

野洲市管理不全空家等及び特定空家等
判定基準

平成29年8月
令和7年1月 改定



野洲市

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法という。」)及び野洲市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則(平成29年規則第20号)の適正な運用を図るため、法第2条第2項に規定する特定空家等及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等の判定を行うために定めるものです。

判定の流れ

特定空家等

1. 実態調査

(1) 立入調査通知(法9条第3項)

- ア 空家等の所有者等に通知が可能な場合は、立入調査を実施する日の5日前までに所有者等に対して通知します。
- イ 空家等の所有者等に通知ができないときは、立入調査を実施する日の5日前までに立入調査を実施する空家等の所在地、立入調査の日時、立入調査の趣旨及び内容、その他必要と認める事項を公告します。

(2) 立入調査の実施(法9条第2項)

- ア 野洲市職員2人以上が立入調査を実施します。また、必要に応じて専門的知識を有する者(建築士等)の意見を求めます。
- イ 調査は、本調査票の調査項目に基づき、調査対象となる空家等の判定を行います。個別事案に応じて調査項目に不足が生じた場合は、随時項目を追加するものとします。
- ウ 調査時における写真撮影・図面作成等は、別紙「調査票補足資料」に基づき行います。

2. 野洲市空家等対策協議会への報告

(1) 立入調査の結果報告

調査を実施した野洲市職員から立入調査による判定結果を野洲市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)で報告します。

(2) 特定空家等に該当するか否かの報告

調査票の「①判定」と「②悪影響の程度等」の両方が「該当」となると、市として特定空家等と判断します。

調査票の「①判定」だけが「該当」であり、「②悪影響の程度等」が該当しない場合は、総合判定票下段の総合判定欄に基づき、市として特定空家等に該当するか否かを判断し、協議会に報告します。

管理不全空家等

1. 実態調査

- ア 法による管理不全空家等に対する措置等を講ずる上での立入調査は認められていないため、外観目視による調査を実施します。また、必要があれば、空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会

いのもと、敷地内や室内に入り調査を実施します。

イ 調査は、本調査票の調査項目に基づき、調査対象となる空家等の判定を行います。個別事案に応じて調査項目に不足が生じた場合は、随時項目を追加することとします。

ウ 調査時における写真撮影・図面作成等は、別紙「調査票補足資料」に基づき行います。

2. 野洲市空家等対策協議会への報告

(1) 実態調査の結果報告

調査を実施した建築住宅課等の担当者から実態調査による判定結果を協議会で報告します。

(2) 管理不全空家等に該当するか否かの報告

調査票の「①判定」と「②悪影響の程度等」の両方が「該当」となると、市として管理不全空家等と判断します。

調査票の「①判定」だけが「該当」であり、「②悪影響の程度等」が該当しない場合は、総合判定票下段の総合判定欄に基づき、市として管理不全空家等に該当するか否かを判断し、協議会に報告します。

調査票の見方と記入方法

調査票は、国が作成した「管理不全空家等及び特定空家等に対する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)第2章(1)「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準[別紙1]から[別紙4]に合わせた作成し、項目も合わせています。

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

1. 建築物等の例題

以下に掲げる状態の例であって建築物等の例題につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

調査項目	確認項目	②悪影響の程度等	
		①判定	周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
〔A 特定空家等〕			
1	例題のおそれがあるほどの劣しい建築物の積材(積材は、1/20程を目安とする。また、2階以上の階のみが積材している場合も同様に取次ぎ)		
2	例題のおそれがあるほどの劣しい屋根全体の変形又は外装材の剥離若しくは脱落		
3	構造部材の腐蝕、腐朽、脆害、腐食等		
4	雨水侵入の痕跡		
A		1～3の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当	特定空家等と判断
A		1～3の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない	他の項目も踏まえて総合的に判断
B		1～3の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当	管理不全空家等と判断
B		1～3の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない	他の項目も踏まえて総合的に判断

調査項目は、ガイドライン第2章(1)「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準[別紙1]から[別紙4]の例示を参考に作成しています。立入調査で、調査項目に不足が生じた場合は、必要に応じて随時項目を追加することとします。

劣しい構造部材(基礎、柱、はり)部分をいう。以下同じ。①の腐蝕、②部材同士のずれ
脱落若しくは脱落

②悪影響の程度等は、ガイドライン第2章(2)を参考に作成しています。記入されている項目に該当すれば「該当」と記入します。

調査を行った項目は、確認項目欄に「✓」します。
①判定では、調査項目に該当するかどうかで判断し、該当すれば「該当」と記入します。

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

②悪影響の程度等で「該当」と記入した場合には、その項目番号と判断理由を記入します。

「①判定」と「②悪影響の程度等」の両方が「該当」となれば、特定空家等(または管理不全空家等)と判断します。
また、「①判定」のみ「該当」の場合は、総合判定シート下段の「特定空家等に該当するかどうかの総合判定」欄に移り、他のシートの判定結果も考慮し、総合的に判定します。

