

今治市特定空家等判定基準

1 今治市特定空家等判定基準について

(1) 特定空家等の判定基準について

空家等の物的状態が「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」第2条第2項の状態であるか否かの判断について、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）』が、国土交通省から示された。

このガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断をするうえでの一般的な考え方を、参考となる基準として示したものであり、市は、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断等により基準を定めることが必要である。

こうした中、愛媛県は、県内市町が特定空家等に対する施策を円滑に実施するため、具体的かつ詳細な基準として『県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）（以下「愛媛県判定基準」という。）』を示した。

今治市は、空家等対策を推進するため、ガイドライン及び愛媛県判定基準に地域の実情等を考慮した「今治市特定空家等判定基準（以下「判定基準」という。）」を作成する。

(2) 空家等について

判定基準における「空家等」とは、空家法及び「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（以下「基本指針」という。）」における「空家等」とする。

建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由により屋根がなくなった場合や工事途中で放棄された場合でも空家等とするが、建築物を構成する壁・柱・屋根が著しく欠落しており、明らかに建築物の形態をなしていないものは、空家等としない。

また、長屋等において、その全部が使用されていないものは空家等とするが、一部でも使用されている場合は空家等に該当しない。

(3) 適用範囲について

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

ただし、「木造」以外の建築物であっても、後述の「一見して危険と判断されるもの（カテゴリー2）」に該当する場合は特定空家として判定する。

(4) 物的状態に対する区分について

ガイドラインは、「特定空家等」の判断の参考となる物的状態を4つの状態（ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕）で示している。

今治市は、このガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕について、その悪影響の性質から、以下のとおり2つに区分する。

建築物等（保安上）の危険

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
空家法第2条第2項(イ)：ガイドライン〔別紙1〕

環境面での悪影響

【衛生上有害】
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
空家法第2条第2項(ロ)：ガイドライン〔別紙2〕

【景観阻害】
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
空家法第2条第2項(ハ)：ガイドライン〔別紙3〕

【生活環境上不適切】
その他周辺的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
空家法第2条第2項(ニ)：ガイドライン〔別紙4〕

(5) 特定空家等と判定する項目について

当面の間、特定空家等と判定する項目は、物的状態に対する区分のうち「建築物等（保安上）の危険」とする。

なお、「環境面での悪影響」の項目については、空家等の状況把握を行った後に、特定空家等の判定が必要と認められる場合は、今治市空家等対策委員会に諮り判定する。

(6) 建築物等（保安上）の危険の判断

建築物等（保安上）の危険と判断する項目については次のとおりとする。

ガイドライン [別紙1] によると、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準は、次のとおりである。

ア 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある。

(イ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

ガイドラインで示された事項を勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次に掲げる3つの事項により判定する。

カテゴリー1 周囲への影響

空家等の倒壊や落下物等に対し被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

1. 周辺への影響

調査対象空家等の周辺の使用建築物への影響が認められるか。

2. 倒壊等の影響

空家等の倒壊等による周囲への影響が認められるか。

3. 落下物等の影響

屋根、外壁等が脱落、飛散等による周囲への影響が認められるか。

カテゴリー2 倒壊等の危険調査

空家等が老朽化等により倒壊等するおそれがあるか否かについて判定を行う。

1. 一見して危険と判断されるか

一見して危険と判断されるものを評価する。

2. 空家等の個別調査

空家等について傾斜等の項目ごとに調査し危険度を評価する。

カテゴリー3 落下物危険等の調査

空家等の屋根材や外壁等の落下、飛散により危険となるおそれがあるか否かについて判定を行う。

落下物危険等に関する調査

空家等の屋根材や外壁等の落下、飛散に対し、その構成部分ごとに調査し、危険度を評価する。

(7) 判定項目

判定の項目及び方法については以下のとおりとする。

建築物等（保安上）の危険

区 分	判 定 項 目	判 定 方 法
カテゴリー 1 周囲への影響	1. 周辺への影響	影響があるか
	2. 倒壊等の影響	
	3. 落下物等の影響	
カテゴリー 2 倒壊等の 危険調査	1. 一見して危険と判断されるか	一見して危険か (一見して危険と判断された場合は「レベル3」)
	倒壊等の危険	
	屋根・外壁等の危険	
	その他の危険	危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価
	2. 空家等の個別調査	
	構造躯体の不同沈下	
	建築物の1階の傾斜	
基礎の破損		
構造躯体の腐朽等		
外観目視の不良度判定		
カテゴリー 3 落下物危険等 の調査	屋根材・庇等	危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価
	外装材（外壁等）	
	建築付帯設備	
	門又は塀	

