囲む。

例えば、

・立会者が不在等で、建物内に入れず建物外側だけ調査したような場合は、敷地外とする。

・建物内調査は、原則、トイレや浴室等を含むすべての部屋を調査するが、「一部建物内」とは、階段が老朽化していて２階に上れない場合や、施錠されている部屋で立会者が鍵を持参していない場合などが考えられ、このような場合は括弧内に「２階を除く」や「２階子供室を除く」などと記入する。

⑷　敷地と建物の位置関係

○　敷地と建物、道路と敷地の位置関係を示す模式図である。従って、建物と敷地の形が図のように必ずしも四角形とは限らないが、建物と敷地のそれぞれ四隅毎にその最短距離をｍ単位で書き込んでおく。

○　敷地の線が破線になっているが、塀がある場合には実線で上からなぞり、門の位置はそのままにしておく。また、擁壁がある場合にはその位置に敷地側に実線を引く。

○　敷地線のやや太い破線は前面道路の位置を示すもので、前面道路がある場合には破線の上を実線でなぞり、おおよその道路幅員をｍ単位で書き込んでおく。

○　敷地の形が三角形などで、この図により難い場合は、別の図を用意し同様に記入する。

○　施錠については、施錠されている箇所（門、建物）を○で囲む。

Ⅱ　調査結果

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

⑴　建築物が倒壊等するおそれがある

ア　基礎の不同沈下（箇所・部位等番号⑴）

○　この項目は、基礎の不同沈下の影響が建物全体に及んでいることが想定され、基礎ばかりでなく、床や屋根の状態も観察することになる。基礎の不同沈下の原因としては、下記の基礎自体の劣化が原因となる場合もあるが、むしろ基礎の下の地盤に何らかの問題があるケースが多く、逆に、基礎自体の劣化もこれが原因で生じていると考えられる。

○　基礎の不同沈下はその影響が建物全体に及んで、建物全体の傾斜につながることが多いので、次の「イ」の建物の傾斜の程度とあわせて判断することが望ましい。

○　Ｂランクの屋根の落込みや浮き上がりを目視で正確に調査することは難しいので、明らかにこのような状態が見てとれる場合とする。むしろ、建物内部の調査ができれば、床の落込みや浮き上がりを調査して判断することになる。

○　床の落込みや浮き上がりが局所的に現れる場合もあるが、基礎の傾きに応じて床が傾斜しているような場合は、床の傾斜を水平器又はレーザーレベルで計測するが、判断の目安は 6/1000 以上の傾斜とする。ただし、床の傾斜が 6/1000 以上あったとしても、必ずしも基礎の不同沈下によるものだけではないので、各部屋を数か所計測し、この傾斜が一定方向に向いているかどうかなど総合的に判断する必要がある。

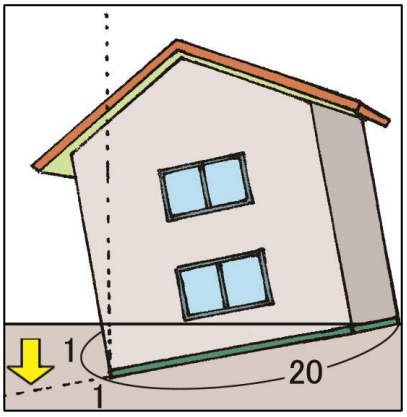
○　Ｃランクの状態は、目視でも明らかに建物全体が不同沈下していることが見てとれる次のような状態である。

・小屋組が破壊されて屋根が波打っている状態

・床が柱や内壁と接するところが全体的に下にずれている状態

・基礎躯体自身が基礎のＣランクの状態にあるような、連続して大きく破断していたり、あるいは破壊している状態

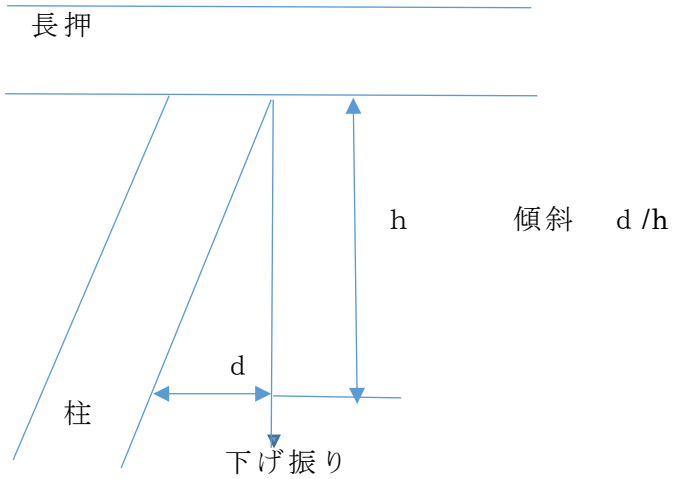
・外側から基礎高さを計測して、基礎自体が、傾いていたり、波打っている状態



イ　傾斜の測り方（箇所・部位等番号⑴）

○　各階の傾斜は、各階の柱における最大の傾斜とする。ただし、建物内部の調査が不可能な場合は、建物外部の壁の傾斜で最大と判断される箇所で計測する。

○　傾斜は、各階の階高に対する横ずれ（層間変形）の比をラジアンで表したもので、下図の d/h の値で示される。なお、h は 1200 ㎜が計算上便利である。



ウ　基礎の調査（箇所・部位等番号⑴）

○　基礎は建物外側の基礎を調査範囲とするが、基礎の内側は床下点検口から目視可能な範囲とする。

○　ひび割れ（※）の幅をクラックスケールで、ひび割れの深さをピアノ線で計測する。

○　幅 0.3 ㎜未満、深さ 20 ㎜未満、かつ長さ 20 ㎝未満の連続的でないひび割れがあってもＡランクとする。ただし、幅 0.3 ㎜未満又は深さ 20 ㎜未満のひび割れであっても長さ 20 ㎝以上連続してある場合や、幅 0.3 ㎜以上又は深さ 20 ㎜以上のひび割れがある場合はＢランクとする。

○　鉄筋のさび汁がひび割れから滲み出している場合は、ひび割れが鉄筋まで達し、水が浸入した場合にさらにさびを促進させるため、Ｂランクとする。

○　幅 0.5 ㎜以上で、かつ基礎の立上がり部の幅に達するような深さのひび割れは、基礎が割れている状態であり、Ｃランクとする。

（注）クラックともいう。クラックには構造クラックと表層クラックとがあるが、ここでは構造クラックを問題とする。（参考：用語解説）

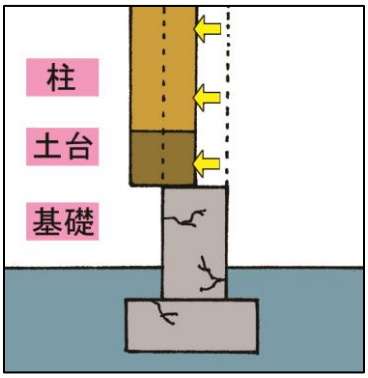
エ　土台、大引、根太等（箇所・部位等番号⑴）

○　大引、根太は外側からは調査できないので、床の状態から推測することになる。そこで、床の傾斜を水平器又はレーザーレベルで計測して、その傾斜が 6/1000 未満であれば僅かな傾きとしてＡランクで、大引、根太も問題なしとしている。

逆に、6/1000 以上の傾斜があれば、現況検査などでは劣化事象等に該当するとしているが、本調査では、そのことだけでＢランクとはせず、床に著しい不陸があればＢランクとしている。

○　土台は柱などからの力を基礎に伝える重要な役割をもつが、土台も通常は外壁に覆われていて、外側からは調査できない。しかし、土台が基礎から大きくずれているような状態であれば、外壁部分が土台と一緒に欠損したりしていたり、土台が飛び出していたりするので、注意深く観察することが必要である。

○　床下点検口があればそこからの目視の範囲とはなるが、基礎を含めて、なるべく照度の高いライトで照らして腐朽の程度や土台と基礎にずれはないかを調査する。



オ　柱、はり（箇所・部位等番号(1)）

○　柱やはりの状態は、大壁の場合はすべてを調査できないが、小屋裏点検口が設置されている場合が多いので、そこから目視の範囲内で観察する。特に、Ｃランクの柱やはりに関する事象は、建物全体の構造耐力に直接関わる事項であり、屋根の不陸や建物の傾斜などの事象につながるケースが多いので、注意深く調査する。

○　柱の傾斜は、大壁の場合でも、次のような箇所で計測する。

・和室があれば、和室の柱
・扉の額縁部分
・部屋の内壁の入隅又は出隅の部分

○　柱の傾斜は床の傾斜と同様に 6/1000 未満であれば僅かな傾きとしてＡランクとしている。

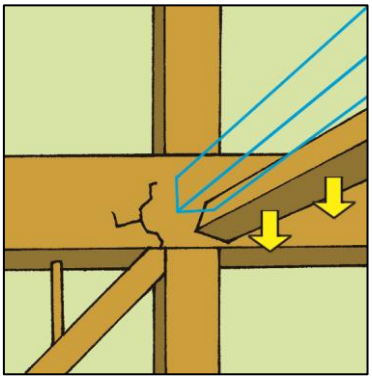
○　通常、はりの状態は天井で隠れていて見えないので、小屋裏点検口からライトを照らし、目視で調査する。特に、柱とはりの接合部に注意して接合部が外れていたり、ずれていたりしていればＣランクとする。また、はりが途中で折損（「せっそん」折れて壊れていること）していたり、継手（「つぎて」はりとはりを途中で繋ぐところ）が外れていたらＣランクとする。

○　小屋裏点検口は押入などの天井に設置されていることが多い。この場合、次のことに注意して調査する必要がある。

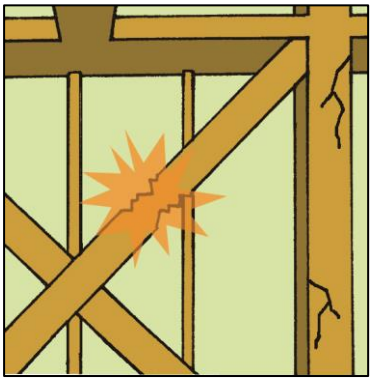
・押入の中段に上る場合、中段の床が老朽化していないか。老朽化している又は老朽化が想定される場合は、脚立に乗って点検口に頭を入れて観察する。なお、脚立の足には必ずビニールシートを敷いておくことと、頭を出すのに不自由ではあるが、必ずヘルメットを着用すること。また、ヘルメットにライトが付いているものがあれば便利である。

・押入に布団など収納物が入っている場合は、その収納物を一旦出して、調査しやすいような空間を確保する

・押入に天袋があって、その上に天井点検口があるような場合には、決して無理をせずに、自撮り棒につけたスマートフォン等で四方を撮影する。



柱とはりにずれが発生



柱・はり・筋かいに
腐朽、破損又は変形

カ　筋かい（箇所・部位等番号(1)）

○　筋かいの調査は、延べ面積が 100 ㎡以下の場合には、外周部のみの調査とする。また、近年、筋かいの代わりに構造用合板を用いた耐力壁もあるが、古い建物の場合には筋かいが主であり、かつ、何処に構造用合板が用いられているのか内外装仕上材に覆われていて分からないことが多いので、内外装仕上材に何らかの異常が見られない限り筋かいの調査に限定する。

○　筋かいは、仕上材に覆われているので直接調査することはできないので、床下点検口や小屋裏点検口から目視の範囲内で調査することでやむを得ない。ただし、筋かいに関しＢ、Ｃランクのような事象があれば、扉の開閉に支障がでたり、内外装仕上材に（参考）で示すような状態となる場合があるので注意する。

⑵　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ア　共通事項

○　ここでの調査は、ほとんど建物外側からの目視による調査で、一部打診や触診で実施する場合がある。

○　足場等を組むことなく、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲での調査とし、屋根に上ったり、建物に梯子を掛けるような調査は、危険であり、かつ建物に損壊を与える可能性があるため避けるようにする。

○　屋根や外壁等の高い箇所の調査には、双眼鏡を使用するとともに、２階バルコニーに出て、目視や手の届く範囲内での調査を行う。

イ　屋根葺材、庇、軒（箇所・部位等番号⑵）

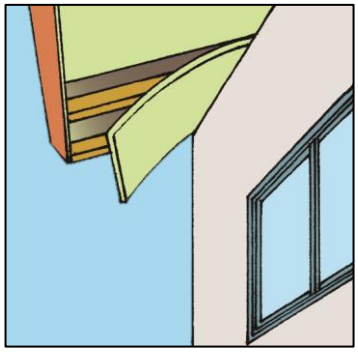
（屋根、庇、軒）

○　屋根や庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）の葺き材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてＣランクとする。

○　屋根全体に不陸（「ふりく」でこぼこで水平・垂直でない症状）が見られる場合は、極めて危険な状態であるため、Ｃランクとする。

○　庇や軒が、支持部材が腐食や破損が原因で垂れ下がっている状態では、葺き材の落下や庇や軒自体の落下の危険があるため、Ｃランクとする。

屋根ふき材が剥落



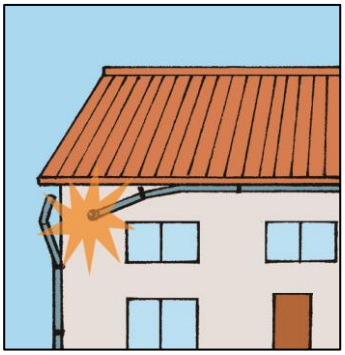
軒が垂れ下がっている

○　小屋裏点検口から柱やはりを調査する時、同時に小屋裏の状態を調査し、小屋組みの一部に腐朽、破損が見られる場合は、屋根全体の不陸や屋根葺材の落下につながる可能性があるため、Ｂランクとする。

○　庇や軒を支持する垂木(「たるき」屋根の板を張るために、その直下にある角材)や裏板（「うらいた」屋根裏に張り付けた板）は外側からも調査できるので、これらの支持部材に腐食等が見受けられる場合はＢランクとする。

（雨樋）

○　横樋が垂れ下がっている状態は、屋根や軒の変形につれて垂れ下がっている場合と、横樋が欠損しているか支持金物が脱落している場合が考えられるが、いずれの場合でもＢランクとする。



雨どいの垂れ下がり

ウ　外壁、軒裏、開口部（箇所・部位等番号(3)）

（外壁、軒裏）

○　外壁及び軒裏の調査は、建物外周からの目視によるが、２階に上がることが可能であれば、バルコニーや窓から目視及び手の届く範囲での打診により実施する。なお、バルコニーに出る場合は、バルコニーの安全性や落下事故に注意する。

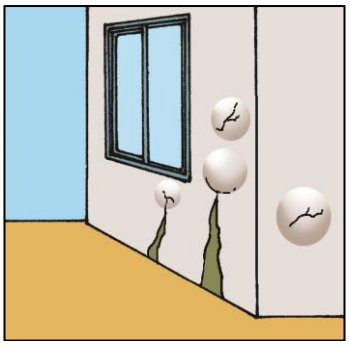
○　外壁及び軒裏の仕上材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてＣランクとする。落下した形跡とは、仕上材が剥落(「はくらく」剥がれ落ちること)し、下地材が露出しているような状態をさす。

○　湿式（「しっしき」下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上塗りなどの工程が必要な施工方法)の場合、仕上材のひび割れや欠損(「けっそん」欠けていること）が下地材まで到達していると、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させ、落下の危険性が増すことになるのでＢランクとする。ただ、仕上材のひび割れが下地材まで到達しているかどうかを目視だけで判断するのは難しいので、ピアノ線で深さを計測できる箇所があれば、なるべく複数箇所で計測する。また、欠損は下地材まで到達しているかどうかを目視で判断する。

○　湿式の場合、仕上材の浮き、はらみ（ふくらんでいること）は、目地等の劣化や仕上材と下地材との剥離によって生じることが多いので、より劣化が進化している状態であり、Ｂランクとする。この浮き、はらみは目視及び手の届く範囲での打診により調査する。

○　乾式(「かんしき」下地材や仕上材で、水を用いず養生期間の要らない施工方法)の場合、複数の仕上材にまたがったひび割れや欠損は、その深さにかかわらず構造部材の劣化に伴って生じている可能性が高いのでＢランクとする。

外壁の仕上材が剥落、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が生じている

（窓等の開口部）

○　外壁の開口部に設置されたサッシや雨戸などの建具の状態を調査する。２階に上ることができれば、比較的間近で調査することができ、窓などを実際に開閉して作動確認もできる。

○　ガラスがはめ込まれたサッシでは、ガラスが割れて落下すると大きな事故につながるおそれがある。そこで、ガラスが割れて落下した形跡がある場合には、サッシに何らかの力が加わり、その結果サッシが変形してガラスが壊れた可能性があるので、サッシ本体の状態も含めて慎重に調査する。

○　まず、サッシ等の劣化や損傷の具合を調べる。サッシ及び枠に著しい腐食やネジ等の緩みにより変形（がたつき、扉の回転不良や下がり、サッシの反りや曲がり）していないか、鍵が壊れたり、緩んでサッシに隙間などが生じていないかを調査する。そして、このような状態であればＢランクとする。

○　次に、Ｂランクの状態がさらに悪化して窓ガラスが割れていればＣランクとする。ただし、ガラスの割れがサッシ本体の変形等が原因でないことが明白であったり、当該サッシの下にバルコニー床があるような場合には、当面の対応を口頭でアドバイスしてＡランクとしてもよい。

○　窓ガラス等を保護するため雨戸やシャッターを閉めている空き家等もよく見受けられるので、雨戸やシャッターを開閉して調査を行う。

○　雨戸を開閉して、雨戸と雨戸の間に隙間があったり、ずれている場合は雨戸の落下につながるおそれがあるため、Ｂランクとする。

○　次に、雨戸の敷居の桟が摩耗していたり、壊れていたりして雨戸が落下しそうな場合はＣランクとする。

エ　看板、屋外階段、バルコニー等（箇所・部位等番号⑷）

○　ここで対象とするものは、外壁や屋根に取り付けられた看板、屋外階段（三世代同居住宅や共同住宅の屋外階段などで建物と一体となっているものを除く。）、後付けの鉄骨製のバルコニー、ウインドクーラー、屋根に取り付けられたテレビアンテナ、エアコンの室外機などの機器類などで、落下あるいは転倒によって危険性のあるものとする。該当するものが設置されている場合は、□にレ印をつける。

（看板など落下する危険性のあるもの）

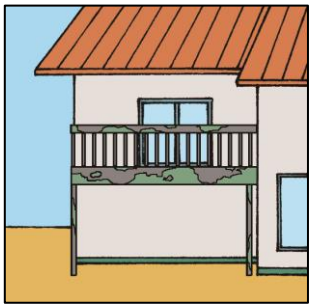
○　このうち落下する危険性のあるものは、看板、ウインドクーラー、室外機の機器類など（調査票では「看板等」と総称する。）で、建物本体との取付け部分の金具などが腐食、破損しているため、風などにより落下のおそれがあるものをＣランクとする。特に、看板については、看板の材料の破損などが見られる場合にはＢランクとしている。

○　同じく落下する危険性のあるテレビアンテナについては、多くの建物の屋根等に設置されているが、それ自体比較的軽く、何本かの針金等で支えられているので、支柱が折れていたり、針金が切れて傾いている状態の場合は、Ｂランクとしている。ただし、支持する針金がほとんで切れていてアンテナが大きく傾いていたり、今にも落下しそうな状態の場合はＣランクとする。

（屋外階段など転倒の危険性があるもの）

○　次に転倒の危険性があるものは、屋外階段、後付けのバルコニーなどで、建物本体との取付け箇所の金具等の腐食、支柱の劣化などが原因で傾斜するものと考えられるが、この傾きの程度でＢランクとＣランクに分けている。

○　以上の調査は、建物外周からの目視によるが、２階に上がることが可能であれば、バルコニー又は窓からの目視で、可能であれば建物本体との取付け部に注意して調査する。



バルコニーの腐食

バルコニーの傾斜、破損

オ　門、塀（箇所・部位等番号⑸）

（補強コンクリートブロック造の塀）

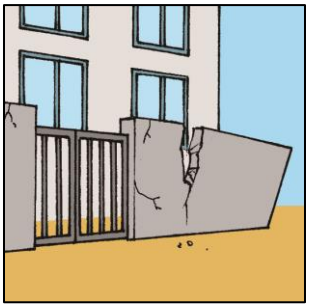
○　門（特に門柱）、塀については転倒のおそれの有無を調査する。特に、補強コンクリートブロック造の塀については、現在、建築基準法施行令第 62 条の８第１号で高さが 2.2m以下とされているが、古い建築物の塀ではこれを超えるものも

多くある。

さらには、転倒防止に効果のある控え壁については、同条第４号で長さ3.4m以下ごとに設置するものとされているので、古い建築物の塀でもこれらの規定を満足していれば、一応支障なしとし、Ａランクとする。

○　ブロック造塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている状態であればＢランクとする。また、門（特に門柱）・塀が僅かでも傾斜していれば、Ｂランクとする。

○　門（特に門柱）・塀に明白な傾斜が見られればＣランクとする。また、門（特に門柱）・塀が、手で押してぐらつくようであれば、同じくＣランクとする。



門、塀の傾斜

2　その他の状態

○　この項での「その他の状態」とは、法第２条第２項で定める「特定空家等」の定義のうち、
①著しく衛生上有害となるおそれのある状態
②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
③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
をいい、調査対象の空き家等がこれらに該当するか否かについて調査する。
○　「その他の状態」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）』（以下「ガイドライン」という。）の別紙２～４に具体的事例が示されているので、当該事例にあるような状態の有無を中心に調査することになる。

（１）　共通事項

○　調査は、第１項での建物内外の調査と併せて行うとともに、敷地内の調査を、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲で、主として目視により実施する。
○　この項での調査票は、一番左側の欄に「事前調査等の状況」を記載している。これは、この項での調査項目があらかじめ周辺住民等から相談、苦情などとして行政に寄せられることが多い調査事項であり、また、必要に応じて周辺での事前調査や、周辺住民からヒアリングをした結果などを踏まえた調査事項など、立入調査で調査すべき事項を定めているので、該当する項目の□にレ印を入れる。
○　Ａ～Ｃランクの各状態は、「事前調査等の状況」欄の調査項目に対する当該空き家等の状態を示しているので、該当するものを○で囲む。

（２）　その他の状態の調査

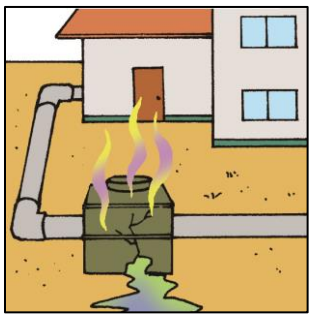
ア．防災・防火・防犯について
○　不特定の人の出入りは空き家等の維持管理上極めて深刻な状況であり、火災や盗難の発生の恐れがある。特に、空き家等から発生した火災により隣家に類焼したという事例は数多くある。
○　火災発生の可能性を調査することは難しいが、不特定の人の出入り、また単に出入りだけでなく火の使用の跡が見受けられたり、実際にボヤなどが発生したことがある場合はＣランクとする。一方、施錠がなされていないなど不特定の人が容易に出入りできたり、ゴミの集積などいわゆる燃え種が放置されている場合などをＢランクとする。

イ．建築設備の破損

○　左側の欄に水道、電気、ガスがそれぞれ利用されているかどうかを確認することとしているのは、敷地内あるいは建物内に入らなくても、当該空き家等が人が居住していないかを確認するためである。メーター（特に子メーター）を見れば判断できるので、立入調査の際にも確認をする。特に、立会者不在で、敷地内あるいは建物内に立ち入れない時には重要な調査となる。

○　水道が通水されている場合に、水道水に赤水が混じっているかどうかを調査することは、赤水の原因となる水道管のさび具合から、人が居住していない期間を推察する意味もある。まお、赤水が出ても周辺地域に影響を与えるものではないので、Ｂランクとしている。

○　近所に臭気が発生している場合、その原因が当該空き家等にあるか否かを調査するが、建物内にその臭気の発生源が見受けられるだけでは、敷地外にまでその影響が出る可能性は少ないため、Ｂランクとし、建物外の浄化槽が破損してそこから臭気が発生していたり、インバート枡（「いんばーとます」汚水配管の汚物や固形物が停滞しないように、底部に排水溝が設けられた排水枡のこと）などから臭気が発生している場合はＣランクとする。

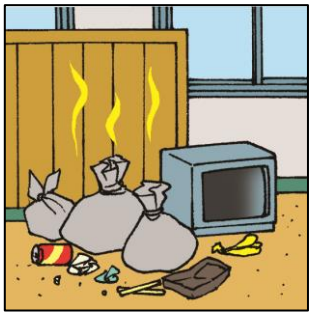


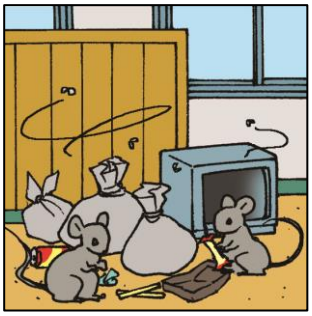
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生

