

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）

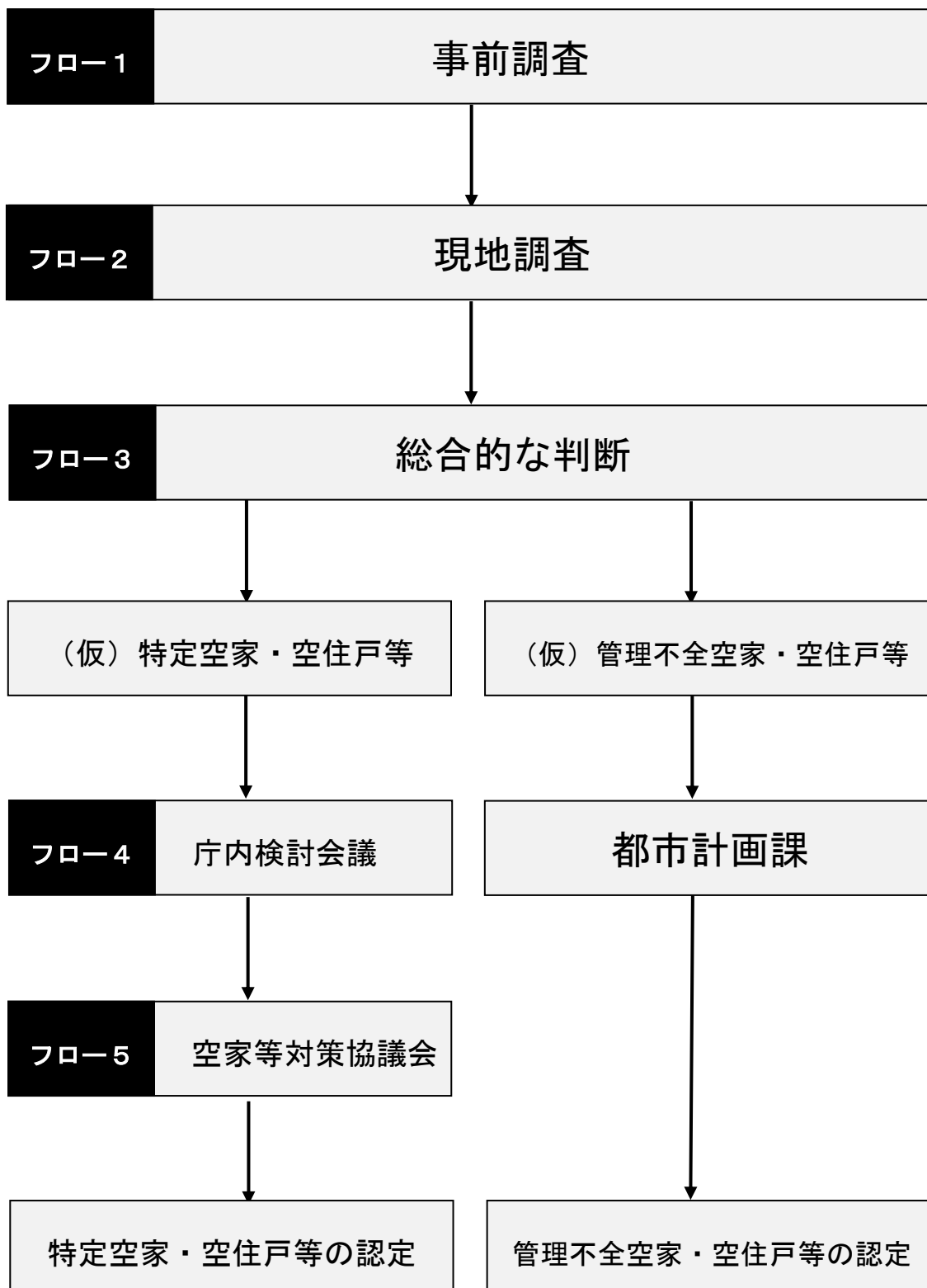
令和 7 年 2 月 策定

木津川市

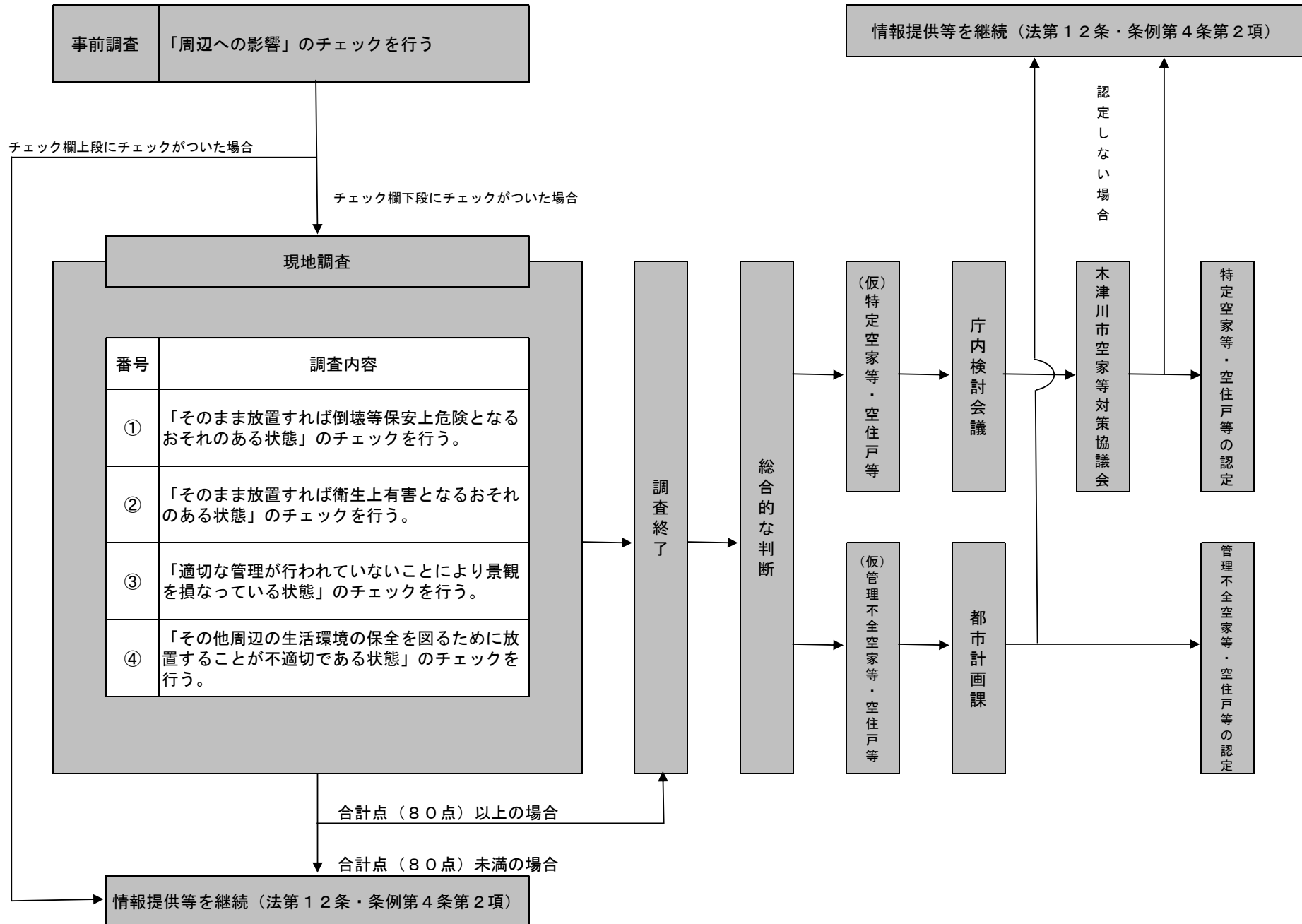
目 次

● 特定空家（空住戸）等・管理不全空家（空住戸）等判定の流れ（簡易フロー図）	1
● 特定空家（空住戸）等・管理不全空家（空住戸）等判定フロー図	2
● フロー 1 事前調査	3
● フロー 2 現地調査	4
● フロー 3 総合的な判断	5
● フロー 4 庁内検討会議	6
● フロー 5 空家等対策協議会	6
● 現地調査票	
・ 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	7
・ 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	8
・ 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	9
・ 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	10
● 総合的な判断	11

