

湖 南 市 特 定 空 家 等 認 定 基 準

湖 南 市

目 次

I 背景と目的	1
1. 特定空家等の定義	1
2. 空家特措法に基づく措置	2
■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第 14 条措置対象の場合）	4
■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第 12 条助言等対象の場合）	5
 II 特定空家等判断基準	6
○共通事項	6
[別紙 1]チェックシート	7
○[別紙 1]チェックシート（建築物）（建築物に附属する工作物）（擁壁） についての補足説明	14
[別紙 2] チェックシート	15
○[別紙 2] チェックシートについての補足説明	17
[別紙 3]チェックシート	18
○[別紙 3]チェックシートについての補足説明	20
[別紙 4] チェックシート	21
○[別紙 4] チェックシートについての補足説明	23
[別紙 5]判断基準に基づく評価結果シート	24
○[別紙 5] 判断基準に基づく評価結果シートについての補足説明	25
 III 実態調査マニュアル（[別紙 1] [別紙 4]の判断に当たっての参考資料）	28

I 背景と目的

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、平成 26 年 11 月 27 日に公布された「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「空家特措法」という。）は、平成 27 年 2 月 26 日からの一部施行を経て、同年 5 月 26 日に全面施行されました。

併せて、空家特措法に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「指針」という。）、空家特措法に規定される「特定空家等に関する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）が定められました。

ガイドラインでは、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方が示されており、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。」とされています。

空家特措法やガイドライン並びに平成 29 年 3 月に策定した「湖南省空家等対策計画」に基づき、特定空家等に対する措置を講じるうえで、空家等の破損の程度、市民の生活環境への影響度等を十分に勘案し、総合的に判断するための基準として、「湖南省特定空家等判定基準」を策定します。

1. 特定空家等の定義

「空家等」（法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「特定空家等」（法第 2 条第 2 項）

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

2. 空家特措法に基づく措置（関連条項抜粋）

法第9条第1項【外観目視調査】

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの空家特措法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

法第9条第2項【立入詳細調査】

市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

法第9条第3項【所有者等へ立入調査の通知】

市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

法第12条【所有者等へ情報の提供、助言等】

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。

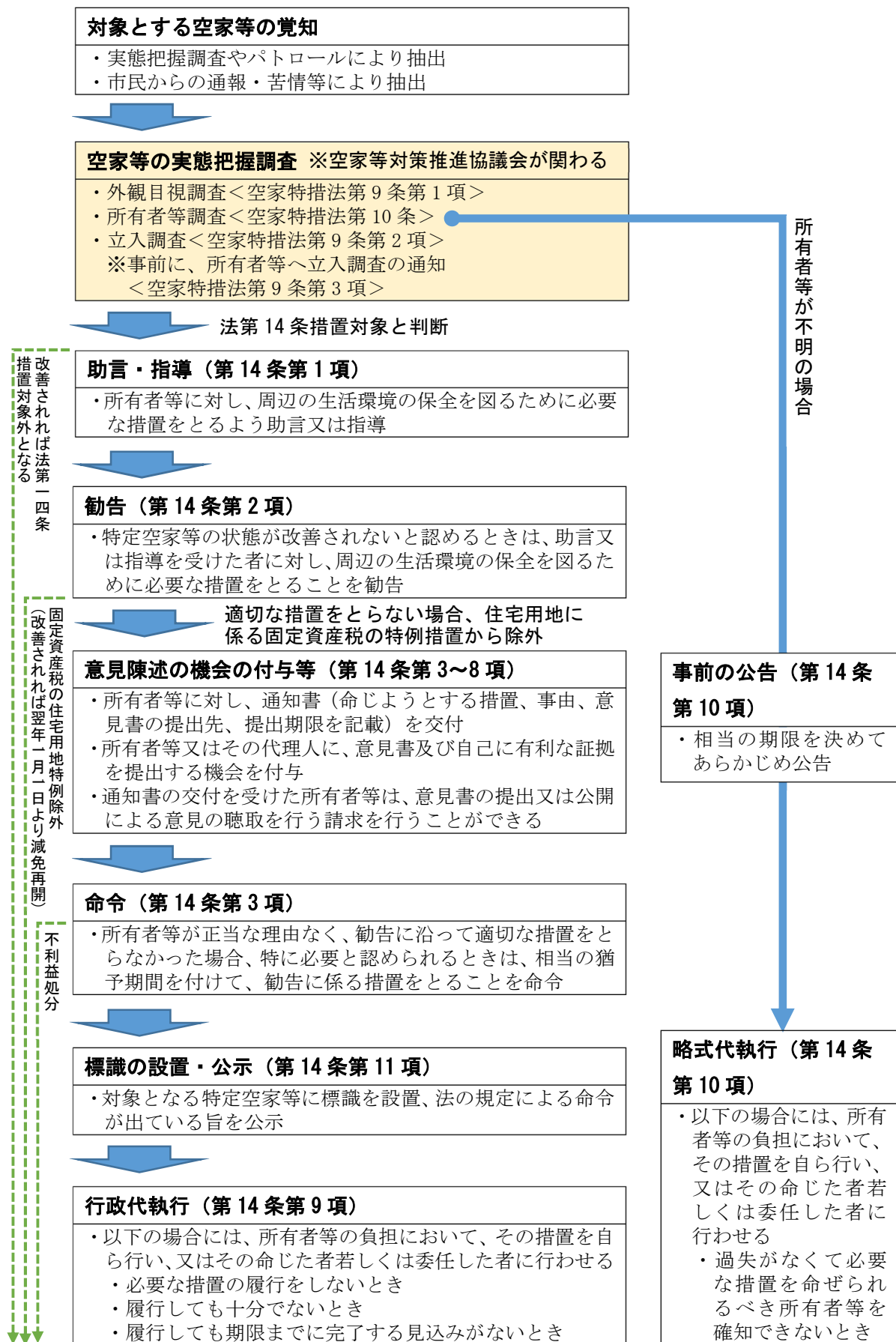
法第14条【助言・指導・勧告・命令】

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的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。

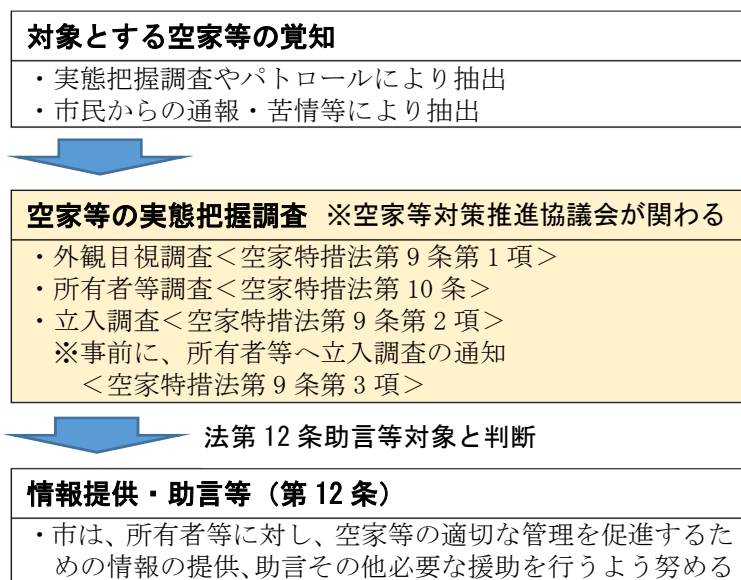
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日以前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行空家特措法（昭和二十三年空家特措法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第14条措置対象の場合）



