

(3) 空家法第 14 条に基づく措置等

ア 特定空家等の判定

(7) 判定のタイミング・手続

空家法の「特定空家等」については、国土交通省の「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。）において、「空家等の状態やその周辺の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」とされており、自治体は、空家法第 14 条に基づく措置の実施に先立ち、事実上、当該空き家を空家法という特定空家等と判定する行為（以下「特定空家等の判定」という。）を行っている。

今回調査した自治体では、特定空家等の判定のタイミングやその手続について、おおむね下記の 4 例がみられた。

- ① 空き家の実態調査時に、損壊状況等の基準を越えているものは全て特定空家等と判定している例
- ② 周辺住民からの苦情等により把握した空き家について、空家法第 14 条に基づく措置を行おうとする際に損壊状況等を調査の上、個々に判定している例
- ③ 倒壊が見込まれるなど危険性がひっ迫しているような場合に、所有者等に空家法に基づくその後の措置（勧告等）を意識させ、より早期の自主的な改善を促すために、早期の事務手続により判定している例
- ④ 判定の信頼性・妥当性の確保を図るため、審議会や有識者等も交えた慎重な検討・事務手続を経た後に判定している例

(4) 判定手法・工夫

個々の特定空家等の判定に当たり、今回調査した自治体では、

- ① 危険性を判断できる専門知識を持っている職員がいない
- ② 統一的・客観的な判断の下で判定できているか不安
- ③ 周辺への影響度（特に害虫被害や敷地境界が判然としない場合）の確認が難しい
- ④ 衛生面や景観面など定量的な判断ができないものについては判定が困難

など、実際に判定を行う上での苦慮があるとする一方で、自治体の判定手法には図表Ⅱ-3-②及びⅡ-3-③のとおり様々な例がみられ、例えば、空き家担当職員だけでは専門知識が無く判定が困難な場合には、

- ① 建設・建築部局の建築士資格を持つ職員や環境部局等の専門職員が空き家調査へ同行
- ② 空き家担当職員の調査で判定が難しい場合は、建設部局担当職員が再度の調査を実施している例がみられた。

また、判定の統一性・客観性を確保するために、

- ① 空き家調査時に写真を撮影し、課内の複数職員で確認・検討の上で判定
- ② 判定について法定協議会に諮り、その際には空き家調査時に撮影した動画も確認
- ③ 空き家調査前に調査員全員で事前の研修等を行い、判定基準の考え方の統一を図るなどの工夫例がみられた。

そのほか、専門知識を持ち、第三者でもある建築士や土地家屋調査士等の外部専門家に空き家の調査・判定を委託している例もみられた。

図表Ⅱ-3-② 特定空家等の判定手法（主なもの）

判定時期	空き家の実態調査時に判定
	個々の空き家の状態に応じ、適時に判定
	空家法第14条に基づく措置を実施しようとするときに判定
判定に係る調査者	空き家担当職員
	空き家担当以外の職員（環境部局、建設部局等）が同行
	建築士、土地家屋調査士等の専門家が同行
	建築士、土地家屋調査士等に委託
判定基準 (図表Ⅱ-3-③参照)	国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化
	国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない
	被災家屋の応急危険度判定を準用
	空き家の立地状況等も盛り込んだ自治体独自の基準を作成
調査時の立入り	敷地外からの外観目視調査
	空家法第9条に基づき敷地内に立ち入った上での外観目視調査
	空家法第9条に基づき家屋内への立入調査
判定主体	調査した空き家担当職員が判定
	調査結果を基に空き家担当部局で検討し判定
	調査結果を基に空き家担当以外の関係部局も交えて検討し判定
	調査結果を有識者（弁護士、建築士、土地家屋調査士等）を交えた法定協議会等に諮った上で判定
調査開始から 判定までの期間	調査当日～1か月以内
	1か月～6か月程度
	1年以上

(注) 当省の調査結果による。

図表Ⅱ-3-③ 判定基準の例（詳細は事例集Ⅱ-3-①参照）

①国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準を元に、例えば、「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」であれば、「建築物が著しく倒壊等するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」などについて、それぞれ「建築物の著しい傾斜」、「基礎及び土台の損傷」等の項目ごとに影響の範囲や危険等の切迫性等も加味して点数化。一定の基準点を超えたものを特定空家等とし、空家法第14条に基づく措置を実施【池田市】

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、**全合計が100点以上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、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」により判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。

※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条に基づき情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

① 認められる状態の有無	② 予測される悪影響の範囲内に周辺の建築物や歩行者等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状態になるか否か	周辺に悪影響事項
-----------------	---	----------

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
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(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、ひざし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水塔等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ホ) 門又は扉	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
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"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等

