

阿南市空家等対策計画



2020
建設部住宅課

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
第2章 空家等の現況と課題	2
1 阿南市の概況	2
(1) 位置・面積等	
(2) 人口・世帯数	
(3) 年齢階層別人口推移	
(4) 高齢者のみ世帯の推移	
2 住宅・土地統計調査による空家の状況	4
(1) 空家数及び空家率の推移	
(2) 空家の種類別の状況	
3 空家等実態調査による空家等の状況と分布	6
(1) 調査結果の概要	
(2) 主な項目の調査結果	
4 空家等に関する所有者の意識	11
(1) 調査結果の概要	
(2) 調査の主な回答結果	
5 空家等の課題	15
(1) 所有者等の問題意識に関する課題	
(2) 相談窓口や支援等に関する課題	
(3) 老朽化した空家等に関する課題	
第3章 空家等対策の基本的事項	16
1 基本方針	16
(1) 所有者等の管理の原則	
(2) 市民と民間事業団体、行政が連携した対策の推進	
(3) 空家等の予防と対策	
2 計画期間	17
3 計画の対象地区	17
4 対象とする空家等の種類	17
5 持続可能な開発目標（SDGs）との関係	17

第4章 空家等対策の具体的な取組	18
1 空家等の調査に関する事項	18
(1) 空家等実態調査	
(2) 所有者等の調査	
(3) 空家等所有者の意向に関するアンケート調査	
(4) 立入調査等	
(5) データベースの整備	
2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項	19
(1) 所有者等への啓発	
(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	
(3) 空家管理サービスの活用の推進	
(4) 相談窓口の整備	
(5) 相続登記の促進	
3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	20
(1) 住宅の品質確保・長寿命化の促進	
(2) 空家等の流通促進	
(3) まちなか出店・居住の推進	
(4) 移住・定住の推進	
(5) 地域活動・交流拠点としての活用	
(6) 住宅セーフティネット法に基づく住宅としての活用	
(7) 空家等の除却支援と跡地の活用	
4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	22
(1) 特定空家等の判定	
(2) 特定空家等の認定	
(3) 特定空家等に対する措置	
(4) 特定空家等に対する措置の流れ	
5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	25
(1) 阿南市空家等対策協議会	
(2) 阿南市空家対策プロジェクトチーム	
(3) 外部の関係団体との連携	
参考資料	26

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化等に伴って、空家等が全国的に年々増加しており、中には適切に管理されずに放置され様々な問題を引き起こしている空家等もあります。こうした空家等は地域の住民へ与える影響も大きいことから、空家等の対策は本市にとっても重要な政策課題となっています。

こうした中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「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、平成27年5月26日に完全施行されました。空家法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、平成27年8月に、関連部局からなる、庁内プロジェクトチームを設置し、また、平成28年3月に、不動産、建築、NPOの専門家団体と「空き家等の総合的な対策の推進に関する連携協定（以下「連携協定」という。）」を締結し、無料相談窓口を開設するなど、空家等の流通や活用に向けた取組を進めてきました。

今後、これまでの空家等対策に加え、空家法の趣旨を尊重し、より計画的に空家等対策を進めるため、「阿南市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定することとしました。

※この計画では、空家法の表記にならい「空き家」は、「空家」と表記しています。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき定めるものであり、本市の上位計画である「阿南市総合計画」の下に位置付けるとともに、「あなん〔地域好循環〕総合戦略」などの関連計画との連携を図りながら進めていきます。

また、本計画は、行政内部の関係部署だけに限らず、地域住民や不動産・法務・建築・商工業・NPO等の専門家団体、民間事業者などの、まちづくりを担う各主体が連携協働して取り組む総合的な空家等対策の方向性を示すものです。

第2章 空家等の現況と課題

1 阿南市の概況

(1) 位置・面積等

阿南市は、徳島県東部の中央海岸線に位置し、東は紀伊水道、南は太平洋に臨み、西は四国山系の東端に連なる山地と沖積平野からなる地形で、面積は、279.25km²となっています。

臨海部は、古代から漁業の本拠地でありましたが、今日では工業開発の拠点として、また海洋レクリエーション地帯として脚光を浴びるようになっています。明石海峡大橋の開通により、阿南市は臨海部の工業開発とともに県南部における政治・経済・教育・文化・観光の中心都市としての着実な歩みを続けています。



図1 阿南市の位置

(2) 人口・世帯数

阿南市の人口は、平成7年には79,479人と8万人台を割り込み、その後も減少は続き、平成27年には73,019人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27年には5.1万人まで減少すると予測されており、阿南市では、阿南市人口ビジョンにおいて、令和42年に6.3万人超の人口維持を目指して、阿南市まち・ひと・しごと創生総合戦略に取り組んでいます。現在と比べ、一定の人口減少はやむを得ない状況にあり、空家の増加も懸念されます。

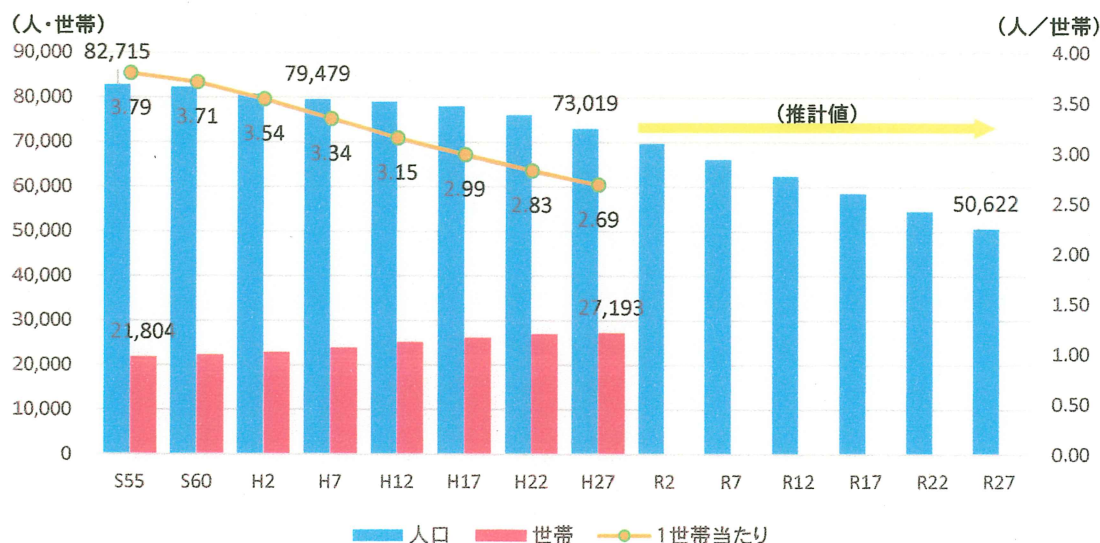


図2 人口・世帯数の推移と将来予測

(資料:国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来推計人口)

(3) 年齢階層別人口推移

阿南市の人口の年齢構成をみると、昭和55年以降、65歳以上の人口割合は増加を続けており、平成27年は30.6%です。その一方で、15歳未満の人口の割合は減少し、平成27年には12.9%となっています。

少子高齢化の深刻化は、空家を大量に発生させる大きな要因にもなります。

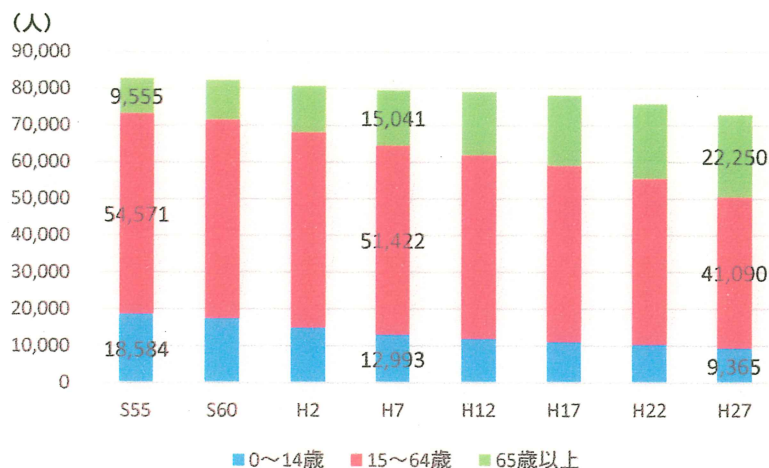


図3 年齢別人口の推移（資料：国勢調査）

(4) 高齢者のみ世帯の推移

阿南市の高齢者のみ世帯は、高齢者単身、高齢者夫婦のみ世帯ともに、平成2年以降、増加し続けています。

住み継ぐ人が限られる高齢者のみ世帯の住宅は、将来の空家予備軍として注意していく必要があります。

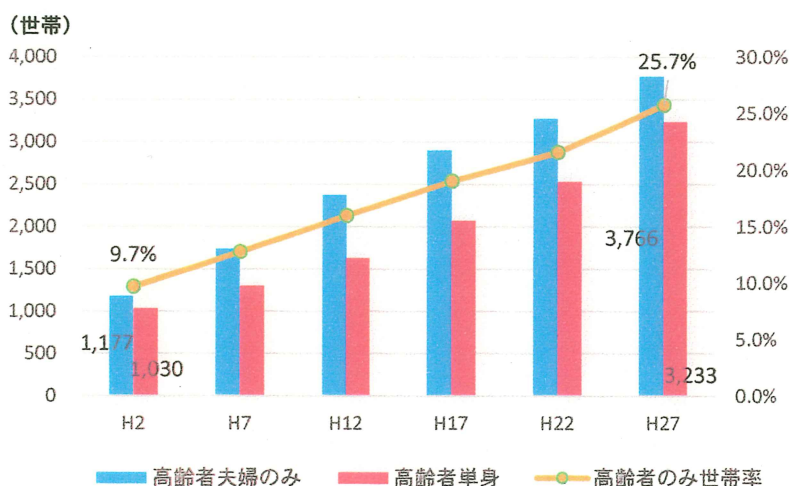


図4 高齢者のみ世帯の推移（資料：国勢調査）

2 住宅・土地統計調査による空家の状況

(1) 空家数及び空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、全国の空家の数は年々増加しており、平成25年調査による全国の住宅総数は約6,063万戸と、5年前に比べて約340万戸増加し、その内の空家数も約820万戸と約63万戸増加しています。また、空家率も0.4ポイント上昇し、13.5%と過去最高となっています。

また、徳島県では住宅総数が364,900戸と5年前と比べると9,300戸増加し、空家数も64,000戸と7,500戸増加しており、空家率は17.5%で、愛媛県と並び全国で5番目に高い数値となっています。

阿南市においては、住宅総数が31,830戸、空家数が5,040戸、空家率は15.8%となっており、全国を2.3ポイント上回っています。

今後、阿南市の人口は減少し、高齢者のみ世帯が増加していく傾向にあることから、空家数及び空家率はさらに上昇していくおそれがあります。



図5 都道府県別空家率

(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

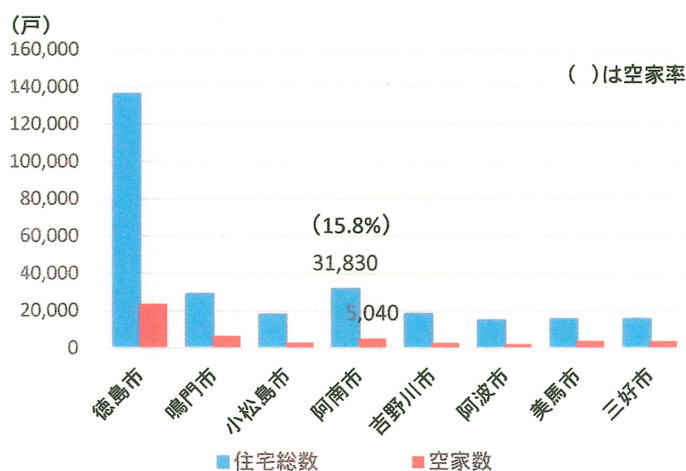


図6 県内8市の空家の状況

(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

(2) 空家の種類別の状況

平成20年と平成25年の空家の種類別の状況をみると、全国では「売却用の住宅」は減少していますが、阿南市では「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は減少していますが、「その他の住宅」が増加しています。

「その他の住宅」は市場に流通していない空家であり、空家等対策にあたっては、この空家を減らしていくことが重要となりますが、阿南市においては、唯一増加した種類となっています。

表1 空家の種類別の状況（資料：住宅・土地統計調査）

空家の種類		平成20年	平成25年	増減	増減率
空家総数	全国	7,567,900	8,195,600	627,700	8.3%
	阿南市	4,600	5,040	440	9.6%
二次的住宅	全国	411,200	412,000	800	0.2%
	阿南市	530	150	▲380	▲71.7%
賃貸用の住宅	全国	4,126,800	4,291,800	165,000	4.0%
	阿南市	1,710	1,070	▲640	▲37.4%
売却用の住宅	全国	348,800	308,200	▲40,600	▲11.6%
	阿南市	80	10	▲70	▲87.5%
その他の住宅	全国	2,681,100	3,183,600	502,500	18.7%
	阿南市	2,290	3,810	1,520	66.4%

