

第3章 特定空家等認定基準策定による実態調査

(1) 特定空家等認定基準策定に基づく実態調査 (令和元年度調査)

①調査概要

1) 調査対象

「劣化が進行している空家等」に該当する空家等を対象として、特定空家等認定基準を作成すべく、本市における現状及び性質、『建築物等の危険度』、『切迫度』を考慮し、前年度実態調査を行った空家等の再調査を実施しました。

2) 調査視点

『建築物等の危険度』については、平成30年度の調査項目を踏襲しながら、危険度3（注意等が必要）危険度2（剥離等が見られる）危険度1（倒壊等の危険性が高い）と、特定空家等を判定する項目及び基準を定めることを目的に現況を再調査しました。

『切迫度』については、周辺に危害を及ぼす可能性がある項目に注視し、前面道路及び隣地への悪影響があるのか、また、その緊急性が高いのかについて目視による現場確認及び立入調査を実施しました。A（切迫度が非常に高い）、B（切迫度が高い）、C（切迫度は低い）、D（静観）の4段階としました。

3) 調査項目

国が定めるガイドライン及び、住宅地区改良法規則（昭和35年建設省令第10号）、外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）（平成23年12月国土交通省）、災害に係る住宅の被害認定基準運用指針（平成30年3月内閣府）を参照し、本市独自の目線において特定空家等認定基準を作成し、『建築物等の不良度』及び『切迫度』を、下記の項目に沿って調査しました。詳細の調査票は次項に掲載します。

- ①一見して特定空家等の状態
- 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
- ③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
- ④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
- ⑤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

上記調査項目を調査項目に取り入れ、現場調査において、「特定空家等認定台帳」及び、「特定空家等認定基準」を作成しました。

②特定空家等認定台帳

特定空家等認定台帳

(1) 調査の基本事項

| | | | | | | |
|----------|----|----|---------|-------|-------|----|
| ■調査日時 | | | ■空家整理番号 | | | |
| ■調査対象所在地 | | | | ■調査内容 | | |
| ■調査員 | 所属 | 氏名 | 所属 | 氏名 | 所属 | 氏名 |
| | | | | | | |
| ■事前情報種別 | | | ■相談者 | | ■相談日時 | |
| ■連絡先 | | | ■相談内容 | | | |

(2) 調査対象空家等情報

| | | | | | |
|-------|--|--------|----------------|--------|----------------|
| ■主要用途 | | ■地上階数 | | ■構造 | |
| ■建築年 | | ■建築面積 | m ² | ■敷地面積 | m ² |
| ■道路幅員 | | ■道路の種類 | | ■周辺の状況 | |

(3) 所有者等情報

| | | 氏名 | 住所 | 連絡先 | 登記簿 | 住民票 | 戸籍 | 除籍 |
|------|--------|----|----|-----|-----|-----|----|----|
| 建築物等 | 所有者等情報 | | | | | | | |
| | 関係人 | | | | | | | |
| | 関係人 | | | | | | | |
| | 関係人 | | | | | | | |
| 土地 | 所有者等情報 | | | | | | | |
| | 関係人 | | | | | | | |
| | 関係人 | | | | | | | |
| | 関係人 | | | | | | | |

(4) 特定空家等認定基準現場踏査結果

| 判定基準 | ■切迫度 | | | | ■危険度 | | |
|--------------------------------------|------|---|---|-------|------|---|---|
| | A | B | C | D | 1 | 2 | 3 |
| ① 一見して特定空家等の判定 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | △ |
| 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ③ 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ④ 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ |
| ⑤ 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 合計 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ■関係課情報共有 | | | | ■総合評価 | - | | |

