

令和5年度第2回茨木市空家等対策協議会

－ 会 議 次 第 －

◆ 日 時 令和6年1月25日（木）午前10時～正午

◆ 場 所 茨木市役所南館8階 中会議室

◆ 次 第

○開会

○議事（案件）

- 1 諮問について
- 2 会議の公開・非公開について
- 3 空家等実態調査について
- 4 空家条例等の改正について
- 5 報告事項について

○閉会

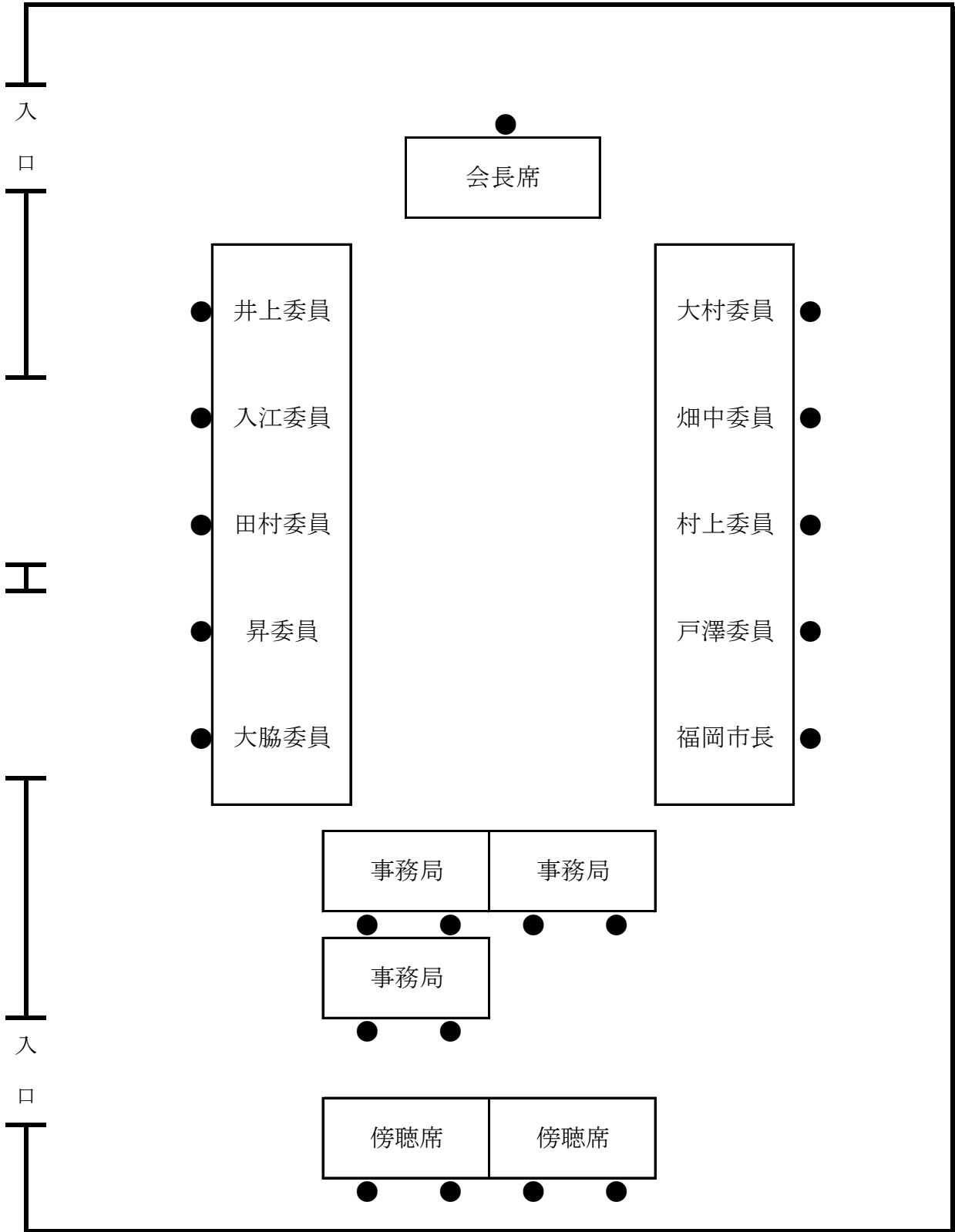
茨木市空家等対策協議会委員名簿

(委員)

