

# 令和元年度 鶴岡市空家等審議会

日時 令和元年8月22日(木) 15:30~  
会場 鶴岡アートフォーラム 大会議室

## 次 第

1. 開 会

2. あいさつ

3. 会長の選任

4. 報 告

(1) 山形県沖地震の対応状況について

資料1

5. 協 議

(1) 特定空家等に関する判断基準について

資料2

鶴岡市「特定空家等」に関する判断基準(案)

(2) 旧ホテル雷屋の特定空家等の認定について

旧ホテル雷屋の状態

旧ホテル雷屋に係る経緯

建物・土地所有者責任と市の責務

資料3

特定空家等の認定

特定空家等に関する措置

} 資料4

(3) 今後の進め方

スケジュール(案)

資料5

(4) その他

6 閉 会

令和元年度 第1回 鶴岡市空家等審議会名簿

【委員】

(任期：H31.4.22～R3.4.21)

区分	団体等	職名	氏名	備考
学識経験者	山形県建築士会 鶴岡田川支部	委員	井上孝紀	
	山形県司法書士会 鶴岡支部	支部長	加藤吉晴	
	山形県建築業協会 鶴岡支部	理事	山本 齊	
市民の代表者	特定非営利活動法人 つるおかランド・バンク	理事長	廣瀬大治	
	鶴岡市町内会連合会	理事	渡部忠彦	

【事務局】

市民部	部長	渡会 悟
建設部都市計画課	課長	岡部 信宏
鶴岡市建築課	課長	村上 良一
市民部環境課	課長	伊藤 慶也
建設部都市計画課	専門員	五十嵐 展
建設部建築課	課長補佐	長澤 浩一
建設部建築課	専門員	小池 克彦
市民部環境課	課長補佐	藤澤 実
市民部環境課	専門員	井上 崇

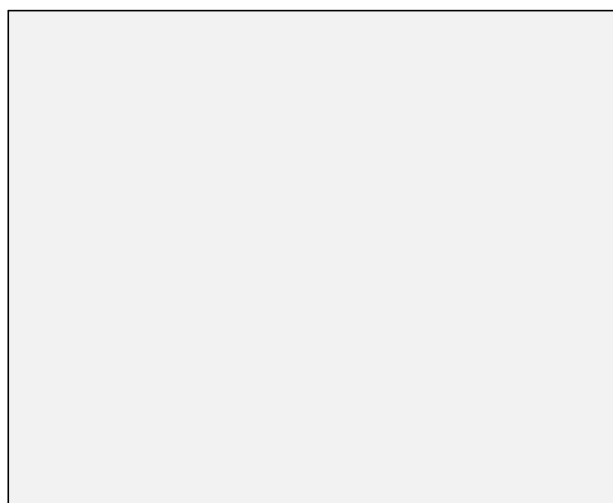
# 6月18日山形県沖地震被害状況と対応について(空き家)

資料1

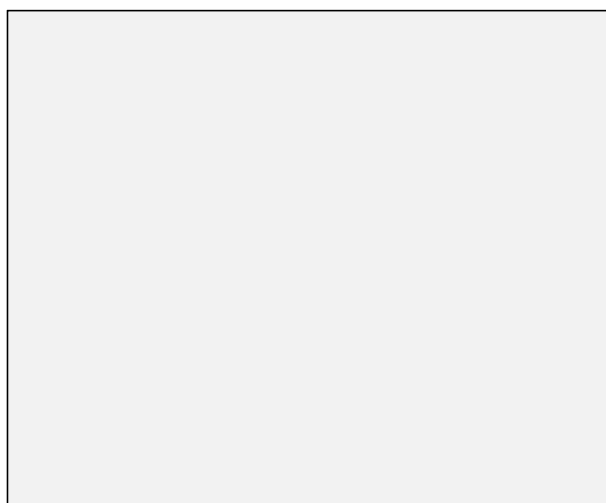
## 1 内容別被害件数

内 容		件数等	対 応
危険空き家調査		24	Dランク空き家(29年度末調査時点162件)のうち被害が予想されるところを調査。 大規模空き家6件、海岸部9件、市街地等9件
応急対応	空き家のブロック塀等倒壊	17	所有者(管理者)へ連絡し対応を依頼。
	空き家の瓦落下	22	落下物を安全な場所(敷地内)に移動。所有者(管理者)へ連絡し対応を依頼。
	大規模建造物	2	: 渡り廊下の外壁の膨らみや倉庫の瓦落下の危険があり、一時市道を通行止め(点検と応急措置を実施中) : 外壁の一部落下(落下物を市で除去)、
解体補助金申請 (解体費の40%で、上限75万円)		10	震災関連3件で、現在該当するか調査中。

## 2 状況写真



小屋の崩壊(小岩川)現在鎖で固定、対応予定



ブロック塀の亀裂(暮坪) 応急対応済

## 鶴岡市空家等対策計画 特定空家等に関する事項 抜粋

## 特定空家等の認定に関する方針

## 7. 特定空家等に対する措置の実施方法

## (1) 実施に至るまでの手続

## 「特定空家等」としての認定（法第2条第2項）

市は、周辺環境に悪影響を及ぼしている空き家等について、「特定空家等」としての措置を行うことが必要と判断されたときは、国が示したガイドラインに即して検討した上で、「特定空家等」として認定します。

「特定空家等」としての措置を行うことが必要かどうかの判断に関しては、市が独自に調査した結果のほか、周辺住民等の意見を参考にすることとします。

建築物の安全性に関する判断が必要となったときは、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

## 除却以外の措置に関する方針

## 4. 適正管理対策

## (4) 市が実施する措置 市が実施する措置 市が実施する措置 市が実施する措置

## 特定空家等に対する措置「建築物の除却以外」

所有者等への対応依頼、及び応急措置によっては問題の解決が図られない場合において、法第2条第2項の「特定空家等」に該当すると認められるものに関しては、法第14条に定める「特定空家等に対する措置」の実施を検討します。

建築物の安全性に関する判断が必要となったときは、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

## 除却に関する方針

## 5 - 2 危険回避対策

## (3) 市が実施する措置

## 特定空家等に対する措置「建築物の除却」

倒壊危険のある空き家について、危険回避の必要性が高まり、所有者等への対応依頼、及び応急措置によっては問題の解決が図られない場合においては、市が法第14条に基づく「特定空家等に対する措置」を行い、最終的には行政代執行（略式代執行の場合を含む）による建築物の除却を実施します。

建築物の除却に関する判断の際には、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

この場合、あらかじめ除却跡地の売却可能性を検討しておき、これにより所有者等が前記「5 - 1 除却促進対策」により自ら対応する可能性があるかどうかを確認すると同時に、市が実際に行政代執行をした場合に解体費の回収が可能かどうか見通しを立てておくこととします。

(案)  
鶴岡市「特定空家等」に関する判断基準

令和元年8月

鶴岡市

# 鶴岡市「特定空家等」に関する判断基準

## 目次

1 . 適用範囲（用語の定義）	... 2
2 . 判断体制の整備	... 3
(1) 鶴岡市空家等対策会議の設置	
(2) 鶴岡市空家等審議会	
3 . 「特定空家等に対する措置」の流れ（フロー図）	... 4
4 . 現地調査	... 5
5 . 判断基準	... 6
(1) 「特定空家等」の判断	
(2) 「特定空家等に対する措置」（助言・指導）の判断基準	
(3) 「特定空家等に対する措置」（勧告等）の判断基準	
別紙 1 特定空家等の判定表	... 9
別紙 2 特定空家等の判定のポイント	...11

