

# 令和5年度第2回 海老名市空家等対策協議会 次第

日 時 令和5年10月17日（火）  
午前10時～  
場 所 全員協議会室

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 議 題  
    特定空家等の判断基準（案）について
- 4 その他
- 5 閉 会

（配付資料）

- 資料1 特定空家等の判断基準の考え方について
- 資料2 特定空家等の判断基準（案）概要版
- 資料3 特定空家等の判断基準（案）
- 参考資料1 空家等対策協議会条例
- 参考資料2 空家等対策協議会名簿



■ 判断基準の基本的な考え方を整理 2つの観点ごとに特定空家等に相当するかを別個に判断 (赤破線枠内が市独自で具体化を行った部分)

- ① 建築物の保安上の観点 : 項目ごとに基礎点を定め、状況に応じたランク付けを行い、建築物全体での危険度を評価。隣地との離隔や通学路隣接状況等も加味して総合的に判定
- ② 衛生・景観・生活環境の観点 : 項目ごとに「適正管理」「適切な管理がなされていない空家等」「特定空家等」のうち、どの状態に近いのかを判定  
周辺住宅等の立地状況や対象空家等の敷地の広さ等を踏まえ、特定空家等とする条件(該当項目数)を設定

① 建築物の保安上の観点 (建物としての危険度)

採点方式

- ランク付けによる加点方式とすることで判定をより具体化
- 建築物が倒壊等した場合における周辺への影響(「隣地との離隔」と「建物高さ」の関係等)も加味して判定

I 不良度の判定 ※一部抜粋

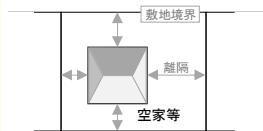
具体化部分

項目	箇所	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点	
建築物等	建築物の著しい傾斜	全体	① 建築物の倒壊・落階	100	なし	—	あり	基礎点 × 掛率 合計(A)
			② 基礎等の不同沈下	40	なし	—	あり	
			③ 柱等の傾斜	40	1/60未満	1/60~1/20	1/20超	
建築物の構造体力上、主要な部分の損傷等	基礎・土台	④ 破損・変形・腐朽・ずれ	40	なし	部分的軽度	過半重度		
		⑤ 破損・変形・腐朽・ずれ	40	なし	部分的(小規模)	過半(大規模)		
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	

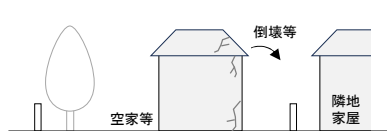
II 周辺への影響度

前面道路・隣地との離隔	離隔>建築物の高さ ※倒壊しても隣地への影響がないことが明らかな場合	離隔=建築物の高さ		離隔<建築物の高さ	
		通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接	隣接していない	隣接している	通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接
周辺への影響度(B)	影響度① B=0.0	影響度② B=0.5	影響度③ B=0.8	影響度④ B=1.0	影響度⑤ B=1.2

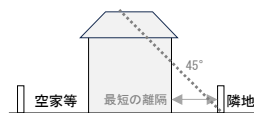
○前面道路・隣地との離隔  
※最短の離隔を判定で使用



○離隔と建築物の高さの基本的な考え方  
※隣地へ倒壊した建築物等が越境するかどうかを想定



※最短の離隔に面する敷地境界から45度のライン上に建築物等があるから判定



III 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総合判定

不良度判定結果(A) × 周辺への影響度(B) = 総合評価

- 総合評価が100点以上の場合、「特定空家等」相当とする
- 不良度判定結果(A)が40点以上の場合、「適切な管理がなされていない空家等」相当とする

② 衛生・景観・生活環境の保全の観点

項目判定方式

- 国のガイドラインの項目を原因ごとに再分類 空家等の状態を3つに区分する方法で判定を具体化
- 周辺への影響(住宅等の隣接状況や対象空家等の敷地の広さ)を加味して特定空家等の条件を設定

I 不良度の判定 ※一部抜粋

具体化部分

原因	状況	空家等の区分・判断基準		
		A: 適正管理	B: 適切な管理がなされていない空家等	C: 特定空家等 (周辺状況に応じて必要項目数を決定)
建築物の出入口	扉・窓ガラス等の破損	—	不特定の者が容易に侵入できる	不特定の者の侵入を確認
ゴミ等	散乱・山積	—	多数放置されている	—
	臭気	—	周辺住民の日常生活に支障がある	周辺住民の日常生活に著しく支障がある
動物・昆虫等	毛・羽毛	—	飛散している	大量に飛散している
	ねずみ、はえ、蚊等の発生	—	発生を確認	多数の発生を確認
立木等	敷地内の草木の繁茂	—	草: 膝丈以上の高さまで繁茂 木: 敷地外に越境している	—
	道路等への越境	—	歩行者等の通行を著しく妨げている	歩行者等の通行が困難
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

II 周辺への影響度

住宅等への隣接	住宅等に隣接していない	住宅等に隣接している	
		隣接する住宅等のある敷地との離隔	隣接していない
影響度	影響度①	離隔≥建築物の高さ	影響度②
		離隔<建築物の高さ	影響度③
Iの「C: 特定空家等」の列において右記の項目数を超過して該当する場合は特定空家等相当とする		必要項目数 10項目	必要項目数 8項目
必要項目数 10項目		必要項目数 8項目	必要項目数 6項目

○住宅等への隣接

※一面でも住宅等に面していれば「隣接している」と判定



※道路の対面にしか住宅等がない場合「隣接していない」と判定



※空地や農地など人が通常いない敷地のみ面にしている場合は「隣接していない」と判定



※離隔≥建築物の高さのイメージ



② 衛生・景観・生活環境の保全の観点

I 不良度の判定

原因	状況	適切に管理がなされていない空家等	特定空家等 (周辺への影響度に応じて必要項目数を決定)
吹付け石綿	飛散・暴露	—	石綿の使用が目視で確認でき、 飛散・暴露する可能性が高い
浄化槽・排水管	汚物・排水の 流出等による臭気	周辺住民の日常生活に支障がある	周辺住民の日常生活に著しく支障がある
屋根・外壁・ 窓ガラス	傷み・汚れ・破損	放置されている	—
建築物の出入口	扉・窓ガラス等の破損	不特定の者が容易に侵入できる	不特定の者の侵入を確認
ゴミ等	散乱・山積	多数放置されている	—
	臭気	周辺住民の日常生活に支障がある	周辺住民の日常生活に著しく支障がある
動物・昆虫等	音(鳴き声等)	周辺住民の日常生活に支障がある	—
	糞尿その他の 汚物による臭気	周辺住民の日常生活に支障がある	周辺住民の日常生活に著しく支障がある
	毛・羽毛	飛散している	大量に飛散している
	ねずみ・はえ・蚊等の発生	発生を確認	多数の発生を確認
	シロアリの発生	空家等で発生を確認	多数の発生を確認し、 近隣に悪影響を与える可能性が高い
	空家等に住みついた 動物等の隣地への侵入	侵入を確認	恒常的に多数の侵入を確認
立木等	屋根・壁面への繁茂	過半を覆う程度まで繁茂	—
	敷地内の草木の繁茂	草：膝丈以上の高さまで繁茂 木：敷地外に越境している	—
	腐朽・倒壊・枝折れによる 近隣敷地への枝等の散乱	散乱している	大量に散乱している
	道路等への越境	歩行者等の通行を著しく妨げている	歩行者等の通行が困難
	枝等の電線への接触	電線の高さまで繁茂している	電線以上の高さ以上に繁茂し、 電線に接触している
土砂	敷地外への流出	敷地外に流出している	敷地外に大量に流出し、通行等が困難
景観	景観計画に定める形態意匠等 への制限への不適合	著しく不適合となっている	—
	地域で定める景観保全に係る ルールへの不適合	著しく不適合となっている	—

II 周辺への影響度・特定空家等相当とする際の必要項目数

住宅等への隣接	住宅等に 隣接していない	住宅等に隣接している	
		隣接する住宅等のある敷地との離隔	
		離隔≧建築物の高さ	離隔<建築物の高さ
Iの「特定空家等」の列において 右記の項目数を超過して該当する場合は 特定空家等相当とする	影響度① 必要項目数：10項目	影響度② 必要項目数：8項目	影響度③ 必要項目数：6項目

○住宅等への隣接

※一面でも住宅等に面していれば「隣接している」と判定



※道路の対面にしか住宅等がない場合「隣接していない」と判定



※空地や農地などが通常いない敷地のみに面している場合は「隣接していない」と判定

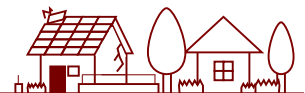


※離隔≧建築物の高さのイメージ



令和〇年〇月

海老名市



# 第1章 背景・目的

## 基準策定の背景・目的

全国的に空家等は増加の一途を辿っています。本市においてもその状況は同様であり、周辺へ悪影響を与える空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等）への対応が求められる可能性は、必然的に高まっています。

