

資料3

2024年度 第2回豊岡市空家等対策協議会

豊岡市空家等対策計画の一部  
見直し（案）について

# 豊岡市空家等対策計画の一部見直し（案）について

## 変更・追加した主な内容

- 1 住宅総数と空き家数を最新の数値に変更(2-2) ..... P.6
- 2 空き家の種類の数値を最新のものに変更(2-3) ..... P.7
- 3 空家等調査の結果を最新のものに変更(2-4) ..... P.8～
- 4 基本的な取組み方針に管理不全空家等の対応に関する記述を追加(5-1) ... P.20
- 5 基本方針に管理不全空家等に対する措置を追加(5-2) ..... P.21
- 6 危険空家等の除却に対する支援制度を追加(8-3) ..... P.35
- 7 管理不全空家等の判断・措置を追加(8-4・8-5) ..... P.36
- 8 管理不全空家等・特定空家等の措置の想定フロー(8-7) ..... P.38
- 9 管理不全空家等・特定空家等の判断基準の変更(資料1) ..... P.46～
- 10 法令、指針を現行の内容に変更(資料3) ..... P.56～
- 11 その他、上記に関連する数・文言の変更等



---

## 豊岡市空家等対策計画（案）

---

抜 粋

令和5（2023）年3月改定

令和7（2025）年3月一部改定



豊岡市

## 2-2. 住宅総数と空き家数

全国の空き家<sup>1</sup>数は、平成 25 年の 820 万戸から令和 5 年には 900 万戸に増加しており、空き家率では 13.5%から 13.8%に増加しています。

兵庫県の空き家数は、平成 25 年の 36 万戸から令和 5 年には 39 万戸に増加しており、空き家率では 13.2%から 13.9%に増加しています。

本市の空き家数は、平成 25 年の 5,690 戸から令和 5 年には 6,990 戸に増加しており、空き家率では 16.6%から 19.2%に増加しています。

本市の空き家率は、全国・兵庫県の空き家率と比較して高い水準になっています。

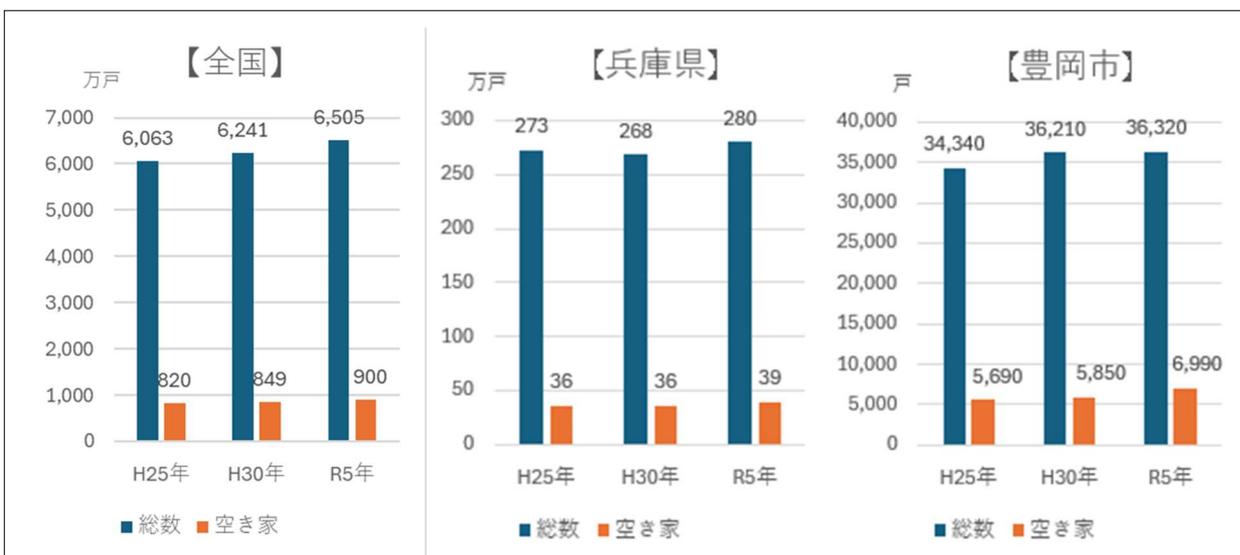
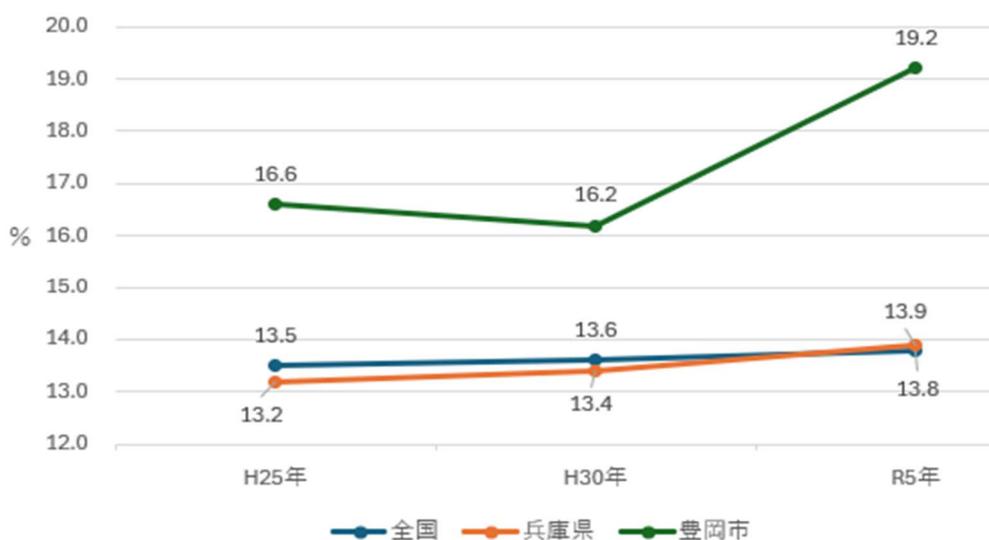


