

事業名称	松江市における「空き家対策推進研究プロジェクト」
事業主体	(一財) 島根県建築住宅センター
連携主体	松江市／(株) 市浦ハウジング&プランニング
事業の特徴	・ 空き家対策に関連する税理士、土地家屋調査士、弁護士などの専門家や建築士、産廃協会等を交えた検討体制のもとで、特定空家等の判断基準を作成し、郊外住宅団地、漁村など地域特性の異なる地区での基準の妥当性や有効性を検証した。 ・ 市の空き家対策の的確な実施と、空き家所有者等の空き家の利活用や除却などを促すためのデータベース項目を検討した。
成果	①モデル地区空家実態調査報告書 ②特定空家等判定マニュアル(暫定版)(特定空家等判定シートを含む) ③空き家データベース項目(案)
成果の公表先	(一財) 島根県建築住宅センターのホームページで公表 (pdf 版はダウンロード可能) ※ http://www.simajyu.jp/

1. 事業の背景と目的

松江市は、平成 17 年 3 月に 1 市 7 町村が合併し、さらに平成 23 年 8 月に東出雲町を合併した人口約 20 万 6 千人、高齢化率 27.3% (平成 27 年国勢調査)、空き家率は全国平均を 1.2 ポイント上回る約 14.7% (平成 25 年住宅・土地統計調査) の島根県の県庁所在市である。

本研究プロジェクトは、平成 27 年 5 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を受けて、日本海沿岸部、郊外住宅地、まちなか(中心市街地)の地域特性を有する松江市において、空家等対策の総合的な対策を推進する上で特に懸案となっている一戸建の木造住宅(併用住宅を含む)の空き家を対象として、特定空家等の判断基準や判定フロー及び手続・運用、空家等の対策を有効に進めるためのデータベースや公表すべきデータ項目について、税理士、土地家屋調査士、弁護士などの専門家の協力を得ながら地域の実態に即した形で取りまとめ、その成果を行政施策、空き家の所有者等や自治会などに提供することにより、県内の空き家対策推進の一助とすることを目的としている。

図1 事業の背景と目的

地域により空き家の実態が異なることから、各地域の特性を考慮した汎用的な特定空家等の判断基準が必要

・地域特性に応じた空き家対策が必要で、地域からの要請の有無や内容などを加味した判断基準が必要

・地域特性を想定して、以下の3地区をモデル地区に設定

モデル地区	地区の特性	空き家対策等の課題
街なか (中心市街地)	戸建や長屋建の住宅が密集、道路狭あい	特定空家等の判断基準では景観やその他の判断基準の検討、空き家対策では住環境整備との連携が課題
	歴史的な街並みの中にまだら状に空き家が発生	
	権利関係が複雑、地区コミュニティが弱体化	
郊外住宅団地 (高台団地)	一斉高齢化、空き家の一斉発生のおそれ	特定空家等の判断基準では周辺への影響・切迫性の説明、空き家所有者等への啓発が課題
	インフラは一定水準以上で整備済だが、高低差がある	
	相続関係は比較的単純で、所有者特定も比較的容易	
日本海沿岸部 (漁村集落)	老朽木造住宅が密集、道路狭あい・未接道	特定空家等の判断基準では保安上の危険性の説明、空き家発生抑止のため地域ぐるみの対策が課題
	高齢化、漁業衰退が空き家増加の要因。高齢単身世帯など空き家予備軍も多い。地区のコミュニティは良い	
	登記更新されず県外空き家所有者の特定が困難	

(1) 事業の概要と手順

検討体制として専門家等からの幅広い意見・提言をいただくため、要綱に基づき「松江市における空き家対策推進研究プロジェクト検討会」を組成し、具体的かつ詳細な検討を進めるため「ワーキング会議」を設置して検討を進めた。事業概要は①～④のとおりである。

- ①モデル地区における空き家実態調査の実施
- ②特定空家等の判断基準の検討
- ③空き家データベース及びその管理活用方法の検討

松江市空家等対策計画と連携し、本検討会における検討成果を空家等対策計画に位置付けて実行に移す

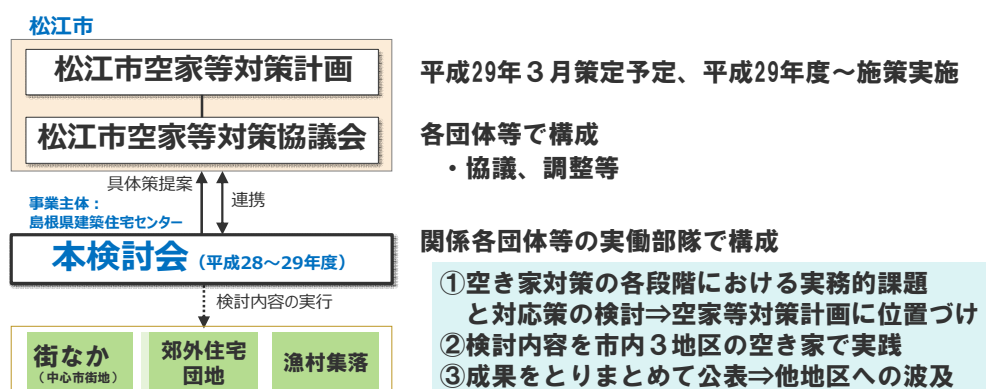


表 1 全体工程表

[illegible]

表2 検討会の構成メンバー（○印：ワーキングメンバー）

構成メンバー	主な役割
○ 全日本不動産協会 島根県本部	不動産取引の実務についての技術的相談
○ 島根県宅地建物取引業協会松江宅建センター	不動産取引の実務についての技術的相談
中国税理士会島根県支部連合会	空き家の相続問題、財産管理等についての技術的相談
島根県司法書士会	建物登記や所有者不明の場合の対応等の技術的相談
島根県土地家屋調査士会	土地・建物の物理的な状況把握についての技術的相談
島根県弁護士会	空き家の相続問題、財産管理等についての技術的相談
○ (一社)島根県建築士会松江支部	空き家の物的状態の判断についての技術的相談
○ 島根県住まいづくり協会	空き家の物的状態の判断についての技術的相談
(一社)島根県産業廃棄物協会	空き家の解体や荷物等の処分等についての技術的相談
島根県住宅供給公社	既存住宅の流通や利活用に係る技術的相談
松江市社会福祉協議会	住み替えや施設入所など空き家予備軍に係る相談
○ 松江市(歴史まちづくり部建築指導課)	自治会等の連絡調整、空家等対策協議会対応等
○ (株)市浦ハウジング&プランニング福岡支店	会議運営支援、調査実施・資料作成、成果のとりまとめ等
○ 一般財団法人 島根県建築住宅センター	会議運営、資料作成、補助金・事業費の会計管理等

