

令和 7 年度第 1 回中野市空家等対策協議会 次第

日時：令和 8 年 2 月 17 日（火）午前 10 時

場所：中野市役所庁舎 5 階 会議室 51

1 開 会

2 挨 拶

3 協議事項

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る現地調査結果について

4 その他

5 閉 会

管理不全空家・特定空家等の認定に係る現地調査結果について

- 1 調査日時 令和7年11月21日（金）
- 2 調査者 市職員3名 長野県建築士会会員2名
- 3 調査対象物件数 7件（別添のとおり）
- 4 調査結果の概要

(1) 共通事項

対象物件の調査に当たり先ず調査対象建物の全体を俯瞰して別添判定表の（分野）保安上危険のどの項目に該当するか確認して、管理不全空家等又は特定空家等に関する判定基準のどちらを利用するか決定した。

物件番号1

別添写真のとおり外壁の破損及び外装材の破損が認められた。また、外壁建具の窓ガラスにひび割れがあり、これを開口部破損として取り扱うべきか建築士から提案があったが、ひび割れではそのまま建物内への侵入は困難であることから当該項目に該当させないこととした。

検討事項1

判定表の（分野）生活環境上不適切（調査項目）2. 不法侵入の発生において、開口部等の破損等の取り扱いについて、外壁建具の場所（1階又は2階）や窓ガラスの破損の程度（ひび割れ、軽微な破損（直接人の侵入が困難な規模の破損、人の侵入が容易な程度の破損）をどのように考慮して判定したらよいか各委員に助言を求めたい。

物件番号2

別添写真のとおりバルコニーの腐朽が確認できた。また、外壁建具の窓ガラスの破損が認められ、こちらは建物内への侵入に繋がるおそれがあるものと判断した。外装材破損については、外壁の一部分のみに認められたものだが、外壁の破損に繋がるおそれがあることから当該項目に該当するものと判断した。

検討事項2

判定表の（分野）保安上危険（調査項目）部材等の落下又は飛散の外壁上部の外装材の破損の取り扱いについて、外壁の場所（1階又は2階）、破損

の程度（全体に占める割合など）によりどのように判定するのが適切か各委員に助言を求めたい。

物件番号 3

別添写真のとおりバルコニーの腐朽を確認した。外壁の一部の破損、屋根葺き材の腐食及び外壁窓ガラスの破損を確認した。外装材破損については、外壁下部であり、外部への影響が見込まれないため当該項目への該当は見送った。

物件番号 4

別添写真のとおり建物周りのブロック塀の強度不足及び傾斜が確認された。また、外壁の強度不足も推察された。建物軒の外装材破損、隣接地との境界付近に植栽された立木の枝のはみ出しも確認できた。

物件番号 5

別添写真のとおりブロック塀の傾き、屋根外装材の破損、枝木の隣地へのはみ出しが確認できた。

物件番号 6

別添写真のとおり建物全体が大きく破損しているのを確認した。屋根、外壁については大破しており、基礎、土台部分についても破損が認められた。また、隣地道路（法定外道路）と接する部分の立木は枝木が繁茂しており通行に支障をきたしている。

物件番号 7

別添写真のとおり建物の外壁が全体的に破損している。また、屋根、軒についても破損が認められた。1階開口部の破損も確認できた。

管理不全空家・特定空家等 判定表

物件番号
1

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
保安上危険	1. 建築物等の倒壊				
	(1) 建築物	建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以上1/20未満の傾斜)		建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがある(1/20を超える傾斜など)	
		屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)		屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	
		外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	✓	外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	
		基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。		基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。	
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		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	
				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	
	(3) 立木	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		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		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	
	3. 部材等の落下又は飛散				
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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	✓	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並びに落下のおそ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	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等		軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
衛生上有害	1. 石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等		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	
	2. 健康被害の誘発				
	(1) 汚水等	排水設備の破損等		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
				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	
	(2) 害虫等	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		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
				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	
	(3) 動物の糞尿等	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		敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
				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	
景観阻害		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	✓	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	
				清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
				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	
		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		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	
				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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等		不法侵入の形跡	
				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	
	3. 落雪による通行障害等の発生	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態		頻繁な落雪の形跡	
		雪止めの破損等		落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
				落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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		周囲の建築物の破損又は歩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	
5. 動物等による騒音又は侵入等の発生	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	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			
6. 動物等の侵入等の発生	—	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			
上記、いずれにも該当しない。				上記、いずれにも該当しない。	

