

2016. 11. 30

池田市空家等対策計画（案）

平成 年 月

池田市都市建設部

目 次

第1	はじめに ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1～3
	1. 空家等対策の推進に関する特別措置法について	
	2. 空家等対策の基本的な考え方および市町村の役割について	
	3. 池田市空家等対策計画の策定について	
	4. 大阪府における空家対策について	
	5. 用語の説明	
第2	池田市の現状について ・・・・・・・・・・・・・・・・	4～13
	1. 本市の人口の現状	
	2. 本市関連計画における空き家対策	
	3. 統計調査による本市の空き家	
	4. 本市空き家の現状	
第3	空家等対策の基本的な方針および計画期間について ・・・・・・・・	14～16
	1. 空家等に関する対策の取組方針	
	2. 対象とする地区（対象地区、重点地区）	
	3. 対象とする空家等の種類	
	4. 計画期間	
	5. 本計画達成目標（成果指標）	
	・空家等対策計画 対象地区（重点地区）図	
第4	空家等に関する対策の実施体制について ・・・・・・・・	17～18
	1. 空き家対策担当部局と庁内連携体制	
	2. 空き家対策の連携団体	
第5	空家等の調査について ・・・・・・・・・・・・・・・・	19
	1. 空家等の所在の把握（空き家実態調査）	
	2. 空家等の所有者調査	
	3. 特定空家等の立入調査	
第6	空家等に関する相談の対応について ・・・・・・・・	20～21
	1. 管理不全の空き家に対する苦情への対応	
	2. 空き家の所有者からの相談への対応	
	3. 空き家に関する各種制度の問合せへの対応	
	4. 空き家のあっ旋希望者への対応	

第7 特定空家等に対する措置の具体的な内容について 22~25

1. 方針
2. 空家等への情報提供・助言等（空家法第12条）
3. 特定空家等の判断基準
4. 特定空家等への指導・助言（空家法第14条）
5. 特定空家等への勧告、固定資産税等の住宅用地特例の除外
6. 特定空家等への命令
7. 特定空家等への行政代執行
8. 所有者等が確知できない場合の措置
9. その他
（空き家指導フロー）
（特定空家等に対する措置フロー）

第8 所有者等による空家等の適切な管理の促進について 26~27

1. 方針
2. 啓発活動
3. 環境づくり

第9 空家等及び跡地の活用の促進について 28~30

1. 方針
2. 住宅資源としての活用促進
3. 地域資源としての活用促進
4. 「まち育て」の視点を持った利活用の促進

第10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 31~32

1. 空家等の発生予防について
2. 財産管理制度の活用、普及について
3. 空家等対策計画の変更並びに実施に関する協議について

巻末資料

- ・様式1~6
- ・別紙1 空き家実態調査の実施方法について（P 1~10）
- ・別紙2 特定空家等の措置を講ずるか否かの判定表
- ・空き家アンケート調査その他結果（P 1~5）

第1 はじめに

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法について

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズおよび産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加していますが、このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空き家の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、国や市町村等が、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が公布され、平成27年2月26日に一部施行、平成27年5月26日に全面施行されました。

2. 空家等対策の基本的な考え方および市町村の役割について

空き家の管理については、空家法第3条にも規定されているとおり、第一義的にはその所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

しかしながら、経済的な事情等から所有者自らが管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合も考えられ、そのような場合においては、住民に最も身近な行政主体である各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空き家の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家については所要の措置を講ずるなど、空き家に関する対策を実施することが重要と言えます。

なお、市町村の責務として、空家法第4条においては「市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」とされております。

3. 池田市空家等対策計画の策定について

本市では、適切な管理が行われずに周辺住民に悪影響を与えている空き家については、池田市環境保全条例に基づき、その所有者に対して指導等を行うほか、倒壊のおそれがあるものに対しその除却費用の一部を補助する制度を創設するなど、空き家に関する施策を実施しているところですが、空き家をもたらす問題は多岐にわたるうえ、所有者の特定が困難な場合があることなど、解決すべき課題は多く、今後は、空家法に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくことが重要であると考えています。

また、特定空家等に対する措置や空家等の活用の促進など、効率的な空き家対策を実施するためには、どのようにして対策を進めていくのかという方針や、手続方法、目標を整理することが重要であり、また、計画を公表し、本市の基本姿勢を示すことは、空き家所有者の意識啓発や周辺住民に理解を深めていただくうえで有効であることから、本計画を策定するものです。

なお、本計画は、空家法第6条に規定されるもので、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国土交通大臣および総務大臣が定めた「空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即して定める、空家等に関する対策についての計画ですが、空家等に該当しない空き家についても同様に対策を行っていくことが重要であるため、空家法に基づく場合を除き、空家等に該当しない空き家についても対策の対象としています。

4. 大阪府における空家対策について

大阪府では、空家法に基づき、平成27年2月に、大阪府域の空家等対策の推進について市町村相互間の連絡調整・協議等を行う「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を設置するほか、市町村が空家等対策計画の作成や実施を行っていくにあたり、その技術的助言として、平成27年12月に、特定空家等への対策について「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を示されたところです。

また、大阪における今後の住宅まちづくり政策のめざすべき目標や施策の展開方向を示す「住まうビジョン・大阪（平成28年〇月大阪府策定）」の中で、空家対策を重点的に取り組む施策として位置づけ、その個別戦略となる、「空家総合戦略・大阪（平成28年〇月大阪府策定）」に基づき、大阪府内の空家等対策を戦略的かつ集中的に取り組む、大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造をめざすこととしています。

5. 用語の説明

(1) 『空家等』とは (空家法第2条第1項)

「建築物又はこれに附属する工作物であつて
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」と
「その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」
とされています。

そのため、長屋やアパート等共同住宅は、建物全体のうち1部屋でも居住されていけば、空家等には該当しません。

なお、「常態であるもの」とは、「原則、1年間継続して使用がなされていないもの」としますが、本市においては、空き家状態であることを確認したものについては、使用がなされていることが確認できるまでは、「空家等」として対応します。

(2) 『特定空家等』とは (空家法第2条第2項)

そのまま放置すれば以下のいずれかに該当すると市が認める空家等です。

- 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

※「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の有無、その程度や危険等の切迫性から、総合的に判断していきます。

(3) 『所有者等』とは (空家法第3条)

空家等の所有者と管理者です。両者が「空家等」について適切に管理する責務を負います。

なお、所有者が死亡している場合はその相続人も「所有者等」に含まれます。

(4) 『協議会』とは (空家法第7条)

本市では、「池田市空家等対策協議会条例」に基づき、「池田市空家等対策協議会」を平成28年5月より組織しています。

協議会は、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項を協議するための本市の附属機関です。

(5) 『空き家』とは (池田市環境保全条例第49条)

本計画における、「空き家」は、「現に人が居住その他の使用をしていない建物及びその敷地」とします。

空家等に該当しない、一部の住戸で居住その他の使用がなされている長屋や共同住宅についても、使用をしていない部分は、「空き家」とします。

第2 池田市の現状について

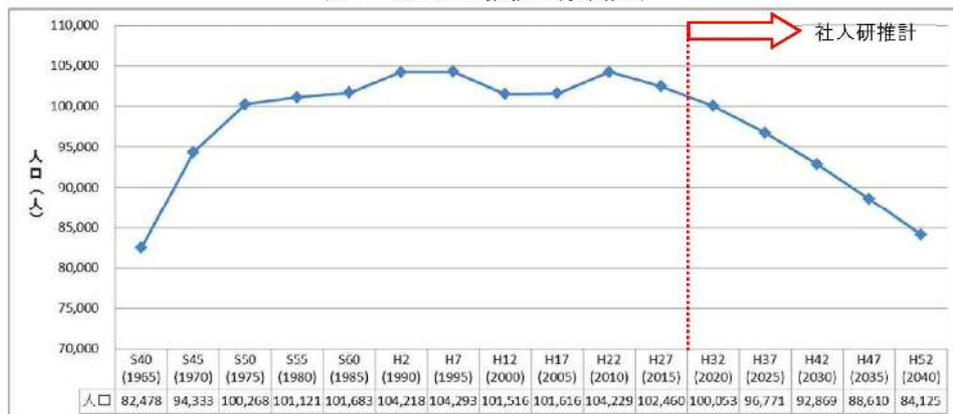
1. 本市の人口の現状

〔池田市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン（平成28年2月策定）より〕

(1) 総人口について

本市の総人口は、1975（S50）年に10万人を突破して以来、現在に至るまで10万人余りで推移していますが、2010（H20）年以降は減少期に入り、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推移では、2040（H52）年には約84,000人まで減少すると見込まれており、中長期的には人口減少は避けられない状況です。

図1 総人口の推移と将来推計



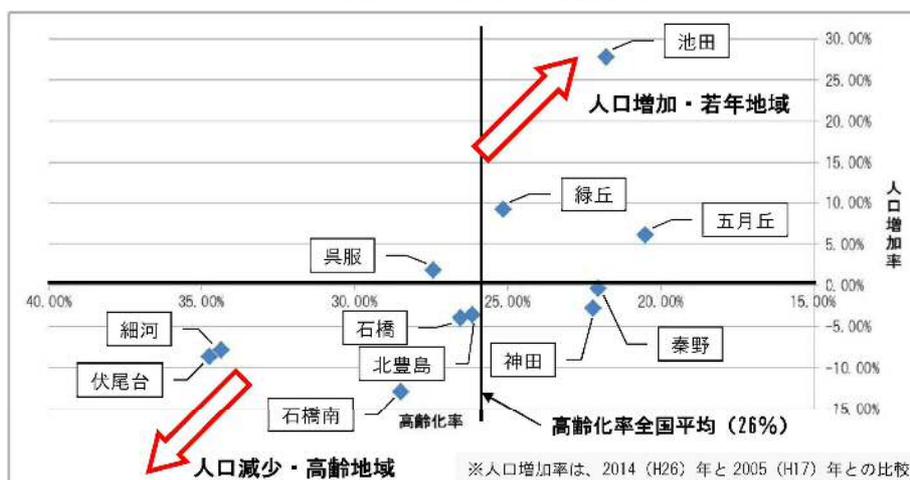
出典：国勢調査、H27（2015）年以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値

(2) 地域別人口について

人口の推移は地域により異なり、高齢化率が低く、人口が増加している地域として、池田、五月丘、緑丘地域があげられる一方、細河、伏尾台、石橋南地域においては、高齢化率が高く、人口が減少しています。

その他の地域は人口の増減少ない状況ですが、高齢化率については、秦野、神田地域は低く、呉服、北豊島、石橋地域は高い状況となっています。

地域別の人口増加率と高齢化率



※人口増加率は、2014（H26）年と2005（H17）年との比較

出典：国勢調査、住基人口

2. 本市関連計画における空き家対策

(1) 池田市住宅マスタープラン（平成24年3月策定）より

『空き家・空き地などの適正管理と活用促進』

地域内に発生する空き家や空き地の中には、所有者が不在で長期間管理がなされていないものもあり、地域の景観や防犯上の課題となっています。このような空き家・空き地を適正に管理するとともに、地域の資源としてできる限り活用することが望まれます。

そのため、空き家・空き地の所有者による適正な管理を誘導するとともに、空き家・空き地や住宅の未利用スペース、マンションの共用スペースなど、活用可能な住宅ストックやその一部を地域のまちづくり資源としてとらえ、コミュニティカフェなどの交流の場や子育て支援活動など、市民活動の拠点として活用することを推進します。

活用にあたっては、地域コミュニティ推進協議会や自治会、社会福祉協議会等による取り組みと連携することにより、地域ニーズに応じた改修等を支援するとともに、地域コミュニティによる継続的な管理運営を促します。

『空き家等の借上げや中古住宅の流通促進による活性化』

高齢化の進展などに伴い、空き家の発生が増加してきている住宅地においては、地域活力の低下などが懸念されるため、空き家の賃貸または売買により、新たな入居の促進を図り、地域の活性化を図ることが求められています。

地域の住宅関連事業者をはじめ商業や福祉などの事業者と連携した相談窓口の体制をはじめとする民間事業者との連携により、移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度の活用促進や、中古住宅の流通促進に取り組みます。

(2) 池田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月策定）より

総合戦略の施策 1. よびこむ (2) 移住・定住の促進

『空き家等の活用』

空き家及び空き家跡地の利活用や、空き家物件に関する円滑な流通・マッチングを促進させることで、定住化の促進、地域の活性化を目指す。

【KPI：重要業績評価指標】

指 標	数値目標（平成31年度）
市内空き家及び空き家跡地の利活用件数	累計8件

総合戦略の施策 2. つくる (1) 商業・農園芸の振興、創業・就労の支援

『地域での就労支援』

通常の事業所に雇用されることが困難な障がい者、ひとり親家庭の親、中高年齢者など、働く意欲がありながら就労が困難な市民に対し、雇用の促進を図るため、雇用の場を確保するなど、経済的自立の支援を行う。

【KPI：重要業績評価指標】※空き家対策関連のみ

指 標	数値目標（平成31年度）
空き家見守り（管理代行）団体の育成、支援	1団体

3. 統計調査による本市の空き家

(1) 住宅・土地統計調査（総務省）について

過去4回の調査結果では、本市の空き家率は大阪府の平均値よりも下回っていますが、空き家の増加率は大阪府の平均値のものよりも大きく、また、最新の調査結果において、本市空き家率は全国平均を上回ってしまっています。

調査年	池田市調査結果			空き家率平均	
	住宅総数	空き家数	空き家率	大阪府	全 国
平成 10 年	45,270 戸	5,730 戸	12.7%	13.0%	11.5%
平成 15 年	44,290 戸	5,060 戸	11.4%	14.6%	12.2%
平成 20 年	48,160 戸	6,300 戸	13.1%	14.4%	13.1%
平成 25 年	52,700 戸	7,200 戸	13.7%	14.8%	13.5%

(参考) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに行っている調査で、その調査結果は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を抽出調査による推計値で示されたものです。

なお、住宅・土地統計調査では、一戸建の住宅については1棟を1戸、マンションやアパートについては一つの世帯が家庭生活を営んでいる区画1つを1戸の住宅として計上しており、そのうち、人が普段居住していない、『居住世帯のない住宅』の1つの区分として、空き家を以下のとおりに定義されています。（「空家等」とは定義が異なります。）

■居住世帯のない住宅のうち空家の定義

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		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
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で、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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

参考：平成20年住宅・土地統計調査 調査の概要/<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/2.htm#3>

(2) 統計調査地域別空き家率について

平成25年の調査結果をもとに地域ごとの空き家率を比較した結果、空き家率が高い地域は、神田（18.4%）、石橋南（17.2%）、秦野（15.8%）、北豊島（15.0%）となり、主に市域南部の地域において、空き家率が高い結果となっています。

4. 本市空き家の現状

平成27年度に市域全域を対象に実施した空き家実態調査の結果および周辺住民からの苦情等から本市で所在を把握している空家等の数は1,074件で、空家等はすでに市内に点在している状況です。

