

小牧市管理不全空家等及び特定空家等 認定基準(案)

令和 3 年 4 月 (令和 6 年 ● 月 ● 日改定)

小牧市

《 目 次 》

1. 趣旨	P 2
2. 基本的な考え方(対応方針)	P 2
3. 管理不全空家等及び特定空家等に関する事務フロー	P 3
4. 管理不全空家等及び特定空家等の認定	P 4
5. 管理不全空家等及び特定空家等調査票	P10

1. 趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が年々増加しており、中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

本市においても、このような適切な管理がなされていない空家等を管理不全空家等や特定空家等に認定し、措置が必要となることから、本基準を策定するに至りました。

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」及び同法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」を認定するために、【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）※出典：国土交通省】を参考に作成したものであります。

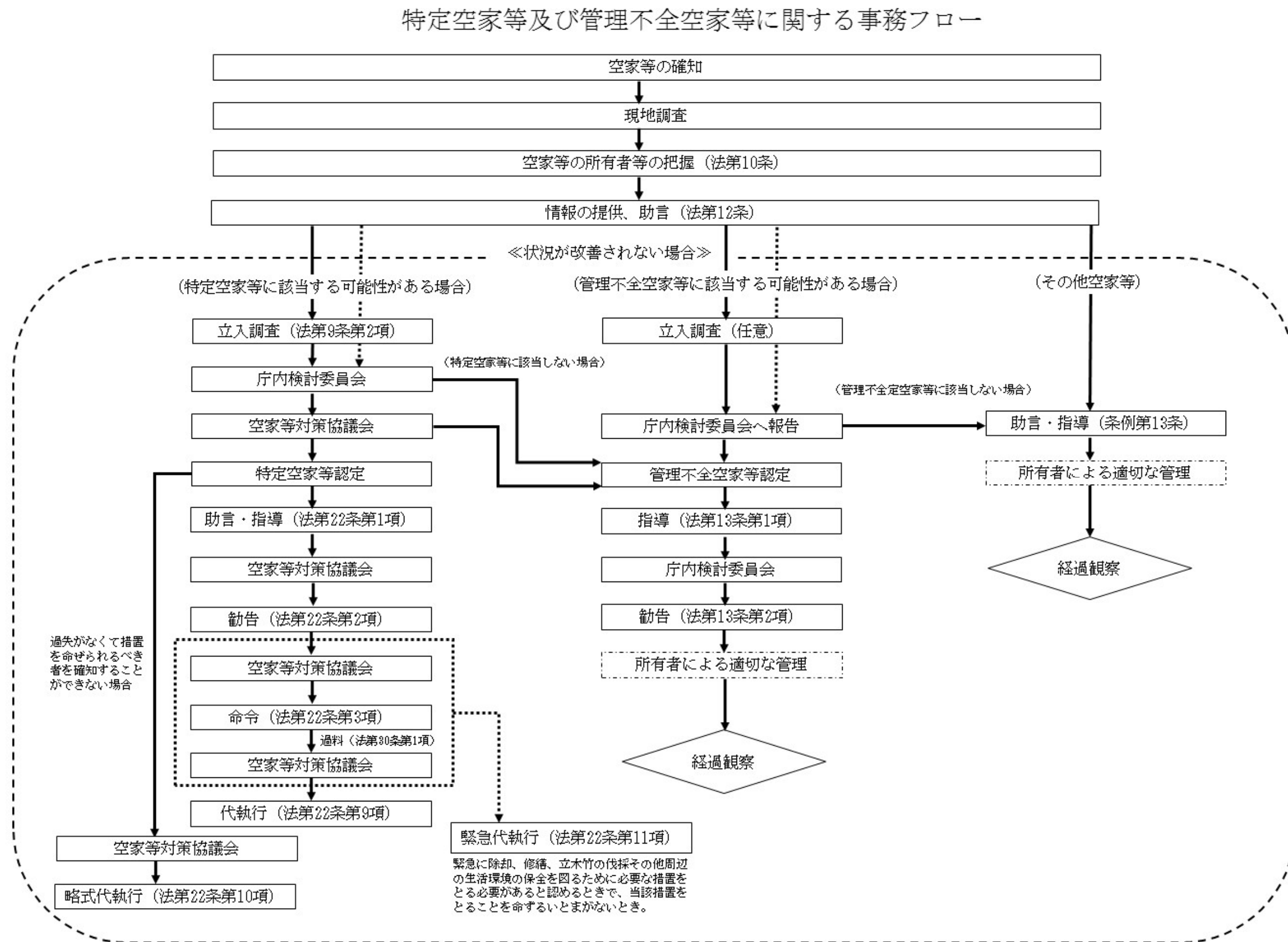
2. 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、空家法第 5 条にも規定されているように、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）にその責務があります。そのため、市では適切な管理がなされていない空家等については、所有者等に対して空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき「管理不全空家等」と認定した空家等については、空家法第 13 条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていく、「特定空家等」と認定した空家等については、空家法第 22 条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていく、それでも、なお改善が図られない場合で特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれていることから、慎重に手続きを進めていきます。

