

特定空家等判断基準表（倒壊等著しく保安上危険）

	項目	調査項目	判断基準	方法	CH	判断
(1) 倒壊	イ 著しい傾斜	不同沈下(建物変形含む)	地盤の不同沈下 又は屋根等の上下方向の一樣でない変形	目視		□該当
		柱傾斜（2階以上の階のみ傾斜も同様）	1/20超	下げ振り		
	ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等（イ）基礎及び土台	基礎損傷	ひび割れ（幅0.3mm以上）が5箇所以上 又は基礎を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール		□該当
		基礎と土台等ずれ	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落又は遊離（浮き）	目視		
		土台等の腐食又は蟻害	構造体の著しい断面欠損（断面過半） 又は緊結金物（アンカーボルト類）の腐食	目視		
	ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等（ロ）柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等	柱・梁・筋かい損傷（2箇所以上）	ひび割れ（幅0.3mm以上）が5箇所以上 又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール		□該当
		柱・梁仕口ずれ（2箇所以上）	仕口に隙間が開く程のずれ、 又は仕口めり込み若しくはたわみ	目視		
		柱・梁の腐食又は蟻害	構造体の著しい断面欠損（断面過半）	目視		
		項目	調査項目	判断基準	方法	CH
(2) 脱落、 飛散等	イ 屋根ふき材、庇又は軒	屋根不陸	棟又は軒の変形又は陥没	目視		□該当
		屋根ふき材剥離	屋根ふき材のずれ、破損（割れ）又は落下	目視		
		軒状態	野地板又は垂木が腐朽や欠損	目視		
		雨どい状態 ※無い場合は省く	垂れ下がり又は落下	目視		
	ロ 外壁（湿式） ※湿式壁ない場合は省く	モルタル、土壁、タイル 仕上状態	仕上材の剥離（浮き） ※地盤面から1.0m以上の部分	打診棒		□該当
		モルタル、土壁、タイル 下地状態	仕上材が剥落し下地が露出	目視		
	ロ 外壁（乾式） ※乾式壁ない場合は省く	木、金属、サイディング 仕上状態	仕上板の目地部ずれ又は釘打部浮き上がり ※地盤面から1.0m以上の部分	目視		□該当
		木、金属、サイディング 下地状態	仕上板の剥落、腐朽又は破損し下地が露出	目視		
	ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等（アンテナ、室外機含む）	据付状態	転倒、脱落又は傾斜	目視		□該当
		支持部分接合状態	支持金物又は支線が腐食し、破断し、 又は遊離している	目視		
		仕上材料状態（看板以外は省く）	剥離又は破損	目視		
	ニ 屋外階段又はバルコニー（ベランダ含む）	建付状態	傾斜	目視		□該当
		構成部材（柱・梁・床・屋根・手摺等）	部材の腐食、破損又は脱落	目視		
	ホ 門又は塀（柵含む）	建付状態	傾斜	目視		□該当
		損傷	ひび割れ（幅0.3mm以上）が5箇所以上 又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール		
<p>1. (1)イ～ロ、(2)イ～ホの項目ごとに記載している調査項目のすべてに該当する場合に、それぞれの項目に該当と判断する。</p> <p>2. 該当と判断した項目がいずれか一つでもある場合に、特定空家等と判断する</p>						
2 擁壁	判断基準	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」による危険度評価区分が <u>5点以上</u> であるものを特定空家等とする				

特定空家等判断基準表(衛生上有害等)

※判断基準

特定空家等	法第2条第2項の特定空家等とし、法第14条各項の措置の対象となる空家等
管理不適切	法第3条の適切な管理に努めていない空家等(特定空家等を除く。)とし、法第12条及び条例第5条の助言の対象となる空家等
助言等対象外	特定空家等及び不適切以外の空家等とし、状況に応じて法第12条及び条例第5条の情報の提供等に努める空家等

※区分 (法第2条第2項に規定する特定空家等の定義のうち該当する状態をあらわすもの)