図 6 住宅総数・空き家数の推移



(出典：各年「住宅土地統計調査」結果)

図 7 空き家率の変化

<sup>1</sup> 住宅・土地統計調査の結果で扱う空家については、住宅・土地統計調査にあわせ「空き家」と表記します。

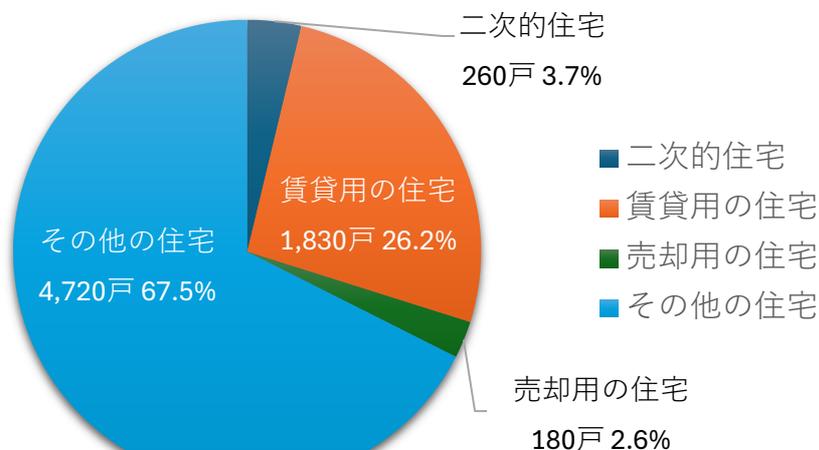
## 2-3. 空き家の種類

住宅・土地統計調査（令和5年調査結果）によると、本市の空き家の種類の構成割合は以下のとおりです。

二次的住宅は別荘等とされ、賃貸用・売却用の住宅を含めて管理された空き家と分類されており、あわせて32.5%となっています。

その他の住宅は、放置され危険空家化が懸念される空き家で、67.5%となっています。

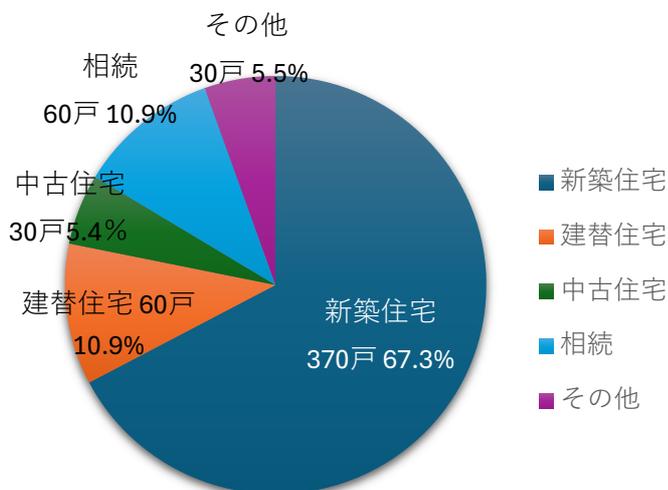
■二次的住宅	= 260戸 (3.7%)	} 管理された空き家 (32.5%)
■賃貸用の住宅	= 1,830戸 (26.2%)	
■売却用の住宅	= 180戸 (2.6%)	
■その他の住宅	= 4,720戸 (67.5%)	



(出典：令和5年 住宅・土地統計調査結果)

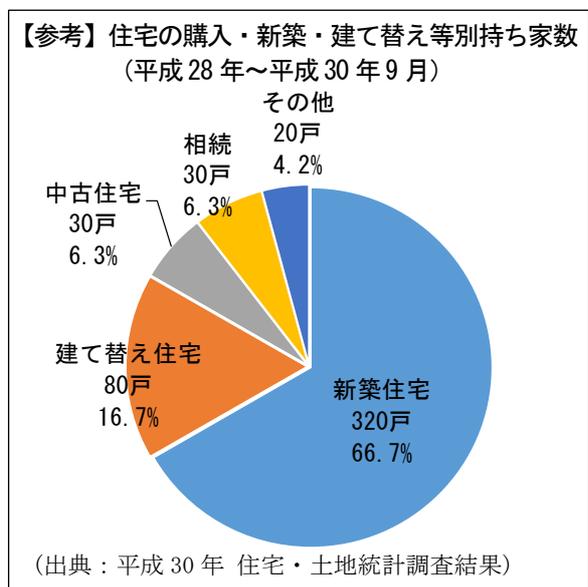
図8 豊岡市 種類別空き家等数

また、住宅・土地統計調査（令和5年調査結果）の住宅の購入・新築・建替え別の持ち家数についてみると、新築住宅が67.3%、建替住宅が10.9%に対して、中古住宅の取得は5.4%、相続は10.9%、その他が5.5%となっており、新築住宅数が増加しています。



