

事業名称	徳島県空き家対策加速化事業
事業主体	徳島県住宅供給公社
連携主体	徳島県
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・「とくしま地方創生空き家判定マニュアル」を改訂するための検証として、空き家判定士による空き家調査をモデル的に実施し、検証結果などを既存マニュアルに反映することにより、マニュアルの充実化を図った。 ・市町村、徳島県住宅供給公社、空き家判定士が利用するシステムであり、空き家情報を一元的に整理・可視化できるシステムを構築した。 ・倒壊等保安上危険となるおそれのある状態の特定空家等の判断基準等をマニュアル化した。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・とくしま地方創生空き家判定マニュアルの改訂 ・空き家情報管理システムの構築 ・特定空家等対策マニュアルの策定
成果の公表先	徳島県住宅供給公社内に設置されている「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターのホームページで公表（pdf版はダウンロード可） http://www.tokushima-akiya.jp/

1. 事業の背景と目的

「平成25年住宅・土地統計調査」をもとに本県の空き家の状況を見てみると、空き家の総数は64,000戸、空き家率は17.5%と全国平均の13.5%を大きく上回っていること。また、利用予定のない空き家である「その他の住宅」は、総数が36,000戸、空き家率は9.9%となっており、全国で4番目に高い割合になっているなど、空き家対策は喫緊の課題となっている。

徳島県において、平成28年2月に「とくしま地方創生空き家判定マニュアル」（以下「空き家判定マニュアル」）を策定し、空き家判定業務に取り組んでいるところであるが、とくしま地方創生空き家判定士※（以下「空き家判定士」という）によって判定結果にバラツキが生じていることから、より統一的な視点での空き家判定を可能とするため、同マニュアルの改訂が必要となっており、改訂するための検証を目的として、実際にマニュアルを使用して空き家判定業務を行っている空き家判定士により、空き家判定をモデル的に実施した。

また、空き家に関する部署は複数に跨がっている傾向にあり、空き家の実態等の情報を共有化することが難しい状況にあることから、市町村役場の内部組織や公社において、空き家判定を通じて得た空き家情報（所在・管理状況・劣化状況など）を一元的に整理・可視化して共有できるシステムを構築することにより、部署や団体の垣根を越えた空き家対策の推進や、移住希望者に対する住宅情報の迅速な対応を図る。

※とくしま地方創生空き家判定士

空き家の状態を客観的・中立的な立場から判定する徳島県独自の資格で全国初の取り組みとして平成27年度に創設。建築士であり、インスペクターという住宅の現況調査についての資格を有する人を対象とした講習会を受講し、考査に合格した人を知事が認定。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（平成28年7月4日）から事業終了までの間の事業の内容と手順は、次のとおりである。

事業項目	細項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空き家判定のモデル的实施	空き家判定の対象となる空き家の抽出作業		■								
	空き家判定士向け説明会、自治会周知など		■								
	空き家判定士による空き家モデル調査				■						
	調査事例の整理・検証						■				
とくしま地方創生 空き家判定マ ニュアルの見直 し	既存マニュアルの修正作業（修正箇所の有無・体裁等を再チェック）		■								
	モデル調査で得た知見の反映						■				
特定空家等対策 マニュアル策定	情報収集、整理		■								
	マニュアル内容検討、作成作業			■							
	特定空家等対策マニュアル検討委員会						●		●	●	
	印刷・製本									■	
空き家情報管理 システムの構築	システム構築作業		■								
	システム導入マニュアル、操作マニュアル作成					■					
	空き家情報管理システム検討会		●			●					

表-1 事業工程表

また、空き家情報管理システムと特定空家等対策マニュアルについては、次の体制により検討を行った。

① 空き家情報管理システム検討会

行政職員7名（徳島県2名、2市町5名）、空き家判定士1名、公社職員2名 計10名

② 特定空家等対策マニュアル検討委員会

大学教授、弁護士、空き家判定士、公社職員 各1名

行政職員3名（徳島県1名、2市町2名） 計7名

(2) 事業の取組詳細

1) 空き家判定のモデル調査

実際に空き家判定マニュアルを使用して判定業務を行っている空き家判定士により、空き家判定をモデル的に実施し、既存の空き家判定マニュアルの課題について整理・検証する。

また、モデル調査により得られた知見については、既存マニュアルに反映させることにより充実化を図る。

① 調査地域の決定

実施地域：吉野川市、美波町の一部エリア

（県内市町村にモデル調査の実施について案内し、応募があった自治体に決定）

② 調査対象となる空き家の抽出作業

自治会に対して事前に実施した空き家の実態調査の結果や、水道の使用量などの行政側で把握できる情報をもとに空き家と思われる物件を抽出し、調査マップを作成した。

調査対象は、1年以上継続して使用されていない建物であり、住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫なども対象とした。

また、長屋や共同住宅、テナントビルの場合は、その建物全ての部屋が空きの状態である場合に限り、空き家として扱うこととした。

③ 調査地域の住民の方に周知

モデル調査は、空き家判定士が空き家周辺を歩きながらの調査となるため、一つ間違えれば住民の方に不審者と思われる可能性があることから、次の方法により空き家判定の実施について事前周知を行った。

- ・市町の広報誌による広報
- ・町内会への回覧

また、円滑にモデル調査を実施するため、モデル調査の目的や実施主体、問い合わせ先を記載した文書（市町と公社の公印を押印したもの）を作成し、空き家判定士に携帯させた。

④ 説明会の実施

調査を実施する空き家判定士に対し、モデル調査に関する説明会を次のとおり実施した。

また、市町の担当職員も同席していただき、調査時のトラブルへの対応方針についても確認するとともに、情報の共有化を図った。

- ・第1回説明会（吉野川市分）

日時：平成28年9月14日 午後3時～ 会場：吉野川市役所

- ・第2回説明会（美波町分）

日時：平成28年11月11日 午後2時～ 会場：美波町役場

調査方法については、空き家判定マニュアルに基づく1次調査（図-1）とし、空き家外観調査票（表-2）を用いて、外観目視により空き家かどうかの確認、規模・構造、老朽度・危険度や周辺への影響について確認を行うこととした。

