

担 当	合 議	係 長	課長補佐	課 長	建設部長	副市長	市 長	
空家等管理不全判定表							調査原因 通報、相談	
調査番号	所 在 地		所 有 者		調 査 日	調 査 員		
最高評点	評 価 結 果	評 価 区 分		管理の状態の評価	対 応			
		ア 倒壊・損壊のおそれ イ 防犯・防災の対策 ウ 生活環境の保全			経過観察 (所有者調査は行わない)			
評価区分	評価項目	評 価 内 容			評価	配点	評点	最高 評点
ア 倒壊・ 損壊の おそれ	1 構造 一般の 程度	① 基礎	ア 1 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの		15		30	
		イ 2 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの		30				
	2 構造 の腐朽 又は破 損の程 度	② 外壁	3 外壁の構造が粗悪なもの（ビニールシートや布など）		35		35	
			③ 土台、 柱又は はり 傾斜 % 1%以下 問題無	ア 4 柱が1/60以下の傾斜をしているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの（変色、傷程度）等小修理を要するもの		35		120
		イ 5 柱や外壁の傾斜が1/60を超え、1/20未満のもの。はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に断面の1/3以下の腐朽又は破損があるもの上部構造を支える役目を果たさなくなっている柱が一箇所ある等大修理を要するもの			70			
		ウ 6 柱や外壁の傾斜が1/20を超える。土台、柱又ははりの腐朽、破損で断面の1/3以上が欠損している、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数あるなど崩壊の危険のあるもの。または崩壊が始まっているもの。			120			
		④ 外壁		ア 7 外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		20	35	
			イ 8 外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		35			
	⑤ 屋根	ア 9 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの		20	70			
		イ 10 屋根ぶ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たれ下ったもの		35				
		ウ 11 屋根が著しく変形したもの又は屋根ぶき材料の著しい剥落等により雪下ろしが不可能なもの		70				
	3 防火 上又は 避難上 の構造	⑥ 外壁	ア 12 延焼のおそれのある外壁があるもの		15	30		
イ 13 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの				30				
	⑦ 屋根	14 屋根が可燃性材料でふかされているもの		15	15			
		⑧ 雨水	15 雨樋がないもの		15	15		
管理状態					評点合計		350	
イ 防犯・ 防災の 対策	1 施錠等	ア 16 開口部は閉鎖しているが、聴き取り等で施錠されていないことが判明した		30	100			
		イ 17 開口部の戸、窓等が常時開放又は脱落しているが人は空き家に侵入できない		50				
		ウ 18 開口部の戸、窓等が常時開放又は脱落していて人が空き家に侵入できる		100				
		エ 19 外壁が破損して人が空き家に侵入できる開口部が開いている		100				
	2 侵入	20 何者かが空き家内部に侵入した形跡がある		100	100			
管理状態					評点合計		200	
ウ 生活環 境の保 全	1 繁茂	① 敷地内	ア 21 雑草若しくは樹木が繁茂している		20	50		
			イ 22 雑草が背丈を超えて又は地面を覆い尽くすほど繁茂している		50			
	② 道路 又は 隣地	ア 23 雑草若しくは樹木が道路又は隣地にはみ出している		50	100			
		イ 24 樹木が傾斜、損壊、腐朽などして道路又は隣地に倒れこむ恐れがある		60				
		ウ 25 樹木が傾斜、損壊、腐朽などして道路又は隣地に倒れている		100				
		エ 26 雑草若しくは樹木が道路にはみ出して通行の障害となっている		100				
	2 環境	ア 27 不要物若しくは不法投棄されたものが残置されている		50	200			
		イ 28 雑草若しくは樹木が繁茂して隣地の日照、通風を著しく損なっている		100				
		ウ 29 雑草の繁茂、不法投棄等により害虫等が異常発生している。※		100				
		エ 30 物が放置され敷地外に異臭を放っている		100				
管理状態					評点合計		350	