### 関連する法令等

法律：空家等対策の推進に関する特別措置法

指針：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

ガイドライン：「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

本判断基準の策定にあたっては、山形県空き家対策連絡調整会議が発行した「特定空家等」に関する判断の手引きをベース策定しました。

「特定空家等」の判断については具体的な判断基準に加え判断事例や解説を加えた資料を作成するとともに、「特定空家等に対する措置」の判断については2つの段階で鶴岡市空家等審議会など第三者の意見を取り入れる流れとするなど、判断の円滑化と客観性や一貫性の確保に配慮した内容としています。

## 1. 適用範囲（用語の定義）

特定空家等の判断の対象となる空家等は全ての空家等（法第2条第1号）とします。

参考	
法律	
<p>空家等（空き家特措法第2条第1項）</p> <p>建築物又はこれに附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。）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。</p>	
指針	
建築物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。
これに附属する工作物	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物
居住その他の使用がなされていない	人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう
常態である	建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる
指針に対する質問、意見等に対する回答（抜粋）	
建築物	建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物、工事途中で放棄された建築物
概ね年間を通して	概ね1年間を通して
空き地	空家等がない空き地は法の対象外
その敷地	立木及び雑草（含まれると解する）



## 2 . 判断体制の整備

「特定空家等」の判断及び「特定空家等に対する措置」の判断については建築物の構造に関する他の、衛生、景観、防犯など幅広い分野の総合的な判断が求められます。これらの判断について「公益性」の観点から、判断の「合理性」や「客観性」を確保することが求められるため、市において分野横断的に連携して検討するとともに、第三者や有識者等の意見を踏まえて判断を行う体制を整備します。

### (1) 鶴岡市空家等対策会議の設置

庁内関係各課で組織する対策会議を設置し、「特定空家等に対する措置」の判断について検討します。

#### 鶴岡市空家等対策計画

「特定空家等」としての措置を行うことが必要かどうかの判断に関しては、市が独自に調査した結果のほか、周辺住民等の意見を参考にすることとします。

建築物の安全性に関する判断が必要となったときは、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

### (2) 鶴岡市空家等審議会

「特定空家等」の判断及び「特定空家等に対する措置」の判断に際しては、第三者である専門家や有識者等で構成される「鶴岡市空家等審議会」を設置し、それぞれの見地から出される意見を元に総合的に判断することとします。

#### 鶴岡市空家等対策計画

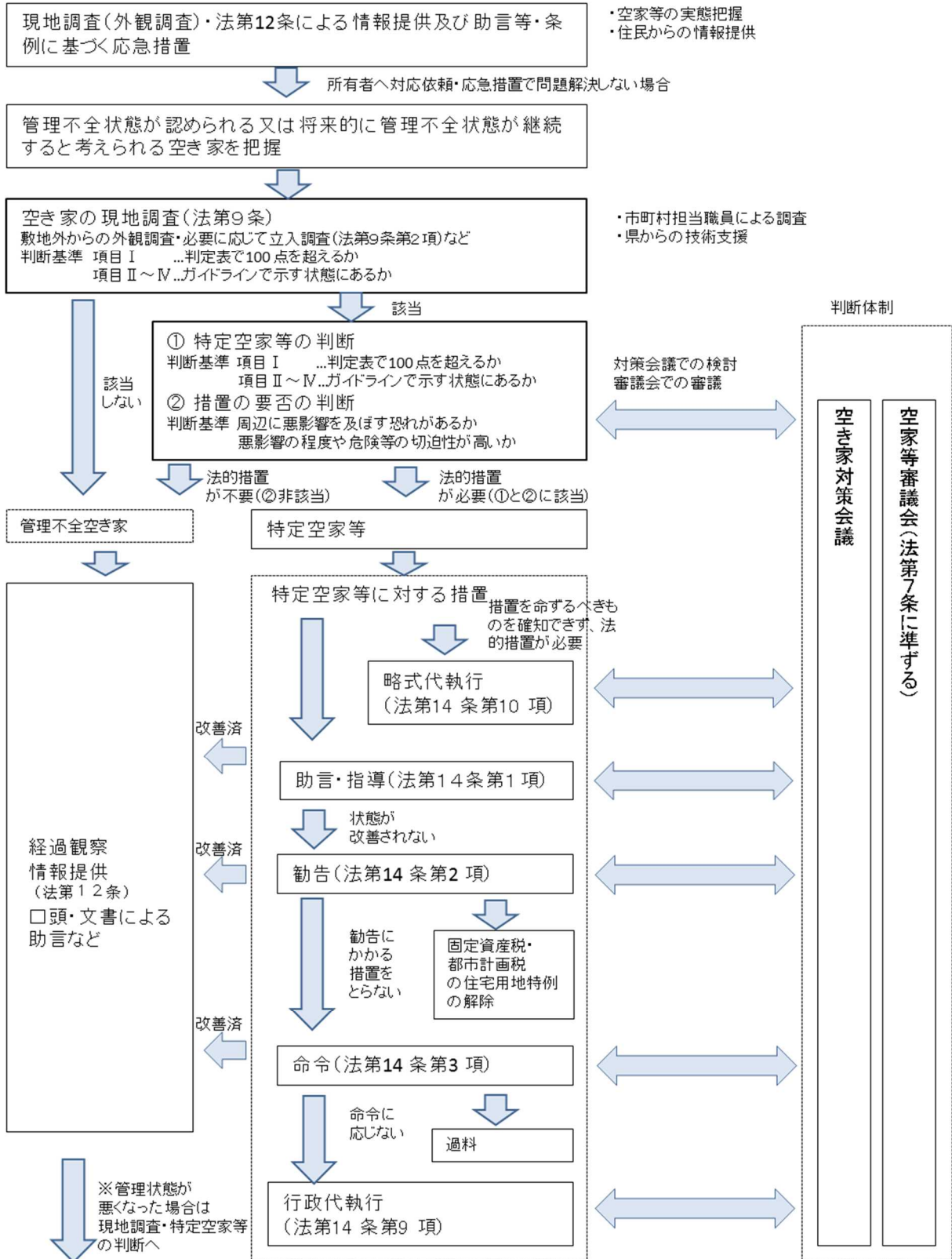
##### 鶴岡市空家等審議会からの意見聴取

「特定空家等」に対する措置の実施により、所有者等に実質的な不利益が及ぶ可能性がある場合には、事前に鶴岡市空家等審議会を開催し、「特定空家等」としての認定が適切であるか、その他全体スケジュールの妥当性などについて意見を聴取するものとします。

### 3. 「特定空家等に対する措置」の流れ

特定空家等に対する措置の流れは以下の通りとします。

#### 特定空家等に対する措置フロー図



## 4. 現地調査

所有者への対応依頼及び応急措置によっては問題の解決が図られない場合、建物の状態が特定空家等に該当するかを判断するための現地調査を行います。

調査は別紙の判定表に基づき行い、市の職員が実施することを原則としますが、技術職員の不足などにより判断が困難な項目がある場合は、県（総合支庁建築課など）に対し技術的な支援を求め、現地調査への同行や助言などを受けて判断することとします。

なお、現地調査は敷地に立ち入らずに行う外観調査を原則とします。ただし敷地外からの調査だけでは特定空家等に該当するかどうか判断できない場合は、法第9条第3項による立入調査により敷地内に立ち入って調査を行うこととします。

### ガイドライン（抜粋）

#### 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

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合であっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つても法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

### ガイドライン（抜粋）

#### 第3章 特定空家等に対する措置

##### 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

###### (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14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、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（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、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、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

###### イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5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（法第9条第3項本文）。（後略）

## 5 . 判断基準

「特定空家等に対する措置」を講ずる際には、空家等の物的状態が「特定空家等」の状態にあるかどうかに加え、空家等がもたらす周辺への悪影響等やその程度、切迫性などを総合的に判断します。

