

滝沢市管理不全空家等及び特定空家 等認定マニュアル（案）

※見え消し版

令和4年3月策定

令和6年3月改訂

令和8年3月改訂

滝沢市都市整備部都市政策課

目次

1. はじめに.....	1
(1) 用語の定義.....	1
(2) 参考文献.....	1
2. 管理不全空家等の認定フロー.....	2
2-3. 特定空家等の認定フロー.....	2
(1) 管理不全空家等及び特定空家等候補の選定.....	4
(2) 所有者等の特定.....	4
(3) 適切管理依頼・所有者等の事情把握.....	4
(4) 外観（立入）調査.....	5
① 所有者等に対する事前通知.....	5
② 身分を示す証明書の携帯と提示.....	5
③ 留意事項.....	5
(5) 管理不全空家等及び特定空家等の認定.....	6
(6) 管理不全空家等及び特定空家等の認定の解除.....	6
3-4. 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等認定判断基準.....	7
4-5. 管理不全空家等及び特定空家等分類フロー図.....	11
5-6. 資料編.....	12
様式第1号 滝沢市空家等不良度判定基準表.....	12
様式第2号 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表.....	13
様式第3号 空家等の適切な管理について（助言） 管理不全空家等.....	18
様式第3-4号 空家等の適切な管理について（助言） 特定空家等.....	19

1.はじめに

空家等に関する施策を総合的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月に完全施行されました。

令和5年12月13日には同法の一部を改正する法律が施行され、改正法の施行に伴い、法に基づく『「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』の全部が改正され、新たに「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。）が定められました。

ガイドラインでは、「**管理不全空家等及び特定空家等**」の判断基準等に加え、及び「**特定これらの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を示していますが、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等により、「**管理不全空家等及び特定空家等**」に対応することが適当であるとされていることから、ガイドラインを補完し、**管理不全空家等及び特定空家等の判断基準、認定方法等**について定めた本マニュアルを作成しました。

今後、ガイドラインは、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることから、本マニュアルについても、これらの動向を見据えつつ、「滝沢市空家等対策庁内検討委員会」（以下「委員会」という。）及び「滝沢市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）で協議の上、随時、内容の更新・修正等を行い、より活用しやすいものとしていくものとします。

