

特定空き家の判定例

市が、空き家対策協議会へ「特定空き家の認定に関する意見」、「特定空き家の措置の内容に関する意見」を伺う際は、ここにお示しする例により資料を提出させていただきます。

1. 様式第8号「特定空き家の認定の対象となる空き家の情報」……………P3 参照

特定空き家の認定の対象となる空き家の概要をまとめたもので、市の特定空き家に対する措置の方針と措置の内容をお示ししています。

空き家対策協議会へは、この様式に加えて、写真などを添付して提出させていただきます。

2. 特定空き家の判断に関するフロー……………P5 参照

市が、調査結果に基づいて、特定空き家の認定を検討するかを決定する際に用います。特定空き家の認定を検討するとされた場合は、市の内部協議により特定空き家の認定を行うかを検討します。

3. 特定空き家に対する措置の方針……………P6 参照

市の特定空き家に対する措置の方針を検討する際に用います。措置の方針の検討とともに、どのような措置の内容にするかも併せて検討します。

4. 様式第4号「空き家調査票」……………P7 参照

市の空き家調査に用い、調査対象であるかを判断するほか、空き家の基礎資料として作成します。

5. 様式第5号「特定空き家判定票」……………P9 参照

様式第4号「空き家調査票」で調査対象になった場合に用い、特定空き家の判断のための基礎資料として作成します。

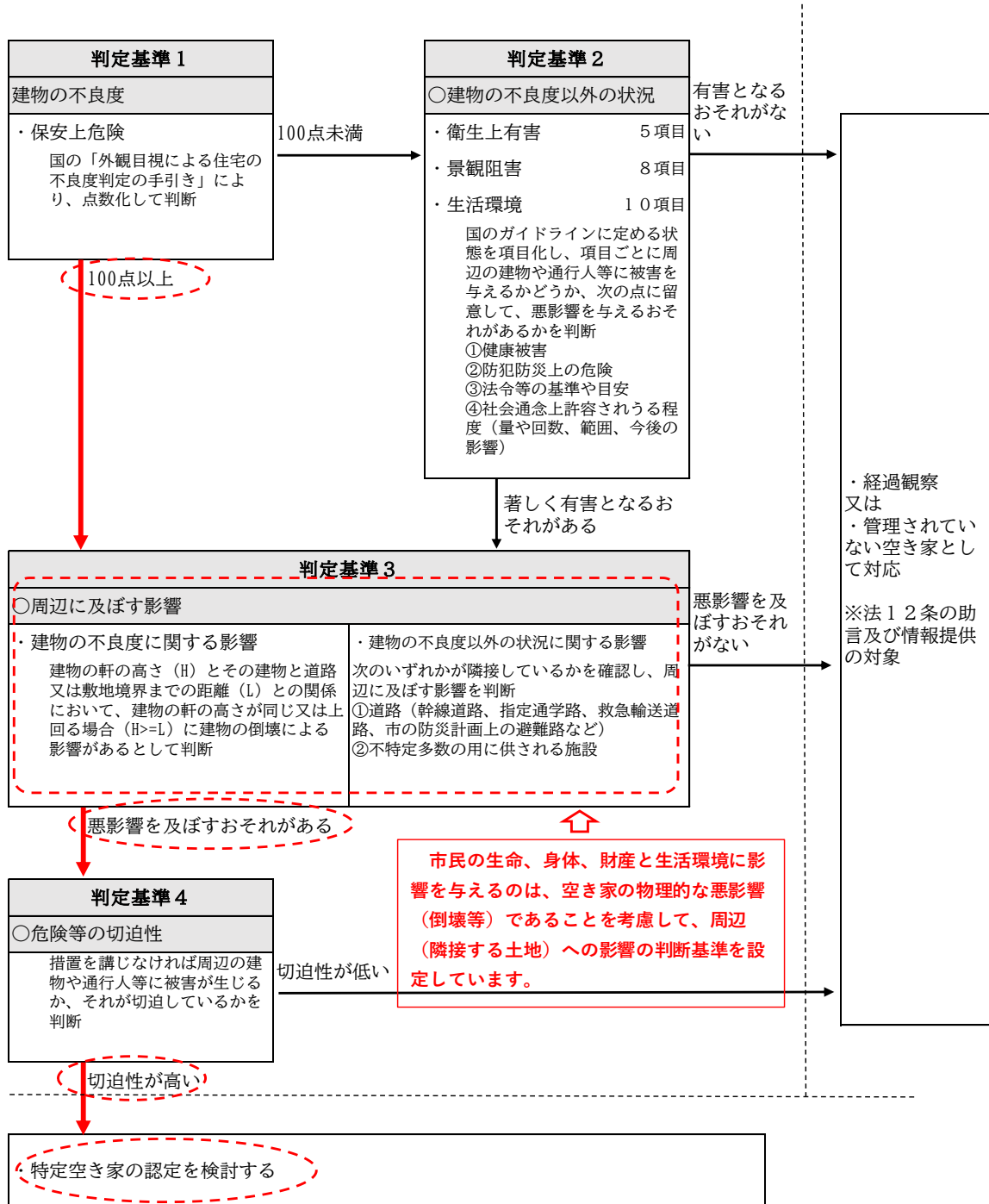
1. 様式第8号「特定空き家の認定の対象となる空き家の情報」
(表面)

