

特 定 空 家 等 の 判 定 表

所在地	町 番地
所有者等	住所等()
構造	木造 ・ その他() 不明
階 数	
写 真	撮影済 ・ 未撮影
現地確認日	年 月 日(時 分)
立入調査日	年 月 日(時 分)
対象建物等の概況説明	

集計結果

判定表区分		調査区分		大	中
A	建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題	現地確認による評価			
		立入調査等を含めた評価			
B	空き家が近隣の生活環境等への悪影響を与える問題	現地確認による評価			
		立入調査等を含めた評価			

判定表区分	大項目	中項目	小項目	評価項目	細項目 または「部位」	評価指標			評価		
						要適正管理度	近隣への影響度	現地確認	立入調査		
A 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題	I・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	1・建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	ア. 建築物の著しい傾斜	建物の傾斜	●建物の傾きが明らかに確認できる	大	<input type="checkbox"/>			
						【立入調査】 ①建物に1/20以上の傾斜がある	大	<input type="checkbox"/>			
						【立入調査】 ②建物に1/60以上 1/20未満の傾斜がある	中	<input type="checkbox"/>			
				イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	(7) 基礎及び土台	【立入調査】 ③土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある	大	<input type="checkbox"/>		
						【立入調査】 ④土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある	中	<input type="checkbox"/>			
					(4) 土台等の腐食	【立入調査】 ⑤土台、緊結金物に著しい(倒壊の危険性が感じられる)腐食、破損、損傷がみられる	大	<input type="checkbox"/>			
				【立入調査】 ⑥土台、緊結金物に複数の腐食、破損、損傷がみられる	中	<input type="checkbox"/>					
				柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	【立入調査】 ⑦柱、はり、筋かいに複数の亀裂や変形がある、または、柱とはりの接合にずれが生じている	大	<input type="checkbox"/>			
						【立入調査】 ⑧柱、はり、筋かいに局所的な亀裂や変形がある	中	<input type="checkbox"/>			
				(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根	●屋根が変形している、屋根ふき材に著しい剥落がある、軒の裏板の腐食または軒が垂れ下がっている	大	<input type="checkbox"/>		
			●屋根ふき材の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの				中	<input type="checkbox"/>			
			外壁		外壁	●外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が大きく露出している、壁を貫通する穴がある	大	<input type="checkbox"/>			
						●外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、局所的に下地が露出している	中	<input type="checkbox"/>			
			看板、給湯設備、屋上水槽等		(7) 看板	●看板の仕上材が剥落、または、転倒、脱落支持部分が腐食している	大	<input type="checkbox"/>			
					●看板にひび割れ等がある	中	<input type="checkbox"/>				
			(4) 給湯設備、屋上水槽等		給湯設備、屋上水槽等	●給湯設備、屋上水槽等が転倒、脱落支持部分が腐食している	大	<input type="checkbox"/>			
						●給湯設備、屋上水槽等が一部破損している	中	<input type="checkbox"/>			
			屋外階段又はバルコニー		屋外階段又はバルコニー	●屋外階段、バルコニーに複数の腐食、破損、または、脱落、傾斜がある	大	<input type="checkbox"/>			
						●屋外階段、バルコニーに局所的に腐食、破損がある	中	<input type="checkbox"/>			
			門又は塀	門又は塀	●門、塀に複数のひび割れ、破損、または傾斜している	大	<input type="checkbox"/>				
●門、塀に局所的に腐食、破損がある	中	<input type="checkbox"/>									
2. 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある	擁壁	擁壁	目視で下記のような状況が見られる	大	<input type="checkbox"/>						
			●擁壁表面に水がしみ出し、流出している ●水抜き穴がない、詰まりが生じている ●ひび割れが発生している								