(8) その他

カテゴリー2、3の判定手法等は、愛媛県判定基準を参考として、個別の事案に応じて適宜判断する。

実際の調査において、判定手法の修正や項目の追加等が必要な場合は「今治市空家等対策委員会」に諮り、判定基準の変更を行う。

2 調査内容及び判定方法

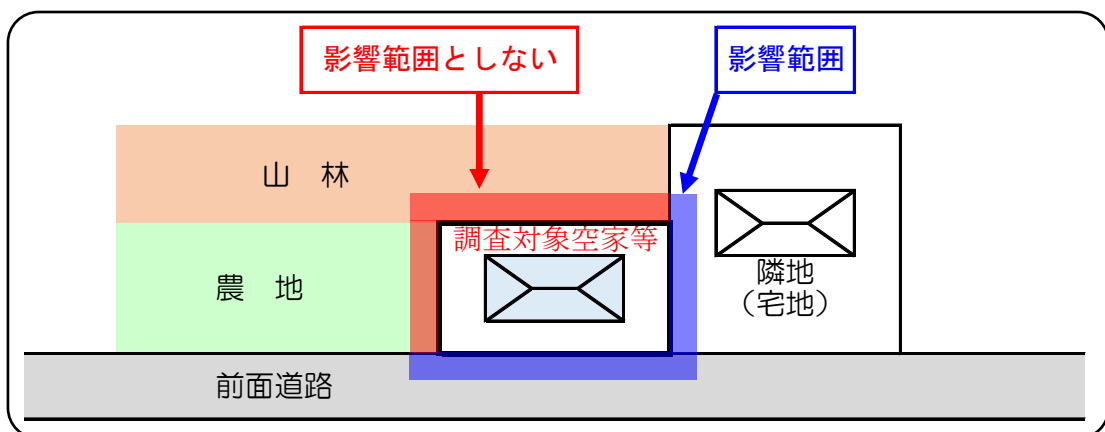
(1) カテゴリー1 周囲への影響

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

この目的のもと、特定空家等と判定した場合は、同法第14条各項の規定により当該所有者等に対し、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言・指導等を行うこととなるため、対象物（特定空家等）が、どの程度周辺に悪影響を与えるおそれがあるかが重要な調査項目となる。

