

管理不全空家等及び特定空家等の 判断マニュアル（案）

神奈川県住宅計画課
(監修) 神奈川県居住支援協議会
空き家問題対策分科会
(令和7年2月版)

管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル(案)

目 次

はじめに	1
第1章 管理不全空家等及び特定空家等の判断に当たっての基本的事項	2
第1節 空家等の定義	2
第2節 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	6
第3節 管理不全空家等及び特定空家等の判断	12
第2章 管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル	16
第1節 総則	16
第2節 木造建築物	19
第3節 鉄骨造建築物	46
第4節 R C 造建築物	72
第5節 擁壁	94
参考資料	
1 用語解説	
2 参考文献	

はじめに（本マニュアル改訂の目的と活用方法）

I 本マニュアル改訂の目的

本マニュアルは、市町村が「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「法」という。）第 9 条に基づく立入調査を行う際に、当該空家等が特定空家等に該当し、その後の措置をどのように図っていくのかを判断するために活用することを目的に平成 28 年に作成された。

今般、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）により、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等が「管理不全空家等」として規定されたことから、管理不全空家等の判断基準等を追加するため、令和 6 年度に本マニュアルを改訂したものである。

これまで、旧マニュアルで A ランクとしていた項目のうち、特定空家等に至らない不具合について、管理不全空家等の不具合として位置付けた。

II 本マニュアルの活用方法

(1) ガイドラインの基準に沿って、一つ一つの項目を丁寧に調査

既存住宅現況調査（インスペクション）と同様に、すべての項目をチェックしながら、管理不全空家等及び特定空家等に該当する根拠項目とランクを積み上げて、判定結果から今後の措置を検討するために活用できるよう構成している。

(2) 必要項目を抽出して調査

しかし、上記のように、丁寧に調査するには建築職の手配が困難な場合や時間的な制約、管理不全空家等の判断のため目視（外観）のみで判断せざるを得ない場合などは、管理不全空家等（法第 13 条第 1 項）及び特定空家等（法第 2 条第 2 項）の定義に該当するとあらかじめ思われる項目や目視で判断可能な項目を抽出して調査・判定することで効率化を図ることも可能である。

(3) 逆引き

また、「判定とコメント」から管理不全空家等及び特定空家等に該当する状態と対象の空家等の状態とを照合し、管理不全空家等及び特定空家等の判定、状態の程度を見極めることもできる。

(4) 空家予防及び利活用の指標

さらに、管理不全空家等及び特定空家等に該当しないまでも、所有者に対して、対象物件の危険度を示し、「危険度判定指標」として活用することもできる。また、本マニュアルは管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を示すものではあるが、当該空家等の除却だけを目指すものではない。判断基準を明示することで、当該空家等の管理状況の改善も含めて土地・建物の適切な利活用に繋げてほしい。

第 1 章 管理不全空家等及び特定空家等の判断に当たっての基本的事項

第 1 節 空家等の定義

(1) 法における空家等の定義

- 空家等についての法の定義は次のとおりである。

(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つて居住その他の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ものを含む。）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。

- 次に、この定義に関して、「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 2 月 26 日、総務省・国土交通省告示第 1 号、以下「基本指針」という。）の一の 3 (1) で、次のとおり示されている。なお、本マニュアルでは、長文なので段落に分け、かつ列挙されている例示部分は箇条書きで示すとともに、重要な箇所には下線を引いている。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

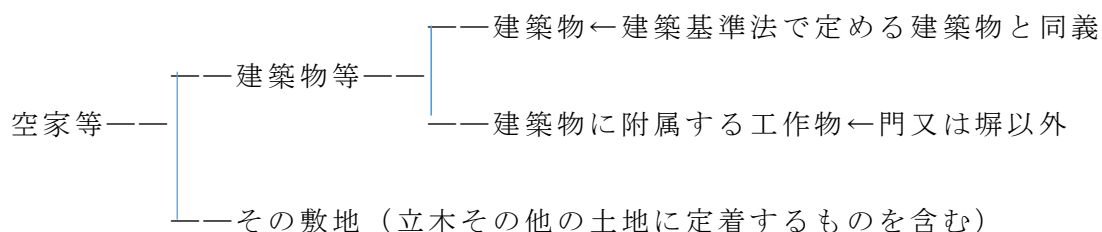
- 市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。
- 「空家等」は、法第 2 条第 1 項により「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- 市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。
- 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第 9 条第 1 項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、
 - ・ 建築物等の用途
 - ・ 建築物等への人の出入りの有無

- ・電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か
- ・建築物等及びその敷地の登記記録
- ・建築物等の所有者等の住民票の内容
- ・建築物等の適切な管理が行われているか否か
- ・建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等

から客観的に判断することが望ましい。

- また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準になると考えられる。

- 以上から、空家等の対象としては、一般的には家屋（＝建築物）をイメージするが、下に図示するように、建築物ばかりでなく、建築物に附属する看板等の工作物や当該建築物の敷地を含む広い概念であることに注意する。



- さらに、法では、「使用」と「管理」を区別し、管理行為があっても「使用」していなければ「空家等」に該当しうるのは注意を要する。

(2) 本マニュアルの対象とする「空家等」

- 総務省「住宅・土地統計調査」では当然ながら調査の対象は住宅で、この調査結果でいう「空き家」は住宅の空き家である。しかし、普段利活用されずに放置され、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているということでは、空き店舗、空き工場なども同様のことがいえる。そこで、法では「空家等」を住宅に限らず建築物とその敷地を対象としている。
- 本マニュアルでは法の規定に従い、以下「空家等」と表記し、住宅以外の用途の建築物とその敷地も対象としている。

(3) 解説書等における空家等の具体例

- また、「居住その他の使用がなされていないこと」及び「常態であるもの」に関しては、空家問題に関する解説書にいくつかの具体例が説明されているので、以下に代表的なものを示す。
- ① 現に居住してはいないが、所有者等が時々出入りして物置として利用している家屋は、当該家屋を住居として使用するものではないが、「物置」として使用されていることから、「居住その他の使用」がなされていると考えられ、一般的には「空家等」には該当しない。ただし、所有者等が出入りすることが年間を通じてでは

なく、あっても数年に一度というような場合は、単に物品を放置しているにすぎず「空家等」に該当する。

② 現に居住してはいないが、週末には農作業のために訪れ、着替えや休憩の場所として利用し、農機具も置いている家屋は、農機具を保管する「物置」ないしは「更衣室」として「その他の使用」がされているので、「空家等」には該当しない。

③ 現に居住しておらず物を置いたりもしていないが、将来利用する意思があり、たまに換気するなど管理行為は行っている家屋は、将来利用する意思の有無に拘わらず、現時点で使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないので「空家等」に該当する。なお、このような事例は、実家を相続したがこれといって利用する意思がなく放置しているといったよくありそうな事例であろう。

ただし、近い将来、自ら居住し、又は他人に貸すなどして使用する具体的な予定があり、これに備えて清掃や換気などを行っているなど、具体的な使用に向けた準備行為があると認められる場合は、「空家等」には該当しない。

④ 現に居住している者はいないが、遺品などが置かれている家屋で、盆暮れ、彼岸などに年に一、二度帰省して先祖の供養を行うために用いている家屋は、先祖の供養を行うために使用されており、かつ、年に一、二度は使用されているため、使用されていないことが常態とはいえないので、「空家等」には該当しない。

⑤ 現に居住している者はいないが、遺品などが置かれ、時々遺品などの出し入れのために立ち寄っている家屋は、「物置」又は「倉庫」として使用しているといえるから「空家等」には該当しない。

⑥ 他方、所有者等による出入りも管理も長期間されないまま遺品が残っている家屋は、物置又は倉庫として物品の保管に使用していると認められる特段の事情がない限り、それらの遺品を放置しているにすぎないことから「空家等」に該当する。

⑦ 本来の用途は住宅であるが、もはや人が住んでおらず、物置又は倉庫として使われている家屋は、「その他の使用」がされているので、「空家等」には該当しない。

⑧ 現に人が居住しているが、管理がなされていない「ゴミ屋敷」で敷地内にもゴミが散乱している家屋は、現に居住しており「空家等」に該当しない。

⑨ 現に居住している者がいない空部屋がほとんどである老朽化したマンションは、当該マンション1棟で1つの建築物等とされるので、一部でも使用されていれば「空家等」とはいえない。

(4) 管理不全空家等の定義

○ 管理不全空家等の定義については、法第13条第1項に次のように定められている。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、

当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になりうる空家等について管理不全空家等と位置付けている。本マニュアルでは、損傷や不具合は認められるが特定空家等に該当しない程度のものを、管理不全空家等として判断できるよう設定した。

(5) 特定空家等の定義

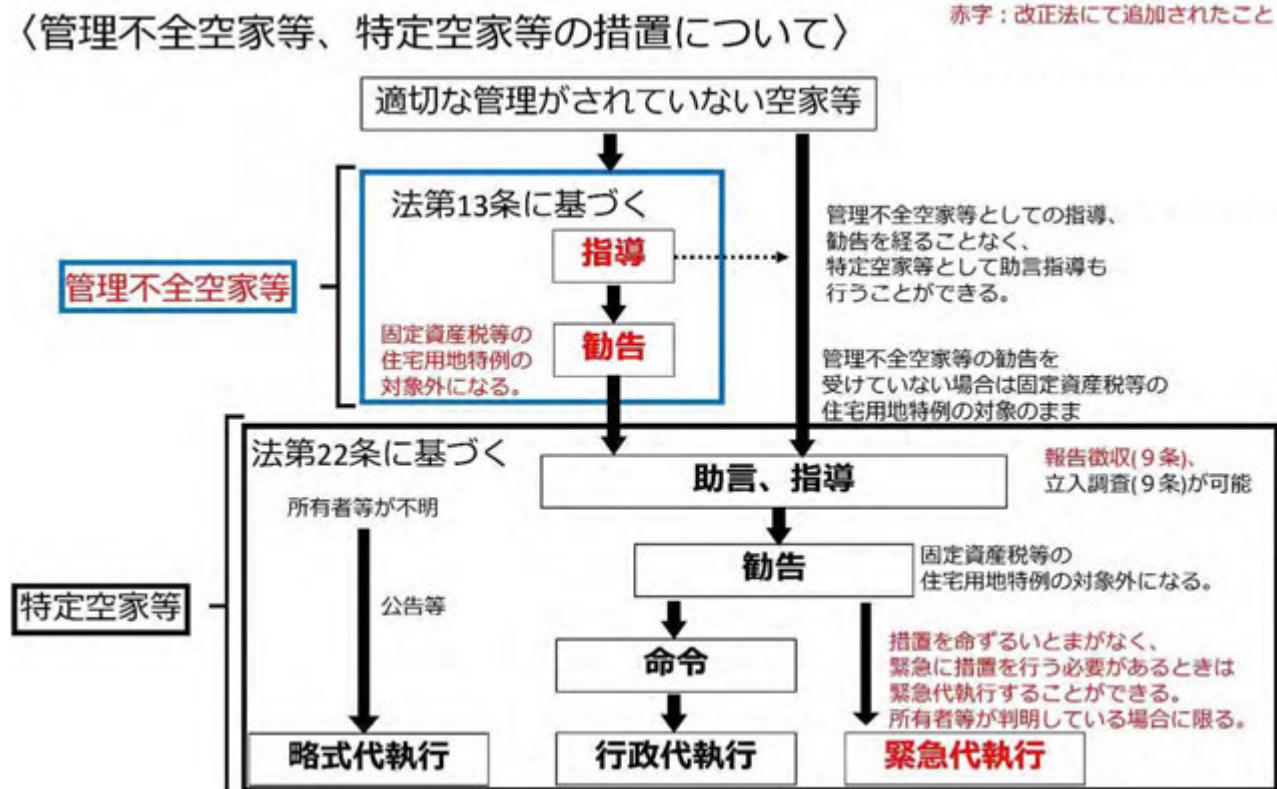
- 特定空家等の定義については、空家等の定義のあとに続いて法第2条第2項に次のように定められている。

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。

- 特定空家等とは、空家等のうち次の4つの状態（以下、この4つの状態を「特定空家等に該当する4つの状態」と総称する。）にあるものを指すとされていて、空家等の定義がやや概念的であったのに対し、より具体的に定められている。さらに「管理不全空家等及び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。）では、この特定空家等に該当する4つの状態に関する具体例が示されている。（この4つの状態のうち(イ)の状態を「(イ)の状態」、以下順次「(ロ)の状態」、「(ハ)の状態」、「(ニ)の状態」と略称する。）
 - (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
- ガイドラインが示す特定空家等に該当する4つの状態に関する具体例は第2章で詳述するものとするが、ここでは特定空家等に該当する4つの状態のうち (イ)(ロ)と(ハ)(ニ)とではその後の措置が異なることに留意しておく。

第2節 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

○この節における内容を模式的に示すと下図のようになる。



(1)管理不全空家等に対する措置

① 所有者等への指導及び勧告

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

○ 市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防ぐために必要な措置をとるよう指導することができ（法第13

条第1項)、これによって当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが多い場合は、修繕、立木竹の伐採その他の必要な具体的な措置について勧告することができる(同条第2項)。なお、管理不全空家等の疑いで法第9条第2項に基づく報告徴収又は立入調査を行う権限はないため、外観目視による調査を敷地外から行うか、所有者の同意を得て同者立会いの下行うことが基本となる。(例外として、特定空家等に該当する可能性があり立入調査を行った結果、管理不全空家等に該当するケースも想定されるが、違法とまで評価されるものではないと思われる。)

② 勧告を受けた管理不全空家等に対する税制上の措置

法第29条第2項では、次のように定められている。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第29条 (前略)

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

- 当該管理不全空家等に対して必要な措置について市町村長から法第13条第2項に基づく勧告を受けると、税制上の措置を受けることになる。
- 管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法第349条の3の2及び第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例(以下「住宅用地特例」という。)の適用を受け、固定資産税等が減額されている場合に、法第13条第2項に基づく勧告を受けた当該敷地については、住宅用地特例の対象から除外される。

(2) 特定空家等に対する措置

① 特定空家等として判断するうえで必要な立入調査等の実施

- 空家等については、たとえそれが「特定空家等」と判断されても、ただちに所有者等に不利益が生ずるものではない。一方、「特定空家等」として判断されたものは、市町村長による勧告、命令といった措置が講じられると、所有者等にとって不利益が生じる場合がある(注1)。そこで、特定空家等に対する法的な措置の概要についてあらかじめ理解したうえで、特定空家等に該当するか否かの判断などを行う必要がある。

(注1)市町村の条例等により助言又は指導を受けている特定空家等について公表するという規定があれば、資産価値等マイナスとなり所有者等に不利益となることがある。

- 市町村長がこうした特定空家等に対する法的な措置を行おうとするときは、あらかじめ法第9条第2項に基づき報告徴収及び立入調査をすることができると定められている。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその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ち入って調査をさせることができる。

(後略)

- 逆に言えば、市町村長が当該空家等に対して特定空家等と判断するためには、法第9条第2項に基づく立入調査を行うことが前提となっていると言える。そこで、本マニュアルでは、立入調査の内容、立入調査の結果に基づく判断の目安を第2章で詳述している。

② 所有者等への助言・指導及び勧告

(特定空家等に対する措置)

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるように助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 当該特定空家等に対する措置としては、条文から次のとおりであるが、建築物の除却については、第1章第1節(5)の(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と(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にある特定空家等のみであることに注意する。

- ・ 建築物の除却→(イ)と(ロ)の状態にある特定空家等のみ
- ・ 工作物の除却
- ・ 修繕
- ・ 立木竹の伐採
- ・ その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置

- 法第22条第2項の勧告をする場合に、勧告書の参考様式がガイドラインに示されているが、「勧告に至った事由」として、当該特定空家等がどのような状態にあるのかを下に示すように明らかにすることとしている。

3 勧告に至った事由

（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

- 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のいずれに該当するか具体的に記載）

③ 勧告を受けた特定空家等に対する税制上の措置

- 当該特定空家等に対して必要な措置について市町村長から法第 22 条第 2 項の勧告を受けると(1)②の勧告を受けた管理不全空家等と同様に、税制上の措置を受けることになる。
- 特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象となっている場合に、法第 22 条第 2 項に基づく勧告を受けた当該特定空家等に係る敷地については、住宅用地特例の対象から除外される。

④ 命令

第 22 条 （前略）

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- この命令は行政処分であり、命令の相手方である特定空家等の所有者等に対して法的拘束力を持っているとともに、当該所有者等がその命令に違反した場合には、法第 30 条第 1 項に基づき 50 万円以下の過料に処せられることになる。
- 本条の命令をしようとする場合には、「特に必要があると認めるとき」とされている。これは、建築物の除却のように強い措置を命じることは、憲法第 29 条の財産権の保障との関係から、当該除却命令が憲法第 29 条第 2 項の「公共の福祉」に適合する財産権に対する規制として是認される場合と考えられるからである。
- 従って、そのためには、特定空家等に対する除却命令が、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、周辺の生活環境の保全を図るための必要不可欠な規制であると判断される場合に限り認められるものでなければならない。

⑤ 行政代執行

第 22 条 （前略）

- 9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行し

ても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 特定空家等に対する措置は、指導・助言、勧告、命令のいずれの段階においても所有者等自らがなすべき行為であるが、法第 22 条第 3 項の命令をしても所有者等自らがその措置を履行する見込みがないと判断される場合に、行政が代わりにその措置を行い、その措置に要した費用を所有者等から徴収するという行政代執行法の手続によるものとしている。

⑥ 略式代執行

第 22 条 （前略）

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 市町村長が、特定空家等について、登記情報、住民票及び戸籍、課税情報等の調査や関係権利者等への聞き取り調査等の十分な調査を行っても所有者等の氏名及び所在を特定できない場合は、当該特定空家等に対して必要な措置を代執行することができる。

⑦ 緊急代執行

第 22 条 （前略）

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- これまで特定空家等に対して代執行する際は、助言・指導、勧告、命令などの手続を経る必要があった。しかしながら、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する

必要があるような場合は、迅速に特定空家等に対処することが必要となる。このため、法第 22 条第 11 項では、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の経路を経ずに市町村長が代執行できる。

第3節 管理不全空家等及び特定空家等の判断

- 「管理不全空家等及び特定空家等」の判断に当たっては、国土交通省及び総務省からガイドラインが示されている。特に、ガイドラインの第2章に管理不全空家等及び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が示されているので、この節の最後に第2章の全文を掲載するとともに、以下の本文中に引用した箇所を下線を引いている。
- 本マニュアルにおいても、このガイドラインで示されている基本的な考え方を踏まえて策定されている。

(1) 立入調査に基づく具体的な判断

- ガイドラインでは、管理不全空家等及び特定空家等と判断しうる建築物の物的状態に関する基準が具体例として示されており、本マニュアルにおいても、この基準に沿って一つ一つを分析し、管理不全空家等又は特定空家等か否かの判断に資するように策定されている。従って、単に「一見して空家等」とか「一見して危険だから特定空家等」と判断するのではなく、より具体的かつ詳細な判断基準を示している。
- このことは、管理不全空家等及び特定空家等と判断された場合における所有者等の不利益に対して、十分な根拠をもって、説明し指導するためにも不可欠である。その例として、前節の(2)②で勧告書の参考様式において、「勧告に至った事由」として特定空家等に該当する4つの状態を掲げていることから理解できる。

「一見して〇〇だから」ではなく、具体的かつ詳細に調査し、判断する。

(2) 社会通念上の予見可能性の判断

- ガイドラインでは、第1節(5)の(イ)～(ニ)の4つの状態それぞれについて、[別紙1]から[別紙4]に具体例を示して参考基準を示している。そして、これらの具体例の中には「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。」ものもあるとしている。
- 特に、(イ)の状態と(ロ)の状態の場合は、法第2条第2項の定義においても、「そのまま放置すれば」及び「おそれのある状態」とされているので、「将来の蓋然性を含む」ものであることは明らかであるが、一方で、(ハ)の状態と(ニ)の状態はこれらの文言を含まないので、現時点ですでにそのような状態になっていて、周辺地域に悪影響を与えている状態のものである。
- しかしながら、(イ)の状態と(ロ)の状態においても、「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を含む概念ではない」としているので、立入調査における現状から、将来において悪影響が生ずる可能性を見極める必要がある。

立入調査における現状から、すでに周辺地域に悪影響を及ぼしている状態なのか、将来において悪影響となることが予見可能なのかを判断することが求められる。

(3) 周辺の状況による悪影響の範囲

- さらにガイドラインでは、「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の事象の範囲内に、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。」としている。
- そして、「これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。」としている。
- そこで、本マニュアルでは、立地環境等地域の特性として市街地の特性、前面道路の通行量などから悪影響が及ぶ物的な範囲を示して、判断するようにしている。

本マニュアルにおいては、上記(1)及び(2)による判断において、市街地の特性、前面道路の通行量などから悪影響が及ぶ物的な範囲を勘案して判断することとしている。

(4) 悪影響の程度と危険等の切迫性の判断

- また、ガイドラインでは、立入調査における現状から「悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。」としている。
- そこで、本マニュアルにおいても、立入調査における結果から、悪影響の程度と危険性の程度から、当該空家等の状態を、現状支障のないSランクから危険性が切迫しているCランクまでのS、A、B、Cの4つのランクに分けるとともに、最終的な判断においては上記(3)の状況を踏まえて総合判定をするようにしている。

本マニュアルにおいては、上記(1)及び(2)による判断において、当該空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性から4つのランクに分け、かつ、上記(3)の市街地の特性などの状況も踏まえて、総合的に判断することとしている。

(5) 政策的な判断

- ガイドラインにおいても、(別紙1)から(別紙4)に示す基準を参考としながら、周辺への悪影響の範囲や程度、危険等の切迫性などを「勘案して、総合的に判断されるべきものである。」としており、ガイドラインに則って策定された本マニュアルにおいても同様である。
- 特に、管理不全空家等及び特定空家等と判断されれば、それは法第13条の管理不全空家等に対する措置及び同法第22条の特定空家等に対する措置の対象となる。当該管理不全空家等及び特定空家等の状態が指導・助言の段階で解決されるものなのか、最終的に建築物の除却命令にまで至るものなのか、当然ながら所有者等からの意見や対応を踏まえつつ、法第13条及び同法第22条の措置の各段階において当該市町村における政策的な判断が求められる。
- 本マニュアルは、もちろんのこと、各市町村におかれてこのような政策的判断をされる根拠として活用されることを念頭に策定されたものである。また、本マニュアルばかりでなく、ガイドラインにもあるように「法第8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」も検討されるべきである。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置は、最終的には当該市町村の政策的判断に委ねられるべきものであり、その際、法第8条に基づく協議会等の意見等を聞いて判断することも考えられる。

(参考) 管理不全空家等及び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)

第2章 管理不全空家等及び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

管理不全空家等及び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)の各状態になり得るか否か又は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し得る又は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、その判断に当たっては、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。管理不全空家等及び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)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)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8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

(1) 「管理不全空家等及び特定空家等」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)～(ニ)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれが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)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥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。このことは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても同様である。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

①周辺の状況による悪影響の程度

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の事象の範囲内に、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。

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、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

②空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態でないとしても、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講じる必要性が高いと考えられる。

④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により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は、当該空家等に対する措置を講じる必要性が高く、また、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、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講じる必要性が高いと考えられる。

第2章 管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル

第1節 総則

1 調査の目的

本マニュアルに基づく調査は、特定空家等に該当すると認められる空家等に対して行う立入調査（法第9条第2項）における調査方法、調査項目、調査結果に基づく判定方法等を前提としているが、管理不全空家等に該当している可能性がある空家等に対して行う外観目視等による調査（同条第1項）の場合も調査可能な範囲で本マニュアルの調査方法等を適用するものとする。法第2条に規定する特定空家等、法第13条に規定する管理不全空家等に該当するか判断を行うことを目的とする。

2 調査員

- 調査員は、当該市町村の職員の中から選任し、少なくとも主調査員と補助調査員（以下「主調査員等」という。）の2人以上とする。そのうち補助調査員は、写真撮影、記録、計測の補助等を行う。
- 当該市町村の職員である調査員のほかに、建築士の資格を有する者を調査の同行者（以下「調査同行者」という。）として、調査に参加させ協力を求めることを可能とする。この場合においても、主検査員は当該市町村の職員の中から選任された者でなければならない。
- 主検査員が建築士の資格を有するか否かは問わないが、建築物内部を検査することが可能な場合は、調査同行者が参加する場合を除き、技術系の職員であることが望ましい。
- 立入調査に当たっては、主調査員等及び調査同行者は、法第9条第4項に規定する身分証明書を携帯しなければならない。

3 立会者

- 立入調査に当たっては、当該空家等の所有者等又は所有者等から委任を受けた管理者等の立会い（以下「立会人」という。）を求めなければならない。ただし、当該空家等の所有者等又は立会人等が不明や不在の場合等やむを得ない場合はこの限りではない。
- 主調査員等及び調査同行者は、立入調査を行う前に立会人に対して、身分証明書を提示したうえで、あらかじめ立入調査の趣旨、調査の方法、調査に要する時間などを説明するとともに、立会人から当該空家等の基本情報を聴取するものとする。
- 当該空家等の門や建物扉等の開閉は、立会人に依頼して行わなければならない。また、調査のために必要な次に掲げる事項については、あらかじめ立会人の了承を得なければならない。
 - (1) 家具や物品の移動
 - (2) 電気や水道の使用

- (3) 写真の撮影
- (4) 非破壊検査機器の使用

4 調査に携帯するもの

- 主調査員等及び調査同行者は、次に掲げるものを着用するものとする。
 - ・検査着 ・ヘルメット ・(建築物内に入ったときの) 上履 ・マスク ・軍手
- 主調査員等は、次に掲げるものを携帯するものとする。
 - ・調査票及びバインダー ・筆記具 ・デジタルカメラ ・脚立及びビニールシート
 - ・ドライバー ・検査機器 (ライト、メジャー・スケール、クラックスケール、ピアノ線、打診棒、点検鏡、水平器、下げ振り等) ・方位磁石
- 上記のほか、検査の内容によって必要となるもの。
 - ・双眼鏡(屋根の調査を行う際に、あると便利)
 - ・赤水等を調べるための計測用コップ
 - ・覗けない狭いところや間近で確認したいところを撮影するためスマートフォンと自撮り棒
 - ・比較的長い距離のある箇所の傾きを計測するためのレーザーレベル
 - ・コンクリートの圧縮強度を調べるためのリバウンドハンマー
 - ・擁壁の角度を測るためのスラントルール
 - ・鉄筋の配筋状態やかぶり厚さを計測するための鉄筋探査機

5 調査手順と調査方法

- 調査手順については、状況に応じて異なるが標準的には、周辺の状況、建物内調査が可能ならば建物内の上階から下階の順、建物外側、敷地内の順番となる。なお、詳細な調査手順については、以降の各節で記述する。
- 敷地と建物の位置関係の模式図には、方位磁針等にて現地で確認した方角(東・南東・南・南西・西・北西・北・北東)を記載しておく。以降の調査等でどの方位の部分の事象か把握しやすい。東西南北だけでは記入者以外に判断できない場合がある。
- 調査の方法は、原則、目視を中心としつつ、一般的に普及している計測機器を使用した計測や、打診・触診による確認、作動確認等によるものとし、各調査項目についてはそれぞれ目視等が可能な範囲とする。ただし、調査同行者又は専門の調査機関が実施した非破壊検査機器を使用した調査結果がある場合は、それらを参考とすることはできる。
- 不具合等の箇所、口頭のアドバイスをした箇所は写真を撮り、図面に明示して他の担当が見ても分かるようにする。
- 調査における安全面の注意事項として、押し入れの中等の狭い空間に入る場合もある。押入の中段に上る際、中段の床が老朽化している又は老朽化が想定される場合は、脚立に乗って点検口に頭を入れて観察する。なお、脚立の足には必ずビニールシートを敷いておくことと、頭を出すのに不自由ではあるが、必ずヘルメットを着用すること。また、ヘルメットにライトが付いているものがあれば便利である。押入に布団な

ど収納物が入っている場合は、その収納物を一旦出して、調査しやすいような空間を確保する。押入に天袋があって、その上に天井点検口があるような場合には、決して無理をせずに、自撮り棒につけたスマートフォン等で四方を撮影する。

- 屋根、外壁等の調査は、ほとんど建物外側からの目視による調査で、一部打診や触診で実施する場合がある。足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲での調査とし、屋根に上ったり、建物に梯子を掛けるような調査は、危険であり、かつ建物に損壊を与える可能性があるため避けるようにする。屋根や外壁等の高い箇所の調査には、双眼鏡を使用するとともに、2階バルコニーに出て、目視や手の届く範囲内での調査を行う。なお、バルコニーに出る場合は、バルコニーの安全性や落下事故に注意する。
- 混構造の場合は、それぞれの構造を括弧内に記入し、主たる用途の部分の構造用の調査票を使用して調査する。

6 調査での共通事項

- ランク分けについては、次のとおりとする。
 - ・ Sランク：現時点で支障や損傷がなく、状態の悪化が見込まれないもの
 - ・ Aランク：現時点では支障がないか、あっても軽微な場合とする。ただし、軽微な場合であっても、今後このまま放置するとBランクになるおそれがあるもので「管理不全空家等」に該当する場合もあると考えられる。維持管理の重要性を口頭で立会者にアドバイスし、どのようなアドバイスをしたかメモをしておくといふ。
 - ・ Bランク：現時点ですでに支障があり、今後このまま放置するとCランクの危険な状態になるおそれがあり、「管理不全空家等」に該当する可能性が高く、要注意である。このため、補修や原因となっているものの除去、管理の徹底などが必要であり、調査結果の通知においても、支障となっている調査結果の内容と、今後必要となる対応について明記する。
 - ・ Cランク：現時点ですでに危険な状態であったり、法令違反のおそれがあるもので、早急に対応が求められる状態のものをいう。このため、調査時に判定ができるようなものは、立会者に口頭で指導し、どのような指導をしたかメモをしておくといふ。また、Cランクの状態は「特定空家等」と判断できる状態と考えられるので、庁内での検討を踏まえて、法第22条に規定する手続きに入る必要もある。

