

特定空家等及び管理不全空家等の判定票（案）

※本判定票は、特定空家等及び管理不全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、このため、各市区が要件を付加したり、修正を加えたりすることを認め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

【判定1】空家等の物的状態の判定

(1)-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（建築物及び擁壁）

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		
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"/>	部分的崩壊等 <input type="checkbox"/>	過半の崩壊等 <input type="checkbox"/>		
		② 建築物の不同沈下（屋根・基礎）	50	なし	<input type="checkbox"/>	不明 <input type="checkbox"/>	有 <input type="checkbox"/>		
		③ 柱の傾斜	50	1/60未満	<input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超え <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 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無（不良箇所）	50	なし	<input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
			⑤ 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	<input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひさし又は軒	⑥ 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし	<input type="checkbox"/>	-	あり <input type="checkbox"/>
				⑦ 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし	<input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>
			外壁等	⑧ 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"/>
				⑨ 看板・給湯設備、屋上水槽等	10	なし	<input type="checkbox"/>	破損腐食 <input type="checkbox"/>	脱落転倒 <input type="checkbox"/>
			バルコニー又はその他の突出物	⑩ バルコニー・その他の突出物の脱落・傾き・破損等の有無	10	なし	<input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>
				門、塀又は屋外階段等	⑪ 門・塀・屋外階段等の傾斜・破損・腐朽等の有無	10	なし	<input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>
擁壁	擁壁	⑫ 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし	<input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>		
		⑬ 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"/>		
		⑭ 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＝440点）							評点合計		

不良度の判定結果	評定合計値	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"/>
最大ランク	A ・ B ・ C		

(1)-2 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（立木）特定空家に該当する場合は管理不全空家の判定は不要

項目	判断内容	判定①	
		有	無
立木	特定 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
立木の枝	特定 立木の大枝の脱落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 立木の大枝の飛散	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(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

（特定空家に該当する場合は管理不全空家の判定は不要）

項目	判断内容	判定②	
		有	無
石綿の飛散	特定 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
汚水等	特定 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 排水設備の破損等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
健康被害の誘発	特定 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、多量の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 敷地等の著しい量の動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
動物の糞尿等	特定 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の糞みつき	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	<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

（特定空家に該当する場合は管理不全空家の判定は不要）

項目	判断内容	判定③	
		有	無
景観悪化	特定 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理 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	<input type="checkbox"/>	<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 (特定空家に該当する場合は管理不全空家の判定は不要)

項目	判断内容		判定④	
			有	無
汚水等による悪臭の発生	特定	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理	排水設備の破損等又は封水切れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
不法侵入の発生	特定	不法侵入の形跡	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理	開口部等の破損等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
落雪による 通行障害等の発生※	特定	頻繁な落雪の形跡	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	特定	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
立木等による破損・ 通行障害等の発生	特定	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みみ出し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみみ出しが認められる状態	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
動物等による騒音の発生	特定	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糞みつき等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつき等が敷地等に認められる状態しが認められる状態	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
動物等の侵入等の発生	特定	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	管理	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

判定内容			特定空家等	管理不全空家等
	1-(1)-1	【保安上危険】 （建築物、擁壁）	不良度（高） 不良度（低）	<input type="checkbox"/>
1-(1)-2	【保安上危険】 （立木）	判定①の内容に「有」があるもの※2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-(2)	【衛生上有害】	判定②の内容に「有」があるもの※2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-(3)	【景観阻害】	判定③の内容に「有」があるもの※2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-(4)	【生活環境上不適切】	判定④の内容に「有」があるもの※2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

