

内灘町空家等対策計画

平成31年3月

内灘町

目次

第1章 計画の策定

- 1 策定の趣旨 …P4
- 2 計画の位置づけ …P5

第2章 空家等の現状と課題

- 1 住宅・土地統計調査について …P6
- 2 空家等の状況 …P7
- 3 内灘町における空家等対策の課題 …P12

第3章 空家等の対策の基本的事項

- 1 空家等対策に関する基本的な方針 …P13
- 2 計画期間 …P14
- 3 計画の対象地区 …P14
- 4 対象とする空家等の種類 …P14
- 5 空家等の調査に関する事項 …P15
- 6 所有者等による空家等の適正管理の促進 …P16
- 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 …P17
- 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処 …P18
- 9 町民等からの空家等に関する相談への対応 …P20
- 10 空家等対策の実施体制に関する事項 …P21
- 11 その他空家等に関する対策の実施 …P22

資料

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)	…P24
内灘町特定空家等判定委員会設置要綱	…P31

第1章 計画の策定

1 策定の趣旨

近年における超高齢社会や核家族化の進行、建築物の老朽化等に伴い、空家等が全国的に年々増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしているものもある。こうした空家等は地域住民へ与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっている。

こういった状況を背景として、平成27年5月26日に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が全面施行され、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなり、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠も整備された。

内灘町空家等対策計画では、空家法の趣旨に基づき、空家等に関する課題を踏まえた具体的な対策を講じ、町民の生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりを推進することを目的とする。

用語の定義

●空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）

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。

●特定空家等（空家法第2条第2項）

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

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

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

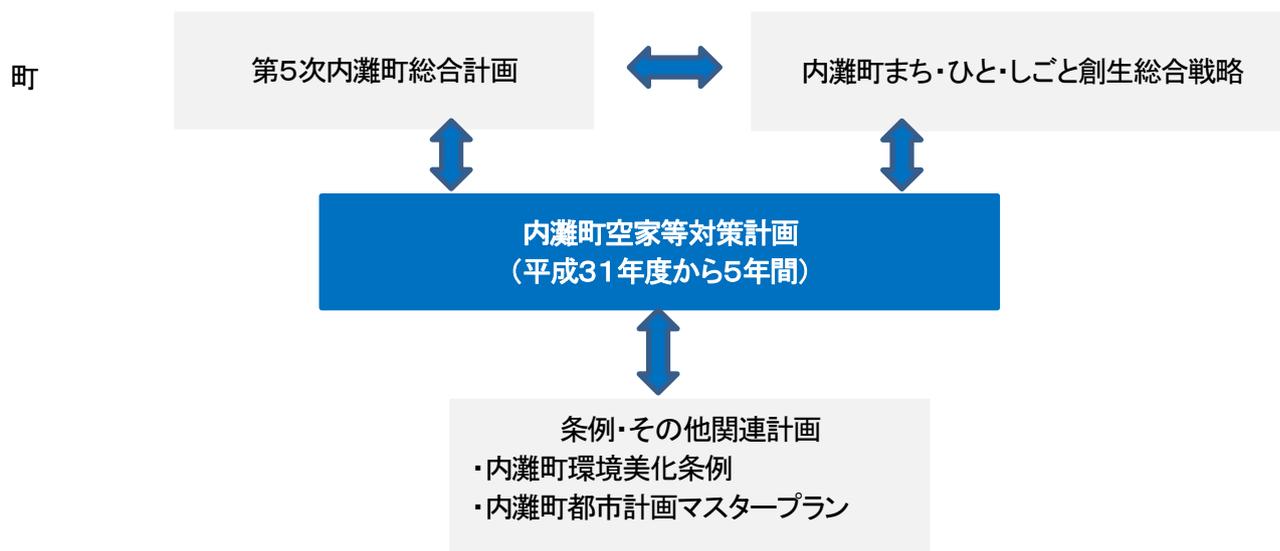
*既に統計調査、団体や制度名等で、「空き家」と用語が使われている場合においても、本計画においては「空家」と統一し表記する。

2 計画の位置づけ

この計画は、空家法第6条の規定に基づく、本町の空家等に関する対策の総合的かつ計画的な実施を目的とする計画であり、第5次内灘町総合計画を上位計画とし、他の関連する計画と整合性を図るものとする。