ア 影響があると認める隣接地について

農地や山林等は、宅地等と比べ、空家等に関する影響が少ないため、隣接地がこれらの場合は影響範囲とはしない。



イ 周辺への影響

周辺に使用建築物等がなく、特に影響が認められない場合は、特定空家等のための判定はしない。

ただし、住民からの通報等により個別に悪影響が確認できる場合や主要道路への影響が想定される場合は、特定空家等について判定する。

判定方法

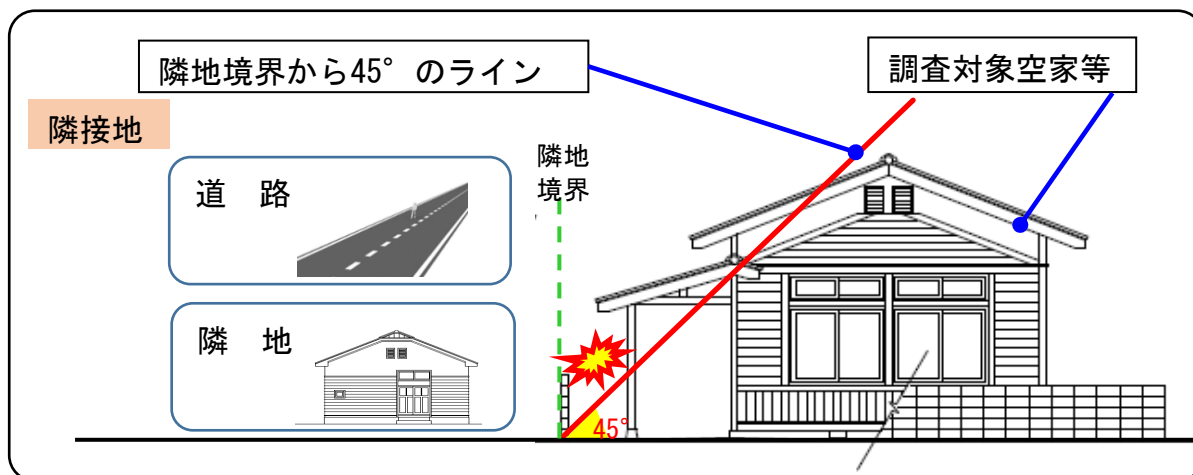
当該空家等から半径50m以内に使用建築物があるかで、判定する。



ウ 倒壊等の影響

影響範囲

調査対象空家等の周囲に存する、隣地等の『隣地境界線から45°のライン』を引いて、当該ラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）に干渉する場合、倒壊等により隣地等への影響があるものとする。



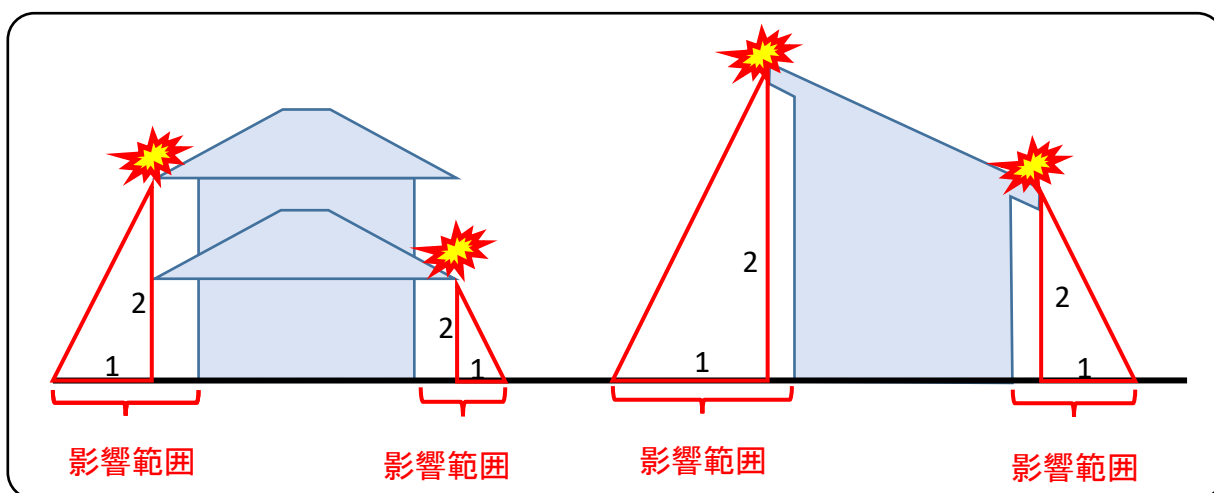
判定方法

影響の「有・無」で判定を行う。

エ 落下物危険等の影響

影響範囲

落下物等の影響範囲は、落下物の危険のある箇所（軒等の高さ）の2分の1の水平面を影響がある範囲として設定する。



判定方法

影響の「有・無」で判定を行う。

(2) カテゴリー 2 倒壊等の危険調査

ア 一見して危険と判断されるか

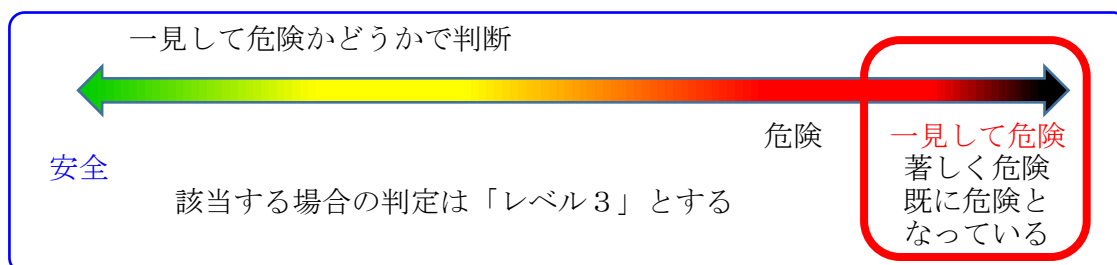
既に空家全体又は一部が崩壊している場合や、建築物の傾斜が大きいものについては、倒壊等の悪影響を与える可能性が高いことから、これらに該当するものは「レベル3」に分類する。