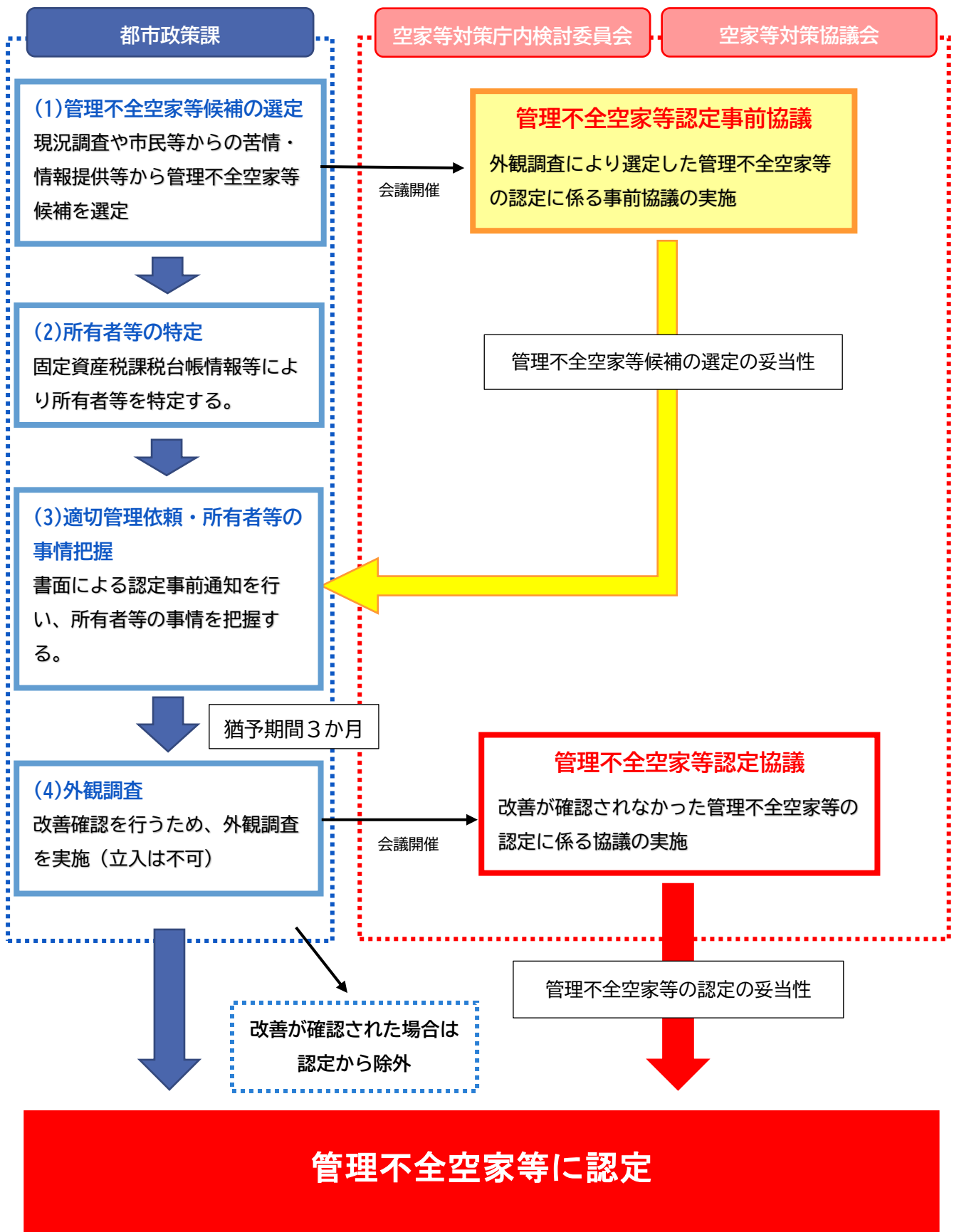
（1）用語の定義

本マニュアルにおいて使用する用語は、法において使用する用語の例によります。

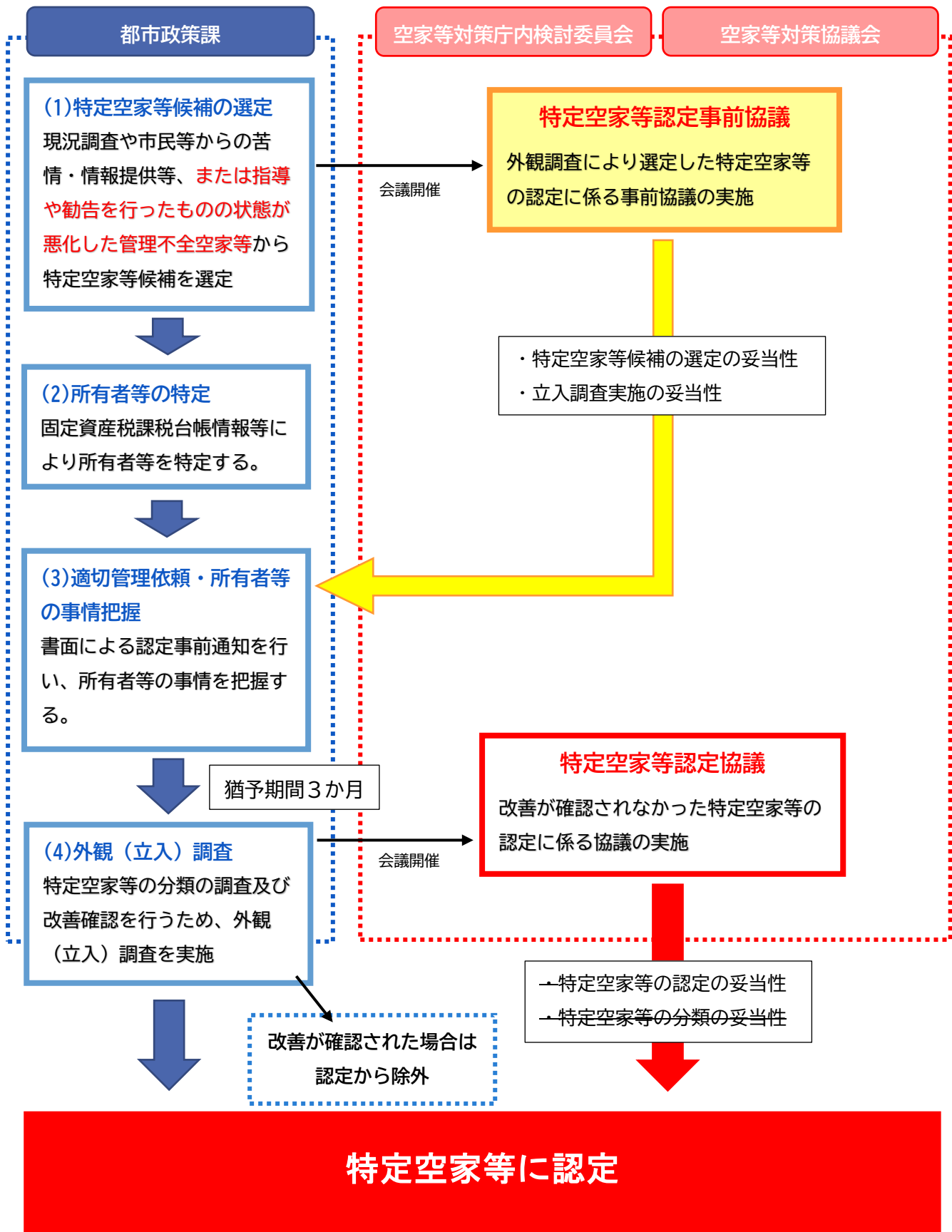
（2）参考文献

- ① 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）
- ② 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）
- ②③ 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（ガイドライン）
- ④ 「特定空家等」の判断に関する参考資料について（平成30年2月1日付け建住号外）
- ⑤ 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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号））

2. 管理不全空家等の認定フロー



2.3. 特定空家等の認定フロー



(1) 管理不全空家等及び特定空家等候補の選定

令和2年度滝沢市空き家実態調査業務の成果品である「滝沢市空家等不良度判定基準表（様式第1号）」を用いて行われた外観調査により不良度判定をDとランク付けされた空家等又は市民からの相談が多く寄せられている空家等について、「滝沢市**管理不全空家等及び特定空家等**判定基準表（様式第2号）」により、外観調査を実施し、委員会及び協議会に協議の上、市長が管理不全空家等又は特定空家等の候補に選定します。各項目に該当しているか否かの判断は、「**3-4. 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等認定判断基準**」を参考に行います。

