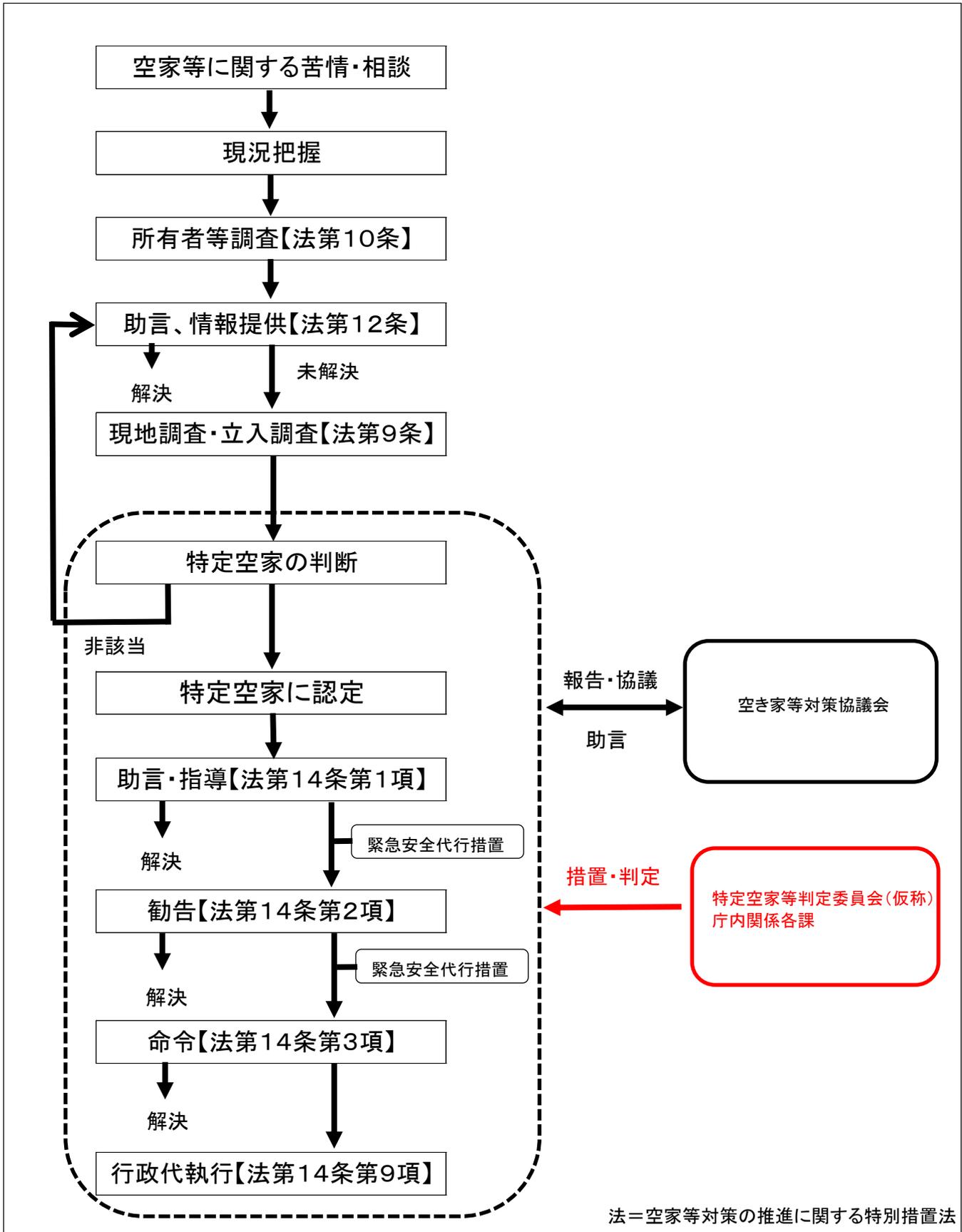


特定空家等の措置に関するフロー

(案)

資料 6



○射水市特定空家等判定委員会設置要綱

(設置)

第1条 市内に所在する空家等が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。）第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かを判定するとともに、特定空家等に対する措置について検討するため、射水市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（平成26年条例第24号）において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 判定委員会は、次の各号に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること。
- (2) 法第14条第1項に規定する助言又は指導、同法第14条第2項に規定する勧告、同法第14条第3項に規定する命令及び同法第14条第9項に規定する行政代執行の適否の判断に関すること。
- (3) その他特定空家等の措置に関すること。

