

様

山武市長 松 下 浩 明 印

空家等の適切な管理の促進に係る助言

あなたの所有（管理）する下記1の土地建物は、山武市空家等の適正管理に関する条例第2条第1号の「空家等」に該当しており、下記2の内容の状況が見受けられます。

同条例第3条において、空家等の所有者又は管理者は、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されており、このまま放置すれば同条例第2条第2号の「特定空家等」となる可能性もあります。

については、空家等の適切な管理を促進するため、同条例第9条の規定により助言します。

記

1 対象となる空家等

所在地 山武市富田

用 途 専用住宅用建物

構 造 木造2階建

規 模 79.33㎡

所有者等の住所及び氏名

愛知県名古屋市

2 現 況

屋根（瓦）の破損、散乱

3 助言内容

建物の適正な維持管理

4 連絡先

千葉県山武市殿台 296 番地

山武市都市建設部都市整備課 北原、富川

電話 0475-80-1192

5 連絡期日 令和元年 10 月 11 日

除却された事例

令和元年10月2日 適正管理に関する助言書を送付

令和元年10月14日(台風19号の後)

画像非公開

令和2年1月16日(除却後)



緊急安全措置の事例

令和元年9月10日 台風15号で屋根が飛散した(自治会長から連絡)



令和元年10月14日(台風19号の後)



①山武市松尾町猿尾（3/15、9/12 適正管理に関する助言書送付）
台風で屋根などが近隣に飛散。以前から破損

265点

画像非公開

②山武市和田（10/28 適正管理に関する助言書送付、過去には環境保全課で実施）
建物は倒壊の恐れが高く、樹木が繁茂

275点

画像非公開

③山武市成東（9/24 適正管理に関する助言書送付）

隣の建物に接している。飛散した部材はブルーシートで覆われた。

200点

画像非公開

④山武市横田（9/24 適正管理に関する助言書送付）

台風で屋根材（スレート）が飛散。車に被害あり

50点

画像非公開

⑤山武市大木（9/18 適正管理に関する助言書送付）
台風で屋根材（スレート）が飛散。車に被害あり

125点

画像非公開

⑥山武市本須賀（10/2 適正管理に関する助言書送付）
台風で瓦が飛散

50点

画像非公開

⑦山武市木原（助言なし）
家電などが不法投棄されている

50点

画像非公開

⑧山武市蓮沼口（助言なし）
建物（プレハブ）の倒壊、樹木の繁茂

225点

画像非公開

⑨山武市井之内（助言なし）
県道沿い。樹木の繁茂、建物の破損

200点

画像非公開

⑩山武市下横地（助言なし）
県道沿い。屋根の破損

40点

画像非公開

(別紙1)特定空家等の判定表

(項目Ⅶ) そのままを放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

判断項目	判断内容	判定
吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	○
1. 建築物 又は設備 等の破損	浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
排水設備等	排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
臭気	ごみ等の放置、不法投棄による、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	○
2. ごみ等 の放置、不 法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による腐敗の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
動物、害虫 の発生	ごみ等の放置、不法投棄による腐敗の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
3. その他	その他、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	○

④項目Ⅲ) 適正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

判断項目	判断内容	判定
1. 既存の建築物に因る影響に關するル一	景観法に基づき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	○
その他	地域で定められた景観保全にかかると著しく適合しない状態となっている	○
落書き等	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	○
窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	○
看板	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	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	○
ごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	○
その他	その他、適正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	○
3. その他	その他、適正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	○

(頁目Ⅳ) その特異性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

判断項目	判断内容	判定
1. 立木	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家庭の敷地等に枝等が大量に散らばっている	○
1. 立木	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. 立木等	動物の鳴き声その他の音が頻りに発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
2. 立木等	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	○
2. 立木等	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	○
2. 立木等	多数のねずみ、は、え、蚊、のめ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
2. 立木等	住みついた動物が周辺の土地・家庭に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	○
2. 立木等	シロアリが大量に発生し、近隣の家庭に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	○
3. 建築物	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な者が容易に侵入できる状態で放置されている	○
3. 建築物	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、雪止めからの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	○
3. 建築物	周辺の道路、家庭の敷地等に土砂等が大量に流出している	○
3. 建築物	建材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある	△
4. その他	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	△