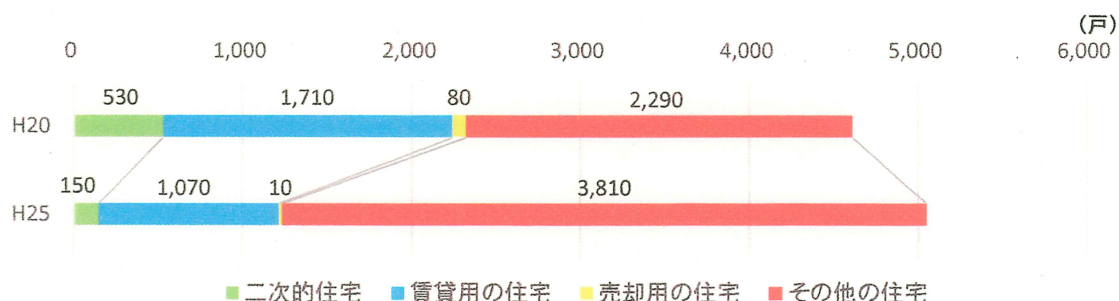


図7 空家における種類別の割合の推移（資料：住宅・土地統計調査）

【用語の説明】

- 二次的住宅 別荘やたまに寝泊まりしている人がいる普段人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりする等、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家になっている住宅
- 売却用の住宅 新築・中古を問わず売約のために空家になっている住宅
- その他の住宅 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために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 空家等実態調査による空家等の状況と分布

空家等に対する対策の基礎資料とすることを目的として、平成28年度から平成29年度にかけて、市全域を対象に、外観目視による空家等の実態調査を実施しました。

なお、この調査は、主に「戸建住宅（併用住宅を含む。）」を対象としました。

(1) 調査結果の概要

調査の結果、阿南市全域において、空家等の数は1,343戸で、空家率※は3.9%となりました。

橘、椿地区などの沿岸地域や加茂、新野地区などの山間地域に空家が多く、空家率も高くなっています。近年の産業構造の変化に伴う都市部への人口流出により、沿岸部や山間部の過疎化の進行が懸念されます。

また、橘、椿、加茂地区は高齢化率・空家率がともに高くなっています。このことから、高齢化率と空家率の相関は高く、高齢化率の高い地区ほど空家率も高いと考えられます。

※ 空家率算出にあたり、2017年12月18日現在における固定資産家屋データのうち、評価用途及び現況種類が「併用住宅」、「専用住宅」、「農家住宅」、「漁業者用住宅」であるものを抽出し、空家率算出のための母数としました。母数建物数=34,546戸

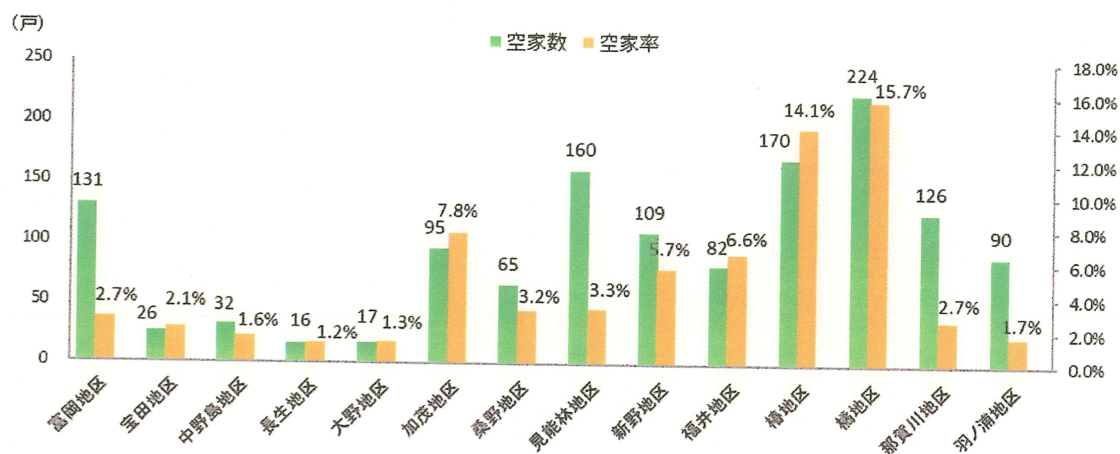


図8 地区別の空家数及び空家率

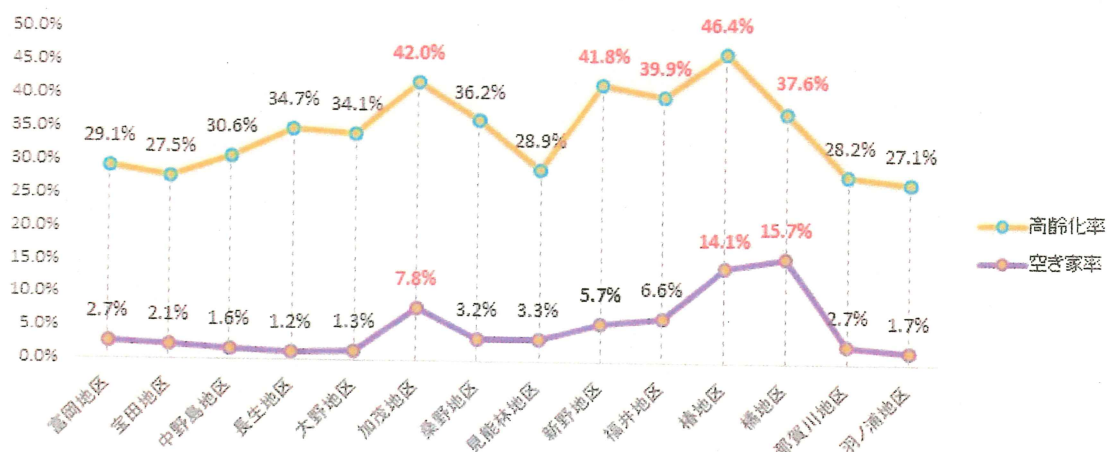


図9 地区別の高齢化率及び空家率

(資料：阿南市の人口と高齢者の人数等 (H29.9.30)、人口異動調査各歳別報告書 (H29.9.30))

空家等の分布状況を見ると、富岡、羽ノ浦、那賀川地区の、特に、駅周辺に空家等が集中していることが分かります。このことから、中心市街地の空洞化も懸念されます。

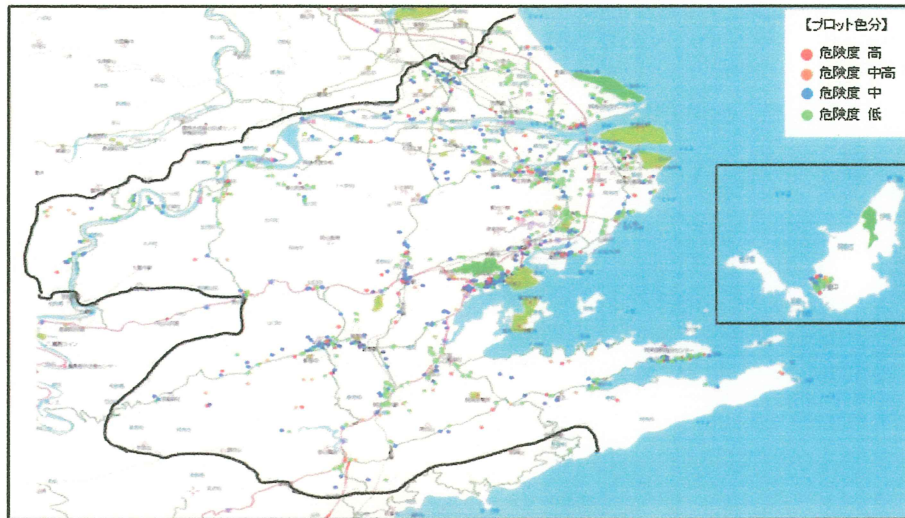


図10 空家等の分布状況

(2) 主な項目の調査結果

① 空家等の情報

空家等を家屋の構造別にみると、木造が1,131戸で、全体の84%と圧倒的に多いことがわかります。

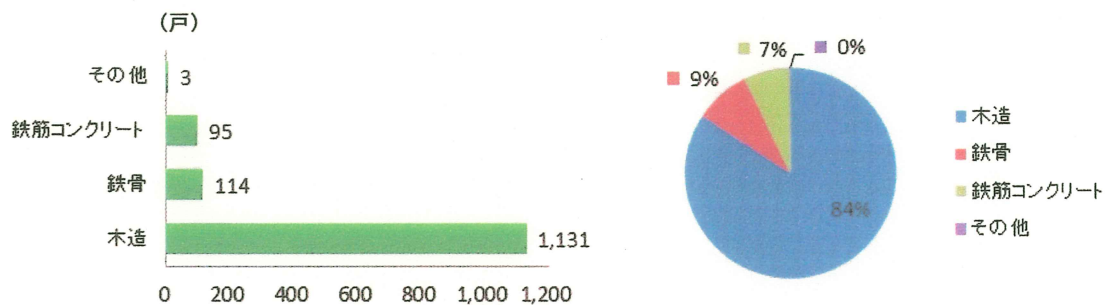


図11 空家等の構造別戸数及び割合

② 老朽度・危険度判定

ア 建物の傾斜については、隣接する建物や電柱等と比較し、軽度の傾きが認められる場合は「軽度」、全体又は一部が傾斜している場合は「重度」と判定しました。

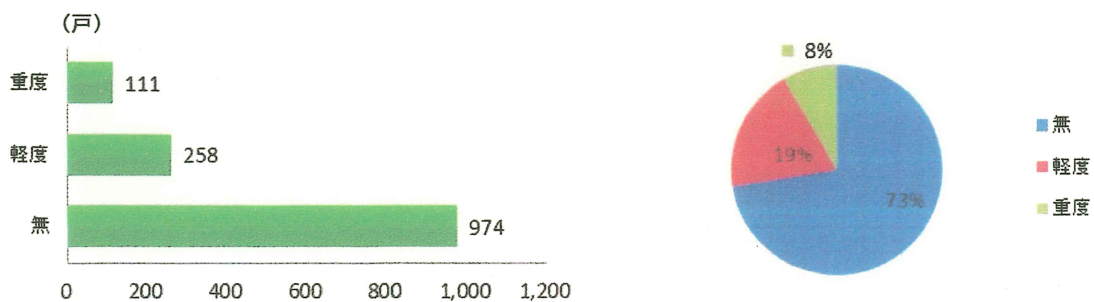


図12 傾斜の状況と割合

イ 外壁については、壁面の一部が露出している場合は「軽度」、壁面の3分の1以上が露出している又は穴が開いている場合は「重度」と判定しました。

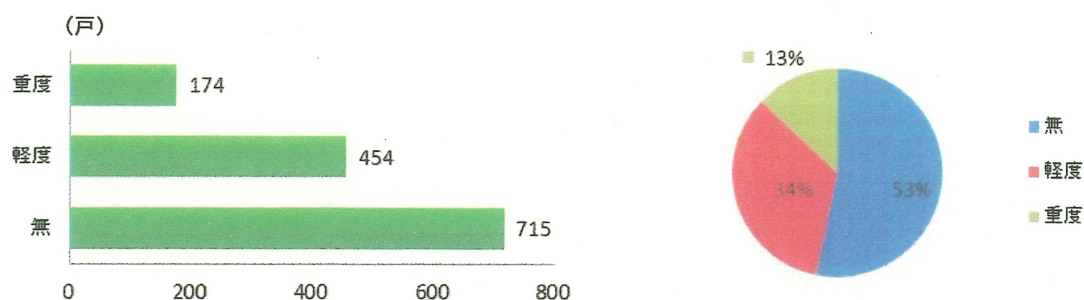


図13 外壁の状況と割合

ウ 屋根については、瓦等屋根の一部が崩れている又は落ちている場合は「軽度」、屋根に穴が開いたり、大きく波打っている場合は「重度」と判定しました。

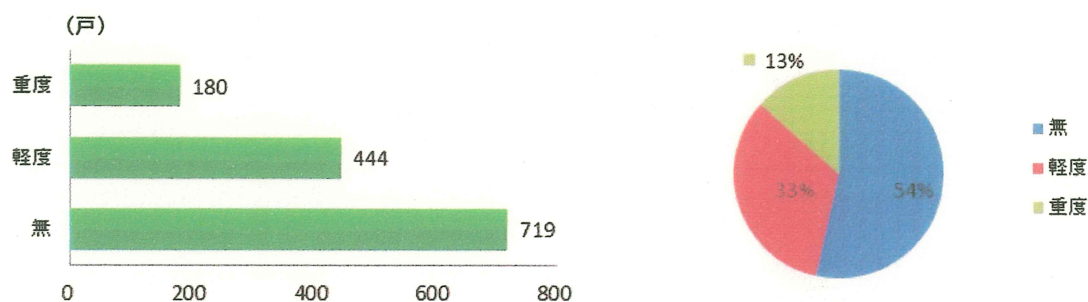


図14 屋根の状況と割合

エ 居住の可能性については、建物外観の全体的な印象から判断しました。

修繕等を行わなくても活用可能と判断できる場合は「可能」、部分的な修繕等を行うことで活用可能と判断できる場合は「修繕すれば可能」、修繕等を行っても活用困難と判断できる場合は「不可」と判定しました。

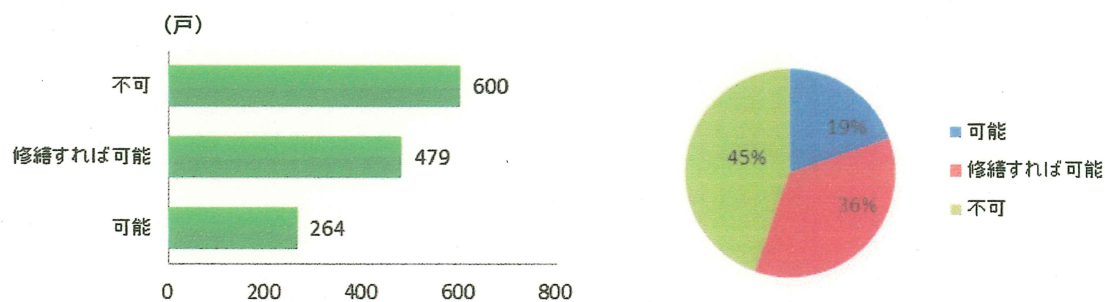


図15 居住の可能性の状況と割合

オ 売却の可能性については、不動産の立地条件等（更地にした場合の可能性も含む。）から、早期（１～２年程度）売却が見込まれると判断した場合は「早期」、売却が見込まれるが、買い手次第と判断した場合は「長期」、売却が見込まれない又は困難であると判断した場合は「無」と判定しました。

