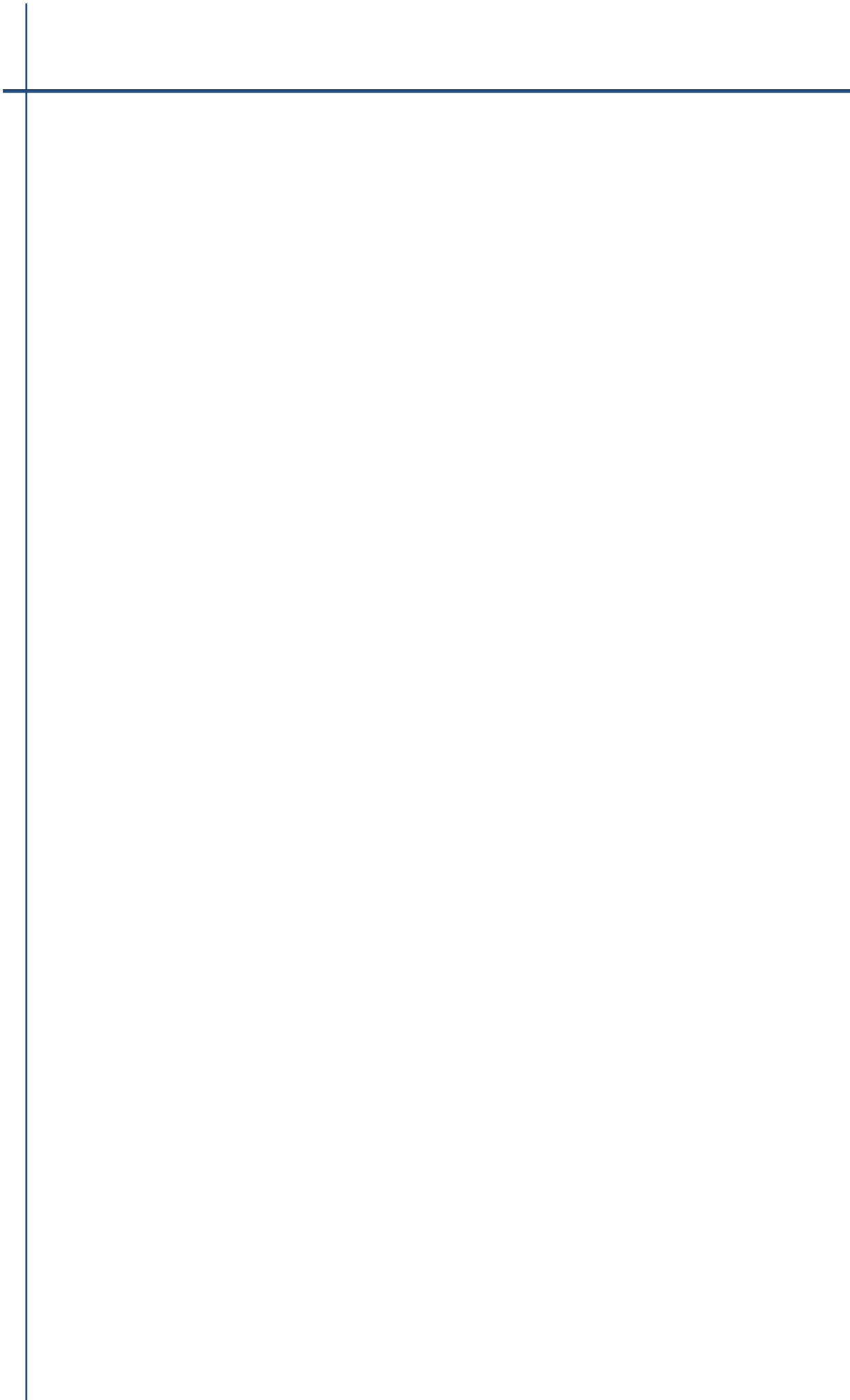


伊賀市特定空家等対策計画

平成30年11月



伊賀市



目次

第1章 計画策定の背景

第1節 「特定空家等対策計画」策定の背景	6
第2節 特定空家等対策にかかる取り組みと経緯	7

第2章 概説

第1節 空家等の定義	
1 空家法等に定める空家等の定義	10
第2節 判断基準及び調査手法	
1 判断の定義	12
2 判断基準及び調査手法の確立	13
第3節 空家等実態調査	
1 第3次空家等実態調査	19
2 第3次空家等実態調査結果の照査分析	28
3 建築物等の解体	36
4 所有者等の確知と相続権利者	38
5 相続人不存在	40
第4節 現状分析からみた課題（総括）	42

第3章 基本計画の基本方針

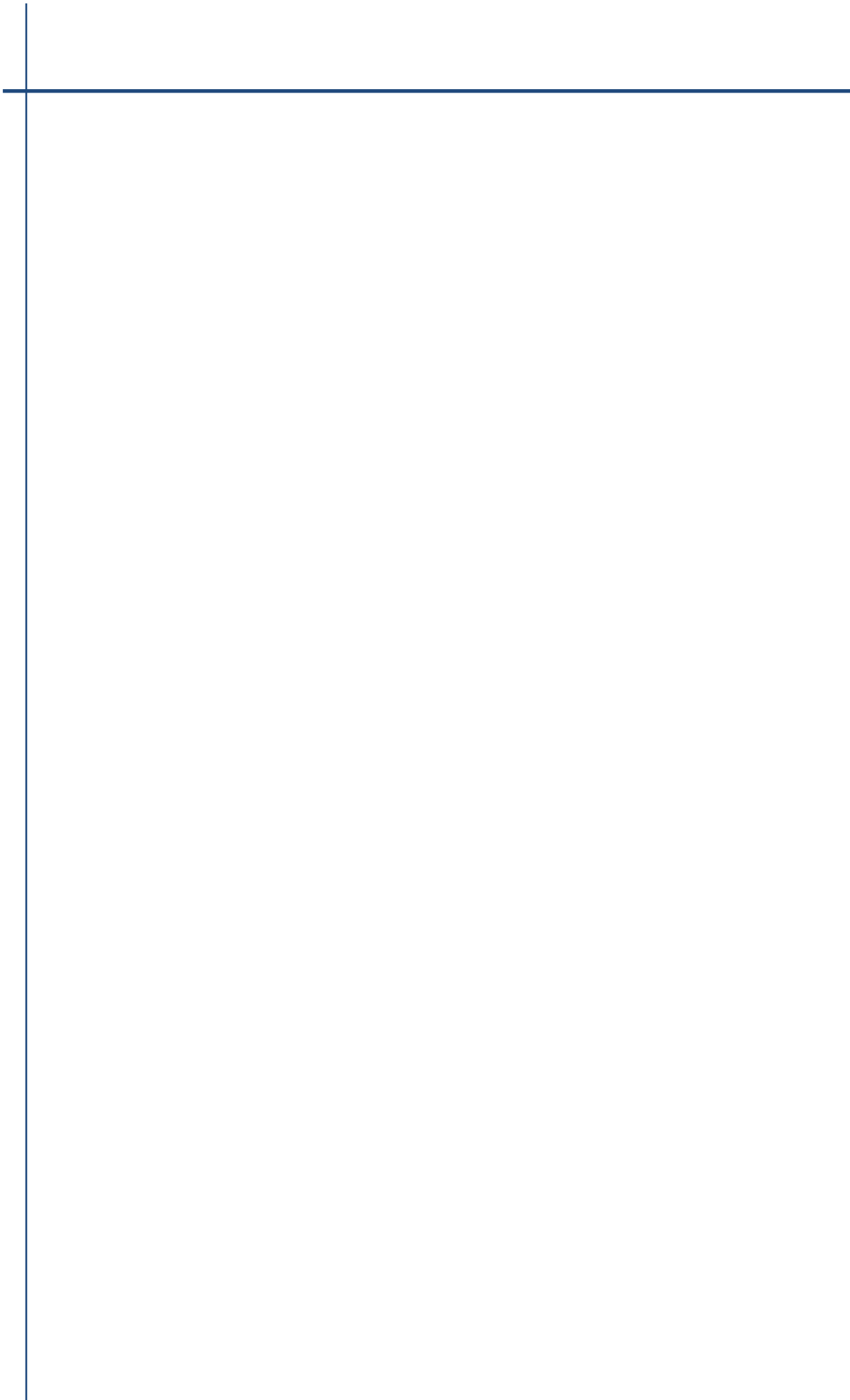
第1節 基本理念と基本目標、計画期間	46
第2節 基本計画の目標と体系	46

第4章 特定空家等対策の展開

第1節 具体的な取組施策	
基本目標6 特定空家等への措置	48
1 特定空家等の措置	50
2 空家等判断基準の改善	52
3 古民家再生及び敷地流通促進	53
4 国庫に帰属する空家等への対応	55

資料

1 協議会及び専門委員会の組織	58
2 庁内推進体制	60
3 官民連携体制	61
4 基本計画策定以後の経過	62
5 国土交通省採択モデル事業	64
6 条例・規則	98



第1章

計画策定の背景

第1節 「特定空家等対策計画」策定の背景

2015（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」といいます。）が完全施行され、同日「『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」といいます。）が施行されました。

そこで、空家法及びガイドラインに基づき、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成28年5月に「伊賀市空家等対策計画」（以下「基本計画」といいます。）を策定しました。

また、2016（平成28）年6月30日には、空家法及びガイドライン並びに基本計画に基づき「伊賀市空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」といいます。）と「伊賀市空家等の適正管理に関する条例施行規則」（以下「規則」といいます。）を制定し、本市の空家等対策がスタートしました。

基本計画策定時には特定空家等の認定には至っていないことから、「特定空家等に対する措置」（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）を実施するために必要な、周辺地域に与える影響評価や現状分析、行財政面への分析評価が行われていません。

これらの現状分析等を行うため、基本計画の第4章第3節において「基本施策3 空家等の実態把握」で、「第3次空家等実態調査」を行うこととし、当該調査を実施した後、基本計画の第3章第3節、2. 計画の見直しでは、「第3次空家等実態調査」実施後、計画の見直しを行うことが明記されています。

そのため、特定空家等数の把握と現状把握、特定空家等に対する措置における改善・除却にかかる所有者への影響分析、特定空家等の発生から見た地域特性等を分析・評価など多角的に分析・評価を行うことで、基本計画期間内（平成32年3月末まで）における具体的な施策方針と特定空家等対策方針を定め、空家法第6条第2項第6号に定める、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」を定めるものです。

第2節 特定空家等対策にかかる取り組みと経緯

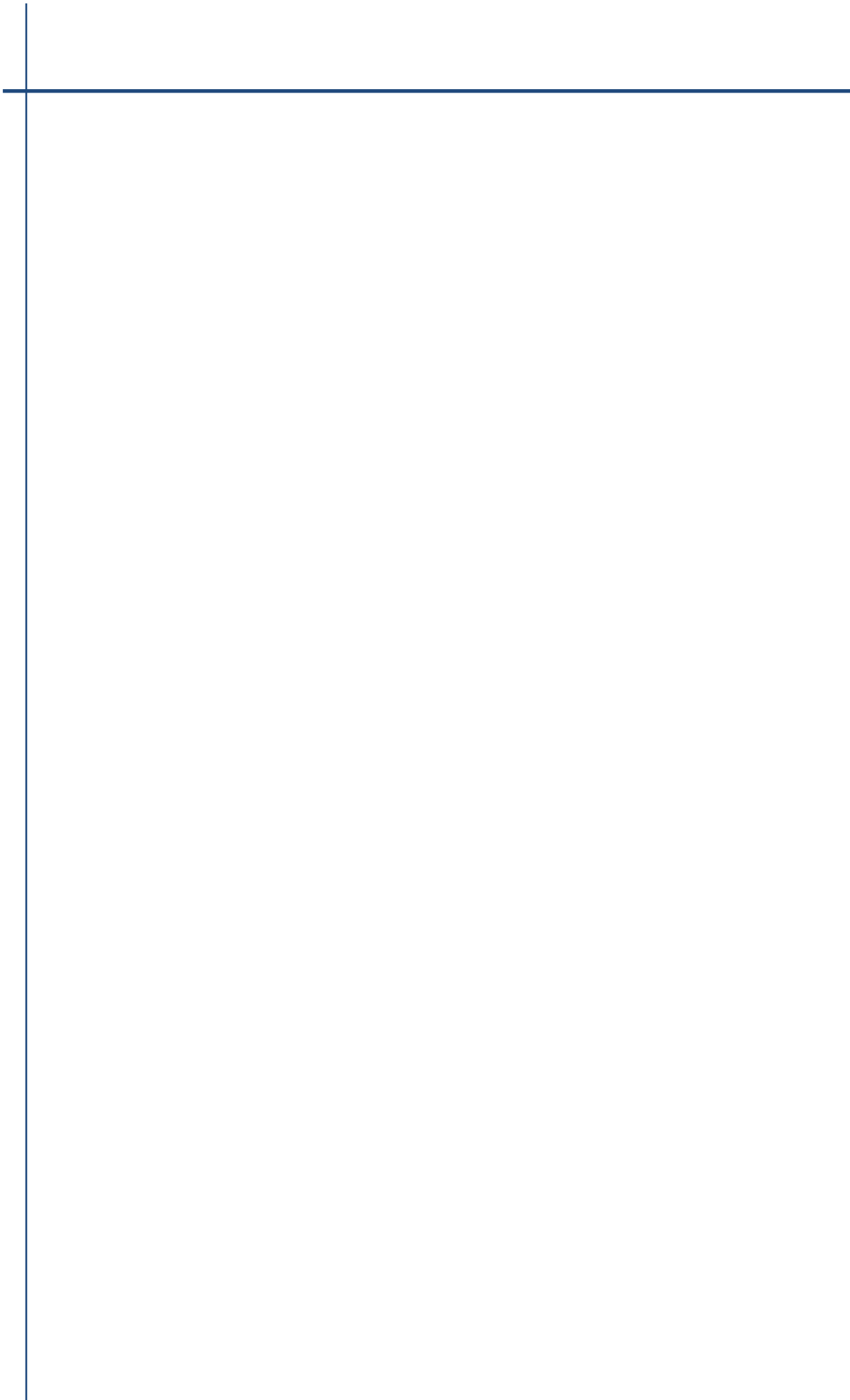
2015（平成27）年7月から10月にかけて第1次、第2次空家等実態調査を経て空家等の実態把握を行った結果、伊賀市の空家等は2,495戸あり、住宅総数に占める割合が7.6%で、そのうち「利活用が可能と判断された空家等（改善すれば利活用可能と判断された空家等744戸を含める。）」は2,070戸、「特定空家等のおそれのある危険等と判断された空家等（草木の繁茂等により判別が不能な空家等98戸を含める。）」（以下「特定空家等のおそれのある空家等」といいます。）は425戸あることが判りました。

第1次、第2次空家等実態調査で判明した空家等の物的状態の判断を行うため、2015（平成27）年8月から庁内に専門部会を設置し、ガイドライン第2章に定める空家等の物的状態に応じた判断基準の検討を進め、あわせて、市及び有識者、建築団体、三重県と連携し判定基準の検討を進め、伊賀市空家等対策計画策定協議会の承認を得て、伊賀市独自の判断基準及び調査手法を確立しました。

これらの、判断基準及び調査手法の検証も含め、特定空家等のおそれのある空家等425戸の実態を事前把握するため、2016（平成28）年4月1日から同年6月2日にかけて「第3次空家等実態調査実施に向けた事前調査」（以下「第3次事前調査」といいます。）を実施し、判断基準及び調査手法の検証結果については、条例及び規則に反映させ、425戸の第3次事前調査結果から、空家法に定める特定空家等に該当し、空家等の物的状態がガイドライン第2章に定める状態で、周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあると判断した切迫性の高い空家等を優先して、条例及び規則施行後に特定空家等判定調査を行い特定空家等に対する措置を行いました。

特定空家等に対する措置を進めながら、市独自の判断基準と調査手法を基に全国で初となる、空家等調査から特定空家等に対する措置を行える「伊賀市空家等管理システム」を2016（平成28）11月に構築し、2017（平成29）年1月から運用を開始し、当該システムを使用した「第3次空家等実態調査」（以下「第3次調査」といいます。）を2017（平成29）年2月11日から同年2月27日にかけて、外部委託により実施しました。

第3次調査結果を受け、各種分析を行い、また、関連して国のモデル事業の採択を受け、検証等を平行して進め、伊賀市空家等対策協議会の審議を経て、特定空家等対策計画を策定に取り組みました。



第2章

概 説

第1節 空家等の定義

1. 空家法等に定める空家等の定義

基本計画では、空家法第2条に定める「空家等」又は「特定空家等」の判断について、基本指針並びにガイドラインで次のとおり定められています。

(1) 空家等

「空家等」は、空家法第2条第1項により「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及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されています。

ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

伊賀市域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」といいます。）のうち「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」を空家等と判断し、空家法を適用することとなります。

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいいます。

(2) 特定空家等

「特定空家等」は、先述した「空家等」のうち、空家法第2条第2項において示すとおり、次の状態にあると認められる「空家等」と定義されています。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

◇ガイドラインに定める特定空家等の判断基準

空家法に定める特定空家等の定義は、次のとおりガイドラインに明記されています。

イ. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1). 建築物が倒壊等するおそれがある

・建築物の著しい傾斜がみられる。・建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等がみられる。・基礎及び土台が破損又は変形、破損している又は、ずれが発生している。・柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等の腐朽、破損又は変形、ずれが発生している。・床、フローリング材などが腐朽又は破損している。

2). 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

・屋根ふき材、ひさし又は軒、雨樋が剥落、腐朽、垂れ下がっている。・外壁の壁体を貫通する穴が生じ、又は、剥落、腐朽又は破損、浮きが生じている。・戸、窓等が剥落、腐朽又は破損している。・建築物に付属する看板、給湯設備、屋上水槽等の工作物が剥落、又は、転倒、脱落、破損、腐食している。・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落、傾斜している。・門又は塀にひび割れ、破損又は傾斜している。

3). 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。・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。

ロ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

1). 建築物又は設備等の破損等があり著しく有害となるおそれがある

・吹付け石綿等が飛散し暴露するおそれがある。・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。・排水等の流出による臭気の発生がある。

2). ごみ等の放置、不法投棄により著しく有害となるおそれがある

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。・ごみ等の放置、不法投棄により害虫が発生している。

ハ. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

・町並みの景観を損なっている。

二. 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). 立木や雑草を放置することが不適切な状態である

・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路にはみ出し、歩行者等の妨げになっている。・近隣家屋の敷地等に枝葉が大量に散らばってる。雑草または灌木が繁茂している。

2). 動物等が住みつき放置することが不適切な状態である

・動物の鳴き声その他の音や糞尿その他の汚物の臭気、毛又は羽毛の飛散など、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。・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している。・シロアリが発生し、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している。・空家等への蜂の営巣により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

3). 建築物の不適切な管理等が原因でこのまま放置することが不適切である

・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進入できる状態に放置されている。・塀、柵等の穴、亀裂等があり不特定の者が容易に進入できる状態に放置されている。・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等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。

第2節 判断基準及び調査手法

1. 判断の定義

(1) 空家法に定める判断の定義

ガイドラインでは、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が先述したイ～ニの各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要があります。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性※1を含む概念であるとガイドラインでは明記され、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとされています。

そのため「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、空家等がそのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含まないことから「特定空家等」と認められる空家等に関し、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、また、悪影響の程度と危険等の切迫性など総合的に判断されることが重要であると明記されています。

ガイドラインでは、特定空家等に対する措置の判断材料として、「蓋然性」と「概念」、「参考となる基準」の3点が明記され、これに沿った判断基準を設けることが求められています。

.....
※1 蓋然性 ある事柄が起こる確実性や、ある事柄が真実として認められる確実性の度合い。確からしさ。これを数量化したものが確率といいます。

2. 判断基準及び調査手法の確立

(1) 伊賀市独自の考慮する判断基準

伊賀市では、2013（平成25）年4月から空き家等対策を始め、これまでの取り組みのノウハウを活かし、空家法及びガイドラインに基づく判断基準の検討を行うため、「特定空家等判定基準検討専門部会」を庁内に設置し、関係機関及び学識経験者、関係団体の意見を踏まえ判断基準及び調査手法を整備し、条例及び規則に決めました。

空家法では、空家等の物的状態が第1節のガイドラインに定める特定空家等の判断基準イ～ロの各状態であるか否かの判断に際して、ガイドラインに定める「参考となる基準」を基礎としていますが、基本指針では、「特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断を行い、その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる」と明記されています。

こうした基本指針をもとに、伊賀市独自の判断基準を定め、定量性と客観性の確保、防犯面の判定、危険等の切迫性の高い空家等の早急な対応を行うための通報体制と初動体制の確保、危険等の切迫性が急務な空家等の応急措置の実施を可能としています。

(2) 条例及び規則

空家等の物的状態を判断する立入調査等については、「空家等調査記録票」を用いて調査を行い、建築物等の状態や周辺住民等への聞き取り内容等総合的に判断を行い「空家等」又は「特定空家等のおそれ」の判定を行います。

空家等調査記録票で「特定空家等のおそれ」と判断した空家等については、特定空家等の判断を行うための立入調査等を、「特定空家等判定調査票」により行い、基本項目、保安面、防犯面、衛生面、景観面、隣地への影響、敷地面、要壁面・変状形態点を総合的に判断を行い判定を行います。

「特定空家等」と判定した「空家等」に対しては、具体的な「特定空家等に対する措置」の所見を定め、また、猶予期間、応急処置の必要性の有無を判断します。

(3) 判断基準

規則における、判断基準は次のとおりとなっています。

基本調査 (33項目)	空家等の状況、調査員、調査時間、調査方法、立会者、エネルギー使用状況、構造・規模、用途、建て方、構造・仕上げ（屋根・外壁・門・塀・柵・生垣）、付属工作物、周辺の状況（隣接地・接道）、土砂災害防止法、都市計画法、判定結果 他
保安面 62基準21項目	建物の傾斜、基礎、土台、屋根、軒、樋、外壁、窓、工作物、付属物、柱、梁、筋交いの接合、床材
防犯面 9基準3項目	戸・窓開放、施錠状況、外壁の穴・亀裂・崩落、塀・堀の穴・亀裂、侵入の可否 他
衛生・生活環境面 29基準24項目	石綿飛散、汚物の流出、臭気の発生、ゴミの放置、害虫、獣害、動物住みつき、立木・雑草・灌木の腐朽・繁茂・越境、蟻害、雪止め破損、土砂の流出
景観面 14基準8項目	景観保全ルール不適合、外観、窓、工作物、付属物、立木、ゴミ、足場・養生資材
隣地への影響 3基準1項目	心身、生命、財産等への直接的な影響
敷地面 53基準4項目	地盤・のり面の構造（高さ、長さ、勾配、施設排水、保護工）、崖、土砂災害防止法、敷地面の変状形態 他
擁壁面（変状形態点） 61基準17項目	擁壁の種類・状態（クラック、水平移動、不同沈下、目地の開き、ハラミ、傾斜、倒壊、折損、崩壊、張出し床板付擁壁の市中の損傷

様式第3号 特定空家等判定調査票（別紙）

特定空家等判定調査票 (別紙)				
		番号	123456	
1. 建物に関する状況及び判定評価				
(1) 判定項目1 保安上危険度判定				
※評価内容に該当する建物の状態を選び①から④の区分欄を結果欄に記載				
評価項目	評価内容	評価区分	結果	
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。	※20点 ①10点	100	
	・柱が傾斜している。	※20点 ②20点 ③50点 ④100点		
	・傾斜が120分の1を超え60分の1未満	②20点		
	・傾斜が60分の1以上で20分の1未満	③50点		
	・傾斜が20分の1以上	④100点		
⋮				
判定結果 ※判定項目23項目				
判定項目1 結果	① 10 (個/17×10点)	② 40 (個/25×20点)	③ 80 (個/16×50点)	④ 300 (個/4×100点)
	保安上危険度判定 損傷度 Ⅳ Ⅲ Ⅱ Ⅰ			
(評価基準)				
判定項目1	区分	判定分類		判定評価
	保安上危険度判定	損傷度Ⅳ (倒壊が切迫、修理不能)		④が1以上及び評価合計点が100点以上
		損傷度Ⅲ (倒壊のおそれがあり、大修理が必要)		④が無く、評価合計点が100点以上
		損傷度Ⅱ (倒壊のおそれが低く、小修理が必要)		④③が無く、評価合計点が80点以上100点未満
		損傷度Ⅰ (倒壊のおそれが無く、軽微な修理が必要)		④③が無く、評価合計点が10点以上50点未満

(4) 調査票記載例

特定空家等判定調査票及び別紙の基本項目から保安面、防犯面、衛生面、景観面、隣地への影響、敷地面、要壁面、変状形態点の状態の結果を記載し、各項目結果欄を集計することで、空家等の判定を行います。

判定結果がランクⅠ及びⅡは「空家等」、ランクⅢ及びⅣが「特定空家等」と判定されます。

各項目の判定基準については、次のとおりです。

様式第3号 特定空家等判定調査票（別紙）判定基準

(評価基準)			(評価基準)		
区分	判定分類	判定評価	区分	判定分類	判定評価
判定項目1 保安上危険度判定	損傷度Ⅳ (倒壊が切迫、修理不能)	④が1以上及び評価合計点が100点以上	隣接地または鉄道通行者への身体、生命、財産等への直接的な影響	影響度Ⅳ (甚影響あり)	④が1 (100点)
	損傷度Ⅲ (倒壊のおそれがあり、大修理が必要)	④が無く、評価合計点が100点以上		影響度Ⅲ (かなり影響がある)	③が1 (50点)
	損傷度Ⅱ (倒壊のおそれが低く、小修理が必要)	④③が無く、評価合計点が50点以上100点未満		影響度Ⅱ (少し影響がある)	②が1 (20点)
	損傷度Ⅰ (倒壊のおそれが無く、軽微な修理が必要)	④③が無く、評価合計点が10点以上50点未満		影響度Ⅰ (影響なし)	いずれにも該当しない。
(評価基準)			(評価基準)		
区分	判定分類	判定評価	区分	判定分類	判定評価
判定項目2 防犯上危険度判定	防犯度Ⅳ (防犯性なし、修理不能又は大修理が必要)	④が1以上又は評価合計点が100点以上	保安面の判定	保安度Ⅳ (危険・要避難・立入禁止)	8点以上
	防犯度Ⅲ (防犯性なし、大修理が必要)	④が無く、評価合計点が50点以上100点未満		保安度Ⅲ (制限付き立入り)	4点以上～7点未満
	防犯度Ⅱ (防犯性は低く、小修理が必要)	④③が無く、②が2		保安度Ⅱ (当面は災害上問題なし)	1～3点未満
	防犯度Ⅰ (防犯性はあり、軽微な修理が必要)	④③が無く、②が1		保安度Ⅰ (保安面に問題なし)	0点
(評価基準)			(評価基準)		
区分	判定分類	判定評価	区分	判定分類	判定評価
判定項目3 衛生面・生活環境面への環境影響度判定	環境悪化度Ⅳ (周辺地域への影響が甚大で、身体、生命、財産等に悪影響がある。)	④が1以上及び評価合計点が100点以上	擁壁面の安全性評価判定	保安度Ⅳ ひどく損傷 (危険・要避難・立入禁止)	8.5点以上
	環境悪化度Ⅲ (周辺地域への影響が大きく、身体、生命、財産等に悪影響がある。)	④が無く、評価合計点が100点以上		保安度Ⅲ かなり損傷 (制限付き立入り)	4.5点以上～8.5点未満
	環境悪化度Ⅱ (周辺地域への影響は少なく、身体、生命、財産等への影響が軽微である。)	④③が無く、評価合計点が50点以上100点未満		保安度Ⅱ 少し損傷 (当面は災害上問題なし)	0.1点以上4.5点未満
	環境悪化度Ⅰ (周辺地域への影響は無く、身体、生命、財産等への影響が無い。)	④③が無く、評価合計点が10点以上50点未満		保安度Ⅰ ほほ損傷なし (保安面に問題なし)	0点
(評価基準)			(評価基準)		
区分	判定分類	判定評価	区分	判定分類	判定評価
判定項目4 景観面への影響度判定	景観影響度Ⅳ (著しく景観を損ない、大修理が必要)	④が1以上及び評価合計点が100点以上	景観面への影響度判定	景観影響度Ⅳ (著しく景観を損ない、大修理が必要)	④が1以上及び評価合計点が100点以上
	景観影響度Ⅲ (景観を損ない、大修理が必要)	④が無く、評価合計点が100点以上		景観影響度Ⅲ (景観を損ない、大修理が必要)	④が無く、評価合計点が100点以上
	景観影響度Ⅱ (景観を損ない、小修理が必要)	④③が無く、50点以上100点未満		景観影響度Ⅱ (景観を損ない、小修理が必要)	④③が無く、50点以上100点未満
	景観影響度Ⅰ (景観への影響が軽微で、小修理が必要)	④③が無く10点以上50点未満		景観影響度Ⅰ (景観への影響が軽微で、小修理が必要)	④③が無く10点以上50点未満

(5) 判定の流れ

条例では、市民又は通行人・関係者からの通報又は相談により受付を行い、情報を聞き取った後、市が空家等の判定調査、そして所有者等確知調査を行い、空家等と判定した場合は、適正管理と流通を促します。特定空家等のおそれがあると判断した場合は、特定空家等の判定調査を行い、所有者等へ「特定空家等に対する措置」を行います。

様式第2号
空家等判定調査票

空家等の判定 ・ 所有者等確知調査

判定結果

適用

対象外



状態に応じて、関係部署又は関係機関へ通報

空家法に定める建築物等ではない場合は、建物の状態を調査した後、関係部署又は関係機関へ物的状態等の情報を引継ぎ又は通報します。

空家等



適正管理・流通の促進

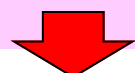
空家法第12条及び第13条、条例第13条、規則第5条に基づき所有者等へ適正管理又は活用を促す通知を行います。

特定空家等のおそれ



立入調査等

空家法第9条第2項及び第3項、条例第5条第2項及び第3項の規定による立入調査等を行います。



様式第3号及び別紙
特定空家等判定調査票

基本項目

特定空家等の判定

判定結果

適用

空家等



改善依頼・適正管理・流通の促進

空家法第12条及び第13条、条例第13条、規則第5条に基づき所有者等へ適正管理又は活用を促す通知を行います。

緊急を要する
特定空家等



応急措置

条例第12条及び規則第11条に基づき、特定空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐために必要最小限の緊急応急措置を行います。

特定空家等



特定空家等に対する措置

空家法第14条第1項、第2項、第3項、第9条、条例第7条、第8条、第9条、第10条、第11条に基づき行政指導又は行政処分を行います。

保安面
防犯面
衛生面
景観面
隣地への影響
敷地面
要壁面

(6) データベースを活用した調査手法の確立

① 伊賀市空家等管理システム

伊賀市では、空家法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等を行うため、第1次、第2次空家等実態調査並びに所有者等確知調査を行い、情報を集積してきました。

集積した空家等数は約3,500戸※で、建物登記筆数として約5,300筆の登記簿情報を取得し、空家等の位置及び所有者等情報をデータベース化しました。

これらのデータベースの効率的な運用を行うため、全国で初めてとなる空家法及び条例、規則に則った「伊賀市空家等管理システム」の開発を行いました。

② 管理システム定義

システムは、管理システム本体1台と現地調査用タブレットシステム端末2台の構成としています。管理システム本体では、条例及び規則に定める立入調査等結果の管理や特定空家等に対する措置にかかる各種帳票発行管理、措置期限管理と猶予期限管理機能など空家等対策業務を行なうためのシステムを構築しています。

タブレットシステム端末では、現地調査管理用システムとして特定空家等の立入調査等を行い、物的状態の状況判断と写真撮影での状態の記録を行い、空家等又は特定空家等の自動判定を可能とします。また、地理情報システム（以下「GIS」といいます。）上に判定を行った空家等の現在地と判定調査内容が表示確認することができます。基本仕様は次のとおりです。

◇管理システム本体

ア. 空家等状況管理機能	規則第4条第1項様式第2号、様式第3号、様式第3号別紙記載の情報、GIS位置情報
イ. 所有者等情報管理機能	固定資産税情報、相続人情報、
ウ. 地域情報管理機能	大字、小字、自治会、住民自治協議会情報
エ. 空家法に基づく措置機能	助言・指導・勧告・命令・訓戒期限管理/帳票発行期間管理/通知自動判定による発行など

◇タブレットシステム端末

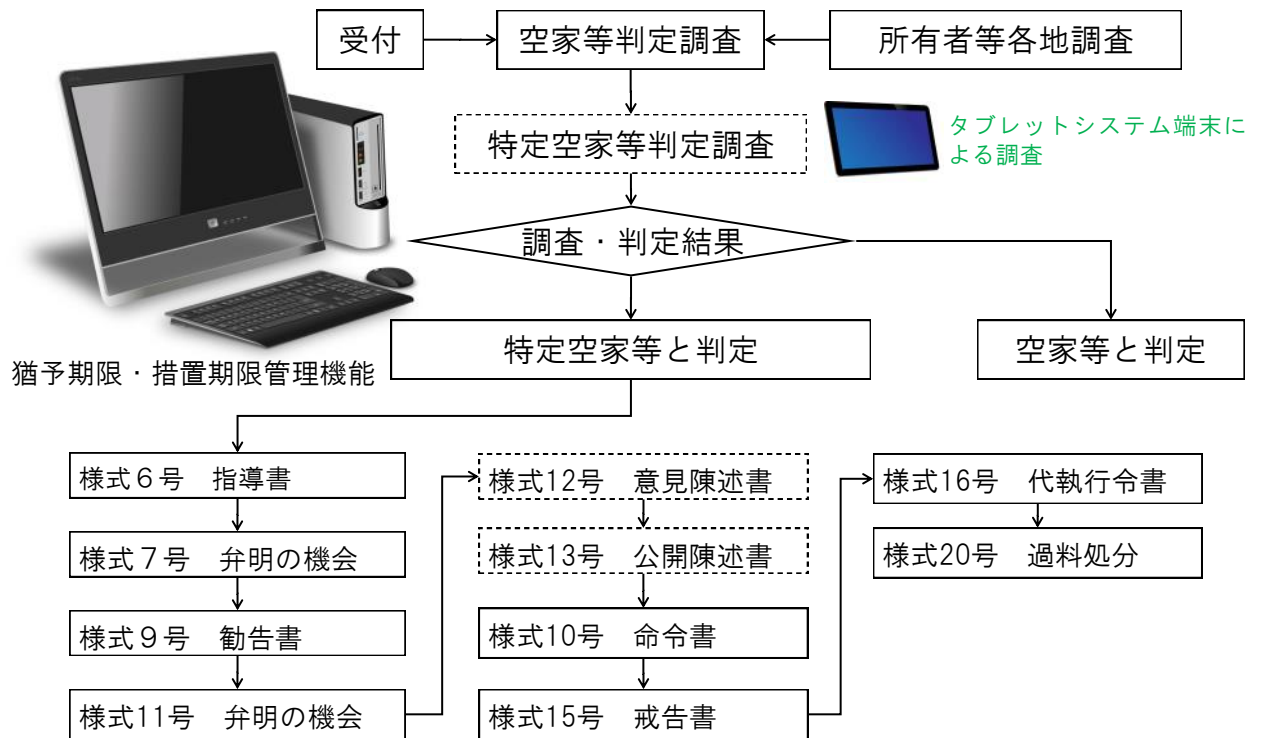
ア. 空家等調査状況管理機能	規則第4条第1項様式第2号、様式第3号、様式第3号別紙記載の情報、空家等自動判定
----------------	--