区分	分野	氏名	職・経歴
学識経験者等	住宅	吉田 友彦	立命館大学政策科学部教授
	建築	井上 えり子	京都女子大学家政学部教授
	法務	入江 寛	入江 寛法律事務所 弁護士
	法務	田村 綾子	西村司法書士事務所 司法書士
	建築	昇 勇	昇設計室代表 一級建築士
	不動産	大脇 久徳	(株)富士商会代表取締役
市議会議員		大村 卓司	建設常任委員会委員長
		畑中 剛	建設常任委員会副委員長
市民		村上 貴信	
		戸澤 まり子	

令和5年度第2回 茨木市空家等対策協議会 配席図

令和6年1月25日（木）
茨木市役所 南館8階 中会議室
（敬称略）





茨木市空家等対策協議会

案件 3. 空家等実態調査について

1. 調査概要
2. 結果概要（速報値）

都市整備部居住政策課
令和 6 年 1 月 25 日

1. 調査概要

令和6年度に行う空家等対策計画改定の基礎資料とするため、茨木市内の空家の件数や現状等の実態を把握した。

■ 現地調査対象の抽出（机上調査）（7月中旬～8月下旬）

H30調査結果、市民等からの相談、水道情報などを基に、調査対象を抽出

→ 居住等の使用がなされていないと想定される建物 2,900件程度

■ 現地調査（9月上旬～11月上旬）

- ・ 机上調査で抽出した「居住等の使用がなされていないと想定される建物」の外観調査を行う。
- ・ 調査対象の建物は、専用住宅、併用住宅、事務所、店舗、倉庫等のほか、全室空室の長屋及び共同住宅とする。
- ・ 使用実態ありと判断した建物（一部使用の長屋及び共同住宅含む）は対象外とする。

■ 調査項目（不良度判定項目）

- ・ 敷地：塀・柵・門、擁壁
- ・ 建物：建物の傾き、屋根、軒・ひさし、外壁、戸・窓、基礎、ベランダ・バルコニー、廊下、階段、樋、雨戸、戸袋、附属建物、屋外設備
- ・ 環境：樹木、雑草、ごみの投棄・堆積、におい・虫の発生

1. 調査概要

■ 不良度判定基準表

- ・ 調査項目は前回（H30調査）と同じ
- ・ 各項目の配点を見直し

判定内容を細分化

環境（樹木、雑草、ごみ、臭い・虫等）に関する点数を引き上げなど

- ・ 周囲に影響がある場合に加点

以前から市民による通報等を受けており、周辺への悪影響があると判断される場合に加点対象とする。

主な調査項目	判定内容			周囲影響 (加点対象)
塀・柵・門	一部に亀裂や穴あき 20	大きな亀裂や穴・傾斜・崩落 30		50
屋根	軽微なズレ・剥落 15	激しい剥落 25	屋根自体に波打ち、 陥没穴がある 30	50
軒・ひさし	軽微な割れ・剥落 15	激しい剥落・垂下り 25	崩落 30	50
外壁	危険性は無い程度 の細ひび・サビ 10	一部で下地が露出 20	激しく下地が露出、 貫通穴がある 30	50
屋外構造物	一部に腐食・破損・傾斜 10	全体的に著しい腐食・破損・傾斜 30		50
樹木	手入れされていない 10	敷地外まで突出 30		50
雑草	手入れされていない 10	敷地外まで突出 30		50

不良度判定基準表

調査区分	項目	判定内容	配点
敷地	塀・柵・門	1.問題なし / 4.塀・柵・門自体が無し / 5.確認できない	0
		2.一部に亀裂や穴あきがある	20
		3.大きな亀裂や穴：傾斜・崩落がある	30
		(加点点) 周囲に影響あり	50
	擁壁	1.問題なし / 4.擁壁自体が無し / 5.確認できない	0
		2.一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	30
		3.ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい、崩壊の恐れ	50
		(加点点) 周囲に影響あり	50
建物	建物の傾き	1.問題なし / 5.確認できない	0
		2.一部に傾きあり	30
		3.全体的に傾きあり	50
		4.明らかな傾きがあり、倒壊等のおそれあり	100
	屋根	1.問題なし / 5.確認できない	0
		2.屋根ふき材に軽微なズレ・剥落	15
		3.屋根ふき材に激しい剥落	25
		4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある	30
		(加点点) 周囲に影響あり	50
	軒・ひさし	1.問題なし / 5.確認できない	0
		2.軒裏の軽微な割れ・剥落	15
		3.軒裏の激しい剥落・垂下り	25
		4.軒が崩落している	30
		(加点点) 周囲に影響あり	50
	外壁	1.問題なし / 5.確認できない	0
		2.仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	10
		3.仕上材の一部で下地が露出	20
		4.激しく下地が露出したり、貫通している	30
		(加点点) 周囲に影響あり	50
	戸・窓	1.問題なし / 5.確認できない	0
		2.開いたままになっている	30
		3.一部にひび割れや軽微な破損が見られる	10
		4.全体的に割れが見られる、脱落により進入できる	30
	基礎	1.問題なし / 5.確認できない	0
		2.一部にひび割れが見られる	10
		3.不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	30
		4.基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい	50