特定空き家の認定の対象となる空き家の情報		管理番号	20219999	通し番号	1 / 1
空き家の概要	所在地(大字)	雲南市●●町●●1234			
	敷地面積	180.00㎡			
	敷地内の建物	①木造/1階/住居兼店舗、②木造/2階/住居、③木造/1階/倉庫、④木造/1階/倉庫、⑤登記なし			
	延べ床面積				
	所有者の状況	所有者は施設入所中、同居家族なし			
備考	長男、△△市在住 除却困難(資金不足)				
位置図			周辺図		
※実際には位置図を添付します。			※実際には周辺図を添付します。		
写真					
※実際には写真を添付します。			※実際には写真を添付します。		
※実際には写真を添付します。			※実際には写真を添付します。		

2. 特定空き家の判断に関するフロー

雲南市空き家対策マニュアル(案)P23

【特定空き家の判断に関するフロー】



3. 特定空き家に対する措置の方針

雲南市空き家対策マニュアル(案)P25 より抜粋 (一部加工)

所有者	分かる				分からない			
	所有者		管理人等		所有者		管理人	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地
助言又は指導	○	○	○	○	-	-	-	-
勧告	○	○	○	○	-	-	-	-
命令	○	-	-	-	-	-	-	-
代執行	○	-	-	-	-	-	-	-
略式代執行	-	-	○	-	○	-	○	-

所有者が分かる場合で、建物の所有者に対する措置の方針として、代執行を選択します

措置	空き家の状況 (周辺への影響)			
	保安上危険 (判定基準 1)	衛生上有害 (判定基準 2)	景観阻害 (判定基準 2)	生活環境 (判定基準 2)
助言又は指導	○	○	○	○
勧告	○	○	○	○
命令	○	-	-	-
代執行	○	-	-	-
(所有者不明の場合) 略式代執行	○	-	-	-

