

野木町特定空家等判断基準

評点方式（修正案）

※評定区分の評定項目別の判定の着眼点等は「国土交通省住宅局住宅環境整備室 H23.12作成の外観目視による住宅不良度判定の手引（案）」（P4～13）等に準じて判定する

修正部分 : P5 4 特定空家等の判断基準のアンダーライン部分を追記

P8・P10 判定シート基本情報に建築年と階数を追記

平成31年 月
野木町

目次

第1 はじめに	1
第2 位置づけ	1
第3 特定空家等に関する対策の実施手順	1
第4 特定空家等の判断基準	3

第1 はじめに

平成26年5月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』（以下 空家特措法）が全面施行され、法の施行と併せて国土交通省から空家特措法第14条第14項に基づき、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下 ガイドライン）が公表されました。

このガイドラインでは、特定空家等の判断の参考となる基準等、及び特定空家等に対する措置に係る手続について参考となる一般的な考え方が示されておりますが、各市町において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めることなどにより対応することが適当であるとされています。

第2 位置づけ

空家等特措法において、特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行までの一連の措置を市町の権限で行うこととされています。当該法令に基づく権限を行使するにあたり、事前に市町ごとの基準を策定・公表する必要があるため「野木町特定空家等判断基準」を策定いたします。

第3 特定空家等に関する対策の実施手順

空家調査の結果、特定空家等に該当する可能性があると思われる空家等については野木町空家等対策検討委員会（以下、検討委員会）において調査、検討します。

検討委員会の検討結果を野木町空家等対策協議会（以下、協議会）に報告し、協議会においても意見を伺います。

検討委員会と協議会の検討結果を踏まえ、町長が特定空家等の認定をします。

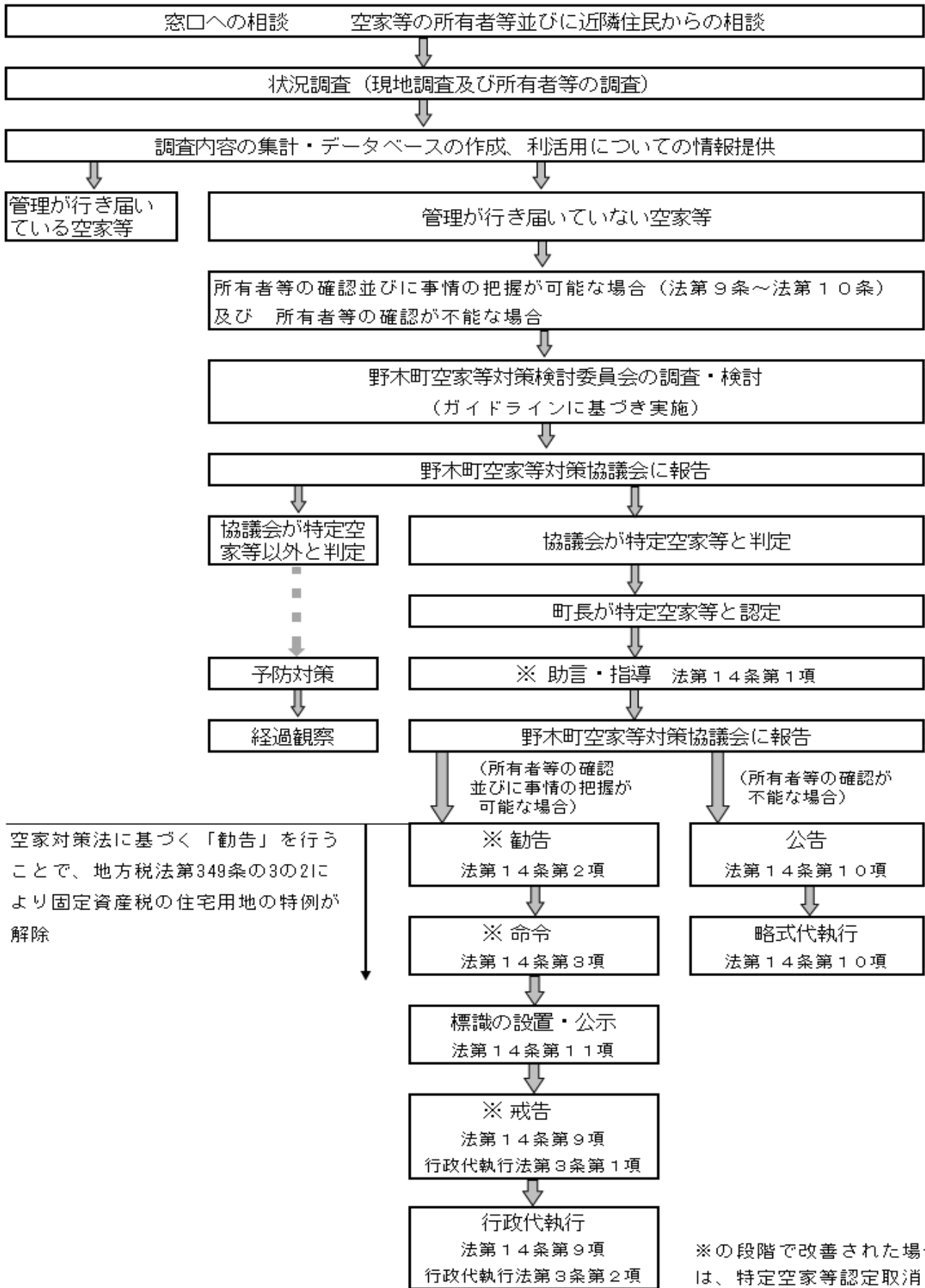
認定された特定空家等に対し、代執行を行う場合には、あらかじめ協議会の意見を聞くものとします。

