

野木町特定空家等判断基準

チェック方式（修正案）

- 修正部分 : P4 4 特定空家等の判断基準のアンダーライン部分を修正
- P5 基本情報シート作成
- P6~19 ①判定に「状態が著しい」を記入できる欄を追加
調査項目に実測を記入できる欄を追加
- P20 調査項目リストの様式を修正
- P21 総合的判断を追加

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。

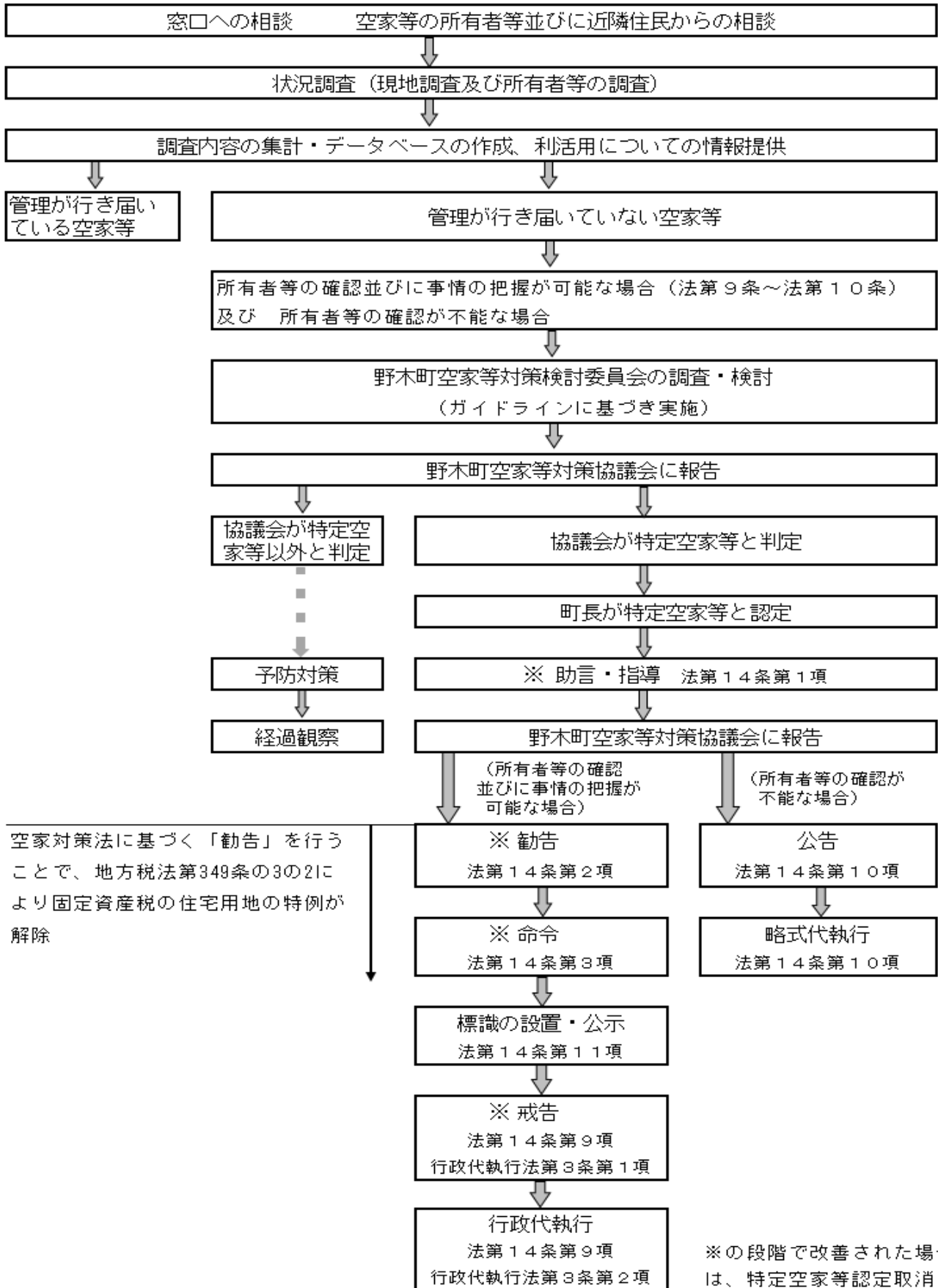
検討委員会と協議会の検討結果を踏まえ、町長が特定空家等の認定をします。

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。

| | |
|-----------------|--|
| 「空家等」の判定 | 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 <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。 |
|-----------------|--|

