

日高市空家等対策計画 (資料編)

日高市

目次

1. 計画策定の経緯等	2
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	3
3. 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【概要】	8
4. 「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【概要】	9
5. 日高市空家等対策の推進に関する条例	10
6. 日高市空家等対策の推進に関する条例施行規則	12
7. 日高市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	13
8. 日高市空家等対策協議会条例	15
9. 日高市空き家実態調査報告書	16
10. 日高市空き家所有者意向調査報告書	25
11. 特定空家等判定方法マニュアル	54

1. 計画策定の経緯等

項目	年月	内容
第1回空家等対策協議会	令和2年7月〇日	・ ・ ・
第2回空家等対策協議会	令和2年10月〇日	・ ・
市民コメント	令和2年10月〇日～〇日	・ ・
第3回空家等対策協議会	令和3年2月〇日	・ ・

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日
法律第127号

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、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（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区に存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、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（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でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、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ことを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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同項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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、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を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

3. 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【概要】

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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1. 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2. 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3. 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4. 空家等に関するデータベースの整備等

5. 空家等対策計画の作成

6. 空家等及びその跡地の活用の促進

7. 特定空家等に対する措置の促進

・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8. 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1. 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2. 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3. 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1. 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
2. 空家等に対する他法令による諸規制等
3. 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

4. 「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【概要】

「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)【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
第1章 空家等に対する対応 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項 ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 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 (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
第3章 特定空家等に対する措置	
1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明らかな拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を相違させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供。 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討	4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内。 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 遺失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 (1) 「遺失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「遺失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン【別紙1】～【別紙4】の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

【別紙1】そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態

- 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。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・上台が腐朽又は破損している
 - 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・躯体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

【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

- 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。
 - ・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。
- ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・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影響を及ぼしている。
 - ・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影響を及ぼしている。

【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

- 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・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てい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。
- その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・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。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

【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

- 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・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
- 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。
 - ・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。
- 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。

5. 日高市空家等対策の推進に関する条例

令和元年12月20日条例第12号

日高市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第24号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の対策に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって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する。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。
- （2）特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。

（所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務は、次のとおりとする。

- （1）所有し、又は管理する空家等が特定空家等に該当することとならないように適切に維持し、管理すること。
- （2）所有し、又は管理する空家等の修繕、改築、再建築その他の維持管理に当たっては、法令、条例その他の定めを遵守すること。

（市民の役割）

第4条 市民（市内に在住し、在勤し、又は在学する者をいう。）は、特定空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

（緊急安全措置）

第5条 市長は、空家等の状態に起因し、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置として規則で定めるもの（以下この条において「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知することができないとき、又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、その内容を公告することをもって通知に代えるものとする。

3 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

（公表）

第6条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- （1）命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）

- (2) 命令の対象である特定空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(警察その他の関係機関との連携)

第7条 市長は、緊急を要するときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

6. 日高市空家等対策の推進に関する条例施行規則

令和元年12月20日規則第19号

日高市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第21号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、日高市空家等対策の推進に関する条例（令和元年条例第12号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（情報提供の記録）

第2条 市長は、条例第4条の規定による情報の提供を受けたときは、その内容を受付簿（様式第1号）に記録するものとする。

（緊急安全措置）

第3条 条例第5条第1項の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。

- （1） 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- （2） 開口されている門扉の閉鎖
- （3） 外壁及び柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生
- （4） 屋根、外壁又は屋根若しくは外壁にある建物の付属物の落下又は飛散の防止措置
- （5） 草刈り
- （6） 樹木の枝打ち
- （7） 動物、害虫等の駆除
- （8） 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

2 条例第5条第2項の規定による通知は、空家等に対する緊急安全措置通知書（様式第2号）により行うものとする。

（公表）

第4条 条例第6条第1項の規定による公表は、日高市公告式条例（昭和30年条例第1号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（公表に対する意見）

第5条 市長は、条例第6条第2項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、公表に対する意見陳述の機会の付与通知書（様式第3号）により、当該公表に係る特定空家等の所有者等に通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、公表に対する意見書（様式第4号）により意見を述べなければならない。

（雑則）

第6条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

7. 日高市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

令和元年12月20日規則第20号

(趣旨)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)の施行については、法及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)に定めるもののほか、この規則に定めるところによる。

(空家等の管理台帳)

第2条 市長は、法第9条第1項又は第2項の調査を行ったときは、空家等管理台帳(様式第1号)を作成し、管理するものとする。

(立入調査の通知)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査通知書(様式第2号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第4条 法第9条第4項の身分を示す証明書の様式は、立入調査員証(様式第3号)とする。

(助言又は指導)

第5条 法第14条第1項の助言又は指導は、特定空家等に関する助言・指導書(様式第4号)により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、特定空家等に関する勧告書(様式第5号)により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、特定空家等に関する命令書(様式第6号)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知)

第8条 法第14条第4項の通知書の様式は、特定空家等に関する命令に係る事前通知書(様式第7号)とする。

(意見書)

第9条 法第14条第4項の意見書の様式は、特定空家等に関する命令に対する意見書(様式第8号)とする。

(意見聴取請求)

第10条 法第14条第5項の規定による請求は、特定空家等に関する意見聴取実施請求書(様式第9号)により行うものとする。

(意見聴取実施通知)

第11条 法第14条第7項の規定による通知は、特定空家等に関する意見聴取実施通知書(様式第10号)により行うものとする。

(行政代執行)

第12条 法第14条第9項の規定による処分（以下この条において「行政代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、特定空家等に関する代執行に係る戒告書（様式第11号）により行うものとする。

2 行政代執行に係る行政代執行法第3条第2項に規定する行政代執行令書の様式は、特定空家等に関する代執行令書（様式第12号）とする。

3 行政代執行に係る行政代執行法第4条の証票の様式は、執行責任者証（様式第13号）とする。

4 行政代執行に係る行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書（様式第14号）により行うものとする。

5 義務者が前項の納付の命令に係る納付金額を納期日までに完納しないときは、代執行費用納付督促状（様式第15号。次項及び第7項において「督促状」という。）により督促するものとする。

6 督促状は、納期日後20日以内に発しなければならない。

7 督促状に指定する期限は、督促状を発した日から起算して15日以内とする。

8 行政代執行法第6条第1項の規定による徴収に関する事務に従事する職員は、滞納処分をするときは、徴収職員証票（様式第16号）を携帯し、関係人の請求があったときは、いつでもこれを提示しなければならない。

（略式代執行）

第13条 法第14条第10項の規定による処分（以下この条において「略式代執行」という。）のために現場に派遣される執行責任者は、執行責任者証（様式第13号）を携帯し、関係人の請求があったときは、いつでもこれを提示しなければならない。

（標識）

第14条 法第14条第11項の標識の様式は、特定空家等に関する命令に係る標識（様式第17号）とする。

（公示の方法）

第15条 法第14条第11項の規定による公示は、日高市公告式条例（昭和30年条例第1号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（雑則）

第16条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

8. 日高市空家等対策協議会条例

令和2年3月18日条例第7号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、日高市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項の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。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等に関する対策について必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は関係者から資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

9. 日高市空き家実態調査報告書

第1章 業務概要

1 調査の目的

本業務は、市内全域における空き家の戸数及び状態を調査し、「管理不全」又は「有効活用可能と判断される空き家」を把握することにより、今後の空き家対策を検討するための基礎資料を作成することを目的として実施した。

2 調査対象

本調査における対象建物は、以下のとおりとした。

- ・ 戸建住宅
- ・ 店舗併用住宅
- ・ 共同住宅及び長屋住宅

※ 共同住宅及び長屋住宅については、すべての居室等が空き家である場合に限り空き家とした。

3 調査対象範囲

本調査における対象範囲は市全域（47.48k㎡）とした。



図 1-1 調査対象範囲

4 調査期間

本業務の期間は平成29年6月から平成30年1月までで、平成29年9月から10月にかけて現地調査を行い、結果、「住宅の空き家」と判断した空き家については所有者の特定も行なった。

5 調査の流れ



6 空き家定義

「空き家」の定義については、『空家等対策の推進に関する特別措置法』により、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とし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除くものとしたが、「特定空家等」とは、以下（1）から（4）のいずれかに該当する4種類の空き家である。

- (1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (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
- (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

第2章 調査概要

1 空き家候補リスト作成

本調査は、水道使用者情報に基づき使用されていない(閉栓している)家屋を基準とした。これに、既に市が把握していた空き家情報を加えて「空き家候補リスト」を作成し、集合住宅、公共施設及び重複データ等を除外して「現地調査個票(カード)」に反映させた。

また、現地調査中に新たに確認した空き家については、「現地調査個票(カード)」を追加で作成し、現地調査対象とした。

表 2-1 現地調査件数

空き家候補	件数(件)
水道閉栓及び未使用物件	1462
市把握物件	94
現地追加物件	39
小計	1595
除外理由	
集合住宅・公共施設等	560
データ間重複	45
現地調査件数	990

日高市 空き家調査カード

調査日	AM・PM	物件No.	住宅地図位置
所在氏名			
住宅地図表記		契約番号	
用途・階層	1.専用住宅 2.店舗併用住宅 3.共同/長屋住宅 4.その他 階		
建物傾斜	1.著しく傾きあり 2.軽度の傾きあり 3.傾きなし		
屋根	1.著しく損傷 2.一部損傷 3.問題なし		
建物外壁	1.著しく損傷 2.一部損傷 3.問題なし		
樹枝の越境	1.ある 2.なし 3.確認できない		
門・塙の倒壊	1.ある 2.恐れあり 3.なし		
電気メーター	1.動いている 2.止まっている 3.確認できない		
表札	1.ある(名称:) 2.なし		
売家・貸家等看板	1.ある 2.なし		
郵便受け	1.チラシが溜まっている 2.投函できないようにしてある 3.問題なし		
駐車場	1.無 2.敷地内 3.30坪以下 4.月極駐車場		
ラック	1.青 2.赤 3.緑 4.黒 5.黄 6.灰		
その他	1.ごみ不法投棄あり 2.悪臭あり 3.敷地に入れないようにしてある 4.その他		

