

# 登別市特定空家等の判断基準（案）

平成29年 月

登別市

— 目 次 —

1	趣旨	1
2	基本的な考え方	1
3	本基準に適用する法及び通知等	1
4	特定空家等に関する作業フロー	2
5	特定空家等の判断基準	
	I 特定空家等の判断に関する基準	3
	II 判断の手法	3
	III 建築物が倒壊等するおそれの判断	4
	IV 総合的な判断	8
	特定空家等の判断チェックシート	11～20
	別紙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）抜粋	21～23

## 1 趣 旨

国の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。以下「法」という。)の施行により、市では空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため平成29年3月に「登別市空家等対策計画」を策定しました。

本基準は、適切な管理がなされず放置され続けたことにより老朽化が進行し、周辺へ悪影響を及ぼしている又は、及ぼすおそれがある空家等を、法第2条第2項の「特定空家等」であるか判断を行うために定めるものです。

なお、特定空家等の判断については、登別市空家等対策審議会の意見を聴取したうえ判断を行います。

## 2 基本的な考え方

空家等の管理の責務について、法第3条で所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は適切な管理に努めるように規定されています。

市では、適切な管理がなされていない空家等について、その所有者等に対し適切に管理を行うよう通知や面談、情報提供等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、適切な管理がなされず放置され続けたことにより、生命、身体、財産、生活環境へ影響等を及ぼしている又は、及ぼすおそれが高い空家等を、本基準により「特定空家等」と判断した場合は、法第14条に基づき助言又は指導、勧告の行政指導や、命令等の行政処分により問題の改善に努めます。

なお、行政指導や行政処分は、所有者等への負担や財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、慎重に事務を進めることとします。