■ 特定空家等の判定（項目Ⅱ～Ⅳ） ■

項目Ⅱ～Ⅳ	チェックなし	□
	チェックあり	□

[illegible]

■ 特定空家等の判定（項目Ⅰ） ■

項目 I	100点未満	☐
	100点以上	☒

特定空家等 ②和田

(別紙1) 特定空家等の判定表

(項目Ⅰ) そのまま放置すれば著しく衛生上危険となるおそれのある状態

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点
1. 建築物	イ. 建築物の基礎・床等の不同沈下 ・基礎・床等の不同沈下 ・柱等の傾斜等	建築物に傾斜等が見られる	50	□	
		・局所的に不同沈下等による沈下が見られる(建築物の一部が陥没・崩壊している)			
		・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)			
		・傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに傾倒している	100	✓	
		・倒壊のおそれがある又はすでに倒壊している			
	ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等	建築物全体が傾斜・崩壊している	25	□	
		・1階の柱(又は壁)が傾斜・破壊している(1/20以上が目安)			
		・小規模な修理を要する損傷等がある	50	□	
		・基礎にひび割れ・剥離・欠損等が見られる(局所的、軽度)			
		・土台の腐食が見られる(局所的)			
2. 塀壁	(イ) 基礎・土台	大規模な修理を要する損傷等がある	25	□	
		・基礎にひび割れ・剥離・欠損等が見られる(全体、重度)			
		・土台の腐食が見られる(全体、重度)			
		・小規模な修理を要する損傷等がある	50	□	
		・基礎にひび割れ・剥離・欠損等が見られる(全体、重度)			
	(ロ) 柱・はり・筋かい等	小規模な修理を要する損傷等がある	25	□	
		・柱・はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)			
		・大規模な修理を要する損傷等がある	50	✓	
		・柱・はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)			
		・大規模な修理を要する損傷等がある			
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒	小規模な修理等がある	25	□	
		・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等			
		・屋根材の剥離・浮き・変形(一部)			
		・大規模な修理等がある	50	✓	
		・屋根材の剥離・浮き・変形(大規模)			
	(ロ) 外壁	小規模な修理等がある	25	□	
		・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部)			
		・大規模な修理等がある	50	✓	
		・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模)			
		・壁体を貫通する穴(大規模、多数)			
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(イ) 看板、給湯器、屋上水槽等	腐朽・破損等がある	15	□	
		・支持材や表面材などに腐食が見られる			
		・腐朽・破損等により剥離・転倒・脱落等のおそれがある	25	□	
		・既に脱落や転倒、落下等が見られる			
		・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い			
	(ロ) 屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある	15	□	
		・支持材や表面材などに腐食が見られる			
		・腐朽・破損等により剥離・転倒・脱落等のおそれがある	25	□	
		・既に脱落や転倒、落下等が見られる			
		・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い			
(3) 門・塀	(イ) 門・塀	腐朽・破損等がある	15	□	
		・ひび割れ、剥離、傾斜等の劣化が見られる			
		・腐朽・破損等により倒壊のおそれがある	25	□	
		・既に一部倒壊している			
		・破損や倒壊等が著しく転倒等の可能性が高い			
	(ロ) 塀	腐朽・破損等がある	100	□	
		・倒壊のおそれがある			
		・既に倒壊している			
		・倒壊のおそれがある			
		・既に倒壊している			
合計			200		

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅰ)

項目Ⅰ	100点未満	100点以上
	□	✓

特定空家等

(項目Ⅱ) 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

判断項目	判断内容	判定
1. 建築物又は敷地等の環境	吹付け石綿等吹付け石綿等が著しく暴露する可能性が高い状態である	□
	・浄化槽等の設置、接続等による汚物の流出、臭気等の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
	・排水設備等排水等の流出による臭気等の発生があり、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、不法投棄による、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	□
2. ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による周囲の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
3. その他	その他、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	□