③ 周辺に影響を与える事項	② 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		
① 内 に 存 在 す る 事 項	A	歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等) 2	C 切迫性が高い 2 切迫性が低い 1	
		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②の状態のみ) 2 普通の通行量の道路に影響 1 隣接地に影響 1		
倒壊等	50			
倒壊等	50			
倒壊等	50			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
倒壊、脱落、飛散	40			
倒壊等	40			

(注) 池田市の資料から一部抜粋

②国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準から、「基礎に不同沈下がある」、「屋根が変形している」等45項目を抽出し、いずれか一つでも該当する項目があれば特定空家等と判定する。【橋本市】

「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がある状態」	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	1 基礎に不同沈下がある。
				2 柱が傾斜している。
「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がある状態」	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	3 基礎が破壊又は変形している。
				4 土台が腐朽又は破壊している。
				5 基礎と土台にずれが発生している。
				6 柱、はり、筋かいが腐朽、破壊又は変形している。
				7 柱とはりにずれが発生している。
				8 屋根が変形している。
				9 屋根ふき材が剥離している。
				10 軒の裏板、たる木等が腐朽している。
				11 軒がたれ下がっている。
				12 雨樋がたれ下がっている。
				13 壁体を貫通する穴が生じている。
				14 外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破壊し、下地が露出している。
				15 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。

(注) 橋本市の資料から一部抜粋

③被災家屋の応急危険度判定を準用

地震等で被災した建築物について倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定するための「応急危険度判定調査表」(全国被災建築物応急危険度判定協議会による。)を空き家調査に準用し、その結果に基づき特定空家等の判定を行う。【五所川原市】

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 整理番号 _____

調査者氏名 (都道府県/No) _____ (_____ / _____)

建築物概要

1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____ 建築物番号 _____

2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____ 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 () 3 _____

4 構造形式 1.在来(軸組)構法 2.枠組(壁)工法(ラーメン) 3.プレファブ 4.その他 () 4 _____

5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他 () 5 _____ 階

6 建築物規模 1階寸法 約 $\text{ } \times \text{ } \text{m}$ 7 _____ 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)

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	1 _____
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 ()	_____

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.落下の危険あり
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
_____	_____	_____	_____

(注) 応急危険度判定調査表から一部抜粋

④空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準のうち、「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」であることを判断する基準の一つとして、独自に「立地状況」の項目を設定している。

【会津若松市】

④ 生活環境	落雪	住み着いた動物が周辺の土地・家屋に侵入している	30	30	
		シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来して	30		
	立地状況	空家からの落雪により先行者等の通行が妨げられている	20	30	
		敷地がその他の道に接している	10		
		敷地が市道に接している	20		
		敷地が県道に接している	20		
		敷地が国道に接している	30		
	敷地が通学路に接している	30			
	進入口	敷地内に容易に進入可能	20	20	
	近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40	

- (注) 1 会津若松市の資料から一部抜粋
2 破線は当省が付した。

(注) 当省の調査結果による。

イ 助言・指導

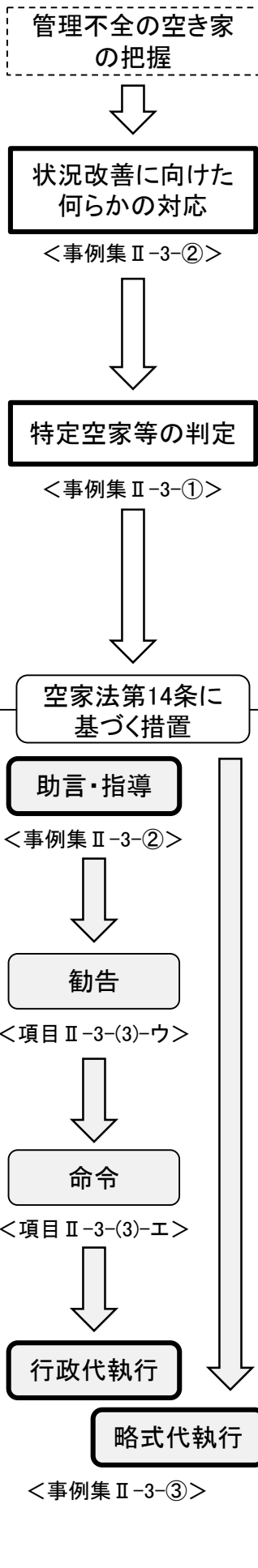
(7) 所有者等が改善を実施しない理由

助言・指導は、今回調査した 93 自治体のうち 53 自治体で実施され、その実施・改善戸数を把握（空家法施行後から平成 29 年 9 月まで）している 51 自治体では、1,710 戸のうち、755 戸（44.2%）について、所有者等による改善が図られていた。

