

事業名称	専門家団体と連携した特定空き家等に関する調査等
事業主体	京都市
連携主体	一般社団法人京都府建築士会，京都司法書士会
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市では，空き家に係る多数の通報を受けており，空き家所有者に対する指導等の前提となる空き家の現地調査及び所有者調査に時間を要している。</li> <li>今回の取組は，空き家の現地調査・管理不全状態の判定及び所有者調査について，専門家団体との連携により効率化・迅速化する方法を検討し，実際の調査を通じて有用性を検証するものである。</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全状態判定調査票，所有者に送付する通知文書</li> <li>空き家所有者等調査業務事務処理フロー，相続関係説明図</li> </ul>
成果の公表先	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市のホームページで公表（pdf版はダウンロード可能）</li> </ul> URL： <a href="http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000216621.html">http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000216621.html</a>

## 1 事業の背景と目的

### （1）専門家（建築士）と連携した現地調査

本市では，市民等から多数の空き家に関する通報を受理しており，順次，現地調査や管理不全状態の判定を行いながら，所有者に対する指導等を実施している。

しかしながら，平成26年度及び平成27年度には年間500件を超える空き家の通報があったこと，京都市の市域が広いこと，現地調査・管理不全状態の判定を行うことのできる経験を有する建築技術職員の配置には限りがあることなどから，所有者等に対する指導の前段である現地調査・管理不全状態の判定に多大な時間を要している。

こうした状況を踏まえ，建築に係る知識・経験が豊富な専門家（建築士）と連携して現地調査・管理不全状態の判定を行うことにより，調査及び判定を効率化・迅速化し，本市による所有者に対する指導等の迅速化につなげようとするものである。

### （2）専門家（司法書士）と連携した所有者調査

空き家等の所有者等に対する指導等については，市町村長等が所有者等の把握作業を進め，確知している空き家等の所有者全員に対して行わなければならないこととされていることから，本市では，多数の空き家に関する通報を受理している中，所有者調査に多大な時間を要している。

また，「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく課税情報の行政内部利用によっても空き家所有者が特定できず，戸籍情報を用いた相続人調査が必要な案件が相当数存在し，さらに，空き家等の相続登記がなされないまま数次の相続が発生していることが判明する案件など，登記に記録されている所有者と実際の所有者とが異なっている案件も多いため，相続制度等を確認しつつ所有者調査を進める必要があるが，本市職員に十分なノウハウがないことから，調査が難航することがある。

こうした状況を踏まえ，相続制度等に係る知識・経験が豊富な専門家（司法書士）と連

携して所有者調査を行うことにより、調査を効率化・迅速化し、本市による所有者に対する指導等の迅速化につなげようとするものである。

## 2 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### ア 専門家（建築士）と連携した現地調査

市民等から通報を受理した空き家について、建築に係る知識・経験が豊富な専門家（建築士）と連携し、管理不全状態判定調査票の様式を作成のうえ、現地調査・管理不全状態の判定を実施し、調査方法・判定方法の有用性等を検証した。

#### イ 専門家（司法書士）と連携した所有者調査

市民等から通報を受理した空き家について、相続制度等に係る知識・経験が豊富な専門家（司法書士）と連携し、事務処理フローを作成のうえ、所有者調査を実施し、調査方法の有用性等を検証した。

交付決定（7月4日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

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
専門家（建築士）と連携した現地調査	管理不全状態判定調査票の様式の作成			●							
	調査・判定業務に係る研修会の実施			●							
	現地調査・管理不全状態判定の実施				●	●	●	●	●	●	●
	調査方法・判定方法の有用性等の検証										●
専門家（司法書士）と連携した所有者調査	事務処理フローの作成							●			
	所有者調査の実施							●	●	●	
	調査方法の有用性等の検証										●

### (2) 事業の取組詳細

#### ア 専門家（建築士）と連携した現地調査

##### (ア) 現地調査・管理不全状態の判定の委託先

京都府建築士会

##### (イ) 事業の進め方

##### a 管理不全状態判定調査票の様式の作成

今般の業務を実施するにあたり、建築士会と協議のうえ、「空家等対策の推進に関す

る特別措置法」の施行及び同法の施行を受けた本市空き家条例の一部改正を踏まえた改訂版の管理不全状態判定調査票の様式（成果の図5，図6参照）を作成した。従前，本市職員が行っていた現地調査・管理不全状態の判定を外部委託する中でも，空き家所有者に対する指導等の根拠となる判定を適切に行うとともに，緊急性の高い案件については即時の対応を実施できるよう，管理不全状態判定調査票の様式については，明確な基準の下に「保安上の危険」，「衛生上の有害」，「景観上の支障」，「その他生活環境上の支障」の区分ごとに，管理不全状態の有無・程度をチェック方式で記入できるものとするとともに，道路に面した外壁の崩落の危険性など，緊急性の有無についても記入するものとした。

#### **b 調査・判定業務に係る研修会の実施**

既存の空き家の現地調査・管理不全状態判定のマニュアル（図1，図2参照）を用いて，調査・判定業務に従事する建築士に対する研修会を開催。

本市と建築士会で協議を行い，研修では，管理不全状態の空き家の事例写真も用いて，着目すべき点，管理不全状態判定の基準となる考え方を示すとともに，具体的な判定票の記入例を示し，各建築士の判定の平準化につながるものとした。

#### **c 現地調査・管理不全状態判定の実施**

現地調査・管理不全状態判定が必要な444件の空き家のうち400件の空き家について，マニュアルに従い，建築士が空き家の現地調査・管理不全状態判定を実施し，管理不全状態判定調査票を作成（成果の図5，図6参照）。なお，調査に従事する建築士が空き家の近隣住民から不審に思われないよう，建築士は本市が発行した調査者証を着用して調査に従事することとしている。