不良度判定基準表

調査区分	項目	判定内容	配点
建物	屋外構造物A ベランダ・バルコニー・樋	1.問題なし・自体が無い / 4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・傾斜がある	10
		3.著しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30
		(加点) 周囲に影響あり	50
	屋外構造物B 廊下・階段・雨戸・戸袋	1.問題なし・自体が無い / 4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・傾斜がある	10
		3.著しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30
		(加点) 周囲に影響あり	50
	母屋とは異なる付属建物	1.問題なし・自体が無い / 4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.著しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり	30
		(加点) 周囲に影響あり	50
	屋外設備 (給湯設備・看板など)	1.問題なし・自体が無い / 4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.著しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり	30
		(加点) 周囲に影響あり	50
	その他（上記以外）の破損	内容により任意の得点を付与	0～20
環境等	樹木	1.問題なし / 4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		(加点) 周囲に影響あり	50
	雑草	1.問題なし / 4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		(加点) 周囲に影響あり	50
	ゴミの投棄、堆積	1.問題なし / 4.確認できない	0
		2.敷地内に散乱・堆積	10
		3.敷地外まで溢れている	30
		(加点) 周囲に影響あり	50
	臭い・虫等の発生	1.問題なし / 4.確認できない	0
		2.弱い臭気がある	10
		3.強い臭気やネズミ・ハエ等が発生	30

2. 結果概要（速報値 2023.12.21時点）

■ 使用実態の有無

机上調査で 居住等の使用がなされていないと想定した建物 + 現地調査時に発見した建物
計2,892件を外観目視により調査したところ、使用実態なしと思われる建物が 1,216件あった。

調査対象 2,892件	調査済	調査不可	対象外
	2,708件	14件	170件

調査不可の例

- ・ 進入禁止看板・ロープ等があり、公道から調査対象を確認できない

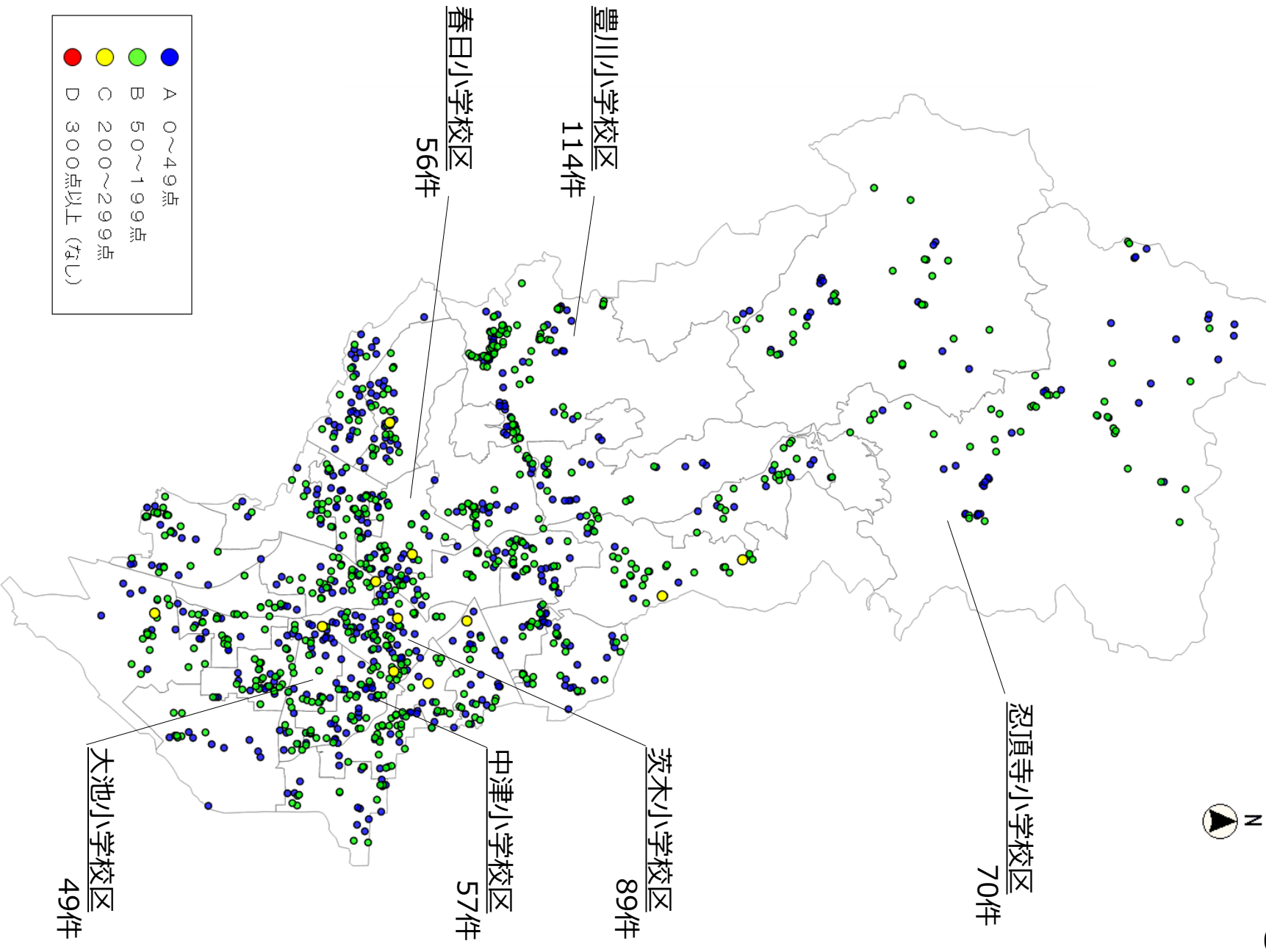
調査済 2,708件	使用実態なし	使用実態あり	対象建物なし (更地)
	1,216件	1,355件	137件

