

檀原市特定空家等の判断基準

檀原市住宅政策課

令和2年12月

1. 特定空家等の判断基準

(目的)

本判断基準は、「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。)規定の「特定空家等に対する措置」について、第14条第14項による「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)」(平成27年5月国土交通省。以下「ガイドライン」という。)に基づき、特定空家等の判断に際しての参考となる基準を踏まえて、以下の通り「橿原市特定空家等の判断基準」を示します。なお、特定空家等の判断基準(評価指標等)については、奈良県が作成した「特定空家等の判断基準」(県のガイドライン)を参考としました。

2. 空家等の危険除去の手順

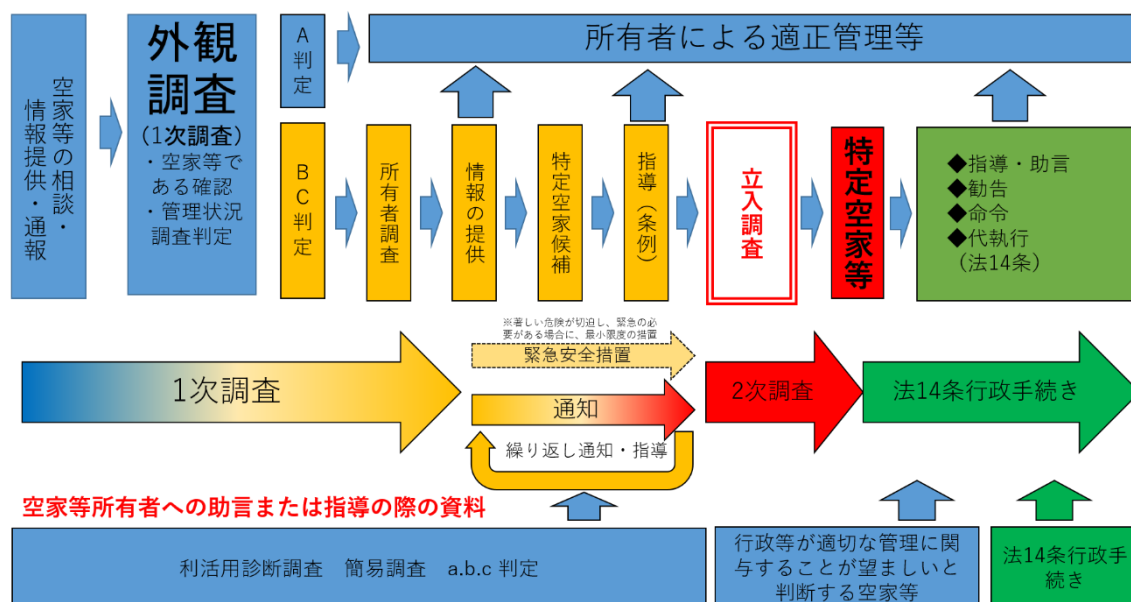


図1. 特定空家等の認定に至るまでの主な手順(詳細なフロー図はP8.9)

3. 外観調査(1次調査)

本市の空家等実態調査では、空家等であった建物について外観調査(1次調査)に用いる調査票「【空家簡易診断調査カルテ(空家判定調査後)】」(表1)により、空家等の「管理状況」の調査を行います。

管理状況について「A」、「B」、「C」の三段階で評価します。

結果、空家等と判断され、適正な管理がなされていない(B、C判定)と判断される空家等については、所有者等の調査を行い、空家特措法第12条に基づく情報の提供を行い、現状の把握と、自らが適正管理を行うことを促します。

管理 状況	<p>A判定・・・管理が行き届いており、問題点が確認されなかった空家等</p> <p>B判定・・・屋根や外壁等の補修が必要であると思われる空家等</p> <p>C判定・・・特定空家等と認定される可能性がある空家等</p>
----------	--

