綾瀬市管理不全空家等及び特定空家等判断基準

令和８年９月

目　次

１　　趣旨　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
２　　定義　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
３　　基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
４　　措置の流れ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
５　　空家等調査票　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

１　趣旨

本基準は、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「空家法」という。）第２条第２項に規定する「特定空家等」及び第１３条第１項に規定する「管理不全空家等」の認定を行うために定めるものです。

本市では、これまで『綾瀬市空家等対策計画』及び『綾瀬市特定空家等判断基準』を作成し、これらに基づく空家等対策を推進してきました。

一方、空家法の施行後も全国的に空家等の数は増加し続けており、空家等が周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から、所有者等による空家等の活用や適正な管理を確保することが求められていました。そこで、国は令和５年１２月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行しました。主な改正点の一つとして、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等として管理不全空家等が位置付けられ、併せて『管理不全空家等及び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)』(以下、「ガイドライン」という。）が示されました。

こうしたことから、空家法及びガイドラインをはじめとした関係法令等を踏まえ、現行の『綾瀬市特定空家等判断基準』を改定し、『綾瀬市管理不全空家等及び特定空家等判断基準』として、本市の管理不全空家等及び特定空家等の認定における判断の基準を明確化するものとします。

２　定義

本基準において使用する用語の定義は次のとおりとします。

（１）「空家等」（空家法第２条第１項）

建築物又はこれに附属する工作物であっ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。)をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有、又は管理するものは除きます。

（２）「特定空家等」（空家法第２条第２項）

「空家等」のうち、次のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

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

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

（３）「管理不全空家等」（空家法第１３条第１項）

「空家等」のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるものをいいます。

3　基本方針

管理不全空家等及び特定空家等に該当するかを判断するにあたっては、空家等の物的状態に加え、周辺の状況による悪影響の程度、空家等の状況による悪影響の程度、その他の地域の実情等を勘案して総合的に判断します。

○空家等の物的状態

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事象

○周辺の状況による悪影響の程度

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事象の範囲内に、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

○空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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

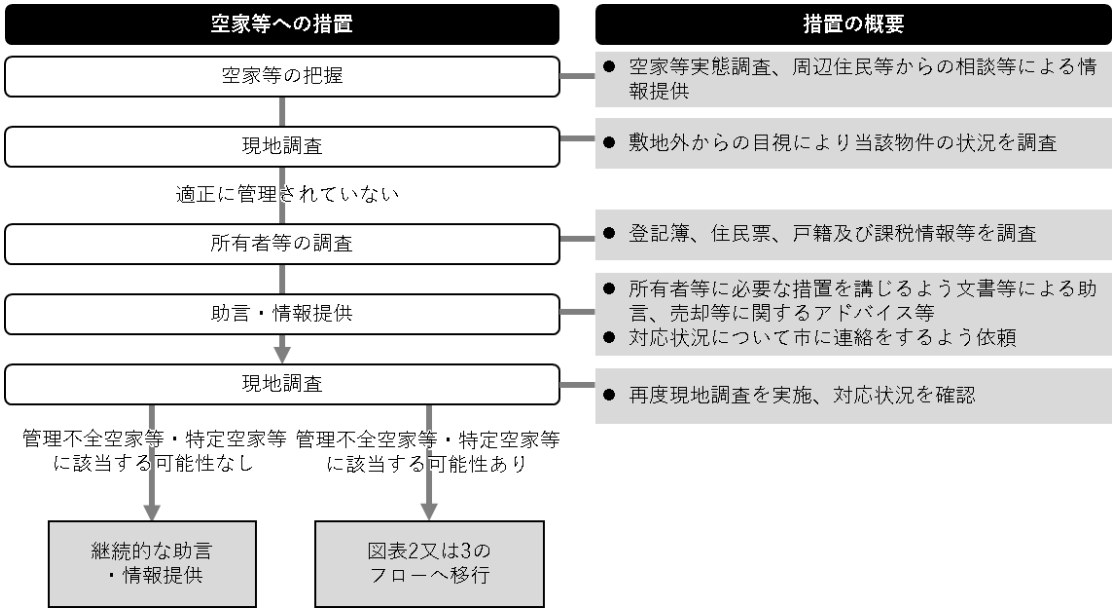
4　措置の流れ

空家等、管理不全空家等、特定空家等それぞれに対する措置の流れは次のとおりです。

（1）空家等に対する措置の流れ

市が行う実態調査や周辺住民等からの相談等により把握した空家等について、図表１のとおり現地調査及び所有者等の調査を行い、所有者等による適切な管理を促進するために助言や情報の提供を行います。

図表１

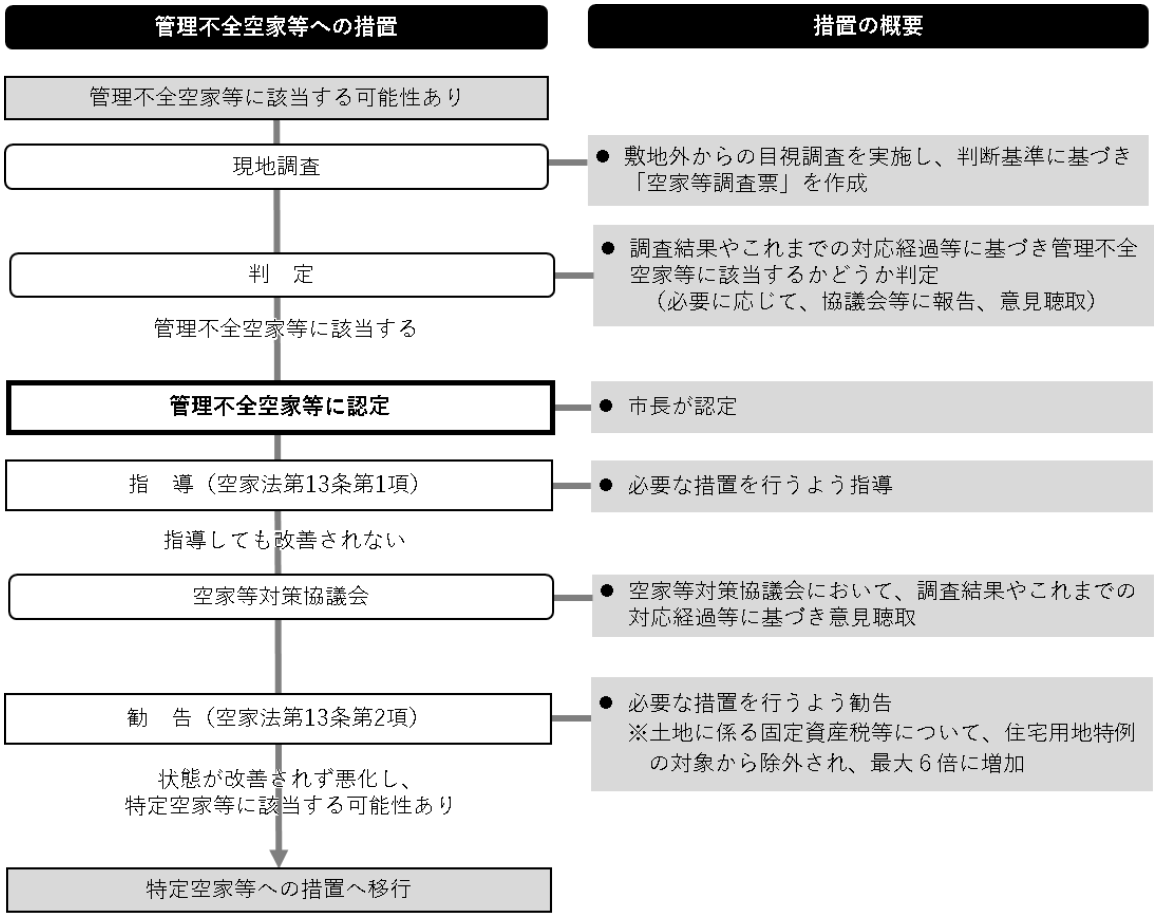


（２）管理不全空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等に該当する可能性がある空家等については、敷地外からの目視による調査を行い、空家等の物的状態や立木等の状態から管理の状況を把握するとともに、周辺への悪影響の程度等について確認します。

また、管理不全空家等への措置を行うにあたっては、基本的に図表２のフロー図に基づいて行いますが、必要に応じて、庁内各課で組織される判定委員会や、学識経験者及び専門家等で組織される空家等対策協議会に意見聴取等を行います。

