

特定空家等の判定表

所在地	町 番地		
所有者		建物番号	
構造	木造 ・ 鉄筋コンクリート造 その他 ・ わからない		
階数	階建		
写真	撮影済 ・ 未撮影		
調査対象建物の概況説明			

大項目	中項目	小項目	細項目	部位	調査項目	点数			採点
						A	B	C	
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	イ. 建築物の著しい傾斜 (②傾斜1/20超=C、1/20~60=B、1/60~200以下A。2階以上の階のみが傾斜している場合も同様)		①基礎に不同沈下がある。			50	
					②柱が傾斜している。	25	50	100	
			ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台	③クラック(概ね2mm以上)が1辺に1本以上A、複数本見られるB、基礎の上端から下端までに達するものがあるC	25	50	100	
					④腐食又は蟻害による土台の大きな断面欠損			100	
					⑤基礎と土台に大きなずれ、不陸			100	
					⑥基礎が無いものまたは玉石のもの(玉石を用いているものB、基礎が無いものC)		10	20	
				(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	⑦柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形破損(視認できる本数が1~2本程度A、3~半数程度B、半数以上C)	25	50	100	
					⑧腐食又は蟻害による柱等に大きな断面欠損(柱の一辺の延長の二分の一以上欠損がある柱が1~2本程度視認できるA、3~半数までB、半数以上C)	10	25	50	
					⑨柱とはりの接合にずれの発生(継手部分にズレが生じているA、大きなズレが生じているB、継手部分が完全に離れているものC)	25	50	100	

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	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	⑩屋根の著しい変形がある(片側に傾斜があるA、両側に傾斜があるまたは片側に著しい傾斜があるB、著しい波打ちがあるC)	10	25	50	
				⑪屋根ふき材剥落(落下は予測されるが敷地内等A、見た目に瓦にずれがあり公道等へ落下での被害、又は雨漏りの可能性有B、既に瓦が公道等に落下しているC)	25	50	100	
			(ロ) 外壁	⑫壁体を貫通する穴が生じている。			25	
				⑬外壁の仕上材料が剥落腐朽又は破損し下地が露出(四方壁面の内の一面が1/3以下の崩壊B、1/3以上崩壊C)		10	25	
			⑭外壁のモルタルタイル等外装材に浮きが発生し落下の危険が認められる(1㎡以上の外装材で位置が低く落下崩壊時の公道等への影響が比較的低いものB、高所のもので公道等に落下の可能性C)		25	50	(最大50点)	
			(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	⑮看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒(仕上材が剥落A、敷地内に落下の可能性有B、今後強風等で公道等に落下の可能性有C)	5	10	100	

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	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	⑯看板・給湯設備・屋上水槽等が破損又は脱落(敷地内に落下B、公道等に既に部品が落下し今後も危険C)	10	100	
				⑰看板・給湯設備・屋上水槽等支持部分が腐食(敷地内に落下の可能性有B、公道等に落下の可能性有C)	10	50	
			(ニ) 屋外階段又はバルコニー	⑱屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落(ステップ、手すりの腐食等使用した場合の危険可能性B、揺らすと当該物件が容易に動き、放置すると公道等に全体もしくは部品が落下の可能性有C)	25	100	
				⑲屋外階段、バルコニーが傾斜(使用した場合の危険可能性B、放置すると建物から脱落し公道等に落下の可能性有C)	25	100	
			(ホ) 門又は塀	⑳ひび割れや破損が発生(笠等が剥離し部材が公道等に落下の恐れB、ぐらつき等が有り放置すると公道等に倒壊の可能性C)	25	100	
				㉑傾斜が見られる(1/20以上)			25
	2. 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある		㉒ひび割れの発生(水抜き穴に詰まりが生じているA、大きなひび割れもしくは数力所に0.3cm以上のひびがあり湧水が発生B、ズレが発生して公道等に影響C)	10	25	50	
採点合計(100点以上を「特定空家」として認定する。)							