特定空家等に関する対策の実施手順



※の段階で改善された場合は、特定空家等認定取消

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。

(2) 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。

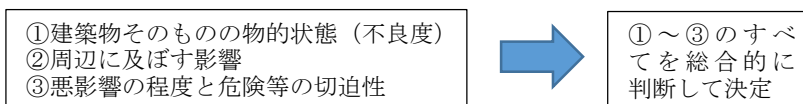
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

3 特定空家等の判定の観点

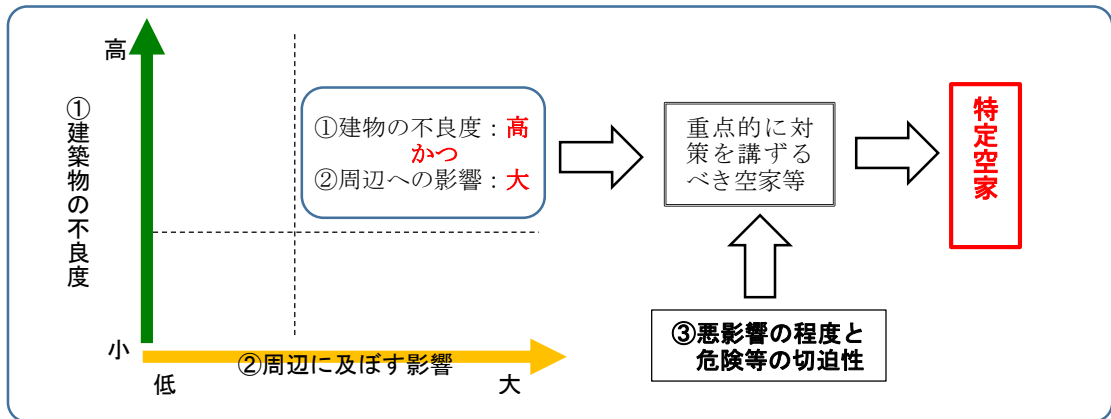
特定空家等は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」(ガイドライン第2章)とされていることも踏まえつつ、以下の3つの観点から特定空家等を判定する。

◆ 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)



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し、現地調査等において調査項目の「①判定」及び「②周辺に及ぼす影響・危険等の切迫性」を併せて判断をし、①の著しい、②危険共に該当する場合に、特定空家等と判定する。

なお、①の著しいのみに該当する場合又は、①の著しいと②危険の判定の両方に該当する項目があるものの一定数に満たない等の場合は、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が、野木町空家等対策協議会において協議し、最終的な判定を行う。

■確認方法

担当職員が目視により判断を行い、必要に応じて専門家が確認を行う

基本情報

| | |
|-------|----------------------|
| 調査実施日 | 年 月 日 |
| 調査員氏名 | 未来開発課 移住定住係 職名 氏名 |
| | 未来開発課 移住定住係 職名 氏名 |
| | 未来開発課 移住定住係 職名 氏名 |

建物概要

| | |
|------|--|
| 所在地 | 野木町大字 |
| 家屋番号 | |
| 種類 | <input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 () |
| 構造 | <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> その他 () |
| 階数 | <input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他 () |
| 床面積 | m ² ※登記簿情報等に記載の面積 不明の場合は概算面積 |
| 建築年 | 年 ※登記簿情報等への公的資料により判明した場合に記入 |
| 空家年数 | 年 ※水道、ガス等の使用状況やヒアリングで判明した場合に記入 |

