

---

**愛別町**  
**特定空き家等・管理不全空き家等の認定基準**

---

# 目 次

## ◎チェックシート

1	建物概要	1
2	建物立地概要	1
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
1	建築物等の倒壊	2
(1)	建築物	2
(2)	門、塀、屋外階段等	2
(3)	立木	2
2	擁壁の崩壊	3
3	部材等の落下	3
(1)	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	3
(2)	軒、バルコニーその他の突出物	3
(3)	立木の枝	4
4	部材等の飛散	4
(1)	屋根ふき材、外装材、看板等	4
(2)	立木の枝	4
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	5
1	石綿の飛散	5
2	健康被害の誘発	5
(1)	汚水等	5
(2)	害虫等	5
(3)	動物の糞尿等	5
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	6
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	7
1	汚水等による悪臭の発生	7
2	不法侵入の発生	7
3	落雪による通行障害等の発生	7
4	立木等による破損・通行障害等の発生	8
5	動物等による騒音の発生	8
6	動物等の侵入等の発生	8
⑤	総合的判断	9

チェックシート

整理 番号		調 査 年月日	年 月 日	調 査 者	職氏名 職氏名
----------	--	------------	-------	-------	------------

## 1 建物概要

- (1) 所在地 \_\_\_\_\_
- (2) 用 途 ①戸建住宅      ②店舗      ③店舗併用住宅  
④その他 ( \_\_\_\_\_ )
- (3) 構 造 ①木造      ②その他 ( \_\_\_\_\_ )      ③不明
- (4) 階 数 ①平屋      ②2階建て      ③その他 ( \_\_\_\_\_ )
- (5) 建物規模 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ・ 坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建 築 年 \_\_\_\_\_ 年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数 \_\_\_\_\_ 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 附属建物 ①物置      ②車庫      ③その他 ( \_\_\_\_\_ )
- (9) 樹 木 ①高木 (樹高3 m以上)      ②中木 (樹高1 m以上～3 m未満)  
③低木 (樹高1 m未満)

## 2 建物立地概要

- ① 隣接する敷地や建物等の間に、一定程度のスペースが確保されていない
- ② 国道又は道道若しくは通行量の多い町道に面している
- ③ J R施設 (線路を含む。) などの主要な施設等に面している
- ④ 建築基準法第22条区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ⑤ 上記のいずれにも該当しない

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の判断

1 建築物等の倒壊 (1) 建築物

特定空き家等 ①～⑤  
管理不全空き家等 ⑥～⑨

- ① 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜がある
- ② 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形がある
- ③ 倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落若しくは脱落がある
- ④ 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、腐食等がある
- ⑤ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材同士のずれがある
- ⑥ 屋根の変形がある
- ⑦ 外装材の剥落若しくは脱落がある
- ⑧ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等がある
- ⑨ 雨水侵入の痕跡がある

※倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は1/20超が目安となる。

※傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。

※屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

1 建築物等の倒壊 (2) 門、塀、屋外階段等

特定空き家等 ①～③  
管理不全空き家等 ④

- ① 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜がある
- 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、腐食等がある
- ③ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材同士のずれがある
- ④ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等がある

1 建築物等の倒壊 (3) 立木

特定空き家等 ①～②  
管理不全空き家等 ③

- ① 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜がある
- ② 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽がある
- 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にある

※立木の傾斜及び腐朽に関しては、「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を参考にできる。以下3（3）及び4（2）において同様とする。

2 擁壁の崩壊	特定空き家等 ①～② 管理不全空き家等 ③～④
<input type="checkbox"/> ① 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出がある <input type="checkbox"/> 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、水のしみ出し等がある <input type="checkbox"/> ③ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し等がある <input type="checkbox"/> 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にある ※擁壁の危険度を総合的に判断する場合、「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）が参考にできる。	
3 部材等の落下 (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	特定空き家等 ①～④ 管理不全空き家等 ⑤～⑦
<input type="checkbox"/> ① 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備等の剥落又は脱落がある <input type="checkbox"/> ② 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材の破損がある <input type="checkbox"/> ③ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備等の破損がある <input type="checkbox"/> ④ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備等の支持部材の破損、腐食等がある <input type="checkbox"/> ⑤ 外壁上部の外装材、屋根ふき材の破損がある <input type="checkbox"/> ⑥ 外壁上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備等の破損がある <input type="checkbox"/> ⑦ 外壁上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備等の支持部材の破損、腐食等がある ※既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えられる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。	
3 部材等の落下 (2) 軒、バルコニーその他の突出物	特定空き家等 ①～③ 管理不全空き家等 ④
<input type="checkbox"/> ① 軒、バルコニーその他の突出物の脱落がある <input type="checkbox"/> 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がある <input type="checkbox"/> ③ 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支持部材の破損、腐朽等がある <input type="checkbox"/> ④ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部材の破損、腐朽等がある ※既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	