写真1 検討会の開催



写真2 ワーキング会議の開催

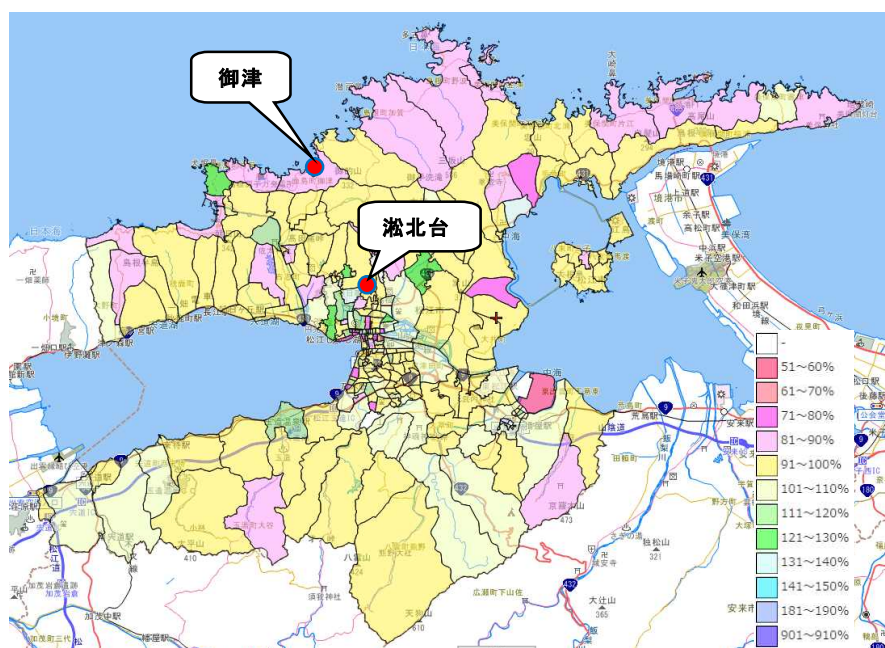
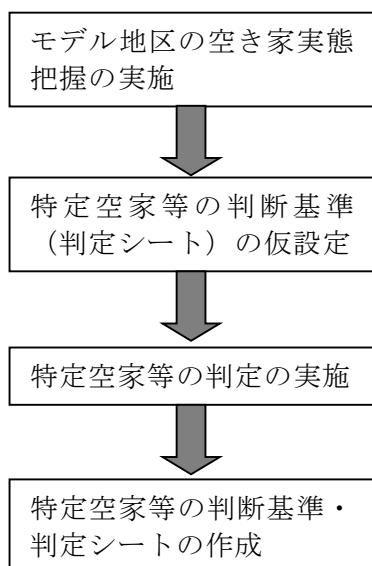


市内の空き家対策に係る問題は地形特性、家族構成、就業環境、コミュニティ、住宅市街地の成り立ちなどにより異なっており、その実態把握のためモデル地区調査を実施した。

表3 モデル地区の概要

地域区分	地区の概要	地区名
日本海沿岸部	・島根半島に形成された漁村集落	鹿島町御津
郊外住宅地	・中心市街地の外周部に計画的に開発された住宅団地	浜北台団地
街なか	・中心市街地内の密集地区、歴史的街並みが残る地区等	堅町

図3 モデル地区の位置



(出典:松江市HP「地図でみる松江市」)

表4 検討会、ワーキング会議、その他の主な調査の経緯と検討内容・検討結果

日時	内容	内容	検討結果
H28 年 5/30	モデル事業 交付決定	—	—
6 月	3 者協定締結、 要綱作成	検討会組成準備、調査研究企画詳細検討など	—
7/29	第 1 回検討会	(1) プロジェクトの概要について (2) 特定空家等の判断基準について (3) モデル地区における実態調査について (4) ワーキング会議及び第 2 回検討会について	検討の方向性を確認 全体工程についての 調整 先進事例等の把握
9/20 9/21	空き家調査 (プレ調査)	特定空家等の判断基準の参考とするため、産廃協会 の協力を得て、解体予定の空き家において立入調査 を実施（街なか、日本海沿岸部の各 1 軒）	特定空家等の判断基 準検討の基礎的な資 料を得た
9/28	第 1 回ワーキ ング会議	(1) 特定空家等の判断基準について (2) モデル地区における実態調査について	プレ調査結果を踏ま えた基準の検討
10/14	第 2 回検討会	(1) 第 1 回検討会の審議結果について (2) 特定空家等の判断基準について (3) モデル地区自治会ヒアリングについて (4) 空き家データベースについて (5) 第 2 回ワーキング会議及び第 3 回検討会につ いて	ワーキングで検討し た特定空家等の判断 基準について協議 モデル地区調査につ いての方向性確認
11/4 11/8 11/18	先進地事例ヒ アリング	福岡県内の空家特措法に基づく略式代執行事例や 特定空家等の判断基準などについてヒアリング (11/4 岡垣町、11/8 宗像市、11/18 飯塚市)	特定空家等の判断基 準や運用に係る検討 の参考とした
11/13	プレ調査	日本海沿岸部のモデル候補として御津地区を視察	御津地区で決定
11/28	自治会説明会	調査への協力依頼（御津地区、湊北台団地）	調査協力を取り付け
12/5	第 2 回ワーキ ング会議	(1) モデル地区自治会ヒアリングについて (2) 空き家データベースについて (3) モデル地区ヒアリング調査について	モデル地区における 調査内容の確認。空家 等所有者アンケート 項目の検討
12/6	自治会ヒアリ ング	自治会役員等への空き家・空き地や独居高齢者宅な どの位置、自治会での取組などについてのヒアリン グ、意見交換	空家等の位置の確認 空家等対策の課題等 について意見交換
12/6～ 12/20 12/28	空き家の所有 者等アンケート 調査の実施	12/6 日以降、空家等所有者特定のための調査を実 施。自治会情報、登記簿閲覧などの方法により特定。 建物未登記のため不明の空き家については、12/28 に空き家のポストに調査票を投函	—
H29 年 1/20	第 3 回検討会	(1) 平成 28 年度事業の進捗状況について (2) 特定空家等の判断基準について (3) 空き家データベースについて (4) モデル地区調査結果について（アンケート調 査結果の報告含む） (5) 平成 29 年度事業計画について	調査結果及び成果の 報告。特定空家等の判 断基準、データベース 項目、モデル地区調査 での知見の反映。来年 度調査の内容の検討
2/8～ 2/9	福祉等ヒアリ ング	御津地区、湊北台団地の各管轄の地域包括支援セン ター、民生児童委員へのヒアリング	空き家対策等に係る 課題の把握
2/17	先進地事例ヒ アリング	鳥取市の空家特措法に基づく略式代執行事例（山陰 地方初）や特定空家等の判断基準、運用などについ てヒアリング	ヒアリングにおける 知見を判定シート等 に反映
2/10～ 2/18	空き家実態調 査	島根県建築士会による特定空家等判定基準(案)を空 き家外観調査・立入調査により試行。問題点等を把握	特定空家等判定シート (現地調査票)の改良
2/22	松江市への提 言書の構成等	松江市へ提出する研究成果を踏まえた提言書の内容 などについて協議	構成案、スケジュール 等の確認

(2) 事業の取組詳細

①モデル地区調査

ア) ヒアリング調査

- ・日本海沿岸部、郊外住宅団地の2箇所において、自治会の協力を得て、モデル地区内の空家等の状況を把握した。
- ・空家等の位置、独居高齢者及びその家族関係などの状況について、各モデル地区の自治会役員や民生・児童委員のヒアリング等から把握し、今後の空家等となる可能性が高い空家等の数を把握した。
- ・自治会役員等からのヒアリングなどによって空き家となった契機や理由等を把握し、両地区のまちの成り立ち、世帯構造、就業構造、コミュニティなどの相違点から必要となる空家等の対策上の問題点・課題を明らかにした。
- ・なお、当初各地区の空き家数合計を30棟程度と見込んでいたが、「倉庫などとして使っている」、「年に何回か帰省する」などの理由から空家等に該当せず、自治会等で把握している空き家は両地区合計で39棟となった。このうち、所有者等の連絡先が特定でき、かつアンケート調査で外観・立入調査の了解が得られたのは12件（プレ調査を含むと14件）であった。

表5 ヒアリング結果の概要

項目	日本海沿岸部（御津地区）	郊外住宅地（淞北台団地）
自治会で把握している空き家件数※	・計18件 ・用途は専用住宅、工場跡、納屋	・計21件 ・用途はすべて専用住宅
空き家となったきっかけ （両地区とも転居が一番多い）	・一人暮らしの高齢者が介護施設などに入所、又は病院に入院した。 ・街なか（旧市街）への移転（但し、空き家のまま維持管理）。 ・工場や漁業などの廃業（漁具置き場、かまぼこ工場など）。 ・子どもが帰ってこない ・もう少し広い土地・住宅に住みたい	・一人暮らしの高齢者が介護施設などに入所、又は病院に入院した。 ・坂の移動が大変なため、平坦地など団地外に移転 ・所有者の管理意識が乏しい。
空き家に対する問題点や課題など	・一人暮らしの高齢者が多いことから、空き家予備軍が多い。 ・これまで対策の必要性を感じていなかった。ピンポイントで空き家対策を実施している。 ・解体した後の雑草繁茂	・この3～5年の間に変化が出てくるだろう。（空き家問題の深刻化） ・継続的な働きかけを行うような仕組みがあれば、空き家活用への動機付けにつながっていく

