

参考3 特定空家等の判断基準の考え方

空家等対策計画策定済市町村の特定空家等の判断基準を分析し、市町村が特定空家等の判断基準の検討を行う上での考え方を提示する。

(1) 特定空家等の判断基準の基本的な考え方

法第14条各項により、市町村長は「特定空家等」については、周辺の生活環境の保全を図るために必要であると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、指導等を行うことが可能である。

基本指針では、「特定空家等」に該当する建築物等に対しては、市町村長は、地域住民の生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましいとされている。

「特定空家等」に対する法に基づく立入調査及び措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものであるため、国ガイドラインでは、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、参考となる一般的な考え方が示されている。各市町村においては、国ガイドラインを参考に、地域の実情を反映しつつ、必要に応じ適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。

■ 特定空家等に対する措置の促進（基本指針）

○法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

■ 特定空家等の判断基準の位置づけ（国ガイドライン）

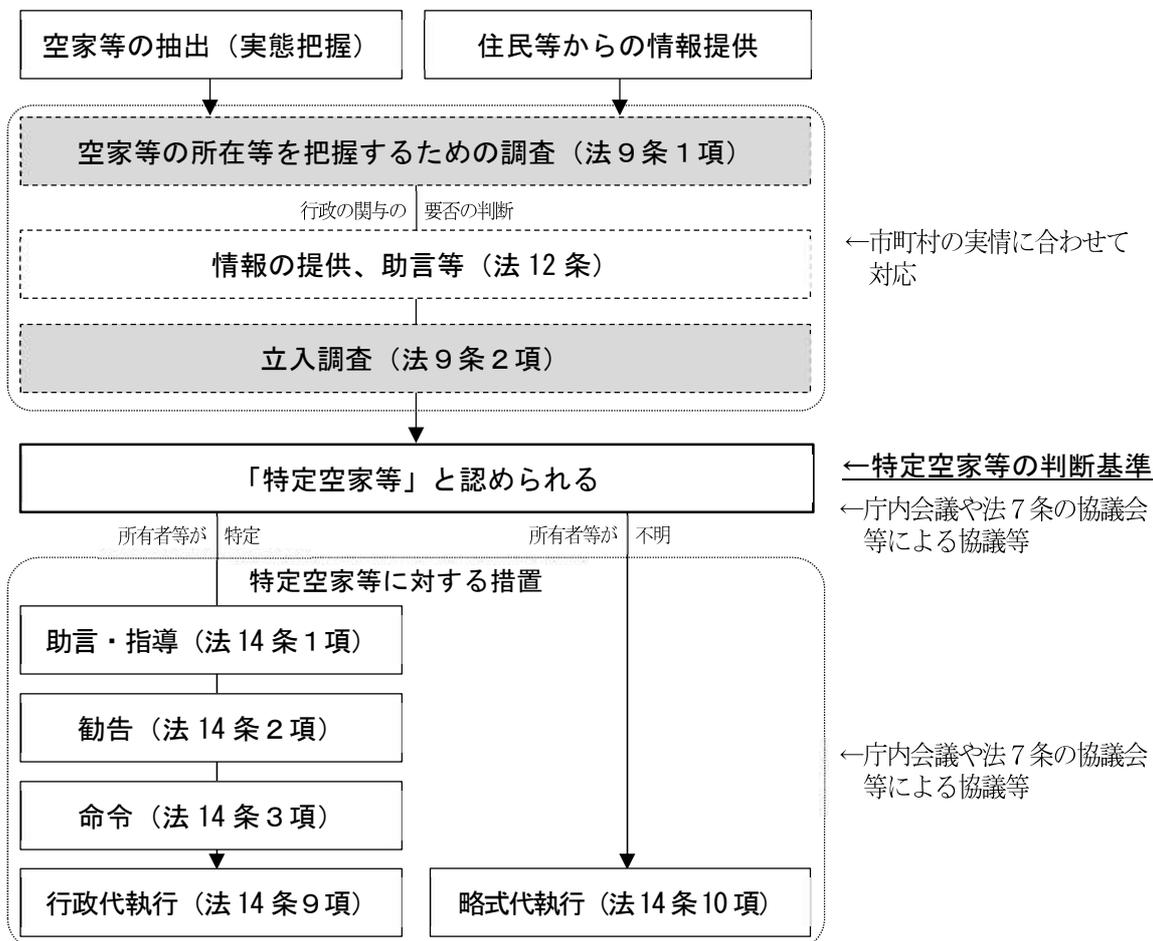
○本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。

○したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。

(2) 特定空家等に対する措置に係るフロー

特定空家等に対する措置に係るフローにおいて、「特定空家等の判断基準（以下、「判断基準」という。）」は、法、基本指針、国ガイドラインに基づき、下図のとおり整理される。

■ 特定空家等に対する措置に係るフロー



空家等の調査や住民等からの情報提供により、適切な管理が行われていない空家等を把握した場合、まず、「私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうかを判断する。行政が関与すべき事案の場合は、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきか検討する。

特定空家等の判断基準は、法の特定空家等に対する措置を講ずるに際して、立入調査等の結果から、空家等の物的状態が「特定空家等」と認められるか否か判断するための基準である。

