

参考資料 特定空家等判断の手引き

特定空家等判断の手引き

目次

I. 特定空家等の判断基準の考え方	
1-1. 特定空家等の定義	1
1-2. 特定空家等の判断基準の考え方	2
II 判定シート	
2-1. 特定空家等判定シート（1次判定）：木造の場合	6
2-2. 特定空家等判定シート（2次判定）	7
2-3. 1次判定（外観調査） 現地調査票	8
III 判定基準の解説	
3-1. 1次判定（公道等からの調査）	9
建築物そのものの物的状態の調査	9
周辺に及ぼす影響	20
悪影響の程度と切迫性	22
3-2. 2次判定（立入調査）	23
建築物そのものの物的状態の調査	23

1. 特定空家等の判断基準の考え方

1-1. 特定空家等の定義

ア) 空家特措法における特定空家等の定義

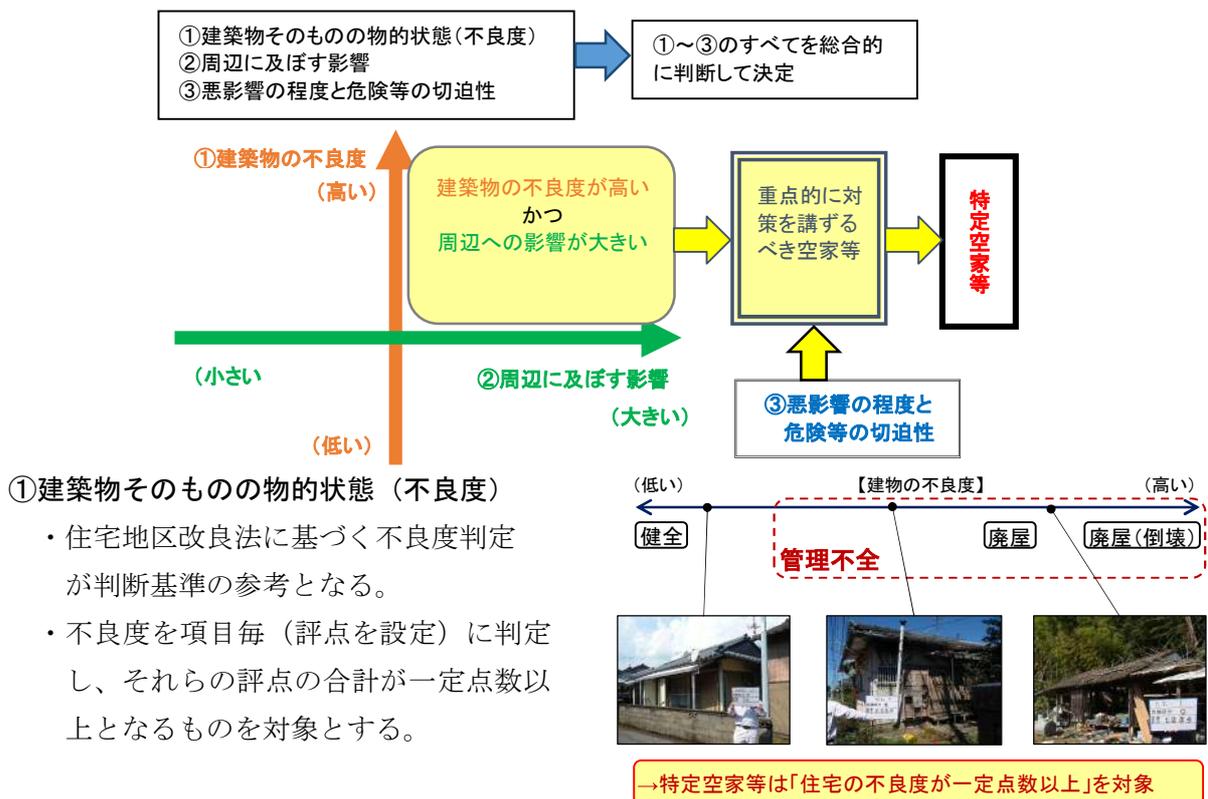
・「特定空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等をいう。(空家特措法第2条2項)

- 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

イ) 特定空家等の判定の観点

・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」(ガイドライン 第2章)としていることも踏まえつつ、以下の3つの観点から特定空家等を判定する。

■ 特定空家等の判定の観点



②周辺に及ぼす影響

・特定空家等が悪影響を及ぼす範囲を踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒などによる第三者への危険の可能性を考慮する。

③悪影響の程度と危険等の切迫性

・悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の実情に応じて考慮する。

1-2. 特定空家等の判断基準の考え方

ア) 判定の考え方

①建築物そのものの物的状態（不良度）

特定空家の定義（4項目）のうち、「①保安上危険」については生命に危険を及ぼすが、「②衛生上有害」・「③景観阻害」・「④生活環境の保全」については直ちに生命に危害が及ぶ事象とは考えにくい。よって、本編では、まずは①を重要視して整理していく。

