

空家実態調査について
～空家実態現地調査判定基準～

三条市

平成 28 年 7 月

1.空家現地対象物件（対象地）

- 1) 閉栓情報（1年以上閉栓）より該当住所を取得、アドレスマッチングより位置を特定出来たもの。
- 2) アドレスマッチングにて不一致となったものは、所在特定調査を行って位置を特定したもの。

2.空家判定基準表（案）※適切サンプルが無い場合は、インターネットより画像を取得
 外観上目立った損傷等が見られない対象家屋については、利活用可能とする。

手順書 A			
項目	内容	調査内容及び判読基準、目安	事例等
構造の腐朽、破損	基礎、土台、柱又ははり	調査内容 柱傾斜有、土台・柱腐朽又は破損で小規模修理必要	
		判断基準・目安 基礎等について、特に問題が無いと思うが、補強等を行った方が良いと判断されるもの。	
		調査内容 基礎不同沈下有、柱著しい傾斜で大規模修理必要	
		判断基準・目安 家屋全体に傾きがあるが、家屋の形状は維持しており、基礎等の大規模な修繕で入居可能と判断されるもの。	
		調査内容 基礎、土台、柱等の著しく崩壊の危険のあるもの。	
		判断基準・目安 家屋全体に傾きがあり、建ってはいるがいつ倒壊してもおかしくないもの	

構造の腐 朽、破損	外壁	<p>調査内容</p> <p>外壁のモルタル等外装材に浮きあり。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>外壁はある程度しっかりしているが、トタンなどが一様に錆に覆われていたり、一部に軽微な浮きが見受けられるもの</p>	
		<p>調査内容</p> <p>外壁仕上げ材の剥落、腐朽又は破損にて下地露出</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>外壁の一部に剥落が見受けられるもの（外壁の剥落が大きさ問わず、一か所でもあれば該当）</p>	
		<p>調査内容</p> <p>外壁の浮き、剥落破損・下地露出の他に、貫通する穴が生じている</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>外壁の一部に穴が生じているもの（一か所でも、小さくても該当）</p>	


構造の腐 朽、破損	屋根	<p>調査内容</p> <p>屋根ぶき材の一部に剥落又は外れがある。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>屋根の一部に欠落等があるものや、若干のゆがみがあるもの（概ね全体の 10%程度で屋根の機能はまったく損なっていないもの）</p>	
		<p>調査内容</p> <p>屋根ぶき材に著しい剥落、たる木等の腐朽あり。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>軒部分に大規模な欠落、ゆがみがある（概ね 20%以上程度、屋根本体は機能を有していると判断したもの）</p>	
		<p>調査内容</p> <p>屋根の著しい変形。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>屋根の機能を果たしていないものと判断されるもの。</p>	

防火上、 避難上	外壁	<p>調査内容</p> <p>延焼の恐れのある外壁。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>木材などで構成されている外壁がどうか（1部分でもあれば該当）</p>	
	外壁	<p>調査内容</p> <p>延焼の恐れのある外壁が3面以上ある。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>木材などで構成されている外壁が3面以上に使用されている。</p>	
	屋根	<p>調査内容</p> <p>屋根が可燃性材料でふかれている。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>屋根が可燃性材料でふかれているもの（茅葺や板葺屋根のもの）</p>	
排水	雨水	<p>調査内容</p> <p>雨どいが無い。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>雨どいが1箇所でも破損が確認されたもの。</p>	

手順書 B ※代表事例を記載	
判読基準および目安	事例等
<p>調査内容</p> <p>門・塀の倒壊を誘因する、ひび割れ・破損</p>	
<p>判断基準・目安</p> <p>門・塀が存在する場合のひび割れ等の状況が確認できる場合</p>	
<p>調査内容</p> <p>窓ガラスの破損。</p>	
<p>判断基準・目安</p> <p>窓ガラスの破損（1個所でも破損、ひびがあれば）</p>	
<p>調査内容</p> <p>敷地内のごみの散乱</p>	
<p>判断基準・目安</p> <p>敷地内のごみの散乱（ごみが不規則に散乱しており、玄関に至る道までが明確ではない場合）</p>	
<p>調査内容</p> <p>立木、植物の繁茂</p>	
<p>判断基準・目安</p> <p>立木、植物の繁茂（玄関に至る通路と思われる場所に、くるぶし以上の植物が繁茂している場合）</p>	