※3,500戸 第1次空家等実態調査において、長屋や別荘、住宅以外の空き店舗、空き工場などの位置情報を取得した約1,000戸数を含みます。

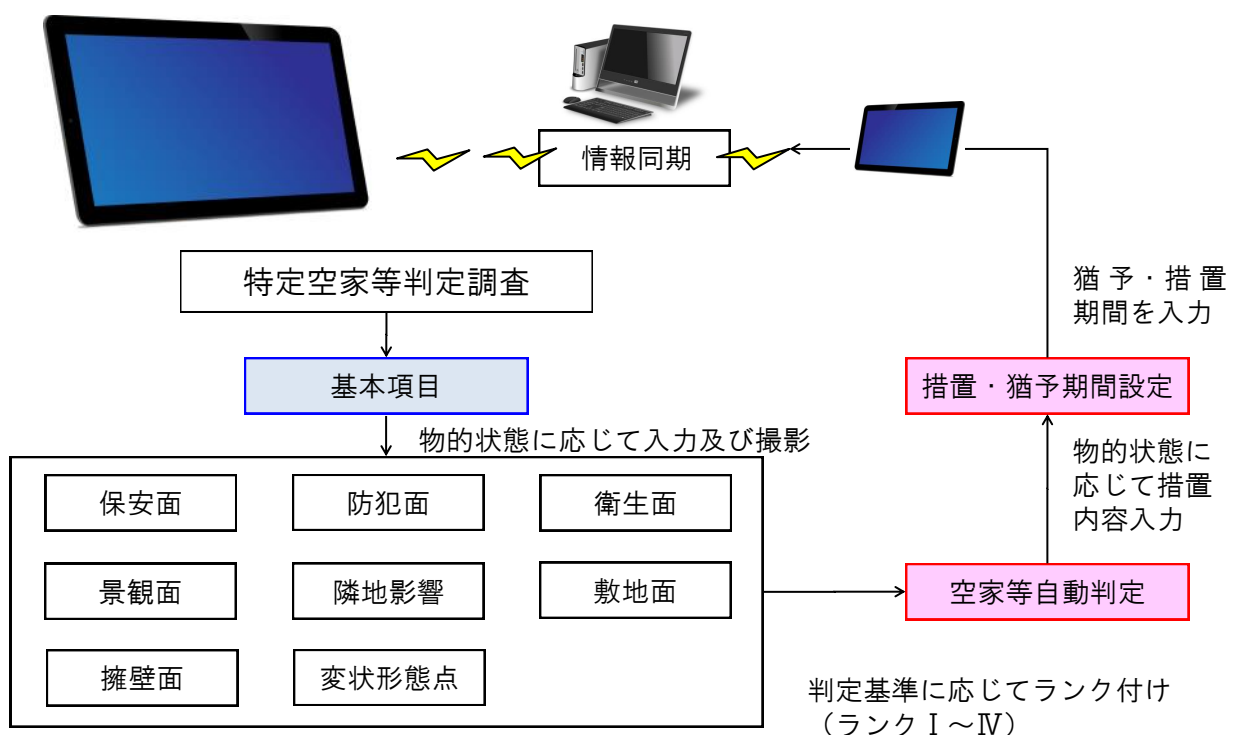
(7) システムフロー

空家法並びに条例及び規則に準じて運用を行います。

① 管理システム本体



② タブレットシステム端末



第3節 空家等実態調査

1. 第3次空家等実態調査

基本計画第4章第3節で、特定空家等のおそれのある空家等を対象に空家等実態調査を実施することが位置付けられ、実態調査実施後、第3章第3節計画の期間で、計画の見直しを行うと明記されています。

第3章第3節、2. 計画の見直し（抜粋）

社会経済情勢や関連する制度の見直しなど、地域の状況が大きく変化した場合には、計画期間中においても必要な見直しを行うものとします。

また、計画策定後における特定空家等の確知のための実態把握（第3次調査）を行う場合には、特定空家等がもたらす地域や所有者等への影響から、随時必要な見直しを行うものとします。

第4章第3節、基本目標2、基本施策3（抜粋）

◆基本施策3 空家等の実態把握

具体的な施策1 空家等の実態把握と相談窓口の設置

(2)空家等実態調査

2015(平成27)年度の「第1次」「第2次」空家等実態調査は、空家等の実態と所有者等を把握するために実施したため、特定空家等の特定には至っていません。

そのため、第3次調査として、「利活用可能空家等」と判定された建築物以外の空家等について「第3次空家等実態調査」を行います。その調査で、空家等と特定空家等に分類し、特定空家等と判定した建築物については、ガイドラインに基づき措置を行い、空家等と判定した建築物は、適正な維持管理又は活用が図れるように支援を行います。合わせて、特定空家等がもたらす周辺地域や所有者等への影響から、本計画の見直しを行い、基本計画期間内における具体的な方針を定めます。

(1) 事前調査

①概要

特定空家等のおそれがあると判定した空家等に対して、第3次空家等実態調査に向けて、空家等又は特定空家等のおそれがある空家等の選別を行うことを目的に行いました。

◇期 間 2016（平成28）年4月10日から同年6月3日まで
 ◇調査員 市職員（一級建築士）2名
 ◇方 法 空家等外観調査 ◇対象数 425戸

②結果

「第1次」「第2次」空家等実態調査で「危険建築物」と「判定不能建築物」と特定した空家等425戸のうち、事前調査の結果、空家等101戸、特定空家等のおそれがある空家等239戸、空家法対象外建築物等※1 85戸を特定しました。

支所名	空家等	特定空家等 のおそれ	法対象外	計
上野支所	49	143	77	269
伊賀支所	8	23	0	31
島ヶ原支所	8	6	1	15
阿山支所	6	27	0	33
大山田支所	11	16	0	27
青山支所	19	24	7	50
合計	101	239	85	425

(2) 第3次空家等実態調査

（注）都市計画区域は、2018（平成30）年4月2日に改正され、伊賀市全域が「非線引都市計画区域」に統一されました。当該実態調査の分析は、平成28年度中に行ったものとなります。

①概要

「特定空家等のおそれ」のあると認められた空家等のうち、建築物等の状態が良好なもので、敷地面に、草木繁茂・立木越境・不法投棄などの状態を確認したものについては、事前調査段階で実態を把握したことから、調査には含まず、建物面に問題のある空家等について、立入調査等を実施しました。

◇期 間 2017（平成29）年2月10日から同年2月27日まで
 ◇調査員 一般社団法人三重県建築士事務所協会（一級建築士）10名
 ◇方 法 伊賀市空家等管理システム タブレットシステムを使用し、外観調査を実施
 ◇対象数 131戸

調査済み※2	特定空家等の おそれ※3 （敷地面）	特定空家等の おそれ （建物面）	計
17	91	131	239

②結果

調査の結果、地域別の特定空家等発生率では、大山田支所が0.54%と最も高く、次に阿山支所が0.41%と高くなっています。特定空家等と判定した空家等は102戸で総空家数に占める4.0%で、総住宅戸数に占める特定空家等発生率では0.31%といった状況です。しかし、特定空家等発生率は全国的で同様の調査が行われていないため、比較分析はできません。

支所名	空家等	特定空家等（特定空家等発生率）	「N＝」住宅戸数	法対象外	計
上野支所	15	55（0.28%）	N=19,389	4	74
伊賀支所	4	11（0.30%）	N=3,689	0	15
島ヶ原支所	1	2（0.23%）	N=886	0	3
阿山支所	1	13（0.41%）	N=3,167	0	14
大山田支所	2	9（0.54%）	N=1,672	0	11
青山支所	2	12（0.29%）	N=4,177	0	14
合計	25	102（0.31%）	N=32,980	4	131

住民自治協議会別判定結果

住民自治協議会		特定空家等	空家等	空家法 対象外	計	住民自治協議会		特定空家等	空家等	空家法 対象外	計
上野	上野東部	2	2	1	5	伊賀	柘植	5	0	0	5
	上野西部	3	0	1	4		西柘植	5	2	0	7
	上野南部	5	3	0	8		壬生野	1	2	0	3
	小田	0	0	0	0	伊賀計		11	4	0	15
	八幡町	3	1	0	4	島ヶ原	島ヶ原	2	1	0	3
	久米	1	0	0	1	島ヶ原計		2	1	0	3
	花之木	0	0	0	0	阿山	河合	3	0	0	3
	長田	3	3	0	6		頼田	3	0	0	3
	新居	8	0	0	8		玉滝	6	1	0	7
	三田	2	0	0	2		丸柱	1	0	0	1
	諏訪	5	0	0	5	阿山計		13	1	0	14
	府中	2	2	0	4	大山田	山田	3	1	0	4
	中瀬	2	0	0	2		希引	1	0	0	1
	友生	3	1	0	4		阿波	5	1	0	6
	猪田	3	0	0	3	大山田計		9	2	0	11
	依那古	1	0	0	1	青山	阿保	4	0	0	4
	比自岐	1	1	0	2		上津	4	2	0	6
	神戸	2	1	0	3		博要	2	0	0	2
	きじが台	4	1	1	6		高尾	1	0	0	1
	古山	1	0	0	1		矢持	1	0	0	1
	花垣	4	0	1	5		桐ヶ丘	0	0	0	0
	ゆめが丘	0	0	0	0	青山計		12	2	0	14
	上野計		55	15	4	74	合 計		102	25	4

※1 空家法対象外建築物等 長屋住宅、不動産事業者管理物件、除却後に更地、除却後に新築された建築物など

※2 調査済みとは、事前調査の結果、第3次空家等実態調査実施するまでの間、近隣等に悪影響を及ぼすおそれのある切迫性・緊急性が高いと判断した空家等で先行して調査を行い、空家等に対する措置に係る指導等を行った空家等。

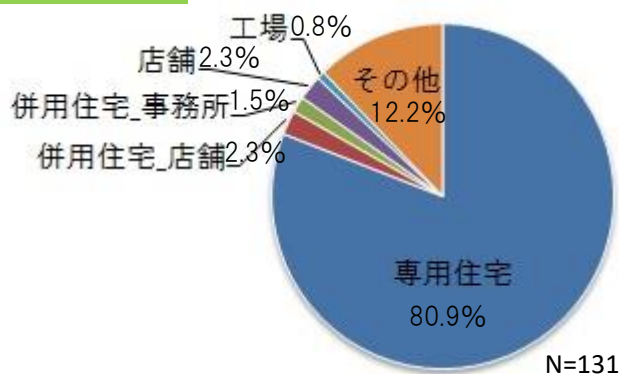
※3 第2次空家等実態調査で、草木や竹の繁茂により建築物等の確認ができなかったもの98戸を「判定不能」と特定し、事前調査で建築物等の状態を確認し、「特定空家等のおそれ」がない空家等7戸を省いた数を「特定空家等のおそれ（敷地面）」としました。

③基本項目（建築物等の構造等）

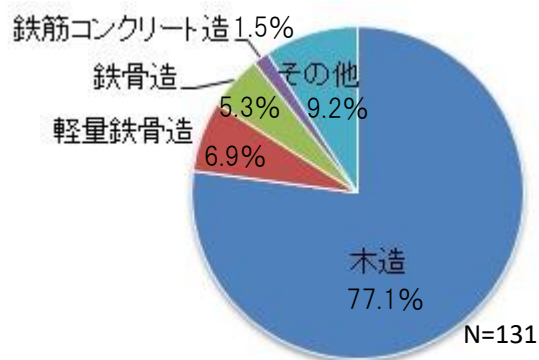
特定空家等の多くは、放置年数が10年以上経過したものが7割を占め、そのうち、40年以上経過したものが6割を占めています。管理状況では、3年間で0～3回程度しか管理されていないものが15.6%と、6戸に1戸の割合で存在しています。

特定空家等のおそれのある建築物の構造を見みると、専用住宅が80.9%を占め、構造は木造が77.1%、建て方は戸建が88.5%、階数は平屋建てが70.2%、屋根は瓦葺が52.7%、次にトタン葺が11.6%と多くなっています。

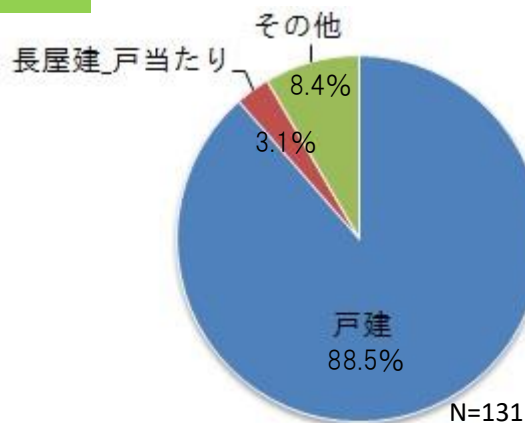
ア.用途



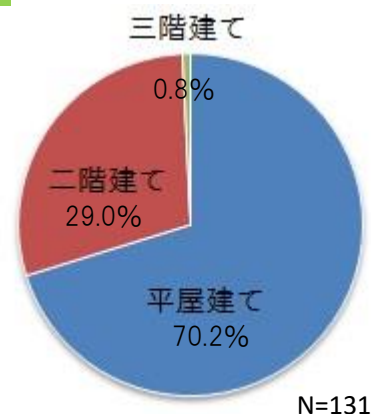
イ.構造



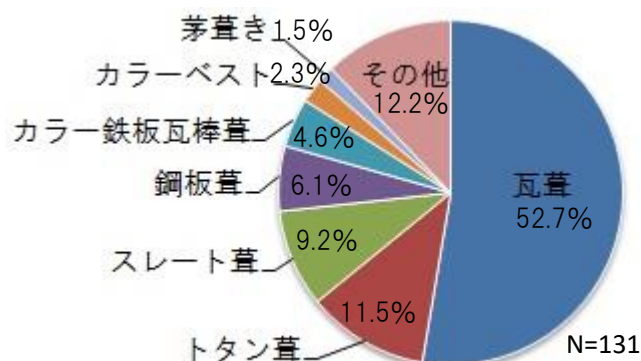
ウ.建て方



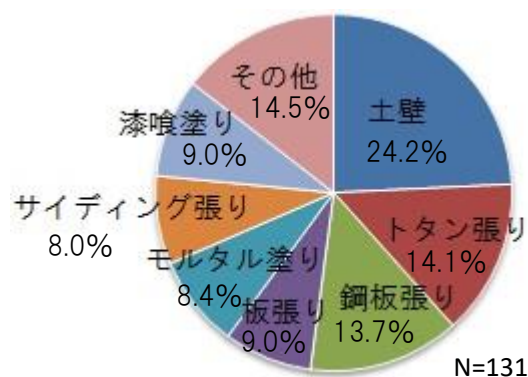
エ.階数



オ.屋根



カ.外壁



特定空家等の構造として、木造瓦葺平家建住宅が多く、次に、茅葺を保護するトタン葺が多いことがわかります。

外壁では、土壁が多くを占め、次に漆喰塗り、板張り、トタン張りの順に多くなっています。

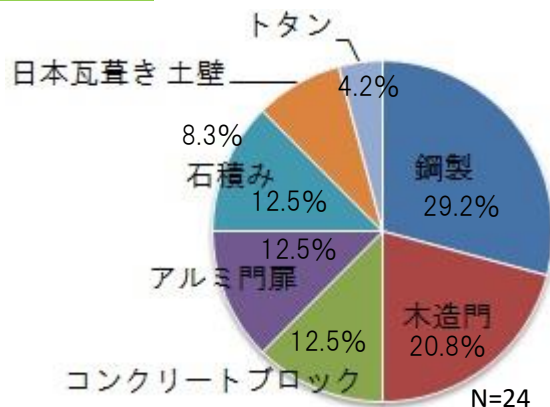
門では、18.3%の空家等に設置され、鋼製と木造門が半数を占めています。敷地を囲む塀・柵・生け垣では、29.8%の空家等に設置され、コンクリートブロック塀が半数を占め、次に、生け垣、木製板張り、土塀の順となっています。



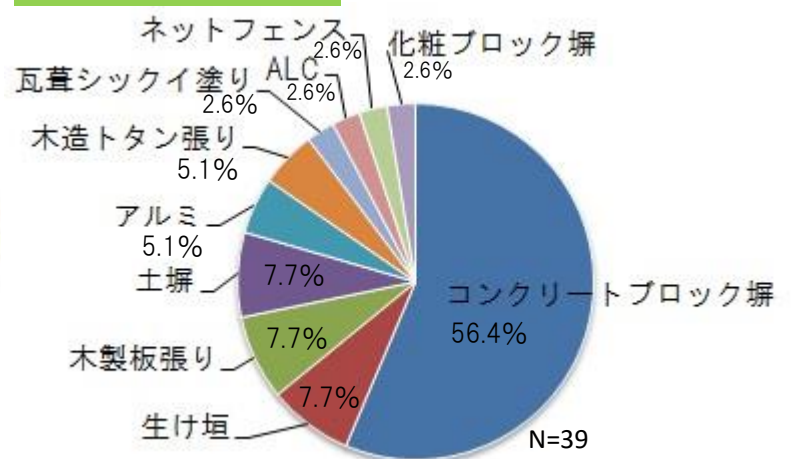
木造瓦葺平家建て住宅

建築様式では、城下町では妻入りの切妻造が多く、平家建ての中にはスレート、鋼板を用いたものが多くなっています。郊外では、入母屋造り、合掌造の茅葺にトタンを覆ったものが多く、築年数も100年を超えると推定される建築物が比較的多く占めています。

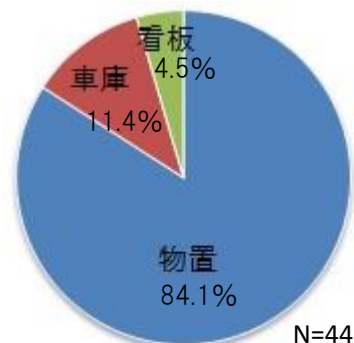
キ.門



ク.塀・柵・生垣



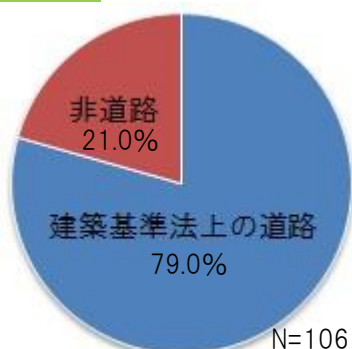
ケ.工作物



木造茅葺トタン葺平屋建て住宅

④基本項目（隣接地等の状況等）

ア.接道

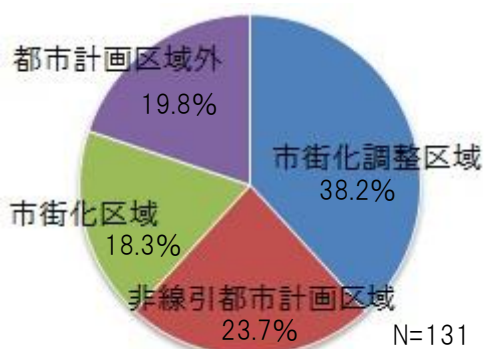


特定空家等の隣接する接道の多くは、建築基準法上の道路が79.0%（都市計画区域外を除く）を占め、幅員は4.0m未満が47.3%、4.0m以上が52.7%となっています。敷地と道路の接する長さは、6.0m以上のものが87%を占めています。

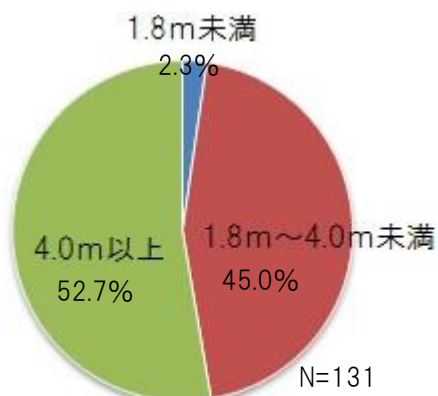
都市計画区域では、区域内が80%で区域外が20%となっています。

隣接地では、道路と住宅が最も多く次ぎに山林が多くなっています。雑木林よりも竹林が多くを占めていますが、

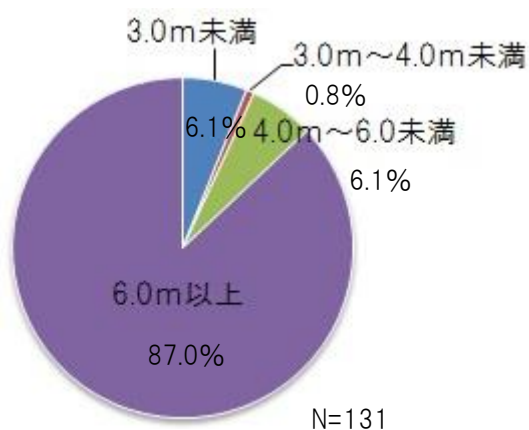
イ.都市計画区域



ウ.幅員



エ.敷地と道路の接する長さ



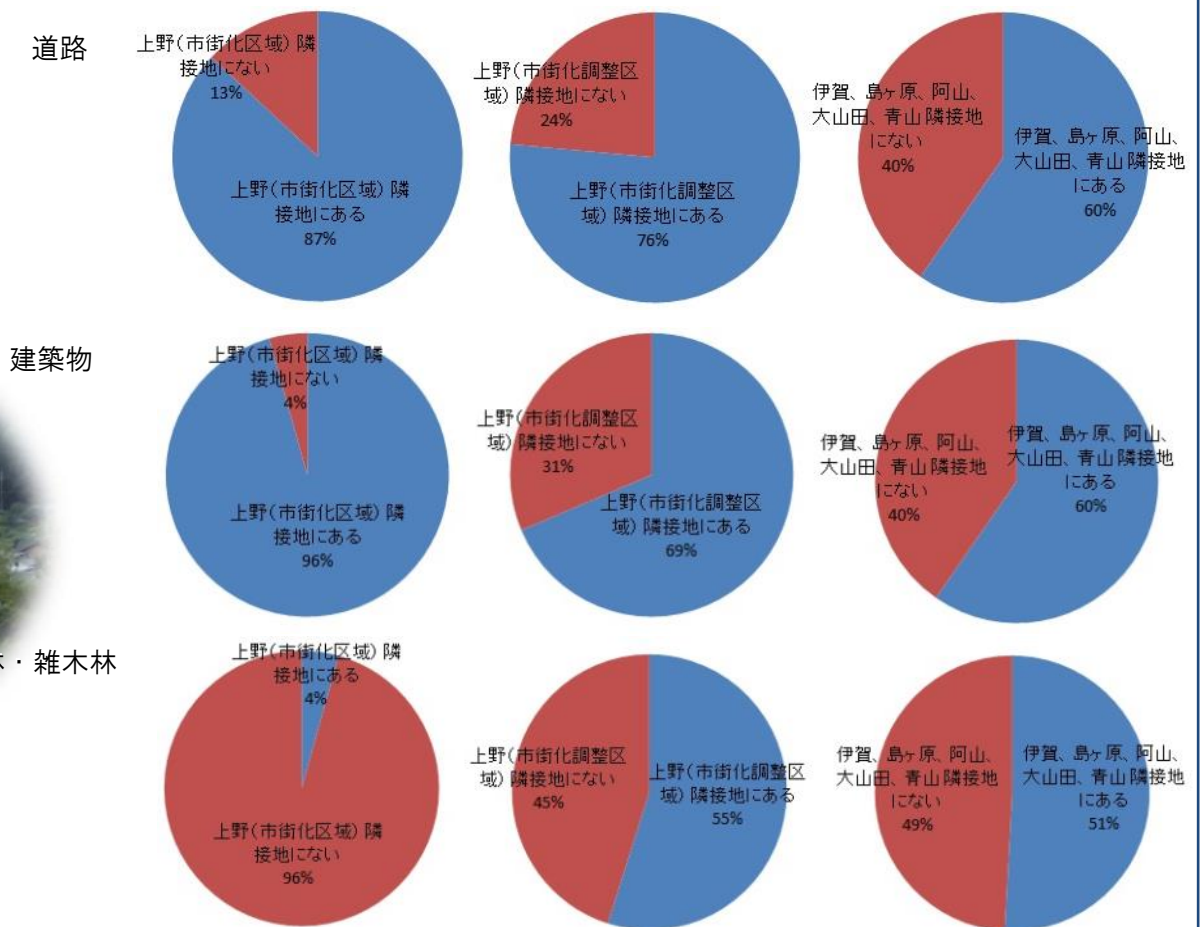
竹林は、成長が早く、空家等の敷地への侵食から建築物の外壁近くにまで自生し、屋根や壁などの痛みの劣化の原因となっています。

また、生け垣についても同様に、コニファー類や杉類の繁殖が旺盛で、隣地や道路への越境、空家等へ直接的な被害を与えています。

隣接地が住宅の場合、密接する壁や屋根など、通気性の悪い箇所の腐食や壁の陥没や軒の崩落が多く発生しています。

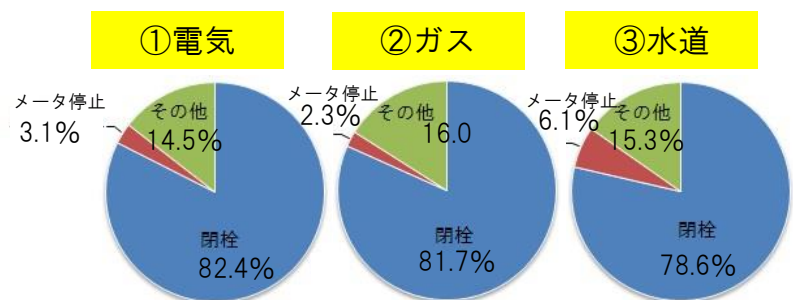
オ.隣接地

隣接地の状態として、市街化区域では、建築物の隣接が最も多く、市街化調整区域では、道路の隣接が多くなっている。伊賀、島ヶ原、阿山、大山田、青山では、道路と建築物の隣接が多くなっています。市街化区域では道路に隣接していない旗竿敷地がみられ、市街化調整区域と伊賀、島ヶ原、阿山、大山田、青山では、私道が荒廃し道路として機能していない状態が見られます。



⑤エネルギー使用状況

電気、ガス、水道ともに、閉栓とメータ停止が8割を超え、その他で、電気が作動中のものが2件、ガスボンベが放置されているものが3件あります。



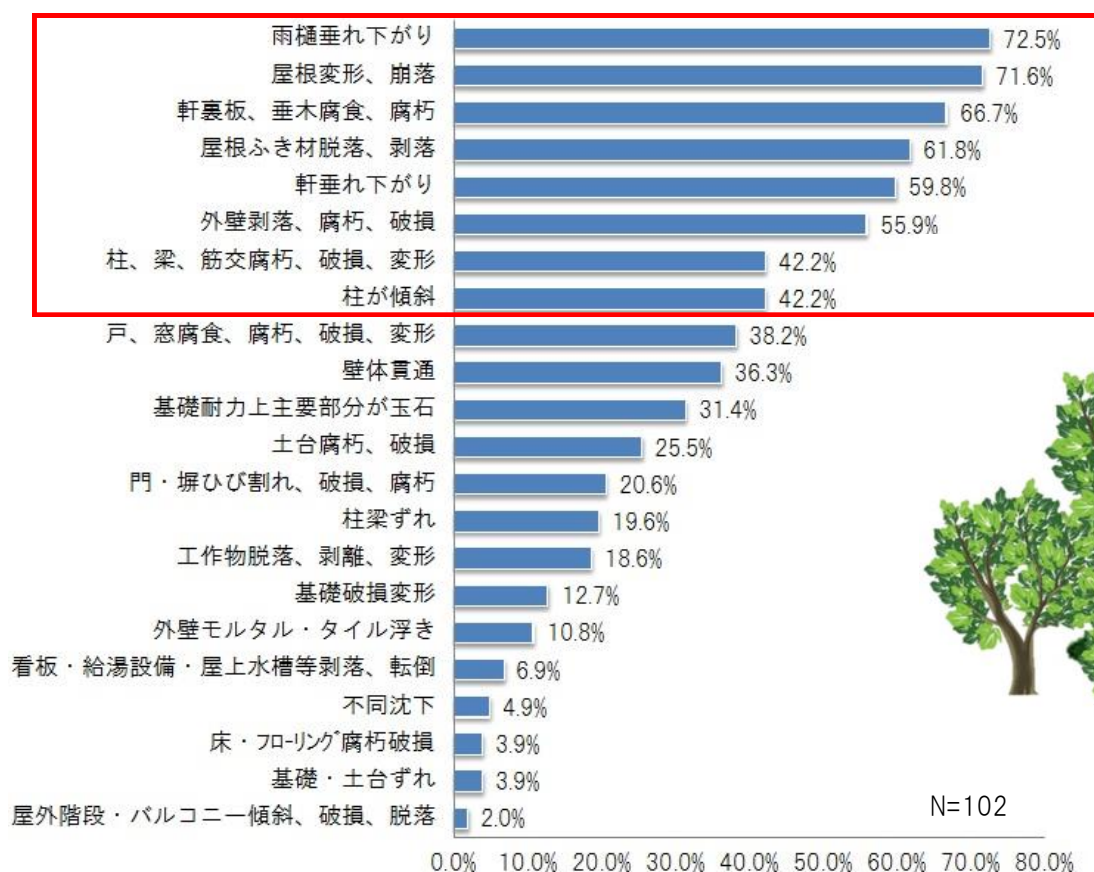
ア.接道 「建築基準法上の道路」建築基準法第42条に規定された道路及び「非道路」同法上、道路指定されていないものをいいます。

イ.都市計画区域 都市計画法により都市施設計画や土地利用の規制の対象とされる区域

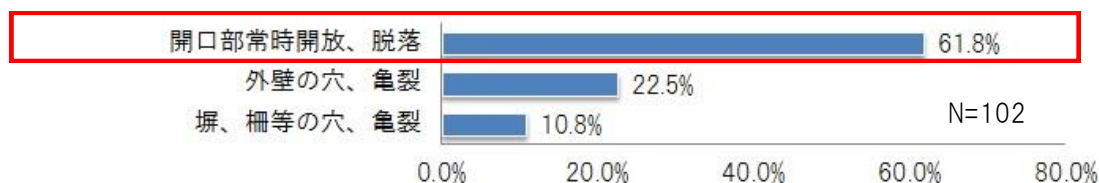
⑥判定結果（各項目）

特定空家等102戸のうち、「建築物等の修繕が必要な空家等」が29戸（28.4%）、「建築物等の全部又は一部を解体除却が必要な空家等」が73戸（71.6%）となり、建築物の主要な構造体に甚大な被害を及ぼしていることが判りました。

ア.保安上危険度判定（保安面）

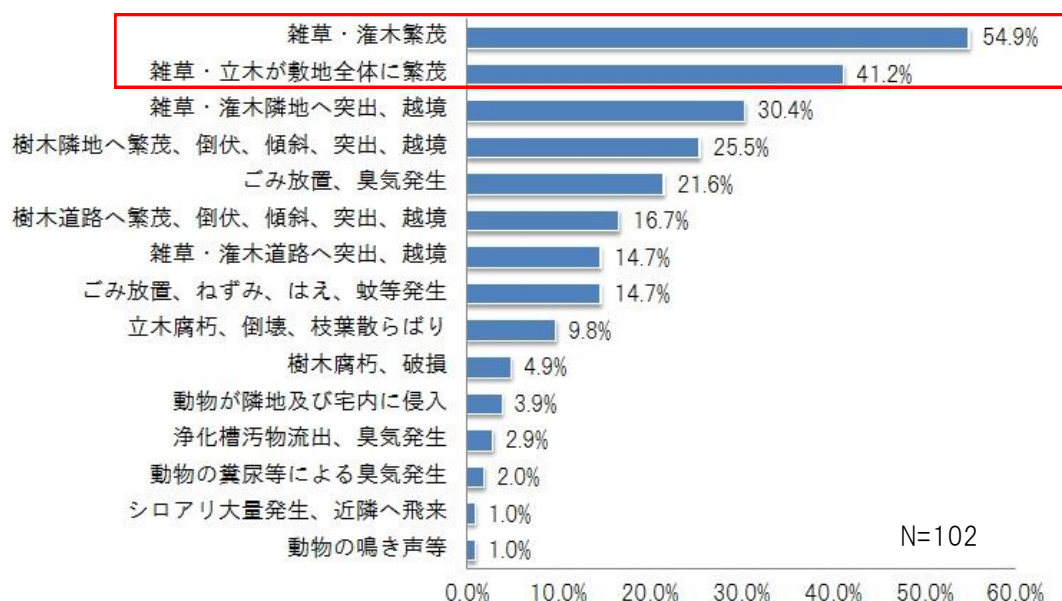


イ.防犯上危険度判定（防犯面）



主要な構造体に甚大な被害を及ぼした主な原因は、屋根の破損、瓦のズレによる雨水の浸入で、侵入期間が長くなるほど、屋根の変形、崩落に至ります。また、雨水の浸入による腐食と建物内部の湿気などによる柱や梁・桁の腐朽、破損、そして、建物全体の傾きが生じ、屋根や軒の変形、瓦等の剥落、屋根ふき材と垂木の腐食が起き、建物全体の崩壊に繋がっています。

ウ.衛生面・生活環境面への環境影響度判定（衛生面）



立木竹草の敷地全体への繁茂による建築物等への影響を見ると、丈の短い立木竹草では、特定空家等の割合が低かった反面、丈の長い立木竹草では、特定空家等の割合が高くなり、特に、蔓の繁茂による壁や屋根への直接的な影響が原因であることが判ります。

エ.景観面への影響度判定（景観面）



隣地への影響については、3割の特定空家等が周辺地域や通行人へ悪影響を及ぼしていることが判ります。敷地面への悪影響は今回の調査では該当がありませんでした。

景観面では、伊賀市には景観に係る悪化状態の改善指標等の建築規制基準を設けていないため、景観面での特定空家等の判断に課題があります。

オ.隣地等への影響度判定（隣地面）



(2) 評価項目の考察結果

	判定基準	保安上危険度		
保安面	0	倒壊のおそれがなく、修理の必要なし		
	I	倒壊のおそれがなく、軽微な修理が必要		
	II	倒壊のおそれが低く、小修理が必要		
	III	倒壊のおそれあり、大修理が必要		
	IV-1	倒壊が切迫、修理不能（100～200点）	隣地倒壊	危険度低
	IV-2の1	倒壊が切迫、修理不能（200～250点）	隣地倒壊	危険度中
	IV-2の2	倒壊が切迫、修理不能（250～400点）	隣地倒壊	危険度中
	IV-3	倒壊が切迫、修理不能（400点～）	隣地倒壊	危険度高
	判定基準	防犯上危険度		
防犯面	0	防犯性あり		
	I	防犯性あり、軽微な修理が必要		
	II	防犯性は低い、小修理が必要		
	III	防犯性なし、大修理が必要		
	IV-1	防犯性なし、修理不能(100～150点)	防犯性	侵入可能
	IV-2	防犯性なし、修理不能(150点～)	防犯性	容易に侵入可能
	判定基準	衛生面・生活環境面環境影響度		
衛生・生活環境面	0	周辺への影響なし		
	I	周辺への影響軽微、住民等影響なし		
	II	周辺への影響軽微、住民等影響軽微		
	III	周辺への影響あり、住民等影響あり		
	IV-1	周辺への影響大、住民等影響大(100～200点)	健康面	影響低
	IV-2	周辺の影響大、住民等影響大(200～300点)	健康面	影響中
	IV-3	周辺の影響大、住民等影響大(300点～)	健康面	影響高
	判定基準	景観面影響度		
景観面	0	景観への影響なし		
	I	景観への影響が軽微で、軽微な修理が必要		
	II	景観を損ない、小修理が必要		
	III	景観を損ない、大修理が必要		
	IV-1	著しく景観を損ない、大修理が必要(100～150点)	景観区域	
	IV-2	著しく景観を損ない、大修理が必要(150～200点)	景観区域	
	IV-3	著しく景観を損ない、大修理が必要(200点～)	景観区域	
	判定基準	隣地等影響度		
隣地への影響	I	影響なし		
	II	少し影響がある		
	III	かなり影響がある		
	IV	悪影響あり		

(3) 照査・考察結果

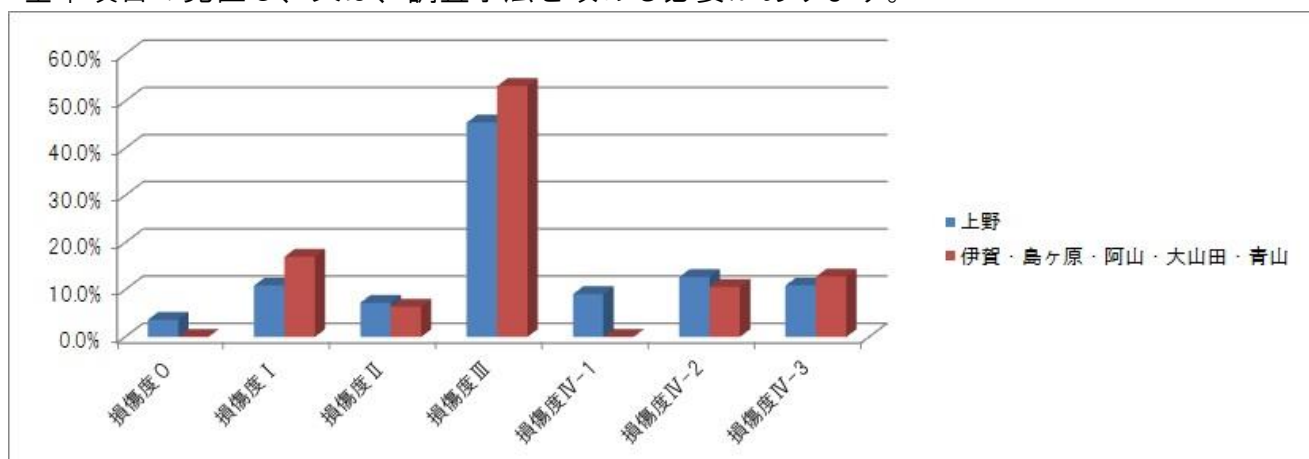
102件の調査結果に基づき、地域毎の特性を分析するため、母数の最も多い上野エリアと母数の少ない伊賀・島ヶ原・阿山・大山田・青山エリアを合算し2地域に分割し考察を行いました。

