

〈特定空家等調査票〉

特定調査番号	合成-第2号-001		調査年月日	令和 8 年 8 月 25 日	
空家番号	SYN-AKIYA-0001		調査員	合成調査員A・B	
現地調査判定					
判 定		特定空家等・・・評価1・2に該当 経過観察（見送り） ・・・評価1・2いずれかに非該当	評価1	☒ 該当あり	☐ 該当なし
			評価2	☒ 該当あり	☐ 該当なし
建築物の基本情報					
所在地	船橋市 合成所在地1-2-3（実在しません）				
主要用途	☒ 住宅 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ 併用住宅（併用用途： ） ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ その他（ ）				
構造	☒ 木造 ☐ S造 ☐ RC造 ☐ その他（ ）				
階数	☐ 1階 ☒ 2階 ☐ 3階 ☐ その他（ 階）				
〈位置図〉					
位置・形状は実在しない導入検討用の合成図です。					

特定空家等評価基準（（１）・（２）ともに評価１→評価２の順番で評価する）				
（１）保安上危険な空家等（（ア）→（イ）→（ウ）の順番で評価する）				
評価 １ 空 家 等 の 状 態	ア 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。（総合的に判断）		☒ 該当あり ☐ 該当なし	
	敷地の 安全性	☒ 擁壁の地盤状況、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等より安全性が損なわれている状態 〈擁壁の状況〉 ☒水抜き穴の詰まり ☐水のしみ出し ☒排水不備 ☒ひび割れ ☐目地の開き ☐傾斜・折損 ☐出隅部の開き ☐ふくらみ ☐その他（ ） 〈敷地の状況〉 ☐法面が崩壊している ☐必要な箇所に擁壁がない ☐地盤の不同沈下や液状化により建築物が地盤から浮いている ☐地盤の土砂が流出してしまい、建築物が不安定になっている		
		イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 （下記のいずれかに該当） ※判定は目視で行う。		☒ 該当あり ☐ 該当なし
		屋根ふき材、ひさし又は軒	☒ 屋根ふき材等が脱落しそうな状態	
		外壁	☐ 外壁が脱落しそうな状態。	
	看板、給湯設備、屋上水槽等	☐ 支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。 ☐ 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。		
	屋外階段又はバルコニー	☐ 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。 ☐ 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。		
	門又は塀	☐ 崩落の危険があるほど傾斜している状態（１／２０超） ☐ 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。		

評価1 空家等の状態	ウ 建築物が倒壊等するおそれがある。(合計点が100点以上)		☐ 該当あり	☒ 該当なし
	① (25) + ② (15) + ③ (15) + ④ (0) + ⑤ (0) = 合計点数 (55)			
	1 構造の 腐朽又 は破損	※1 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点)	
		☒ 【局所的】 ☒ 局所的な腐朽又は破損。【 ☐ 土台 ☒ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☒ 柱が1/60に近い程度傾斜 (1 / 70)		
		☐ 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、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損がある もの等大修理を要するもの。 (50点)		
		☐ 基礎に不同沈下がある。 ☐ 【建築物全体】 ☐ 数か所に腐朽又は破損 【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/20以上傾斜 (/)		
		☐ 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 のあるもの。 (100点)		
		☐ 【修理不能】 ☐ 著しい腐朽、破損又は変形。【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/20以上傾斜 (/)		
	② 外壁	☒ イ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出している もの。 (15点)		
		☐ ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、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通する穴を生じているもの。 (25点)		
☒ イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。 (15点)				
2 構造一 般の程 度	③ 屋根	☐ ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たるき等が腐朽 したもの又は軒のたれ下がったもの。 (25点)		
		☐ ハ：屋根が著しく変形したもの。 (50点)		
	④ 基礎	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この 項目を判定する。		
		☐ 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点) ☐ ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。 (20点)		
⑤ 外壁	※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。			
	☐ 外壁の構造が粗悪なもの。 (25点)			

この判定表は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定（手引き（案）」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる木造の建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。