2(1)	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	建築物又は設備等の破損等が原因 ごみの放置、不法投棄が原因
2(2)		
3(1)	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	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
3(2)		周囲の景観と著しく不調和な状態
4(1)		立木が原因
4(2)	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	空家等に住みついた動物等が原因
4(3)		建築物等の不適切な管理等が原因

原因	状況	判断基準				条件	区分	判断
		助言等対象外	CH	管理不適切	CH			
立木等	空家等を覆う	屋根、壁面が敷地外から見える	壁面が敷地外から見えない	壁面が敷地外から見えない	CH	周辺が森、林等でないこと	3(2)	□該当
		壁面の一部に蔓が繁茂	壁面及び屋根に蔓が繁茂	壁面及び屋根に蔓が繁茂	特定空家等		3(2)	
	道路・敷地外に散乱している	通行可能	容易に通行することが困難	通行困難	踏ぐ、避ける等が必要で通行困難	折れ腐朽等の散乱の要因が継続していること	4(1)	□該当
	枝等が歩行部分にはみ出している	歩行に支障がない	歩行に支障があり歩行部分の高さ2.5m以内に50cm未満はみ出している	歩行に支障があり歩行部分の高さ2.5m以内に50cm未満はみ出している	歩行に支障があり歩行部分の高さ2.5m以内に50cm未満はみ出している	道路標識、信号にかかっている場合は特定空家等とする	4(1)	□該当
	枝等が歩行部分にはみ出している	歩行に支障がない	歩行に支障があり歩行部分の高さ3.0m以内に50cm未満はみ出している	歩行に支障があり歩行部分の高さ3.0m以内に50cm未満はみ出している	歩行に支障があり歩行部分の高さ3.0m以内に50cm未満はみ出している	道路標識、信号にかかっている場合は特定空家等とする	4(1)	□該当
	枝等が敷地外(道路等を除く)にはみ出している	—	敷地外に50cm未満はみ出している	敷地外に50cm未満はみ出している	敷地外に50cm以上はみ出している	隣接建築物等に接触している場合は特定空家等とする	4(1)	□該当
	枝等が電線等にかかっている	電線にかかりそう	電線にかかっている	電線を覆っている	—	—	4(1)	□該当

原因	状況	判断基準				条件	区分	判断
		助言等対象外	管理不適切		特定空家等			
			CH	CH				
窓	窓ガラスが割れている	—	ガラスが欠損している窓が半数未満	ガラスが欠損している窓が半数以上	ヒビのみを除き、建物全体の窓ガラスの枚数(板等で塞がれている箇所を除く)を全体数とする	3(2)	□該当	
	窓ガラスが割れて防災上危険	—	地上階で割れ、破片等が残っている	地上階で割れ、破片等がない	門扉、扉がなく容易に敷地内に侵入できる空家等であること	4(3)	□該当	
	地上階の出入り可能な場所が施錠されていない	—	歩行等部分の境界から50cmを超える場所にある窓ガラスが割れている	歩行等部分の境界から50cm以内の場所にある窓ガラスが割れている	壁等がなくタバコ等の投げ捨てが可能なる場所であること	4(3)	□該当	
出入り口	門扉等が施錠されていない	施錠されていないが閉められている	開いたまま、又は閉められてはいるが施錠されていない	破損等により施錠することが困難	出入り可能な場所まで容易に人の侵入が可能なる空家等であること	4(3)	□該当	
	臭気がある	敷地境界で、無臭・やっと感じることができる	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い・臭い	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	2(2)	□該当	
ごみ等	ねずみがいる	姿、フン等が確認できない	—	姿、フン等が確認できる	ごみ等がねずみの餌となるものであること	2(2)	□該当	
	ハエ・蚊がいる	ごみにたかっている	ごみ等の付近で顔を払う程度飛行している	敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している	ごみ等が発生の元であること	2(2)	□該当	
	散乱している	敷地に散乱しているが、敷地外から容易に見ることができない	敷地面積の5割未満に散乱し、敷地外から容易に見ることができない	敷地面積の5割以上に散乱し、敷地外から容易に見ることができない	—	3(2)	□該当	
	山積みされている	敷地に山積みされているが、敷地外から容易に見ることができない	山積みの高さが50cm未満で、敷地外から容易に見ることができない	山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に見ることができない	—	3(2)	□該当	