特定空家等に関する対策の実施手順を次ページに示します。

<p>「空家等」の判定</p>	<p>空家特措法第2条やガイドライン及び、国が実施したガイドライン（案）に係るパブリックコメントの結果から</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態である。 （概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。）・ 「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図を持って使い用いていないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。・ 建築物等として意図を持って使い用いていれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。・ 「使用」と「管理」を区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。・ 建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」には該当しない。
-----------------	---

図1

特定空家等に関する対策の実施手順



出典:野木町空家等対策計画

第4 特定空家等の判断基準

1 特定空家等の判定チェックリスト(チェック方式)、判定シート(評価点方式)の位置づけ

空家特措法第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」(以下「ガイドライン」という。)の中で、特定空家等の判断の参考となる基準を参考に、空家特措法第14条に基づく措置を講ずる特定空家等を判定する際の参考となる調査項目を、チェックリスト、判定シートとしてまとめたものです。

なお、当該チェックリスト、判定シートは、空家特措法第2条の規定に基づく空家等の判定がなされたことを前提としたものとなっています。

2 特定空家等の定義

(1) 空家等の定義(空家特措法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

3 特定空家等の定義(空家特措法第2条第2項)

特定空家等とは、次の状態にあると認められる空家等をいう。

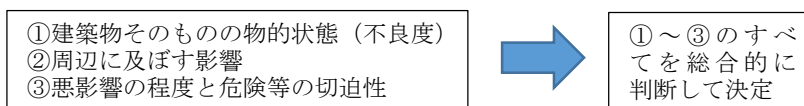
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 特定空家等の判定の観点

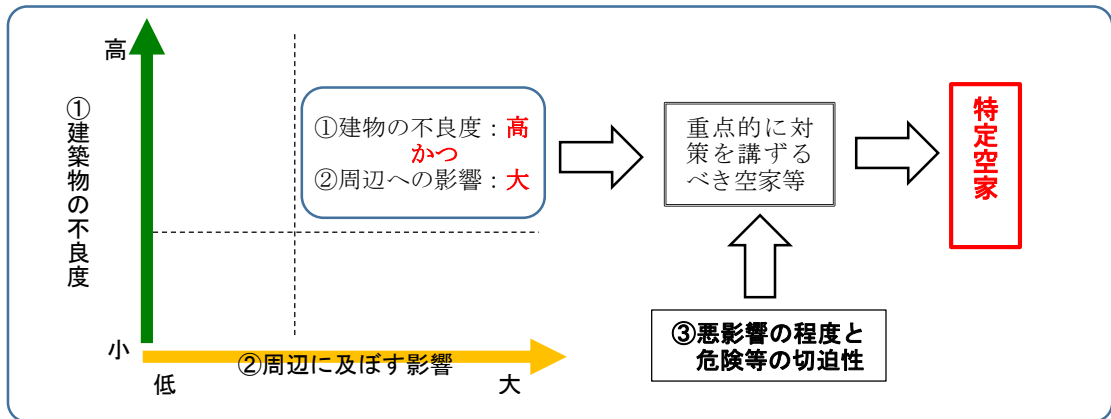
特定空家等は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」(ガイドライン第2章)とされていることも踏まえつつ、以下の3つの観点から特定空家等を判定する。

