特定空家等及び管理不全空家等判定調査票（ﾁｪｯｸｼｰﾄ）

① 調査年月日	年　月　日
② 調査員	所属　氏名 所属　氏名
③ 所在地	北斗市
④ 用途	□戸建住宅　□店舗　□店舗併用住宅　□その他（　）
⑤ 構造	□在来軸組工法　□枠組壁工法　□その他（　）
⑥ 階数	□平屋　□２階建　□３階建　□その他（　）
⑦ 建築規模	㎡・坪
⑧ 建築年	年建築（築　年）
⑨ 空家年数	年　□不明
⑩ 付属建物	□物置　□車庫　□その他（　）
⑪ 立木等	
⑫ その他特記事項	

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
（１） 建築物が倒壊するおそれがある。

空家等の立地状況

□ ① 市街化区域もしくは建築基準法第 22 条区域など住居等がまとまって存在する区域にある

□ ② 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い

□ ③ ①・②には該当しないが、空家等が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じる可能性がある

□ ④ ①・②・③のいずれにも該当しない ⟹ **管理不全空家等には該当せず**

(ｲ)-1-(1)- A：一見して建築物が倒壊等のおそれがある状態の判断

□ 建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が相当範囲で倒壊している

□ １階もしくは建物全体が傾斜している

□ 屋根、外壁等の相当部分が剥落、剥離し、飛散している。

□ その他、擁壁等に著しい破損が見られる。

→ **●「空家等の立地状況」が①・②・③のいずれかに該当し、「(ｲ)-1-(1)-A：見して倒壊等のおそれがある状態の判断」のいずれかに<u>該当する</u>場合は、『特定空家等』に相当する ⇒ 以下の項目の調査を省略**

→ **●「空家等の立地状況」が①・②・③のいずれかに該当し、「(ｲ)-1-(1)-A：見して倒壊等のおそれがある状態の判断」のいずれかに<u>該当しない</u>場合は、以下の項目の調査へ進む**

(ｲ)-1-(1) B：住宅の不良度による 建築物が倒壊するおそれがある状態の判断

項　目	状　態	判　断	
		なし	著しい
不良度	別表「空家の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）による不良度の評点　（　）点 □100点未満 ⇒ 状態にない □100点以上 ⇒ 状態が著しい		

住宅の不良度が評点100点以上のものは『特定空家等』に相当する
※「北斗市空家住宅等除却費補助金要綱」の「不良空家」に該当

(ｲ)-1-(1)- C：損傷率と損傷度による 建築物が倒壊するおそれがある状態の判断

項　目		状　態
①	基礎(外周基礎)	※損傷基礎長（　　）m(個)／外周基礎長（　　）m(個) ＝損傷率（　　）% □倒壊 □損傷率85%以上 □不同沈下（不陸）・破損・破断の全て、移動、流失、転倒のいずれかがみられる □上部構造を支えきれない状態 □周辺地盤が崩壊している □大破 □損傷率65～85% □不同沈下（不陸）・破損・破断の全てがみられる □外周基礎に0.3mm以上のひび割れが著しく、土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が１～２ヵ所生じている □いずれにも該当しない
②	軸組（１階柱）	※損傷柱（　　）本／１階柱本数（　　）本　＝損傷率（　　）% □倒壊 □損傷率85%以上 □大破 □損傷率65～85% □柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずかれかが見られる □いずれにも該当しない
③	耐力壁（１階） ※筋かいを設けた壁、構造用合板等を釘打ち等した壁	※損傷耐力壁長（　　）m／１階耐力壁長（　　）m ＝損傷率（　　）% □倒壊 □損傷率85%以上 □残留変形（傾斜）が1/20を超えている □１階部分が完全に崩壊している □大破 □損傷率65～85% □残留変形（傾斜）が約1/20が生じている □筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れている □いずれにも該当しない

項　目		状　態
④	仕上材 （外壁仕上面）	※損傷壁面積（　　）㎡／外壁面積（　　）㎡ ＝損傷率（　　）％ □倒壊 □損傷率85%以上 □全ての建材、サッシが変形破損している □大破 □損傷率65～85% □ボードの65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している □建具、サッシが変形し枠ごと外れ、破損している □いずれにも該当しない
⑤	屋根	※損傷屋根面積（　　）㎡／屋根面積（　　）㎡ ＝損傷率（　　）％ □倒壊 □損傷率85%以上 □小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を全ての建材、 サッシが変形破損している □大破 □損傷率65～85% □小屋組の一部に破損が見られる □屋根材がほぼ全面的にずれ、破損もしくは落下している □いずれにも該当しない

