

判定基準

評価1 物的状態(＝不良度判定)

○着眼点 「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」
(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)の有無及び程度

◆1 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって、建築物の倒壊につながるものを対象とし、判断する。

区分	確認項目	内容	不良度
(1)建築物	① 建築物の傾斜	傾斜が著しく倒壊の危険がある(1/20以上)	100
		傾斜が認められる(1/60以上1/20未満)	50
		傾斜が認められる(1/60未満)	25
		正常	0
		確認不可	-
	② 屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	変形又は剥落が著しく倒壊の危険がある	100
		変形又は剥落があり、壁や屋根に室内まで貫通する穴を生じているもの	50
		変形又は剥落があり、下地が露出している	25
		正常	0
		確認不可	-
	③ 構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	破損等が著しく倒壊の危険がある	100
		破損等が認められ、大修理が必要なもの	50
		破損等が認められ、小修理が必要なもの	25
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。
- ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。



1-(1)-① 建築物の傾斜

出典 国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」



1-(1)-② 屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落

出典 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」



1-(1)-② 屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
出典 国土交通省「既存不適格建築物に係る指導、助言、勧告、是正命令制度に関するガイドライン」



1-(1)-③ 構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
出典 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

区分	確認項目	内容	不良度
(2)門、塀、屋外階段等	① 門、塀、屋外階段等の傾斜	著しい傾斜が認められる	50
		傾斜が認められる	25
		正常	0
		確認不可	-
	② 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	著しい破損等が認められる	50
		破損等が認められる	25
		正常	0
		確認不可	-
(3)立木	① 立木の傾斜	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる	50
		傾斜が認められ伐採や補強等がなされていない	25
		正常	0
		確認不可	-
	② 立木の幹の腐朽	倒壊のおそれがあるほどの著しい腐朽が認められる	50
		腐朽が認められ伐採や補強等がなされていない	25
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。



1－(2)－① 門、塀、屋外階段等の傾斜
出典 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」



1－(2)－① 門、塀、屋外階段の傾斜
出典 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」



1－(2)－② 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
又は構造部材同士のずれ
出典 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」



1－(3)－② 立木の幹の腐朽
出典 国土交通省国土技術政策総合研究所
「街路樹の倒伏対策の手引き」

◆2 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって、擁壁の崩壊につながるものを対象とし、判断する。

区分	確認項目	内容	不良度
擁壁の崩壊	① 一部の崩壊又は土砂の流出	著しく認められる	100
		認められる	50
		正常	0
		確認不可	-
	② ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	傾斜し、かつ折損が認められる	50
		全体に傾斜、ひび割れが認められる	25
		一部にひび割れが認められる	10
		正常	0
		確認不可	-
	③ 排水不良	認められる	25
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に判断する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。



2-① 一部の崩壊又は土砂の流出

出典 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」



2-② ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

出典 国土交通省「わが家の宅地安全マニュアル」



2-② ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

出典 国土交通省「わが家の宅地安全マニュアル」



2-③ 排水不良

出典 国土交通省「わが家の宅地安全マニュアル」

◆3 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって、部材等の落下につながるものを対象とし、判断する。

区分	確認項目	内容	不良度
(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等	① 剥落又は脱落	認められる	20
		正常	0
		確認不可	-
	② 破損又はこれらの支持部材の破損、腐朽等	著しい状態が認められる	20
		認められる	10
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。



3-(1)-① 剥落又は脱落

出典 国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」



3-(1)-② 破損又はこれらの支持部材の破損、腐朽等

出典 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

区分	確認項目	内容	不良度
(2)軒、バルコニーその他の突出物	① 脱落	認められる	20
		正常	0
		確認不可	-
	② 突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	著しい状態が認められる	20
		認められる	10
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

区分	確認項目	内容	不良度
(3)立木の枝	① 大枝の脱落	認められる	20
		正常	0
		確認不可	-
	② 立木上部の大枝の折れ又は腐朽	著しい状態が認められる	20
		認められる	10
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。



3-(2)-② 突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

出典 国土交通省「既存不適格建築物に係る指導、助言、勧告、是正命令制度に関するガイドライン」



3-(3)-① 大枝の脱落

出典 国土交通省国土技術政策総合研究所「街路樹の倒伏対策の手引き」

◆4 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって、部材等の落下につながるものを対象とし、判断する。

区分	確認項目	内容	不良度
(1)屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等	① 剥落又は脱落	認められる	20
		正常	0
		確認不可	-
	② 破損又はこれらの支持部材の破損、腐朽等	著しい状態が認められる	20
		認められる	10
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

