

# 令和7年度第1回 海老名市空家等対策協議会 次第

日 時 令和8年 2月4日 (水)  
午前10時～  
場 所 政策審議室

## 1 開 会

## 2 会長及び副会長の選任

## 3 あいさつ

## 4 議 題

議題1：空家等の判定結果について（特定空家等の認定に係る意見聴取）

議題2：特定空家等への対応について（措置の勧告へ向けた意見聴取）

## 5 その他

## 6 閉 会

(配付資料)

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

参考資料3 管理不全空家等 及び 特定空家等の判断基準（概要版）

※現地調査の結果等の資料は当日配布・回収を予定しておりますので、  
事前配布の資料は上記3点のみとなります。ご了承ください。

等への対応フロー図は以下のとおり

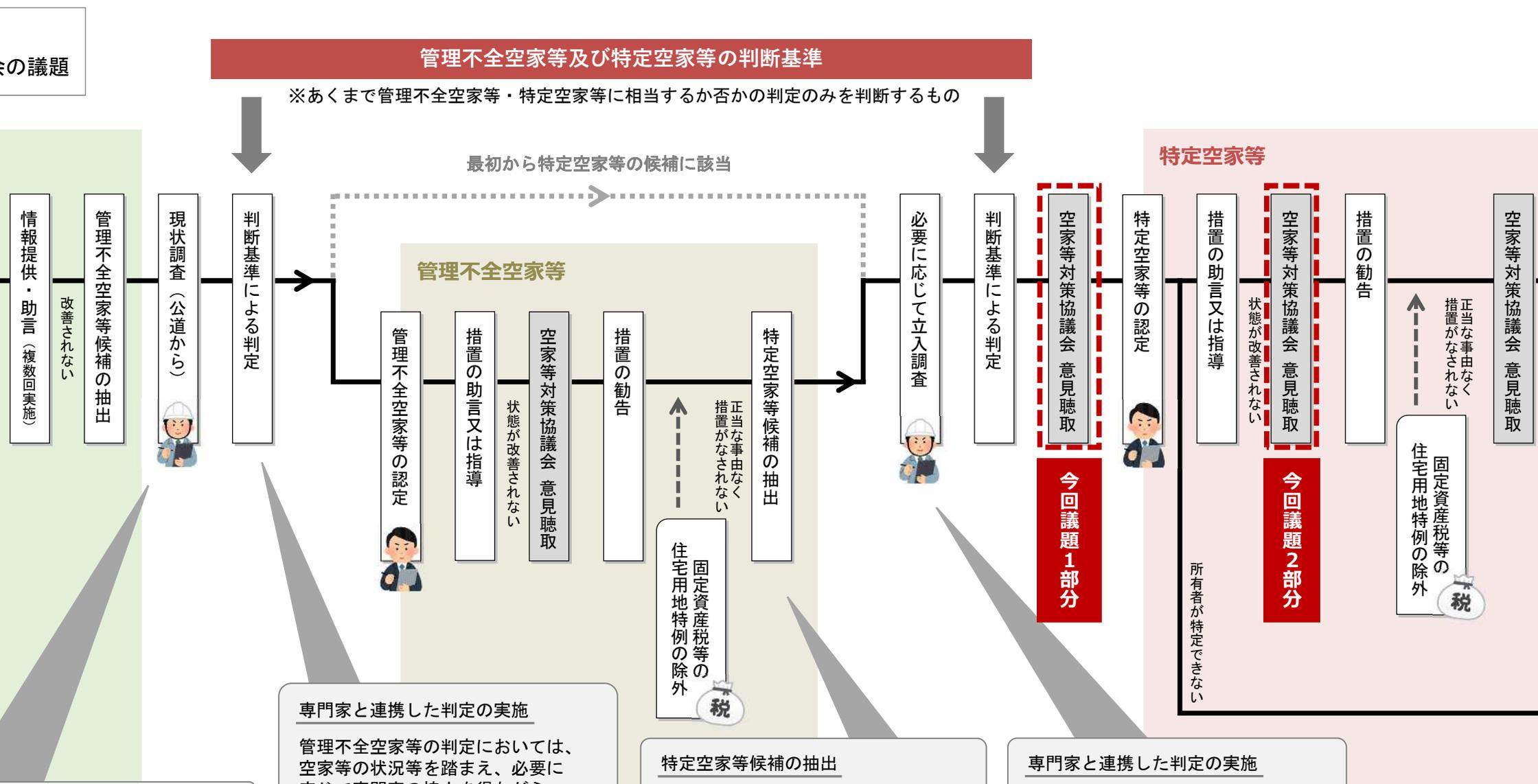
が必要と考えられる1件の空家等に対し、現地調査及び判断基準による判定等を実施したところ「相当する」という結果となったため、下図フロー図のとおり空家等対策協議会の意見を聴取したいもの