各エリアの母数は、上野55、伊賀11、島ヶ原2、阿山13、大山田9、青山12であり、上野エリア以外の母数の合計は47となります。

イ. 保安上危険度

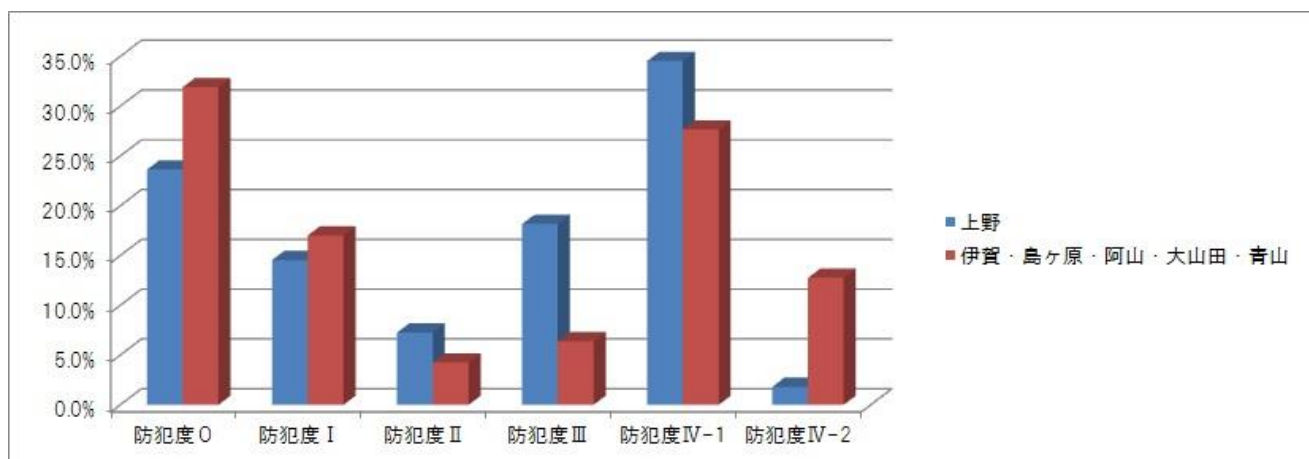
特定空家等と判定された建築物等の物的状態は、損傷度Ⅲが半数を占め、大修理を行うことで利活用可能と判断されます。損傷度Ⅳは、上野34%、上野以外では24%と10%の開きがあり、状態の悪いものが上野に集中しています。

照査を行った結果、損傷度ⅠからⅢは調査結果と相違は無く、損傷度Ⅳについては、措置の実態と現況と判断が難しいものがありました。そのため、損傷度Ⅳ-2を境目に判定基準項目の見直し、又は、調査手法を改める必要があります。



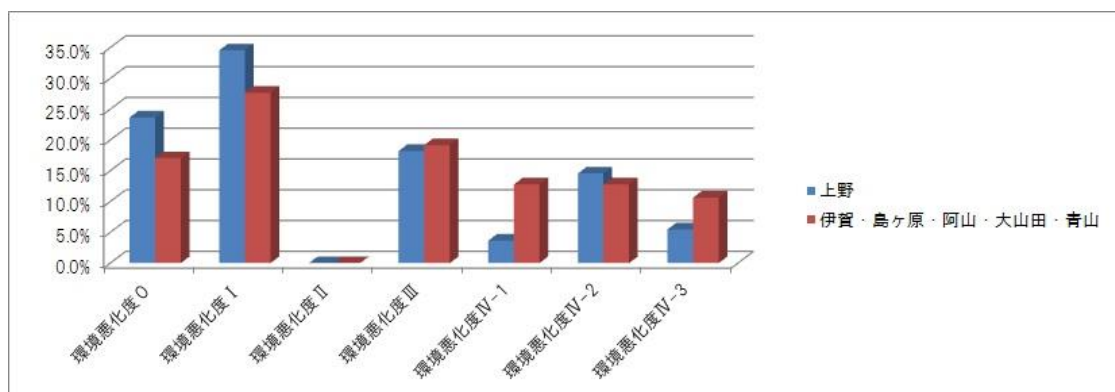
ロ. 防犯上危険度

防犯上危険度判定では、開口部の面積に応じた判定であるため、窓の開放のみで特定空家等と判定されているものもあり、判定基準の見直しの必要があります。



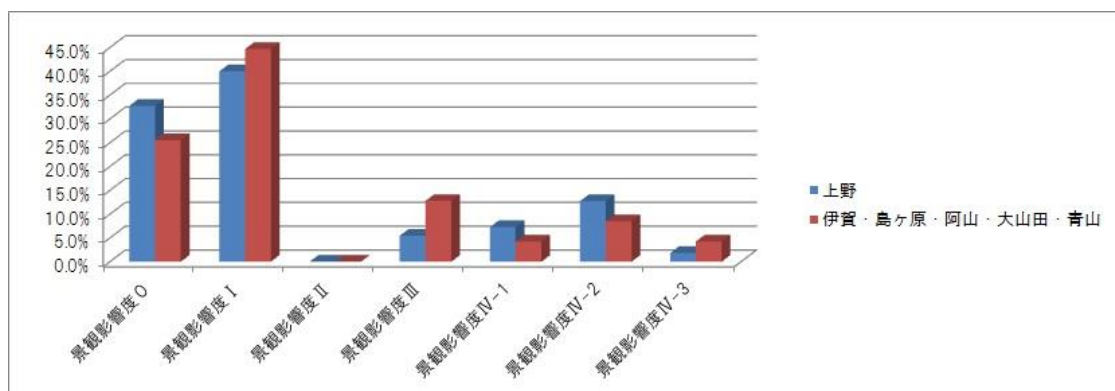
ハ. 衛生面・生活環境面環境影響度

環境面・生活環境面影響度判定では、ほぼすべての空家等において、立木竹草の繁茂による隣地への越境で、特定空家等と判定されています。特に、環境悪化度ⅢからⅣ-3にかけて、竹林の侵食による被害が7割近くを占めていることが確認でき、判定項目に一定距離に存在する竹林などの侵食度合からの被害を予見する判定項目が必要です。



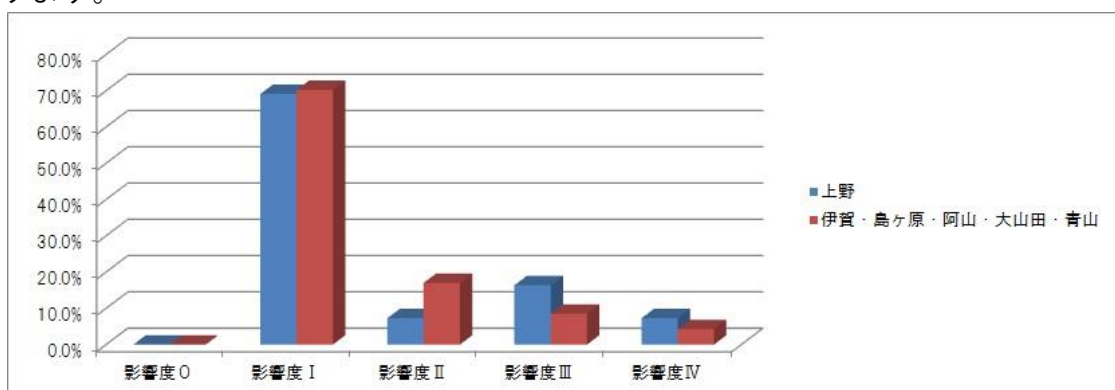
二. 景観面影響度

伊賀市においては、景観重点区域（寺町等）には一定の景観基準は設けられているものの、それ以外の区域には景観基準が無いいため、あくまでも、参考評価とする必要があります。



ホ. 隣地等影響度

特定空家等の多くは、隣家と離れている、又は、敷地が広いため、近隣への影響が小さい傾向があります。



(4) 考察のまとめ

①保安上危険度

保安上の危険度は主に建物躯体の状況を示すもので、最も重視する判定となっています。評価点が100点台や200点台前半であれば、修繕や除却費用の面を考慮に入れず、残存させることを主目的として判断した場合、主要な構造体として、柱、梁、桁・軸組み・基礎の状態次第で、修繕により住める状態となる可能性も含めて判定する必要があります。

そのため、町家や歴史的建造物などの日本家屋では、手に入りにくい具材や意匠などが多く使われていることから、痛んだ部材を取り替え耐震化を図り、再生することが重要です。



②防犯上危険度

防犯上危険度は、主に建物の物的状態について評価するもので、保安上危険度に応じて、防犯上の危険度も上昇する傾向があります。鉄骨造については建築時期によって躯体は維持されていると考えられ、建具の崩壊やガラスの破損によって、侵入できる状態と判断されます。

◇照査サンプル調査事例

※都市計画区域区分は、2018（平成30）年4月2日に改訂されています。

サンプル番号	都市計画区域区分	事例目的	修繕・除却	保安上危険度		防犯上危険度		生活環境面影響度		衛生面		景観面影響度		隣地等影響度	
				点数	判定	点数	判定	点数	判定	点数	判定	点数	判定	点数	判定
1	市街化区域	保安	除却	200	Ⅲ	100	Ⅳ	20	Ⅰ	0	Ⅰ	0	Ⅰ	0	Ⅰ
2	市街化区域	景観・周辺影響	修繕	40	Ⅰ	0	Ⅰ	0	Ⅰ	150	Ⅳ	50	Ⅲ		
3	市街化区域	景観・周辺影響	修繕	200	Ⅲ	20	Ⅰ	340	Ⅳ	200	Ⅳ	100	Ⅳ		
4	非線引き区域	保安・衛生・生活環境	除却	730	Ⅳ	100	Ⅳ	450	Ⅳ	50	Ⅰ	0	Ⅰ		
5	非線引き区域	保安	修繕	110	Ⅲ	70	Ⅲ	120	Ⅲ	50	Ⅰ	10	Ⅱ		
6	区域外	保安	除却	230	Ⅲ	20	Ⅰ	20	Ⅰ	0	Ⅰ	0	Ⅰ		
7	調整区域	衛生・生活環境	修繕	70	Ⅱ	20	Ⅰ	100	Ⅲ	50	Ⅰ	0	Ⅰ		
8	調整区域	保安・衛生・生活環境	修繕	100	Ⅲ	50	Ⅲ	270	Ⅳ	0	Ⅰ	50	Ⅲ		
9	非線引き区域	保安・衛生・生活環境	除却	590	Ⅳ	150	Ⅳ	150	Ⅳ	50	Ⅰ	100	Ⅳ		

③衛生面・生活環境面影響度

衛生面・生活環境面については、主に建物以外の評価として、敷地内の樹木等の放置による周辺の影響、建物の破損等による周辺への影響、さらに害虫等の発生による周辺への影響が考えられます。

現地では、敷地内、敷地外からの樹木や竹林の放置によって建物への影響や通風が少なくなり、樹木や雑草の密集による湿度上昇に伴って、建物の劣化が加速されています。そのため、判定で点数が高いが、まだ使用可能な建物の所有者等に対し、適正管理等の指導を徹底し、早い段階で流通等の検討を進める必要があります。



特定空家等の劣化原因となる竹



竹はイネ科タケ亜科に属し、温暖で湿潤な環境に生息します。また、日本では主に三大竹といわれるモウソウチク、マダケ、ハチクが繁殖しています。

通常、竹は地下茎を広げることで繁殖域を拡大していきます。成長力が非常に強く、わずか2～3ヶ月で高さが10～20mにもなり、成長するのにあまり空間と光を必要としないという特徴がみられます。

日本では戦後、タケノコの栽培や竹材の生産が盛んになり、多くの竹林が植えられました。しかし、農業用の代替資材の普及、また、農家の高齢化や担い手不足等の要因により、手入れのされていない放置された竹林が増加し住宅などの建築物に悪影響を及ぼしています。

④景観面影響度

伊賀市では、景観に対する地域への悪影響の規定が無い状態で、その評価は建物と生活環境の視覚的側面とを複合的に評価するものと考えられます。周辺建物の多い場所ほど、その影響度は大きくなると考えられ、建物の劣化状態も含めた状況判断となっています。一方で周辺建物の少ない場所ほど、その影響度は小さくなっています。

⑤隣地等影響度

隣地等への影響度は、特定空家等に対する措置を講ずる場合の大きな要素なっているため、独立した判断が必要と考えられます。調査対象空家等において、周辺建物への近接性の高いケースは接道との近接性によって配点をしています。

建物の近接性の高い市街地では周辺の影響度は大きく、近接性の低い市郊外では、周辺の影響度は小さくなっています。



⑥照査・考察結果

市街地の密集住宅地では、密着・近接する建物の屋根、庇、軒部分からの腐朽や腐食が多く、また、庭木の繁茂による建物への直接的な影響が見受けられます。郊外では敷地内及びその周辺の樹木や竹林、雑草によって、屋根や壁が直接的な影響を受け、また、湿気が溜まることで、設備や柱等の腐食による劣化が多く見受けられます。共通点として、市街地も市郊外も外部的な要因による雨漏りや湿気が溜まるような状態が特定空家等を発生させる主要因となっています。

今回の調査では、保安上危険度の項目が重要であることが分かりました。そのため、建物の物的状態の評価を行うことが最も重要であり、建物の物的状態と周辺地域に与える、身体・生命・財産への影響を評価するための項目として、保安上危険度以外の項目を参考とすることが望ましいと考えられます。また、今回の保安上危険度の評価点の目安として、約200点までは修繕可能なものが多く、約200点から250点は、建物内部の雨漏りの状況や柱や梁などの主要躯体を確認する必要があり、建物内部への立入調査が必須であると考えます。約250点以上は一部倒壊、半壊、屋根、壁の部分崩落が確認でき、修繕が難しい空家等が多く、外観調査のみで判定が可能であると考えられます。



ア. 基礎・躯体の劣化状態変化と修繕の可否の考え方（保安上危険度）

判定基準	保安上危険度	機能が維持されている程度
0	倒壊のおそれがなく、修理の必要なし	劣化要因の発生
I	倒壊のおそれがなく、軽微な修理が必要	性能機能
II	倒壊のおそれが低く、小修理が必要	
III	倒壊のおそれあり、大修理が必要	
IV-1	倒壊が切迫、修理可能（100～200）危険度低	
IV-2の1	倒壊が切迫、要立入調査(200～250) 危険度中	修繕可能 主要な構造体劣化 低度
IV-2の2	倒壊が切迫、修理不能（250～400）危険度中	修繕可能又は不可 主要な構造体劣化 中度
IV-3	倒壊が切迫、修理不能（400～）危険度高	修繕不可 主要な構造体劣化 高度

放置年数/経年劣化

住宅を構成する各部位について、その材の性質、劣化要因等の観点から、判定基準0では、適正に管理されている状態若しくは、空家等になって時間が経過していないことから、基礎・躯体部分と内外装・設備部分の機能は失われていない状態です。

しかし、放置年数が進むにつれて、内外装設備の経年劣化が進行し、機能は失われ、内外装設備の腐朽・破損にはじまり、外装設備の崩落、屋根材の破損・崩落が進む、主要な構造躯体である柱や梁などの蟻害や腐朽による崩壊が始まります。

主要な構造躯体の劣化の境目として判定基準IV-1からIV-2が最も多く、修繕可能域と修繕不可能域とが混在し、雨漏りが発生しているものは、基礎・躯体部分と内外装、設備部分ともに機能は失われ、判定基準Ⅲ及びⅣの段階では、特定空家等に対する指導が主に建物又は設備等の除却が中心となり、必要最低限の修繕では間に合いません。修繕を行う際には、大修理が必要となり、基礎・躯体部分と内外装・設備部分の多くを取り替えるための費用の負担が所有者等に多く押し掛かってくることになります。

そのため、空家等対策において、特定空家等に判定される前段階である、判定基準0からⅡの段階での空家等の適正管理に対する指導が最も重要であることがわかります。

しかし、現行の空家法では、第12条に基づく、所有者等による空家等の適切な管理の促進で、「所有者等による空家等の適切な管理を促進するために、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。」と、明記されているのみで、空家等に対する助言の一貫でしか、所有者等に対する適正管理の指導ができないのが現状です。

基本計画では、空家等の利活用を前提としています。空家等に対する措置指導の手法を構築するために、空家等の段階で建築物等の状態を把握していくことが重要であり、条例及び規則に定める特定空家等判定調査票による空家等への調査も同様に行うことが望めます。

建築・建設・法務・不動産等の団体と連携を図り、特定空家等に進まないための予防と次の住まい手に引継ぐなどの仕組みづくりを構築し、新たな流通の仕組みを検討していく必要があります。

防犯面については、空家法では規定が無いため、Ⅲ以上を対象として措置指導を行うことが望ましいと考えます。

3. 建築物等の解体

空家等の所有者の世帯総収入が、200万円未満の世帯が3割程度あり、「維持管理や修繕するお金がないので管理できない」人が2割いることがわかっています。そのため、基本計画では、これらの低所得者への支援として、2016（平成28）9月8日に「伊賀市空家等除却費補助金交付要綱（平成28年度伊賀市告示229号）」を制定し、特定空家等に対する措置指導が行われた人へ支援を行います。

第3次空家等実態調査では、特定空家等と判定した102戸のうち、特定空家等に対する措置が建物の解体と判定したものは73戸と、71.6%を占めています。

基本計画策定後、2017（平成29）年3月31日の間に、解体や措置指導した29戸についても「解体に必要な金銭が捻出できない」所有者等も多くいる中で、空家法第14条3項及びガイドライン第3章第2項では、「措置を行うために必要な金銭がないことは『正当な理由』とはならないと解される。」と記載されています。

そのため、措置指導を行った所有者等から「解体に係る費用が適正であるか」や「市外に住んでいるため解体事業者がわからない」などの相談が増加しています。

	修繕	除却	戸数
上野	12	43	55
伊賀	4	7	11
島ヶ原	0	2	2
阿山	3	10	13
大山田	7	2	9
青山	3	9	12
合計	29	73	102

表 管内別判定結果

第3次空家等実態調査（特定空家等判定）結果

（1）建設業法等に定める解体工事業

「建設業法等の一部を改正する法律（平成26年法律第55号）」が平成28年6月1日に施行され、建設業許可の業種区分に「解体工事業」が新設されることとなりました。これまで、工作物の解体工事は「とび・土工工事業」に分類されていましたが、法施行後は分離され、「解体工事業」に分類されることになります。

法施行後は、500万円以上の工作物の解体工事を請け負う場合には原則「解体工事業」の許可が必要となりますが、法施行日までに「とび・土工工事業」の許可を受けて解体工事を営んでいる場合、平成31年5月31日までは解体工事業の許可を受けずに工作物の解体工事を請け負うことができます。

（２）特定空家等に対する措置における解体措置実績

基本計画策定以後、2017（平成29）年3月31日（第3次空家等実態調査判定分を除く）までの間、解体された空家等は41戸で、そのうち、空家法に基づく「特定空家等に対する措置」で解体と指導を行った空家等29戸のうち、既に9戸の解体が完了し更地となっています。

これら9戸のうち、伊賀市で解体費用の把握をして7戸の接道の状況は、旗竿敷地が1戸（A）、接道の幅員が4 m未満が2戸（B,G）、4 m以上が4戸となっており、構造は、すべて木造平屋建てで、トタン葺茅葺は3戸、瓦葺は4戸となっています。

総工事費に占める、「①養生費」の平均は6.8%、「②解体工事・運搬・処分費」の平均は81.4%、「③管理・重機回送・安全対策・諸経費」の平均は11.8%となっています。床面積に占める「②解体工事・運搬・処分費」の1㎡あたりの単価は、約35千円となっています。「①養生費」及び「③管理・重機回送・安全対策・諸経費」については、立地状況並びに隣地等の補修等費用に左右される面が大きいため床面積に占める平米単価には含みません。

（参考例）表 解体工事費の事例（2017年時点）

	A	B	C	D	E	F	G
床面積	38.74㎡	84.29㎡	41.32㎡	104.13㎡	88.80㎡	24.60㎡	64.46㎡
接道の状況	旗竿敷地	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路
①養生費	6.3%	4.6%	4.2%	4.9%	5.6%	15.3%	6.8%
②解体工事・運搬・処分費	89.0%	88.3%	90.5%	76.7%	82.3%	71.7%	71.2%
③管理・重機回送・安全対策・	4.7%	7.2%	5.3%	18.3%	12.1%	13.0%	22.0%

（３）解体後の跡地の活用

解体後、所有者等の多くは、跡地の活用を希望されている人が多く、多くは「流通したい・手放したい」で、次に「税金対策のための現況種目を変更する」となっています。

空家法第13条において、「跡地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。」とし、市町村が空家等の跡地の活用等の対策を講じるように明記されています。

4. 所有者等の確知と相続権利者

特定空家等に対する措置を行ううえで、所有者等の確知が最も重要です。そのため、空家法第10条に基づき固定資産税の課税情報の利用や行政内部情報、電気、ガス等の供給事業者等に対して、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ます。

被相続人（登記名義人）の相続関係を調査するため、全国の市区町村へ向け、出生から死亡までの戸籍等の公用申請を行い相続権利者の確知を行う必要があります。相続人確知後には、それぞれの居住地の調査を行なうなど、多くの時間を要することになります。

確知調査による相続関係図実例（右頁図）では、被相続人の相続人確知調査の結果を記載しています。例では、相続権利者が15名いることが判り、被相続人の子は、全員死亡、子孫の多くは市外に居住しています。

また、右記のとおり相続権利者を特定し、居所を確知し、特定空家等に対する措置指導を行ったとしても、空家等の相続権利者は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、「自らが所有する空家等の状態を把握していない。」、「自然相続により取得したため、自らが空家等の所有者であることを認識していない。」、「被相続人や他の相続権利者とも面識が無い」、「相続関係が判らない。」、「他の相続権利者の居所が判らないため、単独で対応もできず相談もできない。」などの問題が生じています。

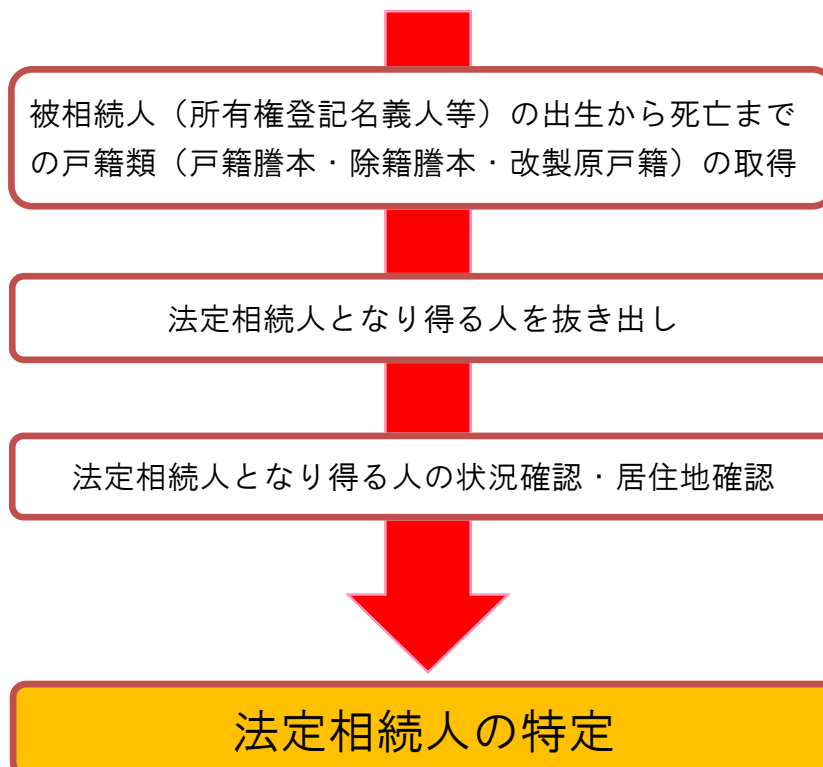
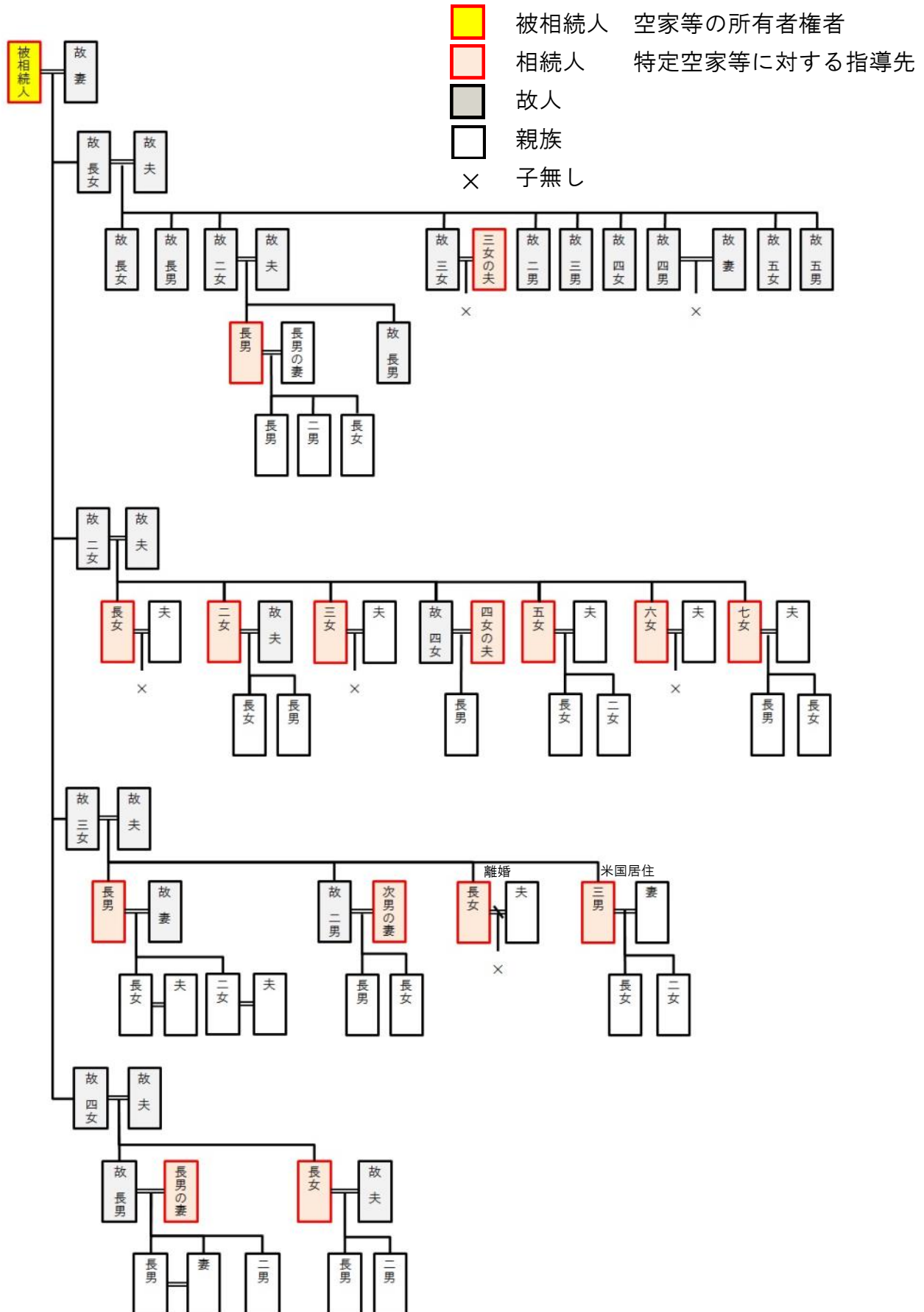


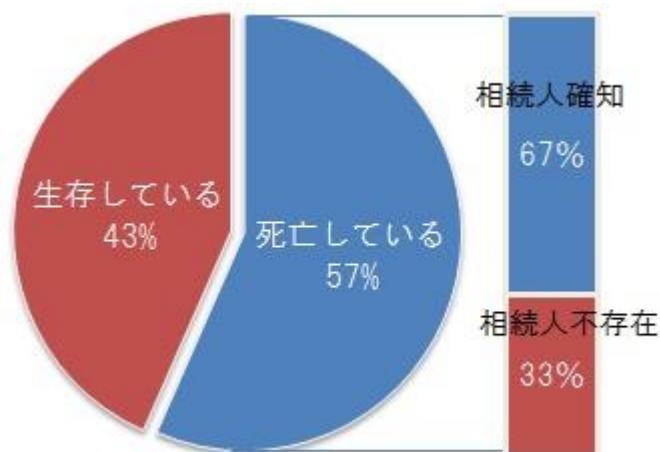
図 確知調査による相続相関図実例



5. 相続人不存在

条例及び規則施行以降の2016（平成28）年6月30日から2017年（平成29）年3月31日の間、空家法に基づき空家等の判定を行い、空家等の所有者等の確知調査を行った結果、不動産登記簿上の登記名義人（所有者等）が生存している割合は43%、死亡している割合が57%と
 いった結果が示され、半数を超える件数が相続登記が行なわれていない状況にあります。

また、相続未登記のうち、相続人がいない、又は、相続人全員が相続放棄を行っているなどの相続人不存在空家等が33%（3戸に1戸）があるといった状況です。この中には、特定空家等に対する措置指導を行った後に、相続関係人すべてが相続放棄を行うケースも有ります。



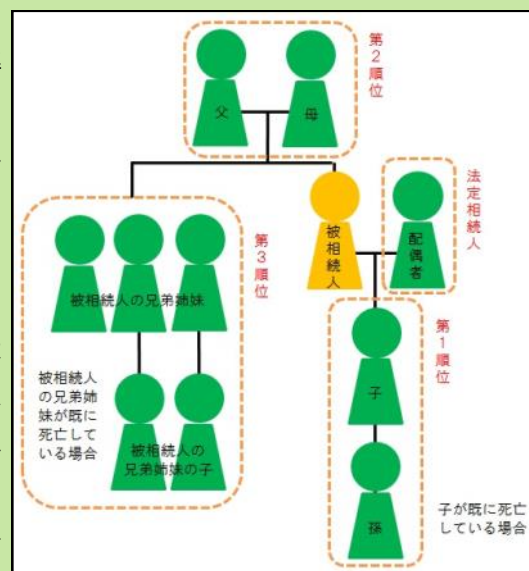
所有者の生存割合と相続人確知の状況

円グラフ N=53 棒グラフ N=30

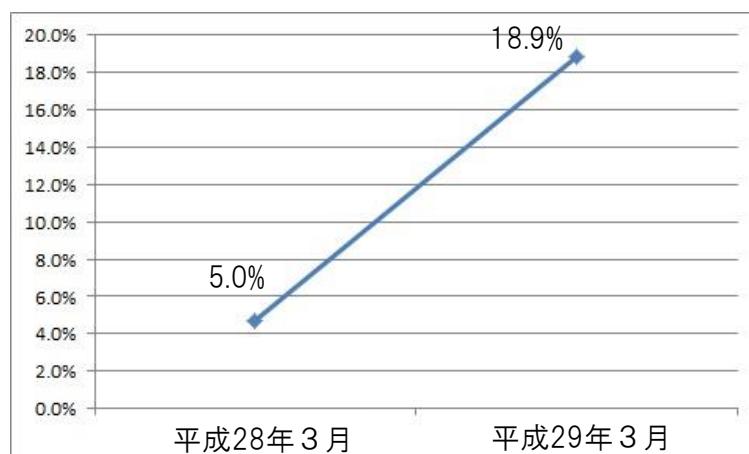
◇民法に定める法定相続人の範囲

法定相続人の範囲は、被相続人の死亡の日を基準として、民法等の法令の規定に従って、決定されます。、現行民法の法定相続人の範囲と、明治31年以降の適用は範囲は異なり、相続分は、相続開始時期により異なります。

例えば、現行民法が適用される昭和56年1月1日以降に被相続人が死亡した場合の法定相続人は次のように決定されます。まず、配偶者（被相続人の妻又は夫）がいる場合、配偶者は常に法定相続人となります。次に、第一順位は子（子が被相続人より先に死亡している場合は孫など直系卑属）、第二順位は父母（父母の両方が被相続人より先に死亡している場合は、祖父母など直系尊属）、第三順位は兄弟姉妹（兄弟姉妹が被相続人より先に死亡している場合はその兄弟姉妹の子）の順位で法定相続人となります。ここで、違う順位の法定相続人は同時に法定相続人にはなりません。つまり、第二順位の父母が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がない場合（被相続人より先に直系卑属全員が死亡している場合も含む）に限られ、第三順位の兄弟姉妹が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がなく、被相続人の直系尊属が被相続人より先に死亡している場合に限られます。



また、相続人不存在件数については、空家法に基づき措置を行う前後では、相続人不存在の割合が、5%から18.9%と14.9ポイント増加し、急激に増加していることが、特定空家等に対する措置をより困難なものとしていることがわかります。



相続人不存在件数の増加傾向

H28.3 N=106 H29.3 N=53

不在者等財産管理人制度の活用

所有者等が不明な空家等が増加する中で、高齢者単独世帯及び高齢者のみの核家族世帯が増加傾向にあります。しかし、2030（平成42）年をピークに75歳以上人口が減少に転じ、高齢者が所有する不動産等の相続件数の増加や、コンパクトシティ化の流れを受け、街中や都市部への人口移動に伴う権利者不在の不動産の増加などにより、今後も権利者不在の空家等の増加が想定されます。

将来、このような土地が増大すれば、公共事業のみならず、民間も含めた様々な事業の推進において、土地の円滑な利活用に支障を来すだけでなく、所有者の探索や不動産等の所有権放棄が増大するおそれがあります。また、不動産の状態が把握できない遠隔地などに居住する権利者の増加に伴い、集落の生活環境にも甚大な影響を与えるおそれがあります。

このため、権利者不在の不動産への対応方針について、「不在者財産管理制度」や「相続財産管理制度」、「失踪宣告制度」の活用を図り取り組むことが重要です。また、相続権の課題は多様であることから、所有者探索や制度活用に当たってノウハウが必要とされることも空家等対策を進めるうえでより困難にする要因となっていることから関係機関・団体と連携を図り取り組むことが必要です。

また、2017（平成29）年3月に策定された「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第2版）」を活用して円滑に事務を遂行する取り組むことが求められます。

第4節 現状分析からみた課題（総括）

1. 特定空家等の調査手法

条例及び規則の施行以後、調査及び特定空家等に対する措置等を円滑に進めるため、空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化と判定調査管理、特定空家等に対する措置指導等の経過管理などそれぞれの情報管理が行え、また、現地調査用タブレットシステム端末では、調査員の調査結果のデータ整理、判定結果を集約するオートメーション化が図られ、事務の効率化と調査員の負担軽減が図れました。また、調査手法・技法の確立と統一化、判定の均一化が図れたことで、伊賀市の基準に基づく物的状態の客観的な根拠による特定空家等判定調査業務の外部委託が可能となり、費用面においても6分の1に軽減が図れる結果となりました。

しかし、第3次空家等実態調査結果の照査分析において、保安上危険度判定の評価点数の200点から250点の建物の状態に対する改善又は除却に対する措置指導内容の矛盾が指摘されました。