そのような状況下において、本市における特定空家等への「基本的な考え方」や「判断方法」等を明確化し、適時適切な対応が可能となる体制整備を目的として本基準を策定するものです。

# 第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法・特定空家等の認定フロー

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、制定された法律です。

法では、空家等の所有者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任があることを前提としながら、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等と認められる「特定空家等」を定義するとともに、それらに対する措置を規定しています。

法に定められている措置としては、助言・指導をはじめとし、それらを行っても適切な対応がなされない場合には勧告、命令を行い、最終的には行政が代わりに措置を行う行政代執行までが盛り込まれています。

### <特定空家等の定義>

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 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



### <法的措置の流れ>

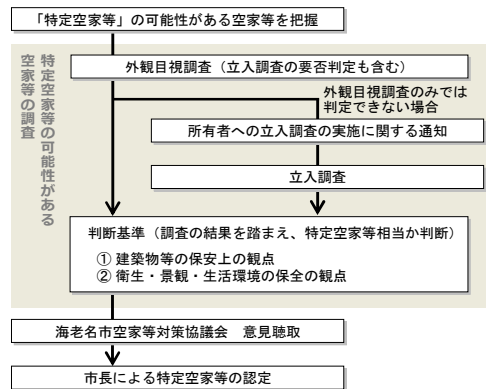


## 特定空家等の認定フロー

特定空家等の可能性がある空家等を把握した場合には、まず公道からの外観目視調査を実施します。その結果、外観目視調査のみでは判断がつかない場合には、所有者へ立入調査を行う旨を事前に通知した上で、敷地内に入って調査を行います。

これらの調査結果を踏まえ、本基準に照らし合わせながら、特定空家等に相当するかどうかの判断を行います。

特定空家等に相当するとの判断となった場合には、海老名市空家等対策協議会へ報告・意見聴取を実施し、その内容を踏まえ、最終的に市長が特定空家等として認定するものとなります。



# 第3章 特定空家等の判断基準①

(詳細は判断基準の本編を参照)

- ①建築物の保安上の観点と②衛生・景観・生活環境の保全の観点の2つの観点から判定します。
- それぞれの観点において、周辺への影響度も加味しながら特定空家等に相当するかを判断します。

## ① 建築物の保安上の観点

### I 不良度の判定

項目	箇所	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点	
建築物等	建築物の著しい傾斜	① 建築物の倒壊・落階	100	なし	—	あり	基礎点 × 掛率 合計 (A)	
		② 基礎等の不同沈下	40	なし	—	あり		
		③ 柱等の傾斜	40	1/60未満	1/60~1/20	1/20超		
	建築物の構造体力上、主要な部分の損傷等	基礎・土台	④ 破損・変形・腐朽・ずれ	40	なし	部分的軽度		過半重度
		柱・はり・筋かい等	⑤ 破損・変形・腐朽・ずれ	40	なし	部分的(小規模)		過半(大規模)
	屋根・外壁等の脱落・飛散等	屋根・ひさし・軒・雨樋	⑥ 破損・変形・腐朽・ずれ等	30	なし	部分的(小規模)		過半(大規模)
		外壁・壁体	⑦ 破損・変形・腐朽・脱落等	30	なし	部分的(小規模)		過半(大規模)
		看板・給湯設備等	⑧ 転倒・剥落・破損・脱落	20	なし	破損腐食		脱落転倒
		屋外階段・バルコニー	⑨ 腐食・破損・脱落・傾斜	20	なし	部分的		過半
		門・塀	⑩ ひび割れ・破損・傾斜	20	なし	部分的		過半
擁壁		擁壁等の状態	擁壁	⑪ ひび割れ・破損・傾斜	80	健全度高又はなし	健全度中	健全度低

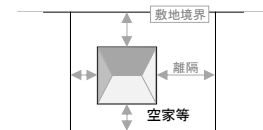
### II 周辺への影響度

前面道路・隣地との距離	距離>建築物の高さ ※隣地でも隣地への影響がないことが明らかな場合	距離≧建築物の高さ		距離<建築物の高さ	
		通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接	隣接していない	隣接している	通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接
周辺への影響度(B)	影響度① B=0.0	影響度② B=0.5	影響度③ B=0.8	影響度④ B=1.0	影響度⑤ B=1.2

※距離の長短に限らず、少なくとも東西南北の4面で周辺への影響度の判定を行い、最も大きい影響度(B)を用いてIII総合判定を行う

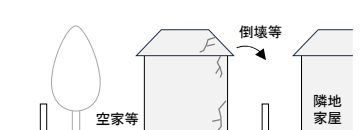
#### ○前面道路・隣地との距離

※敷地境界までの距離を距離とする

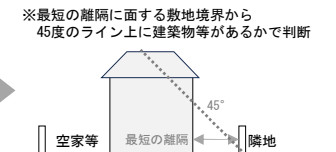


#### ○距離と建築物の高さの基本的な考え方

※隣地へ倒壊した建築物等が越境するか否かを想定



#### ※最短の距離に面する敷地境界から45度のライン上に建築物等があるか判断



### III 総合判定

- I 不良度判定結果 (A) × II 周辺への影響度 (B) = 総合評価
- 総合評価が100点以上の場合、「特定空家等」相当とする
  - 不良度判定結果 (A) が40点以上の場合、「適切な管理がなされていない空家等」相当とする

### 適切な管理がなされていない空家等への対応

特定空家等と判断されず、適切な管理がなされていない空家等となった場合には、所有者へ「空家等の状況に関する情報提供」や「管理に関する助言」等を行い、適正管理を促します。

# 海老名市 特定空家等の判断基準（案）

令和〇年〇月

海 老 名 市

### 改訂履歴

版	年月	概要
1	令和〇年〇月	海老名市 特定空家等の判断基準 策定

# 目次

第1章 背景・目的.....	1
1 背景・目的.....	1
2 関連する法令・計画.....	1
第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法・特定空家等の認定フロー.....	2
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	2
(1) 空家法の概要.....	2
(2) 空家法における定義（空家等と特定空家等）.....	2
(3) 海老名市空き家及び空き地の適性管理に関する条例.....	3
2 特定空家等の認定フロー.....	4
第3章 特定空家等の判断基準.....	5
1 判断項目.....	5
(1) 建築物等の保安上の観点.....	5
(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点.....	6
2 具体的な判断の参考となる基準.....	7
(1) 建築物等の保安上の観点.....	7
(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点.....	20
3 特定空家等の判定票.....	30
資料編.....	34
1 参考資料.....	34
<参考資料1> 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	34
<参考資料2> 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.....	39
<参考資料3> 「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).....	40
2 写真出典.....	47

# 第1章 背景・目的

## 1 背景・目的

全国的に空家等は増加の一途であり、これらの空家等の中には、適正な管理がなされないため、倒壊のおそれなどの安全性の低下、不法侵入などによる防犯性の低下、公衆衛生の悪化、良好な景観の阻害による周辺環境の悪化など多岐にわたる問題が生じており、今後も空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、「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、「空家法」という。）が平成27年5月26日に全面施行され、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等と認められる「特定空家等」に対する措置等が定められました。令和3年6月には、空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進することを目的として、空家法の基本指針や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（以下、「ガイドライン」という。）が改正されています。

本市においては、市民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るために、「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」（以下、「市条例」という。）を平成27年3月に制定し、「海老名市空き家等対策計画」を平成31年3月に策定、令和5年3月には空家法の基本指針・ガイドラインの改定や社会情勢の変化を踏まえ、計画を改定して対策を推進してきました。

今後も空家等は増加傾向であり、特定空家等への対応が必要となる可能性が高まっています。そのような中で、本基準では本市における特定空家等への基本的な考え方や判断方法等を明確化し、適時適切な対応が可能となる体制整備を目指すものです。

## 2 関連する法令・計画

特定空家等は空家法に規定されており、ガイドラインにおいて「特定空家等の判断の参考となる基準」やその考え方が示されているところです。本基準ではそのガイドラインの考え方を踏まえながら、本市における判断の基準を明確化するものとなります。

No	分類	名称
01	法令	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）
02		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
03		「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）
04	計画	海老名市住宅マスタープラン
05		海老名市空き家等対策計画



