

- 【事業名称】 徳島県空き家対策加速化事業
- 【事業の特徴】
- ・とくしま地方創生空き家判定マニュアルの見直し
 - ・空き家情報管理システムの構築
 - ・特定空家等対策マニュアルの策定

【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)客観的な判断基準に基づき、統一的な視点で空き家調査を行う体制整備	①統一的な視点で空き家判定が行えるよう現場での成熟が必要	・劣化状況や、空き家がもたらす周辺への影響などの判定基準などについて、空き家判定士によって判定結果にバラツキが生じている。
	②空き家判定士が統一的な視点で行われたか検証が必要	
(2)多様な空き家情報を一元的に整理・可視化	○空き家情報が一元的に整理できていないことから、関係者間で効率的に共有できるシステムの構築が必要	・各市町村で空き家判定を行っているが、判定結果を効率的かつ正確に整理するシステムがない。 ・空き家に関係する部署は複数に跨っており、空き家に関する最新情報の共有化が困難である。
(3)特定空家等に対する措置の運用基準や手順を整備	○特定空家等に対する運用基準等が不明確であるため、統一的な運用基準の整備が必要	・具体的にどのような基準で指定すればよいか判断に苦慮しており、県内市町村において特定空家等の指定が進んでおらず、特定空家等としての十分な対応がなされていない。 ・隣接する市町村間で特定空家等の判断基準や対応方法等にバラツキが生じることにより、所有者等に対する公平性を欠くおそれがある。

【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
(1)空き家判定の体制整備	①空き家判定(モデル調査)の実施	空き家判定(モデル調査) ・空き家判定士のスキルアップや、既存マニュアルを改訂するための検証(事例収集など)を目的として実施した。 ・調査地区 吉野川市、美波町 ・調査対象数 吉野川456棟、美波町419棟
	②空き家判定マニュアルの見直し	空き家判定マニュアルの改訂 ・空き家判定(モデル調査)の結果等をもとに、「とくしま地方創生空き家判定マニュアル」に記載の判定結果の整理の仕方や、判断基準などについて一部見直しを行った。
(2)空き家情報の整理・可視化	○空き家情報管理システムの構築	空き家情報管理システムの構築 ・GISを活用して空き家情報をデータベース化し、一元的に整理・可視化できるようにした。 ・関係者間(市町村、徳島県住宅供給公社など)で情報が共有できるシステムとした。
(3)特定空家等に対する運用基準の明確化	○特定空家等対策マニュアルの策定	特定空家等対策マニュアルの策定 ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態についての判断基準を作成した。 ・「空家等対策マニュアル検討委員会」を設置し、委員からの意見を踏まえて検討した。

【成果物】

- ①とくしま地方創生空き家判定マニュアル改訂版
- ②空き家情報管理システム
- ③特定空家等対策マニュアル

【成果物の概要】

とくしま地方創生空き家判定マニュアル(改訂版)

主な記載内容

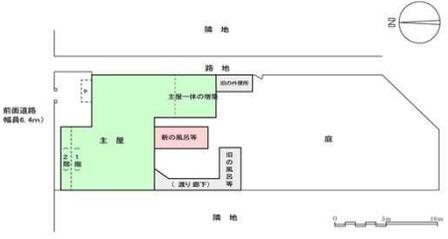
- 第1章 ・徳島県の空き家の現状 ・徳島県の空き家対策
- 第2章 ・とくしま地方創生空き家判定士制度
- 第3章 ・空き家判定(1次調査)
- 第4章 ・空き家判定(2次調査／利活用タイプ)
- 第5章 ・空き家判定(2次調査／除却タイプ)

マニュアルの特徴

調査員(空き家判定士等)が、統一的な視点で空き家判定を行えるようにするため、1次調査、2次調査(利活用タイプor除却タイプ)についての定量的な判定基準を設けてチェックシートを作成している。また、判定基準についての補足、具体例の写真を追加することにより、マニュアルの充実化を図っている。

