

平成 28 年度 先駆的空き家対策モデル事業

---

## 空き家調査の判断事例集

# 目次

---

---

## 目次

### 1. はじめに

---

はじめに .....	3
------------	---

### 2. 用語説明

---

用語説明 .....	4
------------	---

### 3. 判断事例

---

売り貸し看板 .....	5
郵便受け .....	6
門・門扉・施錠設備 .....	8
フェンス・塀 .....	9
敷地入口～建物玄関までの通路 .....	10
庭等の雑草 .....	11
ゴミ・放置物 .....	12
外壁 .....	13
雨どい .....	14
窓台・バルコニー・屋外階段 .....	15
軒先・軒裏 .....	16
屋根 .....	17
雨戸・シャッター .....	18
窓 .....	19

## 1. はじめに

---

### はじめに

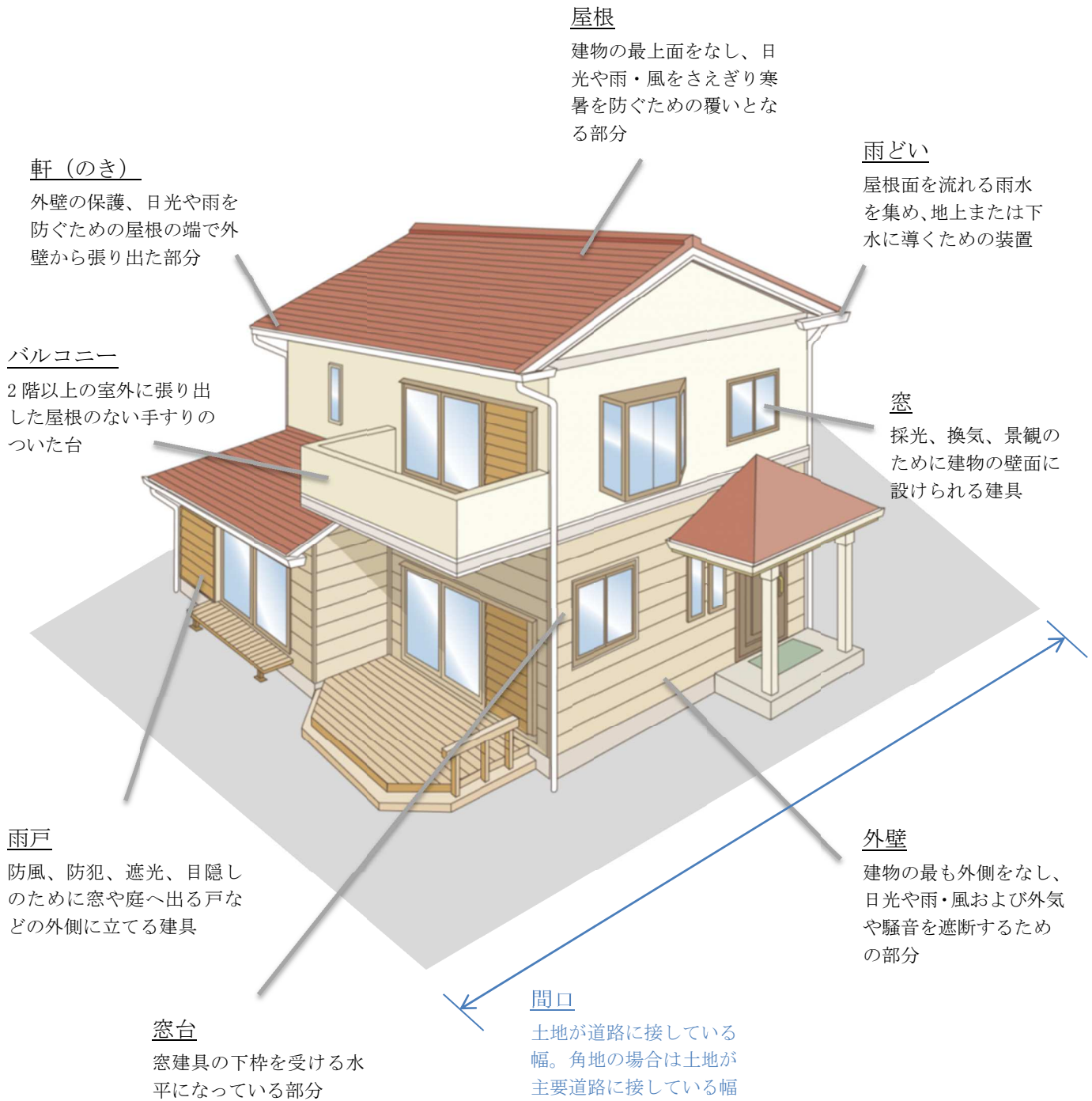
---

空き家を判別するための現地調査においては、調査項目毎に損傷や繁茂等の程度を測る定性情報を収集する必要がある。これは、損傷や繁茂等の程度を把握し、該当建物の老朽度合いを把握するとともに、空き家判別の一助とするためである。現状はこの程度を測るための客観的な指標が存在しないために、調査者によって程度の判断にばらつきが発生し、均質的な空き家調査を実施することが難しい面もある。

