

意見書の意見について 事務局の回答と修正

<p>1. 管理不全空家等の判定表について</p> <p>質問1 管理不全空家等の判定項目について必要・不要な項目はありますか？</p> <p>② ない・・・10/12</p>	
<p>2. 特定空家等の判定表について</p> <p>質問3 特定空家等の判定項目について必要・不要な項目はありますか？</p> <p>② ない・・・10/12</p>	
意見書の指摘事項	事務局の回答
<p>【小川委員】</p> <p>(1)保安上の危険について、その地域が雪の多い地域か否かも考慮すべき</p>	<p>(回答)</p> <p>管理不全空家等判定表、特定空家等判定表、ともに、「生活環境上不適切」の項目の「3. 落雪による通行障害等の発生」で判断します。</p>
<p>【小川委員】</p> <p>(2)景観についてその地域が景観を配慮すべき地域か否かについても考慮が必要</p>	<p>(回答)</p> <p>市内に景観重点区域として空き家を判定するエリアが現状ないため「景観阻害」の項目で判定を行うこととします。</p>
<p>3. 現地調査の実施体制について</p> <p>質問5、現地調査の実施体制についてお伺いします。</p> <p>以下のいずれかふさわしいと思う方に○をしてその理由についてご記載ください。</p> <p>イ 現地調査は市の職員(建築系技師を除く)と有識者(建築士等)で行うべきである・・・8/10</p> <p>ウ その他(具体的に記載)・・・2/10</p>	
意見書の指摘事項	事務局の回答
<p>【小川委員】</p> <p>調査項目において専門的な知見が必要な場合があるし、そのような場合に市の職員のみであると評点に説得力がなくなり、ひいては判定にも疑義が残る。</p> <p>【目崎委員】</p> <p>市の職員のみでは判定が難しい場合は、有識者と行うべきである。</p> <p>【市川委員】</p> <p>保安上、衛生上の判断は専門家を活用して、具体的に問題を明らかにした方がよい。</p> <p>【三沢委員】</p> <p>応急危険度判定の資格を持っている者もいるので危険度を判断しやすい。</p> <p>【豊田委員】</p>	<p>(回答)</p> <p>予算の事もありますが、管理不全空家等、特定空家等、ともに判定表を用いて現地調査をする際に、建築士協会等の専門家の方に委託し、職員と一緒に現地調査する際に、専門的な観点で判定していただける体制を考えております。</p>

<p>行政職員だけではなく専門職の見方が必要と考えられる。(説明を求められた場合に納得させる専門性が必要。)</p> <p>【宮原委員】</p> <p>現状の条例による立ち入り調査は、職員のみ限定しており、有識者(建築士等)は、立入り(現地調査)できないため。(身分証も職員用)</p> <p>外観調査が原則なので、有識者が同行した場合も敷地外であれば可であるが、写真等のみでの判定が可能か否か</p>	
<p>4. その他</p> <p>ご意見等があれば、自由にご記載ください。</p>	
<p>意見書の指摘事項</p>	<p>事務局の回答</p>
<p>【宮原委員】</p> <p>(1)「保安上危険」の1.(3)、3.(3)、4.(2)に「立木」の項目がありますが、1.3.4.については、主に建築物に関する項目の判定なので、なぜ立木が含まれるのか。「立木」は、「生活環境上不適切」の中にある、4.の立木の項目を細分化すれば良いのではないか。一本木公園の倒木のように樹木医等建築以外の専門家の意見や判定が必要なケースがあるのではないか。</p>	<p>(回答)</p> <p>管理不全空家等判定表、特定空家等判定表、ともに、「保安上危険」の項目の、「4.部材等の飛散」を「3.部材等の落下又は飛散」にまとめましたので、「(3)立木の枝」については1つ項目が削減となります。</p> <p>また、原則として樹木医等の判断は行わない予定です。</p>
<p>【宮原委員】</p> <p>(2)「保安上危険」の3.の「落下」、4.の「飛散」について、項目が重複している部分が多く、項目分けの必要性が疑問である。</p>	<p>(回答)</p> <p>管理不全空家等判定表、特定空家等判定表、ともに、「保安上危険」の項目の、「4.部材等の飛散」を「3.部材等の落下又は飛散」としてまとめました。</p> <p>(補足)</p> <p>「保安上危険」に1つでも該当があれば、管理不全空家等、特定空家等に該当することとしているため、落下の項目と飛散の項目をまとめることとしました。</p>
<p>【宮原委員】</p> <p>(3)「保安上危険」の1.建築物等の倒壊の項目に「建築物の傾斜」の項目があったほうが良いのでは。</p>	<p>(回答)</p> <p>管理不全空家等判定表、特定空家等判定表、ともに、「保安上危険」の項目の、「1.建築物等の倒壊」の「(1)建築物」に「建築物の傾斜」を追加しました。</p>
<p>【宮原委員】</p> <p>(4)「動物等・・・」について、「衛生上有害」「生活</p>	<p>(回答)</p> <p>管理不全空家等判定表の「生活環境上不適切」項</p>