建築士による管理不全状態判定調査票の作成においては，管理不全状態の判定にとどまらず，調査対象の空き家について，空き家の状態や立地，接道状況を踏まえた活用可能性に係る所見も示していただくこととした。また，各建築士が調査業務を行う中で，所有者調査の参考とするため，近隣住民から得た情報などについても報告していただくこととした。

本市が同調査票に基づき所有者に送付する通知文書を作成（成果の図7，図8参照）。

また，建築士の所見において，活用可能性が高いとされている空き家の所有者に対しては，本市の「地域の空き家相談員」や空き家改修の補助金のリーフレットを送付するなどの取組を実施。

#### **d 調査方法・判定方法の有用性等の検証**

建築士が作成した管理不全状態判定調査票及び本市が作成した通知文書を確認し，調査方法・判定方法の有用性等を検証。

図1 マニュアル目次

**第1 序論**

1 本マニュアルの主旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

2 調査の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

3 調査において注意すべき事項・・・・・・・・・・・・ 2

**第2 管理不全状態判定調査票の記入要領**

**第一面**・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

判定者

所在地・周辺状況等

調査対象

緊急性の状況

管理不全状態の判定結果

建物の所見

**第二面～第五面**

第1 管理不全状態の調査

1【危険性(条例第2条第2号ア)】・・・・・・・・・・ 10

2【衛生(条例第2条第2号イ)】・・・・・・・・・・ 29

3【景観(条例第2条第2号ウ)】・・・・・・・・・・ 34

4【生活環境(条例第2条第2号エ)】・・・・・・・・ 39

【参考】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48

【備考】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49

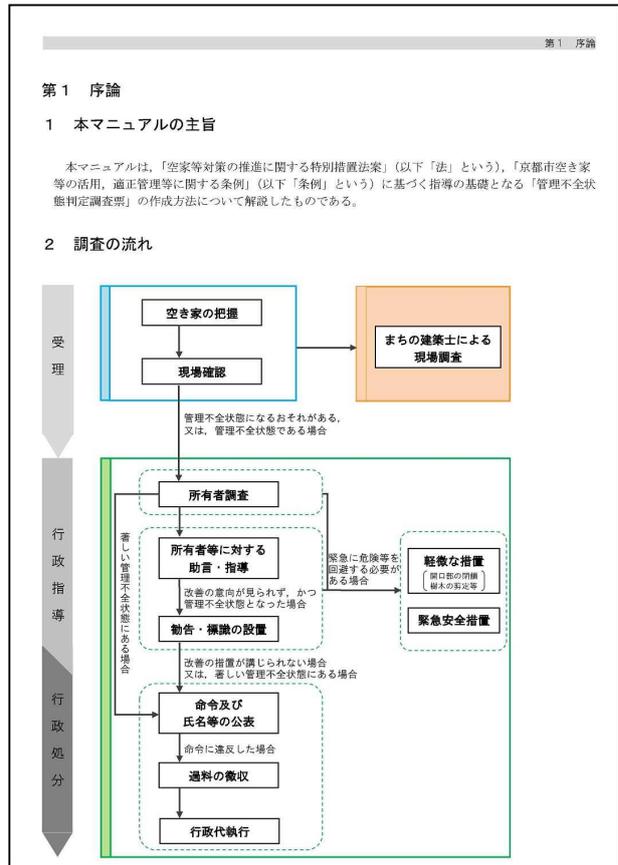
**第六面**

第2 調査結果図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 50

**第七面**

第3 写真調査票・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51

図2 マニュアル主旨



(ウ) 調査体制

調査・判定業務に従事する建築士は、研修会を受講した者とし、調査1件につき1名の建築士が従事した。

建築士1名あたりの平均調査件数は、委託期間中に7～8件であった。

表1 従事者数

	人数
研修会受講者	53名
調査業務従事者	延べ400名

## (エ) 調査実施件数

平成28年9月から平成29年2月までの期間に400件の調査を6回に分けて実施。京都市から毎月初めに調査を依頼し、毎月末を納期とした。

調査1件あたりの平均調査時間は3時間程度（調査対象の空き家への往復の移動時間、調査票の作成時間を含む。）であった。

表2 月別調査依頼件数

	依頼件数	依頼日	納期	依頼件数 累計
1回目（9月）	77	8/25	9/30	77
2回目（10月）	81	10/5	10/31	158
3回目（11月）	69	11/4	11/30	227
4回目（12月）	55	12/2	12/28	282
5回目（1月）	79	1/5	1/31	361
6回目（2月）	39	1/25	2/24	400

## (オ) 管理不全状態判定調査票

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行及び同法の施行を受けた本市空き家条例の一部改正を踏まえた改訂版の管理不全状態判定調査票の様式を用いて、建築士は、「空き家適正管理対策マニュアル」に基づき、管理不全状態判定調査票及び判定結果資料（概略図や現地写真）を作成した。改訂版の調査票様式は、管理不全状態のチェック項目を、空家特措法に基づく「保安上の危険」、「衛生上の有害」、「景観上の支障」、「その他生活環境上の支障」の区分に整理し直した。

## イ 専門家（司法書士）と連携した所有者調査

### (ア) 所有者調査の委託先

京都司法書士会

### (イ) 事業の進め方

#### a 事務処理フローの作成

京都司法書士会と協議し、事務処理方法を調整のうえ、両者で空き家所有者等調査業務事務処理フロー（成果の図9参照）を作成。数次の法定相続が発生している案件など、困難案件の所有者調査を司法書士に委託することとし、専門家である司法書士が住民票・戸籍等の確認を行い、更なる法定相続人の探索の方向性を決める仕組みとした。

#### b 所有者調査の実施

京都司法書士会と協議し、相続関係説明図に記載する事項を共有。事務処理フローに従い、司法書士が空き家の所有者調査を実施し、調査結果として相続関係説明図（成果の図10参照）を作成。