ウ．不法投棄

○　その建物が空き家等であると判るとゴミが不当投棄されたり、所有者自身もゴミを放置するなど、いわゆる「ゴミ屋敷」化する。これらの不法投棄されたゴミが原因でさまざまな問題を、当該空き家等ばかりでなく、周辺地域にも起こす恐れがある。その一つが、タバコなどの投げ捨てによる火災発生のおそれ（Ｂ－２）である。

○　この他にも、ゴミの集積による臭気の発生（Ｃ－６）、多数のネズミ、ハエ、蚊などの発生（Ｃ－７）など周辺住民にいろいろな悪影響を与えている。



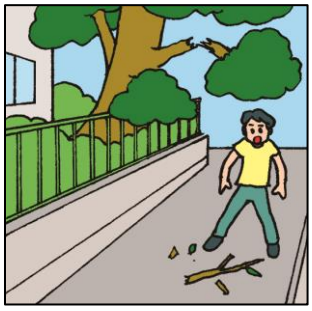


エ．動物の棲みつき、虫の発生

○　空き家等に野良猫などが棲みついたり、蚊が大量に発生して周辺住民に迷惑をかけているような場合で、立入調査により当該空き家等にその原因が発見された場合にはＢランクとする。このうち多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生している場合は衛生上支障があるのでＣランクとする。

オ．立木等の繁茂

○　立木等が繁茂し、道路や隣地に枝や枯れ葉が落ちて、近所の人が清掃をしなければならない状態や、立木等が建物全体を覆うように繁茂すれば建物の腐朽を促進するため、Ｂランクとする。また、枝等が道路にはみ出して通行人の通行の邪魔になっているような場合には、道路法に抵触するのでＣランクとする。



○　立木ではないが、外壁や閉めきりの雨戸に蔓（つる）や蔦（つた）が絡みついている空き家等を見ることがある。景観的にも見栄えがよくないが、蔓や蔦が水分を吸い上げて木部を腐朽させ、さらには構造材にまで至るおそれがある。このような場合はＢランクとする。

カ．景観に関する基準

○　景観について法令に基づく基準があるような地域において、老朽化し、荒廃した空き家等があれば、地域の景観に不調和な印象を与える。景観に関する地域の基準の強弱に応じて地域内の空き家等に対する対応も違ってくる。

○　先ず、「事前調査等の状況」欄に当該空き家等が存する地域の景観等に関するルールが、景観地区が定められ強制力を持つ地域なのか、強制力は持たないにして

も都市計画などにルールが定められている地域なのか、特にルールがない地域なのかいずれか該当する□にレ印を入れる。

○　その上で、当該空き家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっているのか、あるいは意図的な改変によって不一致になってしまったのかを調査し、景観地区など強制力を持つ地域において、意図的な改変によるものであれば、法令違反のおそれがあるのでＣランクとし、維持管理がされず老朽化によって地域の景観と不一致となってしまった場合は、景観に関するルールに照らして止むを得ない場合にはＢランクとする。

立木等が建築物の全面を覆うほど繁茂している状態

キ．その他

○　以上のほか、空き家等に関する周辺住民からの多くの相談、苦情が行政に寄せられている。事例として、１つが、雪止め（屋根からの雪の大量落下を防ぐために設ける板などの部材、または装置。瓦葺きの場合には雪止め瓦を用いる）が無いまたは破損していることによる落雪への心配である。本県は雪国ではないため、大雪の時に雪下ろしなどがされないので、屋根の雪が固まり落雪すると思わぬ事故となる。

○　塀や擁壁での調査とも重複するが、塀や擁壁の倒壊によるものとともに、自然法面の土砂が降雨により流出など、大量の土砂が道路や隣地に流出して、通行の妨げとなっている状態があればＣランクとする。

３　当該空き家等の立地環境等の地域特性

○　立入調査を行った空き家等が、特定空家等に該当するか否かを検討する際には、あらかじめ当該空き家等の立地特性を把握する必要がある。

○　１番目の立地特性としては、建物の倒壊や落下物の影響範囲として隣地境界線又は前面道路までの距離による地域特性を調査する。この影響範囲としては、建物が全面的に倒壊した場合を想定して「当該建物の２階の階高に相当する距離以上離れている場合」と、「建物の１階が倒壊して押しつぶされ２階部分がその上に乗ってしまったような場合の当該建物の１階階高より近い距離の場合」と、「その中間の距離」の３段階に分けられるので、それぞれ地域特性１～３に段階分けしている。

○　２番目の立地特性としては、主に前面道路への落下物の危険性を検討する場合に、通行量の多寡によっての３段階をそれぞれ地域特性１～３に分けている。

○　３番目の立地特性としては、その他の状態に関する周辺への影響を検討する際には、市街地の密集度合の状況を３段階に分けている。

（参考）擁壁崩壊による影響範囲の設定

○　擁壁崩壊による隣地等への影響を検討するにあたり、前段の１番目の立地特性と類似するが、擁壁の場合は、擁壁下端が接する地表面に傾きがあると崩壊した土砂が滑って影響が広がるおそれがあることと、擁壁の上に建っている当該空家等への影響の２点について調査する必要がある。なお、詳細については第５節を参照。

Ⅲ　判定とコメント

１　判定

○　これまでの調査結果を基に判定表により総合的な判定を行う。

○　判定表の表側には、特定空家等に関する法第２条第２号の定義にある４分類の状態を示していて、表頭には４分類ごとに当該空き家等の危険度や周辺への影響度を示している。

・「１項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害（判定１）」
　⇒　現状では大きな危険はないが放置すれば危険な状態となる可能性がある

・「１項目でも該当すれば現状で危険又は有害（判定２）」
　⇒　現状ですでに危険な状態である

・「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ（判定３）」
　⇒　当該空き家等が危険又は有害であるばかりか周辺地域にまで危険や有害の影響が及ぶおそれがあるまたは、すでに法令違反となっている状態

○　１段目の「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」においては、（判定３）欄の「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」で次の２ケースに分けている。

・最初のケースでは、当該空き家等が全倒した場合に、敷地境界線までの距離が当該空き家等の棟高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。

・次のケースでは、当該空き家等の１階が全壊し２階が１階の階高分横にずれに落ちてしまう場合に、敷地境界線までの距離が当該空き家等の１階階高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。また、このケースでは建物からの落下物が敷地境界線及び前面道路までの距離が当該空き家等の１階階高以下という近い距離だと隣地や前面道路にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。括弧内のただし書は、全面道路の状況が地域特性１のようにそれ程通行量が多くない道路であれば、落下物等の影響は少ないと考えられるので除外している。

○　２段目の「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」における（判定３）欄の「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」では、周辺の市街地の状況が密集市街地（地域特性３）、戸建住宅地区（地域特性２）である場合には、左側の（判定２）欄の「１項目でも該当すれば現状で危険又は有害」に該当する状態であっても、より地域住民の日常生活に支障を及ぼすものが大きいとしている。

○　３段目の「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」においては、（判定３）欄の「景観地区に指定されている地域内又は地区計画条例が定められている地域内の場合」などで、意図的な改変によって制限と不一致になってしまっている場合（Ｃランクの９）では、法令違反のおそれがある。（判定２）欄では法令に基づく制限にまでにはなっていないが、景観に関するル

ールが定められている地域で、当該空き家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっている調査結果が該当する。

○　４段目の「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」においては、市街地の特性に応じて、同じＣランクに位置づけられる調査結果であっても、（判定２）又は（判定３）に分けている。

整理番号	

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票（木造編）

Ⅰ 基本情報

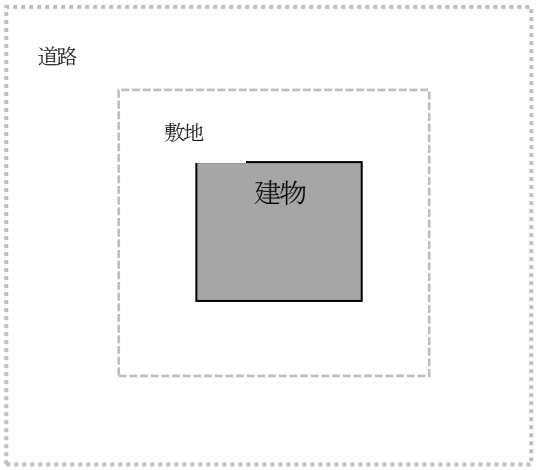
1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
□建物□土地、所有者	他 名・不明 建物登記簿□有□無	連絡先	ＴＥＬ
連絡者（管理者）氏名	外 名・無	連絡先	ＴＥＬ

2 建物概要

用 途	
構 法	在来構法・枠組壁構法・ プレハブ・その他（ ）
階 数	地上 階 地下 階
外壁仕上	モルタル･金属板･ボード類･板･その他（ ）
屋 根	瓦・スレート・金属板・茅葺・その他（ ）
床面積	１階 ㎡、２階 ㎡(坪)・不明
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月頃 ・ 不明
危険物	( )製造・貯蔵・不明

敷地と建物の位置関係（最短距離を表示）



3 調査実施状況

調査者 氏名		所属		資格	（ ）級建築士・技術・事務
		所属		資格	（ ）級建築士・技術・事務
同行者氏名		会社名		資格	（ ）級建築士・他
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分、計 時間 分			天候	
立会者氏名 （所有者との続柄）	（ ）	連絡先	ＴＥＬ		
調査実施範囲	敷地外・敷地内（ 建物内・一部建物内（ ）・建物外）			施錠	門・建物・無

4 備考

【“土地所有者が異なる”“住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】

5 調査結果・コメント

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	Ⅰ－１ 判定（ ）、Ⅰ－２ 判定（ ）、Ⅱ 判定（ ）、Ⅲ 判定（ ）、Ⅳ 判定（ ）
コメント	

Ⅱ　調査結果

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）建築物が倒壊等するおそれがある事項　◆該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等			Aランク	Bランク	Cランク
建築物の構造体(1)	ア 基礎の不同沈下		1　無し又は軽微	1　著しい床、屋根の落込み、浮き上がり	1　小屋組の破壊、床全体の沈下
	イ 建物の傾斜	1階	1　1/60 以下	1　1/60～1/20	1　1/20 超
		2階	1　1/60 以下	1　1/60～1/20	1　1/20 超
	ウ 基礎		1　幅 0.3 ㎜未満かつ深さ 20 ㎜未満のひび割れがあるが部分的（20 ㎝未満）	1　幅 0.3 ㎜以上又は深さ 20 ㎜以上のひび割れがある 2　幅 0.3 ㎜未満又は深さ 20 ㎜未満のひび割れが連続（20 ㎝以上）してある 3　さび汁を伴うひび割れ又は鉄筋の露出している箇所がある	1　幅 0.5 ㎜以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある 2　基礎躯体自身が連続して大きく破断又は破壊している 3　束立てが腐食により欠損している
	エ 土台、大引、根太等		1　床に傾きは見られないか、あっても僅か	1　床に著しい不陸がみられる 2　土台に腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる	1　土台が基礎と大きくずれている 2　土台が腐朽、蟻害により明らかにぼろぼろに損傷している
	オ 柱、はり		1　ひび割れ、変形、傾き又は破損等がないか、あっても軽微	1　柱、はりに腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる 2　柱、はりがたわんでいる 3　天井面に不陸がみられる	1　柱、はりに折損がみられる 2　柱、はりが腐朽、蟻害により明らかにぼろぼろに損傷している 3　すべての柱が破損したり、土台から外れたりしている 4　大部分のはりの継手にずれが生じている 5　柱とはりの接合部が外れている
	カ 筋かい		1　柱、壁に僅かな傾きがあるが、扉の開閉等他には異常はない	1　筋かいの仕口にズレが生じている	1　多くの筋かいに破損がみられ、端部が破損して、柱、土台から外れている

			2　筋かいに腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる (参考) 3　外装モルタル等仕上材に大きなクラック(ひび割れ)がみられる 4　内装ボードに著しいずれ	2　筋かいが腐朽、蟻害により明らかにぼろぼろに損傷している (参考) 3　壁面全体にわたって外装モルタル等仕上材にクラック(ひび割れ)や剥落がみられる

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

箇所・部位等			Aランク	Bランク	Cランク
落下物（屋根）(2)	イ 屋根葺材、ひさし又は軒		1　屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない 2　雨漏れの形跡はない	1　屋根葺き材の一部に □ 破損、 □ ズレ □ ひび割れ □ 劣化、 □ 欠損、 □ 浮き、 □ はがれ がみられる （※該当の状態に☑） 2　小屋組みが湿潤状態にあり、かつ一部の小屋組材に腐朽、破損が見られる 3　庇や軒を支える垂木や裏板に腐食がある 4　雨どいが垂れ下がっている	1　屋根全体に不陸がみられる 2　棟瓦が一部で落下又は全面的にズレ、破損している 3　屋根や庇などの葺き材（瓦等）が一部で落下あるいはほぼ全面にズレ、破損している 4　庇や軒を支える梁や垂木などの支持部材が腐食や破損し庇や軒が垂れ下がっている
落下物(外壁)(3)	ウ 外壁、軒裏、開口部	外壁 湿式	1　外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない	1　仕上材から下地材まで到達した □ひび割れ □欠損 □浮き □はらみ	1　モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している

			2　一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	がみられる （※該当の状態に☑）	
		外壁 乾式	1　外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない 2　一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが、軽微である	1　複数の仕上材にまたがった □ひび割れ □欠損 がみられる 2　ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きがみられる	1　仕上材に複数の脱落がみられる
		開口部	1　サッシは固定されており、開閉もスムーズである	1　サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している 2　雨戸が閉まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	1　2階のサッシのガラスが破損している 2　雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである 3　はめ殺し窓のガラスに硬化性のシーリング材が使用されている
飛散物(4)	エ 看板、屋外階段、バルコニー等 □看板 □屋外階段 □バルコニー □ウインドクーラー □テレビアンテナ □室外機 □その他（　　）		1　鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等はみられない 2　ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等がみられない	1　看板の材料が破損、汚損している。 2　屋外階段、後付けバルコニーに僅かな傾きがみられる 3　テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている	1　看板等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある 2　屋外階段、後付けバルコニーに明瞭に傾きがみられる 3　ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 4　テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている

門又は塀 (5)	門又は塀	1　組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定が守られており、ひび割れ等もみられない	1　門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがズレている 2　門、塀に僅かな傾きがみられる	1　門、塀に明瞭な傾きがみられる 2　門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

2　その他の状態　◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

事前調査等の状況（住民からの相談・苦情等の状況）	Aランク	Bランク	Cランク
ア 防犯・防災・防火について □ 不特定の人が出入しているのを見たことがある □ 所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない □ 近所から火災発生等を心配する声がある	1　門扉や建物出入口は常に施錠されている 2　危険物の貯蔵施設がないか、あっても危険物は除去されている 3　空気の入れ替え等は定期的に行われている また、修繕も適切に行われている	1　門扉や建物出入口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 2　ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1　火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある 2　石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3　ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
イ　建築設備の破損 □ 水道が通水している □ 水道は止められている □ 不明 □ 通電している □ 通電していない （□メーターから配線が外されている） □ 不明 □ ガスが通じている □ ガスが止められている（□メーターが外されている□ガスコックが閉められている） □ 不明	4　通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5　公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない	3　漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4　浄化槽が放置され、破損している 5　トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 6　大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4　浄化槽の破損により臭気が発生している 5　インバートが途中破損しているのか、インバート枡に汚物が溜まって臭気が発生している

ウ 不法投棄 □ 近所に臭気の発生がある □ 近所には臭気の発生はない	6 敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない		6 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している
エ 動物の棲みつき虫の発生 □ 近所で動物の鳴き声が聞こえる □ 野良犬、野良猫などが近所をうろついている □ 近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している □ 近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している □ 近所に羽蟻が多数飛来してきている	7 建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない 8 敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。 9 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどから蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない 10 白蟻の巣や食痕、蟻道などは見当たらない	7 建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある 8 池や水たまりに大量のボウフラが発生している 9 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている 10 ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している 11 白蟻の巣や食痕、蟻道が発見された	7 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している
オ 立木等の繁茂 □ 立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	11 庭木や雑草など定期的に手入れがなされている	12 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 13 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている 14 外壁や雨戸に「つる・つた」が絡みついている	8 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
カ 景観に関する基準があるか □ 景観地区、地区計画に基づく条例が定められている地区で基準が定められている □ 景観計画が策定され	12 ルールが制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	15 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている 16 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書	9 建物や看板等に著しい改変があり、地域の基準に合わなくなっている

ている地区、地区計画が定められている地区、建築協定が定められている地区などで基準が定められている □ 基準が定められていない		により外見上大きく傷んでいる	
キ その他 □ 右のような相談・苦情が行政に寄せられている		17 雪止めの破損などにより落雪の恐れがある	10 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している

3　当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性１	地域特性２	地域特性３
隣地境界線又は前面道路までの距離	１　当該建築物のおおむね２階の階高に相当する距離以上	２　当該建築物のおおむね１階の階高から２階の階高までの距離以下	３　当該建築物のおおむね１階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	１　行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	２　避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	３　通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	１　農山村地域など建築物の立地な疎らな地域	２　比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	３　狭小な敷地の多い密集市街地

4　その他特記事項

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	Ｂランクに相当	Ｃランクに相当
建築物の構造体(1)		
落下物（屋根）(2)		
落下物（外壁）(3)		
落下物（飛散物）(4)		
落下物（門及び塀）(5)		

2　その他の状態

調査項目	Ｂランクに相当	Ｃランクに相当
ア		
イ		
ウ		
エ		
オ		
カ		
キ		

Ⅲ　判定とコメント

１　判定

判定／状態		特定空家等の判断基準 ←小　特定空家等に該当の可能性　→大 １項目でも該当した場合、**放置すると危険（判定１）**	１項目でも該当すれば**現状で危険（判定２）**	１項目でも該当すれば**周辺への悪影響大**又は**法令違反のおそれ（判定３）**
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		⑴のＢランク ⑵～⑸のＢランク	⑴のＣランク ⑵～⑸のＣランク	隣地境界線までの距離が地域特性２の場合で、⑴のＣランク 隣地境界線又は前面道路までの距離が地域特性３の場合で、⑴のＣランク、⑵～⑸のＣランク（ただし、前面道路の状況は地域特性２又は３とする）
その他の状態	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	Ｂランクのうち４～６	Ｃランクのうち４～７	市街地の状況が地域特性２又は３の場合で、Ｃランクのうち４～７の状態があるため、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	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	Ｂランクの 12、15、16	景観法に基づく景観計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合 Ｂランクの 12、14，15Ｃランクの９	景観地区又は地区計画条例が定める地域の場合、 Ｃランクの９
	その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態	Ｂランクの１，２ Ｂランクの７～11 Ｂランクの 13，14 Ｂランクの 17	市街地の状況で地域特性２の場合で、 Ｃランクの１～３ Ｃランクの８ Ｃランクの 10	市街地の状況で地域特性３の場合で、 Ｃランクの１～３ Ｃランクの８ Ｃランクの 10

２　コメント

第３節　鉄骨造建築物

解　説

Ⅰ　基本情報

⑴　所有者等

○　「建物名称」には、ビル名や○○邸など所有者名を記した名称など通常使われている名称を記入する。鉄骨造の場合、店舗や店舗併用住宅も多いので、○○商店など地域で親しまれている名称などでも判りやすい。

⑵　建物概要

○　建物概要については、確認済証、検査済証などを基に記入するが、見当たらない場合には、登記簿謄本（建物）や建築計画概要書などにより記入する。

○　「構法」については、確認済証等にも記載がない場合が多いが、立入調査によって確認して記入する。

○　「屋根葺材」については、鉄骨造だと陸屋根の場合もあるが、屋根葺材が不明の場合は陸屋根とだけ記入する。

○　「建築年次」は、新築時以降に増改築があったことが判っていても、新築時の建築年次を記入する。階数や床面積については現況の数値を記入する。

⑶　調査実施状況

○　立会者氏名欄には、立会者と所有者等との続柄、関係等を記入する。

○　調査実施範囲は、実際に調査を行った範囲を○で囲む。

例えば、

・立会者が不在等で、建物内に入れず建物外側だけ調査したような場合は、敷地外とする。

・建物内調査は、原則、トイレや浴室等を含むすべての部屋を調査するが、「一部建物内」とは、階段が老朽化していて２階に上れない場合や、施錠されている部屋で立会者が鍵を持参していない場合などが考えられ、このような場合は(　)内に「２階を除く」や「２階子供室を除く」などと記入する。

⑷　敷地と建物の位置関係

○　敷地と建物、道路と敷地の位置関係を示す模式図である。従って、建物と敷地の形が図のように必ずしも四角形とは限らないが、建物と敷地のそれぞれ四隅毎にその最短距離をｍ単位で書き込んでおく。

○　敷地の線が破線になっているが、塀がある場合には実線で上からなぞり、門の位置はそのままにしておく。また、擁壁がある場合にはその位置に敷地側に実線を引く。

○　敷地線のやや太い破線は前面道路の位置を示すもので、前面道路がある場合には破線の上を実線でなぞり、おおよその道路幅員をｍ単位で書き込んでおく。
○　敷地の形が三角形などで、この図により難い場合は、別図の模式図に同様に記入する。
○　施錠については、施錠されている箇所（門、建物）を○で囲む。

Ⅱ　調査結果

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)　建築物が倒壊等するおそれがある

ア．　不同沈下による建築物全体の傾斜（箇所・部位等番号(1)－1）

○　建物の不同沈下の原因としては地盤によるものが考えられる。盛土と切土の境、かつて水田だったり、川が流れていたような軟弱地盤、過去の地震による液状化などが生じた影響が考えられる。一方、建物の事情を考えると、鉄骨造であるならば、かなりの高層建築物も可能であり、高層建築物が１棟まるごと空き家等とは考えにくい。従って、空き家等となるのは２，３階建ての専用住宅、店舗などとの併用住宅、共同住宅等が多いと想定され、木造建築物の場合とあまり変わらない。
○　また、最近の建物であれば、地盤改良を行ったうえで建築物を建てることが一般的になっているが、ひと昔前は軟弱地盤と判ってはじめて杭を打ったり地盤改良をした事例が多く、古い建物が空き家等になる可能性が高いことを考えれば、直接基礎である建築物が多いものと考えられる。
○　直接基礎となっている場合には、地盤が沈下すると建築物も同時に沈下することとなる。地盤が平均して沈下すれば、建築物も同様に平均して沈下するので問題ないが、地盤が不同沈下すると、基礎・地中梁又は上部構造体に何らかの障害を生じさせる。従って、鉄骨造建築物の場合に不同沈下の有無を調査することは、建築物が倒壊等するおそれがあるか否かの判断する上で極めて重要な調査である。

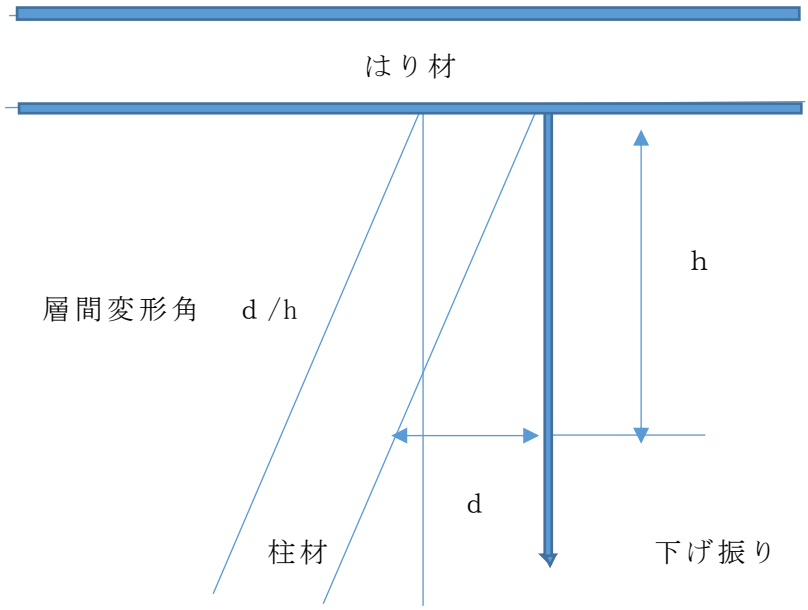
○　不同沈下が認められる場合には、窓台等の高さの差から相対沈下量を測定し、不同沈下の生じている区間の長さで不同沈下の勾配（変形角）を略算する。

イ．　建築物全体又は一部の傾斜（箇所・部位等番号(1)－1）

○　建築物の傾斜は、もっとも端的に構造体の損傷の程度を示している。傾斜は建築物全体に一様に生じることもあるが、構法によって特定の階に損傷が集中し、その階にのみ生じることもある。

