

令和4年度 第1回鴨川市空家等対策審議会

会 議 次 第

日 時 令和4年8月17日（水）

午後2時00分から

場 所 鴨川市役所7階会議室

1 開 会

2 市長あいさつ

3 会長あいさつ

4 議 事

（1）鴨川市内の空家等の状況について

（2）鴨川市特定空家等の判断基準（案）について

5 その他

6 閉 会

[配布資料]

次第

委員名簿

席次表

出席者名簿

【資料 1】 鴨川市内の空家等の状況について

【資料 2】 鴨川市特定空家等判断基準（案）

鴨川市空家等対策審議会委員名簿

任期：令和4年2月1日から令和6年3月31日まで

◎：会長　○：副会長

氏名	役職等	区分	備考
小林 裕明	千葉司法書士会館山支部 司法書士	弁護士、司法書士又は行政書士の資格を有する者	
◎ 花山 藤太郎	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部 副支部長	宅地建物取引士、不動産鑑定士又は土地家屋調査士の資格を有する者	
○ 小原 正博	公益社団法人千葉県建築士事務所協会安房支部 副支部長	建築士の資格を有する者	
羽田 幸弘	鴨川市社会福祉協議会 事務局長	福祉の関係者	
関谷 央	安房土木事務所 建築宅地課長	関係行政機関の職員	
亀田 等	鴨川消防署長	関係行政機関の職員	令和4年4月1日から
玉木 琢美	鴨川警察署 生活安全課長	関係行政機関の職員	令和4年3月7日から