※相続登記がなされているかどうかは考慮していません。

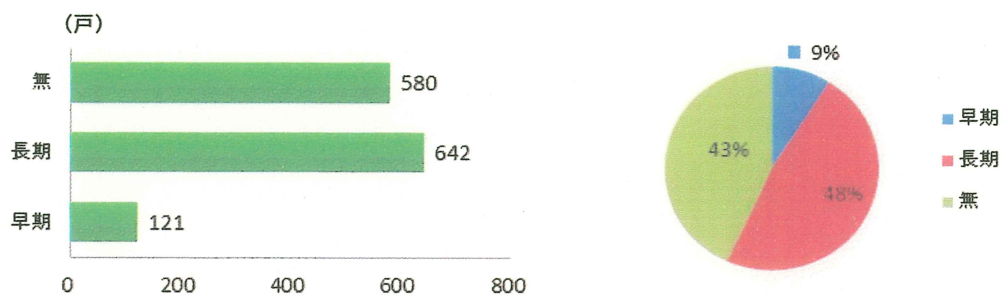


図16 売却の可能性の状況と割合

③ 隣接地及び前面道路への影響の危険性

ア 敷地内の雑草・樹木については、膝下程度の背丈であれば「管理されている」、管理されていない場合は「放置状態」、「放置状態」で、さらに敷地の外に出ている場合は「敷地外へ越境」と判定しました。

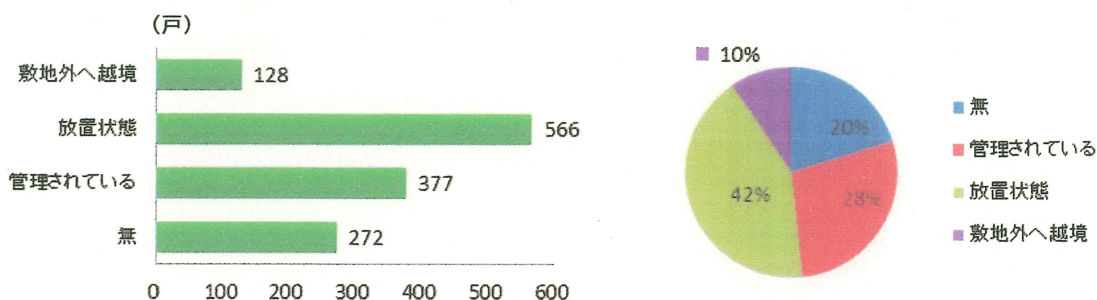


図17 敷地内の雑草・樹木の状況と割合

イ 敷地内の廃棄物等については、廃棄物等が放置されているような場合は「有」、草木が生い茂り確認できない場合は「不明」と判定しました。

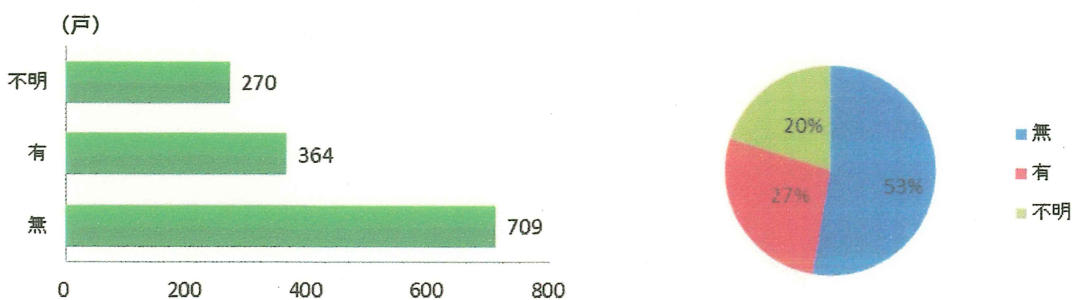


図18 敷地内の廃棄物等の状況と割合

ウ 倒壊した場合の隣接地への影響については、隣地との幅を (L)、空家の高さを (H) とし、(L) と (H) を比較して判断しました。

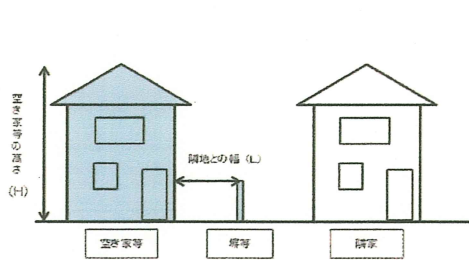


図19 判断の方法（隣接地）

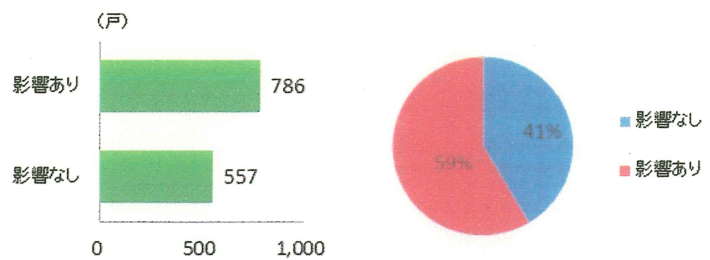


図20 隣接地への影響と割合

エ 倒壊した場合の前面道路への影響については、道路までの距離を (L)、空家の高さを (H) とし、(L) と (H) を比較して判断しました。

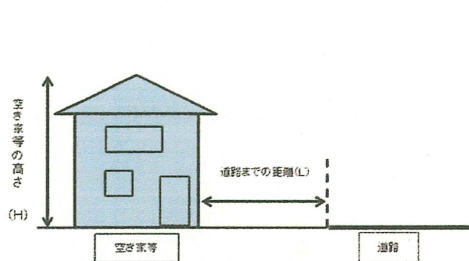


図21 判断の方法（前面道路）

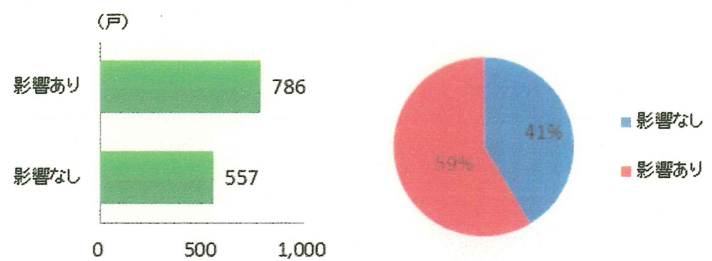


図22 前面道路への影響と割合

④ 総合評価

総合評価については、②の「老朽度・危険度判定」において、ア～ウが全て「無」の場合は、老朽度・危険度「低」、一つでも「重度」がある場合は「中高」、「中高」で、かつ倒壊した場合のウ、エのいずれかに「影響あり」がある場合を「高」としました。

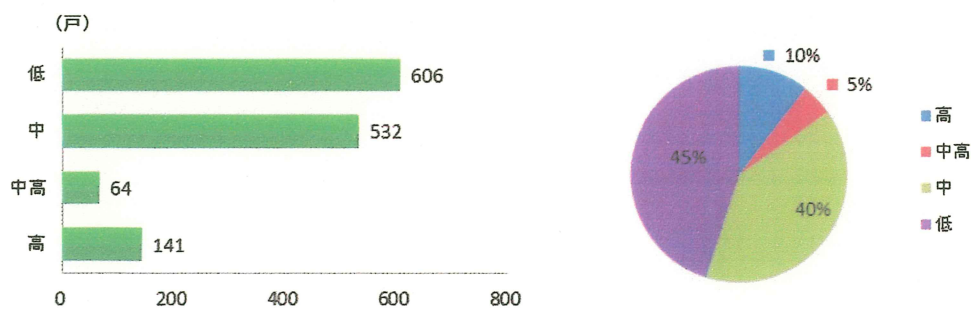


図23 老朽・危険度別の状況と割合

4 空家等に関する所有者の意識

平成29年度に、阿南市の実情に応じた空家等対策検討の一助とするために、市内に存する空家等に関して、基礎的な情報や所有者等の意向を調査する目的でアンケートを実施しました。

(1) 調査結果の概要

空家等実態調査により判明した空家等件数1,343件のうち、住所・所有者が不明であるものを除いた1,021件に対して発送し、423件の回答があり回答率は41.4%でした。また、宛先不明で返送になったものが35件、未回答が563件ありました。

(2) 調査の主な回答結果

【問1】対象空家について

Q3 所有者等の年齢をお答えください。

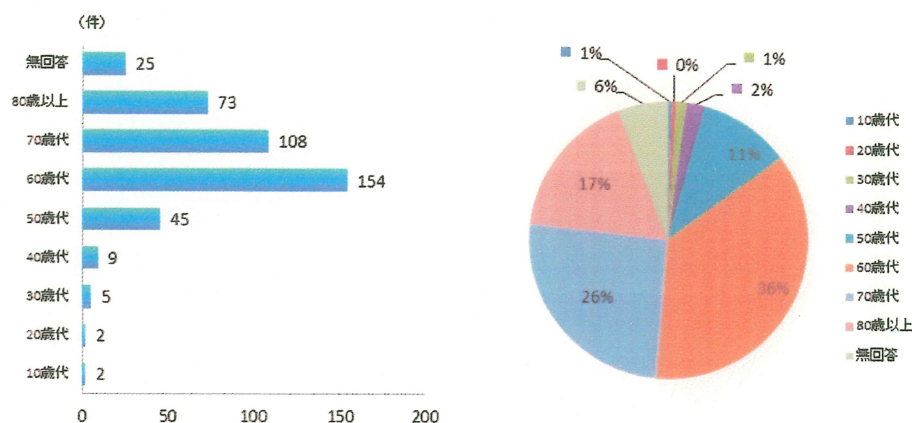


図24 所有者等の年齢

所有者等の年齢は、60歳代が最も多く、次いで70歳代が多くなっています。全体では、60歳以上の高齢者が79%を占めています。今後、高齢者の施設入所や死亡により、管理者不在となり、空家の増加が予想されます。

【問2】空家となった要因等について

Q1 対象空家の建築時期はいつですか。

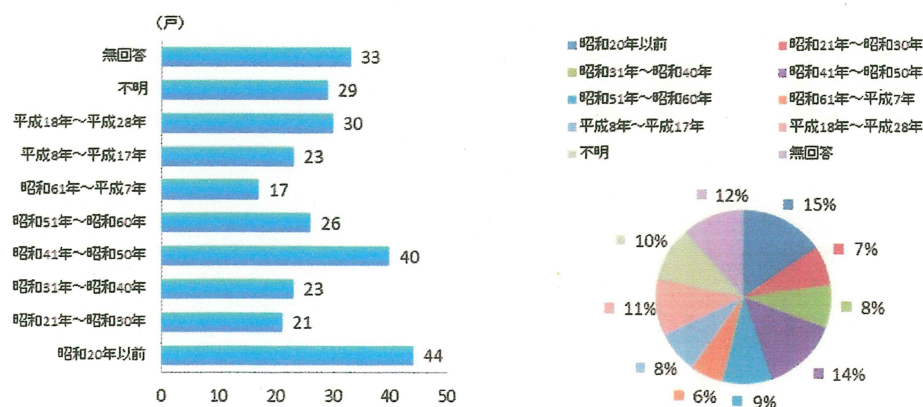


図25 空家の建築時期

空家の建築時期は、昭和20年以前のもものが最も多く、次いで昭和41年から昭和50年のもものが多くなっています。建築後40年以上のもものが全体の45%を占めていることから、今後、空家の老朽化による危険性が高まることが懸念されます。

Q3 空家になった理由は何ですか。

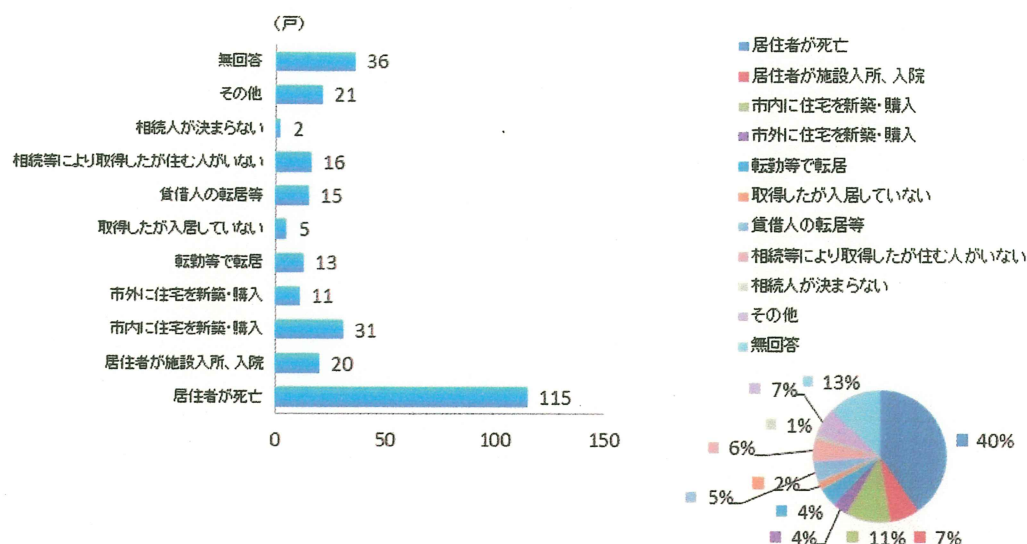


図25 空家になった理由

空家になった理由は、居住者の死亡、市内外に住宅を新築・購入、居住者の施設入所・入院の順で多くなっています。居住者の子の世帯が別に住居を構える、いわゆる、核家族化の進行が要因の一つとして考えられます。