空家簡易診断調査カルテ(空家判定調査後)					
調査ID番号	調査員(氏名:	資格:	建築士・所属:	建築士会	調査日 年 月 日
所在地					
<様式2(あ)>による空家等の判定結果 <input type="checkbox"/> 空家 <input type="checkbox"/> 空家等の可能性大 <input type="checkbox"/> 空家でない <input type="checkbox"/> 判定不能だった					
■空家の管理状況簡易診断					
空家の 管理 状況 簡易 診断	屋根材の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部剥落あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しい剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ()点
	外壁の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 下地露出/0.5	<input type="checkbox"/> 壁剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ()点
	窓ガラスの破損	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しくある/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ()点
	草木・庭等の管理	<input type="checkbox"/> 出来ている/1	<input type="checkbox"/> 判断困難/0.5	<input type="checkbox"/> 出来ていない/0	<input type="checkbox"/> 存在せず/1 ()点
	ゴミや荷物が散乱	<input type="checkbox"/> 良好/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しく散乱/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ()点
計 ()点					計 ()点
家庭管理状況(い)	<input type="checkbox"/> 3.0以上=A	<input type="checkbox"/> 1.5-2.5=B	<input type="checkbox"/> 1.0以下=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C	評価: A=10 B=5 C=0
■建築士としての活用に対する基礎情報調査					
活用 への 可能 性	外観改修の費用	<input type="checkbox"/> 不要=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> 必要=0	→ ()点
	構造的な耐力	<input type="checkbox"/> ありそう=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> 補強等必要=0	→ ()点
	交通の利便性	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 判断不能	<input type="checkbox"/> 不便	→利活用に適合=1 ()点
	周辺環境	<input type="checkbox"/> 静かな場所	<input type="checkbox"/> 判断不能	<input type="checkbox"/> 騒わっている	→利活用に適合=1 ()点
	立派な造りにみえる	<input type="checkbox"/> そう見える=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> そうは見えない=0	→ ()点
歴史性を感ずる建物か	<input type="checkbox"/> そう見える=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> そうは見えない=0	→ ()点	
活用の可能性についての総合的判断(う)					<input type="checkbox"/> 5点以上=A <input type="checkbox"/> 4-2点=B <input type="checkbox"/> 1-0点=C <input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C 評価: A=10 B=5 C=0
□判断意見:					
建物外観写真(全景および庭などの活用のヒントになるようなもの各1点)					
□建物外観 □周辺景観など活用のヒント					

表1 【空家簡易診断調査カルテ(空家判定調査後)】

4. 所有者等の調査

不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等を行います。更に法第10条(空家等の所有者等に関する情報の利用等)により、固定資産税の課税情報を空家等の所有者等に関するものについて、法の施行のために必要な限度において目的外に内部利用し、所有者の特定を行います。

5. 利活用の可能性調査

本市の基本方針に基づき、利活用の可能な空家等を今後の措置において、所有者等への助言または指導の際の資料として判定します。

「活用の可能性調査」を同時に行い、管理状況の判定と併せて建物の利活用についても「a」、「b」、「c」の三段階で評価します。

活 用 の 可 能 性	<p>a 判定・・・管理が行き届いており、立地環境等も良く利活用に適した空家等</p> <p>b 判定・・・若干の補修は必要であるが、利活用が可能と思われる空家等</p> <p>c 判定・・・大がかりな補修が必要であり、利活用に適さないと思われる空家等</p>
----------------------------	--

(1) まちづくりの視点

健全な空家等や除却後の跡地は、まちづくりを進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による予防や活用・流通を促進します。

(2) 歴史的建築物への配慮

多くの遺跡とともに歴史的建物は本市の大きな財産であり、空家等になっても利活用の可能性を工夫して、まちの景観に歴史性が継続されるような施策を目指します。

A. 歴史性を感じる建物の調査

本市の特徴として、今井町重要伝統的建造物群保存地区や八木札の辻界限にある町家群、また、奈良盆地の景観を代表する環濠集落にみられる囲い造りの農家群など歴史性を感じさせる建物があり、貴重な歴史的資源となっています。しかし、これら歴史性を感じる建物にも空き家が存在しており、建物の大半は管理状況は良く利活用の可能性が高いと思われます。(空家等対策計画参照)

(歴史性を感じるもの)

