

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。

第1章 空家等に対する対応

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

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

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考し、(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

第3章 特定空家等に対する措置

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。
 - ・空家等を損壊させようとなら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) 特定空家等に関係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
 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必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
 - (3) 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

- (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示
- (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。

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
・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

〔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。

〔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。
等

〔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。
・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

「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)

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の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
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (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

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

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (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

第3章 特定空家等に対する措置

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（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (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
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (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（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (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（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (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（行政代執行法第5条・第6条）
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（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (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
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙2〕「そのまま放置すれば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

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

〔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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

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。

調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
--------	----------------------------

【参考となる考え方】

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、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、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

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

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などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・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。 ・基礎と土台にずれが発生している。
--------	---

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（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） ・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場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「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） 	
<p>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、変形又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。</p>	
調査項目の例	<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。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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ており、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</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<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。 ・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。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
<p>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などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(3) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>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</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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。
【参考となる考え方】 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	
<p style="text-align: center;">門・塀の傾斜</p> <p>全部又は一部においてひび割れや破損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>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、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。 ※「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）	

[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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

状態の例	・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。

状態の例	・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。
	・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。

〔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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・ 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。

（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。

状態の例	・ 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。
	・ 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。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

(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。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。
	・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。

(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。

状態の例	・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。
	・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。



国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言
(国特定空家等ガイドライン運用マニュアル)

抜粋

大阪府 住宅まちづくり部 都市居住課

平成 27 年 12 月

目 次

第 1	はじめに	1
第 2	「特定空家等に対する措置」の市町村において望まれる基本姿勢	2
第 3	特定空家等に対する措置に係る作業フロー	3
第 4	「空家等」及び「特定空家等」の定義	5
第 5	実施体制及び住民からの相談体制の整備	6
第 6	空家等の所有者等に関する情報の把握	9
第 7	特定空家等の特定と判断の参考とする事項	13
第 8	特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる基準	17
資料	空家特措法等の関連条文抜粋	32

- ・ 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、第7の2で見たように、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 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
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性
- （国特定空家等ガイドライン第2章）
- ・ 国特定空家等ガイドラインにおいて、別紙として、上記Ⅰの参考となる基準が示されているので、それを基本に、Ⅱ及びⅢを加味した「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断の参考となる基準の例を以下に示す。
- ・ なお、上記Ⅰの基準の「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」のうち、「1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。」の判断については、国特定空家等ガイドラインに準拠した基準と併せて、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」（大阪府建築指導室）（以下「府老朽危険家屋ガイドライン」という。）における基準を参考に、建築物全体の危険性を簡易に判断できる基準の例も示す。

I 「特定空家等」の判断の参考となる基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

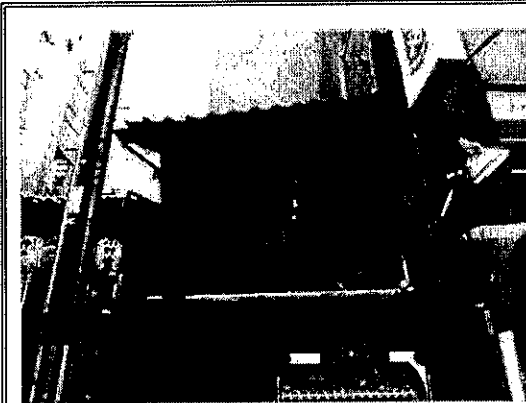
1-1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【国特定空家等ガイドライン準拠】。