## 3 本基準に適用する法及び通知等

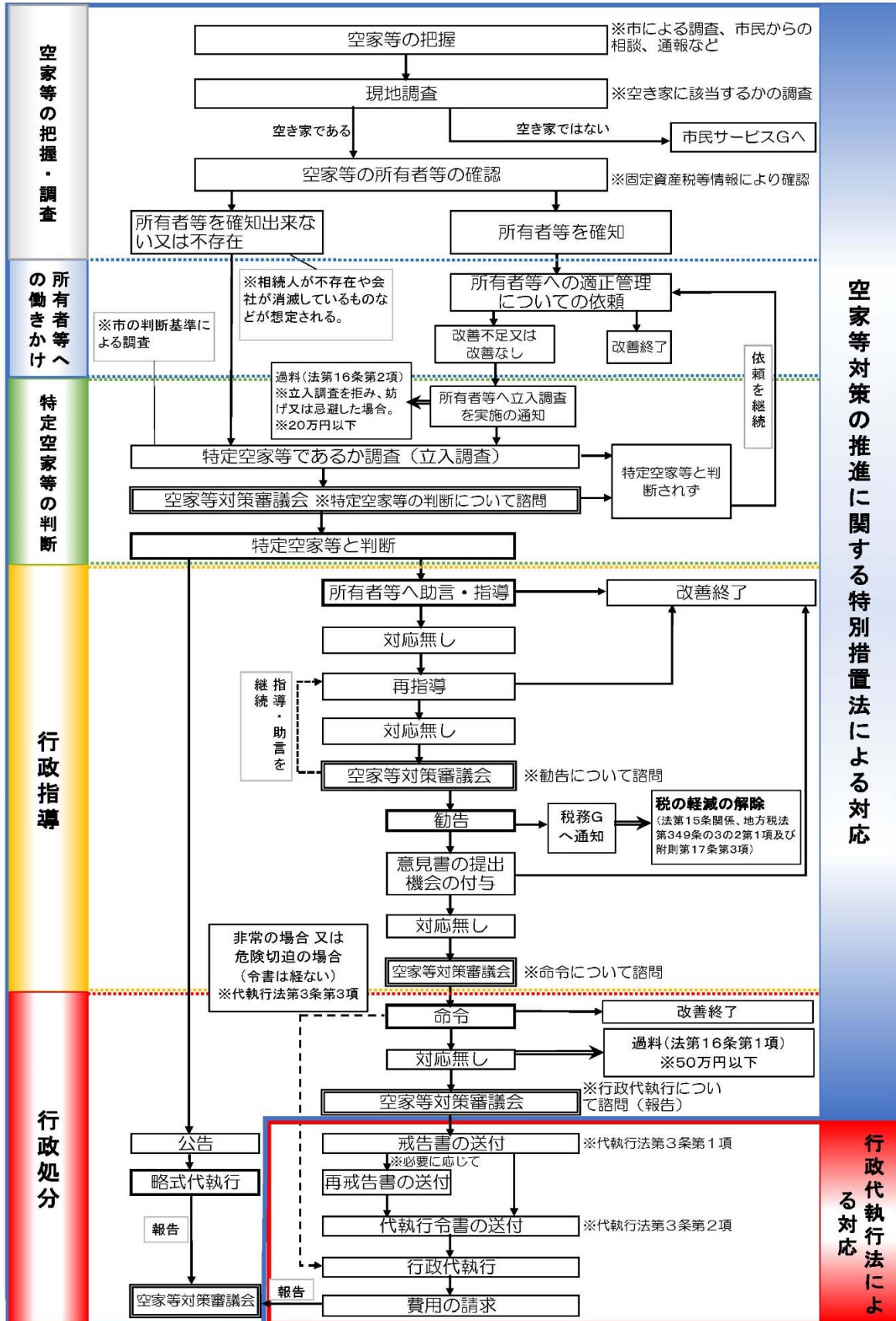
本基準を作成するにあたり適用する法及び通知等は、次のとおりです。

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 国が定めた「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(以下「ガイドライン」という。)
- 3 北海道が定めた「市町村による特定空家の判断の手引き」(以下「手引き」という。)

【その他関係法令等】

- 1 民法
- 2 行政手続法及び登別市行政手続条例
- 3 行政不服審査法
- 4 非訟事件手続法(過料)

# 4 特定空家等に関する作業フロー



## 5 特定空家等の判断基準

### I 特定空家等の判断に関する基準

特定空家等の判断は、(1)のいずれかに該当し、(2)及び(3)の事項を勘案し、総合的に行います。

(1) 法第2条第2項及びガイドラインで示されている、いずれかの状態

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

(a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

i 倒壊等するおそれがある

ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(b) 擁壁が老朽化して危険となるおそれがある

・国のガイドラインで示されている内容（ガイドライン別紙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

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

エ その他周辺的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

(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

悪影響の範囲内に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を行います。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

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を行います。

### II 判断の手法

特定空家等を判断するにあたり判断手法として「点数による方法」と「項目該当による方法」が考えられますが、空家等の損傷度合いの数値化が困難な部分があることから、是正内容を具体的に把握できる「項目該当による方法」を判断手法とします。

また、次の項目については、定量的判断が馴染まないことから、総合的判断を加えて判断を行いません。

#### 【総合的判断が必要な項目】

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

(a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(b) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

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

エ その他周辺的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

### Ⅲ 建築物が倒壊等するおそれの判断

(1) 判断に係る構成 ※【 】は、特定空家等の判断チェックシートの調査票を表す。

- ・ 建物の概要 所在地、建築年、規模、構造、階数など【調査1】
- ・ 立地状況 市街化区域、道路と建物の距離など【調査2】
- ・ 倒壊危険性 倒壊、傾斜、損傷度合い【調査2・3・4・5】
- ・ 総合判断 立地状況及び倒壊等の危険性を勘案【調査6・7・8】

(2) 建物の概要【調査1】

空き家の所在地、建築年、規模、構造、階数、床面積、附属建物、樹木など基本情報の取りまとめを行います。

(3) 立地状況【調査2】

対象とする空き家が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか否かを総合的に判断する際の参考とするものです。

特に建物が密集している市街化区域であるか否か、道路通行者等への影響を及ぼすおそれの有無を、危険性の判断の一つとしてとらえるものです。

なお、北海道の手引きでは、「多雪区域」が加えられており、多雪区域は50年再現期待値の垂直積雪量が1m以上となることが目安であるが、登別市は70cmであることから、項目からは除外することとしています。

(4) 倒壊危険性【調査2・3・4・5】

倒壊等の危険性の判定については、倒壊、傾斜、損傷度合い（基礎（外周）、軸組（1階）、耐力壁（1階）、仕上げ材（外壁）、屋根）の項目を目視や測定、損傷度合いを調査し、その結果を基に判定を行います。

ア 倒壊の判断～建築物が既に全体又は一部の崩壊・落階がみられるか目視による判断を行う。【調査2・5】

イ 傾斜の判断～建築物の四隅の外壁又は柱の傾斜を測定し、その平均が1/20を超えるか調査を行う。【調査2・5】

（調査に必要な器具：下げ振り、メジャーなど）

ウ 損傷度合いの判断【調査3・4・5】

～「基礎」、「軸組」、「耐力壁」、「仕上げ材」、「屋根」の損傷率（全体評価：全体に占める損傷個所の割合）と損傷度（部分評価：壊れている状況）の双方を比較し、中破、大破、倒壊のいずれかの状態にあるか判断を行います。