○　しかしながら、単に老朽化のみによって建築物に傾斜が生じるとはあまり考えにくい。もし建築物に傾斜が生じるならば、上記⑴の不同沈下によるものが多いと考えられるので、むしろ不同沈下の影響が建築物全体に及んできて傾斜させていると考えて建築物の傾斜を測定する。
○　または、過去の被災の影響や鉄骨がさびにより破断したり接合部が外れたりして建築物に傾斜が生じていることも全くないとは断定できない。
○　いずれにしても、建築物の傾斜は建築物の倒壊を招くおそれがある。
○　なお、傾斜の許容値としては、傾斜を生じた階で支持する上の階の総重量にもよるので、当該階の上の階によって異なる値をとることとしている。

○　建物の傾斜を測る方法は、木造建築物の場合とほぼ同様で、下図のとおりである。なお、建築物全体が同じ変形角で傾斜している場合は、１階部分の傾斜を測って、上にある階数で調査票に記入する。例えば、平屋建て、２階建てならば上の階数が１階以下だから、上段の値で判定する。
○　２階以上の上層階の傾斜など下図により測定しにくい場合は、窓枠の隙間の状態などから簡便に目測する方法でもよい。



ウ．　建築物の構造体の損傷（箇所・部位等番号⑴－２）

○　建築物が倒壊するおそれがあるか否かの調査は、第一義的には上記⑴⑵で判断するが、建築物の傾斜がどの構造体のどの部位の損傷により生じているものなのか、また復旧が可能なのかどうかを判定するためには、より詳細な調査が必要である。
○　また、損傷の程度によっては、より大きな建築物の傾斜を生じさせたり、倒壊を招くおそれもある。
○　しかし、鉄骨造建築物の構造体は、普通、内外装仕上材に覆われており、目

視による調査はできないが、何らかの要因で調査票にあるような状態が確認できた場合には、その結果を調査票の該当する項目を○で囲む。

○　一方で、内外装材等の調査は建物内調査が可能な場合には、内外装仕上材等の損傷の程度により、構造体における損傷をある程度は想定できるので、参考項目として調査票に記載しているので確認すること。

○　柱及び梁に見られる主要な損傷は座屈(注)である。座屈の程度を測定することは一律には困難であるが、部材断面を構成する板要素が面外に変形し、断面形状が歪む現象が確認できるときは局部座屈（Ｂランク）とし、柱や梁等の部材全体が「く」の字や弓形に曲がっていれば全体座屈（Ｃランク）とする。

(注)「ざくつ」長い棒や柱などが縦方向に圧縮荷重を受けたときに、ある限度を超えると横方向に曲がる現象。このうち「局部座屈」とは、部材断面を構成する板要素が軸圧縮力を受けて面外に変形し、断面形状が歪む現象で、「全体座屈」は、柱やはりの部材あるいはその一部が軸圧縮力を受けて部材全体がこの字や弓形に曲がる現象をいう。

○　筋かいは、壁面、床面、天井面等に設置され、主に引張力を負担する。この筋かいが破断するとは、筋かいの接合部が破断する場合、筋かいに座屈が生じている場合のほか、筋かいのたわみが４％を超えるような場合も破断相当とする。また、２本の筋かいが１対として抵抗していて、そのうち１対でも破断していれば破断数を１とする。こうした調査対数に対する破断対数の割合によって 20%を超え 50%以下の場合をＢランク、50%以上の場合をＣランクとする。

○　柱と梁の接合部及び梁の継手接合部の損傷については、接合部近傍での母材(「ぼざい」溶接でつなぐ部材のこと)、溶接部、接合ボルト等における亀裂及び破断の有無を目視で調査する。一部破断及び亀裂の発生数が総数の 20%以下の場合はＢランク、20%を超える場合はＣランクとする。また、梁端部が１か所でも完全に破断している場合はＣランクとする。

○　柱脚の形式については、下図のように露出形式、根巻き形式、埋め込み形式があるが、1番損傷を受けやすいのが露出形式である。この露出形式の場合に、目視によりアンカーボルトに伸びや緩みが生じている場合にはＢランク、柱脚が元の位置から移動している場合や、柱脚コンクリートが破損している場合にはＣランクとする。

○　腐食の有無については、経年劣化の程度を推し量る意味で指標となるが、これまでの構造体の調査に比べれば、多少の腐食があっても直ちに危険というわけではない。そこで、各所に著しいさびがあって部材に相当の断面欠損が認められればＢランク、さびがさらに進んで各所に孔食（「こうしょく」金属材料の表面に生じる局所的な腐食）がみられるようになったらＣランクとする。

エ．　内外装材等の損傷（箇所・部位等番号(1)－３）

○　建築物の構造体の損傷を、目視で直接確認することはできないが、内外装材等

の損傷状況から建築物に生じた最大の傾斜を推し量る方法が「被災建築物応急危険度判定マニュアル」（一般社団法人日本建築防災協会）に示されているので、本節の最後に参考として載せている。また、構造体の損傷の程度と内外装材等の損傷の程度の相関関係から被災度の最終判定を行う方法が、「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術基準」（国土交通省国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所監修）に示されているので参考とする。ただし、いずれも被災度判定に関わるものであることに留意する。

（内外装材）

○　内外装材の工法の種類は多種多様であるが、おおよそ、ひび割れの有無、目地ずれ、部材のはがれ、脱落の有無などを目視で観察する。

○　遠くから見ても判る程度のひび割れが壁面全体に及んでいる場合を「全面にわたる亀裂」、内外装材の剥離（「はくり」仕上材が下地材からはがれて離れることで、仕上材の剥離した部分の下地材が露出しているので目視で判断できる。）が壁面の 20%程度以下の領域で生じている場合を「部分的な剥離」、内外装材が面外に変形している場合や取付け部や下地が損傷している場合を「面外へのはらみだし」として、いずれもＢランクとする。

○　内外装材の剥離が壁面の 20%程度以上の領域で生じている場合や取付け部が破損して内外装材や下地が脱落している場合を「全面的な剥離」として、Ｃランクとする。

（開口部）

○　開口部については、ガラス破損が壁面全体の 20%程度以下の場合を「部分的な破損」、開閉しにくく、建具に目視で分かる程度の傾きが生じている場合を「開閉困難」とし、いずれもＢランクとする。

○　ガラス破損が壁面全体の 20%から 50%程度の場合を「全面的な破損」、開閉できない場合を「開閉不能」、サッシ取付け部が損傷している場合を「取付け部損傷」とし、いずれもＣランクとする。

（天井）

○　天井材の剥離が天井全面の 20%程度以下の場合を「部分的な剥離」とし、Ｂランクとする。

○　天井材の剥離が天井全面の 20%から 50%程度の場合を「全面的な剥離」とし、Ｃランクとする。

(2)　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

○　鉄骨造では陸屋根の場合が多く、この場合には屋根葺材の落下に関する調査は不要である。一方、意匠上の理由から片流れや切妻などの勾配屋根を設ける場合もある。こうした勾配屋根の場合は木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性も考慮して調査する。

○　鉄骨造で勾配屋根の場合、小屋組みを木造で造る場合と、鉄骨でトラスを組んで造る場合とがある。いずれの場合でも、小屋裏点検口があれば骨組の状態の手がかりとなる。
○　鉄骨造でも庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）を設ける場合もあるが、庇がある場合には、木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性と庇自体の落下の危険性について調査する。

ア．　共通事項

○　ここでの調査は、ほとんど建物外側からの目視による調査で、一部打診、触診で実施する場合がある。
○　足場等を組むことなく、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲での調査とし、屋根に上ったり、建物に梯子を掛けるような調査は、危険でありかつ建物に損壊を与える可能性もあり避けるようにする。
○　屋根や外壁等の高い箇所の調査には、双眼鏡を使用するとともに、２階バルコニーに出て、目視や手の届く範囲内での調査を行う。

イ．　屋根葺材、庇、軒

（屋根、庇、軒）

○　屋根や庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）の葺き材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてＣランクとする。
○　屋根全体に不陸（「ふりく」でこぼこで水平・垂直でない症状）が見られる場合は、極めて危険な状態であり、Ｃランクとする。
○　庇や軒が、支持部材が腐食や破損が原因で垂れ下がっている状態は、葺き材の落下や庇や軒自体の落下の危険があり、Ｃランクとする。
○　小屋裏点検口から柱や梁を調査するとき、同時に小屋裏の状態を調査し、小屋組みの一部に腐朽、破損が見られる場合は、屋根全体の不陸や屋根葺材の落下につながる可能性がありＢランクとする。
○　庇や軒を支持部材は外側からも調査できるので、これらの支持部材がさびや破損により庇や軒が垂れ下がっている場合はＣランクとする。

（雨樋）

○　横樋が垂れ下がっている状態は、屋根や軒の変形につれて垂れ下がっている場合と、横樋が欠損しているか支持金物が脱落している場合が考えられる。いずれの場合でもＢランクとする。

ウ．　外壁、軒裏、開口部

（外壁、軒裏）

○　外壁及び軒裏の調査は、建物外周からの目視によるが、２階に上がることが可能であれば、バルコニーから又は窓から目視及び手の届く範囲での打診により実

施する。なお、バルコニーに出る場合は、バルコニーの安全性や落下事故に注意する。

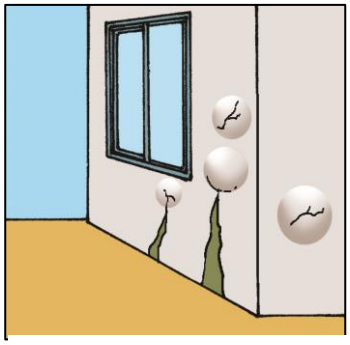
○　外壁及び軒裏の仕上材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてCランクとする。落下した形跡とは、仕上材が剥落し、下地材が露出しているような状態をさす。

○　湿式（「しっしき」下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上塗りなどの工程が必要な施工方法）の場合、仕上材のひび割れや欠損が下地材まで到達していると、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させ、落下の危険性が増すことになるのでBランクとする。ただ、仕上材のひび割れが下地材まで到達しているかどうかを目視だけで判断するのは難しいので、ピアノ線で深さを計測できる箇所があればなるべく複数箇所で計測する。また、欠損は下地材まで到達しているかどうかを目視で判断する。

○　湿式の場合、仕上材の浮き、はらみは、目地等の劣化や仕上材と下地材との剥離によって生じることが多いので、より劣化が進化している状態であるので、Bランクとする。この浮き、はらみは目視及び手の届く範囲での打診により調査する。

○　乾式(「かんしき」下地材や仕上材で､水を用いず養生期間の要らない施工方法）施工の場合、複数の仕上材にまたがったひび割れや欠損は、その深さにかかわらず構造部材の劣化に伴って生じている可能性が高いのでBランクとする。

外壁の仕上材が剥落、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が生じている

（窓等の開口部）

○　外壁の開口部に設置されたサッシや雨戸などの建具の状態を調査する。２階に上ることができれば、比較的間近で調査することができるし、窓などを実際に開閉して作動確認もできる。

○　ガラスがはめ込まれたサッシでは、ガラスが割れて落下すると大きな事故につながるおそれがある。その結果、ガラスが割れて落下した形跡がある場合には、サッシに何らかの力が加わり、それでサッシが変形してガラスが壊れた可能性があるので、サッシ本体の状態も含めて慎重に調査する。

○　まず、サッシ等の劣化や損傷の具合を調べる。サッシ及び枠に著しい腐食やネ

ジ等の緩みにより変形（がたつき、扉の回転不良や下がり、サッシの反りや曲がり）していないか、鍵が壊れたり、緩んでサッシに隙間などが生じていないかを調査する。そして、このような状態であればＢランクとする。

○　次に、Ｂランクの状態がさらに悪化して窓ガラスが割れていればＣランクとする。ただし、ガラスの割れがサッシ本体の変形等が原因でないことが明白であったり、当該サッシの下にバルコニー床があるような場合には、当面の対応を口頭でアドバイスしてＡランクとしてもよい。

エ．　看板、屋外階段、バルコニー等

○　ここで対象とするものは、外壁や屋根に取り付けられた看板、屋外階段（三世代同居住宅や共同住宅の屋外階段などで建物と一体となっているものを除く。）、後付けの鉄骨製のバルコニー、ウインドクーラー、屋根に取り付けられたテレビアンテナ、屋上設置のタンク類や室外機などの機器類、陸屋根の場合の屋上手すりなどで、落下あるいは転倒によって危険性のあるものとする。該当するものが設置されている場合は、□にレ印をつける。

（看板など落下する危険性のあるもの）

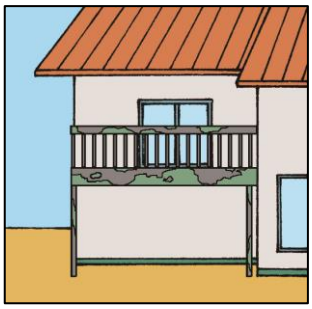
○　このうち落下する危険性のあるものは、看板、ウインドクーラー、室外機などの機器類など（調査票では「看板等」と総称する。）で、建物本体との取付け部分の金具などが腐食、破損しているため、風などにより落下のおそれがあるものをＣランクとする。特に、看板については、看板の材料の破損などが見られる場合にはＢランクとしている。

○　同じく落下する危険性のあるテレビアンテナについては、多くの建物の屋根等に設置されているが、それ自体比較的軽く、何本かの針金等で支えられているので、支柱が折れていたり、針金が切れて傾いている状態の場合は、Ｂランクとしている。ただし、支持する針金がほとんで切れていてアンテナが大きく傾いていたり、今にも落下しそうな状態の場合はＣランクとする。

（屋外階段など転倒の危険性があるもの）

○　次に転倒の危険性があるものは、屋外階段、後付けのバルコニーなどで、建物本体との取付け箇所の金具等の腐食、支柱の劣化などが原因で傾斜するものと考えられるが、この傾きの程度でＢランクとＣランクに分けている。

○　以上の調査は、建物外周からの目視によるが、２階に上がることが可能であれば、バルコニー又は窓からの目視で、可能であれば建物本体との取付け部に注意して調査する。



バルコニーの腐食

バルコニーの傾斜、破損

オ　門、塀

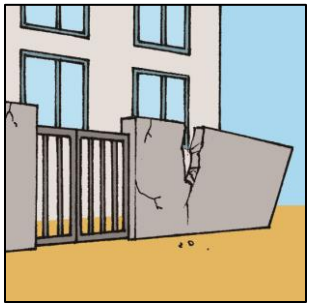
（補強コンクリートブロック造の塀）

○　門（特に門柱）、塀については転倒のおそれの有無を調査する。特に、補強コンクリートブロック造の塀については、現在、建築基準法施行令第 62 条の８第１号で高さが 2.2m以下とされているが、古い建築物の塀ではこれを超えるものも多くある。

さらには、転倒防止に効果のある控え壁については、同条第４号で長さ 3.4m 以下ごとに設置するものとされているので、古い建築物の塀でもこれらの規定を満足していれば、一応支障なしとし、Ａランクとする。

○　ブロック造塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている状態であればＢランクとする。また、門（特に門柱）・塀が僅かでも傾斜していれば、Ｂランクとする。

○　門（特に門柱）・塀に明白な傾斜が見られればＣランクとする。また、門（特に門柱）・塀が、手で押してぐらつくようであれば、同じくＣランクとする。



門、塀の傾斜

2　その他の状態

○　この項での「その他の状態」とは、法第２条第２項で定める「特定空家等」の定義のうち、
①著しく衛生上有害となるおそれのある状態
②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
③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
をいい、調査対象の空き家等がこれらに該当するか否かについて調査する。
○　「その他の状態」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）』（以下「ガイドライン」という。）の別紙２～４に具体的事例が示されているので、当該事例にあるような状態の有無を中心に調査することになる。

1　共通事項

○　調査は、第１項での建物内外の調査と併せて行うとともに、敷地内の調査を、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲で、主として目視により実施する。
○　この項での調査票は、一番左側の欄を「事前調査等の状況」としている。これは、この項での調査項目があらかじめ周辺住民等から相談、苦情などとして行政に寄せられることが多い調査事項であり、また、必要に応じて周辺での事前調査や、周辺住民からヒアリングをした結果などを踏まえた調査事項など、立入調査で調査すべき事項を定めているので、該当する項目の□にレ印を入れる。
○　「事前調査等の状況」欄の右側、Ａ～Ｃランクの各状態は、「事前調査等の状況」欄の調査項目に対する当該空き家等の状態を示しているので、該当するものを○で囲む。

2　その他の状態の調査

ア．　防災・防火・防犯について

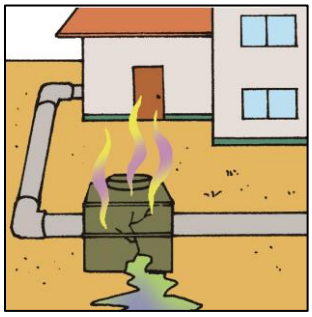
○　不特定の人の出入りは空き家等の維持管理上極めて深刻な状況であり、火災や盗難の発生の恐れがある。特に、空き家等から発生した火災により隣家に類焼したという事例は数多くある。
○　火災発生の可能性を調査することは難しいが、不特定の人の出入り、また単に出入りだけでなく火の使用の跡が見受けられたり、実際にボヤなどが発生したことがある場合はＣランクとする。一方、施錠がなされていないなど不特定の人が容易に出入りできたり、ゴミの集積などいわゆる燃え種が放置されている場合などをＢランクとする。

イ．　建築設備の破損

○　左側の欄に水道、電気、ガスがそれぞれ利用されているかどうかを確認することとしているのは、敷地内あるいは建物内に入らなくても、当該空き家等に人が居住していないかを確認するためである。メーター（特に子メーター）を見れば判断できるので、立入調査の際にも確認する。特に、立会者不在で、敷地内あるいは建物内に立ち入れない時には重要な調査となる。

○　水道が通水されている場合に、水道水に赤水が混じっているかどうかを調査することは、赤水の原因となる水道管のさび具合から、人が居住していない期間を推察する意味もある。なお、赤水が出ても周辺地域に影響を与えるものではないので、Ｂランクとしている。

○　近所に臭気が発生している場合、その原因が当該空き家等にあるか否かを調査するが、建物内にその臭気の発生源が見受けられるだけでは、敷地外にまでその影響が出る可能性は少ないため、Ｂランクとし、建物外の浄化槽が破損してそこから臭気が発生していたり、インバート枡（「いんばーとます」汚水配管の汚物や固形物が停滞しないように、底部に排水溝が設けられた排水枡のこと）などから臭気が発生している場合はＣランクとする。

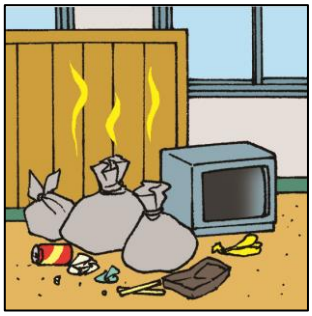


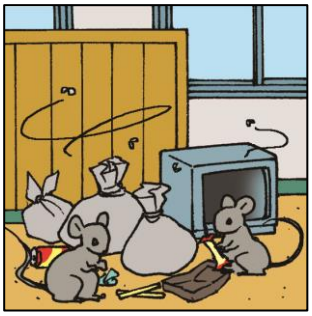
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生

ウ．　不法投棄

○　その建物が空き家等であると判るとゴミが不当投棄されたり、所有者自身もゴミを放置するなど、いわゆる「ゴミ屋敷」化する。これらの不法投棄されたゴミが原因でさまざまな問題を、当該空き家等ばかりでなく、周辺地域にも起こす恐れがある。その一つが、タバコなどの投げ捨てによる火災発生のおそれ（Ｂ－２）である。

○　この他にも、ゴミの集積による臭気の発生（Ｃ－６）、多数のネズミ、ハエ、蚊などの発生（Ｃ－７）など周辺住民にいろいろな悪影響を与えている。





エ．　動物の棲みつき、虫の発生

○　空家等に野良猫などが棲みついたり、蚊が大量に発生して周辺住民に迷惑をかけているような場合で、立入調査により当該空き家等にその原因が発見された場合にはＢランクとする。このうち多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生している場合は衛生上支障があるのでＣランクとする。

オ．　立木等の繁茂

○　立木等が繁茂し、道路や隣地に枝や枯れ葉が落ちて、近所の人が清掃をしなければならない状態や、立木等が建物全体を覆うように繁茂すれば建物の腐朽を促進するため、Ｂランクとする。また、枝等が道路にはみ出して通行人の通行の邪魔になっているような場合には、道路法に抵触するのでＣランクとする。

○　立木ではないが、外壁や閉めきりの雨戸に蔓（つる）や蔦（つた）が絡みついている空き家等を見ることがある。景観的にも見栄えがよくないが、蔓や蔦が水分を吸い上げて木部を腐朽させ、さらには構造材にまで至るおそれがある。このような場合はＢランクとする。

カ．　景観に関する基準

○　景観について法令に基づく基準があるような地域において、老朽化し、荒廃した空き家等があれば、地域の景観に不調和な印象を与える。景観に関する地域の基準の強弱に応じて地域内の空き家等に対する対応も違ってくる。

○　先ず、「事前調査等の状況」欄に当該空き家等が存する地域の景観等に関するルールが、景観地区が定められ強制力を持つ地域なのか、強制力は持たないにしても都市計画などにルールが定められている地域なのか、特にルールがない地域な

のかいずれか該当する□にレ印を入れる。

○　その上で、当該空き家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっているのか、あるいは意図的な改変によって不一致になってしまったのかを調査し、景観地区など強制力を持つ地域において、意図的な改変によるものであれば、法令違反のおそれがあるのでＣランクとし、維持管理がされず老朽化によって地域の景観と不一致となってしまった場合は、景観に関するルールに照らして止むを得ない場合にはＢランクとする。

キ．　石綿飛散の危険性

○　吹付け石綿（注）等は、平成 18 年 10 月 1 日以降建築基準法の改正によりその使用が制限されているが、それ以前であれば特に制限もなく、断熱材や耐火被覆などに多く使用されてきて、そのまま放置されてきたおそれがある。

○　調査票では、吹付け石綿等の影響が建物内部に留まるものなのか、外部に飛散するおそれがあるものなのかを事例で示しているが、この事例にとどまらず吹付け石綿等の影響の及ぶ範囲について調査することが望ましい。

（注）吹付け石綿とは、石綿とセメントを一定割合で水を加えて混合し、吹き付け施工したもの。1956 年から 1975 年まで使用されてきた。

ク．　その他

○　以上のほか、空き家等に関する周辺住民からの多くの相談、苦情が行政に寄せられている。事例として、１つが、雪止め（屋根からの雪の大量落下を防ぐために設ける板などの部材、または装置。瓦葺きの場合には雪止め瓦を用いる）が無いまたは破損していることによる落雪への心配である。本県は雪国ではないため、大雪の時に雪下ろしなどがされないので、屋根の雪が固まり落雪すると思わぬ事故となる。

○　塀や擁壁での調査とも重複するが、塀や擁壁の倒壊によるものとともに、自然法面の土砂が降雨により流出など、大量の土砂が道路や隣地に流出して、通行の妨げとなっている状態があればＣランクとする。

３　当該空き家等の立地環境等の地域特性

○　立入調査を行った空き家等が、特定空家等に該当するか否かを検討する際には、あらかじめ当該空き家等の立地特性を把握する必要がある。

○　１番目の立地特性としては、建物の倒壊や落下物の影響範囲として隣地境界線又は前面道路までの距離による地域特性を調査する。この影響範囲としては、建物が全面的に倒壊した場合を想定して「当該建物の２階の階高に相当する距離以上離れている場合」と、「建物の１階が倒壊して押しつぶされ２階部分がその上に乗ってしまったような場合の当該建物の１階階高より近い距離の場合」と、「その中間の距離」の３段階に分けられるので、それぞれ地域特性１～３に段階分けしている。

○　２番目の立地特性としては、主に前面道路への落下物の危険性を検討する場合に、通行量の多寡によっての３段階をそれぞれ地域特性１～３に分けている。

○　３番目の立地特性としては、その他の状態に関する周辺への影響を検討する際には、市街地の密集度合の状況を３段階に分けている。

（参考）　擁壁崩壊による影響範囲の設定

○　擁壁崩壊による隣地等への影響を検討するにあたり、前段の１番目の立地特性と類似するが、擁壁の場合は、擁壁下端が接する地表面に傾きがあると崩壊した土砂が滑って影響が広がるおそれがあることと、擁壁の上に建っている当該空き家等への影響の２点について調査する必要がある。なお、詳細については第５節を参照。

Ⅲ　判定とコメント

１　判定

○　これまでの調査結果を基に判定表により総合的な判定を行う。

○　判定表の表側には、特定空家等に関する法第２条第２号の定義にある４分類の状態を示していて、表頭には４分類ごとに当該空き家等の危険度や周辺への影響度を示している。

・「１項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害（判定１）」
　⇒　現状では大きな危険はないが放置すれば危険な状態となる可能性がある
・「１項目でも該当すれば現状で危険又は有害（判定２）」
　⇒　現状ですでに危険な状態である
・「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ（判定３）」
　⇒　当該空き家等が危険又は有害であるばかりか周辺地域にまで危険や有害の影響が及ぶおそれがあるまたは、すでに法令違反となっている状態

○　１段目の「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」においては、（判定３）欄の「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」で次の２ケースに分けている。