旨として妥当である旨のご意見をいただけた場合には、

協議会の意見を踏まえ、特定空家等の認定・法に基づく措置を行いながら対応を進めていく予定

日付で通知を行った3件の特定空家等に対し、経過と今後の対応について、下図フロー図のとおり空家等対策協議会の意見を聴取したいもの

### の対応フロー図（空家等の通報・相談～特定空家等の行政代執行の流れ）



## 海老名市空き家等対策計画の一部改定について

以下のとおり、標記計画の一部改定を予定していることを報告いたします。

なお、当該改定は計画の趣旨・構成に影響を及ぼすことのない軽微な改定であることから報告事項として扱います。

### 1 趣旨・背景

令和8年度より当市において開始予定であるセーフティネット住宅改修費補助事業について、住宅確保要配慮者への支援のみならず、空き家・空き住戸の解消にも寄与する事業であることから、当該事業を空き家等対策計画における空き家の利活用の促進施策の一つとして記載したいものです。

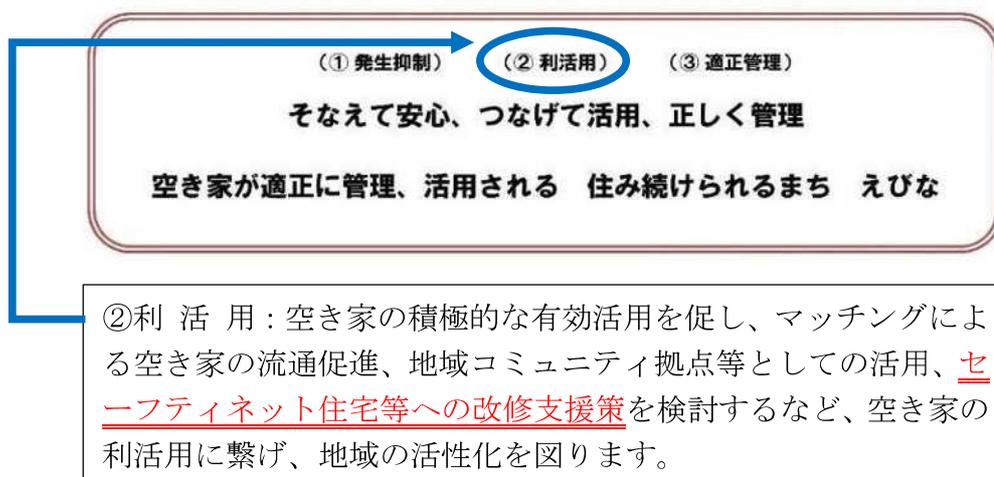
また、空き家のセーフティネット住宅への有効活用等の推進を空き家等対策計画に位置付けることで、セーフティネット住宅改修費補助事業を国費対象事業とすることも可能となります。

### 2 改定内容

空き家の利活用の促進施策の一つとして、セーフティネット住宅改修費補助事業について追記します。

#### 【改定箇所の具体例】

#### 1 基本理念



※その他の改定箇所は別添参照。

### 3 改定時期

令和8年4月改定

# 海老名市空き家等対策計画

令和8年4月



海老名市

改定履歴

版	年月	概要
1	平成31年3月	海老名市空き家等対策計画 策定
2	令和5年3月	海老名市空き家等対策計画 改定
3	令和8年4月	海老名市空き家等対策計画 改定

## 第3章 基本理念・基本方針

第1章  
計画の目的・  
位置付け

第2章  
本市の現状・  
課題

第3章  
基本理念・  
基本方針

第4章  
空き家対策の  
具体的な取組

第5章  
計画の実現  
に向けて

資料編

### 1 基本理念

(① 発生抑制) (② 利活用) (③ 適正管理)

