

# 「特定空家等」の判断の基準

福津市

令和5年4月1日

## 特定空家等の判断の参考となる基準について

### 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」とする。）で定める特定空家等については、国が判断の参考となるガイドラインを示しました。しかし、その内容については未だ漠然としており、特定空家の判断に大きく差が生じることが懸念されます。このため、国のガイドラインを補完する趣旨で、より具体的な例示や判定フローを加えた特定空家等の判断の参考となる基準（以下「判断基準」とする。）を作成しました。

### 判定の対象

この判断基準は木造の建築物を対象としています。社会的な問題となっている空き家はほとんどが木造であるため、まずは木造空き家の判定が行えるよう、判断基準を作成したものです。

### 調査方法

現地において特定空家等の状態を判定する際、必ずしも建物の内部調査ができるかは分からないため、外観調査により判定できる基準としています。

### 特定空家等の判断について

ガイドラインでは、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

- 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

判断基準において、建物や門・塀（補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀）、各種擁壁の状態（①）については、それ自身の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価します。また、立木の状態（④）についても、危険性の有無や倒伏のおそれなどに応じて『点数』で評価します。

上記以外の状態（②～④）について、ガイドラインでは「地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか」または「周囲の景観と著しく不調和な状態か」が参考として示してありますが、目に見える状態ではないため、評価しづらい状況です。

そこで、地域住民から相談を受け空家所有者等へ行政指導\*を行っている状

態及びその期間を、適正に管理されていない状態及びそれに対する指導期間と  
考え、評点が100点未満であっても、一定の期間において保安・衛生・景観・  
生活環境面において改善がみられない場合は、特定空家等と認めることにしま  
す。

また、法においては、火災後の残材や老朽化等により崩壊したのもも建築物  
とみなしますが、保安上という観点から危険性が無いものは、建物以外の状態  
(②～④) で評価します。

(注) 行政指導\*：法12条や福津市空家等の適正管理に関する条例7条に基づく、助言、  
指導などが該当します。なお、法12条は空家等の所有者等に対する条文で、法14条  
は特定空家等の所有者等に対する条文です。

上記により、以下の状態にあるものが特定空家等と判断できます。

- 建物や門・塀及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）の損傷度合いが100  
点以上あるもの。
- 建物や門・塀及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）の損傷度合いが100  
点を満たさないが80点以上あり、かつ、それ以外の状態（②～④）にお  
いて行政指導を1年以上行っているもの。
- 建物や門・塀及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）の損傷度合いが100  
点を満たさないが60点以上あり、かつ、それ以外の状態（②～④）にお  
いて行政指導を2年以上行っているもの。
- 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性が  
無いもので、かつ、建物以外の状態（②～④）において行政指導を1年以上  
行っているもの。

### 特定空家等に対する措置について

ガイドラインには、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての事項と  
して、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)  
及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものと示されてい  
ます。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（前述した①～④の状態）
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

原則として、特定空家等と判断したものは、指導等の措置を講じる必要性が  
あります。

ただし、建物や門・塀（補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀）、  
各種擁壁及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）が損傷度合い100点以上

として判断された特定空家等については、敷地境界までの距離（W）に対して建物の高さ（H）が一定数（ $H/W=1$ ）未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができます。

