

登別市管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

令和8年3月

登 別 市

— 目 次 —

1	趣 旨	1
2	基本的な考え方	1
3	本基準に適用する法及び通知等	1
4	管理不全空家等及び特定空家等に関する作業フロー	2
5	共通調査（チェック 1～3）	3
6	管理不全空家等の判断基準	
	I 管理不全空家等の判断に関する基準	4
	II 判断の手法及び総合的な判断	4
7	特定空家等の判断基準	
	I 特定空家等の判断に関する基準	12
	II 判断の手法	12
	III 建築物が倒壊等するおそれの判断	13
	IV 総合的な判断	17
	参考 調査（チェック表）フロー	18
	管理不全空家等・特定空家等判断チェックシート	19～31
	別紙 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）抜粋	32～38

1 趣 旨

国による空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年法律第50号。以下「法」という。）が改正され、新たに法第13条第1項の「管理不全空家等」が追加されました。本基準は、この法の改正を受け、空家等を法第2条第2項の「特定空家等」又は法第13条第1項の「管理不全空家等」に該当するか判断するために定めるものです。

なお、特定空家等及び管理不全空家等にかかる措置にあたっては、必要に応じて登別市空家等対策審議会の意見を聴取したうえ判断を行います。

2 基本的な考え方

空家等の管理の責務について、法第5条で所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、適切な管理に努めるよう規定されています。

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

しかし、適切な管理がなされず放置され続けたことにより、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境等に深刻な影響を及ぼすおそれが高い空家等や生命、身体、財産、生活環境へ影響等を及ぼしている又は、及ぼすおそれが高い空家等を本基準により「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判断した場合は、法に基づき助言・指導、勧告の行政指導や、命令等の行政処分により問題の改善に努めます。

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

3 本基準に適用する法及び通知等

本基準を作成するにあたり適用する法及び通知等は、次のとおりです。

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

【その他関係法令等】

- 1 民法
- 2 行政手続法及び登別市行政手続条例
- 3 行政不服審査法
- 4 非訟事件手続法（過料）
- 5 地方税法
- 6 行政代執行法

5 共通調査（チェック1～3）

I 空家等の建物概要、影響、調査目的に関する基準

はじめに対象となる空家等の所有者等の調査を行います。^{※1}

その後、円滑に調査を進めるため、事前に対象となる空家等の所在地、用途や構造などの建物情報や立地の状況などの取りまとめを行います。

なお、チェック1～3は、管理不全空家等と特定空家等の調査において共通様式となります。

チェック1は、対象空家等の建物情報等の取りまとめを行います。

主な調査項目としては、所在地、建物用途、構造、階数、床面積、建築年などを登記簿謄本など用いて情報の取りまとめを行います。

チェック2は、調査対象の空家等が周辺に外部不経済を及ぼす恐れがあるかを判断します。

周辺に外部不経済を及ぼす恐れがない場合は、管理不全空家等や特定空家等に該当しないこととなります。

チェック2 周辺への影響の判断（立地の状況）		
項目	記載欄	
① 市街化区域若しくは住宅等がまとまって存在する区域にある		▶チェック3へ
② 道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い(道路又は隣地との距離 m、空き家の高さH= m)		
③ ①、②に該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じることが予想される		
④ 上記に該当しない		→管理不全・特定空家等に該当しない

チェック3は、今回の調査の目的が管理不全空家等、特定空家等のどちらの調査か選択します。

なお、管理不全空家等の調査では、建物等への立入りは行わず、敷地内への立入りは必要最低限とします。特定空家等の調査においては、法第9条に基づき事前に所有者等へ通知を行ってから立入調査を行います。

※1 所有者等の調査の結果、所有者等が不明や不存在の場合でも、所有者等が判明した際、迅速に指導等を行うため調査は行うこととします。

6 管理不全空家等の判断基準

I 管理不全空家等の判断に関する基準

周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家等については、チェック4以降の調査票により空家等の状態を把握し、その結果をもとに、周辺にどのような悪影響を及ぼすおそれがあるのか、管理不全空家等に該当するか否かを総合的に判断します。

調査の結果、空家等の状況により管理不全空家等ではなく特定空家等と判断された場合は、特定空家等の判断基準に従った事務を進めます。

※国のガイドラインに示されている管理不全空家等の判断の参考となる基準

- ①保安上危険となる状態（建築物の倒壊、擁壁の崩壊、部材等の落下・飛散等）
- ②衛生上有害となる状態（石綿の飛散、害虫等の発生、ごみ等の臭気等）
- ③景観を損なう状態（外装材の汚損や破損、ごみ等の堆積等）
- ④周辺の生活環境を損なう状態（悪臭の発生、落雪による通行障害、動物の侵入、棲みつき等）

