

長岡京市 管理不全空き家等及び特定空き家等の判定表

資料⑥

調査日時			
調査員	(氏名)	(所属)	(備考)

空き家番号		空き家所在地	
建築年月日		構造	階建
敷地／延床面積		空き家年数	
附属建物		用途地域	
所有者名		所有者の所在地	

(1)空き家等状況

【判定表1】

項目	評価内容	有無	*左記状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
草木の越境や繁茂等	① 樹木・雑草が繁茂し周辺に越境している等、周辺の生活環境に影響がある		
	② 樹木・雑草が敷地境界から越境していて安全な通行に支障がある		
	③ 立木の枝や葉、実等が敷地境界内外に散らばっている状態		
	④ 樹木やツタ等が建築部、又は電線等に巻き付いている状態		
防犯・防災・衛生	⑤ 窓や扉等が未施錠、破損等により不特定の者が敷地や建物に容易に侵入できる状態		
	⑥ 可燃物放置による火災の危険性		
	⑦ 廃棄物(ゴミ等)の放置による悪臭の発生		
	⑧ 排水設備(浄化槽等)の破損等又は封水切れによる汚水等による悪臭、健康被害の誘発を及ぼす状態		
野生動物・害虫	⑨ 常態的な動物等又は害虫等の棲みつきが発生している状態		
	⑩ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したゴミ等が認められる状態		
建築物等の老朽化	⑪ 石綿使用部材の破損等		
	⑫ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽等が認められる状態		
	⑬ 屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損により、景観を損なっている状態		
	⑭ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みした敷地等のゴミ等により景観を損なっている状態		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

【判定表2】

項目		箇所	判断内容		基礎点	A (×0.25)	B (×0.5)	C (×1.0)
建築物の主要部	建築物等の倒壊	全体	⑮	建築物の傾斜・倒壊・落階等の状態	100	軽度 <input type="checkbox"/>	中度 <input type="checkbox"/>	著しい (1/20超の傾斜) <input type="checkbox"/>
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎, 土台, 柱, はり等	⑯	基礎, 土台の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの 雨水侵入の痕跡があるもの	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
			⑰	柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの 雨水侵入の痕跡があるもの	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
	屋根, 外壁が脱落, 飛散等するおそれ	屋根葺き材, ひさし又は軒	⑱	屋根, 軒, 雨樋等の腐朽・破損・変形・不陸等の状態	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
		外壁等	⑲	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等又は壁体を貫通する穴の状態	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
付属物	看板, 塀等が脱落, 飛散等するおそれ	看板, 給湯設備, 屋上水槽等	⑳	看板・アンテナ・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の状態	40	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
		屋外階段, バルコニー等	㉑	屋外階段・バルコニー等の腐朽・破損・脱落・傾斜・蟻害等の状態	40	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
		門又は塀等	㉒	門・塀等のひび割れ・破損・傾斜・蟻害等の状態	40	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁	㉓	擁壁がひび割れ・老朽化等による危険な状態	40	軽度 (ひび割れ等) <input type="checkbox"/>	中度 <input type="checkbox"/>	著しい (一部の崩壊含む) <input type="checkbox"/>
計								
合計(基礎点合計=460点)								

(2) 周辺への状況

■対象物(建築物、立木等)と敷地境界(隣地境界、道路境界)の状況

確認項目	状況
⑳ 建築物	
㉑ 立ち木	
㉒ 周囲の状況	
㉓ 対象物と隣地境界の距離	
㉔ 対象物と道路境界の距離	
㉕ その他()	

■建築物や通行人等への悪影響

確認項目	状況	悪影響の有無
㉖ 建築物への悪影響(住人)		
㉗ 通行人への影響		
㉘ 近隣からの苦情		
㉙ その他()		

(3)補足資料

■位置図



■調査項目該当箇所等の状況

写真番号		写真番号		写真番号	
調査箇所		調査箇所		調査箇所	

写真番号		写真番号		写真番号	
調査箇所		調査箇所		調査箇所	

(4)総合判定

■ 【判定表1】及び【判定表2】により判定を実施

■ 『管理不全空き家等』

【判定表1】において、該当する項目が原則、2つ以上認められる場合

あるいは

【判定表2】において、「50点以上」である場合

あるいは

【判定表2】において、50点を満たさないが(2)から(9)の項目に、「中度」が2つ以上ある場合

↓

「管理不全空き家等」と判断

法第13条第1項(指導)対象

ただし、一定期間、指導を繰り返しても改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等に該当するおそれがある場合は、法13条第2項(勧告)対象とする。