第2節 木造建築物

解 説

I 基本情報

(1) 所有者等

- 「建物名称」には、ビル名や〇〇邸など所有者名を記した名称など通常使われている名称を記入する。

(2) 建物概要

- 建物概要については、確認済証(建築計画概要書)、検査済証などを基に記入するが、見当たらない場合には、登記簿謄本（建物）や建築確認台帳記載事項証明書などにより記入する。
- 「建築年次」は、新築時以降に増改築があったことが判っていても、新築時の建築年次を記入する。階数や床面積については現況の数値を記入する。

(3) 調査実施状況

- 立会者氏名欄には、立会者と所有者等との続柄、関係等を記入する。
- 調査実施範囲は、実際に調査を行った範囲を○で囲む。

例えば、

- ・立会者が不在等で、建物内に入れず建物外側だけ調査したような場合は、敷地外とする。
- ・建物内調査は、原則、トイレや浴室等を含むすべての部屋を調査するが、「一部建物内」とは、階段が老朽化していて2階に上れない場合や、施錠されている部屋で立会者が鍵を持参していない場合などが考えられ、このような場合は括弧内に「2階を除く」や「2階子供室を除く」などと記入する。

(4) 敷地と建物の位置関係

- 敷地と建物、道路と敷地の位置関係を示す模式図である。従って、建物と敷地の形が図のように必ずしも四角形とは限らないが、建物と敷地のそれぞれ四隅毎にその最短距離をm単位で書き込んでおく。
- 敷地線が破線になっているが、塀がある場合には実線で上からなぞり、門の位置はそのままにしておく。また、擁壁がある場合にはその位置に敷地側に実線を引く。
- 敷地線を囲むやや太い破線は敷地に接する前面道路の反対側の境界線位置を示すもので、前面道路がある場合には破線の上を実線でなぞり、おおよその道路幅員をm単位で書き込んでおく。
- 敷地の形が三角形などで、この図により難しい場合は、別の図を用意し同様に記入する。
- 施錠については、施錠されている箇所（門、建物）を○で囲む。

Ⅱ 調査結果

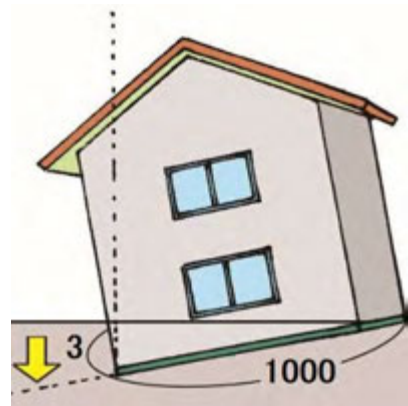
1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- この項では、第1章第1節(5)における「特定空家等」の4つの状態のうち、「(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」について調査する。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

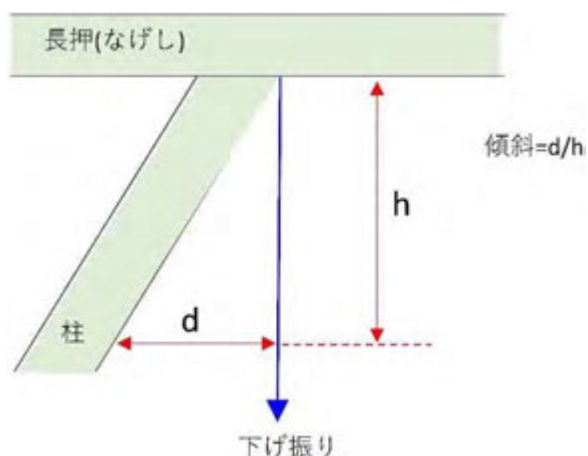
ア 基礎の不同沈下（箇所・部位等番号(1)）

- この項目は、基礎の不同沈下の影響が建物全体に及んでいることが想定され、基礎ばかりでなく、床や屋根の状態も観察することになる。基礎の不同沈下の原因としては、下記の基礎自体の劣化が原因となる場合もあるが、むしろ基礎の下の地盤に何らかの問題があるケースが多く、逆に、基礎自体の劣化もこれが原因で生じていると考えられる。
- 基礎の不同沈下はその影響が建物全体に及んで、建物全体の傾斜につながる人が多いので、次の「イ」の建物の傾斜の程度とあわせて判断することが望ましい。
- Bランクの屋根の落込みや浮き上がりを目視で正確に調査することは難しいので、明らかにこのような状態が見てとれる場合とする。むしろ、建物内部の調査ができれば、床の落込みや浮き上がりを調査して判断することになる。
- 床の落込みや浮き上がりが局所的に現れる場合もあるが、基礎の傾きにに応じて床が傾斜しているような場合は、床の傾斜を水平器又はレーザーレベルで計測するが、判断の目安は 3/1000 超の傾斜を A ランク、6/1000 超の傾斜を B ランク以上とする。ただし、床の傾斜が 6/1000 超あったとしても、必ずしも基礎の不同沈下によるものだけではないので、各部屋を数箇所計測し、この傾斜が一定方向に向いているかどうかなど総合的に判断する必要がある。
- C ランクの状態は、目視でも明らかに建物全体が不同沈下していることが見てとれる次のような状態である。
- ・小屋組が破壊されて屋根が波打っている状態
 - ・床が柱や内壁と接するところが全体的に下にずれている状態
 - ・基礎躯体自身が基礎の C ランクの状態にあるような、連続して大きく破断していたり、あるいは破壊している状態
 - ・外側から基礎高さを計測して、基礎自体が、傾いていたり、波打っている状態



イ 傾斜の測り方（箇所・部位等番号(1)）

- 各階の傾斜は、各階の柱における最大の傾斜とする。ただし、建物内部の調査が不可能な場合は、建物外部の壁の傾斜で最大と判断される箇所で計測する。
傾斜によるランク分けは以下の「傾斜ランク表」のとおりとする。
- 傾斜は、各階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、下図の d/h の値で示される。なお、 h は 1200 mm が計算上便利である。
- 近年、レーザー距離計などに角度測定機能が付いている場合がある。小数点以下の表示が 1 桁だったりと下げ振りに比べると簡略的なものになるが、時間の短縮に繋がるため参考に角度表記も併記しておく。

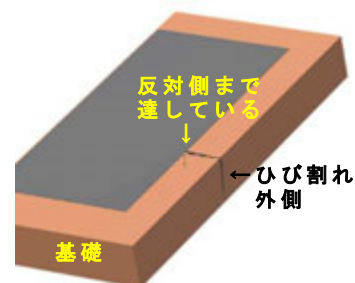


傾斜ランク表 木造

	d/h	角度
S ランク	6/1000 以下	0.34° 以下
A ランク	6/1000 超	0.34° 超
	1/60 以下	0.95° 以下
B ランク	1/60 超	0.95° 超
	1/20 以下	2.86° 以下
C ランク	1/20 超	2.86° 超

ウ 基礎の調査（箇所・部位等番号(1)）

- 基礎は建物外側の基礎を調査範囲とするが、基礎の内側は床下点検口から目視可能な範囲とする。
- ひび割れ（※）の幅をクラックスケールで、ひび割れの深さをピアノ線で計測する。
- 幅 0.3 mm 未満、深さ 20 mm 未満、かつ長さ 20 cm 未満の連続的でないひび割れがあっても A ランクとする。ただし、幅 0.3 mm 未満又は深さ 20 mm 未満のひび割れであっても長さ 20 cm 以上連続してある場合や、幅 0.3 mm 以上又は深さ 20 mm 以上のひび割れがある場合は B ランクとする。
- 鉄筋のさび汁がひび割れからしみ出している場合は、ひび割れが鉄筋まで達し、水が浸入した場合にさらにさびを促進させるため、B ランクとする。
- 幅 0.5 mm 以上で、かつ基礎の反対側にまで達するような深さのひび割れは、基礎が割れている状態であり、C ランクとする。



（※）クラックともいう。クラックには程度や箇所により何種類かの分類があるが、ここでは構造クラックを問題とする。（参考：用語解説）

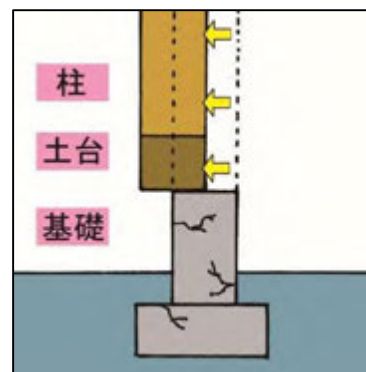
エ 土台、大引、根太等（箇所・部位等番号(1)）

- 大引、根太は外側からは調査できないので、床の状態から推測することになる。そこで、床の傾斜を水平器又はレーザーレベルで計測して、その傾斜が 3/1000 以上 6/1000 未満であればAランクで、大引、根太も問題なしとしている。逆に、6/1000 以上の傾斜があれば、現況検査などでは劣化事象等に該当するとしているが、本調査では、そのことだけでBランクとはせず、床に著しい不陸があればBランクとしている。

- 土台は柱などからの力を基礎に伝える重要な役割をもつが、土台も通常は外壁に覆われていて、外側からは調査できない。しかし、土台が基礎からずれているような状態であれば、外壁部分が土台と一緒に欠損したりしていたり、土台が飛び出していたりするので、注意深く観察することが必要である。

基礎と土台の位置関係は中心揃え、面合わせのどちらもある。基礎からはみ出ていたらずれていると考えられる。

- 床下点検口があればそこからの目視の範囲とはなるが、基礎を含めて、腐朽の程度や土台と基礎にずれはないかを調査する。断面欠損が部分的にあるものについてはBランクとし、部材全体に及ぶ場合はCランクとする。



オ 柱、はり（箇所・部位等番号(1)）

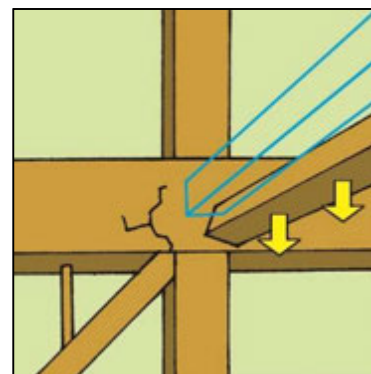
- 柱やはりの状態は、大壁の場合はすべてを調査できないが、小屋裏点検口が設置されている場合が多いので、そこから目視の範囲内で観察する。特に、Cランクの柱やはりに関する事象は、建物全体の構造耐力に直接関わる事項であり、屋根の不陸や建物の傾斜などの事象につながるケースが多いので、注意深く調査する。

- 柱の傾斜は、大壁の場合でも、次のような箇所で計測する。

- ・和室があれば、和室の柱
- ・扉の額縁部分
- ・部屋の内壁の入隅又は出隅の部分

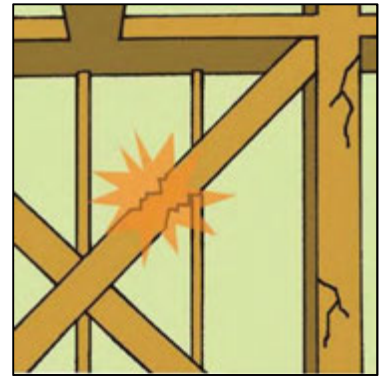
- 柱の傾斜は床の傾斜と同様に 0～3/1000 未満であればSランク、3/1000 以上 6/1000 未満であれば僅かな傾きとしてAランクとしている。

- 通常、はりの状態は天井で隠れていて見えないので、小屋裏点検口からライトを照らし、目視で調査する。特に、柱とはりの接合部に注意して接合部が外れていたり、ずれていたりしていればCランクと



柱とはりにずれが発生

する。また、はりが途中で折損（「せっそん」折れて壊れていること）していたり、継手（「つぎて」はりとはりを途中で繋ぐところ）が外れていたらCランクとする。（小屋裏点検口は押入などの天井に設置されていることが多い。）



柱・はり・筋かいに
腐朽、破損又は変形

カ 耐力壁（箇所・部位等番号(1)）

- 耐力壁とは、構造上有効な壁の事を言い、木造の場合は筋かいや構造用合板が設けられた壁部分を指す。筋交い、構造用合板のいずれも内外装仕上材に覆われていて何処に設けられているかは外観からはわからない。古い建物の場合は筋交いを設けているケースが主であるため、内外装仕上材に何らかの異常が見られない限り筋かいの調査に限定する。
- 耐力壁の調査は、延べ面積が 100 ㎡以下の小規模の場合には、外周部の状況が危険度への影響が大きいため、外周部のみの調査に限定しても構わない。
- 筋かいは、仕上材に覆われているので直接調査することはできないので、床下点検口や小屋裏点検口から目視の範囲内で調査することでやむを得ない。ただし、筋かいに関しB、Cランクのような事象があれば、扉の開閉に支障がでたり、内外装仕上材に（参考）で示すような状態となる場合があるので注意する。



（２） 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ア 屋根葺材、庇、軒（箇所・部位等番号(2)）

（屋根、庇、軒）

- 屋根や庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）の葺き材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてCランクとする。

- 屋根全体に不陸（「ふりく」でこぼこで水平・垂直でない症状）が見られる場合は、極めて危険な状態であるため、Cランクとする。



- 庇や軒、支持部材が腐食や破損が原因で垂れ下がっている状態では、葺き材の落下や庇や軒自体の落下の危険があるため、Cランクとする。



屋根ふき材が剥落



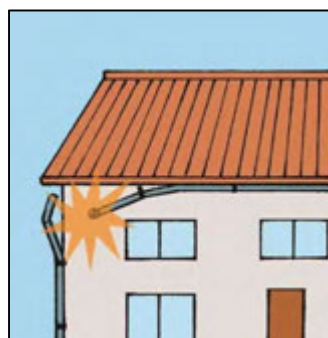
軒が垂れ下がっている

- 小屋裏点検口から柱やはりを調査する時、同時に小屋裏の状態を調査し、小屋組みの一部に腐朽、破損が見られる場合は、屋根全体の不陸や屋根葺き材の落下につながる可能性があるため、Bランクとする。腐朽、破損は確認できなくても、雨漏れの形跡がある場合はいずれ波及する可能性が高いため、Aランクとする。

- 庇や軒を支持する垂木（「たるき」屋根の板を張るために、その直下にある角材）や裏板（「うらいた」屋根裏に張り付けた板）は外側からも調査できるので、これらの支持部材に腐食等が見受けられる場合はBランクとする。

（雨樋）

- 横樋が垂れ下がっている状態は、屋根や軒の変形につれて垂れ下がっている場合と、横樋が欠損しているか支持金物が脱落している場合が考えられるが、いずれの場合でもBランクとする。



雨どいの垂れ下がり

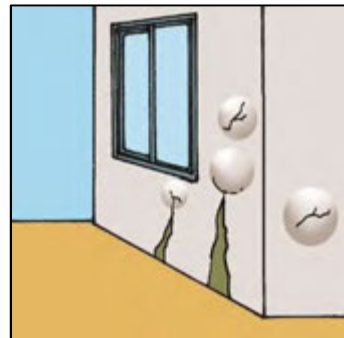
イ 外壁、軒裏、開口部（箇所・部位等番号(3)）

（外壁、軒裏）

- 外壁及び軒裏の調査は、建物外周からの目視によるが、2階に上がることが可能であれば、バルコニーや窓から目視及び手の届く範囲での打診により実施する。
- 外壁及び軒裏の仕上材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてCランクとする。落下した形跡とは、仕上材が剥落（「はくらく」剥がれ落ちること）し、下地材が露出しているような状態をさす。
- 湿式（「しっしき」下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上塗りなどの工程が必要な施工方法）の場合、仕上材のひび割れや欠損（「けっそん」欠けていること）が下地材まで到達していると、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させ、落下の危険性が増すことになるのでBランクとする。ただ、仕上材のひび割れが下地材まで到達しているかどうかを目視だけで判断するのは難しいので、ピアノ線で深さを計測できる箇所があれば、なるべく複数箇所計測する。また、欠損は下地材まで到達しているかどうかを目視で判断する。
- 湿式の場合、仕上材の浮き、はらみ（ふくらんでいること）は、目地等の劣化や仕上材と下地材との剥離によって生じることが多いので、より劣化が進化している状態であり、Bランクとする。この浮き、はらみは目視及び手の届く範囲での打診により調査する。
- 乾式（「かんしき」下地材や仕上材で、水を用いず養生期間の要らない施工方法）の場合、複数の仕上材にまたがったひび割れや欠損は、その深さにかかわらず構造部材の劣化に伴って生じている可能性が高いのでBランクとする。



外壁の仕上材が剥落、
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(湿式の場合)

（窓等の開口部）

- 外壁の開口部に設置されたサッシや雨戸などの建具の状態を調査する。2階に上がることができれば、比較的間近で調査することができ、窓などを実際に開閉して作動確認もできる。
- ガラスがはめ込まれたサッシでは、ガラスが割れて落下すると大きな事故につ

なまるおそれがある。そこで、ガラスが割れて落下した形跡がある場合には、サッシに何らかの力が加わり、その結果サッシが変形してガラスが壊れた可能性があるので、サッシ本体の状態も含めて慎重に調査する。

- まず、サッシ等の劣化や損傷の具合を調べる。サッシ及び枠に著しい腐食やネジ等の緩みにより変形（がたつき、扉の回転不良や下がり、サッシの反りや曲がり）していないか、鍵が壊れたり、緩んでサッシに隙間などが生じていないかを調査する。そして、このような状態であればBランクとする。
- 次に、Bランクの状態がさらに悪化して窓ガラスが割れていればCランクとする。ただし、ガラスの割れがサッシ本体の変形等が原因でないことが明白であったり、当該サッシの下にバルコニー床があるような場合には、当面の対応を口頭でアドバイスしてAランクとしてもよい。
- 窓ガラス等を保護するため雨戸やシャッターを閉めている空家等もよく見受けられるので、雨戸やシャッターを開閉して調査を行う。
- 雨戸を開閉して、雨戸と雨戸の間に隙間があったり、ずれている場合は雨戸の落下につながるおそれがあるため、Bランクとする。
- 次に、雨戸の敷居の棧が摩耗していたり、壊れていたりして雨戸が落下しそうな場合はCランクとする。
- はめ殺しの窓に硬化性のシーリング材が使用されている場合はCランクとする。現在主流のシリコン製等と違い、弾力性が無い硬化性のパテなどが該当する。窓枠の変形に追従が出来ず、ガラスが破損脱落する可能性が高い事が懸念される。外観からシーリング材の種類を判断することは難しいため、触診して弾力を感じられない場合や、ひび割れが確認できる場合はCランクとする。



ウ 看板、屋外階段、バルコニー等（箇所・部位等番号(4)）

- ここで対象とするものは、外壁や屋根に取り付けられた看板、屋外階段（三世帯同居住宅や共同住宅の屋外階段などで建物と一体となっているものを除く。）、後付けの鉄骨製のバルコニー、ウインドクーラー、屋根に取り付けられたテレビアンテナ、エアコンの室外機などの機器類などで、落下あるいは転倒によって危険性のあるものとする。該当するものが設置されている場合は、□

にレ印をつける。

(看板など落下する危険性のあるもの)

- このうち落下する危険性のあるものは、看板、ウインドクーラー、室外機など(調査票では「看板・機器等」と総称する。)で、建物本体との取付け部分の金具(支持金物、ビス、アンカー)などが腐食、破損しているため、風などにより落下のおそれがあるものをCランクとする。看板については、看板の材料の破損などが見られる場合にはBランクとしている。
- 同じく落下する危険性のあるテレビアンテナについては、多くの建物の屋根等に設置されているが、それ自体比較的軽く、何本かの針金等で支えられているので、支柱が折れていたり、針金が切れて傾いている状態の場合は、Bランクとしている。ただし、支持する針金がほとんど切れていてアンテナが大きく傾いていたり、今にも落下しそうな状態の場合はCランクとする。
- 近年、住宅の建築設備も多様化している。「太陽熱給湯設備」「太陽光発電システム(付帯するパワーコンディショナー)」「テレビアンテナ(壁付)」等もこの項目に含み、同様にランク判定を行うものとする。

(屋外階段など転倒の危険性があるもの)

- 次に転倒の危険性があるものは、屋外階段、後付けのバルコニーなどで、建物本体との取付け箇所の金具等の腐食、支柱の劣化などが原因で傾斜するものと考えられるが、この傾きの程度(6/1000)でBランクとCランクに分けている。
- 以上の調査は、建物外周からの目視によるが、2階に上がることが可能であれば、バルコニー又は窓からの目視で、可能であれば建物本体との取付け部に注意して調査する。



腐食したバルコニー



バルコニーの傾斜、破損

エ 門、塀(箇所・部位等番号(5))

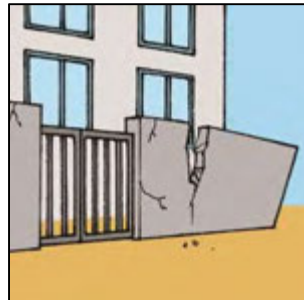
(補強コンクリートブロック造の塀)

- 門(特に門柱)、塀については転倒のおそれの有無を調査する。
- 補強コンクリートブロック造の塀については、現在、建築基準法施行令第62条の8に規定があるが、外観調査で判断できるものが以下の三点である。

同条第1号で高さが2.2m以下とされているが、古い建築物の塀ではこれを超えるものも多くある。また、第2号で壁の厚さ10cm(高さ2m超は15cm)の規定、第5号で転倒防止に効果のある控え壁を壁の長さ3.4m以下ごとに設置するもの

とされている。古い建築物の塀でもこれらの規定を満足して、後述の支障がなければ、Sランクとする。

- 逆に、法の規定に適合しないものについては、部材にひび割れ、ズレ、傾き等の異常が確認できなくても適法に管理されていないものとしてAランクとする。
- ブロック造塀の目地にひび割れが発生しているものをAランクとする。そこからさらに一部ブロックがずれている状態であればBランクとする。また、門（特に門柱）・塀が僅かでも傾斜していれば、Bランクとする。
- 門（特に門柱）・塀に明白な傾斜が見られればCランクとする。また、門（特に門柱）・塀が、手で押してぐらつくようであれば、同じくCランクとする。



門、塀の傾斜

2 その他の状態

- この項での「その他の状態」とは、第1章第1節(5)における「特定空家等」の4つの状態のうち、
 - (㍑)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
 - (㍒)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
 - (㍓)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をいい、調査対象の空家等がこれらに該当するか否かについて調査する。
- 「その他の状態」については、ガイドラインの別紙2～4に具体的事例が示されているので、当該事例にあるような状態の有無を中心に調査することになる。

(1) 共通事項

- 調査は、法第9条第1項での建物内外の調査と併せて行うとともに、敷地内の調査を、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲で、主として目視により実施する。
- この項での調査票は、一番左側の欄を「事前調査等の状況」としている。これは、この項での調査項目があらかじめ周辺住民等から相談、苦情などとして行政に寄せられることが多い調査事項であり、また、必要に応じて周辺での事前調査や、周辺住民からヒアリングをした結果などを踏まえた調査事項など、立入調査で調査すべき事項を定めているので、該当する項目の□にレ印を入れる。
- 左側の欄に水道、電気、ガスがそれぞれ利用されているかどうかを確認することとしているのは、敷地内あるいは建物内に入らなくても、当該空家等に人が居住しているかを確認するためである。メーターの状況は空家等か否かを判断する一要素にしかないが、特に立会者不在で、敷地内あるいは建物内に立ち入れない時には重要な調査となる。近年、長期間契約が無い場合にメーターを外していたりスマートメーターの機種によっては外観から判断できない場合もある。
- 供給事業者から所有者の情報を得られることもあり、所有者の特定につながることもある。
- 「事前調査等の状況」欄の右側S～Cランクの各状態は、「事前調査等の状況」欄の調査項目に対する当該空家等の状態を示しているので、該当するものを○で囲む。

(2) その他の状態の調査

ア. 防災・防火・防犯について

- 不特定の人への出入りは空家等の維持管理上極めて深刻な状況であり、火災や盗難の発生の恐れがある。特に、空家等から発生した火災により隣家に類焼したと

いう事例は数多くある。

- 火災発生の可能性を調査することは難しいが、不特定の人の出入りの跡や火の使用の跡が見受けられたり、実際にボヤなどが発生したことがある場合はCランクとする。一方、施錠がなされていないなど不特定の人が容易に出入りできる場合や、ゴミの集積などいわゆる燃え種が放置されている場合などをBランクとする。燃え種はゴミ以外にも、マッチ、ライター、タバコ、カセットガス、スプレー缶、アルコール、大量の紙(図書)・布等、火災に繋がりにくいものも想定される。
- 危険物及び危険物の貯蔵施設について、住宅で想定されるものとして灯油及びその貯蔵タンクがあげられる。危険物が除去されていればAランク、除去されていなければ上記の燃え種と同様にBランクと扱う。また、貯蔵施設の破損などにより危険物が漏れている場合Cランクとする。

イ. 建築設備の破損

- 水道が通水されている場合に、水道水に赤水が混じっている場合は配管の老朽化が推測される。管種によって長期間の放置により配管の破損、漏水の可能性があるためBランクとしている。

ただし、通水は水道料金が発生したり、水栓の操作によって破損や漏水を誘発するリスクがあるため必須ではない。実施する場合は所有者の了解を得たうえで慎重に行うこと。

- 近所に臭気が発生している場合、その原因が当該空家等にあるか否かを調査する。建物内にその臭気の発生源(トラップ封水切れ、衛生器具破損等)が見受けられるだけでは、敷地外にまでその影響が出る可能性は少ないため、Bランクとし、建物外の排水設備(排水桝、浄化槽等)が破損してそこから臭気が発生している場合はCランクとする。逆に、建物内外の排水設備に破損があっても、臭気が発生していない場合は周辺への影響がないものとしてAランクとする。



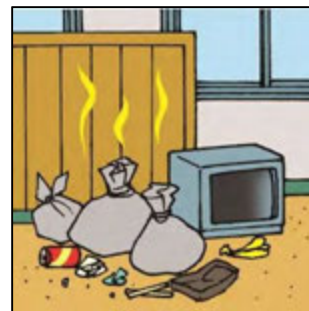
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生

- 排水桝には種類が有り、排水種別(雨水、汚水)大きさに合わせて材質(塩ビ、コンクリート)や性能・形状(インバート桝、溜め桝、集水桝、トラップ桝)を使い分けているが、それぞれの性能について理解することは判定には不要である。蓋の部分の刻印や外構図、配管図を基に排水種別が確認できる場合、臭気発生の可能性が高い汚水系統に特に注意する。

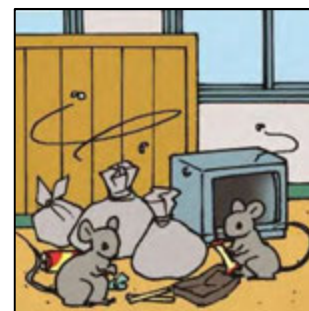


ウ．不法投棄

- その建物が空家等であると判るとゴミが不法投棄されたり、所有者自身もゴミを放置するなど、いわゆる「ゴミ屋敷」化する。これらの不法投棄されたゴミが原因でさまざまな問題を、当該空家等ばかりでなく、周辺地域にも起こす恐れがある。その一つが、タバコなどの投げ捨てによる火災発生のおそれ（B－2）である。



- この他にも、ゴミの集積による臭気の発生（C－6）、ねずみ、ハエ、蚊などの発生（C－8）など周辺住民にいろいろな悪影響を与えている。



- 景観法における景観計画や都市計画上で景観地区に指定されている場合等は、景観悪化への影響も考慮して判断することが考えられるため、ゴミの散乱又は山積が堆積高さの基準などに適合しない場合は法令違反としてCランクとする。これに該当しないが、近隣から景観悪化の苦情がある場合はBランクとする。

エ．動物の棲みつき、虫の発生

- 空家等に野良猫などが棲みついたり、蚊が発生して周辺住民に迷惑をかけているような場合で、立入調査により当該空家等にその形跡が発見された場合にはBランクとする。このうちネズミ、ハエ、蚊等が発生している場合は衛生上支障があるのでCランクとする。

オ．立木等の繁茂

- 敷地内の立木等も調査の対象となる。敷地内の立木、雑草に手入れの形跡が無いようであれば進行性のあるものとしてAランクとする。建物入口への通行、建物周囲の移動が可能かで判断する。（その他、通常雑草が無い部分(掃き出し窓の前、砂利敷き部分、物干しスペース)の繁茂の確認や、一年程度の間隔を空けた定点観測で繁茂が進行している事を確認する等もある。）



建物周囲が移動できない例

- 立木等が繁茂し、道路や隣地に枝や枯れ葉が落ちて、近所の人が清掃をしなければならない状態や、立木等が建物全体を覆うように繁茂すれば建物の腐朽を促進するため、Bランクとする。



ガイドラインでは「立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態」とあり枝一本でも越境している場合Bランクと扱う。さらに、枝等が道路にはみ出して通行人の通行の邪魔になっているような場合には、道路法に抵触するのでCランクとする。

いずれにせよ、個人で剪定、清掃できる程度か否か、通行量が多いか否か等を加味して判定ランクを下げる事は妨げない。

- 立木ではないが、外壁や閉めきりの雨戸に蔓（つる）や蔦（つた）が絡みついている空家等を見ることがある。景観的にも見栄えがよくないが、蔓や蔦が水分を吸い上げて木部を腐朽させ、さらには構造材にまで至るおそれがある。このような場合はBランクとする。また、蔓や蔦が越境している場合は前項の立木等に含めて扱ってよい。



カ. 景観に関する基準

- 景観について法令に基づく基準があるような地域において、老朽化し、荒廃した空家等があれば、地域の景観に不調和な印象を与える。景観に関する地域の基準の強弱に応じて地域内の空家等に対する対応も違ってくる。
- 先ず、「事前調査等の状況」欄に当該空家等が存する地域の景観等に関するルールが、景観地区が定められ強制力を持つ地域なのか、強制力は持たないにしても都市計画などにルールが定められている地域なのか、特にルールがない地域なのかいずれか該当する口にレ印を入れる。
- 景観に関する定めとして代表的なものは以下の通りである。根拠法令が異なり、強制力の有無もそれぞれの内容によるため、条例をよく確認してほしい。
(強制力の無い例として、法令根拠のない住民の任意の合意で定まっている自主協定などが考えられる。判定に影響はないが、該当する場合は参考にその他欄に記載しておく。)

