

# 小金井市管理不全等 目視基準

管理不全等認定基準 評価シート

調査番号	住所

- 1 目視できる範囲で、以下の内容について確認を行う。  
 (ある場合：○ ない場合：× 確認できない場合：/)

(1) 建物全体

調査項目	判定	備考
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。		
2 基礎に不同沈下が確認できる。		
3 木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。(2階以上の階が傾斜している場合も同様である)		

(2) 基礎及び土台 (目視で確認できる範囲を記載)

調査項目	判定	備考
1 基礎の大きな亀裂やひび割れ、破損又は変形が確認できる。		
2 土台の致命的な腐朽、破損、変形又は蟻害が確認できる。		
3 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が確認できる。		
4 直接地面に接する土台又は掘立柱等の致命的な腐朽、破損又は蟻害が確認できる。		
5 基礎と土台のずれが確認できる。		

(3) 柱、梁、筋かい、柱と梁の接合部

調査項目	判定	備考
1 柱、梁、筋かいに大きな亀裂や木材の多数のひび割れ、腐朽、破損、変形が確認できる。		
2 柱・梁にずれ、又は脱落が確認できる。		
3 柱と梁の接合部の致命的な腐食、又は蟻害が確認できる。		

(4) 屋根、外壁等（確認できる範囲で記載）

調査項目	判定	備考
1 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。		
2 屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落、又は飛散の恐れがある。		
3 木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。（2階以上の階が傾斜している場合も同様である）		
4 ひさし、又は軒が垂れ下がっている。		
5 雨樋が垂れ下がっている、又は雨樋の著しい変形や留め具の傷みにより脱落や飛散の恐れがある。		
6 ひさしの腐朽、破損や剥落が確認できる。		
7 外壁の外装材に浮き上がりや、剥落、腐朽、破損が見られる。又は、剥落、飛散の恐れがある。		
8 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。		
9 窓や戸袋などが傷みや破損等により落下の恐れがある。		
10 外壁を貫通する穴が生じている。		

(5) 看板、給湯設備等

調査項目	判定	備考
1 看板の仕上げ材料が剥落している。		
2 看板、給湯設備等が破損や転倒、脱落している。		
3 看板、給湯設備等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。		
4 その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。		
5 エアコン室外機等(2階以上に設置)におけるボルト等のゆるみや外れが確認できる。		
6 太陽光パネルが破損している。		

(6) 屋外階段、又はバルコニー

調査項目	判定	備考
1 屋外階段、バルコニーが腐食、破損、又は脱落している。		
2 屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。		
3 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。		
4 屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。		
5 屋外階段、バルコニーの支持部分のはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。		

(7) 門、又は塀

調査項目	判定	備考
1 門、又は塀にひび割れ、破損が生じている。		
2 門、又は塀の傾斜が確認できる。		
3 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。		
4 塀にぐらつき等がある。		
5 コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。		
6 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。		
7 塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。		
8 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下、又は隆起がある。		
9 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。		

(8) 擁壁（擁壁がある場合のみ）

調査項目	判定	備考
1 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。		
2 水抜き穴の詰まりが生じている。		
3 ひび割れが発生している。		
4 擁壁がはらみ出している。		
5 擁壁が倒れている。		
6 水抜き穴の設置がない、又はそれに代わる施工がなされていない。		

(9) アスベスト、浄化槽、ごみ等の放置、不法投棄等

調査項目	判定	備考
1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付けアスベスト等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。		
2 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。		
3 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。		
4 浄化槽等の破損、腐食による害虫、害獣が発生している。		
5 ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。		
6 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		

(10) 落書き、窓ガラスの破損等

調査項目	判定	備考
1 屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		
2 建物の窓ガラスが複数枚割れたまま放置されている。		
3 看板等が原型をとどめず、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。		
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		

(11) 樹木

調査項目	判定	備考
1 立木の枝等が隣地に越境している。		
2 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
3 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
4 立木の折れた枝等が道や隣地等に飛散し、生活環境が悪化している。		
5 立木が電線等の高架物に触れている。		

(12) 動物等の確認

調査項目	判定	備考
1 動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。		
2 動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。		
3 敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。		
4 蜂、白蟻等の害虫が大量に発生している。(近隣に飛来している場合も含む)		
5 動物等が住み着いている。		

(13) 侵入、道路への影響等

調査項目	判定	備考
1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。		
2 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		
3 所有者、占有者以外の不法侵入者がいる、又はいた形跡がある。		

空 家 等 情 報

空家所有者	名前：	住所：	
		小金井市	町
建築年月日	年 月 日	築年数	

チェック項目		調査項目番号									
(1)	建物全体	1	2	3	/	/	/	/	/	/	/
(2)	基礎及び土台	1	2	3	4	5	/	/	/	/	/
(3)	柱、梁、筋かい、柱と梁の接合部	1	2	3	/	/	/	/	/	/	/
(4)	屋根、外壁等	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(5)	看板、給湯設備等	1	2	3	4	5	6	/	/	/	/
(6)	屋外階段、又はバルコニー	1	2	3	4	5	/	/	/	/	/
(7)	門、又は塀	1	2	3	4	5	6	7	8	9	/
(8)	擁壁	1	2	3	4	5	6	/	/	/	/
(9)	アスベスト、浄化槽、ごみ等の放置、不法投棄	1	2	3	4	5	6	/	/	/	/
(10)	落書き、窓ガラスの破損等	1	2	3	4	5	/	/	/	/	/
(11)	樹木	1	2	3	4	5	/	/	/	/	/
(12)	動物等の確認	1	2	3	4	5	/	/	/	/	/
(13)	侵入、道路への影響等	1	2	3	/	/	/	/	/	/	/

No	総合判定	判定	判定基準
(1)	保安上危険となるおそれのある状態であるか判断 (傾斜)		項目が1つでも該当の場合、判定を○とする。
(2) ~ (7)	保安上危険となるおそれのある状態であるか判断 (それ以外)		実際の該当項目の数が1/4以上の 場合、判定を○とする。
(8)	衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断		実際の該当項目の数が1/4以上の 場合、判定を○とする。
(9)	景観を損なっている状態であるか判断		実際の該当項目の数が1/4以上の 場合、判定を○とする。
(10) ~ (13)	放置することが不適切である状態であるか判断		実際の該当項目の数が1/4以上の 場合、判定を○とする。



総合判定の結果		
特定空家の可能性があるため、立 入調査候補とする。	総合判定の結果に至った事由	
	(1)に○がついている。	
管理不全空家として認定する	総合判定の結果に至った事由	
	(2)~(7)	に○が2個以上ついている。
	(8)	
	(9)	
	(10)~(12)	
経過観察	総合判定の結果に至った事由	
	上記条件以外	