## 第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法・特定空家等の認定フロー

### 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

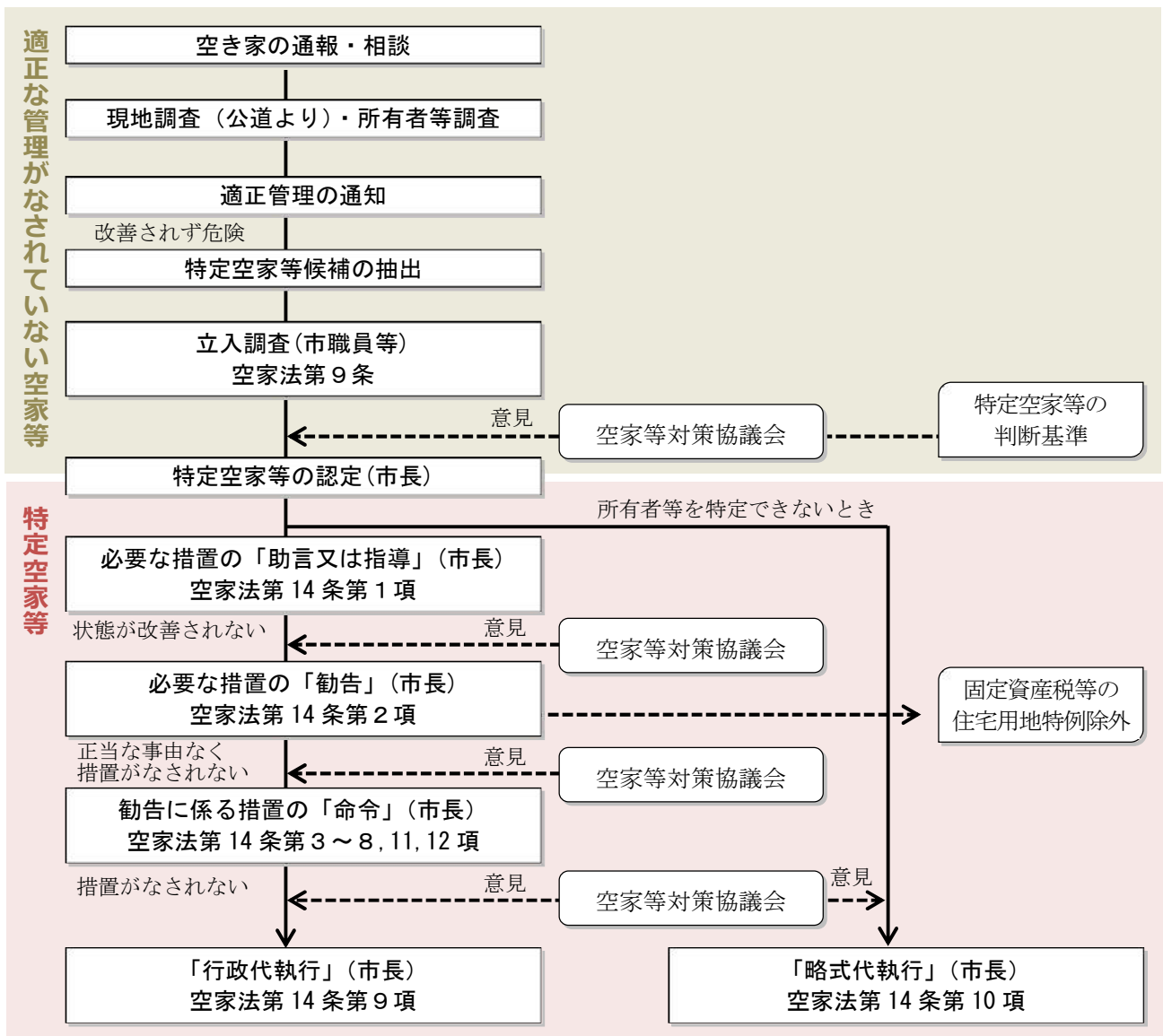
#### (1) 空家法の概要

防災・衛生・景観等の観点において、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、そのような状況への対応・対策に取り組むことを目的に制定された法律です。

空家法では、空家等の所有者・管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任があることを前提としながら、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等と認められる「特定空家等」を定義するとともに、それらに対する措置を規定しています。

空家法に定められている措置としては、助言・指導をはじめとし、それらを行っても適切な対応がなされない場合には勧告・命令を行い、最終的には行政が代わりに必要な措置を行う行政代執行までが規定されており、市として適切な時期に適切な措置を講じていく必要があります。

#### ■ 本市における「適正な管理がなされていない空家等」及び「特定空家等」への措置の流れ



## (2) 空家法における定義（空家等と特定空家等）

空家法において以下の通り定義されています。

空家等（空家法第2条第1項）	
<p>建築物又はこれに附属する工作物であつ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。</p> <p>※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。</p>	
特定空家等（空家法第2条第2項）	
<p>次の状態にあると認められる空家等をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>②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</li><li>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</li><li>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</li></ul>	

## (3) 海老名市空き家及び空き地の適性管理に関する条例

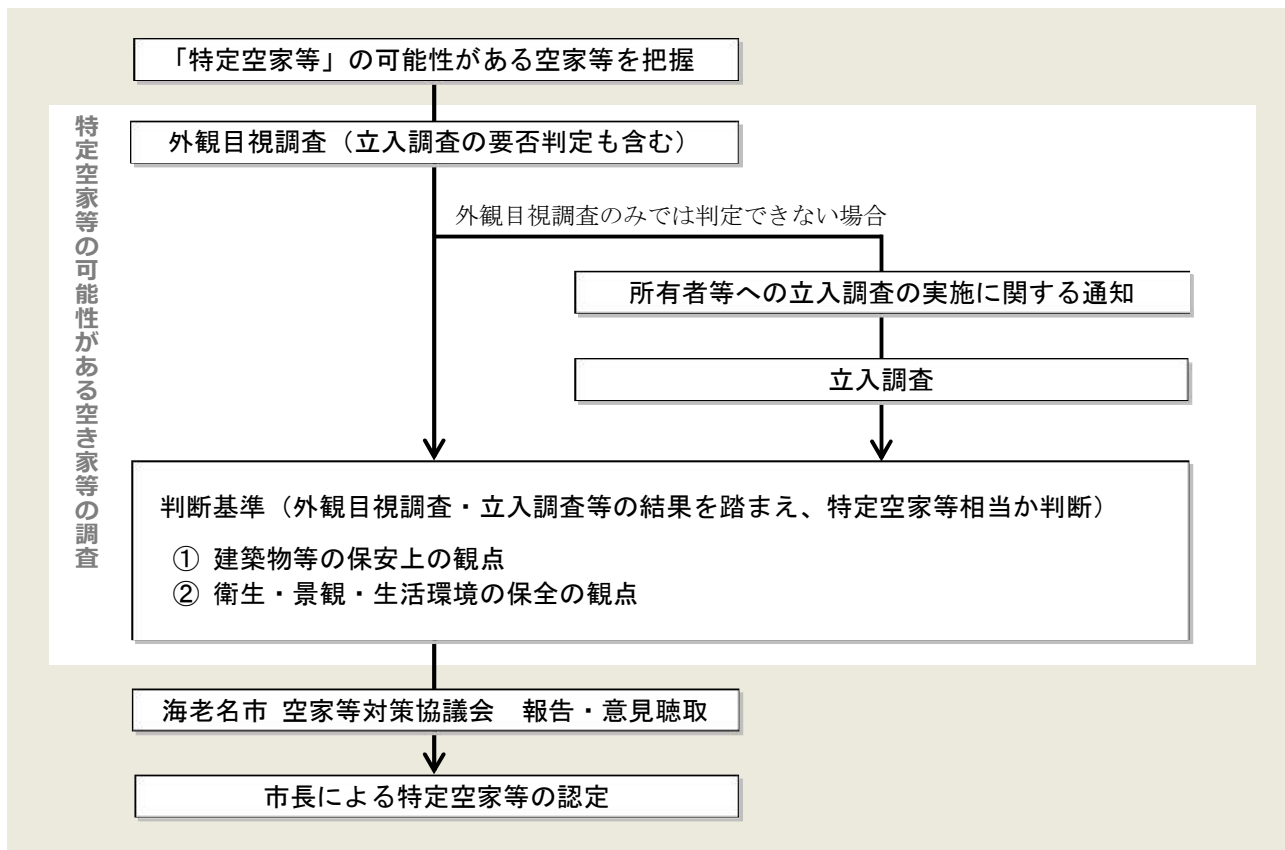
本市においては、空家法だけではなく市条例に基づく空家等への対策に取り組んでいます。市条例では、空き家等の所有者の責務や適正管理を促すための措置を規定しており、その中で「管理不全な状態にある空き家等」に対する措置として、助言・指導、勧告、命令、代執行等を規定し、対策を講じています。

## 2 特定空家等の認定フロー

空家法に基づき以下の流れで特定空家等の認定を行います。

判定においては、必要に応じて立ち入り調査等を行った上で、本基準に従って特定空家等に相当するかどうかを判断します。その結果を海老名市空き家等対策審議会へ報告・意見聴取を実施し、市長が当該空家等を特定空家等として認定するものとなります。

### ■ 本市における特定空家等の判定フロー



## 第3章 特定空家等の判断基準

ガイドラインにおける「特定空家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、本市においては以下の通り判断基準を定めます。なお、本判断基準では、「特定空家等に相当するか」のみを判定するのではなく、その前段にあたる「適切な管理がなされていない空家等の該当」についても判定し、必要に応じて助言・援助を行っていくことで、特定空家化の抑止にも取り組みます。

