

県内における「特定空家等」と判断するための 判定基準(案)について

本判定基準(案)は、県内各市町が特定空家等の判定基準を策定する際の『参考』として示すものです。
このため、各市町が要件を付加したり、修正を加えたりすることを妨げるものではありません。

愛媛県 土木部 道路都市局 建築住宅課

平成27年12月

はじめに

増加する空家の内、管理不十分な空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑みて、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「特措法」という。)が公布され、平成27年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行されました。

これにより市町村は、特措法第14条各項の規定に基づき、空家等の内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にあるものとして「特定空家等」と判断した場合、所有者等に対し周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、指導等を行うことが可能となっております。

「特定空家等」と判断する際の参考となる基準等については、『「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』(以下「ガイドライン」という。)に示されておりますが、「特定空家等」は地域特性や個々の空家等の現状を踏まえて判断するものであり、全国一律の判断基準を示すことは困難である等の見解から、定量的な指標や、具体の事象を例示するような記述は最小限に留められていると考えております。

このことから、県内市町が特定空家等に対する施策を円滑に実施するためには、さらに具体的かつ実践的な基準を示す必要があると考え、また、県内市町から本県に対し参考となる基準を作成するよう多くの要望が挙がったことから、特措法第8条の規定による技術的な支援として本書をとりまとめました。

本書の策定に際しては、今後高い確率で発生が予想される南海トラフ地震等に対する防災・減災対策に鑑みて、まずは『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であるか否かの判断(ガイドライン[別紙1])』が喫緊に対応すべき課題であると考え、当該判断を重点的に、既存図書等を参考にし、可能な限り定量的指標を用いて評価基準を示したものです。

空家等対策の推進を図ると共に、県内の防災・減災対策の推進を図るため、本書を有効活用していただくようお願いします。

なお、今後、特措法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜、見直しを行う場合があるので申し添えます。

(目次)

県内における「特定空家等」と判断するための判定基準(案)について

「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)[要約] …………… 1

 ガイドライン[別紙1]
 (倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態)

 ガイドライン[別紙2]
 (著しく衛生上有害となるおそれのある状態)

 ガイドライン[別紙3]
 (著しく景観を損なっている状態)

 ガイドライン[別紙4]
 (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な状態)

1 特定空家等と判断するための判定基準について …………… 10

 1. 本県における判定基準の策定について

 2. 適用範囲について

 3. 判定基準について

 4. 判定結果の取扱いについて

 5. 注意事項(他法令との関係について)

 6. 現地調査にあたって

 7. 参考文献・参考図書

 8. 著作権について

2 特定空家等と判断するための判定手法について …………… 12
 (倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態) …………… 12

 1. 建物概要

 2. 調査内容

 Category 周辺(隣地等や前面道路)への影響 …………… (14)

 Category 空家等(建築物・敷地)の調査 …………… (21)

 Category 落下危険物等に関する調査 …………… (32)

 特定空家等の判定調査票【木造建築物】 …………… (37)

 3. 調査結果と判定

 4. 総合判定

 判定フロー(~) …………… (41)

3. 特定空家等と判断するための判定手法について …………… 44
 (著しく衛生上有害となるおそれのある状態) …………… 44

4. 特定空家等と判断するための判定手法について …………… 46
 (著しく景観を損なっている状態) …………… 46

5. 特定空家等と判断するための判定手法について …………… 47
 (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な状態) …………… 47

巻末付録

- 特定空家等の判定調査票【木造建築物】(記入例)
- 地図及び写真台帳(参考)

ガイドラインの構成

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
3. 所有者等の特定

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



Check Point

第3章 特定空家等に対する措置（法第9条、法第14条各項に定める措置）

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（第1項）
4. 特定空家等の所有者等への勧告（第2項）
5. 特定空家等の所有者等への命令（第3項～第8項）
6. 特定空家等に係る代執行（第9項）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（第10項）
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

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(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)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。



基本指針

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」-3(1)に示すとおりである。

「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (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
- (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
- (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
- (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

Check!!



「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念・・・

現在は一定の条件を満たしていなくても、そのまま放置していれば、将来、所定の状態に陥るおそれがある(実現性が高い)ものを含む。

蓋然性【がいぜんせい】 probability

ある事柄が実際に起こるかどうかが、また、真実であるかどうかの確実さの度合い。

(1) 「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)～(ロ)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)～(ロ)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。

判断に際して参考となる基準・・・別紙1～別紙4
おそれのある状態・・・社会通念上予見可能な状態を指し、
実現性に乏しい”可能性”は含まない。

(2) 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

「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となる。

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。

立地条件や、周囲の環境の特性に応じて、総合的に判断する必要がある。

(3) 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。

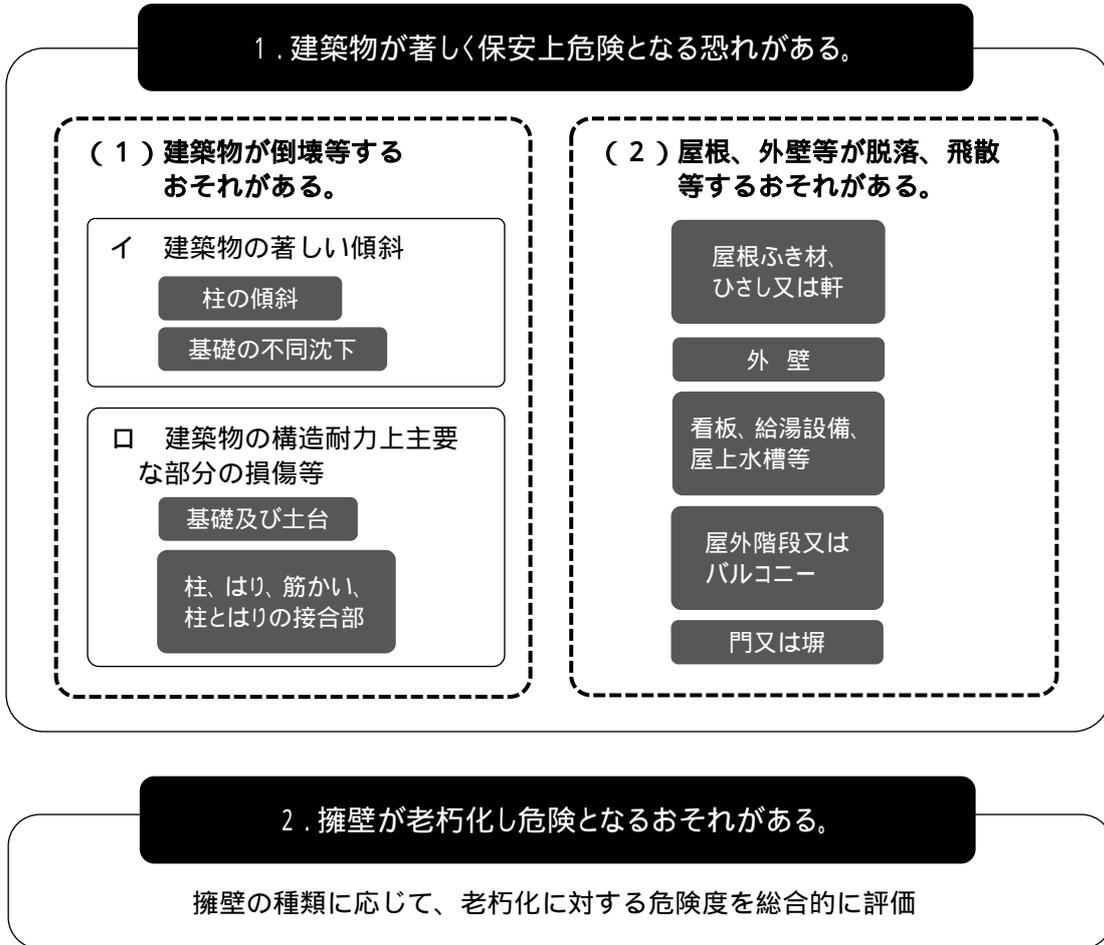
その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の实情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

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。

気候条件等も考慮し、悪影響の程度や危険性の切迫度合いに応じて、総合的に判断する必要がある。

**「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恐れがある。

(1) 建築物が倒壊等する恐れがある。

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	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 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。) 「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)	

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。
【参考となる考え方】	
<p>・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</p> <p>「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)</p> <p>・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</p> <p>「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)</p>	

(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。
【参考となる考え方】	
<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>	

参考書籍の紹介

一般財団法人 日本建築防災協会 (<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>)

被災建築物応急危険度判定マニュアル	震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針	特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)
内容	内容	内容
全国被災建築物応急危険度判定協議会で改良作成した調査表に、既刊の「震災建築物等の被災度判定基準および復旧技術指針」の中の「応急危険度判定」の技術的解説部分を改訂追加し、応急危険度判定がより迅速かつ適切に行えるように改良したもの	地震被災後の建物の使用にあたって補強の必要性を判定する被災度区分判定法、並びに応急・恒久的復旧を目的とした復旧技術の指針を示した震後対策の基本書	建築基準法第12条第1項に基づく定期調査・報告を行うための手引書。平成20年4月1日に施行された建築基準法施行規則および国土交通省告示改正に基づき編集したもの
規格	規格	規格
A4判, 97頁	A4判, 360頁	A4判, 327頁
頒価	頒価	頒価
2,057 円	8,000 円	5,142 円

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

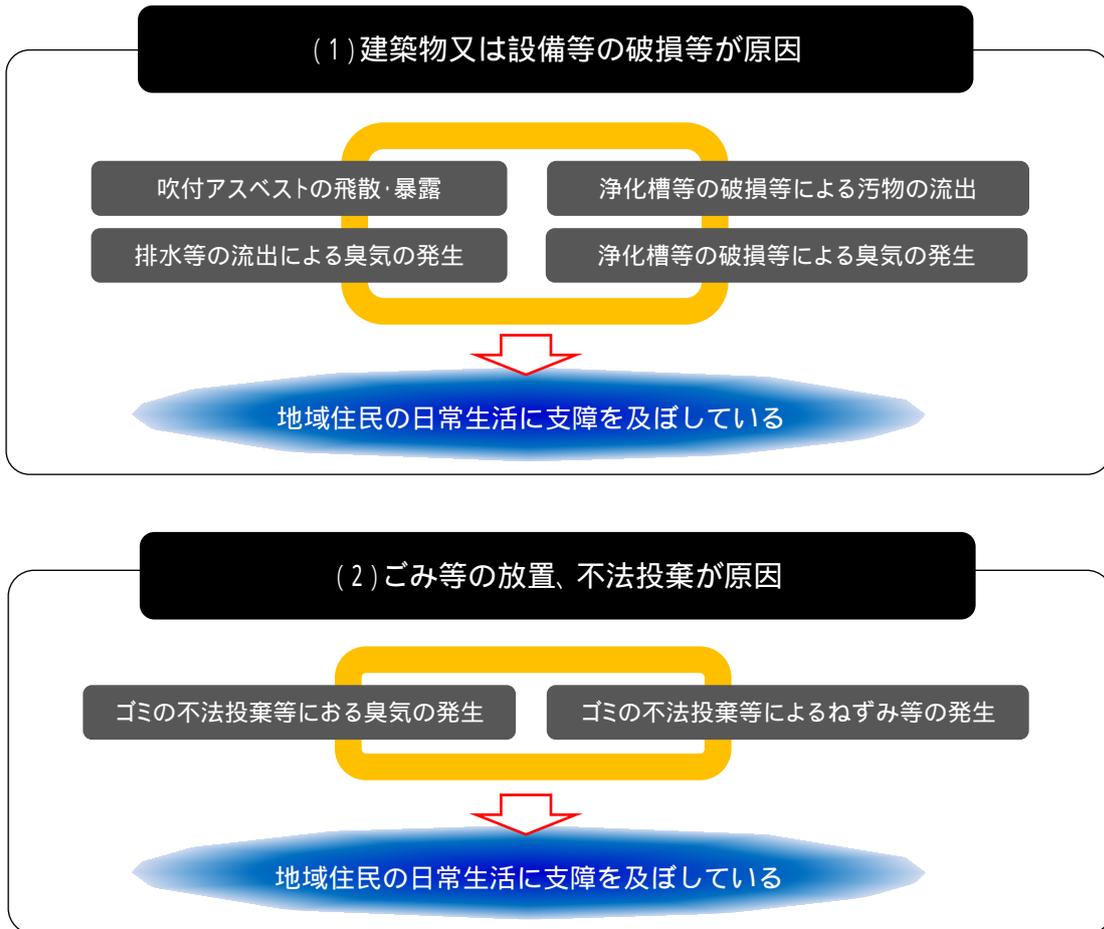
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。
調査項目の例	<ul style="list-style-type: 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） 国交省URL（ http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/ ）	

