

吉備中央町空家等対策計画

令和3年3月

目 次

第1章	はじめに	1
1	計画策定の趣旨	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	2
4	計画の検討体制	2
5	空家等に関する対策の対象とする区域	3
6	対象とする空家等の種類	3
第2章	本町の現状と課題	4
1	本町の現状	4
2	実態調査による空家等の現状	6
3	空家等における概況及び課題	26
第3章	空家等対策の基本的な方針	28
1	目的	28
2	基本理念	28
3	基本方針	29
第4章	空家等に関する具体的な取組について	31
1	施策体系（案）	31
2	基本方針Ⅰ 管理不全な空家等の発生抑制	33
3	基本方針Ⅱ 空家等の適正管理の促進	36
4	基本方針Ⅲ 空家等の有効活用	38
第5章	特定空家等に関する措置について	42
第6章	その他空家等対策の実施に必要な事項	45
1	地域住民等（情報提供）	45
2	不動産業者（利活用）	45
3	警察（防犯）	45
4	消防（防火）	45
5	専門事業者（専門分野）	45

第7章 計画の推進体制	46
1 庁内及び関係機関等との連携	46
2 空家等に関する相談への対応	46
3 計画の評価と見直し	46
資料	47

第1章 はじめに

1 計画策定の趣旨

近年、少子高齢化や社会経済情勢等の変化により、適切に管理されずに放置される老朽化した空家等が増加し、倒壊、犯罪、火災等の危険性や周辺住民の生活環境への悪影響などが全国的な課題となっており、本町においても、今後の人口減少や少子高齢化の進行に伴い、空家等の一層の増加が見込まれます。

そのような中、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年（2014）11月27日公布、平成27年（2015）2月26日施行、5月26日完全施行。以下、「空家法」という。）が制定され、空家等対策における市区町村の責務も明確に示されました。

本計画は、こうした経緯を踏まえ、本町独自の方針や施策等を定めるとともに、本町における空家等対策の推進及び利活用の促進を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、空家法第7条1項に定められる「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会」を設置し、空家法第6条に基づく「吉備中央町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）として策定するものです。

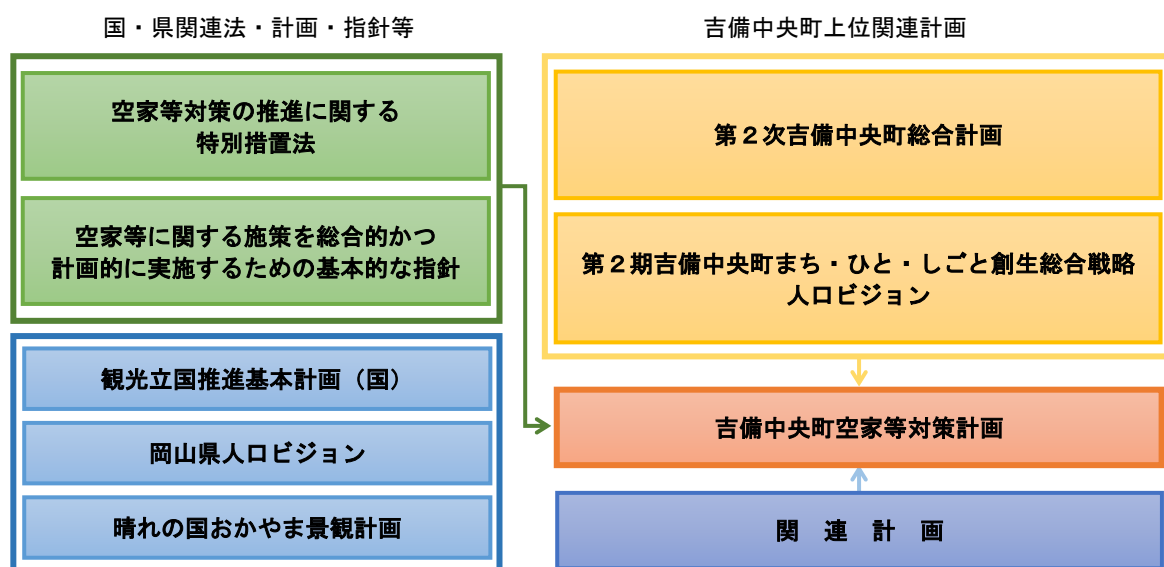
2 計画の位置づけ

本計画は、本町内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本指針とするため、町内各地域の空家等の実態を踏まえたうえで、吉備中央町の上位関連計画との整合を図りながら、空家等対策に関する基本の方針を示すとともに、各種計画と連携をとった基本計画とします。

また、本計画は、吉備中央町における空家法第6条の規定を踏まえた空家等対策計画と位置づけるものです。

なお、その他、計画の推進にあたっては、上位計画である「第2次吉備中央町総合計画」及び「第2期吉備中央町まち・ひと・しごと創生総合戦略」をはじめとする関連計画における空家対策関連施策との整合性を図るものとします。

計画の位置づけ



3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 3 年度(2021 年度)から令和 12 年度 (2030 年度) の 10 年間とします。

なお、計画期間中においても社会情勢の変化に伴い住宅施策の変更を必要とする場合には、おおむね5年で見直すものとします。

計画の期間

2021 年度 令和 3 年度	2022 年度 令和 4 年度	2023 年度 令和 5 年度	2024 年度 令和 6 年度	2025 年度 令和 7 年度	2026 年度 令和 8 年度	2027 年度 令和 9 年度	2028 年度 令和 10 年度	2029 年度 令和 11 年度	2030 年度 令和 12 年度
吉備中央町空家等対策計画									
					必要に応じて見直し				
第2次吉備中央町総合計画(後期)									

4 計画の検討体制

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、空家法第7条に基づく吉備中央町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議を経て策定しました。

計画の検討体制

吉備中央町空家等対策協議会

【委員の構成】：町長及び委員

法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者

町議会の議員

自治会の代表者

関係行政機関の職員

その他町長が必要と認める者

吉備中央町空家等対策協議会 審議事項

- 吉備中央町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- 特定空家等の判断の基準に関すること。
- 特定空家等に該当するか否かの判断が困難な場合の当該判断に関すること。
- 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- 緊急安全措置の実施及び当該緊急安全措置に要した費用の請求に関すること。
- 空家等に関する対策の推進に関し町長が必要と認める事項。



吉備中央町空家等対策計画の策定

5 空家等に関する対策の対象とする区域

対象とする地域は、岡山県吉備中央町全域を対象とします。

6 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び同第2条2項に定める「特定空家等」を対象とします。

また、本計画にて用いる用語は、特記のない限りそれぞれ次のとおりとします。

空家法	空家等対策の推進に関する特別措置法
空家等	建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 ※ 空家法第2条第1項に定める「空家等」とする。
特定空家等	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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理がされていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。 ※ 空家法第2条第2項に定める「特定空家等」とする。
所有者等	空家等の所有者又は管理者 ※ 空家法第3条に定める「所有者等」とする。

第2章 本町の現状と課題

1 本町の現状

(1) 本町の位置

吉備中央町は岡山県の中央に位置し、東から南は岡山市、総社市、西は高梁市、北は真庭市、美咲町に隣接しています。

標高 120～500 メートルの高原地帯で、吉備高原と呼ばれている一角にあり、気候はやや内陸性で県南部と比較して冷涼な地域です。

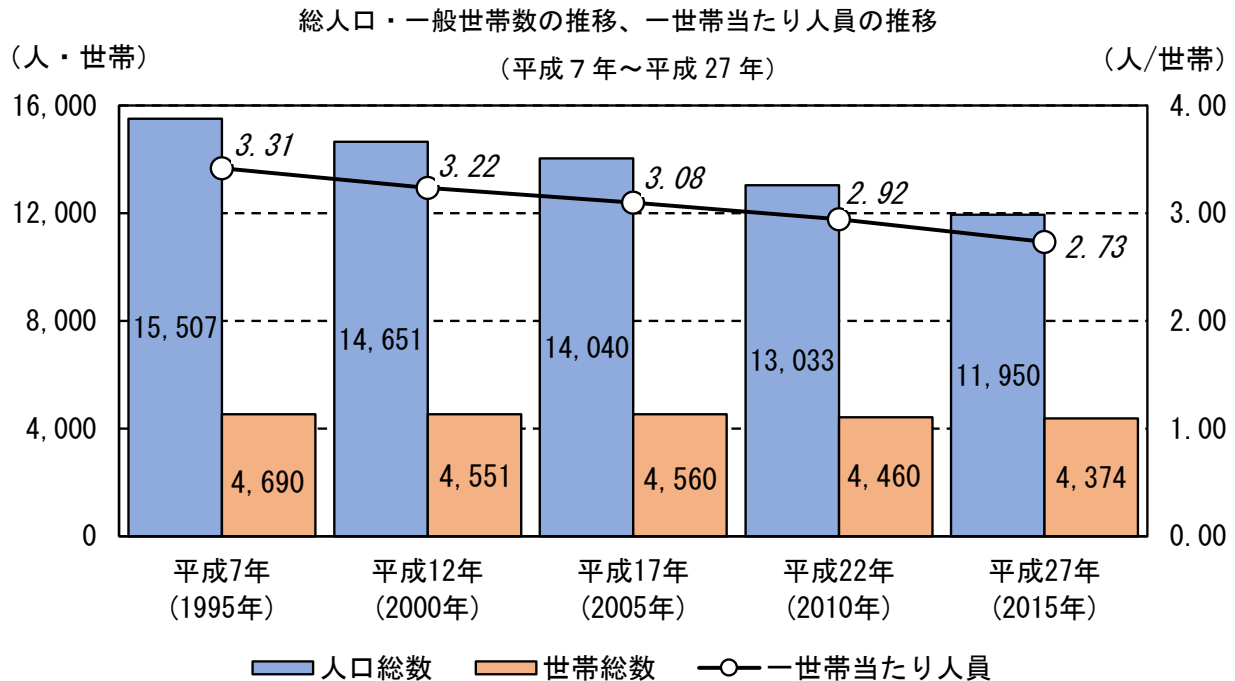
吉備中央町の位置



(2) 社会的な概況

ア 人口・世帯の推移

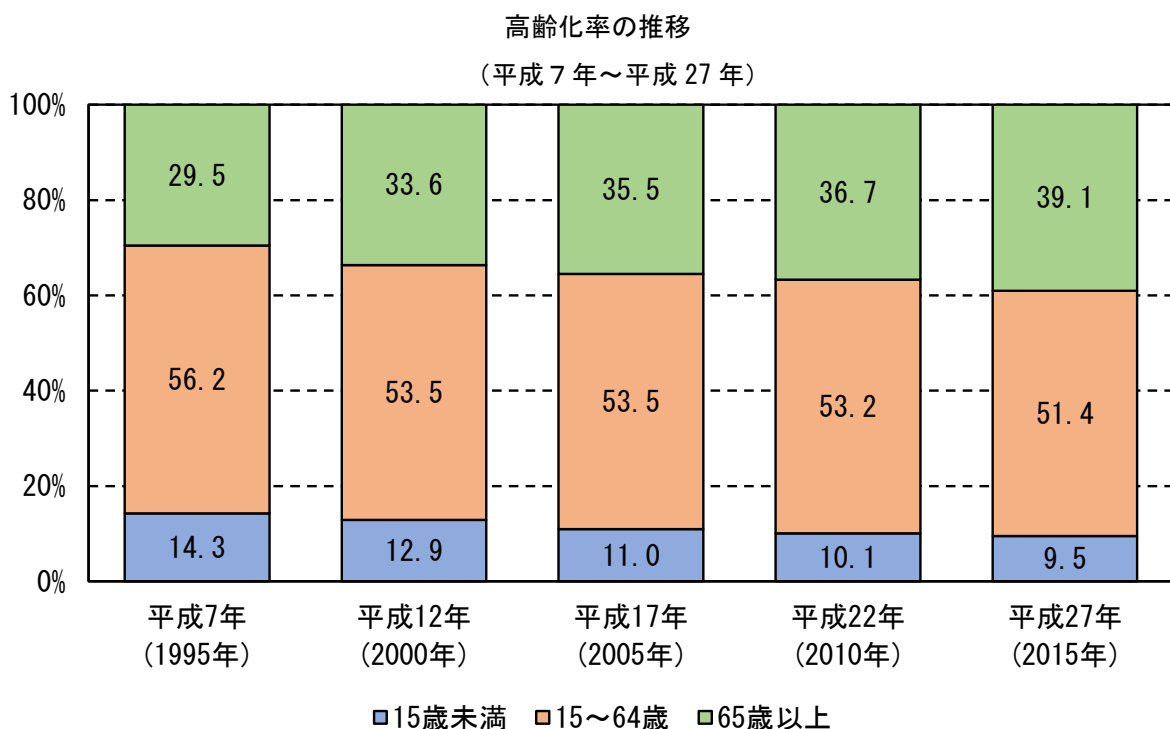
本町の人口・世帯は、減少推移となっており、平成27年（2015年）の国勢調査によると、総人口は11,950人、一般世帯総数は4,374世帯、1世帯当たり人員は2.73となっています。



資料：国勢調査結果

イ 高齢化率

高齢化率は増加傾向にあり、平成27年（2015年）現在の高齢化率は39.1%となっています。



資料：国勢調査結果

2 実態調査による空家等の現状

(1) 調査概要

本町では、町内における空家の現状を調査・把握するため、令和2年度に空家等実態調査を実施しました。

- ・実施期間：令和2年5月8日～令和2年12月7日
- ・調査対象区域：吉備中央町全域

(2) 現地調査

空家等の件数、用途・態様、危険度等の項目について、調査員が現地を回り、外観目視調査をしました。

(3) 調査結果

ア 空家等総数

地区名	戸数	棟数
津賀	94	150
円城	45	78
長田	26	32
豊岡	18	35
新山	26	58
	209	353

地区名	戸数	棟数
上竹	33	73
豊野	31	65
下竹	21	48
吉川	34	63
大和	38	86
	157	335

合計	戸数	棟数
	366	688

イ 空家等の老朽度・危険度

空家等の老朽度・危険度を下記の表のとおり 5つのランク区分しました。

巻末資料「吉備中央町特定空家等認定基準」の[別紙1]を準用し、調査項目に対する点数の合計点数から、危険度判定を実施しました。

なお、下記表中「判定不能」は雑草や樹木の繁茂等で建物に近寄ることができず、目視できなかったものです。

老朽度・危険度

ランク		評点	棟数
A	小規模の修繕により再利用が可能	20 点未満	447
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	20～39 点	72
C	管理が行き届いておらず、損傷が認められる	40～69 点	42
D	そのまま放置すれば、倒壊の危険性がある	70～99 点	24
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	100 点以上	35
判定不能	調査不可		68
合計			688

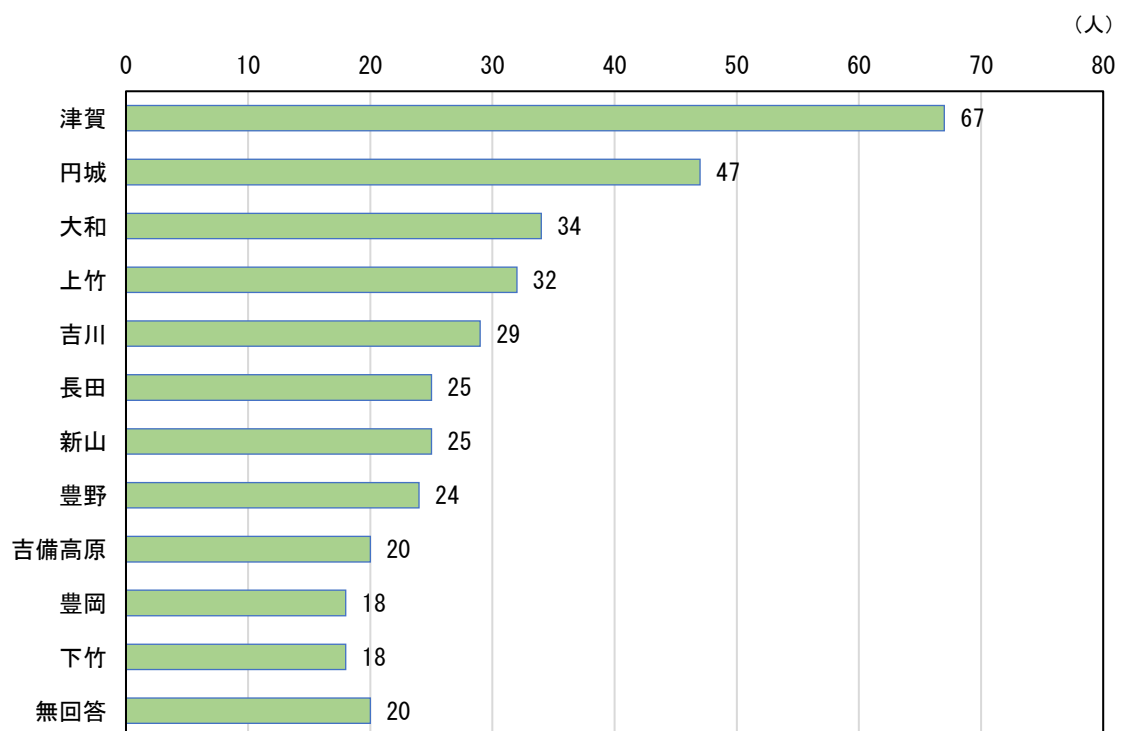
(4) アンケート調査

調査において空家等と判定した建物所有者等に対して、その空家等の利用や維持管理の状況、今後の利用意向、困っていること等を確認するためのアンケート調査を実施しました。