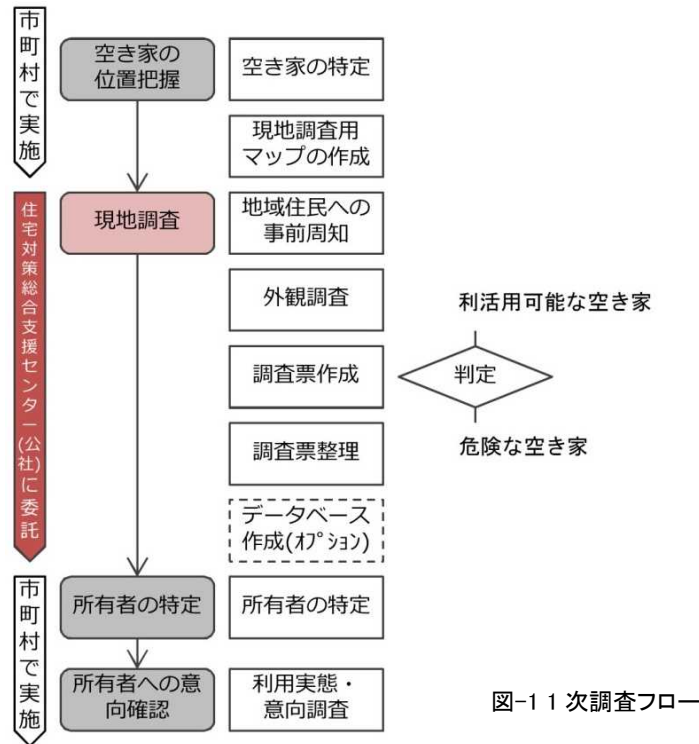


図-1 1次調査フロー

空き家外観調査票

所在地	美波町東由岐字〇〇99-99	建物番号	1400-□	地図番号	34-〇-△
空き家判定士	No. 000(27)	調査日	2016.12.20		
	氏名 徳島あきお	立会者		連絡先	

A 空き家であることの確認

調査項目	該当項目に〇
1 電線の引き込みや電気メータがない	
2 郵便受けが塞がれているまたは郵便物等が大量にたまっている	
3 雨戸を閉め切っている	〇
4 表札やカーテンがない	
5 生活感がない(洗濯物・家庭用品等が見えない)	
6 「入居者募集」や「売物件」等の看板がある	

B 空き家の概要

調査項目	該当番号記入
1 種類 1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て併用住宅(店舗等) 3. その他(用途:)	1
2 構造 1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他()	1
3 階数 1. 平屋建て 2. 2階建て 3. 3階建て以上	2
4 屋根 1. 本瓦葺 2. 桧瓦葺 3. 金属板葺 4. その他()	4
5 外壁 1. 漆喰・塗壁 2. 板張り 3. 金属板 4. サイディング 5. その他()	2
6 門扉 1. あり 2. なし	1
7 塀 1. あり(問題なし) 2. あり(傾き・倒壊のおそれあり) 3. なし	2
8 駐車場 1. あり 2. なし	1
9 前面道路 1. 幅員2m未満 2. 幅員2m以上～4m未満 3. 幅員4m以上	3

C 空き家の老朽度・危険度

調査項目	該当番号記入
1 建物の傾斜 1. 傾斜なし 2. 軽度の傾斜あり 3. 大きな傾斜あり	1
2 屋根 1. 問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が空いているまたは波打っている	1
3 外壁 1. 問題なし 2. 下地が一部露出 3. 下地が著しく露出または穴が空いている	1
4 居住可能性 1. 可能 2. 一部修繕すれば可能 3. 不可能	1

D 周辺への影響

調査項目	該当番号記入
1 雑草・樹木 1. 手入れあり 2. 手入れなし 3. 手入れされず敷地外に出ている	1
2 物品・廃棄物 1. 外部に放置されていない 2. 外部に放置されている	1
3 開口部 1. 侵入不可 2. 侵入可能 3. 不明	1
4 建物が倒壊した場合 隣接建物 1. 影響なし 2. 影響あり 前面道路 1. 影響なし 2. 影響あり	2

E コメント	F 総合評価
	0 A

表-2 空き家外観調査票

⑤ 判定調査・結果検証

判定結果等については、次のとおりである。

	判定期間	判定員数	調査対象数	特定した 空き家数(棟)	判定ランク内訳(棟)			
					A	B	C	D
吉野川市	H28.9.20 ~H29.2.28	23	456	407	180	187	21	19
美波町	H28.11.12 ~H28.12.28	16	419	407	133	194	12	68

空き家判定士から提出された調査結果を公社にて確認し、判定結果に個人差が出やすい項目などを次のとおり整理した。

- ・敷地外からの目視調査であるため、建物の傾斜などを正確に測定することが困難であることから、感覚の違いによって差が生じやすい。
- ・雑草や樹木による周辺への影響について、どの程度生えていれば「手入れなし」と判断するか判定結果に差が生じていた。

定量的に判定できる部分については、あまり判断に迷うこともなく、大きな差が生じることはなかったが、感覚的な判断を必要とする項目については、個人差が顕著に表れた結果となった。

2) 空き家判定マニュアルの改訂

当マニュアルは、空き家判定業務を客観的かつ中立的に行い、統一的な判定につなげることを目的として、平成28年2月に策定されたものである。また、同年4月より空き家判定士による空き家判定（2次調査）が各市町村で実施されており、判定業務を通じて、基準の解説を補足する必要性が出てきたこと。また、先駆的空き家対策モデル事業において実施した空き家判定（モデル調査）の検証結果を反映させるなど、空き家判定におけるマニュアルの充実化を図るため改訂した。また、改訂にあたっては、徳島県及び（公社）徳島県建築士会と協議を重ねながら作業を進めた。

空き家判定マニュアルに記載されている空き家判定は、次の3種類に分類されており、各空き家判定における基準等について見直しを行った。

【空き家判定の概要】

① 1次調査

外観目視により空き家の劣化等について判定し、A～Dの4ランクで評価して、「利用可能な空き家」や「老朽危険空き家」などに分類する。市町村の空き家に関する施策検討の基礎資料として活用されることも想定している。

② 2次調査（利活用タイプ）

内部調査を行い、平面図、配置図等の作成、インスペクション結果を「空き家カルテ」としてとりまとめ、必要な補修工事と概算金額の算出も併せて行う。

③ 2次調査（除却タイプ）

内部調査を行い、老朽危険空き家判定チェックシートに基づき、住宅地区改良法に定義される「不良住宅」に該当するかどうかを判定する。

空き家判定マニュアルの改訂に向けた協議での主な意見については、次のとおりである。

〈1次調査〉

- ・市町村で策定する空き家対策計画において、非住宅建築物である空き家についても、把握すべき情報であることから、調査対象を住宅だけでなく非住宅も含めるべき。
- ・空き家外観調査票の、周辺への影響についての判定基準が感覚的であり、非常に分かりづらく、空き家判定士によって判定が分かれると思われるため、基準解説を補足して対応すべき。
- ・調査票の概要欄の管理番号について、調査後に市町村の管理を容易にするため、建物番号や調査マップの番号などで管理したほうが分かりやすいのではないか。
- ・空き家が敷地内に複数棟ある場合は、棟ごとに調査票を作成すべきか、母屋のみ（敷地単位）で作成すべきか、空き家のカウント方法にも影響するため整理すべきである。
- ・空き家の傾斜について、敷地にも入れないため測定することができないため、根拠写真の撮影要領について記載すべき。