国 空家等対策の推進に関する特別措置法(H27.5 全面施行)

図1



第2章 空家等の現状と課題

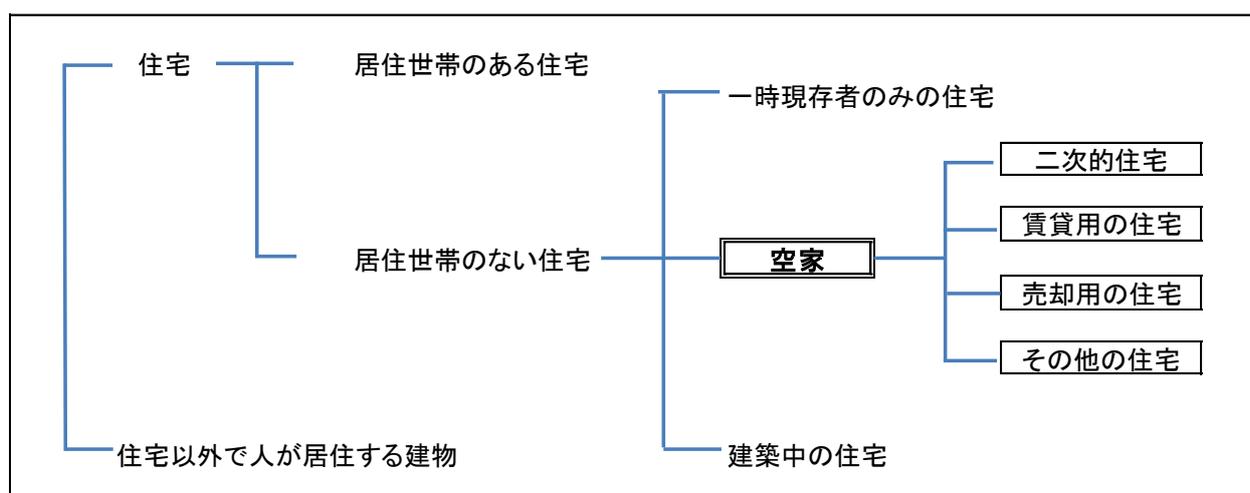
1 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに総務省が実施する調査である。世帯に配布する調査票及び調査員が記入する建物調査により実施される。

住宅・土地統計調査は、国勢調査のような全数調査ではなく抽出調査であることや集合住宅の空家等を1戸単位で集計していることから、自治体等が行う空家等現地調査の集計値とは異なる場合がある。

住宅・土地統計調査の結果に基づいて、全国、石川県及び本町の空家等の現状を確認し、本町の空家率等の水準や特徴を把握する。

図2



- ・「二次的住宅」… 別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が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など（注：空家の区分が困難な住宅を含む。）

