

# 空家等対策のための実態把握調査 マニュアル

平成 28 年 3 月

千葉県すまいづくり協議会

空家等対策検討部会

## 目 次

○はじめに .....	1
○調査に当たり .....	1
○調査の目的について .....	2
○調査の対象について .....	2
○調査の区域について .....	3
○調査の手法について .....	3
○現地調査の項目について .....	4
○調査結果の整理とデータベースの作成について .....	5
○【別紙 1】 調査手法とその概要 .....	7
○【別紙 2】 調査手法の比較 .....	8
○【別紙 3】 県内市町村の調査実施状況とその内容 .....	9
○【別紙 4】 空家等現地調査票 項目総合 .....	11
○【別紙 5 - 1】 空家等現地調査票 空家等の可能性 .....	13
○【別紙 5 - 2】 空家等現地調査票 特定空家等の可能性 .....	14
○【別紙 5 - 3】 空家等現地調査票 利活用の可能性 .....	15
○【別紙 6】 特定空家等判断項目事例 .....	16
○【別紙 7】 空家等データベース項目例 .....	17

## 〇はじめに

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の所在やその状態を把握することが重要である。

また、空家等の利活用方策や特定空家等への対策などを検討するに当たっては、空家等・特定空家等の実態把握が必要となる。調査手法や調査項目については、数多くの選択肢があり、調査のための人員や予算等が限られる場合には、市町村の実情に合わせて効果的な調査方法の選択が求められる。

本マニュアルは、空家等に対する実態把握調査の手法や、調査項目等の例を示し、調査を実施する際に参考となるよう、策定したものである。

各市町村における空家等に係る実態把握調査業務の一助となれば幸いである。

## 〇調査に当たり

空家等の調査を行うに当たって、どのような建築物が対象であるかを明確にする必要がある。

「空家等」や「特定空家等」の定義については、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）、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「基本指針」という。）、「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。）により、以下のように示されている。

### 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つ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。

※「使用がなされていないことが常態」：概ね1年以上使用されていないことをいう。

### 特定空家等（法第2条第2項）

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、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にあると認められる空家等をいう。

※空家等のうち、ガイドライン 別紙1から別紙4の各項目に該当すると認められるもの。

なお、空家等については、建築物のみならず「敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）とあるように、敷地内の立木や擁壁なども含まれていたり、建築物が火災等により一部焼失した状態でも空家等に該当するため、注意が必要である。

また、市町村において既に適正管理に係る条例等を制定し、その中で空家等の定義を別途定めている場合には、その内容も考慮すべきである。

## ○調査の目的について

空家等対策については、大別すると以下の2つの方向性がある。

- ①空家等の利活用
- ②空家等の適正管理（特定空家等への対応含む）

この対策の方向性により、以下のような調査を行うことが考えられる。

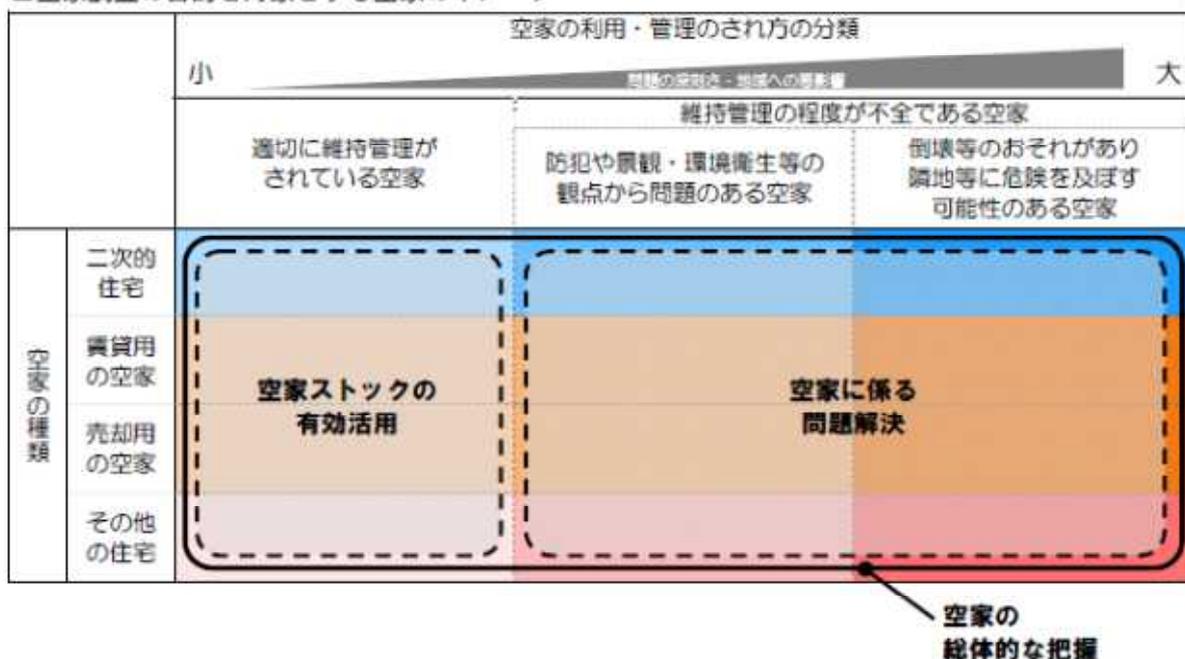
- ①の場合 第1段階：建築物が「空家等」に該当するか（空家等がどれくらい存在するのか）  
第2段階：空家等のうち、利活用可能なものはどれくらいあるのか

- ②の場合 第1段階：建築物が「空家等」に該当するか（空家等がどれくらい存在するのか）  
第2段階：管理不全など問題のある空家等（特定空家等を含む）はどれくらいあるのか

いずれの調査も行えることが望ましいが、実施が困難な場合は、空家等対策の進め方を踏まえて、どのような調査を行うか、あらかじめ調査の目的を整理しておく必要がある。

### 【参考1】

■空家調査の目的と対象とする空家のイメージ



(引用元) 地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1 (国土交通省住宅局)

## ○調査の対象について

空家等については、その定義上、使用用途や建物規模は限定されておらず、そのため空家等の範囲としては「住宅」だけでなく、「店舗」や「倉庫」など、建築物と判断されるもの全てが対象となる。

しかしながら、市町村内に存在する全ての建築物の調査を行うことは困難であるため、調査の対象については、調査目的や空家等対策の優先順位等を考慮し、必要に応じて「住宅」の用途に限定するなど、あらかじめ判断しておく必要がある。

## ○調査の区域について

調査区域の設定としては、以下の2つの方法がある。

- ①市町村の全域を調査する悉皆調査
- ②市町村の一部区域を調査する抽出調査

調査に当たっては、悉皆調査を行うことが望ましいが、実施が困難な場合は、特定空家等になった場合の周辺住民への影響度も考慮し、住宅等の密集度合いが高い市街地等を優先的に選択し、抽出調査を選択することも考えられる。

なお、抽出調査を実施する場合には、調査実施区域の調査結果から、同程度の人口や戸数の区域の概数を推定するという手法も想定されるが、空家等については、必ずしも戸数等と比例関係にないことを考慮し、あくまで参考に留めるべきである。

