

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

空家等（候補）抽出のための
屋根等判断マニュアル（案）

《航空写真と実体視技術を用いた空家等（候補）の抽出》

令和2年4月

国際航業株式会社

空家等（候補）抽出のための屋根等判断マニュアル（案）

《航空写真と実体視技術を用いた空家等（候補）の抽出》

目 次

第1章 概要

1-1 本書の目的	1
1-2 本書で解説する手法について	1
1-3 用語の解説	2
・実体視・デジタルステレオ図化機とは?	2
・オルソ画像とは?	2
・GIS（地理情報システム）とは?	3
・DM（デジタルマッピング）とは?	3

第2章 空家等（候補）抽出のための屋根等判断方法

2-1 計画準備・留意事項	4
（1）実施体制	4
（2）事前準備	4
（3）実施フロー	5
（4）留意事項	6
2-2 判定項目	8
2-3 判定項目内容の解説（※モデル事業内での抽出事例に基づく。）	
（1）屋根の破損・変形等	10
① 屋根の一部が落下、崩壊している	10
② 屋根ふき材が剥落している	12
③ 庇・軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている	14
④ 屋根全体が著しく変形、崩壊している、倒壊状態が見られる	16
（2）立木の繁茂、倒壊等	17
① 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	17
（3）草の繁茂等	19
① 建築物等につたが絡まっている	19
② 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる	21

巻末資料

- ・(チェックリスト) 航空写真と実体視技術を用いた
空家等(候補)判定項目一覧 24
- ・(参考1)「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)【概要】 25
- ・(参考2) 敷地外調査票(愛知県新城市) 26

第1章 概要

1-1 本書の目的

空家等対策事業の取組において、空家等対策計画の策定や空家等対策の措置を講じるため、空家等（候補）の現状把握が重要である。

「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）が施行されて以降、全国の市町村において空家等（候補）の現状把握のための取組が進められているなか、空家等（候補）の把握手法は、戸別に現地で視認して判断する方法が中心となっており、多くの人員・時間・費用が必要になるケースが多い。

本書は、既存の航空写真を使用し、かつデジタルステレオ図化機による実体視を用いた手法を解説すること、また、空家等（候補）として抽出した事例（実体写真）を紹介することで、全国の市町村が戸別に視認・調査する対象を絞り込む場合などにおける業務効率化の一助となることを目的とする。

1-2 本書で解説する手法について

本書で解説する手法（以下、「本手法」という。）は、既存の航空写真を用いることで公平性・客観性・悉皆性を確保しながら、空からの視点により危険と思われる、管理が不十分と思われる建築物等を机上調査で抽出するものである。

また、これまで一部の市町村において導入されていたオルソ画像による判定ではなく、デジタルステレオ図化機を用いた実体視による判定を導入することにより、より多くの空家等（候補）が抽出されることを狙っている。

なお、本手法は、空家等（候補）の把握のため、ほかの手法と絡めることにより現地調査等に係る人的負担や費用等を軽減、縮減するために活用されることを期待する。

今後、調査・分析の実施に基づく事例やノウハウ等の蓄積により、必要に応じて本書の内容の見直し、改定を行っていく予定である。

1-3 用語の解説

【実体視・デジタルステレオ図化機とは？】

- ・同じ対象物を異なる2箇所から撮影した2枚1組の写真を実体写真という。
- ・この実体写真を、左側のカメラで撮影された写真を左目で、右側のカメラで撮影された写真を右目で同時に見ると、被写体を立体的に見ることができる。
- ・実体写真を両目で同時に見ることにより奥行きのある3次元空間を知覚することを実体視という。
- ・実体視は、写真測量（写真判読を含む。）における基本的技術の一つ。
- ・測量業務では、常に実体視ができるように、さまざまな種類のデジタルステレオ図化機が使用されている。



左のイラストのように、紙などを立て真上から写真を見ます。
力を抜いてぼんやり見るようにすると、両方の写真が真ん中に寄って重なり
写真が浮かび上がって見えます。

図1 実体視の方法（アナログ）



写真1 実体写真（サンプル）



常に立体的に見ることができます

写真2 デジタルステレオ図化機使用例

【オルソ画像とは？】

- ・航空カメラで撮影された空中写真は、レンズの中心に光束が集まる中心投影のため、レンズの中心から対象物までの距離の違いにより、写真上の像に位置ズレが生じる。
- ・上空から撮影した空中写真では、土地の高低差による位置ズレが生じるとともに、高層ビルなどの高い建物や周縁部のとがった山の像は、写真の中心から外側へ傾いているように写る。
- ・オルソ画像は、写真上の像の位置ズレをなくし空中写真を地図と同じく、真上から見たような傾きのない、正しい大きさと位置に表示される画像に変換したものである。

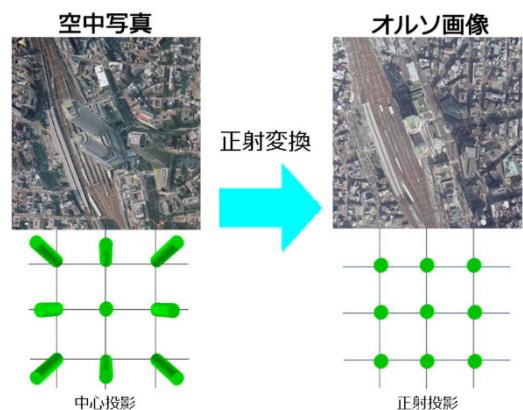


図2 空中写真とオルソ画像の違い

(国土地理院ウェブサイト <https://www.gsi.go.jp/gazochosa/gazochosa40002.html> をもとに加工・作成)

【GIS（地理情報システム）とは？】

・地理情報システム（GIS : Geographic Information System）は、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術である。