(組織)

第4条 判定委員会は、別表に掲げる委員をもって組織する。

- 2 判定委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長には都市整備部長を、副委員長には都市整備部次長をもって充てる。
- 3 委員長は、判定委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 委員長に事故がある時は、副委員長がその職務を代理する。

(会議)

第5条 判定委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(意見の聴取)

第6条 委員長は、必要があると認められるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聞くことができる。

(庶務)

第7条 判定委員会の庶務は、都市整備部建築住宅課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が

判定委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成29年 月 日から施行する。

別表（第4条関係）

番号	委員
1	都市整備部長
2	都市整備部次長
3	未来創造課長
4	総務課長
5	課税課長
6	市民課長
7	生活安全課長
8	環境課長
9	地域振興・文化課長
10	商工企業立地課長
11	建築住宅課長
12	道路・河川管理課長
13	消防本部防災課長

「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〕

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）を参照されたい。

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

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)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。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。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙1]～[別紙4]に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(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

「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。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 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

〔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

調査票1

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"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【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</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"> ・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） 	
調査票 3	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</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"> ・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。

調査票 4	
<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</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"> ・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>	
調査票 5	
<p>(ロ) 外壁</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>	
調査票 6	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</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>	
調査票 7	
<p>(ニ) 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	
調査票 8	
(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"> ・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。

調査票 9

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。以下に列举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。

調査票10

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。

調査票11

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。 調査票12

状態の例	<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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 調査票13

状態の例	<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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

調査票 14

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。

調査票 15

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。

調査票 16

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。

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おそれのある状態

1-1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

特定空家等ガイドライン P20

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。

具体的な判断基準

- ・次ページに示す「柱の傾斜による判定」を参考にして傾斜を測定し、 $1/60$ を超える傾斜があれば、著しい傾斜があると判断する。
- ・ $1/20$ を超える傾斜が確認される場合は、悪影響の度合いが高いものとして判断する。
- ・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 ($1/20$ 超の傾斜) で取り扱う。

(参考文献:「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)



建物が傾斜し、道路に倒壊の危険



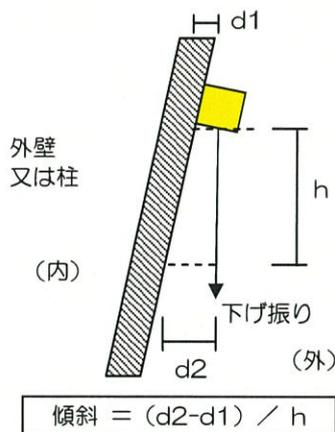
柱が傾斜している

【参考資料】傾斜による判定

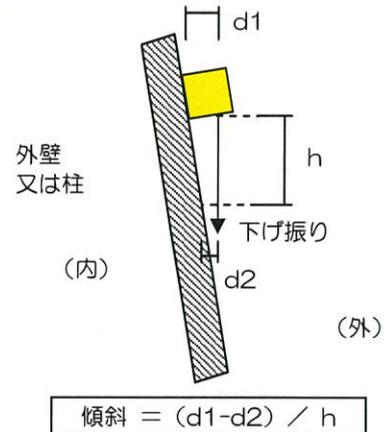
出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府 防災担当）

- ・ 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 階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して、単純平均したものとする。
- ・ 傾斜は、下げ振りの垂直長さ（h）に対して、水平寸法（d : d2—d1 又は d1—d2）の占める割合を計算して測定する。
- ・ 傾斜が 1/20 以上の場合は、当該住家の損害割合を 50%以上とし、全壊と判定する。全壊とされれば調査は終了する。傾斜が 1/60 以上 1/20 未満の場合は、傾斜による損害割合を 15%とし、部位による判定を行う。また、傾斜が 1/60 未満である場合は、傾斜による判定は行わず、部位による判定のみを行う。

(図 1) 建物上部が手前に傾斜している場合



(図 2) 建物上部が奥に傾斜している場合



	傾斜		判定
	傾斜 (d/h)	h=1, 200mm の場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損傷割合を 50%とし、全壊とする。
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq d \leq 60\text{mm}$	傾斜による損傷割合 15%とし、部位による判定を行う。
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う。

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。

具体的な判断基準

- ・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（参考文献：「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又は緊結金物に著しい腐食がある場合（参考文献：「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）