図表２

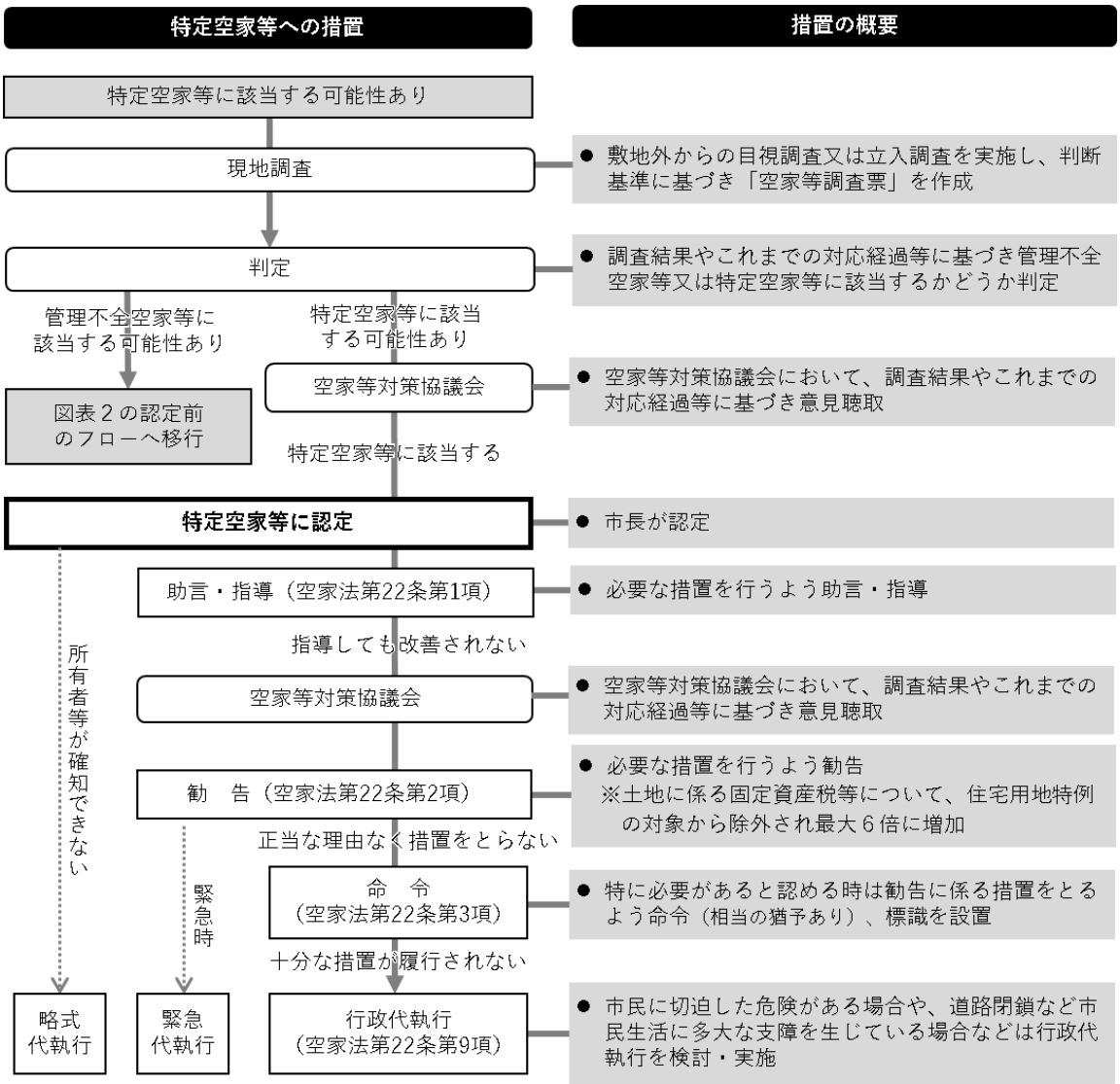


（３）特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に該当する可能性がある空家等については、敷地外からの目視による調査又は立入調査を行い、空家等の物的状態や立木等の状態から管理の状況を把握するとともに、周辺への悪影響の程度等について確認します。

また、特定空家等への措置を行うにあたっては、基本的に図表３のフロー図に基づいて行いますが、必要に応じて、庁内各課で組織される判定委員会や、学識経験者及び専門家等で組織される空家等対策協議会に意見聴取等を行います。

図表３

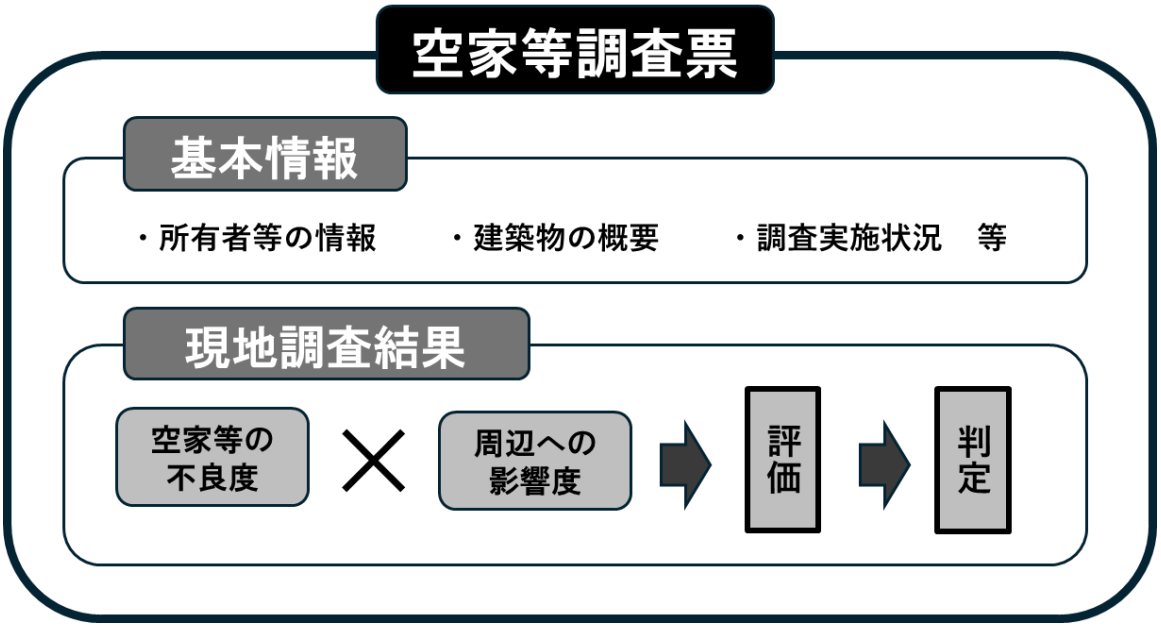


５　空家等調査票

判定にあたっては、「空家等調査票」を用いて行います。

空家等調査票は、図表４のとおり、「基本情報」及び「現地調査結果」の２つで構成されています。「基本情報」は、所有者等、建築物の概要、調査実施状況等について記載します。「現地調査結果」は、空家等の不良度及び周辺への影響度から評価をつけ、それを基に判定を行います。

