

白河市空家等対策計画



令和5年3月

白 河 市

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	
1 はじめに	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	1
第2章 空家等の調査等	
1 空家等の推移	2
2 空家等の調査	3
第3章 本市の課題	
本市の課題	9
第4章 空家等対策に関する基本的な方針	
1 取組方針	10
2 対象地区	10
3 対象とする空家等の種類	10
4 計画における目標	11
第5章 具体的な取組項目	
1 空家等の利活用促進	12
2 空家等の発生抑制	12
3 特定空家等化の防止	12
4 特定空家等の解消	13

第6章 空家等の解消に向けた実施体制

空家等の解消に向けた実施体制	15
----------------	----

第7章 その他

1 所有者が確知できない空家等の対策	16
2 処分に苦慮する空家等の対策	17
3 空家等実態調査及び所有者意向調査の実施	17
4 空家等対策アクションプラン	17
5 補助金等の有効活用	17

関係資料

資料1 空家等の定義書及び判定基準	18
資料2 特定空家等に関する認定基準	29

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 はじめに

近年、国内では、住宅需要の高い生産年齢人口の減少、経済の空洞化、家族構成の変化、建築物の老朽化に伴い、居住の用に供されない住宅や営業を行わない店舗その他使用されない建築物が増加しています。これらの中には、適切な管理がされていない結果として、倒壊の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような社会情勢から、空家等に関する諸問題を解決するため、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。）が施行されました。

本市においては、平成27年度に市内における空家等の実態を把握するための調査を実施し、991件の空家等を確認しました。平成30年3月には、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「白河市空家等対策計画」を策定し、所有者又は管理者の適切な管理を求めるとともに、行政においても空家等に関する必要な措置を適切に講じていくことを定めました。

今回の改定においては、前計画における趣旨を引き継ぎながら、空家等及びそれを取り巻く社会情勢の変化、令和4年度に実施した空家等実態調査の結果を基に、新たな計画期間における空家等対策計画を定めるものです。

2 計画の位置付け

この空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、法第5条の国が定めた基本指針（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年総務省・国土交通省告示第1号）をいう。）に即して策定する計画です。

また、本計画は、白河市行動計画2027（白河市アジェンダ2027）、白河市国土利用計画、白河市都市計画マスタープラン、白河市立地適正化計画、白河市中心市街地活性化基本計画及び白河市過疎地域持続的発展計画の目的に沿うように定めるものです。

3 計画の期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とします。

なお、社会情勢等の変化等必要に応じて、随時見直していくものとします。

第2章 空家等の調査等

1 空家等の推移

(1) 人口と世帯数の推移

本市の人口は、平成25年から8年間で約6.6%、約4,100人の減少となっておりますが、世帯数については、核家族化の進行等により、この8年間で約1.0%、約200世帯増加しました。

(各年12月1日現在)

	人口		世帯数	
		増減率		増減率
平成25年	62,909人	-	23,658世帯	-
平成30年	60,204人	95.7%	23,197世帯	98.1%
令和3年	58,767人	93.4%	23,884世帯	101.0%

注) 現住人口による

(2) 空家数と空家率の推移

国が実施する住宅・土地統計調査(注1)によれば、本市の住宅総数は、平成25年から平成30年の5年間で、190戸増加しており、アパートの空き部屋等を含めた空家数については、平成25年から平成30年の5年間で、420戸減少しているものの、空き部屋等を除いた、居住目的のない、その他の空家数については、この5年間で70戸増加しました。

		住宅総数	空家数(率)	その他の空家数(率)
国	平成25年	60,628,600戸	8,195,600戸(13.5%)	3,183,600戸(5.3%)
	平成30年	62,407,400戸	8,488,600戸(13.6%)	3,487,200戸(5.6%)
県	平成25年	782,300戸	91,800戸(11.7%)	46,500戸(5.9%)
	平成30年	861,300戸	123,500戸(14.3%)	58,900戸(6.8%)
本市	平成25年	26,520戸	3,980戸(15.0%)	1,500戸(5.7%)
	平成30年	26,710戸	3,560戸(13.3%)	1,570戸(5.9%)

注1:「住宅・土地統計調査」は、市内全域を対象とした調査ではなく、抽出した調査区のデータを基に算出する標本調査となります。

2 空家等の調査

本市では、実態に近い空家等の状況を把握するため、平成27年度に独自の空家等実態調査を実施し、991件の空家等を確認しました。

空家等の調査については、まず、市が把握する「課税情報（家屋データ、土地データ）」、「世帯情報」、「水道開栓情報」を基礎にデータ処理を行い、空家等の候補を特定し、現地調査を行いました。

現地調査においては、空家等であるかの判定を行うと同時に、外観調査による危険度判定を行い、それぞれの空家の台帳を作成し、空家等の発生もしくは解消などの情報更新を行いました。

しかしながら、空家等の発生や解消は流動的であり、本市が捉えていない情報もあることから、改めて令和4年度に2度目の空家等実態調査を実施しました。

結果は、次のとおりです。

(1) 空家等の戸数

本市の空家等の戸数は、1,287件で、前回調査から296件増加しました。

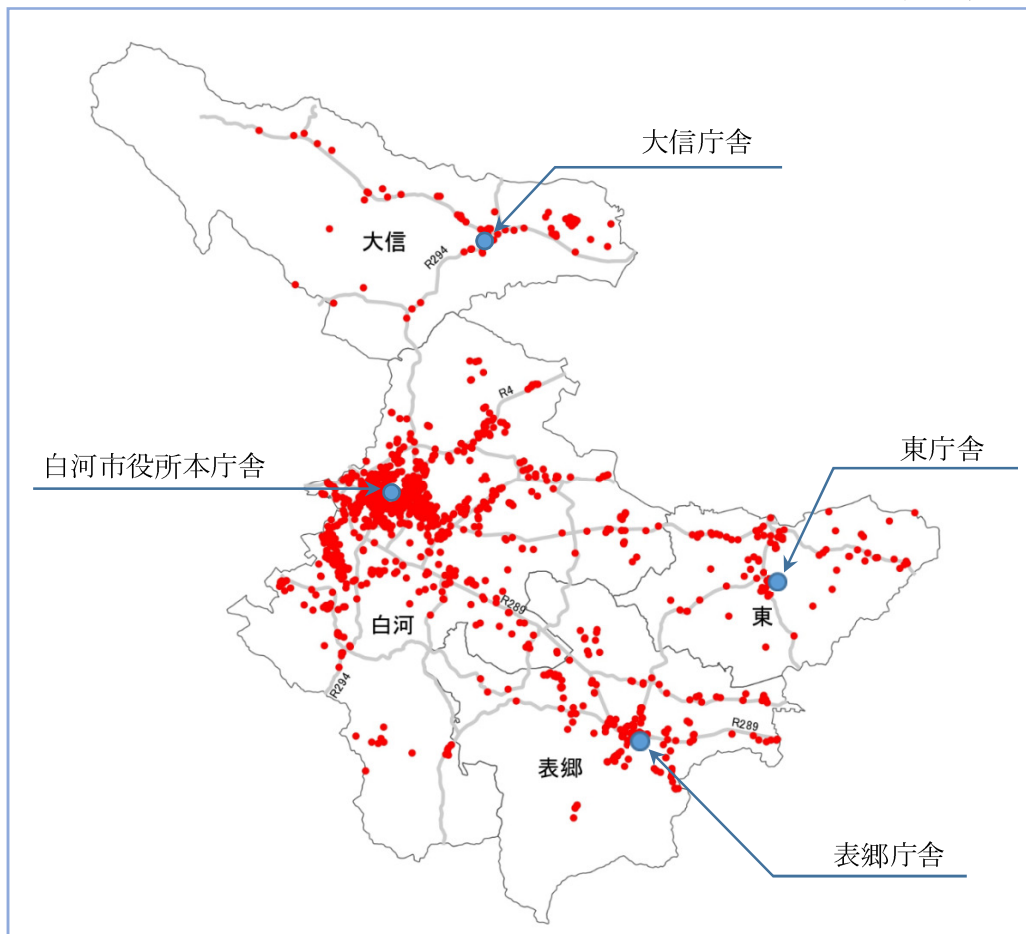
また、調査対象となった「課税情報の家屋データ」で捉えた建物のうち、空家等と判定された建物の割合は、7.5%で、前回調査よりも1.3%割合が上昇しました。

項目	H 27 年度	R 4 年度	増減
調査対象建物数	15,945	17,056	1,111
空家等の件数	991	1,287	296
空家等の割合	6.2%	7.5%	1.3%