一方、今回、特定空家等の所有者等に対して助言・指導を実施した 53 自治体に対して、①特に所有者等への対応に苦慮したとする事例や②講じた措置が一定の成果を上げたとしている事例（1 自治体当たり数件程度）の提供を求めたところ、計 96 件の回答が得られ、そのうち、71 件において、自治体からの助言・指導に対し、一回の助言・指導では所有者等は何らの改善を行っていなかった。この 71 件について、所有者等が改善を実施しなかった理由を調査したところ、図表Ⅱ-3-④のとおり、①自治体が助言・指導文書を送付しても所有者等から何ら返答がないなど「自治体の助言・指導に対し無反応」（21 件）と、②所有者等の経済的理由により対応できないとするもの（18 件）で約半数を占めた。

Ⅱ-3 管理不全の空き家に対する取組

管理不全の空き家への対応フローと各段階毎の事例集目次



事例集Ⅱ-3-① 特定空家等の判定基準事例集 121ページ～

概要	ページ
国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化	121、122
国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない	121、123
損壊状態等一部を点数化。点数化困難なものは点数化しない	121、124～132
被災家屋の応急危険度判定を準用	121、133～135
空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成	121、136、137
結果に応じ特定空家等とはせずに独自の区分の空き家として対応	121、138～140

事例集Ⅱ-3-② 所有者等に対する助言・指導等取組事例集 141ページ～

概要	ページ
所有者等が無反応、危険性を認めない等、改善の意思が認められない場合	141～143
所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合	144
所有者等が空き家所在自治体外に居住しており、物件の現状等を把握していない場合	145
所有者等だけでは改善が困難な場合	146

事例集Ⅱ-3-③ 行政代執行・略式代執行取組事例集 147ページ～

費用回収の工夫例(分割納付、財産差押え等)	
事例番号	1、5、11、42
財産管理人制度の利用による費用回収例	
事例番号	6、8、9、10、12、13、17、26、27、29、33、39、43、44、48
工事手法の工夫例(基礎部分残置、他の空き家との一括除却等)	
事例番号	5、10、14、15、16、18、24、30、32、39、40
通学路や線路等に近い空き家の代執行実施例	
事例番号	3、5、7、11、15、22、24、29、32、37、39、41、42、45、46
ブロック塀や草木等の軽微な略式代執行実施例	
事例番号	9、26、27、29
借地上の空き家の行政代執行実施例	
事例番号	3、11、13、14、42、46
借地上の空き家の略式代執行実施例	
事例番号	15、20、24、25、32、34、35、37、41、48
相続財産管理人を対象とした行政代執行実施例	
事例番号	12、13

II-3-① 特定空家等の判定基準事例集

国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化			
自治体名	大阪府 池田市	事例番号	①
<p>国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準を参考に、例えば、「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」の項目であれば、「建築物が著しく倒壊等するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」など想定されるおそれについて細分化し、さらに「建築物の著しい傾斜」、「基礎及び土台の損傷」等の項目を設定し、その項目ごとに影響の範囲や危険等の切迫性等も加味して点数化。一定の基準点を超えた特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を実施</p>			
国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない			
自治体名	和歌山県 橋本市	事例番号	②
<p>国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準から、「基礎に不同沈下がある」、「屋根が変形している」等45項目を抽出し、いずれか一つでも該当する項目があれば特定空家等と判定する。</p>			
損壊状態等一部を点数化。点数化困難なものは点数化しない			
自治体名	新潟県 十日町市	事例番号	③
<p>基礎や柱の傾斜、壁や屋根の損壊等といった外見で判別できその状態を点数化しやすい基準については点数で判定するが、衛生上有害、景観への悪影響のような点数化がしにくい基準については、その状態の有無で判定する。</p>			
被災家屋の応急危険度判定を準用			
自治体名	青森県 五所川原市	事例番号	④
<p>地震等で被災した建築物について倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、附属設備の転倒などの危険性を判定するための「応急危険度判定調査表」を空き家調査に準用し、その結果に基づき特定空家等の判定を行う。</p>			
空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成			
自治体名	福島県 会津若松市	事例番号	⑤
<p>国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準のうち、「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」であることを判断する基準の一つとして、市町村独自に「立地状況」の項目を設定している。</p>			
結果に応じ特定空家等とはせずに独自の区分の空き家として対応			
自治体名	東京都 板橋区	事例番号	⑥
<p>独自の判定基準に基づき判定を行い、基準を超えた空き家の場合は「特定空家等」としているが、居住している場合でも基準を超えた場合は「特定老朽建築物」と認定し、居住の有無にかかわらず、建築物の状態に応じた管理不全の建築物への対応を行うこととしている。</p>			

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※特定空家等と判定された空家等に対し、**全合計が100点以上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条に基づき措置を講ずるものとする)

※特定空家等の認定(右記①)は、「**国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言**」により判定し、
 1項目でも該当があれば、特定空家等となる。