【問3】対象空家の管理について

Q2 対象空家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

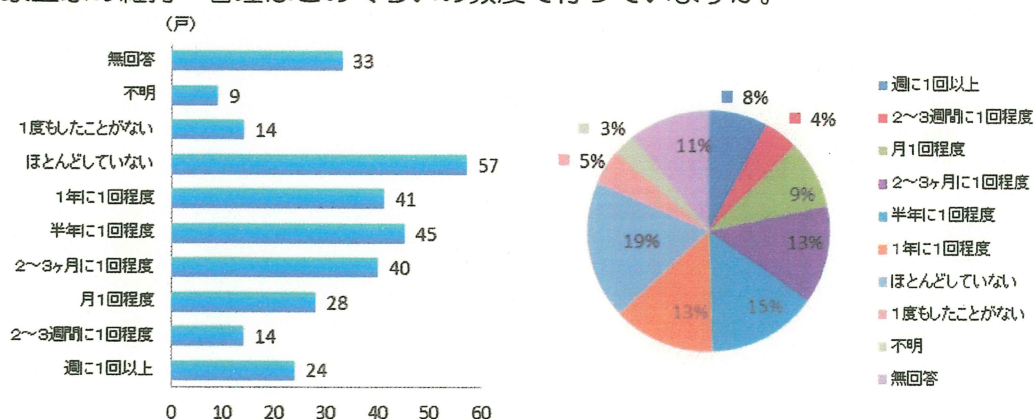


図26 維持管理の頻度

空家のうち約63%が、管理が行われていますが、【問1】Q3の結果から分かるように、所有者等の多くが高齢者であり、いつまで定期的な管理ができるのか心配されます。また、1度もしたことがない、ほとんどしていない又は不明という空家も約26%程度存在し、朽ちるに任せる状態となっています。

【問4】対象空家の今後の活用について

Q1 対象空家の今後の活用について、どのようにお考えですか。

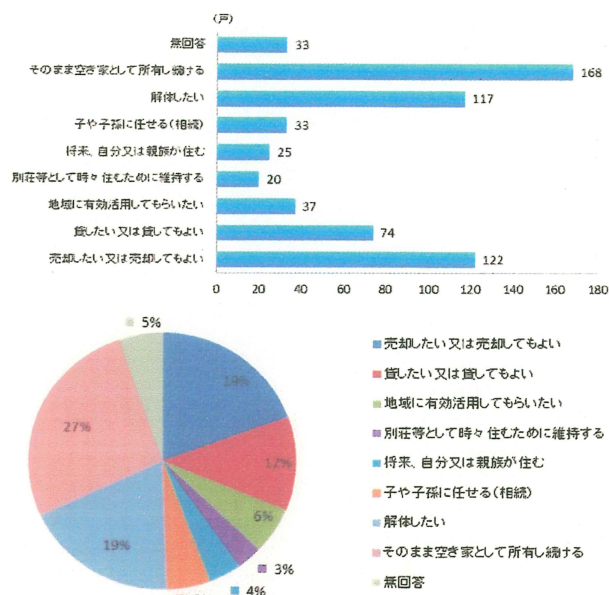


図27 今後の活用予定

今後の活用については、売却や賃貸等の活用を考えている方が約37%、そのまま空家として所有し続ける方が約27%、解体したいと考えている方が約19%となっています。

Q1-2 そのまま空家として所有し続ける理由をお答えください。

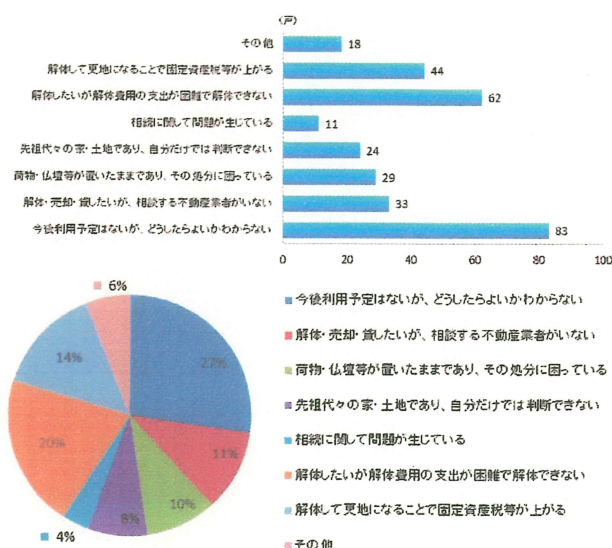


図28 空家として所有し続ける理由

空家として所有し続ける理由としては、どうしたらよいかわからない、解体したいが解体費用の支出が困難、相続問題、相談する不動産業者がないの順で多くなっています。

Q1-3 「売却したい」、「貸したい」が、できない理由をお答えください。

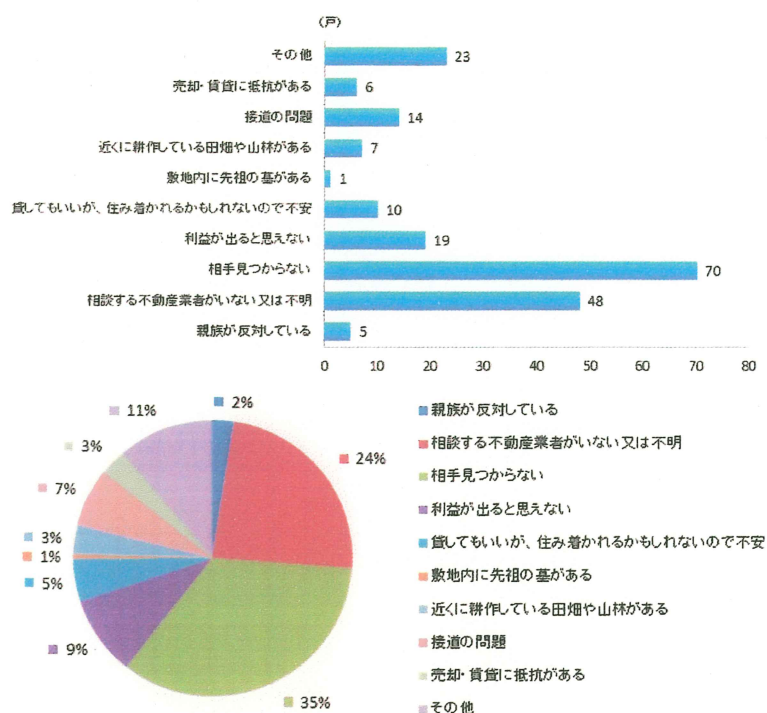


図28 空家として所有し続ける理由

売却や貸付ができない理由としては、相手が見つからない、相談する不動産業者がない又は不明、その他（思案中、登記・相続問題など）の順で多くなっています。

また、相談する不動産業者がないことが、そのまま空家として所有し続ける、売却・貸付けしたいができない理由の上位となっていることから、相談窓口の拡充を図る必要があります。

5 空家等の課題

本市の空家等の増加については、全国的に問題となっている少子・高齢化や人口減少が主要因と思われますが、これに加えて、今日までの産業構造の変化や農商業の後継者の減少などの社会情勢及びライフスタイルの変化により核家族化が進み、高齢者のみ世帯が増加したことが、空家等の増加に繋がったと考えられます。

そこで、これまでの空家等の実態調査及びアンケート調査等から、阿南市の空家等の現状について、次のような課題があることがみえてきます。

これらの課題に対して、本計画に今後の対策を位置付けて実施していきます。

(1) 所有者等の問題意識に関する課題

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任により管理することになりますが、所有者等が空家等の問題を意識しておらず、適切な管理がされていない空家等があります。また、アンケート調査でも、空家等の管理頻度も半年に1回以下の割合が54.4%となっており、認識不足が見られます。

このことから、所有者等には、当事者意識を持ってもらうよう意識啓発が必要であり、空家等を適切に管理することの重要性や周辺地域に与える諸問題等を認識してもらうことが必要です。

(2) 相談窓口や支援等に関する課題

アンケート調査では、売却や解体、賃貸などを希望する回答が多くあることから、空家等に関する相談窓口や利活用に向けたサポートを行う必要があります。さらには、空家等対策は多岐にわたるため、庁内関係部署や専門的知識を有する民間事業団体等と連携しながら、総合的な空家等対策を行う必要があります。

また、経済的に余裕がなく、解体や改修等の費用負担が困難であるとの回答も多いことから、解体等を支援する助成制度の周知及び充実をしていく必要があります。

(3) 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、建物の倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂やごみの散乱等により、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼします。

空家等の実態調査では、構造が木造であるものが全体の84%を占め、また、アンケート調査では、建築後40年以上のものが全体の45%を占めています。このことから、今後、老朽化が進行し、危険度が高い空家等の増加が懸念されます。

また、空家等があることの不安要因は様々であることから、所有者等に適切に管理されるよう助言や指導、法令等の適切な運用が必要です。

第3章 空家等対策の基本的事項

1 基本方針

(1) 所有者等の管理の原則

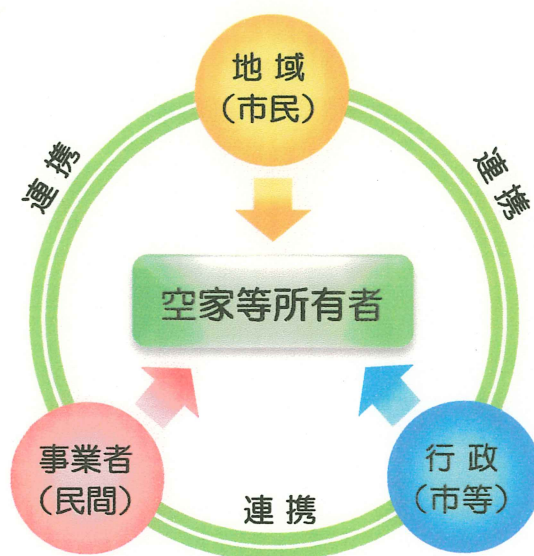
空家等の適切な管理は、空家法第3条の「空家等の所有者等の責務」に則り、第一義的に所有権や財産権を持つ所有者等が自らの責任において行うものとします。

このため、所有者や相続人には、空家等の財産権があることを自覚していただき、事故や損害に対して責任が及ぶことを理解し、適切に管理していただく必要が有ります。

(2) 市民と民間事業団体、行政が連携した対策の推進

近年、空家等の問題は老朽化による危険性だけでなく、ごみ、衛生、立木等、非常に多岐にわたり、また、所有者等が高齢になったり市外に在住していたり、相続登記がなされていない等により問題が複雑化していることから、行政は、地域住民の情報提供や協力、民間の事業者等の助言・指導を仰ぐことにより、一体となって、対策に取り組む必要があります。

このため、地域住民と民間事業者、各種団体、行政の関連部局が連携し、空家等の管理や利活用の推進を図ります。（空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業）



(3) 空家等の予防と対策

空家等の発生を予防・抑制するため、所有者等に対し、居住中から周知・啓蒙等を行うとともに、管理不全、除却、跡地まで、「空家等の状況の段階」に応じて必要な対策を行います。（空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業）

2 計画期間

本計画の期間は、上位計画となる「阿南市第5次総合計画」の期間（平成28年度～令和2年度）及び「阿南市第6次総合計画」の期間（令和3年度～令和10年度）に合わせ、令和2年度から令和10年度までの9年間とします。

ただし、社会状況の変化や、国及び県の動向、本市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて、適宜見直すこととします。

3 計画の対象地区

空家等の実態調査の結果から、空家等は市内に広く点在していることから、阿南市全域を本計画の対象地区とします。

4 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする「空家等」の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家」等のうち、実態調査を行った戸建住宅（併用住宅を含む。）を主な対象としますが、活用等の内容や危険性・緊急性などの状況によっては、その他の空家等も対象とします。

また、対象とする空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、対象外とします。「空き物件」については、宅地建物取引業者等により適正に管理されていると考えられるうえ、空家等の活用もこれらの業者等により、市場取引を通じて図られることから、計画の対象とする必要性が小さいと考えられるためです。ただし、「空き物件」に該当する空家等であったとしても、地域の活性化につながる交流の拠点等として活用する場合や、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては対象とします。

5 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030年アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴールから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画は、17の目標のうち、「3 すべての人に健康と福祉を」、「4 質の高い教育をみんなに」、「11 住み続けられるまちづくりを」、「12 つくる責任つかう責任」、「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」の5目標について特に関連性が深いため、計画を推進することにより、これらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。



第4章 空家等対策の具体的な取組

1 空家等の調査

(1) 空家等実態調査

本市における空家等の実態の全体像を把握するとともに、データベース構築のための基礎データとするため、外観目視による、空家等実態調査を実施します。空家等対策を進めるにあたっての基礎データとなるもので、本計画の策定にあたり、平成28年度から平成29年度にかけて実施しています。次回は、令和10年度に実施し、次期の計画策定に活かします。

(2) 所有者等の調査

空家等実態調査による空家等や地域住民から相談等があった管理不全の空家等について、空家法第10条の規定に基づき、所有者等の所在調査を実施します。

なお、所有者等の調査を実施した結果、次の場合にあっては、空家法第14条第10項に規定された略式代執行の実施を判断する「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」ものとしします。

① 所有者等不明の場合

家庭裁判所への相続放棄の照会及び法定相続人への相続放棄の事実の聞き取りによる調査を行った結果、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合

② 所有者等の所在不明の場合

所有者等の所在を確認するため、戸籍等の住民情報を調査し、送付（配達証明郵便）した管理依頼等の文書が宛先不明で返送され、これ以上の有力な所在情報が得られない場合

(3) 空家等所有者の意向に関するアンケート調査

空家等の管理状況や所有者等の活用意向などを把握し、施策に反映させることから、空家等実態調査とあわせて空家等所有者アンケート調査を実施します。

本計画の策定にあっては、平成29年度に実施しています。

(4) 立入調査等

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある、又は及ぼしている空家等については、所有者等にその状況を知らせ、改善を促します。