なお、地域の実情に応じて①以外の項目を優先し、法7条協議会の意見を聞いた上で、市町村が判断することもあり得る。

■建築物等の不良度や周辺への影響の内容（例）

項目		建築物等の不良度等	周辺への影響度	生命の危険
①保安上危険	倒壊等	・住宅の不良度の判定基準等を参照	・隣家との距離 ・敷地まわりの道路の性格 (歩行者通行量、通学路など) ・人家の密度の状況(DIDなど)	◎
	落下・転倒等			
②衛生上有害		—	・草木の越境、ゴミ投棄など ・病虫害・悪臭の発生	△
③景観阻害		・周辺景観との不調和	・景観ルールに不適合	/
④生活環境の保全		—	・立木、動物、臭気等	

②周辺に及ぼす影響

・空き家の状態が同じ建物であっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となるため※、この点を考慮する。周辺への影響度合いは、空き家が立地する環境、特に周辺住民や通行人など第三者に人命の危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価していくことが想定される。

※ 市街地と中山間地では、人家の密集度合いや周辺環境などによって評価が異なる。

■周辺に及ぼす影響の内容（例）

項目	考え方	内容
①保安上危険	周辺の居住者や通行者が多い地域に立地する空家等については、優先的に評価する必要がある	●敷地の接道状況・まわりの道路等の状況 →歩行者通行量が多い、通学路などの道路に面する空き家 ●他の住宅(隣家等)との距離や人家の密集度 →密集市街地内など、隣家など他の住宅が密に隣接している地域
②衛生上有害 ③景観阻害 ④生活環境の保全	①と同様であるが、人命への危険性などの観点からやや優先性が低くなる。	①に同じ

③悪影響の程度と危険等の切迫性

・気候等の条件や景観保全に係るルールの有無など、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の実情に応じて考慮する。

イ) ガイドラインを参考とした基本的考え方

- ① 建築物の保安上の危険性（定義①）についてはガイドラインに示された考え方を参考に、
定量的に評価
 - ・建築物の物的な状態については、極力定量的に説明することが肝要と考えられることから
評点方式とする。
- ② 衛生上有害（定義②）・景観阻害（定義③）・生活環境の保全（定義④）はガイドラインに
示された考え方により評価
 - ・ガイドラインの別紙2（衛生上有害）、別紙3（景観阻害）、別紙4（その他）に示された
項目を総合的に評価する。

ウ) 判定（調査）の方法

以下では、「保安上危険」な建物に係る判断基準や判定の考え方を示している。

① 1次判定（外観調査）

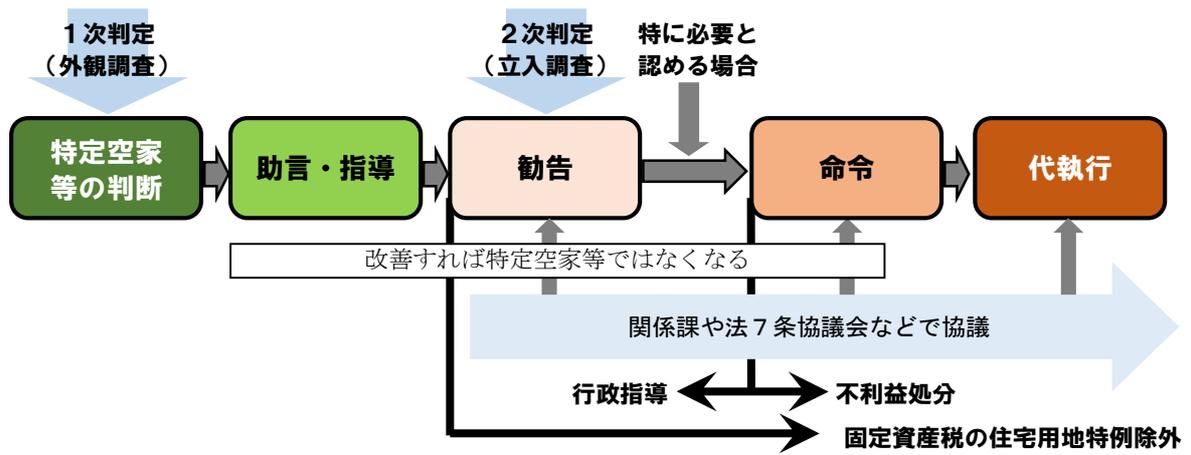
- ・通報を受けての現地調査など、建築物内には立ち入らず、公道からの外観目視による調査
（外観調査）とする。
- ・倒壊のおそれが極めて高い建築物については、調査員の安全確保の観点から外観調査の段
階で特定空家等と判断することも可能とする。
- ・外観調査での特定空家等の判断基準は、
 - a. 外壁の変形・傾斜（目視で屋根の変形や建物の倒れが一見して分かる）※
 - b. 倒壊など保安上の危険性の周囲への影響度合い（敷地境界までの距離）
 - c. 悪影響の度合い、危険等の切迫性の度合い、周辺の状況
 a. b. c. をともに満たす場合に評価する。
- ・この段階での判定は、特定空家等と判断し、「助言・指導」の対象と位置づける。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル 一般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」に
おいては、建築物の1階の傾斜が1/20を超えると「危険」（Cランク）と判断することとなっている。（後述の被災建
築物応急危険度判定調査表（W造）参照）