対象外の例

- ・ 一部使用実態がある長屋、共同住宅
- ・ 使用実態がある住宅と同一敷地内にある倉庫等の付属建物

使用実態 なし <u>1,216件</u>	戸建て	長屋住宅	共同住宅	
	1,080件	122件	14件	
	専用住宅	店舗兼住宅	店舗・事務所	工場・倉庫
	1,026件	75件	62件	53件

使用実態なしと思われる建物 1,216件の分布



2. 結果概要（速報値 2023.12.21時点）

■ 建物の状態

使用実態なしと思われる建物 1,216件について、
不良度判定基準表を用いて外観調査を行った結果、200点を超える空家が11件あった。

使用実態 なし 1,216件	0～49点		50～199点		200～299点	300点以上
	560件		645件		11件	0件
	内訳	0点	1～49点	50～99点	100～199点	200～260点
		103件	457件	441件	204件	11件

2. 結果概要（速報値 2023.12.21時点）

■ 調査結果（概要）

- 空家は市内全域に分布しているが、特に多い地域は次のとおり
豊川小学校区（市域西側）、茨木小学校区（中心部）、忍頂寺小学校区（市域北側）、
中津小学校区、春日小学校区、大池小学校区（中心部と隣接）
（机上調査の結果とおおむね一致している）
- 200点以上の空家が最も多いのは 茨木小学校区（4件）
- H30調査と比較すると、使用実態がないと思われる建物は増加している。
建物の用途は大きな変化はなく、専用住宅が大半である。

	使用実態なし	専用住宅	店舗兼住宅	店舗・事務所	工場・倉庫
H30	1,147件	954件	81件	53件	59件
R5	1,216件	1,026件	75件	62件	53件

2. 結果概要（速報値 2023.12.21時点）

平成30年

使用実態 なし 1,147件	A		B		C	D
	0点		1～49点		50～99点	100点以上
	47件		525件		399件	176件
	管理に問題なし		比較的小規模の 修繕で利用可能		現況での利用は 支障あり	現況での利用は 困難

令和5年

使用実態 なし 1,216件	A		B		C	D
	0～49点		50～199点		200～299点	300点以上
	560件		645件		11件	0件
内訳	0点	1～49点	50～99点	100～ 199点	200～260点	
	103件	457件	441件	204件	11件	

