

[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」の判断基準【外観目視調査】

建物情報	調査番号	調査年月日	調査者

1. 不良度（老朽度・危険度等）の判定 注：評点は〔基礎点×不良の程度〕

建築物の状態調査	調査項目／不良の程度	基礎点	不明 (0)	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点
1. 建築物全体の状態 (倒壊の恐れ)	①建築物の崩壊・落階等の有無	100	不明	なし	～	部分的 崩壊等	～	過半の 崩壊等	
	②建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	不明	なし	～	部分的	～	有	
2. 構造耐力上主要な 部分の状態 (破損、倒壊、落下 飛散の恐れ)	①建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	②建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③その他（基礎・土台・柱・梁・立木： ）	[30]	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
3. 部材・仕上材等の 状態 (落下飛散の恐れ)	① 1 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 ひさし又は軒の腐朽・たれ下がり有無	30	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	② 1 外装材（湿式）のひび割れ・欠損等の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 外装材（乾式）の隙間・欠損等の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜等の有無	40	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	④開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
⑤看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	不明	なし	～	部分的 傾斜等	～	全体的 傾斜等		
4. その他	その他（門、塀、立木等（ ）の危険性の有無）	[10]	不明	なし	～	部分的	～	過半	
合計			※標準基礎点合計470+その他加算可能点 [40]						0

※調査項目で、外装仕上材は②-1又は②-2のひとつを選択。

不良度 判定結果	判定区分	不良度（低）	不良度（中）	不良度（高）
	評点点数合計値	50点未満	50点～100点未満	100点以上

2. 影響度（敷地の状況）の判定

周辺の状況	調査項目／影響の大きさ	離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
敷地境界から の離れ	①隣地境界と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
	②公衆用道路と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
影響度 判定結果	判定区分	道路側離れ（大）	道路側離れ（中）	道路側離れ（小）
	隣地側離れ（大）	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（中）	影響度（中）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（小）	影響度（高）	影響度（高）	影響度（高）

※影響度の判定は、建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できる。

[補正理由：]

3. 空家等の管理状態判定

不良度 判定評点	影響度判定結果	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	不良度（低）：50点未満 「管理不全空家等」不相当	助言対象外	法12条対象	
	不良度（中）：50点～100点未満 「管理不全空家等」相当	法12条、法13条対象		
	不良度（高）：100点以上 「管理不全空家等」相当若しくは「特定空家等」相当	法12条、法13条、法22条対象		

4. 擁壁の不良度判定(外観目視)

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	<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。 	宅地擁壁老朽化判定マニュアル (案) <国土交通省 都市安 全課>による
		・調査所見		

[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」の判断基準

調査番号	調査年月日	調査者

「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、次に掲げる状態（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。）に該当するかどうかにより判断する。次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。

	状態のレベル (A)		自治会役員等第三者の確認 (B) ※確認欄の無いものは○とする
	不明または 未該当	L1	
(1) 石綿の飛散			確認の有無
・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材（スレート波板等）が破損している。（L1） ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材（パーライト吹付け等）が破損している。（L2）			X
(2) 汚水等の状況			確認の有無
・排水マスの蓋やガーデンパン等の排水設備が破損している（L1）。または、浄化槽を含む破損した排水設備から汚水等が流出している状態である（L2）。			X
(3) 衛生上有害となりうる害虫・ゴミ等の状況			確認の有無
・敷地内の清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したゴミ等が認められる（L1）。または敷地のそのような状態であり、それらを原因として著しく多数の蚊やねずみ等が発生しうる状況である（L2）。 ・敷地内に家電製品（フロン類使用等）、有害ごみ（乾電池、蛍光灯等）などが放置または不法投棄されている（L1～L2）。 ・敷地等から著しく多量の蚊やねずみ等が発生している（L2）。			
(4) 動物の糞尿等			確認の有無
・敷地等に著しい量の動物の糞尿等が認められる（L2）。 ・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態が認められる（L1）。また、それらが多数となり著しく多量の糞尿が発生する恐れがある（L2）。			

※L1～L2の判断については、上記の状態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で判断する。

判定区分	判定結果
L1に該当するものが2件以上、かつL2に該当するものが0件で、第三者の確認があるもの。 (そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある。)	管理不全空家等相当
L2に該当するものが1件以上あり、第三者の確認があるもの。	特定空家等相当