原因	状況	判断基準				条件	区分	判断
		助言等対象外	管理不適切		特定空家等			
			CH	CH				
動物、昆虫等	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じ取れる	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い・臭い・臭い	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	音(鳴き声等)がする	不定期に、聞こえる程度以下の音がする	継続して、音が大きく聞こえるが、通常の声で会話ができる程度の音がする	継続して、音が大きく聞こえ、大きな声で会話しなければならぬ程度以上の音が度々し、会話が困難	継続して、音が大きく聞こえ、大きな声で会話しなければならぬ程度以上の音が度々し、会話が困難	敷地境界で聞こえ、音源を特定できること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	毛又は羽毛が飛散している	敷地内に散乱している	敷地外に散乱している	敷地外に散乱している	敷地外に継続して飛散し毛等が集積している又は洗濯物に付着していること	発生の元を特定できること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	ねずみがいる	姿、フン等が確認できない	—	—	姿、フン等が確認できる	空家等がねずみの巣であり、住みついていること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	ハエ・蚊がいる	敷地内に飛行している	敷地内で顔を払う程度飛行している	敷地内で顔を払う程度飛行している	敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している	空家等が発生源であること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	のみがいる	敷地内にいる	敷地境界付近でのみを確認できること	敷地境界付近でのみを確認できること	のみによる被害が確認できること	空家等に犬、猫等が住みついていること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	羽アリ(シロアリ)がいる	—	空家等に羽アリ(羽のみを含む)が発生している	空家等に羽アリ(羽のみを含む)が発生している	空家等及び近隣に羽アリ(羽のみを含む)が発生している	空家等が羽アリの巣であることが確認できること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	蜂がいる	巣が確認できない	蜂の巣が確認できること	蜂の巣が確認できること	—	蜂の巣又は空家等の開口部から出入りする蜂を確認できること	4(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	看板が汚損又は破損している	表示の意図がわかるもの	表示部分の1/2未満の汚損等により表示の意図が不明なもの	表示部分の1/2以上の汚損等により表示の意図が不明なもの	表示部分の1/2以上の汚損等により表示の意図が不明なもの	表示部分が10㎡以上であり、敷地外から見えるものであること	3(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	落書き	表示面積が10㎡未満であるもの(蛍光、金銀、赤色系の反色であるもの、公序良俗に反する表現であるものを除く)	表示面積が10㎡以上であるもの(公序良俗に反する表現であるものを除く)、又は蛍光、金銀、赤色系の色であるもの	表示面積が10㎡以上であるもの(公序良俗に反する表現であるものを除く)、又は蛍光、金銀、赤色系の色であるもの	公序良俗に反する表現であるもの	敷地外から見えるものであること	3(2)	<input type="checkbox"/> 該当
吹付け石綿	飛散又は暴露している	—	敷地等から吹付け石綿を使用している分かるもの	吹付け石綿又は吹き付け石綿が使用された部分に破損等が見られる	目で見えるアスベスト建材(第2版)国土交通省のレベル1に該当するものであること	2(1)	<input type="checkbox"/> 該当	
排水・浄化槽	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じ取れる	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い・臭い・臭い	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	2(1)	<input type="checkbox"/> 該当	
	排水があふれている	—	降雨時に敷地外に排水があふれている。	降雨後も敷地外に排水があふれている	排水溝が詰まっていること	4(1)	<input type="checkbox"/> 該当	
土砂	流出している	敷地内に溜まっている	敷地外に流出している	敷地外に流出し、歩行・通行等が困難	土砂の流出の要因が継続していること	4(3)	<input type="checkbox"/> 該当	