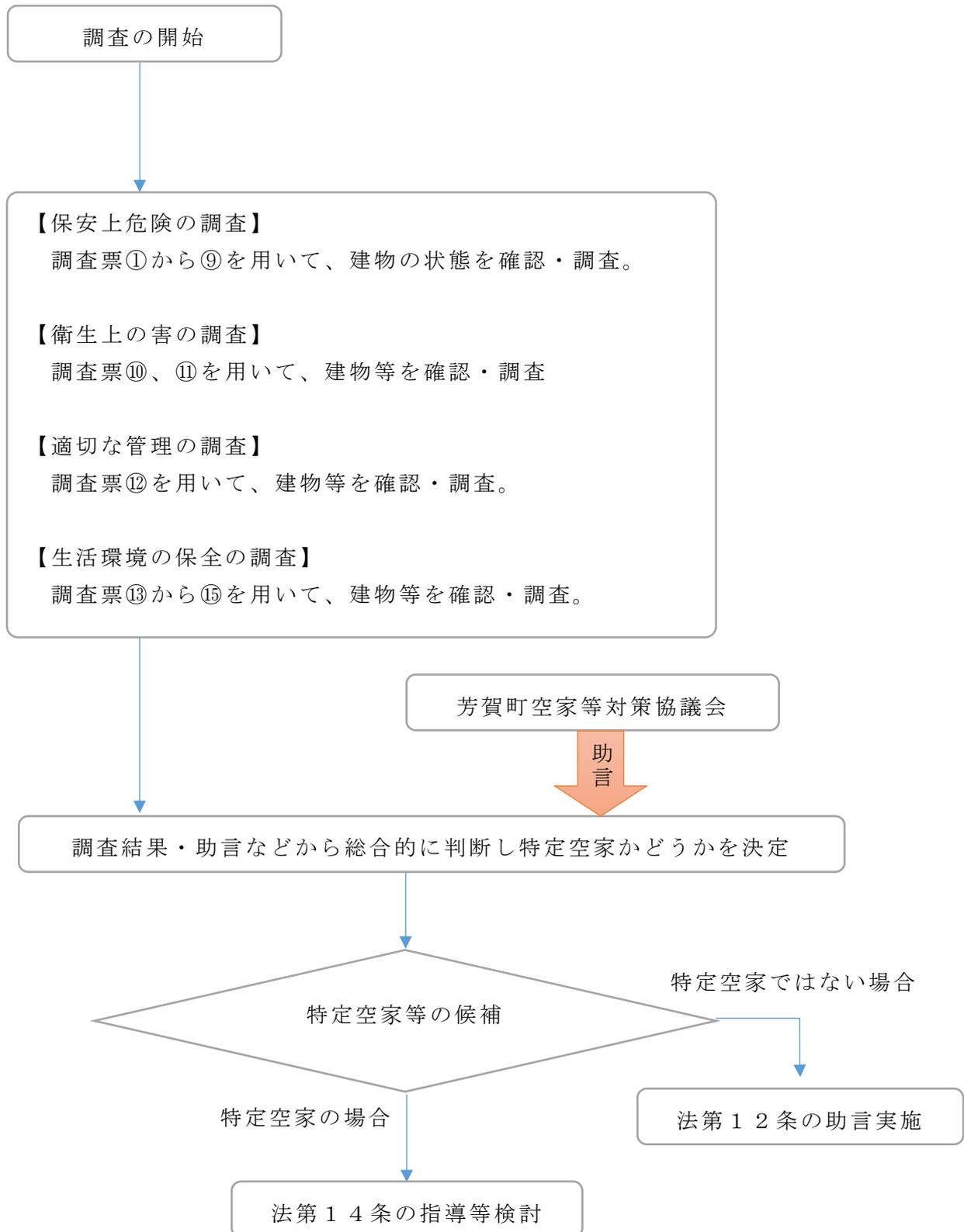


参考資料

(特定空家認定基準)

特定空家等の判定フロー



調査票①(【建築物等の倒壊】:傾斜に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
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			
ア 建築物の著しい傾斜			②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。		
2	基礎が不同沈下または建築物の著しい傾斜が確認できる。		
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。(2階以上の階が傾斜している場合も同様である。)		
4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜(傾斜で生じた階の上の階数が1階以下の場合)が確認できる。		
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜(傾斜で生じた階の上の階数が2階以上の場合)が確認できる。		
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 2	地盤の不同沈下または屋根等の上下方法の一致でない変形	目視
調査項目 3~5	柱の傾斜を測定	下げ振り
調査項目		
調査項目		
調査項目		

【1-①共通事項】
一つの項目で特定空家等と即判断できる場合であっても、(1)~(3)全ての項目の調査は行う。

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、調査項目3~5のそれぞれの傾斜が確認できる場合(平家以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)
※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照

