

小諸市
特定空家等判断基準マニュアル

長野県小諸市建設課

【第 2.0 版:2021.4】

＜小諸市特定空家等判断基準マニュアル 目次＞

1	前提要件.....	1
1.1	概要.....	1
1.1.1	目的.....	1
1.1.2	適用範囲.....	1
1.2	本書の目的等.....	1
1.2.1	本書の目的.....	1
1.2.2	用語の定義.....	1
1.2.3	本書の改定.....	2
1.2.4	本書の構成.....	2
2	空家等調査判定要領.....	3
2.1	調査要件.....	3
2.1.1	調査対象.....	3
2.1.2	調査携帯物.....	3
2.1.3	調査時の注意点.....	4
2.2	調査方法概要.....	5
2.2.1	調査の流れ.....	5
2.2.2	特定空家等指定までの流れ.....	6
2.2.3	特定空家等指定後の流れ.....	8
2.3	1次調査票.....	9
2.3.1	判定及び記入方法.....	9
2.4	2次調査票.....	10
2.4.1	記入方法.....	10
2.4.2	「①倒壊等著しく保安上危険・・・」判定基準.....	11
2.4.3	「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害・・・」判定基準.....	17
2.4.4	「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・・・」判定基準.....	18
2.4.5	「④その他周辺の生活環境の保全を図るため・・・」判定基準.....	22
2.5	追加調査.....	24
2.5.1	調査方法.....	24
2.5.2	判定基準.....	24
3	参考.....	25
3.1	本書中の用語等の解説.....	25
3.1.1	「空家特措法」における「空家等」の定義.....	25
3.1.2	擁壁の種類.....	26
3.1.3	擁壁の変状.....	27
3.1.4	長野県内に生息する野生動物.....	29

4	その他	33
4.1	本書の著作権等について	33

【資料編】

- ・調査票様式（1次調査票、2次調査票、追加調査票）
- ・調査票記入例
- ・空家対策受付簿様式

< 改定履歴 >

作成年月	版	承認年月日	改定内容
平成 29 年 2 月	1.0	2017/2/15	（初版）
令和3年4月	2.0	2021/2/26	計画の改訂による

1 前提要件

1.1 概要

1.1.1 目的

「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、「空家特措法」という。）に基づく特定空家等の判断にあたり、明確かつ具体的な判断基準による倒壊の危険等を検討し、特定空家等の所有者に対し改善依頼、指導、命令、勧告を行っていくことにより、小諸市民の生活の安全・安心を守ることを目的とする。

1.1.2 適用範囲

本判断基準は、小諸市内の空家等に適用する。対象物によって、項目内容に該当しないものが存在した場合には、その項目を対象外として採点から外すものとする。

1.2 本書の目的等

1.2.1 本書の目的

「小諸市特定空家等判断基準マニュアル」（以下、「本書」という。）は、調査や判定における一定の判断基準を示すものであり、現地調査や判定の実施においては、必ず本書に準拠するものとする。よって、調査員及び判定者は、調査等の事前に本書内容を理解、把握していなければならない。

1.2.2 用語の定義

本書に記載される主な用語について以下の通り定義する。

➤ **空家等**

「空家特措法」における「空家等」の定義に準ずるものとし、

① 特定空家等判断実施前のもの

② 調査後、「特定空家等」「特定空家予備軍」と判定されたもの

のいずれにも該当しないものとする。

➤ **特定空家等**

「空家特措法」における「特定空家等」の定義に準ずるものとする。

➤ **特定空家予備軍**

「特定空家等」としての指定は行わないが、状態としては良好とは言えず経過観察を要する「空家等」とする。なお、「特定空家等」との指定にまでは至らないが、安全であるとの判断ではない。

➤ **1 次調査**

各区や地域住民からの情報提供等より、現地調査を行うもの。

➤ **2 次調査**

現地にて職員が状態を確認しながら行うもの。

➤ **追加調査**

2次調査の結果により、判断が困難であった「空家等」に対して、所有者に通知を送付し敷地内に立ち入って行う調査。

➤ **ランク**

「特定空家等」「特定空家等予備軍」「空家等」の3段階のこと。

➤ **連絡会**

「小諸市空家対策連絡会」のこと。建設課を主管課とした庁内関係各課（都市計画課、財政課、危機管理課、消防課（広域消防）、農林課、商工観光課、生活環境課、税務課）の代表者で構成される。

➤ **協議会**

「小諸市空家等対策協議会」のこと。建設課を主管課とした庁内関係各課の代表者及び市民代表や有識者で構成される。

1.2.3 本書の改定

実際の特定空家等の調査や判断を通して、本書の妥当性を検証し、不備や不足がある場合には改定を行うものとするが、過去実施の判定結果との整合性を考慮した上で行わなければならない。

改定に際しては、協議会の意見聴取を行わなければならないものとし、改定履歴を追加するとともに、改定版数を表紙に明記するものとする。（必要に応じて、連絡会の意見聴取を行う。）

なお、本書における「改定」の定義は、内容の「見直し、追加、削除」を行う場合であるものとし、文言の補足や簡略化、誤字・脱字や体裁の修正（いわゆる「改訂」）は含まないものとする。

1.2.4 本書の構成

特定空家等判定のための調査方法及び判断基準等については、本書次章に示す「空家等調査判定要領」に準拠するものとする。

2 空家等調査判定要領

2.1 調査要件

2.1.1 調査対象

本調査は、小諸市内の空家等に適用するものとし、「空家特措法」における「空家等」の定義に準ずるものとする。よって、本調査の対象としては、

住居専用戶建、店舗・事務所併用住宅、店舗・事務所専用、倉庫、工場
(ただし、国・地方公共団体が所有・管理のものを除く)
などの建築物のうち、概ね年間を通して居住その他の使用がなされていないもの。

と定義する。ただし、「長屋・共同住宅(アパート・マンション)」については、1室でも居住が認められる場合には、本調査の対象としない。(全室が空室の場合には対象とする。)

2.1.2 調査携帯物

現地調査において、下記に示すものの携帯を必須とする。

- 調査用地図

地形図に調査対象の位置を点で示し、その点に管理番号が注記表示される図面。現地調査に際しては、「空家等」を示す図面タイトル等は付けないこと。なお、当日の調査に必要最低限の図面を携帯するものとし、紛失に十分注意すること。

- 調査票

規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時では、地図上の調査対象の位置を示す点に添えられた管理番号を記載することで識別するものとし、所在(住所)の記載は行わないこと。(万が一、紛失した際のリスク回避策として。)なお、記入済みの調査票は、調査後にデータ等入力済みであっても、紙原本を保管しておくこと。

- 筆記用具

悪天候等を考慮し、耐水性の筆記具が推奨される。可能であれば、2種類以上を携帯すること。

- デジタルカメラ

撮影後での整理の間違いを回避する為に、GPS機能付きデジタルカメラを推奨とする。充電やメモリ空き容量は調査前に確認すること。なお、カメラでの撮影は必要最低限度で行うこと。