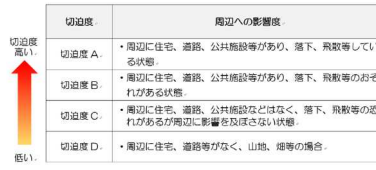
(5) 特定空家等に対する措置

| | | | |
|-------------------|----------|--------------------|----------|
| 様式第1号 立入調査通知書 | 令和 年 月 日 | 様式第9号 意見聴取請求書 | 令和 年 月 日 |
| 様式第2号 立入調査員証 | 令和 年 月 日 | 様式第10号 意見徴収通知書 | 令和 年 月 日 |
| 様式第3号 助言書 | 令和 年 月 日 | 様式第11号 戒告所 | 令和 年 月 日 |
| 様式第4号 指導書 | 令和 年 月 日 | 様式第12号 代執行令書 | 令和 年 月 日 |
| 様式第5号 勧告書 | 令和 年 月 日 | 様式第13号 執行責任者証 | 令和 年 月 日 |
| 様式第6号 命令書 | 令和 年 月 日 | 様式第14号 代執行費用納付命令書 | 令和 年 月 日 |
| 様式第7号 命令に係る事前の通知書 | 令和 年 月 日 | 様式第15号 標識 | 令和 年 月 日 |
| 様式第8号 意見書 | 令和 年 月 日 | 様式第16号 緊急安全措置実施通知書 | 令和 年 月 日 |

特定空家等認定基準

- 建築物等の危険度（建築物等の不良度）
- 危険度1口 法第14条対象（特定空家等）
- 危険度2口 法第14条候補
- 危険度3口 法第12条 所有者等の空家等に関する情報提供、助言

- 切迫度（周辺への影響度）
- 切迫度A（非常に高い）
- 切迫度B（高い）
- 切迫度C（緊迫度は低い）
- 切迫度D（静観）



| 危険度 | 建築物等の不良度 |
|------|---|
| 危険度1 | 建築物の劣化・腐食が進行し、多数の破損や剥離が見られる、または倒壊の恐れがある、既に倒壊している状態。 |
| 危険度2 | 建築物の劣化・腐食が進行し、一部破損や剥離等が見られる状態。 |
| 危険度3 | 建築物の部分的な劣化はあるが比較的問題なく、今後注意が必要な状態。 |

① 一見して特定空家等の判定

| 認定 | 構造 | 状態 | 危険度 | 切迫度 |
|---------|------|---------------------------------|--------|-----|
| 特定空家等認定 | 全種共通 | 建築物等が倒壊しているもの。 前面道路を塞いでいるもの。 | 危険度1 □ | |

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

| 部位 | 状況 | 構造 | 状態 | 危険度 | 切迫度 | |
|------------------------|--|------------------------------------|---|--|--------|--|
| 建築物が倒壊等する | 注意が必要なもの | 木造・CB造 | 構造上耐力上主要な部分、玉石・根太等が一部欠け、床が抜け落ちてくるもの。 | 危険度3 □ | | |
| | | 木造・CB造 | 柱が傾斜しているもの、土台又は柱・梁が腐朽し、又は破損しているもの。 | | | |
| | 将来的な倒壊のおそれのあるもの | 全種共通 | 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造ではないもの。 | 危険度2 □ | | |
| | | 木造・CB造 | 根太落ちが激しく、床が抜け落ちてくるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの。 | | | |
| 倒壊の危険があるもの | 全種共通 | 基礎に不同沈下のあるもの、土台又は柱の腐朽又は破損があるもの。 | 危険度1 □ | | | |
| 屋根・外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 | 屋根ふき材 | 木造・CB造 | 屋根ふき材料の一部に剥離またははずれがあり、雨もりのあるもの。 | 危険度3 □ | | |
| | | 木造・CB造 | 屋根ふき材料に著しい剥離があるもの、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。 | 危険度2 □ | | |
| | | 全種共通 | 屋根が著しく変形・倒壊したものの。 | 危険度1 □ | | |
| | ひさし | 一部に剥離またははずれがあるもの | 全種共通 | ひさしの一部に剥離があるもの。 | 危険度3 □ | |
| | | 著しい剥離又は変形があるもの | 全種共通 | ひさしに著しい剥離があるもの。 | 危険度2 □ | |
| | | 著しく変形したもの | 全種共通 | 鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られるもの。 | 危険度1 □ | |
| | 外壁 | 下地の露出しているもの | 全種共通 | 外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。 | 危険度3 □ | |
| | | 殆どの壁で下地の露出しているもの | 全種共通 | 外壁の仕上材料の剥離、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が生じているもの。 | 危険度2 □ | |
| | | 著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの | 木造・CB造 全種共通 | 下地材が露出し内部影響し倒壊の恐れがあるもの。 構造上耐力上主要な部分が露出し倒壊の恐れがあるもの。 | 危険度1 □ | |
| | 室外機・テント・看板・給湯設備・屋上水槽等 | 工作物等の支持部がさびて腐食している。 | | | 危険度3 □ | |
| | | 工作物等が破損又は脱落している。また、看板の仕上材料が剥離している。 | | | 危険度2 □ | |
| | | 工作物等の支持部がさびて腐食し、脱落の可能性が高い。 | | | 危険度1 □ | |
| 屋外階段・バルコニー | 屋外階段、バルコニーが腐食している。 | | | 危険度3 □ | | |
| | 屋外階段、バルコニーが破損又は脱落している。 屋外階段、バルコニーが傾斜、滑落の危険性が高い。 | | | 危険度1 □ | | |
| 門・塀 | 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 | | | 危険度3 □ | | |
| | 門、塀に傾斜がみられる。 門、塀の主要部位が破損し、倒壊の恐れがある。 | | | 危険度1 □ | | |