■空家等の調査・判断・措置フロー（空家特措法第12条助言等対象の場合）



Ⅱ 特定空家等判断基準

「空家等に対する措置フロー」（前頁）に従って、空家等に対する措置の検討や特定空家等の該当是非の判断等のため、外観目視調査や立入調査を実施する際には、平成２３年１２月に国土交通省住宅局住環境整備室が策定した「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」の記載内容を踏襲したうえで、ガイドライン等を参考に作成した次頁からの〔別紙１〕、〔別紙２〕、〔別紙３〕、〔別紙４〕のチェックシートにより行います。〔別紙２及び４〕は、生活環境の保全を所管する部署の担当者、〔別紙３〕は、景観計画を所管する部署の担当者が作成します。

- 〔別紙１〕チェックシート（建築物）（建築物に附属する工作物）（擁壁）
：「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」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- 〔別紙２〕チェックシート
：「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- 〔別紙３〕チェックシート
：「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- 〔別紙４〕チェックシート
：「その他周辺的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」であるか否かの判断を行うためのチェックシート
- 〔別紙５〕判断基準に基づく評価結果シート
：判断基準に基づく評価結果を示すためのチェックシート

○共通事項

- ① 特定空家等の認定に係る判断は、ガイドラインを参考に作成した〔別紙１〕から〔別紙４〕のチェックシートにより行います。
- ② 〔別紙２〕および〔別紙４〕について、特定空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、調査時のみの状態だけではなく日常的な状態も把握したうえでの判断が必要であることから、必要に応じて地元自治会の役員、民生委員等（以下「自治会役員等」という。）第三者の意見等を踏まえて判断することとします。
- ③ 特定空家等の認定に係る最終的な判断にあたっては、「湖南省空家等対策推進協議会」の意見を聴いたうえで総合的に判断します。

※ 〔別紙１〕から〔別紙５〕について、黄色網掛け部分はガイドラインに基づくもの、水色網掛け部分は湖南省独自で設定するものです。

調査番号

調査年月日

調査者

別紙1 チェックシート (建築物)

○ 建築物の状態		基礎点	状態の程度による配点					評点	
			不明	なし	レベル1	レベル2	レベル3		レベル4
＜外観目視・立入調査＞ ※合計点が100点以上で「特定空家等」と認められる。 ※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点とする。	【傾斜】 イ 建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	1 (1) イ						
		調査項目	100	0	0	30	50	100	
		① 基礎に不同沈下がある。	100	0	0	30	50	100	
		② 柱が傾斜している。							
	(イ) 基礎及び土台								
	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (1) ロ (イ)							
	① 基礎が破損又は変形している。	50	0	0	15	25	40	50	
	② 土台が腐朽又は破損している。	50	0	0	15	25	40	50	
	③ 基礎と土台にずれが発生している。	50	0	0	15	25	40	50	
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等								
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かい等に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	1 (1) ロ (ロ)								
① 柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。	50	0	0	15	25	40	50		
② 柱とはり等にずれが発生している。	50	0	0	15	25	40	50		
ハ イ、ロの他、建築物が倒壊等するおそれがあるもの。			100						
【倒壊等】 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	(イ) 屋根ふき材、ひしよし又は軒	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるかなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (イ)						
	① 屋根が変形している。	70	0	0	20	35	60	70	
	② 屋根ふき材が剥落している。	50	0	0	15	25	40	50	
	③ ひしよし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。	30	0	0	10	15	20	30	
	④ ひしよし又は軒がたれ下がついている。	30	0	0	10	15	20	30	
	⑤ 雨樋がたれ下がついている。	10	0	0	0	0	10	10	
	(ロ) 外壁								
	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ロ)							
	① 壁体を貫通する穴が生じている。	50	0	0	15	25	40	50	
	② 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。	50	0	0	15	25	40	50	
【脱落、飛散等】 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	③ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	40	0	0	10	20	30	40	
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等								
	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	1 (2) (ハ)							
	① 看板の仕上材料が剥落している。	10	0	0	0	5	10	10	
	② 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	10	0	0	0	5	10	10	
	③ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	10	0	0	0	5	10	10	
	④ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	10	0	0	0	5	10	10	
	(ニ) 屋外階段又はバルコニー								
	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ニ)							
	① 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	40	0	0	10	20	30	40	
② 屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50	0	0	15	25	40	50		
(ホ) 門又は塀	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ホ)							
	① 門、塀にひび割れ、破損が生じている。	10	0	0	0	0	10	10	
	② 門、塀が傾斜している。	10	0	0	0	10	10	10	
	(イ) (イ)から(ホ)の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあることが明らかでないもの。		100						
	○調査所見								

○ 建築物に附属する工作物の状態

		基礎点	状態の程度による配点					評価点	
			不明	なし	レベル1	レベル2	レベル3		レベル4
<外観目視、立入調査> ※合計点が100点以上で「特定空襲等」と認められる。 ※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点とする。	【傾斜】 イ 建築物に附属する工物の著しい傾斜 【損傷等】 ロ 建築物に附属する工物の構造耐力上主要な部分（基礎、基礎、壁、柱、小屋根、土台、斜材、床版、屋根板、構架材）の損傷等	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に附属する工物に著しい傾斜が見られるかを基に総合的に判断する。	1 (1) イ						
		調査項目	100	0	0	30	50	100	
		調査項目	100	0	0	30	50	100	
		(イ) 基礎及び土台	1 (1) ロ (イ)						
		基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害による土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かを基に総合的に判断する。	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	1 (1) ロ (ロ)						
		構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かい等に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害による構造耐力上主要な柱等による大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
【脱落、飛散等】 (2) 屋根、壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	ハ イ、ロの他、建築物に附属する工物に傾斜があるもの。	(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒	1 (2) (イ)						
		全部又は一部において不陸、剝離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	70	0	0	20	35	60	70
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	30	0	0	10	15	20	30
		調査項目	30	0	0	10	15	20	30
		調査項目	10	0	0	0	0	0	10
		(ロ) 壁	1 (2) (ロ)						
		全部又は一部において剝離、破損又は脱落が発生しているか否か等を基に総合的に判断する。	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
【脱落、飛散等】 (2) 屋根、壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	ハ イ、ロの他、建築物に附属する工物に傾斜があるもの。	(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒	1 (2) (イ)						
		全部又は一部において不陸、剝離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	70	0	0	20	35	60	70
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	30	0	0	10	15	20	30
		調査項目	30	0	0	10	15	20	30
		調査項目	10	0	0	0	0	0	10
		(ロ) 壁	1 (2) (ロ)						
		全部又は一部において剝離、破損又は脱落が発生しているか否か等を基に総合的に判断する。	50	0	0	15	25	40	50
		調査項目	50	0	0	15	25	40	50

