

議事（1）特定空家等認定マニュアルについて

<資料1>

## 特定空家等認定マニュアル

## <目次>

特定空家等認定マニュアルについて・・・P 1

### 1. 「空家等」、「特定空家等」の定義

1-1. 法における「空家等」の定義・・・P 2

1-2. 法における「特定空家等」の定義・・・P 3

### 2. 本市における「特定空家等」の判断基準の考え方

2-1. ガイドラインに準拠した「特定空家等」の判断基準の考え方・・・P 3

2-2. 「管理不全な空家等」の判定（ランク付け）基準の考え方・・・P 4

2-3. 「特定空家等」の認定に関する流れ・・・P 5

## <参考>

1. 【シート1】空家等現地調査票（ランク付け）・・・P 6～7

2. 【シート2】特定空家等判定シート・・・P 8～11

## 特定空家等認定マニュアルについて

本市の空家等対策については、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）及び始良市空家等対策計画に基づいて実施している。

本市では、管理不全な空家等への措置として所有者等に対し、法第 12 条に規定する情報提供及び助言を粘り強く行うことで、空家等の適正な管理や解体に結び付いてきた。

しかし、管理不全な空家等の中には、情報提供及び助言を繰り返し行っても権利関係や資金不足の問題等でそのまま放置されるケースも少なくない。放置され続ける間に老朽化が進み、台風等の自然災害により周辺に被害を及ぼす事案が発生しており、今後もこのような管理不全な空家等が増加傾向にあることから、その対策が喫緊の課題となっている。

これらのことから、法第 12 条による情報提供及び助言を繰り返し行っても、対応が確認できず、周辺へ及ぼす影響の度合いや危険等の切迫性が高い空家等に対しては、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」に認定し、指導等を行うために「特定空家等」の認定基準を設けることとする。「特定空家等」に認定された場合、法第 14 条に基づいて指導等を行うこととなり、勧告されると、住宅用地特例（住宅等の敷地として利用されている土地の固定資産税を軽減する措置）の対象外となるなど、所有者に不利益が生じることも鑑み、その認定については、慎重な配慮が必要である。

そこで、「特定空家等」への認定を検討するにあたり、「管理不全な空家等」の判定（ランク付け）やそれらに対する措置について基準を設けることにより、認定を検討すべき「管理不全な空家等」なのか判断する。判定の結果、認定を検討すべきと判断した「管理不全な空家等」については、認定基準に従って「特定空家等」に該当するか判断していくこととする。

「特定空家等」の認定及び「管理不全な空家等」の判定（ランク付け）基準については、国の「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（以下「ガイドライン」という。）を参考にし、客観的に判断しやすいよう一定の基準を定めるものとする。

## 1. 「空家等」、「特定空家等」の定義

### 1-1. 法における「空家等」の定義

法に定義される「空家等」を次のとおり整理し、「空家等」の解釈については、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（以下「基本指針」という。）が示すとおりであることから、本市においてもこれに準拠する。

「空家等」（法第2条第1項）

建築物又はこれに附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。

<基本指針より>

建築物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等
これに附属する工作物	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物
居住その他の使用がなされていない	人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないこと
常態である	建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる

<基本指針に対する質問及び意見に対する回答より>

建築物	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なくなった場合や工事途中で放棄された場合に法の対象外となるとは解していない
概ね年間を通して	概ね1年間を通して
空家等に該当しないもの	空家等がない空き地
その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）	建築物には附属していないが当該建築物の敷地内に存する門や塀、雑草等が含まれると考える

## 1-2. 法における「特定空家等」の定義

法では、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義していることから、本市においてもこれに準拠する。

- (イ)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（保安上危険）
- (ロ)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（衛生上有害）
- (ハ)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（景観阻害）
- (ニ)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（生活環境の保全）

(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険な状態又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険な状態又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することができる。

## 2. 本市における「特定空家等」の判断基準の考え方

### 2-1. ガイドラインに準拠した「特定空家等」の判断基準の考え方

#### ●空家等の物的状態が(イ)～(ニ)の各状態であるか否か

##### ①(イ)保安上危険（建築物又はこれに附属する工作物の不良度）

法における特定空家等の定義のうち、(イ)については生命に危険を及ぼすが、(ロ)～(ニ)については直ちに生命に危害が及ぶ事象とは考えにくいことから、まずは(イ)を重要視して判断していく。また、(イ)については、定量的に説明することが肝要と考えられることから、空家等の不良度を示す項目について評点方式とする。

##### ②(ロ)衛生上有害・(ハ)景観阻害・(ニ)生活環境の保全

(ロ)～(ニ)の状態であることを示す基準となる項目についてチェック方式とする。

#### ●空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらしている、又はそのおそれがあるか否か

##### ①周辺の状況と周辺に及ぼす悪影響

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、被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。空家等の状態が同じであっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となるため、空家等が立地する環境、特に周辺住民や通行人など第三者に人命の危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価していく。