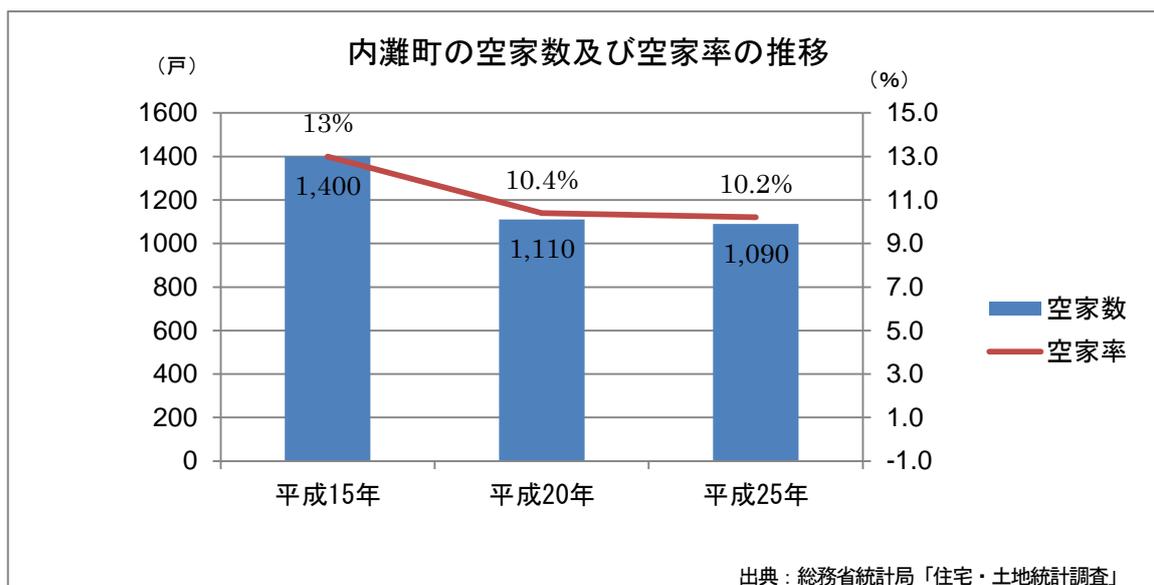
2 空家等の状況

(1) 内灘町における空家等の状況

① 空家数及び空家率の推移

平成 25 年の本町の空家等は、1,090 戸で空家率は 10.2%となっており、平成 20 年度と比較すると、空家数、空家率ともほぼ横這いである。

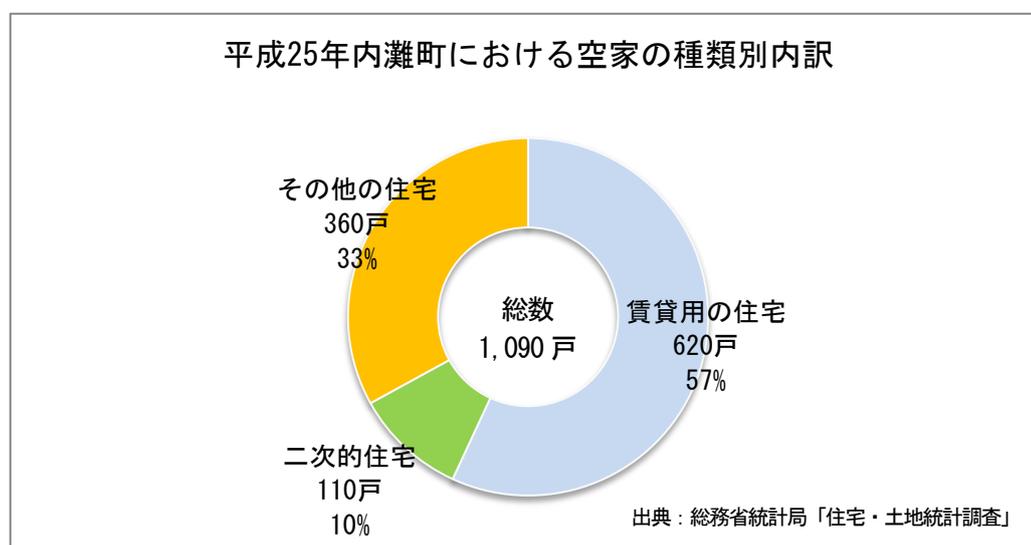
図3



② 空家等の内訳

平成 25 年の空家等 1,090 戸の内訳をみると、実質的な空家である「その他の住宅」が 360 戸と約 33%を占めている。

図4



③ 全国・石川県・内灘町の比較

平成 25 年の住宅・土地統計調査の「その他の住宅」による空家率（以下、「その他の空家率」）をみると全国が 5.3%、石川県が 7.0%であり、内灘町では、全国、石川県の平均を下回り県内で 2 番目の低さとなっている。

空家率及びその他の空家率（国・県・町）

表 1

(戸)

	住宅 (a)	空家 (b)	空家率 (c) 【b/a】	その他の住宅 (d)	その他の 空家率(e) 【d/a】
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
石川県	520,400	76,900	14.8%	36,200	7.0%
内灘町	10,730	1,090	10.2%	360	3.4%