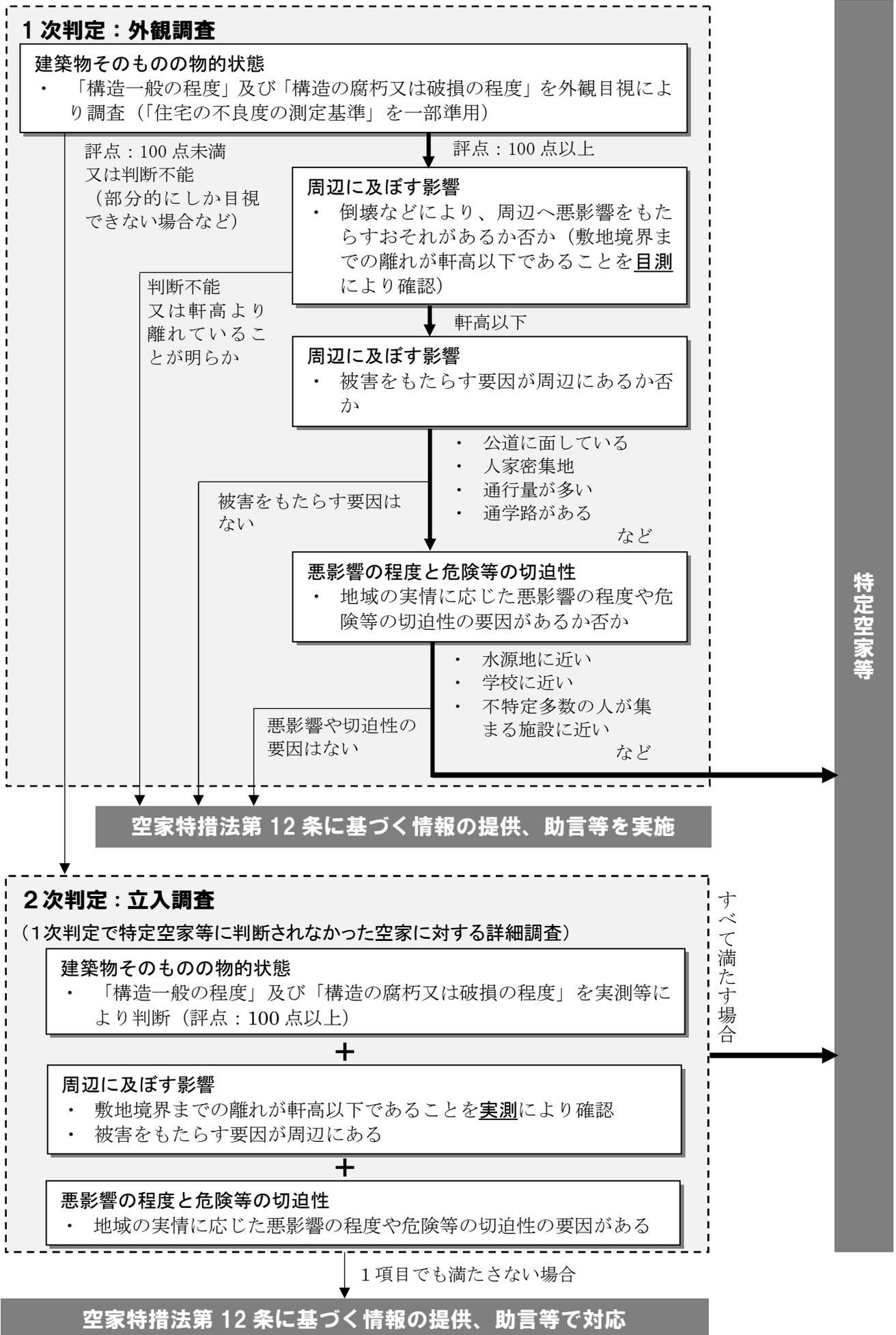
② 2次判定（立入調査）

- ・1次判定における評点が100点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）
の場合に実施する。
- ・勧告以降の手続きを行う場合、空家特措法に基づく立入調査を実施することが望ましい。
- ・2次判定にあたっては、必要に応じて専門家等の意見を求める。
- ・「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考とした不良度の評点数（100点
以上）や、敷地境界までの離れ、周囲の状況や立地場所などを総合的に勘案して評価する。