判定表区分	大項目	中項目	小項目	評価項目	細項目 または「部位」	評価指標			評価							
						要適正管理度	近隣への影響度	現地確認	立入調査							
B 空き家が近隣の生活環境等への悪影響を与える問題	I そのままで放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態	(1) 建築物又は設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある				●吹付け石綿が暴露している	大	<input type="checkbox"/>								
						●浄化槽等の放置、破損、排水の流出等により、敷地外からでも臭気が明らかに感じられる	大	<input type="checkbox"/>								
						●浄化槽等の放置、破損、排水の流出等により、臭気が明らかに感じられる	中	<input type="checkbox"/>								
						●ごみ等の放置、不法投棄により敷地外からでも臭気が明らかに感じられる	大	<input type="checkbox"/>								
						●ごみ等の放置、不法投棄により臭気が明らかに感じられる	中	<input type="checkbox"/>								
						●ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等を敷地外でも確認できる	大	<input type="checkbox"/>								
		(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で悪影響を与える恐れがある					●ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等をごみ等の付近で確認できる	中	<input type="checkbox"/>							
							II 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	(1) 周囲の景観と著しく不調和な状態である	(ア) 屋根、外壁等			●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状態が、敷地外からでも明らかに確認できる	大	<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状態が局部的に確認できる	中	<input type="checkbox"/>		
									(イ) 窓ガラス			●多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	大	<input type="checkbox"/>		
												●一部の窓ガラスにひび割れや破損がある	中	<input type="checkbox"/>		
									(ウ) 看板			●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	大	<input type="checkbox"/>		
	●看板が破損、汚損したまま放置されている	中	<input type="checkbox"/>													
	(エ) 立木			●立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	大	<input type="checkbox"/>										
				●立木等が建築物の一部を覆う(約半分が隠れる)程度まで繁茂している	中	<input type="checkbox"/>										
	(オ) ごみ				●敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態が、敷地外からでも明らかに確認できる	大		<input type="checkbox"/>								
					●敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態がみられる	中		<input type="checkbox"/>								
	III その他周辺的生活環境の保全を図るために放置すること	(1) 立木等が原因で悪影響を与える恐れがある				●立木の枝、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		大	<input type="checkbox"/>							
						●立木の枝、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じている		中	<input type="checkbox"/>							
		(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある					●動物のふん尿その他の汚物の放置により敷地外からでも臭気がある	大	<input type="checkbox"/>							
							●動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生 ●住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入、シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来 ●動物の毛又は羽毛が敷地外にまで大量に飛散している									
		(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与える恐れがある					●動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気がある	中	<input type="checkbox"/>							
							●動物の鳴き声その他の音が時おり発生 ●敷地内に動物の住みつきがみられる ●動物の毛又は羽毛が敷地内に飛散している									
		(7) 不審者の侵入					●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にある	大	<input type="checkbox"/>							
●門扉や窓ガラスの損傷はあるが、不特定の者が侵入できる状態にはない							中	<input type="checkbox"/>								
(イ) 土砂等の流出						●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	大	<input type="checkbox"/>								
						●土砂等が発生しているが、敷地外へは流出していない	中	<input type="checkbox"/>								

個別評価の考え方

		近隣への影響の有無	
		有	無
適正管理度	大	大	-
	中	中	-

1) 特定空家等として判断するもの

該当の考え方	個別評価の区分	判断基準
建物の倒壊等により悪影響の程度と危険度の切迫性が高いもの	建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題（Ⅰ、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断） （集計表A）	大に該当するものが1つ以上ある
近隣の生活等への影響が非常に大きいもの	空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題（Ⅰ、「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」であるか否かの判断、Ⅱ、「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」であるか否かの判断、Ⅲ、「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」であるか否かの判断） （集計表B）	大に該当するものが3つ以上ある

2) 管理不適切等として、是正に対する指導や経過観察を行うもの

該当の考え方	個別評価の区分	判断基準
建物の倒壊等により悪影響の程度と危険度が高い可能性のあるもの	建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題（Ⅰ、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断） （集計表A）	中に該当するものが3つ以上ある
近隣の生活等への影響が比較的大きいもの	空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題（Ⅰ、「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」であるか否かの判断、Ⅱ、「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」であるか否かの判断、Ⅲ、「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」であるか否かの判断） （集計表B）	大に該当するものが1つ以上3つ未満、または、中に該当するものが5つ以上ある

3) 上記に該当しないもの（参考）

該当の考え方	判断基準
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがないもの	個別評価において、大、中に該当しないもの
近隣への影響が小さいもの	1) 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題において、中に該当するものが、3つ未満 2) 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題において、中に該当するものが、5つ未満

※上記項目に該当するときは必ず当該部分を写真撮影し、概略図（平面図もしくは立面図（ポンチ絵可））に位置を落とし、協議会等で説明できるようにすること。

※BI～Ⅲの各項目については特定空家と認定した場合であっても、助言・指導までに留めることとする。ただし、石綿に関する問題については人命への影響を考慮し、建物と同じ扱いとする。

※臭気・騒音については判定を行う3名の者の内、2名が問題ありと判断した場合に点数を加点する。

