

空き家適正管理対策マニュアル

現地調査編

令和 8 年 4 月改訂

目 次

第1章 序論

- 1 本マニュアルの主旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P. 2
- 2 調査の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P. 3
- 3 調査において注意すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・P. 4

第2章 管理不全状態判定の実施要領

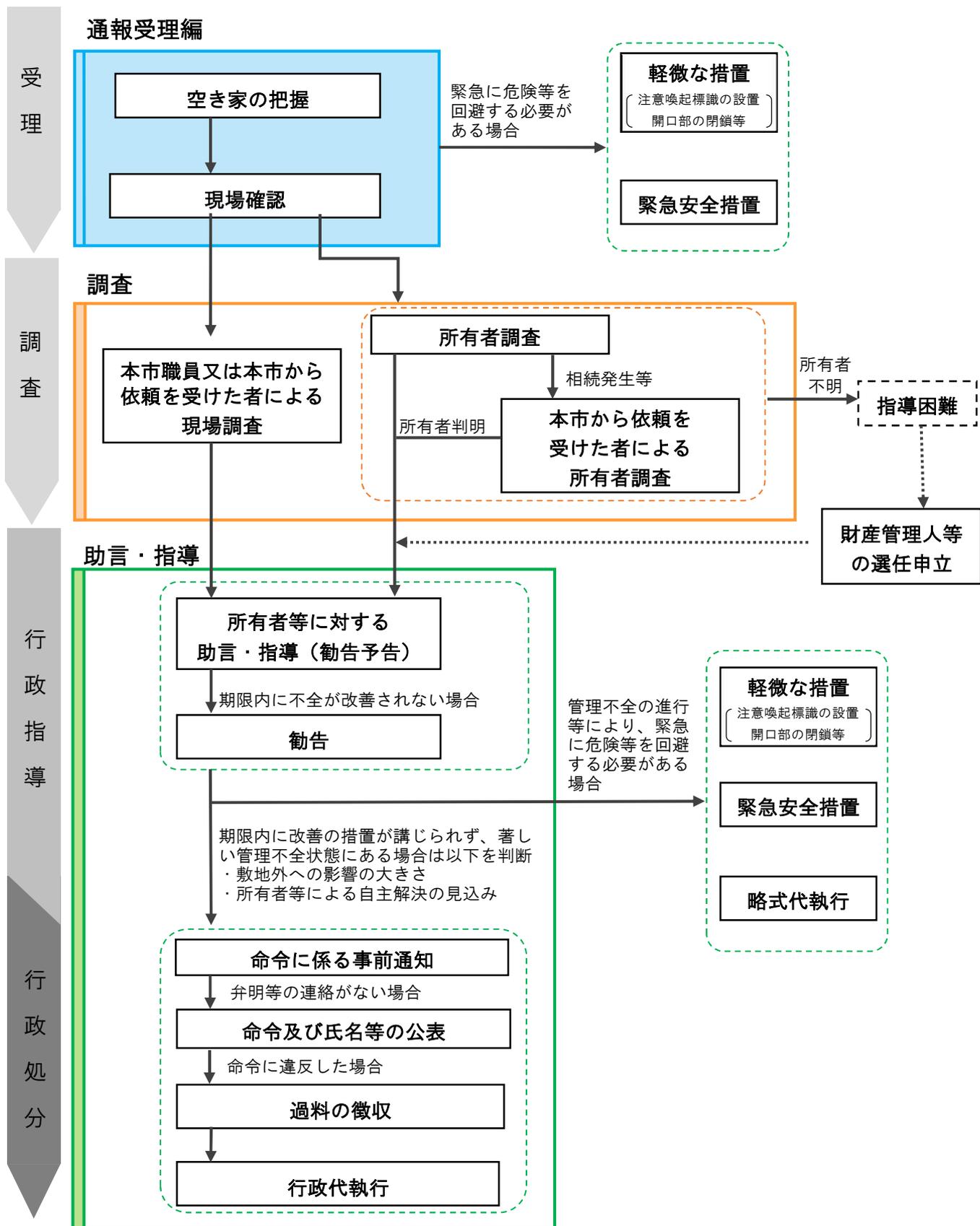
- 1 管理不全状態判定の実施の代表的な流れ・・・・・・・・P. 6
- 2 写真について・・・・・・・・・・・・・・・・P. 7
- 3 管理不全状態の調査について・・・・・・・・P. 15
 - (1) 危険性について・・・・・・・・P. 15
 - (2) 衛生について・・・・・・・・P. 28
 - (3) 景観について・・・・・・・・P. 30
 - (4) 生活環境について・・・・・・・・P. 33

第1章 序論

1 本マニュアルの主旨

本マニュアルは、現地調査時の基本的な手順や注意事項を示すとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という）、「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」（以下「条例」という）に基づく指導の基礎となる管理不全状態判定について「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例に係る特定空家等の判定等に関する基準」（以下「判定基準」という）の現地調査における判断・判定方法について解説するものである。

2 調査の流れ



3 調査において注意すべき事項

(1) 調査範囲

- ・ 調査対象の空き家（以下「空き家」という。）の敷地外から視認できる全ての部分（敷地及び建築物）を対象とする。ただし、空き家が別の建築物に隠れて全て見えない、道幅が狭く、空き家の屋根部分の確認ができない場合等には、視認できる部分を対象とする。
- ・ 空き家の建物、敷地及び周辺の状態を調査する。
- ・ 空き家の居住実態を調査する。
- ・ 空き家の管理不全状態について判定基準の項目を調査する。
- ・ 空き家の周辺への影響への影響度を調査する。

(2) 調査に必要な持ち物の例

- ・ 調査員証
- ・ 京都市からの提供資料
- ・ 管理不全状態 判定調査票
- ・ カメラ（又は写真の撮れるスマートフォン）等
- ・ 下げ振り
- ・ コンベックス
- ・ 京都市で発行するパンフレットなど（【例】空き家の便利帳）

(3) 居住実態の確認

- ・ 空き家であるとの情報を基に空き家対策で対応を進めているものの、調査時においても空き家であることを確認する必要がある。
- ・ 居住実態の確認は、電気、ガスのメーターの停止状態だけでなく、空き家の状況や近隣へのヒアリングなどから判断する。
- ・ 居住実態が確認できた場合は、その場で調査を中断し、それまでの調査結果を報告する。なお、ヒアリングの情報等が不確かな場合は、調査を継続する。
- ・ 居住者本人や建物管理者等と面会した場合には、相手方の許す範囲で、当該建物の所有者や使用状況、連絡先等について、ヒアリングを行ったうえで、調査記録として報告する。

(4) 空き家敷地や隣地への立ち入り

- ・ 空き家敷地内や隣地には立ち入らず、接道する道路（※）から調査を行う。周辺の高台や遠目から確認できる場合、接道以外からも調査を行う。
※ 法令で示される道路に限定せず、対象となる空き家敷地に接する全ての道をいう。
- ・ ただし、道路からでは、通報等の事前情報から管理不全箇所が目視確認できないなど、調査の目的を達成し得ないと判断する場合には、必要に応じて、私道部分、前庭部分、玄関アプローチ部分（施錠されておらず、容易に立ち入れる範囲に限る。）等からの調査を社会通念上支障のない範囲で行う。
- ・ 隣地が空き地や駐車場で、隣地内からの目視確認でしか調査の目的を達成し得ないと判断する場合には、社会通念上支障のない範囲で必要最小限度の調査を行う。ただし、本調査においては空き家に関係のない敷地に立ち入る権限はないことから、立入禁止表示等がある場合は絶対に立ち入らないこと。
- ・ 法第9条第2項及び条例第31条に基づく立入調査の必要がある場合は、京都市の指示を仰ぐこと。

(5) 隣地又は隣家等からの写真撮影

- ・ 隣地又は隣家から管理不全箇所の撮影を行った場合は、該当項目の備考欄にその旨を注記する。
- ・ 隣家等からの調査は行わないが、調査時に近隣住民等から声を掛けられ、私有地からの調査を求められた場合や、道路等の公共用空地からでは確認できない管理不全箇所に対して、近隣住民等の協力を得られそうな場合は、支障のない範囲で調査を行う。

- ・ 近隣住民の協力を得て写真撮影を行った場合は、その写真を本市からの通知書に掲載することの協力の可否を確認すること。
- ・ その他、近隣住民とのやり取りが生じた場合については、その詳細を備考欄に記入する。

(6) 近隣住民等への対応

- ・ 調査時は身分を証明する名札等を着用し、近隣住民等への対応に先立ちこれを提示すること。
- ・ 調査実施中に近隣住民等から問合せがあった場合は、京都市で発行するパンフレットなどを用いて調査の趣旨を説明する。
- ・ 調査結果や空き家対策についての説明を求められた場合は、対象空き家に係る現地調査及びヒアリングを依頼されている立場であることを説明すること。
- ・ 上記説明において、近隣住民等から理解を得られないなどの場合は、住宅室住宅政策課 空き家相談窓口（075 - 231 - 2323）へ問い合わせるよう案内する。

(7) 調査時の注意事項

- ・ 危険箇所に対する事前認識
空き家には老朽化が進行しているものもあるため、立ち入ることによって怪我が想定されるような危険な範囲には、近づかないよう注意して調査を行う。
- ・ 事故等の報告
交通事故はもとより、調査に係る資料の紛失などの事故が生じた場合は、速やかに報告する。