- ・ 景観地区(景観法)
- ・ 景観計画の策定地域(景観法)
- ・ 地区計画(都市計画法)
- ・ 建築協定(建築基準法)

- その上で、当該空家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっているのか、あるいは意図的な改変によって不一致になってしまったのかを調査し、景観地区など強制力を持つ地域において、意図的な改変によるものであれば、法令違反のおそれがあるのでCランクとし、維持管理がされず老朽化によって地域の景観と不一致となってしまった場合は、景観に関するルールに照らして止むを得

ないとしてBランクとする。

キ．その他

- 以上のほか、空家等に関する周辺住民からの多くの相談、苦情が行政に寄せられている。事例として、1つが、雪止め（屋根からの雪の大量落下を防ぐために設ける板などの部材、または装置。瓦葺きの場合には雪止め瓦を用いる）が無いまたは破損していることによる落雪への心配である。本県は雪国ではないため、大雪の時に雪下ろしなどがされないので、屋根の雪が固まり落雪すると思わぬ事故となる。

- 塀や擁壁の倒壊によるものとともに、自然法面の土砂が降雨により流出など、大量の土砂が道路や隣地に流出して、通行の妨げとなっている状態があればCランクとする。（擁壁について本節では1m以下擁壁を対象とし、1m超の擁壁については第5節擁壁編の基準で判定を行う）



3 当該空家等の立地特性等の地域特性

- 立入調査を行った空家等が、管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かを検討する際には、あらかじめ当該空家等の立地特性を把握する必要がある。
- 1 番目の立地特性としては、建物の倒壊や落下物の影響範囲として隣地境界線又は前面道路までの距離による地域特性を調査する。この影響範囲としては、建物が全面的に倒壊した場合を想定して「当該建物の2階の階高に相当する距離以上離れている場合」と、「建物の1階が倒壊して押しつぶされ2階部分がその上に乗ってしまったような場合の当該建物の1階階高より近い距離の場合」と、「その中間の距離」の3段階に分けられるので、それぞれ地域特性1～3に段階分けしている。
- 2 番目の立地特性としては、主に前面道路への落下物の危険性を検討する場合に、通行量の多寡によっての3段階をそれぞれ地域特性1～3に分けている。
- 3 番目の立地特性としては、その他の状態に関する周辺への影響を検討する際には、市街地の密集度合の状況を3段階に分けている。
- (イ)の(1)～(5)のCランクがある場合、地域特性とかけ合わせた判定が必要になる。「Ⅲ判定表」に文章で記載しているが、難解になるため次ページのチャート図を理解するために活用してほしい。

(参考) 擁壁崩壊による影響範囲の設定

- 擁壁崩壊による隣地等への影響を検討するにあたり、前段の1 番目の立地特性と類似するが、擁壁の場合は、擁壁下端が接する地表面に傾きがあると崩壊した土砂が滑って影響が広がるおそれがあることと、擁壁の上に建っている当該空家等への影響の2点について調査する必要がある。なお、詳細については第5節を参照。

Ⅲ 判定とコメント

1 判定

- これまでの調査結果を基に判定表により総合的な判定を行う。次項の通り、一項目でも該当すれば当該ランクに判定するのが基本の考え方であるが、判定者の判断で2項目以上の該当を条件にするなどの使い方も妨げない。
- 判定表には、特定空家等に関する第1章第1節(5)の4分類ごとに当該空家等の危険度や周辺への影響度を示している。
 - ・「1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)」
 - ・「1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)」
 - ⇒ 現状では大きな危険はないが放置すれば危険な状態となる可能性がある
 - ・「1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)」
 - ⇒ 現状ですでに危険な状態である
 - ・「1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ(判定3)」
 - ⇒ 当該空家等が危険又は有害であるばかりか周辺地域にまで危険や有害の影響が及ぶおそれがあるまたは、すでに法令違反となっている状態
- 1段目の「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」においては、(判定3)欄の「1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」を次の2ケースに分けている。
 - ・一つ目のケースでは、当該空家等が全壊した場合に、敷地境界線までの距離が当該空家等の棟高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。
 - ・二つ目のケースでは、当該空家等の1階が全壊し2階が1階の階高分横にずれて落ちてしまう場合に、敷地境界線までの距離が当該空家等の1階階高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。また、このケースでは建物からの落下物が敷地境界線及び前面道路までの距離が当該空家等の1階階高以下という近い距離だと隣地や前面道路にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。括弧内のただし書は、全面道路の状況が地域特性1のようにそれ程通行量が多くない道路であれば、落下物等の影響は少ないと考えられるので除外している。



- ２段目の「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」における（判定３）欄の「１項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」では、周辺の市街地の状況が密集市街地（地域特性３）、戸建住宅地区（地域特性２）である場合には、左側の（判定２）欄の「１項目でも該当すれば現状で危険又は有害」に該当する状態であっても、より地域住民の日常生活に支障を及ぼすものが大きいとしている。
- ３段目の「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」においては、（判定３）欄の「景観地区に指定されている地域内又は地区計画条例が定められている地域内の場合」などで、意図的な改変によって制限と不一致になってしまっている場合（Ｃランクの 10）では、法令違反のおそれがある。（判定２）欄では法令に基づく制限にまでにはなっていないが、景観に関するルールが定められている地域で、当該空家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっている調査結果が該当する。
- ４段目の「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」においては、市街地の特性に応じて、同じＣランクに位置づけられる調査結果であっても、（判定２）又は（判定３）に分けている。

整理番号	
------	--

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票 (木造編)

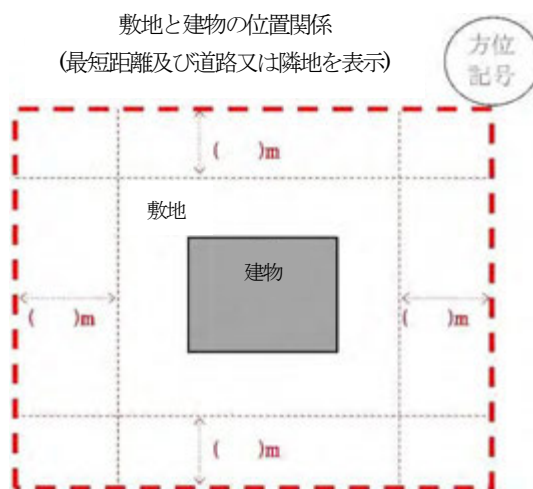
I 基本情報

1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
所有者氏名	外 名・不明	連絡先	TEL
連絡者(管理者)氏名	外 名・無	連絡先	TEL

2 建物概要

用 途	
構 法	在来構法・枠組壁構法・プレハブ・その他 ()
階 数	地上 階 地下 階
外壁仕上	モルタル・金属板・ボード類・板・その他 ()
屋 根	瓦・スレート・金属板・茅葺・その他 ()
床面積	1階 m ² (坪)・不明
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月頃 ・ 不明
危険物	()製造・貯蔵・不明



3 調査実施状況

調査者氏名		所属		資格	()級建築士・技術・事務	
		所属		資格	()級建築士・技術・事務	
同行者氏名		会社名		資格	()級建築士・他	
調査日時	年 月 日	時 分～	時 分、計	時間 分	天候	
立会者氏名	続柄 ()		連絡先	TEL		
調査実施範囲	敷地外・敷地内 (建物内・一部建物内 ()・建物外)				施錠	門・建物

4 備考

--

5 調査結果・コメント

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	

Ⅱ 調査結果

1(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

【1】建築物が倒壊等するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等			Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
建築物の構造体 (1)	□ア 基礎の 不同沈下		1 無し	1 (傾斜)3/1000 超 6/1000 以下	1 著しい床、屋根の 落込み、浮き上がり 2 (傾斜)6/1000 超	1 小屋組の破壊、床 全体の沈下
	□イ 建 物 の 傾 斜	1階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超
		2階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超
	□ウ 基礎		1 損傷無し	1 幅 0.3 mm未満かつ 深さ 20 mm未満の ひび割れがあるが 部分的 (20 cm未 満)	1 幅 0.3 mm以上又は 深さ 20 mm以上の ひび割れがある 2 幅 0.3 mm未満又は 深さ 20 mm未満の ひび割れが連続 (20 cm以上) して ある 3 さび汁を伴うひび 割れ又は鉄筋の露 出している箇所が ある	1 幅 0.5 mm以上で、 かつ反対側にま で達するひび割 れが連続してあ る 2 基礎躯体自身が 連続して大きく 破断又は破壊し ている 3 束立てが腐食に より欠損してい る
	□エ 土台、大 引、根太等		1 床の傾きは 3/1000 未満であ る。	1 床に3/1000 以上、 6/1000 未満の傾 きが見られる。	1 床に著しい不陸が みられる 2 土台に腐朽、蟻害 等により部分的に 断面欠損がみられ る	1 土台が基礎と大 きくずれている 2 土台が腐朽、蟻害 により全体にわ たり損傷してい る
	□オ 柱、はり		1 ひび割れ、変形、 傾き又は破損等 がなく、柱の傾 きは0~3/1000 未満である。	1 ひび割れ、変形、 傾き又は破損等の 軽微な損傷であ り、柱の傾きは 3/1000 以上~ 6/1000 未満であ る。	1 柱、はりに腐朽、 蟻害等により部分 的な断面欠損がみ られる 2 柱、はりがたわん でいる 3 天井面に不陸がみ られる	1 柱、はりに折損が みられる 2 柱、はりが腐朽、 蟻害により部材 全体にわたり損 傷している 3 すべての柱が破 損したり、土台か ら外れたりして いる 4 大部分のはりの 継手にずれが生 じている

					5 柱とはりの接合部が外れている
	□カ 耐力壁	1 柱、壁に異常がない	1 柱、壁に僅かな傾きがあるが、扉の開閉等他には異常はない	1 筋かいの仕口にズレが生じている 2 筋かい・構造合板に腐朽、蟻害等により部分的な断面欠損がみられる (参考) 3 外装モルタル等仕上材に大きなクラック(ひび割れ)がみられる 4 内装ボードに著しいずれ	1 多くの筋かいに破損がみられ、端部が破損して、柱、土台から外れている 2 筋かい・構造合板が腐朽、蟻害により部材全体にわたり損傷している (参考) 3 壁面全体にわたって外装モルタル等仕上材にクラック(ひび割れ)や剥落がみられる

【2】屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

箇所・部位等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
落 下 物 (屋 根) (2)	☐ア 屋根葺材、ひさし又は軒	1 屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない	1 雨漏れの形跡がある	1 屋根葺き材の一部に ☐ 破損、 ☐ ズレ ☐ ひび割れ ☐ 劣化、 ☐ 欠損、 ☐ 浮き、 ☐ はがれ がみられる	1 屋根全体に不陸がみられる 2 棟瓦が一部で落下又は全面的にズレ、破損している 3 屋根や庇などの葺き材（瓦等）が一部で落下あるいはほぼ全面にズレ、破損している 4 庇や軒を支える梁や垂木などの支持部材が腐食や破損し庇や軒が垂れ下がっている
		2 雨漏れの形跡はない		2 小屋組みが湿潤状態にあり、かつ一部の小屋組材に腐朽、破損が見られる 3 庇や軒を支える垂木や裏板に腐食がある 4 雨どいが垂れ下がっている	
落 下 物 (外 壁) (3)	☐イ 外壁、軒裏、開口部	外壁湿式	1 外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない	1 外壁材の一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1 仕上材から下地材まで到達した ☐ひび割れ ☐欠損 ☐浮き ☐はらみがみられる
		外壁乾式	1 外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない	1 一部に目地のひび割れや金属板のさび等が見られるが、軽微である 2 ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きが見られる	1 モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している 2 仕上材に複数の脱落がみられる
		開口部	1 サッシは固定されており、開閉もスムーズである	1 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している 2 雨戸が閉まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	1 2階のサッシのガラスが破損している 2 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである 3 はめ殺し窓ガラ

						スのシーリング材が硬化している
飛散物(4)	ウ 看板、屋外階段、バルコニー等 ☐ 看板 ☐ 屋外階段 ☐ バルコニー ☐ ウインドクーラー ☐ テレビアンテナ ☐ 室外機 ☐ その他()	1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等は見られない 2 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等が見られない	1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等が発生している。 2 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等が発生している	1 看板・機器等の材料が破損、汚損している。 2 屋外階段、後付けバルコニーに僅かな傾き(6/1000未満)がみられる 3 テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている	1 看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある 2 屋外階段、後付けバルコニーに明瞭に傾き(6/1000以上)がみられる 3 ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 4 テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている	
門又は塀(5)	☐ エ 門又は塀	1 組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定が守られており、ひび割れ等も見られない	1 門、塀にひび割れが発生している。 2 ひび割れ、ズレ、傾きは確認できないが、法の規定に適合していない。	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがズレている 2 門、塀に僅かな傾きがみられる	1 門、塀に明瞭な傾きがみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる	

2 (a)～(c)その他の状態

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

事前調査等の状況(住民からの相談・苦情等の状況)	Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
ア 防犯・防災・防火 ☐不特定の人が出入しているのを見たことがある ☐所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない ☐近所から火災発生等を心配する声がある	1 門扉や建物出入口は常に施錠されている 2 危険物の貯蔵施設がない 3 空気の入替等は定期的に行われている また、修繕も適切に行われている	1 危険物の貯蔵施設があるが、危険物は除去されている	1 門扉や建物出入口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 2 ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある 2 石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3 ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
イ 建築設備の破損 ☐水道が通水している ☐水道は止められている ☐通電している ☐通電していない (☐メーターから配線が外されている) ☐ガスが通じている ☐ガスが止められている (☐メーターが外されている ☐ガスコックが閉められている)	4 通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5 公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない	2 排水設備に破損があるが、臭気は発生していない。	3 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4 トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 5 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4 排水設備の破損により臭気が発生している 5 インバートが途中で破損しているか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ 不法投棄 ☐近所に臭気が発生がある ☐近所には臭気が発生はない	6 敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない	3 敷地内、建物内にゴミ等の散乱はあるが、臭気は発生していない	6 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、近隣から苦情がある	6 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している 7 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、景観計画や景観地区の規制に適合しない

エ 動物の棲みつき 虫の発生 □近所で動物の鳴き 声が聞こえる □野良犬、野良猫など が近所をうろついで いる □近所に動物からの 糞尿と思われる臭 気が発生している □近所に多数の蚤、ハ エ、蚊が発生してい る □近所に羽蟻が多数 飛来してきている	7 建物内に動物が 棲みついたり、 発生している形 跡がない 8 敷地内の池は水 が抜かれてお り、その他に水 たまりはない。 9 敷地内に庭木や 雑草又はゴミな どが見当たらない 10 白蟻の巣や食 痕、蟻道などは 見当たらない	4 敷地内に池や水 たまりがあるが、ボ ウフラなどは発生 していない 5 敷地内の庭木や雑 草又はゴミなどが 確認できるが、蚤、 ハエ、蚊が発生し ている形跡はない	7 建物内（特に天井 裏、床下等）にネ ズミ、野良猫等が 棲みついている 形跡（餌の滓、毛 の飛散等）がある 8 池や水たまりに 大量のボウフラ が発生している 9 軒裏や立木等に 蜂が巣をつくっ ている 10 ゴミや糞尿の廻 りにハエが大量 に発生している 11 白蟻の巣や食痕、 蟻道が発見され た	8 ゴミ等の放置、不 法投棄により、多 数のねずみ、ハ エ、蚊等が発生し ている
オ 立木等の繁茂 □立木等が繁茂し、道 路や隣地にはみ 出している	11 庭木や雑草など 定期的に入入れ がなされている	6 庭木や雑草など手 入れの形跡がない 7 立木に表面的な腐 朽がある。	12 立木等が建物の 全面を覆う程度 にまで繁茂して いる 13 立木の腐朽、倒 壊、枝折れ等が生 じ、近隣の道路や 隣地に枝等が散 らばっている 14 外壁や雨戸に「つ る・つた」が絡み ついている	9 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
カ 以下のいずれかに 該当し、景観に関 する基準があるか □景観地区 □地区計画 □景観計画の策定地 域 □建築協定 □その他 □基準が定められて いない	12 景観に関する基 準が制定されて から建物や看板 等に改変はな く、必要に応じ て修理・改修が 行われ、適切に 維持されている	8 建物や看板等の老 朽化が著しく、修 理・改修等がされ ているが、景観に 影響はない	15 建物や看板等の 老朽化が著しく、 修理・改修等がさ れていないので、 景観が損なわれ ている 16 多数の窓ガラス の破損や外壁等 への落書により 外見上大きく傷 んでいる	10 建物や看板等に 著しい改変があ り、地域の基準に 合わなくなっ ている
キ その他 □右のような相談・苦 情が行政に寄せら		9 擁壁、塀にひび割 れ等劣化が見られ る。	17 雪止めの破損な どにより落雪の 恐れがある	11 擁壁や塀の欠損 により、隣地や道 路に大量の土砂

れている		10 擁壁の水抜き穴に詰まりが確認できる。		等が流出している
------	--	-----------------------	--	----------

3 当該空家等の立地特性等の地域特性

	地域特性 1	地域特性 2	地域特性 3
隣地境界線までの距離	当該建築物のおおむね 2 階の階高に相当する距離以上	当該建築物のおおむね 1 階の階高から 2 階の階高までの距離以下	当該建築物のおおむね 1 階の階高に相当する距離以下
前面道路までの距離			
前面道路の状況	行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	狭小な敷地の多い密集市街地

4 その他特記事項

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

調査項目	内容

2 その他の状態

調査項目	内容

Ⅲ 判定とコメント

判定

判定 状態		←小 該当の可能性 大→			
		空家等	管理不全空家等		特定空家等
		1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)	1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)	1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)	1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ(判定3)
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)～(5)のAランク	(1)のBランク (2)～(5)のBランク	(1)のCランク (2)～(5)のCランク	隣地境界線までの距離が地域特性2の場合で、(1)のCランク 隣地境界線又は前面道路までの距離が地域特性3の場合で、(1)のCランク、(2)～(5)のCランク(ただし、前面道路の状況は地域特性2又は3とする)
その他の状態	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	Aランクの2～3	Bランクの3～5	Cランクの4～6	市街地の状況が地域特性2又は3の場合で、Cランクのうち4～6
	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	Aランクの6～8	Bランクの6、12、14、15、16	景観法に基づく景観計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合で、 Bランクの6、12、14、15、16 Cランクの7、10	景観地区又は地区計画条例が定める地域の場合、 Cランクの7、10
	その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態	市街地の状況で地域特性2の場合で、 Aランクの1、4、5、9～10	市街地の状況で地域特性2の場合で、 Bランクの1、2、7～11、13、14、17	市街地の状況で地域特性2の場合で、 Cランクの1～3、8、9、11	市街地の状況で地域特性3の場合で、 Cランクの1～3、8、9、11
コメント					

第3節 鉄骨造建築物

解 説

鉄構造はその構造特性上、高層建築物に採用されるケースがあるが、高層建築物が1棟まるごと空家等とは考えにくい。従って、空家等となるのは2，3階建ての専用住宅、店舗等との併用住宅、共同住宅等が多いと想定され、木造建築物の場合とあまり変わらない。

I 基本情報

(1) 所有者等

- 「建物名称」には、ビル名や〇〇邸など所有者名を記した名称など通常使われている名称を記入する。鉄骨造の場合、店舗や店舗併用住宅も多いので、〇〇商店など地域で親しまれている名称などでも判りやすい。

(2) 建物概要

- 建物概要については、確認済証(建築計画概要書)、検査済証などを基に記入するが、見当たらない場合には、登記簿謄本（建物）や建築確認台帳記載事項証明書などにより記入する。
- 「構法」については、確認済証等にも記載がない場合が多いが、立入調査によって確認して記入する。
- 「屋根葺材」については、鉄骨造だと陸屋根の場合もあるが、屋根葺材が不明の場合は不明と記入する。
- 「建築年次」は、新築時以降に増改築があったことが判っていても、新築時の建築年次を記入する。階数や床面積については現況の数値を記入する。

(3) 調査実施状況

- 立会者氏名欄には、立会者と所有者等との続柄、関係等を記入する。
- 調査実施範囲は、実際に調査を行った範囲を○で囲む。

例えば、

- ・立会者が不在等で、建物内に入れず建物外側だけ調査したような場合は、敷地外とする。
- ・建物内調査は、原則、トイレや浴室等を含むすべての部屋を調査するが、「一部建物内」とは、階段が老朽化していて2階に上れない場合や、施錠されている部屋で立会者が鍵を持参していない場合などが考えられ、このような場合は（ ）内に「2階を除く」や「2階子供室を除く」などと記入する。

(4) 敷地と建物の位置関係

- 敷地と建物、道路と敷地の位置関係を示す模式図である。従って、建物と敷地の形が図のように必ずしも四角形とは限らないが、建物と敷地のそれぞれ四隅毎にそ

の最短距離をm単位で書き込んでおく。

- 敷地線が破線になっているが、塀がある場合には実線で上からなぞり、門の位置はそのままにしておく。また、擁壁がある場合にはその位置に敷地側に実線を引く。
- 敷地線を囲むやや太い破線は敷地に接する前面道路の反対側の境界線位置を示すもので、前面道路がある場合には破線の上を実線でなぞり、おおよその道路幅員をm単位で書き込んでおく。
- 敷地の形が三角形などで、この図により難い場合は、別図の模式図に同様に記入する。
- 施錠については、施錠されている箇所（門、建物）を○で囲む。

Ⅱ 調査結果

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

- この項では、第1章第1節(5)における「特定空家等」の4つの状態のうち、「(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」について調査する。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

ア. 不同沈下による建築物全体の傾斜（箇所・部位等番号(1)－1）

- 建物の不同沈下の原因としては地盤によるものが考えられる。盛土と切土の境、かつて水田だったり、川が流れていたような軟弱地盤、過去の地震による液状化などが生じた影響が考えられる。
 - また、最近の建物であれば、地盤改良を行ったうえで建築物を建てるのが一般的になっているが、ひと昔前は軟弱地盤と判ってはじめて杭を打ったり地盤改良をした事例が多く、古い建物が空家等になる可能性が高いことを考えれば、直接基礎である建築物が多いものと考えられる。
 - 直接基礎となっている場合には、地盤が沈下すると建築物も同時に沈下することとなる。地盤が平均して沈下すれば、建築物も同様に平均して沈下するので問題ないが、地盤が不同沈下すると、基礎・地中梁又は上部構造体に何らかの強度上の障害を生じさせる傾向がある(※)。従って、鉄骨造建築物の場合に不同沈下の有無を調査することは、建築物が倒壊等するおそれがあるか否かの判断する上で極めて重要な調査である。
- ※他の構造に比べて傾斜の許容数値が厳しくなっている。

- 不同沈下が認められる場合には、窓台等の高さの差から相対沈下量を測定し、

不同沈下の生じている区間の長さで不同沈下の勾配（変形角）を略算する。

傾斜ランク表 鉄骨造(不同沈下)

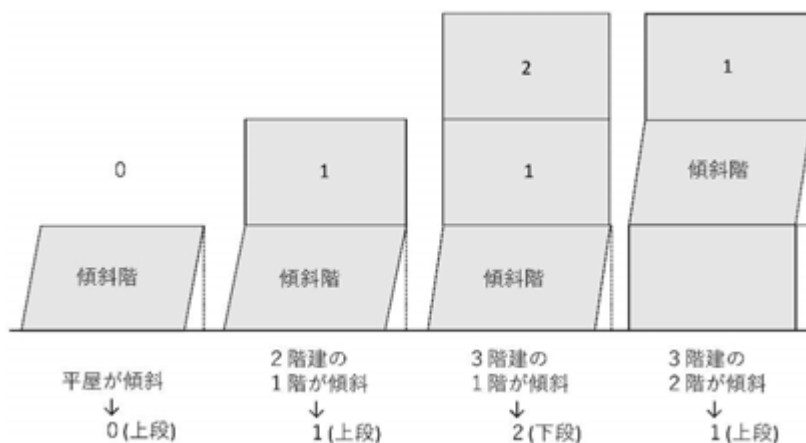
	d/h	角度
Sランク	3/1000 以下	0.17° 以下
Aランク	3/1000 超	0.17° 超
	1/300 以下	0.2° 以下
Bランク	1/300 超	0.2° 超
	1/100 以下	0.57° 以下
Cランク	1/100 超	0.57° 超

イ. 建築物全体又は一部の傾斜（箇所・部位等番号(1)－1)

- 建築物の傾斜は、もっとも端的に構造体の損傷の程度を示している。傾斜は建築物全体に一樣に生じることもあるが、構法によって特定の階に損傷が集中し、その階にのみ生じることもある。
- しかしながら、単に老朽化のみによって建築物に傾斜が生じるとはあまり考えにくい。もし建築物に傾斜が生じるならば、上記(1)の不同沈下によるものが多いと考えられるので、むしろ不同沈下の影響が建築物全体に及んできて傾斜させていると考えて建築物の傾斜を測定する。
- または、過去の被災の影響や鉄骨がさびにより破断したり接合部が外れたりして建築物に傾斜が生じていることも全くないとは断定できない。
- いずれにしても、建築物の傾斜は建築物の倒壊を招くおそれがある。
- なお、傾斜の許容値としては、傾斜を生じた階で支持する上の階の総重量にもよるので、当該階の上の階によって異なる値をとることとしている。

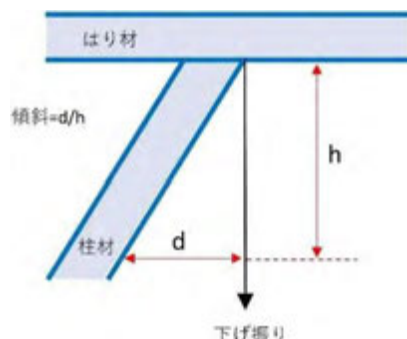
- 建物の傾斜を測る方法は、木造建築物の場合とほぼ同様で、下図のとおりである。木造と異なる点として、傾斜のある階より上に2階以上の階があるか否かで基準が変わる。例え

ば、平屋建て、2階建ての1階に傾斜があれば上の階数が1階以下となり下表の上段の値で判定し、3階建ての1階や、4階建ての2階で傾斜があれば下段の値で判定する。



- 2階以上の上層階の傾斜など下図により測定しにくい場合は、窓枠の隙間の状態などから簡便に目測する方法でもよい。

- 近年、レーザー距離計などに角度測定機能が付いている場合がある。小数点以下の表示が1桁だったりとなげ振りに比べると簡略的なものになるが、時間の短縮に繋がるため参考に角度表記も併記しておく。



傾斜ランク表 鉄骨造(傾斜階の上階が1階以下)

	d/h	角度
Sランク	3/1000 以下	0.17° 以下
Aランク	3/1000 超	0.17° 超
	1/100 以下	0.57° 以下
Bランク	1/100 超	0.57° 超
	1/30 以下	1.9° 以下
Cランク	1/30 超	1.9° 超

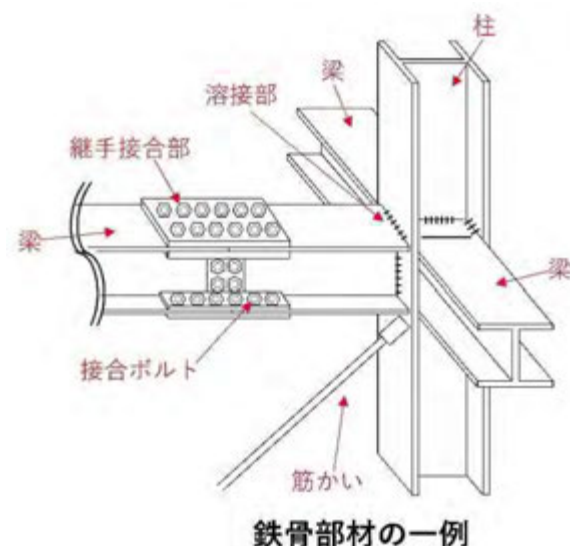
傾斜ランク表 鉄骨造(傾斜階の上階が2階以上)

	d/h	角度
Sランク	3/1000 以下	0.17° 以下
Aランク	3/1000 超	0.17° 超
	1/200 以下	0.29° 以下
Bランク	1/200 超	0.29° 超
	1/50 以下	1.14° 以下
Cランク	1/50 超	1.14° 超

ウ. 建築物の構造体の損傷（箇所・部位等番号(1)－(2)）

- 建築物が倒壊するおそれがあるか否かの調査は、第一義的には上記ア及びイで判断するが、建築物の傾斜がどの構造体のどの部位の損傷により生じているものなのか、また復旧が可能なかどうかを判定するためには、より詳細な調査が必要である。
- また、損傷の程度によっては、より大きな建築物の傾斜を生じさせたり、倒壊を招くおそれもある。
- しかし、鉄骨造建築物の構造体は、普通、内外装仕上材に覆われており、目視による調査はできないが、何らかの方法で調査票にあるような状態が確認できた場合には、その結果を調査票の該当する項目を○で囲む。
- 一方で、内外装材等の調査は建物内調査が可能な場合には、内外装仕上材等の損傷の程度により、構造体における損傷をある程度は想定できるので、参考項目として調査票に記載しているので確認すること。
- 柱及び梁に見られる主要な損傷は座屈(注)である。座屈の程度を測定することは一律には困難であるが、部材断面を構成する板要素が面外に変形し、断面形状が歪む現象が確認できるときは局部座屈（Bランク）とし、柱や梁等の部材全体が「く」の字や弓形に曲がっていれば全体座屈（Cランク）とする。
- (注)「ざくつ」長い棒や柱などが縦方向に圧縮荷重を受けたときに、ある限度を超えると横方向に曲がる現象。このうち「局部座屈」とは、部材断面を構成する板要素が軸圧縮力を受けて面外に変形し、断面形状が歪む現象で、「全体座屈」は、柱やはりの部材あるいはその一部が軸圧縮力を受けて部材全体がこの字や弓形に曲がる現象をいう。