空家等の状態を判定（必要に応じた対応を実施）

空家等の区分	対応
適切な管理がなされていない空家等	助言・援助を実施
特定空家等	助言・指導、勧告、命令、行政代執行等を実施

### 1 判断項目

本基準においては、「建築物等の保安上の観点」と「衛生・景観・生活環境の保全の観点」の2つに区分して整理します。ガイドラインでは、空家法に規定される特定空家等の4つの状態に合わせて整理していますが、重複する項目もあることから、本基準では、原因毎に判断項目を設定します。

#### （1）建築物等の保安上の観点

建築物等の保安上の観点においては、判断項目ごとに判定するのではなく、すべての判断項目を踏まえて総合的に判定するとともに、周辺への影響度を加味しながら判定を行います。周辺への影響度としては、「建築物の高さ」と「建築物と前面道路・隣地との離隔」を比較するとともに、「通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接の有無」を加味しながら判断します。

##### I 不良度の判定

対象・原因	判断項目	確認箇所
建築物等	建築物の著しい傾斜	建築物全体
	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・筋かい・柱とはりの接合部分
	屋根・外壁等の 脱落・飛散等	屋根・ひさし・軒・雨樋
		外壁（仕上げ材）・壁体
		看板・給湯設備・屋上水槽等
		屋外階段・バルコニー
	門・塀	
擁壁	擁壁の状態	擁壁（壁面等）

##### II 周辺への影響度

判断項目	確認箇所
倒壊等した場合の危険度	「建築物の高さ」と「前面道路・隣地との離隔」
周辺の環境	通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接

## (2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点

衛生・景観・生活環境の保全の観点においては、判断項目ごとに判定するとともに、建築物等の保安上の観点と同様に周辺への影響度も加味しながら判断します。周辺への影響度としては、「住宅等への隣接の有無」や「対象空家等の敷地の広さ」を加味して判断します。

### I 不良度の判定

対象・原因	判断項目
吹付け石綿（アスベスト）	飛散又は暴露
浄化槽、排水管	汚物・排水の流出等による臭気
屋根、外壁、窓ガラス	傷み・汚れ・割れ
建築物の出入口（開口部）	扉・窓ガラス等の破損
ゴミ等	散乱・山積
	臭気
動物・昆虫等	音（鳴き声等）
	糞尿その他の汚物による臭気
	毛・羽毛の飛散
	ねずみ・はえ・蚊等の発生
	シロアリの発生
	空家等に住みついた動物等の隣地への侵入
立木等	屋根・壁面への繁茂
	腐朽・倒壊・枝折れによる近隣敷地への枝等の散乱
	道路等への越境
土砂	敷地外への流出
景観	景観計画に定める形態意匠等の制限への不適合
	地域で定める景観保全に係るルールへの不適合

### II 周辺への影響度

判断項目	確認箇所
周辺の環境	住宅等への隣接
対象空家等の敷地の広さ	「建築物の高さ」と「前面道路・隣地との離隔」

## 2 具体的な判断の参考となる基準

### (1) 建築物等の保安上の観点

#### I 不良度の判定

各判断項目について立入調査等の結果を踏まえ、Aランク（掛け率：0.0）、Bランク（掛け率：0.5）、Cランク（掛け率：1.0）の3段階評価を行います。その評価に基づき、基準点に掛け率を掛け合わせることで各判断項目の評点を計算し、すべての項目の評点を合算した数値を建築物等の不良度判定の結果とします。

各項目ではイメージを補強するために参考となる状態の写真を掲載していますが、これはあくまで参考であり、判断の際には調査項目や考え方を踏まえながら判定を行います。

#### ◆建築物の著しい傾斜

対象・原因	建築物等			
確認箇所	建築物全体			
考え方	建築物の倒壊・落階や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	①建築物の倒壊・落階			
	100	なし	—	あり
	②基礎等の不同沈下			
	40	なし	—	あり
	③柱等の傾斜			
	40	1/60 未満	1/60 以上～ 1/20 未満	1/20 以上
備考	③柱等の傾斜 … 下げ振り等を用いて柱等の傾斜を調査 （2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱う） <参考資料> 「被災建築物応急危険度判定マニュアル」 （財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会）			



写真①：既に倒壊している



写真②：基礎の不同沈下



写真③：柱の傾斜

<写真出典> 写真① 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」  
 写真② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」  
 写真③ 国土交通省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」

「③柱等の傾斜」による判定（参考資料）

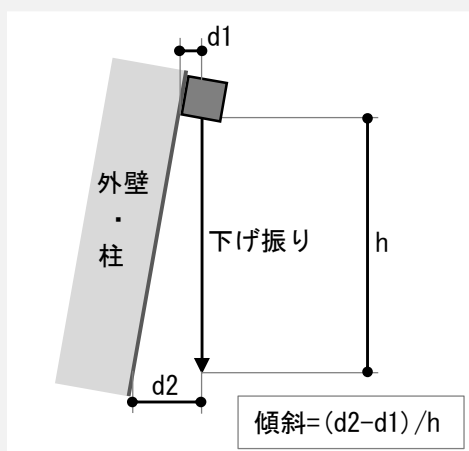
出典：「災害に係る住家の被害測定基準運用指針」（令和3年3月内閣府 防災担当）

被害判定の基準：傾斜による判定（木造・プレハブ）

- ・外壁又は柱の傾斜を振り下げ等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は原則として住家の1階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。

■下げ振りによる調査

下げ振りを用いる場合の傾斜の測り方は下図を参考のこと。



(例) 傾斜の測り方 ( $d = d_2 - d_1$ )

下げ振りの垂直部分の長さ  $h = 1,200$  の場合

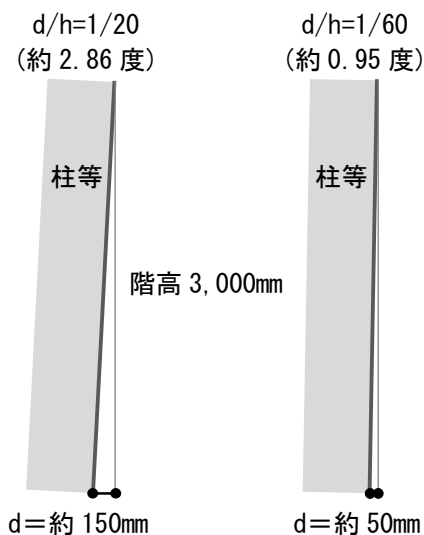
傾斜	
傾斜 ( $d/h$ )	$h = 1,200\text{mm}$ の場合
$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$
$1/60 \geq (d/h) < 1/20$	$20\text{mm} \leq d < 60\text{mm}$
$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$

傾斜 ( $d/h$ ) の角度について（参考）

$d/h$  を実際の角度に換算すると下表のとおりとなる。

また、木造家屋の階高は  $3,000\text{mm}$  程度が一般的であるといわれていることから、参考までに  $h = 3,000\text{mm}$  の場合の水平方向のずれ  $d$  を図示する。

傾斜	
$d/h$	角度
$1/20$	約 $2.86$ 度
$1/60$	約 $0.95$ 度



◆建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

対象・原因	建築物等			
確認箇所	基礎・土台			
考え方	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	④基礎・土台の破損、変形、腐朽、ずれ			
	40	なし	部分的・軽度	過半・重度
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支えられなくなっている箇所が複数生じている</li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある場合</li> </ul> <p>&lt;参考資料&gt;  「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」  (監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)  「特殊建築物等定期調査業務基準」  (監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</p>			



写真①：基礎の大きな欠損



写真②：シロアリによる土台の損傷



写真③：基礎、土台がずれている

<写真出典> 写真① 応急危険度判定マニュアル  
 写真② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」  
 写真③ 大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」



対象・原因	建築物等			
確認箇所	柱・はり・筋かい・柱とはりの接合部分			
考え方	構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑤柱・はり・筋かい・柱とはりの接合部の破損、変形、腐朽、ずれ			
	40	なし	部分的(小規模)	過半(大規模)
状態の例	・複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱、はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態			

<部分的(小規模)と過半(大規模)の考え方>

- ・「部分的(小規模)」とは、異常が発生している箇所、範囲のみの補修等で改善することが可能な状態を指します。

(例) 部分的な腐食が発生している柱が1箇所あり、当該柱のみの修繕で十分な場合

- ・「過半(大規模)」とは、異常が発生している箇所、範囲が全体の過半を超えている等、その部分のみならず対象とした部位や建築物全体での補修等が必要な状態を指します。

(例) 複数の柱・はりにおいて蟻害が発生しており、建築物全体での修繕が必要な場合



写真①: 柱の傾斜



写真②: はりの破損・腐食の発生

<写真出典> 写真① 国土交通省「空き家の現状と問題について」  
 写真② 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

◆屋根、外壁等が脱落、飛散等

対象・原因	建築物等			
確認箇所	屋根・ひさし・軒・雨樋			
考え方	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑥屋根・ひさし・軒・雨樋の破損、変形、腐朽、ずれ、剥落、垂れ下がり			
	30	なし	部分的(小規模)	過半(大規模)
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態</li> <li>・該当部位において損傷・変形が発生している等で脱落・不陸・剥離が生じることが予見される状態</li> </ul>			