(出典：令和5年 住宅・土地統計調査結果)

図9 住宅の購入・新築・建て替え等別持ち家数 (令和3年～令和5年9月)



(出典：平成30年 住宅・土地統計調査結果)

## 2-4. 空家等調査について

### (1) 空家等調査の概要

周辺住民からの相談や苦情が寄せられた空家等や市のパトロールなどで確認した危険空家等について、平成27年から毎年、市が実態調査を実施しています。

実態調査の実施概要は、以下のとおりです。

本計画では、これらの調査結果をベースに対策の検討を行います。



図10 空家等実態調査の概要

## (2) 現地調査結果

### ①危険空家等の分類

危険空家等については、状態に応じて次の5種類に分類します。なお、管理不全空家等の分類区分は、令和7年3月の本計画の一部改定時に加えたものです。

表1 危険空家等の分類

表記	種類	状態
特	特定空家等	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あると認められる空家等
管	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にあると認められる空家等
①	早急に対応が必要と思われる特定空家等候補	建物が傾いていたり、屋根・外壁等が剥離し、隣家や道路の通行に危険な状態になり得るもの
②	このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当するとと思われる空家等	屋根・外壁等が剥離している状態が、一部見受けられる。現時点では隣家や道路の通行に危険な状態でないが、このまま放置すればいずれ特定空家等候補になり得るもの
③	その他の空家等	下記のいずれかに該当するもの ア 管理されていると思われるもの イ 隣家や道路の通行に影響がないもの（周辺に隣家や道路がなく、1軒だけ建っている空家等） ウ 建物の傾き、屋根・外壁等の剥離等が軽微なもの（緊急性が低いもの）

## ②危険空家等の戸数の推移

平成30年度に156戸の危険空家等を把握した後、年1回の追跡調査や区長・市民等からの情報提供による新たな危険空家等に対しても調査を実施し、対応が必要な空家等については、利活用や除却等により地域住民の生活環境の保全等を図ってきました。その結果、令和4年度12月末までの危険空家等の戸数は減少しています。その後、令和4年度に再度、全区長へのアンケートにより危険空家等の有無を確認し、新規で139戸確認し、令和4年度末時点では284戸の危険空家等を把握しました。依然、特定空家等や特定空家等候補があるため、今後も追跡調査を実施し、適正な空家等の管理を行っていく必要があります。

平成30年度から令和5年度までの危険空家等の戸数は表2のとおりです。

表2 危険空家等の戸数の推移

年度	状態分類	特	①	②	③	計
平成30年度		4	13	35	104	156
令和元年度		3	16	31	100	150
令和2年度		2	20	36	106	164
令和3年度		6	18	40	94	158
令和4年度①		4	17	39	85	145
令和4年度②		4	22	76	182	284
令和5年度		3	21	63	181	268

※令和4年度①は12月末時点、それ以外は3月末時点

## ③令和5年度の危険空家等の地域別戸数

令和5年度の地域別の危険空家等の戸数は、表3のとおりです。

表3 危険空家等の地域別戸数

(令和6年3月末時点)

地域	地区数	現地調査結果(戸数)				
		特	①	②	③	計
豊岡	123		7	35	56	98
城崎	30			4	8	12
竹野	42		1	5	19	25
日高	69	1	3	4	44	52
出石	51		3	2	15	20
但東	42	2	7	13	39	61
合計	357	3	21	63	181	268

※地区数については、城崎地域の上山住宅町内会と日高地域の国府テラスの公営住宅自治会を除いている。

## 第5章 空家等対策に関する基本的な方針

### 5-1. 基本的な取組み方針

本市の空家等対策としては、これまで空家等実態調査などを基に、危険空家等や特定空家等を指定し、特措法に基づき空家等の改修・除却等を進めてきました。また、本市は移住定住を進めており、空き家の清掃や改修への助成などを行い、空き家を活用した住まいの提供を進めることで、一定の成果をあげてきました。

その一方で、本市の人口減少、少子高齢化は更に進行すると予測されている中で、空家等の増加も見込まれ、空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

これらの状況を踏まえ、本計画では前計画の取組みを引き続き進めていくこととし、前計画の3つの基本方針を踏襲することとします。

また、令和5年の特措法一部改正により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等となる前の段階の対応として、管理不全空家等に対する措置が定められましたので、この対応について本市空家等対策協議会で協議し、方針を定めました。この方針を令和7年3月に本計画に盛り込み、今後はこの方針に基づき、これまでの特定空家等の対応に加えて、管理不全空家等に対する対応も進めてまいります。

空家等対策は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが対策の前提となります。令和5年に改正された特措法第5条には、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定され、空家等の所有者等の責務が明確化されました。そのため、所有者等の空家等の管理に対する意識改革に取り組み、空家等の抑制と適正管理につなげていきます。

