

特定空家（空住戸）等・管理不全空家（空住戸）等判定マニュアルチェックリスト

令和6年12月 策定

木津川市

目 次

特定空家(空住戸)等・管理不全空家(空住戸)等判定フロー図	1
特定空家(空住戸)等・管理不全空家(空住戸)等判定点数基準表	2
チェックリスト	3
STEP1: 周辺への影響	4
STRP2: そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態	
STEP3: そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	5
STEP4: 適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態	6
STEP5: 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	7
総合的な判断について	8

特定空家（空住戸）等・管理不全空家（空住戸）等判定点数基準表

各シート共通事項	①確認項目の上位項目（最も状態の悪いもの）の点数は下記のとおりとする。	
	②上位項目より、状態の軽微なものは点数を半分とする。	
	③下位項目（問題のない状態のもの）の点数は0点とする。	
	④シートごとに点数を集計し、基準点以上の場合は、（仮）特定空家（空住戸）等又は（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。基準点はシート1のみ最大点の1/4、その他のシートは最大点の1/2	
	⑤いずれのシートでも基準点に達しなかった場合であっても、全てのシートの点数を合計し、120点以上の場合は、全体の状況を考慮し、（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。250点以上の場合は、全体の状況を考慮し、（仮）特定空家（空住戸）等とする。 ただし、全てのシートを合計する場合（※）の項目については、重複することから該当する項目の合計点数を1/2とする。	
上位項目点数表 （※シートごとに点数の ランクは異なる）	STEP2「そのまま放置すれば倒壊等危険となるおそれのある状態」は、以下の2ランクに分類	
	30点	建物等に関する危険度の高い内容
	40点	建物等に関するより危険度の高い内容
	STEP3「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」は、以下の3ランクに分類	
	30点	衛生等に関する軽微な内容
	40点	衛生等に関する有害性の高い内容
	60点	衛生等に関するより有害性の高い内容
	STEP4「適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態」は、以下の2ランクに分類	
	20点	景観等に関する軽微な内容
	30点	景観等に関するの影響の大きい内容
	STEP5「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」は、以下の3ランクに分類	
	20点	生活環境等に関する軽微な内容
	30点	生活環境等に関する有害性の高い内容
	40点	生活環境等に関するより有害性の高い内容

STEP1
チェックリスト

周辺への影響

項目	確認項目	判断基準	チェック欄
空家等又は空住戸等による 周辺への影響	周辺建築物又は通行人等への影響	現にもたらしておらず、又はそのまま放置した場合、周辺の建築物や通行人等に対して影響がなく、被害を受ける可能性が低い	
		現にもたらしている、又はそのまま放置した場合、周辺の建築物や通行人等に対して、被害をもたらす可能性が高い	
	危険度の切迫性	空家等又は空住戸等の構造の腐朽又は破損の程度について、急激な進行が認められない	
		空家等又は空住戸等の構造の腐朽又は破損の程度について、急激な進行が認められる	