※ 空き家以外に空き地についても把握した。

写真3 御津地区ヒアリング調査



写真4 淞北台団地ヒアリング調査



イ) アンケート結果（抜粋）

●維持管理状況（問6-1・単純回答）

- ・両地区計では、空き家の管理者は「所有者もしくは家族」が8件【50%】で最も多く、次いで「親族」の7件【44%】で、この2つが大半を占め、「近所の人」や「知人」は1件で少なかった。
- ・御津地区では「親族」が6件（75%）と多く、
 湍北台は「所有者もしくは家族」の割合6件（75%）と相違が見られた。

●維持管理にかかる費用（問8・単純回答）

- ・両地区では、1万円～10万円まで分布している。
- ・湍北台の方が3～10万円で分布し、管理コストが掛かっている傾向が見られた。これは、御津地区は親族（地元に住居していると思われる）による管理が多いのに対し、湍北台は所有者もしくは家族が管理している者の割合が高いといった管理者の相違が関係していると推察される。

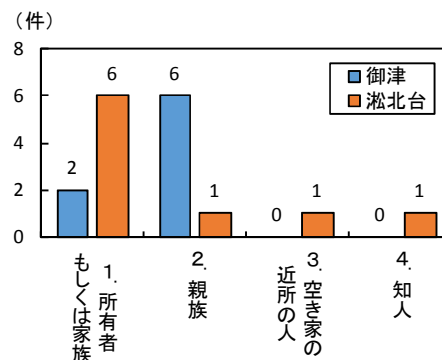
●空き家の今後の活用意向（問10・単純回答）

- ・両地区計では、「その他」が7件【44%】も多く、次いで「そのままにしておく」の5件【31%】、「そのままの状態処分したい」3件【19%】となっている。「その他」内容に記載があったものは2件のみ（倉庫に改装予定、戸の進路による）で、空き家の今後の活用方針は未決定であるものが多いと考えられる。

●空き家の解体・維持管理・活用に関して必要な情報（問11・複数回答）

- ・「売却・賃貸する場合の相談先」「建物の解体に関する相談や解体業者」が5件【32%】で最も多く、次いで「空き家解体に対する補助制度」4件【25%】となっており、どちらかという、空き家の解体に関する関心が高いといえる。
- ・両地区を比較すると、全般的に湍北台の方が回答率が高いことから、空き家の解体・維持管理・活用に関する情報に関心は高いといえる。

図6 空き家の管理者（S A）



※湍北台は複数回答1件あり

図7 維持管理にかかる年間費用

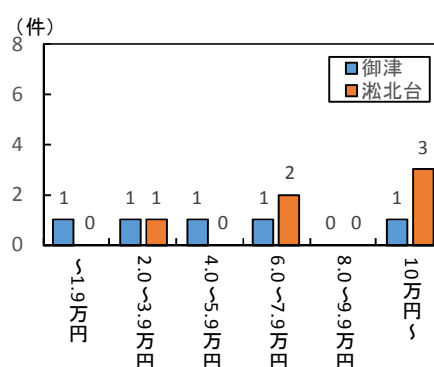


図8 空き家の今後の活用意向（S A）

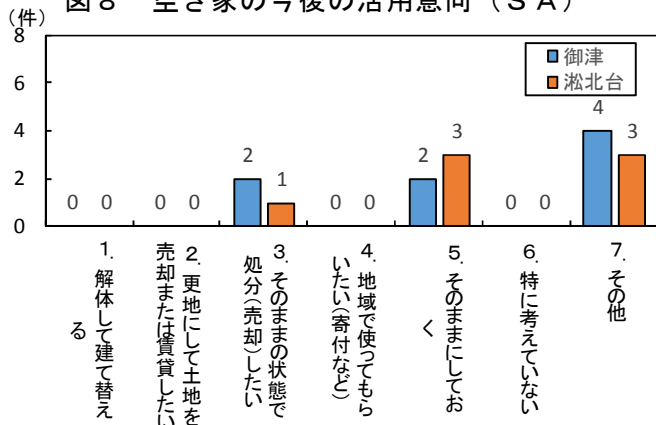
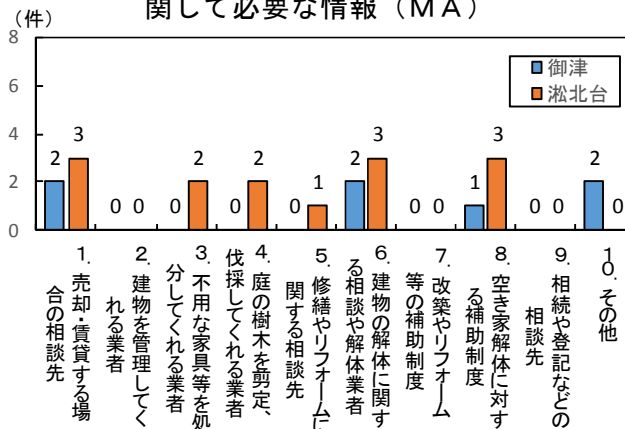


図9 空き家の解体・維持管理・活用に関して必要な情報（M A）



②特定空家等の判断基準の検討

●検討の概要

- ・空き家及び特定空家等に該当するか否かについての定量的、客観的な判断基準や判定手順が明確でないことが問題である。また、管理不全空家との線引きがわかりにくい、特定空家等の認定の手続き等が確立されていないといった問題がある。これらについては、保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な状態の空き家の具体事例を収集し、これをもとに定量的評価が可能な項目を検討した。
- ・松江市空き家条例に基づく緊急的な即時対応や要経過観察等の対応の緊急度の考え方と、特定空家等の判断基準における接道状況、住宅密集度など地域性を考慮した空き影響の程度や切迫性についての基準についても検討することとした。
- ・特定空家等の認定の手順・手続き等の検討、所有者からの弁明の機会の付与、及びそのタイミング等の検討など、特定空家等の調査及び認定から行政代執行に至るまでの流れについても並行して検討を進めた。

●検討の手順

- ・北海道、愛媛県、福岡県などの先行事例の収集、ヒアリングの実施、空家特措法における略式代執行を実施した自治体へのヒアリング（鳥取市、福岡県宗像市・飯塚市・水巻町）や、検討会及びワーキング会議における検討を踏まえて設定した。
- ・判断基準（案）は、保安上危険状態の判断は空き家所有者への状態説明も考慮して、不良住宅の不良度判定基準をもとに評点づけを行い、衛生上有害などの判断等は国のガイドラインに、建築指導の必要性や地域住民等の対応要請の有無・内容を追記した。
- ・この特定空家等の判断基準（案）を実際のモデル地区の空家等において、外観調査及び立入調査を試行し、基準項目の判断の可否、調査の難易性、所要時間などを把握するとともに、調査実施を踏まえ現地調査判定シートを改良した。（実施件数：合計 14 件 プレ調査を含む）
- ・なお、空き家への外観調査・立入調査は、自治会からの空き家情報をもとに、自治会ヒアリング、登記簿閲覧などによって空家所有者等の連絡先を特定した上で、空家所有者等へのアンケートを実施し、空家実態調査の了解が得られたものについて実施した。
- ・判定作業実施に必要な時間は、空き家の程度にもよるが、2～3名1組で作業を役割分担すれば1件当たり20分から30分で実施可能なことがわかった。