図2-1 現地調査個票(カード)

2 現地調査図作成

空き家候補リストにおける各空き家について、現地調査を実施する際に携行する地図上に表現した「現地調査図」を作成し、活用することとした。

3 実態調査の周知

市民とのトラブルを避けるため、空き家実態調査の実施について、事前に市ホームページに掲載して調査の詳細等を周知した（更新日 2017 年 7 月 27 日）。

空き家の実態調査を行います

近年、少子高齢化や人口減少を背景に、全国的に空き家の増加が問題となっています。

日高市においても、空き家に関する問い合わせが年々増加傾向にありますので、今後の空き家対策を検討するための基礎調査として、市内全域における空き家の戸数やその状態を把握する「空き家実態調査」を実施します。

9月以降、市が委託した調査員が空き家の状態等を現地確認します。また、調査対象の空き家のお近くにお住いの方から聞き取り調査を実施する場合がありますので、皆様のご理解とご協力をお願いします。

ご不明な点などありましたら下記担当までお問い合わせください。

○ 空き家実態調査の業務受注者

公共地研株式会社（川口市戸塚3丁目25番27号）

- 調査員は必ず市が発行した身分証明書を携帯し腕章を着用します。
- 調査員が空き家の敷地内に立ち入ることはありません。

○ 調査の期間

平成30年1月31日まで

○ 関連ページ

[● 空き家の適正管理にご協力ください](#)

☎ この記事に関するお問い合わせ先

都市計画課 住宅政策担当（本庁舎 3階）
郵便番号：350-1292 日高市大字南平沢1020番地
電話：042-989-2111（代表）
ファックス：042-989-2316

更新日：2017年07月27日

図 2-2 空き家実態調査周知内容

4 現地調査項目

現地調査は、敷地外からの外観目視により実施するとともに、「現地調査個票（カード）」に記載した項目について確認した。

また、現地調査の結果、既に「建築物が滅失していた」及び「水道が散水用又は農業用であった」場合は“建築物不存在”として調査対象から除外した。

なお、居住が確認された空き家についても調査対象から除外した。

【居住者有と判断した例】

- (1) 居住者が居た。
- (2) 生活音がした。
- (3) 洗濯物が干してあった。
- (4) 照明がついていた。
- (5) 周辺住人の聞き取りにより。

5 空き家判断基準

空き家か否かを判断するにあたっては、敷地内に立ち入らない外観目視による方法により実施したため、各調査項目の確認が不可能であった空き家については判断を保留し、今後実施する意向調査（アンケート）の結果により判断することとした。

【空き家と判断できなかった例】

- (1) 生活感はないが、車輛やバイク、自転車等が停めてある。
- (2) 玄関周辺が整然としていて使用している気配がないが、庭の樹枝が手入れしており、雨戸が開いている。
- (3) 電気メーターが止まっているが、生活感がある。
- (4) 生活感はないが、玄関や窓が開いている。
- (5) ゴミの放置がみられるが生活感がある。

6 空き家の種別

調査結果をもとに作成する着色図や、分布図において使用する空き家の種別については、『空家等対策の推進に関する特別措置法』が定める「特定空家等（4種類）」を基準とし、これに、「有効活用可能と判断される空き家」及び「それらに該当しない空き家（その他空き家）」の2種類を加えた計6種類とした。

なお、「有効活用可能と判断される空き家」の基準は“軽微な改修”で活用可能と判断した空き家とした。

表 2-2 空き家種別詳細

	空き家種別	詳細状況
青	有効活用可能	A) 軽微な改修で活用可能と判断した物件
赤	保安上危険	A) 建築物及び擁壁や塀、樹木、物置等も含み、風雨時等に危険と判断した物件 B) 屋根葺き材の剥落や柱の傾斜などが見られる物件
緑	衛生上有害	A) 浄化槽の放置や臭突の損傷、排水等の流出により臭気が発生している物件 B) 臭気がなくてもゴミの放棄や不法投棄など不衛生と判断した物件
黒	景観不調和	A) 窓ガラスが割れたまま放置されている物件 B) 建築物全面を立木が覆っていて鬱蒼としている物件 C) 壁や塀に落書きやいたずらがみられる物件
黄	放置不適切	A) 樹枝の越境により、通行の妨げになっている若しくは隣家に影響を与えている物件（手入れされている樹枝の越境は管理していると判断し、放置不適切としない） B) 動物が住み着きそれらの糞尿や鳴き声等により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている物件 C) シロアリやゴキブリが発生・飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある物件 D) 玄関や窓ガラスの損傷により、不特定の者が容易に侵入できる状態の物件
灰色	その他	A) 以上に該当しない物件 例：外観では損傷等は見られないが有効活用するには軽微な改修で済まない物件等

第3章 調査結果・集計

1 現地調査結果

空き家候補リストに掲載した990件の「現地調査対象空き家」について、外観目視による現地調査を実施した結果、「住宅以外（空き家）」を含む総数は658件であった。

この658件から、53件の「住宅以外（空き家）」を除いた結果、「空き家」は605件となり、「現地調査対象空き家」に占める割合では約61%であった。

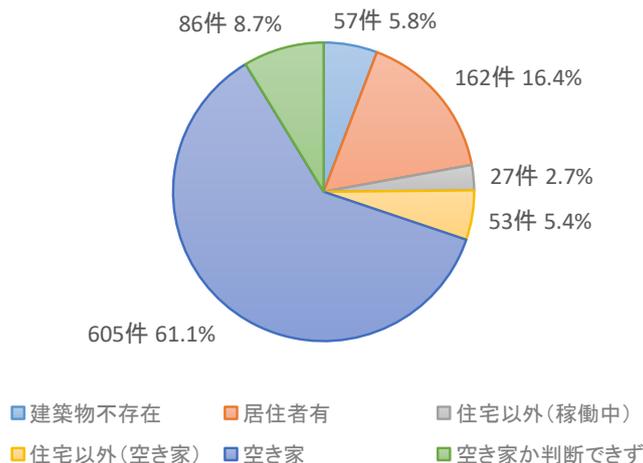


図 3-1 現地調査結果内訳

2 空き家種別結果

605件の「空き家」を種別ごとに区分すると、「有効活用可能と判断される空き家」は377件で、「空き家」に占める割合では約62%であった。

一方、「特定空き家となる可能性がある空き家」は4種類の合計で152件、割合では約25%となり、程度の把握及び今後の経過観察が必要である。

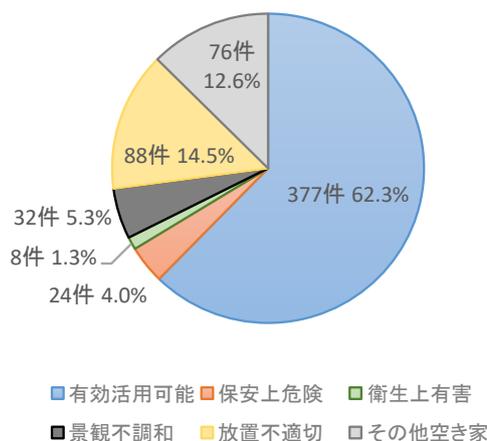


図 3-2 空き家種別内訳

3 行政区別空き家割合

市内全域で605件となった「空き家」の行政区別割合は、高い順にこま武蔵台の21.8%、日高団地の14.7%、高萩団地の8.9%、横手台の4.6%となった。

なお、これら4つの行政区内に303件の「空き家」が存在し、市内全域の「空き家」の50%を占める結果となった。

第4章 今後について

1 本業務の活用

空き家の戸数、分布及び状態等、本業務における調査結果については、空き家対策計画を策定する際の基礎資料として活用する。

2 所有者への意向調査（アンケート）

現地調査に基づき判断した605件の「空き家」に、外観目視が不可能であった等の理由で「判断が困難であった空き家」の86件を加えた計691件については、所有者への意向調査（アンケート）を実施し、「空き家として認識しているか」及び「売却等の活用に前向きであるか」等の所有者意向を調査する。

なお、86件の「判断が困難であった空き家」については、所有者への意向調査（アンケート）の結果を踏まえて「空き家」か否かを判断する。

3 特定空家等に対して

「空き家」605件のうち、377件の「有効活用可能と判断される空き家」及び76件の「その他空き家」を除いた152件の「特定空家となる可能性がある空き家」については、意向調査（アンケート）と併せて状況改善を求めることとするが、所有者に改善の意思が確認できなかった場合は、「日高市空き家等の適正管理に関する条例」に基づく助言・指導、勧告及び命令等の必要な措置を講じる。

4 「有効活用可能と判断される空き家」について

377件の「有効活用可能と判断される空き家」について、所有者への意向調査（アンケート）を実施した結果、「活用に前向きな所有者の意向が確認できた空き家」については「有効活用可能な空き家」として定義し、空き家・空き地バンクへの登録を促す等、積極的に有効活用方向へ誘導する。

なお、「有効活用可能な空き家」については、関係各課と協議し市の施策に基づく活用も検討する。

5 データベースの整備

本調査によって得た情報については、空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づくデータベースの構築に活用する他、位置情報とあわせて管理する等、関係部署間で情報共有可能な環境の整備を検討する。

10. 日高市空き家所有者意向調査報告書

第1章 業務概要

1 調査の目的

本業務は、昨年度実施した敷地外からの外観目視による現地調査を含む空き家の実態調査（以下、「実態調査」という。）を踏まえ、所有者及び管理者（以下、所有者等という。）に対し意向調査を行うことにより、空き家となった理由や現状、利活用に向けた意向等を把握し、今後の空家等対策を検討するための基礎資料等を作成することを目的として実施しました。

2 調査概要

実態調査により空き家と推定された建物の所有者等に対し、対象建物の所有状況や使用・管理状況、今後の意向などに関する調査を実施しました。

3 調査対象

実態調査の報告書『第4章 今後について』の「2 所有者への意向調査（アンケート）」にあるとおり、実態調査に基づき判断した「空き家」605件に、外観目視が不可能であった等の理由で「判断が困難であった空き家」86件を加えた691件を調査対象としました。