■ 『特定空き家等』

【判定表1】において、「*周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況」が1つ以上認められる場合

かつ

【判定表2】において、「100点以上」である場合

あるいは

【判定表2】において、100点を満たさないが(2)から(9)の項目のいずれかに、「著しい」が1つある場合

↓

「特定空き家等」と判断

法第22条第1項(指導又は助言)対象

ただし、一定期間、指導を繰り返しても改善されない場合は、法第22条第2項(勧告)対象とする。

立入調査報告書（特定空き家等）

(1)調査概要

(2)間取り図(参考)

間取り図添付

写真番号		写真番号	
状態		状態	

写真番号		写真番号	
状態		状態	

写真番号		写真番号	
状態		状態	

【記入例】長岡京市 管理不全空き家等及び特定空き家等の判定表

資料⑥例

調査日時			
	(氏名)	(所属)	(備考)
調査員	【判定表2】建築物の判定には、建築系技師も同行予定		
	空き家の基本的な事項を記入		

空き家番号	空き家所在地		
建築年月日	構造	階建	
敷地／延床面積	空き家年数		
附属建物	用途地域		
所有者名	所有者の所在地	有りの場合、悪影響・危険性の有無を記入	

(1) 空き家等状況

【判定表1】

項目	評価内容	有無	*左記状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
草木の越境や繁茂等	① 樹木・雑草が繁茂し周辺に越境している等、周辺の生活環境に影響がある		
	② 樹木・雑草が敷地境界から越境していて安全な通行に支障がある		
	③ 立木の枝や葉、実等が敷地境界内外に散らばっている状態		
	④ 樹木やツタ等が建築部、又は電線等に巻き付いている状態		
防犯・防災・衛生	⑤ 窓や扉等が未施錠、破損等により不特定の者が敷地や建物に容易に侵入できる状態		
	⑥ 可燃物放置による火災の危険性		
	⑦ 廃棄物(ごみ等)の放置による悪臭の発生		
	⑧ 排水設備(浄化槽等)の破損等又は封水切れによる汚水等による悪臭、健康被害の誘発を及ぼす状態		
野生動物・害虫	⑨ 常態的な動物等又は害虫等の棲みつきが発生している状態		
	⑩ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が認められる状態		
建築物等の老朽化	⑪ 石綿使用部材の破損等		
	⑫ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽等が認められる状態		
	⑬ 屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損により、景観を損なっている状態		
	⑭ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みした敷地等のごみ等により景観を損なっている状態		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

【判定表2】

いずれに該当するかをチェック

項目	箇所	判断内容	基礎点	A (×0.25)	B (×0.5)	C (×1.0)	
建築物の主要部	建築物等の倒壊	全体	⑮ 建築物の傾斜・倒壊・落階等の状態	100	軽度 <input type="checkbox"/>	中度 <input type="checkbox"/>	著しい (1/20超の傾斜) <input type="checkbox"/>
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎, 土台, 柱, はり等	⑯ 基礎, 土台の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの 雨水侵入の痕跡があるもの	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
			⑰ 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの 雨水侵入の痕跡があるもの	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
	屋根, 外壁が脱落, 飛散等するおそれ	屋根葺き材, ひさし又は軒	⑱ 屋根, 軒, 雨樋等の腐朽・破損・変形・不陸等の状態	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
		外壁等	⑲ 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等又は壁体を貫通する穴の状態	50	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
	付属物	看板, 塀等が脱落, 飛散等するおそれ	看板, 給湯設備, 屋上水槽等	⑳ 看板・アンテナ・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の状態	40	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>
屋外階段, バルコニー等			㉑ 屋外階段・バルコニー等の腐朽・破損・脱落・傾斜・蟻害等の状態	40	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
門又は塀等			㉒ 門・塀等のひび割れ・破損・傾斜・蟻害等の状態	40	軽度 (一部) <input type="checkbox"/>	中度 (複数箇所) <input type="checkbox"/>	著しい <input type="checkbox"/>
擁壁	擁壁	㉓ 擁壁がひび割れ・老朽化等による危険な状態	40	軽度 (ひび割れ等) <input type="checkbox"/>	中度 <input type="checkbox"/>	著しい (一部の崩壊含む) <input type="checkbox"/>	
(4)総合判定はこの合計点で判定実施			計				
合計(基礎点合計=460点)							