2. 擁壁が老朽化し危険なおそれがある

| 擁壁 | 擁壁 | 状態 | 危険度 | 切迫度 |
|----|------------------------|----|--------|-----|
| | 擁壁表面に水が染み出し、流出がみられる。 | | 危険度3 □ | |
| | 擁壁にクラックが生じている。 | | 危険度2 □ | |
| | 擁壁の転倒のおそれがあり、周辺に影響がある。 | | 危険度1 □ | |

③ 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

| 衛生 | ごみ等の放置 不法投棄 | 状態 | 危険度 | 切迫度 |
|----|---|----|--------|-----|
| | ごみ等が放置、不法投棄されている。 | | 危険度3 □ | |
| | ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生している。 ごみ等が大量に放置され飛散の可能性がある。 | | 危険度2 □ | |
| | ごみ等が大量に放置、不法投棄され、多数のねずみ、はえ、蚊、シロアリ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | | 危険度1 □ | |

④ 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

| 景観 | 周囲の景観と著しく不調和な状態 | 状態 | 危険度 | 切迫度 |
|----|-----------------|---|--------|-----|
| | 周囲の景観と著しく不調和な状態 | 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。 | 危険度3 □ | |
| | | 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 | 危険度2 □ | |
| | | 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。 立木や雑草等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 | 危険度1 □ | |

⑤ 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

| 生活環境の保全 | 樹木の枝等のみ出し等 | 状態 | 危険度 | 切迫度 |
|--------------|-------------|--|--------|-----|
| 樹木の枝等のみ出し等 | 注意が必要なもの | 枝や雑草等が隣接地や道路にはみ出しているもの。 はみ出している枝葉等により交通標識等が見難いもの。 隣接地等へ落下した枝等又は果実等が腐敗しているもの。落枝が散乱しているもの。 | 危険度3 □ | |
| | | 枝等のはみ出しにより、隣地の住居等に損傷を与えるおそれがあるもの。 枝や雑草等が道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行等に支障をきたすおそれがあるもの。 | | |
| | 危険のおそれがあるもの | 落枝が敷地の境界を越えて散乱しているもの。 枝や雑草等のはみ出しにより、隣地の住居等に損傷を与えているもの。 | 危険度2 □ | |
| 立木の倒壊等 | 倒壊の危険があるもの | 繁茂した立木や雑草等により歩道や路肩部を迂回して車道を通らなければならないもの。 | 危険度1 □ | |
| | | 周辺の他の立木等と比較し、不自然な傾きがあるもの。 | 危険度3 □ | |
| | | 幹周に損傷、腐朽が認められるもの。幹の一部が傾斜、破損又は土地に定着していないもの。 | 危険度2 □ | |
| 建築物等の不適切な管理等 | 防犯 | 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。 | 危険度2 □ | |
| | 防災 | 家屋に侵入し、火災に繋がり延焼のおそれがある。 | 危険度1 □ | |
| 苦情 処置等 | 周辺からの苦情有り。 | 内容 | 危険度3 □ | |
| | 破損等への処置あり。 | 内容 | | |