ガイドライン（抜粋）

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」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」-3(1)に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

ガイドライン（抜粋）

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

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1 . の(イ)~(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

### (1) 「特定空家等」の判断基準

「特定空家等」の判断は、空家等の状態がガイドライン第1章1 . の(イ)~(ロ)の状態にあるかどうかにより行います。(イ)についてはガイドラインに示された考え方を参考に作成した判定表により定量的な基準により判断することとし、(ロ)~(ハ)についてはガイドラインに示された状態などに該当するかどうかにより判断することとします。

#### 空家等の状態

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

(イ)については、別紙1の評点表で100点以上、(ロ)から(ニ)については、評点表でチェックが一つ以上ついた場合、特定空家等の状態と認められる。

ガイドライン（抜粋）

第2章(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1 . の(イ)~(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕~〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1 . の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1 . の(イ)~(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

## (2) 「特定空家等に対する措置」(助言・指導)の判断基準

「特定空家等に対する措置」を講じるか否かについては、「特定空家等」の状態にあると認められる空家等に対し、「周辺への悪影響のおそれ」、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を考慮し総合的に判断します。なお、これらの判断はガイドラインの考え方を参考とするとともに、以下の項目に挙げる事項などを確認した上で適宜判断することとします。なお、判断においては「一貫性」や「客観性」が求められることから、対策会議において検討を行うとともに、審議会の意見を聞いて判断することとします。

ただし、緊急性が高いなどの理由により対応を急ぐ場合は、審議会の意見聴取は省略することとし、措置の実施結果を審議会へ報告するものとします。

### 「特定空家等に対する措置」の判断時に考慮する事項

周辺の建築物や通行人等に対する悪影響をもたらすおそれがあるか

#### 判断基準

周辺の建築物や通行人等が存在し、建物が倒壊又は部材が落下した場合等に保安上危険となる恐れがあるか、また、衛生上や景観、生活環境の保全に悪影響を及ぼす恐れがあるか

#### 判断にあたり考慮すべき事項

- ・周辺建物の密集具合、道路との距離(危険が及ぶ範囲に建築物、通行人等が存在するか)
- ・周辺の敷地の用途(特に配慮が必要な用途でないか)
- ・隣接道路の用途(通学路、緊急輸送路でないか)
- ・地域的、時期的な特性(積雪や台風などによる影響)

ガイドライン(抜粋)

第2章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準

(2) 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

「特定空家等」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判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

### 悪影響の程度と危険等の切迫性

#### 判断基準

空家等が周囲に与えている(又は予見される)悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか

#### 判断にあたり考慮すべき事項

- ・悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など
- ・危険等の切迫性(人体への影響など)
- ・周辺住民や第三者の意見(町内会や近隣住民の声など)

ガイドライン(抜粋)

第2章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」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が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

### 措置実施の例外

「特定空家等」の状態にある場合であっても、建物の被害などが周囲に影響を及ぼすおそれが無い場合や悪影響の程度が低い場合等については、総合的に判断し法第14条の措置の対象とはならない場合があります。その場合は法第12条による情報提供、口頭による指導により改善を促すとともに、継続して経過の観察を行います。

### 除却跡地の売却可能性

#### 判断基準

土地の有効活用の観点から、売却等を通じて新たな所有者等に委ねられないか

### (3) 「特定空家等に対する措置」(勧告等)の判断基準

法律に基づく指導を行ったにも関わらず改善が見られない場合は、繰り返し助言・指導を行うべきか、勧告以降の措置(勧告、命令、代執行)を行うべきかを検討します。なお、命令や行政代執行については不利益処分であるとともに、勧告が行われた住宅のある土地については固定資産税の特例が除外されるなど、経済的な不利益が生じることとなるため、さらに慎重な手続きが求められます。

判断に際しては、助言・指導の判断において考慮した悪影響の程度と危険等の切迫性に加え、助言・指導により改善の可能性は無いか、なども含め総合的に判断を行うこととし、助言・指導の判断の際と同様に、対策会議における検討、審議会の意見を踏まえて判断します。

### 悪影響の程度と危険等の切迫性

#### 判断基準

空家等が周囲に与えている(又は予見される)悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか

#### 判断にあたり考慮すべき事項

- ・悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など
- ・危険等の切迫性(人体への影響など)
- ・周辺住民や第三者の意見(町内会や近隣住民の声など)

### 除却跡地の売却可能性

#### 判断基準

土地の有効活用の観点から、売却等を通じて新たな所有者等に委ねられないか

### 所有者等の対応状況

#### 判断基準

助言・指導により改善の見込みがあるか

ガイドライン(抜粋)

第3章 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導(法第14条第1項)

#### (2) 措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。

その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

### 代執行した場合の費用の回収の可能性

#### 判断基準

売却等により、代執行した場合の費用を回収できる見通しはあるか

(別紙1) 特定空家等の判定表

〔項目〕 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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	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 (建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60～1/20が目安)	50			
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・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 (建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100			
	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、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50		
		(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、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25		
			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、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50		
(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 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25			
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50			
	(ロ) 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) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25			
		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) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50			
	(ハ) 看板、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	15			
		腐朽・破損等により剥落・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			
	(ニ) 屋外階段、バルコニー	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	15			
		腐朽・破損等により剥落・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・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15			
		腐朽・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 ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25			
2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 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)により総合的に判断		100			
			合計			

特定空家等の判定(項目)

項目	100点未満	
	100点以上	

特定空家等

〔項目 〕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	吹付け石綿等が飛散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	
	排水設備等	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	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	
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、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 〕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. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	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	
	都市計画	景観法に基づく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	
	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. その他、周囲との景観と著しく不調和	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	
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 〕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		
2. 空家等に住みついた動物	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		
3. 建築物等の不適切な管理	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		
	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		
4. その他	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		
	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 ~ ）

項目 ~	チェックなし	
	チェックあり	



## (別紙2) 特定空家等の判定のポイント

### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある

#### イ. 建築物の著しい傾斜

ガイドライン

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】

- ・基礎に不同沈下がある。
- ・柱が傾斜している。

#### ポイント

柱・壁の傾斜や基礎の不同沈下により建築物の傾斜が見られるか、また、一見して倒壊のおそれがあるかどうかを判断する。なお、敷地外からの目視による判断を原則とするため、傾斜の数値については目安とし、倒壊の恐れがあるかどうかを総合的に判断する。

#### 判断例

##### 【50点】建築物に傾斜等が見られる

- ・柱や壁に傾斜が見られる場合（ $1/60 \sim 1/20$  を目安とする）
- ・基礎の不同沈下が見られる場合



柱の傾斜（ $1/60 \sim 1/20$ ）



局所的な基礎の不同沈下

##### 【100点】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

- ・一見して倒壊の恐れがある場合、既に倒壊している場合
- ・柱や壁に著しい傾斜が見られる場合（ $1/20$  超以上を目安とする）
- ・建築物全体に基礎の不同沈下が見られる場合



壁の著しい傾斜（ $1/20$  超）



壁の著しい傾斜（ $1/20$  超）



壁の著しい傾斜（ $1/20$  超）



既に一部倒壊している



一見して倒壊のおそれがある



一見して倒壊のおそれがある

## ロ．建築物の構造上主要な部分の損傷等

### (イ) 基礎及び土台

ガイドライン

(イ) 基礎及び土台

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総合的に判断する。

【調査項目の例】

- ・基礎が破損又は変形している。
- ・土台が腐朽又は破損している。
- ・基礎と土台にずれが発生している。

### ポイント

構造耐力上主要な部分のうち、基礎及び土台における損傷の有無により判断する。配点は損傷の度合いと損傷の範囲を複合的に判断することとし、軽微なひび割れや腐食など、損傷が軽微で小規模な修繕で修復可能な場合は25点、損傷が著しく大規模な修理を要する場合は50点とする。

