

空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する
「特定空家等」の判断基準



平成29年10月

香川県土木部住宅課

はじめに

人口減少や核家族化の進行等に伴い、全国各地で空き家が増加しており、中には適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも存在する。

このような状況を鑑み、2014年（平成26年）11月19日、第189回臨時国会において、衆議院国土交通委員長の議員立法として、「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）」が成立し、同月27日に公布、2015年（平成27年）2月26日に施行された。¹

同法第2条では、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等であると認められる空家等を「特定空家等」と定義し、第14条では、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、除却等の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、行政代執行まで行えることを規定している。

空家法の実効性を確保する上では、特定空家等の認定を迅速かつ的確に実施することが重要であり、この認定の参考となる基準については、『「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）』（平成27年5月26日、国土交通省・総務省）の中で、一般的な考え方が抽象的表現で示されているものの、建築の専門職員でなければ判断が難しいものも含まれている。

法施行から2年が経過し、県内の市町では、空家法第6条に基づく空家等対策計画の策定や第7条に基づく法定協議会の設置などが進む一方で、第14条に基づく指導等は停滞している実態が明らかとなっており、市町から県に対して、より具体的な特定空家等の基準作成の要望があったことから、空家法第8条に基づく県の援助の一環として、県内の特定空家等の判断基準をとりまとめることとしたものである。

本書を参考とし、県内の市町が地域の実情を反映した判断基準を定めること等により、特定空家等の認定を円滑に行い、空き家対策の一層の推進が図られることを期待する。

平成29年10月

香川県土木部住宅課長

¹ 特定空家等に関する立入調査（第9条第2項から第5項）、行政措置（第14条）、罰則（第16条）の規定については、2015年（平成27年）5月26日施行。

目 次

1	空家法、ガイドラインにおける特定空家等の考え方	1
2	香川県の特定期空家等の判断基準の考え方	2
3	特定空家等の判断基準（物的状態）	4
	（イ）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	4
	（ロ）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	1 3
	（ハ）適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	1 8
	（ニ）その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	2 0
4	調査実施要領及び調査票	2 2
	・調査実施要領	2 2
	・調査票の記入要領	2 3
	・調査票（共通）	2 4
	・調査票（イー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	2 5
	・調査票（イー2）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	2 8
	・採点表1 木造、鉄骨造用	2 8
	・採点表2 鉄筋コンクリート造	2 9
	・採点表3 コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造用	3 1
	・調査票ロ 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 3
	・調査票ハ 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 4
	・調査票ニ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	3 5
5	参考基準類	
	・「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） （平成27年5月26日、国土交通省・総務省）〈抜粋〉	3 6

1 空家法、告示、ガイドラインにおける特定空家等の考え方

(1) 空家法における特定空家等の定義

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「空家法」という。）第2条では、「空家等」、「特定空家等」について、それぞれ次のとおり規定している。

（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物を含む。）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。

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。

空家等と特定空家等は包含関係にあり、特定空家等の認定に先立ち、空家等であるか否かを判断する必要がある。

「空家等」と「特定空家等」の関係

空家等
(第2条第1項)

特定空家等(第2条第2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
- 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

空家等の認定に当たっては、法第2条のほか、「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年総務省・国土交通省告示第1号）」（以下「告示」という。）や『「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）』（平成27年5月26日、国土交通省・総務省）（以下「ガイドライン」という。）の案に関するパブリックコメントの募集の結果²を参考にされたい。

～空家等の認定～

- ◎「居住その他の建築物が長期間にわたって使用されていない状態である。」
（概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。）
- 「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いていないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。
- 空家法では「使用」と「管理」を区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当しうる。
- 建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しない。

凡例：◎…告示、○…パブコメ募集結果

² 『「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）（案）』に対するパブリックコメントの募集の結果について（平成27年5月26日、国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

2 香川県の特定空家等の判断基準の考え方

空家法第2条第2項では、同項に規定する4つの物的状態のいずれかに該当するものを特定空家等と定義している。また、ガイドラインでは、この4つの物的状態のそれぞれについて参考基準を示した上で、特定空家等に措置を講ずるに際しては、次の2つの事項を勘案した上で総合的に判断されるべきとしている。

- (A) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (B) 悪影響の程度と危険等の切迫性

つまり、空家法に基づく法的措置の流れとしては、まず空家等の物的状態により特定空家等の認定を行い、その上で措置を講ずるか否かについては、上記A、Bを勘案して判断するという手順になると考えられるが、本県では、特定空家等の認定は法第14条に基づく法的措置を想定して行われるものと考えられるため、当該空家等の物的状態に加え、上記A、Bを勘案したうえで、法第14条に基づく『“法的措置を講ずべき”「特定空家等」』の判断基準を示すこととする。