(1) 地域別の特定空家等候補数について

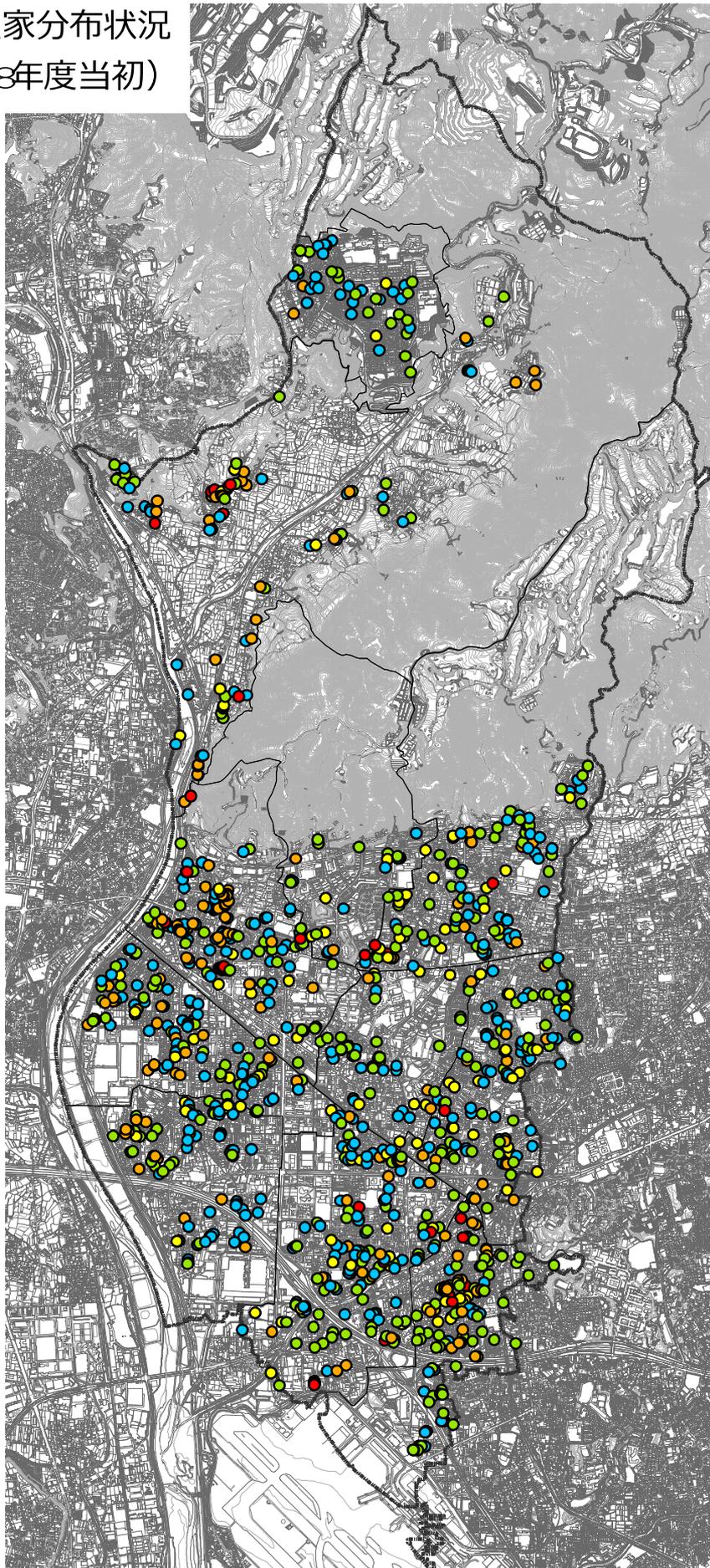
所在を把握している空家等については、建物の危険性や管理状況の程度を外観目視により判定し、危険度の高いものからA～Eの5段階にランク分けしています。

地域ごとの内訳を比較すると、池田、石橋南、細河、北豊島は危険度の高い空家等の数が多く、伏尾台、緑丘は比較的管理された空家等が多い状況です。

地域ごとの空家ランク内訳 (平成28年度当初)

地域名	ランク					空家数	特定空家候補 (A+B)
	危険 ←			→ 適正管理			
	A	B	C	D	E		
伏尾台	0	2	2	18	23	45	2
細河	7	25	9	26	25	92	32
池田	12	45	8	35	44	144	57
五月丘	2	2	5	9	9	27	4
秦野	3	11	19	43	38	114	14
呉服	0	24	11	32	44	111	24
緑丘	0	6	10	21	15	52	6
石橋	1	14	18	43	47	123	15
神田	0	13	10	22	40	85	13
北豊島	10	21	19	52	63	165	31
石橋南	7	28	15	47	19	116	35
計	42	191	126	348	367	1074	

市内空家分布状況
(H28年度当初)



空家ランク

- A
- B
- C
- D
- E

(2) 空き家所有者に対するアンケート調査について

空き家所有者の実態、意向、ニーズ等に応じた対策を検討していくため、空き家所有者に対するアンケート調査を実施しました。

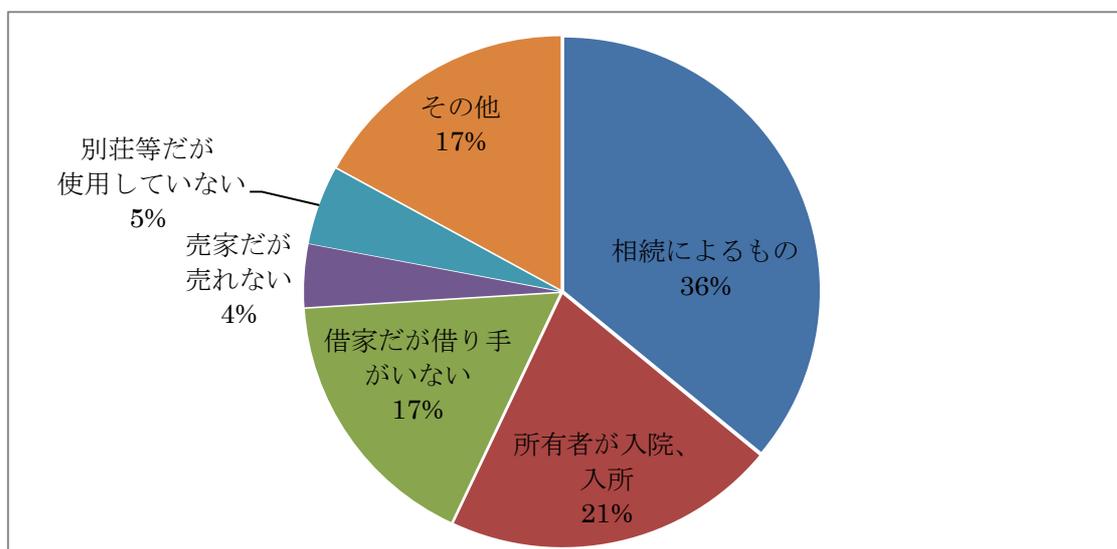
アンケート集計結果（H28年9月末時点）

- ・アンケート送付 335名
- ・うち回答件数 155名（46.3%）

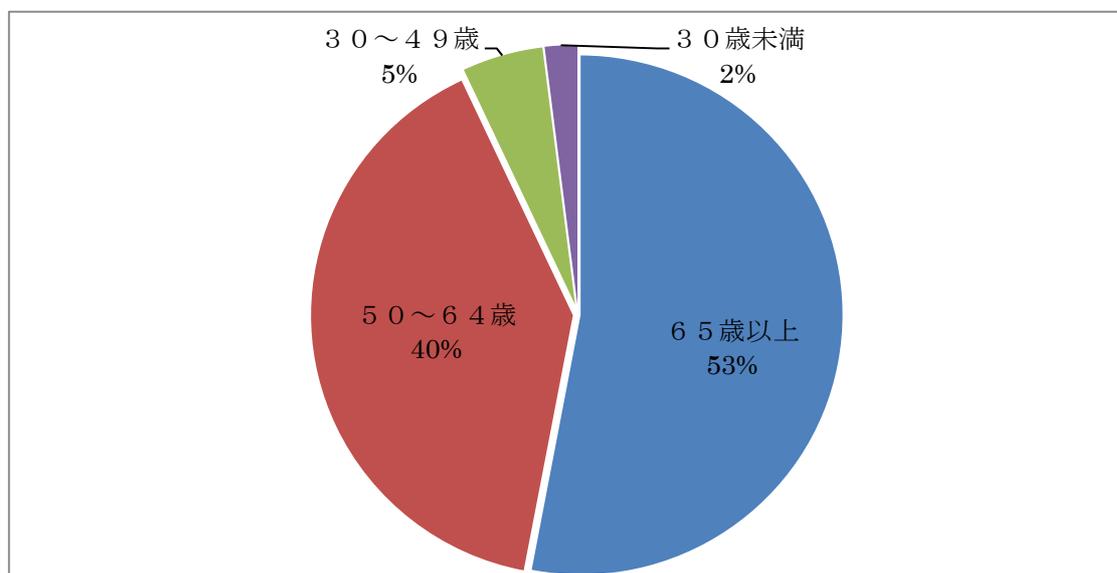
※ アンケート調査対象は、本計画の重点地区（P14参照）にある空き家のうち、空家ランクC～Eに該当する空き家所有者で、登記情報から所在が判明した方を対象にしています。