所見

| |
|--|
| |
|--|

(2) 特定空家等認定基準マニュアル

1) 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定基準は、①『切迫度』（周辺への影響度）と②『建築物等の危険度』（建築物等の不良度）の2つの観点を基準とし、①と②の総合評価で認定を行います。ただし、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」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下、「ガイドライン」という。））とされていることも踏まえつつ、特定空家等を判定します。

①『建築物等の危険度』（建築物等の不良度）

建築物の危険度は空家等の状態から3段階で判断します。（判定基準は35頁以降）

| 危険度 | 建築物等の不良度 |
|-------|---|
| 危険度 1 | 建築物の劣化・腐食が進行し、多数の破損や剥離が見られる、または倒壊の恐れがある、既に倒壊している状態。 |
| 危険度 2 | 建築物の劣化・腐食が進行し、一部破損や剥離等が見られる状態。 |
| 危険度 3 | 建築物の部分的な劣化はあるが比較的問題なく、今後注意が必要な状態。 |



危険度 3



危険度 2



危険度 1



②『切迫度』（周辺への影響度）

空家等の状態が同じ建物であっても、周辺への影響度合いは異なります。周辺への影響度合いは、空家等の周辺状況で判断します。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空家等と評価されるようにします。

以上のことから、空家等の周辺に危険を及ぼす可能性を判断し、下表のとおり『切迫度』（周辺への影響度）を設定します。空家等の一部が落下する恐れがあるものがある場合は所有者等を早期に特定し改善を促します。

| 切迫度 | 周辺への影響度 |
|-------|---|
| 切迫度 A | ・周辺に住宅、道路、公共施設等があり、落下、飛散等している状態 |
| 切迫度 B | ・周辺に住宅、道路、公共施設等があり、落下、飛散等のおそれがある状態 |
| 切迫度 C | ・周辺に住宅、道路、公共施設等はなく、落下、飛散等の恐れがあるが周辺に影響を及ぼさない状態 |
| 切迫度 D | ・周辺に住宅、道路等がなく、山地、畑等の場合 |



【切迫度 A】



【切迫度 B】



【切迫度 C】



【切迫度 D】



2) 総合評価

『切迫度』（周辺への影響度）と『建築物等の危険度』（建築物等の不良度）から空家等を総合的に評価します。

■『切迫度』（周辺への影響度）

最も切迫度が高い評価を空家等の切迫度とします。

| | | | | | | |
|------------------|---|---------------|---|-------------------|---|---------------|
| 切迫度 A (非常に高い) | > | 切迫度 B (高い) | > | 切迫度 C (緊迫度は低い) | > | 切迫度 D (静観) |
|------------------|---|---------------|---|-------------------|---|---------------|

■『建築物等の危険度』（建築物等の不良度）

最も高い危険度 1 がついたものを『特定空家等候補』とします。

| | | | | |
|---------------------|---|---------------------|---|---------------------------|
| 危険度 1 (第 14 条対象) | > | 危険度 2 (第 14 条候補) | > | 危険度 3 (第 12 条 情報提供・助言) |
|---------------------|---|---------------------|---|---------------------------|

