

## 江別市管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

# チェックシート

|      |  |       |    |    |   |
|------|--|-------|----|----|---|
| 整理番号 |  | 調査年月日 | 年  | 月  | 日 |
|      |  | 調査者   | 所属 | 名前 |   |

### 1. 建物概要

- (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在来軸組工法 ☐ ②枠組壁工法 ☐ ③その他 ( ) ☐ ④不明
- (4) 階数 ☐ ①平屋 ☐ ②2階建 ☐ ③その他 ( )
- (5) 建物規模  m<sup>2</sup>・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  (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) 附属建物 ☐ 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)

### 2. 空き家の立地状況

- ☐ 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 道路もしくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い
- ☐ ③ ①、②に該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じることが予測される。
- ☐ ④ 空き家の立地場所は①、②、③に該当しない

#### ○調査方法 (外観目視による調査)

判断シート1において保安上危険となるか否かの判断を、判断シート2において衛生上有害となるか、景観を損なっているか、及び周辺の生活環境の保全上不適切か否かの判断を外観目視により調査する。

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

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

|                   | 項 目         | 状 態                                         | 判 断         |                                        |                                    |
|-------------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|------------------------------------|
|                   |             |                                             | I. 左記の状態にある | II. 状態の悪化により、周囲への影響・危険の切迫性等が増加するおそれがある | III. 状態の著しい悪化により、周囲への影響・危険の切迫性等がある |
|                   |             |                                             |             |                                        |                                    |
| 建築物の倒壊等           | ①全体・構造      | 建物が傾斜している                                   |             |                                        |                                    |
|                   |             | 構造部材(基礎・柱・梁等の構造耐力上主要な部分)に破損、腐朽、変形、ずれ等が生じている |             |                                        |                                    |
| 建築物の屋根、外壁等の脱落、飛散等 | ②外壁・外装材     | 外壁に亀裂や穴がある                                  |             |                                        |                                    |
|                   |             | 外壁の仕上り材料が剥落、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                      |             |                                        |                                    |
|                   |             | 建具、サッシが変形、破損している                            |             |                                        |                                    |
|                   | ③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                                 |             |                                        |                                    |
| 附属設備・工作物等の破損等     | ④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                        |             |                                        |                                    |
|                   | ⑤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                     |             |                                        |                                    |
| その他               | ⑥過去調査との比較   | 前回の調査時より変形している                              |             |                                        |                                    |
|                   |             | 前回の調査時よりも壊れている                              |             |                                        |                                    |
|                   | ⑦その他        | (内容を具体的に記載)                                 |             |                                        |                                    |
| 合計(○の数を記入)        |             |                                             | 0           | 0                                      | 0                                  |

※注記

⑥過去調査との比較とは、上記①～⑤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。

そのまま放置すれば著しく衛生上有害、景観を損なっている及び  
周辺の生活環境の保全上不適切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○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

| 項 目             | 状 態                  | 判 断                                                 |                                        |                                    |
|-----------------|----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
|                 |                      | I. 左記の状態にある                                         |                                        |                                    |
|                 |                      |                                                     | II. 状態の悪化により、周囲への影響・危険の切迫性等が増加するおそれがある | III. 状態の著しい悪化により、周囲への影響・危険の切迫性等がある |
| 衛 生 上           | 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                                     |                                        |                                    |
| 景 観 上           | ④周囲の景観と著しく不調和な状態     | 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                    |                                        |                                    |
|                 |                      | 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                                   |                                        |                                    |
|                 | ⑤立木等による問題            | 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            |                                        |                                    |
|                 |                      | 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                         |                                        |                                    |
| 生 活 環 境 の 保 全 上 | ⑥建築物等の不適切な管理         | 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             |                                        |                                    |
|                 | ⑦防犯・防火上、放置することが不適切   | 空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照                   | 冬に判断                                   |                                    |
|                 |                      | 放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照                            | 冬に判断                                   |                                    |
|                 | ⑧動物の問題               | 周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している                           |                                        |                                    |
|                 |                      | 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                       |                                        |                                    |
| そ の 他           | ⑨強風時の周囲への影響          | 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                    |                                        |                                    |
|                 | ⑩その他                 | 動物等の侵入、騒音・鳴き声の発生がある                                 |                                        |                                    |
|                 |                      | 建築物(附属設備を含む)及び敷地内の工作物等において、強風時に脱落、飛散するおそれのある部材などがある |                                        |                                    |
|                 |                      | (内容を具体的に記載)                                         |                                        |                                    |
| 合計(○の数を記入)      |                      | 0                                                   | 0                                      | 0                                  |