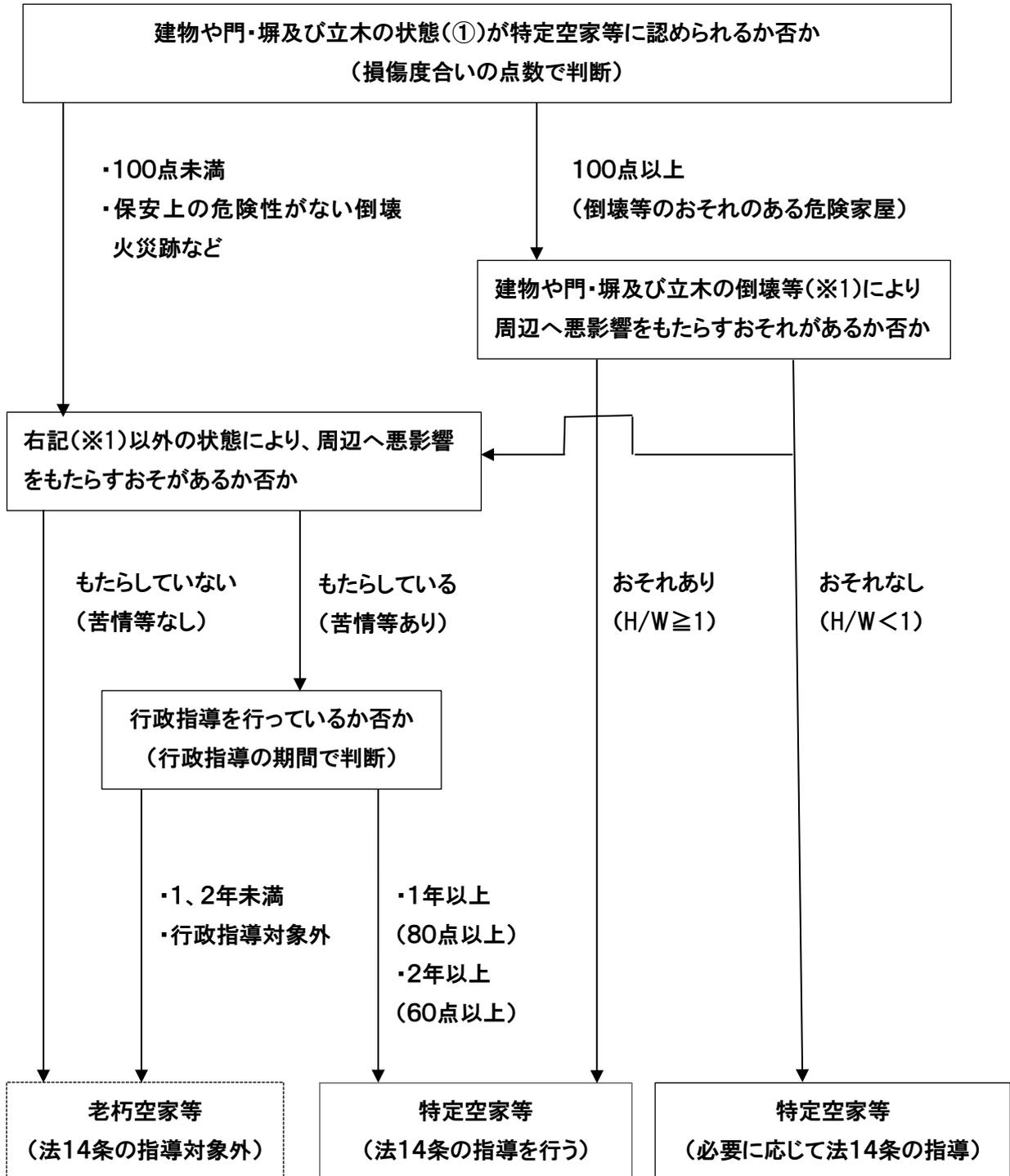
影響の程度と危険等の切迫性（(3)）については、ガイドラインにおいても、その際の判断基準を一律に判断する必要はないとされており（実際に、一律にすることは困難）、物件ごとに適宜判断する必要があります。

適切に管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置を講じる必要があります。たとえば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法や、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置などです。

また、立木が越境し、電線へ接触している場合は、電線の管理者である電力会社等と協議を行い、対応を検討する必要があります。

参考として、特定空家等の判断フロー図を示します。

## ＜特定空家等判断のフロー＞



## 建築物が倒壊等するおそれがある

### 1. 基礎・土台・柱・はり

#### 1-I 注意が必要なもの：評点 25

##### <判定項目>

- ・ 構造材が破損している
- ・ 構造材が腐朽している
- ・ 基礎に複数箇所ひび割れがある
- ・ 基礎が破損している

##### <状態の確認>

以下①～⑥のいずれかの不良部分を確認することで、判定項目を満たしたと判断できる。

近い将来、周辺の部位も同様の不良部に変化することが十分に想定できるためである。

- ① 柱の傾斜（1/20以上）が1本見られる
- ② 柱・土台の割れ、腐朽、腐食（長さの1/3以上）が1箇所見られる
- ③ 柱の断面欠損（断面積の1/3以上）が1箇所見られる
- ④ 基礎のひび割れ（幅0.3mm以上の亀裂）が複数箇所（2～5箇所）見られる
- ⑤ 基礎の破断（布基礎の割れ）が1箇所見られる
- ⑥ 基礎の局部破壊（破断面の損傷がさらに大きくなり破壊されたこと）が1箇所見られる