- ・その建物の主として外観が歴史的な、様式・形態・意匠を継承しているもの。

調査の結果、空家等に歴史的な価値が見られる場合は、必要に応じて専門家の意見を徴収し、空家等所有者への助言または指導の際の参考資料となるようにします。また、所有者等の意向も踏まえて空家等を利活用して残す可能性がないか等の検討を行います。

B. 積極的な関与が望ましいとする歴史的景観財産の例

例 1. 歴史的文化的価値が高いと判断される建築物

- ・文化財保護法及び地方自治体の条例等により指定されている建築物など
- ・文化財保護法における伝統的建造物群保存地区内における伝統的建造物など
- ・景観法における重要景観建築物など
- ・その他、建築学会等専門家団体により歴史的・文化的価値が高いとして情報発信し

<p>ている建築物など</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記のための調査等が行われている、又は、行うこととされている建築物
<p>例2. 行政や自治会などで組織するまちづくりの団体等が適切な管理に積極的に関与している建築物の例。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・地域自治組織等が地域の集会・交流施設等として活用を表明している建築物など ・地域自治組織等が地域の文化関連施設等として活用を表明している建築物など ・行政が総合計画や都市計画マスタープラン等で建築物又は周辺地域を保存維持しようと位置づけている建築物など

(3) 空家等の転用

中古住宅市場に乗りにくい築年数の古い空家等や古民家（歴史的建築物）は、地域の活性化に資する施設等の誘致、国の補助制度の利用、市の助成の拡充等によって利活用を図ることを目指します。

（現在、本市では、櫃原市空家等利活用再生事業補助金交付要綱（平成30年5月1日告示第133号）を設置して利活用を行う事業の改修工事に対して、補助金を交付しています。（令和2年度時点）

6. 空家特措法第12条に基づく情報の提供

適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

法第14条特定空家等の行政手続きの前に所有者等への意向確認、事情の把握に努め、勘案すべき事情がある場合には、本市への連絡を促し、所有者の求めに応じて、空家相談窓口や空家等対策プラットフォームなどの制度に誘導することで、所有者等の意向に沿った具体の対応方策を検討、助言し解決策の提案を行います。

7. 特定空家等候補の指導

法第12条により情報提供した所有者等が適正管理を実施せずに放置し、本市への連絡がなく事情を把握することができない場合で、市は、特定空家等候補であると認められるときは、特定空家等候補として、条例第4条により、その所有者等に対し、適切な管理を促進するための指導を行います。

8. 緊急安全措置

緊急に危険等を回避する必要がある場合、軽微な措置であれば所有者の同意なく建築物等に対し、行政が直接措置できるようにする必要があります。「櫃原市空家等対策の推進に関する条例」（平成31年3月29日条例第7号以下「条例」という。）に基づき緊急安全措置を行います。

9. 特定空家等の判断基準（評価指標等）

特定空家等の措置については、「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。以下「基本指針」という。）により示され、措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれていることから、法第14条第14項の規定に基づき「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）を定めています。判断のための調査は、保安、衛生、景観、生活環境の4項目と近隣へ悪影響の程度を重視します

【「奈良県ガイドライン」（平成30年4月）の検討】

本市空家等対策計画では、「特定空家等の判断基準（案）判断シート」を示していますが、同ガイドラインにより作成された、奈良県が県内市町村に示した特定空家等の判定基準を採用することにより、県内の統一的な判断ができることから、「奈良県ガイドライン」（平成30年4月）を採用し、特定空家等の候補となる空家等の採点を実施します。また、近隣からの聞き取り等も参考に加味して総合的に特定空家等かどうかの判定を行います。

10. 特定空家等の判断のための立入調査（法第9条）

法第12条に基づく情報の提供、特定空家等候補の指導（条例第4条）の対応を経て、なお危険性の高い空家等と判断される建物については、原則、所有者等の立会いのもと、法第9条により、空家等の立入調査（2次調査）を実施します。

11. 特定空家等の措置

特定空家等の判断のための立入調査（法第9条）を実施し、特定空家等の判断基準（評価指標等）に沿って特定空家等かどうかの判断を行います。調査結果をもとに、空家等対策協議会での意見を踏まえて今後の措置（行政手続き）を決定し実施します。