- 名札（身分証）
市が発行する身分証明書を携帯するとともに、市作成の名札を身に着けること。
- 空家対策受付簿
近隣住民から空家の相談を受けた場合には、その場で聞き取りが可能な範囲で受付簿に記載すること。（様式は「資料編」参照。）
その際、活用等の相談であれば、空き家バンク等への案内を行うこと。
- デジタル水平器・スケール（追加調査時のみ）
2次調査の結果により、判断が困難であった空家等に対して、所有者に通知を送付し敷地内に立ち入って追加調査を行う場合があるが、クラック幅や柱傾斜の測定に使用する。

2.1.3 調査時の注意点

調査中、近隣住民から声を掛けられた場合には必ず名札を提示し、市の空家の調査であること伝えること。

ただし、調査の対象物件等については明確に示さないこと。空家であるという情報は、個人情報であると同時に防犯上悪用される可能性がある情報であることに十分留意すること。

また、調査時に使用する車は、通行の妨げにならないようにすること。

2.2 調査方法概要

2.2.1 調査の流れ

特定空家等判断のための調査方法の流れは以下の通りとなる。

【1次調査】

1次調査は、各区や地域住民からの情報提供等より、現地調査を行う。この段階で、2次調査の必要があるかどうか確認を行い、「1次調査票」に記載する。調査の必要ありと判断された空家等は2次調査（現地調査）を行うこととなり、調査物件概要や敷地立入の必要性等を「1次調査票」に記載する。

【2次調査】

2次調査は、実際に現地で行う。この調査について、敷地内への立ち入りは原則行わず、接道等からの外観調査とする。なお、判断を行う際には、必要に応じて関係部署の職員にも同行を依頼し、調査を行う。

「2次調査票」に従い、①～④までの各項目で判断し、判断が困難な場合には写真撮影を行い、課内で検討することとする。項目内容によっては、対象物がないものもあることが予想されるため（例：看板、バルコニー等）、調査項目がない場合には減点する。

【総合判定結果】

特定空家等の判断基準とするボーダーラインについては、①は50%、②～④は70%とする。判断ランクは、「特定空家等」「特定空家等予備軍」「空家等」の3ランクに区分する。

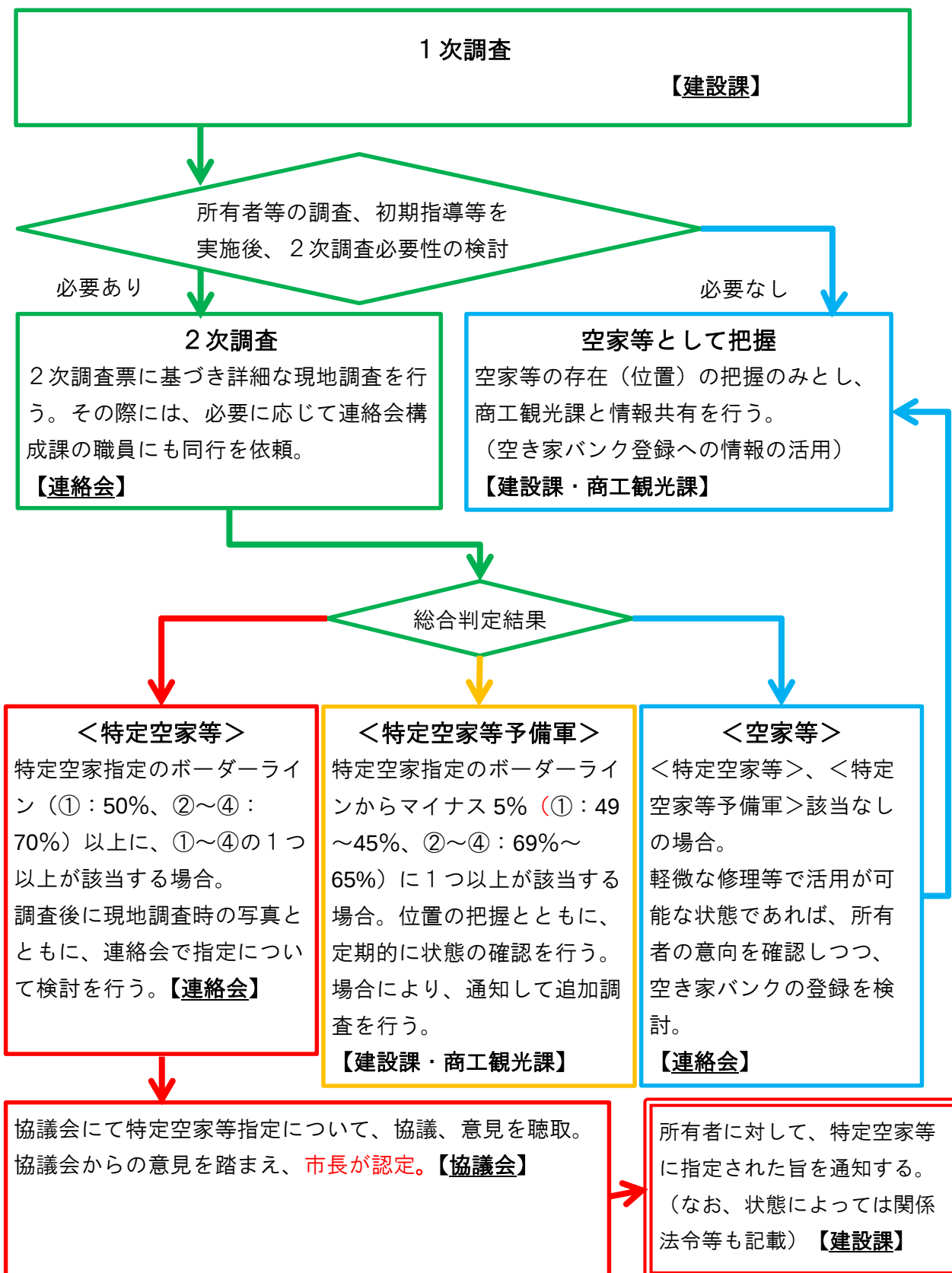
【追加調査】

特定空家等予備軍の中で①についてはボーダーラインより5%下の点数（45%）までは、必要に応じて追加調査（立ち入り調査）を行う。立ち入り調査を行うため、法律に基づき所有者へ通知を行う。追加調査により庁内で検討し、特定空家等に指定する場合もある。