〈2次調査／除却タイプ〉

- ・評定区分1の基礎の使用について、玉石と同等に扱えるものについても明確に記載すべき。
- ・評定区分2（構造の普及又は破損の程度）の柱の傾斜の基準について、明確に記載すべき。
- ・評定区分6（排水設備）の基準が不明瞭であるため、説明を補足すべき。
- ・鉄筋コンクリート造などのその他の構造についても今後検討すべき。

〈2次調査／利活用タイプ〉

- ・空き家カルテの空き家から主要施設までの距離について、カルテを閲覧する移住希望者等に配慮し、名称までを具体的に記載するよう説明を補足すべき。
- ・点検できなかった項目について、現況検査チェックシートでは劣化事象が無しに表記するようになっているが、本当に劣化事象が無いと誤解を招くおそれがあるため修正すべき。

これらを受けて、次のようにマニュアルを改訂した。

1次調査

- ・調査対象について、従前は戸建ての専用住宅や事務所・店舗等の併用住宅だけであったが、住宅以外の空き建築物についても対象とした。
- ・調査物件について、建物番号や地図番号でも整理できるようにするため、空き家外観調査票を一部見直した。
- ・雑草や樹木については、絶えず成長しているため、敷地全体を見て長らく手入れされていない状態が明らかな場合に、「手入れなし」と判断することとした。
例) 雑草が30cm程度生えていたとしても手入れあり。

2次調査

- ・「住宅地区改良法の逐条解説」や「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」などを参考に、除却タイプの判定基準の解説を補足した。
- ・利活用タイプの現況検査チェックシートについて、小屋裏や床下などの点検口がない場合は、全く確認ができていないことから、劣化事象に不明の欄を設けた。なお、この場合は、確認内容のチェックボックスを空欄にしておくこととした。

3) 空き家情報管理システムの構築

空き家判定を通じて得た空家等に関する情報（所在・管理状況・劣化状況など）を整理し、検索や抽出を容易にできるようにしておくことは、各市町村において、より効率的かつ効果的な空き家対策の実施に必要である。

このことから、一元的に整理・可視化できるようデータベース化することにより、関係者間で情報共有ができる体制を整備することを目的として、空き家情報管理システムを構築した。

データベースの構築にあたっては、空き家情報管理システム検討会を開催し、徳島県、市町職員、空き家判定士の意見を踏まえながら検討を進めた。

第1回検討会（平成28年7月27日開催）

議題 データベース化する項目について

PC上の表示方法等について

第2回検討会（平成28年10月12日開催）

議題 調査結果の入力フォーマットについて

システム（試作版）の検証について

空き家情報管理システム検討会での主な意見は、次のとおりである。

- ・ 空き家を利活用する際には、耐震に係る情報についても提供すべきであると思われるため、耐震診断を実施している場合に、その結果を記載できるよう入力項目を設けてはどうか。
- ・ 市町村の空き家対策計画の策定など、施策を検討する際のツールとして活用できるようにするため、閲覧機能だけではなく、条件を設定した上で集計や抽出などの操作を行えるようにしておいてはどうか。
- ・ 空き家所有者の意向（賃貸や売買希望の有無）などを整理できるようにしておいてはどうか。
- ・ 各市町村や空き家判定士など複数の利用者が存在するため、情報セキュリティなどについて検討すべき。



システム検討会 ①



システム検討会 ②

4) 特定空家等対策マニュアルの策定

県内において、放置されて老朽化した空き家に関する問い合わせが増加しており、特定空家等の判定が課題となっているが、定量的な判断基準がないことから、県内市町村によって運用のバラつきが生じることにより、空き家の所有者等に対する公平性が欠如するおそれがある。

このことから、特定空家等の判定基準や手順などを記載したマニュアルを策定した。

なお、国のガイドラインにおいて、4つの特定空家等の判断基準が示されているが、当マニユ

アルにおいては、本県において特に必要性が高い「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、愛媛県の判定基準を参考に作成している。

また、マニュアル作成にあたっては、大学教授、弁護士、空き家判定士、行政職員で構成される「特定空家等対策マニュアル検討委員会」を設置し、各専門家の意見を踏まえながら検討を進めた。

第1回検討委員会（平成28年11月4日開催）

議題 県内の空き家の状況、空家特措法や指針・ガイドライン等の説明
特定空家等対策マニュアルの必要性について

第2回検討委員会（平成29年1月6日開催）

議題 特定空家等対策マニュアル（素案）について

第3回検討委員会（平成29年2月6日開催）

議題 特定空家等対策マニュアル（案）について

特定空家等対策マニュアル検討委員会における委員からの主な意見は、次のとおりである。

- ・倒壊したとしても敷地内で収まる場合など、周辺への影響を考慮に入れた上で、特定空家等に該当するかどうか判定する基準を検討してもらいたい。
- ・隣地への影響を検討する際に必要である隣地境界線について、隣地が空き地であり、隣地境界がどこか不明な場合が想定されるが、そのような際の対応についても記載すべき。
- ・所有者の特定に苦慮しているため、特定するための手法や手順について、フロー図を作成するなど分かりやすく記載してほしい。



マニュアル検討委員会 ①



マニュアル検討委員会 ②



マニュアル検討委員会 ③

(3) 成果

1) 空き家判定マニュアル改訂版

当マニュアルは、次の項目により構成されており、市町村職員や空き家判定士が、統一的な視点で空き家判定を行えるようにするため、1次調査、2次調査（除却タイプ及び利活用タイプ）における判定基準の解説の補足や、判定事例などの写真を用いた解説の追加など、内容の充実化を図った。また、円滑に空き家判定業務を実施するため、現地で活用するチェックシートを作成している。

目次

第1章	空き家の現状と対策
第2章	とくしま地方創生空き家判定士
第3章	空き家判定（1次調査）
第4章	空き家判定（2次調査／利活用タイプ）
第5章	空き家判定（2次調査／除却タイプ）
第6章	リフォームプランニング業務
第7章	その他の業務
資料編	

当マニュアルにおける主な改訂箇所は、次のとおりである。

〈1次調査〉

- ・調査対象を住宅だけでなく非住宅も対象とした。
- ・空き家外観調査票の周辺への影響について、次のとおり基準の解説を補足した。
雑草や樹木に関しては、常に成長しているため、仮に手入れをされていたとしても、調査時点では伸びていることも考えられることから、敷地全体を見て、長らく手入れされていない状態かどうかを判断する。
物品や廃棄物については、バケツや自転車などが整然と置かれているような状態は「放置されている」とは判断せず、複数の物品や廃棄物が乱雑な状態で置かれているものを「放置されている」と判断することを明記した。
- ・空き家外観調査票の概要欄に、建物番号、地図番号の欄を設けた。
- ・敷地内に複数棟ある場合は、母屋についての外観調査票を作成し、離れや納屋などが敷地内に存在していることがわかるよう写真を撮影、その旨を調査票のコメント欄に記載するようにした。
- ・空き家の傾斜の根拠撮影については、傾斜していることが分かるよう周辺建物を含めて撮影するなどの撮影要領を補足した。

