

豊川市管理不全空家等  
及び特定空家等認定基準

令和8年4月

豊川市

本基準は、本市において空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等、及びそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある法第13条第1項に規定する管理不全空家等を認定する際に参考とすべき基準を定めるものである。

また、本基準は【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（令和5年12月13日改正）】を参考に作成したものである。

## 1 管理不全空家等及び特定空家等について

### (1) 空家等の区分と定義

空家等のうち、法においては管理不全空家等及び特定空家等は以下の状態にあると認められる空家等をいう。

空家等の区分		空家等の状態（法の定義）	ページ	
(1)	保安上に関して危険な空家等	管理不全空家等	P3 P5～7	
		特定空家等	P4 P8～11	
(2)	衛生・生活環境上に関して不適切な空家等	管理不全空家等	P12 P14～15	
		特定空家等	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。	P13 P16～17
			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。		

### (2) 認定基準の考え方

空家等の判定は、区分別に空家等の状態（評価1）、周辺への影響（評価2）の2段階の評価により行うものとする。

管理不全空家等の判定は、評価1（該当する可能性を含む）、評価2の両方に該当する空家等であり、かつ、当該空家等の所有者等へ管理不全な状態を改善する指導を行うとともに今後の管理の意向を確認したにもかかわらず改善されない場合に、管理不全空家等として認定する。

また、特定空家等の判定は、評価1、評価2の両方に該当する場合に特定空家等として認定する。

なお、管理不全空家等は、適切な管理を促す要素が強いこと、及び柔軟かつ迅速な対応ができるよう、市で認定し、豊川市空家等対策協議会に報告する。

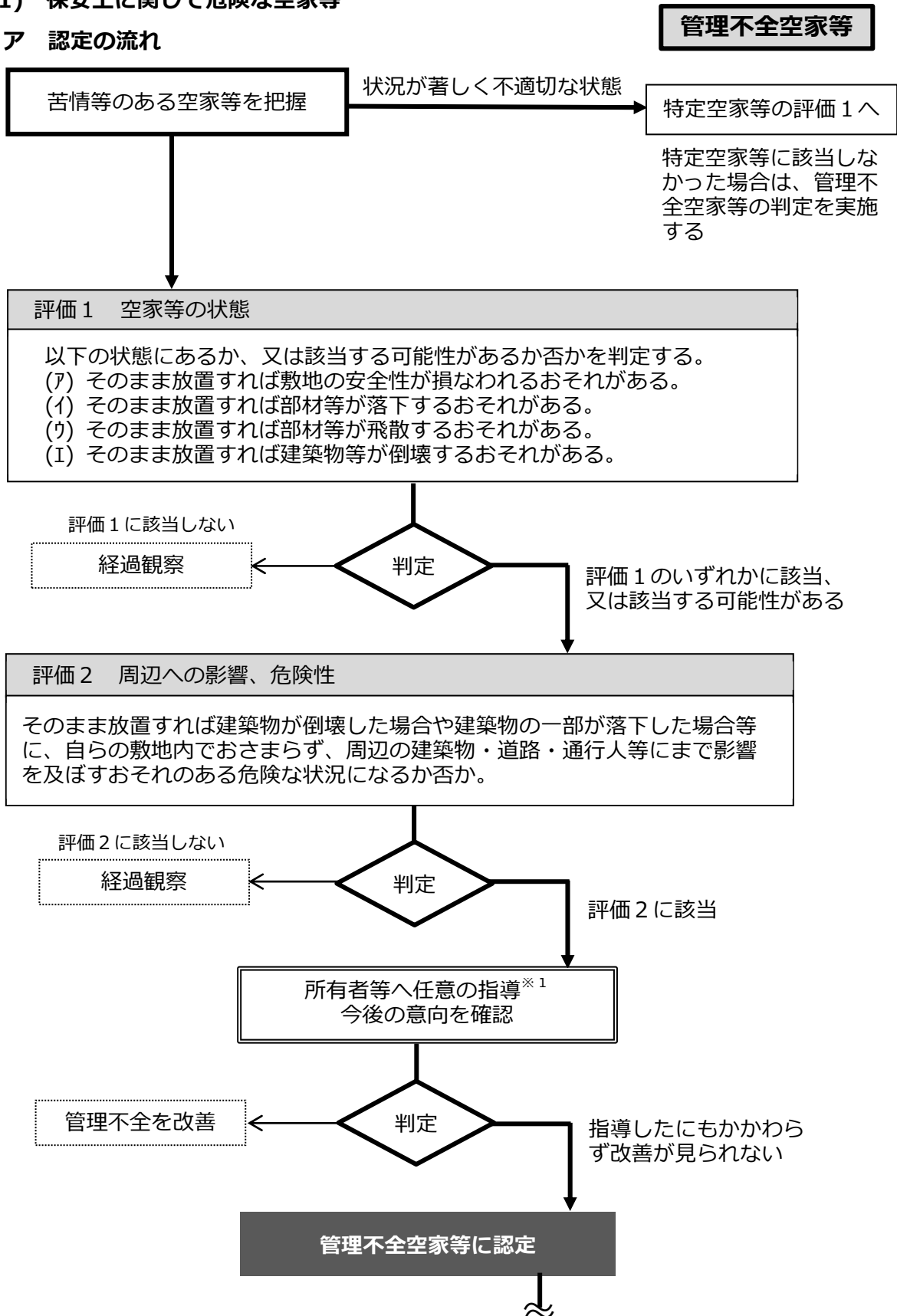
特定空家等は、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、豊川市空家等対策協議会の助言・協力を受け、慎重に認定する。