そなえて安心、つなげて活用、正しく管理

空き家が適正に管理、活用される 住み続けられるまち えびな

本市では、シティプロモーション指針において、「**住みたい 住み続けたいまち 海老名**」を恒久的な理念（スローガン）と掲げています。また、上位計画である、海老名市住宅マスタープランでは「**誰もが安心して暮らせる住みやすく住み続けられるまち えびな**」を基本理念として、施策の推進を行っています。

空き家の増加は大きな社会問題となっており、将来的に人口減少が予測される本市においても空き家対策を行っていく必要があります。空き家を取りまく問題は多岐にわたり、特に適正な管理がなされていない空き家となると、地域の生活環境に大きな影響を及ぼすこととなります。

空き家となっている住まいも、かつては生活が営まれ、家族との思い出が生まれ、地域の交流が育まれてきた、かけがえのない安らぎの場所でした。大切な住まいが時を経て適正な管理がなされない空き家とならないよう、日頃から空き家問題に向き合っていく必要があります。

本市では、空き家も地域の大切な資産と捉え、住まいが適切に住み継がれ、地域に活かされ、正しく管理される、安心・安全・快適な住みよいまちづくりを目指します。そのため、所有者等、そして市、さらに市民、事業者、専門家など、各々の責任や役割を果たしながら、主体的に空き家問題に向き合い、各種対策を実行していきます。

- ①**発生抑制**：特に高齢の所有者等が抱える空き家の発生に関する課題・悩みへの対応とともに、所有者等に対する意識啓発により空き家問題への自覚を促し、空き家になる前から準備・対策を進めるなど、空き家にしないように備え、安心につながる対策を推進します。
- ②**利活用**：空き家の積極的な有効活用を促し、マッチングによる空き家の流通促進、地域コミュニティ拠点等としての活用、**セーフティネット住宅等への改修支援策**を検討するなど、空き家の利活用に繋げ、地域の活性化を図ります。
- ③**適正管理**：空き家は地域の資産ともいわれますが、そのためには所有者等が空き家を正しく管理することが必要不可欠です。空き家が増加する中で、適正な管理がなされていない空き家や特定空家等によって地域の生活環境が損なわれないよう、所有者等への一層の管理意識の啓発を図ります。

## 2 基本方針

### ■ 方針1：空き家の発生抑制 【空き家にしないようにそなえる】

- 所有者等への意識啓発につながる情報の提供・支援を行い、空き家問題の意識醸成を図ります。
- 既存住宅の環境性能や住宅の機能・価値を高めるリフォームなどを促進し、空き家の発生抑制・利活用につなげます。

### ■ 方針2：空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】

- 空き家所有者等が専門家に相談できるよう、相談機会の創出や専門家との連携体制を整備します。
- 空き家の売買や賃貸を希望する方と利用したい方をマッチングする「空き家バンク」の活用促進や、中古住宅の市場流通の促進方法について検討します。
- 中古住宅の取得支援や空き家のリフォーム・耐震改修に係る費用支援、**セーフティネット住宅等への改修**など、住居としての空き家活用に向けた各種支援を行います。
- 空き家を店舗や地域コミュニティの拠点等として整備、利活用する取組など、住居以外への空き家利用に向けた支援についても検討します。
- 古く傷んだ住宅は不動産価値及び市場性が低く、所有者等も手だてがない場合が多いことから、空き家の解体支援や取り壊し後の空き家跡地の利活用支援などを検討します。

### ■ 方針3：空き家の適正管理の促進 【空き家を正しく管理】

- 所有者等への管理責任の周知や様々な空き家発生時点において情報提供できるような体制の検討など、適正管理に向けた意識啓発を行います。
- 関連団体と連携して、適正管理に関する相談体制の構築や、空き家の適正管理に向けた支援体制の構築を検討します。
- 市内の空き家の実態を調査するとともに、空き家に関する相談・情報提供のデータベース化などを行い、市内の実態把握に努めます。

### ■ 方針4：適正な管理がなされていない空き家・特定空家等に対する措置

#### 【空き家を正しく管理】

- 地域住民からの相談窓口の整備やその内容に対応できる体制を構築します。
- 適正な管理がなされていない空き家に対しては、特定空家等とならないよう、必要に応じて適正な管理を所有者等に促します。
- 周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空き家に対しては、特定空家等として空家法に基づいた指導などを行い、解消を促進します。