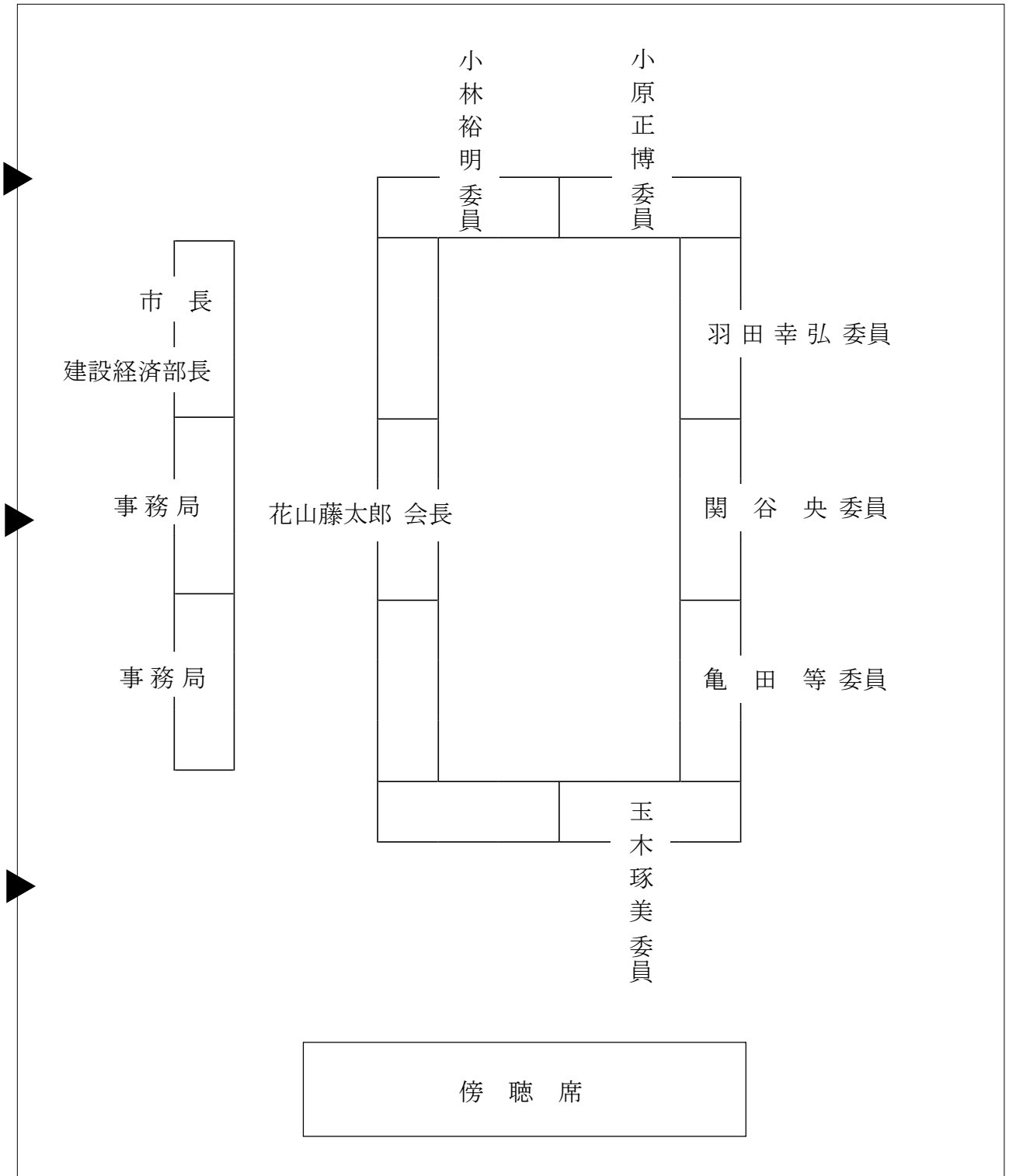
令和4年度 第1回鴨川市空家等対策審議会

席次表

日時：令和4年8月17日（水）

午後2時00分から

場所：鴨川市役所7階会議室



令和4年度 第1回鴨川市空家等対策審議会 出席者名簿

日時：令和4年8月17日（水）

午後2時00分から

場所：鴨川市役所7階会議室

◎：会長 ○：副会長

1 委員

NO.	氏名	役職等	区分	備考
1	小林 裕明	千葉司法書士会館山支部 司法書士	弁護士、司法書士又は行政書士の資格を有する者	
2	◎花山 藤太郎	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部 副支部長	宅地建物取引士、不動産鑑定士又は土地家屋調査士の資格を有する者	
3	○小原 正博	公益社団法人千葉県建築士事務所協会安房支部 副支部長	建築士の資格を有する者	
4	羽田 幸弘	鴨川市社会福祉協議会 事務局長	福祉の関係者	
5	関谷 央	安房土木事務所 建築宅地課長	関係行政機関の職員	
6	亀田 等	鴨川消防署長	関係行政機関の職員	
7	玉木 琢美	鴨川警察署 生活安全課長	関係行政機関の職員	

(順不同、敬称略)

2 市関係者

所属・職	氏名	備考
鴨川市長	長谷川 孝夫	
鴨川市建設経済部 部長	野村 敏弘	
鴨川市建設経済部都市建設課 課長	畠山 祐一郎	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 課長補佐	栗原 規充	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係 係長	夏目 紀彦	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係 主査	山田 隆光	事務局

鴨川市内の空家等の状況について

No.	年度	地区	所在地	相談内容	所有者等の対応状況	備考
1	H25 以前	太海	天面	建築の老朽や劣化等	未対応	
2	H25 以前	東条	広場	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
3	H25 以前	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
4	H25 以前	江見	江見東真門	建物の老朽や劣化等	未対応	
5	H25 以前	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
6	H25 以前	太海	太海	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
7	H25 以前	小湊	内浦	建物の老朽や劣化等	未対応	
8	H25 以前	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
9	H25 以前	小湊	小湊	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
10	H25 以前	天津	天津	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
11	H25 以前	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
12	H25 以前	江見	東江見	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
13	H25 以前	江見	西江見	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
14	H25 以前	小湊	内浦	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
15	H25 以前	江見	江見外堀	建物の老朽や劣化等	未対応	
16	H25 以前	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
17	H25 以前	天津	天津	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等、動物・害虫の関係	未対応	
18	H25 以前	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
19	H25 以前	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
20	H26	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
21	H26	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
22	H26	江見	江見内遠野	建物の老朽や劣化等	未対応	
23	H27	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
24	H27	江見	東江見	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	対応済	解体
25	H27	西条	八色	建物の老朽や劣化等	未対応	
26	H27	鴨川	貝渚	その他(倒木の恐れ)	対応済	補修等
27	H27	太海	江見吉浦	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
28	H27	太海	太海	建物の老朽や劣化等	未対応	
29	H27	江見	西江見	建物の老朽や劣化等	未対応	
30	H27	吉尾	寺門	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	対応済	解体

