

太子町空家等対策計画

平成30年10月

太子町

目 次

第1章 空家等対策計画について

1 計画策定の背景	2
2 計画の位置づけ	2
3 定義	2
4 計画期間	3
5 計画の対象とする空き家	3
6 計画の対象とする地区	3

第2章 本町の空き家等の現状について

1 本町の人口	4
2 空き家等の現状	4
3 空き家等の実態調査	5

第3章 空き家等対策に関すること

1 空き家等対策の基本姿勢	7
2 空き家等対策の方向性	7
3 基本的施策	7

第4章 特定空家等に対する措置について

1 特定空家等の認定	9
2 認定へ向けた調査	9
3 特定空家等の認定要件	10
4 特定空家等の認定手続き	11
5 空家対策特別措置法に基づく特定空家等への措置	13
一次調査票【空家等実態調査票】	15
二次調査票【空家等評価票】	17

1 計画策定の背景

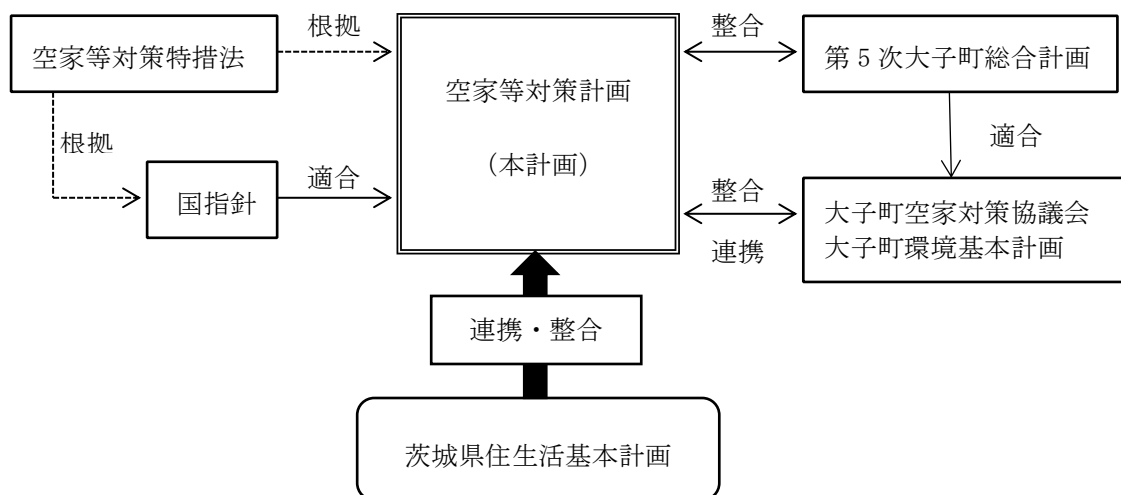
近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、住居に対する社会的ニーズの変化、さらには産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物が年々増加しています。

このような空き家等の中には、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も散見されます。今後、空き家等の数が増加すれば、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ことです。

このようななか、深刻な社会問題となりつつある空き家等問題に対し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空き家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、市町村による空き家等問題に関する取組みを促進し、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「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成27年5月に全面施行され、市町村における空き家等問題への積極的な取組みが法的にも求められる状況になっています。

2 計画の位置づけ

本計画は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家等の利活用を促進することにより、地域の活性化を図り、地域再生につなげていくことを目的とし、法第6条に基づく計画として策定するものであり、また、大子町総合計画改定後期基本計画（以下「基本計画」という。）との整合を図り策定するものです。



3 定義

この計画において、用語の定義は以下のとおりとする。

ア 空家等 法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。

※ この法律において「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及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

イ 特定空家等 法第2条第2項に規定する「特定空家等」をいう。

※ この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空き家等をいう。

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

5 計画の対象とする空き家

空き家等は、その状態、管理の有無、所有者又は占有者（以下「所有者等」という。）の意向等により下表（管理状況、空き家の状態、所有者等の意向による分類表）のとおり分類され、その対策の必要性や内容も異なることから、すべての空き家を対象とするのではなく、次に掲げる空き家等を対象とします。

(1) 空き家等の利活用及び除却について、所有者等から相談があったもの

(2) 管理が不適切な空き家等について、地域住民等から相談若しくは苦情のあったもの

表（管理状況・空き家の状態、所有者等の意向による分類表）

管理状況	空き家の状態	所有者の意向	区分	対策の内容
適切に管理されている空き家	そのままでも利活用できる状態	利活用等の計画がある。	—	対策の必要なし
		利活用等の計画は無く対応に苦慮している。	(1)	利活用の助言及び支援
	そのままでは利活用できない状態	利活用等の計画がある。	—	対策の必要なし
		利活用等の計画は無く対応に苦慮している。	(1)	利活用の助言及び支援
適切な管理がなされていない空き家	地域の生活環境に影響を与えていない状態	利活用等の計画がある。	(1)	管理指導
		利活用等の計画は無く対応に苦慮している。	(1)	管理指導、利活用等の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態	(2)	所有者等の調査、管理指導
	地域の生活環境に影響を与えている状態	利活用等の計画がある。	(2)	除却等の助言及び指導
		利活用等の計画は無く対応に苦慮している。	(2)	利活用等及び除却の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態	(2)	所有者等の調査、除却等の助言及び指導、勧告、命令、代執行