II 判断の手法及び総合的な判断

管理不全空家等を判断するにあたり、原則、敷地内に立ち入ることはできなく外見上での判断となり、定量的な判断は困難であることから、是正内容を具体的に把握できる「項目該当による方法」を判断手法とします。

はじめに立地の状況の調査を行います。

なお、チェック表については、特定空家等の調査と共通になります。

チェック4は、直近3年間において、当該空家等に関する問題で、市からの改善に係る通知を受けているかを一つの指標とします。

市から3回以上の通知を受け、かつ、改善が図られていない空家等については、管理不全空家等に該当しないか調査を行います。

調査の結果、該当するか調査を実施するとなったときは、チェック5の調査を行います。

チェック4 市からの改善にかかる通知等の回数（直近3年間）	
直近3年間で2回以下	▶管理不全空家等としない。 →改善にかかる通知で対応
直近3年間で3回以上で かつ、改善がみられない	▶管理不全空家等に該当するか調査を実施 →チェック5へ ※3回以上通知しているが改善されている場合は通知で対応とする。

チェック5は、管理不全空家等はそのまますることで特定空家等となるおそれのある空家等であることから、特定空家等の定義である、保安上、衛生上、景観上、生活環境の保全上の4つの視点から、総合的判断の調査を行います。

なお、チェック5の総合的判断に係る調査票は特定空家等と共通になります。

ア 保安上危険となるおそれのある状態

建築物の傾斜、建築部材（屋根、外壁など）の脱落、飛散など保安上危険となるおそれがないか総合的に判断します。

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

チェック5 総合的判断に係る調査票				
ア そのまますれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				
(a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある				
(b) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。				
項目	状態	判断		
		左記の状態にある状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 全体・ 構造	建物が傾斜している			
	柱や梁、基礎に半損があることが確認できる			
② 外壁・ 外装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
③ 屋根 ・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根葺材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
④ 附属 設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
⑤ 敷地内の土地・ 擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑥ 過去調査 との比較	前回調査時よりも変形している			
	前回調査時よりも壊れている			
⑦ その他	(具体的に記載)			
計 (✓の数)				

イ 衛生上有害となるおそれのある状態

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

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				
項目	状態	判断		
		左記の状態にある状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付けアスベスト等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
② ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊、毒蛾等の発生がある			
③ 水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏えいがみられる			
④ その他	(具体的記載)			
計 (✓の数)				

ウ 著しく景観を損なっている状態

観光施設や主要な道路沿い等では、空家等が景観に悪影響を及ぼす場合もあることから、立地状況における周囲との適合や周囲との不調和な状態であるか否かなど総合的に判断します。

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

空家等の立地状況 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある

ある

ない

→ 「ない」場合は（エ）のページへ

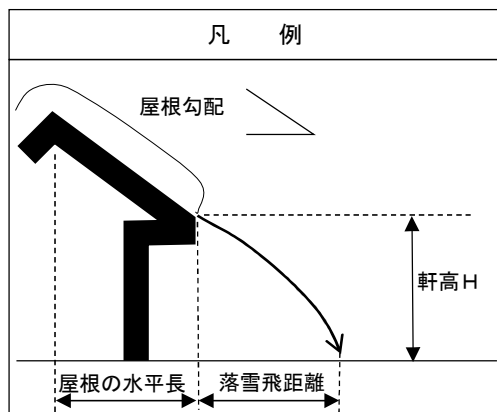
↓ 下表により確認

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
② その他	(具体的記載)			
計 (✓の数)				

工 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 空家等の敷地にある樹木の状態、空家等からの落雪、防火、防犯など様々な問題
 が想定されることから、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないか総合
 的に判断します。

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

工 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				
項目	状態	判断		
		左記の状態 にある 状態が 著しい	専門家の 判断が 必要	経過観察 が必要
① 立木等による 問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
② 建築物等の不適切な管理	空き家からの落雪により歩行者等へ危害を加えるおそれがある（冬に判断）			
	放置すると隣地へ落雪し被害を及ぼすおそれがある（雪止めが破損しているなど）下記表を参照			
③ 防犯・防火上、放置することが不適切	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態である			
④ 動物の問題	灯油・ガソリン等の可燃性のある物品が放置されている状態にある			
	動物が住みついている恐れがある			
⑤ その他				
計（✓の数）				



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

オ 集計

チェック5のア、イ、ウ、エで判定した結果を集計します。

チェック6 結果集計表				
該当する項目	✓のついた数			
	「状態にある」	「状態が著しい」	「専門家の判断」	「経過観察」
ア 保安上危険となるおそれのある状態	個	個	個	個
イ 衛生上有害となるおそれのある状態	個	個	個	個
ウ 著しく景観を損なっている状態	個	個	個	個
エ 生活環境の保全のため放置することが不適切である状態	個	個	個	個
合計	個	個	個	個