○調査所見

○〔別紙１〕チェックシート（建築物）（建築物に附属する工作物）における「状態の程度による配点」レベル１～４の判断基準

【保安上危険】１．建築物及び附属する工作物が著しく保安上危険となるおそれがある	
【倒壊等】（１）建築物及び附属する工作物が倒壊等するおそれがある	
【傾斜】イ 建築物及び附属する工作物の著しい傾斜	
調査項目①基礎に不同沈下がある	
レベル１（３０点）	基礎の一部に不同沈下が見られ、小修理を要するもの
レベル２（５０点）	基礎の不同沈下が部分的に著しく、大修理を要するもの
レベル３・４（１００点）	基礎が著しく不同沈下している箇所が過半・全体に渡っており、崩壊の危険のあるもの
調査項目②柱が傾斜している	
レベル１（３０点）	傾斜が１／６０以下（約１°以下）
レベル２（５０点）	傾斜が１／６０超～１／２０以下（約１°超～約３°以下）
レベル３・４（１００点）	傾斜が１／２０超（約３°超）
【損壊等】ロ 建築物及び附属する工作物の構造耐力上主要な部分（基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材）の損傷等	
(イ)基礎及び土台	
調査項目①基礎が破損又は変形している	
レベル１（１５点）	基礎の一部に破損・変形が見られるが、早急な修理を要しないもの
レベル２（２５点）	基礎が部分的に破損・変形しており、小修理を要するもの
レベル３（４０点）	基礎の数箇所から過半に破損・変形があり、大修理を要するもの
レベル４（５０点）	全体的に基礎の破損・変形が著しく、崩壊の危険のあるもの
調査項目②土台が腐朽又は破損している	
レベル１（１５点）	土台の一部に腐朽・破損が見られるが、早急な修理を要しないもの
レベル２（２５点）	土台が部分的に腐朽・破損しており、小修理を要するもの
レベル３（４０点）	土台の数箇所から過半に腐朽・破損があり、大修理を要するもの
レベル４（５０点）	全体的に土台の腐朽・破損が著しく、崩壊の危険のあるもの
調査項目③基礎と土台にずれが発生している	
レベル１（１５点）	基礎と土台の一部にずれがあるが、早急な修理を要しないもの
レベル２（２５点）	基礎と土台に部分的にずれが発生しており、小修理を要するもの
レベル３（４０点）	基礎と土台の数箇所から過半にずれが発生しており、大修理を要するもの
レベル４（５０点）	全体的に基礎と土台のずれが著しく、崩壊の危険のあるもの

(0) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
調査項目①柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している	
レベル 1 (15点)	荷重の支持や外力への抵抗に影響を与えるような腐食・破損・変形がある箇所が1～3箇所存在するもの
レベル 2 (25点)	荷重の支持や外力への抵抗に影響を与えるような腐食・破損・変形がある箇所が4～6箇所存在するもの
レベル 3 (40点)	荷重の支持や外力への抵抗に影響を与えるような腐食・破損・変形がある箇所が7～9箇所存在するもの
レベル 4 (50点)	荷重の支持や外力への抵抗に影響を与えるような腐食・破損・変形がある箇所が10箇所以上存在するもの
調査項目②柱とはり等にずれが発生している	
レベル 1 (15点)	柱とはりとの間に目視で分かる程度のずれ等が1箇所あるもの
レベル 2 (25点)	柱とはりとの間に目視で分かる程度のずれ等が2箇所あるもの
レベル 3 (40点)	柱とはりとの間に目視で分かる程度のずれ等が3箇所あるもの
レベル 4 (50点)	柱とはりとの間に目視で分かる程度のずれ等が4箇所あるもの
【脱落、飛散等】(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	
(1) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
調査項目①屋根が変形している	
レベル 1 (20点)	屋根の一部に変形が見られるが、早急な修理を要しないもの
レベル 2 (35点)	部分的に屋根が変形しており、小修理を要するもの
レベル 3 (60点)	屋根の数箇所から過半が変形しており、大修理を要するもの
レベル 4 (70点)	全体的に屋根が変形しており、部分的に崩壊している又は崩壊の危険のあるもの
調査項目②屋根ふき材が剥落している	
レベル 1 (15点)	屋根ふき材の一部に剥落している箇所が見られるが、早急な修理を要しないもの
レベル 2 (25点)	部分的に屋根ふき材が剥落しており、小修理を要するもの
レベル 3 (40点)	屋根ふき材の数箇所から過半が剥落しており、大修理を要するもの
レベル 4 (50点)	全体的に屋根ふき材が剥落しているもの
調査項目③ひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している	
レベル 1 (10点)	ひさし又は軒の裏板、たる木等の一部に腐朽が見られるが、早急な修理を要しないもの
レベル 2 (15点)	部分的にひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽しており、修理を要する箇所があるもの
レベル 3 (20点)	ひさし又は軒の裏板、たる木等の数箇所から過半が腐朽しており、修理を要する箇所が数箇所あるもの
レベル 4 (30点)	全体的にひさし又は軒の裏板、たる木等の腐朽が著しく、落下等の危険のあるもの

調査項目④ひさし又は軒がたれ下がっている	
レベル 1 (10点)	ひさし又は軒の一部にたれ下がりが見られるが、早急な修理を要しないもの
レベル 2 (15点)	部分的にひさし又は軒がたれ下がっており、修理を要する箇所があるもの
レベル 3 (20点)	ひさし又は軒が数箇所から過半に渡ってたれ下がっており、修理を要する箇所が数箇所あるもの
レベル 4 (30点)	全体的にひさし又は軒のたれ下がりが著しく、落下等の危険のあるもの
調査項目⑤雨樋がたれ下がっている	
レベル 3・4 (10点)	雨樋に、一見してたれ下がっていると分かる箇所が見られるもの
(D) 外壁	
調査項目①壁体を貫通する穴が生じている	
レベル 1 (15点)	壁体を貫通する穴が1箇所あるもの
レベル 2 (25点)	壁体を貫通する穴が数箇所あるもの
レベル 3 (40点)	壁体を貫通する穴が7箇所以上あるもの
レベル 4 (50点)	壁体を貫通する穴が10箇所以上あるもの
調査項目②外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している	
レベル 1 (15点)	外壁下地の一部が露出しているが、応急処置で問題ないもの
レベル 2 (25点)	外壁下地が部分的に露出しており、小修理を要するもの
レベル 3 (40点)	外壁下地が数箇所から過半に渡って露出しており、大修理を要するもの
レベル 4 (50点)	全体的に外壁下地の露出が著しく、仕上材料の落下等の危険のあるもの
調査項目③外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	
レベル 1 (10点)	外装材に、一見して浮きが生じていると分かる箇所が1箇所あるもの
レベル 2 (20点)	外装材に、一見して浮きが生じていると分かる箇所が2箇所あるもの
レベル 3 (30点)	外装材に、一見して浮きが生じていると分かる箇所が3箇所あるもの
レベル 4 (40点)	外装材に、一見して浮きが生じていると分かる箇所が4箇所以上あるもの
(H) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
調査項目①看板の仕上材料が剥落している	
レベル 1・2 (5点)	看板の仕上材料の半分未満が剥落しているもの
レベル 3・4 (10点)	看板の仕上材料の半分以上が剥落しているもの
調査項目②看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している	
レベル 1・2 (5点)	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒しているが、特に危険性は高いもの
レベル 3・4 (10点)	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒しており、危険性が高いもの