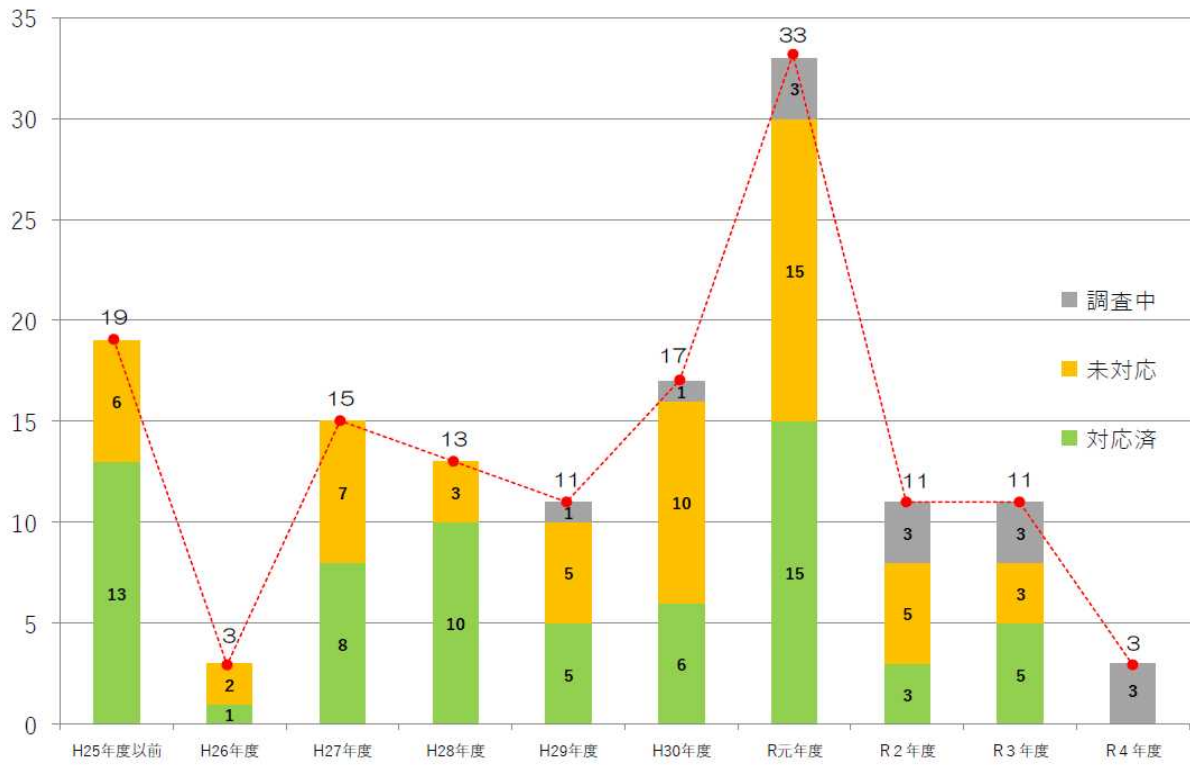
No.	年度	地 区	所在地	相談内容	所有者等の対応状況	備 考
31	H27	鴨川	横渚	雑草・樹木の繁茂	対応済	解体
32	H27	江見	東江見	雑草・樹木の繁茂	対応済	解体
33	H27	天津	天津	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
34	H27	鴨川	前原	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等、動物・害虫の関係	未対応	
35	H27	吉尾	大川面	建物の老朽や劣化等、その他(ブロック塀の劣化)	対応済	解体
36	H27	吉尾	松尾寺	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
37	H27	江見	東江見	建物の老朽や劣化等	未対応	
38	H28	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
39	H28	小湊	内浦	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
40	H28	太海	太海	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
41	H28	小湊	小湊	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
42	H28	天津	天津	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
43	H28	江見	西江見	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
44	H28	江見	西江見	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	対応済	解体
45	H28	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
46	H28	天津	浜荻	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
47	H28	太海	天面	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	対応済	解体
48	H28	天津	浜荻	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
49	H28	東条	広場	建物の老朽や劣化等	未対応	
50	H28	小湊	内浦	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
51	H29	天津	浜荻	建物の老朽や劣化等	未対応	
52	H29	江見	江見西真門	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	対応済	解体
53	H29	小湊	内浦	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
54	H29	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
55	H29	江見	江見西真門	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
56	H29	鴨川	前原	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
57	H29	天津	浜荻	建物の老朽や劣化等	未対応	
58	H29	鴨川	広場	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
59	H29	西条	花房	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	調査中	
60	H29	天津	天津	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	

No.	年度	地 区	所在地	相談内容	所有者等の対応状況	備 考
61	H29	東条	広場	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
62	H30	江見	西江見	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
63	H30	江見	西江見	建物の老朽や劣化等	未対応	
64	H30	太海	太海浜	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
65	H30	太海	太海	その他(火災により倒壊の恐れ有)	対応済	解体
66	H30	太海	江見吉浦	建物の老朽や劣化等	未対応	
67	H30	天津	天津	建物の老朽や劣化等	未対応	
68	H30	天津	天津	その他(看板の劣化)	対応済	解体
69	H30	太海	太海	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
70	H30	田原	大里	建物の老朽や劣化等	未対応	
71	H30	天津	天津	建物の老朽や劣化等	未対応	
72	H30	田原	坂東	建物の老朽や劣化等	未対応	
73	H30	小湊	内浦	建物の老朽や劣化等	調査中	
74	H30	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
75	H30	東条	東町	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	対応済	解体
76	H30	鴨川	貝渚	雑草・樹木の繁茂	未対応	
77	H30	鴨川	貝渚	その他(ウッドデッキ部分の損壊)	未対応	
78	H30	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
79	R1	天津	浜荻	建物の老朽や劣化等	未対応	
80	R1	天津	天津	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
81	R1	鴨川	横渚	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
82	R1	天津	天津	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
83	R1	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
84	R1	西条	花房	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
85	R1	江見	東江見	建物の老朽や劣化等	未対応	
86	R1	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
87	R1	東条	西町	建物の老朽や劣化等	未対応	
88	R1	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
89	R1	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
90	R1	江見	江見青木	建物の老朽や劣化等	未対応	