（国土地理院ウェブサイト <https://www.gsi.go.jp/GIS/whatisgis.html> から引用）

【DM（デジタルマッピング）とは？】

・デジタルマッピング（DM:Digital Mapping）とは、地形や地物等にかかわる地図情報をデジタル形式で測定し、電子計算機技術により体系的に整理された数値地形図を構築する作業である。

・作成された数値地形図のデータは、「DMデータ」という。

第2章 空家等（候補）抽出のための屋根等判断方法

2-1 計画準備・留意事項

（1）実施体制

本手法では、既存の航空写真とデジタルステレオ図化機を用いた机上調査により、空からの視点で空家等（候補）を抽出することとしている。

よって、導入に当たっては、予算に応じて準備できるデジタルステレオ図化機（パソコン・ソフト等）に合わせて複数人数で分担して実施することが可能である。

なお、複数人数で実施する場合は、調査全体を管理する者が調査項目内容を事前に調査員全体に共有の上、サンプルで抽出した事例を提示して判断のすり合わせしておくことが望ましい。

（2）事前準備

本手法では、既存の航空写真とデジタルステレオ図化機のほか、家屋形状のデータを準備しておく。GISを用いて、地図や写真上に参考情報を重ねられるように準備しておくことで、調査・管理のしやすさが向上する。

また、本手法に限らず、既存の机上調査や現地調査結果がある場合は、「所見あり」や「経過観察」となっている建築物等とその内容を事前に確認しておく。

空家等（候補）の管理において、すでにGISが導入されている市町村では、新規の調査記録用データベースに「所見あり」や「経過観察」などの識別や位置を参照できるように整理しておくことで効率よく調査が行える。

○準備するもの

- ・航空写真測量成果一式
- ・GISソフトおよびデジタルステレオ図化機（ハードウェア・ソフトウェア）
 - パソコン（利用ソフトの推奨動作環境に準ずる）
 - ソフトウェア（販売やレンタル等各種あり、DM変換対応があればなお良い）
- ・家屋形状GISデータ

(3) 実施フロー

本手法では、図3に示す実施フローに従って、空家等（候補）の抽出を進める。

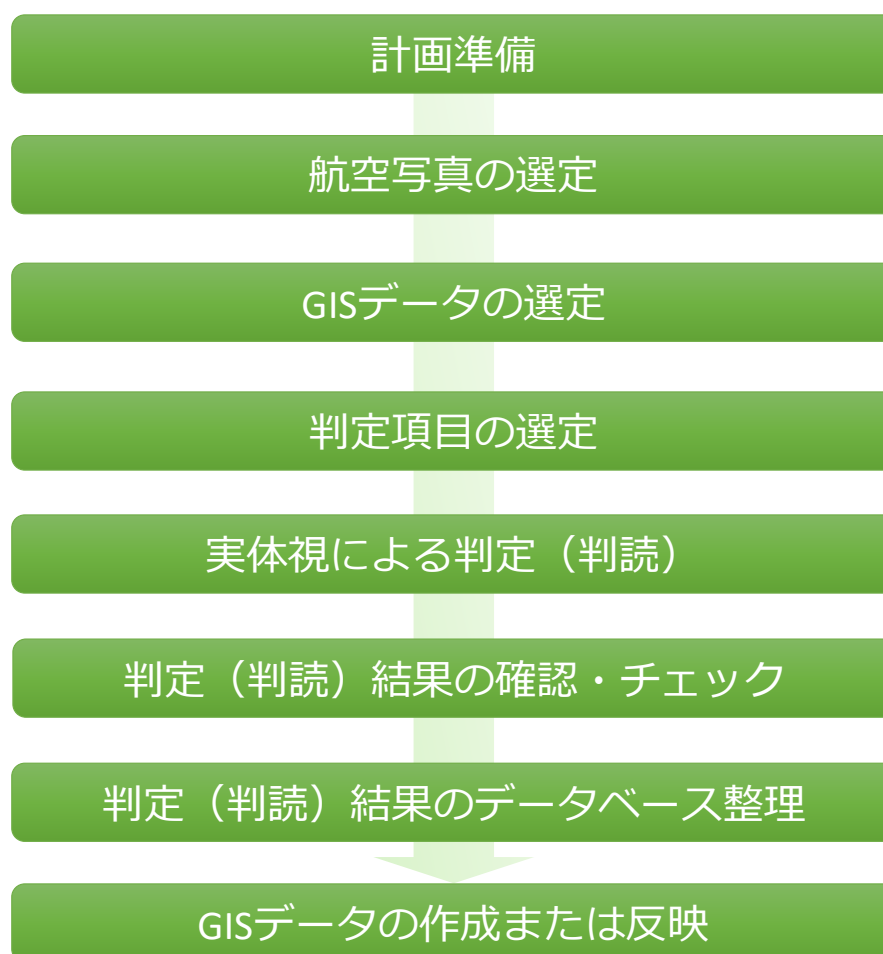


図3 実施フロー図

(4) 留意事項

【航空写真の選定】

机上調査で使用する航空写真の選定に当たっては、目的とする調査範囲の航空写真およびデジタルステレオ図化機により実体視をするために必要な情報に不足が無いことを確認する必要がある。

確認の際、税務課や都市計画課などの課が個別に航空写真を管理している点に留意する。管理されている航空写真の撮影周期と次回撮影時期を確認の上、より新しい航空写真を用いて調査を行うことが望ましい。

また、航空写真を用いる際、写真撮影時の地上解像度により確認、判断できる項目が異なるため、実施に当たっては、写真の地上解像度を事前に確認してサンプル調査を実施の上、使用する。

【GIS データの選定】

空家等（候補）抽出の効率性・悉皆性を高めるためには、使用する航空写真に対応する調査対象データの抽出・準備が鍵となる。

参考とする家屋形状 GIS データの選定に当たっては、都市計画課管理の DM データや税務課管理の家屋図データ等の既存データを収集して、撮影時期やデータの作成時期等を確認の上、使用する航空写真とのずれが少ないデータを選定して使用する。