調査票②(【建築物等の倒壊】:基礎・土台に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

ア 基礎及び土台		②周辺への影響、危険性	
調査項目		①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が確認できる。		
2	土台の致命的な腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。		
3	基礎と土台のずれが確認できる。(複数箇所で構造上致命的)		
4	直接地面に接する土台または堀立柱等の致命的な腐朽、破損または蟻害が確認できる。		
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が確認できる。		
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上または基礎を分断する致命的な亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール
調査項目 2.5	構造体の著しい断面欠損(断面過半)または緊結金物(アンカーボルト類)の腐食	目視
調査項目 3	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落または遊離(浮き)	目視
調査項目		
調査項目		
<p>基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>		
<p>基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照</p> <p>土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある。 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)参照</p>		

調査票③(【建築物等の倒壊】:柱・はり・すじかい等に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

イ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等		②周辺への影響、危険性	
調査項目		①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。(複数箇所で構造上致命的)		
2	柱とはりのずれ又は脱落が確認できる。(複数箇所で致命的)		
3	柱とはりの接合部の致命的な腐食、脱落が確認できる。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上又は部材を分断する致命的な亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール
調査項目 2	仕口に隙間が開くほどのずれ、又は仕口めり込み若しくはたわみ	目視
調査項目 3	構造体の著しい断面欠損(断面過半)	目視
調査項目		
調査項目		

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。
 複数の筋かいに大きな亀裂や複数の柱・はりにずれが発生し、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合。
 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照

調査票④(【建築物等の倒壊】:屋根・軒等に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ア 屋根ふき材、ひさし又は軒		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。		
2	屋根ふき材(瓦やタンなど)が剥落又は飛散のおそれがある。		
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が確認できる。		
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。		
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が確認できる。		
6	軒が垂れ下がっている。		
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	棟又は軒の変形又は陥没	目視
調査項目 2	屋根ふき材のずれ、破損(割れ)又は落下のおそれ	目視
調査項目 3.6	たる木又は野地板の腐朽や欠損	目視
調査項目 4	垂れ下がり又は落下のおそれ	目視
調査項目		

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金物に著しい腐食があるか否か。目視でも屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合。

調査票⑤(【建築物等の倒壊】:外壁に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある			
(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
イ 外壁		②周辺への影響、危険性	
調査項目		①判定	外壁の破損等により第三者の侵入や火災の可能性あり
			外壁の落下により通行人や近隣住民への危険性あり
1	壁体を貫通する穴が生じている。		
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散等のおそれがある。		
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。		
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが確認できる。		
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が確認できる。		
6	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。		
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 2.3	仕上げ材が剥落し下地が露出 ※地盤面から1.0m以上の部分	目視
調査項目 4.5	仕上げ材の剥離(浮き) ※地盤面から1.0m以上の部分	打診棒
調査項目		
調査項目		
調査項目		

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金物に著しい腐食があるか否か。
 外壁は仕上げ材(湿式)と仕上げ板(乾式)があり、乾式の場合は目地のずれや釘打ち部の浮きに注意する。
 目視でも上部の外壁材が脱落しそうな状態を確認できる場合。

調査票⑥【建築物等の倒壊】:附属工作物(看板・給湯設備等)に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1 看板の仕上げ材が剥落している。			
2 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			
3 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食や破損が確認できる。			
4 アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	剥離又は破損	目視
調査項目 2	転倒、脱落又は傾斜	目視
調査項目 3.4	支持金物又は支線が腐食し破断・遊離している	目視
調査項目		
調査項目		

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査票⑦【建築物等の倒壊】: 附属工作物(屋外階段・バルコニー)に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある			
(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
エ 屋外階段又はバルコニー			②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。		
2	屋外階段、バルコニーの傾斜が確認できる。		
3	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。		
4	屋外階段、バルコニーの手すりや椅子にぐらつき、傾きがある。		
5	屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付ビスのゆるみやはずれがある。		
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1～5	部材の腐食、破損、脱落(ベランダも含む)	目視
調査項目		

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合。

調査票⑧【建築物等の倒壊】:附属工作物(門・塀)に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

オ 門又は塀		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2 門又は塀の傾斜が確認できる。			
3 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4 塀にぐらつき等がある。			
5 コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂がある。又は離れている。			
7 塀の金属フェンス等に変形、破損、錆、腐食、ゆるみ等がある。			
8 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1~9	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	目視
調査項目		
<p>全部又は一部においてひび割れや破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>		

調査票⑨【建築物等の倒壊】：擁壁に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
② 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある			②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。		
2	水抜き穴の詰まりが生じている。		
3	ひび割れが発生している。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が〇の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが〇の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1～3	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する	目視
調査項目		