■『総合評価』

切迫度が同等の空家等がある場合、切迫度 A の合計が多いものと危険度 1 の合計が多いものを優先して措置が必要な空家等とします。

| | 空家 α | | | | ■切迫度 | | | ■危険度 | | |
|-------------------------------------|------|---|---|---|------|---|---|------|---|---|
| | A | B | C | D | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| ①一見して特定空家等の状態 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | | | | | |
| 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 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| ③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 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| ④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 | 0 | 0 | 2 | 0 | | | | 0 | 0 | |
| ⑤その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| 合計 | 4 | 2 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | | | |
| 総合評価 | A | | | | 1 | | | | | |

| | 空家 β | | | | ■切迫度 | | | ■危険度 | | |
|-------------------------------------|------|---|---|---|------|---|---|------|---|---|
| | A | B | C | D | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| ①一見して特定空家等の状態 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | | | | | |
| 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 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| ③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 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | | | |
| ④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 | 0 | 0 | 2 | 0 | | | | 0 | 0 | |
| ⑤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 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| 合計 | 2 | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | | | |
| 総合評価 | A | | | | 1 | | | | | |

総合評価が同じ空家等の場合、切迫度 A と危険度 1 が
多い空家等を優先して措置を行います。




3) 認定基準

認定の考え方を基に、以下の5つの項目について特定空家等に該当するか認定します。

①一見して特定空家等の状態の認定

隣地や前面道路に建築物の全体又は一部が倒壊している状態であれば特定空家等として認定します。

| | | | |
|---|------|---|-------|
|  <p>出典：（一財）消防科学総合センター</p> | | 例 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。 ➤ シャッター等の工作物が腐食し、落下している。 ➤ 雑草が繁茂し、前面道路や隣家に越境し立木等の倒木している。 | |
| 特定空家等認定 | 全種共通 | 建築物等が倒壊しているもの。 | 危険度 1 |
| | | 前面道路を塞いでいるもの。 | |

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態

ア. 基礎、土台、柱又は梁

建築物の主要構造部の劣化状況を判断します。主要構造部の劣化が進み建築物の倒壊の危険性があるかに注視して状態を確認します。



出典：被災建築物応急危険度判定マニュアル


例

- コンクリートが爆裂している。
- コンクリートのひび割れにより貫通が確認できる。
- コンクリートの欠損により、貫通が確認できる。

| | | | |
|-------------------------|------------|---|-------|
| 注意が必要な もの | 木造・ CB造 | 構造上耐力上主要な部分、玉石・根太等が一部欠け、床が抜け落ちてるもの。 | 危険度 3 |
| | 木造・ CB造 | 柱が傾斜しているもの、土台又は柱・梁が腐朽し、又は破損しているもの。 | |
| | 全種共通 | 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造ではないもの。 | |
| 将来的な倒壊 のおそれのある もの | 木造・ CB造 | 根太落ちが激しく、床が抜け落ちているもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの。 | 危険度 2 |
| | 全種共通 | 基礎に不同沈下のあるもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの。 | |
| 倒壊の危険が あるもの | 全種共通 | 基礎、土台、柱又は梁の腐朽破損又は変形が著しく倒壊の危険のあるもの。 | 危険度 1 |

イ. 屋根ふき材軒


屋根ふき材（瓦やトタン）が剥がれ落ち、飛散等のおそれがあるかを判定します。台風等の強風時に飛散する危険性があるかに注視して確認します。

| | | | |
|---|--------|--|-------|
|  | | 例 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 屋根ふき材が剥がれ飛散するおそれがある。 ▶ トタン屋根が浮き、強風で吹き飛ばすおそれがある。 | |
| 一部に剥離またははずれがあるもの | 木造・CB造 | 屋根ふき材料の一部に剥離またははずれがあり、雨もりのあるもの。 | 危険度 3 |
| 著しい剥離又は変形があるもの | 木造・CB造 | 屋根ふき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものの又は軒のたれ下がったもの。 | 危険度 2 |
| 著しく変形したものの | 全種共通 | 屋根が著しく変形・倒壊したものの。 | 危険度 1 |