空家等の区分			評価1	評価2
(1)	保安上に関して危険な空家等	管理不全空家等	空家等の状態	周辺への影響、危険性
		特定空家等		
(2)	衛生・生活環境上に関して不適切な空家等	管理不全空家等	空家等の状態	周辺へ及ぼす影響の程度
		特定空家等		

## 2 認定の流れ及び評価基準

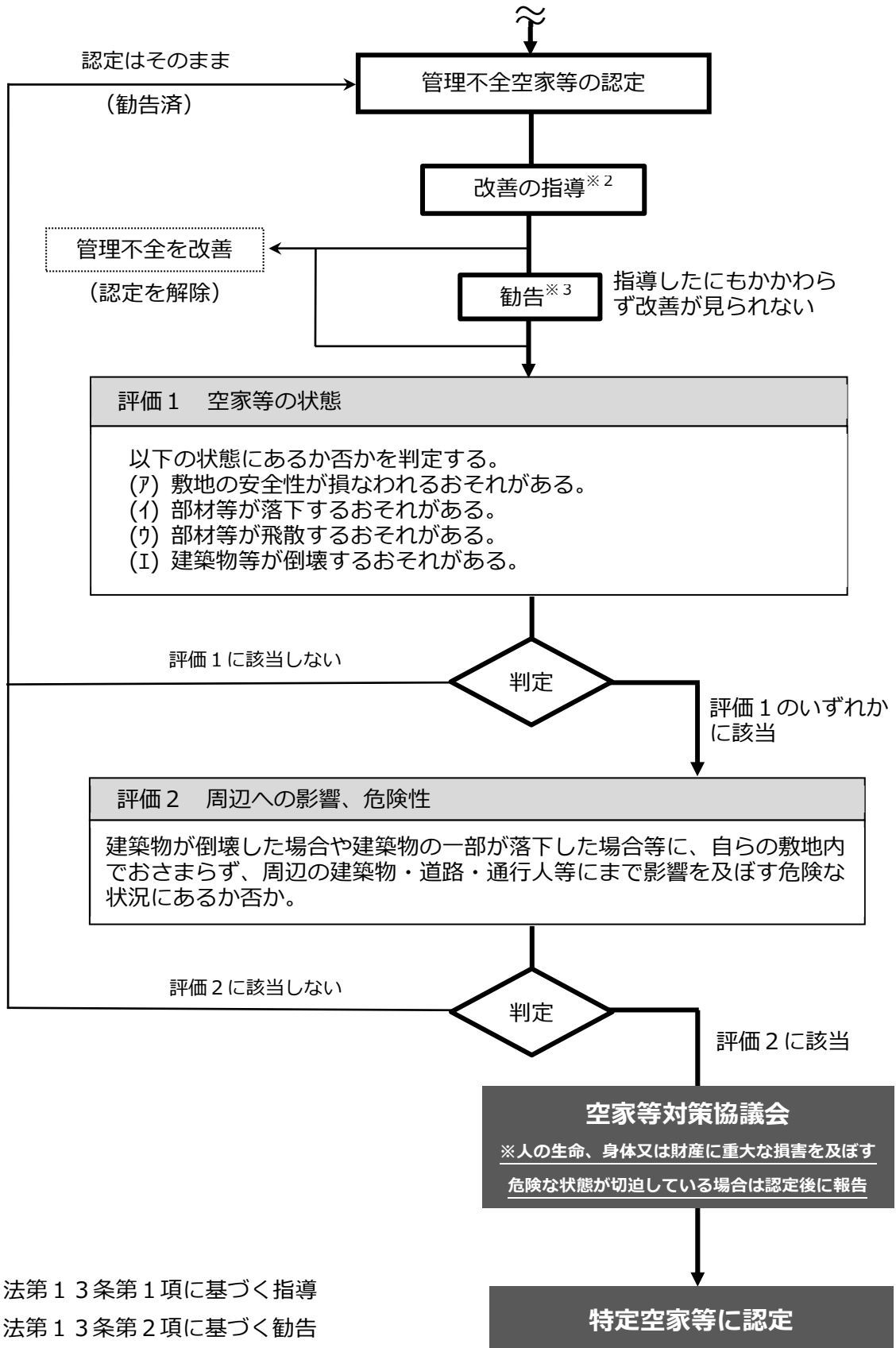
### (1) 保安上に関して危険な空家等

#### ア 認定の流れ



※1 法第12条に基づく任意の指導

**特定空家等**



※2 法第13条第1項に基づく指導

※3 法第13条第2項に基づく勧告

## イ 管理不全空家等の評価基準

### 評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ) のいずれかに該当するか否かを判定する。

#### (ア) そのまま放置すれば敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる状態。
	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。