#### ●悪影響の程度と危険等の切迫性

##### ①悪影響の程度と危険等の切迫性

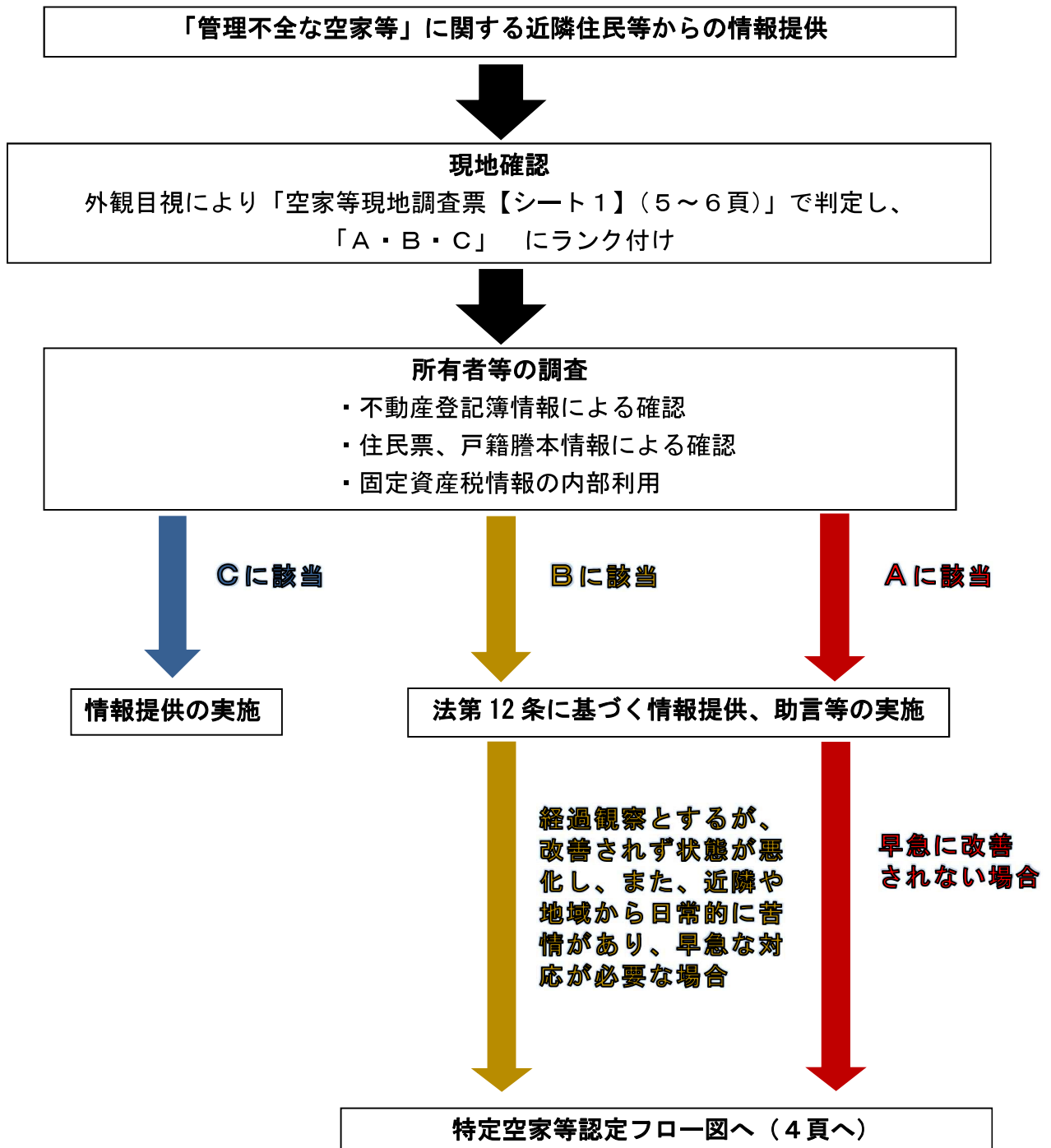
空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

本市においては、以上の考え方により「特定空家等」に認定し、それに対する措置まで行う。「特定空家等」の認定に際し、まずは「特定空家等」の認定を検討すべき空家等であるかについて判断するために「管理不全な空家等」の判定（ランク付け）基準の考え方を次頁に示す。

## 2-2. 「管理不全な空家等」の判定（ランク付け）基準の考え方

本市での「管理不全な空家等」の判定（ランク付け）は、「特定空家等」に認定を検討すべき空家等であるかの判断及び管理不全な空家等への措置について、客観的に把握しやすいように整理するものであることから、判断に関する項目について外観目視によってチェック方式で判定し、空家等を分類する。