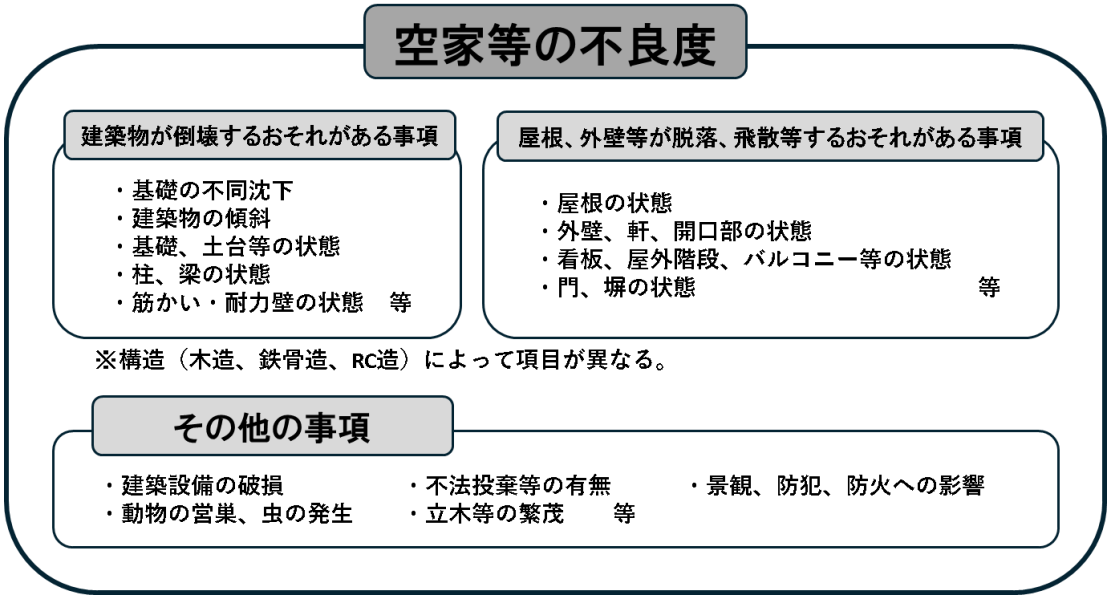
図表４



（１）空家等の不良度について

空家等の不良度は、図表５のとおり、「建築物が倒壊するおそれがある事項」、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項」及び「その他の事項」の３つの観点から調査します。

図表５



これらの項目について、次の考え方に基づき、Ａ～Ｃランクの判定を行います。

≪ランクの考え方≫

Ａランク：現時点では支障がないか、あっても軽微な状態

Ｂランク：現時点ですでに支障があり、今後このまま放置するとＣランクの危険な状態になるおそれがある状態

Ｃランク：現時点ですでに危険な状態又は法令違反のおそれがあるもので、早急に対応が求められる状態

（２）周辺への影響度について

次のア～エの４つの観点を考慮します。

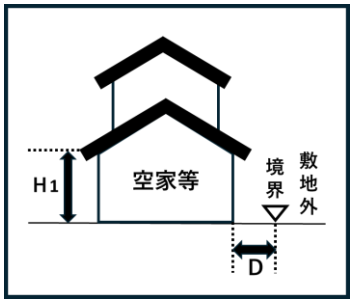
ア　敷地境界との離隔

建築物が倒壊した場合又は屋根、外壁等が脱落、飛散等した場合にそれらが敷地内で収まると判断される十分な距離が確保されているかどうか。

≪離隔の考え方≫

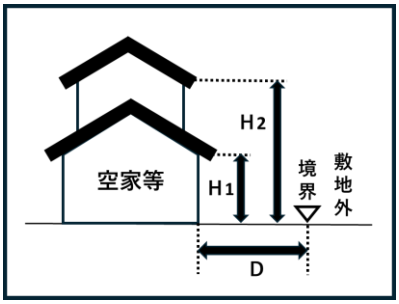
図表６～８のように、敷地境界から建築物までの距離（D）を、１階の階高（H_1）及び２階の階高（H_2）と比較し、距離が短いほど周辺への影響度を高く評価します。

図表６



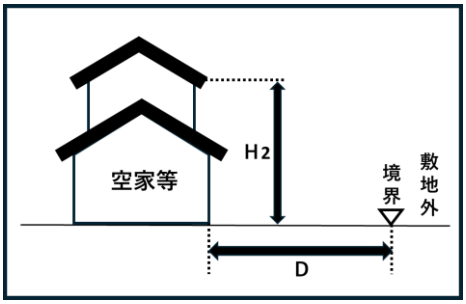
D≦H_1

図表７

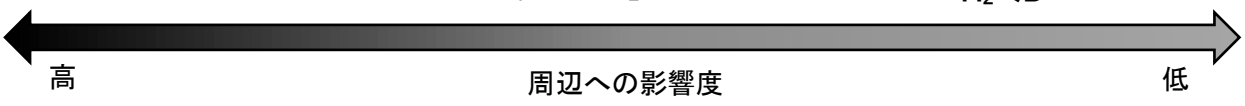


H_1＜D≦H_2

図表８



H_2＜D



イ　隣地の状況

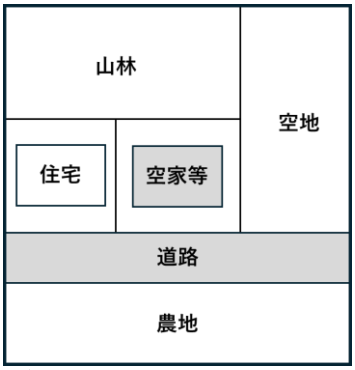
人が恒常的に使用している土地に隣接しているかどうか。

恒常的に使用している土地	居住者のいる住宅、店舗、学校、病院、福祉施設、その他の公共施設　など
それ以外の土地	空家等、空き店舗、山林、農地、空地　など

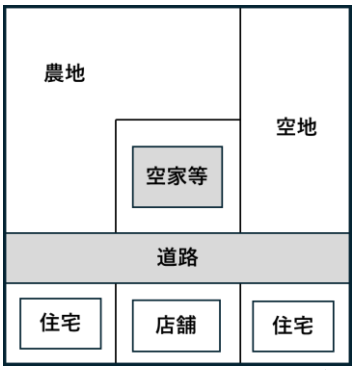
≪隣接の考え方≫

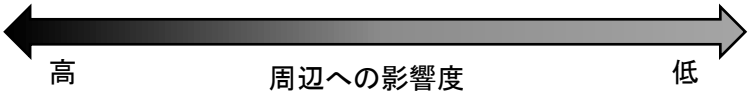
図表９のように一面でも住宅等に面していれば「隣接している」と判定します。一方、図表１０のように道路の対面のみに住宅等があり、その他は空地や農地など人が恒常的にいない敷地のみに面している場合は「隣接していない」と判定します。

図表９



図表１０





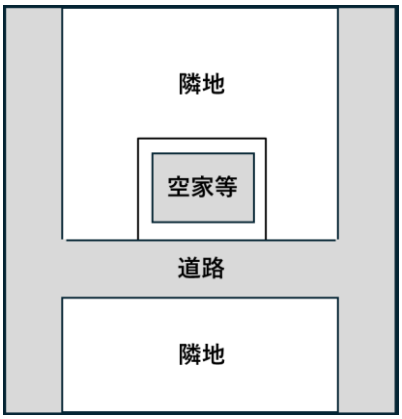
ウ　前面道路の状況

通り抜けできる道路（不特定多数の人が通行する道路）に面しているかどうか。

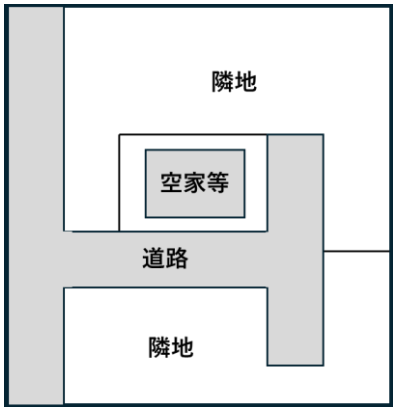
≪通り抜けの考え方≫

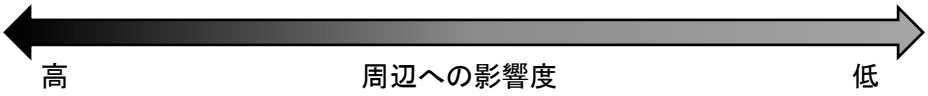
図表１１のように空家等の敷地に面している道路が、いずれの方向においても行き止まりになっていない場合は「通り抜けできる道路」と判定します。一方、図表１２のように空家等の敷地に面している道路が、いずれかの方向において行き止まりになっている場合は「通り抜けできない道路」と判定します。

