

【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

- 【事業の特徴】
- 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。
 - 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。

【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)
特定空き家等の所有者に対する指導等の迅速化	①市民等から大量に特定空き家等に関する通報があり、現地調査及び管理不全状態の判定に時間を要している。	<ul style="list-style-type: none"> 調査すべき案件の数が多く、対応に時間を要する。 市域が広く、現地へ行くだけで時間がかかる。 建物に関する専門的知識を有する者(建築士)による調査が必要。
	②空き家等の所有者について、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ことが多く、所有者調査に時間を要している。	<ul style="list-style-type: none"> 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。

【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
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	・建築士会と協議し、本事業の実施にあたり改訂した管理不全状態判定調査票の様式を作成
	調査・判定業務に係る研修会の実施	・空き家の現地調査・管理不全状態判定のマニュアルを用いて、調査・判定業務に従事する建築士に対する研修会を開催
	現地調査・管理不全状態判定の実施	・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 ・京都市は同調査票に基づき所有者に送付する通知文書を作成
	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
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	・司法書士会と協議し、事務処理フローを作成
	所有者調査の実施	・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を作成
	調査方法の有用性等の検証	・相続関係説明図を確認し、調査方法の有用性等を検証

【成果物】

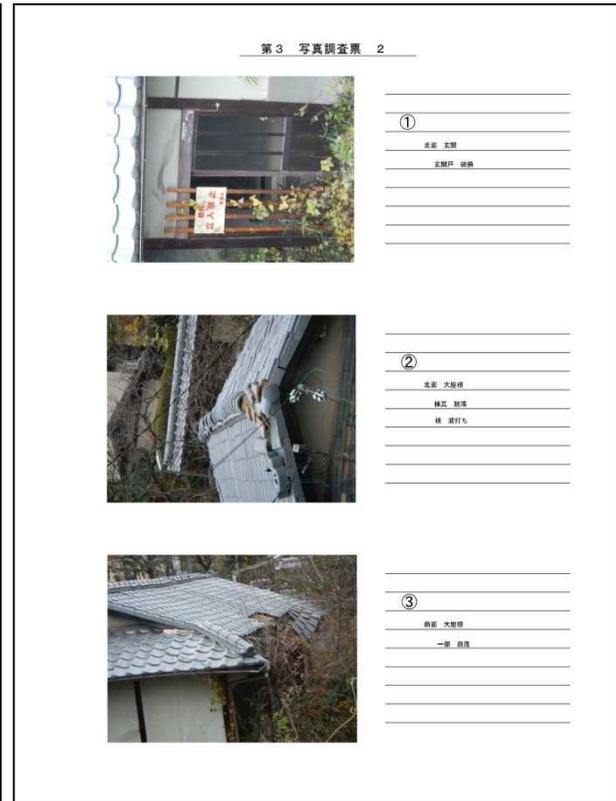
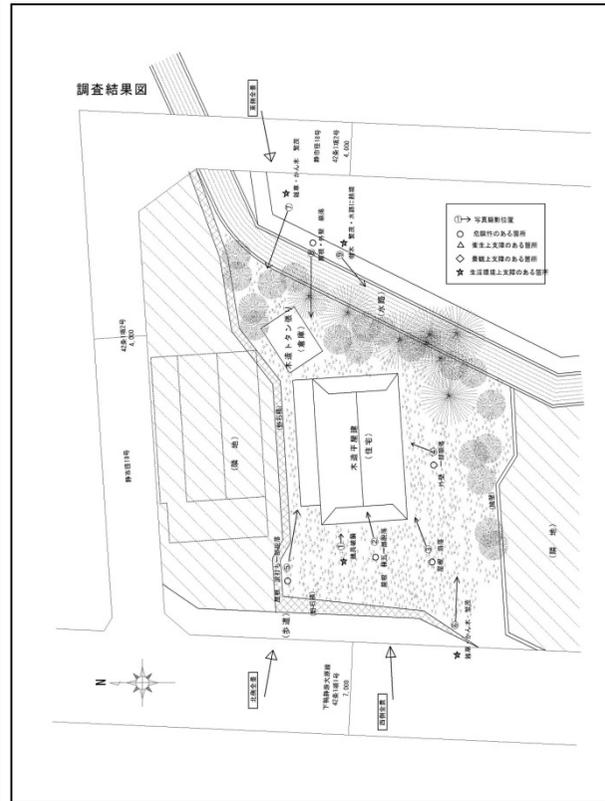
- ①管理不全状態判定調査票, 所有者に送付する通知文書
- ②空き家所有者等調査業務事務処理フロー, 相続関係説明図

【成果物の概要①】

■ 管理不全状態判定調査票

専門家(建築士)が、改定版の調査票様式を用いて、「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と補足資料(概略図や現地写真)を作成