※全合計が100点とならない特定空家等に対しては、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。

① そのまま放置すれば顕著しく衛生上危険となるおそれのある状態

① 認められる状態の有無	② 与えられる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
			悪影響の範囲	C	
1. 建築物が著しく倒壊するおそれがある。					
イ 建築物の著しい傾斜	<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	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(イ)基礎及び土台	<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"/>	倒壊等			
2. 屋根、外壁等が脱落、飛散等をおそれがある。					
(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ロ)外壁	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ニ)屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ホ)門又は塀	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40		
3. 構壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<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。					
-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。	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50		
-浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の原因があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
-排水等の流出による臭気の原因があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
2. こみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。					
-こみ等の放置、不法投棄による臭気の原因があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
-こみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ばえ、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"/>	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。					
-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"/>	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"/>	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"/>	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汚損したり汚れたまま放置されている。	<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"/>	景観	25		
-看板が傾斜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"/>	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"/>	景観	25		
-敷地内にこみ等が散乱し、山積したまま放置されている。	<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。					
-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"/>	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"/>	越境	25		
2. 空家等に住みついて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。	<input type="checkbox"/>	音	30		
-動物のふん尿が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"/>	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"/>	動物の毛等飛散	25		
-多数のねずみ、ばえ、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"/>	動物等侵入	30		
-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。	<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"/>	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。					
-門扉が脱落されていない、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"/>	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"/>	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"/>	流出	50		
合計					0
全合計					0

特定空家等の認定基準

「そのまま放置すれば倒壊等が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	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 (イ) 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。 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりとの接合等	1 基礎に不同沈下がある。 2 柱が傾斜している。 3 基礎が破損又は変形している。 4 土台が腐朽又は破損している。 5 基礎と土台にすれが発生している。 (ロ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 柱とはりにすれが発生している。 7 屋根が変形している。 8 屋根ふき材が剥離している。 9 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 10 軒がたれ下がっている。 11 壁体を貫通する穴が生じている。 12 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。 13 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。 14 看板の仕上材料が剥離している。 15 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 16 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 17 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 18 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 19 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 20 門、扉にひび割れ、破損が生じている。 21 門、扉が傾斜している。 22 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 23 水抜き穴の詰まりが生じている。 24 ひび割れが発生している。 25 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。 26 汚化槽等の放置、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。 27 排水等の放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。 28 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。 29 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷みだり汚れたまま放置されている。 30 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 31 看板が原型を留めず本来の用途をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 32 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 33 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 34 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。 35 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。 36 動物の鳴き声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。 37 敷地外に動物の毛や口明毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 38 住み付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。 39 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。 40 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し、敷地内を自由に出入りできる状態に放置されている。 41 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。
「そのまま放置すれば倒壊等が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	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 (イ) 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。 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりとの接合等	1 基礎に不同沈下がある。 2 柱が傾斜している。 3 基礎が破損又は変形している。 4 土台が腐朽又は破損している。 5 基礎と土台にすれが発生している。 (ロ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 柱とはりにすれが発生している。 7 屋根が変形している。 8 屋根ふき材が剥離している。 9 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 10 軒がたれ下がっている。 11 壁体を貫通する穴が生じている。 12 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。 13 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。 14 看板の仕上材料が剥離している。 15 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 16 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 17 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 18 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 19 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 20 門、扉にひび割れ、破損が生じている。 21 門、扉が傾斜している。 22 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 23 水抜き穴の詰まりが生じている。 24 ひび割れが発生している。 25 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。 26 汚化槽等の放置、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。 27 排水等の放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。 28 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。 29 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷みだり汚れたまま放置されている。 30 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 31 看板が原型を留めず本来の用途をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 32 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 33 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 34 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。 35 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。 36 動物の鳴き声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。 37 敷地外に動物の毛や口明毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 38 住み付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。 39 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。 40 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し、敷地内を自由に出入りできる状態に放置されている。 41 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。
「そのまますべての部分が著しく衛生上有害となるおそれのある状態」	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	(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。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。				
「適切に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) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。				
「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」		(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 (2) 空家等に住み付いた動物等が原因で、以下の状態にある。 (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。				

十日町市特定空家等判断基準

空家対策等の推進に関する特別措置法第14条第14項の規定に基づく「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。）により、当市の判断基準を策定した。

1 「特定空家等」の定義

(1) 空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する物は除く。

(2) 特定空家等

以下と認められる空家等で一つでも該当するものをいう。

- 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
- 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
- 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
- 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

2 判断基準について

空家等の物的状態が、1 (2) の①～④の各状態であるか否かを判断に際する基準は、【別紙1】～【別紙4】とする。以下(1)～(4)とする。

なお、①又は②の「おそれのある状態」とは、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つて、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。この状態は、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。