3. 管理不全空家等及び特定空家等に関する事務フロー



※所有者不明の場合、上記フローとは別に「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」を状況に応じて活用することとします。

4. 管理不全空家等及び特定空家等の認定

空家等が以下のいずれかの状態であり、かつ、周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがある場合は当該空家等を特定空家等、または、そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である場合は当該空家等を管理不全空家等として認定する。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）	ページ
①	保安上危険な空家等	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。	P5～8
②	衛生・生活環境上不適切な空家等	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。	P9
		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。	
		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 保安上危険な空家等

下記（ア）、（イ）、（ウ）に掲げる評価項目のいずれかの状態に該当する場合は、「保安上危険な空家等」又は「保安上危険な空家等となるおそれがある」と判定し、その状態が特定空家等もしくは、管理不全空家等のどちらに該当する可能性があるかを判断する。

（ア）建築物等の倒壊のおそれがある

建築物が次の（１）、（２）のいずれにも該当する場合、「建築物等の倒壊のおそれがある」とする。

（１）以下の評価表に基づき、不良度測定を行い、評点の合計が 100 以上となるもの（以下「不良住宅」という。）または、「構造の腐朽又は破損」の評価区分において該当項目があるもの（以下「準不良住宅」という。）。

（２）倒壊又は落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの（詳細は p7「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もの」の表を参照）

評価区分	評価項目	評価内容	配点	評点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	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規模な修理を要するもの	25	
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大規模な修理を要するもの	50	
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危険のあるもの	100	
	外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25	
		屋根が著しく変形したもの	50	
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が 3 以上あるもの	20	
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
排水設備	雨水	雨どいがないもの	10	

注 1: この「判定表」は、国土交通省の示す「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」の考え方を準用したもので、「木造」について示したものである。それ以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

注 2: 一の評価項目につき該当評価内容が複数ある場合においては、当該評価項目についての評点は当該評価内容に応ずる各配点のうち最も高い配点とする

(イ) 部材等の落下又は部材等の飛散のおそれがある

次の(1)、(2)のいずれにも該当する場合、「部材等の落下又は部材等の飛散のおそれがある」とする。

- (1) 以下(a) ～(c) に掲げる評価項目のいずれかの状態に該当する場合
(2) 倒壊又は落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの(詳細は p7「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もの」の表を参照)
※(a) は倒壊した場合で判定し、それ以外は落下した場合で判定する。

(a) 建築物等の倒壊

評価項目	特定空家等に該当する可能性のある状態	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	

(b) 部材等の落下

評価項目	特定空家等に該当する可能性のある状態	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材等の破損、腐食等
	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
立木の枝	立木の大枝の脱落	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

(c) 部材等の飛散

評価項目	特定空家等に該当する可能性のある銃応対	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
立木の枝	立木の大枝の飛散	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	