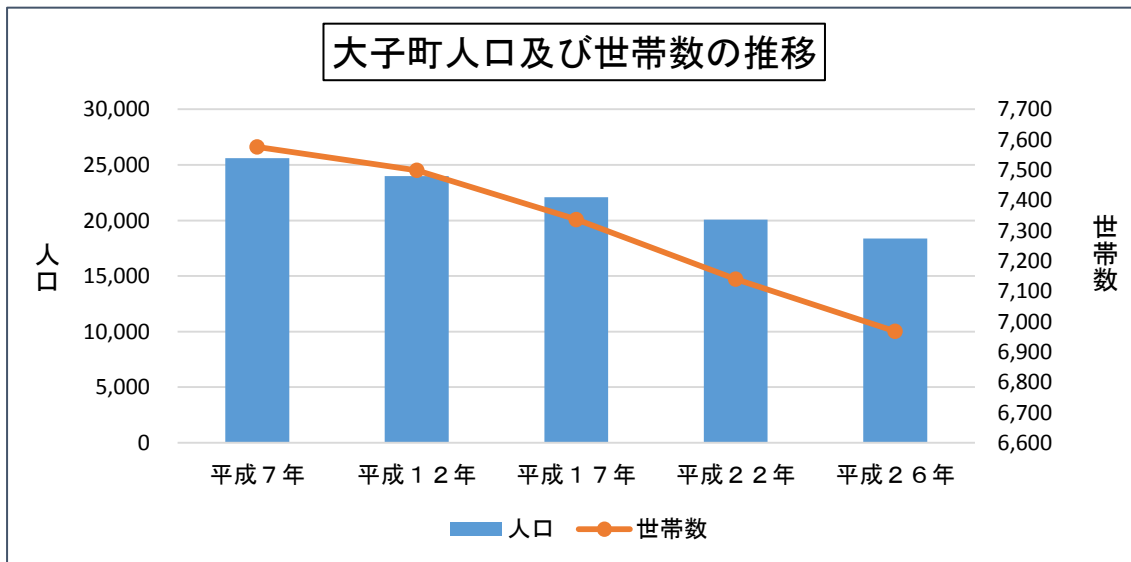
6 計画の対象とする地区

空き家等対策は、全町的な課題であるため、本計画の対象地区は、町内全域とします。

1 本町の人口

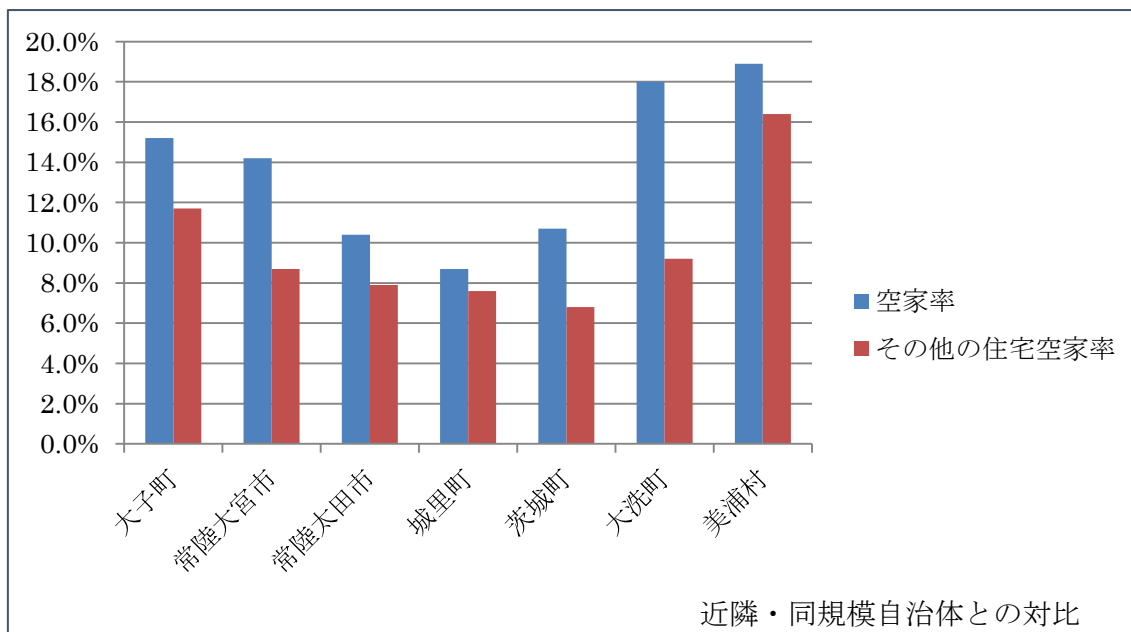
本町の人口は、1町8村が合併した当時の昭和30年には、43,000人を超えていましたが、平成26年10月現在で18,384人まで減少し、近年は年間400人から450人前後の減少で推移しています。