■ 行政の関与の可否の判断（国ガイドライン）

〇市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

(3) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

「特定空家等」は、法で以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

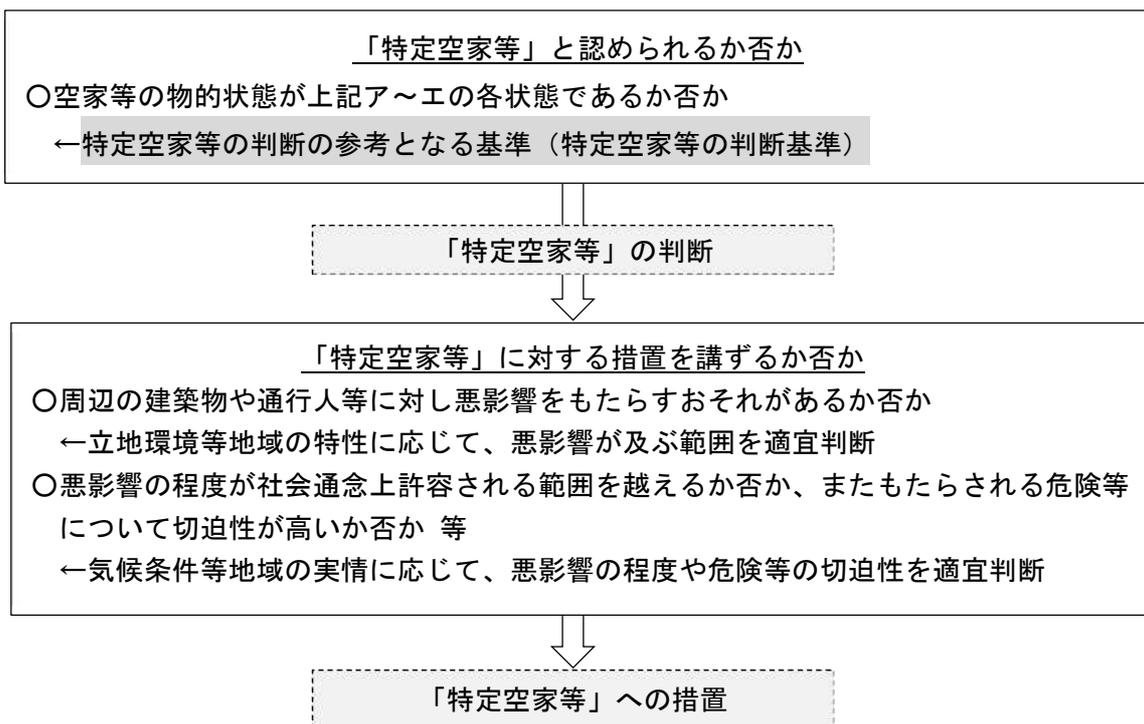
■ 「特定空家等」の定義（法第2条第2項）

- ア 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（国参考基準別紙1）
- イ 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（国参考基準別紙2）
- ウ 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（国参考基準別紙3）
- エ 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（国参考基準別紙4）

「特定空家等の判断の参考となる基準（以下、「国参考基準」という。）」には、上記ア～エの各状態にあるか否かの判断に際して参考となる基準として、「別紙1」～「別紙4」が示されている。

また、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に関し、「周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して、総合的に判断されるべきものとされている。

■ 特定空家等に対する措置を講ずる際の考え方



(4) 「特定空家等の判断基準」の作成について

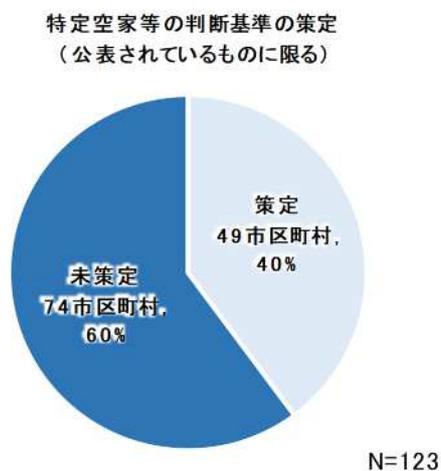
市町村において、国参考基準を参考にして、地域の実情に応じた「特定空家等の判断基準」を定められるよう、評価項目、評価方法、評価体制について、先行事例を分析し、それぞれの考え方を示す。

「特定空家等の判断基準」は、平成28年12月末時点で空家等対策計画を策定済の市区町村のうち、49市区町村（公表されているものに限る。）で策定されている。未策定の理由としては、策定しない（国参考基準を活用）、検討中、又は今後策定する等があげられる。また、空家等対策計画を策定していない区市町村でも「特定空家等の判断基準」を先行して策定している場合もある。「特定空家等の判断基準」を定める理由としては、定量的な基準とすることで判断しやすくする、担当者により調査結果に差が生じないようにする、住民への説明をしやすくする等があげられる。

また、6府県においては特定空家等の判断基準に関するマニュアル等が策定されている。49市区町村中5市町では、県で策定されたマニュアル等を参考にして、特定空家等の判断基準が定められている。

本ガイドラインでは、この49市区町村の「特定空家等の判断基準」を分析した。

■全国市区町村の策定状況



ア 評価項目と評価方法の分類

先行事例の「特定空家等の判断基準」の評価項目と評価方法は、国参考基準を参考にしながら、各市区町村の実情に合わせて多様に定められている。

評価項目及び評価方法は、以下のとおりそれぞれ4つに分類される。

■ 「特定空家等の判断基準」の評価項目の分類

		内容
A	国参考基準を採用	国参考基準の項目を採用、簡略化して採用等
B	国参考基準を細分化等	国参考基準の項目を細分化、具体化又は追加して採用等
C	不良度測定基準を採用 (別紙1のみ)	以下の項目を採用等 ・住宅地区改良法施行規則「住宅の不良度の測定基準」 ・「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(H23.12 国土交通省住宅局住環境整備室)」
D	その他	法施行前に使用されていた調査票を採用等

■ 「特定空家等の判断基準」の評価方法の分類

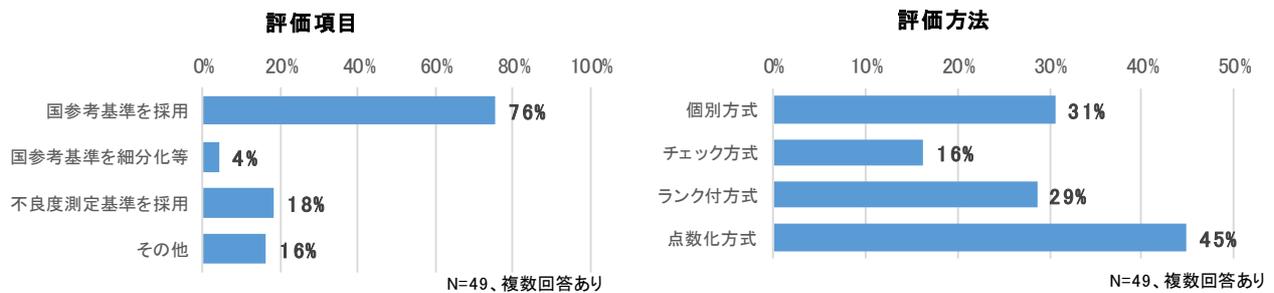
		内容
a	個別方式	国参考基準を参考にし、事案ごとに個別で評価する
b	チェック方式	評価項目が該当するか否かで評価する
c	ランク付方式	評価項目を3～5段階にランク付けして評価する
d	点数化方式	評価項目を点数化して評価する

評価項目や評価方法を詳細にする理由としては、①特定空家等に対する措置の優先順位をつけるため、②特定空家等の状態や改修方法について、空家等の所有者等に説明しやすくするため、③特定空家等の予備軍を抽出することで、将来的な対応を予測しやすくするため、等があげられる。

イ 評価項目と評価方法の先行事例の傾向

■アの状態であるか否か（国参考基準別紙1）

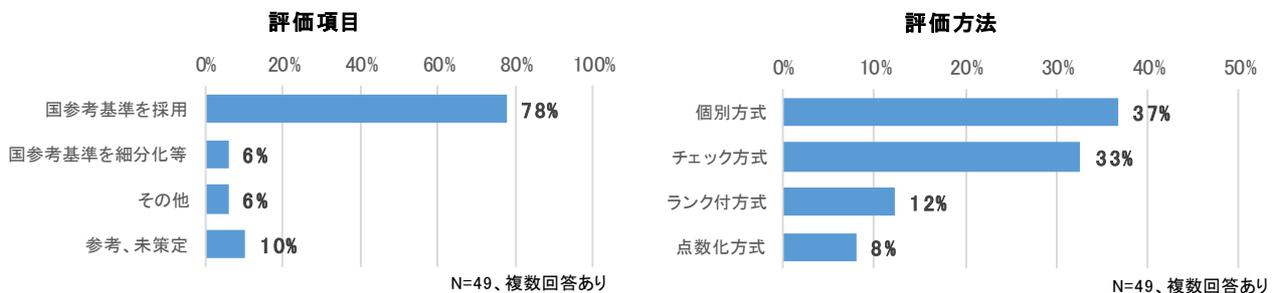
アの状態であるか否かの特定空家等の判断基準の評価項目は、国参考基準を採用したり、簡略化して採用している市区町村が76%、不良度判定基準を採用している市区町村が18%であった。評価方法は、点数化方式や個別方式、ランク付方式を採用する割合が高く、9市町においては点数化方式とランク付方式の両方を採用して評価している。