調査項目③看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している	
レベル 1・2 (5点)	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落しているが、特に危険性は高くないもの
レベル 3・4 (10点)	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落しており、危険性が高いもの
調査項目④看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している	
レベル 1・2 (5点)	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食しているが、特に危険性は高くないもの
レベル 3・4 (10点)	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食しており、危険性が高いもの
(二)屋外階段又はバルコニー	
調査項目①屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している	
レベル 1 (10点)	屋外階段、バルコニーの一部が腐食・破損しているが、早急な修理を要しないもの
レベル 2 (20点)	部分的に屋外階段、バルコニーが腐食・破損しており、修理を要する箇所があるもの
レベル 3 (30点)	屋外階段、バルコニーが数箇所から過半に渡って腐食・破損しており、修理を要する箇所が数箇所あるもの
レベル 4 (40点)	全体的に屋外階段、バルコニーの腐食・破損が著しく、倒壊・脱落等の危険のあるもの
調査項目②屋外階段、バルコニーが傾斜している	
レベル 1 (15点)	傾斜が1/60以下 (約1° 以下)
レベル 2 (25点)	傾斜が1/60超～1/30以下 (約1° 超～約2° 以下)
レベル 3 (40点)	傾斜が1/30超～1/20以下 (約2° 超～約3° 以下)
レベル 4 (50点)	傾斜が1/20超 (約3° 超)
(ホ)門又は塀	
調査項目①門、塀にひび割れ、破損が生じている	
レベル 3・4 (10点)	門、塀にひび割れや破損があり、危険が生じる可能性があるもの
調査項目①門、塀が傾斜している	
レベル 1・2・3・4 (10点)	傾斜が1/20超 (約3° 超)

〔別紙 1〕チェックシート（擁壁）

調査番号

調査年月日

調査者

○ 擁壁の状態

（1）擁壁の変状

縦クラックあり	1.0
コーナー部クラックあり	1.5
水平移動あり	2.0
横クラックあり	2.5
不同沈下あり	3.0
ふくらみあり	3.5
傾斜・折損あり	4.0
鉄筋の腐食あり	4.5
張出し床版付擁壁の支柱の損傷あり	5.5

A
左の中で最大のもの

（2）擁壁の種類

鉄筋コンクリート擁壁（鉄筋コンクリートにより作られたもの）	0.0
重力式コンクリート擁壁（重い材料で構築されており、その重量で背後からの圧力に抗する構造のもの）	0.5
練石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルを充填して堅固に連結したもの）	1.0
増積み擁壁（既存擁壁の上にさらに擁壁を構築するもの）	1.5
二段擁壁（最初に造られた擁壁の上に更に擁壁や土留めを造り、その部分に土を入れ、敷地全体を平らにしたもの）	2.0
張出し床版付擁壁（擁壁下端に立てた柱に鉄筋コンクリート造等の床版を支持させるもの）	2.5
空石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルなどを充填しないもの）	4.0

B
左の中で最大のもの

（3）擁壁の高さ

2 m未満	0.0
2 m～3 m	0.5
3 m～4 m	1.0
4 m～5 m	1.5
5 m以上	2.0

C
左の中で最大のもの

（4）周辺環境状況

①水抜き穴

3 mに1箇所以上内径7.5 mm以上の水抜き穴が設置されている又は、擁壁の上部に水が浸透しないよう対策が取られている	0.0
水抜き穴はあるが、擁壁上部付近で水が浸透しやすい状況にある	1.0
水抜き穴が設置されていない	2.0

D
左①～③の中で最大のもの

②擁壁表面

擁壁表面が乾いている	0.0
常に擁壁表面が湿っている	0.5
水がしみ出し、流出している	1.0

③排水施設

良好である	0.0
排水溝にずれ、壊れているところがある又は、排水溝に沿った地盤にクラックが見られる	0.5
擁壁のクラック又は目地から水がしみ出し、付近にはへこみも見られる	1.0
水抜き穴の詰まり、側溝の破損があり、排水機能が失われている	1.5

合計点（A～Dの合計点）

5.0点未満	特定空家等に該当しない	法12条助言等対象
5.0点以上9.0点未満	特定空家等に該当する（緊急度中）	法14条措置対象
9.0点以上	特定空家等に該当する（緊急度大）	

○調査所見

○〔別紙1〕チェックシート（建築物）（建築物に附属する工作物）（擁壁）についての
補足説明

- ① 1つの項目で調査項目が複数ある場合、一番高い点数を評点とします。
（例：1（1）イ、1（1）ロ（イ）、1（1）ロ（ロ）がそれぞれ1つの項目。）
- ② 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算します。
（例：屋根で欠損がある場合、1（1）ロ（ロ）①、1（2）（イ）②のそれぞれに該当する場合は、それぞれで評価し、加算します。）
- ③ 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断します。
- ④ 擁壁の調査については、宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）（国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課）
http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/ 及び既存造成宅地擁壁の老朽化診断目視点検調査要領（国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 平成21年3月）を参考に行うこととします。

【用語の解説】

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいいます。

「土台」／ 木造建築の柱の下にあり、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがあります。

「横架材」／ 建物の梁（はり）・桁（けた）・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なること。

「断面欠損」／ 部材断面が欠損している状態。

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔別紙 2〕チェックシート

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
①	2006年（平成18年）以前に建築されたものであって、吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		
②	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		
③	排水等の流出による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		
（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
①	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		
②	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。

●別紙 2 の総合判断に当たっては、合計点数が 1 0 0 点以上である場合に、特定空家等と判定する。

[別紙2]チェックシート

区分	項目	点数	判断基準	チェック欄
【別紙2】 (1)①	吹付け石綿	0	吹付け石綿の使用は確認できない	
		30	吹付け石綿の使用が目視により確認できる	
		60	吹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	
【別紙2】 (1)②	浄化槽	0	浄化槽放置、破損等による汚物の流出による臭気の発生はない	
		10	浄化槽放置、破損等による汚物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	
		20	浄化槽放置、破損等による汚物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	
【別紙2】 (1)③	排水等	0	排水等の流出による臭気の発生はない	
		10	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	
		20	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	
【別紙2】 (2)①	ごみ	0	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生はない	
		20	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	
		40	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	
【別紙2】 (2)②	ねずみ、はえ、蚊等	0	ねずみ、はえ、蚊等の発生はない	
		20	ごみ等の放置により、ねずみ、はえ、蚊等が発生し、ごみ等の付近で視認できる、または、顔を払う程度の害虫がいる	
		40	ごみ等の放置により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、敷地境界からでも視認できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる	