なお、レベル 2500 の DM の場合、棟割りをせずに複数の建物を 1 つの建物として図化（これを「総描」という。）している可能性があることに注意が必要である。

(参考 1)

国土交通省国土地理院が公表している「固定資産税調査用空中写真撮影の実態に関する調査業務 報告書（平成 30 年 2 月）」内のアンケート結果によると、図 4 のとおり、3 年ごとに写真を撮影する市町村が最も多い。

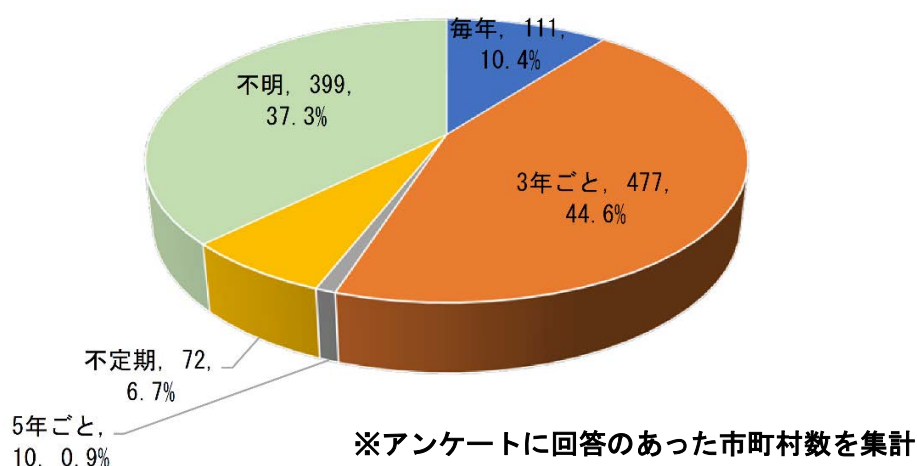
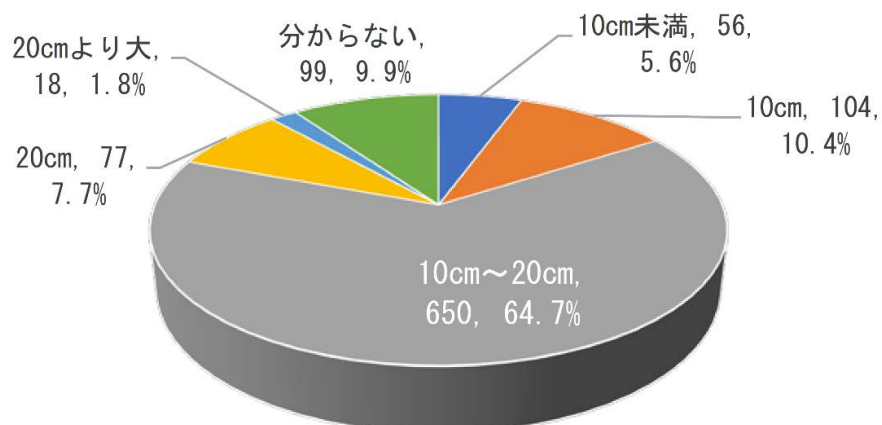


図 4 航空写真の撮影周期（アンケート結果）（※国土交通省公表資料から抜粋）

（出典：国土交通省ホームページ <https://www.gsi.go.jp/common/000201394.pdf>, 7 ページ）

(参考2)

国土交通省国土地理院が公表している「固定資産税調査用空中写真撮影の実態に関する調査業務 報告書（平成30年2月）」内のアンケート結果によると、図5のとおり、最も多いのは、「10cm～20cm（650件）」である。



※アンケートに回答のあった市町村数を集計

図5 航空写真の地上解像度（アンケート結果）（※国土交通省公表資料から抜粋）
（出典：国土交通省ホームページ <https://www.gsi.go.jp/common/000201394.pdf>, 11 ページ）

2-2 判定項目

表1に示す「判定項目（案）」は、国土交通省が公表している『「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、「国ガイドライン」という。）』と、モデル事業のフィールドとした愛知県新城市が公表している「特定空家等 建築物調査判断マニュアル（以下、「市マニュアル」という。）」の2つの資料を主な参考として作成している。

表1 判定項目（案）

項目	内容
(1) 屋根の破損・変形等	・ 屋根の一部が落下、崩壊している。
	・ 屋根ふき材が剥落している。
	・ 庇・軒の一部が落下、崩壊している。 ・ 軒がたれ下がっている。
	・ 屋根全体が著しく変形、崩壊している。 ・ 倒壊状態が見られる。
	・ 屋根等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
(2) 立木の繁茂・倒壊等	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 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。
(3) 草の繁茂等	・ 建築物等にツタが絡まっている。
	・ 建築物等周辺に草の繁茂が見られる。また、草等による荒れが見られる。
(4) 土砂の流出等	・ 周辺の道路・家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
(5) 擁壁の破損・変形等	・ 擁壁の明確な傾斜や破損・崩壊がある。
(6) 門・塀の破損・変形等	・ 門・塀の明確な傾斜や破損・崩壊がある。
(7) 建物設備の破損・変形等	・ 看板・給湯設備・屋上水槽等が転倒している。
	・ 看板・給湯設備・屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 屋外階段・バルコニーが腐食・破損又は脱落している。
(8) ごみの散乱・不法投棄等	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 ・ 不法投棄と思われる。
(9) その他 (その他の不良・支障等)	・ 項目(1)～(8)以外のその他の不良・支障等が見られる。