## ○調査の手法について

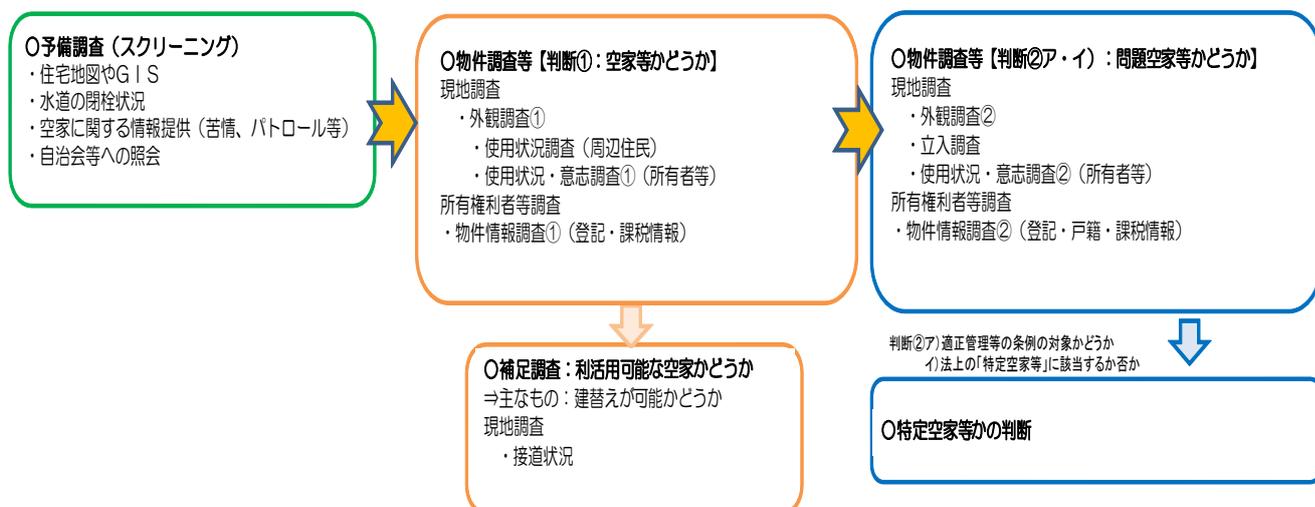
調査手法としては、大別すると以下の2つに分けられる。

- ①机上調査：住宅地図、水道の閉栓状況、自治会からの情報提供等  
(空家等の可能性のある建築物の抽出)
- ②現地調査：外観調査、立入調査、周辺住民への聞き取り等  
(空家等に該当するかどうかの確認) ※立入調査は空家等と認められる場所のみ可

最終的に空家等かどうかを判断する場合には、現地調査を行う必要があると考えられるが、市町村全域の建築物に対して現地調査を行うことが困難な場合は、机上調査による抽出（スクリーニング）と現地調査を併用し、実施するのがよいと考えられる。イメージとしては以下の図のとおりである。

### 【参考2】

空家等実態調査の流れ(一例)



調査手法や実施状況については、以下の資料をそれぞれ参考とされたい。

- 別紙1（調査手法とその概要）
- 別紙2（調査手法の比較）
- 別紙3（県内市町村の調査実施状況とその内容）

## ○現地調査の項目について

現地調査の主な内容としては、以下のとおりとなる。

- ①建築物の状況
- ②敷地の状況
- ③立木等の状況
- ④塀や擁壁などの状況
- ⑤建築物の利用状況

現地調査は、外観調査を基本とし、必要に応じて敷地内への立ち入り調査を実施することになる。立入調査を行う場合には、法第9条第3項の規定により、立入調査を実施する5日前までに所有者等へ通知すること、法第9条第4項の規定により、立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があった場合には、これを提示すること、となっているため注意が必要である。

なお、現地調査を行う際には、空家等の周囲を見て回ったり、空家等の外観写真を撮ったりすることが想定される。その際は、周辺住民や通行人等に配慮し、腕章や名札等を着用することや、写真に空家等以外の隣家などが写りこまないようにするなど注意が必要である。特に行政職員以外の者が現地調査を実施する場合には、周辺住民が不安にならないよう、広報・HP等を用いて事前に住民に周知するよう配慮することが望ましい。

また、空家等に該当するかどうかの調査を行う場合であっても、建築物の倒壊等の危険性や外壁の落下等による通行者への危険性などにより、特定空家等として早急に対応しなければならないケースも想定されることから、現地調査の際には、それらの項目も併せて確認しておくことよい。

なお、特定空家等に該当するかどうかの判断基準については、ガイドラインによりおおまかな基準は出ているが、詳細な項目の基準が無いため、現地調査の結果とガイドラインで示された方針を踏まえ、各市町村の実情を考慮の上、個別に判断されたい。

また、この判断に当たっては、勧告による固定資産税の住宅用地特例の解除も関係することから、現地調査は必ず行うべきである。

空家等・特定空家等の現地調査、判断基準については、以下の資料をそれぞれ参考とされたい。

- 別紙4（空家等現地調査票 項目総合）
  - ※ ①空家等・特定空家等への該当、②利活用の可能性の確認など総合的な調査項目
- 別紙5-1（空家等現地調査票 空家等の可能性）
- 別紙5-2（空家等現地調査票 特定空家等の可能性）
- 別紙5-3（空家等現地調査票 利活用の可能性）
  - ※ 別紙5は、それぞれ目的別の調査項目
- 別紙6（特定空家等判断項目事例）
  - ※ ガイドラインに示された[別紙1]～[別紙4]の状態について、項目・部位別に整理し、他県

で特定空家等の判断基準として用いられている項目等を追記したもの

## ○調査結果の整理とデータベースの作成について

### (1) 調査結果の整理について

調査結果の整理については、基本方針では『「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき、データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。』と示されている。特定空家等については、措置の内容やその履歴の記録が必要となることから、併せてその記録も管理するとよい。

調査結果の整理方法の一例としては、以下のとおり考えられる。

- ①空家等毎に管理番号を付与
- ②空家等に該当する場合、住宅地図上の建築物に管理番号を記入しておく。
- ③一覧表（エクセル等）を作成する場合、その管理番号も一致させる。

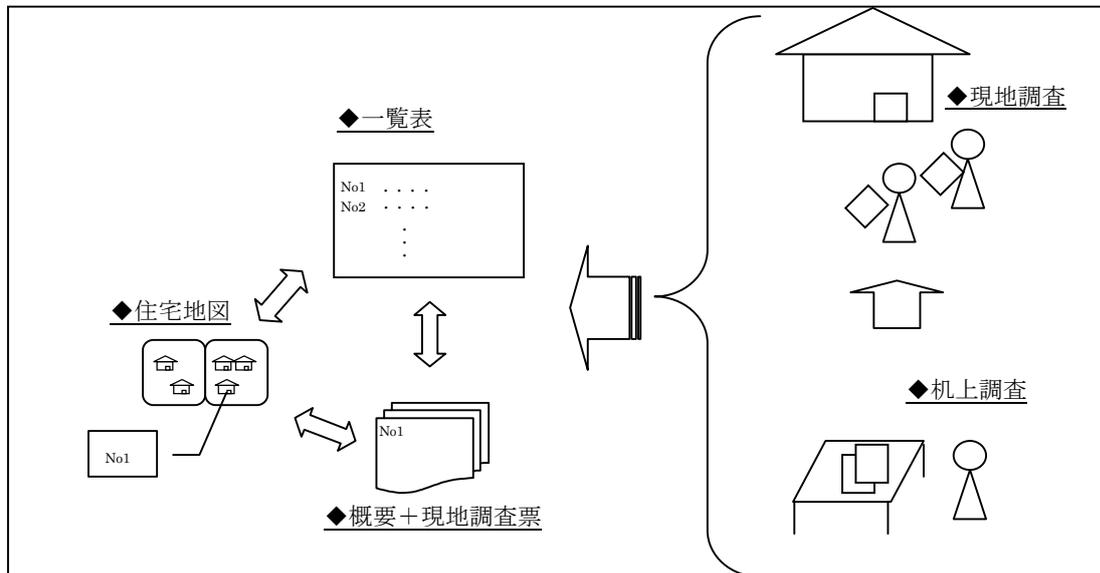
※一覧表には、「空家等」「特定空家等」に該当しているか否かが分かるよう、その項目も追加しておく。