<部分的(小規模)と過半(大規模)の考え方>

- ・「部分的(小規模)」とは、異常が発生している箇所、範囲のみの補修等で改善することが可能な状態を指します。

(例) 一部の屋根材が剥がれており、その箇所のみでの修繕で十分な場合

- ・「過半(大規模)」とは、異常が発生している箇所、範囲が全体の過半を超えている等、その部分のみならず対象とした部位や建築物全体での補修等が必要な状態を指します。

(例) 屋根に不陸が発生しており、屋根全体で修繕の必要がある場合



写真①：屋根のゆがみ



写真②：屋根の著しい破損



写真③：屋根ふき材の剥離脱落

<写真出典> 写真①② 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」  
 写真③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

対象・原因	建築物等			
確認箇所	外壁（仕上げ材）・壁体			
考え方	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑦外壁（仕上げ材）・壁体の破損、変形、腐朽、ずれ、剥落、脱落、壁体を貫通する穴			
	30	なし	部分的（小規模）	過半（大規模）
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上部の外壁が脱落しそうな状態</li> <li>・上部の外壁材に浮き・亀裂が複数確認でき、今後、上部外壁が脱落することが予見される場合</li> </ul>			

<部分的（小規模）と過半（大規模）の考え方>

- ・「部分的（小規模）」とは、異常が発生している箇所、範囲のみの補修等で改善することが可能な状態を指します。

（例）一部の外壁の仕上げ材が剥がれており、その箇所のみでの修繕で十分な場合

- ・「過半（大規模）」とは、異常が発生している箇所、範囲が全体の過半を超えている等、その部分のみならず対象とした部位や建築物全体での補修等が必要な状態を指します。

（例）一面の過半で仕上げ材が脱落しており、全体的な修繕が必要な場合



写真①：外壁の浮き



写真②：外壁の脱落



写真③：外壁の落下

<写真出典> 写真① 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」  
 写真② 国土交通省「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」  
 写真③ 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」

対象・原因	建築物等			
確認箇所	看板・給湯設備・屋上水槽等			
考え方	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑧看板・給湯設備・屋上水槽等の 転倒・剥離・破損・脱落・支持部分の接合状況			
	20	なし	破損・腐食	脱落・転倒
状態の例	・ Bランクは、看板・給湯設備・屋上水槽等の支持部分において腐食やボルトのゆるみ等が生じており、今後、転倒・剥離・脱落が予見される状態			



写真①：看板支持部分の著しい腐食



写真②：看板底板の腐食

対象・原因	建築物等			
確認箇所	屋外階段・バルコニー			
考え方	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑨屋外階段・バルコニーの腐食、破損、脱落、傾斜			
	20	なし	部分的	過半
状態の例	・既に屋外階段・バルコニーが脱落している状態である、もしくは傾斜や広範囲の腐食が見られる等、今後、脱落することが予見される状態			



写真①：屋外階段の傾斜



写真②：バルコニーの手すりの腐食

対象・原因	建築物等			
確認箇所	門・塀			
考え方	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	⑩門・塀のひび割れ、破損、傾斜			
	20	なし	部分的	過半
状態の例	・門や塀が傾斜、広範囲に腐朽・破損しており、脱落・倒壊しそうな状態			



写真①：塀の傾斜



写真②：塀の破損



写真③：塀の大きなひび割れ

◆擁壁の状態

対象・原因	擁壁			
判断項目	擁壁（壁面等）			
考え方	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に判断する。			
調査項目	基準点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
	①擁壁の健全度			
	80	健全度高	健全度中	健全度低
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「宅地擁壁の健全度判定・予防保全マニュアル」（国土交通省）を用いて、擁壁の種類に応じて基礎点（環境条件・障害状況）と変状点を採点し、合計点により擁壁の健全度を評価します。本基準ではその健全度を用いて擁壁の状態を判定します。</li> </ul>			



写真①：崩壊したコンクリート擁壁

## II 周辺への影響度

空家等の適切な管理は第一義的な責任は所有者にあります。そのような中で、空家法に基づき、特定空家等として市が措置を行っていくべき対象は、適正に判断する必要があります。このことから、「建築物等の保安上の観点」における判定においては、「当該建築物等が周辺に対してどの程度影響を与える可能性がある状況なのか」について敷地に対する建築物等の立地状況等（周辺への影響度）を加味して、特定空家等に相当するかを判断します。

本基準では「倒壊時に隣地へ影響を与える可能性があるか」、「通学路や不特定多数が利用する施設等に隣接するか」の2点について着目し、周辺への影響度を下表のとおり設定します。

### ◆周辺への影響度

判 定		周辺への影響度
前面道路・隣地との離隔 ≧ 建築物の高さ ※倒壊しても隣地への影響がないことが明らかな場合		影響度① 0.0
前面道路・隣地との離隔 ≧ 建築物の高さ	通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接	
	隣接していない	影響度② 0.5
	隣接している	影響度③ 0.8
前面道路・隣地との離隔 < 建築物の高さ	通学路・不特定多数が利用する施設等への隣接	
	隣接していない	影響度④ 1.0
	隣接している	影響度⑤ 1.2

### 周辺への影響度のイメージ

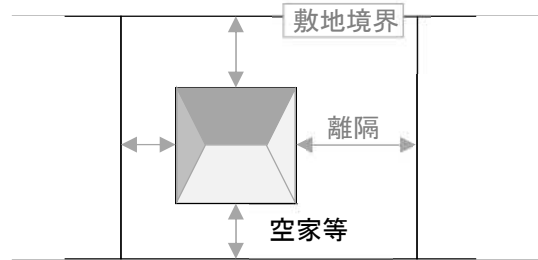




## 前面道路・隣地との離隔の考え方

### ① 前面道路・隣地との離隔

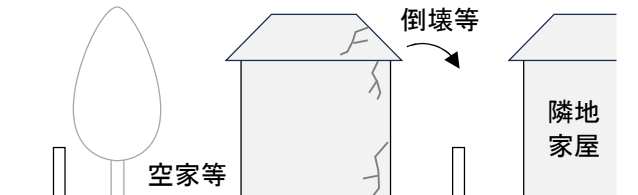
周辺への影響度の判定においては、前面道路・隣地との離隔の長短に限らず、少なくとも東西南北の4面で判定を行い、影響度Bが最も大きい数値を総合判定に用いることとします。  
(確認する面数は空家等の形状や敷地境界の形状に応じて柔軟に対応することが望ましい)



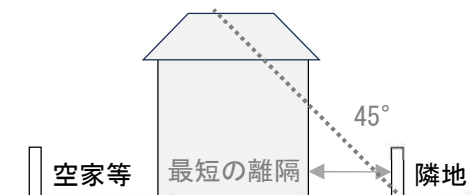
### ② 離隔と建築物の高さの基本的な考え方

倒壊した建築物等が敷地境界を越境して前面道路・隣地に影響を及ぼすか否かを基本的な考え方とし、「①前面道路・隣地との離隔」と「建築物の高さ」で影響を及ぼすかを簡易的に判断するものとする

※隣地へ倒壊した建築物等が越境するか否かを想定



※最短の離隔に面する敷地境界から45度のライン上に建築物等があるかで判断



### ③ 通学路・不特定多数が利用する施設等の定義

通学路	災害時に避難路としても扱われる基幹通学路のこと
不特定多数が利用する施設等	学校、病院、福祉施設、集会場、店舗などの住宅・事務所以外の用途に属する建築物のこと

### Ⅲ 総合判定

「Ⅰ 建築物等の不良度（老朽度・危険度）」で算定した建築物等の不良度判定結果に対して、「Ⅱ 周辺への影響度」で判定した影響度を掛け合わせることで、当該建築物等の総合評点を算出し、その総合評点が 100 点以上の場合、建築物等の保安上の観点において特定空家等に相当することとします。

#### 建築物等の保安上の観点からの総合評点

$$\text{Ⅰ 不良度判定結果} \times \text{Ⅱ 周辺への影響度} = \text{総合評点}$$

また、総合評点が 100 点未満の場合は、特定空家等に相当しませんが、「Ⅰ 建築物等の不良度」で算定した建築物等の不良度判定結果が 40 点以上となった際には、「適切な管理がなされていない空家等」として判定します。

なお、この場合においては、建築物等の適性管理という観点のみで判定を行い、特定空家等となる前に、所有者等による適切な管理を促していくため、空家法に基づいて「空家等の状況に関する情報提供」や「管理に関する助言」等を行います。

## (2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点

### I 不良度の判定

判断項目ごとに「適切な管理がなされていない空家等」と「特定空家等」の2区分において、それぞれの判断基準に該当しているか否かを判定します。「特定空家等」の項目については、周辺への影響度を踏まえ、必要項目数を設定しますが、「適切な管理がなされていない空家等」については、必要項目数を設定せず、1つでも該当する場合には空家法に基づき、「空家等の状況に関する情報提供」や「管理に関する助言」を行うこととします。

