

【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・指導の担当者

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

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。

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、勧告します。

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 勧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 勧告に至った事由

(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 勧告の責任者

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、本勧告により、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

- 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 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)
- 3 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)
- 4 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
- 5 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】

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 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)

1. 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。
2. 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。
3. 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

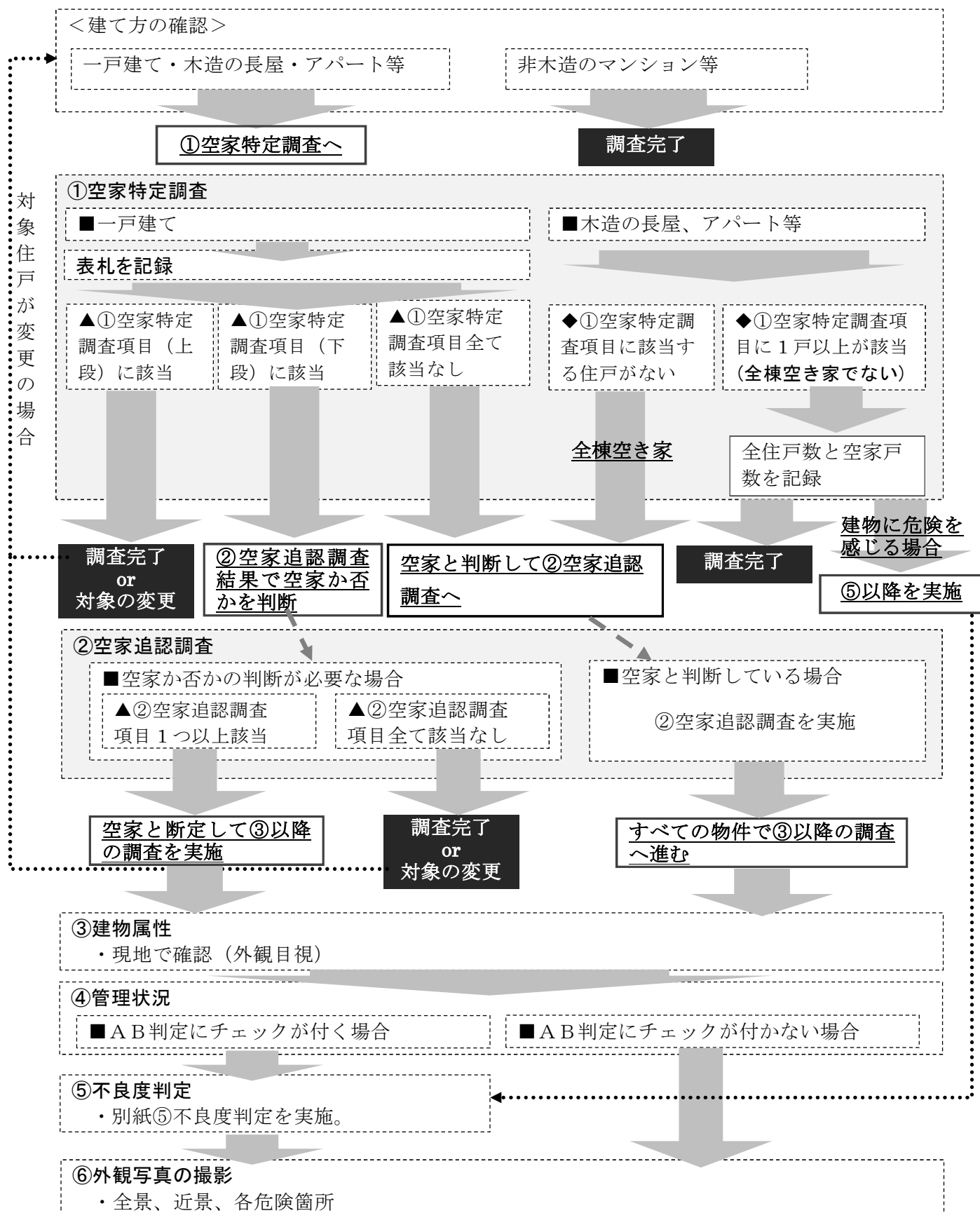
(担当者)