・最初のケースでは、当該空き家等が全倒した場合に、敷地境界線までの距離が当該空き家等の棟高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。
・次のケースでは、当該空き家等の１階が全壊し２階が１階の階高分横にずれに落ちてしまう場合に、敷地境界線までの距離が当該空き家等の１階階高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。また、このケースでは建物からの落下物が敷地境界線及び前面道路までの距離が当該空き家等の１階階高以下という近い距離だと隣地や前面道路にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。括弧内のただし書は、前面道路の状況が地域特性１のようにそれ程通行量が多くない道路であれば、落下物等の影響は少ないと考えられるので除外している。

○　２段目の「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」における（判定３）欄の「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」では、周辺の市街地の状況が密集市街地（地域特性３）、戸建住宅地区（地域特性２）である場合には、左側の（判定２）欄の「１項目でも該当すれば現状で危険又は有害」に該当する状態であっても、より地域住民の日常生活に支障を及ぼすものが大だとしている。

○　３段目の「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」においては、（判定３）欄の「景観地区に指定されている地域内又は地区計画条例が定められている地域内の場合」などで、意図的な改変によって制限と不一致になってしまっている場合（Ｃランクの９）では、法令違反のおそれがある。（判定２）

欄では法令に基づく制限にまでにはなっていないが、景観に関するルールが定められている地域で、当該空き家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっている調査結果が該当する。

○　４段目の「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」においては、市街地の特性に応じて、同じＣランクに位置づけられる調査結果であっても、（判定２）又は（判定３）に分けている。

整理番号	

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票（鉄骨造編）

Ⅰ 基本情報

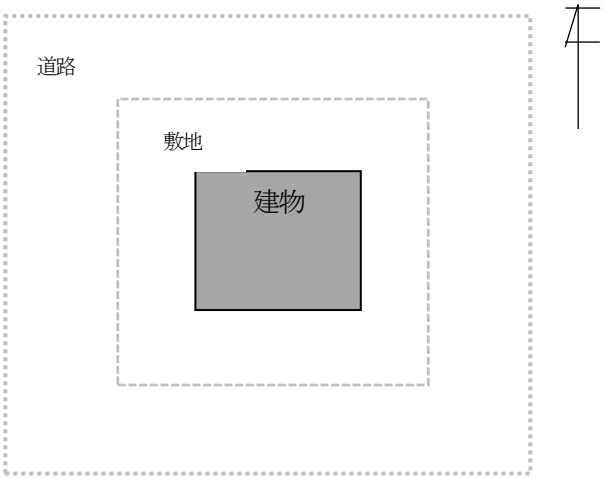
1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
□建物□土地、所有者	他 名・不明 建物登記簿□有□無	連絡先	ＴＥＬ
連絡者（管理者）氏名	外 名・無	連絡先	ＴＥＬ

2 建物概要

用 途	
構 法	ラーメン、ブレース、プレハブ、混構造、 その他（ ）
階 数	地上 階 地下 階
外壁仕上	モルタル、タイル・石貼り（湿式・乾式）、サイディング（金属板・その他）、ＰＣ・ＡＬＣ版、ブロック、その他（ ）
屋 根	瓦・スレート・金属板・陸屋根の場合（断熱ブロック・クリンカータイル・防水モルタル）、 その他（ ）
床面積	１階 ㎡、２階 ㎡(坪)・不明
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月頃 ・ 不明
危険物	( )製造・貯蔵・不明

敷地と建物の位置関係（最短距離を表示）



3　調査実施状況

検査者 氏名		所属		資格	（　）級建築士・技術・事務
		所属		資格	（　）級建築士・技術・事務
同行者氏名		会社名		資格	（　）級建築士・他
検査日時	年　月　日　時　分～　時　分、計　時間　分			天候	
立会者氏名 (所有者との続柄)	（　）	連絡先	TEL		
検査実施範囲	敷地外・敷地内（　建物内・一部建物内（　）・建物外）			施錠	門・建物

4　備考

【“土地所有者が異なる”“住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】

5　調査結果・コメント

調査結果	該当　・　非該当
該当の理由	Ⅰ－１　判定（　）、Ⅰ－２　判定（　）、Ⅱ　判定（　）、Ⅲ　判定（　）、Ⅳ　判定（　）
コメント	

Ⅱ　調査結果

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があるのある状態

（1）建築物が倒壊等するおそれがある　◆該当する番号を○で囲む。◆

・部位等			Aランク	Bランク	Cランク
構造体(1)－1	ア　不同沈下による建築物全体の傾斜		1　1/300 以下	1　1/300 超 1/100 以下	1　1/100 超
	イ　建築物全体又は一部の傾斜				
		傾斜を生じた階の上の階数が１階以下の場合	2　1/100 以下	2　1/100 超 1/30 以下	2　1/30 超
		傾斜を生じた階の上の階数が２階以上の場合	3　1/200 以下	3　1/200 超 1/50 以下	3　1/50 超
傾斜が最大の階・階	ウ　構造体(1)－2	部材の座屈の有無 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	4　無し	4　局部座屈有り	4　全体座屈あるいは著しい局部座屈
		筋かいの破断率 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	5　20%以下	5　20%超 50%以下	5　50%超
		柱梁結合部及び継手の破壊 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	6　無し	6　一部破断あるいはクラック（ひび割れ）	6　20%以上の破断
		柱脚の破損 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	7　無し	7　部分的	7　著しい
		腐食の有無 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	8　ほとんど無し	8　各所に著しいさび	8　孔食が各所に見られる
	エ　内外装材等(1)－3	内外装材	9　特に異常はない又はあっても軽微	9　全面にわたるクラック（ひび割れ） 10　部分的な剥離 11　面外へのはみだし	9　全面的な剥離
		開口部	10　特に異常はない又はあっても軽微	12　ガラスの部分的な破損 13　開閉困難	10　ガラスの全面的な破損 11　サッシの脱落 13　取付け部損傷
		天井	11　特に異常はない又	15　天井材の全面的	12　天井材の著しい全

			はあっても軽微	な剥離	面的な剥離 13　下地を含む脱落

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

箇所・部位等			Aランク	Bランク	Cランク
イ　屋根葺き材、庇、軒	（陸屋根以外の場合） 屋根葺材、庇、軒（庇の有無） □庇有り（庇の屋根葺材を調査） □庇無し		1　屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない 2　雨漏れの形跡はない	1　屋根葺き材の一部に □破損 □ズレ □ひび割れ □欠損 □浮き □はがれ がみられる 2　小屋組材にさび、破損が見られる 3　雨どいが垂れ下がっている	1　屋根全体に不陸がみられる 2　屋根や庇などの屋根葺材が一部で落下または全面的にずれ、破損している 3　庇や軒を支える支持部材がさびや破損により、庇や軒が垂れ下がっている
ウ　外壁、軒高、開口部	外壁 右欄の該当するものにレ印	外壁 □湿式	1　外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない 2　一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1　仕上材から下地材まで到達した □ひび割れ □欠損 □浮き □はらみ がみられる	1　モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している
		外壁 □乾式	3　外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない 4　一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが軽微	2　複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がみられる 3　ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きがみられる	2　仕上材に複数の脱落がみられる
		開口部	5　窓枠の歪みやガラスの破損はない	4　窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある	3　窓枠に歪みがあり、ガラスが数枚割れて落下している

エ　看板、屋外階段、バルコニー等	該当するものにレ印 □看板 □屋外階段 □バルコニー □屋上アンテナ □屋上設置のタンク類 □ウインドクーラー □クーラーの室外機 □屋上手すり	1　看板（取付け金具等含む）、屋外階段、後付けバルコニー、タンク脚部、屋上手すりにさび、腐食等はみられない 2　ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等がみられない	1　看板の材料が破損している 2　屋外階段、後付けバルコニー、屋上水槽タンクに僅かな傾きがみられる 3　テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が切れてアンテナが傾いている	1　看板の取付け金具等が腐食して脱落する恐れがある 2　屋外階段、後付けバルコニー、屋上水槽タンクに明瞭な傾きがみられる 3　ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 4　屋上手すりがぐらぐらしていて、脱落するおそれがある 5　テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている
オ　門・塀	門又は塀	1　組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定がまもられており、ひび割れ等もみられない	1　門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている 2　門、塀に僅かな傾きがみられる	1　門、塀に明瞭な傾きがみられる 2　門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

２　その他の状態

◆該当項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

事前調査等の状況（住民からの相談・苦情等の状況）	Aランク	Bランク	Cランク
ア　防災・防火・防犯 □　不特定の人が出入しているのを見たことがある □　所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない □　近所から火災発生等を心配する声がある	1　門扉や建物出入口は常に施錠されている 2　危険物の貯蔵施設がないか、あっても危険物は除去されている 3　空気の入れ替え等は定期的に行われている また、修繕も適切に行われている	1　門扉や建物出入口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 2　ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1　火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある 2　石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3　ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
イ　建築設備の破損 □　水道が通水している □　水道は止められている □　通電している □　通電していない （□メーターから配線が外されている） □　ガスが通じている □　ガスが止められている （□メーターが外されている □ガスコックが閉められている） □　不明	4　通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5　公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない	3　漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4　浄化槽が放置され、破損している 5　トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 6　大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4　浄化槽の破損により臭気が発生している 5　インバートが途中破損しているのか、インバート枡に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ　不法投棄 □　近所に臭気の発生がある □　近所には臭気の発生はない	6　敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない		6　建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している

エ　動物の棲みつき、虫の発生 □　近所で動物の鳴き声が聞こえる □　野良犬、野良猫などが近所をうろついている □　近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している □　近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している	7　建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない 8　敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。 9　敷地内の庭木や雑草又はゴミなどから蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない	7　建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある 8　池や水たまりに大量のボウフラが発生している 9　軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている 10　ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している	7　ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している
オ　立木の繁茂 □　立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	11　庭木や雑草など定期的に手入れがなされている	11　立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 12　立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている 13　外壁等に「つた・つる」が絡みついている	8　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
カ　景観に関する基準 □　景観地区、地区計画に基づく条例が定められている地区で景観に関する基準が定められている □　景観計画が策定されている地区、地区計画が定められている地区、建築協定が定められている地区などで景観に関する基準が定められている □　景観に関する基準が定められていない	12　景観に関する基準が制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている、	14　建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている 15　多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく傷んでいる	9　建物や看板等に著しい改変があり、地域の景観に関する基準に合わなくなっている
キ　石綿飛散の危険性 □　平成18年10月1日以降に建築確認を受けて建築されている □　平成18年9月30日以前に建築確認を受けて建築されている □　建築確認日は不明	13　吹付け石綿等は使用されていないか、適切に飛散防止措置がとられている	16　鉄骨の耐火被覆としての吹付け石綿等が露出している 17　天井材等に吹付け石	10　外装材が剥がれて大きな穴が開いていたり、窓ガラスが割れたままで、暴露した吹付け石綿等が外部に飛散する恐れがある。

		綿が使用され、こて押さえが一部剥がれて露出している	
ク　その他 □　右のような相談・苦情が行政に寄せられている		18　雪止めの破損などにより落雪の恐れがある	11　擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している

3　当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性１	地域特性２	地域特性３
隣地境界線又は前面道路までの距離	１　当該建築物のおおむね２階の階高に相当する距離以上	２　当該建築物のおおむね１階の階高から２階の階高までの距離以下	３　当該建築物のおおむね１階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	１　行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	２　避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	３　通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	１　農山村地域など建築物の立地な疎らな地域	２　比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	３　狭小な敷地の多い密集市街地

4　その他特記事項

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	Ｂランクに相当	Ｃランクに相当
建築物の構造体(1)		
落下物（屋根）(2)		
落下物（外壁）(3)		
落下物（飛散物）(4)		
落下物（門及び塀）(5)		

２　その他の状態

調査項目	Ｂランクに相当	Ｃランクに相当
ア		
イ		
ウ		
エ		
オ		
カ		
キ		

Ⅲ　判定とコメント

1　判定

判定 / 状態		特定空家等の判断基準 ←小　特定空家等に該当の可能性　→大 １項目でも該当した場合、放置すると危険（判定１）	１項目でも該当すれば現状で危険（判定２）	１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ（判定３）
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		⑴のＢランクの１~８ ⑵~⑸のＢランク	⑴のＣランクの１~８ ⑵~⑸のＣランク	隣地境界線までの距離が地域特性２の場合で、⑴のＣランクの１~８ 隣地境界線又は前面道路までの距離が地域特性３の場合で、⑴のＣランクの１～８、⑵~⑸のＣランク（ただし、前面道路の状況は地域特性２又は３とする）
その他の状態	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	Ｂランクのうち４～６ Ｂランクの 16、17	Ｃランクのうち４～７ Ｃランクの 10	市街地の状況が地域特性２又は３の場合で、Ｃランクのうち４～７及び 10 の状態があるため、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	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	Ｂランクの 11、14、15	景観法に基づく景観計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合 Ｂランクの 11、13，14 Ｃランクの９	景観地区又は地区計画条例が定める地域の場合、 Ｃランクの９
	その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態	Ｂランクの１，２ Ｂランクの７～10 Ｂランクの 12，13 Ｂランクの 18	市街地の状況で地域特性２の場合で、 Ｃランクの１～３ Ｃランクの８ Ｃランクの 10、11	市街地の状況で地域特性３の場合で、 Ｃランクの１～３ Ｃランクの８ Ｃランクの 10、11

2　コメント

第４節　ＲＣ造建築物

解　説

Ⅰ　基本情報

⑴　所有者等

○　「建物名称」には、ビル名や○○邸など所有者名を記した名称など通常使われている名称を記入する。ＲＣ造の場合、店舗や店舗併用住宅も多いので、○○商店など地域で親しまれている名称などでも判りやすい。

⑵　建物概要

○　建物概要については、確認済証、検査済証などを基に記入するが、見当たらない場合には、登記簿謄本（建物）や建築計画概要書などにより記入する。

○　建物概要について上記の資料で確認できない事項や、改修工事などにより上記資料と異なっている事項については、立入調査の結果を基に記入する。

○　混構造の場合は、それぞれの構造を括弧内に記入し、主たる用途の部分の構造用の調査票を使用して調査する。

○　ＲＣ造の屋根は、一般的には陸屋根が多いので防水層の種類を記入するが、屋上へ上れないため防水層を確認できないような場合は陸屋根の□にレ印を入れる。また、意匠上から勾配を付けた屋根もあるが、その場合は陸屋根以外の□にレ印をいれ、屋根葺材については判る範囲で該当する材料を○で囲む。

○　「建築年次」は、新築時以降に増改築があったことが判っていても、新築時の建築年次を記入する。それ以外の事項については現況の数値等を記入する。

⑶　調査実施状況

○　立会者氏名欄には、立会者と所有者等との続柄、関係等を記入する。

○　調査実施範囲は、実際に調査を行った範囲を○で囲む。

例えば、

・立会者が不在等で、建物内に入れず建物外側だけ調査したような場合は、敷地外とする。

・建物内調査は、原則、トイレや浴室等を含むすべての部屋を調査するが、「一部建物内」とは、階段が老朽化していて２階に上れない場合や、施錠されている部屋で立会者が鍵を持参していない場合などが考えられ、このような場合は括弧内に「２階を除く」などと記入する。

⑷　敷地と建物の位置関係

○　敷地と建物、道路と敷地の位置関係を示す模式図である。従って、建物と敷地の形が図のように必ずしも四角形とは限らないが、建物と敷地のそれぞれ四隅毎にそ

の最短距離をｍ単位で書き込んでおく。

○　敷地の線が破線になっているが、塀がある場合には実線で上からなぞり、門の位置はそのままにしておく。また、擁壁がある場合にはその位置に敷地側に実線を引く。

○　敷地線のやや太い破線は前面道路の位置を示すもので、前面道路がある場合には破線の上を実線でなぞり、おおよその道路幅員をｍ単位で書き込んでおく。

○　敷地の形が三角形などで、この図により難い場合は、別図の模式図に同様に記入する。

○　施錠については、施錠されている箇所（門、建物）を○で囲む。

Ⅱ　調査結果

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

⑴　建築物が倒壊等するおそれがある（箇所・部位等番号⑴）

○　ＲＣ造建築物が倒壊するおそれがある状態となるのは、鉄骨造建築物と同様に地盤によるものが考えられる。盛土と切土の境、かつて水田だったり、川が流れていたような軟弱地盤、過去の地震による液状化などが生じた影響が考えられる。また、例は少ないが杭が支持地盤まで到達していないなどの施工不良の場合もある。

○　また、ＲＣ造建築物の場合においても、構造耐力上主要な部分である柱や壁などに老朽化に伴いクラックや鉄筋のさびなどの劣化事象に該当する場合もあり、むしろ発生の可能性としてはこのような劣化事象の方が高いが、これらの事象は補修等が可能であり、再度人が居住することを前提とする現況調査を行うことが望ましいので本調査の対象外とする。

○　基礎、杭、地盤等の影響により建築物全体が地表面から沈下した被害の状況を「建築物の沈下」と定義し、建築物の沈下に伴って建築物全体が傾斜した状況を「建築物の傾斜」と定義する。建築物の沈下と建築物の傾斜は同時に起こることが多い。

○　沈下や傾斜が目視で若干認められ、計測した結果、沈下が 0.2m以下、傾斜が 1/60 以下であればＢランクとする。沈下が 0.2m超、傾斜が 1/60 超であればＣランクとする。なお、沈下が１ｍ超あるいは傾斜が 1/30（２度）超の場合には、誰が見ても一見して危険であることが判る。

○　傾斜の測り方は、鉄骨造の場合と同様であるが、通常の建築物の１階部分の高さは約 3.5m位であるから、それに対する水平変位が約６㎝になる。

（２）　屋根、外壁等が落下、飛散等するおそれがある事項

○　ＲＣ造では陸屋根の場合がほとんどで、この場合には屋根葺材の落下に関する調査は不要である。一方、意匠上の理由から片流れや切妻などの勾配屋根を設ける場合もある。こうした勾配屋根の場合は木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性も考慮して調査する。

○　ＲＣ造でも庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）を設ける場合もあるが、庇がある場合には、木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性と庇自体の落下の危険性について調査する。

ア．　共通事項

○　ここでの調査は、ほとんど建物外側からの目視による調査で、一部打診や触診で実施する場合がある。

○　足場等を組むことなく、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲での調査とし、屋根に上ったり、建物に梯子を掛けるような調査は、危険であり、かつ建物に損壊を与える可能性があるため避けるようにする。

○　屋根や外壁等の高い箇所の調査には、双眼鏡を使用するとともに、２階バルコニーに出て、目視や手の届く範囲内での調査を行う。

イ．　屋根葺材、庇、軒

（屋根、庇、軒）

○　屋根や庇の葺き材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてＣランクとする。

○　屋根全体に不陸（「ふりく」でこぼこで水平・垂直でない症状）が見られる場合は、極めて危険な状態でありＣランクとする。

（雨樋）

○　横樋が垂れ下がっている状態は、屋根や軒の変形につれて垂れ下がっている場合と、横樋が欠損しているか支持金物が脱落している場合が考えられるが、いずれの場合でもＢランクとする。

ウ．　外壁、軒裏、開口部

（外壁、軒裏）

○　外壁及び軒裏の調査は、建物外周からの目視によるが、２階に上がることが可能であれば､バルコニーや窓から目視及び手の届く範囲での打診により実施する。なお、バルコニーに出る場合は、バルコニーの安全性や落下事故に注意する。

○　外壁及び軒裏の仕上材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてＣランクとする。落下した形跡とは､仕上材が剥落（「はくらく」剥がれ落ちること）し、下地材が露出しているような状態をさす。

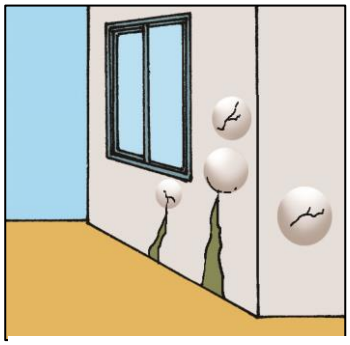
○　湿式（「しっしき」下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上

塗りなどの工程が必要な施工方法)の場合、仕上材のひび割れや欠損(「けっそん」欠けていること）が下地材まで到達していると、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させ、落下の危険性が増すことになるのでＢランクとする。ただ、仕上材のひび割れが下地材まで到達しているかどうかを目視だけで判断するのは難しいので、ピアノ線で深さを計測できる箇所があれば、なるべく複数箇所で計測する。また、欠損は下地材まで到達しているかどうかを目視で判断する。

○　湿式の場合、仕上材の浮き、はらみ（ふくらんでいること）は、目地等の劣化や仕上材と下地材との剥離によって生じることが多いので、より劣化が進化している状態であり、Ｂランクとする。この浮き、はらみは目視及び手の届く範囲での打診により調査する。

○　乾式(「かんしき」下地材や仕上材で、水を用いず養生期間の要らない施工方法)の場合、複数の仕上材にまたがったひび割れや欠損は、その深さにかかわらず構造部材の劣化に伴って生じている可能性が高いのでＢランクとする。

外壁の仕上材が剥落、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が生じている

（窓等の開口部）

○　外壁の開口部に設置されたサッシや雨戸などの建具の状態を調査する。２階に上ることができれば、比較的間近で調査することができ、窓などを実際に開閉して作動確認もできる。

○　ガラスがはめ込まれたサッシでは、ガラスが割れて落下すると大きな事故につながるおそれがある。そこで、ガラスが割れて落下した形跡がある場合には、サッシに何らかの力が加わり、その結果サッシが変形してガラスが壊れた可能性があるので、サッシ本体の状態も含めて慎重に調査する。

○　まず、サッシ等の劣化や損傷の具合を調べる。サッシ及び枠に著しい腐食やネジ等の緩みにより変形（がたつき、扉の回転不良や下がり、サッシの反りや曲がり）していないか、鍵が壊れたり、緩んでサッシに隙間などが生じていないかを調査する。そして、このような状態であればＢランクとする。

○　次に、Ｂランクの状態がさらに悪化して窓ガラスが割れていればＣランクとする。ただし、ガラスの割れがサッシ本体の変形等が原因でないことが明白であったり、当該サッシの下にバルコニー床があるような場合には、当面の対応を口頭

でアドバイスしてＡランクとしてもよい。

○　窓ガラス等を保護するため雨戸やシャッターを閉めている空き家等もよく見受けられるので、雨戸やシャッターを開閉して調査を行う。

○　雨戸を開閉して、雨戸と雨戸の間に隙間があったり、ズレてる場合は雨戸の落下につながるおそれがあるため、Ｂランクとする。

○　次に、雨戸の敷居の桟が摩耗していたり、壊れていたりして雨戸が落下しそうな場合はＣランクとする。

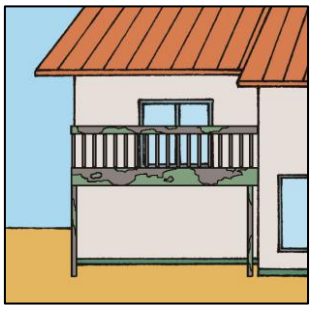
エ．　バルコニー

○　バルコニー自体が落下するとは大規模地震時以外では考えにくいが、バルコニーの劣化が、バルコニーの腰壁部分の外装材、バルコニーから見上げた天井の仕上材などの劣化による落下の可能性があるので調査する。なお、腰壁部分の外装材の脱落のおそれについての調査は、前述の外壁の調査と同様に行う。

○　バルコニーの調査は、バルコニーだけでなく、２階以上の高さの外壁仕上材の脱落のおそれについても、目視及び打診により調査する。

○　Ｂ－１の床のぐらつき及びＣ－１の垂れ下がりは、落下物の危険性よりはむしろ人が居住した場合に危険性がある。

○　Ｂ－２、３のさび汁やエフロレッセンス（表面に白い物質が現れ、壁面等を垂れる現象）が見られる場合は鉄筋がさびているもので、鉄筋がさびて膨張し仕上材の剥離のおそれがあるのでＢランクとし、すでに仕上材が落下した形跡がある場合はＣランクとする。



バルコニーの腐食

バルコニーの傾斜、破損

オ．　看板、屋外階段等

○　ここで対象とするものは、外壁や屋根に取り付けられた看板、屋外階段（三世代同居住宅や共同住宅の屋外階段などで建物と一体となっているものを除く。）後付けの鉄骨製のバルコニー、ウインドクーラー、屋根に取り付けられたテレビアンテナ、エアコンの室外機などの機器類などで、落下あるいは転倒によって危険性のあるものとする。該当するものが設置されている場合は、□にレ印をつける。

（看板など落下する危険性のあるもの）

○　このうち落下する危険性のあるものは、看板、ウインドクーラー、室外機など

の機器類など（調査票では「看板等」と総称する。）で、建物本体との取付け部分の金具などが腐食、破損しているため、風などにより落下のおそれがあるものをＣランクとする。特に、看板については、看板の材料の破損などが見られる場合にはＢランクとしている。