(2) 空家等の地域別による戸数

全ての地域において空家等が増加していますが、郊外地域で増えている傾向がありました。

地区名	H 27 年度	R 4 年度	増減
白河	774	963	189
表郷	112	166	54
大信	52	68	16
東	53	90	37
合計	991	1,287	296



(3) 空家等の危険度判定による戸数

空家等の件数に占める危険度Cの空家等の割合が上昇しました。より危険度の低いD判定の比率は減少しており、空家等の増加に加えて劣化も進んでいる状況です。

危険度判定	H27年度	割合	R4年度	割合	件数増減	割合増減
A	38	3.8%	52	4.0%	17	0.2
B	132	13.3%	195	15.2%	63	1.9
C	301	30.4%	571	44.4%	270	14.0
D	520	52.5%	469	36.4%	△51	△16.1
合計	991	100.0%	1,287	100.0%	296	-

A：危険なので早期の対応が必要

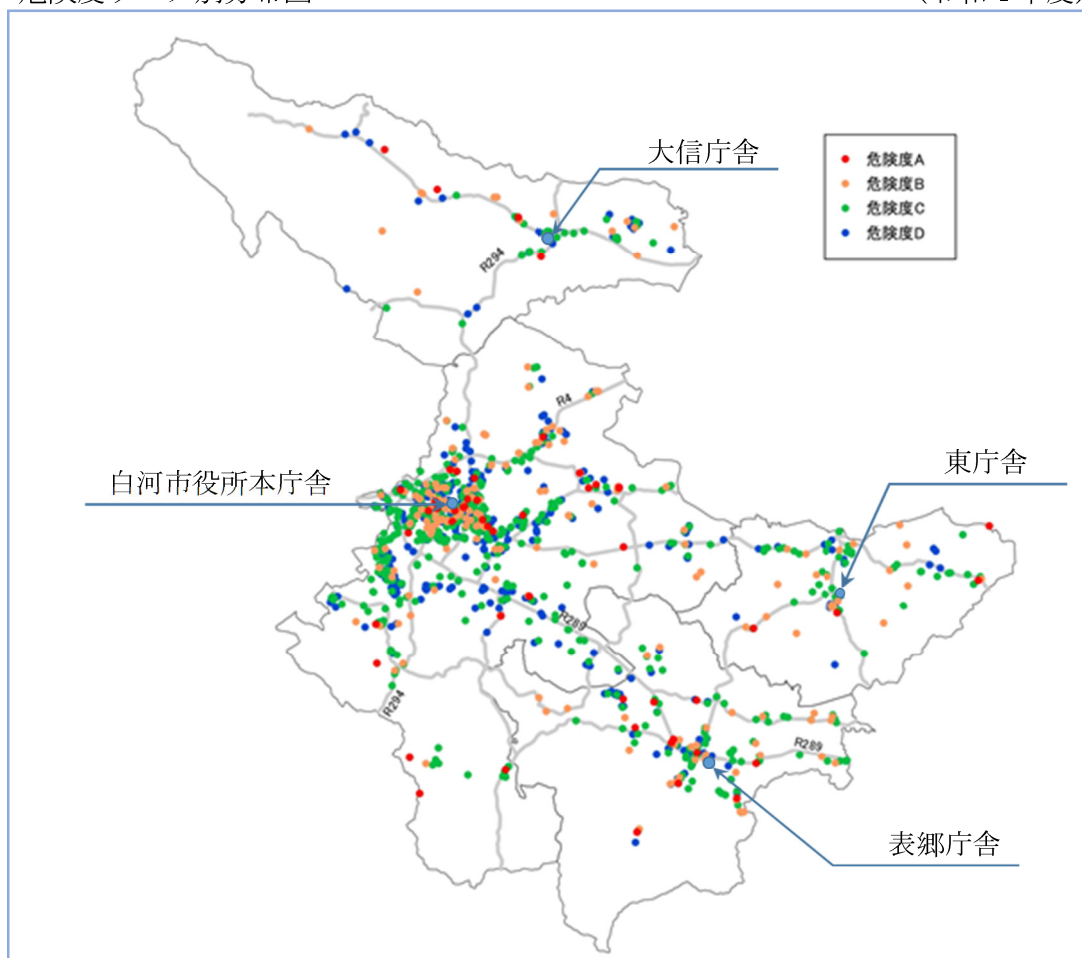
B：今すぐに倒壊等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。

C：管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は低い。

D：建物の状態としては特に問題はない。

危険度ランク別分布図

(令和4年度)



(4) 空家等の種類

空家等を種類別に分類した場合、その9割が一戸建て住宅及び併用住宅であり、特に一戸建て住宅に向けた対策の必要性があります。

種類	件数	割合
一戸建て住宅及び併用住宅	1,163	90%
店舗、事務所	66	5%
共同住宅	32	3%
工場等	26	2%
合計	1,287	100%

(5) 空家等の原因（令和2年度所有者意向調査からの状況 回答者375名）

ア 回答のあった約3割が、居住者の死亡、施設入所又は入院の理由により空家等となっています。そのほかの6割の理由としては、別宅や別荘としての利用、物置としての利用、貸出しという結果でした。