※右表赤枠: 改訂及びマニュアル補足箇所

空き家外観調査票			
所在地	美波町東由岐字〇〇99-99	建物番号	1400-〇
No.	000(27)	調査日	2016.12.20
氏名	徳島あきお	立会者	
A 空き家であることの確認			
調査項目	該当項目に〇		
1 電線の引き込みや電気メータがない			
2 郵便受けが塞がれているまたは郵便物等が大量にたまっている			
3 雨戸を閉め切っている	〇		
4 表札やカーテンがない			
5 生活感がない(洗濯物・家庭用品等が見えない)			
6 「入居者募集」や「売物件」等の看板がある			
B 空き家の概要			
調査項目	該当番号記入		
1 種類	1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て併用住宅(店舗等) 3. その他(用途:)	1	
2 構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他()	1	
3 階数	1. 平屋建て 2. 2階建て 3. 3階建て以上	2	
4 屋根	1. 本瓦葺 2. 棟瓦葺 3. 金属板葺 4. その他()	4	
5 外壁	1. 漆喰・漆喰 2. 板張り 3. 金属板 4. サイディング 5. その他()	2	
6 門扉	1. あり 2. なし	1	
7 扉	1. あり(問題なし) 2. あり(傾き・倒壊のおそれあり) 3. なし	2	
8 駐車場	1. あり 2. なし	1	
9 前面道路	1. 幅員2m未満 2. 幅員2m以上～4m未満 3. 幅員4m以上	3	
C 空き家の劣化・危険度			
調査項目	該当番号記入		
1 建物の傾斜	1. 傾斜なし 2. 軽度の傾斜あり 3. 大きな傾斜あり	1	
2 屋根	1. 問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が空いているまたは剥がれている	1	
3 外壁	1. 問題なし 2. 下地が一部露出 3. 下地が著しく露出または穴が空いている	1	
4 居住可能性	1. 可能 2. 一部修繕すれば可能 3. 不可能	1	
D 周辺への影響			
調査項目	該当番号記入		
1 雑草・樹木	1. 手入れあり 2. 手入れなし 3. 手入れされず敷地外に出ている	1	
2 物品・廃棄物	1. 外部に放置されていない 2. 外部に放置されている	1	
3 開口部	1. 侵入不可 2. 侵入可能 3. 不明	1	
4 建物が倒壊した場合	隣接建物 1. 影響なし 2. 影響あり 前面道路 1. 影響なし 2. 影響あり	2	
E コメント			
			F 総合評価 0 A

空き家カルテ			
建物名称	〇〇〇〇	所在地	〇〇〇〇
用途	〇〇〇〇	築年	〇〇
調査員	〇〇〇〇	調査日	〇〇/〇〇/〇〇
調査内容	〇〇〇〇		
調査結果	〇〇〇〇		
備考	〇〇〇〇		
写真			
地図			
担当者	〇〇〇〇	連絡先	〇〇〇〇
更新履歴	〇〇〇〇		

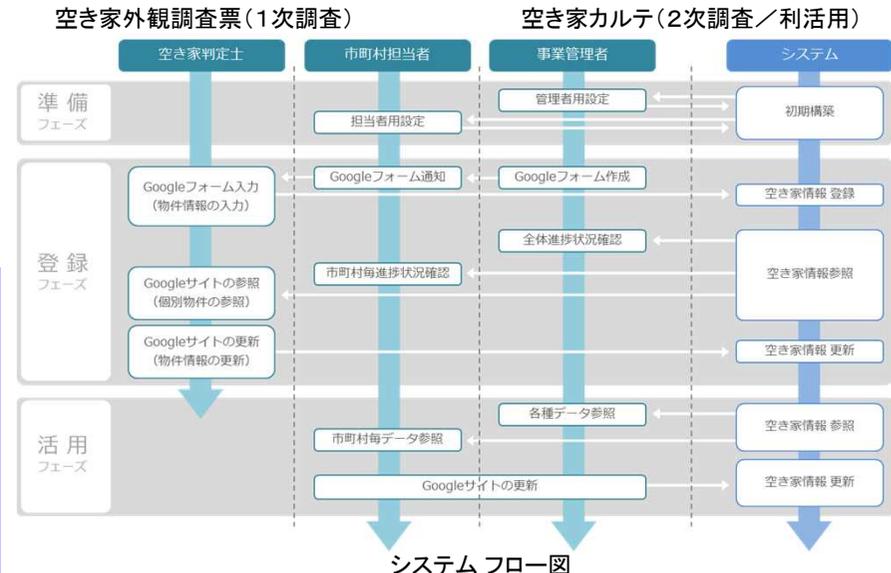
空き家情報管理システム

管理手順

- ①調査員(空き家判定士)等が、所在地、劣化情報等の空き家情報を入力。
- ②システム管理者(市町村or徳島県住宅供給公社)が内容を確認し、入力項目に支障が無ければ、システムに情報を登録。
(写真やPDFファイルも添付することも可能)
- ③マップ上にアイコンが表示され、選択すると入力情報の閲覧が可能。

システムの特徴

- ・システム管理者として指定された端末からも、データ入力・編集、閲覧などが可能であるため、関係者間で最新の情報を共有することが可能。
- ・登録されたデータはクラウド上に保管されており、バックアップも行われているため、災害時や利用端末の破損時においても構築したデータベースシステムへの影響がない。
- ・登録情報は、項目毎に条件の絞り込みや編集、表データCVS出力なども可能であるため、空き家対策計画の基礎データ作成にも活用可能。



システムフロー図

【成果物の概要】 特定空家等対策マニュアル

主な記載内容

- 第1章～第3章 ・マニュアルの目的 ・空家特措法の概要
 ・徳島県の空き家対策
- 第4章 ・空家等対策計画と協議会
- 第5章 ・特定空家等の判定基準
- 第6章 ・空家等の所有者等の特定
- 第7章 ・特定空家等に対する措置

特定空家等の判定基準

倒壊等保安上危険となるおそれのある状態である特定空家等の判定基準を作成した。次の項目について、2～3段階に評価し、これらの度合いを組み合わせ、空家等の総合的な危険度を3段階で評価し、特定空家等に該当するか判断する。