STEP2「そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態」

項目		確認項目	判断基準	チェック欄	点数	
①	建物の傾斜	基礎の 不同沈下	基礎に不同沈下はない、または、建物の傾斜が1/60未満		0	
			基礎に不同沈下があり、建物に1/60～1/20の傾斜が認められる		20	
			基礎に不同沈下があり、建物に1/20超の傾斜が認められる		40	
		柱の傾斜	柱に傾斜はない、または、建物の傾斜が1/60未満		0	
			建物に1/60～1/20の傾斜が認められる		20	
			建物に1/20超の傾斜が認められる (2階以上の階のみ傾斜している場合も同様)		40	
			一見して建物が倒壊している		110	
	基礎及び土台	基礎	基礎に破損はない		0	
			基礎に10箇所以内のひび割れが生じている		20	
			基礎に10箇所を超えるひび割れ、局所的な破壊、仕上げモルタル剥離、脱落が生じている		40	
		土台	土台となる木材や緊結金物に腐朽・破損はない		0	
			土台となる木材が腐食し断面欠損(断面過半未満)が発生している		20	
			土台となる木材が腐食し著しい断面欠損(断面過半)が発生している、または、緊結金物に著しい腐食がある		40	
		基礎及び土台	基礎と土台等にずれはない		0	
			土台等が基礎幅をはみ出さない程度にずれが生じている		20	
			土台等が基礎幅をはみ出す程のずれ、脱落又は遊離が生じている		40	
	構造上主要な部分	構造耐力上主要な部分	柱、はり、筋かいに破損はない		0	
			柱、はり、筋かいに局部的なひび割れや破損がある		20	
			柱、はり、筋かいに亀裂や変形がある、または、柱とはりにずれが発生している		40	
	②	屋根ふき材、ひさし又は軒等の破損	屋根のふき材、不陸(*)	屋根の変形はない、ふき材にも腐朽・破損はない		0
				屋根瓦など、ふき材の一部にずれがあり、雨漏りが生じている。		15
屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材の一部が実際に脱落している、又は屋根が著しく変形している					30	
軒の傾斜、裏板・垂木等(*)			軒の変形や裏板、垂木等に腐朽・破損はない		0	
			軒の垂れ下がりが、裏板・垂木等が腐朽している		15	
			軒の垂れ下がりが、裏板・垂木等が腐朽し、一部が脱落している		30	
雨樋			雨樋に破損はない		0	
			雨樋の破損などにより、雨樋が垂れ下がっている		15	
			雨樋の破損などにより、実際に脱落している		30	
外壁の破 損		下地露出(*)	外壁に破損はない		0	
			外壁のひび割れや仕上げ材のせり上がりなど、外壁の一部に破損がある		15	
			仕上げ材の一部が剥がれ下地が露出するなど外壁が著しく破損している		30	
		外壁貫通(*)	外壁に破損はない		0	
			外壁を貫通する局部的な穴が生じているが、雨・風等の侵入のおそれはない		15	
			外壁を貫通する穴が生じている		30	
屋上階段・バルコニー		屋上階段・バルコニー(*)	屋上階段・バルコニーに目視で確認できる腐朽・破損はない		0	
			屋上階段・バルコニーの一部に腐朽・破損がある		15	
			屋上階段・バルコニーに10箇所を超えるひび割れや破損、脱落、傾斜している状態を確認できる		30	
門又は塀		門又は塀(*)	門又は塀に破損はない		0	
			門又は塀の一部に破損がある		15	
			門又は塀に10箇所を超えるひび割れや破損、傾斜している状態を確認できる		30	
③	その他	擁壁	老朽化に対する危険度を総合的に評価			
		その他	その他、倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある 具体的内容 ()			
小計 ※55点以上の場合、(仮)管理不全空家(空住戸)等、110点以上の場合、(仮)特定空家(空住戸)等とする。						

評価する空家等又は空住戸等が道路に面している場合、(*)の確認項目については、最も上位のランクにチェックが入った際に、崩落・剥落等による危険性を考慮し、点数を各20点加算する。

STEP3「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」

項目		確認項目	判断基準	チェック欄	点数
①	建築物又は設備等の破損	吹き付け石綿	吹き付け石綿の使用は確認できない		0
			吹き付け石綿の使用が目視により確認できる		30
			吹き付け石綿の使用が目視により確認でき、使用部位の破損等により飛散し暴露する可能性が高い		60
		浄化槽・排水	浄化槽等の破損、排水等の流出による臭気の発生はない		0
			浄化槽等の破損、排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる		15
			浄化槽等の破損、排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる		30
②	悪臭・臭気	ゴミ	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生はない		0
			ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる		15
			ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる		30
	衛生動物・害虫	ネズミ、ハエ、蚊等	ネズミ、ハエ、蚊等の発生はない		0
			ごみ等の放置により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生し、ごみ等の付近で確認できる、または、顔を払う程度の害虫がいる		20
			ごみ等の放置により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生し、敷地境界からでも確認できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる		40
③		その他	その他、衛生上有害となるおそれがある 具体的な内容（ ）		
小計 ※40点以上の場合、(仮)管理不全空家(空住戸)等、80点以上の場合、(仮)特定空家(空住戸)等とする。					