### 【管理不全な空家等の判定（ランク付け）及び措置フロー図】

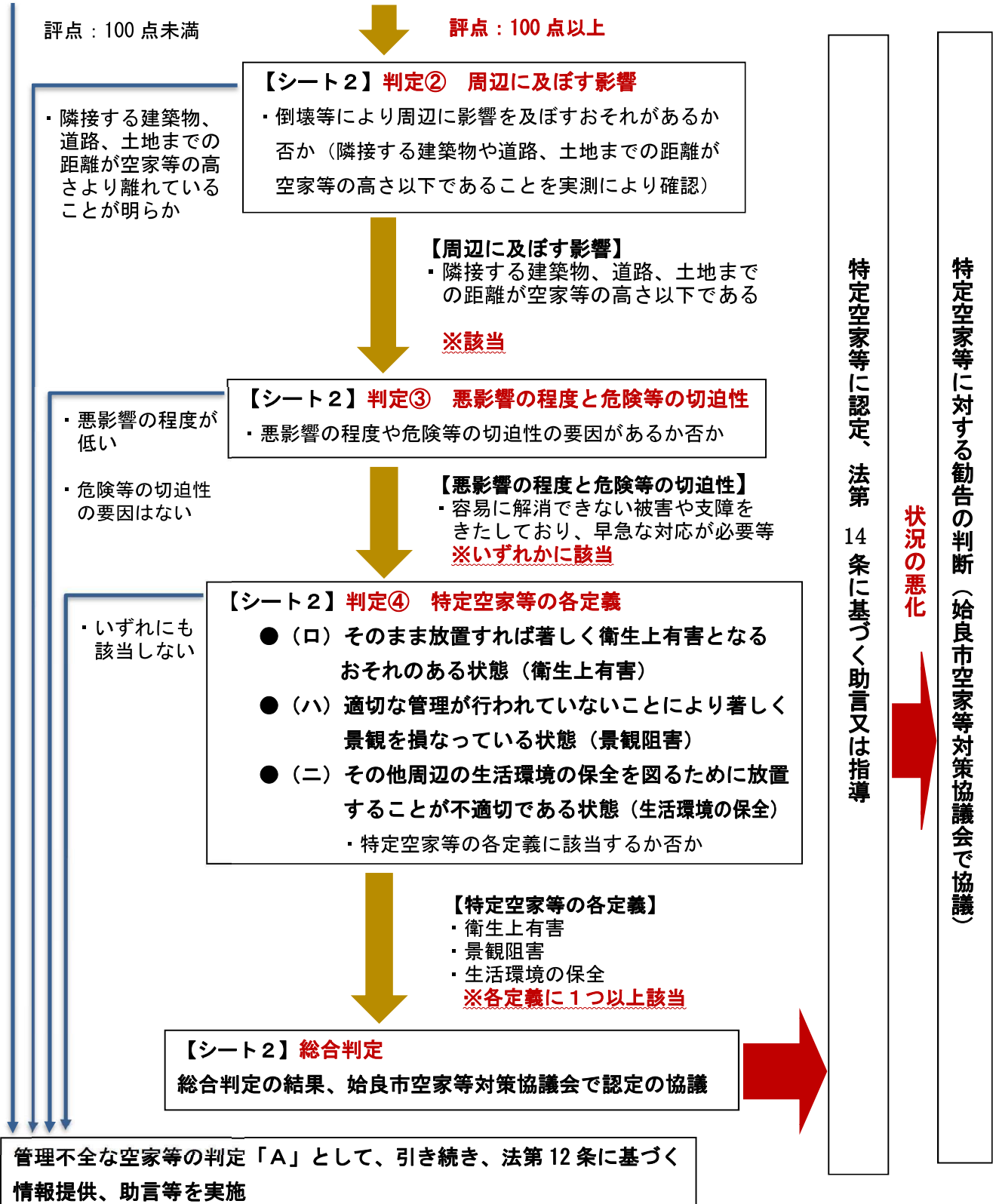


2-3. 「特定空家等」の認定に関する流れ

【特定空家等認定フロー図】

判定方法：立入調査により「特定空家等認定シート【シート2】（7～10頁）」で判定

【シート2】判定① **（イ）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**  
 ・建築物（附属する工作物を含む）の物的状態（不良度）を示す各項目の評点合計の結果、保安上危険な状態又はそのおそれのある状態か否か



【空家等現地調査票】

シート 1

判定方法：外観目視

空家等現地調査票

調査日	年 月 日	調査員名	整理番号	
空家等概要	所在地			
	用途	居宅(戸建) <input type="checkbox"/> 居宅(長屋) <input type="checkbox"/> 居宅(アパート) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗兼住宅 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他( )		
	構造	木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他( )		
	階数	地上 階 地下 階		
	屋根材	瓦 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 金属板葺き <input type="checkbox"/> その他( )		
	外壁材	モルタル <input type="checkbox"/> サイディング <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 木壁 <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> その他( )		
	門扉	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>	塀	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>
	附属屋	車庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 農小屋 <input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> その他( )	駐車場	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>

建築物(附属する工作物を含む)の構造に関する判定

【判定1】建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)が保安上危険な状態又はそのおそれのある状態か否か

判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)		判定
建築物の構造耐力上 主要な部分	1. 建築物の倒壊等 建築物自体が倒壊している、又は傾斜している	
	2. 基礎、土台 基礎が破損、又は変形している 土台に腐朽、破損又は蟻害が生じている 基礎と土台にずれが生じている	
	3. 屋根、屋根ふき材、ひさし又は軒 屋根の落ち込みや変形、破損が生じている 屋根ふき材の剥落やずれ、軒の裏板やたる木、ひさし等に腐朽、破損が生じている 雨樋が垂れ下がっている又は雨樋に変形や脱落が生じている	
建築物の構造耐力上 主要な部分以外	4. 外壁 外壁の破損により、壁体を貫通する穴が生じている モルタルやタイル等の外壁材が剥がれている又はひび割れが生じている	
	5. 擁壁 擁壁に傾斜、ずれ、ふくらみ又は亀裂等を確認できる	
	6. 附属物 [ あり・なし ]ありの場合は該当するものに○をつける [ 看板・給湯設備・室外機・アンテナ・太陽光パネル・その他( ) ] 附属物が破損、転倒、脱落している又は落下や飛散のおそれがある	
	7. 屋外階段等 [ あり・なし ]ありの場合は該当するものに○をつける [ 屋外階段・バルコニー ] 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、腐食、破損等が生じている、又は脱落している	
	8. 門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物 [ あり・なし ]ありの場合は該当するものに○をつける [ 門・塀・柵・その他( ) ] 門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物が傾斜している 門又は塀・柵・その他の敷地を囲む工作物やその基礎部にひび割れ、破損等が生じている	
備考	「建築物(附属する工作物を含む)の構造に関する項目について、把握していた方がよい事項等があれば記入する」	