#### c 調査方法の有用性等の検証

相続関係説明図を確認し、調査方法の効有用性等を検証。

### (ウ) 調査体制

調査業務に従事する司法書士は京都司法書士会において選定し、調査1件につき1名の司法書士が従事した。

司法書士1名あたりの平均調査件数は、委託期間中に4～5件であった。

表3 従事者数

	人数
担当司法書士	9名
調査業務従事者	延べ44名

### (エ) 調査実施件数

平成28年12月から平成29年2月までの期間に44件の調査を実施。

本市が、登記・戸籍・税情報等による所有者調査を実施中の案件(420件)のうち、未だ連絡可能な所有者を確知できておらず、更に調査が難航すると見込まれる案件について、司法書士と連携した所有者調査を実施することとした。

相続関係の複雑さにより1件あたりの調査期間は異なるが、法定相続人等が特定できたものの平均調査期間は約40日であった。

特に、複数人の共有名義となっており、3代以上に渡る法定相続が発生し、かつ、関係者の中に、結婚・離婚、養子縁組を行っている者が存在する案件については、戸籍調査に膨大な時間を要し、委託期間内に調査業務を終了させることが不可能であった。

表4 所有者調査件数・調査日数等

	件数	調査日数 (平均)	特定した人数 (平均)	備考
依頼数	44	—	—	
特定できたもの	20	41	4.5	最大 13 最少 1
特定できなかったもの	24	—	—	

(オ) 住民票・戸籍等の交付依頼書

専門家（司法書士）は、住民票・戸籍等の確認を行い、法定相続人を調査した後、更なる法定相続人の探索に必要な住民票・戸籍等の請求のための交付依頼書（図3、図4参照）を作成。

本市は、作成された交付依頼書を用いて、必要な手続を行ったうえ、交付依頼書を関係自治体に郵送にて送付。

関係自治体に請求後、京都市に資料の返送があるまで1週間程度かかるが、中には2週間以上を要する場合もある。

図3 交付依頼書（戸籍謄本等の交付）

図4 交付依頼書（住民票等の交付）

【世帯・住所】(要)

第 号  
平成 年 月 日

.....都・道・府・県

.....長 様

京都市長 門川 大作  
(担当 都市計画局まち再生・創造推進室)

戸籍謄本等の交付について（依頼）

平素は、本市のまちづくりにご協力いただきありがとうございます。  
さて、下記の者に係る戸籍謄本等について、御多忙のところ大変恐縮ですが、交付をお願いいたします。

記

戸籍・除籍・改製原戸籍・戸籍の附票の別	<input type="checkbox"/> 戸籍 <input type="checkbox"/> 除籍 <input type="checkbox"/> 改訂原戸籍（平成） <input type="checkbox"/> 改訂原戸籍（昭和）	<input type="checkbox"/> 戸籍の附票 <input type="checkbox"/> 除籍の附票 <input type="checkbox"/> 改訂原戸籍（平成）の附票 <input type="checkbox"/> 改訂原戸籍（昭和）の附票
謄本・抄本の別	<input checked="" type="checkbox"/> 謄本	
本籍地	(フリガナ) (氏名)	
戸籍筆頭者の氏名、生年月日及び性別	(生年月日) 明治・大正・昭和・平成 年 月 日・不明 (性 別) <input type="checkbox"/> 男・ <input type="checkbox"/> 女・ <input type="checkbox"/> 不明	
戸籍等が必要な人の氏名、生年月日及び性別	(生年月日) 明治・大正・昭和・平成 年 月 日・不明 (性 別) <input type="checkbox"/> 男・ <input type="checkbox"/> 女・ <input type="checkbox"/> 不明 □上記は登記簿情報によるものです。	
交付必要数	1通	
事務の根拠法令(条項)	空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成二十六年十一月二十七日法律第二百七十七号第10条第3項)	
事務の種類	空家等対策の推進に関する特別措置法に係る事務	
請求の目的(具体的に)	空き家の所有者等を確認するための業務の遂行上必要なため	

【連絡・返送先】  
京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室  
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地  
電話 075-222-3503 / FAX 075-222-3478  
(担当者)  [課長補佐・係長] ○○ ○○  
 [職員] ○○ ○○

【世帯・住所】(要)

第 号  
平成 年 月 日

.....都・道・府・県

.....長 様

京都市長 門川 大作  
(担当 都市計画局まち再生・創造推進室)

住民票の写し等の交付について（依頼）

平素は、本市のまちづくりにご協力いただきありがとうございます。  
さて、下記の者に係る住民票の写し等について、御多忙のところ大変恐縮ですが、交付をお願いいたします。

記

世帯全員又は一部の別	<input checked="" type="checkbox"/> 世帯全員 <input type="checkbox"/> 一部
住所	(フリガナ) (氏名)
必要な者の氏名、生年月日及び性別	(生年月日) 明治・大正・昭和・平成 年 月 日・不明 (性 別) <input type="checkbox"/> 男・ <input type="checkbox"/> 女・ <input type="checkbox"/> 不明 □上記は登記簿情報によるものです。
記載事項	<input checked="" type="checkbox"/> 世帯主名・続柄 (日本国籍) (以下、外国籍の方の項) <input checked="" type="checkbox"/> 在留に関する事項(在留資格、在留期間、在留期間の満了の日等) <input checked="" type="checkbox"/> 国籍又は地域 <input checked="" type="checkbox"/> 在留カード等の番号 <input checked="" type="checkbox"/> 通称名履歴等
交付必要数	1通
事務の根拠法令(条項)	空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成二十六年十一月二十七日法律第二百七十七号第10条第3項)
事務の種類	空家等対策の推進に関する特別措置法に係る事務
請求の目的(具体的に)	空き家の所有者等を確認するための業務の遂行上必要なため

【連絡・返送先】  
京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室  
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地  
電話 075-222-3503 / FAX 075-222-3478  
(担当者)  [課長補佐] 橋本 操  
 [非常勤嘱託員] 喜多 小百合  
 [非常勤嘱託員] 青山 いずみ  
 [員] 氏名:

(3) 成果

ア 専門家（建築士）と連携した現地調査

(ア) 管理不全状態判定調査票

今般の業務を実施するにあたり、建築士会と協議のうえ、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行及び同法の施行を受けた本市空家条例の一部改正を踏まえた改訂版の管理不全状態判定調査票の様式（成果の図5、図6参照）を作成した。

建築士は、様式を用いて、「空き家適正管理対策マニュアル」に基づき、管理不全状態判定調査票（図5）と補足資料（概略図や現地写真。図6）を作成した。

図5 管理不全状態判定調査票（第1面～第4面）

物件ID

### 管理不全状態判定調査票

氏名  調査員番号 62  
 連絡先 075-

※該当する項目の□に✓印をつけ、必要事項を記入する。

#### 1 所在地・周辺状況等

調査年月日 平成 28 年 12 月 8 日 使用状態  空き家  居住中  その他

所在地 京都市 左京 区

隣接地  山林河川・田畑等  住宅等  商業施設等  その他 ( )

周辺状況  
 接道状況  準能率法の道路  非道路 幅員 ( 5,000 ) M  
 私道  公道 (  国道  府道  市道 )  
 その他 下福柿市大原線 法42条1項1号  
※接道する道路が2以上ある場合は、その他に記入する。

#### 2 調査対象

構造・規模  W  RC  S  その他 ( ) 階数 ( 1 ) 階建  
 用途  住宅  店舗  倉庫  その他 ( )  
 建て方  一戸建て  長屋建て (  戸当たり  全体 )  その他 ( )  
 仕上げ等 屋根 ( 日本瓦葺き ) 外壁 ( 土壁 )  
 付属する工作物  室外機  給湯器  看板  テレビアンテナ  その他 ( )  
 敷地を囲む工作物  塀  有 → 構造・仕上げ ( ) 高さ ( ) M  
 植栽等 樹木  有 → 高木 ( 15 ) 本 低木 ( 10 ) 本 かん木 ( 10 ) 本  
※高木：10m超、低木：3m以下、かん木：3m以下  
 雑草  有  無

#### 3 緊急性の状況

緊急性  無  有  
 状況 建物は一箇所崩落している。付帯の木造トタン葺り倉庫は大半が崩落している状態であるが、敷地は道路・隣地より下がった位置の敷地であるが、緊急性に対する危険性は低い。

#### 4 管理不全状態の判定結果

区分	調査結果 (自動入力)	備考
危険性 (第2条第2号ア)	Ⅲ+	
衛生 (第2条第2号イ)	B	
景観 (第2条第2号ウ)	B	
生活環境 (第2条第2号エ)	C	

#### 5 建物の所見

建物は一箇所崩落している。建物全体も傾斜等も見られ、活用は難しいと思われる。ただし敷地は道路より、少々下がった位置の敷地になるが、主要道路に面接しているため利用価値は有ると思われる。

空き家の活用可能性について

物件ID

### 第1 管理不全状態の調査

#### 1【危険性(第2条第2号ア)】

倒壊等、保安上危険となる事象についての調査  
 (1) 傾倒等の調査  
 ※該当する項目の□に✓印をつける。(チェック欄は自動入力)  
 ※各調査項目の調査や範囲等における分母は、道路、公園、広場その他の公共用空地から目視で確認できる面積や範囲とする。

調査項目	①	②	③	コメント	リスク
建築物の傾斜 (取組は不況の場合*)	<input type="checkbox"/> 1/60	<input type="checkbox"/> 1/60~1/20	<input checked="" type="checkbox"/> 1/20~		③
傾倒の範囲	—	<input type="checkbox"/> 1/4未満	<input checked="" type="checkbox"/> 1/4以上		③
傾倒ふき材	<input type="checkbox"/> 1/10未満	<input type="checkbox"/> 1/10以上	<input checked="" type="checkbox"/> 1/2以上		③
軒、ひさし	腐食、腐朽の発生	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> ほぼ全て		②
軒、ひさし	折れ下がり	<input type="checkbox"/> 一部	<input checked="" type="checkbox"/> 全体的		②
外壁 (下地含む)	剥離、剥離、破損、変形の発生	—	<input checked="" type="checkbox"/> 1/4未満	<input type="checkbox"/> 1/4以上	②
上材料	剥離、剥離、破損、変形の発生	<input type="checkbox"/> 1/10未満	<input type="checkbox"/> 1/10以上	<input type="checkbox"/> 1/2以上	③
戸、窓等	腐食、腐朽、破損、変形の発生	<input type="checkbox"/> 1ヶ所	<input checked="" type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 過半以上	③
屋根	腐食、腐朽、破損、変形の発生	—	<input type="checkbox"/> 1ヶ所	<input checked="" type="checkbox"/> 複数	③
家屋部分	瓦葺 (破損、土台)	<input type="checkbox"/> 一部	<input checked="" type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 破断している	①
土台	腐食、腐朽、破損、変形の発生	<input type="checkbox"/> 一部	<input checked="" type="checkbox"/> 複数	<input type="checkbox"/> 過半以上	②
付属工作物 (室外機、給湯器、看板等)	破損、剥離、変形、傾斜の発生	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 過半以上	—
小規模工作物 (土留、土杭等)	破損、剥離、変形、傾斜の発生	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 過半以上	—
敷地を囲む工作物 (塀、柵、門、塙、塙等)	破損、剥離、変形、傾斜の発生	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 過半以上	—
樹木 (10m以上の根幹)	幹の腐朽、破損の発生	—	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 自立困難状態	—
土地への定着	—	<input type="checkbox"/> 未定着	<input type="checkbox"/> ほぼ全て	<input type="checkbox"/> 未定着	—

調査①の結果 (自動入力)