※一覧表は作成しないことも可能であるため、その場合は管理しやすい方法を採用のこと。

- ④物件概要や、調査を行った際の現地調査票や資料は管理番号毎に整理・保管し、必要に応じて更新していく。

### 【参考3】

上記イメージ図



### (2) データベースの作成について

調査等で得た結果を適切に管理しておくことは、更新調査等を行う場合や住民からの問い合わせ対応の場合に使用できることから、データベースは作成しておくべきである。

データベースの作成に当たっては、「空家等の所在地を一覧表にする」、「地図上に示したものを内部部局間で常時確認できるようにする」など、空家等の所在が分かるようにした上で、電子媒体・紙媒体のいずれでも作成することが可能とされている。その項目については、基本方針にて例示として

「空家等の所在地」「現況」、「所有者の氏名」、「特定空家等に該当する旨や措置の内容とその履歴」が示されているが、それ以外でも実務上記載しておいた方が効果的な項目については、必要に応じて追加するとよい。

また、法第11条に基づくデータベース整備は、空家等を前提としているため、調査した結果、空家等であるか判断できない建築物等は、厳密に言えば整備の対象とならないが、調査の履歴を残す観点から考えると、何かしらの記録は残しておくことが望ましい。

しかしながら、このような取扱いが実務上困難な場合には、特定空家等に限定してデータベースを整備する手法なども考えられる。

なお、不動産業者等が販売などのために所有・管理している、いわゆる「空き物件」に該当する空家等は、法におけるデータベースの対象から除外されているが、「空き物件」でも周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている場合は、対象となるので注意されたい。

データベースとして整備すべき物件は、基本的には「空家等」であるが、実務上の取扱いとして、以下のものを組み合わせて整理することが想定される。

- ①「空家等と判断された物件」
- ②「特定空家等と判断された物件」
- ③「現地調査等を行った物件」（空家等でないものも含む）

データベースにて想定される記載項目については、以下の資料を参考とされたい。

- 別紙7（空家等データベース項目例）

こちらの項目を参考に資料の整理方法や調査結果を考慮し、取捨選択・追加して使用することが考えられる。

# 調査手法とその概要

別紙1

## 1) データによる空家等候補の抽出方法

### ①住宅地図やGIS

収録データ	・家屋の存在情報
利用方法	・住宅地図やGISにより家屋が存在していることを確認し、当該家屋の利用情報（所有者名が入っていない家屋等）と突き合わせ、存在しているが利用がされていない家屋を空家候補として抽出する。
入手方法	・住宅地図：住宅地図作成業者から購入、図書館での閲覧 等 ・GIS：各自治体で所管している住宅地図相当のGISデータなどを活用
利用上の利点	・住宅地図は、全国の市区町村単位で入手することが可能。
利用上の留意点	・当該情報は、家屋が存在しているかを確認するための情報であり、そこから空家候補を抽出するためには、家屋の利用情報との付き合い合わせが必要となる。 ・住宅地図の場合、名前未記入の家屋は空家候補として抽出できるが、名前が入っている家屋の中にも、空家候補が含まれているため注意が必要である。（例：現地に表札はあるが、空き家となっているケースなど）

### ②水道の閉栓状況

収録データ	・水道使用者情報（閉栓時期、使用水量、使用用途など。下水道のみ利用している場合は下水道情報）
利用方法	・水道使用者情報からおおむね1年以上閉栓している物件を空家候補として抽出する。
入手方法	・水道部局へのデータ提供依頼による。
利用上の利点	・閉栓している空き家を網羅的に把握することが可能である。 ・水道利用料の徴収のため、情報の更新頻度が高いと考えられる。 ・情報整理をうまく行えば、空家等データの情報更新にも使用できる。
利用上の留意点	・水道が引かれていない空き家は把握することが出来ない。（下水道のみ利用している場合あり） ・水道が利用されていても空き家となっている可能性はある。また、住んでいるが閉栓している場合も考えられる。 ・県水では2カ月おきに検針し、0㎡が3回続けば停止（閉栓）としているため、最大6か月ほどタイムラグが生じる。 ・現に利用されている物件も含まれるため、個人情報取り扱いに注意する。

## 2) 情報提供による空家等候補の抽出方法

### ①空家等に関する情報提供内容の反映（苦情・相談等）

利用方法	・各自治体に対しては、空家の近隣住民や自治会・管理組合からの苦情のほか、空家所有者本人から相談といった形で、空家に関する情報が寄せられるケースがある。 ・それらの空家情報を取りまとめ、蓄積することで空家候補を充実させる。
利用上の利点	・地域住民からは即時的な情報が寄せられるため、現地調査以前に空家の現状がおおまかに把握できる。
利用上の留意点	・これまでに寄せられている空き家情報を蓄積しておくことが必要。 ・また、情報提供は様々な課に寄せられていると考えられるため、情報を共有する体制が必要となる。

### ②自治会への照会

利用方法	・各自治会・管理組合単位において、空家の有無について照会をかける。その際、各自治体で事前に空家候補として把握しているものをプロットした地図等を提供することが考えられる。
利用上の利点	・データ上で把握する空家の確度を高くすることで、現地調査での作業が省力化できる。 ・費用をほぼかけずに（謝礼等が発生する場合を除く）実施することが出来る。
利用上の留意点	・自治体と自治会の関係が密であること。 ・依頼する際に「空家」の定義を明確しておかないと、回答結果にばらつきが出る恐れがある。 ・どんなに定義をしっかりとしたとしても、建築の専門家でないことから、個人の主観に左右され、正確でない情報となる可能性がある。そのため、職員による現地確認も併用することが望ましい。 ・調査後に、情報提供を受けた空家等の対応について、自治会から問い合わせがある可能性がある。

## 3) 現地調査による空家の特定方法

### ①現地調査・外観調査による空家の特定

調査方法	・建物外観の目視調査により、空家であることの確認を行う。 ・これまでに抽出した空家候補の確認と共に、その他の空家の有無を確認する。 ・近隣住民等への聞き込みにより、空家となった時期・所有者情報等について確認を行う。
利用上の留意点	・調査区の数や規模に応じた調査員の人工の確保が必要。 ・調査員による判断の違いがないよう、明確な判断基準を設定することが必要。さらには、モデル地区での調査演習等を行うことも考えられる。