※ 擁壁に上記の状態が確認された場合は、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和 4 年 4 月国土交通省) を参考に判断(健全度判定区分「中」)する。

#### (イ) そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
立木の枝	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。
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
軒、バルコニーその他の突出物	軒等の支持部分の破損、腐朽等が認められる状態。

#### (ウ) そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
立木の枝	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。

**(I) そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。**

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
※1 門、塀、 屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる状態。
建築物	屋根の変形等が認められる状態。
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる状態
	雨水浸入の痕跡が認められる状態。
※2 立木	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。

※1 塀に上記の状態が確認された場合は、「ブロック塀の診断カルテ」（社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会）を参考に判断（総合評点「注意を要する」）する。

※2 立木に上記の状態が確認された場合は、「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）を参考に判断（総合判定基準「C（要注意）」）する。

## 評価 2 周辺への影響、危険性

評価 2 では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度
そのまま放置すれば建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼすおそれのある危険な状況になるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離（危険が及ぶ範囲等）
- (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況  
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等） 等

## ウ 特定空家等の評価基準

### 評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ) のいずれかに該当するか否かを判定する。

#### (ア) 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる状態。
	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が認められる状態。

※ 擁壁に上記の状態が確認された場合は、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル（令和 4 年 4 月国土交通省）を参考に判断（健全度判定区分「低」）する。

#### (イ) 部材等が落下するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が落下するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
立木の枝	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が認められる状態。
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
軒、バルコニーその他の突出物	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、腐朽等が認められる状態。

#### (ウ) 部材等が飛散するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、部材等が飛散するおそれがあると判定する。 ※ 判定は目視で行う。

項目	状態
屋根ふき材、外装材、看板等	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。
立木の枝	飛散のおそれのあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽が認められる状態。

**(I) 建築物等が倒壊するおそれがある。**

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定する。建築物については、建築物の判定表で①～⑤の合計点数が基準点（100点）を超える場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。

**(建築物の判定表)**

項目		状態	点数	
1	構造の腐朽又は破損の程度	※1 ①基礎、土台、柱、はり	イ：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
			ロ：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
			ハ：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
		※2 ②外壁	イ：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
			ロ：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
		③屋根	イ：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
			ロ：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
			ハ：屋根が著しく変形したもの。	50
		2	構造一般の程度 [1に対する追加項目]	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。
ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	20			
※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。				
⑤外壁 外壁の構造が粗悪なもの。	25			

注 この「判定表」は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(以下、空家等不良度判定という。)」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造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。

**(附属物等)**

※ 判定は目視で行う。

項 目	状 態
※1 門、塀、 屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門等の傾斜が認められる状態。
	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が認められる状態。
※2 立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜が認められる状態。
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽が認められる状態。

※ 1 塀に上記の状態が確認された場合は、「ブロック塀の診断カルテ」（社団法人全国建築コンクリートブロック工業会、全国コンクリートブロック工業組合連合会）を参考に判断（総合評点「危険である」）する。

※ 2 立木に上記の状態が確認された場合は、「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）を参考に判断（総合判定基準「D（危険木）」）する。

## 評価 2 周辺への影響、危険性

評価 2 では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度
建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にあるか否か。

