

特定空家等及び管理不全空家等の調査方法の解説

調査回数		第 回	管理不全空家等調査票		調査日時	令和○年○月○日	調査者名	○○○○	
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態							管理番号	1	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点			
建築物 (420)	基礎	基礎に不同沈下がある (50)	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	—			
		基礎が破損又は変形している (50)	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	—			
	土台	土台に破損又は変形がある (30)	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	—			
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (30)	ずれなし	—	ずれがある	—			
	柱	破損している (50)	破損なし	一部破損している	著しく破損している	—			
		傾斜している (50)	傾斜なし	—	傾斜している	—			
	屋根	屋根の腐朽・破損・飛散等がある (50)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	25			
	ひさし又は軒	腐朽・破損・飛散等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある	10			
	外壁	腐朽・破損・飛散等がある (30)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	大きな腐朽等がある	30			
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある (10)	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	—			
屋外階段・バルコニー	腐朽・破損等がある (10)	腐朽等なし	腐朽等の部分が小さく修理可能	腐朽等の部分が大きく大規模改修が必要	—				
門・塀	腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒壊していない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある	25				
擁壁 (80)	擁壁	クラックや水のしみ出しがある (30)	クラックや水のしみ出しはない	クラックや水のしみ出しが小さいもしくは少数確認できる	クラックや水のしみ出しが大きい若しくは複数確認できる	—			
		はらんできている (50)	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている	—			
立木 (50)	立木	大枝の剪定がされず、折れ・腐朽等がある。(50)	折れ等なし	一部折れ等がある	複数個所に折れ等がある	0			
その他 (230)	隣接地への影響 (50)		4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	50			
	接道への影響 (50)		4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	50			
	土砂災害計画区域 (イエローゾーン) にある。(50)		区域外	—	区域内	0			
	耐震基準の新旧。(30)		S56以降	—	S56以前もしくはわからない	30			
	近隣苦情があり市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	50			
管理不全空家等判定 (100)	悪影響の程度、悪影響を受ける周辺環境、危険等の切迫性、その他地域の実情による影響度 (100) ※1		低い	中程度	高い	100			
特記事項 (880)	判定結果				評価点合計	370			
	◆苦情内容: ※1) 特定空家等の判定に至らない場合の管理不全空家等の判定項目 影響度は市町村の実情による総合的に判断 ※2) 45%以上→著しく保安上危険な状態の 特定空家等 又は特定空家等となる恐れのある状態の 管理不全空家等		※2 45%以上 → ■ 特定空家等又は管理不全空家等 45%未満 → □ 空家等		判定基準点	520			
					特定空家等又は管理不全空家等判定 (%)	71.2%			

○管理不全空家等の調査については、空家法第9条の調査権がないため、外観調査により調査を行うほか、所有者に同意を得た上での敷地内調査を行う。
○R5年12月13日の改正空家法施行に伴う「管理不全空家等及び特定空家等措置ガイドライン」の、[別紙3]景観悪化に関して参考となる基準では、改正前のガイドラインの基準にあった「敷地内の立木等」による基準がなくなっているものの、以前からの調査と整合させるため③の著しく景観を損なっている調査票においては「敷地内の立木等」による評価項目を残している。
○令和6年1月19日に開催された長野建設事務所建築課開催の「空き家対策長野地域連絡会」において、本調査票による調査方法が連絡会の標準的な調査方法として位置付けられたことから、本調査票による長野市の具体的調査方法を示す。

- ① 基礎を確認できない、土台を目視で確認できないといった場合は評価ができないので評価点欄は「—」を記入し、対象外とする。
② 石積みの基礎の場合は、構造耐力上主要な部分の損傷があるとして、「ひび割れがある」とみなして評価する。その場合は特記事項にその旨を記入する。

- 1/20超の傾斜が認められる場合を目安とするが、計測できないことが多いので、目視で明らかに傾斜していると判断できる場合や次のいずれかの場合は「傾斜している」として評価する。
①1/20 超が目安(コンベックスで測定)
②1/20を確認できないが基礎の不同沈下や部材の損傷により建築物に傾斜が認められる状態
③2階以上の階のみが傾斜している場合も同様