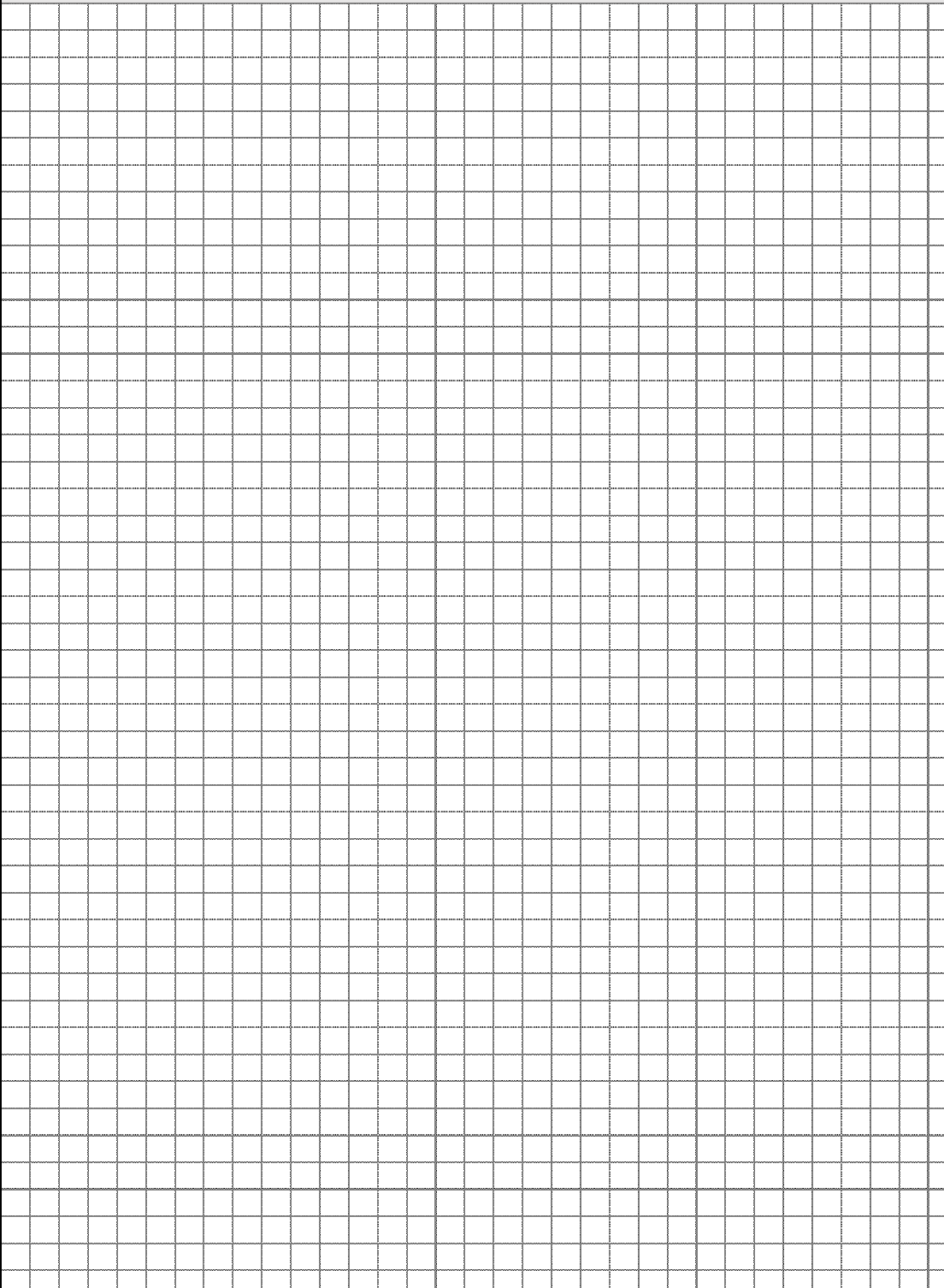
周辺への影響として、建物の不良度 (保安上危険) に該当することから、措置の方針として、代執行を選択します

4. 様式第4号「空き家調査票」

(表面)