・主なアンケート結果

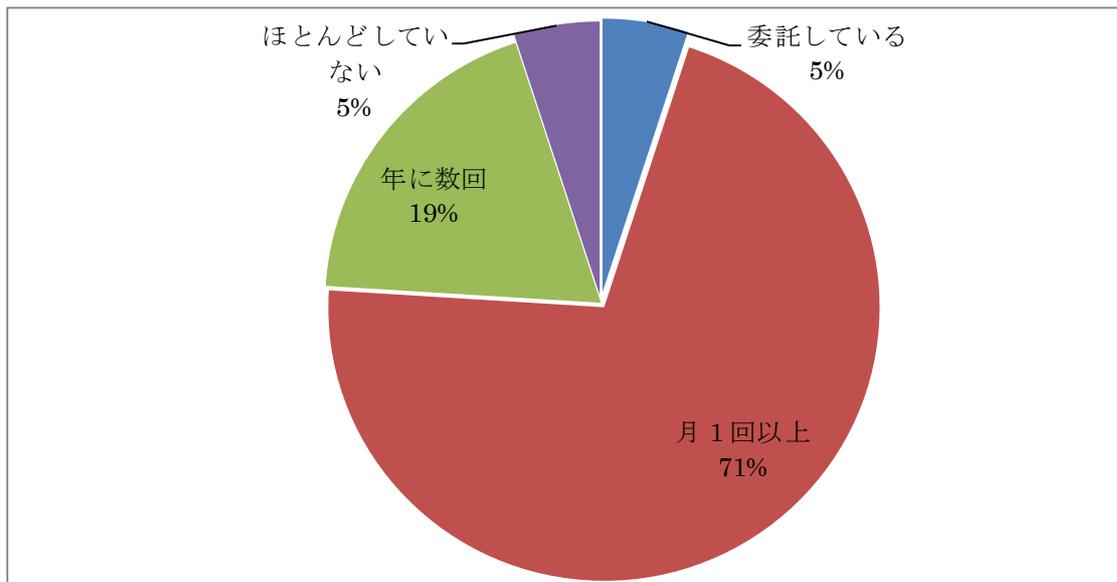
問 空き家となったきっかけ、理由



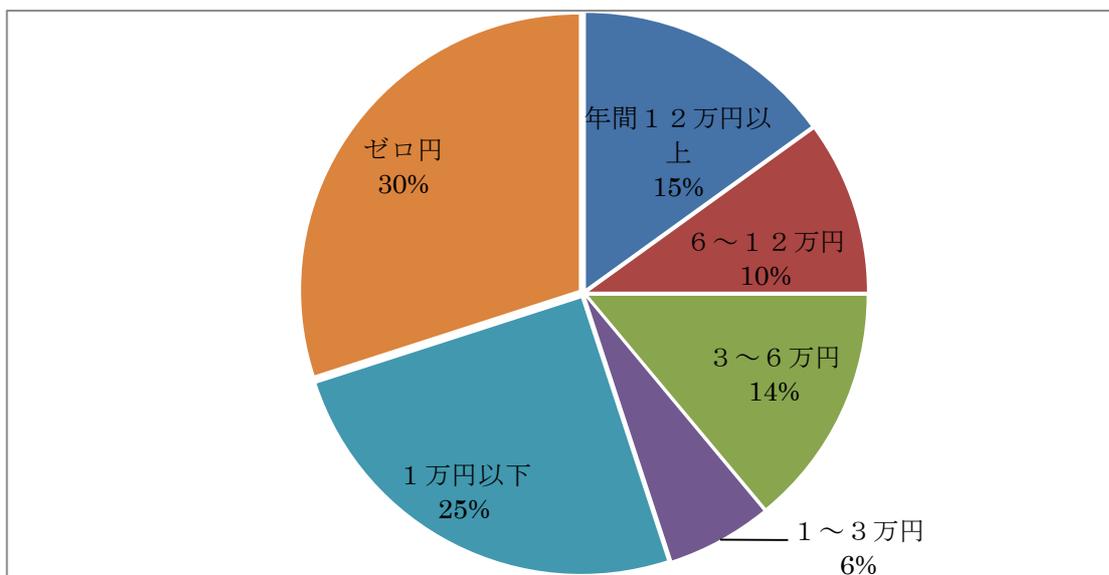
問 空き家所有者の年齢層



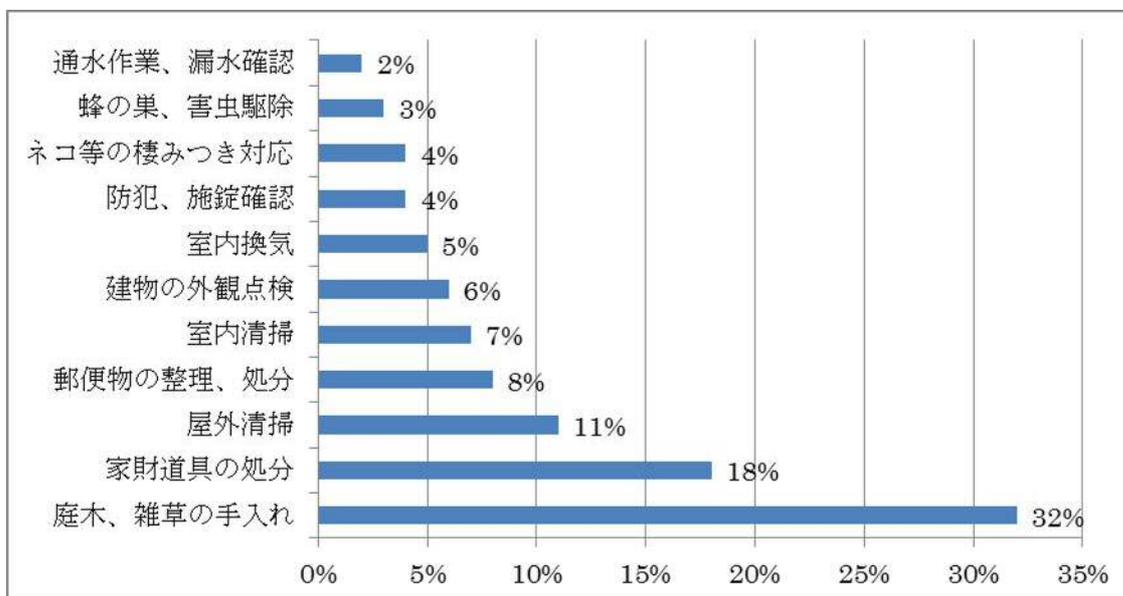
問 空き家の確認、管理頻度について



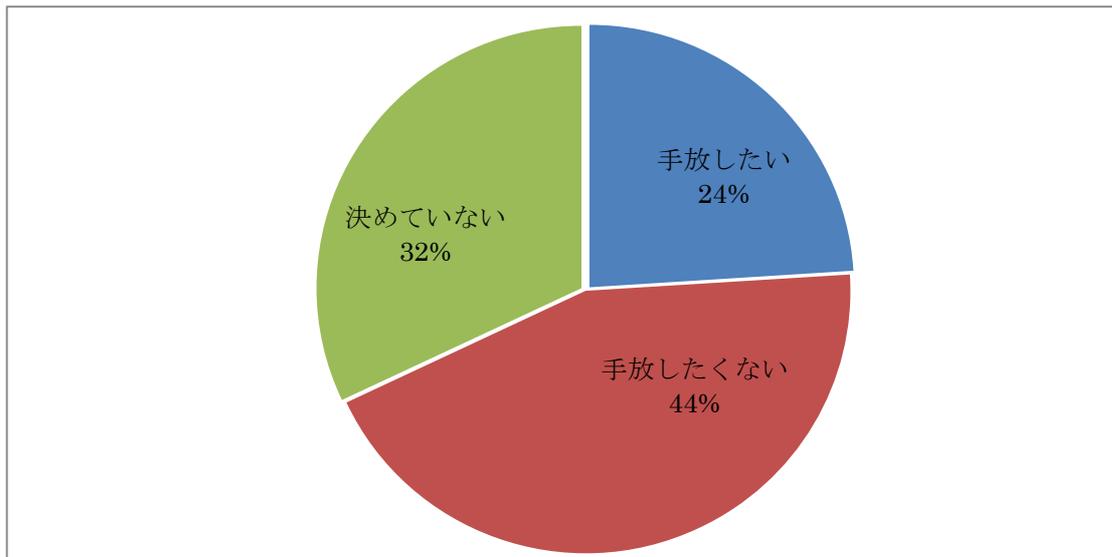
問 空き家にかかる年間の管理費用（建物管理、交通費含む。）



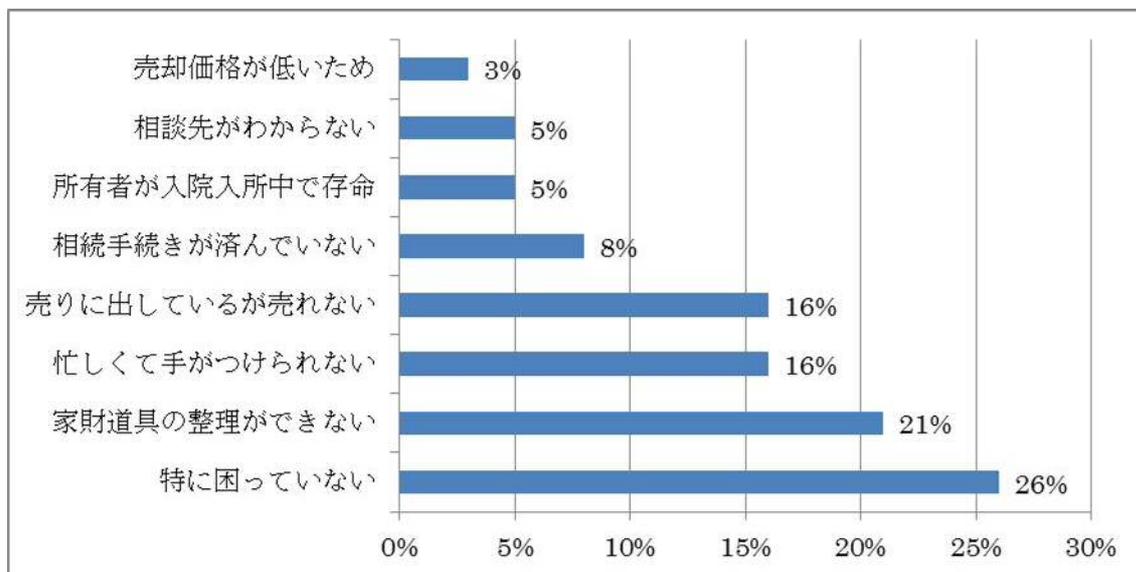
問 空き家管理で、困っていること、業者委託したいこと【複数回答可】



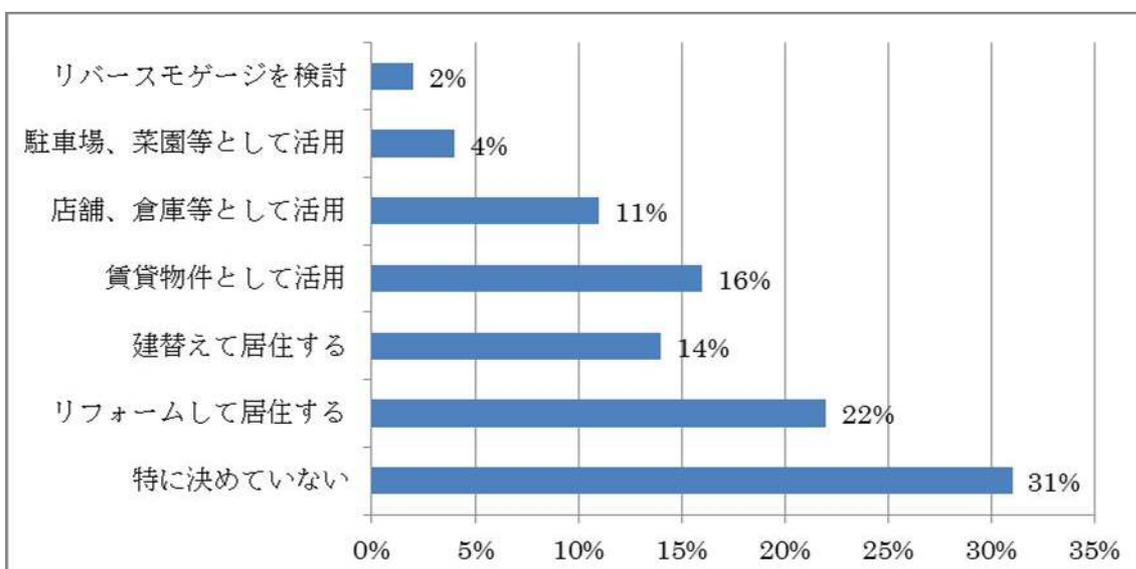
問 所有する空き家を手放したいですか、手放したくないですか。



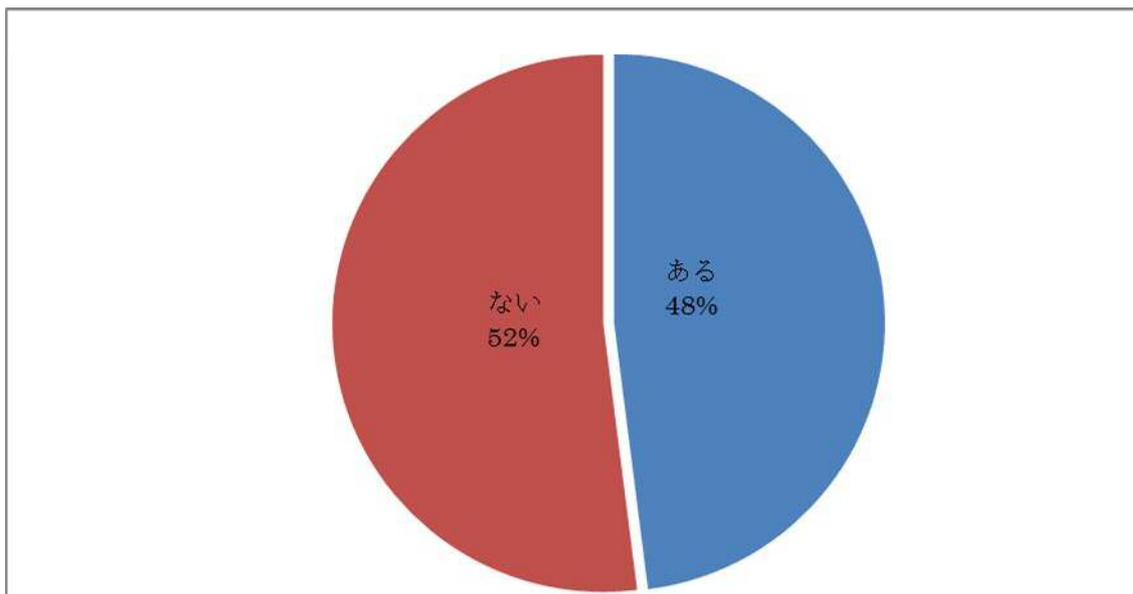
問（手放したいと回答された方）手放さずに所有している理由



問（手放したくないと回答された方）将来的な活用検討について

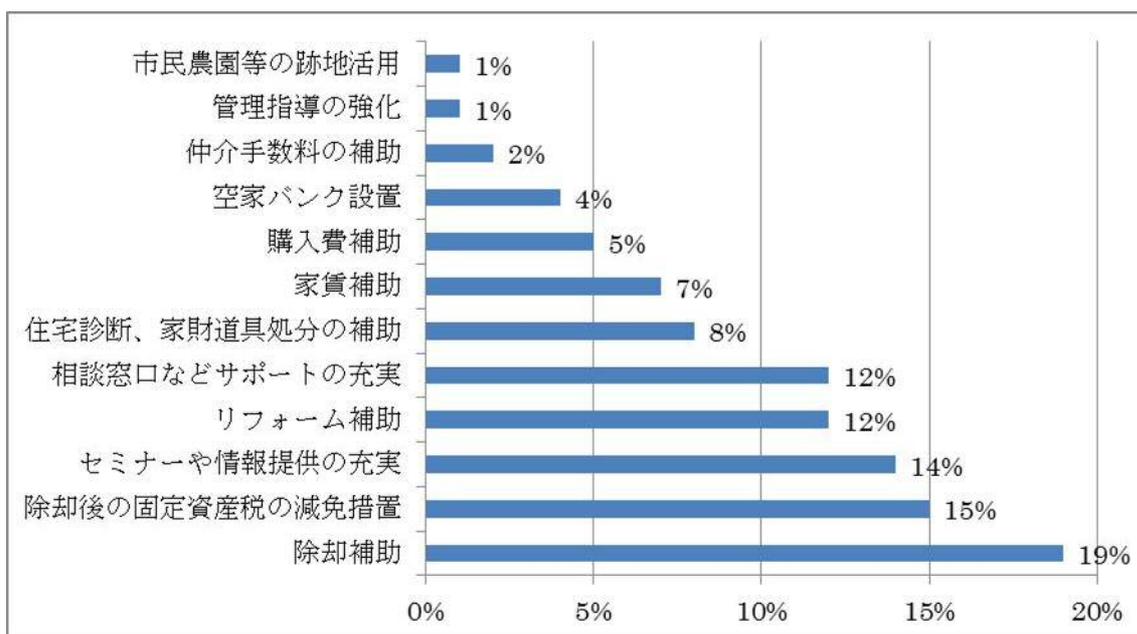


問 市役所に希望する空き家対策はありますか。



問 「ある」と回答された方）希望する空き家対策はどのようなものですか。

【複数回答可】



今回実施したアンケートにおいては、これ以外にも、市で実施を予定または検討中の空き家対策の制度に対する活用の意向確認や、空家法の認知度などについて調査を行いました。（巻末参照）

なお、所有者アンケートの実施は、空き家の実態把握、対策の検討材料とするためだけでなく、空き家所有者に対し、セミナーの開催案内や補助制度などの情報提供や意識啓発を直接行える良い機会でもあり、今後も段階的にアンケートを実施していきます。

(3) 地域に対するアンケート調査

本市における地域の実情やニーズの応じた対策を検討していくため、各自治会、町内会等に対し、アンケート調査を実施しました。

アンケートでは、「空家等の跡地の活用」や「空家等の活用」に関する地域における可能性や、所有者等による空家等の適切な管理の促進のための「環境づくり」として、地域における啓発活動への協力の可否、専門家による出張セミナーの必要性について、調査しました。

アンケート集計結果（H28年9月末時点）

- ・アンケート送付 117団体（市内全自治会、町内会）
- ・うち回答件数 64団体（54.7%）

問1 貴団体等において、空き家跡地の活用について、ご検討いただけますか。

検討できる	6
検討できない	56
未回答	2

問2 貴団体等において、空き家の活用について、ご検討いただけますか。

検討できる	4
検討できない	57
未回答	3

問3 空き家対策に関するチラシ等回覧などについて、ご協力いただけますか。

協力できる	34
内容次第	17
協力できない	8
未回答	3

問4 空き家対策に関する出張セミナーについて、貴地域で開催する必要性は。

必要性高い	2
わからない	19
必要性低い	36
未回答	5

空き家について問題意識を持たれている地域は多く、今後、空き家対策に関するチラシの回覧などについて地域に協力を求めるなど、地域との連携を深めていくなから、空き家の活用等についても、他市町村の活用事例について、市から地域へ情報発信するなどにより、地域から市へ活用等の提案をしていただける環境づくりが必要と言えます。

第3 空家等対策の基本的な方針および計画期間について

1. 空家等に関する対策の取組方針

(1) 特定空家等に対する必要な措置の徹底

空家等は適切な管理がなされないことによって周辺の住環境を悪化させるだけでなく、地域の活力が失われる要因の一つにもなるため、特定空家等に対する必要な措置を徹底していきます。

(2) 各種団体等との連携による空き家対策の推進

空家等を地域のまちづくりを進めていくための貴重な資源と捉え、地域ごとの特性やニーズに応じ、民間主導で空家等の利活用などが進められ連鎖的に発展していくような環境づくりを目指します。

また、経済的な事情や相続問題など様々な理由から適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や利活用などについての相談に対応できるよう、専門知識や幅広いネットワークを持つ団体と連携を図っていきます。

(3) 「住まうビジョン・大阪」における「みんなでめざそう値」の達成

「住まうビジョン・大阪（平成28年〇月大阪府策定）」における、空き家対策に関連する目標達成に向けて、本市も取組みを推進していきます。

【参考】 「住まうビジョン・大阪」における「みんなでめざそう値」

①賃貸・売却用以外の「その他空き家」数（住宅・土地統計調査より）

【目標】 約21万戸（H25） → H37年に約35万戸と推計される数を
約25万戸程度に抑える

②腐朽・破損のある空家の割合（住宅・土地統計調査より）

【目標】 26.8%（H25） → おおむね1割以下（H37）

③持ち家として取得された中古住宅の割合（住宅・土地統計調査より）

【目標】 38.6%（H25） → 50%（H32）

④リフォームの年間実績（住宅・土地統計調査より）

【目標】 約12万戸（H25） → 約20万戸（H37）

⑤空家を適正に管理している所有者の割合（住生活総合調査より）

【目標】 65.9%（H25） → 100%（H37）

2. 対象とする地区(対象地区、重点地区)

対象地区：本市全域

(重点地区：池田、石橋南、北豊島、伏尾台、細河および小中学校の通学路沿い)

空家等はすでに市内に点在しているため、空家等に関する対策の対象とする地区は本市全域とします。

ただし、空家率、危険度の高い空家等の分布状況、また、高齢化率、人口減少が特に進んでいる地域のほか、危機回避能力が未熟な小中学生が多く通行する通学路沿いを重点対象地区に位置付け、重点的に対策を推進すべき地区とします。

3. 対象とする空家等の種類

市内にあるすべての空家等

ただし、優先的に対策を進めていく空家等は以下の①～③とおりとします。

- ① 管理が不適切であるもの。(A、B ランクおよび周辺住民から苦情等があったもの。)
- ② 除却又は利活用について、所有者等から相談があったもの。
- ③ その他重点地区内にあるもの。

4. 計画期間

平成32年度末(平成33年3月末)まで (4カ年)

計画期間は、次期住宅・土地統計調査の公表時期(平成31年度末頃)や、空家法の改正等が検討される時期(法施行後5年経過)などを踏まえ、上記のとおりとします。

ただし、各種施策の実施による効果や社会状況の変化、国の政策の動向等にあわせて、柔軟な見直しを適宜行っていきます。

5. 本計画達成目標(成果指標)

指標	目標値
特定空家等の割合 (現推計 21.7% ※)	10.0%

※ 空き家実態調査結果より、特定空家等の割合「特定空家候補数(A・Bランク) / 空家総数」
 $233 / 1074 \times 100 = 21.7\%$ としています。

空家等対策計画 対象地区（重点地区）図

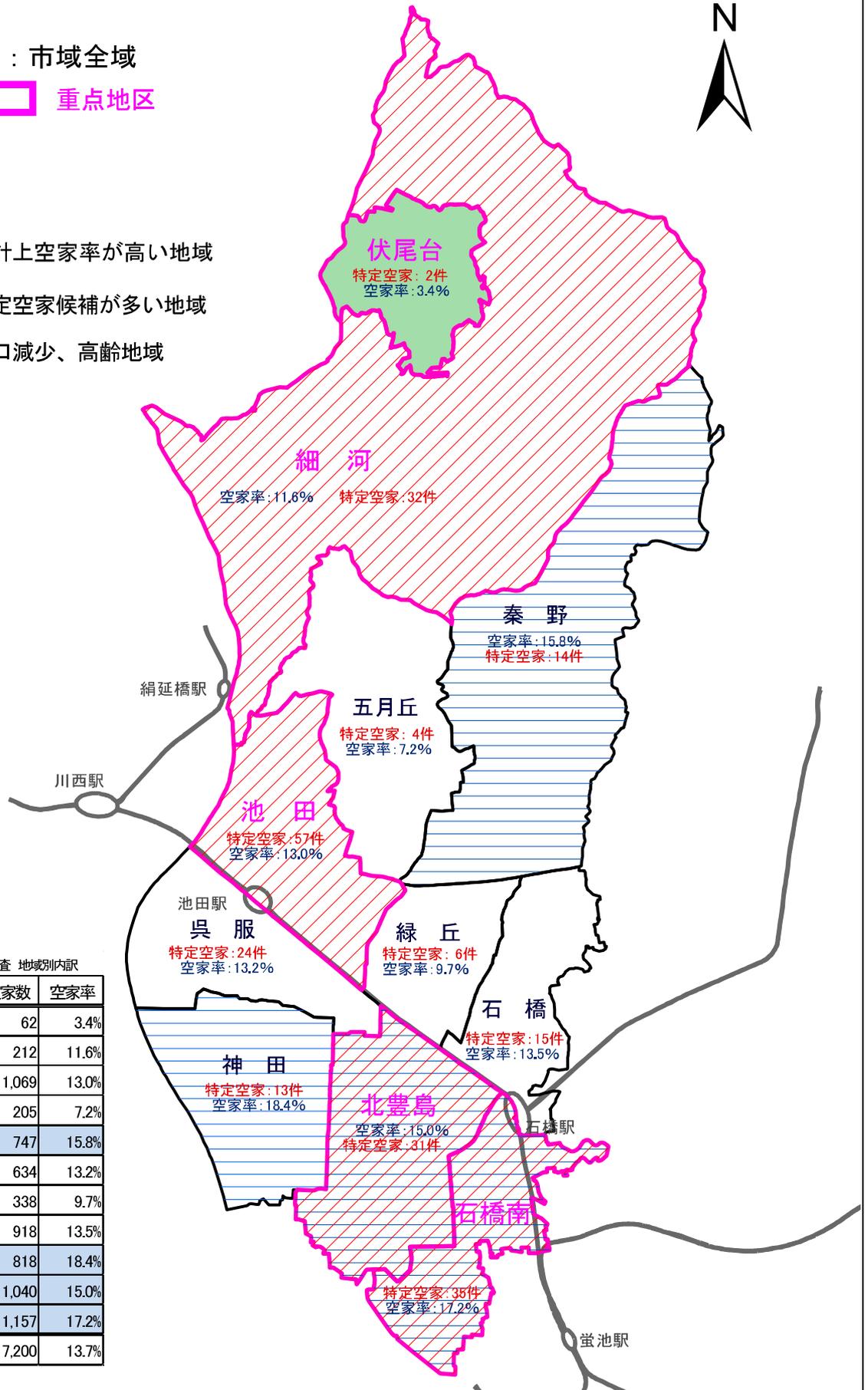
対象地区：市域全域

重点地区



【参 考】

- 統計上空家率が高い地域
- 特定空家候補が多い地域
- 人口減少、高齢地域



【参考】 H25年住宅・土地統計調査 地域別内訳

地域名	住宅数	空家数	空家率
伏尾台	1,836	62	3.4%
細河	1,820	212	11.6%
池田	8,241	1,069	13.0%
五月丘	2,834	205	7.2%
秦野	4,729	747	15.8%
呉服	4,793	634	13.2%
緑丘	3,497	338	9.7%
石橋	6,823	918	13.5%
神田	4,447	818	18.4%
北豊島	6,945	1,040	15.0%
石橋南	6,735	1,157	17.2%
計	52,700	7,200	13.7%