基礎、土台がずれている



基礎にひび割れが発生している



基礎がひび割れ、土台が無い



土台が腐朽して欠損している

(参考資料) 基礎の損傷率による判断基準等 ～抜粋～

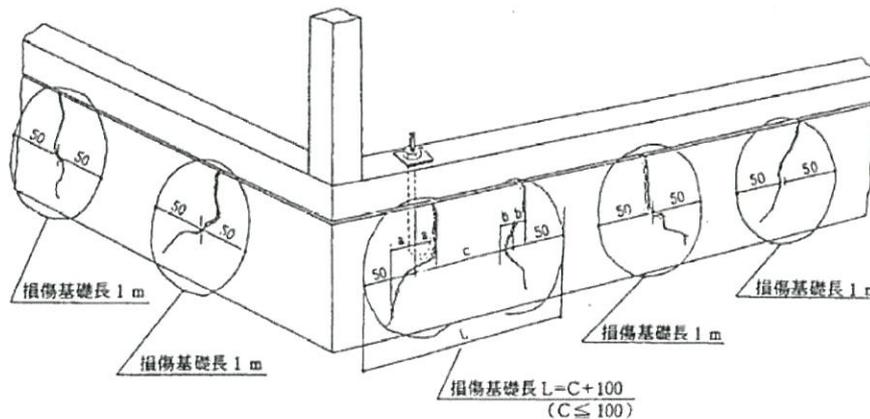
出典：「災害に係る住家の被害測定基準運用指針」(平成 25 年 6 月 内閣府 防災担当)

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

損傷：ひび割れ、剥落、破断、局部破壊、不陸、移動、流失・転倒等

① ひび割れ

幅約 0.3mm 以上の亀裂をさす。ひび割れ 1 箇所あたり、損傷基礎長 1m とする。また、ひび割れが 1m 以内に数箇所集中している場合、両端のひび割れの中心間距離に両端 500mm ずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。



(図) ひび割れの損傷算定

図版出典：「震災建築物等の被災度判定基準及び復旧技術指針(木造編)」(財)日本建築防災協会

② 剥落

基礎の仕上げモルタル剥離及び基礎躯体自身の欠損脱落をさす。剥落 1 箇所あたり、損傷基礎長 1m とする。また、剥落が 1m 以内に数箇所集中している場合、両端の剥落の中心間距離に両端 500mm ずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。

③ 破断

布基礎の割れをさす。割れた一方の布基礎の天端が不陸の場合、その不陸した布基礎の長さを損傷基礎長とする。ただし、破断症状を見ている、布基礎天端が左右同一面にあり水平ならば、ひび割れとして扱い、損傷基礎長 1m とする。

④ 局部破断以降については、同運用指針を参照。

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

倒壊等の危険性について、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。なお、判断にあたっては、構造上主要な部分である柱等における亀裂等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。

【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。

具体的な判断基準

- ・ 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。



柱脚が腐朽し欠損している



はりの腐食により欠損している



はりの接合部がずれている



柱、はりが破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

特定空家等ガイドライン P21

(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、雨どいがたれ下がっている。

具体的な判断基準

- ・目視で、屋根ふき材、軒、たる木、樋等が脱落しそうな状態を確認できる場合
- ・瓦が飛散して、周辺に落下している場合



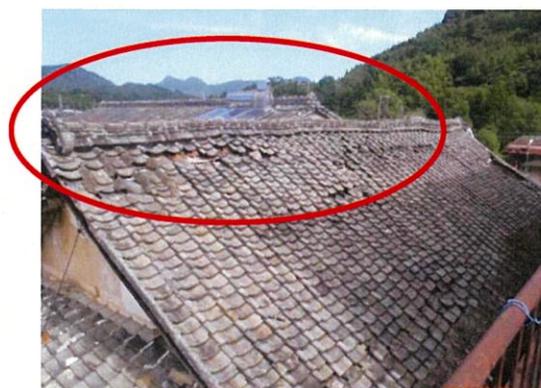
屋根が一部落下している



屋根、軒が垂れ下がっている



屋根の一部が欠損している



瓦が周辺に飛散する危険がある

(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。

具体的な判断基準

- ・ 目視で、上部の外壁材が脱落、落下するおそれのある状態を確認できる場合



外壁材が剥がれて土壁が露出



外壁材がなくなっている



外壁材が剥がれている



外装材にひび割れがある

(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。

具体的な判断基準

- ・ 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落下、飛散するおそれのある状態を、確認できる場合