1次調査票		調査日時	調査者
内容	調査項目	調査結果	備考
①建物（用途・形状）	有	無	
②用途（用途・形状）	有	無	
③用途（用途・形状）	有	無	
④用途（用途・形状）	有	無	
⑤用途（用途・形状）	有	無	
⑥用途（用途・形状）	有	無	
⑦用途（用途・形状）	有	無	
⑧用途（用途・形状）	有	無	
⑨用途（用途・形状）	有	無	
⑩用途（用途・形状）	有	無	
⑪用途（用途・形状）	有	無	
⑫用途（用途・形状）	有	無	
⑬用途（用途・形状）	有	無	
⑭用途（用途・形状）	有	無	
⑮用途（用途・形状）	有	無	
⑯用途（用途・形状）	有	無	
⑰用途（用途・形状）	有	無	
⑱用途（用途・形状）	有	無	
⑲用途（用途・形状）	有	無	
⑳用途（用途・形状）	有	無	
㉑用途（用途・形状）	有	無	
㉒用途（用途・形状）	有	無	
㉓用途（用途・形状）	有	無	
㉔用途（用途・形状）	有	無	
㉕用途（用途・形状）	有	無	
㉖用途（用途・形状）	有	無	
㉗用途（用途・形状）	有	無	
㉘用途（用途・形状）	有	無	
㉙用途（用途・形状）	有	無	
㉚用途（用途・形状）	有	無	
㉛用途（用途・形状）	有	無	
㉜用途（用途・形状）	有	無	
㉝用途（用途・形状）	有	無	
㉞用途（用途・形状）	有	無	
㉟用途（用途・形状）	有	無	
㊱用途（用途・形状）	有	無	
㊲用途（用途・形状）	有	無	
㊳用途（用途・形状）	有	無	
㊴用途（用途・形状）	有	無	
㊵用途（用途・形状）	有	無	
㊶用途（用途・形状）	有	無	
㊷用途（用途・形状）	有	無	
㊸用途（用途・形状）	有	無	
㊹用途（用途・形状）	有	無	
㊺用途（用途・形状）	有	無	
㊻用途（用途・形状）	有	無	
㊼用途（用途・形状）	有	無	
㊽用途（用途・形状）	有	無	
㊾用途（用途・形状）	有	無	
㊿用途（用途・形状）	有	無	
その他			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			
調査者			
調査日時			
調査場所			
調査対象			
調査結果			

2.2.2 特定空家等指定までの流れ

特定空家等指定までの流れは、以下、フロー図の通りとする。



1 次調査

各区や地域住民からの情報提供等から、現地調査を行う。

2 次調査

調査を行う際には、関係課で調整し調査日を設け合同で行う。調査は半日単位で行う。調査を担当する職員はなるべく固定し、調査対象ごとに視点がかわらないように考慮して行う。

2 次調査で判断に迷う場合は、一度課内で検討する。①～④までの状態で、該当するかしないかボーダーラインにより判断し、該当が1 つでもある場合には、協議会の意見を踏まえて、特定空家等の指定を市長が認定する。

指定の際は、一度連絡会で検討し最終的に建設課で市長決裁をとる。

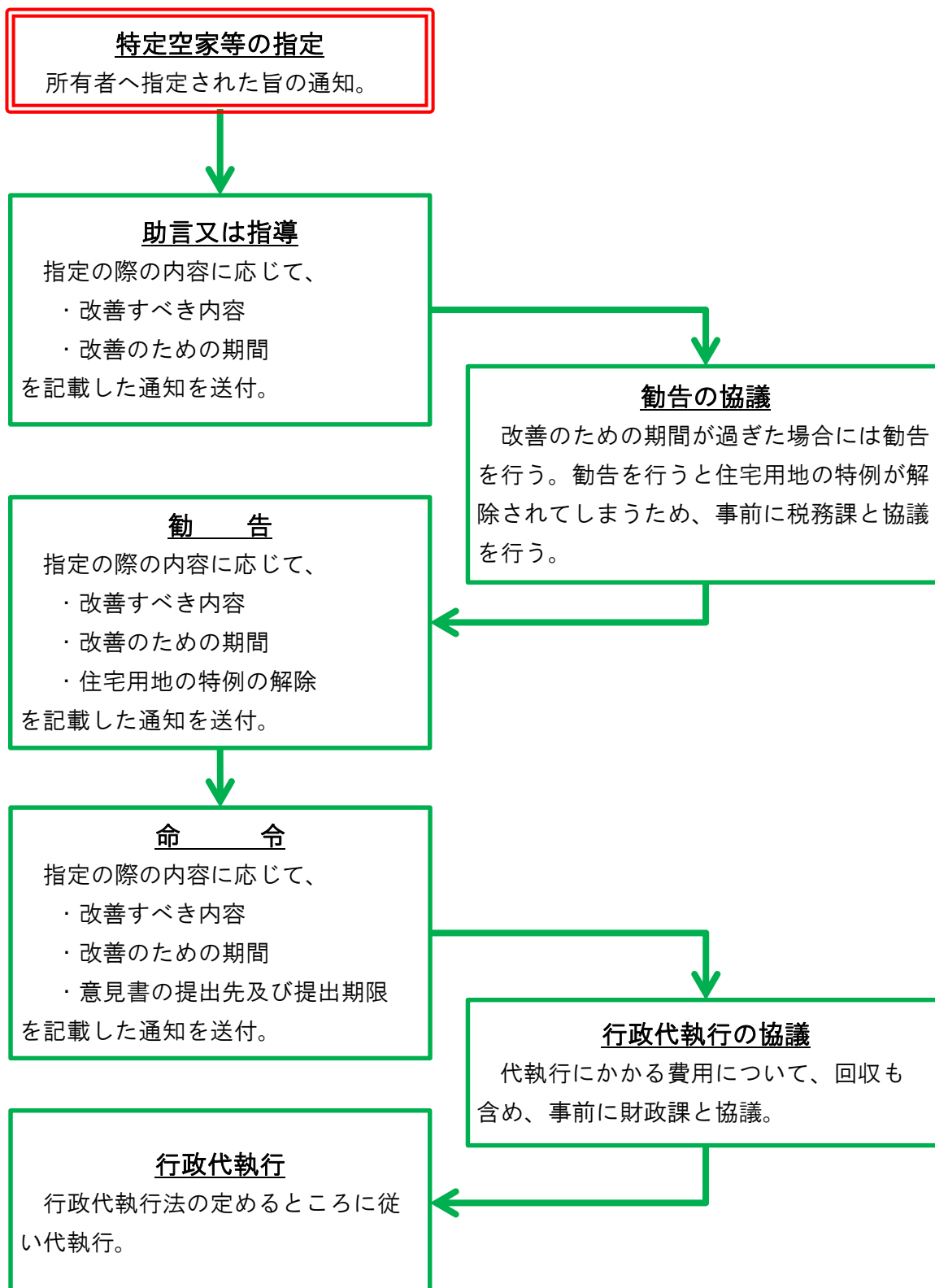
追加調査

追加調査は立ち入り調査を行うため、法律に基づき所有者に5 日前までに通知を行う。追加調査については建設課の職員のみで行うが、他の部署に判断を求める必要があるものについては、写真を撮影し協議を行う。

追加調査は計測機器等を使用し、計測実数値による判断とする。

2.2.3 特定空家等指定後の流れ

特定空家等指定後の流れは、以下、フロー図の通りとする。なお、措置に当たっては、「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）」に沿って行う。



2.3 1次調査票

2.3.1 判定及び記入方法

1次調査票の「内容」に従い、その破損状況等程度の判断は行わず「有」か「無」での判定を実施する。「⑥写真の状況」は、「内容」に無い建築物の不良等が認められる場合に「調査必要あり」とする。なお、判断が難しい場合には関係各課と協議を行う。