なお、これまでも力を入れてきた空家等を活用した移住定住促進や、空家等の状態に応じて必要な措置を講じることで、地域の生活環境の保全と地域の活性化につなげます。

## 5-2. 基本方針

本市の空家等対策については、3つの基本方針により、空家等の状況に応じた取組みを行います。

### 基本方針

- ◆ 基本方針 1 適正管理の促進
- ◆ 基本方針 2 利活用の促進
- ◆ 基本方針 3 管理不全空家等・特定空家等に対する措置

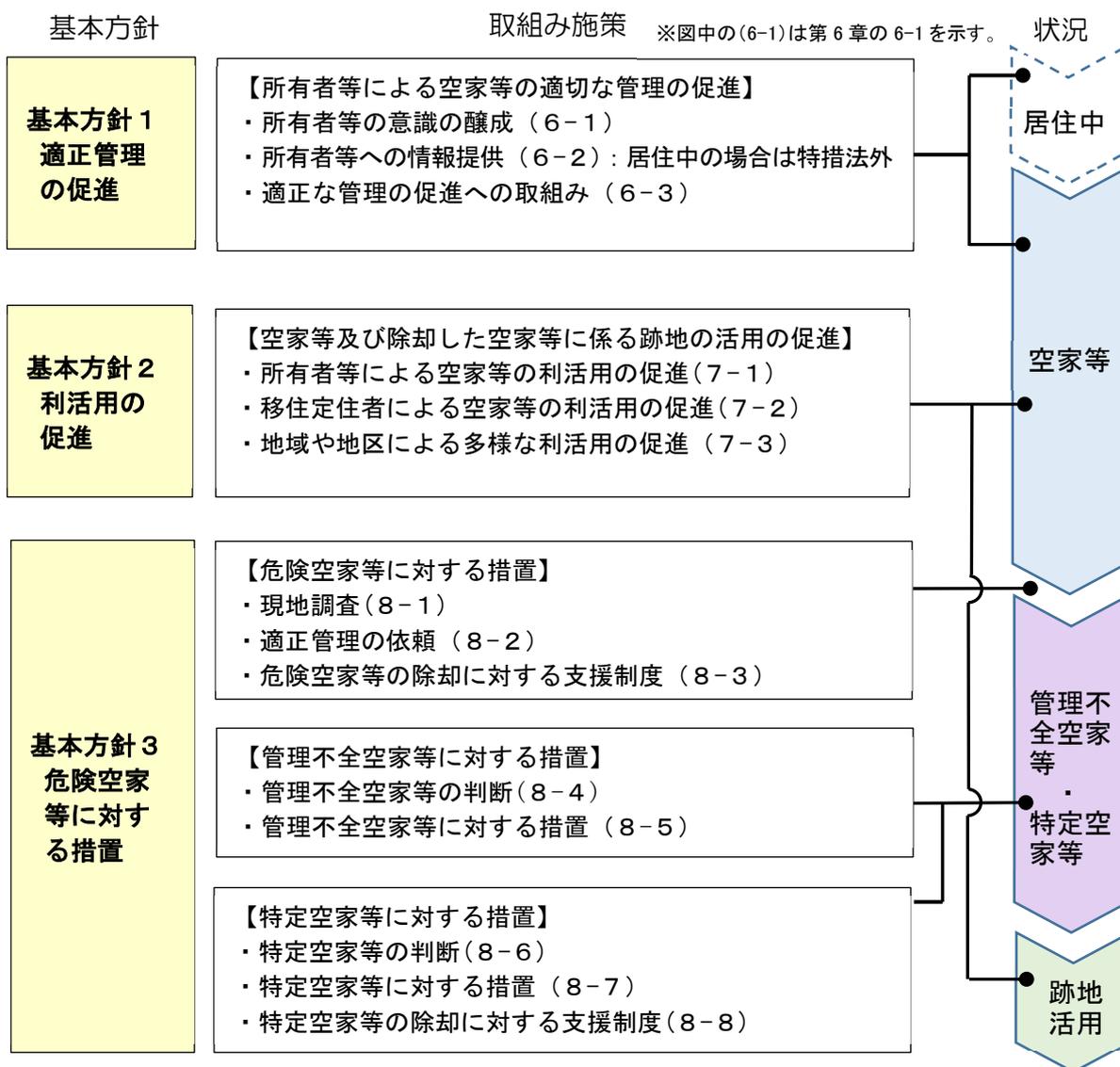


図 11 空家等対策の基本方針と取組み施策

### 8-3. 危険空家等の除却に対する支援制度

所有者自身による空家等の早期除却を促すことを目的として、そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある空家を対象として、除却に要する経費の一部を補助する「危険空家除却支援事業補助制度」を設けました。

#### [豊岡市危険空家除却支援事業補助金]

(1) 目的

そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある空家について、除却に要する経費の一部を補助することで、所有者自身による早期除却を促し、もって安全で安心な生活環境の保全に資する

(2) 制度の内容及び補助対象要件

次に掲げる要件のすべてに該当する空家の除却に要する経費の一部を補助する

ア 市内に存する空家で、主として居住の用に供されていたもの

イ 危険空家判定基準による当該空家の合計評点が75以上であるもの

ウ 周辺危険度判定基準を満たしているもの

(3) 補助金の額及び率

ア 事業費限度額 2,000千円

イ 補助率 6分の1

ウ 補助限度額 333千円

(4) 実施期間

令和6年度から令和10年度までの5年間に限定

市 1/6

(333千円)

所有者 5/6

(1,667千円)