屋上給湯設備の落下



鉄製看板の落下の危険性



臭気筒が隣地へ倒れている



鉄製看板落下の危険性

特定空家等ガイドライン P21

(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】

- ・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。

具体的な判断基準

- ・目視で、屋外階段、バルコニーが傾斜し、支持部分が腐食して落下、飛散するおそれのある状態を確認できる場合

国特定空家等ガイドライン P22

(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。

具体的な判断基準

- ・目視で、門、塀がひび割れ、破損により傾斜し、倒壊、転倒、落下するおそれのあ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。

特定空家等ガイドライン P22

擁壁の地盤条件、構造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。

具体的な判断基準

- ・ 擁壁表面の水の流出状況、水抜き穴の詰まり、ひび割れ発生の有無などで判断する。
- ・ 判断の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」の5. 宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価を参考に評価する。

（国土交通省都市局都市安全課ホームページ：

[thhp://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/02_hantei.htm#hyo09](http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/02_hantei.htm#hyo09)）

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有害となるおそれがある。

具体的な判断基準

- ・ 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い。
- ・ 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。
- ・ 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」を参考にする。

(環境省ホームページ：<https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>)

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で有害となるおそれがある。

具体的な判断基準

- ・ ごみ等の放置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。
- ・ 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。
- ・ 汚水又は汚物の流出により臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



家財ごみの放置



粗大ごみ等が放置されている

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) 適切な管理がおこなわれていない結果、周辺の景観と著しく不調和な状態である。

具体的な判断基準

- ・ 立木等が建築物の全面を覆っており、住宅の体を成していない。
- ・ 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。
- ・ 看板が原型を留めておらず、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。



立木等が建築物の全面を覆う



立木等が建築物の全面を覆う

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、不適切な状態にある。

具体的な判断基準

- ・ 立竹木及び雑草が、道路標識、街路灯、防犯灯等の概ね全体を覆っている。
- ・ 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。

【参考資料】

- ・ 隣地の空家等に存する立木が繁茂し、境界線を越境して自己の敷地に侵入してきた場合は、その所有者に対して枝を切除させることができる。(民法第 233 条第 1 項)
- ・ 相手方がこの求めに応じない場合は、法の範囲において、裁判所に対し所有者の費用で枝を切断させるよう請求できる。(民法第 414 条第 2 項)



枝等が道路にはみ出ししている



立木が倒壊し道路を一部塞いでいる

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、不適切な状態にある。

具体的な判断基準

- ・ スズメバチの巣がある。
- ・ 近隣の住民に聞き取りの結果、近隣の住家に動物による被害がある。
- ・ 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。



小動物が住み着いている



小動物が住み着いている

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、不適切な状態にある。

具体的な判断基準

- ・ 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。



門扉が無く、侵入できる

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

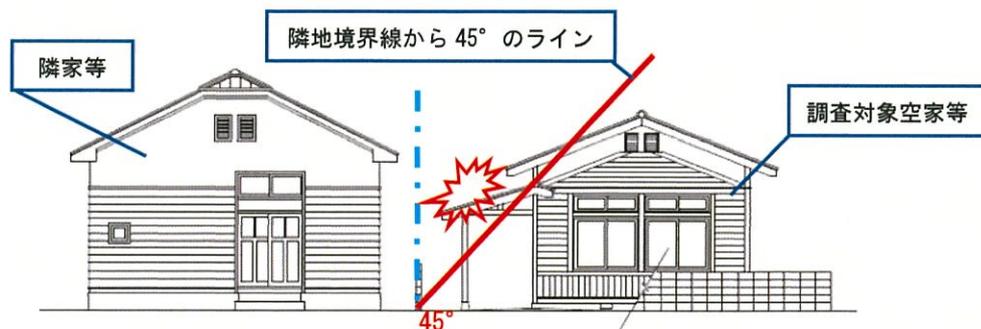
特定空家等ガイドライン P4

「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時判断することとなる。

例えば、倒壊の恐れのある空家等が極小な敷地の密集市街地に位置している場合や、通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