第4 空家等に関する対策の実施体制について

1. 空き家対策担当部局と庁内連携体制

(1) 空き家対策担当部局

空き家の担当部局は、都市建設部まちづくり・交通課とします。

本計画の策定業務、空き家に関する苦情相談の窓口、特定空家等に対する指導など、本市における空き家対策の全般を担当する部局です。

【 空き家に関する問合せ： 072-754-6262 】

(2) 庁内連携体制の構築

空き家をもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであり、市の様々な部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題です。

そのため、都市建設部まちづくり・交通課が中心となり、以下のような組織体制で空き家対策を推進していきます。

①空家等調査の体制

立入調査や所有者の把握、実態調査など、空家等の調査については、以下の部局と連携して取り組んでいきます。

- ・都市建設部 まちづくり・交通課
- ・都市建設部 審査指導課 (立入調査等)
- ・総務部 課税課 (税情報)
- ・市民生活部 総合窓口課 (住民票等)
- ・上下水道部 水道工務課 (水道メーター位置情報)
- ・上下水道部 営業課 (水道使用者情報)

②特定空家対策の体制

特定空家等に対する措置については、以下の部局と連携して取り組んでいきます。

- ・都市建設部 まちづくり・交通課
- ・都市建設部 審査指導課 (建築関係)
- ・都市建設部 道路・河川課 (道路管理者)
- ・環境部 環境政策課 (環境衛生関係)
- ・市長公室 危機管理課 (防災関係)
- ・消防本部 消防署警備課 (消防関係)
- ・総務部 課税課 (住宅用地特例)
- ・総合政策部 政策広報課 (広報対応)

2. 空家等対策の連携団体

空家等対策を推進するため、本市と連携を行っている、または今後連携を予定している団体は以下のとおりです。

(順不同)

団体名	取組内容
池田市シルバー人材センター	空き家見守りサポート業務の実施
大阪府不動産コンサルティング協会	空き家見守りサポート業務の運営支援 空き家セミナー講師派遣 空き家相談員の派遣（利活用など）
大阪弁護士会	空き家相談員の派遣（法律相談など） 空き家セミナー講師派遣
大阪府建築士事務所協会	空き家相談員の派遣（建替え、リフォームなど）
H A - T（はあーと）クラブ	空き家相談員の派遣（建替え、リフォームなど）
池田市民生委員児童委員協議会	空き家管理の啓発活動
大阪法務局	相続登記の推進活動
大阪司法書士会	空き家相談員の派遣（相続登記など） 相続登記の推進活動
大阪土地家屋調査士会	空き家相談員の派遣（相続登記など） 相続登記の推進活動

第5 空家等の調査について

1. 空家等の所在の把握（空き家実態調査）

本市全域を対象に水道使用者情報（閉栓されているもの、水道使用量が極端に少ないもの）から空き家候補を抽出し、空き家実態調査を実施しました。

抽出日	平成27年1月1日現在
調査期間	平成27年6月15日～平成27年9月13日
調査対象	戸建、長屋建、木造アパート
調査方法	外観目視 ※詳細は「別紙1 空き家実態調査の実施方法について」参照。
調査結果	市内空家等の数 1,066件 (上記調査結果に加え、周辺住民からの苦情等により所在を確認している空家等数はH28年度当初で1,074件です。)

計画期間中においても、水道使用者情報による抽出や周辺住民からの苦情等により新たな空家等候補が現れた場合は、上記の調査方法により空家等の所在の把握に努めていきます。

2. 空家等の所有者調査

管理が不適切である空家等については、不動産登記簿情報、固定資産課税情報、住民票・戸籍情報を活用して、所有者等の調査を行います。

その他、重点地区内にある空家等についても、空き家対策の検討等のため、適宜、所有者等の調査を行います。

3. 特定空家等の立入調査

特定空家等を判断するにあたっては、身分証（以下に表示。）を携帯した市職員が、必要に応じて以下の手順によって立入調査を行います。

- ①立入調査は、原則、2名1組体制。
- ②立入調査日の5日前までに当該空家等の所有者等に通知文書（様式1）を郵送。
- ③所有者等が不明な場合は、5日前までに当該空家に通知文書を投函。

表面	裏面
<p>立入調査員証</p> <p>所 属 職 名 氏 名 生年月日</p> <p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p> <p>発行年月日 年 月 日 有効期限 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">池田市長</p>	<p>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)(抜粋)</p> <p>(立入調査等)</p> <p>第9条 (略)</p> <p>2 市町村長は、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。</p> <p>3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、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。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。</p> <p>【注意】この証書は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>

第6 空家等に関する相談の対応について

1. 管理不全の空き家に対する苦情への対応

受付窓口 都市建設部 まちづくり・交通課

【連絡先 072-754-6262】

周辺住民からの苦情等を受付けた際は、速やかに現地確認を行ったうえ所有者の連絡先を調べ、所有者に対し状況報告を行い、改善を促します。

なお、状況によっては、道路管理者や消防、警察等と連携し、対応していきます。

2. 空き家の所有者からの相談への対応

(1) 市相談窓口

受付窓口 都市建設部 まちづくり・交通課

【連絡先 072-754-6262】

個別無料相談窓口やセミナーの開催予定、空き家に関する各種制度の案内等を行います。

(2) 大阪の住まい活性化フォーラムや各種専門団体の電話相談窓口の活用

大阪の住まい活性化フォーラム（事務局：大阪府住宅まちづくり部都市居住課）では、電話による空き家相談窓口を行っておりますので、相談者に対して適切に案内を行っていきます。

また、大阪弁護士会、大阪府不動産コンサルティング協会など、空家等対策の連携団体が実施する電話相談窓口について、相談者に対して適切に案内を行っていきます。

(3) 専門団体による個別相談窓口の開設

空き家を、売却したい、貸したい、地域のために使ってもらいたいなどの利活用に関する相談のほか、リフォームや相続問題などに関する相談に対応するため、各種専門団体と連携し、予約制による個別相談窓口を定期的に開設します。

開催時期は、おおむね4月、6月、10月、12月の年4回とします。

(順不同)

団体名	相談内容
大阪府不動産コンサルティング協会	活用相談について
大阪弁護士会	法律相談について
大阪府建築士事務所協会	建替え、リフォーム等について
HA-T（はあーと）クラブ	
大阪司法書士会	相続登記について
大阪土地家屋調査士会	

(4) 専門団体による無料相談会の開催

専門団体による無料相談会を、空き家セミナーの開催にあわせて、定期的に開催します。

開催時期は、おおむね8月、2月の年2回とします。

3. 空き家に関する各種制度の問合せへの対応

本市で行っている、空き家関連の補助事業の案内のほか、活用できるその他助成事業等があれば、市ホームページに掲載するなど適切な案内を行います。

4. 空き家のあっ旋希望への対応

空き家バンク制度の創設にあわせ、空き家の利活用希望者の登録制度についても検討し、空き家の所有者と利活用希望者とのマッチングなど、空き家のあっ旋希望についても対応を検討していきます。

第7 特定空家等に対する措置の具体的な内容について

1. 方針

市内にある空家等のうち、空き家実態調査の結果、空家ランク A～B（7 頁参照）になっているもの、及び周辺住民等から管理状況について苦情、要望があったものについては、以下の手順により特定空家等に該当するかどうかを随時判断していき、該当するものについては指導等の措置を講じます。

2. 空家等への情報提供・助言等（空家法第12条）

現地確認を行った結果、管理不全な状況にある空家等については、その所有者等に対し、現地の状況を伝え、適切な管理を行うための情報提供等を行い、改善を促します。

3. 特定空家等の判断基準

空家法第12条の情報提供・助言等に対しても、改善が見られない場合、特定空家等として必要な措置が必要かどうかを判断します。

判断基準については、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（平成27年12月大阪府策定）」に基づき、本市の実情にあわせ、「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」（別紙2）のとおりとします。

※ 判定基準については、本市の実施状況等を踏まえ、随時、内容の更新・修正等、改良を加えていきます。

4. 特定空家等への指導・助言（空家法第14条）

特定空家等として、措置が必要とする基準値を超えるものについては、確知している所有者等全員に対して指導文書（様式2）を送付し、改善を促します。

なお、特定空家等に該当しない、または基準値に満たない特定空家等については、適宜、空家法第12条による再度の助言等を行い、周辺住民からの苦情・要望に対する改善等を促し、経過観察を行っていきます。

5. 特定空家への勧告、固定資産税等の住宅用地特例の解除

空家法第14条による指導・助言に対しても、改善が見られない場合は、特定空家等の所有者等に対し勧告書（様式3）を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告したものについては、改善措置が行われるまでは、固定資産税等の住宅用地特例の適用から除外します。

6. 特定空家等への命令

正当な理由もなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令に係る事前の通知を行い、それに対する意見書の提出等があった場合は協議会に報告し、命令を行うべきか、協議を行ったうえで、必要があると認められるときは、命令に関する手続きを行います。

【事前通知～命令に関する手続きの流れ】

- ① 命令に係る事前の通知書（様式4）の交付。
- ② 意見書および意見聴取の請求の受付期間（交付を受けた日から5日以内）
※以下、意見聴取の請求があった場合
 - ②-2 意見聴取の開催通知および公告（意見聴取の期日の3日前までに）
 - ②-3 公開による意見聴取の実施
- ③ 命令書（様式5）を送付（配達証明郵便）
※命令内容が妥当であると認められる場合に限る。
- ④ 命令に係る標識（様式6）の設置および市ホームページに公示

7. 特定空家等への行政代執行

命令を行っても、その措置が履行されない場合、また、履行されても内容が不十分または期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

8. 所有者等が確知できない場合の措置

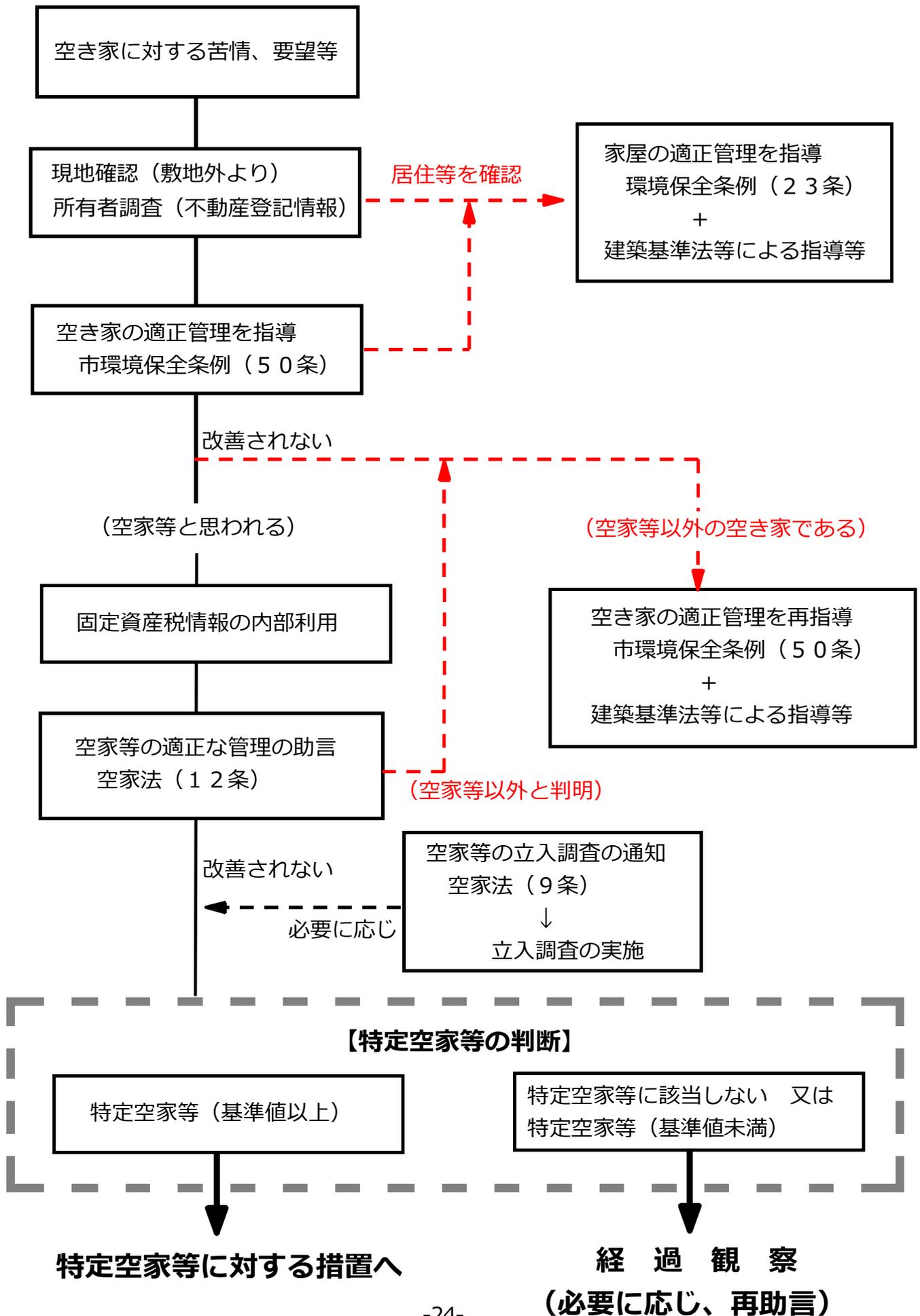
所有者等が確知できない、または、命令されるべき者が不明な特定空家等については、周辺の住環境への影響や第三者に危害を及ぼす可能性などから、特に必要があると認められる場合、空家法第14条第10項に基づく略式代執行を行います。