(項目Ⅲ) 適正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

判断項目	判断内容	判定
1. 既存の建築物に因るもの	景観法に基づき当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態・色調等の制限に著しく適合しない状態となっている	□
2. その他	地味で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている	□
	・屋根、外壁等が汚物や落葉等により汚損・汚損したまま放置されている	□
	・多数の窓ガラスが割れ・破損したまま放置されている	□
	・看板が設置を留めず本来の用途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し、山積したまま放置されている	✓
3. その他	その他、適正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	□

(項目Ⅳ) 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

判断項目	判断内容	判定
1. 立木	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	□
	動物の糞や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	□
2. 空家等	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に散乱し、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、のび等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある	□
	住み残った建物が周辺の土地、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	□
	門扉が破損されている、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	✓
3. 建築物等の不適切な管理	屋根の垂止め等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	□
	部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある	✓
4. その他	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	✓

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅱ~Ⅳ)

項目Ⅱ~Ⅳ	チェックなし	チェックあり
	□	□

特定空家等

(別紙1) 特定空家等の判定表

〔項目Ⅰ〕 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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点
1. 建築物	イ. 建築物の基礎・床等の不同沈下、傾斜、傾倒、傾斜等	建築物に傾斜等が見られる (場所的に不同沈下等による沈下が見られる 建築物の一部が崩壊、傾斜している) 傾斜の柱(又は壁)が傾斜している(1/60～1/20が目安)	50	○	
		傾斜等により倒壊のおそれがある又は既に倒壊している 一層以上、倒壊のおそれがある又は既に倒壊している (建築物の基礎に不同沈下等による沈下が見られる 建築物の通半が崩壊、傾斜している) (傾斜の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安))	100	✓	
		小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	○	
		大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(全体) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	○	
ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	○	
		大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(全体) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	○	
		小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	○	
		大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(全体) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	✓	
(ロ) 外壁	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	小規模、軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥離、浮き、変形(一部)	25	✓	
		大規模、著しい破損等がある ・屋根材の剥離、浮き、変形(大規模)	50	○	
		小規模、軽微な破損等がある ・窓材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(一部) ・窓体を貫通する穴(小規模)	25	○	
		大規模、著しい破損等がある ・窓材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(全体、大規模) ・窓体を貫通する穴(大規模、多数)	50	✓	
(ニ) 窓枠、給湯器、屋上水槽等	(イ) 窓枠、給湯器、屋上水槽等	腐朽、破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる ・窓枠、破損等により剥離、転倒、脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	15	○	
		腐朽、破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる ・窓枠、破損等により剥離、転倒、脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	○	
		腐朽、破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる ・窓枠、破損等により剥離、転倒、脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	15	○	
		腐朽、破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる ・窓枠、破損等により剥離、転倒、脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	○	
(ホ) 門・扉	(イ) 門・扉	腐朽、破損等がある ・一部倒壊している ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い	15	○	
		腐朽、破損等がある ・一部倒壊している ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い	25	○	
		腐朽、破損等がある ・一部倒壊している ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い	100	○	
		腐朽、破損等がある ・一部倒壊している ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い	225	合計	

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅰ)

項目Ⅰ	100点未満	○
項目Ⅰ	100点以上	○

特定空家等

〔項目Ⅱ〕 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

判断項目	判断内容	判定
1. 建築物又は設備等の腐敗等	吹付け石膏等が飛散し、悪臭の発生があり、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、臭気、動物、害虫の発生	排水設備等、ごみ等の放置、臭気、動物、害虫の発生、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	○
3. その他	ごみ等の放置、不法投棄による周囲の衛生上有害となるおそれのある状態	○

〔項目Ⅲ〕 適正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

判断項目	判断内容	判定
1. 既存の建築物に因する景観の損傷等	景観法に基づき当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態等が、景観の形成等に著しく適合しない状態となっている	○
2. その他	景観法に基づき当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態等が、景観の形成等に著しく適合しない状態となっている	○
3. その他	景観法に基づき当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態等が、景観の形成等に著しく適合しない状態となっている	○

