

横瀬町管理不全空家等及び 特定空家等判断基準

令和7年3月

横 瀬 町

目 次

1 はじめに	1
2 位置づけ	1
3 管理不全空家等及び特定空家等に関する対策の実施手順	1
4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準	6
管理不全空家等及び特定空家等判定チェックリスト	
【1】 保安上危険に関して参考となる基準	9
【2】 衛生上有害に関して参考となる基準	19
【3】 景観悪化に関して参考となる基準	21
【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	23
総合判定の実施の流れ	27
総合判定表	36

1 はじめに

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が全面施行され、併せて国土交通省から法第14条第14項に基づき、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が公表されました。

その後、令和5年12月13日に法の一部を改正する法律が施行され、併せて国土交通省から法13条第1項に基づき、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「ガイドライン」という。）が公表されました。

このガイドラインでは、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等、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に係る手続について参考となる一般的な考え方が示されておりますが、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などにより対応することが適当であるとされています。

2 位置づけ

法において、管理不全空家等に対する指導、勧告及び特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行までの一連の措置を市町村の権限で行うこととされています。当該法令に基づく権限を行使するにあたり、事前に市町村ごとの基準を策定・公表する必要があるため「横瀬町管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を策定するものです。

3 管理不全空家等及び特定空家等に関する対策の実施手順

空家調査の結果、管理不全空家等または特定空家等に該当する可能性があると思なされた空家等については担当課職員において管理不全空家等及び特定空家等判断基準により調査します。

調査結果を横瀬町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に報告し、協議会において意見を伺います。

協議会の検討結果を踏まえ、町長が管理不全空家等または特定空家等の認定をします。

認定された管理不全空家等、特定空家等に対し、法に基づく措置を行う際は、必要により協議会において意見を伺い実施します。

管理不全空家等及び特定空家等に関する対策の実施手順を次ページに示します。

「空家等」の判定

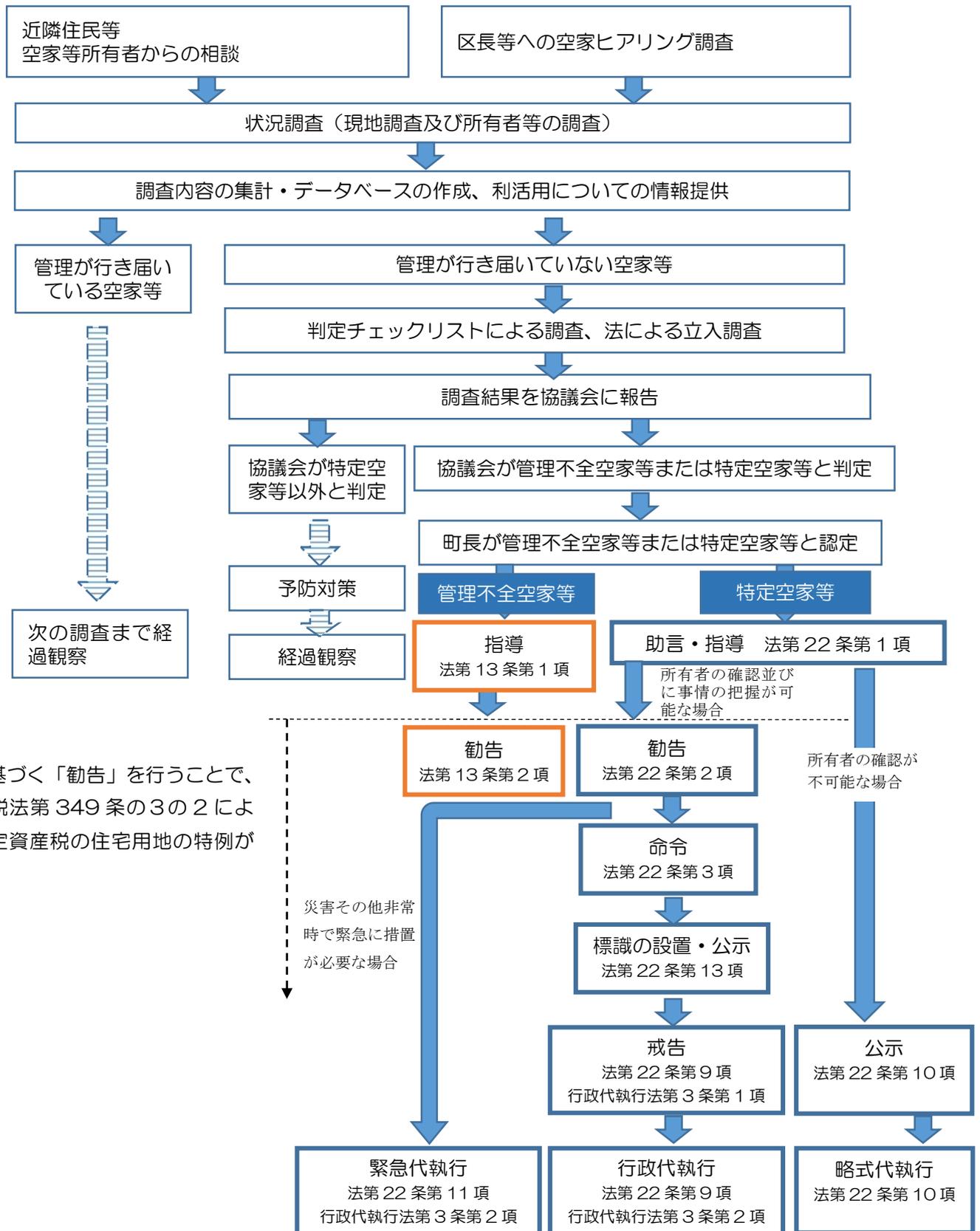
- 建築物が長期間にわたって使用されていない状態である。
(概ね年間を通して建築物の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。)
- 「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図を持って使い用いていないことが長期間にわたって(概ね年間を通じて)継続している状態」であるか否か。
- 建築物等として意図を持って使い用いていれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。
- 法では「使用」と「管理」を区別しており、人の日常生活が営まれていない等の場合を空家等としていることから、単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
- 建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」には該当しない。