※各市町村においては、表1を参考にすべての項目または一部の項目を選定して、判定項目一覧をまとめた上で机上調査を進めていただきたい。

※なお、巻末参考資料に、「(チェックリスト) 航空写真と実体視技術を用いた空家等(候補) 判定項目一覧」を掲載する。

表2 (参考資料1) 国ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要(抜粋)

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
<p>〔別紙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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<p>〔別紙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</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p>〔別紙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</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p>	<p>〔別紙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</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉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状態で放置されている。 等</p>

(出典：国土交通省ホームページ <https://www.mlit.go.jp/common/001090532.pdf>, 2 ページ)

表3 (参考資料2) 市マニュアル 敷地外調査票 調査内容(抜粋)

内容	無	有	危険	コメント
(1) 屋根の破損、変形	・支障なし	・屋根葺材、庇、軒、樋の一部が落下している ・不陸、垂れ下がりが確認できる	・全体が著しく変形、崩壊している ・屋根葺材の多くが剥離している	
(2) 外壁の破損、変形	・支障なし	・一部に剥落、崩壊、ひび割れが確認できる ・開口部ガラスにひび割れが確認できる	・仕上材の多くが剥落し下地材が見える ・多くが崩壊し、屋内が確認できる	
(3) 建物の傾斜	・支障なし	・一部が傾いている ・基礎の沈下や波打っている状況が確認できる	・全体が明らかに大きく傾いている ・不同沈下している	
(4) 擁壁の破損、変形	・支障なし ・擁壁なし	・一部に傾斜、破損、ひび割れしている箇所がある	・明確な傾斜や崩壊があり周辺や対象建築物に危険な状況が確認できる	
(5) 門・塀の破損、変形	・支障なし ・門・塀なし	・傾斜、崩壊、ひび割れしている箇所がある	・傾斜や崩壊、ひび割れしている箇所が確認でき、周辺や道路等に明らかに危険を及ぼすことが確認できる	
(6) その他の判定	・支障なし	・その他について 不良、支障等あり ・建物の状況が確認できない	不良や支障の内容	

(参考：新城市ホームページ <https://www.city.shinshiro.lg.jp/kurashi/jyutaku-tochi/akiya/manual.html>)

2-3 判定項目内容の解説

(1) 屋根の破損・変形等



左のイラストのように、紙などを立て真上から写真を見ると、実体視（アナログ）ができます。
※デジタルステレオ図化機より解像度が落ちる点はご了承ください。（参考：本書2ページ）

① 屋根の一部が落下、崩壊している

屋根の一部において、落下・崩壊が生じているか否かを判断する。屋根全体の勾配や面形状等を目視確認した上で、屋根全体の著しい変形・崩壊は見られないが、屋根の一部の落下や崩壊が確認できる場合は管理が不十分な建築物等と思われるため、空家等（候補）として抽出する。

【ポイント】

- ・屋根の一部が落下・崩壊し、垂木等の構造や室内の一部が見えていないか。
 - ・落下・崩壊が疑わしい箇所は、不規則性や不整形形状をもった凹凸であるか。
- ※採光・換気・太陽光パネル等設備や立木等の影の可能性のある点に留意する。



実体写真（1）- ① -1：屋根の一部が落下、崩壊している事例（1）



実体写真（1）- ① -2：屋根の一部が落下、崩壊している事例（2）

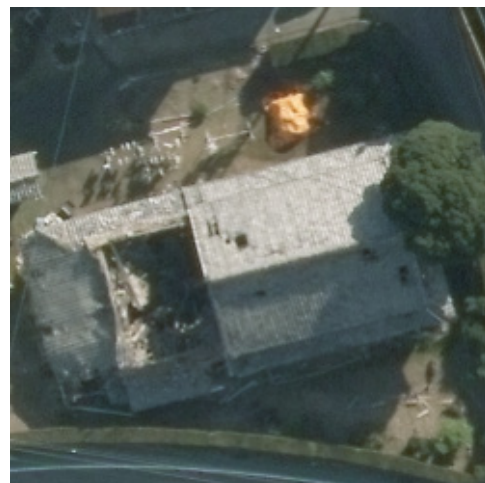
① 屋根の一部が落下、崩壊している



実体写真（1） - ① -3 : 屋根の一部が落下、崩壊している事例（3）



実体写真（1） - ① -4 : 屋根の一部が落下、崩壊している事例（4）



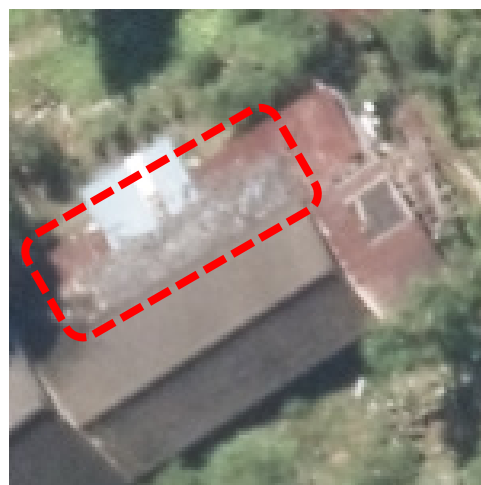
実体写真（1） - ① -5 : 屋根の一部が落下、崩壊している事例（5）

② 屋根ふき材が剥落している

屋根ふき材の剥落が生じているか否かを判断する。屋根ふき材の剥落は雨漏りの原因となり、建築物等の腐食が生じ劣化を早める可能性がある。また、強風・豪雨等によって広範囲の剥落や飛散が生じ、危険な状況を招く可能性があり、管理が不十分な建築物等と思われるため、空家等（候補）として抽出する。

【ポイント】

- ・屋根ふき材の剥落により、垂木等の構造の一部が見えていないか。
 - ・屋根全体と比較して、一部のみ色や質感が異なって見えていないか。
- ※ブルーシート等による処置が見られる場合も抽出しておくことが望ましい。