図 17 負担割合（事業費限度額 2,000 千円の場合）

## 8-4. 管理不全空家等の判断

### 管理不全空家等の判断

管理不全空家等・特定空家等の認定判断基準により判断した管理不全空家等候補を、市が管理不全空家等に認定します。

## 8-5. 管理不全空家等に対する措置

### (1) 指導（特措法第13条第1項）

所有者等に対して、管理不全空家等の状況を改善するよう文書で指導を行い、所有者等の自らの意思で改善することを促します。また、状況に応じて再指導を行います。この時、除却等における豊岡市危険空家除却支援事業補助制度の紹介や、勧告を行うことによって所有者等にかかる負担などを説明します。さらには、指導・勧告による改善がなされず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、特措法第22条に基づき必要な措置をとる可能性があることも併せて説明します。

### (2) 勧告（特措法第13条第2項）

指導により改善されない場合には、必要な措置を講ずるように勧告します。また、国のガイドラインに基づき、勧告に係る措置の内容は、指導に係る措置と異なり具体的な内容とし、除却については言及せず、周辺的生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとします。

なお、勧告した場合において、管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法の規定に基づき住宅用地特例の適用を受けるものとして固定資産税が減額されているときには、当該敷地については、住宅用地特例の対象から除外されます。

## 8-6. 特定空家等の判断

### (1) 報告徴収及び立入調査

必要に応じて、特措法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、同法第9条に基づき、空家等の所有者に対し、空家等に関する事項について報告させ、又は空家等に立ち入って調査を行います。なお、立入調査を行う場合は、所有者等に対し、立入調査を行う旨の通知を行った上で、実施します。

### (2) 特定空家等の判断

管理不全空家等・特定空家等の認定判断基準により判断した特定空家等候補を、豊岡市空家等対策協議会で協議し、その意見を踏まえ、市が特定空家等に認定します。

## 8-7. 特定空家等に対する措置

特定空家等と判断されたものは、特措法に基づき行政指導・行政処分を迅速に行います。

### (1) 助言・指導（特措法第22条第1項）

所有者等に対して、特定空家等の状況を改善するよう文書で助言・指導を行い、所有者等の自らの意思で改善することを促します。また、状況に応じて再助言・指導を行います。この時、除却等における豊岡市特定空家等除却支援事業補助制度の紹介や、特措法での「命令」、「代執行」による行政処分を行う可能性があること、勧告を行うことによって所有者等にかかる負担などを説明します。

### (2) 勧告（特措法第22条第2項）

助言・指導により改善されない場合には、猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告します。なお、勧告した場合において、特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法の規定に基づき住宅用地特例の適用を受けるものとして固定資産税が減額されているときには、当該敷地については、住宅用地特例の対象から除外されます。

### (3) 命令（特措法第22条第3項）

勧告を行っても、期限内に改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、「勧告」に沿った措置を履行するように命令します。命令に違反した場合には、50万円以下の過料に処せられます。

### (4) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

命令をした場合、その期限までに必要な措置がとられないときは、代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

### (5) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

### (6) 行政代執行（特措法第22条第9項、行政代執行法第2条）

猶予期限内に「命令」が十分に履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり、市が危険な状況等を解消又は周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を行い、代執行に要した費用は、所有者等から徴収します。

なお、所有者等が過失なく特定できない場合は、「助言・指導」、「勧告」、「命令」を経ず、略式代執行（特措法第22条第10項）により市が危険な状況等を解消します。

また、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等必要な措置をとる必要があると認めるときで、「命令」等の措置をとるとまがないときは、緊急代執行（特措法第22条第11項）を行うことを慎重に検討します。

