

## 特定空家等判定票の概要

## 1 策定目的

本市において特定空家等と認定する際に、その判断の基準を設ける必要がある。これにより、特定空家等の判定票を作成し、来年度以降、特定空家等の該当について判定する。

## 2 判定概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という）では、「特定空家等」を、

- 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空家等
- ②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空家等
- 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空家等
- 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空家等のいずれかとして定めている。

## ※判定の流れ

[1] 上記①について、判定票の1-(1)で状態を調査した上で不良度の判定を行う。

併せて、1-(2)で周辺への影響度を判定する。

その後、1-(1)及び1-(2)の組み合わせにより、「特定空家等」の検討対象とするか否かを判定する。

[2] 上記②～④について、判定票の2～4のそれぞれの項目の状態の有無によって、「特定空家等」の検討対象とするか否かを判定する。

[3] 「特定空家等」の判定を行う。

・上記[1]及び[2]において「特定空家等」の検討対象としたものについて、さらに悪影響の程度や危険等の切迫性により総合的に判断し、「特定空家等」について判定する。

・コメント欄には、判定票にない悪影響の箇所や空き家等の状態の特記事項等について記入する。

## 3 立入調査

特定空家等の判定を行う際は、特措法第9条第2項により、当課職員2名以上で立入調査を行い、判定する。

なお、原則、この立入調査を行う5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨の通知を行う。

特定空家等の判定票

空家番号		整理番号(相談)	
所在地	江田島市		
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建
「特定空家等」の判定		該当・非該当	

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

(1) 不良度

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	全体	(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)	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"/>	
			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	(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"/>
		(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"/>	
		外壁等		(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"/>
				(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"/>
		看板, 給湯設備, 屋上水槽等		(9) 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"/>	破損腐食 <input type="checkbox"/>	脱落転倒 <input type="checkbox"/>
		屋外階段又はバルコニー		(10) 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"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>
		門又は塀	(11) 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	(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)								

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"/>

(2) 周辺への影響度

		隣地境界からの離れ	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(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 <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"/>
	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"/>

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(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)			

(3) 危険となるおそれのある「特定空家等」の検討対象

	1(1) 不良度の判定	1(2) 周辺への影響度の判定	「特定空家等」の検討対象
検討結果	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	不良度(高)100点以上	該当 <input checked="" type="checkbox"/>
			大, 中
		不良度(低)100点未満	低
		大, 中, 低	非該当 <input type="checkbox"/>
			非該当 <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

項目	判断内容	判定	
		有	無
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		
	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、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		
	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		
「特定空家等」の検討対象			該当 <input checked="" 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	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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、山積みしたまま放置されている		
「特定空家等」の検討対象			該当 <input checked="" 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	判定	
		有	無
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		
	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		
	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		
	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		
	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		
	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		
	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		
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		
	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		
「特定空家等」の検討対象			該当 <input checked="" type="checkbox"/>

判定結果

○ 「特定空家等」と認められるものの判定内容

判定内容	「特定空家等」の検討対象	悪影響の程度と危険等の切迫性		
		高	中	低
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 判定の埋田( )	<input type="checkbox"/>	高	中	低
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 判定の埋田( )	<input type="checkbox"/>	高	中	低
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 判定の埋田( )	<input type="checkbox"/>	高	中	低
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 判定の埋田( )	<input type="checkbox"/>	高	中	低
【注意事項】 国土交通省作成のガイドラインに基づき、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かは、1～4の判定内容を参考に、当該空家等の立地環境や気候条件等地域の特性・実情に応じて悪影響の程度と危険性を勘案し、総合的に判断する。		「特定空家等」と認められるもの	該当 <input checked="" type="checkbox"/>	非該当

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

広島県空き家対策推進協議会とは、県、県内市町及び関係団体(公益社団法人広島県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会広島県本部、広島宅建株式会社)等が、密接な連携のもと、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促すために設立された協議会です。次の判定票は、この協議会で関係者が検討し、県内市町の「特定空家等」の判断基準を策定する際の参考として示す指針として策定されたものです。

広島県空き家対策推進協議会作成

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。  
 このため、各市町が要件を付加したり、修正を加えたりすること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	
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・基礎等)	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"/>	
			屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	(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"/>
		(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"/>	
		(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・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無		10	なし <input type="checkbox"/>	破損腐食 <input type="checkbox"/>	脱落転倒 <input type="checkbox"/>	
		(10) 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"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>	
		(11) 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	(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)								

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"/>

(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	判定	
		有	無
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		
	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、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		
	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		

(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	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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、山積みしたまま放置されている		

(4) 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

項目	判断内容	判定	
		有	無
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		
	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		
	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		
	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		
	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		
	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		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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		
	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		

				特定空家等の判定				
特定空家等の判定結果	判定区分	①	不良度(高)	該当	<input type="checkbox"/>			
			不良度(低)	影響度(大)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当	<input type="checkbox"/>	
				その他			非該当	<input type="checkbox"/>
			影響度(中)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当	<input type="checkbox"/>		
				その他			非該当	<input type="checkbox"/>
			影響度(低)				非該当	<input type="checkbox"/>
		②	判断内容の判定に「有」があるもの	該当	<input type="checkbox"/>			
			判断内容の判定に「有」がないもの				非該当	<input type="checkbox"/>
		③	判断内容の判定に「有」があるもの	該当	<input type="checkbox"/>			
			判断内容の判定に「有」がないもの				非該当	<input type="checkbox"/>
		④	判断内容の判定に「有」があるもの	該当	<input type="checkbox"/>			
			判断内容の判定に「有」がないもの				非該当	<input type="checkbox"/>

※ 擁壁(12)~(14)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 周辺への影響度の判定

(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

			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 <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8m≤L≤概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <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8m≤L≤概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>

		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(中)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)	影響度(大) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>

3 措置の検討

			措置の検討対象		
措置の検討結果	(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	影響度(大)	該当	<input type="checkbox"/>	
		影響度(中)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当	<input type="checkbox"/>
			その他		
	影響度(低)				非該当
(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					
(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					
(4) 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			該当	<input type="checkbox"/>	

※ 擁壁(12)~(14)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。

○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】  
 ・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。  
 ・(1)の状態にある特定空家等以外の措置対象の検討については、個別に行う。