

## 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（案）について

---

令和7年2月17日

令和6年度第3回木津川市空家等対策協議会

建設部 都市計画課

## 基本方針

- 平成29年度策定の「特定空家等・特定空住戸等判定マニュアルチェックリスト」（以下「旧チェックリスト」という。）を改訂し、「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」（以下「新チェックリスト」という。）として、管理不全空家（空住戸）等についても判定可能なものとする。
- 改訂にあたっては、令和5年度の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）の一部改正に合わせて国で改正された「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「新ガイドライン」という。）を参考とする。
- 新チェックリストでは、特定空家（空住戸）等と管理不全空家（空住戸）等を同じチェックリストで判定することから、外観目視による判断基準とする。
- 配点等については旧チェックリストの考え方を踏襲しながら、新ガイドライン等を参考にして調整を行う。

## 国ガイドライン

- ・国は平成27年度に「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針を策定（以下「旧ガイドライン」という。）
- ・令和5年度の法改正により管理不全空家等が定義されたことに伴い、「新ガイドライン」を策定
- ・ガイドライン別紙1～4に「参考となる基準」を掲載

別紙1 保安上危険に関して参考となる基準

別紙2 衛生上有害に関して参考となる基準

別紙3 景観悪化に関して参考となる基準

別紙4 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

➡ 平成29年度策定の旧チェックリストは、国の旧ガイドラインを参考としている。

➡ 新チェックリストは、国の新ガイドラインを参考として作成する。

新旧チェックリストの変更点（概要）

項目	旧チェックリスト	新チェックリスト
調査方法	外観目視による調査	外観目視による調査
判断基準	一部立入調査が必要な内容を含む	立入調査が必要な内容を含まない
調査体制	庁内検討会議（※）各課が個別に日程調整し、個別に調査を実施	庁内検討会議（※）各課で日程調整し、同一日に合同で調査を実施
各課の調査内容	全項目	各課の専門性を生かせる項目
採点方式	平均点方式	合計点方式

（※）庁内検討会議（税務課、環境課、施設整備課、都市計画課）

## 調査方法・判断基準

旧チェックリストでは、外観目視による調査を原則としていたが、調査項目には立入調査を必要とする内容も含まれていた。新チェックリストでは、立ち入らず外観目視により判断可能な基準とする。

旧チェックリスト	
調査方法	外観目視による調査
判断基準	一部立入調査を必要とする内容を含む
<ul style="list-style-type: none"><li>建築物の傾斜角度（1/20、1/60）や、基礎・土台のひび割れ個所数といった実際には立入調査を必要とする内容が含まれている。</li><li>運用としては外観目視による調査を原則としており、矛盾が生じる。</li></ul>	



新チェックリスト	
調査方法	外観目視による調査
判断基準	立入調査が必要な内容を含まない
<ul style="list-style-type: none"><li>建築物の傾斜については、「大きく傾斜」、「やや傾斜」といった目視により評価可能な内容とする。</li><li>外観目視による調査に適合した調査項目とする。</li></ul>	

## 外観目視調査と立入調査の比較

	メリット	デメリット
外観目視調査	<ul style="list-style-type: none"><li>建築物や敷地等の状況に左右されず調査が実施可能</li><li>管理不全空家等にも実施可能（立入調査は法第9条第2項により特定空家等に関する調査の場合のみ可）</li><li>空家等に損傷を与えない</li><li>調査員の安全確保が容易</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>建築物の傾斜角度や、基礎や土台の状況等の詳細な調査が困難</li><li>草木繁茂等により対象部位が目視確認不可能な場合がある。</li><li>調査が目視確認可能な範囲のみとなる。</li></ul>
立入調査	<ul style="list-style-type: none"><li>建築物の傾斜角度や、基礎の状況等の詳細な調査が可能</li><li>外観からは確認不可能な対象部位が直接確認可能となる場合がある。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>建築物や敷地等の状況により、立ち入れない場合がある。</li><li>管理不全空家等には実施不可</li><li>空家等に損傷を与える可能性があり、所有者等とのトラブルに発展する可能性がある。</li><li>調査員の安全確保が困難な場合が想定される。</li></ul>