(ウ) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

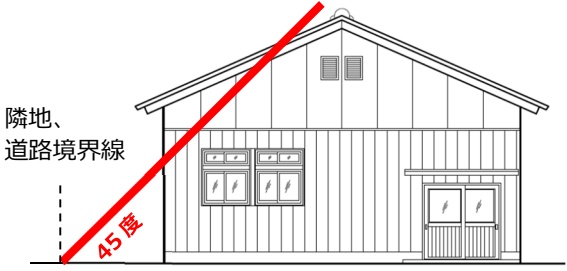
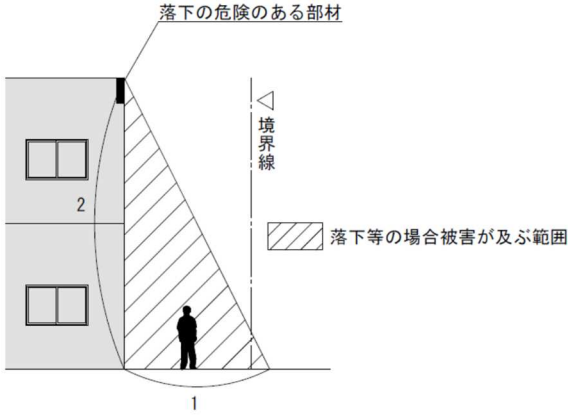
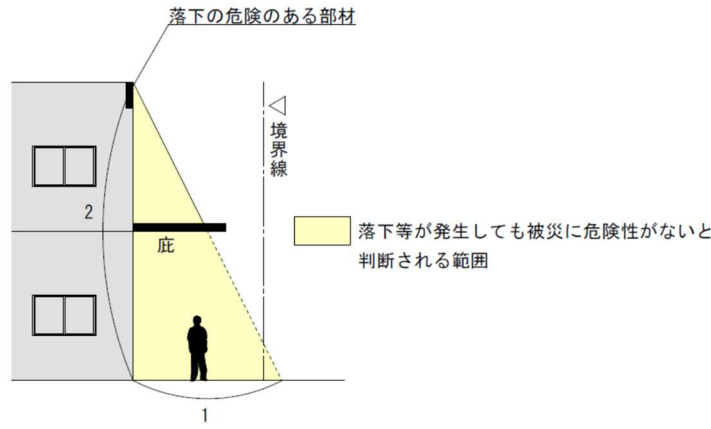
次の(1)、(2)のいずれにも該当する場合、「擁壁が老朽化し危険となるおそれがある」とする。

- (1) 以下に掲げる評価項目のいずれかの状態に該当する場合
(2) 総合的に判断したうえで、周辺に被害が及ぶと想定されるもの

評価項目	特定空家等に該当する可能性のある状態	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
擁壁	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

※国土交通省が発行する宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアルの考え方を準用したもので、P8 擁壁チェックシートにおける基礎点+変状点が「9.0 点以上」が特定空家等に該当、「5.0 点以上 9.0 点未満」が管理不全空家等に該当するものとする。

＜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もの＞

倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの	隣地境界線、道路境界線から 45 度の斜線に空家等が干渉する場合、倒壊が発生した場合に被害が及ぶと判定する。  * 空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊するものと想定し、隣地等に被害を及ぼすものと判定する。 * 隣地等との間に高低差がある場合は、高低差も考慮し判定する。
落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの	落下等の危険性のある部材の高さの概ね 1 / 2 の水平面内に隣地や前面道路が干渉する場合、落下等の場合に被害が及ぶと判定する。 * 建築基準法第 12 条に基づく定期報告における「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」を準用し判定する。  * 下屋、庇、ベランダ等が部材の落下等に耐えられる場合は、落下等が発生した際でも、以下の図のとおり、影響角が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分は除外する。 

※ この図は、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ものの考え方のひとつとして参考を示すものであり、その他の方法による範囲予測を妨げるものではない。空家等の状況に応じた最適な危険範囲の予測方法を選択すること

