

参考資料1：特定空家等及び不良住宅のチェックシート

（国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」、北海道「市町村による特定空き家の判断の手引」を参考に作成）

整理番号	1
------	---

空家所有者・建物概要チェックシート（不良住宅・特定空家 共通）

調査年月日： 月 日（ ）

調査回数： 回目

調査者： _____

立入調査通知有無： 有 ・ 無

（※立入調査について未通知の場合は、敷地境界から目視で確認できる範囲）

・所有者等氏名：

所有者等情報：・所有者等居住先：

・その他：

1. 建物概要

- (1) 所在地： 中標津町
- (2) 用途： ☐ ①戸建住宅 ☐ ②店舗 ☐ ③店舗併用住宅 ☐ ④倉庫・物置
☐ ⑤工場 ☐ ⑥共同住宅 ☐ ⑦その他（ ）
- (3) 構造： ☐ ①木造【在来・枠組・その他（ ）】
☐ ②鉄骨造 ☐ ③鉄筋コンクリート造 ☐ ④鉄骨鉄筋コンクリート造
☐ ⑤コンクリートブロック造
- (4) 階数： ☐ ①平屋 ☐ ②2階建 ☐ ③その他（ ）
- (5) 建築規模： m²（登記情報又は、固定資産税台帳に記載の面積、面積が不明な場合は、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）
- (10) 門扉・擁壁： ☐ ①門扉なし ☐ ②門扉有り（高さ m、横幅 m、施錠 有・無）
☐ ②擁壁なし ☐ ②擁壁有り（高さ m、横幅 m）
- (11) 立地状況： ☐ ①住居等がまとまって存在する区域である
☐ ②隣地と空家等の距離が、空家等の高さよりも短い
【空家等の外壁面から敷地境界までの距離（道・隣地 m、道・隣地 m）】
☐ ③多雪区域（垂直積雪量が1.0m以上の区域）にある
- (12) その他： _____

（※近隣住民ヒアリング など）

水道開栓状況： ☐ ①開栓 ☐ ②休止 ☐ ③不明

不良住宅判断チェックシート

2. 住宅の不良度の測定基準表

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高評価点
1	構造一般の程度	【B】 ①基礎	ア 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
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		【E】 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	【B, C】 ①基礎、土台、柱又は梁	ア 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
			イ 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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ウ 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		
		【E】 ②外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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		
		【F】 ③屋根	ア 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		
			イ 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ったもの	25		
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	①外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの ・裸木造、塩ビ波板 など ・1 F：道路中心、隣地境界から3 m以内 ・2 F：道路中心、隣地境界から5 m以内	10		30
			イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの ・裸木造、塩ビ波板 など ・1 F・2 F：上記と同様	20		
		②屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの (茅葺、わら葺 など)	10		
4	排水設備	雨水	雨樋がないもの	10		10

備考

一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。
※この調査票は、住宅地区改良法施行規則別表第1住宅の不良度測定基準から目視条件を抜粋したもの

合計0点

※100点以上で不良住宅に該当

特定空家判断チェックシート (1/5)

3. 損傷率と損傷度による判定

部位	判定項目	判断基準	該当する項目にレ印	判定ランク
A 空家（主たる建物）の倒壊等の危	倒壊	建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している	☐	
	1階もしくは建物全体の傾斜	建物四隅の傾斜平均値が、1/20を超えている	☐	
B 基礎（外周基礎）	損傷率（全体評価）	損傷基礎長（ ）m／外周基礎長（ ）m＝ （ ）％ ・ひび割れ（幅0.3mm以上）、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など	☐ 倒壊（85％超） ☐ 大破（65～85％）	☐ 倒壊 ☐ 大破 ☐ 該当しない
	損傷度（部分評価）	倒壊（下記の一つ以上に該当する場合） ①不動沈下・破損・破断の全て、移動・流出・転倒のいずれかがみられる ②上部構造を支えきれない状態になっている ③周辺地盤が崩壊している	☐ 倒壊	損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
		大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①不動沈下・破損・破断の全てがみられる ②0.3mm以上のひび割れが著しく、土台と遊離している箇所がみられる	☐ 大破	
C 軸組（1階柱）	損傷率（全体評価）	損傷柱（ ）本／1階柱（ ）本＝（ ）％ ・大きな亀裂や、多数のひび割れ及び、部材を分断する亀裂、変形若しくは破損が目視により確認できる柱	☐ 倒壊（85％超） ☐ 大破（65～85％） ☐ 中破（30～64％）	☐ 倒壊 ☐ 大破 ☐ 中破 ☐ 該当しない
	損傷度（部分評価）	倒壊（下記に該当する場合） ①全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている	☐ 倒壊	損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
		大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損いずれか ②65％程度の柱、梁の仕口にずれ、割れが発生 中破 ①柱・梁等の軸組材に割れがみられる ②30～64％の柱・梁に仕口のずれ、割れ、たわみが発生	☐ 大破 ☐ 中破	
D 耐力壁（1階）※筋かいを設けた壁、構造用合板等を釘打ちした壁	損傷率（全体評価）	損傷耐力壁長（ ）m／1階耐力壁長（ ）m＝ （ ）％ ・耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形1/60超。構造用ボードのずれ、湾曲、脱落など。	☐ 倒壊（85％超） ☐ 大破（65～85％） ☐ 中破（30～64％）	☐ 倒壊 ☐ 大破 ☐ 中破 ☐ 該当しない
	損傷度（部分評価）	倒壊（下記の一つ以上に該当する場合） ①残留変形（傾斜）が1/20を超えている ②1階部分が完全に崩壊している	☐ 倒壊	損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
		大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①残留変形（傾斜）が約1/20生じている ②筋かいが破損もしくは土台から外れている 中破 ①過半の耐力壁に残留変形（傾斜）が生じている ②30～64％の耐力壁で筋かいの仕口にずれが発生	☐ 大破 ☐ 中破	