空き家外観調査票						
所在地	美波町東由岐字〇〇99-99		建物番号	1400-□	地図番号	34-〇-△
空き家判定士	No.	000(27)	調査日	2016.12.20		
	氏名	徳島あきお	立会者		連絡先	
A 空き家であることの確認						
調査項目					該当項目に○	
1 電線の引き込みや電気メータがない						
2 郵便受けが塞がれているまたは郵便物等が大量にたまっている						
3 雨戸を閉め切っている					○	
4 表札やカーテンがない						
5 生活感がない(洗濯物・家庭用品等が見えない)						
6 「入居者募集」や「売物件」等の看板がある						
B 空き家の概要						
調査項目					該当番号記入	
1 種類	1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て併用住宅(店舗等) 3. その他(用途:)				1	
2 構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他()				1	
3 階数	1. 平屋建て 2. 2階建て 3. 3階建て以上				2	
4 屋根	1. 本瓦葺 2. 桧瓦葺 3. 金属板葺 4. その他()				4	
5 外壁	1. 漆喰・塗壁 2. 板張り 3. 金属板 4. サイディング 5. その他()				2	
6 門扉	1. あり 2. なし				1	
7 塀	1. あり(問題なし) 2. あり(傾き・倒壊のおそれあり) 3. なし				2	
8 駐車場	1. あり 2. なし				1	
9 前面道路	1. 幅員2m未満 2. 幅員2m以上～4m未満 3. 幅員4m以上				3	
C 空き家の老朽度・危険度						
調査項目					該当番号記入	
1 建物の傾斜	1. 傾斜なし 2. 軽度の傾斜あり 3. 大きな傾斜あり				1	
2 屋根	1. 問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が空いているまたは波打っている				1	
3 外壁	1. 問題なし 2. 下地が一部露出 3. 下地が著しく露出または穴が空いている				1	
4 居住可能性	1. 可能 2. 一部修繕すれば可能 3. 不可能				1	
D 周辺への影響						
調査項目					該当番号記入	
1 雑草・樹木	1. 手入れあり 2. 手入れなし 3. 手入れされず敷地外に出ている				1	
2 物品・廃棄物	1. 外部に放置されていない 2. 外部に放置されている				1	
3 開口部	1. 侵入不可 2. 侵入可能 3. 不明				1	
4 建物が倒壊した場合	隣接建物	1. 影響なし 2. 影響あり			2	
	前面道路	1. 影響なし 2. 影響あり			2	
E コメント					F 総合評価	
					0 A	

・建物番号
・地図番号
に修正

非住宅は
その他で対応

マニュアルの
解説を補足

マニュアルの
解説を補足

表一3 空き家外観調査票(1次調査)

〈2次調査／除却タイプ〉

「住宅地区改良法の逐条解説」や「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」などを参考に、次の事項について解説を補足した。

- ・ 評定区分1の基礎の仕様について、礎石基礎も玉石基礎と同等に扱える旨を記載。
- ・ 評定区分1の外壁の仕様について、劣化状態を評定するのではない旨を記載。
- ・ 評定区分2（構造の腐朽又は破損の程度）の柱の傾斜の基準について記載。

1階部分の傾斜が6/1000超～1/60以下 25点

1階部分の傾斜が1/60超～1/20以下 50点

1階部分の傾斜が1/20超 100点

- ・ 評定区分6（排水設備）について、「汚水」とは、台所、浴室等から出る排水であることを記載。また、吸込み枡の扱いについても記載。

評定区分	評定項目	評定内容	基準 評点	評点	最高 評点	区分 評点				
1	構造一般 の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの 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						
		④床	主要な居室の床の高さが45cm未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10						
		⑤天井	主要な居室の天井の高さが2.1m未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10						
		⑥開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10						
		2	構造の腐 朽又は破 損の程度	①床			イ 根太落ちがあるもの ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	10 15	100	
②基礎、 土台、柱 又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの			25						
	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの			50						
③外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの			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、雨もりのあるもの			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						
3	防火上又 は避難上 の構造 の程度			①外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	10 20	50			
				②屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10				
		③廊下、 階段	イ 廊下、階段等が不備であるため避難上支障があるもの ロ 廊下、階段等が著しく不備であるため避難上危険があるもの	10 20						
		区分評点小計	評定区分1～3の合計							
4	電気設備	①電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	20					
5	給水設備	①水栓	水栓又は井戸が戸内がないもの	10	30					
		②給水源	イ 井戸水を直接利用するもの ロ 雨水等を直接利用するもの	15 30						
6	排水設備	①汚水	イ 汚水の排水末端が吸込み枡であるもの ロ 汚水の排水設備がないもの	10 20	30					
		②雨水	雨樋がないもの	10						
7	台所	①有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30					
		②設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	10 20						
8	便所	①有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30					
		②位置	便所が戸内がないもの	10						
		③形式	イ 便槽が改良便槽であるもの ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	5 10						
	区分評点小計	評定区分4～8の合計								
	評点合計	評定区分1～8の合計								
道路閉塞	□有	L(建物から道路までの距離)	mm	有 H>L						
	□無	H(建物の高さ)	mm	無 H≤L						

マニュアルの
解説を補足

マニュアルの
解説を補足

マニュアルの
解説を補足

表-4 老朽危険空き家判定チェックシート(2次調査／除却タイプ)

〈2次調査／利活用タイプ〉

- ・空き家カルテの空き家から主要施設までの距離について、カルテを閲覧する移住希望者等に配慮し、名称までを具体的に記載するよう説明を補足した。
- ・点検できなかった項目について、現況検査チェックシートでは劣化事象が無しに表記するようになっているが、本当に劣化事象が無いと誤解を招くおそれがあるため、不明欄を設けた。なお、この場合は、確認内容のチェックボックスを空欄にしておくこととした。