(連絡先) 072-754-6262

5 措置の期限 平成 年 月 日

空き家実態調査の実施方法について

(1) 調査フロー



長屋 : 連棟建て、接地型住戸。
 アパート等 : 文化住宅、木造アパート。
 マンション等 : 非木造集合住宅。マンション、ハイツなど。

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	人の出入りがある	1	・居住者らしき人の出入り等がある。 (明らかに業者等の場合は除く。)	○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。
	洗濯物が干されている	1	・日常の衣類などの洗濯物が干されている。	
	回覧板や町内会の役付	1	・回覧板や、「会計」「当番」といった町内会の役の札が掛かっている。	
	事務所等で利用	1	・事務所の看板などが掛かっている。	
	2戸1で利用	1	・2戸1住宅などで、メーターや郵便受けが閉鎖されているが、生活感があるなど利用が確認できる。	
	建物が無い・建替え済等	1	・建物が除却され更地になっている、または、除却後建替え中等。	○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
	室内照明が点灯	1	・室内で照明の点灯が確認できる。	
	駐車場利用あり	1	・自動車、バイク等が駐車されている。	
	窓が開いている	1	・窓が開いている。	
	その他	1	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	・チラシなどが溢れている。	
	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。

	大項目	中項目	概 要	評 価	フ ロー
A B 判 定	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	

	大項目	中項目	概 要	大	小	無	判定の着眼点
C D E 判 定	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。
		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 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。
		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	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、不特定の方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)

評価区分		評価項目		評 定 内 容	評 点			
1	構 造 一般の度	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			
				評価区分1 小計				
2	構 造 腐 敗 の 又 損 傷 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(局部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			
		評価区分2 小計(最高評点100点)						
		3	防 火 上 又 避 難 構 造 の 上 上 造 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	
						評価区分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			
				評価区分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) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、当該評価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	・ 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	・ 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、周辺の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、その程度は周辺の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、周辺の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		評 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。

（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）

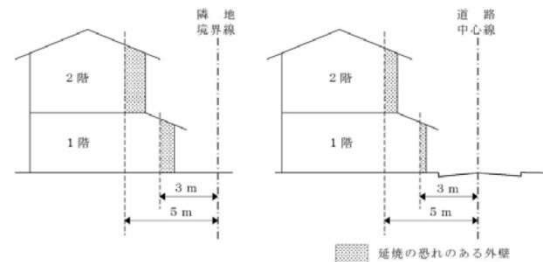


図1 延焼のおそれのある部分

- 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

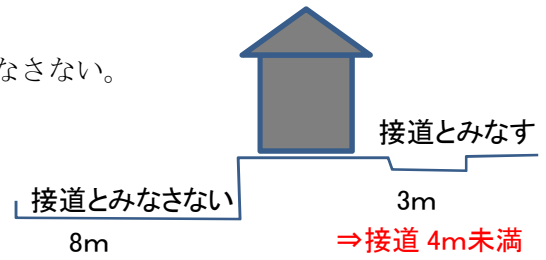
建物の基礎情報や接道状況を調査する。基礎情報については外観目視で判断できる範囲とし、接道幅員についてはメジャーにより計測する。

- | | | | | |
|---------|---------|---------|--------------|-------------|
| ・ 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. 4m未満 | 3. 4～6m未満 | 4. 6m以上 |