出典：住宅・土地統計調査

(2) 空家等実態調査

本町における空家等の実態把握及び推移をみるため、平成 25 年度及び平成 28 年度に空家等実態調査を実施した。

① 調査概要

各町会・区が把握している戸建ての空家情報等(共同住宅及び事業用施設を除く)をもとに、町内の空家等と思われる建築物を対象に外観目視による実態調査を実施した。

② 調査の時期

- ・平成 25 年 10 月 1 日～平成 25 年 10 月 9 日
- ・平成 28 年 7 月 29 日～平成 28 年 10 月 3 日

③ 調査項目

- a 空家等の基本情報(所在地、用途、構造、階数)
- b 現地調査(個別調査カルテの作成)
- c 空家等の老朽度・危険度判定
- d 地区別の空家等の件数

表 2 老朽度・危険度ランク

評価	内 容
A	小規模の修繕により再利用が可能(または修繕がほとんど必要ない)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)
C	今すぐに倒壊の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い

④ 調査結果

H25年度とH28年度を比較すると全体で24件の空家が減少している。特にDランクの減少は除去によるものである。

また、旧集落地において空家の件数が多くなっている。老朽度・危険度ランクA及びBランクがいずれの年度でも60%以上を占め、建物に修繕を加えれば居住が可能な状態にある。

表3 空家調査比較表

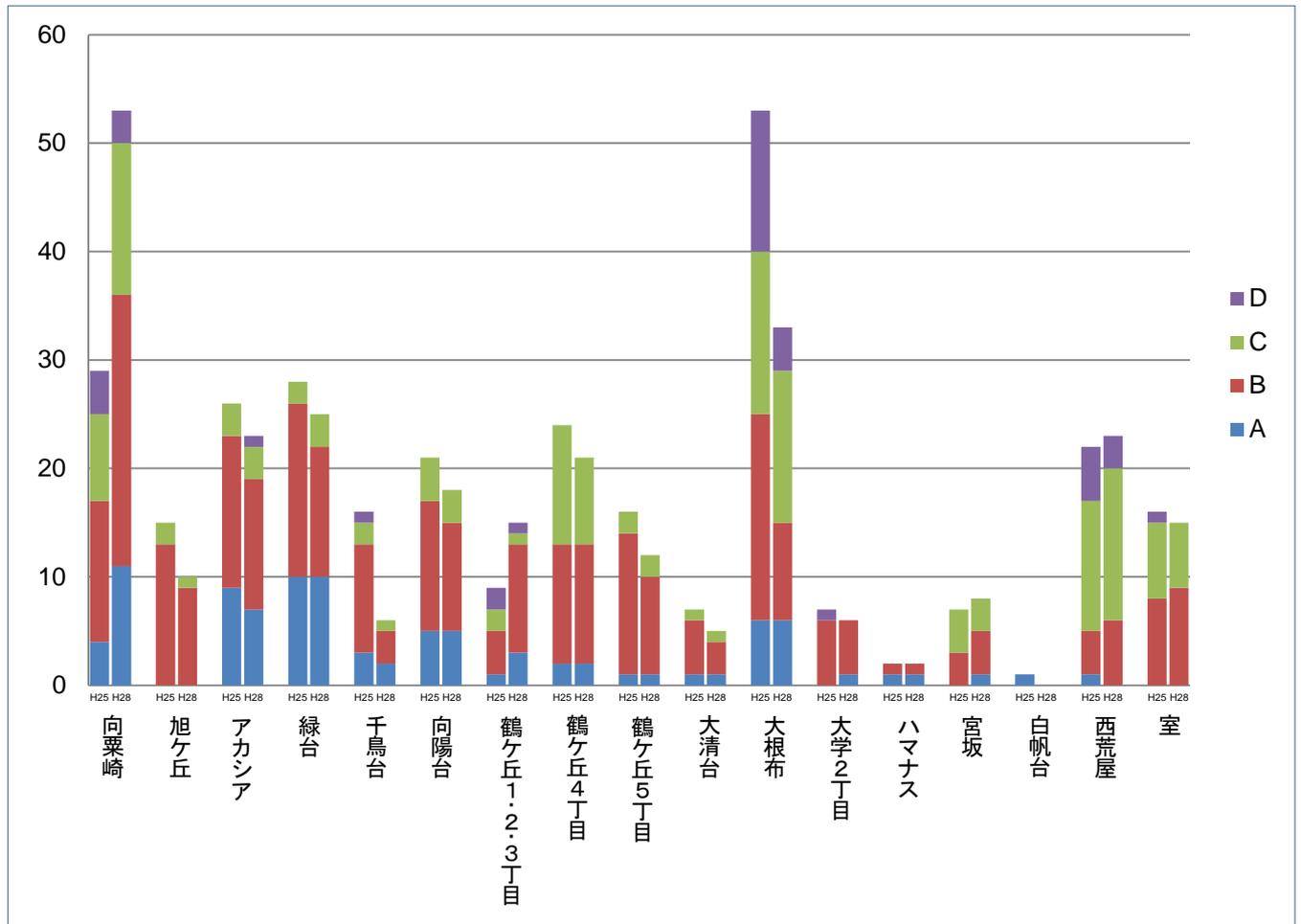
	① 平成25年度調査					② 平成28年度調査					(戸)		
	空家件数					空家件数					減少	増加	増減 (②-①)
	A	B	C	D	A	B	C	D					
向粟崎	29	4	13	8	4	53	11	25	14	3	12	36	24
旭ヶ丘	15	0	13	2	0	10	0	9	1	0	5	0	▲ 5
アカシア	26	9	14	3	0	23	7	12	3	1	12	9	▲ 3
緑台	28	10	16	2	0	25	10	12	3	0	10	7	▲ 3
千鳥台	16	3	10	2	1	6	2	3	1	0	10	0	▲ 10
向陽台	21	5	12	4	0	18	5	10	3	0	6	3	▲ 3
鶴ヶ丘 1.2.3 丁目	9	1	4	2	2	15	3	10	1	1	3	9	6
鶴ヶ丘 4 丁目	24	2	11	11	0	21	2	11	8	0	8	5	▲ 3
鶴ヶ丘 5 丁目	16	1	13	2	0	12	1	9	2	0	4	0	▲ 4
大清台	7	1	5	1	0	5	1	3	1	0	3	1	▲ 2
大根布	53	6	19	15	13	33	6	9	14	4	25	5	▲ 20
大学(2 丁目)	7	0	6	0	1	6	1	5	0	0	5	4	▲ 1
ハマナス	2	1	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
宮坂	7	0	3	4	0	8	1	4	3	0	1	2	1
白帆台	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	▲ 1
西荒屋	22	1	4	12	5	23	0	6	14	3	7	8	1
室	16	0	8	7	1	15	0	9	6	0	3	2	▲ 1
合計	299	45	152	75	27	275	51	138	74	12	115	91	▲ 24