所有者等によって改善がされない場合は、詳細な状況の確認や必要な対策を検討するため、所有者等に立入りをを行うことを通知し、敷地内への立入調査を行います。

(5) データベースの整備

空家等に関する情報を管理し、適切な対応ができるよう、空家等のデータベースを整備します。空家等実態調査で基礎データを整備し、日常業務での対応で得られた情報をもとに、空家等でなくなったものの削除や新たな空家等の追加などの更新作業を行います。

2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

空家等の管理責任は所有者等にあり、自らの責任により、的確に対応するものとします。

(1) 所有者等への啓発

空家等の発生抑制のためには、空家等の所有者となった際に、とりあえずそのままにしておくというのではなく、将来を見越した適切な対応をしていくことが重要です。

市民を対象に、空家等としないための適切な対応や空家等となってしまった場合の適正管理の重要性について、阿南市広報や阿南市ホームページでの紹介、パンフレットの作成・配布等を行い、啓発の推進に努めます。

また、空家等を生み出さないためには、空家等となる可能性のある住宅に対する啓発も重要です。高齢者のみ世帯などを対象に関連部局での面談や文書配布などの機会を活用した啓発チラシの配布等、早めの対応の重要性を啓発します。

(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

市民からの苦情・相談がよせられた空家等については、現地調査を行い、問題が確認された空家等の所有者等に対してその現状を伝える文書を送付し、適切な管理を依頼します。

文書の送付では改善が見られない場合には、電話連絡や訪問面談等により、所有者等に自主的な対応を粘り強く求めていくとともに、適切なアドバイスを行います。

(3) 空家管理サービスの活用の推進

アンケート調査において、「空家等の維持・管理上で困っていること」という設問に対して、「現住所から空家等までの距離が遠い」、「身体的・年齢的な問題」と回答された方の割合が、全体の46%を占めています。

このことから、自身による管理が困難な場合には、空家管理代行サービスを利用してもらうことが有効であると考えられます。

そこで、自身による空家等の管理が困難な所有者等に対しては、連携協定のメンバーである「NPO法人空き家・空き土地管理サポートセンター」に関する情報を提供し、空家管理代行サービスの利用を推進します。

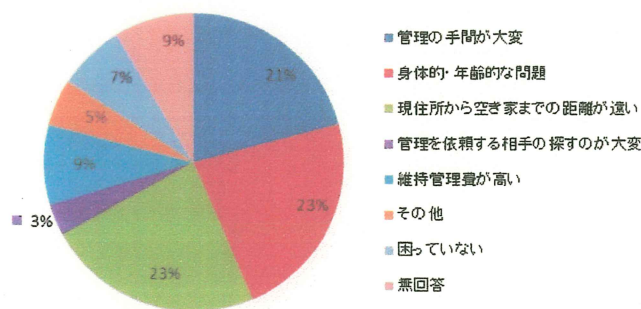


図29 空家等の維持管理上の問題

(4) 相談窓口の整備

空家等に関する問題は多岐にわたり、行政では介入できない相続等の個人の権利に関する問題や、不動産の売買、賃貸など、有効活用に関する様々な問題を解決していく必要があります。これらの様々な問題を効率よく解決するためには、不動産関係等の専門家への相談が必要不可欠です。

そこで、平成30年度から、本市と連携協定のメンバーである「公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会（阿南・海部支部）」と連携し実施している、「空き家・空き土地有効活用無料相談会」の定期的継続と周知に努め、空家等の所有者等を支援し、空家等の発生の予防・抑制を図ります。

(5) 相続登記の促進

近年、相続登記が行われていないことで、所有者等の特定が困難となっている空家等の問題が顕在化しており、放置状態にある空家等の増加の一因にもなっていますので、相続登記の重要性について、法務局と連携し普及啓発を図ります。

3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等の発生を抑止するとともに、空家等を地域の資源として有効に活用するため、空家等の活用を促進します。また、利活用する予定のない空家等については除却を促進し、跡地の有効活用を促します。

(1) 住宅の品質確保・長寿命化の促進

長く住み続けることができる良好な住宅が、空家等の発生の予防・抑止に繋がります。

また、空家等となってしまった場合でも、住宅の品質が保たれていることで、市場への流通がスムーズに行うことができます。

そこで、現に居住している段階から、所有者等に対して「木造住宅耐震化促進事業」や「あなんぐらし支援事業」制度の活用を促し、住宅の適切な維持管理、リフォームや耐震改修等の促進を図ります。



(2) 空家等の流通促進

空家等の発生を抑止するとともに、転入による地域活性化を図るため、空家等が住宅として活用されるよう、不動産業者による空家等の流通を促進します。

アンケート調査において、空家等の不動産取引の仲介又は代理についての個人情報提供同意欄を設け、所有者等から同意を得た案件を「連携協定を締結している民間団体」に対して情報提供を行い、売買・賃貸借希望者のスピーディーなマッチングを図ります。

また、中古住宅の購入を促すため、住宅取得に対する補助制度「住んでみんでANAN事業」や「あなんぐらし支援事業」の周知・PRに努めます。

(3) まちなか出店・居住の推進

空家等が多い駅周辺などのまちなかにおいて、比較的管理状態の良い空家等を有効に活用した新たな住居として流通させ、「阿南市立地適正化計画」及び「住んでみんでANA事業」との連携を図りながら、駅周辺立地の利便性等を活かした居住を推進します。

また、駅周辺に多く見られる店舗併用住宅の空家を有効に活用し、まちなかでの出店や起業したい若者等の支援を含め、関連部局や商工業団体等と連携し、新たな店舗等の立地による、まちなかの活性化を目指します。

(4) 移住・定住の推進

まちなかに限らず、郊外部・山間部等を含めた空家等の有効活用を図るため、空家のリフォームなどに対する支援の拡充や農地付き空家の取得を促進するとともに、関連部局はもちろん、阿南市移住交流支援センター、地域おこし協力隊・移住交流コーディネーター等とも連携を図りながら、多様な角度から、移住・定住を促進します。



(5) 地域活動・交流拠点としての活用

空家等を地域活性化や地域交流、福祉サービスの拡充等に資する地域資源として位置づけ、その活用を推進します。

空家等の活用に関しては、全国で様々な取り組みが行われており、まちづくりに活かされている事例が多くあります。また、アンケート調査においても、所有者等の中には空家等を地域貢献に活用して欲しいと考えている人もいます（13項 図27）。

今後、地域団体などから、空家等を活用したまちづくりに取り組みたいというニーズがあった場合には、空家等の活用策について検討します。

(6) 住宅セーフティネット法※に基づく住宅としての活用

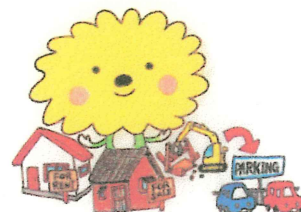
空家等を低所得者、高齢者、障がい者など住宅の確保を要する世帯のための賃貸住宅として活用することを検討します。

※ 住宅確保用配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の略

(7) 空家等の除却支援と跡地の活用

アンケート調査では、利活用する予定のない空家等が除却されずに放置されている理由として、「除却費の支出が困難」と回答した所有者等が多くいます（13項 図28）。

そこで、老朽化し危険な状態の空家等の除却に要する費用の一部を補助する「阿南市危険廃屋等除却支援事業」を積極的に周知・PRし、所有者等の自主的な空家の除却を促進します。また、除却後の跡地に活用については、所有者等に対して「公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会（阿南・海部支部）」や「空き家・空き土地有効活用無料相談会」などの情報を提供し、跡地の有効活用を促します。



4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 特定空家等の判定

① 基本方針

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、「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家等」と定義されています。なお、長屋建てで一部住戸に居住者がいる場合は対象外とします。

特定空家等に該当するおそれがある空家等については、速やかな改善が求められることから、所有者等に対し、早期に情報の提供、助言その他必要な援助を行い、空家法に定められた措置を行う前段階で、まずは所有者等による自主的な対応を粘り強く求めていきます。

改善依頼・助言を行っても改善が見られない場合は、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性などを十分勘案したうえで、立入調査の実施を判断し、その必要性が認められた場合に立入調査を実施し、特定空家等に該当するかを判断します。

② 特定空家等の判定基準

「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（ガイドライン）及び徳島県住宅供給公社が作成した「特定空家等対策マニュアル」に示されている基準を基に、阿南市空家等対策協議会の意見も聞きながら、特定空家等の判定基準を別に定めます。空家等の物的状態が、次のア～エに該当するか否か、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、総合的に判定します。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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 特定空家等の判定基準の見直し

特定空家等の判定基準は、空家等に関する相談内容や件数、空家等の立地などを踏まえて適宜見直し、適切な運用を図ります。

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、判定基準に基づき総合的かつ慎重に判定し、住宅課で審査のうえ、阿南市空家等対策プロジェクトチームの審議を経て認定を行います。

また、特定空家等の認定を行った場合は、その旨を阿南市空家等対策協議会に報告します。

(3) 特定空家等に対する措置

① 助言又は指導

市長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行います。

② 勧告

市長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにも関わらず、なお、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例が解除されます。

③ 命令

市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその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その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

④ 特定空家等に係る代執行

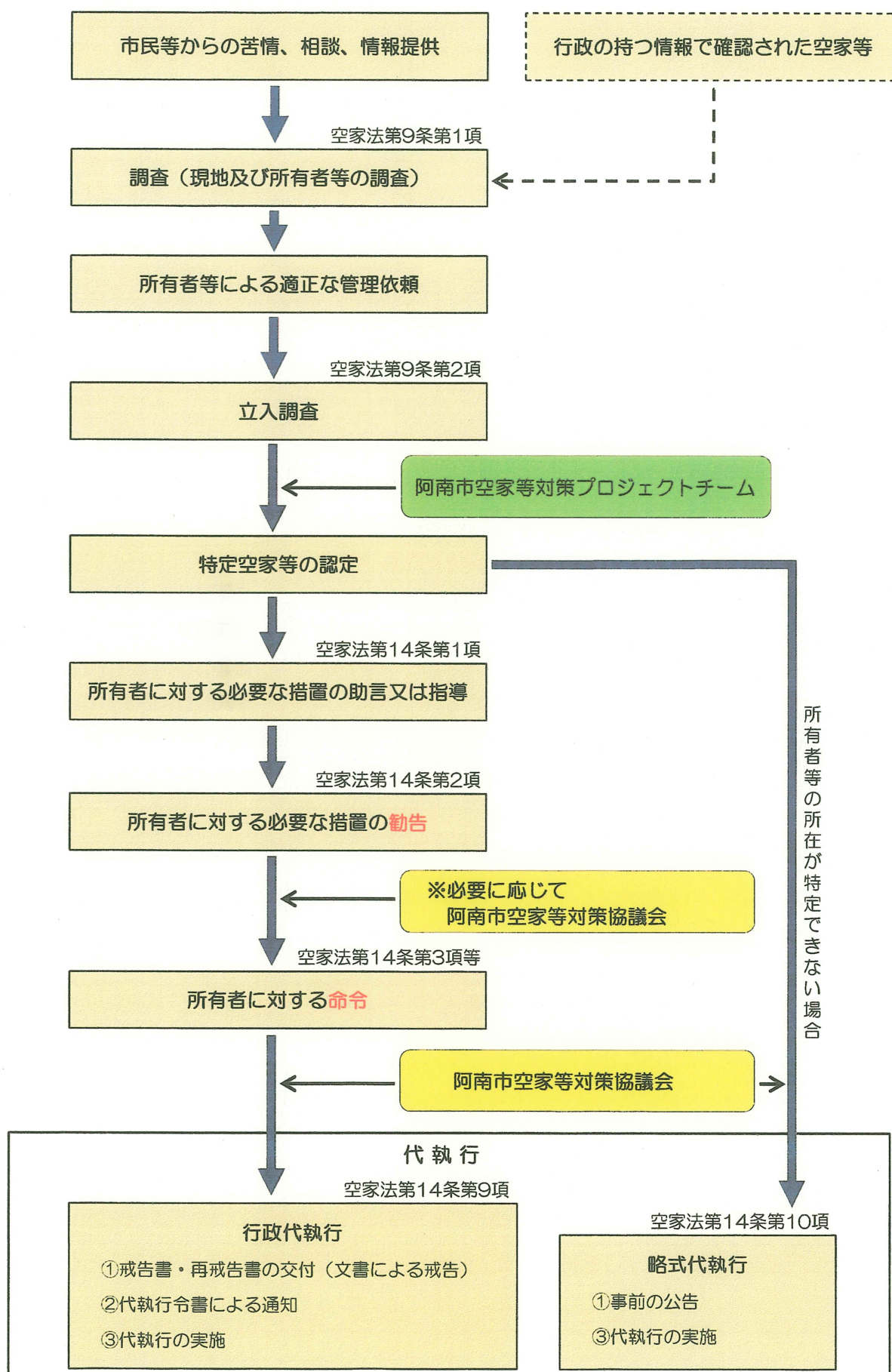
市長は、前項の命令を行ったにもかかわらず、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても期限までに完了する見込みのない場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき所有者等の代わりに当該空家等の除却等に必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

⑤ 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言、若しくは指導、勧告、命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、阿南市空家等対策プロジェクトチーム及び阿南市空家等対策協議会に報告し、特定空家等の認定を解除し、データベースを管理します。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ



5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 阿南市空家等対策協議会

空家法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、阿南市空家等対策協議会を設置します。計画の策定・変更及び運用、特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行います。