STEP4「適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態」

項目		確認項目	判断基準	チェック欄	点数
①	建築物の外観	屋根、外壁	屋根、外壁等に汚破損はない		0
			屋根、外壁等が汚物や落書き等で一部傷んでいる(一面の半分未満)		10
			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		20
		窓ガラス	窓ガラスに破損はない		0
			一部の窓ガラスにひび割れや破損がある		10
			半数以上の窓ガラスが割れたまま放置されている		20
②	雑草	雑草	雑草は適正に管理されている		0
			草丈が概ね30cm未満の雑草がある		10
			草丈が概ね30cm以上となっていて、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂している、または、雑草が敷地の外にはみ出している		20
③	樹木	立木(※)	立木は適正に管理されている		0
			飛び出している枝葉が概ね50cm以上となっている		10
			飛び出している枝葉が概ね50cm以上となっていて、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂している、または、枝葉が敷地の外にはみ出している		20
④	看板等の工作物	看板等(※)	看板等の工作物に破損はない		0
			看板等の工作物が一部汚破損したまま放置されているが、表示部分の半分以上は確認できる		15
			看板等の工作物が原型を留めず本来の用をなさない程度まで汚破損したまま放置されていて、表示部分の半分も確認できない		30
⑤	その他	ゴミの放置、投棄	敷地内にごみ等の放置、投棄はない		0
			敷地内にごみ等がみられ、敷地の半分未満を覆っている		10
			敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置され、敷地の半分以上を覆っている		20
		その他	その他、著しく景観を損なっている 具体的な内容()		
			小計 ※30点以上の場合、(仮)管理不全空家(空住戸)等、65点以上の場合、(仮)特定空家(空住戸)等とする。		

評価する空家等又は空住戸等が道路に面している場合、(※)の確認項目については、最も上位のランクにチェックが入った際に、崩落・剥落等による危険性を考慮し、点数を20点加算する。

STEP5「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」

項目		確認項目	判断基準	チェック欄	点数
①	立木	道路・敷地外への散乱	立木は適正に管理されている		0
			立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に散らばっており、容易に通行することが困難		10
			立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に大量に散らばっており、跨ぐ、避ける等が必要で通行困難		20
		通行へのはみ出し(※)	立木は適正に管理されている		0
			枝葉が歩行部分の高さ2.5m以内に50cm未満はみ出している		10
			枝葉が歩行部分の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出していて通行に支障がある、または、道路標識、信号等にかかっている		20
②	動物の発生	動物のふん尿、毛・羽毛等	動物のふん尿による臭気又は毛・羽毛等の飛散はない		0
			動物のふん尿による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる、又は動物の毛・羽毛等の飛散などが発生し敷地内に散乱している		10
			動物のふん尿による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる、又は動物の毛・羽毛等の飛散などが発生し敷地外まで達している		20
		動物の住みつき	動物の住みつきはない		0
			動物が住みついているが、敷地の外にでたり、周辺の土地・家屋に侵入するおそれはない		15
			動物が住みつき、敷地の内外を出入りしており、周辺の土地・家屋に侵入するおそれがある		30
		シロアリ・蜂	シロアリや蜂は確認できない		0
			シロアリが発生している、または、蜂の巣(無毒)が確認できる		20
			シロアリが大量に発生し近隣の家屋へ飛来している、または、蜂の巣(有毒)が確認できる		40
③	建物の不適切管理による状態	不管理不全多数の者の侵入	門扉・塀・外壁等に破損はなく、不管理不全多数の者が侵入できる状態ではない		0
			門扉・塀・外壁等に破損はあるが、不管理不全多数の者が侵入できる状態ではない		15
			門扉・塀・外壁等に破損があり、不管理不全多数の者が容易に侵入できる状態である		30
		土砂の流出	土砂等の流出はない		0
			土砂等が流出しているが、敷地内にとどまっている		10
			敷地外まで土砂等が大量に流出し、歩行・通行等の妨げとなっている		20
④	その他	その他	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 具体的な内容 ()		
小計 ※45点以上の場合、(仮)管理不全空家(空住戸)等、90点以上の場合、(仮)特定空家(空住戸)等とする。					

総合的な判断について

特定空家（空住戸）等、管理不全空家（空住戸）等の判断にあたっては、STEP2 から STEP5 の点数化による判断だけでなく、その他の状況も勘案した総合的な判断を実施する。

総合的な判断にあたっては、次のような状況について勘案するものとする。

- ・ 空家等所有者を確知しているか。また、連絡は取れる状況であるか。
- ・ 空家等所有者に改善に向けた意思が見られるか。
- ・ 空家等の状況に改善の見込みはあるか。
- ・ 将来的に勧告、命令、代執行を検討すべき物件であるか。（周囲への悪影響を避けるため、代替手段はないか。）
- ・ 相続人等不存在等の事情により状況改善が望めない物件であるか。