また、特定空家等の候補ではあるが、雑草等の繁茂等により、特定空家等の分類の調査を十分に行えないと判断した場合は、委員会及び協議会に立入調査の実施の妥当性について協議し、当該空家等への立入調査を（4）により実施します。

(2) 所有者等の特定

（1）で、**管理不全空家等及び特定空家等**の候補を選定した後に、固定資産税課税台帳に記載された情報により所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定作業を開始します。固定資産税課税台帳に建物の登録がない場合は、地域住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する不動産登記簿情報等により建物の所有者等の特定を行います。不動産登記簿情報等にも建物の登録がない場合は、固定資産税課税台帳に記載された土地の所有者等の情報を活用します。

また、所有者等が死亡又は転居している場合は、住民票情報や戸籍謄本等により、相続人の特定又は転居先を確認します。

（参考）

情報	根拠法令
固定資産税課税台帳	法第10条第1項
住民票情報	【住民票等】住民基本台帳法第12条の2 【除票の写し等】住民基本台帳法第15条の4第2項 【戸籍の附票の写し】住民基本台帳法第20条第2項 【戸籍の附表の除票の写し】住民基本台帳法第21条の3第2項
戸籍謄本等情報	戸籍法第10条の2第2項

※住民票を交付請求する場合は、住所のほか、本籍地を記載するよう依頼します。

※**ガイドライン**及び令和2年3月に国土交通省土地・建設産業局総務課公共用地室が発行した「権利者探索の手引き」を参考に所有者等の特定作業を行います。

(3) 適切管理依頼・所有者等の事情把握

所有者等を特定した空家等については、所有者等による空家等の適切管理を促進するため、**管理不全空家等に認定見込みの場合は「空家等の適切な管理について（助言）（様式第3号）」**、**特定空家等に認定見込みの場合は「空家等の適切な管理について（助言）（様式第4号）」**により、助言を行います。この際に、3か月以内に状態の改善が確認されない場合は、**管理不全空家等又は特定空家等に認定する旨も伝えることとします。**

また、通知と併せて、所有者等の事情の把握を行います。所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが当該空家等の所有者等であることを認識していないことも考えられるため、まずは、所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含

めた事情の把握に努める必要があります。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することを検討します。

なお、所有者等が確知できない、又は所有者等から連絡がない場合は、事情の把握が難しいので、(4)の外観(立入)調査を実施します。

また、所有者等が空家等の状態の改善を図る可能性があるため、改善確認を兼ねて、空家等の所有者等に書面による通知を発出した日から3か月後以降に(4)の**管理不全空家等又は特定空家等**の外観(立入)調査を行います。

(4) 外観(立入)調査

「滝沢市**管理不全空家等及び特定空家等**判定基準表(様式第2号)」により、外観(立入)調査を実施します。所有者等の事情を勘案しつつ、「4. 特定空家等分類フロー図」に基づき、特定空家等Ⅰ又はⅡの2種類に分類します。改善が図られている空家等があった場合は、特定空家等の認定対象から除外します。

外観調査にあたっては、原則、空家等の敷地内に立ち入らず、**管理不全空家等及び特定空家等**か否か判定するものとしますが、外観調査だけでは**特定空家等**の判定が困難である場合は、**特定空家等の判定**に限り、委員会や協議会に協議した上で、法第9条第2項の規定による立入調査を実施することができるものとし、次の手順により調査を行うものとします。

① 所有者等に対する事前通知

空家等と認められる場所に立入調査を行うときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知します。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しません。

特に、(3)により、所有者等と連絡がとれなかった場合には、所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前通知によって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めます。

また、立入調査を行う際、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されますので、可能な限りの所有者等の立会いを得るものとします。

なお、所有者等が確知できない等の理由により、所有者等に通知することが困難であるときは通知は不要となります。(法第9条第3項ただし書)

② 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする場合は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があった際には、提示します。(法第9条第4項)

身分証は、ガイドラインで示されている参考様式を使用します。

③ 留意事項

- ・法では、所有者等が立入調査を拒否した場合等の過料が定められています(法第30条第2項)が、所有者等の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではありませんので、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできません。
- ・門扉が閉じられている等敷地に立ち入れない場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲で立入調査を行ってください。
- ・立入調査を行った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできませんので、

占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で、所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を法第9条第1項に規定する調査の一環として行います。なお、建築物等に立ち立った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為となります。

（5）管理不全空家等及び特定空家等の認定

委員会及び協議会に協議の上、市長が（4）により、**管理不全空家等又は特定空家等**であると判定した空家等を**管理不全空家等又は特定空家等**に認定します。**特定空家等の認定に当たり、特定空家等の種類を「4. 特定空家等分類フロー図」に基づき、2種類に分類しますので、その分類の妥当性についても併せて協議します。****なお、認定においては、所有者等に改善の意思がある・所有者等不存在または確知できないなどの事情に関わらず認定の判断を行います。**