【「使用」が管理行為とみなされ「空家等」に該当する例】

- 年に1度部屋の空気の入れ替えに来て「使用」している。
- 当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に1泊し「使用」している。
- 賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する。

※上記の事例は、使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられる。単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。

管理不全空家等及び特定空家等に関する対策の実施手順



法に基づく「勧告」を行うことで、
地方税法第349条の3の2により
固定資産税の住宅用地の特例が
解除

災害その他非常
時で緊急に措置
が必要な場合

4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判定チェックリストの位置づけ

ガイドラインの中で、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を参考に、法第13条及び第22条に基づく措置を講ずる管理不全空家等及び特定空家等を判定する際の参考となる調査項目を、チェックリストとしてまとめたものです。

なお、当該チェックリストは、法第2条の規定に基づく空家等の判定がなされたことを前提としたものとなっています。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の定義

①空家等の定義（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。）をいいます。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きます。

②管理不全空家等の定義（法第13条第1項）

管理不全空家等とは、次の状態にあると認められる空家等をいいます。

- ・空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

③特定空家等の定義（法第2条第2項）

特定空家等とは、次の状態にあると認められる空家等をいいます。

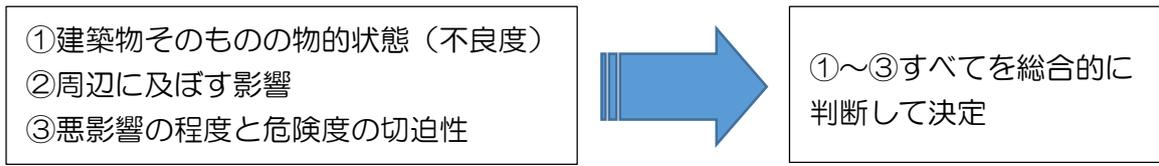
- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3) 管理不全空家等及び特定空家等の判定の観点