イ 回答のあった6割以上が、空家等となってから10年以上が経過しています。

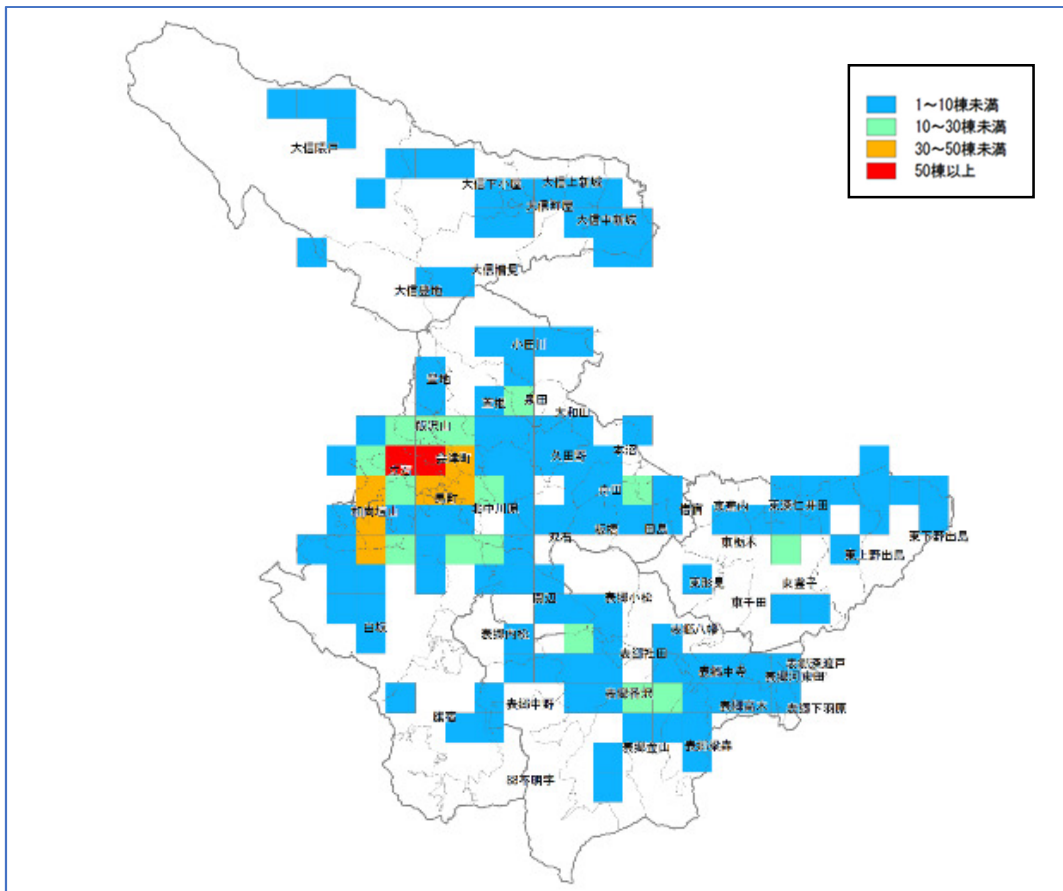
(6) 空家等の今後の推移（令和2年度所有者意向調査からの状況 回答数354）

ア 売却、賃貸の意向が約3割強あるほか、別荘をはじめ、自身や親族が利用するものを合わせると、活用が6割を超える一方、解体の意向は2割弱の回答でした。

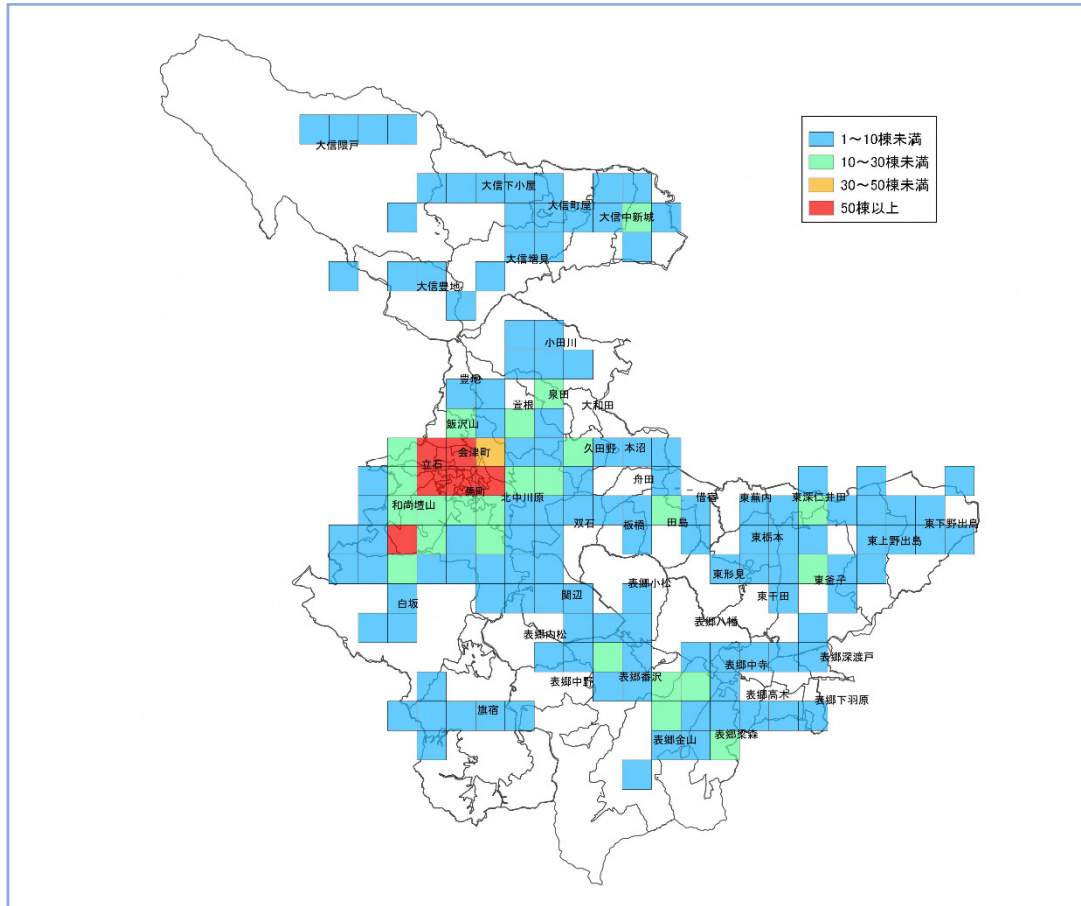
イ 空家等を活用させたい（空き家バンクに登録したい）と回答した方は、56件（約26%）と前回調査（7.8%）を大きく上回り、制度の認知度が高まりました。

空家等の分布 (1 k mメッシュ解析図)

(平成 27 年度)



(令和4年度)



第3章 本市の課題

本市の課題

平成27年度に実施した空家等の調査による結果、本市では、白河駅を中心とした市街地で多くの空家等が発生しているほか、表郷、大信及び東地域においては、主要道路沿線にある集落で空家等が発生しており、市内における空家等は991件を数えました。

このような中で本市では、平成30年3月に「白河市空家等対策計画」を策定し、空き家バンクの開設をはじめ、空家改修等支援事業補助金の創設、空き家セミナーの開催などにより空家等の活用を進めるとともに、空家解体費補助金及び空き家相談会開催などにより、管理不全となる可能性がある空家等の解消に努めてきました。

■各種施策の実績（令和5年1月末時点）

項目	実績（累計）
空き家バンク （平成28年11月～）	・ 物件登録数98件 ・ 利用登録数191件 ・ 成約数50件
空家改修等支援事業補助金 （平成28年11月～）	・ 改修費補助17件 ・ 家財処分費補助2件
空家解体費補助金 （令和元年度～）	・ 一般老朽空家15件 ・ 特定空家等4件
空き家相談会 （令和元年度～）	・ 計7回開催
空き家セミナー （令和2年度～）	・ 計3回開催
空き店舗バンク （令和元年11月～）	・ 物件登録数35件 ・ 利用登録数34件 ・ 成約数21件
空き店舗バンクツアー （令和元年度～）	・ 計4回開催
特定空家等の認定数	・ 17件（うち3件解体）

本市では平成27年度以降に386件の空家等の解消を確認するなど、取り組みの効果が表れましたが、人口減少等に伴い、空家等は増加の一途をたどっており、令和4年度に実施した空家等の実態調査では1,287件の空家等を確認しました。

今後、本格的な人口減少社会を迎え、空家等の増加のみならず、管理の行き届かない空家等も増加することが想定され、生活環境の悪化が懸念されています。

このことから、本市では、空家等の流通と解体の促進に加え、空家等の活用に必要な法的な課題解決を支援する体制の充実を図るとともに、人口の減少や住宅ストックの状況を踏まえながら、空家等対策に取り組む必要があります。

第4章 空家等対策に関する基本的な方針

1 取組方針

空家等については、法第3条により所有者又は管理者による適切な管理が義務付けられており、また、建築物の倒壊により地域住民の生命に被害が及ぶことなどを防止する責任は、民法（明治29年法律第89号）第717条の規定により当該建物等の所有者等が負うこととなります。しかしながら、経済的な理由や心情的な理由などから、そのまま放置され、利活用されない空家等が発生しているのが現状です。

適切に管理されていない空家等は、倒壊の危険性、公衆衛生の悪化など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

市としては、所有者の管理責任について啓発を行うとともに、倒壊等の危険がある空家等の除却等の措置を講じ、生活環境の保全を図っていくほか、空家等の利活用を促すため、相談体制の充実を図るとともに、移住・定住人材による活用や居住以外の用途への利用を促すなど、様々な政策と連動した対策を講じ、空家等の解消を進めていきます。

また、空家等対策を進めるうえで、特に次の4点を柱に取組みを推進します。

- (1) 空家等の利活用促進
- (2) 空家等の発生抑制
- (3) 特定空家等化の防止
- (4) 特定空家等の解消

※特定空家等とは、著しく保安上危険な状態、衛生上有害となる恐れのある状態などの空家等のこと。

2 対象地区

空家等対策の対象地区は、市内全域とします。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、市に所在する空家等が住宅、店舗、共同住宅、工場など多岐にわたることから、特に優先して対策を進める必要がある特定空家等並びに市の空家等のうち約9割を占めている一戸建て住宅及び併用住宅とします。

4 計画における目標

本市が行った空家等実態調査の対象となった建物のうち、空家等の占める割合は、平成27年度の6.2%から、令和4年度の7.5%へと上昇しました。

国においても居住目的のない空き家は平成10年から平成30年までの20年間で約1.9倍に増加し、今後も増加すると見込んでおります。本市においても人口減少が本格化し、加えて世帯数も減少することが予測されることから、空家等の割合は増加するものと見込まれます。