第1章  
計画の目的・  
位置付け

第2章  
本市の現状・  
課題

第3章  
基本理念・  
基本方針

第4章  
空き家対策の  
具体的な取組

第5章  
計画の実現  
に向けて

資料編

## (5) 住居としての空き家活用に向けた支援

### 【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑪中古住宅の取得に関する支援	・空き家の発生予防及び空き家の流通促進を図るため、中古住宅を取得する「子育て世帯」や「親との近居、同居を行う子世帯」の住宅取得費を支援し、転入・定住や地域の活性化につなげます。
⑫空き家を活用したリフォーム支援 (改)	・多様化するライフスタイル、 <b>住宅確保要配慮者</b> への対応など、空き家の活用に向けた改修費用を支援します。
⑬旧耐震基準の木造住宅の耐震診断、耐震改修支援 (再掲)	・住まいにより長く、安全に住み続けてもらうために、旧耐震基準の木造住宅に対して、耐震診断や耐震改修等に係る費用を支援します。

## (6) 住居以外への空き家利用に向けた支援

### 【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑭空き家の他用途 (店舗等) への利用支援	・空き家を「店舗」や「学童保育施設」等として転用する際に、改修費用を支援し、空き家解消へ繋げるとともに地域の活性化を図ります。
⑮地域コミュニティ活動拠点としての空き家利用支援の検討 (新)	・地域の方が集まり、多世代で交流ができるような地域の遊び場、集会所をはじめとする空き家を活用した地域交流拠点など、住宅以外の用途への転用・利用に関する支援を検討します。

## (7) 土地の利活用に向けた支援

### 【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑯空き地バンクの活用の検討 (新)	・空き家を取り壊した後の土地の利活用を促進するため、空き地を対象とした所有者と利活用希望者をマッチングする仕組みについて検討を行います。
⑰旧耐震基準の木造住宅の取り壊し支援	・旧耐震基準の木造住宅において、倒壊の危険性がある空き家の取り壊し費用を支援することで、耐震化率の向上を図るとともに、空き家が所在していた土地の利活用を促進します。
⑱跡地を地域活性化に利用する空き家等の取り壊し支援の検討 (新)	・地域活性化につながる空き家の跡地利用を促進するため地域に開放する「憩いの場としての広場」や「駐車場」として利用が予定されている空き家等の取り壊しに関し、取り壊し費用の支援を検討します。

第1章

計画の目的・位置付け

第2章

本市の現状・課題

第3章

基本理念・基本方針

第4章

空き家対策の具体的な取組

第5章

計画の実現に向けて

資料編

ページ	用語	解説
16	(空き家の) 市独自調査	市が独自に行っている空き家に関する以下2つの調査のこと。 ①「海老名市空き家等対策計画」の策定・改定にあわせて、市が独自に実施している空き家の実態調査 ②①の調査結果を元に毎月の水道の閉栓・開栓情報を踏まえ、一戸建の空き家数及び空き家率の継続的な調査
37	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住まいを確保することが特に困難な人々のこと。
44	住宅政策審議会	「海老名市住宅政策審議会条例（平成30年6月19日条例第34号）」に基づき設置される審議会のこと。審議会では「住宅政策に関すること」及び「市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること」を調査審議する。本計画の策定・実施に関することについても当該審議会にて審議を行う。
8	住宅・土地 統計調査	日本の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、国が5年ごとに行う調査のこと。
34	住宅の終活	一般的な終活は「人生の終わりのための活動」の略で、自らの死を意識して、人生の最期に向けて行う様々な活動、事前準備を指すが、これを「住まい」に重点を置いて「土地や住宅の所有・相続」「住まいに関する自分の意志や想い」等を整理し、親族間などで共有すること。
6	住民基本台帳	市内に居住する者の氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもの。
40	助言又は指導 (特定空き家等への措置)	空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置のひとつ。空家等が管理不全な状態であると認めるとき、期限を定めて周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるように所有者等に対して行うもの。
17	所有者等	空き家の所有者、管理者及び相続予定者などのこと。
34	住み替え支援	国土交通省が支援する一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が行うマイホーム借上げ制度等の世帯の状況にあった住宅へ住み替える際に活用できる支援のこと。  <移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度> 50歳以上のシニアの方が所有する住宅を借上げ、子育て世帯等に転貸する制度。空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証され、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。 また、子育て世帯などは、敷金・礼金が不要であるなど、優良な住宅を低廉な家賃で借りることができる。