なお、平成25年住宅土地統計調査における「総住宅数」23,240件に対する調査対象の割合は3.0%でした。

4 調査方法及び期間

調査対象の所有者等に対し、郵送によるアンケートの配布及び回収を行いました。アンケートは平成30年11月初旬に発送し、同月末日を締め切りとしました。

なお、第2章に送付したアンケート調査票を掲載します。

※本書にて「%（パーセント）」表記する場合、小数第2位を四捨五入しています。そのため、合計値が「100%」にならない場合があります。

第2章 意向調査

1 アンケート調査票

埼玉県日高市空き家実態等アンケート調査票

はじめに、あなた又は関係者が、日高市内に所有・管理されている

の建物がこのアンケートの対象建物になります。

昨年9月に市が実施した外観目視による空き家実態調査の結果、あなたが所有・管理されている建物は、空き家の可能性がありましたので、アンケート調査にご協力いただきますようお願いいたします。

また、調査から約1年が経過しておりますので、その後、剪定や整備・取り壊しなどにより環境を改善された方につきましては何卒ご容赦願います。

なお、空き家に関する冊子を同封させていただきましたのでそちらもご覧いただき、適切に管理いただきますようお願いいたします。

【今回お願いするアンケートについて】

- ◆ 所有者に関する情報は、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条に基づき、固定資産税の課税情報等を活用しています。
- ◆ アンケートへの記入は、宛名の方あるいは宛名の方に依頼された代理の方がお願いいたします。
- ◆ このアンケートにおいて、空き家とは「日常的に住んでいない住宅」をいいます。
- ◆ 外観調査により判断を行っているため、空き家ではないにも関わらず、アンケート調査票を送付している場合があります。その際には、誠に申し訳ございませんが、調査票の問1～3（問17）にご回答いただき、^{とうかん}投函願います。
- ◆ このアンケートは、市の住宅政策の検討資料としてのみ活用します。個人名を含んだ当該住宅の情報につきましては、他者への公表等は致しません。

【問5】：建物を使用しなくなった理由は次のどれに該当しますか？（複数選択可）

- ① 別の住居へ転居したため
- ② 転勤等により長期不在となっているため
- ③ 建替・改築・修繕等により一時的に転居しているため
- ④ 居住するために購入したが、入居していないため
- ⑤ （居住者が）施設入所や入院しているため
- ⑥ （居住者が）死亡したため
- ⑦ 相続により取得したが、ほかに住むところがあるため
- ⑧ 相続により取得したが、賃借人が決まらないため
- ⑨ 相続により取得したが、どのように活用したら良いか分からないため
- ⑩ 相続により取得したが、家財道具が処分できないため
- ⑪ 相続等の権利関係で話がまとまらないため
- ⑫ 居住していた賃借人が退去したが、次の賃借人が決まらないため
- ⑬ 建物の維持管理費用が高額なため
- ⑭ 改修費用が高額なため
- ⑮ 耐震性に不安があるため
- ⑯ 老朽化が著しいため
- ⑰ その他（)

【問6】：建物を使用しないままとなっている理由は次のどれに該当しますか？
（複数選択可）

- ① 売却又は賃貸することを考えているため
- ② 売却又は賃貸しようとしたが、成約に至らなかったため
- ③ 思い入れが強く、売却・賃貸・解体等に踏み切れないため
- ④ いずれ使用するかもしれないため
- ⑤ 相続などの権利関係で話がまとまらないため
- ⑥ 解体したいが、費用が捻出できないため
- ⑦ 解体すると固定資産税額が上がってしまうため
- ⑧ どうすべきか又はどこに相談すべきか分からないため
- ⑨ 何となく放置してしまっているため
- ⑩ その他（)

【問7】：建物（敷地）を維持管理しているのはどなたですか？（選択はひとつ）

- ① 自分又は家族
- ② 親戚や知人
- ③ 民間業者（管理会社や植木剪定業者等）
- ④ 近隣の住人
- ⑤ その他（)
- ⑥ 管理していない } 問11へ

※⑥を選択された方は問11へお進みください。

【問8】：建物（敷地）を維持管理している頻度を教えてください。（選択はひとつ）

- ① 月に1回以上
- ② 数ヶ月から半年に1回程度
- ③ 年に1回程度
- ④ 数年に1回程度
- ⑤ その他（)

【問9】：建物（敷地）の維持管理はどのように行っていますか？（複数選択可）

- ① 郵便物の確認
- ② 建物内の清掃や換気
- ③ 水回りの点検
- ④ 草刈りや剪定等の庭の手入れ
- ⑤ 建物等の外観を目視による点検
- ⑥ 建物等の破損箇所の修繕
- ⑦ その他（)

【問 10】: 建物（敷地）を維持管理する際の課題はありますか？（複数選択可）

- ① 手間が大変
- ② 費用が高額
- ③ 身体的・年齢的に管理が困難
- ④ 遠方に居住しているため管理が困難
- ⑤ 管理の方法が分からない
- ⑥ 管理者（業者）を探すのが困難
- ⑦ 特に困っていることはない
- ⑧ その他（

【問 11】: 今後の利活用について、最もあてはまるものを教えてください。
（選択はひとつ）

- ① 自分や家族、親族等が住みたい
- ② 時々使用するための別荘として維持したい
- ③ 空き家を解体して、駐車場や貸農園等として活用したい
- ④ 市に無料で良いから使ってもらいたい
- ⑤ 市に安くても良いから借りてほしい
- ⑥ 市に適正価格で借りてほしい
- ⑦ 市に寄与を受けてほしい
- ⑧ 民間に適正価格で売却したい
- ⑨ 民間に安くても良いから売却したい
- ⑩ 民間に適正価格で賃貸したい
- ⑪ 民間に安くても良いから賃貸したい
- ⑫ NPO 法人等に無料で良いから使ってもらいたい
- ⑬ NPO 法人等に安くても良いから借りてほしい
- ⑭ NPO 法人等に適正価格で借りてほしい
- ⑮ NPO 法人等に寄与を受けてほしい
- ⑯ 民泊施設として貸し出したい
- ⑰ 特に考えていない
- ⑱ その他（

※①～③・⑯～⑱を選択された方は、問15へお進みください。

※④～⑦を選択された方は、問12へお進みください。

※⑧～⑪を選択された方は、問13へお進みください。

※⑫～⑮を選択された方は、問14へお進みください。

【問 12】：市の組織内における空き家情報の共有について、あてはまるものを教えてください。（**選択はひとつ**） ※問11の回答で④～⑦を選択された方。

- ① 情報を共有しても良い
- ② 情報を共有してほしくない
- ③ その他（)

※回答後、問15へお進みください。

【問 13】：売却・賃貸に向けた取り組み状況を教えてください。（**選択はひとつ**）
※問11の回答で⑧～⑪を選択された方。

- ① 既に不動産業者へ物件仲介を依頼済である
- ② 近日中に不動産業者へ物件仲介を依頼予定である
- ③ 時期は未定だが不動産業者へ物件仲介を依頼したいと思っている
- ④ 過去に不動産業者へ物件仲介を依頼したことがあるが成約に至らなかった
- ⑤ その他（)

※回答後、問15へお進みください。

【問 14】：「NPO 法人等」への空き家情報の提供について、あてはまるものを教えてください。（**選択はひとつ**） ※問11の回答で⑫～⑮を選択された方。

- ① 情報を提供しても良い
- ② 情報を提供しても良いが、提供先等について市から事前の相談（連絡）が欲しい
- ③ 情報を提供してほしくない
- ④ その他（)

※回答後、問15へお進みください。

【問 15】：市が実施する空き家・空き地バンクについて、あてはまるものを教えてください。（**選択はひとつ**）

- ① 登録するつもりはない
- ② 登録を検討しても良いが、市から詳しい説明が聞きたい
- ③ 登録したい
- ④ その他（)

【問 16】：市に期待する空き家への支援制度について、あてはまるものを教えてください。（複数選択可）

- ① 解体費用について助成を検討してほしい
- ② 修繕費用について助成を検討してほしい
- ③ 維持管理費用について助成を検討してほしい
- ④ 家財道具の処分費用について助成を検討してほしい
- ⑤ 仲介手数料について助成を検討してほしい
- ⑥ 解体・修繕・維持管理に対応してくれる業者を紹介してほしい
- ⑦ その他（

問 17：空き家について感じていることや、要望等ございましたらご記入ください。

問 18：差し支えなければ、連絡先を教えてください。（任意です）

※今後の建物に関する利活用等の連絡のみに使用させていただきます。

お 名 前	
連 絡 先	（自宅・携帯）
ご 住 所	〒

アンケートは以上になります。同封の返信用封筒に入れ、

平成30年11月30日まで に投函いただきますよう

お願いいたします。ご協力いただきありがとうございました。

第3章 調査結果・集計・分析

1 アンケート回収結果

アンケート発送件数 691 件に対し、回収件数は 468 件で、回収率は 67.7%となりました。

アンケート発送件数	691 件
アンケート回収件数	468 件
回収率	67.7%

※宛先不明等による不達（返戻）の件数は6件でした。

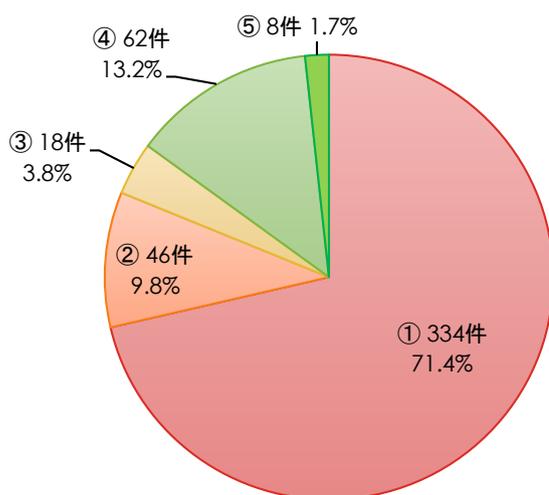
2 回答結果

【問1に対する回答】

アンケートに回答をいただいた方 468 件のうち 334 件 (71.4%) が①登記簿上の所有者で、②登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理している方 46 件 (9.8%) までを問2以降の回答対象としました。