判定結果（案） 特定空家等
 管理不全空家等

【判定2】周辺への悪影響の程度等の判定

①周辺の状況による悪影響の程度

敷地境界からの距離	項目	L	階数	離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）	影響度（距離）
	①隣地境界からの距離 （最短距離）		m	2階建以内 3階建以上	L>概ね5m L>概ね10m	概ね3m≦L≦概ね5m 概ね6m≦L≦概ね10m	L<概ね3m L<概ね6m
②公衆用道路からの距離 （最短距離）		m	2階建以内 3階建以上	L>概ね5m L>概ね10m	概ね3m≦L≦概ね5m 概ね6m≦L≦概ね10m	L<概ね3m L<概ね6m	

影響度（距離）の 判断	道路側距離（大）	道路側距離（中）	道路側距離（小）	
	隣地側離れ（大）	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（中）	影響度（中）	影響度（中）	影響度（高）
隣地側離れ（小）	影響度（高）	影響度（高）	影響度（高）	

その他の周辺の状況	周辺環境			影響度（周辺環境）
	空家等が現にもたらしている、又はもたらすことが予見される悪影響の範囲内に、次に掲げるものが存在するか	通行人が存在する道路、通路	線路敷地、自動車のみの交通の用に供する道路等	
	人が立ち入る公園、広場等	その他これらに類する地域住民等の生命、身体又は財産に係るもの		
	建築物、その庭又は駐車場等	該当なし		

影響度（施設）の 判断	該当なし以外のいずれかに	影響度（高）
	該当なしに	影響度（低）

②空家等の状況による悪影響の程度（危険の可能性）

空家等の状況	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事象の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか	次の観点を考慮して判断する		備考	悪影響の程度
		人的被害	社会的損失		
		物的被害	経済的損失		
		被害規模	その他	許容範囲内	

③危険等の切迫性

切迫性	措置を講じなければ、周辺の建築物や人等に及ぼす危険等が切迫しているか ※特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意	切迫性の判断		該当箇所	危険等の切迫性
		切迫している	切迫していない		

④その他の状況も勘案した総合的な判断 上記以外に、措置すべき事情がある

措置すべき事情

措置の検討結果	検討項目		検討結果		
	①周辺の状況による悪影響の程度	敷地境界からの距離	<input type="checkbox"/> 影響度(高)	<input type="checkbox"/> 影響度(中)	<input type="checkbox"/> 影響度(低)
	②空家等の状況による悪影響の程度	その他の周辺の状況	<input type="checkbox"/> 影響度(高)	/	<input type="checkbox"/> 影響度(低)
	③危険等の切迫性		<input type="checkbox"/> 許容範囲外		<input type="checkbox"/> 許容範囲内
	④その他の状況も勘案した総合的な判断		<input type="checkbox"/> 切迫性(高)		<input type="checkbox"/> 切迫性(低)
			<input type="checkbox"/> ①～③以外に措置すべき事情がある		

【判定3】管理不全空家等又は特定空家等か否かの判定

【判定1】空家等の物的状態の判定		×	【判定2】周辺への悪影響の程度等の判定		=	【判定3】管理不全空家等又は特定空家等か否かの判定	
<input type="checkbox"/> 空き家	危険性なし		<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼす可能性は無い	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼす可能性は低い(助言・指導)		<input type="checkbox"/> 特定空家等	
<input type="checkbox"/> 管理不全空家等※1	擁壁のみ保安上危険あり	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼす可能性は低い(助言・指導)	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある(勧告)	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等			
<input type="checkbox"/> 管理不全空家等※2	保安上の危険以外で悪影響あり	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある(勧告)	<input type="checkbox"/> 著しい悪影響を及ぼすおそれがある(代執行)	<input type="checkbox"/> 空き家			
<input type="checkbox"/> 管理不全空家等	そのまま放置すれば特定空家等に該当						
<input type="checkbox"/> 特定空家等※1	擁壁のみ保安上危険あり						
<input type="checkbox"/> 特定空家等※2	保安上危険以外で重大な悪影響あり						
<input type="checkbox"/> 特定空家等	著しい影響を及ぼす危険あり						

○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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	必要な場所	
-------------	----------------------------	----------------------------	-------	--