特定空家(空住戸)等、管理不全空家(空住戸)等判定の流れ(簡易フロー図)



特定空家（空住戸）等・管理不全空家（空住戸）等判定フロー図



空家等又は空住戸等による周辺への影響について、都市計画課が下記チェックリストにより事前調査を実施する。

事前調査の結果、チェック欄下段にチェックが入った場合、周辺への影響があるものとして、フロー 2 へと進む。

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、道路、通行人等に対する影響	空家（空住戸）等がすでに悪影響を及ぼしている、又は放置すると悪影響が予想される範囲に、周囲の建築物や道路、通行人等が存在していない、又は通行できる状態になく、実際に被害を受ける可能性が低い。	
		空家（空住戸）等がすでに悪影響を及ぼしている、又は放置すると悪影響が予想される範囲に、周囲の建築物や道路、通行人等が存在しており、又は通行できる状態にあり、実際に被害を受ける可能性が高い。	

空家等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（以下、「各課」という。））による合同現地調査を敷地等へ立ち入らず、外観目視により実施する。

調査は日程調整のうえ同一日時に合同で実施し、各課で情報共有しながら実施するものとする。

各課が担当する現地調査の項目は、専門性を生かせる分野とし、複数の課で同一の項目を調査する場合には、現地で協議のうえ点数を決定する。

調査後に各課協議のうえ各現地調査の点数を決定し、合計点数が基準点を超えた場合に、フロー3「総合的な判断」へと進む。

（１）調査担当体制

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

（２）点数の考え方

確認結果	配点	備考
問題なし	０点	
状態の悪いもの	１０点～３０点	「最も状態の悪いもの」の半分の点数
最も状態の悪いもの	２０点～６０点	

(3) 調査方法

各課が、前ページ「(1) 調査担当体制」に示す担当項目について、7 ページから 10 ページの現地調査票により採点を実施する。

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

複数課で重複する担当項目がある場合の採点は、担当課で協議のうえ点数を決定する。

(4) 調査の集計と判定

調査終了後、都市計画課が採点結果を集約し、各現地調査の小計が基準点を超えた場合、又は全ての現地調査の合計点数が基準点（（仮）管理不全空家等は 80 点、（仮）特定空家等は 155 点）以上となった場合、フロー 3「総合的な判断」に進む。

なお、全ての現地調査の合計点数で判定する場合は、各現地調査の（※）の項目については重複することから、該当する項目の点数を 1/2 とする。

フロー 3

総合的な判断

（仮）特定空家（空住戸）等、（仮）管理不全空家（空住戸）等の判断にあたっては、現地調査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、11 ページのチェックシートにより都市計画課で実施する。

総合的な判断にあたっては、次のような状況等について勘案するものとする。

なお、総合的な判断の結果、（仮）管理不全空家（空住戸）等と判断した場合は、都市計画課が起案し、管理不全空家（空住戸）等の認定を行うものとする。

- ・ 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。）
- ・ 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。

総合的な判断の結果、（仮）特定空家（空住戸）等と判断した場合は、フロー 4「庁内検討会議」へと進む。

フロー4

庁内検討会議

特定空家（空住戸）等の認定を行うため、木津川市空家等対策協議会へ諮問する案件とするかどうかを庁内検討会議にて決定する。

庁内検討会議での検討の結果、（仮）特定空家（空住戸）等と判断した場合は、フロー5「空家等対策協議会」へと進む。

（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

フロー5

空家等対策協議会

木津川市空家等対策協議会にて特定空家（空住戸）等の認定について諮問する。

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
			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
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 具体的内容（ ）		
小計 65 点以上の場合、（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。 130 点以上の場合、（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」