第2章 管理不全状態判定の実施要領

本章では、管理不全状態判定調査票を活用した判定方法について説明する。

1 管理不全状態判定の実施の代表的な流れ

(1) 現地での調査

ア 空き家の特定

京都市からの提供資料（通報情報、位置情報）から、空き家の位置を特定する。

イ 写真撮影

空き家の状況、周辺状況及び管理不全状態の写真を撮影する。不鮮明な写真は撮り直す。

ウ 調査概要の確認

外観調査により、建物の状況、構造・規模等を確認する。

エ 近隣ヒアリング

本市からの指示がある場合又は、調査の目的を達成するために立ち入りや補足確認が必要と判断される場合に限り、所有者の情報や管理不全状態の情報等の聞き取り調査を実施する。

（ア）連絡方法

- ・訪問又は電話とする。
- ・アポなどを必要とし、初めて電話連絡を行う場合は、市の固定電話を使用することを原則とし、やむを得ずそれが困難な場合には、事前に市職員から通報者等へ連絡をする。

（イ）特殊なケースへの対応

- ・現地調査の結果、空き家が既に解体され更地となっていた場合には、当該場所が通報対象物件で間違いはないか、通報者等に確認する。

(2) 管理不全状態判定調査票の作成

ア 写真データ整理

現地で撮影した写真について、空き家毎に整理して、必要な写真が漏れなく撮影できていることを確認する。

イ 管理不全状態判定調査票の作成

管理不全状態について、現地での調査の状況及び写真から判断を行い、管理不全状態判定調査票を作成する。

2 写真について

(1) 撮影写真の設定

設定は下記を原則とする。

- ・縦横比は4：3とする。
- ・画質は300万画素以上とする。
- ・一枚あたりのデータ容量は5MB程度を上限とする。
- ・画像の向きは横向きとする。

(2) 撮影すべき部位とポイント

ア 全景

空き家と周辺状況が分かる全景写真を撮影する。

イ 建物の状況

建物の状況や構造・規模、建て方等が確認できるように撮影する。写真は、管理不全状態判定調査票に記載する内容が判断できるものとする。

ウ 管理不全状態の箇所

遠景と近景を撮影することを基本として、判定した管理不全状態の箇所がどこに位置しているか、わかるように撮影する。傾きなどを計測した場合はその写真も撮影すること。

エ 周辺状況

道路や近隣への影響等がわかるように撮影する。

(3) 写真データの整理

ア ファイル名

ファイル名は、物件 ID、撮影日、枝番としてください。【例】508000_R080401_1)

イ フォルダ整理

フォルダ名は物件 ID とし、物件 ID 毎に整理してください。

3 調査概要について

- ・ 【写】の記載のある項目は、事象の有無に関わらず、写真撮影が必要である。
- ・ 1枚の写真で複数の項目が確認可能な場合、その1枚を各項目で使用することは可とする。

	物件 I D	
	調査日	令和 年 月 日

管理不全状態 判定調査票

1 調査概要

(1) 調査者

氏名 (カッコ内は調査員番号)		連絡先	
-----------------	--	-----	--

P.10

(2) 調査対象の概要 (該当する項目の口を■にして、必要事項を記入する。)
【写】の記載のある項目は、事象の有無に関わらず、写真撮影が必要。表面(4)も同様とする。

	記 入 項 目	写真番号	
所在地	京都市 区	/	
建物に関する事項	建物の状況 <input type="checkbox"/> 対象建物が存在する ⇒ 調査継続 <input type="checkbox"/> 対象建物が存在しない(更地・廃墟を含む) ⇒ 調査終了(写真は必要)	/	
	構造・規模 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> その他 () 階数 () 階建	/	
	用途 <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他 ()	/	
	建て方 <input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 長屋建て() <input type="checkbox"/> 戸当たり <input type="checkbox"/> 全体 <input type="checkbox"/> その他 () 判断根拠 ()	/	
	建物の外部仕上げ【写】 屋根() 外壁() ※写真裏で仕様が確認できる場合は撮影不要	/	
	付属する工作物【写】 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ <input type="checkbox"/> 室外機 <input type="checkbox"/> 給湯器 <input type="checkbox"/> アンテナ <input type="checkbox"/> 看板 <input type="checkbox"/> その他 ()	/	
	敷地を囲む工作物【写】 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ <input type="checkbox"/> 門 <input type="checkbox"/> 塀 <input type="checkbox"/> 塙(高さ m) <input type="checkbox"/> 擁壁 <input type="checkbox"/> その他 ()	/	
植栽等【写】	庭木 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ <input type="checkbox"/> 高木 () 本 <input type="checkbox"/> 低木 <input type="checkbox"/> かん木 ※ 高木:H=2m超、低木:H=2m以下、かん木:H=50cm以下	/	
	雑草 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	/	
付属物等【写】	表札 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (表札名:)	/	
	郵便受け <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ <input type="checkbox"/> 郵便物の増積あり <input type="checkbox"/> 郵便物の増積なし <input type="checkbox"/> 投函口の封鎖あり	/	
	メーター類	電気 設置状況 <input type="checkbox"/> 無または不明 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ 表示数値 ()	/
		電気 作動状況 <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動中 <input type="checkbox"/> その他 ()	/
	ガス	ガス 設置状況 <input type="checkbox"/> 無または不明 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ 表示数値 ()	/
		ガス 使用状況 <input type="checkbox"/> 閉栓 <input type="checkbox"/> 開栓 <input type="checkbox"/> その他 ()	/
売買・賃貸等の表示 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (表示連絡先:)	/		
備考	(上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入) ※欄内に収まらない場合は、裏面の「ヒアリング専用シート」に記入し、その番号欄等に記載する。	/	

P.10

P.10

P.10

P.11

P.11

・複数項目を1枚にまとめて撮影することも可とする。(ただし、各事象が識別可能な状態とすること。)

(1) 調査者

(1) 調査者			
氏名 (カッコ内は調査員番号)	()	連絡先	

- ・ 氏名、連絡先等の必要事項を記入する。
- ・ 調査員番号及び連絡先は調査員登録を行った内容とする。

(2) 調査対象の概要

ア 所在地

	記 入 項 目	写真番号
所 在 地	京都市 区	

- ・ 現地調査にて建物の位置を確認したのち、住宅地図を参考に地番まで記載する。

イ 建物に関する事項

建物に関する事項	建物の状況	<input type="checkbox"/> 対象建物が存在する → 調査継続 <input type="checkbox"/> 対象建物が存在しない(更地・建替え含む) → 調査終了(写真は必要)			
	構造・規模	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> その他 ()	階数 ()階建		
	用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他 ()			
	建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 長屋建て(<input type="checkbox"/> 戸当たり <input type="checkbox"/> 全体 <input type="checkbox"/> その他()			
		判断根拠 ()			
	建物の外部仕上げ【写※】	屋根() 外壁()		※写真票で仕様が確認できる場合は撮影不要	
	付属する工作物【写】	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 = <input type="checkbox"/> 室外機 <input type="checkbox"/> 給湯器 <input type="checkbox"/> アンテナ <input type="checkbox"/> 看板 <input type="checkbox"/> その他()			
敷地を囲む工作物【写】	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 = <input type="checkbox"/> 門 <input type="checkbox"/> 柵 <input type="checkbox"/> 塀(高さ m) <input type="checkbox"/> 擁壁 <input type="checkbox"/> その他()				

- 建物の状況【写】(「存在する」場合は、正面、裏面及び側面を撮影)
 - ・ 空き家が存在する場合は、調査を継続する。
 - ・ 既に解体済又は建替え中、建替え済の場合は、調査を終了し、周辺を含めた敷地の現状を撮影する。
- 構造・規模
 - ・ 空き家の構造、階数を記入。(RC造＝鉄筋コンクリート造、S造＝鉄骨造)
- 用途
 - ・ 目視、ヒアリングをもとに、調査対象建物の用途を記入する。
- 建て方
 - ・ 空き家の建て方について、該当する項目をチェックする。長屋の場合は、調査対象が「戸当たり」と「全体」の別を記入し、その判断根拠を記入する。
 - ・ 原則、隣家と壁又は屋根が連続的に続いているものを長屋と判断する。
 - ・ 隣家と柱を共有していないものや、壁又は屋根が分断されているものについては、一戸建てとみなす。
- 建物の外部仕上げ【写】

空き家の屋根及び外壁の仕上げ材料を記入する。(【例】 屋根：瓦、外壁：モルタル)
- 付属する工作物【写】(「有」の場合のみ撮影)
 - ・ 建物に付属する工作物の有無及び該当する項目をチェックする。
- 敷地を囲む工作物【写】(「有」の場合のみ撮影)
 - ・ 門、塀、柵、擁壁その他敷地を囲む工作物の有無及び該当する項目をチェックする。
 - ・ 塀がある場合は、高さを記入する。

ウ 植栽等（「有」の場合のみ写真撮影）

植栽等 【写】	庭木	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ <input type="checkbox"/> 高木（ ）本 <input type="checkbox"/> 低木 <input type="checkbox"/> かん木 <small>※ 高木:H=2m超、低木:H=2m以下、かん木:H=50cm以下</small>	
	雑草	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	