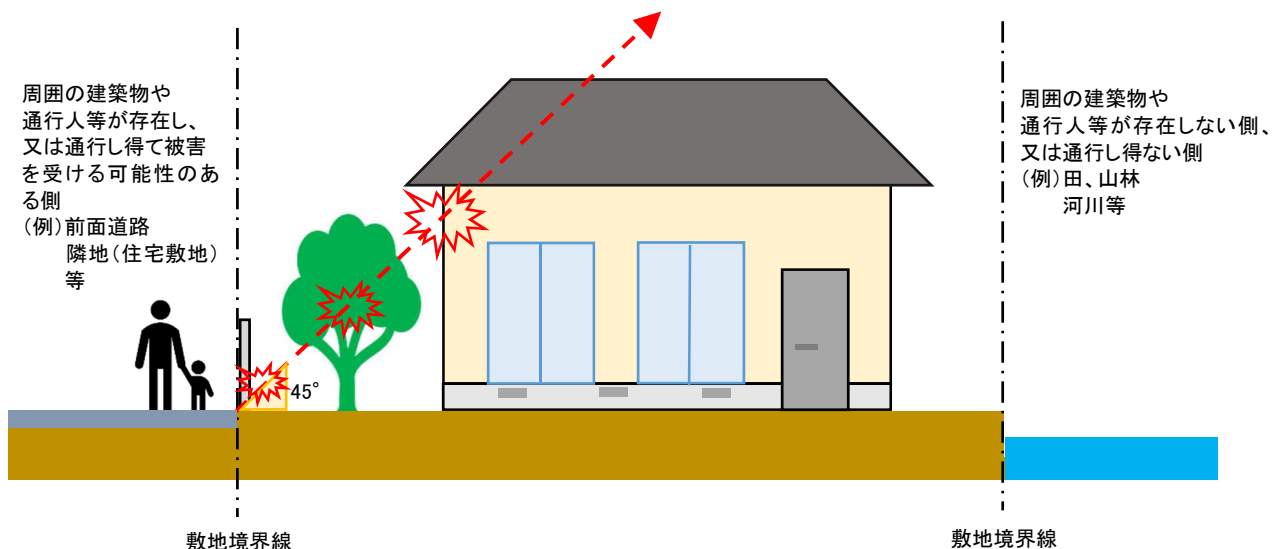
具体的な手順としては、まず当該空家等の物的状態を本県基準に照らし、「特定空家等」の要件に該当するか否かを判断し、該当する場合は、上記A、Bを踏まえて総合的な「特定空家等」の判断を行う。

なお、A、Bの判断も含めた「法的措置を講ずべき特定空家等」に最終的な認定に当たっては、その認定過程の客観性を担保するため、空家法第7条に規定する協議会（以下「法定協議会」という。）の意見を聞いた上で決定することとする。

(A) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

ガイドラインで示されている『「特定空家等」が現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲』については、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとするが、特に「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」にある特定空家等の適用範囲については、原則として以下のとおりとする。

当該空家等の部分の高さが、周囲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可能性のある側の敷地境界線（道路境界線、隣地境界線を含む）までの水平距離を超えるもの（下図参照）



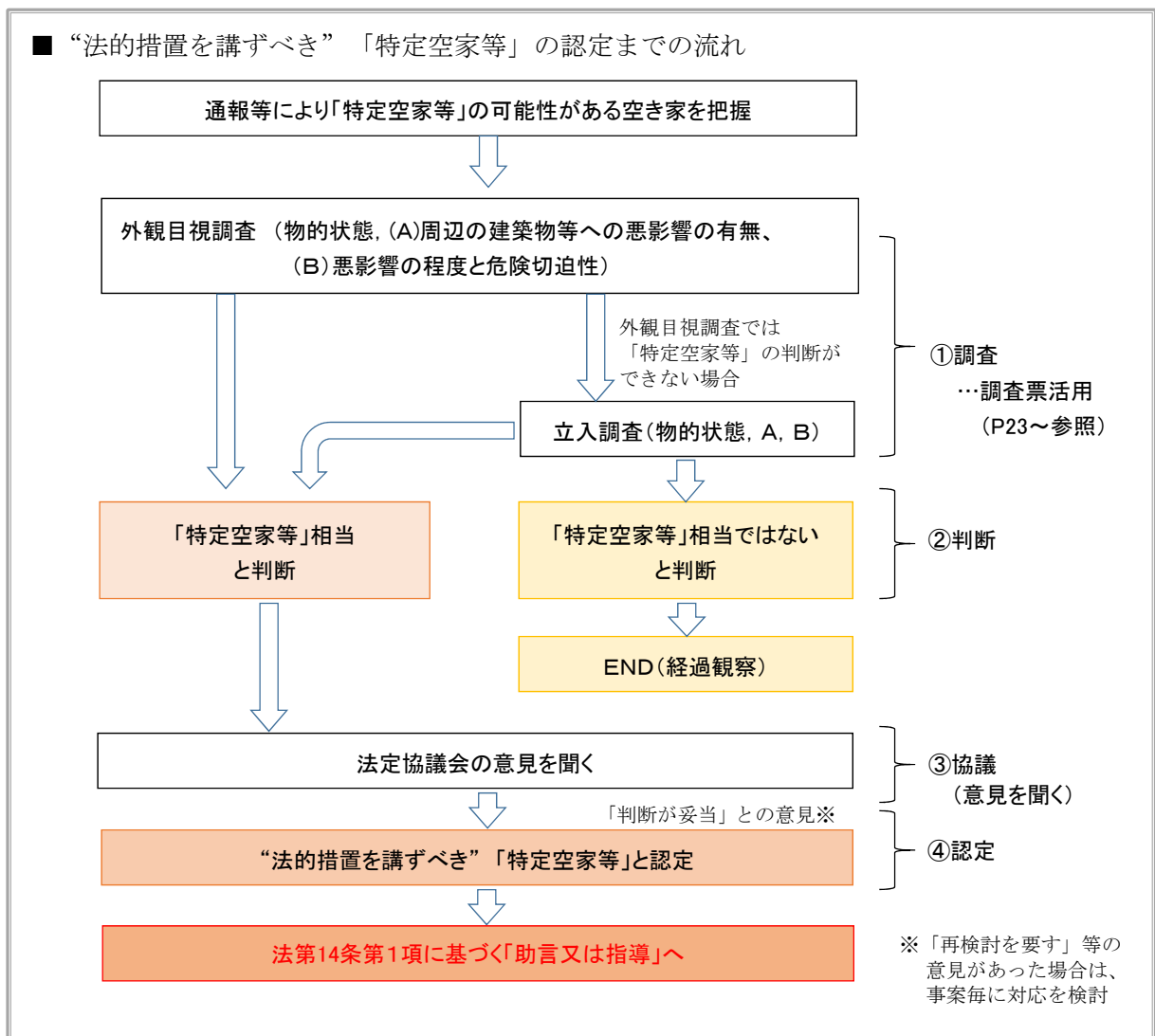
(B) 悪影響の程度と危険等の切迫性

ガイドラインでは、「特定空家等」が現にもたらしめている、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としている。