## 新旧チェックリスト判断基準比較（概要）

	旧チェックリスト	新チェックリスト
参考とした資料	国の旧ガイドライン (平成27年度策定のガイドライン)	国の新ガイドライン (令和5年度に旧ガイドラインが改正されたもの)
事前調査	「周辺建築物又は通行人等への影響」と「危険度の切迫性」を調査	「周辺建築物や道路、通行人等への影響」を調査
現地調査において点数が0点のものの取り扱い	調査対象部位がないもの、調査不能であるものについての基準なし	各現地調査の点数が0点のものについて、調査対象部位がないもの（門、塀、屋外階段が存在しない等）、調査不能であるもの（敷地内の草木繁茂により建築物の傾斜が見えない等）を判断基準に加える。

新旧チェックリスト判断基準比較（概要）

		旧チェックリスト	新チェックリスト
① 保安上の危険	建築物の傾斜	傾斜角度（1/60～1/20）による判断	外観目視による判断（「やや傾斜」「大きく傾斜」）
	基礎・土台	ひび割れ箇所数（10か所以上）	—
	構造耐力上主要な部分	柱、はり、筋かいの破損状況	—
	擁壁	危険度を総合的に評価	ひび割れ、水のしみ出し、排水不良等の状況
② 衛生上有害	石綿	吹き付け石綿の状況	—
	排水設備	臭気の発生状況	破損、汚水等の流出状況
	ごみ等	臭気の発生状況	放置、投棄状況
	動物・害虫	ネズミ、ハエ、蚊等の発生状況	動物の棲みつき、糞尿等
③ 景観	屋根ふき材、外壁	屋根、外壁の破損等状況	屋根ふき材、外装材等の破損等状況
	立木	枝等のはみ出し状況（50cm以上）	枝等のはみ出し状況
④ 周辺の生活環境	立木	枝葉のはみ出し状況（50cm以上）	枝等による建築物の破損、通行障害の有無
	動物	動物等の棲みつき状況、シロアリ・蜂の発生状況	動物等の棲みつき状況、鳴き声による騒音の有無

## 調査体制・採点方式

庁内検討会議構成課（税務課、環境課、施設整備課、都市計画課）合同で調査を実施し、各課はその専門性を生かした分野について採点を実施する。採点方式については、平均点方式から合計点方式へと変更することで、より正確な判定が実施可能となる。

旧チェックリスト	
調査体制	各課が個別に調査を実施
採点方式	各課が全項目を調査し、合計点数を平均し判定する
(メリット)	
・ 各課のスケジュールで調査可能	
(デメリット)	
・ 調査を別々に実施するため現地での情報共有が出来ず、集計にも時間を要する。	
・ 各課が専門分野以外も採点を実施	
・ 合計点数を平均化するため、各課の専門性が生かせない可能性がある。	



新チェックリスト	
調査体制	各課合同で調査を実施
採点方式	各課が専門分野について調査し、合計点数により判定する
(メリット)	
・ 同日に調査を行うため、迅速かつ一貫性のある調査が可能	
・ 各課は専門分野について採点を実施	
・ 各課の専門知識を反映させた評価方法で、評価の信頼性が高まる。	
(デメリット)	
・ 各課の日程調整が必要	

## 調査体制

庁内検討会議構成課（税務課、環境課、施設整備課、都市計画課）が合同で現地調査を実施する。各課は、専門性を生かした現地調査を実施する。

担当課（担当者）	担当分野	担当項目
税務課 (家屋評価担当者)	家屋評価	現地調査①「保安上の危険」 現地調査③「景観状態」（1建築物外観、3看板等）
環境課 (環境・衛生担当者)	環境・衛生	現地調査②「衛生状態」 現地調査③「景観状態」（2樹木、4その他） 現地調査④「周辺の生活環境」
施設整備課 (建築営繕担当者)	建築物に関する技術的助言	現地調査①「保安上の危険」 現地調査③「景観状態」（1建築物外観、3看板等）
都市計画課 (空家担当者)	全ての項目	全ての項目