〔項目Ⅳ〕 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

判断項目	判断内容	判定
1. 立木	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	○
2. 空き家等	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	○
3. 建築物等の不適切な管理	動物の糞や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	○
4. その他	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	○
5. その他	敷地外に動物の糞や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	○
6. その他	多量のねずみ、はえ、蚊、のび等が発生し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	○
7. その他	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	○
8. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
9. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
10. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
11. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
12. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
13. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
14. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
15. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
16. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
17. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
18. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
19. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
20. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
21. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
22. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
23. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
24. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
25. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
26. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
27. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
28. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
29. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
30. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
31. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
32. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
33. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
34. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
35. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
36. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
37. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
38. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
39. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
40. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
41. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
42. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
43. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
44. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
45. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
46. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
47. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
48. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
49. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
50. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
51. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
52. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
53. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
54. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
55. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
56. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
57. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
58. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
59. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
60. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
61. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
62. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
63. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
64. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
65. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
66. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
67. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
68. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
69. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
70. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
71. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
72. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
73. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
74. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
75. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
76. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
77. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
78. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
79. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
80. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
81. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
82. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
83. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
84. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
85. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
86. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
87. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
88. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
89. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
90. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
91. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
92. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
93. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
94. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
95. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
96. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
97. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
98. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
99. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○
100. その他	腐敗した建築物の残骸が散乱し、歩行者等の通行を妨げている	○

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅱ～Ⅳ)

項目Ⅱ～Ⅳ	チェックなし	○
項目Ⅱ～Ⅳ	チェックあり	○

特定空家等

(項目Ⅱ) 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

判断項目	判断内容	判定
1. 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等 吹付け石綿等が剥離し暴露する可能性が高い状態である	○
	浄化槽等 浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の原因があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
	排水設備等 排水等の流出による臭気の原因があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
	臭気 臭気等の発生による、多数の苦情、はえ、蚊等の発生し、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	ごみ等の放置、不法投棄による同様の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
3. その他	その他、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	○

(項目Ⅲ) 適正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

判断項目	判断内容	判定
1. 既存の建築物に関するルールに著しく適合しない	景観計画 景観計画に基づき当該建築物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	○
その他	その他 地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている	○
2. 周囲の景観と著しく不調和	落書き等 落書き、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷み損ねたまま放置されている	○
その他	その他 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	○
3. その他	その他 窓ガラス 窓ガラスが破損し、雨どいの破損など、破損、汚損したまま放置されている	○
	看板 看板が破損し、雨どいの破損など、破損、汚損したまま放置されている	○
	立木等 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	○
	その他 敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている	○
	その他、適正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	○

(項目Ⅳ) 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

判断項目	判断内容	判定
1. 立木	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	○
	動物の鳴き声その他の音が頻りに発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
2. 空家等	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散乱し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	○
	多数のおすみ、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	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や放置されている	○
	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頻りに発生し、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	○
	施材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある	○
4. その他	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	○

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅱ～Ⅳ)

項目Ⅱ～Ⅳ	チェックなし	○
	チェックあり	○
		特定空家等

(別紙1) 特定空家等の判定表

(項目Ⅰ) 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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	得点				
1. 建築物	基礎、床等の不同沈下、傾斜等	建築物に傾斜等が見られる ・局所的に不同沈下等による沈下が見られる(建築物の一部が傾斜、崩壊している) ・1階の柱又は壁が傾斜している(1/60～1/20が目安) ・傾斜等により倒壊等の恐れがある又は既に倒壊している ・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる(建築物の通光が崩壊、崩壊している) ・1階の柱又は壁が傾斜している(1/20以上が目安)	50	○	50				
	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	(イ) 基礎、土台	小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥離、欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的) 大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ、剥離、欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	25		○	25		
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱はりとの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、すれ、変形等が見られる(局所的、軽度) 大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、すれ、変形等が見られる(全体、重度)	25		○		50	
		(ハ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐行、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥離、浮き、変形(一部) 大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥離、浮き、変形(大規模)	25		○			50
		(ニ) 外壁	小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(一部) ・壁体を更迭する穴(小規模、多数) 大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(全体、大規模)	25		○			
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(ハ) 看板、給排水設備等	腐行、破損等がある ・支材材や表面材などに腐食が見られる 腐行、破損等により剥離、転倒、脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支材材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	15	○	15				
	(ニ) 屋外階段、バルコニー	腐行、破損等がある ・支材材や表面材などに腐食が見られる 腐行、破損等により剥離、転倒、脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支材材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	○		25			
	(ホ) 門・塀	腐行、破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる 腐行、破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や破砕等が著しく転倒等の可能性が高い	15	○	15				
2. 塀壁		塀壁の倒壊等により危険となるおそれがある ・塀壁の倒壊等により、その周辺の建築物(隣接する建物等)に被害を及ぼすおそれがある ・塀壁の倒壊等により、歩行者等の通行を妨げている ・「国土交通省都市計画課」により調査が行われている	100	○		100			
合計					200				