②③がなく①が1つ以上 → 換年度・A  
 ③がなく②が1つ以上 → 換年度・B  
 ③が1つ以上 → 換年度・C  
 いずれにも該当しない → 換年度なし

※1 木造以外の傾斜の場合は、状況に応じて判定。  
 ※2 室外機、給湯器、看板、テレビアンテナ、屋根付バルコニー等。  
 ※3 土留、土杭、土留、土杭、土留、土杭等。

物件ID

### ② 周辺への影響度の調査

※該当する項目の□に✓印をつける。(チェック欄は自動入力)

影響度	①	②	③	リスク
調査①による損傷の影響の程度	<input type="checkbox"/> 影響のおおそれなし	<input type="checkbox"/> 影響のおおそれあり	<input type="checkbox"/> 苦しい影響のおおそれあり <input checked="" type="checkbox"/> 既に影響がある	③
コメント	<input type="checkbox"/> 調査①の結果、損傷はない (該当する場合は、自動入力) 周辺より下がった。建物の敷地であるが、緊急性に対する危険性は低い。			
調査②の結果 (自動入力)	①	→	影響度・1	
	②	→	影響度・2	
	③	→	影響度・3	

### ③ 危険性の調査結果

危険性の調査結果 ※調査①、②の結果をもとに、自動入力

影響度	損傷度			
	損傷なし	損傷度・A	損傷度・B	損傷度・C
影響度・1		I <sup>-</sup>	II <sup>-</sup>	III <sup>-</sup>
影響度・2	該当なし	I	II	III
影響度・3		I <sup>+</sup>	II <sup>+</sup>	○ III <sup>+</sup>

物件ID

### 2【衛生(第2条第2号イ)】

衛生上有害となるおそれのある状態についての調査  
 ※該当する項目の□に✓印をつける。(チェック欄は自動入力)  
 ※各調査項目の調査や範囲等における分母は、道路、公園、広場その他の公共用空地から目視で確認できる面積や範囲とする。

調査項目	①	②	③	コメント	リスク
建築物による	石炭によるもの	粉じんの発生や飛散	—	<input type="checkbox"/> おそれ <input type="checkbox"/> 発生	—
建築物による	増殖や散乱によるもの	臭気	—	<input checked="" type="checkbox"/> 発生	②
建築物とその敷地	衛生害虫等 <sup>※1</sup> や動物等 <sup>※2</sup> によるもの	臭気	—	<input type="checkbox"/> 発生	—
衛生害虫等 <sup>※1</sup> や動物等 <sup>※2</sup> によるもの	臭気	—	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境して発生 <sup>※3</sup>	—
汚水や汚物の流出	臭気	—	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境して発生 <sup>※3</sup>	—
臭気	—	<input type="checkbox"/> 発生	<input type="checkbox"/> 敷地を越境して発生 <sup>※3</sup>		—
コメント	臭気は道路より発生している。臭気等は感じられなかったが、臭気等は臭気発生する可能性があると思われる。				
衛生の調査結果 (自動入力)	②③がなく①が1つ以上	→	A		
	③がなく②が1つ以上	→	B		
	③が1つ以上	→	C		
	いずれにも該当しない	→	該当なし		

※1 雑草の地域性等からの影響の発生等により、地域性のある雑草等と認められる事象に限り、該当すると判定。  
 ※2 人間や家畜に対して害を及ぼす、又はその危険を及ぼす等の動物。  
 ※3 犬、猫、鳥等の動物。

図5 (続き) 管理不全状態判定調査票 (第5面～第8面)

### 3【景観(第2条第2号ウ)】

景観への影響についての調査  
※該当する項目の□に印をつける。(チェック欄は自動入力)  
 ※各調査項目の調査や照会等における分母は、道路、公園、広場その他の公共利用空地から目視で確認できる面積や距離等とする。

調査項目	①	②	③	判定欄
外観を構成する部分 <sup>※1</sup> や建築物の敷地	汚損、腐食、剥離、剥離の範囲 □1/4以上	□1/2以上	□ほぼ全て	②
	樹木や雑草等による被覆の範囲 □1/4以上	□1/2以上	□ほぼ全て	
建築物を覆う仮設資材(一時設置用の足場、養生用資材等)	汚損、腐食、剥離、剥離の発生	□過半以上	□ほぼ全て	-
	設置期間 <sup>※2</sup>	□1か月超	□6か月超	□1年超
コメント	敷地全体に、雑草・かん木が繁殖して目視で確認している場合があるが、建物に高層が建ち、敷地が狭い箇所があるため、無残な状態が顕著より見受けられる。			
景観の調査結果(自動入力)	②③がなく①が1つ以上 → A		③がなく②が1つ以上 → B	
	③が1つ以上 → C		いずれにも該当しない → 該当なし	

※1 扉、窓等の部分。  
 ※2 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地または陸地から目視することができる部分。  
 ※3 所有者や近隣住民等へのヒアリング等により判断。

### 4【生活環境(第2条第2号エ)】

生活環境の保全上の支障についての調査  
※該当する項目の□に印をつける。(チェック欄は自動入力)  
 ※各調査項目の調査や照会等における分母は、道路、公園、広場その他の公共利用空地から目視で確認できる面積や距離等とする。