周辺への悪影響に関する判定			
【判定2】周辺の状況及び悪影響の程度と危険等の切迫性がある状態か否か			
判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)		判定	
周辺への悪影響の観点	1. 周辺の状況及び悪影響の程度と危険等の切迫性		
	I	建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に近隣住民又は地域住民が被害を被っている若しくは個人の財産の管理に支障をきたしている	
		道路に隣接しており、建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に通行する車両や人に支障をきたしている	
		公共施設に隣接しており、建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に施設を使用する人に支障をきたしている	
	II	建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に近隣住民又は地域住民に被害を及ぼすおそれがある若しくは個人の財産の管理に支障をきたすおそれがある	
		道路に隣接しており、建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に通行する車両や人に支障をきたすおそれがある	
		公共施設に隣接しており、建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、施設を使用する人に支障をきたすおそれがある	
	III	建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に近隣住民又は地域住民に被害を及ぼすとは考えづらい若しくは個人の財産の管理に支障をきたすとは考えづらい	
		道路に隣接しており、建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に通行する車両や人に支障をきたすとは考えづらい	
		公共施設に隣接しており、建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)により、現に施設を使用する人に支障をきたすとは考えづらい	
備考	「周辺への悪影響に関する項目について、把握していた方がよい事項等があれば記入する」		

建築物(附属する工作物を含む)の構造以外に関する判定			
【判定3】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あるか否か			
判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)		判定	
衛生上の観点	1. 建築物又は設備等の破損等が原因		
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭が発生している又はそのおそれがある	
		排水等の流出による悪臭が発生している又はそのおそれがある	
	2. ごみ等の放置、不法投棄が原因		
		建築物(附属する工作物)内又はその敷地内にごみ等の放置、不法投棄による悪臭が発生している若しくはそのおそれがある	
	建築物(附属する工作物)内又はその敷地内にごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している若しくはそのおそれがある		
【判定4】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あるか否か			
判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)		判定	
景観上の観点	1. 周囲の景観と著しく不調和な状態		
		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	
		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	
【判定5】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			
判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)		判定	
生活環境上の観点	1. 立木が原因		
		立木の枝等が隣接する敷地等に越境している	
	2. 空家等に住みついた動物等が原因		
		動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している	
		シロアリやスズメバチ等が大量に発生している	
3. 建築物等の不適切な管理等が原因			
	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		
備考	「建築物(附属する工作物を含む)の構造以外に関する項目について、把握していた方がよい事項等があれば記入する」		

総合判定							
各判定の項目に該当すれば○	【判定1】	【判定2】			【判定3】	【判定4】	【判定5】
	1項目以上☑があるか	Iに☑がある場合→「ア」	IIに☑がある場合→「イ」	IIIに☑がある場合→「ウ」	1項目以上☑があるか	1項目以上☑があるか	1項目以上☑があるか
	【判定1】に○及び【判定2】「ア」に○及び【判定3】～【判定5】の全てに○						A
	【判定1】に○及び【判定2】「ア」または「イ」に○						B
	【判定1】に○及び【判定2】「ウ」に○						C

# 【特定空家等判定シート】

判定方法：立入調査

## 特定空家等判定シート

調査日	年 月 日	調査員名		整理番号		
空家等概要	所在地					
	用途	居宅(戸建) <input type="checkbox"/> 居宅(長屋) <input type="checkbox"/> 居宅(アパート) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗兼住宅 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他( )				
	構造	木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他( )				
	階数	地上 階 地下 階				
	屋根材	瓦 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 金属板葺き <input type="checkbox"/> その他( )				
	外壁材	モルタル <input type="checkbox"/> サイディング <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 木壁 <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> その他( )				
	門扉	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>	塀	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>	駐車場	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>
	附属屋	車庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 農小屋 <input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> その他( )				

### <判定①> (イ) 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

建築物（附属する工作物を含む）の物的状態（不良度）

①～③の状態について、各項目の評点の合計が 100 点以上となるものを「特定空家等」認定の対象とする

			評点				
			配点	該当(○)	評点	最大	
①建築物の倒壊等	傾斜	a) 基礎に不同沈下がある	50			100	
		b) 柱が傾斜している	50				
	構造耐力上 主要な部分 の損傷	基礎及び土台	a) 基礎が破損、又は変形している	50			
			b) 土台が腐朽、又は破損している	50			
			c) 基礎と土台にずれが発生している	20			
			d) 基礎が玉石である又は基礎が無いもの	20			
	柱、はり、筋かい 柱とはりの接合	a) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損、又は変形している	50				
		b) 柱とはりにずれが発生している	30				
②屋根・外壁等の 脱落・飛散等	屋根ふき材 ひさし又は軒	a) 屋根が変形又は穴が開いている	30			50	
		b) 屋根ふき材が剥落している	20				
		c) 軒の裏板、たる木等が腐朽している	20				
		d) 軒がたれ下がっている	10				
		e) 雨樋がたれ下がっている	10				
	外壁	a) 壁体を貫通する穴が生じている	30			40	
		b) モルタルやタイル等の外壁材が剥落、腐朽、又は破損し、下地が露出している	20				
		c) モルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている	10				
	看板、給湯設備 屋上水槽等	a) 看板の仕上材料が剥落している	10			40	
		b) 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している	20				
		c) 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損、又は脱落している	20				
		d) 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している	10				
屋外階段 バルコニー等	a) 屋外階段、バルコニー等が腐食、破損、又は脱落している	20			40		
	b) 屋外階段、バルコニー等が傾斜している	20					
門又は塀	a) 門、塀にひび割れ、破損が生じている	10			40		
	b) 門、塀が傾斜している	10					
③擁壁の 状態	a) 擁壁にふくらみや湾曲がある	10			10		
	b) 擁壁が傾いている	10					
	c) 擁壁の表面に明らかな亀裂がある	10					
合計				点	200		