2. 基礎躯体の劣化判定

基礎躯体の劣化状態変化と修繕の可否では、倒壊のおそれがなく、修理の必要が無い判定基準Ⅰから、経年劣化又は劣化要因が発生した時点からの基礎躯体に及ぼす影響が放置年数に応じて性能・機能が比例して悪化していきます。機能が維持されている状態は基礎躯体の構造により異なってきますが、主要な構造体の劣化が進むことにより崩壊に近づく状態が判定基準Ⅲと判定され、崩壊が始まった時点判定基準Ⅳと捉えています。

この崩壊が始まった判定基準Ⅳの時点から倒壊が切迫する状態までの間の保安上危険度判定結果から建物の除却と判断した場合が多く、この判断はガイドラインに基づく基準により修繕を行う費用が除却する費用を上回ると推測される場合については基本除却と判断しています。一方で判定基準Ⅳの「倒壊が切迫、修理不能」と判断できるものであっても、100点以上～200点未満では主要な構造体に痛みが比較的少ないものが多く、スケルトンリフォーム※を行うことで主要構造体の再利用も可能で、200点以上～250点未満では主要な構造体に痛みが少ないものや、痛みが酷いものが混在し建物の内外両面の調査が重要となります。また、250点以上を超えるものは主要な構造体が腐朽や破損が激しく再利用ができない状態にあります。

こうした状況の中、外観目視による調査では、判定に矛盾が生じ、一概に判定基準Ⅳは「除却」には至らず、「修繕」の可能性を含め、より詳細な調査を行うことにより、所有者等の対処の判断材料となる物的状態の根拠が明示できることになり、ガイドラインに定める、透明性及び適正性の確保が可能となると考えられます。

3. 状態に即した判定基準Ⅳの運用改善

また、特定空家等の多くは、築50年以上を経過し、中には築100年以上を超えるものもあります。これらの歴史的、文化的価値のある建造物の保存・継承が「地域における歴史的風致の維持および向上に関する法律」第5条に基づいて策定された、「伊賀市歴史的風致維持向上計画」が2016（平成28）年5月19日に主務大臣から認定されたことで、これらの歴史街道や旧宿場町沿い、城下町の中に点在しているものもあり、区域内の歴史的建築物の保存及び継承が求められ、判定基準Ⅳの運用改善により、保存及び継承が可能か否かの判断がより明確化できるものと考えられます。

4. 老朽危険長屋住宅

城下町の中に点在する空家等の一戸建て住宅以外に、長屋住宅が約40戸余りあり、その多くは、「第1次」「第2次」空家等実態調査では「危険建築物」と「判定不能建築物」と特定した建築物ではありますが、連続する長屋住宅全体が大半が空き家であったとしても、1棟でも人が住んでいると、空家法並びに基本指針に定める空家等ではないと判断され空家法の適用除外となります。

5. 周辺地域等に悪影響を及ぼさない特定空家等

特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断に基づくものであり、周辺地域住民や通行人の身体・生命・財産に悪影響を与える又は悪影響を与えるおそれのあるもので、また、景観法に基づき景観計画を策定し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、地域で定めた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態などであるものに限られています。一方で、これらの状態に該当しない場合は、空家等と判断されます。

※スケルトンリフォームとは、住居をいったんスケルトン（骨組み・構造体）の状態にして、全面的にリフォームすることを行います。

6. 解体後の跡地の活用

特定空家等に対する措置に係る除却指導や、空家等所有者等が将来の維持管理や市場への流通が困難であると判断した空家等を除却した場合、所有者等の多くは更地となった敷地の売却を希望しています。

これまで空家等を放置してきた所有者等は「遠方に住んでいる」や「高齢や身体機能の低下」など維持管理できてこなかった経緯からも、更地となった後も、空き地のまま放置される可能性が高いことが懸念されます。

そのため、空家法では、空家等の跡地の活用等の対策を講じることが明記され、行政の対策が求められています。

7. 所有権者不在の空家等

空家等所有権者が亡くなり、相続登記が何代にも渡り行なわれていない特定空家等が3分の1程度あり、相続人自らが権利を有する空家等の所在や状態など認識しておらず、相続人が20人を越える場合も少なくありません。そのため、特定空家等に対する措置に係る指導を受けて初めて相続人であることを知ったケースや、相続人が多数いることから財産権の主張で話がまとまらず、弁護士を挟んでの話し合いなど、相続間の権利トラブルに発展するケースもあります。また、全国に相続人が散らばり、縁故も薄くなり疎遠になっていることから、相続分与割合に応じての対応を相続人同士で話し合いをするにも、他の相続人がどこに居て、何人いるのかも判らず、司法書士や弁護士に相続人調査を依頼し相続人が判明した後、個々の相続人の居住地を特定し相談を取り合い対応を検討するなど、特定空家等に対する措置に係る指導等が前進しないケースがあります。

これまで、切迫性の高い特定空家等にこのようなケースが無かったものの、切迫性、緊急性の高い特定空家等でこのようなケースが発生した場合の対策を検討することが重要となります。

8. 相続人不存在の空家等

相続人に空家等に対する措置に係る指導を行い、相続人不存在となる空家等が3倍に増加し特定空家等に対する措置を困難なものとしています。これらの多くが、指導通知を受け取った後、前述した縁故も薄く疎遠になり被相続人を知らず、相続人であることも認知していないことから、相続放棄を行うケースや、所有権者が特定空家等を所有し、所有権者が亡くなって3ヶ月以内に全ての相続人が相続放棄するケースが空家法施行以後から増加しています。

第3章

計画の基本方針

第1節 基本理念と基本目標、計画期間

「特定空家等対策計画」は、基本計画における基本方針を踏襲することを基本とし、基本計画で定める「第4章 第3節 基本施策 3 空家等の実態調査」実施後、「第3章 第3節 2 計画の見直し」に基づき、基本計画に定める計画期間内（平成32年3月末まで）における特定空家等に対する具体的な施策方針を定め、空家法第6条第2項第6号に規定する、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」を定め、本計画「第4章 第3節 基本目標6 特定空家等への措置」の具体的な施策及び、第4章第4節「特定空家等対策」の策定を行うことを目的としています。

第2節 基本計画の目標と体系

基本計画に定める「基本目標6 特定空家等への措置」、「基本施策9 特定空家等に対する措置の実施」における具体的な施策について、第2章概説に記載する「現状分析からみた課題（総括）」の課題等に対応するため、基本計画に定める「目標及び体系」の「具体的な施策1から3」の次に、「新たに施策4から7」を加えます。

基本目標 特定空家等への措置

基本施策 特定空家等に対する措置の実施

具体的な施策

1. 措置の執行
2. 所有者等不存在空家等への対応
3. 低所得者への空家等除却等の支援（再掲）
4. 空家等判定基準の改善
5. 古民家及び敷地（空き地）流通促進とバンク制度の充実
6. 所有者等確知調査体制の整備
7. 国庫に帰属する空家等への対応



第4章

特定空家等対策の展開

第1節 具体的な取組施策

(注) 基本目標6から記載されているのは、基本計画中、基本目標1から5は変更が無い為、本計画に掲載は行なっておりません。

基本目標6. 特定空家等への措置

◆基本施策9 特定空家等への措置の執行

具体的な施策1 措置の執行(再掲)

(1) 所有者等の事情の把握

特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家法に基づく立入調査や指導等の措置を開始するのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応策を検討し、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取組めます。

(2) 所有者等への助言・指導及び勧告

特定空家等の所有者等は、当該特定空家等の危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があります。そのため、助言・指導及び勧告の趣旨を示す際には、「どの建築物が対象となっているのか」「当該特定空家等がどのような状態になっているのか」「周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか」等を示します。

(3) 応急措置

特定空家等の建築資材の飛散など、急迫した危険を回避するために、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限の措置を講じます。必要最小限の措置に要した費用は、所有者等の負担とします。

(4) 所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合は、猶予期限を付けて、勧告に示す措置をとることを命じます。

(5) 所有者等に代わっての執行

命令を受けた者が、「期間を経過しても必要な措置を履行しないとき」、「履行しても十分でないとき」又は「履行しても期限までに完了する見込みがないとき」は、戒告等の諸手続きを経た後、所有者等に代わって、措置の執行(代執行)を行います。措置の執行にかかった費用については、所有者等の負担とし国税徴収法に準じて請求を行います。

具体的な施策2 所有者等不存在空家等への対応(再掲)

空家等の中に、所有者等が従来の住所又は居所を去ったり、相続人の不在、相続人全員放棄しているなど、所有者等が不明又は存在しないものがあります。所有者等が存在しない空家等は民法の定めにより、国に帰属する財産となります。しかし、そういった空家等の多くは、管理不全状態が長く、周辺地域への影響が懸念されることから、速やかに除去を行う必要があります。

このため、周辺地域に影響のある所有者等不存在空家等は、空家法が定める「略式代執行」又は、「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用を選択し処分を検討します。

具体的な施策3 低所得者への空家等除去支援（再掲）

空家等の所有者等の世帯総収入が、200万円未満の世帯が約3割おり、管理していない理由として「維持管理や修繕するお金が無いので管理できない」が2割を占めています。

このような空家等は、将来、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、早急な改善が求められるため、低所得者への空家等の改善及び除去費用の支援を行います。

具体的な施策4 空家等判定基準の改善

2016（平成28）6月に施行した判定基準は、8項目に対してⅠからⅣまでの5段階で空家等判定を行っていますが、保安上危険度判定の項目では、修繕又は除却の両方の判定が出ることが指摘されています。また、これ以外の判定項目との整合性を図る必要があるとも指摘されています。

そのため、空家等判定基準の改善と調査手法の確立を図り透明性及び適正性の確保に努めます。

具体的な施策5 古民家再生及び敷地（空き地）流通促進

伊賀市の地勢的・歴史的な背景から、築70年を超える建造物が多数あり、中には築100年や200年を超える建造物もあります。これら古民家と言われる建造物の多くは、現代では流通していない材を使用していることも多く、また、町家や歴史的建造物では、匠の意匠など後世に引継ぐべき伝統も残されています。

これらの空き古民家で利活用可能なものや特定空家等と判定された古民家を再生し、官民連携による古民家活用に取り組み、地域活性化を促進します。

具体的な施策6 所有者等確知調査体制の整備

空家等判定を行う上で所有者等確知調査は、空家等利活用又は敷地利活用等に対する助言等や特定空家等に対する措置を行う際に最も重要な情報です。そのため、相続未登記のため相続人が多岐に亘る場合や所有権者や相続人不在の建築物等が増加する中、全ての相続人の確知及び不在者管理人制度等の資料として必要となるため、専門知識・経験が必要となることから関係団体等の連携を図り所有者等確知調査体制の整備を図ります。

具体的な施策7 国庫に帰属する空家等への対応

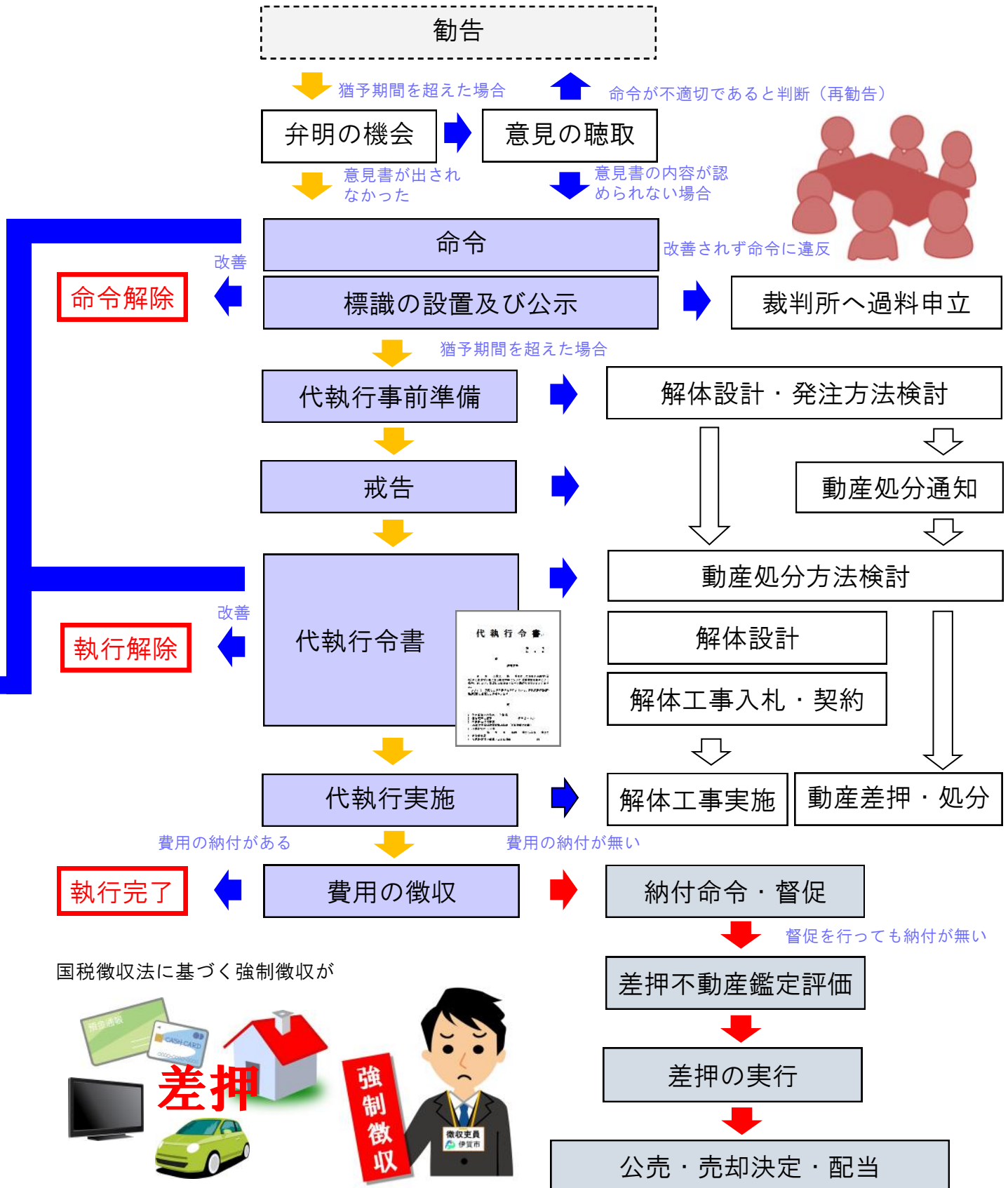
所有権者不在となった空家等は法律に基づき国庫に帰属しますが、全国的な空家等の増加により所有権者不在の空家等も増加しており、国では個々に対処できないといった理由から、対応を行わない意向を示しています。

しかし、基本指針では「住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。」と明記されています。

そのため、これらの空家等が及ぼす周辺地域住民への悪影響の軽減を図るために応急措置により対処し、あわせて相続財産管理制度の活用を行い、不動産の流通促進及び売却処分等を進めるために伊賀流空き家バンク制度の再構築の検討を行います。

(2) 特定空家等対策の流れ（行政処分）

勧告を行った後、所有者等との面談を積極的に行いながら、改善の意思が見られない場合は、適宜措置を進め改善を図ります。

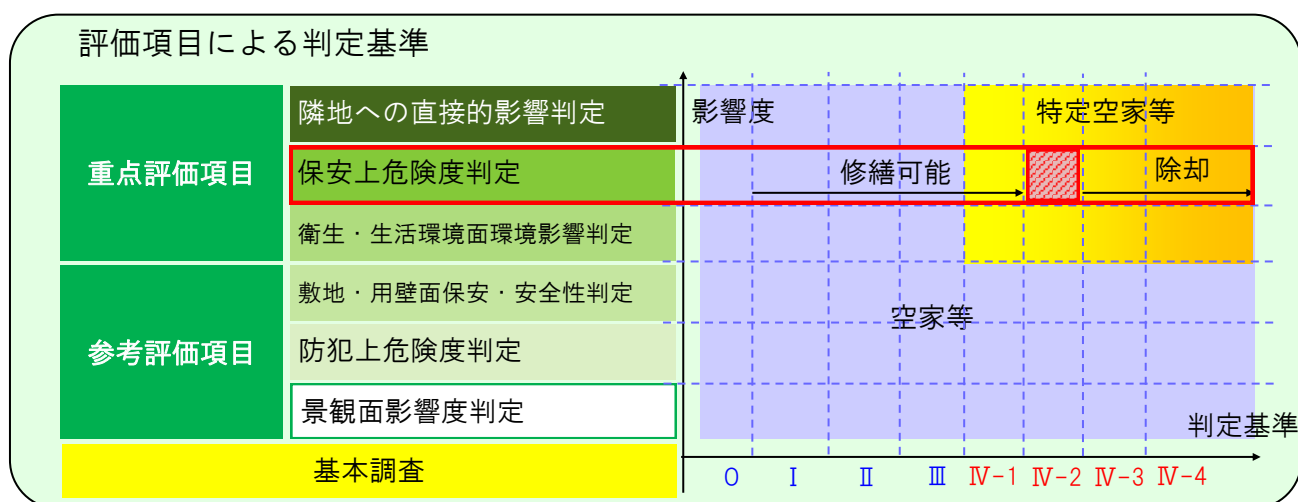


2. 空家等判断基準の改善

(1) 判断基準

「特定空家等」に対する措置は、命令、行政代執行といった強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから「特定空家等」の判断をするため、国が定めたガイドラインを基に独自の判断基準を2016（平成28）年6月29日に条例及び規則として定めました。

公平・公正な判定を行うためには、一定の基準が必要で客観性を担保することが求められています。そのため、2017（平成29）年2月に行った「第3次空家等実態調査」の調査手法及び結果を基に照査分析を行った結果を基に調査を行い、判定を行うことで、より客観性を高め、適切な行政指導を行う必要があります。



「評価項目による判定基準」の図では、縦軸が周辺地域に与える影響度合で、横軸が評価基準点による判定基準となります。現在の規則に定める評価基準は5段階となっていますが、建築物等の柱や梁などの主要な構造体の状況で措置指導内容等が「修繕」か「除却」に分かれてきます。

これらの主要な構造体の状態により、判定基準IVをさらに4段階※1に分けることで、措置指導内容等が「修繕」と「除却」の境目となるIV-2の基準では、「修繕」と「除却」が混在している状態となり、外観目視調査では「修繕」、建物内立入調査では「除却」といったように判定と異なってきます。

そのため、客観性を担保し、適切な調査を行うため、IV-2の基準点では、建物内への立入調査を行うことで、建築物等の物的状態を正しく把握することができま

す。

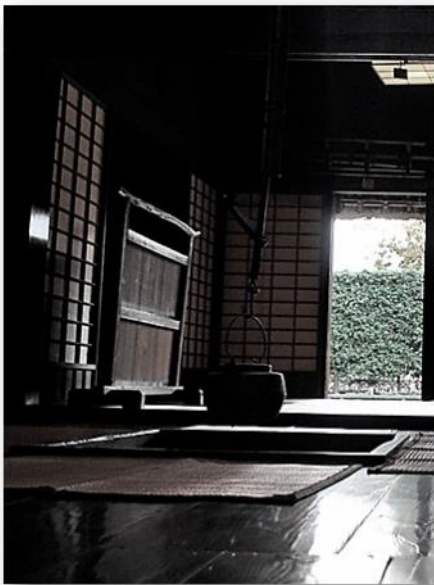
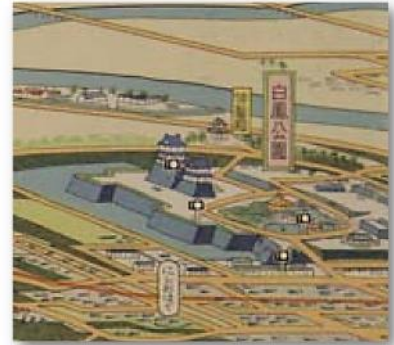
また、重点評価項目が特定空家等の判定基準に合致する場合は「特定空家等」とし、参考評価項目が、特定空家等の判定基準に合致する場合であっても、重点評価項目が特定空家等の判定基準に満たない場合は、空家等とし適正管理及び利活用の促進を図ることが望ましいと考えられます。

※1 「判定基準IVを4段階に分ける」とは、第3次空家等実態調査結果の照査結果から、判定基準点100から200点を「IV-1」とし、201から250点を「IV-2」とし、251から400点を「IV-3」とし、401以上を「IV-4」としています。

3. 古民家及び敷地流通促進

当地域は、京都・奈良や伊勢を結ぶ大和街道・伊賀街道・初瀬街道を有し、古来より都（飛鳥、奈良、京都など）に隣接する地域として、また、文化交流が盛んに行われ、交通の要衝として栄えました。

そのため、城下町やその周辺、また、街道沿いでは、宿場町が形成され、伝統と文化が息づく集落が形成されてきました。



大戦当時、戦火でも大きな被害を免れ、現在も、城下町の町割りは残り、築70年を越える伝統的な日本家屋が今なお継承されています。

こうした、歴史的な価値を持つ建造物の多くは、近代化が進み、衛生面や環境面、設備面がより発達し、暮らしやすさ、便利さ、ゼロエネルギーなど住宅が備える機能性が高度化してきたことで、古来より継承されてきた日本家屋の設備の陳腐化が進み、現代の生活様式にそぐわないことから、継承されずに主のいない日本家屋が増加し、いわゆる空家等が20年前からこれまで増加の一途を辿っています。

そのため、伝統を引継ぐ空家等の多くは放置年数も長いことから、特定空家等に至るものもあり、倒壊の危機に瀕しているものも少なくありません。

しかし、これら伝統を引継ぐ家屋を「古民家」といい、全国的に再生利用が見直されているものの、所有者等の多くには「古いから」や「便利が悪い」などを理由に流通に消極的な面も見られます。

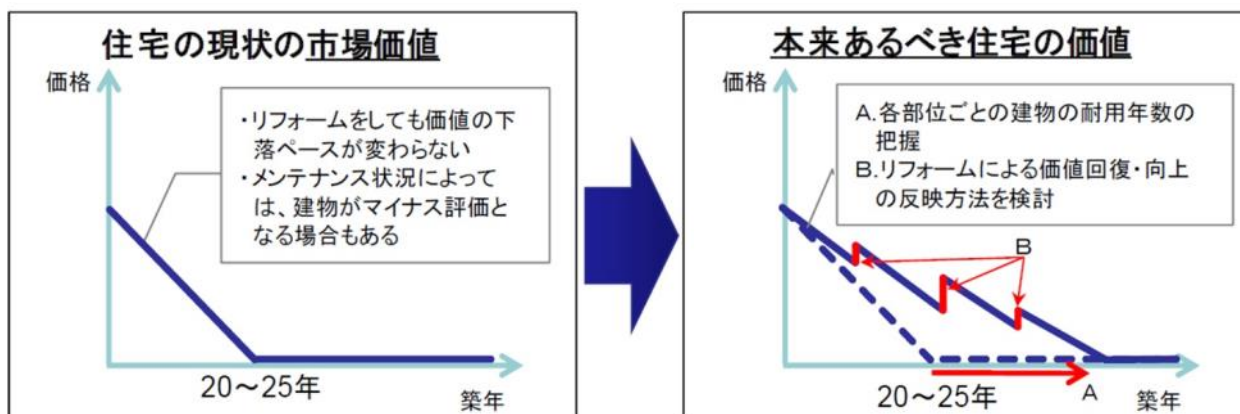
また、中古住宅の取引市場において取引事例比較法※1による評価が一般的に確立されているものの、これらの古民家の取引市場における評価は、建物価値を適切に反映した土地・建物一体の取引事例がほとんど存在しないこと等もあり、原価法※2が用いられています。その際、法人税法上の耐用年数（木造住宅は22年）などを参考にして、住宅の状態に

※1 「取引事例比較法」とは、不動産鑑定評価の1つで、取引事例情報を元に対象不動産の試算価格を求める方法です。この手法では、多数の取引事例を収集して適切な事例を選び、取引の特殊事情や時期の修正を行い、取引事例の個別的要因を標準補正し、さらに地域格差などを比較して価格を求める手法です。

※2 「原価法」とは、鑑定評価手法の1つで、不動産の再調達原価をもとに対象不動産の試算価格を求める方法です。この手法では、価格時点において、新しく建築(建物)または造成(土地)を行って再調達する場合の原価を求め、これに減価修正を行って試算価格を求める手法です。

第4章 特定空家等対策の展開

関らず、一律に築後20から25年程度で住宅の市場価値がゼロとされる取扱いが一般的であることから古民家などの価値ある意匠や柱、梁などを使っている建物も同様に評価されないことが一層流通に対して消極的にしています。



伊賀市では、こうした、古民家が多く存在していることから、空家等判定時にあわせて、主要な構造体の評価を含めて判定を行い、劣化度合いに応じて、再生利用又は除却後の敷地の流通支援を行うための「伊賀流空き家バンク制度」の再構築に向けて関係機関団体等と研究・検討を進め流通市場の体制整備を行います。

また、古民家再生による、歴史と文化の継承を進め、官民連携による古民家再生活用に取り組めます。

※国土交通省「平成29年度空き家所有者情報提供による空き家利活用促進事業」の採択を受け、制度検証を実施しています。(資料64頁を参照)

4. 国庫に帰属する空家等への対応

所有者等不在空家等は、空家等の所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申立てにより相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督の下で、相続財産管理人をして、宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算させるとともに、存在する可能性のある相続人を搜索し、最終的には国庫に帰属させる制度です。

利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

相続財産管理人が行う業務として、相続財産を調査したうえで、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し、定期的に財産状況を報告します。また、相続債権者等への弁済などの清算をした後に、なお残余財産がある場合には最終的には相続財産を国庫へ帰属させることになります。また、相続財産管理人は必要に応じて家庭裁判所から権限外行為許可を得るなどして、不動産の売却処分を行うことができます。

この場合、相続財産管理人選任の申立てを行う際に、相続財産管理人の候補者を推薦することができ（ただし、その候補者が選任されるかどうかは家庭裁判所の判断に委ねられます。）、候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことが期待できます。そのため、所有者等不在空家等を放置することなく、制度を活用し、必要とする者へ引継ぐことで、適切に管理され、移住・定住人口の増加が見込まれ、残財産についても適切に国庫に帰属させることができ、そうした新たな取り組みの可否を国及び関係機関、団体と協議を進め制度化を目指します。

～遺産の管理義務と相続財産管理制度～

一般的に相続人だった人は相続放棄によって、遺産を相続することがなくなります。

しかし、相続しなくなったからと言って、遺産の管理義務まで無くなるわけではありません。

相続放棄した人は、相続財産が適切に管理されるようになるまで、自分の財産と同一の注意義務を持って遺産を管理する義務を負います（民法940条）。

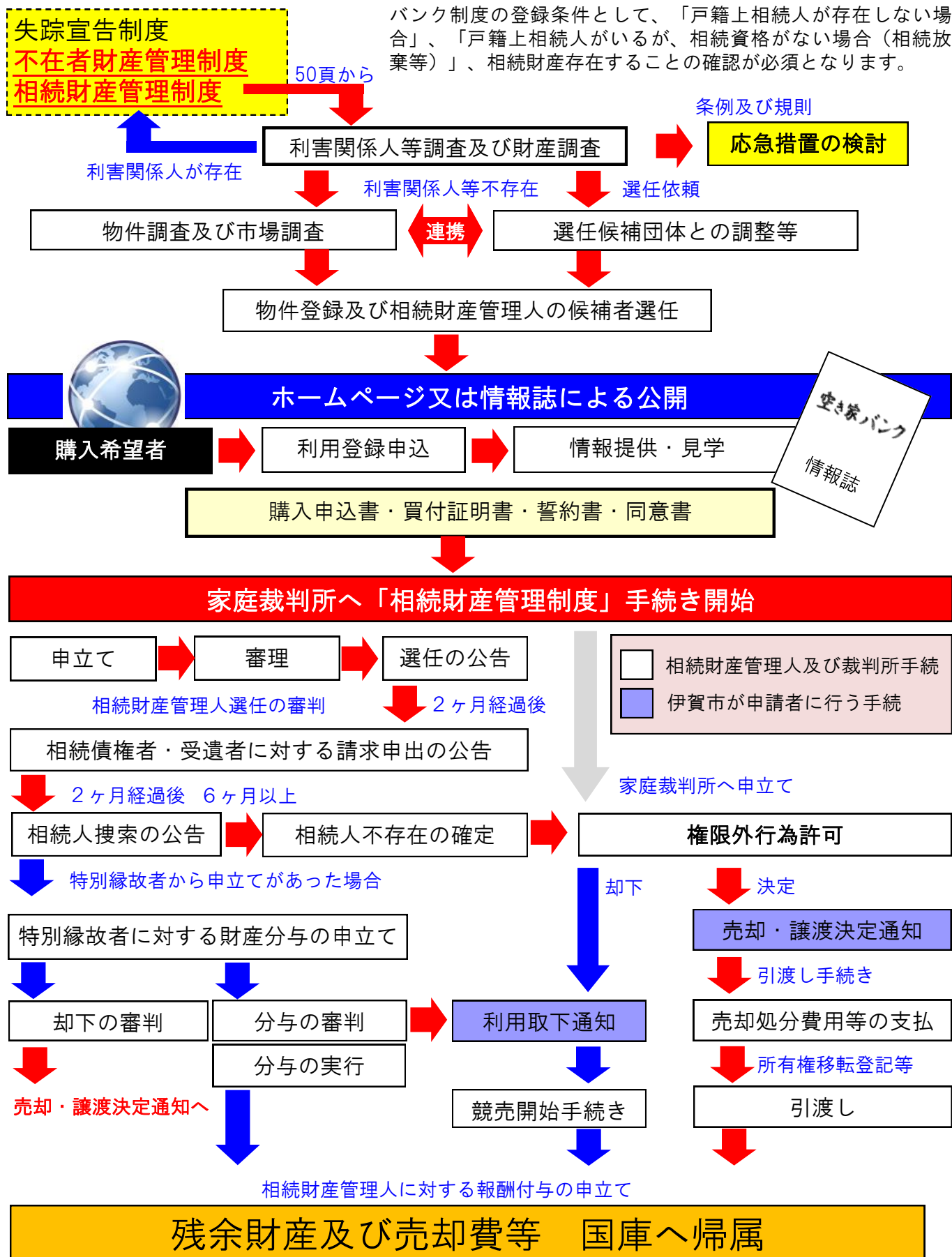
もし、不注意によって財産を毀損したら債権者などから損害賠償請求を受けるかもしれませんし、不動産の管理不行き届けで周辺住民や通行人などに損害を与えたりすると、やはり損害賠償請求を受ける可能性もあるのです。

本来は、相続放棄を行う前に、「相続財産管理制度」を使うことで、相続放棄した人の財産管理義務がなくなります。このように、相続放棄をしても、相続財産管理人を選任しないと、その義務を免れることができません。

第4章 特定空家等対策の展開

財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンク制度イメージ

※下記イメージは、国の「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」の採択を受け検証（資料64頁を参照）



資料

1. 協議会及び専門委員会の組織

(1) 伊賀市空家等対策協議会委員

空家等をもたらす諸問題を解決するには、地域づくり、法務、不動産、建築、福祉、文化等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があります。

そのため、専門知識、経験を有した関係機関、団体、学識経験者、市民が連携したうえで基本計画を推進することが最も重要となります。

基本計画を推進するため、空家法第7条に基づく協議会の設置ではなく、市長の諮問機関として位置付け、2016（平成28）年10月に協議会を設置しました。

敬称省略

	役職	所属/役職	氏名
1	会長	三重大学大学院工学研究科建築学准教授	浅 野 聡
2	副会長	伊賀市副市長	大 森 秀 俊
3	委員	島ヶ原地域まちづくり協議会会長	島 井 不二雄
4		（一社）三重県建築士事務所協会副会長	相 原 清 安
5		（公社）三重県宅地建物取引業協会伊賀支部長	西 昭 彦
6		（公社）全日本不動産協会三重県本部理事	前 川 伸 二
7		（一社）三重県不動産鑑定士協会会長	中 西 光 男
8		（一社）三重県建設業協会伊賀支部代表	奥 井 実
9		三重弁護士会推薦弁護士	中 川 大 河
10		三重県土地家屋調査士会代表	石 田 利 雄
11		三重県司法書士会代表	川 合 良 司
12		上野商工会議所副会頭	山 本 禎 昭
13		伊賀市商工会副会長	大 田 棟 弘
14		社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会地域福祉部長	乾 光 哉

(2) 専門委員会

①特定空家等対策専門委員会

特定空家等に対する措置に係る指導等の技術的な助言や指導方針の検討を行い、行政指導にかかる勧告を行うに当たり、専門的な見地からの意見を求めることを目的として設置を行いました。

敬称省略

	役職	所属/役職	氏名
1	委員長	(一社) 三重県建築士事務所協会副会長	相原 清安
2	副委員長	伊賀市副市長	大森 秀俊
3		三重大学大学院工学研究科建築学准教授	浅野 聡
4		(一社) 三重県建設業協会伊賀支部代表	奥井 実
5		三重弁護士会推薦弁護士	中川 大河
6		三重県土地家屋調査士会代表	石田 利雄
7		三重県司法書士会代表	川合 良司
8		社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会地域福祉部長	乾 光哉

(行政関係部署) 建設部都市計画課長 建設部建築住宅課長 勧告対象空家等所在地域の支所担当課

②空家等流通促進対策専門委員会

人口維持を図るための空家等を活用した移住・定住対策を促進するために、空家等の中古不動産市場の信頼性確保及び、円滑な市場流通を図るための方策検討を行い、移住・定住を希望する人が安心して住み続けられるための伊賀流空き家バンク制度の充実を図ることを目的として設置を行いました。

敬称省略

	役職	所属/役職	氏名
1	委員長	三重大学大学院工学研究科建築学准教授	浅野 聡
2	副委員長	伊賀市副市長	大森 秀俊
3		島ヶ原地域まちづくり協議会会長	島井 不二雄
4		(一社) 三重県建築士事務所協会副会長	相原 清安
5		(公社) 三重県宅地建物取引業協会伊賀支部長	西 昭彦
6		(公社) 全日本不動産協会三重県本部理事	前川 伸二
7		(一社) 三重県不動産鑑定士協会会長	中西 光男
8		三重県司法書士会代表	川合 良司
9		上野商工会議所副会頭	山本 禎昭
10		伊賀市商工会副会長	大田 棟弘
11		社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会地域福祉部長	乾 光哉

(行政関係部署) 関係部署を必要に応じて招致

2. 庁内推進体制

(1) 伊賀市空家等対策計画庁内推進会議

空家等の利活用のための不動産流通に関する分野は、これまで行政が経験の無い分野であり、専門知識・経験などのノウハウの蓄積が求められています。また、空家等の利活用は産業・商業振興のための活用や福祉施設活用などニーズに応じた利活用方法があり、それに伴う関係各法の調整や各種計画との調整、課題・ニーズに応えた施策検討など多岐にわたることから、庁内での推進体制が基本計画推進のためには重要なものとなります。

そのため、基本計画を円滑に推進するため庁内推進会議を設置しました。

	役職	所属/役職
1	議長	人権生活環境部長
2	副議長	企画振興部 地域づくり推進課長
3	委員	産業振興部 農林振興課長
4		産業振興部 商工労働課長
5		産業振興部 中心市街地推進課長
6		建設部 都市計画課長
7		建設部 建築住宅課長
8		教育委員会 文化財課長
9		消防本部 予防課長
10		伊賀支所 住民福祉課長
11		島ヶ原支所 住民福祉課長
12		阿山支所 住民福祉課長
13		大山田支所 住民福祉課長
14		青山支所 住民福祉課長

(2) 伊賀市空家等対策計画庁内推進会議専門部会

基本計画を推進するため、実務者間での調整と具体的な施策検討を行うため、庁内推進会議に専門部会を設置することができ、多岐にわたる空家等や所有者等が抱える諸課題解決に向けて協議を行うための会議を設置します。

① 空き家バンク制度検討専門部会

3. 官民連携体制

(1) 伊賀市空家等対策推進包括連携協定

基本計画に基づく、特定空家等対策及び空家等の利活用をはじめとするあらゆる空家等対策を円滑に進めることを目的に、互いに情報を共有し、包括的な連携を図り、8者各々が持つ専門的な知識や資格、技能、ネットワークを活かし、基本計画を推進するため、互いに交流を深め、円滑な推進体制の構築を図ります。また、この包括連携協定の目的を達成するため、必要に応じて連絡会議を開催し、お互いの情報共有と連携協力体制を深めることを目的に締結を行いました。



