

---

## 和歌山県 特定空家等の判断基準

---

本基準は空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項及び同ガイドラインにおいて、示された特定空家等に関する判断を行う際に用いる基準です。  
この基準を、必要に応じて補足する内容を付加し、市町村が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。

### 凡 例

ガイドラインの考え方

判定基準

参考としている考え方

### 目 次

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	・・・ 2
II	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	・・・ 9
	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	・・・ 9
	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	・・・ 9

### 特定空家等の判定票

平成 29 年 2 月 8 日策定  
令和 2 年 2 月 3 日改訂  
和歌山県空家等対策推進協議会



特定空家等について、ガイドラインで示された4つの状態の判断を行ううえで、評点が100点を超えた空家等を不良度が高いと判定するが、可能な限りすべての項目について、調査を行うことが望ましい。

なお、特定空家等には4つの状態が定義されているが、1つの状態で特定空家等に該当した場合においても、すべての状態について調査するものとする。

## 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」

### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合

#### 一見して危険と判断される場合の取り扱い

一見して危険と判断される空き家については、倒壊、飛散する可能性が高いことから調査者の安全性を考慮し、判定票1(1)の「全体(1)～(3)」をCランクで評点100点とし、それ以降の調査を省略することができるものとする。

ただし、措置を行ううえで、「空き家の現状把握」「悪影響が及ぶ範囲」「切迫性」等について、把握しておく必要があるため、安全を確保した状態で、可能な限り調査を行うものとする。

#### (具体例)



熊本地震の被災家屋（西原村）

#### (1) 建築物の過半が崩壊した事例

##### 《状況》

- ・一階部分が崩壊。
- ・二階の屋根にも被害が確認できる。

##### 《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却



熊本地震の被災家屋（西原村）

#### (3) 建築物が大きく傾斜した事例

##### 《状況》

- ・一階部分に著しい傾斜が確認できる。

##### 《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却
- ・詳細な調査を行ったうえで、建て起こしによる補修

### (1) 【調査項目】建築物の崩壊・落階の有無

#### イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

### (2) 【調査項目】基礎の不同沈下

- Aランク：なし又は軽微
- Bランク：著しい床、屋根の  
落ち込み、浮き上がり
- Cランク：小屋組の破壊、  
床全体の沈下



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

#### (参考)

地盤の沈下や構造骨組の部分的あるいは全体的な損傷により、屋根、小屋、土台等が上下方向に一様でない変形をしている状況を判断します。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

### (3) 【調査項目】柱の傾斜

- Aランク：1/60 以下
- Bランク：1/60～1/20
- Cランク：1/20 超



壁との距離：d

#### (参考)

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超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ことも考えられる。）

下げ振り $h=1,200\text{mm}$ の場合

Aランク	Bランク	Cランク
$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(基礎及び土台)

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

(4) 【調査項目】基礎の破損又は変形

Aランク：損傷率 15%未満

(軽微)

Bランク：損傷率 15%以上 65%未満

(小破・中破)

Cランク：損傷率 65%以上

(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷基礎長 ( ) m・個 / 外周基礎長 ( ) m・個 = ( ) %

- ・基礎の損傷：幅0.3mm以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。
- ・損傷長さ：上記1ヵ所あたり損傷長さ1mとする。1m以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに1mを加算した長さとする。
- ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)

(5) 【調査項目】土台の腐朽又は破損

Aランク：ごく一部の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10%未満)

Bランク：一部の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10~30%)

Cランク：複数箇所の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル



(参考)

**【腐朽材の定義】**

土台・柱にあってはその断面積の5分の1以上、梁にあってはその断面積の10分の1以上の腐朽又は折れの生じている断面をもつ材とする。

なお、白アリの侵食を生じている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合に関わらず腐朽材とみなす。

(腐朽率) = 腐朽材(土台)の延長 / 外壁土台の延長

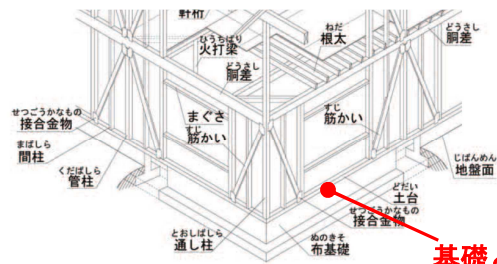
※「公立学校建物の耐力度調査の実施について」(平成14年3月27日、13文科初第1111号、文部科学省初等中等教育局長)

(6) **【調査項目】基礎と土台にずれ**

Aランク：なし

Bランク：部分的なずれが発生

Cランク：過半にずれが発生



基礎と土台のずれ

(7) **【調査項目】柱・はり、筋かいの腐朽、破損又は変形**

(断面欠損による判断)

Aランク：ごく一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10%未満)

Bランク：一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10~30%)

Cランク：複数箇所の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上)

(損傷率による判断)

Aランク：損傷率10%未満

(軽微)

Bランク：損傷率10%以上60%未満

(小破・中破)

Cランク：損傷率60%以上

(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

(断面欠損による判断) 土台の場合と同様

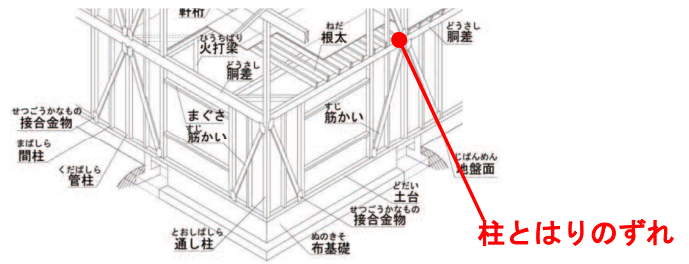
(損傷率による判断) 損傷柱 ( ) 本 / 1階柱本数 ( ) 本 = ( ) %