◆ 特定空家等の判定の観点

(a) 国ガイドラインの考え方



(b) 判定フロー(イメージ)



① 建築物そのものの物的状態（不良度）

- ・住宅地区改良法に基づく不良度判定が判断基準の参考となる。
- ・不良度を項目毎（評点を設定）に判定し、それらの評点の合計が一定点数以上となるものを対象とする。

②周辺に及ぼす影響

- ・特定空家等が悪影響を及ぼす範囲を踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒などによる第三者への危険の可能性を考慮する。

③悪影響の程度と危険等の切迫性

- ・悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の実情に応じて考慮する。

判定の考え方

(1) 建築物そのものの物的状態（不良度）

特定空家等の定義（4項目）のうち、「①保安上危険」については生命に危険を及ぼすが、「②衛生上有害」・「③景観阻害」・「④生活環境の保全」については直ちに生命に危害が及ぶ事象とは考えにくいことなどから、「①保安上危険」を重要視して整理を行う。

なお、地域の実情に応じて①以外の項目を優先し、野木町空家等対策協議会の意見を聞いた上で、総合的に判断することもある。

◆建築物等の不良度や周辺への影響の内容（例）

項目	建築物等の不良度等	周辺への影響度	生命の危険
① 保安上危険	・倒壊等 ・落下、転倒等	・住宅の不良度の判定基準等を参照	◎
②衛生上有害		・隣家との距離 ・敷地まわりの道路の性格（歩行者通行量、通学路等） ・人家の密度の状況（DID等）	△
③景観阻害		・草木の越境、ゴミ投棄など ・病虫害・悪臭の発生	
④生活環境の保全		・周辺景観との不調和 ・景観ルールに不適合	
		・立木、動物、臭気等	

(2) 周辺に及ぼす影響

空家等の状態が同じ建物であっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となるため※、この点を考慮する必要がある。

周辺への影響度合いは、空家等が立地する環境、特に周辺住民や通行人など第三者に人命の危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価していくことが想定される。

※ 人家の密集度合いや周辺環境などによって評価が異なる。

◆ 周辺に及ぼす影響の内容（例）

項目	考え方	内容
① 保安上危険	周辺の居住者や通行者が多い地域に立地する空家等については、優先的に評価する必要がある	●敷地の接道状況・まわりの道路等の状況 →歩行者通行量が多い、通学路などの道路に面する空家 ●他の住宅（隣家等）との距離や人家の密集度 →密集市街地内など、隣家など他の住宅が密に隣接している地域
② 衛生上有害 ③ 景観阻害 ④ 生活環境の保全	①と同様であるが、人命への危険性などの観点からやや優先性が低くなる。	①に同じ

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

気候等の条件や景観保全に係るルールの有無など、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の实情に応じて考慮する。

4 特定空家等の判断基準

特定空家等を判定する際の参考となる調査項目をリスト化の上、現地調査等において評点化する。

いずれかの評価シートにおいて100点以上となり、「周辺に及ぼす影響」「悪影響の程度と切迫性」の要因にも該当した場合、特定空家等と判定する。

なお、上記により特定空家等と判断された場合でも、評価、判定が難しい場合には、総合判定に移行し、空家等特措法第2条2項に示されている状態に該当するのか、野木町空家等対策協議会において協議し、最終判定を行う。

5 ガイドラインを参考とした基本的考え方

(1) 建築物の保安上の危険性（定義①）

ガイドラインに示された考え方を参考に定量的に評価することとし、建築物の物的な状態については、極力定量的に説明するため評点方式を採用する。

(2) (1)以外

衛生上有害（定義②）・景観阻害（定義③）・生活環境の保全（定義④）はガイドラインに示された考え方により評価することとし、当該ガイドラインの別紙2（衛生上有害）、別紙3（景観阻害）、別紙4（その他）に示された項目についても評点方式で評価する。