○調査所見

○ [別紙2] チェックシートについての補足説明

- ① (1) ①吹付け石綿等については、参考資料「目で見えるアスベスト建材（第2版）」（国土交通省）抜粋や国土交通省のホームページ
<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/asubesuto/top.html> が参考となります。
- ② (1) ②について、浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生については、「浄化槽法」又は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めたうえで判断します。
- ③ (2) ①ごみ等の放置、不法投棄については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めたうえで判断します。

●各項目の最も悪い状態の点数の考え方は以下のとおりです。中程度の状態の点数はその半分としています。

- ・ 重大な健康被害を与える可能性が高いもの：60点
- ・ 軽度の健康被害を与える可能性があるもの：40点
- ・ 一時的に不快感を与える可能性があるもの：20点

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

[別紙 3]チェックシート

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するかどうかにより判断する。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観を著しく損なう状態となっている。 （状態の例）		行政の チェック	景観アドバイザーの チェック
①	湖南省景観計画における（重点地区・一般地区）に存しており、届出を求められる規模を超えている。 （届出を求められる規模を超えていないものについては、②の対象外とする。）		
②	景観アドバイザーにより、周囲の景観と著しく不調和で既存の景観を著しく損なう状態と判断される。		
（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 （状態の例）		行政の チェック	景観アドバイザーの チェック
①	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		
②	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
③	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、破損、汚損したまま放置されている。		
④	木竹等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
⑤	空家等敷地内の屋外における物件の堆積が見られる。		

○調査所見

●別紙 3 の総合判断に当たっては、合計点数が 100 点以上である場合に、特定空家等と判定する。

[別紙3]チェックシート

区分	項目	点数	判断基準	チェック欄
【別紙3】 (1)②	景観アドバイザーの判断	0	湖南省景観計画における重点地区に存しているが、景観上の問題はない	
		30	湖南省景観計画における重点地区に存しており、周囲の景観と若干の不調和が生じている	
		60	湖南省景観計画における重点地区に存しており、周囲の景観と著しく不調和で既存の景観を著しく損なっている	
【別紙3】 (2)①	屋根、外壁	0	屋根、外壁等に汚損・破損はない	
		10	屋根、外壁等が、一部(一面の半分未満)傷んだり汚れたまま放置されている	
		20	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	
【別紙3】 (2)②	窓ガラス	0	窓ガラスに破損はない	
		10	一部の窓ガラスにひび割れや破損がある	
		20	半数以上の窓ガラスが割れたまま放置されている	
【別紙3】 (2)③	看板等の工作物	0	看板等の工作物に汚損・破損はない	
		10	看板等の工作物が一部汚損・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	
		20	看板等の工作物が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで汚損・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	
【別紙3】 (2)④	木竹等	0	木竹等は適正に管理されている	
		10	敷地内に大人の膝丈程度の木竹等が複数カ所ある 敷地外への木竹等の若干のはみ出しが目につく箇所がある	
		20	木竹等が建物の全面を覆うほどまで繁茂している。(山林内は除く)	
【別紙3】 (2)⑤	物件の堆積	0	敷地内の屋外における物件の堆積はない	
		10	敷地内の屋外における物件の堆積がみられ、敷地の半分未満を覆っている	
		20	敷地内の屋外における物件の堆積がみられ、敷地の半分以上を覆っている	

○調査所見

○〔別紙3〕チェックシートについての補足説明

- ① 湖南省景観計画において届出を求められる規模のものについては、湖南省景観アドバイザーの判断を反映させます。

●各項目の最も悪い状態の点数の考え方は以下のとおりです。中程度の状態の点数はその半分としています。

- ・景観アドバイザーにより景観を著しく損なっていると判断されるもの
(湖南省景観計画における重点地区内の物件のみ適用) : 60 点
- ・個人的嗜好に関わらず一般的に見苦しいと感じられるもの : 20 点

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔別紙4〕チェックシート

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木や雑草等が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、 <u>近隣の道路や敷地内外に枝等が大量に散らばっている。</u>		
②	立木の枝葉や雑草等が近隣の道路や隣地等にはみ出し、 <u>歩行者や隣人等の通行を妨げている。</u>		
（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
①	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		
②	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		
③	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		
④	多数のねずみ、蜂、はえ、蚊等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</u>		
⑤	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
⑥	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
①	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。		
②	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
③	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。

●別紙4の総合判断に当たっては、合計点数が100点以上である場合に、特定空家等と判定する。

[別紙4]チェックシート

区分	項目	点数	判断基準	チェック欄
【別紙4】 (1)①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ	0	立木は適正に管理されている	
		10	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、敷地内に大量に散らばっている	
		20	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、敷地外にまで大量に散らばっている	
【別紙4】 (1)②	立木や雑草等のはみ出し	0	立木や雑草等は適正に管理されている	
		10	枝葉や雑草等がはみ出しているため、歩行者が避けて通行する必要があったり、隣人の権利を侵害したりしている	
		20	枝葉や雑草等がはみ出しているため、歩行者が車両走行部分にまで避けて通行する必要があったり、隣人が迷惑を被っていたりしている	
【別紙4】 (2)①	動物の鳴き声	0	動物の鳴き声その他の音は聞こえない	
		5	動物の鳴き声その他の音が聞こえるが、敷地境界において通常の声で会話するのに支障はない	
		10	動物の鳴き声その他の音が頻繁に聞こえ、敷地境界において通常の声で会話するのに支障がある	
【別紙4】 (2)②	動物のふん尿	0	動物のふん尿による臭気はない	
		5	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	
		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	
【別紙4】 (2)③	動物の毛、羽毛	0	動物の毛、羽毛等の飛散はない	
		5	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	動物の毛、羽毛等の飛散などが発生し、敷地外にまで達している	
【別紙4】 (2)④	ねずみ、蜂、はえ、蚊等	0	ねずみ、蜂、はえ、蚊等の発生はない	
		10	ごみ等の発生元に関わらず、ねずみ、蜂、はえ、蚊等が発生し、敷地内で視認できる、または、顔を払う程度の害虫がいる	
		20	ごみ等の発生元に関わらず、多数のねずみ、蜂、はえ、蚊等が発生し、敷地境界からでも視認できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる	
【別紙4】 (2)⑤	動物の住みつき	0	動物の住みつきはない	
		10	動物が住みついている可能性が疑われる	
		20	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	
【別紙4】 (2)⑥	シロアリ	0	シロアリは確認できない	
		20	シロアリが発生している可能性が疑われる	
		40	シロアリが大量に発生し近隣の家屋へ飛来している	
【別紙4】 (3)①	門扉、窓ガラス	0	門扉が施錠され破損も無く窓ガラスも割れていない	
		15	門扉、窓ガラスに損傷はあるが不特定の者が侵入できない状態である	
		30	門扉、窓ガラスが破損し、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	
【別紙4】 (3)②	屋根からの落雪	0	屋根からの落雪はない	
		10	屋根からの落雪があった場合に、落雪が敷地内にとどまる	
		20	屋根からの落雪があった場合に、落雪が歩行・通行等の妨げとなる	
【別紙4】 (3)③	土砂の流出	0	土砂等の流出はない	
		10	土砂等の流出があった場合に、土砂等が敷地内にとどまる	
		20	土砂等の流出があった場合に、土砂等が歩行・通行等の妨げとなる	