また、世帯数についても平成7年当時7,576世帯ありましたが、平成26年には、6,968世帯に減っています。



2 空き家等の現状

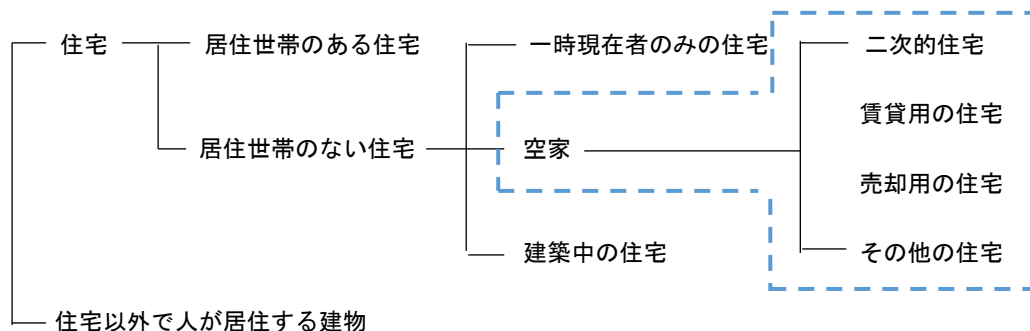
平成25年度住宅・土地統計調査によると、大子町の住宅総数7,940戸、空き家数1,210戸、空き家率15.2%と茨城県平均14.6%を上回っており、特に、その他の空き家率は11.7%と美浦村の16.4%に次いで2番目に高くなっています。



【住宅・土地統計調査】

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施するものです。当該調査の調査方法は抽出によるものであり、実際の数とは差異があります。

■住宅・土地統計調査における空き家の定義



- ・二次的住宅：週末や休暇時に避暑、保養などの目的で使用される別荘や、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住宅など。
- ・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。

3 空き家等の実態調査

(1) 目的

町内全域の家屋を対象に空き家の現地調査及びその所在確認を行い、空き家バンクへの登録を促進し、もって移住・定住の促進や空き家の解消に資することや、適正に管理されていない家屋、老朽化や自然災害により倒壊している家屋などを把握し、不特定者の侵入等による火災・犯罪の誘発などを防止することを目的に平成27年に実施しました。