出典：（一財）消防科学総合センター

ウ. ひさし


ひさしが爆裂し落下するおそれがあるかを判断します。

| | | | |
|---|------|---|-------|
|  | | 例 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ ひさしや軒が爆裂し、コンクリート片が落下するおそれがある。 | |
| 一部に剥離またははずれがあるもの | 全種共通 | ひさしの一部に剥離があるもの。 | 危険度 3 |
| 著しい剥離又は変形があるもの | 全種共通 | ひさしに著しい剥離があるもの。 | 危険度 2 |
| 著しく変形したものの | 全種共通 | 鉄筋の露出・さび、多数のコンクリートの剥離が見られる。 | 危険度 1 |
| | 全種共通 | 一部でも落下する恐れがある。 | |


エ. 外壁

| | | | |
|---|--------|--|-------|
| 外壁が爆裂し、コンクリート片等が落下するおそれがあるか、又は外壁の仕上げ材が剥離し飛散するおそれがあるかを判断します。 | | | |
|  | | 例 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 外壁の一部が破損し、落下するおそれがある。 ▶ 外壁に傾斜がある。 | |
| 下地の露出ししているもの | 全種共通 | 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出ししているもの。 | 危険度 3 |
| 殆どの壁で下地の露出ししているもの | 全種共通 | 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出ししているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの。 | 危険度 2 |
| 著しく下地の露出ししているもの、又は穴を生じているもの | 木造・CB造 | 下地材が露出し内部の影響で倒壊の恐れがあるもの。 | 危険度 1 |
| | 全種共通 | 構造上耐力上主要な部が露出し倒壊の恐れがあるもの。 | |


オ. 室外機・テント・看板・給湯設備・屋上水槽等

| | | | |
|---|--|--|-------|
| 工作物等が腐食し、落下するおそれがあるかを判断します。 | | | |
|  | | 例 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 工作物を固定する部位が腐食し、落下する危険性がある。 | |
| 工作物等の支持部がさびて腐食している。 | | | 危険度 3 |
| 工作物等が破損又は脱落している。また、看板の仕上材料が剥落している。 | | | 危険度 2 |
| 工作物等の支持部がさびて腐食し、脱落の可能性が高い。 | | | 危険度 1 |

カ. 屋外階段・バルコニー


| 屋上階段・バルコニーの腐食・損傷具合から落下するおそれがあるかを判断します。 | |
|---|---|
|  | <p style="text-align: center;">例</p> <p>➤ バルコニーの接続部や手摺等が腐食し、落下する危険性がある。</p> |
| | <p>出典： 特殊建築物等定期調査業務基準 (2008年改訂版)</p> |
| 屋外階段、バルコニーが腐食している。 | 危険度 3 |
| 屋外階段、バルコニーが破損又は脱落している。 | 危険度 2 |
| 屋外階段、バルコニーが傾斜、滑落の危険性が高い。 | 危険度 1 |

キ. 門・塀

| 門・塀が倒壊するおそれがあるかを判断します。 | |
|---|---|
|  | <p style="text-align: center;">例</p> <p>➤ ブロック塀が倒壊する危険性がある。</p> |
| | <p>出典： (一財)消防科学総合センター</p> |
| 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 | 危険度 3 |
| 門、塀に傾斜がみられる。 | 危険度 2 |
| 門、塀の主要部位が破損し、倒壊の恐れがある。 | 危険度 1 |


2. 擁壁が老朽化し危険のおそれがある

ア. 擁壁

| | |
|---|--|
| 擁壁が破損し、倒壊のおそれがあるかを判断します。 | |
|  | <p style="text-align: center;">例</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 擁壁にクラックがある。 ➤ 擁壁に膨らみがある。 |
| | 出典：擁壁のはなし（横浜市） |
| 擁壁表面に水が染み出し、流出がみられる。 | 危険度 3 |
| 擁壁にクラックが生じている。 | 危険度 2 |
| 擁壁の転倒のおそれがある。 | 危険度 1 |