その際の判断基準は、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険の切迫性を適宜判断する必要がある。ここでは、その一例を示すこととする。

～悪影響の程度と危険等の切迫性が特定空家等に相当すると考えられる例～

- ・ 樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に関するルールが定められている地区内に位置する場合
- ・ 老朽化した空家等が、台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合



3 特定空家等の判断基準（物的状態）


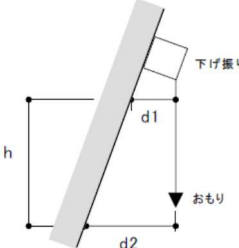

（イ）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

建築物と擁壁について、次の「おそれ」の種別毎に下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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場合に、特定空家等相当と判断し、法定協議会の意見を聞くこととする。




1. 建築物

（1）建築物が倒壊等するおそれ






イ 建築物の著しい傾斜

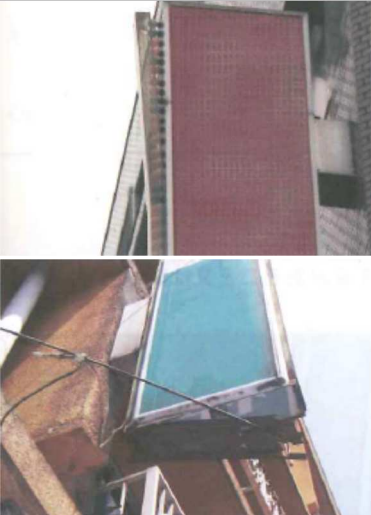


調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
<p>基礎に不同沈下がある。</p>	<p>地盤の沈下により基礎が上下方向の一樣でない変形が確認できる ／目視</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）</p>
<p>柱が傾斜している。 （平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も含む）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・木造建築物は1/20超の傾斜が確認できる ・鉄骨造建築物は、傾斜を生じた上の階数が1以下の場合には1/30超、傾斜を生じた階の上の階数が2以上の場合には1/50超の傾斜が確認できる ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造建築物は、1/30超の不同沈下による建築物全体の傾斜が確認できる <p>／下げ振りを用いて最も傾きが大きい箇所で測定 （測定方法）</p> <p>調査対象空家等の柱に下げ振りを当て、垂直方向h下部の地点における水平方向の距離d（=d2-d1）を計測し、d/hの値が1/20～1/50超か否かを確認する</p>  <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	 <p>出典／「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室）</p>

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷

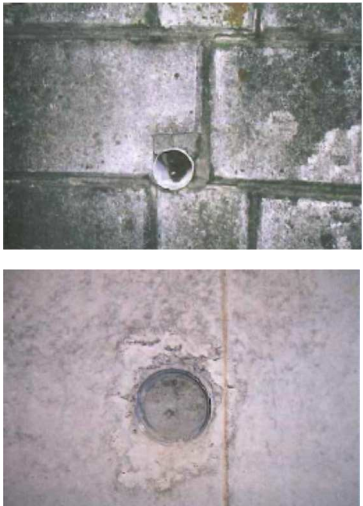

部位	調査項目	判断基準/方法 ※参考基準	参考写真
イ 基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている /目視 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)	 出典/特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)
	土台が腐朽又は破損している。	土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある /目視 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)	 出典/特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)
	基礎と土台にずれが発生している。	/目視	
ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される /目視	 出典/特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)
	柱とはりにずれが発生している。		

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

部位	調査項目	判断基準／方法	参考写真
<p>イ 屋根 ふき材、 ひさし 又は軒</p>	<p>屋根が変形している。</p> <hr/> <p>屋根ふき材が剥落している。</p> <hr/> <p>軒の裏板、たる木等が腐朽している。</p> <hr/> <p>軒がたれ下がっている。</p> <hr/> <p>雨樋がたれ下がっている。</p>	<p>屋根ふき材等が脱落し そうな状態を確認できる ／目視</p>	 <p>軒が垂れ下がっている例</p>  <p>屋根に不陸がある例</p>  <p>瓦が剥離している例</p>
<p>ロ 外壁</p>	<p>壁体を貫通する穴が生じている。</p> <hr/> <p>外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</p> <hr/> <p>外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</p>	<p>上部の外壁が脱落し そうな状態を確認できる ／目視</p>	  <p>出典／「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室）</p>

部位	調査項目	判断基準／方法	参考写真
ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等	<p>看板の仕上材料が剥落している。</p> <p>看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</p> <p>看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</p> <p>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</p>	<p>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる</p> <p>／目視</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)</p>
ニ 屋外階段又はバルコニー	<p>屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</p> <p>屋外階段、バルコニーが傾斜している。</p>	<p>屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる</p> <p>／目視</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)</p>
ホ 門又は塀	<p>門、塀にひび割れ、破損が生じている。</p> <p>門、塀が傾斜している。</p>	<p>門、塀が傾斜している状態を確認できる</p> <p>／目視</p>	 <p>出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)</p>

2. 擁壁（老朽化し危険となるおそれ）

調査項目	判断基準／方法 ※参考基準	参考写真
擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ／目視	
水抜き穴の詰まりが生じている。	※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課) http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/index.htm	
ひび割れが発生している。		 <p data-bbox="1018 1610 1394 1659">出典／特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)</p>

また、建築物のうち長期間にわたって使用されていない状態である住宅で、当該住宅の構造種別に応じ、採点表2-1から2-3の不良度評価の評点の合計が100点を超えるものについては、その物的状態が、現に特定空家等相当であると判断するものとする。

この不良度評価は、香川県老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱（以下「県要綱」という。）第2条に定義する「老朽危険空き家」の要件と同じであり、すなわち、県要綱上の「老朽危険空き家」（使用されていない状態のものに限る。）は、特定空家等に該当することになる。