■イ～エの状態であるか否か（国参考基準別紙2～4）

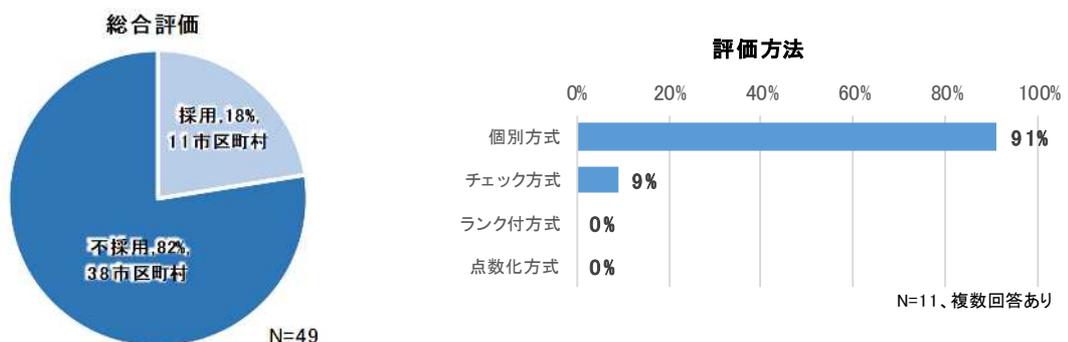
イ～エの状態であるか否かの特定空家等の判断基準の評価項目は、国参考基準を採用している市区町村が78%で最も高い。国参考基準別紙1を策定しているも、国参考基準別紙2～4は参考としたり、策定していない市区町村が10%ある。

評価方法は、個別方式が37%で最も高く、ランク付方式や点数化方式は少ない。



■総合評価について

ア～エの状態であるか否かの評価の結果を組み合わせ、総合的に評価している市区町村は11市区町村で、評価方法はほとんどが個別方式である。



ウ 先行事例の評価項目例

■ 「A 国参考基準を採用」及び「B 国参考基準を細分化等」

「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

国参考基準（細字）と先行事例（太字）の評価項目 （・：国参考基準 ●：国参考基準からの追加 ○：国参考基準と同義の項目）			
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎に不同沈下がある。 ○地盤の不同沈下又は屋根等の上下方向の一樣でない変形。(山口県下関市) ・ 柱が傾斜している。 ○1/20 超の傾斜が認められる。(東京都大田区) ○建築物の傾きが木造建築物にあっては 20 分の 1 以上、木造以外の建築物にあっては 30 分の 1 以上である。(岩手県盛岡市) ●建物自体が傾いていたり、屋根が波打っている。(千葉県南房総市)
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台 <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎が破損又は変形している。 ○ひび割れ（幅 0.3mm 以上）が 5 箇所以上又は基礎を分断する亀裂、変形若しくは破損。(山口県下関市) ・ 土台が腐朽又は破損している。 ○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。(神奈川県相模原市) ○構造体の著しい断面欠損（断面過半）又は緊結金物（アンカーボルト類）の腐食。(山口県下関市) ・ 基礎と土台にずれが発生している。 ○上部構造との著しいズレが生じている。(東京都大田区) ○基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落又は遊離（浮き）。(山口県下関市)
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ○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。(神奈川県相模原市) ○緊結金具に著しい腐食がある。(〃) ○ひび割れ（幅 0.3mm 以上）が 5 箇所以上又は基礎を分断する亀裂、変形若しくは破損。(山口県下関市) ○構造体の著しい断面欠損（断面過半）。(〃) ・ 柱とはりにずれが発生している。 ○複数の柱とはりの間にずれが生じている。(岩手県盛岡市) ○仕口に隙間が開く程のずれ、又は仕口めり込み若しくはたわみ。(山口県下関市)
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 	

国参考基準（細字）と先行事例（太字）の評価項目 （・：国参考基準 ●：国参考基準からの追加 ○：国参考基準と同義の項目）			
			<p>○既に外れた瓦、金属屋根、その付属物等が屋根上部に確認できる。（岩手県盛岡市）</p> <p>○屋根材の一部が破損して下地が露出している。（秋田県横手市）</p> <p>○屋根材の一部がめくれており、周囲に飛散している。（〃）</p> <p>○明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。（千葉県南房総市）</p> <p>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</p> <p>・軒がたれ下がっている。</p> <p>・雨樋がたれ下がっている。</p> <p>○雨樋の破損が著しいもの又は欠除しているもの。（山形県南陽市）</p> <p>●既に外れた瓦、金属屋根、その付属物等が屋根上部に確認できる。（岩手県盛岡市）</p> <p>●雪下ろし等の管理がされていない。（秋田県横手市）</p> <p>●屋根の雪が落ちず堆積したままの状況（〃）</p> <p>●傾斜屋根で道路及び歩道までの落雪飛距離（2m程度）を確保していない。（〃）</p> <p>●無落雪屋根で道路等に近接している。（〃）</p> <p>●屋根が可燃性材料でふかれており、防火上の問題が認められるもの。（山形県南陽市）</p> <p>●積雪により建物、立木等の倒壊のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性。（新潟県南魚沼市）</p>
		(ロ) 外壁	<p>・壁体を貫通する穴が生じている。</p> <p>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</p> <p>○外壁材の10%程度が剥離し、下地が露出している。（秋田県横手市）</p> <p>○外壁の構造が粗悪な状態である。（〃）</p> <p>○仕上板の目地部ずれ又は釘打部浮き上がり（※地盤面から1.0m以上の部分）。（山口県下関市）</p> <p>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</p> <p>●窓、扉等が外れかかっている。（岩手県盛岡市）</p> <p>●建築材が飛散し、又は脱落した場合に周囲への危険性が認められる。（〃）</p> <p>●延焼のおそれのある外壁が隣地等へ影響を及ぼしているもの。（山形県南陽市）</p>