・ 柱や基礎は構造上重要な部分に限ります。間柱や大引きの束基礎等は含めません。

また、以下⑦～⑧のいずれかの状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

- ⑦ 軸組の損傷率10～30%未満
- ⑧ 基礎の損傷率15～30%未満

- ・ 「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅱ相当であり、評価方法についても同基準を参考とする。（別紙参照）
- ・ 被災度判定と異なり、空き家の全面的な確認ができないと想定されるため、確認できる部分的な範囲での損傷率算定でも差し支えないものとする。

所有者からの異論があった場合は、所有者協力のもとに評価範囲を広げ、再度判定を行う。ただし、現実的には外観目視が中心となることと、あくまで経年劣化による老朽度の状態を判定することになるため、⑦～⑧の判定がなじまず、①～⑥の判定が中心となる。

### <補足：基本的な考え方>

実態調査では①～⑥の評価が中心となりますが、実際には、大まかな目視確認で判断せざるを得ない部分があります。

⇒明らかな不良部分を確認することが、後々のトラブル防止につながります。

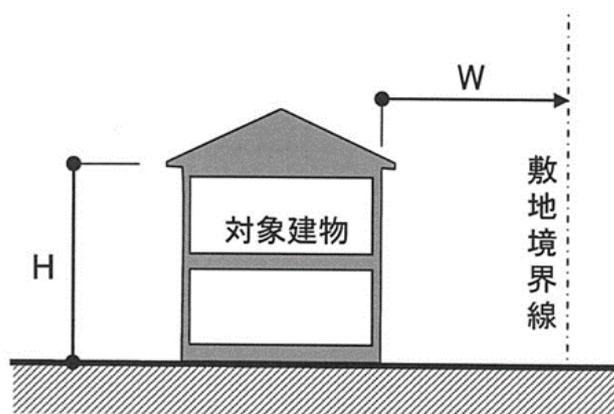
⇒数字については、±10%の差は、状態を総合的に判断して、ランクを変更することができます。

⇒①～⑥以外の状態で、必要な場合は特定空家等審査会において追加を検討します。

建築物の倒壊時の影響を判定する「 $H/W \geq 1$ 」について、Hは当該敷地地盤面より建物軒高まで。Wは建物壁面より敷地境界線までの距離とする。

#### 敷地境界までの距離 (W) と建物の高さ (H) の考え方

(倒壊等により周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か)



※ H は当該敷地地盤面より建物軒高までとする。

※ W は建物壁面より敷地境界線までとする。

## 1-Ⅱ 将来的な倒壊のおそれのあるもの：評点 50

### <判定項目>

- ・ 構造材が欠損している
- ・ 構造材が数箇所腐朽している
- ・ 基礎が破断、数箇所破損している
- ・ 不同沈下（地盤が不揃いに沈下すること）により基礎の相当部分が宙に浮いている
- ・ 建物の傾きが1/60以上1/20未満である

### <状態の確認>

以下①～⑧のいずれかの不良部分を確認することで、判定項目を満たしたと判断できる。

- ① 梁の割れ、腐朽（長さの1/3以上）が1箇所見られる
- ② 梁の断面欠損（断面積の1/3以上）が1箇所見られる
- ③ 柱と梁の仕口の破損が1箇所見られる
- ④ 柱・土台の割れ、腐朽（長さの1/3以上）、柱の断面欠損（断面積の1/3以上）が複数箇所（2～5箇所）見られる
- ⑤ 地盤の不同沈下により、基礎が宙に浮いた状態となっている。（基礎底面の間口1/2以上、奥行1m以上）
- ⑥ 基礎が不同沈下し、土台が宙に浮いた状態となっている（基礎の幅1/2以上、奥行1m以上）
- ⑦ 基礎の破断（布基礎の割れ）、局部破壊（破断面の損傷がさらに大きくなり破壊されたこと）が複数箇所（2～5箇所）見られる
- ⑧ 建物の傾きが1/60以上1/20未満である。（外部調査が難しい場合は、柱4本程度の抜き取り調査の平均値で判定を行う）

また、以下⑨～⑩のいずれかの状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

- ⑨ 軸組の損傷率30～60%未満
  - ⑩ 基礎の損傷率30～65%未満
- ・ 「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅲ相当である。

### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照

### <①②補足>

柱も梁も重要な構造体ですが、建物の崩壊に対する影響度や補修の容易さを考慮し、梁の方を重要視しています。

### <③補足>

判定項目の文言には出てきませんが、③に該当した場合は梁の機能が果たせないため、①、②の梁の不良と同様の扱いです。

### <⑤⑥補足>

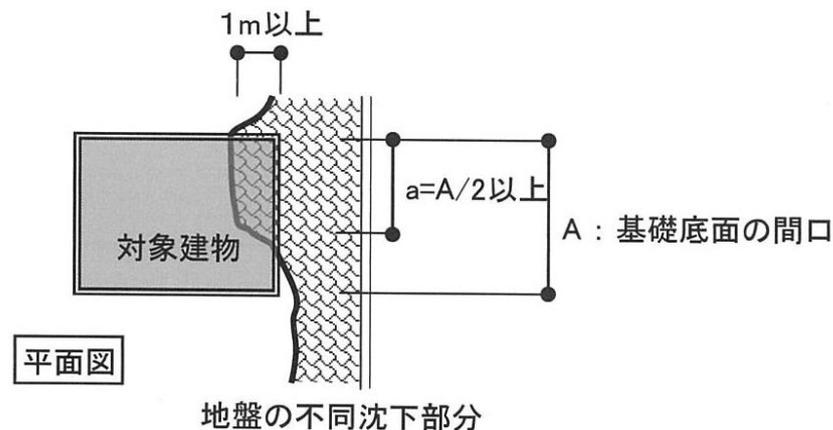
地盤の不同沈下による基礎等の損傷の考え方については下図を参照。

立ち入り調査時には市職員で判断するが、審査会開催時に建築に関する知識を持つ委員に、判定項目のどこに当てはまるかの意見をいただく必要があるため、委員の立ち入りの許可を得ておくか、状況の分かる写真をしっかりと撮っておくこと。

#### 不同沈下による基礎等の損傷の考え方

(「Ⅱ 将来的な倒壊のおそれのあるもの(基礎、土台、柱又ははり)」の状態⑤⑥)

#### ⑤ 基礎底面の間口1/2以上、奥行き1m以上



※「⑥ 基礎の幅1/2以上、奥行き1m以上」も考え方は同じ

## 1-Ⅲ 倒壊の危険のあるもの：評点 100

### <判定項目>

- ・ 構造材の腐朽が著しい
- ・ 家屋が崩落・崩壊している
- ・ 建物の傾きが1/20超である
- ・ 基礎が壊れ上部構造を支えきれない

### <状態の確認>

以下①～④のいずれかの不良部分を確認することで、判定項目を満たしたと判断できる。

- ① 梁の割れ、腐朽(長さの1/3以上)、梁の断面欠損(断面積の1/3以上)、柱と梁の仕口の破損が複数個所(2～5箇所)見られる
- ② 家屋の一部または全部が崩落・崩壊している
- ③ 建物の傾きが1/20以上である
- ④ 地盤の不同沈下による基礎の浮き(基礎底面の間口1/2以上、奥行1m以上)や基礎の不同沈下による土台の浮き(基礎の幅1/2以上、奥行1m以上)が複数個所(2～5箇所)見られる

また、以下⑤～⑥のいずれかの状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

- ⑤ 軸組の損傷率60%以上
- ⑥ 基礎の損傷率65%以上

- ・ 「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅳ、Ⅴ相当である。

### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照。

### <④補足>

地盤や基礎の不同沈下については「1-II 将来的な倒壊のおそれのあるもの」の⑤や⑥が複数個所みられる状態。

## 2. 屋根

### 2-I 一部に剥落又はずれがあるもの：評点 15

#### <判定項目>

- ・剥落又はずれがある

#### <状態の確認>

以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

##### ① 屋根仕上材の損傷率 15～40%未満

- ・「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅱ相当である。

#### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照。

### 2-II 著しい剥落又は変形があるもの：評点 25

#### <判定項目>

- ・著しい剥落又はずれがある
- ・全体的に波打っている
- ・穴があいている

#### <状態の確認>

以下①～④のいずれかの不良部分を確認することで、判定項目を満たしたと判断できる。

- ① 棟瓦の全面的なずれ、損傷（85%以上）
- ② 軒の裏板が腐朽（裏板の面積1/3以上）、軒の垂木等が腐朽（垂木の長さ、断面積の1/3以上）
- ③ 軒の垂れ下がり、波打ち（軒の長さの1/3以上）
- ④ 下地材に穴があいており、内部の様子が窺えるもの

