

2016.05.11

池田市空家等対策計画（素案）

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. 用語の説明	
第2	池田市の現状	4~7
	1. 本市の人口の状況	
	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（第1号、第2号）	8~9
	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	
第4	空家等に関する対策の実施体制について（第8号）	10~11
	1. 空き家対策担当部局と庁内連携体制	
	2. 空家等対策の連携団体	
第5	空家等の調査について（第3号）	12
	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（第7号）	13~14
	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補助金、助成金への問合せへの対応	
	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（第6号）・・・・・・・・・・15

1. 方針
2. 特定空家等の判断基準
3. 指導・助言
4. 勧告・命令
5. 代執行

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（第4号）・・・・・・・・・・16

1. 方針
2. 啓発活動
3. 環境づくり

第9 空家等および跡地の活用の促進について（第5号）・・・・・・・・・・17～18

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

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（第9号）・・・・・・・・・・19

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、社会的ニーズの変化及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、あわせて空家等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等、解決すべき課題は多く、総合的に空き家問題に対応できる措置を講じることはできておらず、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。

池田市空家等対策計画は、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、国土交通大臣及び総務大臣が定めた「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基本指針（以下「国基本指針」という。）」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。

特定空家等に対する措置など、空家法に基づく対策を実施していくことは、本計画を策定しなくとも可能ですが、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。

4. 用語の説明

(1) 「空家等」とは

「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」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、共同住宅（長屋建、アパート等）は、建物全体のうち1部屋でも居住されていれば、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

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

(3) 『所有者等』とは

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義務を負います。

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。

第2 池田市の現状について

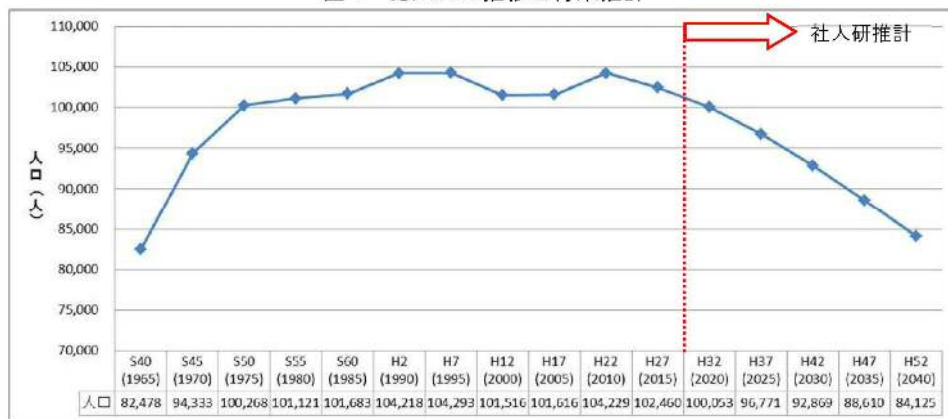
1. 本市の人口の現状

〔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



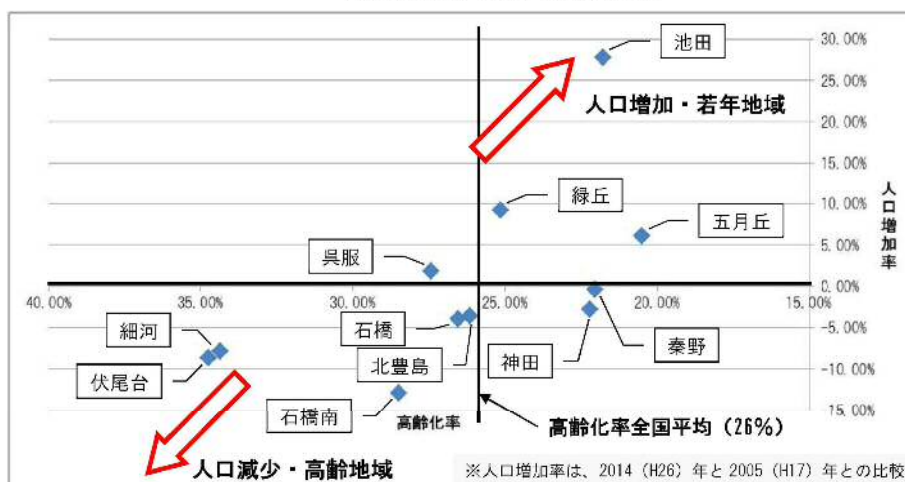
出典：国勢調査、H27（2015）年以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値