(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。

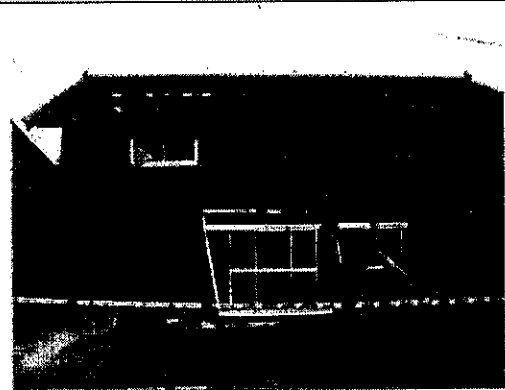
イ 建築物の著しい傾斜

・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。

【調査項目の例】 ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。

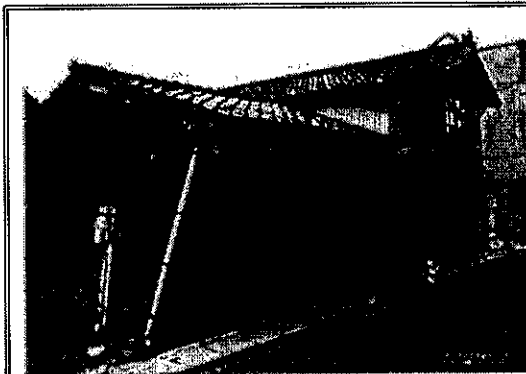


2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

出典：（一財）消防科学総合センター

【参考となる考え方】

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、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、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。）

※次頁に判断の参考となる基準を掲載する。

【参考】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より重点部分を抜粋

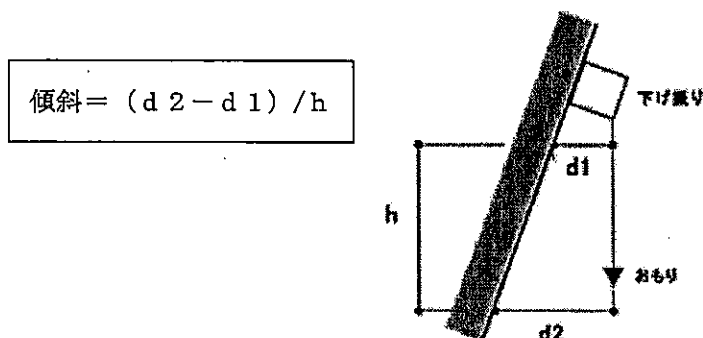
- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとす。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。）。

	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1, 200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	損傷基礎長	基礎の損傷率が 75%以上の場合は全壊と判定
	$\frac{\text{損傷率}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。



出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

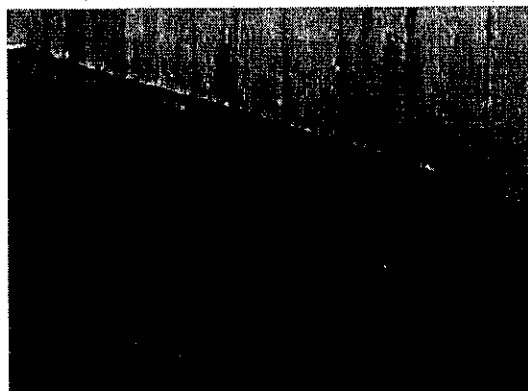
(イ) 基礎及び土台

・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。

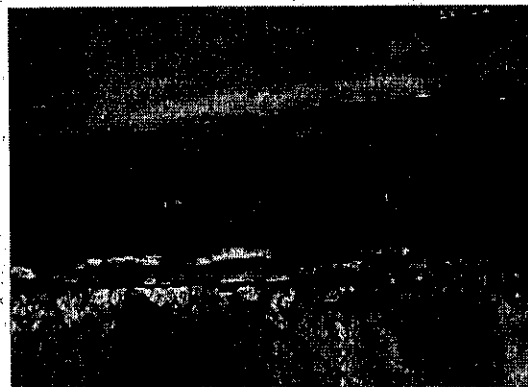
- [調査項目の例]
- ・基礎が破損又は変形している。
 - ・土台が腐朽又は破損している。
 - ・基礎と土台にずれが発生している。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)

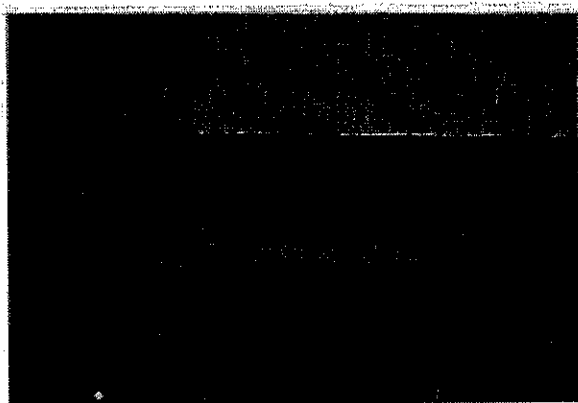


基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)