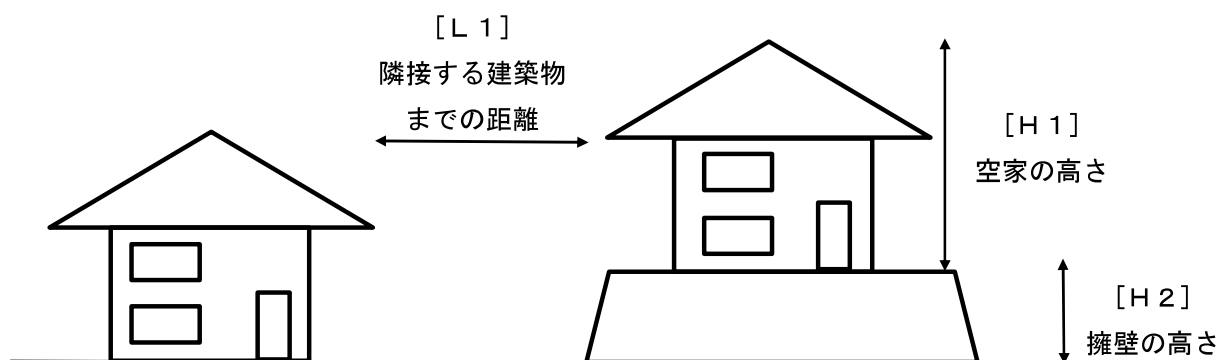
## <判定②> 周辺に及ぼす影響

### 周辺に及ぼす影響

隣接地までの距離と空家等の高さ

■軒端部から隣接する建築物までの距離(L1)	概ね(	m)
■軒端部から隣接する道路又は土地までの距離(L2)	概ね(	m)
■空家の高さ(H1)	概ね(	m)
■擁壁の高さを含む空家等の高さ(H1+H2)	概ね(	m)

#### (1) 隣接する建築物がある場合

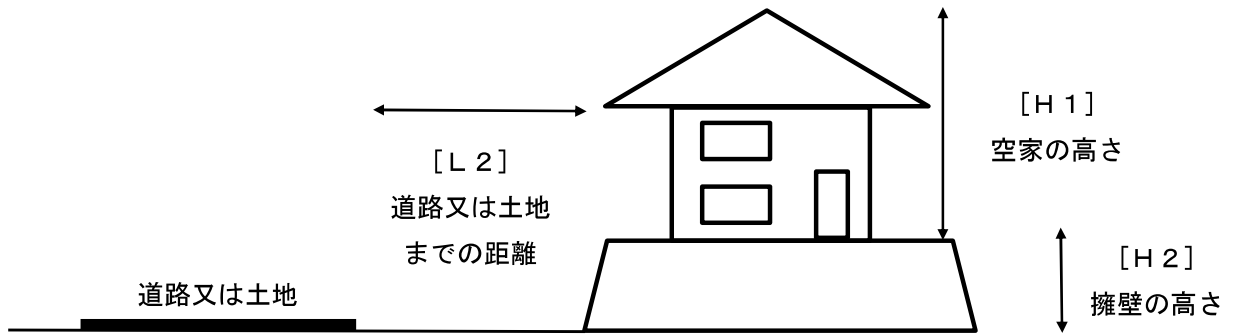


- ・ [L1] 隣接する建築物までの距離、[H1] 空家の高さ、[H2] 擁壁の高さとした場合、  
 $L1 > H1$  又は  $H1+H2$  の場合：「影響なし」と判断  
 $L1 \leq H1$  又は  $H1+H2$  の場合：「影響あり」と判断

該当に○

$L1 > H1$ 又は $H1+H2$ → 周辺に対して影響なし	○
$L1 \leq H1$ 又は $H1+H2$ → 周辺に対して影響あり	○

(2) 隣接する道路又は土地がある場合



- ・ [L2] 道路又は土地までの距離、[H1] 空家の高さ、[H2] 擁壁の高さとした場合、  
 $L2 > H1$  又は  $H1 + H2$  の場合 : 「影響なし」と判断  
 $L2 \leq H1$  又は  $H1 + H2$  の場合 : 「影響あり」と判断

該当に○

$L2 > H1$ 又は $H1 + H2$ → 周辺に対して影響なし	○
$L2 \leq H1$ 又は $H1 + H2$ → 周辺に対して影響あり	○

<判定③> 悪影響の程度と危険等の切迫性

悪影響の程度と危険等の切迫性

該当に○

・ 建築物（附属する工作物を含む）の物的状態（不良度）が要因で、個人の財産に容易に解消できないほどの被害や支障をきたしている又は人的な被害を及ぼすおそれが容易に予見できる等、近隣や地域から頻繁に苦情があり、緊急性が高く早急な対応が必要	○
・ そのまま放置した場合、台風が要因で、建築物（附属する工作物を含む）が個人の財産に被害や支障をきたすおそれ又は人的な被害を及ぼすおそれが容易に予見できる等、近隣や地域から頻繁に苦情があり、緊急性が高く早急な対応が必要	○

