

特定空家等判断基準（案）

1 調査方法

外観目視による住宅の不良度判定の手引き（国土交通省住宅局住環境整室発行）を基に、市独自の現地調査票を用いて調査を行う。

「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」により不良度を評定し、評点 100 以上のものを当市における「特定空家等」と認定する。

2 現地調査票

別紙のとおり。なお、国土交通省基準表に周囲への影響度として「落雪による危険の程度」の項目を追加する。

■建物不良度の分類

不良段階	評点	不良状況	破損状況	建物の状況
レベル0	0点	良好	良好	老朽化が全く進んでおらず、修繕の必要がない建物
レベル1	10点	利用可能	ほぼ良好	老朽化は進んでいないが、基礎や屋根等、一部に課題が残る建物
レベル2	11～50点	再生可能	軽微	老朽化は進んでいないが、外壁や屋根等、一部に修理が必要な建物
レベル3	51～80点	老朽	一部破損	老朽化が進み外壁や屋根等の破損が目立つため、一部修理が必要な建物
レベル4	81～99点			老朽化が進み、暴風発生時等、部材飛散のおそれがあるため、外壁や屋根等、修理が必要な建物
レベル5	100点以上	危険	部分損壊	老朽化著しく、降雪時倒壊の可能性がある建物 ※行政指導の対象
レベル6	評定外	判定外	全半壊 (瓦礫残置)	全半壊し瓦礫が放置されているため、暴風発生時等、瓦礫飛散のおそれがある建物

※評点：現地調査票の「5 落雪による危険の程度」は含まない。

■周囲への影響度について（市独自項目）

空家等からの落雪により予想される周囲への危険の程度を評価するもので、国土交通省の基準をもとに積雪期の状況を考慮し、①空き家等の外壁が道路・隣地との境界から2m以内、または、②空き家等からの落雪により通行者や隣家に危険を及ぼすおそれがあるものを評価の基準とする。

- ・道路等への危険 30点
- ・隣家への危険 20点
- ・道路等と隣家への危険 50点

特定空家等認定にかかる現地調査票

所在地(住居表示)	調査日	調査員

評定区分		評定項目	評定内容	点数	評点	最高 評点
1	構造 一 般 の 程度	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		
		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	③基礎、 土台、柱 又ははり	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		175
			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、柱又ははりの腐朽又は変形が著しく崩壊 の危険のあるもの	100		
		④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 外壁の仕上げ材料の剥落、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対を貫通する穴を生 じているもの	25		
		⑤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がったもの	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	⑥外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	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	20		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
				小計		260
5	落雪によ る危険の 程度	⑨道路と の間隔	道路に面する外壁と道路境界線との間隔が2m 以内 で、屋根からの落雪が道路通行者に危険を及ぼすおそ れのあるもの	30		50
		⑩隣家と の間隔	隣家に面する外壁と当該隣家の外壁との間隔が2m 以 内で、屋根からの落雪が隣家に危険を及ぼすおそれの あるもの	20		
				合計		310

※国土交通省基準表を一部修正加筆

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点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計 点

外観目視による 住宅の不良度判定の手引き(案)

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

1. 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改好事業、小規模住宅地区改好事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和 35 年 11 月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2. 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

（1）不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第 2 条第 4 号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

（2）住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第 1 条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表 1 参照）」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

（3）外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4つの判定区分・8 評定項目（表 2 参照）について、取りまとめた。

表 1 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等） ※太字部分が外観目視の判定対象評定項目・内容

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高 評点
1	構造 一般の 程度	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が 7.5 センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4)床	主要な居室の床の高さが 45 センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが 2.1 メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(6)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
2	構造の 腐朽又 は破損 の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)基礎、土台、柱又ははり	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	
			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	
		(3)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界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	
			ロ 外壁又は各戸の界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	
		(4)屋根	イ 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	
			ロ 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	
			ハ 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	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20				
4	電気 設備	(1)主要な居室の電燈	主要な居室に電灯がないもの	20	30
(2)共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10			
5	給水 設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2)給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3)水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10	
ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20				
6	排水 設備	(1)汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	雨樋がないもの	10	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20	
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20	

備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

表2 「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

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	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		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	③基礎、土台、柱又ははり	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		100
			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		
			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		
		④外壁※	イ 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		
			ロ 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		
		⑤屋根	イ 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		
			ロ 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		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
		⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		50
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

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。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

合計 点

【参考】評点シート例と記入例

所在地(住居表示)	調査日	調査員
〇〇町大字△△△-□□	平成23年5月 10 日	判定 太郎

評定区分		評定項目	評定内容		評点	最高 評点
1	構造 一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		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	③基礎、 土台、 柱 又 ははり	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		100
			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	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		
		④外壁	イ 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		
			ロ 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	25	
		⑤屋根	イ 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		
			ロ 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	25	
			ハ 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	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10		
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

備考)一 の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計 120 点