
石狩市特定空家等の認定基準

目 次

空家等の概要	… 1
認定基準A	
A-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の判断	… 2
1 建築物が倒壊するおそれがある	
(1) 建築物全体の調査	
(2) 建築物の部位別の調査	
認定基準A 特定空家等に相当する状態かの判断	… 5
認定基準B	
B-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の判断	… 6
1 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	
B-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の判断	… 7
B-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の判断	… 8
B-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の判断	… 9
認定基準B 特定空家等に相当する状態かの判断	… 10

平成 28 年 12 月

空家等の概要

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	職氏名
------	--	-------	-------	-----	-----

建物概要 (該当する口欄にレ印をつける)

- (1) 所在地 _____
- (2) 用途 ①戸建住宅 ②店舗 ③店舗併用住宅 ④その他 ()
- (3) 構造 ①木造 ②その他 () ③不明
- (4) 階数 ①平屋 ②2階建 ③その他 ()
- (5) 建物規模 m² ・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年 年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物 ①物置 ②車庫 ③その他 ()
- (9) 樹木 ①高木(樹高3m以上) ②中木(樹高1m以上3m未満) ③低木(樹高1m未満)

空家の立地状況 (該当する口欄にレ印をつける)

- ① 市街化区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ② 道路や隣家等、敷地外に影響を与える可能性が高い
- ③ 空家の立地場所は①、②に該当しない

○調査方法 (外観目視による調査)

- 1 認定基準Aの「建築物が倒壊するおそれがある」かどうかについて、(1)で建築物全体、(2)で建築物の部位別の調査を行い、「特定空家等に相当する状態」かの判断を行う
- 2 認定基準Aにより、「特定空家等に相当する状態ではない」となった場合、認定基準Bによる各項目について調査を行い、「特定空家等に相当する状態」かの判断を行う

認定基準A

- ・ 認定基準Aは木造、鉄骨系プレハブ造に適用する
- ・ 上記以外の建物については、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（内閣府）」を参考に、個別に判断する

A-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の判断

1 建築物が倒壊するおそれがある

- (1) 建築物全体の調査
- (2) 建築物の部位別の調査

(1) 建築物全体の調査 （該当する口欄にレ印をつける）

項目	倒壊の危険性
建築物全体の状況	<input type="checkbox"/> 建築物全部が倒壊もしくは建築物の一部の階が全部倒壊している <input type="checkbox"/> 上記に該当しない

(2) 建築物の部位別の調査 (該当する口欄にレ印をつける)

① 部位別の損傷度の区分

部 位	損傷度の区分 (参考資料:「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」)
基 礎	<p><input type="checkbox"/> 程度 IV (下記に該当する場合)</p> <p>① 不同沈下と破断が見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 程度 V (下記に該当する場合)</p> <p>① 上部構造を支えきれない状態になっている</p> <p><input type="checkbox"/> 上記に該当しない</p>
軸 組	<p><input type="checkbox"/> 程度 IV (下記のいずれかに該当する場合)</p> <p>① 【木造】 柱・梁に大きな割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる</p> <p>② 【木造】 柱・梁の仕口に著しいずれが見られる</p> <p>③ 【鉄骨系プレハブ造】 局部座屈による中ぐらいの変形が柱に生じており、梁接合部の亀裂、ボルトの一部破断が見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 程度 V (下記のいずれかに該当する場合)</p> <p>① 【木造】 柱・梁の割れ、断面欠損、折損が著しい</p> <p>② 【鉄骨系プレハブ造】 局部座屈による大きな変形が柱に生じており、梁接合部に破断が見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 上記に該当しない</p>
耐力壁	<p><input type="checkbox"/> 程度 IV (下記のいずれかに該当する場合)</p> <p>① 【塗り壁】 仕上の大部分が脱落している</p> <p>② 【ボード仕上の壁】 大部分で釘の浮き上がりが見られ、中には脱落したものも見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 程度 V (下記に該当する場合)</p> <p>① 仕上材の大部分が脱落しており、下地材に破損が生じている</p> <p><input type="checkbox"/> 上記に該当しない</p>

部 位	損傷度の区分 (参考資料:「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」)
外壁材	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ (下記のいずれかに該当する場合) ① 【塗り壁】仕上材が脱落しており、下地材にひび割れが生じている ② 【ボード仕上の壁】仕上材の脱落、釘の浮き上がりが見られる <input type="checkbox"/> 程度Ⅴ (下記に該当する場合) ① 仕上材の大部分が脱落しており、下地材に破損が生じている <input type="checkbox"/> 上記に該当しない
屋 根	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ (下記のいずれかに該当する場合) ① 屋根に若干の不陸が見られる ② 小屋組の一部に破損が見られる ③ 金属板葺材にはがれ等の損傷が見られる <input type="checkbox"/> 程度Ⅴ (下記のいずれかに該当する場合) ① 屋根に著しい不陸が見られる ② 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 <input type="checkbox"/> 上記に該当しない

② 危険度の判定

	基 礎	軸 組	耐力壁	外壁材	屋 根	危険度の判定
部位別の 損傷度の区分	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳが3つ以上ある
	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳが2つ、程度Ⅴが1つある
	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも程度Ⅴがある

認定基準 A 特定空家等に相当する状態かの判断（該当する口欄にレ印をつける）

倒壊の危険性		<判 断> 左記「倒壊の危険性」の (1)、(2)のレ印の有無
<input type="checkbox"/>	(1) 建築物全体 ・建築物全部が倒壊もしくは建築物の一部の階が全部倒壊している	特定空家等に 相当する状態である <u>「空家の立地状況」も踏まえる</u>
<input type="checkbox"/>	(2) 建築物の部位別 ・危険度の判定のいずれかに該当している	
<input type="checkbox"/>	上記に該当しない	特定空家等に 相当する状態 ではない ⇒ 「認定基準 B」へ

認定基準B

B-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の判断

- 1 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
①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、下地がみえる			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
②屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根ふき材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
③附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食			
	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			
④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			
⑤過去調査との比較	前回の調査時よりも変形している			
	前回の調査時よりも壊れている			
⑥その他	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

※注記

⑤過去調査との比較とは、上記①～④の項目について行った過去の調査のことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

B-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の判断

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿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出がみられる			
④その他	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

B-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の判断

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
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	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

B-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の判断

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
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	空家からの落雪により歩行者等に被害が生じるおそれがある ※注記参照			
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照			
	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にある			
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
④その他	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

※注記

雪の無い状況では判断が困難であるため、原則、雪のある時期に判断する。

認定基準B 特定空家等に相当する状態かの判断

各項目について、判断結果のレ印の数を下記の表に記入し、「左記の状態が著しい」がある場合には、「空家の立地状況」を踏まえて「特定空家等に相当する状態である」と判断する。

また、「専門家の判断が必要」にレ印がある場合には、該当項目について専門家に「左記の状態が著しい」かの判断を仰ぐ。

なお、「左記の状態にある」、「専門家の判断が必要」のレ印の数が多いなど、特に市長が「危険性等がある」と認めた場合には、「特定空家等に相当する状態である」と判断する。

該当項目	判 断 結 果		
	各基準に該当する 「左記の状態が著しい」 のレ印の数	各基準に該当する 「左記の状態にある」 のレ印の数	各基準に該当する 「専門家の判断が必要」 のレ印の数
B-1 保安上危険			
B-2 衛生上有害			
B-3 景観問題			
B-4 生活環境悪化			
レ印の合計			