## <判定④> 特定空家等の各定義

### 衛生上有害、景観阻害、生活環境の保全

判定④ 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あるか否か	
判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)	判定
衛生上の観点	1. 建築物又は設備等の破損等が原因
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭が発生している
	排水等の流出による悪臭が発生している
	2. ごみ等の放置、不法投棄が原因
	建築物(附属する工作物)内又はその敷地内にごみ等の放置、不法投棄による悪臭が発生している
建築物(附属する工作物)内又はその敷地内にごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している	
判定④ 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あるか否か	
判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)	判定
景観上の観点	1. 周囲の景観と著しく不調和な状態
	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
	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・雑草等が建築物の一部を覆う程度まで繁茂している
敷地内にごみ等が散乱し、放置されている	
判定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	
判定項目(あてはまる項目すべてについて判定欄に☑)	判定
生活環境上の観点	1. 立木が原因
	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、隣接する敷地等に枝等が散らばっている
	立木の枝等が隣接する敷地等に越境している
	2. 空家等に住みついた動物等が原因
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している
	動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している
	シロアリやスズメバチ等が大量に発生している
3. 建築物等の不適切な管理等が原因	
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	

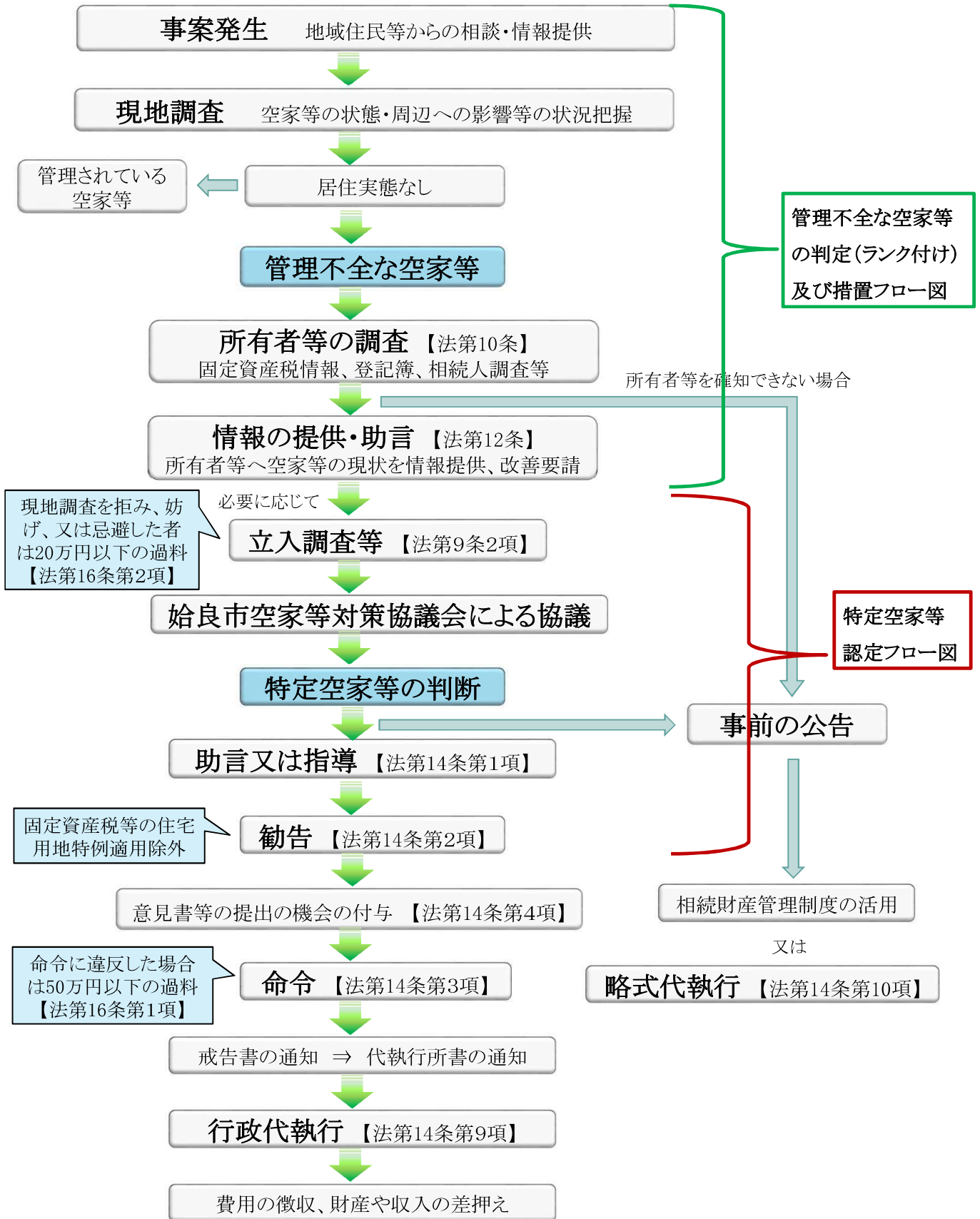
## <総合判定>

総合判定				
各判定の項目に該当すれば○	判定①	判定②	判定③	判定④
		建築物(附属する工作物を含む)の物的状態(不良度)の評点が100点以上であるか	隣接する建築物や道路等までの距離が空家等の高さ以下であるか	悪影響の程度と危険等の切迫性についていずれかの項目に該当するか
全ての判定に ○				特定空家等
いずれかだけに ○				空家等(ランクA)

# 【措置のフロー図】

※[始良市空家等対策計画から抜粋](#)  
(計画内19ページ)

# <資料2>



(事例)特定空家等の認定における判定方法について

# (事例)特定空家等の認定に おける判定方法について

---



## 認定についての流れ（事案発生後）

1. 地域政策課において、「管理不全な空家等」の判定（A・B・Cにランク付け）  
↓
2. ランク付けの結果、「A」「B」に該当した場合、法第12条に基づく情報提供や助言等の実施  
（「C」に該当した場合は、情報提供の実施）  
↓
3. 改善されない場合、空家等庁内連絡連絡会（作業部会）において特定空家等認定の調査・判定  
↓
4. 判定結果を空家等対策協議会に提案し、協議  
↓
5. 協議の結果、特定空家等に認定した場合、法第14条に基づく指導等を実施