【14. 橿原市空家等対策の推進に関するフロー図参照】

12. 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

ガイドラインでは、「特定空家等」は、将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により、一律に判断することはなじまないとし、「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)により、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断することとします。

(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準は次の通り。

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準をイ～ニに示す。

- イ. 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。
 - ロ. 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。
 - ハ. 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。
 - ニ. 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。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か。
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性。

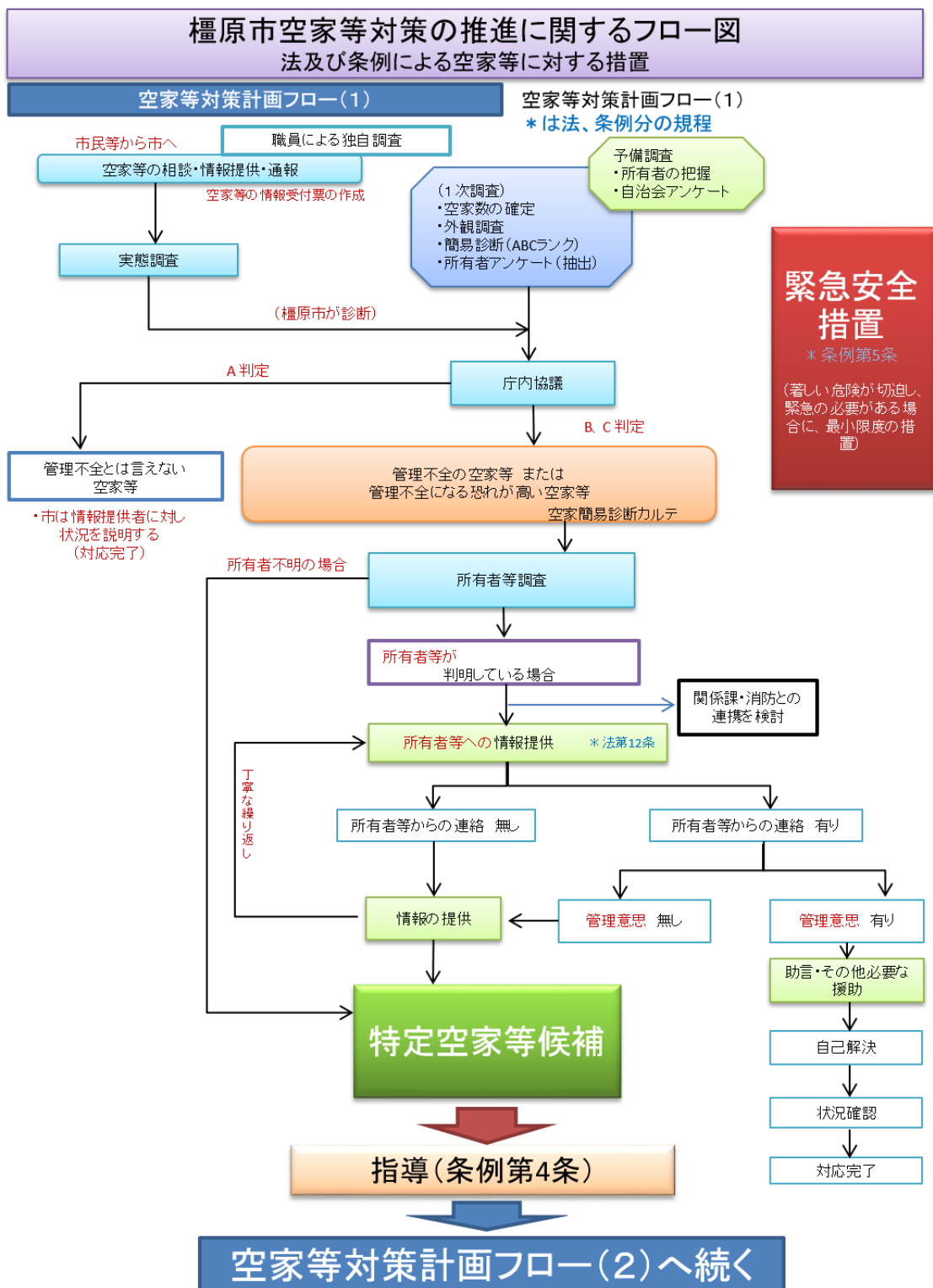
1 3. 特定空家等の執行（法第 14 条）

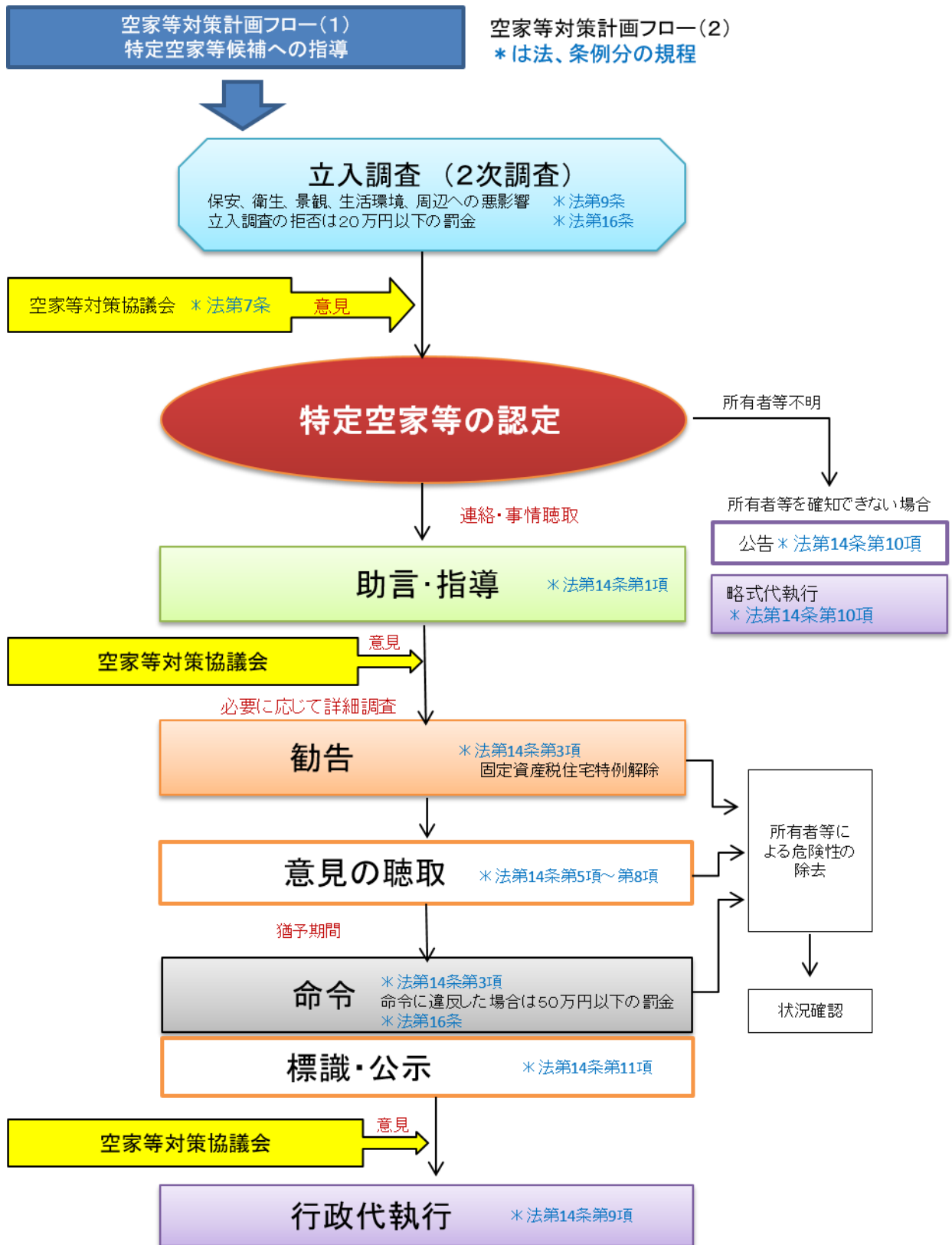
特定空家等に認定された空家等については、「法」に基づき以下のとおり進めていきます。