図表１１



図表１２





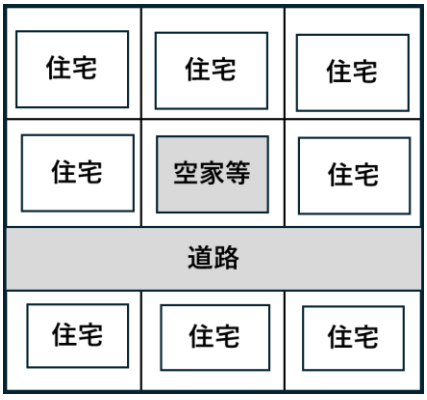
エ　周辺地域の状況

敷地周辺における建築物等の密集の程度はどうか。

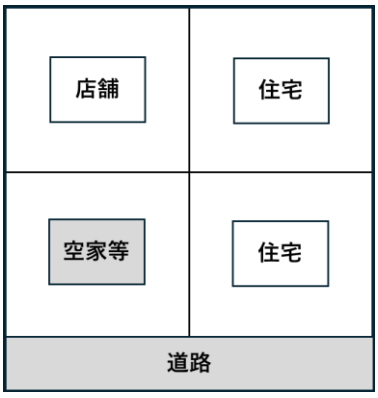
≪密集の程度の考え方≫

図表１３のような団地等の中に空家等が所在している場合は「密集市街地など狭小な敷地の多い地域」、図表１４のような立地の場合は「比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域」、図表１５のような立地の場合は「農山村地域など建築物の立地が疎らな地域」とします。

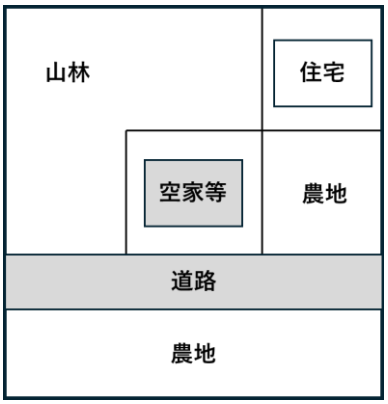
図表１３

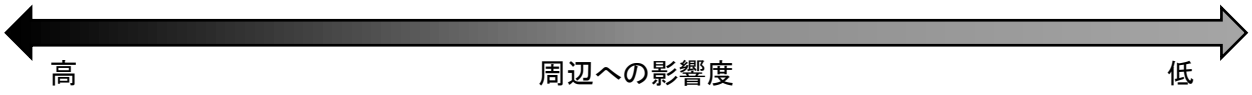


図表１４



図表１５

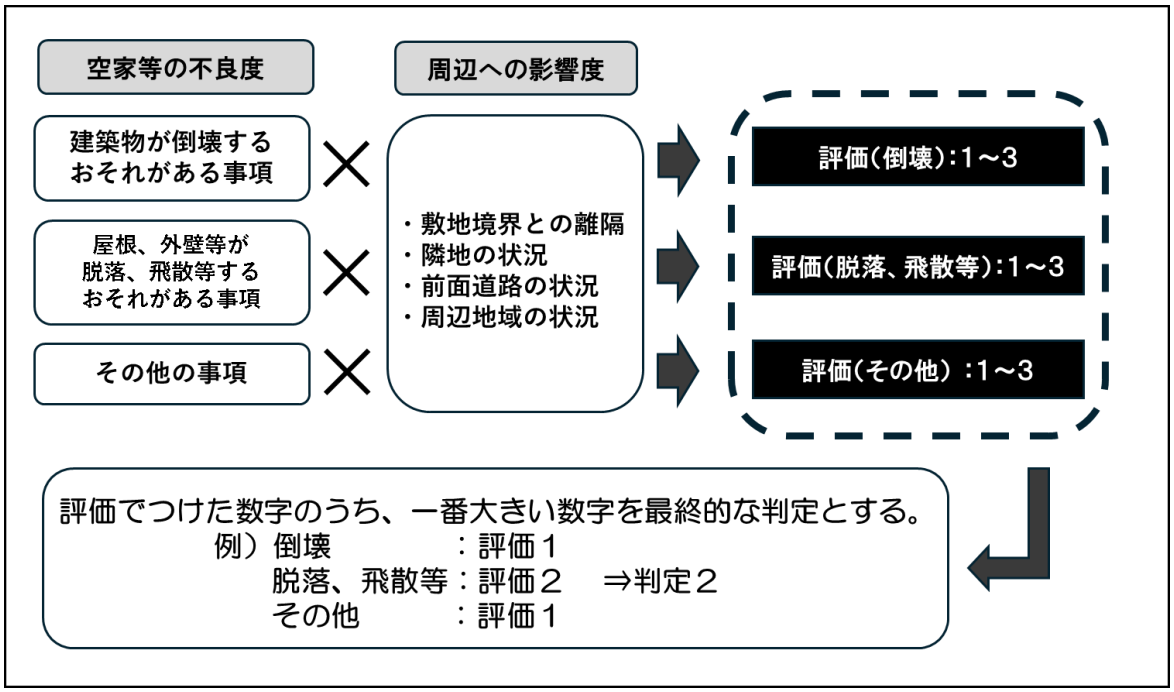




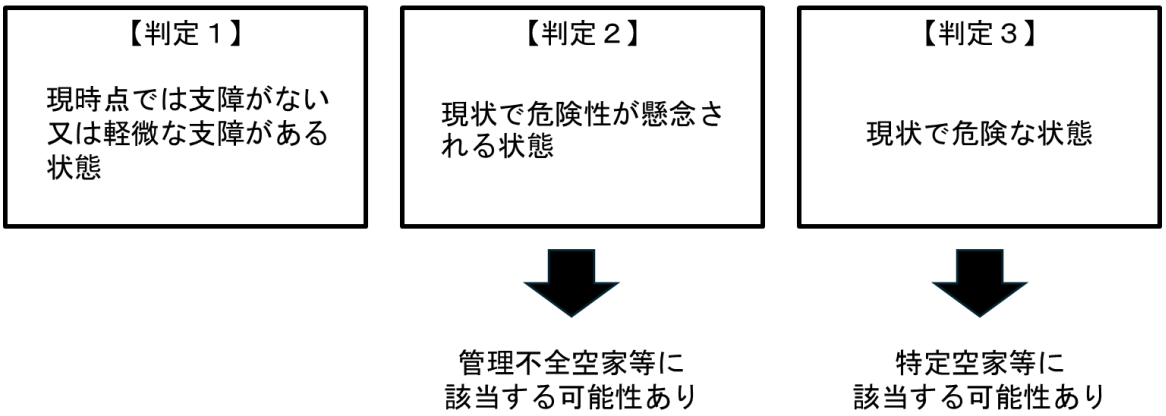
（３）判定について

判定にあたっては、図表１６に示す流れで行います。「空家等の不良度」に関わる３つの事項について、「周辺への影響度」を加味したうえで、それぞれ評価を１～３で行います。そして、評価でつけた数字のうち、一番大きいものを判定結果とします。なお、判定の考え方は図表１７のとおりです。

図表１６



図表１７



空家等調査票（基本情報）

整理番号	

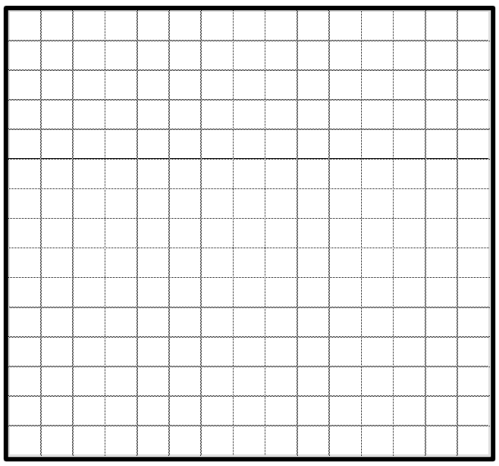
1．所有者等

所有者氏名		連絡先	
連絡者氏名 （管理者）	所有者との関係性（　　）	連絡先	

2．建築物概要

所在地番	
家屋番号	
用途地域	
主要用途	
主要構造	木造・鉄骨造・RC 造
構法	
階数	地上　　階・地下　　階
外壁仕上	
屋根	
床面積	1 階 約　　㎡ ／ 2 階 約　　㎡
建築年月日	年　　月　　日 ・ 不明
増築年月日	年　　月　　日 ・ 不明・無

3．敷地と建築物の位置関係



特記事項（道路幅員、隣地との高低差等）

4．調査実施状況

調査者氏名		所属			
		所属			
		所属			
調査日時	年　　月　　日　　時　　分 ～　　時　　分			天候	
立会者氏名	所有者との関係性（　　）	連絡先			
調査範囲	敷地外・敷地内（ 建物内・一部建物内（　　）・建物外）				