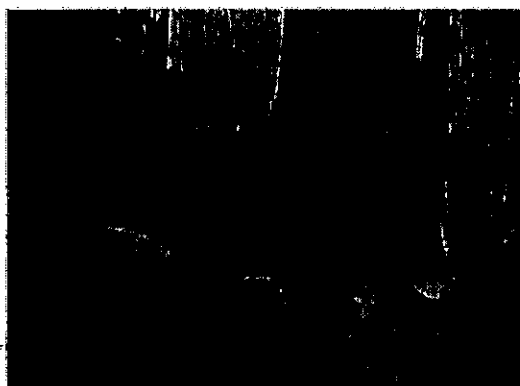
基礎が大きく破損している

出典：応急危険度判定マニュアル

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

- ・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、変形又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。

- [調査項目の例]
- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
 - ・柱とはりにずれが発生している。



蟻害が発生し欠損している

出典：応急危険度判定マニュアル



はりの破損、腐食などが発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について
(技術的助言)

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

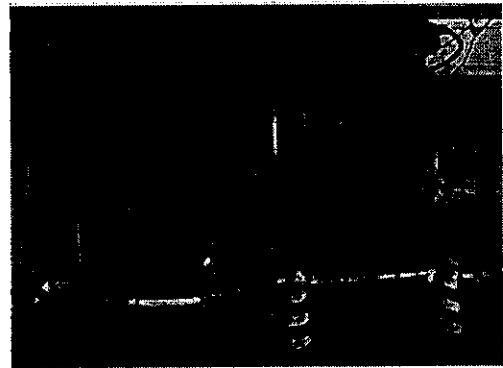
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・屋根が変形している。 ・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。 ・雨樋がたれ下がっている。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

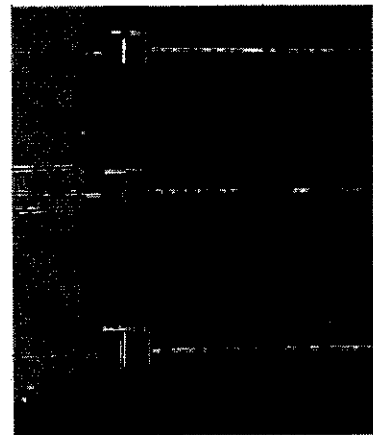
(ロ) 外壁

・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などを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・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。