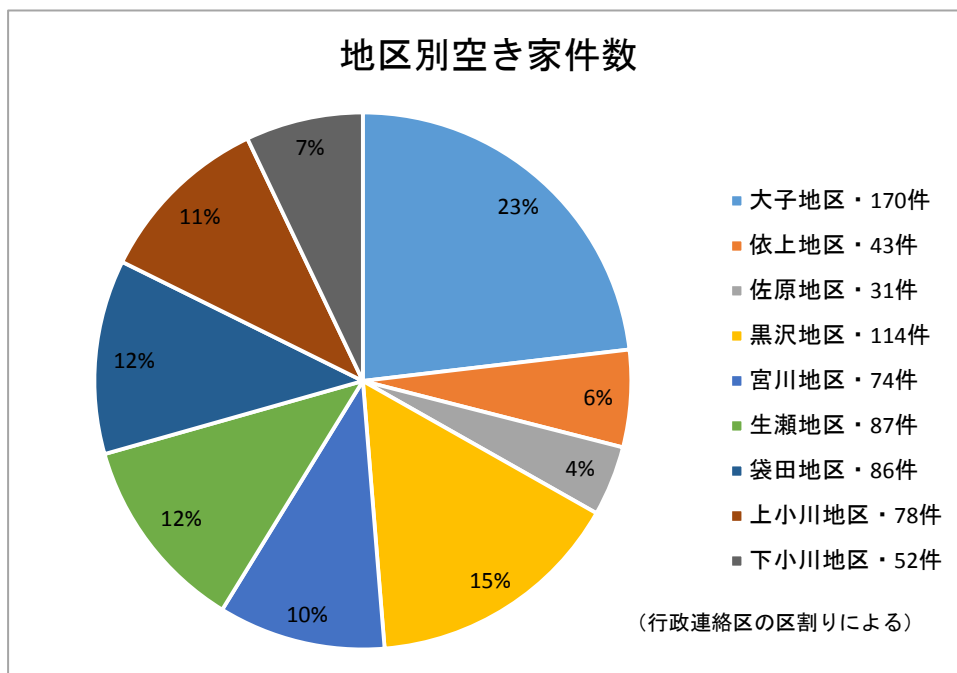
(2) 調査件数

10,471件

(3) 空き家判定件数

735件

(4) 地区別空き家件数



(5) 今後の課題

平成25年度住宅・土地統計調査によると、本町の住宅総数7,940戸、空き家数1,210戸、空き家率15.2%と茨城県平均空き家率14.6%を上回っています。

また、本町の高齢化率は40.0%で、県平均26.1%を上回っていて、一人暮らしの高齢者の割合についても13.0%で、県平均8.0%を上回っています。

なお、毎年400～450人の人口減が続いている本町においては、毎年の空き家数の増加が想定されるため、空き家発生抑制・予防、管理不全な状態への抑制策に特に力を入れる必要があります。

1 空き家等対策の基本姿勢

個人等の資産である空き家等については、空き家等の所有者や管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任により的確に対応することが基本となりますが、所有者等の経済的な事情等から自らの空き家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合もあることから、そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、町が住民に最も身近な行政主体であり、町民の良好な生活環境の保全を図るべき立場であることを認識し、個々の事情に応じて各種支援措置等を講ずることを基本姿勢とします。

2 空き家等対策の方向性

空き家等対策については、現に存在する空き家等への措置のほか、更なる空き家の増加を抑制するための対策も併せて検討する必要があります。日々流動化する空き家等について、次のように段階的な施策の方向性を設定し、所要の対策を講じるものとします。

- 方向性① 空き家化の予防
- 方向性② 空き家の流通・活用促進
- 方向性③ 管理不全な空き家の防止・解消
- 方向性④ 空き家に係る跡地の活用等

3 基本的施策

本町において取り組むべき空き家等対策を、次の通り施策の方向性ごとに規定しますが、社会問題化する空き家等対策は長期的な取り組みにより徐々に成果を表すものであることから、対応を急がれる特定空家等への措置を優先しながらも、計画的かつ継続的に各施策を進めていく必要があります。

(1) 方向性① 空き家化の予防

本町において高齢化や人口（世帯）減少により、今後さらに空き家が増加することが予想されます。空き家の増加を抑制するためには、現に存在する空き家についての対策を講じることにあわせ、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組の活用を促進します。

ア 大子町住宅リフォーム助成金制度

既存の家屋をリフォームすることにより、引き続きの居住や売買・賃貸を有利にする安全性等の付加価値を高め空き家化を防止します。

(2) 方向性② 空き家の流通・活用促進

空き家問題の解消を図るためには、利用可能な空き家等を資源として捉え、空き家利用希望者と空き家所有者の適正なマッチングを担うシステムが必要となります。このため、以下の取組を促進します。

ア 大子町空き家等情報バンク

空き家を「売りたい」「貸したい」という空き家所有者と、空き家を「買いたい」「借りたい」という空き家利用希望者のマッチングを行い、空き家の流通・活用等による居住促進を図る制度です。多種多様な空き家利用希望者のニーズに応えるため、町内不動産業者等と連携し、空き家等登録物件の拡充を図ります。また、空き家利用希望者と空き家所有者間において、手続きが円滑に行われるよう、適正なマッチングの在り方を検討します。

イ 大子町商店街空き店舗等活用支援事業

商店街の空き店舗等を活用して、当該商店街のにぎわいの創出及び振興に資する活動を行う者に対し補助をすることで、空き店舗の活用促進を促し、新規創業等を図ります。

(3)方向性③ 管理不全な空き家の防止・解消

管理不全な状態にある空き家等については、所有者等の意識付けや理解増進のための取り組みを進め、空き家管理等を代行する手法の検討を行うとともに、関係各課、関係機関と連携しながら、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じる等管理不全対策を講じます。

また、危険な状態にあり周辺環境への影響が懸念される空き家についての対策が急がれることから、町民等からの相談若しくは苦情に対し対応することとし、一次調査票により現地調査を行います。空き家等の所有者等の調査に当たっては、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用して行っていきます。

(4)方向性④ 空き家に係る跡地の活用等

管理不全な空き家等については、所有者等に適正管理を求める一方で、空き家そのものの除却支援を含めて考える必要があります。国の財政支援措置等の活用や、除却後の跡地についての考え方を以下に示します。

ア 跡地の保全・適正管理

空き家等を除却した所有者等に対しては、火災予防の観点からも跡地の保全や適正管理を促す必要がありますが、既存の住宅地については、新たに土地利用を図ることが望ましいことから、不動産の流通等に係る団体に仲介する等の取り組みの実施に向けて検討を進めることとします。

イ 空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業

空き家等の解体に向けた国の財政支援措置である「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」の活用については、事業の導入要件等の検討が必要とされますが、当該事業による解体跡地については公園や避難広場等の公益的スペースとしての利用など、地域の居住環境の向上や地域活性化に資するものとする必要があると考えます。