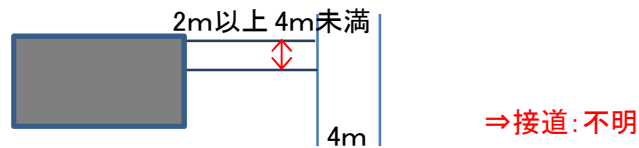
【接道の判定】

- ・敷地に2m以上接する主な道路の幅員で判定

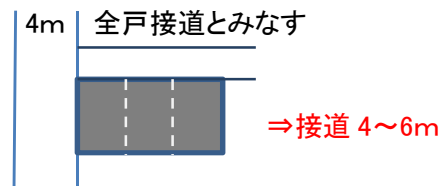
※敷地と高低差がある道路は接道しているとみなさない。



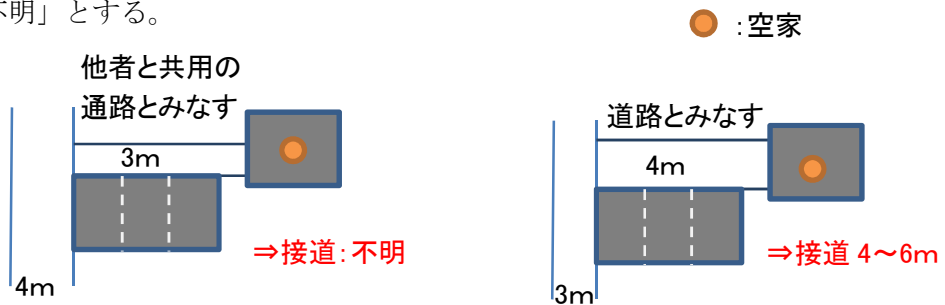
※戸建住宅において旗竿状に通路が伸びている場合、前面道路が公道か敷地内通路か判断がつかないなど、接道状況が不明なため、現段階では「不明」とする。



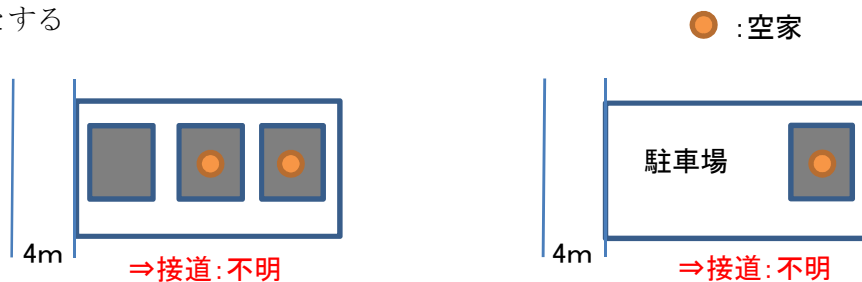
※長屋は棟単位で接道を判定。



※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。



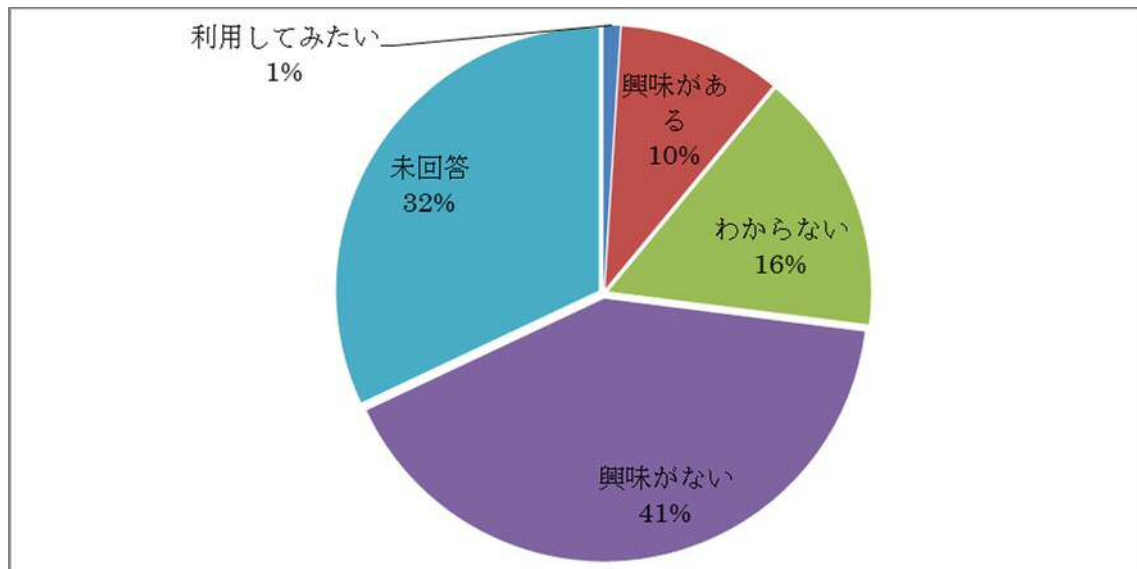
※他者の敷地を通過する必要がある場合や、駐車場など一団の場合などは、接道は「不明」とする