特定空家判断チェックシート (1/5)

3. 損傷率と損傷度による判定

部位	判定項目	判断基準	該当する項目にレ印	判定ランク
仕上材 E (外壁仕 上げ面)	損傷率 (全体 評価)	損傷外壁面積 () m ² / 外壁面積 () m ² = () % ・仕上げ材の損傷：剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が60%以上の場合、その面の損傷面積は 100%とする	☐ 倒壊 (85%超) ☐ 大破 (65～85%)	☐ 倒壊 ☐ 大破 ☐ 該当しない
	損傷度 (部分 評価)	倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ①全ての仕上げ材が脱落している ②全ての建具、サッシが変形破損している	☐ 倒壊	損傷率と損傷 度を比較して 上位のランクに レ印を付ける
		大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①壁面の65%において仕上材が脱落している ②ボードの65%において釘の浮き上がりがみられ、一部脱落してい る	☐ 大破	
F 屋根	損傷率 (全体 評価)	損傷屋根面積 () m ² / 屋根面積 () m ² = () % ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積	☐ 倒壊 (85%超) ☐ 大破 (65～85%)	☐ 倒壊 ☐ 大破 ☐ 該当しない
	損傷度 (部分 評価)	倒壊 (下記に該当する場合) ①小屋組みの破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている	☐ 倒壊	損傷率と損傷 度を比較して 上位のランクに レ印を付ける
		大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①小屋組みの一部に破損がみられる ②屋根材が全面的にずれ、破損もしくは落下している	☐ 大破	

特定空家判断チェックシート (2/5)

4. 損傷率・損傷度によるランク

	基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
ランク 各部位の 判定 ランクに○ 印を付け 判定	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・「基礎」「軸組」「耐力壁」のいずれ か一つでも倒壊の場合 ・大破が2つ、倒壊が2つの場合 ・倒壊が3つ以上の場合	倒壊
	大破	大破	大破	大破	大破	・大破が3つ以上の場合 ・大破が2つ、倒壊が1つの場合	大破
	—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊の おそれ
	該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当無

5. 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態化の判断（該当項目にレ印）

(11) 立地状況	2. 倒壊等による危険性	<判断> (11) 立地状況に☑が付き かつ 2. 倒壊の危険性の いずれかに☑が付く
☐ ①住居等がまとまって存在する 区域である	☐ 【A】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である (ランクⅢ)
	☐ 【A】 ・傾斜が1/20超	
	☐ 【4.】 ・損傷率・損傷度によるランク 大破、又は倒壊以上	
☐ ②隣地と空家等の距離が、空 家等の高さよりも短い	☐ 【A】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である (ランクⅡ)
	☐ 【A】 ・傾斜が1/20超	
	☐ 【4.】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊	
☐ ③多雪区域（垂直積雪量が 1.0m以上の区域）にある	☐ 【4.】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ	特定空家等に 相当する状態である (ランクⅠ)

特定空家判断チェックシート (3/5)

(イ) 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○印。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断			
		左記の 状態に ある	状態が 著しい	専門家の 判断が必 要	経過観察 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、破損し下地みえる				
	モルタ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（○の数を記入）		0	0	0	0

(ロ) 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○印。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断			
		左記の 状態に ある	状態が 著しい	専門家の 判断が必 要	経過観察 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・土壌汚染に繋がる有害物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（○の数を記入）		0	0	0	0