写真		
全景	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目
破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目

管理不全空家・特定空家等 判定表

物件番号
2

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
保安上危険	1. 建築物等の倒壊				
	(1) 建築物	建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以上1/20未満の傾斜)		建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがある(1/20を超える傾斜など)	
		屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)		屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	
		外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)		外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	
		基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。		基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。	
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		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	
				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	
	(3) 立木	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		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		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	
	3. 部材等の落下又は飛散				
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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	✓	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並びに落下のおそ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	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	✓	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
衛生上有害	1. 石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等		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	
	2. 健康被害の誘発				
	(1) 汚水等	排水設備の破損等		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
				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	
	(2) 害虫等	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		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
				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	
	(3) 動物の糞尿等	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		敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
				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	
景観阻害		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	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損		
		清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等		
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ	✓	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
				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	
		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		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	
				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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等	不法侵入の形跡		
			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		
	3. 落雪による通行障害等の発生	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態		頻繁な落雪の形跡	
		雪止めの破損等	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇		
			落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等		
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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		周囲の建築物の破損又は歩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	
	5. 動物等による騒音又は侵入等の発生	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		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	
	6. 動物等の侵入等の発生	—		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	
上記、いずれにも該当しない。				上記、いずれにも該当しない。	

写真		
全景	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目
破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目

管理不全空家・特定空家等 判定表

物件番号
3

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
保安上危険	1. 建築物等の倒壊				
	(1) 建築物	建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以上1/20未満の傾斜)		建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがある(1/20を超える傾斜など)	
		屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)		屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	
		外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	✓	外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	
		基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。		基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。	
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		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	
				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	
	(3) 立木	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		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		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	
	3. 部材等の落下又は飛散				
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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	✓	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並びに落下のおそ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	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	✓	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
衛生上有害	1. 石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等		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	
	2. 健康被害の誘発				
	(1) 汚水等	排水設備の破損等		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
				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	
	(2) 害虫等	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		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
				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	
	(3) 動物の糞尿等	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		敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
				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	
景観阻害		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		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	
		清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
				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	
		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		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	
				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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等		不法侵入の形跡	
				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	
	3. 落雪による通行障害等の発生	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態		頻繁な落雪の形跡	
		雪止めの破損等		落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
				落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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		周囲の建築物の破損又は歩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	
	5. 動物等による騒音又は侵入等の発生	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		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	
	6. 動物等の侵入等の発生	—		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	
上記、いずれにも該当しない。				上記、いずれにも該当しない。	

写真		
全景	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目
破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目

管理不全空家・特定空家等 判定表

物件番号
4

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
保安上危険	1. 建築物等の倒壊				
	(1) 建築物	建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以上1/20未満の傾斜)		建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがある(1/20を超える傾斜など)	
		屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)		屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	
		外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)		外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	
		基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。		基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。	
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	✓	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	
				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	
	(3) 立木	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		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		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	
	3. 部材等の落下又は飛散				
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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	✓	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並びに落下のおそ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	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	✓	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
衛生上有害	1. 石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等		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	
	2. 健康被害の誘発				
	(1) 汚水等	排水設備の破損等		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
				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	
	(2) 害虫等	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		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
				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	
	(3) 動物の糞尿等	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		敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
				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	
景観阻害		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		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	
		清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
				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	
		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		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	
				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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等		不法侵入の形跡	
				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	
	3. 落雪による通行障害等の発生	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態		頻繁な落雪の形跡	
		雪止めの破損等		落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
				落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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	✓	周囲の建築物の破損又は歩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	
	5. 動物等による騒音又は侵入等の発生	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		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	
	6. 動物等の侵入等の発生	—		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	
上記、いずれにも該当しない。				上記、いずれにも該当しない。	