(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

【別紙1】

- ・判定結果が100点以上を「特定空家等」とする。
- ・評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策（修理等）の規模の大きさを点数化したものである。
- ・Aランク・Bランク・Cランクは、別添の写真を例示する。

(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【別紙2】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・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場合を含むものとする。

(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

【別紙3】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・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場合を含むものとする。

(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【別紙4】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・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場合を含むものとする。

3 調査にあたっての留意事項

- ・建築士の資格を有する者を含む2名以上で現地を調査する。
- ・建物全体及び敷地状況等を撮影及び記録する。
- ・第三者等周辺への影響の程度や危険性の切迫性等についても調査する。

4 周辺の建築物や通行人等の第三者に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて

「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、又は通行した場合に被害を受ける状況にあるか否か等を判断する。その際の判断は一律とする必要はなく、立地環境等地域の特性に応じて適宜判断することになる。

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からである。

5 悪影響の程度と危険等の切迫性について

「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。その際の判断は一律とする必要はなく、気候条件に応じて、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。

例えば老朽化した家屋等が、大雪や台風等の影響を受けるおそれがある場合等は、「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からである。

「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

「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

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

この(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上記の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際する基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、(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。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。

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、大雪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。

【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」

所在地(住居表示)	調査日	調査員
十日町市	平成 年 月 日	

1 「建築物の崩壊・落下の危険度」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、柱又は梁	25点 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	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、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、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの等修理不能なもの	点
外壁の状況	12.5点 外壁面の一部に剥離、破損等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥離、ずれ、破損が生じており、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離、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、著しい剥離、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥離、ずれ、破損等が生じており、修理不能なもの	点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				点

※ 評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策(修理等)の規模の大きさを点数化したもの

2 「第3者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表

判定要素	判定
敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第3者へ危害を及ぼすおそれ (無い場合の理由)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

3 その他(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

(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。

該当に○

・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。

該当に○

・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」

(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。 該当に○

・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。 該当に○

・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」

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

該当に○

・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。

該当に○

・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、蜂等が発生し、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。

該当に○

・門扉が施錠されていない、窓が壊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。	

被災建築物応急危険度判定調査表

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(ツバハイパー) 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 A m × I m

建築物番号

住宅地図整理番号

3

4

5 階

A m

I 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。

鉄骨造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

S

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.ラーメン構造 2.ブレース構造 3.プレファブ 4.その他 (_____)
 5 階数 地上 _____ 階 地下 _____ 階
 6 建築物規模 1階寸法 約 A _____ m × I _____ m

建築物番号

住宅地図整理番号

3

4

地上 _____ 階

地下 _____ 階

A _____ m

I _____ 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)

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 (_____)

調査方法

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不同沈下による建築物全体の傾斜	1.1/300以下	2.1/300~1/100	3.1/100超
③建築物全体又は一部の傾斜			
傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合	1.1/100以下	2.1/100~1/30	3.1/30超
傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合	1.1/200以下	2.1/200~1/50	3.1/50超
被害最大の階(階)	④部材の座屈の有無	1.無し	2.局部座屈あり
	⑤筋違の破断率	1. 20%以下	2. 20%~50%
	⑥柱梁接合部及び継手の破壊	1.無し	2.一部破断あるいは亀裂
	⑦柱脚の破損	1.無し	2.部分的
	⑧腐食の有無	1.ほとんど無し	2.各所に著しい錆
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3以内の場合	3.危険 Cランクが1以上又はBランクが4以上

①

②

③

被害最大の階
 階

④

⑤

⑥

⑦

⑧

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屋根材	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、剝離
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ランクの場合	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。

鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物等の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

RC

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 構造種別 1.鉄筋コンクリート造 2.プレキャストコンクリート造 3.ブロック造
 4.鉄骨鉄筋コンクリート造 5.混合構造 (_____) と (_____)
 5 階数 地上 _____ 階 地下 _____ 階
 6 建築物規模 1階寸法 約 _____ m × _____ m

建築物番号

住宅地図整理番号

3
 4
 地上 _____ 階
 地下 _____ 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)

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 (_____)

調査方法

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
判定(1) ① ① 損傷度Ⅲ以上の損傷部材の有無	1.無し	2.あり	
判定 ② ② 隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険 ③ ③ 地盤破壊による建築物全体の沈下 ④ ④ 不同沈下による建築物全体の傾斜	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
	1. 0.2m以下	2. 0.2m～1.0m	3. 1.0m超
	1. 1/60以下	2. 1/60～1/30	3. 1/30超
	柱の被害 [下記⑤⑥の調査階 (被害最大の階) _____ 階] (壁構造の場合は柱を壁の長さを読みかえる)		
(2) ⑤ ⑤ 損傷度Ⅴの柱本数/調査柱本数	損傷度Ⅴの柱総数 本 調査柱 本 (調査率 _____ %)		
	1. 1%以下	2. 1%～10%	3. 10%超
判定(2) ⑥ ⑥ 損傷度Ⅳの柱本数/調査柱本数	損傷度Ⅳの柱総数 本 調査柱 本 (調査率 _____ %)		
	1. 10%以下	2. 10%～20%	3. 20%超
危険度の判定 判定(1)と判定(2)のうち大きな方の危険度で判定する	1.調査済み (要内観調査)	2.要注意	3.危険

