

平成30年度 第2回 入間市空家等対策協議会

日時 平成30年8月30日(木)午後3時30分 から
会場 入間市役所C棟4階 入札室

◆ ◆ ◆ 次 第 ◆ ◆ ◆

1 開会

会長あいさつ

2 議題

(1) 入間市空き家等対策計画（素案）について

(2) 特定空家等候補の状況について

(3) その他

3 その他

4 閉会

入間市空き家等対策計画（素案）に対する意見の取りまとめ

計画の構成

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
		<p>① 計画（素案）で問題はないと思います。 （他1件）</p> <p>② 計画（素案）の構成についてはわかりやすい。</p>		<p>（変更なし）</p> <p>（変更なし）</p>

第1 計画の趣旨

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
1	3	<p>① 計画（素案）で問題ないと思います。</p> <p>② （空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。）は不要ではないか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本計画で使用する用語について、の本文及び表内の記載内容を整理しました。 本文中の説明文（空家等対策の推進に・・・（中略）・・・をいう。）を削除しました。 『空家等』とは「『空家等』と『空き家等』について」を記載することとし、他については、削除しました。 	<p>（変更なし）</p> <p>（表内を下記のとおり変更）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>○「空家等」とは（法第2条第1項） 法の対象となる「空家等」は、法第2条第1項に次のように定義されています。「建築物又はこれに付随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（立ち木その他の土地に定着する物を含む）をいう。」</p> <p>○「空家等」と「空き家等」について 本計画では「空家等」と「空き家等」という表現を使い分けて記述しています。 使われていない建築物を指す時には「空き家」という表現が一般的であり、本計画でも基本的には「空き家等」という語句で記述しています。 しかしながら、法では「空家等」という言葉で対象を定義しています。 このため、法に基づく用語を引用する必要がある場合は、本計画内でも「空家等」と記述しています。</p> </div>
1	下表	<p>③ 本計画で使用する用語についての表内で、「空き家」の用語説明は不要ではないか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ②のとおり変更いたしました。 	

第1 計画の趣旨

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
1	4	④ 防災、環境、衛生、景観等・・・防犯を追加してはどうでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、地域住民の目線からは防犯上の問題もあるかと思えます。 法では、防犯上の観点は含まれないとされておりますので原案どおりとしました。 	(変更なし)
1	5	⑤ 近隣居住者の人間関係にも悪影響がでると思われる。	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、実際には人間関係にも悪影響を及ぼしているかもしれませんが、ここでは法及び国の基本指針から引用した表現を記述しておりますので原案どおりとしました。 	(変更なし)
1		⑥ 空家等対策特別措置法に基づいた計画策定の趣旨は十分伝わると思います。		(変更なし)
2	7	⑦ 「総合的かつ計画的」・・・国交省の表現？意味が分かりにくい。	<ul style="list-style-type: none"> 法に規定されている目的の文言をそのまま使用しているものです。 	(変更なし)
2	表	⑧ 2 計画の期間 の図について、入間市総合計画の基本計画が前期と後期に分かれているのが良く解りません。	<ul style="list-style-type: none"> 入間市では、市全体のまちづくりの方向性を示し、市民に密接に関わる各種施策や事業を実施する際の指針となる『総合計画』を定めています。 平成 29 年 3 月に策定された第 6 次入間市総合計画は、平成 29 年度からの 10 年間を対象として、その計画の中で前期・後期として 5 カ年ずつの基本計画の期間を定めました。 空き家等対策計画は、この総合計画の中に位置づけられる計画となりますので、基本構想とその基本計画の期間と整合性を図り、同じ枠組みでの提案としました。 	<ul style="list-style-type: none"> (次のとおり文章の変更を行います。) 2 計画の位置づけ 入間市では、市全体のまちづくりの方向性を示し、市民に密接に関わる各種施策や事業を実施する際の指針となる総合計画を定めています。 この計画は第 6 次入間市総合計画及び前期基本計画のもとに位置づけられる行政計画であるとともに法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画とします。 3 計画の期間

第1 計画の趣旨

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
				<p>この計画は第6次入間市総合計画前期基本計画との整合を図るため、平成33年度までの4年を計画期間とします。</p> <p>また、継続的かつ計画的な空き家等対策の推進のため、後期基本計画と合わせて次期計画を策定するものとします。</p>

第2 空き家の現状と課題

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
3	11 表	<p>① 計画（素案）で問題ないと思います。</p> <p>② （2）住宅総数、空き家数の推移及び【住宅総数、空き家数の推移】の表の数値にブレがありすぎて適正とは思えません。他の図表を用いられないものでしょうか。</p>	<p>・ 住宅・土地統計調査は、全数調査ではなく、標本調査であるため、推定値である位置内の空き家数の推移が増減を繰り返しており、推移から現状を把握するには分析が難しいものと考えます。</p> <p>このことから、直近の平成25年の国の統計調査結果のみを引用する形に変更いたしました。また、住宅・土地統計調査の空き家の定義と本計画における空き家の定義に差異があることから、これらの状況について説明する欄を設けます。</p>	<p>（変更なし）</p> <p>・ 別添1に記載のとおり。</p> <p>・ （次の欄を追加）</p> <p>※ 住宅・土地統計調査と空き家等について</p> <p>○ 住宅・土地統計調査とは</p> <p>住宅・土地統計調査とは、統計法に基づき総務省統計局が実施している調査で、「住生活関連諸施策の基礎資料を得ること」と目的とした標本調査です。</p> <p>平成25年の調査は、平成22年の国勢調査調査区から全国で約21万調査区を抽出し、1調査区あたり17戸を対象として実施されました。</p> <p>○ 「空き家」と「その他の住宅」</p> <p>住宅・土地統計調査では、空き家を4つに区分しています。</p> <p>「二次的住宅」とは、別荘や残業で遅くなった時に寝泊まりするなどたまに寝泊りする人がいる住宅を指します。「賃貸用住宅」は新築・中古を問わず調査日時点で賃貸のために空き家となっている住宅を、「売却用住宅」は同じく売却のために空き家となっている住宅のことを指しています。「その他の住宅」は上記3つ以外の人の住んでいない住宅で、転勤・入院などの理由で長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅、空き家の区分の判断</p>

第2 空き家の現状と課題

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
3	11 表	<p>③ p 3の総務省統計局が5年ごとに行っている土地統計調査結果と入間市として実施した調査結果（p 4）との関連性に関してわかりづらいと思います。</p> <p>p 4では生活環境に悪影響を及ぼしていると考えられる空き家（特定空き家）についての調査結果（H29年10月29日現在で161件）かと思いますが、入間市としては空き家としての総数を把握できていないということになります。そのためH25の総務省の数字である4,640件（7.4%）が最も最近のデータとなってしまっており、この数字が直近でどのようになっているのかについてはわからないということになります（この数年でかなり増えていると推定されます。）スタートラインとしての空き家の全体像をどう把握していくのかについての見解がある方が</p>	<p>・ 国の統計調査結果を引用しお示しをした経緯は市の空き家の現状を把握しその動向を見据えた上でこれからの空き家対策の方向性を見出すことを目的としたものです。</p> <p>国の統計調査結果から見た市の現状と空き家対策の実施に向けての考え方は次のとおりです。（空き家等の全体像の捉え方）</p> <p>直近の平成25年の統計調査結果から、市の空き家数4,640棟の内「その他の住宅」が1,880棟となっています。「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用、売却用以外の建物であり、法2条に規定する空き家等に該当する可能性が高いと見込まれます。</p> <p>このことから、住宅・土地統計調査に基づいて推定される市内の空き家数1,880棟を踏まえ、市内の実態把握を進めるための調査手法や情報収集方法を検討する必要があるのではないかと考え</p>	<p>が難しい住宅を指しています。なお、住宅・土地統計調査は人が生活を営むことのできる住宅を対象としているため、壁が崩れているような廃屋は含まれていません。</p> <p>空き家等対策特別措置法という空き家等は、その住宅で生活を営むことができるか否かは要件としていないため、2つの「空き家」の言葉の間には違いがあることを踏まえる必要があります。</p> <p>・（次の文章を追加します）</p> <p>（4）現状のまとめ</p> <p>入間市における空き家に関する数としては、前述のとおり①平成25年住宅・土地統計調査による空き家の数（4,640戸）、②平成25年住宅・土地統計調査による空き家数のうち、その他の住宅の数（1,880戸）、③市民等からの情報・相談をもとにした数（163戸）の3種があります。</p> <p>本計画においては、現在、地域に悪影響を及ぼしている空き家等について、適正管理の徹底を促し、問題の解決を図ることを最優先とする考えから、③市民等からの情報・相談をもとにした数（163戸）を基礎として取り組みを進めることとします。</p>

第2 空き家の現状と課題

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
3	11 表	<p>宜しいかと思えます。</p> <p>これに関連し、当計画を進めていく上で、今後数年における活動を通して、どのような頻度で定期調査をし、活動の効果を評価していくのかについての議論も必要かと思えます。</p> <p>④ 【住宅総数、空き家数の推移】の表について、H20 ⇨ H25 で住宅総数が-100となっているが、何か原因があったのでしょうか？ また、空き家の総数の増減が理解できません。総務省のデータですが、この表から何を読み取ればよいのか解りません。コメントがほしい。ここに載せる理由が良く解りません。</p>	<p>ています。</p> <p>（空き家等対策の実施に向けての考え方）</p> <p>空き家対策として重視しているのは、計画（素案）9頁に記載のとおり、現に地域に悪影響を及ぼしている空き家等の適正管理の徹底を促すことを最優先として取り組む考え方ですので、数値的な観点からは現に確認している161件の空き家等数をスタートラインとし空き家対策を進めていくこととしています。</p> <p>また、空き家調査については、新たな空き家等の把握や現に確認している空き家の状況の変化等の実態調査を年2回実施することとしております。</p> <p>・ 平成20年から平成25年までの住宅総数が-100となっていること、また、空き家総数が増減している原因については把握していませんが、この住宅・土地統計調査は、無作為に抽出された地区を調査対象としている標本調査であることも多少の影響があるのではないかと考えられます。</p> <p>国の統計調査結果を引用した経緯ですが、空き家等対策を進めていく上で、市内の空き家に関する現状や動向を把握し、統計上から見た課題や施策を見出すことを目的としたものです。</p> <p>ご意見のとおり、国の統計調査結果からは市内の空き家の現状を把握する上で顕著な動向は見えない状況ですが、平成5年から平成25年までの20年間では右肩上がりに急激な空き家の増加が</p>	<p>・ 別添1に記載のとおり。</p>

第2 空き家の現状と課題

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
3 ～ 4	表	⑤ 【空き家総数の推移】欄は、空き家の内訳として区分されている「その他の住宅」を引用してはどうか。	<p>ないこと。また、直近の平成25年の統計調査結果では空き家率が国、県の平均よりも下回り比較的低い数値であることを確認させていただいたところです。</p> <p>ご意見をいただいた中での対応といたしましては、直近の平成25年の統計調査結果のみを記載することとしました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、「その他の住宅」の件数を引用します。但し、「その他の住宅」についても過去20年間の推移は増減を繰り返していますので、直近の平成25年のデータのみを記載しました。 	<ul style="list-style-type: none"> 別添1に記載のとおり。
3		⑥ 介護施設入所者の数値を反映してはどうか。	<ul style="list-style-type: none"> 市では介護施設入所者の数を把握していません。県では把握していると聞いていますが、入所者が必ずしも市内在住の方であるとか、同居者の有無等の確認が困難と思いますので現時点では考えておりません。 	(変更なし)
		⑦ 現在の入間市の空き家状況と今後の人口、世帯数の推移から問題点を提示していると考えます。		(変更なし)
3	表	⑧ 推移等の表はグラフの方が分かり易いように思います。	<ul style="list-style-type: none"> 【住宅総数、空き家数の推移】欄へ記載されている統計結果は、平成25年の単年のデータのみに変更させていただきますので、原案どおり表を用いることとしました。 	<ul style="list-style-type: none"> 別添1に記載のとおり。