判定完了後に、「判定」左側にある選択肢（「有」「開」「調査必要あり」※1）に1項目以上該当する場合には、「1次最終判定」にて「2次調査へ」を選択する。

1次調査票		判定 年月日	管理番号
内容		判定	
①建築物	屋根（破損・変形）	有	無
	外壁（破損・変形）	有	無
	建物の傾斜	有	無
	門・塀・看板等の破損	※1 有	無
②樹木・草木の繁茂		有	無
③外壁への落書き等		有	無
④敷地内のごみの放置		有	無
⑤扉・窓等の開閉状況		開	閉
⑥写真の状況		調査必要あり	調査必要なし
1次最終判定		2次調査へ ⇒以下「2次調査物件概要」等記載	空家等として把握

次に、「2次調査へ」となった調査対象については、後続の「2次調査物件概要」の記入を行う。調査対象の「所在」「建物用途」「建物構造」「階数」を記載するとともに、「所有者」の現時点「判明」「不明」のみを本票では記載（※2）し、所有者個人情報は別途一覧表を作成して管理するものとする。また、「現地調査同行の依頼」（※3）を決定する。

全て完了後に、最下欄に「判定者」の名前の記入と捺印を行うとともに、判定者とは異なる者が「検査・承認」を実施（※4）した上で、課内での決裁を得るとともに、現地調査同行依頼課に回覧すること。

2次調査物件概要		
所在	小諸市	番地
建物用途	※2	
建物構造	※2	
階数	※2	
所有者	判明	不明
敷地内の立入	必要	不要

現地調査同行の依頼	①	建設課 ☐
	②	建設課 ☐ /都市計画課 ☐
	③ ※3	都市計画課 ☐
	④	生活環境課 ☐
	⑤	総務課 ☐ /消防 ☐
	⑥	建設課 ☐
その他希望する課		

判定者	※4	印
検査・承認	※4	印

2.4 2次調査票

2.4.1 記入方法

2次調査票の「項目」「箇所」「内容」に従い、「影響度」の判定を行う。判定した該当する影響度内容の項目に○を付けるとともに、右端「評価点」に「内容」に括弧書きで記載される点数と、該当した影響度内容の『低』『中』『高』により、その横に括弧書きで示される係数（『×0』『×0.5』『×1』）を乗じた点数を記入する。

例えば、

- ✓ [基礎][基礎に不同沈下がある(50)][不同沈下あり(影響度 中)]
=50点×0.5=評価点[25点]
- ✓ [土台][土台に破損又は変形がある(30)][ずれがある(影響度 高)]
=30点×1=評価点[30点]
- ✓ [ひさし又は軒][腐朽・破損等がある(10)][腐朽等なし(影響度 低)]
=10点×0=評価点[0点]

となる。

調査回数	第 回	2次調査票		調査日時		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	
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	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。	25	
		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。	25	
	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	30	
	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。	0	
	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。	0	
		傾斜している。(50)	傾斜なし	—	傾斜している。	0	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある。(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。	50	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある。(10)	腐朽等なし。	—	腐朽等がある。		

【2次調査票記入例】

なお、「箇所」に該当する構造物等がない場合には「評価点」欄に『—』をひき、対象外であることを示すこと。（例：門・塀、屋外階段・バルコニー、など）

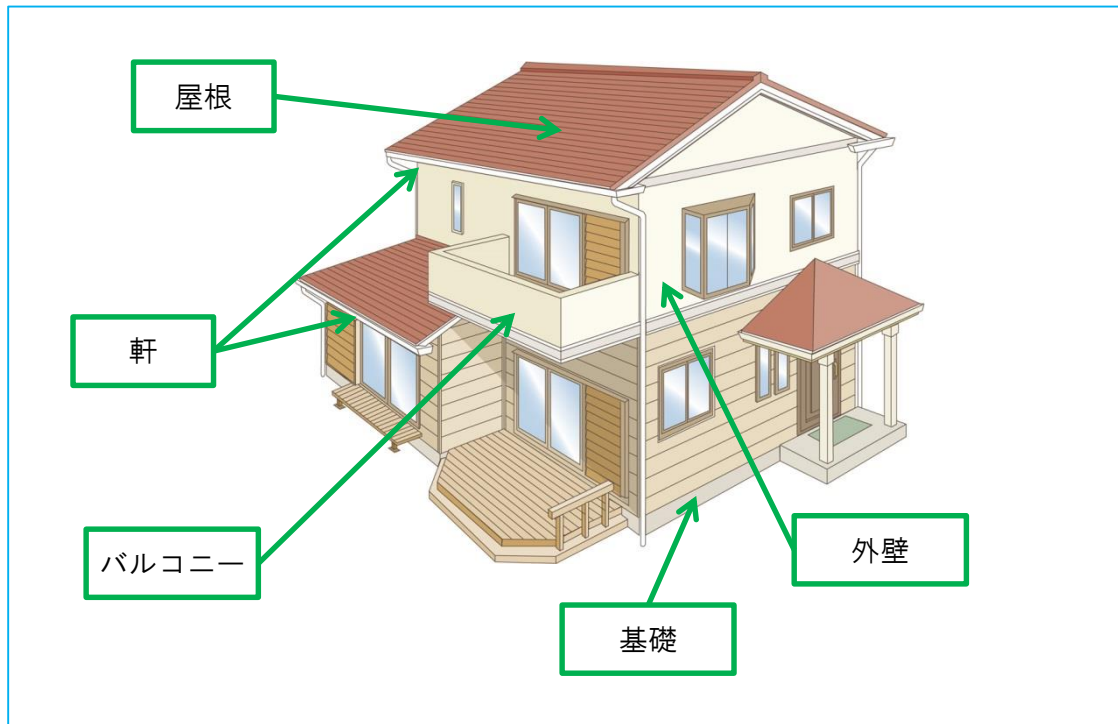
調査票には、調査対象の所有者氏名や地番等、個人情報となる情報の記載は一切行わず、管理番号で把握するものとする。

調査日及び調査時間、調査実施回数、調査職員氏名を記入する。調査時間については30分単位での記入とする。

2.4.2 「①倒壊等著しく保安上危険…」判定基準

「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」では、特に周辺住民等の身体への危険性が高い項目となるため、慎重な判断が必要となる。

「箇所」別の判定基準等は下記の通りとするが、建物に該当する「箇所」については、下図を参照のこと。



◆ 基 礎

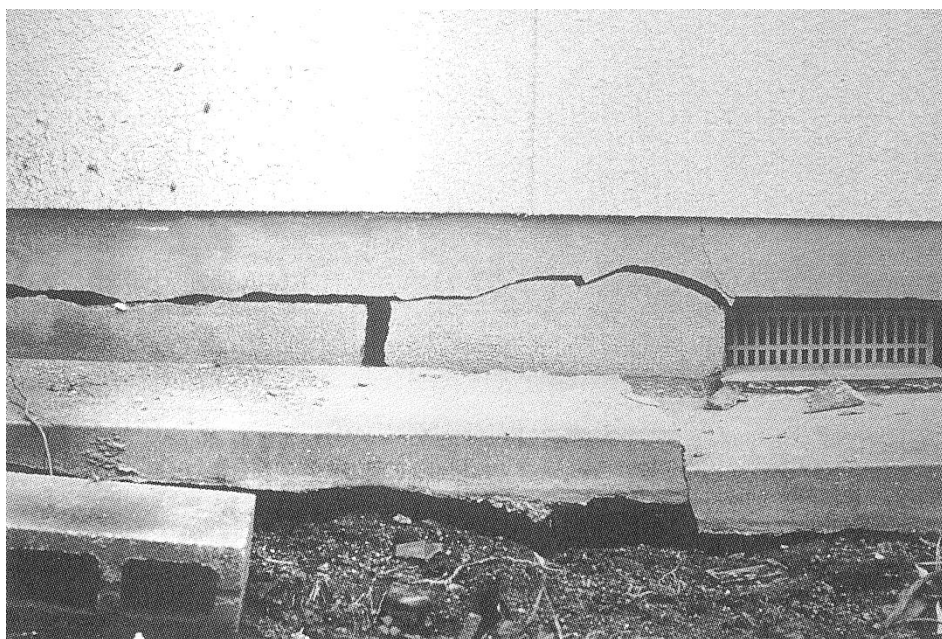
「不同沈下がある」や「破損又は変形している」については、建築物全体に大きな影響が出ると考えられるため、十分に確認を行うこと。