調査項目

項目	状態
倒壊等の危険	既に損傷が激しく、以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)
屋根・外壁等の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られ、危険な状態が認められる
その他の危険	既に擁壁等が著しく損傷しており、危険な状態が認められる

判定

「一見して危険」かどうかで判定する。



状態の例



ここで、一見して危険と判断された場合は、「レベル3」として特定空家等候補となるが、措置等において所有者等に詳細に指示を行うため、調査は継続することとする。ただし、調査の継続を行う上で、特に危険な場合は省略することができる。

構造躯体の不同沈下

地盤の沈下等による建築物の変形や損傷を調査

レベル1	問題なし
レベル2	多少の不同沈下が見られるが、差し迫って危険ではない
レベル3	不同沈下により建築物に部分的な変形が生じ小屋組や外壁に損傷が生じており、危険な状態が認められる

建築物の1階の傾斜

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

判定方法は下げ振り等を使用して建築物の傾斜具合を測定する。

レベル1	傾斜が1/60以下（約1°以下）
レベル2	傾斜が1/60超～1/20以下（約1°超～約3°以下）
レベル3	傾斜が1/20以超（約3°超）

基礎の破損

基礎の破損等による倒壊等の危険について目視による確認をする。

レベル1	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎でほとんど被害がない。（基礎の一部に、2mm未満のひび割れがみられる。（局所的に集中していたり基礎全体に発生していたりはしてしない））
レベル2	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎で一部に大きなひび割れや損傷等がある 玉石等の基礎であるが特に大きな損傷がない
レベル3	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎で全体に大きなひび割れや損傷等がある 構造耐力上主要な部分の基礎が玉石等の基礎で大きな損傷が見られる 構造耐力上主要な部分の基礎がない

構造躯体の腐朽等

構造躯体（柱・梁など）に腐朽やシロアリ等の被害による倒壊等の危険について目視による確認をする。

レベル1	ごく一部の断面欠損
レベル2	一部の断面欠損（構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害はない）
レベル3	複数個所の断面欠損（構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害がある）

構造躯体の調査については、目視による確認で判定できない場合は、省略可能とする。

外観目視の不良度判定

住宅地区改良法に基づく不良度判定の「住宅の不良度の測定基準」を準用し、倒壊等のおそれを評価する事項として、評定区分1「構造一般の程度」、評定区分2「構造の腐朽又は破損の程度」及び評価区分3「防火・避難の程度」により測定する。

(他の評定区分については、倒壊等のおそれに直接的に関係する事項と言い難いことから、本判定基準においては測定の対象としない。)

測定方法

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

別表第1 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。）の不良度の測定基準 【抜粋】

評定区分	(い)	(ろ)	(は)	(に)	評点	欄	(ほ)	最高評点	評点計						
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50									
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20											
		(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20											
		(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25											
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100									
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15											
		(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25											
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50											
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100											
		(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15											
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25											
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15											
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25											
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50											
		三	防火・避難	(一)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの					10		30			
					ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの					20					
(三)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10											
									点						