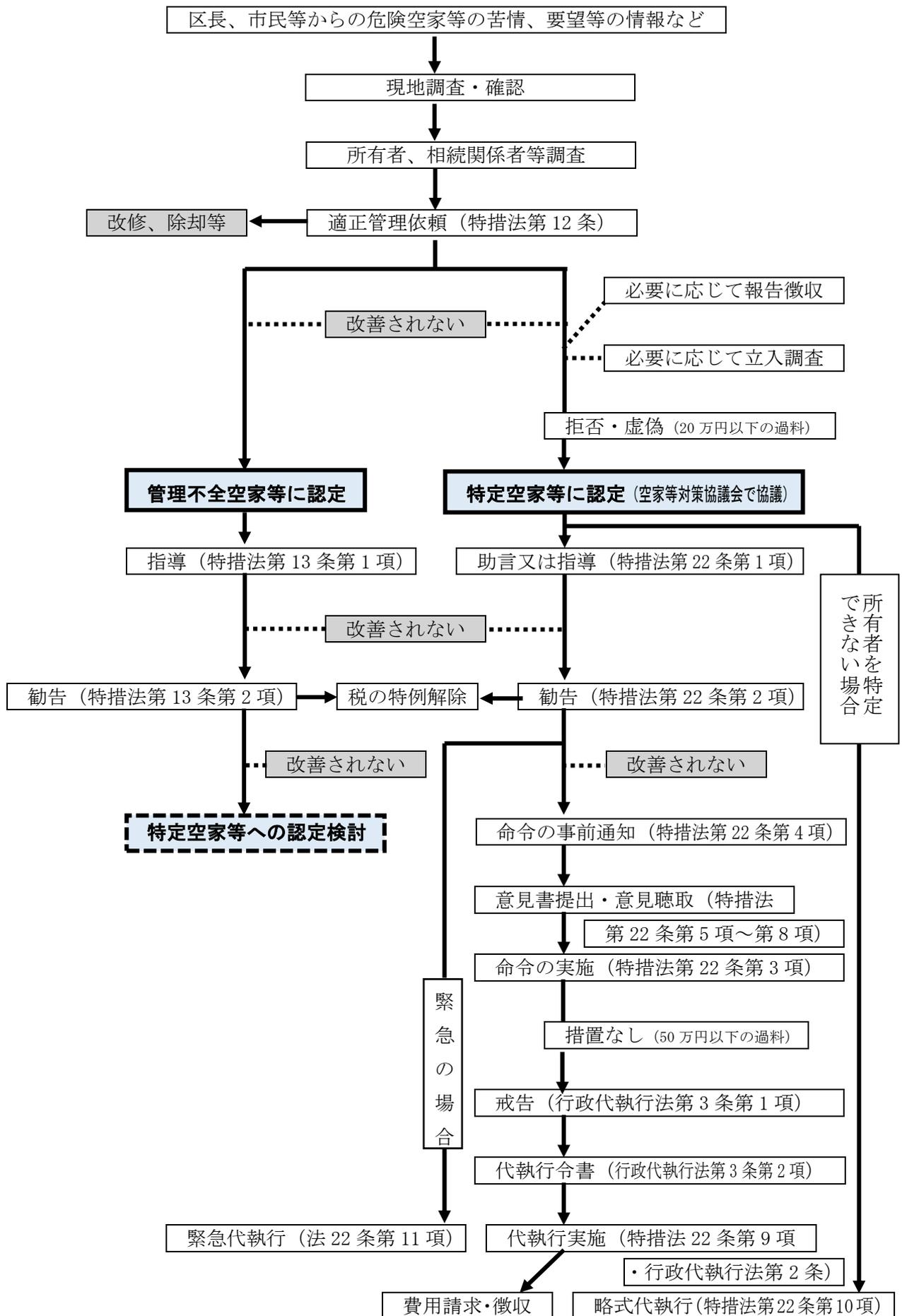


図 18 管理不全空家等・特定空家等の措置の想定フロー

# 資料 1 豊岡市管理不全空家等

## ・ 特定空家等の認定判断基準

### 1 空家等の現地調査

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の定義ごとに、次の2つの観点から作成した「調査票」に基づき空家等の評価を行う。

#### < 特定空家等の定義 >

- A 保安上危険：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
- B 衛生上有害：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
- C 景観悪化：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
- D 周辺の生活環境への影響：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) 影響の有無

「空家等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがあるか否か」等影響の有無を、調査票の「影響の評価項目」ごとに評価する。

#### (2) 空家等の状態

「空家等の物的状態が特定空家等の定義のAからDまでの各状態であるか否か、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否か」を、調査票の「損傷・影響の程度の評価項目」ごとに評価する。

### 2 悪影響の程度及び危険等の切迫性

#### (1) 周辺の状況などによる悪影響の程度

##### ア 周辺の状況

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により、以下の状況を判断する。

- ① 空家等が「狭小な敷地の密集市街地」に位置している場合
- ② 空家等が「通行量の多い主要な道路」※や「通学路」の沿道に位置している場合

※ 「通行量の多い主要な道路」とは、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路及びこれらに準ずる道路をいう。

イ その他の状況

空家等が「大雪や台風等の影響を受けやすい地域」に位置する場合

など

(2) 危険等の切迫性

周辺の建築物や通行人に被害が及ぶおそれが、どの程度切迫しているか。

### 3 認定の判断まとめ

(1) 現地調査による点数化とランク分け

150 点以上 ⇒ レベル 1

100 点以上 150 点未満 ⇒ レベル 2

100 点未満 ⇒ レベル 3



**特定空家等の候補 ⇒ レベル 1 (150 点以上)**

**管理不全空家等の候補 ⇒ レベル 1 及びレベル 2 (100 点以上)**

(2) 悪影響の程度・危険等の切迫性を総合的に判断し認定

ア 上記候補の中から、特定空家等又は管理不全空家等に認定するかどうかを、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断する。なお、特定空家等の認定に当たっては、豊岡市空家等対策協議会で協議を行ったうえで、市としての認定を行う。