（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、作基人口

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）

『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）

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定義されています。

■居住世帯のない住宅のうち空き家の定義

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類
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、主に市域の南部の地域が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	

(2) 空き家に関するアンケート調査について

※ 今年度中にアンケートを実施し、空き家所有者の実態把握や地域のニーズ、課題などを整理する予定です。

第3 空き家対策の基本的な方針および計画期間について

1. 空き家等に関する対策の取組方針

(1) 特定空き家等に対する必要な措置の徹底

空き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、特定空き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

空き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、民間主導で空き家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。

★ 達成目標（成果指標）

指標	目標値
特定空き家等の割合 (現推計21.7%)	10.0%

2. 対象とする地区

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)

空き家等はすでに市内に点在しているため、空き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、空き家率、危険度の高い空き家の分布状況、また、高齢化率、人口減少が特に進んでいる地域（池田、石橋南、北豊島、伏尾台、細河）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

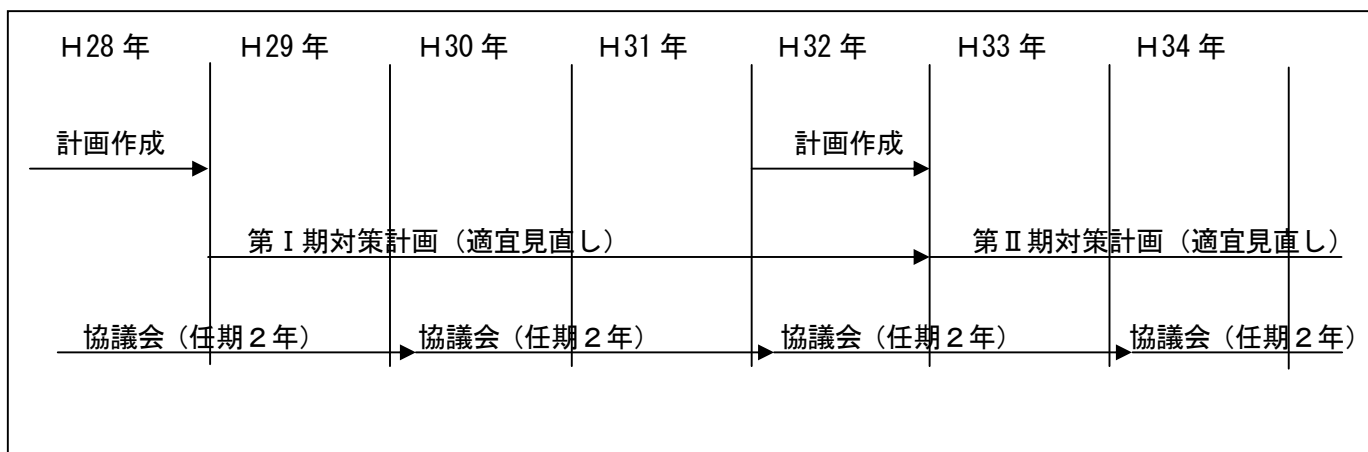
ただし、優先的に対策を進めていく空家等は以下の①～③とおりとします。

- 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33年3月末まで（4カ年）

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、柔軟な見直しを適宜行っていきます。



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

空家等がもたらす問題は、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 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のうち、指導以降の措置（勧告、命令、代執行）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、本市と連携している団体は以下のとおりです。

(記載例)

※連携団体について、計画策定の中で調整を行っていきます。

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事業に関すること。

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、重点対象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。