(2)周辺への状況

記入例

■対象物(建築物、立木等)と敷地境界(隣地境界、道路境界)の状況

確認項目	状況
㉔ 建築物	軒高=約2.8m
㉕ 立ち木	立木無し
㉖ 周囲の状況	府道、市道に面している / その他の境界部分は更地
㉗ 対象物と隣地境界の距離	隣地境界までの離れなし / 隣地境界側は更地
㉘ 対象物と道路境界の距離	隣地境界までの離れなし / 隣地境界側は更地
㉙ その他()	

■建築物や通行人等への悪影響

確認項目	状況	悪影響の有無
㉚ 建築物への悪影響(住人)	周囲に建築物が無いので悪影響は受けない	無し
㉛ 通行人への影響	府道:通学路であると共に日中の自動車、自転車、歩行者の通行量が多いため、高度の危険性が認められる 市道:通学路であるため、危険性が認められる	有り
㉜ 近隣からの苦情	令和元年4月から苦情あり	有り
㉝ その他()		

(3)補足資料

■位置図

位置図に下表の写真番号と一致した番号を記入(∵同地点からの写真撮影により経過観察が可能)

位置図添付

調査箇所の【判定表1】・【判定表2】の該当項目番号を記入

■調査項目該当箇所等の状況

写真番号		写真番号		写真番号	
調査箇所		調査箇所		調査箇所	

写真番号		写真番号		写真番号	
調査箇所		調査箇所		調査箇所	

(4)総合判定

■ 【判定表1】及び【判定表2】により判定を実施

■ 『管理不全空き家等』

【判定表1】において、該当する項目が原則、2つ以上認められる場合

あるいは

【判定表2】において、「50点以上」である場合

あるいは

【判定表2】において、50点を満たさないが(2)から(9)の項目に、「中度」が2つ以上ある場合

↓

「管理不全空き家等」と判断

法第13条第1項(指導)対象

ただし、一定期間、指導を繰り返しても改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等に該当するおそれがある場合は、法13条第2項(勧告)対象とする。

■ 『特定空き家等』

【判定表1】において、「*周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況」が1つ以上認められる場合

かつ

【判定表2】において、「100点以上」である場合

あるいは

【判定表2】において、100点を満たさないが(2)から(9)の項目のいずれかに、「著しい」が1つある場合

↓

「特定空き家等」と判断

法第22条第1項(指導又は助言)対象

ただし、一定期間、指導を繰り返しても改善されない場合は、法第22条第2項(勧告)対象とする。

立入調査報告書(特定空き家等)

(1)調査概要

・左側の建物内は確認できたが、右側(屋根に穴が開いている)の建物内は玄関のドアが開かなかったため、確認できなかった。しかし、玄関横の窓から建物内の一部が確認できた。