国参考基準（細字）と先行事例（太字）の評価項目 （・：国参考基準 ●：国参考基準からの追加 ○：国参考基準と同義の項目）	
	<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 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、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ 看板、給湯設備、屋上水槽、エアコン室外機、テレビアンテナ等が転倒し、又は破損している。(盛岡市) ○ 看板、給湯設備、屋上水槽、エアコン室外機、テレビアンテナ等の支持部分の接合に腐食、断裂、緩み等が生じている。(盛岡市) ○ エアコン室外機等の付属物の支持金物が破損し、周囲に飛散するおそれがある。(秋田県横手市) </div> <ul style="list-style-type: none"> ● 定期的に管理されていない空き家等について、電気、ガス、水道が閉栓等の手続きがされておらず、管理上危険のおそれのある状態になっているもの。(山形県南陽市)
	<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
	<p>(ホ) 門又は塀</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ ひび割れ（幅 0.3mm 以上）が 5 箇所以上又は基礎を分断する亀裂、変形若しくは破損。(山口県下関市) </div> <ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀が傾斜している。
<p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。 <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内に地割れがある。(北海道) ● 敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある。(〃) ● 擁壁に膨らみが生じている。(岩手県盛岡市) ● 出隅部に開きが生じている。(〃) ● 擁壁に水平移動が生じている。(〃) ● 擁壁に傾斜又は折損が生じている。(〃) ● 周囲の他の立木と比較して不自然な傾きがある。(〃) ● 幹周等に損傷又は腐朽が相当程度確認できる。(〃) ● 敷地外に立木が倒れ、又は枝が落下した場合に周囲への危険性が認められる。(〃)

「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

国参考基準（細字）と先行事例（太字）の評価項目 （・：国参考基準 ●：国参考基準からの追加 ○：国参考基準と同義の項目）	
（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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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支障を及ぼしている。 ○大量にたい積したごみ等が敷地外に飛散し、若しくは流出し、又はそのおそれがある。（岩手県盛岡市） ・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支障を及ぼしている。 ○ハエ・蚊等が敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している。（山口県下関市） ○ねずみの姿、フン等が確認できる。（〃） ●水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている。（北海道） ●有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる。（〃）

「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

国参考基準（細字）と先行事例（太字）の評価項目 （・：国参考基準 ●：国参考基準からの追加 ○：国参考基準と同義の項目）	
（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となっている。	<ul style="list-style-type: none"> ・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ない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。 ●景観上、地域の修景景観を構成する施設である。（秋田県横手市）
（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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ○落書きが公序良俗に反する表現であるもの。（山口県下関市） ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ○ガラスが欠損している窓が半数以上。（〃） ・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。 ○看板表示部分の1/2以上の汚損等により表示の意図が不明なもの。（〃） ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ○屋根が敷地外から一部しか見えない。（〃） ○投影面積の8割以上に蔓が繁茂。（〃） ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 ○敷地面積の5割以上に散乱し、敷地外から容易に見ることができる。（〃） ○山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に見ることができる。（〃） ○家電製品や家具、木材等が敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの（山形県南陽町） ●廃墟化しており、樹木に囲まれていない。（秋田県横手市） ●屋根又は外壁のおおむね20%以上が損壊している状態が視認できる。（〃）

「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

国参考基準（細字）と先行事例（太字）の評価項目 （・：国参考基準 ●：国参考基準からの追加 ○：国参考基準と同義の項目）	
<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ○立木の幹、根若しくは枝葉又は雑草等が隣接地内の雨どい、窓等に損傷を与えている。(岩手県盛岡市) ○立木の枝葉又は雑草等が隣接地内の建築物等にかからまっている。(〃) ○防犯灯、電線等に立木の枝葉又は雑草等がかからまっている。(〃) ・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。 ○立木の枝葉又は雑草等の繁茂により、車道にあつては路面から概ね 4.5m、歩道にあつては路面から概ね 2.5m の高さを確保できない。(〃) ○交通標識等が立木の枝葉又は雑草等に覆われて視認できない。(〃) ○交通事故を誘発するおそれがある。(〃) ○歩行に支障があり歩行部分の高さ 2.5m 以内に 50cm 以上はみ出している。(山口県下関市) ○走行に支障があり走行部分の高さ 3.0m 以内に 50cm 以上はみ出している。(〃) ○敷地外に 50cm 以上はみ出している。(〃) ○電線を覆っている。(〃) ●排水溝がつまり、降雨後も敷地外に排水があふれている。(〃)
<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ○継続して、音が大きく聞こえ、大きな声で会話しなければならない程度以上の音が度々し、会話が困難。(〃) ・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。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ○敷地外に継続して飛散し毛等が集積している又は洗濯物に付着している。(〃) ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ○ねずみの姿、フン等が確認できる。(〃) ○ハエ・蚊が敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している。(〃) ○のみによる被害が確認できる。(〃) ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・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。 ●スズメバチが営巣し、隣接地に飛来している。(岩手県盛岡市) ●樹木にカラスやスズメバチ等の巣があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。(秋田県横手市) ●スズメバチが巣を作り、近隣の道路や家屋等にスズメバチが飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。(香川県高松市)

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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。

- 門扉、外壁等に人が侵入できる程度の貫通穴がある。(岩手県盛岡市)
- 侵入形跡が確認できる。(〃)
- 窓ガラスが地上階で割れ、破片等がない(門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入できる空家等であること)。(山口県下関市)
- 歩行等部分の境界から50cm以内の場所にある窓ガラスが割れている。(〃)
- 地上階の出入り可能な場所が破損等により施錠することが困難。(〃)

・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。

・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。

- 灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある。(北海道)
- 敷地内にゴミなどがあり、不法投棄を助長するおそれがある。(秋田県横手市)
- 敷地内に、灯油タンク等の可燃物が放置され放火のおそれがある。(〃)
- 延焼のおそれのある外壁が可燃性の材料で作られている。(〃)
- 外壁の穴が開いている又は開口部のガラス等の破損による放火のおそれがある。(〃)
- 放置された灯油等の危険性の漏えい事故及び火災の危険性。(〃)
- 雑草や枯草が適切に管理されていない等により、病害虫が発生し、人への感染症を引き起こす危険性。(新潟県南魚沼市、福井県)
- 崩落の危険がある塀や門扉がある。(兵庫県西脇市)
- 危険擁壁や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある、又は後背部に崩落の危険があるがけがある。(〃)

■ 「C 不良度測定基準を採用」

特定空家等の認定における老朽度・危険度に係る認定基準（兵庫県西脇市）

現地調査の際に、住宅地区改良法の住宅の不良度の測定基準のうち、外観目視による項目を抽出した判定基準を用いて空家等の老朽度判定を行っており、合計点数が100点以上の空家等を特定空家等の認定候補としている。

老朽度判定						
評価区分	評価項目	評価内容		配点	結果	最高点
1	構造一般の程度	①基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の著しく露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		⑤屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
			ハ	屋根が著しく変形したもの（穴を生じている等）	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
			ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		10	10
※	一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。			合計	最高点=185点	