損傷率と損傷度による状態の集計（該当に○印）

基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根
倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊
大破	大破	大破	大破	大破
なし	なし	なし	なし	なし

損傷率と損傷度によるランク付け

状　態	ランク
□「基礎」「軸組」「耐力壁」のいずれかが倒壊の場合 □倒壊が３つ以上の場合 □倒壊が２つ、大破が２つの場合	倒壊
□大破が３つ以上の場合 □大破が２つ、倒壊が１つの場合	大破

特定空家等に相当する状態の判断

立地状況	損傷率と損傷度によるランク	判　断
①に該当	大破　又は　倒壊	『特定空家等』に相当
①非該当、②に該当	倒壊	『特定空家等』に相当

以下の項目は、「空家等の立地状況」及び(イ)-1-(1)A~Cと合わせて、空家等がどのような状態にあるか、総合的に判断する。

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 （２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 2 擁壁が劣化し危険となるおそれがある。

項　目		状　態	判　断		
			なし	緊急の対応が必要	経過観察が可能
①	外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある			
		外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる			
		モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
②	屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
		屋根ふき材が破損、剥離している			
		軒が変形、破損している			
③	附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食			
		屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
		門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
④	敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している			
		敷地内に地割れがある			
		敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑤	その他				

項　目		状　態	判　断		
			なし	緊急の対応が必要	経過観察が可能
①	建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
		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			
		排水等の流出による臭気の発生がある			
②	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
		ごみ等の放置による臭気の発生がある			
		ねずみ、はえ、蚊等の発生がある			
③	水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
		有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
④	その他				

項　目		状　態	判　断		
			なし	緊急の対応が必要	経過観察が可能
①	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている			
		窓ガラスが割れたまま放置されている			
		看板等が原型を留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			
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している			
		敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
②	その他				

項　目		状　態	判　断		
			なし	緊急の対応が必要	経過観察が可能
①	立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
		立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
②	住みついた動物等が原因	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している			
		動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している			
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している			
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している			
		住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、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、悪影響を及ぼすおそれがある			
③	建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある			
		放置すると隣地へ落雪するおそれがある			
		周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
④	防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある			
		灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
⑤	その他				

総合的な判断フロー

項目		判断結果の「○」の数		
		なし	緊急の対応が必要	経過観察が可能
(ｲ)-1-(2)	保安上危険			
(ﾛ)	衛生上の問題			
(ﾊ)	環境の問題			
(ﾆ)	生活環境保全			

「緊急の対応が必要」が1つ以上

(ｲ)-1-(1)の判断と合わせて、『特定空家等』に相当する状態にあるか、総合的に判断する

「経過観察が可能」が1つ以上

(ｲ)-1-(1)の判断と合わせて、『管理不全空家等』に相当する状態にあるか、総合的に判断する。

なし

『特定空家等』・『管理不全空家等』とは判定されないため、該当項目について所有者に情報提供を行い、経過観察する。

特定空家等及び管理不全空家等判定調査票（ﾁｪｯｸｼｰﾄ）

評定区分		評定項目		評定内容	基準点	評点	最高評点
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	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外壁※		外壁の構造が粗悪なもの※	25		
2	構造の腐朽または破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ	柱が傾斜しているもの、土台または柱が腐朽し、また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、はりが腐朽し、または破損しているもの、土台または柱の数ヶ所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ	基礎、土台、柱またははりの腐朽、破損または変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁※	イ	外壁の仕上げ材料の一部が剥落、腐朽または破損により、下地が露出しているもの※	15		
			ロ	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽または破損により、著しく下地が露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じているもの※	25		
		⑤屋根	イ	屋根ふき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ	屋根ふ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または軒のたれ下ったもの	25		
			ハ	屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上または避難上の構造の程度	⑥外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10		（50）
			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		
		⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		

備考）　一の評定項目につき該当評定内容が２又は３ある場合においては、当該評定事項についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計　　点

※　界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、対象としない。