<p>表面</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">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、空き家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 style="text-align: center;">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> </div>	<p>裏面</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">空き家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) (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> </div>
---	---

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】

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ご案内等を行います。

(2) 大阪の住まい活性化フォーラムの活用

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な案内を行ってまいります。

(3) 専門団体による個別無料相談窓口の開設

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、予約制による無料相談窓口を定期的に開設します。

※連携団体について、計画策定の中で調整を行ってまいります。

団体名	相談内容
池田市シルバー人材センター	空き家見守りサポート事業に関すること。

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者への対応

本市においては、現在、対応は行っていませんが、今後のニーズにあわせ、制度等を検討し、対応していきます。

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適正管理について苦情・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. 特定空家等の判断基準

判断基準については大阪府策定の「国特定空家等ガイドライン運用マニュアル」に基づき、判断を行います。

- ※ 判定基準は「別紙2 特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」を参照。
ただし、判定基準については本市の実情にあわせ、適宜、改良を加えていきます。

3. 指導・助言

特定空家等となったものについては、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。

4. 勧告・命令

再三の指導に対しても、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。

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、意見書の提出等があった場合は協議会に報告を行い、命令を行うべきか、協議を行ったうえで必要が認められるときは、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

5. 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、代執行を行います。

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ただけるような環境づくりに努めていきます。

【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

各種専門団体と協力し、セミナーを開催します。

セミナーにおいては、空家法の説明や、空き家の活用方法、補助制度の紹介など啓発活動を行うとともに、無料相談窓口の開催などを予定。

(2) 意識啓発文書の送付

空き家の適切な管理に関するお願い文書や、空家法や各種関連制度の紹介のほか、セミナー開催の案内文書など、所有者等に対する文書通知について、効率的、効果的な内容、送付方法等を検討し、実施していきます。

3. 環境づくり

(1) 空き家見守り（管理代行）団体の育成、支援

池田市シルバー人材センターなど地域に根付いた団体が行う、廉価で適正な空き家管理代行業務の事業立ち上げ等をサポートし、遠方にお住いなど、空き家の管理をすることが難しい所有者等が管理しやすい環境づくりに努めます。

(2) 空き家登録制度の検討

出張や長期入院等で一時的に空き家となる場合は、市に連絡先などを事前に届出してもらい、周辺住民からの苦情への迅速な対応を可能とするほか、町内会や自治会と連携して外観の点検をしてもらうなど、活用方法について検討します。

第9 空家等及び空家等の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。

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

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（老朽危険家屋相当）を除却する場合、その除却費用の一部を補助しています。（最大40万円の補助）

(2) 実施を検討する事項

①空き家バンクや利活用ネットワーク等制度の導入

②マイホーム借上げ制度の活用

(3) 必要性を確認したうえで実施を検討する事項

①ホームインスペクション（既存住宅現況検査）の活用

②未接道物件について、隣接地所有者の購入促進の検討

3. 地域資源としての活用促進

(1) 実施している事項 ※H28年度中に実施を予定

①空家再生等推進補助事業【除却事業タイプ】

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ています。（最大100万円の補助）

(2) 必要性を確認したうえで実施を検討する事項

①空家再生等推進補助事業【活用事業タイプ】

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もの。

②リノベーションまちづくりモデル事業

空き家をシェアハウスやグループホーム、子育て施設など、他用途施設へ活用するモデル事業を実施し、活用事例の紹介や、必要となる手続きや手法等をまとめた活用マニュアルの作成などに役立てるもの。

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) 成年後見人制度の活用検討

(2) 相続登記の推進の啓発活動

(3) 財産管理人制度の活用検討

など、必要な事項を記載する予定です。

【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。

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】

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)