○　同じく落下する危険性のあるテレビアンテナについては、多くの建物の屋根等に設置されているが、それ自体比較的軽く、何本かの針金等で支えられているので、支柱が折れていたり、針金が切れて傾いている状態の場合は、Ｂランクとしている。ただし、支持する針金がほとんど切れていてアンテナが大きく傾いていたり、今にも落下しそうな状態の場合はＣランクとする。

（屋外階段など転倒の危険性があるもの）

○　次に転倒の危険性があるものは、屋外階段、後付けのバルコニーなどで、建物本体との取付け箇所の金具等の腐食、支柱の劣化などが原因で傾斜するものと考えられるが、この傾きの程度でＢランクとＣランクに分けている。

○　以上の調査は、建物外周からの目視によるが、２階に上がることが可能であれば、バルコニー又は窓からの目視で、可能であれば建物本体との取付け部に注意して調査する。

カ．　門、塀

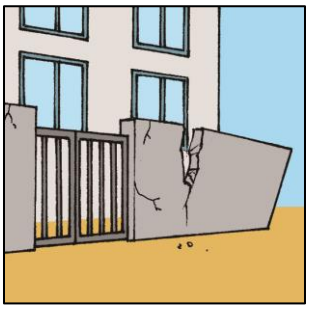
（補強コンクリートブロック造の塀）

○　門（特に門柱）、塀については転倒のおそれの有無を調査する。特に、補強コンクリートブロック造の塀については、現在、建築基準法施行令第 62 条の８第１号で高さが 2.2m以下とされているが、古い建築物の塀ではこれを超えるものも多くある。

　さらには、転倒防止に効果のある控え壁については、同条第４号で長さ 3.4m 以下ごとに設置するものとされているので、古い建築物の塀でもこれらの規定を満足していれば、一応支障なしとし、Ａランクとする。

○　ブロック造塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている状態であればＢランクとする。また、門（特に門柱）・塀が僅かでも傾斜していれば、Ｂランクとする。

○　門（特に門柱）・塀に明白な傾斜が見られればＣランクとする。また、門（特に門柱）・塀が、手で押してぐらつくようであれば、同じくＣランクとする。



門、塀の傾斜

2　その他の状態

○　この項での「その他の状態」とは、法第２条第２項で定める「特定空家等」の定義のうち、
①著しく衛生上有害となるおそれのある状態
②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
③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
をいい、調査対象の空き家等がこれらに該当するか否かについて調査する。
○　「その他の状態」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）』（以下「ガイドライン」という。）の別紙２～４に具体的事例が示されているので、当該事例にあるような状態の有無を中心に調査することになる。

（１）　共通事項

○　調査は、第１項での建物内外の調査と併せて行うとともに、敷地内の調査を、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲で、主として目視により実施する。
○　この項での調査票は、一番左側の欄を「事前調査等の状況」としている。これは、この項での調査項目があらかじめ周辺住民等から相談、苦情などとして行政に寄せられることが多い調査事項であり、また、必要に応じて周辺での事前調査や、周辺住民からヒアリングをした結果などを踏まえた調査事項など、立入調査で調査すべき事項を定めているので、該当する項目の□にレ印を入れる。
○　「事前調査等の状況」欄の右側、Ａ～Ｃランクの各状態は、「事前調査等の状況」欄の調査項目に対する当該空き家等の状態を示しているので、該当するものを○で囲む。

（２）　その他の状態の調査

ア．　防災・防火・防犯について

○　不特定の人の出入りは空き家等の維持管理上極めて深刻な状況であり、火災や盗難の発生の恐れがある。特に、空き家等から発生した火災により隣家に類焼したという事例は数多くある。
○　火災発生の可能性を調査することは難しいが、不特定の人の出入り、また単に出入りだけでなく火の使用の跡が見受けられたり、実際にボヤなどが発生したことがある場合はＣランクとする。一方、施錠がなされていないなど不特定の人が容易に出入りできたり、ゴミの集積などいわゆる燃え種が放置されている場合などをＢランクとする。

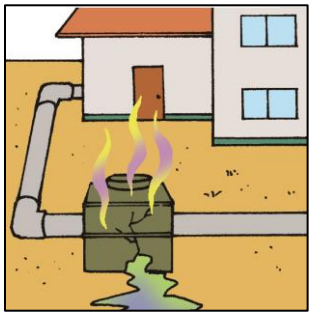
イ．　建築設備の破損

○　左側の欄に水道、電気、ガスがそれぞれ利用されているかどうかを確認することとしているのは、敷地内あるいは建物内に入らなくても、当該空き家等が人が

居住していないかを確認するためである。メーター（特に子メーター）を見れば判断できるので、立入調査の際にも確認をする。特に、立会者不在で、敷地内あるいは建物内に立ち入れない時には重要な調査となる。

○　水道が通水されている場合に、水道水に赤水が混じっているかどうかを調査することは、赤水の原因となる水道管のさび具合から、人が居住していない期間を推察する意味もある。なお、赤水が出ても周辺地域に影響を与えるものではないので、Ｂランクとしている。

○　近所に臭気が発生している場合、その原因が当該空き家等にあるか否かを調査するが、建物内にその臭気の発生源が見受けられるだけでは、敷地外にまでその影響が出る可能性は少ないため、Ｂランクとし、建物外の浄化槽が破損してそこから臭気が発生していたり、インバート枡（「いんばーとます」汚水配管の汚物や固形物が停滞しないように、底部に排水溝が設けられた排水枡のこと）などから臭気が発生している場合はＣランクとする。

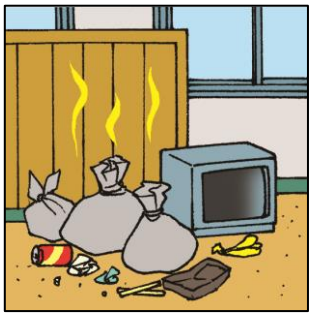


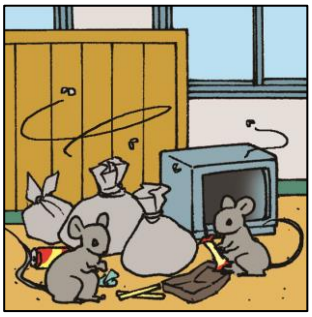
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生

ウ．　不法投棄

○　その建物が空き家等であると判るとゴミが不当投棄されたり、所有者自身もゴミを放置するなど、いわゆる「ゴミ屋敷」化する。これらの不法投棄されたゴミが原因でさまざまな問題を、当該空き家等ばかりでなく、周辺地域にも起こす恐れがある。その一つが、タバコなどの投げ捨てによる火災発生のおそれ（Ｂ－２）である。

○　この他にも、ゴミの集積による臭気の発生（Ｃ－６）、多数のねずみ、ハエ、蚊などの発生（Ｃ－７）など周辺住民にいろいろな悪影響を与えている。



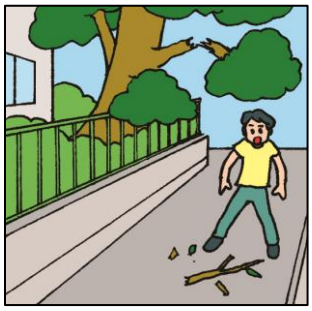


エ．　動物の棲みつき、虫の発生

○　空き家等に野良猫などが棲みついたり、蚊が大量に発生して周辺住民に迷惑をかけているような場合で、立入調査により当該空き家等にその原因が発見された場合にはＢランクとする。このうち多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生している場合は衛生上支障があるのでＣランクとする。

オ．　立木等の繁茂

○　立木等が繁茂し、道路や隣地に枝や枯れ葉が落ちて、近所の人が清掃をしなければならない状態や、立木等が建物全体を覆うように繁茂すれば建物の腐朽を促進するため、Ｂランクとする。また、枝等が道路にはみ出して通行人の通行の邪魔になっているような場合には、道路法に抵触するのでＣランクとする。



○　立木ではないが、外壁や閉めきりの雨戸に蔓（つる）や蔦（つた）が絡みついている空き家等を見ることがある。景観的にも見栄えがよくないが、蔓や蔦が水分を吸い上げて木部を腐朽させ、さらには構造材にまで至るおそれがある。このような場合はＢランクとする。

カ．　景観に関する基準

○　景観について法令に基づく基準があるような地域において、老朽化し、荒廃した空き家等があれば、地域の景観に不調和な印象を与える。景観に関する地域の基準の強弱に応じて地域内の空き家等に対する対応も違ってくる。

○　先ず、「事前調査等の状況」欄に当該空き家等が存する地域の景観等に関するルールが、景観地区が定められ強制力を持つ地域なのか、強制力は持たないにしても都市計画などにルールが定められている地域なのか、特にルールがない地域なのかいずれか該当する□にレ印を入れる。

○　その上で、当該空き家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっているのか、あるいは意図的な改変によって不一致になってしまったのかを調査し、景観地区など強制力を持つ地域において、意図的な改変によるものであれば、法令違反のおそれがあるのでＣランクとし、維持管理がされず老朽化によって地域の景観と不一致となってしまった場合は、景観に関するルールに照らして止むを得ない場合にはＢランクとする。

キ．　その他

○　以上のほか、空き家等に関する周辺住民からの多くの相談、苦情が行政に寄せられている。事例として、１つが、雪止め（屋根からの雪の大量落下を防ぐために設ける板などの部材、または装置。瓦葺きの場合には雪止め瓦を用いる）が無いまたは破損していることによる落雪への心配である。本県は雪国ではないため、大雪の時に雪下ろしなどがされないので、屋根の雪が固まり落雪すると思わぬ事故となる。

○　塀や擁壁での調査とも重複するが、塀や擁壁の倒壊によるものとともに、自然法面の土砂が降雨により流出など、大量の土砂が道路や隣地に流出して、通行の妨げとなっている状態があればＣランクとする。

３　当該空き家等の立地環境等の地域特性

○　立入調査を行った空き家等が、特定空家等に該当するか否かを検討する際には、あらかじめ当該空き家等の立地特性を把握する必要がある。

○　１番目の立地特性としては、建物の倒壊や落下物の影響範囲として隣地境界線又は前面道路までの距離による地域特性を調査する。この影響範囲としては、建物が全面的に倒壊した場合を想定して「当該建物の２階の階高に相当する距離以上離れている場合」と、「建物の１階が倒壊して押しつぶされ２階部分がその上に乗ってしまったような場合の当該建物の１階階高より近い距離の場合」と、「その中間の距離」の３段階に分けられるので、それぞれ地域特性１～３に段階分けしている。

○　２番目の立地特性としては、主に前面道路への落下物の危険性を検討する場合に、通行量の多寡によっての３段階をそれぞれ地域特性１～３に分けている。

○　３番目の立地特性としては、その他の状態に関する周辺への影響を検討する際には、市街地の密集度合の状況を３段階に分けている。

（参考）擁壁崩壊による影響範囲の設定

○　擁壁崩壊による隣地等への影響を検討するにあたり、前段の１番目の立地特性と類似するが、擁壁の場合は、擁壁下端が接する地表面に傾きがあると崩壊した土砂が滑って影響が広がるおそれがあることと、擁壁の上に建っている当該空き家等への影響の２点について調査する必要がある。なお、詳細については第５節を参照。

Ⅲ　判定とコメント

１　判定

○　これまでの調査結果を基に判定表により総合的な判定を行う。

○　判定表の表側には、特定空家等に関する法第２条第２号の定義にある４分類の状態を示していて、表頭には４分類ごとに当該空き家等の危険度や周辺への影響度を示している。

・「１項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害（判定１）」
　⇒　現状では大きな危険はないが放置すれば危険な状態となる可能性がある
・「１項目でも該当すれば現状で危険又は有害（判定２）」
　⇒　現状ですでに危険な状態である
・「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ（判定３）」
　⇒　当該空き家等が危険又は有害であるばかりか周辺地域にまで危険や有害の影響が及ぶおそれがあるまたは、すでに法令違反となっている状態

○　１段目の「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」においては、（判定３）欄の「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」で次の２ケースに分けている。

・最初のケースでは、当該空き家等が全倒した場合に、敷地境界線までの距離が当該空き家等の棟高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。
・次のケースでは、当該空き家等の１階が全壊し２階が１階の階高分横にずれに落ちてしまう場合に、敷地境界線までの距離が当該空き家等の１階階高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。また、このケースでは建物からの落下物が敷地境界線及び前面道路までの距離が当該空き家等の１階階高以下という近い距離だと隣地や前面道路にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。括弧内のただし書は、前面道路の状況が地域特性１のようにそれ程通行量が多くない道路であれば、落下物等の影響は少ないと考えられるので除外している。

○　２段目の「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」における（判定３）欄の「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」では、周辺の市街地の状況が密集市街地（地域特性３）、戸建住宅地区（地域特性２）である場合には、左側の（判定２）欄の「１項目でも該当すれば現状で危険又は有害」に該当する状態であっても、より地域住民の日常生活に支障を及ぼすものが大だとしている。

○　３段目の「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」においては、（判定３）欄の「景観地区に指定されている地域内又は地区計画条例が定められている地域内の場合」などで、意図的な改変によって制限と不一致になってしまっている場合（Ｃランクの９）では、法令違反のおそれがある。（判定２）

欄では法令に基づく制限にまでにはなっていないが、景観に関するルールが定められている地域で、当該空き家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっている調査結果が該当する。

○　４段目の「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」においては、市街地の特性に応じて、同じＣランクに位置づけられる調査結果であっても、（判定２）又は（判定３）に分けている。

整理番号	

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票（RC造編）

Ⅰ 基本情報

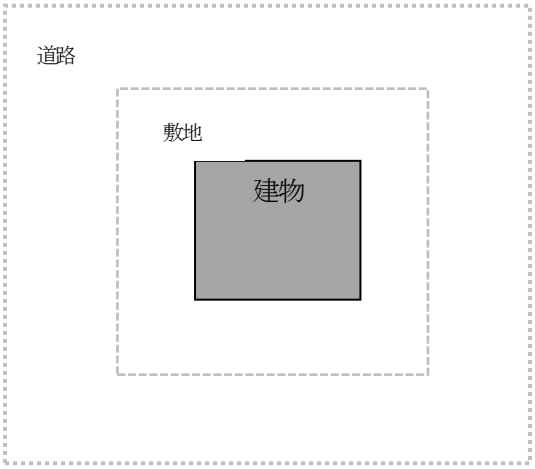
1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
□建物□土地、所有者	他 名・不明 建物登記簿□有□無	連絡先	ＴＥＬ
連絡者（管理者）氏名	外 名・無	連絡先	ＴＥＬ

2 建物概要

用 途		階 数	地上 階 地下 階
構 法	鉄筋コンクリート造、ＰＣ造、ブロック造、鉄骨鉄筋コンクリート造、 混構造（ ）と（ ）	外壁仕上	打放し、モルタル、タイル・石貼り（湿式・乾式）、サイディング（金属板・その他）、ＰＣ・ＡＬＣ版、ブロック、 その他（ ）
屋 根	（陸屋根の場合の防水層の種類） アスファルト防水、シート防水、塗膜防水 （陸屋根以外）瓦、スレート、金属板		
床面積	１階 ㎡(坪) ・ 不明 ２階 ㎡(坪) ・ 不明 ３階 ㎡(坪) ・ 不明 ４階以上		
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月頃 ・ 不明		
危険物	( )製造・貯蔵・不明		

敷地と建物の位置関係（最短距離を表示）



3　調査実施状況

検査者 氏名		所属		資格	（　）級建築士・技術・事務
		所属		資格	（　）級建築士・技術・事務
同行者氏名		会社名		資格	（　）級建築士・他
検査日時	年　月　日　時　分～　時　分、計　時間　分			天候	
立会者氏名 (所有者との続柄)	（　）	連絡先	TEL		
検査実施範囲	敷地外・敷地内（　建物内・一部建物内（　）・建物外）			施錠	門・建物

4　備考

【“土地所有者が異なる”“住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】

5　調査結果・コメント

調査結果	該当　・　非該当
該当の理由	Ⅰ－１　判定（　）、Ⅰ－２　判定（　）、Ⅱ　判定（　）、Ⅲ　判定（　）、Ⅳ　判定（　）
コメント	

Ⅱ　調査結果

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がある状態

（1）建築物が倒壊等するおそれがある事項　　◆該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等		Aランク	Bランク	Cランク
(1)	建築物全体の沈下	1　沈下はない	1　0.2m以下の沈下	1　0.2m超の沈下
	不同沈下による建築物全体の傾斜	2　傾斜はない	2　1/60 以下の傾き	2　1/60 超の傾き

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

箇所・部位等			Aランク	Bランク	Cランク
イ 屋根葺き材、庇、軒	（陸屋根以外の部分） 屋根葺材、庇		1　屋根葺き材の破損、ズレ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない	1　屋根葺き材の一部に □破損 □ズレ □ひび割れ □劣化 □欠損 □浮き □はがれ がみられる	1　屋根や庇などの屋根葺材がほぼ全面にずれ、破損あるいは落下している
ウ 外壁、軒裏、開口部	外壁 該当するものにレ印	□湿式	1　外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない 2　一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1　仕上材から下地材まで到達した □ひび割れ □爆裂 □欠損 がみられる	1　モルタルやタイルに著しい □浮き □はらみ □爆裂 □剥落 がみられ、下地材が露出している
		□乾式	3　外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない 4　一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが軽微	2　複数の仕上材にまたがった □ひび割れ □欠損 がみられる 3　ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きがみられる	2　仕上材に複数の脱落がみられる

		建具	5　窓枠の歪みやガラスの破損はない	4　窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある	3　窓枠に歪みがあり、ガラスが数枚割れて落下している
エ　バルコニー	バルコニー		1　支持部材、床のぐらつき、ひび割れ、劣化は見られない 2　防水層にクラック(ひび割れ)亀裂もなく、掃き出し窓下の立上がりも十分とれている	1　床にぐらつきがある 2　さび汁、エフロレッセンスが認められる 3　鉄筋が露出している	1　バルコニーの付け根部分からバルコニー本体が垂れ下がっている 2　腰壁、天井からの仕上材の落下がみられる
オ　看板、屋外階段等	該当するものにレ印 □看板 □屋外階段 □屋上アンテナ □屋上設置のタンク類 □ウインドクーラー □クーラーの室外機 □屋上手すり		1　看板（取付け金具等含む）、屋外階段、タンク脚部、屋上手すりにさび、腐食等はみられない 2　屋上アンテナ、ウインドクーラーはしっかり固定されている	1　看板の材料が破損、汚損している。 2　鉄骨製の屋外階段や、屋上手すりの部材が腐食して、脱落しそうである 3　屋外階段、屋上タンク類に僅かな傾きがみられる 4　テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が切れてアンテナが傾いている	1　看板の取付け金具等が腐食して脱落する恐れがある 2　ウインドクーラー、クーラーの室外機、水槽タンク等の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 3　屋上手すりにぐらつきがあり、脱落するおそれがある 4　屋外階段、屋上タンクに明瞭な傾きがみられる 5　テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている
カ	門又は塀		1　組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定がまもられており、ひび割れ等もみられない	1　門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている 2　門、塀に僅かな傾きがみられる	1　門、塀が明らかに傾いている 2　門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

２　その他の状態

◆該当項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

事前調査等の状況（住民からの相談・苦情等の状況）	Aランク	Bランク	Cランク
ア　防災・防火・防犯について □　不特定の人が出入しているのを見たことがある □　所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない □　近所から火災発生等を心配する声がある	1　門扉や建物出入口は常に施錠されている 2　危険物の貯蔵施設がないか、あっても危険物は除去されている 3　空気の入れ替え等は定期的に行われているようであり、また、修繕も適切に行われているようである	1　門扉や建物出入口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浸入できる 2　ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1　火の使用や盗難など不特定の者が浸入した形跡がある 2　石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3　ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
イ　建築設備の破損 □　水道が通水している □　水道は止められている □　通電している □　通電していない （□メーターから配線が外されている） □　ガスが通じている □　ガスが止められている （□メーターが外されている □ガスコックが閉められている） □　不明	4　通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5　公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない	3　漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4　浄化槽が放置され、破損している 5　トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 6　大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4　浄化槽の破損により臭気が発生している 5　インバートが途中破損しているのか、インバート枡に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ　不法投棄 □　近所に臭気の発生がある □　近所には臭気の発生はない	6　敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない		6　建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している
エ　動物の棲みつき、虫の発生 □　近所で動物の鳴き声	7　建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない	7　建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている	7　ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し

が聞こえる □　野良犬、野良猫などが近所をうろついている □　近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している □　近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している	8　敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。 9　敷地内の庭木や雑草又はゴミなどから蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない	形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある 8　池や水たまりに大量のボウフラが発生している 9　軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている 10　ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している	ている
オ　立木の繁茂 □　立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	10　庭木や雑草など定期的に手入れがなされている	11　立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 12　立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている	8　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
カ　景観に関する基準の有無 □　景観地区、地区計画に基づく条例が定められている地区で景観に関する基準が定められている □　景観計画が策定されている地区、地区計画が定められている地区、建築協定が定められている地区などで景観に関する基準が定められている □　景観に関する基準が定められていない	12　景観に関する基準が制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	13　建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている 14　多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく傷んでいる	9　建物や看板等に著しい改変があり、地域の景観に関する基準に合わなくなっている
キ　その他 □　右のような相談・苦情が行政に寄せられている		15　雪止めの破損などにより落雪のおそれがある	10　擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している

3　当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性１	地域特性２	地域特性３
隣地境界線又は前面道路までの距離	１　当該建築物のおおむね２階の階高に相当する距離以上	２　当該建築物のおおむね１階の階高から２階の階高までの距離以下	３　当該建築物のおおむね１階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	１　行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	２　避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	３　通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	１　農山村地域など建築物の立地な疎らな地域	２　比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	３　狭小な敷地の多い密集市街地

4　その他特記事項

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	Ｂランクに相当	Ｃランクに相当
建築物の構造体(1)		
落下物（屋根）(2)		
落下物（外壁）(3)		
落下物（飛散物）(4)		
落下物（門及び塀）(5)		

２　その他の状態

調査項目	Ｂランクに相当	Ｃランクに相当
ア		
イ		
ウ		
エ		
オ		
カ		
キ		

Ⅲ　判定とコメント

１　判定

判定 / 状態		特定空家等の判断基準 ←小　特定空家等に該当の可能性　→大 １項目でも該当した場合、放置すると危険（判定１）	１項目でも該当すれば現状で危険（判定２）	１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ（判定３）
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		⑴のＢランク ⑵～⑹のＢランク	⑴のＣランク ⑵～⑹のＣランク	隣地境界線までの距離が地域特性２の場合で、⑴のＣランク 隣地境界線又は前面道路までの距離が地域特性３の場合で、⑴のＣランク、⑵～⑹のＣランク（ただし、前面道路の状況は地域特性２又は３とする）
その他の状態	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	Ｂランクのうち４～６	Ｃランクのうち４～７ Ｃランクの 10	市街地の状況が地域特性２又は３の場合で、Ｃランクのうち４～７及び10の状態があるため、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	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	Ｂランクの 11、13、14	景観法に基づく景観計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合 Ｂランクの 11、13、14 Ｃランクの９	景観地区又は地区計画条例が定められている地域の場合、 Ｃランクの９
	その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態	Ｂランクの１，２ Ｂランクの７～10、12 Ｂランクの 15	市街地の状況で地域特性２の場合で、 Ｃランクの１～３ Ｃランクの８～10	市街地の状況で地域特性３の場合で、 Ｃランクの１～３ Ｃランクの８～10

２　コメント

第５節　擁壁

解　説

Ⅰ　調査結果

１　基本事項

○　擁壁の種類は、次のように分類する。
- ・鉄筋コンクリート擁壁（プレキャストを含む）
- ・重力式コンクリート擁壁（コンクリートの重みで土を抑える構造）
- ・練石積み（接着剤としてコンクリートやモルタルを使って、各部材を一体化しながら積み上げる工法をいう）・コンクリートブロック積み擁壁
- ・空石積み擁壁（各部材を接着しないで積み上げる工法をいう）
- ・増積み擁壁
- ・二段擁壁（既存の擁壁の上に新たに擁壁を増設したもの）
- ・張出し床版付擁壁

○　基礎点としては、環境条件（a）と障害状況（b）とに大別でき、以下「２基礎典項目」に示すように環境条件（a）として３項目、障害状況（b）として３項目について調査し、その結果、（表―１）に示す配点により、環境条件（a）の最大配点値と障害状況（b）の最大配点値の和が擁壁の基礎点となる。

擁壁の基礎点＝環境条件（a）の最大配点値＋障害状況（b）の最大配点値

○　擁壁の変状についての項目として⑶では 11 の調査項目を示している。また、調査結果による配点値は（表―２）に示すが、当該擁壁に変状項目があった場合に、（表―２）のうちの最大の配点値が当該擁壁の変状点となる。なお、調査票では、それぞれの調査項目の下に、括弧内に擁壁の種類毎の配点値を示している。

○　擁壁老朽化に対する危険度判定評価では、擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点と変状点の組合わせ（合計点）により、⑷の（表―３）に基づき判定する。

○　各調査項目において、全く障害や変状が認められない場合の配点はゼロでＡ―１ランクとし、多少の障害や変状が認められる場合はＡ－２ランクとして、合わせてＡランクとしている。