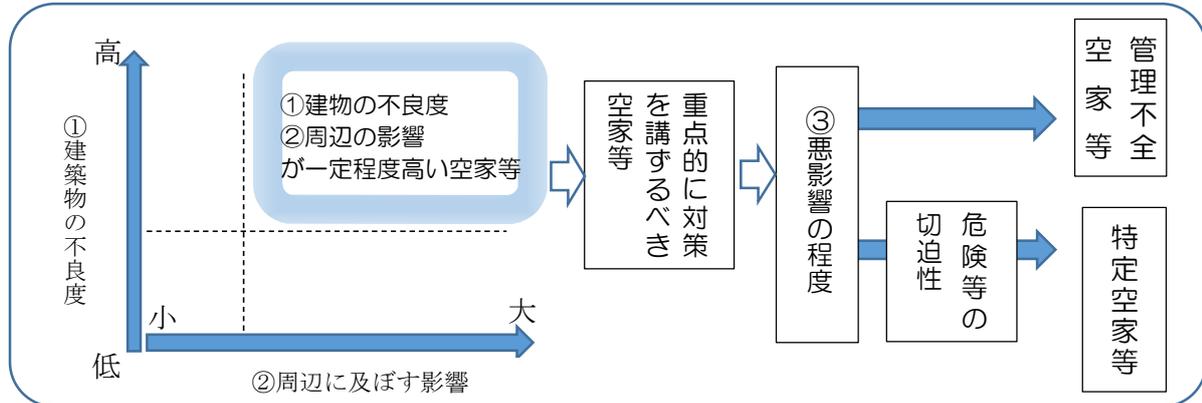
管理不全空家等及び特定空家等は「当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮する必要があり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」（ガイドライン第2章）とされていることも踏まえつつ、以下の3つの観点から特定空家等を判定します。

◆管理不全空家等及び特定空家等の判定の観点

(a)ガイドラインの考え方



(b)判定フロー(イメージ)



(4) 管理不全空家等特定空家等の判断基準

管理不全空家等及び特定空家等を判定する際の参考となる調査項目をリスト化し、現地調査等において調査項目の「①判定」及び「②周辺に及ぼす影響・危険等の切迫性」を併せて判断をし、調査項目ごとに判定します。