※平成30年と令和5年では、調査項目や配点が異なるため一概に点数での比較はできないが、参考としてランクごとに分類している。



茨木市空家等対策協議会

案件4．空家条例等の改正について

- 1．条例改正
- 2．規則改正
- 3．運用方法

都市整備部居住政策課
令和6年1月25日

1. 条例改正

「茨木市空家等の適切な管理に関する条例」の一部を改正（令和6年3月議会で改正予定）

■改正目的

- ① 空家法改正により新たに「管理不全空家等」が定義づけられたことに伴い、所要の改正を行う。
- ② 応急措置の対象を拡大する。

■変更点（案）

（1）空家等対策協議会への意見聴取（第7条）

特定空家等だけでなく、**管理不全空家等に該当するかどうかの判断、措置を講じるかどうかについて空家等対策協議会に意見を聴くことができる。**

現 行 分	改 正 案
（空家等対策協議会への意見聴取） 第7条 市長は、 <u>特定空家等</u> に該当するかどうかの判断及び法第14条の規定による特定空家等に対する措置について、茨木市附属機関設置条例第2条の規定により設置された茨木市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。	（空家等対策協議会への意見聴取） 第7条 市長は、 <u>管理不全空家等及び特定空家等</u> に該当するかどうかの判断並びに法第13条及び第22条の規定による措置について、茨木市附属機関設置条例第2条の規定により設置された茨木市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

1. 条例改正

(2) 管理不全空家等の勧告に関する意見聴取等 (第8条) 第1回協議会と同じ

管理不全空家等に対する勧告により固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることは、所有者等にとって不利益と考えられるため、**管理不全空家等に対する勧告の前にも、所有者等に意見を述べる機会を与える。**

現 行 分	改 正 案
(勧告に関する意見聴取等) 第8条 市長は、 <u>法第14条第2項</u> の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る <u>特定空家等</u> の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。	(勧告に関する意見聴取等) 第8条 市長は、 <u>法第13条第2項及び第22条第2項</u> の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る <u>管理不全空家等及び特定空家等</u> の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

(3) 応急措置の対象を拡大 (第9条)

実務上の対応の円滑化を図り、空家対策をより実効性の高いものとするため、**応急措置の対象を拡大する。**

現 行 分	改 正 案
(応急措置) 第9条 市長は、 <u>特定空家等の倒壊等により、道路、公園その他の公共の場所において</u> 、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、その危害を回避するために必要な措置を講じることができる。	(応急措置) 第9条 市長は、 <u>管理不全空家等及び特定空家等について</u> 、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、その危害を回避するために必要な <u>最小限度の措置</u> を講じることができる。

2. 規則改正

「茨木市空家等の適切な管理に関する規則」の一部を改正（条例改正にあわせて改正予定）

■改正目的

- ① 空家法改正に伴う引用条項のずれを改める。
- ② 管理不全空家等に該当するかどうかの判断基準及び管理不全空家等に対して措置を講じるかどうかの判断基準を定める。
- ③ 特定空家等に該当するかどうかの判断基準を改める。
- ④ 勧告に係る事前手続きを見直す。
- ⑤ 法及び条例を施行するために必要な様式を定め、その他文言の整理を行う。

■主な変更点（案）

（１）報告徴収権（第２条の２）

特定空家等への助言・指導、勧告、命令にあたり、空家所有者等に対して**報告徴収を行う際の様式**を定める。

現 行 分	改 正 案
（新規）	（報告徴収） 第２条の２ 法第９条第２項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書（様式第１号）により行うものとする。 ２ 前項の規定による報告は、市長が指定する日までに空家等に係る事項に関する報告書（様式第２号）を提出することにより行わなければならない。

2. 規則改正

(2) 管理不全空家等に該当するかどうか、措置を講じるかどうかの判断 (第4条)

- ・ **管理不全空家等に該当する**かどうかは別表第1、**特定空家等に該当する**かどうかは別表第2により判断する。
- ・ **措置を講じる**かどうかについては、立地環境や悪影響の程度、危険等の切迫性等から総合的に判断する。