また、実態調査の完了から約1年が経過したため、既に売却済との回答もいただきましたが、その際は④に含めました。

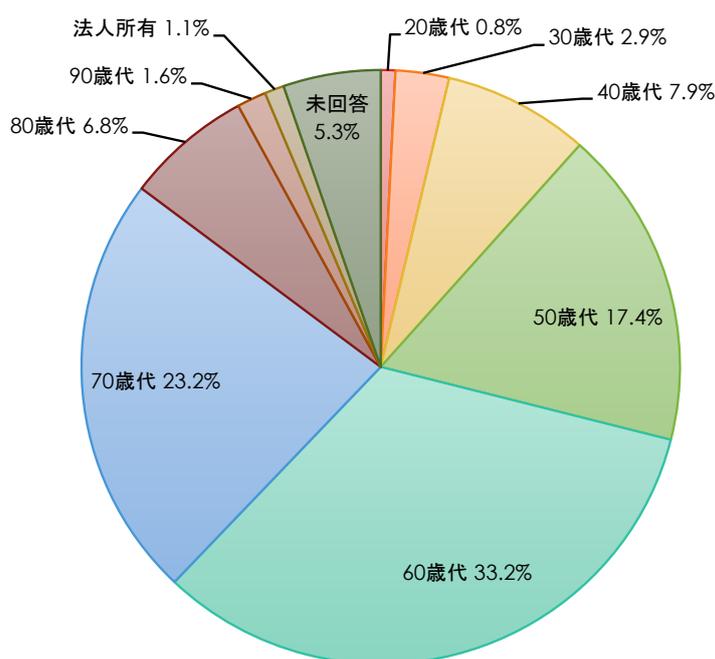
回答	回答数	割合
① 登記簿上の所有者である	334件	71.4%
② 登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理している	46件	9.8%
③ 所有・管理はしていないが、納税の責任だけを負っている	18件	3.8%
④ この建物に心当たりがない(既に売却済又は解体済を含む)	62件	13.2%
⑤ 未回答	8件	1.7%



《アンケート回答者の年齢層》

問1において、①登記簿上の所有者あるいは②登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理していると回答いただいた方の年齢層は、60歳代が最も多く126件(33.2%)、70歳代の88件(23.2%)と続いており、60歳代及び70歳代で56.4%と過半数を超えています。

年代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代	法人所有	未回答
回答数	3件	11件	30件	66件	126件	88件	26件	6件	4件	20件
割合	0.8%	2.9%	7.9%	17.4%	33.2%	23.2%	6.8%	1.6%	1.1%	5.3%



【問2に対する回答】

問1の質問で①登記簿上の所有者あるいは②登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理していると回答した方に、当該建物が建っている土地の所有・管理状況について質問したところ、ほとんどの方が所有・管理しているという結果となりました。

回答	回答数	割合
当該建物が建っている土地(敷地)を所有・管理している	368件	96.8%
当該建物が建っている土地(敷地)を所有・管理していない	11件	2.9%
未回答	1件	0.3%

問2の回答に対して	回答数	割合
回答した方が市内の方	180	47.5%
回答した方が市外の方	199	52.5%

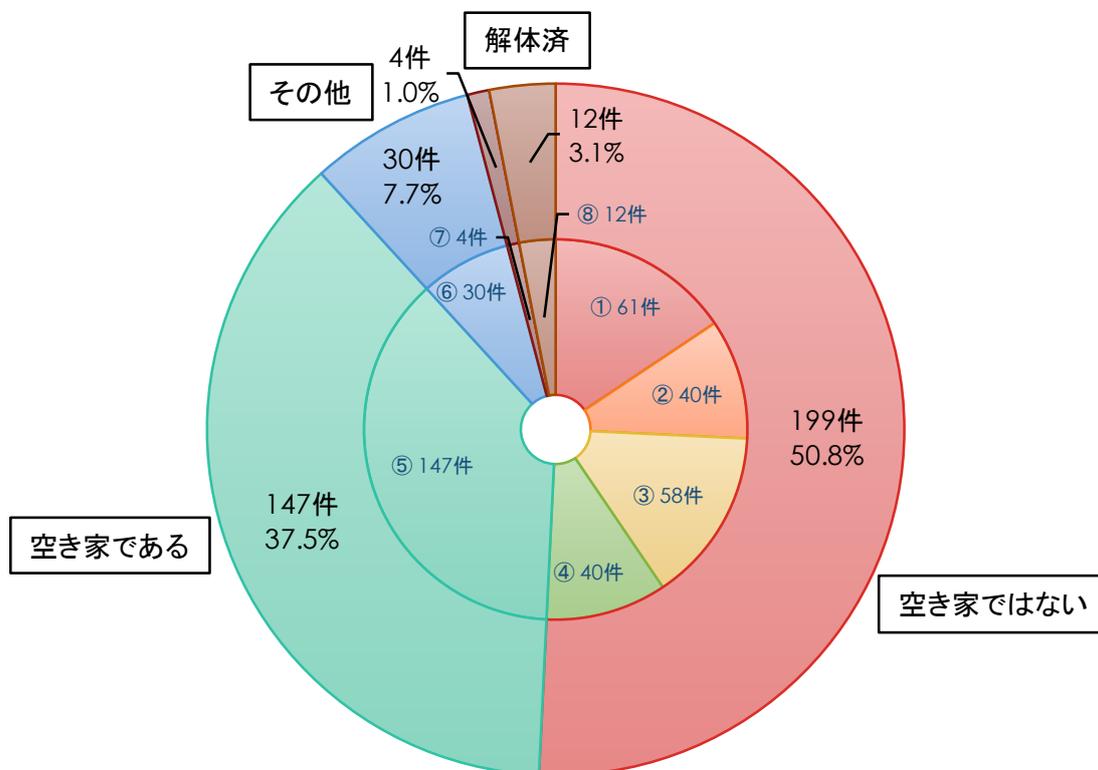
【問3に対する回答】

問1の質問で①登記簿上の所有者であると回答した334件及び②登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理していると回答した46件の計380件の方に、使用状況を質問しました、①～④の「空き家ではない」との回答が199件となり、半数以上が空き家ではありませんでした。

また、⑤の「空き家である」との回答は147件（38.7%）でした。

なお、物置や倉庫として使用しているという回答は⑥その他として集計した他、解体済となった空き家を把握したので、改めて⑧解体済として集計することとしました。

回答	回答数	割合
① 常に住んでおり、空き家ではない	61件	15.6%
② 週に〇日程度使用しており、空き家ではない	40件	10.2%
③ 月に〇日程度使用しており、空き家ではない	58件	14.8%
④ 年に〇日程度使用しており、空き家ではない	40件	10.2%
⑤ 使用しておらず、空き家である	147件	37.5%
⑥ その他	30件	7.7%
⑦ 未回答	4件	1.0%
⑧ 解体済	12件	3.1%

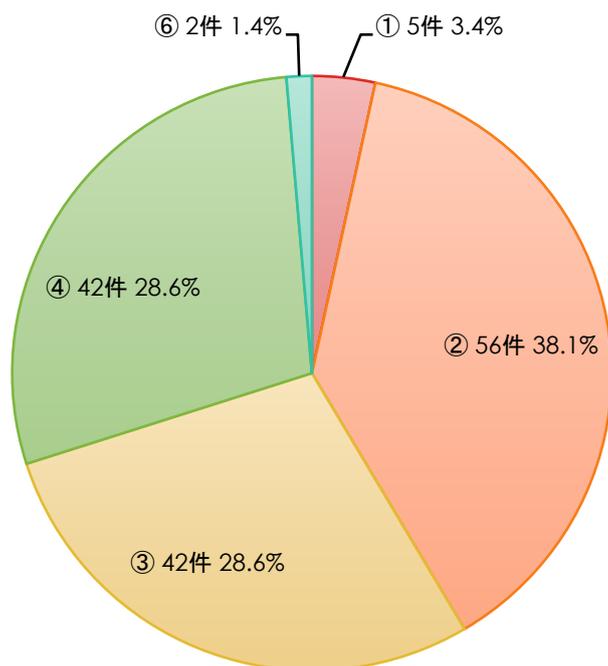


【問4に対する回答】

問3の質問で⑤空き家であると回答した方に、建物を使用していない期間を質問しました。空き家の状態になって間もないという件数が少なかった一方で、42件は10年以上が経過していました。

また、回答をいただいた方を市内と市外で分けてみると、経過年数が増えるにつれて市外の方の割合が増えていく傾向が確認できました。

回答	回答数	市内	市外	割合
① 1年未満	5件	5件	-	3.4%
② 1年～5年未満	56件	30件	26件	38.1%
③ 5年～10年未満	42件	17件	25件	28.6%
④ 10年以上	42件	12件	30件	28.6%
⑤ 不明	0件	-	-	0.0%
⑥ 未回答	2件	-	-	1.4%