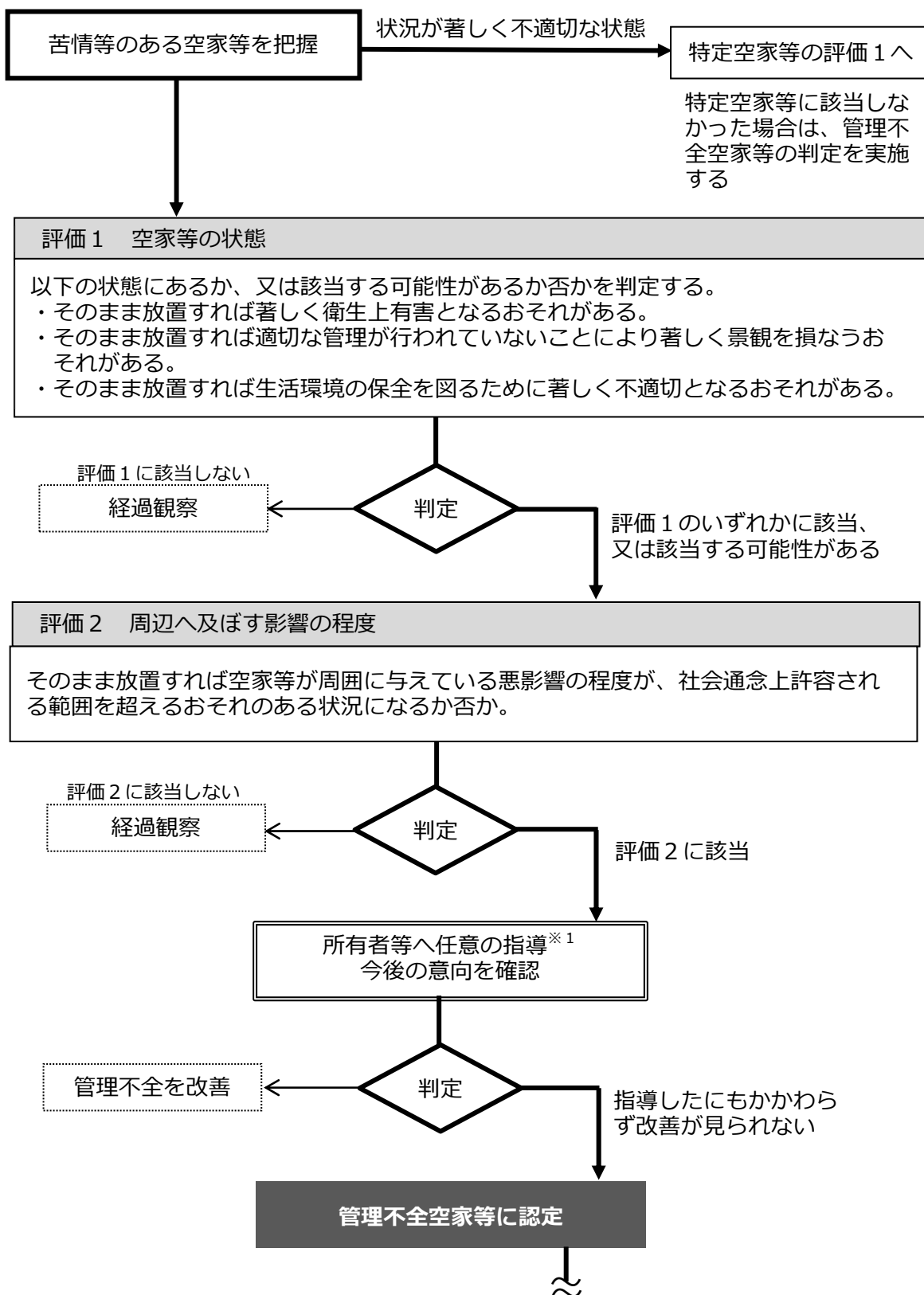
評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 建築物の密集状況や道路までの距離（危険が及ぶ範囲等）
- (2) 周辺の敷地（隣地）の用途（学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
- (3) 周辺の道路（接道）の特性や利用状況  
（公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等） 等

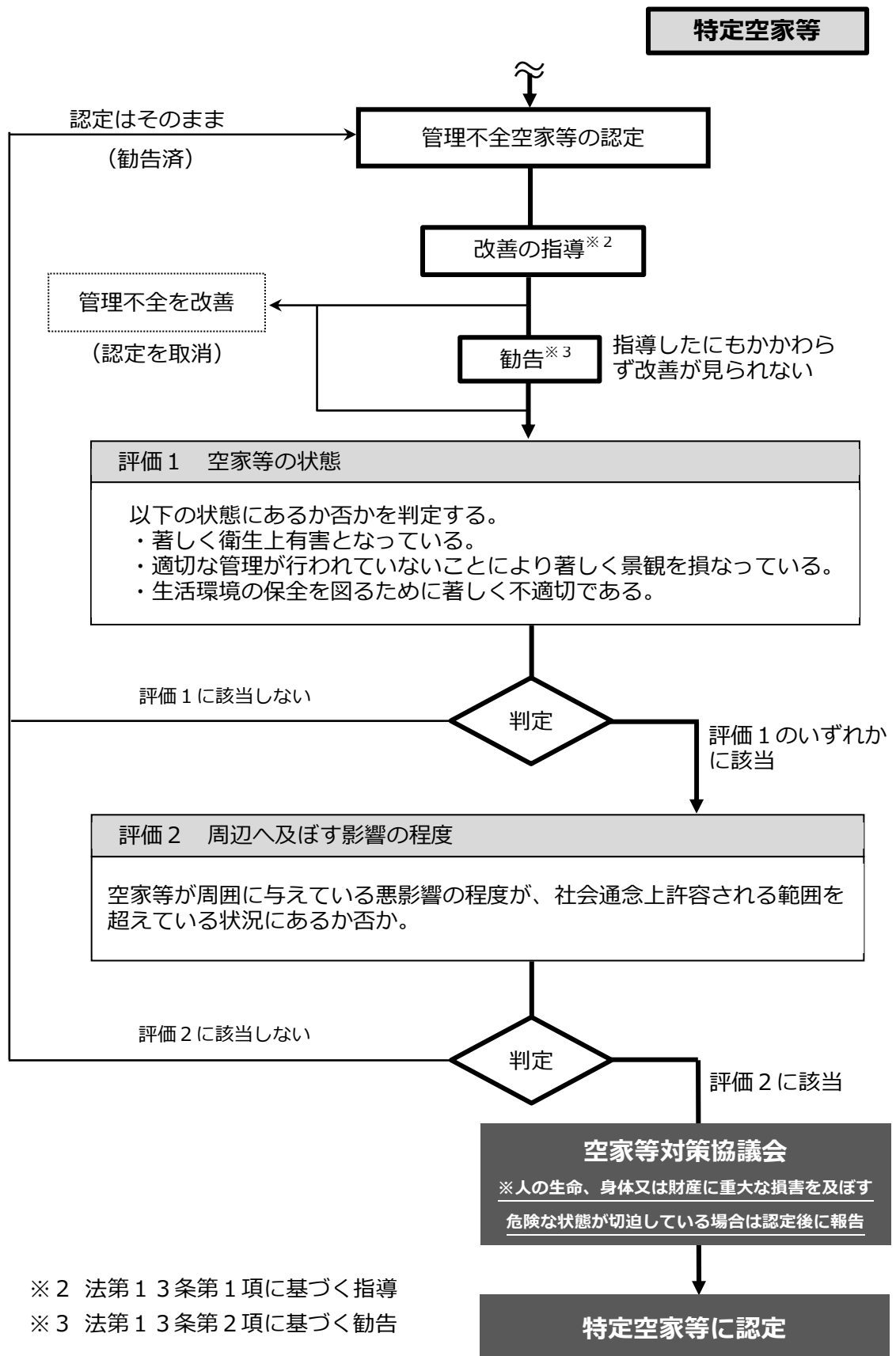
## (2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等