参考文献：地方公共団体における空家調査の手引きver.1（平成24年6月 国土交通省住宅局）

調査手法の比較

調査手法		メリット	デメリット	費用（概算）	作業量（日・人）	利用上の留意点
1) データによる空家等候補の抽出	住宅地図やGIS （住宅地図：住宅地図作成業者から購入、図書館での閲覧等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>抽出の効率化が図れる</li> <li>家屋の存在の有無を確認できる</li> <li>位置関係が見やすく、重点エリアの選定等が容易になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>漏れが出やすい</li> <li>作成時期により現状と相違がある</li> <li>建物状況が不明</li> </ul>	0～100万円程度 （購入費、作成委託費）	10日～1ヶ月程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規作成を委託する場合、空き家の定義が地図作成者と行政で異なるため、事前にサンプル調査等を行えば差異を少なくできる。また情報取り扱いに注意する。</li> </ul>
	水道の開栓状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>抽出の効率化が図れる</li> <li>抽出に係る日数が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域によって管轄が異なる</li> <li>別荘や共同住宅の空き部屋等も抽出される可能性がある</li> <li>建物状況が不明</li> </ul>	直営の場合は無料 （県水の場合は5～10万円/回）	3日～	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業団などから情報提供を受けられなかった事例もあるため、事前確認が必要。</li> <li>既に把握している空き家データとの突き合わせ、対象物件の絞り込むことで現地調査の効率化が図れる。</li> <li>開栓されている場合でも、使用者がいる場合があるので注意が必要。</li> </ul>
2) 情報提供による空家等候補の抽出	空家等に関する情報提供内容の反映（苦情・相談等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用がかからない</li> <li>建物状況が把握できる</li> <li>近隣住民から所有者情報等を得られる場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報が間違えていることがある</li> </ul>	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報提供者は、その空家により迷惑しているケースが多く、早期解決を望まれる。情報提供者への説明については、空き家所有者等の個人情報の扱いに注意する。</li> <li>情報提供者からはその後の空き家への対応について問い合わせが増えることが想定される。</li> </ul>
	自治会等への照会	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用がかからない</li> <li>建物状況がおおまかに把握できる</li> <li>近隣住民から所有者情報等を得られる場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報が間違えていることがある</li> <li>空家の判断がばらつきやすい</li> <li>非協力的な自治会もある</li> <li>依頼や周知等に時間を要する</li> </ul>	0～10万程度 （説明会等実施した場合に費用発生）	1ヶ月程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>各自治会が調査しやすいように、自治会区域の地図等の準備や期間の設定など配慮する必要がある。</li> <li>自治会等を挟むため、個人情報の取り扱いにより注意が必要</li> <li>空き家の判断について、ばらつきを抑えるため判断基準をある程度明確にする必要がある。</li> <li>協力いただいた自治会等からはその後の空き家への対応について問い合わせが増えることが想定される。</li> </ul>
3) 現地調査による空家等の特定	現地調査（外観調査、周辺環境、近隣住民等への聞き取り等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物状況が把握できる</li> <li>近隣住民から所有者情報等を得られる場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日数、人手がかかる</li> <li>委託した場合の手続き、費用の発生</li> </ul>	0～1500万程度 （現地調査、住宅地図・GISデータ反映等含む）	5分～/件 （移動時間含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>HP、広報等による住民への事前周知をすることが考えられる。</li> <li>左記委託費には、GISの座標データの提供など、現地調査費以外も含まれている場合がある。</li> </ul>
4) 1) 2) 3) を踏まえた所有者等の特定	住民票登記情報（法務局情報）	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等が判別する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人情報漏れに注意が必要</li> <li>タイミングにより居住しているのに登録していないケース等がある</li> <li>所有者等ではないケースがある</li> </ul>	-	-	
	固定資産税情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等が判別する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人情報漏れに注意が必要</li> <li>タイミングにより居住しているのに登録していないケース等がある</li> <li>所有者等ではないケースがある</li> </ul>	-	-	

