

和歌山県空家等対策推進協議会(第8回)

令和元年10月21日(月)13:30~16:30

@和歌山県自治会館2階大会議室

次第

講演 13:30~14:30

「住宅・土地統計調査から見える地方の空き家状況」・・・講演資料

～和歌山県の空き家状況～

講師：国勢統計課 住宅・土地調査係第二係 都筑貴史係長

～～(休憩)～～

挨拶

和歌山県県土整備部都市住宅局長 伊藤敏起

議題 14:30～

一、令和元年度上期の取組について(報告)・・・資料①

二、議題1 特定空家等の判断基準について・・・資料②

三、議題2 専門部会取組について・・・資料③

四、議題3 下期の取り組みについて・・・資料④

・スケジュール確認

・国交省モデル事業 買取マッチングサービス

(情報提供)

I 那智勝浦町における略式代執行の実施について・・・情報提供資料I

那智勝浦町建設課 谷主事

II 民法の解釈に関する事・・・情報提供資料II

III 令和元年度建築基準法の改正について・・・情報提供資料III

和歌山県建築住宅課 建築指導班長 山形

16:30終了

○令和元年度 上期の取組(報告)

資料①

1. 夏の空き家対策強化月間の取組

① 空き家なんでも相談会のお知らせ(チラシ・ポスター掲示含む)

常時：県民の友、市町村広報、通知等

今回：県有施設(図書館、Big愛・U、博物館、美術館、白浜空港、東京物産館)

民間施設(オークワ様、きのくに信金様、紀陽銀行様)

市町村の取組(道の駅、SA、JR駅等)

関係行政への働きかけ(法務局、近畿地方整備局、岬町役場など)

② 広報活動を通じた所有者への意識浸透

テレビ：きのくに2 1(8/11 仁坂知事)

マンスリー県政(7/26 建築住宅課)

③ 記事掲載(確認しているもの)

紀伊民報、読売新聞、リビング和歌山

※朝日新聞、毎日新聞、わかやま新報、などは他時期での掲載があった

相談会の様子



和歌山会場



田辺会場

2. 空き家なんでも相談会 参加者実績

H30空き家なんでも相談会件数

	10月9日	12月11日	2月12日	地域合計
和歌山会場	14	16	5	35
伊都会場	2	0	3	5
那賀会場	8	3	2	13
有田会場	8	9	9	26
日高会場	2	6	2	10
西牟婁会場	9	10	8	27
東牟婁会場	9	7	9	25
回合計	52	51	38	141

R1 空き家なんでも相談会件数

	4月9日	6月11日	8月13日	10月8日	12月10日		地域合計
和歌山会場	9	8	9	11			37
伊都会場	2	0	6	1			9
那賀会場	1	1	4	3			9
有田会場	0	1	4	0			5
日高会場	0	1	7	2			10
西牟婁会場	2	5	3	6			16
東牟婁会場	1	2	4	5			12
回合計	15	18	37	28	0	0	98

72

14

22

31

20

43

37

239

3. 空き家なんでも相談会 参加者アンケート

①今回相談会をどこで知りましたか？(複数可)

	和歌山	那賀	伊都	有田	日高	西牟婁	東牟婁	合計	割合
県民の友	6	4	1	1	2	2	2	18	28%
市町村の広報誌	1	1	1		1		3	7	11%
回覧板	1				2			3	5%
新聞	4						2	6	9%
テレビ	3	1	1		1	1		7	11%
税金のお知らせ								0	0%
役場からの案内	2	1	2	2		1		8	12%
知人からの紹介	1			1				2	3%
銀行・金融機関								0	0%
商業施設								0	0%
道の駅・SA			1					1	2%
その他	1				1		1	3	5%

②相談しようと思ったきっかけは何ですか(複数可)

	和歌山	那賀	伊都	有田	日高	西牟婁	東牟婁	合計	割合
将来のことを考えて	13	4	5	2	5	5	4	38	58%
相続が発生したため	2	2	1		3	1	1	10	15%
相談先がわからなかったため	6	1		2	3	2	1	15	23%
家族に勧められたため		1		1				2	3%
近隣から苦情を言われたため						1		1	2%
使い道が無くなったため	1				1	1	1	4	6%
過去に業者に断られたため								0	0%
その他	3			1				4	6%

3. 空き家なんでも相談会 参加者アンケート

③空き家を所有することで一番困ることは何ですか(一つ選択)

	和歌山	那賀	伊都	有田	日高	西牟婁	東牟婁	合計	割合
維持管理の費用・手間	10	5	1	1	6	4	3	30	46%
家族に迷惑をかける	3		1			1	1	6	9%
地域に迷惑をかける	4	2				2		8	12%
価値が下がる								0	0%
建物の劣化	6	1	2	1	1	3		14	22%
相談者がいない	1		1		1			3	5%
その他								0	0%