第2 空き家の現状と課題

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
4	1	<p>⑨ （3）入間市の空き家の把握の仕方は、大変良く理解でき良い方法だと思います。ですが、文中の～%の分母が不明など計算に使った数値が良く解りません。もう少し文に合わせた表を考えていただきたいと思います。おそらく入間市の状況を把握するのに大事な項目だと思います。空き家をもう少し分類してみても良いように思います。（今の段階では、そこまで指摘が必要かどうか解りませんが。）</p> <p>また、基本的な質問ですが市民等からの情報による建物には常時居住者がいない建物と考えてよろしいのでしょうか？それとも居住しつつも管理できていないものも含まれるもののでしょうか？（それは、相談件数に入りながら空き家等に入らないもの？）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、文中における数値、比率等が理解できるよう修正させていただきます。 空き家情報に関するデータベースを整備したことを機に現行の統計を一部を変更して平成30年3月末現在の統計を作成しましたので、その数値を記載させていただきます。 市民等からの情報は、住民の実感として空き家と感じているものとなりますので、ご指摘のとおり、常時居住者がいない建物のほか、実際には居住者がいるもの、適切に管理できていないものも含まれています。 	<ul style="list-style-type: none"> 別添2に記載のとおり。
5	5	<p>⑩ （1）高齢者世帯が増加し空き家が増加ということは、若い人が出て行き親世代が住んでいた家に戻らない子供が多い ⇨ ①遠方へ ⇨ ②すでに家がある ⇨ ③家の老朽化・利便性？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、子供が独立し通勤事情や家庭事情で親元を離れて新しい所帯を持つことで高齢者世帯の増加の要因になっているケースが多いと推測されます。 	<p>（変更なし）</p>
5	15	<p>⑪ 空き家ではなく適正管理されてなく地域に悪影響を与えている場合はどうするか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 樹木の繁茂で悪影響を及ぼしているものは環境課、また、建物等の倒壊危険等に関するものは開発建築課等、庁内の関係部署と連携し対処していきます。 	<p>（変更なし）</p>

第2 空き家の現状と課題

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
5	16	<p>⑫ 課題で空き家を更地にすると固定資産税が高くなると聞きますが・・・課題になりますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見のとおり、放置していることを促している課題と言えますので、文章を修正します。 <p>200㎡以下の小規模住宅用地の場合、固定資産税の課税が1/6（200㎡を超える部分は1/3）に減額される特例措置があり、空き家の場合も適用されています。</p> <p>なお、平成27年の税制改正により、空き家等の管理が不適切で市から勧告を受けた場合にこの特例措置を適用外とすることとなりました。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・（文章を変更します） <p>（2）所有者等による適正管理意識の低下</p> <p>所有者が物件と異なる場所に住んでいること等から、定期的な状態確認や管理作業に消極的になり、適正管理意識が低下している傾向が見受けられる。</p> <p>また、居住用家屋が建っている敷地には固定資産税等が減額される特例措置が適用され、建物を管理せずにそのままの状況にしておくことで減税される状況もあることが、意識の低下に影響を与えていると考えられる。</p>

第3 空き家等対策に関する基本方針

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
6	表	① 計画（素案）で問題ないと思います。		(変更なし)
6	7	② 表中、区分1に「予防対策」と記載されているが、区分2、区分3には記載がないので統一した方がよいのでは。	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、削除します。 	<ul style="list-style-type: none"> 指摘箇所削除
6	7	③ 4「空家になる前の使用されているもの」について、多くの人理解ができる基準があると判断する際に必要だと思います。	<ul style="list-style-type: none"> 本文は、予防対策については現在居住中の家屋についても本計画の範囲に含むことを明示する意図で記載しており、「高齢者単身世帯」等の具体的なモデル（基準）像を想定しておりません。 予防についての啓発事業を進める中で、モデル（基準）となる状況のイメージをより明確にしていきたいと考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> 表現の変更（④のとおり）
6	7	④ 4項「空家になる前の使用されているもの」…の意味が分かりにくい。	<ul style="list-style-type: none"> 全文を修正します。 	<ul style="list-style-type: none"> 4 対象とする空き家等の種類 本計画の対象となる空き家等は、法第2条に定める「空家等」とします。 なお、空き家等の発生の抑制と適正管理の促進のための事業については、現在使用中の家屋も対象に含めることとします。
6	7	⑤ 4 対象とする空家等の種類 は不要ではないか。	<ul style="list-style-type: none"> 法第6条第2項第1号に、空き家等対策計画に定めるものとして「（前略）・・・対象とする地区及び<u>対象とする空家等の種類</u>その他の空き家 	(変更なし)

第3 空き家等対策に関する基本方針

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
6	7	⑥ 空き家等の利活用は適正な空き家が対象となるが、ここで対象としているのはどうか。	<p>等に関する対策に関する基本的な方針・・・（後略）」と示されているため、記載しているものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 活用につきましては、法第13条の規定により適正管理されている空家等であっても、空き家等や空き家等の跡地に関する情報提供や利活用のために必要な施策を講じていくことから対象としています。 	(前述のとおり)
6	7	⑦ 空き家になる前の使用されているものと記載されているが、これは空家等に該当しないのではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、空き家になる前の使用されているものは空家等に該当しませんが、取り組み方針で空き家を発生させないための予防対策を講じていくこととしていますので、現在使用中の建物等も対象としております。 	(前述のとおり)
6 ～ 7		⑧ 【対象とする法第2条に定める空家等】欄は、1頁の下表内に記載しているので不要ではないか。	<ul style="list-style-type: none"> 用語については再掲のものが多くありますので、整理させていただきます。 	<ul style="list-style-type: none"> <u>悪影響を及ぼしていると認められる状態の例</u> の表内を次のとおり変更します。 「特定空家等」について 法では、「周辺的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「特定空家等」と定義しています。これは「周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている」状態と言い換えることができます。

第3 空き家等対策に関する基本方針

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
6	10	⑨ 悪影響を及ぼしていると認められる状態の例として、写真等を添付できないでしょうか。より理解が深まると思います。	<ul style="list-style-type: none"> 写真の掲示については、行政措置（処分）の一つとなりますので現時点では、計画（素案）に写真の掲載はできないものと考えています。行政措置の命令になると公示がありますので、その際は公に写真の掲示が考えられます。 	<p>具体的には次の状態にあると認められるものを指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 <p>(変更なし)</p>
		⑩ 都市計画課と連携した基本計画になっていると思います。		(変更なし)
6	10	⑪ 空き家ではなく適正に管理されてなく地域に悪影響を与えている場合はどうするのか。	<ul style="list-style-type: none"> 樹木の繁茂で悪影響を及ぼしているものは環境課、また、建物等の倒壊危険等に関するものは開発建築課等、庁内の関係部署と連携し対処していきます。 	(変更なし)

第3 空き家等対策に関する基本方針

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
7		<p>⑫ 【対象とする法第2条に定める空家等】 「建物を販売し～又は賃貸するために所有し又は管理する」ものを対象外とすることには疑問を持ちます。これも法律なのでしょうか？</p>	<p>・ 法第11条において、空き家等の範囲について言及があり、これを踏まえたものです。 この中で、販売用又は賃貸用物件については、適正に管理されている場合には次の法条項の対象から除外されることとなっています。 法第11条 データベースの整備 法第12条 適正管理を促す情報提供、助言 法第13条 活用のための情報提供 これは、販売用又は賃貸用の物件については、既にその利活用の計画があると見做すことができると考えられており、それらの物件について助言や利活用の対象とする必要はないとされているためです。 「1 空家等の発生の抑制と適正管理の促進」については、販売・賃貸用を問わず対象と考えており、「3 特定空家等への措置」は販売用又は賃貸用の物件であっても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものは対象とすることを計画に明記しているところから、「2 空き家等の利活用の促進」について対象外とする旨を記載したのですが、ご指摘のとおりわかりにくい表現であり、本計画の想定にそぐわないものと考えられますので、改めさせていただきます。</p>	<p>・（当該箇所を変更し、4 対象とする空き家等の種類に次の文章を追加します。） 販売用又は賃貸用物件については、すでに利活用の計画・予定があると考えられますので、原則として計画の対象外とします。ただし、適正な管理ができていない場合や適正な管理に支障が起きるおそれがある場合には、本計画の対象とします。</p>

第4 空き家等対策に関する施策

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
8	3	<p>① 計画（素案）で問題ないと思います。</p> <p>② 自治会、関連団体 （自治会の協力は必須なので）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、自治会や民生委員等は地域の実情を把握しておりますので協力をいただきたいと思います。 	<ul style="list-style-type: none"> 第4 空き家等対策に関する施策 本市の空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため「空き家になる前の状態」から「空き家状態」、「管理不全状態」、「空き家の除去、跡地利用」までの状況に応じた啓発及び措置を講じ、専門機関、<u>関連団体</u>、<u>自治会</u>、庁内各関係課等と連携し取り組みます。
9	11	<p>③ このことから、住宅等の所有者に対し（省略）適正に管理することの責務と重要性を周知するために<u>次の取り組みを行います</u>。と記載され、表の見出しは【具体的な取り組み】となっている。文言を整理してはどうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、変更させていただきます。 	<ul style="list-style-type: none"> このことから、空き家等を適正に管理することの責務と重要性について、住宅などの所有者や関係者に対し次の方法などを用いて情報提供を行います。 <p>【情報提供の方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ホームページへの掲載 広報いるま パンフレットの作成・配付 相談窓口の運営 相談会の実施 市の通知文へのチラシ等同封 市開催事業での啓発、周知 相談のあった空き家等を調査した上での個別の情報提供

第4 空き家等対策に関する施策

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
9	表	④ 【具体的な取り組み】に対して、「相続」に関する情報提供、相談窓口も必要と考えます。（空き家に特化して）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指摘の通り、相続に関する取り組みは重要なことと考えています。 これから事業の詳細を詰めていくにあたり、相続の課題を持っている方も対象となるものと考えます。 9頁に掲げる表は、情報提供の方法を例示する意図でありましたので、具体的な対象者や事業内容について詳述する考えはありませんでした。従って、情報提供の方法を列挙する記載に変更させていただきます。 	(前記のとおり変更)
9	表	⑤ 5W1Hによる取り組みだと対応しやすい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画は、空き家等対策に係る基本計画であり、各種事業の位置づけや考え方を示すことを目的としているため、個々の事業の詳細を記載することはなじまないものと考えます。 なお、それぞれの事業を実施する際には、5W1Hを明確にした要領等を作成した上で臨むものと考えています。 	(前記のとおり変更)