表4 平成25年度及び平成28年度老朽度・危険度ランク比較

(戸)

	H25		H28		差引件数
	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)	
A	45	15.1	51	18.5	6
B	152	50.8	138	50.2	▲ 14
C	75	25.1	74	26.9	▲ 1
D	27	9.0	12	4.4	▲ 15
合計	299	100.0	275	100.0	▲ 24

図5 地区別老朽度・危険度判定結果 (H25年度・H28年度比較)



(3) 特定空家等の指定状況

本町ではこれまでに、特定空家等の認定の例はないが、平成28年度調査でDランクとなっている空家等を中心に所有者に対し、適切な管理や除去等を指導している。

3 内灘町における空家等対策の課題

本町の特徴として、昭和40年代に金沢市のベッドタウンとして、ライフラインや住宅地が整備され、人口が急激に増加した。その当時に建てられた住宅が築40年を超え老朽化が進む中、その当時に転入してきた団塊の世代が70代となり、核家族化の進行もあり、高齢者のみの世帯が増えてきている。今後、転居等により適正に管理されていない空家等の増加が懸念される。

また、旧集落地において、老朽化した空家等が多くなっており、管理不全の空家等にかかる苦情・相談が多く寄せられ、地域住民の生活環境の保全に深刻な影響を及ぼしている。

建物状況では、修繕を加えれば居住可能な物件が6割強を占めており、空家等の流動性を高め、定住促進対策を講じることや老朽家屋については除去した跡地の土地活用、地域資源としての利活用促進が求められる。

第3章 空家等対策の基本的事項

1 空家等対策に関する基本的な方針

本町における空家等の状況や全国的な取り組みを踏まえながら、憲法での財産権や民法での所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であることを念頭に置き、その上で適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消する取り組みとして、「所有者等による空家等の適正管理」、「空家等の利活用促進」、「管理不全空家の解消」の3つの方針を基本とした各種対策に取り組むこととする。