④住宅(空き家)の処分を考えたときに何が課題でしたか(複数可)

	和歌山	那賀	伊都	有田	日高	西牟婁	東牟婁	合計	割合
家族の意見	1	2			1	1		5	8%
親戚の意見						1		1	2%
不動産価値の下落	2	1			2	1		6	9%
解体費用	8	2	1	1	6	2	3	23	35%
建物の老朽化	10	3		1	5	3	3	25	38%
相続関係	4	1	1				1	7	11%
相談先がよくわからないこと	8	1	1	1	1	2		14	22%
解体後の税金の上昇	6	2		1	3	1	1	14	22%
売れないと思う	3	3		1	2	1	2	12	18%
その他						1		2	3%

4. 第3回空き家相談実務者連絡会議での意見（専門家団体及び行政の連絡会）

令和元年8月26日(月)13:30～15:00 @県民文化会館102会議室

(相談会の参加者増の取組について)

- ・各市町村で広報の温度差があるので、広報誌に空き家特集を企画するなどしてほしい
- ・昨年度いくつかの地域で広報誌の特集を組んだが、直接的な集客になっているかはわからない
- ・まだ空き家対策の意識を浸透ということ自体が必要な時期でもあるので、引き続き取り組むことが重要
- ・自治体で実施したダイレクトメールで、相談者増に効果が出た実績があった
- ・相談者の対象が絞られていないので、狙いを定めた広報が有効ではないか
- ・セミナーなども有効と思われるが、各相談員の負担が増える
- ・地域毎のフリーペーパーへの掲載が有効ではないか。
- ・確認申請時や死亡手続き時の広報・周知活動が有効ではないか。

(相談者の意識について)

- ・相談に来られた方には概ね満足いただけただような感触がある
- ・相談会后に空き家所有者の行動を促すためにはもう一つ工夫が必要
- ・相談後の状況を検証して対策を練って行く必要がある

4. 第3回空き家相談実務者連絡会議での意見

令和元年8月26日(月)13:30～15:00 @県民文化会館102会議室

(相談対応について)

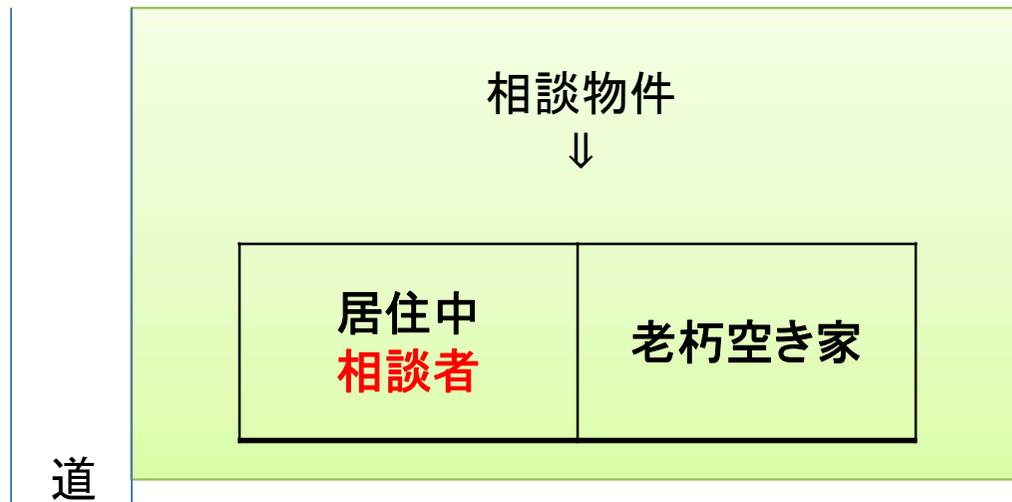
- ・処分が難しい案件が9割以上、除却を促すような体制が必要ではないか
- ・自治体の除却補助や「固定資産税等の優遇措置」などの除却行動の動機付けがもっと必要ではないか
- ・除却後の跡地の使い方のイメージができないため、除却に結びつかないのではないか
- ・除却したあとの土地が増税や使い道のなさで取組に繋がらないのではないか
- ・処分困難な案件への、投資・改修提案や金額の提示が必要ではないか

(今後の取組手法について)

- ・セミナーなどの開催もしながら、ターゲットを絞る対策なども必要
- ・広報に一定の予算措置をしても良いのではないか
- ・予防の観点から、「これから空き家」の人を呼び込むアプローチを展開すべき
- ・労働者世代は平日の相談会参加は難しい、利便性を考えると土・日を検討すべき
- ・土曜日は各団体の相談会とかぶる場合がある、人員を割けるか調整が必要
- ・相談員はボランティアで対応しているが補助制度など活用して行くことも必要