〔別紙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」

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

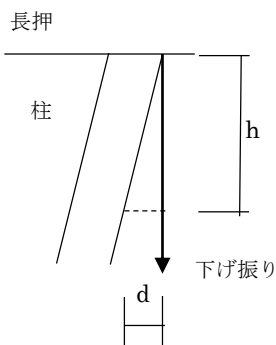
イ 建築物の著しい傾斜

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|----------|----------------|-------------------|
| | 左記の状態にある | 状態が著しい | 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性 |
| 1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。 | | | |
| 2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。 | | | |
| 3 木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。2 階以上の階が傾斜している場合も同様である。 | | | |
| 4 鉄骨造建築物について、1/30 超の傾斜(傾斜を生じた階の上の階数が 1 階以下の場合)が確認できる。 | | | |
| 5 鉄骨造建築物について、1/50 超の傾斜(傾斜を生じた階の上の階数が 2 階以上の場合)が確認できる。 | | | |

傾斜 $d/h = (\quad)$

内容を具体的に記載 []



※傾斜の測り方

参考:「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」に加筆 より

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 () 概ね(m)

■軒高 () 概ね(m)

■周囲の状況 公道に面している 人家密集地 交通量が多い 通学路がある

特定空家等と判定

(①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○)

総合判定に移る

(①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×)

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

| 調査項目 | ① 判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|-------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性 | |
| 1 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。 | | | |
| <ひび割れ> 幅 () mm ・ () ヶ所 測定不能 (理由:) | | | |
| 2 土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。 | | | |
| 3 基礎と土台のずれが目視で確認できる。 | | | |
| 4 直接地面に接する土台または堀立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。 | | | |
| 5 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。 | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|-------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性 | |
| 1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 柱 (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害) <input type="checkbox"/> はり (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害) <input type="checkbox"/> 筋かい (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害) | | | |
| 2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。 | | | |
| 3 柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。 | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

※ (凡例) 「○」：該当する 「×」：該当しない 「無」：判断材料なし 「不」：判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|--|----------------|-------------------|--|
| | 左記の状態にある状態が著しい | 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性 | |
| 1 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。 | | | |
| 2 屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 剥落 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 3 軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 腐朽 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 4 雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の傷みにより脱落や飛散のおそれがある。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 垂れ下がり <input type="checkbox"/> 脱落 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 5 ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 腐朽 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 6 軒が垂れ下がっている。 | | | |
| 7 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 () | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(ロ) 外壁

※ (凡例) 「○」: 該当する 「×」: 該当しない 「無」: 判断材料なし 「不」: 判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|--|--------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 外壁の破損等により第三者の侵入や火災などの危険性がある | 外壁の落下により通行人や近隣住民等へ被害が及ぶ可能性がある |
| 1 壁体を貫通する穴が生じている。 | | | |
| <穴の大きさ> () cm ・ () ヶ所 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 2 外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 剥落 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 腐朽 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 飛散 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 3 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。 | | | |
| 4 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がり目視で確認できる。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 5 外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。 | | | |
| <ひび割れ> () mm ・ () ヶ所 脱落の危険性 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 測定不能 (理由:) | | | |
| 6 窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。 | | | |
| <落下のおそれ> <input type="checkbox"/> 有 () ヶ所 | | | |
| 7 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 () | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

※(凡例) 「○」: 該当する 「×」: 該当しない 「無」: 判断材料なし 「不」: 判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|--|--------------------|---------------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性 | |
| 1 看板の仕上げ材料が剥落している。 <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察(状態を記入) [] | | | |
| 2 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。 <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 転倒 <input type="checkbox"/> 脱落 目視観察(状態を記入) [] | | | |
| 3 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。 | | | |
| 4 その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。 | | | |
| 5 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 () | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(二) 屋外階段又はバルコニー

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

| 調査項目 | ② 判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|---------------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性 | |
| 1 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 腐食 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 脱落 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察(状態を記入) [_____] | | | |
| 2 屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。 | | | |
| 3 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。 | | | |
| 4 屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。 | | | |
| 5 屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。 | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(ホ) 門又は塀

※ (凡例) 「○」: 該当する 「×」: 該当しない 「無」: 判断材料なし 「不」: 判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|--|--------------------|---------------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性 | |
| 1 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 門 ひび割れ () mm 測定不能 (理由:) <input type="checkbox"/> 塀 ひび割れ () mm 測定不能 (理由:) | | | |
| 2 門又は塀の傾斜が目視で確認できる。 | | | |
| 3 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。 | | | |
| 4 塀にぐらつき等がある。 | | | |
| 5 コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。 | | | |
| <劣化、損傷> ()ヶ所 | | | |
| 6 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。 | | | |
| 7 塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 8 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。 | | | |
| 9 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。 | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