「評価」欄の記入方法
該当する項目に「○」を記入してください。

建物利用状況調査票

	電気メーターが停止している
	ガスボンベが設置されていない
	敷地内に最近出入りした形跡が無い (通行跡：足跡、雑草が少ない部分、郵便物)
例外	

備考

※該当する場合は「○」、非該当の場合は空欄、不明（未確認含む）の場合は「不」。全て「○」のとき空家。

長屋または共同住宅の住戸である。（建築物全体が利用されていない場合を除く。）
--

※以下は判定基準です。

評点による判定基準

評点の合計	管理の状態	対応					
		空家等	空住戸等	管理不全空家等	管理不全空住戸等	特定空家等	特定空住戸等
0	即入居可能	空き家情報提供		なし		助言	
1 ~ 30	多少の修繕が必要	空き家情報提供		なし		助言	
31 ~ 99	修繕が必要	空き家情報提供		指導		助言	
100 ~ 199	管理不全		なし	指導		助言	
200 ~	極めて管理不全		なし	指導		指導	

法第13条の指導及び、法第22条の助言又は指導の方針（条例第5条において準用する場合を含む）

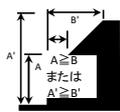
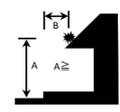
評点の合計	管理の状態	空き家等の状態		対応	
				13条	22条
0	即入居可能				
1 ~ 30	多少の修繕が必要	ア 空き家等が老朽化等によりその建築材等が飛散する	おそれがある	-	助言
31 ~ 99	修繕が必要			指導	
100 ~ 199	管理不全	ア 空き家等が老朽化等により倒壊し、若しくはその建築材等が飛散する	おそれがある おそれが高い	指導	助言 指導
200 ~	極めて管理不全				
100 ~ 199	管理不全	イ 空き家等に不特定の者が侵入し、犯罪若しくは火災を誘発するものとなり得る	おそれがある おそれが高い	-	助言 指導
200 ~	極めて管理不全				
100 ~ 199	管理不全	ウ 著しく雑草若しくは樹木が繁茂し、又は物が放置され、周囲の生活環境を	損ねている 劣悪にしている	-	助言 指導
200 ~	極めて管理不全				

特定空家判定について	建築物	住戸
別紙特定空き家判定表の項目に該当がない場合	空家等または管理不全空家等	空住戸等または管理不全空住戸等
別紙特定空き家判定表の項目に該当がある場合	特定空家等	特定空住戸等

建物利用状況調査票の項目に1つでも該当しない	利用者有
------------------------	------

- ※異常発生等の判断基準について（ウ-2-ウ）
（下記の状態で地域住民の日常生活に支障を及ぼす程度であるもの）
- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
 - ・動物のふん尿その他汚物の放置によって臭気が発生している。
 - ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。
 - ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。
 - ・住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入している。

特定空家判定表

評価区分		評価内容	該当	No.								
「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。	(1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">高さA</td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;">離れB</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>高さA'</td> <td></td> <td>離れB'</td> <td></td> </tr> </table> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  </div> </div>	高さA		離れB		高さA'		離れB'		■	31
		高さA		離れB								
高さA'		離れB'										
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">高さA</td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;">離れB</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>高さA'</td> <td></td> <td>離れB'</td> <td></td> </tr> </table> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  </div> </div>	高さA		離れB		高さA'		離れB'		■	32		
高さA		離れB										
高さA'		離れB'										
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	壁の長さの1/3以上のひび割れがある。(1m以上離れて目視できるもの)		■	33								
	変形していることが目視できる(はらみ出し、亀裂、傾斜、位置のずれ)		■	34								
	擁壁の排水設備(水抜穴、排水溝)が詰まっていて、擁壁周辺がいつも濡れている		■	35								
「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によるもの	吹付け石綿等が飛散しており、近隣住民が暴露する可能性が高い。	■	36								
		浄化槽等の放置、破損等により汚物の流出、臭気が発生している。	■	37								
		排水等の流出により臭気が発生している。	■	38								
	(2) ごみ等の放置、不法投棄によるもの	管理不全判定表のウが100点以上である。	■	39								
「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。	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。	■	40								
		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。	■	41								
		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。	■	42								
	(2) その他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。	■	43								
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	■	44								
		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。	■	45								
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。(景観を損なう)	■	46								
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	■	47										
「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」	(1) 立木が原因であるもの	管理不全判定表のウが100点以上である。	■	48								
	(2) 空家等に住みついた動物等が原因であるもの	管理不全判定表のウが100点以上である。	■	49								
	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因であるもの。	管理不全判定表のイが100点以上である。	■	50								
		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。(屋根の雪止めの破損等)	■	51								
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。	■	52										

いずれか1項目に該当すれば特定空家と判定