また、同事業では今後、従来の用途に供される見込みのない空き家等について、地域交流施設や文化施設等の公益的施設として改修していく制度も設けられており、当該制度の活用について検討を進めます。

1 特定空家等の認定

所有者等による適切な管理が行われない空き家等については、防災、衛生、景観、環境などの観点から、周辺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、法においては、それらを「特定空家等」と定義し、住民に最も身近な行政主体である市町村をその対策の実施主体として位置付けています。

特定空家等に対しては、法に基づく指導等の措置を行っていくこととなりますが、その措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれるとともに、不利益処分を伴う命令等の措置へと移行する場合もあることから、まずは、現在の状態や周辺への影響の程度が異なる個々の空き家等について、法に基づく「特定空家等」として認定するための要件を整理するとともに、その公平性を確保するための機関の関与等を含めた認定システムを次のとおり構築することとします。

2 認定へ向けた調査

認定の検討対象となる空き家等については、町民からの苦情や地域からの情報等をもとにリスト化していくこととしますが、個々の空き家等により、周辺住民に対する生活環境への影響の度合いにも差があることから、次の各調査により、特定空家等としての認定の必要性を確認することとします。

(1) 一次調査（空き家等実態調査）

第4章第4項空き家等の調査により空き家か否かの判定

(2) 二次調査（空き家等立入り調査）

一次調査の結果、特定空家等の認定へ向けた検討対象として判定されたものについて、ガイドラインに示された分野（①～④）ごとの現況を調査、評価し、判定（二次判定）を行うことを目的として実施します。

※ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（平成27年総務省・国土交通省）

二次調査は、法に基づく敷地内等への立入り調査として実施することとします。

立ち入り調査の実施へ向けては、所有者等への事前通知や立会いを得ることに努めることとしますが、通知等が困難な場合における立入りについては、法により許容されています。

【調査分野】

- ① 保安（防災）
- ② 衛生
- ③ 景観
- ④ 生活環境

⇒調査様式：二次調査表

(3) 空き家等所有者調査

空き家等への措置に向けては、その所有者等を特定するとともに、当該所有者等の空き家等に関する意向を把握することが重要となります。

所有者等の特定へ向けては、下に記載する情報を、個々の空き家等の状況により必要な範囲で収集することとします。

なお、所有者等の特定及びその意向確認へ向けては、所有者をはじめとする関係者の連絡先（電話番号）情報が有効であり、その把握に努めます。

【所有者等特定のため情報】

- ① 住民票：登記名義人や相続人の存否及び所在
- ② 戸籍謄本：登記名義人や相続人の存否及び所在
- ③ 不動産登記簿：登記名義人の確認
- ④ 固定資産税台帳情報：実質的所有者の確認
- ⑤ 電気・ガス等の使用状況：家屋使用者及び使用状況の確認
- ⑥ 周辺住民等への聞き取り情報：関係者連絡先

3 特定空家等の認定要件

特定空家等として認定され、環境改善等へ向けた勧告を受けた建築物の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるなどの不利益処分の対象となることから、その認定要件についても、明確にしておく必要があります。

このことから、空き家等の現況を確認する一次調査及び二次調査の結果を、次の通り評価し、特定空き家等の認定要件とします。

■一次調査結果

一次調査については、対象空き家の危険性や周辺環境への影響について概略的な調査結果が得られることから、それらを総合し次の5段階の判定を行うこととします。

【5段階評価】※一次調査表参照

- A判定：優良空き家として今後の利活用を検討すべき空き家等
- B判定：修繕等は要するが今後の利活用を検討すべき空き家等
- C判定：経過観察を必要とするが危険性や周辺環境への影響等が小さい空き家等
- D判定：特定空家等としての認定へ向けた協議を要する空き家等
- E判定：最優先で特定空家等としての認定へ向けた協議を要する空き家等

■二次調査結果

二次調査については、一次調査においてD判定及びE判定とされたものを対象に防災、衛生、景観、環境など分野ごとの評価と、それらを総合した総合評価が調査結果として得られることから、その調査結果を次の3段階の評価指標で区分し、特定空家等としての判定基準に反映します。

【3段階評価指標】※二次調査表参照

- 評価Ⅰ：特定空き家等としての認定の必要性は低い
- 評価Ⅱ：特定空き家等としての認定の必要性がある
- 評価Ⅲ：特定空き家等としての認定の必要性が高い

二次調査の結果については、分野を通しての最大指標及びそれらを総合した指標として表示するものとします。

分野を通しての最大指標は、総合指標には表れない、対応が急がれる分野があることを示すものであり、2種の指標により空き家等の状態を示すことを意図しています。

【評価指標表記】 分野評価の最大値 — 総合評価

(例) Ⅲ — Ⅰ
※ある分野で認定の必要性は高いが全体としては必要性が低い。

- ◎認定要件としては評価指標表示のⅡ—Ⅰ以上のものについて、認定対象として取扱うこととしますが、認定要件を満たさない場合においても、分野ごとの各基準項目について、周辺環境への影響が著しい状態が確認されているものについては、認定対象として取り扱うこととします。