- 敷地内にある庭木、雑草等の有無及び該当項目をチェックする。
- 高木がある場合は本数を記入する。

【用語の定義】
 高木：高さ 2m超 低木：高さ 50 cm超～2m かん木：高さ 50 cm以下

エ 付属物等（「有」の場合のみ写真撮影）

付属物等 【写】	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（表札名： ）			
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ <input type="checkbox"/> 郵便物の堆積あり <input type="checkbox"/> 郵便物の堆積なし <input type="checkbox"/> 投函口の封鎖あり			
	メーター類	電気	設置状況	<input type="checkbox"/> 無または不明 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ 表示数値（ ）	
			作動状況	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動中 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
		ガス	設置状況	<input type="checkbox"/> 無または不明 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ 表示数値（ ）	
			使用状況	<input type="checkbox"/> 閉栓 <input type="checkbox"/> 開栓 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
売買・賃貸等の表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（表示連絡先： ）				
備考	<small>（上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入）</small> <small>※欄内に収まらない場合は、裏面の「ヒアリング等調査シート」に記入し、その旨を備考欄に記載する。</small>				

・複数項目を1枚にまとめて撮影することも可とする。（ただし、各事象が識別可能な状態とすること。）

■ 表札【写】

- 玄関や郵便受けに名字や氏名の記載の有無をチェックする。
- 表札がある場合、所有者特定に寄与する情報となるため、表札名を記載し、表札を写真撮影する。なお、近くに寄れない場合や写真では読み取りにくい場合等はその旨を記載する。

■ 郵便受け【写】

- 郵便受けの有無及び該当する項目をチェックする。
- 郵便受けが有の場合は、郵便物の堆積状況、投函口の封鎖状況を確認する。
- 郵便受けがない場合でも、郵便物が堆積、散乱している場合等はその旨を備考に記載する。

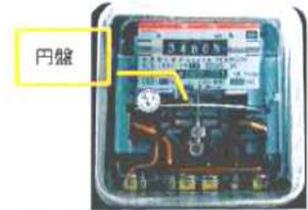
■ **メーター類【写】**

- ・ 電気、ガスメーターの設置状況と作動状況を確認する。
- ・ メーターの存在が確認出来なかった場合は「無または不明」とし、出来た場合は「有」とし、表示数値を記載する。
- ・ メーターの作動（ガスの場合は開栓）状況を確認する。
- ・ 表示数値や開栓状況が不明等の場合は、その他欄に旨を記載する。
- ・ メーターが複数設置されている場合があり、その場合は全て確認し、備考欄で補足する。

電気メーターなしの例



カバーにより稼働を判別できない例



※電気とガスについて…次の場合は電気またはガスは止まっている

<電気> ・ (アナログ式) 円盤が止まっている

・ (デジタル式) 数字の右側の●が下側に点灯

<ガス> ・ コックが管に対して直角になっている

・ (プロパンガス) メーターはあるが、ボンベがない



■ **売買・賃貸等の表示【写】**

- ・ 空き家の不動産流通（売買、賃貸等）に係る掲示の有無をチェックする。
- ・ 掲示がある場合、連絡先等を記録し、必ず文字が読み取れるように写真撮影する。

■ **備考（写真で説明が必要と判断される場合のみ撮影）**

- ・ 上記の4項目について、補足が必要な場合は、具体的内容を記入する。

(3) **使用実態・周辺状況等**

ア **使用実態**

		記 入 項 目		写真番号
使用実態	<input type="checkbox"/> 無(空き家) <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 当該建物の住人に確認 <input type="checkbox"/> 近隣住民に確認)			

- ・ 現地調査及び近隣ヒアリングに基づき記録する。
- ・ 空き家の使用実態の有無をチェックする。
- ・ 「有」と判断する場合、その根拠として該当するものにチェックする。

※ この項目については、現地調査後の近隣ヒアリングの結果を踏まえて記入すること。

イ **空き家の場合**

の 空 家 合 家	管理者の情報 (関係者含む)	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有⇒	氏名 ()	所有者 との関係 ()	住所 ()	/
	管理者による 訪問情報	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有⇒	頻度 ()	最新の 訪問日	令和 年 月 日	
		(管理者の訪問目的、管理者以外の者(建築又は不動産業者等)の訪問状況など)				

■ **管理者の情報（関係者含む）**

- ・ 現地調査及び近隣ヒアリングに基づき記録する。
- ・ 空き家を管理していると思われる者や、その関係者の情報の有無をチェックする。
- ・ 「有」の場合、氏名、所有者との関係、住所、電話番号の情報を記入する。

■ 管理者による訪問情報

- ・ 管理者による空き家の訪問の有無をチェックする。
- ・ 「有」の場合、その頻度と最新の訪問日を確認できる範囲で記入する。
- ・ 管理者の訪問目的や、管理者以外の者の訪問情報がある場合は、記入欄にその旨を追記する。

ウ 周辺状況

周辺状況	隣接地【写】	<input type="checkbox"/> 山林河川・田畑等 <input type="checkbox"/> 住宅等 <input type="checkbox"/> 商業施設等 <input type="checkbox"/> その他()					
	接する道路【写】 (該当するものにチェックを入れ、詳細を記入)	敷地に接する面の方角 (敷地中心起点)	道幅 (小数点以下1桁まで)	通り抜けの可否 (行き止まり形状の場合「否」)		備考	
		<input type="checkbox"/> 東側	約()m	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不明			
		<input type="checkbox"/> 西側	約()m	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不明			
		<input type="checkbox"/> 南側	約()m	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不明			
	<input type="checkbox"/> 北側	約()m	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不明				
通行量	人通り	<input type="checkbox"/> 少 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 多	車通り	<input type="checkbox"/> 少 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 多	通学路に該当	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	

■ 隣接地【写】

- ・ 隣接地の状況について、該当する項目をチェックする。(複数該当する場合は全て記入)
- ・ 隣接地との境界がわかる写真を撮影する。

■ 接する道路【写】

- ・ 空き家の敷地に接する道路(※1)について、該当する項目をチェックする。(複数該当の場合は全て記入)
- ・ 「敷地に接する面の方角」では、敷地中央を起点に、どの方角(※2)の敷地境界に道路が接しているかを確認する。
- ・ 「道幅」とは、道路を挟んで対面する住戸の道路境界(縁石がある場合は、縁石の住戸側のライン)間の寸法とするが、道路境界が不明確な場合は、通行可能な最小幅員(道路上に障害物がない場合は、道路を挟んで対面する住戸の外壁間の寸法)を記入し、備考欄にその旨を記載する。
- ・ 「通り抜けの可否」とは、空き家の敷地に接する道路が、行き止まり形状でなく、避難が可能な形状のものを「可」とし、行き止まり形状のものは「否」とする。なお、判断がつかない場合は「不明」とする。

※1 「空き家の敷地に接する道路」とは、法令で示される道路ではなく、道全般をいう。

※2 「方角」は、東西南北のうち、最も近いものを選ぶものとする。

■ 通行量

- ・ 空き家に接する道路の人通り及び車通りの多さと、通学路かどうかを確認する。
- ・ 接する道路が複数ある場合、通学路については、ひとつでも該当すれば、「有」とし、通行量については、多い側のものを採用する。
- ・ 通学路が管理不全状態のある箇所面に面している場合は、その旨を備考に記入する

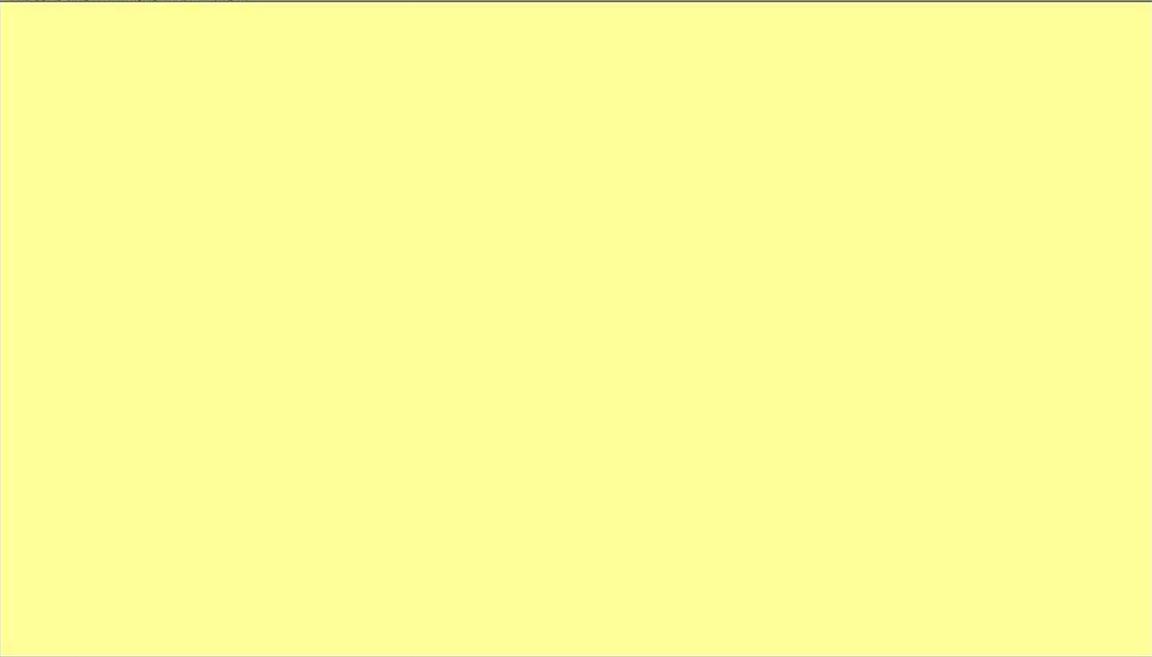
エ 備考

備考	(上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入)
----	-------------------------------