調判定集計表・総合判定の見方と記入方法

判定集計表(自動集計)

調査項目	特定空家等に該当した項目	管理不全空家等に該当した項目							
別紙1「採安上危険に関する基準」									
1. 建築物等の構造									
[1] 建築物	調査票1								
[2] 門、扉、窓外窓等	調査票2								
[3] 立木	調査票3								
2. 接陸の構造									
	調査票4								
3. 専任等の落下									
[1] 外装材、屋根ふき材、茅すり材、看板等	調査票5								
[2] 軒、バルコニーその他の突起物	調査票6								
[3] 立木の枝	調査票7								
4. 専任等の積載									
[1] 屋根ふき材、外装材、看板等	調査票8								
[2] 立木の枝	調査票9								
別紙2「衛生上有害に関する基準」									
1. 石等の積載									
	調査票10								
2. 特定積載物の積載									
[1] 汚水等	調査票11								
[2] 害虫等	調査票12								
[3] 動物の糞尿等	調査票13								
別紙3「景観悪化に関する基準」									
景観悪化に関する基準									
	調査票14								
別紙4「周辺の生活環境の保全への影響に関する基準」									
1. 汚水等による悪臭の発生									
	調査票15								
2. 不純物の発生									
	調査票16								
3. 立木等による破壊・剥離・陥没等の発生									
	調査票17								
4. 動物等による騒音の発生									
	調査票18								
5. 動物等の侵入等の発生									
	調査票19								

判定集計表には、[別紙1]から[別紙4]の調査票で「①判定」と「②悪影響の程度等」が「該当」となる番号が表示されます。この集計表で、改善すべき項目が確認できます。

総合判定	総合判定結果						
別紙1「採安上危険に関する基準」 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 80%;">総合判定</th> <th style="width: 20%;">判定</th> </tr> <tr> <td>各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small></td> </tr> </table>	総合判定	判定	各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。		<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>		<input type="checkbox"/> 特定空家等 <input type="checkbox"/> 管理不全空家等
総合判定	判定						
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。							
<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>							
別紙2「衛生上有害に関する基準」 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 80%;">総合判定</th> <th style="width: 20%;">判定</th> </tr> <tr> <td>各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small></td> </tr> </table>	総合判定	判定	各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。		<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>		
総合判定	判定						
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。							
<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>							
別紙3「景観悪化に関する基準」 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 80%;">総合判定</th> <th style="width: 20%;">判定</th> </tr> <tr> <td>各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small></td> </tr> </table>	総合判定	判定	各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。		<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>		
総合判定	判定						
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。							
<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>							
別紙4「周辺の生活環境の保全への影響に関する基準」 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 80%;">総合判定</th> <th style="width: 20%;">判定</th> </tr> <tr> <td>各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small></td> </tr> </table>	総合判定	判定	各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。		<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>		
総合判定	判定						
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家等であると判断できる。							
<small>○の場合は特定空家等、×の場合は空家等</small>							

「総合判定結果」には、特定空家等または管理不全空家等と判断するか否か市としての判定結果を記載します。特定空家等または管理不全空家等と判断する場合はチェックボックスに☑を入れます。

「総合判定欄」は、調査票の「①判定」だけが「該当」し、「②悪影響の程度等」が該当しない場合に、[別紙1]から[別紙4]までの調査票の判定結果を総合的に判断し、特定空家等(または管理不全空家等)に該当するか否かを判断する場合に使用します。

調査報告書

空家番号		
所在地	野洲市	番地
実施日時	年 月 日() 午前・午後 時 分から 時 分まで	
空家等の構造・階数等		
調査実施者	所属	氏名
立会者	関連	氏名
特記事項		

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

【調査票1】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 (傾斜は、1/20超を目安とする。また、2階以上の階のみが傾斜している場合も同様に扱う)		
2	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		
3	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ		
【B 管理不全空家等】			
4	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落		
5	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		
6	雨水侵入の痕跡		
A	1～3の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1～3の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	4～6の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	4～6の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2) 門、塀、屋外階段等

【調査票2】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	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		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(3)立木

【調査票3】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜		
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽		
【B 管理不全空家等】			
3	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		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票4】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		
4	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		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3、4の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3、4の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

【調査票5】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	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		
2	落下の恐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		
【B 管理不全空家等】			
3	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		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

【調査票6】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	軒、バルコニーその他の突出物の脱落		
2	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等		
【B 管理不全空家等】			
3	軒、バルコニーその他突出物の支持部分の破損、腐朽等		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(3)立木の枝

【調査票7】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	立木の太枝の脱落		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	・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		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

【調査票8】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥離又は脱落		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	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		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関する基準

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2)立木の枝

【調査票9】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性
【A 特定空家等】			
1	立木の太枝の飛散		
2	飛散のおそれがあるほどの著しい太枝の折れ又は腐朽		
【B 管理不全空家等】			
3	立木の太枝の剪定、補強がなされおらず、折れ又は腐朽が認められる状態		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 衛生上有害に関する基準