項目	内容
実施期間	令和2年10月15日～12月25日
配布数	366 票
回収数	180 票
回収率	49.2%

ア 対象の空き家等所在地

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
津 賀	67	18.7	19.8
円 城	47	13.1	13.9
大 和	34	9.5	10.0
上 竹	32	8.9	9.4
吉 川	29	8.1	8.6
長 田	25	7.0	7.4
新 山	25	7.0	7.4
豊 野	24	6.7	7.1
吉備高原	20	5.6	5.9
豊 岡	18	5.0	5.3
下 竹	18	5.0	5.3
無 回 答	20	5.6	
回 答 数	359	100.0	339



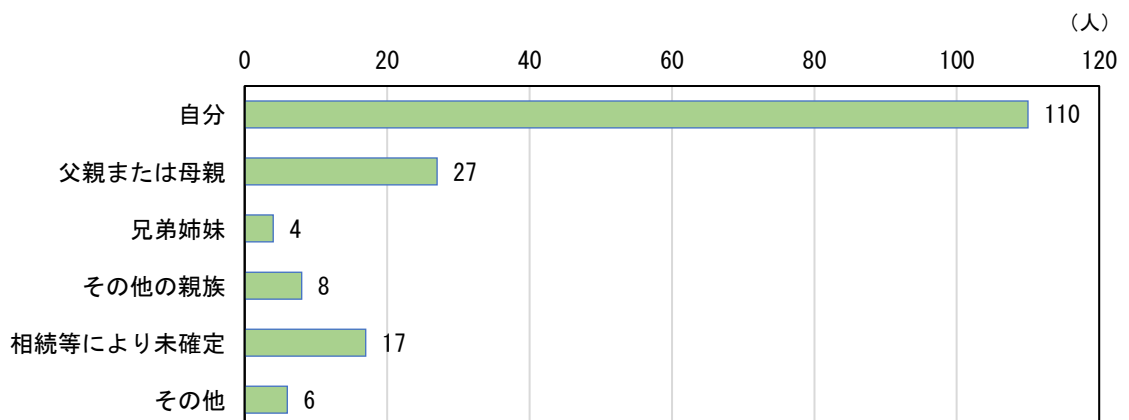
イ 記入者の年齢

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
35～39 歳	1	0.3	0.6
40～44 歳	3	0.8	1.7
45～49 歳	8	2.2	4.6
50～54 歳	6	1.7	3.5
55～59 歳	10	2.8	5.8
60～64 歳	25	7.0	14.5
65～69 歳	34	9.5	19.7
70～74 歳	43	12.0	24.9
75～79 歳	25	7.0	14.5
80～84 歳	12	3.3	6.9
85～89 歳	5	1.4	2.9
90 歳以上	1	0.3	0.6
無回答	186	51.8	
回答数	359	100.0	173

問 1 空き家の所有者はどなたですか。(1 つに○)

- 空き家の所有者は「自分」との回答が圧倒的に多くなっています。

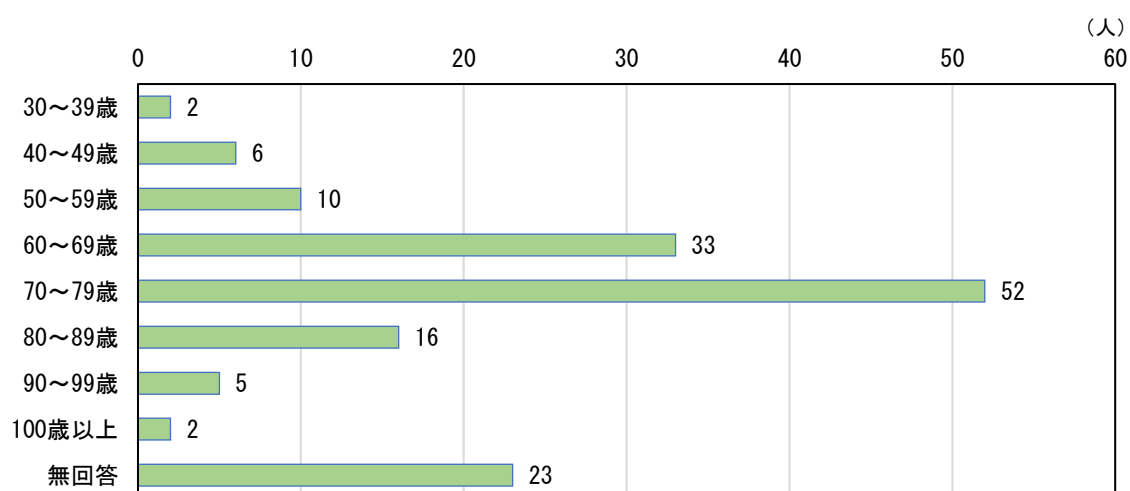
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
自分	110	30.6	64.0
父親または母親	27	7.5	15.7
兄弟姉妹	4	1.1	2.3
その他の親族	8	2.2	4.7
相続等により未確定	17	4.7	9.9
その他	6	1.7	3.5
無回答	187	52.1	
回答数	359	100.0	172



問 1 空き家の所有者の年代

- 空き家の所有者の年代は「70～79 歳」が最も多く、空家の所有者においても高齢化が進んでいます。

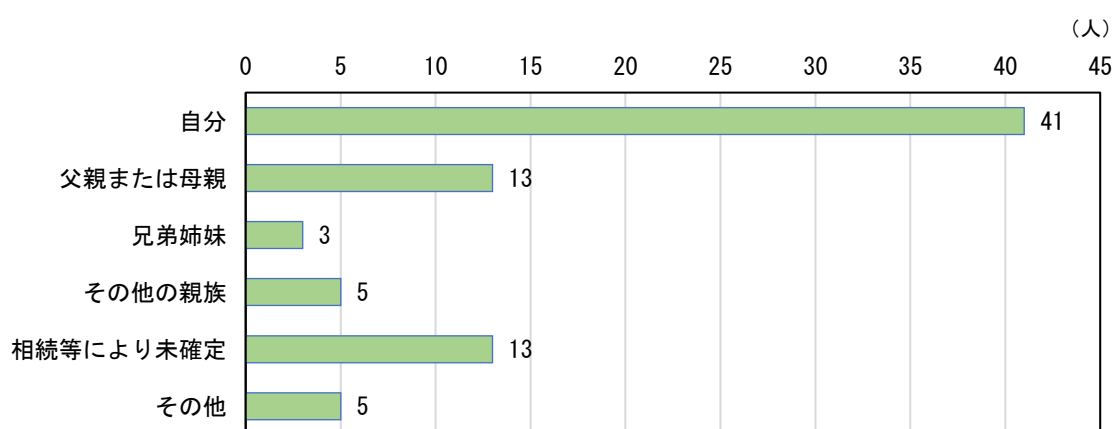
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
30～39 歳	2	1.3	1.6
40～49 歳	6	4.0	4.8
50～59 歳	10	6.7	7.9
60～69 歳	33	22.1	26.2
70～79 歳	52	34.9	41.3
80～89 歳	16	10.7	12.7
90～99 歳	5	3.4	4.0
100 歳以上	2	1.3	1.6
無回答	23	15.4	
回答数	149	100.0	126



問2 土地の所有者はどなたですか。

- 土地の所有者は「自分」との回答が圧倒的に多くなっています。

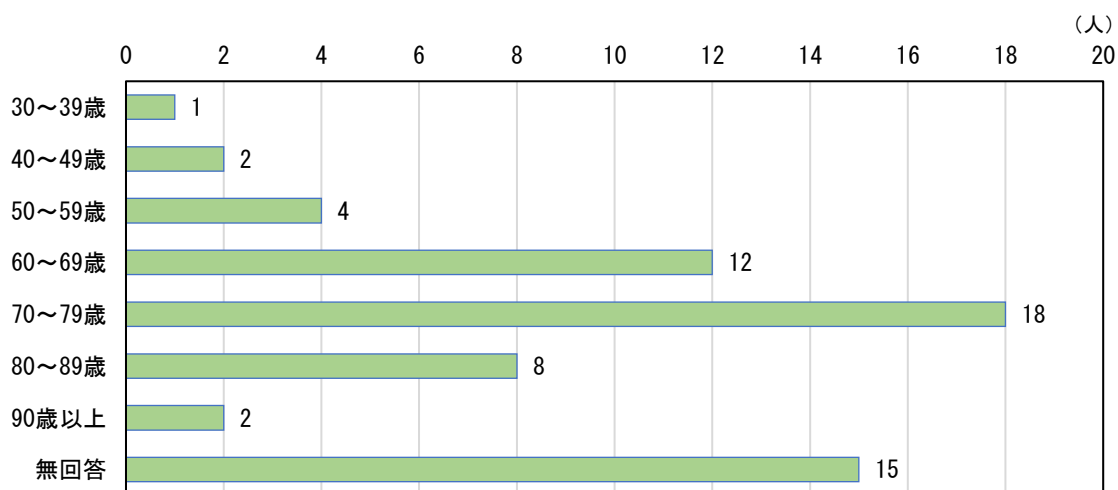
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
自分	41	11.4	51.3
父親または母親	13	3.6	16.3
兄弟姉妹	3	0.8	3.8
その他の親族	5	1.4	6.3
相続等により未確定	13	3.6	16.3
その他	5	1.4	6.3
無回答	279	77.7	
回答数	359	100.0	80



問2 土地の所有者の年代

- 土地の所有者の年代は「70～79 歳」が最も多く、空家の所有者においても高齢化が進んでいます。

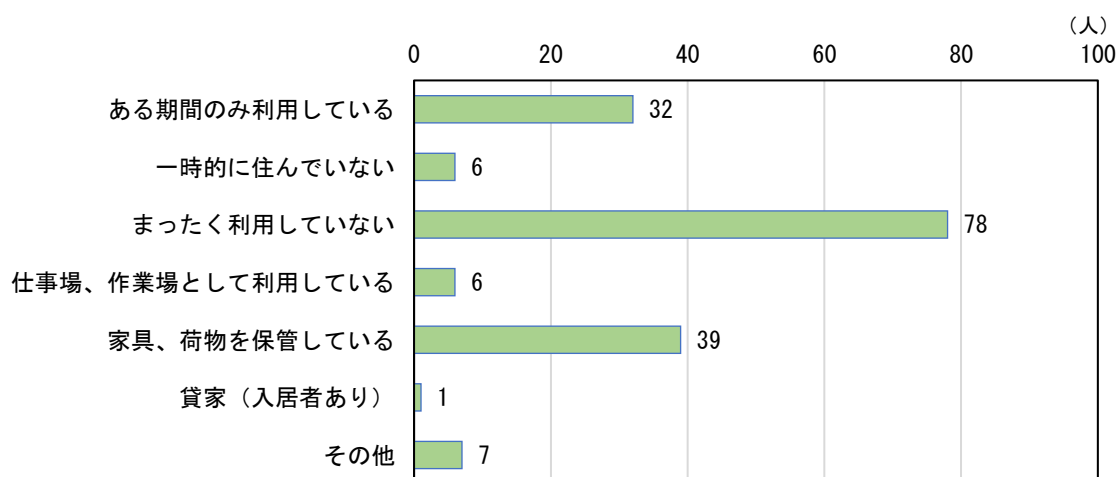
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
30～39 歳	1	1.6	2.1
40～49 歳	2	3.2	4.3
50～59 歳	4	6.5	8.5
60～69 歳	12	19.4	25.5
70～79 歳	18	29.0	38.3
80～89 歳	8	12.9	17.0
90 歳以上	2	3.2	4.3
無回答	15	24.2	
回答数	62	100.0	47



問3 現在、空き家はどのような状況になっていますか。(1つに○)

- 「まったく利用していない」との回答が最も多く、次いで「家具、荷物を保管している」「ある期間のみ使用している」との回答が多くなっています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
ある期間のみ利用している	32	8.9	18.9
一時的に住んでいない	6	1.7	3.6
まったく利用していない	78	21.7	46.2
仕事場、作業場として利用している	6	1.7	3.6
家具、荷物を保管している	39	10.9	23.1
貸家(入居者なし)	0	0.0	0.0
貸家(入居者あり)	1	0.3	0.6
売却、譲渡済	0	0.0	0.0
すでに解体済	0	0.0	0.0
その他	7	1.9	4.1
無回答	190	52.9	
回答数	359	100.0	169



問4 問3で、「すでに解体済」を選択された方のみお答えください。

解体した理由は何ですか。（1つに○）

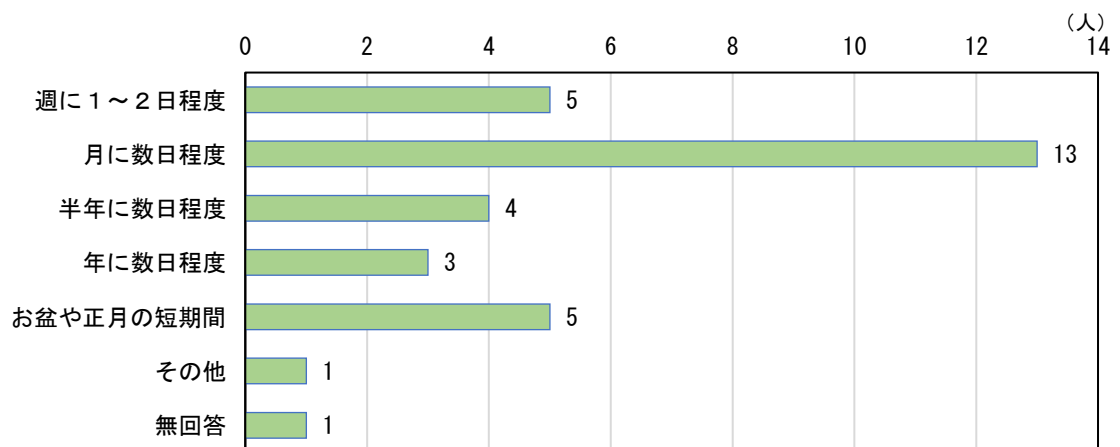
- 該当者なし

問5 問3で、「ある期間のみ利用している」を選択された方のみお答えください。

空き家の利用日数は、何日くらいですか。（1つ選択）

- 「月に数日程度」との回答が最も多くなっています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
週に1～2日程度	5	15.6	16.1
月に数日程度	13	40.6	41.9
半年に数日程度	4	12.5	12.9
年に数日程度	3	9.4	9.7
農繁期のみ	0	0.0	0.0
お盆や正月の短期間	5	15.6	16.1
その他	1	3.1	3.2
無回答	1	3.1	
回答数	32	100.0	31

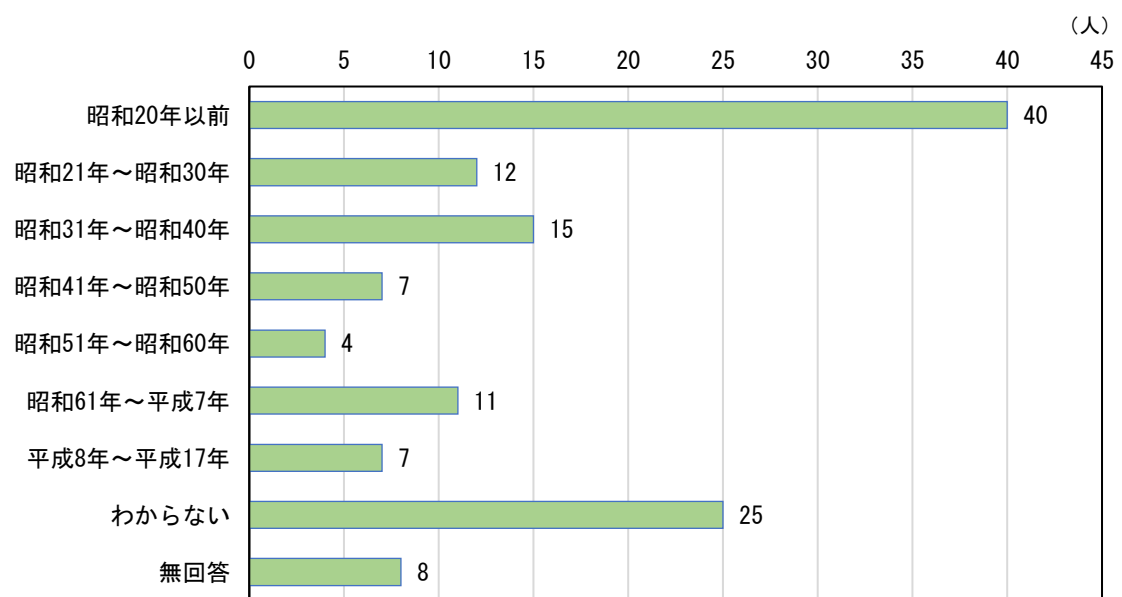


問3にて「ある期間のみ利用している」、「一時的に住んでいない」、「まったく利用していない」、「仕事場、作業場として利用している」、「家具、荷物を保管している」、「貸家（入居者なし）」を選択された方のみ、以下の設問に回答してください。