●判定結果

- ・モデル地区において特定空家等判定基準（案）を試行した12件の空き家で、特定空家等と判定されたものはなかった。

図 11 空き家実態調査の例

①日本海沿岸部

写真7 建物の外周部分が傾いているため、隣接家屋へ倒壊防止措置を実施している



写真8 底下のモルタル剥離が見られる



写真9 柱の傾斜が 1/20 以上の箇所がある



②郊外住宅地

写真10 鉄板葺き屋根の腐食が激しく雨漏りが見られる



写真 11 道路側に面した間知ブロック積み部分で目地が広がっている箇所が見られる



調査対象空き家		調査日時	調査種類
地区	通し番号		
御津	1	2/14(火) 午後1時	立入
御津	3	2/14(火) 午後1時30分	立入
御津	6	2/18(土) 午前10時	立入
御津	10	2/18(土) 午前10時15分	外観
御津	12	2/18(土) 午前11時	立入
御津	14	2/14(火) 午後1時15分	外観
湍北台	3	2/16(木) 午後1時30分	立入
湍北台	8	2/15(水) 午後4時30分	外観
湍北台	15	2/12(日) 午前9時	立入
湍北台	19	2/10(金) 午前11時	立入
湍北台	20	2/15(水) 午後4時	立入
湍北台	21	2/16(木) 午後1時45分	外観

■空き家立入調査等の実施結果を踏まえた現地調査票の改良課題の例（抜粋）

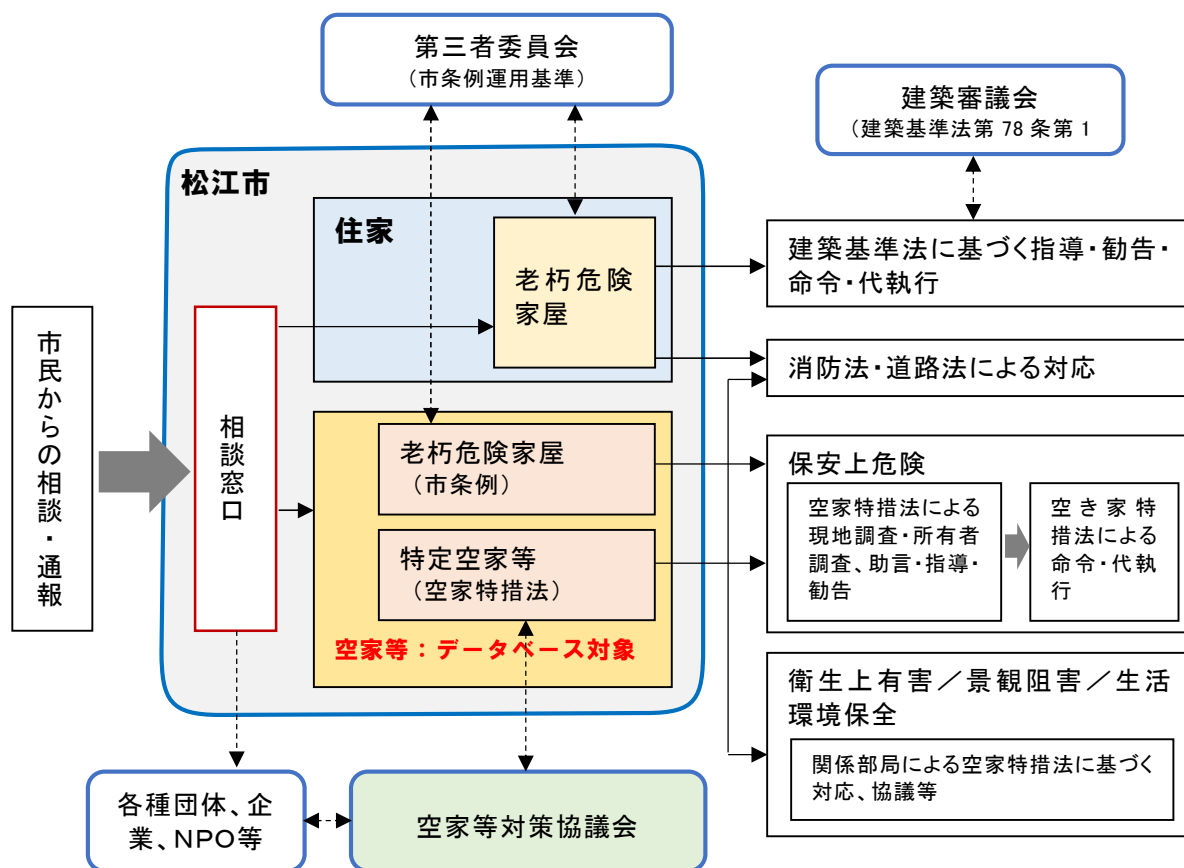
- ・敷地内に母屋以外に複数の棟がある場合を想定してシートを作成すべき。
- ・建築年代と空き家になった時期を記入する（近隣からの聞き取りでも可）
- ・判定に係るコメント欄を充実させる
- ・擁壁・ブロックのひび割れの判定基準がわかりにくい。また、ブロック塀が高低差のある場所にあり隣地へ倒壊するおそれがあるなどの影響も考慮すべき。
- ・建物内部の状態（例：家財道具がある、掃除がされているなど）や管理状況を把握することも必要。
- ・写真はエクセル等で書式を作成し、貼り付けコメントする。必要に応じて○印や矢印でコメントを付ける。建物外観についても撮影方向や位置を記入する方がよい。（後から見ると分らなくなる）。
- ・このため、所要時間は若干延びる見込み。

③空き家データベース項目の検討

●空き家データベースの目的と利用方法

- ・空き家データベースは、松江市が市民等からの苦情・相談案件を受付け、現地調査～地域の空き家実態調査～特定空家等の判断の流れの中で、空き家所有者等への円滑な助言・指導等、空き家対策協議会など意見を踏まえた空き家対策の的確な実施、各部局間の情報共有による市民サービス向上、その他各種団体・企業・NPO等による空き家の利活用などを図ることを目的に整備するものである。
- ・空き家の活用～解体まで一貫した指導・助言等を視野にいたれたデータベースであり、データベースの範囲は、現行の空き家条例との関連も考慮しながら空き家特措法で規定する「空家等」（ただし、戸建て住宅を主体）とした。
- ・データベースの整備にあたっては、下記の現行の空き家等対策の体制を考慮しつつ、関係各部局協議、関係委員会、審議会、空家等対策協議会への情報提供を考慮するほか、空家等対策方針を検討する協議資料として活用可能なものとした。

図 12 データベースの位置づけ



●検討のプロセス

- ・空き家データベースは、松江市がこれまで空き家条例において整備していた項目をベースとしながら、税理士、土地家屋調査士、弁護士などの専門家より、空き家の相続や登記など現実に起こっている様々な事例や問題点などについて教示いただきながら、必要な項目のとりまとめを行った。

- ・また、建築指導課をはじめ関連部局からの市民等の苦情相談や空き家バンクに関連した相談内容を踏まえて整備すべき項目を整理した。
- ・モデル地区での空き家実態調査において、空き家所有者の特定作業の際に問題となった建物の未登記のケース、相続関係等が複雑で多数に上ること（一つのデータベース項目には収まらない）、空き家の管理者が親族などの場合は、これらの方々へのアプローチにより空き家所有者が比較的容易に把握できることなどの経験を踏まえつつ、連等先・所有者情報を整理することとした。
- ・空家等のデータベースは「情報記録簿」として長期的に誰でも運用（更新）が可能な汎用ソフト（マイクロソフト・エクセル）にて表形式で整理することとした。
- ・相続人等の情報については、その対象人数が多くなるなどデータ量が増えることなども考慮して、別のデータベース（マイクロソフト・エクセル）を用意して管理する方法を提案した。