【参考】空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）

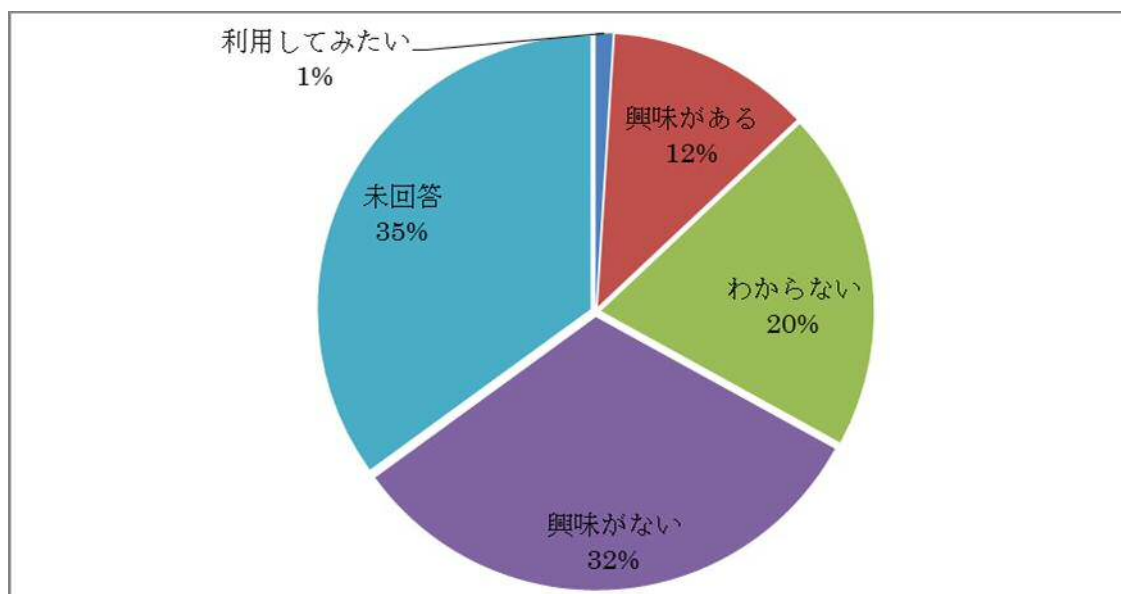
問 空き家見守りサポート業務について

（集計数 155）



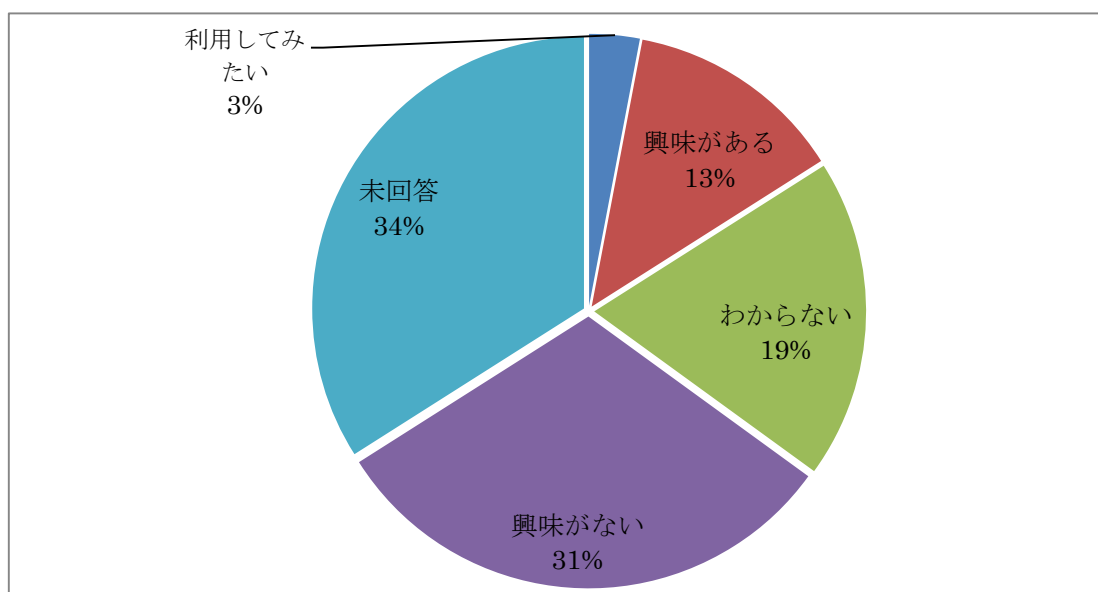