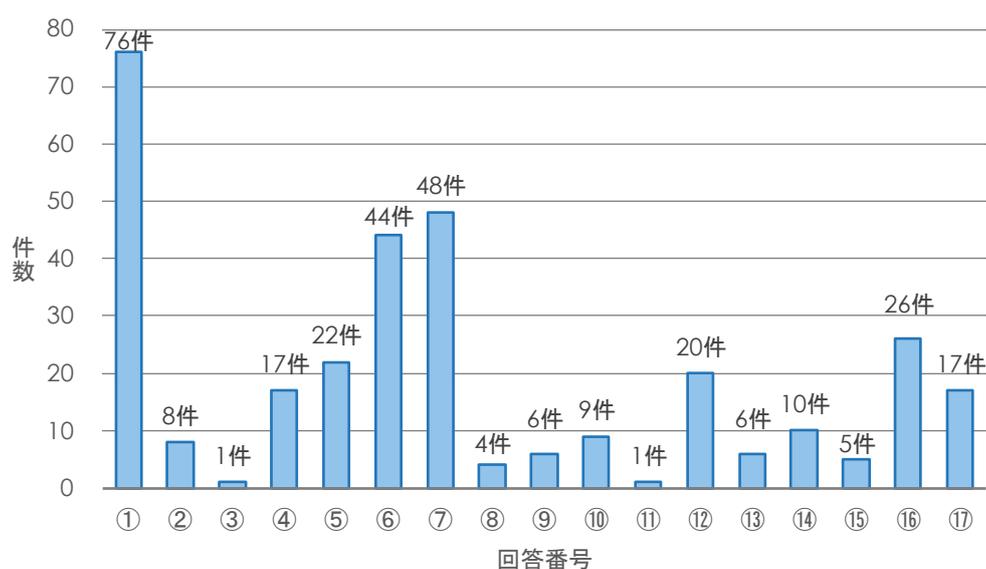


【問5に対する回答】（複数選択）

建物を使用しなくなった理由を質問しました。

最も回答が多かったのは①別の住居へ転居したための76件（23.8%）でした。2番目に多かった回答が⑦相続により取得したが、ほかに住むところがあるための48件（15.0%）で、そのほか⑥居住者が死亡したための44件（13.8%）、⑯老朽化が著しいための26件（8.1%）と続いています。

回答	回答数	割合
① 別の住居へ転居したため	76件	23.8%
② 転勤等により長期不在となっているため	8件	2.5%
③ 建替・改築・修繕等により一時的に転居しているため	1件	0.3%
④ 居住するために購入したが、入居していないため	17件	5.3%
⑤ （居住者が）施設入所や入院しているため	22件	6.9%
⑥ （居住者が）死亡したため	44件	13.8%
⑦ 相続により取得したが、ほかに住むところがあるため	48件	15.0%
⑧ 相続により取得したが、賃借人が決まらないため	4件	1.3%
⑨ 相続により取得したが、どのように活用したら良いか分からないため	6件	1.9%
⑩ 相続により取得したが、家財道具が処分できないため	9件	2.8%
⑪ 相続等の権利関係で話がまとまらないため	1件	0.3%
⑫ 居住していた賃借人が退去したが、次の賃借人が決まらないため	20件	6.3%
⑬ 建物の維持管理費用が高額なため	6件	1.9%
⑭ 改修費用が高額なため	10件	3.1%
⑮ 耐震性に不安があるため	5件	1.6%
⑯ 老朽化が著しいため	26件	8.1%
⑰ その他	17件	5.3%



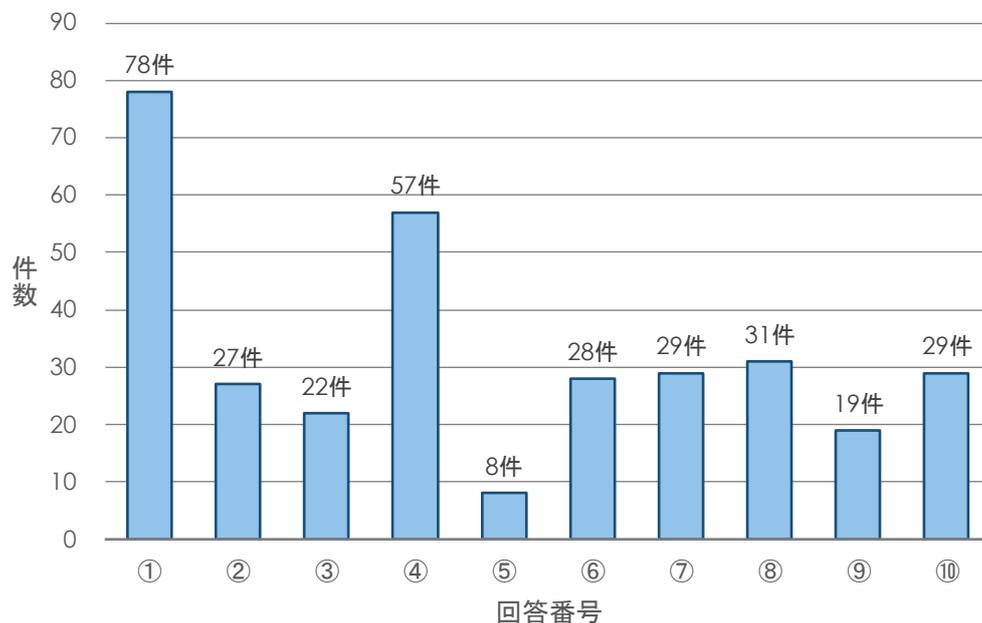
【問6に対する回答】（複数選択）

建物を使用しないままとなっている理由について質問しました。

最も回答数が多かったのは、①売却又は賃貸することを考えているための78件（23.8%）で、続いて④いずれ使用するかもしれないための57件（17.4%）となりました。

そのほかでは相談する先がわからないや解体費用や固定資産税額の上昇など金銭的な理由が続きました。

回答	回答数	割合
① 売却又は賃貸することを考えているため	78件	23.8%
② 売却又は賃貸しようとしたが、成約に至らなかったため	27件	8.2%
③ 思い入れが強く、売却・賃貸・解体等に踏み切れないため	22件	6.7%
④ いずれ使用するかもしれないため	57件	17.4%
⑤ 相続などの権利関係で話がまとまらないため	8件	2.4%
⑥ 解体したいが、費用が捻出できないため	28件	8.5%
⑦ 解体すると固定資産税額が上がってしまうため	29件	8.8%
⑧ どうすべきか又はどこに相談すべきか分からないため	31件	9.5%
⑨ 何となく放置してしまっているため	19件	5.8%
⑩ その他	29件	8.8%



【問7に対する回答】

誰が空き家の維持管理を実施しているのかについて質問しました。

①自分又は家族が維持管理しているとの回答が約9割を占め、問1の年齢別と照らし合わせると、高齢の方が維持管理を行っていることが推測されます。

なお、⑥管理していないという回答も5件ありました。

回答	回答数	割合
① 自分又は家族	193件	89.8%
② 親戚や知人	7件	3.3%
③ 民間業者(管理会社や植木剪定業者等)	2件	0.9%
④ 近隣の住人	1件	0.5%
⑤ その他	7件	3.3%
⑥ 管理していない	5件	2.3%

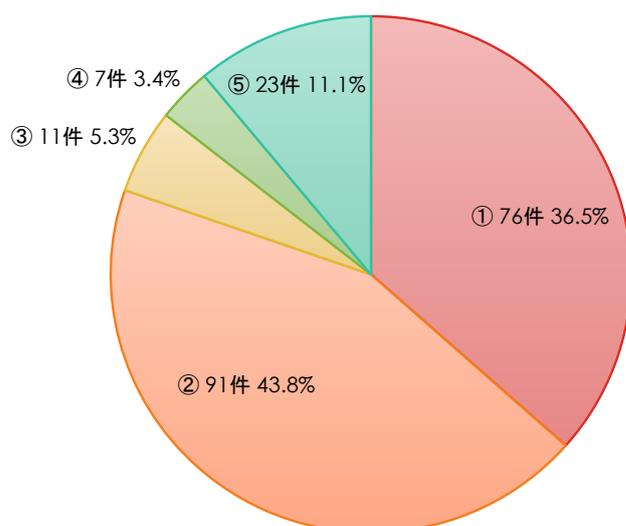
【問8に対する回答】

維持管理の頻度について質問しました。

②数ヶ月から半年に1回程度と回答した方が91件(43.8%)、①月に1回以上が76件(36.5%)と、この2項目で8割以上を占めています。

また、⑤その他の回答として毎日や台風後に見に行く程度というものもありました。

回答	回答数	割合
① 月に1回以上	76件	36.5%
② 数ヶ月から半年に1回程度	91件	43.8%
③ 年に1回程度	11件	5.3%
④ 数年に1回程度	7件	3.4%
⑤ その他	23件	11.1%



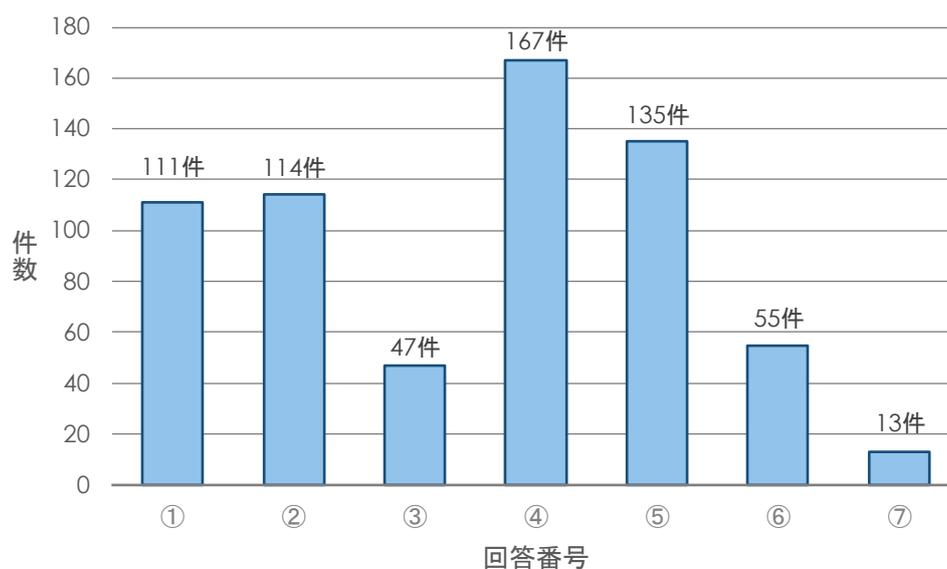
【問9に対する回答】（複数選択）

維持管理の内容について質問しました。

④草刈りや剪定等の庭の手入れ、⑤建物等の外観目視による点検は行われているようですが、③水回りの点検や⑥破損箇所の修繕などは行われていないようです。

また、⑦その他の回答として、害虫駆除というものもありました。

回答	回答数	割合
① 郵便物の確認	111件	17.3%
② 建物内の清掃や換気	114件	17.8%
③ 水回りの点検	47件	7.3%
④ 草刈りや剪定等の庭の手入れ	167件	26.0%
⑤ 建物等の外観を目視による点検	135件	21.0%
⑥ 建物等の破損箇所の修繕	55件	8.6%
⑦ その他	13件	2.0%

