

米原市 管理不全空家等および特定空家等 判定基準

改定 平成29年12月
令和6年7月



判定の流れ

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）および米原市空家等の発生予防、管理および活用の推進に関する条例（平成27年米原市条例第3号）の適正な運用を図るため、空家法第2条第2項に規定する特定空家等および同法第13条第1項に規定する管理不全空家等の判定を行うために定めるものです。

【特定空家等】

1 実態調査

（1）立入調査の通知（空家法第9条第3項）

ア 空家等の所有者等に通知が可能な場合は、立入調査を実施する日の5日前までに所有者等に対して通知します。

イ 空家等の所有者等が確知できないときは、立入調査を実施する日の5日前までに立入調査を実施する空家等の所在地、立入調査の日時、立入調査の趣旨および内容、その他必要と認める事項を公告し、実施します。

（2）立入調査の実施（空家法第9条第2項）

ア 米原市職員2人以上が立ち入り調査を実施します。また、必要に応じて専門的知識を有する者（建築士等）の意見を求めます。

イ 調査は、本調査票の調査項目に基づき、調査対象となる空家等の判定を行います。個別事案に応じて調査項目に不足が生じた場合は、随時項目を追加するものとします。

ウ 調査時における写真撮影・図面作成等は、別紙「調査票補足資料」に基づき行います。

2 米原市空家等対策協議会での審議

（1）立入調査の結果報告

立入調査による判定結果（※）を「米原市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）で報告します。

（※）調査票の「①判定」と「②悪影響等の程度」の両方が「該当」と判定された場合や総合的な判断による判定結果

（2）特定空家等に該当するか否かの審議

上記の判定結果が妥当か否かを協議会で審議いただきます。

3 特定空家等の認定

協議会での審議結果を基に、市長が特定空家等の認定を行います。

【管理不全空家等】

1 実態調査（現地調査の実施（空家法第9条第1項））

ア 空家法による管理不全空家等に対する措置等を講ずる上での立入調査は認められていないため、外観目視による調査を実施します。また、必要に応じて、空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いのもと、敷地内や室内に入りその物的状態等の調査を実施します。

