

空家等の管理不全な状態の判断基準

調査年月日	・	・	調査員氏名	・
-------	---	---	-------	---

[判定1／建物の危険性]

評 定 区 分		評 定 項 目	評 定 内 容	配 点	評 点
1	構造一般の程度	(1) 基礎	①構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			②構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(3) 基礎、土台、柱又ははり	①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	100
			②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、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			③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	
		(4) 外壁	①外壁の仕上げ材料の一部が剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
			②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	
		(5) 屋根	①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	
			②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たれ下がったもの	25	
			③屋根が著しく変形したもの	50	
		(6) 外壁	①延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
			②延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(7) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	(8) 雨水	雨樋がないもの	10	10

備考

- ・ 1 の評定項目につき当該評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評定のうち最も高い評点とする。
- ・ 評定項目は、外観確認できる部位のみを対象とする。

合計 点

<補足事項>

- 評定方法は、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案) 国土交通省住宅局住環境整備室」等を基本に設定したものである。
- 評定項目は、外観確認できる部位のみを対象とする

[判定2／隣接地及び前面道路等への影響の危険性]

調 査 項 目		評 定 内 容	有 無
1	建物（その他の工作物含む）、立木等の倒壊の危険性の程度	老朽化等による建物倒壊の危険性	有 ・ 無
		朽ちた立木の倒木の危険性	有 ・ 無
		その他工作物（塀等）の倒壊の危険性	有 ・ 無
		積雪による建物、立木等の倒壊の危険性（建物は昭和56年5月以前着工した）の木造一戸建て住宅に限る）	有 ・ 無
2	建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	屋根・軒の老朽化、損傷（はく離・破損）等による飛散の危険性	有 ・ 無
		外塀等の老朽化、損傷（はく離・破損）等による落下の危険性	有 ・ 無
3	積雪による危険性の程度	建物（その他の工作物含む）、立木等の積雪放置による落雪の影響の危険性	有 ・ 無
4	不特定者の侵入による犯罪、放火等による火災の危険性の程度	玄関等の未施錠による不特定者の侵入の危険性	有 ・ 無
		1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性	有 ・ 無
		建物付近の建築資材・枝木等の放置による火災の危険性	有 ・ 無
		可燃物放置による火災の危険性	有 ・ 無
5	生活環境への影響の危険性の程度	樹枝の越境や雑草の繁茂等が隣接地および接道道路（構造・交通）に支障をおよぼす危険性	有 ・ 無
		ごみ等廃棄物が不法投棄される危険性（すでに大量に投棄され散乱しているような場合）	有 ・ 無
		雑草や枯れ草が適切に管理されないことによる病虫害が発生する危険性	有 ・ 無

備考

- ・ 評定内容記載の事象は、自然現象（台風等）により発生する可能性があるものを含む。
- ・ 既に評定内容に記載する事象が発生しているものを含む。

<補足事項>

- 「生活環境への影響」のうち動物の侵入については、上記評定内容の4が確認できた場合には動物の侵入の危険性があると概ね判断できるため評定内容として含めていない。
 - 「良好な景観の阻害」については、上記評定内容が確認できた場合には景観の阻害にも影響があると概ね判断できるため評定内容として含めていない。
- 倒壊や損傷の恐れ、樹木の繁茂等に該当する場合 → 少なくとも景観の阻害に影響を与える
- 上記評定内容については、事象の有無で判定しているが、危険性の程度に応じて判定の幅を広げること考えられる。
- 例）建物倒壊の危険性／【危険性有 — 建物全体に危険性がおよぶもの】 → 危険度大
【危険性有 — 建物の一部に危険性がおよぶもの】 → 危険度中