参考文献：地方公共団体における空家調査の手引きver.1（平成24年6月 国土交通省住宅局）

市町村名	1 調査方法（現地調査とは委託した場合も含む）					2 調査方法の利点、欠点、利用上の留意点			3 予算（要した費用）、作業量		
	1. 住宅地図やGISのデータ抽出による現地調査	2. 水道の開栓状況のデータ抽出による現地調査	3. 自治会への照会	4. 地域住民などからの情報提供（苦情など）データによる現地調査	5. 未定	6. その他（具体的に記入）	利点	欠点	利用上の留意点	予算（要した費用）	作業量（日数、時間、人員など）
1	○						住宅地図作成業者から地図作成時の現地調査の際に確認した空家情報を提供してもらうという調査方法なので、費用が抑えられる。	空家判定が業者の基準によるため、こちらの求めている空家情報との差異が生じる。	業務委託前（調査前）の段階で、判定基準の確認（試験的に一部エリアを指定してどの程度の空家情報まで拾ってくるかを確認するなど）を行い、業者の判定情報を確認したうえで発注したほうが良い。	約85万円（業務委託契約実績）	作業内容としては、業者との事前協議と業務指示、契約事務、納品確認等。 作業量としては、1人×10日間程度。
2	○			○			以下は想定していた手法として記載します。 住宅地図作成業者により空き家情報の収集と、現地の確認を実施。庁内の道路パトロールの際に気づいた空き家情報を収集。居住の無い空き家のみ絞り込みを実施。職員により現地確認を行い空き家に該当するかどうかを判断。これらのことから、初期費用が住宅地図作成業者のみで済む。	空き家の件数等によっては職員の負担が大きくなる。	住宅地図作成業者の情報の取扱い。	住宅地図作成業者に委託する費用のみ約70万円を予定	不明
3	○		○	○			1. 抽出の効率化が図れる。家屋の有無を確認できる。 3. 費用がかからない。 4. 費用がかからない。現状がおおまかに把握できる。	1. 漏れが出る可能性がある。 3. 空き家でないことがある。（情報錯誤） 4. 空き家でないことがある。（情報錯誤）	3. 4. 調査結果や情報提供いただいた空家等のその後の対応について、自治会や住民から問い合わせがある可能性がある。	0円	約100件、2～3週間、2～3人
4	○			○			住宅地図やGISの利用 → データベース化の効率化。 地域住民からの情報提供 → 机上では解らない情報を得る。	住宅地図やGISの利用 → データと現地との時間差における差異に注意。 地域住民からの情報提供 → 情報の信頼性に注意。	苦情者への状況説明等の際の個人情報の取り扱い。	未計上	未定
5	○	○		○			・空家等対策の充実を図るための基礎資料を得るためには効率がよい方法である。	・開栓データとGISの住所マッチング作業後、複数地番の件数も多く、空家の特定作業が難しい。（その場合は、現地で確認作業を行う。） ・空家の特定に漏れがある可能性。	・市で既に把握している空家データと水道開栓データとの突合及びGISでの住所マッチング分析。 ・現地調査（外観調査）で調査員の研修の徹底。 ・HP、広報等による、住民側への周知。	・当初予算 1200万円（参考） 空家実態調査業務委託… 約1130万円 千葉県水道局開栓データ委託料… 約10万円	・机上調査 約1ヶ月 ・現地調査 約1ヶ月半 ・調査種類 一戸建て住宅 2900戸 共同住宅 2900棟（内全空家300棟） ・1日当たり調査件数 約100件 ・時間 1件当たり4分 調査員数 22名
6			○	-	-		データや情報提供のみでは現地調査の対象となる物件がいたずらに増えてしまうため、3つの情報をマッチングさせることにより、ある程度現地調査の対象となる物件を絞り込むことが期待できる。	GISデータ：時点での調査のため、長期間管理されている空家の判別が困難である。 自治会への照会：作業量が多くなると自治会の協力が得られづらい。また、調査項目はかなり限定される。 地域住民からの情報提供：特定空家等は情報提供されるが、活用の期待できる空き家の情報はほとんど得られない。 特定空家等の判定対象となる空家を絞り込むための調査であるが、実際にどこまで絞り込めるかは未知数である。		約400万円予定	来年度の予定 GIS構築及び自治会照会：4月～6月 現地調査：4月～9月 人員：未定（正規職員1名、非常勤職員1名を要望）
7	○					住民記録データや固定資産税データとの突合（予定）				平成28年度予算要求中	
8	○					住宅地図に空き家を明記したため見やすい	5年前の住宅地図データであったため、現況と不突合が生じている	家屋の状況を見た目で判断したため、別荘で使用している家屋も空き家に含まれている可能性がある。	約35万円	○住宅地図調査後の原簿に空き家と想定される物件を抽出して、住宅地図に転記。 ○日数 38日	
9	○			-	-		所要時間、作業量、費用が少ない。	空き家候補の抜けが出やすい。写真等がなく建物の現状が分からない。	宅地図業者の持っているデータだけでは、空き家候補の抜けが多くなってしまう。	約55万円	業者への委託期間1カ月 庁内でのデータのチェックに、2週間10人程度に確認してもらった。
10		○		-	-		公的機関のデータを利用できる	県水未利用地区での対応不可		約860万円予定	未定
11		○	○	○		消防への防火上の情報についての照会	直営のため外注の費用は発生しない	近年、地域内の交流が少なくなっており自治会に照会しても、問題のある空き家以外の情報は得にくい。 水道の開栓データとその他の開栓データの照合作業が必要。やらない場合は現地調査時に居住を開始しているなど空振りが多い。 直営のため職員への負担が増す。	個人が特定されないようプライバシーへの配慮を要する。	照会の準備から回答の収集、現地調査まで職員で行っているため、特に費用は発生していない。	準備：事前準備から自治会照会～回答まで約1か月程度。 現地調査：職員で実施し、期間は10月から2月の間に実施。二人一組で一日調査した場合として、延べ17日実施している。（1件10分程度となっている）
12		○					短時間で絞り込みができると考えている	別荘等比較的長い期間使用しない建物と空家の区別がつけにくいと考えている			
13				○		職員による建物外観の目視調査（主に市街化区域の住宅団地）					
14			○	○			問1_3：外観調査を実施する際に必ず自治会や管理組合に話を通すので、その際に空き家や所有者の情報提供を受けることができる。 問1_4：特定空家等については、周辺への悪影響が生じているかどうか重要な判断材料となるため、地域住民からの情報提供に基づき対応するのが効率的である（現在は、既存の条例で運用。法においても、当面は同様の運用をする予定）。	問1_3：自治会側との日程調整やお知らせ文の配布等周知に時間を要する。	問1_4：市へ情報提供をした地域住民から、その後の市の対応や所有者の反応などの状況を確認したいとの要望が多いため、個人情報の保護の取扱いに留意が必要である。	問1_3：予算措置なし（職員によるサンプル調査） 問1_4：0円（職員による対応）	問1_3：外観調査（0、5日/1自治会、2人体制） 問1_4：随時、市民からの情報提供に基づき対応するため、作業量の算出は不可。
15			○				担当課において、市内の全戸調査を実施しなくて済む。	全ての自治会が情報提供してくれるわけではないので、市内全域の空き家等の把握は難しい。	特になし。	0円	情報提供のあった空家調査は、担当職員2名で6か月間かかりました。
16			○	○			地元に着信した情報を提供していただける。	市内全域を網羅できない。 主観によるところが大きい。（“空き家”と判断する基準）	情報提供者に関する個人情報の保護	0円	