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅰ)

項目Ⅰ	100点未満	○
	100点以上	○
		特定空家等

空家を適正に管理しましょう

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、山武市では、平成31年3月に『山武市空家等対策計画』を策定し、空家等対策を推進しています。

「空家等」は
どんな建物？

居住、その他の使用がなされていないことが常態化
(おおむね1年以上継続している状況)した建築物のこと。

空家を放置すると…

樹木が倒れたり、屋根やアンテナの落下などにより、周辺の建物や人に被害を及ぼすことも…

不審者に出入りされたり、ごみを捨てられたりして、更に管理が困難になることも…

空家等の適正管理は、所有者等の責務です。

建物の老朽化等により、瓦や外壁などが落下し、近隣の建物などが壊れたり、往来している人がけがをした場合などは、空家等の所有者が損害賠償(※)などの管理責任を問われることがあります。※民法第717号に規定(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

「所有者等」には、空家等の所有者のほかに、管理者(相続人など)が含まれ、所有又は管理する空家等について、周辺環境などに悪影響を及ぼさないように、適切に管理をしなければなりません。

また、市の調査により「特定空家等」と判断されたものは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条に基づく、助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置が行われます。

「特定空家等」 はどんな建物？

- ①そのまま放置すれば倒壊等、著しく保安上危険となる恐れのある状態
- 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
- 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
- ④その他、周辺の生活環境保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等に関する措置

特定空家等 の認定

周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等について、判定基準に基づき、特定空家等に認定します。

助言又は指導

特定空家等の所有者等に「助言又は指導」を行います。

勧告

「助言又は指導」に対する改善がない場合、「勧告」を行います。
「勧告」を受けると、**固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。**