イ 調査は、本調査票の調査項目に基づき、調査対象となる空家等の判定を行います。個別事案に応じて調査項目に不足が生じた場合は、随時項目を追加するものとします。

ウ 調査時における写真撮影・図面作成等は、別紙「調査票補足資料」に基づき行います。

2 米原市空家等対策協議会での審議

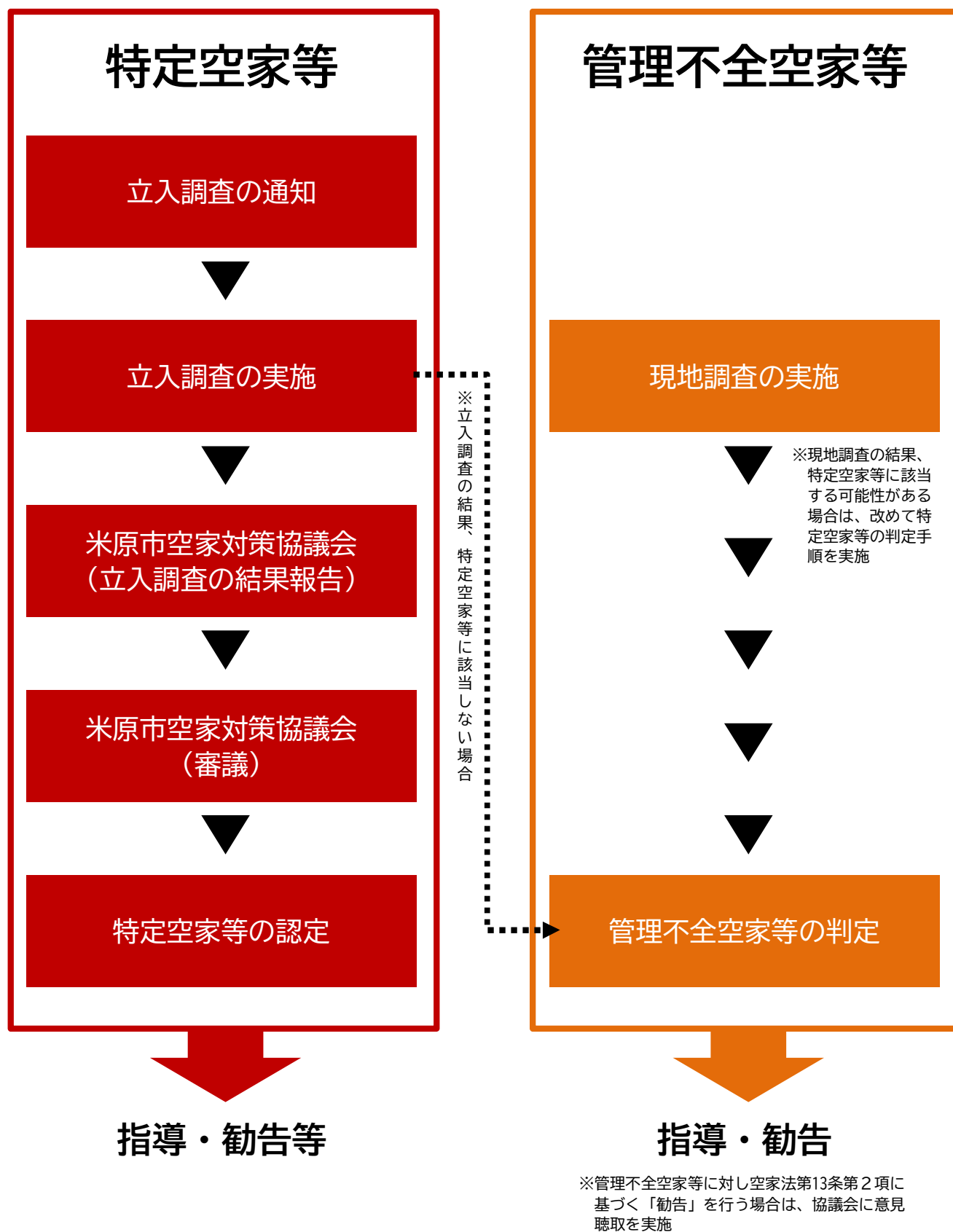
管理不全空家等の判定においては、協議会による審議は実施しません。

ただし、管理不全空家等に対し空家法第13条第2項に基づく「勧告」を行う場合は、協議会に意見聴取を行います。

3 管理不全空家等の判定

調査票の「①判定」と「②悪影響等の程度」の両方が「該当」と判定された場合や総合的な判断により、管理不全空家等の判定を行います。

判定フロー図



調査票の見方と記入方法

■調査票は、国が作成した『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（ガイドライン）』第2章（1）「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準〔別紙1〕から〔別紙4〕に合わせて作成し、項目も合わせています。

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可 能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	倒壊のおそれがあるほどの歪みのある建築物の傾斜 （傾斜は、1/20超が目安となる。また、2階以上の階のみが傾斜して			
2	建築物の基礎が露出し、土壌が崩壊している			
3	建築物の基礎が露出し、土壌が崩壊している			
【B 管理不全空家等】				
4	建築物の基礎が露出し、土壌が崩壊している			
5	建築物の基礎が露出し、土壌が崩壊している			
6	雨水浸入の損傷			
判定集計表				
A		1～3の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」	特定空家等と判断	
B		1～3の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断	
C		4～6の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」	管理不全空家と判断	
D		4～6の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断	

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

■②「悪影響の程度等」で「該当」と記入した場合には、その項目番号と判断理由を記入します。

■②悪影響の程度等は、ガイドライン第2章（2）を参考に作成しています。
■記入されている項目に該当すれば「該当」と記入します。

■調査を行った項目は、確認項目欄に「✓」します。

■①判定では、調査項目に該当するか否かで判断し、該当すれば「該当」と記入します。

■「①判定」と「②悪影響の程度等」の両方が「該当」となれば、特定空家等（または管理不全空家）と判断します。
■「①判定」のみ「該当」の場合は、「判定集計表シート」の下段にある「総合判定」の欄において、他のシートの判定結果も考慮し、特定空家等（または管理不全空家）の判定を総合的に判断します。

判定集計表・総合判定の見方と記入方法

判定集計表（自動集計）									
調査項目	特定空家等に該当した項目	管理不全空家に該当した項目							
別紙1「保安上危険に関して参考となる基準」									
1. 建築物等の倒壊									
(1) 建築物	調査票1								
(2) 門、塙、屋外階段等	調査票2								
(3) 立木	調査票3								
2. 傾斜の崩壊	調査票4								
3. 部材等の落下									
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	調査票5								
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	調査票6								
(3) 立木の枝	調査票7								
4. 部材等の飛散									
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	調査票8								
(2) 立木の枝	調査票9								
別紙2「衛生上有害に関して参考となる基準」									
1. 石綿の飛散	調査票10								
2. 健康被害の誘発									
(1) 汚水等	調査票11								
(2) 害虫等	調査票12								
(3) 動物の糞尿等	調査票13								
別紙3「景観悪化に関して参考となる基準」									
景観悪化に関して参考となる基準	調査票14								
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」									
1. 汚水等による悪臭の発生	調査票15								
2. 不法侵入の発生	調査票16								
3. 落雪による通行障害等の発生	調査票17								
4. 立木等による越境・通行障害等の発生	調査票18								
5. 動物等による騒音の発生	調査票19								
6. 動物等の侵入等の発生	調査票20								