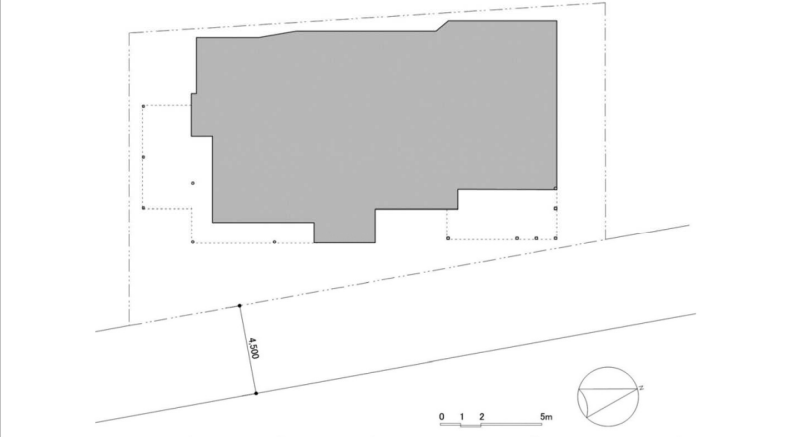
〇〇町空き家カルテ		No. 〇〇-99-9999		作成 平成28年 1月 26日					
建物名称	徳島 あきお 邸	建物全景							
所在地	〇〇町〇〇字〇〇-〇								
敷地	m <input type="checkbox"/> 平地地 <input type="checkbox"/> 傾斜地(向き)								
前面道路	4.5 m <input type="checkbox"/> 公道(道) <input type="checkbox"/> 私道								
電気	<input checked="" type="checkbox"/> 引込済(回路) <input type="checkbox"/> 未引込								
給水	<input type="checkbox"/> 上水道 <input checked="" type="checkbox"/> 簡易水道 <input type="checkbox"/> その他()								
排水	<input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 集落排水 <input checked="" type="checkbox"/> その他(汲み取り)								
給湯	<input checked="" type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> その他()								
ガス	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input checked="" type="checkbox"/> LPガス								
電話	なし					周辺環境 (川下を望む)			
テレビ	なし								
インターネット	なし								
利用状況	<input checked="" type="checkbox"/> 空き家(2010年頃~) <input type="checkbox"/> 居住中(退去予定) <input type="checkbox"/> その他()								
主要施設等	駅(〇駅)	1.3km	〇〇小学校	0.8km	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">マニュアルの 解説を補足</div>				
	〇〇町役場	1.8km	〇〇中学校	2.0km					
	バス停(〇〇)	0.5km	〇〇病院	1.3km					
	〇〇駐在所	0.6km	〇〇スーパー	0.8km					
立地環境	<input type="checkbox"/> 商店街 <input type="checkbox"/> 市街地(住宅街) <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 農村集落 <input type="checkbox"/> 漁村集落 <input type="checkbox"/> 山村集落 <input type="checkbox"/> その他()								
配置図									
									
駐車場	1台	付属屋	名称	納屋・離れ					
庭	有り		構造	木造					
家庭菜園	無し		規模	2階建					

表-5 空き家カルテ(2次調査／利活用タイプ)

2) 空き家情報管理システム

空き家情報を一元的に整理・可視化できるようデータベース化し、関係者間（市町村・公社など）で情報を共有できる体制を整備することを目的として、空き家情報管理システムを構築した。

① システム概要

入力項目

- ・位置情報 ・構造、規模 ・空き家判定による劣化状況
- ・所有者の住所 ・所有者の意向 ・耐震性の有無 など

② 管理手順

- ・調査員（空き家判定士）等が判定結果をシステムに入力する。
※1次調査の結果については、タブレット端末を利用し、現地にてフォーマット（図-2）に入力することが可能。
- ・システム管理者（市町村 or 公社）が管理者画面（図-3）において内容を確認し、入力項目に支障が無ければ承認し、システムに情報を登録する。
※写真やPDFデータを添付することも可能。
- ・情報が登録されるとマップ上にアイコンが表示され、選択して入力情報を閲覧することができる。（図-4）
また、空き家対策計画を策定する際の基礎資料の作成ツールとして活用されることを想定し、登録情報は、項目毎に条件の絞り込みや編集、表データCVS出力を可能にした。

③ システムの特徴

- ・システム管理者として指定された端末からも、データ入力や編集などが可能であるため、関係者間で最新の情報を共有することができる。
- ・登録されたデータはクラウド上に保管されており、バックアップも行われているため、災害時や利用端末の破損時においても構築したデータベースシステムへの影響がない。
- ・現地においても操作できるようにするため、スマートフォンやタブレット端末からの接続を可能とした。

④ システムのセキュリティ面

空き家判定士や市町村など、複数の関係者が利用するため、情報セキュリティ面についても次のとおり配慮している。

- ・空き家判定士は入力フォーマットを使った入力作業のみ行うこととした。このため、他の空き家判定士が調査した空き家情報を閲覧することはできない。
- ・空き家判定士が入力した情報は、システム管理者（市町村 or 徳島県住宅供給公社）が承認しなければ、システムには反映されないため、誤った情報の掲載を未然に防ぐことができる。
- ・各市町村は、自らの行政区域の空き家情報しか閲覧・編集できないようにしている。
- ・入力される情報は個人情報であるため、入力情報を閲覧できるのはシステム管理者までとなっている。

空き家外観調査票 入力フォーム

***必須**

市町村 *
選択

所在地 *
市町村より後の住所を入力してください
回答を入力

緯度、経度 *
Google マップから、緯度、経度を取得してください。 goo.gl/uo6j36
回答を入力

建物番号 *
回答を入力

地図番号 *
回答を入力

調査日 *
日付
年/月/日

空き家判定士番号 *

空き家であることの確認

*

	○	×
1. 電線の引き込みや電気メータがない	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. 郵便受けが壊れているまたは郵便物等が大量にたまっている	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. 雨戸を開け切っている	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. 表札やカーテンがない	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. 生活感がない (洗濯物・家庭用品等が見えない)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
6. 「入居者募集」や「売物件」等の看板がある	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
7. その他	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

空き家の概要

1. 種類 *

- 1. 戸建て専用住宅
- 2. 戸建て併用住宅 (店舗等)
- その他:

2. 構造 *

- 1. 木造
- 2. 鉄骨造
- 3. 鉄筋コンクリート造

図-2 空き家判定士 調査結果入力フォーマット

徳島市空き家外観調査票 管理シート ☆

ファイル 編集 表示 挿入 表示形式 データ ツール アドオン ヘルプ データ登録 変更内容をすべてドライブに保存しました

	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ
1	2. 屋根	3. 外壁	4. 居住可能性	1. 雑草・樹木	2. 物品・廃棄物	3. 開口部	4. 建物が倒壊した場合 [隣接建物]	4. 建物が倒壊した場合 [前面道路]	コメント	総合評価
2	1	1	1	1	1	1	1	1	所有者が定期的に手入れをしているため状態が非常に良い。利活用物件として利用したいとの意向を伺っている。	A
3	1	3	1	1	1	1	1	2	調査の結果、建物が倒壊した場合に前面道路に影響がある所有者の意向も、年内には除却する方針で検討していると	D
4	2	2	2	2	2	2	2	2	アカウントログアウト後に送信	B
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										

