

管理不全空家等及び特定空家等の判定票(和歌山市)

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 管理不全空家等及び特定空家等の判定

(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)	
建築物等の倒壊	建築物	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし	部分的 崩落等	過半の 崩落等		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし・軽微	あり	小屋根の破壊 床全体の沈下		
		(3) 建築物の傾斜	100	1/60以下	1/60~1/20	1/20超		
		(4) 雨水侵入の痕跡	10	なし		あり		
	構造部材	(5) 基礎の破損・変形の有無	50	最大 50 点	なし	~65%	65%超	
		(6) 土台の腐朽又は破損の有無	50		なし	~30%	30%超	
		(7) 基礎と土台のずれ	50		なし	部分的	過半	
		(8) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50		なし	~30%	30%超	
		(9) 柱とはりのずれ	50		なし	部分的	過半	
	門又は塀	(10) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし	部分的	過半		
	屋外階段又はバルコニー	(11) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし	あり (落下危険性 低)	あり (落下危険性 高)		
	立木	(12) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	10	なし	あり (落下危険性 低)	あり (落下危険性 高)		
		(13) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	10	なし	あり (落下危険性 低)	あり (落下危険性 高)		
部材等の落下・飛散	屋根葺き材、ひし又は軒	(14) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	~65%	65%超		
		外壁等	(15) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	最大 50 点	なし	~65%	65%超
	(16) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無		20	なし		部分的	過半	
	看板、給湯設備、屋上水槽等	(17) 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	あり (落下危険性 低)	あり (落下危険性 高)		
	立木の枝	(18) 立木の枝の脱落・飛散	10	なし	あり (落下危険性 低)	あり (落下危険性 高)		
(19) 落下・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の枝の折れ又は腐朽		10	なし	あり (落下危険性 低)	あり (落下危険性 高)			
擁壁の状態	擁壁	(20) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし	湿り	流出		
		(21) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有	詰まり	設置無		
		(22) ひび割れ等の有無	10	なし	使用限界	損傷限界		
合計(基礎点合計=560点)								

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度の判定	不良度(高)
		50点を超え100点未満	不良度(中)	
		0点を超え50点未満	不良度(低)	
		0点	健全	

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=)	概ね	m	離れ(大)		離れ(中)		離れ(小)	
				L>概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L>概ね10m	概ね6m≦L≦概ね10m	L<概ね3m	L<概ね6m
(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L=)	概ね	m	2階建以内	L>概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L<概ね3m			
			3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≦L≦概ね10m	L<概ね6m			
(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L=)	概ね	m	2階建以内	L>概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L<概ね3m			
			3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≦L≦概ね10m	L<概ね6m			

\*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)			
		影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)	
		隣地側離れ(中)	道路側離れ(中)		
		影響度(中)	影響度(中)	影響度(高)	
隣地側離れ(小)	道路側離れ(小)				
	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)		
個別要因による判定理由		影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)	

特定空家等及び管理不全空家等の判定

判定結果	判定区分	影響度(高)		影響度(中)		影響度(低)	
		不良度(高)	特定空家等	特定空家等	管理不全空家等(勧告相当)		
		不良度(中)	管理不全空家等(勧告相当)	管理不全空家等(勧告相当)	管理不全空家等(勧告相当)		
		不良度(低)	管理不全空家等(指導相当)	管理不全空家等(指導相当)	管理不全空家等(指導相当)		
健全		非該当					

※ 擁壁(20)~(22)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に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

×0 ×1 ×2 ×1 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)			切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				なし	低	高	低	高	
石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付石綿の露出(周囲の外装材の破損を含む)又は石綿使用部材の破損等	50							
健康被害の誘発	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	30						
		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	15						
	害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	30						
		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	15						
	動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	30						
		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	15						
合計(基礎点合計=140点)									

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)	
		50点を超え100点未満	不良度(中)	
		0点を超え50点未満	不良度(低)	
		0点(チェック項目があるが、影響度がなしのもの)	不良度(低)放置可	
0点(チェック項目がないもの)	健全			

判定結果	判定区分	特定空家等及び管理不全空家等の判定	
		不良度(高)	特定空家等
		不良度(中)	管理不全空家等(勧告相当)
		不良度(低)	管理不全空家等(指導相当)
		不良度(低)放置可または健全	非該当

(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

×1 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	程度 (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	屋根、外壁等の破損、汚損、色褪せ	50					
	窓ガラスの割れ	50					
	看板等の破損、汚損、色褪せ	50					
	敷地内のごみ等の散乱、山積	50					
合計(基礎点合計=200点)							

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)	
		0点を超え100点未満	不良度(低)	
0点	非該当			

影響度の判定	判定区分	不良度の判定	
		景観法に基づく景観計画や地域で定められた景観保全に係るルール等が策定されているなど、景観の保全が求められているエリア	影響度(高)
上記以外のエリア	影響度(低)		

判定結果	判定区分	特定空家等及び管理不全空家等の判定		
			影響度(高)	影響度(低)
		不良度(高)	特定空家等	管理不全空家等(勧告相当)
		不良度(低)	管理不全空家等(指導相当)	管理不全空家等(指導相当)
		健全	非該当	

(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

×1 ×2 ×1 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
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	30						
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	30						
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	30						
不法侵入の発生	不法侵入の形跡、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	30						
落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡	10						
	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積又は雪庇	10						
	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	10						
汚水等による悪臭の発生	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	20						
	悪臭の発生するおそれがあるほど著しい排水設備の破損等	20						
	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	20						
	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	20						
合計(基礎点合計=230点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定	
			不良度(高)	
		100点以上	不良度(高)	
		50点を超え100点未満	不良度(中)	
		0点を超え50点未満	不良度(低)	

判定結果		判定区分	管理不全空家等及び特定空家等の判定	
			特定空家等	
		不良度(高)	管理不全空家等(勧告相当)	
		不良度(中)	管理不全空家等(指導相当)	
		不良度(低)	管理不全空家等(指導相当)	

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、危険除去のための改善措置の内容及び改善が必要な箇所)

【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。