【建築物の不同沈下】

出典：「被災建築物 応急危険度判定マニュアル」

(一財)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



【基礎の被害】

出典：「被災建築物 応急危険度判定マニュアル」

(一財)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

◆ 土 台

「土台に破損や変形がある」「土台と基礎にずれがある」については、建築物全体に影響を与えることが予想されるため、十分に確認を行うこと。

◆ 柱

「破損している」「傾斜している」については、建築物全体に影響を与えることが予想されるため、十分に確認を行うこと。



【柱「著しく破損している」の例】

◆ 屋 根

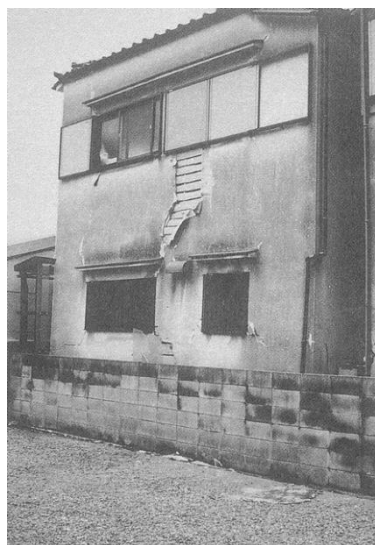
「屋根の腐朽・破損等がある」については、瓦の状態や崩落の部分等も十分に確認する。特に、屋根が内部に崩落している場合には内部の損傷を進行させる可能性があるため、特記事項に記載すること。

◆ ひさし又は軒

「腐朽・破損等がある」については、落下の可能性を検討しつつ判断を行うこと。

◆ 外 壁

「破損・脱落・転倒の状態がある」については、剥離等の落下やクラックについても検討し判断を行うこと。また、壁の材質についても可能な範囲で特記事項に記載すること。（土壁等）



【壁の被害（外壁）】



【外壁「大きな剥離等」の

左写真出典：「被災建築物 応急危険度判定マニュアル」

（一財）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

◆ 看板・給湯設備・浄化槽

特殊なものが含まれているため、該当する場合には、何に該当したのか（「看板」「給湯施設」「浄化槽」）も記載すること。

◆ 屋外階段・バルコニー

「破損・腐朽がある」に該当する場合には、使用が可能な程度かどうかを検討し判断すること。

◆ 門・塀

腐朽・破損の他に、傾斜がある場合やはらんできている状態も検討し判断すること。



【転倒危険物（ブロック壁）】

出典：「被災建築物 応急危険度判定マニュアル」

（一財）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

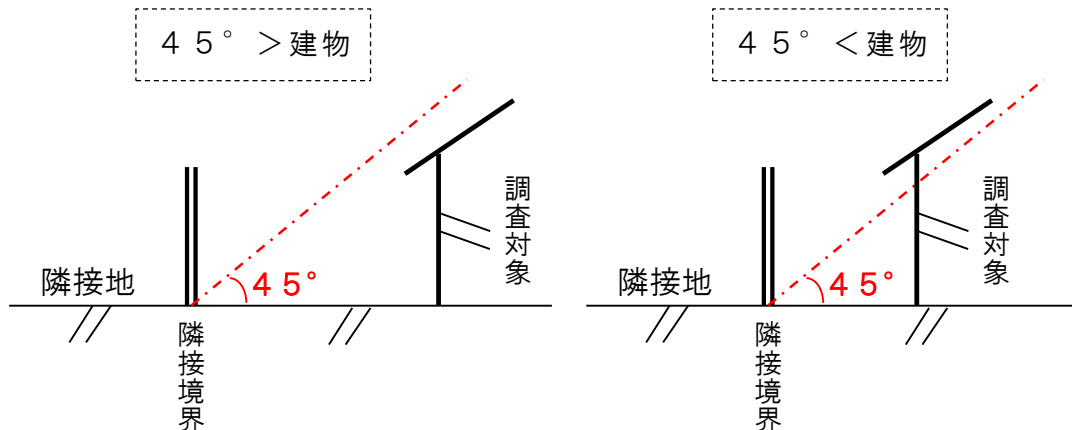
◆ 擁壁

擁壁の種類を分かる範囲で記載するとともに、その状態について、次章「参考」の「擁壁の種類」「擁壁の変状」を参考に判断すること。

◆ 隣接地及び接道

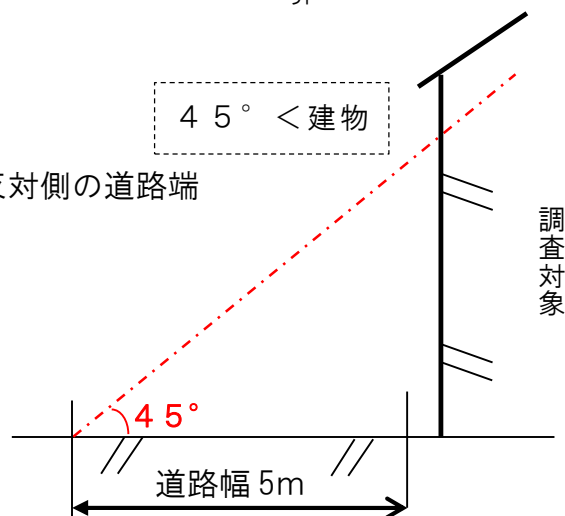
「隣接地への影響」「接道への影響」については、次の図を参考に判断すること。
 なお、調査時に、隣接地や接道への実影響が出ていた場合には、特記事項に記載すること。（例：屋根の瓦が道路に落下している。）