擁壁チェックシート

表1 擁壁の基礎点項目と配点表

区分			項目	分類	配点	備考
基礎点	(a)	環境条件	湧水	Ⅲ	0	擁壁背後地盤からの擁壁表面に対する湧水程度を示したものである。
				Ⅱ	0.5	
				Ⅰ	1.0	
		構造諸元	排水施設等	Ⅲ	0	空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況のみについて区分する。
				Ⅱ	1.0	
				Ⅰ	2.0	
		擁壁高さ		1m<H≦3m	0	H：擁壁の最大地上高さ
				3m<H≦4m	1.0	
				4m<H≦5m	1.5	
				5m<H	2.0	
	(b)	障害状況	排水施設の障害	異状なし	0	天端排水溝のずれや水抜き孔の詰まりなど、排水施設の機能障害状況を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	
		劣化障害		異状なし	0	練石積み造擁壁は、風化・湧水等による浸食程度の劣化状況を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、アルカリ骨材反応の全面劣化及び当該の端面劣化状況を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	
		白色生成物障害		異状なし	0	練石積み造擁壁は裏込コンクリートのクラックによる白色生成物を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、コンクリートの背面からのクラックによる白色生成物の析出を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	

擁壁健全度判定評価結果

基礎点（表1より）

(a) 環境条件 ...

(b) 障害状況 ...

合計

変状点（表2より）

合計

擁壁健全度判定評価
(基礎点合計＋変状点合計)

=

宅地擁壁の健全度評価区分

点数の最大値	健全度判定区分	判定内容
5.0 点未満	高	小さなクラック等の変状を必要に応じて補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。
5.0 点以上～9.0 点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、必要に応じて補修を実施したうえで、経過観察で対応する。その結果、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、予防保全対策の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0 点以上	低	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対しての勧告・改善命令の発令を検討する必要があり、予防保全対策を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。

表2 擁壁の変状点項目と配点表

区分		程度		小変状				中変状						大変状							
		項目	擁壁種類	鉄筋 コンク	重力式 コンク	練石積み	増積み	二段	張出し	鉄筋 コンク	重力式 コンク	練石積み	増積み	二段	張出し	鉄筋 コンク	重力式 コンク	練石積み	増積み	二段	張出し
変 状 点	擁 壁	縦クラック		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5
		コーナー部クラック		1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0
		水平移動		2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5
		横クラック		2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0
		不同沈下		3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5
		目地の開き		3.0		4.0	4.5	5.0	5.5	4.5		5.5	6.0	6.5	7.0	6.0		7.0	7.5	8.0	8.5
		ふくらみ				4.5	5.0	5.5	6.0			6.0	6.5	7.0	7.5			8.0	8.5	9.0	9.5
		傾斜・折損		4.0	4.5	5.0	6.0	6.5	7.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	9.5
		鉄筋の腐食		4.5			6.0	6.5	7.0	6.0			7.5	8.0	8.5	8.0			9.5	10.0	10.0
		張出し床版付擁壁の支柱の 損傷							8.0						9.0						10.0
		空石積み擁壁の変状		5.0						6.5						8.0					

※小変状にも該当しない微小な変状の場合の配点は0点とする

② 衛生・生活環境上不適切な空家等

次の(１)、(２)のいずれにも該当する場合、「衛生・生活環境上不適切である空家等」又は「衛生・生活環境上不適切である空家等となるおそれのあるもの」とする。

(１) 以下(ア)～(エ)に掲げる評価項目のいずれかの状態に該当する場合

(２) 総合的に判断し、周辺に被害が及ぶと想定されるもの

(ア) 衛生上有害となるおそれがある

評価項目		特定空家等に該当する可能性のある状態	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
石綿の飛散		石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
健康被害の誘発	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	排水設備の破損等
		汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	
	動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
		著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	

(イ) 景観悪化のおそれがある

評価項目		特定空家等に該当する可能性のある状態	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
部材の破損・汚損		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
敷地内のごみ等		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