- ・ 使用実態・周辺状況等の項目で、補足が必要な場合は、具体的内容を記入する。

(4) ヒアリング等調査シート

通報者等への聞き取り調査

**通報者等への聞き取り調査**

対象空き家の調査終了後に、通報者等へのヒアリングを行った内容を記入する。(以下は主な内容)

- ・ 所有者関係者（親族含む）の連絡先、または近所で情報を持っている人の情報。
- ・ 空き家となっている期間。
- ・ 空き家に対する購入要望（他で購入希望のありそうな人の情報や過去の売買協議等も含む）
- ・ 道路から見えない箇所の管理不全状況
- ・ 空き家についてお困りの状況

4 管理不全状態の調査について

(1) 危険性についての調査

調査項目	①	②	③	写真番号	備考	判定(自動)
a 建築物の傾斜	—	<input type="checkbox"/> 1/60~ 1/20	<input type="checkbox"/> 1/20~		傾きの値() mm/m 傾きの方向()	—
b 屋根 (下地含む)	—	<input type="checkbox"/> 1/4未満	<input type="checkbox"/> 1/4以上			—
屋根ふき材 (仕上げ材のみ)	<input type="checkbox"/> 1/10 未満	<input type="checkbox"/> 1/10以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上			—
軒、ひさし、 けらば	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> ほぼ全て 崩落			—
軒、ひさし	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 全体的				—
c 外壁(下地含む)	—	<input type="checkbox"/> 1/4未満	<input type="checkbox"/> 1/4以上			—
仕上材料	<input type="checkbox"/> 1/10 未満	<input type="checkbox"/> 1/10以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上			—
戸、窓等	<input type="checkbox"/> 1か所	<input type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 過半以上			—
戸、窓等	<input type="checkbox"/> 1か所	—	<input type="checkbox"/> 複数			—
d 主要構造部分						
基礎(礎石)、 土台	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 破断 している			—
柱、はり、 (2階以上の)床	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 過半以上			—
e 付属工作物 (室外機、給湯器、 看板等)						
大規模 工作物※1	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 過半以上			—
小規模 工作物※2	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 全体的	—			—
f 敷地を囲む工作物 (門、塀、擁壁等)	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 過半以上			—
g 樹木 (H=2m以下の低木除く)	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 自立困難 な状態			—
土地への定着	—	<input type="checkbox"/> 一部 未定着	<input type="checkbox"/> ほぼ全て 未定着			—
大枝の折れ、腐朽	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 脱落・飛散 のおそれ	—			—
(ア) 損傷度の調査結果 (自動入力)	②、③がなく①が1つ以上 → 損傷度・A					
	③がなく②が1つ以上 → 損傷度・B					
	③が1つ以上 → 損傷度・C					
	いずれにも該当しない → ○ 損傷なし					

※1 受水槽、煙突、電波塔 等
※2 室外機、給湯器、看板、テレビアンテナ、物干し台、雨どい 等

(イ) 周辺への影響度の調査 (該当する項目の口を■にする。※チェック欄は自動入力。同じ行での複数回答は不可。)

影響度	①	②	③	判定(自動)
調査(ア)による損傷の 影響の程度	<input type="checkbox"/> 影響のおそれなし	<input type="checkbox"/> 影響のおそれあり	<input type="checkbox"/> 著しい影響のおそれあり <input type="checkbox"/> 既に影響がある	—
判定理由 (必須)	■ 調査(ア)の結果、損傷はない(該当する場合、自動入力)			
(イ) 周辺への影響度の調査結果 (自動入力)	①	→	—	影響度・1
	②	→	—	影響度・2
	③	→	—	影響度・3

【重要】 損傷度の判定について

- 不全箇所については、調査時に視認できたもののみを対象とする。
- 面積判定における分母については、視認できない部分も想定で含めるものとする。

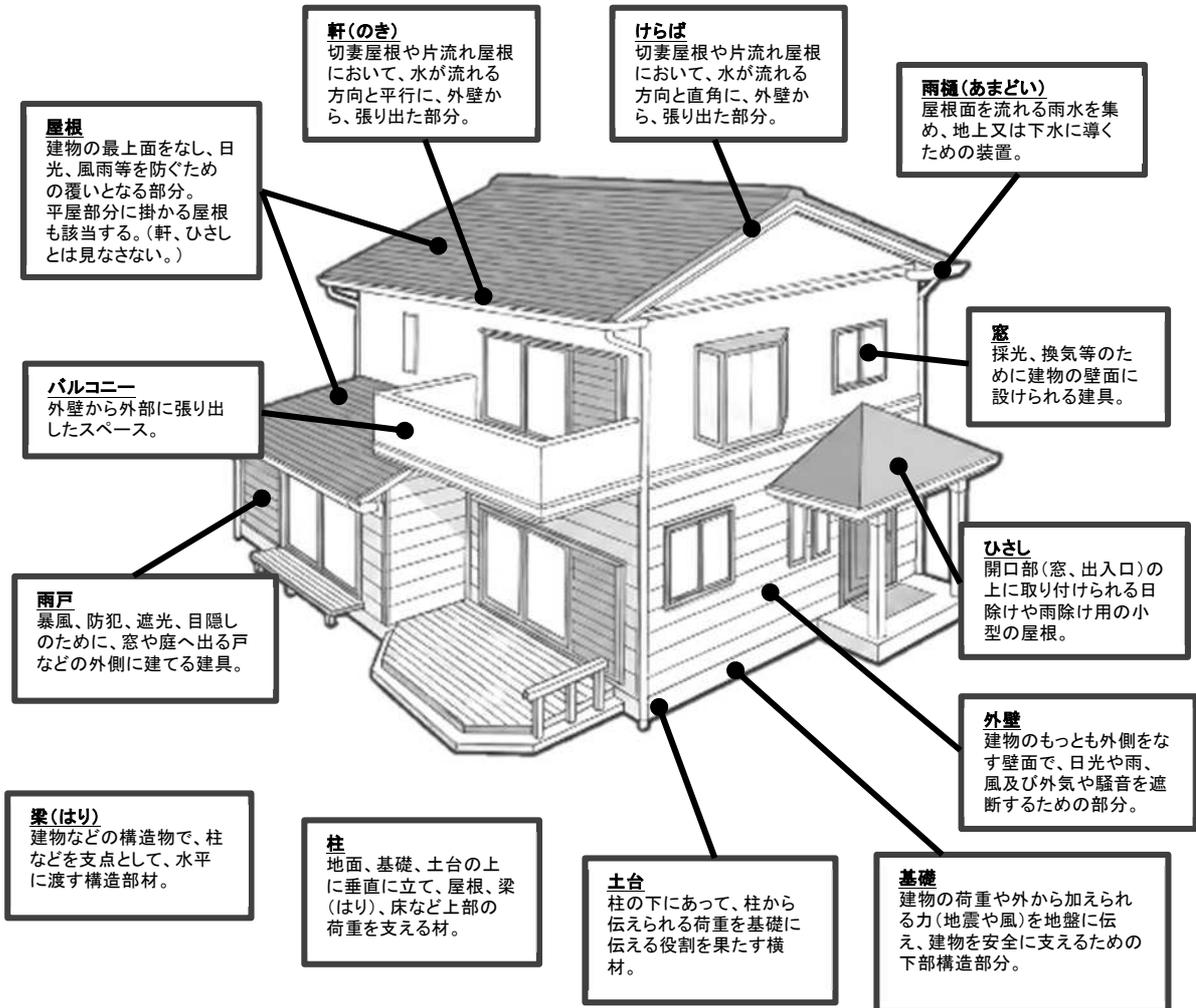
【例】 長屋の一戸が対象で、正面しか視認できず、外壁と軒先の損傷を視認した場合

- ・外壁の分母は、表・裏の合計面積とする。戸建ての場合は、側壁もカウントする。(住宅地図等からの想定概算)
- ・軒の分母は、裏側の見えない部分も含むものとする。(裏が見えない以上は、「一部」の判定にしかならない。)

ア 損傷度の調査

- ※ 管理不全範囲(分数)の分子は可視部分とし、分母は不可視部分も含めた全体の面積とする。
- ※ 不可視部分の全体の面積は、住宅地図や航空写真 (google マップ) 等を参考にして算出する。

【参考】建物の部位の名称と役割



(ア) 建築物の傾斜 (木造の場合)

a 建築物の傾斜	-	<input type="checkbox"/> 1/60~ <input type="checkbox"/> 1/20	<input type="checkbox"/> 1/20~	傾きの値 () mm/m	傾きの方角 ()	-
----------	---	---	--------------------------------	------------------	--------------	---

【判定方法】 (※目視で建物の傾斜が認知できない場合は、判定不要とする。)

空き家の傾きの有無を確認し、傾きの実測値と方角をコメント欄に記入する。

(参考) 1/60 = 高さ1mで約17mm

1/20 = 高さ1mで約50mm

- ※ 建築物の構造体 (柱又はこれに準ずるもの) が対象。(仕上げ材のみの傾きは対象外)
- ※ 傾き測定については、下げ振りによる計測が望ましい。

【事例】

傾斜

◆建築物の2階部分が傾斜している

◆建築物が道路に向かって傾斜している



(イ) 屋根

b 屋根	屋根 (下地含む)	崩落の範囲 (下地の変形含む)	—	<input type="checkbox"/> 1/4未満	<input type="checkbox"/> 1/4以上		—
	屋根ふき材 (仕上げ材のみ)	脱落、剥離、 ずれの範囲	<input type="checkbox"/> 1/10 未満	<input type="checkbox"/> 1/10以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上		—
	軒、ひさし、 けらば	腐食、腐朽の発生	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> ほぼ全て 崩落		—
	軒、ひさし	垂れ下がりの発生	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 全体的			