ここで、要綱上の「老朽危険空き家」は住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項に規定する不良住宅のうち一定程度以上の不良度合いのものであることから、正確には使用されている状態の住宅も含まれ、「老朽危険空き家」のうち使用されている状態のものは特定空家等には該当しないことに注意が必要である。

採点表2-1 木造、鉄骨造用

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点			
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50		
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20			
		(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25			
		(四)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10			
		(五)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10			
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100		
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
			イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
		(二)基礎、土台、柱又ははり	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
			(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※		15	
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		25			
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25			
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
		備考 一の評価項目につき該当評価内容が二又は三ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

採点表 2-2 鉄筋コンクリート造用

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高評点
一	構造一般の程度	(一)基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	60
		(二)柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15	
		(三)柱及び耐力壁の断面積	イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4以上0.6未満のもの	20	
			ロ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4未満のもの	40	
		(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋内側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
		(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
二	構造の劣化又は破損の程度	(一)床	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			ロ たわみ又は変形が大きいもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険があるもの	80	
		(三)壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害が生ずるおそれのあるもの	25	
		(五)屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もり	10	

			のあるもの		
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
備考 一の評価項目につき該当評価内容が二又は三ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

採点表 2-3 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造用

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点	
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	60
			ロ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15	
			ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適切な構造でないもの	30	
		(二)耐力壁の配置	イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	15	
			ロ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	30	
		(三)耐力壁の構造	イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10	
			ロ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもののうち、二つの要件を満たすもの	20	
			ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40	
		(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適切な構造でないもの	25	
		(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋外側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適切な構造でないもの	30	
		(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適切な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適切な構造でないもの	20	
		(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
二	構造の劣化又は破損の程度	(一)床(ただし、床組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修	15	






		評点を適用するものとする。)	理を要するもの					
		ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25					
		(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15				
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20				
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40				
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険性のあるもの	80				
		(三)壁(耐力壁を除く。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10				
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15				
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋は露出しさびのあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25				
		(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15				
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25				
		(五)開口部	イ 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10				
			ロ 開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15				
		(六)屋根(ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりにあるもの	10				
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15				
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25				
		備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。						

(ロ) 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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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場合に、特定空家等相当と判断し、法定協議会に意見を聞くこととする。

なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとする。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

原因種別	調査項目／方法	参考イメージ図
1. 建築物又は設備等の破損等	①吹付け石綿等 ^{*1} が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ／目視、成分分析	
	②浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気 ^{*2} の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視、臭気計測	
	③排水等の流出による臭気 ^{*2} の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視、臭気計測	
2. ごみ等の放置、不法投棄	①ごみ等の放置、不法投棄による臭気 ^{*2} の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視、臭気計測	
	②ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視	

イラストの出典／NPO法人空家・空地管理センター

※1 吹付け石綿等

石綿（アスベスト）は耐火被覆材、スレート材、防音材、断熱材、保温材などで使用されている。石綿を使用した主な建材の種類と建物の使用箇所は表3-1のとおり。なお、平成16年10月1日以降は石綿を使用した建材の製造は行われていない。

よって、当該空家等の建築時期によって、吹付け石綿等の使用の有無が確認できる場合があるため、固定資産台帳等により事前に建築時期を把握しておくこととする。

ガイドラインの中で「吹付け石綿等」の定義について明確な記載はないが、ガイドライン案に関するパブリックコメントの募集の結果や関係情報を踏まえ、原則として、「吹付けアスベスト又はアスベスト含有吹付けロックウール（アスベストを0.1重量%超含有しているものに限る。）」と考えることとする。

ただし、その他のアスベスト含有建材で劣化の程度が激しく、常態において飛散し暴露するおそれがある状態であると判断した場合は、適宜対象に加えるものとする。

石綿（アスベスト）建材の使用箇所

アスベスト含有建材の種類	使用箇所	発じん性・飛散性の度合
吹付けアスベスト	耐火被覆材	レベル1 (著しく高い)
石綿含有吹付けロックウール	耐火被覆材	
石綿含有吹付け材	天井や床の吸音断熱材、天井の結露防止材	
石綿含有耐火被覆板	耐火被覆材	レベル2 (高い)
けい酸カルシウム板第二種	耐火被覆材	
屋根折板用断熱材	天井の結露防止材	
石綿含有煙突断熱材	煙突材	レベル3 (比較的低い)
住宅屋根用化粧スレート	屋根材	
窯業系サイディング	外壁や軒天の外装材	
スラグせっこう板	外壁や軒天の外装材	
スレートボード	外壁や軒天の外装材、天井や壁の内装材	
スレート波板	外壁や軒天の外装材、屋根材	
押出成形セメント板	外壁や軒天の外装材	
ビニル床タイル	床材	
フロア材	床材	

(出典 香川県ホームページ 香川の環境>香川県のアスベスト対策>アスベスト建材を使用している場合注意事項 <http://www.pref.kagawa.jp/kankyo/asbestos/m-siyou.htm>)

吹付け石綿等の例



耐火被覆材 柱・梁



耐火被覆材 柱・梁2



断熱材 屋根



断熱材 屋根



吸音・断熱材
機械室の壁・天井



吸音・断熱材
機械室の壁・天井2

(出典 吹付けアスベスト施工部位事例 日本石綿製品工業会 石綿処理部会)