協議後、**管理不全空家等及び特定空家等**に認定した場合は、**滝沢市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（以下「施行細則」という。）**に基づき、認定した旨を当該所有者等に対し、通知します。

管理不全空家等及び特定空家等に認定後は、特定空家等の分類した区分等に応じて、**特定空家等の措置の内容を、委員会や協議会で協議の上、検討します。****管理不全空家等及び特定空家等に対する措置については、空家等対策計画に定め、ガイドラインに従って実施しますので、本マニュアルでは、管理不全空家等及び特定空家等の認定までのフローを記載しています。**

また、**管理不全空家等に認定後も適切な管理がなされず、もたらされる危険等の切迫性が高い状態にあると判断したときは、特定空家等の候補として（1）から再検討を行います。**

（6）管理不全空家等及び特定空家等の認定の解除

（5）の認定通知後、所有者等が**管理不全空家等の修繕等**や**特定空家等の除却、修繕等**を行ったことにより、**管理不全空家等又は特定空家等の認定基準を満たさなくなった場合は、「滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表（様式第2号）」**により、**外観調査を行い、管理不全空家等及び特定空家等の認定判断基準に該当しないことを確認した上で、施行細則に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の認定を解除した旨を所有者等に対し、通知します。**また、**法第13条第2項又は法第22条第2項の規定による勧告が行われていた場合、住宅用地に対する固定資産税の課税標準特例の適用対象から除外されるため、管理不全空家等及び特定空家等の認定を解除したことについて、固定資産税担当課へ情報共有します。**

なお、**特定空家等について外観調査を実施したの結果、改善後の状態が特定空家等の認定を解除できる状態にまで至ってはいないが、特定空家等の分類に変更が生じた場合は、特定空家等の認定の解除は行わず、特定空家等の分類のみを見直すものとします。****なったものの、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある状態のときは、管理不全空家等に認定することを検討するものとします。**

また、管理不全空家等について、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず管理不全の状態になる可能性がある場合はすぐに認定を解除せず、当該管理不全空家等の状態を定期的に確認します。なお、**勧告により住宅用地特例の対象から除外している場合は、賦課期日を考慮した上で認定の解除について検討します。****継続して管理がなされていると判断した場合は、認定を解除するものとします。**

3.4. 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等認定判断基準

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「法」という。）第13条第1項に規定する管理不全空家等及び法第2条第2項に規定する特定空家等に該当する状態の判断は、別表第1から第4までの左欄に掲げる項目の区分に応じ、空家等の物的状態等について同表の中欄に掲げる判断基準により行うものとします。一当該判断基準の適用においては、同表の右欄に掲げる判断方法により該当するか否か確認します。この場合においては、季節及び気象並びに周辺の建築物、通行人等に対してもたらし得る又はもたらす悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案した上で、総合的に判断し、管理不全空家等及び特定空家等に認定します。

なお、別表に列挙したものは例示であることから、別表に該当しない場合においても、個別の事案に応じて、管理不全空家等及び特定空家等に該当する状態であるか、滝沢市空家等対策協議会に協議した上で、適切に認定するものとします。

（別表）

第1 保安上危険に関して参考となる基準

項目	管理不全空家等	特定空家等
建築物等の倒壊	以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。 建築物 ア 屋根の変形又は外装材の剥離若しくは脱落 イ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ウ 雨水侵入の痕跡	ア 倒壊のおそれがある（木造住宅にあっては20分の1、木造以外の建築物にあっては30分の1を超える）ほどの著しい建築物の傾斜 イ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ウ 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、腐食等又は構造部材同士のずれ
門、塀、屋外階段等	ア 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる	ア 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 イ 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、腐食等又は構造部材同士のずれ
立木	ア 立木の伐採、補強等がなされず、腐朽が認められる状態	ア 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 イ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

項目	管理不全空家等		特定空家等	
擁壁の崩壊	以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。			
	ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 イ 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	ア 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 イ 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		
部材等の落下	以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。			
	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 イ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 イ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	ア 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 イ 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又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	ア 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 イ 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又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
	立木の太枝	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	ア 立木の太枝の脱落 イ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽	ア 立木の太枝の脱落 イ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽
部材等の飛散	以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。			
	屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	ア 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 イ 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、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	ア 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 イ 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、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	立木の太枝	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	ア 立木の太枝の飛散 イ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽	ア 立木の太枝の飛散 イ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽

第2 衛生上有害に関して参考となる基準

項目	管理不全空家等	特定空家等	
石綿の飛散	以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。		
	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	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の破損等	
健康被害の誘発	以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。		
	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	ア 排水設備からの汚水等の流出 イ 汚水等の抽出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	害虫等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	ア 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 イ 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敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
	動物の糞尿等	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	ア 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 イ 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