問6 対象住宅の建築時期はいつ頃ですか。（1つ選択）

- 土地の所有者は「昭和20年以前」との回答が最も多くなっています。

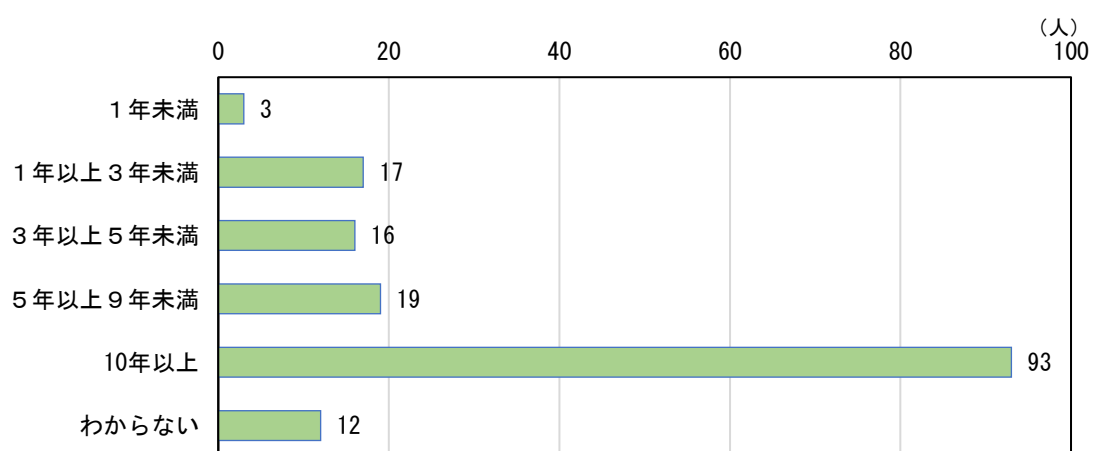
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
昭和20年以前	40	31.0	33.1
昭和21年～昭和30年	12	9.3	9.9
昭和31年～昭和40年	15	11.6	12.4
昭和41年～昭和50年	7	5.4	5.8
昭和51年～昭和60年	4	3.1	3.3
昭和61年～平成7年	11	8.5	9.1
平成8年～平成17年	7	5.4	5.8
平成18年～現在	0	0.0	0.0
わからない	25	19.4	20.7
無回答	8	6.2	
回答数	129	100.0	121



問7 対象住宅に住まなくなって、どのくらい経ちますか。（1つ選択）

- 土地の所有者は「10年以上」との回答が最も多くなっています。

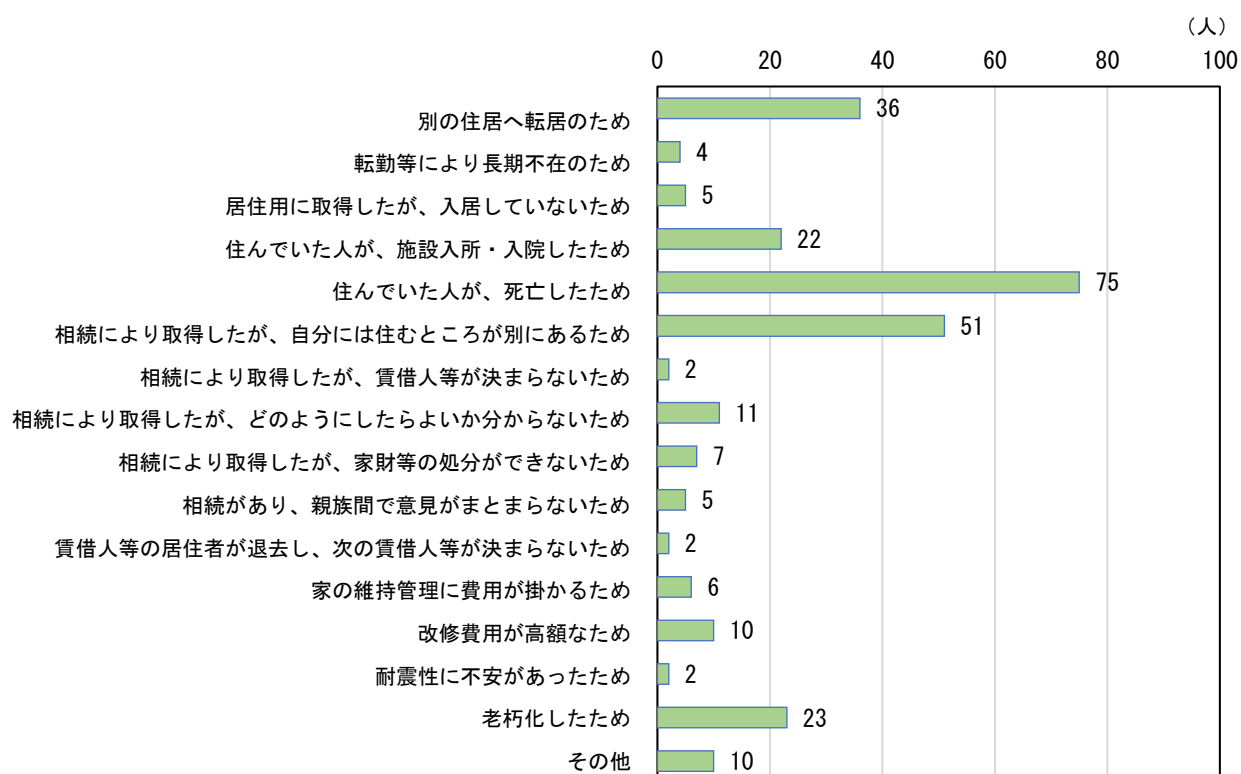
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
1年未満	3	0.8	1.9
1年以上3年未満	17	4.7	10.6
3年以上5年未満	16	4.5	10.0
5年以上9年未満	19	5.3	11.9
10年以上	93	25.9	58.1
わからない	12	3.3	7.5
無回答	199	55.4	
回答数	359	100.0	160



問8 対象住宅に住まなくなった理由は何ですか。（複数選択）

- 対象住宅に住まなくなった理由は、「住んでいた人が、死亡したため」が最も多く、次いで「相続により取得したが、自分には住むところが別にあるため」の順となっています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
別の住居へ転居のため	36	10.0	22.2
転勤等により長期不在のため	4	1.1	2.5
建て替え・増築・修繕により一時的に退去しているため	0	0.0	0.0
居住用に取得したが、入居していないため	5	1.4	3.1
住んでいた人が、施設入所・入院したため	22	6.1	13.6
住んでいた人が、死亡したため	75	20.9	46.3
相続により取得したが、自分には住むところが別にあるため	51	14.2	31.5
相続により取得したが、賃借人等が決まらないため	2	0.6	1.2
相続により取得したが、どのようにしたらよいか分からないため	11	3.1	6.8
相続により取得したが、家財等の処分ができないため	7	1.9	4.3
相続があり、親族間で意見がまとまらないため	5	1.4	3.1
賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人等が決まらないため	2	0.6	1.2
家の維持管理に費用が掛かるため	6	1.7	3.7
改修費用が高額なため	10	2.8	6.2
耐震性に不安があったため	2	0.6	1.2
老朽化したため	23	6.4	14.2
その他	10	2.8	6.2
無回答	197	54.9	
回答数	359	100.0	162

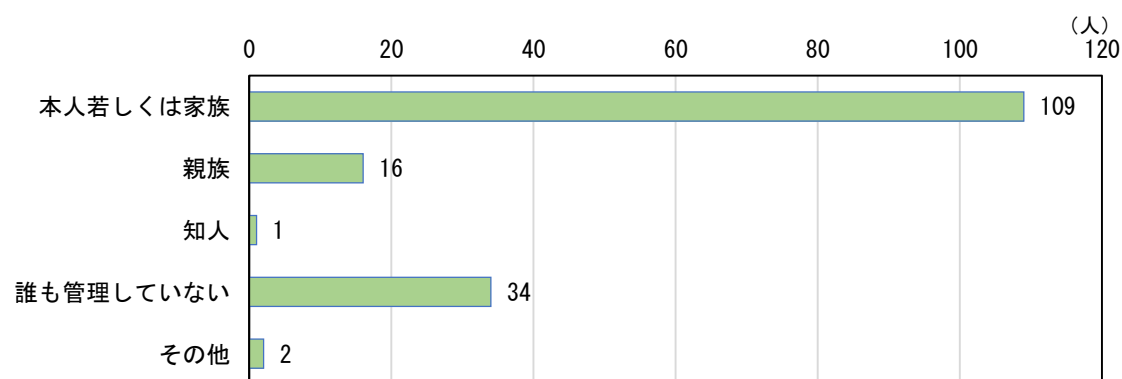


問9 対象住宅の管理について

(1) 現在、対象住宅の実際の管理はどなたですか。(1つ選択)

- 現在住宅の管理は「本人若しくは家族」がやっているとの回答が最も多くなっています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
本人若しくは家族	109	30.4	67.3
親族	16	4.5	9.9
対象住宅の近所の方	0	0.0	0.0
知人	1	0.3	0.6
不動産業者	0	0.0	0.0
誰も管理していない	34	9.5	21.0
その他	2	0.6	1.2
無回答	197	54.9	
回答数	359	100.0	162

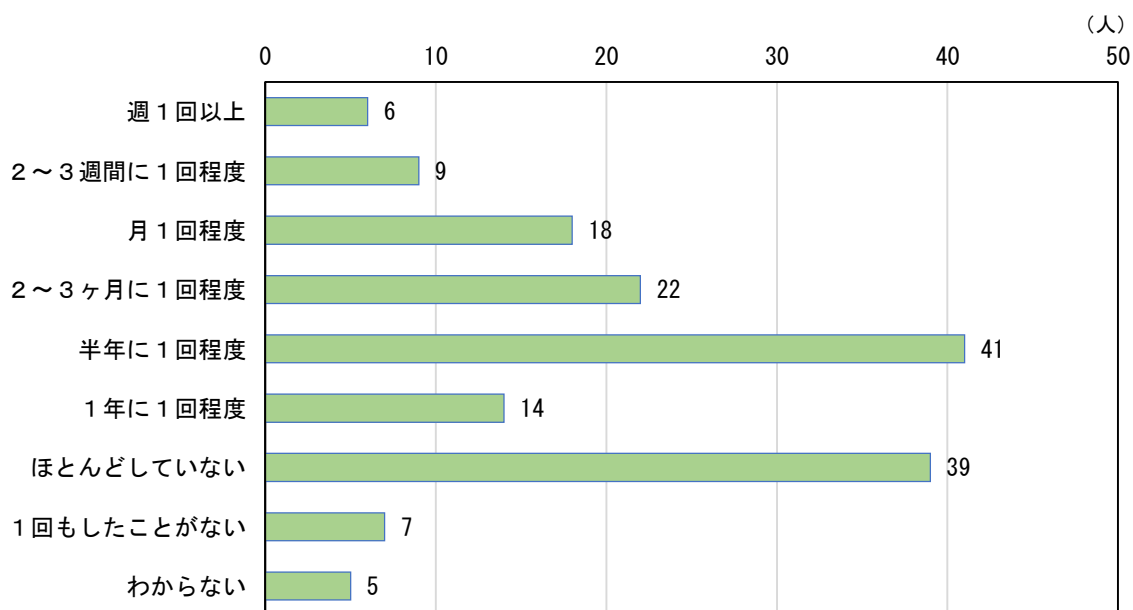


問9 (2) 対象住宅の維持・管理(草刈り等)はどのくらいの割合で行なっていますか。

(1つ選択)

- 住宅の維持・管理(草刈り等)は、「半年に1回程度」が最も多く、次いで「ほとんどしていない」、「2～3ヶ月に1回程度」の順となっています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
週1回以上	6	1.7	3.7
2～3週間に1回程度	9	2.5	5.6
月1回程度	18	5.0	11.2
2～3ヶ月に1回程度	22	6.1	13.7
半年に1回程度	41	11.4	25.5
1年に1回程度	14	3.9	8.7
ほとんどしていない	39	10.9	24.2
1回もしたことがない	7	1.9	4.3
わからない	5	1.4	3.1
無回答	198	55.2	
回答数	359	100.0	161

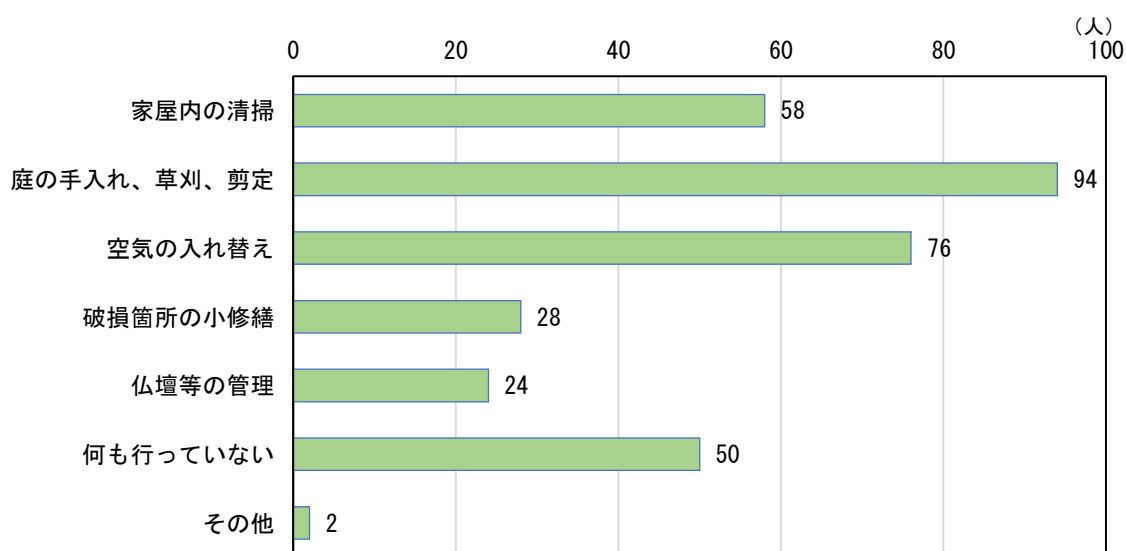


問9 (3) 対象住宅の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。

(複数選択可)

- 住宅の維持・管理は、「庭の手入れ、草刈、剪定」が最も多く、「空気の入替え」「家屋内の清掃」の順となっています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
家屋内の清掃	58	16.2	36.5
庭の手入れ、草刈、剪定	94	26.2	59.1
空気の入替え	76	21.2	47.8
破損箇所の小修繕	28	7.8	17.6
仏壇等の管理	24	6.7	15.1
何も行っていない	50	13.9	31.4
その他	2	0.6	1.3
無回答	200	55.7	
回答数	359	100.0	159

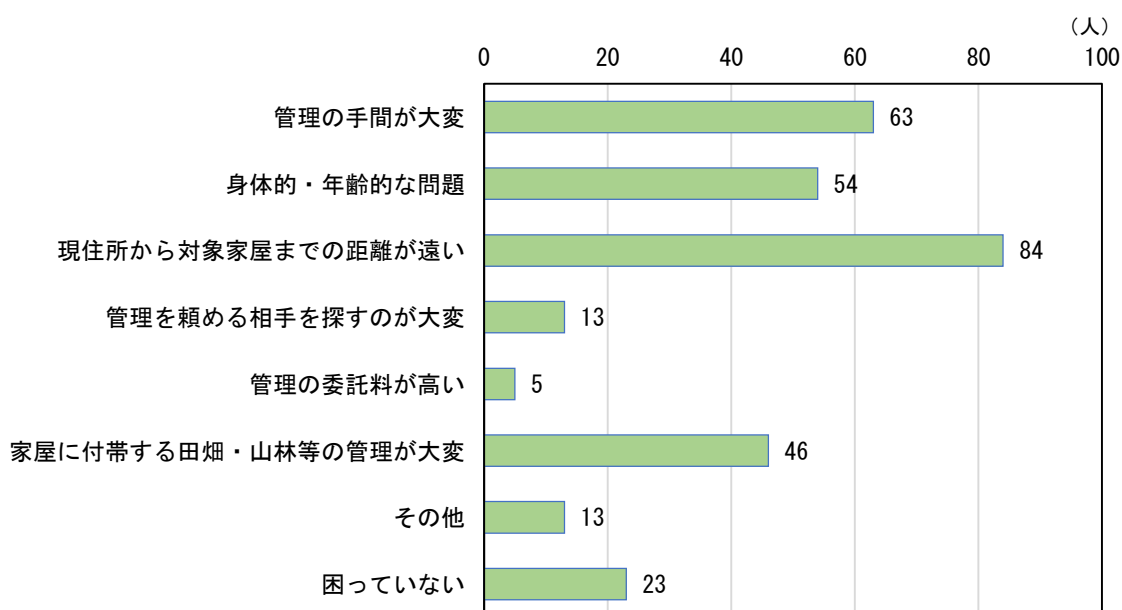


問9 (4) 対象住宅の維持・管理について、困っていることは何ですか。

(複数選択可)