各項目ではイメージを補強するために参考となる状態の写真を掲載していますが、これはあくまで参考であり、判断の際には調査項目や考え方を踏まえながら判定を行います。

#### ◆吹付け石綿等

対象・原因	吹付け石綿等	
判断の観点	衛生	
判断項目	飛散又は暴露	
考え方	吹付け石綿（アスベスト）等は、飛散・暴露した場合、重篤な健康被害につながることから、使用状況や飛散・暴露の可能性を判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	—	石綿の施工が目視確認でき、 飛散・暴露する可能性が高い
確認方法の例	・「目で見えるアスベスト建材（第2版）」（国土交通省）を参考に使用状況を確認し、飛散・暴露の可能性を確認	



写真①：吹付け石綿等



写真②：吹付け石綿等

◆浄化槽・排水管

対象・原因	浄化槽・排水管	
判断の観点	衛生	
判断項目	汚物・排水の流出等による臭気	
考え方	浄化槽・排水管の破損等に伴う汚物・排水の流出による臭気の発生状況を確認し、周辺住民の日常生活への影響度を判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	周辺住民の日常生活に支障がある	周辺住民の日常生活に著しく支障がある
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚物・排水の流出状況の確認</li> <li>・敷地境界付近での臭気の確認</li> </ul>	

◆屋根・外壁・窓ガラス

対象・原因	屋根・外壁・窓ガラス	
判断の観点	景観	
判断項目	傷み・汚れ・割れ	
考え方	屋根・外壁・窓ガラスの痛み・汚れ・割れの状況を確認し判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	放置されている	—
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な管理がなされているかを確認 (屋根、外壁、窓ガラスが汚物や落書き等で著しく汚れたまま放置されている場合や窓ガラスが割れたまま放置されている場合等)</li> </ul>	



写真①：窓ガラスの割れの放置

◆建築物の出入口

対象・原因	建築物の出入口	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	扉・窓ガラス等の破損	
考え方	建築物等の開口部の破損状況を確認し、建築物等の内部に不特定の者が容易に侵入できるか・侵入している痕跡があるかを判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	不特定の者が容易に侵入できる	不特定の者の侵入を確認
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・扉や窓ガラス等の建築物に出入りできる箇所の破損状況の確認</li> <li>・足跡等の人の出入りの痕跡の確認</li> <li>・近隣住民への聞き取り調査の実施</li> </ul>	



写真①：門扉がなく侵入できる

◆ゴミ等

対象・原因	ゴミ等	
判断の観点	景観	
判断項目	散乱・山積	
考え方	当該空家等の敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されており、周辺の景観を著しく損なっているかを否かを判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	多数放置されている	—
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積におけるゴミ等の散乱範囲の割合</li> <li>・山積みの高さ（敷地外から容易に確認できるか）</li> <li>・管理、放置状況を確認</li> </ul>	



写真①：家財ごみの放置



写真②：粗大ゴミ等が放置

対象・原因	ゴミ等	
判断の観点	衛生	
判断項目	臭気	
考え方	当該空家等の敷地内にゴミ等の放置、不法投棄による臭気の発生状況を確認し、周辺住民の日常生活への影響度を判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	周辺住民の日常生活に支障がある	周辺住民の日常生活に著しく支障がある
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミ等の内容物や放置状況等の確認</li> <li>・敷地境界付近での臭気確認</li> </ul>	

◆動物・昆虫等

対象・原因	動物・昆虫等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	音（鳴き声等）	
考え方	当該空家等への動物の住みつき等に伴う、鳴き声等の音の発生状況を確認し、周辺住民の日常生活への影響度を判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	周辺住民の日常生活に支障がある	—
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物等の痕跡の確認</li> <li>・敷地境界付近での音（鳴き声等）の確認</li> </ul>	

対象・原因	動物・昆虫等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	糞尿その他の汚物による臭気	
考え方	当該空家等への動物の住みつき等に伴う、ふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生状況を確認し、周辺住民の日常生活への影響度を判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	周辺住民の日常生活に支障がある	周辺住民の日常生活に著しく支障がある
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発生源（汚物等）の放置状況等の確認</li> <li>・敷地境界付近での臭気の確認</li> </ul>	



写真①：小動物が住み着いている



写真②：小動物が住み着いている

対象・原因	動物・昆虫等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	毛・羽毛	
考え方	当該空家等への動物の住みつき等に伴う、動物の毛又は羽毛の飛散状況を確認し、周辺住民の日常生活への影響度を判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	飛散している	大量に飛散している
確認方法の例	・住みついた動物等による敷地内外の毛、羽毛の飛散状況を確認	

対象・原因	動物・昆虫等	
判断の観点	衛生、生活環境の保全	
判断項目	ねずみ・はえ・蚊等の発生	
考え方	当該空家等において、ねずみ・はえ・蚊等の発生状況を確認し、判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	発生を確認	多数の発生を確認
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ねずみ、はえ、蚊等の姿や糞尿、繁殖状況の確認</li> <li>・敷地境界付近でのはえ・蚊等の飛行状況等の確認</li> </ul>	

対象・原因	動物・昆虫等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	シロアリの発生	
考え方	当該空家等におけるシロアリの発生状況を確認するとともに、近隣家屋へ悪影響を与える可能性の有無を踏まえ、判断する。 (空家等にシロアリの巣があることが確認できている場合に限る)	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	空家等で発生を確認	多数の発生を確認し、 近隣に悪影響を与える可能性が高い
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該空家等におけるシロアリの発生状況の確認</li> <li>・近隣家屋付近でのシロアリの発生・被害状況の確認</li> </ul>	

対象・原因	動物・昆虫等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	空家等に住みついた動物等の隣地への侵入	
考え方	当該空家等に住みついた動物が敷地境界を越えて隣地に侵入する等、隣地へ悪影響を与えているかを判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	侵入を確認	恒常的な多数の侵入を確認
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住みついた動物等が隣地へ侵入している実態やその痕跡の確認</li> <li>・近隣住民への聞き取り調査等の実施</li> </ul>	



◆立木等

対象・原因	立木等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	屋根・壁面への繁茂	
考え方	建築物等の屋根・壁面への立木等の繁茂状況を確認し、全体のどの程度を覆っているかを判断の基準とする。 (当該空家等の周辺が森・林でない場合に限る)	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	過半を覆う程度まで繁茂	—
確認方法の例	・建築物等の四方から立木の繁茂状況を確認	

対象・原因	立木等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	敷地内の草木の繁茂	
考え方	虫等の発生や枯れ草となった場合の防火の観点から、空家等の敷地内にある草木の繁茂状況を判断の基準とする。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	草：膝丈以上の高さまで繁茂 草木：敷地外に越境している	—
確認方法の例	・敷地内の草の高さの確認 ・敷地境界付近で敷地外への草木の越境状況を確認	

対象・原因	立木等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	腐朽・倒壊・枝折れによる近隣敷地への枝等の散乱	
考え方	空家等の敷地内にある立木による近隣敷地への枝等の散乱状況を確認し、その量をもって判断の基準とする。 (枝等の散乱が継続している場合に限る)	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	散乱している	大量に散乱している
確認方法の例	・散乱の量や隣地への影響の度合いを確認	

対象・原因	立木等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	道路等への越境	
考え方	立木等の越境による周辺道路への影響を判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	歩行者等の通行を著しく妨げている	歩行者等の通行が困難
確認方法の例	・道路等への越境具合や歩行者への影響度を確認	



写真①：枝等が道路にはみ出している



写真②：立木が倒壊し、道路を一部塞いでいる

対象・原因	立木等	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	枝等の電線への接触	
考え方	電線への接触は火災等の原因となる可能性があることから、電線周辺の立木の繁茂状況を踏まえ、判断する。 (電線の防護等の対策がなされている場合を除く)	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	電線の高さまで繁茂している	電線以上の高さまで繁茂し、 電線に接触している
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の立木等の繁茂状況を確認</li> <li>・周辺の電線への影響を確認</li> </ul>	

◆土砂

対象・原因	土砂	
判断の観点	生活環境の保全	
判断項目	敷地外への流出	
考え方	空家等からの土砂の流出による隣地への影響を流出量や隣地の利用への影響の程度をもって判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	敷地外に流出している	敷地外に大量に流出し、歩行者の通行等が困難
確認方法の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流出の継続状況や流出量の確認</li> <li>・ 周辺住民への聞き取り調査等の実施</li> </ul>	

◆景観

対象・原因	景観	
判断の観点	景観	
判断項目	景観計画に定める形態意匠等の制限への不適合	
考え方	景観法に基づく、景観計画に定める建築物又は工作物に形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっているかを判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	著しく不適合となっている	—