略式代執行を実施する際は、事前の公告として、市の掲示板に告示を行うとともに、原則、官報等に1回掲載します。

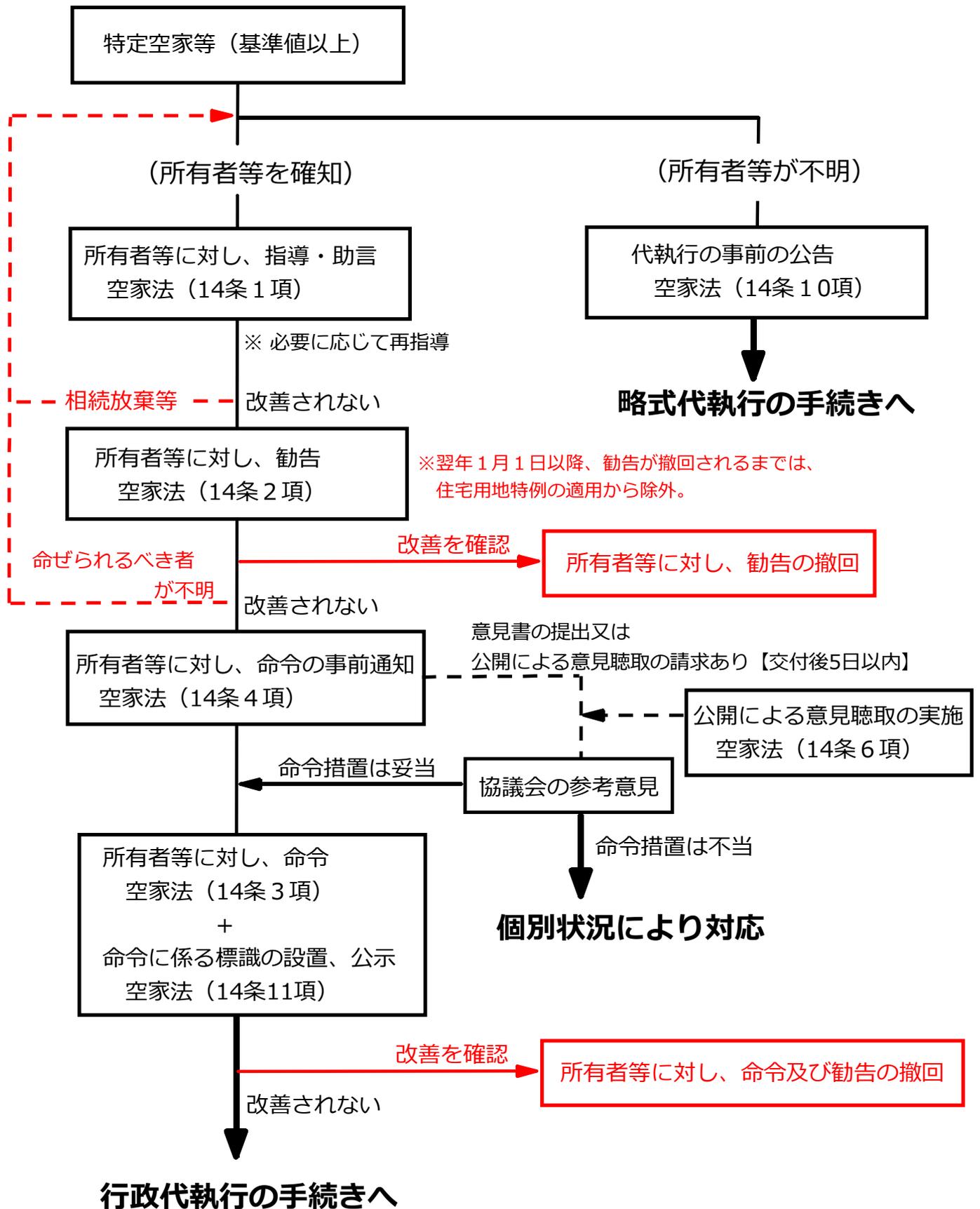
9. その他

共同住宅（長屋・アパート）で建物の一部が空き家状態のものなど、空家等に該当しない空き家で適正管理が行われていないものについては、池田市環境保全条例に基づき、適正管理に関する指導等を行っていくとともに、建築基準法その他法令に基づく措置により対応していきます。

(空き家指導フロー)



(特定空家等に対する措置フロー)



第8 所有者等による空家等の適切な管理の促進について

1. 方針

空家等の管理は、所有者等の責任において行われるべきものです。

そのため、所有者等の意識啓発活動に重点を置き、そのほか、所有者等が自らの責任で管理を行っていきけるような環境づくりに努めていきます。

また、将来、空き家を所有される場合に備え、地域住民に対しても適正管理意識が浸透していくよう、地元自治会や町内会等に協力を求めながら、啓発活動を行っていきます。

【参考】民法第717条（土地の工作物等の占有者又は所有者の責任）

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

2. 啓発活動

(1) 空き家セミナーの開催

各種専門団体と連携し、定期的にセミナーを開催し、情報発信を行います。

開催時期は、おおむね8月、2月の年2回とします。

セミナーの内容については、空き家管理に関する啓発など空き家対策に関する講演ほか、空き家予防策に関する講演など、空き家所有者以外の方にも参加いただけるものを検討していきます。

(2) 意識啓発文書の送付

空き家の適切な管理に関する啓発文書のほか、空家法や各種関連制度、セミナー開催の紹介などを空き家の適正管理に関する指導を行う際や所有者アンケートを実施する際に同封するとともに、その他関係部局と調整を行い、市民等に発送している文書等に空き家対策の啓発文書を同封するなど、啓発活動に努めます。

(3) 啓発パンフレットの作成等

空き家対策に関する啓発パンフレットの作成、配布について、企業広告料を活用するなど、官民協働による取組みを検討していきます。

また、市ホームページや広報誌、くらしの便利帳などに空き家対策に関する記事を掲載し、啓発活動に努めます。

3. 環境づくり

(1) 空き家の適正管理の促進に関する協定

市内の空き家が放置され、管理不全な状態となることを防止するため、各種団体と連携・協力し、空き家の適正管理の促進に取り組んでいきます。

連携団体とは、空き家の適正管理の促進に関する協定を締結し、連携業務について明確にするとともに、その取組みについて、PR活動に努めます。

【協定の実績】

連携団体	締結日	連携業務の内容
池田市シルバー人材センター	平成28年6月16日 (三者協定)	・ 空き家見守りサポート業務の実施及び運営支援。 ・ 市主催空き家セミナー等啓発活動の支援
大阪府不動産コンサルティング協会		

(2) 空き家見守りサポート業務の推進

遠方にお住いや高齢など、空き家の管理をすることが難しい所有者等に代わり、空き家建物の外観や庭木の点検、不法投棄の確認、チラシの処分やゴミ拾いなどの業務（空き家見守りサポート業務）を行う「空き家見守り団体」の育成、支援を行っていきます。

平成28年6月に市と池田市シルバー人材センター、大阪府不動産コンサルティング協会の三者で締結した上記協定に基づき、池田市シルバー人材センターが実施する、空き家見守りサポート業務について、大阪府不動産コンサルティング協会と連携し、業務のPR活動やスタッフ育成の支援に取り組んでいます。

(3) 地域と連携した啓発活動の推進

自治会や町内会等に協力を求め、地域の掲示板や回覧板などを活用して、地域住民向けの空き家対策に関する情報提供を行うなど、普及啓発に取り組めます。

また、民生委員と連携し、管理が不十分な空き家や単身高齢者世帯等の空き家予備軍に関する情報を共有し、それらへの啓発活動について、市と民生委員の両方からアプローチができるしくみを検討していきます。

(4) 空き家管理者登録制度等の検討

長期入院や施設入所等で空き家となっている場合、不動産登記簿情報や固定資産税情報等では所有者と連絡がすぐには取れないことが多く、周辺住民からの苦情への迅速な対応が難しいため、所有者やその家族等から市に対し、連絡先を届出てもらえる制度を検討していきます。

また、空き家見守りサポート業務や地域が持つ情報等を利用し、空き家管理者の情報収集が行える方法を検討していきます。

第9 空家等及び跡地の活用の促進について

1. 方針

本市の空き家及びその跡地は、都心近郊であるため総じて立地条件に恵まれ相応の活用ポテンシャルを有していると言えることから、地域の活力の維持・発展に向けた貴重な資源であると捉え、本来の住宅資源としての活用のほか地域の居住魅力を高めるための地域資源としての活用を図っていきます。

また、「空家総合戦略・大阪」に基づき、空き家を地域資源とし、地域特性に応じた魅力ある住まい・まちづくりに活用して、まちを育てていくという「まち育て」の視点を持った利活用の促進に取り組んでいきます。

2. 住宅資源としての活用促進

(1) 実施している事項

① 空き家等老朽木造住宅除却補助（既存民間建築物除却補助）

昭和56年5月31日以前に建築され老朽化が進んだ空き家（不良住宅に相当するもの。）を除却する場合、その除却費用の一部を補助します。（最大40万円の補助）

(2) 実施を予定している事項

① 空き家バンク制度の創設、空き家プラットフォームの構築

空き家の所有者と利用希望者のマッチングを促進するため、空き家バンク制度を創設していきます。また、「大阪版・空き家バンク※」との連携によるスケールメリットや大阪の住まい活性化フォーラムがもつ空き家コンサル機能の活用のほか、地元関連事業者等と連携して、マッチング後の契約手続きやリフォーム、解体工事などの専門事業者の紹介ができるスキームを構築するなど、空き家プラットフォームの構築を検討し、民主導の空き家の流通促進に取り組んでいきます。

※「大阪版・空き家バンク」とは

府下市町村の空き家バンク設置の促進と登録マッチング件数の増加に向けた支援として、大阪府が事務局をする「大阪の住まい活性化フォーラム」による民主導の空き家バンク。

主な取組みとしては、各市町村の空き家バンク情報を一元的に全国発信することやフォーラム会員から登録物件の所有者や利用希望者に対し活用の提案やアドバイスを行うこと等。

② マイホーム借上げ制度、DIY型おまかせ制度の導入

移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する、「マイホーム借上げ制度」や「DIY型おまかせ制度」等の事業を活用していくため、その体制整備に取り組んでいきます。

(3) 必要性を確認したうえで実施を検討する事項

以下の事項について、必要性を確認しながら、具体的な内容を検討していきます。

①空き家除却後の固定資産税減免制度の検討

老朽空き家の除却や流通を促進させるため、跡地の適正管理などを条件に、空き家除却後についても一定期間、住宅用地特例の適用を行う制度を検討します。

②住宅リフォーム費補助、ローン金利優遇制度の検討

定住促進、流通促進のため、空き家をリフォーム、または購入しようとする方に対する支援制度などを検討します。

③ホームインスペクション（既存住宅現況検査）支援制度の検討

流通促進のため、空き家を売却しようとする方に対し、ホームインスペクション費の一部を補助する制度などを検討します。

④未接道物件、隣接地所有者購入の促進制度の検討

利活用が難しい未接道状態の空き家について、隣接地所有者が購入する場合の支援制度を検討します。

3. 地域資源としての活用促進

(1) 実施している事項

①空家等跡地活用事業補助

空き家を除却しその跡地を地域のために利用する場合、その除却に要する費用と整地費等の一部を補助します。（最大100万円の補助）

(2) 実施を予定している事項

①空家等再生等推進補助事業（活用事業タイプ）の活用

空き家を居住環境の整備改善および地域の活性化のため、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等として利用する場合、建物の増築、改築に要する費用の一部を補助する制度を創設していきます。

②リノベーションまちづくりモデル事業

「まち育て」のモデルとなる提案（空き家をシェアハウスやグループホーム、子育て施設等の他用途施設に活用するなど）を募集し、採用された提案には改修費用の一部助成等の支援を行い、その活用事例の紹介や必要となる手続きなどをまとめた活用マニュアルの作成等に役立てる事業を創設していきます。

4. 「まち育て」の視点を持った利活用の促進

重点地区に位置づけた地域を中心に、空き家を利活用して地域特性に応じた魅力ある住まいや施設等への転換、地域活性化につながる仕掛けづくりなど、民主導による「リノベーションまちづくり」が展開されるよう、空き家所有者や地域、民間事業者等に対し、積極的に働きかけていきます。

【「リノベーションまちづくり」の考えられる展開の方向性】

①防災性向上と地域の活性化（主に石橋南地域）

地域防災力の向上などのため、老朽住宅の除却を進め防災性の向上と跡地の利活用を誘導するとともに、利活用が可能な空き家は地域資源としての活用を誘導していく。

②中心市街地の活性化（主に池田地域）

商店街の空き店舗や空き家をリノベーションし、地域の利便性向上や世代間交流につながる施設、若年世帯の多様なニーズに対応した魅力的な住宅などへの活用を誘導していく。

③計画的住宅市街地における定住促進（伏尾台地域）

高齢者世帯の住替え等を契機に空き家となった住宅を良好な住環境で子どもを育てたい世帯や若年世帯に貸し出せる仕組みづくりのほか、地域の暮らしを支える機能導入のための空き家のリノベーションを誘導していく。

④市街化調整区域内の既存コミュニティの維持・改善策（細河地域）

市街化調整区域では、原則、新たな開発が制限されているが、既存コミュニティの維持・改善等の観点から、他の自治体の事例等を踏まえ、空き家の利活用を誘導していく。

※ 他自治体の事例としては、レストラン、カフェ、農業体験民宿、アトリエ、地域密着型NPOの事務所など

⑤空き家の福祉的活用（主に北豊島地域）

高齢化が進む中、地域の高齢者等の居住の安定に寄与するため、空き家をサービス付き高齢者向け住宅やグループホームや福祉施設等に活用し、地域包括ケアのまちづくりを誘導していく。

第10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 空家等の発生予防について

空家等に関する対策を進めていくに当たり、空き家が放置され「空家等」となることを避けるため、所有者、相続人が何らかの対応ができるよう予防策を講じておくことが重要になってきます。

「空家等」となる要因はさまざまですが、空き家となるきっかけの多くが、「相続によるもの」、「所有者が入院、入所によるもの」であることから、それら空き家において、主に想定される問題を未然に防ぐための対策、制度の普及啓発に取り組んでいくこととします。

(1) 相続登記の普及啓発

相続登記とは、相続が発生したときに不動産の名義変更を行うことであり、相続した不動産(空き家)を売買、賃貸等するには、相続登記の手続きが必要になります。

しかし、相続登記には期限や義務がなく、何年、何世代も放置されてしまっていることがあり、空き家問題の原因の一つになっています。

現在、法務省においても「未来につなぐ相続登記」と題して、相続登記の促進に取り組まれており、本市空き家対策としても、大阪法務局、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会と連携し、普及啓発に取り組んでいきます。

(2) 遺言、成年後見制度、信託制度等の普及啓発

遺産分割協議における紛争を未然防止するために遺言書を作成することや、所有者が認知症等により財産運用が出来なくなった時の対策として、成年後見制度、または信託制度を活用することなど、住宅所有者が健在なうちに行えるリスク管理に関する制度内容や注意点について、空き家セミナーのなかで専門家による講演を行うなど、普及啓発に取り組んでいきます。

(3) 家屋の適正管理（居住中の建物管理）、耐震改修の推進について

建物は、適切な管理を行っておくことで、その資産価値が維持されます。

居住中の建物の適正管理や耐震改修等は、居住者の快適な暮らしや安全・安心な暮らしのためだけでなく、空き家になったときに、利活用の可能性や不動産としての流通価値を高めることにつながるため、その重要性等について、空き家セミナーのなかで専門家による講演を行うなど、普及啓発に取り組んでいきます。

また、単身高齢者世帯等の「空き家予備軍」については、居住者が建物の維持管理にまで手が回らないことが多いため、その対策として、見守りサポートや民生委員との連携による支援策などについても検討していきます。

2. 財産管理制度の活用、普及について

財産管理制度とは、空き家の所有者の所在が不明な場合や、相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄した場合も含まれる。）に、利害関係者が家庭裁判所に財産（空き家）を管理する者の選任申立を行うことで、その財産（空き家）の管理について必要な処分を行ってもらう制度です。

現在のところ、費用対効果の面から、活用事例は全国的にも少ないようですが、空き家対策を進めていくうえで、今後、活用が期待される制度であり、本市においても特定空家等への行政代執行を行う際などに制度の活用を検討していくとともに、空き家セミナーのなかで専門家による講演を行うなど、普及啓発に取り組んでいきます。

3. 空家等対策計画の変更並びに実施に関する協議について

今後、本計画に基づき空き家対策に取り組んでいきますが、空き家セミナーの開催内容や特定空家等に対する措置などの具体的な実施に関する協議や、必要に応じて計画の変更に関する協議を行うため、協議会は定期的を開催することとします。

開催時期は、おおむね5月、11月の年2回とし、必要に応じて追加開催します。

【様式 1】

池ま交発第 号
平成 年 月 日

(所有者の氏名) 様

池田市長 印

立入調査実施通知書

あなたが所有（又は管理）する下記空家等が管理不全な状態にあるため、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。）法第9条第3項の規定により、下記のとおり立入調査を実施するので通知します。

ついては、所有者等の立会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して5日以内に下記まで連絡してください。

記

1 対象となる空家等

所在地 (空家等の存する土地を表示)

2 立入調査を実施しようとする事由（該当する事由の□に印が付されています。）

- 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
- 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
- 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
- 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