■手続きの流れ



■判断の流れ



II. 判定シート

2-1. 特定空家等判定シート（1次判定）：木造の場合

特定空家等判定シート(1次判定)

	登記情報あり
	未登記

該当○

調査番号	
調査実施日	
調査員	

基本情報	所在	
	家屋番号	
	種類	
	構造	
	床面積	

1次判定：外観調査(公道からの調査)

基準①：不良度判定(不良度評点100点以上) 該当に○

■不良度評点(木造の場合)：外観目視により判定できる項目

建築物その他の物的状態	評定区分	評定項目	評定内容	評点		評点
				該当○	最高評点	
建築物その他の物的状態	1 構造一般の程度	(1)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 ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10	40	
		(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	20		
				25		
	2 構造の腐朽又は破損の程度	(1)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	100	
			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、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		(2)外壁	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		
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	(3)屋根	イ 屋根ふ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 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25			
ハ 屋根が著しく変形したもの		50				
3 防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30		
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
		(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		

合計評点

基準②-1：敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測) 該当に○

■敷地境界までの離れ (D) 概ね(m)

■軒高 (H) 概ね(m)

基準②-2：被害をもたらす要因の有無 該当に○

■指標：周囲の状況 該当に○

①公道に面している

②人家密集地

③通行量が多い

④通学路がある

悪影響の程度と切迫性

基準③：地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無 該当に○

■指標：地域の実情(行政庁で決定)

(例) ①水源地に近い

②学校に近い

③地域が重要とする産業がある

④不特定多数の人が集まる施設に近い

⑤人口集中地区(DID区域)内に立地

⑥景観形成重点地区内に立地

⑦景観育成地区内に立地 など

総合判定 I

コメント欄:

特定空家等に該当 該当に全て○

※ 「基準①」で評点 100 点未満だったもの、又は判断不能(部分的にしか目視できない場合など)だったものは、2次判定(立入調査)で判定

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は 100 点を超えても全項目で実施しておくこと

2-2. 特定空家等判定シート（2次判定）

特定空家等判定シート(2次判定)

調査番号

2次判定: 立入調査（※1次判定の「基準①:不良度判定」で不良度評点100点未満の空家が対象）

基準①: 不良度判定 (不良度評点100点以上)

該当に○

■不良度評点(木造の場合)

建築物そのものの物的状態	評定区分	評定項目	評定内容	評点		評点
				該当○	最高評点	
建築物そのものの物的状態	1 構造一般の程度	(1)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 ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10	50	
		(2)柱	傾斜(1/20≧2.8624° 超)	20		
		(3)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
	2 構造の腐朽又は破損の程度	(1)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		
		(2)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、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			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		
		(3)外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	(4)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がったもの	25			
3 防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30		
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
	(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

基準②-1: 敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(実測)

該当に○

■敷地境界までの離れ (D)
■軒高 (H)

概ね(m)
概ね(m)

基準②-2: 被害をもたらす要因の有無

該当に○

■指標: 周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

基準③: 地域の实情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

該当に○

■指標: 地域の实情(行政庁で決定)

- (例)
- ①水源地に近い
 - ②学校に近い
 - ③地域が重要とする産業がある
 - ④不特定多数の人が集まる施設に近い
 - ⑤人口集中地区(DID区域)内に立地
 - ⑥景観形成重点地区内に立地
 - ⑦景観育成地区内に立地 など

該当に○

総合判定II

コメント欄:

特定空家に該当

該当に○

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は100点を超えても全項目で実施しておくこと

2-3. 1次判定（外観調査） 現地調査票

特定空家等判定シート(1次判定 現地調査票)

<input type="checkbox"/>	登記情報あり
<input type="checkbox"/>	未登記
<input type="checkbox"/>	後日確認

該当○

整理番号	
調査実施日	
調査員	

基本情報	所在	
	家屋番号	
	種類	
	構造	
	床面積	

1次判定:外観調査(公道からの調査)

基準①:不良度判定(不良度評点100点以上)