調査項目	①	②	③	判定欄	
建築物及びその敷地	衛生害虫 <sup>※1</sup> や動物等 <sup>※2</sup> の生息・発生	□多数生息・発生	□周辺の土地や家畜に侵入 <sup>※3</sup>	-	
	動物等 <sup>※1</sup> に起因する音	□発生	□頻りに発生 <sup>※3</sup>	-	
外壁・開口部	常時開放部分、脱脂部分の面積	□0.3㎡未満	□0.3㎡ <sup>※4</sup> ～0.9㎡ <sup>※5</sup>	③	
	穴、亀裂等の面積	□0.3㎡未満	□0.3㎡ <sup>※4</sup> ～0.9㎡ <sup>※5</sup>		
植地を覆う建物	常時開放部分、脱脂部分の面積	□0.3㎡未満	□0.3㎡ <sup>※4</sup> ～0.9㎡ <sup>※5</sup>	③	
	穴、亀裂等の面積	□0.3㎡未満	□0.3㎡ <sup>※4</sup> ～0.9㎡ <sup>※5</sup>		
植地等の敷地	敷地を越境する土砂流出の発生	□流出を認める	□大量に流出	□大層、かつ、通行妨害	-
	樹木へかん木 <sup>※6</sup> の侵入	□超過1m未満	□超過1m以上	③	
植栽等	道路側への越境	□超過2m未満	□超過2m以上	③	
	隣地側への越境	□超過2m未満	□超過2m以上	②	
かん木等、雑草	常茂の発生	□部分的	□敷地全体	□敷地全体、かつ、高さ1m超	③
	道路側への越境	□超過1m未満	□超過1m以上	□路面から高さ2.5m未満で越境1m以上	
隣地側への越境	□超過2m未満	□超過2m以上	-	-	
	コメント	植栽の樹木が比較的多くあり、現在は単に取除きによって、水通りに大きく越境している。敷地内でも雑草・かん木が繁殖している。			
生活環境の調査結果(自動入力)	②③がなく①が1つ以上 → A		③がなく②が1つ以上 → B		
	③が1つ以上 → C		いずれにも該当しない → 該当なし		

※1 大層(大層)に発生して害を及ぼす蚊、ゴキブリ等の害虫やハチ等の害虫。  
 ※2 犬、猫、鳥等の動物。  
 ※3 隣地の地権者等からの苦情の申出等により敷地境界の隅で虫の発生と認められる事象に限り、該当すると判断。  
 ※4 60cm×60cm程度の開口(入居用取付のみの)。  
 ※5 60cm×150cm程度の開口。  
 ※6 100cm以上の樹木。

図6 補足資料

### 調査結果図

①→写真撮影位置  
 ○→点検のある箇所  
 △→養生上支障のある箇所  
 ◇→景観上支障のある箇所  
 ☆→生活環境上支障のある箇所

### 第3 写真調査票 2

①

北面 実情

支障内容 雑草

②

北面 大層性

植栽 雑草

植 雑草

③

南面 大層性

一面 雑草

表 5 管理不全状態の判定結果の内訳

著しい管理不全状態	管理不全状態	管理不全状態のおそれ	管理不全状態はみられない	合計
141件 35.3%	186件 46.6%	32件 7.9%	41件 10.3%	400件

(イ) 所有者に送付する通知文書

本市は、建築士が作成した管理不全状態判定調査票及び補足資料の内容（判定結果、写真等）をデータベースに登録し、データベース情報を基に所有者等に送付する通知文書（図7、図8）を作成した。

通知文書は、空き家所有者等に対して訴求力の高いものとなるよう、空き家の所在地や所有者の情報に加え、管理不全状態判定調査票の捕捉資料から得た現地写真を掲載したものとした。