市町村名	1 調査方法（現地調査とは委託した場合も含む）					2 調査方法の利点、欠点、利用上の留意点			3 予算（要した費用）、作業量		
	1. 住宅地図やGISのデータ抽出による現地調査	2. 水道の開栓状況のデータ抽出による現地調査	3. 自治会への照会	4. 地域住民などからの情報提供（苦情など）データによる現地調査	5. 未定	6. その他(具体的に記入)	利点	欠点	利用上の留意点	予算（要した費用）	作業量（日数、時間、人員など）
17			○	○			自治会へ照会をかけることにより、空家等を判断する上で重要な「使用の実態」を把握することができる。費用をあまりかけずに実施することができる。	「空家等」や「破損の程度」の定義を明確しておかないと、回答結果にばらつきが出る可能性がある。調査の負担の度合いを考えると、写真撮影までは、依頼できないので、最終的に職員が写真撮影に行く。	簡単に回答できる調査内容とする必要があり、破損の程度の判断基準などについては写真などにより例示すると調査する側もやりやすい。調査結果や情報提供いただいた空家等のその後の対応について、自治会から問い合わせがある可能性もある。	調査用品（消耗品）、調査説明会時お茶代など 約13万円	調査表作成 2人×20日 説明会の準備及び開催 3人×7日 調査票の集計（登記簿取得、固定資産税情報照会） 5人×3日
18			○	○			【3. 自治会への照会】・コストがあまりかからない、情報が多く集まる	【3. 自治会への照会】、適性に管理されている空き家の情報も多く集まる	調査結果や情報提供いただいた空家等のその後の対応について、自治会から問い合わせがある可能性もある。	特になし（通常業務内で処理）	特になし（通常業務内で処理）
19			○	○			・空家の状況、経緯、所有者等関係人情報が得られる場合がある（ただし情報の正確性に疑問のある場合もある）。	・空家の判断基準を詳しく提示しないと情報内容にばらつきが出る。 ・自治会活動の状況によっては提出期限が過ぎてしまう地区がある（自治会に負担をかけることになるので、あまり無理は言えない。）	各自治会が調査しやすいように配慮する必要がある。（調査期間、自治会区域の地図を用意等） ・自治会活動の状況によっては提出期限が過ぎてしまう地区がある（自治会に負担をかけることになるので、あまり無理は言えない。）	自治会への情報提供依頼に係る費用としては特になし。 情報提供後の現地写真撮影及び台帳整備等のための臨時職員人件費（約25万円 1名×4ヶ月分）	情報提供された空家の住宅地図への転記、台帳作成、現況写真の撮影に係る作業に、臨時職員1名 × 4ヶ月（情報提供空家件数約600件）
20			○				無料で実施できた。	自治会へ依頼したため、本当に空き家かどうかの判断が難しい。		0円	1ヶ月・1名
21				○		住宅地図作成業者と業務委託契約し、業者で把握している空き家情報を住宅地図に示したものと、GISで利用可能な座標データを提供いただくことになっている。	4.ピンポイントで空き家の状態を知ることができる。また、近隣住民から所有者情報等を調査できることもある。 6.GISに座標データを取り込むことで、市内にある空き家の分布・場所が分かるため重点エリアの選定や個別調査等の計画が立てやすくなる。	6.データは共同住宅を除く全ての空き家情報であるため、建物の状態までは判断することができない。	査結果や情報提供いただいた空家等のその後の対応について、情報提供者から問い合わせがある可能性もある。	約67万円	
22				○		各行政区ごとに担当職員を割り振り、簡易的な調査を実施したのちに担当課にて詳細な調査を実施	各行政区へ担当職員を割り振り調査をする利点としては、地域の地理に詳しいことや地域住民と面識のある職員が多い事などから調査がスムーズに実施されるだけでなく、地域の自治会長等にも協力を得ることができた。	欠点と言えるほどのものはありませんが、1回の調査ですべての空き家を網羅することは困難であると思います。実際に上記のように各行政区に職員を割り振って行った簡易調査を基に、担当課にて現地の詳細調査を行ったが、近所の方などから調査がスムーズに実施されることが多くあった。現在町で把握している空き家件数の約4分の1は現地調査の際に伺った近所の方から、別の空き家情報を得たものである。	実施している空き家調査の目的は、特定空家の調査というよりは、活用可能な空き家を把握し、所有者（管理者）へ空き家バンクへの登録を呼びかけ、空き家の有効活用及び人口増対策を図ることを一番の目的としている。住める状態でない空き家も調査対象になっているが、このような空き家は外観の写真と位置図の作成程度である。	職員にて行ったため調査自体に予算はかけていない。ただし、空き家調査専門ではないが、移住全般の業務を行う移住相談員として臨時職員1名を今年度途中から雇用し、移住相談や空き家調査を主な業務として行っている。	他の業務も掛け持ちしているため集中して調査に時間を割けないが、他の業務の傍ら行っている。（調査対象約200件：1件あたりに要する調査時間は家屋の確認だけなら移動時間を除き概ね10分程度だが、近隣住民への聞き込みも含めるとそれ以上となる）
23						市域全域の住基データと家屋課税データを突き合わせ、基本図に展開して不一致を空き家候補とし、地元職員へのヒヤリング調査により精度を上げたうえで、サンプリングした調査区の現地調査	市内全域の住基データと家屋課税データを突き合わせたことにより、空き家候補の特定ができ、その後の現地調査がスムーズにできた。	市街地調整区域では、家屋所在地が代表地番となっているケースが多く、住所所在地と異なる場合が多く見受けられ、空き家候補の特定に時間がかかった。	住基データの変動があるため、家屋課税データとの突合時にいつの時期のデータを利用するか検討が必要。	約1550万円	委託期間約10カ月
24						建物課税データと水道の開栓による把握を検討中	概ねの戸数の把握が可能	非課税扱いになっている建物の存在と水道が開栓されていても利用者がいることがある。	建物課税データと水道開栓データの突合	未定	未定
25						固定資産税のデータ抽出による現地調査	抽出により現地確認の効率化が図れる。	情報に漏れが出る可能性がある。	家屋利用に関する情報との突合が必要となる。	約100万円	150日×7.75時間×1名
26						住宅地図作成業者が毎年実施している住宅地図作成に伴う、現地調査において、把握した空き家と示される物件の情報提供（新年度版住宅地図に転記したものと及びエクセルデータ）を受けるもの。	・比較的少額で済んだ。 ・比較的短時間で情報提供を受けられた。 ・業者と事前に協議することで、庁内統合型GIS上でも表示可能にできた。 ・今後の現地調査等の際に参考できる。 ・市内全域・字毎の物件数も提供を受けたため、全域・字毎の空き家率が算出できた。※正確性については後記。 ・提供を受けたリストを改良することで空家の一覧化が可能になる。	・空き家と判断する基準や調査方法を当市より定めていないため、情報の精査が必要。 ・ほぼ所在地のみの情報のため、建物の属性（築年数、構造等）や周囲に与える影響等についての評価がない。 ・集合住宅等は含まない。 ・住民票や、固定資産税等の情報との突合はしていないため、所有者等は不明。	・今後、基準を設けた上で、建物の詳細な状況を調べる必要がある。・今後、各課に寄せられる苦情等について、共有・蓄積していく必要がある。	空き家実態調査委託料約4.6万円	作業量は概算です。 ・打ち合わせ【契約前】2人×3時間 【契約後】6人×1時間 ・契約 2人×2時間 ・検品及びデータ集計等 2人×2時間 合計20時間
27						各地区の消防団に協力依頼し現地調査	地域の実情を把握している	多人数で調査を行うため、判断にムラがある。		なし	・1ヶ月程度 ・団員176名
28						住宅地図制作業者の現地調査により抽出された空き家と思われる建築物についての現地実態調査	受注者は地図データ制作に伴う定期的な実態調査の中で、本市内全域の空き家と思われる建築物の実態について把握済みであることから、当該既存データによる空き家と思われる建築物を抽出し現地調査を実施することにより調査期間が短縮できる。	・地図制作業者が確認した時期と業務発注時の現地調査にタイムラグが生じるため、空き家状態に移動が出る。 ・外見状況による抽出のため、漏れが生じる恐れがある。	調査員による判断基準の相違が生じないよう、特定空き家に該当するとと思われる建築物については写真撮影により状況を記録する。	約640万円	委託業務期間 平成27年9月17日から平成28年3月25日まで 人員 実態調査従事者11名
29						住宅地図会社へ調査を委託	いちからの調査の手間が省け、空家の絞り込みが容易となる	提出されたデータの更なる精査が必要で、空家の損壊具合に応じたランク付けが次に必要な作業となる	空家の損壊具合の調査は別途、必要となる	来年度、予定している	委託先との契約事務のみ
30						恣意調査	現状が明確に把握できる	費用がかかる	費用面からみると、当市のような市域が狭いところはやりやすいかもしれない。	約274万円	約13000世帯を調べました。手間だけみると、調査員2人×2班×調査地区ぐらいいの数・人員がかかったようである。なお、当市では、世帯数の約半数しか調査していないので、残りの地区も調査を検討している。費用はかかるが同じ方法で調査した方が統一性が図れることや特定空家候補の把握などに生かされると考えている。