# 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（案）について

## 採点方式

		チェックリスト項目	確認項目	種別	合計点数	基準点数
事前調査		「周辺への影響」を確認する	周辺への影響	—	—	—
現地調査	①	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	建物の傾斜、屋根、外壁等	特定空家	260点	130点
	②	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		管理不全	130点	65点
現地調査	③	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	排水設備、ごみ等、動物の糞尿等	特定空家	80点	40点
	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		管理不全	40点	20点
	③	建築物外観、樹木、看板等工作物、ごみ等	汚水等による悪臭、不法侵入、立木、動物	特定空家	130点	65点
	④	汚水等による悪臭、不法侵入、立木、動物		管理不全	55点	30点
	④	汚水等による悪臭、不法侵入、立木、動物	汚水等による悪臭、不法侵入、立木、動物	特定空家	100点	50点
	④	汚水等による悪臭、不法侵入、立木、動物		管理不全	50点	25点

各現地調査の点数が基準点を超えた場合又は各調査の合計点数が155点以上の場合（仮）特定空家（空住戸）等に、合計点数が80点以上の場合（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。

## 新チェックリスト点数の考え方（各チェック項目）

### 現地調査①「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」

確認項目	対象部位	判断基準	チェック欄	点数
1 建築物等 の倒壊	建築物 (*)	建築物は傾斜していない、屋根や外壁の変形・外装材の剥落若しくは脱落がない		0
		建築物がやや傾斜している、又は屋根や外壁の変形・外装材の剥落若しくは脱落がある		30
		建築物が一目で大きく傾斜している、又は屋根や外壁の著しい変形外装材の剥落若しくは脱落がある		60
	門、塀、屋外 階段等 (*)	門、塀又は屋外階段等は傾斜していない。		0
		門、塀又は屋外階段等がやや傾斜している、又は部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等がある		15
		門、塀又は屋外階段等に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある、又は部材の著しい破損、腐朽、蟻害、腐食等がある		30
	立木 (*)	立木に傾斜はない、幹に腐朽は認められない		0
		立木に傾斜がある、又は幹の腐朽が認められる		20
		立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある、又は幹の腐朽が認められる		40

半分の点数

問題のない状態のもの

状態の悪いもの

最も状態の悪いもの

何らかの事情により目視確認不可の場合や、対象部位が存在しない等の理由により調査不能である場合は、チェック欄に「不能」と記入し、点数は0点とする。

## 新チェックリスト点数の考え方（特定空家等基準点数）

現地調査①「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」

確認項目	対象部位	判断基準	チェック欄	点数
1 建築物等の倒壊	建築物 （＊）	建築物は傾斜していない、屋根や外壁の変形・外装材の剥落若しくは脱落がない		0
		建築物がやや傾斜している、又は屋根や外壁の変形・外装材の剥落若しくは脱落がある		30
		建築物が一目で大きく傾斜している、又は屋根や外壁の著しい変形・外装材の剥落若しくは脱落がある		60
	門、塀、屋外階段等 （＊）	門、塀又は屋外階段等は傾斜していない。		0
		門、塀又は屋外階段等がやや傾斜している、又は部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等がある		15
		門、塀又は屋外階段等に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある、又は部材の著しい破損、腐朽、蟻害、腐食等がある		30
	立木 （＊）	立木に傾斜はない、幹に腐朽は認められない		0
		立木に傾斜がある、又は幹の腐朽が認められる		20
		立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある、又は幹の腐朽が認められる		40
2 擁壁の崩壊	擁壁 （＊）	擁壁のひび割れや水のしみ出し、変状、排水不良がない		0
		擁壁のひび割れや水のしみ出し、変状、排水不良がある		25
		擁壁の著しいひび割れや水のしみ出し、変状、排水不良がある		50
3 部材等の落下・飛散	外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等 （＊）	外装材、屋根ふき材若しくは看板、雨樋等に破損、腐食等がない		0
		外装材、屋根ふき材若しくは看板、雨樋等に破損、腐食等がある		20
		外装材、屋根ふき材若しくは看板、雨樋等に著しい破損、腐食等又は脱落がある、若しくは落下するおそれがある		40
	軒、バルコニーその他突出物 （＊）	軒、バルコニーその他突出物（支持部分を含む。）に破損等はない		0
		軒、バルコニーその他突出物（支持部分を含む。）が破損、腐朽している		20
4 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 具体的な内容（ ）		
小計				
65点以上の場合は、（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。				
130点以上の場合は、（仮）特定空家（空住戸）等とする。				