- 住宅の維持・管理について、困っていることは、「現住所から対象家屋までの距離が遠い」が最も多く、次いで「管理の手間が大変」「身体的・年齢的な問題」の順となっています」。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
管理の手間が大変	63	17.5	40.4
身体的・年齢的な問題	54	15.0	34.6
現住所から対象家屋までの距離が遠い	84	23.4	53.8
管理を頼める相手を探すのが大変	13	3.6	8.3
管理の委託料が高い	5	1.4	3.2
家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	46	12.8	29.5
その他	13	3.6	8.3
困っていない	23	6.4	14.7
無回答	203	56.5	
回答数	359	100.0	156

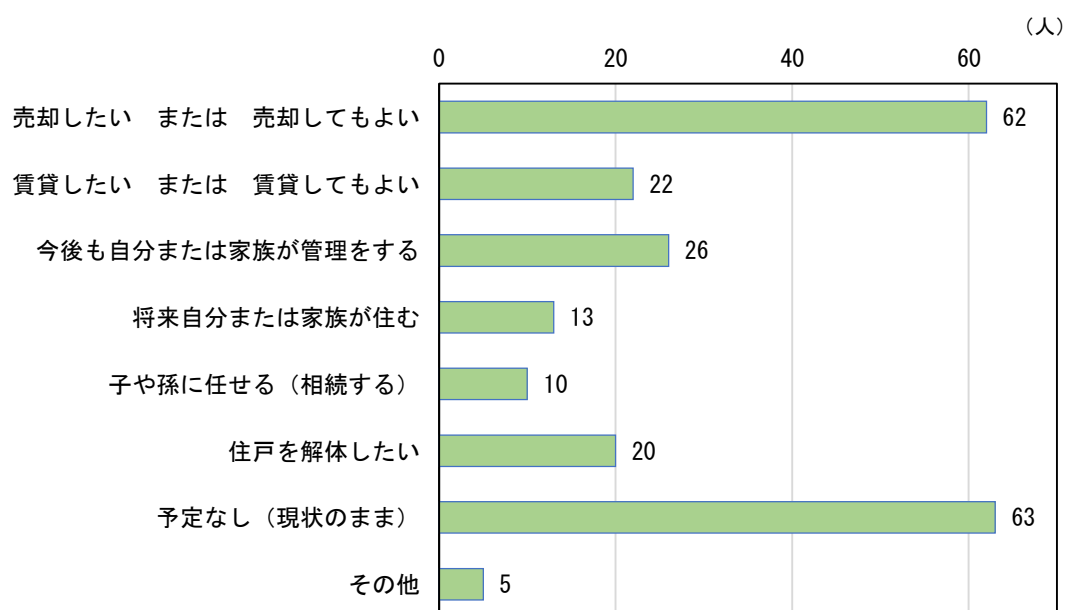


問 10 対象住宅の今後の活用についてお伺いします。

(1) 対象住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

- 住宅の今後の活用については、「予定なし(現状のまま)」「売却したい または 売却してもよい」が高い割合を占めています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
売却したい または 売却してもよい	62	17.3	39.5
賃貸したい または 賃貸してもよい	22	6.1	14.0
今後も自分または家族が管理をする	26	7.2	16.6
将来自分または家族が住む	13	3.6	8.3
子や孫に任せる(相続する)	10	2.8	6.4
住戸を解体したい	20	5.6	12.7
予定なし(現状のまま)	63	17.5	40.1
その他	5	1.4	3.2
無回答	202	56.3	
回答数	359	100.0	157

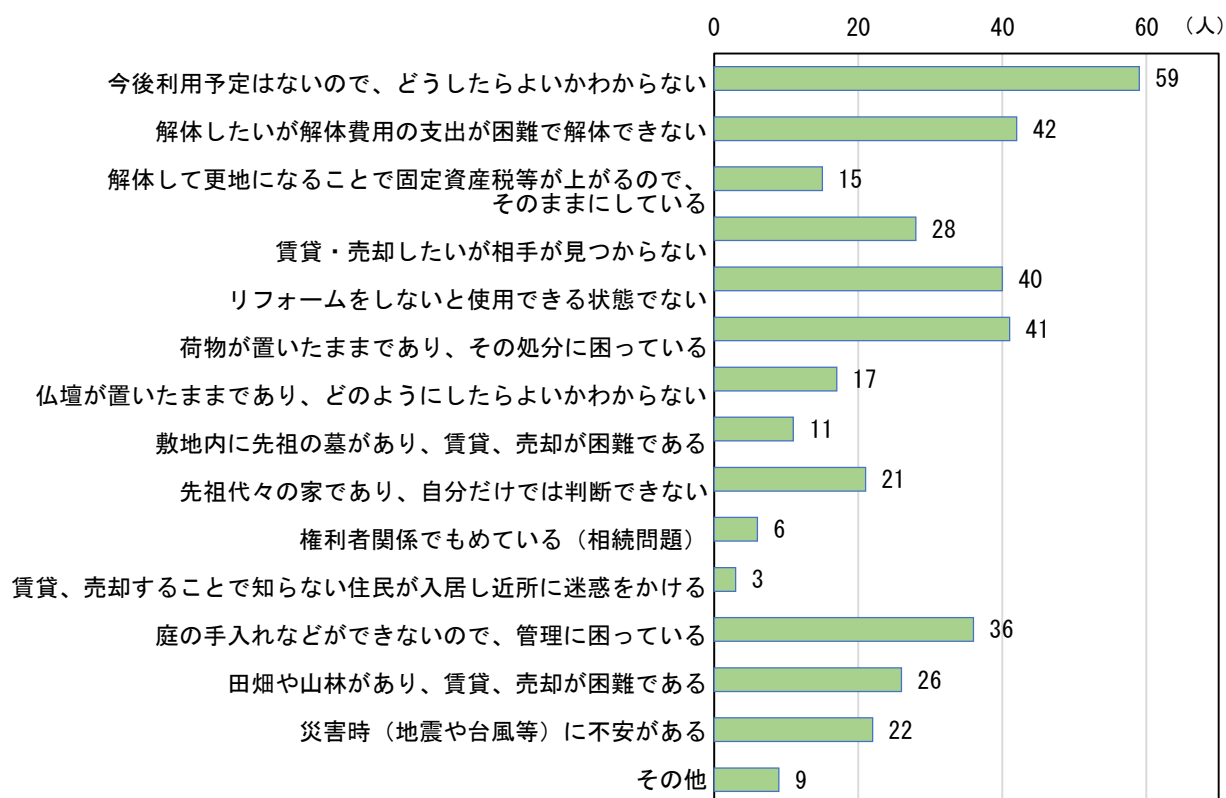


問 10 （２）対象住宅の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。

（複数選択可）

- 今後の活用について、困っていることや心配事については、「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」が最も多く、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」「リフォームをしないと使用できる状態でない」などが高率を占める回答となっています。

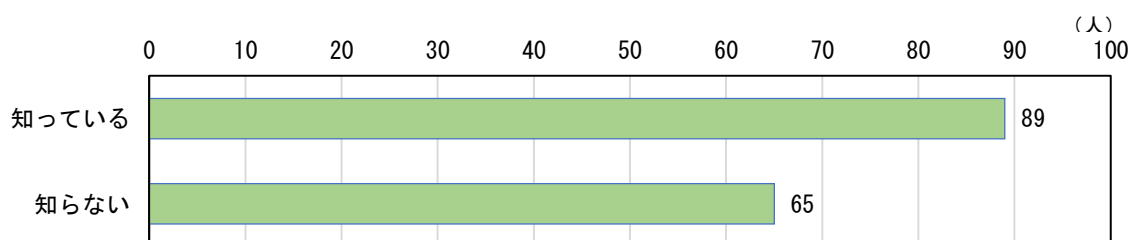
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	59	16.4	44.7
解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない	42	11.7	31.8
解体して更地になることで固定資産税等が上がるので、そのままにしている	15	4.2	11.4
賃貸・売却したいが相手が見つからない	28	7.8	21.2
リフォームをしないと使用できる状態でない	40	11.1	30.3
荷物が置いたままであり、その処分に困っている	41	11.4	31.1
仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない	17	4.7	12.9
敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である	11	3.1	8.3
先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	21	5.8	15.9
権利者関係でもめている（相続問題）	6	1.7	4.5
賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける	3	0.8	2.3
庭の手入れなどができないので、管理に困っている	36	10.0	27.3
田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	26	7.2	19.7
災害時（地震や台風等）に不安がある	22	6.1	16.7
その他	9	2.5	6.8
無回答	227	63.2	
回答数	359	100.0	132



問 11 空き家情報バンク制度についてお伺いします。

(1) 空き家情報バンク登録制度をご存知ですか。(1つ選択)

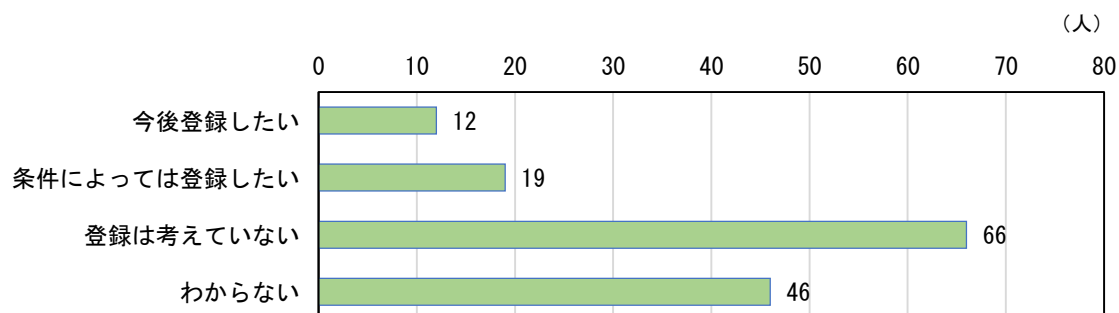
項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
知っている	89	24.8	57.8
知らない	65	18.1	42.2
無回答	205	57.1	
回答数	359	100.0	154



問 11 (2) 今後、この制度への登録についてどのようにお考えですか。(1つ選択)

- 空き家情報バンク制度への「登録は考えていない」が最も多くなっています。

項 目	件数	(全体)%	(無回答を除く)%
今後登録したい	12	3.3	8.4
条件によっては登録したい	19	5.3	13.3
登録は考えていない	66	18.4	46.2
わからない	46	12.8	32.2
無回答	216	60.2	
回答数	359	100.0	143



問 11 (3) 町から空き家情報バンク制度の詳しい資料を希望される方のみお答えください。アンケートが町に届きましたら、後日空き家情報バンクの資料を送付させていただきます。

希望する	42
------	----

(5) アンケート結果からの空家等の課題

ア 所有者による空家等の適切な管理

空家等所有者アンケートにおいて、維持管理に困っていることとして、現住所から対象家屋までの距離が遠いとの回答が過半数以上の回答となっており、管理の手間が大変との回答も約4割を占めています。

また、空家等の管理については、「庭の手入れ、草刈、剪定」が最も多く（無回答を除く）回答の約6割を、「空気の入れ替え」が（無回答を除く）約半数となっています。

空家等の管理は、原則として所有者が行うことが前提であり、家屋等の老朽化が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになるため、所有者の意識の涵養を図り、適切な管理を促していく必要があります。

イ 行政による空家等の対応

対象住宅の今後の対応について困っていることは、今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない、解体したいが解体費用の支出が困難で解体できないという回答が多く、行政による空家等に関する相談体制の図るなど、空家の適切な管理に向け所有者の悩みを解決するための対策指導を含めた問題解決の体制づくりを進めるとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対し、法の規定に基づき、所要の措置を講じていく必要があります。

ウ 空家等の利活用

アンケート結果によると、空き家の所有者の年代は70～79歳が最も多く、次いで60歳代と所有者の高齢化が進んでいます。

今後、地域人口の減少や高齢化に伴い、今後も空き家の増加が予測れることから、既存空家等の対応として、地域活性化の観点からも空き家の利活用をすすめることが重要です。

このため、移住対策としての活用を進めるとともに、地域コミュニティ活動や交流の場として、また観光交流の休憩スポットとしての活用等を検討していくことが必要です。

3 空家等における概況及び課題

我が国の人口は既にピークを迎え、減少へと転じるとともに、少子高齢社会化が進行しています。

近年、全国的に空家が増加している要因としては、少子高齢化の進行に加え、転出者の地元回帰率の減少や人口が減少基調に突入した社会的な背景も手伝い、住宅ストックに対する需給バランスの不均衡が挙げられます。

また、世帯分離や相続人の不在、権利関係の複雑化、税制措置や撤去、リフォームにかかる費用等、様々な要因の連鎖によって、空家の老朽化が進み、放置や不適正な管理の空家の老朽化が進行すると考えられます。

本町においては、建物の老朽化による発生もみられますが、その発生要因としては、持ち主の死亡等によるものが多くなっています。

そのため、管理不全な空家等を発生させないよう、空家に対する所有者等の問題意識や危機意識を高め、適正管理を促進するとともに、地域の資源として有効活用を図ることが求められています。

吉備中央町人口ビジョンの社人研推計準拠によると、令和2（2020）年以降は、横ばい・微減で推移していた老年人口が本格的に減少をし始め、本町では全国よりも40年も早く「第三段階：老年人口の減少（総人口の減少）」へ突入しており、今後の急速な人口減少が懸念されています。

こうした状況に歯止めをかけるために、若年層、子育て世代の社会増を図り、さらに空き家対策や定住促進対策の効果などにより、社会増が、5年間で50人程度となることを目指し、令和42（2060）年には8,300人程度の人口を維持できるような人口減少対策が期待されます。

空家等を取り巻く課題

空家所有者が抱える一般的な問題

- 高齢化・単身世帯化の進行
 - 相続登記未了等による所有者特定が困難なケースが増加
 - 所有者の管理意識が希薄
 - 活用や除却などの具体的な計画がない
 - 他人に貸すことへの抵抗
 - 改修、除却費用がない
- などにより、管理不全な空家が増加

吉備中央町が抱える問題

- 町の人口の減少、高齢化
 - 就業の場や空家需要の掘り起こしが不足
 - 空家発生状況の把握や管理情報が不足
 - 建築基準法上、再建築が困難な空家が増加
 - 固定資産税の特例措置を受けるために除却されない
 - 中古住宅の流通体制が未整備
- などにより空家が増加

管理水準の低下した空家に起因する問題発生例

防災性の低下	→	倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれが増大
防犯性の低下	→	危険物の不法な貯蔵等犯罪の誘発要因となるおそれが増大
ごみの不法投棄	→	ごみの不法投棄の場となるおそれが増大
衛生の悪化、悪臭	→	蚊、蝇、ネズミ、野良猫、野生動物の侵入のおそれが増大
風景、景観の悪化	→	集落やまちなみ景観の悪化等のおそれが増大
その他	→	樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等のおそれが増大

空家等を取り巻く問題

- 空家の増加により、地域コミュニティの維持が困難になるなど地域全体への悪影響が拡大
- 所有者個人の私有財産に関する問題であるため、行政が積極的に対処することが困難
- 空家の増加に伴う地域力の低下と、さらなる過疎化や高齢化等の進展への懸念
- 建築基準法や税制などの法制度等による空家の長期化・固定化を助長
- 空家の除却等の費用負担などから、積極的な除却ができず空家の放置が拡大
- 今後、人口減少が予測され、さらなる空家の増加による問題の増大

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 目的

本計画は、町民の安全で安心な居住環境の形成に向けた重要な課題となっている空家問題に対し、本町が実施する空家等対策の方向性に関する基本的な考え方を定め、空家等の対策を推進することを目的とします。

2 基本理念

空家等対策は、空家法第3条において、空家等の所有者等が第一義的な責任を有しており、空家等の適切な管理に努めるものとする旨が明記されており、空家等は個人等の所有物であることから、所有者による管理責任を前提としたうえで、空家等の問題に取り組むこととします。

しかし、少子高齢化、相続問題、今後予測される人口減少などの流れ等から、空家等の問題は、本町においても重要な問題となることが予測され、その対策を講ずる必要があります。