○調査所見

○ [別紙4] チェックシートについての補足説明

- ① (1) ①「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等」について、次のような状態も考えられます。
- ・枝葉や蔦又は幹の一部等が、隣地の建築物等に絡まっている又は浸食している。
 - ・落下した枝葉又は果実等が腐敗している。
- ② (1) ②「立木の枝葉や雑草等が近隣の道路や隣地等にはみ出し」について、次のような状態も考えられます。
- ・はみ出している枝葉等により、交通標識や信号機等が視認しにくい。
 - ・はみ出している枝葉や雑草等が、通行車や通行人に接触するおそれのあるもの。
- ③ (2)「空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。」について、状態の例として、6例を挙げていますが、特に動物等が原因である場合、職員が現地確認を行っても現認できない場合が多いため、苦情等の通報者自らが写真、映像等の記録されたもので客観的に判断できるものは、その状態にあるものとして取り扱うこともできることとします。
- ④ (3) ①「門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態」について、次のような状態も考えられます。
- ・侵入形跡（飲食、就寝等）が確認できるもの又は容易に侵入できる状態にあるもの。
 - ・窓ガラスの割れ、建築材の破損等で建物内部に容易に侵入できる状態にあるもの。

●各項目の最も悪い状態の点数の考え方は以下のとおりです。中程度の状態の点数はその半分としています。

- ・地域住民の生命や財産、周辺の生活環境等に被害を与えつつあるもの：40点
- ・地域住民の生命や財産、周辺の生活環境等に被害を与える可能性が
あるもの：30点
- ・地域住民の生命や財産、周辺の生活環境等に被害を与える可能性は
少ないと考えられるが、迷惑を与えているもの：20点
- ・動物が発するもの（鳴き声、ふん尿、毛・羽毛）が要因であり、
地域住民の生命や財産、周辺の生活環境等に被害を与える可能性は
少ないと考えられるが、迷惑を与えているもの：10点

[別紙5] 判断基準に基づく評価結果シート

- ・「経過観察」とは、次回の実態把握調査又はパトロールの実施まで、現状のままとするものである。
- ・「法 12 条助言等対象」とは、市が、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める対象とするものである。
- ・「法 14 条措置対象」とは、市長が、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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる対象とするものである。

判断基準	判断基準に基づく評価結果	チェック欄
[別紙1] チェックシート（建築物）	経過観察	
	法12条助言等対象	
	法14条措置対象	
[別紙1] チェックシート（建築物に附属する工作物）	経過観察	
	法12条助言等対象	
	法14条措置対象	
[別紙1] チェックシート（擁壁）	経過観察	
	法12条助言等対象	
	法14条措置対象	
[別紙2] チェックシート	経過観察	
	法12条助言等対象	
	法14条措置対象	
[別紙3] チェックシート	経過観察	
	法12条助言等対象	
	法14条措置対象	
[別紙4] チェックシート	経過観察	
	法12条助言等対象	
	法14条措置対象	

〇×△

○ [別紙5] 判断基準に基づく評価結果シートについての補足説明

① 判断基準に基づく評価結果の求め方

1. 空家等の状態の確認

判断基準	「特定空家等」に非該当	「特定空家等」に該当
[別紙1] チェックシート（建築物）	100点未満（0点の場合は周辺への影響はないため「経過観察」）	100点以上
[別紙1] チェックシート（建築物に附属する工作物）	100点未満（0点の場合は周辺への影響はないため「経過観察」）	100点以上
[別紙1] チェックシート（擁壁）	5点未満（0点の場合は周辺への影響はないため「経過観察」）	5点以上
[別紙2] チェックシート	100点未満（0点の場合は周辺への影響はないため「経過観察」）	100点以上
[別紙3] チェックシート	100点未満（0点の場合は周辺への影響はないため「経過観察」）	100点以上
[別紙4] チェックシート	100点未満（0点の場合は周辺への影響はないため「経過観察」）	100点以上

2. 周辺への影響度（日常的な気象条件・生活環境下での状態を評価）の確認

判断基準	影響なし	影響あり
[別紙1] チェックシート（建築物）	次頁で言う「該当」はない	次頁で言う「該当」がある
[別紙1] チェックシート（建築物に附属する工作物）	次頁で言う「該当」はない	次頁で言う「該当」がある
[別紙1] チェックシート（擁壁）	A・Dの合計点が0点	A・Dの合計点が0点超
[別紙2] チェックシート	通報・苦情等が1回以下	通報・苦情等が複数回
[別紙3] チェックシート	通報・苦情等が1回以下	通報・苦情等が複数回
[別紙4] チェックシート	通報・苦情等が1回以下	通報・苦情等が複数回

3. 判断基準に基づく評価結果の確認

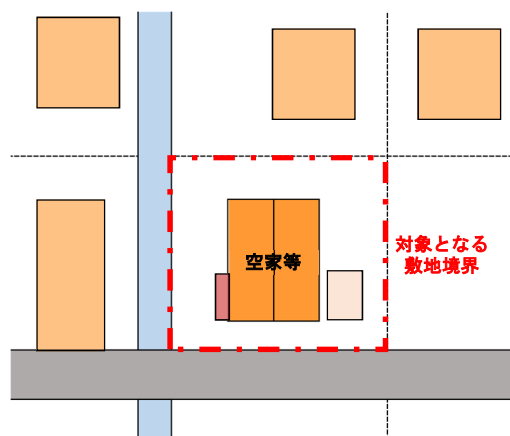
1. 空家等の状態	2. 周辺への影響度	
	影響なし	影響あり
「特定空家等」に非該当	経過観察	法12条助言等対象
「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

②周辺への影響度の確認方法

〔別紙1〕チェックシート（建築物）（建築物に附属する工作物）の「周辺への影響度」を確認するに当たっては、調査物件を「①建築物」「②建築物と一体となった工作物」「③外構」「④建築物に附属する工作物」の部位に区分して行います（次頁の図参照）。