実体写真（1）- ② - 1：屋根ふき材が剥落している事例（1）



実体写真（1）- ② - 2：屋根ふき材が剥落している事例（2）

② 屋根ふき材が剥落している



実体写真（1） - ② -3 : 屋根ふき材が剥落している事例（3）



実体写真（1） - ② -4 : 屋根ふき材が剥落している事例（4）



実体写真（1） - ② -5 : 屋根ふき材が剥落している事例（5）

③ 庇、軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている

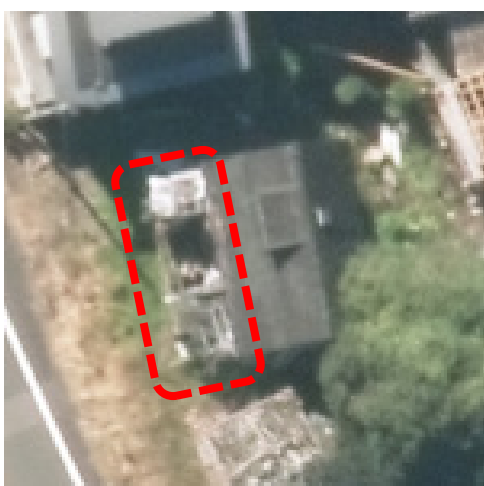
庇、軒の一部が落下、崩壊しているか、軒がたれ下がっているか否かを判断する。建築物等全体の勾配や面形状等を目視確認した上で、庇・軒と思われる箇所の一部で落下・崩壊・たれ下がりが確認できる場合は、管理が不十分な建築物等と思われるため、空家等（候補）として抽出する。

【ポイント】

- ・ 庇・軒の一部で垂木等の構造の一部が見えていないか。
 - ・ 不規則性や不整形状をもつ欠け方や材のでっぱり等の凹凸が見られないか。
- ※屋根全体または一部に落下・崩壊が見られる場合、①や④の判定も行う。



実体写真（１）－③－１：庇・軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている事例（１）



実体写真（１）－③－２：庇・軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている事例（２）

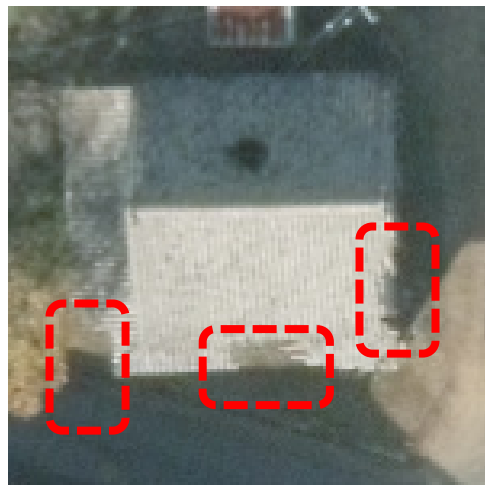
③ 庇・軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている



実体写真(1) - ③ - 3 : 庇・軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている事例(3)



実体写真(1) - ③ - 4 : 庇・軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている事例(4)



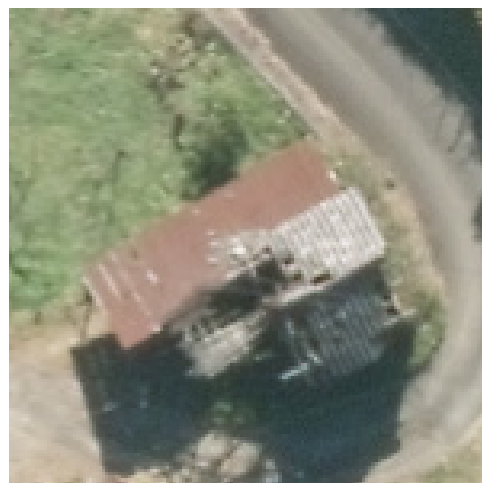
実体写真(1) - ③ - 5 : 庇・軒の一部が落下、崩壊している、軒がたれ下がっている事例(5)

④ 屋根全体が著しく変形、崩壊している、倒壊状態が見られる

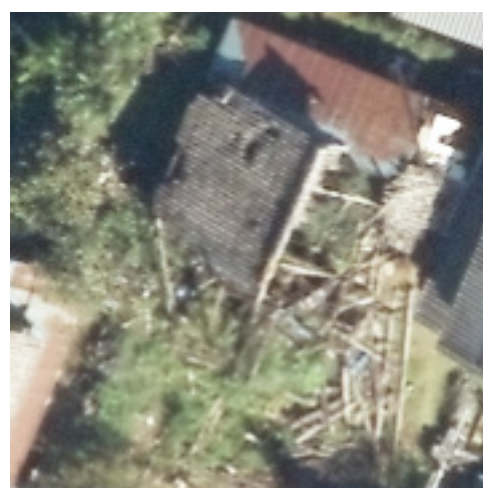
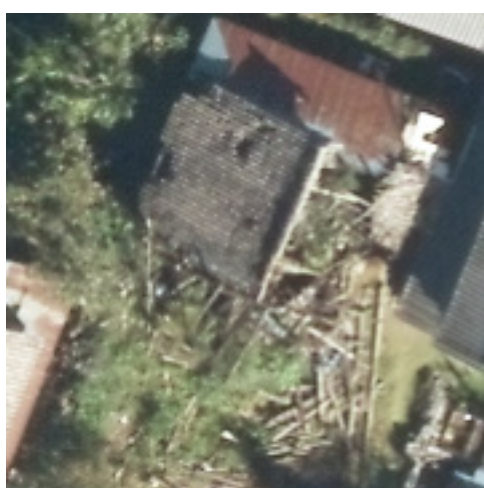
屋根全体が著しく変形、崩壊しているか、倒壊状態が見られるか否かを判断する。建築物等の勾配や面形状等を目視確認した上で、屋根の全体に著しい変形・崩壊が見られる、または倒壊状態が見られる場合は管理が不十分であり、かつ非常に危険な状況にあるため、空家等（候補）として抽出する。