イ 判断基準は一律とせず、地域の実情も勘案しながら適宜判断する。

## 4 「悪影響の程度と危険等の切迫性」による認定の目安

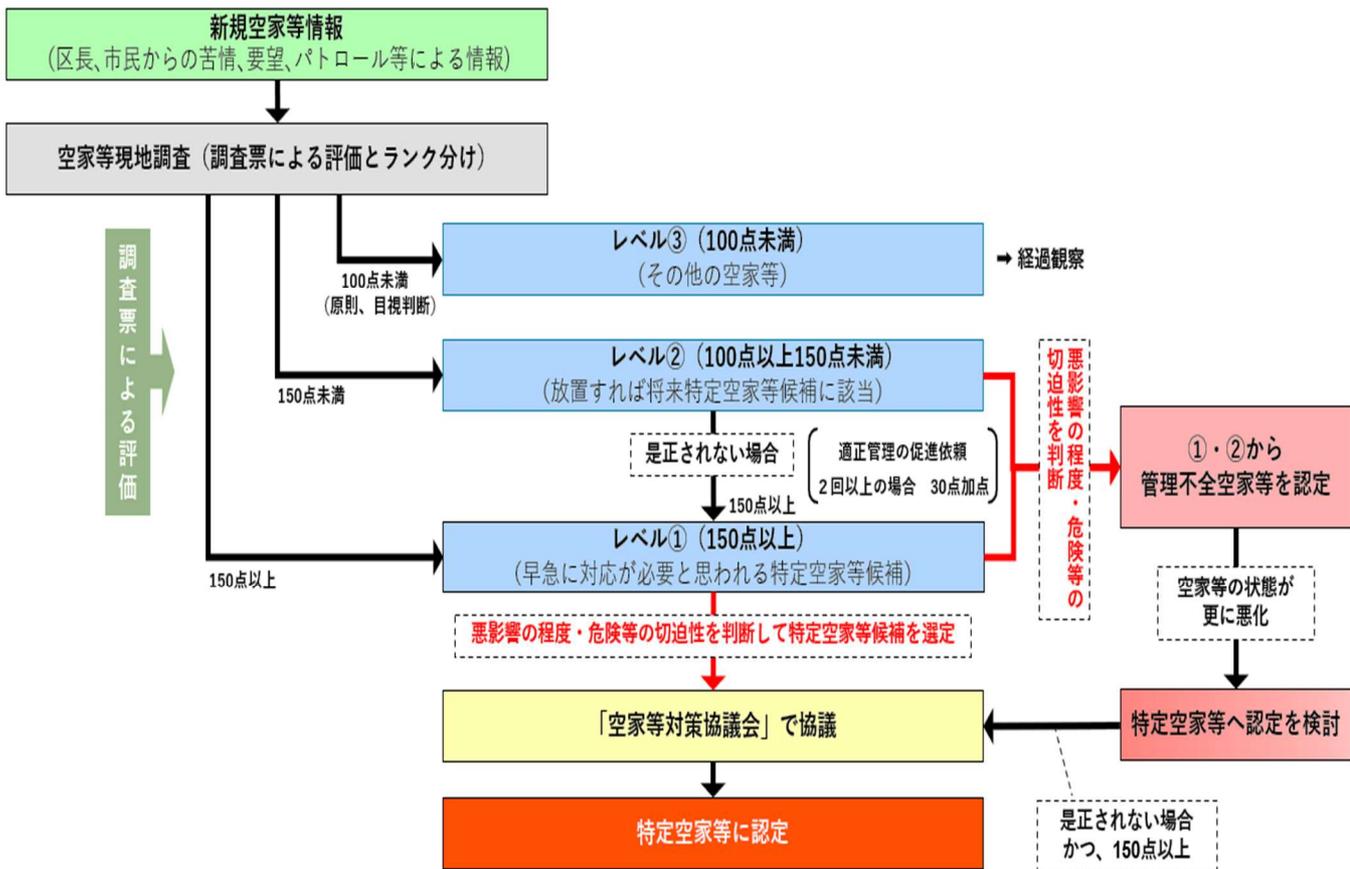
### 「悪影響の程度と危険等の切迫性」による認定の目安

評点	ランク	周辺の状況等による悪影響の程度				危険等の切迫性	総合判定	
		密集・市街地	通行量多い	通学路沿い	その他			
150以上	レベル1	いずれかに該当				高い	特定空家等	
						低い	特定空家等	管理不全空家等
		該当なし				高い	-	
						低い	管理不全空家等	-
100以上 150未満	レベル2	いずれかに該当				高い	管理不全空家等	
						低い		
		該当なし				高い	-	
						低い		

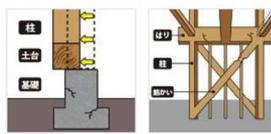
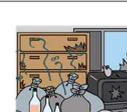
※ 周辺の状況等による悪影響の程度の「通行量多い」は、「通行量の多い主要な道路」をいい、主要な道路とは、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路及びこれらに準ずる道路をいう。

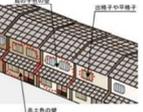
## 5 管理不全空家等・特定空家等の判断の流れ

### 管理不全空家等・特定空家等の判断の流れ



## 6 管理不全空家等・特定空家等判断に係る調査票

特措法における 特定空家等の定義	影響の有無		空家等の状態		総合評価	
	影響の評価項目	①影響の評価	損傷・影響の程度の評価項目	②程度	③評価 = ①×②	評価小計
A 保安上危険 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-1 建築物の倒壊等 建築物等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態 	該当する =1 該当しない=0	a) 基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれがあり、下げ振り等を用いて 1/20 超の傾斜が認められる。  b) 基礎又は土台等の構造耐力上主要な部分に大きな亀裂、多数のひび割れ、腐朽等の損傷等がある。 	1/20 超 = 50 1/20~1/60 = 25 1/60 未満 = 0	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0	A=a)+b)+c)+d)+e) 最大=250 点
	A-2 部材等の飛散等 建築物及びそれに付着する工作物の部材等の脱落、飛散等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	c) 屋根、外壁等の外装材又は屋外階段等に腐朽、破損又は変形等があり、脱落、飛散等のおそれがあり、脱落、飛散した場合、隣接地等に影響を与える。  d) 門、塙、給湯設備、エアコン室外機、看板その他の工作物にひび割れ、腐朽、破損等があり、脱落、飛散等のおそれがある。 	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0		
	A-3 擁壁の倒壊等 擁壁の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	e) 表面に水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れなどにより擁壁が老朽化し、危険な状況となるおそれがあり、「我が家の擁壁チェックシート(国土交通省)」において、総合評点が 5.0 点以上ある。 	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0		
	B 衛生上有害 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	B-1 有害物の飛散、流出等 建築物又は設備等の破損等が原因で、衛生上有害な物質が飛散、流出等し、近隣住民の生活環境に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =2 該当しない=0	a) 吹付け石綿等が飛散し、暴露する危険性が高い状況である。  【影響大のケース】 ・吹付け石綿の部分又は使用された部分に破損が見られる。	影響大 =30 影響小 =10	
			該当する =1 該当しない=0	b) 浄化槽等の放置、破損等による汚物・汚水の流出、臭気発生があり、近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。  【影響大のケース】 ・敷地境界で強烈に臭う。 ・降雨時に敷地外にあふれ出す。	影響大 =30 影響小 =10	
B-2 ごみ等の放置、不法投棄 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、近隣住民の生活環境を阻害するおそれがある状態		該当する =1 該当しない=0	c) ごみ等から強い臭気があり、複数の近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。  【影響大のケース】 ・敷地境界で強烈に臭う。 ・敷地の大半に散乱し、敷地外から確認できる。	影響大 =30 影響小 =10		
		該当する =1 該当しない=0	d) ごみ等からネズミ、ハエ、蚊等が多数発生、又はガラスや猫等が多数集まるなど近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。  【影響大のケース】 ・姿、フンが確認できる。 ・敷地境界付近で顔を払う程度飛行している。	影響大 =30 影響小 =10		