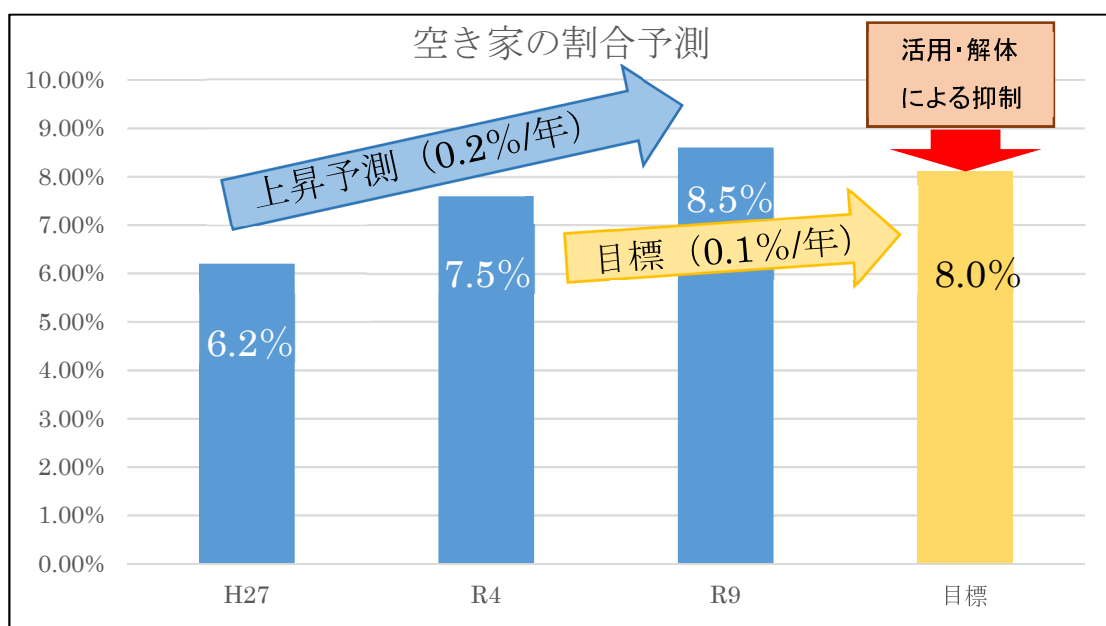
そのような中、本市では、空家対策の目標として、空家等実態調査の対象となった建物のうち、空家等の占める割合を目標指標に設定します。

目標値については、平成27年度及び令和4年度から予測した割合の増加推移、毎年0.2%の増加に対し、毎年0.1%の増加に抑え、計画最終年次である令和9年度の数値を8.0%以下に抑えることを目標とします。

■ 目標指標

項目	目標値（令和9年度末）
空家実態調査対象建物における空家等の割合	8.0%以下

項目	H 27 年度	R 4 年度	増減
調査対象建物数	15,945	17,056	1,111
空家等の件数	991	1,287	296
空家等の割合	6.2%	7.5%	1.3%



第5章 具体的な取組項目

1 空家等の利活用促進

空家等のほとんどを占めている一戸建て住宅及び併用住宅は、現状のまま利活用できるもの、リフォームをすることで活用できるものが多数存在することから、それらの住宅の所有者に対し、市の空き家バンクへの登録を促し、流通のネットワークを持つ宅地建物取引業者と連携のもと、利用希望者とのマッチングを進めるとともに、住宅改修費用を支援することで、空家等の再生と利活用を図ります。

特に、地方移住が注目されている状況にあることから、移住・定住による利活用を進めるとともに、交流、福祉サービス、商業を促進させる事業への活用を支援していきます。

また、中心市街地は、住宅や店舗が集積し、空き家のみならず空き店舗の数も多いことから、空き店舗の流通促進及びリノベーションに対する支援も進めます。

一方、市街地郊外には、小規模な商業機能の集約した場所と農業集落が広がり、店舗兼住宅や農地が一体となった建物が見られることから、農地付き空家の積極的な活用を進めるなど、地域の特性を活かした利活用を支援します。

2 空家等の発生抑制

空家等を取り巻く問題は、防犯、防災、生活環境、景観など多岐にわたっているため、市の関係課所が連携して対応するとともに、中古住宅市場の活性化、相続登記、空家等の適正管理、空家等の実態調査、まちづくりへの活用、空家等に関する所有者への助言など、専門的な問題が含まれることから、宅地建物取引業者、司法書士、空家代行管理団体、町内会、まちづくり団体、金融機関その他関係団体との連携・対応し、「空家セミナー」による情報発信や「空き家相談会」による問題解決を進めます。

また、住宅取得希望者の多くは、新築住宅を取得する傾向があるため、中古住宅を改修して活用するライフスタイルをPRするほか、空家等の所有者側には、相続などの理由により、市場に流通されない空家等もあることから、相談会の開催を通じた意識啓発に努めます。

3 特定空家等化の防止

管理されていない空家等を放置すれば、将来的に特定空家等となる可能性があることから、所有者、管理者及び市民に対し、不全な状態の空家等の危険性、地域に与える影響、空家等を適当に管理する必要性、地域資源としての活用及び所有者が確知できない空家等への防止を認識してもらうため、広報紙、市ホームページによるPRのほか、パ

ンフレット等を配布し、意識啓発に努めていきます。

また、活用に向かない空家等については、解体支援等の利用を促進するほか、遠方に居住しているなどの理由により、十分な管理ができない所有者等に対し、空家等の代行管理を行う団体を案内するなど空家等対策に関する情報を発信します。

4 特定空家等の解消

不全な状態の空家等については、その危険性や地域に与える影響の程度により特定空家等として認定されます。特定空家等を放置すれば、更なる悪影響を及ぼす恐れがあることから、所有者等による解体を進めるための指導・助言を行うとともに、解体補助金等の活用を促進し、特定空家等の解消を進めます。

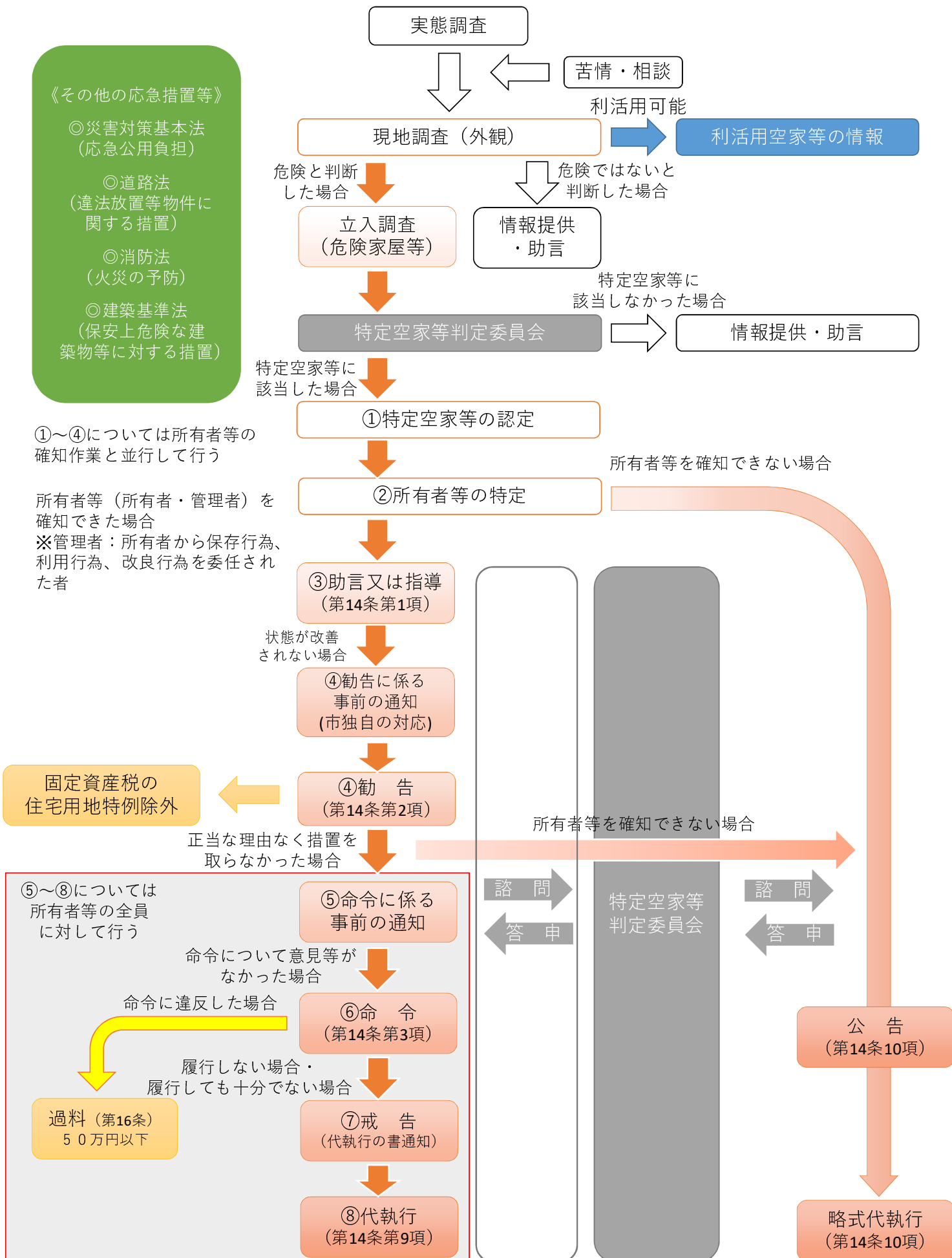
(1) 特定空家等の認定

別紙特定空家等に関する認定基準（別紙資料6参照）により、特定空家等の認定の適否を決定します。

(2) 措置の実施

特定空家等に措置を執る場合は、次の事務フローによります。

《特定空家等の対応フロー》



(3) 他法令による規制

適正な管理のなされていない空家等については、建築基準法（昭和25年法律第210号）第10条、消防法（昭和23年法律第186号）第3条、道路法（昭和27年法律第180号）第44条、浄化槽法（昭和58年法律第43号）第12条、景観法第70条、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）等による対策を講じられることも考えられるので、これらの法令を所管する課所と連携を図ります。