## 1. 地域政策課において、「管理不全な空家等」の判定 (A・B・Cにランク付け)

●空家等に関する情報提供後、現地確認。

外観目視により、【空家等現地調査票(シート1)】で判定し、ランク付け。

## 2. ランク付けの結果、「A」「B」に該当した場合、 法第12条に基づく情報提供や助言等の実施

- 法第12条に基づく情報提供や助言等を実施するが、改善されず、周辺に悪影響を及ぼし続けている。

## 3. 空家等庁内連絡連絡会(作業部会)において 特定空家等認定の調査・判定

- 【特定空家等判定シート(シート2)】に基づいて調査・判定。

議事(2)令和5年度事業計画(案)について

<資料4>

令和5年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
会議等		●空家等作業部会 ●庁内対策連絡会		●空家等対策協議会			●空家等作業部会 ●庁内対策連絡会		●空家等対策協議会		●空家等作業部会 ●庁内対策連絡会	●空家等対策協議会
空家等対策 (所有者確知・ 法第12条通知)												
特定空家等認定 (調査・判定) ※新規	管理不全な空家等の判定(ランク付け) 【シート1】						特定空家等の判定 【シート2】					
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 固定資産税納付書への啓発チラシ同封(約35,000通発送)</li> <li>● 行政事務説明会(空家等数調査の事前説明)</li> <li>● 広報誌に空家に関する特集ページ掲載</li> <li>● 令和5年度版空家リーフレット作成</li> <li>● 空き家バンク意見交換会</li> <li>● 空家等数調査の実施</li> <li>● かがしま空家対策連携協議会</li> <li>● 空家個別無料相談会</li> <li>● 空家セミナー</li> </ul> <p style="text-align: center;">座談会・出前講座での啓発活動</p>											

【事業目標】

◆ 危険な空家等の解消に向けた取り組み

- ・危険な空家等の適切な管理を促進するため、所有者等の確知を行い、法第12条に基づく情報提供や助言等を実施する。また、協定事業者(株式会社ジチタイアド「アキソル」)と連携して危険な空家等の早期解消に取り組む。
- ・これまでに情報提供があり、適切な管理がされていない空家等として把握しているものについて、管理不全な空家等の判定(ランク付け)を実施し、整理を行う。

◆ 空家等対策の必要性について意識定着を図る

- ・座談会、空家セミナー及び個別無料相談会を開催し、空家等を放置するデメリットや利活用、解体など、空家等に関する意識啓発を行う。また、始良市ふるさと移住定住促進条例の一部改正により、2親等以内の親族から承継した空家等についても、増改築費用を補助対象としたことで、中山間地域の空家等の解消に繋がると考えることから、制度の周知を図る。

◆ 空き家バンク制度の事業促進

- ・市広報誌やホームページ、全国版空き家バンクサイト等に、空家等に関する情報(空き家バンク制度や空家等を放置するデメリットなど)を掲載し、空家等の利活用を促進する。
- ・宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会に対し、空家等関連施策の制度周知と意見交換を行い、空き家バンク制度の事業推進を行う。

◆ 空家等数調査の実施

- ・空家等数の現状把握のため、市内全域において空家等数調査を実施する。調査方法としては、各自治会の見守り活動等で把握している空家等数を情報提供いただきたいと考えており、行政事務委託員に対して調査への協力を依頼し、調査結果を集計する。