入力漏れ、入力ミスがない
か管理者でチェック

総合評価は自動で表示される

図-3 管理者画面



図-4 システム管理者マップ

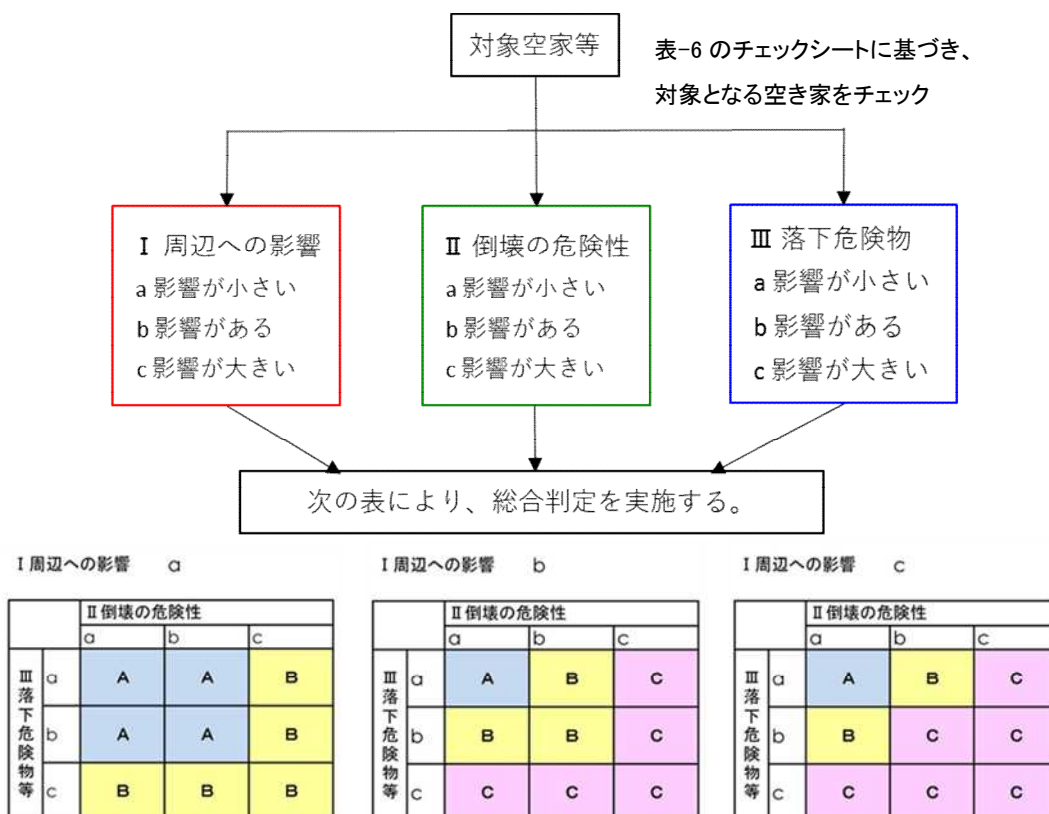
3) 特定空家等対策マニュアル

当マニュアルは、次の項目より構成されており、徳島県の空き家対策に関する施策や、空家特措法のうち市町村の実務に係る条文を中心に解説したものである。市町村職員の実務、空き家対策等推進協議会における参考資料として活用されることを想定して作成したものである。

目次

- 第1章 マニュアルの目的
- 第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 第3章 徳島県の空き家に関する施策
- 第4章 空家等対策計画と協議会
- 第5章 特定空家等の判定基準
- 第6章 空家等の所有者等の特定
- 第7章 特定空家等に対する措置
- 資料編

また、特定空家等の判定基準については、本県において特に必要性が高い「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」について作成し、当マニュアルにも記載している。判定までの手順は次のとおりである。



総合判定

- A：特定空家等ではない。
- B：即座に特定空家等と判断することは困難であるが、対策は検討すべき案件である。
- C：特定空家等には該当しない。

特定空家等判定チェックシート-1 危険となるおそれのある空家

No.	所在地	調査員	調査日			
建物概要						
建物用途	①戸建て住宅 ②長屋・共同住宅 ③戸建て併用住宅(店舗等) ④店舗 ⑤事務所 ⑥工場 ⑦その他()					
構造	①在来構法 ②伝統的構法 ③枠組壁工法 ④その他()					
階数	①平家建て ②2階建て ③その他()					
延面積	(登記事項証明書に記載の面積を記入、不明の際はおよその実測面積とする)		m			
建築時期	(登記事項証明書等の資料により判明した場合に記入する)					
チェックリストⅠ 周辺への影響						
隣地への影響	a	影響が小さい				
	b	影響がある 隣地に倒壊するおそれがある				
	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				
前面道路への影響	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				
	c	影響が大きい 避難路等の前面道路に倒壊するおそれがある				
判定	周辺への影響の項目の中で最も影響の大きいもの(a~c)を記入					
チェックリストⅡ 倒壊の危険性						
評定区分	評定項目	評定内容	基準 評点	評点	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 イ 根太落ちがあるもの	25 10		
		④床	ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15		
2	構造の腐朽又は破損の程度	①基礎、土台、柱、又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		③外壁	ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの 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	15 25		
3	防火上の構造の程度	④屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの 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 ハ 屋根が著しく変形したもの	15 25 50	30	
			①外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの		
		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						
判定	a: 評点の合計が90点未満、b: 50点以上~100点未満、c: 100点以上					
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見られる				
	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	周辺への影響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	判定表を参照し、A~Cを記入					

①周辺への影響についてチェック

②倒壊等の危険性についてチェック

③落下危険物についてチェック

④各種判定結果から総合判定を算出

表-6 特定空家等判定チェックシート

ここから、判定基準の詳細について解説する。

① 適用範囲について

本判定基準は、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造のうち、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について示す。

また、在来の通常の工法によって施工された建築物を対象としており、特別な工法（寺社仏閣等の伝統工法等）を採用したものは、より専門的かつ特殊な判断基準のもとに検討すべきと考えられるため、本判定基準の適用外とし、個別に判断を行うこととする。

② チェックリストの構成

国が示しているガイドライン「別紙1」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、下記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、上記の状態にあるかどうかについては、次に掲げる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

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。

- 隣地等への倒壊のおそれ → 空家等の各部分の高さと、隣地等との距離をもとに評価
 前面道路への倒壊のおそれ → 空家等の各部分の高さと、前面道路との距離をもとに評価

特定空家等判定チェックシート-1		危険となるおそれのある空家	
No.	所在地	調査員	調査日
建物概要			
建物用途	①戸建て住宅 ②長屋・共同住宅 ③戸建て併用住宅(店舗等) ④店舗 ⑤事務所 ⑥工場 ⑦その他()		
構造	①在来構法 ②伝統的構法 ③枠組壁工法 ④その他()		
階数	①平家建て ②2階建て ③その他()		
延面積	(登記事項証明書に記載の面積を記入、不明の際はおよその実測面積とする)		m ²
建築時期	(登記事項証明書等の資料により判明した場合に記入する)		
チェックリスト I 周辺への影響			
隣地への影響	a 影響が小さい		
	b 影響がある 隣地に倒壊するおそれがある		
	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		
前面道路への影響	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		
	c 影響が大きい 避難路等の前面道路に倒壊するおそれがある		
判定	周辺への影響の項目の中で最も影響の大きいもの(a~c)を記入		