【隣接地への影響】



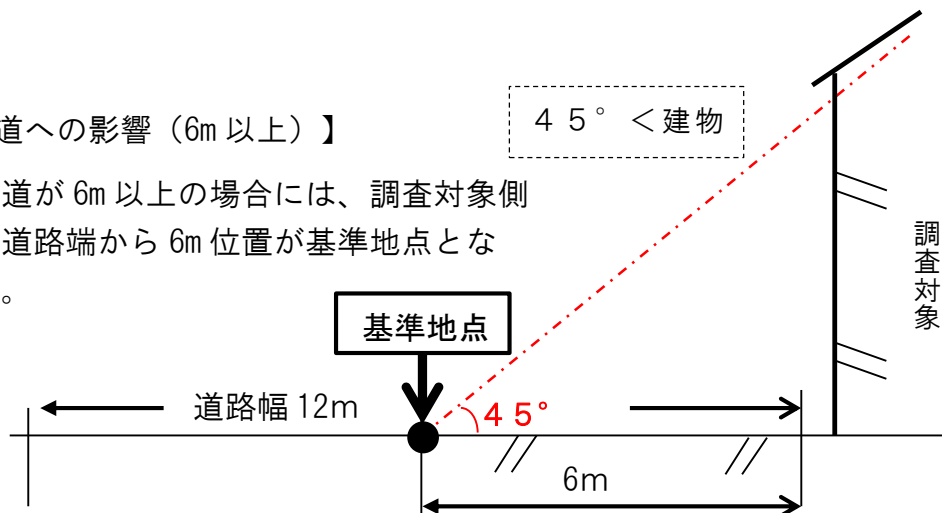
【接道への影響（6m 未満）】

接道が 6m 未満の場合には、反対側の道路端が基準地点となる。



【接道への影響（6m 以上）】

接道が 6m 以上の場合には、調査対象側の道路端から 6m 位置が基準地点となる。



◆ 土砂災害警戒区域

事前に建設課にて図面を確認すること。

◆ 耐震基準の新旧

事前に建物情報を確認すること。

◆ 近隣からの苦情

建設課で管理している空家対策受付簿の記録を参考に判断するものとする。

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

2.4.3 「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害・・・」判定基準

「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」では、ごみの項目が多く存在するが、ごみの放置は周辺環境の悪化につながるため十分に検討を行う。

「箇所」別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 鉄 骨

吹き付け材等内部に配置する建材が見える状態となり、飛散・暴露の可能性があるかどうか判断すること。なお、建材の種類についての判断は困難であるため行わない。

◆ 浄化槽又は排水口

浄化槽や排水口の存在のみ確認できて、状態についての確認が困難である場合には特記事項に記載すること。なお、臭気等は季節等によってことなる場合もあるため、空家対策受付簿の記録や市役所への苦情等から総合的に判断する必要もある。

◆ 建築物周辺

放置されているごみの種類によっては、産業廃棄物等で処理が特殊になる場合もあるため、可能な限り種類も確認すること。

「ねずみ」や「はえ」等は、調査時に必ず確認できるものではないため、空家対策受付簿の記録や市役所に寄せられた苦情等から総合的に判断する必要もある。



【ごみの放置例（左：可燃系 右：不燃が主となる混在）】

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

2.4.4 「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…」判定基準

「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」では、心的影響であるため一人での判断が難しい場合には、課内での検討を十分に行う。

「箇所」別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 外 壁

「落書き等がある」は遠目からでもわかるような落書きを対象とすること。「外見上大きな傷みや汚れがある」については、大きなクラック等があるかどうかで判断すること。「塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている」については、判断が難しいため必要に応じて写真を撮り検討すること。

◆ 屋 根

「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」とは違い、内部への崩落かどうか等は検討しない。

◆ 窓

ガラスの状態が完全になくなっているかどうかを確認し、特記事項に記載すること。一枚しか割れていなくても、窓ガラス自体が大きく、割れていることの影響が高いと判断できる場合は、特記事項に記載し検討すること。

◆ カーテン・障子

『カーテンが破けている』『障子が破れている』かどうかで判断すること。なお、障子が1か所のみ穴が開いている等の影響がかなり小さいと判断する場合には特記事項に記載し検討すること。

◆ 看 板

「破損、汚損している」については、破損の程度により判断すること。

◆ 門 扉

破損、歪み等があるかどうかで判断すること。

◆ 敷 地 内

「外壁が蔦で覆われ・・・」については、良質な程度のものは壁面緑化のために行っている場合も想定されるが、窓等が機能しない場合には、管理不全と判断すること。なお、『アレチウリ』の場合には特定外来種であるため、「特記事項」に記載すること。



【アレチウリ(ウリ科の大型のツル植物で1年生草本)】

「立木等で建物全体が・・・」については、繁茂により建物が外観から確認できるかどうか判断すること。



【立木等「繁茂により建物全体が確認できない」例】

「草等が伸び・・・」について、通常管理されている状態との比較を行い判断すること。なお、『オオキンケイギク』『オオハンゴンソウ』等がある場合には特定外来種であるため、「特記事項」に記載すること。以下の写真は、市内で確認されている特定外来種の例となる。



【オオキンケイギク(キク科の多年草)】



【オオハンゴンソウ(キク科の多年草)】

「伸びた立木等の枝が・・・」について、枝が出ていることで通行等の邪魔になる等の影響があるかどうかで判断すること。



【伸びた立木等の枝が「敷地外まで伸びている」例】

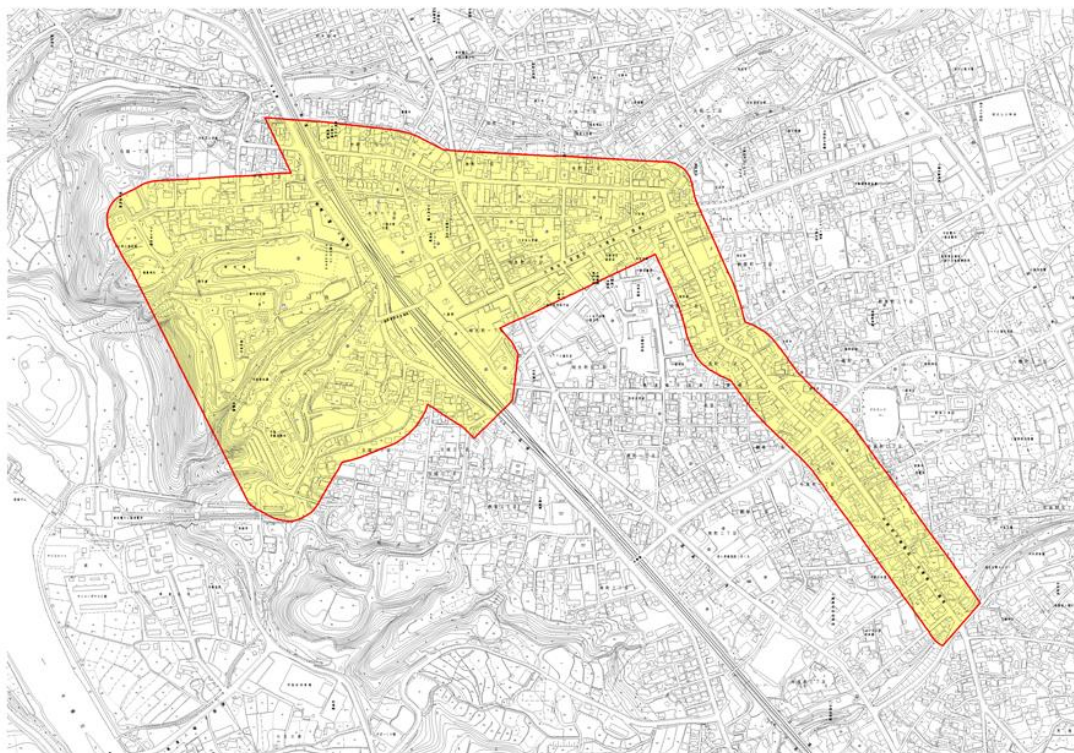
◆ 敷地内へのごみの放置

ごみの種類については問わないので、放置されているかどうかで判断すること。

◆ 空家景観指定区域

以下に示す「空家景観指定区域図」を参考に判断すること。この空家景観指定区域については、特定空家等判断に伴い独自に設定した区域であり、既存の景観計画等の区域設定とは異なる。