第1章  
計画の目的・  
位置付け

第2章  
本市の現状・  
課題

第3章  
基本理念・  
基本方針

第4章  
空き家対策の  
具体的な取組

第5章  
計画の実現  
に向けて

資料編

第1章  
計画の目的・  
位置付け

第2章  
課題  
本市の現状・

第3章  
基本理念・  
基本方針

第4章  
空き家対策の  
具体的な取組

第5章  
計画の実現  
に向けて

資料編

ページ	用語	解説
30	セーフティネット住宅	住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）に基づき、都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のこと。
9	その他の住宅	住宅・土地統計調査における空き家の分類のひとつ。空き家のうち、二次的住宅、賃貸用及び売却用の住宅のいずれにも当てはまらない住宅のこと。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを指し、空き家の区分の判断が困難な住宅を含むものとされている。
20	耐震改修	耐震診断の結果、耐震性に問題がある建築物に対して、現在の耐震基準を満たすことなどを目的に実施する補強工事。旧耐震基準の木造住宅においては、市の補助制度がある。
20	耐震診断	大地震で倒壊しない耐震性（強さ）があるか調査し、確認すること。旧耐震基準の木造住宅等においては、市の補助制度がある。
40	立入調査 (特定空家等への措置)	空家法第14条に規定される助言又は指導、勧告、命令を行うにあたり、空家法第9条に基づき行うことができる調査のこと。なお、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否かを判断するための調査についても、空家法第14条に基づく措置を行うために必要な調査と解されている。
9	賃貸用の住宅	住宅・土地統計調査における空き家の分類のひとつ。空き家のうち、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅のこと。
18	適正管理に関する通知	市内の適正な管理がなされていない空き家に対し、空き家所有者等へ自発的な管理を促すために、空家法第12条に基づき、助言、援助の一環として発送する通知のこと。助言・援助の内容としては、「草木の繁茂」、「建築物又はこれに付属する工作物の倒壊等の危険」、「鳥の巣、フン等による不衛生な状況」などを通知している。
4	特定空家等	空家法第2条で定義されており、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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>・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>・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>・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>

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8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7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。

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

## 海老名市空家等対策協議会 名簿

	役 職	氏 名
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 兎島 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
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	ワダ ジュンイチ 和田 淳一
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	クマガキ ユタカ 熊崎 豊
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	コイケ マサユキ 小池 正幸

任期：令和7年7月1日～令和9年6月30日

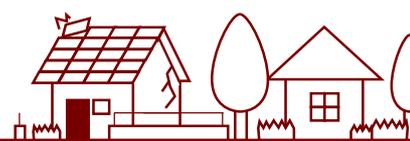
---

# 管理不全空家等 及び 特定空家等の 判断基準

(概要版)

---

令和6年8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や管理不全空家等）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。

そのような状況の下で、本市における管理不全空家等及び特定空家等への「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