吹付け石綿等の劣化の状況



毛羽立ち



たれ下がり



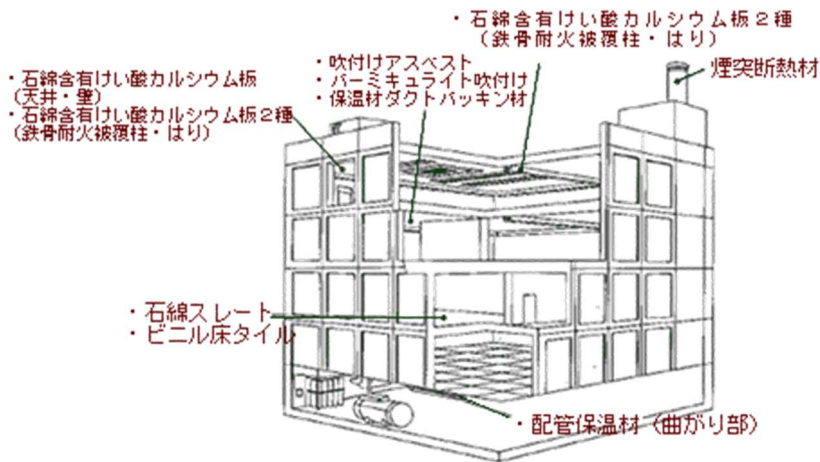
繊維のくずれ



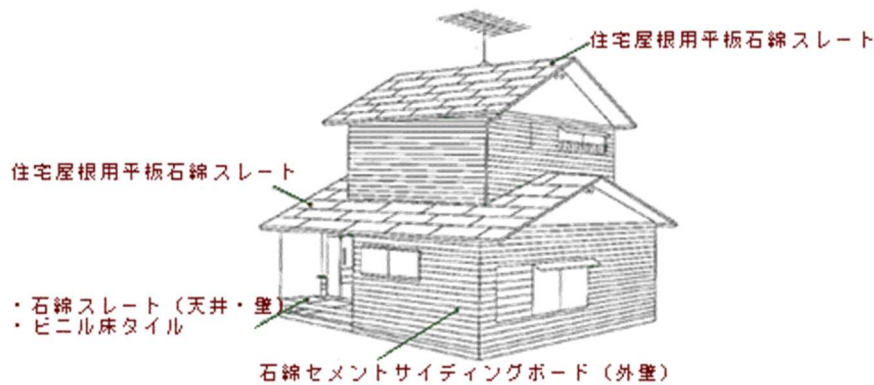
局部的損傷、欠損

(引用 既存建築物の吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説、日本建築センター)

建築物（コンクリート造）に使用されているアスベストの例



木造建築物に使用されているアスベストの例



(引用：建築物の解体・改修工事における石綿障害の予防、建設業労働災害防止協会)

※2 臭気

【香川県における悪臭規制の概要】

悪臭は、騒音、振動と同じく感覚公害の代表的なものであり、極めて低濃度であっても人に与える不快感は大きく、防止対策を講じることが難しい場合がある。本県では、事業場における事業活動に伴って発生する悪臭について、悪臭防止法に基づき、高松市など8市2町³において規制地域が指定され、規制が行われている。

空家等から事業場を対象とした悪臭物質が発生する可能性は低いと考えられるが、地域住民の生活環境の保全の観点から、悪臭防止法に基づく規制地域の区域区分に応じた規制基準を参考とし、特定空家等相当と判断した場合は、法定協議会に意見を聞くこととする。

悪臭防止法に基づく規定地域の区域区分

区域区分	都市計画法用途地域	区分の指標
A区域 規制強い	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	良好な住居の環境を保持するため、特に悪臭の防止を必要とする区域 住居の用に供されているため、悪臭の防止を必要とする区域
B区域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域	住宅の用に併せて、商業・工業等の用に供されている区域であって、その区域内の住民の生活環境を保全するため、悪臭の防止を必要とする区域
C区域 規制弱い	工業地域 工業専用地域	主として工業等の用に供されている区域であって、その区域内の住民の生活環境を悪化させないため、著しい悪臭の発生を防止する必要がある区域

(出典 「悪臭のしおり」香川県環境森林部環境管理課)

また、本県では、排出水に含まれる悪臭物質の基準についても、悪臭物質のうちメチルメルカプタン、硫化水素、硫化メチル及び二硫化メチルについて、排出水から放散し、大気中で拡散した濃度が前表の規制値と等しくなるように、排出水中の悪臭物質の濃度の規制基準が定められている。

よって、臭気の原因となる当該空家等から排水等に同基準に抵触する濃度の悪臭物質が含まれている場合も、同基準を参考とし、特定空家等相当と判断した場合は、法定協議会に意見を聞くこととする。

³ 規制地域／高松市、丸亀市、坂出市、善通寺市、観音寺市、さぬき市、東かがわ市、宇多津町及び多度津町の一部地域、三豊市（全域）

悪臭物質一覧表

物質名	においの特徴	物質名	においの特徴
アンモニア	し尿のような臭い	メチルメルカプタン	腐った玉ねぎのような臭い
硫化水素	腐った卵のような臭い	硫化メチル	腐ったキャベツのような臭い
トリメチルアミン	腐った魚のような臭い	二硫化メチル	腐ったキャベツのような臭い
アセトアルデヒド	刺激的な青ぐさい臭い	スチレン	都市ガスのような臭い
プロピオン酸	刺激的な酸っぱい臭い	ノルマル酪酸	汗くさい臭い
ノルマル吉草酸	濡れた靴下のような臭い	イソ吉草酸	濡れた靴下のような臭い
トルエン	ガソリンのような臭い	キシレン	ガソリンのような臭い
酢酸エチル	シンナーのような臭い	イソブタノール	刺激的な発酵した臭い
メチルイソブチルケトン	シンナーのような臭い	プロピオンアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い
イソブチルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い	ノルマルブチルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い
イソバレルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い	ノルマルバレルアルデヒド	甘酸っぱい焦げた臭い

規制基準⁴（敷地境界線における基準）

22物質について、敷地境界線における規制基準は次表のとおり定められている。（単位/ppm）

	アンモニア	メチル メルカプタン	硫化水素	硫化メチル	トリメチル アミン	アセト アルデヒド
A区域	1	0.002	0.02	0.01	0.005	0.05
B区域	2	0.004	0.06	0.05	0.02	0.1
C区域	5	0.01	0.2	0.2	0.07	0.5