3 部材等の落下 (3) 立木の枝	特定空き家等 ①～② 管理不全空き家等 ③
<input type="checkbox"/> ① 立木の大枝の脱落がある <input type="checkbox"/> 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又は腐朽がある <input type="checkbox"/> ③ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態にある ※既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	
4 部材等の飛散 (1) 屋根ふき材、外装材、看板等	特定空き家等 ①～③ 管理不全空き家等 ④～⑤
<input type="checkbox"/> ① 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落がある <input type="checkbox"/> 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、雨樋等の破損がある <input type="checkbox"/> ③ 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、雨樋等の支持部材の破損、腐食等がある <input type="checkbox"/> ④ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損がある <input type="checkbox"/> ⑤ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の支持部材の破損、腐食等がある ※既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	
4 部材等の飛散 (2) 立木の枝	特定空き家等 ①～② 管理不全空き家等 ③
<input type="checkbox"/> ① 立木の大枝の飛散がある <input type="checkbox"/> ② 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽がある <input type="checkbox"/> ③ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態にある ※既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

**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の判断**

**1 石綿の飛散**

特定空き家等 ①～②  
管理不全空き家等 ③～④

- ① 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出がある
- ② 石綿の飛散の可能性が高い石綿使用部材の破損等がある
- ③ 吹付け石綿の周囲の外装材の破損等がある
- ④ 石綿使用部材の破損等がある

**2 健康被害の誘発 (1) 汚水等**

特定空き家等 ①～②  
管理不全空き家等 ③

- ① 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出がある
- 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がある
- ③ 排水設備の破損等がある

**2 健康被害の誘発 (2) 害虫等**

特定空き家等 ①～②  
管理不全空き家等 ③

- 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がある
- 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多量の腐敗したごみ等がある
- ③ 清掃等がなされておらず、多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態にある

**2 健康被害の誘発 (3) 動物の糞尿等**

特定空き家等 ①～②  
管理不全空き家等 ③

- ① 敷地等の著しい量の動物の糞尿等がある
- 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きがある
- ③ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態にある

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の判断

特定空き家等 ①～②  
管理不全空き家等 ③～④

- ① 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損がある
- ② 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等がある
- ③ 補修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認められる状態にある
- ④ 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認められる状態にある



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の判断

1 汚水等による悪臭の発生

特定空き家等 ①～⑤  
管理不全空き家等 ⑥～⑧

- ① 排水設備の汚水等による悪臭の発生がある
- 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がある
- ③ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生がある
- 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がある
- ⑤ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の多量の腐敗したごみ等がある
- ⑥ 排水設備の破損等がある
- ⑦ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態にある
- ⑧ 駆除、清掃等がなされておらず、多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態にある

2 不法侵入の発生

特定空き家等 ①～②  
管理不全空き家等 ③

- ① 不法侵入の形跡がある
- 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がある
- ③ 開口部等の破損等がある

3 落雪による通行障害等の発生

特定空き家等 ①～③  
管理不全空き家等 ④～⑤

- ① 頻繁な落雪の形跡がある
- 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がある
- ③ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等がある
- 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にある
- ⑤ 雪止めの破損等がある

※豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

<b>4 立木等による破損・通行障害等の発生</b>	<b>特定空き家等 ①～②</b> <b>管理不全空き家等 ③</b>
<input type="checkbox"/> ① 周囲の建築物の破損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 <input type="checkbox"/> ② 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がある <input type="checkbox"/> ③ 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にある	
<b>5 動物等による騒音の発生</b>	<b>特定空き家等 ①</b> <b>管理不全空き家等 ②</b>
<input type="checkbox"/> ① 著しい頻度又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がある <input type="checkbox"/> 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にある	
<b>6 動物等の侵入等の発生</b>	<b>特定空き家等 ①</b> <b>管理不全空き家等 ②</b>
<input type="checkbox"/> 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がある <input type="checkbox"/> 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にある	

## ⑤総合的判断

各項目について、判断結果の☑の数を下記の表に記入し、総合的判断を行う。

項 目	特定空き家等の「☑」の数	管理不全空き家等の「☑」の数
①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態		
1 建築物等の倒壊		
(1) 建築物		
(2) 門、塀、屋外階段等		
(3) 立木		
2 擁壁の崩壊		
3 部材等の落下		
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等		
(2) 軒、バルコニーその他の突出物		
(3) 立木の枝		
4 部材等の飛散		
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等		
(2) 立木の枝		
②著しく衛生上有害となるおそれのある状態		
1 石綿の飛散		
2 健康被害の誘発		
(1) 汚水等		
(2) 害虫等		
(3) 動物の糞尿等		
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		
1 汚水等による悪臭の発生		
2 不法侵入の発生		
3 落雪による通行障害等の発生		
4 立木等による破損・通行障害等の発生		
5 動物等による騒音の発生		
6 動物等の侵入等の発生		
合 計		
全項目の「☑」の数の総合計	50	32
対象となる項目の「☑」の数の総合計 (対象外想定項目① 1 (2)、① 1 (3)、① 2、① 3 (3)、① 4 (3))		
対象となる項目の「☑」の数の割合		