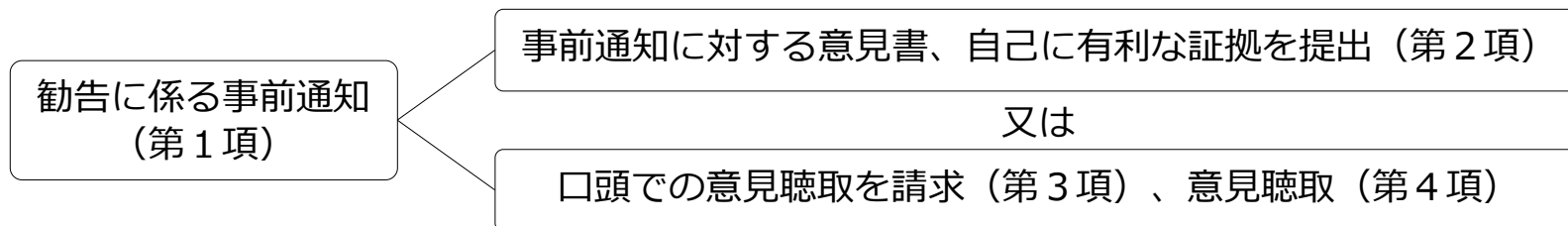
現 行 分	改 正 案
(特定空家等の判断等) 第4条 市長は、空家等が<u>特定空家等</u>に該当するかどうかについて、<u>別表</u>に掲げる基準により判断するものとする。 2 市長は、<u>法第14条の規定による特定空家等に対する措置を講じるかどうかについて、当該特定空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断するものとする。</u>	(管理不全空家等及び特定空家等の判断等) 第4条 市長は、空家等が<u>管理不全空家等</u>に該当するかどうかについては<u>別表第1、特定空家等に該当するかどうかについては別表第2</u>に掲げる基準により判断するものとする。 2 市長は、<u>法第13条の規定による管理不全空家等に対する措置及び法第22条の規定による特定空家等に対する措置を講じるかどうかについて、当該管理不全空家等及び特定空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断するものとする。</u>

※ 実務上は「不良度判定基準表」により判断する。
詳細は3. 運用方法にて説明

2. 規則改正

(3) 勧告前の手続き (第6条)

管理不全空家等に対する**勧告前の意見聴取方法**を定める。



現 行 分	改 正 案
(勧告に係る事前手続) 第6条 市長は、条例第8条の規定により意見を述べる機会を与えようとするときは、当該所有者等に対し、<u>勧告に係る事前通知書(様式第4号)</u>により通知するものとする。 2 前項の規定による通知を受けた者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。第4項において同じ。)は、市長が指定する日までに勧告に係る事前通知に対する意見書<u>(様式第5号)</u>及び自己に有利な証拠を提出することができる。	(勧告に係る事前手続) 第6条 市長は、条例第8条の規定により意見を述べる機会を与えようとするときは、<u>当該所有者等に対し、勧告に係る事前通知書(管理不全空家等に係るものにあつては様式第4号、特定空家等に係るものにあつては様式第5号)</u>により通知するものとする。 2 前項の規定による通知を受けた者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。第4項において同じ。)は、市長が指定する日までに勧告に係る事前通知に対する意見書<u>(管理不全空家等に係るものにあつては様式第6号、特定空家等に係るものにあつては様式第7号)</u>及び自己に有利な証拠を提出することができる。

2. 規則改正

現 行 分	改 正 案
3 <u>第1項の規定による通知を受けた者は、その通知を受けた日から5日以内に、市長に対し、前項の意見書の提出に代えて勧告に係る事前通知に対する意見聴取請求書（様式第6号）により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。</u>	3 <u>前項の意見書の提出に代えて口頭で意見を述べることを希望する者は、第1項の規定による通知を受けた日から5日以内に、市長に対しその旨を請求することができる。</u>
4 市長は、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、当該所有者等又はその代理人の出頭を求めて、<u>公開による意見の聴取を行わなければならない。</u>	4 市長は、前項の規定による請求があった場合においては、当該所有者等又はその代理人の出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。
5 <u>市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、勧告し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3日前までに、前項に規定する者に対し、勧告に係る事前通知に対する意見聴取通知書（様式第7号）により通知するとともに、これを公告しなければならない。</u>	(削除)
6 <u>第4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。</u>	(削除)

2. 規則改正

(4) 勧告（第7条）

管理不全空家等に対する**勧告方法**を定める。

現 行 分	改 正 案
(勧告) 第7条 法第14条第2項の規定による勧告は、 勧告書（様式第8号）により行うものとする。	(勧告) 第7条 <u>法第13条第2項の規定による勧告は、 勧告書（様式第7号の2）により行うものとする。</u> 2 法第22条第2項の規定による勧告は、 勧告書（様式第8号）により行うものとする。

(5) 別表

管理不全空家等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）に準じて、**管理不全空家等又は特定空家等に該当するかどうかの基準**を定める。

現 行 分	改 正 案
別表 特定空家等の判断基準	別表第1 管理不全空家等の判断基準 別表第2 特定空家等の判断基準

3. 運用方法

■規則に基づく、実際の運用方法について

国ガイドラインに基づく運用の考え方

判断 ⇒ 物的状態（総合的に）で判断

措置 ⇒ 周辺への悪影響の程度等を踏まえて、措置を判断

- ・ 周辺の状況による悪影響（①）
- ・ 空家等の状況による悪影響（②）
- ・ 危険等の切迫性（③）

+

- ・ その他の状況も勘案した総合的な判断（④）

例えば、所有者の改善意思など（管理不全空家等の場合）



不良度判定基準表による実務的な対応方針（実態調査結果を踏まえて）

管理不全空家等 判断 ⇒ 不良度判定基準表で50点以上のもの

措置 ⇒ 不良度判定基準表で200点以上のもの、かつ、改善の見込みがないと判断されるもの

特定空家等 判断 ⇒ 不良度判定基準表で300点以上のもの、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるもの

措置 ⇒ 特定空家等と判断したもの（特定空家等と判断したもの＝措置の対象とする。）

3. 運用方法

■ 実態調査結果との照合

使用実態がないと思われる建物 1,216件のうち、
管理不全空家（B・Cランク）は 656件、特定空家（Dランク）は 0件

使用実態		A		B		C	D
なし 1,216件		0～49点		50～199点		200～299点	300点以上
		560件		645件		11件	0件
	内訳	0点	1～49点	50～99点	100～199点	200～260点	
		103件	457件	441件	204件	11件	
		空家等		管理不全空家等		特定空家等	
判断・措置の基準				判断 ・不良度判定基準表で50点以上の空家	措置 ・不良度判定基準表で200点以上の空家 ・所有者に働きかけを行うも、改善の見込みがないと判断されるもの	判断・措置 ・不良度判定基準表で300点以上の空家 ・直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるもの	

3. 運用方法

■ 管理不全空家等、特定空家等の判断・措置について

(1) 管理不全空家等に該当するかどうかの判断

● 管理不全空家等とは（法第13条）

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にあると認められる空家等

● 想定する状態（イメージ）

苦情や相談を受けて現地確認を行った結果、管理ができていないと判断される空家等を想定

● 運用基準（案）

規則案別表第1 管理不全空家等の判断基準に該当するもの
実務上は、不良度判定基準表で50点以上のもの

3. 運用方法 管理不全空家等の例 (Bランク)

①

柵20 + 屋根15 + 外壁10 + バランダ10
+ 残置物10 = 65点

②

CB塀30 + 室外機10 + 擁壁30 + 樹木30 = 100点

③

CB塀30 + 屋根25 + 軒・庇30 + バランダ30
+ アンテナ30 + 雑草10 = 155点

④

CB塀20 + 屋根25 + 庇15 + バランダ30
+ 戸袋10 + アンテナ30 + 樹木30 + 雑草10
= 170点

3. 運用方法 管理不全空家等の例（Cランク）

（２）管理不全空家等に対して措置を講じるかどうかの判断

- 管理不全空家等に対する措置（規則案 第4条第2項）

管理不全空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度、危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断する。