■不良度評点(木造の場合):外観目視により判定できる項目

建築物そのものの物的状態	評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	備考
					<input type="checkbox"/>	
建築物そのものの物的状態	1 構造一般の程度	(1)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	<input type="checkbox"/>	【記入上の注意点】 数字の()の各項目に該当する内容一つだけに○を記入すること 状況を説明する写真を撮影すること 確認できない場合は「-」を記入すること
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	<input type="checkbox"/>	
		(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	<input type="checkbox"/>	
	2 構造の腐朽又は破損の程度	(1)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	<input type="checkbox"/>	
			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、土台又は柱の敷力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	<input type="checkbox"/>	
		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	<input type="checkbox"/>		
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	<input type="checkbox"/>		
		(2)外壁	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	<input type="checkbox"/>	
		(3)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	<input type="checkbox"/>	
			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がったもの	25	<input type="checkbox"/>	
ハ 屋根が著しく変形したもの	50	<input type="checkbox"/>				
3 防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	<input type="checkbox"/>		
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	<input type="checkbox"/>		
	(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	<input type="checkbox"/>		

基準②-1:敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)

■敷地境界までの離れ (D)

概ね(m)

実測するか写真撮影する

■軒高 (H)

概ね(m)

基準②-2:被害をもたらす要因の有無

■指標:周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

<input type="checkbox"/>	確認できない場合は「-」を記入すること
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は100点を超えても全項目で実施しておくこと

III. 判定基準の解説

3-1. 1次判定（公道等からの調査）

住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、敷地内に容易に立ち入れない場合もあるため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目とした。

建築物そのものの物的状態の調査

基準①：不良度判定（不良度評点 100 点以上）

1. 構造一般の程度

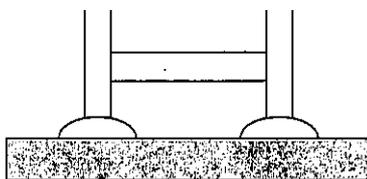
この判定基準は、建築物本来の質の程度を判断するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損の程度は考慮しない。

（1）基礎

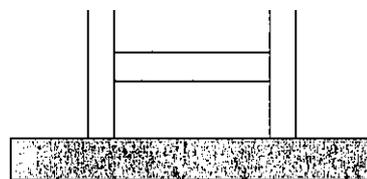
- イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの
- ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの

【解説】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
- ・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に主台を廻したものの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



基礎が玉石の例



基礎がない例

（出典：「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」）



基礎が玉石の例



(2) 外壁

外壁の構造が粗悪なもの

【解説】

- ・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「粗悪なもの」と考え、判定する。

2. 構造の腐朽又は破損の程度

この判定基準は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について判定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

(1) 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
- 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、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの
- 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

【解説】

- ・イ～ハの判定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下*の有無や程度であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に判定を行う。

*不同沈下：地盤の沈下や構造骨組みの部分的あるいは全体的な損傷により、屋根、小屋、土台等が上下方向に一様でない変形をしている状況をいう

外観目視により判定できる項目

判定内容 \ 評点	25 点	50 点	100 点
柱	傾斜している*	著しく傾斜している*	廊朽、破損又は変形が著しい*
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎		不同沈下がある*	腐朽、破損又は変形が著しい*

*：外観目視により確認できる項目

- ・柱や基礎の変形の判定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。
- ・倒壊等の危険性については、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確認し、総合的に判断する。

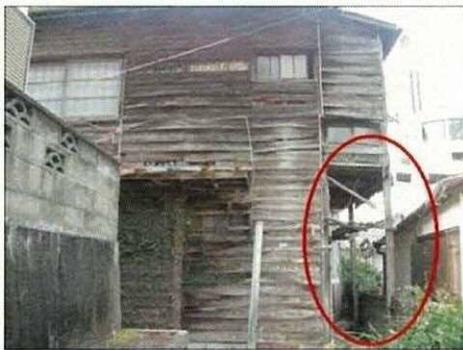
- ・腐朽、破損の程度の差については、イ（25点）、及びロ（50点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100点）は修理不能と認められるものとする。
- ・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハと判定する。
- ・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜、柱やはりの腐朽、又は破損の判定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離又はずれが著しいことが少なくないためである。



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

(出典:「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」)

■崩壊の危険性の判断について

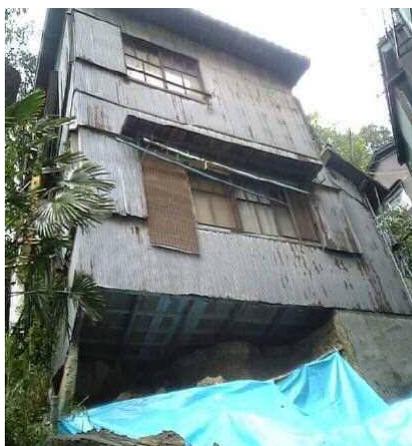
- ・崩壊の危険性については、部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるか、基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。
- ・上記の考え方の一つとして、下げ振り等を用いて外壁の傾斜を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められるか否かを確認する。(P-24 参照)



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している例



1階部分が傾斜している例



基礎が大きく欠損している例
(台風の影響による被害)