全ての調査項目判定後に総合判定に移行し、法第13条第1項及び第2条第2項に示されている状態に該当するのか、協議会において協議し、最終的な判定を行います。

管理不全空家等及び特定空家等判定チェックリスト

■確認方法

担当職員が目視により行い、必要に応じて専門家が確認を行う

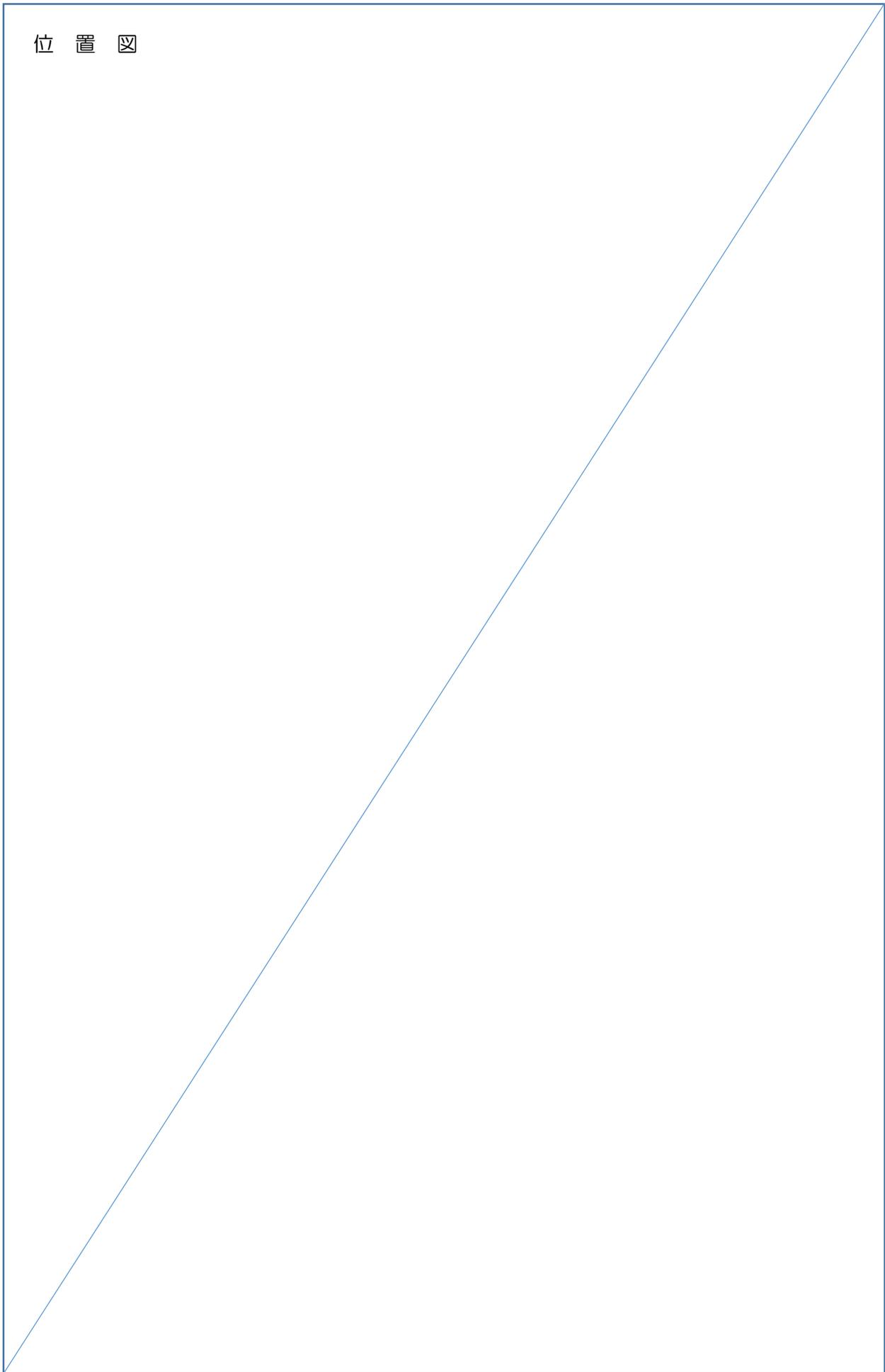
基本情報

調査実施日	年 月 日	
調査員指名	課	グループ
	職名	氏名
	課	グループ
	職名	氏名

対象空家等概要

所在地	横瀬町大字
家屋番号	
種類	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他（ ）
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他（ ）
階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他（ ）
延床面積	合計 m^2 (1階 m^2 ・ 2階 m^2 ・ 3階 m^2) (その他 m^2) <small>※登記簿情報等に記載の面積（不明の場合は概算面積）</small>
建築年	年 <small>※登記簿情報等の公的資料により判明した場合に記入</small>
空家年数	年 <small>※水道等の使用状況やヒアリングにより判明した場合に記入</small>

位置図



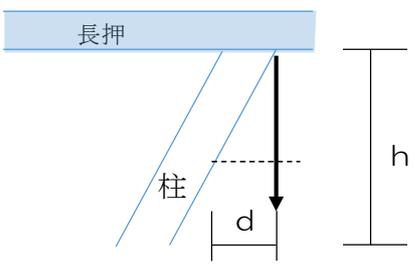
写 真（外観および判定の要因となるもの数枚）

【1】 保安上危険に関して参考となる基準

1 建築物

A 建築物の傾斜

※ (凡例) 「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある 状態が著しい	通行人や近隣住民への被害が及び可能性
特定空家等	1	建築物の崩落、落階、上階とのずれが確認できる	
	2	基礎が不同沈下または建築物の傾斜が確認できる	
	3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。	
	4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。	
	5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。	
空家等 管理不全	1	構造部材に破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等が発生している。	
	2	室内への雨水の侵入又は構造部材が雨水等により腐朽している。	
<傾斜> $d/h = (\quad / \quad)$ 		敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れ等	
		■敷地境界までの離れ () m ■軒高 () m ■周囲の状況 <input type="checkbox"/> 公道に面している <input type="checkbox"/> 人家密集地 <input type="checkbox"/> 交通量が多い <input type="checkbox"/> 通学路がある	
特記事項			

B-2 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定		②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある		通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性
		状態が著しい		
特定空家等	1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、腐食、破損、変形または蟻害が確認できる。		
		<input type="checkbox"/> 柱 (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 腐食 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害) <input type="checkbox"/> はり (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 腐食 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害) <input type="checkbox"/> 筋かい (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 腐食 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害)		
	2	柱とはりのずれまたは脱落が確認できる。		
	3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が確認できる。		
管理不全空家等	1	柱、はりに軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。		
特記事項				