評価 2 周辺 への 影響 、 危険 性	建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、 自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等 にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態。		☒ 該当あり	☐ 該当なし												
	隣 地	〈倒壊・落下等した場合〉 ☒ 被害が周辺の敷地（隣地）に及ぶ見込みがある。														
		〈隣地の建築物の用途等及び軒からの距離〉※影響・危険性が及ぶ箇所にチェック														
		☒ 北 <table border="0"> <tr> <td>建築物（☒住宅</td> <td>☐店舗</td> <td>☐避難所</td> <td>☐病院</td> <td>☐その他（</td> <td>）</td> </tr> <tr> <td>建築物以外（☐駐車場</td> <td>☐山林・田畑</td> <td>☐広場・公園</td> <td>☐その他（</td> <td colspan="2">）</td> </tr> </table> 【軒からの距離： 2.4 m】			建築物（ ☒ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）	建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）	
		建築物（ ☒ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）									
		建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）										
	☐ 東 <table border="0"> <tr> <td>建築物（☐住宅</td> <td>☐店舗</td> <td>☐避難所</td> <td>☐病院</td> <td>☐その他（</td> <td>）</td> </tr> <tr> <td>建築物以外（☐駐車場</td> <td>☐山林・田畑</td> <td>☐広場・公園</td> <td>☐その他（</td> <td colspan="2">）</td> </tr> </table> 【軒からの距離： m】			建築物（ ☐ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）	建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）		
	建築物（ ☐ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）										
	建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）											
	☐ 南 <table border="0"> <tr> <td>建築物（☐住宅</td> <td>☐店舗</td> <td>☐避難所</td> <td>☐病院</td> <td>☐その他（</td> <td>）</td> </tr> <tr> <td>建築物以外（☐駐車場</td> <td>☐山林・田畑</td> <td>☐広場・公園</td> <td>☐その他（</td> <td colspan="2">）</td> </tr> </table> 【軒からの距離： m】			建築物（ ☐ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）	建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）		
建築物（ ☐ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）											
建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）												
☐ 西 <table border="0"> <tr> <td>建築物（☐住宅</td> <td>☐店舗</td> <td>☐避難所</td> <td>☐病院</td> <td>☐その他（</td> <td>）</td> </tr> <tr> <td>建築物以外（☐駐車場</td> <td>☐山林・田畑</td> <td>☐広場・公園</td> <td>☐その他（</td> <td colspan="2">）</td> </tr> </table> 【軒からの距離： m】			建築物（ ☐ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）	建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）			
建築物（ ☐ 住宅	☐ 店舗	☐ 避難所	☐ 病院	☐ その他（	）											
建築物以外（ ☐ 駐車場	☐ 山林・田畑	☐ 広場・公園	☐ その他（	）												
道 路	〈倒壊・落下等した場合〉 ☒ 被害が周辺の道路（接道）・通行人等に及ぶ見込みがある。															
	〈道路までの距離・幅員・利用状況〉※影響・危険性が及ぶ箇所にチェック															
	☒ 北 【軒からの距離： 1.8 m】 【幅員： 5.2 m（車道： 4.2 m、歩道： 1.0 m）】 <table border="0"> <tr> <td>・特性【☐公共施設への通行道路</td> <td>☐緊急輸送道路</td> <td>☒通学路</td> <td>☐幹線道路】</td> </tr> <tr> <td colspan="4">・利用状況（朝夕に歩行者が多い（合成所見））</td> </tr> </table>			・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☒ 通学路	☐ 幹線道路】	・利用状況（朝夕に歩行者が多い（合成所見））								
	・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☒ 通学路	☐ 幹線道路】												
	・利用状況（朝夕に歩行者が多い（合成所見））															
☐ 東 【軒からの距離： m】 【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 <table border="0"> <tr> <td>・特性【☐公共施設への通行道路</td> <td>☐緊急輸送道路</td> <td>☐通学路</td> <td>☐幹線道路】</td> </tr> <tr> <td colspan="4">・利用状況（</td> </tr> </table>			・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☐ 通学路	☐ 幹線道路】	・利用状況（									
・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☐ 通学路	☐ 幹線道路】													
・利用状況（																
☐ 南 【軒からの距離： m】 【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 <table border="0"> <tr> <td>・特性【☐公共施設への通行道路</td> <td>☐緊急輸送道路</td> <td>☐通学路</td> <td>☐幹線道路】</td> </tr> <tr> <td colspan="4">・利用状況（</td> </tr> </table>			・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☐ 通学路	☐ 幹線道路】	・利用状況（									
・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☐ 通学路	☐ 幹線道路】													
・利用状況（																
☐ 西 【軒からの距離： m】 【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 <table border="0"> <tr> <td>・特性【☐公共施設への通行道路</td> <td>☐緊急輸送道路</td> <td>☐通学路</td> <td>☐幹線道路】</td> </tr> <tr> <td colspan="4">・利用状況（</td> </tr> </table>			・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☐ 通学路	☐ 幹線道路】	・利用状況（									
・特性【 ☐ 公共施設への通行道路	☐ 緊急輸送道路	☐ 通学路	☐ 幹線道路】													
・利用状況（																