(締結8団体) 左から

三重県司法書士会長 笠原文 比 古

(一社) 三重県建築士事務所協会 濱出 進

(公社) 三重県宅地建物取引業協会 菅尾 悟

伊賀市長 岡本 栄

(公社) 全日本不動産協会三重県本部長 東辻 広行

(一社) 三重県不動産鑑定士協会 中西 光男

三重県土地家屋調査士会長 神戸 照男

(一社) 三重県建設業協会 山下 晃

(2) 各種協定

基本計画に基づく、特定空家等対策及び空家等の利活用をはじめとするあらゆる空家等対策を円滑に進めることを目的に、各々が持つ専門的な知識や資格、技能、を活かし、ワンストップで相談や専門家の斡旋、業務請負など、制度利用者や空家等所有者等のニーズに応えるため締結を行い、また、古民家再生に向けて締結を行いました。

協定団体	業務協定概要
(公社) 三重県宅地建物取引業協会	空き家バンク媒介
(公社) 全日本不動産協会三重県本部	空き家バンク媒介
三重県司法書士会	法務に関する相談、会員派遣ほか
(一社) 三重県建設業協会伊賀支部	建設に関する相談、会員派遣ほか
三重県土地家屋調査士会	土地・家屋に関する相談、会員派遣ほか
(一社) 三重県建築士事務所協会	建築に関する相談、判定調査、住宅診断、会員派遣ほか
(一社) 三重県不動産鑑定士協会	不動産に関する相談、不動産鑑定、会員派遣ほか
(公社) 伊賀市シルバー人材センター	空家等維持管理業務
(独) 住宅金融支援機構	【フラット35】低金利融資
(一社) ノオト	古民家再生ほか

4. 基本計画策定以後の経過

日程	内容
平成28年5月6日	総合政策会議（最終案）
5月17日	議会全員協議会 伊賀市空家等対策計画策定
6月10日	伊賀市空家等対策計画推進庁内検討会議設置要綱制定
6月16日	庁内検討会議 空き家バンク制度検討専門部会設置
6月30日	伊賀市空家等の適正管理に関する条例及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例施行規則制定
7月1日	伊賀市空き家バンク制度設置要綱制定 伊賀市空家等除却費補助金交付要綱制定 （公社）三重県宅地建物取引業協会協定締結 （公社）全日本不動産協会三重県本部協定締結
7月21日	三重県司法書士会協定締結
7月26日	伊賀市空家等維持管理サービス事業者登録制度要綱制定
8月2日	第1回伊賀市空家等対策計画推進庁内検討会議
8月18日	（一社）三重県建設業協会伊賀支部協定締結 三重県土地家屋調査士会協定締結
8月29日	（一社）三重県建築士事務所協会協定締結 （一社）三重県不動産鑑定士協会協定締結
8月30日	伊賀市空家等対策推進包括連携協定締結
9月8日	伊賀市伊賀市空家再生等事業補助金交付要綱制定
9月30日	（公社）伊賀市シルバー人材センター協定締結
10月1日	伊賀流空き家バンク運用開始
10月11日	第2回伊賀市空家等対策計画推進庁内検討会議
10月20日	第1回伊賀市空家等対策協議会
12月21日	伊賀市空家等対策協議会専門委員会要綱制定
1月10日	伊賀市空き家バンク制度登録物件鍵保管等に関する内規制定 伊賀市空家等管理及び現地調査支援システム運用等に関する内規制定
2月2日	伊賀市空家等対策計画改訂に伴う調査業務委託契約
2月3日	伊賀市空家等判定調査業務説明会
2月3日～28日	伊賀市空家等対策計画改訂に伴う調査業務（現状分析）
2月10日	伊賀市空家等判定調査業務委託契約
2月13日～27日	伊賀市空家等判定調査業務（第3次空家等実態調査）
3月1日～31日	伊賀市空家等対策計画改訂に伴う調査業務（第3次空家等実態調査分析）
平成29年4月1日	伊賀市空家等対策計画改訂版（特定空家等対策計画）素案作成
5月24日	伊賀市空き家移住促進安心住宅リフォーム等補助金交付要綱制定 伊賀市空き家バンク登録物件家財除去サービス事業者登録制度要綱制定 伊賀市空き家バンク活用促進事業補助金交付要綱制定 伊賀市空き家バンク安心住宅促進事業補助金交付要綱制定
6月22日	第1回伊賀市空家等対策計画推進庁内検討会議
7月1日	独立行政法人住宅金融支援機構【フラット35】協定締結
7月10日	第2回伊賀市空家等対策協議会
7月10日	第1回空家等流通促進対策専門委員会
7月11日	空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業採択

日程	内容
7月21日	先駆的空き家対策モデル事業採択
8月21日	空き家所有者情報提供による空き家利活用促進事業（交付決定）事業開始
8月25日	先駆的空き家対策モデル事業（交付決定）事業開始
9月29日	伊賀市伊賀市空家再生等事業補助金交付要綱一部改正
10月1日	伊賀市空き家バンク制度設置要綱一部改正
10月2日	伊賀市空家等対策業務委託契約締結 三重県司法書士会
10月18日	伊賀市空家等調査業務委託契約締結（第4次空家等実態調査）（一社）三重県建築士事務所協会
11月1日	農地法第3条第2項第3項 農地経営面積改正及び空き家バンク制度農地取得面積の特例
11月9日	先駆的空き家対策モデル事業中間報告（東京）
11月24日	伊賀市空家等調査業務委託変更契約（一社）三重県建築士事務所協会
12月1日	安心住宅プラン 既存住宅状況調査及び木造耐震診断調査 統一様式試行開始
12月21日	伊賀市空家等調査業務委託 成果物納品（一社）三重県建築士事務所協会
12月27日	空き家所有者等活用意向調査開始
1月10日	第2回伊賀市空家等対策計画推進庁内検討会議
1月15日	第3回伊賀市空家等対策協議会
1月17日	空き家所有者情報提供による空き家利活用促進事業成果報告（東京）
2月16日	先駆的空き家対策モデル事業成果報告会（東京）
3月1日	伊賀市空家等の再生推進に関する協定書締結 一般社団法人ノオト
3月30日	伊賀市空き家移住促進安心住宅リフォーム等補助金交付要綱改正
5月1日	独立行政法人住宅金融支援機構【フラット35】協定締結（追加協定）
6月1日	伊賀市空き家バンク登録物件家財除去サービス事業者登録制度要綱改正
6月1日	伊賀市空き家バンク活用促進事業補助金交付要綱改正
7月13日	特定空家等対策専門委員会
7月17日	議員全員協議会 中間案報告
7月23日～ 8月22日	パブリックコメント募集
8月	第1回伊賀市空家等対策計画推進庁内検討会議
9月	第4回伊賀市空家等対策協議会
10月	議員全員協議会 最終案報告

5. 国土交通省採択モデル事業

(1) 先駆的空き家対策モデル事業

事業報告書（完了報告添付資料）記載様式

事業名称	所有者等不在空家等対策促進事業
事業主体名	三重県 伊賀市
連携先	三重県司法書士会、財務省東海財務局津財務事務所、津家庭裁判所伊賀支部、厚生労働省伊賀労働基準監督署、伊賀市空家等対策推進包括連携協定締結団体
対象地域	伊賀市
事業の特徴	・司法書士登録を保持したまま、行政内部で所有者確知調査を行う業務委託契約モデルの確立 ・所有者等確知調査で判明した相続人不在空家等を、空き家バンク制度と財産管理制度を使い流通・処分する手法の検証
成果	・空家等対策業務委託契約書、仕様書、業務取扱指示書 ・相続財産管理制度を活用した空き家バンク制度の提案
成果の公表先	伊賀市ホームページで公表（PDF版はダウンロード可） https://www.city.iga.lg.jp/

1. 事業の背景と目的

空家法施行以後、空家等対策計画策定時には2,459棟(表1)あった空家等のうち、老朽危険空家等と判定した空家等の調査を進め、228棟(表2)を特定空家等と認定し、これまで318件の行政指導及び処分(表2)を行い、一定の改善は図れています。一方で、相続登記が行われず(図1)、法定相続人が20人を超えるケースも増加しており、被相続人や対象建築物を知らない法定相続人が指導を受けた後に相続放棄(図2)を行うケースが増加傾向にあります。

そのため、適正管理が行われず、経年劣化が進むことが懸念され、周辺地域の安寧が脅かされる可能性があります。

こうした相続人不存在のおそれのある空家等の対処として、一般的には、行政代執行法による「略式代執行」や民法に定める「相続財産管理制度」を利用する必要がある一方で、「略式代執行」を行うには、行政の財政的負担が大きく、また、執行費用を回収する見込みが少ない中、略式代執行を行う必要性や予算執行に伴う住民への理解を求めるなど行政としての課題があります。

また、「相続財産管理制度」を行うには、裁判所への申立時に予納金が40～60万円が必要となり、相続財産管理人選任後、当該空家等を売却できない場合、そのままの状態でご国庫に帰属することになり、改善されないまま、空家法に基づく指導もできない状態となり、問題を先送りすることに繋がる懸念があり、周辺地域や近隣住民などにとって根本的な解決に至らない場合があります。

表1 空家等の推移

平成28年5月	平成28年度末	平成29年12月末
2,495棟	2,401棟	2,065棟

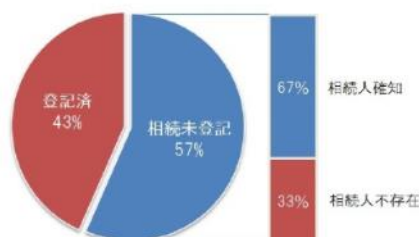
表2 特定空家等判定棟数

	平成28年度末	平成29年12月末
調査棟数	191棟	77棟
判定数(指導対象)	155棟	73棟

表3 行政指導及び処分件数

	平成28年度末	平成29年12月末
助言・指導	142件	168件
勧告	7件	1件
措置命令	0件	1件

図1 不動産登記の状況及び相続人不在数
円グラフ N=53 棒グラフ N=30
(平成28年度末現在)



そうした中、将来予想される空き家の増加と人口減少に伴う地域課題も深刻化している中で、これらの課題に取り組むため、伊賀流空き家バンク制度と財産管理制度を活用した新たな処分・流通手法の検証を行い、新たな空き家バンク制度の仕組みを提案します。

また、円滑に財産管理制度に移行するためには、相続人に漏れの無い所有者等確知調査が必要となることから、司法書士会と連携し、個人情報の漏洩を防ぐことを目的に、司法書士登録を保持したまま行政内部で業務を行うための業務委託契約モデルを確立することで、相続人不在であることの証明を行うための証拠書類の整備を行うことを目的とします。

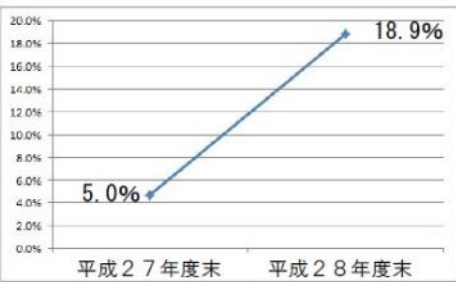


図2 相続人不在数の増加割合
H28.3 N=106 H29.3 N=53
(平成28年度末現在)

(1) 三重県司法書士会と伊賀市の関係

伊賀市では、空き家所有者等が抱える諸問題を解決するための取組みの一環として、「伊賀市空き家等対策に関する協定書」を平成28年7月21日に締結し、合わせて、各協定締結7団体と連携を図るために「伊賀市空き家等対策推進包括連携協定」を平成28年8月30日に締結を行い、空き家所有者へのワンストップサポート支援体制を構築し、行政と専門団体が共同して相談者の諸問題の解決に取り組んでいます。

三重県司法書士会とは、「不動産取引の促進」、「相談会の開催」、「空き家化予防啓発」、「権利関係の整理」、「空き家活用促進」、「空き家跡地活用促進」、「情報共有」、「講演会の開催」に関する事業を共同で行い、関係を強化しています。

そうした関係から、先駆的空き家対策モデル事業実施にあたり全面的な支援を得て事業を行いました。



写真1 包括連携協定調印式
左から、三重県司法書士会、三重県建築士事務所協会、三重県宅地建物取引業協会、伊賀市長、全日本不動産協会三重県本部、三重県不動産鑑定士協会、三重県土地家屋調査士会、三重県建設業協会

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

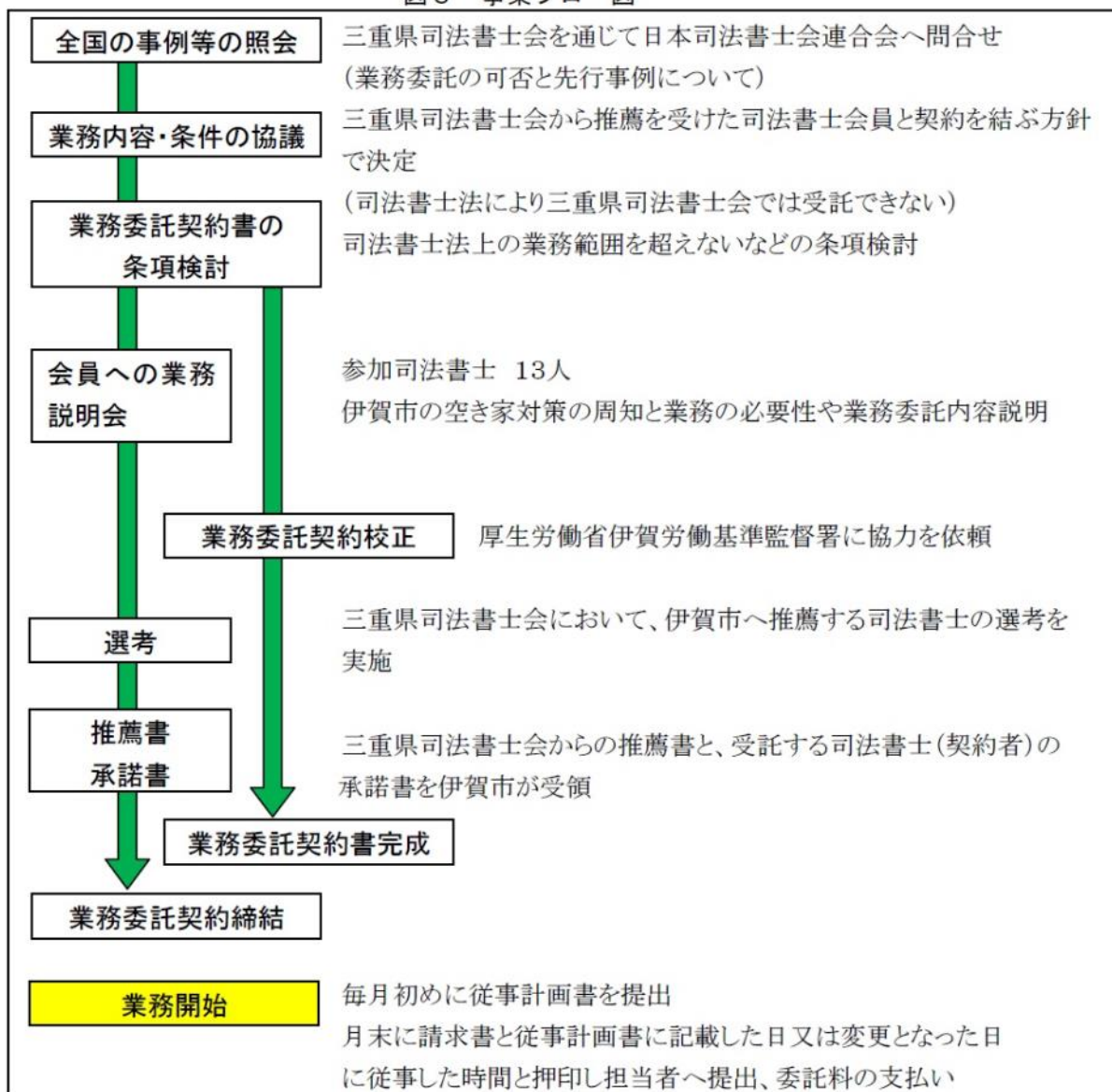
交付決定(8月25日)から事業終了までの間の事業の内容と手順を以下のように進めました。

表4 事業スケジュール

事業項目	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
所有者及び法定相続人調査を司法書士会と連携するための業務委託モデルの確立	①三重県司法書士会との業務委託契約内容検討・協議	■							
	②労働基準監督署との業務委託契約の検討会	●	●●●						
	③三重県司法書士会会員からの業務受託者の調整と従事仕様書検討	■							
	④所有者等確知調査業務委託契約、業務開始			■	■	■	■	■	■
専門機関・団体との連携	①空き家バンク制度と財産管理制度を活用した制度検証	■							
	②検証結果を踏まえた専門団体・機関との連携スキームを検討			●	●	●	●	●	
権限外行為許可を活用し、不動産の売却処分を前提とした新たな空き家バンク制度の創設を検討	①空き家バンク制度と財産管理制度を融合した制度の検証		■	■	■	■			
	②(仮称)相続人不在空き家バンク制度の提案							■	

1) 業務開始までの流れ

図3 事業フロー図



(2) 事業の取組詳細

1) 所有者等不存在空き家の相続人等特定の業務委託契約の検討と特定調査

① 司法書士会との業務委託契約書の検討

i) 全国の業務委託事例等の収集(日本司法書士会連合会への照会)

全国の司法書士が行政内部で業務を行った事例等の収集を行うため、三重県司法書士会を通じて、日本司法書士会連合会へ問い合わせを行いました。

ii) 業務内容・条件の協議

業務内容及び条件の協議を行う前段階の協議として、三重県司法書士会は個別の業務を受託することができないことから、業務委託については、「伊賀市空き家等対策に関する協定書(表5)」第3条第5号に基づき、同協定第6条1項に基づき、三重県司法書士会の会員の中から司法書士を選任し、伊賀市へ推薦を行い、地方自治法施行令第167条の2第2号(表6)を適用し随意契約とすることで業務委託を行うこととしました。

表5 伊賀市空家等対策に関する協定書(抜粋)

(連携事業) 第3条 甲及び乙は、この協定の目的を達成するため、相互に連携・協力し、次の各号に掲げる事業を行なう。 (5) 空家等の権利関係の整理事業 ※(1)～(4)、(6)～(8)省略 (乙が行う業務) 第6条 乙は、第3条の事業の実施にあたって、甲の依頼があったときは、乙の会員の中から司法書士を選任し、甲に紹介するものとする。

表6 地方自治法施行令(抜粋)

第167条の2(随意契約) 2. 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払い<u>その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。</u>
--

次の段階として、行政内部での従事するための業務日数、個人情報保護の観点や漏洩防止など、従事中の取り決めについての条件や、業務内容、委託条件、委任事務について検討し、その結果を「業務委託仕様書(以下「仕様書」)」にまとめることとしました。

業務内容の協議結果としては、行政内部での週2日程度の従事、個人情報保護の観点や漏洩など、従事中の取り決めについての条件を定め、「相談業務」、「空き家所有者確知調査」、「財産管理制度の支援」の3点を業務内容としました。

委託条件として、「司法書士資格」、「従事計画書」、「月間従事時間」、「従事時間中の委託者の権限」、「業務委託料支払い方法」、「個人情報保護と漏洩の防止」、「業務取扱指示書を定める」の8点を委託条件としました。

また、委任事務として、「空家法第10条に基づく立入調査員証を付与」、「調査・捜査権の濫用防止」、「委託期間満了後、立入調査員証を返却」の3点を委任事務としました。

これに付随して、委託条件とした、業務取扱指示書について協議を行い、従事時間中の規範について協議を行い、従事時間内の司法書士章と立入調査員証の着用や、貸与備品の貸し出しと保管のルール、事務用品が不足した場合の貸与方法、私物を持ち込まないこと、業務計画書提出と従事記録などについて協議を行い業務内容について協議を行いました。

iii) 業務委託契約書の条項検討

業務委託契約書(以下「契約書」)の条項は、伊賀市の役務の提供にかかる業務委託契約書のフォーマットをベースにし、条項の検討を行い、三重県司法書士会から推薦を受けた司法書士と委託料や支払い期日、委託期間などの調整を行い、業務報告や損害の負担の取り決めや、契約の解除要件などの協議を行い条項の検討を行いました。

iv) 業務委託契約の校正(厚生労働省伊賀労働基準監督署へ協力依頼)

労働契約と業務委託契約の違いについて、厚生労働省伊賀労働基準監督署(以下「労働基準監督署」)に確認を行い、「労働契約(雇用契約)」は民法623条により雇われるものが雇い主に

対して労務に従うことを約束し、雇い主がその対価として報酬を支払うことを約束することによって成立する契約」と確認を行いました。

また、「業務委託契約は民法643条、656条により一事業者として特定の仕事を処理することを目的として行われる契約で、労務の提供による対価として報酬が支払われるものではない」とされていることを確認を行いました。

ここで、「労務に対し従うことを約束(使用従属性)」が、労働契約か業務委託契約かの大きな違いであることが分かり、行政内部で従事する形態をとるための重要なポイントとなりました。

形式上は請負のようなかたちをとっていても、その実態において使用従属関係が認められるときは、労働関係であり、労働者であることになるため、こうした使用従属性と、労働契約か業務委託契約かの境界について精査を行い、契約書や仕様書、指示書に反映させる必要があることがわかりました。

また、「個人情報保護、流出の観点から行政執務室内での業務を行うことは可能」、「勤務時間は、原則、労働時間に縛りをかけることは雇用と同じになるため縛りを設けてはいけない」、「業務委託の業務日数には縛りが無い」、「受託した司法書士が行政窓口などで相談を受ける場合は、職員が同席しない。ただし、同席しても、相談内容を分けることで同席は可能」、「従事する事務所の所属長からの指示は使用従属関係があるとみなされる」といった意見等を参考に、業務委託契約書と業務委託仕様書、業務委託指示書の作成を行いました。

＜使用従属性が認められる判断＞

- 仕事着の着用、業務従事の指示等に対する諾否の自由があるか
- 業務の遂行方法及び内容に指揮命令が及んでいないか
- 勤務場所・勤務時間が拘束されていないか
- 報酬の労務対償性※1がないか
- 機械器具が行政負担によって用意されていないか
- 報酬の額が一般従業員と同一でないか
- 専属性※2がないか
- 就業規則・服務規律の適用がされていないか
- 退職金制度、福利厚生制度の適用を受けていないか

※1報酬が仕事の成果ではなく働いたことそのものに対するものである場合や、報酬が時間給や日給によって定められている場合

※2勤務した会社の仕事しかない場合

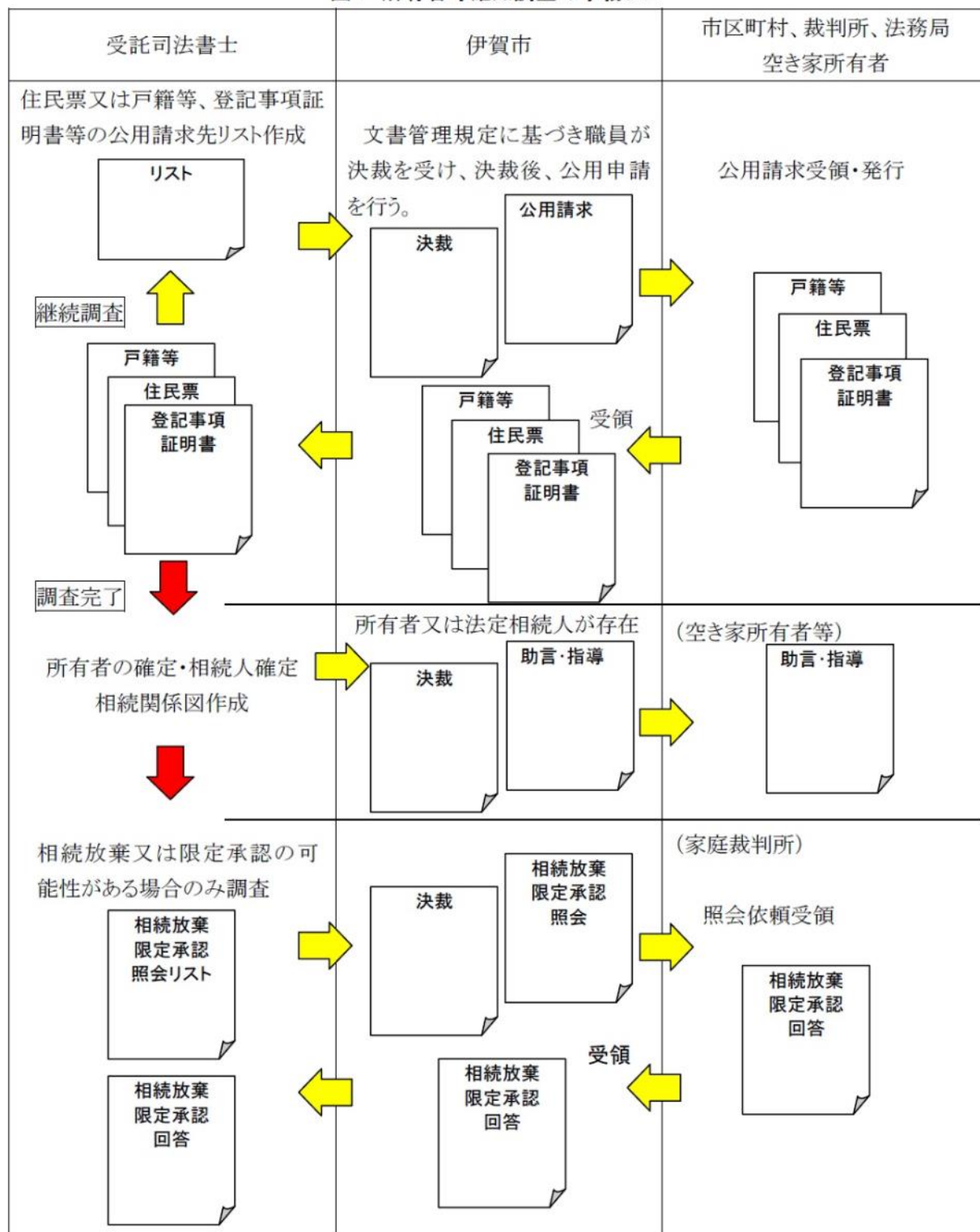
②相続人等特定調査

102件の特定空家等の所有者等確知調査並びに業務委託契約期間中に通報のあった空家等の所有者等確知調査を対象に調査を実施しました。

空家等管理システムに登録されている空家等の所在地番が正確ではない(住宅地図地番を一部で使用)ことがあるので、住宅地図と公図(法務局)や地番図(課税課)と見比べて、所在地を確認するといった手順で確認を行いました。

相続人等特定調査の図4の流れで業務委託を行い、それ以外の業務では、「空き家所有者や相続人から空き家に関する法務相談」や「財産管理制度準備業務」、「先駆的空き家対策モデル事業全般に係る事務の支援(成果報告書作成支援)」、「財産管理制度申立て並びに権限外行為許可手続き支援」、「裁判所や財務局との調整支援」を行いました。

図4 所有者等確知調査の事務フロー



2) 相続人等の特定及び財産管理制度活用に係る専門機関・団体との連携

当該モデル事業の採択を受け、下記の専門機関及び団体と連携を図り取組みを進めました。

- | | |
|------------------|----------------------|
| ➤ 三重県司法書士会 | 業務委託関係※1及び財産管理制度関係※2 |
| ➤ 財務省東海財務局津財務事務所 | 財産管理制度関係、情報交換 |
| ➤ 津家庭裁判所伊賀支部 | 財産管理制度関係 |
| ➤ 厚生労働省伊賀労働基準監督署 | 業務委託関係 |

➤ 伊賀市空家等対策推進包括連携協定締結団体 財産管理制度関係

※1業務委託関係 司法書士が行政内部で執務するための業務委託契約モデル確立

※2財産管理制度関係 財産管理制度を活用した空き家バンク制度の検証

3) 空き家バンク活用による財産管理制度の活用促進策(新たな空き家バンク制度)の検討

① 財産管理制度活用に関する検討

i) 相続財産管理制度における権限外行為の許可

家庭裁判所により選任された相続財産管理人が、相続財産の売却処分を行う必要がある場合には、相続財産管理人が、家庭裁判所へ権限外行為の許可の申立を行い、許可を得て処分行為等(売却処分、訴訟行為)が可能となります。

相続財産管理制度上、財産管理人が権限外行為許可を担当裁判官に申立てを行い、許可を得た当該不動産の売却を行うことができ、権限外行為の許可の申立てを行うタイミングが法律上明記されていないことから、津家庭裁判所伊賀支部(以下「家庭裁判所」)に確認を行う必要があります。

ii) 相続財産管理制度における競売

無主物のおそれとなった不動産を、相続財産管理制度を活用して競売が行われた場合、公告される方法は、官報や申し立てられた裁判所での閲覧、又は最高裁判所から委託を受けた通信事業者が運営を行う、不動産競売物権情報サイトがインターネット上にあり閲覧ができます。

競売物件を購入するためには、開札日時までに保証金を当該裁判所に納め、入札手を済ませる必要があります。最高価買受人が決まった後、売却許可決定確定の日から1か月程度の期間内に落札価格から保証金を差し引いた額を納める必要があります。一方で、落札者がいない場合は、開札日の翌日から5日間程度の期間内で買い受けることもできます。

しかし、公告され閲覧開始から開札日までの期間はおよそ1ヶ月程度と短く、買い手が付くか否かは相続財産管理制度に申立てを行わないことには結果が分からず、申し立て手続開始から相続人不存在の確定されるまで、10ヶ月以上を要し、競売を行うには1ヶ月程度を要することから、最終、残余財産を国庫に帰属するまでの期間を相当要することとなり、当該不動産に係る問題が解決するか先行きが見えません。

検討を行った結果、裁判所に予納金を収める市区町村の財政的な負担と相当な時間を要することが課題となることから、無主物のおそれの期間を利用し、権限外行為の許可を活用し、購入者をマッチングする仕組みを検討し、イメージ化を行うこととしました。

不動産競売物件情報サイト アドレス <http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/>

iii) 利害関係人

利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈され、空家法に基づき、特定空家等の対処として、財産管理制度を活用した取り組みも全国の市区町村で取り組まれています。

空家法に基づき市区町村は調査権限が与えられ、行政内部の情報や電気、水道、ガスなどの利用者情報、近隣住民などの聞き取り調査が可能となり、所有者や法定相続人の把握が可能と

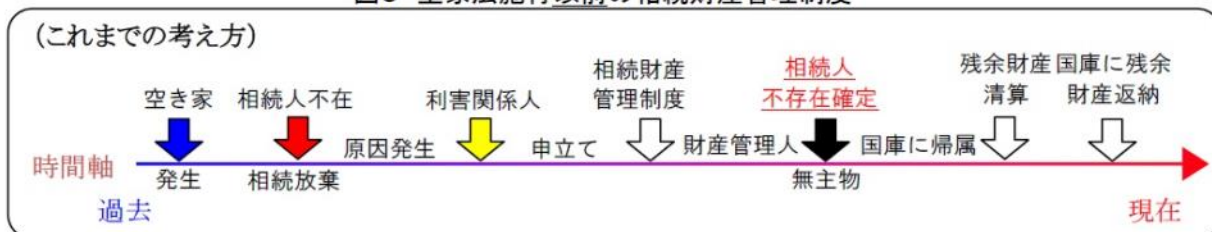
なり、空家法に基づく措置などが可能となったことで、これまで、市区町村の空き家対策担当部署が財産管理制度を利用した件数は107件(81市区町村、平成29年10月1日時点)で、市区町村の空き家担当部署が財産管理制度の利害関係人になりえることが証明されています。

しかし、空き家バンク制度を活用し中古不動産の流通やそれに伴う移住・定住対策を行うこと基本として取り組む場合に利害関係人になり得るのか、家庭裁判所に確認を行う必要があります。

②無主物と確定される間の管理主体の取扱い

空家法施行以前と以降の相続財産管理制度の整理を行う必要があり、空家法施行以前では、利害関係人である、最終相続人が行う財産処分や検察、私債権者や強制(非強制)徴収公債権者(金融機関や税徴収・保険徴収部署)などが行う債権回収などに相続財産管理制度が使われてきました。

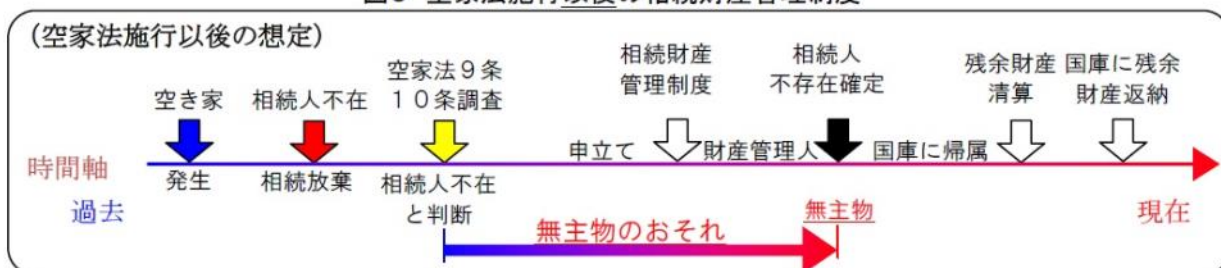
図5 空家法施行以前の相続財産管理制度



しかし、空家法施行以後では、空家等の対処を行う市町村が利害関係人に含まれ、最終相続人の財産処分や債権回収の必要が無い(行わない)空家等に対して相続財産管理制度の申立てを行うことが可能であると過去の事例からも伺えます。

空家法による所有者等確知調査で、相続人不存在と市区町村が判断した空家等は、一般的に「相続人不在空家等」と称されていますが、裁判官の相続人不存在の確定が無い状態では、あくまで推測の範囲を超えず、「無主物のおそれがある空家等(以下「無主物のおそれ」)」といった状態にあります。

図6 空家法施行以後の相続財産管理制度



無主物のおそれがある状態から相続財産管理制度による相続人不存在確定までの間は、所有者、管理者がおらず、空家法に定める行政指導又は行政処分の措置を行う対象者が居ない状態となり、「無主物のおそれ」から「無主物」となるまでの期間が長期化するほど、経年劣化が進み、略式代執行に至る割合が増大し、合わせて行政の負担も増大することになり、悪循環に陥ることになります。

こうした「無主物のおそれ」の期間の課題を検証するため、財務省東海財務局津財務事務所(以下「財務事務所」)に協力を依頼し検証を行いました。

③伊賀流空き家バンク制度の検討

無主物のおそれとなった特定空家等を空き家バンク制度と財産管理制度を活用し、移住・定住を目的に制度化を図り流通を図る取り組みは前例が無く、これまでは、個別の特定空家等に対して相続財産管理制度を活用した取り組みでしたが、増え続ける無主物のおそれのある空家等を円滑に流通させる手法を構築するため、当初、伊賀流空き家バンク制度以外で「(仮称)所有者不在空き家バンク制度」として検討を始めました。

関係機関・団体等との協議を行なう中で、「現行の空き家バンク制度以外にもうひとつの空き家バンク制度をつくることは、利用者にとって分かりづらい。」や、「これまで伊賀流空き家バンクとして、独自性を出し、他の市町村との差別化を図ってきたこともあり、現行の伊賀流空き家バンク制度に統一するほうが良い。」といった意見があり、協議の結果、現行の伊賀流空き家バンク制度に付加することで決まりました。

現行の空き家バンク制度へ付加するための課題として話し合われた結果については、主に次の4点について検証を行う方向で取り組みを進めることになりました。

- 民法239条第2項(無主物の帰属)に定める「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」の無主物の解釈
- 空家等と市町村が判定し、所有者及び相続人が不在であることが定かである場合、民法952条1項に定める利害関係人として市町村は認められるか否か
- 相続財産管理制度の権限外行為許可を活用し期間短縮は可能か検証が必要
- 予納金を事前に収める市町村の財政的な負担の軽減

以上の4点以外では、「相続財産管理人選任の申立てを行う際に、市に対して相続財産管理人の候補者を推薦することにより、制度活用を円滑に進めてはどうか」との司法書士会からの提案もありましたが、家庭裁判所から「その候補者が選任されるかどうかは裁判官の判断に委ねられる」といった意見がありました。