【ポイント】

- ・ 建築物を全体的に確認の上で、屋根全体の著しい変形・崩壊が見られるか。または、倒壊状態が見られるか。
- ・ 敷地内への材の散乱がないか。



実体写真(1) - ④ - 1 : 屋根全体が著しく変形、崩壊している、倒壊状態が見られる事例(1)



実体写真(1) - ④ - 2 : 屋根全体が著しく変形、崩壊している、倒壊状態が見られる事例(2)

(2) 立木の繁茂、倒壊等

① 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

建築物の周辺において、ほぼ全面を覆う形で立木等が繁茂しているか否かを判断する。屋根面より高い位置まで立木等が伸びており、屋根面の角が隠れているなど、面全体を捉えられないほどの繁茂が確認できる場合は管理が不十分である可能性があるため、空家等（候補）として抽出する。

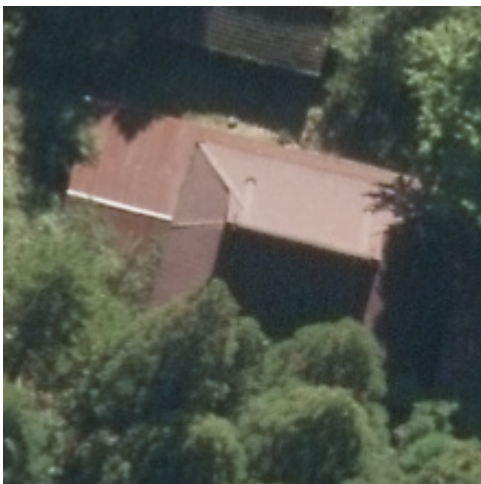
【ポイント】

- ・ 建築物の周辺の立木等が屋根より高い位置まで繁茂し、屋根の面形状が捉えにくくなっていないか。

※所有者が意図的に立木等を育成している可能性もある点に留意する。

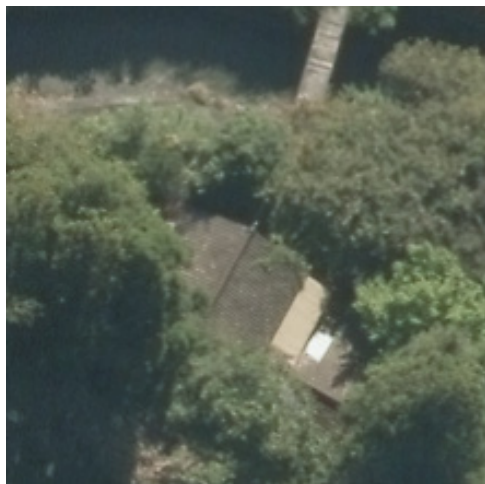


実体写真（2） - ① - 1 : 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している事例（1）



実体写真（2） - ① - 2 : 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している事例（2）

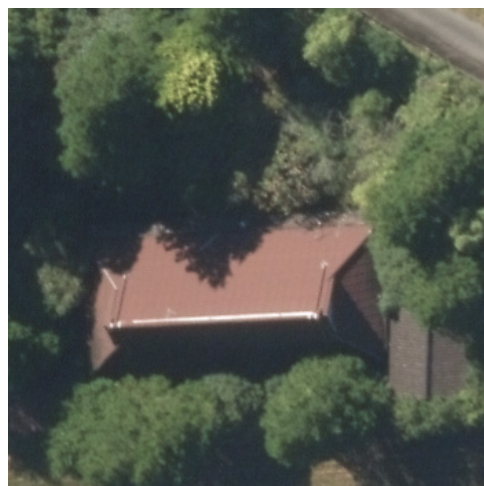
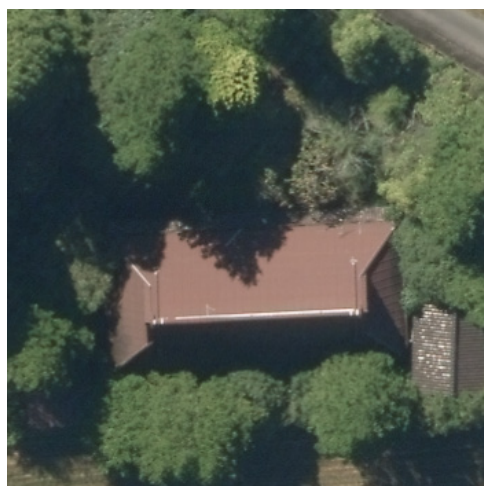
① 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している



実体写真（２）－ ① - 3 : 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している事例（３）



実体写真（２）－ ① - 4 : 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している事例（４）



実体写真（２）－ ① - 5 : 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している事例（５）

(3) 草の繁茂等

① 建築物等にツタが絡まっている

建築物等の屋根等にツタが伸び這って繁茂している、ツタが絡まっている状態が見られるか否かを判断する。建築物等の全体または一部にツタが絡まっている場合は管理が不十分の可能性があるので、空家等（候補）として抽出する。

【ポイント】

- ・ 建築物等の全体または一部にツタが這って生えていないか、ツタが絡まっているか。

※所有者が意図的にツタを這わせて緑化している可能性もある点に留意する。



実体写真 (3) - ① - 1 : 建築物等にツタが絡まっている事例 (1)



実体写真 (3) - ① - 2 : 建築物等にツタが絡まっている事例 (2)