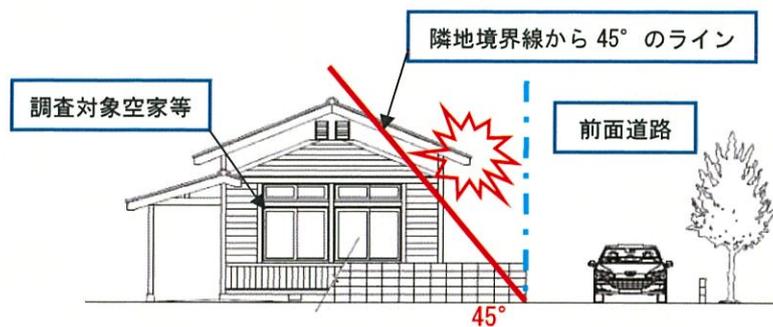
具体的な判断基準

- ・ 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性がある場合
 - ・ 建築資材等の脱落、飛散等の危険性がある場合がある場合
 - ・ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）がある場合
 - ・ 臭気による生活環境への影響の危険性がある場合
 - ・ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性がある場合
 - ・ 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がある場合
 - ・ 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性がある場合
 - ・ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性がある場合
-
- ・ 隣地境界線から45°のライン上に、調査対象空家等が存在する場合

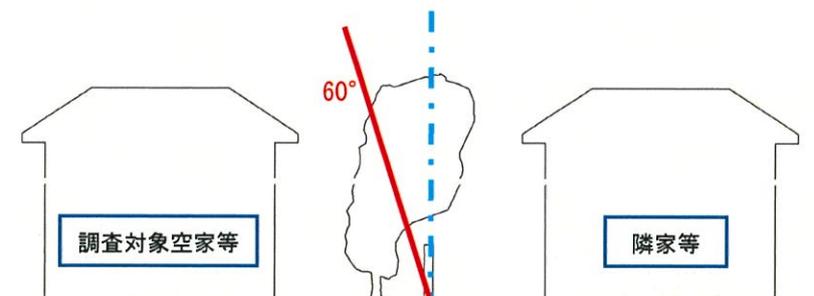


具体的な判断基準の続き

- ・ 前面道路に倒壊の危険性がある場合



- ・ 隣地境界線を越境した樹木がある場合



※一定の期間は伐採する必要がある様に 60° 程度まで切り揃えるよう助言することが望ましい。

Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等ガイドライン P4

「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。

例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雨や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

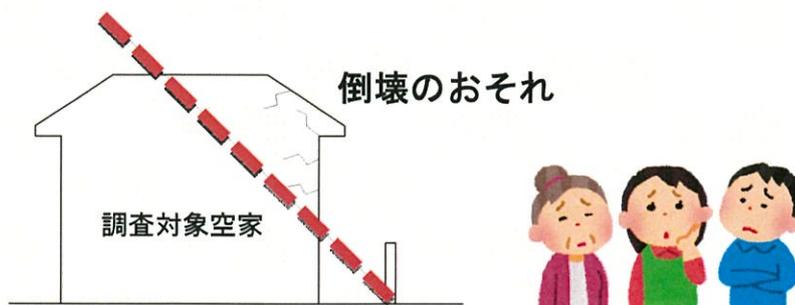
具体的な判断基準

～悪影響の程度が許容される範囲を超える場合～

- ・ 前面道路において歩行者の交通量が多い場合
- ・ 隣接地に広範囲に影響する場合
- ・ 敷地境界隣接地を越えて臭気や音の影響がある場合

～もたらされる危険等について切迫性が高い場合～

- ・ 近隣や、隣地からの苦情がある場合
- ・ 前面の通学路に倒壊する恐れがある場合
- ・ 前面の緊急輸送道路に倒壊する恐れがある場合
- ・ 物資の輸送等に必要な公共交通機関の施設に倒壊する恐れがある場合
(駅や鉄道敷等)
- ・ 多数の者が使用する施設の存する隣地に倒壊する恐れがある場合
(避難所、学校、病院等)



(案)

特定空家等判定方法マニュアルチェックリスト

特定空家等判定の流れ

1 現地調査

(1) 立入調査通知(法9条第3項)

所有者等に通知が可能な場合は、立入調査の5日前に所有者等に対して通知します。

(2) 立入調査の実施(法9条第2項)

職員が立入調査を実施します。

調査は、本調査票の調査項目に基づき、調査対象となる空家等の判定を行います。

※調査時における写真撮影・図面作成等は、別紙「調査票補足資料」に基づき実施します。

【調査シートの見方と記入方法】

調査票は、特定空家等に対するガイドライン第2章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準[別紙1]から[別紙4]に合わせて作成し、項目も合わせています。