C 屋根ふき材、ひさし又は軒

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目	①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
	左記の状態にある	通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性
	状態が著しい	
1 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。		
2 屋根ふき材(瓦やトタンなど)又は支持部材の破損、腐食等により剥落又は飛散のおそれがある。		
<input type="checkbox"/> 剥落 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 [] ※状態を記入		
3 軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が確認できる。		
<input type="checkbox"/> 腐朽 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 [] ※状態を記入		
4 雨樋が垂れ下がっているまたは雨樋の著しい変形や支持部分(留め具等)の傷みにより脱落や飛散のおそれがある。		
<input type="checkbox"/> 垂れ下がり <input type="checkbox"/> 脱落 目視観察 [] ※状態を記入		
5 軒又はひさしの腐朽、破損や剥離や傾斜が確認できる。		
<input type="checkbox"/> 腐朽 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 剥落 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 傾斜 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 [] ※状態を記入		
6 軒が脱落又は垂れ下がっている。		
特定空家等	1 屋根材のみの軽微な落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。	
	2 屋根ふき材が破損又は支持部材が破損、腐食している。	
	3 軒の支持部分に破損、腐朽等がある。	
	4 雨樋又は支持部材が破損、腐食等している。	
管理不全空家等	1 屋根材のみの軽微な落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。	
	2 屋根ふき材が破損又は支持部材が破損、腐食している。	
	3 軒の支持部分に破損、腐朽等がある。	
	4 雨樋又は支持部材が破損、腐食等している。	
特記事項		

D 外壁

※(凡例)「O」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定		②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無		
		左記の状態にある		外壁の破損等により第三者の侵入や火災などの危険性がある	外壁の落下により通行人や近隣住民等へ被害が及ぶ可能性がある	
		状態が著しい				
特定空家等	1	壁体を貫通する穴が生じている。				
	〈穴の大きさ〉 () cm ・ () ケ所 目視観察 [] ※状態を記入					
	2	外壁の外装材が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などが確認できる。				
	<input type="checkbox"/> 剥落 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 腐朽 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 飛散 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 [] ※状態を記入					
	3	外装材の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。				
	4	外壁のモルタルやタイル等の外壁材に浮き上がりが確認できる。				
	<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 [] ※状態を記入					
5	外壁、外装材に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が確認できる。					
〈ひび割れ〉 () mm ・ () ケ所 脱落の危険性 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 測定不能〔理由： 〕						
6	窓や戸袋などが著しい傷みや破損等が確認できる。又は、傷みや破損等により落下のおそれがある。					
空家等 管理不全	1	壁体に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
	2	外壁、外装材に軽微な浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐食等している。				
特記事項						

E 看板、給湯設備、屋上水槽等

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定		②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無		
		左記の状態にある		通行人や近隣住民への被害が及び可能性		
				状態が著しい		
特定空家等	1	看板又は仕上げ材料が剥落、脱落している。				
	<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察〔		〕 ※状態を記入			
	2	看板、給湯設備、屋上水槽等又はその仕上げ材料が破損、剥落、転倒、脱落している。				
	<input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 剥落 <input type="checkbox"/> 転倒 <input type="checkbox"/> 脱落 目視観察〔		〕 ※状態を記入			
	3	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが確認できる。				
4	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の附属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。					
管理不全空家等	1	看板又は支持部材が破損、腐食等している。				
	2	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又はその支持部材が破損、腐食等している。				
	3	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物の支持部材が破損、腐食等している。				
特記事項						

F 屋外階段又はバルコニー

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定		②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無	
		左記の状態にある		通行人や近隣住民への被害が及び可能性	
		状態が著しい			
特定空家等	1	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。			
		<input type="checkbox"/> 腐食 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 破損 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) <input type="checkbox"/> 脱落 (<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分) 目視観察 [] ※状態を記入 			
	2	屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。			
	3	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。			
	4	屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。			
	5	屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。			
管理不全空家等	1	屋外階段の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
	2	バルコニーその他の突出物の支持部分に破損、腐朽等がある。			
特記事項					

G 門または塀

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目	①判定		②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
	左記の状態にある	状態が著しい	通行人や近隣住民への府外が及ぶ可能性
1 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
<input type="checkbox"/> 門 ひび割れ () mm 測定不能〔理由:] <input type="checkbox"/> 塀 ひび割れ () mm 測定不能〔理由:]			
2 門又は塀の傾斜が確認できる。			
3 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4 塀にぐらつき等がある。			
<劣化、損傷> ()ヶ所			
5 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
6 塀の金属フェンス等に変形、破損、錆、腐食、ゆるみ又は構造部材同士にずれ等が生じている。			
<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 [] ※状態を記入			
7 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
8 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
1 門又は塀の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
特定空家等 管理不全 空家等			
特記事項			

