

【事業名称】 かがしま空き家対策強化推進事業 -地域課題に応じた具体的取組方策の検討-

- 【事業の特徴】
- ・特定空家の判断基準などの実務者向けガイドブックを作成
「保安上危険」について、1次判定(外観調査)及び2次判定(立入調査)の判断基準などを作成
 - ・複雑な所有関係や所有者不明の場合の対応方策などを検討
「所有者情報の調査方法の手順」や「所有者の把握が難しい場合の対応等」を作成
 - ・地域コミュニティの力を活用した空き家対策のスキームづくり検討
「空き家バンク運用のポイント」や「空き家活用のポイント」を作成

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容(具体例含む)
(1)特定空家等の判断及び法に基づく助言・指導等の運用が手探りの状況にある	○特定空家等の定量的判断基準がない	・特定空家等の定量的基準がなく、空家等がどのような状態にあれば特定空家等に該当するか市町村が判断に迷っている
	○特定空家等の助言・指導、勧告、命令等に踏み切る基準がない	・特定空家等に必要な措置を講ずるための助言・指導、勧告、命令、代執行に踏み切る基準がなく、次のステップに移行するにはどのような判断が必要か市町村が迷っている
(2)空き家の所有状況が複雑で、指導が困難な状況にある	○空き家の権利関係の把握や所有者の特定ができない	・権利関係が複雑な空き家がある(法定相続により所有者が多い、抵当権が設定されている、建物と土地の所有者が異なるなど) ・所有者が不明な空き家がある(相続登記がされていない、所有者の転居先不明など)
	○空き家の適正管理のための意識啓発ができない	・遠隔地に居住する空き家所有者に対して、意識啓発のための効果的なアクセスができない
(3)空き家の改善(解体や利活用)が進まない	○空き家の改善(解体や利活用)に係る情報が整理されていない	・所有者にとって、解体や改修に係る経費負担が大きい ・所有者にとって、解体や改修を進める上で必要な情報が整理されていない

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)「空き家対策実務者のための手引書」作成	○所有者特定の調査方法の検討	・「空き家実例の対応策検討ワーキング」を設置し、市町村向けに所有者情報の調査方法の手順を取りまとめ、調査に係る留意点や所有者の所在の把握が難しい場合の対応等を作成した。
	○特定空家の判断基準作成	・「特定空家判断基準等検討ワーキング」を設置し、市町村向けに生命へ危害を及ぼす影響が最も高いと思われる「保安上危険」について、1次判定(外観調査)及び2次判定(立入調査)の判断基準を作成し、実際の空き家で調査員によりバラツキがないか検証を重ねるフィジビリティ調査を実施した。
	○特定空家等に必要な措置を講ずるための助言・指導・勧告・命令・代執行の基準作成	・「空き家実例の対応策検討ワーキング」により、市町村向けに助言・指導→勧告→命令→代執行と各プロセスに移行する際の運用のフローと運用のポイントを作成した。
	○空き家活用方策の検討	・地域による空き家活用事例の調査を行い、発意(きっかけ)、現状、今後の課題等について、現地における取材などを行った。
(2)「空き家活用のススメ—地域の空き家を活かそう!—」の作成		・空き家利用希望者の需要調査を行い、空き家バンクの成約物件や問い合わせ内容等について把握した。 ・「空き家活用策検討ワーキング」を設置し、市町村や空き家所有者、地域コミュニティ向けに「空き家バンク運用のポイント」や「空き家活用のポイント」を作成した。

【成果物】

- ①「空き家対策実務者のための手引書」
- ②「空き家活用のススメ —地域の空き家を活かそう!—」(普及啓発パンフレット)

【成果物の概要】

■「空き家対策実務者のための手引書」の概要

はじめに

1. 空き家対策の全体像
2. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

I 空き家所有者の特定編

1. 空き家所有者等の特定の重要性
2. 所有者情報の調査方法

II 特定空家等への対処編

1. 特定空家等の判断及び特定空家等に対する措置を講ずる際の考え方
2. 特定空家等の判断基準の考え方
3. 特定空家等への対処の運用フロー
4. 「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の必要な指針(ガイドライン)を踏まえた運用のポイント