「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。

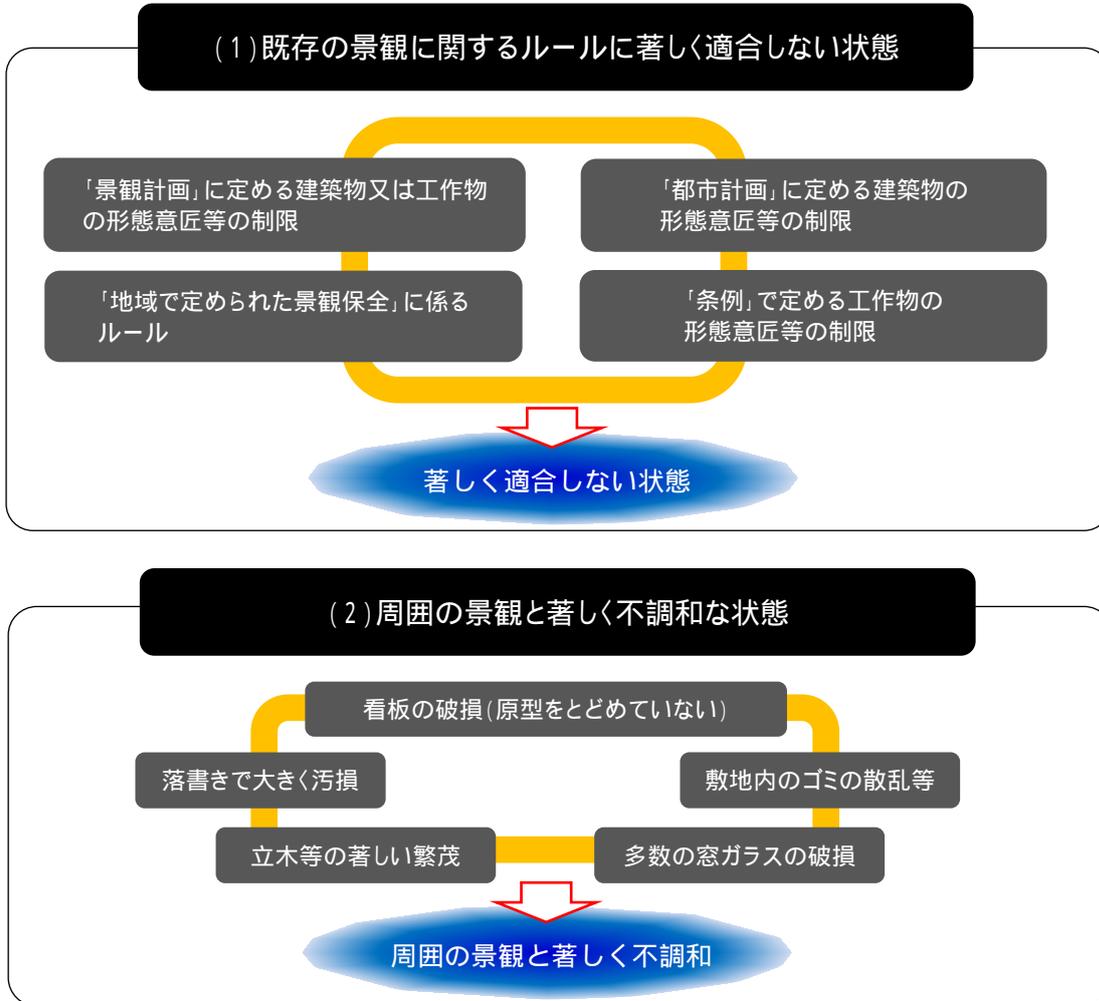
状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(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	・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。

**「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。

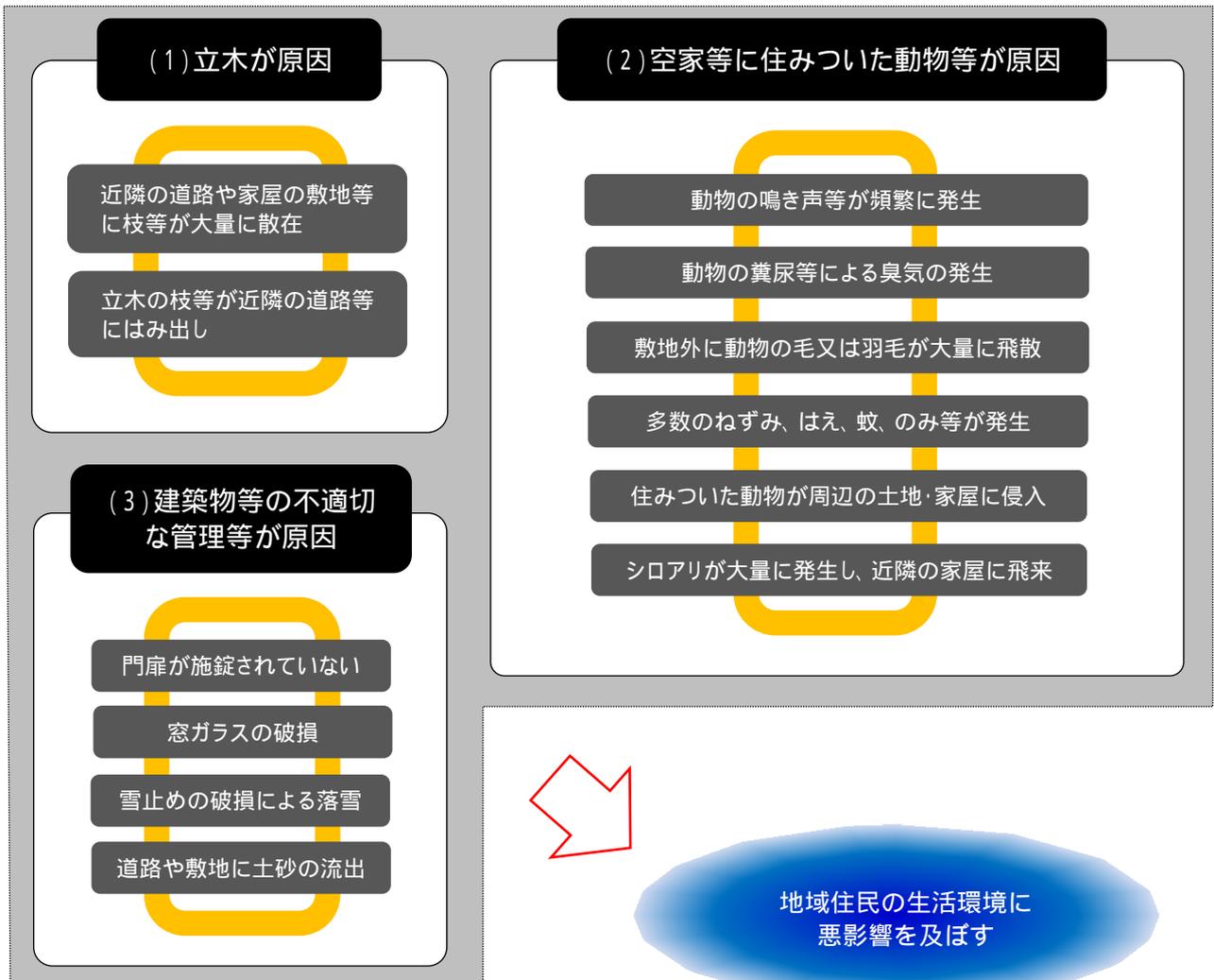
状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(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	・ 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。
	・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。

**「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。 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。 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。 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。 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。 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。 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	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。

1 特定空家等と判断するための判定基準について

1. 本県における判定基準の作成について

「特定空家等」については、基本指針（H27.2.26付け総務省・国交省告示第1号）で述べられているとおり、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、所有者等に対する助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより慎重な手続を踏む、というのが法の趣旨である。

このことから、管理不十分な空家等に対し、必ずしも特措法に基づく公権力の行使を発動することを目的にしているのではなく、助言・指導の段階で空家等の措置に係る必要性や責務を所有者等へ十分に説明し、自らの意思で対応するよう意識啓発することが重要である。

一方、特措法第14条各項に基づく助言・指導などの行政指導等を行うためには、対象について、市町長が「特定空家等」とであると判断しなければならない。

この判断の参考となる事項についてはガイドラインの第2章に述べられており、参考となる基準については別紙1～4に例示されているところであるが、前述のとおりその判断には裁量の余地があり、また、気候・風土等の地域の特性により全国一律的な基準を定めることは困難であることから、当該参考基準（別紙1～4）については、幅をもたせた記述となっている。

以上から、各市町に権限と裁量が与えられているものの、県内市町相互間の判断に大きなバラツキを生じた場合、合理性の確保が困難となるおそれがあること、また、県内市町が特定空家等の判定業務を円滑に行うことにより空家対策の推進が図られることから、より具体的かつ可能な限り定量的指標を用いて、県内における特定空家等の判定基準を参考として示すものである。

なお、本判定基準については、各市町が特定空家等と判断するための参考として示すものであり、それぞれ要件を付加したり、修正を加えたりすることを妨げるものではない。

2. 適用範囲について

本判定基準は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造の内、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について示す。

また、在来の通常の工法によって施行された建築物を対象としており、特別な工法（高層建築物、立体トラス工法、寺社仏閣等の伝統工法（木造）等）を採用したものは、より専門的かつ特殊な判断基準の基に検討すべきと考えられるため、本判定基準の適用外とし、個別に判断を行うこととされたい。

3. 判定基準について

判定基準については、

『判定を行う対象の空家等が倒壊した場合に与える周辺（近隣の敷地等や前面道路）への影響』

『外観調査や内観調査による建築物及び敷地の状況』

『建築物の部分等の落下による第三者へ危険を及ぼす影響』

の3つの基準を用いて、それぞれの調査の結果により、著しく危険等である度合いをその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価することとする。

また、そこで得られた著しく危険等である度合い（レベル）を基に、空家等の総合的な危険度の判定として、その程度の小さい順にA、B、Cで評価することとする。

（判定手法については、P.37～を参照のこと。）

4. 判定結果の取扱いについて

本判定基準に従い導き出す判定結果については、人命にかかわる二次的災害を防止する目的や、適正な状態への改善・維持保全を行うこと等を目的とした図書を参考にしており、その評価の過程については一定の合理性が確保されていると考えている。

ただし、各市町において特定空家等と判断する際には、それぞれ設立する協議会内に専門部会や委員会等を設ける等して、当該判定結果を基に審議に諮り、地域の実情や特性を勘案すると共に、総合的かつ公平・公正な議論が交わされることを期待する。

5. 注意事項（他法令との関係について）

本判定基準については、特措法にて対応することを念頭に「特定空家等」であるか否かを判定することを想定しているが、例えば、建築基準法第48条各項に規定する都市計画区域内の用途地域の規定に抵触する場合等、他法令により措置を行うことが適当と認められる場合も考えられるため、対応に当たっては、事前に関連法令部局と十分協議を行うこと。

6. 現地調査にあたって

特措法第9条第1項及び第2項の規定により、市町村長はこの法律の施行のために必要な調査を行うことができ、同法第14条第1項から第3項までの規定の施行（特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令）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入調査を行うことができる。立入調査に当たっては、原則として5日前までに同法第9条第3項に規定する所有者等への事前通知を行った後、同条第4項に規定する立入調査員証を携帯の上、下記に掲げる調査を実施する。

なお、所有者等から立入調査に対する明確な拒否があった場合は立入調査を実施することができず、また、施錠されているカギを壊す等の物理的強制力を用いた立入調査は実施することができないので注意されたい。（ただし、この場合、特措法第16条第2項の規定に基づく過料（20万円以下）に処するか、同法第14条第1項に基づく指導・助言を行うこととなる。）

《現地調査にあたり準備するもの（例）》

- ・立入調査員証
- ・測量器具（巻尺・メジャー・下げ振り・さしがね・クラックスケール等）
- ・ヘルメット、デジタルカメラ、懐中電灯、双眼鏡
- ・特定空家等の判定調査票
- ・調査対象空家等の周辺の住宅地図
- ・筆記用具
- ・その他

7. 参考文献・参考図書

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）

特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

（監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 一般財団法人 日本建築防災協会）

わが家の宅地安全マニュアル - わが家の宅地を災害から守るために - （平成21年3月）

（国土交通省 都市・地域整備局 都市・地域安全課 都市・地域防災対策推進室）

既存住宅売買瑕疵保険 検査基準の解説（住宅瑕疵担保責任保険〔現場検査〕講習テキスト）

（国土交通省 住宅局 / 一般社団法人 全国瑕疵担保責任保険協会）

建築士会インスペクター養成講座テキスト

（編集・発行 公益社団法人 日本建築士会連合会）

建築改修工事監理指針（平成25年版・上巻）

（監修 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 / 一般財団法人 建築保全センター）

公立学校建物の耐力度調査の実施方法について

（平成14年3月27日、13文科初第1111号、文部科学省初等中等教育局長）

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）

8. 著作権について

本書に掲載されている写真、画像、イラスト、図表等についての著作権は、愛媛県又は出典元にある。

これらの情報については、「私的使用のための複製」や「引用」など、著作権法上認められた場合を除き、無断で複製・転用することを禁ずる。

2 特定空家等と判断するための判定手法について（倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態）

判定調査票の記入にあたって

判定調査票については、現地で実施する測定や目視による確認等の結果を基に、電算入力を行うことを想定している。各調査項目に、チェックボックスを設けているので、該当する箇所に✓マークを付すること。

（調査対象がない場合については、空欄とする。）

すべての箇所を入力したら、右側の集計欄に記入を行う。

記載例を参考に、✓マークを付した箇所の判定レベル等を記載し、調査結果と判定結果に反映する。

木造編

1. 建物概要

現地調査の前に、不動産の登記事項証明書（登記簿謄本）等を取得し、あらかじめ必要となる情報を取得しておくこと。

【1 建物所在地】

原則として「住居表示」を記載する。（住居表示が実施されていない地域については、「地番」を記入する。）

「住居表示」・・・住居表示に関する法律（昭和37年法律第119号）に基づき、市街地において、住所若しくは居所又は事務所、事業所その他これらに類する施設の所在する場所をわかりやすく表示するために設けられたもの。建物毎に付番されている。

「地番」・・・不動産登記法（明治32年法律第24号）に基づき定められた土地の番号のこと。一筆の土地ごとに付番されている。

【2 建物用途】

建物の登記事項証明書（登記簿謄本）に記載された建物の「種類」を参考に、現地の状況により記載する。

（建物用途が不明な場合や、用途が複合しており判断に窮する場合（店舗併用住宅等）は その他欄に✓し、その旨記載すること。）

【3 構造】

現地の状況により記載する。

（①在来軸組工法か、②枠組壁工法か判断がつかない場合は、③不明欄に✓すること。）

【4 階数】

現地の状況により記載する。

【5 規模】

登記事項証明書（登記簿謄本）に記載された床面積（㎡）を記載する。

未登記の場合や、登記情報に比して明らかに増築又は減築している場合は、おおよその実測面積を記載する。

【6 建築年】

登記事項証明書（登記簿謄本）の「原因及びその日付」欄に記載された「新築」の年月日を記載する。

なお、未登記の場合等、不明な場合については「不明」と明記する。

2. 調査内容

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ついて
ガイドライン [別紙 1] によると、下記の項目について示されている。

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。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

これらを勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次に掲げる 3 つの事項を勘案して、判定を行うこととする。

Category

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

隣地等への倒壊のおそれ

空家等の高さ、隣地等との距離を勘案して評価する。

前面道路への倒壊のおそれ

空家等の高さ、前面道路との距離を勘案して評価する。

Category

空家等が老朽化等したことにより、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか否かについて判定を行う。