【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

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

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物で1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜			
4 調査項目は、特定空家等に対するガイドライン第2章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準[別紙1]から[別紙4]の例示を参考に本市の状況を踏まえて作成しています。	①		
5 立入調査で、調査項目に不足が生じた場合は、随時項目を追加することとします。	②		
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)			
総合判定に移る(①が「該当」、②が「-」の場合)			

②周辺への悪影響と危険等の切迫性は、特定空家等に対するガイドライン第2章(2)、(3)を参考に作成しています。記入されている項目に該当すれば「該当」と記入します。

調査を行った項目は、確認項目欄に「✓」します。

①判定では、調査項目に該当するか否かで判断し、該当すれば「該当」と記入します。

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記

項目	判定

「①判定」と「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」の両方が「該当」となれば、特定空家等と判断します。また、「①判定」のみ「該当」の場合は、総合判定シート下段の「特定空家等に該当するか否かの総合判定」欄に移り、他のシートの判定結果も考慮し、総合的に判定します。いずれか該当する項目に「✓」を記入します。

②周辺への悪影響と危険等の切迫性で「該当」と記入した場合には、その項目番号と判断理由を記入します。

2 特定空家等判定委員会での協議

(1) 現地調査の結果報告

調査を実施した担当者から現地調査による判定結果を委員会で報告します。

(2) 特定空家等に該当するか否かの協議

調査シートの「①判定」と「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」の両方が「該当」となると、担当者は特定空家等と判断し、その判断が妥当か否かを委員会で協議します。

調査シートの「①判定」だけが「該当」であり、「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」は該当しない場合は、総合判定シート下段の「特定空家等に該当するか否かの総合判定」欄に基づき、特定空家等に該当するか否かを協議します。

【調査シートの見方と記入方法】

特定空家等判定集計表	
調査項目	特定空家等に該当する項目番号
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	調査票1
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	調査票2
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	調査票3
(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	調査票4
(ロ) 外壁	調査票5
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	調査票6
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	調査票7
(ホ) 門又は扉	調査票8
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	調査票9
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、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	調査票10
(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のある状態	調査票11
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、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	調査票12
(2) その他、周辺の景観と著しく不調和な状態である。	調査票13
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、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となっている。	調査票14
(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、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となっている。	調査票15
(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となっている。	調査票16

特定空家等判定集計表には、[別紙1]から[別紙4]の調査シートで「①判定」が「該当」となる項目欄に該当する番号が表示されます。
この集計表で、特定空家等の課題が整理

特定空家等に該当するか否かの総合判定

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」	総合判定	判定
保安上危険となる恐れのある状態であると判断できる。		●
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等		
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」	総合判定	判定
衛生上有害となる恐れのある状態であると判断できる。		
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等		
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」	総合判定	判定
景観を損なっている状態であると判断できる。		
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等		
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」	総合判定	判定
放置することが不適切である状態と判断できる。		
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等		

総合判定結果
特定空家等・空家等
判定結果に至った理由

「総合判定結果」には、特定空家等と判断するか否か委員会での協議結果を記載します。
「判定結果に至った理由」には、委員会での協議内容や意見等を記入します。

特定空家等に該当するか否かの総合判定欄は、調査シートの「①判定」だけが「該当」で、「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」が該当しない場合に、[別紙1]から[別紙4]までの調査シートの判定結果を総合的に判断し、特定空家等に該当するか否かを判断する場合に使用します。
総合判定項目は、特措法第2条第2項に規定される特定空家等の定義を基に作成しています。

特定空家等の判定に伴う立入調査報告書

空家番号		
所在地	射水市	番地
実施日時	平成 年 月 日()	午前・午後 時から 時まで
天候		
調査実施者	所属	氏名
立会者	関連	氏名

〔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

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

【調査票1】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2	基礎が不同沈下又は建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3	木造建築物で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。			
4	鉄骨造建築物で1/30超の傾斜(傾斜が生じた階の上の階数が1階以下の場合)が確認できる。			
5	鉄骨造建築物で1/50超の傾斜(傾斜が生じた階の上の階数が2階以上の場合)が確認できる。			
6	地盤の陥没、傾斜が目視で確認できる。			
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