(ウ) 周辺の生活環境の保全への影響のおそれがある

評価項目		特定空家等に該当する可能性のある状態	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
汚水等による悪臭の発生		排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ
		悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	
		悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
不法侵入の発生		不法侵入の形跡	開口部等の破損等
		不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	
立木等による破損・通行障害等の発生		周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
動物等による騒音の発生		著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
動物等の侵入等の発生		周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

(エ) その他

その他衛生上有害となるおそれがある、景観悪化のおそれがある、もしくは周辺の生活環境の保全への影響がある状態

5. 管理不全空家等及び特定空家等調査票

管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る調査は、立入調査※を実施し空家等の現状を詳細に把握し判定する。立入調査は、次の「管理不全空家等及び特定空家等調査票」を用いて実施する。

<様式>

総括表	…	P11
基本情報シート	…	P12
図面	…	P13・14
評価シート		
1. 保安上危険な空家等	…	P15・P16
2. 衛生・生活環境上不適切な空家等	…	P17

<管理不全空家等及び特定空家等調査票>

総括表

調査年月日	年 月 日		
調 査 員			
所 在 地			
判 定	☐ 特定空家等に認定	☐ 管理不全空家等に認定	☐ 経過観察（見送り）

※特定空家等に認定するには、以下の①、②のいずれで「特定空家等に該当」に該当した場合である。
管理不全空家等に認定するには、以下の①、②のいずれかで「管理不全空家等に該当」に該当した場合である。

① 保安上危険な空家等⇒ ☐ 特定空家等に該当 ☐ 管理不全空家等に該当 ☐ 該当なし	
(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある。 (1) 不良住宅（評点区分ごとに合計した評点の合計 100 以上） (2) 準不良住宅（評定区分のうち、構造の腐朽又は破損の程度に該当する項目に評点が付いた場合） (3) 倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定される	☐ (1)及び(3)に該当 ☐ (2)及び(3)に該当 ☐ (1)に該当 ☐ (2)に該当 ☐ いずれにも該当なし
(イ) 部材等の落下又は部材等の飛散のおそれがある。 (1) 評価項目のいずれかが特定空家等に該当する可能性のある状態 (2) 評価項目のいずれかが管理不全空家等に該当する可能性のある状態 (3) 倒壊又は落下等した場合、周辺に被害が及ぶと想定される	☐ (1)及び(3)に該当 ☐ (2)及び(3)に該当 ☐ (1)に該当 ☐ (2)に該当 ☐ いずれにも該当なし
(ウ) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 (1) 擁壁チェックシートにおける基礎点及び変状点が 9.0 点以上 (2) 擁壁チェックシートにおける基礎点及び変状点が 5.0 点以上 9.0 点未満 (3) 総合的に判断し、周辺に悪影響が及ぶと想定されるもの	☐ (1)及び(3)に該当 ☐ (2)及び(3)に該当 ☐ (1)に該当 ☐ (2)に該当 ☐ いずれにも該当なし

② 衛生・生活環境上不適切な空家等 ⇒ ☐ 特定空家等に該当 ☐ 管理不全空家等に該当 ☐ 該当なし	
(ア) 衛生上有害となるおそれがある。 (1) 評価項目のいずれかが特定空家等に該当する可能性のある状態 (2) 評価項目のいずれかが管理不全空家等に該当する可能性のある状態 (3) 総合的に判断し、周辺に悪影響が及ぶと想定されるもの	☐ (1)及び(3)に該当 ☐ (2)及び(3)に該当 ☐ (1)に該当 ☐ (2)に該当 ☐ いずれにも該当なし
(イ) 景観悪化のおそれがある。 (1) 評価項目のいずれかが特定空家等に該当する可能性のある状態 (2) 評価項目のいずれかが管理不全空家等に該当する可能性のある状態 (3) 総合的に判断し、周辺に悪影響が及ぶと想定されるもの	☐ (1)及び(3)に該当 ☐ (2)及び(3)に該当 ☐ (1)に該当 ☐ (2)に該当 ☐ いずれにも該当なし
(ウ)周辺の生活環境の保全への影響のおそれがある。 (1) 評価項目のいずれかが特定空家等に該当する可能性のある状態 (2) 評価項目のいずれかが管理不全空家等に該当する可能性のある状態 (3) 総合的に判断し、周辺に悪影響が及ぶと想定されるもの	☐ (1)及び(3)に該当 ☐ (2)及び(3)に該当 ☐ (1)に該当 ☐ (2)に該当 ☐ いずれにも該当なし