報告(1)空家等対策における官民連携事業について

<資料5>

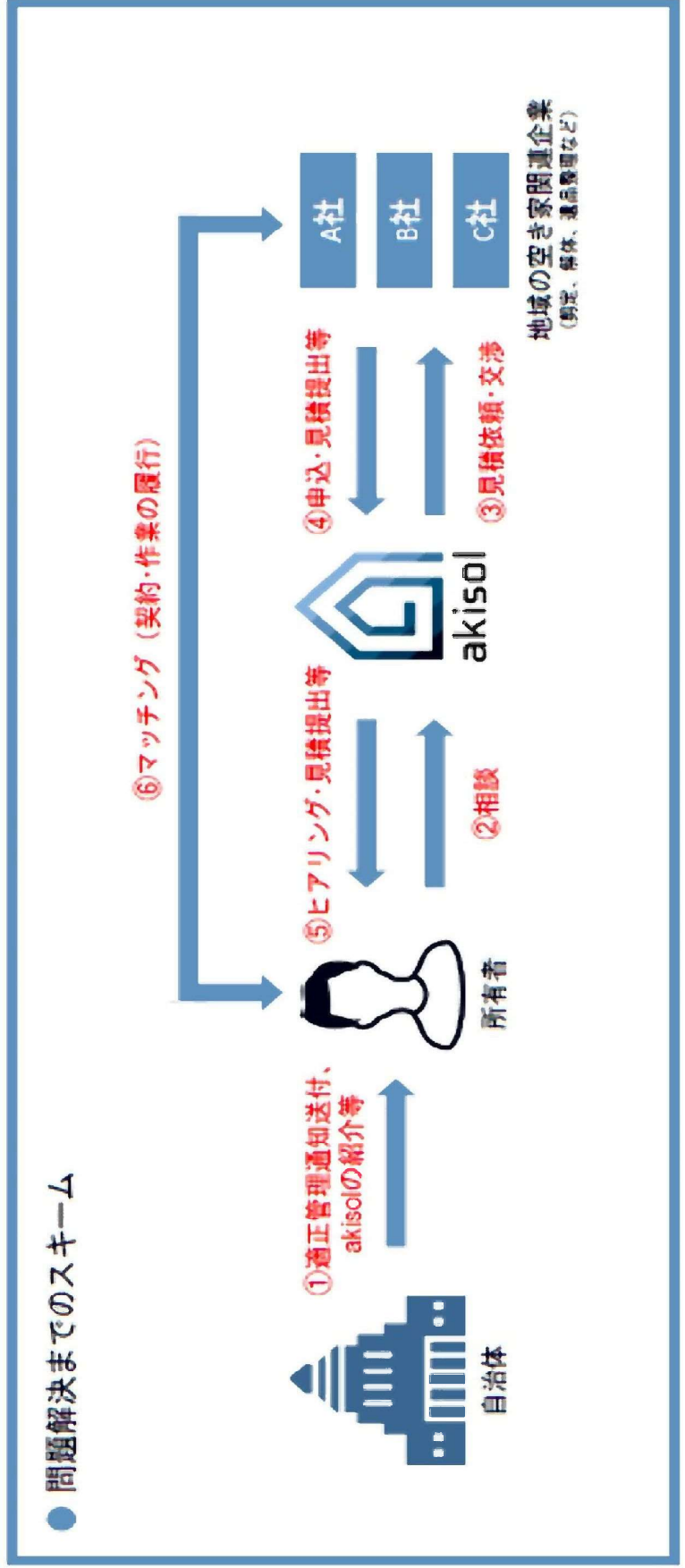
# 空家等対策における 官民連携事業について

---



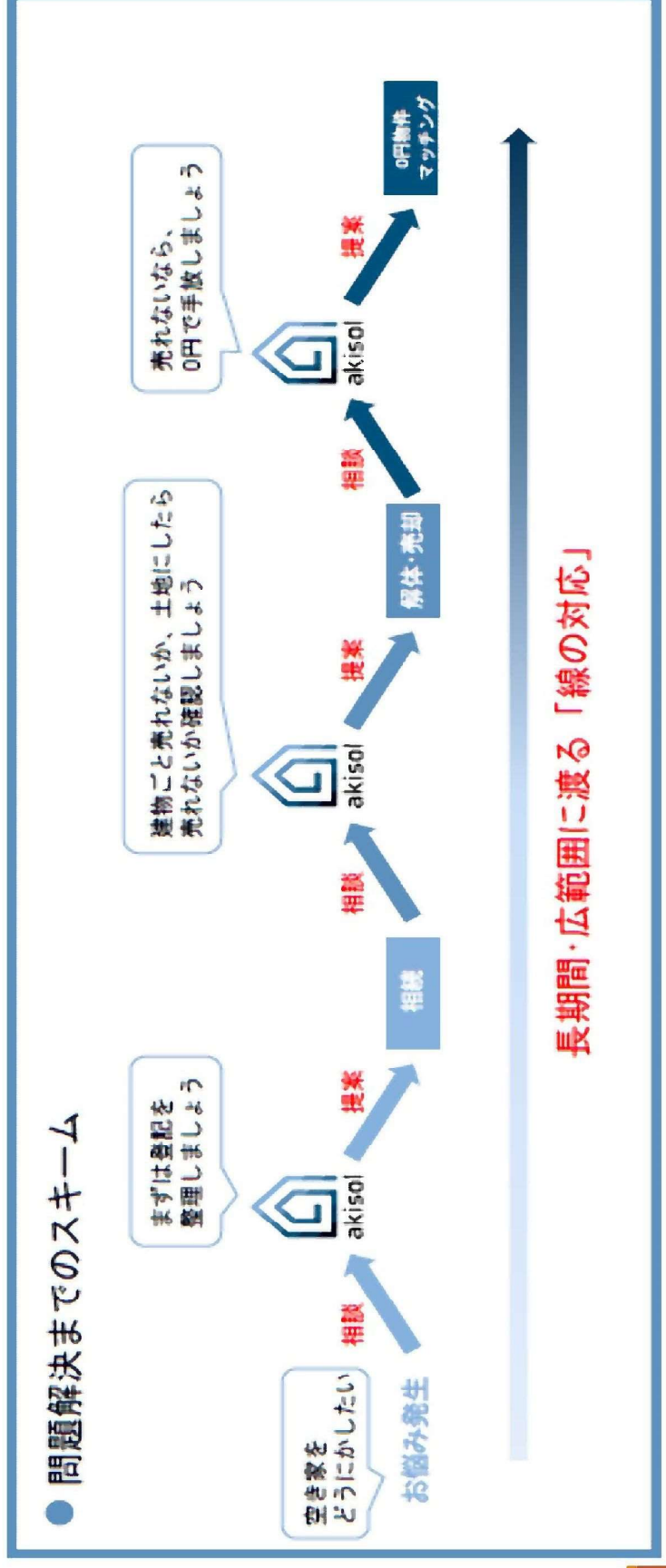
# ① 所有者が抱える課題を解決できる事業者を案内

空家等の管理や解体等についての事業者<sup>①</sup>に依頼すればいいかわからない場合、「akisol(アキソル)」が地域の事業者を案内します。



## ② 所有者が抱える課題をワンストップで対応

空家等が抱える課題は、相続、登記、売買、管理、解体など様々ですが、それらの課題に対して、「akisol(アキソル)」が「線の対応」で解決の手助けをします。



### ③ 0円物件として著しく状態が悪い空家等を流通

所有者が、著しく状態が悪い空家等を0円でもいいから手放したい場合、「akisol(アキソル)が「0円物件」として流通させることで空家等が欲しい人と所有者をマッチングさせます。