一見して危険と判断される空家等の調査

詳細な調査を行うことなく、一見して危険と判断されるものを評価する。

外観調査・内部調査による空家及び敷地の調査

空家の傾斜具合や構造躯体の損傷度などにより、空家及び敷地の危険度を評価する。

Category

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

落下の危険物等に関する調査

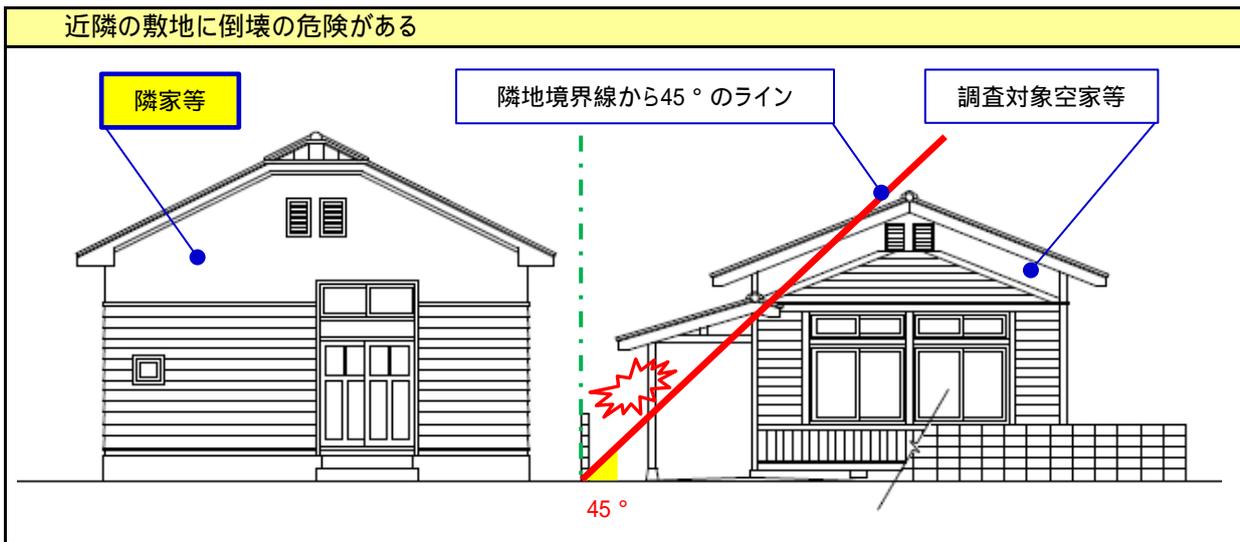
空家等の一部の老朽度や損傷度などにより、通行人等に対する危険度を評価する。

(1) 周辺（近隣の建築物や前面道路）への影響

特措法第1条に規定されているとおり、この法律は地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともにその生活環境の保全を図ることを目的としている。

この目的のもと、特定空家等と判断した場合は、同法第14条各項の規定により当該所有者等に対し周辺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・指導等を行うこととなるため、対象物（特定空家等）が、どの程度周辺に悪影響を与えるおそれがあるかが重要な調査項目となる。

本判定基準においては、周辺の地域住民に与える悪影響として「近隣の敷地（以下「隣地等」という。）への倒壊の影響」と「前面道路への倒壊の影響」の2つの事項について評価を行い、その立地条件によりレベル1～3に分類する。

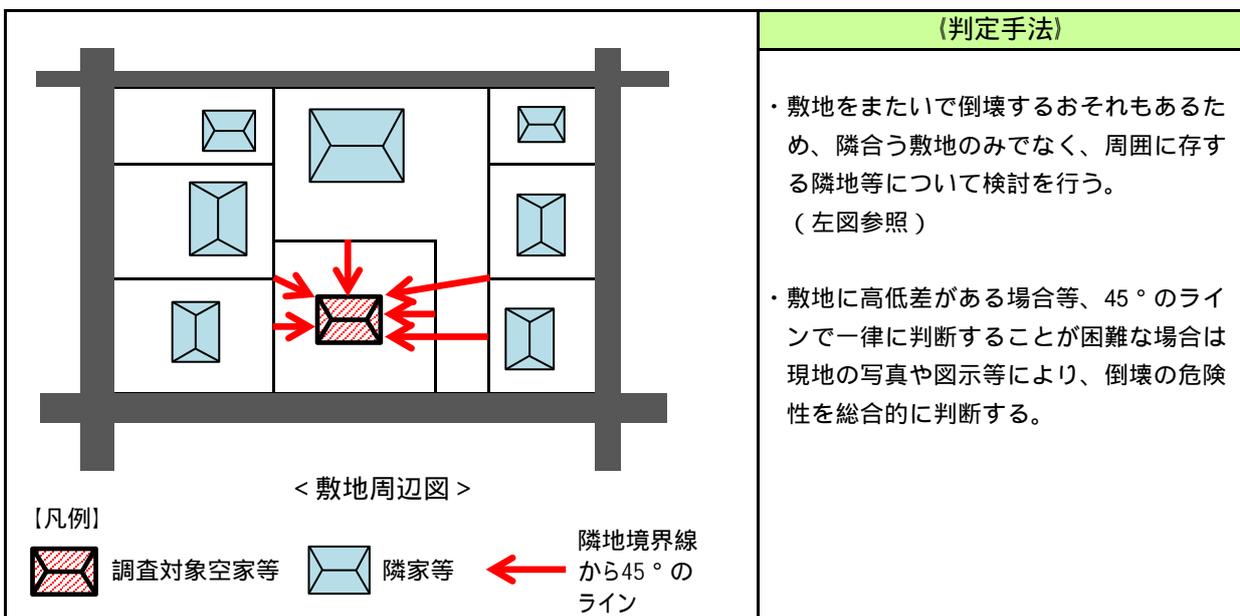


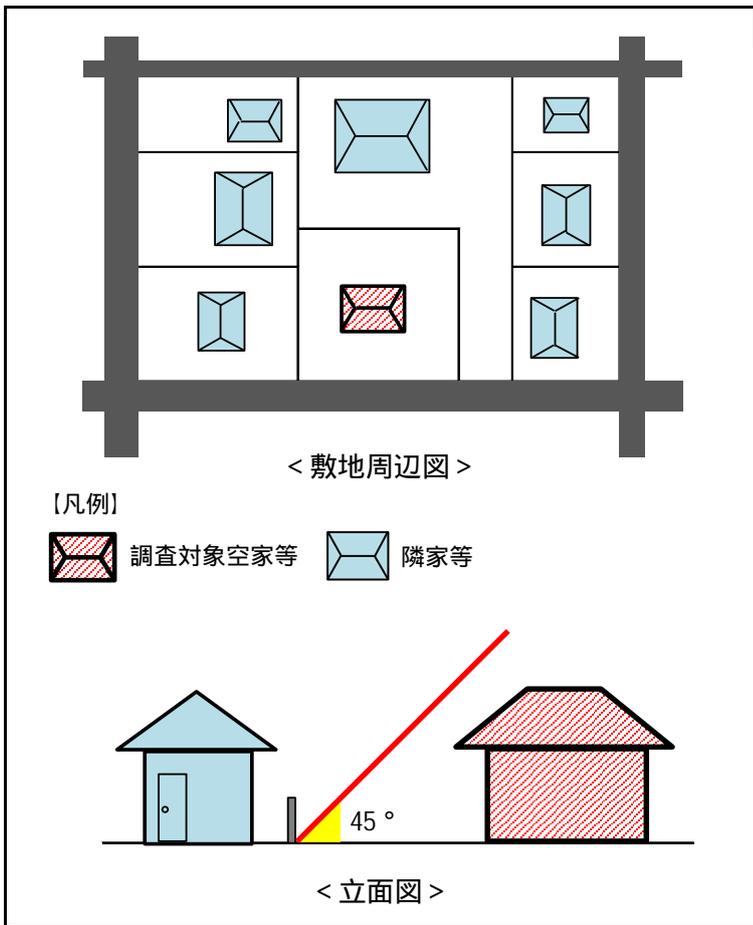
近隣の敷地への倒壊の危険性について

調査対象空家等の周囲に存する、隣地等の『隣地境界線から45°のライン』を引いて、当該ラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）に干渉する場合、隣地等に倒壊するおそれがあるものとして判断する。（ ）

調査対象空家等が倒壊した場合、いずれかの部分が隣地等まで到達するか否かを評価する。

（空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊するものとする。）

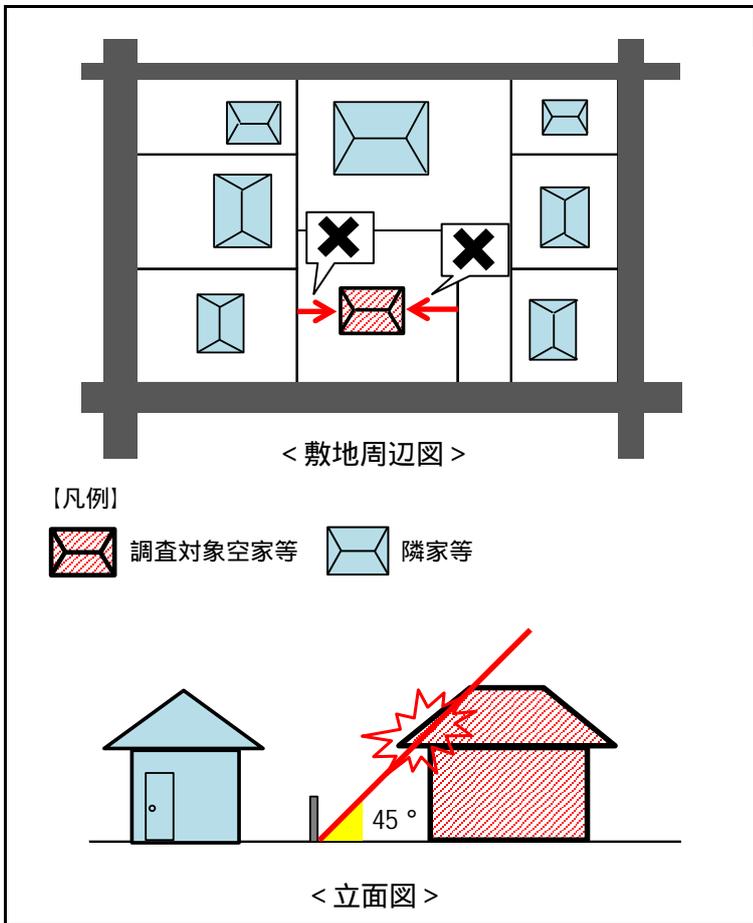




レベル1

影響が小さい

- ・ 隣地境界線から45°のラインを引いたとき、そのいずれもが、調査対象空家等に干渉しない場合



レベル2

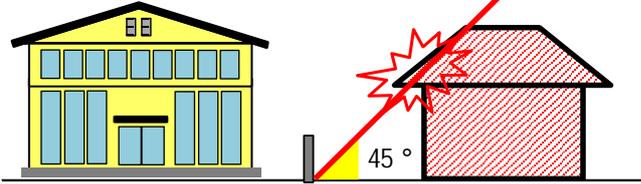
隣地等に倒壊するおそれあり

- ・ 隣地境界線から45°のラインが、調査対象空家等に干渉する場合
 (干渉する数に関わらず、レベル2)

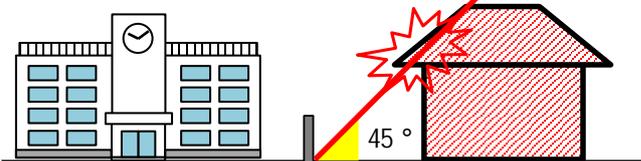
多数の者が使用する施設等(例)

指定緊急避難場所

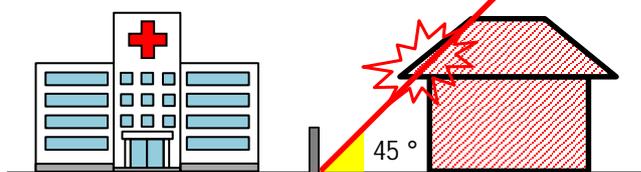
指定避難所



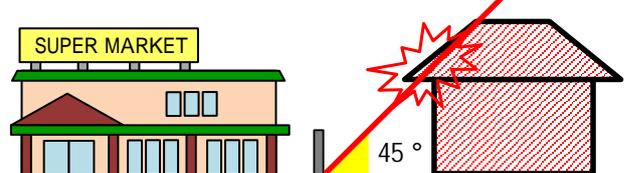
学校



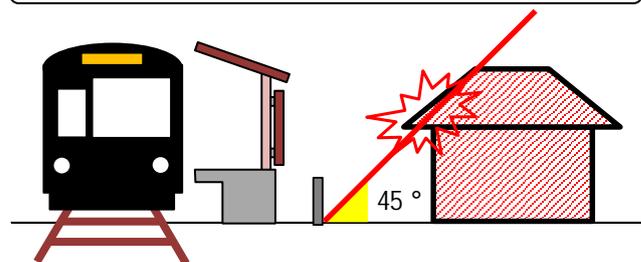
病院



店舗等



物資の輸送等に必要な公共交通機関の施設



(駅や鉄道敷き等)

レベル3

多数の者が使用する施設等の存する隣地等に倒壊するおそれあり

・隣地境界線から45°のラインが、調査対象空家等に干渉し、かつ、隣地等に下記に掲げる

『多数の者が使用する施設等』
が存する場合

市町が定める地域防災計画において
指定緊急避難場所又は指定避難所に
指定された施設

学校

保育所

病院

店舗等(百貨店・スーパーマーケット・コンビニ等)