- 筋かいは、壁面、床面、天井面等に設置され、主に引張力を負担する。この筋かいが破断するとは、筋かいの接合部が破断する場合、筋かいに座屈が生じている場合のほか、筋かいのたわみが4%を超えるような場合も破断相当とする。また、2本の筋かいが1対として抵抗している場合、そのうち1対でも破断していれば破断数を1とする。こうした調査対数に対する破断対数の割合によって20%を超え50%以下の場合をBランク、50%以上の場合をCランクとする。



- 柱と梁の接合部及び梁の継手接合部の損傷については、接合部近傍での母材（「ぼざい」溶接でつなぐ部材のこと）、溶接部、接合ボルト等における亀裂及び破断の有無を目視で調査する。一部破断及び亀裂の発生数が総数の20%以下の場合にはBランク、20%を超える場合はCランクとする。また、梁端部が1箇所でも完全に破断している場合はCランクとする。
- 柱脚の形式については、下図のように露出形式、根巻き形式、埋め込み形式があるが、1番損傷を受けやすいのが露出形式である。この露出形式の場合に、目視によりアンカーボルトに伸びや緩みが生じている場合にはBランク、柱脚が元の位置から移動している場合や、柱脚コンクリートが破損している場合にはCランクとする。



- 腐食の有無については、経年劣化の程度を推し量る意味で指標となるが、これまでの構造体の調査に比べれば、多少の腐食があっても直ちに危険というわけではない。そこで、各所に著しいさびがあつて部材に相当の断面欠損が認められればBランク、さびがさらに進んで各所に孔食（「こうしょく」金属材料の表面に生じる局所的な腐食）がみられるようになったらCランクとする。

エ. 内外装材等の損傷（箇所・部位等番号(1)－3）

- 建築物の構造体の損傷を、目視で直接確認することはできないが、内外装材等の損傷状況から建築物に生じた最大の傾斜を推し量る方法が「被災建築物応急危険度判定マニュアル」（一般社団法人日本建築防災協会）に示されているので、参考にしてもよい。また、構造体の損傷の程度と内外装材等の損傷の程度の相関関係から被災度の最終判定を行う方法が、「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術基準」（国土交通省国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所監修）に示されているので参考とする。ただし、いずれも被災度判定に関わるものであることに留意する。

（内外装材）

- 内外装材の工法の種類は多種多様であるが、おおよそ、ひび割れの有無、目地ずれ、部材のはがれ、脱落の有無などを目視で観察する。
- 遠くから見ても判る程度のひび割れが壁面全体に及んでいる場合を「全面にわたる亀裂」、内外装材の剥離（「はくり」仕上材が下地材からはがれて離れることで、仕上材の剥離した部分の下地材が露出しているので目視で判断できる。）が壁面の 20%程度以下の領域で生じている場合を「部分的な剥離」、内外装材が面外に変形している場合や取付け部や下地が損傷している場合を「面外へのはらみだし」として、いずれも B ランクとする。
- 内外装材の剥離が壁面の 20%程度以上の領域で生じている場合や取付け部が破損して内外装材や下地が脱落している場合を「全面的な剥離」として、C ランクとする。

（開口部）

- 開口部については、ガラス破損が壁面全体の 20%程度以下の場合を「部分的な破損」、開閉しにくく、建具に目視で分かる程度の傾きが生じている場合を「開閉困難」とし、いずれも B ランクとする。
- ガラス破損が壁面全体の 20%から 50%程度の場合を「全面的な破損」、開閉できない場合を「開閉不能」、サッシ取付け部が損傷している場合を「取付け部損傷」とし、いずれも C ランクとする。
- これらに該当しない、窓枠のがたつきや、部分的な破損などの軽微な異常は A ランクとする。



（天井）

- 天井材の剥離が天井全面の 20%程度以下の場合を「部分的な剥離」とし、B ランクとする。
- 天井材の剥離が天井全面の 20%から 50%程度の場合を「全面的な剥離」とし、C ランクとする。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

- 鉄骨造では陸屋根の場合が多く、この場合には屋根葺材の落下に関する調査は不要である。一方、意匠上の理由から片流れや切妻などの勾配屋根を設ける場合もある。こうした勾配屋根の場合は木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性も考慮して調査する。
- 鉄骨造で勾配屋根の場合、小屋組みを木造で造る場合と、鉄骨でトラスを組んで造る場合とがある。いずれの場合でも、小屋裏点検口があれば骨組の状態の手がかりとなる。
- 鉄骨造でも庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）を設ける場合もあるが、庇がある場合には、木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性と庇自体の落下の危険性について調査する。

ア. 屋根葺材、庇、軒（箇所・部位等番号(2)）

（屋根、庇、軒）

- 屋根や庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）の葺き材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてCランクとする。
- 屋根全体に不陸（「ふりく」でこぼこで水平・垂直でない症状）が見られる場合は、極めて危険な状態であり、Cランクとする。
- 庇や軒、支持部材が腐食や破損が原因で垂れ下がっている状態は、葺き材の落下や庇や軒自体の落下の危険があり、Cランクとする。
- 小屋裏点検口から柱や梁を調査するとき、同時に小屋裏の状態を調査し、小屋組みの一部に腐朽、破損が見られる場合は、屋根全体の不陸や屋根葺材の落下につながる可能性がありBランクとする。腐朽、破損は確認できなくても、雨漏れの形跡がある場合はいずれ波及する可能性が高いため、Aランクとする。
- 庇や軒の支持部材は外側からも調査できるので、これらの支持部材がさびや破損により庇や軒が垂れ下がっている場合はCランクとする。

（雨樋）

- 横樋が垂れ下がっている状態は、屋根や軒の変形につれて垂れ下がっている場合と、横樋が欠損しているか支持金物が脱落している場合が考えられる。いずれの場合でもBランクとする。

イ. 外壁、軒裏、開口部（箇所・部位等番号(3)）

（外壁、軒裏）

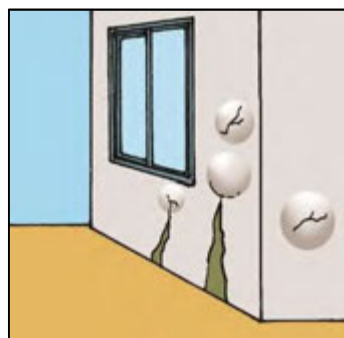
- 外壁及び軒裏の調査は、建物外周からの目視によるが、2階に上がることが可能であれば、バルコニーや窓から目視及び手の届く範囲での打診により実施す

る。

- 外壁及び軒裏の仕上材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてCランクとする。落下した形跡とは、仕上材が剥落し、下地材が露出しているような状態をさす。
- 湿式（「しっしき」下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上塗りなどの工程が必要な施工方法）の場合、仕上材のひび割れや欠損が下地材まで到達していると、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させ、落下の危険性が増すことになるのでBランクとする。ただ、仕上材のひび割れが下地材まで到達しているかどうかを目視だけで判断するのは難しいので、ピアノ線で深さを計測できる箇所があればなるべく複数箇所で計測する。また、欠損は下地材まで到達しているかどうかを目視で判断する。
- 湿式の場合、仕上材の浮き、はらみは、目地等の劣化や仕上材と下地材との剥離によって生じることが多いので、より劣化が進化している状態であるので、Bランクとする。この浮き、はらみは目視及び手の届く範囲での打診により調査する。
- 乾式（「かんしき」下地材や仕上材で、水を用いず養生期間の要らない施工方法）施工の場合、複数の仕上材にまたがったひび割れや欠損は、その深さにかかわらず構造部材の劣化に伴って生じている可能性が高いのでBランクとする。



外壁の仕上材が剥落、
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
ル等の外装材に浮が生
じている

（窓等の開口部）

- 外壁の開口部に設置されたサッシや雨戸などの建具の状態を調査する。2階に上ることができれば、比較的間近で調査することができ、窓などを実際に開閉して作動確認もできる。
- ガラスがはめ込まれたサッシでは、ガラスが割れて落下すると大きな事故につながるおそれがある。その結果、ガラスが割れて落下した形跡がある場合には、サッシに何らかの力が加わり、それでサッシが変形してガラスが壊れた可能性があるので、サッシ本体の状態も含めて慎重に調査する。
- まず、サッシ等の劣化や損傷の具合を調べる。サッシ及び枠に著しい腐食やネジ等の緩みにより変形（がたつき、扉の回転不良や下がり、サッシの反りや曲が

り)していないか、鍵が壊れたり、緩んでサッシに隙間などが生じていないかを調査する。そして、このような状態であればBランクとする。

- 次に、Bランクの状態がさらに悪化して窓ガラスが割れていればCランクとする。ただし、ガラスの割れがサッシ本体の変形等が原因でないことが明白であったり、当該サッシの下にバルコニー床があるような場合には、当面の対応を口頭でアドバイスしてAランクとしてもよい。
- 窓ガラス等を保護するため雨戸やシャッターを閉めている空家等もよく見受けられるので、雨戸やシャッターを開閉して調査を行う。
- 雨戸を開閉して、雨戸と雨戸の間に隙間があったり、ずれている場合は雨戸の落下につながるおそれがあるため、Bランクとする。
- 次に、雨戸の敷居の棧が摩耗していたり、壊れていたりして雨戸が落下しそうな場合はCランクとする。
- はめ殺しの窓に硬化性のシーリング材が使用されている場合はCランクとする。現在主流のシリコン製等と違い、弾力性が無い硬化性のパテなどが該当する。窓枠の変形に追従が出来ず、ガラスが破損脱落する可能性が高い事が懸念される。外観からシーリング材の種類を判断することは難しいため、触診して弾力を感じられない場合や、ひび割れが確認できる場合はCランクとする。

ウ. 看板、屋外階段、バルコニー等（箇所・部位等番号(4)）

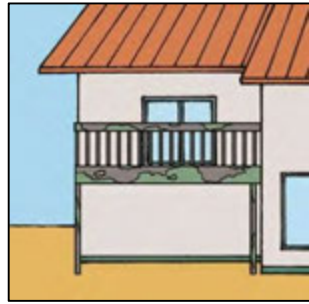
- ここで対象とするものは、外壁や屋根に取り付けられた看板、屋外階段（三世帯同居住宅や共同住宅の屋外階段などで建物と一体となっているものを除く。）、後付けの鉄骨製のバルコニー、ウインドクーラー、屋根に取り付けられたテレビアンテナ、屋上設置のタンク類や室外機などの機器類、陸屋根の場合の屋上手すりなどで、落下あるいは転倒によって危険性のあるものとする。該当するものが設置されている場合は、□にレ印をつける。

（看板など落下する危険性のあるもの）

- このうち落下する危険性のあるものは、看板、ウインドクーラー、室外機など（調査票では「看板・機器等」と総称する。）で、建物本体との取付け部分の金具などが腐食、破損しているため、風などにより落下のおそれがあるものをCランクとする。看板については、看板の材料の破損などが見られる場合にはBランクとしている。
- 同じく落下する危険性のあるテレビアンテナについては、多くの建物の屋根等に設置されているが、それ自体比較的軽く、何本かの針金等で支えられているので、支柱が折れていたり、針金が切れて傾いている状態の場合は、Bランクとしている。ただし、支持する針金がほとんど切れていてアンテナが大きく傾いていたり、今にも落下しそうな状態の場合はCランクとする。
- 近年、住宅の建築設備も多様化している。「太陽熱給湯設備」「太陽光発電システム（付帯するパワーコンディショナー）」「テレビアンテナ（壁付）」等もこの項目に含み、同様にランク判定を行うものとする。

(屋外階段など転倒の危険性があるもの)

- 次に転倒の危険性があるものは、屋外階段、後付けのバルコニーなどで、建物本体との取付け箇所の金具等の腐食、支柱の劣化などが原因で傾斜するものと考えられるが、この傾きの程度でBランクとCランクに分けている。
- 以上の調査は、建物外周からの目視によるが、2階に上がることが可能であれば、バルコニー又は窓からの目視で、可能であれば建物本体との取付け部に注意して調査する。



バルコニーの腐食

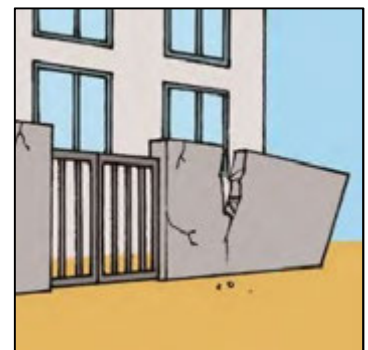


バルコニーの傾斜、破損

エ 門、塀（箇所・部位等番号(5)）

(補強コンクリートブロック造の塀)

- 門（特に門柱）、塀については転倒のおそれの有無を調査する。
- 補強コンクリートブロック造の塀については、現在、建築基準法施行令第62条の8に規定があるが、外観調査で判断できるものが以下の三点である。
同条第1号で高さが2.2m以下とされているが、古い建築物の塀ではこれを超えるものも多くある。また、第2号で壁の厚さ10cm(高さ2m超は15cm)の規定、第5号で転倒防止に効果のある控え壁を壁の長さ3.4m以下ごとに設置するものとされている。古い建築物の塀でもこれらの規定を満足して、後述の支障がなければ、Sランクとする。
- 逆に、法の規定に適合しないものについては、部材にひび割れ、ズレ、傾き等の異常が確認できなくても適法に管理されていないものとしてAランクとする。
- ブロック造塀の目地にひび割れが発生しているものをAランクとする。そこからさらに一部ブロックがずれている状態であればBランクとする。また、門（特に門柱）・塀が僅かでも傾斜していれば、Bランクとする。
- 門（特に門柱）・塀に明白な傾斜が見られればCランクとする。また、門（特に門柱）・塀が、手で押してぐらつくようであれば、同じくCランクとする。



2 その他の状態

- この項での「その他の状態」とは、第1章第1節(5)における「特定空家等」の4つの状態のうち、
 - (㍑)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
 - (㍒)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
 - (㍓)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をいい、調査対象の空家等がこれらに該当するか否かについて調査する。
- 「その他の状態」については、ガイドラインの別紙2～4に具体的事例が示されているので、当該事例にあるような状態の有無を中心に調査することになる。

(1) 共通事項

- 調査は、法第9条第1項での建物内外の調査と併せて行うとともに、敷地内の調査を、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲で、主として目視により実施する。
- この項での調査票は、一番左側の欄を「事前調査等の状況」としている。これは、この項での調査項目があらかじめ周辺住民等から相談、苦情などとして行政に寄せられることが多い調査事項であり、また、必要に応じて周辺での事前調査や、周辺住民からヒアリングをした結果などを踏まえた調査事項など、立入調査で調査すべき事項を定めているので、該当する項目の□にレ印を入れる。
- 左側の欄に水道、電気、ガスがそれぞれ利用されているかどうかを確認することとしているのは、敷地内あるいは建物内に入らなくても、当該空家等が人が居住しているかを確認するためである。メーターの状況は空家等か否かを判断する一要素にしかないが、特に立会者不在で、敷地内あるいは建物内に立ち入れない時には重要な調査となる。近年、長期間契約が無い場合にメーターを外していたりスマートメーターの機種によっては外観から判断できない場合もある。
- 供給事業者から所有者の情報を得られることもあり、所有者の特定につながることもある。
- 「事前調査等の状況」欄の右側、S～Cランクの各状態は、「事前調査等の状況」欄の調査項目に対する当該空家等の状態を示しているので、該当するものを○で囲む。

(2) その他の状態の調査

ア. 防災・防火・防犯について

- 不特定の人のは出入りは空家等の維持管理上極めて深刻な状況であり、火災や盗

難の発生の恐れがある。特に、空家等から発生した火災により隣家に類焼したという事例は数多くある。

- 火災発生の可能性を調査することは難しいが、不特定の人の出入りの跡や火の使用の跡が見受けられたり、実際にボヤなどが発生したことがある場合はCランクとする。一方、施錠がなされていないなど不特定の人が容易に出入りできる場合や、ゴミの集積などいわゆる燃え種が放置されている場合などをBランクとする。燃え種はゴミ以外にも、マッチ、ライター、タバコ、カセットガス、スプレー缶、アルコール、大量の紙(図書)・布等、火災に繋がりがねないものも想定される。
- 危険物及び危険物の貯蔵施設について、住宅で想定されるものとして灯油及びその貯蔵タンクがあげられる。危険物が除去されていればAランク、除去されていなければ上記の燃え種と同様にBランクと扱う。また、貯蔵施設の破損などにより危険物が漏れている場合Cランクとする。

イ. 建築設備の破損

- 水道が通水されている場合に、水道水に赤水が混じっている場合は配管の老朽化が推測される。管種によって長期間の放置により配管の破損、漏水の可能性があるためBランクとしている。

ただし、通水は水道料金が発生したり、水栓の操作によって破損や漏水を誘発するリスクがあるため必須ではない。実施する場合は所有者の了解を得たうえで慎重に行うこと。

- 近所に臭気が発生している場合、その原因が当該空家等にあるか否かを調査する。建物内にその臭気の発生源(トラップ封水切れ、衛生器具破損等)が見受けられるだけでは、敷地外にまでその影響が出る可能性は少ないため、Bランクとし、建物外の排水設備(排水桝、浄化槽等)が破損してそこから臭気が発生している場合はCランクとする。逆に、建物内外の排水設備に破損があっても、臭気が発生していない場合は周辺への影響がないものとしてAランクとする。



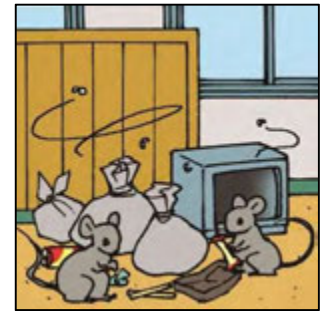
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気発生

- 排水桝には種類があり、排水種別(雨水、污水)大きさに合わせて材質(塩ビ、コンクリート)や性能・形状(インバート桝、溜め桝、集水桝、トラップ桝)を使い分けているが、それぞれの性能について理解することは判定には不要である。蓋の部分の刻印や外構図、配管図を基に排水種別を確認できる場合、臭気発生の可能性が高い污水系統に特に注意する。



ウ. 不法投棄

- その建物が空家等であると判るとゴミが不法投棄されたり、所有者自身もゴミを放置するなど、いわゆる「ゴミ屋敷」化する。これらの不法投棄されたゴミが原因でさまざまな問題を、当該空家等ばかりでなく、周辺地域にも起こす恐れがある。その一つが、タバコなどの投げ捨てによる火災発生のおそれ（B－2）である。
- この他にも、ゴミの集積による臭気の発生（C－6）、ねずみ、ハエ、蚊などの発生（C－8）など周辺住民にいろいろな悪影響を与えている。



- 景観法における景観計画や都市計画上で景観地区に指定されている場合等は、景観悪化への影響も考慮して判断することが考えられるため、ゴミの散乱又は山積が堆積高さの基準などに適合しない場合は法令違反としてCランクとする。これに該当しないが、近隣から景観悪化の苦情がある場合はBランクとする。

エ. 動物の棲みつき、虫の発生

- 空家等に野良猫などが棲みついたり、蚊が発生して周辺住民に迷惑をかけているような場合で、立入調査により当該空家等にその形跡が発見された場合にはBランクとする。このうちネズミ、ハエ、蚊等が発生している場合は衛生上支障があるのでCランクとする。

オ. 立木等の繁茂

- 敷地内の立木等も調査の対象となる。敷地内の立木、雑草に手入れの形跡が無いようであれば進行性のあるものとしてAランクとする。建物入口への通行、建物周囲の移動が可能かで判断する。（その他、通常雑草が無い部分(掃き出し窓の前、砂利敷き部分、物干しスペース)の繁茂の確認や、一年程度の間隔を空けた定点観測で繁茂が進行している事を確認する等もある。）
- 立木等が繁茂し、道路や隣地に枝や枯れ葉が落ちて、近所の人が清掃をしなければならない状態や、立木等が建物全体を覆うように繁茂すれば建物の腐朽を促進するため、Bランクとする。ガイドラインでは「立木の枝等の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態」とあり枝一本でも越境している場合Bランクと扱う。さらに、枝等が道路にはみ出して通行人の通行の邪魔にな



いずれにせよ、個人で剪定、清掃できる程度か否か、通行量が多いか否か等を加味して判定ランクを下げる事は妨げない。

- 立木ではないが、外壁や閉めきりの雨戸に蔓（つる）や蔦（つた）が絡みついている空家等を見ることがある。景観的にも見栄えがよくないが、蔓や蔦が水分を吸い上げて木部を腐朽させ、さらには構造材にまで至るおそれがある。このような場合はBランクとする。また、蔓や蔦が越境している場合は前項の立木等を含めて扱ってよい。

カ. 景観に関する基準

- 景観について法令に基づく基準があるような地域において、老朽化し、荒廃した空家等があれば、地域の景観に不調和な印象を与える。景観に関する地域の基準の強弱に応じて地域内の空家等に対する対応も違ってくる。
- 先ず、「事前調査等の状況」欄に当該空家等が存する地域の景観等に関するルールが、景観地区が定められ強制力を持つ地域なのか、強制力は持たないにしても都市計画などにルールが定められている地域なのか、特にルールがない地域なのかいずれか該当する□にレ印を入れる。
- 景観に関する定めとして代表的なものは以下の通りである。根拠法令が異なり、強制力の有無もそれぞれの内容によるため、条例をよく確認してほしい。
(強制力の無い例として、法令根拠のない住民の任意の合意で定まっている自主協定などが考えられる。判定に影響はないが、該当する場合は参考にその他欄に記載しておく。)
 - ・ 景観地区(景観法)
 - ・ 景観計画の策定地域(景観法)
 - ・ 地区計画(都市計画法)
 - ・ 建築協定(建築基準法)
- その上で、当該空家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっているのか、あるいは意図的な改変によって不一致になってしまったのかを調査し、景観地区など強制力を持つ地域において、意図的な改変によるものであれば、法令違反のおそれがあるのでCランクとし、維持管理がされず老朽化によって地域の景観と不一致となってしまった場合は、景観に関するルールに照らして止むを得ないとしてBランクとする。

キ. 石綿飛散の危険性

- 吹付け石綿（注）等は、平成 18 年 10 月 1 日以降建築基準法の改正によりその使用が制限されているが、それ以前であれば特に制限もなく、断熱材や耐火被覆などに多く使用されており、そのまま放置されているおそれがある。



- 調査の手法としては①建築確認の時期で推測する方法、②設計図書から材料を

- 調査の手法としては①建築確認の時期で推測する方法、②設計図書から材料を特定してデータベースと照会する方法、③該当部材からサンプリングして分析する方法がある。①は推測にしか過ぎない、②は設計図書が残存していない場合がある、③部材の部分的な破損や費用負担を伴う等の懸念事項がそれぞれある為、必ずしも実施しなくてもよい。
 - 調査票では、吹付け石綿等の影響が建物内部に留まるものなのか、外部に飛散するおそれがあるものなのかを事例で示しているが、この事例にとどまらず吹付け石綿等の影響の及ぶ範囲について調査することが望ましい。
- (注) 吹付け石綿とは、石綿とセメントを一定割合で水を加えて混合し、吹き付け施工したものの。1956年から1975年まで使用されてきた。

ク. その他

- 以上のほか、空家等に関する周辺住民からの多くの相談、苦情が行政に寄せられている。事例として、1つが、雪止め（屋根からの雪の大量落下を防ぐために設ける板などの部材、または装置。瓦葺きの場合には雪止め瓦を用いる）が無いまたは破損していることによる落雪への心配である。本県は雪国ではないため、大雪の時に雪下ろしなどがされないので、屋根の雪が固まり落雪すると思わぬ事故となる。
- 塀や擁壁の倒壊によるものとともに、自然法面の土砂が降雨により流出など、大量の土砂が道路や隣地に流出して、通行の妨げとなっている状態があればＣランクとする。（擁壁について本節では1m以下擁壁を対象とし、1m超の擁壁については第5節擁壁編の基準で判定を行う）



3 当該空家等の立地特性等の地域特性

- 立入調査を行った空家等が、管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かを検討する際には、あらかじめ当該空家等の立地特性を把握する必要がある。
- 1 番目の立地特性としては、建物の倒壊や落下物の影響範囲として隣地境界線又は前面道路までの距離による地域特性を調査する。この影響範囲としては、建物が全面的に倒壊した場合を想定して「当該建物の2階の階高に相当する距離以上離れている場合」と、「建物の1階が倒壊して押しつぶされ2階部分がその上に乗ってしまったような場合の当該建物の1階階高より近い距離の場合」と、「その中間の距離」の3段階に分けられるので、それぞれ地域特性1～3に段階分けしている。
- 2 番目の立地特性としては、主に前面道路への落下物の危険性を検討する場合に、通行量の多寡によつての3段階をそれぞれ地域特性1～3に分けている。
- 3 番目の立地特性としては、その他の状態に関する周辺への影響を検討する際には、市街地の密集度合の状況を3段階に分けている。
- (イ)の(1)～(5)のCランクがある場合、地域特性とかけ合わせた判定が必要になる。「Ⅲ判定表」に文章で記載しているが、難解になるため以下のチャート図を理解するために活用してほしい。

(参考) 擁壁崩壊による影響範囲の設定

- 擁壁崩壊による隣地等への影響を検討するにあたり、前段の1 番目の立地特性と類似するが、擁壁の場合は、擁壁下端が接する地表面に傾きがあると崩壊した土砂が滑って影響が広がるおそれがあることと、擁壁の上に建っている当該空家等への影響の2点について調査する必要がある。なお、詳細については第5節を参照。

Ⅲ 判定とコメント

1 判定

- これまでの調査結果を基に判定表により総合的な判定を行う。次項の通り、1項目でも該当すれば当該ランクに判定するのが基本の考え方であるが、判定者の判断で2項目以上の該当を条件にするなどの使い方も妨げない。
- 判定表には、特定空家等に関する第1章第1節(5)の4分類ごとに当該空家等の危険度や周辺への影響度を示している。
 - ・「1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)」
 - ・「1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)」
 - ⇒ 現状では大きな危険はないが放置すれば危険な状態となる可能性がある
 - ・「1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)」
 - ⇒ 現状ですでに危険な状態である
 - ・「1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ(判定3)」
 - ⇒ 当該空家等が危険又は有害であるばかりか周辺地域にまで危険や有害の影響が及ぶおそれがあるまたは、すでに法令違反となっている状態
- 1段目の「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」においては、(判定3)欄の「1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」を次の2ケースに分けている。
 - ・一つ目のケースでは、当該空家等が全倒した場合に、敷地境界線までの距離が当該空家等の棟高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。
 - ・二つ目のケースでは、当該空家等の1階が全壊し2階が1階の階高分横にずれて落ちてしまう場合に、敷地境界線までの距離が当該空家等の1階階高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。また、このケースでは建物からの落下物が敷地境界線及び前面道路までの距離が当該空家等の1階階高以下という近い距離だと隣地や前面道路にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。括弧内のただし書は、前面道路の状況が地域特性1のようにそれ程通行量が多くない道路であれば、落下物等の影響は少ないと考えられるので除外している。



- 2 段目の「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」における（判定 3）欄の「1 項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」では、周辺の市街地の状況が密集市街地（地域特性 3）、戸建住宅地区（地域特性 2）である場合には、左側の（判定 2）欄の「1 項目でも該当すれば現状で危険又は有害」に該当する状態であっても、より地域住民の日常生活に支障を及ぼすものが大きいとしている。
- 3 段目の「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」においては、（判定 3）欄の「景観地区に指定されている地域内又は地区計画条例が定められている地域内の場合」などで、意図的な改変によって制限と不一致になってしまっている場合（C ランクの 10）では、法令違反のおそれがある。（判定 2）欄では法令に基づく制限にまでにはなっていないが、景観に関するルールが定められている地域で、当該空家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっている調査結果が該当する。
- 4 段目の「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」においては、市街地の特性に応じて、同じ C ランクに位置づけられる調査結果であっても、（判定 2）又は（判定 3）に分けている。

整理番号	
------	--

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票 (鉄骨造編)

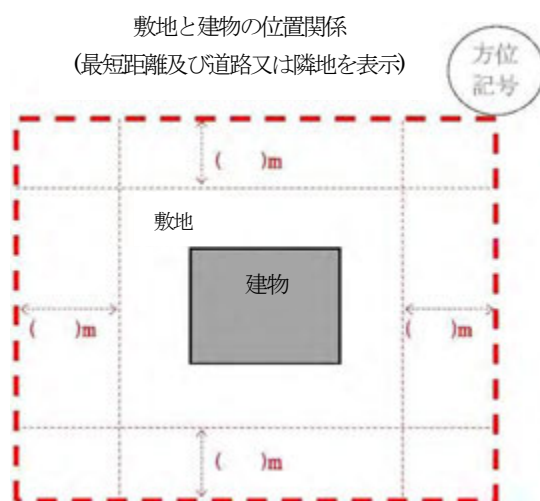
I 基本情報

1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
所有者氏名	外 名・不明	連絡先	TEL
連絡者(管理者)氏名	外 名・無	連絡先	TEL

2 建物概要

用 途	
構 法	ラーメン、ブレース、プレハブ、混構造、その他()
階 数	地上 階 地下 階
外壁仕上	モルタル、タイル・石貼り(湿式・乾式)、サイディング(金属板・その他)、PC・ALC版、ブロック、その他()
屋 根	瓦・スレート・金属板・陸屋根の場合(断熱ブロック・クリンカータイル・防水モルタル)、その他()
床面積	1階 m ² (坪)・不明
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月 頃 ・ 不明
危険物	()製造・貯蔵・不明



3 調査実施状況

検査者氏名		所属		資格	()級建築士・技術・事務
		所属		資格	()級建築士・技術・事務
同行者氏名		会社名		資格	()級建築士・他
検査日時	年 月 日	時 分～	時 分、計	時間 分	天候
立会者氏名	続柄 ()		連絡先	TEL	
検査実施範囲	敷地外・敷地内 (建物内・一部建物内 ()・建物外)			施錠	門・建物