※ 評価する対象部位が道路に近接している等、通行人等に被害を与える可能性が高い場合、（＊）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、崩壊・剥落等による危険性を考慮し、点数を20点加算する。

※ 何らかの事情により目視確認不可の場合や、対象部位が存在しない等の理由により調査不能である場合は、チェック欄に「不能」と記入し、点数は0点とする。

最も状態の悪いもの

現地調査①～④各シートの「最も状態の悪いもの」の合計点数の2分の1の点数を（仮）特定空家等の基準点数とする。

### 例）現地調査①

建築物	60点
門、塀、外階段等	30点
立木	40点
擁壁	50点
外装材、屋根ふき材等	40点
軒、バルコニー等	40点
合計	260点

⇒130点を（仮）特定空家等の基準とする。

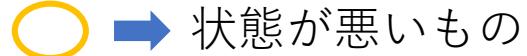
## 新チェックリスト点数の考え方（管理不全空家等基準点数）

現地調査①「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」

確認項目	対象部位	判断基準	チェック欄	点数	
1 建築物等の倒壊	建築物（*）	建築物は傾斜していない、屋根や外壁の変形・外装材の剥落若しくは脱落がない		0	
		建築物がやや傾斜している、又は屋根や外壁の変形・外装材の剥落若しくは脱落がある		30	
		建築物が一目で大きく傾斜している、又は屋根や外壁の著しい変形・外装材の剥落若しくは脱落がある		60	
2 擁壁の崩壊	門、塀又は屋外階段等（*）	門、塀又は屋外階段等は傾斜していない。		0	
		門、塀又は屋外階段等がやや傾斜している、又は部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等がある		15	
		門、塀又は屋外階段等に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある、又は部材の著しい破損、腐朽、蟻害、腐食等がある		30	
3 部材等の落下・飛散	立木（*）	立木に傾斜はない、幹に腐朽は認められない		0	
		立木に傾斜がある、又は幹の腐朽が認められる		20	
		立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある、又は幹の腐朽が認められる		40	
4 その他		擁壁のひび割れや水のしみ出し、変状、排水不良がない		0	
		擁壁のひび割れや水のしみ出し、変状、排水不良がある		25	
		擁壁の著しいひび割れや水のしみ出し、変状、排水不良がある		50	
	外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等（*）	外装材、屋根ふき材若しくは看板、雨樋等に破損、腐食等がない		0	
		外装材、屋根ふき材若しくは看板、雨樋等に破損、腐食等がある		20	
		外装材、屋根ふき材若しくは看板、雨樋等に著しい破損、腐食等又は脱落がある、若しくは落下するおそれがある		40	
	軒、バルコニー等（*）	軒、バルコニーその他突出物（支持部分を含む。）に破損等はない		0	
		軒、バルコニーその他突出物（支持部分を含む。）が破損、腐朽している		20	
		軒、バルコニーその他突出物（支持部分を含む。）が著しく破損、腐朽し、脱落若しくは落下するおそれがある		40	
小計					
65点以上の場合は、（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。					
130点以上の場合は、（仮）特定空家（空住戸）等とする。					

※ 評価する対象部位が道路に近接している等、通行人等に被害を与える可能性が高い場合、（\*）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、崩壊・剥落等による危険性を考慮し、点数を20点加算する。

※ 何らかの事情により目視確認不可の場合や、対象部位が存在しない等の理由により調査不能である場合は、チェック欄に「不能」と記入し、点数は0点とする。



現地調査①～④各シートの「状態の悪いもの」の合計点数の2分の1の点数を（仮）管理不全空家等の基準点数とする。

### 例）現地調査①

建築物	30点
門、塀、外階段等	15点
立木	20点
擁壁	25点
外装材、屋根ふき材等	20点
軒、バルコニー等	20点
合計	130点

⇒65点を（仮）管理不全空家等の基準とする。

## 総合的な判断について

- ・ 管理不全空家（空住戸）等又は特定空家（空住戸）等の判断にあたっては、現地調査①～④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。
- ・ 新チェックリストにおいては、特定空家（空住戸）等の判断についてもその他の状況を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。
  - ・ 空家等所有者等を確知することができているか。また、連絡は取れる状況であるか。
  - ・ 空家等所有者等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。）
  - ・ 立地条件等から、民間による流通が期待できる物件であるか。
  - ・ 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。