<p>調査内容</p> <p>外壁の落書き等</p>	
<p>判断基準・目安</p> <p>外壁や門・塀に落書き、極端な汚れがあれば該当</p>	
<p>調査内容</p> <p>不特定者の侵入が可能</p>	
<p>判断基準・目安</p> <p>不特定者の侵入が可能（草木が繁茂し中が確認できない、付近の通行が多くない、入口が破損して侵入が容易である場合該当）</p>	

3.その他判定基準表（案）調査対象家屋が付属屋に該当する場合

付属屋【50点若しくは100点】			
項目	内容	調査内容及び判読基準、目安	事例等
外観判定	総合	<p>判断基準・目安</p> <p>調査対象家屋が付属屋で機能上問題なしと判断した場合。</p>	
		<p>判断基準・目安</p> <p>調査対象家屋が付属屋で一部若しくは大部分が異常をきたしていると判断した場合</p>	

以上

空家候補建物現地調査票

調査年月日	平成 年 月 日	調査員氏名		空家候補番号	
		"		入力家屋番号	

	項目	状況
建物区分	建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建 <input type="checkbox"/> 長屋建 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()
	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> 判断できない
	階数	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> 4階～9階建 <input type="checkbox"/> 10階建以上

付属建物の場合【C・D】※付属屋に該当する場合に記載

外観判定	基礎・外壁・屋根正常（活用可能）	<input type="checkbox"/> 50	基礎・外壁・屋根異常（活用不可能）	<input type="checkbox"/> 100
------	------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------------

住宅の場合【A・B・C・D判定】

家屋調査内容【手順書A判定】			点
	外観判定	外観上特に目立った損傷等は見られない	<input type="checkbox"/> 0
構造の腐朽、破損	基礎、土台、柱又ははり	① 柱傾斜有、土台・柱腐朽又は破損で小修理必要	<input type="checkbox"/> 25
		② 基礎不同沈下あり、柱等著しい傾斜大規模修理必要	<input type="checkbox"/> 50
		③ 基礎、土台、柱の著しく崩壊の危険があるもの	<input type="checkbox"/> 100
	外壁	① 外壁のモルタル等外装材に浮きあり	<input type="checkbox"/> 10
		② 外壁仕上げ材の剥落、腐朽又は破損にて下地露出	<input type="checkbox"/> 15
		③ ①、②の他、貫通する穴が生じてる	<input type="checkbox"/> 25
	屋根	① 屋根ぶき材の一部に剥落又は外れがある	<input type="checkbox"/> 15
		② 屋根ぶき材に著しい剥落、たる木等の腐朽あり	<input type="checkbox"/> 25
		③ 屋根の著しい変形	<input type="checkbox"/> 50
防火上、避難上	外壁	① 延焼の恐れのある外壁	<input type="checkbox"/> 10
		② 延焼のおそれがある外壁が3面以上ある	<input type="checkbox"/> 20
排水	屋根	① 屋根が可燃性材料でふかわれている	<input type="checkbox"/> 10
		① 雨水	<input type="checkbox"/> 10

その他調査内容【手順書B判定】	有	無
看板、給湯設備等の転倒・破損・腐食	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
屋外階段、バルコニーの転倒・破損・腐食	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
門・塀の倒壊を誘因する、ひび割れ・破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
倒壊に起因する、傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
擁壁のひび割れ、水のしみだし	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
擁壁のブロック・石積みの崩れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ゴミ等汚物からの異臭	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
外壁の落書き等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
窓ガラスの破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
立木、植物の繁茂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
敷地内のごみの散乱	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
不特定者の侵入が可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p style="text-align: center;">その他特記事項 (判定項目以外の要因)</p>	
---	--

写真番号1	写真番号2	写真番号3

調査不能時等に記入

備考	
----	--