

別表1 特定空家等の判定票1

空家番号		整理番号(相談)	
所在地			
判定年月日			
判定者①		判定者②	
構造	造	階数	階建

項目	判断内容	点数	評点	最大点数	備考		
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態か否かの判断基準	建物の倒壊	建物の著しい傾斜 基礎に不同沈下がある。 1/20超の柱の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。)			100		
		基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。	50		50	ただし、著しく崩壊の危険のあるものについては最大点数に+50
			土台が腐朽又は破損している。	50			
			基礎と土台にずれが発生している。	25			
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 柱とはりにずれが発生している。	50 25			
	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	屋根が変形している。			25	ただし、著しいものについては最大点数に+25
			屋根ふき材が剥落している。	25		25	
			軒の裏板、たる木等が腐朽している。	25			
			軒がたれ下がっている。	25			
			雨樋がたれ下がっている。			10	
		外壁	壁体を貫通する穴が生じている。			25	
			外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。			15	
			外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。			10	
		看板、給油設備、屋上水槽等	看板の仕上材料が剥落している。	10		100	
			看板、給油設備、屋上水槽等が転倒している。	10			
看板、給油設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	10						
屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	10		100	ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50		
	屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50					
門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	10		100	ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50		
	門、塀が傾斜している。	50					
擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 水抜き穴の詰まりが生じている。	20 20		100	ただし、著しく崩壊の危険のあるものについては+40		
	ひび割れが発生している。	60					
合計には、下記「周辺への影響度の判定」に該当する点数を加える		合計	点				

周辺への影響度の判定

周囲の状況	調査項目	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
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 L>概ね5m □ 3階建以上 L>概ね10m □	概ね3m≦L≦概ね5m □ 概ね5m≦L≦概ね10m □	L<概ね3m □ L<概ね6m □
	(2)公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内 L>概ね5m □ 3階建以上 L>概ね10m □	概ね3m≦L≦概ね5m □ 概ね5m≦L≦概ね10m □	L<概ね3m □ L<概ね6m □
影響度判定結果	判断内容	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
	隣地側離れ(大)	影響度(低) 1点	影響度(中) 3点	影響度(高) 5点
	隣地側離れ(中)	影響度(中) 3点	影響度(高) 5点	影響度(高) 5点
隣地側離れ(小)	影響度(高) 5点	影響度(高) 5点	影響度(高) 5点	
隣接家屋	隣接家屋が1軒ある。	1		
	隣接家屋が2軒以上ある。	3		
通学路	小中学校が近く、通学路になっている。	3		
公共施設	周辺に公共施設がある。	3		

別表2 特定空家等の判定票2

空家番号		整理番号(相談)	
所在地			
判定年月日			
判定者①		判定者②	
構造	造	階	敷

項目	判断内容	○or×	備考	
② かお著 否そし かのの 衛判あ 生断る 上基状 有準態 害とあ な	建築物又は設備等の破損等 が原因で、次の状態にある。	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		
		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。 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。		
	ごみ等の放置、不法投棄が 原因で、次の状態にある。	ごみ等の放置、不法投棄により、多数の害獣、害虫等が発生し、 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ごみ等の放置、不法投棄により、多数の害獣、害虫等が発生し、 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
③ によ適 あり切 著な管 かし理 否か景 の観行 判をわ 断損れ なが 準てな いこ 状と	適切な管理が行われていない 結果、既存の景観に関する ルールに著しく適合しない 状態となっている。	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。		
		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。		
	その他、以下のような状態に あり、周囲の景観と著しく不 調和な状態である。	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。		
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
		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。		
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。				
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。				
④ とそが の他 適周 切で のあ 生る 活状 環境 であ 保全 かを 否図 かる のた 判め 断に 基放 準置 する	立木が原因で次の状態にある。	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、その敷地外に枝等が大量に 散らばっている。		
		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。		
	空家等に住みついた動物等 が原因で、以下の状態にあ る。	害獣の鳴き声や活動の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活 に支障を及ぼしている。		
		害獣のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住 民の日常生活に支障を及ぼしている。		
		敷地外に害獣の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生 活に支障を及ぼしている。		
		多数の害獣、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及 ぼしている。		
	建築物等の不適切な管理等 が原因で、次の状態にある。	住みついた害獣が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活 環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
		害虫とりわけシロアリが大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住 民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
		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。		
		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。		
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。				

1 ①は合計点が100点以上となったものを特定空家等とする。

2 ①の判定の着眼点は、「地方公共団体における空家調査の手引き 資料編」、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考に判定する。