参考3 特定空家等の判定基準の考え方

エ 先行事例の評価方法例

■ 「b チェック方式」

特定空家等等判定基準調査票（徳島県美馬市）

1 建築物の安全性の低下

評価項目	評価内容	判定
建築物の傾斜	基礎に不同沈下がある。	□該当
	柱に1/20超の傾斜が認められる。(2階のみの傾斜も同様)	
基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。	□該当
	土台が腐食又は破損している。	
	基礎と土台に大きなずれが発生している。	
柱、はり、筋交い等	柱、はり、筋交いが腐朽、破損又は変形している。	□該当
	柱とはりにずれが発生している。	
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している。	□該当
	屋根ふき材が剥落している。	
	軒の裏板、たる木等が腐朽している。	
	軒がたれ下がっている。	
外壁	雨樋がたれ下がっている。	□該当
	壁体を貫通する穴が生じている。	
	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。	
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	

評価項目	評価内容	判定
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上材料が剥落している。	□該当
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	
	看板、給湯設備、屋上水槽等が剥離、破損又は脱落している。	
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	
屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	□該当
	屋外階段又はバルコニーが傾斜している。	
門又は塀	門、塀に多数のひび割れ、破損が生じている。	□該当
	門、塀が傾斜している。	
擁壁の老朽化等	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	□該当
	水抜き穴の詰まりが生じている。	
	ひび割れが発生している。	

2 公衆衛生の悪化

評価項目	評価内容	判定
建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が非常に高い状況である。	□該当
	浄化槽等の破損等により敷地境界で強い臭気がある。	□該当
	排水等の流出により敷地境界で強い臭気がある。	□該当
ごみ等の放置、不法投棄	敷地境界で強い臭気がある。	□該当
	多数のねずみ、はえ、蚊等の発生が確認できる。	□該当

3 景観の阻害

評価項目	評価内容	判定
周囲の景観との調和	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。	□該当
	半数以上の窓ガラスが割れたまま放置されている。	□該当
	看板が本来の用をなさない程度まで破損等したまま放置されている。	□該当
	立木等が建築物の全面を覆う程度(80%程度)まで繁茂している。	□該当
	ごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。	□該当

■ 「c. ランク付方式」

函館市特定空家等判定基準（北海道函館市）

A 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の判定

調査項目		危険度なし	危険	著しく危険
建築物の倒壊	倒壊等	不良度低 (100点未満)	/	不良度高 (100点以上)
	不良度			
屋根の脱落、飛散等	屋根の変形	なし	一部	全部
	屋根材の剥落	なし	一部	全部
	軒の裏板、たる木等の腐朽	なし	一部	全部
	軒のたれ下がり	なし	一部	全部
	雨樋のたれ下がり	なし	一部	全部
外壁の脱落、飛散等	壁体の貫通	なし	一部	全部
	外壁材の剥落・腐朽・破損	なし	一部	全部
	モルタル、タイル等の浮き	なし	一部	全部
看板・給湯設備・ 屋上水槽等	転倒	なし	/	あり
	剥離・破損・脱落	なし	一部	全部
	支持部分の腐食	なし	一部	全部
屋外階段・ バルコニー	腐食・破損・脱落	なし	一部	全部
	傾斜	なし	/	あり
門・塀	ひび割れ・破損	なし	一部	全部
	傾斜	なし	/	あり
擁壁が老朽化し危険(ひび割れ、水のしみ出し、水抜き穴の詰まり等)		なし	/	あり
上記以外の特記事項				

■判定結果

- ① 「不良度高」の場合、特定空家等と判定
- ② 「不良度低」であってもその他の項目で、「著しく危険」が1以上ある場合または「危険」が2以上ある場合は特定空家等と判定

B 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

調査項目		有害でない	有害
建築物または 設備等の 破損により	吹付け石綿等の飛散	なし	あり
	浄化槽の放置・破損等による汚物の流出・臭気の発生	なし	あり
	排水等の流出による臭気の発生	なし	あり
ごみ等の放置、 不法投棄により	臭気の発生	なし	あり
	多数のねずみ・はえ・蚊等の発生	なし	あり
上記以外の特記事項			

■判定結果

- ① 「有害」が1以上ある場合、特定空家等と判定

C 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

調査項目		損なっていない	損なっている
屋根・外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置		なし	あり
多数の開口部(窓ガラス等)の割れ・破損したまま放置		なし	あり
看板が本来の用をなさない程度まで、破損・汚損したまま放置		なし	あり
立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂		なし	あり
敷地内のゴミ等の散乱・山積したまま放置		なし	あり
上記以外の特記事項			

■判定結果

- ① 「損なっている」が1以上ある場合、特定空家等と判定

■ 「d 点数化方式」

「特定空家等」の判断の参考となる基準（案）（福岡県北九州市）

建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物の倒壊等するおそれがある

イ. 建築物の著しい傾斜

ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

(ロ) 柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等

確認部位	程度	状態	判定項目	評点
基礎 ・ 土台 ・ 柱 ・ はり	I	注意が必要なもの	・構造材が破損している	25
			・構造材が腐朽している	
			・基礎に複数箇所ひび割れがある	
	II	将来的な倒壊のおそれのあるもの	・基礎が破損している	50
			・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				
III	倒壊の危険のあるもの	・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている	100	
		・建物の傾きが1/60以上1/20未満である		
		・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	

(2) 屋根、外壁等が落脱、飛散等するおそれがある。

イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒

確認部位	程度	状態	判定項目	評点
屋根	I	一部に剥落又はずれがあるもの	・剥落又はずれがある	15
	II	著しい剥落又は変形があるもの	・著しい剥落又はずれがある	25
			・全体的に波打っている	
III	著しく変形したもの	・穴があいている	50	
		・構造材又は下地材が露出している		
			・大きく変形している	

ロ. 外壁

確認部位	程度	状態	判定項目	評点
外壁	I	下地の露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している	15
	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	・構造材又は下地材が著しく露出している	25
			・下地材が破損し穴があいている	
III	著しい損傷が見られるもの	・構造材又は下地材が著しく破損している	50	