第4 空き家等対策に関する施策

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
9	表	<p>⑥ 【具体的な取り組み】について、費用面、思い入れ、煩雑な処理を避けたい等の理由により放置されることなどが推測できます。空き家バンクへの登録の前に、所有者が相談できる専門家として、例えば売却若しくは賃貸を悩むようであれば財産として相続できるフィナンシャルプランナーや、思い入れをたとえば映像等にして残すなど、民間を活用。</p> <p>また、先祖からの土地などで手放したくないという人等には、更地にしてポケットパークや貸し農園等期間を決めて（更新も可とし）公共の用にすることで、税制上のメリットがあっても良いかもしれない。</p> <p>また、購入若しくは借りたい人には、建築士のアドバイス（どのように改修できるのか、古い建物であれば構造へのアドバイス等）を提供。意欲が増します。</p> <div data-bbox="241 1010 696 1393" style="text-align: center;"> <pre> graph TD Owner[所有者] -- 相談 --> City[市] City --> Owner City -- 専門家情報提供 --> Owner City -- 専門家情報提供 --> Bank[空き家バンク] Owner -- 所有 --> Bank Bank -- 期間を区切り、公共の用にすることで税制上のメリット --> Utilization[空き家・空き地の活用] </pre> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家を放置する要因として、それぞれのご家庭で様々な事情があることと考えます。 市では相談内容に応じて、市内でできるものは市内で対応し、相続や、建物の改修等専門的なものは専門機関の協力をいただき、それぞれの問題の解決に向け対応したいと考えております。 ・ ご指摘のように、個々の事例の背景を蓄積していくことで、より適切な対応や新たな事業の可能性が開けることもあるものと考えます。こうした工夫についても、今回の計画に明示するまでは至りませんが、今回の計画を実施していく上で検討を進め、次回の計画では記載したい課題と考えます。 	(前記のとおり変更)

第4 空き家等対策に関する施策

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
9	表	⑦ 具体的な取り組み 市報 ⇔ 広報いるま と具体的表現が望ましいと思います。	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、修正させていただきました。 	<ul style="list-style-type: none"> ホームページ、<u>広報いるま</u>、パンフレット等を活用し空き家にならないための準備の必要性や空き家等を適正に管理する責務と重要性についての意識啓発や情報提供を行います。
9	表	⑧ 「空き家等の防止」キャンペーン期間を設定し重点的に取り組む。	<ul style="list-style-type: none"> 「空き家等の防止」キャンペーン期間を設定することは事業の連携性を強め、効果を上げるためにも有効な手法と考えます。 計画に基づく事業を展開する際には導入を検討させていただきます。 	(前記のとおり変更)
9	表	⑨ 空き家バンクの知名度が薄いようです。 ・・・強力にPRが必要。	<ul style="list-style-type: none"> 今後とも、空き家バンクの担当課と連携しながら、市民等へ周知していきます。 	(変更なし)
9	13	⑩ 空き家情報に整合性を持たせるために、地域住民よりの情報だけではなく、ガス、水道の検針の業者さんに協力をお願いできないでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ガス、水道の検針業者の協力については、計画を進めていく段階での検討課題とさせていただきます。現時点では、状況に応じて水道の閉栓状況を市の担当課に照会しております。 	(変更なし)
		⑪ 現時点での空き家等対策への施策に関しての必要な事項は充分ですし、今後課題が出てくる場合は、その都度検討していけばいいと考えます。	<ul style="list-style-type: none"> 現在進めている空き家対策を実施しながら、新たな課題を検証し、空家等対策協議会上程して空き家等対策を進めていきたいと考えています。 	(変更なし)
10		⑫ 「空き家バンク」の成功事例がありましたら提示できないでしょうか	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクに限らず、本計画中に他市の事例の掲載は考えておりません。 	(変更なし)

第4 空き家等対策に関する施策

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
11	5	⑬ 特定空き家等への措置に対しては、できるだけ明快な基準を設ける。	<p>各種事業や相談窓口等でご紹介できるのではないかと考えられますので空き家バンクの担当課と調整させていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空き家等への措置に対しては、国の指針に基づき、県の情報を得ながら空家等対策協議会で協議していただき、明確な基準を示したいと考えております。 	(変更なし)
14		⑭ 「計画」、「検討」、「実施」の期間が分かりづらと思います。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4 空き家等対策への取り組みスケジュールでは、空き家対策として実施する事項に対し、検討期間、実施期間を記載したものです。 図をより分かりやすいよう、変更します。 例： ○「ホームページ、市報、パンフレット等による意識啓発や情報提供」は、平成30年度から実施します。 ○「専門機関・団体・団体等と連携した空き家相談会の開催」は、平成30年度の下半期から平成31年度末まで検討し平成32年度から実施します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表記を工夫させていただきます。 (1) 検討期間の矢印を黒（塗りつぶし）にします。 (2) 下部に凡例を明記します。  : 事業等を実施するための検討期間（準備期間）  : 事業を実施する期間

第5 空き家等対策に関する体制

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
15	図	<p>① 計画（素案）で問題ないと思います。</p> <p>② 専門機関・団体の欄外に明記してはどうでしょうか（消防、保健所、警察等）</p> <p>③ 現時点での、実施体制に関し必要な事項は充分ですし、今後課題が出てくる場合は、その都度検討していけばいいと考えます。</p>	<p>市の対応・計画（素案）作成時の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見のとおり、消防署、警察署を記載します。併せて、入間市空き家等対策協議会の委員が所属する関係機関及び団体も加えることとしました。 ・ 現在、進めている空き家対策を実施検証しながら、新たな課題を見出し空き家等対策を進めていきたいと考えています。 	<p>変更後（案）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 別添3に記載のとおり <p>（変更なし）</p>

第6 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
17		<p>① 計画（素案）で問題ないと思います。</p> <p>② 現時点でのその他空き家等に関する対策の実施に関しての必要な事項は充分ですし、今後課題が出てくる場合は、その都度検討していけばいいと考えます。</p> <p>③ 空き家を誘発するような社会的な面があるかもしれません。思いつくものとして、生活しにくい場所、車でないと移動が難しい場所（これらについては、鶏が先か卵が先かというようなことか）</p> <p> 昨年12月15日号の市報に市街化区域内農地に賃貸住宅を新築した場合「新築借家住宅の敷地の税の軽減」とありました。市街化区域ではありますが、人口の縮小が言われる中で質が良いとは言えない住宅（借家はできるだけ費用を掛けないことを求められるのがほとんどなので）が密集（貸家なら、できるだけ賃貸分を増やしたいので、小さく敷地を区切り建蔽率・容積率を一杯にして数を増やすことが、多くの場合求められます。）する風景をイメージしてしまいました。</p> <p> それは将来の市にとって、インフラが増えるだけでなく、街の景観が悪化し、将来の空き家問題にもかかわって来るものではないかと</p>	<p>・ 現在、進めている空き家対策を実施検証しながら、新たな課題を見出し空き家等対策を進めていきたいと考えています。</p> <p>・ 現在進めている空き家等対策が市民生活の環境やまちづくりに関わることから、今後とも市内各関係部署と情報の共有、連携し空家等対策協議会のご意見を伺いながら取り組んでいきます。</p>	<p>（変更なし）</p> <p>（変更なし）</p> <p>（変更なし）</p>

第6 その他空き家等に関する対策に実施に関し必要な事項

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
		<p>思われました。市が入間市をどのような街にしたいのか見えてこない政策だと思いました。</p> <p>個人的には、緑が身近にある街が魅力的です。それには政策の一つ一つが大事になってきます。</p> <p>入間市をどのような街にしたいのかを市民に伝えることも将来の空き家対策にとって重要なことだと思います。</p>		

全体に関するもの

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
14	図	<p>① 計画（素案）で問題ないと思います。</p> <p>② 具体的な取り組みについては、①空き家、②空家等、③特定空家に区分して一覧表が作成されるとより活動しやすくなると思います。（5w1Hで作成）</p> <p>③ これから必ず求められる施策ですが、費用対効果、行政コストも参考とし市民サービスに寄与するものとしたい。</p> <p>④ 空き家の問題については、利便性を考えると市街地の範囲をあまり広げず既存の住宅地を有効に利用できるようにしたい。</p>	<p>市の対応・計画（素案）作成時の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、①空き家、②空家等、③特定空家に区分するのも一案と思います。 計画（素案）では、施策毎の取り組みを2つに区切り、1つは「空き家等の発生の抑制と適正管理の促進」に対する取り組み（9頁の【具体的な取り組み】欄に記載）、2つ目に「特定空き家等に対する措置」に対する取り組み（11頁に記載）に区分しております。 また、全体的な施策への取り組みは、14頁の4 取り組みスケジュール に記載させていただいております。 ご意見に対する対応としましては、原案どおりとしました。 現在、進めている空き家対策を検証しながら、今後とも市民等のニーズに応えられるような空き家等対策を進めてまいりたいと考えています。 現在、入間市では事務事業評価として、一部事業の費用対効果等を公表しておりますが、空き家等対策についても、何らかの方法により協議の場にあげていきたいと考えます。 ご意見のとおり、2022年に生産緑地の指定の解除ができるようになることで住宅等が建てられ、玉突き的に空き家の発生につながることも考 	<p>(変更なし)</p> <p>(変更なし)</p> <p>(変更なし)</p>

全体に関するもの

頁	行	意見	市の対応・計画（素案）作成時の考え方	変更後（案）
		<p>H34年（2022年）には不動産に大きく影響する生産緑地の問題があります。空き家対策を考える場合でも重要な事項になるかと思えます。</p> <p>市において対策を検討する必要があるかと思えます。</p> <p>⑤ 個々の財産にかかわる大変難しい問題です。広く意見を聴きながら進めることが望ましいと思えます。</p>	<p>えられます。このことにつきましては、庁内の各関係部署とその動向を注視し、情報の共有を図りながら取り組んでいきます</p> <p>・ 空き家等対策計画（素案）については、現在、空家等対策協議会や空き家等対策庁内検討会議で協議していただいているところですが、今後は市民等を対象にパブリックコメントを実施する等、多くの方々の意見を聴きながら計画作成作業を進めてまいります。</p>	<p>(変更なし)</p>

※ いただいたご意見の中で、上記に記載していませんが、誤字、脱字、内容に影響のないものは、計画（素案）では適宜に修正させていただきました。

(2) 住宅総数、空き家率

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査結果において、本市の空き家総数は4,640戸で、住宅総数に占める空き家率（7.4%）は全国及び埼玉県より低い数値となっています。

空き家総数4,640戸のうち用途別を見ますと、空き家等となる可能性が高い「その他の住宅」が1,880戸で全体の約40%を占めています。

今後、空き家数の増加とともに空き家率も上昇することが予想されます。

表 第2-2【住宅総数、空き家率】

(単位：戸)

項目	全国	埼玉県	入間市
住宅総数	60,628,600	3,266,300	62,320
空き家総数	8,195,600	355,000	4,640
二次的住宅	412,000	9,200	40
賃貸用住宅	4,291,800	210,700	2,360
売却用住宅	308,200	22,900	350
その他の住宅	3,183,600	112,200	1,880
空き家率	13.5%	10.9%	7.4%
順位（空き家率）		44位 (47都道府県)	49位 (54市町)

(平成25年 総務省統計局 住宅・土地統計調査結果)

(3) 空き家等の把握戸数

本市では、生活環境に影響を及ぼしていると考えられる空き家等について、市民等からの情報、相談を基に平成27年度から空き家等の調査を実施した結果、平成30年3月31日現在、163戸の空き家等を確認しています。

空き家等の管理状況を見ますと、確認されている空き家数163戸の内、適正に管理されていない案件が126戸で、現時点で特に手入れ等の必要がないものが37戸となっています。

適正に管理されていない案件126戸の内訳は、状況別では環境面（樹木等の繁茂）が93戸で最も多く約74%を占め、次いで建物の老朽化、屋根、外壁等の破損によるものが25件で約20%となっています。

確認されている空き家等のうち約8割が、適正に管理されておらず地域住民へ悪影響と生活不安を及ぼしている状況です。

また、所有者等に対し、改善に関する助言、指導の通知を送付したところ、56件中、改善されていない案件が42件（全体の75%）で、適正管理への意識が薄れているものと推測されます。