3 立入調査の実施予定日 年 月 日

(立会いが可能な場合は市と協議して定めた日)

4 立入調査を行う者 市職員 名

5 連絡先等

池田市都市建設部まちづくり・交通課 (職名) (担当者)

(連絡先) 072-754-6262

(注記)

この通知による法第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

【様式2】

池ま交発第 号
平成 年 月 日

(所有者の氏名) 様

池田市長 印

助 言 ・ 指 導 書

あなたの所有（又は管理）する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項の規定に基づき、助言・指導します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地 （特定空家の存する土地を表示）
用 途 （特定空家の用途を表示）
所有者の住所及び氏名
（特定空家の所有者の住所及び氏名を表示）
- 2 助言・指導に係る措置の内容
（何をどのようにするのか、内容を具体的に記載）
- 3 助言・指導に至った事由（該当する事由の□に印が付されています。）
 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
 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
 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
 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
- 4 助言・指導の責任者
池田市都市建設部まちづくり・交通課長
(連絡先) 072-754-6262
- 5 措置の期限 年 月 日

(注記)

1. 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
2. 上記2に示す措置を実施しなかった場合は、法第14条第2項の規定による勧告をすることになります。
3. 勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例を受けているものは、受けられなくなります。

【様式 3】

池ま交発第 号
平成 年 月 日

(所有者の氏名) 様

池田市長 印

勸告書

あなたの所有（又は管理）する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき、勸告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家の所有者の住所及び氏名を表示)

2 勸告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、内容を具体的に記載)

3 勸告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

①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

②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

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

のいずれに該当するか具体的に記載)

4 勸告の責任者

池田市都市建設部まちづくり・交通課長

(担当者)

(連絡先) 072-754-6262

5 措置の期限

年 月 日

(注記)

- 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勸告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

【様式4】

池ま交発第 号
平成 年 月 日

(所有者の氏名) 様

池田市長 印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有（又は管理）する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け池ま交発第〇〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、池田市長に対し、意見書の提出に代えて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旨、申し添えます。

記

- 対象となる特定空家等
所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家の所有者の住所及び氏名を表示)
- 命じようとする措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
- 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に 記載)
- 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
池田市都市建設部まちづくり・交通課 宛
送付先：池田市城南1丁目1番1号
連絡先：072-754-6262
- 意見書の提出期限 平成 年 月 日

(注記) 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告すること。

【様式 5】

(所有者の氏名) 様

池ま交発第 号
平成 年 月 日

池田市長 印

命 令 書

あなたの所有（又は管理）する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇〇年〇月〇日付け池ま交発第〇〇〇号により法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家の所有者の住所及び氏名を表示)

2 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態であって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に 記載)

4 命令の責任者

池田市都市建設部まちづくり・交通課長

(担当者)

(連絡先) 072-754-6262

5 措置の期限 平成 年 月 日

(注記)

- 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に池田市長に対して審査請求をすることができます。

【様式6】

標 識

下記特定空家等の所有者は、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。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け池ま交発第〇〇〇号により、命ぜられています。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

2 命じた措置の内容

(何をどのようにするのか、内容を具体的に記載)

3 命ずるに至った事由

(特定空家等がそのような状態であって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4 命令の責任者

池田市都市建設部まちづくり・交通課長

(担当者)

(連絡先) 072-754-6262

5 措置の期限 平成 年 月 日

空き家実態調査票

調査日:

担当者:

通し番号:

(枝番:)

空き家・非空き家

住所:

□対象建物の変更があった場合、現地にて住所を確認し、記入。

0 前提確認

建て方確認

□1~11のいずれかに○をつける。

一戸建て	1	→①に進む
長屋建て	2	→1棟全住戸空家→①に進む
	3	→全戸空家でない → 空家戸数 / 戸 ※空き家戸数/棟戸数→完了
	4	★柱や外壁等、建物に危険を感じる(はい/いいえ)→「はい」の場合⑤へ進む
アパート等(文化住宅・木造アパート)	5	→1棟全住戸空家→①に進む
	6	→全戸空家でない → 空家戸数 / 戸 ※空き家戸数/棟戸数→完了
	7	★柱や外壁等、建物に危険を感じる(はい/いいえ)→「はい」の場合⑤へ進む
マンション等(非木造共同住)	8	→調査完了
更地・解体中	9	→調査完了
建設中・建替済み(※①)	10	→調査完了 ※①住宅地図と異なる表記で、かつ空家でないと判断できる場合
非住宅(ソコなど)	11	→調査完了

表札確認

一戸建て:表札の有無	あり・なし	表札名:
------------	-------	------

① 空き家特定調査

一戸建て、1棟全戸空家の長屋・アパート

□該当する項目があれば○をつける。

項目	該当	概要	フロー
空家判定	1	人の出入りがある	○1項目でも該当→空家でないと判定→調査終了 ただし、ほかに同一住居表示の建物がある場合は、その中に別途空家がないか②項目を確認。
	1	洗濯物が干されている	
	1	回覧板や町内会の役付	
	1	事務所等で利用	
	1	2戸1で利用	
	1	建物が無い・建替え済等	
	1	室内照明が点灯	○1項目でも該当→追認項目と合わせて判定→②.追認調査へ進む ※追認項目に1つでも当てはまらない場合空家でないと判定→調査終了
	1	駐車場利用あり	
	1	窓が開いている	
1	その他	理由:	

② 空き家追認調査

空家でないと判定したもの以外全て、以下②~④を

□該当する項目があれば○をつける。

空家の追認	郵便受け	閉鎖	1	・テープなどで封鎖されている。	○空家と判断した全物件について実施→③.建物属性・④.管理状況(ランク判定)へ進む
		滞留	1	・チランなどが溢れている。	
	メーターなし・閉栓	電気	1	・明らかに外されている。	
		ガス	1	・明らかに外されている。	
	その他(右記選択)	1	・生活感がない、門扉に施錠、雨戸、雑草、その他()		
	不動産関係(売却・賃貸の表示有)	1	管理者名、連絡先:		

近隣情報

○原則行わない

※①の関係などからどうしても判断が付かない場合で、近隣の方が周辺におられた場合などにヒアリングを実施。

③ 建物属性

□空き家について、各項目の該当する内容に○をつける。

項目	評価内容				備考(その他の内容等)
建て方	1.一戸建	2.長屋建	3.アパート等	-	
住戸の種類	1.専用住宅	2.兼用住宅	3.店舗・事務所	4.その他(ソコ等)	
地上階数	1.一階	2.二階	3.三階	4.四階以上	
構造	1.木造	2.鉄骨造	3.鉄筋コンクリート造	4.その他	
接道幅員	1.不明	2.4m未満	3.4~6m未満	4.6m以上	

④ 管理状況

□空き家について、各項目の該当する内容に○をつける。

A B 判 定	大項目	中項目	概要	評価	フロー
	安 全	基礎	ない、玉石、腐朽・破損、柱に傾斜があるもの	1	1項目でも該当した場合、別紙⑤不良度判定も行う。
		外壁	構造が粗悪(モルタル塗、板張等)、剥離・腐朽・破損により下地が露出、延焼の恐れがある(1F3m、2F5m以内が裸木造、塩ビ波板、隙間がある等)	1	
		屋根	可燃性材料(わら葺、茅葺等)でふかれているもの、屋根ぶき材料の剥離やズレにより雨もりのあるもの	1	
		雨水	雨樋がないもの、雨樋の破損が甚だしいもの	1	

C D E 判 定	大項目	中項目	概要	大	小	無	判定の着眼点	
	安 全	看板 設備等	①	看板、設備等が破損、腐食等している。	2	1	0	大: 過半に発生している、または、転倒・落下の危険がある。 小: 一部に発生している。 無: 発生していない。
			②	バルコニー、出窓等が破損、腐食等している。(トタン屋根など工作物含む)	2	1	0	
		門塀	③	門又は塀にひび割れ、破損が生じている	2	1	0	
		擁壁	④	擁壁にひび割れ、破損が生じている(外壁の小ヒビ、粗悪なトタン壁等含む)	2	1	0	
		ツタ等	⑤	⑤建物全体がツタで覆われている等(躯体目視不可)	2	1	0	
	衛 生	設備等破損	⑤	浄化槽の放置や排水流出等により、臭気が発生している。	2	1	0	大: 臭気を感じられる。 無: 臭気を感じられない。
			⑥	ごみ等の放置、不法投棄等により、臭気が発生している。	2	1	0	
		ごみ等放置	⑦	ねずみ、ハエ、蚊等が発生している。	2	1	0	
	景 観	周囲の景観との不調和	⑧	立木等が建築物を覆う程度まで繁茂している。	2	1	0	大: 敷地ないし建物の過半に発生している。 小: 敷地ないし建物の一部に発生している。 無: 発生していない。
			⑨	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	2	1	0	
			⑩	落書きがある。	2	1	0	
			⑪	窓ガラスが割れたまま放置されている。	2	1	0	
	環 境	立木	⑫	立木の腐朽、倒木、枝折れ等が生じ、近隣に悪影響を与えている。	2	1	0	大: 発生により周辺に支障を与えている。 小: 発生が確認できるが、周辺への影響はない。 無: 発生が確認できない
			⑬	落ち葉が堆積している。または、雑草が生茂っている。	2	1	0	
			⑭	立木の枝等が道路へはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	2	1	0	
			⑮	立木の枝等が周辺家屋敷地に侵入している。	2	1	0	
		野生動物	⑯	住みついた動物等の鳴き声その他の音が発生し、周辺に支障を与えている。	2	1	0	
			⑰	スズメ蜂の巣がある。	2	1	0	
建物等管理		⑱	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等、不特定の者が容易に侵入できる。	2	1	0	大: 建物への不特定者の侵入が容易。 無: 建物への不特定者の侵入が容易と確認できない。	
		⑲	周辺の道路や、家屋敷地等に土砂等が流出している。	2	1	0		

AB判定で1項目でも該当した場合、別紙⑤不良度判定も行う。

⑤ 外観目視による住宅の不良度判定評点書(別紙)

※上記AB判定の場合

外観写真の撮影。

⑥ 外観写真の撮影

近景()、全景()、危険箇所()

□危険箇所: AB判定もしくはBCD判定で「大」にチェックがついた箇所について必ず撮影。その他、気になる箇所などについても随時撮影。

■不良度判定評点書

⑤ 外観目視による住宅の不良度判定評点書

通し番号 (枝番)	所在地(住居表示)	調査日時	担当者

「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」(国土交通省住宅局住環境整備室監修)

表2 「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

評定区分		評定項目		評定内容	評点	
1	構造の一般程度	①	基礎	イ 構造耐力上、主要な部分である基礎が 玉石 であるもの	10	
				ロ 構造耐力上、主要な部分である 基礎がない もの	20	
		②	外壁	外壁の構造が粗悪なもの(パネル素材、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など「 仮設的なもの 」と考えられるもの)	25	
				評定区分1 小計		
2	構造の腐朽破損の程度	③	基礎、土台、柱又は梁	イ 柱が傾斜 しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等 小修理を要するもの (一見して傾斜が確認できる等)	25	
				ロ 基礎に不同沈下 のあるもの、 柱の傾斜が著しいもの 、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等 大修理を要するもの	50	
				ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく 崩壊の危険 のあるもの	100	
		④	外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により 下地の露出 しているもの(局所的な小修理を要する程度)	15	
				ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により 著しく下地の露出 しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの(大修理を要する、または、貫通する穴がある)	25	
		⑤	屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれ があり、雨もりのあるもの	15	
				ロ 屋根ぶき材料に 著しい剥落 があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
				ハ 屋根が 著しく変形 したもの	50	
		評定区分2 小計(最高評点100点)				
		3	防火上の避難構造の程度	⑥	外壁	イ 延焼のおそれのある外壁 があるもの ※①
ロ 延焼のおそれのある外壁の 壁面数が3以上 あるもの ※①	20					
⑦	屋根			屋根が可燃性材料で葺かれているもの(わら葺、茅葺など)	10	
評定区分3 小計						
4	排水設備	⑧	雨水	雨樋がない、破損が甚だしい、一部が欠如している	10	
				評定区分4 小計		

※①延焼のおそれのある外壁:隣地境界(道路中心)から、1階については3m以内、2階については5m以内に、「裸木造」「硬質塩化ビニル波板」素材の外壁、もしくは、隙間、穴が生じている

備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち**最も高い評点**とする。

(2) 空家判定基準

1) ランク (A B C D E) 判定

- ・ A : 不良度判定評点が 100 点以上のもの
- ・ B : 不良度判定評点の評定区分 2 の小計が 15 点以上 (合算評点 100 点未満)
その他、門・塀・擁壁等が劣化し、危険な状態と言えるもの
- ・ C : 衛生上、景観上、その他周辺の生活環境の保全上、有害となっているもの
(『大』に 1 項目以上該当する場合)
- ・ D : 管理状況について経過観察が必要なもの
衛生上、景観上、その他周辺の生活環境の保全上、経過観察が必要なもの
(『大』がないが、『小』に 1 項目以上該当する場合)
- ・ E : 適正な管理が行われているもの。
(何ら該当する項目がない場合)

2) ランク (A B C D E) 判定の考え方

空家の状態	課題の内容	判断のベース	ランク
危険な状態にある建物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎、外壁、屋根、雨水に課題 ・ バルコニー・工作物、門塀、擁壁が危険 	・ 構造物に関して著しく危険な状態	A
		・ 構造物に関して危険な状態	B
周辺の生活環境上有害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全、衛生、景観、環境に課題 ・ 構造物以外のゴミや雑草、立木等 	・ 生活環境上周辺に影響を及ぼす状態	C
		・ 生活環境上経過観察が必要な状態	D
適正な管理	・ 上記への該当なし	・ 適正な管理が行われている状態	E

3) 判定項目の判定基準

①. 管理状況

安全、衛生、景観、環境の面から、周辺的生活環境上有害となっていないかどうかから判定。

周辺に有害となっている項目が1つでもある場合Cランク、有害まで行かないが経過観察が必要な項目が1つでもある場合Dランクとなる。

i. 安全

- ・看板や設備等、バルコニーや出窓等、門や塀、擁壁など、住宅本体以外の構造物について状況を判定する。
- ・各構造物について、破損や腐朽等が見られるか。また、その程度は周辺的生活環境にまで影響を及ぼすかどうかにより判定する。
- ・駐車場や物置等のトタン屋根、敷地内に建てられた倉庫の壁など、住宅以外の工作物について破損や腐朽が見られる場合もこの項目で判定する。
- ・なお、バルコニーや出窓等、門や塀、擁壁に関して劣化により危険な状態と言える場合（『大』と判定される場合）は、構造物に関して危険な状態として、B判定とする。

Ex. 駐車場などのトタン屋根、住宅のバルコニー部分のトタン庇、住宅とは別棟の倉庫の外壁などの劣化、また、門塀などの破損などが見られるケースが多い。

ii. 衛生

- ・設備等の破損やごみ等の放置により、臭気や虫などが発生している場合に判定する。

Ex. 臭気や虫の発生が確認されるケースは少ない。

iii. 景観

- ・周囲の景観との不調和が発生している場合に判定する。
- ・立木等が建築物を覆う程度まで繁っているか、ごみ等が散乱、山積しているか、落書きや窓ガラスが割れたまま放置されているか、などを、周辺的生活環境にまで影響を及ぼすかどうかにより判定する。

Ex. 立木や、ツタが全面を覆っているケースが多く見られる。ゴミが散乱しているわけではないが、自動車やバイクなどが放置されているケースは見られる。

iv. 環境

- ・立木や野生動物、建物等の管理について状況を判定する。
- ・立木等が周辺にはみ出すなどして影響を与えていないか、落ち葉の堆積や雑草が生茂っていないか、野生動物の鳴き声やスズメバチの巣ができていないか。窓ガラスが割れているなど不特定の者が容易に侵入できる状態になっていないか、などから判定する。

・雑草や立木のはみ出しは最もよく確認される項目であるが、季節も勘案し、周辺へはみ出す程度に育っている、周辺住民などが明らかに不快と感じるだろうと思われるほど繁っている場合に『大』とし、そこに至らない場合は経過観察が必要として『小』と判定する。