変状の程度が大の場合は特定空家等とする。
 歩道に接している擁壁は歩行者への影響も考慮する。
 擁壁の種類に応じて、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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。
 危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても、項目ごとに著しく保安上危険となるおそれのある状態ではないか確認する。
 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)参照

調査票⑩【衛生上の害】: 建築物・設備等の破損状況に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
① 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある		② 周辺への影響、危険性	
	調査項目	① 判定	吹付石綿等が飛散し暴露の危険性あり 地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
1	耐火建築物のはりや階段・駐車場などに吹付石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。		
2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。		
3	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。		
4	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。		
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 12	「目で見えるアスベスト建材(第2版)」(国土交通省)による	目視等
調査項目 34	臭気の発生場所を特定できること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

臭気については時間の経過に伴い、その程度が低下することが想定されるため、調査時点で発生している臭気が今後も継続的に発生し得るものかなどを基に総合的に判断する。

調査票①【衛生上の害】:ごみの放置・不法投棄に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

② ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり	
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。		
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	臭気の発生場所を特定できること	目視等
調査項目 2	ごみ等が発生元であること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

調査票⑫【適切な管理】: 周囲の景観との調和に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 周囲の景観と著しく不調和な状態である		② 周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり	
1 屋根や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。			
2 建物の窓ガラスが半数以上割れたまま放置されている。			
3 看板等が原型をとどめず、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。			
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	敷地外から見えるものであること	目視等
調査項目 2	ひび割れのみは除く	目視等
調査項目 3	看板表示部分が10㎡以上あり、敷地外から見えるものであること	目視等
調査項目 4	周囲の住宅の立地状況を確認し景観と著しく不調和であること	目視等
調査項目		

調査票⑬【生活環境の保全】:立木等の状況に関する調査票】

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 立木等が原因で、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な状態である	調査項目		①判定	②周辺への影響、危険性
	1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。		地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
	2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
	3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
	4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。		
	5			
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			
	①・②が○の場合、特定空家等と判定			
	①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	隣接建築物等に接触している場合は特定空家等とする	目視等
調査項目 2	通行が困難なほど道路や隣地にはみ出していること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

調査票⑭【生活環境の保全】: 動物等の状況に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
② 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である			②周辺への影響、危険性	
	調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり	
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4	大量の害虫等が発生している。			
5	住みついた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。			
6	蟻、シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	敷地境界で聞こえ、音源が特定できる	目視等
調査項目 2	臭気の発生場所が特定できる	目視等
調査項目 3,4	発生場所が特定できる	目視等
調査項目 5	侵入が確認できる	目視等
調査項目		

調査票⑮【生活環境の保全】: 建築物等の状況に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
③ 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。		②周辺への影響、危険性	
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。		
2	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。		
3	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入が可能	目視等
調査項目 3	通行が困難な状況が確認でき、土砂流出の原因が継続していること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

所在地		管理番号	
所有者氏名		住所	
調査職員			

特定空家等と判定した調査項目番号を記入する

ガイドラインに基づく 調査基準				調査項目番号										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	①	(1)	ア											
1	①	(2)	ア											
1	①	(2)	イ											
1	①	(3)	ア											
1	①	(3)	イ											
1	①	(3)	ウ											
1	①	(3)	エ											
1	①	(3)	オ											
1	②													
2	①													
2	②													
3	①													
4	①													
4	②													
4	③													
総合判定														
総合判定														判定
1 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断														判定
総合判定														判定
2 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断														判定
総合判定														判定
3 景観を損なっている状態であるか判断														判定
総合判定														判定
4 放置することが不適切である状態であるか判断														判定
※ ○の場合「特定空家等」 / ×の場合「空家等」														
総合判定結果について														
総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由													
特定空家等														
空家等														

国のガイドラインに基づく特定空き家の基準と対応する調査シート

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	対応する調査シート
(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	①
ロ 建築物の構造体力上主要な部分の損傷	②③
ハ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	④～⑧
(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	⑨
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	
(1) 建築物又は設備等の破損による悪影響	⑩
(2) ゴミ等の放置、不法投棄が原因による悪影響	⑪
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	
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	⑫
(2) その他周囲の景観と著しく不調和な状態	⑫
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	
(1) 立木による悪影響	⑬
(2) 空家等に住み着いた動物等を原因とする悪影響	⑭
(3) 建築物等の不適切な管理等を原因とする悪影響	⑮

※ それぞれの項目に対して、調査し該当の有無を確認。その結果を基に総合的に判断し、特定空き家に該当するかどうかを判断。

(例) 倒壊するおそれがあると判断されても、周囲に家屋や設備がない場合、特定空き家としないなど。