※ 軒、ひさし、けらばの箇所については下記の参考図を参照

■ 屋根（軒、けらばを含む範囲）※ひさしは含まない。

屋根の崩落（部分的な陥没や下地の変形含む）が生じている場合、その面積割合を確認する。

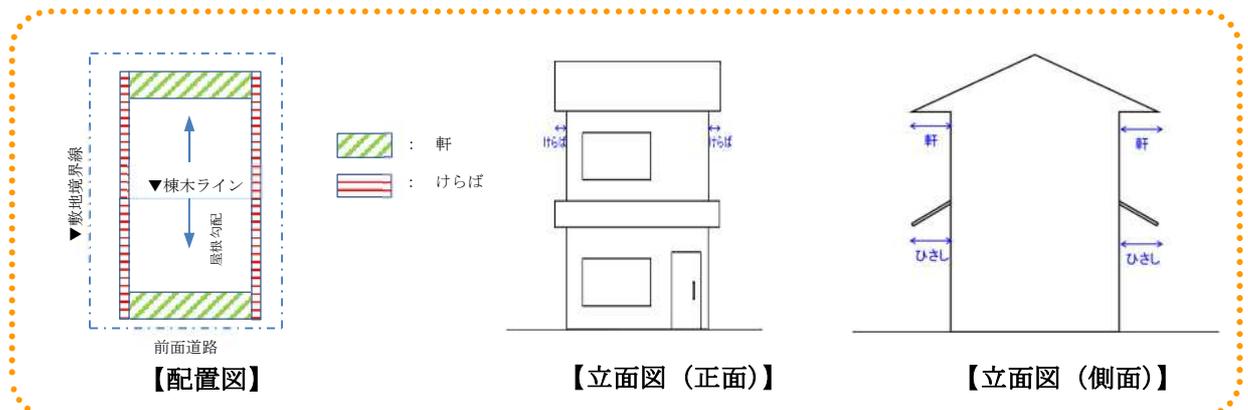
■ 屋根ふき材（軒、けらばを含む範囲）※ひさしは含まない。

屋根ふき材（屋根下地の上に取り付けられている瓦等の仕上材料）に脱落、剥離又はずれが生じている場合、その面積割合を確認する。

■ 軒、ひさし、けらば

軒・ひさし・けらばに脱落、剥離又はずれが生じている場合、その部分の面積割合を確認する。

【参考】軒・ひさし・けらばの箇所



【事例】

屋根の崩落

- ◆屋根の陥没、下地変形
(全体想定面積の 1/4 未満)



※ 屋根下地の変形は、構造体の腐食、腐朽の結果であるため、視認できた場合は、崩落と同等の扱いとする。

屋根ふき材の脱落、剥離、ずれ

- ◆屋根瓦のずれ
(全体想定面積の 1/10 以上)



※ 瓦ラインが波打っているものは、ずれの対象とする。

軒・ひさし・けらばの腐食、腐朽（崩落、下地変形、仕上げ材のずれを含む）

- ◆ひさしの下地材料が腐食（一部崩落）



- ◆けらばの瓦のずれ（一部）



軒・ひさしの垂れ下がり

- ◆軒の垂れ下がり（一部）



- ◆軒の垂れ下がり（全体的）



※ 「全体的」は、軒の全て（表側・裏側とも）が視認でき、かつ、それらが写真のようになっていることが条件。

(ウ) 外壁及び開口部

C 外壁及び開口部	外壁(下地含む)	崩落の範囲	—	<input type="checkbox"/> 1/4未満	<input type="checkbox"/> 1/4以上			—
	仕上材料	脱落、剥離、破損、変形の範囲	<input type="checkbox"/> 1/10未満	<input type="checkbox"/> 1/10以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上			—
	戸、窓等	腐食、腐朽、破損、変形の範囲	<input type="checkbox"/> 1か所	<input type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 過半以上			—
		脱落の発生	<input type="checkbox"/> 1か所	—	<input type="checkbox"/> 複数			—

■ 外壁（下地含む）

外壁の崩落（穴又は下地の腐朽、腐食）が生じている場合、その部分の面積割合を確認する。

■ 仕上材料（脱落等）

外壁の仕上材料に脱落、剥離、破損、変形が生じている場合、その部分の面積割合を確認する。

■ 戸、窓等

戸、窓等の開口部に腐食、腐朽、破損、変形が生じている場合、その割合を確認する。

※ 面積割合の分子は、視認可能な管理不全範囲の合算とする。

※ 外壁及び仕上げ材料の全体想定面積については、開口部面積は含めないものとする。

※ 屋根の天窓は、「戸、窓等」に含めるものとする。（屋根の面積には含めない。）

【事例】

外壁（下地材含む）の崩落

◆外壁に穴（全体想定面積の1/4未満）



外壁仕上材料の脱落、剥離、破損、変形

◆外壁仕上材料の剥離（全体想定面積の1/10未満）



戸、窓等の腐食、腐朽、破損、変形、脱落

◆戸、窓の破損（複数）



◆戸、窓の脱落（複数）



(エ) 構造耐力上主要な部分

主要な部分 d 構造耐力上	基礎(礎石)、土台	腐食、腐朽、破損、ずれの発生	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 破断している			—
	柱、はり、(2階以上の)床	腐食、腐朽、破損、変形の発生	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 過半以上			—

■ 基礎(礎石)、土台

基礎又は土台の腐食、腐朽、破損、ずれ、破断等の状況により判定する。なお、モルタル等の仕上げ部分のみに発生する軽微なひび割れは対象外とする。

- ① 一部に腐食、腐朽、破損、ずれ等がある、又は複数箇所それらの兆候があると見られる場合
- ② 複数箇所に腐食、腐朽、破損、ずれ等が生じている場合
- ③ 破断箇所がある場合

※ 外部からの目視で構造耐力上主要な部分の確認ができない場合については、備考欄にその旨を記載する。

※ 「一部」とは、範囲が軽微で、かつ、一まとまりのものをいい、「複数」とは、広範囲又は2か所以上に点在するものをいう。なお、2つ以上の部位で管理不全箇所が見られる場合、箇所数は合算とする。

※ 「破断」とは、基礎においては、コンクリート等の構造体部分が断裂(2つに切り離されているなど)し、かつ、中の鉄筋が視認できる状況をいい、土台においては、木材が断裂しているものをいう。なお、そのレベルに達しないものは、「破損」として扱う。

【事例】

基礎(礎石)、土台の腐食、腐朽、破損、ずれ

◆基礎(礎石)と柱にずれ(一部)



◆基礎の破損(仕上部分の一部が破損。)



基礎(礎石)、土台の破断

◆基礎の破断(コンクリート構造体部分の断裂)



■ 柱、はり、（2階以上の）床

柱、はり等に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている場合、その部分の割合を確認する。

① 一部に腐食、腐朽、破損、変形等がある、又は複数箇所にてそれらの兆候があると見られる場合

② 複数箇所にて腐食、腐朽、破損、変形等が生じている場合

③ 腐食、腐朽、破損、変形等が全体の過半以上で生じている場合

※ 柱、はり等が視認できない場合については、備考欄にその旨を記載する。

※ 柱、はりについては、視認不可部分を含め、全体の本数を想定し、うち、不全箇所が全体の半数以上ある場合は、「過半以上」、半数未満の場合は、「一部」の判定とする。なお、柱、はりの不全箇所は、合算して判定する。

※ 「一部」とは、範囲が軽微で、かつ、一まとまりのものをいい、「複数」とは、広範囲又は2か所以上に点在するものをいう。なお、管理不全箇所が2つ以上の部位で見られる場合、箇所数は合算とする。

※ 部材の総数が不明確な場合、及び以下と類似の状態も「過半以上」とみなすものとする。

- ・ 建物全体の過半において、崩壊又は1/20以上の傾斜が確認できるもの。
- ・ 隅柱（建物の出隅の柱）の過半に腐食、腐朽、破損、変形等が生じているもの。
- ・ 開口部等から建物中央の大黒柱等の腐食、腐朽、破損、変形等が確認できた場合は、箇所数に関わらず、「過半以上」とみなすものとする。

【事例】

柱の腐食、腐朽、破損、変形等

◆柱の腐朽（一部）



◆柱の破損（一部）



はりの腐食、腐朽、破損、変形等

◆はりの腐朽（一部）



◆はりの腐朽、破損（一部）



床版（2階以上）の腐食、腐朽、破損、変形等

◆ 2階床の腐朽、破損（一部）



(オ) 付属工作物（室外機、給湯機、看板等）

e 付属工作物 (室外機、給湯器、 看板等)	脱落、剥離、 破損、変形、 傾斜の発生	大規模 工作物※1	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 過半以上			
		小規模 工作物※2	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 全体的	—			—

建築物に付属する工作物の脱落、剥離、破損、変形、傾斜（以下「脱落等」という。）状況を確認する。

【用語の定義】

- ・ 小規模工作物：室外機、給湯器、看板（小規模）、雨樋、網戸、テレビアンテナ、ベランダ、テント状ひさし、玄関シャッター等
- ・ 大規模工作物：受水槽、煙突、看板（大規模：長さ4m以上）等