近隣の敷地への倒壊の危険性

- ① 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(L)と、その部分の調査対象空家等の高さ(H)を算出し、 $H/L > 1$ の場合、隣地側に倒壊するおそれがあると判断する。
- ② 調査対象の空家等が倒壊した場合、いずれかの部分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。
- ③ 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。
- ④ 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。
 隣地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。

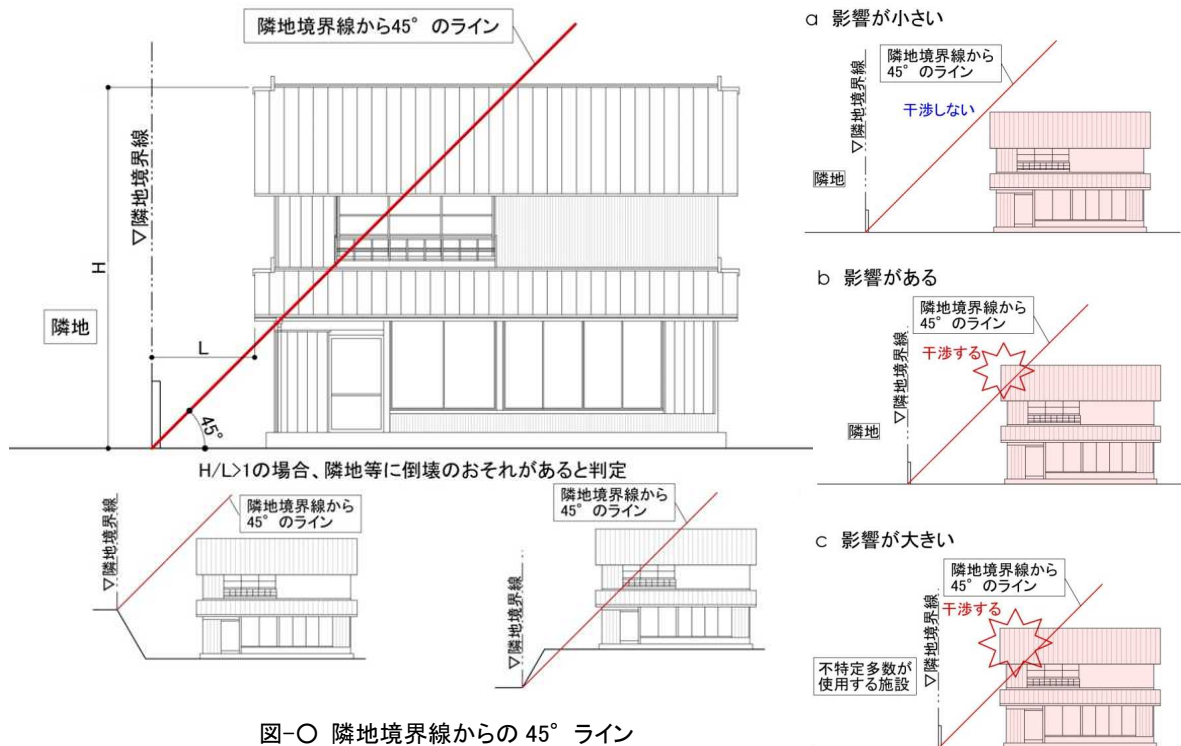


図-O 隣地境界線からの45°ライン

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、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考えられる。

「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、調査対象空家に干渉し、かつ隣地に下記①～⑦の施設が建つ場合

- ① 市町村の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

前面道路への倒壊の危険性

- ① 前面道路の「道路境界線から45°のライン」を引いて、当該ラインが調査対象空家等に干渉する場合は、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(L)と、その部分の調査対象空家等の高さ(H)を算出し、 $H/L > 1$ の場合、道路に倒壊するおそれがあると判断する。
- ② 地震等により前面道路に倒壊等した場合は、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。
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。

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、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考えられる。

「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。(下図の空家-1、2)

「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、下記に該当する場合。(下図の空家-3)

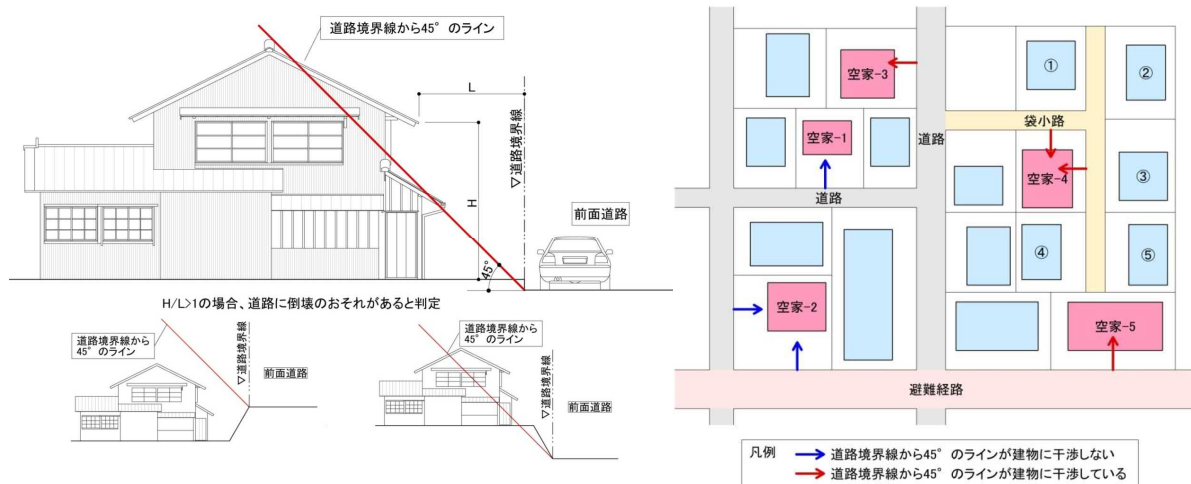
前面道路に倒壊(道路閉塞)した場合でも、他の隣家等の避難・救助の経路が確保されている。
前面道路が、「c」の避難路等に該当しない。

「c 影響が大きい」

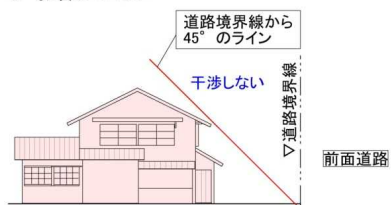
前面道路に倒壊した場合、隣家等の避難・救助の経路が確保されない場合。(下図の空家-4)