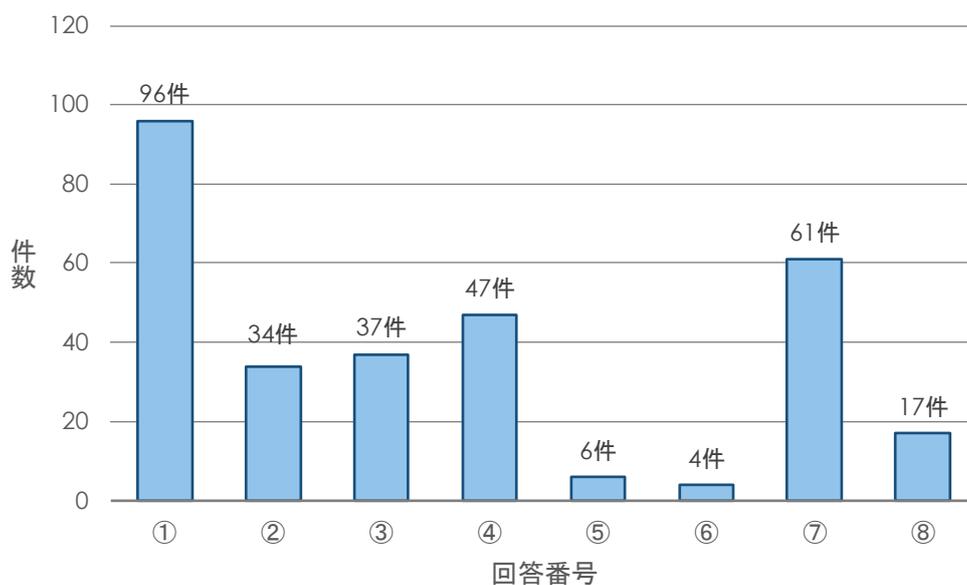


【問 10 に対する回答】（複数選択）

維持管理する際の課題について質問しました。

①手間が大変という回答が 96 件（31.8%）と 3 割を超え、次に、④遠方に居住しているため管理が困難といった回答があった一方で、⑦特に困っていることはないとの回答が 61 件（20.2%）と 2 割を超えました。

回答	回答数	割合
① 手間が大変	96件	31.8%
② 費用が高額	34件	11.3%
③ 身体的・年齢的に管理が困難	37件	12.3%
④ 遠方に居住しているため管理が困難	47件	15.6%
⑤ 管理の方法がわからない	6件	2.0%
⑥ 管理者（業者）を探すのが困難	4件	1.3%
⑦ 特に困っていることはない	61件	20.2%
⑧ その他	17件	5.6%



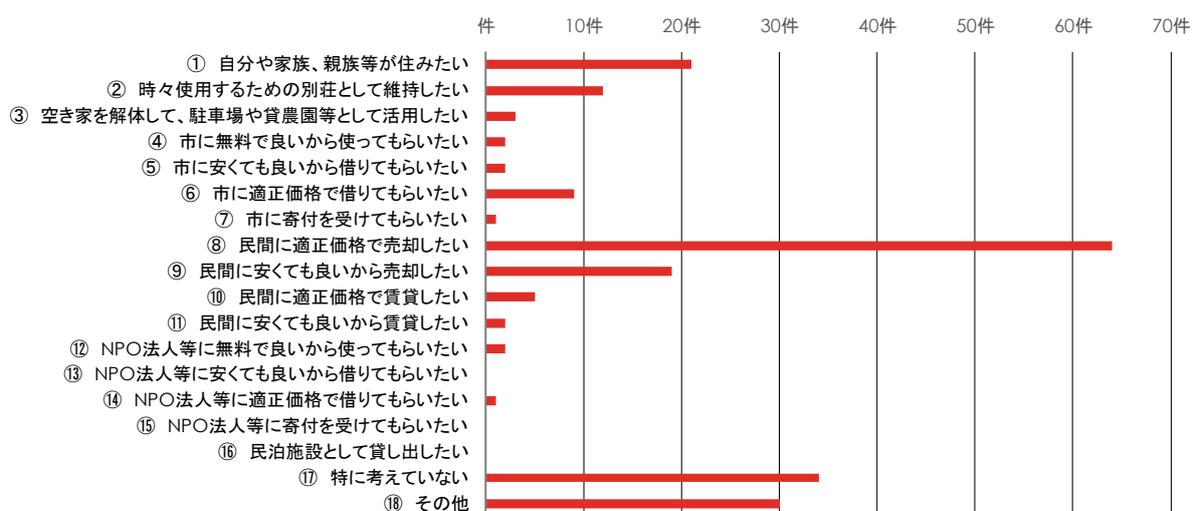
【問11に対する回答】

今後の利活用の方向性について質問しました。

⑧及び⑨を合わせて民間に売却したいとの回答が83件（40.1%）に至りました。それに続き、⑰特に考えていないという回答が34件（16.4%）、①及び②の今後も維持していきたいという意向が33件（15.9%）と続きました。

また、市に借りてほしい又は市に使ってほしいとの回答も少数ながらありましたが、NPO法人による活用や、民泊施設として貸し出したいとの意向はほぼ確認できませんでした。

回答	回答数	割合
① 自分や家族、親族等が住みたい	21件	10.1%
② 時々使用するための別荘として維持したい	12件	5.8%
③ 空き家を解体して、駐車場や貸農園等として活用したい	3件	1.4%
④ 市に無料で良いから使ってもらいたい	2件	1.0%
⑤ 市に安くても良いから借りてもらいたい	2件	1.0%
⑥ 市に適正価格で借りてもらいたい	9件	4.3%
⑦ 市に寄付を受けてもらいたい	1件	0.5%
⑧ 民間に適正価格で売却したい	64件	30.9%
⑨ 民間に安くても良いから売却したい	19件	9.2%
⑩ 民間に適正価格で賃貸したい	5件	2.4%
⑪ 民間に安くても良いから賃貸したい	2件	1.0%
⑫ NPO法人等に無料で良いから使ってもらいたい	2件	1.0%
⑬ NPO法人等に安くても良いから借りてもらいたい	0件	0.0%
⑭ NPO法人等に適正価格で借りてもらいたい	1件	0.5%
⑮ NPO法人等に寄付を受けてもらいたい	0件	0.0%
⑯ 民泊施設として貸し出したい	0件	0.0%
⑰ 特に考えていない	34件	16.4%
⑱ その他	30件	14.5%



【問 12 に対する回答】

市の組織内における空き家情報の共有について質問しました。

6割の方が①情報を共有しても良いと回答した一方で、3割弱の方が情報を共有してほしくないとの回答でした。

回答	回答数	割合
① 情報を共有しても良い	21件	60.0%
② 情報を共有してほしくない	10件	28.6%
③ その他	4件	11.4%

【問 13 に対する回答】

問 11 で⑧～⑪を選択された方を中心に売却・賃貸に向けた取り組み状況について質問しました。

既に不動産業者に仲介を依頼済もしくは依頼したいとの回答が7割以上を占めましたが、過去に依頼したが成約に至らなかったという回答も1割弱ありました。

回答	回答数	割合
① 既に不動産業者へ物件仲介を依頼済である	38件	36.9%
② 近日中に不動産業者へ物件仲介を依頼予定である	3件	2.9%
③ 時期は未定だが不動産業者へ物件仲介を依頼したいと思っている	38件	36.9%
④ 過去に不動産業者へ物件仲介を依頼したことがあるが成約に至らなかった	9件	8.7%
⑤ その他	15件	14.6%

【問 14 に対する回答】

問 11 で⑫～⑮を選択された方を中心に NPO 法人等への空き家情報の提供について質問しました。

①と②を合わせ、半数以上の方が情報を提供しても良いとの回答でした。

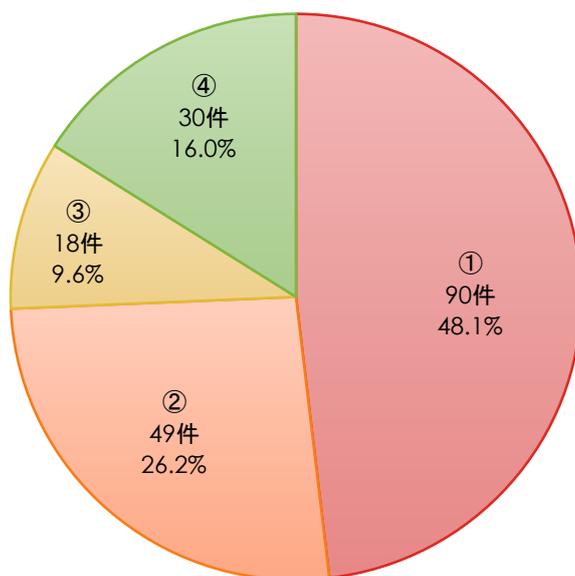
回答	回答数	割合
① 情報を提供しても良い	3件	15.8%
② 情報を提供しても良いが、提供先等について市から事前の相談(連絡)が欲しい	7件	36.8%
③ 情報を提供してほしくない	7件	36.8%
④ その他	2件	10.5%

【問 15 に対する回答】

市が平成 30 年 1 月 1 日から実施している空き家・空き地バンクへの登録について質問しました。

①登録するつもりはないとの回答が 90 件 (48.1%) と半数近くを占めました。③登録したいという回答は 18 件 (9.6%) でしたが、②登録を検討しても良いが、市から詳しい説明が聞きたいと合わせると 67 件 (35.8%) になり、今後、登録に向けた問合せ等の増加が見込まれます。