■判定集計表には、〔別紙1〕から〔別紙4〕の調査票で「①判定」が「該当」となる項目欄に該当する番号が自動で表示されます。

■さらに、「②悪影響の程度等」も「該当」となった場合は、項目欄の番号に「特」（または「不」）が自動で表示され、特定空家等（または管理不全空家）に該当していることを表します。

■この集計表で、改善すべき項目が確認できます。

総合判定（手動）	
別紙1「保安上危険に関して参考となる基準」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家であると判断できる。	
別紙2「衛生上有害に関して参考となる基準」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家であると判断できる。	
別紙3「景観悪化に関して参考となる基準」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家であると判断できる。	
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」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家であると判断できる。	

■「総合判定」欄は、調査票の「①判定」だけが「該当」し、「②悪影響の程度等」が該当しない場合に、〔別紙1〕から〔別紙4〕までの調査シートの判定結果を総合的に判断し、特定空家等（または管理不全空家）に該当するか否かを判断する場合に使用します。

総合判定結果
☐ 特定空家等
特定空家等と判定した場合は、米原市空家対策協議会における審議に付し、審議結果を踏まえ市長が認定を行う。
☐ 管理不全空家

■「総合判定結果」欄には、総合的な判断の結果として、特定空家または管理不全空家のいずれかに「☑」を入力します。

■特定空家等と判定した場合は、米原市空家対策協議会での審議に付し、その結果を踏まえ、市長が特定空家として認定します。

調査報告書

空家等の番号		
空家等の所在地	米原市	番地
調査実施日時	平成 年 月 日() 午前・午後 時 分から 時 分まで	
空家等の構造・階数等		
調査実施者	所属	職・氏名
立会者	関連	氏名
特記事項		

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

【調査票1】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可 能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 (傾斜は、1/20超が目安となる。また、2階以上の階のみが傾斜して いる場合も同様)			
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形または外装材 の剥落若しくは脱落			
3	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、 腐食等または構造部材同士のずれ			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
4	屋根の変形または外装材の剥落若しくは脱落			
5	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等			
6	雨水浸入の痕跡			
A	1～3の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～3の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	4～6の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	4～6の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2) 門、塀、屋外階段等

【調査票2】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可 能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	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			
2	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、腐食等または構造部材同士のずれ			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(3)立木

【調査票3】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜			
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	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			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票4】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	擁壁の一部の崩壊または著しい土砂の流出			
2	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、水のしみ出しまたは変状			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出しまたは変状			
4	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			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	3～4の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	3～4の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

【調査票5】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落または脱落			
2	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、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	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、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」	特定空家等と判断		
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		
B	①②の両方が「該当」	管理不全空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

【調査票6】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	軒、バルコニーその他の突出物の脱落			
2	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またはこれらの支持部分の破損、腐朽等			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(3)立木の枝

【調査票7】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	立木の大枝の脱落			
2	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または腐朽			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れまたは腐朽が認められる状態			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

【調査票8】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落または脱落			
2	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、雨樋等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2)立木の枝

【調査票9】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可 能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	立木の大枝の飛散			
2	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れまたは腐朽			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れまたは腐朽が認められる状態			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票10】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出または石綿使用部材の破損等			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
2	吹付け石綿の周囲の外装材または石綿使用部材の破損等			
A	①②の両方が「該当」	特定空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		
B	①②の両方が「該当」	管理不全空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 保安上危険に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1)汚水等

【調査票11】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出			
2	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			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	排水設備の破損等			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 保安上危険に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(2)害虫等

【調査票12】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生			
2	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			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	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			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙2〕 保安上危険に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(3)動物の糞尿等

【調査票13】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	敷地等の著しい量の動物の糞尿等			
2	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			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票14】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損または汚損			
2	著しく散乱し、または山積した敷地等のごみ等			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	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、破損または汚損が認められる状態			
4	清掃等がなされておらず、散乱し、または山積したごみ等が敷地等に認められる状態			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	3～4の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	3～4の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔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