ランク	損傷割合（%）	各部位の判断要件
中破	30～65	軸組・耐力壁
大破	65～85	軸組・耐力壁 基礎・仕上げ材・屋根
倒壊	85以上※1	全ての部位

※1 木造建築物の被災度区分判定基準では、85%以上の損傷は、補修と補強が意味をなさない倒壊している状態とみなすこととされています。

(5) 各部位の損傷度合いの判断方法（損傷率・損傷度ランク）【調査3】

ア 基礎の判断

(ア) 対象 布基礎の外周、布石、玉石

(イ) 調査項目 ひび割れ（0.3 mm以上のもの）、剥落、破断、局部破壊、不陸、移動、流失・転倒など

【損傷率の計算式】

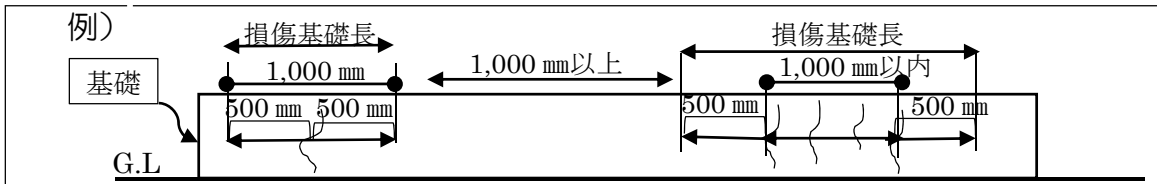
布基礎の場合	布石・玉石の場合
$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長合計}}{\text{外周基礎長合計}} \times 100\%$	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷布・玉石数}}{\text{全布・玉石数}} \times 100\%$

(ウ) 調査の基準

a ひび割れ

幅 0.3 mm以上を対象とする。

計測方法は、1つのひび割れを中心に左右50cmとし、損傷延長を1mとする。また、1m以内に集中している場合は、両端のひび割れの中心間距離に両端50cmずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。



b 剥落～仕上げモルタルの剥離、基礎躯体の欠損を対象とする。

剥落1か所当り損傷基礎長を1mとし、剥落が1m以内に集中している場合は、両端の剥落の中心間距離に両端500mmを加えた長さを損傷基礎長とする。（計測の考え方は、上図に同じ）

c 破断～布基礎の割れを対象とする。

割れた一方の布基礎の天端が不陸の場合、その不陸している長さを損傷基礎長とする。

ただし、布基礎天端が左右同一面にあり、水平であるときは「ひび割れ」として扱う。

イ 軸組の判断

(ア) 対象 1階軸組（柱）

(イ) 調査方法等

柱の損傷には、折損、欠損、上下端の割り裂け、柱梁仕口のずれ、脱却、破損、移動等が起きていないか目視により確認する。

損傷柱の判定は柱1本単位とし、損傷率（全体評価）及び損傷度（部分評価）により評価を行う。

ただし、内外装に覆われており軸組が確認出来ない場合が想定されるが、確認済みの柱が過半を占めていれば損傷率を算定しても良いこととする。

また、空き家内に入り調査することが困難な場合は、損傷度のみでの評価も可能とする。

（損傷率の計算式） 損傷柱（ ）本 / 1階柱本数（ ）本 = %



## ウ 耐力壁の判断

(ア) 対象 1階耐力壁

(イ) 調査方法等

耐力壁のボードのズレ、浮き、釘の浮き、ボードの破断、胴縁の痛み、パネルのズレ、ひび割れ、合板のはがれ、湾曲、破断等の損傷の状態を目視により確認を行う。

損傷している耐力壁(損傷耐力壁)の判定は1面単位とし、損傷率(全体評価)及び損傷度(部分評価)により評価を行う。

耐力壁であるか否かは、図面や現地で仕上げ材を外さないと確認出来ないことが想定されることから、この場合、想定として外壁の幅900mm以上の壁を耐力壁と仮定し、損傷率を算定しても良いこととする。

ただし、建築物の外観を見た時、外壁面に開口部等が多く明らかに耐力壁が少ない場合は、適用しないこととする。

(損傷率の計算式) 損傷耐力壁長( )m / 1階耐力壁長( )m = %
---------------------------------------

## エ 仕上材(外壁)の判断

(ア) 対象 外壁全体

(イ) 調査方法等

ラスモルタル、タイル、サイディング等の外壁材が、剥離、浮き、ひび割れ、ズレ、脱落、釘の錆等の損傷の状態を目視により確認を行う。

損傷している耐力壁(損傷耐力壁)の判定は1面単位とし、損傷率(全体評価)及び損傷度(部分評価)により評価を行う。

損傷面積の測定は、損傷範囲の水平長さと同層の場合は軒高、2階以上は階高を高さとし、面積の算定を行う。

※仕上げ材の損傷は直接的に耐力に影響しないが、外壁の損傷が大破以上の状況であれば、雨や雪等により柱、土台へ被害が及んでいることが多いことから、軸組及び耐力壁にも被害が及んでいるとみなし、危険性を判断する際の指標としている。

(損傷率の計算式) 損傷壁面積( )m <sup>2</sup> / 外壁面積( )m <sup>2</sup> = %
--

## オ 屋根の判断

(ア) 対象 屋根全体

(イ) 調査方法等

屋根葺材、小屋組、屋根下地を対象とし、はがれ、浮き、不陸、小屋組の破損等の損傷の状態を目視により確認を行う。

損傷を受けた屋根面を損傷屋根面とし、その面積の算定を行う。

測定方法については、機器又は距離、高さを測定し求めるものとする。

※測定のために屋根の上には登らないこと。

(損傷率の計算式) 損傷屋根面積( )m <sup>2</sup> / 屋根面積( )m <sup>2</sup> = %
---



(6) 空き家の倒壊危険性の判定【調査4】

(5) で調査を行った判定を次の表に取りまとめ、ランクの判定を行います。  
(ランク判定表)