### 判断例

【25点】小規模な修理を要する損傷等がある

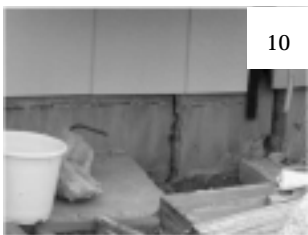
- ・基礎や土台にひび割れ、剥落、欠損、腐食、ずれなどが見られる場合（局所的・軽度）



基礎の部分的な欠損

【50点】大規模な修理を要する損傷等がある

- ・基礎や土台にひび割れ、剥落、欠損、腐食、ずれなどが見られる場合（全体的・重度）



基礎に著しいひび割れ



基礎に著しい損傷と傾斜



基礎の著しいひび割れ



基礎と土台に大規模なずれ



基礎に大規模な欠損

## ロ．建築物の構造上主要な部分の損傷等

### (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合部

ガイドライン

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

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。

【調査項目の例】

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・柱とはりにずれが発生している。

### ポイント

構造耐力上主要な部分のうち、柱・はり・筋かい・柱とはりの接合部における損傷の有無により判断する。配点は損傷の度合いと損傷の範囲を複合的に判断することとし、損傷が軽微で小規模な修繕で修復可能な場合は25点、損傷が著しく大規模な修理を要する場合は50点とする。

### 判断例

#### 【25点】小規模な修理を要する損傷等がある

- ・柱、はり、筋かい、柱はりとの接合部にひび割れ、ずれ、変形などが見られる場合（局所的・軽度）



柱の破損

#### 【50点】大規模な修理を要する損傷等がある

- ・柱、はり、筋かい、柱はりとの接合部にひび割れ、ずれ、変形などが見られる場合（全体的・重度）



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷



構造部材の大規模な損傷

## (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、ひさし又は軒

ガイドライン

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

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。

【調査項目の例】

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
- ・軒がたれ下がっている。
- ・雨樋がたれ下がっている。

### ポイント

屋根ふき材や下地材の他、軒裏や雨どいなどに破損等が見られるかにより判断する。配点は、瓦材の部分的な剥離や金属屋根の変形など、局部的又は軽微な破損は25点とし、大規模なものや屋根材の落下の恐れが高いもの、雨漏りが発生しているようなものは50点とする。

### 判断例

#### 【25点】小規模・軽微な破損等がある

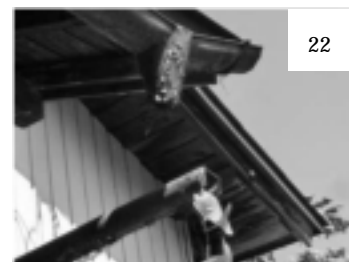
- ・屋根ふき材の剥離や浮き、変形等が見られる場合（小規模・軽度）
- ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等がある場合（小規模・軽度）



屋根ふき材の剥離



屋根ふき材の剥離



雨どいの破損・軒天材の腐食

#### 【50点】大規模・著しい破損等がある

- ・屋根ふき材の剥離や浮き、変形等が見られる場合（大規模・重度）
- ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等がある場合（大規模・重度）



著しい変形と樋などの破損



屋根が著しく破損している



屋根の変形、樋や軒先の破損

## (ロ) 外壁

ガイドライン

(ロ) 外壁

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。

【調査項目の例】

- ・ 壁体を貫通する穴が生じている。
- ・ 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。
- ・ 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。

### ポイント

外壁に破損等が見られるかにより判断する。配点は、外壁に見られる剥離や破損などが小規模なものや軽微なものについては25点、外壁面に大きな穴が開いている場合や破損が著しい場合、破損の範囲が大きい場合などは50点とする。

### 判断例

【25点】小規模・軽微な破損等がある

- ・ 壁材の剥離や破損、浮き、腐食等が見られる場合（小規模・軽度）
- ・ 壁体を貫通する穴があいている（小規模）



26  
外壁仕上げの一部が剥落



27  
外壁にひび割れと剥離



28  
外壁にひび割れと剥離

【50点】

- ・ 壁材の剥離や破損、浮き、腐食等が見られる場合（大規模・重度）
- ・ 壁体を貫通する穴があいている（大規模・多数）



29  
大規模な剥落



30  
大規模なひび割れ及び剥落



31  
著しいひび割れ



32  
著しい劣化による壁下地の露出



33  
著しい劣化による壁剥落

## (八) 看板、給湯器、屋上水槽等

### (二) 屋外階段、バルコニー

#### ガイドライン

##### (八) 看板、給湯設備、屋上水槽等

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総合的に判断する。

#### 【調査項目の例】

- ・看板の仕上材料が剥落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

##### (二) 屋外階段又はバルコニー

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。

#### 【調査項目の例】

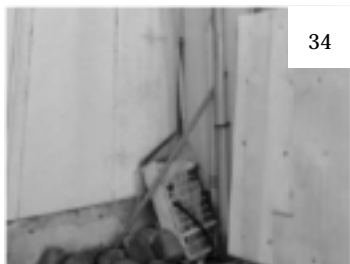
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
- ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。

## ポイント

二次的な部材等について劣化が見られるか、またその劣化により転倒や落下などのおそれがあるかを判断する。配点は、劣化が見られるが転倒や落下の恐れが低い場合は15点、劣化により転倒や落下のおそれがある場合は25点とする。

## 判断例

### 【15点】腐朽・破損等がある



設備機器の落下（落下済み）

### 【25点】腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある



屋上の高架水槽に落下のおそれ



テレビアンテナの落下のおそれ

## (ホ) 門・塀

ガイドライン

(ホ)門又は塀

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。

【調査項目の例】

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
- ・門、塀が傾斜している。

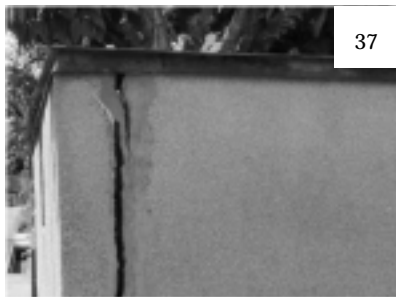
### ポイント

門や塀などに破損が発生しているかにより判断する。既に倒壊している場合や倒壊の恐れが高い場合は25点、それ以外の軽度な破損が見られる場合は15点とする。

### 判断例

【15点】腐朽・破損等がある

【25点】腐朽・破損等により倒壊のおそれがある



ひび割れが発生している (15点)



既に倒壊している (25点)



既に倒壊している (25点)

## 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

### ガイドライン

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。

### 【調査項目の例】

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
- ・水抜き穴の詰まりが生じている。
- ・ひび割れが発生している。

### ポイント

「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)を参考に老朽化などによる宅地擁壁の危険度を総合的に評価することとし、マニュアル(案)の危険度評価区分『大』に該当し、変状等の程度が顕著で危険な擁壁の場合は100点とする。