第3 景観悪化に関して参考となる基準

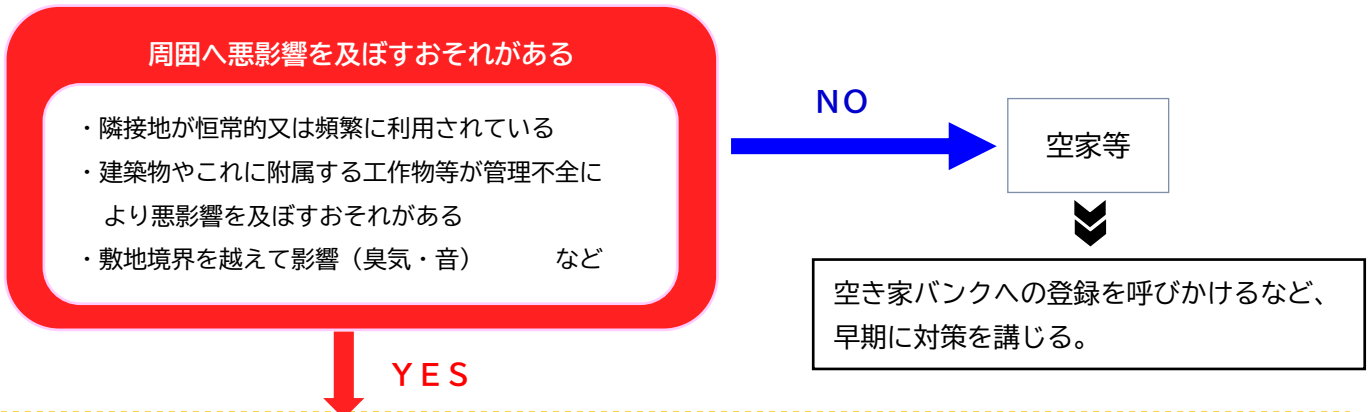
項目	管理不全空家等	特定空家等
景観悪化	以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	ア 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 イ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	ア 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 イ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

第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

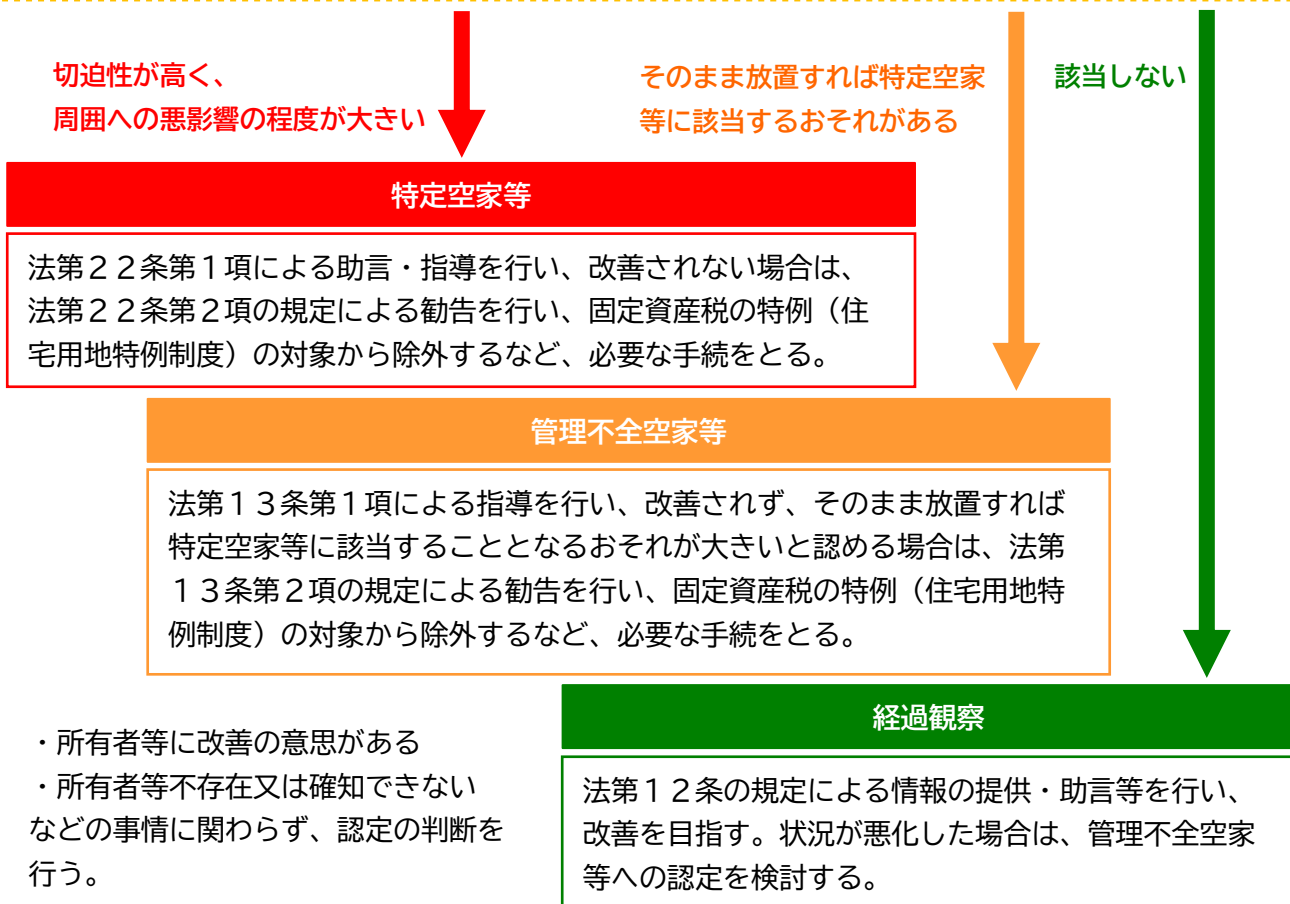
項目	管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生	以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	ア 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等又は封水切れ イ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	ア 排水設備の汚水等による悪臭の発生 イ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ウ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 エ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
不法侵入の発生	以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	開口部等の破損等	ア 不法侵入の形跡 イ 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
落雪による通行障害等の発生	以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	ア 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 イ 雪止めの破損等	ア 頻繁な落雪の形跡 イ 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 ウ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
立木等による破損・通行障害等の発生	以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	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	周囲の建築物の破損又は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
動物等による騒音の発生	以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	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	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
動物等の侵入等の発生	以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する。	
	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	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