２　基礎点項目

○　基礎点は、環境条件（a）と障害状況（b）とに大別できるが、環境条件はさらに地盤条件と構造諸元に分かれる。そして、各基礎点項目としては、地盤条件に湧水、構造諸元に排水施設等、擁壁高さ、障害状況に排水施設の障害、劣化障害、白色生成物障害の６項目がある。

○　６項目の状況に応じた配点は（表―１）のとおりで、項目ごとにその状況を以下により調査する。

（表―１）擁壁の基礎点項目と配点表

区分		項目	状況による ランク等	配点	備　　考
環境条件(a)	地盤条件	(1)湧水	A	0	
			B	0.5	
			C	1.0	
	構造諸元	(2) 排 水 施設等	A	0	
			B	1.0	
			C	2.0	
		(3) 擁 壁 高さ	１ｍ＜Ｈ≦３ｍ	0	
			３ｍ＜Ｈ≦４ｍ	1.0	
			４ｍ＜Ｈ≦５ｍ	1.5	
			５ｍ＜Ｈ	2.0	
障害状況(b)		(1) 排 水 施 設 の 障害	Ａ－１	0	
			Ａ－２	0.5	
			B	1.0	
			C	1.5	
		(2) 劣 化 障害	Ａ－１	0	
			Ａ－２	0.5	
			B	1.0	
			C	1.5	
		(3) 白 色 生 成 物 障害	Ａ－１	0	
			Ａ－２	0.5	
			B	1.0	
			C	1.5	

（表―２）宅地擁壁の変状点項目と配点表

区分		程度 / 擁壁種類 / 項目	Ｂ－１（小変状）						Ｂ－２（中変状）						Ｃ（大変状）					
			鉄筋コンク	重力式コンク	練石積・CB積	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積・CB積	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積・CB積	増積み	二段	張出し
変状点	擁壁	縦クラック	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5
		コーナー部クラック	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0
		水平移動	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5
		横クラック	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0
		不同沈下	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5
		目地の開き	3.0		4.0	4.5	5.0	5.5	4.5		5.5	6.0	6.5	7.0	6.0		7.0	7.5	8.0	8.5
		ふくらみ			4.5	5.0	5.5	6.0			6.0	6.5	7.0	7.5			8.0	8.5	9.0	9.5
		傾斜・折損	4.0	4.5	5.0	6.0	6.5	7.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	9.5
		鉄筋の腐食	4.5			6.0	6.5	7.0	6.0			7.5	8.0	8.5	8.0			9.5	10.0	10.0
		張出し床版付擁壁の支柱の折損						8.0						9.0						10.0
		空石積み擁壁の変状	5.0						6.5						8.0					

【環境条件(a)】

（１）　湧水

○　擁壁表面の湧水（浸潤及びにじみ出し、流出等も含む）の状況を調査し、擁壁表面が乾いていればＡランク、擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる状態ならば「常に擁壁表面が湿っている」としてＢランク、水抜き穴はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がある場合は「水がしみ出し、流出している」としてＣランクとする。

（２）　排水施設等

○　水抜き穴及び排水施設の状況を調査し、３㎡に１ヶ所で内径 75 ㎜以上の水抜き穴及び排水施設があるか又は、天端付近雨水の地盤への浸透が阻止されている場合はＡランクとし、水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が浸透し水抜き穴の詰まりが生じている状況にある場合はＢランクとし、水抜き穴が設置されていないか、３㎡に１ヶ所で内径 75 ㎜以上を満たしていない場合で雨水が浸透しやすい状況である場合はＣランクとする。

（３）　擁壁高さ

○　擁壁高さについては見付け高さ（地上からの垂直の高さ）とし、１ｍを超えるものを対象とする。高さが不均一の場合はその最大高さをとる。

【障害状況(b)】

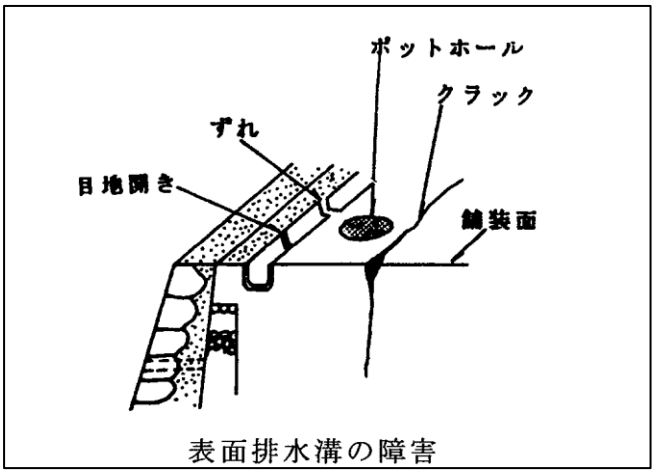
（１）　排水施設の障害

○　排水施設の障害の程度を調査する。先ず、排水施設に障害がなければＡ－１ランクとする。

○　擁壁天端の排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂するなどその排水機能を損なうもの又は排水溝の目地部分がずれるなど擁壁背面部に水が浸入する状況等の場合をＡ－２ランクとする。

○　擁壁の水抜き穴の詰まり、擁壁のひび割れや目地からの湧水、天端の小陥没などがある状況等が見られる場合をＢランクとする

○　障害のＢランクに加え、破損、沈下、ずれなどがあり、排水機能が失われている場合をＣランクとする。



表面排水溝の障害

（２）　劣化障害

○　劣化障害の程度は、擁壁のタイプにより異なるので、練石積み及びコンクリートブロック積み擁壁と、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁とに分けて行う。ただし、空積み擁壁は対象外とする。

（練石積み・コンクリートブロック積み擁壁の劣化障害）

○　先ず、以下の項目に掲げる劣化障害が見られない場合はＡ－１ランクとする。

○　次に、擁壁の表面が風化により摩耗し、ざらざらとなっている状況等が見られる場合はＡ－２ランクとする。

○　表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち。目地モルタルが剥落している状況等が見られる場合はＢランクとする。

○　表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石が見られるなど風化の末期状況等となっている場合はＣランクとする。

（重力式及び鉄筋コンクリート擁壁の劣化障害）

○　先ず、以下の項目に掲げる劣化障害が見られない場合はＡ－１ランクとする。

○　次に、擁壁全面に規則性のないひび割れが散見される状況等が見られる場合はＡ－２ランクとする。

○　Ａ－２ランクに加え、アルカリ骨材反応（注）による亀甲状のひび割れが発生している状況等が見られる場合はＢランクとする。

○　アルカリ骨材反応（注）による亀甲状のひび割れが明確となり、そのひび割れ幅も大きくなる状況等が見られる場合はＣランクとする。

（注）コンクリートに含まれるアルカリ性溶液と特定の骨材が化学反応して生成物が膨張するなどの変化が起きた結果、コンクリートを変形させたりひび割れを生じさせる現象。

（３）　白色生成物障害

○　白色生成物障害の程度は、擁壁のタイプにより異なるので、練石積み及びコンクリートブロック積み擁壁と、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁とに分けて行う。ただし、空積み擁壁は対象外とする。

（練石積み・コンクリートブロック積み擁壁）

○　先ず、以下の項目に掲げる白色生成物障害が見られない場合はＡ－１ランクとする。

○　積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している状況等が見られる場合はＡ－２ランクとする。

○　積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である状況等が見られる場合はＢランクとする。

○　積石の全面に白色生成物が析出し、漏水も見られる状況等の場合はＣランクとする。

（重力式及び鉄筋コンクリート擁壁）

○　先ず、以下の項目に掲げる白色生成物障害が見られない場合はＡ－１ランクとする。

○　擁壁表面のひび割れが生じている一部に白色生成物が析出している状況等が見られる場合はＡ－２ランクとする。

○　擁壁表面の数箇所のひび割れを生じている部分に、白色生成物が析出している状況等が見られる場合はＢランクとする。

○　擁壁全面に白色生成物が析出し､漏水も見られる状況等の場合はＣランクとする。

3　変状点項目

○　擁壁の老朽化変状の形態は、擁壁の種類にかかわらず同様の項目に整理し、変状の程度を以下のように４つに分類する。

・Ａ－１　変状が見られない状態

・Ａ－２　変状を生じているが、その部分を補修することにより、その機能が回復するもの（使用限界状態）

・Ｂ　　変状を生じているが、補修又は部分的な改修により、その機能が回復するもの（損傷限界状態）

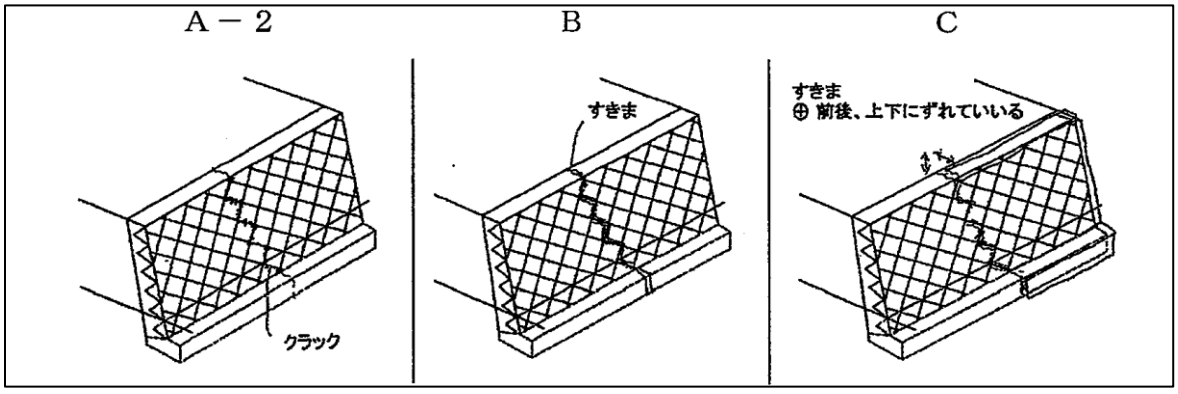
・Ｃ　　致命的な打撃を受けたことにより、その機能を失っているもの。又は全体を改修する必要があるもの（終局限界状態）

○　老朽化変状点項目は 11 項目からなり、擁壁の種類毎に下に示すように変状の状態を調査し、その結果を各項目毎にＡ－１ランクを除いた３段階に分類して配点したものを（表―２）に示している。

⑴　練石積み・コンクリートブロック積み擁壁

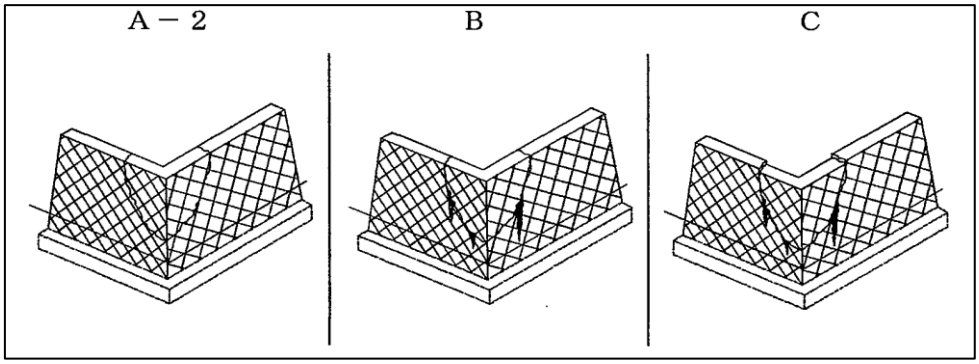
（縦クラック）※縦のひび割れ

①　擁壁全面の積石に沿って縦クラック（ひび割れ）が発生している場合はＡ－２ランクとする。積石に沿ったクラック（ひび割れ）の幅が大きく、すきまができている場合はＢランクとする｡擁壁の縦のすきまを境に前後又は上下にずれている場合はＣランクとする。



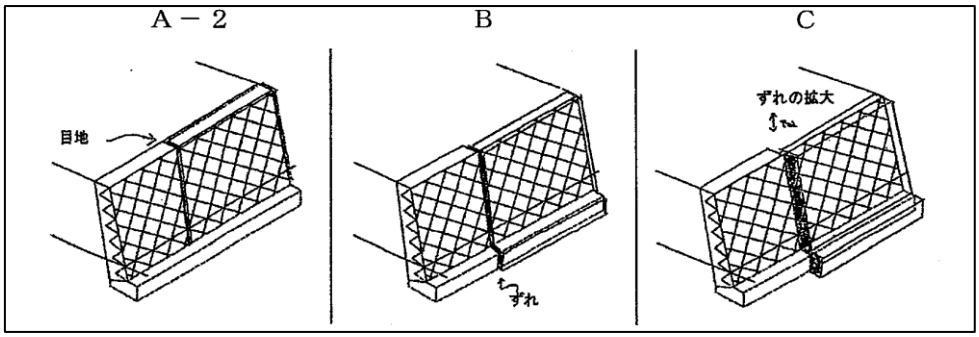
（コーナー部クラック）※ひび割れ

② 出隅部に斜め方向にせん断クラック（ひび割れ）が発生している場合はＡ－２ランクとする。出隅部に斜め方向にせん断クラック（ひび割れ）が発生し、かつ湧水跡がある場合はＢランクとする。出隅部に斜め方向に生じているせん断クラック（ひび割れ）が広がり、ズレが生じている場合はＣランクとする。



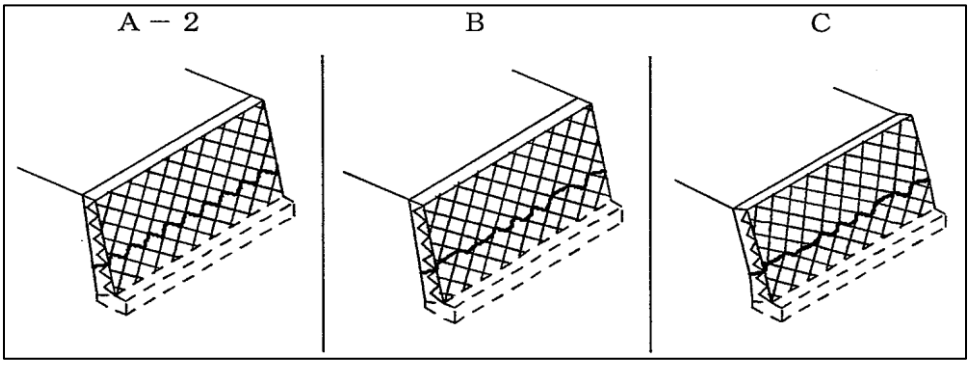
（水平移動）

③ 擁壁目地部で５㎜未満の前後のズレが見られる場合はＡ－２ランクとする。擁壁目地部に５㎜～２㎝未満のズレが拡大している場合はＢランクとする。擁壁目地部に２㎝以上にズレが拡大している場合はＣランクとする。



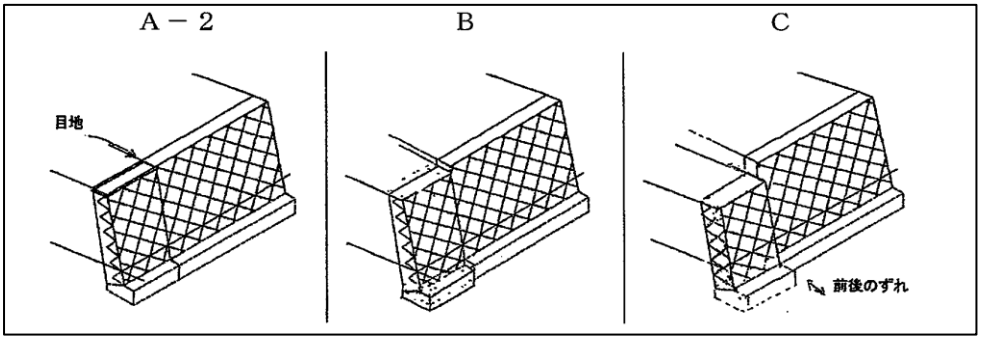
（横クラック）※横のひび割れ

④ 擁壁中央付近の積石の目地部に沿って水平方向のひび割れが発生している場合はＡ－２ランクとする。擁壁中央付近の積石の目地部及び積石自体にも水平方向のひび割れが発生している場合はＢランクとする。擁壁中央付近の積石の目地部及び積石自体にも水平方向のひび割れが発生しており、さらにひび割れが開いている場合はＣランクとする。



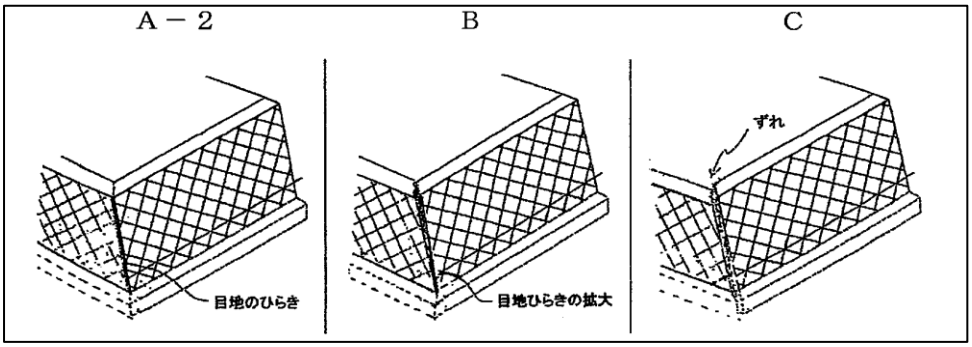
（不同沈下）

⑤　擁壁目地部に５㎜未満の上下での段差が生じている場合はＡ－２ランクとする。擁壁目地部に５㎜～２㎝未満の段差が拡大している場合はＢランクとする。擁壁目地部で２㎝以上の段差がさらに大きくなり、前後にもズレが発生している場合はＣランクとする。



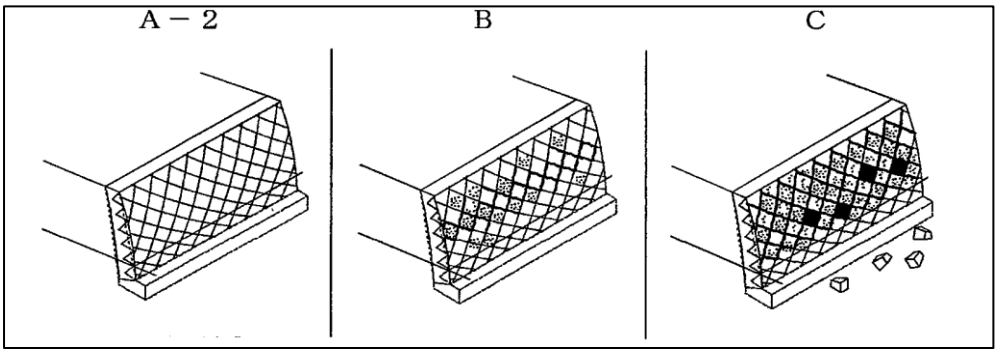
（目地の開き）

⑥　擁壁コーナー部目地がわずかに開いている場合はＡ－２ランクとする。目地の開きが拡大している場合はＢランクとする。目地の開きがさらに拡大し、擁壁どうしが前後又は上下にズレている場合はＣランクとする。



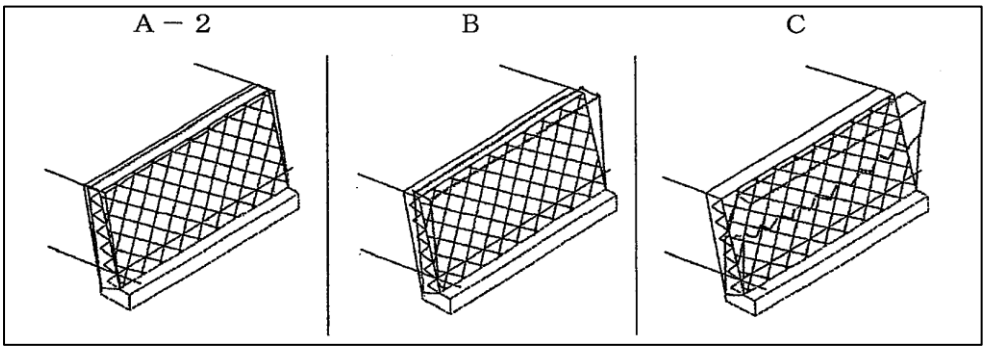
（ふくらみ）

⑦　擁壁全面が前方へ膨らんでいる場合はＡ－２ランクとする。膨らみがさらに大きくなり途中の積石間にすきまが生じている場合はＢランクとする。前面への膨らみが大きく、途中の積石に落下が見られる場合はＣランクとする。

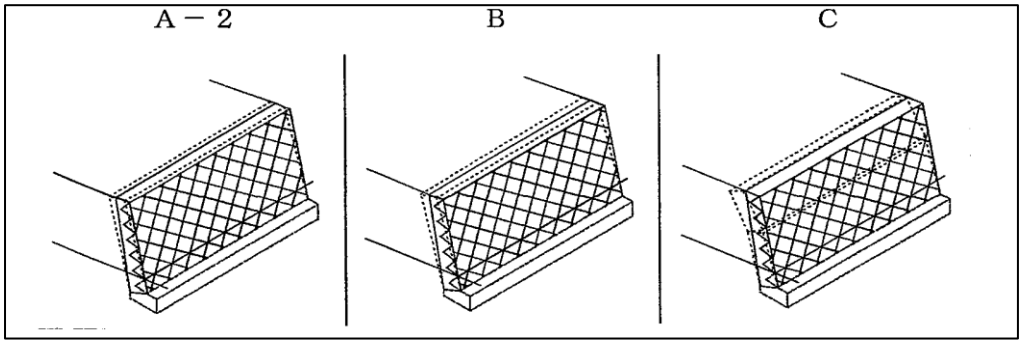


（傾斜・折損）

⑧　擁壁面がわずかに前後している場合はＡ－２ランクとする。擁壁全面が明らかに前傾しており、目視ではっきり判る状態の場合はＢランクとする。擁壁全面が明らかに前傾し、かつ途中に折損が見られる場合はＣランクとする。



壁面がわずかに後傾している場合はＡ－２ランクとする。擁壁全面が明らかに後傾しており、目視ではっきり判る状態の場合はＢランクとする。擁壁全面が明らかに後傾し、かつ途中に折損が見られる場合はＣランクとする。

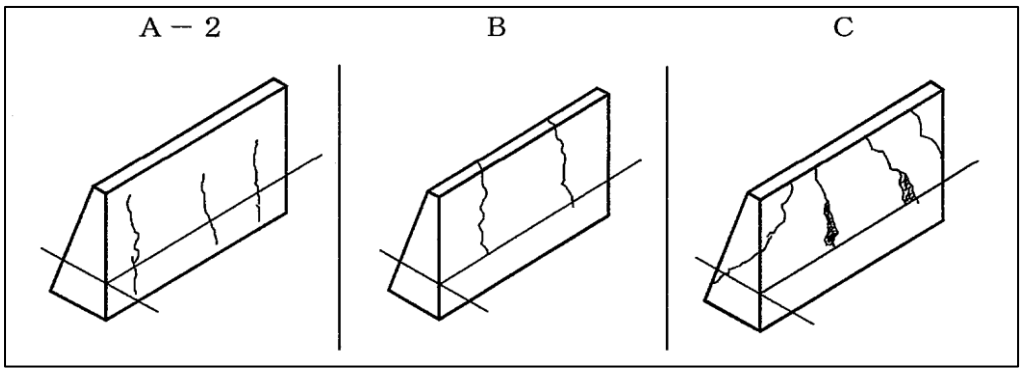


⑵　重力式コンクリート擁壁

（縦クラック）※縦のひび割れ

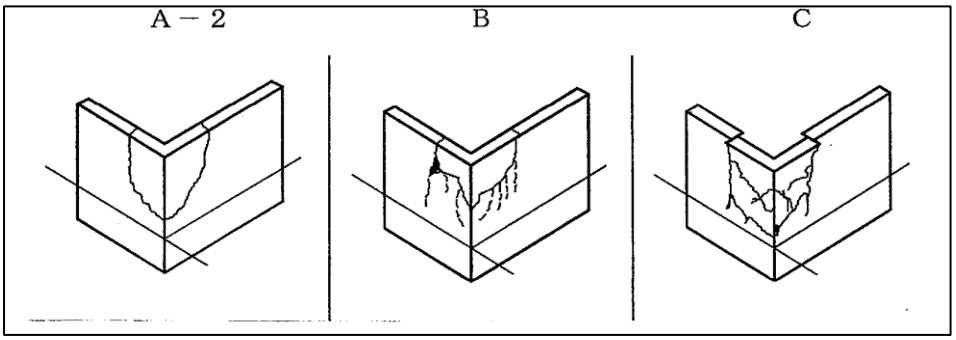
①　　鉛直方向にある間隔をおいてひび割れが発生している場合はＡ－２ランクとする。鉛直方向に一定間隔で大きなひび割れが発生している場合はＢランクとする。鉛直方向に一定間隔でひび割れが発生し､かつさび汁が発生している場合はＣラン