- ・ひさしの変形やふき材が破損、剥離している。
・軒の裏板の剥離や、垂木等が腐朽している。
・軒や雨樋がたれ下がっている。

「屋外階段・バルコニー」に手すり材、雨樋、屋上水槽等を含む。看板や上部の設備機器、ベランダ、門塀、擁壁がない場合は、評価ができないので評価点欄は「—」を記入し、対象外とする。

擁壁高さについては1mを超えるものを対象とする。
※「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(R4.4月 国土交通省)参照

※接道への影響については、小諸市の取り扱いと異なります。

全て調査対象外として「—」を記入

調査対象リストの【調査区分】列で苦情の有無を確認する。

折れや倒壊等により建物破損等の影響がある3m以上の高木を対象とし、次のいずれかの場合「複数個所に折れ等がある」として評価する。3m未満の中低木の場合は、評価点欄は「—」を記入し、対象外とする。
①立木の太枝の脱落がある場合。(立木の傾斜、幹の腐食等を含む。)既に太枝の脱落がある場合は、他の上部太枝の落下が生じる可能性が高いと判断する。
②落下の恐れのあるほどの著しい上部太枝の折れ、腐朽等
※「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(H29.9月)参照

管理不全空家等の判定時に判断、影響度の判定基準点を100点として計算し、次の場合「中程度」又は「高い」と評価する。(調査票②から調査票④において準用)
①地域住民からの相談・通報等により、所有者等に対し空家法第12条助言を行ったものの、正当な理由なく所有者等が対応しなかった回数とし助言回数1回のものを「中程度」とし、複数回のものを「高い」として評価する。
② 市から空家法第12条助言後にある程度是正対応はするものの、毎年所有者等による適切な管理が不足していることにより、毎年同じ内容の助言を行う必要がある回数とし、2年連続助言のものを「中程度」とし、3年連続以上助言のものを「高い」として評価する。
③ 相続人不存在や相続放棄により所有者不明が確認できた空家等で、地域住民からの相談・通報等による回数とし、相談回数1回のものを「中程度」とし、複数回のものを「高い」として評価する。
④その他空家等の規模や周辺の建物の密集度、沿道の通行量等を勘案し、必要と認める場合は個別に影響度を評価する。

吹付け石綿等が、鉄骨造の建物・鉄骨部分がある場合に評価する。
建材は屋根材や外壁材の材料、建築年等を考慮し、破損等による影響を評価する。

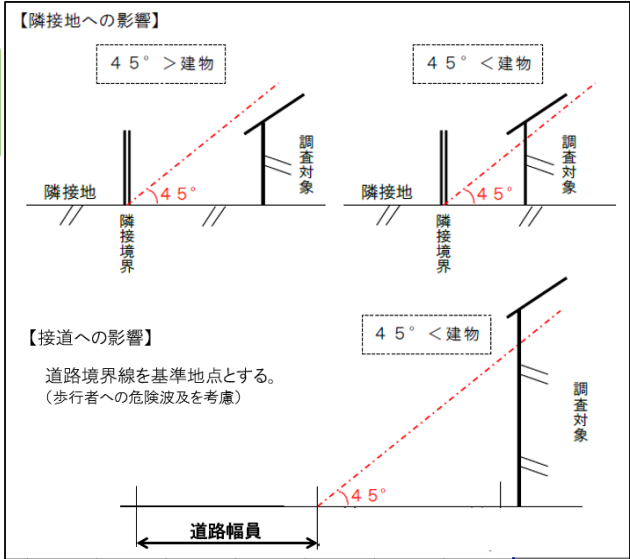
木造の建物がある場合に評価する。
建材は屋根材や外壁材の材料、建築年等を考慮し、破損等による影響を評価する。

- ①健康被害の誘発につながるものが対象
②排水設備含む

浄化槽や排水口が破損し、汚水等の流出により臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、又は将来そのような状態になることが予見される場合に評価する。

ごみの放置等による臭気の発生があり、周囲の日常生活に使用を及ぼしている場合に評価する。

ごみの放置等により多数のネズミ、ハエ、蚊などが発生し、周囲の日常生活に支障を及ぼしている場合や次のいずれかの場合は「発生している」として評価する。
①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がある場合
②著しい量の動物の糞尿等がある場合
③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きがある場合