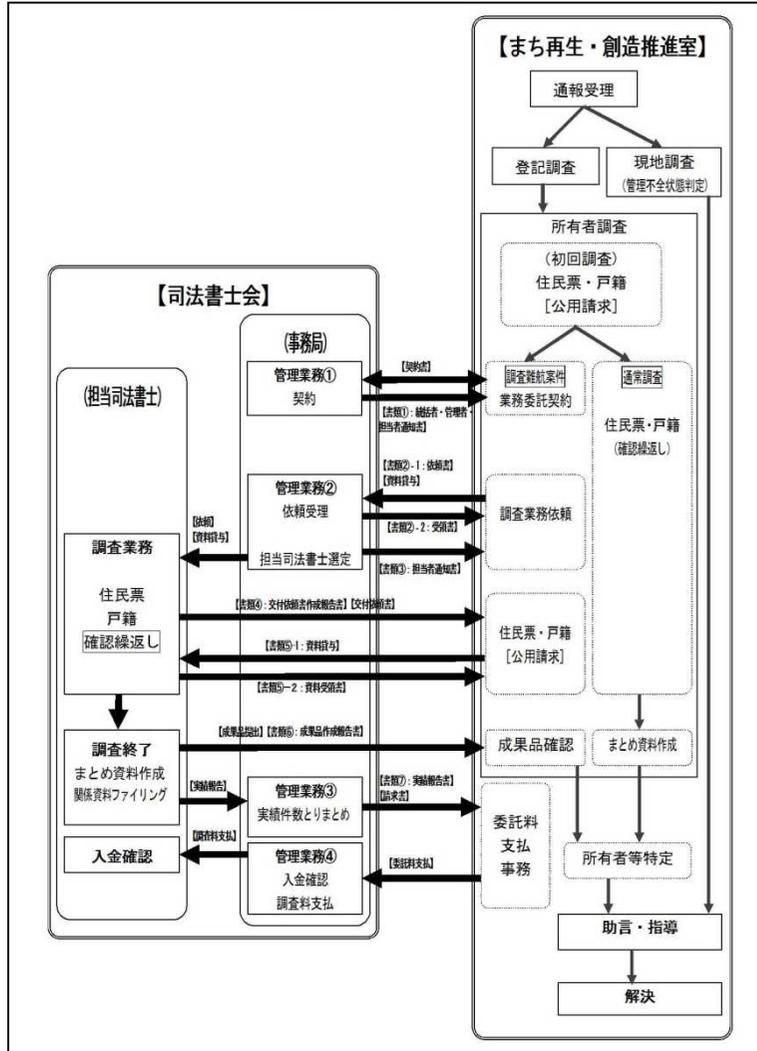
管理不全状態 判定調査票		物件ID
判定者	氏名	調査員番号 62
連絡先	075-	
※該当する項目の□に印をつけ、必要事項を記入する。		
1 所在地・周辺状況等		
調査年月日	平成 28 年 12 月 8 日	使用状態 <input checked="" type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住中 <input type="checkbox"/> その他
所在地	京都市 左京 区	
隣接地	<input type="checkbox"/> 山林河川・田畑等 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅等 <input type="checkbox"/> 商業施設等 <input type="checkbox"/> その他 ()	
接道状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建築基準法の道路 <input type="checkbox"/> 非道路 幅員 (5.000) M <input type="checkbox"/> 私道 <input type="checkbox"/> 公道 (<input type="checkbox"/> 国道 <input type="checkbox"/> 府道 <input type="checkbox"/> 市道)	
その他	下鴨緑市大原線 法42第1項1号	
止界線とする距離が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	<input checked="" type="checkbox"/> W <input type="checkbox"/> RC <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> その他 () 階数 (1) 階建	
用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他 ()	
建て方	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 長屋建て (<input type="checkbox"/> 戸当たり <input type="checkbox"/> 金部) <input type="checkbox"/> その他 ()	
仕上げ等	屋根 (日本瓦葺き) 外壁 (土壁塗)	
付属する工作物	<input type="checkbox"/> 室外機 <input type="checkbox"/> 給湯器 <input type="checkbox"/> 看板 <input type="checkbox"/> テレビアンテナ <input type="checkbox"/> その他 ()	
敷地を囲む工作物	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 塀高・仕上げ () 高さ () M	
植栽等	樹木 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 → 高木 (15) 本 低木 (10) 本 かん木 (10) 本 ※高木: 幹の直径 樹木: 幹の直径以下、かん木: 幹の直径以下	
雑草	草 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	
3 緊急性の状況		
緊急性	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	
状況	建物の一部崩落している 付属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にあり、第3号に対しての危険性は低い。	
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		
空き家の活用可能性について	建物は一部が崩落している 建物全体も傾斜等も見られ、活用は無理と思われる。ただし敷地は閑りより、少々下がった位置の敷地になるが 主要道路に直接面しているため活用価値は有ると思われる。	



【成果物の概要③】

■空き家所有者等調査事務処理フロー

所有者調査のうち、戸籍等の確認を専門家(司法書士)が行い、公用請求を京都市が行う



■相続関係説明図

専門家(司法書士)により、相続関係説明図(家系図)と関係者リストが作成される