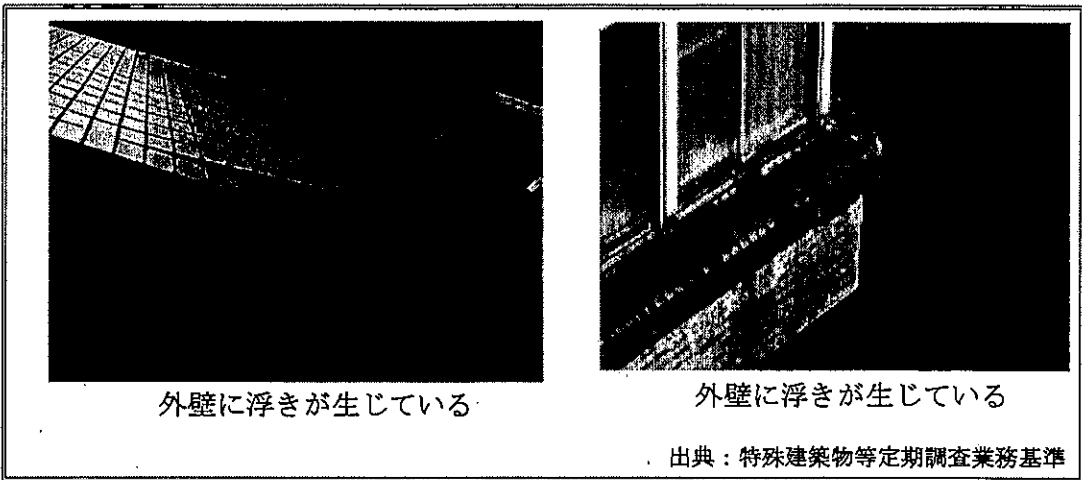


外壁が破損している



外壁に脱落が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）



外壁に浮きが生じている

外壁に浮きが生じている

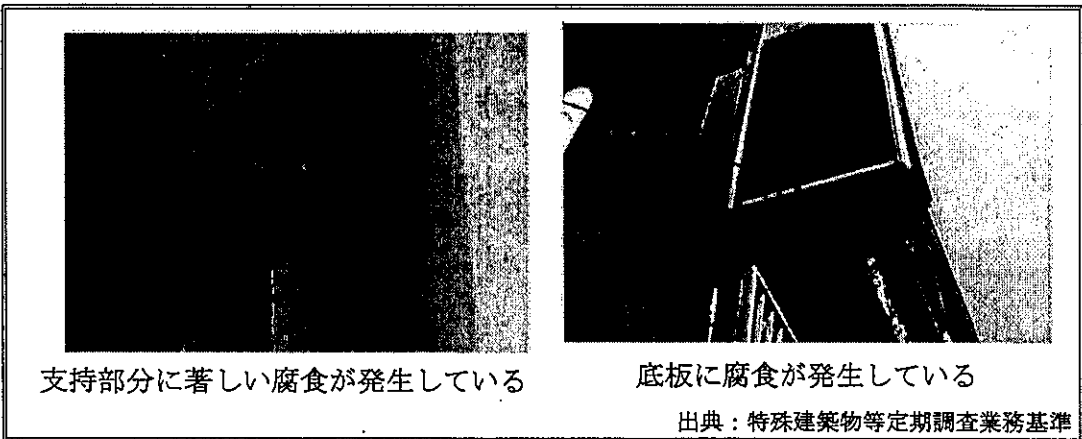
出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

[調査項目の例]

- ・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。



支持部分に著しい腐食が発生している

底板に腐食が発生している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(二) 屋根階段又はバルコニー

・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。

- [調査項目の例]
- ・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。



屋外階段が傾斜している



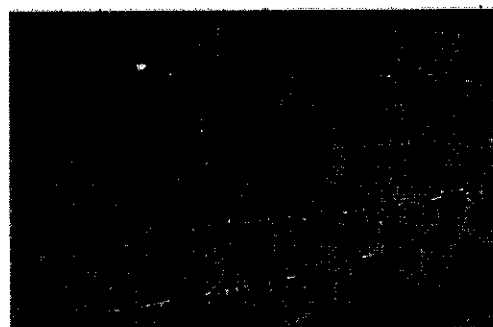
バルコニーの手すりが腐食している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

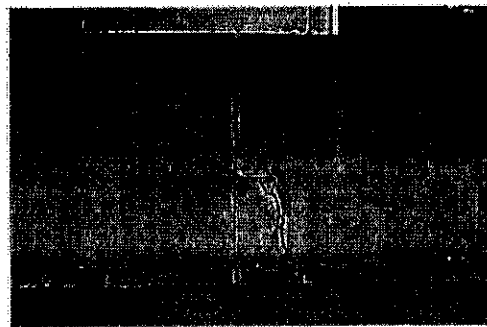
(ホ) 門又は塀

・全部又は一部においてひび割れや破損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。

- [調査項目の例]
- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
 - ・門、塀が傾斜している。



塀に大きなひび割れが生じている



塀に大きなひび割れが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

1-2 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【府老朽危険家屋ガイドライン参照】
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表

部 位	部位別危険度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 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	100点 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があり、建築物の除却が必要なもの	点
外壁の状況	12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの		点
屋根の状況	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
部位別の危険度「評点」の合計				点

注) 本判定表は、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン（大阪府住宅まちづくり部建築指導室）」、住宅地区改良法施行規則別表第一 住宅（木造住宅等）の不良度の判定基準の「構造の腐朽又は破損の程度」の中で外観目視により判定できる項目、及び応急危険度判定の落下転倒危険物の危険度を参考に作成。

判定の着眼点等については、公益社団法人全国市街地再開発協会発行「住環境整備」及び財団法人日本建築防災協会発行「被災建築物応急危険度判定マニュアル」が参考になる。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・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。