メモ・備考【（１）保安上危険な空家等】

具体的な危険な箇所・破損状況、周辺の状況等を詳しく記載する。

【合成所見】擁壁北東部で水抜き穴の詰まり、排水不備及びひび割れを確認。北側の屋根ふき材の一部にずれが見られる。北側隣地までは軒先から2.4m、北側道路までは1.8m。写真番号F-001からF-003を参照。正式な認定は自治体の審査・決裁後に行う。

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

評価 1 空家等の 状態	下記のいずれかの状態。		☒ 該当あり	☐ 該当なし
	衛生 上 不 適 切 な 空 家 等	☐ 吹付け石綿等が飛散し暴露している。		
		☐ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している。		
		☐ 排水等の流出により臭気が発生している。		
		☒ ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している。		
		☐ ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
	生 活 環 境 上 不 適 切 な 空 家 等	☐ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。		
		☒ 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している。		
		☐ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
		☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している。		
		☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している。		
		☐ 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している。		
		☐ 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・家屋に侵入している。		
		☐ シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。		
		☐ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
		☒ 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。		
		☒ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		
		☐ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。		
		☐ 屋根、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。		
	そ の 他	☐ その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。 (状態の説明：)		

評価 2 悪影響の 程度	周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態。（総合的に判断）		☒ 該当あり	☐ 該当なし
	調査のポイント			
	(1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因等、悪影響の状況を明確にする。 (2) 健康被害を及ぼす可能性の有無を確認する。 (3) 防犯上危険となる可能性の有無を確認する。 (4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安があれば参考とする。			
	空家等の状態（評価1）		該当あり：ごみ・枝・侵入防止	
	【空家等の現状】 空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。 可能なものは数値化する。		【空家等が及ぼす悪影響の状況】 空家等の現状によってどのような影響（被害）を受けているか記載する。	
	【記載例】 敷地内に大量のごみが放置されている。不法投棄とみられるごみも存在する。フェンス等の仕切りや不法投棄の防止措置は取られていない。ごみの量は5㎡程度 【合成記載】 敷地北側にごみ約2m ³ が集積。枝が道路側へ約0.6m張り出し、北側開口部は施錠を確認できない。		【記載例】 人通りの多い道路に面しており、通行人の目にも触れやすく、著しく景観の悪化を招いている。 また、不法投棄もみられ、今後も不法投棄が増える可能性が高い。 【合成記載】 通学時間帯の歩行者動線に枝が近接し、景観悪化と不法投棄の誘発が懸念される。	
【その他参考となる事項】 実在案件ではない。健康被害及び関係法令への該当は自治体確認を要する。				

※枠内に書き切れない場合や状況を図にする場合は、次ページを活用する。

メモ・備考【（２）衛生・生活環境上不適切な空家等】

【合成所見】北側道路沿いの枝の張り出し、ごみ集積及び開口部の状況を確認。ごみは約2m³で、道路側の一部に集中している。写真番号F-004からF-006を参照。健康被害は未確認。防犯及び関係法令への該当は自治体確認を要する。