警察署

消防署

庁舎

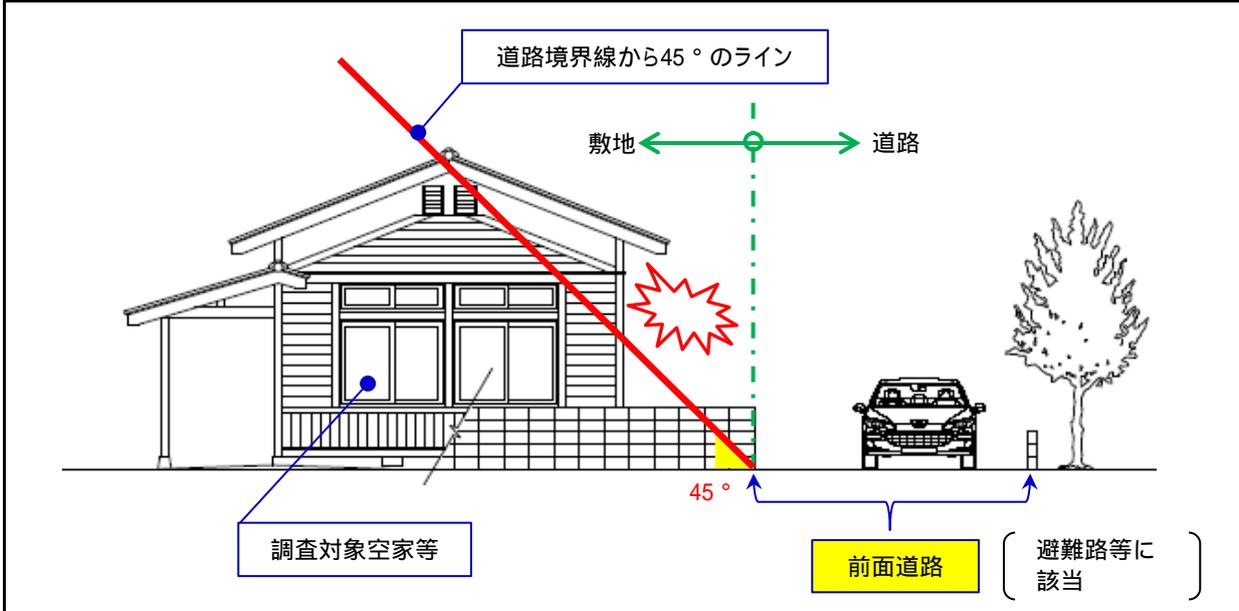
その他(多数の者が使用する施設
や防災上重要な施設)

物資の輸送等に必要な公共交通
機関の施設

(補足)

「多数の者が使用する施設等の存する隣地等」に倒壊するおそれがあると判断される場合についても、空地や緑地が広く、人の通行が極めて少ない場所に倒壊することが想定される場合は、上記によらず、現地の状況により適宜判断することも考えられる。

前面道路に倒壊の危険がある

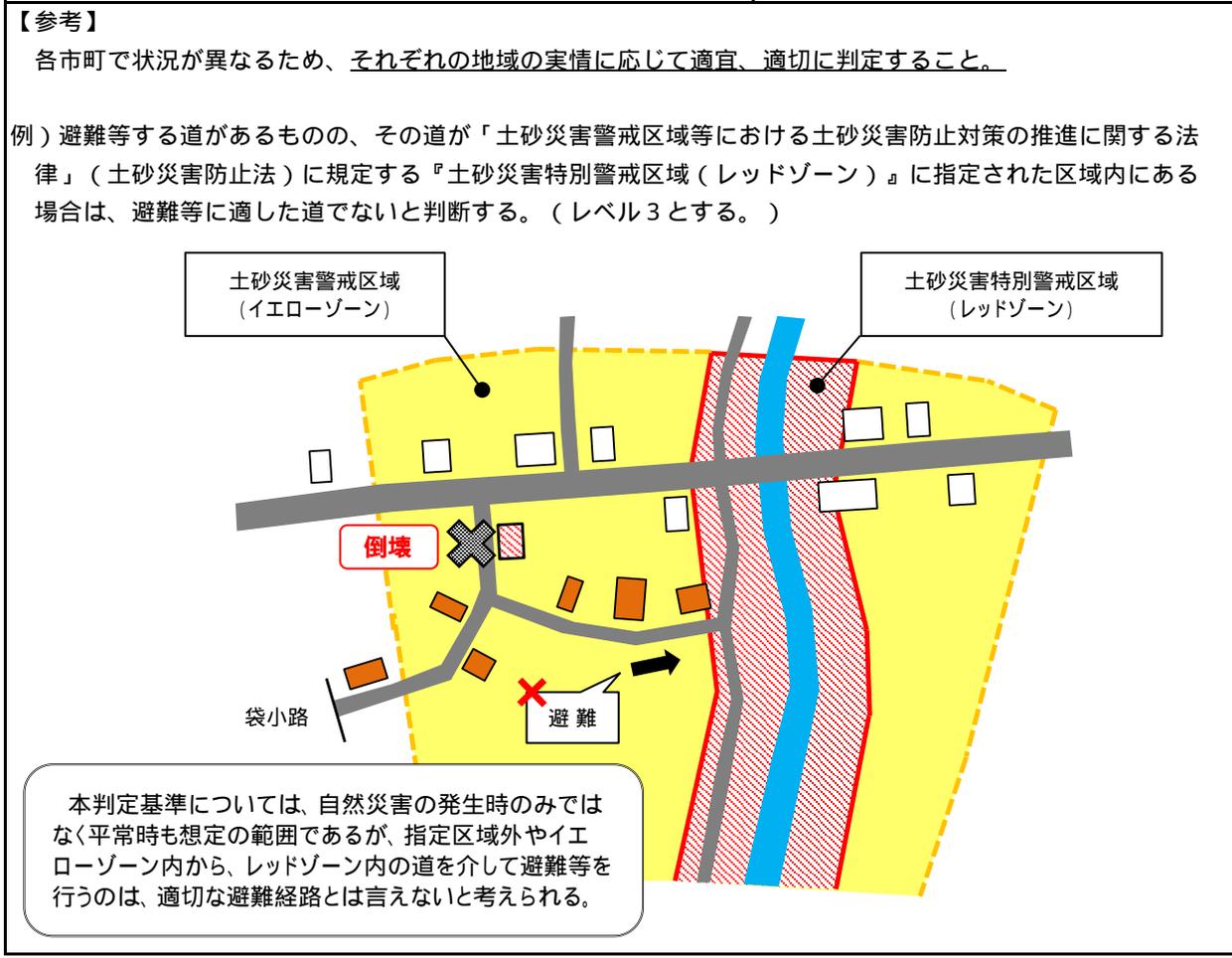
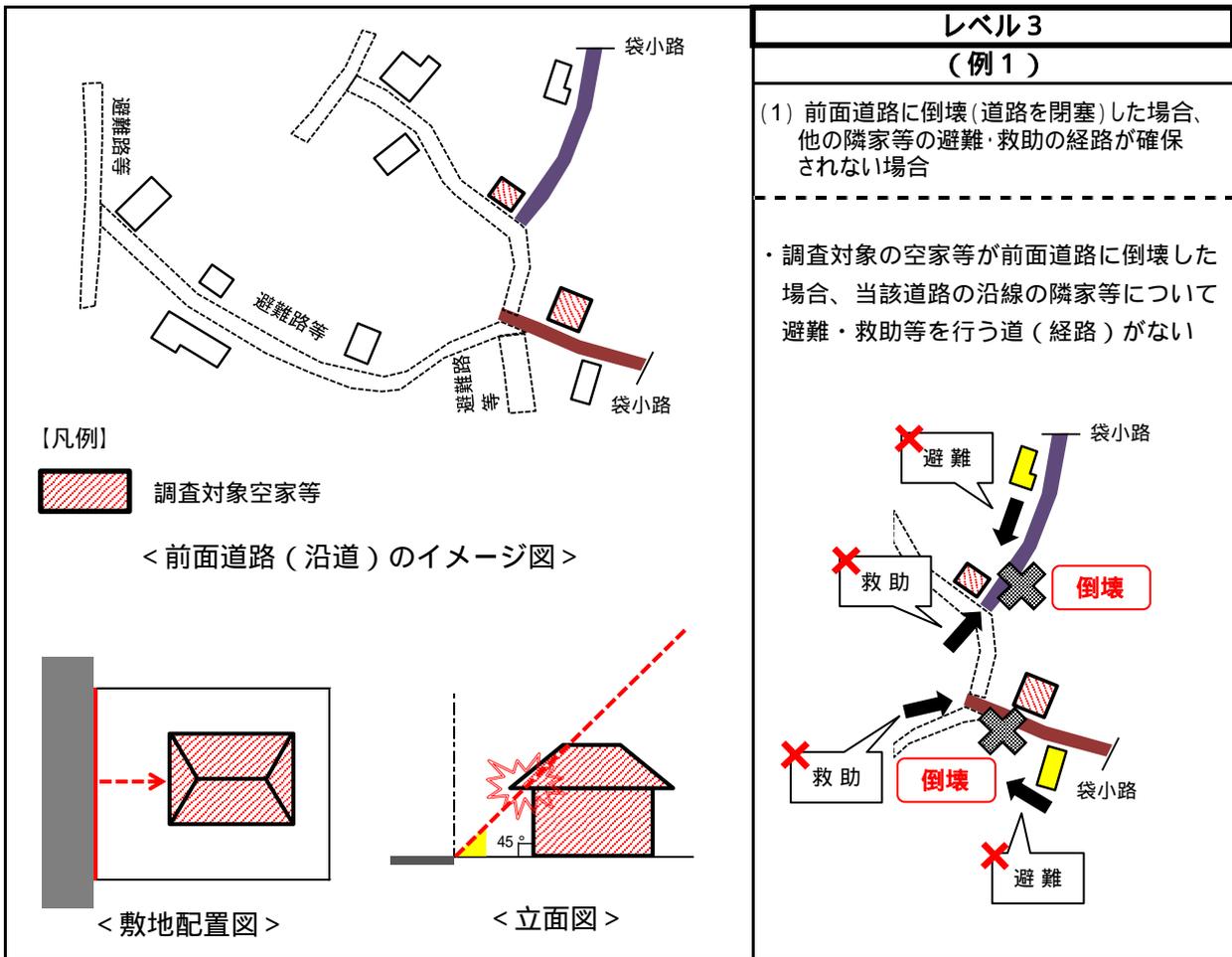


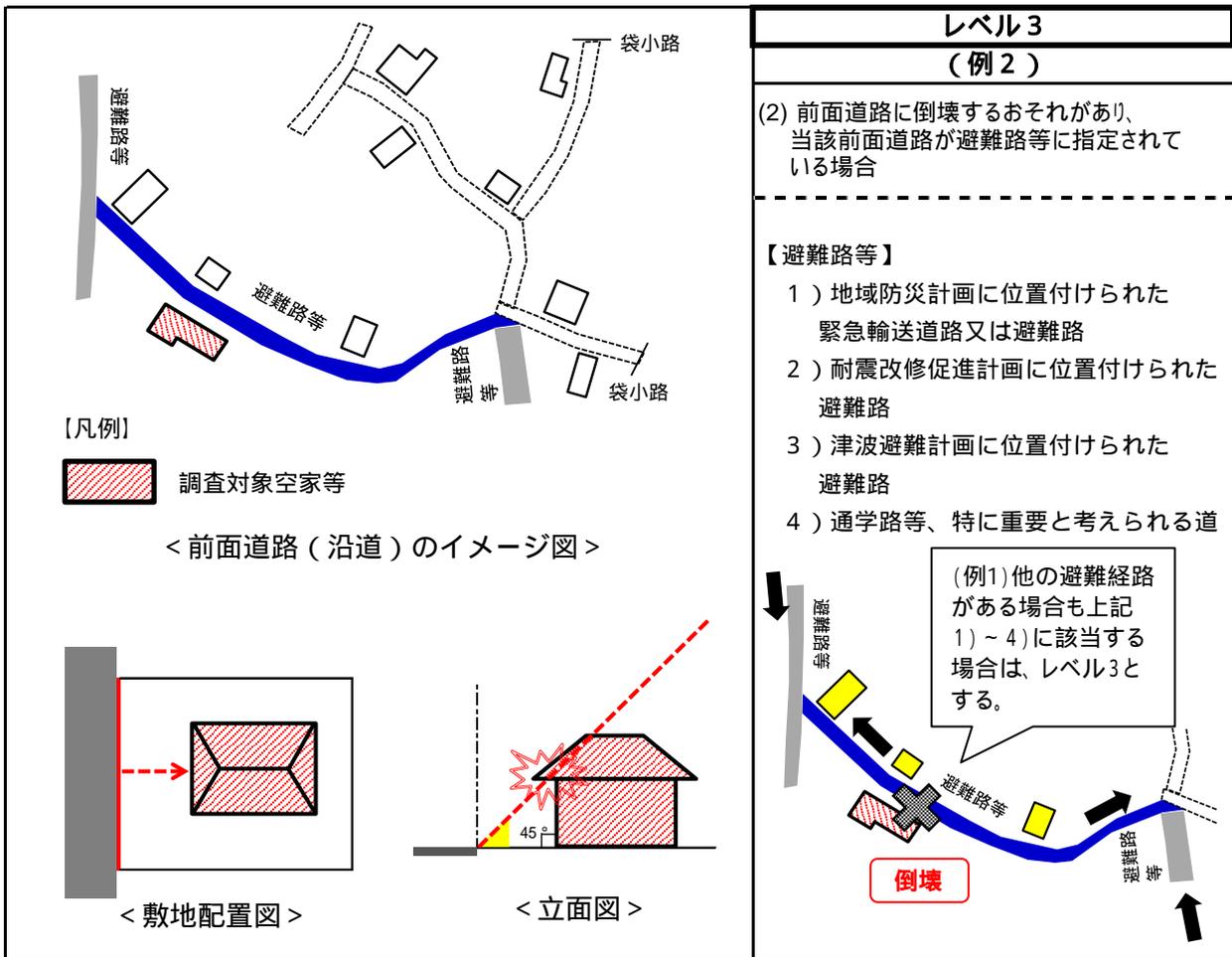
前面道路への倒壊の危険性について

前面道路の『道路境界線から45°のライン』を引いて、当該ラインが調査対象空家等に干渉する場合は、前面道路に倒壊するおそれがあるものとして判断する。

地震等により前面道路に倒壊等した場合は、地域住民の避難や救助等に支障を生じるおそれがあり、二次的被害を拡大させる可能性があるため、下記のとおり評価を行う。

(判定手法)	
<p>< 前面道路 (沿道) のイメージ図 ></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路に倒壊するおそれがある場合、当該前面道路の沿道について、隣家等の有無を調査する。 ・前面道路が避難路等に指定されているかを調査する。 ・沿道の始点・終点が明確でない場合は、現地の状況により適宜判断する。
<p>< 敷地配置図 ></p> <p>< 立面図 ></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地に高低差がある場合や、敷地と道路との間に水路がある場合等、一律に判断することが困難な場合は現地の写真や図示等により、倒壊の危険性を総合的に判断する。
<p>【凡例】</p> <p> 調査対象空家等</p>	





【その他補足事項】

1) 前面道路の閉塞等について

空家等が幅員の大きい前面道路に倒壊した場合、当該道路を”閉塞”する可能性は低いと思われるが、本判定基準においては、災害時の避難や救助のみではなく、常時の通行人等への通行の安全性の評価を含むものと考えている。道路の全面を閉塞することはなくとも歩道部分に倒壊・飛散する可能性もあるため、一般通行の用に供する歩行者等に対する危険性にも留意した上で、判定を行うこと。