第6章 空家等の解消に向けた実施体制

空家等の解消に向けた実施体制

・白河市空家等利活用促進対策協議会

空家等の利活用や適正な管理の促進等の対策を総合的に推進することを目的に関係団体と連携した活動を実施します。

構成団体
公益社団法人福島県宅地建物取引業協会白河支部
福島県司法書士会白河支部
福島県土地家屋調査士会白河支部
公益社団法人福島県建築士会白河支部
白河商工会議所
株式会社楽市白河
白河金融団
公益社団法人白河・西郷広域シルバー人材センター
公益社団法人全日本不動産協会福島県本部
白河市

・白河市特定空家等判定委員会

特定空家等に該当するか否か等を判定するとともに、法第14条に規定する特定空家等に対する措置を講ずるに当たり必要な事項を協議します。

構成委員
副市長、市民生活部長、建設部長、総務部長、表郷庁舎振興事務所長、大信庁舎振興事務所長、東庁舎振興事務所長、白河警察署長が指名する者、白河消防署長が指名する者、福島県南建設事務所長が指名する者

・事務体制

本市では、空家等に関する事務は、環境保全課及び建築住宅課（主に不適切な管理をしている空家等に関する事務）と企画政策課（主に空家等の利活用に関する事務）が担当します。

なお、空家等に関するそれぞれの担当部署は、下記のとおりです。

担当部署	主な業務
環境保全課	<ul style="list-style-type: none">・ 市民等からの苦情及び情報提供に関する事務・ 空家等の適正管理の依頼に関する事務・ 特定空家等の認定に関する事務（建築物の構造に関するものを除く。）・ 特定空家等への措置に関する事務・ 被相続人居住用家屋等確認書の交付事務
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の適正管理の依頼に関する事務（建築物の構造に関するもの。）・ 特定空家等の認定に関する事務（建築物の構造に関するもの。）・ 特定空家等への措置に関する事務
企画政策課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の利活用に関する事務
税務課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の所有者又は納税管理人の情報（氏名又は名称並びに住所及び電話番号に限る。）の提供に関する事務（書面による照会及び回答に限る。）・ 住宅用地の特例の除外に関する事務（特定空家等に勧告した場合に限る。）

第7章 その他

1 所有者が確知できない空家等の対策

所有者が確知できない空家等については、最終的には第5章特定空家等に対する措置の記載どおり特定空家等に認定し、略式代執行の措置を執ることになりますが、そのような空家等は、特定空家等に認定されるまでは放置され適正な管理がなされない可能性が高く、仮に利用したい者が現れても、利活用ができないことから、抑制策や利活用策について国の方針も踏まえ検討、実施します。

2 処分に苦慮する空家等の対策

相続人が、遠方に居住し本市に縁がない相続人が所有するもの、相続人が管理する意思のないもの、再建築できない土地にあるもの、再建築の際にはセットバックを要する土地にあるもの、相続者が決定しないものなどの処分に苦慮する空家等は、将来的には所有者が確知できない空家等になるおそれがあることから、当該空家等の利活用について検討、実施します。

3 空家等実態調査及び所有者意向調査の実施

本計画の実行等に必要な情報を収集するため、空家等の実態調査及び所有者に対する意向調査を実施します。

4 空家等対策アクションプラン

本計画に定める取組みを実行するためのアクションプランを策定し、各種取組における進捗管理及び評価、検証を実施します。

5 補助金等の有効活用

本計画に定める取組みを実行するにあたり、空き家対策総合支援事業その他国県等の補助制度を有効活用します。

空き家等の定義書及び判定基準

第 3 版

平成 27 年 10 月 8 日 作成

平成 27 年 11 月 6 日 改訂

平成 30 年 3 月 31 日 改訂

改 訂 歴 表

版番号	発効年月日	改 訂 内 容
1	2015/10/08	制定
2	2015/11/06	空き家等実態調査票の内容を一部改訂 3-6. 隣接する道路、接する道路の枠を3つから4つに変更し、東側・西側・南側・北側と訂正 無道路を追加
3	2018/3/31	「空き家等の危険度判定基準」に関する内容を「特定空き家等に関する認定基準について」に移管する。

空き家等の定義

この業務委託における空き家の定義は空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」と表記）と同義とし、次のとおりとする。

「空家等」とは、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用が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。）を言う。」と定義されている。

法で定めている「建築物」とは建築基準法第2条第1号¹に定める建築物の定義と同義である。したがって、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ものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。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。

次に、法に定める「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」とは、人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図を持って使用していないことが長期間にわたって継続している状態であるものである。また、「長期間にわたって継続している」状態とは概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。法では「使用」と「管理」と区別し、単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当すると判断している。

最後に、法において建築物の用途は限定されていない。したがって戸建て専用住宅以外の用途²であっても「空家等」に該当する。

¹ 建築基準法における建築物は「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ものを含む。）、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、興業場、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」と定義されている。

² 例：併用住宅、共同住宅・長屋、店舗・事務所、工場、倉庫・蔵等

居住世帯のない住宅のうち空家の定義

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類
空き家	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために「管理」している住宅
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために「管理」している住宅
	その他の住宅	年に一度部屋の空気の入れ替えに来て「管理」している住宅
		上記以外の住宅 長期間にわたって「使用」していない住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注1：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む) (注2：「使用」と「管理」を区別し、単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当する)

参考：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）定義及び『「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）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（抜粋）

1 空き家等実態調査判定基準

1.1 空き家等実態調査票について

内容は「空き家等実態調査票」の項目に従い調査する。

項目については、手書きで番号を記入し、コメント記入欄（その他等）に書ききれない場合は、自由記入欄にどの項目に対しての内容かを含めて記入する。

調査番号 ①		住民票 ③	あり・なし・データなし
調査区ID ②		水道 ④	開栓中・閉栓中・廃止・その他・データなし
1 所在地等			
調査年月日 ⑤	平成 年 月 日 時 分	調査員 ⑥	
所在地 ⑦	白河市	住居表示 ⑧	
所有者 ⑨			
所有者住所 ⑩		空き家の期間 ⑪	

- ① 調査番号…通し番号を記入。
- ② 調査区 ID…対象家屋の大字・小字コードを記入。
- ③ 住民票…対象の住民票データの有無を記入。
- ④ 水道…水道閉栓情報の内容を記入。
- ⑤ 調査年月日…現地調査を行った年月日時分を記入。
- ⑥ 調査員…現地調査を行った作業員の名前を記入。
- ⑦ 所在地…使用したデータベースの所在地を記入。
- ⑧ 住居表示…現地調査にてわかった住居表示（住宅地図等でわかる範囲）を記入。
- ⑨ 所有者…使用したデータベースの所有者を記入。その他現地調査で新たな所有者が判明した場合は記入。
- ⑩ 所有者住所…現地調査で所有者の住所を聞き取り調査で入手した場合は記入。
- ⑪ 空き家の期間…聞き取り調査で分かった期間があれば具体的に記入。不明の場合には「不明」と記入。

2. 空き家判定

「空き家等実態調査票」の該当部分についての項目を調査し、該当番号を「該当番号を記入」欄に記入する。

2 空き家判定					該当番号を記入
1	表札等	1 あり	2 なし	(表札名:)	
2	郵便受け	1 ふさがれている又はない	2 郵便物等が溜まっている	3 郵便物は溜まっていない	
3	電線の引き込み	1 あり	2 なし		
4	電気メーター	1 動いている	2 動いていない	3 確認できない	4 取り外している
5	ガスメーター	1 あり	2 なし	3 確認できない	
6	入居者募集や売物件の表示	1 あり	2 なし		
7	生活感(洗濯物、家庭用品等)	1 あり	2 なし	3 不明	