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票10】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	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		
【B 管理不全空家等】			
2	吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等		
A	1の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	2の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	2の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 衛生上有害に関する基準

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 汚水等

【調査票11】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	排水設備(浄化槽含む。以下同じ。)からの汚水等の流出		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	排水設備の破損等		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 衛生上有害に関する基準

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2) 害虫等

【調査票12】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	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		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 衛生上有害に関する基準

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(3) 動物の糞尿等

【調査票13】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	敷地等の著しい量の動物の糞尿等		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	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		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙3〕 景観悪化に関する基準

以下に掲げる状態の例にあつて景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票14】

調査項目	確認項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損		
2	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等		
【B 管理不全空家等】			
3	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		
4	清掃等がなされず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる場合		
A	1、2の項目において①が該当		特定空家等と判断
B	3、4の項目において①が該当		管理不全空家等と判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例にあつて汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票15】

調査項目	判定項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	排水設備(浄化槽含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生		
2	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		
3	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		
4	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		
【B 管理不全空家等】			
5	排水設備の破損等又は封水切れ		
6	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		
A	1～4の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1～4の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	5, 6の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	5, 6の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例にあつて不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票16】

調査項目	判定項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	不法侵入の形跡		
2	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		
【B 管理不全空家等】			
3	開口部等の破損等		
A	1、2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1、2の項目のうち1以上の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	3の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	3の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

3. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例にあつて立木等による破損・通行障害等による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票17】

調査項目	判定項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	周囲の建築物の破損又は通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		
【B 管理不全空家等】			
2	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		
A	1項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	2の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	2の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

4. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例にあつて動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票18】

調査項目	判定項目	①判定	②悪影響の程度等
			周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】			
1	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		
【B 管理不全空家等】			
2	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		
A	1項目において①②の両方が該当		特定空家等と判断
	1の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断
B	2の項目において①②の両方が該当		管理不全空家等と判断
	2の項目において①の該当があり②の該当がない		他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

5. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例にあつて動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票19】

調査項目		判定項目	①判定	②悪影響の程度等
				周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫
【A 特定空家等】				
1	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき			
【B 管理不全空家等】				
2	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態			
A	1項目において①②の両方が該当			特定空家等と判断
	1の項目において①の該当があり②の該当がない			他の項目も踏まえて総合的に判断
B	2の項目において①②の両方が該当			管理不全空家等と判断
	2の項目において①の該当があり②の該当がない			他の項目も踏まえて総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に「該当」と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

調査票補足資料

【現場平面図】

【調査項目に該当する部位の状況】

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号
写真貼付			

《注意》

- ①この書類は、調査の結果「該当」と記入した項目について作成してください。
- ②現場平面図に敷地内の建物等の配置を記入し、該当する部位の写真番号と撮影ポイントを記入してください。
- ③写真は、当該部位の外観の状況が確認できるように撮影したものを貼り付けてください。
- ④必要に応じて、その他参考となる資料等を添付してください。

判定集計表(自動集計)

調査項目	特定空家等に該当した項目	管理不全空家等に該当した項目
別紙1 「保安上危険に関する基準」		
1. 建築物等の倒壊		
(1)建築物	調査票1	
(2)門、塀、屋外階段等	調査票2	
(3)立木	調査票3	
2. 擁壁の倒壊		
調査票4		
3. 部材等の落下		
(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	調査票5	
(2)軒、バルコニーその他の突起物	調査票6	
(3)立木の枝	調査票7	
4. 部材等の飛散		
(1)屋根ふき材、外装材、看板等	調査票8	
(2)立木の枝	調査票9	
別紙2 「衛生上有害に関する基準」		
1. 石綿の飛散		
調査票10		
2. 健康被害の誘発		
(1)汚水等	調査票11	
(2)害虫等	調査票12	
(3)動物の糞尿等	調査票13	
別紙3 「景観悪化に関する基準」		
景観悪化に関する基準		
調査票14		
別紙4 「周辺の生活環境の保全への影響に関する基準」		
1. 汚水等による悪臭の発生		
調査票15		
2. 不法侵入の発生		
調査票16		
3. 立木等による破損・通行障害等の発生		
調査票17		
4. 動物等による騒音の発生		
調査票18		
5. 動物等の侵入等の発生		
調査票19		

総合判定

総合判定結果

別紙1 「保安上危険に関する基準」

総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等(又は管理不全空家等)、×の場合は空家等

特定空家等

別紙2 「衛生上有害に関する基準」

総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等(または管理不全空家等)、×の場合は空家等

管理不全空家等

別紙3 「景観悪化に関する基準」

総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等(または管理不全空家等)、×の場合は空家等

別紙4 「周辺の生活環境の保全への影響に関する基準」

総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等又は管理不全空家であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等(または管理不全空家等)、×の場合は空家等