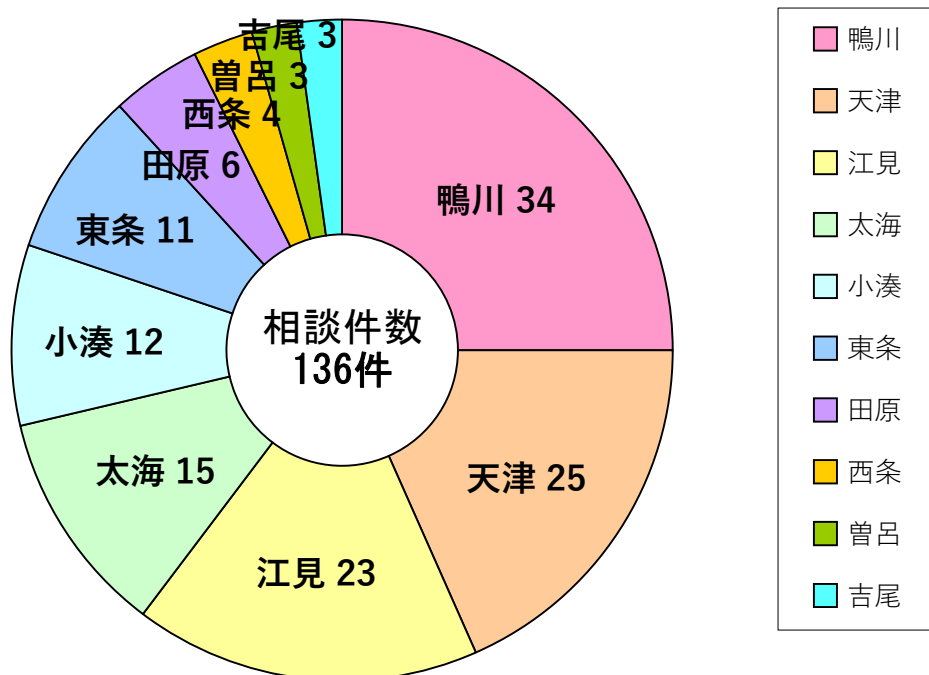
No.	年度	地 区	所在地	相談内容	所有者等の対応状況	備 考
91	R1	天津	天津	建物の老朽や劣化等	未対応	
92	R1	江見	江見青木	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	対応済	解体
93	R1	太海	江見吉浦	建物の老朽や劣化等	未対応	
94	R1	天津	天津	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
95	R1	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
96	R1	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
97	R1	東条	広場	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
98	R1	天津	天津	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
99	R1	太海	江見吉浦	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
100	R1	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
101	R1	天津	天津	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
102	R1	田原	坂東	建物の老朽や劣化等	調査中	
103	R1	江見	江見東真門	建物の老朽や劣化等	未対応	
104	R1	太海	太海	建物の老朽や劣化等	調査中	
105	R1	太海	天面	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
106	R1	鴨川	横渚	建物の老朽や劣化等	未対応	
107	R1	天津	天津	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
108	R1	天津	天津	建物の老朽や劣化等	調査中	
109	R1	江見	東江見	建物の老朽や劣化等	未対応	
110	R1	江見	西江見	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
111	R1	田原	太尾	建物の老朽や劣化等	未対応	
112	R2	小湊	小湊	建物の老朽や劣化等	対応済	解体
113	R2	江見	江見外堀	建物の老朽や劣化等	未対応	
114	R2	東条	広場	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	未対応	
115	R2	小湊	小湊	建物の老朽や劣化等	調査中	
116	R2	東条	西町	建物の老朽や劣化等	未対応	
117	R2	天津	天津	その他(玄関のドアが開いたまま)	対応済	補修等
118	R2	天津	天津	建物の老朽や劣化等	調査中	
119	R2	田原	京田	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	調査中	
120	R2	小湊	内浦	建物の老朽や劣化等	未対応	

No.	年度	地 区	所在地	相談内容	所有者等の対応状況	備 考
121	R2	太海	太海浜	建物の老朽や劣化等	未対応	
122	R2	鴨川	貝渚	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
123	R3	曾呂	宮	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	調査中	
124	R3	東条	広場	その他(フェンスの倒壊)	対応済	解体
125	R3	曾呂	宮	雑草・樹木の繁茂、動物・害虫の関係(キョン)	調査中	
126	R3	天津	天津	動物・害虫の関係(スズメバチの巣)	対応済	駆除
127	R3	鴨川	前原	建物の老朽や劣化等	未対応	
128	R3	江見	東江見	建物の老朽や劣化等	対応済	補修等
129	R3	東条	広場	建物の老朽や劣化等	未対応	
130	R3	曾呂	宮	動物・害虫の関係(スズメバチの巣)	対応済	駆除
131	R3	東条	東町	雑草・樹木の繁茂	調査中	
132	R3	鴨川	横渚	その他(シャッターの破損)	対応済	解体
133	R3	田原	大里	建物の老朽や劣化等	未対応	
134	R4	小湊	小湊	雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化等	調査中	
135	R4	天津	清澄	その他(ブルーシートの飛散)	調査中	
136	R4	西条	花房	その他(倒木の恐れ)	調査中	