4.5. 管理不全空家等及び特定空家等分類フロー図

判断基準①：周辺への影響



判断基準②：空家等の物的状態（4. 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等認定基準、様式第2号滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表により、管理不全空家等及び特定空家等候補に該当するか判定する。）



56. 資料編

様式第1号 滝沢市空家等不良度判定基準表

(様式第1号)

滝沢市空家等不良度判定基準表

1. 評点基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	測定点	合計点	
I	敷地	門・塀の状況	1. なし	0		
			2. 正常	0		
			3. 損傷あり	20		
			4. 倒壊又は恐れあり	30		
			5. 確認不可	0		
	擁壁の状況	1. なし	0			
		2. 正常	0			
		3. 損傷あり	50			
		4. 倒壊又は恐れあり	100			
		5. 確認不可	0			
II	建物	建物の傾き状況	1. 正常	0		
			2. 一部に傾きあり	50		
			3. 全体的に傾きあり	100		
			4. 確認不可	0		
	基礎の種類	1. 基礎が確認出来る	0			
		2. 基礎が玉石	10			
		3. 基礎が無い	20			
		4. 確認不可	0			
	屋根材の状況	1. 正常	0			
		2. 一部破損	20			
		3. 陥没あり	100			
		4. 確認不可	0			
	外壁材の状況	1. 正常	0			
		2. 一部破損	20			
		3. 腐敗や剥離あり	50			
		4. 確認不可	0			
	樋の状況	1. なし	0			
		2. 正常	0			
		3. 一部破損	10			
		4. 大部分が破損	20			
		5. 確認不可	0			
	アンテナ・煙突の状況	1. なし	0			
		2. 正常	0			
		3. 一部破損	10			
		4. 大部分が破損	20			
		5. 確認不可	0			
	窓ガラスの状況	1. なし	0			
		2. 正常	0			
		3. 一部破損	20			
		4. 大部分が破損	50			
		5. 確認不可	0			
	その他破損箇所	1. なし	0			
2. あり		10				
その他破損箇所	1. なし	0				
	2. 車庫・カーポート	10				
その他破損箇所	1. なし	0				
	3. ベランダ	10				
その他破損箇所	1. なし	0				
	4. 屋外階段	10				
その他破損箇所	1. なし	0				
	5. 看板	10				
その他破損箇所	1. なし	0				
	6. 物置	10				
その他破損箇所	1. なし	0				
	7. 軒先	10				
その他破損箇所	1. なし	0				
	8. その他	10				

2. ランク判定

点数	最小点		ランク	不良度ランク
0点	0	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A	<input type="text"/>
1~49点	1	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B	
50~99点	50	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	C	
100点以上	100	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	D	

様式第2号 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表

(様式第2号)

滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表

登録番号		調査者	
調査年月日		不良度ランク	不良度評点

■建物の概要

(1) 所在地	滝沢市			
(2) 用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 店舗兼住宅	<input type="checkbox"/> その他
(3) 構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨造	<input type="checkbox"/> RC造	<input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 不明
(4) 階数	<input type="checkbox"/> 平屋	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> その他	
(5) 附属建物	<input type="checkbox"/> 物置	<input type="checkbox"/> 車庫	<input type="checkbox"/> その他	
(6) 備考				

【調査1】

1 空家等の周辺の状況

(次の項目について該当するもの1つに○を記入する。該当しない項目は空欄とする。)

<input type="checkbox"/>	① 空家等に隣接する敷地等が恒常的に利用(住居、店舗等、学校指定通学路、国道、県道等)されている。
<input type="checkbox"/>	② 空家等に隣接する敷地等が頻繁に利用(常用の倉庫、生活道路等)されている。
<input type="checkbox"/>	③ ①・②のいずれにも該当しない。

2 空家等の影響度

(次の項目について該当するものに○を記入する。該当しない項目は空欄とする。)

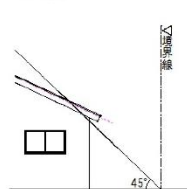
<input type="checkbox"/>	① 建築物や工作物※ ¹ の不良箇所が、利用頻度の高い隣地及び敷地境界線から45度の斜線※ ² に干渉する。
<input type="checkbox"/>	② 脱落のおそれのある部材の高さの概ね1/2の水平面内※ ³ に利用頻度の高い隣地や道路が干渉する。
<input type="checkbox"/>	③ ①・②のいずれにも該当しないが、周辺の衛生・景観・生活環境に影響する。
<input type="checkbox"/>	④ ①・②・③のいずれにも該当しない。