図 7 通知文書

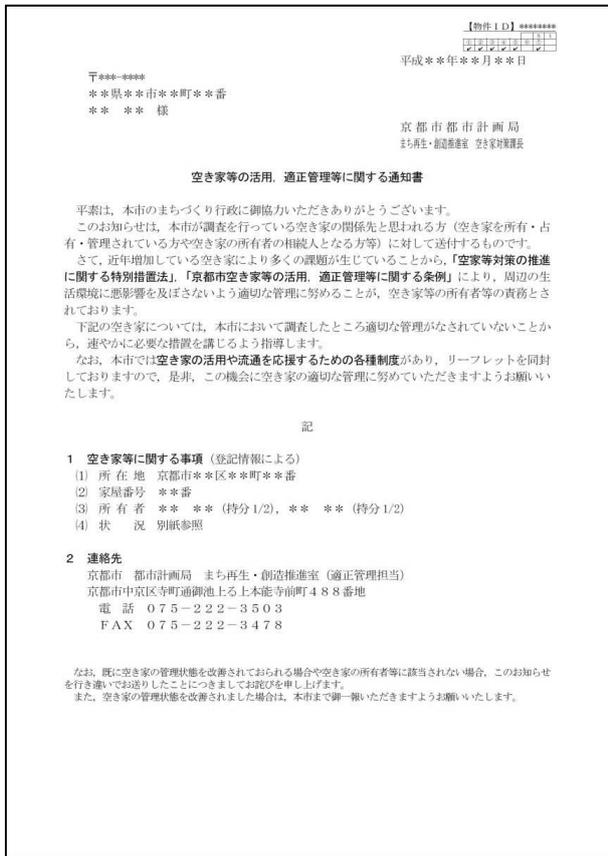


図 8 通知文書（別紙）

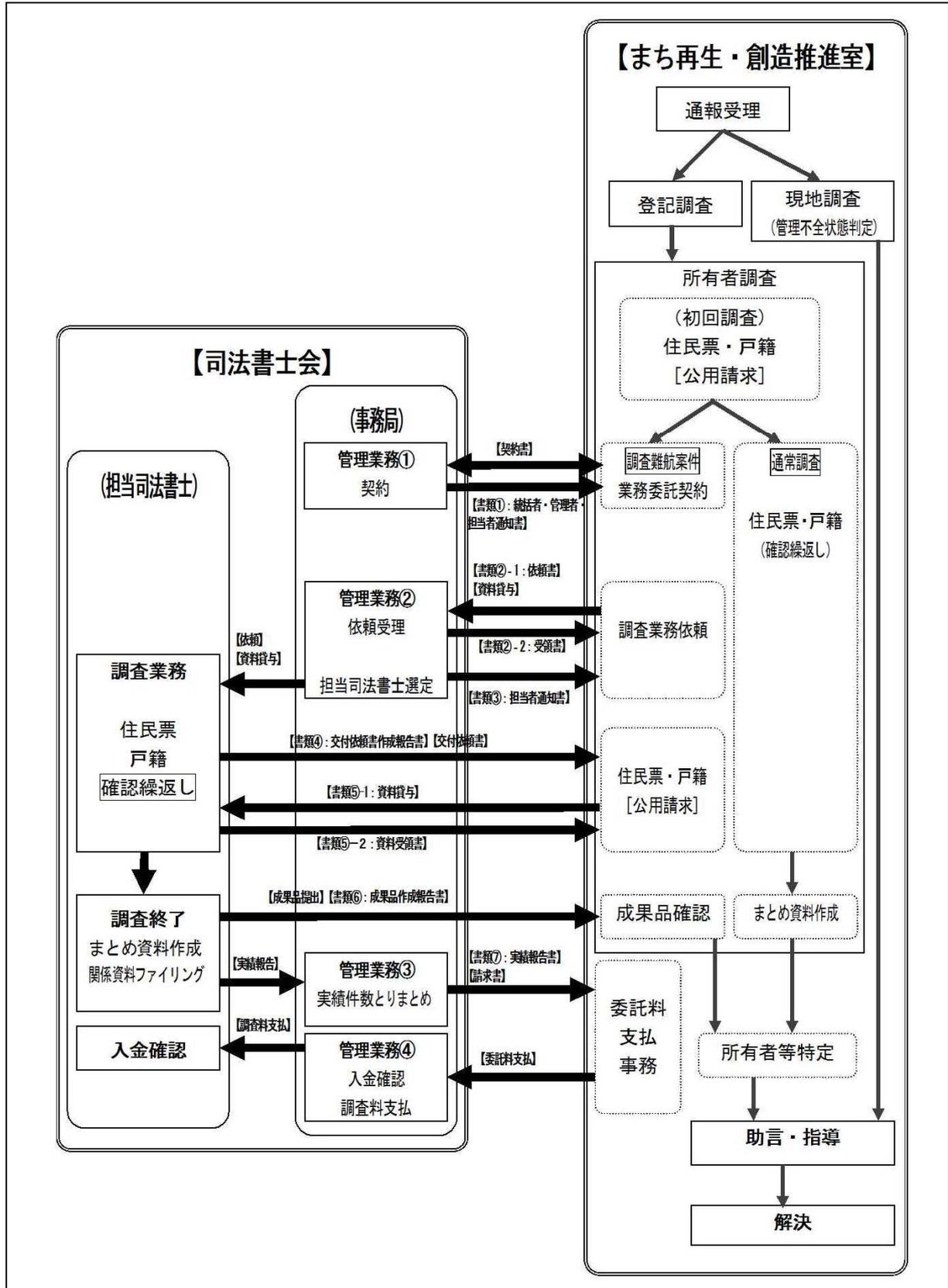


イ 専門家（司法書士）と連携した所有者調査

(ア) 空き家所有者等調査業務事務処理フロー図

京都司法書士会と協議し、事務処理方法を調整のうえ、両者で空き家所有者等調査業務事務処理フロー（図9参照）を作成した。

図9 空き家所有者等調査業務 事務処理フロー

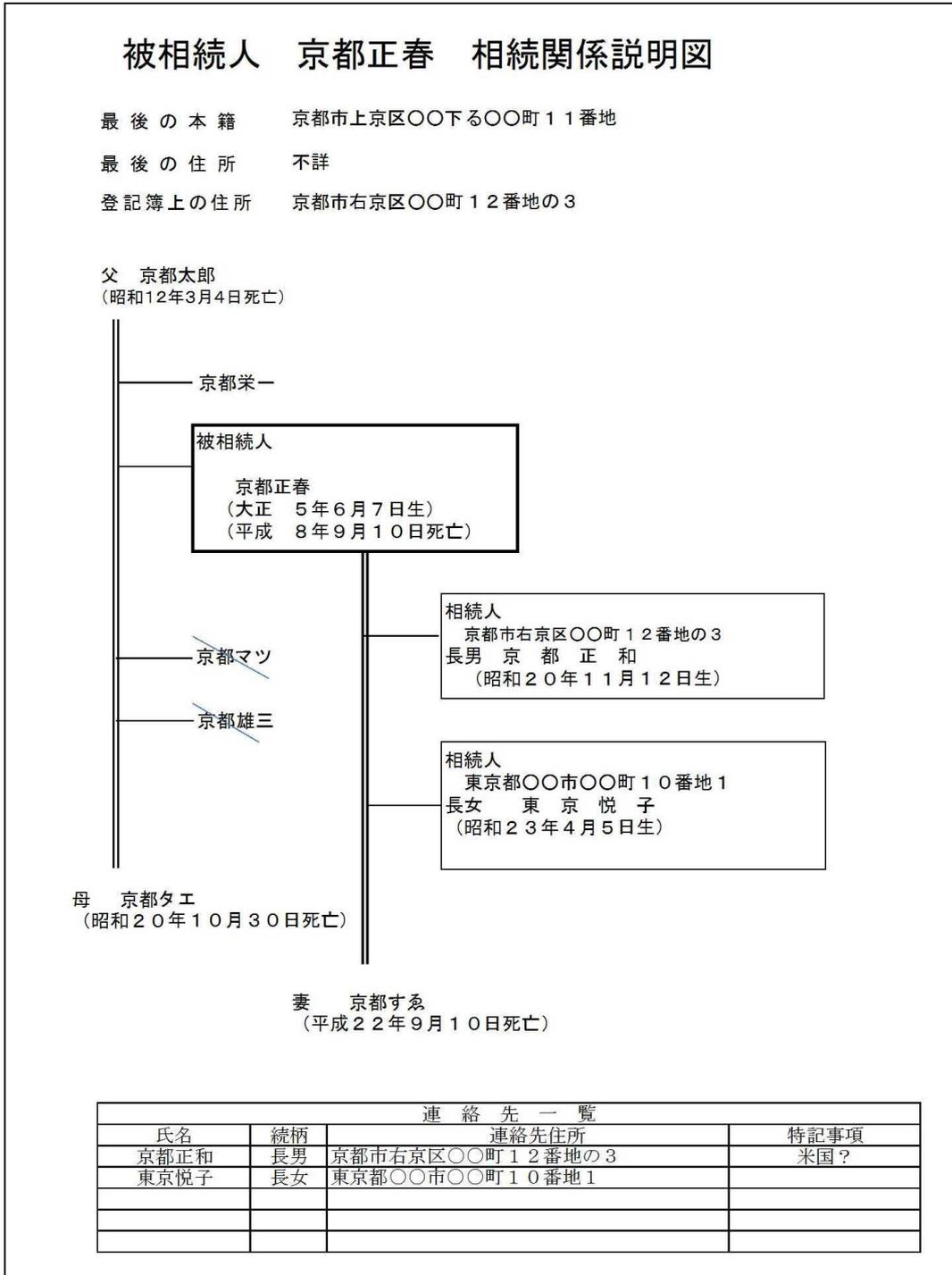


(イ) 相続関係説明図

京都司法書士会と協議し、相続関係説明図に記載する事項を共有。事務処理フローに従い、司法書士が空き家の所有者調査を実施し、調査結果として相続関係説明図(図10参照)を作成した。

本市は、相続関係説明図から得られた所有者に関する情報をデータベースに登録し、データベース情報を所有者等に送付する通知文書の作成に利用した。

図10 相続関係説明図



### 3 評価と課題

#### (1) 専門家（建築士）と連携した現地調査

##### ア 評価

- a 管理不全状態の判定調査業務を建築士団体に委託することにより、空き家対策における建築系技術職員の担当者数に関わらず、通報の受理から2か月程度で、空き家の管理不全状態に関する調査の実施及び評価結果を得ることができた。
- b 改訂版の管理不全状態判定調査票の様式を作成し、管理不全状態のチェック項目を、空家特措法及び本市空き家条例に基づく「保安上の危険」、「衛生上の有害」、「景観上の支障」、「その他生活環境上の支障」の区分に整理し直したものとすることで、判定結果を、指導業務に直結させることができた。
- c 現地調査・管理不全状態の判定を本市職員が行う場合、1件あたり約0.5日は要するため、今回の取組により200日相当（委託件数400件×0.5日）の時間を外部化できたことになる。この効率化できた余力を所有者等に対する指導業務に注いだ結果、今年度（平成28年4月～平成29年2月）は、既に約200件の指導を実施できている。

##### イ 課題

- a 管理不全状態の判定調査業務を建築士団体に委託し、空き家調査を行う者に対しては、業務に従事する者であることを示す証明書を交付しているが、この者は空家特措法第9条第2項に規定する「市町村長は…（中略）…委任した者」とはしていないことなどから、次のような案件においては自治体職員による調査が必要となる。
  - ・公共空間から空き家の管理不全状態が確認できず、空き家敷地内に立ち入る必要がある案件
  - ・現地調査時に市民（通報者）等への対応が必要な案件
  - ・緊急を要する案件（受託者側における内部調整（調査担当者の選定等）に一定の時間を要するため、即時対応が困難）
- b 専門家（司法書士）による相続関係説明図の作成業務に関連する課題となるが、相続関係が複雑であり所有者調査が難航する案件では、空き家の状態調査が終了しても指導を開始することが出来ない。