回答	回答数	割合
① 登録するつもりはない	90件	48.1%
② 登録を検討しても良いが、市から詳しい説明が聞きたい	49件	26.2%
③ 登録したい	18件	9.6%
④ その他	30件	16.0%



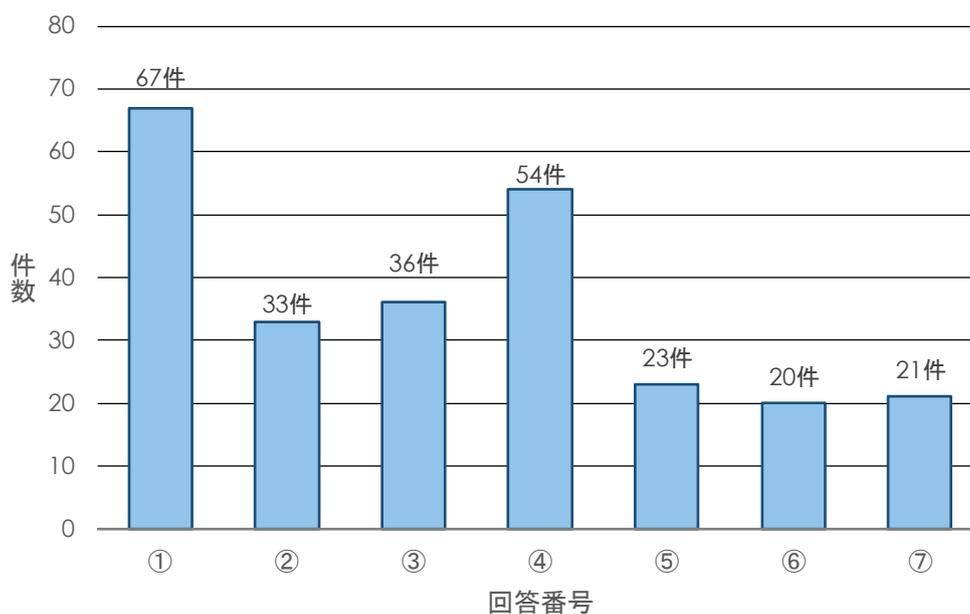
【問 16 に対する回答】（複数選択）

市に期待する空き家への支援制度について質問しました。

①の解体費用について助成を検討してほしいが 67 件（26.4%）で最多となり、解体を考えている方が存在していると推測されます。

一方で②と③を合わせると 69 件（27.2%）の方が修繕や維持管理の費用の助成を望んでおり、その場合、現在の建物を維持したいとの意向もうかがえます。

回答	回答数	割合
① 解体費用について助成を検討してほしい	67件	26.4%
② 修繕費用について助成を検討してほしい	33件	13.0%
③ 維持管理費用について助成を検討してほしい	36件	14.2%
④ 家財道具の処分費用について助成を検討してほしい	54件	21.3%
⑤ 仲介手数料について助成を検討してほしい	23件	9.1%
⑥ 解体・修繕・維持管理に対応してくれる業者を紹介してほしい	20件	7.9%
⑦ その他	21件	8.3%



【問17に対する回答】

空き家について感じることや要望等を自由に記入していただきました。
そのなかで比較的多かった回答について記しました。

- ・ 近年空き家が増加しているので減らせる政策を積極的に行って欲しいです。
- ・ 空き家の固定資産税を納付する猶予が欲しい。自宅の固定資産税と同じ納付期限であるため、金銭的に苦しい。
- ・ 空き家を放置していると不審者が侵入するなど防犯上よくないので巡回していただきたい。
- ・ 日高市内に企業や観光で人々が集まるようになると空き家は少なくなると思います。
- ・ 購入時より価格がかなり下がっており、売却するのも躊躇します。
- ・ 売却時における税金のしくみについて分かりやすく理解できる資料があれば良いと思います。
- ・ バスが無くなりますます不便です。
所有者が長期入院（入所）中のため判断ができません。

1 アンケート回答の分析

前頁までは各質問に対する回答を表やグラフを用いて集計しました。

ここでは空き家を取り巻く環境や課題などの傾向を多面的に把握するため、複数の回答をクロス集計し、関係性を確認しました。

A) 所有者等の年齢と維持管理する際の課題の関係について

問1の回答と問10の回答を用いて分析すると、年齢を重ねると手間や距離といった課題から費用や身体的な課題に変化していくことが読み取れますので、所有者が高齢化していることを念頭に各種対策を実施していく必要があります。

問1 × 問10	問10 建物を維持管理する際の課題の回答									
	手間が大変	費用が高額	身体的・年齢的に管理が困難	遠方に居住しているため管理が困難	管理の方法がわからない	管理者(業者)を探すのが困難	特に困っていることはない	その他	総計	
問1 年齢の 回答	20歳代	1			1				2	
	30歳代	2	1	1			4		8	
	40歳代	4	3	2	2		4	2	17	
	50歳代	19	6	7	10		2	11	4	59
	60歳代	36	10	13	19	2		19	6	105
	70歳代	17	12	8	7	1	2	16	2	65
	80歳代	7		1	3	2		2	2	17
	90歳代	2	1		1			2		6
	法人所有	1						1		2
	未回答	7	1	5	4	1		2	1	21
	総計	96	34	37	47	6	4	61	17	302

B) 空き家となった期間と維持管理の頻度について

問4の回答と問8の回答を用いて分析すると、空き家となった期間にかかわらず、数ヶ月から半年に1回程度維持管理していることが確認出来ました。

しかしながら、空き家になった期間が長くなるにつれて、頻度が減少する傾向も確認されましたので、維持管理の必要性について啓発することが重要です。

問4 × 問8	問8 建物を維持管理している頻度の回答						
	月に1回以上	数ヶ月から半年に1回程度	年に1回程度	数年に1回程度	その他	総計	
問4 空き家と なった 期間の 回答	1年未満	6	3			1	10
	1年～5年未満	28	37	4	1	5	75
	5年～10年未満	19	27	3	3	5	57
	10年以上	11	22	4	3	5	45
	不明	1					1
	未回答		1				1
	総計	65	90	11	7	16	189

C) 空き家となった期間と今後の利活用について

問4の回答と問11の回答を用いて、空き家となった期間と今後の利活用について分析したところ、空き家となった期間が短いと自分で活用したいという意向が強いようですが、空き家の期間が長くなるにつれてその意向が下がっています。一方で、民間に売却等したいという意向は10年以上が経過しても引き続き高いことも確認できました。

問4 × 問11		問11 今後の利活用についての回答					総計
		自分で活用したい	市に活用等してもらおう	民間に売却等したい	NPO法人等に活用してもらおう	特に考えていない等	
問4 の 回答 と な っ た 期 間 の 回 答	1年未満	1	1	6		2	10
	1年～5年未満	23	7	31	2	21	84
	5年～10年未満	11	4	22		21	58
	10年以上	4	2	25	1	12	44
	不明	1					1
	総計	40	14	84	3	56	197

D) 維持管理の頻度と課題について

問8の回答と問10の回答を用いて、空き家の維持管理頻度と課題について分析したところ、問8で月に1回以上及び数ヶ月から半年に1回程度と回答した方については課題に対する回答を多くいただきましたので、多くの課題と向き合いながらも、空き家に対し積極的に関与しようとする意向が伺えます。

一方で頻繁に管理していない方に維持管理を促す対策も不可欠であると考えられます。

維持管理の頻度が数ヶ月から半年に1回程度と回答いただいた方の維持管理する際の課題で「手間が大変」という回答が最も多かったのは、草刈りや剪定等の庭の手入れや建物内の掃除や換気等作業が多くなることが理由と推測されます。

問8 × 問10		問10 建物を維持管理する際の課題の回答								総計
		手間が大変	費用が高額	身体的・年齢的に管理が困難	遠方に居住しているため管理が困難	管理の方法がわからない	管理者(業者)を探すのが困難	特に困っていることはない	その他	
問8 の 回 答 と な っ た 頻 度 の 回 答	月に1回以上	23	10	12	14		2	12	3	76
	数ヶ月から半年に1回程度	26	8	6	8	2		14	1	65
	年に1回程度	4	2					1		7
	数年に1回程度			2	1			1		4
	その他	6	1				1	2	1	11
	無回答	37	13	17	24	4	1	31	12	139
総計	96	34	37	47	6	4	61	17	302	

E) 今後の利活用と市に期待する支援制度について

問11の回答と問16の回答を用いて、空き家の今後の利活用と市に期待する空き家の支援制度について分析しました。

問11で民間に売却等したいという回答が最も多く、問16では必然的に仲介手数料について助成を検討してほしいという意見が多数ありました。

しかしながら、解体費用について助成を検討してほしい及び家財道具の処分費用について助成を検討してほしいという意見も多く、売却を望みながらも解体について検討していることがわかりましたので、各種の助成が有効であると考えられます。

問11 × 問16		問16 市に期待する空き家への支援制度の回答							その他	総計
		解体費用について助成を検討してほしい	修繕費用について助成を検討してほしい	維持管理費用について助成を検討してほしい	家財道具の処分費用について助成を検討してほしい	仲介手数料について助成を検討してほしい	解体・修繕・維持管理に対応してくれる業者を紹介してほしい			
問11 × 問16	自分で活用したい	11	7	7	7	2	3	3	40	
	市に活用等してもらう	4	2	7	6	1	5	1	26	
	民間に売却等したい	30	9	11	28	17	8	6	109	
	NPO法人等に活用等してもらう	1	1	1					3	
	特に考えていない等	17	11	8	10	2	3	11	62	
	無回答	4	3	2	3	1	1		14	
	総計	67	33	36	54	23	20	21	254	

(問11の回答に関する集計について)