※¹ 建築物に附属する工作物等：建築物に附属する門、塀、屋外階段等、擁壁、腐朽や傾斜が認められる立木

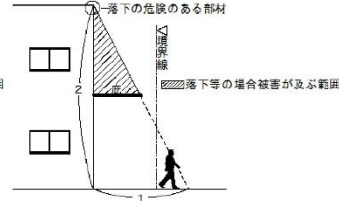
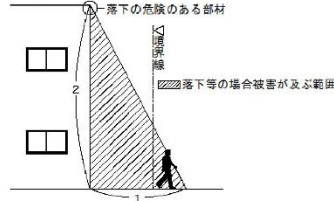
※² 空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊し、隣地等に被害を及ぼすものと想定する。
また、隣地等との間に高低差がある場合は、高低差も考慮し判定する。

※³ 建築基準法第12条に基づく定期報告における「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」を準用する。
また、下屋、庇、ベランダ等により、影響角が完全に遮られる部分は除外する。

①の例



②の例



3 空家等の状況・倒壊のおそれ

(次の項目について該当するもの1つに○を記入する。該当しない項目は空欄とする。)

<input type="checkbox"/>	① 建築物に一部倒壊または傾斜している箇所がある等、外観目視で倒壊のおそれがある
<input type="checkbox"/>	② 建築物に附属する工作物等に一部倒壊または傾斜している箇所がある等外観目視で倒壊のおそれがある
<input type="checkbox"/>	③ 建築物の倒壊の危険性は低い、部材の落下や飛散等により周囲に悪影響を及ぼすおそれがある
<input type="checkbox"/>	④ 外観目視では建物等の危険性は低い、その他の要因により周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

判 定

※調査終了後、自動で表示されます。

(様式第2号)

4 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判断基準への該当

【第1 保安上危険に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目	管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
建築物等の倒壊	建築物	倒壊のおそれがある(60分の1(1°)以上)ほどの著しい建築物の傾斜(中度)			
		倒壊のおそれがある(木造住宅にあっては20分の1(2.86°)、木造以外の建築物にあっては30分の1(1.9°)を超える)ほどの著しい建築物の傾斜(重度)			
	屋根の変形又は外装材の剥離若しくは脱落	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の变形又は外装材の剥離若しくは脱落			
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	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、腐食等又は構造部材同士のずれ			
門、塀、屋外階段等 ※4	雨水侵入の痕跡				
	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				
立木 ※4	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	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、腐食等又は構造部材同士のずれ			
	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	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽			
擁壁の崩壊 ※4	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 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			
	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				
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥離又は脱落 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等			
	軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 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又はこれらの支持部分の破損、腐朽等			
	立木の大枝 ※4	立木の脱落 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			
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥離又は脱落 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、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等			
	立木の大枝 ※4	立木の飛散 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			

(様式第2号)

【第2 衛生上有害に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目	管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	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の破損等			
健康被害の誘発	汚水等	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等			
	害虫等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生		
		動物の糞尿等	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	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
		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			

【第3 景観悪化に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目	管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
景観悪化	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損			
	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	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等			

【第4 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準】

(各項目について該当する場合に○を記入する。該当しない場合は空欄とする。)

項目	管理不全空家等	特定空家等	A	B	C
汚水等による悪臭の発生	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等又は封水切れ	排水設備の汚水等による悪臭の発生			
	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	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			
不法侵入の発生	開口部等の破損等	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			
		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又は多量の腐敗したごみ等			
落雪による通行障害等の発生	通常の下り雪下ろしがなされていないことが認められる状態	不法侵入の形跡			
	雪止めの破損等	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			
立木等による破損・通行障害等の発生 ※4	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみ出しが認められる状態	頻繁な落雪の形跡			
		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			
動物等による騒音の発生	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	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等			
		周囲の建築物の破損又は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み出し			
		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			

(様式第2号)

●管理不全空家等・特定空家等の総合的判断

【調査2】

1 各項目についての判断結果として、「○」の数を下記の表に記入する。

該当項目	管理不全 空家等	特定空家等 A	特定空家等 B	特定空家等 C
第1 保安上危険に関する基準	0	0	0	0
第2 衛生上有害に関する基準	0	0	0	0
第3 景観悪化に関する基準	0	0	0	0
第4 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準	0	0	0	0

2 管理不全空家等の○の数に×10、特定空家等Aの○の数に×20、特定空家等Bの○の数に×30、特定空家等Cの○の数に×40する。

該当項目	管理不全 空家等 (×10)	特定空家等 A (×20)	特定空家等 B (×30)	特定空家等 C (×40)	小計
第1 保安上危険に関する基準	0	0	0	0	0
第2 衛生上有害に関する基準	0	0	0	0	0
第3 景観悪化に関する基準	0	0	0	0	0
第4 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0

3 評点による評価（保安上の危険あり）

(1) 第1の小計： 0 全項目の合計： 0

(2) 切迫性の程度の評価

(1)の評点に基づき、下表の評価基準に照らし、切迫性の程度の評価の該当欄に○を記入する。

評価基準	第1の小計		かつ ※ ⁵	全項目の合計	切迫性の程度の評価 ※ ⁶
	110以上	60以上110未満			
				160以上	高
				110以上160未満	中
				110未満	低