Ex.庭がある住宅では、雑草・立木はよく確認された。

・判定項目

大項目	中項目	概 要		大	小	無
安 全	看板 設備等	①	看板、設備等が破損、腐食等している。	2	1	0
	バルコニー等	②	バルコニー、出窓等が破損、腐食等している。 (トタン屋根など工作物含む)	2	1	0
	門塀	③	門又は塀にひび割れ、破損が生じている	2	1	0
	擁壁	④	擁壁にひび割れ、破損等が生じている。	2	1	0
衛 生	設備等破 損	⑤	浄化槽の放置や排水流出等により、臭気が発生している。	2	1	0
	ごみ等放 置	⑥	ごみ等の放置、不法投棄等により、臭気が発生している。	2	1	0
		⑦	ねずみ、ハエ、蚊等が発生している。	2	1	0
景 観	周囲の景 観との不 調和	⑧	立木等が建築物を覆う程度まで繁茂している。	2	1	0
		⑨	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	2	1	0
		⑩	落書きがある。	2	1	0
		⑪	窓ガラスが割れたまま放置されている。	2	1	0
環 境	立木	⑫	立木の腐朽、倒木、枝折れ等が生じ、近隣に悪影響を与えている。	2	1	0
		⑬	落ち葉が堆積している。または、雑草が生茂っている。	2	1	0
		⑭	立木の枝等が道路へはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	2	1	0
		⑮	立木の枝等が周辺家屋敷地に侵入している。	2	1	0
	野生動物	⑯	住みついた動物等の鳴き声その他の音が発生し、周辺に支障を与えている。	2	1	0
		⑰	スズメ蜂の巣がある。	2	1	0
	建物等管 理	⑱	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等、不特定の者が容易に侵入できる。	2	1	0
⑲		周辺の道路や、家屋敷地等に土砂等が流出している。	2	1	0	

②. 不良度判定

建物の基礎、外壁、屋根、雨水について、「構造一般の程度」、「構造の腐朽又は破損の程度」、「防火上又は避難上の構造の程度」、「排水設備」の視点から、その腐朽・破損の程度などを判定。

合計 100 点以上で A ランク、「構造の腐朽又は破損の程度」について 1 項目でも該当があった場合は B ランクとなる。

なお、一の判定項目につき該当判定内容が 2 又は 3 ある場合においては、当該判定項目についての評点は、当該判定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

・判定項目

判定区分	判定項目	判定内容			評点			
1	構造一般の程度	①	基礎	イ	構造耐力上、主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		
				ロ	構造耐力上、主要な部分である基礎がないもの	20		
		②	外壁		外壁の構造が粗悪なもの（パネル素材、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など「仮設的なもの」と考えられるもの）	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③	基礎、土台、柱又は梁	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの（一見して傾斜が確認できる等）	25		
				ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
				ハ	基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④	外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの（局所的な小修理を要する程度）	15		
				ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの（大修理を要する、または、貫通する穴がある）	25		
		⑤	屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
				ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
				ハ	屋根が著しく変形したもの	50		
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥	外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの ※①	10
						ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が 3 以上あるもの ※①	20
⑦	屋根				屋根が可燃性材料で葺かれているもの（わら葺、茅葺など）	10		
4	排水設備	⑧	雨水		雨樋がない、破損が甚だしい、一部が欠如している	10		

【評点項目別の判定の着眼点】

※外観目視による住宅の不良度判定の手引き抜粋

- ①. 「布基礎」ではなく、「玉石基礎」の場合「イ」に該当し、基礎がない場合「ロ」に該当。
- ②. パネル素材、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など「仮設的なもの」と考えられる場合に該当。
- ③. 基本的に外観目視できる項目（柱の傾斜、基礎の不同沈下）で判断する。
【柱の傾斜】 一見して傾斜が確認できる場合、もしくは四隅柱（H1200m地点）の下げ振り幅の平均値が6cm以上の場合「ハ」、2-6cmの場合「イ」か「ロ」に該当。（屋根、土台、柱、梁の破損状況で判断）
【基礎の不同沈下】 損傷率が75%以上の場合「ハ」、75%未満の場合「ロ」に該当。
※土台、柱、梁の腐朽、破損については外観目視で確認できる場合に評定する。
- ④. 局部的な小修理を要する程度の場合「イ」に該当。大修理を要する程度または壁体を貫通する穴がある場合「ロ」に該当。

- ⑤. 瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合は「ロ」、屋根に不陸がある場合は「ハ」に該当。

- ⑥. 隣地境界・道路中心から、1階については3m以内、2階については5m以内に、「裸木造」「硬質塩化ビニル波板」素材の外壁、もしくは、隙間、穴が生じている外壁がある場合が該当。

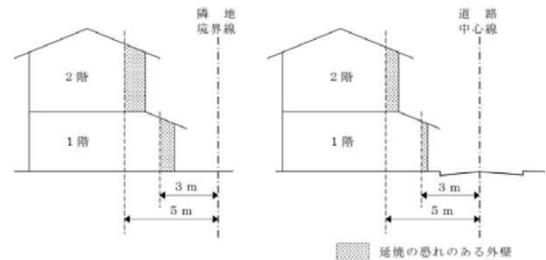


図1 延焼のおそれのある部分

（同一敷地内に2以上の建築物がある場合、その相互間の中心線から距離を測定）

- ⑦. わら葺、茅葺などが該当。
- ⑧. 雨樋が無い場合以外に、雨樋の破損が甚だしい場合、一部が欠如している場合も該当。

③. 建物属性

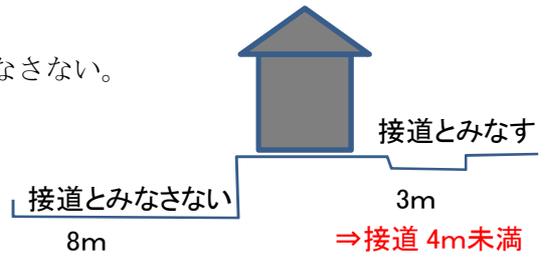
建物の基礎情報や接道状況を調査する。基礎情報については外観目視で判断できる範囲とし、接道幅員についてはメジャーにより計測する。

- ・ 建て方 1.一戸建 2.長屋建 3.アパート等
- ・ 住戸の種類 1.専用住宅 2.兼用住宅 3.店舗・事務所 4.その他(リノ等)
- ・ 地上階数 1.一階 2.二階 3.三階 4.四階以上
- ・ 構造 1.木造 2.鉄骨造 3.鉄筋コンクリート造 4.その他
- ・ 接道幅員 1.未接道 2. 4 m未満 3. 4～6 m未満 4. 6 m以上

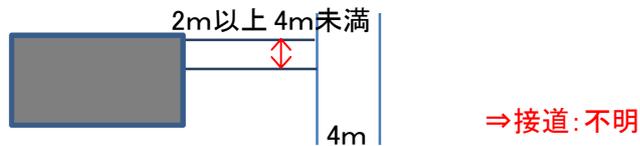
【接道の判定】

・敷地に2m以上接する主な道路の幅員で判定

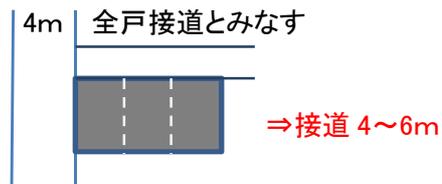
※敷地と高低差がある道路は接道しているとみなさない。



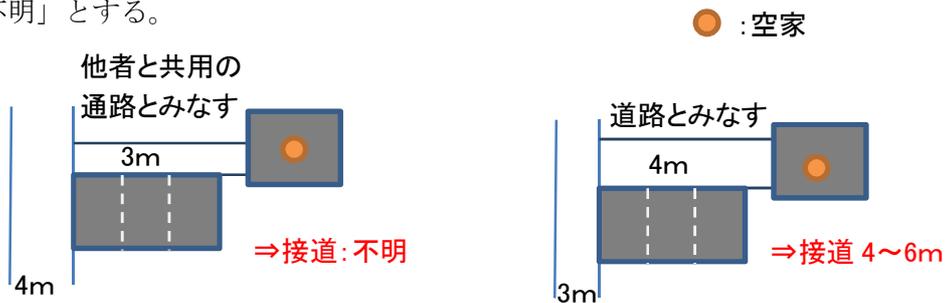
※戸建住宅において旗竿状に通路が伸びている場合、前面道路が公道か敷地内通路か判断がつかないなど、接道状況が不明なため、現段階では「不明」とする。



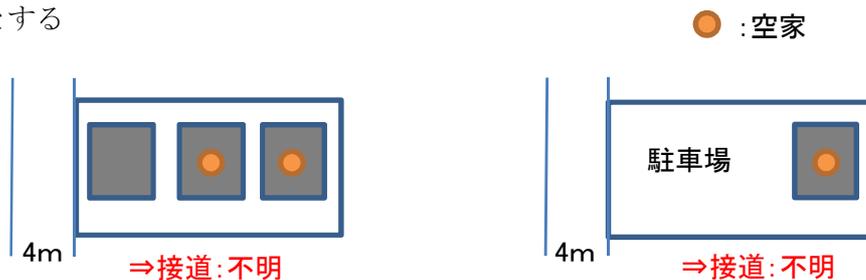
※長屋は棟単位で接道を判定。



※突っ込み道路状態の場合、幅員が4m以上あればそれを道路とみなす。4m未満の場合は「不明」とする。



※他者の敷地を通過する必要がある場合や、駐車場など一団の場合などは、接道は「不明」とする



特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。(空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする)

※特定空家等の認定(右記①)は、本助言を参考に判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。
 ※下記「①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」について、建築物の著しく保安上危険となる判断については、(1)(2)に替わり、第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定表」による判断も可能である。
 ※全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づく情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

① 認められる状態の有無	② 予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か	③ 悪影響の程度 悪影響の度合い A	④ 危険等の切迫性		合計 A×B×C
			悪影響の範囲 歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等) 隣接地に広範囲に影響(下記以外) 2 敷地境界隣接地を越えて影響(臭気、音) 2 景観保全に影響(ただし③の状態のみ) 2 普通の通行量の道路に影響 1 隣接地に影響 1	切迫性が高い 2 切迫性が低い 1 C	

① 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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。						
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある						
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等						
(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ホ) 門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40		
1'. 第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	50		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40		
					合計	0

② 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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。						
・ごみ等の放置、不法投棄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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・ごみ等の放置、不法投棄により、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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
					合計	0

③ 適切な管理がおこな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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・景観法に基づき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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
					合計	0

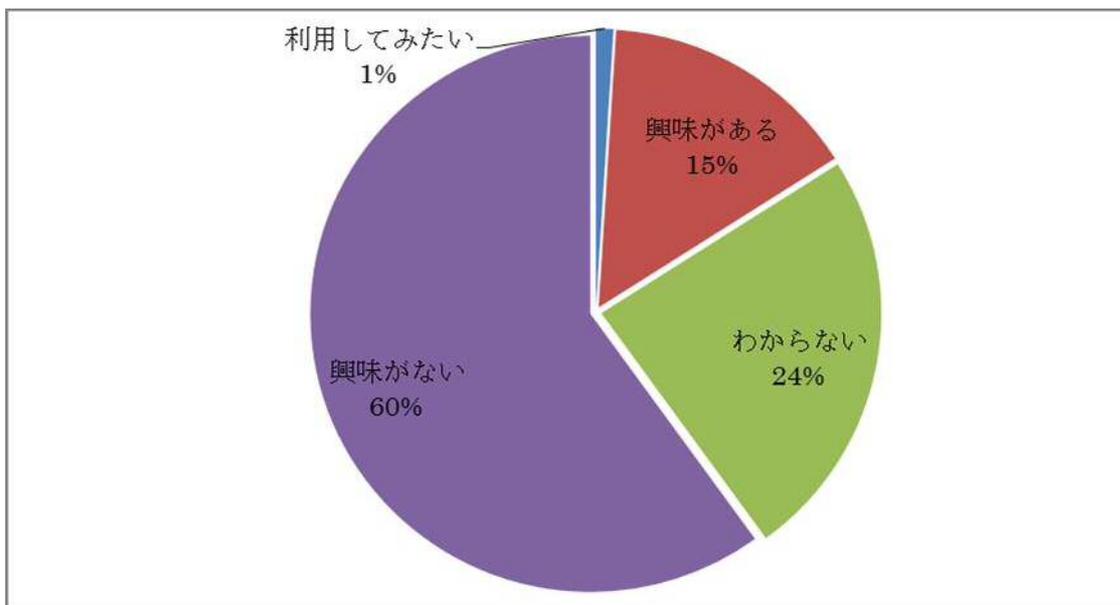
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25		
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30		
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。						
・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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	落雪	-		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50		
					合計	0