各部位の判断結果					ランク	
基礎	軸組	耐力壁	仕上げ材	屋根		
倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・基礎、軸組、耐力壁のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破2つ及び倒壊2つの場合 ・倒壊3つ以上	倒壊
大破	大破	大破	大破	大破	・大破3つ以上の場合 ・大破2つ、倒壊1つの場合	大破
—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当なし

(7) 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断【調査5】

特定空家等に相当する状態かの判断は、倒壊危険性を有し、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響があるかないかで判断するため、損傷率・損傷度のランクと立地状況により判断を行います。

例) 特定空家等に相当する状態

- ・住宅等がまとまって存在する区域で、当該空き家のランクが「大破」相当である場合。
- ・住宅等がまとまって存在しない区域であるが、道路や隣地等と接しており、当該空き家が倒壊した場合、被害が及ぶ位置にあるなど

(倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断)

立地状況		倒壊等による危険性		判断	
□	① 住宅等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊、又は大破		
□	② 住宅等がまとまって存在する区域に無く、道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊		

## IV 総合的な判断【調査6】

特定空家等に相当する状態かの判断には、落下物に対する危険性等、外観目視のみでは定量的判断は困難であるため、総合的に判断すべき項目や定性的判断となる項目が多くなります。また、場合により専門家に判断を仰ぐ必要があるものや調査後に、特定空家等に相当する状態となる可能性を考慮し経過を観察する必要のある空き家が出てくる可能性も考えられます。

このことから、次の内容について「特定空家等の判断チェックシート」により調査を行い、これを基に総合的な判断を行います。

### (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状態

建築部材（屋根、外壁など）の脱落、飛散等するおそれについて、強風や地震、周囲に住居や道路があるかなど、危険性について総合的に判断を行います。

また、空き家だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行います。

### (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

空き家の破損による瓦礫や物置の倒壊、吹付けアスベストの露出、浄化槽や便槽の破損による衛生上の問題、ごみ等の放置や堆積、不法投棄など著しく衛生上有害となるおそれがないか総合的に判断を行います。

### (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

観光地や沿道沿い等では、空き家が景観に悪影響を及ぼす場合もある。景観に関する条例や立地状況における周囲との適合や周囲との不調和な状態であるか否かなど総合的に判断を行います。

### (4) 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

空き家の敷地内の樹木の繁茂、空き家からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民や町内会等からの聞き取りや空き家の立地状況等を踏まえ、総合的に判断を行います。

落雪飛距離の算定については、北海道で示している落雪飛距離の算定法を準用し判断を行います。

凡 例		屋根の水平長さ									
軒高	屋根勾配	2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30	
				1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38
3 m	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47	
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31	
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18	
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82	
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47	
6 m	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58	
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08	
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18	
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81	
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34	
9 m	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43	
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47	
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77	
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44	
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92	

(5) 総合的判断の集計及びフロー【調査7・8】

チェックした該当項目を集計し、総合的判断フローに従い判断を行う。

総合的判断フローにより「該当する状態が【著しい】が2項目以上又は〇の数が2以上ある」に該当した時は、調査2及び調査4の結果を勘案し、当該空家等が特定空家等に該当するか総合的な判断を行う。

なお、本結果により特定空家等に該当しない場合においては、「経過観察が必要」に該当するものとし、所有者に対し必要な情報提供・助言を行うとともに、定期的に管理状況等の確認を行うものとする。

<総合的判断が必要な集計表>

項目	判断結果			
	「該当する状態にある」の〇の数	該当する状態が「著しい」の〇の数	「専門家の判断が必要」の〇の数	「経過観察が必要」の〇の数
1 保安上の問題				
2 衛生上の問題				
3 景観上の問題				
4 生活環境上の問題				