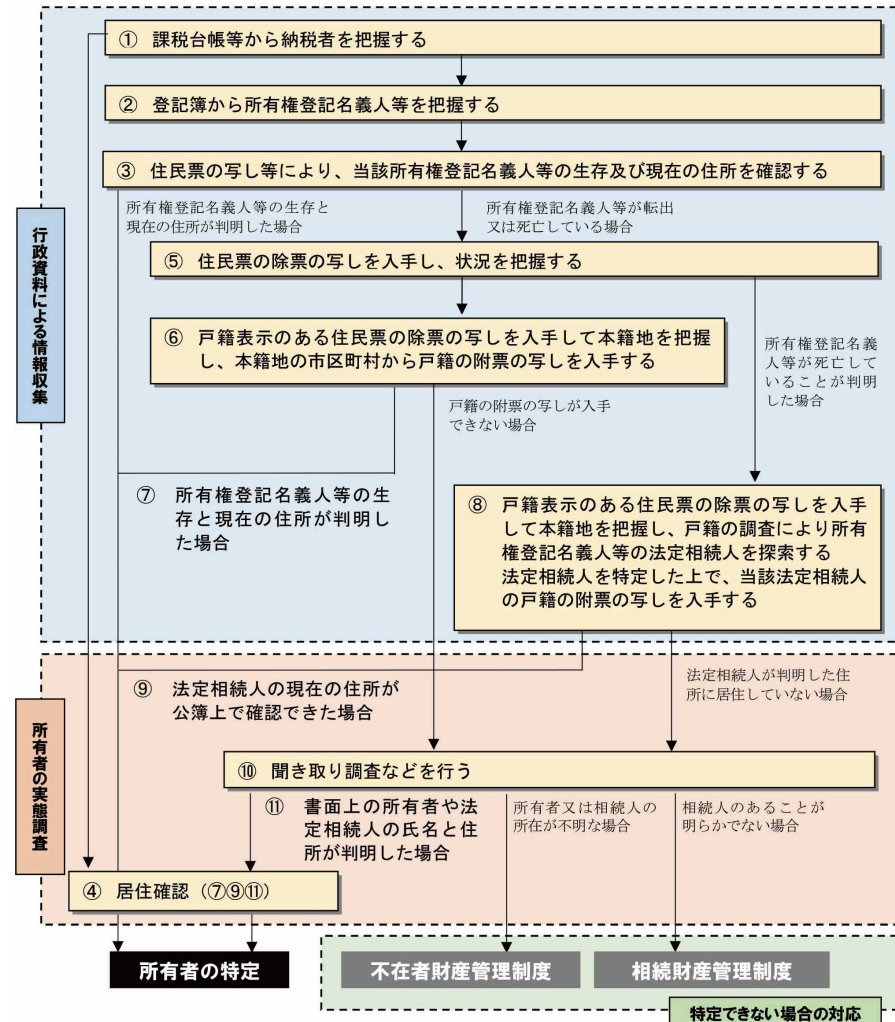
III 空き家の活用編

1. 空き家活用の事例
2. 空き家バンクの事例
3. 空き家活用のポイント

○所有者情報の調査方法の手順

行政情報による調査と実態調査に分けて、その手順及び内容等を整理しています。

■所有者情報の調査方法の手順

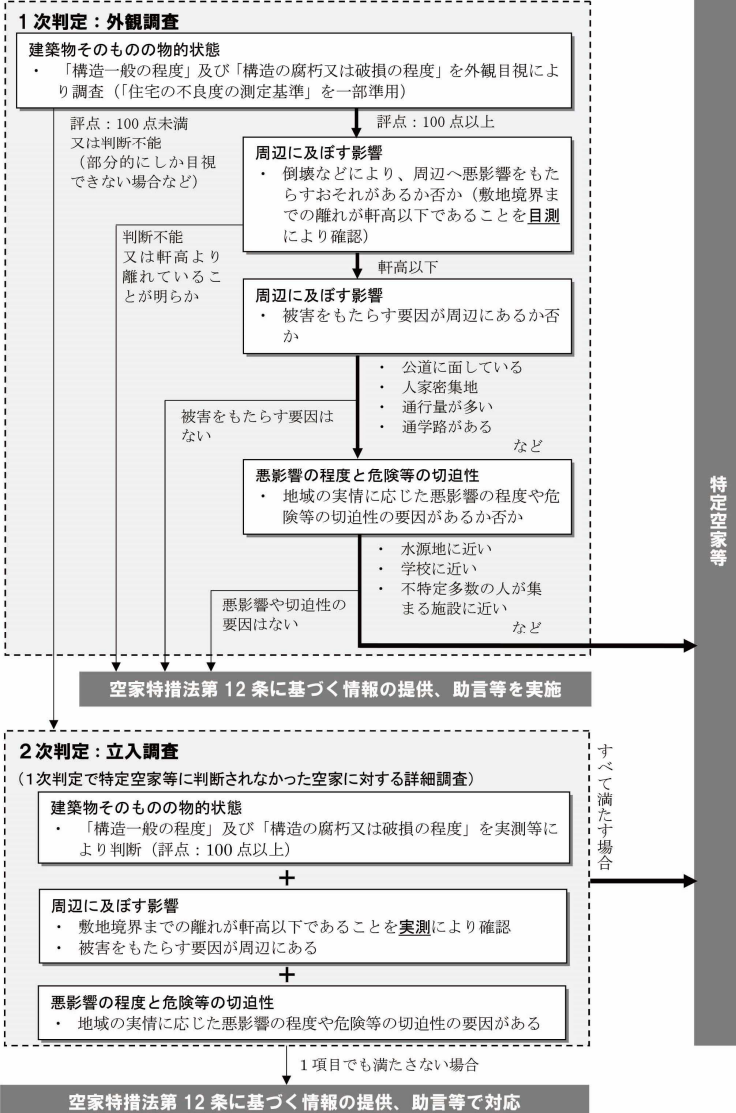


【成果物の概要】

○特定空家等の判定の流れ

生命へ危害を及ぼす影響が最も高いと思われる「保安上危険」について、判断基準を整理しています。

■判定の流れ



○判定シート(1次判定)

後々の訴訟リスク等も踏まえ、「物的状態と判定内容に関連づけて写真を撮っておくこと」等を喚起しています。

特定空家等判定シート（1次判定）：木造の場合

特定空家等判定シート(1次判定)

	登記情報あり	調査番号
該当○	未登記	調査実施日
		調査員

基本情報	所在	
	家屋番号	
	種類	
	構造	
	床面積	

1次判定：外観調査(公道からの調査)

■不良度評点(木造の場合)：外観目視により判定できる項目

評点区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	最高評点	評点
1	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		40	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	(2)外壁	イ 外壁の積層が顕著なもの	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、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、土台又は柱の敷き板に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
2	(1)基礎、土台、柱又ははり	イ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく危険のあるもの	100		15	
		ロ 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			
	(2)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又は壁体を貫通する穴を有しているもの	25		15	