また、以下⑤の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

### ⑤ 屋根仕上材の損傷率40～65%未満

- ・「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅲ相当である。

#### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照。

波打ちは軒先の波打ち、不陸（次ページ以降）は屋根全体の不陸として使い分けします。

## 2-Ⅲ 著しく変形したもの：評点 50

#### <判定項目>

- ・構造材又は下地材が露出している
- ・大きな不陸がある

#### <状態の確認>

以下①～④のいずれかの不良部分を確認することで、判定項目を満たしたと判断できる。

- ① 屋根が崩れ、外部から小屋組の不良状態（小屋束と母屋の仕口の破損や母屋の断面腐食、欠損）が確認できる
- ② 下地材に穴があいており、内部の様子が見えるものが複数箇所（2～5箇所）見られる
- ③ 全体的に不陸が見られる（屋根面の65%以上）
- ④ 部分的であるが大きな不陸がある。

また、以下⑤の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

### ⑤ 屋根仕上材の損傷率65%以上

- ・「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅳ、Ⅴ相当である。

#### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照。

### 3. 外壁

#### 3-I 下地の露出しているもの：評点 15

##### <判定項目>

- ・構造材又は下地材が露出している

##### <状態の確認>

以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

##### ① 外壁の損傷率15～40%未満

- ・「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅱ相当である。

##### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照。

全面からの外観目視ができない場合、見える範囲で判定を行う。

#### 3-II 著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの：評点 25

##### <判定項目>

- ・構造材又は下地材が著しく露出している
- ・下地材が破損し穴があいている

##### <状態の確認>

以下①の不良部分を確認することで、判定項目を満たしたと判断できる。

##### ① 下地材が破損し、内部の様子が窺えるもの（下地が破損しておらず、下地の隙間から内部が窺えるものは含まない）

また、以下②の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

##### ② 外壁の損傷率40～65%未満

- ・「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅲ相当である。

##### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照。

### 3-Ⅲ 殆どの壁で下地の露出しているもの：評点 50

#### <判定項目>

- ・構造材又は下地材の殆どが露出している

#### <状態の確認>

以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

##### ① 外壁の損傷率65%以上

- ・「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」における被災度区分Ⅳ、Ⅴ相当である。

#### <補足>

基本的な考え方は「1-I 注意が必要なもの」を参照。

## 4. 門・塀

### ブロック塀に対する評価

日本建築学会のブロック塀等の診断カルテの項目により判断します。全面からの外観目視ができない場合、見える範囲で判定を行います。

ブロック塀等とは、補強コンクリートブロック造、組積造(れんが造、石造、コンクリートブロック造等)の塀をいいます。

## ブロック塀等の診断カルテ

所有者等	氏名		
	住所		
	電話番号		
塀の概要	所在地		
	種別 <small>(どちらかにチェック)</small>	<input type="checkbox"/> 補強コンクリートブロック造 <input type="checkbox"/> 組積造 (れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他)	
	延長・高さ <small>(撤去範囲)</small>	延長	m・高さ m

整理番号	
調査年月日	年 月 日
市町村名	福津市
所属名	
調査者氏名	

### A. 基本性能の診断〔基本性能値〕

診 断 項 目	基準点	評価点
建築後の年数	10年未満	10 ①
	10年以上、20年未満	8
	20年以上	5
高さの増積み	なし	10 ②
	あり	0
使用状況	塀単独	10 ③
	土留め・外壁等を兼ねる	0
塀の位置	塀の下に擁壁なし	10 ④
	塀の下に擁壁あり	5
塀の高さ	1.2m以下	15 ⑤
	1.2mを超え、2.2m以下	10
	2.2mを超える	0
塀の厚さ	15cm以上	10 ⑥
	12cm	8
	10cm	5
透かしブロック	なし	10 ⑦
	あり	5
鉄筋	あり	10 ⑧
	なし	0
	確認不能	0
控え壁・控え柱	あり	10 ⑨
	なし	5
かさ木	あり	10 ⑩
	なし	5
基本性能値 (①～⑩までの評価点の合計)		A

### B. 壁体の外観診断〔外観係数〕

診 断 項 目	基準係数	評価係数
全体の傾き	なし	1.0 ⑪
	あり	0.7
ひび割れ	なし	1.0 ⑫
	あり	0.7
損傷	なし	1.0 ⑬
	あり	0.7
著しい汚れ (風化・劣化)	なし	1.0 ⑭
	あり	0.7
外観係数 (⑪～⑭の最小値)		B