カ 状態の判別

チェック6の集計の結果をもとに管理不全空家等であるかなどの判別を行います。

チェック7 状態判別表		
No	判別条件	判別結果
1	ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が1個 又は、「状態にある」が2個以上のとき	管理不全空家等であるか総合判定を行う ▶チェック8
2	ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が2個以上のとき	特定空家等であるか総合的判定を行う ▶チェック9
3	上記1、2に該当せず、ア～エのいずれかの項目のうち「専門家の判断」が1個以上ある	専門家の判断を確認後再審査 ▶再調査へ
4	上記1から3に該当せず、「経過観察」が1個以上のとき	管理不全空家等や特定空家等に該当せず、空家等の実態調査時など定期的に経過を観察し、状況をみて再調査
5	上記のいずれにも該当せず	

キ 管理不全空家等に該当するかの総合判断

これまでチェックしてきた内容を基に総合的な判断を行います。

チェック8 管理不全空家等に係る総合判断表			
参照先	チェック項目	該当の有無	備考
チェック 2	周辺への影響の判断(立地の状況)の結果が①から③に該当している		左記のいずれかに該当しない場合は、管理不全空家等に該当しない
チェック 4	直近3年間で3回以上、市からの改善にかかる通知等が出されている		
チェック 7	チェック5の結果において、ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が1個 又は、「状態にある」が2個以上ある		
チェック 6	チェック6において、ア～エの項目の「状態にある」、「著しい状態」の欄で個数が一番多い項目は何か。 ※1 複数ある場合は全て記載。 ※2 優先順位は、著しい状態>状態とする。		
判断の結果(考察)			
<p>例) 上記調査の結果、当該空家等は管理不全空家等に該当すると判断する。 該当する状態：(保安上危険となるおそれのある状態)、 (著しく景観を損なっている状態)</p>			

(状態の種類)

ア	保安上危険となるおそれのある状態
イ	衛生上有害となるおそれのある状態
ウ	著しく景観を損なっている状態
エ	生活環境の保全のため放置することが不適切である状態

チェック9 特定空家等に係る総合判断表			
参照先	チェック項目	該当の有無	備考
チェック 2	周辺への影響の判断(立地の状況)の結果が①から③に該当している		左記のいずれかに該当しない場合は、特定空家等に該当しない ※該当しない場合、チェック8により管理不全空家等に該当しないか判断を行う。
チェック 7	チェック5の結果において、ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が2個以上ある		
チェック 6	チェック6において、ア～エの項目の「著しい状態」の欄で個数が一番多い項目 ※1 複数ある場合は全て記載。 ※2 優先順位は、ア≧イ≧エ≧ウとする。		
判断の結果(考察)			
<p>例) 上記調査の結果、当該空家等は特定空家等に該当すると判断する。 該当する状態： (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)、 (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)</p>			

(状態の種類) 法第2条の特定空家等の状態より

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

7 特定空家等の判断基準

I 特定空家等の判断に関する基準

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

- (1) 法第2条第2項及び国のガイドラインで示されているいずれかの状態
 - ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - (a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - i 倒壊等するおそれがある
 - ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - (b) 擁壁が老朽化して危険となるおそれがある
 - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - エ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
悪影響の範囲内に建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断を行います。
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断を行います。

II 判断の手法

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

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

【総合的判断が必要な項目】

- ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - (a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (b) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- エ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

Ⅲ 建築物が倒壊等するおそれの判断

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

- ・ 建物の概要 所在地、建築年、規模、構造、階数など【チェック1】
- ・ 立地状況 市街化区域、道路と建物の距離など【チェック2】
- ・ 倒壊危険性 倒壊等や傾きによる判定（一次判定）【チェック10】
損傷率と損傷度による判断（二次判定）
【チェック11・12・13】
- ・ 総合的判断 立地状況及び空家等の状態を定性的に判断（三次判定）
※様式は管理不全空家等と共通【チェック5・6・7・9】

(2) 建物の概要、立地状況【チェック1・2・3】

本調査票は、5 共通調査を参照。

(3) 倒壊危険性【チェック10・11・12・13】

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

（一次判定）【チェック10】

- ・ 倒壊の判断～建築物が既に全体又は一部の崩壊・落階がみられるか目視による判断を行う。
- ・ 傾斜の判断～建築物の四隅の外壁又は柱の傾斜を測定し、その平均が1/20を超えるか調査を行う。
（調査に必要な器具：下げ振り、メジャーなど）