①空家かどうか、さらには特定空家等(緊急性も確認)に該当するかどうか							
■管理用項目	・管理No			・調査日	・調査員名	・所在地	・通報(苦情等)の有無
	・付近見取り図			・所有者情報(分かる場合のみ氏名・住所・電話番号等)			
■空家等の判断基準	電気メーター	・動いていない ・動いている ・確認できない ・無し					
	水道	・開栓 ・閉栓 ・不明					
	ガス	・開栓 ・閉栓 ・不明					
	郵便受け	・塞がれている ・郵便物等が溜まっている ・郵便物等は溜まっていない ・無し					
	外観	・廃屋風(人が住んでいる気配がない) ・判断できない					
	雨戸	・全て締め切っている ・一部締め切っている ・締め切りなし					
	募集看板	・看板等はない ・「売家・入居者募集」等の看板がある					
	テレビアンテナ	・破損・傾き等が確認できる ・破損・傾き等は見られない					
	カーテン	・全て閉められている ・一部閉められている ・閉められていない					
	表札	・有(氏名: ) ・無し					
	生活等のサイン	・家庭用品等が見えない ・洗濯物がない ・鉢植え・植栽等がない					
	近隣住民情報	・空家であることを確認 ・知らない ・情報なし					
	■建物属性	建て方	・一戸建て住宅 ・併用住宅 ・共同住宅 ・長屋建て ・店舗、事務所 ・倉庫 ・その他( )				
構造		・木造 ・非木造(RC造、S造、ブロック造)					
地上階数		・平屋 ・2階建て ・3~5階建て ・6階建て以上					
竣工時期		平成・昭和( )年ごろ					
■敷地条件	敷地に接している道路の幅員	・2m未満 ・2~4m未満 ・4m以上 ・接していない					
	敷地面積・建築面積・延べ面積	敷地面積:	建築面積:			延べ面積:	
	門扉	・有り ・無し					
	フェンス・塀	・有り ・無し					
	擁壁	・有り ・無し					
	駐車場の有無	・有り( 台) ・無し					
■管理状況 ※特に自治会や委託等する場合は、具体的な例示等が必要	建物	建物の掃除や換気等の有無	・管理されていない ・定期的に管理されている(年 回) ・分からない			緊急性の有無	
		戸締り	・施錠されている ・開いている ・分からない			・有り ・無し	
		外壁の腐朽・破損の有無	・全体的に確認できる ・一部の面で確認できる ・腐朽・破損はなし			・有り ・無し	
		屋根瓦やトタン板等の剥がれ等	・全体的に確認できる ・一部の面で確認できる ・腐朽・破損はなし			・有り ・無し	
		基礎・土台の腐朽・破損の有無	・全体的に確認できる ・一部の面で確認できる ・腐朽・破損はなし			・有り ・無し	
		窓ガラスの破損状況	・有り ・無し			・有り ・無し	
		屋上水槽・看板(建物付属)等の傾き・腐食・脱落の有無	・有り ・無し			・有り ・無し	
	敷地	屋外階段やベランダ等の傾き・腐食・脱落の有無	・有り ・無し			・有り ・無し	
		擁壁の傾き・クラックの有無	・有り ・無し			・有り ・無し	
		門扉の傾き・クラックの有無	・有り ・無し			・有り ・無し	
		敷地に設置された看板の傾き・腐食・脱落の有無	・有り ・無し			・有り ・無し	
		雑草・立木の繁茂の有無	・手入れされていない ・定期的に草刈り、立木の剪定をしている(年 回)			・有り ・無し	
		ゴミ、自転車等の放置の有無	・有り ・無し			・有り ・無し	
		ゴミの放置や動物のふん尿、排水等の流出による臭気の発生	・有り ・無し			・有り ・無し	
		動物等の住みつき、害虫等の発生の有無	・有り ・無し			・有り ・無し	
■倒壊等の危険性	倒壊等の恐れ	・有り ・無し					

②利活用の側面はどうか		
■建物属性	空家類型	・別荘などの二次的住宅 ・賃貸用の空家 ・売却用の空家 ・その他の空家
	建築後年数	・5年未満 ・5年～10年未満 ・10年～20年未満 ・20年～30年未満 ・30年以上
	物件の状態	・すぐ住める ・住むには修繕が必要（内容： ） ・住めない（建て替え、跡地活用）
	居室の日照	・非常に良い ・どちらとも言えない ・非常に悪い
	高齢者対応型住宅の別	・対応 ・非対応 ・判断できない
	【以下共同住宅】	
	建物名称	
	一棟全体の戸数	
	エレベーターと防犯設備の有無	・有り ・無し
	オートロックの有無	・有り ・無し
■立地特性	最寄り鉄道駅からの交通手段	・徒歩 ・バス
	最寄り鉄道駅からの所要時間	・～5分未満 ・5分～10分未満 ・10分～15分未満 ・15分以上
	用途地域	・住居系 ・商業系 ・工業系 ・指定なし
	空家と所有者住所の位置関係	・同一敷地内 ・すぐ近く（徒歩10分以内） ・同一市区町村内 ・他の市区町村
	道路の接道状況等	・有り ・無し
■所有者意向（確認できた場合）	活用・除却の意向について	・活用、除却の意思がある（活用・除却） ・活用、除却の意思は無い（理由： ）

## 〇〇市町村 空家等現地調査票

管理No. \_\_\_\_\_

調査日 \_\_\_\_\_

調査員氏名 \_\_\_\_\_

物件所在地		
表札	有（表札氏名： _____）・無し	
通報者	氏名： _____	TEL： _____
通報内容		

建物・敷地属性	建物種別	一戸建て・併用住宅・共同住宅・店舗・事務所・倉庫・その他（ _____ ）
	構造	木造 ・ RC造 ・ S造 ・ その他（ _____ ）
	階数	平屋 ・ 2階建て ・ その他（ _____ ）
	門扉・フェンス・塀	有 ・ 無し
	擁壁	有 ・ 無し

生活等のサイン	外観	人が住んでいる気配がない ・ 人が住んでいそう ・ 判断できない
	郵便ポスト	塞がれている ・ 郵便物が溜まっている ・ 郵便物が溜まっていない ・ ポスト無し
	雨戸・カーテン等	全て閉められている ・ 一部閉められている ・ 閉められていない
	募集看板	有 ・ 無し
	テレビアンテナ	破損や傾きあり ・ 破損や傾きなし ・ 確認できない
	生活用品等	有（確認できるもの： _____） ・ 無し
	近隣情報	空家と思われる ・ 知らない ・ 情報なし
	（分かる場合のみ記入）	氏名： _____
住所： _____		
電話番号： _____		

空家等の可能性

高い ・ 低い ・ 判断できない

その他所見欄		
--------	--	--

付近見取り図	外観写真等

調査項目		調査結果	周辺への悪影響	緊急性	
管理状況	建物	戸締り	全て施錠されている ・ 一部でも開いている ・ 分からない	有 無	有 無
		倒壊等の危険性	有 ・ 無し	有 無	有 無
		外壁の腐朽・破損	全体的に確認できる ・ 一部の面で確認できる ・ 腐朽や破損なし	有 無	有 無
		屋根瓦やトタン板等の剥がれ等	全体的に確認できる ・ 一部の面で確認できる ・ 剥がれ等なし	有 無	有 無
		基礎・土台の腐朽・破損	全体的に確認できる ・ 一部の面で確認できる ・ 腐朽や破損なし	有 無	有 無
		窓ガラスの破損・脱落等	有 ・ 無し	有 無	有 無
		屋上水槽・看板（建物付属）等の傾き・腐食・脱落	有 ・ 無し	有 無	有 無
		屋外階段やベランダ等の傾き・腐朽・脱落	有 ・ 無し	有 無	有 無
	敷地	擁壁の傾き・クラック	有 ・ 無し	有 無	有 無
		門扉、フェンスの傾き・クラック	有 ・ 無し	有 無	有 無
		敷地に設置された看板の傾き・腐食・脱落	有 ・ 無し	有 無	有 無
		雑草・立木の繁茂	定期的に草刈りや立木の剪定をしている ・ 手入れされていない	有 無	有 無
		ゴミ、自転車等の放置	有 ・ 無し	有 無	有 無
		ゴミの放置や動物のふん尿、排水等の流出による臭気の発生	有 ・ 無し	有 無	有 無
動物等の住みつき、害虫等の発生	有 ・ 無し	有 無	有 無		

<b>特定空家等の可能性</b>	<b>高い ・ 低い ・ 判断できない</b>
------------------	-------------------------