### ア 認定の流れ

#### 管理不全空家等



※1 法第12条に基づく任意の指導



## イ 管理不全空家等の評価基準

### 評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響のおそれがあると判定する。

区分	項目 (下記につながるもの)	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がある。	石綿の飛散につながるもの	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの(汚水等)	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの(害虫等)	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。
	健康被害の誘発につながるもの(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。
そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある。	景観悪化につながるもの	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板の色褪せ、破損又は汚損が認められる。
		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。
	汚水等による悪臭発生につながるもの	排水設備の破損等又は封水切れが認められる。
		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に認められる。
	不法侵入の発生につながるもの	開口部等の破損等が認められる。
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみ出しが認められる。
動物等による騒音の発生、動物等の侵入等につながるもの	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。	
その他	その他そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態、又はそのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある状態。	

※ 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある」の区分に含めて判定する。

## 評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況になるか否かを判定する。

影響の程度
そのまま放置すれば空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えるおそれのある状況になるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 悪影響への誘因
- (2) 健康被害を及ぼす可能性（法律等での規制範囲等）
- (3) 防犯上危険となる可能性
- (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 等

## ウ 特定空家等の評価基準

### 評価 1 空家等の状態

評価 1 では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響があると判定する。

区分	項目	状態
著しく衛生上有害となっている。	石綿の飛散につながるもの	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が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの (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が認められる。
		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が認められる。
	健康被害の誘発につながるもの (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が認められる。
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が認められる。		
健康被害の誘発につながるもの (動物の糞尿等)	敷地等の著しい量の動物の糞尿等が認められる。	
	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が認められる。	
生活環境の保全を図るために著しく不適切である。	景観悪化につながるもの	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる。
		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等の放置が認められる。
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	汚水等による悪臭発生につながるもの	排水設備の汚水等による悪臭の発生が認められる。
		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が認められる。
		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が認められる。
	不法侵入の発生につながるもの	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が認められる。
		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が認められる。
不法侵入の形跡が認められる。		
立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	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が認められる。	
動物等による騒音の発生につながるもの	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が認められる。	
動物等の侵入等につながるもの	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が認められる。	
その他	その他著しく衛生上有害となっている状態、又は生活環境の保全を図るために著しく不適切である状態。	

※ 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「生活環境の保全を図るために著しく不適切である」の区分に含めて判定する。

## 評価 2 周辺へ及ぼす影響の程度

評価 2 では、以下の状況にあるか否かを判定する。

影響の程度
空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状況にあるか否か。

評価 2 は、以下の項目を考慮し判定する。

- (1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因
- (2) 健康被害を及ぼす可能性（法律等での規制範囲等）
- (3) 防犯上危険となる可能性
- (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安 等

### 3 調査票

#### (1) 管理不全空家等

管理不全空家等を判定するには、外観調査を実施し空家等の状態を把握し判定する。外観調査は、次の「管理不全空家等調査票」を用いて実施する。

<内容>

現地調査判定・建築物の基本情報 … P19

管理不全空家等評価基準

ア 保安上に関して危険な空家等

評価1 空家等の状態 … P20

評価2 周辺への影響、危険性 … P21

メモ・備考 … P22

イ 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等

評価1 空家等の状態 … P23

評価2 周辺へ及ぼす影響の程度 … P24

メモ・備考 … P25

#### (2) 特定空家等

特定空家等を判定するには、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「特定空家等調査票」を用いて実施する。