4 特定空家等の認定手続き

特定空家等の認定に伴う所有者への不利益処分が予定されるなか、その認定へ向けては、透明性・公平性の確保に留意した認定制度を構築する必要があります。

このため、本町においては、法第7条に基づき設置する協議会のほか、庁内における判定組織において、特定空家等としての認定について協議することとします。

(1) 空家等対策協議会

協議会については、法において「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため」設置することとされており、空家等対策計画の策定以降の実施段階においては、次に掲げるように、空き家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家等への措置の方針についての協議の場として機能していくこととなります。

協議会は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他、町長が必要と認める方々によって構成することとします。

- ① 特定空家等判定委員会により特定空家等に該当するものとして判定された空き家等についての認定へ向けた協議
- ② 特定空家等に対する措置の方針に関する協議
- ③ 法第14条第9項及び第10項に規定する行政代執行の実施に関する協議

なお、特定空家等の認定へ向けては、「特定空家等に対する措置フロー」により、調査、判定及び認定等の措置を進めることとします。

(2) 特定空家等判定委員会

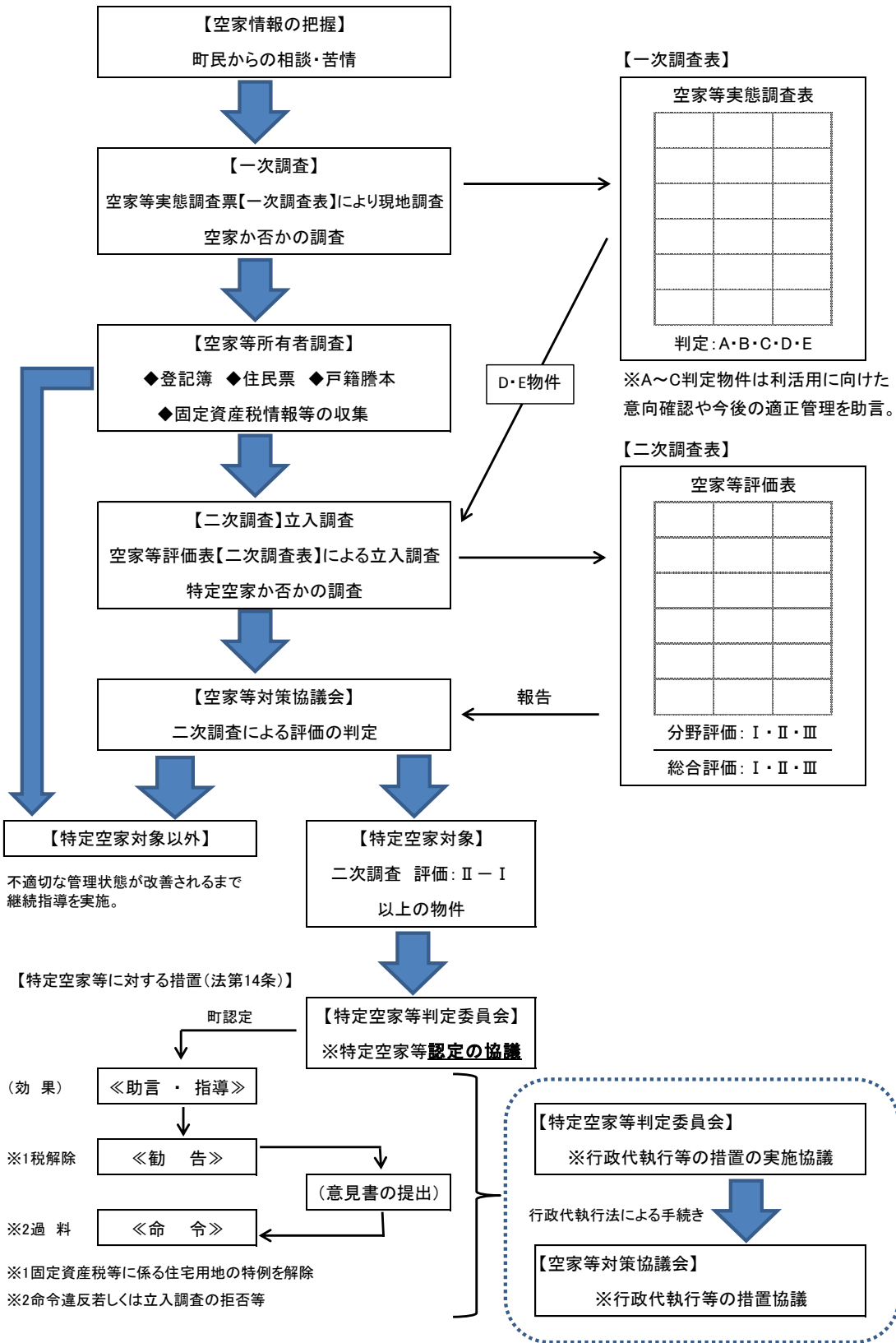
本委員会は、法定設置の協議会への協議案件について、行政内部での意見調整を経て協議方針を定める機能を担う組織として設置します。