その際には、部位の種類毎に、評点（0点か否か）と敷地境界※からの距離と高さの関係により影響の有無を判断します。

※空家等が存する敷地境界の
全てが対象となります。



■影響の有無の判断方法

各部位において「該当箇所の合計評点が0点超」かつ「敷地境界からの距離と高さの関係が $H/W > 1$ 」であれば「該当」となる。

□部位の種類とチェックシートの該当箇所

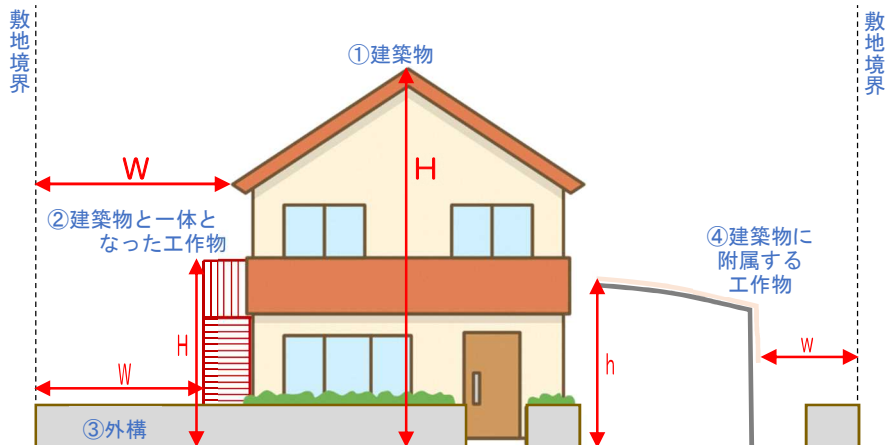
部位の種類	チェックシートの該当箇所
①建築物	〔別紙1〕チェックシート（建築物）の①～⑤、⑨
②建築物と一体となった工作物	〔別紙1〕チェックシート（建築物）の⑥、⑦、⑨
③外構	〔別紙1〕チェックシート（建築物）の⑧
④建築物に附属する工作物	〔別紙1〕チェックシート（建築物に附属する工作物）の⑩～⑰

【別紙 1】チェックシート（建築物）

		調査番号	調査年月日	調査者					
○ 建築物の状態									
<外観目視・立入調査> ※合計点が100点以上で「特定空室等」と認められる。 ※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点とする。		基礎点	状態の程度による配点						
		不明	なし	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	評価	
【倒壊等】 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	【傾斜】 イ 建築物の著しい傾斜 調査項目 ① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。	1 (1) イ						①	
		100	0	0	30	50	100		100
		100	0	0	30	50	100	100	②
		50	0	0	15	25	40	50	
		50	0	0	15	25	40	50	③
		50	0	0	15	25	40	50	
		1 (1) ロ (イ)						④	
		50	0	0	15	25	40		50
		1 (1) ロ (ロ)						⑤	
		50	0	0	15	25	40		50
100						⑥			
50	0	0	15	25	40		50		
【保安上危険】 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 【脱落、飛散等】 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	【傾斜】 イ 建築物の著しい傾斜 調査項目 ① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。	1 (2) (イ)						⑦	
		70	0	0	20	35	60		70
		50	0	0	15	25	40	50	⑧
		30	0	0	10	15	20	30	
		30	0	0	10	15	20	30	⑨
		10	0	0	0	0	10	10	
		1 (2) (ロ)						⑩	
		50	0	0	15	25	40		50
		1 (2) (ハ)						⑪	
		50	0	0	15	25	40		50
1 (2) (ニ)						⑫			
50	0	0	15	25	40		50		
1 (2) (ホ)						⑬			
10	0	0	0	0	10		10		
100						⑭			
10	0	0	10	10	10		10		

【別紙 1】チェックシート（建築物に附属する工作物）

		調査番号	調査年月日	調査者					
○ 建築物に附属する工作物の状態									
<外観目視・立入調査> ※合計点が100点以上で「特定空室等」と認められる。 ※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点とする。		基礎点	状態の程度による配点						
		不明	なし	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	評価	
【倒壊等】 (1) 建築物に附属する工作物が倒壊等するおそれがある。	【傾斜】 イ 建築物に附属する工作物の著しい傾斜 調査項目 ① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。	1 (1) イ						⑮	
		100	0	0	30	50	100		100
		100	0	0	30	50	100	100	⑯
		50	0	0	15	25	40	50	
		50	0	0	15	25	40	50	⑰
		50	0	0	15	25	40	50	
		1 (1) ロ (イ)						⑱	
		50	0	0	15	25	40		50
		1 (1) ロ (ロ)						⑲	
		50	0	0	15	25	40		50
100						⑳			
50	0	0	15	25	40		50		
【保安上危険】 1. 建築物に附属する工作物が著しく保安上危険となるおそれがある。 【脱落、飛散等】 (2) 屋根、壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	【傾斜】 イ 建築物に附属する工作物の著しい傾斜 調査項目 ① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。	1 (2) (イ)						㉑	
		70	0	0	20	35	60		70
		50	0	0	15	25	40	50	㉒
		30	0	0	10	15	20	30	
		30	0	0	10	15	20	30	㉓
		10	0	0	0	0	10	10	
		1 (2) (ロ)						㉔	
		50	0	0	15	25	40		50
		1 (2) (ハ)						㉕	
		50	0	0	15	25	40		50
1 (2) (ニ)						㉖			
10	0	0	5	5	10		10		
100						㉗			
10	0	0	5	5	10		10		



Ⅲ 実態調査マニュアル（〔別紙１〕〔別紙４〕の判断にあたっての参考資料）

〔別紙１〕チェックシート関連

【保安上危険】１．建築物及び附属する工作物が著しく保安上危険となるおそれがある	
【倒壊等】（１）建築物及び附属する工作物が倒壊等するおそれがある	
【傾斜】イ 建築物及び附属する工作物の著しい傾斜	
100点 レベル4	50点 レベル2
	
【損壊等】ロ 建築物及び附属する工作物の構造耐力上主要な部分（基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材）の損傷等	
(1) 基礎及び土台	
50点 レベル4	40点 レベル3
	
25点 レベル2	15点 レベル1
	

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

50点	レベル4	40点	レベル3
			
25点	レベル2	15点	レベル1
			

ハ (イ)、(ロ) の他、建築物及び附属する工作物が倒壊等するおそれのあることが明らかなもの。

100点

【脱落、飛散等】（2）屋根・外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒（「②屋根ふき材が剥落している」場合）			
50点	レベル4	40点	レベル3
			
25点	レベル2	15点	レベル1
			
(ロ) 外壁、壁（「③外壁、壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている」場合）			
40点	レベル4	30点	レベル3
			
20点	レベル2	10点	レベル1
			

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等			
10点	レベル4	5点	レベル2
			
(ニ) 屋外階段又はバルコニー（「①屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している」場合）			
40点	レベル4	20点	レベル2
			
(ホ) 門又は塀（「②門、塀が傾斜している」場合）			
10点	レベル4	10点	レベル2
			
(イ) ～ (ホ) の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあることが明らかなもの。			
100点			
			