5．備考

6．判定結果

判定結果	判定１　　・　　判定２　　・　　判定３
理由	

木造

空家等調査票（現地調査結果）

整理番号	

Ⅰ　建築物が倒壊するおそれがある事項

◆　空家等の不良度

調査項目	調査結果
（あ） 基礎の不同沈下 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）著しい床、屋根の落込み、浮き上がりが認められる。 （Ｂ）6/1000 超の傾斜 （Ｃ）小屋組の破壊、床全体の沈下が認められる。
（い） 建築物の傾斜 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）1/60 超 1/20 以下 （Ｃ）1/20 超
（う） 基礎 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）幅 0.3㎜ 以上又は深さ 20㎜ 以上のひび割れがある。 （Ｂ）錆汁を伴うひび割れ又は鉄筋の露出している箇所がある。 （Ｃ）幅 0.5㎜ 以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある。 （Ｃ）基礎躯体自身が連続して大きく破断又は破壊している。 （Ｃ）束立てが腐食により欠損している。
（え） 土台、大引、根太等 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）床板に著しい不陸がみられる。 （Ｂ）土台に腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる。 （Ｃ）土台が基礎と大きくずれている。 （Ｃ）土台が腐朽、蟻害等により全体にわたり損傷している。

（お） 柱、梁 □確認できる □確認できない	例） （B）柱、梁に折損のおそれがあるひび割れがみられる。 （B）柱、梁に腐朽、蟻害等により部分的な断面欠損がみられる。 （B）柱、梁がたわんでいる。 （B）天井面に不陸がみられる。 （C）柱、梁に折損がみられる。 （C）柱、梁が腐朽、蟻害等により部材全体にわたり損傷している。 （C）全ての柱が破損したり土台から外れている。 （C）大部分の梁の継手にずれが生じている。 （C）柱と梁の接合部が外れている。
Ａ・Ｂ・Ｃ	
（か） 筋かい・耐力壁 □確認できる □確認できない	例） （B）筋かいの仕口にずれが生じている。 （B）筋かい・構造用合板に腐朽、蟻害等により部分的な断面欠損がみられる。 （B）内装ボードに著しい段差がみられる。 （C）多くの筋かいに破損がみられ、端部が破損し、柱、土台から外れている。 （C）筋かい・構造用合板が腐朽、蟻害等により部材全体にわたり損傷している。
Ａ・Ｂ・Ｃ	

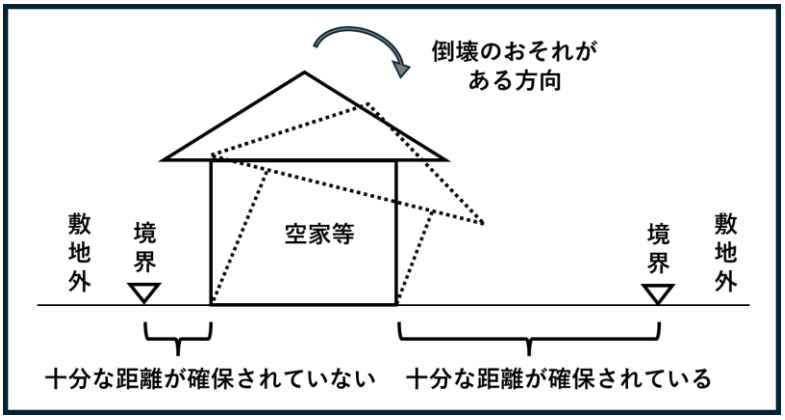
※（あ）、（い）に関しては、倒壊のおそれがある方向における「敷地境界との離隔」及び「倒壊の影響が予見される範囲」を特に考慮してランクをつける。

例）床全体の沈下が認められる場合（（あ）がＣランク相当）

建築物の傾斜が１/２０超である場合（（い）がＣランク相当）

図表１８のように、「倒壊の影響が予見される範囲に対し、敷地境界との距離が十分に確保されている」と判断される場合はそれぞれＢランクとする。

図表１８



木造

評価シートⅠ　建築物が倒壊するおそれがある事項

◆空家等の不良度

	A	B	C	点数
（あ）	0	1	5	①
（い）	0	1	5	②
（う）	0	1	5	③
（え）	0	1	5	④
（お）	0	1	5	⑤
（か）	0	1	5	⑥

◆周辺への影響度

⑦　　＝（甲　　）×（乙　　）×（丙　　）×（丁　　）

項目	内容	点数
（甲）敷地境界との離隔	おおむね１階の階高以下	1.2
	おおむね１階の階高から２階の階高まで	1
	おおむね２階の階高以上	0
（乙）隣地の状況	隣接している	1.2
	隣接していない	0.8
（丙）前面道路の状況	通り抜けができる道路	1
	通り抜けができない道路	0.8
（丁）周辺地域の状況	密集市街地など狭小な敷地の多い地域	1.2
	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	1
	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	0.8

◆評価（倒壊）

評点（Ｐ）＝ 空家等の不良度×周辺への影響度

（あ）Ｐ　　＝①　　×⑦
（い）Ｐ　　＝②　　×⑦
（う）Ｐ　　＝③　　×⑦
（え）Ｐ　　＝④　　×⑦
（お）Ｐ　　＝⑤　　×⑦
（か）Ｐ　　＝⑥　　×⑦

評価なし	評価１	評価２	評価３
全ての項目が確認できない	評価２、評価３に該当しない	５≦Ｐとなる項目が１つ又は４≦Ｐとなる項目が２つ以上	５≦Ｐとなる項目が２つ以上

⇒ 評価（　　）

木造

Ⅱ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆　空家等の不良度

調査項目	調査結果
（あ） 屋根葺材、 庇又は軒 □確認できる □確認できない A・B・C	例） （B）屋根葺材の一部に破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれのいずれかの状態がみられる。 （B）小屋組が湿潤状態にあり、かつ一部の小屋組材に腐朽、破損がみられる。 （B）庇や軒を支える垂木や裏板に腐食がある。 （B）雨どいが垂れ下がっている。 （C）棟瓦が一部で落下又は全面的にずれ、破損している。 （C）屋根や庇などの葺材（瓦等）が一部で落下あるいはほぼ全面的にずれ、破損している。 （C）庇や軒を支える梁や垂木などの支持部材が腐食や破損し庇や軒が垂れ下がっている。
（い） 外壁 □確認できる □確認できない A・B・C	例） （湿式の場合） （B）仕上材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、浮き、はらみのいずれかみられる。 （C）モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している。 （乾式の場合） （B）複数の仕上材にまたがったひび割れ、欠損のいずれかがみられる。 （B）ボード類の目地部にずれや釘打ち部に浮きがみられる。 （C）仕上材に全体的な脱落がみられる。
（う） 開口部 □確認できる □確認できない A・B・C	例） （B）サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している。 （B）雨戸が閉まっているが、ずれがみられ、隙間が空いている。 （B）窓ガラスのシール材が硬化している。 （C）2階のサッシのガラスが破損している。 （C）雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそう、もしくは落ちている。

（え） 看板、屋外階段、バルコニー等 （看板、屋外階段、バルコニー、ウインドクーラー、テレビアンテナ、室外機等） □確認できる □確認できない A・B・C	例） （B）看板・機器等の材料が破損、汚損している。 （B）屋外階段、後付けバルコニーにわずかな傾斜がみられる。 （B）アンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている。 （C）看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある。 （C）屋外階段、後付けバルコニーに明瞭な傾斜がみられる。 （C）ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある。 （C）アンテナを支えている針金がほとんど切れている。
（お） 門又は塀 □確認できる □確認できない A・B・C	例） （B）門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている。 （B）門、塀にわずかな傾斜がみられる。 （C）門、塀に明瞭な傾斜がみられる。 （C）門、塀に手で押してもぐらつきがみられる。

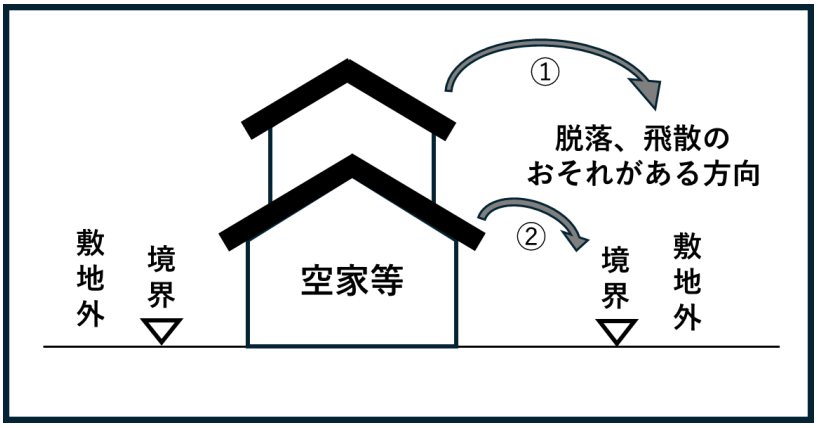
※いずれの項目に関しても、脱落、飛散等のおそれがある方向における「敷地境界との離隔」及び「脱落、飛散等の影響が予見される範囲」を特に考慮してランクをつける。