（二次判定）【チェック11】

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

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

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

(4) 各部位の損傷度合いの判断方法（損傷率・損傷度ランク）【チェック11】

ア 基礎の判断

(ア) 対象 布基礎の外周、布石、玉石

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

【損傷率の計算式】

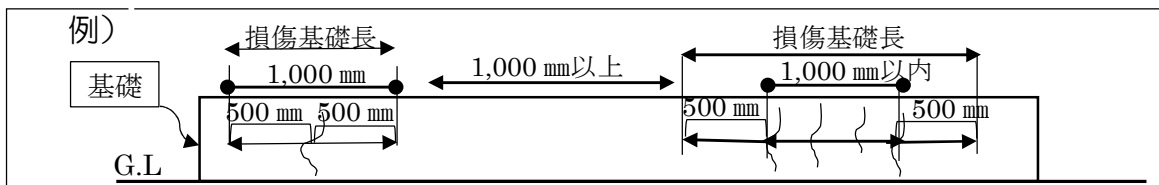
布基礎の場合	布石・玉石の場合
損傷率 = $\frac{\text{損傷基礎長合計}}{\text{外周基礎長合計}} \times 100\%$	損傷率 = $\frac{\text{損傷布・玉石数}}{\text{全布・玉石数}} \times 100\%$

(ウ) 調査の基準

a ひび割れ

幅 0.3 mm以上を対象とする。

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



b 剥落～仕上げモルタルの剥離、基礎躯体の欠損を対象とする。

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

c 破断～布基礎の割れを対象とする。

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

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

イ 軸組の判断

(ア) 対象 1階軸組 (柱)

(イ) 調査方法等

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

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

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

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

(損傷率の計算式) 損傷柱 () 本 / 1階柱本数 () 本 = %

ウ 耐力壁の判断

(ア) 対象 1階耐力壁

(イ) 調査方法等

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

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

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

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

(損傷率の計算式) 損傷耐力壁長()m / 1階耐力壁長()m = %

エ 仕上材（外壁）の判断

(ア) 対象 外壁全体

(イ) 調査方法等

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

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

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

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

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

オ 屋根の判断

(ア) 対象 屋根全体

(イ) 調査方法等

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

損傷を受けた屋根面を損傷屋根面とし、その面積の算定を行う。

測定方法については、機器又は距離、高さを測定し求めるものとする。

※測定のために屋根の上には登らないこと。

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

(5) 空き家の倒壊危険性の判定【チェック12】

(4) で調査を行った判定を次の表に取りまとめ、ランクの判定を行います。

チェック12 損傷率・損傷度ランク判定表						
各部位の判定結果					ランク	
基礎	軸組	耐力壁	仕上げ材	屋根		
倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・基礎、軸組、耐力壁のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破2つ及び倒壊2つの場合	倒壊
大破	大破	大破	大破	大破	・大破3つ以上の場合 ・大破2つ、倒壊1つの場合	大破
—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当なし

(6) 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断【チェック13】

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

例) 住宅等がまとまって存在する区域で、当該空き家のランクが「大破」相当である場合は、特定空家等に相当する状態と判断。

チェック13 判断表（倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態のみ）					
調査2-（1） 立地状況		調査2-（2） 倒壊等による危険性		判 断	
①住宅等がまとまって存在する区域にある			建物の全部又は一部が倒壊している	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当している場合	
			傾斜が1/20超		
			損傷率・損傷度によるランクが倒壊、又は大破		
②住宅等がまとまって存在する区域に無く、道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い			建物の全部又は一部が倒壊している		
			傾斜が1/20超		
			損傷率・損傷度によるランクが倒壊		
③ ①、②に該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じることが予想される			建物の全部又は一部が倒壊している	上記に該当しない場合は、総合判断へ ▶チェック5	
			傾斜が1/20超		
			損傷率・損傷度によるランクが倒壊のおそれ		

IV 総合的な判断【チェック5】（三次判定）

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

このことから、次の内容について「総合的判断に係る調査票」により調査を行い、これを基に特定空家等に該当するか総合的な判断を行います。

※調査票様式及び流れは、5管理不全空家等の判断基準と同じ

（1）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれの状態

建築物の傾斜、建築部材（屋根、外壁など）の脱落、飛散など保安上危険となるおそれがないか総合的に判断します。

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

（2）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

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

（3）適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

空家等の立地状況や屋根・外壁・窓ガラス等の劣化や損傷、看板の破損や汚損、立木等の繁茂、敷地内のがれきやごみの散乱等により、周囲の景観と照らし合わせて著しく不調和な状態にあるか否かを総合的に判断します。

（4）周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空家等の敷地にある樹木の状態、空家等からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないか総合的に判断します。