クとする。



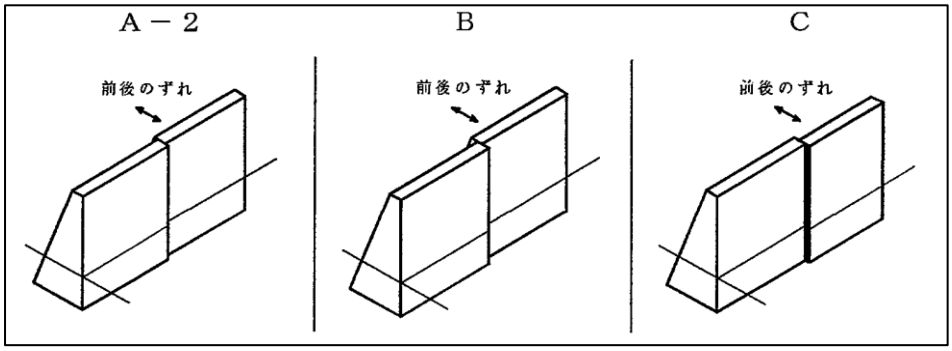
（コーナー部クラック）※ひび割れ

② 出隅部に斜め方向にせん断クラック（ひび割れ）が発生している場合はＡ－２ランクとする。出隅部に斜め方向にせん断クラック（ひび割れ）が発生し、かつ湧水跡がある場合はＢランクとする。出隅部に斜め方向に生じているせん断クラック（ひび割れ）が広がり、ズレが生じている場合はＣランクとする。



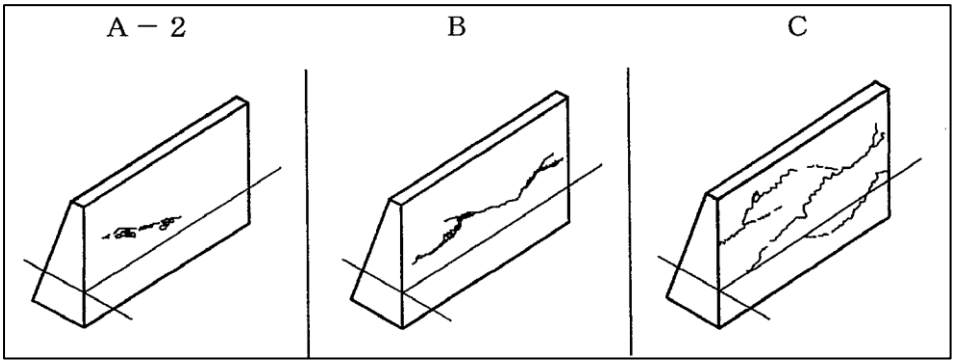
（水平移動）

③ 擁壁目地部で５㎜未満の前後のズレが見られる場合はＡ－２ランクとする。擁壁目地部に５㎜～２㎝以上のズレが拡大している場合はＢランクとする。擁壁目地部に２㎝以上にズレがさらに前後に拡大している場合はＣランクとする。



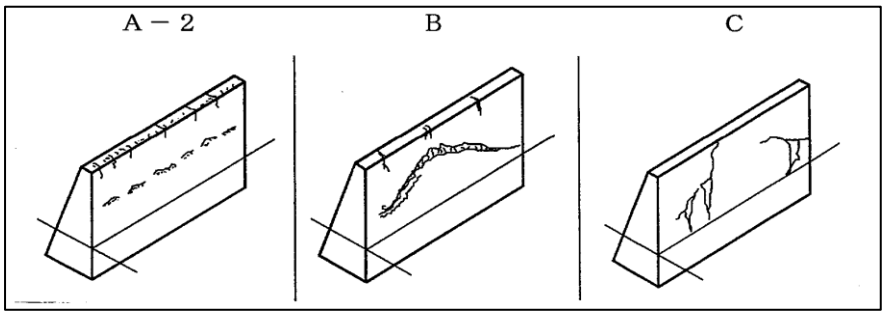
（ジャンカ）

④　部分的に線状に粗骨材が露出している場合はＡ－２ランクとする。線状に打設面が現れており、それに沿ってひび割れが発生している場合はＢランクとする。線状に打設面が多数見られ、それに沿ってひび割れが発生している場合はＣランクとする。



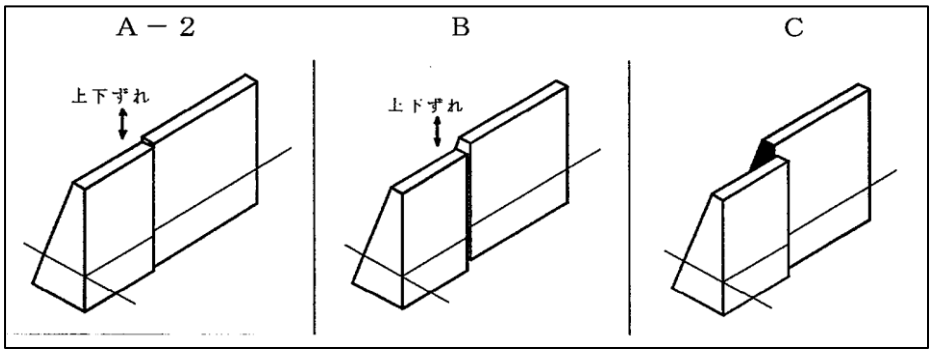
（コンクリート不均一による不同沈下）

⑤　擁壁天端付近に一定間隔で断続的にひび割れが発生している。また、擁壁側面に断続的に横方向の短いひび割れが発生している場合はＡ－２ランクとする。擁壁側面に施工時の打設面が図のように発生しており、その上部に比較的大きなひび割れが発生している場合はＢランクとする。擁壁側面に比較的大きな斜めひび割れが図のように発生している。また、ひび割れから白色生成物が析出している場合はＣランクとする。



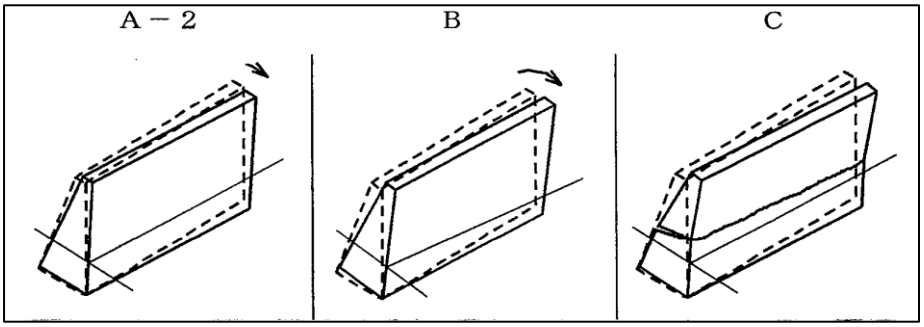
（地盤による不同沈下）

⑥　擁壁目地部で５㎜未満の段差が生じている場合はＡ－２ランクとする。擁壁目地部に５㎜～２㎝未満の段差が拡大している場合はＢランクとする。擁壁目地部で２㎝以上の段差がさらに大きくなり、前後にもズレが発生している場合はＣランクとする。



（傾斜・折損）

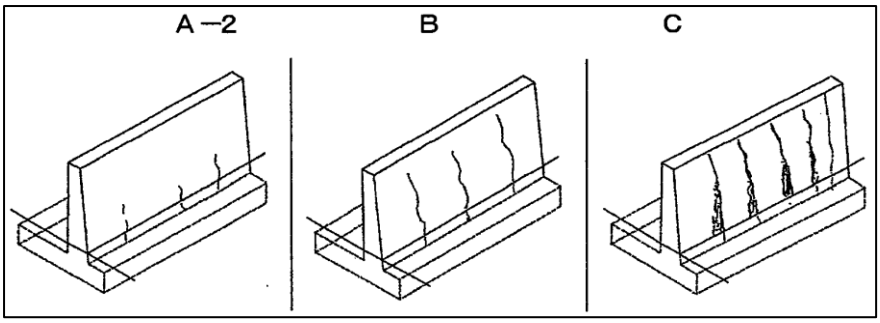
⑦　擁壁面がわずかに前斜している場合はＡ－２ランクとする。擁壁面が明らかに前傾しており、目視ではっきり判る状態の場合はＢランクとする。擁壁面が明らかに前傾し、かつ途中に折損が見られる場合はＣランクとする。



⑶　鉄筋コンクリート擁壁

（縦クラック）※縦のひび割れ

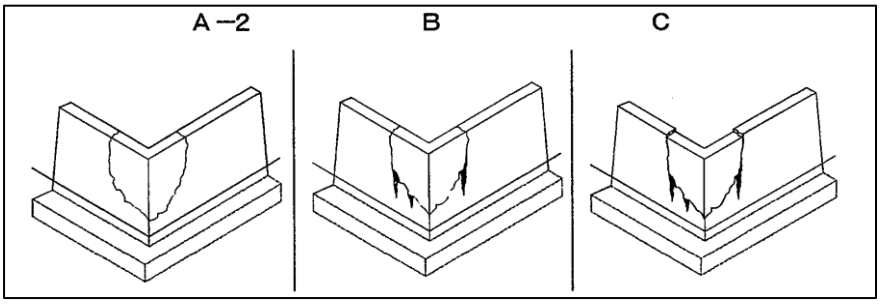
①　鉛直方向にある間隔をおいてひび割れが発生している場合はＡ－２ランクとする。鉛直方向に一定間隔で大きなひび割れが発生している場合はＢランクとする。鉛直方向に一定間隔でひび割れが発生し、かつさび汁が発生している場合はＣランクとする。



（コーナー部クラック）※ひび割れ

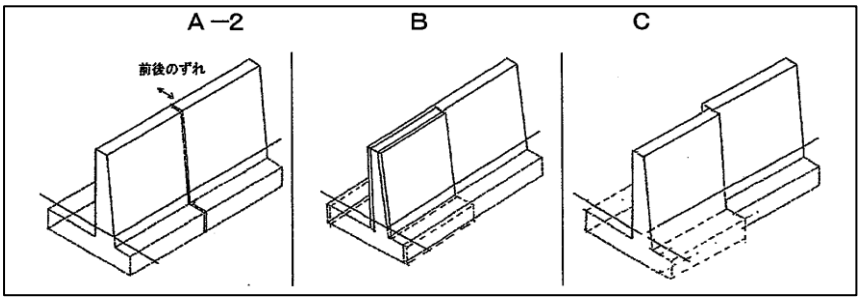
②　出隅部に斜め方向にせん断クラック（ひび割れ）が発生している場合はＡ－２ランクとする。出隅部に斜め方向にせん断クラック（ひび割れ）が発生し、かつ湧水跡がある場合はＢランクとする。出隅部に斜め方向に生じているせん断クラック

（ひび割れ）が広がり、ズレが生じている場合はＣランクとする。



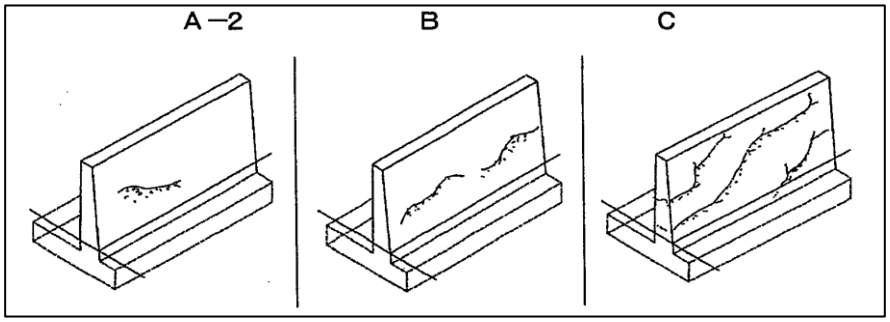
（水平移動）

③　擁壁目地部で５㎜未満の前後のズレが見られる場合はＡ－２ランクとする。擁壁目地部に５㎜～２㎝以上のズレが拡大している場合はＢランクとする。擁壁目地部に２㎝以上にズレがさらに前後に拡大している場合はＣランクとする。



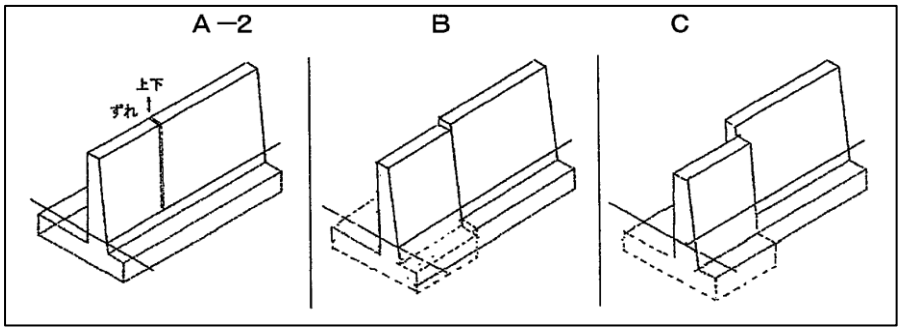
（ジャンカ）

④　部分的に線状に粗骨材が露出している場合はＡ－２ランクとする。線状に打設面が現れており、それに沿ってひび割れが発生している場合はＢランクとする。線状に打設面が多数見られ、それに沿ってひび割れが発生している場合はＣランクとする。



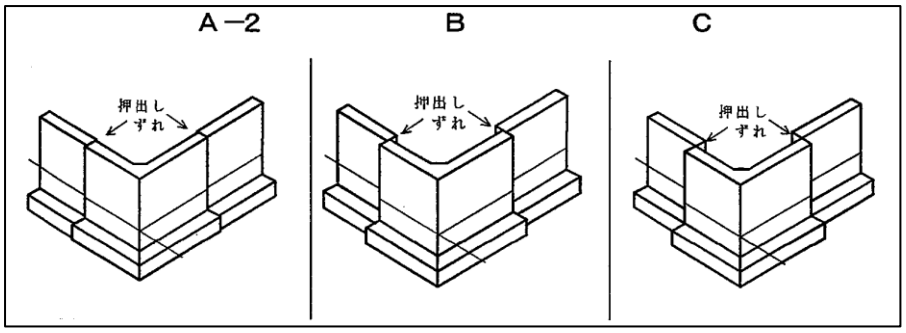
（不同沈下）

⑤　擁壁コーナー部目地に５㎜未満のわずかな開きがある場合はＡ－２ランクとする。擁壁目地に５㎜～２㎝未満の開きが拡大している場合はＢランクとする。擁壁目地に２㎝以上の開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている場合はＣランクとする。



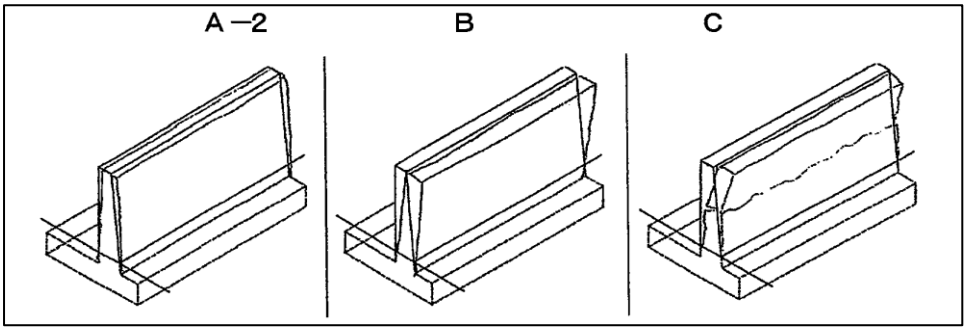
（目地の開き）

⑥　擁壁コーナー部目地に５㎜未満のわずかな開きがある場合はＡ－２ランクとする。擁壁目地に５㎜～２㎝未満の開きが拡大している場合はＢランクとする。擁壁目地が２㎝以上に開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にずれている場合はＣランクとする。



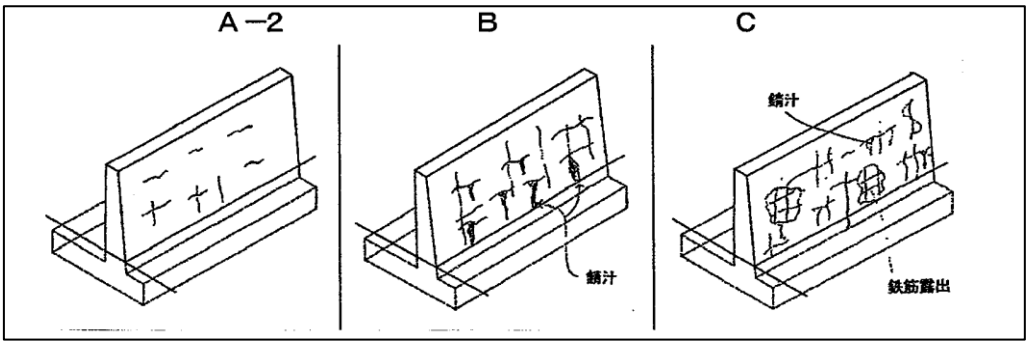
（傾斜・折損）

⑦　擁壁面がわずかに前斜（後傾）している場合はＡ－２ランクとする。擁壁面が明らかに前傾（後傾）しており、目視ではっきり判る状態の場合はＢランクとする。擁壁面が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損が見られる場合はＣランクとする。



（鉄筋の腐食）

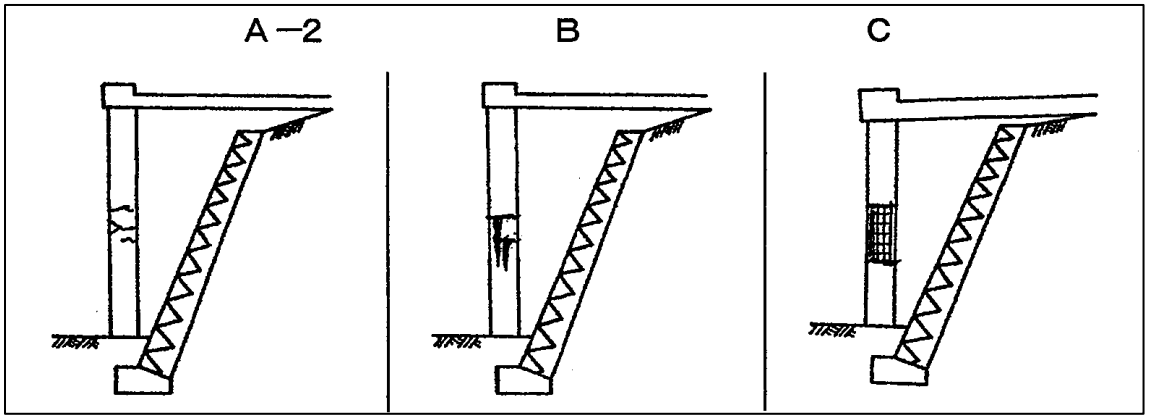
⑧　擁壁側面に鉛直又は水平方向に、短いひび割れが発生している場合はＡ－２ランクとする。擁壁側面に比較的広範囲に鉛直・水平方向にひび割れが発生しており、かつさび汁も認められる場合はＢランクとする。擁壁側面に比較的広範囲に鉛直・水平方向にひび割れが発生しており、かつかぶりコンクリートの剥離、鉄筋の腐食が認められる場合はＣランクとする。



⑷　その他の擁壁

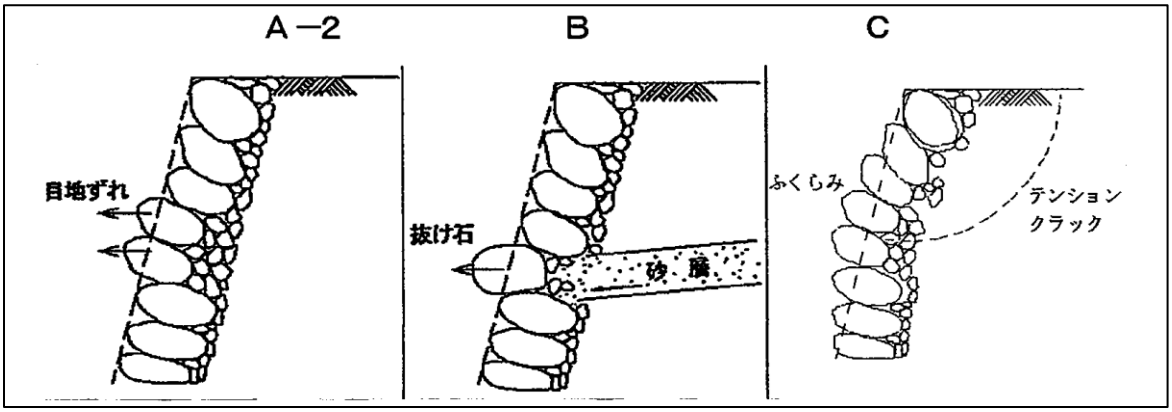
（張出し床版付擁壁）

①　張出し床版付擁壁の支柱にひび割れが生じている場合はＡ－２ランクとする。張出し床版付擁壁の支柱にひび割れが入っており、かつ擁壁にも変状が生じている場合はＢランクとする。張出し床版付擁壁の支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出しており、かつ擁壁にもひび割れが入っている場合はＣランクとする。



（空石積み擁壁）

②　空石積（又は大谷石積み）の表面が摩耗・劣化しており、破損も目立つ場合はＡ－２ランクとする。空石積に横亀裂を生じ、その一部に抜け石等が見られる場合はＢランクとする。擁壁背面の土圧により空石積が、膨らみ、崩壊に至る場合はＣランクとする。



4　危険度の評価

○　擁壁の危険度の評価は、（表―１）の基礎点（配点の最大値 a＋b）に、（表―２）の変状点（配点の最大値）を加算した値を、（表―３）に示す「点数の最大値」として危険度評価区分により行う。

（表―３）擁壁の危険度評価区分

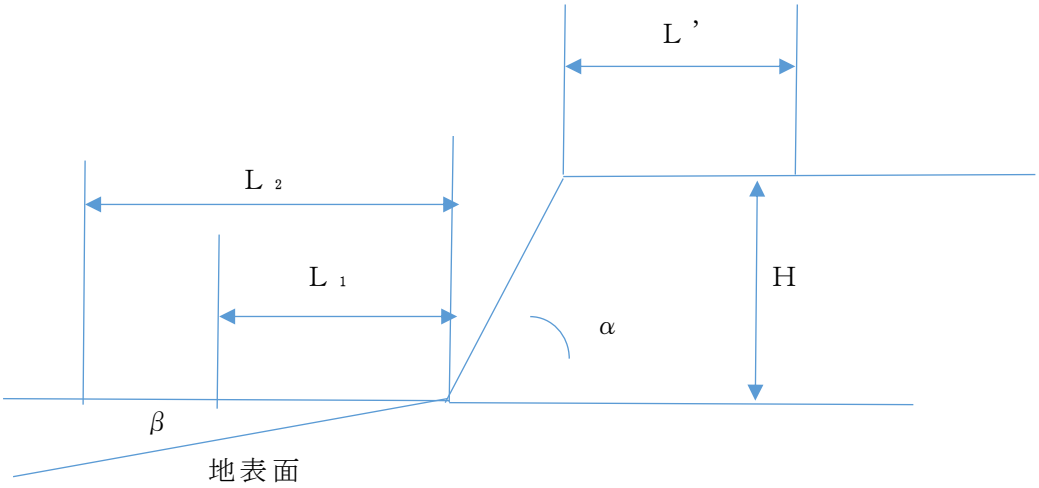
点数の最大値	危険度評価区分	評価内容
5.0 点未満	小(Ａ－２ﾗﾝｸ)	小さなひび割れ等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる。
5.0 点以上 9.0 点未満	中(Ｂﾗﾝｸ)	変状程度の著しい擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて助言・指導、勧告の措置を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0 点以上	大(Ｃﾗﾝｸ)	変状等の程度が特に顕著で、危険な擁壁である。早急に所有者等に対して、法に基づく命令について検討する必要があり、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないように指導する。

5　影響範囲の設定

○　擁壁が崩壊した場合の影響範囲は、擁壁自体の高さや勾配ばかりでなく、周辺の地形条件にも関係するので、崩壊による断面方向の影響範囲は（図－１）によるが、それぞれの諸元は次による。

・Ｈ：擁壁の法面の高さ（ｍ）
・α：擁壁の法面の勾配（°）
・β：擁壁の法面下側の地表勾配（°）
・L_1：法面の下側地表部の影響範囲を設定する際ののり面下端からの水平距離（ｍ）（β が 15° 未満の場合）
・L_2：法面の下側地表部の影響範囲を設定する際ののり面下端からの水平距離（ｍ）（β が 15° 以上の場合）
・Ｌ’：法面の上端地表部の影響範囲を設定する際ののり面天端からの水平距離（ｍ）