本資料は、空き家判別のための調査項目毎の異常値（繁茂や破損の程度）を現地調査で収集し、専門家の助言のもと、繁茂や破損の程度について整理を行ったものである。

## 2. 用語説明

### 用語説明



### 3. 判断事例

#### 売り貸し看板

賃貸・売却看板あり		・「入居者募集」や「貸家」や「売物件」や「売家」等の募集看板がある
その他看板あり		・「入居者募集」「売物件」等の明記はないが、空き家と判別できる不動産会社等の管理物件の掲示がある

### 3. 判断事例

#### 郵便受け

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている（2～3日分程度の郵便物や新聞等が溜まっている程度であれば異常なしとみなす）</li></ul>
古チラシ放置		<ul style="list-style-type: none"><li>・長い間風雨にさらされた郵便物や新聞等がある</li><li>・数か月以上前の新聞や広報誌等がある</li></ul>
チラシ散乱		<ul style="list-style-type: none"><li>・郵便受けに収まりきれない郵便や新聞等がある</li><li>・明らかに郵便物や新聞等が堆積している</li></ul>
塞がれている		<ul style="list-style-type: none"><li>・板やガムテープ等で郵便受けが塞がれている</li></ul>

### 3. 判断事例

<p>著しく破損</p>		<p>・破損していて郵便受けの機能を果たしていない</p>
--------------	---	-------------------------------



### 3. 判断事例



#### 門・門扉・施錠設備

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・破損している箇所があるが門・門扉の機能を果たしている</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊の恐れがある、または既に倒壊している</li><li>・全取替えが必要な程度に破損している</li></ul>



### 3. 判断事例

#### フェンス・塀

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている (フェンス・塀の一部が欠ける程度で、フェンスや塀として機能を満たしているものは異常なしとみなす)</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・破損している箇所があるがフェンス・塀の機能を果たしている</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊の恐れがある、または既に倒壊している</li><li>・全取替えが必要な程度に破損している</li></ul>

### 3. 判断事例

敷地入口～建物玄関までの通路

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・雑草が生えている、または障害物が存在するが整備されている</li></ul>
進入不可		<ul style="list-style-type: none"><li>・雑草の繁茂や障害物の散在等により人の通行が不可能である</li><li>・辛うじて人の通行は可能であるが、長い間人が通行した形跡が無い</li></ul>

### 3. 判断事例

#### 庭等の雑草

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・若干（50cm 未満）の雑草が生えているが、生活感がある、または明らかに手入れされている場合は異常なしとみなす</li></ul>
やや繁茂		<ul style="list-style-type: none"><li>・約 50cm 以上の雑草が生えている</li></ul>
著しく繁茂		<ul style="list-style-type: none"><li>・日照の妨げになる高さまで雑草が生えている</li><li>・建物を覆うように雑草が生えている</li><li>・雑草が敷地外にはみ出している</li></ul>



### 3. 判断事例

#### ゴミ・放置物

散乱なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・ 若干のゴミ・放置物はあるものの、整理されている場合は散乱なしとみなす</li></ul>
散乱あり		<ul style="list-style-type: none"><li>・ ゴミ・放置物が堆積、または散乱している</li><li>・ 長い間風雨にさらされたようなゴミ・放置物がある</li></ul>

### 3. 判断事例

#### 外壁

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている（塗装が剥がれている程度に劣化している、または幅 1.0mm 未満の軽微なヒビがある程度であれば異常なしとみなす）</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・幅 1.0mm 以上のヒビがある</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・断熱材や下地材や防水紙等が見えている</li><li>・外壁が崩壊している箇所がある、または崩壊していて外壁の機能を果たしていない</li></ul>

### 3. 判断事例

雨どい

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・破損している箇所があるが雨どいの機能は果たしている</li><li>・かけいが外れている等、一部の補修で機能が戻る程度に破損している</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・雨どいが折れている等、全取替え工事が必要な程度に破損している</li></ul>

### 3. 判断事例

#### 窓台・バルコニー・屋外階段

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている (傷やサビ等がある程度であれば異常なしとみなす)</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・破損している箇所があるが機能は果たしている</li><li>・一部の補修で機能が戻る程度に破損している</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・全取替え工事が必要な程度に破損している</li></ul>



### 3. 判断事例

#### 軒先・軒裏

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている (塗装が剥がれている程度であれば異常なしとみなす)</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・破損している箇所があるが軒の機能は果たしている</li><li>・軒天材が剥がれている</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・軒の機能を果たしていない</li><li>・崩壊の恐れがある、または崩壊している</li></ul>

### 3. 判断事例

#### 屋根

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている (屋根にカビやコケが生えている程度であれば異常なしとみなす)</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・破損している箇所があるが 屋根の機能を果たしている</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・屋根の機能を果たしていない</li><li>・崩壊の恐れがある、または 崩壊している</li></ul>

### 3. 判断事例

#### 雨戸・シャッター

異常なし		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている (傷やサビ等がある程度であれば異常なしとみなす)</li></ul>
一部破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・破損している箇所があるが 開閉は可能である</li></ul>
著しく破損		<ul style="list-style-type: none"><li>・枠から外れていて開閉不可能である</li><li>・破損していて開閉不可能である</li></ul>

### 3. 判断事例

窓

<p>破損なし</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>・正常に機能を果たしている</li></ul>
<p>破損あり</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>・窓が割れている、窓枠から外れている等、窓の機能を果たしていない</li></ul>