表 第2-3 【空き家等の情報・相談件数、空き家等の把握戸数（実数）】

地 区	空き家等の情報、 相談件数	空き家等の 把握戸数
豊 岡	6 9	4 8
東金子	2 2	2 0
金 子	1 1	1 0
宮寺・二本木	1 4	1 4
藤 沢	6 0	5 1
西 武	2 5	2 0
計	2 0 1	1 6 3

（平成30年3月31日現在）

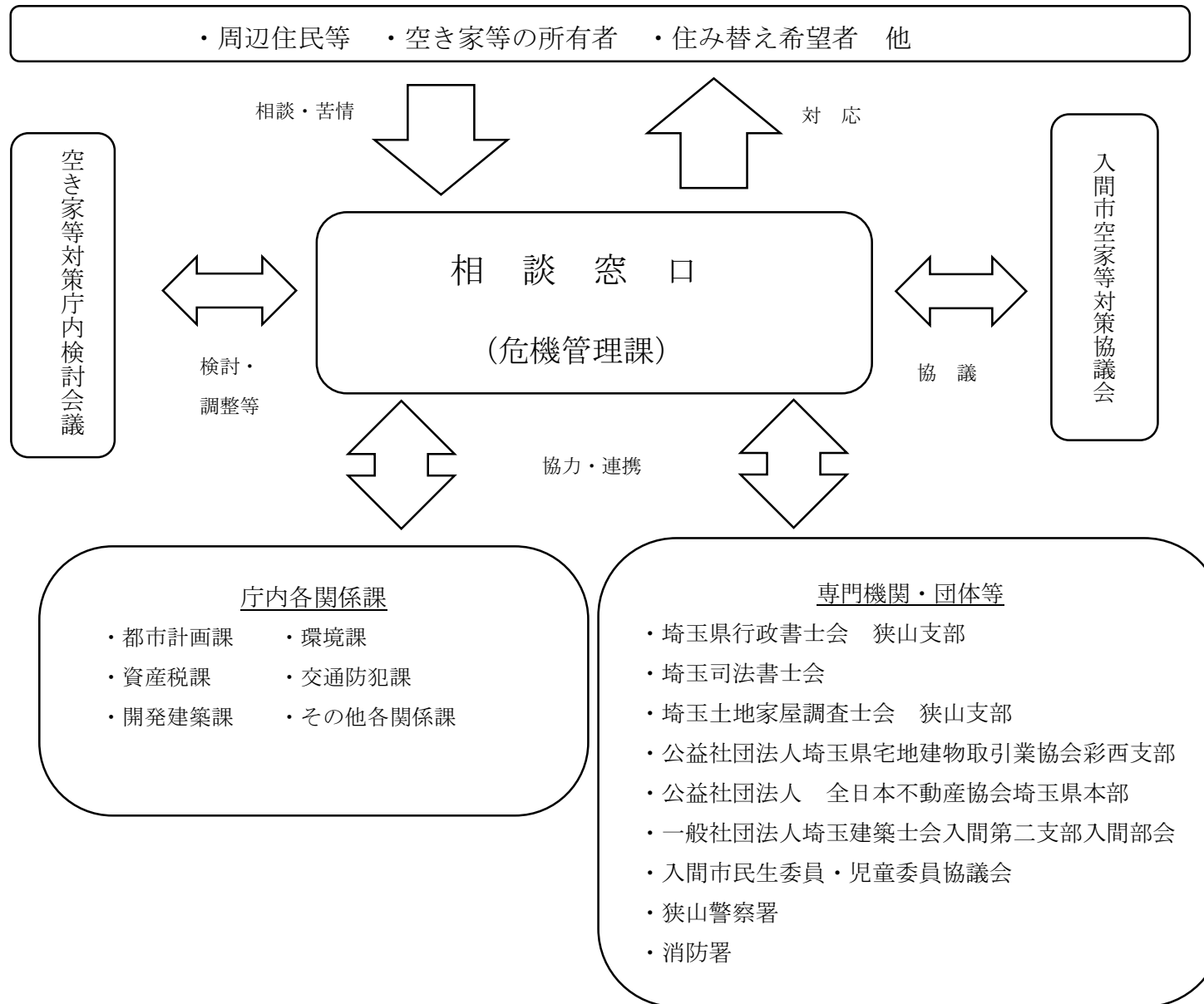
表 第2-3 【空き家等の管理状況】

(単位：件)

地区別 項目	内 訳		豊 岡	東金子	金 子	宮寺・ 二本木	藤 沢	西 武	計
	保安に関する問題あり	建 物	老朽化、屋根 外壁等の破損 等	7	2	7	1	3	5
建物以外		ガスボンベの 放置・火災が 心配	1	0	0	0	1	1	3
環境に関する問題あり	環 境	樹木等の繁茂	29	18	3	13	17	13	93
	衛 生	ゴミの放置、 害虫、小動物 の発生	2	0	0	0	2	1	5
問題なし			9	0	0	0	28	0	37
計			48	20	10	14	51	20	163

(平成30年3月31日現在)

【相談への対応フロー図】



入間市空き家等対策計画（素案）

第2回会議説明用修正版

平成30年 月 日

入 間 市

目 次

第1 計画策定の趣旨

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画の期間	2

第2 空き家等の現状と課題

1	市域の現状	3
(1)	人口及び世帯数の推移	3
(2)	住宅総数、空き家数	3
(3)	空き家等の把握戸数	4
(4)	現状のまとめ	6
2	課題	6
(1)	所有者等の高齢化等	6
(2)	所有者等による適正管理意識の低下	6
(3)	地域への悪影響	6
(4)	空き家を解消するための情報提供の不足	7

第3 空き家等対策に関する基本方針

1	基本理念	8
2	取り組み方針	8
3	対象とする地区	8
4	対象とする空き家等の種類	8

第4 空き家等対策に関する施策

1	空き家等の発生の抑制と適正管理の促進	10
(1)	空き家等対策についての情報提供等	11
(2)	空き家等の調査	11
(3)	空き家等の情報管理	11

2	空き家等の活用の促進	12
(1)	空き家バンクの運営	12
(2)	空き家等の活用の検討	13
3	特定空き家等に対する措置	13
(1)	特定空き家等の判断基準	13
(2)	特定空き家等の認定	13
(3)	特定空き家等に対する措置の手順	13
4	空き家等対策への取り組みスケジュール	16

第5 空き家等対策に関する実施体制

1	空き家等の相談に対する対応	17
2	空き家等対策の実施体制	18

第6 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

20

第1 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化の進展などにより、全国的に居住その他の使用がなされていない住宅等が年々増加しています。

その中でも、適正に管理されず放置された状態の空き家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。）は、防災、環境、衛生、景観等の面において、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼす等、大きな社会問題となっています。

このような状況を踏まえ、国において、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、法という。）」が平成27年5月26日に全面施行され、空き家等に対する所有者等の責務や空き家等に関して必要な措置を適切に講ずることなどの自治体の責務が明確になりました。

本市においては、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定される空家等対策計画として「入間市空き家等対策計画（以下、計画という）」を策定するものです。

この計画は、本市が取り組むべき空き家等の対策についての基本的な考え方や取り組むべき方向性を示したものであり、空き家等対策の基本計画となります。

※ 本計画で使用する用語について

○ 「空家等」とは（法第2条第1項）

法の対象となる「空家等」は、法第2条第1項に次のように定義されています。「建築物又はこれに付随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（立ち木その他の土地に定着する物を含む）をいう。」

○ 「空家等」と「空き家等」について

本計画では「空家等」と「空き家等」という表現を使い分けて記述しています。使われていない建築物を指す時には「空き家」という表現が一般的であり、本計画でも基本的には「空き家等」という語句で記述しています。

しかしながら、法では「空家等」という言葉で対象を定義しています。

このため、法に基づく用語を引用する必要がある場合は、本計画内でも「空家等」と記述しています。

2 計画の位置づけ

入間市では、市全体のまちづくりの方向性を示し、市民に密接に関わる各種施策や事業を実施する際の指針となる総合計画を定めています。

この計画は第6次入間市総合計画及び前期基本計画のもとに位置づけられる行政計画であるとともに法第6条第1項に規定する空家等対策計画とします。

3 計画の期間

この計画は上位の計画である第6次入間市総合計画前期計画との整合を図るため、平成33年度までの4年を計画期間とします。

また、継続的かつ計画的な空き家等対策の推進のため、後期基本計画と合わせて次期計画を策定するものとします。

図表 第1-1 【計画スケジュール】

年 度	和暦	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
	西暦	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
入間市総合計画	→										
前期基本計画	→										
後期基本計画						→					
空き家等対策計画			→ 計画期間			→ 次期計画期間					

第2 空き家等の現状と課題

1 市域の現状

(1) 人口及び世帯数の推移

平成27年の国勢調査によると、人口は約14万8千人で、うち65歳以上が約3万8千人（総人口の約26%）、世帯数が約5万9千世帯となっており、平成17年からの10年間で、65歳以上が約1.7倍、世帯数が約1.1倍増加し、人口の伸び率（0.99倍）を上回り、高齢化、核家族化が進行していることがうかがえます。

また、平成27年の65歳以上の高齢者単身世帯の割合は全体の10%で、平成17年と比較し約2.2倍となっています。

高齢者単身世帯は、国の推計値を見ますと、平成32年には全体世帯数の約11%、平成37年には約12%を占めると推測され、空き家等が増加する要因となる可能性がうかがえます。

図表 第2-1 【人口、世帯数の推移】

年 度	和暦	H17	H27	H32	H37
	西暦	2005	2015	2020	2025
人 口	(単位：人)	148,576	148,390	147,172	142,828
	65歳以上 (割合)	23,063 (16%)	38,075 (26%)	42,061 (29%)	42,856 (30%)
世帯数		53,306	59,004	60,050	59,572
	高齢者単身 世帯数(割合)	2,548 (5%)	5,586 (10%)	6,360 (11%)	6,917 (12%)

※実績値（平成17年・平成27年）：国勢調査

※推計人口（平成32年以降）：日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

※推計世帯数（平成32年以降）：埼玉県市町村別将来人口推計ツール（埼玉県）等

(2) 住宅総数、空き家率

平成25年住宅・土地統計調査結果において、本市の空き家総数は4,640戸で、住宅総数に占める空き家率（7.4%）は全国及び埼玉県より低い数値となっています。

空き家総数4,640戸のうち用途別を見ますと、本計画の対象となる空き家等となる可能性が高い「その他の住宅」が1,880戸で全体の約40%を占めています。

今後、空き家数の増加とともに空き家率も上昇することが予想されます。

図表 第2-2【住宅総数、空き家数】

(単位：戸)

項目	全国	埼玉県	入間市
住宅総数	60,628,600	3,266,300	62,320
空き家総数	8,195,600	355,000	4,640
二次的住宅	412,000	9,200	40
賃貸用住宅	4,291,800	210,700	2,360
売却用住宅	308,200	22,900	350
その他の住宅	3,183,600	112,200	1,880
空き家率	13.5%	10.9%	7.4%
順位（空き家率）		44位 (47都道府県)	49位 (54市町)

(平成25年 住宅・土地統計調査結果)

※ 住宅・土地統計調査と空き家等について

○ 住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査とは、統計法に基づき総務省統計局が実施している調査で、「住生活関連諸施策の基礎資料を得ること」と目的とした標本調査です。