そこで、空家を地域社会全体の課題として捉え、行政・地域・事業者・関係機関がそれぞれの立場で連携し、協働して空家等対策に取り組むこととし、健全な生活環境が持続的、継続的に確保されるような空家等対策の展開を基本理念とします。

3 基本方針

本町では、住宅ストックの有効活用や本町の風土や景観要素を構成する住宅の維持、居住の安定の確保などの様々な観点から、空家対策を講ずることとし、次に掲げる3つの基本方針と9つの基本施策に取り組みます。

基本方針Ⅰ 管理不全な空家等の発生抑制

空き家化・管理不全化の予防は、所有者等による対応が原則となるため、所有者等に対する働きかけの一環として、意識啓発や相談体制の確保に取り組み、今後発生する空家等について、管理不全な空家の出現の抑制を図ります。

また、耐震化や高齢者に対応したリフォームなどを通じて、良質な住宅ストックを形成することで管理不全な空家等の発生予防に取り組みます。

基本施策

施策1 空家等情報の発信・意識啓発

施策2 相談支援の充実

施策3 良質で安全な住まいづくり

基本方針Ⅱ 空家等の適正管理の促進

空家問題が深刻化し、地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないようにするため、空家等の実態について継続的に把握するとともに、適切に管理されるよう、所有者をはじめとする町民への空家等の適正管理に向けた周知、地域と連携した空家等の管理体制を構築します。

また、空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して指導、勧告、命令等を行います。

基本施策

施策4 空家情報の把握・発信

施策5 空家等の所有者への対応

施策6 適切な維持管理の促進

基本方針Ⅲ 空家等の有効活用

空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、住宅確保に配慮が必要な世帯への支援のほか、中古住宅市場への流通促進を図ります。

また、空家等を地域の資源と捉え、地域の実情に応じた活性化が図られるよう、地域活力の維持・向上に資する空家等の利活用について、空家等の除却後の利活用と併せて検討を進めます。

基本施策

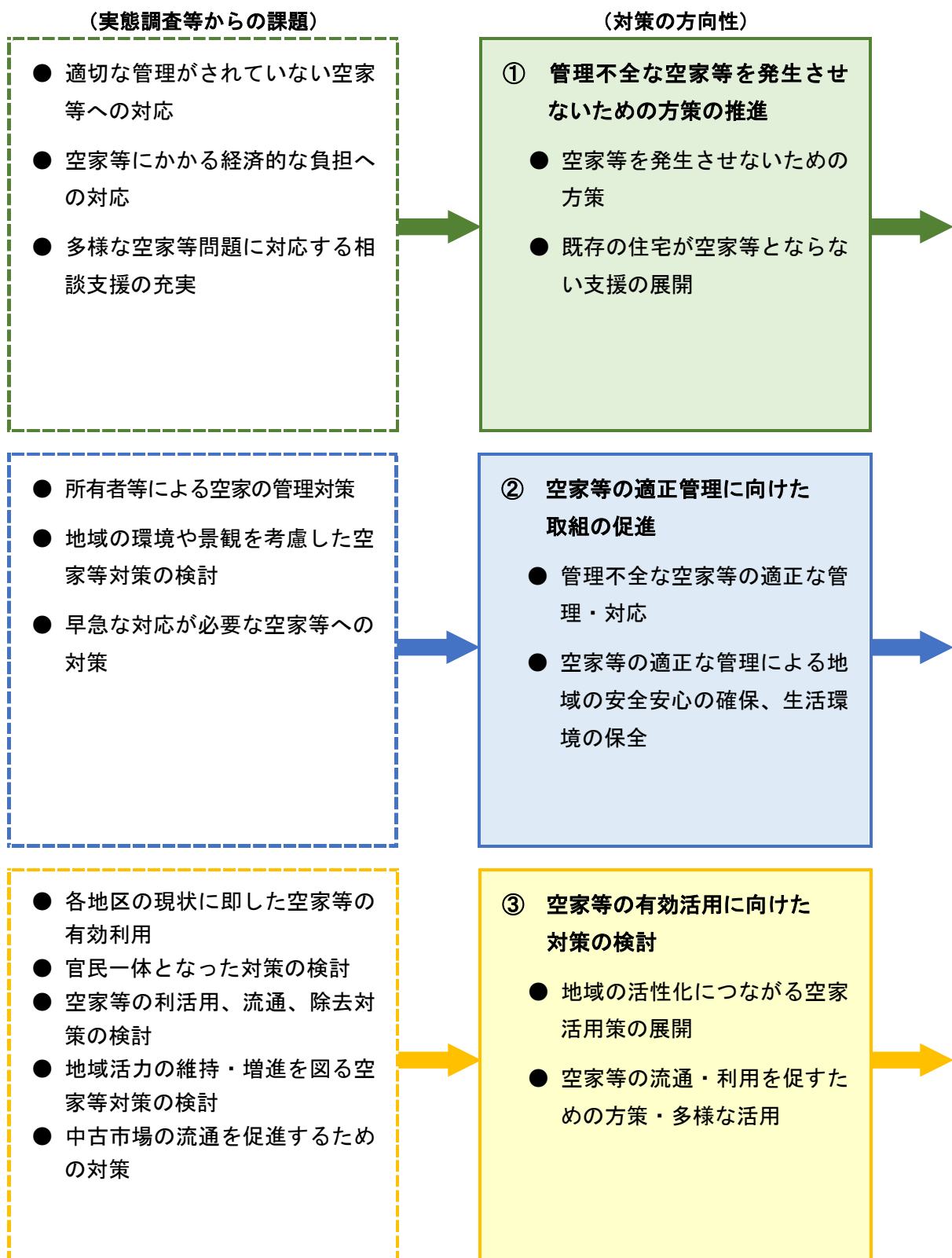
施策 7 市場流通の活性化

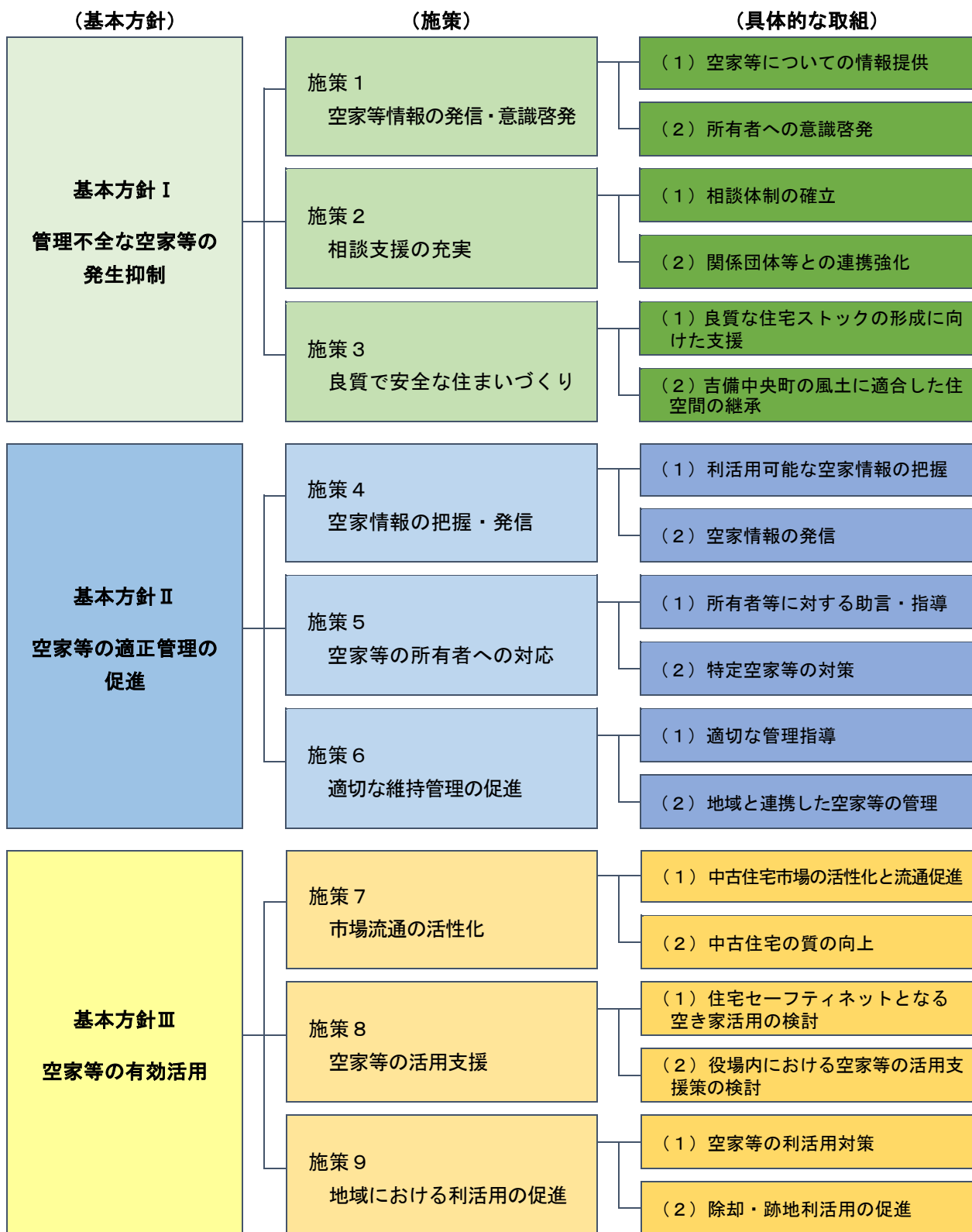
施策 8 空家等の活用支援

施策 9 地域における利活用の促進

第4章 空家等に関する具体的な取組について

1 施策体系（案）





2 基本方針Ⅰ 管理不全な空家等の発生抑制

(1) 実施方針

適切に管理されていない空家等を発生させない

管理不全な空家等の発生を抑制するためには、居住中の段階から、将来、住まいが空家になった場合の管理や活用(処分)方法について周知を図るなど、情報提供・意識啓発等をし、適切に管理されていない空家等を発生させないことが最も重要となります。

庁舎内に空家等に関する相談窓口を設置し、空家等の活用方法や相談先がわからない所有者等への対応をするほか、専門家団体、関連団体との連携を強化するなど、空家等の発生を抑制します。

(2) 具体的な施策

施策1 空家等情報の発信・意識啓発

ア 空家等についての情報提供

(ア) 空家化の予防・発生抑制に向けた意識啓発

空家等は所有者自身が適切な管理をするべきであるという意識啓発に向け、町広報紙や町公式ホームページ等を通じて、所有者等に対し、空家等となることにより発生する様々な問題を広く所有者等に周知します。

(イ) 役場内関係部局との連携

町の福祉・まちづくり等の関係部局、建築・不動産・金融機関等の関係団体、地域等と連携し、様々な手段や機会を通じて空家化の予防・発生抑制等に関する情報の周知と意識の啓発を図ります。

イ 所有者意識の啓発

(ア) 当事者意識の啓発

空家等が周囲に及ぼす影響や問題点、空家等に係る制度等、先進事例を、町広報紙や町公式ホームページ等の活用を通じて、町民への周知・啓発をします。とりわけ持ち家に居住する高齢者、特に一人暮らしの高齢者への周知について、リーフレットの配布や啓発等、地域での啓発活動を検討します。

(イ) 住宅が適切に引継がれるための意識啓発

適切な相続手続がなされていないことも空家等の発生原因となることを踏まえ、高齢者等を対象とした相続生前対策、相続登記の促進等について、町広報紙や町公式ホームページ等による情報発信をし、住宅が適切に引継がれるための意識啓発をします。

（ウ）空家等の発生を抑制するための啓発及び特例措置の周知

空家等の発生を抑制するため適正管理の啓発、利活用などの相談窓口及び税制上の特例措置に係る制度等の周知をします。

（エ）相続問題等に関する支援

相続問題等を未然に防ぐため、相続に関するノウハウ等の情報や、空家等の管理・処分方法などを町広報紙等で周知するとともに、相続や空家等に係る専門家による相談窓口の開設や、相談会等を開催することで、所有者等に対して適切な相続や管理・活用を積極的に働きかけます。

施策２ 相談支援の充実

ア 相談体制の確立

（ア）空家等の相談窓口の拡充

- 中古住宅の管理・流通や相続等、相談者が抱えている多様な問題に対応できるよう、空家等対策に関する相談体制を整備し、町や専門家団体等による相談窓口の拡充を図ります。
- 空家等に関する様々な分野の相談に対応できる体制を整備するとともに、相談先がわからない所有者等へ対応するために、役場内での役割を明確にするなど、役場内で連携した対応をします。
- 相談しやすい環境を整えるため、自治会等の地域や、福祉関連施設等への出前相談会の実施などを検討します。

（イ）電話による相談への対応

空家等に関する問題は多岐にわたり、問題解消のためには複数の部署や専門家との連携が必要な場合があります。そのため、高齢者や町役場の窓口に行くのが困難な人の相談に柔軟に対応するため、電話による相談への対応を検討します。

イ 関係団体等との連携強化

県宅地建物取引業協会との「空家等の有効活用等に関する相談業務協定」、「空家等の対策の推進に関する基本協定」、県公共嘱託登記土地家屋調査士協会との「空家等の対策に関する協定」、シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」をはじめ、関係団体等との連携を図りながら、支援の拡充に努めます。

施策 1 - 3 良質で安全な住まいづくり

ア 良質な住宅ストックの形成に向けた支援

(ア) 住宅性能表示制度

住宅を購入する際に構造の安定性や火災時の安全性などの住宅の性能を確認できる「住宅性能表示制度」を普及します。

(イ) 住宅のメンテナンス、リフォーム等の促進

住宅の適切な維持管理の促進、耐震化・リフォームへの助成をするなど、既存住宅の良質化に向けた、住宅のメンテナンス、リフォーム等を促進します。

(ウ) バリアフリー化等の支援

自宅のバリアフリー化等に係る費用の一部を助成することにより、自宅内での転倒等による事故を防止し、住み慣れた住宅に安心して長く居住することができるように支援します。

(エ) 住宅ストック良質化に向けた支援の検討

住宅ストック良質化に向けて、空家等対策に効率的・効果的な補助制度の新設のほか、法的制約により空家化する可能性が高い住宅への対応策の検討等を進めます。

イ 吉備中央町の風土に適合した住空間の継承

吉備中央町の風土に適した住環境を継承するために、良質な住環境を維持するとともに、自然災害等に対する防災性を確保した住環境形成への取組を促すために、専門家の力を借りて情報提供に努めます。

3 基本方針Ⅱ 空家等の適正管理の促進

(1) 実施方針

地域ぐるみでの空家等の解消に取り組む

適切に管理されていない空家等は、地域の生活環境に悪影響を及ぼします。そこで、空家等の所有者等に対し、空家等の適正な管理を求めるとともに、空家等が管理不全な状態になることを防ぐためにも、空家等の実態を検証し、適正管理に関する条例等、適切な内容の施策を検討します。

空家等の定期的な把握等を通じて、活用可能な空家等については、利活用につながるよう情報発信をします。

管理不全な空家等の実態を把握し、特定空家等と町において認定された空家等については、周辺への影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて空家法に基づく措置を検討します。

地域ぐるみでの空家等の解消へ向けた取組として、地域と連携、協力を得ながら、空家等の把握や改善策の検討を図ります。

(2) 具体的な施策

施策4 空家情報の把握・発信

ア 利活用可能な空家情報の把握

(ア) 空家等の実態調査

空家等の所在やその状態を把握するため、町民からの情報提供のほか、定期的の実態調査を実施し、町内の空家等の実態を定期的に把握することで、必要な対策を講じる基本情報とします。

(イ) 空家等の所有者等の調査・特定

- 新たに空家等の候補とされた建物については、関係機関等と連携及び協力を得て、不動産登記簿、固定資産課税情報等を確認し、所有者等の特定に努めます。
- その他、住民票の情報や、戸籍情報、近隣住民への聞き取り調査などを実施しても所有者の特定ができない場合や、相続放棄により所有者等がいない場合は、関係課と調整を図りながら、財産管理人制度の利用について検討します。

(ウ) 空家等の情報のデータベース化

空家等の実態調査の結果、所有者等の調査結果、所有者等への意向調査の結果をデータベース化し、情報を更新・管理できる仕組みづくりを推進します。これにより、最新の情報を把握することで、総合的な空家等対策の立案につなげます。

イ 空家情報の発信

(ア) 空き家バンク

本町への移住、定住を促進し、地域に存する空家の有効活用を図ることを目的として、賃貸や売却を希望する所有者等から空家情報を提供していただき、町公式ホームページ等を通じて利用希望者に空家情報を提供していきます。また、新規就農者の誘致と連携を図りながら、空き家の有効活用を図ります。

施策5 空家等の所有者への対応

ア 所有者等に対する助言・指導

パトロールの情報や実態調査、町民からの相談・通報等に基づく現地での影響確認（外観調査）により、適切に管理されていない空家等を把握します。把握した管理不全の空家等については、所有者等に対して改善を促す文書を送付します。