※未舗装の赤線などは道路と扱わず、隣地と考えてください。道路の判断は、日常的な歩行者等の通行の有無で判断し、その旨を特記事項へ記入する。

調査回数		第 回	管理不全空家等調査票		調査日時	令和○年○月○日	調査者名	○○○○	
② 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							管理番号	1	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点			
建築物 (140)	鉄骨	吹付け石材・石綿使用建材等が破損、飛散する可能性がある。(50)	可能性は低い	—	可能性が高い	—			
	木造	石綿使用建材等が破損、飛散する可能性がある (50)	可能性は低い	—	可能性が高い	0			
	浄化槽又は排水口	浄化槽又は排水口が放置、破損により汚物が流出している (30)	流出していない	—	流出している	—			
		浄化槽や排水口から臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	—			
敷地 (90)	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている (30)	見受けられない	ごみ袋で5～6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある	30			
		家電等の粗大ごみが敷地内に放置されている (10)	見受けられない	2～3個程度の量がある	5個以上の量がある	0			
		廃材等が放置されている (10)	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2 tトラック程度の量がある	5			
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	0			
		ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している (30)	発生していない	—	発生している	30			
その他 (50)	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	50			
管理不全空家等判定 (100)	悪影響の程度、悪影響を受ける周辺環境、危険等の切迫性、その他地域の実情による影響度 (100) ※1		低い	中程度	高い	50			
特記事項 (380)	判定結果				評価点合計	165			
	◆苦情内容: ※1) 特定空家等の判定に至らない場合の管理不全空家等の判定項目 影響度は市町村の実情による総合的に判断 ※2) 65%以上→著しく衛生上有害な状態の 特定空家等 又は特定空家等となる恐れのある状態の 管理不全空家等		※2 65%以上 → □ 特定空家等又は管理不全空家等 65%未満 → ■ 空家等		判定基準点	290			
					特定空家等又は管理不全空家等判定 (%)	56.9%			

調査回数

第 回

特定空家等及び
管理不全空家等調査票

調査日時

令和〇年〇月〇日

調査者名

〇〇〇〇

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

管理番号

1

項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物 (160)	外壁	落書き等がある (10)	ない	—	ある	—
		外見上大きな傷みや汚れがある (30)	ない	—	ある	30
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている (10)	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちしていて、まだらの状態にある	5
	屋根	破損・崩落等している (30)	破損等はない	一部破損している	破損が大きく崩落も見られる	0
	窓	窓ガラスが割れたままになっている (30)	割れていない	一枚若しくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる	0
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている (30)	ボロボロではない	—	ボロボロになっている	0
	看板	破損・汚損している (10)	破損等はない	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲	—
門扉	破損・歪み等がある (10)	破損等はない	—	破損等がある	—	
立木等 (120)	敷地内	外壁が嵩で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある (30)	嵩はない若しくは一部しかない	一部窓を確認できるが、広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない	30
		立木等で建物全体が覆われている (30)	立木等は管理されている	繁茂しているが建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない	30
		草等が伸び、背丈が高い (30)	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている	30
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている (30)	敷地外には出ていない	—	敷地外まで伸びている	30
その他 (150)	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている (50)		放置はない	軽トラの1台分程度ある	2トラック程度放置されている	25
	空家景観指定区域内にある。(50)		ない	—	ある	—
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	50
管理不全空家等判定 (100)	悪影響の程度、悪影響を受ける周辺環境、危険等の切迫性、その他地域の実情による影響度 (100) ※1		低い	中程度	高い	100
特記事項	判定結果				評価点合計	330
	◆苦情内容: ※1) 特定空家等の判定に至らない場合の管理不全空家等の判定項目 影響度は市町村の実情による総合的に判断 ※2) 70%以上→著しく景観を損なっている特定空家等 又は特定空家等となる恐れのある状態の管理不全空家等		※2 70%以上 → ■ 特定空家等又は管理不全空家等 70%未満 → □ 空家等		判定基準点	450
					特定空家等又は管理不全空家等判定 (%)	73.3%

(530)