2-1. 表札等

表札の有無、表札があった場合表札名を記入。

2-2. 郵便受け

状況の有無（塞がれている等）、滞留物の有無を確認し、番号を記入。

2-3. 電線の引き込み

引き込みの有無を確認し、番号を記入。（電話線と電線の違いに注意する）

2-4. 電気メーター

可動・不動を確認し、番号を記入。建物の背後などで確認できない場合は、「3. 確認できない」とする。

【参考となる考え方】

- ・ 回転盤が回っていれば、電力を消費している。
- ・ 回転盤のスピードが速い場合は、建物利用者が在宅している可能性が高い。（テレビ・エアコンなどを使用している。）
- ・ 回転盤のスピードが遅い場合は、建物利用者が在宅しておらず、冷蔵庫、テレビの待機電力、電話機などが常に電力を消費している状態となる。
- ・ 回転盤が回っていないのであれば、「2 動いていない」となる。
- ・ 「4 取り外している」の参考画像は次頁に添付



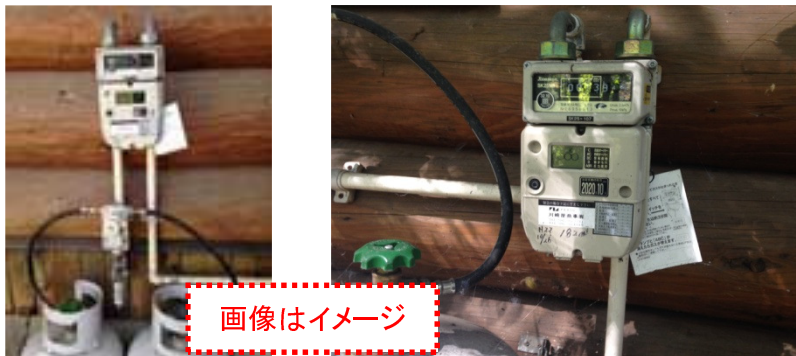
「4 取り外している」参考画像



2-5. ガスメーター

可動・不動を確認し、番号を記入。建物の背後などで確認できない場合は、「3. 確認できない」とする。

ガスメーター参考画像



2-6. 入居募集や売物件の表示

不動産案内看板などの有無を確認し、番号を記入。

2-7. 生活感（洗濯物、家庭用品等）

洗濯物が干してある、日用雑貨（自転車・子どものおもちゃ等）がある、台所やトイレなどの窓際に日用雑貨が見受けられる等を確認し、番号を記入。



3. 物件情報

「空き家等実態調査票」の該当部分についての項目を調査し、該当番号を「該当番号を記入」欄に記入する。

3 物件情報					該当番号を記入
1	用途	1 戸建て専用住宅	2 併用住宅(用途:)		3 店舗、事務所等
		4 工場	5 共同住宅・長屋(戸)		6 その他()
2	構造	1 木造	2 鉄筋コンクリート造	3 その他(造)	4 不明
3	階数	1 地上一階建て	2 地上二階建て	3 地上三階建て以上	4 その他()
4	門扉	1 なし	2 あり(施錠あり)	3 あり(施錠なし)	4 あり(施錠不明)
5	駐車場	1 なし	2 あり		
6	隣接する道路	東側	1 幅1.8m未満	2 幅1.8m～4.0m未満	3 幅4.0m以上
		西側	1 幅1.8m未満	2 幅1.8m～4.0m未満	3 幅4.0m以上
		南側	1 幅1.8m未満	2 幅1.8m～4.0m未満	3 幅4.0m以上
		北側	1 幅1.8m未満	2 幅1.8m～4.0m未満	3 幅4.0m以上
		無道路			
7	付属建築物(倉庫等)	1 なし	2 あり	3 不明	

3-1. 用途

建物の用途を記入。

「2 併用住宅」は用途を記入する。一般的な用途としては「店舗兼住居」または「事務所兼住居」など。

「6 共同住宅・長屋」については、戸数を記入。

3-2. 構造

1. 木造

日本の伝統的な木造の軸組工法のことを言います。複雑な入隅や出隅(※)にも対応できるため設計の自由度が高く、しかも、大きな開口部が取れるので、夏の暑さが厳しい日本の気候風土にもマッチしているのが特徴です。



壁枠組の基本構造材として、約2インチ×4インチサイズの木材が主に使用されていることから、日本で「2×4 (ツーバイフォー)」工法と呼ばれるようになりました。日本の伝統的な木造(在来木造)が“柱”と“梁”で構成される「軸組構造」にあるのに対して、ツーバイフォーは“壁の面”と“床の面”とで組み立て構成される壁式構造であることから、「枠組壁工法」とも言われています。



2. 鉄筋コンクリート造

鉄筋コンクリートに、鉄骨を内蔵させた建築構造。比較的小さい断面で、強い骨組を作ることができ、粘り強さがあります。風力・地震などの外力にも強く、高層マンションで多用されていますが、その反面、柱と梁が太くなり、居室の内部空間がやや狭く感じるというデメリットもあります。



3. その他 () 造)

3-1. 防火木造

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているものです。

3-2. 鉄骨造 (重量鉄骨造)

重量鉄骨とは軽量鉄骨の数倍 (厚さ 4mm 以上) の肉厚を持つ鉄骨です。形鋼、鋼板で柱、梁などをつくる架構形式で、ハイテンションボルトや溶接などで組み立てるものです。低層住宅から高層ビルまで、広い範囲で採用される耐震性・耐久性に優れた構造です。



3-3. ブロック造等 (石造・れんが造・コンクリートブロック造)

コンクリートで造られた方塊状の資材のこと。建築・土木資材の一つ。工業製品として規格化されており、どこでも簡単に入手でき、かつ、施工管理もコンクリートを直打ちするよりも簡単であることから、広く一般に普及している。景観対策として用いられる、表面を加工した化粧ブロックなども含まれます。

コンクリートブロック造



れんが造



石造



3-3. 階数

建物の階数（何階建か？）を記入。

3-4. 門扉

門扉の有無、施錠の有無を記入。

3-5. 駐車場

確認できる範囲での駐車場の有無を記入。

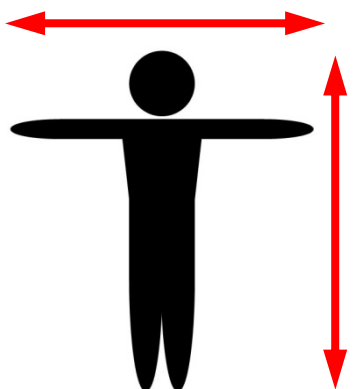
3-6. 隣接する道路

敷地に隣接している道路を記入。

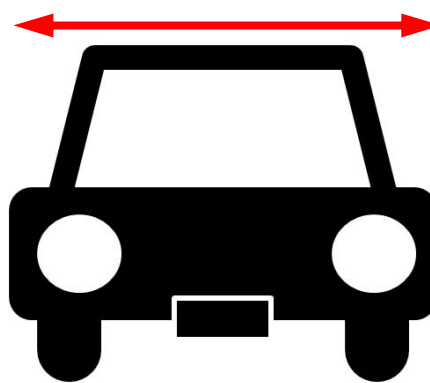
例) 東側に 3.5m道路がある場合は、「該当番号を記入」欄に「東 2」と記入。

幅員については、概ね目視にて判断する。

【参考となる考え方】



手を広げた幅と身長はほぼ同じ



車の幅は、普通車で1.7～1.8m

3-7. 付属建築物（倉庫等）

付属建築物（物置・倉庫等）の有無を記入。

特定空家等に関する認定基準について

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）第2条第2項の規定により、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又は②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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あると認められる空家等を特定空家等といい、特定空家等の認定の適否の権限については、当該建物の使用の有無とその期間、倒壊の危険性によって市長が判断するものと解されております。

市では、平成27年度に「空き家等の定義書及び判定基準」を策定し、この基準により危険性の有無を判断してきましたが、同基準には根拠となる数値の記載などの規定がありませんでした。

このことから、特定空家等に認定するにあたっては、同基準のほか、新たに警察、消防及び建築基準法を所掌する機関の職員を加えた判定委員会による意見、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第7項の規定による不良住宅の判定基準、周辺への影響等を踏まえ、決定していきます。

1 空家等の危険度判定基準（第1次審査）

空家等を確認した場合には、次の判定表及び調査項目表により、空家等の危険度を判定し、A判定に認定された場合には、第2次審査を行うこととなります。

（判定表）

A 危険なので早期の対応が必要な空家等（特定空家等候補）	a から d までの調査内容項目（次の調査項目表の調査内容項目の欄に掲げるものをいう。以下「項目」という。）で、「3」にチェックが1つでもあるもの
B 今すぐに倒壊等の危険性はないが、管理が行き届いておらず損傷が激しい	a の項目で、「2」にチェックが1つでもあるもの又は b から d までの項目で、「2」に3つ以上チェックがあるもの
C 管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない	a の項目で「1」のみにチェックがあるもので、かつ、b から d までの項目で、「2」に2つ以下チェックがあるもの
D 管理されていないが状態としては問題ない	a から d までの項目で、「1」のみにチェックがあるもの

a : 「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」

b : 「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」

c : 「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」

d : 「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」

(調査項目表)