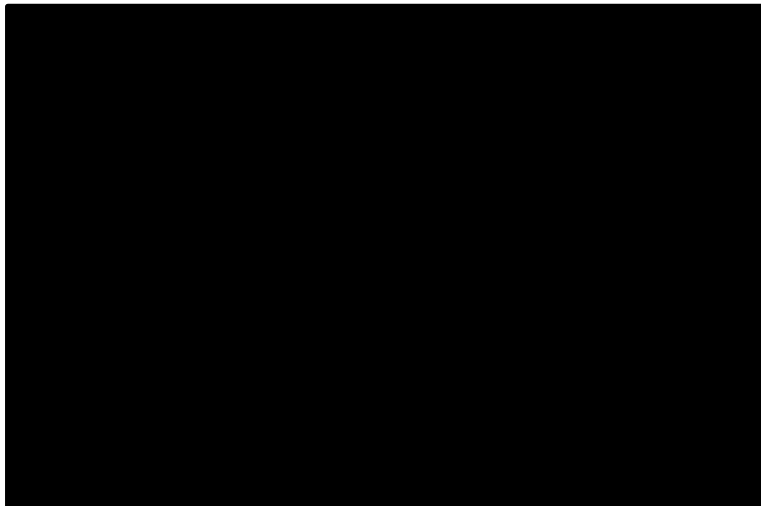
- 想定する状態（イメージ）

苦情や相談が多く、所有者に再三の改善の働きかけをしても改善の意思が全く見られない管理不全空家等を想定

- 運用基準（案）

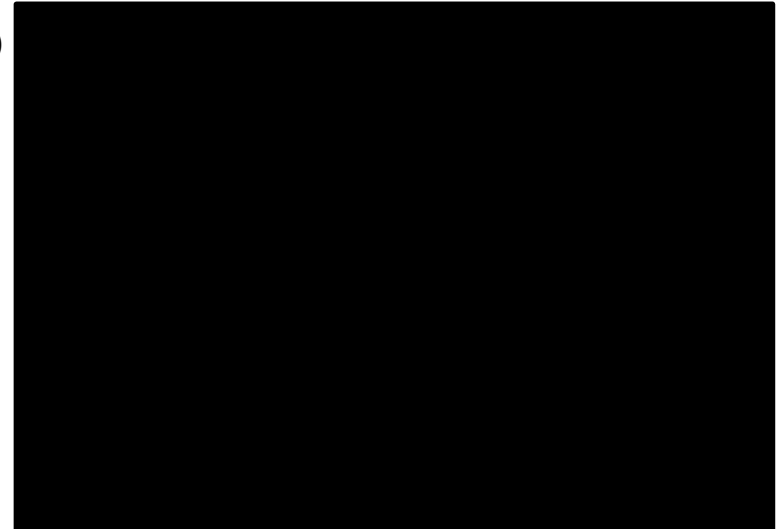
不良度判定基準表で200点以上で、かつ、所有者に働きかけをしても改善の見込みがないと判断されるもの

①



CB塀20 + 屋根15 + 庇15 + 戸袋10
+ カーポート30 + アンテナ10 + 樹木30 + 周囲影響50
+ 雑草10 + 残置物10 = 200点

②



屋根30 + 軒30 + 外壁10 + 基礎10 + 樋30
+ 屋外階段30 + アンテナ30 + 雑草30 = 200点

3. 運用方法 管理不全空家等の例（Cランク）

③

屋根15 + 軒30 + 外壁30 + 基礎10
+ バランダ30 + 階段30 + 臭突30
+ 樹木30 + 残置物10 = 215点

④

柵30 + 屋根30 + 軒30 + バランダ10 + 戸袋10
+ 樹木30 + 周囲影響50 + 雑草30 = 220点

⑤

擁壁30 + 屋根15 + 庇15 + 外壁20
+ 窓30 + バランダ10 + アンテナ10 + 樹木30
+ 周囲影響50 + 雑草15 = 220点

⑥

CB塀30 + 庇25 + 外壁20 + バランダ30 + アンテナ10
+ 樹木30 + 周囲影響50 + 雑草30 = 225点 13

3. 運用方法 管理不全空家等の例（Cランク）

⑦

木塀30 + 屋根25 + 軒25 + 外壁20
+ 基礎10 + 窓30 + 雨戸10 + 樋30
+ 樹木30 + 雑草10 + 残置物10=230点

⑧

擁壁30 + 屋根30 + 庇30 + 外壁20
+ 窓10 + 樋30 + 戸袋30 + アンテナ10
+ 樹木30 + 雑草30 + 残置物10 =260点

A

敷地の周囲に住宅がなく、周辺への悪影響が極めて小さいため、経過観察

屋根25 + 軒15 + 外壁20 + 基礎10
+ 樋10 + 階段30 + アンテナ30 + 樹木30
+ 雑草30 + 残置物10=210点

B

傾き30 + 屋根25 + 軒30 + 外壁30 + 窓30
+ 基礎10 + 樋30 + 戸袋10 + アンテナ10
+ 樹木10 + 雑草10 + 残置物10 =235点

3. 運用方法

(3) 特定空家等に該当するかどうかの判断、措置を講じるかどうかの判断

- 特定空家等に該当 = 措置を講じる特定空家等

- 想定する状態（イメージ）

これ以上の放置が続くと、直ちに空家の倒壊や破損等の被害が生じ、周辺家屋や人命に影響が起これ得ると考えられる空家等を想定

- 運用基準（案）

規則案別表第2 特定空家等の判断基準に該当するもの

実務上は、不良度判定基準表で300点以上で、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるもの

3. 運用方法

■ 今後の運用の考え方（案）

- 本日説明した運用基準（案）に基づき、今後は、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかをその都度判断していく。
- 管理不全空家等、特定空家等について措置を講じると判断した場合は、その都度指導及び勧告を行う。
- 上記判断及び措置の状況について、協議会に経過報告を行う。
- 特定空家等について、命令以降の措置を行うに際しては、あらかじめ協議会の意見を聴く。

3. 運用方法

■ 不良度判定基準表による判断及び措置の区分（案）まとめ

状態	点数	ランク	
良	0~49点	A	空家等
↓	50~199点	B	管理不全空家等 判断
	200~299点	C	管理不全空家等 措置 改善の見込みがないと判断されるもの
	300点以上	D	特定空家等 判断・措置 直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるもの
悪			