判定(1)
 ①

②

③

④

柱の被害最大の階

⑤

⑥

判定(2)

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 ① 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
② ② 外装材 (モルタル・タイル・石貼り等)	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、剝離
③ ③ 外装材 (ALC板・PC板・金属・ブロック等)	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
④ ④ 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
⑤ ⑤ 屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑥ ⑥ 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ランクの場合	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

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。)

1. 調査済 (緑) 2. 要注意 (黄) 3. 危険 (赤)

総合判定

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。

特定空家等判定基準表

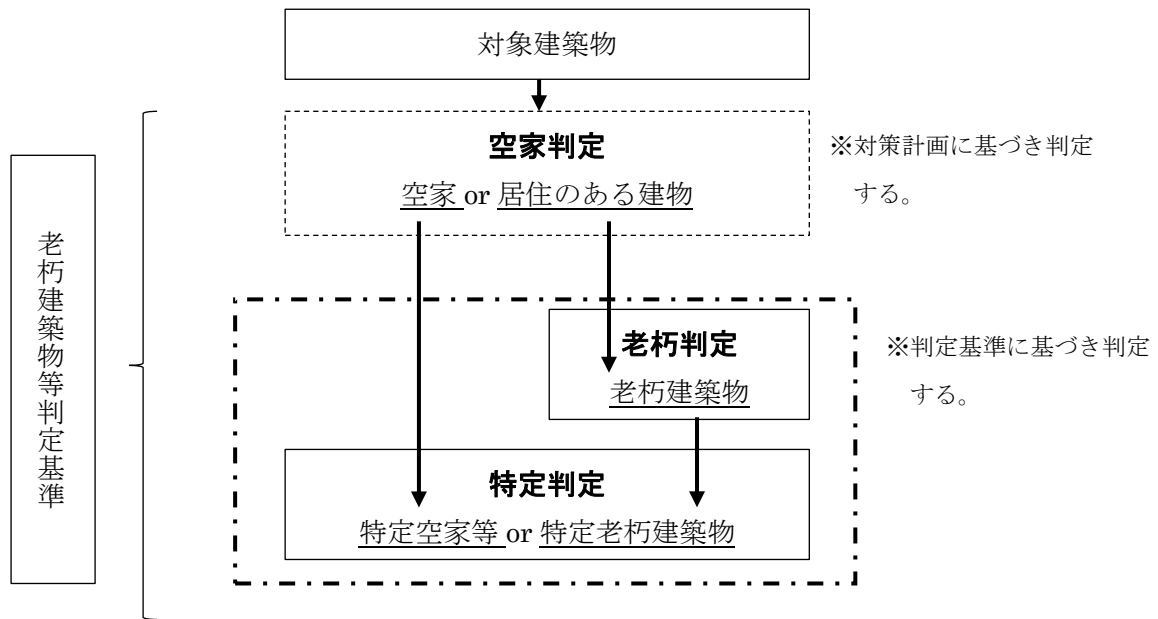
建物所在：
所有者：
住所：

評定区分	評定項目	評定内容	個別評点	項目別最高点	評点
①建築物	傾斜	建物に1/100以上1/60未満の傾斜がある	10	50	
		建物に1/60以上1/20未満の傾斜がある	30		
		建物に1/20以上の傾斜がある	50		
	屋根	屋根葺き材にずれが見られる	10	50	
		屋根葺き材の一部に破損が見られる	20		
		屋根に若干の不陸が見られる	30		
		小屋組の一部に破損が見られる	30		
		屋根仕上面のごく一部に亀裂、剥落が見られる	30		
		屋根に著しい不陸が見られる	50		
		屋根葺き材の大部分が損傷を受けている	50		
		屋根仕上面に亀裂、剥落が見られる	50		
	基礎	基礎に目視できる亀裂がある	10	50	
		基礎に不陸があり基礎の天端と土台に隙間がある	20		
		不同沈下が見られる	30		
		基礎の7割程度にわたって、破断や不同沈下が見られる	50		
	外壁	ボードの目地部にずれが生じている	10	50	
		仕上材が脱落し下地材が見えている	30		
		仕上材が脱落し下地材に破損が生じている	50		
	看板等	看板等の仕上材が剥落している	10	50	
		看板等の支持部分に腐食が見られる	50		
		屋外階段が腐食、破損している	50		
		バルコニーが腐食、破損している	50		
		屋外階段に傾斜がみられる	50		
		バルコニーに傾斜がみられる	50		
	その他	門、塀に破損がみられる	10	50	
		門、塀に1/100以上1/60未満の傾斜がある	10		
		門、塀に1/60以上1/20未満の傾斜がある	30		
門、塀に1/20以上の傾斜がある		50			
隣接地への影響	隣接地に倒壊又は落下する可能性がある	50	50		
評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-	