### 判断例

#### 【100点】宅地擁壁の変状等の程度が著しく危険



崩壊の恐れが高い

### 出典一覧

空き家の適正管理に関する調査(地域計画調査)総務省山形行政評価事務所 / 平成26年12月

写真No.2,6,7,8,16,17,18,19,21,22,23,25,26,28,32,33,34,37,38

災害写真データベース 一般財団法人消防防災科学センター

写真No.1,3,4,5,9,20,24,26,27,29,30,31,39

災害調査報告 国土交通省国土技術総合研究所

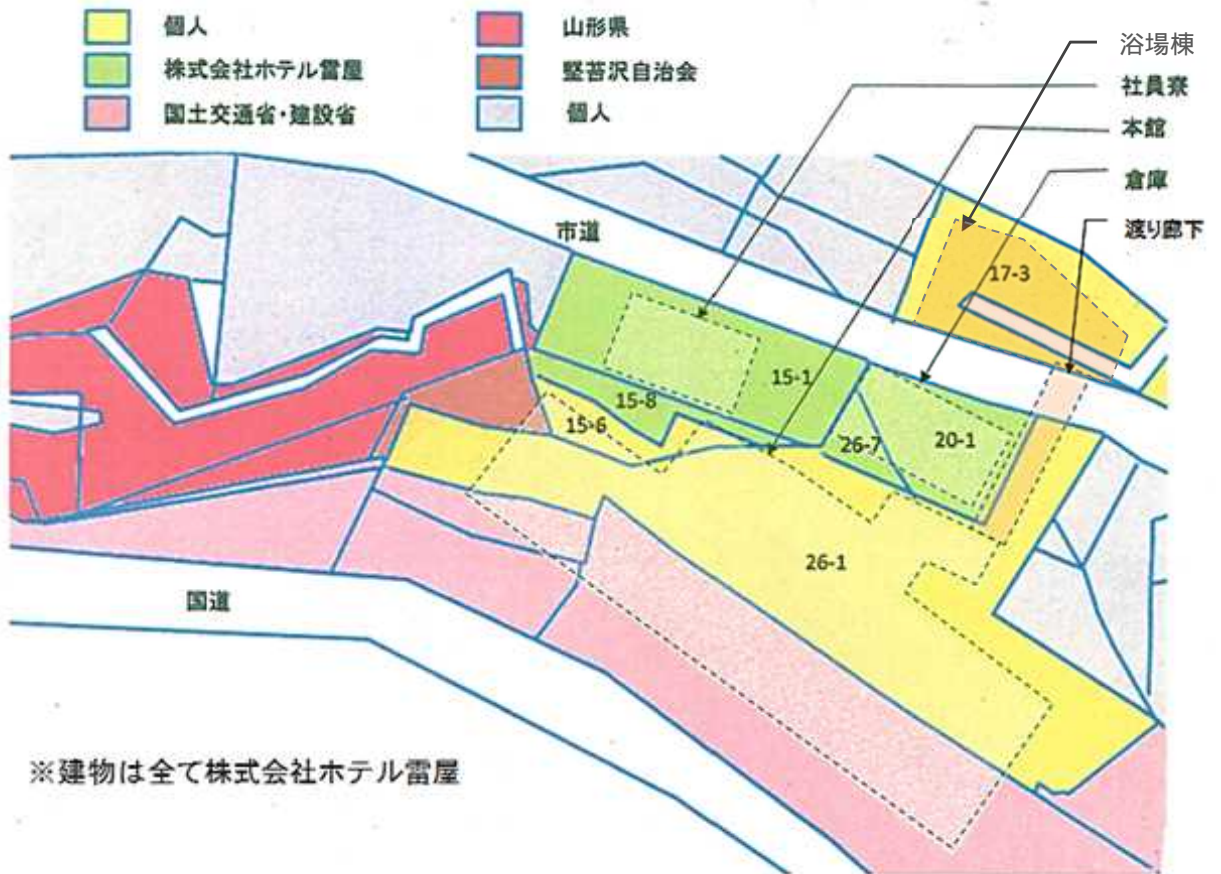
写真No.10,11,12,13,14,15,35,36,40



## 旧ホテル雷屋の特定空家等の認定及び措置について

## 旧ホテル雷屋の状態

## ○土地・建物の所有者関係



## ○建物の状況

- ・建物の所有者は、(株)ホテル雷屋であったが、倒産のため不在の状況。
- ・平成 22 年から 14 回の応急措置を実施。
- ・この度の山形県沖地震により、老朽化が進み危険が切迫した状態。

## 特定空家等の判定調査

(令和元年 7 月 30 日実施)

施設名	建築年	項目	項目 ~	判定
旧ホテル雷屋(本館)	S48	115 点	3	該当
旧社員寮	S36	150 点	1	該当
倉庫	S32	150 点	2	該当
浴場棟	H17	15 点	0	非該当

項目 は 100 点以上、又は項目 ~ のいずれか 1 つ以上で該当

○現況写真

旧ホテル雷屋 外観



全景



東側より



国道7号より

旧ホテル雷屋 構造物



屋上 落下の危険がある給水塔



ベランダに崩れ落ちた水槽  
(ロープで仮固定)



ヒサシの落下



壁の爆裂現象による剥離・落下(複数箇所)

渡り廊下



渡り廊下の壁面に膨らみとひび

旧社員寮



柱に膨らみ（応急処置済）  
（床材の落下の危険性あり）



左側壁なし（プラ波板で応急処置）

倉庫

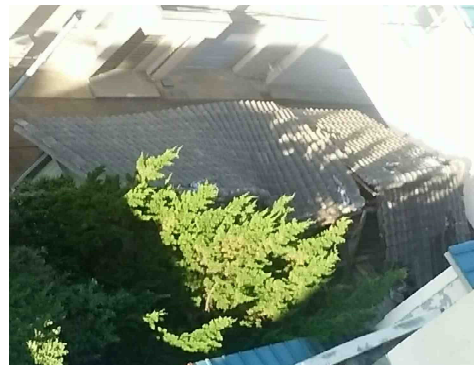


屋根の一部落下



屋根を支える梁が折れ屋根が陥没

浴場棟



屋根の状況（上より）



## ○周囲に与える影響

- ・当該物件の周囲では、19軒の住宅に56人が暮らしているほか、釣り人や工場働く人の往来もあり、旧ホテルから落下物があった場合には、歩行や車両での移動時や住宅の中においても屋根を突き抜けて人命や財産に被害が及ぶことが考えられる。
- ・県管理の堅苔沢漁港があるが、港だけでなく港に停泊している船舶30隻に被害が及ぶことが考えられる。

## 旧ホテル雷屋に係る経緯

### ○建物の所有者が不在になった経緯

平成19年12月26日 会社：株式会社ホテル雷屋破産手続き開始により解散（会社法第471条5号）

- ・「会社の破産手続き開始」により元代表取締役は代表取締役でなくなる。  
（株式会社と役員等との委任関係がなくなる）  
…会社法第330条（株式会社と役員等との関係）  
…民法第653条（委任の終了事由）  
元代表取締役は、「旧ホテル雷屋」に関しては一切権利義務を有しない。

平成22年05月13日 会社：破産手続き廃止決定（破産手続き終了：完了ではない）…商業登記（平成31年2月5日）より確認

- ・この時点で清算開始となる（会社法第475条）  
清算開始となる平成22年05月13日の時点で、元代表取締役は役員でない（平成19年12月26日時点で役員でない）ことから、元代表取締役は清算人になることはない。  
…破産管財人不在、清算人不在。  
元代表取締役は、清算人になることはない。
- ・処分できなかった不動産は、再び、株式会社ホテル雷屋（代表者のいない法人）の所有となる（H20.12.22）が、元代表取締役は、「旧ホテル雷屋」に関して一切権利義務は有せず、清算手続をする清算人になることはない。  
（平成31年4月11日、確認）