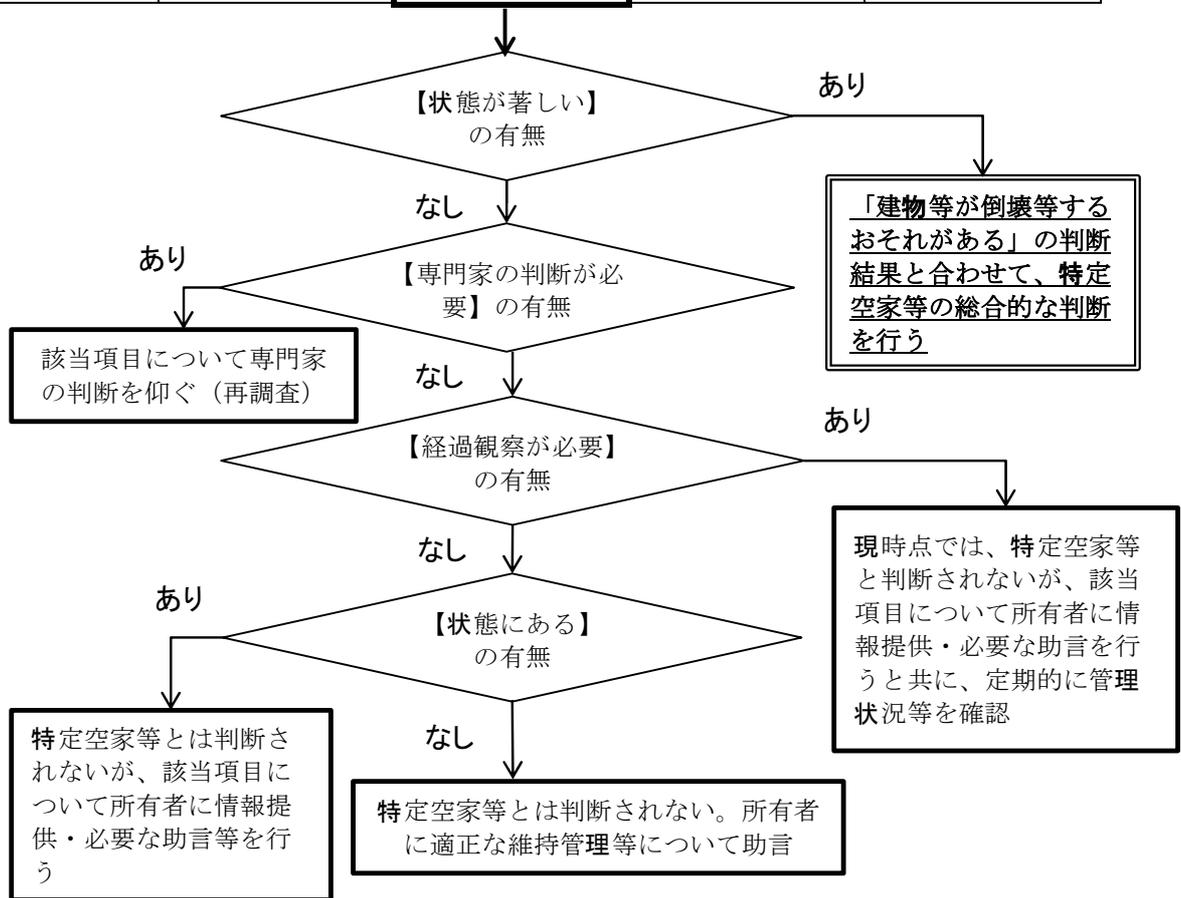
「基礎・土台・柱・はり」、「屋根」、「外壁」の各状態により評点し、合計点により建築物全体の状態を判断する。

評点合計	危険度	建築物の状態
100以上	高 ↑ ↓ 低	倒壊・崩落等の危険性あり
100～80		将来的な倒壊・崩落等の恐れ
80～60		注意が必要なもの
60未満		比較的、状態がよいもの

■「総合評価」

チェックシート（北海道名寄市（北海道のチェックシートを採用）

該当項目	判 断 結 果			
	各基準に該当する状態にある「○」数	各基準に該当する状態が <u>著しい</u> の「○」数	各基準に該当する専門家の判断が必要な「○」数	各基準に該当する経過観察が必要な「○」数
1 保安上危険				
2 衛生上問題				
3 生活環境保全				
4 景観の問題				



参考3 特定空家等の判定基準の考え方

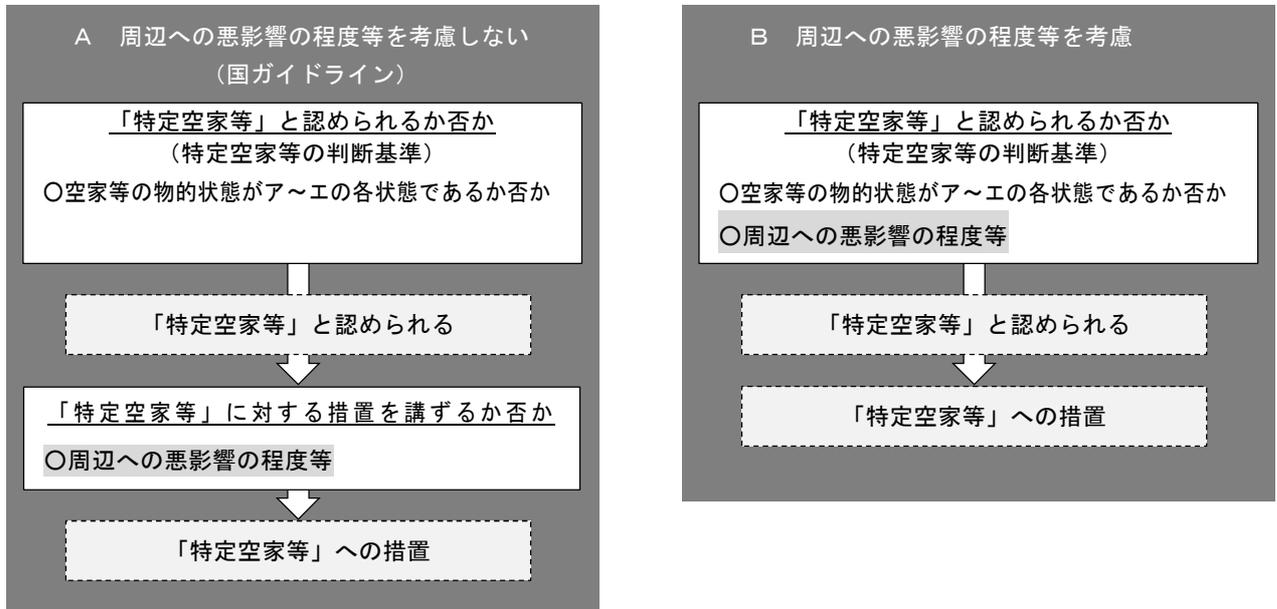
オ 周辺への悪影響の程度等について

国のガイドラインにおいては、周辺への悪影響の程度等については、Aのように「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して考慮する事項として定められているが、先行事例においてはBのように「特定空家等の判断基準」において周辺への影響度等を考慮している場合もある。

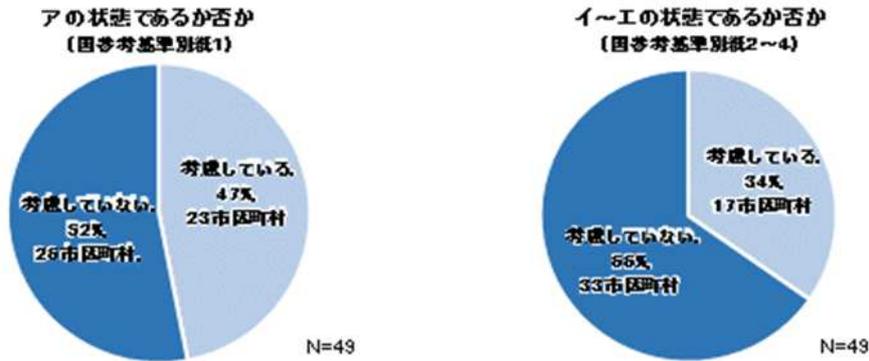
例えば、適正に管理されていない空家等が多数存在しているが周辺への影響が比較的少ない山間部では、Bのように特定空家等の判断の段階から周辺への悪影響の程度等を考慮し、行政が関与する空家等を限定して対応する場合がある。また、適正に管理されていない空家等が多数存在しているが周辺への影響が大きい都市部では、Aのように空家等の状態で特定空家等であると認めて、行政が関与していることを明示することにより、地域住民に対応している場合もある。