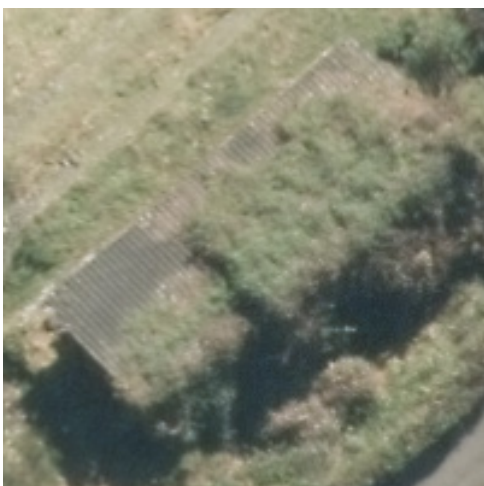
① 建築物等にツタが絡まっている



実体写真 (3) - ① -3 : 建築物等にツタが絡まっている事例 (3)



実体写真 (3) - ① -4 : 建築物等にツタが絡まっている事例 (4)



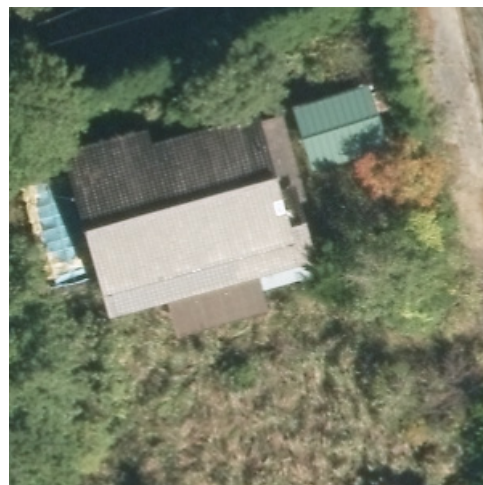
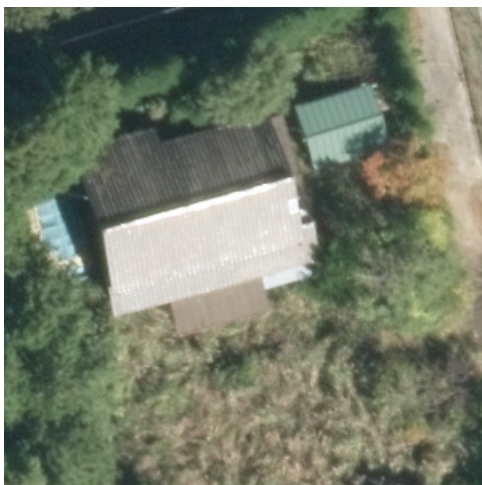
実体写真 (3) - ① -5 : 建築物等にツタが絡まっている事例 (5)

② 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる

建築物等の周辺、敷地内において草の繁茂が見られる、または荒れが生じているか否かを判断する。草の繁茂・荒れ等が確認できる場合は管理が不十分な建築物等と思われるため、空家等（候補）として抽出する。

【ポイント】

- ・ 周辺敷地内における出入り口や経路が確認できないほどに草が繁茂していないか。
- ・ 敷地内の工作物等を含めて荒れが見られないか。また、材の散乱がないか。

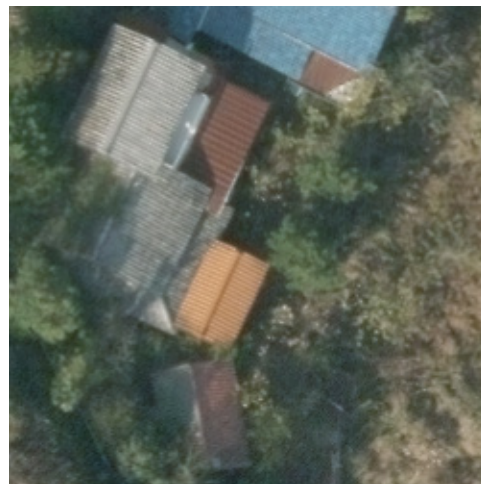


実体写真(3)-②-1: 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる事例(1)

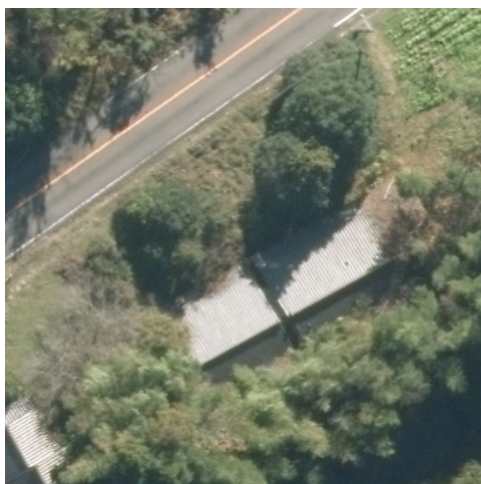


実体写真(3)-②-2: 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる事例(2)

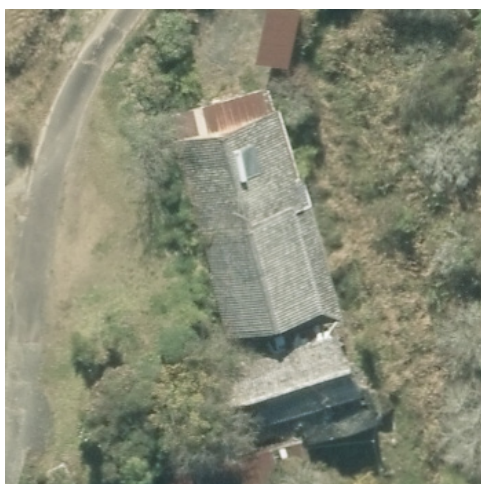
② 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる



実体写真(3)-②-3: 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる事例(3)



実体写真(3)-②-4: 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる事例(4)



実体写真(3)-②-5: 建築物等周辺に草の繁茂が見られる、草等による荒れが見られる事例(5)