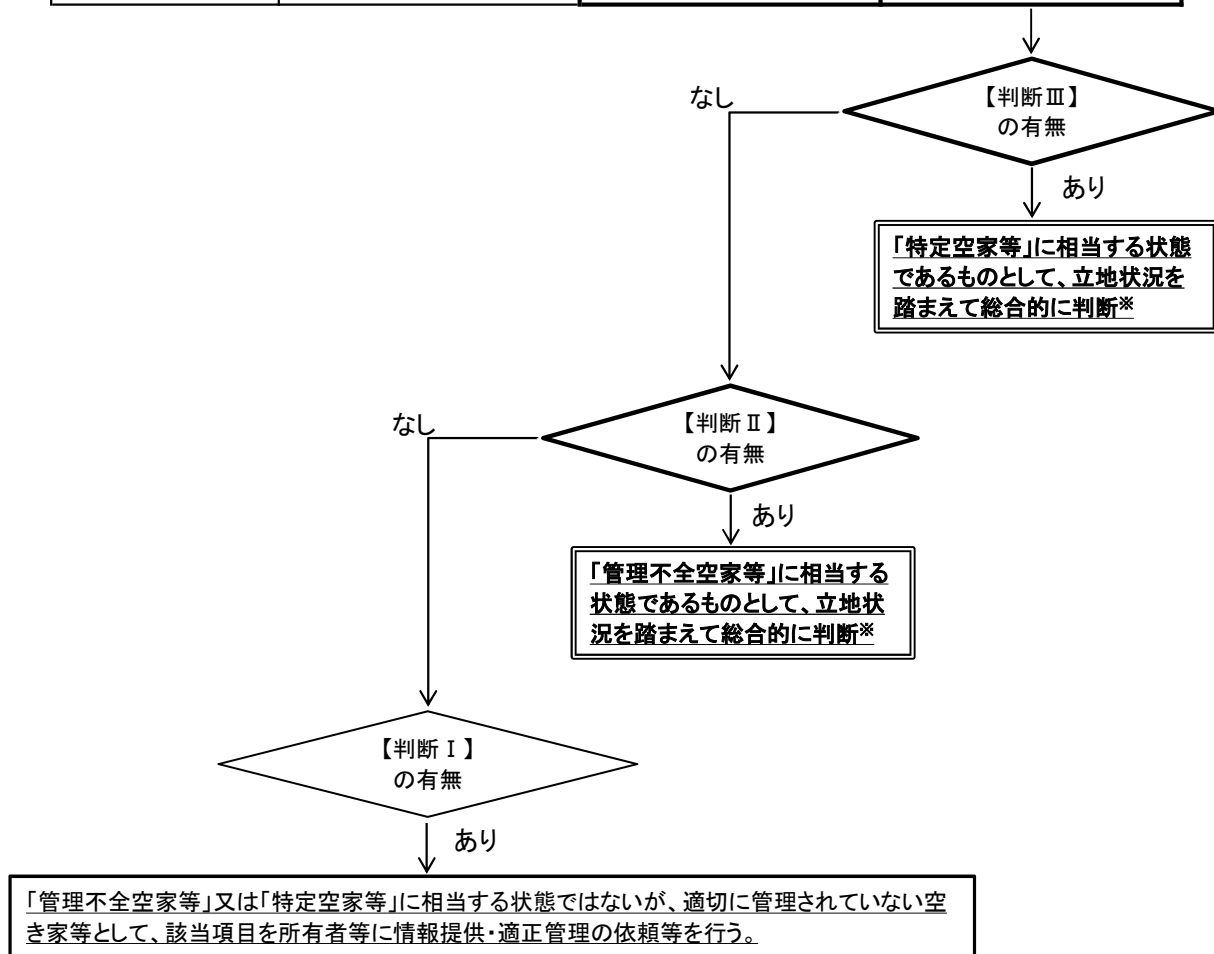
※注記

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。周囲への影響・危険の切迫性等については、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断する。