- 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

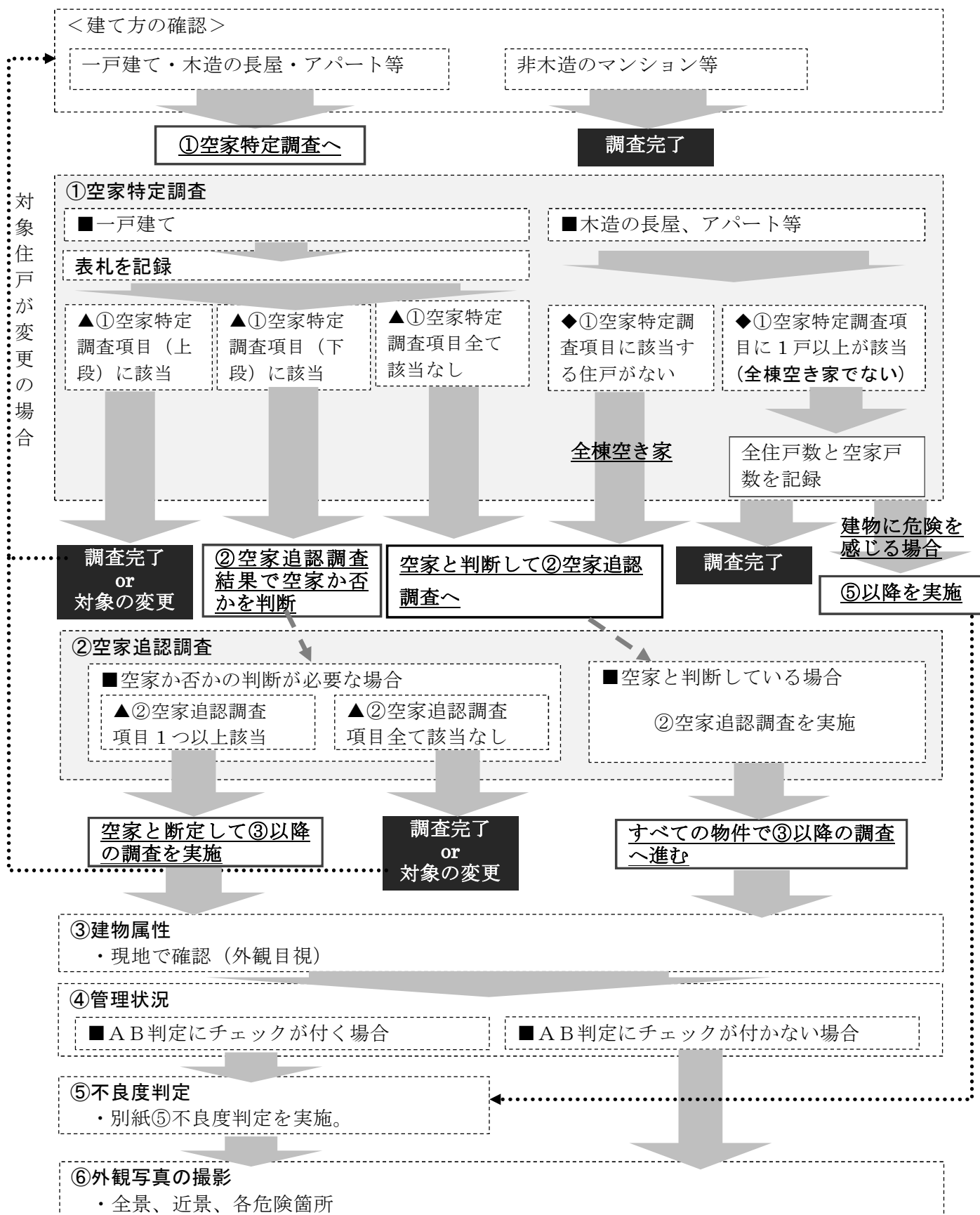
(担当者)

(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	室内照明が点灯	
	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	大: 流出している。 無: 流出していない。		

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 (ABCDE) 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 (ABCDE) 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	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	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	⑧ 排水設備	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。