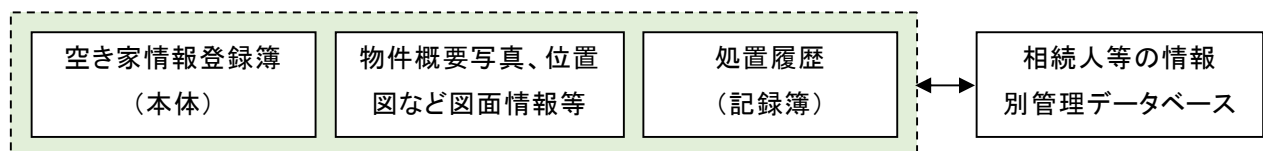
●データベースの蓄積

- ・データベースは、市民等からの苦情・相談案件を受付けなどから始まるため、順次、情報を蓄積していく形となる。
- ・よって、最初は苦情や相談受付票を転記することから始まる。

●データベースの構成

- ・データベースは、以下のとおり「空き家情報登録簿」、空き家物件概要写真、位置図などの図面情報等、処置履歴（記録簿）の3つで構成することとし、これとは別に相続人等の情報を管理するデータベースを構築することとした。

図 13 データベースの構成



●各段階における空き家に係る情報収集と活用のイメージ

- ・空き家に関する市民からの相談・通報等から始まり、是正までの各段階において、関係部局や外部連携部局等の情報収集・活用のイメージを整理した。
- ・どの段階で、どのような対応のために、誰と情報共有又は情報公開を検討すべきかなどについて検討した。（表 8 参照）

表8 空き家に係る情報収集の手順

	項目	手順	備考
1	市民からの相談・通報	①通報者の氏名・住所・電話番号、空家等の住所及び状況をできるだけ詳しく聞き取り、空家等の位置を地図で特定する。 ②過去に通報を受けていないか確認する。	受付情報欄に記載
2	現地確認 注意喚起	①通報者や近隣住民等から、空家等の状況をできるだけ詳しく聞き取る。 ア. いつ頃から現在のような状態（空家等）か。 イ. 土地建物の所有者、居住・使用していた人又はその近親者の住所・電話番号等を知らないか。 ②空家等の住所（住居表示）や表札を確認する。 ③危険な箇所や全体の写真を撮る。 ④道路上に瓦や壁が落下している場合、今にも瓦や壁などが落下し、通行人への危害が想定される場合等、道路上に危険が生じるおそれのある場合は、道路管理部局と協議して撤去、カラーコーン設置等の応急措置を行う。 ⑤老朽危険家屋又は特定空家等と認められそうか判断する。 ⑥必要に応じ、近隣住民等に対して注意喚起等を行う。	聞き取り調査の結果等を受付情報に追記 ■地域への情報提供
3	調査・情報収集	①土地・建物の登記情報等の情報を収集し、所有者等及び建物に係る基本情報を把握する。 ②現地確認、調査・情報収集結果をまとめる。	基本情報欄に記載
4	情報共有	①当該空家等の状況に応じ、記録簿により関係部局に情報提供する。 ②必要に応じて、相談窓口を通じて連携機関等との情報共有を図る。	■関係部局での情報共有
5	所有者等への要請	①所有者等に対して、口頭、文書等で改善や適正な管理について要請を行う。	■所有者への情報提供
6	危険度等の判定	①判定シートに基づく特定空家等の判定を実施する。 ②判定結果の情報を関係各部局と共有する。 ③立入調査を行う場合は、原則として所有者の立ち合いを求める。	判定結果の記載
7	所有者等への再要請	①所有者等に対して、口頭、文書等で立入禁止措置や修理の実施等、適正な管理については是正要請を行う。	■所有者への情報提供
8	対応方針の検討	①市空家条例に基づく対応が可能か検討する。 ②市条例に基づく対応が困難な場合は、空家特措法の適用など法令所管部局と協議して対応方針を決める。	空家の分類、対応方針の記載
9	法令適用検討	①空家特措法の適用の可否について検討する。 ②法令の適用の可否等の検討結果を記録として残す。	
10	（危険度が 高くない場合） 経過観察	①定期的に現地を確認し、老朽・損傷の進行状況や補修・解体等の措置状況を写真撮影により記録する。 ②定期的な現地確認は、判定シートに基づき実施し、変化の内容を記録し、情報共有する。 ③特に、地震、台風、大雨等の災害発生により老朽・破損等の進行が考えられる場合は、必要に応じて現地で確認する。	記録簿の更新
11	所有者等に対する行政指導・命令・告発・行政代執行※	①法令所管部局により所有者等に対する行政指導や命令等の行政処分の実施について、調整を行う。 ②空家等の状況、所有者等の対応状況に応じ、専門家等の意見や空家等対策協議会などの協議を踏まえて命令、告発、代執行を行う。	■外部公表 （市民等含む）

※法令対象となる場合

■：主なイベント

（３）成果

①特定空家等の判断基準に基づいた立入調査等の実施と必要なデータの取得

- ・特定空家等の判断基準のうち、周辺への悪影響や切迫性の評価方法について、一定の方向性を示すことができた。特に、判断する時期により判定が変わるおそれがある点（夏場、冬場等）や経過観察が必要で総合的な判断が必要になる点への対応、切迫性の説明については行政の立場（建築指導の必要性）、地元の立場（自治会等からの要請の有無）の双方から評価する方法について提案することができた。なお、「自治会等からの要請の有無」を設けたことは、地域の空き家対策への関心を高める効果も期待できる。このように、周辺への影響と切迫性の説明方法について、一つの考え方を示すことができた。
- ・立入調査の実施により、特定空家等の判定シートに基づいた調査実施の手順や所要時間などの見積りを取得でき、今後の人工等の積算に必要なデータを獲得することができた。また、現場調査シートについても更なる改良の余地が見つけられ、今後の調査実施の効率を高めることが期待できる。

②特定空家等の判断基準の作成及びマニュアル（暫定版）の作成

- ・空家特措法ガイドラインにある特定空家等の判断基準について、地域の実情や地域の関わりを加味した形で示すことができた。また、その判断基準を実際の空家等で適用して、さらに利用勝手などの改良を加えられたことが成果にあげられる。
- ・2～3名で判定することを前提として、15～20分程度で実施できる内容となっている。
- ・調査員の特定空家等の判断基準の判定作業を助けるとともに、調査員による判定のバラツキを避けるために、「特定空家等判定マニュアル（暫定版）」を作成した。実際の空き家における判定作業を踏まえ、合理的・効果的な調査方法、所要時間、調査員の役割分担、判定シートの改良などに反映した。

③判定の手順

判定は以下の手順で実施していくこととした。

【手順】

現地調査シート(判定シートを簡略化したもの)で調査実施

特定空家等判定シートに転記(点数等はエクセルで自動計算)

判定シートをもとに関係各課で協議

庁内会議 ⇒ 空家対策等協議会 ⇒ 市長決裁へ

- ・外観調査は、松江市職員による判定を想定する。立入調査は松江市技術職員や一級建築士等の協力を得て2名以上で実施する。
- ・現地調査では、別途、簡略化した調査票を用意し、結果を判定シートに反映させる。
- ・不良度判定及び、これ以外の一部の項目については、松江市の建築技術職員が実施するほか、必要に応じて外部の建築士など専門家の立ち合いなど調査協力を求める。
- ・不良度判定以外の評点で判定しない項目については、市職員によるチェック、行政指導等の有無のチェック自治会等の要請の有無を判定シートに記録する。
- ・庁内関係課で構成する庁内会議において、判定シートや各課からの情報を総合的に勘案して特定空家等の候補となるか否かを検討する。
- ・上記の検討結果を「空家対策等協議会」に諮り、意見等をいただく。

図 10 特定空家等の判断基準

特定空家等判定シート

基本情報	所在地		建物規模	()m
	構造	1. 在来軸組 2. 枠組(壁)工法・ツーバイフォー 3. プレハブ 4. その他()	階数	()階
	建築物の用途	1. 戸建専用住宅 2. 長屋住宅 3. 共同住宅 4. 併用住宅 5. その他()	用途地域	
	前面道路 (接道状況)	1. 公道 2. 私道 3. その他()	通学路指定有無	有・無
	周辺環境に係る特記事項	道路1:幅員()m 道路2()m 道路3()m 道路4()m		