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

（5）結果集計及び状態判別表総合的判断の集計及びフロー【チェック6・7】

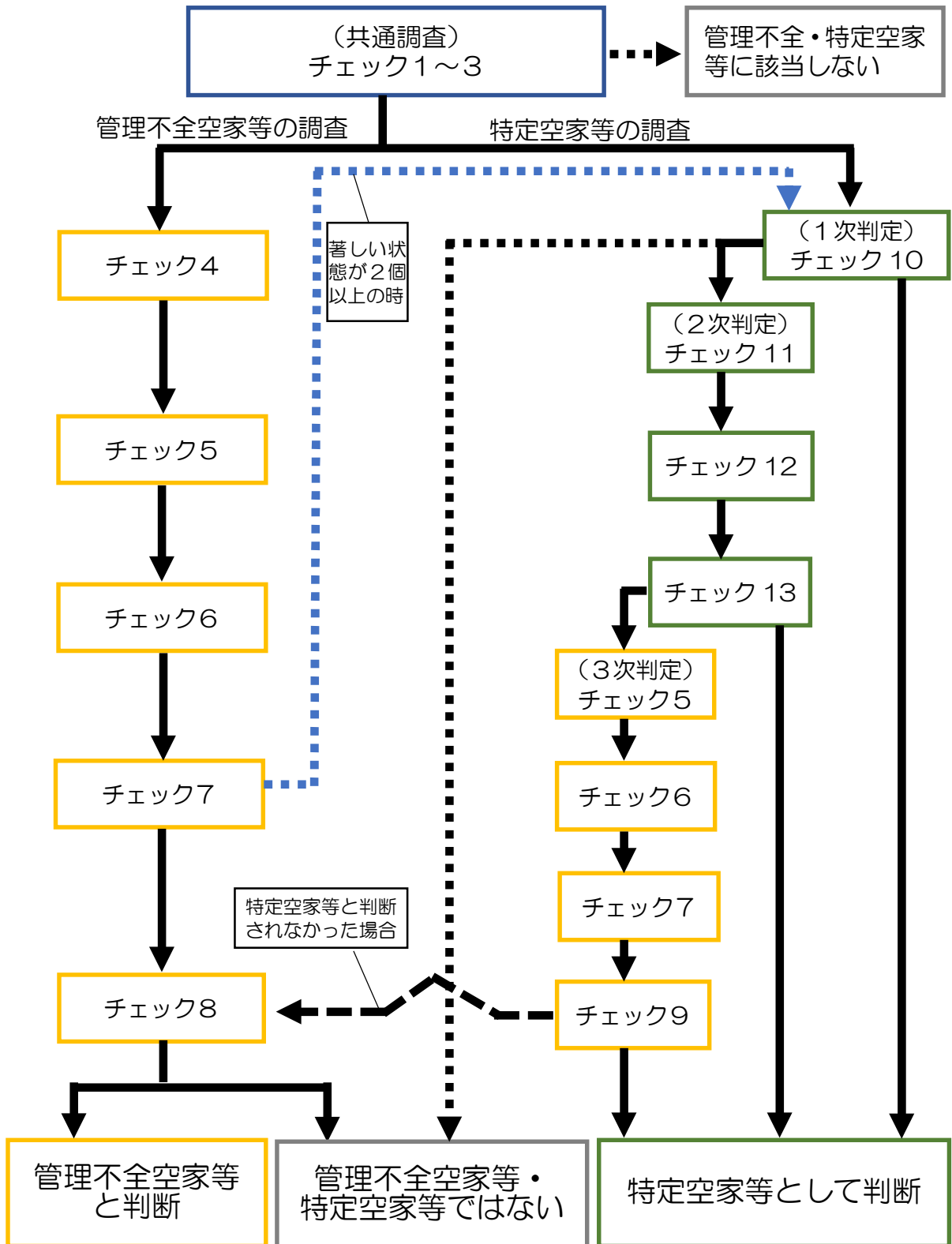
チェック5でした該当項目をチェック6の結果集計表で集計し、チェック7の状態の判別を行います。

チェック7で特定空家等であるか総合的判断を行うとなったときは、チェック9によりこれまでの調査結果を基に総合的な判断を行います。

※5管理不全空家等の判断基準を参照。

参考 調査（チェック表）フロー

調査の基本的な流れ



《管理不全空家等・特定空家等 判断チェックシート》

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

(共通)

チェック1 建物概要 (必要事項に記載及びチェックする)	
①所有者等の有無	有 ・ 無 ※所有者等の氏名などの情報は記載しないこと。
②所在地	登別市 町 丁目 番
③用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他 ()
④構造	<input type="checkbox"/> 木造(在来・枠組) <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> 不明
⑤階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他 ()
⑥床面積	m ² 又は 坪(登記簿面積を記載、不明の場合は概算)
⑦建築年	年(登記簿により記載、不明の場合は「不明」とする)
⑧空家年数	約 年(水道、電気等の使用状況や聞き取りにより判明した場合に記載)
⑨附属建物	<input type="checkbox"/> 物置(棟) <input type="checkbox"/> 車庫(棟) <input type="checkbox"/> その他()
⑩擁壁等 ※フェンス含む	<input type="checkbox"/> 擁壁(見地石、RC、矢板) <input type="checkbox"/> 塀(コンクリートブロック製・鉄筋コンクリート製・鋼製・木製)
⑪樹木	<input type="checkbox"/> 高木(3m以上) _____本 <input type="checkbox"/> 中木(1m以上3m未満) _____本 <input type="checkbox"/> 低木(1m未満) _____本 ※目測で行う。 <input type="checkbox"/> ツル類(藤など) _____本
⑫その他	<input type="checkbox"/> 灯油タンク(残量: 満タン・1/2・1/4・無し) <input type="checkbox"/> ガスボンベ <input type="checkbox"/> 鉄柱・コンクリート柱 <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> その他()