問 空家等跡地活用事業補助について

（集計数 155）



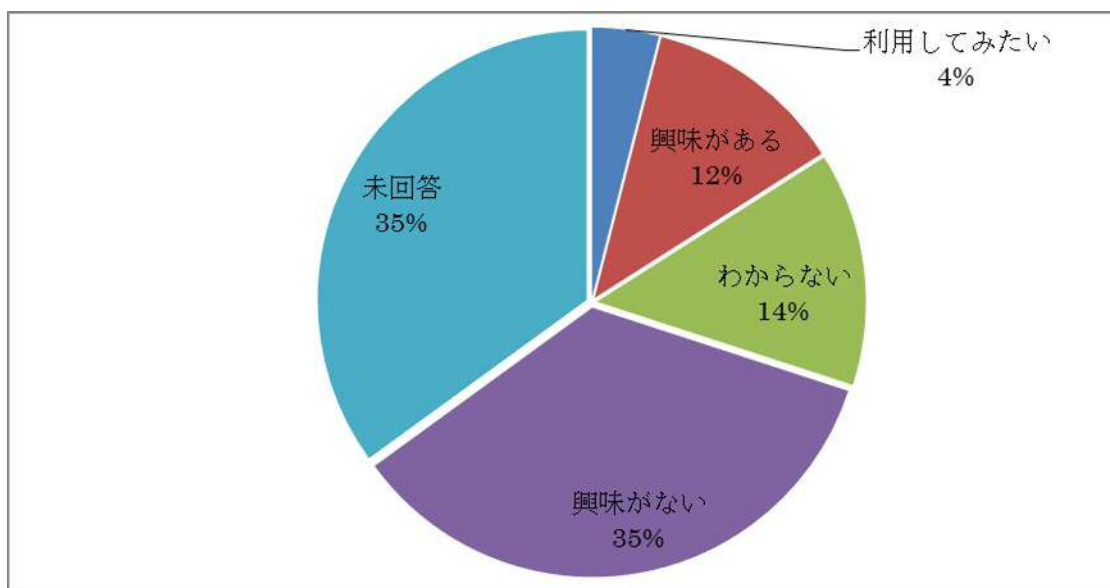
問 リノベーションまちづくりモデル事業について

（集計数 155）



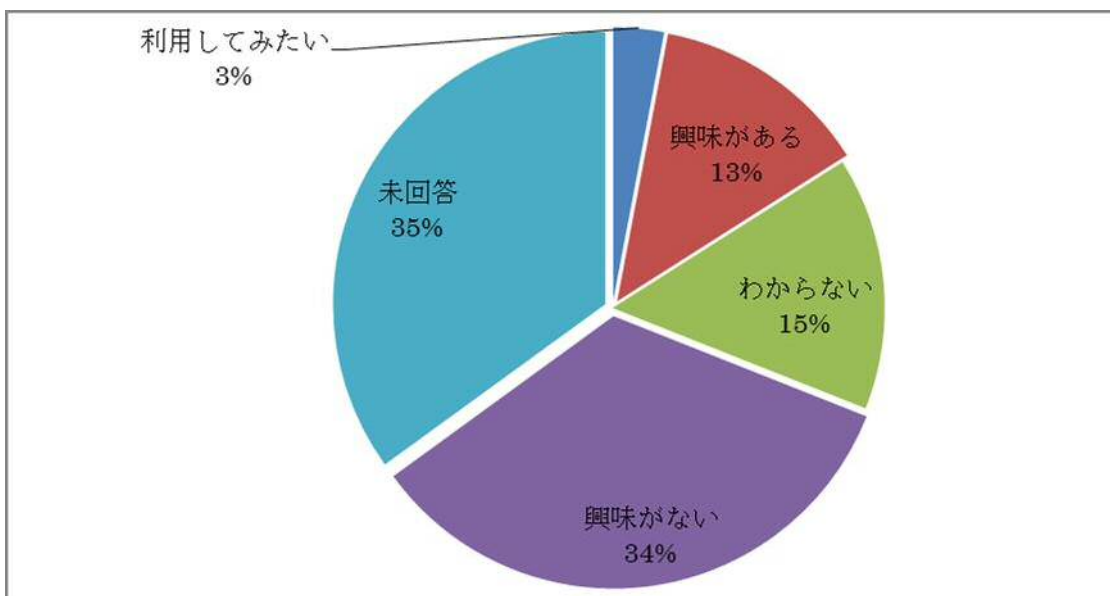
問 空家バンク制度について

(集計数 155)