命令

「勧告」に対する改善がない場合、「命令」を行います。
「命令」に違反すると、**50万円以下の料料に処されます。**

代執行

「命令」に対する改善がない場合、市が「代執行」をします。
「代執行」に要した費用は、**所有者等に請求します。**

管理ができないときは専門業者へ

特定空家等になると建物の劣化が進み、修繕などに必要以上の費用がかかる可能性がありますので、日頃から適切に管理しましょう。

管理が難しい場合は、不動産業者や管理業者などの専門業者に相談したり、管理を委託したりすることも考えましょう。

空き家バンクに登録しませんか

山武市では、空家対策の一環として空き家バンクを実施しています。

市内の利活用可能な空家等のうち、所有者が売却や賃貸を希望する物件を登録する制度です。

登録された空家の情報は、市のホームページなどを通じて、希望する人などに広く提供します。

市内に空家等をお持ちの方で、空き家バンクの登録を希望がある場合は、都市整備課までお問い合わせください。

問合せ・相談窓口

山武市役所都市整備課 TEL : 0475-80-1192

1. リフォーム助成

市町村	事業名	事業概要	助成対象者	対象建物
木更津市	木更津市空家リフォーム助成事業	空家の利活用を促進し、良好な生活環境の保全、移住定住の促進や地域コミュニティの維持形成を図るために、空家を住居や高齢者サロンなど 特定施設として利活用するリフォーム工事 に対して、予算の範囲内で工事費の一部を助成。	市税を滞納していない方、かつ、過去にこの補助金の交付を受けていない方	空家バンクに登録した空家 （住居や特定施設として活用する所有者または利用者）
野田市	空家改修工事助成金	野田市空家等の適切な管理に関する条例第8条第2項の規定による 空家等の改修 に要する費用の一部を助成する。	市税を完納していること	特定空家等に認定された建築物
佐倉市	佐倉市中古住宅リフォーム支援事業	佐倉市内に 自ら居住するための中古住宅 を新たに購入し、購入後概ね1年以内に行う リフォーム工事 に係る経費の2分の1以内で上限額50万円を助成する。	自ら居住するために、親族以外から取得した中古住宅を、平成31年4月以降にリフォームを行うとすると、同一世帯に市税を滞納している方がいないこと	中古住宅
佐倉市	佐倉市定住人口維持増加活動支援事業（空き家バンク賃貸登録物件リフォーム補助）	空き家バンクに登録 されている賃貸物件の所有者又は賃貸物件の利用者が行う リフォーム に係る経費の2分の1以内で限度額30万円を助成する。	(1) 空き家バンクに登録されている賃貸物件の所有者 (2) 空き家バンクに登録されている賃貸物件を賃借した利用者	(1) 所有者が補助を利用する場合、賃貸契約する前の住宅であること (2) 利用者が補助を利用する場合、賃貸契約から1年以内の住宅であること
勝浦市	勝浦市空き家リフォーム補助金	空き家バンクに登録 のある物件の リフォーム工事 に対し、費用の一部を補助する。	(1) 空き家バンク利用登録台帳に登録した者で空き家を購入し、市内の事業者によりリフォームを行った者 (2) 空き家バンク物件登録台帳に登録した者で5年以上利用登録者に空き家を貸出しができ、市内の事業者によりリフォーム工事を行った者 (3) 世帯に市税等を滞納している者がいないこと (4) 当該年度内にリフォーム工事が完了すること	勝浦市空き家情報登録制度「空き家バンク」に物件登録している空き家。
八街市	八街市空き家リフォーム工事補助金	八街市 空き家バンクに登録された空き家 を対象として、市内業者の施工により行う リフォーム工事 について補助する。 ※空き家バンクに登録している空き家所有者もしくは、居住目的で当該物件の所有者と契約(売買もしくは賃貸借)を締結したものに限り、 所有者と契約(売買もしくは賃貸借)を締結したものに限り、 栄町 空き家バンク登録物件 の修繕、改築、増築、模様替えなどで工事金額が20万円以上の 工事 に対する補助。	・ 空き家バンクに登録された空き家の所有者またはその空き家に居住することを目的に空き家の所有者と不動産売買契約、若しくは賃貸借契約を締結した者 ・ 市民税、固定資産税及び都市計画税を滞納していない者 空き家バンク登録物件をリフォームする者	市空き家バンクに登録された空き家
栄町	栄町空き家バンク登録リフォーム補助金	栄町 空き家バンク登録物件 の修繕、改築、増築、模様替えなどで工事金額が20万円以上の 工事 に対する補助。	空き家バンク登録物件をリフォームする者	空き家バンク登録物件
神崎町	神崎町住宅リフォーム補助金	神崎町に所在する 一戸建ての住宅のリフォーム工事 を実施した際に費用の一部を補助。		
芝山町	住宅リフォーム補助事業	町民の住宅環境の向上と既存住宅ストックの利活用を促進するとともに地域経済の活性化及び空き家対策の推進を図るため、 町内施工業者により住宅のリフォーム工事 を行う場合に工事費用の一部について補助金を交付します。	・ 同一世帯にこの補助金を受けた方がいないこと ・ 世帯全員が町税等を滞納していないこと ・ 補助を受ける住宅に、今後最低10年間居住する予定であること	・ 町内に現存し、自己の居住の用に供する住宅 ・ マンション等の集合住宅の場合は、個人占有部分 ・ 店舗等との併用住宅の場合は、個人住宅部分
睦沢町	睦沢町空き家利用促進事業補助金	町内に点在する空き家を有効活用することにより、住環境整備と住宅供給を図るとともに定住促進による地域の活性化を目的とし、 リフォーム等の改修費 に対し、補助金の交付を行う。	・ 空き家バンクに登録された空き家を購入した転入者で、当該空き家について別表に定める補助対象事業を行う者 ・ 空き家バンクに登録された空き家の所有者または賃借人で、当該空き家について別表に定める補助対象事業を行う者	空き家バンクに登録された空き家