：内部調査を実施しなければ判別できないため、不明な場合は測定の対象としない。

判定	レベル1	レベル2	レベル3
	50点以下	50～100点未満	100点以上

(3) カテゴリー3 落下物危険等の調査

以下の項目により落下物等による危険について調査を行う。

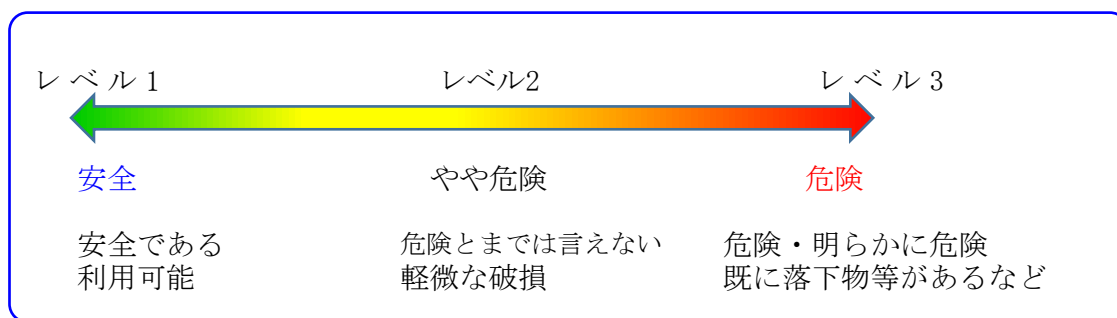
調査にあたっては、建築物の状態でなく実際の落下物等の危険について調査を行うこととする。（屋根材や外壁等の損傷が激しくても、既に建築物が崩落して落下物等の危険がない場合等は除く。）

調査項目

項 目	状 態
屋 根 材 ・ 庇 等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険
外 装 材 （ 外 壁 等 ）	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険
建 築 付 帯 設 備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯設備の落下等の危険
門 又 は 塀	門又は塀の倒壊等による危険

判 定

項目ごとに危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価を行う。総合判定としてこの項目の最も高いレベルを採用する。



この項目の判定手法等については、愛媛県判定基準の CategoryⅢ 落下危険物等に関する調査を参考として適宜判断する。

屋根材・庇等

レベル1	問題なし
レベル2	一部に落下や落下のおそれが見られるが、危険ではない (落下のおそれのある屋根材等の直下に屋根や庇があり差し迫って危険ではない)
レベル3	全体に老朽化や屋根の変形が見られ、既に落下が見られる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

外装材 (外壁等)

レベル1	問題なし
レベル2	建物の一部に亀裂や壁仕上げの剥離がみられるが、差し迫って危険ではない
レベル3	著しい破損等が見られ既に壁仕上げの落下がみられる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

建築付帯設備

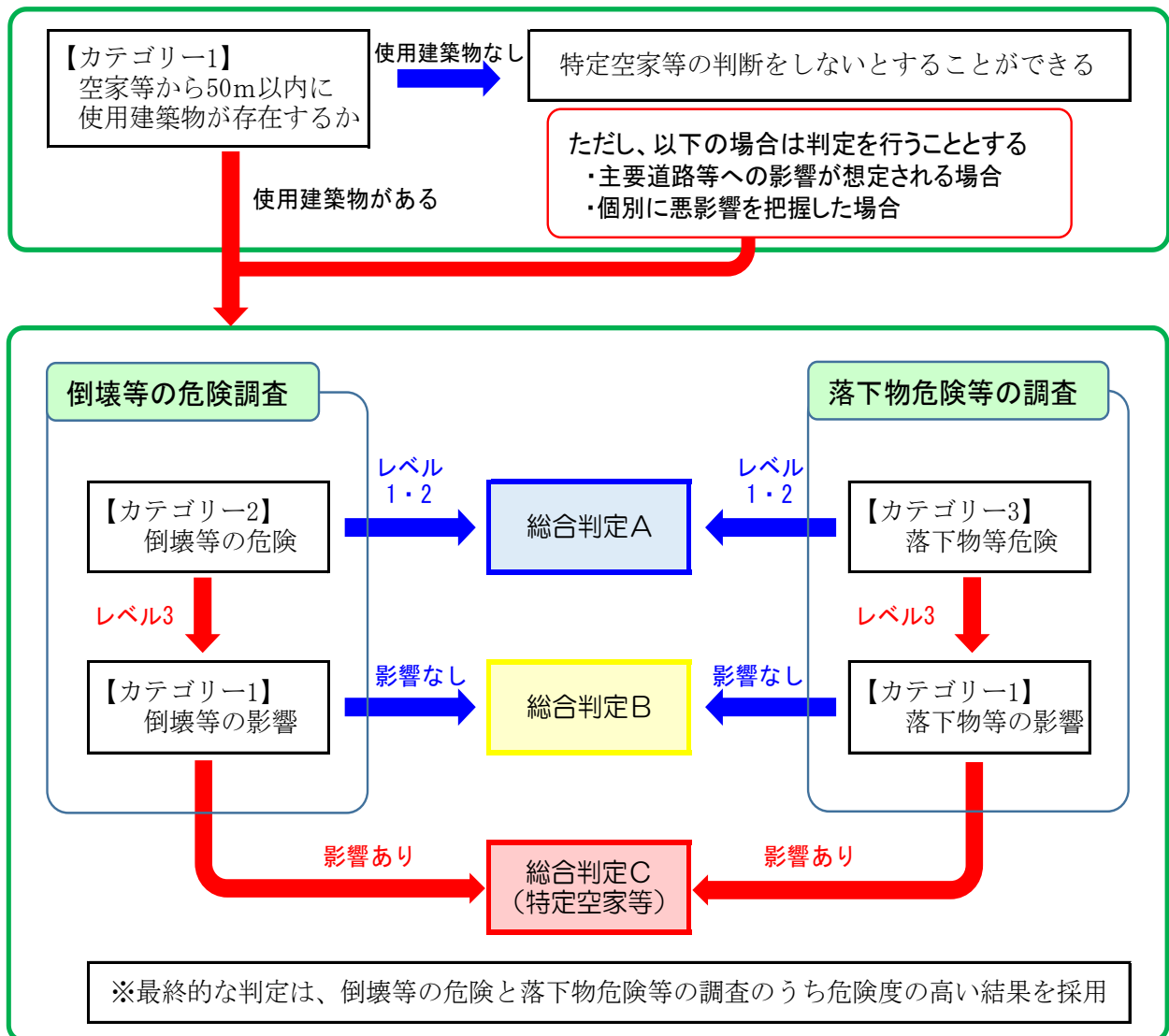
レベル1	問題なし
レベル2	部分的にサビ等の腐食が見られるが、支持部材等には深刻な損傷がなく差し迫って危険ではない
レベル3	支持部材等に著しい腐食が見られ落下がみられる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