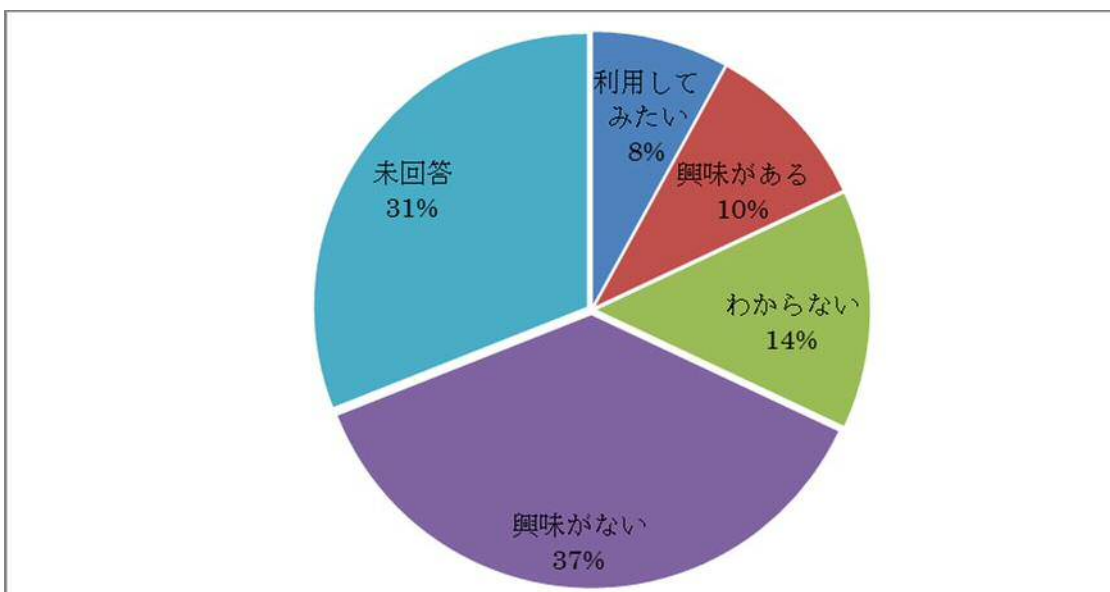
問 マイホーム借上げ制度、D I Y型おまかせ制度について

(集計数 155)