- ①空家等が倒壊した場合の、隣地や前面道路への影響
 ・隣地境界線及び道路境界線から45°のラインを引き、調査対象の空き家に干渉するかチェック
- ②空き家の老朽化に伴う倒壊等の危険性
 ・チェックシートに基づき、劣化事象の合計点を算出
- ③空家等の一部の落下や飛散による通行人等への影響
 ・チェックシートに基づき、屋根材、外装材等の落下危険物についてチェック

総合判定

- A: 現状では保安上危険となるおそれがあるとは判断されない。
 B: 即座に特定空家等と判断することは困難であるが、対策は検討すべき案件である。
 C: 特定空家等に該当する。

I 周辺への影響 a

		II 倒壊の危険性		
		a	b	c
III 落下危険物等	a	A	A	B
	b	A	A	B
	c	B	B	B

I 周辺への影響 b

		II 倒壊の危険性		
		a	b	c
III 落下危険物等	a	A	B	C
	b	B	B	C
	c	C	C	C

I 周辺への影響 c

		II 倒壊の危険性		
		a	b	c
III 落下危険物等	a	A	B	C
	b	B	C	C
	c	C	C	C

特定空家等判定チェックシート-1

危険となるおそれのある空家

No.	所在地	調査員	調査日		
建物概要					
建物用途	①戸建て住宅 ②長屋・共同住宅 ③戸建て併用住宅(店舗等) ④店舗 ⑤事務所 ⑥工場 ⑦その他()				
構造	①在来構法 ②伝統的構法 ③枠組壁工法 ④その他()				
階数	①平家建て ②2階建て ③その他()				
延面積	(登記事項証明書に記載の面積を記入、不明の際はおよその実測面積とする) m ²				
建築時期	(登記事項証明書等の資料により判明した場合に記入する)				
チェックリスト I 周辺への影響					
隣地への影響	a	影響が小さい			
	b	影響がある 隣地に倒壊するおそれがある			
	c	影響が大きい 不特定多数が使用する施設等が建つ隣地に倒壊するおそれがある			
前面道路への影響	a	影響が小さい			
	b	影響がある 前面道路に倒壊するおそれがある			
	c	影響が大きい 避難路等の前面道路に倒壊するおそれがある			
判定	周辺への影響の項目の中で最も影響の大きいもの(a~c)を記入				
チェックリスト II 倒壊の危険性					
評定区分	評定項目	評定内容	基準 評点	最高 評点	区分 評点
0	構造の破損等	建物全体	一見して危険と判断されるもの	100	100
1	構造一般の程度	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 ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50
		②柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5cm未満のもの	20	
		③外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	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	10 15	100
			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	
		②基礎、土台、柱、又ははり	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ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	イ 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	
			ロ 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生じているもの	25	
④屋根	イ 屋根葺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 屋根葺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垂れ下がったもの ハ 屋根が著しく変形したもの	25 50			
3	防火上の構造の程度	①外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	10 20	30
		②屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
評点合計					
判定	a: 評点の合計が50点未満、b: 50点以上~100点未満、c: 100点以上				
チェックリスト III 落下危険物等					
屋根材・庇	a	影響が小さい: 一部破損がみられるものの、他の部分は比較的健全			
	b	影響がある : 2階の屋根の瓦がずれており、落下のおそれがある。 c 影響が大きい: 1階の屋根の瓦の大部分がずれており、地面に落下するおそれがある			
	c	影響が大きい: 建物の一部に大きな亀裂や壁仕上げの剥落が見られる			
外装材	b	影響がある : 傾斜やずれがみられる			
	c	影響が大きい: 著しい破損等がみられ壁仕上げの落下のおそれがある			
看板・機器	b	影響がある : 傾斜やずれがみられる			
	c	影響が大きい: 脱落・落下・転倒のおそれがある			
屋外階段 バルコニー	b	影響がある : 部分的な腐食や破損がみられる			
	c	影響が大きい: 脱落・落下のおそれがある			
門・塀	b	影響がある : 部分的なひび割れや破損がみられる			
	c	影響が大きい: 破損、部材の落下・転倒のおそれがある			
判定	周辺への影響の項目の中で最も影響の大きいもの(a~c)を記入				
総合判定	判定表を参照し、A~Cを記入				

特定空家等判定チェックシート(保安上危険の状態)

（参考）空家等が倒壊した場合の、隣地や前面道路への影響の考え方

隣地への影響

a 影響が小さい

b 影響がある

c 影響が大きい

- ・隣地境界線から45°のラインを引き、対象となる空き家に干渉するかどうかを確認する。
- ・「a影響が小さい」または「b影響がある」の2段階で評価することを原則とする。
- ・ただし、対象と空き家が45°のラインに干渉し、隣地に学校や病院等の不特定多数の方が利用する施設がある場合は、「c影響が大きい」として3段階で評価することも可能とする。

前面道路への影響

a 影響が小さい

b 影響がある

c 影響が大きい

凡例

- 道路境界線から45°のラインが建物に干渉しない
- 道路境界線から45°のラインが建物に干渉している