	スチレン	二硫化メチル	プロピオン酸	ノルマル酪酸	ノルマル 吉草酸	イソ吉草酸
A区域	0.4	0.009	0.03	0.001	0.0009	0.001
B区域	0.8	0.03	0.07	0.002	0.002	0.004
C区域	2	0.1	0.2	0.006	0.004	0.01

	酢酸エチル	プロピオン アルデヒド	ノルマルブチ ルアルデヒド	イソブチル アルデヒド	ノルマルバレ ルアルデヒド	イソバレル アルデヒド
A区域	3	0.05	0.009	0.02	0.009	0.003
B区域	7	0.1	0.03	0.07	0.02	0.006
C区域	20	0.5	0.08	0.2	0.05	0.01

	キシレン	トルエン	イソブタノール	メチルイソブ チルケトン
A区域	1	10	0.9	1
B区域	2	30	4	3

⁴ 悪臭防止法に規定する悪臭物質としては、昭和47年5月にアンモニア等5物質が指定され、その後、昭和51年9月には、二硫化メチル等3物質が、平成元年9月には、プロピオン酸等4物質が、平成5年6月には、トルエン等10物質がそれぞれ追加指定された。本県では、同法に基づき、アンモニア等5物質については、昭和48年7月に、二硫化メチル等3物質については、昭和52年4月に、プロピオン酸等4物質については、平成3年4月に、さらに、トルエン等10物質については、平成7年12月に、規制地域の指定と規制基準の設定を行っている。



香川の環境>水・生活環境>悪臭規制の概要 <http://www.pref.kagawa.lg.jp/kankyochosa/akushu/kisei.htm>


(ハ) 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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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場合に、特定空家等相当と判断し、法定協議会に意見を聞くものとする。

なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとする。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

原因種別	調査項目／方法	参考イメージ図等
1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	①景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ／景観計画に定める景観形成基準、指針等との照合	県内では、高松市、丸亀市、善通寺市、土庄町、宇多津町が景観計画を策定済 ^{*1} 。 (平成29年9月末現在)
	②景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	県内では、景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている市町はない。(平成29年9月末現在)
	③地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 ／景観保全に関する整備基準等との照合	県内では、景観保全に関するルールとして、直島町が景観法に基づかない独自条例「条例」を定めている。
2. その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態	①屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ／目視	
	②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ／目視	
	③看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ／目視	
	④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ／目視	

	<p>⑤敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 ／目視</p>	
--	---	---

イラストの出典／NPO法人空家・空地管理センター

※1 各市町景観計画掲載サイト

高松市 : <https://www.city.takamatsu.kagawa.jp/19067.html>

丸亀市 : <http://www.city.marugame.kagawa.jp/itwinfo/i16229/>

善通寺市 : <http://www.city.zentsuji.kagawa.jp/soshiki/25/keikantodoke.html>

土庄町 : <http://www.town.tonosho.kagawa.jp/tns/info708.html>

宇多津町 : <http://town.utazu.kagawa.jp/government/jigyousha/jigyousha-11/>





(二) 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

下表の調査項目のいずれかに該当し、かつ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場合に、特定空家等相当と判断し、法定協議会の意見を聞くこととする。

なお、悪影響が及ぶ範囲については、当該空家等からの距離や立木や動物等の数量により定量的に判断するのではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じ、適宜判断することとする。

また、地域の実情や個別の事案を踏まえ、必要に応じ状態の項目を追加することとする。

原因種別	調査項目／方法	参考イメージ図
1. 立木	①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ／目視	
	②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。 ／目視	
2. 空家等に 住みついた 動物等	①動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視	
	②動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視、臭気計測	
	③敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視	
	④多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ／目視	

	<p>⑤住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ／目視</p>	
	<p>⑥シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ／目視</p>	
<p>3. 建築物等の不適切な管理等</p>	<p>①門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ／目視</p>	
	<p>②屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ／目視</p>	
	<p>③周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 ／目視</p>	

イラストの出典／NPO法人空家・空地管理センター

4 調査実施要領及び調査票

近隣住民からの通報等により、特定空家等の可能性がある空き家を把握した場合、まず、空家法第2条第1項に規定する空家等に該当するか否かを判断する。その上で、以下の手順で特定空家等の認定に係る調査を実施するものとする。

特定空家等の認定に係る調査は、調査結果の客観性を担保することのほか、傾斜やひび割れ等を計測する者と調査票に記録する者など役割分担することにより調査を円滑に進行し、また必要に応じて、近隣住民等への適切な対応を行うため、必ず2名以上で行うものとする。

また、調査に当たっては、調査職員の安全性確保及び調査結果の精度確保の観点から、以下のような安全装具、計器等を携行し、適宜利用するものとする。

なお、臭気の計測など専門性の高い調査で、職員自ら行うことが困難である場合は、まず、職員による現地調査を行い、計測調査等の必要性を判断した上で、その後の対応を事案毎に決定するものとする。

(携行する安全装具、計器等の例)

- ・ヘルメット、手袋、安全靴
- ・デジタルカメラ、コンベックス、クラックスケール、下げ振り、打診棒

【調査手順】

(1) 外観目視調査

特定空家等の判断に当たっては、まず敷地外からの外観目視調査を行うこととする。外観目視調査により、特定空家等の判断が可能な場合は、不必要に立入調査を行わないよう注意する。

(2) 立入調査（所有者への通知）

調査対象の空家等の周囲に障害物等があり、当該空家等を視認できない場合や柱の傾斜角度の計測が必要な場合など、外観目視調査のみでは特定空家等の判断が困難な場合は敷地内さらには建築物内部の立入調査を行う。