【右側】

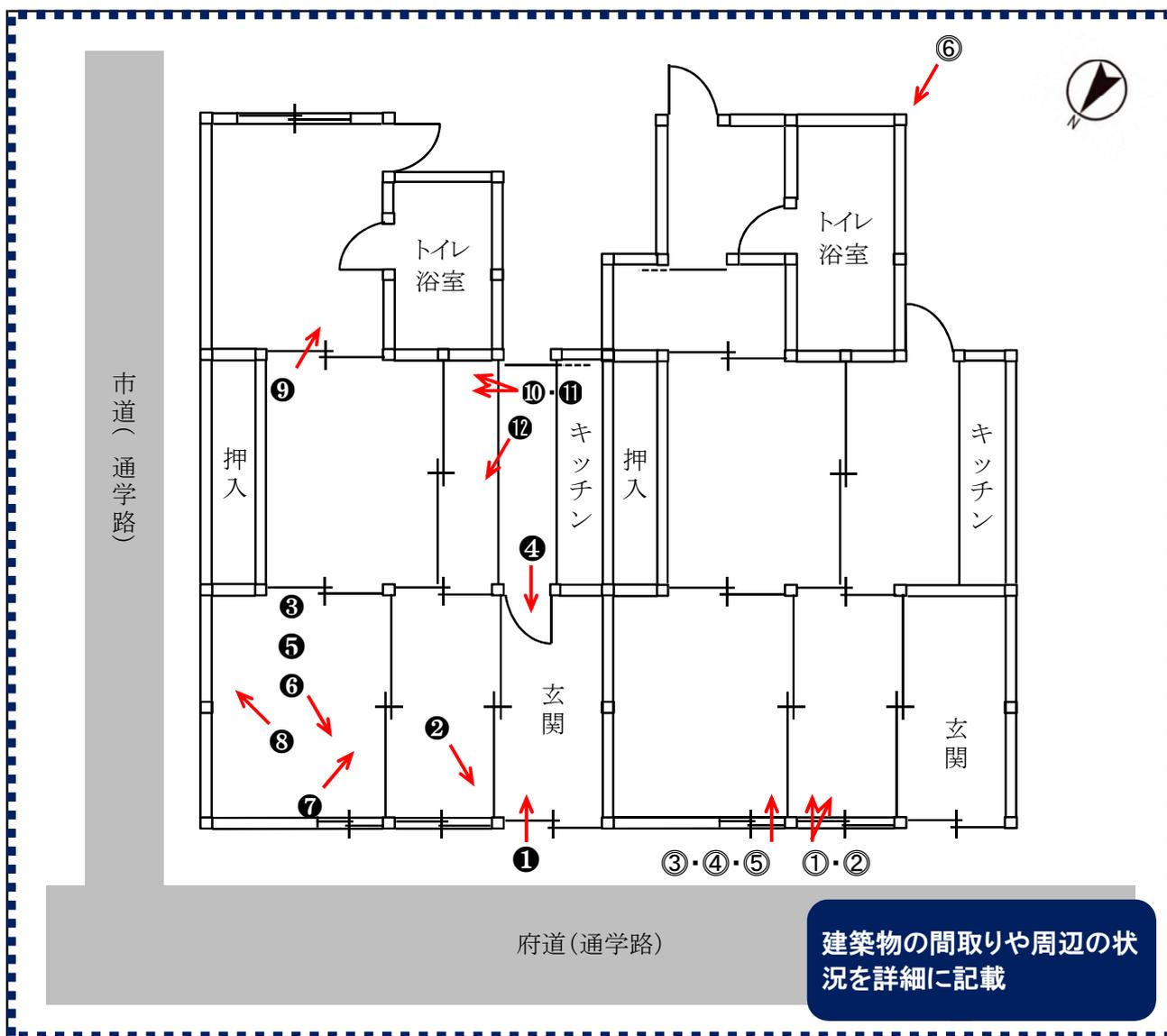
- ①:雨水の影響により、畳(ござ)の腐食している状態を確認した。
- ②④⑤:屋根に穴が開いており、垂木及び野地板が破損している状態を確認した。
- ③:屋根が開いている真下の床に大きな穴が開いており、床組みの一部が破損している状態を確認した。

【左側】

- ②③:雨水の影響により、畳(ござ)の腐食している状態を確認した。
- ⑤:天井が剥がれ落ちそうになっている状態を確認した。
- ⑥⑦:天井及び建具枠がたわんでいる状態を確認した。
- ⑧:外壁の上部から下部にかけてひび割れが生じている状態を確認した。
- ⑨:竹が床を突き抜けている状態を確認した。
- ⑩:無筋コンクリート基礎の可能性が高いことを確認した。
- ⑪⑫:束石と床束にズレが生じている状態を数か所確認した。

立入調査においては建築物の内外共に詳細な破損状態や間取り、周囲の状況などを確認し写真を保存

(2)間取り図(参考)



写真番号	①	写真番号	②
状態	雨水による畳(ござ)の腐食	状態	⑱、⑲屋根葺き材、小屋組材が破損
			

写真番号	③	写真番号	④
状態	床組みの一部が破損	状態	⑱、⑲屋根葺き材、小屋組材が破損
			

写真番号	⑤	写真番号	⑥
状態	⑱、⑲屋根葺き材、小屋組材が破損	状態	
			

写真番号	①	写真番号	②
状態		状態	⑩雨水による畳(ござ)の腐食
			

写真番号	③	写真番号	④
状態	⑩雨水による畳(ござ)の腐食	状態	
			

写真番号	⑤	写真番号	⑥
状態	⑱天井が剥がれ落ちそうな状態	状態	⑱天井のたわみ
			

写真番号	⑦	写真番号	⑧
状態	⑰建具枠のたわみ	状態	⑲外壁(内側)にひび割れ
			

写真番号	⑨	写真番号	⑩
状態	⑰竹が床を突き抜けている状態	状態	⑰無筋コンクリート基礎の可能性が高い
			

写真番号	⑪	写真番号	⑫
状態	⑰東石と床束にズレが生じている状態	状態	⑰東石と床束にズレが生じている状態
			