基礎が大きく破損している例
(出典: 応急危険度判定マニュアル)



基礎が大きく欠損している例
(台風の影響による被害)



土台に蟻害が発生している例
(出典: 特殊建築物等定期調査業務基準)



2階部分が傾斜している例



2階床が傾斜している例



軒のたわみや変形が著しい例



はりの破損・脱落、壁・屋根が崩壊している例

(出典: 鹿児島県空き家対策マニュアル)

(2) 外壁

- イ. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの
- ロ. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの

- ・判定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥落、腐朽又は破損の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥落、腐朽又は破損の箇所が「局所的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているかどうか」によって判断する。
- ・例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥落箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響力も大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ（25点）と判定することが考えられる。
- ・なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあつては、わずかな剥落等でも居住面への影響力が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露出するとともに、壁体を貫通する穴を生じている例

(出典:「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」)



外壁(モルタル)の一部が脱落し、下地が露出している例



屋根瓦が不揃いなど、雨漏りしている可能性がある例

(3) 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
- 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がったもの
- ハ. 屋根が著しく変形したもの

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥落がある場合や、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響力が大きく、大修理をしないと当該空家等の再利用が困難なため、ロ（25点）と判定することが考えられる。
- ・屋根が著しく不陸している又は変形している場合は、修理不能なため、ハ（50点）と判定することが考えられる。



瓦の一部に剥落とズレがあり、雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(出典:「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」)



屋根ぶき材に剥落、脱落が生じている



軒に不陸、剥落が生じている

(出典:「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン 平成27年5月 国土交通省」)



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている例



外壁が傾いている例

(出典: 鹿児島県空き家対策マニュアル)



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている例

3. 防火上又は避難上の構造の程度

(1) 外壁

- イ. 延焼のおそれのある外壁があるもの
- ロ. 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの

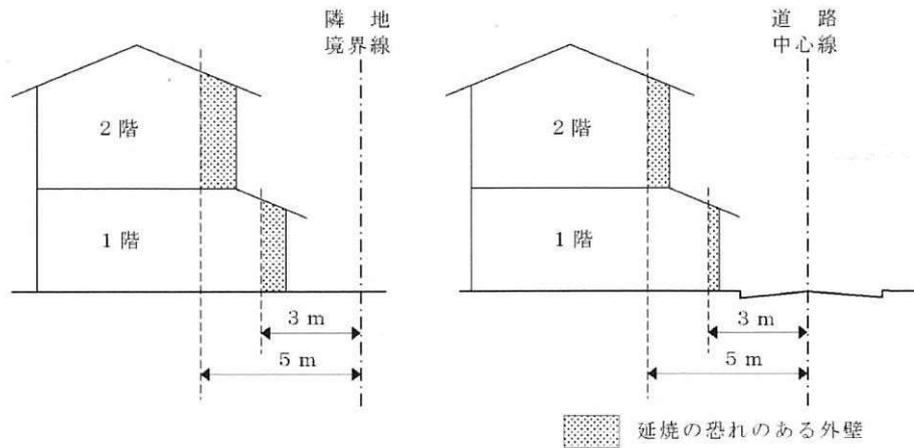
「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。

「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3m以内、2階以上については5m以内をいう。

なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本判定項目の判定対象外となることが少なくないと考えられる。

延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「板張」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。

なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



延焼のおそれのある部分

(出典:「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」)



外壁が板張の例



外壁が板張の例

(2) 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの

屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域(いわゆる法第 22 条区域)を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。

しかし、特定空家等の判断にあたっては、住宅密集地などにおける周辺への防火面の影響を考慮する必要があることから、本判定項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に判定を行うこととしている。なお、可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

(出典:「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」)

周辺に及ぼす影響

建物が倒壊した場合に、周辺に影響を及ぼす可能を調査する。

どの隣地境界、道路境界までの距離を測定するかは、建物等が周囲に立ち並び、かつ、隣の建物との距離がおおむね当該建物の高さよりも短い場合を目安とする。

また、隣地が人は立ち入らない空き地であったり、前面道路が敷地よりも高い場合など、敷地と隣地、前面道路等との状況に応じて適切に判断する。

住宅が密集しているなどにより全体が確認できない場合は、空家特措法第9条による敷地内立入調査で確認を行う。(敷地内に入らなくとも隣家に協力いただき隣家から確認する、マンションの共用廊下から確認する、脚立などで確認することなどが考えられる。)