→ 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。などで判断する。

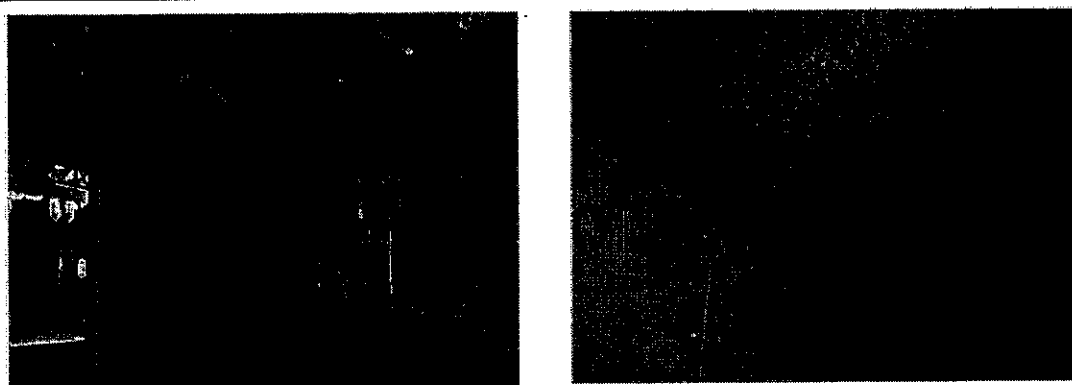
※判断の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)の

5. 宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価が参考になる。

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。



吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。

・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支障を及ぼしている。
・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支障を及ぼしている。

※臭気の判定については、環境省環境管理局大気生活環境室発行「臭気対策行政ガイドブック」が参考になる。(環境省ホームページ：<https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>)

③ 適切な管理がおこな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、既存の景観のルールに著しく適合し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。

※景観行政団体でない市町村において、当該市町村域が大阪府景観計画の景観計画区域となっている場合は、適合性の判断について大阪府住宅まちづくり部建築指導室へ相談すること

(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。
- ・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。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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。

(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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

(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。
- ・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。

II. 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

III. 悪影響の程度と危険等の切迫性

- ・ 「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

(国特定空家等ガイドライン第2章(2))

- ・ 「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

(国特定空家等ガイドライン第2章(3))

- ・ 「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」については、次のような項目が考えられる。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性② 建築資材等の脱落、飛散等の危険性③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）④ 臭気による生活環境への影響の危険性⑤ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性 |
|--|

- ・ また悪影響の程度と危険等の切迫性については、上記のそれぞれの項目の程度に加えて、次のような周辺環境の状況によって、程度が変わる。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 特定空家等と周辺建築物との距離
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。② 前面道路等の通行量の程度
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。 |
|---|

- ・ 上記のように、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断は、その特定空家等に対し、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するのが適当と考えられる。

- 下記に、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するための、一定、数値化した判断表の一例も示しているので、必要に応じ、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断の参考にされたい。

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表(例示)

※下記判定表で得点を計し、全合計が100点を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。(空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする)
 ※特定空家等の認定(右記①)は、本助言を参考に判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。
 ※下記「①そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」について、建築物の著しく保安上危険となる判断については、(1)(2)に替わり、第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定表」による判断も可能である。
 ※全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づく情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。
 ※これはあくまでも例示であり、数値等は地域の実態に合わせて、適宜変更することが考えられる。

① 認められる状態の有無	② 予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か	③ 悪影響の程度	④ 危険等の切迫性		合計 A×B×C
			悪影響の度合い A	悪影響の範囲 B	
	周辺に影響を与える事項		歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等) 2 隣接地に広範囲に影響(下記以外) 2 敷地境界隣接地を越えて影響(臭気、音) 2 景観保全に影響(ただし③の状態のみ) 2	切迫性が高い 2 切迫性が低い 1	
			普通の通行量の道路に影響 1 隣接地に影響 1	C	

① そのまま放置すれば倒壊等若しくは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。

項目	□	□	項目	得点	悪影響の範囲	切迫性	合計
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある							
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50			
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50			
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50			
(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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
(ホ) 門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40			
1. 第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	50			
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40			
合計							0