注 1 :①保安上危険な空家等において、特定空家等に該当するのは、(ア) (イ) (ウ) のいずれかで(1)及び(3)に該当する場合であり、管理不全空家等に該当するのは(2) 及び (3) に該当する場合である。
注 2 :②衛生・生活環境上不適切な空家等において、特定空家等に該当するのは、(ア) (イ) (ウ) のいずれかで(1)及び(3)該当する場合であり、管理不全空家等に該当するのは(2)及び(3)に該当する場合である。

基本情報シート

建築物						
主 要 用 途		☐ 住宅 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ 併用住宅（併用用途： ） ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ その他（ ）				
構 造		☐ 木造 ☐ S 造 ☐ RC 造 ☐ その他（ ）				
階 数		☐ １階 ☐ ２階 ☐ ３階 ☐ その他（ 階）				
倒壊による 影 響		隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無				
屋根・外壁等						
屋 外 階 段		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
門 又 は 塀		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
屋根ふき材、 ひさし又は軒		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
外 壁		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
看 板		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
給 湯 設 備		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
屋 上 水 槽		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
バルコニー		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
そ の 他 （ ）		☐ 有	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ m） 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの ☐ 有 ☐ 無			☐ 無
隣接地						
北	建築物	☐ 住居 ☐ 店舗 ☐ 公共施設 ☐ 病院 ☐ その他（ ）				
	建築物以外	☐ 駐車場 ☐ 山林、田畑 ☐ 公園・広場 ☐ その他（ ）				
	道路	☐ 通学路 ☐ 幹線道路				
東	建築物	☐ 住居 ☐ 店舗 ☐ 公共施設 ☐ 病院 ☐ その他（ ）				
	建築物以外	☐ 駐車場 ☐ 山林、田畑 ☐ 公園・広場 ☐ その他（ ）				
	道路	☐ 通学路 ☐ 幹線道路				
南	建築物	☐ 住居 ☐ 店舗 ☐ 公共施設 ☐ 病院 ☐ その他（ ）				
	建築物以外	☐ 駐車場 ☐ 山林、田畑 ☐ 公園・広場 ☐ その他（ ）				
	道路	☐ 通学路 ☐ 幹線道路				
西	建築物	☐ 住居 ☐ 店舗 ☐ 公共施設 ☐ 病院 ☐ その他（ ）				
	建築物以外	☐ 駐車場 ☐ 山林、田畑 ☐ 公園・広場 ☐ その他（ ）				
	道路	☐ 通学路 ☐ 幹線道路				

<付近見取図>



<配置図>



＜立面図（境界と対象空家等の位置図）＞ ※隣地・道路境界から最短距離がわかる立面図

＜立面図（境界と屋根・外壁等の位置図）＞ ※隣地・道路境界から最短距離がわかる立面図

評価シート

① 保安上危険な空家等

(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある。

不良住宅（評点の合計 100 以上）

☐ 該当あり

☐ 該当なし

準不良住宅（「構造の腐朽又は破損」の評定区分において該当項目があるもの）

☐ 該当あり

☐ 該当なし

評 定 区 分	評 定 項 目	評 定 内 容	配 点	評 点
構 造 一 般 の 程 度	基 礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外 壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽 又 は 破 損	基 礎、 土 台、 柱 又 は は り	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	25	
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に 腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく 崩壊の危険のあるもの	100	
	外 壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出 しているもの	15	
		外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下 地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じている もの	25	
	屋 根	屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのある もの	15	
		屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木 等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		屋根が著しく変形したもの	50	
防火上又は 避 難 上 の 構 造 の 程 度	外 壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が 3 以上あるもの	20	
	屋 根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
排 水 設 備	雨 水	雨どいがいないもの	10	