※ (凡例) 「○」: 該当する 「×」: 該当しない 「無」: 判断材料なし 「不」: 判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|---------------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性 | |
| 1 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 2 水抜き穴の詰まりが生じている。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 (状態を記入) [] | | | |
| 3 ひび割れが発生している。 | | | |
| <ひび割れ> 幅 () mm ・ () ケ所 測定不能 (理由:) | | | |
| 4 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※ 危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれがある状態ではないか確認する。 | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

〔別紙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」

(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。

※(凡例) 「○」: 該当する 「×」: 該当しない 「無」: 判断材料なし 「不」: 判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い | 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される |
| 1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。 | | | |
| 2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、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。 | | | |
| 3 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。 | | | |
| 臭気の発生場所 () 臭気 <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い | | | |
| 4 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。 | | | |
| 臭気の発生場所 () 臭気 <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(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。

※（凡例）「○」：該当する 「×」：該当しない 「無」：判断材料なし 「不」：判定不能

| 調査項目 | | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|--|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|
| | | 左記の状態にある 状態が著しい | 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される | |
| 1 | ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。 | | | |
| 臭気 <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い | | | | |
| 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。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認 (<input type="checkbox"/> ねずみ <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い) <input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認 (<input type="checkbox"/> はえ <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い) <input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認 (<input type="checkbox"/> 蚊 <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い) | | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | | |

〔別紙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) 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。

※（凡例）「○」：該当する 「×」：該当しない 「無」：判断材料なし 「不」：判定不能

| 調査項目 | | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 |
|---|--|--------------------|----------------|
| | | 左記の状態にある 状態が著しい | |
| 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。 | | / |
| 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。 | | |
| 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。 | | |
| 特定空家等と判定 （①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○） | | | |
| 総合判定に移る （①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×） | | | |

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

※（凡例）「○」：該当する 「×」：該当しない 「無」：判断材料なし 「不」：判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|---------------------------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される | |
| 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。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察（状態を記入）〔 〕 | | | |
| 2 多数のガラスが割れたまま放置されている。 | | | |
| <input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察（状態を記入）〔 〕 | | | |
| 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。 | | | |
| 4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 | | | |
| 5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 | | | |
| 特定空家等と判定 （①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○） | | | |
| 総合判定に移る （①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×） | | | |

〔別紙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) 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。

※（凡例）「○」：該当する 「×」：該当しない 「無」：判断材料なし 「不」：判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|--|--------------------|---------------------------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される | |
| 1 立木等の枝が近隣の家屋の敷地に越境している。 | | | |
| <越境> <input type="checkbox"/> 立木 () cm 測定不能 (理由:) <input type="checkbox"/> 草 () cm 測定不能 (理由:) | | | |
| 2 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。 | | | |
| <越境> <input type="checkbox"/> 立木 () cm 測定不能 (理由:) <input type="checkbox"/> 草 () cm 測定不能 (理由:) <道路の状況> 道路幅 () m 歩道 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 町道 <input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 国道 <input type="checkbox"/> その他 | | | |
| 3 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。 | | | |
| 4 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。 | | | |
| 特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○) | | | |
| 総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) | | | |

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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。

※（凡例）「○」：該当する 「×」：該当しない 「無」：判断材料なし 「不」：判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|---------------------------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される | |
| 1 動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。 | | | |
| □ 音源の特定ができる () dB | | | |
| 2 動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。 | | | |
| 臭気 □ 弱い □ 強い □ 臭気の特定ができる () | | | |
| 3 敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。 | | | |
| 4 大量の害虫等が発生している。 | | | |
| 害虫の種類 () | | | |
| 5 住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。 | | | |
| 6 シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。 | | | |
| 特定空家等と判定 （①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○） | | | |
| 総合判定に移る （①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×） | | | |

(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。

※（凡例）「○」：該当する 「×」：該当しない 「無」：判断材料なし 「不」：判定不能

| 調査項目 | ①判定 | ②周辺への影響と危険の切迫性 | |
|---|--------------------|-------------------|--|
| | 左記の状態にある 状態が著しい | 通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性 | |
| 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。 | | | |
| <亀裂> 直径 () cm | | | |
| 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。 | | | |
| 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。 | | | |
| 特定空家等と判定 （①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○） | | | |
| 総合判定に移る （①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×） | | | |