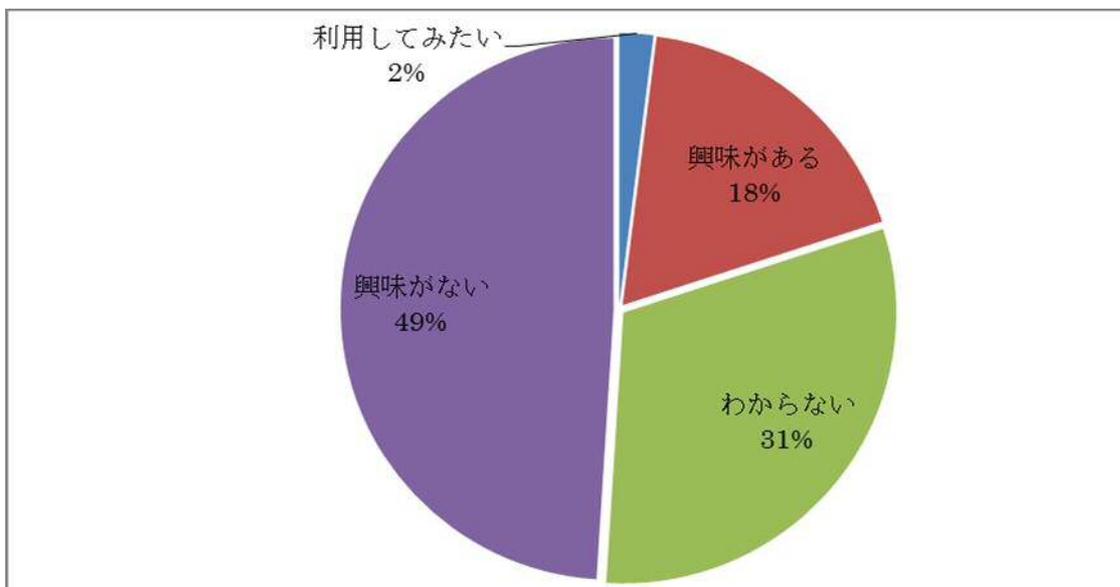
全合計	0
-----	---

【参考】空き家所有者に対するアンケート調査（その他アンケート結果）

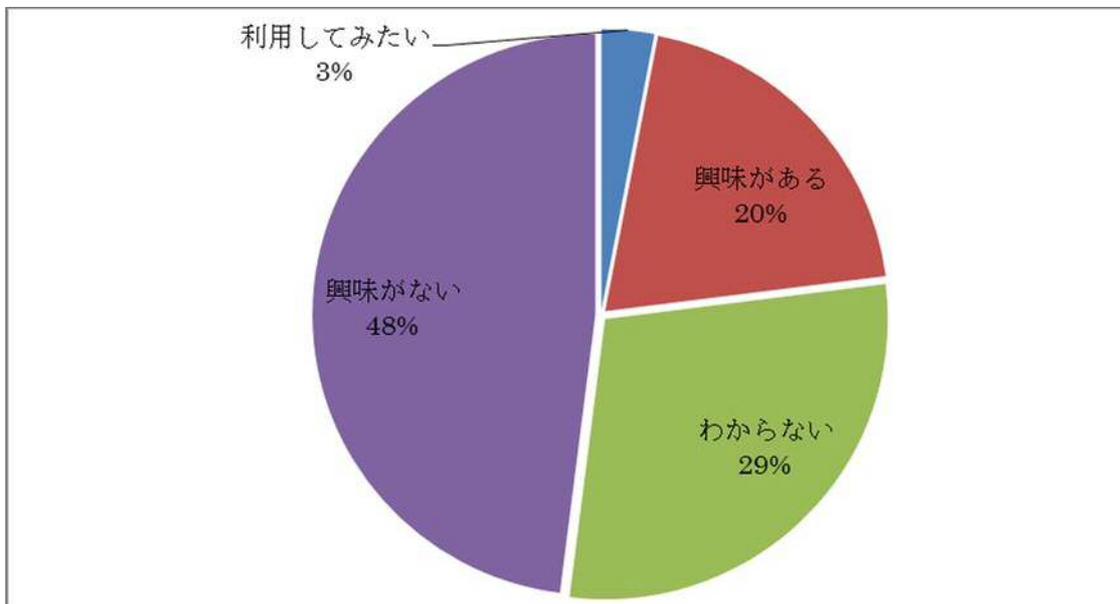
問 空き家見守りサポート業務について



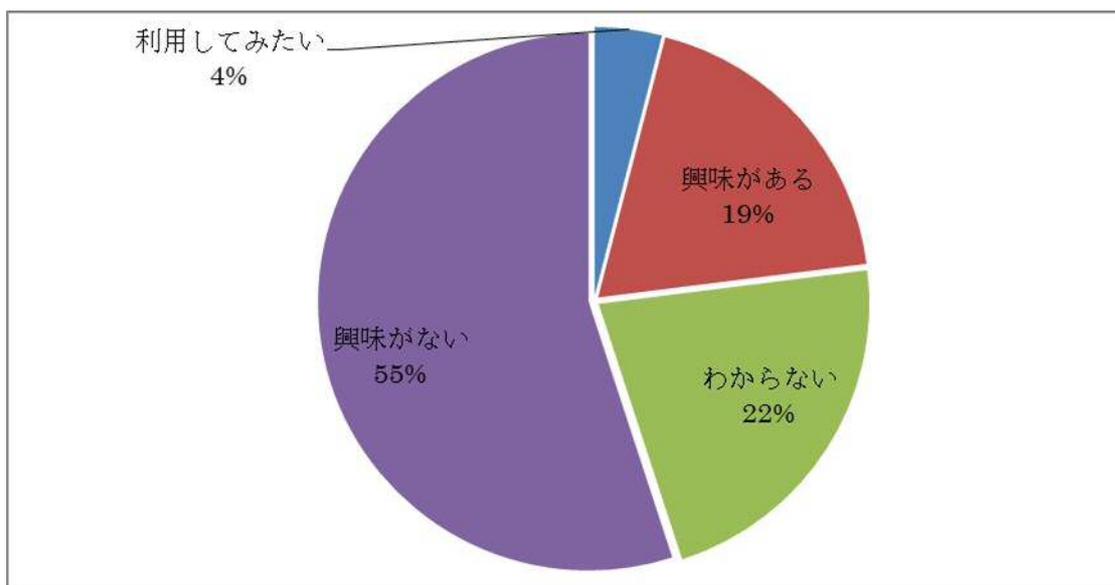
問 空家等跡地活用事業補助について



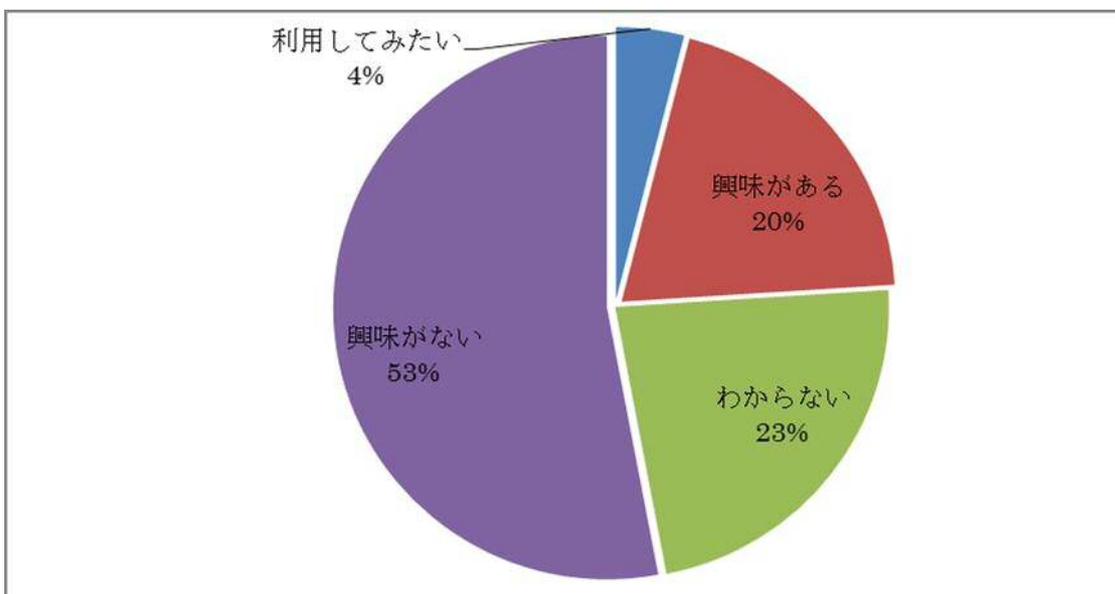
問 リノベーションまちづくりモデル事業について



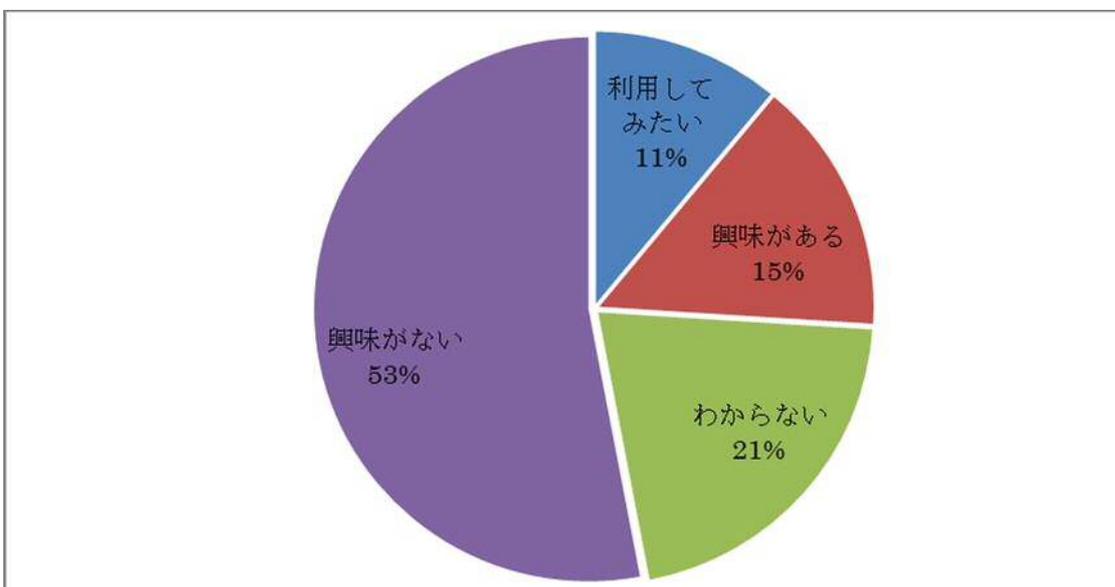
問 空き家バンク制度について



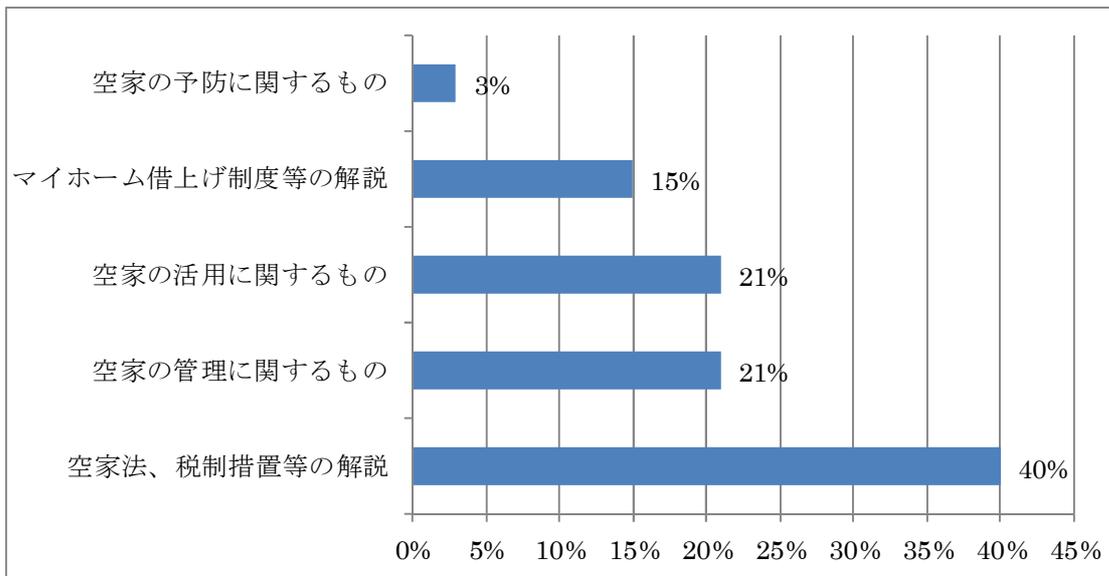
問 マイホーム借上げ制度、DIY型おまかせ制度について



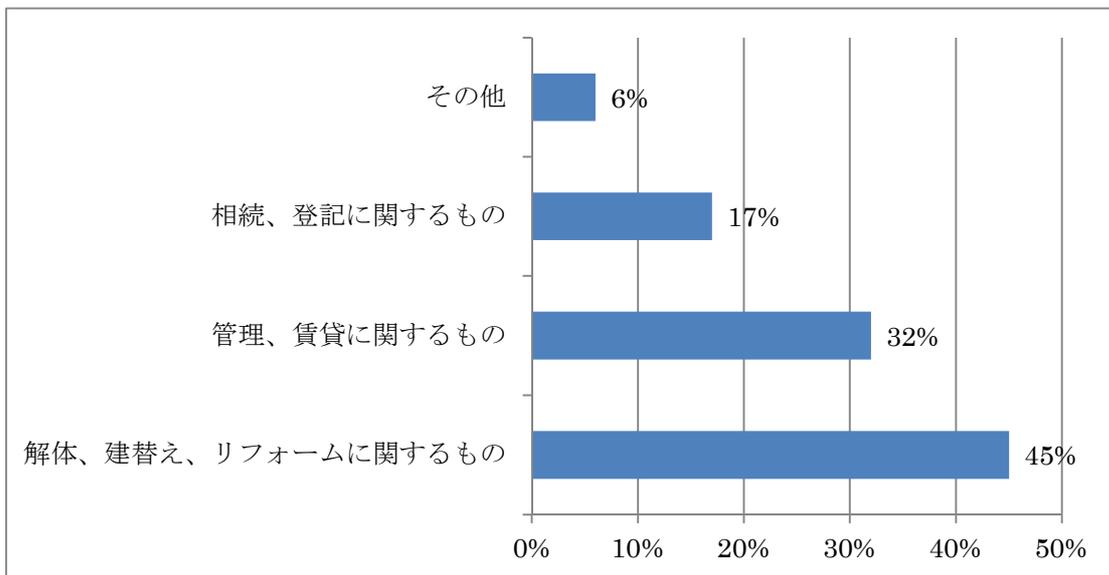
問 空き家セミナー、相談会について



問 空き家セミナーで講演してほしい内容は

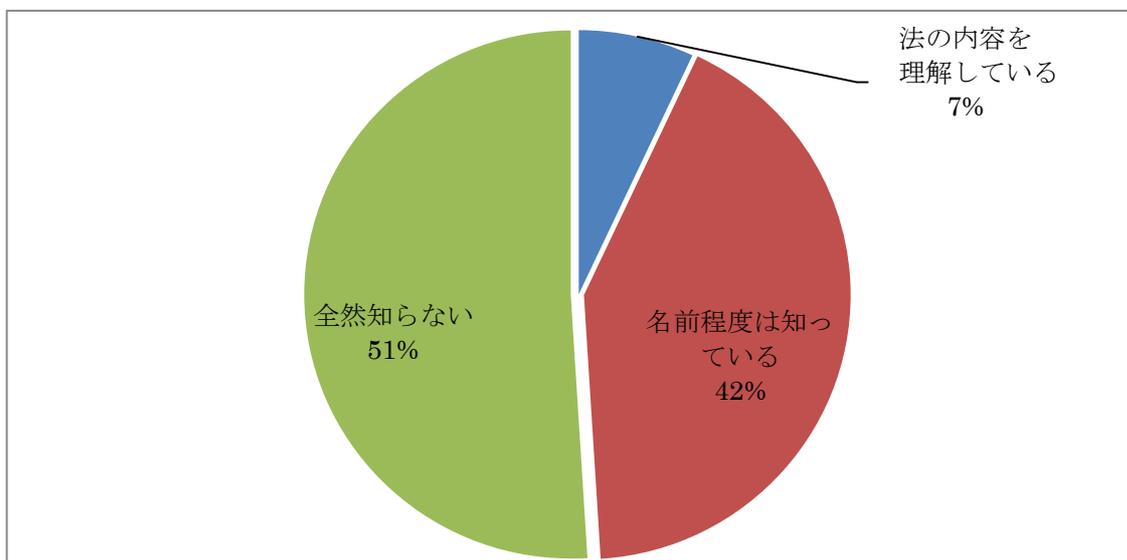


問 専門家に相談してみたい内容は



※「その他」の主な内容 近隣住民とのトラブル、家財道具の処分、地域での活用方法などに関するもの

問 「空家等対策の推進に関する特別措置法」を知っていますか。



【参考】地域に対するアンケート調査

当アンケートにおいて、地域の方からいただきました本市空き家対策に対するご意見のうち、主な内容は以下のとおりです。

アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

◎ 空き家対策（全般）について

- ・行政が、健全な住環境を保全・確保し、担保する仕組みづくり等を構築することが必要であり、地域の課題ごとの計画案を提案し、具体的に対策を進める必要があると思う。
- ・地元自治会としても、空き家や空き地の植木、雑草に苦慮している。地域が困った時に所有者に市から命令を出せる仕組みを構築することが望まれる。
- ・空き家、空き地の所有者に年2～3回程度は現場確認することを条例で義務付けして欲しい。それが不可能の場合は、空き家見守りサポート業務等の利用を所有者に対して指導して欲しい。
- ・空き家については隣近所の方に管理等を個別に依頼されている場合もあり、自治会としてはなかなか介入できない。
- ・高齢化が進み、高齢者の一人住まいの家が多くなっており、今後、空き家、売却等の発生が増えると思われるため、それらについては、民生委員や老人会と連携して見守っていきたいと考えている。
- ・空き家対策は、個人の権利に介入することであり、十分慎重に行うべき。
- ・空き家対策の主要ターゲットは戸建住宅であろうが、今後、人口減少対策のためにも、集合住宅に関する支援メニューの検討がなされることを希望する。

◎ 行政から地域に対する空き家対策の情報提供、啓発活動について

- ・自治会としても「安全・安心」と「地域環境の維持改善」に向けて活動しているため、「空き家対策の情報等」を自治会にも周知していただきたい。
- ・行政から、空き家対策についての情報提供や啓蒙活動を地域に対して行っていただくことで、地域もそのような視点で空き家を観て、提案することができるようになると思う。
- ・空き家の増加はどこの地域においても取り組まねばならぬ問題であり、世論をリードして頂くようなチラシを要望する。

- ・空き家等は個人の財産であり、自治会が関知する問題ではないため、行政から情報提供してもらっても、自治会としては協力することはできない。
- ・自治会の加入率は20%を切っているところもあり、自治会は既に地元を代表する団体ではないため、自治会宛に色々な情報提供や調査依頼等をされても実際には何の活動もできないし、ご期待に沿うこともできない。

◎ 空き家の利活用に関する対策について

- ・空き家、空き地を防災スペース等に使用できればと思うが、地震に耐える建物でなければ意味が無いと思うので、空き家をそのまま利用することはどうかと思う。
- ・空き地については貸し農園としての利用が増えれば良いと思う。
- ・空き家を利用、管理する団体に対する補助制度も必要であると思う。
- ・空き家の再利用については、子育て・高齢者・生活困窮等市の援助等は必要な方々のために利用していただければ良いと思う。
- ・空き家のままはもったいないし、不用心となるので、活用できれば良いと思うが、現在、自治会は人数も減り、入会者もなかなか無く、役員を決めるのにも色々と困る中で、施設の維持管理を自治会のメンバーに求めることは困難。
- ・まずは地域に対して、空き家が近隣にあるかどうか、空き家の存在で困ったことはないか、空き家の持ち主と連絡が取れる状態かなど、情報収集を行うべきではないか。空き家の利活用を検討する以前の問題が沢山あると思う。
- ・集合住宅等の居住者の意向とすれば、自由に集まれる部屋が一室あれば、コミュニケーションの場など色々と利用ができるため、空き室、空き部屋の利活用に対する補助制度もあれば良い。
- ・URの賃貸住宅では、空き家対策として、今まで通りの入居後、補修をするだけで募集を行う方式から新たに無印良品と組み、MUJI×URという新たな空き家企画住宅を供給することになったようである。