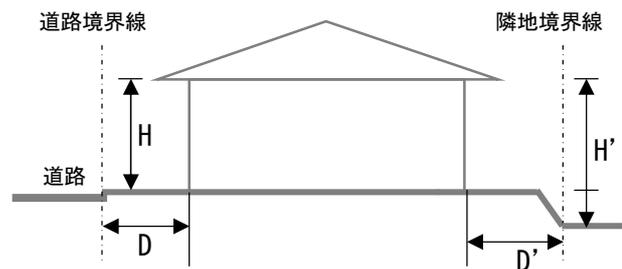
基準②-1：敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒高以下（目測）

隣地や前面道路へ倒壊することにより、隣家や道路への影響の有無を確認する。具体的には、建物の軒高と敷地境界（道路境界、隣地境界）までの距離の関係を確認する。

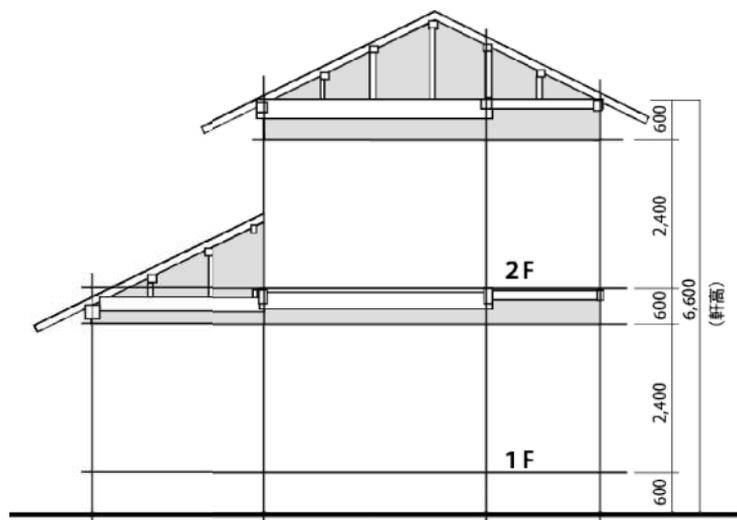
■敷地境界までの離れ（D）

■軒高（H）

隣地や前面道路との間に高低差がある場合は、これを加味すること。



参考：木造住宅の一般的な軒高



基準②-2：被害をもたらす要因の有無

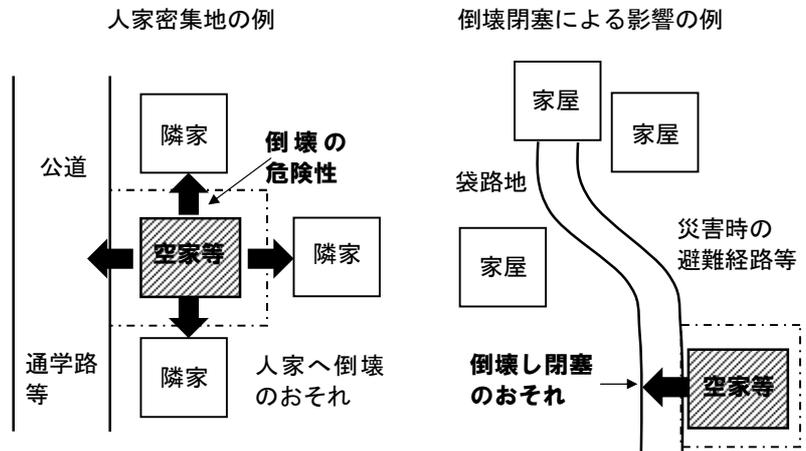
■指標：周囲の状況

建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否かについては、例えば、倒壊した場合に通行人等へ被害をもたらす状況にあるか否か等を判断する。

以下に例示するが、当該空家等の立地条件や周辺条件などを考慮して、市町村において項目を適宜設定することが考えられる。

(例)

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある



上記以外に、下記のようなケースの有無についても考慮する必要がある。

- ・前面道路がバス路線となっている、隣地が鉄軌道敷に面するなど公共交通機関との関係
- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（耐震改修促進法）で規定されている緊急避難路や、地域防災計画などで指定された避難路との位置関係
- ・袋路地の入口に倒壊のおそれのある空家等が位置し、倒壊閉塞による緊急輸送道路等の影響が大きい

など



隣家へ倒壊する危険性が高いため、防御措置をしている例



公道に面してごみ等が露出し、外壁等の破損により周囲への飛散のおそれがある例

悪影響の程度と切迫性

基準③：地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

■指標：地域の実情（行政庁で決定）

悪影響の程度と切迫性については、人への危害の有無とその範囲（影響度合い）を考慮するほか、当該市町村や周辺地域のイメージ低下に伴う社会的・経済的損失などを考慮する。

以下に例示するが、当該空家等の立地条件や周辺条件、都市計画や景観計画等の指定状況などを考慮して、市町村において項目を適宜設定することが考えられる。

（例）

- ①水源地に近い
- ②学校に近い
- ③地域が重要とする産業が近くにある
- ④不特定多数の人が集まる施設に近い
- ⑤人口集中地区（D I D区域）内に立地
- ⑥景観形成重点地区内に立地
- ⑦景観育成地区内に立地など