状態		調査内容項目
a 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	(1) 建物の傾斜	1：傾きなし 2：軽度の傾きあり 3：著しく大きな傾きあり
	(2) 屋根	1：問題なし 2：一部損傷 3：穴が開き、又は波打っている
	(3) 外壁	1：問題なし 2：一部損傷 3：下地が露出又は穴が開いている
	(4) 擁壁（土留等）	1：問題なし 2：一部損傷 3：崩れる危険性あり
	(5) 塀、柵等	1：傾きなし 2：軽度の傾きあり 3：傾き倒壊のおそれあり
b 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	(1) ごみ、廃棄物の放置	1：なし 2：あり 3：周辺住民に影響あり
	(2) 臭気、小動物等の発生	1：なし 2：あり 3：周辺住民に影響あり
c 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	窓の破損、落書き、つた・つる等の有無	1：なし 2：あり 3：周辺住民に影響あり
d 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	(1) 窓、建具等	1：損傷なし 2：損傷あり
	(2) 進入防止措置	1：措置あり 2：措置なし
	(3) 雑草・樹木等	1：問題なし 2：問題あり 3：周辺住民に影響あり

- a 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
- (1) 建物の傾斜の「3：著しく大きな傾きあり」については、以下に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。
- ・ 明らかに傾いている。
 - ・ 倒壊している。または、倒壊して飛散の恐れがある。
 - ・ 基礎に不同沈下がある。
 - ・ 柱が傾斜している。
 - ・ 基礎が破損または変形している。
 - ・ 土台が腐朽または破損している。
 - ・ 基礎と土台、柱とはりにずれが発生している。
 - ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している。



- (2) 屋根の「3：穴が開き、又は波打っている」については、以下に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。
- ・ 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、たる木等が腐朽している。
 - ・ 軒がたれ下がっている。
 - ・ 雨樋がたれ下がっている。





(3) 外壁の「3：下地が露出又は穴が開いている」については、以下に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。

- ・ 壁体を貫通する穴が生じている。
- ・ 外壁の仕上材が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
- ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。





(4) 擁壁（土留等）については、有無及び破損状況を調査する。



(5) 塀、柵等の「3：傾き倒壊のおそれあり」については、以下に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。

- ・ 明らかに傾いており倒壊の恐れがある。
- ・ 傾きは大きかったことが無いが、亀裂が大きく入り、手で押すとグラグラする。



また、塀、柵等の「2：軽度の傾きあり」については、以下に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。

- ・ 亀裂が有るが、すぐに倒壊するような状態ではない。
- ・ 若干傾いている。



b 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

(1) ごみ、廃棄物の放置については、敷地内でのごみ・廃棄物の有無を調査する。

また、「3：周辺住民に影響あり」については、耐え難い臭気等により、周辺住民への影響を及ぼすか否かにより判断する。

(2) 臭気、小動物等の発生については、以下に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。また、「3：周辺住民に影響あり」については、耐え難い臭気、動物や害虫等の大量発生等により、周辺住民への影響を及ぼすか否かにより判断する。

- ・ 浄化槽の放置
- ・ 汚物の流出
- ・ 動物のすみか
- ・ 害虫の発生

c 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

(1) 以下に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。また、「3：周辺住民に影響あり」については、その状況が周辺住民への影響を及ぼすか否かにより判断する。

- ・ 窓の破損
- ・ 落書きの有無
- ・ つた・つるの発生

d 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

(1) 窓、建具等については、開口部の損傷を記入する。

(2) 進入防止措置については、侵入防止措置の有無を記入する。

(3) 雑草・樹木等の「2：問題あり」については、以下に掲げる事項に該当するおそれがあるか否かにより判断する。また、「3：周辺住民に影響あり」については、以下に掲げる事項に該当し、周辺住民への影響を及ぼすか否かにより判断する。

- ・ 雑木が繁茂しているため、雑木自体が道路や近隣に張り出している。
- ・ 道路や近隣に雑木自体張り出していないが雑木の繁茂の影響で、虫（蚊や蜂等）の発生や蛇などのすみかとなっている。
- ・ 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などが大量に散らばっている。



2 特定空家等の判定基準（第2次審査）

危険度判定基準（第1次審査）により、A判定に認定された場合には、次の判定基準により第2次審査を行います。

(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の特定空家等の審査方法

別表の1又は別表の2に掲げる評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(ほ)欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点）を合算することによって測定し、合算した評点が100以上又は国土交通省等の基準を参考に危険度が高い擁壁等があり、隣接建物、隣接する道路等に影響を及ぼすおそれがある場合には、倒壊等のおそれのある特定空家等の候補とする。

(2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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ある特定空家等の審査方法

別表の3の左欄に掲げる区分に応じ、同表の中欄及び右欄に掲げる判断基準及び着眼点に該当する場合には、特定空家等の候補とする。

別表の1 鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強
コンクリートブロック造の住宅を除く。

(1) 住宅部分

(い)		(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
評定区分		評定項目	評 定 内 容	評点	最高評点
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	1 0	4 5
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	2 0	
		(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	2 5	
2	構造の 腐朽又 は破損 の程度	(1) 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	2 5	1 0 0
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、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	5 0	
			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	1 0 0	
		(2) 外壁 又は界 壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	1 5	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)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	2 5	

		(3) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥（はく）落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥（はく）落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
		(2) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
備考 1 の評定項目における評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

(2) 擁壁等の状態

擁壁の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高
門、塀、柵の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高

※住宅擁壁老朽化判定マニュアル（案）（国土交通省策定）又はブロック塀の診断カルテ（全国建築コンクリートブロック工業会策定）の基準を参考に判断する。

別表の2 別表の1以外の住宅の不良度の測定基準

(1) 住宅部分

(い)		(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高評点
1	構造一般の程度	(1) 基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して 適当な構造でないもの	30	55
		(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	(1) 基礎、 柱、はり 又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れ があるもの、漏水があるもの等小 修理を要するもの	15	80
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、 さび汁が目立つもの、コンクリー トの剥離があるもの等中規模の修 理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいも の、鉄筋が露出しさびがあるもの、 コンクリートの剥離が多くあるも の等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊 の危険のあるもの	80	
		(2) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥 落の恐れのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を 生ずるおそれのあるもの	25	
		(3) 屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れ があるもの又は防水材料の劣化、 屋上部分の破損等により雨もりの あるもの	10	

			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
3	防火上の構造の程度	外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	30
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	

(2) 擁壁等の状態

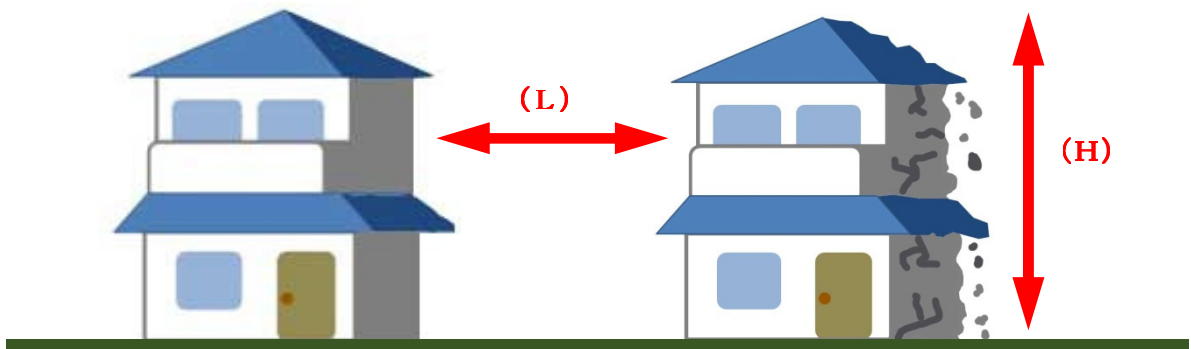
擁壁の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高
門、塀、柵の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高