委員会は、次の3項目を具体の所掌事務とし、特定空家等に対する措置に関係する課の長等をもって構成します。

- ① 空き家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること
- ② 法第14条の特定空家等に対する措置に関すること
- ③ その他特定空家等に関し必要な事項

■ 特定空家等に対する措置フロー

特定空家等に対する措置フロー



5 空家対策特別措置法に基づく特定空家等への措置

(1) 空き家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

現地調査の結果、使用実態のない空き家（※）であり、周辺環境への影響が確認されたものについては、所有者等の確定へ向けた調査を行ったうえ、その所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採等の必要な措置をとるよう「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。

※国の方針では空き家の判断の目安として「概ね1年間を通して建築物等の使用実績がない」ものとしています。

【要領】

- ① 助言又は指導は、その内容及び事由等を明確に記した書面により行う。
- ② 助言又は指導にあたっては、それに応じない場合には、町長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ示し、所有者等が自ら改善することを促すように努める。
- ③ 空き家の状況に応じて、消防等の関係部門と連携し、特定空家等の所有者等に対し、書面又は、口頭による繰り返しの指導を行う。

(2) 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

特定空家等として認定を行った空き家等の所有者等に対し、繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することとします。

【要領】

- ① 勧告は、協議会における意見を踏まえた上で行うものとする。
- ② 勧告は、その内容及び事由を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。
- ③ 勧告にあたっては、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、町長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記する。

(3) 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

特定空家等の所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することとします。

【要領】

- ① 措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付すること。
- ② 上記の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を請求できるものとする。
- ③ 意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないものとして、協議会における意見を踏まえた上で認められた場合、または意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合には、当該措置についての命令を

行うこととする。命令は、命令書により行うものとし、命令書の発達方法は、勧告書と同様に、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。

- ④ 命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示することとする。

(4) 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

法においては、措置命令を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、代執行することができることとされています。

代執行については、要する経費を所有者等へ請求することとなりますが、当該経費の回収が困難である場合も想定され、その実施へ向けては公費負担の正当性の観点から、慎重に検討を行う必要があります。

【要領】

- ① 代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務が履行されない場合において代執行を行うことを、あらかじめ戒告書で戒告する。
- ② 戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、協議会における意見を踏まえた上で、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知する。ただし、義務者自身による履行が期待され得るか等の状況を勘案し、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができることとする。
- ③ 執行責任者を定めこの者に対し執行責任者証を交付するとともに、執行責任者は執行時においてこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示しなければならない。
- ④ 代執行に要した一切の費用は、町が義務者から徴収する。
- ⑤ 所有者等の調査を行ったものの、必要な措置を命じようとする者が確知できなかった場合、相当の期限を定め、事前の公告を経た上で、略式代執行を行うことができる。

■一次調査票【空家等実態調査票】				
			整理番号	
			地区	
調査年月日			調査員氏名	
1 建物基本情報				
家屋所在地				
建物用途	<input type="checkbox"/> 一戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明			
階数	<input type="checkbox"/> 階建 <input type="checkbox"/> 不明	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他()	
前面道路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	道路幅員	m	<input type="checkbox"/> 舗装 <input type="checkbox"/> 砂利 <input type="checkbox"/> その他()
側溝	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他()	し尿処理	<input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲み取り <input type="checkbox"/> 不明	
2 空家判定 <input type="checkbox"/> 空家 <input type="checkbox"/> 空家ではない <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他				
現地確認状況	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有		
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 郵便物無若しくは少量 <input type="checkbox"/> 郵便物多量 <input type="checkbox"/> 不明		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 動いていない <input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> あるが確認できない		
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 動いていない <input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> あるが確認できない		
	電話・電線引込	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	売り・貸し表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
	テレビアンテナ	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	洗濯物	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
	住居の気配	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	自家用車	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
	家庭用品	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	雨戸・カーテン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(閉・開)
	近隣住民聴取	氏名: _____ 住所: _____		内容: _____
3 空家管理状況				総合判定:
危険性	建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	損傷具合	
	屋根の損傷	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	損傷具合	
	外壁の損傷	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	損傷具合	
	塀・柵・擁壁の損傷	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	損傷具合	
	開口部の損傷	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	損傷具合	
	倒壊、飛散、剥落等の影響地 <input type="checkbox"/> 敷地内 <input type="checkbox"/> 隣地 <input type="checkbox"/> 道路・通路 <input type="checkbox"/> その他()			危険性判定:
環境	雑草・樹木の状況	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 手入れされている <input type="checkbox"/> 手入れされていない		
	廃棄物等の状況	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有		
	雑草・樹木・廃棄物等の影響地 <input type="checkbox"/> 敷地内 <input type="checkbox"/> 隣地 <input type="checkbox"/> 道路・通路 <input type="checkbox"/> その他()			
	動物・虫の状況	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明	支障次項	例) 鳴き声, ふん尿, 虫の発生など
	臭気	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明		
	玄関・窓等の施錠	<input type="checkbox"/> 未施錠 <input type="checkbox"/> 施錠 <input type="checkbox"/> 不明	環境判定:	
その他	住居可能性	<input type="checkbox"/> 現状で可能 <input type="checkbox"/> 修繕すれば可能 <input type="checkbox"/> 不可能 <input type="checkbox"/> 不明		
4 備考欄				