外観調査(その1):一見して危険かどうかの判断			
調査の方法	1. 外観調査のみ実施 2. 立入調査も併せて実施		一見して危険な空き家 ☐ 該当に○
一見して危険な状態の有無	1. 建築物全体又は一部の崩壊・落階 2. 基礎の著しい破損、上部構造との著しいずれ 3. 建築物全体又は一部の著しい傾斜 4. その他() 1～3に該当する場合は「特定空家等」に相当するものとして調査を終了することが可能。 ただし、所有者への助言・指導の際の資料とするため、安全性に留意して「立入調査」を行うことを検討する。		該当番号記入

外観調査(その2)			チェック欄			
1. 1/20超の傾斜又は不良度判定100点以上						
①柱や壁の傾斜(1/20≒2.86°) ⇒ 応急危険度判定項目			実測値(度数)			
②不良度評点(木造の場合)			確認できなかったものは「-」を記入			
不良度判定	評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当に○	合計点
	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		
			ロ 根本落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15		
		(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、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		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			
		(3)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界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 外壁又は各戸の界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 屋根ぶ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 屋根ぶ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たれ下がったもの		25			
排水設備	(1)雨水	ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
		雨樋がないもの	10			
合計				340		
2. 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			該当に○	5. 切迫性 該当に○		
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	工作物等(看板、給湯設備、バルコニー、屋外階段等)	剥落、落下、転倒の危険性が著しく高い		行政等指導の必要性	自治会等※2 要請の有無	
	塀、門等	倒壊の危険性が著しく高い				
	擁壁、ブロック塀等	老朽化し危険となるおそれが高い(表面の水のしみ出し、水抜き穴の詰まりによる排水機能喪失、ひび割れ(20mm以上、コンクリート系で6mm以上))、コンクリートブロック塀や門などの倒壊危険など				
3. 適切な管理が行われていないことによる景観阻害				行政等指導の必要性 自治会等※2 要請の有無		
景観ルール等の著しい不適合(外観・敷地の管理が不適切)	松江市景観条例に照らして著しく不適合(景観計画地区内)で、周辺地域に不利益を及ぼしている					
	浄化槽放置などによる汚物流出や臭気発生により、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている					
周辺景観との著しい不調和な状態の放置	地区計画や建築協定などの自主協定の内容に照らして著しく不適合で、地域の景観やコミュニティ等にも悪い影響を与えるおそれが高い					
	屋根・外壁等が汚物や落書き等で傷みや汚れ、地域イメージを著しく損ない、物件流通等に支障が出ている					
	多数の窓ガラスが割れており、台風時などの飛散等により人命に危害が及ぶおそれがある					
	雑草が建築物全体を覆う程度まで繁茂、ゴミが散乱・山積し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている、または及ぼすおそれがある					
4 その他、生活環境の保全上、不適切な状態				行政等指導の必要性 自治会等※2 要請の有無		
その他、生活環境の保全上、不適切な状態	立木、動物等	公道上への立木のはみ出しに等より、歩行者等の通行を妨げられているなど安全面で問題が高い				
	その他	動物が棲みつき、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている				
		施設されておらず容易に侵入可能などのため、地域住民に著しい不安感を与えている				
		公道への落雪被害などから、人命に危険が及ぶおそれが高い				
		周辺道路等への土砂等の大量流出などが周辺の住宅に進入して人命に危害が及ぶおそれがある				
特定空家等に該当する可能性				該当に○ 判断留保: ☐		

※1 行政指導の有無等
※2 地元自治会等からの要請など

立入調査

チェック欄

1. 1/20超の傾斜又は不良度判定150点以上

①柱や壁の傾斜(1/20≒2.86°)⇒ 応急危険度判定項目

実測値(度数)

②不良度評点(木造の場合)

確認できなかったものは「-」を記入

評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	合計点	評点	
不良度判定	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10			
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15				
		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、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
		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 外壁又は各戸の界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 外壁又は各戸の界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				
		イ 屋根ぶ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				
	(4)屋根	ロ 屋根ぶ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たれ下がったもの	25				
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
排水設備	(1)雨水	雨樋がないもの	10		10		
			合計	340			

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

確認できなかったものは「-」を記入

該当に○

石綿飛散、臭気等	吹きつけ石綿の飛散により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	浄化槽放置などによる汚物流出や臭気発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気発生やねずみ・はえ・蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	

5. 切迫性

行政等指導の必要性

自治会等※2要請の有無

3. 適切な管理が行われていないことによる景観阻害

行政等指導の必要性

自治会等※2要請の有無

景観ルールの著しい不適合(外観・敷地の管理が不適切)	松江市景観条例に照らして著しく不適合(景観計画地区内)で、周辺地域に不利益を及ぼしている	
	浄化槽放置などによる汚物流出や臭気発生により、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている	
周辺景観との著しい不調和な状態の放置	地区計画や建築協定などの自主協定の内容に照らして著しく不適合で、地域の景観やコミュニティ等にも悪い影響を与えるおそれが高い	
	屋根・外壁等が汚物や落書き等で傷みや汚れ、地域イメージを著しく損ない、物件流通等に支障が出ている	
	多数の窓ガラスが割れており、台風時などの飛散等により人命に危害が及ぶおそれがある	
	雑草が建築物全体を覆う程度まで繁茂、ゴミが散乱・山積し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている、または及ぼすおそれがある	

4 その他、生活環境の保全上、不適切な状態

行政等指導の必要性

自治会等※2要請の有無

その他、生活環境の保全上、不適切な状態	立木、動物等	公道上への立木のはみ出しに等より、歩行者等の通行を妨げられているなど安全面で問題が高い	
	その他	動物が棲みつき、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている	
		施設されておらず容易に侵入可能などのため、地域住民に著しい不安感を与えている	
		公道への落雪被害などから、人命に危険が及ぶおそれが高い	
		周辺道路等への土砂等の大量流出などが周辺の住宅に進入して人命に危害が及ぶおそれがある	

該当に○
判断留保:-

※1 行政指導の有無等

※2 地元自治会等からの要請など

庁内会議における意見等

【コメント】

特定空家等に該当

該当に○

空家対策等協議会における意見等

【コメント】

特定空家等に該当

該当に○

総合判定

【コメント】

特定空家等に認定

該当に○

図 14 特定空家等判定マニュアル(暫定版)

特定空家等判定マニュアル 暫定版

目 次

はじめに	1
1. 特定空家等の判定の考え方	2
2. 特定空家等の判定基準の流れ	5
3. 現地調査票（外観調査、立入調査共通）	7
4. 判断の手引き	9
4-1. 外観調査	9
4-2. 立入調査	17
4-3. 周辺に及ぼす影響などの判断について	21

2. 特定空家等の判定基準の流れ

- 特定空家等の判断する際の現地調査では、特定空家等が腐朽や倒壊など一見して危険な状態となっているケースも少なくないと考えられ、調査員の安全確保に留意する必要がある。
- このため、下記の1～3に該当する場合は「特定空家等」に相当するものとして調査を外観調査のみで終了することを可能とする。
1. 建築物全体又は一部の崩壊・落階
 2. 基礎の著しい破損、上部構造との著しいずれ
 3. 建築物全体又は一部の著しい傾斜



落階するなど危険性の高い場合は、建物内への立入調査を省略します

① 1次判定（外観調査）

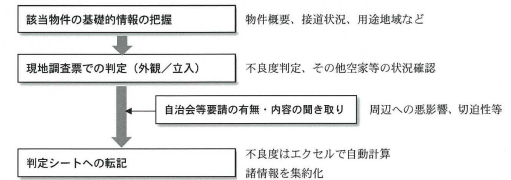
敷地外の公道等からの外観目視による調査とする。現地調査票を用いて、可能な範囲で建築物そのものの物的状態や、周辺に及ぼす影響及びその悪影響の程度や危険度等の切迫性を判断する。建築物そのものの物的状態は、評価項目ごとに評価を設定し、その合計点が100点以上を「特定空家等」候補として扱う。なお、外観目視調査を実施する前に、登記簿や住宅地図等の既往資料により、調査対象の概況（住水面積や構造）や周辺条件（敷地に面する道路幅員、通学路指定等）等を確認しておく。