6 判定・調査の方法

「保安上危険」な建物に係る判断基準や判定の考え方を示している。

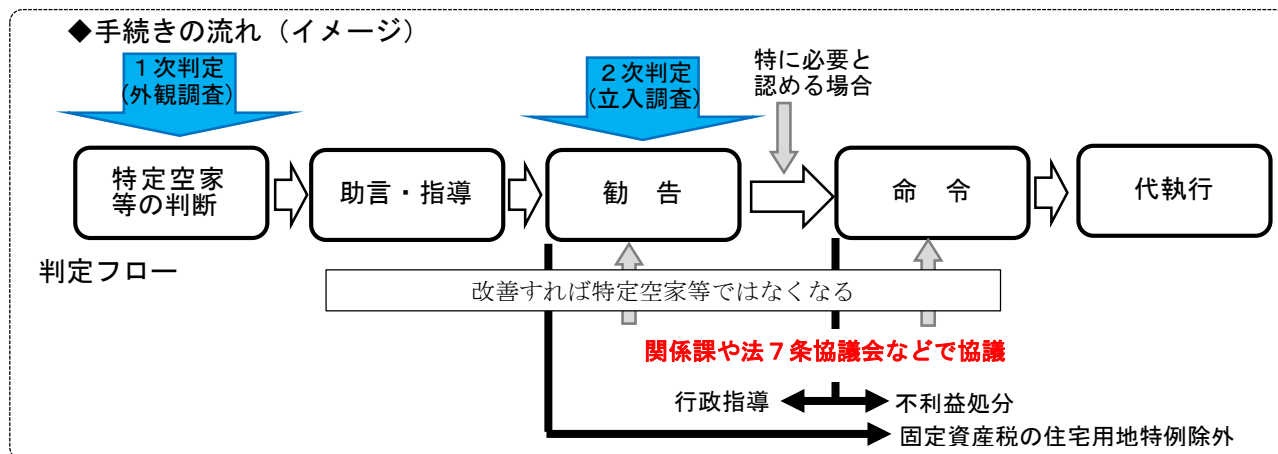
① 1次判定（外観調査）

- ・通報を受けての現地調査など、建築物内には立ち入らず、公道からの外観目視による調査（外観調査）とする。
- ・倒壊のおそれが極めて高い建築物については、調査員の安全確保の観点から外観調査の段階で特定空家等と判断することも可能とする。
- ・外観調査での特定空家等の判断基準は、
 - a) 外壁の変形・傾斜（目視で屋根の変形や建物の倒れが一見して分かる）※
 - b) 倒壊など保安上の危険性の周囲への影響度合い（敷地境界までの距離）
 - c) 悪影響の度合い、危険等の切迫性の度合い、周辺の状況a～cをともに満たす場合に評価する。
- ・この段階での判定は、特定空家等と判断し、「助言・指導」の対象と位置づける。