2 擁壁

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある	通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性
		状態が著しい	
特定空家等	1 擁壁の一部の崩壊又は著しく土砂が流出している。		
	<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察〔 〕※状態を記入		
	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、水のしみ出し又は変状している。		
	<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察〔 〕※状態を記入		
管理不全空家等	1 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。		
	2 擁壁部材が変状、ひび割れしている。		
	3 擁壁の水抜き穴の掃除等がなされておらず、排水不良となっている。		
<p>「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月 国土交通省)に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。(管理不全、特定両方に係る内容)</p>			
特記事項			

3 立木

※(凡例) 「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある	通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性
		状態が著しい	
特定空家等	1	立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある。	
	2	立木の幹に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐朽がある。	
	3	立木の太枝が脱落又は飛散している。	
	4	立木上部の太枝に落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい折れ又は腐朽が生じている。	
空家等 管理不全	1	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽がある。	
	2	立木の太枝の剪定補強等がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。	
<p>立木の傾斜、腐朽、枝の落下、枝の飛散に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成29年9月国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。</p> <p>〈例：調査項目〉</p> <p>■特定空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> 根元又は植え樹と土壌との間に隙間等が目視で確認できる。 幹に立木の存立に明らかに影響があるような亀裂が目視で確認できる。 立木が傾斜しており、地際周辺に亀裂又は異常な盛り上がり等が生じている。 立木上部の太枝の結合部に落下又は飛散のおそれがあるほどの変状又は亀裂、腐朽等の異常が生じている。 <p>■管理不全空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> 幹に軽度な亀裂が生じている。 立木が傾斜している。 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。 穿孔害虫(カミキリムシ、コスカシバ、コウモリガ等)等が棲みつき、太枝が腐朽するおそれがある。 			
特記事項			

【2】衛生上有害に関して参考となる基準

(1) 石綿の飛散、設備の破損等

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定		②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無		
		左記の状態にある		吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
		状態が著しい				
特定空家等	1	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。				
	2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。				
	3	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材に破損等がある。				
	4	排水設備（浄化槽を含む）の放置、破損等による汚物、汚水の流出、臭気の発生がある。				
	臭気の発生場所（ ） 臭気 <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い					
	5	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい破損等が破水設備にある。				
	6	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。				
	臭気の発生場所（ ） 臭気 <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い					
管理不全空家等	1	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材に破損等がある。				
	2	排水設備（浄化槽、排水枡、蓋等）に破損等がある。				
特記事項						

(2) ごみ等の放置、不法投棄

※ (凡例) 「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定		②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無	
		左記の状態にある		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
			状態が著しい		
特定空家等	1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
		臭気 <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い			
	2	敷地等からごみ等の放置、不法投棄等により、著しく多数のねずみ、はえ、蚊等の害虫等が発生している。			
		<input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認	(<input type="checkbox"/> ねずみ <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い)		
		<input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認	(<input type="checkbox"/> はえ <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い)		
		<input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認	(<input type="checkbox"/> 蚊 <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い)		
		<input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認	(<input type="checkbox"/> その他害虫等 <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い)		
	3	敷地等に著しく多数のねずみ、はえ、蚊等の害虫等の発生のおそれがあるほどの常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等がある。			
	4	敷地等に著しい量の動物の糞尿等がある。			
	5	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的に敷地等に動物が棲みついている。			
管理不全空家等	1	敷地内に常態化した水たまりが存在する。			
	2	敷地内に大量のゴミ等が散乱している。			
	3	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。			
特記事項					

【3】景観悪化に関して参考となる基準

(1) 景観に関するルール等

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある 状態が著しい	周辺環境に影響がある
特定空家等	1	埼玉県景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
	2	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	
	3	地域で決められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	
	4	都市計画法に基づき地区計画を定めている場合において、当該地区計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
建築時期 ()			
判定理由 ()			
特記事項			