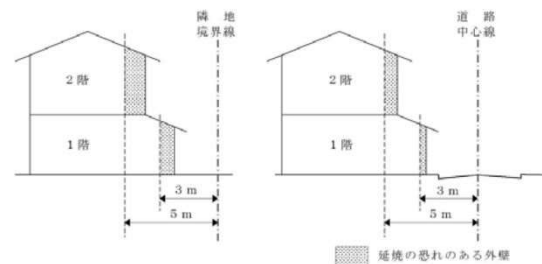


図1 延焼のおそれのある部分

（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

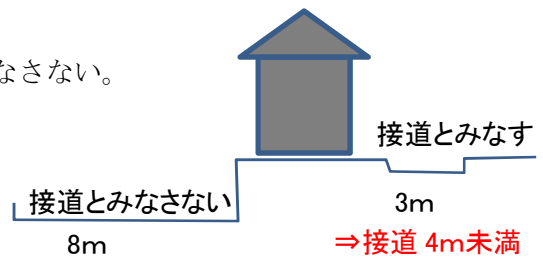
建物の基礎情報や接道状況を調査する。基礎情報については外観目視で判断できる範囲とし、接道幅員についてはメジャーにより計測する。

- ・ 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

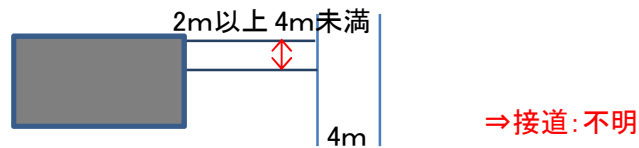
【接道の判定】

・敷地に2m以上接する主な道路の幅員で判定

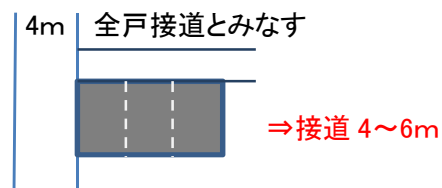
※敷地と高低差がある道路は接道しているとみなさない。



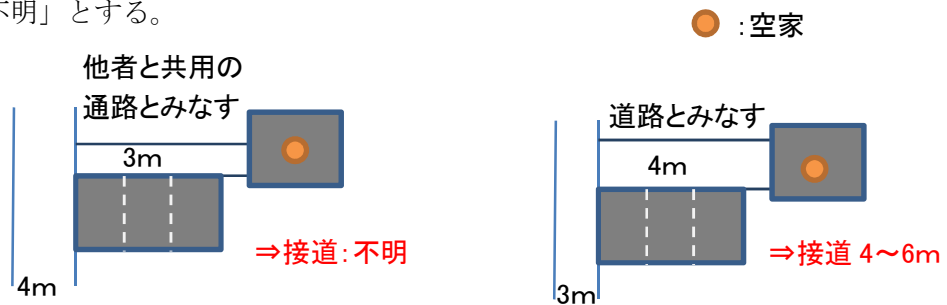
※戸建住宅において旗竿状に通路が伸びている場合、前面道路が公道か敷地内通路か判断がつかないなど、接道状況が不明なため、現段階では「不明」とする。



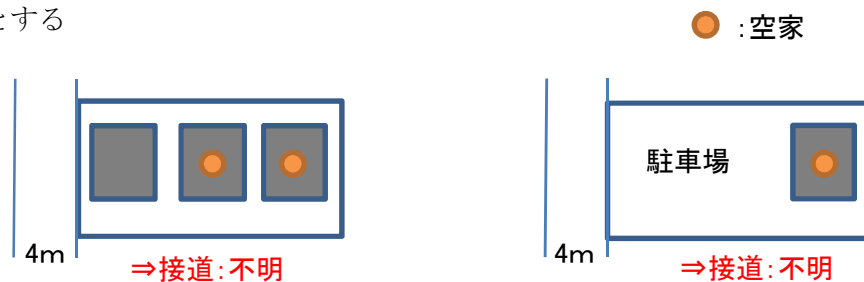
※長屋は棟単位で接道を判定。



※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 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 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通行人等が存在し、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	④ 危険等の切迫性		合計 A×B×C	
			悪影響の度合い	悪影響の範囲		
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著しくおそれがある						
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
(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) 空家等に住みつけた動物等が原因で、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		
・住みつけ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