問11では回答の選択が多数のため、クロス集計では自分・市・民間・NPO法人等に集約しています。

2 アンケート回答結果のまとめ

(ア) 空き家の実数と空き家率について

- ① 実態調査に基づく「アンケート発送件数」の 691 件から、問 3 で所有者等が①「常に住んでおり、空き家ではない」と回答した 61 件、②「週に〇日程度使用しており、空き家ではない」と回答した 40 件、③「月に〇日程度使用しており、空き家ではない」と回答した 58 件、④「年に〇日程度使用しており、空き家ではない」と回答した 40 件及び⑧解体済と回答した 12 件の 211 件を除いた空き家の件数は 480 件でした。

よって、市内における空き家の実数は 480 件で、これを平成 25 年住宅土地統計調査での住宅総数 23,240 件で除した空き家率は 2.1%であると結論付けるものです。

なお、アンケートが回収できなかった 217 件及び宛先不明等による不達(返戻)件数 6 件の計 223 件の空き家については、480 件とした空き家の実数に含めています。

「アンケート発送件数」	691件
① 常に住んでおり、空き家ではない	61件
② 週に〇日程度使用しており、空き家ではない	40件
③ 月に〇日程度使用しており、空き家ではない	58件
④ 年に〇日程度使用しており、空き家ではない	40件
⑧ 解体済	12件
「アンケート発送件数」－(①+②+③+④+⑧)	480件

※平成 25 年住宅土地統計調査における「その他住宅の空き家」の件数は 1,110 件と推計され、市内の住宅総数 23,240 件で除した空き家率は 4.8%と公表されています。

(イ) 所有及び管理について

- ① 所有者等は 60 歳代、70 歳代が 56.4%と半数以上を占めています。
② 約 97%の方が土地・建物を一体で所有及び管理しています。
③ 平成 30 年 9 月に実施した外観調査時から 1 年間で約 60 件が売却や解体により処分されています。

(ウ) アンケート対象建物について

空き家の状態となってから 10 年以上経過している物件が 3 割弱存在します。

- ・
- ・ 建物を使用しなくなった理由として、別の住居に住んでいるという回答が4割近く占めていました。また、使用しないままとなっている理由として、売却又は賃貸することを考えているや、いずれ使用するかもしれないから、という回答が多くありました。

(エ) 空き家の維持管理について

- ・ 所有者自身やその家族、親戚が、概ね月に1回から半年に1回程度の頻度で維持管理しています。
- ・ 近隣の迷惑にならないよう草刈りや剪定、外観による点検は行っているようですが、建物の破損箇所の修繕や水回りの点検までは行われていないようです。
- ・ 維持管理をする際、手間が大変との課題が最も多く挙げられており、続いて距離的、身体的、金銭的な課題が挙げられています。

(オ) 空き家の今後について

- ・ 民間に売却を望んでいる回答が最多となりましたが、一方で別荘としての使用を含め、自分や家族、親族が住みたいという回答も少なくありませんでした。また、既に不動産業者へ仲介を依頼している方も多く、空き家に対し、積極的に関与しようとする所有者の姿勢も確認されました。
- ・ NPO 法人等や空き家・空き地バンクの認知度が低く、それらを積極的に利用したいとの回答は少数に止まりました。
- ・ 市に期待する支援制度では解体費用についての助成が最多となりましたが、解体後の固定資産税の上昇を心配している方も見受けられました。

第4章 今後について

1 本業務の活用

本調査による所有者等の意向を尊重するとともに、希望者に対しては積極的にアプローチし、空き家・空き地バンクやNPO法人等による活用を周知するほか、空き家への支援制度を検討する必要があります。

また、実態調査の結果と照し合せ、都市計画や交通・住宅政策、防犯防災等を検討する際の資料としての活用も見込まれます。

2 特定空家等に対して

実態調査の結果とあわせ、維持管理を実施しておらず、今後、特定空家等となる恐れがある空き家に対しては、引き続き所有者等へのアプローチを行い、除却の促進等を図る必要があります。

なお、所有者等に改善の意思が確認できなかった場合は、「日高市空き家等の適正管理に関する条例」に基づく助言・指導、勧告及び命令等の必要な措置を講じる必要があります。

3 有効活用可能と判断される空き家について

実態調査にて有効活用可能と判断され、なおかつ所有者等も利活用を望んでいる空き家については、空き家・空き地バンクへの登録を促すとともに、他自治体における空き家の有効活用事例などを紹介する施策等を検討する必要があります。

4 空き家を増やさない取り組みについて

本市では平成25年に“空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的”とし、「日高市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しています。

今後、人口減により空き家が増える恐れがあるなか、建物の所有者等には責務を促し、市民にはいままで以上に情報提供をしていただけるようホームページや広報紙等で空き家の課題に対するより一層の意識啓発を図る必要があります。

そのほか、近隣自治体との情報交換を積極的に行い、本市のみでなく広域的な視点により空き家の課題に取り組む必要があります。

5 データベースの適正な維持管理

実態調査の完了からアンケートを発送するまでの約1年間に、60件ほどの空き家が売却済又は解体済となるなど、空き家の状況は日々変化していることが把握されました。

また、空き家の減少を確認した一方で、本業務では確認できない潜在的な空き家及び今後増加する恐れのある空き家の把握や、それらへの対策は引き続いての課題でもあります。

そのためにも本業務及び実態調査によるデータベースの適正な維持管理並びにデータの更新を継続して行い、長期的視点から空き家の課題に取り組む必要があります。

6 空家等対策計画策定について

実態調査及び意向調査の結果を踏まえ、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくため、今後、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく空家等対策計画の策定を進める必要があります。

その際には本市の地形的、文化的特性を十分生かしながら、魅力ある安全なまちづくりや、持続可能なまちづくりに留意する必要があります。

11. 特定空家等判定方法マニュアル

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」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（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度部屋の空気の入れ替えに来て「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。
- ・益・暮らしに利用している。
※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。

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。

1. 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。
2. 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）

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

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、落離、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			
11			

【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。

【写真】
 調査項目毎に関連する写真を掲載しています。調査項目の確認や調査時の参考として活用されることを考えています。

(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（P27）に移る（①が○、②が×）			



①倒壊のおそれ



②2階沈み込み、傾斜



③1階部分が傾斜



④カーポートの崩落



⑤倒壊のおそれ



⑥倒壊のおそれ

写真出典：写真① 国土交通省 資料

写真②③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

〔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

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
 - (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 (P27) に移る (①が○、②が×)			



①床下の根太が折れ畳が陥没



②湿気等が原因で床下腐朽



③基礎が大きく欠損



④基礎が大きく破損



⑤土台に蟻害が発生



⑥基礎の破損



⑦基礎が大きく破損

写真出典
 写真①② 国土交通省 資料
 写真③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
 写真④ 日本建築防災協会「被災建築物応急危険度判定マニュアル」
 写真⑤ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔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			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定 (P27) に移る (①が○、②が×)			



①柱の傾斜で襖が閉まらない



②はりの破損、腐食



③蟻害が発生し欠損

〔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（P27）に移る （①が○、②が×）			



①屋根が落下した空き家



②雨樋の著しい変形



③屋根の落下、落ち込み



④屋根ふき材に剥離、脱落



⑤軒に不陸、剥離



⑥屋根ふき材の破損



⑦屋根ふき材の破損



⑧軒の垂れ下がり

写真出典
 写真①② 国土交通省 資料
 写真③ 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」
 写真④⑤⑥ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

【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

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 (P27) に移る (①が○、②が×)			



①壁体を貫通する穴



②外壁が破損



③外壁が剥落



④外壁に浮き発生



⑤外壁に浮き発生



⑥外壁の剥落、破損

写真出典

写真① 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」

写真②③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

写真④⑤ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔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×)				



①支持部分に著しい腐食



②底板が腐食

写真出典：写真①② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔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 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、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。			
3 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。			
4 屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。			
5 屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。			
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×)			



①屋外階段が傾斜



②バルコニー手すりが腐食

写真出典：写真①② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔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×)			



①塀に大きなひび割れ



②塀に大きなひび割れ

写真出典：写真① 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
 写真② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔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（P27）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想される
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×)			



①②吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

写真出典：写真①② 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

〔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想される	
1			
2			
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 (P27) 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×)			



①立木等の繁茂



②草木等の繁茂



④草木等の繁茂



⑤ごみの投棄



③ごみの投棄

〔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（P27）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)				
	(1)				
	(3)				

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

※本マニュアルはあくまで例であり、各市町村の実情に応じて特定空家等の判定を行う。

■チェックリストの判定①②該当項目が「1つ」で特定空家等とする場合

【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の可能性	その他
1 床、壁、天井に穴や劣化等が認められ、雨や風、塵埃、害虫等は被害が容易に確認できる。	○	○	△
2 床とほりのすきま等は隙間が容易に確認できる。			△
3 ほとほりの構造躯体の腐食、変形が容易に確認できる。			△
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。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- 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も含めて判定する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断した上で判定す

判定方法のメリット

改善を必要とする箇所が少ないうちから措置を行うことで、家屋や附帯設備の老朽化、破損等の進行を未然に防ぐことができる。

判定方法のデメリット

特定空家等の認定後、助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等に移る手順となるため、行政としての慎重な対応が求められる。

【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、法第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該当項目が「複数」で特定空家等とする場合

【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判定	
		周辺への影響 と危険等の切迫性	その他
① 住居、店舗、倉庫等の空家等が複数存在し、且つ、周辺への影響と危険等の切迫性がある。	○	○	
② 住居は住居のいずれもに近接して存在する。	○	○	
③ 住居以外の用途の空家等、近接して存在する。	○	○	
特定空家等と判定（①②のいずれか）			○
総合判定（P21）に該当する（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。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- 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を含めて判定する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及び範囲を適宜判断した上で判定す

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、行政としての慎重な対応が求められるが、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。

判定方法のデメリット

①②の判定に該当する項目がありながら一定数を満たさないことで特定空家等にならない場合、当該危険箇所のみでは特定空家等の定義に該当しないことを示す明確な理由が必要である。

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、該当する調査項目の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。

日高市空家等対策計画（資料編）

発行日 令和3年3月

発行 埼玉県日高市

日高市大字南平沢 1020 番地

042-989-2111（代）

編集 日高市都市整備部都市計画課