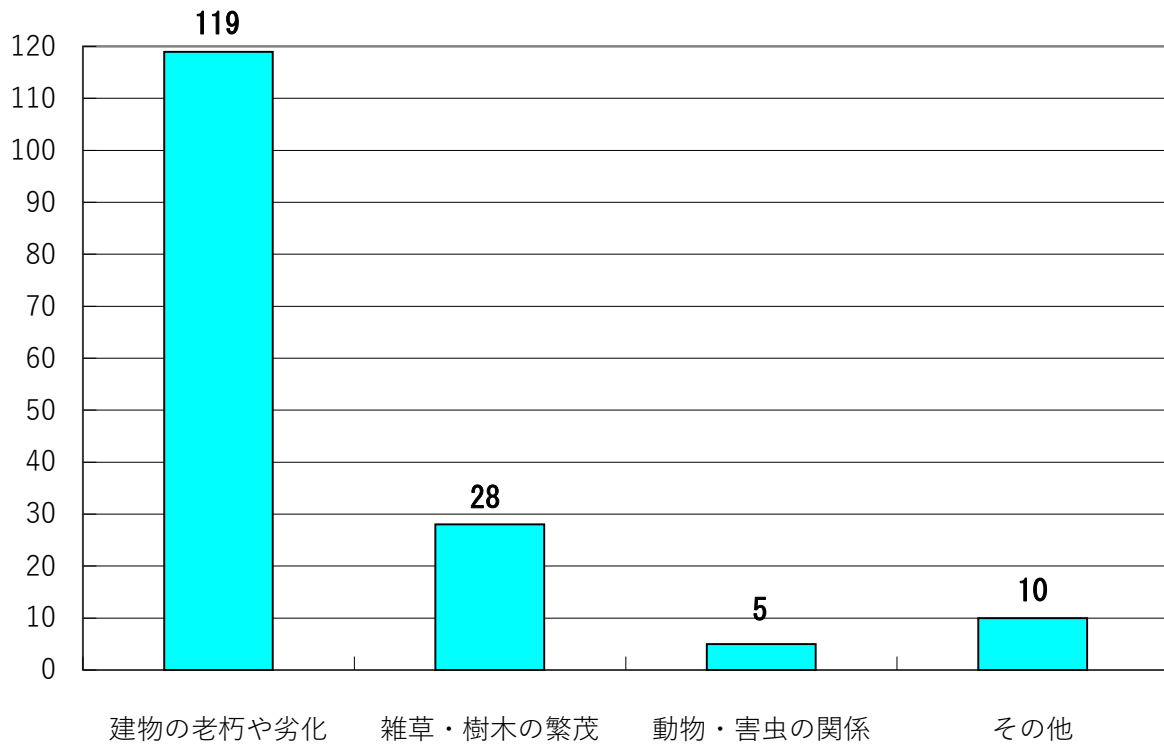
①相談件数の推移



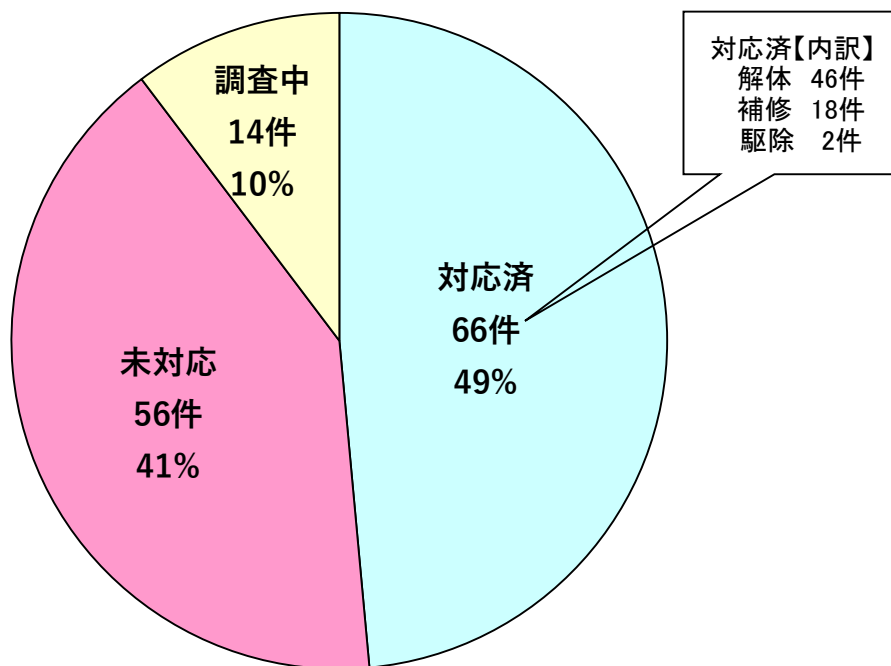
②地区別状況



③相談内容の内訳 ※1件に対し複数項目あり

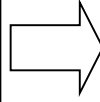


④所有者等の対応状況

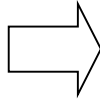


<相談のあった空家等の状況写真>

○対応済（解体）



○対応済（補修等）



●未対応



鴨川市特定空家等判断基準（案）

令和 4 年 8 月

1. はじめに

特定空家等の判断については、「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。）第 14 条第 14 項に基づき、国土交通省が定めた『「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）」において、特定空家等の判断に際して参考となる基準等が示されています。