### C. 壁体の耐力診断〔耐力係数〕

診 断 項 目	基準係数	耐力係数
ぐらつき	動かない	1.0 C
	わずかに動く	0.8
	大きく動く	0.5

※診断する場合は周囲に人がいないことを確認し、必ず前方へ押す

### D. 保全状況の診断〔保全係数〕

診 断 項 目	基準係数	保全係数
補強・転倒防止対策等の有無	あり	1.5 D
	なし	1.0

基本性能値 A	×	外観係数 B	×	耐力係数 C	×	保全係数 D	=	総合評点 Q

総合評点	判 定	調査者所見
<input type="checkbox"/> Q ≥ 70	安全と思われる。	
<input type="checkbox"/> 55 ≤ Q < 70	一応安全と思われる。	
<input type="checkbox"/> 40 ≤ Q < 55	注意を要する。	
<input type="checkbox"/> Q < 40	危険である。	

**4-I  $55 \leq Q$  : 評点 0****<判定項目>**

- ・一応安全である

**<状態の確認>**

以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

**①  $55 \leq Q$  (総合評点)**

- ・日本建築学会のブロック塀等の診断カルテの項目による。

**<補足>**

全面からの外観目視ができない場合、見える範囲で判定を行う。

ブロック塀等とは、補強コンクリートブロック造、組積造(れんが造、石造、コンクリートブロック造等)の塀をいう。

**4-II  $40 \leq Q < 55$  : 評点 25****<判定項目>**

- ・注意を要する

**<状態の確認>**

以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

**①  $40 \leq Q < 55$  (総合評点)**

- ・日本建築学会のブロック塀等の診断カルテの項目による。

**<補足>**

基本的な考え方は「4-I  $55 \leq Q$  (総合評点)」を参照。

#### 4-Ⅲ Q<40：評点50

##### <判定項目>

- ・危険である

##### <状態の確認>

以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

##### ① Q（総合評点）<40

- ・日本建築学会のブロック塀等の診断カルテの項目による。

##### <補足>

基本的な考え方は「4-I  $55 \leq Q$ （総合評点）」を参照。

## 5. 擁壁

### 宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価

宅地擁壁については、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」を携行し参考にします。このマニュアルは、宅地擁壁の老朽化等による危険度判定に関する標準的な評価方法を定めるものであり、行政担当職員が、宅地造成等規制法の規定に基づく勧告及び改善命令を適切に行う際等の参考に供するものです。

表－8 擁壁の基礎点項目と配点表

本基準の判定項目として準用

区分		項目	分類	配点	備考	
基礎点	環境条件 (a)	地盤条件	湧水	Ⅲ	0.0	擁壁背後地盤からの擁壁表面に対する湧水程度を示したものである。
				Ⅱ	0.5	
				Ⅰ	1.0	
		構造諸元	排水施設等	Ⅲ	0.0	空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況のみについて区分する。
				Ⅱ	1.0	
				Ⅰ	2.0	
			擁壁高さ	1m<H≤3m	0.0	H:擁壁の最大地上高さ
		3m<H≤4m		1.0		
		4m<H≤5m		1.5		
		5m<H		2.0		
	障害状況 (b)	排水施設の障害	異常なし	0.0	天端排水溝のずれや水抜き孔の詰まりなど、排水施設の機能障害状況を示している。	
			障害A	0.5		
			障害B	1.0		
			障害C	1.5		
		劣化障害	異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、風化・湧水等による浸食程度の劣化状況を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、アルカリ骨材反応の全面劣化及び当該の端面劣化状況を示している。	
			障害A	0.5		
障害B			1.0			
障害C			1.5			
白色生成物障害		異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は裏込コンクリートのクラックによる白色生成物を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、コンクリートの背面からのクラックによる白色生成物の析出を示している。		
		障害A	0.5			
		障害B	1.0			
		障害C	1.5			

※(国土交通省)宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)より抜粋

表－9 宅地擁壁の変状点項目と配点表 注1)