② 2次判定（立入調査）

上記の1次判定において、a. 建物の物的状態による評価が100点未満だった場合でより詳細な調査が必要と判断される場合や、b. 不良度判定が困難又は判断不能など外観調査による調査では判断に足りず、詳しい状況を確認する必要がある場合に実施する。なお、立入調査は外観調査実施のあと改めて実施することとなるため、外観調査の追加調査の位置づけとなる。

以上の調査結果は、「特定空家等判定シート」にそれぞれ、とりまとめる。

調査の流れ



5

4-2. 立入調査

4-2. 立入調査

1次判定の「基準①」で評価100未満だったもの、外観調査では判断が難しい又は判断不能のものは、2次判定（立入調査）で判定することとしている。

1次判定で外観調査では判断が困難又は限定される項目（柱の傾斜、床、基礎、土台、はり）について、以下に解説する。



立入調査は速やかに実施できる方法を採用する
(特定空家等判断基準検討のための立入調査より 松江市 漁村集落)

1. 構造一般の程度

(2) 柱

傾斜（ $1/20 \approx 2.8624^\circ$ 超）

1階の主要な柱の傾斜の1/20超か否かを、下げ振りやデジタル水平器により測定する。測定箇所は4箇所を計測することが望ましいが、困難な場合は1カ所でも可とする。

なお、「1/20超」は「被災建築物応急危険度判定」や「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（平成21年6月内閣府（防災担当））において採用されており、これを根拠としている。



(特定空家等判断基準検討のための立入調査より 松江市 漁村集落)



下げ振りによる柱の傾斜計測



デジタル水平器による柱の傾斜測定

(特定空家等判断基準検討のための立入調査より 松江市 南なか)

17

4-3. 周辺に及ぼす影響などの判断について

2. 適切な管理が行われていないことによる景観阻害

(1) 景観ルールの著しい不適合（外観・敷地の管理が不適切）

- ・松江市景観条例に照らして著しく不適合（景観計画地区内）で、周辺地域に不利益を及ぼしている（景観計画地区内）
- ・浄化槽放流などによる汚物流出や臭気発生により、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている。
- ・地区計画や建築協定などの自主協定の内容に照らして著しく不適合で、地域の景観やコミュニティ等にも悪い影響を与えるおそれが高い。



旧市街地内の空き家



適切に管理されず、郊外住宅団地のイメージを損なっている

(2) 周辺景観との著しい不調和な状態の放置

- ・屋根・外壁等が汚物や落書き等で傷みや汚れ、地域イメージを著しく損ない、物件流通等に支障が出ている。
- ・多数の窓ガラスが割れており、台風などの飛散等により人命に危害が及ぶおそれがある。
- ・雑草が建築物全体を覆う程度まで繁殖、ゴミが散乱・山積し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている、または及ぼすおそれがある。



庭へのゴミ等の投棄



雑草が建築物全体を覆う程度まで繁殖

(特定空家等判断基準検討のための立入調査より 松江市 南なか)

(特定空家等判断基準検討のための立入調査より 松江市 南なか)

22

- ・ 空き家情報データベース項目を以下に示す。

表7 空き家情報記録簿の構成

空家等の情報記録簿(案)

所在地			地番			整理番号			
受付情報	情報把握	日時	平成 年 午前・午後	月 時 分	把握方法	□通報等 □巡回等			
		相談者・通報者	住所・所属						
			氏名		電話番号				
					メールアドレス				
	受付内容								
	現地確認	日時	平成 年 午前・午後	月 時 分	確認方法	□現地調査 □写真等			
		現地確認者	所属		氏名				
備考 (周辺住民等からの聞き取り結果など)									
基本情報	敷地の概要	地名地番							
		都市計画区域	□都計区域内 □都計区域外		区域区分	□市街化区域 □調整区域 □非線引			
		用途地域等			防火地域	□防火 □準防火 □指定無			
		景観計画	□景観計画重点区域 □景観地区 □その他(地区計画等)						
		前面道路	□県道 □市道 □未接道 □その他() 幅員()m						
			□通学路指定 □その他		敷地面積	m ²			
	備考								
	建物の概要	登記情報の有無	□有り □無し		家屋番号	番			
		用途	□専用住宅 □店舗併用 □店舗 □倉庫等		建築年	年			
		構造	□木造 □鉄骨 □鉄筋 □その他		建築面積	m ²			
		階数	階		延べ面積	m ²			
		空き家となった時期	□判明 (年) □不明		不法利用などの可能性の有無 □				
		備考							
	連絡先、所有者情報	連絡先情報	代表者氏名						
代表者住所					電話番号				
所有者情報		代表者区分	□登記名義人 □相続人(代表者) □管理者(代表者) □納税者 □不明 □その他()						
		その他の所有者等	氏名1:	住所1:		区分1:			
			氏名2:	住所2:		区分2:			
			氏名3:	住所3:		区分3:			
備考		(上記以外複数いる場合など記載)							
権利関係		土地	登記 □個人 □法人						
		対抗要件	□借地権 □地上権 □通行権 □その他 ()						
		建物	登記 □個人 □法人						

保安上危険な 状況など	調査の概要		□外観目視調査		□立入調査		
	建物	床	□有	□無	特記事項		
		基礎、土台	□有	□無	特記事項		
		外壁・界壁	□有	□無	特記事項		
		屋根	□有	□無	特記事項		
		排水設備	□有	□無	特記事項		
	工作物 擁壁	工作物の剥落、落下等	□有	□無	特記事項		
		擁壁の破損	□有	□無	特記事項		
	景観	景観ルールの不適合	□有	□無	特記事項		
		景観不調和	□有	□無	特記事項		
	衛生	石綿、臭気	□有	□無	特記事項		
		ごみ、不法投棄	□有	□無	特記事項		
	生活環境	立木、動物等	□有	□無	特記事項		
その他		□有	□無	特記事項			
空家等の分類			☐ 老朽危険(松江市条例 ☐ 助言・指導 ☐ 勧告・命令) ☐ 特定空家等(□倒壊・保安上危険 ☐ 衛生上有害 ☐ 景観阻害 ☐ 生活環境保全) ☐ その他(□助言・指導)				
対応状況等 (市条例)	□受付 □対応 □指導文書発送		☐ 改善指導 ☐ 勧告 ☐ 措置命令 ☐ 代執行 ☐ 要除却 ☐ 除却				
対応状況等 (空家特措法)	□受付 □対応 □指導文書発送		☐ 勧告 ☐ 事前通知 ☐ 命令 ☐ 戒告 ☐ 代執行 ☐ 要除却 ☐ 除却				
固定資産税の 取扱い方針	□受付 □対応 □指導文書発送		☐ 特例の適用除外 ☐ 現状のまま				
警察、消防、道 路管理者等と の協議事項等	☐ 警察 ☐ 消防 ☐ 道路管理者 ☐ その他()		概要				
所有者等の利 活用の意向等	☐ 利活用 ☐ 存置 ☐ 除却 ☐ その他() ☐ 不明		概要				
自治会等から の要請	☐ 有 ☐ 無		概要				
特記事項							

③公表すべきデータと公表の方法

データベース項目のうち、空き家所有者等に対して、その適正な維持管理、活用、特定空家等の除却などを誘導するために必要な情報を整理するとともに、市民への空き家の適正管理や利活用などを促す上で効果のある情報を整理することが目的である。

公表すべきデータ項目については、これまでの市空き家条例における取り組み・対応経験などを踏まえつつ整理した。

なお、公表すべきデータの形態は、②で示したデータベースから予め規定された必要な情報をピックアップする形での利用を想定している。

空家等の対策を促進する上で、データベースの内容の公表は、管理不全の空き家の発生抑制や危険な状態の是正・改善などを促す上で効果的であるが、個人情報保護法に基づき必要最小限の情報とする必要がある。