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。(下図の空家-5)。

避難路等とは、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、通学路等の特に重要と考えられる道路のことをいう。



a 影響が小さい



b 影響がある



c 影響が大きい



(2) チェックリストII

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、住宅地区改良法に基づく不良度判定を準用し判定する。

一見して危険と判断される空家等の調査

→ 詳細な調査を行うことなく、一見して危険と判断されるものを評価

外観調査・内部調査による空家及び敷地の調査

→ 空家の傾斜具合や構造躯体の損傷度などにより、空家及び敷地の危険度を評価

チェックリストII 倒壊の危険性							
評定区分	評定項目	評定内容	基準 評点	評点	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 根太落ちがあるもの ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	10 15	100		
			イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
		②基礎、土台、柱、又ははり	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	50 100			
		③外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの 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	15 25			
			④屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの 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 ハ 屋根が著しく変形したもの			15 25 50
3	防火上の 構造の程度	①外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	10 20	30		
			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							
判定			a: 評点の合計が50点未満、b: 50点以上～100点未満、c: 100点以上				

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、評定区分毎に定められた評定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。

(2) チェックシートの構成

①評定区分

評定区分は以下の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評定項目

評定項目は、評定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評定内容

評定項目毎に不良度を測定する基準が示されている。

④基準評点

評定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点である。

⑤評点

対象となる空家に、評定内容に示された不良度が確認された場合には、評点欄に「基準評点」に示された評点を記入する。

なお、一つの評定項目に該当する評定内容が2以上ある場合、その項目の評点は、評定内容に定められた基準評点のうち最も高いものとする。例えば、「①基礎」に「イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの（基準評点：10）」と「ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの（基準評点：20）」の二つの不良度事象が確認された場合、基準評点の高い「ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの」の「基準評点：20」を採用する。

⑥最高評点

評定区分毎の最高評点が示されている。

⑦区分評点

各評定区分の合計点を記入する。一つの評点区分で確認された不良度の評点の合計が最高評点を超えた場合、最高評点の数値とする。

⑧合計

評定項目毎の評点の合計を記入する。

⑨危険度の判定

危険度の判定は以下の通りとする。

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

(3) チェックリストⅢ

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。

落下の危険物等に関する調査

→空家等の一部の老朽度や損傷度等により、通行人等に及ぶ危険度を評価

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見られる
	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	周辺への影響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	判定表を参照し、A～Cを記入

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、例えば外壁が破壊している空家であっても、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も直下に被害が及ばない場合等は危険性がないものとして「a 影響が小さい」に分類する。

また、外壁の落下等について、直下に屋根や庇があり、完全に被害を防止できないが危険性がかなり減少する場合は「b 影響がある」にする等、適宜判断すること。

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、「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。

総合判定の考え方は以下に示すとおりである。

(1) 総合判定：A

現状では、保安上危険となる恐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

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

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

相当の猶予期限の検討について

勧告を行う場合、所有者等が必要な措置をとるための「相当の猶予期限」を定めることが空家特措法第14条第2項に規定されているが、具体的な期間が設定されていないことから、ケースごとに検討し、特定空家等対策マニュアル検討委員会の意見を踏まえて次のとおり整理した。

相当の猶予期限の具体の期間は、勧告が所有者等に到達してから勧告が求める措置を完了するまでに必要な期間をいう。

通常、以下に要する期間をもとに算出することになる。

- ・ 動産の搬出等対象となる空家を整理するための期間
- ・ 工事内容を定め、工事業者へ発注するための期間
- ・ 工事を施工するための期間

このうち、工事の施工期間は措置の内容や空家の規模、構造、周辺環境などにより異なるため、下記の考え方や、次ページに示す他の市区町村の事例を参考にするとともに、市町村職員だけで期間を定めるのが困難な場合は、空き家判定士などの専門家に相談することも考えられる。

相当の猶予期限の考え方

以下に想定されるいくつかのケースに要する標準的な期間を示す。

○ケース1 除却処分の場合

- ・ 動産の搬出等空家を整理する期間：1ヶ月
- ・ 工事内容を定め、工事業者へ発注するための期間：1ヶ月
- ・ 工事を施工するための期間：1ヶ月

合計：3ヶ月（動産の搬出と工事発注は並行して行うことも可能であるため、2ヶ月と考えることもできる）

○ケース2 屋根や外壁、看板、塀等の修繕、立木の伐採等、空家の整理を必要としない場合 ただし、屋根や外壁の修繕には柱や梁などの構造体の大幅な修繕は含まないものとする。

- ・ 工事内容を定め、工事業者へ発注するための期間：1ヶ月
- ・ 工事を施工するための期間：1ヶ月

合計：2ヶ月

○ケース3 勧告後、所有者等から空家を修繕したいとの申出があった場合

工事内容によっては、建物の部分的な解体を含むこともあり、所有者等に工事内容を確認し、勧告で示した猶予期限を過ぎる場合は、改めて必要な期限を定めた再勧告をすることが考えられる。

3. 評価と課題

① 空き家判定マニュアル

外観目視による空き家の実態調査（1次調査）や、除却や利活用の詳細調査（2次調査）の結果に基づき、判断基準の解説を充実化させたことにより、空き家判定の統一的な運用に繋がる事が期待できる。

今後の課題としては、鉄筋コンクリート造などの2次調査（除却タイプ）の判定基準が未作成であることから、徳島県及び（公社）徳島県建築士会等と連携しながら、判定基準について検討していく。

② 空き家情報管理システム

関係者間での情報の共有化が可能になったことから、市町村役場の内部組織の連携強化や、市町村と公社等の団体の垣根を越えた空き家対策の推進が期待できる。

移住希望者に対して住宅情報を円滑に提供することができるよう「利活用可能な空き家」の情報を蓄積することと併せて、所有者等の意向調査についても実施する必要がある。

また、今回の検討を通じ、空き家だけでなく、一般住宅の耐震化に関する情報についても入力可能となれば、空き家マップと重ね合わせることにより、防災対策の総合的な施策を検討する基礎資料の作成にも活用できると感じた。

③ 特定空家等対策マニュアル

参考となる特定空家等の判断基準や手順を示したことにより、市町村の空家特措法に基づく対応の促進が期待できる。

特定空家等の判定基準におけるチェックシートについては、保安上危険のおそれのある状態のものへの対応となっているため、衛生や景観といったその他の基準についても、今後、市町村や関係団体等を通じて幅広く事例等を収集し、検討していく。

4. 今後の展開

空き家判定マニュアル改訂版や特定空家等対策マニュアルについては、市町村担当職員及び空き家判定士などを対象とした勉強会で活用し、知識や技術力の向上に繋げる。また、今後の空き家判定業務において、新たに得られた知見についても、適宜マニュアルに反映していく予定である。

弁護士会や建築士会等の関係団体にもマニュアルを配布・周知し、空き家対策に係る連携の強化を図っていく。

空き家情報管理システムについては、空き家判定で得られた情報を入力し、データベースの充実化を図る。また、市町村への導入促進に努め、県内市町村と当公社において情報の共有化することにより、連携して総合的な空き家対策に取り組んでいく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和40年12月		
代表者名	理事長 鎌田 義人		
連絡先担当者名	高橋 亮介		
連絡先	住所	〒771-0134	徳島県徳島市川内町平石住吉 209-5
	電話	088-666-3124	
ホームページ	http://www.tokushima-akiya.jp/		

