

検討案	第1案 住宅の不良度判定基準＋特定空家等判断基準(A～D)	第2案 建物等の判断基準(A)＋影響判断(B～D)	第3案 特定空家等判断基準(A～D)
判断基準	住宅の不良度判定基準と特定空家等判断基準による2段階の判断	特定空家等判断基準による2段階の判断	特定空家等判断基準による判断
考え方	<p><b>1次評価:外観調査による評価</b> 「国交省 住宅の不良度の測定基準」より外観目視による判定を行い、点数評価、<math>\geq 100</math>点以上の空家等は二次判断へ、100点未満は③その他の空家等とする。</p> <p><b>2次評価:特定空家等判断基準に基づく評価</b> 豊岡市特定空家等判断基準(調査表)より「A:建物の保安上の危険度」及び「B:衛生上の有害性、C:景観、D:周辺的生活環境への影響」を一括調査し、A+B+C+Dの合計が150点以上の空家を①特定空家等候補とし、協議会で協議する。 なお、150点未満については②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家とし、必要に応じて適正管理依頼を行い、2回以上行っても改善されない場合には30点加算して再度評価する。</p>	<p><b>1次評価:建物等の危険度による評価</b> 特定空家等判断基準(調査票)に基づき、「A:建物の保安上の危険度」を点数評価、<math>\geq 150</math>点以上の空家等を①特定空家等候補とし、協議会で協議する。</p> <p><b>2次評価:衛生上の有害性等を評価</b> 第1段階で建物の保安上の危険度150点に満たないものは、必要に応じて「B:衛生上の有害性、C:景観、D:周辺的生活環境への影響」を評価し、A+B+C+Dの合計が150点以上の空家等を協議会で協議する。 なお、150点未満については必要に応じて適正管理依頼を行い、2回以上行っても改善されない場合には30点加算して評価する。</p>	<p><b>特定空家等判断基準に基づく判断</b> 特定空家等判断基準(調査票)に基づき一括評価し、A+B+C+Dの合計が150点以上の空家等を①特定空家等候補とし、協議会で協議する。 なお、150点未満については②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家とし、必要に応じて適正管理依頼を行い、2回以上行っても改善されない場合には30点加算して再度評価する。</p>
判断のフロー			
特性	<p><b>メリット</b> ア) 緊急性の高い空家等について優先的に調査が可能 一次評価で建物危険度が把握でき、緊急性の高いものから優先し、調査を行える。 (調査数が多い場合には、作業の負担が軽減する)</p> <p><b>デメリット</b> ア) 1次評価には衛生面等の評価項目がない 建物の不良度のみでの評価 イ) 建物危険度については、作業が重複 不良度判定と特定空家等判断基準による作業について重複する項目がある。</p>	<p><b>ア) 建物の危険度が高ければ判断容易</b> A項目の建物の危険度をまず評価することで、基準点を越えれば特定空家等の候補の判断が容易。 イ) 事務作業が少ない</p> <p><b>ア) 事前に調査の優先づけができない</b> イ) 建物危険度以外の評価が反映されない場合がある</p>	<p><b>ア) 総合的な評価で判断が可能</b> 点数の積み上げによる認定ができる。</p> <p><b>ア) 事前に調査の優先づけができない</b> イ) 事務作業が多い</p>