（図―１）

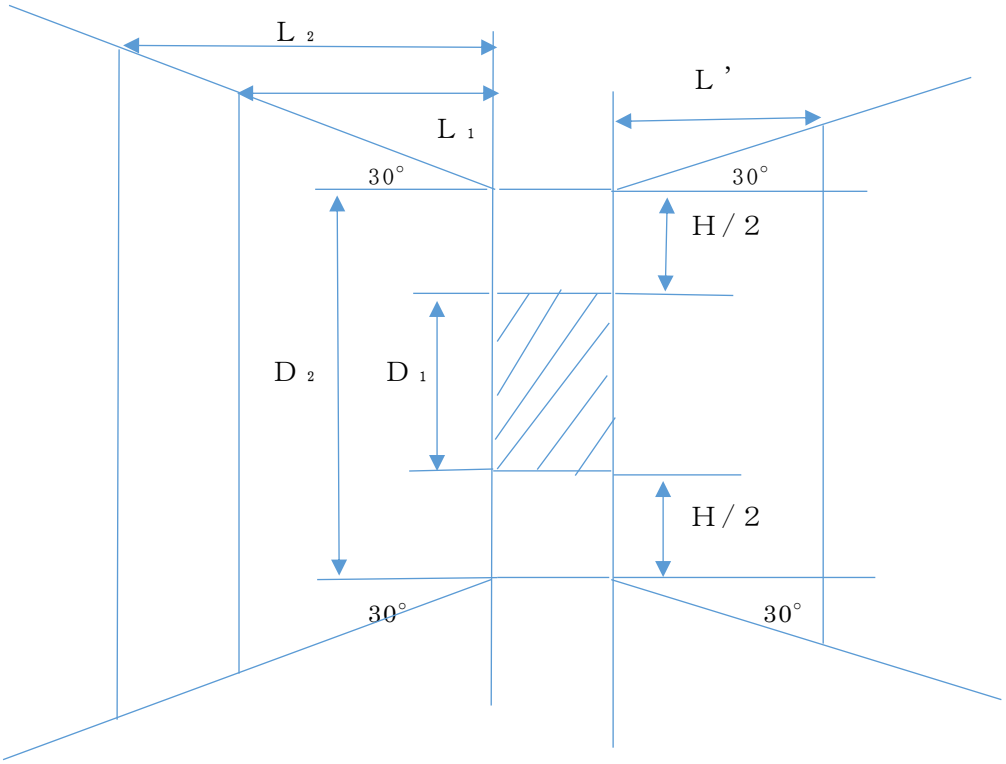


○　崩壊による平面的な影響範囲は（図－２）によるが、それぞれの諸元は次による。また、平面的広がりは変状影響範囲端から各々３０°に広げた範囲とする。

・D₁：（変状箇所）：擁壁の変状が見られる部分を全て含むように、天端から下端に鉛直に線を下した時の水平距離（m）

・D₂：（変状影響範囲）D₁の両端の影響範囲として下式により設定した水平距離（m）　D₂＝D₁＋H／２＋H／２

（図―２）



○　（図―１）（図―２）のＬ$_1$、Ｌ$_2$、Ｌ’はそれぞれ（表―３）から求める。

（表―３）

擁壁・法面の勾配 α	擁壁・法面の下端からの水平距離		擁壁・法面の上端からの水平距離 Ｌ’
	Ｌ$_1$ 地表勾配（β） 15°未満	Ｌ$_2$ 地表勾配（β） 15°以上	
45°未満の場合	0.6Ｈ（20ｍを限度とする）	Ｈ（30ｍを限度とする）	0.4Ｈ（10ｍを限度とする）
45°以上 60°未満の場合	0.9Ｈ（30ｍを限度とする）	1.5Ｈ（40ｍを限度とする）	0.6Ｈ（15ｍを限度とする）
60°以上の場合	1.3Ｈ（40ｍを限度とする）	2.0Ｈ（50ｍを限度とする）	Ｈ（20ｍを限度とする）

整理番号	

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票（擁壁編）

Ⅰ 基本情報

1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
所有者氏名	外 名・不明	連絡先	TEL
連絡者（管理者）氏名	外 名・無	連絡先	TEL

2 調査実施状況

調査者 氏名		所属		資格	（ ）級建築士・技術・事務
		所属		資格	（ ）級建築士・技術・事務
同行者氏名		会社名		資格	（ ）級建築士・他
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分、計 時間 分			天候	
立会者氏名（所有者との続柄）	（ ）	連絡先	TEL		
調査実施範囲	敷地外・敷地内（ 建物内・一部建物内（ ）・建物外）			施錠	門・建物

3 備考

【“土地所有者が異なる”“住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】

4 調査結果・コメント

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	

Ⅱ　調査結果

―　擁壁が老朽化し危険となるおそれがある　―

◆該当項目に☑を入れ、数値を記入する。また、該当する番号を○で囲む。◆

□高さ１m超える擁壁がある→下記事項を調査する

	Aランク	Bランク	Cランク
	環境条件（a）の最大値（　　）点		
擁壁の構造 □　鉄筋コンクリート擁壁（ＰＣ含） □　重力式 □　練積造擁壁（間知石・Ｃ　Ｂ・他） □　空石積擁壁 □　増積造擁 （増積部分：　　） □　二段擁壁 □　その他 （　　）	1　擁壁表面は乾いている（0） 2　３㎡に１箇所で内径75㎜以上の水抜き穴がある（0） 3　擁壁高さ １m<H≦３m　（0）	1　常に擁壁表面が湿っている（0.5） 2　水抜き穴はあるが、水抜き穴が詰まっている（1.0） 3　擁壁高さ ３m<H≦４m（1.0） ４m<H≦５m（1.5）	1　水がしみ出し、流出している（1.0） 2　水抜き穴がないか、３㎡に１箇所で内径75㎜以上を満たさない（2.0） 3　擁壁高さ ５m<H　（2.0）
	障害条件（b）の最大値（　　）点		
擁壁の勾配　　度 水抜き穴 □ 無 □ 有 □３㎡以下に１箇所 □３㎡超に１箇所 □内径75㎜以上 □内径75㎜以下	1　擁壁天端の排水溝に土砂等が堆積したり、さらに排水溝の目地部分がずれている（0.5） 2（練石積等の場合） 表面が風化により摩耗しざらざらとなっている（0.5） （ＲＣ擁壁等） 規則性のないクラックが散見される（0.5） 3（練石積等の場合） 積石の一部から白色生成物が析出している（0.5） （ＲＣ擁壁等） クラックの一部から白色生成物が析出している（0.5）	1　水抜き穴の詰まり、クラックや目地からの湧水、天端の小陥没がある（1.0） 2（練石積等の場合） 表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している（1.0） （ＲＣ擁壁等） アルカリ骨材反応により亀甲状のクラックが発生している（1.0） 3（練石積等の場合） 積石の数箇所から白色生成物が析出し、その高さも一定である（1.0） （ＲＣ擁壁等） クラックの数箇所から白色生成物が析出している（1.0）	1　左記Ｂランク状態に加え、破損、沈下、ずれなどがあり排水機能が失われている（1.5） 2（練石積等の場合） 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる（1.5） （ＲＣ擁壁等） 亀甲状のクラックが明確になり、その幅も大きくなっている（1.5） 3（練石積等の場合） 擁壁の全面に白色生成物が析出し漏水も見られる（1.5） （ＲＣ擁壁等） 擁壁全面から白色生成物が析出し、漏水も見られる（1.5）
変状点項目・計測等	変状点項目の最大値（　　）点		
① 縦クラック クラック（ひび割れ） □ 無 □ 有 縦　　㎜～　　㎜	1（練石積等の場合） 擁壁全面の積石に沿って縦クラックが発生している（2.0） （ＲＣ擁壁等） 鉛直方向にある間隔を	1（練石積等の場合） 積石に沿って縦クラックが大きく隙間ができている（3.5） （ＲＣ擁壁等） 鉛直方向に一定間隔で	1（練石積等の場合） 縦の隙間を境に前後又は上下にずれている（5.0） （ＲＣ擁壁等） 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生し

	おいてクラックが発生している（重力1.5、ＲＣ1.0）	大きなクラックが発生している（重力3.0、ＲＣ2.5）	かつさび汁が発生している（重力4.5、ＲＣ4.0）
② コーナー部のクラック（ひび割れ） 斜めクラック □ 無 □ 有 斜 ㎜～ ㎜	2 出隅部に斜め方向にクラックが発生している（練石2.5、重力2.0、ＲＣ1.5）	2 出隅部に斜め方向にクラックが発生し、かつ湧水跡がある（練石3.5、重力3.0、ＲＣ2.5）	2 出隅部に斜め方向にクラックが広がり、ズレが生じている（練石5.0、重力4.5、ＲＣ4.0）
③ 水平移動 目地部の前後のズレ □ 無 □ 有 前後 ㎜～ ㎜	3 擁壁目地部で5㎜未満の前後のズレ（練石3.0、重力2.5、ＲＣ2.0）	3 擁壁目地部で5㎜～2㎝未満のズレに拡大（練石4.5、重力4.0、ＲＣ3.5）	3 擁壁目地部で2㎝以上のズレに拡大（ＲＣ擁壁等の場合は前後にズレ）（練石6.0、重力5.5、ＲＣ5.0）
④ 横クラック クラック（ひび割れ） □ 無 □ 有 横 ㎜～ ㎜	4（練石積等の場合） 擁壁中央部の目地に沿って水平方向のクラックが発生（3.5） （ＲＣ擁壁等） 部分的に線状にジャンカがある（重力3.0、ＲＣ2.5）	4（練石積等の場合） 擁壁中央部の目地及び積石自体にも水平方向のクラックが発生（5.0） （ＲＣ擁壁等） 側面に線上に打設面が現れ、それに沿ってクラックが発生している（重力4.5、ＲＣ4.0）	4（練石積等の場合） 擁壁中央部の目地に沿って水平方向のクラックが発生し、さらにクラックが開いている（6.5） （ＲＣ擁壁等） 側面に線上の打設面が多く現れ、それに沿ってクラックが発生している（重力6.0、ＲＣ5.5）
⑤ 不同沈下 目地部の上下のズレ □ 無 □ 有 上下 ㎜～ ㎜	5 目地部に5㎜未満の上下に段差が生じている（練石4.0、重力3.5、ＲＣ3.0）	5 目地部の段差が5㎜～2㎝に拡大（練石5.5、重力5.0、ＲＣ4.5）	5 目地部の段差が2㎝以上に拡大し、前後にもズレが発生（練石7.0、重力6.5、ＲＣ6.0）
⑥ 目地の開き（重力式を除く） コーナー部目地の開き □ 無 □ 有 （ ㎜～ ㎜）	6（練石積等の場合） コーナー部の目地が僅かに開いている（4.0） （ＲＣ擁壁のみ、重力なし） コーナー部目地に5㎜未満の僅かな開き（3.0）	6（練石積等の場合） コーナー部の目地の開きが拡大している（5.5） （ＲＣ擁壁のみ、重力なし） コーナー部目地に5㎜～2㎝未満に開きが拡大（4.5）	6（練石積等の場合） 目地の開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている（7.0） （ＲＣ擁壁のみ、重力なし） コーナー部目地が2㎝以上に開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている（6.0）
⑦ ふくらみ	7（練石積等の場合） 全面が前方に膨らんでいる（4.5）	7（練石積等の場合） 膨らみがさらに大きくなり、途中の積石間に隙間が生じている（6.0）	7（練石積等の場合） 全面への膨らみが大きく、途中の積石に落石が見られる（8.0）

⑧傾斜・折損	8　全面が僅かに前傾（後傾※）している （練石 5.0、重力 4.5、ＲＣ4.0） （注）重力式の場合は前傾のみ	8　全面が明らかに前傾（後傾※）して、目視ではっきり判る（練石 6.5、重力 6.0、ＲＣ5.5） （注）重力式の場合は前傾のみ	8　全面が明らかに前傾（後傾※）しており、途中で折損が見られる（練石 9.0、重力 8.5、ＲＣ 8.0） （注）重力式の場合は前傾のみ
⑨　鉄筋腐食（ＲＣ造擁壁のみ）	9（ＲＣ擁壁のみ） 全面に鉛直又は水平方向に短いクラックが発生している（4.5）	9（ＲＣ擁壁のみ） 全面に比較的広範囲に鉛直又は水平方向にクラックが発生し、さび汁も認められる（6.0）	9（ＲＣ擁壁のみ） 全面に比較的広範囲に鉛直又は水平方向にクラックが発生し、かつ、かぶりコンクリートの剥離、鉄筋の腐食も認められる（8.0）
⑩　張出し床版付擁壁のみ	10（張出し床版付擁壁） 支柱にクラックが生じている（8.0）	10（張出し床版付擁壁） 支柱にクラックが生じかつ擁壁にも変状が生じている（9.0）	10（張出し床版付擁壁） 支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出しており、かつ擁壁にもクラックが生じている（10.0）
⑪　空石積擁壁のみ	11（空石積又は大谷石積み） 表面が摩耗・劣化しており、破損も目立つ（5.0）	11（空石積又は大谷石積み） 横クラック（ひび割れ）亀裂が生じ、一部に抜け石が見られる（6.5）	11（空石積又は大谷石積み） 擁壁背面の土圧により、膨らみ、崩壊に至っている（8.0）

○　擁壁の危険度の評価は、基礎点（a の配点の最大値＋b の配点の最大値）に変状点（配点の最大値）を加算した値が「点数の最大値」として、次表により危険度の評価を行う。

危険度の評価	Ａランク（危険度小）	Ｂランク（危険度中）	Ｃランク（危険度大）
点数の最大値	5.0 未満	5.0 以上 9.0 未満	9.0 以上

擁壁崩壊による影響範囲の設定

水平距離		
下　端		上　端
L_1（m） β＜　１５°	L_2（m） β≧　１５°	L’（m）
α＜　４５°　　０．６Ｈ ４５°＜α＜６０°　　０．９Ｈ ６０°≦α　　１．３Ｈ	α＜　４５°　　Ｈ ４５°＜α＜６０°　　１．５Ｈ ６０°≦α　　２Ｈ	α＜　４５°　　０．４Ｈ ４５°＜α＜６０°　　０．６Ｈ ６０°≦α　　Ｈ

（注）

Ｌ：危険度評価Ｃランクの場合の水平影響距離（m）

Ｈ：擁壁高さ（m）

α：擁壁の勾配（°）

β：地表面勾配（°）

Ⅲ　判定とコメント

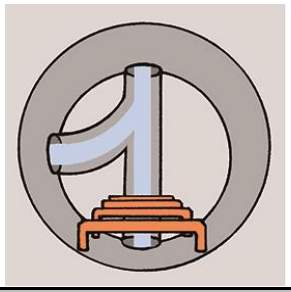
１　判定

判定 / 状態	特定空家等の判断基準 ←小　特定空家等に該当の可能性　→大		
	１項目でも該当した場合、**放置すると危険（判定１）**	１項目でも該当すれば**現状で危険（判定２）**	１項目でも該当すれば**周辺への悪影響大**又は**法令違反のおそれ（判定３）**
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	Ｂランク	Ｃランク	擁壁からの水平影響距離がL_1若しくはL_3の範囲内に建築物又は前面道路がある場合又はL’の範囲内に当該空家等がある場合で、⑹のＣランク

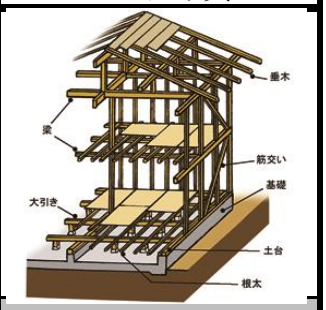
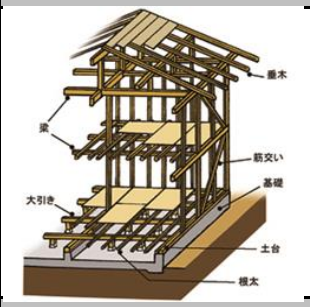
２　コメント

参考資料

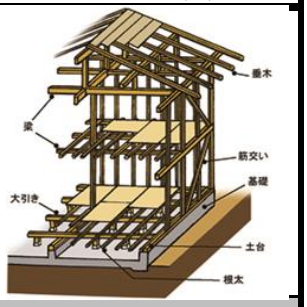
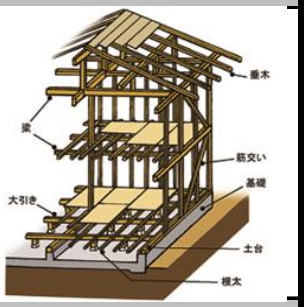
用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラストまたは写真
雨どい	あまどい	木造 鉄骨造	軒先に設けて、雨水を流すもの。	
アルカリ骨材反応	あるかりこつざいはんのう	共通	コンクリートに含まれるアルカリ性溶液と特定の骨材が化学反応して生成物が膨張するなどの変化が起きた結果、コンクリートを変形させたりひび割れを生じさせる現象。	
インバート枡	いんばーとます	共通	汚水配管の汚物や固形物が停滞しないように、底部に排水溝が設けられた排水桝。	
ウィンドクーラー	うぃんどくーらー	鉄骨造 ＲＣ造	窓に取り付ける小型の冷房用機器。	
裏板	うらいた	木造	屋根裏に張りつけた板。	
エフロレッセンス	えふろれっせんす	ＲＣ造	表面に白い物質が現われ、壁面等を垂れる現象。	

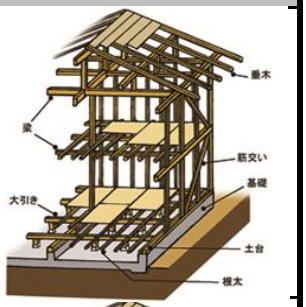
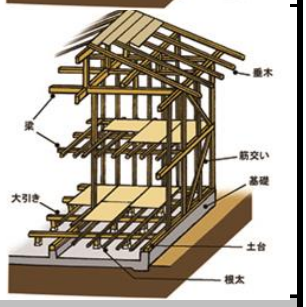
用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラストまたは写真
大引	おおびき	木造	木造の１階床組みで、根太を受ける部材。	
空石積	からいしづみ	共通	各部材を接着しないで積み上げる工法を空積みという。	
乾式（工法）	かんしきこうほう	共通	下地材や仕上材で、水を用いず養生期間のいらない施工方法。	
基礎	きそ	木造	上部構造からの荷重を地盤に伝える構造。	
クラック	くらっく	共通	亀裂、ひび割れのこと。	
孔食	こうしょく	鉄骨造	金属材料の表面に生じる局所的な腐食。	

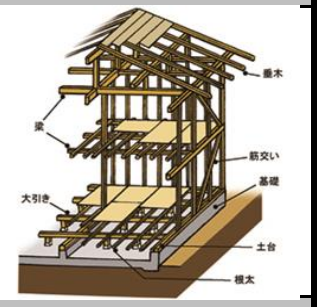
用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラストまたは写真
小屋組み	こやぐみ	木造 鉄骨造	屋根になる骨組のこと。	
座屈	ざくつ	鉄骨造	長い棒や柱などが縦方向に圧縮荷重を受けたときに、ある限度を超えると横方向に曲がる現象。	
湿式（工法）	しつしきこうほう	共通	下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上塗りなどの工程が必要な施工方法。	
重力式の擁壁	じゅうりょくしきのようへき	共通	コンクリートの重みで土を抑える構造。	
筋交い	すじかい	木造	壁に斜めに入れる斜材で、水平力に抵抗するための部材で、筋かいを入れる事で耐力壁となる。	
折損	せっそん	共通	折れて壊れること。	

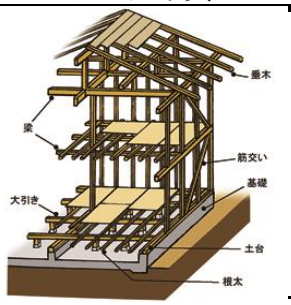
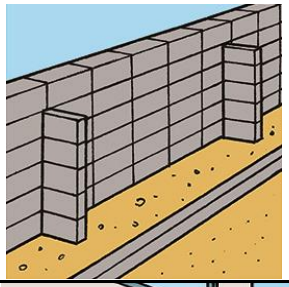
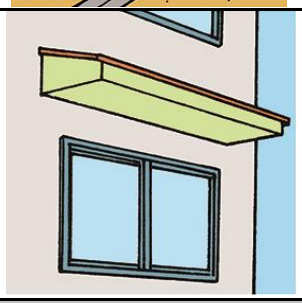
用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラストまたは写真
剪断破壊	せんだんはかい	共通	ずれて壊れること。	
耐力壁	たいりょくへき	木造	地震、風圧による水平力や建物自体の荷重、積載荷重、積雪荷重などの鉛直力に抵抗するための構造的に重要な壁。	
玉石積擁壁	たまいしづみようへき	共通		
垂木	たるき	木造	屋根の板（野地板）を張るために、その直下にある部材。	
土台	どだい	木造	木造の最下部で、柱からの荷重を基礎に伝える横架材。	
トップコート	とっぷこーと	共通	上塗り塗料。着色面の保護や艶出しなどのために重ね塗りする、透明な塗料。	

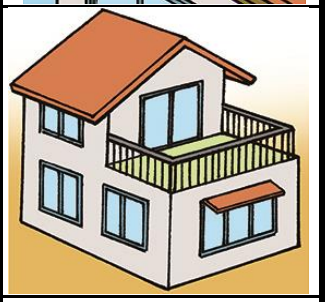
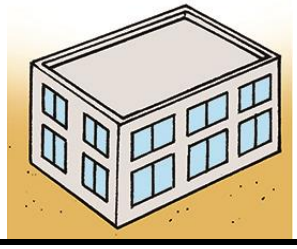
用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラストまたは写真
二段擁壁	にだんようへき	共通	既存の擁壁の上に新たに擁壁を増設したものです。	
根太	ねた	木造	床板を支える45㎜×60㎜程度の大引の上に設ける床組部材。	
錬積造	ねりづみぞう	共通	接着剤としてコンクリートやモルタルを使って、各部材を一体化しながら積み上げる工法を練積みという。	
軒（のき）	のき	共通	屋根の外壁から外側に出ている部分。	
剥落	はくらく	共通	剥がれ落ちること	
はらみ	はらみ	共通	ふくらみ	

用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラストまたは写真
はり	はり	木造 鉄骨造	屋根や上階の重みを支えるために横に渡す構造材。	
控え壁	ひかえかべ	共通	壁の安定性を高めるため、適当な間隔で壁面から突出させた柱状や袖壁（そでかべ）状の部分。	
庇	ひさし	共通	出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの。	
不同沈下	ふどうちんか	共通	建物の基礎の沈下が一様でなく、建物に亀裂（クラック）が入ったり、傾いたりすること。	
不陸	ふりく	共通	壁や床面がでこぼこで水平・垂直でない症状。	
水抜き穴	みずぬにあな	共通	擁壁で支えている宅地の水を抜き、擁壁にかかる水圧を低減するための排水パイプ。	

用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラストまたは写真
雪止め	ゆきどめ	共通	屋根からの雪の大量落下を防ぐため、輪形あるいは駒形の雪止が施された瓦。	
ルーフバルコニー	るーふばるこにー	共通	バルコニーの下階が部屋などになっているバルコニー。	
陸屋根	ろくやね	鉄骨造 ＲＣ造	屋根勾配を設けないフラットな屋根。	

参考文献

・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
・特定建築物定期調査業務基準
（一財）日本建築防災協会
・震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針
（一財）日本建築防災協会
（監修）国土交通省国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所
・既存住宅現況検査技術者講習テキスト
（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会
・宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）
国土交通省ＨＰ
・被災宅地の調査・危険度判定マニュアル
被災宅地危険度判定連絡協議会
・適合証明技術者実務の手引き
日本建築士事務所協会連合会
・日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説
工学図書株式会社
（監修）国土交通省住宅局住宅生産課、国土交通省国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所
・空家等対策特別措置法の解説
大成出版社
（編著）自由民主党空き家対策推進議員連盟
・空き家対策の実務
（株）有斐閣
北山喜宣、米山秀隆、岡田博史　著

「特定空家等の判断基準マニュアル」作成会議メンバー（順不同・名称は平成29年3月31日時点のもの）

No.		所属	部署
1	分科会会員（行政）	神奈川県	住宅計画課
2		平塚市	まちづくり政策課
3		海老名市	住宅公園課
4		鎌倉市	まちづくり政策課
5		大磯町	都市計画課
6		松田町	政策推進課定住少子化担当室
7	分科会会員（団体）	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会	
8		神奈川県司法書士会	空き家問題対策委員会
9		特定非営利活動法人かわさき住環境ネットワーク	
10		一般社団法人かながわ福祉居住推進機構	
11	協力事業者	AY設計室	
12		株式会社大船住研	
13		株式会社和工務店	
14		特定非営利活動法人神奈川空き家管理組合	
15		株式会社鎌倉設計工房	
16		KIT有限会社	
17		株式会社ゼンリン	神奈川・静岡エリア統括部
18		相鉄不動産販売株式会社	PM事業部
19		花田茂建築設計事務所	
20		ひとみ設計工房	
21		ファースト・ビジネス株式会社	
22		ぶなのスタジオ一級建築士事務所	
23		森建築設計	
24		株式会社ラウンドアップサービス	
25		特定非営利活動法人すまいる	
26		北野建築工房	
27	事務局	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会	