※住宅擁壁老朽化判定マニュアル(案)(国土交通省策定)又はブロック塀の診断カルテ(全国建築コンクリートブロック工業会策定)の基準を参考に判断する。

倒壊した場合、隣接建物および隣接する道路に影響を及ぼすおそれがあるか否かにより判断する。

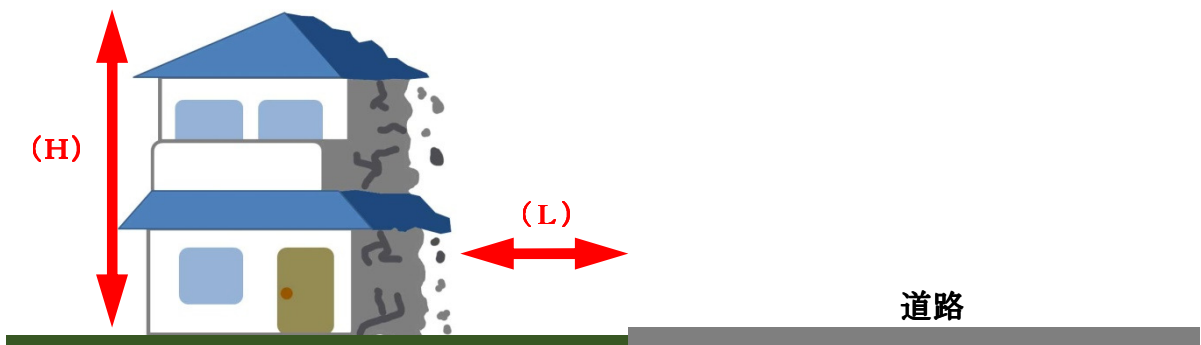
(隣接建物の具体例)

「(L) 隣の建物の幅」と「(H) 建物の高さ」を比較し、
L > Hの場合は「1 影響なし」
L < Hの場合は「2 影響あり」とする。



(前面道路の具体例)

「(L) 道路までの距離」と「(H) 建物の高さ」を比較し、
L > Hの場合は「1 影響なし」
L < Hの場合は「2 影響あり」とする。



別表の3

項目	判断基準	着眼点
1 動物等の発生	<p>(1) 衛生動物等が多数発生し、その原因が放置されていること。</p> <p>(2) 多数の動物が侵入し、その原因が放置されていること。</p>	<p>ア ねずみ、はえ、蚊等の衛生動物が多数発生し、隣接する宅地等に侵入している。</p> <p>イ スズメバチが営巣し、隣接地に飛来している。</p> <p>ウ シロアリが大量に発生し、近隣の建築物等に侵入している。</p> <p>エ 動物のふん尿その他の汚物の放置により発生した臭気が敷地外に達している。</p> <p>オ 空家等にすみついた動物が近隣の建築物等に侵入している。</p> <p>カ 空家等にすみついた動物の毛又は羽毛が敷地外に大量に飛散している。</p> <p>キ 空家等にすみついた動物の鳴き声等が頻繁に発生し、敷地外に達している。</p>
2 有害物質、汚物等及び臭気の発生	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等により有害な物質が流出し、飛散し、又はそのおそれがあること。</p> <p>(2) 建築物又は設備等の破損等により汚物等が流出し、又はそのおそれがあること。</p> <p>(3) 建築物又は設備等の破損等により臭気が発生していること。</p>	<p>ア 吹き付け石綿等が暴露し、若しくは飛散し、又はそのおそれがある。</p> <p>イ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出し、又はそのおそれがある。</p> <p>ウ 浄化槽等の放置、破損等により発生した臭気が敷地外に達している。</p>
3 ごみ等の投棄等	<p>(1) ごみ等の飛散、流出、倒壊が現に発生</p>	<p>ア 大量にたい積したごみ等が敷地外に飛散し、若しくは流出し、又はその</p>

	<p>している又はそのおそれがあること。</p> <p>(2) ごみ等から臭気が発生していること。</p>	<p>おそれがある。</p> <p>イ ごみ等から発生した臭気が敷地外に達している。</p>
4 景観が著しく損なわれた状態	<p>周囲の景観を著しく損なっていること。</p>	<p>ア 屋根、外壁等が汚物、落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている。</p> <p>イ 看板等が原形をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されている。</p> <p>ウ ごみ等が散乱し、又はたい積したまま放置されている。</p>
5 立木の幹、根若しくは枝葉又は雑草等の隣接地へのはみ出し	<p>立木の幹、根若しくは枝葉又は雑草等が敷地境界から隣接地にはみ出していること。</p>	<p>ア 立木の幹、根若しくは枝葉又は雑草等が隣接地内の雨どい、窓等に損傷を与えている。</p> <p>イ 立木の枝葉又は雑草等が隣接地内の建築物等にかからまっている。</p> <p>ウ 立木の枝葉、果実等が大量に落下している。</p> <p>エ 防犯灯、電線等に立木の枝葉又は雑草等がかからまっている。</p>
6 立木の枝葉又は雑草等の道路上へのはみ出し	<p>(1) 立木の枝葉又は雑草等が道路（歩道及び路肩を含む。）上にはみ出していること。</p> <p>(2) 道路上にはみ出している枝葉又は雑草等が交通標識等を覆っており、路上から交通標識等を視認できないこと。</p>	<p>ア 立木の枝葉又は雑草等の繁茂により、車道にあつては路面から概ね4.5 m、歩道にあつては路面から概ね2.5 mの高さを確保できない。</p> <p>イ 交通標識等が立木の枝葉又は雑草等に覆われて視認できない。</p> <p>ウ 立木の枝葉又は雑草等の繁茂により、歩道又は路肩を通行できない。</p> <p>エ 立木の枝葉、果実等が道路上に大量に落下している。</p> <p>オ 交通事故を誘発するおそれがある。</p>
7 落雪等	<p>隣接地への落雪等が発生し、又はそのおそれがあること。</p>	<p>ア 屋根の雪止めが設置されていない。</p> <p>イ 屋根の雪止めが破損している。</p>

<p>8 防犯上の不備</p>	<p>不特定の者が容易に侵入できる状態であること。</p>	<p>ア 門扉が施錠されないまま放置されている。 イ 門扉、外壁等に人が侵入できる程度の貫通穴がある。 ウ 侵入形跡が確認できる。</p>
-----------------	-------------------------------	---

別表の1に該当する場合の特定空家等の判定票

登記の有無	
所有者	
所在地	

(1) 住宅部分

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点
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		
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの		
		(2) 外壁 外壁の構造が粗悪なもの		
2	(1) 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		
		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		
	(2) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥(はく)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		
	(3) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥(はく)落又はずれがあり、雨もりのあるもの		

			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥(はく)落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの		
			ハ 屋根が著しく変形したもの		
3	防火上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの		
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの		
		(2) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		
合計点数					
備考 1の評定項目における評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

(2) 擁壁等の状態

擁壁の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高
門、塀、柵の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高

(3) 周辺に及ぼす影響

隣の建物への影響	有 ・ 無
道路への影響	有 ・ 無

(4) 総合判定

--

(5) 結果

特定空家の認定候補	適 ・ 否
-----------	-------

○判定委員会の意見

--

○判定委員会の結果

特定空家の認定候補	適 ・ 否
-----------	-------

別表の2に該当する場合の特定空家等の判定票

登記の有無	
所有者	
所在地	

(1) 住宅部分

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	(1) 基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの		
		(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの		
2	構造の劣化又は破損の程度	(1) 基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの		
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの		
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの		
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの		
		(2) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの		
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの		
		(3) 屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの		
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの		

			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの		
3	防火上の構造の程度	外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの		
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの		

(2) 擁壁等の状態

擁壁の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高
門、塀、柵の状態	無 ・ 有 → (有る場合)	危険度	低 ・ 高

(3) 周辺に及ぼす影響

隣の建物への影響	有 ・ 無
道路への影響	有 ・ 無

(4) 総合判定

--

(5) 結果

特定空家の認定候補	適 ・ 否
-----------	-------

○判定委員会の意見

--

○判定委員会の結果

特定空家の認定候補	適 ・ 否
-----------	-------

別表の3に該当する場合の特定空家等の判定票

登記の有無	
所有者	
所在地	

(1) 特定空家等の候補となった理由

項目	判断基準	着眼点

(2) 周辺に及ぼす影響

項目	評価
隣の建物への影響	有 ・ 無
道路への影響	有 ・ 無
不特定多数の者が集まる施設の有無	有 ・ 無
近隣の住民への影響	有 ・ 無
既に被害がでている	有 ・ 無
学校、保育所に近い	有 ・ 無

(3) 総合判定

--

(4) 結果

特定空家の認定候補	適 ・ 否
-----------	-------

○判定委員会の意見

--

○判定委員会の結果

特定空家の認定候補	適 ・ 否
-----------	-------

3 特定空家等判定委員会

第2次審査により特定空家等の候補になったものについては、特定空家等判定委員会に意見を求めた上で、認定の適否を決定します。