市町村	事業名	事業概要	助成対象者	対象建物
長柄町	空き家改修費補助金	空き家購入者に改修費の一部を助成。	・第1条の目的を達成するため、町長が特に認めた者 空き家を賃貸しようとする所有者等又は空き家を購入若しくは賃貸借契約により空き家を賃借し、当該空き家の所有者等に改修に係る同意が得られている者	長柄町空き家情報登録制度に登録した物件
大多喜町	空き家利用促進奨励金	定住促進及び空き家の有効活用を図るため、大多喜町空き家バンク制度に登録された物件で家屋の改修工事を行う者に対し補助する。	居住用途のために空き家改修工事を行う方で町内施工業者により空き家改修工事を行う方	空き家・空き地・バンクに登録された建物

2. 空家除去

市町村	事業名	事業概要	助成対象者	対象建物
鎌ヶ谷市	鎌ヶ谷市空家等除却推進事業	空家等の除却を推進することにより居住環境の整備改善を行うため、市内の空家等を所有する者などのうち、空家等を除却しその跡地を地域の活性化に資するために活用する事業又は公共的に活用する事業に対して、下記のとおり空家等の除却に対する経費の一部を補助する制度事業を実施します。	1 1対象となる空家等の建物を所有する方 2 1の相続人の方 3 1または2の方から対象となる空家等の建物の除却について同意を得た対象となる空家等の土地を所有する方	・補助金の交付決定前に除却工事に着手していないもの ・所有権以外の権利が設定されていないもの ・次のア又はイに該当するもの ・除却工事部分について、他の制度等に基づく補助金の交付を受けていないもの ・ア除却後の跡地を地域活性化のため自治会等に10年以上無償貸与し活用するもの ・イ公共施設用地等として市が活用できる土地であって、当該跡地を市に10年以上無償貸与するもの又は寄附するもの 危険空家認定基準を満たす特定空家
野田市	野田市危険空家除却工事等助成金	危険空家除却工事等の費用の一部助成。	法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告に従って措置を講ずる者	

3. 住宅取得等

市町村	事業名	事業概要	助成対象者	対象建物
鴨川市	鴨川市住宅取得奨励事業	定住の促進と地域活性化を図るため、新築住宅あるいは中古住宅を取得した転入者に奨励金を交付する。	・住宅を取得した転入者の方 ・申請時に当該住宅に居住している方 ・申請時に申請者及び同居者に市税等の滞納がない方 ・この制度による奨励金を受けていない方	・居住用として建設された一戸建て住宅又は併用住宅 ・建築基準法による検査済証の交付を受けたもの ・新築住宅・中古住宅とも、居住用に使用する部分の床面積が1/2以上かつ70平方メートル以上のもの

4. 家賃補助等

市町村	事業名	事業概要	助成対象者	対象建物
佐倉市	佐倉市戸建賃貸住宅 家賃補助事業	申請時において、18歳未満の子供を育てる世帯又は夫婦どちらかが40歳未満の世帯が民間戸建賃貸住宅を借りる場合、補助対象となる月額家賃の3分の1以内で2万円を限度として最長24か月間助成する。	(1) 新たに戸建て住宅を賃貸契約した方 (2) 平成31年4月1日時点において18歳未満の子どもを育てている世帯または、夫婦どちらかが40歳未満の世帯	(1) 戸建ての住宅であること (2) 建築基準法第3章の規定に抵触していないこと (3) 親族の所有する住宅でないこと
佐倉市	佐倉市人口維持増加 活動支援事業(空き 家バンク成約奨励 金)	売買契約成立した空き家バンク登録物件の所有者及び購入者に対し契約に係る諸経費を対象として、5万円を助成する。	(1) 空き家バンクに登録されている売買物件を売却した所有者 (2) 空き家バンクの登録されている売買物件を購入した利用者	空き家バンクに登録されている売買物件

5. その他

市町村	事業名	事業概要	助成対象者	対象建物
大多喜町	空き家家財道具等撤 去費補助金	定住促進及び空き家の有効活用を図るため、大多喜町空き家バンク制度に登録された物件で空き家の家財道具等を撤去する費用の一部を補助する。	空き家・空き地バンクに登録された物件の所有者又は空き家 物件利用者	空き家・空き地バンクに登録された賃貸 又は売却物件