合計

① 保安上危険な空家等

(イ) 部材等の落下又は部材等の飛散のおそれがある

管理不全空家等	☐ 該当あり	☐ 該当なし
特定空家等	☐ 該当あり	☐ 該当なし

周辺に被害が及ぶと想定されるか否か	☐ 該当あり	☐ 該当なし
-------------------	-------------------------------	-------------------------------

下記（a）～（c）の評価項目のいずれかの状態。

(a) 建築物等の倒壊

評価項目	特定空家等に該当する可能性がある状態	管理不全空家等に該当する可能性がある状態
門、塀、屋外階段等	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜	☐ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
立木	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	☐ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	

(b) 部材等の落下

評価項目	特定空家等に該当する可能性がある状態	管理不全空家等に該当する可能性のある状態
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	☐ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落	☐ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材等の破損、腐食等
	☐ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
軒、バルコニーその他の突出物	☐ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落	☐ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	☐ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
立木の枝	☐ 立木の大枝の脱落	☐ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	☐ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

(c) 部材等の飛散

評価項目	特定空家等に該当する可能性がある状態	管理不全空家等に該当する可能性がある状態
屋根ふき材、外装材、看板等	☐ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	☐ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	☐ 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
立木の枝	☐ 立木の大枝の飛散	☐ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	☐ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	

(ウ) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

管理不全空家等	☐ 該当あり	☐ 該当なし
特定空家等	☐ 該当あり	☐ 該当なし

周辺に被害が及ぶと想定されるか否か	☐ 該当あり	☐ 該当なし
-------------------	-------------------------------	-------------------------------

下記の評価項目のいずれかの状態。

評価項目	特定空家等	管理不全空家等
擁壁	☐ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	☐ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
	☐ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	☐ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

※別紙、擁壁チェックシートにおける基礎点＋変状点が「9.0 点以上」が特定空家等に該当、「5.0 点以上 9.0 点未満」が管理不全空家等に該当するものとする。

② 衛生・生活環境上不適切な空家等

管理不全空家等	☐ 該当あり	☐ 該当なし
特定空家等	☐ 該当あり	☐ 該当なし

周辺に被害が及ぶと想定されるか否か	☐ 該当あり	☐ 該当なし
-------------------	-------------------------------	-------------------------------

下記（ア）～（エ）に掲げる評価項目のいずれかの状態。

（ア）衛生上有害となるおそれがある

評価項目		特定空家等に該当する可能性がある状態	管理不全空家等に該当する可能性がある状態
石綿の飛散		☐ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	☐ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
健康被害の誘発	汚水等	☐ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	☐ 排水設備の破損等
		☐ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	害虫等	☐ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	☐ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		☐ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	
	動物の糞尿等	☐ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
		☐ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	

（イ）景観悪化のおそれがある

評価項目	特定空家等に該当する可能性がある状態	管理不全空家等に該当する可能性がある状態
部材の破損・汚損	☐ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	☐ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
敷地内のごみ等	☐ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	☐ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

（ウ）周辺の生活環境の保全への影響のおそれがある

評価項目	特定空家等に該当する可能性がある状態	管理不全空家等に該当する可能性がある状態
汚水等による悪臭の発生	☐ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生	☐ 排水設備の破損等又は封水切れ
	☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	☐ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	
	☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
不法侵入の発生	☐ 不法侵入の形跡	☐ 開口部等の破損等
	☐ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	
立木等による破損・通行障害等の発生	☐ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	☐ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
動物等による騒音の発生	☐ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
動物等の侵入等の発生	☐ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

（エ）その他

その他衛生上有害となるおそれがある、景観悪化のおそれがある、もしくは周辺の生活環境の保全への影響がある状態

状態の説明：