立入調査の実施に当たっては、法第9条第3項の規定に基づき、立入調査の5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知する。その際に、所有者等が複数存在する場合（土地所有者と建物所有者が異なる場合を含む）には、全員に対して通知を行うものとする。

また、立入調査当日は、法第4条第4項の規定に基づき、調査者は立入調査員証⁵を携帯し、関係者の請求があった場合はこれを提示するものとし、請求が無い場合も自発的な提示を心掛けることとする。

(3) 調査票の活用

調査の実施に当たっては、建築物の構造種別に応じた調査票を持参し、調査結果を記載することとする。記録した本調査票及び現地写真は、法定協議会において意見を聞く際の資料としても活用する。

⁵ ガイドライン参考様式1を参考とし、事前に立入検査証を作成

■調査票の記入要領

【調査票（共通）】

- ・調査履歴について
調査回数が複数回に亘る場合は、適宜行を追加し、各回の年月日及び調査員職氏名を記入すること。
- ・調査対象空家等情報について
⇒外観目視調査に先立ち、当該空家等の基礎情報を収集し、記入すること。
⇒所有者等情報については、建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）の所有者だけでなく、土地（敷地）の所有者等情報を収集すること。
- ・外観写真／内観写真
⇒調査後の判断や法定協議会への諮問を想定し、外観写真、内観写真を撮影し、添付すること。
⇒外観写真は2方向の全景写真のほか、必要に応じて、特定空家等の判断の根拠となる部分の拡大写真を撮影すること。

イ「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」か否かを調査する場合

調査票イー1と調査票イー2の2種類を用いて調査を行う。（いずれかの調査票で特定空家等相当と判断した場合は、法定協議会の意見を聞くこととする。）

【調査票イー1】

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、（A）周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、（B）悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

【調査票イー2（採点表1～採点表3）】

- ・一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。
- ・採点合計は100点以上であって、かつ（A）及び（B）に「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

ロ「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」か否かを調査する場合

【調査票ロ】

- ・調査票イー1と同じ。
- ・調査項目については、適宜追加するものとする。

ハ「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」か否かを調査する場合

【調査票ハ】

- ・調査票イー1と同じ。
- ・調査項目については、適宜追加するものとする。

ニ「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」か否かを調査する場合

【調査票ニ】

- ・調査票イー1と同じ。
- ・調査項目については、適宜追加するものとする。

【調査票（共通）】

1 調査履歴

	調査年月日	調査員	職・氏名
第1回調査	平成 年 月 日	・	・
第2回調査	平成 年 月 日	・	・

2 調査対象空家等情報

所在地			
主要用途	<input type="checkbox"/> 戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> （ ）		
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> （ ）		
階数	地上 階、地下 階		
所有者等情報① (建築物等)	氏名／		
	住所／		
	連絡先 TEL／	FAX／	E-mail／
所有者等情報② (その敷地)	氏名／		
	住所／		
	連絡先 TEL／	FAX／	E-mail／

3 外観写真／内観写真

(1)	(4)
(2)	(5)
(3)	(6)

【調査票イー-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

1. 建築物

(1) 建築物が倒壊等するおそれ

イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	判断基準	物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
基礎に不同沈下がある。	目視で不同沈下を確認できる			
柱が傾斜している。(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も含む)。	<ul style="list-style-type: none"> 木造建築物は1/20超の傾斜が確認できる 鉄骨造建築物は、傾斜を生じた上の階数が1以下の場合は1/30超、傾斜を生じた階の上の階数が2以上の場合の1/50超の傾斜が確認できる 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造建築物は、1/30超の不同沈下による建築物全体の傾斜が確認できる 			
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当ではない		

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷

部位	調査項目	判断基準	物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
イ 基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている			
	土台が腐朽又は破損している。	土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある			
	基礎と土台にずれが発生している。	目視で柱と梁のずれを確認できる			
ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される			
	柱とはりにずれが発生している。	目視で柱とはりのずれを確認できる			
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当である	<input type="checkbox"/> 特定空家等相当ではない			

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

部位	調査項目	判断基準	物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
イ 屋根ふき 材、ひさし又 は軒	屋根が変形している。 屋根ふき材が剥落している。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。	目視でも、屋根ふき材等が脱落しそうな 状態を確認できる			
ロ 外壁	壁体を貫通する穴が生じている。 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下 地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き が生じている。	目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状 態を確認できる			
ハ 看板、給湯 設備、屋上水 槽等	看板の仕上材料が剥落している。 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒してい る。 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落 している。 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が 腐食している。	目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等 の支持部分が腐食している状態を、確認 できる			
ニ 屋外階段又 はバルコニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落 している。 屋外階段、バルコニーが傾斜している。	目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜 している状態を確認できる			
ホ 門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。 門、塀が傾斜している。	目視でも、門、塀が傾斜している状態を 確認できる			
判定結果		<input type="checkbox"/> 特定空家等である	<input type="checkbox"/> 特定空家等ではない		

(記載要領)

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

2. 擁壁（老朽化し危険となるおそれ）

調査項目	判断基準	物的状態が 左記判断基準に 該当	(A) 周辺建築物、 通行人等の有無	(B) 悪影響程度 危険切迫性
擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。			
水抜き穴の詰まりが生じている。				
ひび割れが発生している。				
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等である	<input type="checkbox"/> 特定空家等ではない		

（記載要領）

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

【調査票イー2】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

採点表1 木造、鉄骨造用

評定区分	評定項目	評定内容	物的状態の採点				(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性	
			評点	採点	最高 評点	採点 小計			
一	構造 一般 の 程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50			
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20					
		(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20					
		(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25					
		(四)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10					
		(五)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10					
	(六)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10						
二	構造 の 腐朽 又は 破損 の 程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100			
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15					
		(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25					
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50					
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100					
		(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15					
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25					
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15					
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25					
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50					
採点合計							①	②	③
判定結果			<input type="checkbox"/> 特定空家等である (①100点以上かつ②,③に○)				<input type="checkbox"/> 特定空家等でない		