(2) 建築物・敷地内の管理

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定		②周辺への影響及び 特定空家等については危険の切迫性の有 無
		左記の状態にある		
			状態が著 しい	地域住民の日常生活に 支障を及ぼしている、 または支障を及ぼすこ とが予見される
特定 空家等	1	屋根や外壁等が汚物や落書き、色褪せ等で 外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置さ れている。		
	<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 [] ※状態を記入			
	2	多数のガラスが割れたまま放置されてい る。		
	<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 大部分 目視観察 [] ※状態を記入			
	3	看板等が原型をとどめず、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	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁 茂している。		
5	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放 置されている。			
管理 不全 空家等	1	屋根や外壁等が色褪せをしており、補修さ れていない。		
	2	看板等が色褪せ、破損又は汚損しており、 補修されていない。		
	3	敷地内に大量のごみ等が散乱している。		
特記事項				

【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) 立木等による越境・通行障害等

※(凡例) 「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される
		状態が著しい	
特定空家等	1 立木等の枝に剪定の形跡がなく、近隣の家屋の敷地に越境している。		
	<越境> <input type="checkbox"/> 立木 () cm 測定不能〔理由:] <input type="checkbox"/> 草 () cm 測定不能〔理由:]		
	2 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
	<越境> <input type="checkbox"/> 立木 () cm 測定不能〔理由:] <input type="checkbox"/> 草 () cm 測定不能〔理由:] <道路の状況> <input type="checkbox"/> 町道 (号線) <input type="checkbox"/> 国道・県道 <input type="checkbox"/> その他 道路幅員 () m 歩道 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	3 周囲の建築物の破損等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出しがある。		
	4 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
5 立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。			
管理不全空家等	1 立木の枝等の剪定の形跡がなく、立木の枝等が道路にはみ出している。		
	2 枯損した立木及び枝等の管理・清掃がされていない。		
特記事項			

(2) 汚水等による悪臭の発生

※(凡例) 「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある 状態が著しい	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される
特定空家等	1	排水設備（浄化槽を含む）の汚水等により悪臭が発生している。	
	2	悪臭のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損がある。	
	3	敷地等の動物等のふん尿や汚物、腐敗したごみ等による臭害がある。	
	4	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい動物のふん尿等又は多量の腐敗したごみ等がある。	
管理不全空家等	1	排水設備（浄化槽、排水枘及び蓋等）の破損等又は封水が切れている。	
	2	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。	
	3	敷地内に大量の腐敗したごみ等がある。	
	4	敷地内に動物のふん尿の痕跡がある。	
特記事項			

(3) 動物等による棲みつき

※(凡例) 「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある 状態が著しい	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される
特定空家等	1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。	
	<input type="checkbox"/> 音源の特定 () () dB		
	2	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物が敷地等へ棲みついている。	
	3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。	
	4	敷地等に棲みついた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。	
管理不全空家等	1	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。	
	2	敷地内に動物の毛や羽毛等の飛散がある。	
特記事項			

(4) 不法侵入、落雪、土砂等

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響及び特定空家等については危険の切迫性の有無
		左記の状態にある 状態が著しい	通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性
特定空家等	1	不法侵入の形跡がある。	
	2	門扉の開放や開口部(窓ガラス)に不特定者が容易に侵入できるほどの著しい破損が見られる状態で放置されている。	
	<亀裂> 直径() cm		
	3	頻繁な落雪の形跡がある。	
	4	落下した場合に歩行者等の通行を妨げ等のおそれがあるほどの著しい堆雪又は雪庇が屋根等にある。	
	5	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。	
	6	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	
管理不全空家等	1	開口部(窓ガラス)等に破損がある。	
	2	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる。	
	3	雪止めに破損等がある。	
特記事項			

総合判定実施の流れ

- 【1】 保安上危険に関して参考となる基準
- 【2】 衛生上有害に関して参考となる基準
- 【3】 景観悪化に関して参考となる基準
- 【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

チェック済の各チェックリストを使用する。



各判断基準の総合判定表に下記の要領で記入をする。

- ①各調査項目において、その状態にあるとなった場合は、「①判定」欄に○を記入する。
- ②さらに、「状態が著しい」と判定された場合は、「①判定」欄の口をチェックをする。
- ③周辺への影響、危険の切迫性に該当した各項目は「②危険」欄に○を記入する。
- ④表のチェック状況により判定結果 A～D を判定し、判定事由を記入する。