また、「所有者等確知調査後、無主物のおそれとなった際、将来、無主物となることが予想される不動産の情報を共有してはどうか」との財務事務所からの提案もありました。

これらの意見や提案をもとに、伊賀流空き家バンク制度の下に、無主物のおそれのある空き家のバンク制度をイメージ化を図りました。

イメージ化を行うため、競売及び権限外行為の許可【(3) i) ①参照】の流れについて検討を行いました。

(3) 成果

1) 所有者等不在空家等の相続人等特定の業務委託契約の検討と特定調査

① 司法書士会との業務委託契約書

全国の司法書士が行政内部で業務を行った事例等の収集を行うため、三重県司法書士会を通じて、日本司法書士会連合会へ問い合わせを行った結果は次のとおり。

表7 先駆事例

	1例目	2例目
職種	非常勤の一般職国家公務員	同左
任期	1年	1年6ヶ月
勤務	週5日(月～金)	週2(月9日程度)

勤務時間	7 時間 45 分	同左
司法書士登録	抹消	保持

司法書士が行政内部で業務委託を受け執務することは一般的ではなく、逆に司法書士法上の受託義務(司法書士法第21条)との関係で、行政内部で週4～5日勤務で常勤する場合は、司法書士登録を抹消するべきといった考えが一般的であることが判りました。

また、全国司法書士連合会から、「委託契約の場合、司法書士として業務委託契約を受ける以上、司法書士法上の業務範囲を超えてはならないこと」、「利益相反がおこらないように十分に留意すること」、「行政の職務室内での業務委託を受ける場合、労働基準法の使用従属性が認められないように留意すること」、「完成した業務委託契約書を日本司法書士会連合会に送付すること」の4点について意見等をいただき、契約書や意見書、指示書に反映を行いました。

完成し、実際に締結した契約書並びに仕様書は次のとおりです。

図7 業務委託契約書と業務委託仕様書

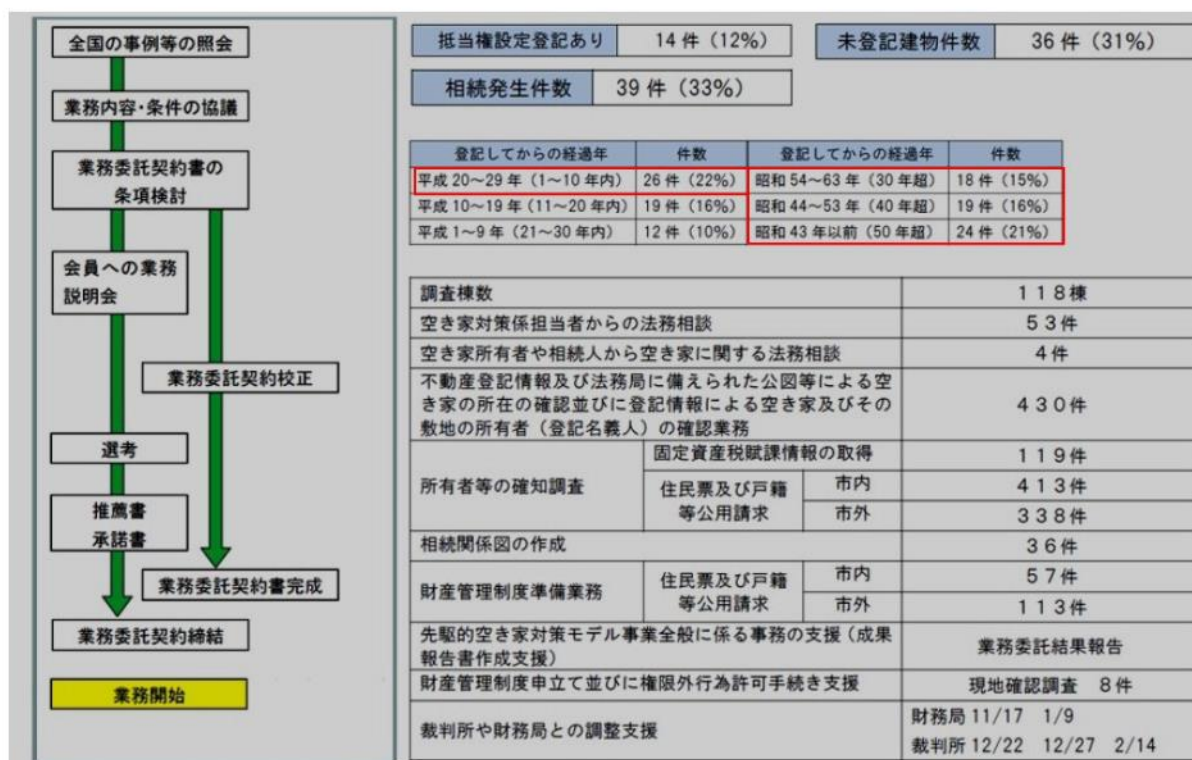
伊賀市空家等対策業務委託契約書 委託者 伊賀市長 岡本 栄（以下「甲」という。）と、三重県司法書士会との協 定に基づき推薦を受けた 受託者 司法書士 ○○○○（以下「乙」という。）との 間において、甲が行う空家等対策業務に関して次のとおり委託契約を締結す （委託業務） 第1条 甲が乙に対し委託する業務（以下「本業務」という。）は、甲の空 家等対策業務及び「先駆的空家対策モデル事業（国土交通省平成29年7月21日 に対して付随する空家等所有者並びに相続人及び特別縁故者等関係人（以 下「空家所有者等」という。）の確知調査及び捜索業務並びに相続財産管理制度 に付随する業務とする。 （委託料） 第2条 本業務の委託料は、年額〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。 （委託料の支払い） 第3条 乙は月額200,000円を毎月翌月の10日までに甲に請求し、甲 の請求後30日以内に乙に支払うものとする。 （委託期間） 第4条 本業務の期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までとす （履行業務） 第5条 乙は、自己の事情により業務の遂行を拒否することはできない。 （秘密の保持） 第6条 乙は、本業務遂行上知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。乙 についても甲の承認を受けずに第三者に閲覧させてはならない。 （権利義務譲渡の禁止） 第7条 乙は、本業務を受託し、この契約から生じる一切の権利義務を第三 者に譲渡せず、若しくは継承させ、または権利を担保に供してはならない。ただし、甲 による承認を受けたときはこの限りでない。 （機器及び物品の貸与） 第8条 甲は、業務に必要な機器及び物品については、乙に貸与するものとす （施設等の使用） 第9条 乙は、業務遂行上使用する甲の敷地及び施設並びに備品等（以下「 甲の施設等」という。）を善良に取扱うとともに、異常のある場合は、速やかに甲に報告 するものとする。 （遵守事項等） 第10条 乙は、本業務を空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年	127号）及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例及び伊賀市空家等の適正管理に 関する条例施行規則に基づき実施するものとする。関係は企業を決定するものとする。 伊賀市空家等対策業務委託仕様書 1. 件 名 伊賀市空家等対策業務委託 2. 場 所 伊賀市上野丸之内116番地 人権生活環境部市民生活課 空家対策係内 3. 期 間 平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日 4. 業務内容 (1) 空家対策業務及びそれに係る相談業務 (2) 「先駆的空家対策モデル事業（国土交通省平成29年7月21日採択）」に対 して付随する空家等所有者並びに相続人及び特別縁故者等関係人（以下「空家所 有者等」という。）の確知調査及び捜索業務 (3) 財産管理制度に対して付随する業務 5. 委託条件 (1) 三重県司法書士会から推薦を受けた司法書士であること。 (2) 受託司法書士（以下「従事者」という。）は、司法書士資格を有するものであ ること。 (3) 従事者が司法書士事務所を営み、又は報酬を受ける者である場合、伊賀市の許 可を受けたものであること。 (4) 従事者は、月末までに翌月の従事計画書を伊賀市に提出すること。 (5) 従事者の月間従事時間は60時間以上67.5時間以内とする。ただし、60時間を 満たない場合又は67.5時間を超過した場合は翌月に調整を行うものとする。 (6) 従事者の業務可能時間は、市民生活課長の意見を聞き定めること。 (7) 業務委託料は、契約金額を等分し月払いとする。 (8) 業務上知り得た情報又は個人情報等は第三者に漏洩してはならない。 (9) その他遵守すべき事項及び詳細指示事項については、伊賀市が別途定める「伊 賀市空家等対策業務取扱指示書」によるものとする。 6. 委任事務 (1) 従事者には、委託期間内に限り、空家等対策の推進に関する特別措置法第10 条に基づく立入調査員証を付与する。 (2) 空家等の判定又は確知調査以外での調査・捜索権の濫用はしてはならない。 (3) 委託期間満了後、立入調査員証を市民生活課長に返却すること。
---	---

②相続人特定調査

業務委託を行うことで、円滑に所有者等確知調査が進み、相続人不存在のおそれのある空家等と判断していた1棟について、相続人がいることが判り、措置指導を行うことができました。

業務委託結果については、次のとおりとなります

図8 取り組みの流れと成果



i) 空家等の所在地番と登記

業務委託の成果と課題は、全体の課題として、空家等の所在地番の確認が課題として挙げられました。市街地や住宅地の公図はほぼ整備されていますが、山村部の公図は国土調査が進んでいない地域も多く作成の精度が低い（いわゆるダンゴ図）ため、所在地番の確認が困難な場合がありますが、課税課の航空写真と合成された地番図が非常に有用でした。

また、建物及びその敷地の登記事項証明書を取得した際、直近の日付で相続や売買による所有権移転登記がなされている場合は、既に改善されている可能性もあります。指導を行う前に再度現地確認を行う必要があり、金融機関等の抵当権設定登記がある場合は、競売手続きに入ることも予測する必要があります。

「登記してからの経過年の件数」では、「登記上 30 年超動きの無い空家等」は 52%と半数を占め、相続が発生している可能性が高く、関係親族も放置している状態が想定されます。ただし、10 年以内に登記が行われている割合が 22%と意外と高いことが分かりました。その内の多くは相続登記がされたもので、相続人としても空家等があることを認識しながら、「処置方法が分からない」、「処分することを決めきれない」という状態で放置している可能性が考えられます。この時点で空き家相談や、空き家バンクの活用を促して流通を図る等のサポートができれば効果があると考えられます。

ii) 抵当権設定登記

抵当権設定登記では、金融機関の「抵当権設定登記」が12%有り、事実上、債務完済で抹消登記がされていない可能性も考えられ、一方で、抵当権設定登記件数の14件のうち1件が、滞納しているケースであり、この場合、抵当権実行による競売手続きや任意売却を促す等、担保権者としての権利行使を積極的に行うよう関与することで一定の解決が図れる可能性があります。

更に1件については、担保権者により、相続財産管理制度を使い、競売手続きに取り掛かっている

案件もありました。

iii) 未登記建物

未登記建物件数では、「未登記建物」が全体の31%あり、3棟に1棟は未登記建物があることが分かりました。しかし、今回の調査で建物登記簿はあるが、過去に登記した建物は建替えられ、現状と建物登記簿が異なるといった状態があり、これらの未登記建物を合わせると更に多くなり、所有者等の特定がより困難になる要因となっています。

また、調査を行った建築物の中で、建物登記簿があったとしても、現状と一致するとは限らず、既に取り壊されて存在しない建物の登記だけが残っている場合等があります。

iv) 固定資産税課税情報の照会

課税台帳上の所有者及び納税管理人の住所、氏名が確認でき、未登記建物も登録されていることがあり、相続が発生している場合、納税管理人を確認することができ、非常に有用です。

ただし、名寄帳情報は提供を受けることができないため、所有者等の委任状が必要となり、取得が困難な状況があります。

未登記建物で課税台帳にも登録がない空家等が相当数あることが分り、記載があったとしても、免税点未満の土地建物に関しては、所有者・納税管理人の更新が行われていないことが多い(特に山村部)状況です。また所有者・納税管理人として登録されていても正確でない場合があります。また、免税点未満であっても、所有者や納税管理人等の把握が求められます。

v) 所有者等の戸籍等または住民票を公用請求

登記事項証明書や課税情報で得た空家等及び敷地の所有者の住所及び氏名をもとに戸籍等の公用請求を行い、生存している場合は、現在の戸籍謄本及び附票の公用請求を行い、死亡している場合は、出生から死亡までの除籍・原戸籍等の公用請求を行いました。

公用請求を行った、上記住所地が本籍地と相違する場合は、住民票又は除票(本籍地記載あり)の交付の請求を行っています。

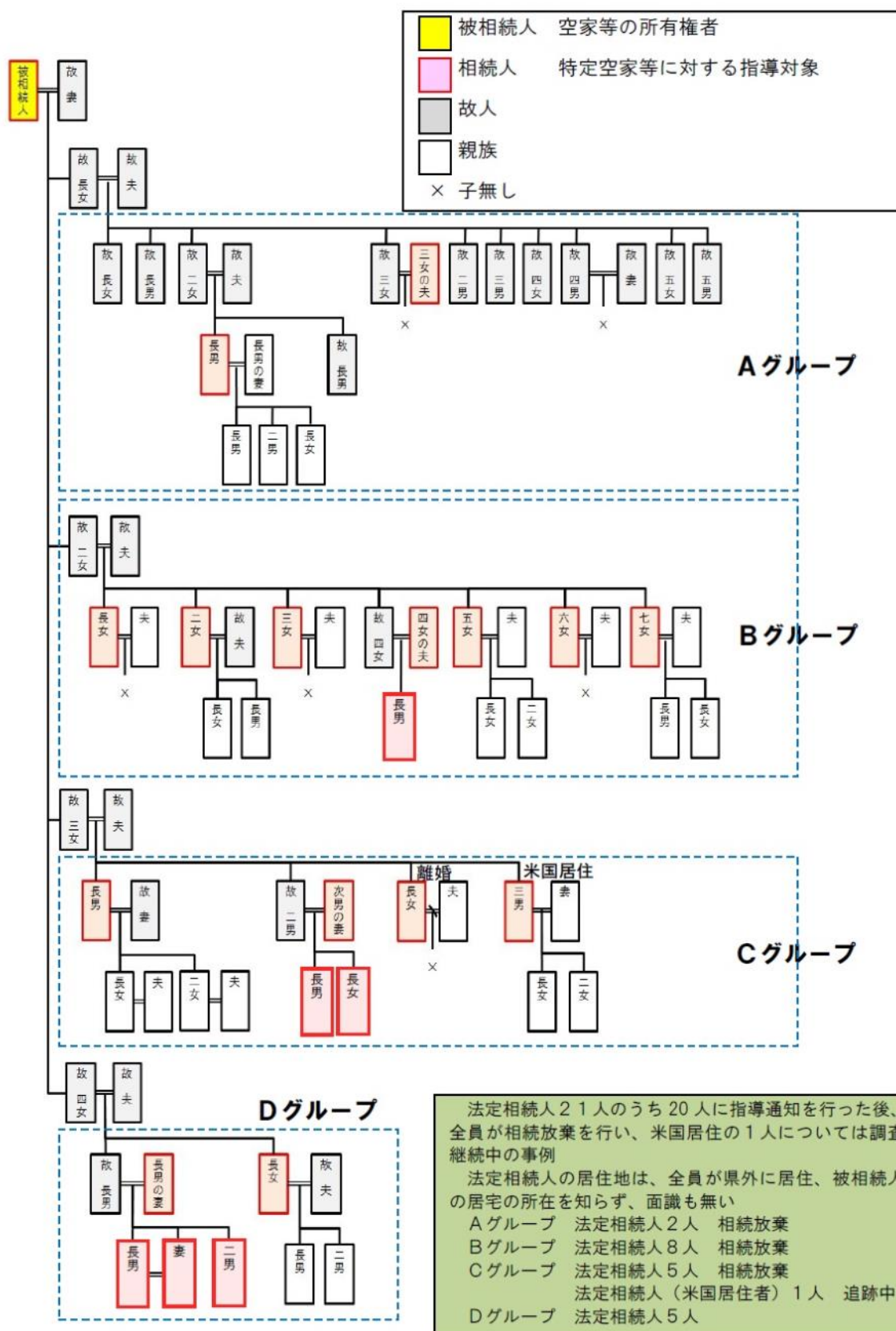
登記簿上又は課税台帳上の所有者の住所が本籍地とも現在住所地とも相違する場合、除票を取得できればよいが、除票の保存期間(最低5年)が経過し既に廃棄されている場合があり、それ以上追跡できないことがありました。そのため、不在者財産管理制度、又は、略式代執行の利用の検討を行う必要があります。

vi) 相続人調査

前項v)で所有者の戸籍および、死亡していた相続人の戸籍等を取得し、相続関係図の作成を行いました。

図9のように、Cグループの相続人が海外居住の場合、外務省が実施する所在調査等を活用する必要があります。また、被相続人が外国籍(2件)の方がいることから、その相続は被相続人の本国法によることになります。親族の情報は、法務省が保管している外国人登録原票の写しの交付を受けることで調査できますが、公用請求の手続方法について、今後、照会が必要となります。

図9 相続関係図の実例



vii)会社等法人の場合

所有者が会社等法人の場合、法務局にて法人登記事項証明書を取得する必要があります。

法人の所在地、代表者の氏名住所が判明するが、法人が破産又は実態上活動を停止している場合や、代表者が死亡又は行方不明の場合、指導のあて先が問題となります。また、代表者の地位は相続されないことから、清算人選任申立てを検討する必要があります。

viii)助言又は指導を行う上での課題

- 所有者・相続人が居所不明の場合、住民票上の住所が判明しても居所が別にある、指導書が届かない場合があります。他の親族等からの聴き取りや不在者財産管理人制度の検討する必要があります。
- 相続人全員に指導を行った結果、相続放棄手続きをするケースが非常に多く、子が全員放棄した場合、親又は兄弟姉妹に相続権が生じるので、更なる相続調査が必要となっています。兄弟姉妹に指導を行っても同様に相続放棄をするケースが多く、結果、相続人不存在案件となっています。また、裁判所にて資料の保管期間が過ぎた相続放棄案件の確認については、相続放棄した本人の所持する証明書に頼らざるを得ない状態にあります。
- 所有者又は相続人の意思判断能力がない場合、成年後見人等が選任されていない場合があります、指導後に発覚し、その効力に疑問が生じるケースが見受けられます。ガイドラインに関するパブリックコメントの募集の結果における、国土交通省及び総務省の考え方では「所有者が認知症等の場合でも、成年後見人の選定を空家法上必須としていない」としています。また、未成年者の場合は親権者宛に助言又は指導を行う必要があります。
- 未登記建物について、未登記建物の所有者確定は容易ではなく、当該建物を建築した人が最初の所有者となりますが、その後、別人に譲渡されている案件もあり、この点を公的書類で確認することができません。
- 敷地所有者と建物所有者の関係は、一般的には、敷地所有者が当該建物を建築し所有している可能性が最も高く、建物登記が成されていない場合は、敷地所有者に助言又は指導を行うことが効果的であるが、空家法では、建物所有者に限られています。そのため、敷地所有者として、建物所有者と借地契約関係にある場合は、空家等の適正管理を求め、未払い賃料の請求、場合によっては契約解除及び建物収去土地明渡請求(訴訟を含む)を行うなど、敷地所有者等への助言を行うことが有効であると考えます。

また、建物所有者と借地契約関係にない(勝手に使っている、不法占有)場合、所有権に基づく妨害排除請求、不法行為による損害賠償請求(訴訟を含む)をすることが考えられます。

ix)相続財産管理制度の申立てを行うための書類等の整備

司法書士会及び業務委託受託司法書士と連携し、申立書の作成から、戸籍(除籍、改正原戸籍)謄本等、利害関係を証する資料の整備を行います。

ただし、相続財産管理制度の申立手続を円滑に進めるために、「被相続人の財産等を証する資料」を収集するため、空家法10条で「被相続人の財産等調査」が行えることができれば、相続財産管理制度の申し立てと同時に、権限外行為の許可の申し立てを行うことも可能となり、より期間を短縮することができます。しかし、こうした前例が無く、相続人不存在の確定をどうするのかといった課題が残ります。

x)婚姻関係にない男女間の子の調査(非嫡出子)

婚姻関係にない男女間の子であっても、父親の認知によって相続人になることができ、これらの「認知された子」は、戸籍等に記載され、父親に「認知されない子」は、戸籍に記載されないことから、近隣住民への聞き込みとその結果を公文書(証拠書類)として残す必要がありますが、婚姻関係にない男女間の子の調査は困難を極めます。

2)相続人等の特定及び財産管理制度活用に係る専門機関・団体との連携

関係機関・団体と連携を図った成果として、専門的な見地で具体的なアドバイス等を得られ、継続して協力を得られることとなった。

- 司法書士会と連携を図ったことで、詳細な所有者等確知調査が可能(業務委託)
- 無主物のおそれのある空家等となった時点での財務事務所との連携(財務事務所)
- 相続財産管理制度申し立て前に事前相談を行い連携を図る(家庭裁判所)
- 相続財産管理人の推薦(司法書士会)

3)空き家バンク活用による相続財産管理制度の活用促進策(新たな空き家バンク制度)の検討

i)民法239条第2項(無主物の帰属)に定める「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」の無主物の解釈

民法239条第2項では、無主物の帰属について定義されていますが、「無主物」と確定するためには、相続財産管理制度申立を行い、担当裁判官が「相続人不存在の確定」を行う必要があります。「無主物」と確定された後、残余財産については、民法 959 条に基づき、国庫に帰属すると、財務事務所から回答がありました。

ii)空き家対策担当部署は利害関係人になりえるか

空家法を根拠として、市区町村が利害関係人として申立を行う前例ができつつあるなか、利害関係人となりえる可能性は高くなったものの、津家庭裁判所伊賀支部の見解では、「民法951条第1項に定める利害関係人に該当するかどうかは、申立人が提出する相続財産との利害関係を証する資料に基づいて、担当裁判官が判断すること。」と回答がありました。

空家法では、市区町村は空家等の適正管理の促進などの義務があり、また、地域住民などの安全などを確保するための措置指導を行う義務があります。そのため、空家法に基づき、利害関係人となるように、相続財産管理制度の申立書に根拠を明示し裁判官の判断を仰ぐ必要があります。

iii)相続財産管理制度の権限外行為許可を活用し期間短縮は可能か

この権限外行為許可の申立てのタイミングは特に定められておらず、相続財産管理制度申立て後、いつでも申立てが可能であると解釈できます。一般的には、「相続人不存在の確定」を行った後に権限外行為の許可の申立てが行われています。

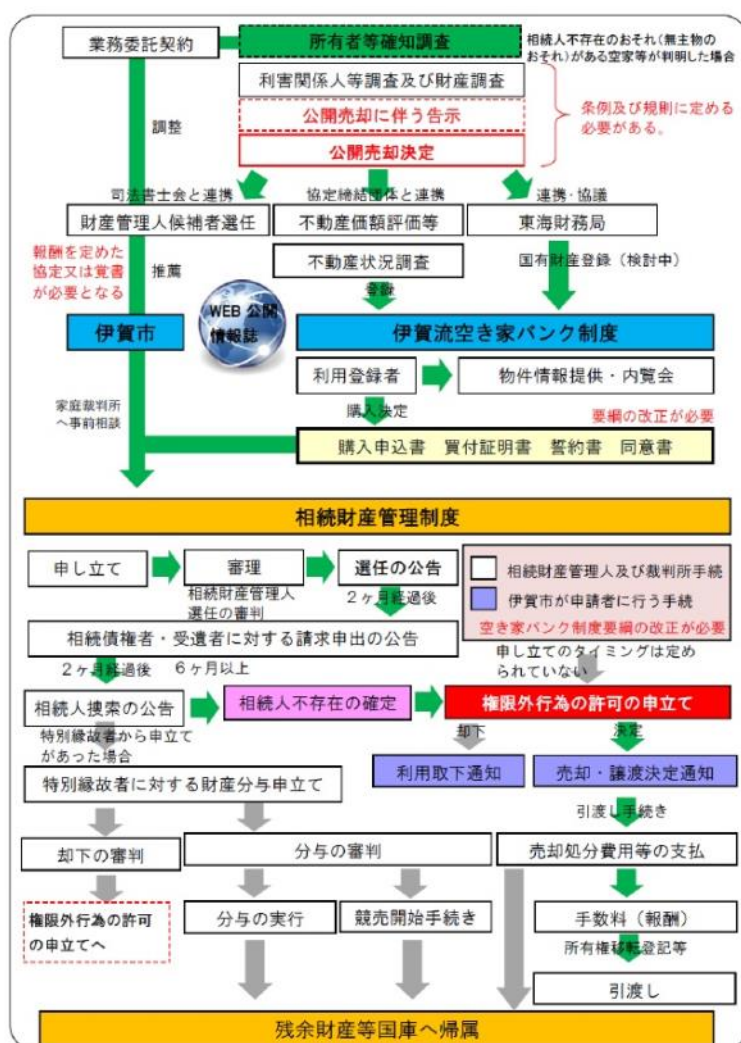
そこで、相続財産管理制度の権限外行為の許可の申立てを行う場合、空家法10条に基づく所有者等確知調査の結果が、相続人不存在であることが戸籍等関係書類で明らかであり、当該、無主物のおそれのある不動産の査定を、空き家バンク登録不動産事業者と連携し、不動産査定価額を算出し算出根拠を作成し、購入希望者から買付証明書を取得している場合で、それらの書類を裁判所に資料として提出することで、権限外行為許可の申立てから許可までには概ね1~2ヶ月かかり、家庭裁判所の見解では、1~2週間程度で判断が可能であるとの回答がありました。。

iv) 予納金を事前に収める市町村の財政的な負担の軽減

家庭裁判所へ確認したところ、予納金を事前に収める市町村の財政的な負担を軽減する方法については、財産管理人報酬を含む管理費用を確保するため、申立人に相当額の予納金の納付を求めることがあります。相続財産の売却が予想され、売却対価により報酬の原資が見込まれる事案については、担当裁判官の判断により、予納金を不要とし、あるいはその額を一般的な事件より小額とするといった取扱いをすることはあり得ると考えられ、申立てをする前に、裁判所に事情をご説明することで財政的な負担の軽減が図れることが可能性があります。

v)財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンク制度の可能性

図10 新しい空き家バンク制度のイメージ



これまでの検証と連携機関及び団体の意見等を踏まえ、財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンク制度の可能性を検証した結果、図10のとおりとなりました。

ポイントとして、無主物のおそれのある空家等を、空き家バンク制度などで公開を行うために、確知調査後、公開を行う前に、公開売却に伴う公示を行い、非嫡出子の相続人や特別縁故者といった対象者の検索を行う必要があります。

法的な制限や制約については、引き続き検証を行う必要があります。

また、相続財産管理制度を申し立てた後、権限外行為の許可申立ての決定又は却下による空き家バンクの利用可否については、利用取下通知又は、売却・譲渡決定通知を、購入希望者へ通知することで、財産管理人と購入希望者による手続が開始されるといった流れのイメージとなっています。

3. 評価と課題

(1)所有者等不在空家等の相続人等特定の業務委託契約の検討と特定調査

業務委託契約モデルにより、司法書士登録を有したまま、業務委託事業を行政内部で従事でき、この取り組みは、司法書士会から日本司法書士会連合会に問い合わせをした結果、全国で初めての取り組みであることがわかりました。

また、司法書士会と業務協定や包括連携協定により早くから連携が図られていたことと、日本司法書

士会連合会のご協力と司法書士会の会員の方々のご理解を得ながら進められたこともあり、円滑に進められたことが大きな成果となりました。

しかし、一般的には、司法書士事務所の運営上、行政内部で事務を行っている時間は月9日と限られてはいるものの、従事している間は、司法書士の事務所で受託している他の業務ができなく、事務所での電話対応や依頼者との面談に制約がかかることで、司法書士の負担が増大します。

そのため、庁内で業務委託を受けることができる司法書士が限られていることが課題となります。

1) 外部業務委託と庁内で業務委託の費用対比結果

➤ 外部業務委託を行った場合

司法書士へ依頼を行った場合の費用、取得手数料 2,500 円、住民票や戸籍は実費(住民票 300 円、戸籍 450 円、除籍 750 円)として計算

住民票及び戸籍取得数921件(住民票302件、戸籍316件、除籍303件)

外部委託を行った場合は、2,762,550円の費用が発生

➤ 庁内で業務委託を行った場合

業務委託単価 月額200,000円 契約期間10月～3月(6ヶ月)

年間業務委託契約額 1,200,000円

外部業務委託と庁内で業務委託の比較した場合、庁内で業務委託を行う場合は2分の1以下の額で調査が可能と判明し費用対効果は大きいことがわかりました。

(2) 相続人等の特定及び財産管理制度活用に係る専門機関・団体との連携

司法書士会とは、個別協定並びに包括連携協定を結んでいるため、相互協力し、契約書・仕様書・指示書の作成が円滑に行え、司法書士会会員への業務説明会の共同開催、司法書士の選任から推薦まで短期間で大きな成果をあげることができました。また、業務委託についても、受託司法書士の専門的な見地から円滑に所有者等の確知が進み、相続人調査から相続関係図の作成に至るまで信頼性の高い詳細な調査を実現することができ、裁判所への提出書類の精査が行えた。

当初、弁護士への業務委託を念頭に当該モデル事業を進めていたが、司法書士会との調整の中で、財産管理人名簿に司法書士が登録し、相続財産管理制度のすべての面でサポートができることが分かったため、弁護士への業務委託を行わずに業務委託の業務範囲で対応が図れることとなりました。

また、財務省東海財務局津財務事務所と当該モデル事業により連携が図れたことで、相続財産管理制度申立て以前に、「所有者等不存在のおそれのある空家等」と判明した際の連携の提案や情報の共有及び相続財産管理制度と平行して当該空家等に隣接している場合の国有地の同時売却などの今後の検証課題等の提案もあり、今後の連携についても継続することとなりました。

3) 空き家バンク活用による相続財産管理制度の活用促進策(新たな空き家バンク制度)の検討

② 新しい空き家バンクのイメージ

これまでの「伊賀流空き家バンク」に無主物のおそれの空家等の流通手法を付加するまでに、未検証となっている「空家等の適正管理条例の検討」、「空き家バンク制度要綱の検討」が挙げられ、今後、公開するための法律面での課題をクリアできるかなどの検証を行う必要があります。

イメージ図が完成したことで、条例及び要綱の検討が進むことが想定され、伊賀流空き家バンク制度として、「無主物のおそれのある空家等」の発生抑制と、移住・定住対策の促進が図られることが期待されま

i) 空家等の適性管理条例の検討

- ・「所有者等不存在のおそれのある空家等」の定義
- ・所有者等確知調査実施後、所有者及び相続人、特別縁故者が不存在の場合の手続を明記
- ・「所有者等不存在のおそれのある空家等」の処分方法(略式代執行、相続財産管理制度等)
- ・告示による「所有者等不存在のおそれのある空家等」の手続と告示期間
- ・告示中に、所有者及び相続人、特別縁故者が現れた場合の手続
- ・告示後に、所有者及び相続人、特別縁故者が現れなかった場合の手続

ii) 空き家バンク制度要綱の検討

- ・空家等適正管理条例で、所有者及び相続人、特別縁故者が現れなかった「所有者等不存在のおそれのある空家等」の定義
- ・相続財産管理制度の定義
- ・「所有者等不存在のおそれのある空家等」の購入申込方法・手続・利用規定
- ・相続財産管理制度申立て中における購入拒否した場合の財産管理人への報酬支払誓約及び、売却処分費用等の支払並びに財産管理人報酬支払誓約
- ・相続財産管理制度申立て中における相続人及び特別縁故者からの申立てがあった場合、及び権限外行為の許可申立て取下げ同意
- ・相続財産管理制度の権限外行為審理決定があった場合の決定

iii) 司法書士会との協定又は覚書

- ・財産管理人候補者選任
- ・財産管理人推薦
- ・財産管理人報酬額(成約報酬及び購入拒否に係る報酬単価)

4. 今後の展開

司法書士登録を行ったまま業務に従事していることで、相談に訪れた空き家所有者へ安心感を与え、また、法務的な難しい案件があった場合、専門家が傍にいて、常時相談できる体制が確保できます。

空き家対策を進めるうえで、専門機関との連携は重要であり、今後は、宮城県復興局の非常勤国家公務員として司法書士登録を保有したまま、職員として従事した前例もあり、非常勤嘱託職員として雇用を行います。

財務省東海財務局津財務事務所と、「所有者等不存在のおそれのある空家等」の情報共有を図り、伊賀流空き家バンク制度との連携を視野に協議を継続します。

(2) 空き家所有者情報提供による空き家利活用促進事業

事業名称	空き家対策包括連携ネットワーク事業
事業主体	三重県 伊賀市
連携主体	(一社)三重県建築士事務所協会、(公社)三重県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会三重県本部、(一社)三重県不動産鑑定士協会、(一社)三重県建設業協会伊賀支部、三重県司法書士会、三重県土地家屋調査士会、西日本旅客鉄道株式会社、(一社)ノオト
事業の特徴	・多用途での活用が可能な「空き家ストックバンク」構築のため、空き家の流通可否判定手法の構築と現地調査の実施 ・利用者の安心を保障することを目的とした官民連携によるワンストップサポート
成果	・流通可否判定手法の確立 ・2,226 棟の空き家利活用調査実施並びに空き家活用カルテの作成 ・利活用可能空き家 1,389 棟のうち、500 棟の空き家所有者への活用意向調査及び外部情報提供同意確認を実施(調査票回収率 39.2%、同意書 29.1%)
成果の公表先	伊賀市ホームページで公表 (PDF 版はダウンロード可) https://www.city.iga.lg.jp/

1. 事業の背景と目的

全国的な人口減少と都市部への人口集中から地方都市の人口減少が問題となり、伊賀市においても同様に喫緊の課題となっています。これに比例して、空き家も年々増加する傾向にあり、中心市街地などの空洞化現象が顕著に現れています。

地域経済や地域コミュニティなど様々な面で影響を受け、地域の停滞など悪循環を生み空き家化を加速する要因にもなり、空き家化の抑止と人口維持対策が喫緊の課題として挙げられていました。

こうした状況の中、空家法が施行され、空き家化の抑止と人口維持対策の両面から行政が主体にアプローチすることが可能となったことから、空き家を地域・社会資源として捉え、マネジメントすることで、空き家を使ったイノベーションを推進するため「空家等対策計画」を策定し、官民連携して取組み、空き家の適正管理の促進と流通促進、地域活性化に資するため取り組んでいます。

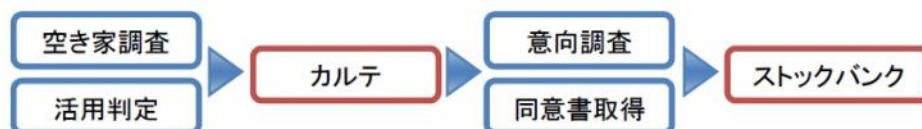
こうした、資源である空き家を活用する手段を構築し、官民一体となって、空き家の利活用促進を図り、また、空き家所有者などの諸課題を解決するためのワンストップサポート体制の連携強化を図ることを目的とします。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と流れ

官民一体となって、流通を促進するための連携強化を図るため、活用可能な空き家の判定調査手法の確立と外観からの現況調査を行い、その結果を空き家活用カルテとして活用手法のツールとして利用します。あわせて、活用可能と判定した空き家の所有者に活用意向調査を行います。