写真		
全景	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目
破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目

管理不全空家・特定空家等 判定表

物件番号
5

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
保安上危険	1. 建築物等の倒壊				
	(1) 建築物	建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以上1/20未満の傾斜)		建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがある(1/20を超える傾斜など)	
		屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	✓	屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	
		外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)		外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	
		基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。		基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。	
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	✓	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	
				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	
	(3) 立木	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		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		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	
	3. 部材等の落下又は飛散				
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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	✓	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並びに落下のおそ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	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等		軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
衛生上有害	1. 石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等		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	
	2. 健康被害の誘発				
	(1) 汚水等	排水設備の破損等		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
				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	
	(2) 害虫等	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		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
				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	
	(3) 動物の糞尿等	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		敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
				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	
景観阻害		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	✓	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	
		清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
				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	
		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		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	
				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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等		不法侵入の形跡	
				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	
	3. 落雪による通行障害等の発生	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態		頻繁な落雪の形跡	
		雪止めの破損等		落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
				落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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	✓	周囲の建築物の破損又は歩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	
	5. 動物等による騒音又は侵入等の発生	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		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	
	6. 動物等の侵入等の発生	—		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	
上記、いずれにも該当しない。				上記、いずれにも該当しない。	

写真		
全景	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目
破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目

管理不全空家・特定空家等 判定表

物件番号
6

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
保安上危険	1. 建築物等の倒壊				
	(1) 建築物	建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以上1/20未満の傾斜)		建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがある(1/20を超える傾斜など)	✓
		屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)		屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	✓
		外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)		外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	✓
		基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。		基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。	✓
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		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	
				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	
	(3) 立木	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		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		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	
	3. 部材等の落下又は飛散				
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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		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並びに落下のおそ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	✓
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等		軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
衛生上有害	1. 石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等		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	
	2. 健康被害の誘発				
	(1) 汚水等	排水設備の破損等		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
				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	
	(2) 害虫等	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		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
				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	
	(3) 動物の糞尿等	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		敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
				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	
景観阻害		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		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	✓
		清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
				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	
		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		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	
				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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等		不法侵入の形跡	
				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	✓
	3. 落雪による通行障害等の発生	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態		頻繁な落雪の形跡	
		雪止めの破損等		落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
				落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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		周囲の建築物の破損又は歩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	✓
	5. 動物等による騒音又は侵入等の発生	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		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	
	6. 動物等の侵入等の発生	—		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	
上記、いずれにも該当しない。				上記、いずれにも該当しない。	

写真		
全景	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目
破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目

管理不全空家・特定空家等 判定表

物件番号
7

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
保安上危険	1. 建築物等の倒壊				
	(1) 建築物	建築物がわずかに傾斜しているもの。(1/60以上1/20未満の傾斜)		建築物の傾斜が著しく、倒壊のおそれがある(1/20を超える傾斜など)	✓
		屋根を支える構造部材の一部に変形が生じているもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)		屋根全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※屋根面の状況もあわせて評価)	✓
		外壁(躯体)の一部に破損・変形が生じているもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)		外壁(躯体)全体の変形が著しく、倒壊のおそれがあるもの。(※外壁面の状況もあわせて評価)	✓
		基礎、土台、柱又は梁の一部に破損、腐朽、蟻害、腐食が生じているもの。雨水浸入の痕跡があるもの。		基礎、土台、柱又は梁の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれが著しく、倒壊のおそれがあるもの。	✓
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		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	
				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	
	(3) 立木	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		倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		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	
	3. 部材等の落下又は飛散				
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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		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並びに落下のおそ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	✓
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等		軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	該当	特定空家等の状態の例	該当
衛生上有害	1. 石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等		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	
	2. 健康被害の誘発				
	(1) 汚水等	排水設備の破損等		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
				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	
	(2) 害虫等	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		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
				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	
	(3) 動物の糞尿等	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		敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
				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	
景観阻害		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		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	✓
		清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態		著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ		排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
				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	
		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		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	
				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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等		不法侵入の形跡	
				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	✓
	3. 落雪による通行障害等の発生	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態		頻繁な落雪の形跡	
		雪止めの破損等		落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
				落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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		周囲の建築物の破損又は歩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	
	5. 動物等による騒音又は侵入等の発生	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		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	
	6. 動物等の侵入等の発生	—		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	
上記、いずれにも該当しない。				上記、いずれにも該当しない。	