学識経験者	弁護士	地域住民	建築士	宅地建物取引士	司法書士
行政書士	法務局	社会福祉士	市長	など	

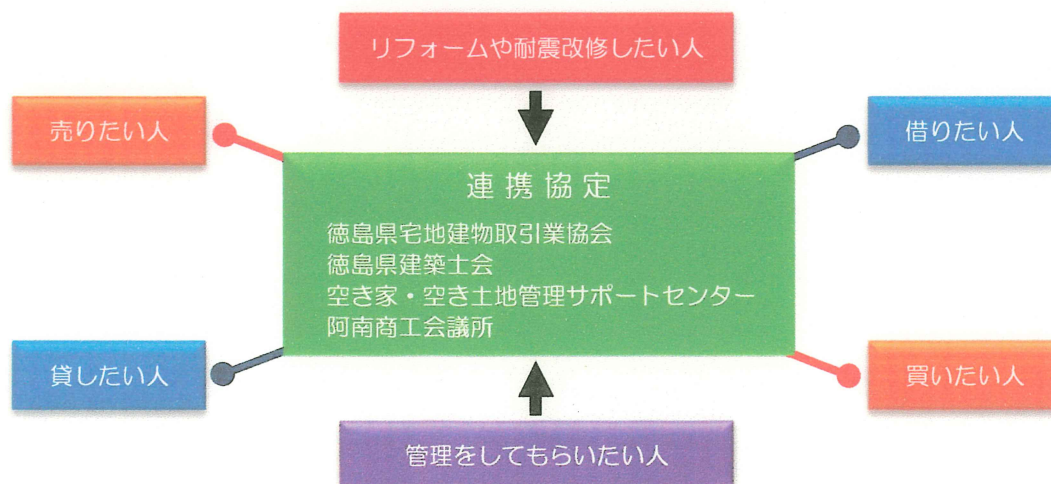
(2) 阿南市空家等対策プロジェクトチーム

空家等問題の解決において、特に重要なのは、空家等がもたらす問題が様々な分野に横断的に関わるという特性に鑑み、庁内の関係部局が連携して空家等対策に取り組んで行くことが不可欠であります。このために、阿南市空家等対策プロジェクトチームを組織しています。また、今後においても、組織の強化・拡充に努めます。

住宅課	総務課	税務課	危機管理課	環境保全課	ふるさと未来課
福祉課	介護・ながいき課	農林水産課	農業委員会事務局	商工観光労政課	
土木課	まちづくり推進課	水道課	警防課		

(3) 外部の関係団体との連携

空家等対策を効果的かつ効率的に進めるには、民間の活力を積極的に活用していくことが有効であると考えられます。民間でできることは民間に委ね、行政と民間の協働により、簡素で効率的かつ実効性のある組織の構築が必要であることから、本市は、（公社）徳島県宅地建物取引業協会、（公社）徳島県建築士会、NPO法人空き家・空き土地管理サポートセンター、阿南商工会議所と連携協定を締結し、特定空家等の発生の未然防止、空家等の流通、活用等の促進などについて連携を図りながら取り組んでいます。また、今後においても、連携の強化・拡充に努めます。



参考資料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 行政代執行法
- 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指針
- 「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（ガイドライン）
- ガイドライン〔別紙１〕～〔別紙２〕
- 阿南市特定空家等の判断基準

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空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、空家等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する。

(定義)

第2条 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物を含む。）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。

2 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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する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。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内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、基本指針に

即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、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の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

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。

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。

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。

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。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその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、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする

る者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、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。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者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履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又その命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

る。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 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、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

行政代執行法

昭和二十三年法律第四十三号

行政代執行法

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

○2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

○3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

○2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

○3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

○1 この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。

○2 行政執行法は、これを廃止する。

附 則 （昭和二六年三月三十一日法律第九五号） 抄

1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年年度の地方税から適用する。

附 則 （昭和三四年四月二〇日法律第一四八号） 抄

（施行期日）

1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百十七号）の施行の日から施行する。
（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）

7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則 （昭和三十七年九月一五日法律第一六一号） 抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作为その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の判決、決定その他の処分（以下「判決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる判決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての判決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

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指針【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

(4) 空家等に関するデータベースの整備等

(5) 空家等対策計画の作成

(6) 空家等及びその跡地の活用の促進

(7) 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

(8) 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体的な事案に対する措置の検討

- (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2)行政関与の要否の判断
 - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
- #### 3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3)特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1)特定空家等の所有者等への告知
 - (2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2)関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1)所有者等への事前の通知
 - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3)公開による意見の聴取
 - (4)命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1)実体的要件の明確化
 - (2)手続的要件
 - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6)費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1)「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2)事前の公告
 - (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4)費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン【別紙1】～【別紙4】の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

【別紙1】そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1)建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

【別紙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況である。
 - ・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。
 - ・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。
- (2)ごみの放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・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影響を及ぼしている。
 - ・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影響を及ぼしている。

【別紙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)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合してい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ていない状態となっている。
 - ・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。
- (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。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

【別紙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。
 - ・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。
 - ・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。
- (3)建築物等の不適切な管理が原因で、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。

ちやんと
こころ
へ



阿南市特定空家等の判断基準

1 特定空家等の判定基準

判定基準は、次の3つの基準を用いて、それぞれの調査結果により、著しく危険等である度合いを3段階（a～c）で評価し、これらの度合いを組み合わせ、空家等の総合的な危険度を3段階（A～C）で評価する。

- ① 対象の空家等が倒壊した場合に与える周辺（近隣の敷地等や前面道路）への影響
- ② 外観調査や内観調査による建築物及び敷地の状況
- ③ 建築物の部分等の落下による第三者へ危険を及ぼす影響

2 チェックリストの構成

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）には、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、次の項目が示されている。

- 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - ・ 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - ・ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

そこで、これらの状態にあるかどうかについては、徳島県住宅供給公社作成の特定空家等対策マニュアルに準じ、次の3つのチェックリストにより判定する。

① チェックリストⅠ 周辺への影響

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるかどうかについて判定する。

② チェックリストⅡ 倒壊の危険性

空家等の老朽化等により、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるかどうかについて判定する。

③ チェックリストⅢ 落下危険物等

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるかどうかについて判定する。

次ページに、特定空家等判定チェックシートを示す。

裏面に続く

チェックリストⅢ 落下危険物等

屋根材・庇	a 影響が小さい	一部破損がみられるものの、他の部分は比較的健全	
	b 影響がある	2階の屋根の瓦がずれており、落下のおそれがある	
	c 影響が大きい	1階の屋根の瓦の大部分がずれており、地面に落下するおそれがある	
外装材	b 影響がある	建物の一部に大きな亀裂や壁仕上げの剥落がみられる	
	c 影響が大きい	著しい破損等がみられ壁仕上げの落下のおそれがある	
看板・機器	b 影響がある	傾斜やずれがみられる	
	c 影響が大きい	脱落・落下・転倒のおそれがある	
屋外階段・バルコニー	b 影響がある	部分的な腐食や破損がみられる	
	c 影響が大きい	脱落・落下のおそれがある	
門・塀	b 影響がある	部分的なひび割れや破損がみられる	
	c 影響が大きい	破損、部材の落下・転倒のおそれがある	
判定	落下危険物等の項目の中で最も影響の大きいもの（a～c）を記入		
総合判定	下記の判定表を参照し、A～Cを記入		

「チェックリストⅠ 周辺への影響」が「a」の場合は「判定表－1」、「b」の場合は「判定表－2」を用いて、それぞれ「チェックリストⅡ 倒壊の危険性」、「チェックリストⅢ 落下危険物等」の判定結果から、総合判定がA～Cのいずれに該当するかチェックする。

なお、「チェックリストⅠ 周辺への影響」の評価をa～cの3段階として、結果が「c」となった場合は「判定表－3」によりチェックする。

Ⅰ 周辺への影響 a

		Ⅱ 倒壊の危険性		
		a	b	c
Ⅲ 落下危険物等	a	A	A	B
	b	A	A	B
	c	B	B	B

判定表－1

Ⅰ 周辺への影響 b

		Ⅱ 倒壊の危険性		
		a	b	c
Ⅲ 落下危険物等	a	A	B	C
	b	B	B	C
	c	C	C	C

判定表－2

Ⅰ 周辺への影響 c

		Ⅱ 倒壊の危険性		
		a	b	c
Ⅲ 落下危険物等	a	A	B	C
	b	B	C	C
	c	C	C	C

判定表－3

◆ 総合判定 A

現状では保安上危険となるおそれのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。ただし、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの検討も行う必要がある。

◆ 総合判定 B

即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。

空家等の物的状況、地域の実情や特性、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの調査結果により、特定空家等と判断することも可能である。

◆ 総合判定 C

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あり、特定空家等に該当するものと判定する。

3 チェックリストの項目の判定方法

(1) チェックリストⅠ 近隣の建築物や前面道路など周辺への影響の判定

チェックリストⅠで、対象物（特定空家等）が、どの程度周辺に影響を与えるおそれがあるかを調査する。この判定基準で、周辺の地域住民に与える影響として、「近隣の敷地（以下「隣地等」という。）への倒壊の影響」と「前面道路への倒壊の影響」の2つの事項について評価を行い、その結果を2段階に分類する。

① 近隣の敷地等への倒壊の危険性

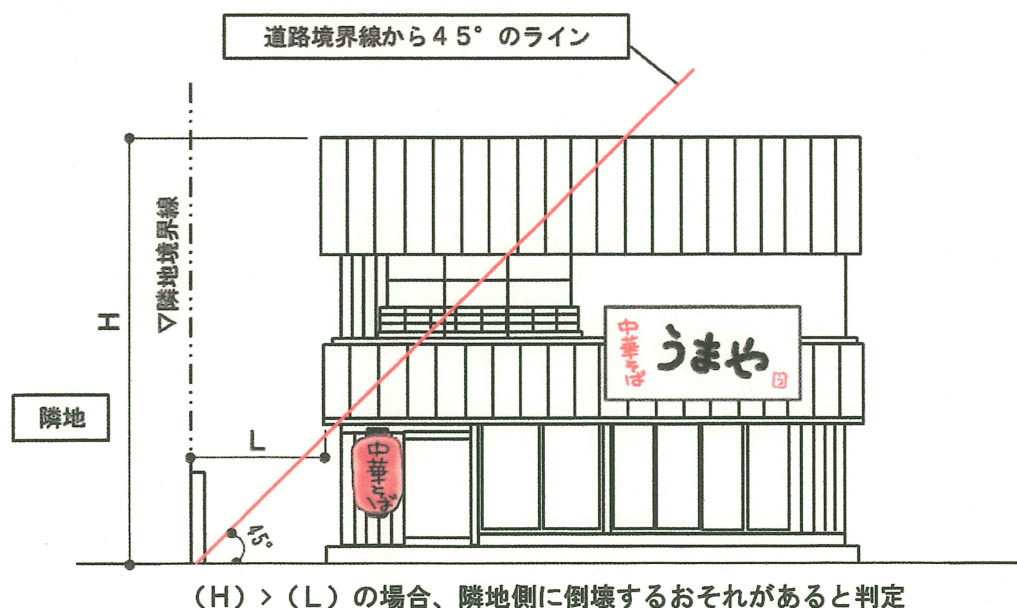
- ㊦ 調査対象空家等の周囲に存する、隣地等の「隣地境界線から45°のライン」を引いて、そのラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く）に干渉する場合、隣地等に倒壊するおそれがあるものとして判断する。

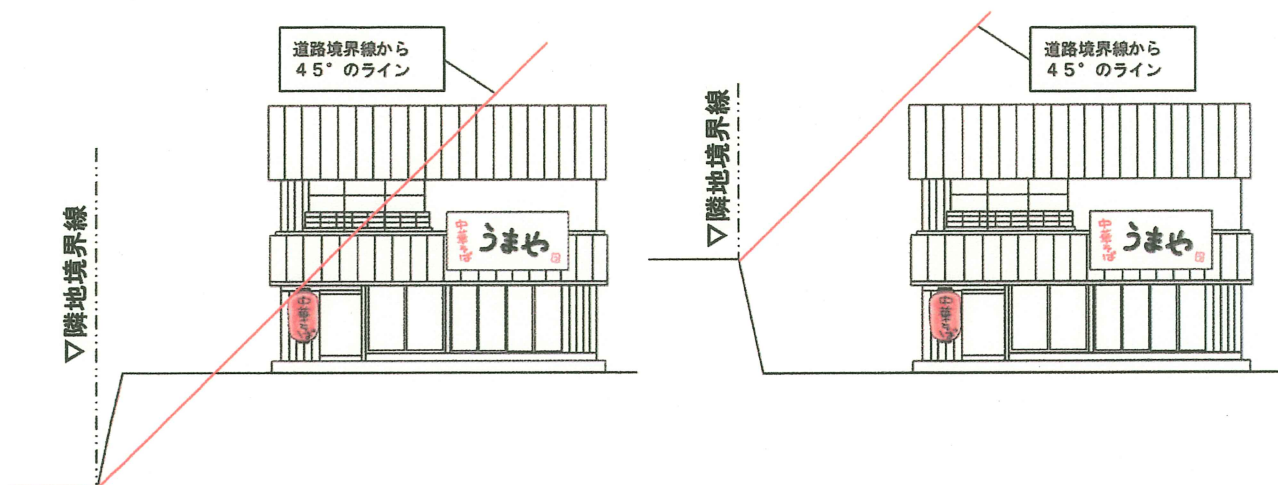
隣地境界線からの距離を（L）、調査対象空家等の高さを（H）とし、 $(H) > (L)$ の場合、隣地側に倒壊するおそれがあると判断する。

- ㊧ 調査対象空家等が倒壊した場合、いずれかの部分だけが隣地等まで到達するか否かを評価するもので、空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊するものとする。

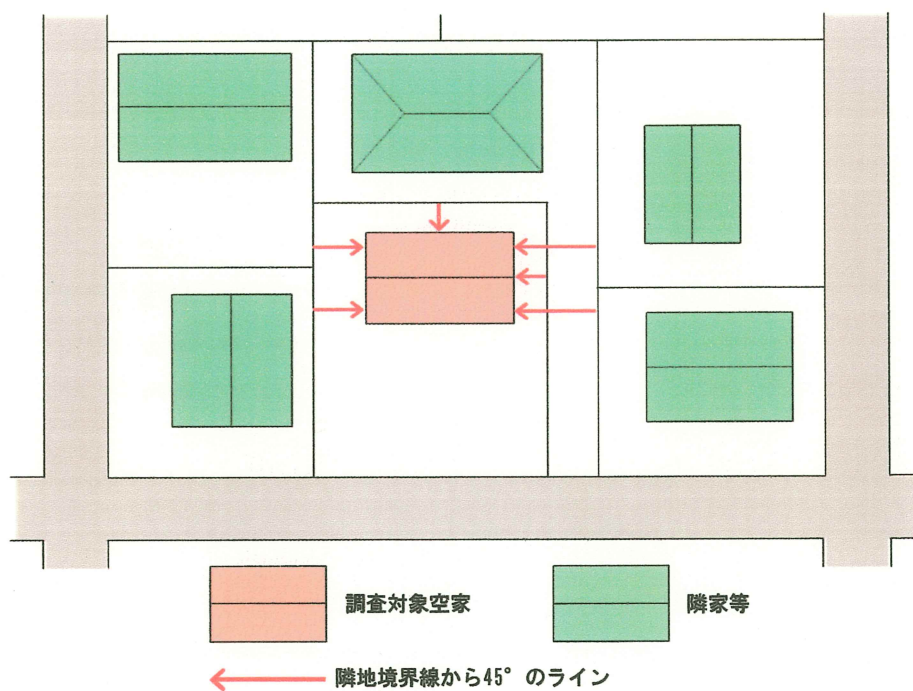
- ㊨ 敷地をまたいで倒壊するおそれもあるため、隣り合う敷地のみでなく、周囲の隣地等についても検討を行う。

- ㊩ 敷地に高低差がある場合等、45°のラインで一律に判断することが困難な場合は、現地の写真や図示等により、倒壊の危険性を総合的に判断する。





【図1】



【図1】のように、隣接する全ての敷地境界線だけでなく、45°ラインが干渉する可能性のある全ての敷地に対してチェックする。

○ 判定基準

以下の基準により「a 影響が小さい」～「b 影響がある」の2段階で判定することを原則とする。

ただし、調査対象空家等が倒壊した場合の影響の大きさを考慮し、「c 影響が大きい」を加えた3段階で判定することもある。

「a 影響が小さい」

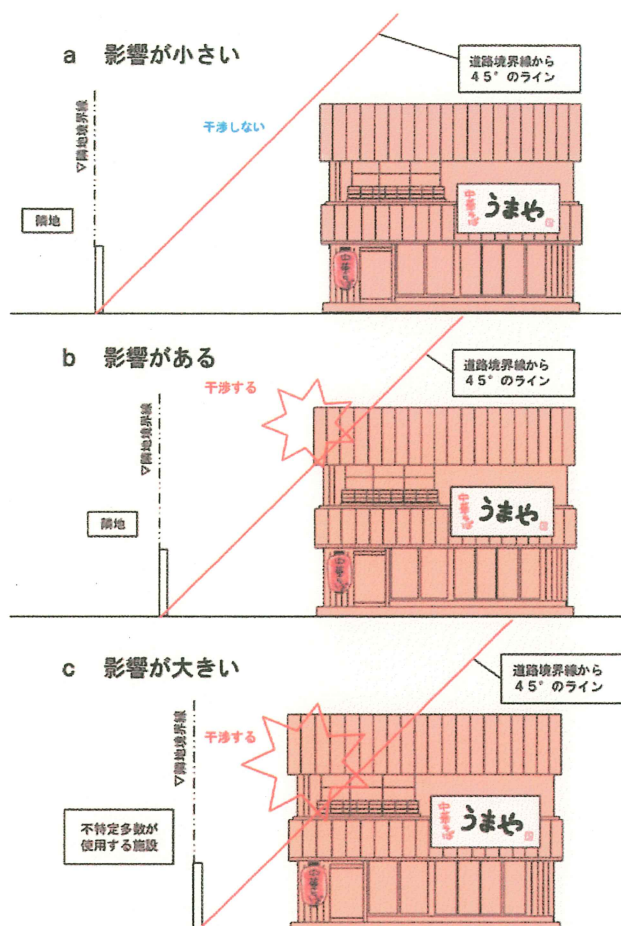
- ・隣地境界線から45°のラインを引いたとき、調査対象空家等に干渉するものがない。

「b 影響がある」

- ・隣地に倒壊するおそれがある。
- ・隣地境界線から45°のラインを引いたとき、調査対象空家等に干渉する。
- ・干渉する数は考慮しない。

「c 影響が大きい」

- ・不特定多数が使用する施設等が建つ隣地に倒壊するおそれがある。
- ・隣地境界線から45°のラインを引いたとき、調査対象空家等に干渉し、かつ隣地に下記①～⑧の施設が建つ場合



- ① 阿南市地域防災計画で指定避難所等に指定された施設
- ② 学校・保育所
- ③ 病院
- ④ 店舗（百貨店・スーパーマーケット・コンビニ等）
- ⑤ 警察署・消防署・庁舎
- ⑥ その他多数の者が使用する施設や防災上重要な施設
- ⑦ 物資の輸送等に必要な公共交通機関の施設

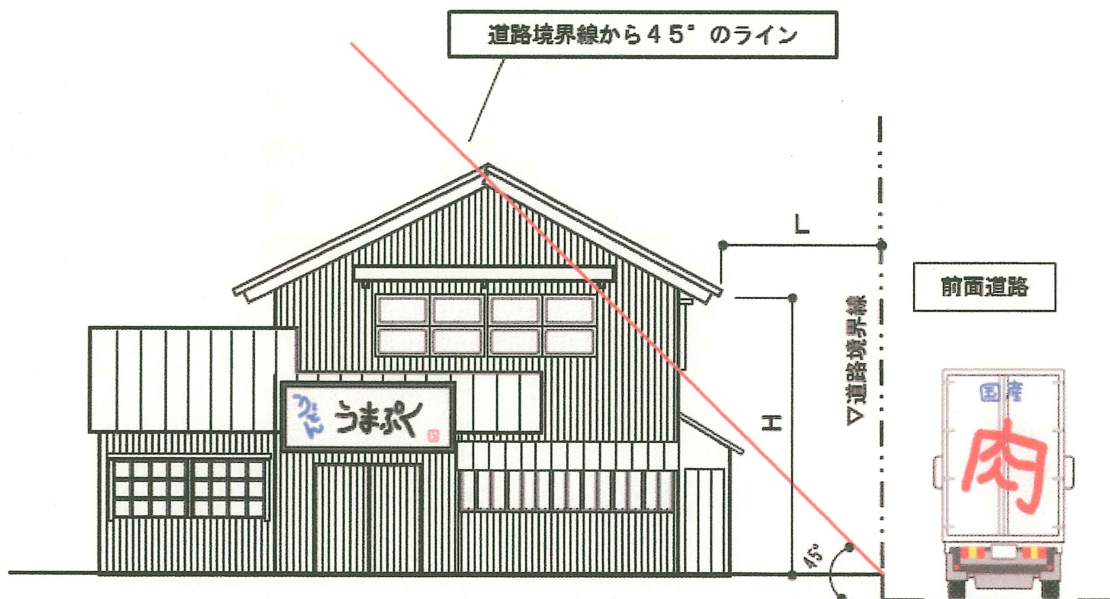
② 前面道路への倒壊の危険性

㊦ 前面道路の「隣地境界線から45°のライン」を引いて、そのラインが調査対象空家等に干渉する場合、前面道路に倒壊するおそれがあるものとして判断する。

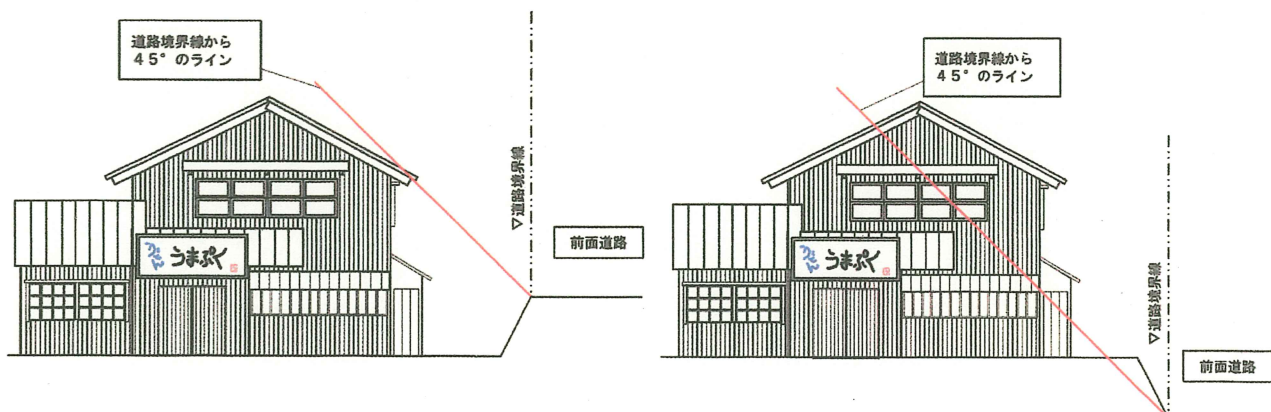
道路境界線からの距離を（L）、調査対象空家等の高さを（H）とし、 $(H) > (L)$ の場合、前面道路に倒壊するおそれがあると判断する。

㊧ 地震等により、前面道路に倒壊した場合は、地域住民の避難や救助等に支障を生じるおそれがあり、二次的被害を拡大させる可能性があるため、下記のとおり評価を行う。

- ・前面道路に倒壊するおそれがある場合、前面道路沿道の隣家等の有無を調査
- ・前面道路が避難路等に指定されているかを調査
- ・沿道の始点・終点が明確でない場合は、現地の状況により適宜判断
- ・敷地に高低差がある場合や、敷地と道路との間に水路がある場合等、一律に判断することが困難な場合は、現地の写真や図示等により、倒壊の危険性を総合的に判断する。
- ・道路境界線の位置が曖昧な場合は、所有者や近隣住民からの聞き取り、事前準備の際に入手した情報等により、適宜判断する。



(H) > (L) の場合、道路に倒壊するおそれがあると判定



○ 判定基準

以下の基準により「a 影響が小さい」～「b 影響がある」の2段階で判定することを原則とする。

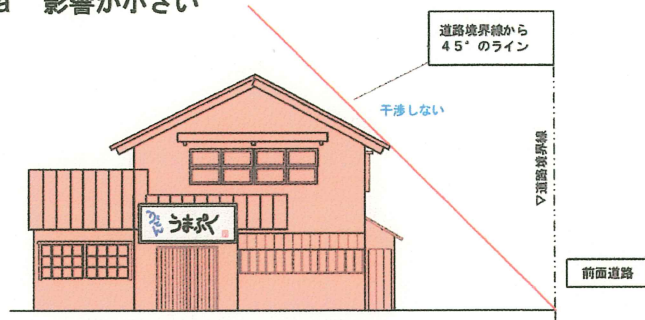
ただし、調査対象空家等が倒壊した場合の影響の大きさを考慮し、「c 影響が大きい」を加えた3段階で判定することもある。

「a 影響が小さい」

前面道路に倒壊するおそれがない。
いずれも前面道路の道路境界線から45°のラインが調査対象空家等に干渉しない場合。この場合、前面道路の種別は問わない。

(次項【図2】の空家-1、2)