Ⅱ. 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	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因	①吹付け石綿が暴露している			100
		②浄化槽等の放置、破損等による汚物等の流出(排水が溢れているA、敷地外に排水が流出しているB、汚物が流出しているC)	30	50	100
		③排水等の流出による臭気の発生(敷地境界で臭気が感知できるB、敷地境界で強烈な臭気がするC)		50	100
	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因	④臭気の発生(敷地境界で臭気が感知できるB、敷地境界で強烈な臭気がするC)		50	100
		⑤多数のねずみ、はえ、蚊等が発生(敷地境界付近で姿が確認できるB、敷地境界付近で多数の生息が確認できるC)		50	100
Ⅲ. 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	その他周囲の景観と著しく不調和な状態	①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(表示面積がおおよそ5㎡以上であるまたは蛍光・金銀・赤色系の色であるB、公序良俗に反するまたは名誉棄損となるものC)		30	100
		②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている(ガラスが欠損している窓が半数未満B、半数以上欠損しているC)		20	40
		③看板が汚損または破損している(表示部分の2分の1未満の汚損等により表示の意図が不明なものB、2分の1以上が汚損等により表示の意図が不明なものC)		10	20
		④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂(概ね300㎡までの家屋敷地について垣根等を除き、10m先から本来公道等より建築物が見える面積の9割(樹間枝間は除く)が樹木に覆われている状態)			30

<p>なしいがⅢ つくこ行・適 て景とわ切 いる観にれな るをよて管 状態損りい理 態 著な</p>	<p>(2) その他周囲の景 観と著しく不調和な状 態</p>	<p>⑤敷地内にごみ等が散 乱、山積したまま放置(敷 地面積の5割未満に散乱し ているまたは50cm未満の 高さに山積しているB、敷 地面積の5割以上に散乱し ているまたは50cm以上の 高さに山積しているC)</p>		50	100	
<p>あるIV 状態・その他 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</p>	<p>(1) 立木等が原因で、 以下の状態にある</p>	<p>①立木の腐朽、倒壊、枝折 れ等により道路や隣接家 屋の敷地等に枝等が大量 に散乱(容易に通行するこ とが困難B、跨ぐ、避ける等 が必要で通行困難C)</p>		50	100	
		<p>②立木の枝等が道路等に はみ出し通行を妨害(公道 等上空高さ3.8m以上で 50cm以上枝葉幹が張り出 し、通行や土地利用を阻害 している場合または電線電 話線に接触しているB、公 道等上空高さ3.8m以内で 50cm以上枝葉幹が張り出 し、通行や土地利用を阻害 している場合または電線電 話線を覆っているC)</p>		50	100	
		<p>③敷地(建物を除く)を草や 枝(伐採され、撤去されて いないものも含む)が覆っ ており火災等の危険がある (おおむね50%未満B、50% 以上C)</p>		50	100	
	<p>(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</p>	<p>④動物の鳴き声等の音が 発生(通常で会話ができる くらいの音が大きく聞こえる B、大きな声で会話が必要 になるほど大きな音が聞こ えるC)</p>		20	50	
	<p>⑤動物のふん尿汚物等の 放置により臭気が発生(敷 地境界で臭気が感知でき るB、敷地境界で強烈な臭 気がするC)</p>		50	100		

でIV ある 状態 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	(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	⑥敷地外に動物の毛又は 羽毛が飛散(敷地外に散乱 しているB、敷地外に継続 して飛散し毛等が集積して いるまたは洗濯物に付着し ているC)		30	50
		⑦多数のねずみ、はえ、 蚊、のみ等が発生(敷地境 界付近で姿が確認できる B、敷地境界付近で多数の 生息が確認できるC)		50	100
		⑧住みついた動物が周辺 の土地・家屋に侵入(姿・糞 を確認できるC)			50
		⑨シロアリが大量に発生 (空家等にのみ羽アリが発 生しているB、空家等及び 近隣に羽アリが発生してい るC)		20	100
	(3) 建築物等の不適 切な管理等が原因 で、以下の状態にある	⑩門扉の無施錠、窓ガラス 破損等不特定の者が容易 に侵入できる状態で放置 (開いたまままたは閉めら れていないが施錠されてい ないB、破損等で施錠する ことが困難C)		50	100
		⑪周辺の道路、土地に土 砂等が流出(敷地外に流出 B、敷地外に流出し歩行・ 通行等が困難C)		50	100
	建物が未登記の状態である				20
II～IVの採点合計 (100点以上を特定空家とする)		II			
		III			
		IV			
		合計			
<p>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、判定会議で説明できるようにすること。 ※II～IV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。</p>					