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。

項目	□	□	項目	得点	悪影響の範囲	切迫性	合計
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。							
・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支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30			
合計							0

③ 適切な管理がおこな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、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。

項目	□	□	項目	得点	悪影響の範囲	切迫性	合計
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
(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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・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"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・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"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・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"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25			
合計							0

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。

項目	□	□	項目	得点	悪影響の範囲	切迫性	合計
・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"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25			
(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。							
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30			
・住みつけ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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30			
(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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	落雪	-			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50			
合計							0
全合計							0

岸和田市空き家実態調査 チェックシート

ID	
----	--

「空き家であること」の確認・特定調査

1. 空き家判定指標項目		
調査項目	指標	メモ・特記事項
表札	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	/
郵便受	<input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない <input type="checkbox"/> 郵便物は溜まっている <input type="checkbox"/> ふさがれているまたは無い	確認できない
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	確認できない
ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	確認できない
ガスボンベ(LPガス)	<input type="checkbox"/> ボンベ有 <input type="checkbox"/> ボンベ無	確認できない
売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	/

空き家判定

空き家判定	<input type="checkbox"/> 居住なし <input type="checkbox"/> 空き家可能性 <input type="checkbox"/> 判定困難	<input type="checkbox"/> 居住あり
	調査2-1、調査2-2へ	調査終了(建物撮影禁止)

空き家と判明した建物に対する調査

2-1. 建物状況調査(空き家基礎情報)		
調査項目	指標	メモ・特記事項
規模	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他()	
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 非住宅	
建て方	<input type="checkbox"/> 戸建て <input type="checkbox"/> 長屋(全2戸) <input type="checkbox"/> 長屋(全3戸) <input type="checkbox"/> 長屋(全4戸) <input type="checkbox"/> 長屋(全5戸) <input type="checkbox"/> その他()	
みなし道路の確認	<input type="checkbox"/> 全面道路幅員が4m以上 <input type="checkbox"/> 4m未満候補 <input type="checkbox"/> 4m未満	

2-2. 空き家管理状況調査(空き家管理状態)		
調査項目	指標	メモ・特記事項
基礎	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れが生じている <input type="checkbox"/> 不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ <input type="checkbox"/> 基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐蝕が著しい、シロアリ被害が著しい	確認できない
建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 全体的に傾斜している <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	確認できない
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根ふき材の一部に剥離又はずれがある <input type="checkbox"/> 屋根ふき材に著しい剥離が見られる、軒先が垂れ下がっている <input type="checkbox"/> 破損が著しい、穴が開いている	確認できない
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ひび割れ・剥離が発生しているが危険性はない <input type="checkbox"/> 仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、一部下地が露出している <input type="checkbox"/> 仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	確認できない
周囲への影響度	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥離の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が1m) <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥離の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が3m) <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥離の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が6m) <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥離の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が6m以上)	確認できない
家屋の汚損	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 落着きまたは張り紙等による汚れや汚損が家屋の一部において見られる <input type="checkbox"/> 落着きまたは張り紙等による汚れや汚損が家屋の大部分において見られる	確認できない
開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠等に一部破損、ひび割れが見られる <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠等が外れている、または著しく損傷している	確認できない
塀・欄干・門	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂または穴が開いている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂または穴が開いている	確認できない
門扉の管理状況	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 門扉が施錠されている <input type="checkbox"/> 門扉が施錠されておらず、不特定の者が侵入可能である	確認できない
塀壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる <input type="checkbox"/> ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・凹み等が著しい	確認できない
屋外階段 バルコニー	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる	確認できない
看板 給湯設備 屋上水槽	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	確認できない
樹木	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地界に突出している	確認できない
雑草	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地界に突出している	確認できない
ごみ堆積物	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 敷地内で堆積している <input type="checkbox"/> 敷地外まで溢れている	確認できない
衛生面	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 家屋または敷地内において臭気が発生している <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、臭気が発生している <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蚊が多数発生している、汚物が搬入されている	確認できない
動物等	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 家屋または敷地内で動物が住みついている(猫・犬・鳥・羽・毛・ふん尿等)が確認された。 <input type="checkbox"/> 家屋に動物が住み着いており、ふん尿その他の汚物により臭気が発生している。	確認できない