・柱の損傷：傾斜 1/20 以上、柱が移動している、割れが柱長さの 1/3 以上、断面積の 1/3 が欠損、折損(折れ)など。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)

(8) 【調査項目】柱とはりのずれ

- Aランク：なし
- Bランク：部分的なずれが発生
- Cランク：過半にずれが発生



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)

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

(外壁)

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

(看板、給湯設備、屋上水槽等)

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

(屋外階段又はバルコニー)

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

(門又は塀)

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

(9) 【調査項目】屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板、たる木等の腐朽、軒のたれ下がり、雨樋のたれ下がり

- Aランク：損傷率 15%未満  
(軽微)
- Bランク：損傷率 15%以上 65%未満  
(小破・中破)
- Cランク：損傷率 65%以上  
(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷屋根面積 ( ) m<sup>2</sup> / 屋根面積 ( ) m<sup>2</sup> = ( ) %

- ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。
- ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(10) 【調査項目】 壁体の損傷、外壁仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出、  
外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き

- Aランク：損傷率 15%未満  
(軽微)  
Bランク：損傷率 15%以上 65%未満  
(小破・中破)  
Cランク：損傷率 65%以上  
(大破・破壊)

損傷壁



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷壁面積 ( ) m<sup>2</sup> / 外壁面積 ( ) m<sup>2</sup> = ( ) %

- ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など
- ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ
- ・外壁一面の損傷面積が60%以上の場合、その一面は100%損傷とする

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(11) 【調査項目】 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無

(12) 【調査項目】 看板仕上材料の剥落、看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒・破損・脱落・支持部分の腐食

- Aランク：剥落、腐食などなし    Bランク：剥落、腐食など発生  
(落下の危険性が低い)                      Cランク：剥落、腐食など発生  
(落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)

レベル2 看板の底板上に腐食が発生している。  
(直下には、1階の屋根がある。)

※ 屋根がない場合はレベル3となる

レベル3 看板の支持金具(ボルト・ナット等)  
に著しい腐食が発生している。



(13) 【調査項目】屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落、傾斜

Aランク：剥落、腐食などなし    Bランク：剥落、腐食など発生    Cランク：剥落、腐食など発生  
(落下の危険性が低い)                      (落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

レベル2 部分的にサビ等の腐食がみられる。  
(支持部材には深刻な損傷がない)



出典 建築士会インスペクター要請講座テキスト

レベル3 支持部材に生じているひび割れ又は劣化に構造上問題となるものがある。

(14) 【調査項目】門、塀のひび割れ、破損、傾斜

Aランク：ひび割れ、破損などなし  
Bランク：ひび割れ、破損など発生  
(倒壊の危険性が低い)  
Cランク：ひび割れ、破損など発生  
(倒壊の危険性が高い)



出典 (一財) 消防科学総合センター

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

(15)～(17) 【調査項目】擁壁表面への水がしみ出し、流出の有無  
水抜き穴の詰まり、設置の有無  
ひび割れの有無

評点の合計が100点以上で影響度が高い空家等を特定空家等と認定する。  
100点に満たない場合でも、影響度が高く、Cランク判定があるものについては、特定空家等と認定する。

Ⅱ 「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」

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」

Ⅱ 「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」

以下、ガイドラインで示された3つの状態については、当該状態か否かを判断したうえで、影響度及び切迫性を評価する。

- ① 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あるか否か
- ② 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

(国特定空家等ガイドライン第2章(2))

「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あるか否か」、影響度が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 前面道路の通行量の多い(観光地、商店街、道路認定している道路など)
- ② 前面道路が通学路、避難路に指定されている
- ③ 特定空家等と周辺建築物との距離が近接している
- ④ 狭小な敷地で、住宅密集地に位置している
- ⑤ 景観保全に係るルールが定められている地区に位置している
- ⑥ 実際に悪影響を受けている近隣住民等からの情報提供がある
- ⑦ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

影響度が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 影響度が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

「特定空家等」が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

(国特定空家等ガイドライン第2章(3))

危険等の切迫性が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 気象状況(台風、積雪など)の影響を受ける地域である
- ② ねずみ、ハエなど動物・害虫等が増殖している
- ③ 悪臭が増している
- ④ 立木が電線等に接触している
- ⑤ 落書きが新たな落書きを誘発している
- ⑥ その他、早急に対処しなければならない事態

切迫性が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 切迫性が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

#### 「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」

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
- ・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。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
- ・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。
  - ・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

### 「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) 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。
- ・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。
- ・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。

(2) 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。

### 「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が不適切である状態」

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・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。

(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。

- ・動物の鳴き声その他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。
- ・動物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。
- ・敷地外に動物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。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・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。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

評点の合計が100点以上の空き家を特定空家等と認定する。

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。

各市町村が定める要件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"/>		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"/>	
			(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	屋根露き材、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"/>	
			(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"/>	
		外壁等	(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)								

・地域住民の生命等に危害を与えるおそれのある状態が確認できる場合はそれぞれ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	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
			3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>
(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 <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>	
	3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <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)	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
	隣地側離れ(中)	影響度(低) <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(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <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)	影響度(高)(中)		特定空家等の判定	
			影響度(低)		該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	影響度(高)(中)	判定にCランクがあるもの※	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
			影響度(低)	その他	非該当 <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)								

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

特定空家等の判定結果		特定空家等の判定	
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】

・個別要因等により判断した項目がある場合は、コメント欄に記載する

・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。