平成25年の調査は、平成22年の国勢調査調査区から全国で約21万調査区を抽出し、1調査区あたり17戸を対象として実施されました。

○ 「空き家」と「その他の住宅」

住宅・土地統計調査では、空き家を4つに区分しています。

「二次的住宅」とは、別荘や残業で遅くなった時に寝泊まりするなどたまに寝泊りする人がいる住宅を指します。「賃貸用住宅」は新築・中古を問わず調査日時点で賃貸のために空き家となっている住宅を、「売却用住宅」は同じく売却のために空き家となっている住宅のことを指しています。「その他の住宅」は上記3つ以外の人の住んでいない住宅で、転勤・入院などの理由で長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅、空き家の区分の判断が難しい住宅を指しています。なお、住宅・土地統計調査は人が生活を営むことのできる住宅を対象としているため、壁が崩れているような廃屋は含まれていません。

空家等対策特別措置法という空家等は、その住宅で生活を営むことができるか否かは要件としていないため、2つの「空き家」の言葉の間には違いがあることを踏まえる必要があります。

(3) 空き家等の把握戸数

本市では、生活環境に影響を及ぼしていると考えられる空き家等について、市民等からの情報、相談を基に平成27年度から空き家等の調査を実施した結果、163戸の空き家等を確認しています。(参照：表2-3-1)

空き家等の管理状況を見ますと、確認されている空き家数163戸の内、適正に管理されていない案件が126戸で、現時点で特に手入れ等の必要がないものが37戸となっています。(参照：表2-3-2)

適正に管理されていない案件126戸の内訳は、状況別では環境面(樹木等の繁茂)が93戸で最も多く約74%を占め、次いで建物の老朽化、屋根、外壁等の破損によるものが25件で約20%となっています。

確認されている空き家等のうち約8割が、適正に管理されておらず地域住民へ悪影響と生活不安を及ぼしている状況です。

また、所有者等に対し、改善に関する助言、指導の通知を送付したところ、56件中、改善されていない案件が42件(全体の75%)で、適正管理への意識が薄れているものと推測されます。

図表 第2-3-1 【空き家等の情報・相談件数、空き家等の把握戸数(実数)】

地 区	空き家等の情報、 相談件数	空き家等の 把握戸数
豊 岡	69	48
東金子	22	20
金 子	11	10
宮寺・二本木	14	14
藤 沢	60	51
西 武	25	20
計	201	163

(平成30年3月31日現在)

図表 第2-3-2 【空き家等の管理状況】

(単位：件)

地区別 項目	内 訳		豊 岡	東 金 子	金 子	二 本 木 宮 寺 ・	藤 沢	西 武	計
	保安に関する問題 あり	建 物	老朽化、屋根外 壁等の破損等	7	2	7	1	3	5
建物以外		ガスボンベの放 置・火災が心配	1	0	0	0	1	1	3
環境に関する問題 あり	環 境	樹木等の繁茂	29	18	3	13	17	13	93
	衛 生	ゴミの放置、害虫 小動物の発生	2	0	0	0	2	1	5
問題なし			9	0	0	0	28	0	37
計			48	20	10	14	51	20	163

(平成30年3月31日現在)

(4) 現状のまとめ

入間市における空き家に関する数としては、前述のとおり①平成25年住宅・土地統計調査による空き家の数(4,640戸)、②平成25年住宅・土地統計調査による空き家数のうち、その他の住宅の数(1,880戸)、③市民等からの情報・相談をもとにした数(163戸)の3種があります。

本計画においては、現在、地域に悪影響を及ぼしている空き家等について、適正管理の徹底を促し、問題の解決を図ることを最優先とする考えから、③市民等からの情報・相談をもとにした数(163戸)を基礎として取り組みを進めることとします。

2 課 題

空き家等から発生する諸問題に対し、対策の基本的な方向性を考えていく必要があります。

そこで、空き家等の調査結果や市民等から寄せられた相談内容等を踏まえて、現状の主な課題として、次のようなことが考えられます。

(1) 所有者等の高齢化等

- (ア) 高齢者単身世帯、核家族が増加している。
- (イ) 単身高齢者で施設への入所、入院等により、住宅居住者が長期間不在となる。
- (ウ) 所有者等が、遠方居住、健康上の理由により管理ができない。

(2) 所有者等による適正管理意識の低下

所有者が物件と異なる場所に住んでいること等から、定期的な状態確認や管理作業に消極的になり、適正管理意識が低下している傾向が見受けられる。

また、居住用家屋が建っている敷地には固定資産税等が減額される特例措置が適用され、建物を管理せずにそのままの状況にしておくことで減税される状況もあることが、意識の低下に影響を与えていると考えられる。

(3) 地域への悪影響

- (ア) 建物の老朽化による倒壊及び建築材等の破損、飛散等により、保安上の危険が生じるおそれがある。
- (イ) 敷地内の樹木、雑草等の繁茂や害虫、小動物の発生、ゴミの堆積等により、環境・衛生面において影響を及ぼすおそれがある。
- (ウ) 適正に管理されていない空き家等を長期間放置することで、防災、環境、景観面において地域全体に悪影響を及ぼすおそれがある。

(4) 空き家を解消するための情報提供の不足

空き家の流通、活用等により空き家そのものを解消する手段について、どこに相談したらよいか分からない、信頼できる事業者を知らないなど、情報が不足していることも、空き家となる要因に関係していると考えられる。

第3 空き家等対策に関する基本方針

1 基本理念

入間市第6次総合計画前期基本計画の目標として掲げている「安全で安心してくらせるまちづくり」を目指し、総合的な空き家等対策を推進します。

2 取り組み方針

空き家等の実態調査結果等から見出した課題を踏まえ、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、以下の3項目を基本方針に掲げ市民生活の安全と生活環境の保全に取り組みます。

図表 第3-1 【取り組み方針】

	区 分	取 組 み (対 策)
1	空き家等の発生の抑制と適正管理の促進	現在、使用している住宅等を空き家等にさせないための取り組みを実施します。 空き家等の所有者等に対し、適正に管理していただくための啓発等の取り組みを実施します。
2	空き家等の利活用の促進	空き家等を資源として捉え、活用を増進するための取り組みを実施します。
3	特定空き家等への措置	管理不全な空き家等を解消するための取り組みを実施します。

3 対象とする地区

本計画において、空き家等に関する対策の対象とする地区は市内全域とします。

4 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、法第2条に定める「空家等」とします。

なお、空き家等の発生の抑制と適正管理の促進のための事業については、現在使用中の家屋も対象に含めることとします。

販売用又は賃貸用物件については、すでに利活用の計画・予定があると考えられますので、原則として計画の対象外とします。ただし、適正な管理ができていない場合や適正な管理に支障が起きるおそれがある場合には、本計画の対象とします。

※「特定空家等」について

法では、「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「特定空家等」と定義しています。これは「周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている」状態と言い換えることができます。

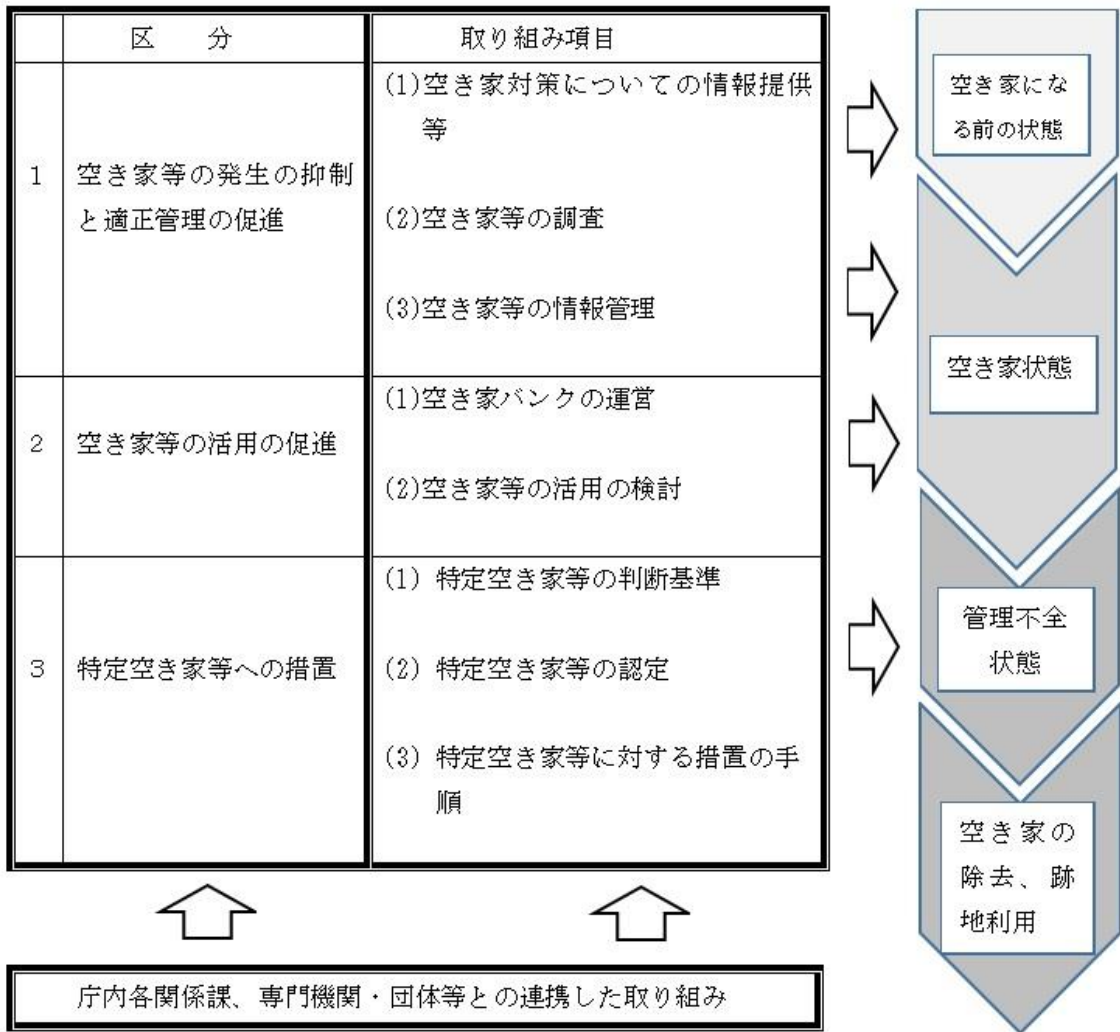
具体的には次の状態にあると認められるものを指します。

- ・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。
- ・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。
- ・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。

第4 空き家等対策に関する施策

本市の空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため「空き家になる前の状態」から「空き家状態」、「管理不全状態」、「空き家の除去、跡地利用」までの状況に応じた啓発及び措置を講じ、専門機関、関連団体、自治会、庁内各関係課等と連携して取り組みます。

図表 第4-1 【取り組み方針と施策の概要】



1 空き家等の発生の抑制と適正管理の促進

(1) 空き家等対策についての情報提供等

核家族や高齢者単身世帯が急増し、今後、空き家等がさらに増加することが推測されることから、これらの対象者に対し、現在居住又は使用している住宅等が空き家にならないための未然防止策を講じていくことが重要です。

また、空き家等は法第3条において「空家等の所有者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者等自らが適切に管理することが原則です。

空き家等の所有者等に対し「適正管理の徹底」を促すことを最優先とし、空き家等を放置することに対する問題意識や、危機意識を高めていくことが空き家等の適正な管理対策につながると考えられます。