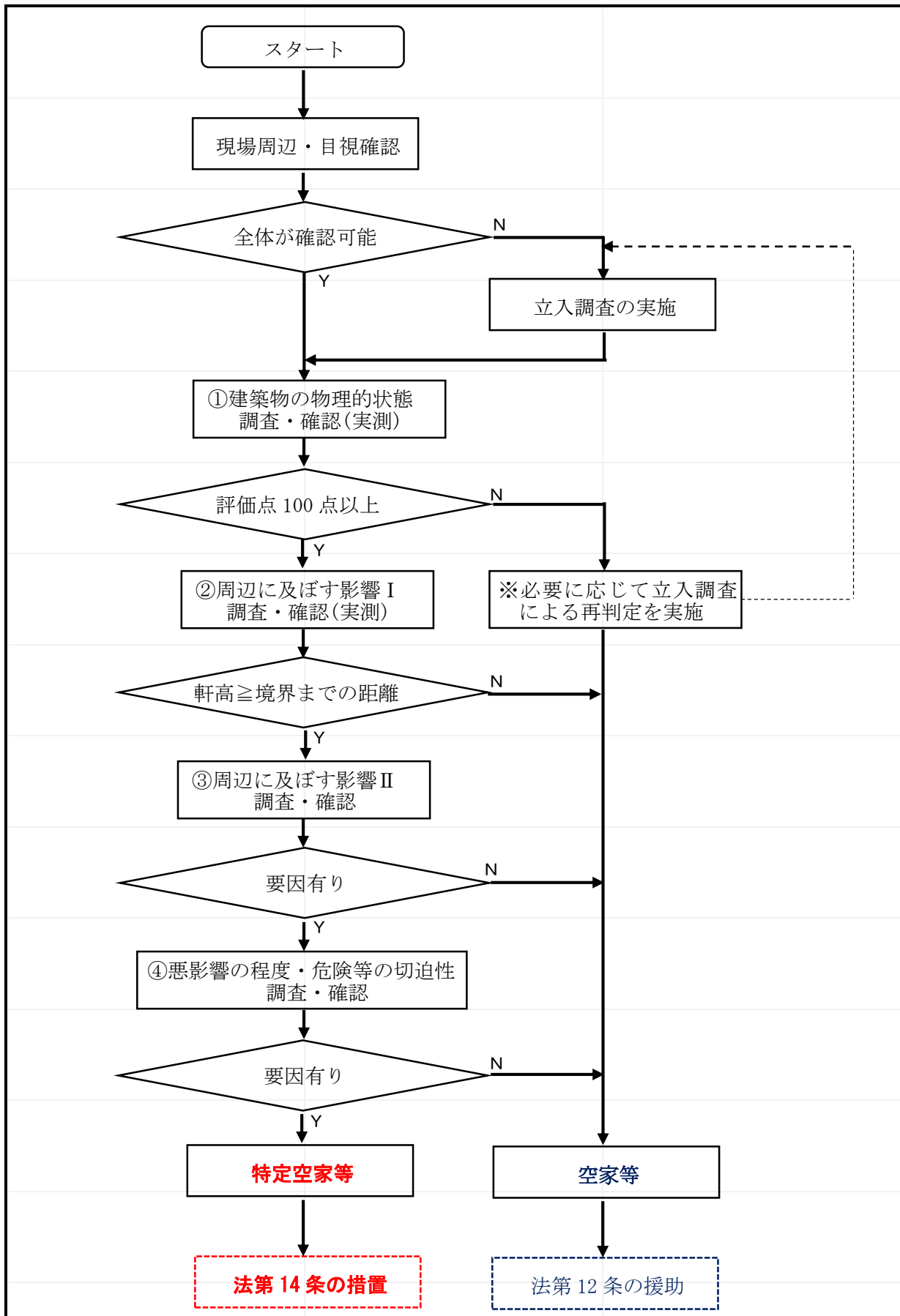
※「被災建築物応急危険度判定マニュアル 一般財団法人日本建築防災協会 全国被災建築物応急危険度判定協議会」においては、建築物の1階の傾斜が1/20を超えると「危険」（Cランク）と判断することとなっている。

② 2次判定（立入調査）

- ・1次判定における評点が100点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）の場合に実施する。
- ・勧告以降の手続きを行う場合、空家等特措法に基づく立入調査を実施することが望ましい。
- ・2次判定にあたっては、必要に応じて専門家等の意見を求める。
- ・「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考とした不良度の評点数（100点以上）や、敷地境界までの離れ、周囲の状況や立地場所などを総合的に勘案して評価する。



建築物の保安上の危険性（定義①）による判定までの流れ



※当該フローは、空家等を特定空家等に認定する際に使用することを想定して作成したものである。

※当該フロー判定後、定義②～定義④を総合的に評価し、特定空家等の総合判定をする。

7. 判定シート

(1) 特定空家等判定シート (1次判定) : 木造の場合

特定空家等判定シート(1次判定)

	登記情報あり
	未登記

該当○

調査番号	
調査実施日	
調査員	

基本情報	所在	
	家屋番号・建築年	
	種類	
	構造・階数	
	床面積	

1次判定：外観調査（公道からの調査）

該当に

○

基準①：不良度判定(不良度評点 100点以上)