		ロ 腐敗ふき材料に著しい剥落又はずれがあり、塵土のあるもの	15			
3	(1)屋根	イ 屋根が著しく腐朽したもの	50		30	
		ロ 屋根のおそれのある外壁があるもの	10			
	(2)屋根	イ 基礎のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		10	
		ロ 腐敗が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

■基準②-1：敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)

■敷地境界までの離れ (D) 概ね(m)

■軒高 (H) 概ね(m)

■指標：周囲の状況

①公道に面している

②人家密集地

③通行量が多い

④通学路がある

■指標：地域の実情(行政庁で決定)

(例) ①水源地に近い

②学校に近い

③地域が重要とする産業がある

④不特定多数の人が集まる施設に近い

⑤人口集中地区(DID区域)内に立地

⑥景観形成重点地区内に立地

⑦景観形成重点地区内に立地

など

総合判定!

コメント欄: 該当に全て○

特定空家等に該当

※ 「基準①」で評点100点未満だったもの、又は判断不能(部分的にしか目視できない場合など)だったものは、2次判定(立入調査)で判定

注意!

- ・登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・物的状態の判定は100点を超えても全項目で実施しておくこと

【成果物の概要】

■「空き家活用のススメ—地域の空き家を活かそう！—」の概要

1. 空き家活用の『第一歩』

空き家の状況を確認しよう！

空き家もしっかり管理しよう！

空き家問題を地域で考えよう！

空き家活用の目的についてみんなで考えよう！

2. 空き家活用の『次の一步』

空き家活用の基本を知ろう！

空き家の活用方法を考えよう！

空き家活用の不安を解消しよう！

地域資源活用事例

3. 空き家対策に係る相談窓口

各自治体の相談窓口

空き家に関する専門家の相談窓口

○公表・配布の方法

空き家所有者

市町村の固定資産税通知時における同封(または公表のURL案内)

地域コミュニティ

空き家セミナー等の研修時における配布

○空き家活用のすすめかた

空き家所有者が活用を発意した時のサポート体制と活用の方向性等を整理しています。