4 備考

--

5 調査結果・コメント

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	

Ⅱ 調査結果

1(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があるのある状態

【1】建築物が倒壊等するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
構造体 (1) 1	□ア 不同沈下による建築物全体の傾斜	1 3/1000 以下	1 3/1000 超 1/300 以下	1 1/300 超 1/100 以下	1 1/100 超
	□イ 建築物全体又は一部の傾斜				
	傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の 場合	2 3/1000 以下	2 3/1000 超 1/100 以下	2 1/100 超 1/30 以下	2 1/30 超
	傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の 場合	3 3/1000 以下	3 3/1000 超 1/200 以下	3 1/200 超 1/50 以下	3 1/50 超
傾斜が最大の階・階	ウ 構造体 (1) 2	部材の座屈の有無 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	4 無し	4 局部座屈有り	4 全体座屈あるいは著しい局部座屈
		筋かいの破断率 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	5 無し	4 20%以下	5 20%超 50%以下
		柱梁接合部及び継手の破壊 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	6 無し	6 一部破断あるいはクラック (ひび割れ)	6 20%以上の破断
		柱脚の破損 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	7 無し	7 部分的	7 著しい
		腐食の有無 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	8 無し	5 ほとんど無し	8 各所に著しいさび
		内外装材	9 特に異常はない	6 軽微な異常、部分的なクラック(ひび割れ)	9 全面的な剥離
	□エ 内外装材等 (1) 3	開口部	10 特に異常はない	7 軽微な異常	10 ガラスの全面的な破損
				9 全面にわたるクラック(ひび割れ) 10 部分的な剥離 11 面外へのはらみだし	11 サッシの脱落
				12 ガラスの部分的な破損 13 開閉困難	

						12 取付け部損傷
		天井	11 特に異常はない	8 軽微な異常	14 天井材の部分的な剥離	13 天井材の全面的な剥離
						14 下地を含む脱落

【2】屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

箇所・部位等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
□ア 屋根葺き材、庇、軒 (㉔)	(陸屋根以外の場合) □屋根葺き材、庇、軒 (庇の有無) □庇有り(庇の屋根葺き材を調査) □庇無し	1 屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない 2 雨漏れの形跡はない	1 雨漏れの形跡がある	1 屋根葺き材の一部に □ 破損 □ ズレ □ ひび割れ □ 欠損 □ 浮き □ はがれがみられる 2 小屋組材にさび、破損が見られる 3 雨どいが垂れ下がっている	1 屋根全体に不陸がみられる 2 屋根や庇などの屋根葺き材が一部で落下または全面的にずれ、破損している 3 庇や軒を支える支持部材がさびや破損により、庇や軒が垂れ下がっている
□イ 外壁、軒裏、開口部 (㉕)	外壁 右欄の該当するものにレ印	外壁 □湿式	1 外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない	1 外壁材の一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1 仕上材から下地材まで到達した □ ひび割れ □ 欠損 □ 浮き □ はらみがみられる
		外壁、軒裏 □乾式	1 外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない	1 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが軽微 2 ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きがみられる	1 仕上材に複数の脱落がみられる
		開口部	1 窓枠の歪みやガラスの破損はない	1 窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある	1 窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している

					2 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している	2 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである
					3 雨戸が閉まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	3 はめ殺し窓ガラスのシーリング材が硬化している
□ウ 看板、 屋外階段、 バルコニー等 (セ)	該当するものにレ印 □看板 □屋外階段 □バルコニー □屋上アンテナ □屋上設置のタンク類 □ウインドクーラー □クーラーの室外機 □屋上手すり	1 看板（取付け金具等含む）、屋外階段、後付けバルコニー、タンク脚部、屋上手すりにさび、腐食等はみられない 2 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等がみられない	1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等が発生している。 2 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等が発生している	1 看板・機器等の材料が破損している 2 屋外階段、後付けバルコニー、屋上水槽タンクに僅かな傾き（6/1000 未満）がみられる 3 テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が切れてアンテナが傾いている	1 看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落する恐れがある 2 屋外階段、後付けバルコニー、屋上水槽タンクに明瞭な傾き（6/1000 以上）がみられる 3 ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 4 屋上手すりぐらがぐらして、脱落するおそれがある 5 テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている	
□エ 門・塀 (セ)	門又は塀	1 組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定がまもられており、ひび割れ等もみられない	1 門、塀にひび割れが発生している。 2 ひび割れ、ズレ、傾きは確認できないが、法の規定に適合していない。	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている 2 門、塀に僅かな傾きがみられる	1 門、塀に明瞭な傾きがみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる	

2 (ロ)～(ニ) その他の状態

◆該当項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

事前調査等の状況(住民からの相談・苦情等の状況)	Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
ア 防犯・防災・防火 ☐不特定の人が出入しているのを見たことがある ☐所有者や管理人以外の人の出入は見ただことがない ☐近所から火災発生等を心配する声がある	1 門扉や建物出入口は常に施錠されている 2 危険物の貯蔵施設がない 3 空気の入替等は定期的に行われている また、修繕も適切に行われている	1 危険物の貯蔵施設があるが、危険物は除去されている	1 門扉や建物出入口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 2 ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある 2 石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3 ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
イ 建築設備の破損 ☐水道が通水している ☐水道は止められている ☐通電している ☐通電していない (☐メーターから配線が外されている) ☐ガスが通じている ☐ガスが止められている (☐メーターが外されている ☐ガスコックが閉められている)	4 通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5 公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない	2 排水設備に破損があるが、臭気は発生していない。	3 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4 トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 5 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4 排水設備の破損により臭気が発生している 5 インバートが途中破損しているか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ 不法投棄 ☐近所に臭気の発生がある ☐近所には臭気の発生はない	6 敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない	3 敷地内、建物内にゴミ等の散乱はあるが、臭気は発生していない。	6 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、近隣から苦情がある	6 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している 7 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、景観計画や景観地区の規制に適合しない

エ 動物の棲みつき、虫の発生 ☐近所で動物の鳴き声が聞こえる ☐野良犬、野良猫などが近所をうろついている ☐近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している ☐近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している	7 建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない 8 敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。 9 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどから蚤、ハエ、が見当たらない	4 敷地内に池や水たまりがあるが、ボウフラなどは発生していない。 5 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどが確認できるが、蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない	7 建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある 8 池や水たまりに大量のボウフラが発生している 9 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている 10 ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している	8 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している
オ 立木の繁茂 ☐立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	10 庭木や雑草など定期的に手入れがなされている	6 庭木や雑草など手入れの形跡がない 7 立木に表面的な腐朽がある。	11 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 12 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が散らばっている 13 外壁等に「つた・つる」が絡みついている	9 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
カ 以下のいずれかに該当し、景観に関する基準があるか ☐景観地区 ☐地区計画 ☐景観計画の策定地域 ☐建築協定 ☐その他 ☐基準が定められていない	11 景観に関する基準が制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	8 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされているが、景観に影響はない	14 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている 15 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく傷んでいる	10 建物や看板等に著しい改変があり、地域の景観に関する基準に合っていない
キ 石綿飛散の危険性 ☐平成18年10月1日以降に建築確認を受けて建築されている	12 吹付け石綿等は使用されていないか、適切に飛散防止措置がとられている		16 鉄骨の耐火被覆としての吹付け石綿等が露出している 17 天井材等に吹付	11 外装材が剥がれて大きな穴が開いていたり、窓ガラスが害れたままで、暴露した吹付け石綿等が外

☐ 平成18年9月30日以前に建築確認を受けて建築されている ☐ 建築確認日は不明			け石綿が使用され、こて押さえが一部剥がれて露出している	部に飛散する恐れがある。
ク その他 ☐ 右のような相談・苦情が行政に寄せられている		9 擁壁、塀にひび割れ等劣化が見られる。 10 擁壁の水抜き穴に詰まりが確認できる。	18 雪止めの破損などにより落雪の恐れがある	12 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している

3 当該空家等の立地特性等の地域特性

	地域特性1	地域特性2	地域特性3
隣地境界線までの距離	当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離以上	当該建築物のおおむね1階の階高から2階の階高までの距離以下	当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下
前面道路までの距離			
前面道路の状況	行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	狭小な敷地の多い密集市街地

4 その他特記事項

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

調査項目	内容

2 その他の状態

調査項目	内容

Ⅲ 判定とコメント

判定

判定 状態		←小 該当の可能性 大→			
		空家等	管理不全空家等	特定空家等	
		1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)	1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)	1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)	1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ(判定3)
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)～(5)のAランク	(1)のBランクの1～8 (2)～(5)のBランク	(1)のCランクの1～8 (2)～(5)のCランク	隣地境界線までの距離が地域特性2の場合で、(1)のCランクの1～8 隣地境界線又は前面道路までの距離が地域特性3の場合で、(1)のCランクの1～8、(2)～(5)のCランク(ただし、前面道路の状況は地域特性2又は3とする)
その他の状態	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	Aランクの2～3	Bランクの3～5、16、17	Cランクの4～6	市街地の状況が地域特性2又は3の場合で、Cランクの4～6及び11
	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	Aランクの6～8	Bランクの6、11、13～15	景観法に基づく景観計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合で、 Bランクの6、11、13、14、15 Cランクの7、10	景観地区又は地区計画条例が定める地域の場合で、Cランクの7、10
	その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態	市街地の状況で地域特性2の場合で、Aランクの1、4、5、9～10	市街地の状況で地域特性2の場合で、Bランクの1、2、7～10、12、18	市街地の状況で地域特性2の場合で、Cランクの1～3、8、9、11、12	市街地の状況で地域特性3の場合で、Cランクの1～3、8、9、11、12
コメント					

第4節 R C造建築物

解 説

I 基本情報

(1) 所有者等

- 「建物名称」には、ビル名や〇〇邸など所有者名を記した名称など通常使われている名称を記入する。R C造の場合、店舗や店舗併用住宅も多いので、〇〇商店など地域で親しまれている名称などでも判りやすい。

(2) 建物概要

- 建物概要については、確認済証(建築計画概要書)、検査済証などを基に記入するが、見当たらない場合には、登記簿謄本(建物)や建築確認台帳記載事項証明書などにより記入する。
- R C造の屋根は、一般的には陸屋根が多いので防水層の種類を記入するが、屋上へ上れないため防水層を確認できないような場合は陸屋根の□にレ印を入れる。また、意匠上から勾配を付けた屋根もあるが、その場合は陸屋根以外の□にレ印をいれ、「屋根葺材」については判る範囲で該当する材料を○で囲む。
- 「建築年次」は、新築時以降に増改築があったことが判っていても、新築時の建築年次を記入する。それ以外の事項については現況の数値等を記入する。

(3) 調査実施状況

- 立会者氏名欄には、立会者と所有者等との続柄、関係等を記入する。
- 調査実施範囲は、実際に調査を行った範囲を○で囲む。
例えば、
 - ・立会者が不在等で、建物内に入れず建物外側だけ調査したような場合は、敷地外とする。
 - ・建物内調査は、原則、トイレや浴室等を含むすべての部屋を調査するが、「一部建物内」とは、階段が老朽化していて2階に上れない場合や、施錠されている部屋で立会者が鍵を持参していない場合などが考えられ、このような場合は括弧内に「2階を除く」などと記入する。

(4) 敷地と建物の位置関係

- 敷地と建物、道路と敷地の位置関係を示す模式図である。従って、建物と敷地の形が図のように必ずしも四角形とは限らないが、建物と敷地のそれぞれ四隅毎にその最短距離をm単位で書き込んでおく。
- 敷地の線が破線になっているが、塀がある場合には実線で上からなぞり、門の位置はそのままにしておく。また、擁壁がある場合にはその位置に敷地側に実線を引く。

- 敷地線のやや太い破線は前面道路の位置を示すもので、前面道路がある場合には破線の上を実線でなぞり、おおよその道路幅員をm単位で書き込んでおく。
- 敷地の形が三角形などで、この図により難い場合は、別図の模式図に同様に記入する。
- 施錠については、施錠されている箇所（門、建物）を○で囲む。

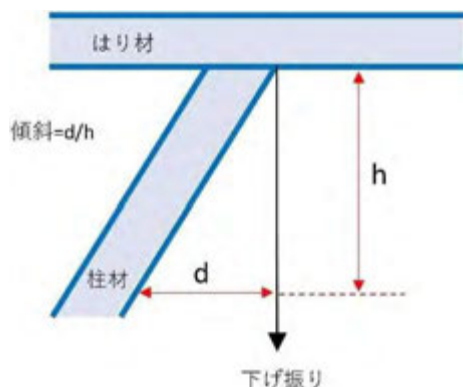
Ⅱ 調査結果

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

- この項では、第1章第1節(5)における「特定空家等」の4つの状態のうち、「(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」について調査する。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある（箇所・部位等番号(1)）

- R C造建築物が倒壊するおそれがある状態となるのは、鉄骨造建築物と同様に地盤によるものが考えられる。盛土と切土の境、かつて水田だったり、川が流れていたような軟弱地盤、過去の地震による液状化などが生じた影響が考えられる。また、例は少ないが杭が支持地盤まで到達していないなどの施工不良の場合もある。
- また、R C造建築物の場合においても、構造耐力上主要な部分である柱や壁などに老朽化に伴いクラックや鉄筋のさびなどの劣化事象に該当する場合もあり、むしろ発生の可能性としてはこのような劣化事象の方が高いが、これらの事象は補修等が可能であり、再度人が居住することを前提とする現況調査を行うことが望ましいので本調査の対象外とする。
- 基礎、杭、地盤等の影響により建築物全体が地表面から沈下した被害の状況を「建築物の沈下」と定義し、建築物の沈下に伴って建築物全体が傾斜した状況を「建築物の傾斜」と定義する。建築物の沈下と建築物の傾斜は同時に起こることが多い。
- 沈下や傾斜が目視で若干認められ、計測した結果、沈下が0.2m以下、傾斜が1/60以下であればBランクとする。沈下が0.2m超、傾斜が1/60超であればCランクとする。なお、沈下が1m超あるいは傾斜が1/30（2度）超の場合には、誰が見ても一見して危険であることが判る。
- 傾斜の測り方は、鉄骨造の場合と同様であり、ランク分けは以下の「傾斜ランク表」のとおりとする。



傾斜ランク表 RC造

	d/h	角度
Sランク	3/1000 以下	0.17° 以下
Aランク	3/1000 超	0.17° 超
	6/1000 以下	0.34° 以下
Bランク	6/1000 超	0.34° 超
	1/60 以下	0.95° 以下
Cランク	1/60 超	0.95° 超

(2) 屋根、外壁等が落下、飛散等するおそれがある事項

- RC造では陸屋根の場合がほとんどで、この場合には屋根葺材の落下に関する調査は不要である。一方、意匠上の理由から片流れや切妻などの勾配屋根を設ける場合もある。こうした勾配屋根の場合は木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性も考慮して調査する。
- RC造でも庇（「ひさし」出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの）を設ける場合もあるが、庇がある場合には、木造建築物と同様に屋根葺材の落下の危険性と庇自体の落下の危険性について調査する。

ア. 屋根葺材、庇、軒（箇所・部位等番号(2)）

（屋根、庇、軒）

- 屋根や庇の葺き材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてCランクとする。
- 屋根全体に不陸（「ふりく」でこぼこで水平・垂直でない症状）が見られる場合は、極めて危険な状態でありCランクとする。

（雨樋）

- 横樋が垂れ下がっている状態は、屋根や軒の変形につれて垂れ下がっている場合と、横樋が欠損しているか支持金物が脱落している場合が考えられるが、いずれの場合でもBランクとする。

イ. 外壁、軒裏、開口部（箇所・部位等番号(3)）

（外壁、軒裏）

- 外壁及び軒裏の調査は、建物外周からの目視によるが、2階に上がることが可能であれば、バルコニーや窓から目視及び手の届く範囲での打診により実施する。
- 外壁及び軒裏の仕上材がすでに一部でも落下した形跡がある場合は、すべてCランクとする。落下した形跡とは、仕上材が剥落し、下地材が露出しているような状態をさす。

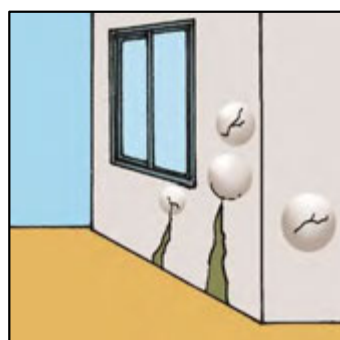
- 湿式（「しっしき」下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上塗りなどの工程が必要な施工方法）の場合、仕上材のひび割れや欠損（「けっそん」欠けていること）が下地材まで到達していると、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させ、落下の危険性が増すことになるのでBランクとする。ただ、仕上材のひび割れが下地材まで到達しているかどうかを目視だけで判断するのは難しいので、ピアノ線で深さを計測できる箇所があれば、なるべく複数箇所で計測する。また、欠損は下地材まで到達しているかどうかを目視で判断する。



- 湿式の場合、仕上材の浮き、はらみ（ふくらんでいること）は、目地等の劣化や仕上材と下地材との剥離によって生じることが多いので、より劣化が進化している状態であり、Bランクとする。この浮き、はらみは目視及び手の届く範囲での打診により調査する。
- 乾式（「かんしき」下地材や仕上材で、水を用いず養生期間の要らない施工方法）の場合、複数の仕上材にまたがったひび割れや欠損は、その深さにかかわらず構造部材の劣化に伴って生じている可能性が高いのでBランクとする。



外壁の仕上材が剥落、
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
ル等の外装材に浮が生
じている

（窓等の開口部）

- 外壁の開口部に設置されたサッシや雨戸などの建具の状態を調査する。2階に上ることができれば、比較的間近で調査することができ、窓などを実際に開閉して作動確認もできる。
- ガラスがはめ込まれたサッシでは、ガラスが割れて落下すると大きな事故につながるおそれがある。そこで、ガラスが割れて落下した形跡がある場合には、サッシに何らかの力が加わり、その結果サッシが変形してガラスが壊れた可能性があるので、サッシ本体の状態も含めて慎重に調査する。
- まず、サッシ等の劣化や損傷の具合を調べる。サッシ及び枠に著しい腐食やネジ等の緩みにより変形（がたつき、扉の回転不良や下がり、サッシの反りや曲が

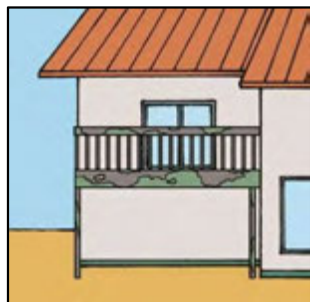
り)していないか、鍵が壊れたり、緩んでサッシに隙間などが生じていないかを調査する。そして、このような状態であればBランクとする。

- 次に、Bランクの状態がさらに悪化して窓ガラスが割れていればCランクとする。ただし、ガラスの割れがサッシ本体の変形等が原因でないことが明白であったり、当該サッシの下にバルコニー床があるような場合には、当面の対応を口頭でアドバイスしてAランクとしてもよい。
- 窓ガラス等を保護するため雨戸やシャッターを閉めている空家等もよく見受けられるので、雨戸やシャッターを開閉して調査を行う。
- 雨戸を開閉して、雨戸と雨戸の間に隙間があったり、ずれている場合は雨戸の落下につながるおそれがあるため、Bランクとする。
- 次に、雨戸の敷居の棧が摩耗していたり、壊れていたりして雨戸が落下しそうな場合はCランクとする。
- はめ殺しの窓に硬化性のシーリング材が使用されている場合はCランクとする。現在主流のシリコン製等と違い、弾力性が無い硬化性のパテなどが該当する。窓枠の変形に追従が出来ず、ガラスが破損脱落する可能性が高い事が懸念される。外観からシーリング材の種類を判断することは難しいため、触診して弾力を感じられない場合や、ひび割れが確認できる場合はCランクとする。

ウ. バルコニー（箇所・部位等番号(4)）

- バルコニー自体が落下することは大規模地震時以外では考えにくいですが、バルコニーの劣化が、バルコニーの腰壁部分の外装材、バルコニーから見上げた天井の仕上材などの劣化による落下の可能性があるので調査する。なお、腰壁部分の外装材の脱落のおそれについての調査は、前述の外壁の調査と同様に行う。
- バルコニーの調査は、バルコニーだけでなく、2階以上の高さの外壁仕上材の脱落のおそれについても、目視及び打診により調査する。

- B-2、3のさび汁やエフロレッセンス（表面に白い物質が現れ、壁面等を垂れる現象）が見られる場合は鉄筋がさびているもので、鉄筋がさびて膨張し仕上材の剥離のおそれがあるためBランクとし、すでに仕上材が落下した形跡がある場合はCランクとする。



バルコニーの腐食



バルコニーの傾斜、破損

エ. 看板、屋外階段等（箇所・部位等番号(5)）

- ここで対象とするものは、外壁や屋根に取り付けられた看板、屋外階段（三世帯同居住宅や共同住宅の屋外階段などで建物と一体となっているものを除く。）後付けの鉄骨製のバルコニー、ウインドクーラー、屋根に取り付けられたテレビアンテナ、屋上設置のタンク類や室外機などの機器類、陸屋根の場合の屋上手すりなどで、落下あるいは転倒によって危険性のあるものとする。該当するものが設置されている場合は、□にレ印をつける。

（看板など落下する危険性のあるもの）

- このうち落下する危険性のあるものは、看板、ウインドクーラー、室外機など（調査票では「看板・機器等」と総称する。）で、建物本体との取付け部分の金具などが腐食、破損しているため、風などにより落下のおそれがあるものをCランクとする。看板については、看板の材料の破損などが見られる場合にはBランクとしている。
- 同じく落下する危険性のあるテレビアンテナについては、多くの建物の屋根等に設置されているが、それ自体比較的軽く、何本かの針金等で支えられているので、支柱が折れていたり、針金が切れて傾いている状態の場合は、Bランクとしている。ただし、支持する針金がほとんど切れていてアンテナが大きく傾いていたり、今にも落下しそうな状態の場合はCランクとする。
- 近年、住宅の建築設備も多様化している。「太陽熱給湯設備」「太陽光発電システム（付帯するパワーコンディショナー）」「テレビアンテナ（壁付）」等もこの項目に含み、同様にランク判定を行うものとする。

（屋外階段など転倒の危険性があるもの）

- 次に転倒の危険性があるものは、屋外階段、後付けのバルコニーやタンクなどで、建物本体との取付け箇所の金具等の腐食、支柱の劣化などが原因で傾斜するものと考えられるが、この傾きの程度でBランクとCランクに分けている。
- 以上の調査は、建物外周からの目視によるが、2階に上がることが可能であれば、バルコニー又は窓からの目視で、可能であれば建物本体との取付け部に注意して調査する。

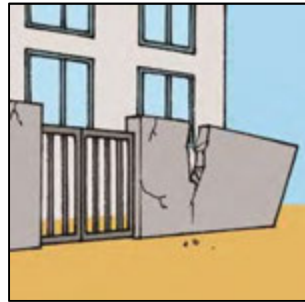
オ. 門、塀（箇所・部位等番号(6)）

（補強コンクリートブロック造の塀）

- 門（特に門柱）、塀については転倒のおそれの有無を調査する。
- 補強コンクリートブロック造の塀については、現在、建築基準法施行令第62条の8に規定があるが、外観調査で判断できるものが以下の三点である。

同条第1号で高さが2.2m以下とされているが、古い建築物の塀ではこれを超えるものも多くある。また、第2号で壁の厚さ10cm(高さ2m超は15cm)の規定、第5号で転倒防止に効果のある控え壁を壁の長さ3.4m以下ごとに設置するものとされている。古い建築物の塀でもこれらの規定を満足して、後述の支障がなければ、Sランクとする。

- 逆に、法の規定に適合しないものについては、部材にひび割れ、ズレ、傾き等の異常が確認できなくても適法に管理されていないものとしてAランクとする。
- ブロック造塀の目地にひび割れが発生しているものをAランクとする。そこからさらに一部ブロックがずれている状態であればBランクとする。また、門（特に門柱）・塀が僅かでも傾斜していれば、Bランクとする。
- 門（特に門柱）・塀に明白な傾斜が見られればCランクとする。また、門（特に門柱）・塀が、手で押してぐらつくようであれば、同じくCランクとする。



門、塀の傾斜

2 その他の状態

- この項での「その他の状態」とは、第1章1節(5)における「特定空家等」の4つの状態のうち、
 - (㍑) 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
 - (㍒) 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
 - (㍓) 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をいい、調査対象の空家等がこれらに該当するか否かについて調査する。
- 「その他の状態」については、ガイドラインの別紙2～4に具体的事例が示されているので、当該事例にあるような状態の有無を中心に調査することになる。

(1) 共通事項

- 調査は、法第9条第1項での建物内外の調査と併せて行うとともに、敷地内の調査を、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲で、主として目視により実施する。
- この項での調査票は、一番左側の欄を「事前調査等の状況」としている。これは、この項での調査項目があらかじめ周辺住民等から相談、苦情などとして行政に寄せられることが多い調査事項であり、また、必要に応じて周辺での事前調査や、周辺住民からヒアリングをした結果などを踏まえた調査事項など、立入調査で調査すべき事項を定めているので、該当する項目の□にレ印を入れる。
- 左側の欄に水道、電気、ガスがそれぞれ利用されているかどうかを確認することとしているのは、敷地内あるいは建物内に入らなくても、当該空家等が人が居住しているかを確認するためである。メーターの状況は空家等か否かを判断する一要素にしかないが、特に立会者不在で、敷地内あるいは建物内に立ち入れない時には重要な調査となる。近年、長期間契約が無い場合にメーターを外していたりスマートメーターの機種によっては外観から判断できない場合もある。
- 供給事業者から所有者の情報を得られることもあり、所有者の特定につながることもある。
- 「事前調査等の状況」欄の右側、S～Cランクの各状態は、「事前調査等の状況」欄の調査項目に対する当該空家等の状態を示している所以、該当するものを○で囲む。

(2) その他の状態の調査

ア. 防災・防火・防犯について

- 不特定の人への出入りは空家等の維持管理上極めて深刻な状況であり、火災や盗難の発生の恐れがある。特に、空家等から発生した火災により隣家に類焼したという事例は数多くある。
- 火災発生の可能性を調査することは難しいが、不特定の人への出入りの跡や火の

使用の跡が見受けられたり、実際にボヤなどが発生したことがある場合はCランクとする。一方、施錠がなされていないなど不特定の人が容易に出入りできる場合や、ゴミの集積などいわゆる燃え種が放置されている場合などをBランクとする。燃え種はゴミ以外にも、マッチ、ライター、タバコ、カセットガス、スプレー缶、アルコール、大量の紙(図書)・布等、火災に繋がりにくいものも想定される。

- 危険物及び危険物の貯蔵施設について、住宅で想定されるものとして灯油及びその貯蔵タンクがあげられる。危険物が除去されていればAランク、除去されていなければ上記の燃え種と同様にBランクと扱う。また、貯蔵施設の破損などにより危険物が漏れている場合Cランクとする。

イ. 建築設備の破損

- 水道が通水されている場合に、水道水に赤水が混じっている場合は配管の老朽化が推測される。管種によって長期間の放置により配管の破損、漏水の可能性があるためBランクとしている。

ただし、通水は水道料金が発生したり、水栓の操作によって破損や漏水を誘発するリスクがあるため必須ではない。実施する場合は所有者の了解を得たうえで慎重に行うこと。

- 近所に臭気が発生している場合、その原因が当該空家等にあるか否かを調査する。建物内にその臭気の発生源(トラップ封水切れ、衛生器具破損等)が見受けられるだけでは、敷地外にまでその影響が出る可能性は少ないため、Bランクとし、建物外の排水設備(排水桝、浄化槽等)が破損してそこから臭気が発生している場合はCランクとする。逆に、建物内外の排水設備に破損があっても、臭気が発生していない場合は周辺への影響がないものとしてAランクとする。



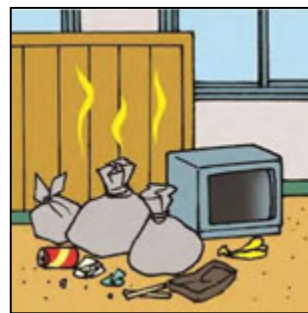
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生

- 排水桝には種類が有り、排水種別(雨水、汚水)大きさに合わせて材質(塩ビ、コンクリート)や性能・形状(インバート桝、溜め桝、集水桝、トラップ桝)を使い分けているが、それぞれの性能について理解することは判定には不要である。蓋の部分の刻印や外構図、配管図を基に排水種別を確認できる場合、臭気発生の可能性が高い汚水系統に特に注意する。

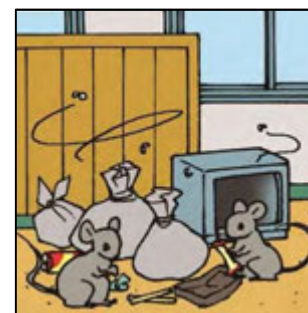


ウ. 不法投棄

- その建物が空家等であると判るとゴミが不法投棄されたり、所有者自身もゴミを放置するなど、いわゆる「ゴミ屋敷」化する。これらの不法投棄されたゴミが原因でさまざまな問題を、当該空家等ばかりでなく、周辺地域にも起こす恐れがある。その一つが、タバコなどの投げ捨てによる火災発生のおそれ（B－2）である。



- この他にも、ゴミの集積による臭気の発生（C－6）、ねずみ、ハエ、蚊などの発生（C－8）など周辺住民にいろいろな悪影響を与えている。



- 景観法における景観計画や都市計画上で景観地区に指定されている場合等は、景観悪化への影響も考慮して判断することが考えられるため、ゴミの散乱又は山積が堆積高さの基準などに適合しない場合は法令違反としてCランクとする。これに該当しないが、近隣から景観悪化の苦情がある場合はBランクとする。

エ. 動物の棲みつき、虫の発生

- 空家等に野良猫などが棲みついたり、蚊が発生して周辺住民に迷惑をかけているような場合で、立入調査により当該空家等にその形跡が発見された場合にはBランクとする。このうちネズミ、ハエ、蚊等が発生している場合は衛生上支障があるのでCランクとする。

オ. 立木等の繁茂

- 敷地内の立木等も調査の対象となる。敷地内の立木、雑草に手入れの形跡が無いようであれば進行性のあるものとしてAランクとする。建物入口への通行、建物周囲の移動が可能かで判断する。（その他、通常雑草が無い部分(掃き出し窓の前、砂利敷き部分、物干しスペース)の繁茂の確認や、一年程度の間隔を空けた定点観測で繁茂が進行している事を確認する等もある。）
- 立木等が繁茂し、道路や隣地に枝や枯れ葉が落ちて、近所の人が清掃をしなければならない状態や、立木等が建物全体を覆うように繁茂すれば建物の腐朽を促進するため、Bランクとする。ガイドラインでは「立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態」とあり枝一本でも越境している場合Bランクと扱う。さらに、枝等が道路にはみ出して通行人の通行の邪魔になっているような場合には、道路法に抵触するのでCランクとする。

