

滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表 (案)

登録番号		調査者	
調査年月日		不良度ランク	不良度評点

■建物の概要

(1) 所在地	滝沢市			
(2) 用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 店舗兼住宅	<input type="checkbox"/> その他
(3) 構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨造	<input type="checkbox"/> RC造	<input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 不明
(4) 階数	<input type="checkbox"/> 平屋	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> その他	
(5) 附属建物	<input type="checkbox"/> 物置	<input type="checkbox"/> 車庫	<input type="checkbox"/> その他	
(6) 備考				

【調査 1】

1 空家等の周辺の状況

(次の項目について該当するもの 1 つに○を記入する。該当しない項目は空欄とする。)

<input type="checkbox"/>	① 空家等に隣接する敷地等が恒常的に利用（住居、店舗等、学校指定通学路、国道、県道等）されている。
<input type="checkbox"/>	② 空家等に隣接する敷地等が頻繁に利用（常用の倉庫、生活道路等）されている。
<input type="checkbox"/>	③ ①・②のいずれにも該当しない。

2 空家等の影響度

(次の項目について該当するものに○を記入する。該当しない項目は空欄とする。)

<input type="checkbox"/>	① 建築物や工作物※ ¹ の不良箇所が、利用頻度の高い隣地及び敷地境界線から45度の斜線※ ² に干渉する。
<input type="checkbox"/>	② 脱落のおそれのある部材の高さの概ね1/2の水平面内※ ³ に利用頻度の高い隣地や道路が干渉する。
<input type="checkbox"/>	③ ①・②のいずれにも該当しないが、周辺の衛生・景観・生活環境に影響する。
<input type="checkbox"/>	④ ①・②・③のいずれにも該当しない。

※¹ 建築物に附属する工作物等：建築物に附属する門、塀、屋外階段等、擁壁、腐朽や傾斜が認められる立木

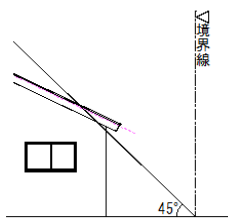
※² 空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊し、隣地等に被害を及ぼすものと想定する。

また、隣地等との間に高低差がある場合は、高低差も考慮し判定する。

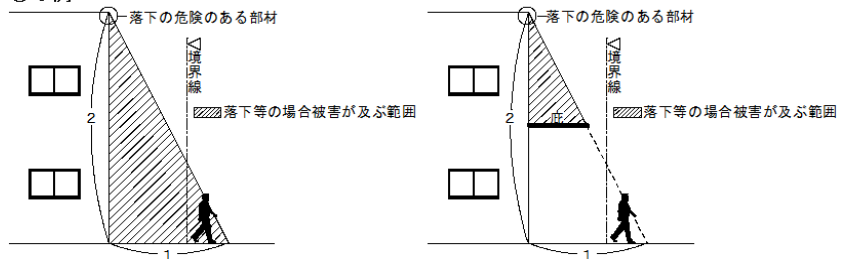
※³ 建築基準法第12条に基づく定期報告における「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」を準用する。

また、下屋、庇、ベランダ等により、影響角が完全に遮られる部分は除外する。

①の例



②の例



3 空家等の状況・倒壊のおそれ

(次の項目について該当するもの 1 つに○を記入する。該当しない項目は空欄とする。)

<input type="checkbox"/>	① 建築物に一部倒壊または傾斜している箇所がある等、外観目視で倒壊のおそれがある
<input type="checkbox"/>	② 建築物に附属する工作物等に一部倒壊または傾斜している箇所がある等外観目視で倒壊のおそれがある
<input type="checkbox"/>	③ 建築物の倒壊の危険性は低い、部材の落下や飛散等により周囲に悪影響を及ぼすおそれがある
<input type="checkbox"/>	④ 外観目視では建物等の危険性は低い、その他の要因により周囲の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

判定

※調査終了後、自動で表示されます。

4 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判断基準への該当

【第1 保安上危険に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目		管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
建築物等の倒壊	建築物		倒壊のおそれがある(60分の1(1°)以上)ほどの著しい建築物の傾斜(中度)			
			倒壊のおそれがある(木造住宅にあっては20分の1(2.86°)、木造以外の建築物にあっては30分の1(1.9°)を超える)ほどの著しい建築物の傾斜(重度)			
		屋根の変形又は外装材の剥離若しくは脱落	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥離若しくは脱落			
		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ			
		雨水侵入の痕跡				
	門、塀、屋外階段等 ※4		倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜			
		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ			
	立木 ※4	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	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜			
			倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽			
	擁壁の崩壊 ※4	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出			
崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状						
	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態					
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落				
		落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等				
	軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	軒、バルコニーその他の突出物の脱落			
	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等					
立木の太枝 ※4	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	立木の太枝の脱落				
		落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽				
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落				
		飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等				
立木の太枝 ※4	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	立木の太枝の飛散				
		飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽				