(1) 所有者等による空家等の適正管理【予防・啓発】

空家等は、所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則であることの意識を高めるための啓発や周知に努める。

また、高齢世帯や単身世帯の住宅においては、次の世代へ円滑に継承されるよう意識の啓発や周知を行い空家等の発生抑制に努める。

(2) 空家等の利活用促進【利活用】

空家等を利活用した創業費等の支援による流通の促進に努めるとともに、空家等に関する情報提供及び相談体制の充実を図る。

また、空家等を活用した移住定住を支援することにより、定住促進及び地域の活性化を図る。

(3) 管理不全空家の解消【除却】

空家等対策の取り組みに関する情報を住民に広く周知し、空家等の適正管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全空家等に対しては、空家法に規定する実効性のある改善指導を行うことにより、町民の安全で安心な暮らしを確保する。

2 計画期間

計画期間は、平成31年度から5年間とする。

ただし、各種施策の実施による効果や社会情勢等の変化等により、必要に応じて見直していくものとする。

3 計画の対象地区

空家等対策計画の対象地区は町内全域とする。

4 対象とする空家の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」とする。

なお、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、特定空家等の対策を重要課題として取り組むものとする。

5 空家等の調査に関する事項

これまでに実施した空家等実態調査を基に、空家等の管理のため、今後、定期的に次の調査を実施する。

(1) 町会・区による空家等実態調査

町内の空家等の状況について、町会・区の協力を得て定期的な調査を実施し、新たに空家等となったものについてはデータベースを更新する。

(2) 町民等による情報提供

空家等の情報提供、苦情があった場合には、寄せられた情報を基に所有者等の把握を行い、データベースを更新する。

(3) 空家等の所有者等の調査

空家等実態調査の情報に基づき、土地建物登記簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍等から所有者等を把握する。

(4) 立入調査

特定空家等に該当するかどうかを判断するため、敷地内に入って状況を観察する必要がある場合に実施する。

6 所有者等による空家等の適正管理の促進

(1) 適正管理の啓発・情報発信

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものであることから、空家等の所有者等にその適正管理を促すための広報活動を行う等の意識の啓発を図る。

また、主に高齢世帯や単身世帯の住宅においては次の世代へ円滑に継承・相続されるよう税制度や法令等各種手続きの周知及び意識の啓発を図る。

(2) 管理不全な状態にある空家等の所有者等へ助言・指導

適切に管理されていない空家等の所有者等に対して、文書・口頭・訪問等適切な方法により助言・指導を行う。

(3) 窓口体制の確立

空家等対策窓口では、様々な空家等に関する情報提供及び相談を行い、住民サービスの向上に努める。

(4) 各種団体等のサービスの情報提供

空家等の管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記等に関する所有者等からの相談に適切に対応するため、各種団体等が行うサービスの情報提供を行う。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

ホームページを活用して、所有者等に空家等の活用に関する情報提供に努める。また、空家等の活用に関して、ニーズ等の情報収集を行い、有効な手法について調査・検討を行う。

(1) 空家バンクの充実

町ホームページの充実や、不動産取引事業者等と連携し、制度の周知を図る。また建物修繕の必要や建物の評価を行う調査を委託する協定を締結している（公社）石川県宅地建物取引業協会との連携を深める。

(2) 空き店舗・空家等を活用する起業支援制度による助成

本町では、町民が空き店舗・空家等を利用して、地域商業の活性化及び空き店舗・空家の解消を図っている。

・内灘町起業支援事業補助金

空き店舗・空家等を利用した起業に要する経費を補助する。

(3) 国の補助事業（空家再生等推進事業等）の検討

国の補助事業を活用し、空家等の除却や活用事案の導入について検討する。

(4) 所有者不明の空家等の対応

管理不全で所有者等が不明の空家等については、相続財産管理人制度を適用する等、その状況に応じて財産処分を行うことにより、管理不全空家等の解消に努める。

8 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処

(1) 基本的な考え方

空家のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言・指導を行う。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断を待つまでもなく、空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他の周辺的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・指導を行い、早急に解決が図られるように努める。