活用意向のある空き家所有者から外部情報提供にかかる同意を得ながら空き家をスムーズに活用が図れるスキームの構築とストックバンクの構築を図ります。



◆これまでの経緯と事業の流れ

2015(平成27)年	
5月	空家法完全施行 空家等対策計画策定を決定
7月～3月末	中古不動産市場並びに移住意向等の分析業務委託
7月～8月末	第1次空家等実態調査 (株)センリンから空き家情報取得(N=1300)
9月～10月末	第2次空家等実態調査 第1次調査結果により住民自治協議会による調査(N=2735)
11月～12月	所有者等確知調査 固定資産税情報取得
12月	空き家所有者等現況調査ならびに意向調査
2016(平成28)年	
1月～2月末	地域別ワークショップ開催 地域の意向調査
4月～6月	第3次空家等実態調査事前調査(N=425) 市空き家対策係(一級建築士)による調査 空き家等(101棟)、特定空き家等のおそれのある建築物(239棟)、法対象外(85棟)
5月	伊賀市空家等対策計画策定 利活用可能空き家(2070棟)、特定空き家等のおそれのある建築物(425棟)(N=2495)
6月	伊賀市空家等の適正管理に関する条例並びに施行規則全部改正
7月～12月	空家等管理システム開発業務委託 判定基準の定量化
7月～8月	7団体と業務協定締結 7団体と伊賀市空家等対策推進包括連携協定締結
10月	伊賀流空き家バンク運用開始
2017(平成29)年	
2月～3月	第3次空家等実態調査 特定空き家等判定調査(N=239)認定数 102棟
6月22日	庁内検討会議
6月23日	空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業応募
7月11日	採択 協定団体等との事前協議
8月21日	交付決定 事業開始
8月25日	西日本旅客鉄道(株)、(株)NOTE、ハリュ・マネジメント(株) 古民家再生事業聞き取り調査
9月14日	(一社)三重県建築士事務所協会と共同で空き家調査業務説明会開催 空き家活用カルテ調査シート検討(協定団体)及びシステム開発(市)開始
10月～11月末	第4次空家等実態調査業務委託契約 調査開始(N=2226)
10月2日	伊賀上野城城下町 西日本旅客鉄道(株)、(株)NOTE、ハリュ・マネジメント(株) 街歩き
12月1日～21日	第4次空家等実態調査業務委託契約 変更契約 期間変更12月21日まで延長 利活用可能空き家等(1389棟) ※詳細は15ページを参照
12月14日	西日本旅客鉄道(株)、(一社)ノオト 連携に向けた協議
12月22日～25日	空き家所有者等確知調査 固定資産税情報取得(N=500)
12月27日	居住していない建築物の活用意向調査票発送(N=500) 調査期間翌年1月15日
2018(平成30)年	
1月10日	庁内検討会議
1月15日	協定締結団体等との協議会 居住していない建築物の活用意向調査
1月16日	成果報告(東京)
1月24日	西日本旅客鉄道(株)、(一社)ノオト 事業実施に向けた協議
3月1日	(一社)ノオトと業務協定締結

※協定締結団体と、月1～3回程度打合せ会議を実施

※居住していない建築物の活用意向調査に合わせて空き家相談会を開催 1/27、2/24、3/24

(2)主な取組の詳細

1)空き家調査

空き家活用カルテは、伊賀市空き家等の適正管理に関する条例に定める、空き家等判定調査票並びに伊賀市空き家バンク制度要綱に定める物件登録カードをベースとして作成しています。作成にあたっては、一般社団法人三重県建築士事務所協会と公益社団法人三重県宅地建物取引業協会の専門的な見地から状態評価を行い、流通ツールとして利用できるように調査項目を作成しています。

伊賀市空き家活用判定カルテ(調査用)

空家等情報	管理ID	
	空家等所在地	伊賀市 番地
	住宅地図番号	

I. 空家等判定(前面道路等から目視で確認できる程度)

空家等判定(複数回答)	1. 居住している雰囲気(気配)無し 3. 別荘(使用されていない) 5. 長屋(連続する1棟でも居住している) 7. 特定空家等のおそれのある建築物 9. 建築物無し(解体済み)	2. 居住している雰囲気(気配)有り 4. 長屋(連続するすべてが空家) 6. 人が住める建築物ではない(倉庫等) 8. 不動産管理物件の立て札有り 10. 1～9のいずれにも合わない	
-------------	--	--	--

※7の空家等で草木が繁茂し道路へ越境している。又は、倒壊、破損が著しく活用が困難な場合
※6、7、9、10に該当する場合、下記の記載必要はございません。

II 空家等の構造

①用途	1. 専用住宅 2. 併用住宅(店舗) 3. 併用住宅(事務所) 4. 併用住宅(工場) 5. 1～5以外	
②構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. RC・SRC造 4. 1～3以外	
③建て方	1. 戸建住宅 2. 長屋住宅 3. 共同住宅 4. 1～3以外	
④階数	1. 平屋建 2. 2階建 3. 3階建 4. 4階建以上	
⑤屋根葺材	1. 瓦葺 2. トタン葺 3. スレート葺 4. 銅板葺 5. カラー鉄板瓦葺 6. 茅葺き 7. 1～6以外	
⑥壁材	1. 土壁 2. トタン張り 3. 銅板張り 4. 板張り 5. モルタル塗り 6. サイディング張り 7. 漆喰塗り 8. 1～7以外	
⑦本屋以外の敷地内建築物(複数回答)	1. 離れ・小屋 2. 蔵 3. 車庫・カーポート 4. 物置・倉庫 5. 飼育小屋 6. 井戸 7. 店舗・事務所 8. 工場・作業場 9. 1～8以外の建築物有り 10. 建物無し	
⑧門	1. 銅製 2. 木造門 3. コンクリートブロック 4. アルミ門扉 5. 石積み 6. 日本瓦葺土壁 7. トタン 8. 門無し 9. 1～8以外	
⑨管理の状況	イ. 植栽・草木 1. 管理されている 2. あまり管理されていない 3. まったく管理されていない ロ. 建物面(複数回答) 1. 管理されている 2. 屋根材の剥落有り 3. 外壁の剥落有り 4. 窓ガラスの開放・割れ有り	

III. 利活用判定(建築士としての活用に対する目視における評価)

①外観改修の要否	1. 補修は不要 2. 多少の補修は必要 3. 大規模な補修が必要	
②構造的な耐力	1. ありそう 2. 補強が必要 3. 判断不能	
③造りの状況	1. 在来 2. 建売 3. あらう家程度	
④歴史性を感じる建物か	1. そう見える 2. そうは見えない 3. 判断不能	
⑤建物へのアクセス	1. よい 2. 普通 3. 不便	
⑥前面道路の利便性	1. 4m以上で良好 2. 2m以上で利用可 3. 2m未満で狭路(基準法上不可の可能性)	
⑦駐車場	1. 駐車場無し 2. 駐車場有(1台) 3. 駐車場有(2台) 4. 駐車場有(3台以上)	
⑧道からの視認性	1. 視認性良い 2. 一部視認不可 3. 視認不可	
⑨まちなみ景観 参考:伊賀市景観計画	1. 位置・規模が周辺と調和しまちなみ景観形成に寄与している(ex:城下町、歴史街道沿い/伝統的建築) 2. 形態・意匠・色彩・たたずまいがまちなみ景観に調和している(ex:軒の出、高さの調和/歴史街道沿いなど) 3. 敷地、植栽、付属施設がまちなみ景観に調和している(ex:生垣、土蔵、柱蔵場/日本の原風景) 4. 周辺の良いまちなみ景観に対して著しく不調和である状態(ex:工法、意匠、色彩、外観等の連続性に不調和)	

IV. 地域特性

①地域性	1. 山麓部 2. 農村部 3. 市街地近郊 4. 中心市街地	
②敷地の安全性	1. 土石流危険渓流区域 2. 急傾斜地崩壊危険箇所 3. 地すべり危険箇所 4. 浸水想定区域 5. 防火 6. 土砂災害特別警戒区域 7. 土砂災害警戒区域 8. 1～7のいずれにも該当しない	

調査日時	平成 年 月 日() :
調査職員	

2)入力システム

空き家の現況調査では、調査棟数が2, 226棟あり、調査業務期間の短縮を図ることを目的に、カルテシートを自動判定・作成することを目的に登録システムを作成

◆作成にあたっての注意した点

調査業務を請け負う一級建築士が所有しているPCのOSのバージョン情報を事前調査し、業務上最新のOSを使用していることを確認を行い、入力フォームの作成を行っています。

◆システム仕様

Microsoft EXCEL2010

入力フォーム

活用カルテプレビュー

登録クリック



調査項目	入力欄	登録証入力欄	判定
空家等情報	空家等情報		
I. 空家等判定	空家等判定		
II. 空家等の構造	空家等の構造		
III. 利用状況	利用状況		
IV. 地域特性	地域特性		

伊賀市空き家活用カルテ

空家管理ID: 0 住宅地図番号:

空家所在地: 伊賀市伊賀町1749番地

付随地番:

用途: 専用住宅
構造: 木造
建て方: 戸建住宅
階数: 2階
屋根材: 瓦葺
壁材: 二重
門: 網戸
駐車場: 駐車可能
本屋以外の敷地内建築物: 離れ 小屋

空家判定結果: 前期調査結果:

種数(草木)の状況: 建築物の管理状況: 外観改善の要否: 構造的安全性: 通りの状況: 地域性: 土砂災害警戒区域: 接道へのアクセス: 前面道路: 環境性: 歴史性: 暮らしやすさ:

自治会/自治協名: ()

登録

登録上の注意

- 入力欄は、すべて記入して下さい。
- 登録ボタンをクリック後、入力を行った場合は以下の手順で確認して下さい。
- ①シート「登録」を開いて下さい。
- ②該当のデータ行を選択して下さい。
- ③セル「A21」に記載のある数値を確認します。登録されたデータの半分の半分の登録が行われます。入力した行番号から登録が行われます。
- ④該当の登録されたシートを開閉します。
- ⑤再度、入力を行い、登録を行います。

入力に際して、ご不明な点がありましたら担当者までご連絡下さい。

伊賀市役所 市民生活課 空き家対策係長 倉場 康平
平日 8:30~17:15 直通電話 22-9616
休日 倉場携帯 090-6618-0260

登録シート

活用カルテシート

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
1	1	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	空家等情報	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	空家等判定	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	空家等の構造	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	利用状況	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	地域特性	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	歴史性	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	暮らしやすさ	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	空家等判定	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	空家等の構造	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

伊賀市空き家活用カルテ

調査日: 2017年9月22日

空家管理ID: 1 住宅地図番号: 4-04 上野

空家所在地: 三重県伊賀市湊1749番地

付随地番:

用途: 専用住宅
構造: 木造
建て方: 戸建住宅
階数: 2階
屋根材: 瓦葺
壁材: 二重
門: 網戸
駐車場: 駐車可能
本屋以外の敷地内建築物: 離れ 小屋

入力フォームで調査結果を入力し、活用カルテプレビューに画像を取り込み、登録ボタンをクリックすることで、登録シートに入力フォームの情報を追加し、あわせて、活用カルテシートが自動的に作成されます。

そのため、入力と画像選択、登録を繰り返すことで、簡易にカルテが作成されていく仕組みとなっています。

3) 判定手法

判定を行うため、調査項目となっている22項目と「エリア※」を加えて23項目を6段階評価し、6を最も良い状態として、1を最も悪い状態として評価しています。

そこに、23項目を「利用可否」、「安全面」、「人気」、「歴史性」、「状態」、「アクセス」の6分類を割当て、1次評価(表中「評価1」)では、6分類の平均値を出し、さらに、2次評価(表中「クロス評価」)では6分類に関連がある項目に振り分けることで、同じ項目でも他の項目に影響があるものをクロス評価することにより6分類の影響しあう項目を点数化しています。

また、伊賀流空き家バンク利用登録者のアンケート結果や内覧実績、問合せデータ等の情報を基に用途、構造、建て方など人気度合いに応じて評価を行っています。

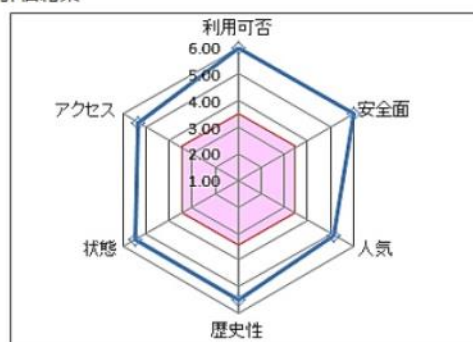
※エリアは、上野、いが、島ヶ原、阿山、大山田、青山エリアの6エリアがあります。

	空家等判定	①用途	②構造	③建て方	④階数	⑤屋根葺材	⑥壁材	⑦本屋以外の敷地内建築物
評価1	利用可否	人気	人気	人気	人気	人気	人気	状態
クロス評価	—	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性
設問1	6	6	6	6	6	6	6	5
設問2	3	5	4	4	5	6	6	5
設問3	5	5	4	3	4	5	6	5
設問4	5	5	3	3	3	5	6	5
設問5	1	3				5	5	5
設問6	1					6	5	5
設問7	1					3	6	5
設問8	4						5	5
設問9	1							5
設問10	1							4

	⑧門	イ、植栽(草木)	ロ、建物面	①外観改修の要否	②構造的な耐力	③造りの状況	④歴史性を感じる建物か	⑤建物へのアクセス
評価1	人気	状態	状態	状態	状態	状態	歴史性	アクセス
クロス評価	歴史性	利用可否	利用可否	利用可否	利用可否	歴史性	人気	人気
設問1	4	6	6	6	6	6	6	6
設問2	6	3	1	5	4	5	3	5
設問3	4	1	2	3	3	3	3	3
設問4	4		3	2				
設問5	4							
設問6	6							
設問7	4							
設問8	5							
設問9	4							
設問10								

	⑨前面道路の利便性	⑦駐車場	⑩道からの視認性	③まちなみ景観	①地域性	②敷地の安全性	地域
評価1	アクセス	人気	アクセス	歴史性	人気	安全性	人気
クロス評価	状態	状態	状態	人気	歴史性	利用可否	—
設問1	6	3	6	6	6	2	4
設問2	5	4	4	5	6	1	6
設問3	1	5	3	5	5	1	5
設問4		6		3	5	3	6
設問5						4	4
設問6						1	4
設問7						2	
設問8						6	
設問9							
設問10							

評価結果



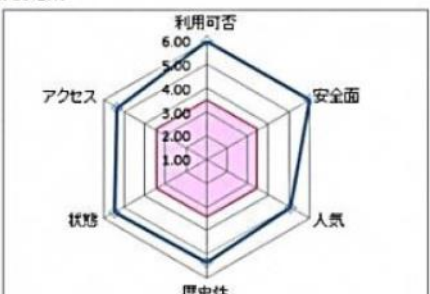
空き家の状態などレーダーグラフを使うことで、一目して利用可否や状態を知ることができ、物件情報の定量化を行っています。

中心部分の赤い枠内を指す場合は、活用が難しい状態にあることを意味します。

4) 空き家活用カルテ

空き家調査結果と空き家所有者活用意向調査結果をあわせたものがカルテとして活用します。

「情報ア」は、平成 27 年 7 月から平成 29 年 2 月に行った 1 次～3 次空家等実態調査結果の空家等情報が反映されています。「情報イ」は、平成 29 年 10 月から 12 月に行った空き家調査結果が反映されています。「情報ウ」は、平成 29 年 12 月から平成 30 年 1 月に行った空き家所有者活用意向調査(正式名称: 居住していない建築物の活用意向調査)結果が反映されています。

伊賀市空き家活用カルテ		調査日	2017年12月7日																		
空き家管理ID	75	住宅地図番号	38-G4																		
空き家所在地	三重県伊賀市 4 2番地4																				
付随地番																					
		<table border="1"> <tr><td>用途</td><td>専用住宅</td></tr> <tr><td>構造</td><td>木造</td></tr> <tr><td>建て方</td><td>戸建住宅</td></tr> <tr><td>階数</td><td>2階建</td></tr> <tr><td>屋根葺材</td><td>瓦葺</td></tr> <tr><td>壁材</td><td>モルタル珪り</td></tr> <tr><td>門</td><td>門無し</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td>駐車場無し</td></tr> <tr><td>本屋以外の敷地内建築物</td><td>他にも建築物有り</td></tr> </table>		用途	専用住宅	構造	木造	建て方	戸建住宅	階数	2階建	屋根葺材	瓦葺	壁材	モルタル珪り	門	門無し	駐車場	駐車場無し	本屋以外の敷地内建築物	他にも建築物有り
用途	専用住宅																				
構造	木造																				
建て方	戸建住宅																				
階数	2階建																				
屋根葺材	瓦葺																				
壁材	モルタル珪り																				
門	門無し																				
駐車場	駐車場無し																				
本屋以外の敷地内建築物	他にも建築物有り																				
  		空き家判定結果 居住している雰囲気(気配)無し 前期調査結果 1 空家等																			
評価結果 <table border="1"> <tr><td>植栽(草木)の状況</td><td>管理されている</td></tr> <tr><td>建物の管理状況</td><td>管理されている</td></tr> <tr><td>外観改修の要否</td><td>補修は不要</td></tr> <tr><td>構造的な耐力</td><td>ありそう</td></tr> <tr><td>造りの状況</td><td>良好な造りに見える</td></tr> </table> 地域性 農村部 土砂災害警戒区域 1～6該当無し 接道へのアクセス 普通 前面道路 2m以上で利用可 視認性 道からの視認性良い 歴史性 歴史性が無い		植栽(草木)の状況	管理されている	建物の管理状況	管理されている	外観改修の要否	補修は不要	構造的な耐力	ありそう	造りの状況	良好な造りに見える										
植栽(草木)の状況	管理されている																				
建物の管理状況	管理されている																				
外観改修の要否	補修は不要																				
構造的な耐力	ありそう																				
造りの状況	良好な造りに見える																				
まちなみ景観 屋根の軒の出、高さ、意匠がまちなみ景観に調和している		自治会名/自治協名 区(地域まちづくり協議会)																			
放置年数 6～10年前から空き家		居住予定 住む予定無し																			
家財の状況 当時のまま放置		仏壇・位牌等 仏壇有り、位牌無し																			
所有者等活用意向 活用したい		活用希望 賃貸・地域活用																			

5) 意向調査

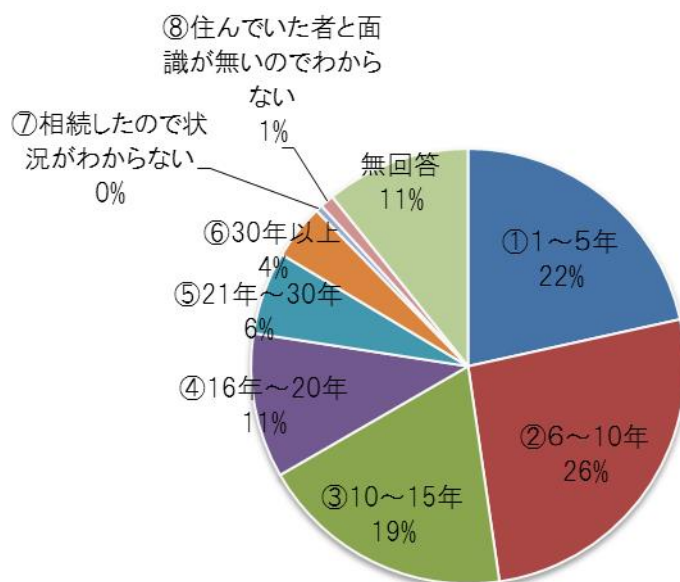
- ◆調査名 居住していない建築物の活用意向調査
- ◆実施の目的 空き家所有者等の活用意向の把握と空き家の放置状態、空き家施策周知状況などの実態を把握する。また、活用意向がある所有者等に外部情報提供に係る同意を得ることを目的としています。
- ◆対象の抽出 第4次空き家等実態調査(空き家調査)で活用可能と判定した1389棟のうち、500棟を対象とした。残りの839棟については、継続して調査を実施します。また、未回答者についても継続して調査を実施します。
- ◆実施期間 配布日 2017(平成29)年12月27日
回収日 2018(平成30)年1月15日
- ◆配布方法 記名方式によるアンケート回収、郵送法
- ◆集計・表示 単一回答の結果は、%(パーセント)で表示しています。なお、%(パーセント)表示は、四捨五入しているため、合計しても必ず100%にはなりません。
- ◆調査項目

質問テーマ	質問項目
空き家情報	①空き家管理番号/②建物住所
I. 回答者ご本人について	①年齢/②居住地
II. 空き家対策・移住者支援事業周知状況	①伊賀流空き家バンク/②家財除去補助金/③リフォーム等補助金/④伊賀流安心住宅プラン/5リノベーション補助金/⑥住宅ローン低金利融資/⑦空き家取得費補助金/⑧空き家維持管理サービス/⑨空き家再生等事業補助金/⑩空き家除却費補助金/⑪農地取得面積緩和/⑫空き家相談会/⑬空き家ワンストップサービス
III. 空き家所有者について	①回答者との続柄/②登記名義人/③相続登記行っていない理由/④生存状況がわからない理由
IV. 建物の状態と今後の居住について	①住まなくなってからの年数/②住まなくなった理由/③家財道具について/④仏壇や位牌、神棚について/④-(1)お彼岸やお盆について/⑤住宅への居住について
V. 空き家対策・移住者支援事業利用意向	IIの設問と同じ項目
VI. 活用意向について	①売却や賃貸としての利用/②活用方法/③観光資源としての活用/④観光資源として活用する方法
VII. 自由意見	空き家対策・移住者支援事業への意見・要望
その他	①相談会参加意向確認/②空き家対策・移住者支援事業資料請求
ストックバンク登録及び外部情報提供同意	空き家活用ストックバンク登録及び外部情報の提供同意書

◆調査結果概要

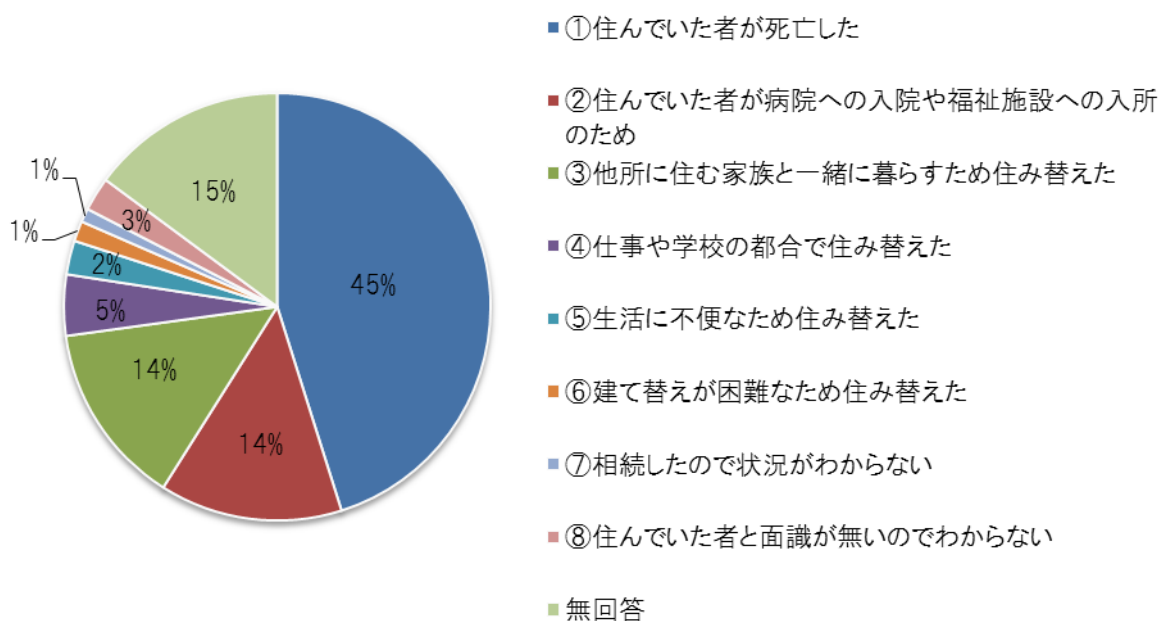
①住まなくなってからの年数

住まなくなってからの年数で、「①1～5年前」が2015(平成27)の調査(前回調査)は34%で、今回調査は22%で、「②6～10年前」が前回調査では17%、今回調査は26%で、空き家の発生が減少しています。



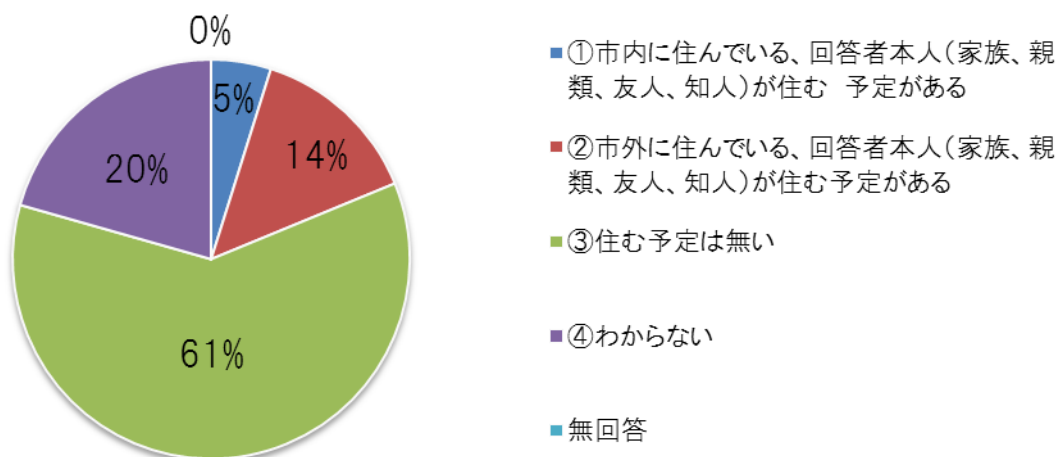
②住まなくなった理由

住まなくなった理由で「①住んでいた者が死亡した」が、前回調査は24%で、今回調査は45%と前回調査と今回調査両方が最も多く、「③他所に住む家族と一緒に暮らすため住み替えた」が、前回調査は12%、今回調査は14%で、「②住んでいた者が病院や福祉施設への入所」が、前回調査は11%、今回調査は14%といった順になり、傾向としては、前回調査と同様の傾向が示されました。



③住宅への居住について

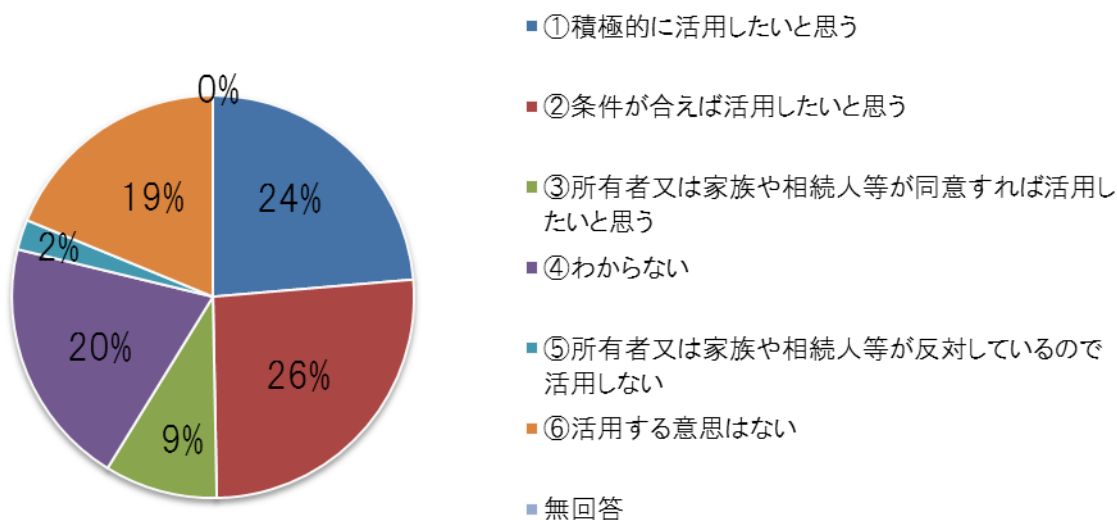
住宅への居住については、「①住む」と「②住む予定」を合わせると、前回調査は14%、今回調査は19%で、「③住む予定はない」では、前回調査は45%、今回調査は61%と前回調査と同様の傾向が示されました。



④売却や賃貸としての活用について

この設問については、前回調査項目は無いため、今回調査のみとなり、「①積極的に活用したい」と「②条件が合えば活用したい」、「③所有者又は家族や相続人等が同意すれば活用したい」を合わせると、59%が活用意向を持っていることが分かります。

活用したいと考えている所有者の46%が「売却」意向で、7%が「賃貸」意向で、「わからない」が37%となっています。また、活用したいと考えている所有者の3割から「ストックバンク登録及び外部情報の提供同意」を得られました。



(表紙)

居住していない建築物の活用意向調査 (概要)

1. 調査の対象と方法

(1) 調査対象

- ① 「空き家等対策特別措置法」並びに国が定める基本指針に基づき定める「空き家等」と認められる建築物を対象としています。

※第2条 この法律において「空き家等」とは建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（土木その他の土地に定着するものをさす。）をいう。

- ② 平成29年10月18日から12月21日に行った「空き家等調査」結果から、活用可能とされた空き家等1,382棟を対象としています。

- ③ ①及び②により特定した空き家等の登記簿情報を基に、空き家法第10条に基づき固定資産税の賦課情報を取得し、納税義務者等を対象としています。

※第10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権利であって氏名その他の空き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、その使用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利用することができ、

《概要》本調査では、ゼンリン住宅地図を用い調査を行っていることから、住宅地図上に記載されている住宅地番と公用地番が異なる場合があります。住宅地図と公用地番とを照らし合わせて地番を特定し、新選しています。建物所在地に居住者がいる場合は、大変申し訳ありませんが、保管中の「建築物所在地」欄に×を記載し返送をお願いします。

- (2) 様式抽出法 抽出数/発行数 1,382 棟
(3) 調査方法 記名方式によるアンケート回答方式・郵送回収法
(4) 調査期間 2017 (平成29) 年12月27日から
2018 (平成30) 年1月15日まで

2. 用語解説

- ※1 空き家等対策特別措置法・・・正式名称は「空き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）」という。
※2 国が定めるガイドライン・・・正式名称は「空き家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（総務省・国土交通省告示第1号）」

3. 調査票等の記載方法

該当する選択肢の番号を右欄に記載し、「その他」を選択された場合は()内にその内容を記入して下さい。

4. 回答期日と返送方法

回答期日 平成30年1月15日(月) 消印までに返信用封筒に入れて返送して下さい。

5. 調査結果の公開

本調査は、国土交通省「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」の補助を受けて行ないますので、集計結果については、国土交通省ホームページ又は伊賀市ホームページにおいて公開させていただきます。

(1面)

回答者控え

※この様式は、回答者の控えです。
回答は、**返信用封筒**をお送りします。

管理番号

居住していない建築物の活用意向調査票

建物所在地 (公図の地番)		回答一覧	
本人(1人)以上 記入してください	1. 回答者の年齢について	①20代未満 ②20代 ③30代 ④40代 ⑤50代 ⑥60代 ⑦70代 ⑧80代以上	
	2. 現在の居住状況について	①単身 ②マンション ③賃貸住宅・借家 ④親族の家に同居 ⑤寮(社宅) ⑥近親者間 ⑦福祉施設 ⑧その他	
	※(説明欄式A)を見ながらお答え下さい		
	1. 伊賀市空き家バンク	①知っている ②知らない	
	2. 家計除去補助金制度	①知っている ②知らない	
	3. リフォーム等補助金制度	①知っている ②知らない	
	4. 伊賀市安心住宅プラン	①知っている ②知らない	
	5. リノベーション補助金	①知っている ②知らない	
	6. 住宅ローン低金利融資制度	①知っている ②知らない	
	7. 移住促進資金取得 補助金	①知っている ②知らない	
	8. 空き家維持管理サービス(有償)	①知っている ②知らない	
	9. 家主実業補助金	①知っている ②知らない	
	10. 空き家売却補助金	①知っている ②知らない	
11. 農地買収促進補助金	①知っている ②知らない		
12. 空き家相談会	①知っている ②知らない		
13. 空き家ワンストップサービス	①知っている ②知らない		
本人(1人)以上 記入してください	1. 空き家の登記名義人と回答者の続柄について	①本人 ②親(父・母) ③兄弟姉妹(姉妹) ④甥(姪) ⑤祖父(祖母) ⑥兄弟(姉妹) ⑦孫(姪) ⑧祖父母(祖母) ⑨その他	
	2. 登記名義人の生存状況について	①生存している ②死亡している ③わからない	
	3. 相続登記を行っていない理由について	①相続人ではないので分らない ②相続人が複数おり、相続登記ができない ③面倒だから ④手続きに多額の費用がかかる ⑤その他	
本人(1人)以上 記入してください	4. 生存状況がわからない理由について	①疎通になりわからない ②登記名義人と連絡がない ③近い親戚になるのわからない ④登記名義人こそ(回答者)が他人である ⑤その他	

(2面)

説明	回答一覧
1. 売却や賃貸としての活用について	①積極的に活用したいと思う ②条件が合えば活用したいと思う ③所有者又は家族や相続人等が同意すれば活用したいと思う ④わからない ⇒①～③は次の欄へ記入 ⑤所有者又は家族や相続人等が反対しているので活用しない ⑥活用する意思はない ⇒⑤～⑥を選択された方は、アンケート終了です
2. 活用の方法について	①売却したい ②賃貸したい ③売却及び賃貸 ④わからない・未定 ⑤その他 活用方法を記入して下さい
※(説明欄式B)を見ながらお答え下さい	
3. 観光資源としての活用について	①活用したい ②条件が合えば活用したい ⇒①～②は次の欄へ記入 ③活用したくない ④その他 活用方法を記入して下さい ⇒③～④を選択された方は、アンケート終了です
4. 観光資源として活用する手法について	①行政主導で進めるべきである ②民間主導で進めるべきである ③民間主導で行政が支援をしながら進めるべきである ④行政と民間がその長所を活かし、協力して進めるべきである ⑤その他 活用方法を記入して下さい

Ⅶ. 空き家対策・移住者支援事業等についてご意見・ご要望等がありましたらお書き下さい。

★ストックバンク「空き家活用ストックバンク登録及び空き家情報外部提供同意書」については、次の業務協定締結団体と空き家バンク利用登録者と情報を共有します。

詳細は、説明書をご覧ください。

(公社)三重県建設地産官産協会 (公社)全国不動産協会三重県本部
(一社)三重県建築士事務所協会 (一社)三重県建築士事務所協会
(一社)三重県不動産協会 (社)住宅金融支援機構 三重県司法書士会
三重県土木建築士会 (公社)伊賀市シルバー人材センター
(一社)NOTE ※1月に業務協定締結を予定しています。
伊賀市空き家バンク利用登録者 190名 (平成29年12月27日現在)

★空き家相談会への参加をご希望の方は、別添「相談会チラシ」の開催日程をご確認のうえ、別添「空き家相談受付票」の相談者欄から相談内容欄まで分かる範囲で記入いただき、相談会当日受付にてお返し下さい。

相談会当日は予約制ではありません。ご都合のつく時間帯にお越し下さい。

また、回答票の参加予定時間欄にお越しいただく時間を記載して下さい。込み合う場合は事前にご連絡をさせていただきます。

★伊賀市が取り組む空き家対策・移住者支援事業概要一覧に記載事業の資料請求は、回答票の最終ページ(3ページ)に必要事項を記載して下さい。申請書類を送らせていただきます。※大変込み合うことが予想されます。発送に時間がかかることがあります。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。
同封の返信用封筒に入れ、期日までに提出下さい。

(3面)

説明	回答一覧	回答欄
1. 売却や賃貸としての活用について	①積極的に活用したいと思う ②条件が合えば活用したいと思う ③所有者又は家族や相続人等が同意すれば活用したいと思う ④わからない ⇒①～③は次の欄へ記入 ⑤所有者又は家族や相続人等が反対しているので活用しない ⑥活用する意思はない ⇒⑤～⑥を選択された方は、アンケート終了です	
2. 活用の方法について	①売却したい ②賃貸したい ③売却及び賃貸 ④わからない・未定 ⑤その他 活用方法を記入して下さい	
※(説明欄式C)を見ながらお答え下さい		
3. 観光資源としての活用について	①活用したい ②条件が合えば活用したい ⇒①～②は次の欄へ記入 ③活用したくない ④その他 活用方法を記入して下さい ⇒③～④を選択された方は、アンケート終了です	
4. 観光資源として活用する手法について	①行政主導で進めるべきである ②民間主導で進めるべきである ③民間主導で行政が支援をしながら進めるべきである ④行政と民間がその長所を活かし、協力して進めるべきである ⑤その他 活用方法を記入して下さい	

Ⅶ. 空き家対策・移住者支援事業等についてご意見・ご要望等がありましたらお書き下さい。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。
同封の返信用封筒に入れ、期日までに提出下さい。