【重要】 工作物における「脱落等」の判定について

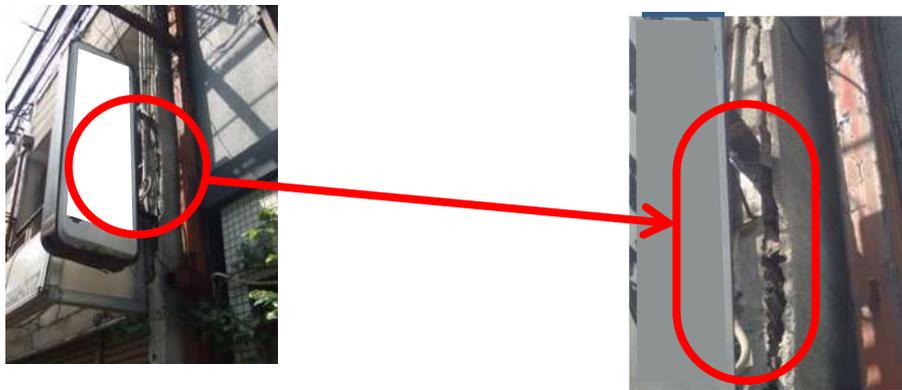
- 不全箇所については、調査時に視認できたもののみを対象とする。
- 面積判定における分母については、視認できない部分（反対の面など）も想定で含めるものとする。
- 工作物が複数ある場合、それぞれ独立して判定するものとし、不全事象の著しい物を採用する。

【例】 物干し台の側面しか見えていない状況で、視認範囲が全損している場合。

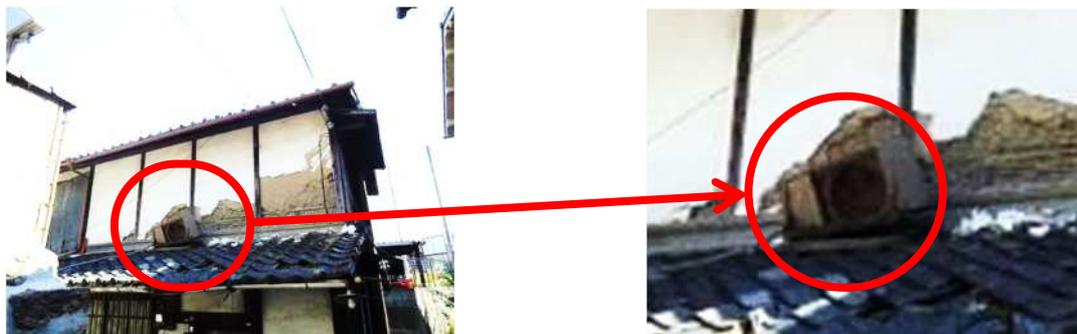
- ・ 分母は、物干し台の表面積とする。（大きさは建物や隣家等の状況から想定する。）
- ・ 全貌が見えない以上は、「一部」の判定にしかならない。【事例】

小規模工作物

- ◆ 看板の支持部分が破損し、脱落の兆候がある



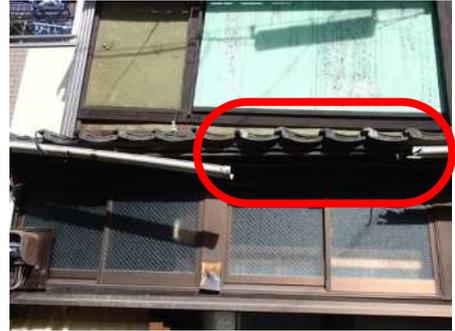
- ◆ 室外機が傾斜しており、脱落の兆候がある



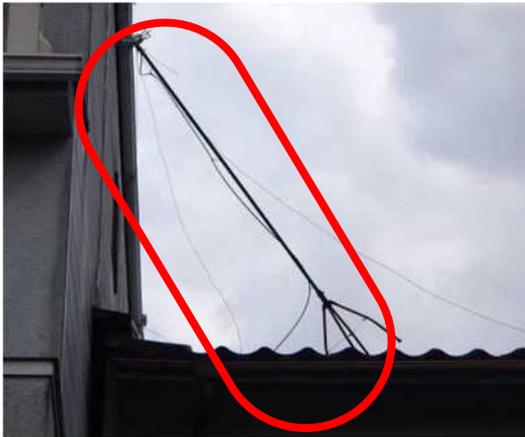
◆雨樋が変形している



◆雨樋が破損、脱落している



◆テレビアンテナが転倒し、隣家に接触している



◆アンテナが屋根上で転倒している



大規模工作物

◆煙突のコンクリートが剥離（鉄筋の露出あり）



(カ) 敷地を囲む工作物（門、塀、柵、擁壁等）

f 敷地を囲む工作物 (門、塀、柵、擁壁等)	傾斜、崩落、 亀裂、破損の発生	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 過半以上		—
---------------------------	--------------------	---	-----------------------------	-------------------------------	--	---

門、塀、柵、擁壁等の傾斜、崩落、亀裂、破損等の状況を調査する。

【重要】 敷地を囲む工作物における不全箇所の判定について

- 不全箇所については、調査時に視認できたもののみを対象とする。
- 面積判定における分母については、視認できない部分（反対の面など）も想定で含めるものとする。
- 工作物が複数ある場合、それぞれ独立して判定するものとし、不全事象の著しいものを採用する。

【例】 塀が四面あるうちの三面しか見えていない状況で、視認範囲の過半が破損している場合、残る一面が視認できないが、分母は外壁4面の表面積となる。

【事例】

傾斜、崩落、亀裂、破損等

◆塀の傾斜（一部）



◆塀の傾斜（一部）



◆塀の崩落（一部）



◆擁壁に亀裂（一部）



(キ) 樹木（低木を除く）

樹木 (H=2m以下の低木除く)	幹の腐朽、 破損の発生	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 自立困難 な状態		—
	土地への定着	—	<input type="checkbox"/> 一部 <input type="checkbox"/> 未定着	<input type="checkbox"/> ほぼ全て 未定着		
	大枝の折れ、腐朽	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 脱落・飛散 のおそれ	—		

敷地内にある樹木の幹や根の状況を調査する。

※ 範囲は、各項目における不全事象を合算したものとする。

【事例】

樹木

◆ 樹木が傾斜し、道路に倒伏のおそれがある



◆ 樹木が傾斜し、家屋に寄りかかっている



イ 周辺への影響度の調査

影響度	①	②	③	判定(自動)
調査(ア)による損傷の影響の程度	<input type="checkbox"/> 影響のおそれなし	<input type="checkbox"/> 影響のおそれあり	<input type="checkbox"/> 著しい影響のおそれあり <input type="checkbox"/> 既に影響がある	—
判定理由(必須)	■ 調査(ア)の結果、損傷はない(該当する場合、自動入力)			

- 「ア損傷度の調査」で確認した項目について、周囲に対する影響の程度を判断し、該当箇所にチェックを入れる。なお、通行量は現場調査時の状況から判断する。
 - ① 影響のおそれなし
道路又は隣地に対して影響のおそれがないもの。特段の事情がない限り使用しない。
 - ② 影響のおそれあり
道路（通行量小）に対して影響のおそれがあるもの、又は隣地に対して影響のおそれがあるもの。
 - ③ 著しい影響のおそれあり
道路（通行量中・大）、又は通学路に対する影響のおそれがあるもの。
 - ③ 既に影響がある
道路（通行量不問）、又は隣地に対して既に影響があるもの。
- 影響の程度を判断した判定理由（今にも落下しそう、台風時に落下しそう等）を記入する。

【重要】 周辺への影響度の高い空き家等の報告

- 上記判定において、「③ 著しい影響のおそれあり」、又は「③既に影響がある」と判断したものは、直接京都市の担当（075-222-3667）へ連絡すること。
- 連絡事項は、物件ID、住所、危険箇所の状態とする。
- 危険箇所の写真等は所定のクラウドストレージサービス等を活用し、京都市へ共有する。

【事例】

周辺へ影響を及ぼすおそれがある状態の例

◆外壁が通路に崩落するおそれがある



◆瓦が脱落し、道路上への落下が予見される



(2) 衛生について

イ 衛生についての調査【衛生上有害な状態】
 該当する項目の口を■にする。※チェック欄は自動入力。同じ行での複数回答は不可。

調査項目		①	②	③	写真番号	判定 (自動)
(ア) 建築物	a 石綿等によるもの	粉じんの 発散や飛散	—	—	<input type="checkbox"/> おそれ <input type="checkbox"/> 発生	—
	(イ) 建築物とその敷地	b 衛生害虫等※1や 動物等※2によるもの	動物等※2の生息 ふん尿、死体等の 汚物や廃物の散乱	<input type="checkbox"/> 発生	—	<input type="checkbox"/> 建物内 <input type="checkbox"/> 建物外
c 浄化槽等によるもの		破損等	汚水、汚物の流出	<input type="checkbox"/> 発生	—	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し 発生※3
	備考		<small>上記項目の申請説明が必要の場合や不明な点等がある場合は記入</small>			
イ 衛生の調査結果 (自動入力)		②③がなく①が1つ以上	→	A		
		③がなく②が1つ以上	→	B		
		③が1つ以上	→	C		
		いずれにも該当しない	→	○ 該当なし		

※1 人間や家畜に対して害を与える蚊、はえ等の虫類やねずみ等の小動物
 ※2 犬、猫等の動物
 ※3 複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められる事態に限り、該当すると判定。

P.28

P.29

P.29

ア 建築物（石綿等によるもの）

調査項目		①	②	③	写真番号	判定 (自動)
(ア) 建築物	a 石綿等によるもの	粉じんの 発散や飛散	—	—	<input type="checkbox"/> おそれ <input type="checkbox"/> 発生	—