いずれにせよ、個人で剪定、清掃できる程度か否か、通行量が多いか否か等を加味して判定ランクを下げる事は妨げない。

- 立木ではないが、外壁や閉めきりの雨戸に蔓（つる）や蔦（つた）が絡みついている空家等を見ることがある。景観的にも見栄えがよくないが、蔓や蔦が水分を吸い上げて木部を腐朽させ、さらには構造材にまで至るおそれがある。このような場合はBランクとする。また、蔓や蔦が越境している場合は前項の立木等を含めて扱ってよい。



カ. 景観に関する基準

- 景観について法令に基づく基準があるような地域において、老朽化し、荒廃した空家等があれば、地域の景観に不調和な印象を与える。景観に関する地域の基準の強弱に応じて地域内の空家等に対する対応も違ってくる。
- 先ず、「事前調査等の状況」欄に当該空家等が存する地域の景観等に関するルールが、景観地区が定められ強制力を持つ地域なのか、強制力は持たないにしても都市計画などにルールが定められている地域なのか、特にルールがない地域なのかいずれか該当する□にレ印を入れる。
- 景観に関する定めとして代表的なものは以下の通りである。根拠法令が異なり、強制力の有無もそれぞれの内容によるため、条例をよく確認してほしい。
(強制力の無い例として、法令根拠のない住民の任意の合意で定まっている自主協定などが考えられる。判定に影響はないが、該当する場合は参考にその他欄に記載しておく。)
 - ・ 景観地区(景観法)
 - ・ 景観計画の策定地域(景観法)
 - ・ 地区計画(都市計画法)
 - ・ 建築協定(建築基準法)
- その上で、当該空家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっているのか、あるいは意図的な改変によって不一致になってしまったのかを調査し、景観地区など強制力を持つ地域において、意図的な改変によるものであれば、法令違反のおそれがあるのでCランクとし、維持管理がされず老朽化によって地域の景観と不一致となってしまった場合は、景観に関するルールに照らして止むを得ないとしてBランクとする。

キ. その他

- 以上のほか、空家等に関する周辺住民からの多くの相談、苦情が行政に寄せられている。事例として、1つが、雪止め（屋根からの雪の大量落下を防ぐために設ける板などの部材、または装置。瓦葺きの場合には雪止め瓦を用いる）が無いまたは破損していることによる落雪への心配である。本県は雪国ではないため、

大雪の時に雪下ろしなどがされないので、屋根の雪が固まり落雪すると思わぬ事故となる。

- 塀や擁壁の倒壊によるものとともに、自然法面の土砂が降雨により流出など、大量の土砂が道路や隣地に流出して、通行の妨げとなっている状態があればＣランクとする。（擁壁について本節では 1m 以下擁壁を対象とし、1m 超の擁壁については第 5 節擁壁編の基準で判定を行う）



3 当該空家等の立地特性等の地域特性

- 立入調査を行った空家等が、管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かを検討する際には、あらかじめ当該空家等の立地特性を把握する必要がある。
- 1 番目の立地特性としては、建物の倒壊や落下物の影響範囲として隣地境界線又は前面道路までの距離による地域特性を調査する。この影響範囲としては、建物が全面的に倒壊した場合を想定して「当該建物の2階の階高に相当する距離以上離れている場合」と、「建物の1階が倒壊して押しつぶされ2階部分がその上に乗ってしまったような場合の当該建物の1階階高より近い距離の場合」と、「その中間の距離」の3段階に分けられるので、それぞれ地域特性1～3に段階分けしている。
- 2 番目の立地特性としては、主に前面道路への落下物の危険性を検討する場合に、通行量の多寡によっての3段階をそれぞれ地域特性1～3に分けている。
- 3 番目の立地特性としては、その他の状態に関する周辺への影響を検討する際には、市街地の密集度合の状況を3段階に分けている。
- (イ)の(1)～(5)のCランクがある場合、地域特性とかけ合わせた判定が必要になる。「Ⅲ判定表」に文章で記載しているが、難解になるため以下のチャート図を理解するために活用してほしい。

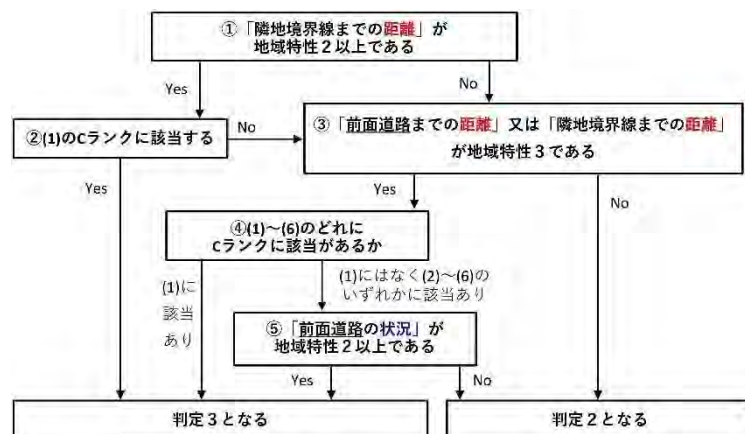
(参考) 擁壁崩壊による影響範囲の設定

- 擁壁崩壊による隣地等への影響を検討するにあたり、前段の1 番目の立地特性と類似するが、擁壁の場合は、擁壁下端が接する地表面に傾きがあると崩壊した土砂が滑って影響が広がるおそれがあることと、擁壁の上に建っている当該空家等への影響の2点について調査する必要がある。なお、詳細については第5節を参照。

Ⅲ 判定とコメント

1 判定

- これまでの調査結果を基に判定表により総合的な判定を行う。次項の通り、1項目でも該当すれば当該ランクに判定するのが基本の考え方であるが、判定者の判断で2項目以上の該当を条件にするなどの使い方も妨げない。
- 判定表には、特定空家等に関する第1章第1節(5)の4分類ごとに当該空家等の危険度や周辺への影響度を示している。
 - ・「1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)」
 - ・「1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)」
 - ⇒ 現状では大きな危険はないが放置すれば危険な状態となる可能性がある
 - ・「1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)」
 - ⇒ 現状ですでに危険な状態である
 - ・「1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ(判定3)」
 - ⇒ 当該空家等が危険又は有害であるばかりか周辺地域にまで危険や有害の影響が及ぶおそれがあるまたは、すでに法令違反となっている状態
- 1段目の「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」においては、(判定3)欄の「1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」を次の2ケースに分けている。
 - ・一つ目のケースでは、当該空家等が全倒した場合に、敷地境界線までの距離が当該空家等の棟高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。
 - ・二つ目のケースでは、当該空家等の1階が全壊し2階が1階の階高分横にずれて落ちてしまう場合に、敷地境界線までの距離が当該空家等の1階階高以下だと隣地にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。また、このケースでは建物からの落下物が敷地境界線及び前面道路までの距離が当該空家等の1階階高以下という近い距離だと隣地や前面道路にまで影響が及ぶおそれがあることを想定している。括弧内のただし書は、前面道路の状況が地域特性1のようにそれ程通行量が多くない道路であれば、落下物等の影響は少ないと考えられるので除外している。



- 2 段目の「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」における（判定 3）欄の「1 項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」では、周辺の市街地の状況が密集市街地（地域特性 3）、戸建住宅地区（地域特性 2）である場合には、左側の（判定 2）欄の「1 項目でも該当すれば現状で危険又は有害」に該当する状態であっても、より地域住民の日常生活に支障を及ぼすものが大きいとしている。
- 3 段目の「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」においては、（判定 3）欄の「景観地区に指定されている地域内又は地区計画条例が定められている地域内の場合」などで、意図的な改変によって制限と不一致になってしまっている場合（C ランクの 10）では、法令違反のおそれがある。（判定 2）欄では法令に基づく制限にまでにはなっていないが、景観に関するルールが定められている地域で、当該空家等が老朽化などによって地域の景観と不一致になっている調査結果が該当する。
- 4 段目の「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」においては、市街地の特性に応じて、同じ C ランクに位置づけられる調査結果であっても、（判定 2）又は（判定 3）に分けている。

整理番号	
------	--

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票 (RC造編)

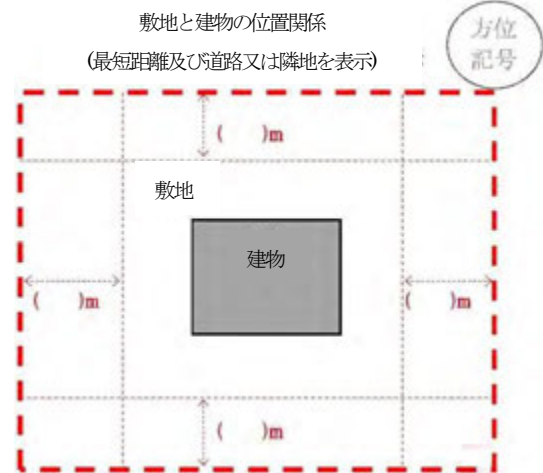
I 基本情報

1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
所有者氏名	外 名・不明	連絡先	TEL
連絡者(管理者)氏名	外 名・無	連絡先	TEL

2 建物概要

用 途		外壁仕上	打放し、モルタル、タイル・石貼り（湿式・乾式）、サイディング（金属板・その他）、P C・ALC版、ブロック、その他（ ）
構 法	鉄筋コンクリート造、P C造、ブロック造、鉄骨鉄筋コンクリート造、混構造（ ）と（ ）		
屋 根	(陸屋根の場合の防水層の種類) アスファルト防水、シート防水、塗膜防水 (陸屋根以外) 瓦、スレート、金属板		
床面積	1階 m ² (坪) ・ 不明 2階 m ² (坪) ・ 不明 3階 m ² (坪) ・ 不明 4階以上		
建 築 年 次	明治・大正・昭和・平成 年 月 頃 ・ 不明		
危険物	()製造・貯蔵・不明		
階 数	地上 階 地下 階		



3 調査実施状況

検査者氏名		所属		資格	() 級建築士・技術・事務	
		所属		資格	() 級建築士・技術・事務	
同行者氏名		会社名		資格	() 級建築士・他	
検査日時	年 月 日	時 分～	時 分、計	時間 分	天候	
立会者氏名	続柄 ()		連絡先	TEL		
検査実施範囲	敷地外・敷地内 (建物内・一部建物内 () ・建物外)				施錠	門・建物

4 備考

--

5 調査結果・コメント

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	

Ⅱ 調査結果

1(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がある状態

【1】建築物が倒壊等するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
(1)	☐建築物全体の沈下	1 沈下はない		1 0.2m以下の沈下	1 0.2m超の沈下
	☐不同沈下による建築物全体の傾斜	2 3/1000 以下	1 3/1000 超 6/1000 以下	2 6/1000 超 1/60 以下	2 1/60 超

【2】屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

箇所・部位等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
☐ア 屋根葺き材、庇、軒 ㊦	(陸屋根以外の部分) 屋根葺き材、庇	1 屋根葺き材の破損、ズレ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない		1 屋根葺き材の一部に ☐ 破損 ☐ ズレ ☐ ひび割れ ☐ 劣化 ☐ 欠損 ☐ 浮き ☐ はがれ がみられる 2 雨どいが垂れ下がっている	1 屋根や庇などの屋根葺き材がほぼ全面にずれ、破損あるいは落下している 2 屋根全体に不陸がみられる
☐イ 外壁、軒裏、開口部 ㊦	外壁 該当するものにレ印	☐ 湿式	1 外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない	1 外壁材の一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1 仕上材から下地材まで到達した ☐ ひび割れ ☐ 爆裂 ☐ 欠損 がみられる
		☐ 乾式	1 外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない	1 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが軽微 2 ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きが見られる	1 モルタルやタイルに著しい ☐ 浮き ☐ はらみ ☐ 爆裂 ☐ 剥落 がみられ、下地材が露出している 1 仕上材に複数の脱落がみられる

		建具	1 窓枠の歪みやガラスの破損はない		1 窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある 2 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している 3 雨戸が閉まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	1 窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している 2 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである 3 はめ殺し窓ガラスのシーリング材が硬化している
□ウ バルコニー (4)	バルコニー		1 支持部材、床のぐらつき、ひび割れ、劣化は見られない 2 防水層にクラック(ひび割れ)亀裂もなく、掃き出し窓下の立上りも十分とれている		1 床にぐらつきがある 2 さび汁、エフロレッセンスが認められる 3 鉄筋が露出している	1 バルコニーの付け根部分からバルコニー本体が垂れ下がっている 2 腰壁、天井からの仕上材の落下がみられる
□エ 看板、屋外階段等 (5)	該当するものにレ印 □看板 □屋外階段 □屋上アンテナ □屋上設置のタンク類 □ウインドクーラー □クーラーの室外機 □屋上手すり		1 看板(取付け金具等含む)、屋外階段、タンク脚部、屋上手すりにさび、腐食等はみられない 2 屋上アンテナ、ウインドクーラーはしっかり固定されている		1 看板・機器等の材料が破損、汚損している。 2 鉄骨製の屋外階段や、屋上手すりの部材が腐食して、脱落しそうである 3 屋外階段、屋上タンク類に僅かな傾き(6/1000未満)がみられる 4 テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が切れてアンテナが傾いている	1 看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落する恐れがある 2 ウインドクーラー、クーラーの室外機、水槽タンク等の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 3 屋上手すりにぐらつきがあり、脱落するおそれがある 4 屋外階段、屋上タンクに明瞭な傾き(6/1000以上)がみられる 5 テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている

□才門・塀⑨	門又は塀	1 組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定がまもられており、ひび割れ等もみられない	1 門、塀にひび割れが発生している。 2 ひび割れ、ズレ、傾きは確認できないが、法の規定に適合していない。	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている 2 門、塀に僅かな傾きがみられる	1 門、塀が明らかに傾いている 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる
--------	------	--	--	--	--

2 (ロ)～(ニ)その他の状態

◆該当項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

事前調査等の状況(住民からの相談・苦情等の状況)	Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
ア 防犯・防災・防火 □不特定の人が出入しているのを見たことがある □所有者や管理人以外の人の出入は見ただことがない □近所から火災発生等を心配する声がある	1 門扉や建物出入口は常に施錠されている 2 危険物の貯蔵施設がない 3 空気の入替等は定期的に行われている また、修繕も適切に行われている	1 危険物の貯蔵施設があるが、危険物は除去されている	1 門扉や建物出入口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 2 ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある 2 石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3 ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
イ 建築設備の破損 □水道が通水している □水道は止められている □通電している □通電していない (□メーターから配線が外されている) □ガスが通じている □ガスが止められている (□メーターが外されている □ガスコックが閉められている)	4 通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5 公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない	2 排水設備に破損があるが、臭気は発生していない	3 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4 トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 5 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4 排水設備の破損により臭気が発生している 5 インバートが途中破損しているのか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ 不法投棄 □近所に臭気が発生がある □近所には臭気が発	6 敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない	3 敷地内、建物内にゴミ等の散乱はあるが、臭気は発生していない。	6 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、近隣から苦情がある	6 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している

はない				7 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、景観計画や景観地区の規制に適合しない
エ 動物の棲みつき、虫の発生 □近所で動物の鳴き声が聞こえる □野良犬、野良猫などが近所をうろついている □近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している □近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している	7 建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない 8 敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。 9 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどが見当たらない	4 敷地内に池や水たまりがあるが、ボウフラなどは発生していない。 5 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどが確認できるが、蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない	7 建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある 8 池や水たまりに大量のボウフラが発生している 9 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている 10 ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している	8 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊が発生している
オ 立木の繁茂 □立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	10 庭木や雑草など定期的に手入れがなされている	6 庭木や雑草など手入れの形跡がない 7 立木に表面的な腐朽がある。	11 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 12 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている 13 外壁等に「つた・つる」が絡みついている	9 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
カ 以下のいずれかに該当し、景観に関する基準があるか □景観地区 □地区計画 □景観計画の策定地域 □建築協定 □その他 □基準が定められていない	11 景観に関する基準が制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	8 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされているが、景観に影響はない	14 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている 15 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく傷んでいる	10 建物や看板等に著しい改変があり、地域の景観に関する基準に合っていない

キ その他 □右のような相談・苦情が行政に寄せられている		9 擁壁、塀にひび割れ等劣化が見られる。 10 擁壁の水抜き穴に詰まりが確認できる。	16 雪止めの破損などにより落雪のおそれがある	11 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している
---------------------------------	--	---	-------------------------	-----------------------------------

3 当該空家等の立地特性等の地域特性

	地域特性1	地域特性2	地域特性3
隣地境界線までの距離	当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離以上	当該建築物のおおむね1階の階高から軒高までの距離以下	当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下
前面道路までの距離			
前面道路の状況	行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	狭小な敷地の多い密集市街地

4 その他特記事項

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

調査項目	内容

2 その他の状態

調査項目	内容

Ⅲ 判定とコメント

判定

判 定 状 態		←小 該当の可能性 大→			
		空家等	管理不全空家等		特定空家等
		1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)	1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)	1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)	1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ(判定3)
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)～(6)のAランク	(1)のBランク (2)～(6)のBランク	(1)のCランク (2)～(6)のCランク	隣地境界線までの距離が地域特性2の場合で、(1)のCランク 隣地境界線又は前面道路までの距離が地域特性3の場合で、(1)のCランク、(2)～(6)のCランク(ただし、前面道路の状況は地域特性2又は3とする)
その他の状態	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	Aランクの2～3	Bランクの3～5	Cランクの4～6	市街地の状況が地域特性2又は3の場合で、Cランクの4～6
	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	Aランクの6～8	Bランクの6、11、13～15	景観計画・建築協定など、景観に関するルールが定められている地域の場合 Bランクの6、11、13～15 Cランクの7、10	景観地区又は地区計画条例が定められている地域の場合、Cランクの7、10
	その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態	市街地の状況で地域特性2の場合で、Aランクの1、4、5、9～10	市街地の状況で地域特性2の場合で、Bランクの1、2 Bランクの7～10、12 Bランクの12、16	市街地の状況で地域特性2の場合で、Cランクの1～3、8、9、11	市街地の状況で地域特性3の場合で、Cランクの1～3、8、9、11
コメント					

第5節 擁壁

解 説

第2節～第4節と判定の流れが異なり、下記の通り「基礎点・変状点」の点数付けと、「影響範囲」の二つの要素から判定を決定する。

判定の流れ

①基礎点の採点(環境条件(a)、障害条件(b))



②変状点の採点



③基礎点+変状点の合計点でS～Cランクに当てはめ



④擁壁の影響範囲確認



③、④を「Ⅲ判定とコメント」の判定表で管理不全空家等及び特定空家等の該当判定

I 調査結果

1 基本事項

- 擁壁の種類は、次のように分類する。
 - ・鉄筋コンクリート擁壁（プレキャストを含む）
 - ・重力式コンクリート擁壁（コンクリートの重みで土を抑える構造）
 - ・練石積み（接着剤としてコンクリートやモルタルを使って、各部材を一体化しながら積み上げる工法をいう）・コンクリートブロック積み擁壁
 - ・空石積み擁壁（各部材を接着しないで積み上げる工法をいう）
 - ・増積み擁壁
 - ・二段擁壁（既存の擁壁の上に新たに擁壁を増設したもの）
 - ・張出し床版付擁壁
- 基礎点としては、環境条件（a）と障害状況（b）とに大別でき、以下「2基礎点項目」に示すように環境条件（a）として3項目、障害状況（b）として3項目について調査し、その結果、調査票に示す配点により、環境条件（a）の最大配点値と障害状況（b）の最大配点値の和が擁壁の基礎点となる。

擁壁の基礎点＝環境条件（a）の最大配点値＋障害状況（b）の最大配点値
- 擁壁の変状についての項目として3変状点項目では11の調査項目を示している。また、調査結果による配点値は調査票に示すが、当該擁壁に変状項目があった場合に、そのうちの最大の配点値が当該擁壁の変状点となる。なお、調査票では、それぞれの調査項目の下に、括弧内に擁壁の種類毎の配点値を示している。
- 擁壁老朽化に対する危険度判定評価では、擁壁の種類に応じて、それぞれの基

礎点と変状点の組合わせ（合計点）により、3－(4)の（表－1）に基づき判定する。

- 各調査項目において、全く障害や変状が認められない場合の配点はゼロでA－1ランクとし、多少の障害や変状が認められる場合はA－2ランクとして、合わせてAランクとしている。

2 基礎点項目

- 基礎点は、環境条件（a）と障害状況（b）とに大別できるが、環境条件はさらに地盤条件と構造諸元に分かれる。そして、各基礎点項目としては、地盤条件に湧水、構造諸元に排水施設等、擁壁高さ、障害状況に排水施設の障害、劣化障害、白色生成物障害の6項目がある。
- 6項目ごとにその状況を以下により調査する。

【環境条件(a)】

（1） 湧水

- 擁壁表面の湧水（浸潤及びにじみ出し、流出等も含む）の状況を調査し、擁壁表面が乾いていればAランク、擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる状態ならば「常に擁壁表面が湿っている」としてBランク、水抜き穴はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がある場合は「水がしみ出し、流出している」としてCランクとする。

（2） 排水施設等

- 水抜き穴及び排水施設の状況を調査し、3㎡に1ヶ所で内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設があるか又は、天端付近雨水の地盤への浸透が阻止されている場合はAランクとし、水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が浸透し水抜き穴の詰まりが生じている状況にある場合はBランクとし、水抜き穴が設置されていないか、3㎡に1ヶ所で内径75mm以上を満たしていない場合で雨水が浸透しやすい状況である場合はCランクとする。

（3） 擁壁高さ

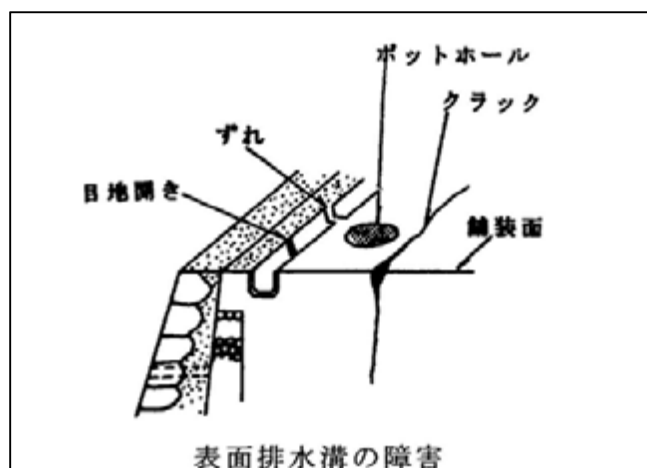
- 擁壁高さについては見付け高さ（地上からの垂直の高さ）とし、1mを超えるものを対象とする。高さが不均一の場合はその最大高さをとる。

【障害状況(b)】

（1） 排水施設の障害

- 排水施設の障害の程度を調査する。まず、排水施設に障害がなければA－1ランクとする。
- 擁壁天端の排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂するなどその排水機能を損なうもの又は排水溝の目地部分がずれるなど擁壁背面部に水が浸入する状況等の場合をA－2ランクとする。
- 擁壁の水抜き穴の詰まり、擁壁のクラックや目地からの湧水、天端の小陥没などがある状況等が見られる場合をBランクとする。

- 障害のBランクに加え、破損、沈下、ずれなどがあり、排水機能が失われている場合をCランクとする。



(2) 劣化障害

- 劣化障害の程度は、擁壁のタイプにより異なるので、練石積み及びコンクリートブロック積み擁壁と、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁とに分けて行う。ただし、空積み擁壁は対象外とする。

(練石積み・コンクリートブロック積み擁壁の劣化障害)

- 先ず、以下の項目に掲げる劣化障害が見られない場合はA-1ランクとする。
- 次に、擁壁の表面が風化により摩耗し、ざらざらとなっている状況等が見られる場合はA-2ランクとする。
- 表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している状況等が見られる場合はBランクとする。
- 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石が見られるなど風化の末期状況等となっている場合はCランクとする。

(重力式及び鉄筋コンクリート擁壁の劣化障害)

- 先ず、以下の項目に掲げる劣化障害が見られない場合はA-1ランクとする。
- 次に、擁壁全面に規則性のないクラックが散見される状況等が見られる場合はA-2ランクとする。
- A-2ランクに加え、アルカリ骨材反応(注)による亀甲状のクラックが発生している状況等が見られる場合はBランクとする。
- アルカリ骨材反応(注)による亀甲状のクラックが明確となり、そのクラック幅も大きくなる状況等が見られる場合はCランクとする。

(注) コンクリートに含まれるアルカリ性溶液と特定の骨材が化学反応して生成物が膨張するなどの変化が起きた結果、コンクリートを変形させたりクラックを生じさせる現象。

(3) 白色生成物障害(エフロレッセンス)

- 白色生成物障害の程度は、擁壁のタイプにより異なるので、練石積み及びコンクリートブロック積み擁壁と、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁とに分けて行う。ただし、空積み擁壁は対象外とする。

(練石積み・コンクリートブロック積み擁壁)

- 先ず、以下の項目に掲げる白色生成物障害が見られない場合はA－1ランクとする。
- 積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している状況等が見られる場合はA－2ランクとする。
- 積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である状況等が見られる場合はBランクとする。
- 積石の全面に白色生成物が析出し、漏水も見られる状況等の場合はCランクとする。

(重力式及び鉄筋コンクリート擁壁)

- 先ず、以下の項目に掲げる白色生成物障害が見られない場合はA－1ランクとする。
- 擁壁表面のひび割れが生じている一部に白色生成物が析出している状況等が見られる場合はA－2ランクとする。
- 擁壁表面の数箇所のひび割れを生じている部分に、白色生成物が析出している状況等が見られる場合はBランクとする。
- 擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水も見られる状況等の場合はCランクとする。

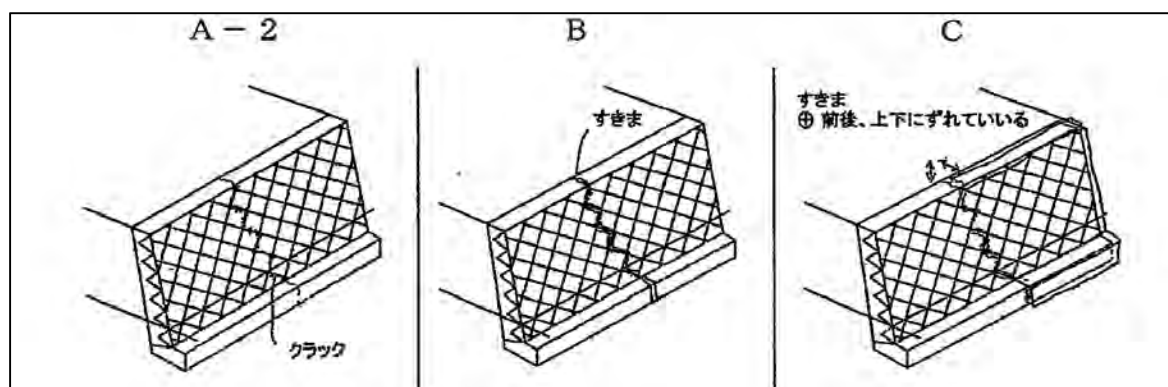
3 変状点項目

- 擁壁の老朽化変状の形態は、擁壁の種類にかかわらず同様の項目に整理し、変状の程度を以下のように4つに分類する。
 - ・ A－1 変状が見られない状態
 - ・ A－2 変状を生じているが、その部分を補修することにより、その機能が回復するもの（使用限界状態）
 - ・ B 変状を生じているが、補修又は部分的な改修により、その機能が回復するもの（損傷限界状態）
 - ・ C 致命的な打撃を受けたことにより、その機能を失っているもの。又は全体を改修する必要があるもの（終局限界状態）
- 老朽化変状点項目は11項目からなり、擁壁の種類毎に下に示すように変状の状態を調査し、その結果を各項目毎にA－1ランクを除いた3段階に分類している。

(1) 練石積み・コンクリートブロック積み擁壁

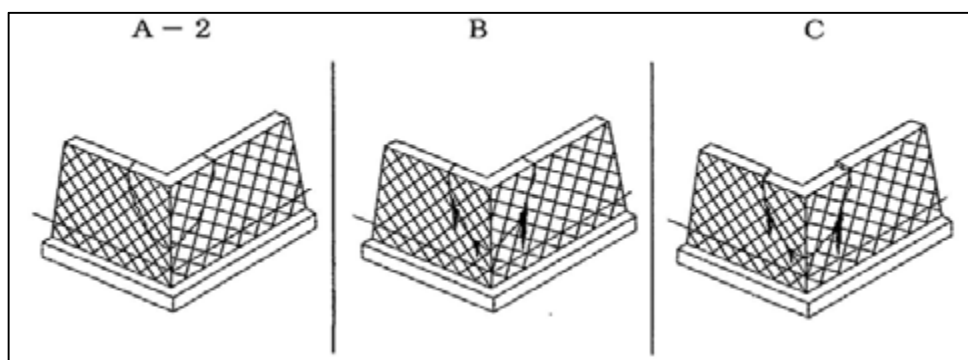
(縦クラック) ※縦のクラック

- ① 擁壁全面の積石に沿って縦クラックが発生している場合はA－2ランクとする。積石に沿ったクラックの幅が大きく、すきまができている場合はBランクとする。擁壁の縦のすきまを境に前後又は上下にずれている場合はCランクとする。



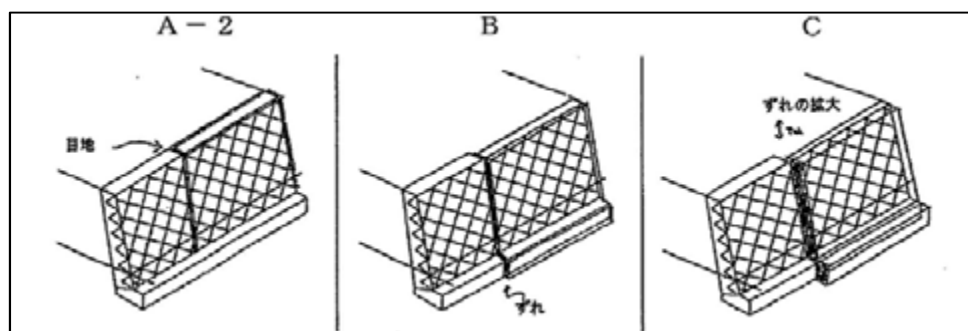
(コーナー部クラック)

