

- 【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をモデル地区として選定し、基準の妥当性や有効性を検証した。  
また、松江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(外部公表を想定する項目を含む)を検討した。

**【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) 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	① 定量的、客観的な評価による判断基準がない、管理不全空家との線引きがわかりにくい	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺への悪影響の程度や切迫性を客観的にどう説明するかが難しい。</li> <li>・「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)」に示されている2~4の項目については、評価時期(季節)や評価する人によって、判断が異なる可能性がある。</li> </ul>
	② 特定空家等の認定の手続き等が確立されていない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誰が特定空家等と判断し、誰の意見等をもとに認定するのかなど、手順が明らかでない。</li> </ul>

【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)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	空家等の周辺の環境や状況は地域によって異なる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の判断基準において、特に周辺特に周辺への悪影響や切迫性を判断する際の接道条件、住宅密集度などの空家等の周辺の環境や状況は、街なか、郊外住宅団地、漁村集落など地域によって異なる。</li> </ul>
	定期的に監視できる仕組みがない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・判定する季節によって周辺特に周辺への悪影響や切迫性の判断が異なるおそれがある。(雑草繁茂や悪臭など)</li> <li>・空き家の状態は刻々と変わる。特に周辺への悪影響や切迫性の判断には、継続的な状況把握が必要であるが、その仕組みがない。</li> </ul>
(2)空き家データベースに整理すべき項目、公表すべき項目が整理されていない	データベース項目や公表すべき項目が不明確	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家特措法の施行に伴い、同法に基づく手続を進めていく上で、どのような情報を整理すべきかが明らかでない。</li> </ul>
	空き家対策上、データベースとして構築する際の項目や公表すべき項目が不明確	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の利活用～解体に至る過程における、庁内関係各課、空き家所有者等、地元住民などへの情報提供・情報開示すべき項目が明確に整理されていない。</li> </ul>

【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)特定空家等の判断基準の作成	①モデル地区における空き家の実態把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モデル地区(日本海沿岸部、郊外住宅地)で空き家実態調査を実施(自治会等ヒアリング、空き家所有者の特定等)</li> <li>・特定された空家等所有者等に対してアンケート調査を実施</li> <li>・調査協力が得られた空き家を対象に、特定空家等の判定基準の判定を試行(外観調査、立入調査)</li> </ul>
	②判断基準・判定シートの作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外観調査、立入調査の2段階に分けた判定基準を検討</li> <li>・外観調査は一般職員、立入調査は専門職の職員・建築士等が使用することを想定</li> <li>・周辺への悪影響や切迫性は、職員による判定に加えて、行政指導の有無、自治会等からの要請の有無も踏まえて判断</li> </ul>
	③実際の空き家で試行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・試行結果を判定基準、判定シート(現地調査票を含む)に反映し、12件の空き家で外観調査、立入調査を試行</li> </ul>
(2)空き家データベース項目の検討	①整理すべき空き家情報の項目を整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・データベースの対象は、空家特措法で規定する「空家等」</li> <li>・空き家の解体～利活用までの情報利用を想定した網羅的なデータベース項目を検討</li> <li>・相続人等の情報は、別にデータ管理することとした</li> </ul>
	②公表すべきデータの検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの松江市空き家条例における取り組み・空き家対応の経験などを踏まえつつ段階を踏まえ整理中</li> </ul>

【成果物】

- ①特定空家等判定マニュアル(暫定版)
- ②空き家データベース項目(案)

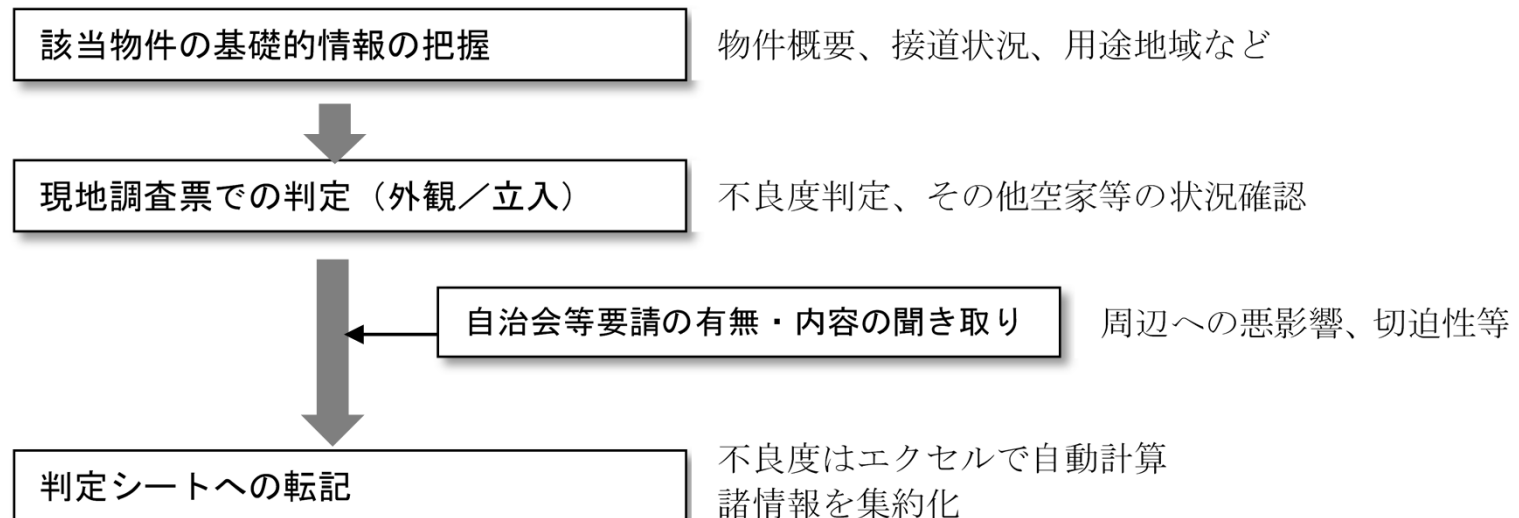
【成果物の概要】 ①特定空家等判定マニュアル(暫定版)