特定空家等に対する措置を講ずる際の周辺への悪影響の程度等の考え方については、特定空家等の棟数や地域性、市町村の実施体制等、地域の実情に応じて検討する必要がある。

■ 「特定空家等の判断基準」に対する周辺への悪影響の程度等の考え方



■ 先行事例の傾向（「特定空家等の判断基準」における周辺への悪影響の程度等の考え方）

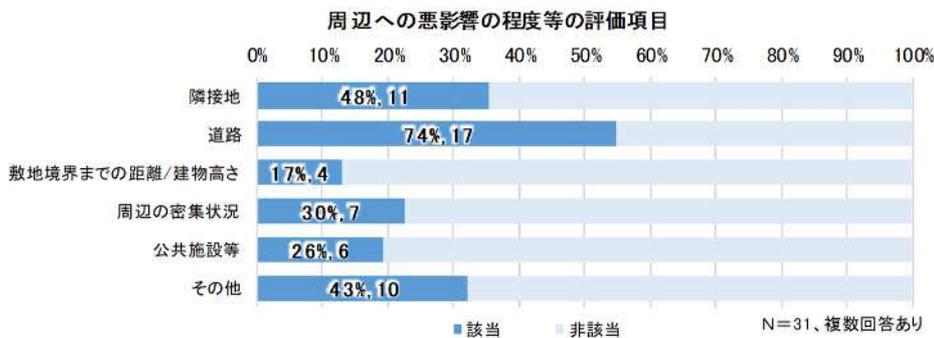


■ 先行事例の評価項目の分類

評価項目		内容
隣接地や道路との関係	隣接地	隣接地に影響しているか、隣接地に居住している住宅があるか、隣接地の境界との距離
	道路	通行量の多い道路沿いか、国道・県道・市道沿いか、通学路沿いか、公衆用道路との距離
	敷地境界までの距離/建物高さ	
敷地周辺の地域の特性	周辺の密集状況	周辺に建物が多いか、住宅密集地か、隣接する家屋の数
	公共施設等	周辺に不特定多数が利用する施設があるか、学校・保育施設・公共施設等があるか、公共施設等との距離
その他		多雪区域か、対象箇所大きさ、周辺敷地の利用頻度、人や車の通行量

先行事例においては、アの状態であるか否か（国参考基準別紙1）の判断基準は約半数、イ～エの状態であるか否か（国参考基準別紙2～4）の判断基準は34%が周辺への悪影響の程度等を考慮している。これらのうち、ほとんどの事例が、悪影響が及ぶ範囲を判断するために、空家等の隣接地や道路との関係や敷地周辺の地域特性等立地環境を評価項目として定めている。

■ 先行事例の傾向



■ 先行事例の周辺への悪影響の程度等の評価項目例

「盛岡市特定空き家等判断基準」(アの状態のみ)(岩手県盛岡市)

	1の表の項目1から5まで	1の表の項目6
対象箇所の敷地境界からの距離及び地上高	(1) $H-2/2 \leq L$ 1点 (2) $1 \leq L < (H-2)/2$ 2点 (3) $0 < L < 1$ 3点 (4) $L \leq 0$ 4点 ※ H=地上高,L=距離(単位:m) ※ 敷地境界からの距離は,対象箇所から最も近い地点(屋根の場合は軒先)で測定する。	(1) $H < L$ 1点 (2) $H = L$ 2点 (3) $H > L$ 3点 (4) $L \leq 0$ 4点 ※ H=地上高,L=距離(単位:m) ※ 地上高 1.2mの位置における幹の中心から測定する。
対象箇所の大きさ	(1) 建築材,外壁等の一部分及び1階に位置する小規模の工作物(アンテナ等) 1点 (2) 2階以上に位置する小規模の工作物 2点 (3) 建築材,外壁等の大部分及び1階に位置する大規模の工作物(エアコンの室外機等) 3点 (4) 2階以上に位置する大規模の工作物 4点	(1) 幹の直径が15cm未満 1点 (2) 幹の直径が15cm以上45cm未満 2点 (3) 幹の直径が45cm以上75cm未満 3点 (4) 幹の直径が75cm以上 4点 ※ 幹の直径は,地上高1.2mの位置で測定する。
周辺の敷地等の利用頻度	(1) 間欠的な利用(田,畑,空き地等) 2点 (2) 恒常的な利用(道路,上記以外の敷地等) 4点	(1) 一次的な利用(ジョギング,サイクリング用の道路等) 1点 (2) 間欠的な利用(日中に限り使用する駐車場等) 2点 (3) 頻繁な利用(常用の倉庫,生活道路等) 3点 (4) 恒常的な利用(民家,店舗等,通学路,幹線道路等)4点
総合評価	(1) 合計点数が4点~8点 経過を観察する。 (2) 合計点数が9点~12点 周囲への危険性が認められる。	(1) 合計点数が3点~8点 経過を観察する。 (2) 合計点数が9点~11点 周囲への危険性が認められる。 (3) 合計点数が12点 周囲への高度の危険性が認められる。

「大館市特定空き家等判定基準表」(秋田県大館市)

【判定3:周辺への影響度】

項目	状況	影響度	
		大きい	小さい
空家周辺の状況	隣接地に居住している住宅がある	住宅がある	住宅がない
	幹線道路・通学路沿いにある	近接又は面している	近接していない
	公共施設、商業施設等、不特定多数が利用する施設がある	周辺にある	周辺になし
	学校、保育園等	周辺にある	周辺になし
	車や人の通行量	多い	少ない

「特定空き家等の判定表」(広島県福山市)

2.周辺への影響度の判定

		離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	L>5m <input type="checkbox"/>	3m≤L≤5m <input type="checkbox"/>	L<3m <input type="checkbox"/>
	(2) 公衆用道路と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	L>5m <input type="checkbox"/>	3m≤L≤5m <input type="checkbox"/>	L<3m <input type="checkbox"/>
影響度判定結果	隣地側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(中)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>

(5) 「特定空家等」の判断に係る体制

「特定空家等」に該当するか否か及び「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、最終的には市町村長が判断するが、その過程においては以下の体制が考えられる。