空家等が増加する中、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらす空家等については、特定空家等として認定し、改善に向けた助言や指導をしていくことが必要となっています。

本市における特定空家等の認定を行うための基本的な考え方や判定方法等を明確にすることにより、特定空家等の認定事務の透明性及び適正性の確保に資するものとして判断基準を作成いたします。

なお、本判断基準は、千葉県すまいづくり協議会「空家等対策検討部会」が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」の判定方法を参考に作成したチェックリスト等により、特定空家等の「候補」になるかを判定します。最終的に特定空家等か否かの判断については、鴨川市空家等対策審議会の意見を踏まえ市が行います。

2. 空家等の定義

本判断基準における用語の定義は、法に基づくものとします。

（1）空家等（法第 2 条第 1 項）

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な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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準になると考えられている。

（「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」より）

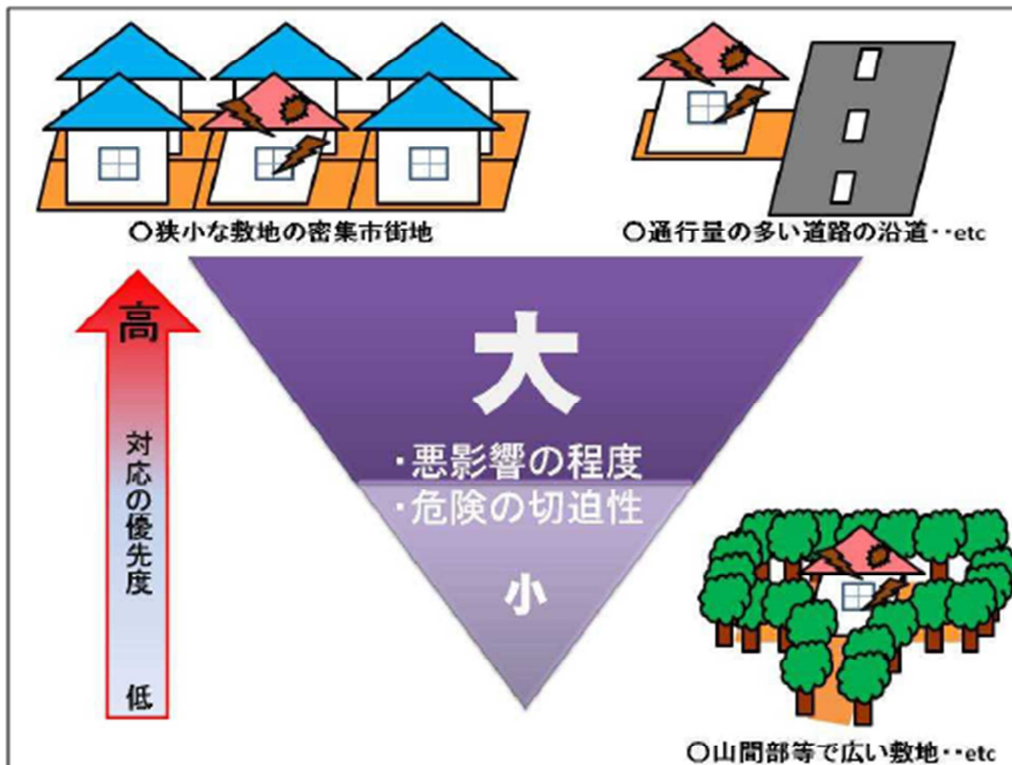
（2）特定空家等（法第 2 条第 2 項）

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という。

3. 特定空家等の候補と判定する際の基本的な考え方について

空家等の管理は、法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、市では適切な管理がなされていない空家等については、法第12条の規定に基づき、その所有者等に情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。その上で、改善が図られない空家等について、空家等の状況に加えて、周辺（敷地外）に建築物や通行人等が存在し、悪影響の程度、危険の切迫性等を勘案して、特定空家等候補となるかを総合的に判断する必要があります。

また、周辺に悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性が高い空家等を優先的に対応する必要があるため、山間部等に立地し敷地が広いなど周辺に悪影響を及ぼすおそれが高い空家等は、判断する優先度が下がるものとします。



対応の優先度イメージ

4. 判定方法について

判定方法としては、3つの判定表を組合せ判定します。

【判定表①】では、「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」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価します。

【判定表②】では、「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」と「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」について判定し、動物、臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価します。

【判定表③】では、「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」について判定します。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価した結果、以下1～5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補と判断します。