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票15】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	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			
2	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			
3	敷地等の動物の糞尿等または腐敗したごみ等による悪臭の発生			
4	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または多量の腐敗したごみ等			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
5	排水設備の破損等または封水切れ			
6	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきまたは多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態			
A	1～4の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～4の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	5～6の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	5～6の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔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

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票16】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	不法侵入の形跡			
2	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			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
3	開口部等の破損等			
A	1～2の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～2の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔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

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票17】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	頻繁な落雪の形跡			
2	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または雪庇			
3	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
4	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			
5	雪止めの破損等			
A	1～3の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			特定空家等と判断
	1～3の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断
B	4～5の項目のうち1以上の項目において①②の両方が「該当」			管理不全空家等と判断
	4～5の項目のうち1以上の項目において①の「該当」があり②の「該当」がない			他の項目も踏まえ総合的に判断

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔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

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票18】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	周囲の建築物の破損また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			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
2	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			
A	①②の両方が「該当」	特定空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		
B	①②の両方が「該当」	管理不全空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔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

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票19】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性〕
【A 特定空家等】				
1	著しい頻度また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			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
2	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			
A	①②の両方が「該当」	特定空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		
B	①②の両方が「該当」	管理不全空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

〔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

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等または管理不全空家等であることを総合的に判断する。

【調査票20】

調査項目		確認項目	①判定	②悪影響の程度等 〔 周辺の建築物や通行人等 に対し悪影響をもたらす可能性、危険等の切迫性 〕
【A 特定空家等】				
1	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			
【B 管理不全空家等】※Aに該当する場合は判定不要				
2	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			
A	①②の両方が「該当」	特定空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		
B	①②の両方が「該当」	管理不全空家等と判断		
	①の「該当」があり②の「該当」がない	他の項目も踏まえ総合的に判断		

※「②悪影響の程度等」に該当と記入した理由等を簡潔に記入する。

項目	特記事項

調査票補足資料

【現場平面図】

《作成方法》
①この調査票補足資料は、調査の結果「該当」と記入した項目について作成するものとします。
②現場平面図に敷地内の建物等の配置を記入するとともに、該当する部位の写真番号と撮影ポイントを記入するものとします。
③写真は、当該部位の外観の状況が確認できるように撮影したものを貼り付けるものとします。
④必要に応じて、その他参考となる資料等を添付するものとします。

【調査項目に該当する部位の状況】

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号

写真貼付

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号

写真貼付

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号

写真貼付

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号

写真貼付

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号

写真貼付

部位	調査票番号	調査項目番号	写真番号

写真貼付

判定集計表（自動集計）

調査項目	特定空家等に該当した項目	管理不全空家等に該当した項目
別紙1「保安上危険に関して参考となる基準」		
1. 建築物等の倒壊		
(1) 建築物	調査票1	
(2) 門、塀、屋外階段等	調査票2	
(3) 立木	調査票3	
2. 擁壁の崩壊		
	調査票4	
3. 部材等の落下		
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	調査票5	
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	調査票6	
(3) 立木の枝	調査票7	
4. 部材等の飛散		
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	調査票8	
(2) 立木の枝	調査票9	
別紙2「衛生上有害に関して参考となる基準」		
1. 石綿の飛散	調査票10	
2. 健康被害の誘発		
(1) 汚水等	調査票11	
(2) 害虫等	調査票12	
(3) 動物の糞尿等	調査票13	
別紙3「景観悪化に関して参考となる基準」		
景観悪化に関して参考となる基準	調査票14	
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」		
1. 汚水等による悪臭の発生	調査票15	
2. 不法侵入の発生	調査票16	
3. 落雪による通行障害等の発生	調査票17	
4. 立木等による破損・通行障害等の発生	調査票18	
5. 動物等による騒音の発生	調査票19	
6. 動物等の侵入等の発生	調査票20	

総合判定（手動）

別紙1「保安上危険に関して参考となる基準」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家等であると判断できる。	
別紙2「衛生上有害に関して参考となる基準」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家等であると判断できる。	
別紙3「景観悪化に関して参考となる基準」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家等であると判断できる。	
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」	
総合判定	判定
各項目の調査結果等を踏まえ総合的に特定空家等または管理不全空家等であると判断できる。	

総合判定結果

☐ 特定空家等

特定空家等と判定した場合は、米原市空家対策協議会における審議に付し、審議結果を踏まえ市長が認定を行う。

☐ 管理不全空家等