また、「法」および「条例」に基づいた、空家等に対する措置を 1 4. 「檀原市空家等対策の推進に関するフロー図」に示します。

- ① 助言または指導（法第 14 条第 1 項）
特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、樹木の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導を行います。
- ② 勧告（法第 14 条第 2 項）
助言または指導をしても、なお当該特定空家等の状態が改善されない場合は、指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告します。当該敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されません。
- ③ 命令（法第 14 条第 3 項）
勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合に必要があると認めるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。
- ④ 行政代執行（法第 14 条第 9 項）
必要な措置を命じた場合においても、その措置を履行しないとき、又は履行しても十分でないときや、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行い危険性等を除去します。なお、過失なく措置を命ぜられるべきものを確知することができない場合は、略式代執行（法第 14 条第 10 項）を行います。

1 4. 橿原市空家等対策の推進に関するフロー図





橿原市特定空家等の判断基準（評価指標等）

1. 基本的な考え方（奈良県ガイドライン）

本案は以下の基本的な考え方に基づくものとしています。（抜粋）

- ・ 本案は、奈良県内の各市町村等が特定空家等の判断基準を策定する際の参考となる手法及び指標等を示したものである。各市町村において、手法や指標等に修正を加えたり、指標等を追加したりすることを妨げるものではない。
- ・ 本案は、「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標（ガイドライン）等の考え方に基づくものとする。

2. 調査等から特定空家等の措置の流れ

「14. 橿原市空家等対策の推進に関するフロー図」によるものとします。

1) 個別評価

空家等の状態について、適正管理の必要性を表す「要適正管理度」と管理不適切な状態が与える「近隣への影響の有無」の2側面から個別評価を行います。また、次頁以降に評価を行うための具体的な評価項目と評価指標案を掲載します。

各評価項目について、「要適正管理度」がA又はBであって、「近隣への影響」があるものに限って、「個別評価」をA又はBとします。（「近隣への影響」がないものについては「個別評価」をA又はBとしません。）

要適正管理度及び周囲への影響の有無の考え方

要適正管理度	A：重大な課題を有するもの B：課題を有するもの
近隣への影響有無	近隣の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か （危険が生じる、不快に感じる）

個別評価の考え方

		近隣への影響の有無	
		有	無
要適正管理度	A	A	—
	B	B	—

2) 判断基準及び判断

個別評価の結果、以下の判断基準で特定空家等を判断します。

また、判断基準と同等と判断できる場合は特定空家等と判断することができるものとします。

判断基準及び判断の考え方

【総括表】

判断基準			判断	
2. 1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題	個別評価 合計		Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	<input type="checkbox"/> 特定空家等と判断する
	A		Bに該当するものが1つ以上ある	<input type="checkbox"/> 該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する
	B			
2. 2 空家等が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題	個別評価 合計		Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	<input type="checkbox"/> 特定空家等と判断する
	A		Bに該当するものが1つ以上ある	<input type="checkbox"/> 該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する
	B			

※【各評価項目】は、次頁参考

3) 市の方針

判断基準に則り、特定空家と判断した場合、「1 1. 特定空家等の措置」で示した通り、空家等対策協議会に判断結果の報告を行います。協議会の意見を踏まえながら、市としての今後の行政手続きを決定し、空家等所有者に対して、空家等の状況を鑑みながら、必要な措置を実施します。