例）屋根が全面的にずれ、破損している場合（（あ）がＣランク相当）

図表１９の①のように「該当箇所が２階部分であり、敷地境界との距離が十分確保されていない」と判断される場合はＣランクとする。

一方、図表１９の②のように「該当箇所が１階部分であるため、脱落、飛散等の影響が予見される範囲に対し、敷地境界との距離が十分確保されている」と判断される場合はＢランクとする。

図表１９



木造

評価シートⅡ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆空家等の不良度

	A	B	C	点数
（あ）	0	1	5	①
（い）	0	1	5	②
（う）	0	1	5	③
（え）	0	1	5	④
（お）	0	1	5	⑤

◆周辺への影響度

⑥　　＝（甲　　）×（乙　　）×（丙　　）×（丁　　）

項目	内容	点数
（甲）敷地境界との離隔	おおむね１階の階高以下	1.2
	おおむね１階の階高から２階の階高まで	1
	おおむね２階の階高以上	0
（乙）隣地の状況	隣接している	1.2
	隣接していない	0.8
（丙）前面道路の状況	通り抜けができる道路	1
	通り抜けができない道路	0.8
（丁）周辺地域の状況	密集市街地など狭小な敷地の多い地域	1.2
	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	1
	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	0.8

◆評価（脱落、飛散等）

評点（Ｐ）＝ 空家等の不良度×周辺への影響度

（あ）Ｐ　　＝①　　×⑥
（い）Ｐ　　＝②　　×⑥
（う）Ｐ　　＝③　　×⑥
（え）Ｐ　　＝④　　×⑥
（お）Ｐ　　＝⑤　　×⑥

評価なし	評価１	評価２	評価３
全ての項目が確認できない	評価２、評価３に該当しない	５≦Ｐとなる項目が１つ又は４≦Ｐとなる項目が２つ以上	５≦Ｐとなる項目が２つ以上

⇒ **評価（　　）**

鉄骨造

空家等調査票（現地調査結果）

整理番号	

Ⅰ　建築物が倒壊するおそれがある事項

◆　空家等の不良度

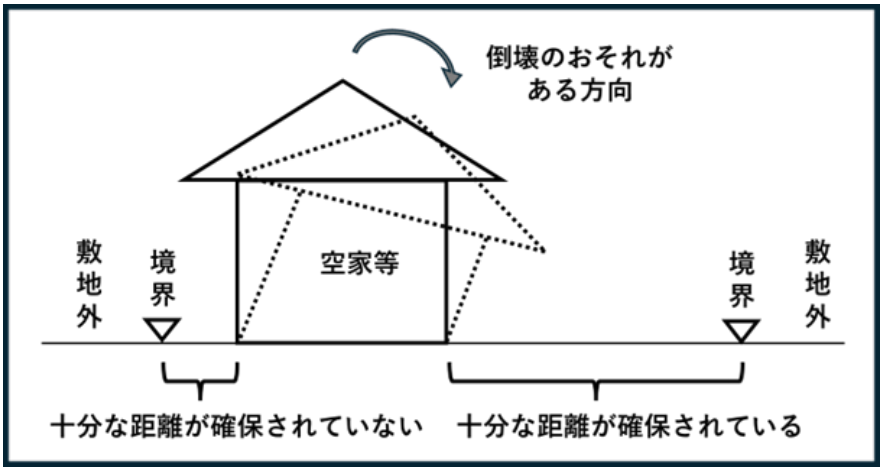
調査項目	調査結果
（あ） 不同沈下による 建築物全体の傾斜 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）1/300 超 1/100 以下 （Ｃ）1/100 超
（い） 建築物全体 又は一部の傾斜 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （傾斜を生じた階の上の階数が１階以下の場合） （Ｂ）1/100 超 1/30 以下 （Ｃ）1/30 超 （傾斜を生じた階の上の階数が２階以下の場合） （Ｂ）1/200 超 1/50 以下 （Ｃ）1/50 超
（う） 基礎 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）幅 0.3㎜ 以上又は深さ 20㎜ 以上のひび割れがある。 （Ｂ）錆汁を伴うひび割れ又は鉄筋の露出している箇所がある。 （Ｃ）幅 0.5㎜ 以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある。 （Ｃ）基礎躯体自身が連続して大きく破断又は破壊している。

（え） 柱、梁 □確認できる □確認できない A・B・C	例） （B）部材断面を構成する板要素が面外に変形し、断面形状が歪んでいる （B）柱梁結合部及び継手の一部破断あるいはひび割れ （C）部材全体が「く」の字や弓形に曲がっている （C）梁端部が完全に破断している
（お） その他 □確認できる □確認できない A・B・C	例） （B）柱脚の部分的な破損 （B）各所に著しい錆 （C）孔食が各所にみられる （C）柱脚の著しい破損

※（あ）、（い）に関しては、倒壊のおそれがある方向における「敷地境界との離隔」及び「倒壊の影響が予見される範囲」を特に考慮してランクをつける。

例）不同沈下による建築物の傾斜が１/１００超である場合（（あ）がＣランク相当）
建築物全体の傾斜が１/３０超である場合（（い）がＣランク相当）
図表２０のように、「倒壊の影響が予見される範囲に対し、敷地境界との距離が十分に確保されている」と判断される場合はそれぞれＢランクとする。

図表２０



鉄骨造

評価シートⅠ　建築物が倒壊するおそれがある事項

◆空家等の不良度

	A	B	C	点数
（あ）	0	1	5	①
（い）	0	1	5	②
（う）	0	1	5	③
（え）	0	1	5	④
（お）	0	1	5	⑤

◆周辺への影響度

⑥　　＝（甲　　）×（乙　　）×（丙　　）×（丁　　）

項目	内容	点数
（甲）敷地境界との離隔	おおむね１階の階高以下	1.2
	おおむね１階の階高から２階の階高まで	1
	おおむね２階の階高以上	0
（乙）隣地の状況	隣接している	1.2
	隣接していない	0.8
（丙）前面道路の状況	通り抜けができる道路	1
	通り抜けができない道路	0.8
（丁）周辺地域の状況	密集市街地など狭小な敷地の多い地域	1.2
	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	1
	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	0.8

◆評価（倒壊）

評点（Ｐ）＝ 空家等の不良度×周辺への影響度

（あ）Ｐ　　＝①　　×⑥
（い）Ｐ　　＝②　　×⑥
（う）Ｐ　　＝③　　×⑥
（え）Ｐ　　＝④　　×⑥
（お）Ｐ　　＝⑤　　×⑥

評価なし	評価１	評価２	評価３
全ての項目が確認できない	評価２、評価３に該当しない	５≦Ｐとなる項目が１つ又は４≦Ｐとなる項目が２つ以上	５≦Ｐとなる項目が２つ以上

⇒ 評価（　　）

Ⅱ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆　空家等の不良度

調査項目	調査結果
（あ） 屋根葺材、 庇又は軒 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）屋根葺材の一部に破損、ずれ、ひび割れ、欠損、浮き、はがれの状態がみられる。 （Ｂ）小屋組に錆、破損がみられる。 （Ｂ）庇や軒を支える支持部材の一部に腐食等がある。 （Ｂ）雨どいが垂れ下がっている。 （Ｃ）屋根や庇などの葺材が一部で落下又は全面的にずれ、破損している。 （Ｃ）庇や軒を支える支持部材が錆や破損により、庇や軒が垂れ下がっている。
（い） 外壁 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （湿式の場合） （Ｂ）仕上材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、浮き、はらみがみられる。 （Ｃ）モルタルやタイルに著しい剥落がみられ、下地材が露出している。 （乾式の場合） （Ｂ）複数の仕上材にまたがったひび割れ、欠損がみられる。 （Ｂ）ボード類の目地部にずれや釘打ち部に浮きがみられる。 （Ｃ）仕上材に全体的な脱落がみられる。
（う） 開口部 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある。 （Ｂ）サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している。 （Ｂ）雨戸が閉まっているが、ずれがみられ、隙間が空いている。 （Ｂ）窓ガラスのシール材が硬化している。 （Ｃ）窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している。 （Ｃ）雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそう、もしくは落ちている。