写真		
全景	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目
破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目	破損箇所などの管理不全項目

A 管理不全空家の総合判定

管理不全空家等	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、13条第1項(指導又は助言)対象(※1)
(※1)一定期間、指導を繰り返しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある場合は、13条第2項(勧告)対象とする。	

B 特定空家の総合判定

特定空家等	①判定表(特定空家等の状態)と②判定表(悪影響を受ける周辺環境の有無、危険等の切迫性)により、特定空家等の措置の内容を適宜判断する。								
①判定表	②判定表		<table border="1"> <tr> <th>危険度</th><th>特定空家等の措置の内容</th></tr> <tr> <td>1</td><td>12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)</td></tr> <tr> <td>2</td><td>12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)</td></tr> </table>	危険度	特定空家等の措置の内容	1	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)	2	12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)
危険度	特定空家等の措置の内容								
1	12条(情報提供、助言)で改善されない場合は、22条第1項(指導又は助言)対象(※1)								
2	12条(情報提供、助言)、22条第1項(指導又は助言)で改善されない場合は、22条2項(勧告)対象(※2)								
状態	a	b							
特定空家	○								
	○	○							
特定空家に該当									
(※1)一定期間、指導を繰り返しても改善されない場合は、22条2項(勧告)対象とする。(※2)危険特定空家等(危険度2)については、判定日から起算して概ね12か月以内に協議会に対して勧告の妥当性について意見を諮ること。									
②判定表 特定空家の「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表									
a	☐	建築物等の倒壊、部材等の落下・飛散等及びその他衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な何れかの項目に起因する影響が、敷地外及び第三者に危害をおよぼすおそれがある。							
a にチェックが入ったものは、下記b のチェック項目に進む。入らなければ B 総合判定に進む。 ※空家等が現にもたらししている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。 ※倒壊のおそれのある空家等の周辺に、家屋や公道等が存在しない場合はチェックしない。									
b	☐	次の全てにあてはまる場合 ☐ 建築物の部材等(屋根ふき材・外装材・その他設備等)に落下のおそれがある場所に容易に立ち入る事ができる。 ☐ 消防等による危害排除や規制(バリケード等)による立入禁止など危険防止措置がとられていない。 ☐ 建築物等の倒壊、部材等の落下により、通行人等の生命を脅かす危険性が高い。							
※空家等が現にもたらししている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。 ※特定空家等として措置する場合は、悪影響の事象の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。									

標準的な指導期間と勧告に至る時期の考え方について

危険度2の特定空家：倒壊のおそれがあるもの、外壁等の崩落等により通行人等の生命を脅かす危険性が高いもの

→周辺への影響や切迫性を踏まえ、判定から1年以内に協議会に諮り、勧告

危険度1の特定空家：将来、危険な状態になることが予見できるもの。

→約12か月ごとに文書指導等を繰り返す(3回程度)※

管理不全空家：そのまま放置すれば特定空家になることが予見できるもの。

→約12か月ごとに文書指導等を繰り返す(3回程度)※

※一定期間指導後、なお状態が改善されない場合には、勧告対象とする。

管理不全空家等の認定に係る事務処理フロー