門又は塀

レベル1	問題なし
レベル2	門又は塀の一部にひび割れ等の損傷があるが差し迫って危険ではない
レベル3	門又は塀に乱れや損傷があり、既に倒壊等が見られる又は倒壊等のおそれがあり危険な状態が認められる

門又は塀の影響範囲については、倒壊のおそれ等の状況によっては危険箇所の2分の1の水平面ではなく、影響範囲を拡大(45°ライン)することが可能。

(4) 特定空家等の判定について



倒壊等の危険調査および落下物危険等のいずれかが「総合判定C」の場合は、今治市空家等対策委員会に諮り、特定空家等と認定した空家等を空家法第14条の措置の対象とする。

特定空家等とならなくても、倒壊等の危険調査および落下物危険等のいずれかが「総合判定B」となった場合は、空家等の状況により必要に応じ空家法第12条による助言を行うものとする。

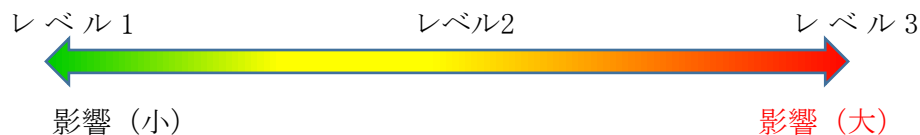
(5) 環境面での悪影響

当面の間「環境面での悪影響」については、特定空家等の判定項目としないが、状況把握及び資料収集のため、又は必要に応じて今治市空家等対策委員会に諮るため、以下の項目について調査する。

調査項目

	判定項目	状況の例
衛生上有害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等
		浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生
景観障害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている
		立木等が建築物を覆っている
		敷地内にごみ等が散乱している
生活環境不適切	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのはみ出し
	住みついた動物等による悪影響	動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響
	建築物等の不適切な管理等	不特定の者が侵入できる。周辺敷地への土砂流出