○市のこれまでの対応状況等

- H22. 2.10 小型地区より「放置された旧雷屋への対処について」の要望が出される
- H23.10.13 県へ雷屋経過説明と指導・協力依頼
- H25.10.13 県へ
- H27. 7. 2 市で社員寮を応急措置し、現在まで計 14 回の措置を実施。
- H28. 2 県知事堅苔沢地区訪問の際、地元住民からホテル雷屋の対応について要望があり、県が国へ支援の要望など対応する契機となる。市では雷屋の除却費用の負担が大きいため、制度の見直しを県・国に要望。
- 市 国と県：庄内地域重要事業要望書、鶴岡市重要事業要望書  
県 国：「放置された大規模建築物対策への支援」を施策提案
- H30.12.18 県への要望会（庄内総合支庁、市長、小堅地区自治会会長）
- R 元. 6.27 「放置された大規模建築物対策への支援」に係る県と国への支援要望

建物・土地の所有者責任と市の責務

○建物の所有者の法的責任

- ・所有者は(株)ホテル雷屋であるが、同法人が破産したことから会社役員は不在となり責任を負うものがない状態となっている。
- ・元役員に対しは、法的に責任を追求できる手段がない。

○土地の所有者の法的責任

- ・空家特措法において「空家等」の定義に「敷地」が含まれており、土地の所有者に除却に関する指導・勧告までは出来る。
- ・しかしながら、ガイドライン Q&A によれば、敷地所有者に措置を行う権原が無い場合は除却を命令することは出来ず、一方で行政が略式代執行を行うことは可能と回答している。

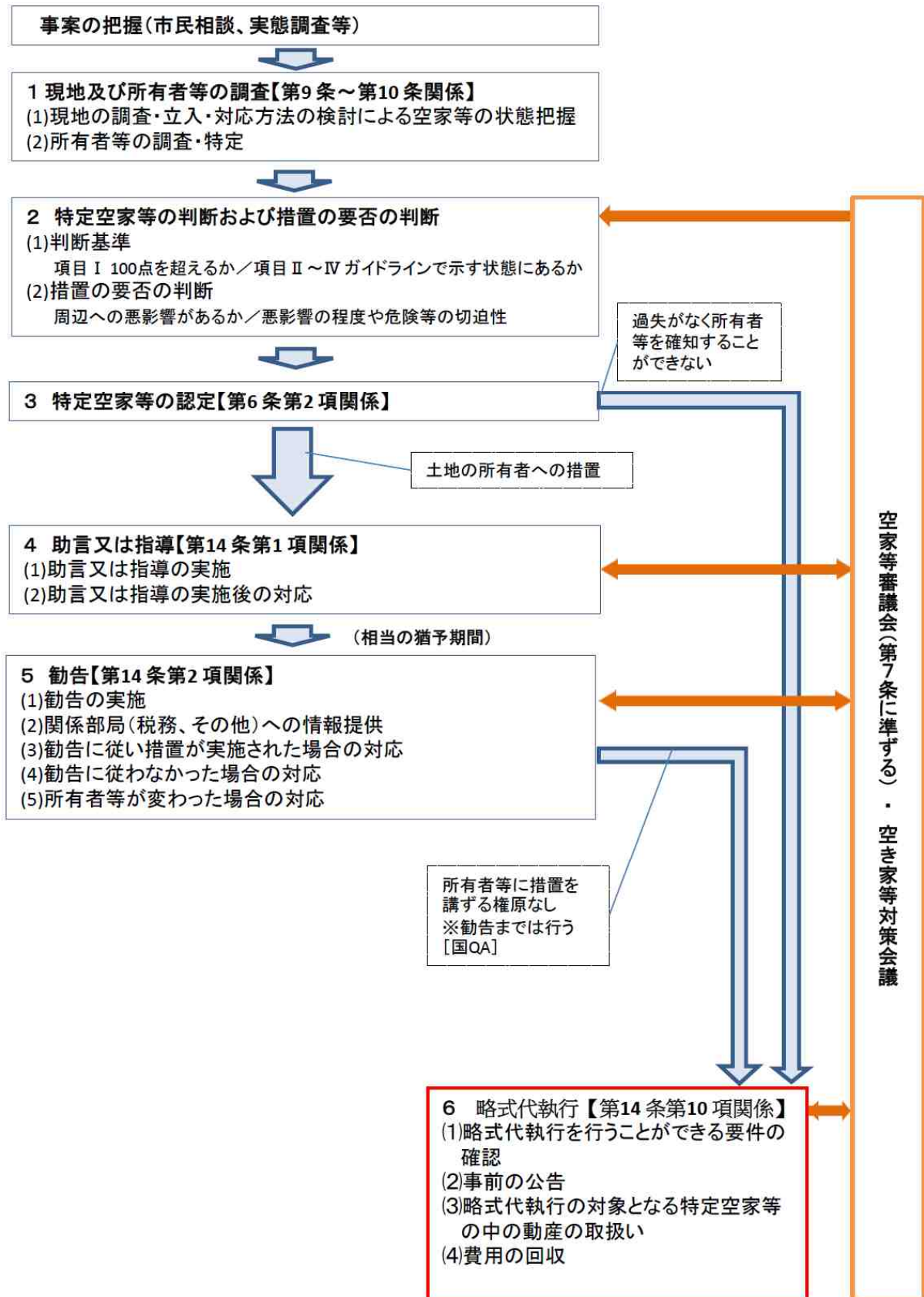
○市の責務

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」）第 4 条により市町村の責務として必要な措置を講ずるように定められている。

特定空家等の認定

○特定空家等の判定 別紙 資料 4

特定空家等に対する措置（略式代執行）  
 ○旧ホテル雷屋に関する略式代執行の流れ



○市が除却を行う事の妥当性

< 悪影響の程度と危険等の切迫性 >

1	建物が放置されてから約 10 年が経過し、その後 14 回の応急措置をしていることから、日々の劣化が進捗していることがうかがわれ、付近住民が危険にさらされていること。
2	山形県沖地震により住民の方々に危害が及ぶ危険性がさらに高まっていること。
3	倒壊した場合甚大な被害・影響（周辺の住民約 19 世帯 56 人、事業者や釣り人、漁港、船舶の被害）が想定されること。
4	市が「空家等に関する必要な措置を適切に講ずる（空家特措法第 4 条）」方法しか、早急な対応が考えられないこと。

- ・解体以外の方法では、危険な付属物の撤去や壁の補強など応急措置が考えられるが、既に壁に多数の爆裂現象が見られ壁面の落下が始まっていることから恒久的な対策は困難であること、加えて鉄筋の露出による建物自体の強度低下が進行することは十分予測されるなど極めて危険であり、この案件については、応急措置では対応しきれない状態となっている。
- ・不法侵入が確認されているだけでも 2 回あり、保安上の面からも課題となっている。
- ・このようなことから、地域ではこのまま住み続けることを不安に思っている者もあり、地域コミュニティの存続にも影響が出ている。
- ・住民の移転には解体と同程度の費用が掛かることや、崩落時の堅苔沢漁港の被害を考えると地域生活や経済に与える影響は大きい。  
堅苔沢漁港にある豊浦漁協の水揚高は、平成 30 年で 148,015 千円。

< 除却跡地の売買及び代執行した場合の費用の回収の可能性 >

法人所有の跡地（旧社員寮、倉庫部分）については、売却は困難だが、跡地活用の検討をおこなう。

< 所有者等の対応状況 >

元(株)ホテル雷屋代表取締役の個人所有地については、利益誘導とならないよう建物の必要以上の除却は行わないことと、今後も管理の徹底を助言していく。

○市が除却することによる他の危険空き家へのモラルハザード

- ・市内には D ランクの空き家が 162 件、うち危険となっている空き家が 33 件、大規模建造物の空き家が 7 件あり、市がすべてを除却することはできない。