○調査所見

[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」の判断基準

調査番号	調査年月日	調査者

「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、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次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。			
	状態のレベル (A)		自治会役員等第三者の確認 (B) ※確認欄の無いものは○とする
(1) 景観に関する既存のルールとの不適合	不明または 非該当	L1	L2
<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づく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 (L2)。 ・景観法に基づく都市計画の景観地区において、条例に定める建築物及び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 (L2)。 ・文化、教育、観光等における景観上重要な地区等の景観保全に著しく適合しない状態となっている (L2)。 ・その他の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 (L2)。 (具体的な状態：)	/	/	確認の有無
(2) 建物及び工作物の汚損			
<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 (L1～L2)。 ・窓ガラスが割れたまま、補修されことなく放置されている (L1～L2)。 ・看板が破損、汚損したまま放置されている (L1～L2)。 			
(3) 立木等による周辺景観への影響			
<ul style="list-style-type: none"> ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している (L2)。 			
(4) 景観上問題となりうるゴミ等の状況			
<ul style="list-style-type: none"> ・散乱、又は山積したゴミ等が放置されている (L1)、または、山積したゴミ等で敷地の大部分が埋め尽くされている (L2)。 			

※L1～L2の判断については、上記の状態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で判断する。

判定区分	判定結果
L1に該当するものが2件以上、かつL2に該当するものが0件で、第三者の確認があるもの。 (そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある。)	管理不全空家等相当
L2に該当するものが1件以上あり、第三者の確認があるもの。	特定空家等相当

○調査所見

[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」の判断基準

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

「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、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次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。

	状態のレベル (A)		自治会役員等第三者の確認 (B)
	不明または 非該当	L1	L2
(1) 汚水等による悪臭の発生			確認の有無
<ul style="list-style-type: none"> 排水マスの蓋やガーデンパン等の排水設備が破損している (L1)。または、浄化槽を含む排水設備から汚水等による悪臭が発生し (L2)、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 敷地内の清掃等がなされおらず、多量の腐敗したゴミ等が認められる (L1)、またそれらから悪臭が発生し (L2)、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつそれらともなう臭気が認められ、それらの糞尿により著しい悪臭が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L2)。 			
(2) 不法侵入の発生			
<ul style="list-style-type: none"> 門扉が開け放された状態であり、窓ガラス等の開口部が破損している (L1)。または、そこから容易に内部に侵入できる程の著しく破損している状態となっている、あるいは既に内部に不法侵入された形跡がある (L2)。 			
(3) 立木等による破損・通行障害の発生			
<ul style="list-style-type: none"> 立木の枝等の剪定がなされず、枝等が近隣の道路等にはみ出している (L1)、またはそれにより道路通行を阻害している (L2)。 立木の枝等が近隣家屋に接触し、周囲の建築物を破損させている (L2)。 立木の落葉、雑草の繁茂等により、今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある (L1)、または既に阻害している (L2)。 テレビアンテナ、物干し竿等の建物付属物が転倒、落下の恐れがあり、今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある (L1)、または既に転倒、落下しており、近隣の道路通行を阻害している (L2)。 			
(4) 動物等による騒音の発生			
<ul style="list-style-type: none"> 敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつ動物の鳴き声が認められ、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L1～L2)。 その他、音が敷地内より発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L1～L2)。 			
(5) 動物等による侵入等の発生			
<ul style="list-style-type: none"> 敷地等に動物やスズメバチ等が住み着いており、駆除がされていない状態かつそれらが周辺の土地、家屋に侵入することで、地域住民の日常生活に支障を及ぼす可能性がある (L1)、あるいは既に周辺への侵入により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L2)。 シロアリが巣を作り、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恐れがある (L1)、または既に大量のシロアリが発生しており、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている (L2)。 			
(6) 落雪による通行障害の発生			
<ul style="list-style-type: none"> 雪止めが破損している (L1)、また破損の程度が著しく落雪の恐れが高まっている (L2)。 通常の雪下ろしがなされていない状態 (L1)、あるいは落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等への堆雪又は雪庇が認められ (L2)、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。 既に頻繁に落雪した形跡が認められる (L2)。 			

※L1～L2の判断については、上記の状態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で判断する。

判定区分	判定結果
L1に該当するものが2件以上、かつL2に該当するものが0件で、第三者の確認があるもの。 (そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある。)	管理不全空家等相当
L2に該当するものが1件以上あり、第三者の確認があるもの。	特定空家等相当

○調査所見