- ② 出隅部に斜め方向にせん断クラックが発生している場合はA-2ランクとする。出隅部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ湧水跡がある場合はBランクとする。出隅部に斜め方向に生じているせん断クラックが広がり、ズレが生じている場合はCランクとする。



(水平移動)

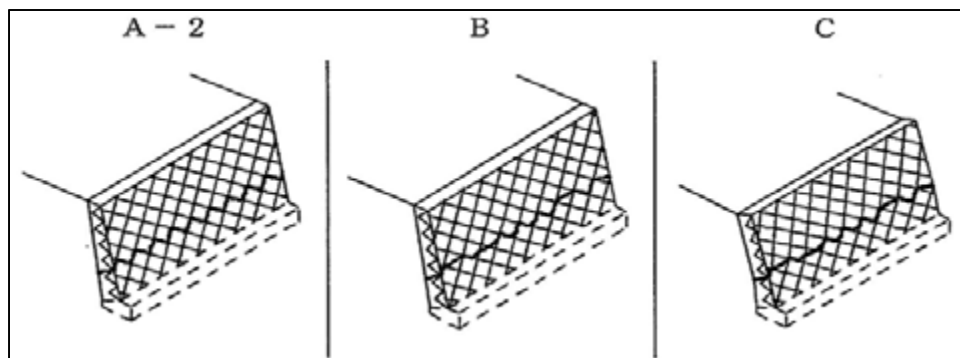
- ③ 擁壁目地部で5mm未満の前後のズレが見られる場合はA-2ランクとする。擁壁目地部に5mm～2cm未満のズレが見られる場合はBランクとする。擁壁目地部に2cm以上にズレが見られる場合はCランクとする。



(横クラック) ※横のクラック

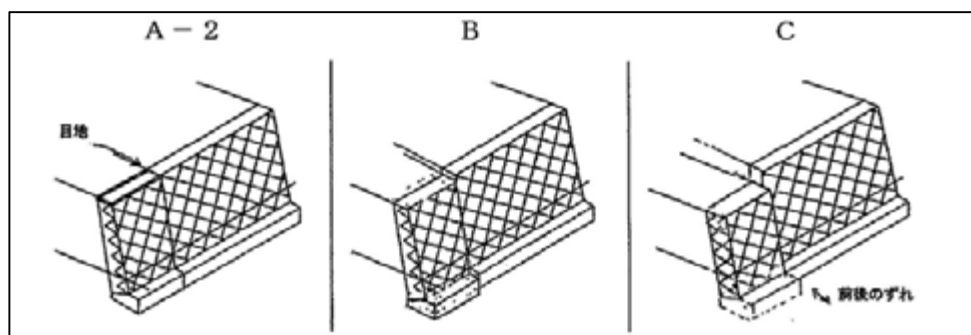
- ④ 擁壁中央付近の積石の目地部に沿って水平方向のクラックが発生している場合はA-2ランクとする。擁壁中央付近の積石の目地部及び積石自体にも水平方向のクラックが発生している場合はBランクとする。擁壁中央付近の積石の目地部及び積石自体にも水平方向のクラックが発生しており、さらにクラックが開いて

いる場合はCランクとする。



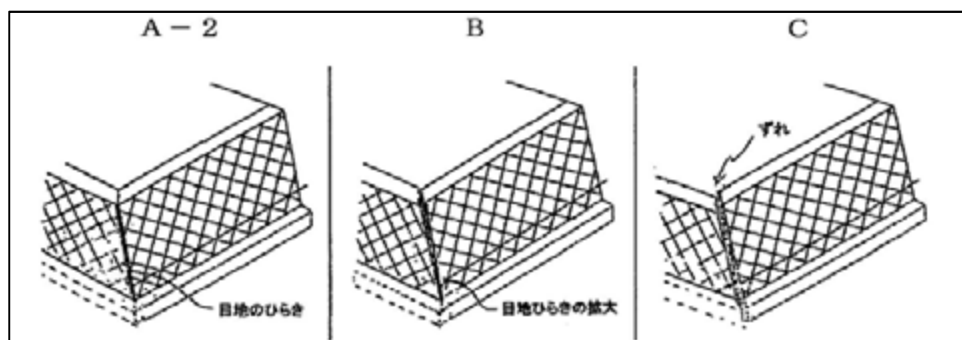
(不同沈下)

- ⑤ 擁壁目地部に5mm未満の上下での段差が生じている場合はA-2ランクとする。擁壁目地部に5mm～2cm未満の段差が拡大している場合はBランクとする。擁壁目地部で2cm以上の段差がさらに大きくなり、前後にもズレが発生している場合はCランクとする。



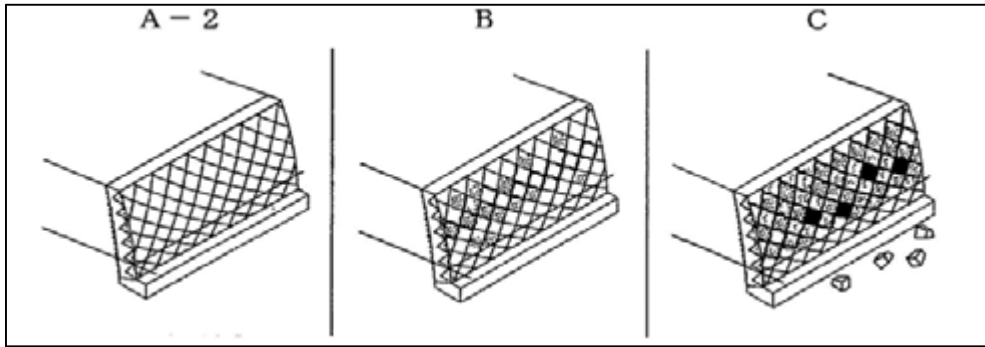
(目地の開き)

- ⑥ 擁壁コーナー部目地がわずかに開いている場合はA-2ランクとする。目地の開きが拡大している場合はBランクとする。目地の開きがさらに拡大し、擁壁どうしが前後又は上下にズレている場合はCランクとする。



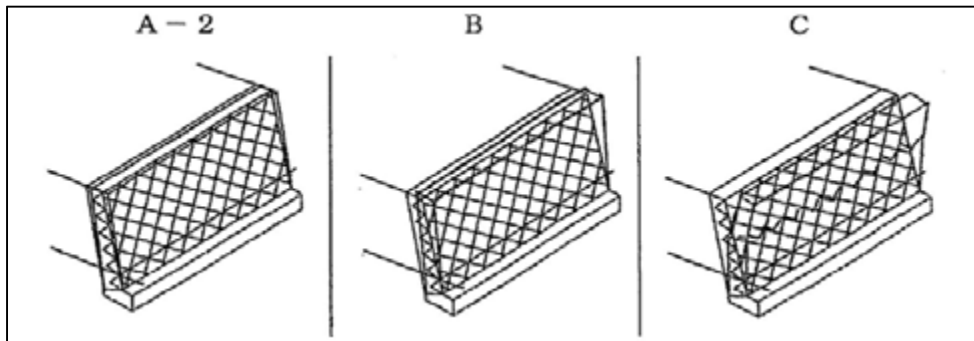
(ふくらみ)

- ⑦ 擁壁全面が前方へ膨らんでいる場合はA-2ランクとする。膨らみがさらに大きくなり途中の積石間にすきまが生じている場合はBランクとする。前面への膨らみが大きく、途中の積石に落下が見られる場合はCランクとする。

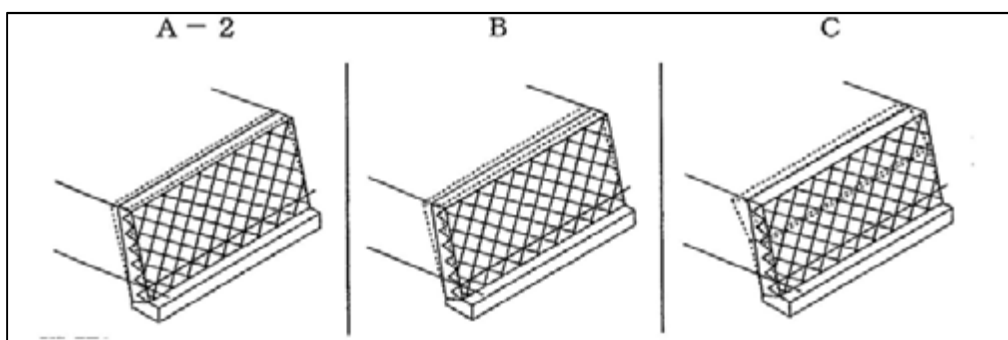


(傾斜・折損)

- ⑧ 擁壁面がわずかに前後している場合はA-2ランクとする。擁壁全面が明らかに前傾しており、目視ではっきり判る状態の場合はBランクとする。擁壁全面が明らかに前傾し、かつ途中に折損が見られる場合はCランクとする。



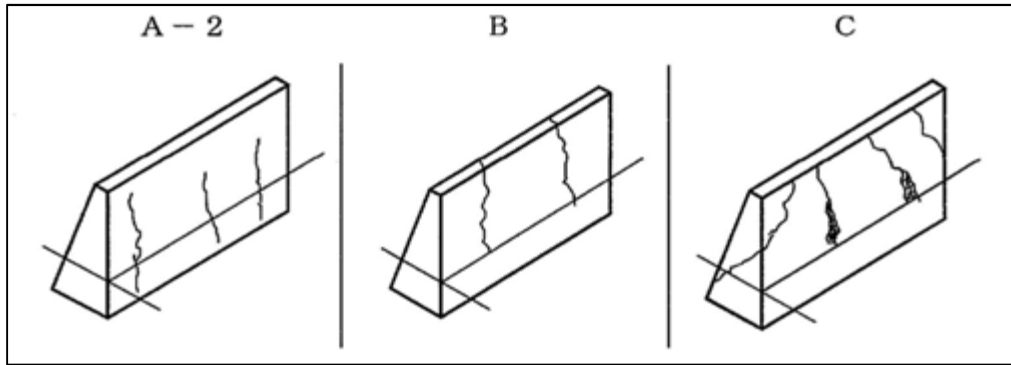
壁面がわずかに後傾している場合はA-2ランクとする。擁壁全面が明らかに後傾しており、目視ではっきり判る状態の場合はBランクとする。擁壁全面が明らかに後傾し、かつ途中に折損が見られる場合はCランクとする。



(2) 重力式コンクリート擁壁

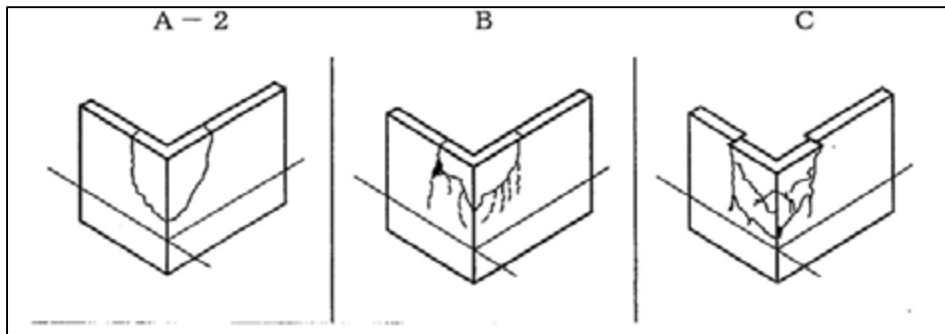
(縦クラック) ※縦のクラック

- ① 鉛直方向にある間隔においてクラックが発生している場合はA-2ランクとする。鉛直方向に一定間隔で大きなクラックが発生している場合はBランクとする。鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつさび汁が発生している場合はCランクとする。



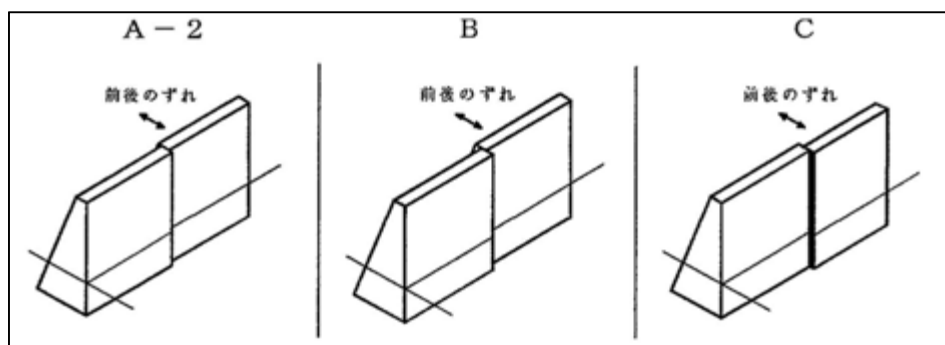
(コーナー部クラック)

- ② 出隅部に斜め方向にせん断クラックが発生している場合はA-2ランクとする。出隅部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ湧水跡がある場合はBランクとする。出隅部に斜め方向に生じているせん断クラックが広がり、ズレが生じている場合はCランクとする。



(水平移動)

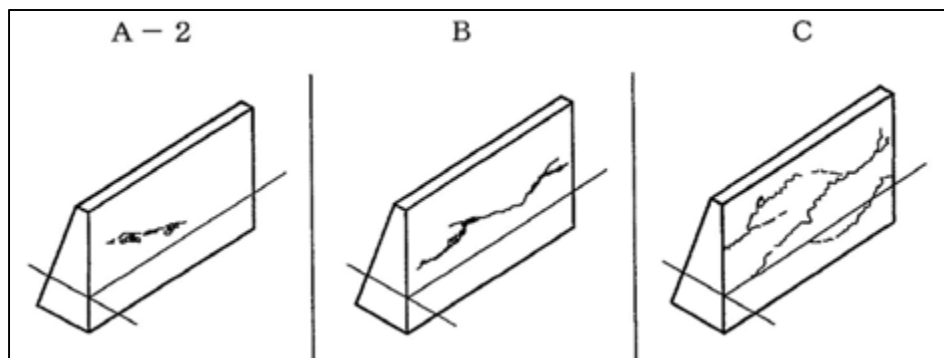
- ③ 擁壁目地部で5mm未満の前後のズレが見られる場合はA-2ランクとする。擁壁目地部に5mm～2cm以上のズレが見られる場合はBランクとする。擁壁目地部に2cm以上にズレが見られる場合はCランクとする。



(ジャンカ)

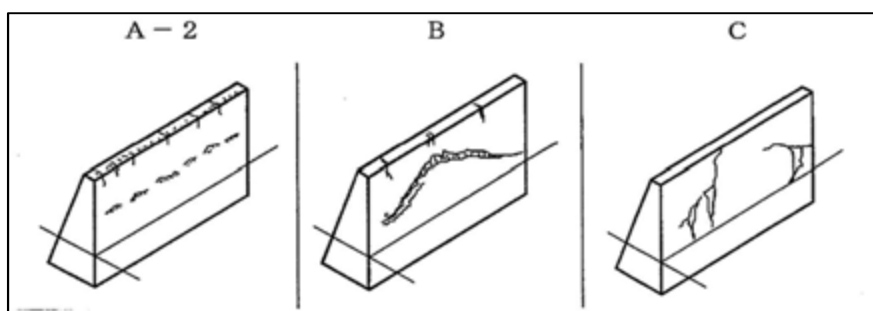
- ④ 部分的に線状に粗骨材が露出している場合はA-2ランクとする。線状に打設面が現れており、それに沿ってクラックが発生している場合はBランクとする。線状に打設面が多数見られ、それに沿ってクラックが発生している場合はCランク

とする。



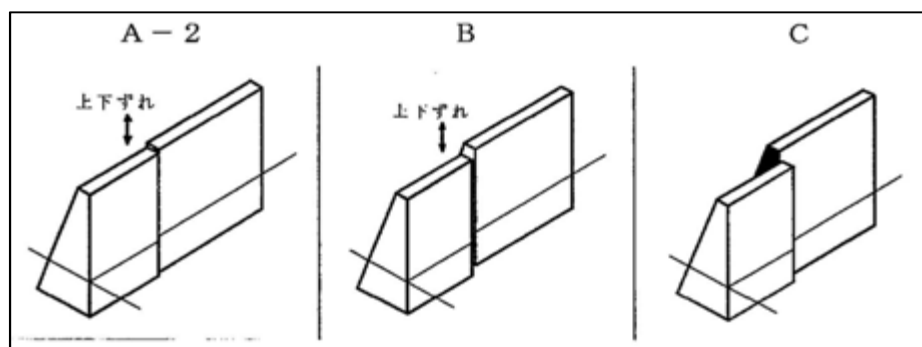
(コンクリート不均一による不同沈下)

- ⑤ 擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁側面に断続的に横方向の短いクラックが発生している場合はA-2ランクとする。擁壁側面に施工時の打設面が図のように発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している場合はBランクとする。擁壁側面に比較的大きな斜めクラックが図のように発生している。また、クラックから白色生成物が析出している場合はCランクとする。



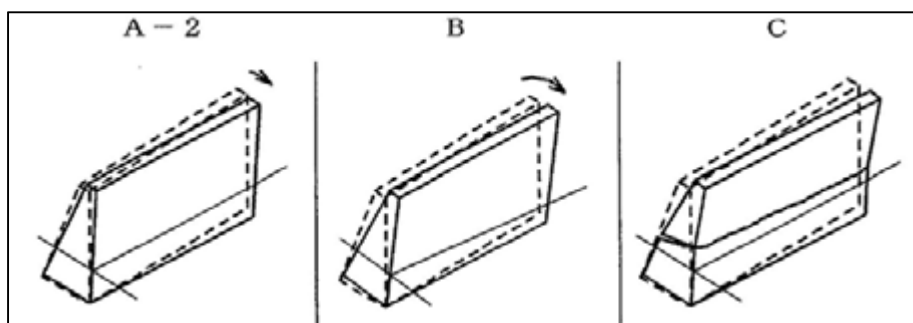
(地盤による不同沈下)

- ⑥ 擁壁目地部で5mm未満の段差が生じている場合はA-2ランクとする。擁壁目地部に5mm～2cm未満の段差が拡大している場合はBランクとする。擁壁目地部で2cm以上の段差がさらに大きくなり、前後にもズレが発生している場合はCランクとする。



(傾斜・折損)

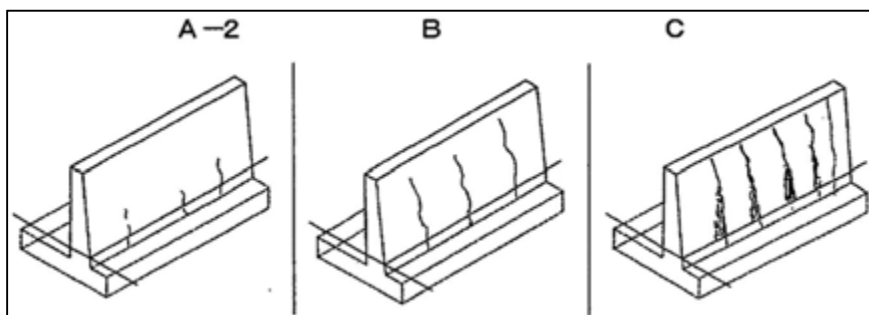
- ⑦ 擁壁面がわずかに前斜している場合はA-2ランクとする。擁壁面が明らかに前傾しており、目視ではっきり判る状態の場合はBランクとする。擁壁面が明らかに前傾し、かつ途中に折損が見られる場合はCランクとする。



(3) 鉄筋コンクリート擁壁

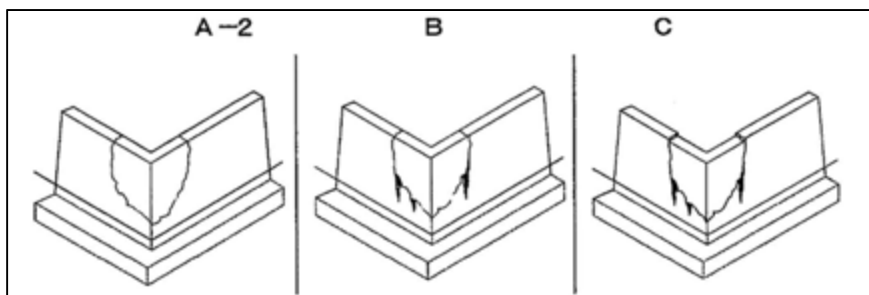
(縦クラック) ※縦のクラック

- ① 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している場合はA-2ランクとする。鉛直方向に一定間隔で大きなクラックが発生している場合はBランクとする。鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつさび汁が発生している場合はCランクとする。



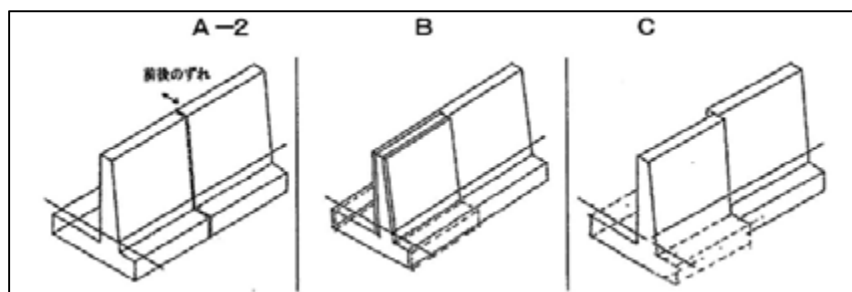
(コーナー部クラック)

- ② 出隅部に斜め方向にせん断クラックが発生している場合はA-2ランクとする。出隅部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ湧水跡がある場合はBランクとする。出隅部に斜め方向に生じているせん断クラックが広がり、ズレが生じている場合はCランクとする。



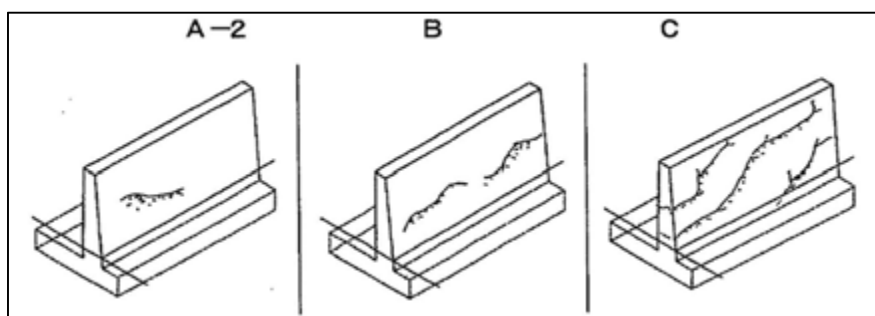
(水平移動)

- ③ 擁壁目地部で5mm未満の前後のズレが見られる場合はA-2ランクとする。擁壁目地部に5mm～2cm未満のズレが見られる場合はBランクとする。擁壁目地部に2cm以上のズレが見られる場合はCランクとする。



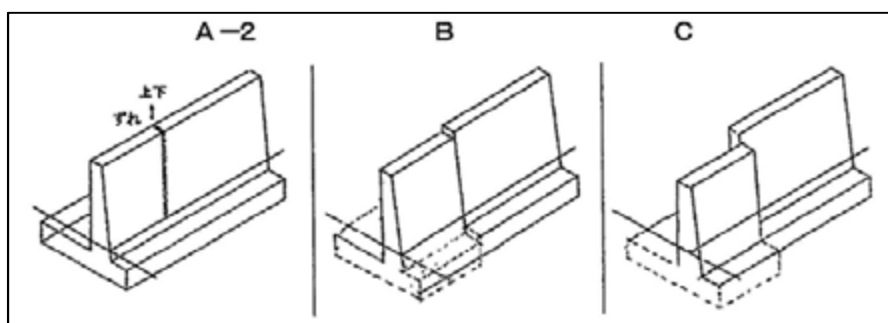
(ジャンカ)

- ④ 部分的に線状に粗骨材が露出している場合はA-2ランクとする。線状に打設面が現れており、それに沿ってクラックが発生している場合はBランクとする。線状に打設面が多数見られ、それに沿ってクラックが発生している場合はCランクとする。



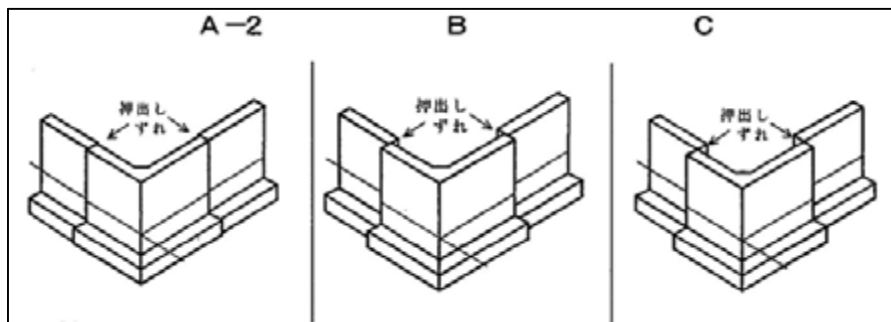
(不同沈下)

- ⑤ 擁壁コーナー部目地に5mm未満のわずかな開きがある場合はA-2ランクとする。擁壁目地に5mm～2cm未満の開きが拡大している場合はBランクとする。擁壁目地に2cm以上の開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている場合はCランクとする。



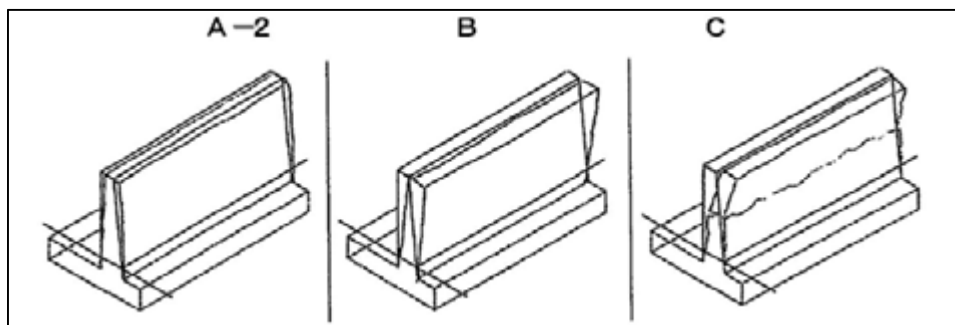
(目地の開き)

- ⑥ 擁壁コーナー部目地に5mm未満のわずかな開きがある場合はA-2ランクとする。擁壁目地に5mm～2cm未満の開きが拡大している場合はBランクとする。擁壁目地が2cm以上に開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にずれている場合はCランクとする。



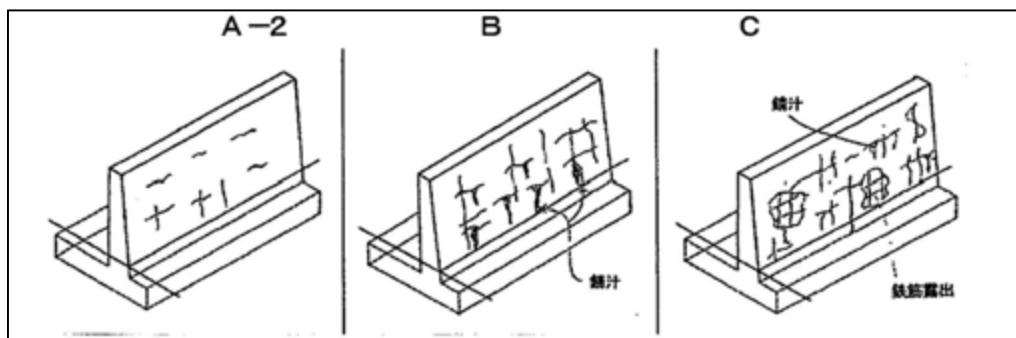
(傾斜・折損)

- ⑦ 擁壁面がわずかに前斜(後傾)している場合はA-2ランクとする。擁壁面が明らかに前傾(後傾)しており、目視ではっきり判る状態の場合はBランクとする。擁壁面が明らかに前傾(後傾)し、かつ途中に折損が見られる場合はCランクとする。



(鉄筋の腐食)

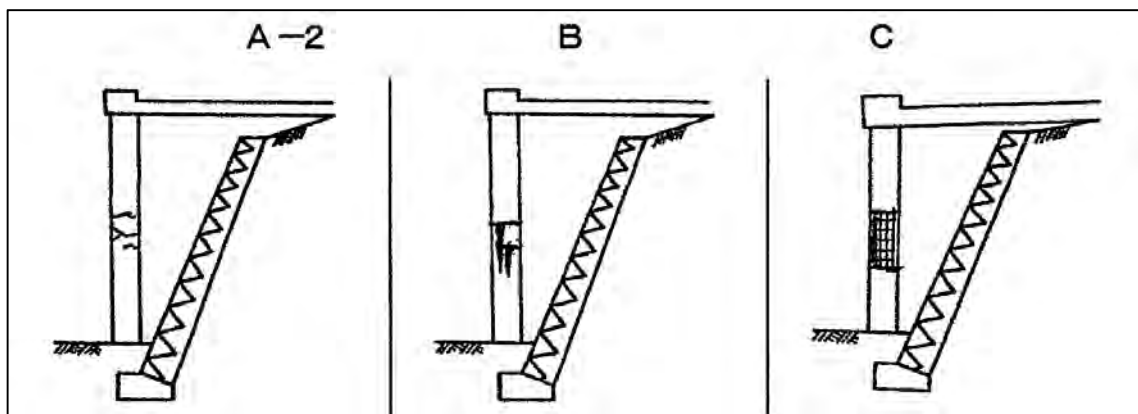
- ⑧ 擁壁側面に鉛直又は水平方向に、短いクラックが発生している場合はA-2ランクとする。擁壁側面に比較的広範囲に鉛直・水平方向にクラックが発生しており、かつさび汁も認められる場合はBランクとする。擁壁側面に比較的広範囲に鉛直・水平方向にクラックが発生しており、かつかぶりコンクリートの剥離、鉄筋の腐食が認められる場合はCランクとする。