a 影響が小さい

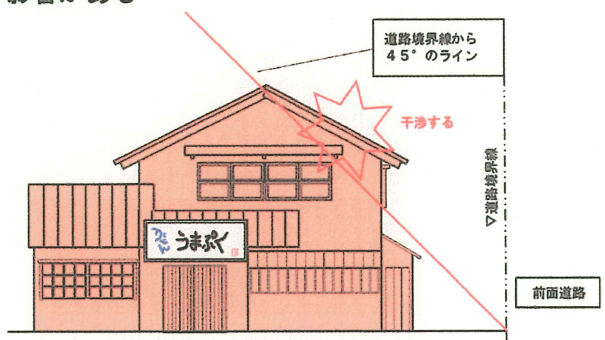


「b 影響がある」

前面道路に倒壊するおそれがある。
道路境界線から45°のラインが調査対象空家等に干渉し、次に該当する場合（【図2】の空家-3）

- ・前面道路に倒壊（道路閉塞）した場合でも、他の隣家等の避難・救助の経路が確保されている。
- ・前面道路が避難路等に該当しない。

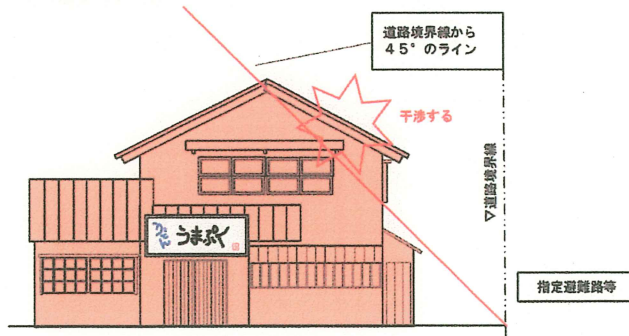
b 影響がある



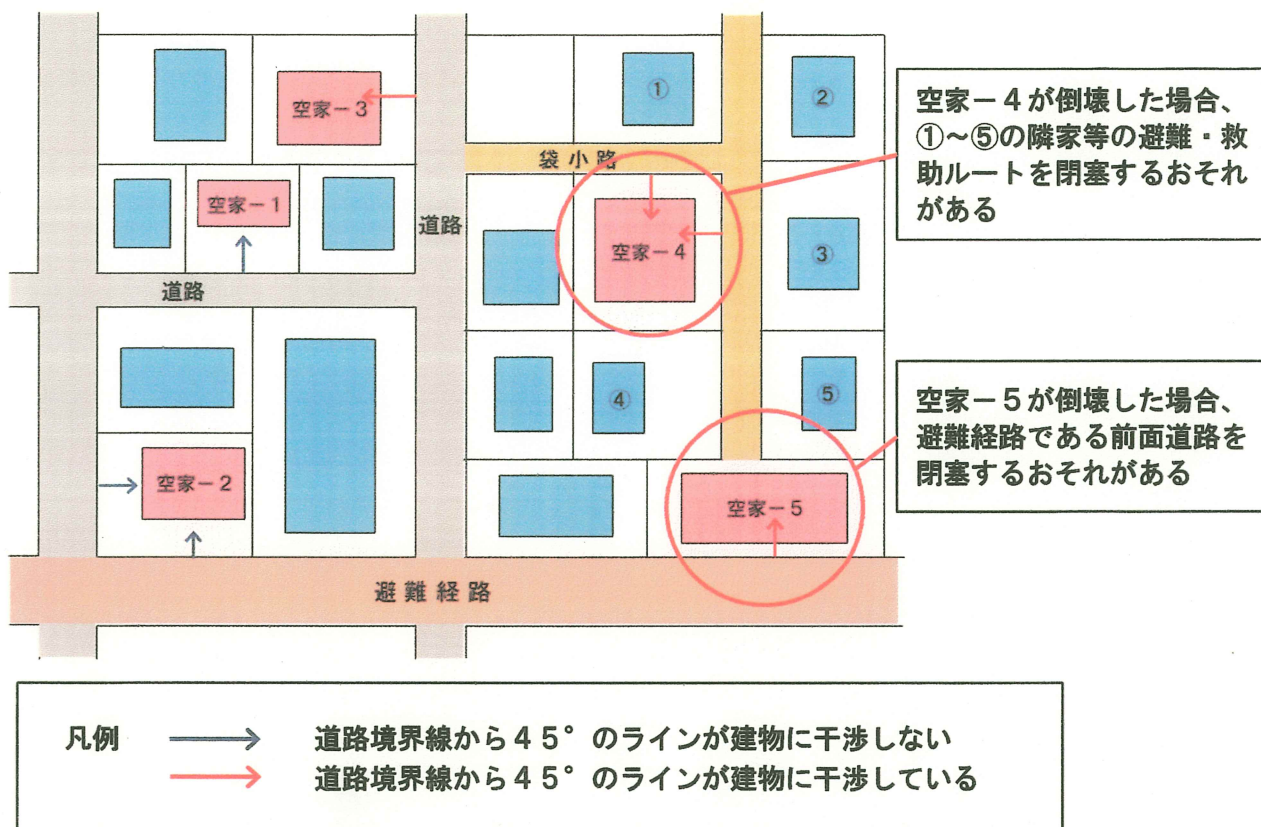
「c 影響が大きい」

- ・前面道路に倒壊した場合、隣家等の避難・救助の経路が確保されていない場合（【図2】の空家-4）
- ・前面道路に倒壊のおそれがあり、その道路が避難路等に指定されている場合（【図2】の空家-5）

c 影響が大きい



【図2】



避難経路とは、地域防災計画や津波避難計画等に定められた緊急輸送道路や避難路のほか、通学路などの特に重要と考えられる道路のことをいう。

(2) チェックリストⅡ 倒壊のおそれに関する判定

① 判定方法

倒壊のおそれの判定は、チェックリストⅡを用いて行う。チェックリストⅡは、住宅地区改良法施行規則の別表第一に示された不良度判定を準用したもので、倒壊等のおそれを評価する事項として、「構造の破損等」や「構造一般の程度」「構造の腐朽又は破損の程度」、「防火上の構造の程度」について判定を行う。

目視を中心としながら、評価区分毎に定められた評価内容に基づき評点を算出し、合算した合計により不良度の判定をする。

「構造一般の程度②」の柱と「構造の腐朽又は破損の程度①」の床は内部調査を行わないと判別できないため、不明な場合は調査の対象としない。

なお、不良度の判定基準については、徳島県住宅供給公社作成の特定空家等対策マニュアルに準じる。

チェックリストⅡ 倒壊の危険性						
① 評価区分	② 評価項目	③ 評価内容	④ 基準 評点	評点	⑥ 最高 評点	区分 評点
0 構造の破 損等	建物全体	一見して危険と判断されるもの	100		100	
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 ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20		50	
	② 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5cm未満のもの	20			
	③ 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
2 構造の腐 朽又は破 損の程度	① 床	イ 根本落ちがあるもの	10			
	② 基礎、土 台、柱、 又は梁	⑤：③に該当する事象が認識されたとき、③の基準評点を記入 一つの評価項目に該当する評価内容が複数あるときは、基 準評点の高い方の値を採用する				
	③ 外壁	イ 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	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	25			
	④ 屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15			
		ロ 屋根葺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垂れ下がったもの	25			
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
	① 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10			
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20			
	② 屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10			
評点合計						⑧
判定					a：評点の合計が50点未満、b：50点～100点未満、c：100点以上	

⑨：評点の合計値をもとにa～cを記入する。

⑧：区分評点の合計値を記入する。

② チェックシートの構成

① 評価区分

評価区分は、次の3項目である。

- ・ 構造一般の程度
- ・ 構造の腐朽又は破損の程度
- ・ 防火上の構造の程度

② 評価項目

評価項目は、評価区分毎の基礎や柱などの建築物の部位等により構成されている。

③ 評価内容

評価項目毎に不良度を測定する基準が示されている。

④ 基準評価点

評価内容に示された不良度に該当する事象が存在する場合の基準となる評価点である。

⑤ 評価点

対象となる空家等に、評価内容に示された不良度が確認された場合には、評価欄に、「基準評価点」に示された評価点を記入する。

なお、一つの評価項目に該当する評価内容が2以上ある場合、その項目の評価点は、評価内容に定められた基準評価点のうち最も高いものとする。

⑥ 最高評価点

評価区分毎の最高評価点が示されている。

⑦ 区分評価点

各評価区分の合計点を記入する。一つの評価区分で確認された不良度の評価点の合計が最高評価点を超えた場合、最高評価点の値とする。

⑧ 合計

評価項目毎の評価点の合計を記入する。

⑨ 危険度の判定

危険度の判定は次のとおりとする。

- | | |
|------------|---------------------|
| 「a 影響が小さい」 | 評価点の合計が50点未満 |
| 「b 影響がある」 | 評価点の合計が50点以上～100点未満 |
| 「c 影響が大きい」 | 評価点の合計が100点以上 |

(3) チェックリストⅢ 落下危険物等に関する判定

特定空家等と判断する際には、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かを検討すべきであるため、チェックリストⅢを用いて落下物や転倒物による危険性について調査する。

調査にあたっては、例えば、外壁が破損している空家等であっても、既にそのすべてが崩落してしまっていて、今後、落下するおそれのないものや、窓ガラスが破損して落下しても、バルコニーがあって直下に被害が及ばない場合などは危険性がないものとして「a 影響が小さい」に分類する。

① 屋根材・庇等

飛散・落下等により、周辺の建築物（隣家等）や通行人等に危険をもたらすおそれがあるかを調査する。

○ 判定方法

目視による確認を行う。

○ 判定基準

「a 影響が小さい」

一部破損がみられるものの、他の部分は比較的健全。

「b 影響がある」

2階の屋根の瓦がずれており、落下のおそれがある。（直下には、1階の屋根がある。）

「c 影響が大きい」

1階の屋根の瓦の大部分がずれており、地面に落下するおそれがある。（直下に、落下を防止する屋根等がない。）

事 例



「a 影響が小さい」



「b 影響がある」



「c 影響が大きい」

② 外装材

構造躯体（柱や梁など）に損傷や変形が生じている場合、外壁や内壁にクラック（ひび割れ）が発生する可能性が高く、その損傷や変形が大きい場合は仕上げ材が剥離することがある。この調査は、建築物の倒壊の危険性を評価するものであるが、直ちに倒壊するおそれなくとも、台風等により、外装材が飛散した場合、地域住民等に被害をもたらすおそれがあるため、二次的被害の拡大抑制についても留意の上、行うこと。

○ 判定方法

クラックの発生状況や、剥離などの破損の程度を目視にて確認する。

○ 判定基準

「b 影響がある」

- ・建物の一部に大きな亀裂や壁仕上の剥落がみられる。
- ・湿式の壁（モルタル塗り、土壁等、左官仕上りによる壁）で大きなクラックや、剥離がみられ、落下した場合に人の頭などに当たり負傷等させるおそれのあるもの
- ・乾式の壁（木板張り、サイディング張り等、外装材を取り付けた壁）で破損や剥離のみられるもの

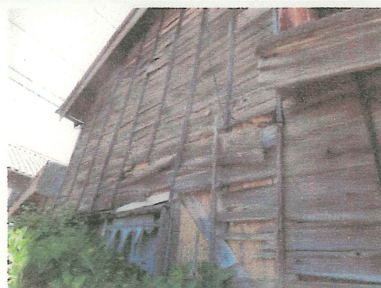
「c 影響が大きい」

- ・著しい破損等がみられ、壁仕上の落下のおそれがある。
- ・外壁面全体にわたり、大きなクラック、剥離、破壊がみられ、躯体の損傷が明瞭であるもの

事 例



「b 影響がある」



「b 影響がある」



「c 影響が大きい」

③ 看板・機器

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。

○ 判定方法

目視により確認する。

○ 判定基準

「b 影響がある」

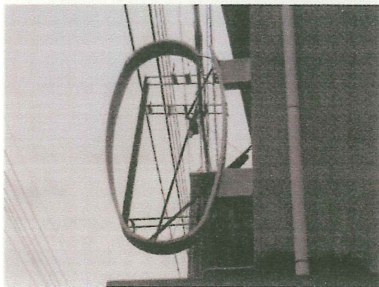
看板の底板に腐食が発生している。（直下に屋根がある。）

※直下に屋根や庇がない場合は、「c 影響が大きい」と判定する。

「c 影響が大きい」

看板の支持金具（ボルト・ナット等）に著しい腐食が発生している。

事 例



「b 影響がある」



「c 影響が大きい」



「c 影響が大きい」

④ 屋外階段又はバルコニー

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。

○ 判定方法

目視により確認する。

○ 判定基準

「b 影響がある」

部分的にサビ等の腐食がみられる。支持部材（柱・梁・根太・手摺支柱等）には深刻な損傷がない。

「c 影響が大きい」

- ・床材に著しいひび割れ又は劣化が生じている。
- ・支持部材（柱・梁・根太等）に生じているひび割れ又は劣化のうち、構造上問題となるひび割れ又は劣化がある。

事 例



「b 影響がある」



「b 影響がある」



「c 影響が大きい」

⑤ 門又は塀

破損等により、門又は塀が倒壊・転倒・落下等するおそれがあるか否かを調査する。

○ 判定方法

目視により確認する。

○ 判定基準

「b 影響がある」

ブロック塀に大きなひび割れが生じている。全体的な傾斜はない。

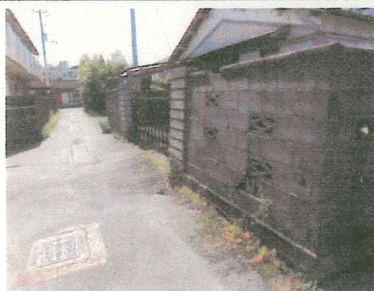
「c 影響が大きい」

ブロック塀に乱れがあり、一部破損もみられ、倒壊する危険性が高い。

事 例



「b 影響がある」



「c 影響大きい」



「c 影響が大きい」

(4) 保安上危険となるおそれのある状態の判定方法

チェックシートに基づき現地調査を行い、その結果から、チェックリストⅠ～Ⅲの判定欄にa～cの判定結果を記入する。

「Ⅰ周辺への影響」が「a」の場合は「判定表-1」、「b」の場合は「判定表-2」を用いて、それぞれ「Ⅱ倒壊の危険性」、「Ⅲ落下危険物等の危険性」の判定結果から、総合判定がA～Cのいずれに該当するかチェックする。

なお、「c」となった場合は「判定表-3」によりチェックする。

総合判定の考え方は、次に示すとおりである。

① 総合判定：A

現状では、保安上危険となるおそれのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。ただし、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの検討も行う必要がある。

② 総合判定：B

即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。

空家等の物的状況、地域の実情や特性、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの調査結果により、特定空家等と判断することも可能である。

③ 総合判定：C

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あり、特定空家等に該当するものと判定する。

Ⅰ 周辺への影響 a

		Ⅱ 倒壊の危険性		
		a	b	c
Ⅲ 落下危険物等	a	A	A	B
	b	A	A	B
	c	B	B	B

(判定表-1)

Ⅰ 周辺への影響 b

		Ⅱ 倒壊の危険性		
		a	b	c
Ⅲ 落下危険物等	a	A	B	C
	b	B	B	C
	c	C	C	C

(判定表-2)

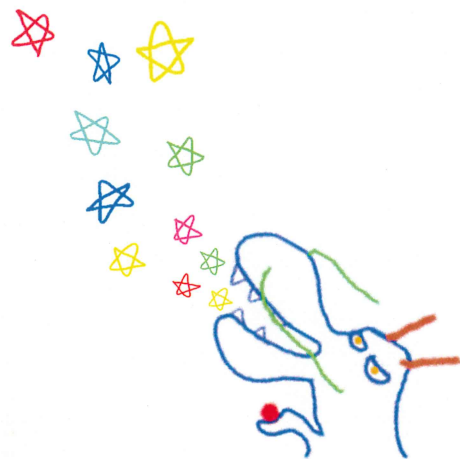
Ⅰ 周辺への影響 c

		Ⅱ 倒壊の危険性		
		a	b	c
Ⅲ 落下危険物等	a	A	B	C
	b	B	C	C
	c	C	C	C

(判定表-3)

MEMO

[illegible]



ANAN CITY