区分	確認項目	内容	不良度
(2)立木の枝	① 大枝の飛散	認められる	20
		正常	0
		確認不可	-
	② 大枝の折れ又は腐朽	著しい状態が認められる	20
		認められる	10
		正常	0
		確認不可	-

【備考】

・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。



4-(1)-① 剥落又は脱落

出典 国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」



4-(2)-① 大枝の飛散

国土交通省国土技術政策総合研究所
「街路樹の倒伏対策の手引き」

○判定結果

点 数 (判定基準1～4の不良度点数の合計)	結 果 (状態像)	ランク
100点以上 (一項目で不良度100点の項目を含む)	主要構造部に損傷があり、中～大規模な修繕等が必要	C2
100点以上	数箇所に損傷等があり、小規模な修繕等が必要	C1
100点未満	経過観察	B
0点	対応不要	A

評価2 影響(被害)・危険性

○着眼点 :建築物の倒壊、損傷、落下等が発生した場合、被害が自らの敷地内で収まらず、周辺の建築物や道路、通行人等(第三者)にまで影響(被害)を及ぼしている(又は及ぼすことが予見される)状態にあるか否か、また、不適切な管理状態により、衛生上、景観上、生活環境上、周囲に影響(被害)を及ぼしている(又は及ぼすことが予見される)状態にあるか否か。

◆影響度・危険度の有無の判定にあたり考慮する項目・状態

項目	該当
・建築物は密集した市街地にある(例：住宅地、商業地)	☐
・敷地が狭い(例：倒壊した場合に隣接地への影響が大きい)	☐
・接道は交通量や人の往来が多い(例：通学路、生活道路、幹線道路)	☐
・自然災害(地震、台風等)により倒壊等の被害発生の可能性はある	☐
・衛生上有害な状態にある(例：汚水、害虫、糞尿)	☐
・景観を著しく損なっている(例：建築部材等の破損や汚損、色褪せ)	☐
・周辺の生活環境の保全に影響がある(例：汚水等による悪臭、開口部等破損による不法侵入、立木の枝等のはみ出しによる通行の妨げ)	☐
・上記以外の要因で第三者の財産に危害を与える可能性がある	☐

○判定結果(＝第三者へ与える影響(被害)・危険性の程度)

該当項目数	状態	ランク
3以上	周囲へもたらす影響(被害)が大きく、危険性が高い	C(有)
1～2	周囲へもたらす影響(被害)は小さく、危険性は低い	B(有)
0	周囲へもたらす影響(被害)は予見されない	A(無)



衛生上有害な状態にある

出典 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」



周辺の生活環境の保全に影響がある

出典 国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」



景観を著しく損なっている

出典 国土交通省「既存不適格建築物に係る指導、助言、勧告、是正命令制度に関するガイドライン」



周辺の生活環境の保全に影響がある

環境省 環境再生・資源循環局「これからの浄化槽について」

評価3 管理状況

○着眼点 :所有者等による管理の状況を総合的に判定する。なお、所有者等が不明、又は不在な場合は、別途「財産管理制度」の活用を検討する。

◆管理状況等の判定にあたり考慮する項目・状態

項目	該当
・適正に管理する意思がない	☐
・適正な管理の依頼を（市から）繰り返し受けているものの、管理を適正に行っていない	☐
・適正な管理を行うまでに時間を要した（要している）	☐
・上記以外の要因で管理を適正に行っていない（行われていない）	☐

○判定結果（＝管理状況の頻度）

該当項目数	状態	ランク
1以上	適正管理を継続的に依頼し、経過観察を基本とする。ただし、状況が改善しなければ、特定空家等又は管理不全空家等に認定し、空家特措法に基づく措置（指導、勧告等）の対象とする。	×
0	対応不要	○

総合判定

評価1 物的状態	評価2 危険性	評価3 管理状況	判定結果
C2	C	×	特定空家等対象物件として選定
	B	×	管理不全空家等対象物件として選定
	A	×	経過観察(適正管理を促す)
C1	C	×	管理不全空家等対象物件として選定
	B	×	管理不全空家等対象物件として選定
	A	×	経過観察(適正管理を促す)
B	C	×	経過観察(適正管理を促す)
	B	×	経過観察(適正管理を促す)
	A	×	経過観察(適正管理を促す)
A	C	×	経過観察(適正管理を促す)
	B	×	経過観察(適正管理を促す)
	A	○	対応不要