2) 前面道路が建築基準法第42条第2項に規定する道である場合について

建築基準法第42条第2項に規定する道については、現状は幅員4m未満であるものの、所定の要件を満たすものについては、緊急自動車の通行や災害時の避難等に支障のないよう、将来的に4mの幅員が確保できるようにするため、原則として、中心線から水平距離2mの線をその道路の境界線とみなすものである。

本判定基準の前面道路への倒壊の危険性については、これらの将来的な安全性の向上を考慮した場合、危険度を過小に評価してしまう可能性があるため、現在(調査時点)の状況により判定するのが適切であると考えられる。

(道路境界線から引く45°のラインは「みなし道路境界線」ではなく、「現状の道路境界線」から引くこととする。)

(2) 一見して危険と判断されるもの

既に空家全体又は一部が崩壊している場合や、建築物の傾斜が大きいものについては、地震や台風等の自然災害により倒壊や飛散をする可能性が非常に高いことから、これらに該当するものは「レベル3」に分類する。

一見して危険と判断される空家等の調査について

一見して危険と判断されるものについては、応急危険度判定において即座に「危険（赤）」との調査結果を得て判定調査を終了する場合と同等程度のものであるため、調査者の安全性を考慮し、

(3) 建築物及び敷地の調査（外観調査・内部調査）

(4) 落下危険物等に関する調査

を省略することができる。

ただし、特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性もあることから、措置を行う場合には、法律上の根拠規定のみならず、

- ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか。
- ・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか。
- ・具体的に何をどのようにすればよいのか。

等について、なるべく具体的かつ分かりやすく示すことが望ましいため、可能な限り調査を行い、現状把握に努めることとされたい。

～ 一見して危険と判断されるもの

明らかに危険と考えられる空家等については、接近してまで調査する必要はなく、このような場合には「一見して危険」と判定し、即座に「レベル3」と判断すればよい。

また、(3)の外観調査・内観調査や、(4)の落下危険物等に関する調査を省略してもよい。

(判定手法)

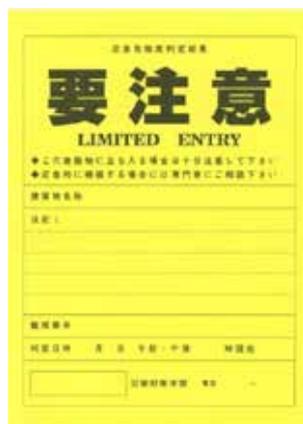
- ・調査対象空家等から、ある程度離れた地点から建築物を見て、以下に例示するような一見して判断できる危険性の有無を確認する。

【参考】被災建築物応急危険度判定マニュアルに基づく「応急危険度判定結果」

(出典：全国被災建築物応急危険度判定協議会) <http://www.kenchiku-bosai.or.jp/oq/index.html>



「危険」又は「要注意」
に該当しないもの



建築物の立ち入りに、
注意を要するもの



建築物に立ち入ること
が危険なもの

写真 - 1	一見して危険と判断されるもの	
		<p style="text-align: center;">崩壊・崩落 (例)</p> <p>既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。</p> <p>《状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階部分が崩壊している。 ・ 2階部分は残存しているが、屋根や外壁が湾曲しており、構造躯体の損傷が著しいことが容易に見てとれる。
出典：(一財)消防科学総合センター		

写真 - 2	一見して危険と判断されるもの	
		<p style="text-align: center;">基礎の破壊等 (例)</p> <p>既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。</p> <p>《状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎と土台部分に破壊が生じ、向かって左側の建物(上部構造)に著しいずれを生じている。 (上部構造が基礎に緊接されていない。)
東日本大震災(石巻市)2011.7.10撮影		

写真 - 3	一見して危険と判断されるもの	
		<p style="text-align: center;">建築物の傾斜 (例)</p> <p>既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる。</p> <p>《状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁が大きく傾いており、建具や窓枠がはずれ、原型をとどめていない。
出典：(一財)消防科学総合センター		

その他	一見して危険と判断されるもの
 <p data-bbox="539 730 912 759">出典：被災宅地危険度判定連絡協議会</p>	<p data-bbox="975 197 1123 226">その他（例）</p> <p data-bbox="948 235 1326 264">擁壁等に著しい破損等がみられる。</p> <p data-bbox="933 313 1011 342">《状況》</p> <ul data-bbox="933 351 1374 456" style="list-style-type: none"> ・練積み擁壁に著しい破損が生じており、更に大規模な崩落を引き起こすおそれがある。
 <p data-bbox="563 1305 912 1335">出典：(一財)消防科学総合センター</p>	<p data-bbox="933 770 1011 799">《状況》</p> <ul data-bbox="933 808 1390 913" style="list-style-type: none"> ・ブロック塀の基礎に著しい破損がみられ上部構造が大きく傾いており、崩壊のおそれがある。

(3) 建築物及び敷地の調査(外観調査・内部調査)

特措法第9条第1項及び第2項の規定により、市町村長はこの法律の施行のために必要な調査を行うことができ、同法第14条第1項から第3項までの規定の施行(特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令)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入調査を行うことができる。立入調査に当たっては、原則として5日前までに同法第9条第3項に規定する所有者等への事前通知を行った後、同条第4項に規定する立入調査員証を携帯の上、下記に掲げる調査を実施する。

なお、所有者等から立入調査に対する明確な拒否があった場合は立入調査を実施することができず、また、施錠されているカギを壊す等の物理的強制力を用いた立入調査は実施することができないので注意されたい。(ただし、この場合、特措法第16条第2項の規定に基づく過料(20万円以下)に処するか、同法第14条第1項に基づく指導・助言を行うこととなる。)

構造躯体の不同沈下

不同沈下とは、主に宅地の地盤が軟弱なことが原因で、地盤が局部的に沈んで、建築物等が傾く現象をいう。何年もかけて徐々に沈下が進行する場合もあれば、地震時の液状化等により急激な不同沈下が起こることもあり、次のような場合に不同沈下が生じやすくなる。
(わが家の宅地安全マニュアル - わが家の宅地を災害から守るために - (平成21年3月)より)

軟弱な地盤
良好な地盤

良好な地盤に傾斜がある。

盛土

盛土が十分締められていない。又は軟弱な地盤である。

切土 盛土

建築物が切土と盛土に跨って建設されている。

杭基礎

杭が良好な地盤に届いていない等、適切な基礎工事が行われていない。

(判定手法)

- ・地盤の沈下により、建築物が変形したり損傷したりしていないかを調査する。
(屋根がゆがんでいないか、小屋組み等に変形が生じて破損していないか、地割れがないか、建物周囲に雨水等の滞留後はないか、地中埋設管付近で異臭が発生していないか 等)

レベル2

液状化により中央部が沈下した住宅

出典：わが家の宅地安全マニュアル (H21.3) 国交省

レベル3

不同沈下により建物に部分的な変形が生じ、小屋組や外壁に損傷が生じている。

出典：被災建築物応急危険度判定マニュアル

建築物の1階の傾斜

建築物の1階部分の高さに対する横ずれ（層間変形）の比を、ラジアン単位で算出したもので評価する。

各種の実験結果や地震被害の調査結果から、傾斜が1/60くらいまでは構造的な損傷は軽微とみられ、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る。

（被災建築物応急危険度判定マニュアル 第二編 木造建築物の応急危険度調査判定マニュアル「建築物の1階の傾斜」より）

なお、2階以上のみが傾斜している場合も、同様の基準により判定することが可能である。

(判定手法)	
	<p>・調査対象物件の柱に”下げ振り”をおろして、建物の傾斜具合を測定する。 （外壁面でも差し支えないが、外装材が破損・剥離等している場合は、適切な計測ができないおそれがあるので、構造躯体（柱）にて計測するのが望ましい。） （最も傾きが大きい箇所を測定する。）</p> $\text{建物の傾斜} = \frac{b - a}{h} \text{ [rad]}$

レベル1		
1/60 以下 (約1°以下)		
（傾斜の基準を考慮すると、 h=1,200mm が算出しやすい。）		
<table border="1"> <tr><td style="text-align: center;">b - a</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">20 mm以下</td></tr> </table>	b - a	20 mm以下
b - a		
20 mm以下		
h=1,200mmのとき		

レベル2			
1/60 超 ~ 1/20 以下 (約1°超 ~ 約3°以下)			
（傾斜の基準を考慮すると、 h=1,200mm が算出しやすい。）			
<table border="1"> <tr><td style="text-align: center;">b - a</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">20 mm超</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">60 mm以下</td></tr> </table>	b - a	20 mm超	60 mm以下
b - a			
20 mm超			
60 mm以下			
h=1,200mmのとき			

レベル3		
1/20 超 (約3°超)		
（傾斜の基準を考慮すると、 h=1,200mm が算出しやすい。）		
<table border="1"> <tr><td style="text-align: center;">b - a</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">60 mm超</td></tr> </table>	b - a	60 mm超
b - a		
60 mm超		
h=1,200mmのとき		

【参考】建築物の傾斜のイメージ図

	<p>レベル1 (イメージ図)</p> <p>(傾斜) ±0</p>
<p>約1°</p>	<p>レベル2 (イメージ図)</p> <p>(傾斜) 1/60</p>
<p>約3°</p>	<p>レベル3 (イメージ図)</p> <p>(傾斜) 1/20</p>

【参考】(一社)日本建築学会 住まい・まちづくり支援建築会議 情報事業部会

復旧・復興支援WG「液状化被害の基礎知識」

6. 建物の傾きによる健康障害

表1 床の傾斜角と健康被害(一部抜粋)

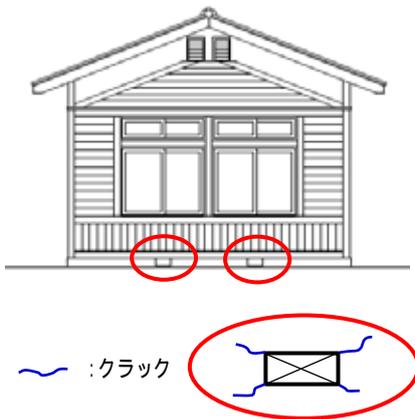
傾斜角		健康被害	文 献
度	rad		
~1°	~1/60	頭重感、浮動感を訴える人がある。	北原・宇野(1965)
1.3°	1/44	牽引感、ふらふら感、浮動感などの自覚症状が見られる。	宇野・遠藤(1996)
1.7°	1/34	半数の人に牽引感。	宇野・遠藤(1996)
2°~3°	1/30~1/20	めまい、頭痛、はきけ、食欲不振などの比較的重い症状。	北原・宇野(1965)

基礎の破損

建築物の基礎は、常時建築物に作用する荷重（建物の自重、人や物など床の上にかかる荷重）を支えるだけでなく、地震や風などによって与えられる外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下や変形に対して構造耐力上安全なものとして設けられるものである。

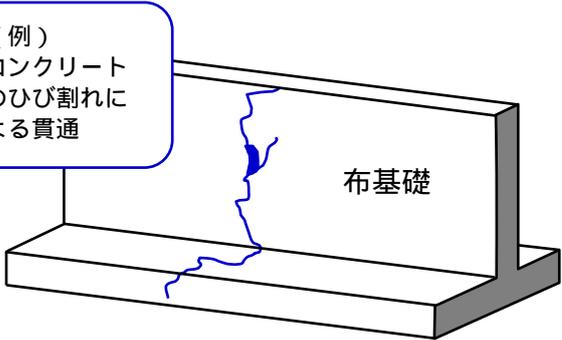
このため、基礎に重大な被害が発見された場合は、倒壊や転倒等のおそれが高くなることから、下記の基準により調査を行う。

 <p>クラックスケールを用いて、クラック幅を測定する。</p> <p>出典：住宅瑕疵担保責任保険 [現場検査] 講習テキスト</p>	<p>(判定手法)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クラックスケール等を用いた外観目視による調査を行う。 (状況を記録に残すため、適宜、写真撮影を行うこと。) ・2 mm以上のひび割れがみられるか否かなどを調査する。
--	--

 <p>(参考：床下換気孔) 建築基準法施行令第22条の規定により、木造等の場合、原則として所定の位置に設ける必要があるもの。</p> <p>開口部は左図のようにコンクリートの乾燥収縮等により、ひび割れが発生しやすい。</p> <p>：クラック</p>	<p>レベル1</p> <p>《下記と同程度の状況にあるもの》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ほとんど被害なし 2) 床下換気孔周囲にひび割れがみられる 3) 基礎の一部に、2 mm未満のひび割れがみられる（局所的に集中していたり基礎全体に発生していたりはしてしない）
--	--

<p>《補足：クラック幅について》</p> <p>一般にコンクリートは、硬化時の乾燥に伴う収縮や、直射日光や外気温の上昇に伴う熱による膨張・収縮、地震時等に外力が与えられる場合などにより、ひび割れが発生する。</p> <p>これらのひび割れへの対処方法としては、「建築改修工事監理指針」（平成25年版・上巻）の「4章 外壁改修工事」によると、原則としてクラック幅0.2mm以上の場合に、樹脂注入工法やUカットシーリング材充填工法により改修を行い、雨水等の侵入を防ぐ処置を行うとされている。（0.2mm未満の場合も所定の工法が示されているが、塗装改修を行う過程で同等の効果が得られると考えられており、比較的軽微なひび割れと考えられる。）</p> <p>鉄筋コンクリートにおいては、ひび割れから雨水等が侵入した場合、躯体内の鉄筋の錆を誘発し、その結果コンクリートの爆裂を引き起こし、耐力の低下や落下物の危険につながるおそれがあるので、上記指針においては、予防的措置も含んだ対処方法が示されていると考えられる。</p> <p>一方、特定空家等と判断するため、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定においては、これらの予防的措置の観点よりも、さらに重大な欠陥であることを確認する必要があると考える。</p> <p>このため、本判定基準によるクラック幅の調査においては「建築改修工事監理指針」に示される0.2mmではなく、「被災建築物応急危険度判定マニュアル」の「第四編 鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物等の応急危険度調査判定マニュアル」中の「損傷度分類」を準用し、比較的大きなひび割れとされる2.0mmを調査対象とするものである。</p>