このことから、空き家等を適正に管理することの責務と重要性について、住宅などの所有者や関係者に対し次の方法などを用いて情報提供を行います。

【情報提供の方法】

- ・ ホームページへの掲載
- ・ 広報いるま
- ・ パンフレットの作成・配付
- ・ 相談窓口の運営
- ・ 相談会の実施
- ・ 市の通知文へのチラシ等同封
- ・ 市開催事業での啓発、周知
- ・ 相談のあった空き家等を調査した上での個別の情報提供

(2) 空き家等の調査

本市では、市民等からの空き家情報、相談を基に、担当課職員により平成27年度から空き家等の調査を実施した結果、建物の老朽化や草木の繁茂等、周辺地域に悪影響を及ぼしている空き家等を含め、平成30年3月31日現在、163戸の空き家等を確認しています。

今後とも、新たな空き家等の把握や、現に確認している空き家等の状況の変化等の実態調査を市民等の情報を得ながら取り組みます。

(3) 空き家等の情報管理

空き家等の情報及び調査結果については、管理台帳、庁内の地理情報システムを活用し、空き家等対策に係わる各関係課と情報の共有を図ります。

今後、管理台帳と整合を図りながらデータベースを整備します。

2 空き家等の活用の促進

空き家等及び除去した空き家等の跡地の活用の促進は、法第2条第2項に規定される特定空き家等とならないための予防対策の一環として、空き家対策等において重要な位置づけとなっています。

活用可能な空き家等について所有者や入居希望者等に対し活用を促すとともに、その跡地も含めた空き家等を地域の資源として活用すべく、その方策を検討することが必要とされています。

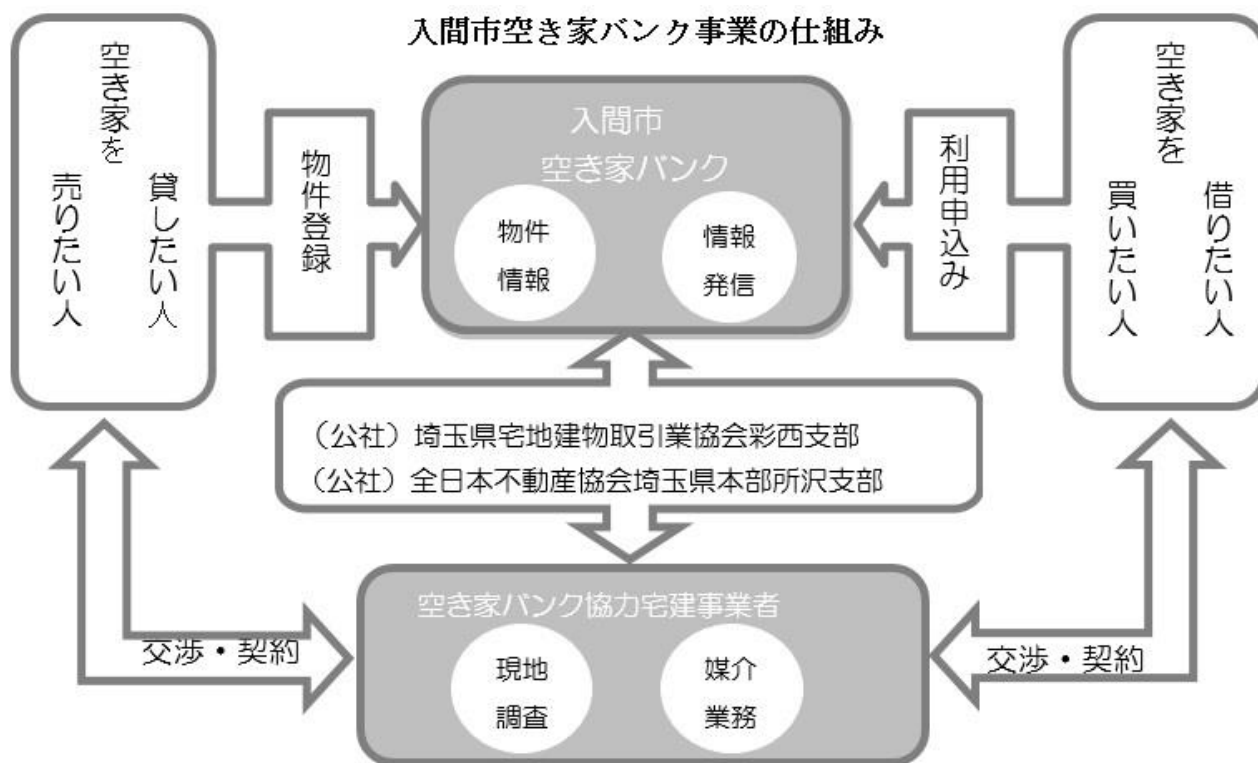
このことから、本市では、次の取り組みにより空き家等の利活用を推進していきます。

(1) 空き家バンクの運営

空き家の管理不全を防止するとともに、本市への移住・定住を進め、地域の活性化につなげることを目的に、平成29年12月に設置した空き家バンクを活用し、空き家等の利用を促進します。

「空き家バンク」制度は、市内にある空き家等を所有する方、空き家等の購入・賃貸を希望する方に、物件や希望条件を登録していただき、市から情報を提供するものです。

図表 第4-2 【入間市空き家バンク事業の仕組み】



(2) 空き家等の活用の検討

空き家等及び空き家等を除却した跡地の活用については、専門機関・団体等と連携を図り、空き家等の専門的な相談窓口のあり方を含め、地域住民の交流の場や公共的な施設等での活用等の具体的な方策を市内空き家等対策検討会議及び入間市空家等対策協議会において検討していきます。

3 特定空き家等に対する措置

特定空き家等に該当する恐れがある空き家等については、入間市空家等対策協議会において意見を求めたうえで、市が総合的に判断し、法で示されている各種の行政措置等を実施します。

特定空き家等に該当する空き家等の状態

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に基づく

- ・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。
- ・衛生上有害となるおそれのある状態。
- ・適切な管理がおこなわれていないこと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。

(1) 特定空き家等の判断基準

特定空き家等に該当するか否かの判断は、国土交通省が定めた「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)で示された判断基準に基づき、別に市が定めます。

(2) 特定空き家等の認定

特定空き家等の認定については、市による調査結果を基に空き家等対策市内検討会議及び空家等対策協議会の協議を踏まえ本市が認定します。

(3) 特定空き家等に対する措置の手順

(ア) 助言又は指導(法第14条第1項)

特定空き家等の所有者等に対し、除去、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を実施します。

(イ) 勧告(法第14条第2項)

助言又は指導した場合において、特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空き家の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。

なお、本市から、法第14条第2項に基づく勧告を受けた場合、特定空き家等に係わる土地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用から除外されることから、税担当課に情報を提供します。

(ウ) 命令（法第14条第3項）

勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告に係わる措置を取らなかった場合において、特に必要があると認められるときは、その者に対し相当の猶予期間を付けて、その勧告に係わる措置をとることを命じます。

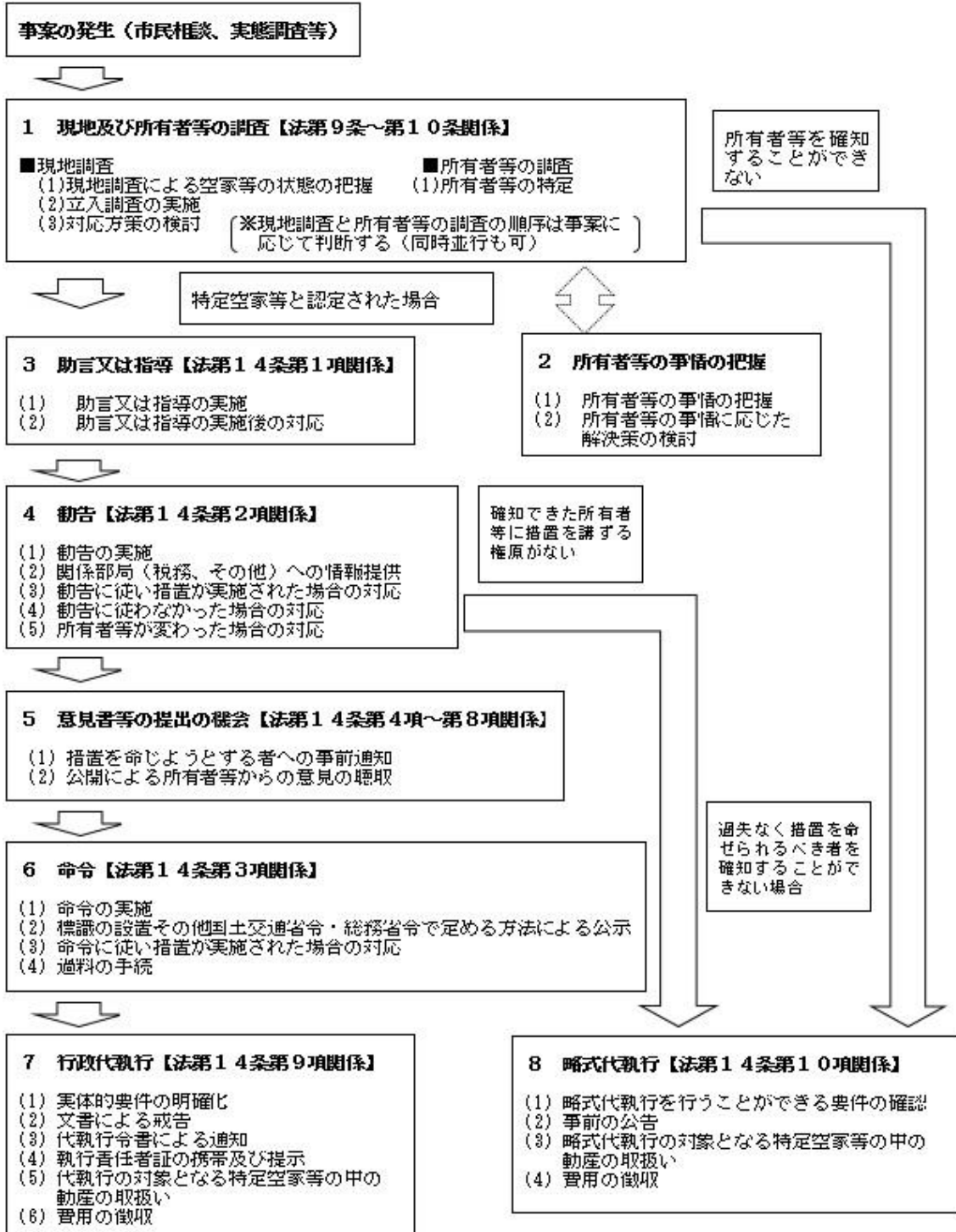
(エ) 行政代執行（法第14条第9項）

命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行の手続きの検討及び実施に移行します。

「特定空き家等に対する措置」の手順等は次頁のとおり

図表 第4-3 【法における「特定空家等に対する措置」の手順】

法における「特定空家等に対する措置」の手順



4 空き家等対策への取り組みスケジュール

本計画で、空き家等対策の基本方針に掲げた施策の実施に向け、下記のスケジュールに基づき取り組めます。

図表 第4-4【取り組みスケジュール】

	年 度	和暦 西暦	H29	H30	H31	H32	H33	
			2017	2018	2019	2020	2021	
1	空き家等の発生の抑制と適正管理の促進							
	ホームページ、広報いるま、パンフレット等による意識啓発や情報提供			→				
	相談窓口による空き家問題の解消			→				
	専門機関・団体等と連携した空き家相談会の開催			→	→			
	納税通知書を活用した適正管理のお願い			→	→			
	高齢者団体等を対象とする講習会、勉強会の実施			→	→			
	空き家等の所有者等に対し改善のための助言、指導			→				
2	空き家等の活用の促進							
	空き家バンクの運営			→				
	専門機関・団体等と連携した市場流通、活用の促進			→	→			
	専門機関・団体等と連携した跡地の活用促進			→	→			
3	特定空き家等に対する措置							
	緊急措置			→				
	管理不全の空き家等の所有者に対する法に基づく行政指導の実施（助言、指導）			→	→			
	管理不全の空き家等の所有者に対する法に基づく行政指導の実施 勧告、命令等 代執行			→	→			