空き家調査票		受付番号 (管理番号)		2021999		1 / 2	
調査日		R3.3.16		所在地 (ゼンリン)		雲南市●●町●●1234	
調査者	所属	建設部空き家対策室		確認者	所属	建設部空き家対策室	
	職氏名	木次一郎			職氏名	加茂太郎	
1. 調査対象の判定							
項目		選択					
①	居住	—	—	—	<input type="checkbox"/>	居住中	
②	他用途利用	—	—	—	<input type="checkbox"/>	利用中	
③	除却	—	—	—	<input type="checkbox"/>	除却済	
④	売り貸し	—	—	—	<input type="checkbox"/>	看板等有	
⑤	連絡先等掲示	—	—	—	<input type="checkbox"/>	掲示等有	
⑥	適切な管理	—	—	—	<input type="checkbox"/>	されている	
⑦	隣接地への被害の恐れ	—	—	—	<input type="checkbox"/>	ほとんどない	
⑧	進入路	<input type="checkbox"/> 進入不能 (禁止)	<input type="checkbox"/> 進入困難	—		—	
⑨	敷地	<input type="checkbox"/> 荒廃	<input type="checkbox"/> 庭木等繁茂	—		—	
⑩	建物	<input type="checkbox"/> 倒壊	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽化、半壊	<input type="checkbox"/> 一部破損		—	
⑪	電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> メーター撤去	<input type="checkbox"/> メーター破損	<input type="checkbox"/> メーター停止		—	
⑫	ガス設備	<input type="checkbox"/> メーター撤去	<input type="checkbox"/> メーター破損	<input type="checkbox"/> メーター停止		—	
⑬	給湯設備	<input type="checkbox"/> 撤去	<input type="checkbox"/> 使用不能	<input type="checkbox"/> 老朽化		—	
⑭	廃棄物	<input type="checkbox"/> 不法投棄	<input type="checkbox"/> 大量かつ散乱	<input type="checkbox"/> 残置物あり		—	
⑮	郵便	<input checked="" type="checkbox"/> 撤去又は封印	<input type="checkbox"/> 大量かつ飛散	<input type="checkbox"/> 残置物あり		—	
⑯	調査員判断	<input type="checkbox"/> 調査対象とする	—	—		<input type="checkbox"/> 調査対象外とする	
判定基準		調査対象と判定 (空き家と判断)				調査対象外と判定	
		-1つで対象と判定-		-2つ以上で対象と判定			
判定結果		<input checked="" type="checkbox"/> 調査対象とする (空き家と判断する)		<input type="checkbox"/> 調査対象外とする (関係課への引継ぎ等を行う)			
判定理由		老朽化が著しい。母屋の裏側が半壊している。					
2. 建物敷地の概要							
都計区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内	<input type="checkbox"/> 外	用途地域				
接道状況	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	路線名 市道●●線				
建物用途	<input checked="" type="checkbox"/> 戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> 共同住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅 (併用用途:)			
	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所	<input type="checkbox"/> 工場	<input type="checkbox"/> その他 ()			
構造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> S造	<input type="checkbox"/> RC造	<input type="checkbox"/> その他 ()			
階数	<input type="checkbox"/> 1階	<input checked="" type="checkbox"/> 2階	<input type="checkbox"/> 3階	<input type="checkbox"/> その他 ()			
特記事項 (建物、敷地の状況等)	<p>①市街地の空き家で、住宅兼店舗、住宅、倉庫2棟、その他建物1棟で構成されている。</p> <p>②住宅兼店舗の入り口向かって左側には隣家があり、居住中。</p> <p>③母屋の裏側は半壊しており、窓ガラスが割れたり、勝手口が壊れて侵入可能な状態になっている。</p> <p>④空き家となってから二十年以上が経過している。</p> <p>⑤店舗兼住宅の入り口側は市道に接しており、指定通学路になっている。</p>						

(裏面)

空き家調査票	受付番号 (管理番号)	20219999	2 / 2
3. 地図、写真等			
			

5. 様式第5号「特定空き家判定票」

(2枚のうち1枚目の表面)

特定空き家判定票			管理番号	20219999		1	/	4
判定日	R3.3.16		所在地 (ゼンリン)	雲南市●●町●●1234				
判定者	所属	建設部空き家対策室		確認者	所属	建設部空き家対策室		
	職氏名	木次一郎		職氏名	加茂太郎			
1. 建物の不良度 (判定基準1)								
評定区分	評定項目	評定内容				配点	評点	最高配点
1 構造一般の程度	① 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの				10		50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの				20		
	② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの				25		
		2 構造の腐朽又は破損の程度	③ 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの				
ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの				50				
ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの				100				
	④ 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの				15	25	100
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの				25		
	⑤ 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの				15	25	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落のあるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの				25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの				50		
3 防火上又は避難上の構造の程度	⑥ 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの				10		50
		ロ 延焼の恐れのある外壁の壁面数の3以上あるもの				20		
	⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの				10		
4 排水設備	⑧ 雨水	雨樋がないもの				10	10	30
合計							110	
判定結果	<input checked="" type="checkbox"/> 100点以上 著しく保安上危険となるおそれあり		<input type="checkbox"/> 50点以上100点未満 保安上危険となるおそれあり		<input type="checkbox"/> 50点未満 保安上危険となるおそれなし			
	③基礎、土台、柱又ははり ・母屋の屋根全体に不陸があり、梁の湾曲が認められる ・母屋の裏側が一部が倒壊している。 ④外壁 ・母屋北側の壁が直径1メートル大で破損し、貫通した穴が認められる ⑤屋根 ・母屋の一部で屋根が失われているほか、複数個所で瓦のずれが認められ、それらの軒裏の木材に反りや腐りが発生している。 ⑧雨樋 ・母屋の雨樋のかんりの部分の破損が認められる。							

(2枚のうち1枚目の裏面)