## 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を鑑み、制定された法律です。

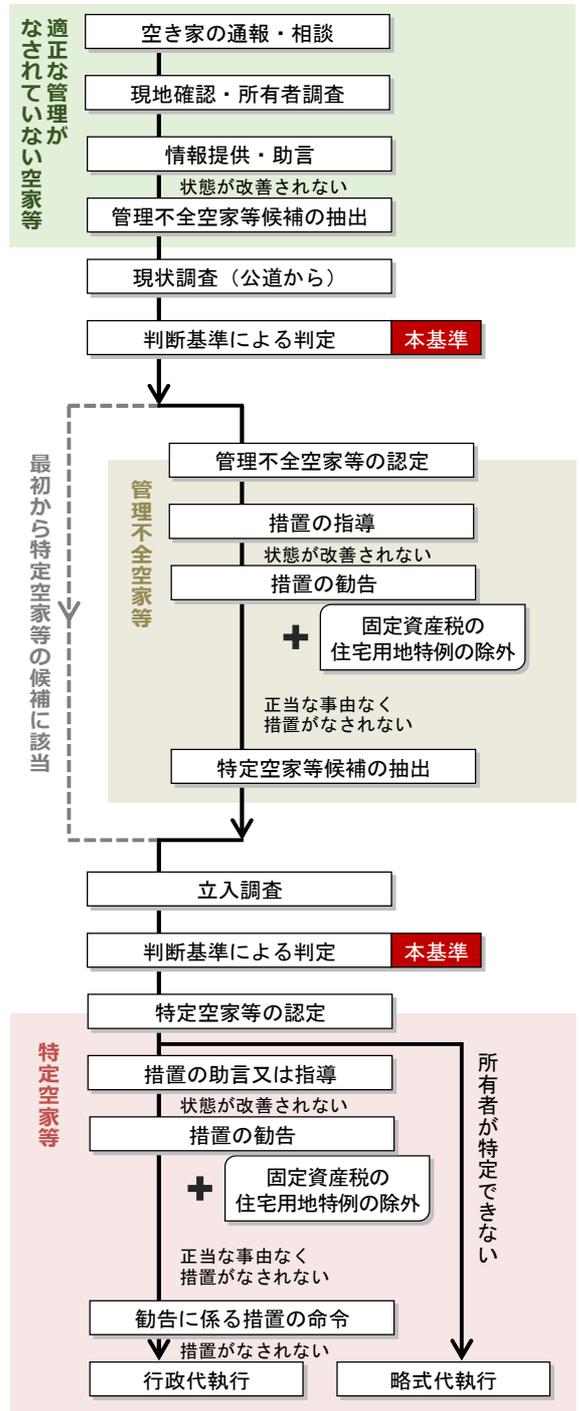
法では、空家等の所有者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任があることを前提としながら、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等と認められる「特定空家等」、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」を定義し、それらに対する措置を規定しています。

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。

### <空家等の定義>

空家等	
建築物又はこれに付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）	
管理不全空家等	
適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等	
特定空家等	
次の状態にあると認められる空家等	
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	
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	

## 法的措置の流れ



- 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。
- 周辺への影響度も加味しながら管理不全空家等・特定空家等に相当するか否かの判定を行います。

① 建築物の保安上の観点

I 不良度

■ 対象物：建築物

※高さが60cmを超える 補強コンクリートブロック造の塀 又は 組積造の塀 の場合、⑥の基礎点を30点とする

避けるべき事象	対象	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
建築物の倒壊	建物	① 倒壊、落階	100	①なし	—	①あり	基礎点 × 掛率 合計(A)
		② 傾斜	60	②1/60未満	②1/60以上～1/20以下	②1/20超	
		③ 屋根全体の変形 又は 外装材の剥落、脱落	30	③なし	③軽度	③重度	
		④ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食	30	④なし	④軽度	④重度	
		⑤ 雨水侵入の痕跡	10	⑤なし	⑤あり	—	
	門、塀、屋外階段	⑥ 傾斜 又は 構造部材の破損、腐朽	10*	⑥なし	⑥部分的、軽度	⑥過半、重度	
部材等の落下、飛散	軒、バルコニー等の突出物	⑦ 脱落、傾斜 ⑧ 支持部材の破損、腐朽	20	⑦なし ⑧なし	⑦なし ⑧部分的、軽度	⑦あり ⑧過半、重度	
	外装材、屋根ふき材、看板、雨樋、給湯設備等	⑨ 剥落、脱落、破損 ⑩ 支持部材の破損、腐朽	20	⑨なし ⑩なし	⑨なし ⑩部分的、軽度	⑨あり ⑩過半、重度	

■ 対象物：建築物以外の工作物

避けるべき事象	対象	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
擁壁の崩壊	擁壁	① 崩壊 ② 土砂の流出	100	①なし ②なし、微量	①なし ②軽度	①あり ②重度	基礎点 × 掛率 合計(A)
		③ 部材の劣化、水のしみ出し	60	③なし	③部分的、軽度	③過半、重度	
		④ 水抜き穴等の排水不良	10	④なし	④軽度	④重度	