- c 調査結果の効果的な利用のために、データベースへの効率的な登録方法について、継続して検討していく必要がある。

#### (2) 専門家（司法書士）と連携した所有者調査

##### ア 評価

- a 本市が、登記・戸籍・税情報等による所有者調査を実施中の案件のうち、未だ連絡可能な所有者を確知できておらず、更に調査が難航すると見込まれる案件について、相続等に関する専門知識を有する者（司法書士）と連携して所有者調査を行うこととし、司法書士が住民票・戸籍等の確認を行い、更なる法定相続人の探索の方向性を決める仕組みとしたことで、本市による所有者調査では確知できていなかった所有者を確知することができるなど、より精度が高く迅速な調査を実施することができた。
- b 京都司法書士会による調査実績によると44件の案件について延べ1760日（委託件数44件×40日）の調査日数を要しているため、今回の取組により、当該調査日数に相当する時間を外部化できたことになる。この効率化できた余力を所有者等に

対する指導業務に注いだ効果については、上記3（1）bのとおり。

#### イ 課題

a 精度の高い調査結果を得ることができても、関係者が多数(数十名)となる案件や、法定相続人が全く存在しないことが判明した案件など、指導対象者を絞り込むことが困難である案件は一定数ある。

このような案件については、法制担当部署等とも連携をとりながら、不在者財産管理人制度等の制度活用を検討していく必要がある。

あわせて、家庭裁判所への財産管理人の申立手数料や予納金等の費用について、十分な予算措置も必要となる。

b 調査に要する日数については、相続関係の複雑さにより異なるものとなるが、公用請求に要する日数については、京都市のみの取組では大幅に短縮することが難しい。

c 調査結果の効果的な利用のために、データベースへの効率的な登録方法について、継続して検討していく必要がある。

#### 4 今後の展開

空き家等所有者に対する指導に市職員が専念できるよう、平成29年度以降も、専門家(建築士)と連携した現地調査及び専門家(司法書士)と連携した所有者調査を実施する。

調査結果の効果的な利用に向けたデータベースへの登録方法については、継続して検討していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1889年		
代表者名	京都市長 門川大作		
連絡先担当者名	都市計画局まち再生・創造推進室 橋本・田邊・櫻井		
連絡先	住所	〒604-8571	京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488
	電話	075-222-3503	
ホームページ	<a href="http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-9-0-0-0.html">http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-9-0-0-0.html</a>		