判定した調査項目リスト

下記に判定した調査項目を記入する。

①判定に該当した項目は各項目の左側に○を記入する。(①判定で「状態が著しい」に○がついている場合は□にチェックを入れる)

②周辺への影響、危険の切迫性に該当した項目は各項目の右側に○を記入する。

※①判定：①判定「状態にある」に該当するかどうか(「状態が著しい」に○がついている場合は□にチェックを入れる)

②危険：②「周辺への影響と危険の切迫性」に該当するかどうか

| 調査項目 | | 調査項目番号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|--|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | | |
| | | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | ①判定 | ②危険 | |
| 別紙 1 | 1(1) イ 建築物の著しい傾斜 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | |
| | 1(1) ロ(イ) 基礎及び土台 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | |
| | 1(1) ロ(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1(2) (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| | 1(2) (ロ) 外壁 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| | 1(2) (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | |
| | 1(2) (ニ) 屋外階段又はバルコニー | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | |
| | 1(2) (ホ) 門又は塀 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| | 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | |
| 別紙 2 | (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。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <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。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 別紙 3 | (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。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <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。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | |
| 別紙 4 | (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。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | |
| | (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <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。 | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |

総合的判断

各項目について、判断結果の○の有無で、フローに従って総合的判断を行う

| 該当項目 | 判断結果 | | | | |
|--------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| | ①判定「状態にある」「状態が著しい」どちらにも該当しない | ①判定「状態にある」に該当するが、②危険には該当しない「○」の数 | ①判定「状態にある」に該当し、②危険にも該当する「○」の数 | ①判定「状態が著しい」に該当するが、②危険には該当しない「○」の数 | ①判定「状態が著しい」に該当し、②危険にも該当する「○」の数 |
| 1. 保安上危険 〔別紙1〕 | | ／29 | ／29 | ／50 | ／50 |
| 2. 衛生上問題 〔別紙2〕 | 該当する「○」の数が全て0の場合 | ／4 | ／4 | ／6 | ／6 |
| 3. 景観の問題 〔別紙3〕 | | ／2 | ／2 | ／8 | ／8 |
| 4. 生活環境保全 〔別紙4〕 | | ／4 | ／4 | ／13 | ／13 |

特定空家等とは判断されない。
苦情・相談が寄せられた物件に対しては管理のお願いの通知を送る

特定空家等とは判断されない。
特定空家等に該当しないことの妥当性について協議会の意見を伺う。
特定空家等と判断されない場合は管理のお願いの通知を送り、必要に応じ経過を観察するとともに所有者に情報提供・必要な助言等を行う

【判定協議あり】
①の判定の状態が空家等特措法第2条2項に示されている状態に該当するのかが協議し、特定空家等に該当するか最終的な判定を行う。
特定空家等と判断されない場合は、該当項目について、所有者に情報提供・必要な助言等を行うとともに必要に応じ管理状況を確認する

【判定協議あり】
①の著しい、②危険の判定両方に該当しているため、特定空家等と判定する。
ただし、該当項目が一定数に満たない等の場合には、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が協議し、特定空家等に該当するか最終的な判定を行う

総合判定

総合判定

〔別紙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」

| 総合判定事項 | 判定 | |
|------------------------|----|--------------------------|
| 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断 | | ⇒ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等 |
| 判定事由 | | |

〔別紙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」

| 総合判定事項 | 判定 | |
|------------------------|----|--------------------------|
| 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断 | | ⇒ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等 |
| 判定事由 | | |

〔別紙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」

| 総合判定事項 | 判定 | |
|-------------------|----|--------------------------|
| 景観を損なっている状態であるか判断 | | ⇒ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等 |
| 判定事由 | | |

〔別紙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」

| 総合判定事項 | 判定 | |
|-----------------------|----|--------------------------|
| 放置することが不適切である状態であるか判断 | | ⇒ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等 |
| 判定事由 | | |

| 結論 | 特定空家等判断 | |
|----|---------|--|
| | 特定空家等 | |
| | 空家等 | |

