

判定表(表)

調査日 台帳番号 空き家住所 調査者

〔項目Ⅰ〕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

(ⅰ)建築物の構造、躯体に係る部分

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	点数
1	構造一般の程度	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		(2) 外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		ア 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		ア 屋根がき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		イ 屋根がき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
3	防火上又は避難上の構造の程度	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
		イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
		(2) 屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	雨水 雨樋がないもの	10	10	
(ⅰ)の合計					点

(ⅱ)門、塀、屋外階段等に係る部分

評価区分		評価内容	評価点	最高評価点	点数
1	門・塀・屋外階段	ア ひび割れ、破損、腐食等が見られるもの	25	50	
		イ 傾斜している又は既に一部倒壊している、破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高いもの	50		
2	看板、手すり、バルコニー、その他突出物	ア 支持材や表面材などに破損、腐食が見られるもの	15	25	
		イ 既に脱落や転倒、落下等が見られる、支持部材や表面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高いもの	25		
(ii)の合計					点

(ⅲ)擁壁、立木に係る部分

評定区分		評定内容	評点	最高評点	点数
1	擁壁	ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる、擁壁の水抜き穴の清掃等がされておらず、排水不良が見られるもの	50	100	
		イ 擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出、著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状のあるもの	100		
2	立木	ア 大枝の剪定、補助がされておらず、折れ又は腐朽が見られるもの	50	100	
		イ 著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる、大枝の脱落又は飛散が見られる、著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られるもの	100		
(iii)の合計					点

＜(ⅰ)+(ⅱ)+(ⅲ)＞の合計

項目Ⅰ ※1

□A 0点

□B 1～49点

□C 50～99点

□D 100点～

判定表(裏)

[項目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				
判断項目		「特定空家等」 状態		「管理不全空家等」 状態
1. 石綿の飛散		☐	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	☐ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発	(1)汚水等	☐	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	☐ 排水設備の破損等
		☐	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	(2)害虫等	☐	敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	☐ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		☐	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等	
	(3)動物の糞尿等	☐	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
		☐	著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の棲みつき	
[項目Ⅲ]適正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				
判断項目		「特定空家等」 状態		「管理不全空家等」 状態
1. 建物の景観		☐	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	☐ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
2. 敷地の景観		☐	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	☐ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
[項目Ⅳ]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適切である状態				
判断項目		「特定空家等」 状態		「管理不全空家等」 状態
1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備	☐	排水設備の汚水等による悪臭の発生	☐ 排水設備の破損等又は封水切れ
		☐	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	動物の糞尿等又はごみ等	☐	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	☐ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		☐	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
2. 不法侵入の発生		☐	不法侵入の形跡	☐ 開口部等の破損等
		☐	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	
3. 落雪による通行障害等の発生		☐	頻繁な落雪の形跡	☐ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
		☐	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	☐ 雪止めの破損等
		☐	落下のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
4. 立木等による破損・通行障害等の発生		☐	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	☐ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5. 動物等による騒音の発生		☐	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
6. 動物等の侵入等の発生		☐	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態
その他				
項目Ⅱ～Ⅳの状態に該当するとみなせる個別事案				
備考 (管理の状態など具体的に記載)				
項目Ⅱ～Ⅳ※2		☐ チェックあり ☐ チェックなし ☐ その他()		
「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断※5		☐ 管理不全空家等※3		☐ 特定空家等※4
		(判断理由)		

※1 項目Ⅰは、Cランク(50～99点)は「管理不全空家等」の候補、Dランク(100点以上)は「特定空家等」の候補となる。

※2 項目Ⅱ～Ⅳは、1つでもチェックがある場合は「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補となる。

※3 「管理不全空家等」は指導又は、勧告を行うことが可能

※4 「特定空家等」は、助言・指導、勧告、命令、代執行等を行うことが可能

※5 項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他状況も勘案した総合的な判断」も考慮し、総合的に判断