イ 特定空家等の対策（特定空家等に対する措置）

空家法第14条に基づき、所有者等への助言・指導、勧告などの必要な措置を実施し、特定空家等の改善による周辺地域における生活環境の保全を図ります。

また、災害時における空家等倒壊による沿線・沿道の直接的な被害及び交通麻痺を未然に防止するため、特定空家等の除却を促進します。

施策6 適切な維持管理の促進

ア 適切な管理指導

- 空家等の発生を抑制することを基本とし、仮に空家となった建物については適切な維持管理がされるよう誘導します。
- 空家等が管理不全な状態にならないようにするためにも、所有者等に広く意識啓発や個別の課題に応じ情報提供し、空家等の適正管理を促します。

イ 地域と連携した空家等の管理

(ア) 地域コミュニティ・関係団体等との連携による空家等の発生予防

- 地域団体（自治会や高齢者に関わる方等）、民生委員、社会福祉協議会と行政との連携を図り、空家等の維持管理制度の整備を検討します。
- 空家等に係る地域の見回りや火災予防等、自主的に防犯活動を実施する団体に対し、警察・消防・町による支援体制を検討します。

(イ) 地域との連携した課題解決

空家等は、地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、空家等の問題は地域の課題と捉え、地域住民の身近な相談窓口として自治会が相談に応じ、専門的な相談については町の相談窓口につなぐなど、地域全体で空家等の相談に迅速に対応できる体制づくりを検討します。

4 基本方針Ⅲ 空家等の有効活用

(1) 実施方針

空家を活用して地域の活性化につなげる

空家等の流通促進に向けて、関係団体と連携を図りながら、制度の活用や、住宅の質を向上させるための事業について周知を図るなど、地域の活性化につながる取組を推進します。

また、若い世代の居住の安定を図るため、良質で適正な住宅を供給するとともに、子育てに適した定住のための住宅整備に向け、空家等の活用を進めます。

吉備中央町の環境を活かし、住まいの多様な選択とともに、住宅確保に配慮が必要な世帯が安心して居住できるよう、住宅セーフティネットとなる空家活用の仕組みづくりについて検討をします。

こうした空家対策を実践するために、所有者等の意向を前提としながら、所有者等への相談支援をはじめ、他用途施設への活用に向けた課題、有効活用を促進させる仕組み等について検討し、空家等の多様な活用を図ります。

(2) 具体的な施策

施策7 市場流通の活性化

ア 中古住宅市場の活性化と流通促進

(ア) 中古住宅等の流通に関する相談支援

空家等の流通を促進させるため、中古住宅等の購入を検討している方に対する相談窓口を整備します。

(イ) 住宅の借上げに関する各種制度の周知

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）の「マイホーム借上げ制度」をはじめとする、住宅借上げを通じて、空き家の有効活用、流通促進につながるよう、制度の周知を図ります。

(ウ) 市場流通への支援

「安心R住宅[※]」制度を活用し、中古住宅を安心して購入できる環境整備を促進するとともに、流通の機会を増やすため、制度の周知や住宅診断への支援等を検討し、中古住宅の流通を促進します。

(エ) 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の整備

地域優良賃貸住宅制度（空家を活用した子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯、被災者世帯など「住宅確保要配慮者」向け地域優良賃貸住宅の整備）について窓口において周知を図るほか、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住として中古住宅の供給を促していきます。

（オ）空家流通促進のための連携体制の構築

関係団体等との連携を図りながら、空き家流通促進に向けた支援の拡充に努めます。

イ 中古住宅の質の向上

（ア）長期優良住宅等の普及促進

良質な住宅は、空家等となってしまった場合でも、品質が保持されていることで市場への流通をスムーズにすることができることから、空家化の予防・発生の抑制につながるため、所有者等に対して長期優良住宅の普及促進をします。

（イ）新たな住宅供給手法の普及

高齢者や若者等の様々な世代が一つの住宅に共同で居住するシェアハウスや、借主が自費で修繕や自己改修をする借主負担型の賃貸住宅などの新たな住まい方について、町内及び関連団体、事業者に必要な情報提供をします。

施策8 空家等の活用支援

ア 住宅セーフティネットとなる空家活用の検討

（ア）住宅セーフティネットとなる空家活用の検討

- 住宅確保要配慮者※（低所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など）が安心して居住できるよう、住宅セーフティネットとなる空家活用の仕組みづくりについて検討をします。
- 国による空家等対策の一環として施行されている「新たな住宅セーフティネット制度」を利用し、空家等を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として活用することを検討します。

（イ）住宅確保要配慮者への入居支援

- 町と関係団体等が連携し、住まいさがしに関する相談窓口の設置や賃貸物件情報の紹介等をし、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します。
- 住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、民間賃貸住宅や空家を活用した住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を検討します。

イ 役場内における空家等の活用支援策の検討

役場内の関係部局で構成する「（仮称）吉備中央町空家等対策検討会議」において、町内の空家等の現況及び課題を踏まえながら、空家等の活用につながる支援策について検討を図ります。

施策 9 地域における利活用の促進

ア 空家等の利活用対策

(ア) 空家等の利活用に関する相談体制の強化

- 利活用が可能な空家等については、住宅としての賃貸や売却等の市場での流通だけでなく、地域活動に積極的な団体やNPO等との連携により、地域でのコミュニティ拠点となる集会所や防災・防犯、環境保全等の多様な活用を検討します。
- 地域団体等が空家等を公益的施設としての活用の紹介案内や改修する場合の支援制度の創設を検討するとともに、新たな用途に転用する際のハードルとなっている法律上の問題については、改正建築基準法による緩和の活用や先進事例を調査し、必要な施策を検討します。
- 関係機関・団体等の協力体制を確保し、「空家の有効活用に関する相談業務」の一環として相談員の現地派遣の実施を検討していきます。

(イ) 子育て支援、高齢者福祉施設等への活用検討

耐火基準や用途変更の手続の規制を緩和する改正建築基準法を踏まえ、子どもの居場所づくりなどの子育て支援、高齢者のサロンや、高齢社会に対応し今後ますます需要が増加する、小規模多機能型居宅介護を実施する通所型の老人介護施設への活用等を検討し、多様化する地域の課題解決に向けた活動の拠点等、安全性の確保と既存建築ストックの有効活用を進めます。

(ウ) 芸術文化活動として利用検討

空家の状態や立地条件などを総合的に勘案したうえで、利用されていない歴史的建造物、空店舗などの「未利用施設」を、地域の芸術文化拠点とすることについて、町民ニーズや拠点としての妥当性等を踏まえて検討します。

(エ) 観光振興に向けた空家等の活用

町の観光振興を図るために、吉備中央町の観光振興政策等に掲げる基本方針を踏まえたうえで、町内への観光滞留拠点等として、空家等の活用を促していきます。

(オ) 古民家等の活用

「未来投資戦略」（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）による「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」の考え方に基づき、古民家の商業的利用や、空家等のグループホーム、保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化に資する活用を促していきます。

(カ) 建築物の安全性の確保

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物のさらなる安全性の確保を図るとともに、景観等にも配慮した安全な環境を確保していきます。

(キ) 国の空き家バンク、各種補助事業等の活用

国土交通省による「空き家・空き地バンク」の運用と連携した、空家等の情報公開に向けた検討をします。

イ 除却・跡地利活用の促進

(ア) 跡地の有効活用の検討

- 建築物の建替えが困難な狭小敷地が多い地域などは、敷地の集約化や共同建替えなどに向けた啓発を図ります。
- それぞれの地域の課題や特性、土地利用の方針等を踏まえ、まちづくりや安全性、生活環境の向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の利活用について検討をします。

(イ) 跡地活用に向けた啓発機会の創出

地域活動に積極的な団体やNPO等との連携により、所有者や地域住民への講演会・セミナー等による跡地活用に向けた啓発機会の創出を図ります。

(ウ) 解体・除却のための支援

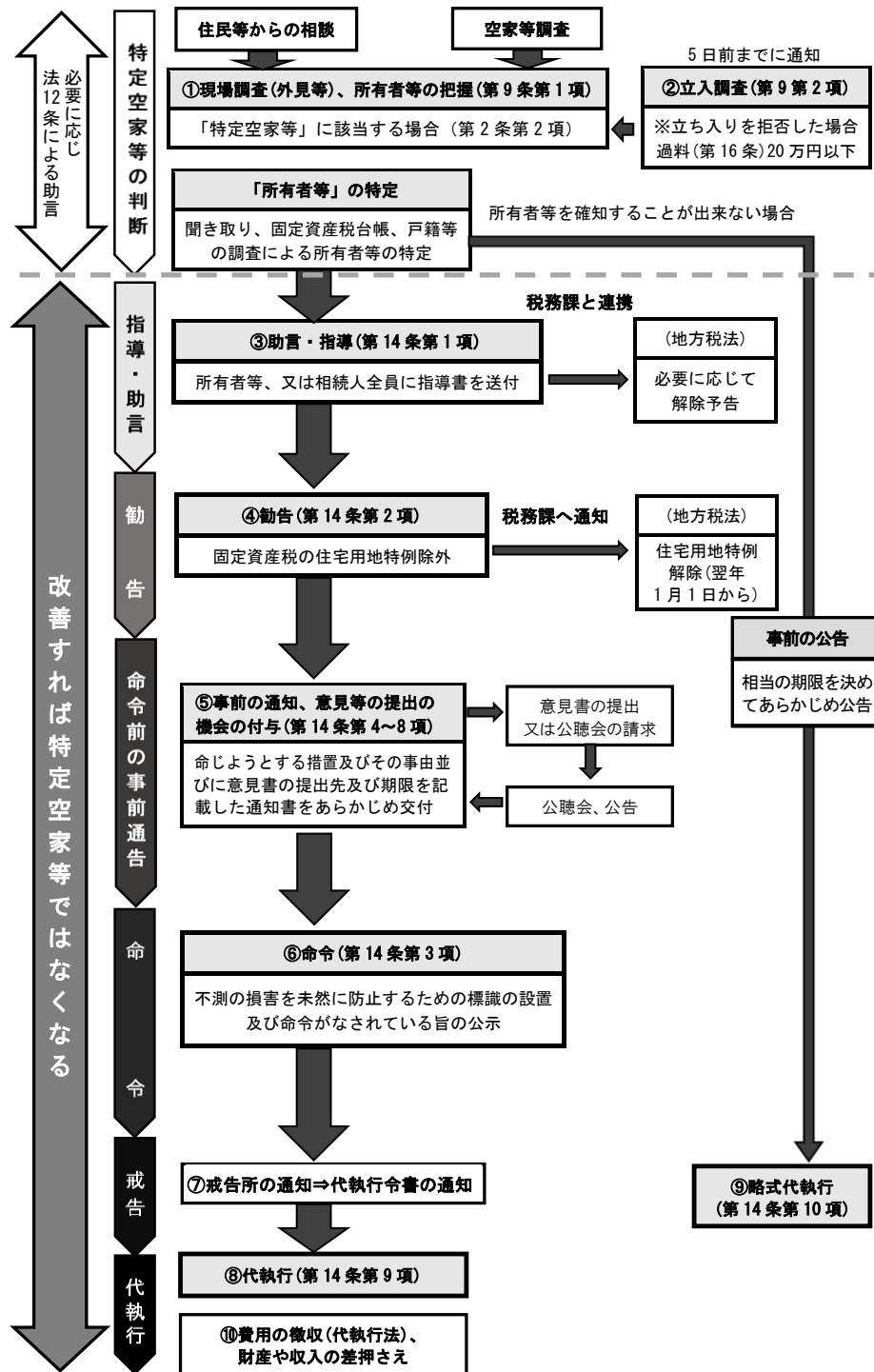
空家等の解体・除却補助の整備について検討するほか、民間融資支援等を紹介するなど、解体・除却に向けた支援をします。

第5章 特定空家等に関する措置について

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、町は国のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等のそれぞれの状況に応じ、どのような措置が必要となるかを個別に判断し、対応することとします。

なお、特定空家等の措置の実施にあたっては、緊急性や公益性などについて十分検討したうえで慎重に判断することとします。

特定空家等に対する措置フロー図



「空家法」第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定し、空家法に沿った措置の実施にあたり、「特定空家等の認定に係る体制」、「判断基準の考え方」については、次のとおりです。

(1) 特定空家等を認定する実施体制について

私有財産である空家等に対して「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、最終的には町長が判断することとなりますが、その過程において、行政が関与すべき事案かどうかを判断し、「特定空家等」として行政が関与すべき事案とした場合は、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずるべきか検討する機会が必要となります。

本町においては、こうした「特定空家等」の認定をする実施体制として、「役場内の委員会（関係部局で構成）を設置して、意見・協議をする方式」によって進めます。

方 式	役場内の委員会（関係部局で構成）を設置して、意見・協議をする方式
実施概要	外観目視調査等の結果等を踏まえ、役場内の空家等対策に関係する部署で組織する空家等対策委員会において、特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針を決定。
特 長	● 役場内組織から幅広い意見を総合して判断することが可能。 ● 役場内組織であるため、定期的に協議の機会を設けることが可能。
認定の手順	<pre> graph TD A[住民等からの相談] --> D[調査等] B[空家等調査] --> D D --> E[担当課による判定・調査結果の整理 (判定基準に基づく判定)] F[役場内組織の招集] --> E E --> G[役場内組織による協議] G --> H[特定空家等に該当 (法に基づく措置の実施)] G --> I[特定空家等に非該当 (経過観察)] </pre>

(2) 判断基準の考え方

「特定空家等の判断基準」については、国のガイドラインにおいて、参考となる一般的な考え方が示されており、各市町村では、国のガイドラインを参考に地域の実情を反映しつつ、必要に応じて適宜固有の判断基準を定めることで特定空家等に対応することが適当であるとされており、定量的な基準とすることで判断しやすくする、調査結果に差が生じないようにする等、各市町村の実情に合わせて多様に定められています。また、岡山県空家等対策推進協議会から、県内で判断基準の考え方がある程度統一された運用がなされるよう「特定空家等に対する措置等の手引（案）」が示されています。

本町においては、国のガイドライン及び県の手引による考え方をもとに、「吉備中央町特定空家等認定基準」を作成し、空家等の状態が特定空家等に該当するか否かを判断します。

方 式	評点方式																				
実施概要	特定空家等の判断に関する項目ごとに点数を設定し、その合計点により特定空家等と判断。																				
特 長	● 特定空家等の判断を定量的に実施することが可能。																				
判定項目 評価方法	吉備中央町特定空家等認定基準（巻末資料参照）の判定表を利用 ① 特定空家等の判断は、岡山県手引を参考に作成した【別紙１】から【別紙４】の判断基準により実施する。 ② 【別紙１】については、各項目の点数を加算し判断することとなるが、【別紙２】から【別紙４】については、各項目に該当するかどうかで判断する。 ③ 【別紙１】については、【外観目視調査】、【立入詳細調査】用それぞれで使用するものを、【別紙２】から【別紙４】については、【外観目視調査】・【立入詳細調査】の両方で使用できるものである。 また、【別紙１】【外観目視調査】については、周辺への影響度の評価の方法等が異なる２種類【外観目視調査①】、【外観目視調査②】を作成しているので、どちらかを使用する。 ④ 【別紙２】から【別紙４】について、特定空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方（感覚）には個人差があり、客観性が必要であることから、地元自治会の役員、民生委員等（以下「自治会役員等」という。）第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。 また、それ以外の項目についても、一部を除き、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。 ⑤ 【別紙２】から【別紙４】について、職員の現地確認の際には、自治会役員等第三者の立会いをお願いし、軽度のものについては、地域での解決を促す。 判定表の組み合わせイメージ <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">【別紙１（外観①）】</th><th colspan="3">影響度（敷地の状況）の判定</th></tr><tr><th>高</th><th>中</th><th>低</th></tr><tr><td>200点以上</td><td>不良度（高）</td><td colspan="2" rowspan="2">特定空家等候補 （14条による指導検討）</td><td rowspan="2">空家等 （12条による助言）</td></tr><tr><td>100点以上 200点未満</td><td>不良度（中）</td></tr><tr><td>100点未満</td><td>不良度（低）</td><td colspan="2">空家等 （12条による助言）</td><td>助言対象外</td></tr></table>	【別紙１（外観①）】		影響度（敷地の状況）の判定			高	中	低	200点以上	不良度（高）	特定空家等候補 （14条による指導検討）		空家等 （12条による助言）	100点以上 200点未満	不良度（中）	100点未満	不良度（低）	空家等 （12条による助言）		助言対象外
【別紙１（外観①）】				影響度（敷地の状況）の判定																	
		高	中	低																	
200点以上	不良度（高）	特定空家等候補 （14条による指導検討）		空家等 （12条による助言）																	
100点以上 200点未満	不良度（中）																				
100点未満	不良度（低）	空家等 （12条による助言）		助言対象外																	