→ : 事業等を実施するための検討期間（準備期間）

⇨ : 事業を実施する期間

第5 空き家等対策に関する実施体制

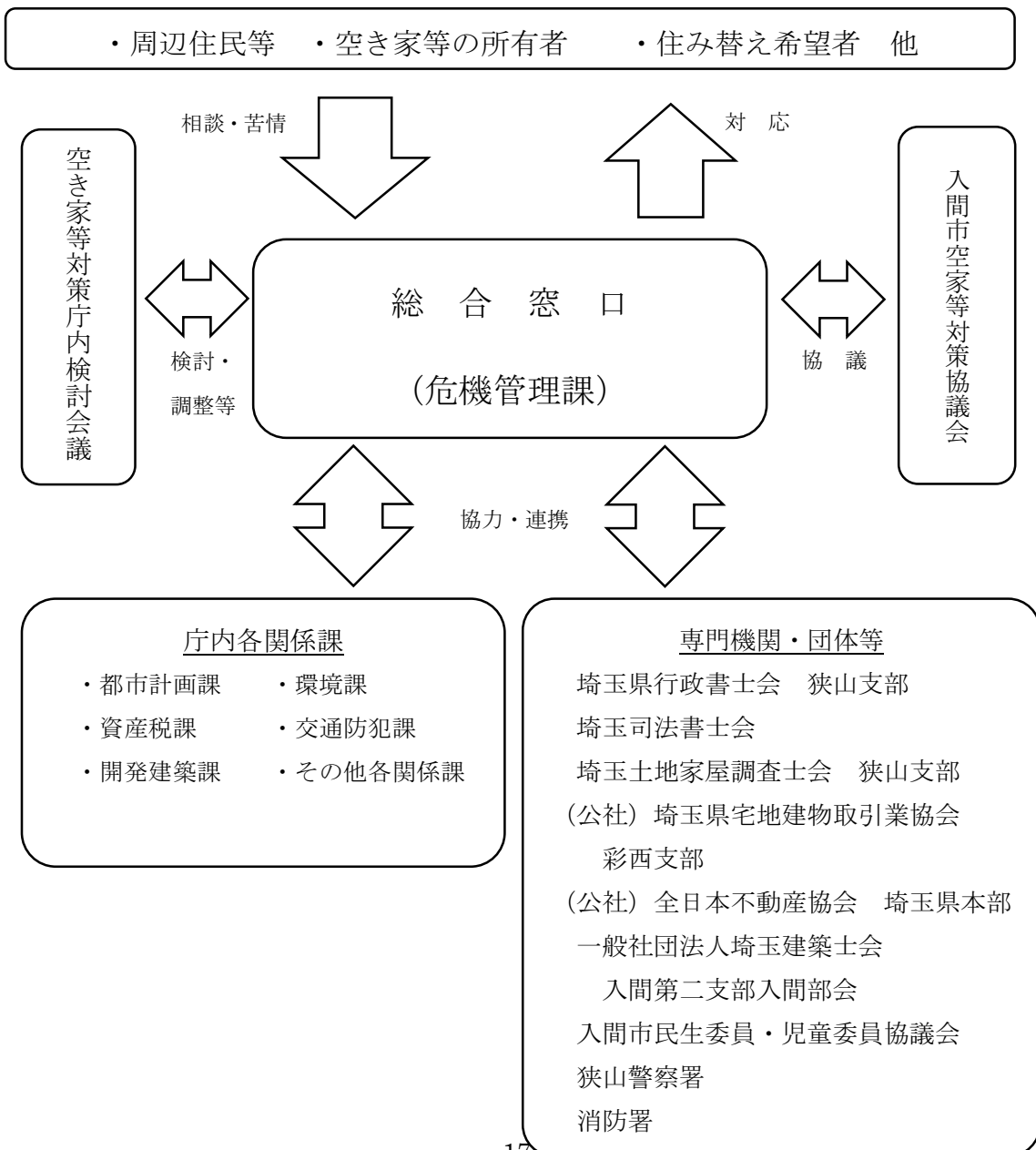
1 空き家等の相談に対する対応

空き家等の相談や問題は、環境面や防災面等、地域住民に悪影響を及ぼしているものや相続問題、住み替え等、多種多様な内容のものが予測され、個々の事案に対し適切かつ迅速な対応が求められています。

市では、住民等からの空き家等に関する相談等に対し、総合窓口を危機管理課とし、必要に応じて空き家等対策に係わる庁内各関係課と連携し対応していきます。

また、解決が困難な専門的な相談は、関係事業者、団体等に協力を求め対応していきます。

図表 第5-1 【相談対応フロー図】



2 空き家等対策の実施体制

空き家等対策を総合的に推進するため、庁内体制の役割を明確にするとともに、事業者、専門機関等と連携し、適切かつ迅速な対応ができる体制を整備します。

【入間市空き家等対策協議会】（平成30年6月1日 設置）

所掌事務

協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- ・ 法第6条第1項に規定する空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ・ 前号に掲げるもののほか、法第2条第1項に規定する空き家等の対策の推進に関し市長が必要と認める事項。

(入間市空き家等対策協議会条例 第2条)

委員

(敬称略)

田 中 龍 夫	(入間市長)
榊 川 典 生	(地域住民)
木 村 仁 美	(地域住民)
齋 藤 勝 久	(入間市連合区長会)
宮 木 博 文	(埼玉県行政書士会 狭山支部)
石 田 直 紀	(埼玉司法書士会)
森 江 武 志	(埼玉土地家屋調査士会 狭山支部)
長谷川 敏 男	(公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 彩西支部)
宮 嶋 義 伸	(公益社団法人全日本不動産協会 埼玉県本部)
河 野 陽 子	(一般社団法人埼玉建築士会 入間第二支部入間部会)
臼 井 秀	(入間市民生委員・児童委員協議会)
熊 谷 和 彦	(狭山警察署)

【庁内体制の役割】

	事 項	担当課
1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策の総合窓口 ・ 各関係課との連絡調整 ・ 協議会の開催等に関する事 ・ 庁内検討会議の開催等に関する事 	危機管理課
2	空き家等の利活用に関する事	都市整備部 都市計画課
3	環境・衛生に関する事	環境経済部 環境課
4	所有者等の情報に関する事	総務部 資産税課
5	防犯に関する事	市民生活部 交通防犯課
6	建物の危険度判定に関する事	都市整備部 開発建築課
7	その他	各関係課

【入間市空き家等対策庁内検討会議】（平成29年11月1日 設置）

<p><u>所掌事務</u></p> <p>次の掲げる事項の検討・調整等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策の推進に関する特別措置法及び関連法規に関する事。 ・ 空き家等対策協議会に関する事。 ・ その他空き家等対策に関連する事。
<p><u>委員</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市整備部 都市計画課長 ・ 環境経済部 環境課長 ・ 総務部 資産税課長 ・ 市民生活部 交通防犯課長 ・ 都市整備部 開発建築課長 ・ 危機管理課長

第6 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家等対策計画の推進にあたっては、空き家等の管理の重要性及び管理不全の空き家等がもたらす諸問題やその対応について、広く住民等の意識を反映させながら実施していくことが重要です。このことを踏まえ、適宜計画に基づく事業内容の見直しを行い必要な変更を行うよう努めるものとします。

具体的な取り組み

第6次入間市総合計画や国の動向と整合を図り、計画期限を迎えるごとに実態調査の結果を踏まえ、これまでの取り組みに対する評価、検証を行い、必要に応じて計画内容の見直しを検討していきます。

なお、計画の見直しにあたっては、空き家等対策庁内検討会議において、具体的な見直し案を立案し、法第7条に定める空家等対策協議会で協議していくことを基本とします。

特定空家等判定方法マニュアル (第1版)

平成27年12月

埼玉県空き家対策連絡会議 老朽危険空き家部会

はじめに

特定空家等判定方法マニュアル（以下「マニュアル」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関し、その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。）の中で、「特定空家等」の判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕～〔別紙4〕を参考に、埼玉県空き家対策連絡会議の老朽危険空き家部会において、市町村が法第14条に基づく措置を講ずる「特定空家等」を判定する際の参考となることを目的に、チェックリスト等を取りまとめたものである。

法第14条の規定に基づき、「特定空家等」に対する措置は、市町村が講ずることとされており、また、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により、「特定空家等」に対応することが適当であるとされている。よって、本マニュアルの活用方法は、限定されるものではなく、固有の判断基準の設定や調査項目を追加する等、市町村の考え方に応じた活用をしていただきたい。参考までに本マニュアルのチェックリストの使用法例を記載している。

なお、本マニュアルは、市町村による法第14条に基づく措置を講ずる「特定空家等」の判定に資することを目的としており、法第2条の規定に基づく「空家等」の判定がなされたことを前提として作成している。「空家等」の判定に当たっては、法第2条や「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」、国が実施したガイドライン（案）に係るパブリックコメントの結果[※]から、下記のとおりとされている。

※ 『「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）（案）』に関するパブリックコメントの募集の結果について（平成27年5月26日 国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

「空家等」の判定

- ・建築物等が長期間にわたって使用されていない状態である。
（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。）
- ・「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使用していないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。
- ・建築物等として意図をもって使用していれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。
- ・「使用」と「管理」と区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
- ・建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」に該当しない。

【「空家等」に該当する例】

- ・年に1度部屋の空気の入替えに来て「使用」している。
- ・当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に1泊し「使用」している。
- ・賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する。
※上記の事例は、使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられる。単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。

【「空家等」に該当しない例】

- ・物置として「使用」している。
- ・概ね月1回以上利用している。
- ・盆・暮れに利用している。
※当該家屋を住居として使用するものではないものの、現に意図をもって使用されており「居住その他の使用」がなされていると考えられることから、一般に「空家等」には該当しないと考えられる。

目 次

特定空家等判定方法マニュアルについて	0 5
1. 特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト	0 9
〔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	
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。	
イ 建築物の著しい傾斜	1 1
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	1 2
（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	1 3
（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	1 4
（ロ）外壁	1 5
（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等	1 6
（ニ）屋外階段又はバルコニー	1 7
（ホ）門又は塀	1 8
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	1 9
〔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	
（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置 すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	2 0
（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば 著しく衛生上有害となるおそれがある。	2 1
〔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に際して参考となる基準	
（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。	2 2
（2）その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	2 3
〔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	
（1）立木等が原因で、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な状態である。	2 4
（2）空家等に住みつけた動物等が原因で、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な状態である。	2 5
（3）建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。	2 6
特定空家等と認定した調査項目リスト及び総合判定	2 7
2. 特定空家等判定方法マニュアル 使用方法例	2 9
チェックリストの判定①②への該当を要件とする場合	3 0
チェックリストの判定①②へ該当する項目を複数要する場合	3 1