<内容>

現地調査判定・建築物の基本情報 … P26

特定空家等評価基準

ア 保安上に関して危険な空家等

評価1 空家等の状態 … P27~29

評価2 周辺への影響、危険性 … P30

メモ・備考 … P31

イ 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等

評価1 空家等の状態 … P32

評価2 周辺へ及ぼす影響の程度 … P33

メモ・備考 … P34

<管理不全空家等調査票>

管理不全 調査番号		調査年月日	令和	年	月	日
空家番号		調査員				
<b>現地調査判定</b>						
判定		管理不全空家等…評価1・2に該当 経過観察（見送り） …評価1・2いずれかに非該当	評価1	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
			評価2	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
<b>所有者の意向確認</b>						
改善の意向	<input type="checkbox"/> 意向あり	主な 改善 内容		改善の時期		
	<input type="checkbox"/> 意向なし					
意向確認内容	<p>【記載例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■令和〇年〇月〇日 所有者宅を訪問 <ul style="list-style-type: none"> <li>・草木の繁茂及びはみ出しの状態を把握はしていたが対応はしていなかった。これから業者に依頼し、〇月までに対応する意向があることを確認した。</li> </ul> </li> <li>■令和〇年〇月〇日 現地確認 <ul style="list-style-type: none"> <li>・樹木剪定及び除草により草木の繁茂及びはみ出しが改善したことを確認。</li> </ul> </li> </ul>					

**建築物の基本情報**

所在地	豊川市 町
主要用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅（併用用途： <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他（ ）
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他（ ）
階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> その他（ 階）

<位置図>

A large grid area for drawing a location map. The grid consists of small squares formed by dotted lines, intended for the user to sketch the building's location within the area.

管理不全空家等評価基準 ( (1)・(2)ともに評価1→評価2の順番で評価する )

(1) 保安上に関して危険な空家等 ( ア → イ → ウ → エ の順番で評価する )

評価1 空家等の状態	<b>ア そのまま放置すれば敷地の安全性が損なわれるおそれがある。</b> (総合的に判断)		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
	敷地の安全性	<input type="checkbox"/> 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる状態。			
		<input type="checkbox"/> 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。			
		<input type="checkbox"/> 宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアルでの健全度判定区分が「中(基礎点+変状点9.0点以上)」となるか			
		※擁壁の判定は、宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアルを参考にするもの。			
	<b>イ そのまま放置すれば部材等が落下するおそれがある。</b> (下記のいずれかに該当) ※ 判定は目視で行う。		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
	立木の枝	<input type="checkbox"/> 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。			
	屋根ふき材、手外装材、すり材、看板等	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。			
	軒、バルコニーその他の突出物	<input type="checkbox"/> 軒等の支持部分の破損、腐朽等が認められる状態。			
	<b>ウ そのまま放置すれば部材等が飛散するおそれがある。</b> (下記のいずれかに該当) ※ 判定は目視で行う。		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
	屋根ふき材、外装材、看板等	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。			
	立木の枝	<input type="checkbox"/> 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。			
	<b>エ そのまま放置すれば建築物等が倒壊するおそれがある。</b> (下記のいずれかに該当) ※ 判定は目視で行う。		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
	門、塀、屋外階段等	<input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる状態。 ※塀の判定は、ブロック塀の診断カルテを参考にするもの。			
	建築物	<input type="checkbox"/> 屋根の変形等が認められる状態。			
<input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食が認められる状態。					
<input type="checkbox"/> 雨水侵入の痕跡が認められる状態。					
立木	<input type="checkbox"/> 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。 ※立木の判定は、都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料を参考にするもの。				



**メモ・備考【(1) 保安上に関して危険な空家等】**

具体的な危険な箇所・破損状況、周辺の状況等を詳しく記載する。

A large grid area for detailed notes, consisting of a 20x20 grid of small squares. The grid is intended for recording specific details about dangerous locations, damage status, and surrounding conditions.

(2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等

下記のいずれかの状態。		□該当あり	□該当なし
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	石綿の飛散につながるもの	□ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が認められる。	
	健康被害の誘発につながるもの（汚水等）	□ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等が認められる。	
	健康被害の誘発につながるもの（害虫等）	□ 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。	
	健康被害の誘発につながるもの（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。	
そのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある。	景観悪化につながるもの	□ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板の色褪せ、破損又は汚損が認められる。 □ 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。	
	汚水等による悪臭発生につながるもの	□ 排水設備の破損等又は封水切れが認められる。 □ 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に認められる。	
	不法侵入の発生につながるもの	□ 開口部等の破損等が認められる。	
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	□ 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。	
	動物等による騒音の発生、動物等の侵入等につながるもの	□ 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。	
その他	□ その他そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態、又はそのまま放置すれば生活環境の保全を図るために著しく不適切となるおそれがある状態。 (状態の説明： )		
備考	【その他参考となる事項】		