（え） 看板、屋外階段、バルコニー等 （看板、屋外階段、バルコニー、ウインドクーラー、テレビアンテナ、室外機等） □確認できる □確認できない	例） （B）看板・機器等の材料が破損、汚損している。 （B）屋外階段、後付けバルコニーにわずかな傾斜がみられる。 （B）アンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている。 （C）看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある。 （C）屋外階段、後付けバルコニーに明瞭な傾斜がみられる。 （C）ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある。 （C）屋上手すりがぐらぐらしていて、脱落するおそれがある。 （C）アンテナを支えている針金がほとんど切れている。
Ａ・Ｂ・Ｃ	
（お） 門又は塀 □確認できる □確認できない	例） （B）門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている。 （B）門、塀にわずかな傾斜がみられる。 （C）門、塀に明瞭な傾斜がみられる。 （C）門、塀に手で押してもぐらつきがみられる。
Ａ・Ｂ・Ｃ	

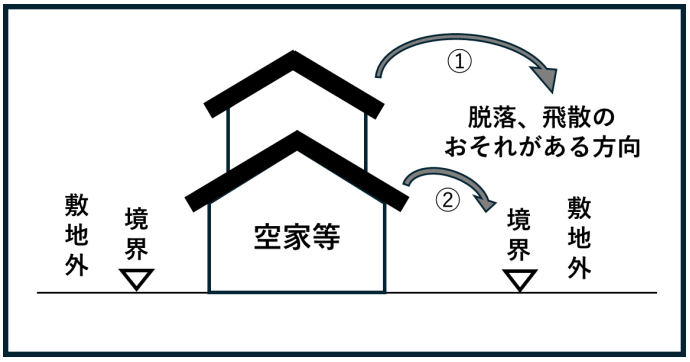
※いずれの項目に関しても、脱落、飛散等のおそれがある方向における「敷地境界との離隔」及び「脱落、飛散等の影響が予見される範囲」を特に考慮してランクをつける。

例）屋根が全面的にずれ、破損している場合（(あ）がＣランク相当）

図表２１の①のように「該当箇所が２階部分であり、敷地境界との距離が十分確保されていない」と判断される場合はＣランクとする。

一方、図表２１の②のように「該当箇所が１階部分であるため、脱落、飛散等の影響が予見される範囲に対し、敷地境界との距離が十分確保されている」と判断される場合はＢランクとする。

図表２１



鉄骨造

評価シートⅡ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆空家等の不良度

	A	B	C	点数
（あ）	0	1	5	①
（い）	0	1	5	②
（う）	0	1	5	③
（え）	0	1	5	④
（お）	0	1	5	⑤

◆周辺への影響度

⑥　　＝（甲　　）×（乙　　）×（丙　　）×（丁　　）

項目	内容	点数
（甲）敷地境界との離隔	おおむね１階の階高以下	1.2
	おおむね１階の階高から２階の階高まで	1
	おおむね２階の階高以上	0
（乙）隣地の状況	隣接している	1.2
	隣接していない	0.8
（丙）前面道路の状況	通り抜けができる道路	1
	通り抜けができない道路	0.8
（丁）周辺地域の状況	密集市街地など狭小な敷地の多い地域	1.2
	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	1
	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	0.8

◆評価（脱落、飛散等）

評点（Ｐ）＝ 空家等の不良度×周辺への影響度

（あ）Ｐ　　＝①　　×⑥
（い）Ｐ　　＝②　　×⑥
（う）Ｐ　　＝③　　×⑥
（え）Ｐ　　＝④　　×⑥
（お）Ｐ　　＝⑤　　×⑥

評価なし	評価１	評価２	評価３
全ての項目が確認できない	評価２、評価３に該当しない	５≦Ｐとなる項目が１つ又は４≦Ｐとなる項目が２つ以上	５≦Ｐとなる項目が２つ以上

⇒ 評価（　　）

RC 造

空家等調査票（現地調査結果）

整理番号	

Ⅰ　建築物が倒壊するおそれがある事項

◆　空家等の不良度

調査項目	調査結果
（あ） 建築物全体の沈下 □確認できる □確認できない	例） （B）0.2m以下の沈下 （C）0.2m超の沈下
A・B・C	
（い） 不同沈下による 建築物全体の傾斜 □確認できる □確認できない	例） （B）1/60 以下の傾斜 （C）1/60 超の傾斜
A・B・C	
（う） 基礎 □確認できる □確認できない	例） （B）幅 0.3㎜ 以上又は深さ 20㎜ 以上のひび割れがある。 （B）錆汁を伴うひび割れ又は鉄筋の露出している箇所がある。 （C）幅 0.5㎜ 以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある。 （C）基礎躯体自身が連続して大きく破断又は破壊している。
A・B・C	

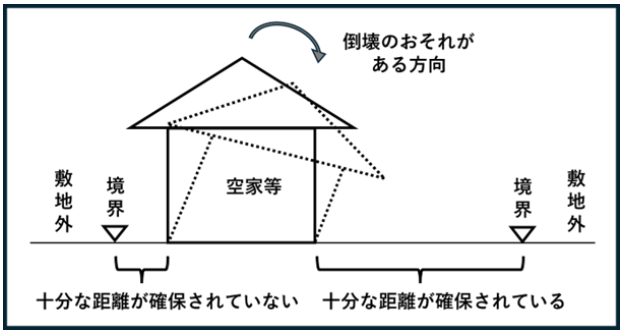
※（あ）、（い）に関しては、倒壊のおそれがある方向における「敷地境界との離隔」及び「倒壊の影響が予見される範囲」を特に考慮してランクをつける。

例）建築物全体が０．２ｍ超の沈下をしている場合（（あ）がＣランク）

不同沈下による建築物の傾斜が１/６０超である場合（（い）がＣランク）

図表２２のように、「倒壊の影響が予見される範囲に対し、敷地境界との距離が十分に確保されている」と判断される場合はそれぞれＢランクとする。

図表２２



RC 造

評価シートⅠ　建築物が倒壊するおそれがある事項

◆空家等の不良度

	A	B	C	点数
（あ）	0	1	5	①
（い）	0	1	5	②
（う）	0	1	5	③

◆周辺への影響度

④　　＝（甲　　）×（乙　　）×（丙　　）×（丁　　）

項目	内容	点数
（甲）敷地境界との離隔	おおむね１階の階高以下	1.2
	おおむね１階の階高から２階の階高まで	1
	おおむね２階の階高以上	0
（乙）隣地の状況	隣接している	1.2
	隣接していない	0.8
（丙）前面道路の状況	通り抜けができる道路	1
	通り抜けができない道路	0.8
（丁）周辺地域の状況	密集市街地など狭小な敷地の多い地域	1.2
	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	1
	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	0.8

◆評価（倒壊）

評点（Ｐ）＝ 空家等の不良度×周辺への影響度

（あ）Ｐ　　＝①　　×④

（い）Ｐ　　＝②　　×④

（う）Ｐ　　＝③　　×④

評価なし	評価１	評価２	評価３
全ての項目が確認できない	評価２、評価３に該当しない	５≦Ｐとなる項目が１つ又は４≦Ｐとなる項目が２つ以上	５≦Ｐとなる項目が２つ以上

⇒ 評価（　　）

RC 造

Ⅱ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆　空家等の不良度

調査項目	調査結果
（あ） 屋根材、庇 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）屋根材の一部に破損、ずれ、ひび割れ、欠損、浮き、はがれの状態がみられる。 （Ｂ）庇や軒を支える支持部材の一部に腐食等がある。 （Ｂ）雨どいが垂れ下がっている。 （Ｃ）屋根や庇などの葺材が一部で落下又は全面的にずれ、破損している。 （Ｃ）庇や軒を支える支持部材が錆や破損により、庇や軒が垂れ下がっている。
（い） 外壁 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （湿式の場合） （Ｂ）仕上材から下地材まで到達したひび割れ、爆裂、欠損がみられる。 （Ｃ）モルタルやタイルに著しいひび割れ、爆裂、欠損、剥落がみられ下地材が露出している。 （乾式の場合） （Ｂ）複数の仕上材にまたがったひび割れ、欠損がみられる。 （Ｂ）ボード類の目地部にずれや釘打ち部に浮きがみられる。 （Ｃ）仕上材に全体的な脱落がみられる。
（う） 開口部 □確認できる □確認できない Ａ・Ｂ・Ｃ	例） （Ｂ）窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある。 （Ｂ）サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している。 （Ｂ）雨戸が閉まっているが、ずれがみられ、隙間が空いている。 （Ｂ）窓ガラスのシール材が硬化している。 （Ｃ）窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している。 （Ｃ）雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそう、もしくは落ちている。