本基準の判定項目として準用

区分	項目	程度		小変状							中変状						大変状							
		擁壁種類	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積みCB積み	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積みCB積み	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積みCB積み	増積み	二段	張出し				
変状点	縦クラック		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5				
	コーナー部クラック		1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0				
	水平移動		2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5				
	横クラック		2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0				
	不同沈下		3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5				
	目地の開き		3.0		4.0	4.5	5.0	5.5	4.5		5.5	6.0	6.5	7.0	6.0		7.0	7.5	8.0	8.5				
	ふくらみ				4.5	5.0	5.5	6.0			6.0	6.5	7.0	7.5			8.0	8.5	9.0	9.5				
	傾斜・折損		4.0	4.5	5.0	6.0	6.5	7.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	9.5				
	鉄筋の腐食 注2)		4.5			6.0	6.5	7.0	6.0				7.5	8.0	8.5	8.0			9.5	10.0	10.0			
	張出し床版付擁壁の支柱の損傷							8.0						9.0							10.0			
	空石積み擁壁の変状					5.0							6.5						8.0					

ただし、小変状にも該当しない微小な変状の場合の配点は0点とする。

注1) コンク:コンクリート  
CB:コンクリートブロック  
注2) 鉄筋コンクリートの場合のみ考慮する。

※(国土交通省)宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)より抜粋

表－10 宅地擁壁の危険度評価区分

本基準の判定項目として準用

点数の最大値	危険度 評価区分	評価内容
5.0点未満	小	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宅地擁壁である。
5.0点以上 ～9.0点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、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、必要に応じて勧告・是正命令の発令を検討し、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	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対しての勧告・改善命令の発令を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指導する。

※（国土交通省）宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)より抜粋

### 5－I 小：評点0

#### <判定項目>

・小さなクラック等の障害について補修し、雨水の侵入を防止すれば、当面の危険性はない

#### <状態の確認>

以下①～③の作業を行い、④に当てはめることで判定項目を満たしたと判断できる。

- ① 擁壁の基礎点について、表－8により配点を行う
- ② 擁壁の変状点について、表－9により配点を行う
- ③ 表－8の基礎点に表－9の変状点の最大点を加算する
- ④ ③について、表－10に示す危険度評価区分に当てはめる

#### <補足：基本的な考え方>

①を行う際、基礎点の配点は、環境条件の最大点（a）と障害状況の最大点（b）の加点〔（a）＋（b）〕とする。

②を行う際、宅地擁壁の老朽化変状の形態は、各種擁壁の種類に関わらず同

様の項目に整理し、変状の程度を以下のように三つに分類するものとする。

- ・ **小変状**：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）
- ・ **中変状**：被災を受けており、補修また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）
- ・ **大変状**：致命的な打撃を受け、その機能を失っているもの。また、復旧には全体の改修を要するもの（終局限界状態）

宅地擁壁の老朽化変状点項目は、その軽微なものから大きいものまで項目別に整理し、表－9のとおり配点するものとする。

この際、宅地擁壁の変状点項目の配点は、表－9の配点における最大点を採用する。ただし、小変状にも該当しない微小な変状の場合の配点は0点とする。

## 5－Ⅱ 中：評点 25

### <判定項目>

・ 変状程度の著しい宅地擁壁であり、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

### <状態の確認>

以下①～③の作業を行い、④に当てはめることで判定項目を満たしたと判断できる。

- ① 擁壁の基礎点について、表－8により配点を行う
- ② 擁壁の変状点について、表－9により配点を行う
- ③ 表－8の基礎点に表－9の変状点の最大点を加算する
- ④ ③について、表－10に示す危険度評価区分に当てはめる

### <補足>

基本的な考え方は「5－Ⅰ 小」を参照。

## 5-Ⅲ 大：評点 50

### <判定項目>

- ・変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である

### <状態の確認>

以下①～③の作業を行い、④に当てはめることで判定項目を満たしたと判断できる。

- ① 擁壁の基礎点について、表-8により配点を行う
- ② 擁壁の変状点について、表-9により配点を行う
- ③ 表-8の基礎点に表-9の変状点の最大点を加算する
- ④ ③について、表-10に示す危険度評価区分に当てはめる

### <補足>

基本的な考え方は「5-I 小」を参照。

## 6. 立木

### 樹高の定義について

立木について、所有者等へ指導を行う場合の優先順位として、樹高による区別がひとつの目安となります。樹高の定義については、法令ごとにさまざまな定めがあるため、一律に定義することはできませんが、ここでは「(国土交通省) 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料」に基づく規定を参考にします。