評価1 空家等の状態

評価2 周辺へ及ぼす影響の程度	<b>そのまま放置すれば空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えるおそれのある状況となるか否か。（総合的に判断）</b>		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	調査のポイント (1) 悪影響への誘因を明確にする。 (2) 健康被害を及ぼす可能性の有無を確認する。 (3) 防犯上危険となる可能性の有無を確認する。 (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安があれば参考とする。			
	空家等の状態（評価1）			
	<b>【空家等の現状】</b> 空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。可能なものは数値化する。	<b>【空家等が及ぼす悪影響の状況】</b> 空家等の現状によってどのような影響（被害）を受けているか記載する。		
	<b>【記載例】</b> 敷地内に大量のごみが放置されている。不法投棄とみられるごみも存在する。フェンス等の仕切りや不法投棄の防止措置は取られていない。ごみの量は5㍻程度	<b>【記載例】</b> 人通りの多い道路に面しており、通行人の目にも触れやすく、著しく景観の悪化を招いている。また、不法投棄もみられ、今後も不法投棄が増える可能性が高い。		
<b>【その他参考となる事項】</b>				

※ 枠内に書き切れない場合や状況を図にする場合は、次ページを活用する。

メモ・備考【(2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等】

A large rectangular area filled with a grid of dotted lines, intended for handwritten notes or a checklist. The grid consists of small, uniform squares.

<特定空家等調査票>

特定調査番号		調査年月日	令和	年	月	日
空家番号		調査員				
<b>現地調査判定</b>						
判定		特定空家等…評価1・2に該当 経過観察(見送り) …評価1・2いずれかに非該当	評価1	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
			評価2	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
<b>建築物の基本情報</b>						
所在地	豊川市 町					
主要用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅(併用用途: ) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他( )					
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他( )					
階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> その他( 階)					
<位置図> 						

特定空家等評価基準 ( (1)・(2)ともに評価1→評価2の順番で評価する )

(1) 保安上に関して危険な空家等 ( ア → イ → ウ → エ の順番で評価する )

評価1 空家等の状態	<b>ア 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。(総合的に判断)</b>		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	敷地の安全性	<input type="checkbox"/> 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる状態。 <敷地の状況> <input type="checkbox"/> 法面や擁壁の一部が崩壊している <input type="checkbox"/> 必要な箇所に擁壁がない <input type="checkbox"/> 地盤の不同沈下や液状化により建築物が地盤から浮いている <input type="checkbox"/> 地盤の土砂が流出してしまい、建築物が不安定になっている		
		<input type="checkbox"/> 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が認められる状態。 <擁壁の状況> <input type="checkbox"/> 宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアルでの健全度判定区分が「低(基礎点+変状点9.0点以上)」となるか ※擁壁の判定は、宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアルを参考にするもの。		
	<b>イ 部材等が落下するおそれがある。(下記のいずれかに該当)</b>		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	※ 判定は目視で行う。			
	立木の枝	<input type="checkbox"/> 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が認められる状態。		
	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材等、若しくは上部に存する給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。		
	軒、バルコニーその他の突出物	<input type="checkbox"/> 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、腐朽等が認められる状態。		
	<b>ウ 部材等が飛散するおそれがある。(下記のいずれかに該当)</b>		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	※ 判定は目視で行う。			
屋根ふき材、外装材、看板等	<input type="checkbox"/> 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められる状態。			
立木の枝	<input type="checkbox"/> 飛散のおそれのあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽が認められる状態。			
備考	【その他参考となる事項】			