土壁などの場合は、色落ち等がある場合も状況により判断し、影響の度合いが低い場合は「ない」として評価する。

看板や門扉がない場合は、評価ができないので評価点欄は「－」を記入し、対象外とする。

市街地等で立木・草等が一切確認できない場合は、評価点欄は「－」を記入し、対象外とする。

景観計画推進地区(善光寺・松代)、風致地区、地区計画などの区域内で評価することも考えられるが、長野市空家等対策計画では市内全域を対象としているため、評価の対象としない。全て調査対象外として「－」を記入する。
また、景観計画等に反する状態であるのであれば、景観法に基づき対処し、景観計画等に反する状態であることをもって特定空家・管理不全空家等の判断をしない。

調査回数

第 回

特定空家等及び
管理不全空家等調査票

調査日時

令和〇年〇月〇日

調査者名

〇〇〇〇

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

管理番号

1

項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
立木 (110)	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している (30)	はみ出していない	はみ出している	はみ出して周辺建物の破損や通行の妨げになっている	30
		立木の葉等が繁茂している (30)	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない	30
		立木が腐食し倒木の恐れがある (50)	恐れなし	—	恐れあり	50
落雪 (30)	落雪	落雪による通行障害がある (30)	雪落下の恐れがない	雪止めの破損がある	雪落下により通行の妨げになっている	0
動物 (90)	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる (10)	聞こえない	—	聞こえる	0
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している (50)	発生していない	—	発生している	0
		侵入の痕跡がある (10)	確認できない	—	確認できる	0
		近隣の畑等に農作被害が出ている (10)	被害が出ていない	—	被害が出ている	0
	虫	はえ等が発生している (10)	発生していない	—	発生している	0
防犯・防災等 (200)	建物	玄関扉が施錠されていない (30)	施錠している	—	施錠していない	—
		窓ガラス等が破損している (30)	破損なし	2階など侵入が難しい場所が破損	1階若しくは道路側等侵入が容易な場所が破損	—
	敷地	敷地内に可燃物が積まれている (30)	積まれていない	少量積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている	15
		敷地内にガスボンベが放置されている (50)	放置されていない	—	放置されている	0
		枯草・伐採した枝等が放置されている (30)	放置されていない	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている	30
敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる (30)	ない	数本捨てられているのが確認できる	大量に捨てられている	—		
その他 (50)	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	50
管理不全空家等判定 (100)	悪影響の程度、悪影響を受ける周辺環境、危険等の切迫性、その他地域の実情による影響度 (100) ※1		低い	中程度	高い	100
特記事項	判定結果				評価点合計	305
	◆苦情内容: ※1) 特定空家等の判定に至らない場合の管理不全空家等の判定項目 影響度は市町村の実情による総合的に判断 ※2) 70%以上→その他放置することが不適切な状態の特定空家等 又は特定空家等となる恐れのある状態の管理不全空家等		※2 70%以上 → □ 特定空家等又は管理不全空家等 70%未満 → ■ 空家等		判定基準点	490
					特定空家等又は管理不全空家等判定 (%)	62.2%

(580)

隣地側のみや道路に多少はみ出している程度の場合は影響度「中」を、道路にはみ出した枝葉により道路標識や防犯灯を隠していたり、通行車両に接触する恐れがある場合、隣地越境により建物破損の恐れがある場合は影響度「高」として評価する。

大量の立木の繁茂によって、落ち葉や木の実が道路や隣地に落下・堆積して支障をきたすことが考えられるため、周辺への影響を含めて評価する。

豪雪地帯及び特別豪雪地帯を対象とし、それ以外の地域の評価点欄は「－」を記入し、対象外とする。また、次のいずれかの場合、影響度「高」として評価する。
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又は雪庇
③落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

調査時には確認できないことが多い。
目撃した場合以外は影響度「低」と評価する。

不審者や窃盗犯など不特定の者が室内に容易に侵入できる状態で放置されているか。(不法侵入の形跡を含む。)

ガスボンベのほか灯油タンクがあり残量があると確認された場合は備考欄に記入して評価する。
伐採した枝等やタバコの吸い殻については敷地外からでも放火されてしまう可能性があるか否かを判断材料とする。

豪雪地帯・特別豪雪地帯指定図

地帯指定状況

豪雪地帯
特別豪雪地帯