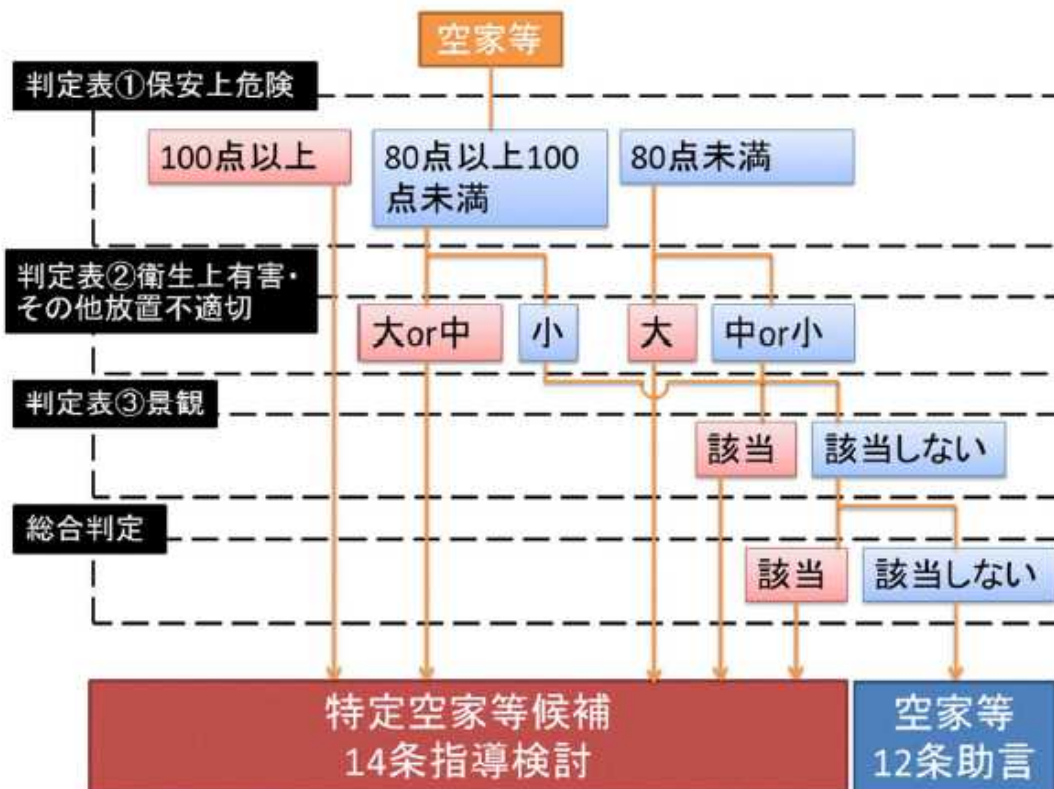
1. 【判定表①】の点数が100点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が80点以上（将来的に倒壊・崩落等の危険性がある）のもので、【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、いずれかの項目に該当すると判断されたもの
5. 【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当するとの判断には至らないが、周囲への悪影響等を総合的に勘案し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの
（注）複数の項目が該当する可能性があるため、【判定表①～③】は全て確認する。

5. 特定空家等の認定について

特定空家等の認定については、判定表での結果と合わせ、所有者等の対応状況等を踏まえ、総合的に判断します。

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置が不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大：今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	中：敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	小：敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落等の危険性が高い	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (法第14条による指導検討) </div>		
80点以上100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性は低い			

【判定表①】と【判定表②】の組合せによる特定空家等候補該当イメージ



特定空家等候補判定フロー

(注)複数項目該当する場合もあるため、判定表①～③は全て確認が必要。

(参考) 判定表の使い方の例 (【判定表①】で80点以上100点未満、【判定表②】で悪影響「中」)

特定空家等候補判定表

【判定表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」	(A)現状における損傷等の程度				(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点	
	損傷等の程度				今後敷地外(※1)に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い	(A)×(B)	(C)の内、グループ項目で最も高い点数		
	小	中	大	大							
①該当する項目を選択する。 建築物が倒壊等するおそれがある 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	著しい傾斜	(ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜	25	50	100						
		(イ) 基礎及び土台 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ	基礎が破損又は変形	25	50	100			50	50	
			(ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形 柱とはりのずれ	②各項目ごとの「(A)現状における損傷等の程度」を選択する。							
	屋根ふき材、ひさし又は軒	(エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり	15	25	50			30	30		
		(オ) 雨樋のたれ下がり				2.0	1.0	0.5	25		
	外壁	(カ) 壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出	15	25	50						
		(キ) 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き									
	看板、給湯設備、屋上水槽等	(ク) 看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒 看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落	15	25							
		(ケ) 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食									
	屋外階段又はバルコニー	(コ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	15	25							
(カ) 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜		15	25								
擁壁が老朽化し危険となるおそれ	(コ) 擁壁のひび割れ等 〔「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による〕	25 (点数の最大値が5.0未満)	50 (点数の最大値が9.0未満)	が9.0以上)							

※1周辺建築物や通行人等がある場合をいう

・総得点が100点以上の場合、特定空家等候補と判断する

・総得点が100点未満の場合も、立地環境等と個別に判断されたものは特定空家等候補と判断する

⑤【判定表①】で100点未満かつ地域の実情等を踏まえ検討した結果、特定空家等候補と判断しなかったため、【判定表②】の判定に移る。

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」	悪影響の範囲		
	大	中	小
衛生上有害 建築物又は設備等の破損によるもの	吹付け石綿等の飛散	一部破損があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い	損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い
	浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気等の発生 排水等の流出による臭気等の発生		
その他他放置することが不適切 立木等によるもの	臭気等の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生	⑥該当する項目を選択する。	
	立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の越境による通行等の妨げ	⑦各項目ごとの「悪影響の範囲」を選択する。	
住みついた動物等によるもの	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気等の発生 動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリの大量発生	今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
	建築物等の不適切な管理によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出	