5. 相談会でのアドバイスが難解だった事案

【相談事案①】



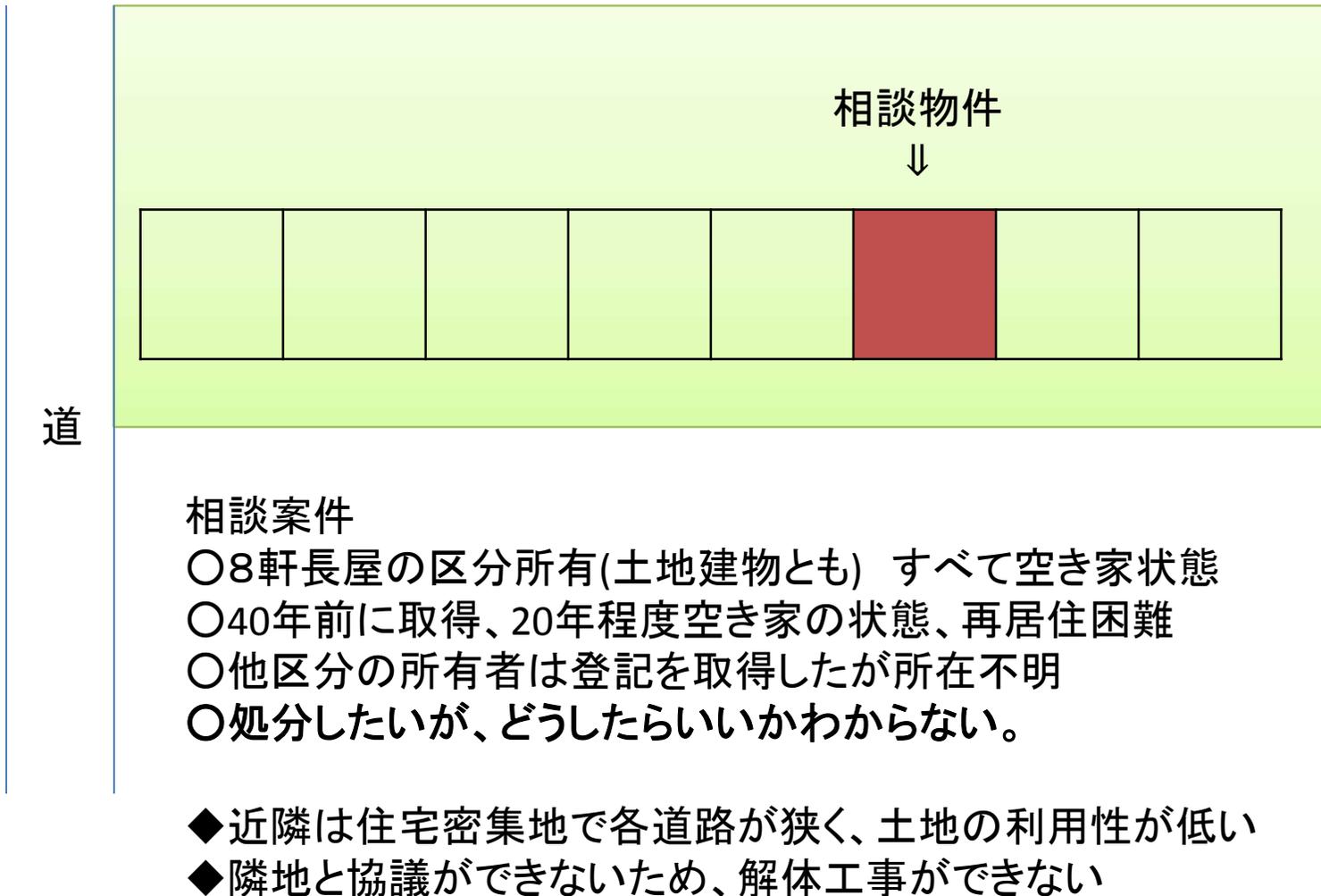
相談案件

- 2軒長屋の区分所有(土地建物とも)
- 相談者は今後も継続居住
- 隣地所有者は施設等に入所しているようで連絡がつかない
- 自宅を改修したいが、どうしたらいいかわからない。
- 老朽空き家を解体するなど対策してほしい

◆老朽空き家は屋根が損壊しており危険な状況

5. 相談会でのアドバイスが難解だった事案

【相談事案②】



和歌山県特定空家等の判断基準(H29.2)の見直し検討について「課題と対策」にかかる補足

【現行基準】

著しく保安上危険のおそれとなる特定空家等の判定について、不良度が 100 点以上、もしくは影響度が高くかつ C ランク以上がある状況となれば、特定空家等と判定可能。