特定空家等判定方法マニュアルについて

特定空家等判定方法マニュアルについて

本マニュアルの構成は以下のとおりである。

- 「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（ガイドライン）で特定空家等の判断の参考となる基準として示す〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づくチェックリスト（P11～）
チェックリストの判定①②に該当する特定空家等は、法第14条の規定に基づく措置を講ずるべき特定空家等と考えています。判定①のみの該当であっても総合判定（P27）により特定空家等への該当及び法第14条の規定に基づく措置を講ずるか判断することも考えられます。
 - チェックリストで特定空家等の判定が出来なかった場合に活用することを想定している総合判定（P27）
- チェックリストと総合判定の使用法例（P30, 31）

2において本マニュアルの使用法例を、メリットやデメリット等を交えて説明をする。活用する際の参考とされたい。

特定空家等判定方法マニュアル チェックリストの見方

〔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

- 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - 建築物の著しい傾斜

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

【調査項目】
 ガイドラインの例示等に基づく調査の項目を列記しています。目視での確認を想定した調査項目としており、調査の結果、各項目に該当する場合は、右欄の①判定に「○」等でチェックしていきます。

なお、調査項目に該当するかの判定方法として、独自で項目毎に度合いを設定して一定の基準以上を該当とする方法が考えられますが、本マニュアルでは、軽度なものであっても、調査項目に該当すれば、判定欄にチェックを記入することが望ましいと考えています。（本調査項目への該当が即特定空家等と判定される構成とはしていません）

また、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき調査項目がある場合は、調査項目の空欄に内容を追記して、チェックリストを更新して、運用していくことが考えられます。

【チェックリスト項目】
 ガイドラインにおいて、特定空家等の判断の参考となる基準として示す〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づき、例示毎にシートを作成しました。

【周辺への影響と危険等の切迫性】
 左記の調査項目のうち、①判定に該当とされた項目について、ガイドライン第2章（2）（3）に基づく周辺への影響と危険等への切迫性を判定します。該当する場合、②判定に「○」等でチェックし、特定空家等の判定を進めます。該当について判定ができない場合等は、「×」等でチェックをして総合判定に移ります。

特定空家等判定方法マニュアル 総合判定の見方

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

	調査項目番号		
別紙1 (1) イ			
別紙1 (1) ロ (イ)			
別紙1 (1) ロ (ロ)			
別紙1 (2) (イ)			
別紙1 (2) (ロ)			
別紙1 (2) (ハ)			
別紙1 (2) (ニ)			
別紙1 (2) (ホ)			
別紙1 2			
別紙2 (1)			
別紙2 (2)			
別紙3 (1)			
別紙3 (2)			
別紙4 (1)			
別紙4 (2)			
別紙4 (3)			

【特定空家等と判定した調査項目リスト】
 チェックリストの判定により、特定空家等と判定した場合、どの項目により判定するに至ったのか、チェックリスト毎に該当する調査項目の番号を左欄に記入して整理します。
 左欄に記入された調査項目が特定空家等として改善すべき項目となります。

総合判定

〔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

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、空家等

〔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

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

【総合判定】
 チェックリストでの「周辺への影響と危険等の切迫性」で特定空家等と判定ができない場合等について、総合判定を用いて、ガイドライン第1章1に掲げる(イ)～(ニ)に該当するのか、各市町村の担当課で構成する組織や、法第7条の規定に基づく協議会等において、協議を行います(特定空家等の判定は市町村の判断となります)。結果、該当する場合、右欄の判定に「○」等でチェックして特定空家等と判定し、該当しない場合は「×」等でチェックして空家等と判定することとなります。

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないこと」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るべき状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
 ×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等と判定	
空家等と判定	

【総合判定結果について】
 総合判定の結果を、特定空家等あるいは空家等の欄に「○」等でチェックします。また、総合判定の結果に至った事由を記入します。法による協議会等(法によらない審議会等も含む)が設置されている場合には特定空家等に該当するか否かの協議内容、学識経験者等から意見の内容等も記載します。
 (記入例1) 特定空家等と判定した場合
 当該地は1年以上使用されておらず、空家等である。○○に傷みや破損が確認でき近隣住民へ危険を及ぼす可能性もあるため特定空家等と判定する。
 (記入例2) 空家等と判定した場合(判定理由や空家等としての対応方法を記載する)
 当該地は1年以上使用されていないため空家等である。しかし、○○の一部にわずかな傷みは見られるが現状では周辺への影響もなく、保安上危険となるおそれもないため空家等と判定する。

1. 特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト

〔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

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。
 - イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4 鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5 鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定（P 27）に移る（①が○、②が×）			

〔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

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。
 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

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。			
2	土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
3	基礎と土台のずれが目視で確認できる。			
4	直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。			
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
6				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)				

〔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

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。
 □ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 (□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3 柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 2 7) に移る (①が○、②が×)			

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (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

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。			
2	屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。			
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。			
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。			
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。			
6	軒が垂れ下がっている。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 27）に移る （①が○、②が×）				

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (ロ) 外壁

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			外壁の破損等により第三者の侵入や火災などの危険性がある。	外壁に落下により通行人や近隣住民等へ被害が及ぶ可能性がある。
1	壁体を貫通する穴が生じている。			
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。			
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。			
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。			
6	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)				

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 看板の仕上げ材料が剥落している。			
2 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			
3 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。			
4 その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定（P 27）に移る （①が○、②が×）			

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ホ) 門又は塀

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4	塀にぐらつき等がある。			
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。			
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10				
11				
12				
13				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)				

〔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

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
2	水抜き穴の詰まりが生じている。			
3	ひび割れが発生している。			
4	「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）に基づき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。※危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 27）に移る（①が○、②が×）				

〔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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される
1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			

〔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

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。		
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			

〔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に際して参考となる基準

(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。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
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。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
特定空家等と判定 (①に○)			
総合判定 (P 27) に移る			

※景観計画や地域のルールとして、埼玉県景観条例、埼玉県景観計画、景観行政団体における景観条例や景観計画、景観協定等が挙げられます。どのようなルールの適用があるか、景観部局等に確認の上、判定することが望ましいと考えます。

【調査項目の例示】

埼玉県景観計画区域内において適合しないものの例示

- ・ 建築物の外壁が褐色している。または、仕上げ材料が剥落している。
- ・ 囲いの破損により屋上施設が見える。
- ・ 敷地の遮蔽物が破損し資材等の堆積物が散乱していることが容易に見える状態。

〔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であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	屋根や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	多数のガラスが割れたまま放置されている。			
3	看板等が原型をとどめず、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。			
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)				

〔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

(1) 立木が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。		
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。		
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 27) に移る (①が○、②が×)			

〔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

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4	大量の害虫等が発生している。			
5	住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。			
6	シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 27）に移る （①が○、②が×）				

〔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

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P 2 7) に移る (①が○、②が×)			

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

		調査項目番号			
別紙 1	1 (1) イ				
	1 (1) ロ (イ)				
	1 (1) ロ (ロ)				
	1 (2) (イ)				
	1 (2) (ロ)				
	1 (2) (ハ)				
	1 (2) (ニ)				
	1 (2) (ホ)				
別紙 2	2				
	(1)				
別紙 3	(2)				
	(1)				
別紙 4	(2)				
	(3)				
	(1)				

総合判定

〔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

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	○

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔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

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	○

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔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に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	○

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔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

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	○

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	

2. 特定空家等判定方法マニュアル 使用方法例

2. 特定空家等判定方法マニュアル使用方法例

■ チェックリストの判定①②への該当を要件とする場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、②の周辺への影響と危険等の切迫性の判定の両者に該当する項目が一つでもあった場合、特定空家等と判定する使用方法。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
		通行人や近隣 住民への被害が 及ぶ可能性	
1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐蝕、変形または陥没が目視で確認できる。	○	○	
2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3 柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
特定空家等と判定（①②に○）			○
総合判定（P 21）に移る （①が○、②が×）			

【調査項目 ①の判定方法】

- ・ 目視による確認で判定する。
- ・ 軽度なものでも該当と判定する。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- ・ 「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（ガイドライン）第2章（2）（3）を参考に現地調査に基づき判定する。
- ・ 近隣からの苦情の有無とその内容から判定する。
- ・ 軽度なものでも該当すると判定する。

判定方法のメリット

調査項目毎に根拠をもって該当の度合いを設定することは困難であることから、軽度なものでも該当と判定すると比較的運用がしやすいと思われる。

改善のしやすい軽度なうちから措置を行うことで、管理不全に陥ることを未然に防ぐことができると思われる。

特定空家等に対する措置を積極的に行うことで、市町村の措置内容が他の空家等の所有者等に対しても周知され、改善の意思決定の促進に繋がる可能性がある。

判定方法のデメリット

軽度なものでも該当と判定することで、調査員の違いによる判定の相違が少なくなると思われるものの、バラつきが生じる可能性がある。

助言・指導で改善がみられない場合、特定空家等に対する措置が勧告や命令等に移る手順となるため、軽度なものから該当と判定する場合であっても、慎重さが求められる。

改善が確認できた場合、特定空家等の判定を解除する必要がある、改善のしやすい軽度なうちから措置を行う場合、判定と解除が頻繁になされるおそれがあるため、税務部局との緊密な連携が必要となる。

軽度なうちから措置を行うため、措置に伴う業務の負担がある。

【総合判定表による判定方法】

- ・ チェックリストによる特定空家等の判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第7条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等との協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。
- ・ 特定空家等の判定は、調査員による現地調査等により判断がなされるものと思われるが、例えば調査項目への該当が軽度なものだけであり、危険等の切迫性の予見等の判断が難しいものについては、担当課や関係課と協議が必要になると考えられる。その際に総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- ・ 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第14条の規定に基づく措置を講じることができないため、第12条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。
- ・ チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。

■ チェックリストの判定①②へ該当する項目を複数要する場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定の両者に該当する項目が複数あることを要件として特定空家等と判定する使用方法。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐蝕、破損、変形または脱落が目視で確認できる。	○	○	
2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。	○	○	
3 柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目視で確認できる。	×	×	
特定空家等と判定（①②に○）			○
総合判定（P21）に移る（①が○、②が×）			

【調査項目 ①の判定方法】

- ・ 目視による確認で判定する。
- ・ 軽度なものでも該当と判定するが、調査項目に一定数の該当を要件とする。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- ・ 「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（ガイドライン）第2章（2）（3）を参考に現地調査等に基づき判定する。
- ・ 近隣からの苦情の有無とその内容から判定する。
- ・ 軽度なものでも該当すると判定する。

判定方法のメリット

特定空家等に対する措置が、助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等の措置に移る手順となるため、慎重さが求められるが、①②の判定に該当する項目に一定数の該当を要件とすることで、比較的慎重な判定が可能と思われる。

調査項目毎に根拠をもって該当の度合いを設定することは困難であることから、軽度なものでも該当と判定すると比較的運用がしやすいと思われる。

判定方法のデメリット

軽度なものでも該当と判定することで、調査員の違いによる調査項目の判定の相違は少なくなると思われるが、バラつきが生じる可能性がある。また、同じ調査項目に該当する空家等であっても、要件に一定数という線引きをすることで、特定空家等の判定に差が生じる可能性がある。

①②判定に該当する項目が一定数を満たさない空家等の場合、該当する調査項目が見落とされ、状態が悪化する可能性がある。

①②判定の両者に該当する項目があるものの、一定数を満たさない場合についての対応を想定する必要がある。（総合判定表での判定を必須とする等）

【総合判定表による判定方法】

- ・ チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第7条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等における協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。
- ・ ①②判定の両者に該当する項目あるものの、一定数を満たさない場合について、総合判定表を用いて、判定を行うことが考えられる。
- ・ 危険等の切迫性の予見については、担当課の調査員では判断が難しいことが想定されるため、総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- ・ 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第14条の規定に基づく措置を講じることができないため、第12条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。
- ・ チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。