③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

ア. ごみ等の放置・不法投棄

| | |
|---|--|
| ごみ等の放置・不法投棄により衛生上有害となり周辺環境に悪影響を与えているかを判断します。 | |
|  | <p style="text-align: center;">例</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 敷地内に大量のごみ等が投棄されている。 ➤ 悪臭が発生している。 ➤ 放置されたごみ等が飛散する可能性がある。 ➤ 害虫害獣が発生している。 |
| | ごみ等が放置、不法投棄されている。 |
| ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生している。 | 危険度 2 |
| ごみ等が大量に放置され周辺に流出の可能性がある。 | 危険度 1 |
| ごみ等が大量に放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊、シロアリ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |

④適切な管理が行われていないことにより著しく景観をそこなっている状態

ア. 周囲の景観と著しく不調和な状態

| | |
|---|--|
| 周囲の景観と著しく不調和な状態になっているかを判断します。 | |
|  | <p>例</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 窓ガラスが割れたまま状態になっている。 ➤ 立木や雑草などが全面を覆うまで繁茂している。 |
| | <p>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。</p> |
| <p>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> | 危険度 2 |
| <p>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。</p> | |
| <p>立木や雑草等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> | |

⑤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

ア. 樹木の枝等のはみ出し等


イ. 立木の倒壊等

樹木や雑草等が越境している度合で判断します。定期的に管理されておらず、将来的に倒壊の危険性があるかも確認します。

| | |
|--|---|
|  | 例 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 樹木や雑草が繁茂し、隣地や前面道路に越境している。 ▶ 越境した樹木や雑草が通行などの妨げになっている。 |

| | | | |
|-------------|--|---|-------|
| 樹木の枝等のはみ出し等 | 注意が必要なもの | 枝や雑草等が隣接地や道路にはみ出しているもの。 | 危険度 3 |
| | | はみ出している枝葉等により交通標識等が見難いもの。 | |
| | | 隣接地等へ落下した枝等又は果実等が腐敗している。落枝が散乱している。 | |
| | 危険のおそれがあるもの | 枝等のはみ出しにより、隣地の住居等に損傷を与えるおそれがあるもの。 | 危険度 2 |
| | | 枝や雑草等が道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行等に支障をきたすおそれがあるもの。 | |
| | | 落枝が敷地の境界を越えて散乱しているもの。 | |
| 倒壊の危険があるもの | 枝や雑草等のはみ出しにより、隣地の住居等に損傷を与えているもの。 | 危険度 1 | |
| | 繁茂した立木や雑草等により歩道や路肩部を迂回して車道を通らなければならないもの。 | | |
| 立木の倒壊等 | 周辺の他の立木等と比較し、不自然な傾きがあるもの。 | | 危険度 3 |
| | 幹周に損傷、腐朽が認められる。幹の一部が傾斜、破損又は土地に定着していないもの。 | | 危険度 2 |
| | 幹に損傷、腐朽等が見られ、隣家や道路等に倒壊の危険があるもの。 | | 危険度 1 |

ウ. 建築物等の不適切な管理等

| | | |
|---|--|-------|
| 防犯・防災の対策として適切に管理されているか判断します。 | | |
|  | 例 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建物に施錠されておらず、内部に侵入することができる状態。 | |
| 防犯 | 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。 | 危険度 2 |
| 防災 | 家屋に浸入し、火災に繋がり延焼のおそれがある。 | 危険度 1 |

エ. 苦情

| | | |
|----------------------|----|-------|
| 周辺住民等から苦情があるかを確認します。 | | |
| 周辺からの苦情有り。 | 内容 | 危険度 3 |

オ. 処置等

| | | |
|---------------------------|----|-------|
| 危険箇所について既に処置されているかを確認します。 | | |
| 破損等への処置あり。 | 内容 | 危険度 3 |

⑥所見

| |
|---------------|
| 総合的な所見を記載します。 |
|---------------|