(共通)

チェック2 周辺への影響の判断（立地の状況）		
項目	記載欄	
① 市街化区域若しくは住宅等がまとまって存在する区域にある		▶チェック3へ
② 道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い(道路又は隣地との距離 m、空家の高さH= m)		
③ ①、②に該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じることが予想される		
④ 上記に該当しない		→管理不全・特定空家等に該当しない

(共通)

チェック3 調査目的	
① 管理不全空家等に該当するかの調査 ※敷地内への立入りは、原則、行わない	▶チェック4へ
② 特定空家等に該当するかの調査 ※所有者等に対し事前に立入り調査の通知が必要	▶チェック10へ

(管理不全用)

チェック4 市からの改善にかかる通知等の回数（直近3年間）		
	直近3年間で2回以下	▶管理不全空家等としない。 →改善にかかる通知で対応
	直近3年間で3回以上、かつ、改善がみられない	▶管理不全空家等に該当するか調査を実施 →チェック5へ ※3回以上通知しているが改善されている場合は通知で対応とする。

※特定空家等の調査はチェック5へ（チェック4は不要）

チェック5 総合的判断に係る調査票

ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 全体・ 構造	建物が傾斜している			
	柱や梁、基礎に半損があることが確認できる			
② 外壁・ 外装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
③ 屋根 ・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根葺材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
④ 附属 設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
⑤ 敷地内 の土地・ 擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑥ 過去調査 との比較	前回調査時よりも変形している			
	前回調査時よりも壊れている			
⑦ その他	(具体的に記載)			
計 (✓の数)				

※各項目について該当する場合は「✓」、該当しない場合は「空欄」とする。

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

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付けアスベスト等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
② ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊、毒蛾等の発生がある			
③ 水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏えいがみられる			
④ その他	(具体的記載)			
計 (✓の数)				

※各項目について該当する場合は「✓」、該当しない場合は「空欄」とする。

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

空家等の立地状況 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある

ある

ない

→ 「ない」場合は（エ）のページへ

↓ 下表により確認

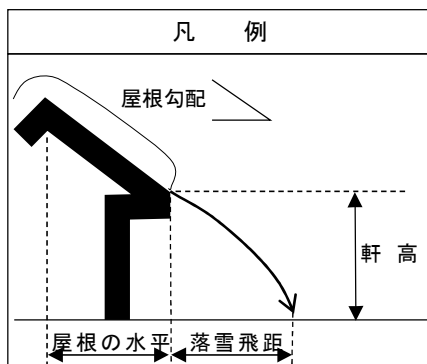
項目	状態	判断			
		左記の状態にある状態が著しい	専門家の判断が必要	経路観察が必要	
① 周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたまま放置されている				
	窓ガラスが割れたまま放置されている				
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている				
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している				
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている				
② その他	(具体的記載)				
計 (✓の数)					

※各項目について該当する場合は「✓」、該当しない場合は「空欄」とする。

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

項目	状態	判断		
		左記の状態にある状態が著しい	専門家の判断が必要	経路観察が必要
① 立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
② 建築物等の不適切な管理	空き家からの落雪により歩行者等へ危害を加えるおそれがある（冬に判断）			
	放置すると隣地へ落雪し被害を及ぼすおそれがある（雪止めが破損しているなど）下記表を参照			
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③ 防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態である			
	灯油・ガソリン等の可燃性のある物品が放置されている状態にある			
④ 動物の問題	動物が住みついているおそれがある			
⑤ その他				
計（✓の数）				

※各項目について該当する場合は「✓」、該当しない場合は「空欄」とする。



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

チェック6 結果集計表				
該当する項目	✓のついた数			
	「状態にある」	「状態が著しい」	「専門家の判断」	「経過観察」
ア 保安上危険となるおそれのある状態	個	個	個	個
イ 衛生上有害となるおそれのある状態	個	個	個	個
ウ 著しく景観を損なっている状態	個	個	個	個
エ 生活環境の保全のため放置することが不適切である状態	個	個	個	個
合計	個	個	個	個

チェック7 状態判別表		
No	判別条件	判別結果
1	ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が1個 又は、「状態にある」が2個以上のとき	管理不全空家等であるか総合判定を行う ▶チェック8
2	ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が2個以上のとき	特定空家等であるか総合的判定を行う ▶チェック9
3	上記1、2に該当せず、ア～エのいずれかの項目のうち「専門家の判断」が1個以上ある	専門家の判断を確認後再審査 ▶再調査へ
4	上記1から3に該当せず、「経過観察」が1個以上のとき	管理不全空家等や特定空家等に該当せず、空家等の実態調査時など定期的に経過を観察し、状況をみて再調査
5	上記のいずれにも該当せず	