区域設定のベースは、都市計画課で行った「小諸宿周辺地区修理修景事業」の補助対象となった区域を採用した。主に、懐古園周辺から北国街道沿線約50mが指定区域となっている。



【空家景観指定区域図】

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

2.4.5 「④その他周辺の生活環境の保全を図るため…」判定基準

「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」では、様々な観点からの判断となり、特に専門的な知見から判断する項目については十分に協議を行いながら判断すること。

「箇所」別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 立 木

交通の妨げになるかどうかで判断すること。特に角地等では繁茂した木があることで、車が曲がる際に支障となり事故につながる可能性もあるため、十分な検討を行うこと。腐食による倒木の危険性があり緊急性がある場合には、ただちに所有者に連絡をすること。

◆ 動 物

鳴き声は調査時に必ず確認できるものではないため、空家対策受付簿の記録や市役所に寄せられた苦情等から総合的に判断すること。

ふん尿等について確認した場合には特記事項に位置等の記載も行うこと。

侵入については、雨樋等をつたって侵入する可能性も高い。また、窓ガラス等の破損により侵入する場合もある。

ハクビシン足跡の例は右写真のようになり、他動物の痕跡や種類については、次章「参考」「長野県内に生息する野生動物」を参照の上で判断すること。



【ハクビシン足跡の例】

◆ 虫

時期により虫が発生していない場合もあるため、空家対策受付簿の記録や市役所に寄せられた苦情等から総合的に判断すること。

◆ 建 物

防災の観点から近隣住民の生活の保全に特に関わるため慎重に判断すること。

◆ 門 扉

容易に敷地内・建物内への立ち入りが可能な状態であるか否かで判断すること。

◆ 窓ガラス

破損個所と破損の程度に十分注意して判断すること。

◆ 敷地の可燃物

放置・山積物の種類が何かを確認すること。量や積まれている場所等に十分注意しながら判断すること。



【敷地の可燃物の例】

◆ ガスボンベ

放置されているか否かで判断すること。ただし、ガスボンベはガス会社等が管理しているため、ボンベに記載されている会社名を確認し、特記事項に記載すること。

◆ 枯草や枝

量で判断すること。また場所が、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こと。

◆ タバコの吸い殻

量及び場所により判断すること。

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

2.5 追加調査

2.5.1 調査方法

追加調査は敷地内への立ち入りを行うため、「空家等特措法」第九条に基づく手続きを行うこと。

手続きは、立ち入り調査の5日前までに所有者に通知するものとする。なお、立ち入り調査時には必ず身分証を携帯すること。

立ち入り調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものではないことに十分留意すること。

調査時には、敷地内の構造物等に損傷が出ないように最新の注意を払い調査を行うこと。

2.5.2 判定基準

追加調査票での項目別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 基 礎

基礎のクラックの幅と深さを計測して「状態」に実数値を記入する。基準値と比較して判断すること。

◆ 柱

水平器により傾斜を計測する。水平器をあてる際には、建物等を損壊させないように注意する。基準値と比較して判断すること。

◆ 壁

壁のクラックの幅を計測して「状態」に実数値を記入する。基準値と比較して判断すること。

3 参考

3.1 本書中の用語等の解説

3.1.1 「空家特措法」における「空家等」の定義

本書「空家等判定要領」に記載の「調査対象」文中にて、『「空家特措法」における「空家等」定義』とあるが、「空家特措法」第二条では、

この法律において「空家等」とは、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。

と定義されるが、「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 総務省・国土交通省告示第1号）」の「3 空家等の実態把握 —（1）市町村内の空家等の所在等の把握」において、「空家特措法」で示される「建築物」「これに附属する工作物」について、

（前略）ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造の物を含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
（後略）

と示されており、「居住その他の使用がなされていないこと」「常態である」については、

（前略）「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう（中略）
また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等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。（後略）

とされている。

また、建築基準法第二条第一号では、

建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造の物を含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

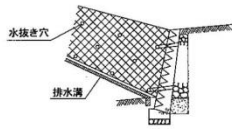
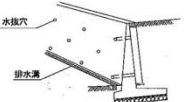
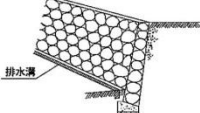
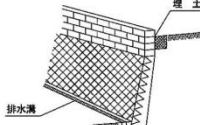
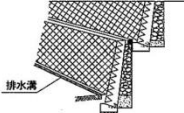
となっており、「建築設備」とは、建築基準法第二条第三号にて、

建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

とされている。

3.1.2 擁壁の種類

2次調査「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」にて判断する擁壁の種類について、その代表的なものは以下の通りとなる。

擁壁のタイプ		
①	練石積み・コンクリート ブロック積み擁壁	
②	重力式コンクリート擁壁	
③	鉄筋コンクリート擁壁	
④	空石積み擁壁 (野面石積み、玉石積みなどを含みます。)	
⑤	増積み擁壁	
⑥	二段擁壁	
⑦	張り出し床版付擁壁	

出典：「我が家の擁壁チェックシート（案）」国土交通省

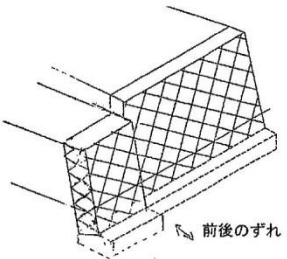
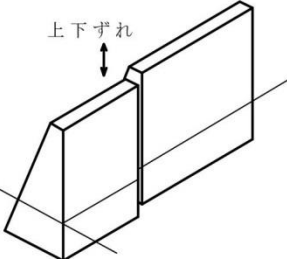
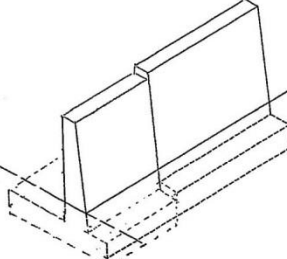
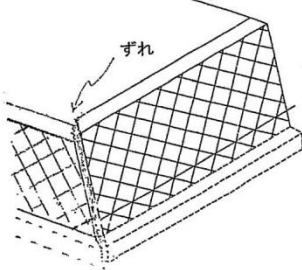
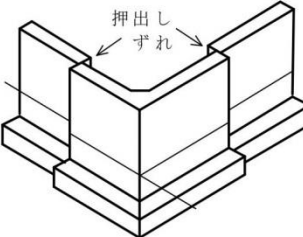
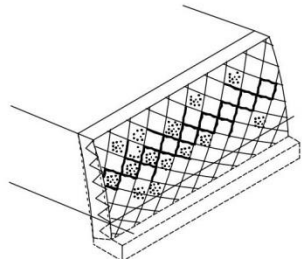
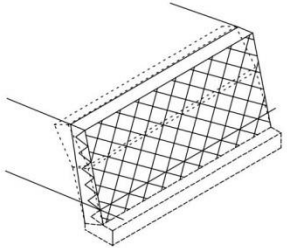
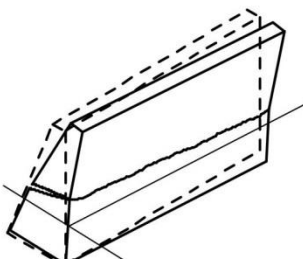
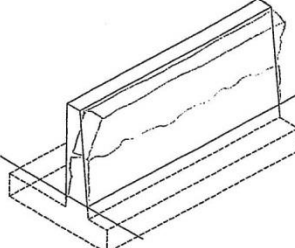
3.1.3 擁壁の変状