評定区分	評定項目	評定内容	個別評点	項目別最高点	評点
②衛生	建築設備	汚物の流出、臭気の発生がある	20	20	
	ごみ	敷地内に、ごみや廃材が放置されてる	20	30	
		敷地内に、ごみが不法投棄されている	30		
		敷地内のごみのために、多数のねずみ、ハエ、蚊が発生している	30	30	
	近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40	
	助言への反応	状況改善の依頼文発送から6月毎に加算	20	60	
	評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-
③景観	地区	景観まちづくり協定地区内にあり、基準に適合しない	20	30	
		景観重点地区内にあり、基準に適合しない	30		
	外観	屋根、外壁等が汚物や落書き等で汚れている	30	50	
		看板が本来の用をなさない程度まで、汚損又は破損している	40		
		複数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	50	
		①建築物の判定において評点が50点以上	50		
	評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-
④生活環境	草木等	立木の枝等が隣接地にはみ出している	10	30	
		立木の枝等が道路等にはみ出している	20		
		はみ出した立木の枝等のために歩行者の通行が妨げられている	30		
	有害鳥獣等	敷地内に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している	10	30	
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している	20		
		住み着いた動物が周辺の土地・家屋に侵入している	30		
		シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来してる	30		
	落雪	空家からの落雪により歩行者等の通行が妨げられている	20	30	
	立地状況	敷地がその他の道に接している	10	30	
		敷地が市道に接している	20		
		敷地が県道に接している	20		
		敷地が国道に接している	30		
		敷地が通学路に接している	30		
進入口	敷地内に容易に進入口	20	20		
近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40		
助言への反応	状況改善の依頼文発送から6月毎に加算	20	60		
評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-	
備考					