※市町村においては個別に基準を作成可能

【課題】

屋根葺き材や外壁材が脱落等するおそれ(単独で支障)がある場合は、損傷度が 65% 超とならなければ、特定空家等に判定できない。

屋根材や外壁材は損傷の程度にかかわらず脱落、飛散等するおそれがあり、かつ近隣への影響が大きい場合には、また第三者へ危害を与える可能性もあり、特定空家等として判定・対応することが対策手法の一つとなりうる

※市町村からヒアリング等を行った際の意見を集約

【対策】

屋根葺き材、外壁等については損傷度に関わらず近隣への影響が大きい場合は、特定空家等とし 14 条に基づく助言・指導等が行えるような基準とすることが望ましい

別添により改訂案を検討

【屋根葺き材、外壁の損傷に係る部分について】

【現行基準】別添 1

(個別判定) A : 15%未満 B : 15~65% C : 65%超
(総合判定) 不良度の全体が 100 点未満で影響度(高)(中)の場合、判定に C があるもの
→特定空家等に該当

【案 1】別添 2

(個別判定) A : なし B : 部分的 C : 過半に変更
(総合判定) 不良度の全体が 100 点未満で影響度(高)の場合、判定に B または C がある、
に変更
→特定空家等に該当

特徴 : 損傷が一部でもある場合は個別判定 B とする(開口部と同基準)

【案 2】別添 3

(個別判定) A : 15%未満 B : 15~65% C : 65%超 (現行のまま)
(総合判定) 不良度の全体が 100 点未満で影響度(高)(中)の場合、判定に B または C がある、
に変更
→特定空家等に該当

特徴 : 個別判定は現行基準のまま、総合判定のみ B を含めることで、ゆるやかな基準の見直しとなる

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。
このため、各市町村が要件を付加することを妨げるものではありません。

空家番号	整理番号(相談)
所在地	現行基準
判定年月日	
構造	

1 特定空家等の判定

(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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点×0,0.5,1,0)	
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし <input type="checkbox"/>		床全体の沈下 <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	100	1/60以下 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 基礎の破損・変形の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(6) 基礎と土台のずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(8) 柱とはりのずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根、外壁等	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			(14) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>		
		(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>		
		(17) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=510点)								

判定基準と同等と判断できる場合はそれぞれA・B・Cランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度の判定
		100点未満	不良度(高) <input type="checkbox"/> 不良度(低) <input type="checkbox"/>

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内		3階建以上	
		離れ(大)	離れ(中)	離れ(大)	離れ(中)
	(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	L > 概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m ≤ L ≤ 概ね5m <input type="checkbox"/>	L > 概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m ≤ L ≤ 概ね10m <input type="checkbox"/>
		L < 概ね3m <input type="checkbox"/>	L < 概ね6m <input type="checkbox"/>	L > 概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m ≤ L ≤ 概ね5m <input type="checkbox"/>
		L < 概ね3m <input type="checkbox"/>	L < 概ね6m <input type="checkbox"/>	L > 概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m ≤ L ≤ 概ね10m <input type="checkbox"/>

*適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	道路側離れ		
		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
		隣地側離れ(中)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>
隣地側離れ(小)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	
		影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。

特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	影響度(高)(中)	特定空家等の判定	
			影響度(低)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	影響度(高)(中)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
			影響度(低)	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>

※ 擁壁(15)~(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	<input type="checkbox"/>					
	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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	30	<input type="checkbox"/>					
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=170点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	<input type="checkbox"/>			
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
合計(基礎点合計=400点)						

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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	25	<input type="checkbox"/>					
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	<input type="checkbox"/>					
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	<input type="checkbox"/>					
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	30	<input type="checkbox"/>					
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	<input type="checkbox"/>					
	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	50	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=340点)								

不良度の判定結果		不良度の判定
判定合計値	100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
	100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		特定空家等の判定	
判定区分	不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
	不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

課題:不良度が軽微かつ影響度が大きい場合は特定空家等に判定できない(特に屋根、壁材)

空家番号		整理番号(相談)	
所在	改定案1		
判定年月日			
構造			

1 特定空家等の判定

(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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点×0,0.5,1.0)		
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>			
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし <input type="checkbox"/>		床全体の沈下 <input type="checkbox"/>			
		(3) 柱の傾斜	100	1/60以下 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>			
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 基礎の破損・変形の有無	50	(案)部分的であっても、Bランク以上の不良度とする	5% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>		
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無	50		10% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>		
			(6) 基礎と土台のずれ	50		部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>		
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50		10% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>		
			(8) 柱とはりのずれ	50		なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひし又は軒	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>		
			外壁等	(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
		(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無		20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>		
		看板、給湯設備、屋上水槽等	(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>		
			屋外階段又はバルコニー	(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
				門又は塀	(14) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>
擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>			
		(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>			
		(17) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>			
合計(基礎点合計=510点)									