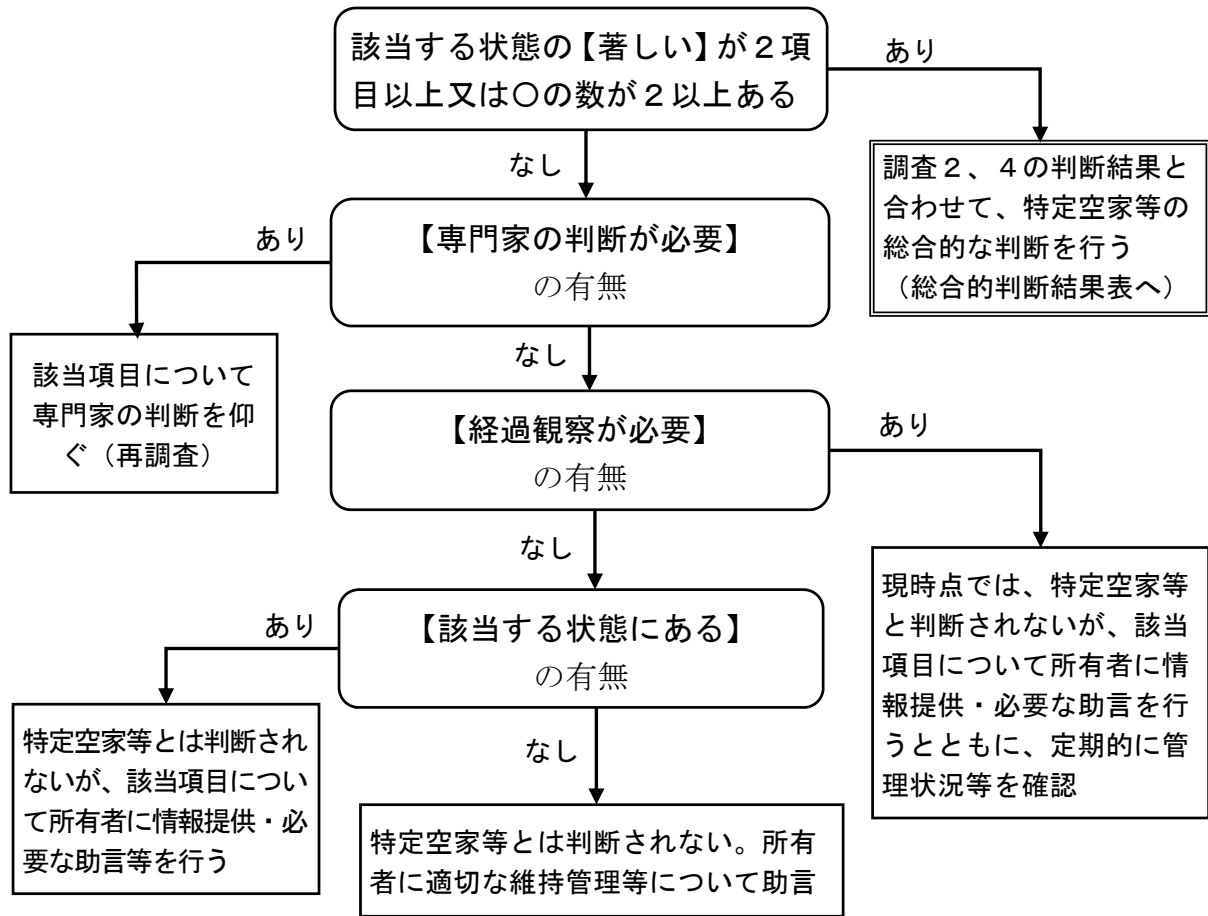
「各基準に該当する状態にある」・・・所有者等への指導事項として扱う。

該当する状態が「著しい」・・・特定空家等の可能性がある。

「専門家の判断が必要」・・・再調査後、最終判断を行う。

「経過観察が必要」・・・定期的に状況を観察。(年1回程度)

<総合的判断フロー>



《特定空家等の判断チェックシート》

台帳 番号		空家 番号	-	調査日	年 月 日	調査員 氏 名	
----------	--	----------	---	-----	-------	------------	--

調査1 建物概要 (必要事項に記載及びチェックする)

① 所在地	登別市 町 丁目 番
② 用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他( )
③ 構造	<input type="checkbox"/> 木造(在来・枠組) <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> 不明
④ 階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他( )
⑤ 床面積	m <sup>2</sup> 又は 坪(登記簿面積を記載、不明の場合は概算)
⑥ 建築年	年(登記簿により記載、不明の場合は「不明」とする)
⑦ 空家年数	約 年(水道、電気等の使用状況や聞き取りにより判明した場合に記載)
⑧ 附属建物	<input type="checkbox"/> 物置( 棟) <input type="checkbox"/> 車庫( 棟) <input type="checkbox"/> その他( )
⑨ 擁壁等	<input type="checkbox"/> 擁壁(見地石、RC、矢板) <input type="checkbox"/> 塀(CB・RC・S・W)
⑩ 樹木	<input type="checkbox"/> 高木(3m以上) _____ 本 <input type="checkbox"/> 中木(1m以上3m未満) _____ 本 <input type="checkbox"/> 低木(1m未満) _____ 本 ※目測で行う。
⑪ その他	<input type="checkbox"/> 灯油タンク <input type="checkbox"/> ガスボンベ <input type="checkbox"/> 鉄柱・コンクリート柱 <input type="checkbox"/> その他( )