■不良度評点(木造の場合)：外観目視により判定できる項目

評価区分	評価項目	評価内容	評点	該当○	最高評点	評点	
1	構造一般の程度	(1) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20		40	
		(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損がある等大修理を要するもの	50			
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100			
		(2) 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15			
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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	25			
			ハ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15			
(3) 屋根	ロ 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垂れ下がったもの	25					
	ハ 屋根が著しく変形したもの	50					
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10 20		30	
		(2) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

該当に○

周辺に及ぼす影響	基準②-1: 敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)	
	■敷地境界までの離れ(D)	概ね(m) <input type="text"/>
	■軒高(H)	概ね(m) <input type="text"/>
	基準②-2: 被害をもたらす要因の有無	
	■指標: 周囲の状況	該当に○
	①公道に面している	<input type="text"/>
	②人家密集地	<input type="text"/>
	③交通量が多い	<input type="text"/>
	④通学路がある	<input type="text"/>

該当に○

悪影響の程度と切迫性	基準③: 地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無	
	■指標: 地域の実情(行政庁で決定)	該当に○
	(例) ①水源地に近い	<input type="text"/>
	②学校に近い	<input type="text"/>
	③地域が重要とする産業がある	<input type="text"/>
	④不特定多数の人が集まる施設に近い	<input type="text"/>
	⑤人口集中地区(D I D 区域)内に立地	<input type="text"/>
	⑥景観形成重点地区内に立地	<input type="text"/>
⑦景観育成地区内に立地	など <input type="text"/>	

総合判定 I

コメント欄:

該当に全て○
特定空家等に該当

※「基準①で評点 100 点未満だったもの、又は判断不能(部分的にしか目視できない場合など)だったものは、2次判定(立入調査)で判定

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は 100 点を超えても全項目で実施しておくこと

(2) 特定空家等判定シート (2次判定)

特定空家等判定シート(2次判定)

調査番号

2次判定：立入調査（※1次判定の「基準①：不良度判定」で不良度100点未満の空家が対象） 該当に○

■基準①：不良度判定(不良度評点100点以上)

■不良度評点(木造の場合)

評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	最高評点	評点
				<input type="checkbox"/>		
1 構造一般の程度	(1) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	(2) 柱	傾斜(1/20≧2.8624° 起)	20			
	(3) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
2 構造の腐朽又は破損の程度	(1) 床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
	(2) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損がある等大修理を要するもの	50			
	(3) 外壁	ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100			
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15			
	(4) 屋根	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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	25			
		イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15			
(2) 屋根	ロ 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垂れ下がったもの	25				
	ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
3 防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
	(2) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

該当に○

周辺に及ぼす影響

■基準②-1:敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)	
■敷地境界までの離れ(D)	概ね(m) <input style="width: 50px;" type="text"/>
■軒高(H)	概ね(m) <input style="width: 50px;" type="text"/>
■基準②-2:被害をもたらす要因の有無	
■指標:周囲の状況	該当に○ <input type="checkbox"/>
①公道に面している	<input type="checkbox"/>
②人家密集地	<input type="checkbox"/>
③交通量が多い	<input type="checkbox"/>
④通学路がある	<input type="checkbox"/>

該当に○

悪影響の程度と切迫性

■基準③:地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無	
■指標:地域の実情(行政庁で決定)	該当に○ <input type="checkbox"/>
(例) ①水源地に近い	<input type="checkbox"/>
②学校に近い	<input type="checkbox"/>
③地域が重要とする産業がある	<input type="checkbox"/>
④不特定多数の人が集まる施設に近い	<input type="checkbox"/>
⑤人口集中地区(DID区域)内に立地	<input type="checkbox"/>
⑥景観形成重点地区内に立地	<input type="checkbox"/>
⑦景観育成地区内に立地 など	<input type="checkbox"/>

総合判定II

コメント欄:

該当に全て○
特定空家等に該当

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は100点を超えても全項目で実施しておくこと

(3) 1次判定 (外観調査) 現地調査票

特定空家等判定シート(1次判定 現地調査票)

<input type="checkbox"/>	登記情報あり
<input type="checkbox"/>	未登記
<input type="checkbox"/>	後日確認