第6章 その他空家等対策の実施に必要な事項

空家等の適切な管理は、原則として空家等の所有者等が自らの責任により適正な管理をすることが前提となりますが、所有者の高齢化や経済的な事情等から自らの空家等の適正な管理をすることができない場合等も考えられます。

そのため、町は周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、地域の実情に応じた空家等の対策を講ずる必要があります。

一方で、空家等がもたらす様々な諸問題の解決にあたっては、行政のみでの対応は困難であることから、地域住民等、関係機関及び専門事業者と連携、協力しながら対応していくものとします。

1 地域住民等（情報提供）

地域をよく知る住民等からの協力で、空家等や特定空家等に関する情報の提供を受けることにより、危険な状態になっている空家等の迅速な対応を図り、問題の早期解決に努めます。

2 不動産業者（利活用）

町内の空家等を市場へ流通させることにより、特定空家等の発生防止と空家等の利活用を推進するために、地元不動産業者と相互に連携、協力するものとします。

3 警察（防犯）

所有者等に適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になったり、犯罪を誘発する危険性があります。そのため、防犯的な観点からも、警察と相互に協力するものとします。

4 消防（防火）

所有者等に適切に管理がされていない空家等は放火やタバコのポイ捨てなどにより、火災になる危険性があります。そのため、防火的な観点からも、消防と相互に協力するものとします。

5 専門事業者（専門分野）

空家等に関する専門的な問題に対応するため、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士、建設コンサルタント等及び金融機関等と相互に連携を図るものとします。

第7章 計画の推進体制

1 庁内及び関係機関等との連携

空家等対策は、防災、衛生、景観等、町民生活における様々な分野を含んでおり、地域住民、NPO、関係民間事業者、専門家などと連携しながら総合的に推進する必要があります。

特に、特定空家等に該当する可能性のある空家等に対しては、庁内の関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携するとともに、専門家の助言や関係機関の協力を得ながら総合的に施策を推進していくことが重要となります。

そのため、庁内においては、「（仮称）吉備中央町空家等対策検討会議」を設置し、連携を強化して対応にあたるとともに、特定空家等の認定や利活用に対する検討し、本計画を効果的に推進します。

また、空家情報を一元化し、今後の空家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、庁内の関係部局で横断的に活用するなど、個人情報の取扱いに配慮し、庁内における空家情報の共有とデータ更新を図ります。

2 空家等に関する相談への対応

空家等の所有者からの相談に関しては、住民課が窓口となり、「空家等の対策の推進に関する協定」等により、関係団体と連携し、空き家の適正管理や有効活用等の解決に導いていきます。地域住民等からの空家等の情報提供に関しては、所有者等へ連絡するなど、空家等が管理不全な状態にならないよう、庁内の関係部局で連携し、対応に取り組んでいきます。

3 計画の評価と見直し

空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態による人口・世帯数の推移、高齢化の進行、住宅の供給状況等の様々な要因により発生し、今後も増加していくと考えられます。このため、空家対策は、短期的な取組だけでなく中長期的な取組も進めていくことが重要です。

空家等に関する対策の実施にあたっては、基本方針で掲げた「管理不全な空家等の発生抑制」「空家の適正管理の促進」「空家等の有効活用」の3つを柱に、より効果的な手法を検証し、空家等の利活用について周知・意識啓発をしながら、発生抑制、適正管理を目指します。

そのため、本計画の推進にあたっては、計画の見直しの際には空家等実態調査を実施し、計画期間における空家等の実態把握とともに、空家等対策の実施状況について検証します。

また、PDCAサイクルに基づき、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果などを勘案しながら、必要に応じて計画の適切な見直しをします。

なお、空家等の状況を適宜把握するため、空家等のデータを逐次更新するほか、特定空家等の判断基準についても個別の判断事例の積み重ねを踏まえて充実していくものとします。

資 料

「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に必要な指針（ガイドライン）

〔別紙１〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	

(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、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、不法投棄により、多数のねずみ、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。

〔別紙３〕「適切な管理がされていらないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理がされていらないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙４〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

吉備中央町特定空家等認定基準

令和元年 11 月 初版

吉備中央町空家等対策協議会

本資料における凡例

「法」	空家等対策の推進に関する特別措置法
「指針」	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
「ガイドライン」	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に必要な指針
「岡山県手引」	特定空家等に対する措置等の手引（案）
「認定基準」	吉備中央町特定空家等認定基準
「県推進協議会」	岡山県空家等対策推進協議会
「町対策協議会」	吉備中央町空家等対策協議会
「条例」	吉備中央町空家等の適正管理に関する条例

1 吉備中央町特定空家等認定基準について

(1) 特定空家等の判定基準について

空家等の物的状態が法第2条第2項の状態であるか否かの判断について、ガイドラインが、国土交通省から示された。

このガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断をするうえでの一般的な考え方を、参考となる基準として示したものであり、町は地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断等により基準を定めることが必要である。

こうした中、県推進協議会は、県内市町村が特定空家等に対する施策を円滑に実施するため、具体的かつ詳細な基準として岡山県手引を示した。

吉備中央町は、空家等対策を推進するため、ガイドライン及び岡山県手引に地域の実情等を考慮した認定基準を作成する。

(2) 空家等について

認定基準における「空家等」とは、法及び指針における「空家等」とする。

建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由により屋根がなくなった場合や工事途中で放棄された場合でも空家等とする。

また、長屋等において、その全部が使用されていないものは空家等とするが、一部でも使用されている場合は空家等に該当しない。

(3) 適用範囲について

判定基準は、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造の内、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について示す。

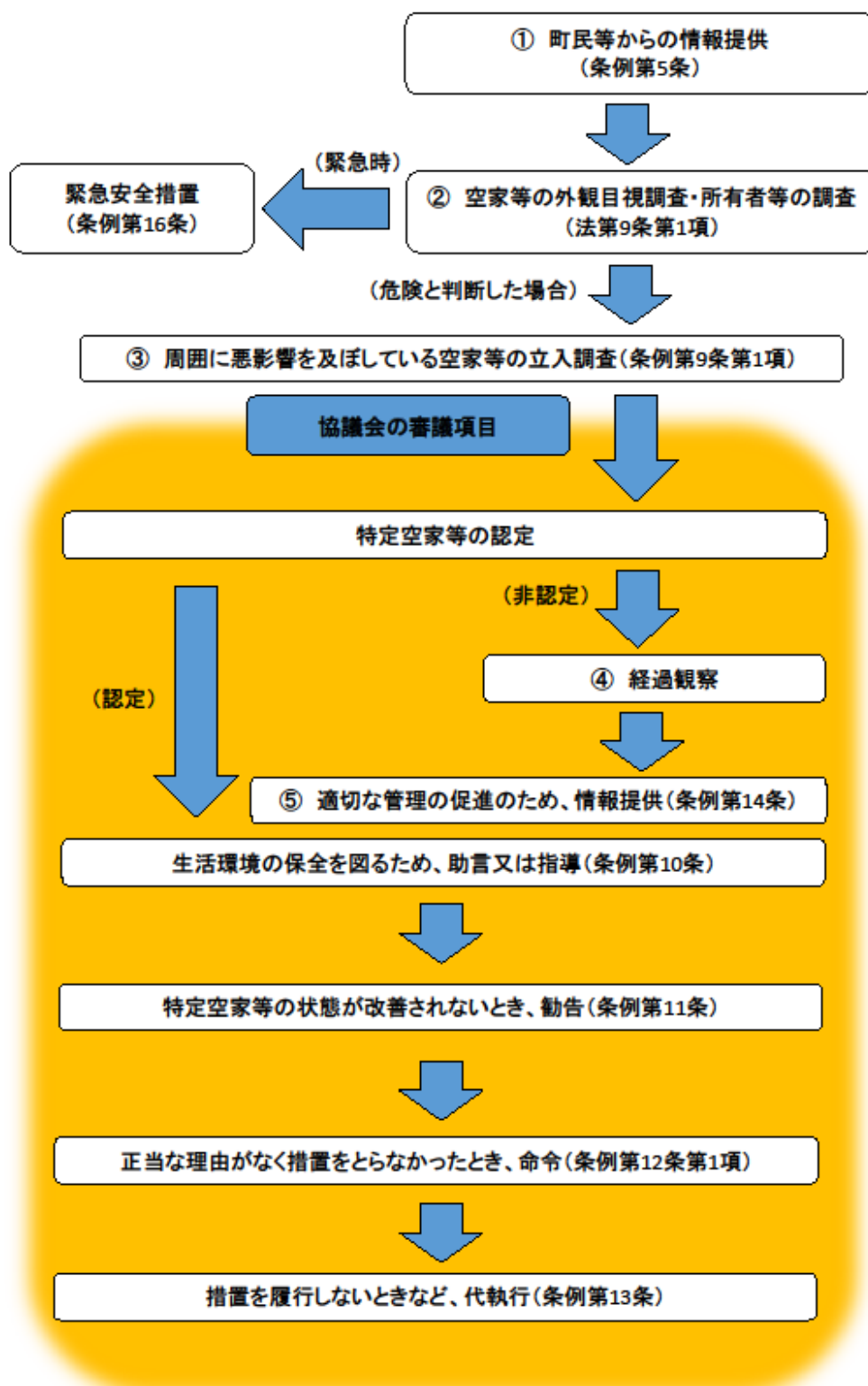
ただし、「木造」以外の建築物であっても、適用が必要と認められる場合は、その都度協議する。

(4) 本認定基準の見直しについて

本認定基準は、町内における空家等の実態や岡山県手引の見直し等に応じて、適宜見直しを行っていく必要があり、町対策協議会等で実際の事例や課題等を検証し、適切な運用が図れるよう見直しを行っていくこととする。

2 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の対応フロー図



○特定空家等の対応フロー図についての解説

① 町民等からの情報提供

空家等のうち、特定空家等となり得るものが町民等からの情報提供、実態調査結果等により覚知される。

② 空家等の外観目視調査・所有者等の調査

①の空家等について、特定空家等の判断基準に基づき調査を行う。この調査は、法第9条第1項に基づく調査であり、敷地に立ち入らない外観目視による調査である。

③ 周囲に悪影響を及ぼしている空家等の立入調査

特定空家等になり得るもののうち、特定空家等の措置が必要な可能性があるものについては、後述の特定空家等の判断基準に基づき立入調査を行う。この調査は、条例第9条第1項（法第9条第2項）に基づく調査であり、敷地に立ち入って行う詳細な調査である。

特定空家等の措置を行う場合、所有者等へ特定空家等が現状どのような状態であるか、周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか等を分かりやすく示すことが必要であることから、立入調査を行うことが望ましいが、緊急性を要する場合及び明らかに措置が必要な場合等、状況に応じて、立入調査を省略することもできる。

④ 経過観察

特定空家等に該当しないと判断したものについては、今後、経年劣化等により特定空家等になるおそれがあるため、定期的に経過観察を行う。また、経過観察を行う中で、必要に応じて、③立入調査を行う。

⑤ 適切な管理の促進のため、情報提供

経過観察を行うことになった空家等のうち、特に周辺への悪影響が懸念されるもの等、又は経過観察を行うことになった特定空家等のうち、今後、措置が必要となることが懸念されるもの等については、空家等（特定空家等を含む。）の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める。

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断は、岡山県手引を参考に作成した次頁からの〔別紙1〕、〔別紙2〕、〔別紙3〕、〔別紙4〕の判断基準により行う。

- 〔別紙1〕「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」の判断基準【外観目視調査①】、【外観目視調査②】、【立入詳細調査】
- 〔別紙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」
- 〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
- 〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

○共通事項

- ① 特定空家等の判断は、岡山県手引を参考に作成した〔別紙1〕から〔別紙4〕の判断基準により行う。
- ② 〔別紙1〕については、各項目の点数を加算し判断することとなるが、〔別紙2〕から〔別紙4〕については、各項目に該当するかどうかで判断する。
- ③ 〔別紙1〕については、【外観目視調査】、【立入詳細調査】用それぞれで利用できるものを、〔別紙2〕から〔別紙4〕については、【外観目視調査】・【立入詳細調査】の両方で利用できるものである。
また、〔別紙1〕【外観目視調査】については、周辺への影響度の評価の方法等が異なる2種類【外観目視調査①】、【外観目視調査②】を作成しているので、どちらかを使用する。
- ④ 〔別紙2〕から〔別紙4〕について、特定空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方（感覚）には個人差があり、客観性が必要であることから、地元自治会の役員、民生委員等（以下「自治会役員等」という。）第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。
また、それ以外の項目についても、一部を除き、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。
- ⑤ 〔別紙2〕から〔別紙4〕について、職員の現地確認の際には、自治会役員等第三者の立会いをお願いし、軽度のものについては、地域での解決を促す。

【別紙 1（外観①）】

【別紙 1】「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」の判断基準【外観目視調査①】

調査番号	調査年月日	調査者

1. 不良度（老朽度・危険度等）の判定

注：評点は〔基礎点×不良の程度〕

建築物の状態調査	調査項目／不良の程度	基礎点	不明 (0)	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点
1. 建築物全体の状態 (倒壊の恐れ)	①建築物の崩壊・落階等の有無	100	不明	なし	～	部分的 崩壊等	～	過半の 崩壊等	
	②建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	不明	なし	～	部分的	～	有	
2. 構造耐力上主要な 部分の状態 (破損、倒壊、落下 飛散の恐れ)	①建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③その他（基礎・土台・柱・梁： ）	〔30〕	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
3. 部材・仕上材等の 状態 (落下飛散の恐れ)	① 1 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 ひさし又は軒の腐朽・たれ下りの有無	30	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	② 1 外装材（湿式）のひび割れ・欠損等の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 外装材（乾式）の隙間・欠損等の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜等の有無	40	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	④開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	⑤看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	不明	なし	～	部分的 傾斜等	～	全体的 傾斜等	
4. その他	その他（門、塀等の危険性の有無）	〔10〕	不明	なし	～	部分的	～	過半	
合計		※標準基礎点合計470+その他加算可能点〔40〕							0

※調査項目で、外装仕上材は②―1又は②―2のひとつを選択。

不良度 判定結果	判定区分	「特定空家等」に 非該当	「特定空家等」に該当	
		不良度（低）	不良度（中）	不良度（高）
	評点点数合計値	100点未満	100点～200点未満	200点以上

2. 影響度（敷地の状況）の判定

周辺の状況	調査項目／影響の大きさ	離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
敷地境界からの 離れ	①隣地境界と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
	②公衆用道路と対象物の離れ L（約 m）	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
影響度 判定結果	判定区分	道路側離れ（大）	道路側離れ（中）	道路側離れ（小）
	隣地側離れ（大）	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（中）	影響度（中）	影響度（中）	影響度（高）
	隣地側離れ（小）	影響度（高）	影響度（高）	影響度（高）

※影響度の判定は、建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できる。

3. 空家等の管理状態判定

不良度 判定評点	影響度判定結果	影響度（低）	影響度（中）	影響度（高）
	不良度（低）：100点未満 「特定空家等」に非該当	助言対象外	法12条対象	法12条対象
	不良度（中）（高）：100点以上 「特定空家等」に該当	法12条対象	法14条対象	法14条対象

4. 擁壁の不良度判定（外観目視）

擁壁が老朽化し危険 となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び 障害状況並びに老朽化による変 状の程度などを基に総合的に判 断する。	調査項目	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	宅地擁壁老朽化判定マニユ アル（案）＜国土交通省 都市 安全課＞による
・調査所見				

【別紙 1 (外觀②)】

【別紙 1】「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」の判断基準【外観目視調査②】

I 建築物等の状態

調査番号	調査年月日	調査者

[illegible]

5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	調査項目 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	左記により、擁壁が老朽化し危険となるおそれがあると判断した場合→100点
------------------------------	---	---	---

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に非該当	「特定空家等」に該当	
		危険度（低）	危険度（中）	危険度（高）
	評点点数合計値	100点未満	100点～200点未満	200点以上

Ⅱ 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響（Ⅰ 建築物等の状態- 1～5 のおそれ）の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり
---------	---	--------------	-------------

Ⅲ 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

		Ⅱ 周辺への影響度	
		影響なし	影響あり
Ⅰ 評点点数合計値	(100点未満) 「特定空家等」に非該当	経過観察	法12条助言等対象
	(100点以上) 「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

○調査所見等

I 建築物の状態

※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点とする。

＜立入詳細調査＞

※合計点が100点以上で「特定空家等」と認められる。

※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点を示す。

【傾斜】

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかを基に総合的に判断する。

調査項目

① 基礎に不同沈下がある。

② 柱が傾斜している。

(イ) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目

① 基礎が破損又は変形している。

② 土台が腐朽又は破損している。

③ 基礎と土台にずれが発生している。

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かい等に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目

