

1. 特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト



確認日	令和元年7月5日(金)			
確認者	環境課	主査	村岡	信義
	環境課	主任	中澤	聡
	建築課	課長	藤村	卓矢
	建築課	主任	橋本	英憲

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 イ 建築物の著しい傾斜

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近 隣住民へ被 害が及ぶ可 能性	
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。	×	×	
2	基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。	○	○	
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。	○	○	
4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定（①②に○）			○	
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×			×	

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

- １．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (１) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 □ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 (イ) 基礎及び土台

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。			
2	土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
3	基礎と土台のずれが目視で確認できる。			
4	直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。			
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
6				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×）				

※雑草の繁茂が著しく、基礎部分の目視はできず

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（□）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近 隣住民へ被 害が及ぶ可 能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×）				

※屋内への立ち入りは危険と判断したため確認できず

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

- １．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (２) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近 隣住民へ被 害が及ぶ可 能性	
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。	×	×	
2	屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。	×	×	
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。	×	×	
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。	×	×	
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。	×	×	
6	軒が垂れ下がっている。	×	×	
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
8				
特定空家等と判定（①②に○）			×	
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×			×	

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

- １．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
（ロ）外壁

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			外壁の破損 等により第 三者の侵入 や火災など の危険性が ある。	外壁に落下 により通行 人や近隣住 民等へ被害 が及ぶ可能 性がある。
１	壁体を貫通する穴が生じている。	○	○	○
２	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は 腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。	○	○	○
３	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。	○	○	○
４	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目 視で確認できる。			
５	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が 目視で確認できる。	○	○	○
６	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがあ る。	○	○	○
７	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定（①②に○）			○	
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×）			×	

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

- １．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近 隣住民へ被 害が及ぶ可 能性	
1	看板の仕上げ材料が剥落している。			
2	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落して いる。			
3	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損 していることが目視で確認できる。			
4	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外 壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下 や飛散のおそれがある。	×	×	
5	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
特定空家等と判定（①②に○）			×	
総合判定（P 1 8）に移る （①が○、②が×			×	

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

- １．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
（二）屋外階段又はバルコニー

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近 隣住民へ被 害が及ぶ可 能性	
1	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。			
2	屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。			
3	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、 錆、腐食等がある。			
4	屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾 きがある。			
5	屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付け ビスのゆるみやはずれがある。			
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×）				

〔別紙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ある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

- １．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
（ホ）門又は塀

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4	塀にぐらつき等がある。			
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。			
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10				
11				
12				
13				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×）				

〔別紙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ある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
2	水抜き穴の詰まりが生じている。			
3	ひび割れが発生している。			
4	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）に基づき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）と変状点の組み合わせ（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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。※危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 18）に移る（①が○、②が×）				

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、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。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			吹付け石綿 等が飛散し 暴露する可 能性が高い	地域住民の日 常生活に支障 を及ぼしてい る、または支 障を及ぼすこ とが予見され る
1	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3	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。	×	×	×
4	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。	×	×	×
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
特定空家等と判定（①②に○）			×	
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×			×	

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、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。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。	×	×	
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。	×	×	
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定（①②に○）			×	
総合判定（P 1 8）に移る （①が○、②が×			×	

〔別紙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であるか否かの判断に際して参考となる基準

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
1	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。			
2	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。			
3	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
特定空家等と判定（①に○）				
総合判定（P 18）に移る				

※景観計画や地域のルールとして、埼玉県景観条例、埼玉県景観計画、景観行政団体における景観条例や景観計画、景観協定等が挙げられます。どのようなルールの適用があるか、景観部局等に確認の上、判定することが望ましいと考えます。

【調査項目の例示】

埼玉県景観計画区域内において適合しないものの例示

- ・ 建築物の外壁が褐色している。または、仕上げ材料が剥落している。
- ・ 囲いの破損により屋上施設が見える。
- ・ 敷地の遮蔽物が破損し資材等の堆積物が散乱していることが容易に見える状態。

〔別紙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であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1	屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	○	×	
2	多数のガラスが割れたまま放置されている。	○	×	
3	看板等が原型をとどめず、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。			
4	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	○	×	
5	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	○	×	
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定（①②に○）			×	
総合判定（P18）に移る（①が○、②が×			○	

〔別紙４〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（１）立木が原因で、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な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。	×	×	
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。	×	×	
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。	×	×	
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。	×	×	
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定（①②に○）			×	
総合判定（P 18）に移る （①が○、②が×			×	

〔別紙４〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。	×	×	
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。	×	×	
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。	×	×	
4	大量の害虫等が発生している。	×	×	
5	住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。	×	×	
6	シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。	×	×	
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定（①②に○）			×	
総合判定（P18）に移る （①が○、②が×			×	

〔別紙４〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。	○	○	
2	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。	×	×	
3	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	×	×	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定（①②に○）			○	
総合判定（P18）に移る （①が○、②が×			×	

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

		調査項目番号			①のみ(指摘事項)
別紙 1	1 (1) イ	2	3		
	1 (1) ロ (イ)				
	1 (1) ロ (ロ)				
	1 (2) (イ)				
	1 (2) (ロ)	1, 2, 3, 5, 6			
	1 (2) (ハ)				
	1 (2) (ニ)				
	1 (2) (ホ)				
	2				
別紙 2	(1)				
	(2)				
別紙 3	(1)				
	(2)				1, 5
別紙 4	(1)				
	(2)				
	(3)	1			

総合判定

〔別紙 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ある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	○

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙 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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	×

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙 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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	○

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙 4〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	○

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	別紙 1、4 において特定空家等と判断できる要因が散見された。 建築物が北及び西側に傾いている。 外壁の剥落、破損が確認でき、近隣住民へ危険を及ぼしている。 玄関ドアや壁穴から不特定者が容易に侵入することができる状態で放置されている。 以上のことから、特定空家等として判定する。
○	
空家等	