## ■「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断

各項目について、判断結果の○の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

| 該当項目    | 判断結果                    |                                                   |                                              |
|---------|-------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|         | 判断Ⅰ.<br>「左記の状態にある」の「○」数 | 判断Ⅱ.<br>「状態の悪化により、周囲への影響・危険の切迫性等が増加するおそれがある」の「○」数 | 判断Ⅲ.<br>「状態の著しい悪化により、周囲への影響・危険の切迫性等がある」の「○」数 |
| 判断シート 1 | 0                       | 0                                                 | 0                                            |
| 判断シート 2 | 0                       | 0                                                 | 0                                            |

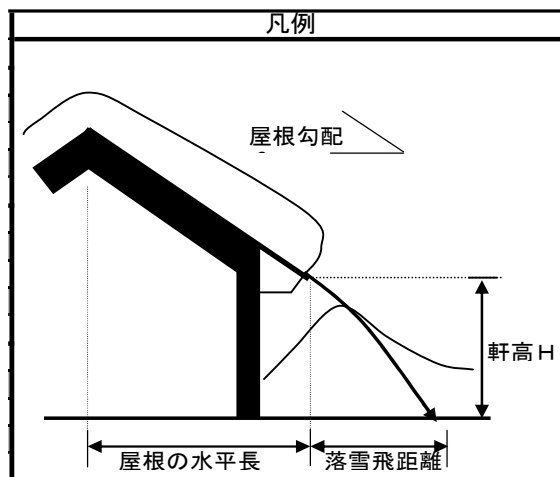


※国土交通省の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」の基準に沿って、総合的に判断するものとする。

表1 落雪飛距離の算定表

| 軒高 | 屋根勾配  | 屋根の水平長さ |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|-------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|    |       | 2.70    | 3.15 | 3.60 | 4.05 | 4.50 | 4.95 | 5.40 | 5.85 | 6.30 |
| 3m | 2/10  | 1.66    | 1.79 | 1.90 | 2.01 | 2.11 | 2.21 | 2.30 | 2.38 | 2.47 |
|    | 4/10  | 2.39    | 2.54 | 2.68 | 2.81 | 2.92 | 3.03 | 3.13 | 3.22 | 3.31 |
|    | 6/10  | 2.46    | 2.59 | 2.70 | 2.80 | 2.89 | 2.97 | 3.05 | 3.12 | 3.18 |
|    | 8/10  | 2.31    | 2.41 | 2.49 | 2.56 | 2.63 | 2.69 | 2.74 | 2.78 | 2.82 |
|    | 10/10 | 2.10    | 2.17 | 2.23 | 2.28 | 2.33 | 2.37 | 2.41 | 2.44 | 2.47 |
| 6m | 2/10  | 2.39    | 2.58 | 2.75 | 2.91 | 3.05 | 3.20 | 3.33 | 3.46 | 3.58 |
|    | 4/10  | 3.57    | 3.82 | 4.04 | 4.25 | 4.44 | 4.61 | 4.78 | 4.94 | 5.08 |
|    | 6/10  | 3.83    | 4.06 | 4.27 | 4.45 | 4.62 | 4.78 | 4.92 | 5.05 | 5.18 |
|    | 8/10  | 3.73    | 3.92 | 4.09 | 4.24 | 4.38 | 4.50 | 4.61 | 4.71 | 4.81 |
|    | 10/10 | 3.49    | 3.65 | 3.79 | 3.91 | 4.01 | 4.11 | 4.19 | 4.27 | 4.34 |
| 9m | 2/10  | 2.96    | 3.12 | 3.39 | 3.60 | 3.78 | 3.95 | 4.12 | 4.28 | 4.43 |
|    | 4/10  | 4.49    | 4.80 | 5.09 | 5.36 | 5.61 | 5.84 | 6.06 | 6.27 | 6.47 |
|    | 6/10  | 4.90    | 5.22 | 5.50 | 5.75 | 5.98 | 6.20 | 6.40 | 6.59 | 6.77 |
|    | 8/10  | 4.86    | 5.13 | 5.38 | 5.59 | 5.79 | 5.97 | 6.14 | 6.29 | 6.44 |
|    | 10/10 | 4.62    | 4.85 | 5.06 | 5.24 | 5.40 | 5.55 | 5.68 | 5.80 | 5.92 |

(一般財団法人北海道建築指導センター発行:戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■屋根の水平長さを目算するための目安

- ・窓の幅1.7m
- ・軒高（1階）：3m
- ・モルタル壁の目地幅：1.8m

■屋根勾配の目安