特定空家判断チェックシート（4/5）

（八）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

空家等の立地 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある		ある	ない
（各項目について該当する判断に○印。該当しない場合は空欄とする。）		「ある」場合は下表↓	「ない」場合は （二）の調査

項目	状態	判断			
		左記の 状態に ある	状態が 著しい	専門家の 判断が必要	経過観察 が必要
① 既存の景観に関する ルールとの適合	景観法に基づき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適合しない状態				
	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適合しない状態				
② 周囲の景観と著しく 不調和な状態	屋根、外壁等が汚 物や落書きで傷んだり汚れたま放置されている				
	窓ガラスが割れたま放置されている				
	看板等が原型を留めず本来の用なさい程度まで、破損汚した放置されている				
	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放置されている				
③ その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）		0	0	0	0

（二）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○印。該当しない場合は空欄とする。）

項目	状態	判断			
		左記の 状態に ある	状態が 著しい	専門家の 判断が必要	経過観察 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 建築物の不適切な 管理	落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある※				
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある※ 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敷地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（○の数を記入）		0	0	0	0

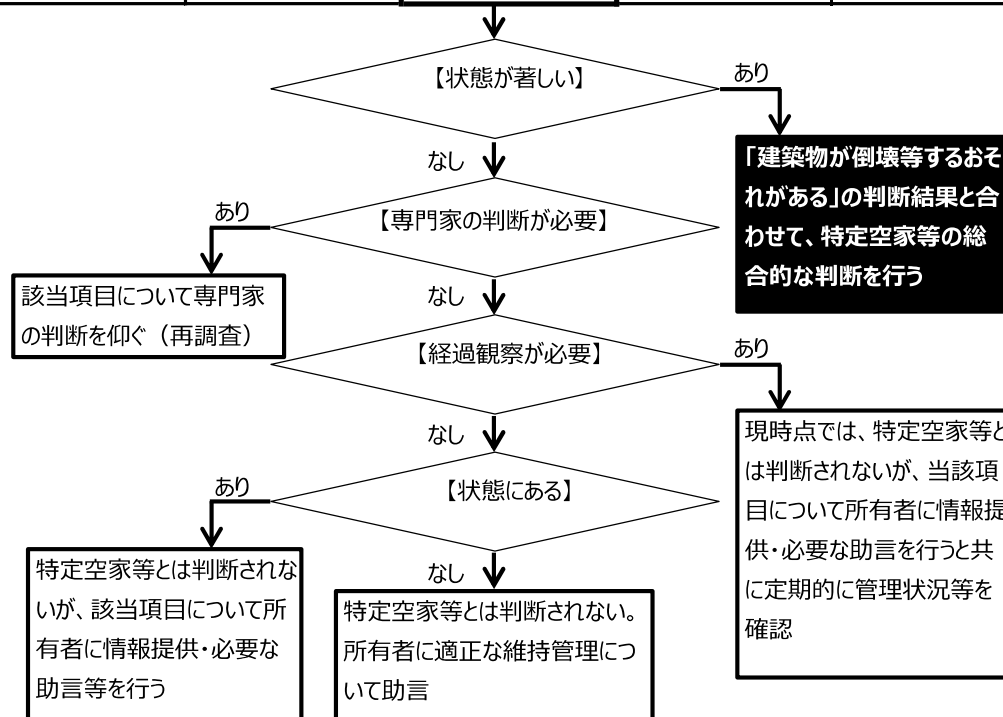
※ 雪がない時期の調査など、判断ができない場合は、落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるのかを判断する。
著しいか否かについては、雪のない状態では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

特定空家判断チェックシート (5/5)

■総合的判断

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			
	各基準に該当する状態にあるの「○」の数	各基準に該当する状態が <u>著しい</u> の「○」の数	各基準に該当する専門家の判断が必要の「○」の数	各基準に該当する経過観察が必要の「○」の数
(イ) 保安上危険	0	0	0	0
(ロ) 衛生上問題	0	0	0	0
(ハ) 景観の問題	0	0	0	0
(ニ) 生活環境保全	0	0	0	0



■倒壊危険性を踏まえた総合判断結果

特定空家等に相当する状態	該当状況（該当するランクに○印）		各基準該当のの著 しい「○」合計	総合判断結果 （該当するものに○印）	
	ランクⅢ			特定空家等とする 可能性	大
	ランクⅡ				中
	ランクⅠ				小

【参考基準】

Ⅰ 6以上 大
4～5 中
1～3 小

Ⅱ 3以上 大
1,2 中

Ⅲ 1以上 大