特定空き家判定票		管理番号	20219999	2 / 4
2. 建物以外の状況（判定基準2）				
区分	No.	項目	該当の有無	周辺に悪影響をもたらすおそれ
衛生上有害	1	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	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	2	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	3	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	4	ごみの放置等、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	5	ごみの放置等、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
景観阻害	1	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	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	2	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	3	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	4	看板が原形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	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	5	立木等の建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	6	敷地内にごみ類が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
生活環境	1	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	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	3	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	4	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	5	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	6	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	7	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	8	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	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	9	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	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	10	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	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
判定結果		<input type="checkbox"/> 著しく有害となるおそれがある <input checked="" type="checkbox"/> 有害となるおそれが少ない又ははない		
悪影響をもたらすおそれの内容	景観阻害3：窓ガラスと勝手口のガラスが破損しているが、著しく有害となるおそれがあるとは認められない、景観阻害8：勝手口が破損し、常に開放した状態になっているが、著しく有害となるおそれがあるとは認められない			

(2枚のうち2枚目の表面)

特定空き家判定票		管理番号	20219999	3 / 4
3. 周辺に及ぼす影響 (判定基準3)				
区分	建物の不良度に関する影響		建物の不良度以外に関する影響	
判定基準	建物の軒の高さ(H)とその建物と道路又は敷地境界までの距離(L)との関係において、建物の軒の高さが同じ又は上回る場合(H>=L)に建物の倒壊による影響があるとして判断		次のいずれかが隣接しているかを確認し、周辺に及ぼす影響を判断 ①道路(幹線道路、指定通学路、救急輸送道路、市の防災計画上の避難路など) ②不特定多数の用に供される施設	
判定結果	<input checked="" type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれが少ない又ははない	<input checked="" type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれが少ない又ははない
周辺に及ぼす影響の内容	①建物の不良度に関する影響：住宅兼店舗の入り口側、左側について関係性があり、悪影響を及ぼすおそれがある ②建物の不良度以外に関する影響：住宅兼店舗の入り口側が、市道及び指定通学路に面していることから、悪影響を及ぼすおそれがある			
4. 危険等の切迫性 (判定基準4)				
措置を講じなければ周辺の建物や通行人等に被害が生じるか、それが切迫しているかを判断				
判定結果	<input checked="" type="checkbox"/> 切迫性が高い		<input type="checkbox"/> 切迫性が低い	
危険等の切迫性の内容	①住宅兼店舗の屋根の不陸が著しいほか、後ろは半壊している。 ②市道及び指定通学路に面している屋根の瓦のずれが複数あり、軒裏の木材にも腐食がある			
5. 特定空き家の判定 (判定基準1～4を転記)				
基準	項目	判定の内容		
判定基準1	保安上危険	<input checked="" type="checkbox"/> 100点以上	<input type="checkbox"/> 50点以上100点未満又は50点未満	
判定基準2	衛生上有害	様式内の判定の結果を転記します		
	景観阻害	<input type="checkbox"/> 著しく有害となるおそれがある	<input checked="" type="checkbox"/> 有害となるおそれがない	
	生活環境			
判定基準3	周辺に及ぼす影響(建物の不良度に関する影響)	<input checked="" type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがない又は少ない	
	周辺に及ぼす影響(建物の不良度以外に関する影響)	<input checked="" type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがない又は少ない	
判定基準4	危険等の切迫性	<input checked="" type="checkbox"/> 切迫性が高い	<input type="checkbox"/> 切迫性が低い	
判定の結果		<input checked="" type="checkbox"/> 特定空き家の認定を検討する	<input type="checkbox"/> 経過観察又は管理されていない空き家として対応する	
判定に係る備考		特定空き家の判断に関するフローにより判定		
<p>①住宅兼店舗の老朽化が激しく、屋根の不陸が著しいほか、裏側は崩れてしまっている。 ②住宅兼店舗の裏側は崩れており、窓ガラスが破損しているほか、勝手口も壊れてしまっており、侵入可能な状態になっている。 ③住宅兼店舗は、市道及び指定通学路に面しており、倒壊の影響の関係性が認められる。また、面している部分の屋根の瓦のずれと軒裏の腐食が見られ、すでに一部が落下した形跡があり、さらなる道路への屋根の落下のおそれがある。 ④住宅兼店舗の入り口向かって左側の家は居住中で、倒壊影響の関係性が認められる。</p> <p>⇒特定空き家の判定の結果のとおり、「特定空き家の認定を検討する」に相当すると判断する。</p>				

(2枚のうち2枚目の裏面)

特定空き家判定票	管理番号	20219999	4 / 4
6. 地図、写真等			