擁壁の状態

(1) 擁壁の変状

縦クラックあり



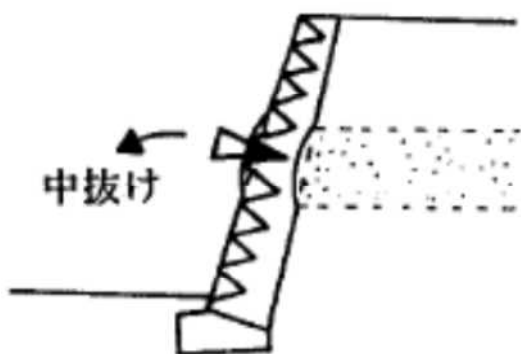
水平移動あり



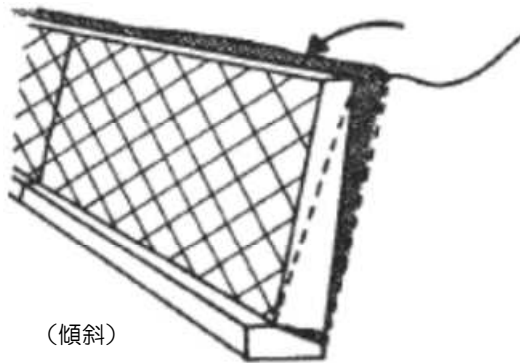
不同沈下あり



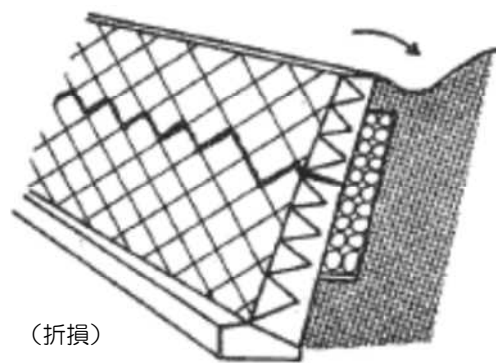
ふくらみあり



傾斜・折損あり

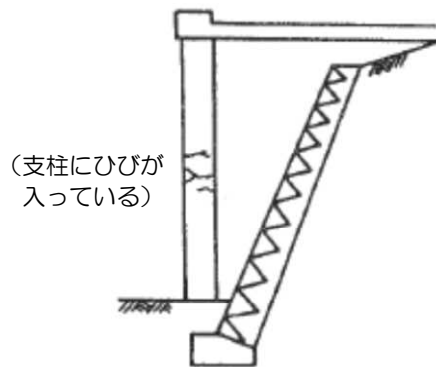


(傾斜)

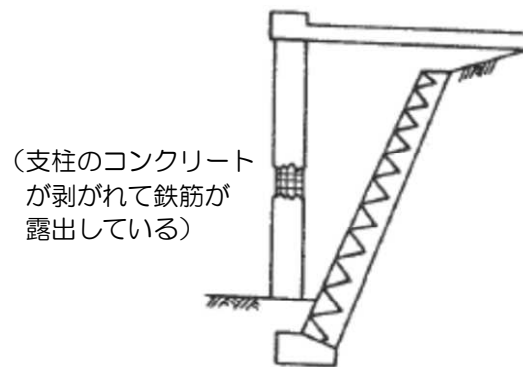


(折損)

張出し床板付き擁壁の支柱の損傷あり



(支柱にひびが入っている)



(支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出している)

(2) 擁壁の種類

鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁



練石積み擁壁



増積み擁壁



二段擁壁

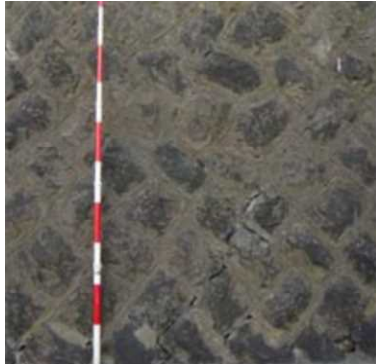


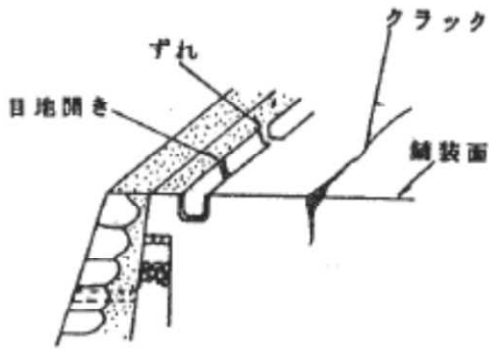
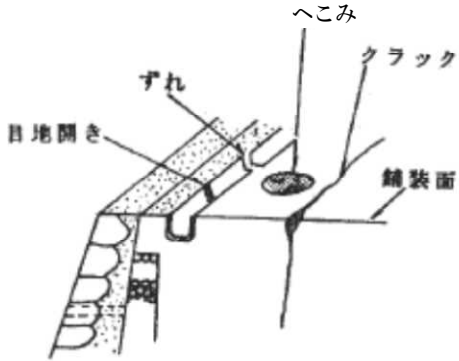
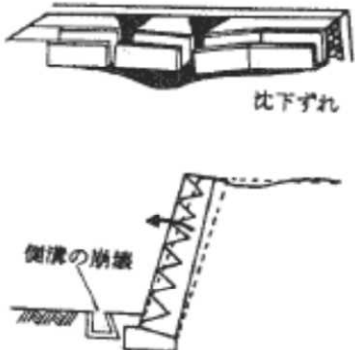
張出し床版付擁壁



空石積み擁壁



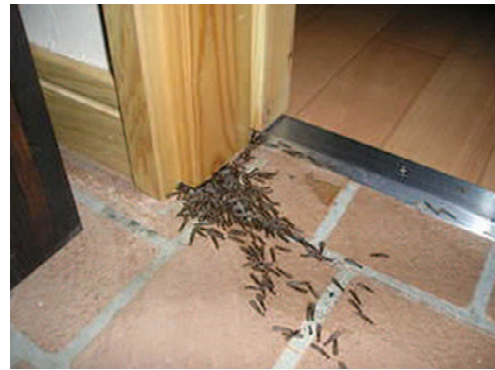
(4) 周辺環境状況 ①水抜き穴		
3㎡に1箇所以上内径75mm以上の水抜き穴が設置されている		
		
水抜き穴はあるが、擁壁上部付近で 水が浸透しやすい状況にある	水抜き穴が設置されていない	
		
水がしみ出し、流出している		
		

(4) 周辺環境状況 ②擁壁表面	
常に擁壁表面が湿っている	
 (水抜き穴に苔や草木が生育している)	
水がしみ出し、流出している	
	
(4) 周辺環境状況 ③排水施設	
排水溝にすれ、壊れているところがある又は、排水溝に沿った地盤にクラックが見られる	擁壁のクラック又は目地から水がしみ出し、付近にはへこみも見られる
	
水抜き穴の詰まり、側溝の破損があり、排水機能が失われている	
	

[別紙4]チェックシート関連

(2) ⑥シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

40点 シロアリが大量に発生し近隣の家屋に飛来している



20点 シロアリが発生している可能性が疑われる



【湖南省特定空家等認定基準】

発行年月：令和元年（2019 年）7 月

湖南省建設経済部土木建設課住宅室

〒520-3288

滋賀県湖南省中央一丁目 1 番地

T E L : 0748-72-1290

E □Mail : juutaku@city.shiga-konan.lg.jp