なお、上記については、予め関係課への照会などにより把握しておくこと。



ゴミ等の不法投棄など、衛生上悪影響がある例



道路側に傾いており、周囲に被害を与える危険性が著しく高い例

（出典：鹿児島県空き家対策マニュアル）

総合判定 I

以上の判定項目について、該当項目をチェックするとともに、判定点数等を総合的に加味して特定空家等に該当するか否かを判断し、その内容をコメントする。

3-2. 2次判定（立入調査）

2次判定では1次判定の「基準①」で評点100未満だったもの、又は判断不能だったものは、2次判定（立入調査）で評価することとしている。ここでは1次判定で追加の項目（柱の傾斜、床）や立入調査で判定可能（基礎、土台、はり）について解説する。

建築物そのものの物的状態の調査

1. 構造一般の程度

（1）柱

傾斜（ $1/20 \approx 2.8624^\circ$ 超）

1階の主要な柱の傾斜の1/20超か否かを、下げ振りやデジタル水平器により測定する。測定箇所は4隅で計測することが望ましいが、困難な場合は1カ所でも可とする。

なお、「1/20超」は「被災建築物応急危険度判定」や「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（平成21年6月内閣府（防災担当）」において採用されており、これを根拠としている。

2. 構造の腐朽又は破損の程度

（1）基礎、土台、はり

判定項目は1次判定と同様であるが、立入調査によって下図のとおり、判定が可能となる項目がある。また、緊結金具に著しい腐食があるか否かについても可能な範囲で確認する。



蟻害が発生し欠損している
（出典：特殊建築物等定期調査業務基準）



はりの破損、腐食などが発生している

（2）床

（出典：「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン 平成27年5月 国土交通省」）

- イ. 根太落ちがあるもの
- ロ. 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの

根太の様子が見えない場合は、実際に床を歩き、根太落ちの範囲を確認するとともに、床の傾斜の有無等を調べる。

可能であれば、レーザーレベルなどにより、床の傾斜度を確認しておく。



参考：柱の傾斜角について

建築物の1階の傾斜

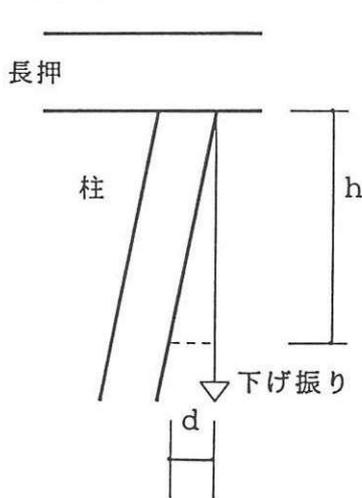
調査時の建築物の1階部分の階高に対する横ずれ（層間変形）の比をラジアンで表したものです。

地震がおさまった後に残る残留層間変形角（建築物の傾斜）は、ごく大ざっぱに言って、地震時の最大層間変形角の半分であると考えられています。

また、各種の実験結果や地震被害の調査結果から、最大層間変形角が1/30（調査時の傾斜が1/60）くらいまでは、構造的な損傷は軽微と見られ、最大層間変形角が1/10（調査時の傾斜が1/20）を超えると、復元力（水平抵抗力）が低下し、倒壊の恐れが出てくると考えられます。

傾斜の測り方

建築物の1階での傾斜は以下のように計測して下さい。



h（1200mmが便利）とdの寸法を測定し、d/hの値を計算する。

Aランク	Bランク	Cランク
$d/h \leq 1/60$ ※1	$1/60 < d/h \leq 1/20$	$d/h > 1/20$ ※2

h=1200mmの場合

Aランク	Bランク	Cランク
$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

※1 h = 1200mm の場合 20mm

※2 h = 1200mm の場合 60mm

最大層間変形角の予測

何らかの原因で最大層間変形角が大きいのに調査時の傾斜が低い場合があります。しかしいったん層間変形角が大きくなった場合、内・外壁の損傷及び窓などの建具の被害が発生しています。

そこで、調査時の傾斜がたまたま低くても、内・外壁の損傷状況（これは次項でみるのでここでは無視して結構です）、及び窓の建具等の被害状況から、最大層間変形角が大きかったことが予測される場合は、調査時の傾斜に関わりなく判定するようにして下さい。

○建具・ガラスについての判断基準

Bランク：建具のゆがみ、またはガラスにひび割れがある場合

Cランク：建具がはずれたり、ガラスが割れ落ちている場合

出典：「被災建築物応急危険度判定マニュアル 一般財団法人 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」に加筆