① 柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。

② 柱とはり等がずれが発生している。

八 イ、ロの他、建築物が倒壊等するおそれがあるもの。

(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目

① 屋根が変形している。

② 屋根ふき材が剥落している。

③ ひし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。

④ ひし又は軒がたれ下がつている。

⑤ 雨樋がたれ下がつている。

(ロ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目

① 壁体を貫通する穴が生じている。

② 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。

③ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目

① 看板の仕上材料が剥落している。

② 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。

③ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。

④ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

(ニ) 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかを基に総合的に判断する。

調査項目

① 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。

② 屋外階段、バルコニーが傾斜している。

(ホ) 門又は塀

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかを基に総合的に判断する。

調査項目

① 門、塀にひび割れ、破損が生じている。

② 門、塀が傾斜している。

(ハ) (イ)から(ホ)の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあることが明らかなるもの。

基礎点

状態の程度による配点

部分的
(一割以上三割未満)

一部
(一割未満)

なし

不明

過半

全体的
(過半以上)

評価点

1 (1) イ

100

0

0

30

50

100

100

100

0

0

30

50

100

100

1 (1) ロ (イ)

50

0

0

15

25

40

50

50

0

0

15

25

40

50

50

0

0

15

25

40

50

1 (1) ロ (ロ)

50

0

0

15

25

40

50

50

0

0

15

25

40

50

100

1 (2) (イ)

50

0

0

15

25

40

50

50

0

0

15

25

40

50

30

0

0

10

15

20

30

30

0

0

10

15

20

30

10

0

0

0

0

10

10

1 (2) (ロ)

40

0

0

10

20

30

40

40

0

0

10

20

30

40

40

0

0

10

20

30

40

1 (2) (ハ)

10

0

0

5

5

10

10

10

0

0

5

5

10

10

10

0

0

5

5

10

10

10

0

0

5

5

10

10

1 (2) (ニ)

40

0

0

10

20

30

40

40

0

0

10

20

30

40

1 (2) (ホ)

10

0

0

0

0

10

10

10

0

0

0

0

10

10

100

○調査所見

○調査所見

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に該当		「特定空家等」に該当	
		危険度 (低)	危険度 (中)	危険度 (高)	危険度 (高)
	評点数合計値	100点未満	100点～200点未満		200点以上

II 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響（１建築物の状態 １（１）、（２）のおそれの範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり
---------	---	--------------	-------------

Ⅲ 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

II 周辺への影響度		
	影響なし	影響あり
	経過観察	法12条助言等対象
	法12条助言等対象	法14条措置対象

EXC

〔別紙 1〕「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」

判断基準（擁壁）【立入詳細調査】

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査番号

調査年月日

調査者

（1）擁壁の変状

縦クラックあり	1.0
コーナー部クラックあり	1.5
水平移動あり	2.0
横クラックあり	2.5
不同沈下あり	3.0
ふくらみあり	3.5
傾斜・折損あり	4.0
鉄筋の腐食あり	4.5
張出し床版付擁壁の支柱の損傷あり	5.5

A
左の中で最大のもの

（2）擁壁の種類

鉄筋コンクリート擁壁（鉄筋コンクリートにより作られたもの）	0.0
重力式コンクリート擁壁（重い材料で構築されており、その重量で背後からの圧力に抗する構造のもの）	0.5
練石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルを充填して堅固に連結したもの）	1.0
増積み擁壁（既存擁壁の上にさらに擁壁を構築するもの）	1.5
二段擁壁（最初に造られた擁壁の上に更に擁壁や土留めを造り、その部分に土を入れ、敷地全体を平らにしたもの）	2.0
張出し床版付擁壁（擁壁下端に立てた柱に鉄筋コンクリート造等の床版を支持させるもの）	2.5
空石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルなどを充填しないもの）	4.0

B
該当するもの

（3）擁壁の高さ

3 m未満	0.0
3 m～4 m	1.0
4 m～5 m	1.5
5 m以上	2.0

C
該当するもの

（4）周辺環境状況

①水抜き穴

3 mに1箇所以上内径 75 mm以上の水抜き穴が設置されている又は、擁壁の上部に水が浸透しないよう対策が取られている	0.0
水抜き穴はあるが、擁壁上部付近で水が浸透しやすい状況にある	1.0
水抜き穴が設置されていない	2.0

D
左①～③の中で最大のもの

②擁壁表面

擁壁表面が乾いている	0.0
常に擁壁表面が湿っている	0.5
水がしみ出し、流出している	1.0

③排水施設

良好である	0.0
排水溝にすれ、壊れているところがある又は、排水溝に沿った地盤にクラックが見られる	0.5
擁壁のクラック又は目地から水がしみ出し、付近にはへこみも見られる	1.0
水抜き穴の詰まり、側溝の破損があり、排水機能が失われている	1.5

合計点（A～Dの合計点）

5.0点未満	特定空家等に該当しない	法12条助言等対象
5.0点以上9.0未満	特定空家等に該当する（緊急度中）	法14条措置対象
9.0点以上	特定空家等に該当する（緊急度大）	

○調査所見

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔別紙 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」であるか否かの判断基準			
「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。			
（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）			
①	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		
②	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③	排水等の流出による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）			
①	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
②	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		

○調査所見

--

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔別紙 3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断基準			
「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。			
（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）			
①	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。		
②	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。		
③	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。		
（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。		行政の チェック	自治会役員 等第三者の チェック
（状態の例）			
①	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		
②	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
③	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。		
④	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
⑤	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		

○調査所見

--

※自治会役員等第三者のチェックが網掛けのものについて、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔別紙 4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断基準			
「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。			
（１） 立木が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、 <u>近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</u>		
②	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
②	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
④	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
⑤	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
⑥	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。		
②	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
③	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。また、下線部分がない項目（自治会役員等第三者のチェックが網掛けのもの）についても、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

○【別紙１】「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」
【外観目視調査】についての補足説明

- ①【別紙１】【外観目視調査】については、【外観目視調査①】と【外観目視調査②】の２種類を作成しているので、どちらかを使用する。主な違いは、【外観目視調査①】は、周辺への影響度を敷地境界線等からの物理的な距離としているのに対し、【外観目視調査②】では、影響度を総合的に判断するものである。
- ② 調査は外観目視（敷地外からの調査）で把握可能な範囲で行う。
- ③ 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断する。
- ④ 不良の程度については、「なし」、「一部（一カ所）」、「部分的（一カ所を超える～過半未満）」、「過半」、「全体的（過半を超える）」としているが、程度を全体に占める状態の割合から「一部（25%以下）」、「部分的（25%超～50%以下）」、「過半（50%超～75%未満）」、「全体的（75%超）」とすることもできる。
- ⑤ 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。
（例【外観目視調査②】：屋根で欠損がある場合、２－①、３－①のそれぞれに該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。）
- ⑥ 【外観目視調査②】Ⅲに関して、ここでの判断は目安程度のものであり、実際に措置が必要かどうかは「特定空家等に対する措置の判断フロー」（後頁に記載）により行う。

【用語の説明】

「落階」／ ある階数が崩壊し、無くなっている状態（例：３階建ての建物の２階部分がつぶれて無くなっている状態など）

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なること。

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいう。

「土台」／ 木造建築で柱の下にあって、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがある。

「横架材」／ 建物の梁（はり）・桁（けた）・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「外装材（乾式）」／ 現場で水を使わない材料を用いたもの。ＰＣ版、ＡＬＣ版、工場生産パネル等。

「外装材（湿式）」／ 現場で水を使用した材料を用いたもの。タイル仕上げ、モルタル仕上げ等。

○ [別紙 1] 「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」
【立入詳細調査】についての補足説明

- ① 1つの項目で調査項目が複数ある場合、一番高い点数を評点とする。
(例：1 (1) イ、1 (1) ロ (イ)、1 (1) ロ (ロ) がそれぞれ1つの項目。)
- ② 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。
(例：屋根で欠損がある場合、1 (1) ロ (ロ) ①、1 (2) (イ) ②のそれぞれに該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。)
- ③ 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断する。
- ④ 不良の程度については、「なし」、「一部 (一カ所)」、「部分的 (一カ所を超える～過半未満)」、「過半」、「全体的 (過半を超える)」としているが、程度を全体に占める状態の割合から「一部 (25%以下)」、「部分的 (25%超～50%以下)」、「過半 (50%超～75%未満)」、「全体的 (75%超)」とすることもできる。
- ⑤ Ⅲに関して、ここでの判断は目安程度のものであり、実際に措置が必要かどうかは「特定空家等に対する措置の判断フロー」(後頁に記載)により行う。
- ⑥ 擁壁の立入詳細調査については、宅地擁壁老朽化判定マニュアル (案) (国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課)
http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/ 及び既存造成宅地擁壁の老朽化診断目視点検調査要領 (国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 平成 21 年 3 月) を参考に行うこと。

【用語の解説】

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいう。

「土台」／ 木造建築で、柱の下にあって、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがある。

「横架材」／ 建物の梁 (はり)・桁 (けた)・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なる事。

「断面欠損」／ 部材断面が欠損している状態。

○〔別紙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」についての補足説明

- ① （１）①吹付け石綿等については、参考資料「目で見えるアスベスト建材（第２版）」（国土交通省）抜粋や国土交通省のホームページ <http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/asubesuto/top.html> が参考となる。
- ② （１）②について、浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生については、「浄化槽法」又は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めることも有効である。
- ③ （２）①ごみ等の放置、不法放棄については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めることも有効である。

○〔別紙３〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」についての補足説明

- （１）①景観計画については、県の景観計画である「晴れの国おかやま景観計画」の景観形成基準等によることとなるが、景観計画区域において景観形成基準の対象となるのは、高さ 13m 又は建築面積 1,000 m²を超えるものに限られる。

○〔別紙４〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」についての補足説明

- ① （１）①「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等」について、次のような状態も考えられる。
- ・ 枝葉や蔦又は幹の一部等が、隣地の建築物等に絡まっている又は浸食している。
 - ・ 落下した枝葉又は果実等が腐敗している。
- ② （１）②「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し」について、次のような状態も考えられる。
- ・ はみ出している枝葉等により、交通標識や信号機等が視認しにくい。
 - ・ はみ出している枝葉等が、通行車や通行人に接触するおそれのあるもの。
- ③ （２）「空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。」について、状態の例として、６例を挙げているが、特に動物等が原因である場合、職員が現地確認を行っても現認できない場合が多いため、苦情等の通報者自らが写真、映像等の記録されたもので客観的に判断できるものは、その状態にあるとして取り扱うこともできる。
- ④ （３）①「門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態」について、次のような状態も考えられる。
- ・ 侵入形跡（飲食、就寝等）が確認できるもの又は容易に侵入できる状態にあるもの。
 - ・ 窓ガラスの割れ、建築材の破損等で建物内部に容易に侵入できる状態にあるもの。

3 特定空家等に対する措置の判断

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に対し、下記（１）及び（２）に記載する事項を勘案して、総合的に判断する。

（１）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

（２）悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、①その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また②もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

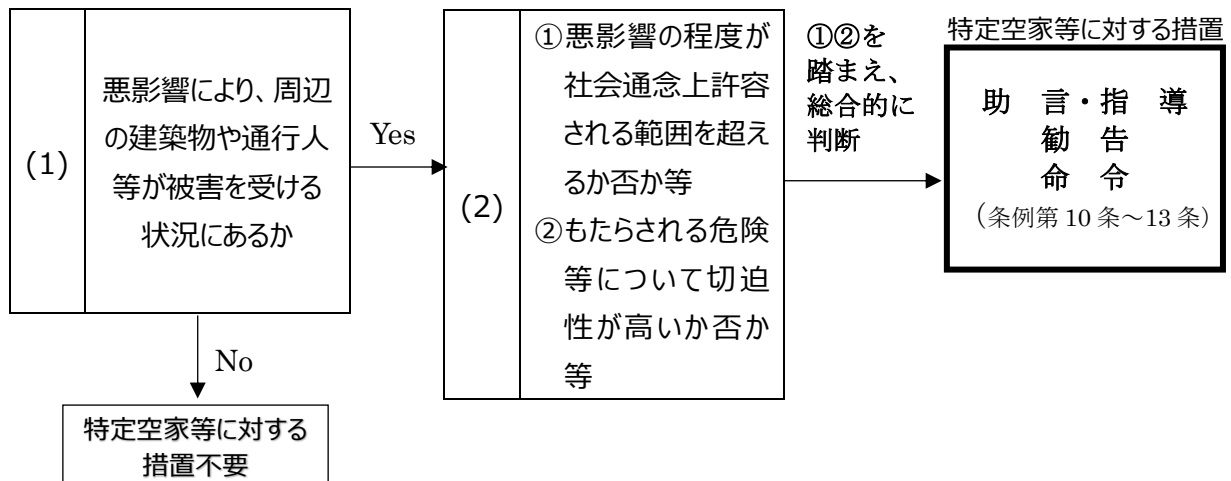


図 特定空家等に対する措置の判断フロー



安心R住宅

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を創設しました（告示公布平成29年11月6日・施行平成29年12月1日）。

安心R住宅調査報告書は、宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面で、安心R住宅調査報告書により、耐震性、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合、リフォーム工事の実施状況のほか、当該住宅に関する書類（建築時の情報、維持保全の状況に関する情報、保険・保証に関する情報、省エネルギーに関する情報など）の「有」「無」「不明」の別がわかります。

「安心R住宅」の要件

(1)「不安」の 払拭	耐震性	・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの、又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの	
	構造上の不具合・ 雨漏り	・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2 ※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること	
	共同住宅の管理	・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う	
(2)「汚い」イメージの払拭		・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書（費用に関する情報を含むもの）を付するとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること	
(3)「わからない」イメージの払拭		下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面（「安心R住宅調査報告書」）を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示	
「有」「無」「不明」 の開示が必要な 項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書	
	維持保全の状況に係る情報 （戸建て住宅又は共同住宅の専有部分）	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報（戸建て住宅のみ）、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類	
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類（給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの（戸建て住宅のみ）等）	
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部（窓）の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報	
	共用部分の管理に係る情報 （共同住宅等のみ）	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	
その他	住宅履歴情報（住宅の設計、施工、維持管理等の情報）を提供した機関に関する事項（機関名、問合せ先等）、登録団体毎の独自の取組（定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等）、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類等		

用語解説

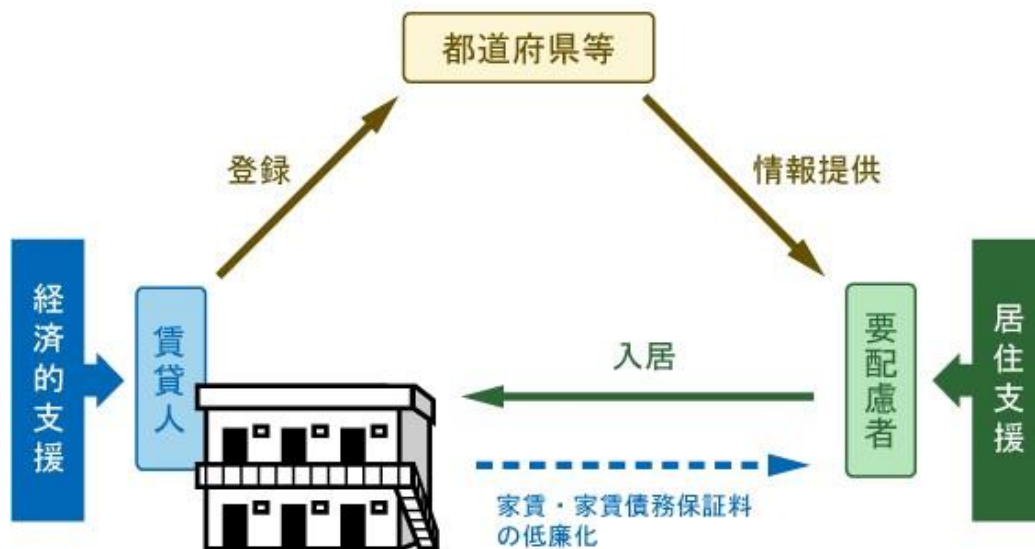
※2 構造上の不具合や雨漏りを保証する保険：「既存住宅売買瑕疵保険」のこと。購入した既存住宅に、構造上の不具合や雨漏りがあった場合、調査費や補修費用などが支払われる

■新たな住宅セーフティネット制度

高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートすることになりました。

この新たな住宅セーフティネット制度は、以下の3つの大きな柱から成り立っています。

- (1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- (2) 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
 - －改修への補助について（改修費補助募集HP）
 - －入居者負担の軽減について
- (3) 住宅確保要配慮者に対する居住支援
 - －居住支援協議会について
 - －居住支援法人について
 - －家賃債務保証業者登録制度について



要配慮者の入居を 拒まない住宅（登録住宅）

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組みです。

■住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者は、改正法において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が15万8千円以下の世帯となります。子育て世帯は、18歳未満の子供がいる世帯ですが、18歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て世帯として扱われます。これらに加えて、省令において、外国人などが定められています。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができます（例えば、新婚世帯など）。