【参考】判定の基準となる最高評点の考え方

調査1の4において、全ての空家等に該当する可能性がある項目※⁴に○がついた評点を最高評点とする。

※⁴ 建築物に附属する工作物等※¹が存在しない空家等もあるので、最高評点からは除く

※⁵ 両方の条件を満たさない場合は、より軽度な判定とする。 例) 第1の小計：90、全項目の合計：160 → 中

※⁶ 第1の基準の最高評点の5割以上かつ全項目の最高評点の3割以上：切迫性の程度 高

第1の基準の最高評点の3割以上かつ全項目の最高評点の2割以上：切迫性の程度 中

上記に該当しない：切迫性の程度 低

(3) 悪影響の程度の評価

ア 周辺の利用頻度（調査1の1） 高い（①に該当） 中程度（②に該当） 低い（③に該当）

イ 周辺への影響（調査1の2） 大きい（①・②に該当） 小さい（③に該当）

ウ ①②の結果により、下表の該当欄に○を記入する。

		ア 利用頻度		
		高①	中②	低③
イ 影響	大①・②	大	中	小
	小③	中	小	小

4 判定

調査2の3の結果を下表に照らし、最終判定を行う。

			調査2の3(2)の結果		
			切迫性の程度		
			高	中	低
調査2の3の結果	悪影響の程度	大			
		中			
		小			



最終判定

(様式第2号)

3 評点による評価（保安上の危険なし）

(1) 第2～4の小計：0

(2) 切迫性の程度の評価

(1) の評点に基づき、下表の評価基準に照らし、切迫性の程度の評価の該当欄に○を記入する。

評価基準	全項目の合計	切迫性の程度の評価 ※ ⁵
	160以上	高
	90以上160未満	中
	90未満	低

【参考】判定の基準となる最高評点の考え方

調査1の4において、全ての空家等に該当する可能性がある項目※⁴に○がついた評点を最高評点とする。

※⁴ 建築物に附属する工作物等※¹が存在しない空家等もあるので、最高評点からは除く

※⁵ 第2～4の基準の最高評点の5割以上：切迫性の程度 高

第2～4の基準の最高評点の3割以上：切迫性の程度 中

上記に該当しない：切迫性の程度 低

(3) 悪影響の程度の評価

ア 周辺の利用頻度（調査1の1） 高い（①に該当） 中程度（②に該当） 低い（③に該当）

イ 周辺への影響（調査1の2） 大きい（①・②に該当） 小さい（③に該当）

ウ ①②の結果により、下表の該当欄に○を記入する。

		利用頻度		
		高①	中②	低③
影響	大①・②	大	中	小
	小③	中	小	小

4 判定

調査2の3の結果を下表に照らし、最終判定を行う。

		調査2の3（2）の結果			
		切迫性の程度			
		高	中	低	
調査（3） 2の結果	悪影響の程度	大			
		中			
		小			

➔

最終判定

様式第3号 空家等の適切な管理について（助言） 管理不全空家等

（様式第3号）

滝 第 号
年 月 日

様

滝沢市長 印

空家等の適切な管理について（助言）

この度、貴方が所有（管理）している空家等の外観等を確認した結果、周辺に悪影響を与えているおそれがあり、速やかな対応が必要なため、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「法」という。）第12条の規定により、下記のとおり助言します。

なお、大変恐れ入りますが、本通知を御確認された際には、改善の意向又は見込みについて、担当まで御一報くださいますようお願いいたします。空家等の所有（管理）の状況について、誤りがある場合、変更が生じている場合又は既に措置を済ませている場合は、御容赦願います。

記

1 所有者住所及び氏名	住所 氏名
2 空家等の所在地及び種別	
3 空家等の不適切な状態の内容	
4 助言内容	
5 履行期限	
6 備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 履行期限内に空家等の不適切な状態が改善されない場合は、法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」に認定することがあります。 ・ 「管理不全空家等」に認定された場合、法第13条に基づき措置を実行します。また、法第13条第2項の規定による勧告を受けた場合、住宅用地特例の対象から除外されます。 ・ 上記3の状態を改善した場合は、担当者に御連絡くださいますようお願いいたします。

様式第34号 空家等の適切な管理について（助言） 特定空家等

（様式第4号）

滝 第 号
年 月 日

様

滝沢市長 印

空家等の適切な管理について（助言）

この度、貴方が所有（管理）している空家等の外観等を確認した結果、周辺に悪影響を与えているおそれがあり、速やかな対応が必要なため、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「法」という。）第12条の規定により、下記のとおり助言します。

なお、大変恐れ入りますが、本通知を御確認された際には、改善の意向又は見込みについて、担当まで御一報くださいますようお願いいたします。空家等の所有（管理）の状況について、誤りがある場合、変更が生じている場合又は既に措置を済ませている場合は、御容赦願います。

記

1 所有者住所及び氏名	住所 氏名
2 空家等の所在地及び種別	
3 空家等の不適切な状態の内容	
4 助言内容	
5 履行期限	
6 備考	<ul style="list-style-type: none"> ・履行期限内に空家等の不適切な状態が改善されない場合は、法第2条第2項に規定する「特定空家等」に認定することがあります。 ・「特定空家等」に認定された場合、法第22条に基づく措置を実行します。また、法第22条第2項の規定による勧告を受けた場合、住宅用地特例の対象から除外されます。 ・上記3の状態を改善した場合は、担当者に御連絡くださいますようお願いいたします。