調査2 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断

(1) 空き家の 立地状況	①市街化区域若しくは住宅等がまとまって存在する区域にある	記載欄			
	②道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い (道路又は隣地との距離 m、空家の高さH= m)				
	③上記に該当しない				
(2) 空き家の 倒壊等の危険性	①建物全部又は一部が倒壊している	記載欄			
	②1階若しくは建物全体が1/20以上傾斜している(四隅平均)				
	測定箇所		1	2	3
傾斜	/	/	/	/	/
判定結果	特定空家等と判断	(1)が①又は②に該当し、及び(2)のいずれかに該当する場合について特定空家等と判断する※			
	特定空家等と判断 することが難しい	状況確認調査により判断を行う			

※上記で特定空家等と判断した場合においても、空き家の状況を記録する必要があることから、必ず状況確認調査を行うこと。

調査3 状況確認調査票（損傷率と損傷度による判定）

損傷率による評価（定量的な全体評価）と損傷度による評価（目視による部分評価）を実施し、両評価を比較し判定を行う。

部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分			判定ランク	
基礎 (外周)	損傷率 (全体評価)	損傷基礎長合計 ( ) m・個	%	倒壊(85%以上)	□倒壊	
		外周基礎長合計 ( ) m・個		大破(85~65%)		
	長さは合計数。幅0.3mm以上が対象。1か所=1m(1m以内に複数ある場合は、ひび割れが確認出来る長さに1mを加算した長さ)			該当なし		□大破
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 不動沈下(不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる。 <input type="checkbox"/> 上部構造を支えきれない状態である。 <input type="checkbox"/> 周辺地盤が崩壊している。		倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)		
<input type="checkbox"/> 不動沈下(不陸)・破損・破断の全てがみられる。 <input type="checkbox"/> 外周基礎0.3mm以上のひび割れが著しく、土台が遊離し、上部構造を支える役割を果たさなくなっている箇所が生じている。( )箇所		大破 (左記のいずれかに該当する場合)				
□いずれにも該当しない。		該当なし				
軸組 (1階柱)	損傷率 (全体評価)	損傷柱 ( ) 本	%	倒壊(85%以上)	□倒壊	
		1階柱本数 ( ) 本		大破(85~65%)		
	・傾斜1/20以上。 ・割れが柱長さの1/3以上。 ・断面積の1/3が欠損、折損、腐食など。			中破(65~30%)		□大破
	□いずれにも該当しない。			該当なし		
損傷度 (部分評価)	□全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている。		倒壊	□中破		
	<input type="checkbox"/> 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかがある。 <input type="checkbox"/> 65%程度の柱・梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている。		大破 (左記のいずれかに該当する場合)			
	<input type="checkbox"/> 柱・梁等の軸組材に割れがある。 <input type="checkbox"/> 30~64%の柱、梁に仕口のずれ、われ、たわみが生じている。		中破 (左記のいずれかに該当する場合)			
□いずれにも該当しない。		該当なし				
耐力壁 (1階柱)	損傷率 (全体評価)	損傷耐力壁長 ( ) m	%	倒壊(85%以上)	□倒壊	
		1階耐力壁長 ( ) m		大破(85~65%)		
	・筋交いのずれ、座屈、仕口の損傷。 ・変形1/60超。 ・構造用合板のずれ、湾曲、脱落など。			中破(65~30%)		□大破
	□いずれにも該当しない。			該当なし		
損傷度 (部分評価)	□残留変形(傾斜)が1/20を超えている。 □1階部分が完全に崩壊している。		倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)	□中破		
	<input type="checkbox"/> 残留変形(傾斜)が1/20程度生じている。 <input type="checkbox"/> 筋交いの破損若しくは筋交い端部が破損し柱、土台から外れている。		大破 (左記のいずれかに該当する場合)			
	<input type="checkbox"/> 過半の耐力壁に残留変形(傾斜)が生じている。 <input type="checkbox"/> 30~64%の耐力壁で筋交いの仕口にずれが生じている。		中破 (左記のいずれかに該当する場合)			
□いずれにも該当しない。		該当なし				

部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分				判定ランク			
仕上材 (外壁)	損傷率 (全体評価)	損傷壁面積 ( ) m <sup>2</sup>	%	倒壊 (85%以上)		□倒壊  □大破  ※ 損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。			
		外壁面積 ( ) m <sup>2</sup>		大破 (85~65%)					
		各外壁面の損傷面積		該当なし					
	①	m <sup>2</sup>	②	m <sup>2</sup>	③		m <sup>2</sup>	④	m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仕上材の剥離、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など。</li> <li>・ 損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ</li> <li>・ 損傷面積が60%以上の場合、その面の損傷面積は100%とする。</li> </ul>								
	損傷度 (部分評価)	□全ての仕上げ材が脱落している。 □全ての建具、サッシが変形破損している。			倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)				
□壁面の約65%において仕上げ材が脱落している。 □ボードの約65%において釘の浮き上がりがみられるとともに、一部が脱落している。			大破 (左記のいずれかに該当する場合)						
□いずれにも該当しない。			該当なし						
屋根	損傷率 (全体評価)	損傷屋根面積 ( ) m <sup>2</sup>	%	倒壊 (85%以上)		□倒壊  □大破  ※ 損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。			
		屋根面積 ( ) m <sup>2</sup>		大破 (85~65%)					
				該当なし					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根のずれ、破損、はがれ、落下など。</li> <li>・ 損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積</li> </ul>								
	損傷度 (部分評価)	□小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている。			倒壊				
		□小屋組の一部に破損がみられる。 □屋根材がほぼ全面的にずれ、破損若しくは落下している。			大破 (左記のいずれかに該当する場合)				
□いずれにも該当しない。			該当なし						