(4) その他の擁壁

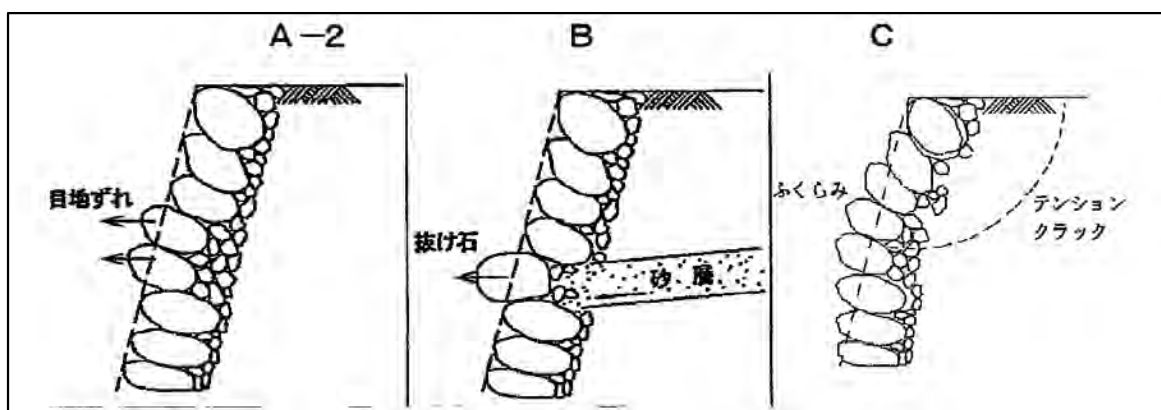
(張出し床版付擁壁)

- ① 張出し床版付擁壁の支柱にクラックが生じている場合はA-2ランクとする。張出し床版付擁壁の支柱にクラックが入っており、かつ擁壁にも変状が生じている場合はBランクとする。張出し床版付擁壁の支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出しており、かつ擁壁にもクラックが入っている場合はCランクとする。



(空石積み擁壁)

- ② 空石積（又は大谷石積み）の表面が摩耗・劣化しており、破損も目立つ場合はA-2ランクとする。空石積に横亀裂を生じ、その一部に抜け石等が見られる場合はBランクとする。擁壁背面の土圧により空石積が、膨らみ、崩壊に至る場合はCランクとする。



4 危険度の評価

- 擁壁の危険度の評価は、「2 基礎点項目」の基礎点（配点の最大値 $a+b$ ）に、「3 変状点項目」の変状点（配点の最大値）を加算した値を、（表—1）に示す「点数の最大値」として危険度評価区分により行う。

（表—1）擁壁の危険度評価区分

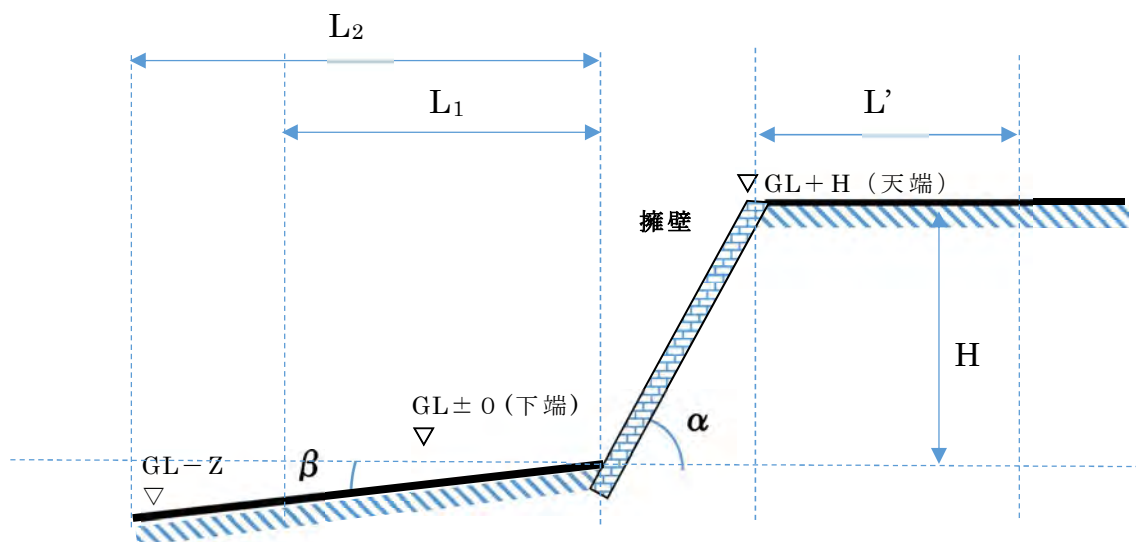
点数の最大値	危険度評価区分	評価内容
5.0 点未満	小(A-2 ランク)	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる。
5.0 点以上 9.0 点未満	中(B ランク)	変状程度の著しい擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて助言・指導、勧告の措置を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0 点以上	大(C ランク)	変状等の程度が特に顕著で、危険な擁壁である。早急に所有者等に対して、法に基づく命令について検討する必要がある、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないように指導する。

5 影響範囲の設定

○ 擁壁が崩壊した場合の影響範囲は、擁壁自体の高さや勾配ばかりでなく、周辺の地形条件にも関係するので、崩壊による断面方向の影響範囲は（図－１）によるが、それぞれの諸元は次による。

- ・ H : 擁壁の法面の高さ (m)
- ・ α : 擁壁の法面の勾配 ($^{\circ}$)
- ・ β : 擁壁の法面下側の地表勾配 ($^{\circ}$)
- ・ L_1 : 法面の下側地表部の影響範囲を設定する際ののり面下端からの水平距離 (m) (β が 15° 未満の場合)
- ・ L_2 : 法面の下側地表部の影響範囲を設定する際ののり面下端からの水平距離 (m) (β が 15° 以上の場合)
- ・ L' : 法面上端地表部の影響範囲を設定する際ののり面天端からの水平距離 (m)

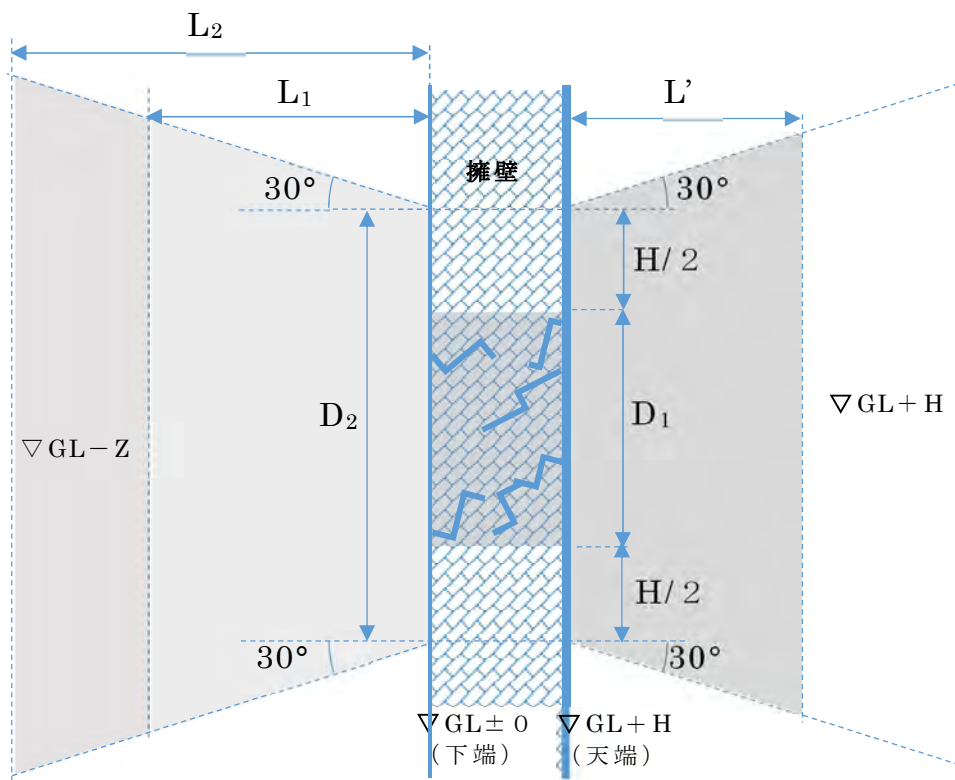
（図－１） ※簡易断面図



○ 崩壊による平面的な影響範囲は(図－２)によるが、それぞれの諸元は次による。
また、平面的広がりの変状影響範囲端から各々 30° に広げた範囲とする。

- ・ D_1 : (変状箇所) : 擁壁の変状が見られる部分を全て含むように、天端から下端に鉛直に線を下した時の水平距離 (m)
- ・ D_2 : (変状影響範囲) D_1 の両端の影響範囲として下式により設定した水平距離 (m) $D_2 = D_1 + H/2 + H/2$

(図－２) ※ L_1 、 L_2 、 L' の網掛け箇所は、平面的な影響範囲。



○ (図－１)(図－２)の L_1 、 L_2 、 L' はそれぞれ(表－２)から求める。

(表－２)

擁壁・法面の勾配 α	擁壁・法面の下端からの水平距離		擁壁・法面の上端からの水平距離 L'
	L_1 地表勾配 (β) 15° 未満	L_2 地表勾配 (β) 15° 以上	
45° 未満の場合	0.6H (20mを限度とする)	H (30mを限度とする)	0.4H (10mを限度とする)
45° 以上 60° 未満の場合	0.9H (30mを限度とする)	1.5H (40mを限度とする)	0.6H (15mを限度とする)
60° 以上の場合	1.3H (40mを限度とする)	2.0H (50mを限度とする)	H (20mを限度とする)

整理番号	
------	--

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票 (擁壁編)

I 基本情報

1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
所有者氏名	外 名・不明	連絡先	TEL
連絡者(管理者)氏名	外 名・無	連絡先	TEL

2 調査実施状況

調査者氏名		所属		資格	() 級建築士・技術・事務		
		所属		資格	() 級建築士・技術・事務		
同行者氏名		会社名		資格	() 級建築士・他		
調査日時	年 月 日	時 分～	時 分、計	時間	分	天候	
立会者氏名 (所有者との親睦)	()	連絡先	TEL				
調査実施範囲	敷地外・敷地内 (建物内・一部建物内 ()・建物外)					施錠	門・建物

3 備考

【“土地所有者が異なる”“住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】
--

4 調査結果・コメント

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	

Ⅱ 調査結果

— 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある —

◆該当項目に☑を入れ、数値を記入する。また、該当する番号を○で囲む。◆

□高さ 1 m 超える擁壁を対象とする。

	S ランク	A ランク	B ランク	C ランク
擁壁の構造 □鉄筋コンクリート 擁壁 (P C 含) □重力式 □練積造擁壁 (間知石・C B・他) □空石積擁壁 □増積造擁 (増積部分 :) □二段擁壁 □その他 ()	環境条件 (a) の最大値 () 点			
	1 擁壁表面は 乾いている (0) 2 3 m ² に 1 箇所 で内径 75 mm 以上の水抜き 穴がある (0) 3 擁壁高さ 1 m<H≤3 m (0)	1 擁壁表面が湿っ ているが、水のし み出しは確認でき ない。(0.5)	1 常に擁壁表面が 湿っている (0.5) 2 水抜き穴はある が、水抜き穴が詰 まっている (1.0) 3 擁壁高さ 3 m<H≤4 m (1.0) 4 m<H≤5 m (1.5)	1 水がしみ出し、 流出している (1.0) 2 水抜き穴がない か、3 m ² に 1 箇所 で内径 75 mm 以上 を満たさない (2.0) 3 擁壁高さ 5 m<H (2.0)
擁壁の勾配 度 水抜き穴 □無 □有 □3 m ² 以下に 1 箇所 □3 m ² 超に 1 箇所 □内径 75 mm 以上 □内径 75 mm 以下	障害条件 (b) の最大値 () 点			
	1 排水施設に障 害はない(0) 2 (練石積等の場 合) 表面の風化は 確認できない(0) (R C 擁壁等) クラックは確 認できない(0) 3 (練石積等・R C 擁壁共通) 白色生成物は確 認できない(0)	1 擁壁天端の排水 溝に土砂等が堆積 したり、さらに排 水溝の目地部分が ずれている (0.5) 2 (練石積等の場合) 表面が風化によ り摩耗しざらざら となっている (0.5) (R C 擁壁等) 規則性のないクラ ックが散見される (0.5) 3 (練石積等の場合) 積石の一部から白 色生成物が析出し ている (0.5) (R C 擁壁等) クラックの一部か ら白色生成物が析 出している (0.5)	1 水抜き穴の詰まり、 クラックや目 地からの湧水、天 端の小陥没がある (1.0) 2 (練石積等の場合) 表面の摩耗に加 え、合わせ目の破 損が目立ち、目地 モルタルが剥落し ている (1.0) (R C 擁壁等) アルカリ骨材反応 により亀甲状のクラ ックが発生している (1.0) 3 (練石積等の場合) 積石の数箇所から 白色生成物が析出 し、その高さも一定 である (1.0) (R C 擁壁等) クラックの数箇所 から白色生成物が 析出している (1.0)	1 左記Bランク状 態に加え、破損、 沈下、ずれなどが あり排水機能が失 われている (1.5) 2 (練石積等の場合) 表面が剥離した り、欠損などが目 立ち、抜け石もみ られる (1.5) (R C 擁壁等) 亀甲状のクラック が明確になり、その 幅も大きくなってい る (1.5) 3 (練石積等の場合) 擁壁の全面に白色 生成物が析出し漏水 も見られる(1.5) (R C 擁壁等) 擁壁全面から白色 生成物が析出し、漏 水も見られる(1.5)
変状点項目・計測等	変状点項目の最大値 () 点			

① 縦クラック クラック (ひび割れ) ☐無 ☐有 縦 mm～ mm	1 (練石積等の場合) 擁壁一部の積石に沿って縦クラックが発生している(1.0) (RC擁壁等) 鉛直方向に部分的(1箇所のみ)なクラックが発生している(重力1.0、RC0.5)	1 (練石積等の場合) 擁壁全面の積石に沿って縦クラックが発生している(2.0) (RC擁壁等) 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している(重力1.5、RC1.0)	1 (練石積等の場合) 積石に沿って縦クラックが大きく隙間ができています (3.5) (RC擁壁等) 鉛直方向に一定間隔で大きなクラックが発生している(重力3.0、RC2.5)	1 (練石積等の場合) 縦の隙間を境に前後又は上下にずれている (5.0) (RC擁壁等) 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生しかつさび汁が発生している(重力4.5、RC4.0)
② コーナ一部のクラック (ひび割れ) 斜めクラック ☐無 ☐有 斜 mm～ mm	2 出隅部に斜め方向にクラックが発生していない(練石0、重力0、RC0)	2 出隅部に斜め方向にクラックが発生している(練石2.5、重力2.0、RC1.5)	2 出隅部に斜め方向にクラックが発生し、かつ湧水跡がある (練石3.5、重力3.0、RC2.5)	2 出隅部に斜め方向にクラックが広がり、ズレが生じている (練石5.0、重力4.5、RC4.0)
③ 水平移動 目地部の前後のズレ ☐無 ☐有 前後 mm～ mm	3 擁壁目地部で前後のズレがない(練石0、重力0、RC0)	3 擁壁目地部で5mm未満の前後のズレ(練石3.0、重力2.5、RC2.0)	3 擁壁目地部で5mm～2cm未満のズレに拡大(練石4.5、重力4.0、RC3.5)	3 擁壁目地部で2cm以上のズレに拡大(RC擁壁等の場合は前後にズレ)(練石6.0、重力5.5、RC5.0)
④ 横クラック クラック (ひび割れ) ☐無 ☐有 横 mm～ mm	4 (練石積等の場合) 水平方向のクラックはない(0) (RC擁壁等) ジャンカはない(重力0、RC0)	4 (練石積等の場合) 擁壁中央部の目地に沿って水平方向のクラックが発生(3.5) (RC擁壁等) 部分的に線状にジャンカがある(重力3.0、RC2.5)	4 (練石積等の場合) 擁壁中央部の目地及び積石自体にも水平方向のクラックが発生(5.0) (RC擁壁等) 側面に線上に打設面が現れ、それに沿ってクラックが発生している(重力4.5、RC4.0)	4 (練石積等の場合) 擁壁中央部の目地に沿って水平方向のクラックが発生し、さらにクラックが開いている(6.5) (RC擁壁等) 側面に線上の打設面が多く現れ、それに沿ってクラックが発生している(重力6.0、RC5.5)
⑤ 不同沈下 目地部の上下のズレ ☐無 ☐有 上下 mm～ mm	5 目地部に段差はない(練石0、重力0、RC0)	5 目地部に5mm未満の上下に段差が生じている(練石4.0、重力3.5、RC3.0)	5 目地部の段差が5mm～2cmに拡大(練石5.5、重力5.0、RC4.5)	5 目地部の段差が2cm以上に拡大し、前後にもズレが発生(練石7.0、重力6.5、RC6.0)

⑥ 目地の開き（重力式を除く） コーナー部目地の開き □無 □有 (mm～ mm)	6（練石積等・RC擁壁共通） コーナー部の目地は閉じている (0)	6（練石積等の場合） コーナー部の目地が僅かに開いている（4.0） （RC擁壁のみ、重力なし） コーナー部目地に5mm未満の僅かな開き（3.0）	6（練石積等の場合） コーナー部の目地の開きが拡大している（5.5） （RC擁壁のみ、重力なし） コーナー部目地に5mm～2cm未満に開きが拡大（4.5）	6（練石積等の場合） 目地の開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている（7.0） （RC擁壁のみ、重力なし） コーナー部目地が2cm以上に開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている（6.0）
⑦ ふくらみ	7（練石積等の場合） 全面に膨らみはない（4.5）	7（練石積等の場合） 全面が前方に膨らんでいる（4.5）	7（練石積等の場合） 膨らみがさらに大きくなり、途中の積石間に隙間が生じている（6.0）	7（練石積等の場合） 全面への膨らみが大きく、途中の積石に落石が見られる（8.0）
⑧ 傾斜・折損	8 全面に傾斜はない （練石0、重力0、RC0） （注）重力式の場合は前傾のみ	8 全面が僅かに前傾（後傾※）している （練石5.0、重力4.5、RC4.0） （注）重力式の場合は前傾のみ	8 全面が明らかに前傾（後傾※）して、目視ではっきり判る（練石6.5、重力6.0、RC5.5） （注）重力式の場合は前傾のみ	8 全面が明らかに前傾（後傾※）しており、途中で折損が見られる（練石9.0、重力8.5、RC8.0） （注）重力式の場合は前傾のみ
⑨ 鉄筋腐食（RC造擁壁のみ）	9（RC擁壁のみ） 全面にクラックは発生していない（0）	9（RC擁壁のみ） 全面に鉛直又は水平方向に短いクラックが発生している（4.5）	9（RC擁壁のみ） 全面に比較的広範囲に 鉛直又は水平方向にクラックが発生し、さび汁も認められる（6.0）	9（RC擁壁のみ） 全面に比較的広範囲に 鉛直又は水平方向にクラックが発生し、かつ、かぶりコンクリートの剥離、鉄筋の腐食も認められる（8.0）
⑩ 張出し床版付擁壁のみ	10（張出し床版付擁壁） 支柱にクラックは生じていない（0）	10（張出し床版付擁壁） 支柱にクラックが生じている（8.0）	10（張出し床版付擁壁） 支柱にクラックが生じかつ擁壁にも変状が生じている（9.0）	10（張出し床版付擁壁） 支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出しており、かつ擁壁にもクラックが生じている（10.0）

⑪ 空石積擁壁のみ	11 (空石積又は大谷石積み) 表面に摩耗・劣化は確認できない (0)	11 (空石積又は大谷石積み) 表面が摩耗・劣化しており、破損も目立つ (5.0)	11 (空石積又は大谷石積み) 横クラック(ひび割れ)亀裂が生じ、一部に抜け石が見られる (6.5)	11 (空石積又は大谷石積み) 擁壁背面の土圧により、膨らみ、崩壊に至っている (8.0)
-----------	---	---	--	--

○ 擁壁の危険度の評価は、基礎点 (a の配点の最大値 + b の配点の最大値) に変状点 (配点の最大値) を加算した値が「点数の最大値」として、次表により危険度の評価を行う。

危険度の評価	Aランク (危険度小)	Bランク (危険度中)	Cランク (危険度大)
点数の最大値	5.0 未満	5.0 以上 9.0 未満	9.0 以上

擁壁崩壊による影響範囲の設定

水平距離			
下 端		上 端	
L_1 (m) $\beta < 15^\circ$	L_2 (m) $\beta \geq 15^\circ$	L' (m)	
$\alpha < 45^\circ$ 0.6H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.9H $60^\circ \leq \alpha$ 1.3H	$\alpha < 45^\circ$ H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 1.5H $60^\circ \leq \alpha$ 2H	$\alpha < 45^\circ$ 0.4H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.6H $60^\circ \leq \alpha$ H	

(注)

L : 危険度評価Cランクの場合の水平影響距離 (m)

H : 擁壁高さ (m)

α : 擁壁の勾配 ($^\circ$)

β : 地表面勾配 ($^\circ$)

Ⅲ 判定とコメント

1 判定

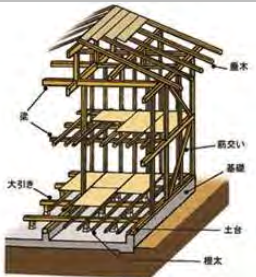
判定 状態	←小 該当の可能性 大→			
	空家等	管理不全空家等	特定空家等	
	1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる（判定0）	1項目でも該当した場合、放置すると危険（判定1）	1項目でも該当すれば現状で危険（判定2）	1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ（判定3）
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	Aランク	Bランク	Cランク	擁壁からの水平影響距離が L_1 若しくは L_3 の範囲内に建築物又は前面道路がある場合又は L' の範囲内に当該空家等がある場合で、⑥のCランク

2 コメント

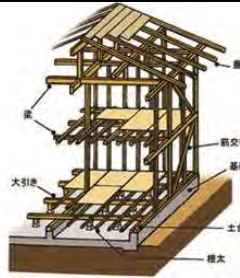
用語解説

用語	ふりがな	掲載箇所	解説	イラスト または写真
雨どい	あまどい	木造 鉄骨造	軒先に設けて、雨水を流すもの。	
アルカリ骨材反応	あるかりこつ ざいはんのう	共通	コンクリートに含まれるアルカリ性溶液と特定の骨材が化学反応して生成物が膨張するなどの変化が起きた結果、コンクリートを変形させたりひび割れを生じさせる現象。	
インバート枡	いんぱーとま す	共通	污水配管の汚物や固形物が停滞しないように、底部に排水溝が設けられた排水枡。	
ウィンドクーラー	ういんどくー らー	鉄骨造 R C 造	窓に取り付ける小型の冷房用機器。	
裏板	うらいた	木造	屋根裏に張りつけた板。	
エフロレッセンス	えふろれっせ んす	R C 造	表面に白い物質が現われ、壁面等を垂れる現象。	

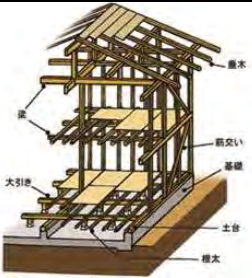
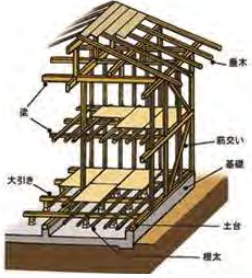
用語解説

用語	ふりがな	掲載箇所	解説	イラスト または写真
大引	おおびき	木造	木造の1階床組みで、根太を受ける部材。	
空石積	からいしづみ	共通	各部材を接着しないで積み上げる工法を空積みという。	
乾式（工法）	かんしきこう ほう	共通	下地材や仕上材で、水を用いず養生期間のいらない施工方法。 ex) サイディング、クロス、ALCパネル、化粧合板	
基礎	きそ	木造	上部構造からの荷重を地盤に伝える構造。	
クラック	くらっく	共通	亀裂、ひび割れのこと。 法的な定義ではないが、程度によって呼び分ける事がある。 (表層クラック) →仕上材(モルタル、塗膜、ビニルクロス)だけのひび割れ (構造クラック) →構造材(石膏ボード、ベニヤ板等)のひび割れ (ヘアクラック) →深さは4mm以内、幅は屋外で0.3mm以下、屋内で0.4mm以内のもの	
孔食	こうしょく	鉄骨造	金属材料の表面に生じる局所的な腐食。	

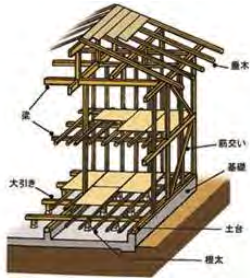
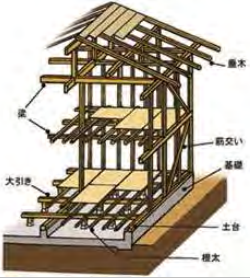
用語解説

用語	ふりがな	掲載箇所	解説	イラスト または写真
小屋組み	こやぐみ	木造 鉄骨造	屋根になる骨組のこと。	
座屈	ざくつ	鉄骨造	長い棒や柱などが縦方向に圧縮荷重を受けたときに、ある限度を超えると横方向に曲がる現象。	
シーリング材	しーりんぐざい	共通	部材接合部の目地に水密性、気密性を確保するために充填する材料。 「シーリング工事」はこの充填作業の事である。 また、似た単語で「コーキング」がある。前者に比較して弾力性のない材料の場合に「コーキング材」「コーキング工事」と定義されるが、実務上は区分無く使っているため、ほぼ同義語でよい。	
湿式（工法）	しつしきこうほう	共通	下地材や仕上材で、水を用いて施工し、下塗り・中塗り・上塗りなどの工程が必要な施工方法。ex)モルタル、コンクリート、漆喰、土壁、石膏	
ジャンカ	じゃんか	擁壁	コンクリートの打設不良により、モルタルと粗骨材が分離して粗骨材だけが集まり、空隙が生じて硬化した状態	
重力式の擁壁	じゅうりよくしきのようへき	共通	コンクリートの重みで土を抑える構造。	

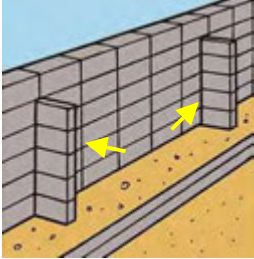
用語解説

用語	ふりがな	掲載箇所	解説	イラスト または写真
筋交い	すじかい	木造	壁に斜めに入れる斜材で、水平力に抵抗するための部材で、筋かいを入れる事で耐力壁となる。	
折損	せつそん	共通	折れて壊れること。	
剪断破壊	せんだんはかい	共通	ずれて壊れること。	
耐力壁	たいりよくへき	木造	地震、風圧による水平力や建物自体の荷重、積載荷重、積雪荷重などの鉛直力に抵抗するための構造的に重要な壁。	
玉石積擁壁	たまいしづみ ようへき	共通	丸形をした径が10～30cmの天然石を「玉石」と言い、これを積み上げて造った擁壁のこと。 コンクリートやモルタルを使わずに砂利などを用いて積み上げる「空積み」の場合が多く、安全性の判断が困難なケースが多い。 ※空積み⇄練積み	
垂木	たるき	木造	屋根の板（野地板）を張るために、その直下にある部材。	

用語解説

用語	ふりがな	掲載箇所	解説	イラスト または写真
断面欠損	だんめんけっ そん	共通	劣化や加工により部材の本来の断面が形成できなくなっている状態の事。)腐朽によるものだけでなく、木材の接手部分や、鉄骨のボルト穴、RC部材の配管貫通孔等、意図をもって加工するものも広義に断面欠損と言う。)	
土台	どだい	木造	木造の最下部で、柱からの荷重を基礎に伝える横架材。	
トップコート	とっぷこーと	共通	上塗り塗料。着色面の保護や艶出しなどのために重ね塗りする、透明な塗料。	
二段擁壁	にだんようへ き	共通	既存の擁壁の上に新たに擁壁を増設したものです。	
根太	ねた	木造	床板を支える45mm×60mm程度の大引の上に設ける床組部材。	
錬積造	ねりづみぞう	共通	接着剤としてコンクリートやモルタルを使って、各部材を一体化しながら積み上げる工法を錬積みという。	

用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラスト または写真
軒（のき）	のき	共通	屋根の外壁から外側に出ている部分。	
剥落	はくらく	共通	剥がれ落ちること	
爆裂	ばくれつ	R C 造	コンクリート部材が火災加熱等を受けて表層部が音をたてて剥離するときなどの、急激な破裂現象、コンクリート部材の耐火性能を悪くする。	
はらみ	はらみ	共通	ふくらみ	
はり	はり	木造 鉄骨造	屋根や上階の重みを支えるために横に渡す構造材。	
控え壁	ひかえかべ	共通	壁の安定性を高めるため、適当な間隔で壁面から突出させた柱状や袖壁（そでかべ）状の部分。	

用語解説

用語	ふりがな	掲載個所	解説	イラスト または写真
庇	ひさし	共通	出入口や窓の上部に設け、日差しや雨を防ぐ片流れの小さな屋根状のもの。	
不同沈下	ふどうちんか	共通	建物の基礎の沈下が一様でなく、建物に亀裂（クラック）が入ったり、傾いたりすること。	
不陸	ふりく	共通	壁や床面がでこぼこで水平・垂直でない症状。	
水抜き穴	みずぬきあな	共通	擁壁で支えている宅地の水を抜き、擁壁にかかる水圧を低減するための排水パイプ。	
雪止め	ゆきどめ	共通	屋根からの雪の大量落下を防ぐため、輪形あるいは駒形の雪止が施された瓦。	
ルーフバルコニー	るーふばるこにー	共通	バルコニーの下階が部屋などになっているバルコニー。	

用語解説

用語	ふりがな	掲載箇所	解説	イラスト または写真
陸屋根	ろくやね	鉄骨造 R C造	屋根勾配を設けないフラットな屋根。	