		<b>工 建築物等が倒壊するおそれがある。</b>		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし		
		門、塀、屋外階段等	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい門等の傾斜が認められる状態。 <input type="checkbox"/> 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が認められる状態。 ※塀の判定は、ブロック塀の診断カルテを参考にする。				
		立木	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜が認められる状態。 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽が認められる状態。 ※立木の判定は、都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料を参考にする。				
<b>建築物の判定表 (合計点数が 100 点以上)</b>							
① ( ) + ② ( ) + ③ ( ) + ④ ( ) + ⑤ ( ) = 合計点数 ( )							
評価 1 空家等の状態	1 構造の腐朽又は破損	※1 ① 基礎、土台、柱又ははり ※1	<input type="checkbox"/> イ：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。 <b>(25点)</b> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 【局所的】 <input type="checkbox"/> 局所的な腐朽又は破損。【 <input type="checkbox"/>土台 <input type="checkbox"/>柱 <input type="checkbox"/>はり <input type="checkbox"/>接合部 】  <input type="checkbox"/> 柱が 1/60 に近い程度傾斜 ( / ) </div>				
			<input type="checkbox"/> ロ：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。 <b>(50点)</b> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> 基礎に不同沈下がある。  【建築物全 <input type="checkbox"/> 数箇所に腐朽又は破損。【 <input type="checkbox"/>土台 <input type="checkbox"/>柱 <input type="checkbox"/>はり <input type="checkbox"/>接合部 】  <input type="checkbox"/> 柱が 1/20 に近い程度傾斜 ( / ) </div>				
			<input type="checkbox"/> ハ：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。 <b>(100点)</b> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 【修理不 <input type="checkbox"/> 著しい腐朽、破損又は変形。【 <input type="checkbox"/>土台 <input type="checkbox"/>柱 <input type="checkbox"/>はり <input type="checkbox"/>接合部 】  <input type="checkbox"/> 柱が 1/20 以上傾斜 ( / ) </div>				
		② 外壁 ※2	<input type="checkbox"/> イ：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。 <b>(15点)</b>				
			<input type="checkbox"/> ロ：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。 <b>(25点)</b>				
		③ 屋根	<input type="checkbox"/> イ：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。 <b>(15点)</b>				
			<input type="checkbox"/> ロ：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の又は軒のたれ下がったもの。 <b>(25点)</b>				
			<input type="checkbox"/> ハ：屋根が著しく変形したもの。 <b>(50点)</b>				
		2 構造一般の程度	④ 基礎	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。			
				<input type="checkbox"/> イ：構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。 <b>(10点)</b> <input type="checkbox"/> ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。 <b>(20点)</b>			
⑤ 外壁	※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。 <input type="checkbox"/> 外壁の構造が粗悪なもの。 <b>(25点)</b>						

注 この「判定表」は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(以下、空家等不良度判定という。)」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものである。木造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。



**メモ・備考【(1) 保安上に関して危険な空家等】**

具体的な危険な箇所・破損状況、周辺の状況等を詳しく記載する。

A large grid area for detailed notes, consisting of a 20x20 grid of small squares. The grid is intended for recording specific details about dangerous locations, damage status, and surrounding conditions.

(2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等

		下記のいずれかの状態。	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
評価1 空家等の状態	著しく衛生上有害となっている。	石綿の飛散につながるもの	<input type="checkbox"/> 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が認められる。	
		健康被害の誘発につながるもの（污水等）	<input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの污水等の流出が認められる。 <input type="checkbox"/> 污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が認められる。	
		健康被害の誘発につながるもの（害虫等）	<input type="checkbox"/> 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生が認められる。 <input type="checkbox"/> 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が認められる。	
		健康被害の誘発につながるもの（動物の糞尿等）	<input type="checkbox"/> 敷地等の著しい量の動物の糞尿等が認められる。 <input type="checkbox"/> 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が認められる。	
	生活環境の保全を図るために著しく不適切である。	景観悪化につながるもの	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる。	
			<input type="checkbox"/> 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等の放置が認められる。 <input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
			<input type="checkbox"/> 排水設備の污水等による悪臭の発生が認められる。 <input type="checkbox"/> 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が認められる。 <input type="checkbox"/> 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が認められる。	
		不法侵入の発生につながるもの	<input type="checkbox"/> 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が認められる。	
			<input type="checkbox"/> 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が認められる。 <input type="checkbox"/> 不法侵入の形跡が認められる。	
			立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	<input type="checkbox"/> 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み出しが認められる。
動物等による騒音の発生につながるもの			<input type="checkbox"/> 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が認められる。	
動物等の侵入等につながるもの	<input type="checkbox"/> 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が認められる。			
その他	<input type="checkbox"/> その他著しく衛生上有害となっている状態、又は生活環境の保全を図るために著しく不適切である状態。 (状態の説明： )			
備考	【その他参考となる事項】			

評価2 周辺へ及ぼす影響の程度	<b>空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状況。（総合的に判断）</b>		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	調査のポイント (1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因等、悪影響の状況を明確にする。 (2) 健康被害を及ぼす可能性の有無を確認する。 (3) 防犯上危険となる可能性の有無を確認する。 (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安があれば参考とする。			
	空家等の状態（評価1）			
	<b>【空家等の現状】</b> 空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。可能なものは数値化する。	<b>【空家等が及ぼす悪影響の状況】</b> 空家等の現状によってどのような影響（被害）を受けているか記載する。		
	<b>【記載例】</b> 敷地内に大量のごみが放置されている。不法投棄とみられるごみも存在する。フェンス等の仕切りや不法投棄の防止措置は取られていない。ごみの量は5㍻程度	<b>【記載例】</b> 人通りの多い道路に面しており、通行人の目にも触れやすく、著しく景観の悪化を招いている。また、不法投棄もみられ、今後も不法投棄が増える可能性が高い。		
<b>【その他参考となる事項】</b>				

※ 枠内に書き切れない場合や状況を図にする場合は、次ページを活用する。

メモ・備考【(2) 衛生・生活環境上に関して不適切な空家等】

A large rectangular area filled with a grid of small, light gray dotted lines, intended for handwritten notes or a checklist.