- ・ 目視調査を行い、石綿その他の人の健康に係る被害を生じるおそれがある物質の粉じんが発散又は飛散するおそれがある場合、チェックを記入。
- ・ 事例の写真のような物質（耐火被覆材）が目視で確認できる場合はチェックを記入

【事例】

吹付け石綿（鉄骨はりの耐火被覆）

◆外壁が通路に崩落するおそれがある

◆瓦が脱落し、道路上への落下が予見される



【参考】

吹付けアスベストは昭和50年に原則禁止され、アスベスト含有吹付けロックウールは平成元年までに使用が中止されている。それ以前に建築された建物は、建材にアスベストが使われている可能性がある。（使用部位については、下記 URL 参照）

国土交通省「目で見えるアスベスト建材」

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010425_3_.html

イ 建築物とその敷地

(イ) 建築物とその敷地	b 衛生害虫等※1や動物等※2によるもの	動物等※2の生息	<input type="checkbox"/> 発生	—	—	—	—	
		ふん尿、死体等の汚物や廃物の散乱	—	発生	<input type="checkbox"/> 建物内 <input type="checkbox"/> 建物外	—	—	—
	c 浄化槽等によるもの	破損等	<input type="checkbox"/> 発生	—	—	—	—	—
		汚水、汚物の流出	—	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し発生※3	—	—	—

■ 衛生害虫等や動物等によるもの

ねずみ、蚊、はえ、犬、猫その他の動物のふん尿、死体その他の汚物又は廃物の散乱の状況を確認する。

■ 浄化槽等によるもの

浄化槽等の破損、汚水・汚物の流出の状況を確認する。なお、「敷地を越境し発生」の判断については、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められるものとする。

【事例】

<p>衛生害虫の発生</p> <p>◆空き家から衛生害虫が発生している。</p> 	<p>浄化槽の破損</p> <p>◆浄化槽が破損している。</p> 
--	--

ウ 備考

備考	(上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入)
----	-------------------------------

- 衛生についての調査の項目において、補足が必要な場合は、具体的内容を記入する。

(3) 景観について

ウ 景観についての調査【景観を損なっている状態】

・該当する項目の口を■にする。※チェック欄は自動入力。同じ行での複数回答は不可。
 ・各調査項目の面積や範囲等における分母は、道路、公園、広場その他の公共用空地から目視で確認できる面積や範囲等とする。

調査項目		①	②	③	写真番号	判定 (自動)
(ア)外観を構成する部分※1や建築物の敷地	a 汚損、腐食、腐朽、剥離、破損の範囲	<input type="checkbox"/> 1/4以上	<input type="checkbox"/> 過半以上	<input type="checkbox"/> ほぼ全て		—
	b 樹木や雑草等による被覆の範囲	<input type="checkbox"/> 1/4以上	<input type="checkbox"/> 過半以上	<input type="checkbox"/> ほぼ全て		—
	c 廃棄物等の堆積や散乱の範囲	<input type="checkbox"/> 1/4未満	<input type="checkbox"/> 1/4以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上 <input type="checkbox"/> 敷地を越境		—
(イ)建築物を覆う仮設資材(一時設置用の足場、養生用資材等)	a 汚損、腐食、腐朽、破損の発生	—	<input type="checkbox"/> 過半以上	<input type="checkbox"/> ほぼ全て		—
	設置期間※2	—	<input type="checkbox"/> 6か月超	<input type="checkbox"/> 1年超		—
備考		(上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入)				
ウ 景観の調査結果 (自動入力)		②③がなく①が1つ以上	→	A		
		③がなく②が1つ以上	→	B		
		③が1つ以上	→	C		
		いずれにも該当しない	→	<input type="radio"/> 該当なし		

※1 屋根、外壁等の部分(道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地または隣地から視認することができること)
 ※2 所有者や近隣住民等へのヒアリング等により判断。

P.30

P.32

P.32

【重要】景観についての判定について

- 不全箇所については、調査時に視認できたものを対象とする。
- 面積判定における分母については、視認できない部分は含めないものとする。

【例】 建物正面しか視認できず、外壁に腐食部分を視認した場合、外壁の分母は、正面側の合計面積とする。なお、「損傷度」の調査については、視認できない範囲についても、分母にカウントする。

ア 外観を構成する部分や建築物の敷地

調査項目		①	②	③	写真番号	判定 (自動)
(ア)外観を構成する部分※1や建築物の敷地	a 汚損、腐食、腐朽、剥離、破損の範囲	<input type="checkbox"/> 1/4以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上	<input type="checkbox"/> ほぼ全て		—
	b 樹木や雑草等による被覆の範囲	<input type="checkbox"/> 1/4以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上	<input type="checkbox"/> ほぼ全て		—
	c 廃棄物等の堆積や散乱の範囲	<input type="checkbox"/> 1/4未満	<input type="checkbox"/> 1/4以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上 <input type="checkbox"/> 敷地を越境		—

■ 汚損、腐食、腐朽、剥離、破損の範囲

建築物の外観を構成する屋根、外壁等の汚損、腐食、腐朽、剥離又は破損の状況について、視認できる範囲を基に判定を行う。

■ 樹木や雑草等による被覆の範囲

建築物を覆う樹木、雑草等の状況について、視認できる範囲を基に判定を行う。

■ 廃棄物等の堆積や散乱の範囲（建物内部を除く）

敷地内の廃棄物の堆積、散乱の状況について、視認できる範囲を基に判定を行う。

【用語の定義】

- ・外観を構成する部分・・・屋根、外壁その他の建築物の外観を構成する部分（戸、窓含む）

【事例】

建築物の外観を構成する部分及び建築物の敷地

◆外壁仕上材が剥離、汚損している (1/4 以上)



※剥離、汚損の合算で 1/2 未満と判定

◆外壁が汚損、腐食又は腐朽している (1/2 以上)



※ 軒や開口部は汚損が見られないので加味しない。

◆雑草による被覆 (ほぼ全て)



※ 視認範囲は全て雑草に覆われているため、「ほぼ全て」と判定 (屋根は被覆がない可能性があるが、視認できない。)

◆建物の裏側に廃棄物が散乱 (1/4 以上)



※ 住宅地図から、建物の四周に空地 (等面積) があると想定されるが、ある一面が視認できず、分母にカウントできないことから、1/4 以上と判定。

イ 建築物を覆う仮設資材（一時設置用の足場、養生用資材等）

(イ)建築物を覆う仮設資材(一時設置用の足場、養生用資材等)	a	汚損、腐食、腐朽、破損の発生	—	<input type="checkbox"/> 過半以上	<input type="checkbox"/> ほぼ全て	—
		設置期間※2	—	<input type="checkbox"/> 6か月超	<input type="checkbox"/> 1年超	—

■ 汚損、腐食、腐朽、破損の発生

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覆う仮設の資材がある場合は、当該部分の汚損、腐食、腐朽又は破損の状況について、視認できる範囲を基に判定を行う。

■ 設置期間

初回現場調査時においては、設置期間について認知できないため、チェックは不要。ただし、近隣からの申立て内容等から特定できる場合は、それを基に判定する。

※範囲は、各項目における不全事象の合算とする。

【事例】

建築物を覆う仮設資材

◆屋根養生シートの剥離（ほぼ全て）

◆屋根養生シートの剥離（過半以上）



※ 屋根の奥側が視認できないため、「ほぼ全て」と判定

※ 平屋部分の屋根のみにシートが設置されているが、道路が狭く大屋根が視認できないため、「過半以上」と判定

ウ 備考

備考	(上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入)
----	-------------------------------

景観についての調査の項目において、補足が必要な場合は、具体的内容を記入する。

(4) 生活環境について

エ 生活環境についての調査【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な状態】

・該当する項目の口を■にする。※チェック欄は自動入力。同じ行での複数回答は不可。

調査項目		①	②	③	写真番号	判定 理由	
(ア) 建築物及びその敷地	a 衛生害虫等※1や動物等※2の生息・発生	—	<input type="checkbox"/> 多数生息・発生	<input type="checkbox"/> 周辺の土地や家屋に侵入※3		—	
	b 動物等※2に起因する事象	鳴き声の発生	<input type="checkbox"/> 常態的な様みつき	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 頻繁に発生※3		—
		毛、羽毛の飛散		<input type="checkbox"/> 大量に飛散	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し大量に飛散※3		—
		ふん尿、死体その他の汚物等による臭気	—	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し発生※3		—
	c 廃棄物等によるもの	堆積や散乱による臭気	—	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し発生※3		—
	d 浄化槽によるもの	汚水、汚物の臭気	<input type="checkbox"/> 浄化槽の破壊等	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し発生※3		—
	e 外壁・開口部※4, ※5	・常時開放部分、脱落部分の面積 ・穴、亀裂等の面積	<input type="checkbox"/> 0.3㎡未満	<input type="checkbox"/> 0.3㎡～0.9㎡	<input type="checkbox"/> 0.9㎡以上		—
	f 敷地を囲む工作物※4, ※5	・常時開放部分、脱落部分の面積 ・穴、亀裂等の面積	<input type="checkbox"/> 0.3㎡未満	<input type="checkbox"/> 0.3㎡～0.9㎡	<input type="checkbox"/> 0.9㎡以上		—
g 建築物の敷地	敷地を越境する土砂流出の発生	—	<input type="checkbox"/> 大量に流出	<input type="checkbox"/> 大量、かつ、通行を妨害		—	
(イ) 植栽等	a 樹木 (bを除く)	道路側への越境	路面からの高さ2.5m以上の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—
		路面からの高さ2.5m未満の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境1m未満	<input type="checkbox"/> 越境1m以上	—	
		隣地側への越境	—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—	
	b 落葉、落枝等の散乱	—	<input type="checkbox"/> 敷地全体	<input type="checkbox"/> 敷地を越境して大量※3		—	
		<input type="checkbox"/> 敷地を越境して大量					
	b 雑草※6	繁茂の発生	—	<input type="checkbox"/> 敷地全体	<input type="checkbox"/> 敷地全体、かつ、高さ1m超		—
		道路側への越境	路面からの高さ2.5m以上の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—
			路面からの高さ2.5m未満の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境1m未満	<input type="checkbox"/> 越境1m以上	—
隣地側への越境		—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—		
備考		(上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入)					