チェック8 管理不全空家等に係る総合判断表

参照先	チェック項目	該当の有無	備考
チェック 2	周辺への影響の判断(立地の状況)の結果が①から③に該当している		左記のいずれかに該当しない場合は、管理不全空家等に該当しない
チェック 4	直近3年間で3回以上、市からの改善にかかる通知等が出されている		
チェック 7	チェック5の結果において、ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が1個 又は、「状態にある」が2個以上ある		
チェック 6	チェック6において、ア～エの項目の「状態にある」、「著しい状態」の欄で個数が一番多い項目は何か。 ※1 複数ある場合は全て記載。 ※2 優先順位は、著しい状態>状態とする。		

判断の結果(考察)

例) 上記調査の結果、当該空家等は管理不全空家等に該当すると判断する。

該当する状態：(保安上危険となるおそれのある状態)、

(著しく景観を損なっている状態)

(状態の種類)

ア 保安上危険となるおそれのある状態
イ 衛生上有害となるおそれのある状態
ウ 著しく景観を損なっている状態
エ 生活環境の保全のため放置することが不適切である状態

チェック9 特定空家等に係る総合判断表

参照先	チェック項目	該当の有無	備考
チェック 2	周辺への影響の判断(立地の状況)の結果が①から③に該当している		左記のいずれかに該当しない場合は、特定空家等に該当しない ※該当しない場合、チェック8により管理不全空家等に該当しないか判断を行う。
チェック 7	チェック5の結果において、ア～エのいずれかの項目のうち「著しい状態」が2個以上ある		
チェック 6	チェック6において、ア～エの項目の「著しい状態」の欄で個数が一番多い項目 ※1 複数ある場合は全て記載。 ※2 優先順位は、ア≧イ≧エ≧ウとする。		

判断の結果(考察)

例) 上記調査の結果、当該空家等は特定空家等に該当すると判断する。

該当する状態:

- (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)、
- (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)

(状態の種類) 法第2条の特定空家等の状態より

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

(特定空家等用)

チェック10 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の判断							
空き家の倒壊等の危険性	①建物全部又は一部が倒壊している					記載欄	
	②1階若しくは建物全体が1/20以上傾斜している(四隅平均)						
	測定箇所	1	2	3	4		平均
	傾斜	/	/	/	/		/
一次判定結果		特定空家等と判断	チェック2-①から③のいずれかに該当し、チェック10-①、②のいずれかに該当する場合※				
		特定空家等と判断することが難しい	状況確認調査により判断を行う				

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

チェック11 状況確認調査票（損傷率と損傷度による判定）

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

部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分			判定ランク	
基礎 (外周)	損傷率 (全体評価)	損傷基礎長合計 () m・個	%	倒壊(85%以上)	□倒壊	
		外周基礎長合計 () m・個		大破(85~65%)		
		該当なし				
	長さは合計数。幅 0.3mm 以上が対象。1 か所=1 m (1 m以内に複数ある場合は、ひび割れが確認できる長さに1 mを加算した長さ)					
損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 不動沈下(不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる。 <input type="checkbox"/> 上部構造を支えきれない状態である。 <input type="checkbox"/> 周辺地盤が崩壊している。			倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)	□大破 ※ 損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。	
	<input type="checkbox"/> 不動沈下(不陸)・破損・破断の全てがみられる。 <input type="checkbox"/> 外周基礎 0.3mm 以上のひび割れが著しく、土台が遊離し、上部構造を支える役割を果たさなくなっている箇所が生じている。() 箇所			大破 (左記のいずれかに該当する場合)		
	<input type="checkbox"/> いずれにも該当しない。			該当なし		
軸組 (1階柱)	損傷率 (全体評価)	損傷柱 () 本	%	倒壊(85%以上)	□倒壊	
		1階柱本数 () 本		大破(85~65%)		
	<ul style="list-style-type: none"> 傾斜 1 / 20 以上。 割れが柱長さの 1 / 3 以上。 断面積の 1 / 3 が欠損、折損、腐食など。 			中破(65~30%)		
			該当なし			
損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている。			倒壊	□大破	
	<input type="checkbox"/> 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかがある。 <input type="checkbox"/> 65%程度の柱・梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている。			大破 (左記のいずれかに該当する場合)		□中破 ※ 損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。
	<input type="checkbox"/> 柱・梁等の軸組材に割れがある。 <input type="checkbox"/> 30~64%の柱、梁に仕口のずれ、われ、たわみが生じている。			中破 (左記のいずれかに該当する場合)		
<input type="checkbox"/> いずれにも該当しない。			該当なし			
耐力壁 (1階柱)	損傷率 (全体評価)	損傷耐力壁長 () m	%	倒壊(85%以上)	□倒壊	
		1階耐力壁長 () m		大破(85~65%)		
	<ul style="list-style-type: none"> 筋交いのずれ、座屈、仕口の損傷。 変形 1/60 超。 構造用合板のずれ、湾曲、脱落など。 			中破(65~30%)		
			該当なし			
損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 残留変形(傾斜)が 1/20 を超えている。 <input type="checkbox"/> 1階部分が完全に崩壊している。			倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)	□大破	
	<input type="checkbox"/> 残留変形(傾斜)が 1/20 程度生じている。 <input type="checkbox"/> 筋交いの破損若しくは筋交い端部が破損し柱、土台から外れている。			大破 (左記のいずれかに該当する場合)		□中破 ※ 損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。
	<input type="checkbox"/> 過半の耐力壁に残留変形(傾斜)が生じている。 <input type="checkbox"/> 30~64%の耐力壁で筋交いの仕口にずれが生じている。			中破 (左記のいずれかに該当する場合)		
<input type="checkbox"/> いずれにも該当しない。			該当なし			