- ア 法第7条の協議会で協議
- イ 法第7条の協議会以外の審議会等（外部の専門家を含む）で協議
- ウ 庁内会議で協議
- エ 法第7条の協議会（又は審議会等）と庁内会議で協議
- オ 外部の専門家（建築士、宅地建物取引士等）に意見聴取をして担当課で判断
- カ 担当課で判断

■協議会の組織（基本指針）

○なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。

■「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（国ガイドライン）

○なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

■市町村の関係内部部局の連携（基本指針）

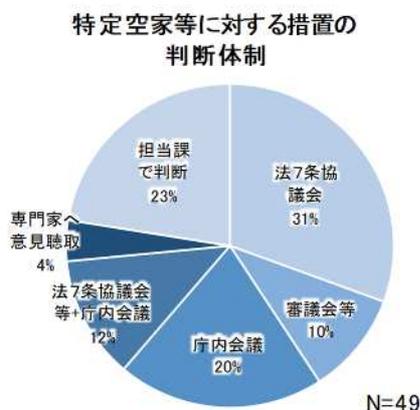
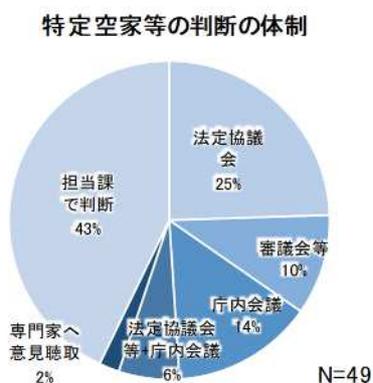
○なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

先行事例において、「特定空家等」は、担当課で判断する体制が最も多い。ここには、法第7条の協議会等で策定した「特定空家等の判断基準」を用いて担当課で判断する場合も含まれる。また、「特定空家等に対する措置」も、法7条の協議会で協議又は担当課で判断する体制が多く、担当課で判断する場合には、措置についてもあらかじめ法第7条の協議会等で策定された基準に該当するか否かで判断する場合もある。

住民等の理解を得るためには、行政の担当課だけで判断するのではなく、協議会等を活用し、専門家や幅広い意見を総合して判断する。

特定空家等の判断に係る体制については、各市町村の実情に応じて整備していく必要がある。

■先行事例の傾向



参考資料 1 国参考基準 別紙 1～4

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

〔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

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
 - 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
- (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
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

〔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

- (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態である。
 - ・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。

〔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

- (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。
- (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。

〔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

- (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。
- (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。
- (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。

参考資料2 被災建築物応急危険度判定調査表（木造建築物）

木造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

木

整理番号 _____ 調査日時 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名（都道府県/No） _____ (_____ / _____)
 _____ (_____ / _____)

整理番号

建築物概要

- 1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他 (_____)
 4 構造形式 1.在来(軸組)構法 2.枠組(壁)工法(ワラビイフネ) 3.プレファブ 4.その他 (_____)
 5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他 (_____)
 6 建築物規模 1階寸法 約ア _____ m × イ _____ m

建築物番号

住宅地図整理番号

3

4

5 階

ア m

イ m

調査 調査方法：(1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)

- 1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

調査方法

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 (_____)

1

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)
④建築物の1階の傾斜	1. 1/60以下	2. 1/60~1/20	3. 1/20超
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険有り
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合(要内観調査)	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

判定

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①瓦	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損
②窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険有り
③外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、剥離
④外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊
⑤看板・機器類	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.落下の危険有り
⑥屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑦その他 (_____)	1.安全	2.要注意	3.危険
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランク	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

判定

総合判定 (調査の1で危険と判定された場合は危険、それ以外は調査の2と3の大きい方の危険度で判定する。)

総合判定

1. 調査済 (緑) 2. 要注意 (黄) 3. 危険 (赤)

コメント (構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。)

コメントは判定ステッカーの注記と同じとする。

参考3 特定空家等の判定基準の考え方

参考資料3 住宅地区改良法施行規則「住宅の不良度の測定基準」

別表第一 住宅(RC造の住宅並びにCB造の住宅及び補強CB造の住宅を除く。)の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
一 構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5cm未満のもの	20	
	(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
	(四)床	主要な居室の床の高さが45cm未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
	(五)天井	主要な居室の天井の高さが2.1m未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
二 構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
	(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		25		
(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又ずれがあり、雨もりのあるもの	15		
	ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25		
	ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
三 防火上又は避難上の構造の程度	(一)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
	(二)防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
		ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
	(三)屋根	屋根が可燃性材料でふかかれているもの	10	
	(四)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの		20		
四 電気設備	(一)主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30
	(二)共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10	
五 給水設備	(一)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		イ 井戸水を直接利用するもの	15	
	ロ 雨水等を直接利用するもの		30	
(三)水栓の使用法	イ 水栓を共用するもの	10		
	ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20		
六 排水設備	(一)汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
		ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
	(二)雨水	雨樋がないもの	10	
七 台所	(一)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
	(二)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
		ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
(三)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10		
	ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20		
八 便所	(一)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
	(二)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
	(三)便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
		ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
(四)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10		
	ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20		

備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする

参考資料 4 木造建築物の被災度区分判定調査票（住宅・非住宅用）

2.2 基礎の損傷率および損傷状況から決まるランク [(1)(2)の大きいランク I、II、III、IV、V]

(1) 基礎の損傷率から決まるランク（該当するランクに☑）

ランク	<input type="checkbox"/> I（軽微）	<input type="checkbox"/> II（小破）	<input type="checkbox"/> III（中破）	<input type="checkbox"/> IV（大破）	<input type="checkbox"/> V（破壊）
損傷率	15%未満	15～30%	30～65%	65～85%	85%以上

(2) 基礎の損傷状況から決まるランク（該当するランクに☑）

<input type="checkbox"/> ランク I（軽微）	<input type="checkbox"/> ランク II（小破）	<input type="checkbox"/> ランク III（中破）	<input type="checkbox"/> ランク IV（大破）	<input type="checkbox"/> ランク V（破壊）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 不同沈下はない（不陸はない） ・ 破損はない ・ 外周基礎に幅 0.3mm 以上で長さ 200mm 未満のひび割れが 2～5 箇所生じている 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不同沈下はない（不陸はない） ・ 破損はない ・ 外周基礎に幅 0.3mm 以上で長さ 200mm 未満のひび割れが 5～10 箇所生じている ・ 軽微に比べ損傷程度が若干大 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不同沈下が見られる（不陸が見られる） ・ 破損がみられる ・ 破断はない ・ 外周基礎に局所的な破壊や仕上モルタル剥離、脱落が生じている 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不同沈下が見られる（不陸が見られる） ・ 破損、破断が見られる ・ 移動はない ・ 外周基礎のひび割れが著しく土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が 1～2 箇所生じている ・ 他の部位は多数のひび割れが生じている ・ アンカーボルトの抜け出しがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不同沈下が見られる（不陸が見られる） ・ 破損、破断、移動、流失、転倒がみられる ・ 上部構造を支えきれない状態になっている