➡ P.34

➡ P.36

➡ P.38

ア 建築物及びその敷地

調査項目		①	②	③	写真番号	判定 (自動)	
(ア) 建築物及びその敷地	a 衛生害虫等※1や動物等※2の生息・発生	—	<input type="checkbox"/> 多数生息・発生	<input type="checkbox"/> 周辺の土地や家屋に侵入※3		—	
	b 動物等※2に起因する事象	鳴き声の発生	<input type="checkbox"/> 常態的な棲みつき	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 頻繁に発生※3		—
		毛、羽毛の飛散		<input type="checkbox"/> 大量に飛散	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し大量に飛散※3		
		ふん尿、死体その他の汚物等による臭気		<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し発生※3		
	c 廃棄物等によるもの	堆積や散乱による臭気	—	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し発生※3		—
	d 浄化槽によるもの	汚水、汚物の臭気	<input type="checkbox"/> 浄化槽の破損等	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境し発生※3		—
	e 外壁・開口部※4, ※5	・ 常時開放部分、脱落部分の面積 ・ 穴、亀裂等の面積	<input type="checkbox"/> 0.3㎡未満	<input type="checkbox"/> 0.3㎡～0.9㎡	<input type="checkbox"/> 0.9㎡以上		—
f 敷地を囲む工作物※4, ※5	・ 常時開放部分、脱落部分の面積 ・ 穴、亀裂等の面積	<input type="checkbox"/> 0.3㎡未満	<input type="checkbox"/> 0.3㎡～0.9㎡	<input type="checkbox"/> 0.9㎡以上		—	
g 建築物の敷地	敷地を越境する土砂流出の発生	—	<input type="checkbox"/> 大量に流出	<input type="checkbox"/> 大量、かつ、通行を妨害		—	

■ 衛生害虫等や動物等の生息・発生

ネズミ、蚊、はえその他の動物の生息、発生の状況を確認する。なお、「周辺の土地や家屋に侵入」しているの判断については、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められるものとする。

■ 動物等に起因する事象

犬、猫、鳥その他の動物が原因となる鳴き声等の音の発生や毛、羽毛の飛散、ふん尿、死体その他の汚物等による臭気の発生状況を確認する。なお、「頻繁に発生」、「敷地を越境して大量に飛散」「敷地を越境し発生」の判断については、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められるものとする。

■ 廃棄物等によるもの

廃棄物その他の物の堆積、散乱による臭気の発生状況を確認する。なお、「敷地を越境し発生」の判断については、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められるものとする。

■ 浄化槽等によるもの

浄化槽の破損とそれに伴う臭気の発生状況を確認する。なお、「敷地を越境し発生」の判断については、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められるものとする。

■ 外壁・開口部

外壁の穴、亀裂（隙間を含む）や開口部の開放、脱落の状態により、建物内部への侵入の容易さ（開口面積）を調査し、判定を行う。

■ 敷地を囲む工作物

門、塀、柵、擁壁等にある穴、亀裂等（隙間を含む）の大きさや開放の状態（開口面積）により、敷地内部への侵入の容易さを調査し、判定を行う。

■ 建築物の敷地

敷地内の土砂の敷地外への流出状況を確認する。敷地を超えて土砂が大量に流出している場合は②、敷地を超えて土砂が大量に流出し、歩行者等の通行を妨げている場合は③とする。

※ 範囲については、各項目における不全事象の合算とする。

【事例】

動物等の発生、生息、動物等に起因する事象

- ◆多数のハトがベランダに生息し、鳴き声がある。



外壁・開口部

- ◆窓が常時開放されている
(0.3 m²以上 0.9 m²未満)



- ◆戸が脱落し、常時開放されている
(0.9 m²以上)



敷地を囲む工作物

- ◆塀が傾斜し、隙間がある (0.9 m²以上)



- ◆塀が破損し、常時解放状態 (0.9 m²以上)



建築物の敷地

- ◆敷地内の土砂が道路上に流出している (少量)



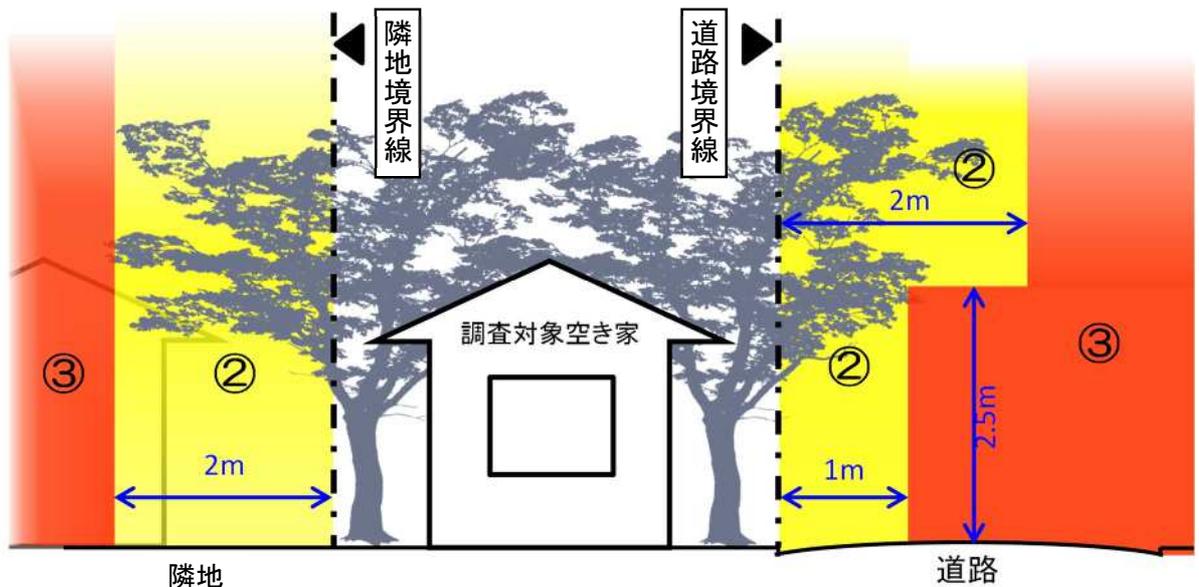
イ 植栽等

(イ) 植栽等	a 樹木 (bを除く)	道路側への越境	路面からの高さ 2.5m以上の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—
			路面からの高さ 2.5m未満の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境1m未満	<input type="checkbox"/> 越境1m以上	—
		隣地側への越境		—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—
		落葉、落枝等の散乱		—	<input type="checkbox"/> 敷地全体 <input type="checkbox"/> 敷地を越境して大量	<input type="checkbox"/> 敷地を越境して大量※3	—
	b かん木 ・雑草 ※6	繁茂の発生		—	<input type="checkbox"/> 敷地全体	<input type="checkbox"/> 敷地全体、かつ、高さ1m超	—
		道路側への越境	路面からの高さ 2.5m以上の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—
			路面からの高さ 2.5m未満の部分	—	<input type="checkbox"/> 越境1m未満	<input type="checkbox"/> 越境1m以上	—
		隣地側への越境		—	<input type="checkbox"/> 越境2m未満	<input type="checkbox"/> 越境2m以上	—

- 樹木（かん木除く） ※かん木は高さが50cm以下である樹木をいう。
樹木の道路側への越境の状況、隣地側への越境の状況を確認する。落葉、落枝等がある場合は、その散乱の状況を確認する。なお、「敷地を越境して大量」の判断については、「複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められるもの」とする。
 - かん木、雑草
かん木、雑草の繁茂の状況、道路側への越境の状況、隣地側への越境の状況を確認する。
- ※ 「繁茂の発生」の判定について、分母は不可視部分も含めた敷地全体の面積とする。

【参考】 樹木、かん木、雑草の越境状況の判定

- ③: 越境が著しいと判断する範囲(上表右列に該当)
- ②: 越境が確認できるが、③未満である範囲(上表中央列に該当)



【事例】

樹木の道路側への越境

◆路面高さ 2.5m以上の部分において道路境界線から 2m以上越境



樹木の隣地側への越境

◆隣地境界線から 2m 以上越境



かん木、雑草の繁茂

◆高さ 1m を超えるかん木、雑草が、敷地全体にわたって繁茂



※視認範囲は全て雑草に覆われているため、「敷地全体」と判定（裏庭は繁茂していない可能性があるが、視認できない。）

ウ 備考

備考	(上記項目で詳細説明が必要な場合や不明な点等があれば記入)
----	-------------------------------

生活環境について調査の項目において、補足が必要な場合は、具体的内容を記入する。