判定方法



悪影響がない
問題がない

多少の影響はあるが
特に問題ではない

明らかに悪影響を与えている
悪影響の範囲が広範囲

総合判定

各項目の最高レベル（影響が大きいもの）を採用する。
最高レベルに対し次のように総合判定を行う

レベル1	総合判定A
レベル2	総合判定B
レベル3	総合判定C

(6) 空家等調査票について

《表》

今治市空家等調査票					大字名	整理番号																																																																																
調査日時		年 月 日																																																																																				
建物所在情報		校区	大字	住所地番	登記地番	家屋番号																																																																																
基礎情報	構造		建築物用途				屋根																																																																															
	1 木造 2 非木造		1 戸建て住居・2 長屋・3 共同住宅・4 店舗併用・5 店舗・6 事務所・ 7 作業所倉庫・8 工場・9 その他【 】				1 瓦・2 スレート・3 鋼板 4 陸屋根・5 その他																																																																															
	階数	床面積1F	床面積1F以外	合計	建築年	電気メーター	郵便	表札																																																																														
						1 メーカー有(稼動) 2 メーカー有(停止) 3 メーカー無	1 あり(郵便物少) 2 あり(郵便物多) 3 あり無	ある場合は 名称記入 ない場合は“無”																																																																														
その他(特記事項)																																																																																						
建築物等(保安上)の危険																																																																																						
カテゴリ1 周囲への影響		周辺への影響 当該空家等から50m以内に使用建築物があるか			無	特定空家等の判断をしないことができる ただし、主要道路等への影響等がある場合は判断を行う																																																																																
					有																																																																																	
環境面での悪影響																																																																																						
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">判定項目</th> <th rowspan="2">判定内容</th> <th colspan="3">判定</th> <th rowspan="2">総合判定</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>手法</th> <th>カテゴリ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7" style="text-align: center;">カテゴリ2 倒壊等のおそれ 個別調査</td> <td>一見して危険</td> <td>倒壊等の危険</td> <td colspan="3">既に損傷が激しく以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)</td> <td rowspan="3">該当の有無 で判定 該当項目が ある場合は レベル3</td> <td rowspan="3">倒壊等の 影響</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋根・外壁の危険</td> <td colspan="3">既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られる</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他(擁壁等)</td> <td colspan="3">既に擁壁等が著しく損傷している 内容【 】</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造躯体の不同沈下</td> <td colspan="3">構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷</td> <td rowspan="4">レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用</td> <td rowspan="4">隣接地境界 から45°ラ インで干渉 するか</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造物の1階の傾斜</td> <td colspan="3">建築物の傾斜による倒壊等の危険</td> </tr> <tr> <td></td> <td>基礎の破壊</td> <td colspan="3">基礎の破損による倒壊等の危険</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造躯体の腐朽</td> <td colspan="3">構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険</td> </tr> <tr> <td></td> <td>外観目視</td> <td colspan="3">外観目視での判定 (裏面判定表)</td> <td>評点</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">カテゴリ3 落下物危険等</td> <td>屋根材・庇等</td> <td colspan="3">瓦等の屋根材や庇等の落下による危険</td> <td rowspan="4">レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用</td> <td rowspan="4">危険箇所から 1/2の水平面 以内で判断</td> </tr> <tr> <td>外装材(外壁等)</td> <td colspan="3">外壁等の外装材の剥離等による落下の危険</td> </tr> <tr> <td>建築付帯設備</td> <td colspan="3">看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯 設備の落下等の危険</td> </tr> <tr> <td>門又は塀</td> <td colspan="3">門又は塀の倒壊等による危険</td> </tr> </tbody> </table>										区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定	項目	手法	カテゴリ	カテゴリ2 倒壊等のおそれ 個別調査	一見して危険	倒壊等の危険	既に損傷が激しく以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)			該当の有無 で判定 該当項目が ある場合は レベル3	倒壊等の 影響		屋根・外壁の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られる				その他(擁壁等)	既に擁壁等が著しく損傷している 内容【 】				構造躯体の不同沈下	構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	隣接地境界 から45°ラ インで干渉 するか		構造物の1階の傾斜	建築物の傾斜による倒壊等の危険				基礎の破壊	基礎の破損による倒壊等の危険				構造躯体の腐朽	構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険				外観目視	外観目視での判定 (裏面判定表)			評点			カテゴリ3 落下物危険等	屋根材・庇等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	危険箇所から 1/2の水平面 以内で判断	外装材(外壁等)	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険			建築付帯設備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯 設備の落下等の危険			門又は塀	門又は塀の倒壊等による危険		
区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定																																																																																
			項目	手法	カテゴリ																																																																																	
カテゴリ2 倒壊等のおそれ 個別調査	一見して危険	倒壊等の危険	既に損傷が激しく以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)			該当の有無 で判定 該当項目が ある場合は レベル3	倒壊等の 影響																																																																															
		屋根・外壁の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られる																																																																																			
		その他(擁壁等)	既に擁壁等が著しく損傷している 内容【 】																																																																																			
		構造躯体の不同沈下	構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	隣接地境界 から45°ラ インで干渉 するか																																																																															