【第2 衛生上有害に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目		管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
石綿の飛散		吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	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			
健康被害の誘発	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等	排水設備からの汚水等の流出 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			
	害虫等	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	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 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			
	動物の糞尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 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棲みつき			

【第3 景観悪化に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目		管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
景観悪化		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	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損			
		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	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等			

【第4 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目		管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
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。）の破損等又は封水切れ	排水設備の汚水等による悪臭の発生 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			
		駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲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	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 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			
不法侵入の発生		開口部等の破損等	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			
落雪による通行障害等の発生		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	頻繁な落雪の形跡			
			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			
		雪止めの破損等	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等			
立木等による破損・通行障害等の発生 ※4		立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	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			
動物等による騒音の発生		駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	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			

●管理不全空家等・特定空家等の総合的判断

【調査2】

1 各項目についての判断結果として、「○」の数を下記の表に記入する。

該当項目	管理不全 空家等	特定空家等 A	特定空家等 B	特定空家等 C
第1 保安上危険に関する基準	0	0	0	0
第2 衛生上有害に関する基準	0	0	0	0
第3 景観悪化に関する基準	0	0	0	0
第4 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準	0	0	0	0

2 管理不全空家等の○の数に×10、特定空家等Aの○の数に×20、特定空家等Bの○の数に×30、特定空家等Cの○の数に×40する。

該当項目	管理不全 空家等 (×10)	特定空家等 A (×20)	特定空家等 B (×30)	特定空家等 C (×40)	小計
第1 保安上危険に関する基準	0	0	0	0	0
第2 衛生上有害に関する基準	0	0	0	0	0
第3 景観悪化に関する基準	0	0	0	0	0
第4 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0

3 評点による評価(保安上の危険あり)

(1) 第1の小計: 0 全項目の合計: 0

(2) 切迫性の程度の評価

(1)の評点に基づき、下表の評価基準に照らし、切迫性の程度の評価の該当欄に○を記入する。

評価基準	第1の小計	かつ ※ ⁵	全項目の合計	切迫性の程度の評価 ※ ⁶
	110以上		160以上	高
	60以上 110未満		110以上160未満	中
	60未満		110未満	低

【参考】判定の基準となる最高評点の考え方

調査1の4において、全ての空家等に該当する可能性がある項目※⁴に○がついた評点を最高評点とする。

※⁴ 建築物に附属する工作物等※¹が存在しない空家等もあるので、最高評点からは除く

※⁵ 両方の条件を満たさない場合は、より軽度な判定とする。 例) 第1の小計: 90、全項目の合計: 160 → 中

※⁶ 第1の基準の最高評点の5割以上かつ全項目の最高評点の3割以上: 切迫性の程度 高

第1の基準の最高評点の3割以上かつ全項目の最高評点の2割以上: 切迫性の程度 中

上記に該当しない: 切迫性の程度 低

(3) 悪影響の程度の評価

ア 周辺の利用頻度(調査1の1) 高い(①に該当) 中程度(②に該当) 低い(③に該当)

イ 周辺への影響(調査1の2) 大きい(①・②に該当) 小さい(③に該当)

ウ ①②の結果により、下表の該当欄に○を記入する。

		ア 利用頻度		
		高①	中②	低③
イ 影響	大①・②	大	中	小
	小③	中	小	小

4 判定

調査2の3の結果を下表に照らし、最終判定を行う。

			調査2の3(2)の結果		
			切迫性の程度		
			高	中	低
調査2の3の結果	悪影響の程度	大			
		中			
		小			



最終判定

(様式第2号)

3 評点による評価 (保安上の危険なし)

(1) 第2～4の小計: 0

(2) 切迫性の程度の評価

(1)の評点に基づき、下表の評価基準に照らし、切迫性の程度の評価の該当欄に○を記入する。

評価基準	全項目の合計	切迫性の程度の評価 ※ ⁵
	160以上	高
	90以上160未満	中
	90未満	低

【参考】判定の基準となる最高評点の考え方

調査1の4において、全ての空家等に該当する可能性がある項目※⁴に○がついた評点を最高評点とする。

※⁴ 建築物に附属する工作物等※¹が存在しない空家等もあるので、最高評点からは除く

※⁵ 第2～4の基準の最高評点の5割以上:切迫性の程度 高

第2～4の基準の最高評点の3割以上:切迫性の程度 中

上記に該当しない:切迫性の程度 低

(3) 悪影響の程度の評価

ア 周辺の利用頻度 (調査1の1) 高い (①に該当) 中程度 (②に該当) 低い (③に該当)

イ 周辺への影響 (調査1の2) 大きい (①・②に該当) 小さい (③に該当)

ウ ①②の結果により、下表の該当欄に○を記入する。

		利用頻度		
		高①	中②	低③
影響	大①・②	大	中	小
	小③	中	小	小

4 判定

調査2の3の結果を下表に照らし、最終判定を行う。

			調査2の3 (2)の結果		
			切迫性の程度		
			高	中	低
調査(3)の3の結果	悪影響の程度	大			
		中			
		小			



最終判定