巻末資料

- (チェックリスト) 航空写真と実体視技術を用いた空家等 (候補)
判定項目一覧
- (参考1) 「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) 【概要】
- (参考2) 敷地外調査票 (愛知県新城市)

(チェックリスト)

航空写真と実体視技術を用いた空家等（候補）判定項目一覧

項目	内容
(1) 屋根の破損・変形等	<input type="checkbox"/> 屋根の一部が落下、崩壊している。
	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材が剥落している。
	<input type="checkbox"/> 庇・軒の一部が落下、崩壊している。 <input type="checkbox"/> 軒がたれ下がっている。
	<input type="checkbox"/> 屋根全体が著しく変形、崩壊している。 <input type="checkbox"/> 倒壊状態が見られる。
	<input type="checkbox"/> 屋根等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
(2) 立木の繁茂・倒壊等	<input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	<input type="checkbox"/> 立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	<input type="checkbox"/> 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。
(3) 草の繁茂等	<input type="checkbox"/> 建築物等にツタが絡まっている。
	<input type="checkbox"/> 建築物等周辺に草の繁茂が見られる。また、草等による荒れが見られる。
(4) 土砂の流出等	<input type="checkbox"/> 周辺の道路・家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
(5) 擁壁の破損・変形等	<input type="checkbox"/> 擁壁の明確な傾斜や破損・崩壊がある。
(6) 門・塀の破損・変形等	<input type="checkbox"/> 門・塀の明確な傾斜や破損・崩壊がある。
(7) 建物設備の破損・変形等	<input type="checkbox"/> 看板・給湯設備・屋上水槽等が転倒している。
	<input type="checkbox"/> 看板・給湯設備・屋上水槽等が破損又は脱落している。 <input type="checkbox"/> 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	<input type="checkbox"/> 屋外階段・バルコニーが腐食・破損又は脱落している。
(8) ごみの散乱・不法投棄等	<input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 <input type="checkbox"/> 不法投棄と思われる。
(9) その他 (その他の不良・支障等)	

(参考1)「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)【概要】

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2)行政関与の要否の判断 (3)他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「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</p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (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</p>
--	---

第3章 特定空家等に対する措置

<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1)立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3)特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1)特定空家等の所有者等への告知 (2)措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1)勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2)関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1)所有者等への事前の通知 (2)所有者等による公開による意見聴取の請求 (3)公開による意見の聴取 (4)命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1)実体的要件の明確化 (2)手続的要件 (3)非常の場合又は危険切迫の場合</p>	<p>(4)執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6)費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 (1)「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2)事前の公告 (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4)費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>
--	---	--

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p>〔別紙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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1)建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<p>〔別紙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</p> <p>(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
--	--

<p>〔別紙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</p> <p>(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p>	<p>〔別紙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</p> <p>(1)立木が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等 (2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉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状態で放置されている。 等</p>
--	--

(出典：国土交通省ホームページ <https://www.mlit.go.jp/common/001090532.pdf>)

(参考2) 敷地外調査票 (愛知県新城市)

本調査票は、対象建築物の敷地外から目視により調査を行う際に使用するもので、対象建築物が敷地内建物外部調査の必要性があるか等の判定を行うために用いられている。

敷地外調査票				
基本情報			管理番号:	
所有者等				
建物名称		所在地	新城市	
		用途地域		
<input type="checkbox"/> 建物	他 名・不明	連絡先	TEL	
<input type="checkbox"/> 土地、所有者	建物登記簿 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
連絡先 (管理者)氏名	他 名・無	連絡先	TEL	
建物概要				
用途		構造		構法
建築年次	年 月 頃・不明	外壁仕上		
床面積	1階 m ² 、2階 m ² ・不明	屋根		
調査実施状況				
調査員	主	所属・氏名	資格	<input type="checkbox"/> () 級建築士
	補助	所属・氏名	資格	<input type="checkbox"/> () 級建築士・危険度判定士
調査日時	年 月 日 時 分から 時 分		天候	晴・曇・雨
調査結果 該当する項目を○で囲む				
内容	無	有	危険	コメント
(1)屋根の破損、変形	・支障なし	・屋根葺材、庇、軒、樋の一部が落下している ・不陸、垂れ下がりが確認できる	・全体が著しく変形、崩壊している ・屋根葺材の多くが剥離している	
(2)外壁の破損、変形	・支障なし	・一部に剥落、崩壊、ひび割れが確認できる ・開口部ガラスにひび割れが確認できる	・仕上材の多くが剥落し下地材が見える ・多くが崩壊し、屋内が確認できる	
(3)建物の傾斜	・支障なし	・一部が傾いている ・基礎の沈下や波打っている状況が確認できる。	・全体が明らかに大きく傾いている ・不同沈下している	
(4)擁壁の破損、変形	・支障なし ・擁壁なし	・一部に傾斜、破損、ひび割れしている箇所がある	・明確な傾斜や崩壊があり周辺や対象建築物に危険な状況が確認できる	
(5)門・塀の破損、変形	・支障なし ・門・塀なし	・傾斜、崩壊、ひび割れしている箇所がある	・傾斜や崩壊、ひび割れしている箇所が確認でき、周辺や道路等に明らかに危険を及ぼすことが確認できる	
(6)その他の判定	・支障なし	・その他について 不良、支障等あり ・建物の状況が確認できない	不良や支障の内容	
判定結果 ※判定に○をつける				
	敷地外調査の判断基準			
	全ての項目で無の場合	1項目でも有に該当した場合	1項目でも危険に該当した場合	調査対象とならない
敷地外調査判定	判定A 調査済み空き家	判定B 敷地内建物外部調査	判定C 現状で危険	対象外
備考				
※敷地内調査の支障の有無、調査対象とならない理由など				