目 次

はじめに

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

特定空家等判定の流れ



## 【成果物の概要】 ●特定空家等判定マニュアル(暫定版)

調査員の特定空家等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作成。

4-2. 立入調査

### 4-2. 立入調査

1次判定の「基準①」で評点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≧2.8624° 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階で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 街なか)

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。
- 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。



庭へのゴミ等の投棄

(特定空家等判断基準検討のための立入調査より 松江市 街なか)



雑草が建築物全体を覆う程度まで繁茂

(特定空家等判断基準検討のための立入調査より 松江市 街なか)



【成果物の概要】●現地調査票

コメント欄を設け、該当部分を写真撮影するとともに、状況をできるだけ詳しく記録する。

現地調査シート

地区名		整理番号		調査員氏名	
家屋名				調査員氏名	
基本情報		所在地	該当番号	コメント欄	
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( )				
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( )				
前面道路(後道状況)	1. 公道 2. 私道 3. その他( )				左記に記入
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				左記に記入

**外観調査: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	該当番号		コメント欄	
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・落着 2. 基礎の著しい破壊、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( )	該当番号を記入		コメント欄	

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。

**外観調査/立入調査** 外観調査か立入調査かを記入!→

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

②不良度評点(本連の場合)

評定区分	評定項目	評定内容	一つのみ記入
不良度判定	(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	
	(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	
		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、土台又ははりの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	
構造の腐朽又は破損の程度	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		
	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		
(3)外壁又は界壁	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		
	(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	
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を又は軒のたれ下がったもの			
排水設備	(1)雨水	ハ 屋根が著しく変形したもの	
		雨樋がないもの	

**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**

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	該当記号を記入 未確認は「-」	コメント欄
	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**

景観阻害	松江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	該当にO 未確認は「-」	コメント欄
景観ルール(外観)の管理が不適切	浄化槽設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 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		
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**

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	該当にO 未確認は「-」	コメント欄
	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		

調査員 特記事項

【コメント:空き家所有者等からの情報など】

■写真撮影について

- (1)建物外観(全景)写真:4周から撮影(可能な範囲で。撮影位置・方向を地図に記載してください)
- (2)該当項目に番号又はOをつけた場合の写真:撮影場所の記入が可能な場合、別冊の写真台帳にコメントをお願いします。
- (3)建物と周囲の関係が分かる写真:建物と前面道路との関係、隣地建物との距離関係、隣地との高低差など



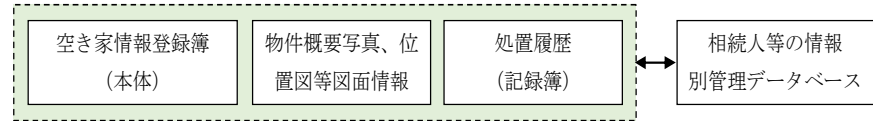
【成果物の概要】

②空き家データベース項目(案)

未登記、相続関係等が複雑などの実態から、空家等データベースは「情報記録簿」として整理し、相続人等の情報は別に管理する方法を提案。

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	□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							

データベースの構成



空家等の情報記録簿(案)

受付情報	所在地	地番	整理番号		
	情報把握	日時	平成 年 月 日 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 月 日 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
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)		
建物の概要		前面道路	□県道 □市道 □未接道 □その他( )	幅員( )m	
		敷地面積	□通学路指定 □その他	敷地面積	m <sup>2</sup>
		備考			
		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 <sup>2</sup>
連絡先、所有者情報	階数	階	延べ面積	m <sup>2</sup>	
	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				
	連絡先情報	代表者氏名	代表者住所	電話番号	
権利関係	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)			
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				



【成果物の概要】

特定空家等の注意喚起～勧告に至るまでの各段階における公表データ等の考え方を整理。

市民等に対する段階毎のデータベース公表の考え方

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・空き家問題への市民の関心を高める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家調査結果の公表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市広報など</li> </ul>
②助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の位置</li> <li>・現況写真</li> <li>・判定シートの判定内容（所有者等限り）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税課税等通知書に同封（所有者・納税者限り）</li> <li>・所有者への文書等送付</li> </ul>
③勧告段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>(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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の所有者等の住所・氏名</li> <li>・空家等の所在地</li> <li>・空家等の構造・階数、面積、空家等の状況及び管理状況</li> <li>・措置勧告期限</li> <li>・指導事項</li> <li>・現況写真(周辺状況も含め、撮影位置・方向を記録する)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勧告を目的とした掲示(市広報・HP等への掲載)</li> <li>・市民等への啓発や注意喚起を目的とした掲示板の設置</li> </ul>