(2) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当する場合、法に基づく措置を行うこととなり、慎重な手続きを要する。特定空家等に該当するか否かの判断は、庁内関係部署の協議を踏まえて、専門家等で組織する「内灘町特定空家等判定委員会」を設置して判定を行う。

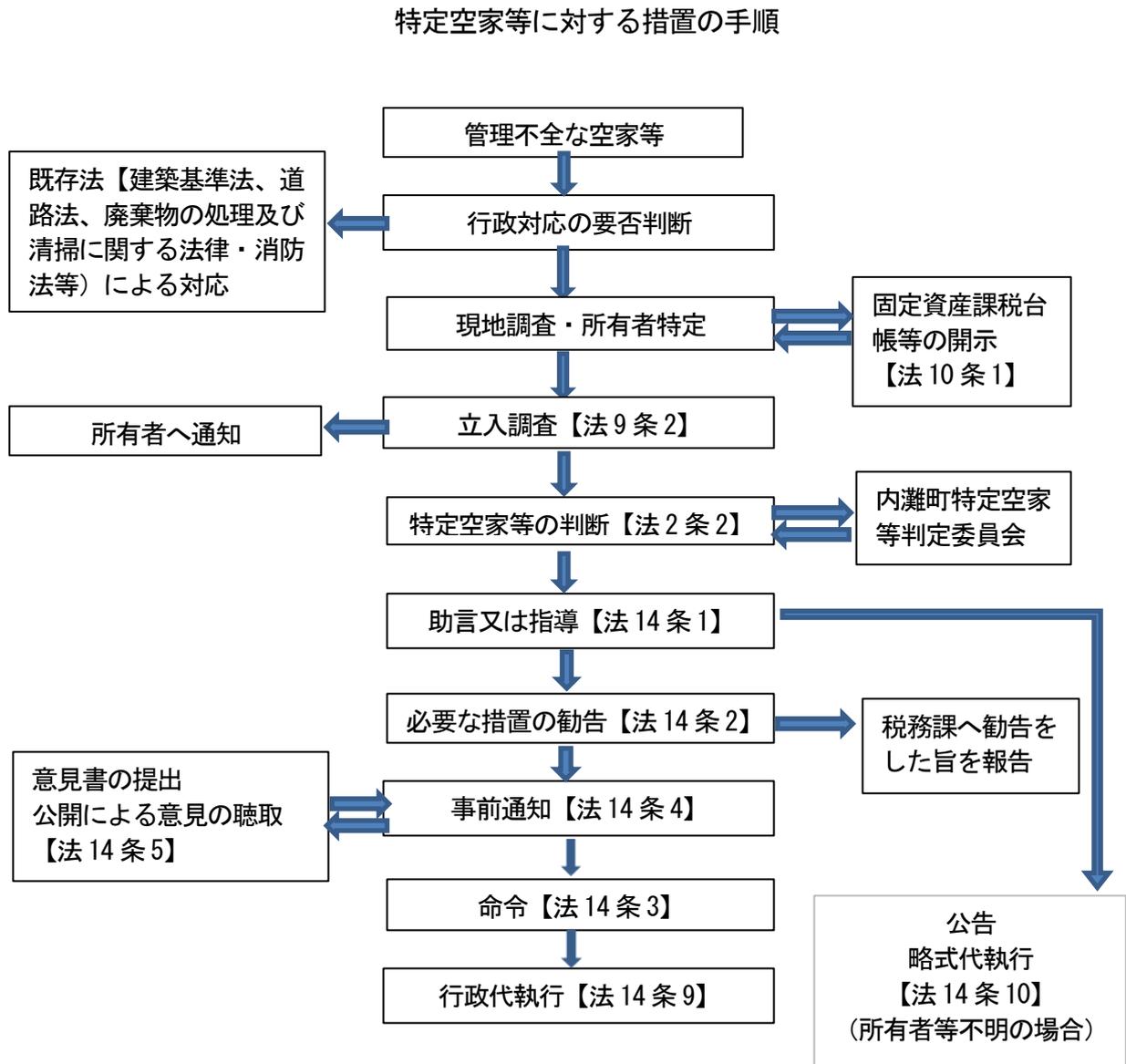
(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、「『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）」に定める内容を基本とする。

(4) 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等に該当すると認められた場合、空家法等の規定により次頁の手順で具体的な措置を講ずる。