特措法における 特定空家等の定義	影響の有無		空家等の状態		総合評価		
	影響の評価項目	①影響の評価	損傷・影響の程度の評価項目	②程度	③評価 = ①×②	評価小計	
C 景観悪化 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	C-1 周囲の景観と著しく不調和 周囲の景観と著しく調和していない状態	該当する =1 該当しない=0	a) 屋根、外壁等が汚物や落書き等で大きく損傷し、放置されている。 	【影響大のケース】 ・敷地外から見える壁面の1/2以上で落書きや汚れが目立つ。 ・看板の表示部分が10㎡以上あり、敷地外から見えるもので、表示面積の1/2以上が不明になっている。	影響大 =30 影響小 =10	C=a)+b)+c)+d) 最大=150点	
			b) 窓ガラスが割れて放置されている。 	【影響大のケース】 ・ガラスが欠損している窓が半数以上である。			影響大 =30 影響小 =10
			c) 立木、植物等が建築物を覆う程度まで繁茂している。 	【影響大のケース】 ・屋根が敷地外から一部しか見えない。 ・敷地外から見える壁面、屋根等面積の8割以上につる等が繁茂している。			
	C-2 景観計画等に著しく不適合 豊岡市景観計画等に著しく適合していない状態	該当する =2 該当しない=0	d) 豊岡市景観計画等に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限(景観形成基準等)に著しく適合しない。  注) 図は出石城下町景観形成重点地区の例	【影響大のケース】 ・景観形成重点地区内(城崎・出石・日高の一部)で、屋根や壁の腐朽等により町並みの連担性や調和が確保できない。	影響大 =30 影響小 =10		
D 周辺の生活環境への影響 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	D-1 立木等の腐朽、転倒等 立木の腐朽、転倒等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	a) 立木等の腐朽、転倒、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地等に大量に散乱し、歩行者、車両等の通行を妨げている。 	【影響大のケース】 ・道路や敷地外に散乱し、通行に支障がある。 ・枝が敷地外にはみ出し、歩行に支障がある。 ・電線を覆っている。			影響大 =30 影響小 =10
	D-2 野生動物等の住みつき 空家等に住みついた野生動物が原因で、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害するおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	b) 野生動物等が多数住みつき、鳴き声による騒音、ふん尿による臭気等複数の近隣住民の日常生活に支障を及ぼしている。 	【影響大のケース】 ・敷地境界で強い臭い、強烈な臭い。 ・姿、フンが確認できる。 ・鳴き声が大きく、会話が困難である。	影響大 =30 影響小 =10		
	D-3 防犯 子ども等不特定者の侵入が容易な状態で、防犯防災上の不適切な状態	該当する =1 該当しない=0	c) 門扉、扉、窓ガラス等の損壊により、不特定のものが容易に侵入できる状態で放置されている。 	【影響大のケース】 ・門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入できる空家等で地上階のガラスが割れている。 ・道路から50cm以内に面した地上階の窓ガラスが割れて、侵入が容易である。		影響大 =30 影響小 =10	
	D-4 落雪 建築物等からの落雪により、通行に著しく支障がある状態	該当する =1 該当しない=0	d) 屋根の雪止めなどの破損等不適切な管理により落雪が発生し、歩行者、車両等の通行を妨げている。 	【影響大のケース】 ・敷地外に落雪し、歩行や通行が著しく困難になる。	影響大 =30 影響小 =10		
	D-5 土砂流出等 敷地からの土砂流出等により、通行に著しく支障がある状態	該当する =1 該当しない=0	e) 敷地から大量に土砂等が道路等に流出し、歩行者、車両等の通行を妨げている。 	【影響大のケース】 ・敷地外に土砂が流出し、歩行や通行が著しく困難になる。		影響大 =30 影響小 =10	
適正管理促進依頼(空家等特別措置法第12条)を2回以上行っても改善されない場合			30点加算				
レベル1(早急に対応が必要と思われる特定空家等候補)			総合評価点数 ≥ 150		【 総合評価点数 点】		
レベル2(このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家等)			100 ≤ 総合評価点数 < 150				
レベル3(その他の空家等)			総合評価点数 < 100				