<p>基礎内部さび汁</p>  <p>出典：建築士会インスペクター養成講座テキスト</p>	<p style="text-align: center;">レベル2</p> <p>《下記と同程度の状況にあるもの》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 2 mm以上のひび割れが複数みられる 2) 深さ20 mm以上のコンクリートの欠損がみられる 3) 欠損部分に粗骨材(砂利等)の露出がみられる(ジャンカ) 4) 鉄筋の露出や、爆裂がみられる 5) ひび割れから、錆汁がみられる
<p>基礎内部鉄筋の露出</p>  <p>出典：建築士会インスペクター養成講座テキスト</p>	

 <p>出典：被災建築物応急危険度判定マニュアル</p> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 10px;"> <p>(例) コンクリートのひび割れによる貫通</p> </div>  <p style="text-align: center;">布基礎</p>	<p style="text-align: center;">レベル3</p> <p>《下記と同程度の状況にあるもの》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) レベル2の現象が、基礎全体にみられる 2) レベル2の現象が、局部的に集中して発生している 3) コンクリートのひび割れにより、貫通が確認できる 4) コンクリートの欠損により、貫通が確認できる
--	--

構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無

木造の建築物については、構造躯体（柱や梁など）に腐食やシロアリ被害があった場合は、木材の密度が低下する（断面欠損が生じる）ため、地震等に対する耐力が著しく低下するおそれがある。

仕上げ材を破壊して躯体の腐食やシロアリ被害を判断することは認められないが、既に仕上げ材が損傷又は剥離して内部が容易に確認できる箇所等、露出している部分があれば確認を行うこと。

(判定手法)

- ・目視による確認を行う。
- ・既存資料を参考に設定した、下記の定量的指標をもとに、建物の周長から大凡の部材延長（本数）を割出し、腐朽率を確認する。
- ・判断に窮する場合は専門業者に委託することも想定されるが、他の調査項目の結果を総合的に判断して、その可否を検討されたい。

構造耐力上主要な部分である土台に損傷がみられるものの、被害は一部であり、接合部を含む他の箇所への広範囲の被害はない。

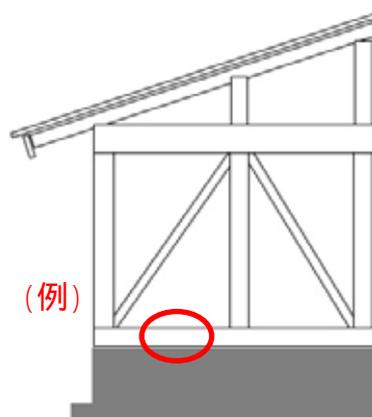


出典：特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

レベル1

ごく一部の断面欠損
(構造躯体の接合部や広範囲の被害はない)

部材延長(本数)の腐朽率：概ね10%



(例)

<断面図>

構造耐力上主要な部分である柱や梁に損傷がみられるものの、被害は一部であり、接合部を含む他の箇所への広範囲の被害はない。

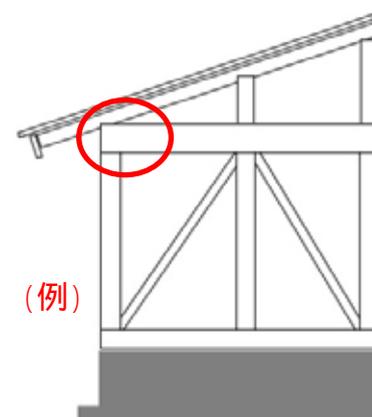


出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

レベル2

一部の断面欠損
(構造躯体の接合部や広範囲の被害はない)

部材延長(本数)の腐朽率：概ね10～30%



(例)

<断面図>

柱、梁、筋かい、柱と梁の接合部等、構造耐力上主要な部分の接合部に大きな断面欠損がみられ、他の部位にも被害がみられる。

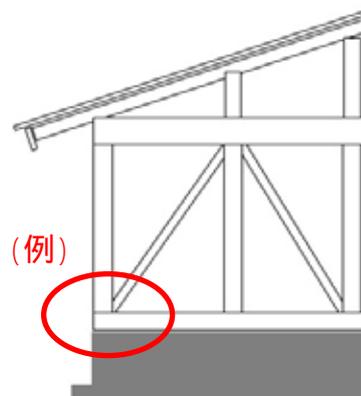


出典：特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

レベル3

複数箇所の断面欠損
(構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害あり)

部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上



<断面図>

《補足：構造躯体等の腐食・シロアリ被害の「腐朽率」について》

木造の建築物については、原則として、床下の湿気による腐朽や地中から侵入してくるシロアリによる被害を未然に防止するため、建築基準法施行令第49条第2項の規定により構造耐力上主要な部分である「柱、筋かい、土台」のうち、地面から1m以内の部分には有効な防腐措置を講ずるとともに、必要に応じて、シロアリその他の虫による害を防ぐための措置を講じなければならない。

構造耐力上主要な部分に腐朽やシロアリ被害が発生した場合、木材の密度が低下する（断面欠損が生じる）ため、構造上必要とされる耐力を保つことが困難になる。

このため、腐朽やシロアリ被害の程度については、空家等の倒壊等のおそれを検討する上で重要な調査項目といえる。本書においては、下記のとおり既存資料を参考にした定量的指標をもって評価を行うこととする。

公立学校建物の耐力度調査の実施方法について

(平成14年3月27日、13文科初第1111号、文部科学省初等中等教育局長) 参照

【腐朽材の定義】(参考)

土台・柱にあってはその断面積の5分の1以上、梁にあってはその断面積の10分の1以上の腐朽又は折れの生じている断面をもつ材とする。

なお、白アリの侵食を生じている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合に関わらず腐朽材とみなす。

調査事項	算定式等	評点	
		二階建	平屋建
外壁土台の腐朽	$\frac{\text{腐朽の延長}}{\text{外壁の延長}} = \text{腐朽率}$	10 - 10 × (腐朽率)	10 - 10 × (腐朽率)
外壁柱の腐朽	$\frac{\text{腐朽の本数}}{\text{外壁の柱本数}} = \text{腐朽率}$	10 - 10 × (腐朽率)	10 - 10 × (腐朽率)



調査事項	指標	著しく危険等である度合い	腐朽率
構造耐力上主要な部分 (柱、土台、梁など)	部材延長(本数)の腐朽率 《腐朽部材 ÷ 全数》	レベル1	概ね10%以下
		レベル2	概ね10%超～30%未満
		レベル3	概ね30%以上

外観目視の不良度判定((い)評定区分1~3の一部に限る)

住宅地区改良法に基づく不良度判定を準用し、倒壊等のおそれを評価する事項として、評定区分1「構造一般の程度」、評定区分2「構造の腐朽又は破損の程度」及び評価区分3「防火・避難の程度」により測定する。(他の評定区分については、倒壊等のおそれに直接的に関係する事項と言い難いことから、本書においては測定の対象としない。)

特定空家等と判断するための調査の前に、外観目視による老朽度調査を実施している場合は、当該調査結果を活用することも可能である。

(判定手法)

・住宅地区改良法施行規則(S35.6.27建設省令第10号)第1条第1項第一号に掲げる別表第一を準用して、測定を行う。(住宅以外の空家についても同様に測定する。)

別表第1 住宅(鉄筋コンクリート造の住宅並びに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の住宅を除く。)の不良度の測定基準【抜粋】

(い)		(ろ)		(は)		(に)	✓ 欄	(ほ)	評点計
評定区分		評定項目		評定内容		評点		最高 評点	
1	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七・五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		25			
2	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離、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つたもの	25			
				ハ	屋根が著しく変形したもの	50			
3	防火・避難	(一)	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三以上あるもの	20			
		(三)	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10			
: 内部調査を実施しなければ判別できないため、不明な場合は測定の対象としない。								合計	点

(4) 落下危険物等に関する調査

特定空家等と判断する際には、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を検討すべきであるため、落下物や転倒物による危険性について調査する。

調査にあたっては、例えば外壁が破壊している空家であっても、既にそのすべてが崩落してしまっていて今後落下するおそれのないものや、窓ガラスが破損して落下しても、バルコニーがあって直下に被害が及ばない場合等は危険性がないものとして「レベル1（ほとんど被害なし）」に分類する。

また、外壁の落下等について、直下に屋根や庇があり、完全に被害を防止できないが危険性がかなり減少する場合は「レベル2」にする等、適宜判断すること。

（被災建築物応急危険度判定マニュアル 第二編 木造建築物の応急危険度調査判定マニュアル
『「3. 落下危険物・転倒危険物に関する危険度」について』より）

屋根材・庇等

飛散・落下等により、周辺の建築物（隣家等）や通行人等に危険をもたらすおそれがあるかを調査する。

(判定手法)

・目視による確認を行う。



出典：
（一財）消防
科学総合
センター

レベル1

・一部破損がみられるものの、他の部分は比較的健全



出典：
（一財）消防
科学総合
センター

レベル2

・2階の屋根の瓦がずれており、落下のおそれがある。
（直下には、1階の屋根がある。）



出典：
被災建築物
応急危険度
判定マニ
ュアル

レベル3

・1階の屋根の瓦の大部分がずれており、地面に落下するおそれがある。
（直下に、落下を防止する1階の屋根等がない。）

外装材

構造躯体（柱や梁など）に損傷や変形が生じている場合、外壁や内壁にクラック（ひび割れ）が発生する可能性が高く、その損傷や変形が大きい場合は仕上げ材が剥離することがある。

当該調査については、建築物の倒壊の危険性を評価するものであるが、直ちに倒壊するおそれはなくとも、台風等により外装材が飛散した場合、地域住民等に被害をもたらすおそれがあるため、二次的被害の拡大抑制についても留意の上、調査を実施すること。

(判定手法)

- ・クラックの発生状況や、剥離などの破損の程度を目視にて確認する。
（木造の空家の外装仕上材に発生しているクラックについては、鉄筋コンクリート造の躯体等のクラック調査のようなクラック幅や長さの調査は省略することとし、被害の程度や範囲で評価する。）



出典：(一財)消防科学総合センター

レベル2

建物の一部に大きな亀裂や、壁仕上げの剥落がみられる

- ・湿式の壁（モルタル塗り、土壁等、左官仕上げによる壁）で大きなクラックや、剥離がみられ、落下した場合に人の頭に当たり負傷等させるおそれのあるもの
- ・乾式の壁（木板張り、サイディング張り等、外装材を取り付けた壁）で破損や剥離のみられるもの

レベル3

著しい破損等がみられ壁仕上げの落下のおそれがある

- ・外壁面全体にわたり、大きなクラック、剥離、破壊がみられ、躯体の損傷が明瞭であるもの



出典：(一財)消防科学総合センター

看板・機器

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。

(判定手法)

- ・目視による確認を行う。



出典：特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

レベル2

- ・看板の底板に腐食が発生している。

（直下には、1階の屋根がある。）
直下に屋根や庇がない場合は、
レベル3に分類する。

レベル3



出典：特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

屋外階段又はバルコニー

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。

(判定手法)

- ・目視による確認を行う。



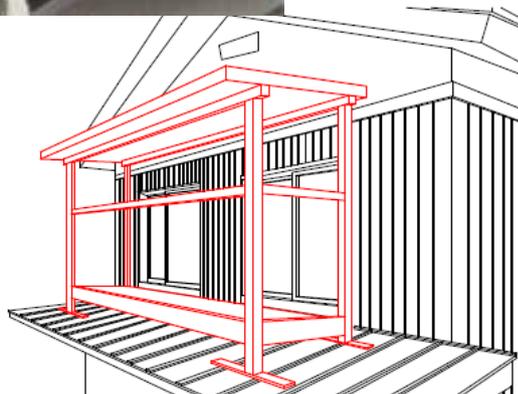
出典：特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

レベル2

- ・部分的にサビ等の腐食がみられる。
（支持部材（柱・梁・根太等）には
深刻な損傷がない。）



（左図）
出典：建築士会イン
スペクター養成講座
テキスト



（例）木造住宅の後付バルコニー

レベル3

- ・床材に著しいひび割れ又は劣化が生じている。
- ・支持部材（柱・梁・根太など（左図の朱線部分参照））に生じているひび割れ又は劣化のうち、構造上問題となるひび割れ又は劣化がある。

門又は塀

破損等により、門又は塀が倒壊・転倒・落下等するおそれがあるか否かを調査する。

(判定手法)

- ・目視による確認を行う。



出典：特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

レベル2

- ・ブロック塀に大きなひび割れが生じている。
(全体的な傾斜はない。)

レベル3



出典：(一財)消防科学総合センター

- ・ブロック塀に乱れがあり、一部破損もみられ倒壊する危険性が高い。

特定空家等の判定調査票【木造建築物】

木造

集計欄

(No)

整理番号		調査日時	年	月	日	時	分	調査者氏名	
------	--	------	---	---	---	---	---	-------	--

1. 建物概要

1	建物所在地								
2	建築物用途	<input type="checkbox"/> 戸建て住宅	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> 共同住宅	<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅				
		<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所	<input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 工場				
		<input type="checkbox"/> その他 ()							
3	構造	<input type="checkbox"/> 在来軸組工法	<input type="checkbox"/> 枠組壁工法	<input type="checkbox"/> 不明					
4	階数	<input type="checkbox"/> 平屋建て	<input type="checkbox"/> 2階建て	<input type="checkbox"/> その他 ()					
5	規模	<input style="width: 50px;" type="text"/> m ² (登記事項証明書に記載の面積を記載。不明な場合は大凡の実測面積を記載。)							
6	建設年	<input style="width: 50px;" type="text"/> (登記事項証明書等の公的資料により判明した場合に記載する。)							

(用途)

階

m²

2. 調査内容

(1) 周辺(近隣の建築物や前面道路)への影響

【レベル1~3】

	レベル1	レベル2	レベル3
近隣の敷地に倒壊する危険がある	<input type="checkbox"/> 影響が小さい	<input type="checkbox"/> 隣地等に倒壊するおそれあり	<input type="checkbox"/> 多数の者が使用する施設等に倒壊するおそれあり
前面道路に倒壊の危険がある	<input type="checkbox"/> 影響が小さい	<input type="checkbox"/> 前面道路に倒壊するおそれあり	<input type="checkbox"/> 避難路等の前面道路に倒壊するおそれあり

(レベル)

隣地

道路

(2) 一見して危険と判断されるもの

【レベル3】

	レベル3
崩壊・崩落	<input type="checkbox"/> 既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。
基礎の破壊等	<input type="checkbox"/> 既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。
建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる。
その他	<input type="checkbox"/> ()

(3) 建築物及び敷地の調査(外観調査・内部調査)