※調査終了後、判定結果表により特定空家等であるか否かの判断を行う。



調査4 損傷率・損傷度ランク判定表

各部位の判定結果					ランク	
基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根		
倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・基礎、軸組、耐力壁のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破2つ及び倒壊2つの場合 ・倒壊3つ以上	倒壊
大破	大破	大破	大破	大破	・大破3つ以上の場合 ・大破2つ、倒壊1つの場合	大破
—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当なし

調査5 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断表

調査2-(1) 立地状況		調査2-(2) 倒壊等による危険性		判断	
□	①住宅等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊、又は大破		
□	②住宅等がまとまって存在する区域に無く、道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊		

調査 6 総合的判断に係る調査票

- 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
- (a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
    - ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
  - (b) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。)

項目	状態	判断			
		左記の状態にある状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要	
① 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある				
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える				
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている				
② 屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある				
	屋根葺材が破損、剥離している				
	軒が変形、破損している				
③ 附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している				
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している				
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている				
④ 敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している				
	敷地内に地割れがある				
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある				
⑤ 過去調査との比較	前回調査時よりも変形している				
	前回調査時よりも壊れている				
⑥ その他（具体的記載すること）					
計（○の数）					

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

(各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付けアスベスト等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
② ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊、毒蛾等の発生がある			
③ 水質汚染、土壌汚染	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			
	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えいがみられる			
④ その他（具体的記載すること）				
計（○の数）				

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

空家等の立地状況 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある

ある

ない

→ 「ない」場合は（エ）のページへ

↓ 下表により確認

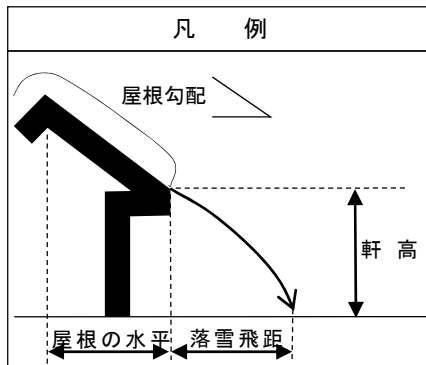
（各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。）

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等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			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
② その他（具体的記載すること）				
計（○の数）				

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

(各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
② 建築物等の不適切な管理	空き家からの落雪により歩行者等へ危害を加えるおそれがある(冬に判断)			
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③ 防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態である			
	灯油・ガソリン等の可燃性のある物品が放置されている状態にある			
④ その他				
計(○の数)				