・責任の所在の追及

基本は建物所有者に責任があるものであり、市で全てを除却するような誤解を受けないように、空家特措法に則り、所有者の責任を厳しく追及していく。

(別紙)特定空家等の判定表

資料：4-1

調査日：令和元年7月30日  
 調査箇所：旧ホテル雷屋本館  
 調査者：建築課 富樫主査、佐藤 環境課 藤澤補佐、井上

〔項目〕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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	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(建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50			
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・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(建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100			
	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、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50		
		(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、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25		
			大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50		
(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 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25	<input checked="" type="checkbox"/>	25	
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50			
	(ロ) 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) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25		50	
		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) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	<input checked="" type="checkbox"/>		
	(ハ) 看板、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	15		25	
		腐朽・破損等により剥落・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	<input checked="" type="checkbox"/>		
	(ニ) 屋外階段、バルコニー	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	15	<input checked="" type="checkbox"/>	15	
		腐朽・破損等により剥落・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・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15			
		腐朽・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 ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25			
2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 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)により総合的に判断		100			
			合計		115	

特定空家等の判定(項目)

項目	100点未満	
	100点以上	<input checked="" type="checkbox"/>

特定空家等



〔項目 〕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	吹付け石綿等が飛散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	
	排水設備等	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	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	
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、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 〕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. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	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	
	都市計画	景観法に基づく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	
	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. その他、周囲との景観と著しく不調和	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	
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 ( 4カ所で窓ガラスの破損あり、市で応急対応 )		<input checked="" type="checkbox"/>

〔項目 〕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		
2. 空家等に住みついた動物	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		
3. 建築物等の不適切な管理	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		
	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		<input checked="" type="checkbox"/>
	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		
4. その他	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ある		<input checked="" type="checkbox"/>
	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 ~ )

項目 ~	チェックなし	
	チェックあり	<input checked="" type="checkbox"/>

特定空家等

(別紙)特定空家等の判定表

調査日 : 令和元年7月30日  
 調査箇所 : 旧社員寮  
 調査者 : 建築課 富樫主査、佐藤 環境課 藤澤補佐、井上

〔項目 〕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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	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(建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50			
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・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(建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100			
	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、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50		
		(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、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25		50
			大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50	☑	
(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 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25		50	
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50	☑		
	(ロ) 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) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25		50	
		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) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	☑		
	(ハ) 看板、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	腐朽・破損等により剥落・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・破損等により剥落・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		
		(ニ) 屋外階段、バルコニー	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	15		
			腐朽・破損等により剥落・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・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15			
		腐朽・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 ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25			
2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 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)により総合的に判断		100			
			合計		150	

特定空家等の判定(項目)

項目	100点未満	
	100点以上	☑

特定空家等

〔項目 〕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	吹付け石綿等が飛散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	
	排水設備等	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	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	
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、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 〕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. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	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	
	都市計画	景観法に基づく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	
	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. その他、周囲との景観と著しく不調和	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	
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 〕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		
2. 空家等に住みついた動物	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		
3. 建築物等の不適切な管理	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		
	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		
4. その他	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ある		<input checked="" type="checkbox"/>
	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 ~ )

項目 ~	チェックなし	判定
	チェックあり	<input checked="" type="checkbox"/>

特定空家等

(別紙)特定空家等の判定表

調査日 : 令和元年7月30日  
 調査箇所 : 倉庫  
 調査者 : 建築課 富樫主査、佐藤 環境課 藤澤補佐、井上

〔項目 〕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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	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(建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50			
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・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(建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100			
	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		50
			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、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	<input checked="" type="checkbox"/>	
		(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、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25		
			大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50		
(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 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25		50	
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50	<input checked="" type="checkbox"/>		
	(ロ) 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) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25		50	
		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) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	<input checked="" type="checkbox"/>		
	(ハ) 看板、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	腐朽・破損等により剥落・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・破損等により剥落・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		
		(ニ) 屋外階段、バルコニー	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	15		
			腐朽・破損等により剥落・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・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15			
		腐朽・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 ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25			
2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 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)により総合的に判断		100			
			合計		150	

特定空家等の判定(項目)

項目	100点未満	
	100点以上	<input checked="" type="checkbox"/>

特定空家等

〔項目 〕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	吹付け石綿等が飛散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	
	排水設備等	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	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	
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、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 〕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. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	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	
	都市計画	景観法に基づく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	
	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. その他、周囲との景観と著しく不調和	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	<input checked="" type="checkbox"/>
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 〕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		
2. 空家等に住みついた動物	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		
3. 建築物等の不適切な管理	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		
	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		
4. その他	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ある		<input checked="" type="checkbox"/>
	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 ~ )

項目 ~	チェックなし	判定
	チェックあり	<input checked="" type="checkbox"/>

特定空家等

(別紙)特定空家等の判定表

調査日 : 令和元年8月20日  
 調査箇所 : 浴場棟  
 調査者 : 建築課 佐藤 環境課 井上

〔項目〕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

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	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(建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50			
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・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(建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100			
	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、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50		
		(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、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25		
			大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50		
(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 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25			
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50			
	(ロ) 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) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25			
		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) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50			
	(ハ) 看板、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	15	<input checked="" type="checkbox"/>	15	
		腐朽・破損等により剥落・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			
	(ニ) 屋外階段、バルコニー	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	15			
		腐朽・破損等により剥落・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・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15			
		腐朽・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 ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25			
2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある <small>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)により総合的に判断</small>		100			
			合計		15	

特定空家等の判定(項目)

項目	100点未満	<input checked="" type="checkbox"/>
	100点以上	

特定空家等

〔項目 〕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	吹付け石綿等が飛散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	
	排水設備等	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	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	
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、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 〕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. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	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	
	都市計画	景観法に基づく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	
	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. その他、周囲との景観と著しく不調和	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	
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 〕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		
2. 空家等に住みついた動物	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		
3. 建築物等の不適切な管理	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		
	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		
4. その他	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ある		
	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 ~ )

項目 ~	チェックなし	<input checked="" type="checkbox"/>
	チェックあり	<input type="checkbox"/>

特定空家等

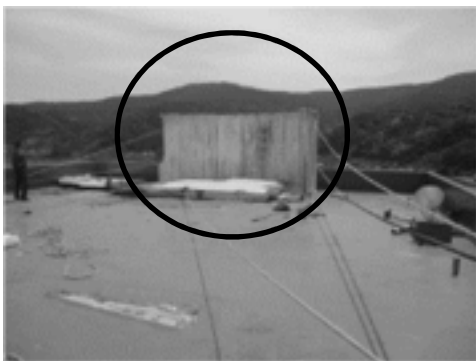
旧本館  
(2) - (イ)



(2) - 口



(2) - 八



(2) - 二

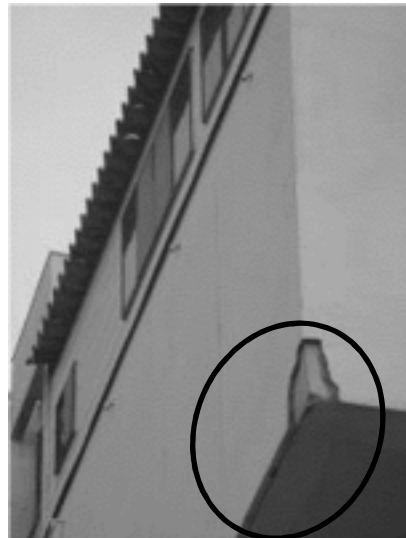


項目 - 3 . その他 景観を損なっている  
状態

項目 - 3 . 不特定の者が侵入できる状態



項目 - 3 . 部材の落下等により人命・財  
産等に被害を及ぼす恐れ





旧社員寮

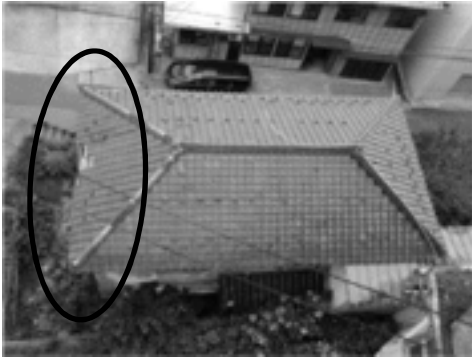
(1) - 口 (口)