判定基準と同等と判断できる場合はそれぞれA・B・Cランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度の判定
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内		3階建以上	
		離れ(大)	離れ(中)	離れ(大)	離れ(中)
	(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>
		L<概ね3m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>

*適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	道路側離れ		
	隣地側離れ(大)	隣地側離れ(中)	隣地側離れ(小)
	道路側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>
道路側離れ(中)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
道路側離れ(小)	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択(案)
 ・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを **影響度が高い場合は、人に危害を与える恐れがあり、損傷B~Cで該当**

特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	影響度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	
			影響度(低)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)	影響度(高)	判定にB・Cランクがあるもの※	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
			影響度(中)	判定にCランクがあるもの※	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
			影響度(中)(高)	その他	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
		影響度(低)	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>		

※ 擁壁(15)~(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	<input type="checkbox"/>					
	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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	30	<input type="checkbox"/>					
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=170点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	<input type="checkbox"/>			
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
合計(基礎点合計=400点)						

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(4) その他周辺的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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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	25	<input type="checkbox"/>					
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	<input type="checkbox"/>					
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	<input type="checkbox"/>					
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	30	<input type="checkbox"/>					
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	<input type="checkbox"/>					
	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	50	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=340点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

課題:不良度が軽微かつ影響度が大きい場合は特定空家等に判定できない(特に屋根、壁材)

空家番号	整理番号(相談)
所在	
判定年月	
構造	階建

改定案2

1 特定空家等の判定

(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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点× 0,0.5,1.0)	
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし <input type="checkbox"/>		床全体の沈下 <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	100	1/60以下 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 基礎の破損・変形の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(6) 基礎と土台のずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(8) 柱とはりのずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひさし又は軒 外壁等 看板、給湯設備、屋上水槽等 屋外階段又はバルコニー 門又は塀	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			(14) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のみみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>		
		(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>		
		(17) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=510点)								

判定基準と同等と判断できる場合はそれぞれA・B・Cランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度の判定
		100点未満	不良度(高) <input type="checkbox"/> 不良度(低) <input type="checkbox"/>

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内		3階建以上	
		離れ(大)	離れ(中)	離れ(大)	離れ(中)
	(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>
		L<概ね3m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>
		L<概ね3m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>

*適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	道路側離れ		
		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
		影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(中)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択

案) 影響度が高い場合は、人に危害を与える恐れがあり、損傷B~Cで該当

特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	影響度(高)(中)	該当 <input type="checkbox"/>		
			影響度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)	影響度(高)(中)	判定にB・Cランクがあるもの※	該当 <input type="checkbox"/>	
			影響度(低)	その他		非該当 <input type="checkbox"/>

※ 擁壁(15)~(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	<input type="checkbox"/>					
	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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	30	<input type="checkbox"/>					
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=170点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	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	50	<input type="checkbox"/>			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	<input type="checkbox"/>			
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
合計(基礎点合計=400点)						

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(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

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	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	25	<input type="checkbox"/>					
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	<input type="checkbox"/>					
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	<input type="checkbox"/>					
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	30	<input type="checkbox"/>					
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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	30	<input type="checkbox"/>					
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	<input type="checkbox"/>					
	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	50	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=340点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

特定空家等の判断基準改定案に対する市町村意見等

I 集計結果

意見なし	意見等あり			
	全体	賛成意見等	反対意見等	その他
21	9	5	1	3

II 意見抜粋

賛成意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の見直しによって損傷度に関わらず近隣への影響が大きい場合を考慮できるようになれば良いと思われる。 ・改定案1の表現（部分的、過半）について、各々の家屋の状況に応じて判断出来るように感じており、危険度の判定について幅広く対応することが出来る ・案2の個別判断は現行基準のまま、総合判定の範囲を広げる方が望ましいのではないかとと思われる。 ・基本的に空家等を放置していることが原因で周辺に悪影響を及ぼしている状態であれば、行政として何らかの対策を講じる必要があると考えられるため、定量的な基準に縛られることなく、幅広く対応する必要があると考える
反対意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・当市においては、近隣の住宅や道路との距離が小さく、影響度が高いと判定される空き家が多い状況にある。そのため、案1、案2に基準を改定すると、部分的又は15%以上の損傷がある空き家の多くが特定空家等に該当することになり、判断基準の運用上問題がある ・通報した空き家を特定空家等に認定するよう、通報者から強く要望されることもあり、基準を低くすることで、特定空家等への認定には及ばないと思われる空き家まで対象になってしまう恐れがある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・損傷の度合いが低い場合に特定空家等と認定してしまうと、所有者等からの反発が予想され、対応出来るか不安がある ・案1の場合、一部の損傷でもって特定空家等と判断し行政が介入することに、持ち主の反発が出る懸念。 ・『柱』『土台』『梁』『基礎』の評点の比重が大きく、実際周辺住民の不安を感じさせる『外壁』『屋根』の評点が低いのではないかと。 ・現行基準案では特定空家等に判断できなかつたので、結果、当行政で独自の判断基準を作成した。 ・定量的な基準を設けたとしても、その定量に満たない物件が出てくる可能性は必ずあるのではないかと ・特定空家等の判定作業の経験が乏しいため、実地調査などの経験値を積みたい。 ・当該敷地に物理的に立ち入りできず遠目の外観判断では判定が難しかったケースがある