その他所見欄
--------

所有者等の意向 (確認できた場合)	活用、除却の意向あり(活用・除却)
	活用、除却の意向なし(理由: _____)

調査項目		調査結果
建物 属性	物件の状態	すぐ住める ・ 住むには修繕が必要 ・ 住めない(建て替え・跡地利用)
	住むために必要な修繕等	
	建築後年数	5年未満 ・ 5~10年未満 ・ 10~20年未満 ・ 20~30年未満・30年以上
	延べ床面積	延べ面積: m <sup>2</sup> ・ 1階面積: m <sup>2</sup> ・ 2階面積: m <sup>2</sup> ・ その他階( )
	日照条件	非常に良い ・ どちらとも言えない ・ 非常に悪い
	建物の掃除や換気等	管理されていない ・ 定期的に管理されている(年 回) ・ 分からない
	【以下共同住宅の場合のみ】	
	建物名称	
	一棟全体の戸数	
	エレベーター	有 ・ 無し
防犯設備等の有無	有(内容: _____) ・ 無し	
敷地 条件	敷地に接している道路幅員	2m未満 ・ 2~4m未満 ・ 4m以上 ・ 接していない
	敷地面積・建築面積	敷地面積: m <sup>2</sup> ・ 建築面積: m <sup>2</sup>
	駐車場	有( 台) ・ 無し
立地 特性	最寄り鉄道駅からの交通手段	徒歩 ・ バス
	最寄り鉄道駅・バス停からの所要時間	~5分未満 ・ 5~10分未満 ・ 10~15分未満 ・ 15分以上
	用途地域	住居系 ・ 商業系 ・ 工業系 ・ 指定なし

利活用の可能性

高い ・ 低い ・ 判断できない

その他所見欄

分類	項目	〔別紙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」	〔別紙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」	〔別紙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」	〔別紙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」
建築物等	建築物全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎が不動沈下がある。</li> <li>柱が傾斜している。</li> <li>(参考)</li> <li>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20以上の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>吹付け石綿等が飛散し曝露する可能性が高い状況である。</li> <li>排水等の流出による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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。</li> <li>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。</li> <li>地域で定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。</li> </ul>	
	基礎及び土台	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎が破損又は変形している。</li> <li>土台が腐朽又は破損している。</li> <li>基礎と土台にずれが発生している。</li> <li>(参考)</li> <li>基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合※「震災建築物の被災区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会）</li> <li>土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会）</li> </ul>			
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合部等	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>柱とはりにずれが発生している。</li> <li>柱、はり等の構造耐力上主要な部分の概ね過半にわたり腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。(京都市)</li> <li>(参考)</li> <li>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</li> </ul>			
	屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根が変形している。</li> <li>屋根ふき材が剥離している。</li> <li>軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>軒がたれ下がっている。</li> <li>雨樋がたれ下がっている。</li> <li>軒、ひさし又ははらはらほほ全てにわたり崩落している。(京都市)</li> <li>概ね4分の1以上が崩落している。(京都市)</li> <li>概ね2分の1以上の範囲にわたって屋根ふき材が剥離し、剥離し、又ははずれている。(京都市)</li> <li>(参考)</li> <li>目視でも、屋根ふき材が剥離しそうな状態を確認できる場合</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>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。</li> <li>外壁の概ね4分の1以上が崩落している。(京都市)</li> <li>外壁の概ね2分の1以上の範囲にわたって仕上げ材料に剥離、剥離、破損、変形等が生じている。(京都市)</li> <li>(参考)</li> <li>目視でも、上部の外壁が剥離しそうな状態を確認できる場合</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	
	窓枠開口部等	<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね過半の戸、窓等に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。(京都市)</li> <li>複数の戸、窓等が剥離している。(京都市)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> </ul>	
設備・付属部材等の破損等	看板、給湯設備、屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> <li>看板の仕上材料が剥離している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は剥離している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> <li>(参考)</li> <li>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>吹付け石綿等が飛散し曝露する可能性が高い状況である。</li> <li>浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>排水等の流出による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>配管設備の破損や吹付け石綿等の飛散により、付近住民や通行人に衛生上の被害が及ぶ危険性がある状態（札幌市）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>看板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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時的に設置する足場、養生のための資材その他の建築物を置く仮設の資材のうち、ほほ全てにわたって汚損、腐食、腐朽、又は破損が生じている。又は、修繕等が行われず、設置期間が概ね一年を超えている。(京都市)</li> </ul>
	屋外階段又はバルコニー等	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は剥離している。</li> <li>屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> <li>(参考)</li> <li>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合に総合的に判断する。</li> </ul>			
扉・塀等の破損・腐朽等	門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>門、塀が傾斜している。</li> <li>概ね過半の範囲にわたり傾斜し、若しくは崩落し、又は亀裂、破損等が生じている。(京都市)</li> <li>門又は塀に明らかな腐朽・破損等が生じており、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態（札幌市）</li> <li>(参考)</li> <li>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</li> </ul>			
	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>ひび割れが発生している。</li> <li>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）と変状の組み合わせ（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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</li> <li>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</li> <li>擁壁に明らかな腐朽・破損等が生じており、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態（札幌市）</li> </ul>			
防火・防犯（法対象外）					<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
敷地環境等	ごみの散乱・不法投棄等		<ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゴミ等廃棄物が不法投棄される危険性がある状態（福井県）</li> <li>ごみや物品等が大量に散乱又は堆積しており、悪臭などの発生により周辺の生活環境が著しく損なわれている状態（札幌市）</li> </ul>
	火災発生の危険等			<ul style="list-style-type: none"> <li>地域で定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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周囲の燃焼の可能性のある物件が散乱・放置されているなど、火災発生の危険性がある状態（札幌市）</li> </ul>
	雑草・立木の繁茂・腐朽等			<ul style="list-style-type: none"> <li>立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> <li>雑草又はかん木が敷地の全体にわたって繁茂しており、その高さが概ね1mを超えている。(京都市)</li> <li>雑草又はかん木が繁茂することにより敷地の境界を著しく超えている。(京都市)</li> <li>樹木が繁茂し、倒伏し、又は傾斜することにより敷地の境界を著しく超えている。(京都市)</li> <li>立木に明らかな腐朽・破損等が生じており、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態（札幌市）</li> </ul>
	衛生動物の発生		<ul style="list-style-type: none"> <li>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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域で定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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>動物の鳴き声その他の音が頻りに発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>ハチ類の営巣、ドクガ等の衛生動物の大量発生等により、敷地外に悪影響を及ぼしている状態（札幌市）</li> <li>雑草や枯れ草が適切に管理されていないことによる病害虫が発生する常態（福井県）</li> </ul>
道路通行・走行の支障				<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> <li>雑草又はかん木が繁茂することにより敷地の境界を著しく超えている。(京都市)</li> <li>樹木が繁茂し、倒伏し、又は傾斜することにより敷地の境界を著しく超えている。(京都市)</li> <li>空家等から発生する事象（ごみや物品等の散乱・堆積、雑草・立木等の繁茂、落雪等）により、道路の通行や走行を妨げている状態又はその危険性がある状態（札幌市）</li> </ul>	

※他県の判断基準事例については、それぞれ記載のある条例、マニュアル等により取り扱いが異なるため、適宜確認すること。