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

※調査終了後、判定結果表により特定空家等であるか否かの判断を行う。

チェック12 損傷率・損傷度ランク判定表						
各部位の判定結果					ランク	
基礎	軸組	耐力壁	仕上げ材	屋根		
倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・基礎、軸組、耐力壁のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破2つ及び倒壊2つの場合	倒壊
大破	大破	大破	大破	大破	・大破3つ以上の場合 ・大破2つ、倒壊1つの場合	大破
—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当なし

チェック13 判断表（倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態のみ）二次判定					
調査2－（1） 立地状況		調査2－（2） 倒壊等による危険性		判断	
①住宅等がまとまって存在する区域にある			建物の全部又は一部が倒壊している		特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当している場合
			傾斜が1／20超		
			損傷率・損傷度によるランクが倒壊、又は大破		
②住宅等がまとまって存在する区域になく、道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い			建物の全部又は一部が倒壊している		上記に該当しない場合は、総合判断へ ▶チェック5
			傾斜が1／20超		
			損傷率・損傷度によるランクが倒壊		
③ ①、②に該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じることが予想される			建物の全部又は一部が倒壊している		上記に該当しない場合は、総合判断へ ▶チェック5
			傾斜が1／20超		
			損傷率・損傷度によるランクが倒壊のおそれ		

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）抜粋

保安上危険に関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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）建築物

（特定空家等）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

（備考）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。
- ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（2）門、塀、屋外階段等

（特定空家等）

- ・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
- ・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

（管理不全空家等）

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

- (特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- (管理不全空家等) ・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
- (備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料」(平成29年9月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・崩壊のおそれがあるほどの著しいひび割れ等、擁壁部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等による部材の劣化、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
- (備考) ・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)と変状点の組合せ(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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月国土交通省)が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- (特定空家等) ・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
・落下のおそれがあるほど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
- (管理不全空家等) ・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
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
・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
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
・落下のおそれがあるほど著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・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
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、その他の上部にある大枝も落下する可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
・飛散のおそれがあるほどの屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の著しい破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・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
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分にある屋根ふき材等も飛散する可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
・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
- (管理不全空家等) ・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
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分にある大枝も飛散する可能性が高いと考えることができる。

衛生上有害に関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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|-----------------------------------|
| （特定空家等） | ・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 |
| （管理不全空家等） | ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 |

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 汚水等

- | | |
|-----------|--|
| （特定空家等） | ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
・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 |
| （管理不全空家等） | ・排水設備の破損等 |

(2) 害虫等

- | | |
|-----------|---|
| （特定空家等） | ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
・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 |
| （管理不全空家等） | ・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 |

(3) 動物の糞尿等

- | | |
|-----------|---|
| （特定空家等） | ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
・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 |
| （管理不全空家等） | ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態 |

景観悪化に関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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|--|
| （特定空家等） | <ul style="list-style-type: none">・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none">・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・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 |
| （備考） | <ul style="list-style-type: none">・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

周辺の生活環境の保全への影響に関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（特定空家等）」又は「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（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|--|
| （特定空家等） | <ul style="list-style-type: none">・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・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 |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none">・排水設備の破損等又は封水切れ・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 |

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・不法侵入の形跡
- ・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
- (管理不全空家等) ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・頻繁な落雪の形跡
- ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・落雪のおそれがあるほどの雪止めの著しい破損等
- (管理不全空家等) ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・雪止めの破損等
- (備考) ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・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立木の枝等の著しいはみ出し
- (管理不全空家等) ・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

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・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
- (管理不全空家等) ・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

6. 動物等の侵入等の発生

次に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・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

- (管理不全空家等) ・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