意見等のあった市町 和歌山市、有田市、上富田町、由良町、古座川町、橋本市、広川町、日高町、串本町
(順不同)

市町村意見から明らかになった課題	●拡大した特定空家等の所有者等に対応する行政の負担増 ●判断を行うための、各行政の体制及び経験の不足。 ●基準に見合わない事案に対する対応方法
今後の取組	継続審議とする ⇒改定案1, 2をもとに地域の実情にあった判定が実施できるよう引き続き協議 ⇒次回協議会に再度提案予定

建 住 号 外
令和元年 9 月 10 日

各市町村空家等対策関係課室長 様

和歌山県県土整備部都市住宅局
建築住宅課長
(公印省略)

和歌山県特定空家等の判断基準見直しに係る意見照会について(依頼)

平素は空家等対策にご尽力いただきまして有り難うございます。

標記について、現行基準を運用する際、特定空家等の判定が困難な場合があるとの意見を市町村担当者様から頂いており、この度基準の見直しについて意見照会することとしました。

つきましては、別案のとおり見直し案を提示しますので、下記のとおり各種意見の提出をお願いいたします。

なお、判断基準については従来から市町村において策定することができるとされていますが、県下で一定の基準を示すことが円滑な運用につながるとの判断から見直しに取り組むこととしています。市町村で既に策定・検討されている基準について強制するものではありませんのでご了承ください。

記

- 配布資料 ・アンケート用紙(回収用)
- ・補足 改定案に関する考え方
 - ・特定空家等の判断基準(現行基準)
 - ・ " 判定票(改定案 1)
 - ・ " 判定票(改定案 2)
 - ・参考資料 他府県基準との比較

○アンケート用紙提出方法等

(期限) 令和元年 9 月 26 日(木) 12 : 00

(方法) メールにて建築住宅課尾高まで

odaka_s0001@pref.wakayama.lg.jp

問い合わせ先

和歌山県県土整備部都市住宅局建築住宅課
尾高・山形

TEL073-441-3184

スケジュール

9月下旬 アンケートの取りまとめ

10月中旬 和歌山県空家等対策推進協議会委員への照会取りまとめ

10月下旬 和歌山県空家等対策推進協議会へ議題提案

(参考)和歌山県特定空家等の判断基準策定時(H29.2)における他府県基準の比較

箇所等	和歌山県	広島県	埼玉県	山梨県	岡山県	大阪府
特定空家等の基準公表	公表	非公表	公表	非公表	非公表	非公表

(1)そのまま放置すれば倒壊等のおそれ

(1) 屋根葺き材等	A～Cランク 最大50点	A～Cランク 最大60点	該当項目が一つでもあり、かつ周辺へ影響があれば特定空家等と判定	項目該当合計 最大85点	6段階 該当項目合計 最大170点	該当有無 最大40点
外壁等	A～Cランク 最大50点	A～Cランク 最大70点	該当項目が一つでもあり、かつ周辺へ影響があれば特定空家等と判定	項目該当合計 最大50点	6段階 該当項目合計 最大170点	該当有無 最大40点
補正	影響度が中または高で、Cランクがあれば特定空家等に該当	影響度が中または高で、Cランクがあれば特定空家等に該当	該当項目が一つでもあり、かつ周辺へ影響があれば特定空家等と判定	なし	屋根、外壁等が脱落、飛散等することが明らかに該当	なし

点数化の場合、各基準とも100点以上が特定空家等に該当

(2)～(4)衛生上有害、景観を損なっている、生活環境の保全

(2)から(4)	判断内容に対して影響度×切迫性の合計点により判断((4)は影響度のみ)	判断項目の一つでも該当すれば特定空家等	該当項目が一つでもあり、かつ周辺へ影響があれば特定空家等と判定	判断項目の一つでも該当すれば特定空家等	判断項目の一つでも該当すれば特定空家等	判断内容に対して悪影響度×危候等の切迫性の合計点により判断
----------	-------------------------------------	---------------------	---------------------------------	---------------------	---------------------	-------------------------------