対象・原因	景観	
判断の観点	景観	
判断項目	地域で定める景観保全に係るルールへの不適合	
考え方	地域で定められた景観保全に係るルールについて、著しく不適合な状態となっているか否かを判断する。	
判断基準	適切な管理がなされていない空家等	特定空家等
	著しく不適合となっている	—

## II 周辺への影響度・特定空家等相当とする際の必要項目数

「建築物等の保安上の観点」と同様に「衛生・景観・生活環境の保全の観点」においても、当該敷地の立地状況や広さ等（周辺への影響度）を加味して、特定空家等に相当するか判断します。

本基準では「住宅等への隣接」、「当該空家等の敷地の広さ（隣接する住宅等のある敷地との離隔）」の2点について着目し、「周辺への影響度」、「特定空家等相当とする際の必要項目数」を下表のとおり設定します。

### ◆周辺への影響度

判 定		周辺への影響度・ 特定空家等相当とする際の必要項目数
住宅等に隣接していない		影響度① 必要項目数：10項目
住宅等に 隣接している	隣接する住宅等のある敷地との離隔	
	離隔 $\geq$ 建築物の高さ	影響度② 必要項目数：8項目
	離隔 $<$ 建築物の高さ	影響度③ 必要項目数：6項目

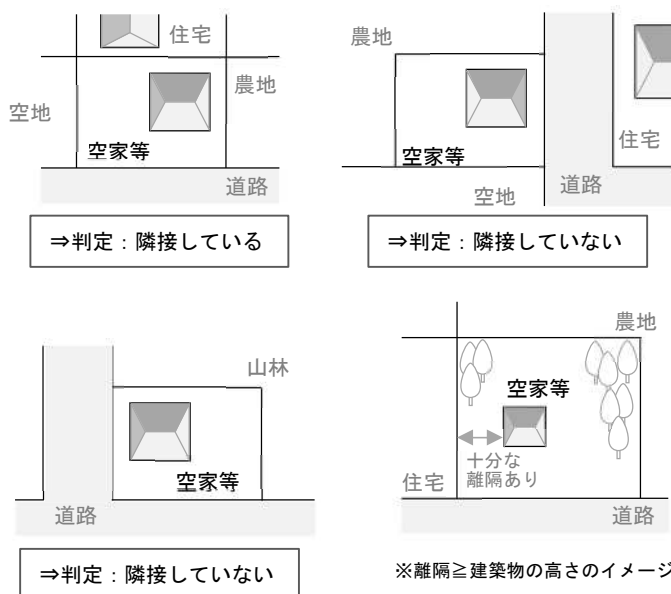
### 住宅等への隣接の考え方

#### ① 住宅等の定義

住宅等	住宅・店舗・学校、病院、福祉施設、集会場などの建築物が所在し、人が恒常的に利用している土地（空地・山林・農地などは範囲外）
-----	---

#### ② 隣接の考え方

- ・一面でも住宅等に面していれば「隣接している」と判定します。
- ・道路の対面にしか住宅等がない場合には「隣接していない」と判定します。
- ・空地や農地など人が通常いない敷地のみに面している場合は「隣接していない」と判定します。



### 3 特定空家等の判定票

#### 特定空家等 判定票

判定者	
-----	--

#### 特定空家等の判定票

##### 対象空家の概要

管理番号	判定年月日
所在地 地番：海老名市 住居表示：海老名市	構造 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他 ( )
主要用途 <input type="checkbox"/> 住宅 ( <input type="checkbox"/> 戸建て <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 ) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他 ( )	
階数 <input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> その他 ( )	

##### 空家等の区分

空家等の区分	内容
① 適切な管理がなされていない空家等	法第3条の適切な管理に努めていない空家等（特定空家等を除く。）とし、法第12条の助言の対象となる空家等
② 特定空家等	法第2条第2項の特定空家等とし、法第14条各項の措置の対象となる空家等

##### 状態の区分

状態の区分	状態	原因	状態区分	判定票ページ
① 建築物等の保安上の観点からの判定	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	(1) 建築物等 (2) 擁壁	1 (1) 1 (2)	2ページ 2ページ
	2 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) 建築物・設備等 (2) ごみの放置・不法投棄	2 (1) 2 (2)	3, 4ページ 3, 4ページ
	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	(1) 景観ルールへの不適合 (2) 周辺景観との不調和	3 (1) 3 (2)	3, 4ページ 3, 4ページ
② 衛生・景観・生活環境の 保全の観点からの判定	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	(1) 立木	4 (1)	3, 4ページ
		(2) 住みついた動物等 (3) 不適切な管理等	4 (2) 4 (3)	3, 4ページ 3, 4ページ

特定空家等の判定票1 『① 建築物等の保安上の観点からの判定』

I 不良度（老朽度・危険度）の判定

項目	箇所	判断内容	基礎点	不明	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点	
建築物の 著しい傾斜	全体	① 建築物の倒壊・落階	100	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	あり	<input type="checkbox"/>	
		② 基礎等の不同沈下	40	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	あり	<input type="checkbox"/>	
		③ 柱等の傾斜	40	<input type="checkbox"/>	1/60 未満	<input type="checkbox"/>	1/60～ 1/20	1/20 超	<input type="checkbox"/>
建築物等	基礎・土台 柱・はり・筋かい・ 柱とはりの接合部分 屋根・ひさし・軒・ 雨樋 外壁（仕上げ材）・ 壁体 看板・給湯設備・ 屋上水槽等 屋外階段・ バルコニー 門・塀 擁壁	④ 破損・変形・腐朽・ずれ	40	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	過半 重度	<input type="checkbox"/>	
		⑤ 破損・変形・腐朽・ずれ	40	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	部分的 軽度 過半 (大規模)	<input type="checkbox"/>	
		⑥ 破損・変形・腐朽・ずれ・ 剥落・垂れ下がり	30	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	部分的 (小規模)	過半 (大規模)	<input type="checkbox"/>
		⑦ 破損・変形・腐朽・剥離・ 脱落・壁体を貫通する穴	30	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	部分的 (小規模)	過半 (大規模)	<input type="checkbox"/>
		⑧ 転倒・剥離・破損・脱落・ 支持部分の接合状況	20	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	破損 腐食	脱落 転倒	<input type="checkbox"/>
		⑨ 腐食・破損・脱落・傾斜	20	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	部分的	過半	<input type="checkbox"/>
		⑩ ひび割れ・破損・傾斜	20	<input type="checkbox"/>	なし	<input type="checkbox"/>	部分的	過半	<input type="checkbox"/>
		⑪ ひび割れ・破損・傾斜	80	<input type="checkbox"/>	健全度高 又はなし	<input type="checkbox"/>	健全度中	健全度低	<input type="checkbox"/>
		擁壁等の状態							
		擁壁等							
		合計 (A)							

II 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との離隔	離隔≧建築物の高さ ※倒壊しても隣地への影響が ないことが明らかなる場合		離隔＝建築物の高さ 通学路・不特定多数が 利用する施設等への隣接		離隔<建築物の高さ 通学路・不特定多数が 利用する施設等への隣接	
	影響度① B=0.0	影響度② B=0.5	影響度③ B=0.8	影響度④ B=1.0	影響度⑤ B=1.2	
周辺への 影響度 (B)						

III そのまま放置すれば倒壊当著しく保安上  
危険となるおそれのある状態の総合判定

①不良度判定結果 (A)  ×

②周辺への影響度 (B)  ÷

総合評定

※総合評点が100点以上の場合、特定空家等相当

※総合評点が100点未満の場合、特定空家等には相当しませんが、不良度の判定結果  
【合計 (A)】が40点以上の場合には適切な管理がなされていない空家等相当とします。

特定空家等の判定票2 『② 衛生・景観・生活環境の保全の観点からの判定』

I 不良度（衛生・景観・生活環境への影響度）の判定

原因	状況	空家等の区分・判断基準			備考（条件等）	状態区分	
		A：適切な管理がなされていない空家等	B：適切な管理がなされている	C：特定空家等（周辺状況に応じて必要数を決定）※詳細はIIを参照			
吹付け石綿等	飛散又は暴露	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	石綿の使用が目視確認でき、飛散・暴露する可能性が高い	<input type="checkbox"/>	2 (1)
		<input type="checkbox"/>	周辺住民の日常生活に支障がある	<input type="checkbox"/>	周辺住民の日常生活に著しく支障がある	<input type="checkbox"/>	2 (1)
		<input type="checkbox"/>	放置されている	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	3 (2)
建築物の出入口	扉・窓ガラス等の破損	<input type="checkbox"/>	不特定の者が容易に侵入できる	<input type="checkbox"/>	不特定の者の侵入を確認	<input type="checkbox"/>	4 (3)
		<input type="checkbox"/>	多数放置されている	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	3 (2)
ゴミ等	散乱・山積 臭気	<input type="checkbox"/>	周辺住民の日常生活に支障がある	<input type="checkbox"/>	周辺住民の日常生活に著しく支障がある	<input type="checkbox"/>	2 (2)
		<input type="checkbox"/>	周辺住民の日常生活に支障がある	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	4 (2)
動物・昆虫等	糞尿その他の汚物による臭気	<input type="checkbox"/>	周辺住民の日常生活に支障がある	<input type="checkbox"/>	周辺住民の日常生活に著しく支障がある	<input type="checkbox"/>	4 (2)
		<input type="checkbox"/>	飛散している	<input type="checkbox"/>	大量に飛散している	<input type="checkbox"/>	4 (2)
	ねずみ、はえ、蚊等の発生	<input type="checkbox"/>	発生を確認	<input type="checkbox"/>	多数の発生を確認	<input type="checkbox"/>	2 (2) 4 (2)
		<input type="checkbox"/>	空家等で発生を確認	<input type="checkbox"/>	多数の発生を確認し、近隣に悪影響を与える可能性が高い	<input type="checkbox"/>	4 (2)
	シロアリの発生	<input type="checkbox"/>	侵入を確認	<input type="checkbox"/>	恒常的に多数の侵入を確認	<input type="checkbox"/>	4 (2)