【レベル1~3】

	レベル1	レベル2	レベル3
構造躯体の不同沈下	<input type="checkbox"/> 破損なし(又は軽微)	<input type="checkbox"/> 著しい屋根の落ち込みや浮き上がりがある	<input type="checkbox"/> 小屋組みや外壁に損傷を生じる変形がある
建築物の1階の傾斜	<input type="checkbox"/> 1/60以下	<input type="checkbox"/> 1/60~1/20	<input type="checkbox"/> 1/20超
基礎の破損	<input type="checkbox"/> 破損なし(又は軽微) (2m/m未満の微細なひび割れを含む)	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れや欠損あり (2m/m以上のひび割れが複数みられる等)	<input type="checkbox"/> レベル2の現象が基礎全体にみられる等
構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	<input type="checkbox"/> ごく一部の断面欠損 (概ね腐朽率10%以下)	<input type="checkbox"/> 一部の断面欠損 (概ね腐朽率10%~30%未満)	<input type="checkbox"/> 複数箇所の断面欠損 (概ね腐朽率30%以上)
外観目視の不良度判定(一部抜粋)	<input type="checkbox"/> 50点以下	<input type="checkbox"/> 50~100点未満	<input type="checkbox"/> 100点以上

(レベル)

周辺

構造

構造

構造

構造

(4) 落下危険物等に関する調査

【レベル1～3】

	レベル1	レベル2	レベル3	(レベル)
屋根材・庇等 (瓦・金属板)	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 部分的に、著しいずれや破損がみられる	<input type="checkbox"/> 全面的にずれや破損がみられる	<input type="text"/>
外装材	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 一部に大きな亀裂や、壁仕上げの剥離等がある	<input type="checkbox"/> 著しい破損等がみられ仕上げ材の落下のおそれ	<input type="text"/>
看板・機器等	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 傾斜やずれがみられる	<input type="checkbox"/> 脱落・落下・転倒の恐れがある	<input type="text"/>
屋外階段又は バルコニー	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 部分的な腐食や、破損がみられる	<input type="checkbox"/> 脱落・落下等の恐れがある	<input type="text"/>
門又は塀	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 部分的なひび割れ、破損や傾斜がみられる	<input type="checkbox"/> 破損・部材の落下・転倒の恐れがある	<input type="text"/>

3. 調査結果と判定 (~ において、それぞれのレベルに該当した個数を集計する。)

周辺への影響の調査結果については、最も高いレベルを記載する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3	Category
2 - (1) 周辺への影響	/2	/2	/2	周辺への影響

建築物及び敷地の調査結果については、下記の基準に従って記載する。

- ・一見して危険なものは、「レベル3」を記載する。
- ・レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。(上記を除く。)
- ・上記以外の場合は、「レベル1」に分類する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3	Category
2 - (2) 一見して危険	/	/	/4	建築物及び敷地

集計表	レベル1	レベル2	レベル3	Category
2 - (3) 建築物・敷地	/5	/5	/5	建築物及び敷地

落下危険物等の調査結果については、下記の基準に従って記載する。

- ・レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。(上記を除く。)
- ・上記以外の場合は、「レベル1」に分類する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3	Category
2 - (4) 落下危険物	/5	/5	/5	落下危険物等

4. 総合判定

周辺への影響	建築物及び敷地	落下危険物等	総合判定

判定フローを参照のこと。

3. 調査結果と判定

上記1及び2にて調査を行った結果から、判定調査票に✓マーク等を記載し、右端の集計欄に各調査項目における判定レベルを記載する。

判定レベルを記載したら、それぞれ、レベル1～3と判定された個数を計上する。

【判定レベルの個数計上（例）】

(1) 周辺（近隣の建築物や前面道路）への影響

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
2 - (1) 周辺への影響	1	0	1



Category	
	周辺への影響
レベル3	

周辺への影響の調査結果については、最も高いレベルを記載する。

(2) 一見して危険と判断されるもの

(3) 建築物及び敷地の調査（外観調査・内部調査）

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
2 - (1) 一見して危険	/		0
集計表	レベル1	レベル2	レベル3
2 - (3) 建築物・敷地	3	2	0



Category	
	建築物及び敷地
レベル2	

一見して危険と判断されるものについては、その種別に関わらず、「レベル3」と判定する。

建築物及び敷地の調査結果については、下記の基準に従って記載する。
 （一見して危険と判断されるものに該当する場合は、調査不要）

- ・レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。（上記を除く。）

(4) 落下危険物等に関する調査

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
2 - (4) 落下危険物	4	0	0



Category	
	落下危険物等
レベル1	

落下危険物等に関する調査結果については、下記の基準に従って記載する。

- ・レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。（上記を除く。）
- ・上記以外の場合は、「レベル1」に分類する。

4. 総合判定

上記3にて集計した判定レベルにより、下記判定フローに従い「総合判定」を行う。

	周辺への影響	建築物及び敷地	落下危険物等	→	総合判定
	レベル3	レベル2	レベル1		C

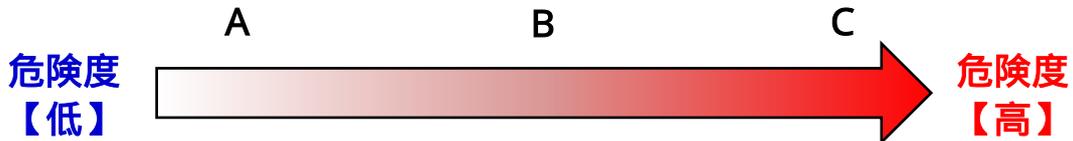
参考 1

著しく危険等である度合い（レベル1～3）



参考 2

総合判定（A～C）



総合判定：A

現状では、保安上危険となる恐れのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。
ただし、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの検討も行う必要がある。

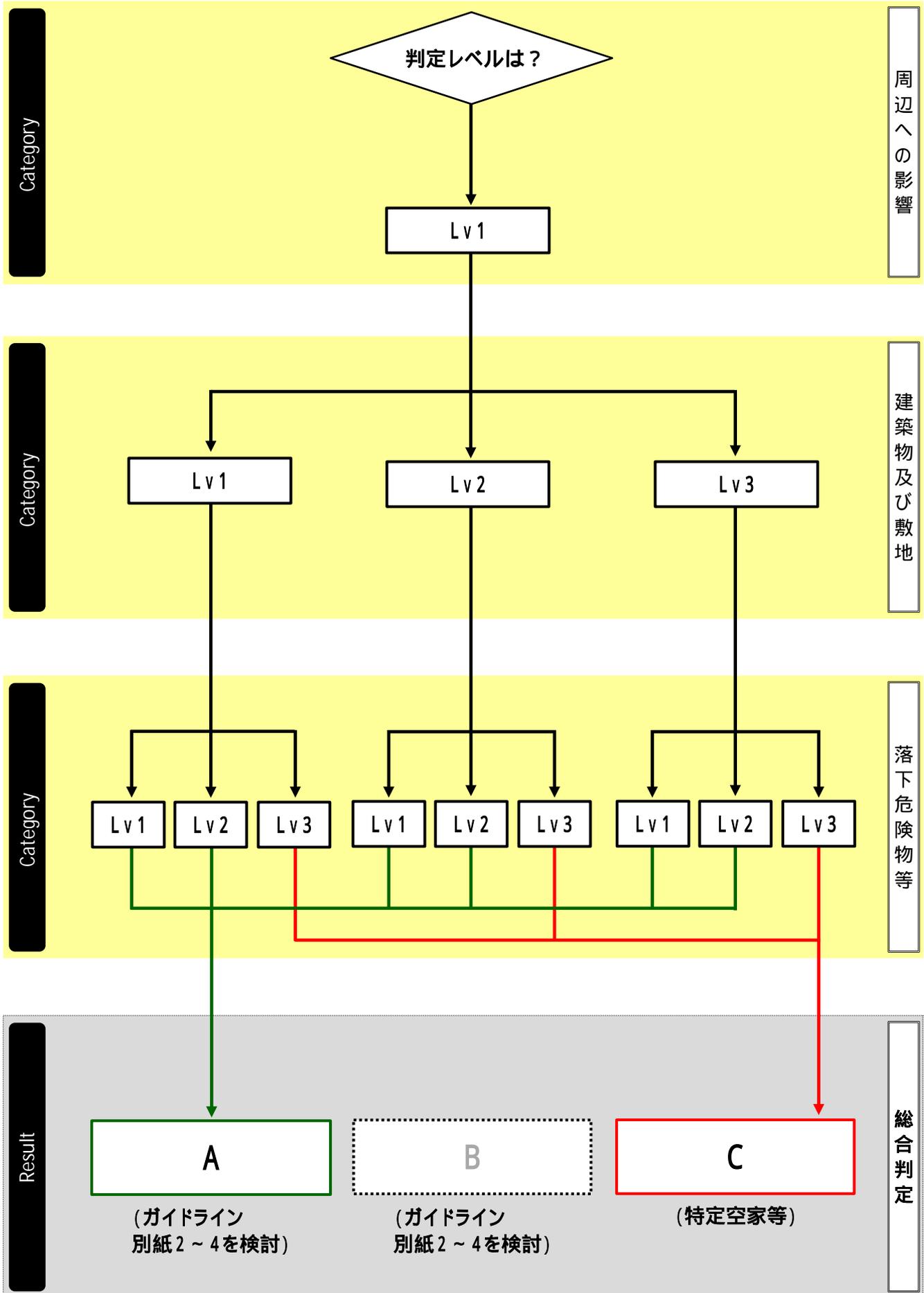
総合判定：B

即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。
（地域の実情や特性、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの調査結果により、特定空家等と判断することも可能。）