項目 - 3 . 部材の落下等により人命・財産等に被害を及ぼす恐れ



(2) - (イ)

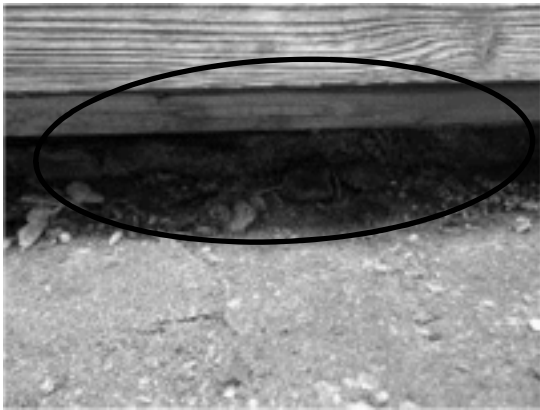


(2) - (ロ)



倉庫

(1) - 口 - (イ)



(2) - (イ)



(2) - (ロ)



項目 - 2 敷地内にごみ等が放置されている状態



項目 - 3 . 部材の落下等により人命・財産等に被害を及ぼす恐れ



浴場棟

( 2 ) - 八



参考 建物全景



## 旧ホテル雷屋 地元自治会の意向・市への要望等

地元自治会からは、平成 22 年 2 月から危険防止の要望がされており、特に 28 年 2 月以降は、建物の除却を希望されている。

- 平成 22 年 2 月 10 日 ・小堅地区「市長と語る会」で堅苔沢自治会より「放棄された旧雷屋への対処について」**危険防止の要望。**
- 平成 22 年 8 月 26 日 ・地元住民から市民生活課に旧ホテル雷屋建物の防犯上の相談。
- 平成 22 年 12 月 3 日 ・地元住民から雷屋倉庫の板塀の倒壊危険について相談。
- 平成 22 年 12 月 22 日 ・小堅地区自治振興会より裏口戸修繕の協議。
- 平成 23 年 9 月 13 日 ・小堅地区自治振興会長から「屋上鉄製フェンス落下」の通報。
- 平成 23 年 9 月 13 日 ・市長と語ろう「車座ミーティング」堅苔沢自治会開催「放置された旧ホテル雷屋への対応について」(**事故防止**)の**要望。**
- 平成 25 年 2 月 4 日 ・小堅地区「市長と語る会」で堅苔沢自治会から「旧ホテル雷屋への対処について」(**事故防止**)の**要望。**
- 平成 25 年 4 月 6 日 ・堅苔沢自治会と建築課、環境課で立入調査。
- 平成 25 年 7 月 29 日 ・小堅地区自治振興会長から隣接空き家に屋上鉄製フェンス落下の通報。
- 平成 28 年 2 月 ・吉村県知事が堅海沢地区を訪問した際に、地元住民から**ホテル雷屋の対応について要望。**市は**雷屋の除却は費用負担が大きい**ため、制度の見直しを県・国に要望。
- 平成 29 年 3 月 8 日 ・堅苔沢自治会長より、避難路脇のコンクリート製BOXのマンホール蓋破損の通報。
- 平成 29 年 3 月 15 日 ・小堅地区自治振興会長より、南側非常階段脇のマンホールの開口部破損の通報。
- 平成 30 年 11 月 28 日 ・「旧ホテル雷屋の安全対策に係る説明会」の席で**解体撤去の要望。**(地元関係者 8 名、市長、建設部長、建築課、環境課)
- 平成 30 年 12 月 18 日 ・**県への要望会(解体による安全安心の実現)**(市、小堅地区自治振興会)
- 平成 31 年 4 月 10 日 ・小堅地区自治振興会に対し環境課で現在の状況を説明。自治会の希望は**除却。**

いずれの応急措置も「鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例」に基づき実施した。また、費用が発生した応急措置は、実施内容を公示している。

No.	実施日	実施建物	実施箇所と措置内容	費用	業者発注	実施前	実施後
1	H25.7.2	社員寮	社員寮の下屋屋根が老朽化により破損し、市道へ飛散する危険性があったため撤去工事を実施した。	31,000円	有		
2	H25.7.31	本館	本館屋上金属製フェンスの一部が落下したため、撤去及びロープで固定する措置を実施した。	0円	無		
3	H25.7.31	社員寮	社員寮の板塀が傾き、市道に落下する危険性があったので、ロープで固定する措置を実施した。	0円	無		
4	H25.12.6	渡り廊下	本館から風呂に通じる渡り廊下の天井板が一部市道に脱落したため、補修工事を実施した。	53,000円	有		
5	H25.12.6	社員寮	社員寮の板塀が傾き、市道に落下する危険性があったので、撤去工事を実施した。		有		
6	H26.11.11	社員寮	社員寮の窓ガラス(180cm×90cm)が強風により窓枠ごと脱落したため、開放部分をコンパネ等で塞ぐ補修工事を実施した。	36,000円	有		
7	H26.12.18	社員寮	強風によりモルタル外壁が脱落し、一部に穴があいたため、脱落した壁全体を強化タキロンで覆う工事を行った。	155,000円	有		
8	H26.12.18	社員寮通路	社員寮から本館へ繋がる通路の壁が一部脱落したため、コンパネで塞ぐ措置を実施した。	0円	無	写真なし	

いずれの応急措置も「鶴岡市空き家等の管理及び活用にに関する条例」に基づき実施した。また、費用が発生した応急措置は、実施内容を公示している。

No.	実施日	実施建物	実施箇所と措置内容	費用	業者発注	実施前	実施後
9	H28.4.19	倉庫	倉庫の外壁が強風により脱落し一部穴が開いたので、開放部分を木の板で塞ぐ補修工事を実施した。	25,000円	有		
10	H29.3.15	本館	マンホールの蓋が腐食して脱落したので、コンパネでマンホールに蓋をする修繕を実施した。	0円	無	写真なし	
11	H30.1.10	本館	コンクリート階段脇の戸が外れ、大きく開口したため、コンパネで封鎖した。	0円	無		
12	H30.8.31	本館	玄関脇の戸の穴をコンパネで封鎖した。	0円	無		
13	R1.5.22	本館	窓ガラスをコンパネで塞いだ。	54,000円	有		
14	R1.5.27	本館	屋上の水槽を固定した。	81,000円	有		

スケジュール（案）

日 程	項 目	備 考
8月 19日	第1回空家等対策会議	特定空家等に関する判断基準、認定、認定後の方向性に係る審議
20日	小堅自治会へ説明	
22日	第1回空家等審議会	
29日	特定空家等の認定（土地所有者へ文書指導）	
9月 3日	議会（補正予算）へ上程	議会最終日
18日	産業建設常任委員会	
26日	補正予算議会承認	
10月 初旬	土地所有者へ勧告	指導から1か月後
11月	第2回空家等対策会議 第2回空家等審議会	経緯の報告、代執行の審議
12月 中旬	略式代執行	公示送達
令和2年 1月	入札 ⇒ 仮契約	
3月 下旬	契約締結の議会承認 ⇒ 本契約 ⇒ 工事着工	議会最終日
12月 下旬	解体工事竣工	工事期間9ヶ月間