		構造物の1階の傾斜	建築物の傾斜による倒壊等の危険																																																																																			
		基礎の破壊	基礎の破損による倒壊等の危険																																																																																			
		構造躯体の腐朽	構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険																																																																																			
	外観目視	外観目視での判定 (裏面判定表)			評点																																																																																	
カテゴリ3 落下物危険等	屋根材・庇等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	危険箇所から 1/2の水平面 以内で判断																																																																																
	外装材(外壁等)	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険																																																																																				
	建築付帯設備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯 設備の落下等の危険																																																																																				
	門又は塀	門又は塀の倒壊等による危険																																																																																				
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">判定項目</th> <th rowspan="2">判定内容</th> <th colspan="3">判定</th> <th rowspan="2">総合判定</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>手法</th> <th>カテゴリ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">衛生上有害</td> <td rowspan="2">建築物又は設備等の破損</td> <td>吹付け石綿等の飛散等</td> <td colspan="3">レベル1~3 で判定</td> <td rowspan="2">※A・B・C で判定</td> </tr> <tr> <td>浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ごみ等の放置、不法投棄</td> <td>ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">景観阻害</td> <td rowspan="2">周囲の景観と著しく不調和</td> <td>屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている</td> <td colspan="3">レベル1~3 で判定</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>立木等が建築物を覆っている</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>敷地内にごみ等が散乱している</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">生活環境不適切</td> <td>立木等が原因による悪影響</td> <td>腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのみ出し</td> <td colspan="3">レベル1~3 で判定</td> <td rowspan="3"></td> </tr> <tr> <td>住みついた動物等による悪影響</td> <td>動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td>建築物等の不適切な管理等</td> <td>不特定の者が進入できる。周辺敷地への土砂流出</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> </tbody> </table>										区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定	項目	手法	カテゴリ	衛生上有害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等	レベル1~3 で判定			※A・B・C で判定	浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生	最も高い レベル を採用				ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生	最も高い レベル を採用				景観阻害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている	レベル1~3 で判定				立木等が建築物を覆っている	最も高い レベル を採用					敷地内にごみ等が散乱している	最も高い レベル を採用				生活環境不適切	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのみ出し	レベル1~3 で判定				住みついた動物等による悪影響	動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響	最も高い レベル を採用			建築物等の不適切な管理等	不特定の者が進入できる。周辺敷地への土砂流出	最も高い レベル を採用																
区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定																																																																																
			項目	手法	カテゴリ																																																																																	
衛生上有害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等	レベル1~3 で判定			※A・B・C で判定																																																																																
		浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生	最も高い レベル を採用																																																																																			
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生	最も高い レベル を採用																																																																																			
景観阻害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている	レベル1~3 で判定																																																																																			
		立木等が建築物を覆っている	最も高い レベル を採用																																																																																			
		敷地内にごみ等が散乱している	最も高い レベル を採用																																																																																			
生活環境不適切	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのみ出し	レベル1~3 で判定																																																																																			
	住みついた動物等による悪影響	動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響	最も高い レベル を採用																																																																																			
	建築物等の不適切な管理等	不特定の者が進入できる。周辺敷地への土砂流出	最も高い レベル を採用																																																																																			

外観目視による不良度判定

評定区分	評定項目	評定内容	評点	✓ 欄	最高評点	評点計
一 構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20			
	(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
二 構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
	(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
	(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25			
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
三 防火・遮断難	(一)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20			
	(三)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
[] : 内部調査を実施しなければ判別できないため、不明な場合は測定の対象としない。						点

敷地配置図

特記事項