（え） 看板、屋外階段、バルコニー等 （看板、屋外階段、バルコニー、ウインドクーラー、テレビアンテナ、室外機等） □確認できる □確認できない	例） （B）看板・機器等の材料が破損、汚損している。 （B）屋外階段、後付けバルコニーにわずかな傾斜がみられる。 （B）バルコニー等に錆汁が認められる、又は鉄筋が露出している。 （B）鉄骨製の屋外階段や、屋上手すりの部材が腐食して、脱落しそうである。 （B）アンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている。 （C）看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある。 （C）屋外階段、後付けバルコニーに明瞭な傾斜がみられる。 （C）バルコニーの付け根部分からバルコニー本体が垂れ下がっている。 （C）バルコニー等の腰壁の部分的な剥落がみられる。 （C）ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある。 （C）屋上手すりがぐらぐらしていて、脱落するおそれがある。 （C）アンテナを支えている針金がほとんど切れている。
A・B・C	
（お） 門又は塀 □確認できる □確認できない	例） （B）門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている。 （B）門、塀にわずかな傾斜がみられる。 （C）門、塀に明瞭な傾斜がみられる。 （C）門、塀に手で押してもぐらつきがみられる。
A・B・C	

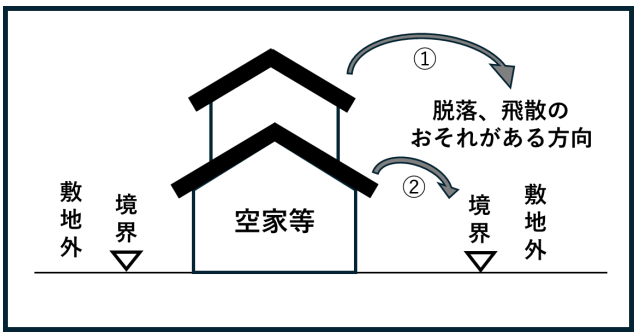
※いずれの項目に関しても、脱落、飛散等のおそれがある方向における「敷地境界との離隔」及び「脱落、飛散等の影響が予見される範囲」を特に考慮してランクをつける。

例）屋根が全面的にずれ、破損している場合（(あ）がＣランク相当）

図表２３の①のように「該当箇所が２階部分であり、敷地境界との距離が十分確保されていない」と判断される場合はＣランクとする。

一方、図表２３の②のように「該当箇所が１階部分であるため、脱落、飛散等の影響が予見される範囲に対し、敷地境界との距離が十分確保されている。」と判断される場合はＢランクとする。

図表２３



RC 造

評価シートⅡ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆空家等の不良度

	A	B	C	点数
（あ）	0	1	5	①
（い）	0	1	5	②
（う）	0	1	5	③
（え）	0	1	5	④
（お）	0	1	5	⑤

◆周辺への影響度

⑥　　＝（甲　　）×（乙　　）×（丙　　）×（丁　　）

項目	内容	点数
（甲）敷地境界との離隔	おおむね１階の階高以下	1.2
	おおむね１階の階高から２階の階高まで	1
	おおむね２階の階高以上	0
（乙）隣地の状況	隣接している	1.2
	隣接していない	0.8
（丙）前面道路の状況	通り抜けができる道路	1
	通り抜けができない道路	0.8
（丁）周辺地域の状況	密集市街地など狭小な敷地の多い地域	1.2
	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	1
	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	0.8

◆評価（脱落、飛散等）

評点（Ｐ）＝ 空家等の不良度×周辺への影響度

（あ）Ｐ　　＝①　　×⑥
（い）Ｐ　　＝②　　×⑥
（う）Ｐ　　＝③　　×⑥
（え）Ｐ　　＝④　　×⑥
（お）Ｐ　　＝⑤　　×⑥

評価なし	評価１	評価２	評価３
全ての項目が確認できない	評価２、評価３に該当しない	５≦Ｐとなる項目が１つ又は４≦Ｐとなる項目が２つ以上	５≦Ｐとなる項目が２つ以上

⇒ 評価（　　）

共通

空家等調査票（現地調査結果）

整理番号	

Ⅲ　その他の事項

◆　空家等の不良度

調査項目	調査結果
（あ） 建築設備の破損 □確認できる □確認できない	例） （B）漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している。 （B）排水設備が破損している。 （B）トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている。 （B）大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している （C）排水設備の破損により臭気が発生。
A・B・C	（C）インバートが途中破損等しているか、インバート桝に汚物が溜まって臭気が発生。
（い） 不法投棄等 □確認できる □確認できない	例） （B）建物周囲に散乱、山積したごみ等があり、近隣から苦情がある。 （C）建物内や敷地内のごみ等の集積等が原因で、臭気が発生している。
A・B・C	（C）ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している。
（う） 景観・防犯・防火 □確認できる □確認できない	例） （B）建物や看板等の老朽化により景観が損なわれている。 （B）多数の窓ガラスの破損や外壁への落書き等により、外見上大きく傷んでいる。 （B）門扉や建物出入口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。 （B）ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある。 （C）火の使用や盗難など、不特定の者が進入した形跡がある。 （C）危険物貯蔵施設があり、そこから石油や灯油等の危険物が漏れている。
A・B・C	（C）ボヤや放火などが発生したことがある。

共通

調査項目	調査結果
（え） 動物の営巣・ 虫の発生 □確認できる □確認できない	例） （B）建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡がある。 （B）ボウフラが発生している。 （B）ハチが巣をつくっている。 （B）ごみや糞尿等の廻りにハエが発生している。 （B）白蟻の巣や食痕、蟻道が発見された。 （C）多数の動物が営巣している。
A・B・C	（C）大量の虫が発生している。
（お） 立木等の繁茂 □確認できる □確認できない	例） （B）立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂している。 （B）立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が散らばっている。 （B）外壁や雨戸に「つる・つた」等が絡みついている。 （C）立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の安全な通行を著しく妨げている。
A・B・C	（C）立木等の繁茂により、隣地等に越境し周囲に著しい悪影響を及ぼしている。
（か） その他 □確認できる □確認できない	例） （B）擁壁や塀が欠損し、隣地や道路に土砂等が流出するおそれがある。
A・B・C	（C）擁壁や塀が欠損し、隣地や道路に土砂等が流出している又は流出した形跡がある。

共通

評価シートⅢ　その他の事項

◆空家等の不良度

	A	B	C	点数
（あ）	0	1	5	①
（い）	0	1	5	②
（う）	0	1	5	③
（え）	0	1	5	④
（お）	0	1	5	⑤
（か）	0	1	5	⑥

◆周辺への影響度

⑦　　＝（乙　　）×（丙　　）×（丁　　）

項目	内容	点数
（乙）隣地の状況	隣接している	1.2
	隣接していない	0.8
（丙）前面道路の状況	通り抜けができる道路	1
	通り抜けができない道路	0.8
（丁）周辺地域の状況	密集市街地など狭小な敷地の多い地域	1.2
	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	1
	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	0.8

◆評価（その他）

評点（Ｐ）＝ 空家等の不良度×周辺への影響度

（あ）Ｐ　　＝①　　×⑦
（い）Ｐ　　＝②　　×⑦
（う）Ｐ　　＝③　　×⑦
（え）Ｐ　　＝④　　×⑦
（お）Ｐ　　＝⑤　　×⑦
（か）Ｐ　　＝⑥　　×⑦

評価なし	評価１	評価２	評価３
全ての項目が確認できない	評価２、評価３に該当しない	５≦Ｐとなる項目が１つ又は４≦Ｐとなる項目が２つ以上	５≦Ｐとなる項目が２つ以上

⇒ 評価（　　）