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表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」	判定
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 看板が原型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 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

⑩【総合判定表】は基本的に【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合に使用するが、その他審議会の委員等からの意見等を記載するなど、特定空家等候補と判断するに至った経緯等の記載欄として活用する。

特定空家等候補に該当する

特定空家等候補判定表

【判定表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」			(A)現状における損傷等の程度				(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点		
			損傷等の程度				今後敷地外(※1)に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い	(A)×(B)	(C)の内、グループ項目で最も高い点数			
グループ項目			小	中	大									
建築物が倒壊等のおそれがある	著しい傾斜	(ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜	25	50	100	2.0	1.0	0.5		(ア)	総得点で 100点以上			
		構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ	25	50				100	(イ)				
	(ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形 柱とはりのずれ		25	50	100				(ウ)					
	屋根ふき材、ひさし又は軒	(エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり	15	25	50				(エ)					
		外壁	(オ) 壁体を通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き	15	25				50	(オ)				
			看板、給湯設備、屋上水槽等	(カ) 看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒 看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食	15				25	50		(カ)		
		屋外階段又はバルコニー		(キ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	15				25	50		(キ)		
	門又は塀	(ク) 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25	50				(ク)					
	擁壁が老朽化し危険となるおそれ		(コ) 擁壁のひび割れ等 〔「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による〕	25 (点数の最大値が5.0未満)	50 (点数の最大値が5.0以上9.0未満)				100 (点数の最大値が9.0以上)					(コ)

※1周辺建築物や通行人等がある場合をいう

- ・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。
- ・総得点が100点未満の場合も、立地環境や気候条件等の地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性が高いと個別に判断されたものは特定空家等と判断する。

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」		悪影響の範囲			
		大	中	小	
衛生上有害	建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散	一部破損があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い	損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い	—
	ごみ等の放置、不法投棄によるもの	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 排水等の流出による臭気の発生			
その他放置することが不適切	立木等によるもの	臭気の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生			
	住みついた動物等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の越境による通行等の妨げ	今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
		動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生 動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリ的大量発生			
建築物等の不適切な管理によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出				

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表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」	
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 看板が原型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 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

特定空家等候補に該当する

特定空家等候補判定表【チェックシート】

日付 _____

記入者 _____

【判定表①】

整理番号 _____

空家等の位置 _____

「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」		該当なし	(A)現状における損傷等の程度				(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数 (A)×(B)	(D)最高点数 (C)の内、グループ項目で最も高い点数	(E)総得点	
			損傷等の程度				今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている (2.0)	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い (1.0)	山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い (0.5)				
			小	中	大	大							
建築物が倒壊等するおそれがある	著しい傾斜	(ア)	グループ項目										
			基礎及び土台	基礎に不同沈下									
				柱が傾斜	25	50	100						(ア)
基礎が破損又は変形													
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒	(イ)	土台が腐朽又は破損										
			基礎と土台のずれ	25	50	100						(イ)	
			柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形										
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	外壁	(ウ)	柱とはりのずれ	25	50	100						(ウ)	
			屋根が変形										
			屋根ふき材の剥落										
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	外壁	(エ)	軒の裏板、たる木等の腐朽										
			軒のたれ下がり	15	25	50						(エ)	
			雨樋のたれ下がり										
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	外壁	(オ)	壁体を貫通する穴										
			外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出	15	25	50						(オ)	
			外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き										
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	看板、給湯設備、屋上水槽等	(カ)	看板仕上げ材料の剥落										
			看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒										
			看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落	15	25	50						(カ)	
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	屋外階段又はバルコニー	(キ)	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食										
			屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	15	25	50						(キ)	
			屋外階段、バルコニーの傾斜										
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	門又は塀	(ク)	門、塀のひび割れ、破損										
			門、塀の傾斜	15	25	50						(ク)	
擁壁が老朽化し危険となるおそれ		(コ)	擁壁のひび割れ等 〔「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による〕	25	50	100					(コ)		

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」		該当なし	悪影響の範囲		
			大	中	小
衛生上有害	建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散			
		浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
		排水等の流出による臭気の発生			
衛生上有害	ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気の発生			
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生			
その他放置することが不適切	立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱			
		立木等の越境による通行等の妨げ			
	住みついた動物等によるもの	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生			
		動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生			
		動物の毛又は羽毛の大量の飛散			
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生			
建築物等の不適切な管理等によるもの	住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入				
	シロアリの大量発生				
建築物等の不適切な管理等によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置				
	土砂等の大量流出				

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判断する。

- 【判定表①】の点数が100点以上
- 【判定表①】の点数が80※点以上かつ【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
- 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
- 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
- 総合的に判断し、該当すると判断したもの

(注) 複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

【判定表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」	該当
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置
	多数の窓ガラスが割れたまま放置
	看板が原型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
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		