<p>環境上不適切」にそれぞれ項目があるが、「動物等」の項目を設けて判定項目を細分化したほうが良いのでは</p>	<p>目の「5. 動物等による騒音の発生」「6. 動物等の侵入等の発生を「5. 動物等による騒音又は侵入等の発生」として1つにまとめました。</p> <p>特定空家等判定表については、修正せず、そのまま(国のガイドラインどおり)の項目で判定を行います。</p>
--	--

管理不全空家等 判定表【修正後・事務局案】

空き家所在地	調査日	調査員

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	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以下の傾斜)	
		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)	
		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)	
		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。	
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	(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	
	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	
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		
	(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	
		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	
1. 石綿の飛散			
衛生上有害	2. 健康被害の誘発		
	(1) 汚水等	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	
	(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	
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		
	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		
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	
		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	
	2. 不法侵入の発生		
		開口部等の破損等	
3. 落雪による通行障害等の発生			
	通常の下り雪がなされていないことが認められる状態		
	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		
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		
上記、いずれにも該当しない。			

特定空家等 判定表【修正後・事務局案】

空き家所在地	調査日	調査員

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	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)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	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	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		
		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 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		
衛生上有害	1. 石綿の飛散		
		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(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	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	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			
	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 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(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 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		
		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		
		頻繁な落雪の形跡 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		
	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. 動物等による騒音の発生			
	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。			

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		危険度	特定空家等の措置の内容
状態	a	b		
特定空家	○		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)

(※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	<input type="checkbox"/> 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、生活環境上不適切の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。
<p>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。</p> <p>※空家等が現にもたらしめている、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。</p> <p>※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。</p>	
b	<input type="checkbox"/> 次の全てにあてはまる場合 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。
<p>※空家等が現にもたらしめている、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。</p> <p>※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。</p>	

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 判定表(案)

資料3-1

空き家所在地	調査日	調査員

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	評点	
保安上危険	1. 建築物等の倒壊			
	(1) 建築物	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落		
		構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		
		雨水浸入の痕跡		
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		
	(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		
	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	
	3. 部材等の落下			
	(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		
		(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	
		(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	
	4. 部材等の飛散			
	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	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		
(2) 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		
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	
	2. 健康被害の誘発			
	(1) 汚水等	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		
	(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		
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		
		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		
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 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	
	2. 不法侵入の発生		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 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	
	5. 動物等による騒音の発生		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	
	6. 動物等の侵入等の発生		駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	
上記、いずれにも該当しない。				

判定	合計	

【説明】

- 1) 評点合計が200以上の場合、管理不全空家等に該当します。
- 2) 内容の箇所が見られる場合は「○」を入力します。
- 3) 「○」が入ると自動で評点が付きます(Excel)。
- 4) 現地調査時には合計評点がわからないようになっています。

調査員のコメント
例) 瓦屋根が崩れているため、瓦の飛散に注意してほしい。

写真	
全体図	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
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