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。

□ 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

【調査票2】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損又は変形が目視で確認できる。			
2	土台の腐朽、破損、変形又は蟻害が目視で確認できる。			
3	基礎と土台のずれが目視で確認できる。			
4	直接地面に接する土台又は掘立柱等の腐朽、破損又は蟻害が目視で確認できる。			
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

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。

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

【調査票3】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
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、変形又は蟻害が目視で確認できる。			
2	柱とはりのズレ又は脱落が目視で確認できる。			
3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (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

【調査票4】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
1	屋根の落ち込みや浮き上がり等の変形、破損等が目視で確認できる。			
2	屋根ふき材(瓦やトタン等)が剥落又は飛散のおそれがある。			
3	軒の裏板、垂木等の腐朽や破損が目視で確認できる。			
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傷みにより脱落や飛散のおそれがある。			
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。			
6	軒が垂れ下がっている。			
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (ロ) 外壁

【調査票5】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	第三者の侵入や火災等の危険性
1	壁体を貫通する穴が生じている。			
2	外壁の仕上げ材等が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落や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目視で確認できる。			
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。			
6	窓や戸袋等の傷みや破損等により落下のおそれがある。			
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

【調査票6】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
1	看板の仕上げ材料が剥落している。			
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が腐食や破損していることが目視で確認できる。			
4	その他、アンテナや煙突、空調設備、配管等屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損等により落下や飛散のおそれがある。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (二) 屋外階段又はバルコニー

【調査票7】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
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目視で確認できる。			
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格子にぐらつき、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、取付ビスの緩みや外れがある。			
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (ホ) 門又は塀

【調査票8】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
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、破損等がある。			
6	塀と控え柱、壁の接続部に著しい亀裂等がある。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、緩み等がある。			
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がある。			
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

【調査票9】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
1	擁壁表面に水が染み出し、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	「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)に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害条件)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。※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毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

〔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

(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のある状態

【調査票10】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	吹付け石綿等の飛散等、地域住民等への危険等について切迫性が高い。
1	耐火建築物の梁や階段・駐車場等に、吹付け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・天井材等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がある。			
4	浄化槽等の放置、破損等による臭気の発生がある。			
5	排水等の流出による臭気の発生がある。			
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

(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のある状態

【調査票11】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
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				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

〔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

(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。

【調査票12】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
1	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。			
2	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。			
3	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。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①が「該当」の場合)				
総合判定に移る				

(2) その他、周辺の景観と著しく不調和な状態である。

【調査票13】

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	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。			
2	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。			
3	看板が原型を留めず本来の用をたさない程度まで、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、山積したまま放置されている。			
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

〔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

(1) 立木が原因で、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となっている。

【調査票14】

調査項目	判定項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	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。			
2	立木の枝等が、近隣の道路等にはみ出し、歩行者等を妨げている。			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

(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となっている。

【調査票15】

調査項目	判定項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。			
2	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。			
3	敷地外に動物の毛又は羽が大量に飛散している。			
4	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。			
5	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入している。			
6	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。			
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

(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となっている。

【調査票16】

調査項目	判定項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	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。			
2	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。			
3	周辺の道路又は隣地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				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(①が「該当」、2が「-」の場合)				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項

調査票補足資料

【現場平面図】

--

【調査項目に該当する部位の状況】

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

《注意》

- ①この書類は、調査の結果「該当」と記入した項目について作成してください。
- ②現場平面図に敷地内の建物等の配置を記入し、該当する部位の写真番号と撮影ポイントを記入してください。
- ③写真は、当該部位の外観の状況が確認できるように撮影したものを貼り付けてください。

特定空家等判定集計表

調査項目	特定空家等に該当する項目番号
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	調査票1
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	調査票2
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	調査票3
(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	調査票4
(ロ) 外壁	調査票5
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	調査票6
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	調査票7
(ホ) 門又は塀	調査票8
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	調査票9
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、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	調査票10
(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のある状態	調査票11
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、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	調査票12
(2) その他、周辺の景観と著しく不調和な状態である。	調査票13
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、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となっている。	調査票14
(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となっている。	調査票15
(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となっている。	調査票16

特定空家等に該当するか否かの総合判定

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」

総合判定	判定
保安上危険となる恐れのある状態であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

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」

総合判定	判定
衛生上有害となる恐れのある状態であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

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」

総合判定	判定
景観を損なっている状態であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

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」

総合判定	判定
放置することが不適切である状態と判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

総合判定結果
特定空家等 ・ 空家等
判定結果に至った理由