採点表2 鉄筋コンクリート造用

評定区分	評定項目	評定内容	物的状態の採点				(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
			評点	採点	最高 評点	採点 合計		
一 構造 一般 の 程度		(一)基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないも	30		60		
		(二)柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15				
		(三)柱及び耐力壁の断面積	イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4以上0.6未満のもの	20				
			ロ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4未満のもの	40				
		(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25				
		(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁(屋内側に増築が行われたものに限る。)又は屋根が適当な構造でないもの	30				
		(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10				
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20				
		(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10				
(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10						
二 構造 の劣化 又は破損 の程度		(一)床	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10		80		
			ロ たわみ又は変形が大きいもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15				
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25				
		(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15				
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20				

		の							
		ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40						
		ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険があるもの	80						
	(三)壁(耐力壁を除く。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10						
		ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15						
		ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25						
	(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15						
		ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害が生ずるおそれのあるもの	25						
	(五)屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10						
		ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15						
		ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25						
採点合計						①	②	③	
備考									
<p>1 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。</p> <p>2 この表において、強度指Cは、次の数値を表すものとする。</p> $C = \frac{0.3 \cdot A_{W1} + 0.2 \cdot A_{W2} + 0.1 \cdot A_{W3} + 0.07 \cdot A_C}{1200 \cdot \Sigma A_f} \cdot \frac{F_C}{20}$ <p>A_{W1} = 1階の耐力壁の断面積の総和(両側柱付)(単位 平方ミリメートル) A_{W2} = 1階の耐力壁の断面積の総和(片側柱付)(単位 平方ミリメートル) A_{W3} = 1階の独立壁の断面積の総和(柱なし(壁式等の場合)(単位 平方ミリメートル) A_C = 1階の独立柱の断面積の総和(単位 平方ミリメートル) ΣA_f = 2階以上の床面積の総和(単位 平方ミリメートル) F_C = コンクリートの圧縮強度(単位 1平方ミリメートルにつきニュートン)</p>									
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等である(①100点以上かつ②,③に○)					<input type="checkbox"/> 特定空家等ではない			

採点表3 コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造用

評定区分	評定項目	評定内容	物的状態の採点				(A) 周辺建築物等への 悪影響の有無	(B) 悪影響の程度と 危険切迫性
			評点	採点	最高 評点	最高 採点		
一 構造 一般 の 程 度	(一)基礎	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10		60			
		ロ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15					
		ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30					
	(二)耐力壁の配置	イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	15					
		ロ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	30					
	(三)耐力壁の構造	イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10					
		ロ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもののうち、二つの要件を満たすもの	20					
		ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40					
	(四)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25					
	(五)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋外側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適当な構造でないもの	30					
	(六)床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10					
		ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20					
	(七)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10					
	(八)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10					

二	構造の劣化又は破損の程度	(一)床(ただし、床組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80									
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15										
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25										
		(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15										
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中程度の修理を要するもの	20										
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40										
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険性のあるもの	80										
		(三)壁(耐力壁を除く。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10										
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15										
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋は露出しさびのあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25										
		(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15										
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25										
		(五)開口部	イ 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10										
			ロ 開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15										
		(六)屋根(ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりにあるもの	10										
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15										
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25										
		採点合計							①	②	③			
		判定結果							<input type="checkbox"/> 特定空家等である (①100点以上かつ②,③に○)			<input type="checkbox"/> 特定空家等ではない		

【調査票口】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

原因種別	調査項目	物的状態が 左記判断基準 に該当	(A) 周辺建築物、 通行人等の有無	(B) 悪影響程度 危険切迫性
1. 建築物又は設備等の破損等	①吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。			
	②浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
	③排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
2. ごみ等の放置、不法投棄	①ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
	②ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等である		<input type="checkbox"/> 特定空家等ではない	

(記載要領)

- ・各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- ・調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

【調査票ハ】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

原因種別	調査項目	物的状態が 左記判断基準 に該当	(A) 周辺建築物、 通行人等の有無	(B) 悪影響程度
1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	①景観法に基づき景観計画を策定している場合 ^{※1} において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。			
	②景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合 ^{※2} において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。			
	③地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。			
2. その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態	①屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。			
	②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。			
	③看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。			
	④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
	⑤敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等である		<input type="checkbox"/> 特定空家等ではない	

(記載要領)

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

【調査票二】 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

原因種別	調査項目	物的状態が 左記判断基準 に該当	(A) 周辺建築物、 通行人等の有無	(B) 悪影響程度 危険切迫性
1. 立木	①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ②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。			
2. 空家等に住みついた動物等	①動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ②動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ③敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ④多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ⑤住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ⑥シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。			
3. 建築物等の不適切な管理等	①門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ②屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ③周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
判定結果	<input type="checkbox"/> 特定空家等である	<input type="checkbox"/> 特定空家等ではない		

(記載要領)

- 各調査項目について、判断基準を参照し、物的条件に該当する場合は「左記判断基準に該当」欄に「○」を付し、(A) 周辺建築物や通行人等に対する悪影響のおそれの有無、(B) 悪影響の程度と危険の切迫性を調査し、該当する場合は、それぞれの欄に「○」を付すこと。
- 調査項目のいずれかについて、上記の3つ全てに「○」が付いた場合に「特定空家等」相当と判断し、法定協議会に諮問することとする。

5 参考基準類

(1) 「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）〈抜粋〉

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.(1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会) ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会) 	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】	
目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】	
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	--

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	---

〔別紙3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
------	---

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
------	--

【別紙4】 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	<ul style="list-style-type: none"> ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

香川県

土木部住宅課 住生活企画グループ

〒760-8570 香川県高松市番町四丁目1番10号

TEL:087-832-3583 FAX:087-806-0239

E-mail:jutaku@pref.kagawa.lg.jp