(良 A判定 ⇒ E判定 悪)

【危険性判定基準】

判定基準は以下のとおりとする。

A判定 : 危険性の評価ですべて無にチェックされている場合

B判定 : 建物に軽微な損傷(※1)はあるが、周辺への影響がない場合

C判定 : 建物に大きな損傷(※2)がある、又はすでに倒壊しているが、周辺への影響がない場合

D判定 : 今後崩落及び倒壊の可能性がある、周辺への影響が想定される場合

E判定 : すでに崩落している、又は倒壊し、周辺への影響がある場合

※1 軽微な損傷とは、微小な瓦のズレ、外壁のひび割れ等の損傷が部分的に発生している状態をいう。

※2 大きな損傷とは、一見して建物が傾斜している、一見して瓦がずれている、一見して外壁が浮いている等の状態が部分的又は全体的に発生している状態をいう。

【環境判定基準】

判定基準は以下のとおりとする。

A判定 : 環境の評価ですべて無にチェックされている場合

B判定 : 雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理され周辺への影響がない場合

C判定 : 雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理されていない状態だが、周辺への影響がない場合

D判定 : 雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理されていない状態で、今後周辺への影響が想定される場合

E判定 : 雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理されていない状態で、すでに周辺への影響がある場合

【総合判定基準】

危険性判定及び環境判定で悪いほうの判定を記載する。

A判定 : 優良空き家として、今後の利活用の判定を検討すべき空き家

B判定 : 修繕等は要するが、今後に利活用を検討すべき空き家

C判定 : 今後の経過観察が必要な空き家

D判定 : 特定空き家についての協議を要し、状況により現地対応が必要な空き家

E判定 : 最優先で特定空き家についての協議を要し、支給現地対応が必要な空き家

付近見取図 写真では確認困難な空き家等と隣接地、道路の位置関係を把握できる概略図

考察欄

■二次調査票【空家等評価票】				
次の分野の各項目への該当を立入調査等により確認し、評価を行う。				
分野	特定空家等認定の基準となる状態	該当	該当数	分野評価
① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態	1 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある。 (1) 建築物が倒壊等する恐れがある ア 建築物の著しい傾斜(下げ振り等を用いて調査できる状況にある場合は、1/20超の確認) イ 基礎又は土台の破損、腐朽、変形、ずれ ウ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損、変形又は柱とはりにずれ (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある。 ア 屋根が変形、屋根ふき材が剥落、軒の裏板、たる木が腐朽、軒、雨樋がたれさがっている イ 壁体を貫通する穴、外壁が剥落、腐朽又は破損し下地が露出、外装材の浮き ウ 看板の仕上材料が剥落、看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落、支持部腐食 エ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損、脱落、傾斜 オ 門、塀にひび割れ、破損、傾斜 2 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある ア 擁壁表面に水がしみ出し、流出している イ 水抜き穴に詰まりが生じている ウ ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	/11	
② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態	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 ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況にある イ 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 ウ 排水等の流出による臭気があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている 2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある ア 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 イ 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"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	/5	
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	1 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 ア 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 イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ウ 看板が原形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 エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している オ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている カ 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"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	/6	
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 ア 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散乱 イ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている 2 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある ア 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている イ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている ウ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている エ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている オ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、近隣の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある カ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、近隣の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある 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 ア 門扉が未施錠、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 イ 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"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	/10	
総合評価			/32	
特記欄				
評価表示				
—				
※評価指標				
Ⅰ：該当数の割合が30%未満		特定空家等としての認定の必要性は低い		
Ⅱ：該当数の割合が30%以上		特定空家等としての認定の必要性がある		
Ⅲ：該当数の割合が50%以上		特定空家等としての認定の必要性が高い		