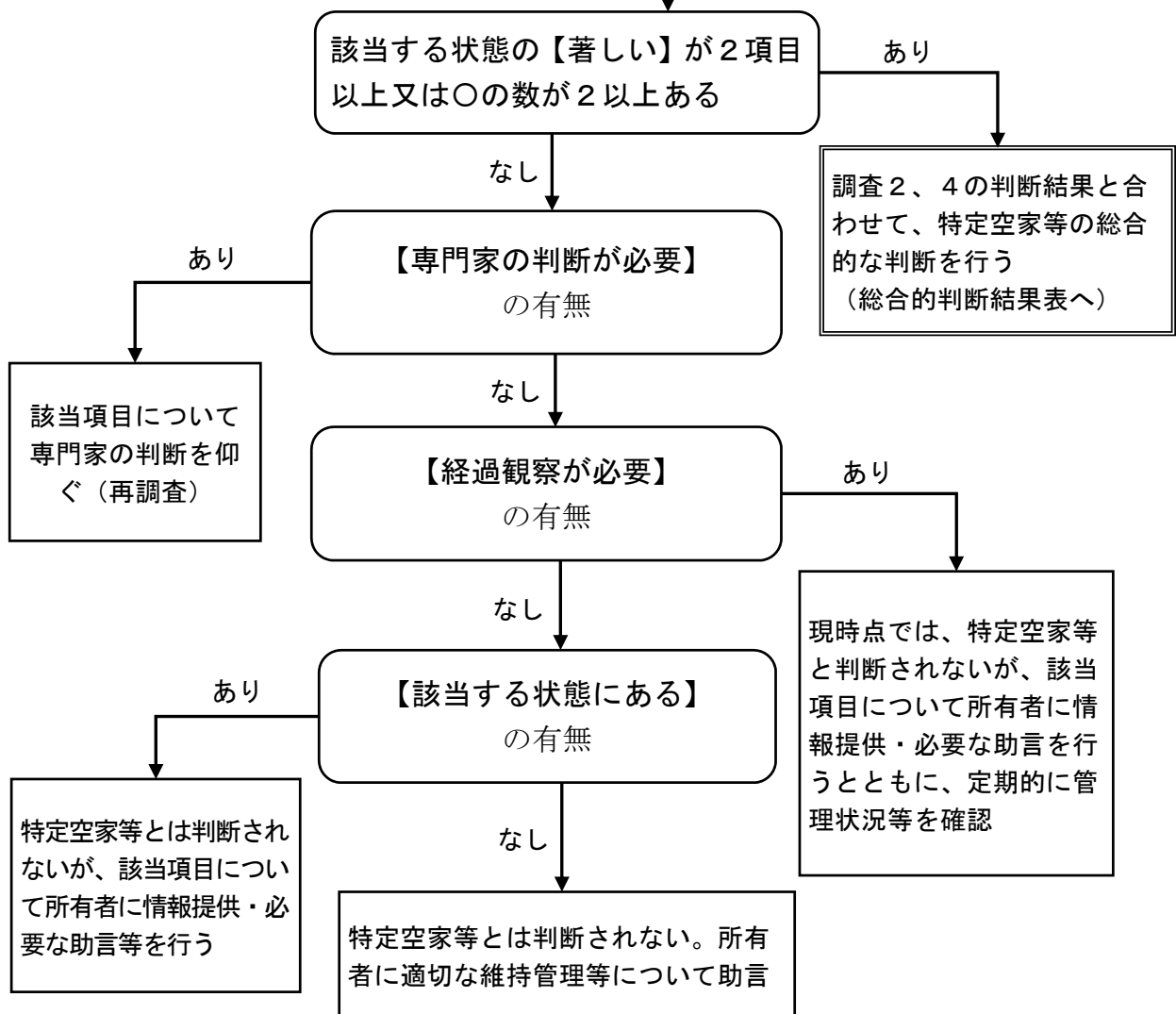


軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ									
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30	
3 m	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47	
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31	
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18	
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82	
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47	
6 m	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58	
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08	
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18	
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81	
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34	
9 m	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43	
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47	
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77	
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44	
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92	

調査7 総合的判断票（集計表及びフロー）

項目	判断結果集計			
	「該当する状態にある」の〇の数	該当する状態が「著しい」の〇の数	「専門家の判断が必要」の〇の数	「経過観察が必要」の〇の数
1 保安上の問題				
2 衛生上の問題				
3 景観上の問題				
4 生活環境上の問題				

「各基準に該当する状態にある」  
 ・・・・所有者等への指導事項として扱う。  
 該当する状態が「著しい」  
 ・・・・特定空家等の可能性がある。  
 「専門家の判断が必要」  
 ・・・・再調査後、最終判断を行う。  
 「経過観察が必要」  
 ・・・・定期的に状況を観察。（年1回程度）



調査 8 総合的判断結果

調査 7 より	総合的判断集計表において、該当する状態の【著しい】が2項目以上又は○の数が2以上ある該当している。	該当する項目	チェック欄
		1 保安上の問題	
		2 衛生上の問題	
		3 景観上の問題	
		4 生活環境上の問題	

・該当している場合のみ、次へ進む  
 ・該当しない場合は、総合的判断フローによる。

調査 2 より	(1) の①又は②に該当し、(2) の②の建物全体が1/15以上1/20未満傾斜している(四隅平均)。	
	<input type="checkbox"/> 該当	<input type="checkbox"/> 該当しない

次へ

特定空家等に該当せず  
経過観察へ

調査 4 より	No	項目	チェック欄
	①	屋根のランクが「倒壊」に該当している。	
	②	各部位のランクにおいて「大破」が2つある。 (注：大破3つで倒壊になるので注意。)	
	③	各部位のランクにおいて「大破」が1つ、中破が1以上ある。	
	<input type="checkbox"/> ①～③のいずれかに該当		<input type="checkbox"/> 該当しない

次へ

特定空家等に該当せず  
経過観察へ

判断結果(考察)

調査の結果、7 総合的判断において、( ) や ( ) の状態が「著しい」に該当し、調査2においては、著しく保安上危険となるおそれのある状態に近い状態である。

また、調査4においては、損傷率・損傷度ランクが「倒壊のおそれ」があると認められる状態である。

これらのことを勘案し、当該空家等を特定空家等と判断する。



<p>「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) 抜粋</p>
--

「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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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。)</p> <p>※「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</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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"> <li>※「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）</li> </ul> </li> <li>・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"> <li>※「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）</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</b></p>	
<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"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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>	
<p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p>	
<p><b>(イ) 屋根ふき材、ひさし文は軒</b></p>	
<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"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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><b>(ロ) 外壁</b></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"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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><b>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b></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"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看根、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
【参考となる考え方】	
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	
(二) 屋外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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【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	
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【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"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【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）	