2.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

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」であるか否かの判断

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

■ 建物等が倒壊するおそれがある

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価	
			要適正管理度	近隣への影響			
建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下により、建築物に著しい傾斜がみられるかを評価	建物の傾斜	・建物の傾きが明らかに確認できる	A	<input type="checkbox"/>		
			・【立入調査】建物に 1/20 以上の傾斜がある	A			
			・【立入調査】建物に 1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある	B			
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎及び土台に大きな変形又は破損等が発生しているかを評価	・【立入調査】土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある	A	<input type="checkbox"/>		
			・【立入調査】土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある。	B			
	基礎の破損・変形等	基礎の破損・変形等	・【立入調査】基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる	A	<input type="checkbox"/>		
			・【立入調査】基礎に軽微とは言えない破損、変形がみられる	B			
	土台等の腐食等	土台等の腐食等	・【立入調査】土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食、損傷、蟻害等がみられる	A	<input type="checkbox"/>		
			・【立入調査】土台等に軽微とは言えない腐食、損傷、蟻害等がみられる	B			
	柱、はり、筋交い	構造上主要な部分である柱、梁、筋交い等について、著しい損傷等が見られるか確認し、建築物の耐力等があるかを評価	柱、梁、筋交い柱と梁の接合等	・【立入調査】複数の柱・梁、筋交いに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱・梁にずれが生じている	A	<input type="checkbox"/>	
				・【立入調査】柱・梁、筋交いに局所的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱・梁にずれが発生している	B		

■屋根、外壁等が脱落、飛散する恐れがある

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
			要適正管理度	近隣への影響		
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根等について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋根等	・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	<input type="checkbox"/>	
			・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている（軽微なものを除く）	B		
外壁	外壁について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	外壁	・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	<input type="checkbox"/>	
			・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている（軽微なものを除く）	B		
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板や給湯設備、屋上水槽等について、転倒、飛散のおそれがないかを評価	看板、給湯設備等	・看板、給湯設備等、屋上水槽等が転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	<input type="checkbox"/>	
			・看板、給湯設備等、屋上水槽等に破損又は支持部分の腐食等が見られる、看板の仕上材料が剥落している（軽微なものを除く）	B		
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーについて、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋外階段又はバルコニー	・屋外階段、バルコニーに腐食、破損、脱落、又は傾斜があり、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	<input type="checkbox"/>	
			・屋外階段、バルコニーに軽微とは言えない腐食、破損、脱落、又は傾斜がある	B		
門又は塀	門又は塀について、倒壊、損傷等のおそれがないかを評価	門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊・転倒・落下のおそれが非常に高い	A	<input type="checkbox"/>	
			・門、塀に軽微とはいえないひび割れ、破損又は、傾斜がある	B		

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

評価の考え方	評価指標		近隣への影響	個別評価
	要適正管理度			
擁壁が老朽化により、敷地の地盤の危険性がないかを評価 【参考となる考え方】宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）	以下のような状況が顕著であり、危険度が高い ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが生じている		A	<input type="checkbox"/>
	以下のような状況がみられる（軽微なものを除く） ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが生じている		B	

2.2 空家等が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

1) 「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」であるか否かの判断

(1) 建築物又は設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性について評価	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である	A	<input type="checkbox"/>	
	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある	B		
浄化槽、排水等の建築物又は設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生がある	B	<input type="checkbox"/>	

(2) ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	ごみの放置、不法投棄による臭気や多数のネズミ、ハエ、蚊等の発生がある	B	<input type="checkbox"/>	

2) 「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」であるか否かの判断

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合していない

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
景観計画や都市計画、地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	景観	以下のうち、いずれかに該当する ・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になっている ・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に著しく適合しない状態になっている ・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	B	<input type="checkbox"/>	

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	屋根 外壁 窓ガラス 看板 立木 ごみ	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・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 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	B	<input type="checkbox"/>	

3) 「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」であるか否かの判断

(1) 樹木等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度	近隣への影響	
敷地内の立木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	・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、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している	B	<input type="checkbox"/>

(2) 空家等に住み付いた動物等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度	近隣への影響	
空家等に住み付く動物について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じていないかを評価	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している	B	<input type="checkbox"/>

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
その他、生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	不審者の侵入	・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	B	<input type="checkbox"/>	
	落雪	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	B	<input type="checkbox"/>	
	土砂等の流出	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	B	<input type="checkbox"/>	

その他、加筆すべき項目（例：歴史的景観財産、その他の問題に関して地域や福祉等からの意見など）