老朽建築物等判定基準について

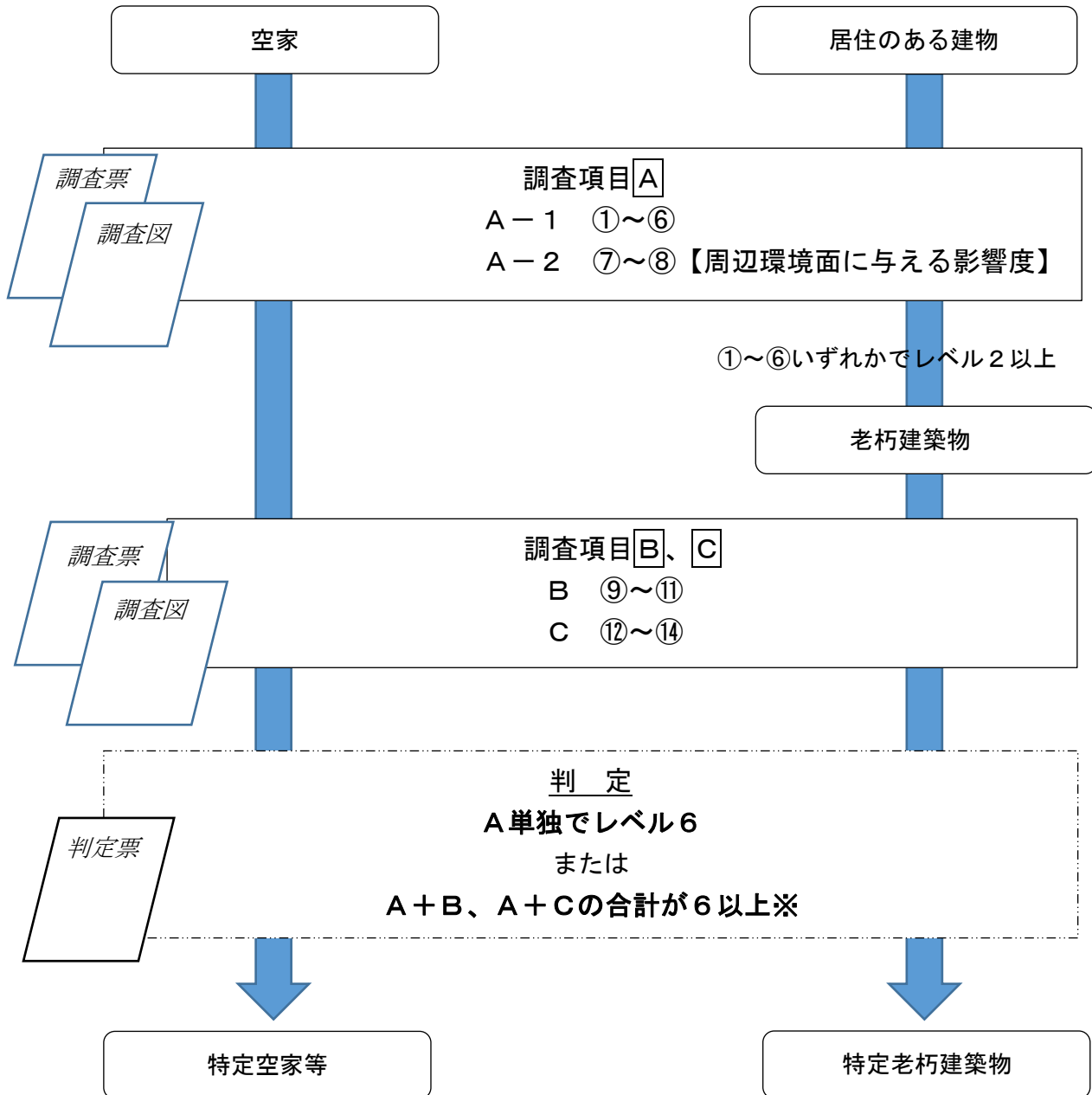
1 判定基準の構成



2 判定項目（国交省ガイドラインの4つの状態）

- 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がある状態
→判定調査票の項目「A」に反映
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
→判定調査票の項目「B」に反映
- 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
→※景観については、本判定基準に盛り込まないものとした。
(理由) ①他の状態の項目と重複する部分がある
例) 窓ガラスの破損状況（生活環境から見た影響度）など
②景観計画では既存建築物に対する制限がない
③定量的に判断しにくい
- 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
→判定調査票の項目「C」に反映

3 老朽判定および特定判定のフロー



※Aを必須としたのは、問題の多くが建築物や工作物に起因している。また建築物は財産でもあり、特定認定することに対して慎重に判断する必要がある。

※2項目で最高点レベル3（3点）を採用している理由は、法（第2条2項「特定空家等」とは、著しく保安上危険となる状態、著しく衛生上有害となる状態及び生活環境の保全を図る上で不適切等となっており、明らかな状態は、各々でレベル3（3点）以上としている。

※居住のある建物は、建築物の影響度であるA項目でレベル2以上あれば、老朽建築物となり、対策計画に基づき対応していく。

※その他、本基準を勘案し、総合的な観点から特に区長が危険性等があると判断した老朽建築物等については、「特定」に認定することができる。

判定票

整理番号

1.基本情報											
所在地	板橋区	0	0	調査日	平成	0	年	0	月	0	日
居住者	<input type="checkbox"/> 居住あり <input type="checkbox"/> 居住なし			住宅地図	P	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	確認方法	0			調査員氏名	0					

2.建築物概要											
用途地域	<input type="checkbox"/> 専用住宅	<input type="checkbox"/> 共同住宅	<input type="checkbox"/> その他	0	敷地面積	0	m ²				
階数	地上 0 階			地下 0 階	建築面積	0	m ²				
構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨造	<input type="checkbox"/> その他	0	延べ面積	0	m ²				
接道	<input type="checkbox"/> 接道有	<input type="checkbox"/> 接道なし	種別	0	建築年	確認申請	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	0	0	年
地区名	0										

A 建築物に係る影響度

A-1		
	評点	該当無
①	0	<input checked="" type="checkbox"/>
②	0	<input type="checkbox"/>
③	0	<input type="checkbox"/>
④	0	<input type="checkbox"/>
⑤	0	<input type="checkbox"/>
⑥	0	<input type="checkbox"/>
A-2		
⑦	0	<input checked="" type="checkbox"/>
⑧	0	<input checked="" type="checkbox"/>

最高点	0
合計点	0

B 衛生環境面から見た影響度

	評点	該当無
⑨	0	<input type="checkbox"/>
⑩	0	<input type="checkbox"/>
⑪	0	<input type="checkbox"/>

最高点	0
合計点	0

C 生活環境から見た影響度

	評点	該当無
⑫	0	<input type="checkbox"/>
⑬	0	<input type="checkbox"/>
⑭	0	<input type="checkbox"/>

最高点	0
合計点	0

<最高点による評価結果>

A	0	A+B	0	A+C	0
---	---	-----	---	-----	---

参考値	⑦~⑭の合計点	0
	合計点を該当項目数で割った値	0

3.総合判定

特定空家等	特定老朽建築物	空家等	老朽建築物	該当なし

【条件Ⅰ】

A、A+B(B=3点)、A+C(C=3点)が6点以上である

【条件Ⅱ】

A-1①~⑥のいずれかで2点以上であ

※条件Ⅰを除く

(コメント欄)