このため、空家等の対策の各段階において、最も効果的でかつ不可欠な情報を整理しておく必要がある。なお、勧告段階においては、松江市空き家条例との整合性を考慮する必要があると考えられる。

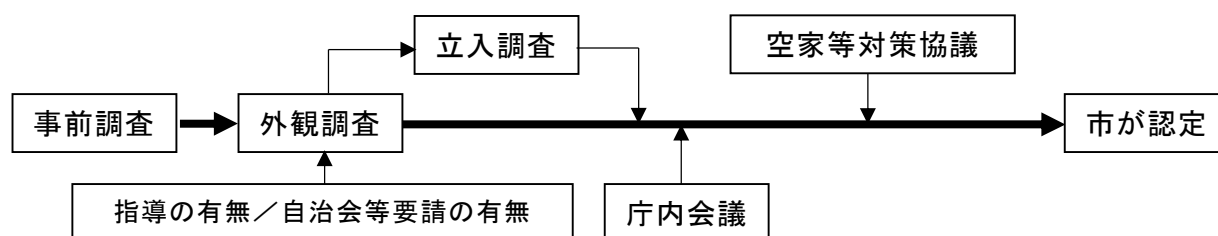
表 9 市民等に対する段階毎のデータベース公表項目の考え方

段階	主な目的	公表すべきデータ	公表や通知の方法
①注意喚起段階	- 所有者等に現状を伝え、問題や課題認識を促すことで、改善・是正の動機付けを高める - 空き家問題への市民の関心を高める	空き家調査結果の公表	市広報など
②助言・指導	所有者等に対して判定シートの結果の提示などにより、改善・是正の緊急性の理解と対応を求める	- 空家等の位置 - 現況写真 - 判定シートの判定内容（所有者等限り）	- 固定資産税課税等通知書に同封（所有者・納税者限り） - 所有者への文書等送付
③勧告段階	- 空き家の所有者等への勧告と併せて周辺地域住民への関心や注意を促し、危機回避等を図る - 松江市条例に基づくデータの公表との整合性に留意する	- 空き家の所有者等の住所・氏名 - 空家等の所在地 - 空家等の構造・階数、面積、空家等の状況及び管理状況 - 措置勧告期限 - 指導事項 - 現況写真（周辺状況も含め、撮影位置・方向を記録する）	- 勧告を目的とした掲示（市広報・HP等への掲載） - 市民等への啓発や注意喚起を目的とした掲示板の設置

④特定空家等の認定までの流れの検討

- 「周辺への影響」「切迫性」の判断に対する客観性を担保するため、自治会等からの要請の有無を考慮するほか、関係各課から構成する庁内会議（判定・審査体制）を整備する。
- 「松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例」では指導期間を最長6カ月としており、早期の対処を想定している。
- ただし、特定空家等は、保安上危険な場合が多いと考えられることから、指導期間を問わず指導の有無で判断することとし、下図の流れで特定空家等の認定を行う。

特定空家等判定フロー（案）



⑤成果の松江市空家等対策計画への提言

本調査における成果は、「松江市空家等対策計画」への提言としてとりまとめ、平成29年2月20日に開催された第3回松江市空家等対策協議会において提示され、特定空家等の判断基準や判定シートなど、成果の一部が同計画に盛り込まれた。

3. 評価と課題

①特定空家等の判断基準（自己評価：■■■□□）

特定空家等の判断基準のうち、懸案の周辺への悪影響や切迫性の説明方法については、建築指導の有無や自治会等からの要請の有無・内容を判断基準に加えることで、本市の地域特性に対応した判断基準を示すことができたと考えている。この成果は、松江市空家等対策計画及び空家等対策協議会への提言として結実した。

今後は、さらに判断基準に基づいた判定作業の蓄積を行い、個々の判定項目のより客観的な判断基準や目安をマニュアルに反映させていくとともに、建築指導の有無や自治会等からの要請の有無・内容についての判断の目安を示すことが課題である。

その他、立入調査において、以下の課題があげられた。

- ・立入調査の際の調査員の安全確保が課題。また、何らかの保険が必要ではないか。
- ・雑草繁茂や悪臭など季節によって判断が変わる場合があり、継続的な状況把握が必要。
- ・判定項目に該当する箇所は状況説明のためにデジタル写真で撮影をする手順としているが、撮影箇所に関する解説を書き留めておく必要がある。（裁判等での根拠の保持）
- ・立会者からの聞き取りも重要な情報で、記録し蓄積しておく必要がある。

また、当初想定していた「街なか」モデル地区の調整が難航したため、空き家実態調査（立入調査等）ができず、完全な形で判定基準や判定シートを決定することができなかった。モデル事業の実施にあたり、自治会や市民等への広報を十分に行う必要があった。よって、本モデル事業の成果を広く公表するとともに、市内自治会や市民等に対する公表も意識して行う必要がある

②空き家データベース項目の検討（自己評価：■■■□□）

空き家データベースについては、必要なデータをおおむね網羅できたと考えているが、実際の運用や手順については、引き続き詳細な検討が必要である。

特に、外部や庁内において公表すべきデータについては、モデルケースを想定して、より詳細に様々な場面・段階を想定しながら、多角的な観点から検討していく必要がある。

また、空き家データベースを誰が管理し、運用していくか、情報の流通プロセスやネットワークの構築にも取り組む必要があると考えている。

③実施体制（自己評価：■■■■□）

不動産業者や建築士、弁護士・税理士など専門家の協力を得て、得意分野・不得意分野をカバーしつつ、検討会及びワーキングにおいて実務レベルの深い議論を行うことができた。

さらに、空家等への立入調査を実施することで、地域特性を踏まえた特定空家等の判断基準、判定シートの作成、判定手順を示すことができた。

4. 今後の展開

①「街なか」モデル地区調査

当初より2カ年継続事業を想定しており、今年度内に地元の受け入れ等の協議が整わなかった「街なか」でのモデル調査を実施する。なお、平成28年度に実施した郊外住宅地、日本海沿岸部とは異なり、空家等の利活用に焦点を当てた調査を実施する。このため、リノベーション等の改修コストなどに関連づけながら、建築士等の協力も得ながら「利活用の可否の判断基準」や改修方法等の検討を行う。

②空き家の所有者等の意思決定支援のための手引書の作成

平成28年度に実施した空き家実態調査結果を踏まえ、空家等所有者やその親族等が空き家の解体、維持管理、利活用などを図る場合の意思決定を助けるための手引書を作成する。特に、空き家に存置されている家財道具、荷物、仏壇などの扱いや、掃除などの問題を解決しない限りは先に進めない実態を考慮して、これらの問題対処のための処方箋を提示する。

また、相続問題への対応、遠縁の関係者を含めた関係者特定のための情報源や税理士、司法書士、土地家屋調査士、弁護士など専門家などの活用方法などについても提示する。

③空き家データベースの公表

空き家データベースのうち、特定空家等の解消、適正維持管理への啓発、空家等の利活用の促進に向け、公開すべき情報とその伝達方法を検討する。

④自治会等とのさらなる連携

平成29年度の検討会には、新たに松江市自治会連合会を加えて平成28年度からの成果を伝達するとともに、モデル地区を含めた市内全域における地域ぐるみの空き家対策への主体的な取組を図っていく。

⑤成果の公表

調査の成果は、(一財)島根県建築住宅センターのホームページで公表するほか、空き家の所有者等の意思決定支援するための手引書の作成・配布、相談先の案内チラシを印刷し地域で配布するなどにより、広く空き家所有者等の手に行き渡るようにしていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成28年7月25日	
代表者名		(一財)島根県建築住宅センター 理事長 吉田恭之	
連絡先担当者名		(一財)島根県建築住宅センター 神移由起子	
連絡先	住所	〒690-0883	島根県松江市北田町35-3 建築会館内
	電話	0852-26-4577	
ホームページ		http://www.simajyu.jp/	