総合判定表の各状態の結果を踏まえ
「管理不全空家等と判定する」「特定空家等と判定する」
「管理不全空家等及び特定空家等ではないと判定する」
かの総合判定を行う。

特定空家等用総合判定表

保安上危険となるおそれのある状態であるか		調査項目番号															
		1		2		3		4		5		6		7		8	
調査項目		①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険
1	1A 建築物の傾斜	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	1B-1 基礎及び土台	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	1B-2 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	1C 屋根ふき材、ひさし又は軒	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	1D 外壁	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	1E 看板、給湯設備、屋上水槽等	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	1F 屋外階段又はバルコニー	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	1G 門又は塀	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	2 擁壁	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	3 立木	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□

保安上危険となるおそれのある状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

衛生上有害となるおそれのある状態であるか		調査項目番号															
		1		2		3		4		5		6		7		8	
調査項目		①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険
2	(1) 石綿の飛散、設備の破損等	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□
	(2) ごみ等の放置、不法投棄	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□	/	□

衛生上有害となるおそれのある状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

景観を損なっている状態であるか		調査項目番号															
		1		2		3		4		5		6		7		8	
調査項目		①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険
3	(1) 景観に関するルール等	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>													
	(2) 建築物・敷地内の管理	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

景観を損なっている状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

放置することが不適切である状態であるか		調査項目番号															
		1		2		3		4		5		6		7		8	
調査項目		①判定	②危険														
4	(1) 立木等による越境・通行障害等	<input type="checkbox"/>															
	(2) 汚水等による悪臭の発生	<input type="checkbox"/>															
	(3) 動物等による棲みつき	<input type="checkbox"/>															
	(4) 不法侵入、落雷、土砂等	<input type="checkbox"/>															

放置することが不適切な状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

管理不全空家等用総合判定表

保安上危険となるおそれのある状態であるか		調査項目番号							
		1		2		3		4	
調査項目		①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険
1	1A 建築物の傾斜								
	1B-1 基礎及び土台								
	1B-2 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等								
	1C 屋根ふき材、ひさし又は軒								
	1D 外壁								
	1E 看板、給湯設備、屋上水槽等								
	1F 屋外階段又はバルコニー								
	1G 門又は塀								
	2 擁壁								
	3 立木								

保安上危険となるおそれのある状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

衛生上有害となるおそれのある状態であるか		調査項目番号							
		1		2		3		4	
調査項目		①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険
2	(1) 石綿の飛散、設備の破損等		⋮		⋮				
	(2) ごみ等の放置、不法投棄								

衛生上有害となるおそれのある状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

景観を損なっている状態であるか		調査項目番号							
		1		2		3		4	
調査項目		①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険
3	(1) 景観に関するルール等	/		/		/		/	
	(2) 建築物・敷地内の管理								

景観を損なっている状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

放置することが不適切である状態であるか		調査項目番号							
		1		2		3		4	
調査項目		①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険	①判定	②危険
4	(1) 立木等による越境・通行障害等								
	(2) 汚水等による悪臭の発生								
	(3) 動物等による糞みつき								
	(4) 不法侵入、落雷、土砂等								

放置することが不適切な状態であるかの判断結果（上記の調査結果を総合的判断し、状態の判定を行う）

判定 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> A 著しい危険性・影響性 あり	著しく危険な状態であり、早急に是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> B 危険性・影響性 あり	危険な状態であり、是正する必要がある。
	<input type="checkbox"/> C 危険性・影響性 低い	危険性がみられるため、是正を促す必要がある。
	<input type="checkbox"/> D 危険性・影響性 きわめて低い	危険な状態ではないため、経過を観察する
判定事由		

総合判定結果

- ・ 保安上危険となるおそれのある状態であるかの判断結果
- ・ 衛生上有害となるおそれのある状態であるかの判断結果
- ・ 景観を損なっている状態であるかの判断結果
- ・ 放置することが不適切である状態であるかの判断結果

を踏まえ、

- 1 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- 2 その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か

により管理不全空家等、特定空家等であるか否かの判定を行う。

（例）特定空家等の定義である4つの状態の判断結果に A が2つ以上ある場合

特定空家等の定義である4つの状態の判断結果に A が1つ B が2つ以上ある場合は、悪影響の度合い、危険性の切迫性が高いと判断し特定空家と考えられる。

ただし、空き家の状態は個々に異なるため、協議会において審議を行い最終判定を行う。

総合判定結果 (いずれかの項目に チェックを入れる)	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等と判断する。
	<input type="checkbox"/> 特定空家等と判断する。
	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等及び管理不全空家等ではないと 判定する。
特記事項等	