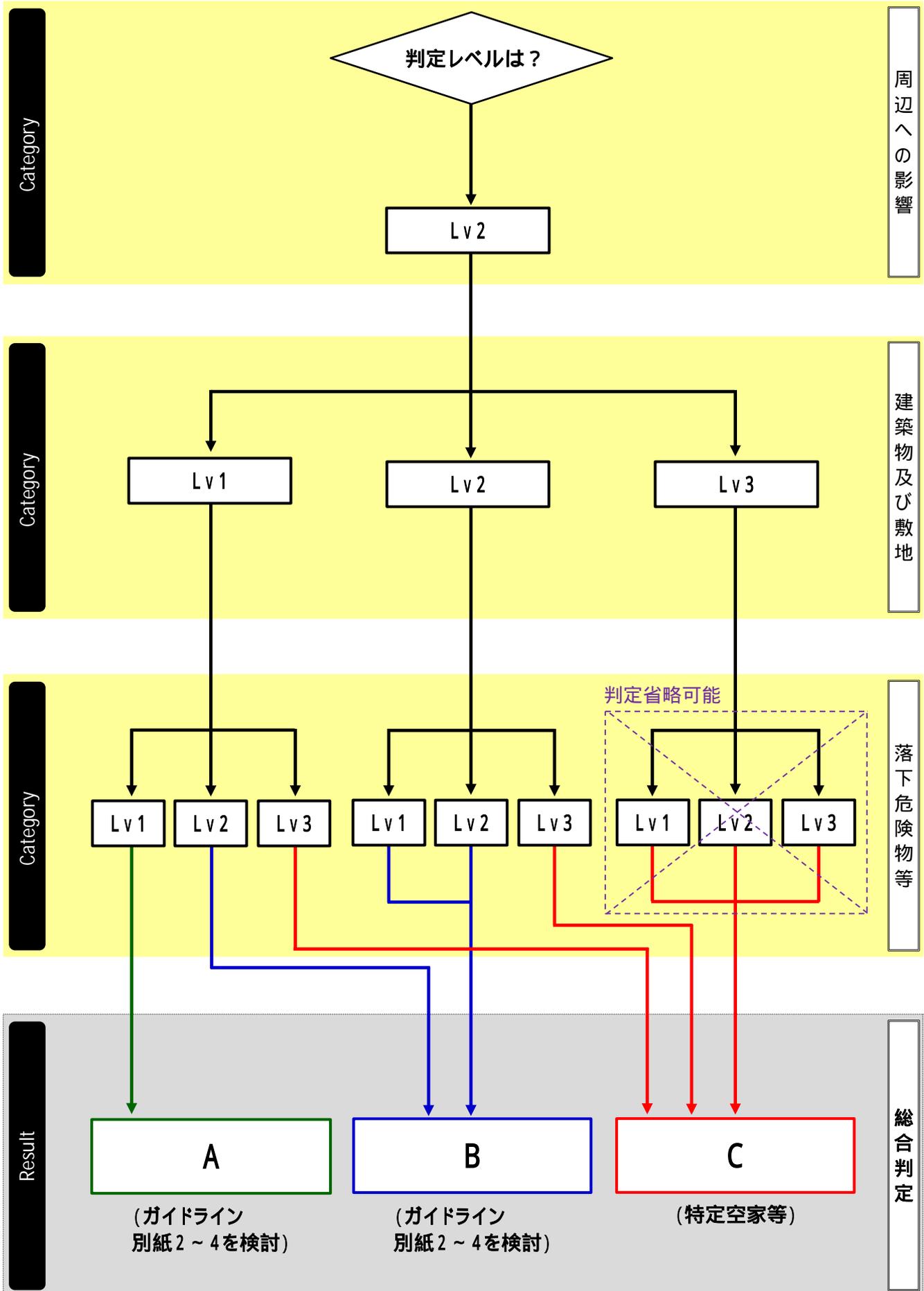
総合判定：C

特定空家等と判定する。
（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判定する。）

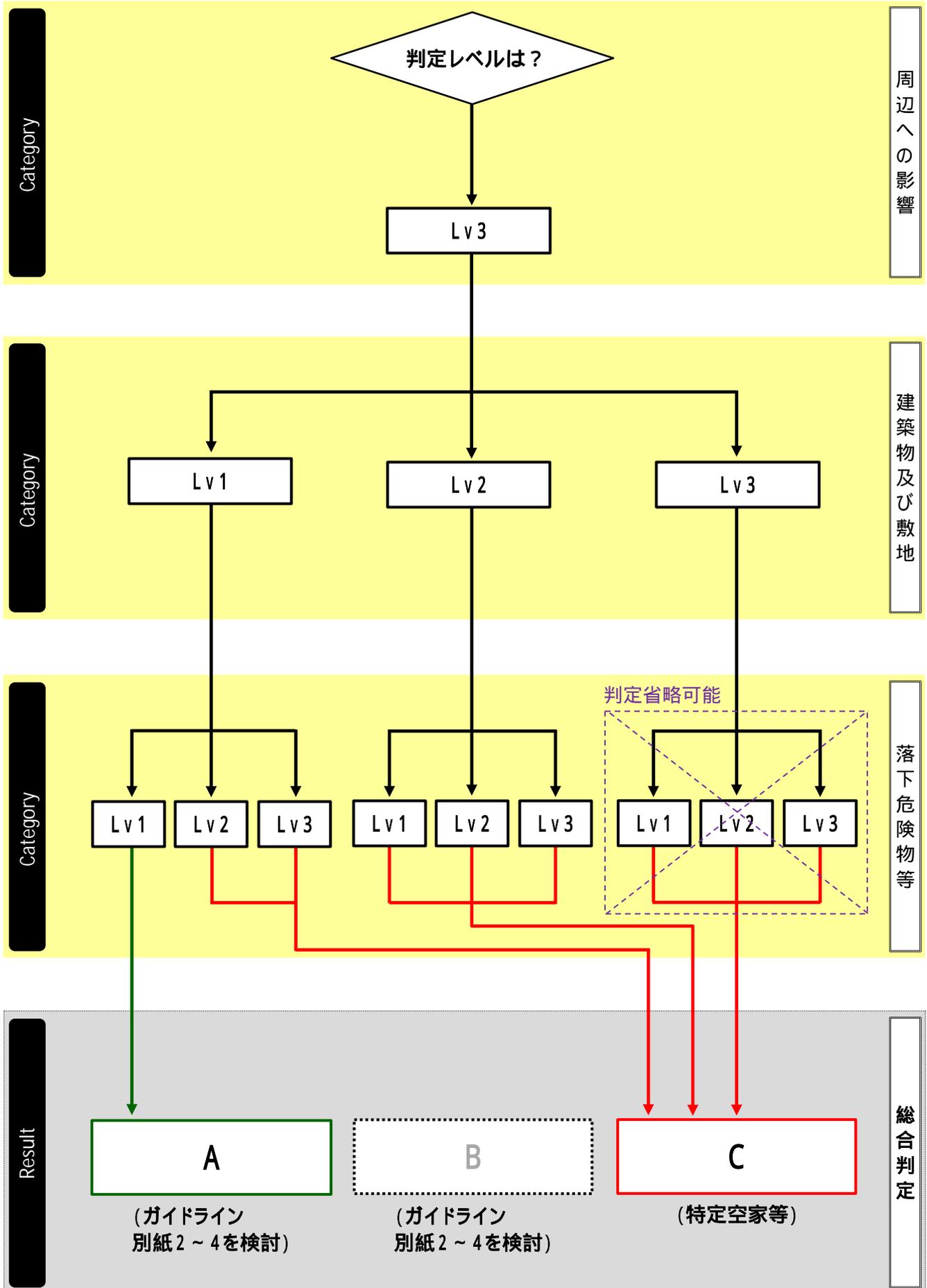
判定フロー (倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態)



判定フロー (倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態)



判定フロー (倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態)



3 特定空家等と判断するための判定手法について（著しく衛生上有害となるおそれのある状態）

著しく衛生上有害となるおそれのある状態について

ガイドライン〔別紙2〕によると『（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、所定の状態にある場合』
『（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、所定の状態にある場合』の2点が示されている。

本判定基準においては、より定量的な指標として判断可能である（1）について示すこととする。

【吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い状態について】

吹付アスベストについては、アスベスト（石綿）とセメントに水を加えて混合して吹き付けたものである。建築基準法では、一定規模以上の建築物については、通常の火災による火熱が加えられた場合に、所定の時間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものにするなどの技術的基準が求められる（いわゆる「耐火被覆」）が、アスベストには耐熱等の特性があるため、特に鉄骨造の建築物の柱や梁などに用いられていた。

アスベストが飛散してその繊維を吸入した場合、当該繊維が肺の中に残り、肺がんや中皮腫などの原因となるため、現在ではその使用が禁止されている。また、過去に施行された吹付アスベスト（アスベスト含有建材を含む）を解体する場合にあっては、石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）等により、所定の飛散防止措置等を講じた上で除去する必要がある。

	
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	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
吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い状態	吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い状態

（判定手法）

- ・目視により、吹付アスベストが施工されていないかを確認し、適切な封じ込め措置がなされていない場合（上図のように露出している場合など）は、特定空家等に該当するものと判断する。

参考

アスベスト（石綿）の種類には、アクチノライト、アモサイト、アンソフィライト、クリソタイル、クロシドライト及びトレモライトがあり、すべての種類のアスベスト及びこれを『その重量の0.1%を超えて含有する物』を石綿障害予防規則等に基づく規制の対象としている。

『目で見えるアスベスト建材（第2版）（国土交通省）H20.3』によると、吹付アスベストについては昭和50年頃まで、アスベスト含有吹付材については昭和63年頃までの使用がなされているが、判断に窮する場合は、所定の分析調査を行うことも検討の一つである。

【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状態について】

空家等において臭気が発生しており、定量的な指標をもって当該空家等を「特定空家等」と認められるか否かを判断する場合にあつては、悪臭防止法（昭和46年6月1日法律第91号）第12条の規定による臭気測定業務従事者（臭気判定士）を活用することも考えられる。

悪臭防止法については、第3条の規定に基づき都道府県知事又は政令指定都市、中核市等の長が指定する規制区域内において、特定悪臭物質の種類ごとに規制基準を定めるものであり、また、工場等の事業場における事業活動に伴って発生する悪臭原因物の発生を想定しているものであるため、空家等から発生する臭気に対し一律に当てはまることは困難であると思われるが、ひとつの指標として参考にできると考える。

なお、臭気については時間の経過に伴い、その程度が低下する（臭いが薄れていく）ことが想定されるため、調査時点で発生している臭気が、今後も継続的に発生し得るものかを適切に判断する必要があるため、十分留意すること。

参 考

悪臭防止法に基づく規制地域における規制基準（平成16年3月30日愛媛県告示第660号）

法第4条第1項第1号に規定する規制基準
（悪臭防止法の敷地境界の地表における規制基準）
（単位：ppm）

特定悪臭物質	A区域	B区域
アンモニア	1	2
メチルメルカプタン	0.002	0.004
硫化水素	0.02	0.06
硫化メチル	0.01	0.05
二硫化メチル	0.009	0.03
トリメチルアミン	0.005	0.02
アセトアルデヒド	0.05	0.1
プロピオンアルデヒド	0.05	0.1
ノルマルブチルアルデヒド	0.009	0.03
イソブチルアルデヒド	0.02	0.07
ノルマルバレルアルデヒド	0.009	0.02
イソバレルアルデヒド	0.003	0.006
イソブタノール	0.9	4
酢酸エチル	3	7
メチルイソブチルケトン	1	3
トルエン	10	30
スチレン	0.4	0.8
キシレン	1	2
プロピオン酸	0.03	0.07
ノルマル酪酸	0.001	0.002
ノルマル吉草酸	0.0009	0.002
イソ吉草酸	0.001	0.004

- ・A区域： B区域以外の地域
- ・B区域： 主に工業のように供する地域及び臭気に対する順応のある地域

特定空集物質の濃度による規制基準では生活環境を保全することが十分でない認められる区域については、濃度規制に代えて臭気指数（嗅覚測定法により算出）により基準を定めることができるが、本県では導入されていない。

4 特定空家等と判断するための判定手法について（著しく景観を損なっている状態）

著しく景観を損なっている状態について

ガイドライン〔別紙3〕によると『（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』、『（2）その他周囲の景観と著しく不調和な状態』の2点が示されている。

景観法に基づく景観計画等については、県内市町それぞれに特色があり、県内一律的な基準を定めることが極めて困難であるため、各市町において定める景観計画等に照らし合わせ、適宜判断することとされたい。

【景観法（平成16年6月18日法律第110号）について】

目的

平成16年に公布された景観法は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び个性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としている。

景観行政団体について

景観法に規定する「景観行政団体」とは、景観行政を担う地方公共団体であり、都道府県、政令指定都市、中核市、又は都道府県知事と景観行政事務の処理について協議を行った市町村のこと。

愛媛県では中核市の松山市を含め、全市町が景観行政団体となっている。

愛媛県内の景観計画策定状況等

平成19年4月に宇和島市が県内ではじめて景観計画を策定し、内子町、上島町、大洲市、松山市、今治市、八幡浜市、伊予市、愛南町、東温市、松野町の11市町が、景観計画を策定している。（平成27年4月現在）

今後、その他の市町も、市町総合計画や市町都市計画マスタープラン等に基づき、地域住民の方の参加・協働により「景観計画」を策定し、良好な景観形成を図りながら、地域特性を活かした「新たなまちづくり」を推進していく予定である。

県内市町の景観条例等の制定状況

市 町	制定状況等		景観行政団体移行日	景観計画策定日
松山市	H 8 . 4	松山市景観条例	H16.12.17	H22.3.30 (変更：H27.3.31)
今治市	H 2 . 1 H23.9	今治市都市景観形成誘導要領 今治市景観条例	H17.10.17	H23.9.30
宇和島市	H17.8	宇和島市景観条例	H17.10.17	H19.4.2
八幡浜市	H23.9	八幡浜市景観条例	H17.10.17	H23.9.29
新居浜市	-	-	H17.10.17	
西条市	H 2 . 3	西条市地区景観ガイドプラン	H17.5.2	
大洲市	H21.7	大洲市景観条例	H17.10.17	H21.3.31
伊予市	H25.4	伊予市景観条例	H17.10.17	H24.12.21
四国中央市	-	-	H17.10.17	
西予市	H27.3	西予市景観条例	H17.10.17	
東温市	H27.3	東温市景観まちづくり条例	H17.10.17	H27.3.20
上島町	H20.10	上島町景観条例	H17.10.17	H20.10.1
久万高原町	H16.3	久万高原町みどりのふるさと環境条例	H18.10.2	
松前町	-	-	H17.10.17	
砥部町	-	-	H18.10.10	
内子町	H17.1 H17.1 H20.10	内子町環境基本条例 内子町環境にやさしいまちづくり基本条例 内子町景観まちづくり条例	H17.10.17	H20.9.16
伊方町	-	-	H17.10.17	
松野町	H26.12	松野町景観条例	H23.5.10	H27.3.31
鬼北町	-	-	H23.5.10	
愛南町	H25.3	愛南町景観条例	H18.10.2	H26.3.31

愛媛県ホームページ「えひめの景観のページ」より

(<http://www.pref.ehime.jp/h40800/2643/keikan/keikan-main.html>)

5 特定空家等と判断するための判定手法について
（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な状態）

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な状態について

ガイドライン〔別紙4〕によると『（1）立木が原因で所定の状態にある場合』、『（2）空家等に住みつけた動物等が原因で、所定の状態にある場合』、『（3）建築物等の不適切な管理等が原因で所定の状態にある場合』の3点が示されている。

本判定基準書においては、周辺の生活環境にや通行等に悪影響を与える可能性の高い（1）について示すこととするが、その状態について一律的に定量を示すことは困難であるため、倒壊等のおそれがないか等、他の判定基準についても確認の上、総合的に判断されたい。

【立木が原因で、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な状態について】

立木が原因で、周辺の生活環境に悪影響を与えるものについては、「立木の不朽、倒壊、枝折れ等が生じ前面道路や近隣の家屋の敷地に越境しているもので、かつ、その管理が定期的になされていないと判断されるもの」を対象とする。

(判定手法)
<ul style="list-style-type: none"> ・目視により、立木が前面道路（ ）や近隣の家屋の敷地に越境していないかを確認する。 ・下記に示す事例を参考に、定期に立木の管理がなされているかを確認する。 <p>（ ）道路法（昭和27年法律第180号）による道路以外の道路</p>

写真 - 1 立木が道路や隣地等にはみ出す等しており、定期の管理もなされていない

(例)
<p>《状況》</p> <p>下記の 及び の状況にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の不朽、倒壊、枝折れ等により「前面道路」や「近隣の家屋の敷地」に大量に散らばっているか又は「前面道路」や「近隣の家屋の敷地」にはみ出し、通行に支障を生じている。 ・立木の繁茂等により、玄関まで到達することが困難な状態にある。 <p>（人が通行した形跡が確認できない場合、建築物の使用も定期的になされていないことが想定される。）</p>



（立木が隣家の敷地にはみ出している。）



（立木の繁茂等により、玄関まで到達することが困難。）

写真 - 2 立木が道路や隣地等にはみ出す等しており、定期の管理もなされていない

(例)

《状況》

下記の 及び の状況にある

- ・立木の不朽、倒壊、枝折れ等により「前面道路」や「近隣の家屋の敷地」に大量に散らばっているか又は「前面道路」や「近隣の家屋の敷地」にはみ出し、通行に支障を生じている。
- ・立木の繁茂等により、玄関まで到達することが困難な状態にある。
(人が通行した形跡が確認できない場合、建築物の使用も定期になされていないことが想定される。)



(立木が前面道路にはみ出している。)



(立木が前面道路にはみ出している。)



(立木の繁茂等により、玄関まで到達することが困難。)



(立木が隣家の敷地にはみ出している。)



民法

民法(明治29年4月27日法律第89号)

第一編 総則

第三章 所有権

第一節 所有権の限界

第二款 相隣関係

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

第三編 債権

第一章 総則

第二節 債権の効力

第一款 債務不履行の責任等

(履行の強制)

第414条 債務者が任意に債務の履行をしないときは、債権者は、その強制履行を裁判所に請求することができる。ただし、債務の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

2 債務の性質が強制履行を許さない場合において、その債務が作為を目的とするときは、債権者は、債務者の費用で第三者にこれをさせることを裁判所に請求することができる。ただし、法律行為を目的とする債務については、裁判をもって債務者の意思表示に代えることができる。

3 不作為を目的とする債務については、債務者の費用で、債務者がした行為の結果を除去し、又は将来のため適当な処分をすることを裁判所に請求することができる。

4 前3項の規定は、損害賠償の請求を妨げない。

参考

隣地の空家等に存する立木が繁茂し、境界線を越境して自己の敷地に侵入してきた場合は、その所有者に対して枝を切断させることができる。(民法第233条第1項)

また、相手方がこの求めに応じない場合は、法の範囲内において、裁判所に対し所有者の費用で枝を切除させるよう請求できる。(民法第414条第2項)

根については、同様に越境してきた場合、所有者によらず自ら切り取ることが認められているが、法の範囲内(権利の乱用にあたらぬ等)において、実施することができる。