調査番号	<input type="text"/>
調査実施日	<input type="text"/>
調査員	<input type="text"/>

該当○

基本情報	所在	<input type="text"/>
	家屋番号・建築年	<input type="text"/>
	種類	<input type="text"/>
	構造・階数	<input type="text"/>
	床面積	<input type="text"/>

1次判定：外観調査（公道からの調査）

基準①：不良度判定(不良度評点 100点以上)

■不良度評点(木造の場合)：外観目視により判定できる項目

建築物そのものの物的状態	評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	備考	
建築物そのものの物的状態	1 構造一般の程度	(1) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		【記入上の注意点】 数字の()の各項目に該当する内容一つだけに○を記入すること 状況を説明する写真を撮影すること 確認できない場合は「-」を記入すること	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
	2 構造の腐朽又は破損の程度	(1) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数力所に腐朽又は破損がある等大修理を要するもの	50			
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100			
		(2) 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15			
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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	25			
			(3) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
				ロ 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垂れ下がったもの	25		
ハ 屋根が著しく変形したもの	50						
3 防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10				
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
	(2) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10				

周辺に及ぼす影響	基準②-1:敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)			実測するか写真撮影をする
	■敷地境界までの離れ(D)	概ね(m)	<input type="text"/>	
	■軒高(H)	概ね(m)	<input type="text"/>	
	基準②-2:被害をもたらす要因の有無			
	■指標:周囲の状況		該当○	確認できない場合は「-」を記入すること
	①公道に面している	<input type="checkbox"/>		
	②人家密集地	<input type="checkbox"/>		
	③交通が多い	<input type="checkbox"/>		
	④通学路がある	<input type="checkbox"/>		

注意！

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は100点を超えても全項目で実施しておくこと

特定空家の判定表

(定義②)「そのまま放置すれば倒壊等著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

※影響度が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする

※切迫性が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	1 耐火建築物の梁や階段・駐車場・住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などに吹付け石綿やアスベスト含有成型板等が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。	50	<input type="checkbox"/>					
	2 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。	30	<input type="checkbox"/>					
	3 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。	30	<input type="checkbox"/>					
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	1 ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。	30	<input type="checkbox"/>					
	2 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。	30	<input type="checkbox"/>					
合計（基礎合計点＝170点）								

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度（高） <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度（低） <input type="checkbox"/>

		特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度（高）	該当 <input type="checkbox"/>
		不良度（低）	非該当 <input type="checkbox"/>

(定義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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

※影響度が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする

項目	判断内容	基礎点 (A)	影響度 (B)		評点 (A+B)
			低	高	
(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。	1 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、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。	50	<input type="checkbox"/>		
	2 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、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。	50	<input type="checkbox"/>		
	3 地域で決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。	50	<input type="checkbox"/>		
(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	1 屋根や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。	50	<input type="checkbox"/>		
	2 多数のガラスが割れたまま放置されている。	50	<input type="checkbox"/>		
	3 看板等が原型をとどめず、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。	50	<input type="checkbox"/>		
	4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁殖している。	50	<input type="checkbox"/>		
	5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	50	<input type="checkbox"/>		
合計 (基礎合計点=400点)					

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

		特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	非該当 <input type="checkbox"/>

(定義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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

※影響度が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする

※切迫性が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
(1) 立木が原因で、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な状態である。	1 立木等の枝が近隣の家屋の敷地や道路等に越境し、歩行者や車両の通行を妨げている。また、隣地や道路に倒伏するおそれがある。	25	<input type="checkbox"/>					
	2 立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。	30	<input type="checkbox"/>					
(2) 空家等に住民が原因で、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な状態である。	1 動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。	30	<input type="checkbox"/>					
	2 動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。	30	<input type="checkbox"/>					
	3 敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。	25	<input type="checkbox"/>					
	4 大量の害虫等が発生している。	30	<input type="checkbox"/>					
	5 住み着いた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。	30	<input type="checkbox"/>					
	6 シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。	30	<input type="checkbox"/>					
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。	1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。	30	<input type="checkbox"/>					
	2 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。	30	<input type="checkbox"/>					
	3 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	50	<input type="checkbox"/>					
合計 (基礎合計点=340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) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>	

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
			不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	非該当 <input type="checkbox"/>	

10 総合判定

●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

【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。