積極的に特定空家等と判定できる基準を朱塗り

参考

	他府県に比べ、特定空家等へ判定する基準が低め		他府県に比べ、特定空家等へ判定する基準が低め		他府県に比べ、特定空家等へ判定する基準が高め	他府県に比べ、特定空家等へ判定する基準が高め
--	------------------------	--	------------------------	--	------------------------	------------------------

○R1課題検討部会(第1回)の取組

■開催概要

- 開催日時 令和元年10月11日(金) 13:30~16:30
- 開催場所 和歌山県自治会館
- 部会名称 R1課題検討部会(通称:スクラム部会)
- 部会長 印南町 白石企画政策課長
- アドバイザー 平田委員、南委員
- 参加市町村 橋本市、紀の川市、海南市、有田川町
御坊市、由良町、印南町、みなべ町
田辺市、白浜町、上富田町
新宮市、すさみ町、古座川町、北山村、串本町
- 議題 第一部 行政のかかえる課題と取組
第二部 相談会等の取組を通じた提案

専門部会の様子



■第一部 行政のかかえる課題と取組

Q1 近隣苦情への対応方法と考え方

具体的な苦情例

- ・台風前後になると苦情が多い
- ・役場で代執行できるという話が広がっている
- ・隣地の方から、直接は言いにくいので役場で対応して下さいと連絡がある
- ・ある特定の空き家に対して、何件も相談がある
- ・区長を通じて要望書が出てくることもある
- ・議会の一般質問でも老朽空き家に取り上げられる

対応と考え方

- ・役場で間をとりもって、所有者の親戚の業者が解体した
- ・12条文書、空き家パンフレット、相談会案内、現況写真を所有者に郵送している
- ・空き家情報をGISにデータベース化している
- ・封書を送付したところ、4～5件は解体してくれた
- ・補助制度を活用して年間50件程度の解体申請がある
- ・危険が迫っているような場合は、役場職員が自前で対応している
- ・相隣関係で解決すべき事案を行政に持ち込んでくることに対して、おかしいと感じている。関係者自身でもっと動くべきである

Q2 管理不全空き家の所有者等へのアプローチ方法と考え方

アプローチの流れ

- ・役場の補助制度上、14条になると補助金が出せないなので12条で対応している
 - ・12条の通知は複数回送付している
 - ・最終判断は、市の協議会で決定している
 - ・危険なものは半年後に再判定している
- 100点以上 → 14条 → (6か月) → 勧告

基本的な担当者の考え方

- ・日帰りで行けるところであれば話に行く
- ・特定空家等には認定せず、その前段階で対応を促すようにしている
- ・相続関係を明らかにしながら、注意喚起の文書を送付している
(〇〇さんから相続した□□さんに対して依頼していることが分かるようにすると対応してくれる場合が多いと感じている。相続関係説明図を渡すことができればもっと対応が進むのではと感じている。)

Q3 空き家所有者等に対する利活用(バンク等)への取組方法

具体的なバンク物件への発掘の取組

- ・県の空き家バンクは担当変わるたびに条件が変わり使いづらい
- ・県と全国、両方の空き家バンクを使っている
- ・空き家バンクと農地をセットにしている
- ・来年から民法改正で売買が難しくなる
- ・移住としてやっているが、予防対策も必要である
- ・すぐに解体しないのであればバンクに登録しませんかと紹介している
- ・エリアにより人気にばらつきがある
- ・空き家の方向性(活用、除却・・・)を地図に落とし込み、地域で共有してはどうか
- ・老朽化著しく利活用しにくいので、受入れの基準を設けてはどうか

成功&失敗談

- ・バンクの物件が契約成立したら自治会に2万円助成する制度を立ち上げている
- また、移住前に自治会で移住者を面接している
- ・件数を伸ばすために何でも登録しすぎて、クオリティが低い
- ・登録するためのマニュアルを作る必要がある
- ・納税通知に案内を入れている
- ・まちおこしや民泊として利用事例がある

Q4 今後の市町村の連携方法

課題

- ・情報交換する場がほとんどない
- ・連携したいと思っている

連携案

- ・西牟婁地域では、担当者交流会を定期的に行っている
- ・各市町村の取組事例集のようなものがあれば助かる
- ・協議会で危険空家のフィールドワークを試みたい

Q5 連携している民間団体への期待

民間団体が連携してくれているメリット

- ・行政側から土業の先生にアドバイスを求めたい際に頼りにしたい
- ・窓口で専門的な案件で困ったときに、相談会を案内できる

今後もとめたい対応

- ・生活保護、相続放棄の物件をどうしたらよいか
- ・権利関係等の相談をしたい
- ・団体ごとにどこまで相談会で対応できるのか教えてほしい
- ・総合相談員と普段から連携できるとよい
- ・コーディネータ的役割の総合相談員が必要