空家所在地	調査日	調査員

分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	評点
保安上危険	1. 建築物等の倒壊		
	(1) 建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	
		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落若しくは脱落	
		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	
	(2) 門、塀、屋外階段等	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	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		
		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
		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		
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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	
		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	
		軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	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	
立木の大枝の脱落			
(3) 立木の枝	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		
4. 部材等の飛散			
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落		
	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		
(2) 立木の枝	立木の大枝の飛散		
	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽		
衛生上有害	1. 石綿の飛散		
		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(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	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	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			
	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損		
	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(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	
		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	
	2. 不法侵入の発生	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	
		不法侵入の形跡	
	3. 落雪による通行障害等の発生	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	
頻繁な落雪の形跡			
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			
4. 立木等による破損・通行障害等の発生	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等		
	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. 動物等による騒音の発生	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		
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。	

	判定	
		合計

【説明】

- 1) 評点合計が200以上の場合、特定空家等に該当します。
- 2) 内容の箇所が見られる場合は「○」を入力します。
- 3) 「○」が入ると自動で評点が付きます(Excel)。
- 4) 現地調査時には合計評点がわからないようになっています。

調査員のコメント
例) 瓦屋根が崩れているため、瓦の飛散に注意してほしい。

写真	
全体図	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
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

管理不全空家等 判定表(案)【修正前】

管理不全空家等 判定表(案)【修正後】

空き家所在地		調査日	調査員
分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	評点
保安上危険	1. 建築物等の倒壊		
	(1) 建築物	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 雨水浸入の痕跡	
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	(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	宮原委員(1)
	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	
	3. 部材等の落下		
	(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	宮原委員(2)
	(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	
	(3) 立木の枝	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	宮原委員(1)
	4. 部材等の飛散		
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	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		
(2) 立木の枝	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		
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	
	2. 健康被害の誘発		
	(1) 汚水等	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	宮原委員(4)
(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	小川委員(2)	
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	
		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	
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 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	
	2. 不法侵入の発生	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 雪止めの破損等	宮原委員(1)
	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	宮原委員(4)
	5. 動物等による騒音の発生	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	
	6. 動物等の侵入等の発生	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	
上記、いずれにも該当しない。			
判定		合計	

空き家所在地		調査日	調査員
分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	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以下の傾斜) 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) 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) 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。	宮原委員(3)
	(2) 門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	(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	
	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	
	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	
	(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	
	(3) 立木の枝	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
	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
2. 健康被害の誘発			
(1) 汚水等		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	
(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		
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	
		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	
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 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	
	2. 不法侵入の発生	開口部等の破損等	小川委員(1)
	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 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	
	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	
上記、いずれにも該当しない。			
該当項目数		判定	

特定空家等 判定表(案)【修正前】

特定空家等 判定表(案)【修正後】

空き家所在地		調査日	調査員	
分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例		
保安上危険	1. 建築物等の倒壊			
	(1) 建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の变形又は外装材の剥落若しくは脱落 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		
	(2) 門、塀、屋外階段等	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	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	宮原委員(1)	
	2. 擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 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			
	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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 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	宮原委員(2)	
	(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	宮原委員(1)	
	(3) 立木の枝	立木の太枝の脱落 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽		
	4. 部材等の飛散			
	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 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	宮原委員(1)	
	(2) 立木の枝	立木の太枝の飛散 飛散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		
	衛生上有害	1. 石綿の飛散	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(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		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		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	宮原委員(4)	
景観阻害	景観阻害	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等		
	1. 汚水等による悪臭の発生	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 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	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	頻繁な落雪の形跡 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	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	宮原委員(4)	
	5. 動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声等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。				
判定		合計		

空き家所在地		調査日	調査員
分野	調査項目	管理不全空家等の状態の例	
保安上危険	1. 建築物等の倒壊		
	(1) 建築物	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) 屋根全体の变形が著しく、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)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。	宮原委員(3)
	(2) 門、塀、屋外階段等	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	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	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 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	立木の太枝の脱落 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽	
	1. 石綿の飛散	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(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	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	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	景観阻害	小川委員(2)
生活環境上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生	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 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	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	頻繁な落雪の形跡 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	小川委員(1)
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生	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. 動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声等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。		
該当項目数		判定	

【中野市空家等対策に関する条例】

(指導)

第3条 市長は、空家等（管理不全空家等及び特定空家等を除く。）の所有者等に対し、当該空家等に関し、修繕、立木の伐採、雑草の除去、防犯上の措置その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう指導をすることができる。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(特定空家等に対する措置)

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

管理不全空家等の認定に係る事務処理フロー