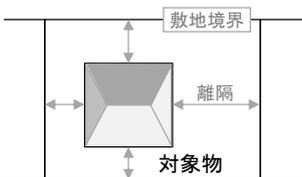
■ 対象物：立木等

避けるべき事象	対象	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
立木等の倒壊	立木等	① 不自然な傾斜	100	①なし	①あり (根異常なし)	②あり (地際亀裂あり)	基礎点 × 掛率
		② 幹の腐朽	100	②なし	②あり (土壌隙間なし)	②あり (土壌隙間あり)	
枝等の落下・飛散	枝	③ 大枝の脱落 ④ 大枝の折れ、腐朽	60	③なし ④なし	③なし ④あり	③あり ④上部であり	合計(A)

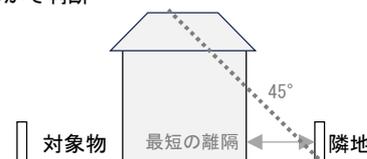
II 周辺への影響度

前面道路・隣地との距離	十分な離隔が確保できている ※倒壊しても隣地への影響がないことが明らかな場合	十分な離隔が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接	隣接していない
周辺への影響度(B)	影響度① B=0.0	影響度② B=1.0	影響度③ B=1.2

○前面道路・隣地との離隔  
※敷地境界までの距離を離隔とする



○離隔と対象物の高さの基本的な考え方  
※敷地境界から45度のライン上に対象物があるかで判断



III 総合判定

対象物ごとに総合判定を実施

I 不良度評点(A) × II 周辺への影響度(B) = 総合評価

- 100点以上：「特定空家等」に相当
- 100点未満・40点以上：「管理不全空家等」に相当

対象物	評点A	影響度B	総合評価 A × B
建築物	点	点	点
建築物以外の工作物	点	点	点
立木等	点	点	点

② 衛生・景観・生活環境の保全の観点

I 不良度

項目ごとの状態に応じてランク付けを実施。ランク付けは表中の「項目」ごとに行うこととし、①～⑫の全12項目の評価を行う。

観点	避けるべき事象	項目	判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
衛生	石綿の飛散	①石綿	ア 吹付け石綿の露出 イ 石綿使用部材の破損	ア なし イ なし	ア 周囲の外装材の破損 イ あり (飛散可能性が低い)	ア あり (飛散可能性が高い) イ あり (飛散可能性が高い)
		②汚水等	ア 排水設備等からの汚水等の流出 イ 排水設備等の破損	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	健康被害の誘発	③害虫等	ア 多数の蚊、ねずみ等の発生 イ 多量の腐敗したごみ	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
		④動物等	ア 著しい動物の糞尿等 イ 常態的な動物の棲みつき	ア なし イ なし	ア なし イ あり	ア あり イ あり (アのおそれあり)
景観	景観の悪化	⑤外装材、屋根ふき材、看板等	ア 色褪せ、破損、汚損	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
		⑥ごみ	ア 散乱、山積	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
生活環境の保全	悪臭の発生	⑦汚水	ア 排水設備等の汚水等による悪臭 イ 排水設備等の破損	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
		⑧動物の糞尿ごみ等	ア 動物の糞尿、腐敗ごみの悪臭 イ 動物の糞尿、腐敗ごみの放置	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	不法侵入の発生	⑨不法侵入	ア 不法侵入の形跡 イ 開口部等の破損	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	通行障害の発生、建築物等の破損	⑩積雪、落雪、屋根等	ア 頻繁な落雪の形跡 イ 屋根等の堆雪、雪庇 ウ 屋根の雪止めの破損等	ア なし イ なし ウ なし	ア — イ 雪下ろし確認できず ウ 部分的、軽度	ア あり イ 著しい量 ウ 過半、重度
		⑪立木等	ア 枝等のはみ出し	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度 (通行障害、建築物破損の可能性あり)
	騒音、侵入の発生	⑫動物等	ア 常態的な動物の棲みつき	ア なし	ア あり	ア あり (著しい頻度・音量の鳴き声、侵入確認)

II 周辺への影響度、特定空家等・管理不全空家等相当とする際の項目数

空家等の種別	住宅等への隣接	
	隣接していない	隣接している
特定空家等	Cランク：7項目以上該当	Cランク：5項目以上該当
管理不全空家等	Cランク・Bランク：合計で5項目以上該当	

観点	Aランク	Bランク	Cランク
衛生	項目	項目	項目
景観	項目	項目	項目
生活環境の保全	項目	項目	項目
合計	項目	項目	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面に面している場合は「隣接していない」と判定

