

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。  
このため、各市町村が要件を付加することを妨げるものではありません。

空家番号	整理番号(相談)
所在地	
判定年月日	判定者
構造	造階数 階建

1 特定空家等の判定

(1) 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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点× 0,0.5,1,0)	
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床全体の沈下 <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	100	1/60以下 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 基礎の破損・変形の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	最大50点
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(6) 基礎と土台のずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(8) 柱とはりのずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひさし又は軒	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	最大50点
			(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			(14) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>		
		(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>		
		(17) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=510点)								

判定基準と同等と判断できる場合はそれぞれA・B・Cランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度の判定
		100点未満	不良度(高) <input type="checkbox"/> 不良度(低) <input type="checkbox"/>

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内		3階建以上	
		離れ(大)	離れ(中)	離れ(大)	離れ(中)
	(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>
		L<概ね3m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>
		L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>

\*適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	隣地側離れ		
	(大)	(中)	(小)
	道路側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>
隣地側離れ(中)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
隣地側離れ(小)	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。  
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。

特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)		特定空家等の判定	
		影響度(高)(中)	影響度(高)(中)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
			影響度(低)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	判定にCランクがあるもの※	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
その他	該当 <input type="checkbox"/>		非該当 <input type="checkbox"/>		

※ 擁壁(15)~(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	<input type="checkbox"/>					
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=170点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(3) 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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	景観法に基づき景観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著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	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著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	屋根、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	50	<input type="checkbox"/>			
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	看板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	50	<input type="checkbox"/>			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	<input type="checkbox"/>			
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
合計(基礎点合計=400点)						

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(4) その他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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	30	<input type="checkbox"/>					
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	25	<input type="checkbox"/>					
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	<input type="checkbox"/>					
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	<input type="checkbox"/>					
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	30	<input type="checkbox"/>					
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	30	<input type="checkbox"/>					
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	<input type="checkbox"/>					
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	50	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=340点)								

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

		特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	非該当 <input type="checkbox"/>

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。