### 立木に関する判定基準について

立木の状態(④)について判定する具体的な基準として、「(国土交通省) 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料」に規定されている「健全度判定に係る外観の評価基準(定期点検、診断)」の一部(行政職員が立木の状態を判断しやすいもの)を準用します。

判定の際は、「(国土交通省) 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料」携行し、掲載されている写真や説明等を参考にします。

### Ⅲ 健全度判定に係る外観の評価基準(定期点検、診断)

本基準の判定項目として準用

点検事項	評価			
	A	B → 「小」	C → 「中」	D → 「大」
	変状及び異常なし	変状及び異常が認められるが、危険性はない	危険性を有しているが、すぐには倒伏(、枝折れ)しない	非常に高い危険性があり、すぐに倒伏(、枝折れ)するおそれがある
揺らぎ	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
不自然な傾斜	なし	傾斜が見られるが、根付きに変状及び異常がない	該当なし	傾斜が見られ、地際周辺に変状及び異常がある
亀裂	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
子実体(キノコ)	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
開口空洞	なし	芯に達しない	芯に達し、周囲長比率1/3未満	芯に達し、周囲長比率1/3以上
隆起	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
腐朽部露出	なし	該当なし	周囲長比率1/3未満	周囲長比率1/3以上
樹皮枯死・欠損	なし	周囲長比率1/3未満	周囲長比率1/3以上	該当なし

※(国土交通省)都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料より抜粋  
あり(小)、あり(大)の判断基準は、下記を参照

#### 6-I 小：評点 0

##### <判定項目>

- ・変状及び異常が認められるが、危険性はない

##### <状態の確認>

立木の状態について判定する具体的な基準として、以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

- ① Ⅲ 健全度判定に係る外観の評価基準(定期点検、診断)の「小」に分類できる

##### <補足>

- ・高木：現状の樹高 3m 以上の樹木
- ・中木：現状の樹高 1m 以上 3m 未満の樹木
- ・低木：現状の樹高 1m 未満の樹木
- ・高木：幹が通常単幹で太くなり枝条とは明確に区別され、樹高が高くなる。
- ・中、低木：幹が通常発達していない株立状のものが多く、十分に生育しても高く成長しない。

## 6-Ⅱ 中：評点 25

### <判定項目>

- ・危険性を有しているが、すぐには倒伏（、枝折れ）しない

### <状態の確認>

立木の状態について判定する具体的な基準として、以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

#### ① Ⅲ 健全度判定に係る外観の評価基準（定期点検、診断）の「中」に分類できる

- ・「揺らぎ」：揺らぎがあり、「大」以外の場合
- ・「亀裂」：亀裂があり、「大」以外の場合
- ・「子実体（キノコ）」：ひとつでも、キノコの発生を認めた場合
- ・「隆起」：隆起があり、「大」以外の場合

### <補足>

基本的な考え方は「6-I 小」を参照

立木の倒伏時の影響を判定する「 $H/W \geq 1$ 」について、Hは当該敷地地盤面より樹木の最も高い所（樹高）まで。Wは樹木より敷地境界線までの距離とする。

## 6-Ⅲ 大：評点 50

### <判定項目>

- ・非常に高い危険性があり、すぐに倒伏（、枝折れ）するおそれがある

### <状態の確認>

立木の状態について判定する具体的な基準として、以下①の状態が確認できれば、判定項目を満たしたと判断できる。

#### ① Ⅲ 健全度判定に係る外観の評価基準（定期点検、診断）の「大」に分類できる

- ・「揺らぎ」：根元部分からの揺らぎ、または根株あるいは植え柵と土壤に隙間等が確認された場合

- ・「亀裂」：樹体の存立に明らかに影響があるような規模
- ・「子実体（キノコ）」：腐朽力の強いキノコまたは剪定等でも対処できないほど腐朽している場合
- ・「隆起」：幹周全体または根元に発生している場合

### <補足>

基本的な考え方は「6-I 小」を参照

立木の倒伏時の影響を判定する「 $H/W \geq 1$ 」について、Hは当該敷地地盤面より樹木の最も高い所（樹高）まで。Wは樹木より敷地境界線までの距離とする。

立ち入り調査時には市職員で判断するが、「非常に高い危険性があり、すぐに倒伏（、枝折れ）するおそれがある」と判断できる場合は、審査会への諮問時に、樹木医の診断結果を得てからの助言・指導を求められる可能性が高いため、予算の相談を進めておくこと。