原因	状況	空家等の区分・判断基準			備考（条件等）	状態区分		
		A：適正管理	B：適切な管理がなされていない空き家等	C：特定空家等（周辺状況に応じて必要数を決定）※詳細はⅡを参照				
立木等	屋根・壁面への繁茂	<input type="checkbox"/>	過半を覆う程度まで繁茂	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	周辺が森・林でないこと	4（1）
	敷地内の草木の繁茂	<input type="checkbox"/>	草：膝丈以上の高さまで繁茂 木：敷地外に越境している	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>		4（1）
	腐朽・倒壊・枝折れによる近隣敷地への枝等の散乱	<input type="checkbox"/>	散乱している	<input type="checkbox"/>	大量に散乱している	<input type="checkbox"/>	継続していること	4（1）
	道路等への越境	<input type="checkbox"/>	歩行者等の通行を著しく妨げている	<input type="checkbox"/>	歩行者等の通行が困難	<input type="checkbox"/>		4（1）
土砂	枝等の電線への接触	<input type="checkbox"/>	電線の高さまで繁茂している	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	電線の防護等の対策がなされている場合を除く	4（1）
	敷地外への流出	<input type="checkbox"/>	敷地外に流出している	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		4（3）
景観	景観計画に定める形態意匠等の制限への不適合	<input type="checkbox"/>	著しく不適合となっている	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>		3（1）
	地域で定める景観保全に係るルールへの不適合	<input type="checkbox"/>	著しく不適合となっている	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>		3（1）
その他	( )	<input type="checkbox"/>	( )	<input type="checkbox"/>	( )	<input type="checkbox"/>	( )	( )

Ⅱ 周辺への影響度・特定空家等相当とする際の必要項目数

住宅等への隣接	住宅等に隣接している	
	隣接する住宅等のある敷地との離隔	離隔＜建築物の高さ
「C：特定空家等」の列において、右記の項目数以上該当する場合は特定空家等相当とする	住宅等に隣接していない	影響度③ 必要項目数：6項目
	影響度① 必要項目数：10項目	影響度② 必要項目数：8項目



---

---

# 資料編

---

## 1 参考資料

<参考資料1> 空家等対策の推進に関する特別措置法
---------------------------

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

**第一条** この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

**第二条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

**2** この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

(空家等の所有者等の責務)

**第三条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

**第四条** 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

**第五条** 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

**2** 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

**第六条** 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

**第七条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

**第八条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

**第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

**第十一条** 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

**第十二条** 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

**第十三条** 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

**第十四条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木

竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

**第十五条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

**第十六条** 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

### 1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
  - ①基本的な考え方
    - ・所有者等に第一義的な管理責任
    - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
  - ②市町村の役割
    - ・空家等対策の体制整備
    - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
  - ③都道府県の役割
    - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
  - ④国の役割
    - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
    - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

### 2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

### 3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
  - ・固定資産税情報の内部利用等

### 4 空家等に関するデータベースの整備等

### 5 空家等対策計画の作成

### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

### 7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

### 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
  - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
  - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

## 2 空家等対策計画に関する事項

### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

### 2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類・その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
  - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
  - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
  - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

### 3 空家等対策計画の公表等

## 3 その他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に必要な事項

### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

- 災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

## ＜参考資料3＞ 「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)

### 第1章 空家等に対する対応

#### 1. 法に定義される空家等及び特定空家等

- ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

#### 2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
  - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

#### 3. 所有者等の特定

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

### 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
  - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
  - ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
    - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
  - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
    - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

### 第3章 特定空家等に対する措置

#### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

#### 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
  - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。
  - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
  - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
  - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

#### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

#### 4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
  - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
  - ・勧告は書面で行う。
  - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

#### 5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
  - ・命令は書面で行う。
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

#### 6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収

#### 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
  - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収
  - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

#### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

## ガイドライン〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

#### （1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

#### イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

#### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

<b>(イ) 基礎及び土台</b>	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</p> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <p>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食があ</p>	



<p>る場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</p>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b> 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況を基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>

<p><b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(二) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p>	
<p>(ホ) 門又は塀</p>	
<p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b> 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

## ガイドライン〔別紙2〕

「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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、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。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

## ガイドライン〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・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。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・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まま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

ガイドライン〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・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。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・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。
	・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おそれがある。
	・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おそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・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。

## 2 写真出典

- (1) 空き家対策に関する実態調査結果報告書（平成 31 年 1 月 総務省行政評価局）
- (2) 特殊建築物等定期調査業務基準（国土交通省）
- (3) 既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン  
（令和元年 6 月 国土交通省 住宅局建築指導課）
- (4) 被災建築物応急危険度判定マニュアル（日本建築防災協会）
- (5) 空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)（国土交通省 平成 23 年 12 月）
- (6) 空き家の現状と問題について（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 26 年 8 月）
- (7) 地方公共団体の空き家対策の取組事例 1（国土交通省 平成 28 年度調査）
- (8) 市町村向け特定空家等の判断基準案（大分県 平成 29 年 3 月）



海老名市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき海老名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (3) 法第2条第2項に規定する特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (4) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、市長のほか、9人以内の委員をもって組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 弁護士
- (2) 建築士
- (3) 学識経験者
- (4) 前3号のほか市長が必要と認める者

2 協議会に会長及び副会長1人を置き、市長を除く委員の中から互選により定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することができる。

2 委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。



(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長は会議の議長となる。

2 協議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会議は公開とする。ただし、議長が、協議に支障があると認めた場合はこの限りでない。

(意見の聴取等)

第6条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(秘密の保持)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和5年7月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 第3条第1項の規定による協議会の委員の委嘱に関し必要な行為は、この条例の施行の日前においても行うことができる。

(海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第40号）の一部を次のように改正する。

別表第2 空き家等対策審議会委員の項中「空き家等対策審議会委員」を「空家等対策協議会委員」に改める。

(海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例の一部改正)

4 海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例（平成27年条例第17号）の一部を次のように改正する。

第9条第2項中「第11条に規定する海老名市空き家等対策審議会（第11条第1項を除き、以下「審議会」という。）」を「海老名市空家等対策協議会条例（令和5年条例第 号）第1条に規定する海老名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」に改める。

第10条第3項中「審議会」を「協議会」に改める。

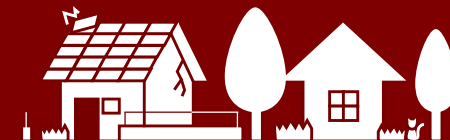
第11条から第13条までを削り、第14条を第11条とし、第15条を第12条とし、第16条を第13条とする。

海老名市空家等対策協議会 名簿

	役 職	氏 名
副会長	1 【市長】 海老名市長	ウチノ マサル 内野 優
	2 【弁護士】 神奈川県弁護士会	コジマ ケンスケ 児島 健介
	3 【建築士】 神奈川県建築士事務所協会	コイケ マサヒロ 小池 正宏
会長	4 【学識経験者】 東京工芸大学教授	モリタ ヨシロウ 森田 芳朗
	5 【学識経験者】 神奈川県宅地建物取引業協会 県央東支部	マツモト ゼンゴ 松本 善吾
	6 【学識経験者】 神奈川県司法書士会	カモシダ カツノリ 鴨志田 勝則
	7 【学識経験者】 海老名市社会福祉協議会 会長	マエダ ヨウコ 前田 洋子
	8 【市長が必要と認める者】 海老名警察署 署長	シモヤマ ユキオ 下山 幸男
	9 【市長が必要と認める者】 神奈川県厚木土木事務所 東部センター 所長	イケダ ロクダイ 池田 六大

任期：令和5年7月1日～令和7年6月30日

# 特定空家等の判断基準（案）について 今後のスケジュール



- 改正空家法の施行に併せて、国のガイドラインも改正が予定されており、その内容を踏まえた基準とすべく、スケジュールの変更をさせていただきます。

## スケジュールの変更イメージ