■第二部 相談会等の取組を通じての提案

Q6 現空き家所有者への早期対策を促す啓発方法

なぜ所有者は専門家等への無料相談(相談会等)を利用しないのか

- ・平日はやっぱり利用が少ない。土日でも職員は対応できる。
土日かつイベントの相談ブースのような形の方が人は集まると思う
- ・現状、県内だけ。どう県外に発信するか(固定資産税に同封したら、お盆は盛況)
- ・お盆に全戸配布した。事前に決まっていたら案内できる

具体的な啓発方法とその課題

- ・広報+α(老朽家屋持ち主へDM等)が必要である
- ・納税通知に年間スケジュールを入れて案内する
- ・開催場所の認知度を上げる必要がある
- ・福祉部局との連携が必要だと思う

来年度、取組可能な相談会&セミナー手法

- ・完全予約制でいいと思う。市町ではいつでも相談を受け入れられる
- ・月1完全予約制(市町村で地ならししてから専門家へ)で開催する
- ・相談員が受けてくれるのなら、市町村単位で開催する
- ・地区単位でも相談会を行う
- ・土日にも開催(イベント併用)した方がよい
- ・相談会にセミナー等をつけてみる

Q7 空き家を流通、活用していくための若い世代へのアプローチ方法

若い世代に気づいてほしいこと

- ・空き家の魅力

具体的なアプローチ方法とその課題

- ・啓発活動
- ・良い事例、良いイメージの共有

来年度、取組可能なアプローチ方法

- ・地域を絞って地区単位などで特定の人へのアプローチ

○下期の取組について

	全体	専門部会に関する取組	研修等
11月	27日 不動産フェア 国交省モデル事業	順次 振興局単位で次年度の取組について協議 ・相談会等	下旬 市町村研修 ・計画策定にむけて
12月	10日 空き家なんでも相談会	中旬 振興局会議にて意見集約 専門家団体と調整	下旬 総合相談員研修
1月	中旬 第2回専門部会	左記 専門部会により協議 順次 専門家団体へ依頼調整	市町村研修 ・特定空家等に関して
2月	初旬 第9回協議会 12日 空き家なんでも相談会	左記 協議会に意見提出 下旬 専門家団体へ正式依頼	
3月	来年度の周知活動等		



令和2年度も引き続き、総合的な空き家対策を実施

○国交省モデル事業の取組

和歌山県 空き家のための**不動産フェア**
「空き活」
 2019.11.24 SUN
 13:00~17:00
 ダイワロイネットホテル和歌山4 4F グラン・ブリエ
空き家についてお困りのことやご相談はありませんか？
 空き家に関するご相談に専門家が応じます！

2019年度
 「国交省空き家対策
 甘い手強化・
 連携モデル事業」
 に採択されました

1 専門家による無料相談コーナー
 空き家に関する不安や悩みをお気軽に相談してください。
 また「空き家の活用方法」や
 「空き家を使ったビジネス」の相談も大歓迎です。

親が住んでいた家が
 空き家になっている。
 相続の手続きって複雑そう…

廃止するのにはいくらか
 費用がかかるの？
 行政からの情報はあまるの？

空き家を放っておくと、
 どうなるの？

空き家を売却したいが
 どうすればいいの？

他府県に住んでいるから、
 手入れできない。

**2 中古物件・
 空き家を買いたい人
 向けセミナー**
 13:00~13:40(40分)

**3 空き家を使った
 ビジネスを
 考えませんか？**
 14:00~15:30(90分)

**4 宅建業の開業を
 考えている人の
 開業支援セミナー**
 15:30~16:00(30分)
 個別相談会同時開催

11月19日 キュースクール 同時開催 13:30~15:00(90分) 先着20組

1 4歳~10歳まで楽しく学べる
 子どもは親の大切さを理解できているでしょうか？
 小さい頃から社会常識を教訓してあげると
 自分で生きていく力になります。

2 お仕事体験で知るお金の大切さ
 子どもは自然と楽しむ遊びが、世間で
 親子一緒に学んでお金の理解を深めていける人か？

主催 公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会
 〒640-8323 和歌山県和歌山市 434-3 TEL:073-4371-6000 FAX:073-4724-555
 http://www.wakayama-realestate.or.jp/

共催：和歌山県空家等対策推進協議会 後援：和歌山県

主催 (公社)和歌山県宅地建物取引業協会

共催 和歌山県空家等対策推進協議会

後援 和歌山県

●協議会としての取組

①広報活動の協力

庁舎内にポスター、チラシの掲示

②空き家相談者への紹介 など