図6



9 町民等からの空家等に関する相談への対応

空家等の全般に関する相談窓口を町民福祉部住民課環境管理室とし、同課職員が対応する。
また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体と連携し対応する。

(1) 空家等の全般に関する総合相談

担当課：住民課 環境管理室 (注) 平成31年4月1日現在

(2) 空家バンク相談窓口

担当課：企画課

(3) 起業支援事業

担当課：地域振興課

10 空家等対策の実施体制に関する事項

(1) 庁内連携体制

空家等問題は、庁内の複数の部署が関係する案件があるため、関係部署がお互いの情報を共有し、連携して取り組むことで、早期の解決を目指す。

表5 空家等に関する各課の役割

担当部署	役割	関係法令等
住民課 環境管理室	総合窓口、空家等の適正管理 環境衛生、建物に関する立入調査	空家法 廃棄物処理法
企画課	空家バンク、定住促進	空家等利活用
地域振興課	起業支援事業	空き店舗・空家等利活用
都市建設課	県住宅部局との連絡調整	建築基準法
税務課	固定資産税、課税台帳	地方税法
総務課	災害対応	防災・災害対策基本法
消防本部	火災予防	消防法

(注) 平成31年4月1日現在

(2) 庁内の対策組織

命令、代執行等の実施に関しては、庁内協議において審議を行う。

(3) 関係団体との連携・協力

① 町会・区等との連携

地域をよく知る町会・区等から、空家等に関する情報提供の協力を得ることにより、正確で効率的な空家等の実態把握に努める。

② 消防・警察との連携

必要に応じて、空家等に関する情報提供を共有する等、相互に連携し空家等対策の体制を築く。

③ その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、(公社)石川県宅地建物取引業協会や(一社)石川県司法書士会、(公社)内灘町シルバー人材センター等(社会福祉協議会、県建築士会、県土木事務所)と相互に連携を図りながら、空家等の対策に取り組む。

1.1 その他空家等に関する対策の実施

(1) 計画の見直し

本計画の取組方針に基づき空家等対策を講じ、これらを踏まえ空家等の相談内容について集計・分析し課題を洗い出し結果を検証し、必要に応じ計画の見直しを行う。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化に合わせ、随時必要な見直しを行う。

(2) 他法令との連携

空家等対策は、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法等、それぞれの法律の目的の範囲で適正に管理されていない空家等についても、必要な措置を講じることが可能なこともあるから、空家等の情報について、関係部署が情報共有し、密に連携を図る。

(3) 空家対策条例の制定及び制度の見直し

空家法だけでは対応できない応急措置等に対処できるような新たな空家対策条例の制定や、本町における空家等の特徴を十分に把握し、制度の新設・継続による効果を見極めた上で適時、制度の見直しを行う。

資料

1. 「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）

【抜粋】（平成27年5月国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

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

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(I) 基礎及び土台	
<p>基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
(II) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(I) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(II) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】	
目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(III) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】	
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(IV) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	

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

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

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

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

(目的及び設置)

第一条 町内に所在する空家等が空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号。以下「法」という。)第二条第二項に規定する特定空家等に該当するか否か等を判定するとともに、特定空家等に対する措置について検討するため、内灘町特定空家等判定委員会(以下「判定委員会」という。)を設置する。

(定義)

第二条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第三条 判定委員会は、前条の目的を達成するため次の事務を所掌する。

- 一 特定空家等と判定する基準の作成に関すること。
- 二 空家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること。
- 三 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- 四 その他前条の目的を達成するために必要な事項

(組織)

第四条 判定委員会は、委員八名以内をもって組織し、次に掲げる者のうちから町長が委嘱又は任命する。

- 一 学識経験者
 - 二 行政関係者
- 2 任期は、二年とし、再任は妨げない。ただし、委員に欠員の生じ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。

(委員長及び副委員長)

第五条 委員会に、委員長及び副委員長各一人を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総括する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第六条 判定委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集し、会議の議長は委員長がこれに当たる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取)

第七条 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第八条 判定委員会の庶務は、町民福祉部環境安全課において処理する。

(その他)

第九条 この要綱に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が判定委員会に諮って定める。

附 則

この告示は、平成二十八年四月一日から施行する。