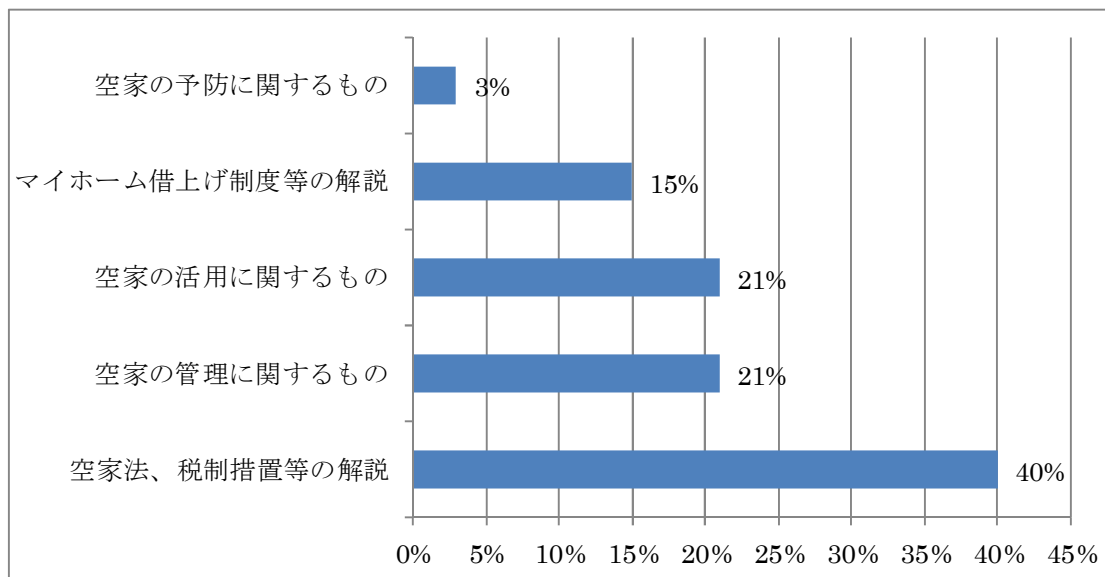


問 空家セミナー、相談会について

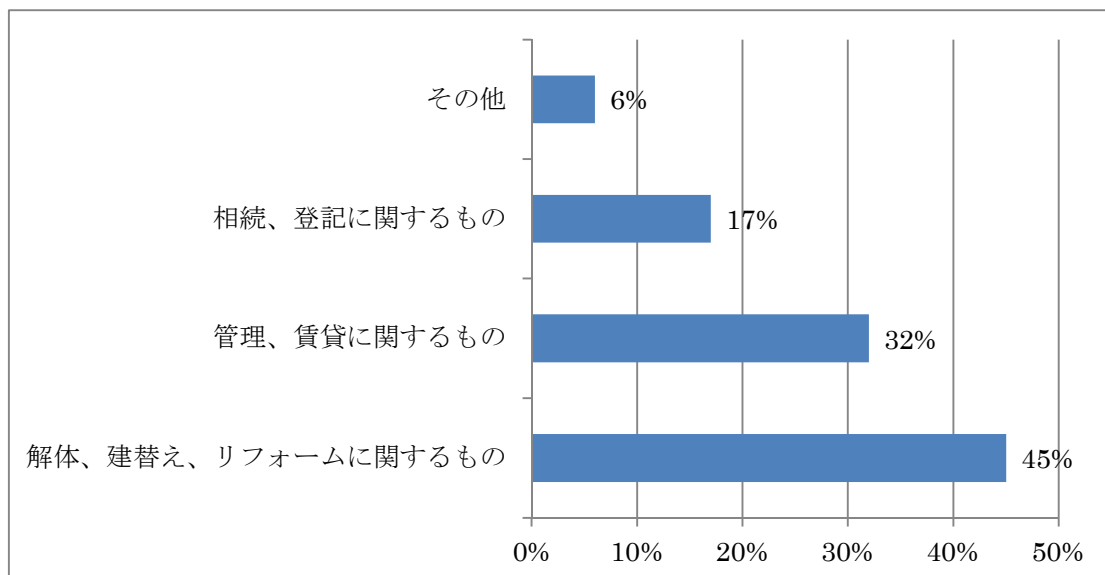
(集計数 155)



問 空家セミナーで講演してほしい内容は 【複数回答】

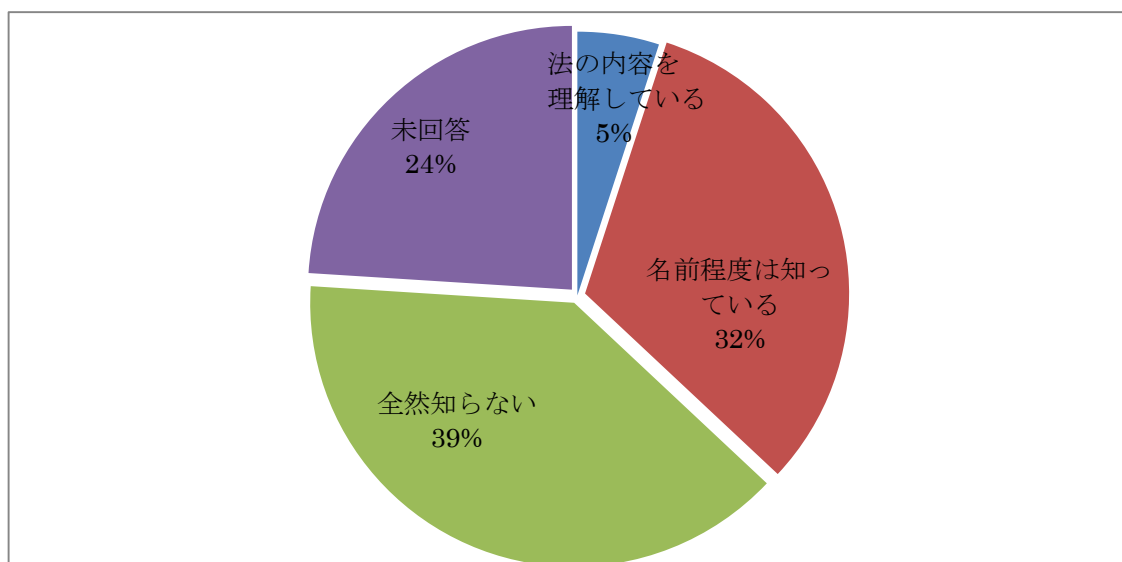


問 専門家に相談してみたい内容は 【複数回答】



※「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。 （集計数 155）



【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家を観て、提案することができるようになると考える。
- ・ 空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。

◎ 空家の利活用に関する対策について

- ・空家、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、空家をそのまま利用することはどうかと思う。
- ・空家跡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、空家が近隣にあるかどうか、空家の存在で困ったことはないか、空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利用できるため、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という新たな空家企画住宅を供給することになったようである。