確認項目		対象部位	判断基準	チェック欄	点数
1	健康被害の誘発	排水設備 (浄化槽・便槽を含む)	排水設備からの汚水等の流出や、排水設備の破損等はない		0
			排水設備の破損等がある		10
			排水設備からの汚水等の流出や、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がある		20
		ごみ等 (※)	ごみ等の放置、不法投棄は認められない		0
			敷地等にごみ等の放置、不法投棄が認められる		15
			敷地等に多量の腐敗したごみ等が認められる		30
		動物の糞尿等	動物の棲みつきは認められない		0
			敷地等に常態的な動物の棲みつきが認められる		15
			敷地等に常態的な動物の棲みつきが認められる、又は著しい量の動物の糞尿等が認められる		30
2	その他		その他、衛生上有害となるおそれがある 具体的内容（ ）		
小計 20 点以上の場合、（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。 40 点以上の場合、（仮）特定空家（空住戸）等とする。					

※ 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」

確認項目		対象部位	判断基準	チェック欄	点数
1	建築物の外観	屋根ふき材、外装材	屋根ふき材、外装材に汚破損等は認められない		0
			屋根ふき材、外装材に色褪せ、汚破損等が認められる		15
			屋根ふき材、外装材に著しい色褪せ、汚破損等が認められる		30
		窓ガラス	窓ガラスの破損はない		0
			窓ガラスにひび割れや破損がある		10
			多数の窓ガラスが割れたまま放置されている		20
2	樹木	立木等 (※)	立木は適正な状態であることが確認できる		0
			敷地外に飛び出している枝等がある		15
			敷地外に飛び出している枝等が相当あり、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂している		30
3	看板等の工作物	看板等 (*)	看板等の工作物に破損はない		0
			看板等の工作物の破損がある		10
			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の状態である		20
4	その他	ごみの放置、投棄 (※)	敷地内にごみ等の放置、投棄はない		0
			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ある		15
			著しく散乱し、又は山積したごみ等が敷地等にある		30
		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 35 点以上の場合、（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。 65 点以上の場合、（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」

確認項目		対象部位	判断基準	チェック欄	点数
1	汚水等による 悪臭の発生	排水設備 (浄化槽 を含む)	排水設備(浄化槽を含む)の破損、悪臭の発生はない		0
			排水設備(浄化槽を含む)の破損等又は封水切れがある		10
			排水設備の汚水等による悪臭の発生、又は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がある		20
2	不法侵入 の発生	不法侵入 の形跡等	開口部等の破損等はない、不法侵入の形跡はない		0
			開口部等の破損等がある		10
			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がある、又は不法侵入の形跡がある		20
3	立木等による建築物の 破損・ 通行障害 等の発生	立木 (※)	立木等による建築物の破損・通行障害が発生していない		0
			立木の枝等の剪定等がなされておらず、立木の枝等が敷地からはみ出ているものの、建築物の破損・通行障害等は発生していない		15
			立木の枝等の剪定等がなされておらず、立木等の枝等が敷地から著しくはみ出ており、建築物の破損・通行障害等が発生している。		30
4	動物等の 侵入・騒音の 発生	動物の棲 みつき等	動物等の棲みつき等が認められず、鳴き声による騒音は発生していない		0
			常態的な動物等の棲みつき等が認められる、又は鳴き声による騒音がある		15
			常態的な動物等の棲みつき等が認められ、著しい頻度又は音量の鳴き声による騒音が発生している		30
5	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 25点以上の場合は、(仮)管理不全空家(空住戸)等とする。 50点以上の場合は、(仮)特定空家(空住戸)等とする。					

※ 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。

総合的な判断

確認項目	チェック欄
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。）	
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。	
その他	

所見

総合的な判断の結果、次のとおりとする。

- ☐ （仮）管理不全空家（空住戸）等
- ☐ （仮）特定空家（空住戸）等