2次調査「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」にて「クラックがある」「はらんできている」判断する際の擁壁の種類別の変状については、以下を参考にする

変状		タイプ (1) 練石積み ・コンクリートブロック積み	(2)重力式コンクリート	(3)鉄筋コンクリート
①クラック（ひび割れ）	横クラック			
	縦・斜めクラック	すきま ⊕ 前後、上下にずれている 		
	出隅部（コーナー）のクラック			
②水	水平移動	ずれの拡大 ↑ ↓ 	前後のずれ ↔ 	

出典：「我が家の擁壁チェックシート（案）」国土交通省

⇒次ページに続く

タイプ 変状	(1) 練石積み ・コンクリートブロック積み	(2) 重力式コンクリート	(3) 鉄筋コンクリート
③ 不同沈下 (目地の開き)			
④ 出隅部 (コーナー部)の開き		—	
⑤ ふくらみ		—	—
⑥ 傾斜・折損			

出典：「我が家の擁壁チェックシート（案）」国土交通省

3.1.4 長野県内に生息する野生動物

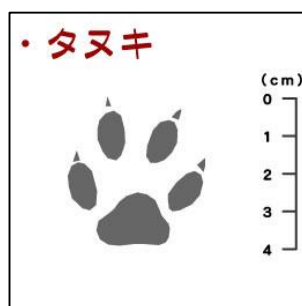
2次調査「④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にて、動物の足跡や種類を判断することとなるが、市内で想定される動物とその足跡は以下の通りとなる。

【在来種（在来生物）】

＜タヌキ（食肉目 イヌ科）＞

前肢から肩にかけて黒い帯、四肢は黒色。指は4本で、イヌに似ている。

夫婦で共に行動する。タメ糞場を作る。

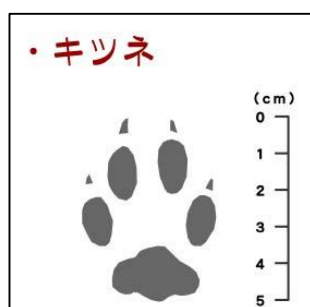


＜キツネ（食肉目 イヌ科）＞

農耕地や森林、原野集落地が混在する場所を好む。

日当たりのよい明るい林や原野に巣穴を掘ることが多い。

「コンコン」とは鳴かない。



<アナグマ（食肉目 イタチ科）>

目の周りの黒い帯が特徴、四肢は灰色。

指は5本で、前足は太い爪があり穴を掘るのが得意。

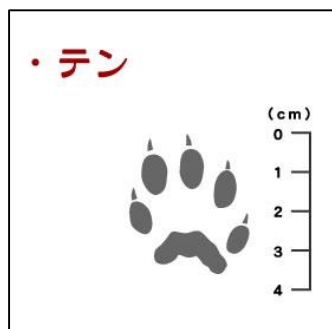


<テン（食肉目 イタチ科）>

毛色は鮮やかな黄色から褐色のものまで様々。

キテンの毛皮は特に優れていて最高級とされる。

雑食だが果実が好き。

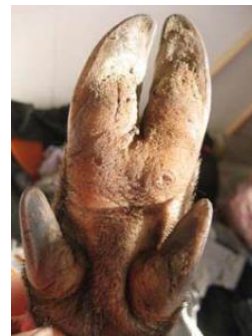
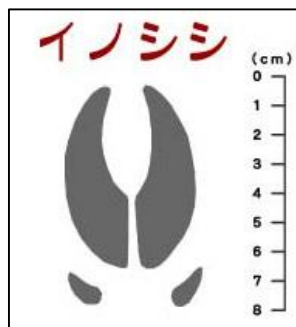


<イノシシ（鯨偶蹄目 イノシシ科）>

約 45km/h の速さで走れる。

沼田場で泥浴を行う。（※『ぬたうちまわる』）

白い脂肪と赤い肉が牡丹の花を連想させることから、イノシシ鍋のことを『牡丹鍋』。



＜ツキノワグマ（食肉目 クマ科）＞

胸に白い三日月模様があることから月輪熊とよばれるが模様のない熊もいる。

ヒグマに比べ草食性が強い・

冬眠すると言われているが正確には冬眠ではなく深い睡眠。

木に登るのが上手。



【外来種（外来生物）】

＜ハクビシン（食肉目 ジャコウネコ科）＞

鼻から額にかけての白線が特徴。台湾名は「白鼻芯」。

5本指で物をつかむのが得意。

肛門の近くに独特の臭いを発する臭腺が発達している。

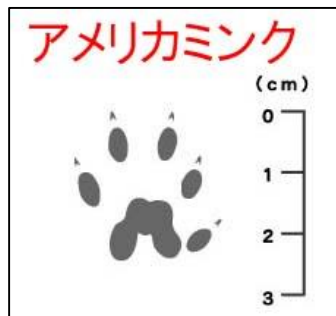


＜アメリカミンク（食肉目 イタチ科）＞

野生種は黒色から褐色。

泳ぐのがとても上手（水かきがある）。

攻撃的で自分の体よりも大きなものであっても襲う。肉食。

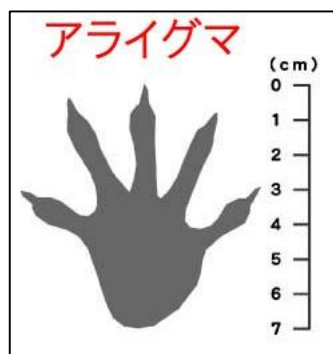


＜アライグマ（食肉目 アライグマ科）＞

一見、タヌキに似ている。尾にあるリングが特徴。

木に登る。視力が悪いが、触覚に優れている。

物を洗っているように見えるのは物を探している姿。



4 その他

4.1 本書の著作権等について

本書の著作権等については、小諸市に帰属するが、著作権法上認められている引用などの利用について制限するものではない。ただし、商用利用については認めない。

引用等の利用に際しては、出典の記載を行うこと。編集・加工等して利用する場合には、出典とは別に、編集加工等を行ったことを記載すること。ただし、編集・加工した情報を、あたかも小諸市が作成したかのような態様で公表・利用することを禁止する。

また、本書にて出典元が明記される写真や図表については、再引用等を認めない。各引用元機関の承認を得ること。