★相談会の参加を希望される方は参加(予定)日の時間をご記入下さい。

1/17(土) 前週を予定 2/24(土) 前週を予定 3/24(土) 前週を予定

★伊賀市が取り組む空き家対策・移住者支援事業概要一覧に記載された事業の詳細資料を希望

資料請求番号を記載して下さい。

送付先住所	〒
氏名	連絡先

6)ストックバンク登録と外部情報提供同意書

ストックバンクとは、伊賀流空き家バンク制度で、「公開する物件(空き家バンク)」と「公開しない物件(ストックバンク)」に分けておくための制度です。これは、「公開する物件」は、移住・定住施策といった公共利用に用い、「公開しない物件」は、移住・定住を希望する方の希望物件をいち早くマッチングすることで伊賀市に住んでいただくことを目的としています。また、民間事業者や個人が空き家を活用して地域活性化に活用する場合に民間の不動産事業者(協定締結団体)が空き家活用カルテを利用しマッチングする場合や、城下町や歴史街道沿い、農村地域などの空き家を面的に活用する場合など、公共利用と商業利用を可能として空き家を流通させるものです。

外部情報の提供同意書は、民間不動産事業者(協定締結団体)が空き家活用カルテを利用するための同意書です。

空き家活用ストックバンク登録及び外部情報の提供同意書

平成 年 月 日

伊賀市長

様

〒 〇〇〇〇〇
住 所
申請者 氏 名 ⑩
(代理人) 生年月日 年 月 日
電話番号 自宅 - -
携帯 - -

下記の空き家を空き家活用ストックバンク登録を申し込みます。

伊賀市が行う空き家対策事業を利用するため、伊賀市と業務協定を締結している団体並びに伊賀市空き家バンク制度利用登録者に、伊賀市が所有する、下記、空き家情報並びに所有者情報を提供をすることに同意します。

記

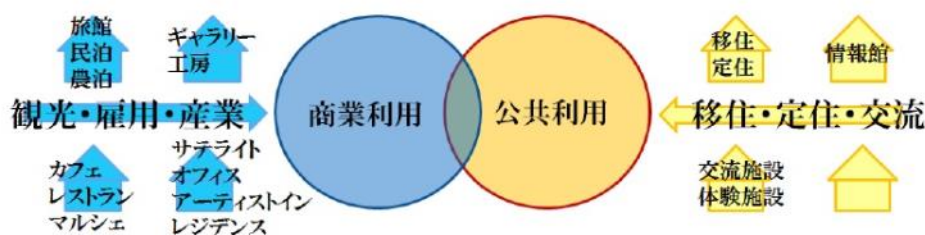
空き家所在地	伊賀市 番地			
所有者氏名	住 所	〒 -		
	氏 名		申請者が代理人の場合のみ記入所有者からみた代理人の続柄を記載	
	生年月日※1	年 月 日	連絡先	- -
外部提供情報	空 家 情 報	所在地、登記簿、公図、地積測量図、建物の用途、構造、建て方、屋根葺材、壁材、建物設備、上下排水設備、敷地内建築物、改修の要否、構造的な耐力、造りの状況、歴史的性、敷地の安全性、前面道路幅、接続道路の視認性、駐車場、地域性、校区、最寄りの公共交通機関、建物内外・敷地の写真、平面図		
	所有者情報(申請者情報)※2	住所、氏名、連絡先		
※1 生年月日は、外部提供情報には含まれません。 ※2 原則、申請者情報は、伊賀市空き家バンク制度へ登録申込をする際に、伊賀市が指定した不動産業者に提供を行う場合のみとする。また、物件登録後、交渉開始が成された場合に限り、交渉開始申し込み者に対して、氏名のみ外部提供を行うものとする。これ以外の使用は、申請者から各種事業申込時に別途確認を行うものとする。				

7) 公共利用と商業利用のイメージ

空き家の増加抑制を図りながら、あらゆる活用手法を取り入れ、地域活性化を図り、伊賀市の伝統・文化・歴史を保全し、伊賀市の魅力を最大限活かし空き家所有者の協力を得ながら取り組みを進める必要があります。

そのため、所有者情報と物件情報に分け、段階をおって情報を民間団体に提供することで、空き家所有者等の不安解消と、近隣住民の不安を煽ることが無いように空き家利活用を進め、多面的な利活用を行える空き家カルテと所有者情報の情報提供を行う仕組みを構築するイメージです。

空き家活用カルテを活用したまちづくり

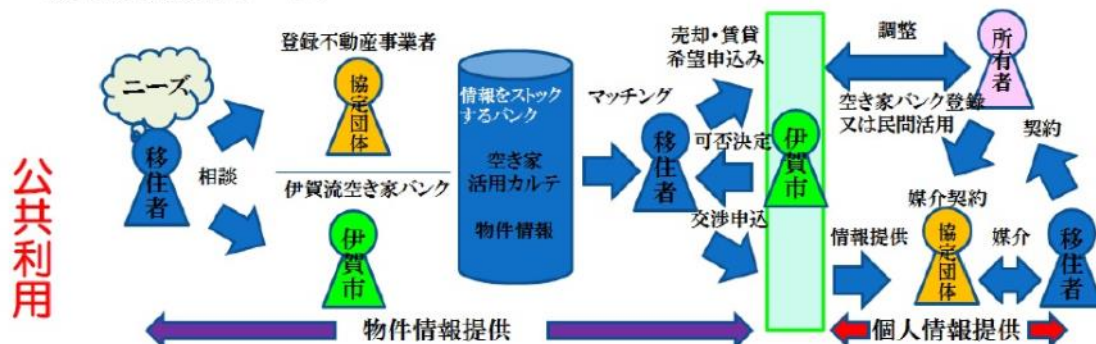


71

伊賀市に移住・定住希望者が求める物件は「特定の地域」や「建て方」、「築年数」、「校区」、「公共交通の利便性」、「病院」、「ショッピングセンター近く」、「農地付き」など多種多様で、これらのニーズに合った物件はなかなか出会うことはできません。

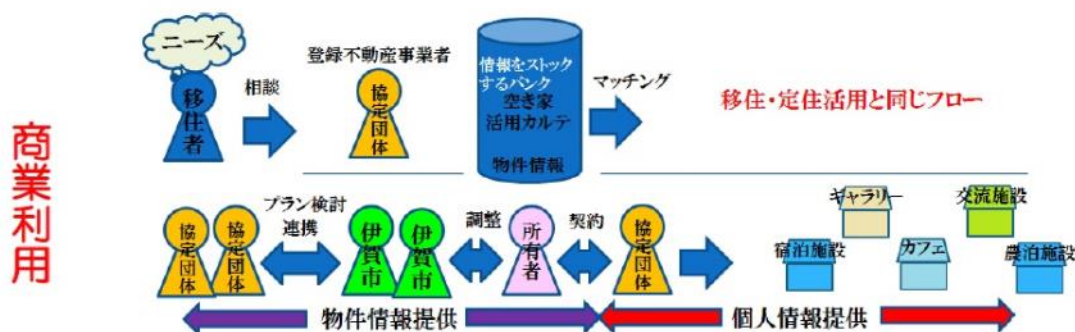
こうした、ニーズに沿った物件を円滑に検索しマッチングできる仕組みを整え、官民相互利用することで空き家の流通を促進します。

<移住定住活用イメージ>



空き家を地域資源・観光資源として活用し、地域活性化を図ることを目的に、官民連携してまちづくりを進めるため、空き家所有者等の協力を得ながら、中心市街地の城下町を面的に整備できるよう、また、郊外での民泊や交流施設への活用など行います。

<地域活性活用イメージ>



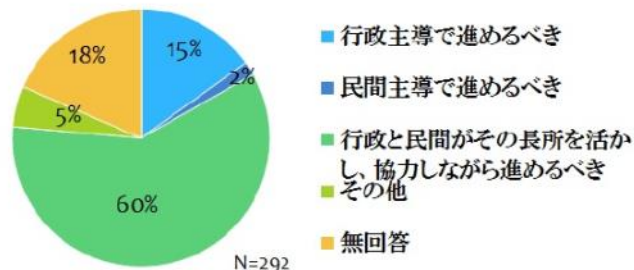
8)ワンストップサポート

①連携を望む空き家所有者

伊賀市が平成27年12月に行った「空き家所有者等現況調査及び意識調査」結果では、空き家所有者の60%が行政と民間団体との連携を望んでおり、行政主導も含めると75%と大半の方が行政に関りを求めていることが分かりました。

こうした結果を受け、空き家対策に取り組むため官民連携した取り組みを行えるように協定を締結しています。

問. 空き家の流通促進について、どのように進めるべきか



②個人情報の取扱いに関する取り決め

空き家対策に関する協定締結団体との個人情報の取扱いに関しては、協定書中に記載しています。

(甲が行う情報提供等)

第7条 甲は、この協定の業務及びこの協定の連携業務の実施にあたり、空家等の所有者等の同意を得て、乙に空家等に関する必要な情報を提供するものとする。

2 甲は、この協定の業務及びこの協定の連携業務の実施にあたり、空家等所有者等への情報 提供や発信、業務の取次を行うものとする。

③外部情報提供の流れ

ワンストップサポートでは、行政が窓口となり空き家所有者や伊賀流空き家バンク利用者などから、空き家や物件購入・賃貸にかかわる諸問題の相談を受け、窓口で解決が図れない専門性の高い相談については、相談者からの同意を得て、協定団体へサポートの依頼を行います。

協定団体から、専門家の派遣を受け、相談者へ紹介し、協定団体と行政が共に解決に向けて相談者の支援を行います。



④ワンストップサポート体制

所有者や利用者の空き家にかかる様々なニーズに応えるため、関係団体と連携を図り相談から支援を行える体制整備の充実を図り、空き家の諸課題に即応できるワンストップサポート体制の構築を図っています。



⑤トラブル対応の処理規定

◆空家等対策に関する協定書

(苦情又は紛争の処理)

第9条 この協定に基づいて行う業務に関して、苦情又は紛争が発生した場合、甲及び乙において連携し処理することとする。

◆空き家バンク制度に関する協定書

(苦情又は紛争の処理)

第9条 この協定に基づいて行う乙の業務に関して、苦情又は紛争が発生した場合、又は媒介業者が本協定に基づく業務に関し不正若しくは不誠実な行為をした場合は、乙において処理することとし、乙は乙の措置及び指示に媒介業者を異議なく従わせるものとする。

(業務規定)

第10条 乙は、この協定に基づく業務を適正に遂行するため、甲と協議のうえ業務規定を定め、所属会員がこれを守守するよう指導するものとする。

◆連携してトラブルの解消に取り組む

伊賀市と協定団体との業務は、ペアーとなって相談から解決までをワンストップサポートの基本としています。トラブルが発生した場合は、お互いが連携しトラブルの対処を行うことと定めています。

◆ワンストップサポート～空き家相談会

左から順に、三重県建設業協会伊賀支部、三重県建築士事務所協会、三重県土地家屋調査士会、三重県司法書士会、三重県不動産鑑定士協会、三重県宅地建物取引業協会、伊賀市の7ブースがあり、相談者はそれぞれの専門家からアドバイスを受けることができます。また、相談者は、各協定団体に業務を依頼することができ、依頼を受けた団体は、協会に依頼内容を持ち帰り、適切な専門家へ相談が引継がれます。



(3) 成果

- 1) 平成29年2月末で、特定空家等のおそれのある建築物すべての判定調査(3次調査)が完了し、特定空家等の判定と空家等に移行した空き家の分類ができ、残された活用可能と思われる空き家2, 226棟すべての調査が無事完了し、空き家活用カルテを完成することができました。

◆調査結果

* 活用可能空き家	1, 389棟
* 同一敷地内の建築物(錯誤)	269棟
* 新築・リノベーション済み(活用済み)	256棟
* 特定空家等のおそれのある空き家	113棟
* 建物無し(解体済み)	85棟
* 居住できる建築物ではない(倉庫等)	46棟
* 法対象外(連続する1棟でも居住している長屋)	35棟
* 不動産事業者管理物件	33棟
	2, 226棟

- 3) 空き家調査の結果から、空き家活用カルテをもとに、「居住していない建築物の活用意向調査」を行うことができ、1, 389棟のうち500棟の意向調査に取り組むことができ、196件(39.2%)の回答がありました。そのうち、57件(29.1%)の同意を得ることができ、ストックバンク登録に繋げることができました。
- 2) 団体と協定を締結してからこれまで、連携して空き家対策に取り組んできたことで、事業者と伊賀市の信頼関係も築け、また、空き家バンク利用者や空き家所有者から安心して相談ができると好評を得ています。

3. 評価と課題

- 1) 行政が主体となって、専門団・機関と連携し、取り組んだことで、空き家所有者に安心して利用いただける環境ができ、また、空き家を移住・定住・地域活性化に利用するための基盤が確立され、空き家を有効に利活用しリノベーションをはかる契機に繋がった。

今後の課題として、伊賀流空き家バンク制度にストックバンクを組み込み、制度を拡充する必要がある、これまでの公共利用から商業利用を可能とするための制度設計を行う必要がある。

4. 今後の展開

伊賀流空き家バンク制度を発展させ、移住・定住・地域活性などあらゆるシーンで空き家を地域の資源・社会資源として活用を図れるよう取組み、中古住宅市場の活性と人口維持・地域経済・コミュニティの賑わい・観光振興などに繋げていきたい。

■ 本事業の担当部署・担当者			
担当部署		三重県伊賀市 人権生活環境部 市民生活課	
担当者		空き家対策係長 豊味 崇(とよみ たかし)	
連絡先	住所	〒518-8501	三重県伊賀市上野丸之内116
	電話	0595-22-9676	
ホームページ		https://www.city.iga.lg.jp/	

6. 条例・規則

伊賀市空家等の適正管理に関する条例

(平成28年6月30日条例第27号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び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ことを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住する者並びに本市の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）及び区域内を通過する者をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語は、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。）において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の適正管理義務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第4条 市民等は、適正に管理されていないと思われる空家等を発見したときは、市長にその情報を提供するものとする。

(立入調査等)

第5条 市長は、前条の情報提供を受けたとき、又は必要があると認めるときは、法第9条第1項の規定により、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必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14条第1項から第3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、必要な調査をさせることができる。

3 市長は、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に立ち入らせようとするときは、その5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2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2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6条 市長は、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、この条例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 市長は、この条例の施行のため必要があるときは、法第10条第3項の規定により、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。

（助言又は指導）

第7条 市長は、法第14条第1項の規定により、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的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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。）を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

（勧告）

第8条 市長は、前条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、法第14条第2項の規定により、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的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（勧告に関する意見聴取等）

第9条 市長は、前条の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ、その勧告を行おうとする者に対し意見を述べる機会を与えるものとする。

2 市長は、前条の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ、第14条に規定する協議会の意見を聴かなければならない。

（措置命令）

第10条 市長は、第8条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講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定により、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講ずることを命ずることができる。

2 市長は、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。

3 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5日以内に、市長に対し、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。

- 4 市長は、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1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。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定により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、その期日の3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。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際し、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。
- 7 市長は、第1項の規定により措置を命じた場合においては、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。
- 8 第1項の規定により措置を命ぜられた特定空家等の所有者等は、前項の標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(代執行等)

第11条 市長は、前条第1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、法第14条第9項の規定により、行政代執行法（昭和23年法律第43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。

- 2 市長は、前条第1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7条の助言若しくは指導又は第8条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前条第1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、法第14条第10項の規定により、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、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。

(応急措置)

第12条 市長は、特定空家等の倒壊等により、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(空家等の活用の促進及び発生の予防)

第13条 空家等の所有者等は、当該空家等を利用する見込みがないときは、賃貸借、譲渡、売却その他第三者による使用又は管理の方法を積極的に用いるよう努め、地域資源としての活用を図るものとする。

2 建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。）の所有者等は、当該建築物が将来において空家等とならないよう、空家等の発生を予防するために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

3 市長は、空家等の所有者等、市民等が空家等の活用及び空家等の発生の予防に関する理解を深め、これを自主的に取り組むよう、広報活動、啓発活動その他必要な措置を講じなければならない。

（空家等対策協議会）

第14条 市長は、この条例の施行のため必要な事項を調査及び審議するため、伊賀市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

3 協議会の委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認めるもののうちから、市長が委嘱する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 前各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、規則で定める。

（関係機関との連携）

第15条 市長は、この条例の施行に必要と認める場合は、官公署その他の関係機関と必要な措置について協議し、連携して対応を行うものとする。

（委任）

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

伊賀市空家等の適正管理に関する条例施行規則

(平成28年7月1日規則第72号)

(趣旨)

第1条 この規則は、伊賀市空家等の適正管理に関する条例（平成28年伊賀市条例第27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。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(情報提供)

第3条 条例第4条の規定による情報提供は、口頭その他適宜の方法によるものとする。

2 市長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、空家等の情報提供受付簿（様式第1号）を作成するものとする。

(立入調査等)

第4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9条第1項及び条例第5条第1項の調査は、空家等調査記録票（様式第2号）又は特定空家等判定調査票（様式第3号）により行うものとする。

2 法第9条第2項及び条例第5条第2項の調査は、特定空家等判定調査票により行うものとする。

3 法第9条第3項及び条例第5条第3項の規定による通知は、空家等立入調査実施通知書（様式第4号）により行うものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないときは、次に掲げる事項を伊賀市公告式規則（平成16年伊賀市規則第56号）第2条に規定する告示等の公示の方法により行うものとする。

(1) 立入調査を実施する空家等の所在地

(2) 立入調査の日時

(3) 立入調査の範囲

(4) その他市長が必要と認める事項

4 法第9条第4項及び条例第5条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入検査員証（様式第5号）によるものとする。

(空家等の活用促進)

第5条 前条第1項の調査の結果、利活用可能な空家等と認められるときは、空家等の活用の促進及び適正な維持管理について、所有者等に通知するものとする。

(助言又は指導)

第6条 法第14条第1項及び条例第7条の助言又は指導は、指導書（様式第6号）により行うものとする。

（勧告に関する意見聴取）

第7条 市長は、条例第9条の規定により、所有者等に対して意見を述べる機会について、勧告に対する意見陳述機会の付与通知書（様式第7号）により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、勧告に対する意見陳述書（様式第8号）により、市長の指定する期日までに意見を述べなければならない。

（勧告）

第8条 法第14条第2項及び条例第8条の規定による勧告は、勧告書（様式第9号）により行うものとする。

（措置命令）

第9条 法第14条第3項及び条例第10条第1項の規定による命令は、命令書（様式第10号）により行うものとする。

- 2 法第14条第4項及び条例第10条第2項に規定する通知書の交付は、命令に係る事前の通知書（様式第11号）により行うものとする。

- 3 前項の通知書の交付を受けて意見を述べようとする者は、命令に対する意見陳述書（様式第12号）を市長に提出するものとする。

- 4 法第14条第5項及び条例第10条第3項の規定による公開による意見の聴取の請求は、口頭により行うものとする。

- 5 法第14条第7項及び条例第10条第5項の通知は、命令に対する意見の公開陳述受理通知書（様式第13号）によるものとする。

- 6 法第14条第11項及び条例第10条第7項の公示は、次に掲げる事項を伊賀市公告式規則第2条に規定する告示等の公示の方法により行うものとする。

- (1) 措置を命じた特定空家等の所在地
- (2) 当該特定空家等の所有者等の住所及び氏名
- (3) 措置の内容
- (4) 措置の期限

- 7 市長は、前項の公示のほか、その事実を示した標識（様式第14号）を当該特定空家等に設置することができる。

（代執行）

第10条 法第14条第9項及び条例第11条第1項の規定による代執行（以下この条において単に「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項に規定する戒告は、戒告書（様式第15号）を送付することにより行うものとする。

- 2 代執行に係る行政代執行法第3条第2項の代執行令書の様式は、代執行令書（様式第16号）とする。

- 3 代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票の様式は、執行責任者証（様式第17号）とする。
- 4 市長は、代執行費用を徴収する職員に、代執行費用徴収職員証（様式第18号）を交付するものとする。
- 5 前項の交付を受けた職員は、代執行費用の徴収事務を行う場合は、代執行費用徴収職員証を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

（応急措置）

第11条 条例第12条第1項の応急措置を講じるときは、応急措置実施通知書（様式第19号）により所有者に通知するものとする。

（協議会）

第12条 条例第14条の協議会（以下「協議会」という。）に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、委員の互選によりこれを定め、副会長は、会長が指名する。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

第13条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会の会議は、委員の過半数の出席がなければ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。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

（専門委員会）

第14条 協議会に、専門の事項を調査し、協議するための専門委員会を置くことができる。

（過料）

第15条 市長は、法第16条第1項の規定により過料に処するときは、過料の処分を受ける者に命令違反過料処分通知書（様式第20号）により通知するものとする。

- 2 市長は、法第16条第2項の規定により過料に処するときは、過料の処分を受ける者に立入調査妨害等過料処分通知書（様式第21号）により通知するものとする。

（補則）

第16条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(表 面)

様式第2号（第4条関係）

空家等調査記録票

		番号	
通 報 情 報	通 報 日	年 月 日 () :	
	通 報 者	住 所 :	
		氏 名 :	
	空 家 等 所 在 地	伊賀市	
	状 況		
調 査 日		年 月 日 () :	
調 査 職 員			
空 家 等 判 定		空家等 居住 別荘 物置 不動産管理物件 不明 その他 ()	
対 象 空 家 等 の 状 況	構 造 ・ 規 模	木造 鉄骨 鉄筋コンクリート造 階建て約 m ² その他 ()	
	用 途	専用住宅 併用住宅 (店舗 事務所 工場) その他 ()	
	建 て 方	1戸建 長屋建 (軒長屋 うち居住 軒) その他 ()	
	付 属 す る 工 作 物	看板 煙突 受水槽 室外機 浄化槽 物置 車庫 その他 ()	
	門 塀 柵 生 垣 等	構造・仕上げ: 高さ: m	
	敷 地 内 の 状 況	周辺地域に影響がある。 放置することで今後影響が生じる。 適 正 に 管 理 さ れ て い る。 そ の 他 ()	
	土 砂 災 害 警 戒 区 域	特別警戒区域 警戒区域 対象区域外	
	都 市 計 画 区 域	市街化調整区域 市街化区域 対象区域外	
	利 活 用 の 可 否	可能 修繕後可能 不可	
	周 辺 地 域 へ の 影 響	有り 無し	
そ の 他 留 意 事 項 等			
果 調 査 結	空家等 特定空家等判定要（立入調査： 要 否）		

(裏 面)

空家等所有者情報	確知済み。	不在	居所不明
----------	-------	----	------

		土地	建物
所有者情報	住所	〒 -	〒 -
	氏名		
	連絡先		
	情報取得区分	固定資産税情報 所有者 納税管理人 代納者 その他（ ）	固定資産税情報 所有者 納税管理人 代納者 その他（ ）
	特筆事項		

相続人情報	続柄	氏名	住所	連絡先	相続放棄
			〒 -		
			〒 -		
			〒 -		
			〒 -		

対応記録

[illegible]

(表 面)

様式第3号(第4条関係)

特定空家等判定調査票

	番 号
調査日	年 月 日 () 午前 午後 時 分～ 時 分
調査員氏名	
空家等所在地	伊賀市
調査方法	外観目視 立入調査 (敷地内 ・ 建物内) 立会者 有・無 (所有者・他 続柄 氏名 住所)

1. 空家等の状況

エネルギー使用状況	電気	閉栓 メーター停止 その他 ()	
	ガス	閉栓 メーター停止 その他 ()	
	水道	閉栓 メーター停止 その他 ()	
構造・規模	木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 軽量鉄骨造 その他 () 階建て 約 m ²		
用途	専用住宅 併用住宅(店舗 事務所 工場) 店舗 工場 その他		
建て方	1戸建 長屋建(全体 戸当たり) その他 ()		
構造・仕上げ等	屋根		
	外壁	東	
		西	
		南	
		北	
	門	m	
塀、柵、生垣	m		
付属する工作物	看板 煙突 受水槽 室外機 浄化槽 物置 車庫		
	その他 ()		

2. 周辺の状況

周辺の状況	隣接地	東側	山林 河川 田畑 住宅 その他 ()
		西側	山林 河川 田畑 住宅 その他 ()
		南側	山林 河川 田畑 住宅 その他 ()
		北側	山林 河川 田畑 住宅 その他 ()
	接道	建築基準法上の道路 非道路 幅員 m 私道 公道(国 県 市)他	
		建築基準法上の道路 非道路 幅員 m 私道 公道(国 県 市)他	
		敷地と道路の接する長さ m	
土砂災害防止法		特別警戒区域 警戒区域 対象区域外	
都市計画法		市街化調整区域 市街化区域 対象区域外	

(裏 面)

3 判定結果

※判定表 ※特定空家等判定調査票（別紙）判定結果を転記

判定項目		判定結果			
判定項目 1（保安面）	損傷度	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ	ランクⅣ
判定項目 2（防犯面）	防犯性	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ	ランクⅣ
判定項目 3（衛生面）	悪化度	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ	ランクⅣ
判定項目 4（景観面）	悪化度	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ	ランクⅣ
隣地への影響	影響度	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ	ランクⅣ
敷地面の安全性	損傷度	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ	ランクⅣ
擁壁面の安全性	損傷度	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ	ランクⅣ
総合判定		空家等		特定空家等	

4 改善方法（措置の内容）※具体的に記入

□修繕方法	
□除去	

5 改善・除去期間の目安（猶予期限の算定）

見積り期間（A）	改善除去に係る工事期間（B）	目安期限（A+B）

6 応急措置の必要性

緊急応急措置の必要性	要 否
緊急応急措置の方法	

(1/12)

特定空家等判定調査票（別紙）

番号

1. 建物に関する状況及び判定評価

(1) 判定項目 1 保安上危険度判定

※評価内容に該当する建物の状態を選び①から④の区分欄を結果欄に記載

評価項目	評価内容		評価区分点	結果
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。		②20点	
		* 傾斜が120分の1以下	①10点	
		* 傾斜が120分の1を超え60分の1未満	②20点	
		* 傾斜が60分の1以上で20分の1未満	③50点	
		* 傾斜が20分の1以上	④100点	
	ロ. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
	(イ) 基礎及び土台			
	・ 基礎が破損又は変形している。	一部に腐食、腐朽、破損等あり又は複数の箇所に腐食、腐朽、破損等の兆候あり	①10点	
		複数の箇所に腐食、腐朽、破損等あり	②20点	
		礎石、基礎が破断している。	③50点	
	・ 土台が腐朽又は破損している。	一部に腐食、腐朽、破損等あり又は複数の箇所に腐食、腐朽、破損等の兆候あり	①10点	
		複数の箇所に腐食、腐朽、破損等あり	②20点	
		土台が破断している。	③50点	
	・ 基礎と土台にずれが発生している。	一部にずれ等あり	①10点	
		複数の礎石にずれがある。	②20点	
		全体的にずれがある。	③50点	
	・ 基礎耐力上主要な部分が玉石である。		②20点	
	(ロ) 柱、梁、筋交い、柱と梁の接合等			
・ 柱、梁、筋交いが腐朽、破損又は変形している。	一部に腐食、腐朽、破損、変形等あり又は複数の箇所に腐食、腐朽、破損、変形等の兆候あり	②20点		
	調査範囲の複数の箇所に腐食、腐朽、破損、変形等あり	③50点		
	調査範囲の過半（約1/2以上）に腐食、腐朽、破損、変形等あり	④100点		
・ 柱と梁にずれが発生している。	一部にずれ等あり	②20点		
	複数の箇所にずれがある。	③50点		
	全体的にずれがある。	④100点		
(ハ) 床材				
・ 床、フローリング材などが腐朽又は破損している。	一部に腐食、腐朽、破損、変形等あり又は複数の箇所に腐食、腐朽、破損、変形等の兆候あり	①10点		
	調査範囲の複数の箇所に腐食、腐朽、破損、変形等あり	①10点		
	調査範囲の過半（約1/2以上）に腐食、腐朽、破損、変形等あり	①10点		

(2/12)

(2) 屋根、外壁等					
(イ) 屋根ふき材、庇又は軒					
	・ 屋根が変形している。	崩落の兆候あり	②20点		
		調査範囲の一部（約1／4未満）に崩落あり	③50点		
		調査範囲の約1／4以上に崩落あり	④100点		
	・ 屋根ふき材が剥落している。	1／10未満の範囲に脱落、剥離又はずれ（脱落等）あり	①10点		
		調査範囲の一部（概ね1／10以上1／2未満）に脱落等あり	②20点		
		調査範囲の約1／2以上に脱落等あり	③50点		
	・ 軒の裏板、たるき等が腐朽している。	腐食又は腐朽の兆候あり	①10点		
		調査範囲の一部（約1／4未満）に腐食又は腐朽あり	②20点		
		ほぼすべてにわたり崩落している。	③50点		
	・ 軒が垂れ下がっている。	一部が垂れ下がっている。	①10点		
		概ね全体が垂れ下がっている。	②20点		
		ほぼすべてにわたり崩落している。	③50点		
	・ 雨樋が垂れ下がっている。	一部が垂れ下がっている。	①10点		
		概ね全体が垂れ下がっている。	②20点		
		ほぼすべてにわたり崩落している。	②20点		
(ロ) 外壁					
	・ 壁体を貫通する穴が生じている。	穴が貫通する兆候あり	①10点		
		調査範囲の一部（約1／4未満）に穴があり	②20点		
		調査範囲の約1／4以上に穴があり	③50点		
	・ 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。	1／10未満の範囲に脱落、剥離、破損、変形等（脱落等）あり	①10点		
		調査範囲の一部（概ね1／10以上1／2未満）に脱落等あり	②20点		
		調査範囲の約1／2以上に脱落等あり	③50点		
	・ 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。		②20点		
	・ 戸、窓等	複数の戸、窓等に腐食、腐朽、破損、変形等の兆候あり	①10点		
		複数の戸、窓等に腐食、腐朽、破損、変形等あり	②20点		
		概ね過半の戸、窓等に腐食、腐朽、破損、変形等あり。複数の戸、窓等に脱落あり	②20点		
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等				
		・ 看板の仕上材料が剥落している。		①10点	
		・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。		②20点	
		・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。		②20点	
		・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。		③50点	
・ 建築物に付属する工作物（室外機、看板等）		大規模な工作物に脱落、剥離、破損、変形等の兆候あり	①10点		
		大規模な工作物の一部（約1／2未満）に脱落、剥離、破損、変形等あり	②20点		
		小規模な工作物に脱落、剥離、破損、変形等あり	②20点		
		大規模な工作物の概ね過半（約1／2以上）に脱落、剥離、破損、変形等あり	③50点		

(3/12)

		(二) 屋外階段又はバルコニー								
			・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。				②20点			
			・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。				③50点			
		(木) 門又は塀								
		・ 門、塀等	ひび割れ、破損、腐朽の兆候あり				①10点			
			一部（約1／2未満）に傾斜、崩落、腐朽あり				②20点			
			概ね過半（約1／2以上）に傾斜、崩落、腐朽あり				③50点			
		判定項目1結果	判定結果 ※判定項目23項目							
			①	個 点	②	個 点	③	個 点	④	個 点
			(個/17×10点)		(個/25×20点)		(個/16×50点)		(個/4×100点)	
保安上危険度判定										
損傷度 Ⅳ Ⅲ Ⅱ Ⅰ										

(評価基準)

区分		判定分類	判定評価
判定項目1	保安上危険度判定	損傷度Ⅳ (倒壊が切迫、修理不能)	④が1以上及び評価合計点が100点以上
		損傷度Ⅲ (倒壊のおそれがあり、大修理が必要)	④が無く、評価合計点が100点以上
		損傷度Ⅱ (倒壊のおそれが低く、小修理が必要)	④③が無く、評価合計点が50点以上100点未満
		損傷度Ⅰ (倒壊のおそれが無く、軽微な修理が必要)	④③が無く、評価合計点が10点以上50点未満

(4/12)

(2) 判定項目2 防犯上危険度判定

※評価内容に該当する建物の状態を選び①から④の区分欄を結果欄に記載

評価項目			評価内容			評価区分点	結果	
1. 「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) 建築物等の不適切な管理等							
	・ 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進入できる状態に放置されている。	開口部の開放、脱落の状態	面積が概ね0.3㎡未満の大きさの戸、窓等が常時開放されている又は脱落している。			②20点		
			面積が概ね0.3㎡以上の大きさの戸、窓等が常時開放されている又は脱落している。			③50点		
			面積が概ね0.9㎡以上の大きさの戸、窓等が常時開放されている又は脱落している。			④100点		
		外壁の亀裂等の状態	面積が概ね0.3㎡未満の大きさの穴、亀裂等がある。			②20点		
			面積が概ね0.3㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある。			③50点		
			面積が概ね0.9㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある。			④100点		
	・ 塀、柵等の穴、亀裂等	面積が概ね0.3㎡未満の大きさの穴、亀裂等がある。			②20点			
		面積が概ね0.3㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある。			③50点			
		面積が概ね0.9㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある。			④100点			
	判定項目2結果	判定結果 ※判定項目9項目						
			②	個 点 (個/3×20点)	③	個 点 (個/3×50点)	④	個 点 (個/3×100点)
防犯上危険度判定								
防犯性 Ⅳ Ⅲ Ⅱ Ⅰ								

(評価基準)

区分		判定分類	判定評価
判定項目2	防犯上危険度判定	防犯度Ⅳ (防犯性なし、修理不能又は大修理が必要)	④が1以上又は評価合計点が100点以上
		防犯度Ⅲ (防犯性なし、大修理が必要)	④③が無く、評価合計点が50点以上100点未満
		防犯度Ⅱ (防犯性は低く、小修理が必要)	④③が無く、②が2
		防犯度Ⅰ (防犯性はあり、軽微な修理が必要)	④③が無く、②が1

(5/12)

(3) 判定項目3 衛生面・生活環境面への環境影響度判定

※評価内容に該当する建物の状態を選び①から④の区分欄を結果欄に記載

評価項目			評価内容		評価区分点	結果
1. 「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						
	・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。				④100点	
	・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。				②20点	
	・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。				②20点	
(2) ごみ等の放置、不法投棄						
	・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。				②20点	
	・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。				③50点	
2. 「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						
・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。	雑草及び樹木	雑草又は灌木	繁茂の状態	道路又は隣地境界付近において繁茂している。	②20点	
				敷地の全体にわたって繁茂している。	②20点	
				敷地全体にわたって繁茂しており、その高さが概ね1mを超えている。	③50点	
			道路側への越境の状況	繁茂し、突出している（1m未満）。	②20点	
				繁茂し路面からの高さ2.5m未満の部分において1m以上突出している。	③50点	
				隣地側への越境の状況	繁茂し、突出している（2m未満）。	③50点
		樹木（灌木以外）	道路側への越境の状況	繁茂し、隣地へ2m以上突出している。	④100点	
				繁茂、倒伏又は傾斜し、路面から高さ2.5m未満の部分に突出している（1m未満）、又は路面から高さ2.5m以上の部分において突出している(2m未満)。	③50点	
				繁茂、倒伏又は傾斜し、路面から高さ2.5m未満の部分に突出している（1m以上）、又は路面から高さ2.5m以上の部分において突出している(2m以上)。	④100点	
				隣地側への越境の状況	繁茂、倒伏又は傾斜し、突出している（2m未満）。	③50点
					繁茂、倒伏又は傾斜し、突出している（2m以上）。	④100点
			・樹木（2m以下の灌木除く。）	幹に腐朽、破損の兆候あり		
幹の一部に腐朽、破損あり又は幹の一部が土地に定着していない。				②20点		
幹に自立困難な程度の腐朽、破損あり又は幹のほぼ全てが土地に定着していない。				③50点		
・雑草又は立木が敷地の全体にわたって繁茂している。				③50点		

(6/12)

(2) 空家等に住みついた動物等									
		・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。						②20点	
		・動物の糞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。						③50点	
		・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。						③50点	
		・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。						③50点	
		・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。						③50点	
		・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。						④100点	
3. 「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) 建築物等の不適切な管理等									
		・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。						④100点	
		・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。						④100点	
判定項目3結果		判定結果 ※判定項目29項目							
		①	個 点	②	個 点	③	個 点	④	個 点
		(個/1×20点)		(個/8×20点)		(個/13×50点)		(個/7×100点)	
		衛生面・生活環境面への環境影響度判定 防犯性 Ⅳ Ⅲ Ⅱ Ⅰ							

(評価基準)

区分		判定分類	判定評価
判定項目3	衛生面・生活環境面への環境影響度判定	環境悪化度Ⅳ (周辺地域への影響が甚大で、身体、生命、財産等に悪影響がある。)	④が1以上及び評価合計点が100点以上
		環境悪化度Ⅲ (周辺地域への影響が大きく、身体、生命、財産等に影響がある。)	④が無く、評価合計点が100点以上
		環境悪化度Ⅱ (周辺地域への影響は少なく、身体、生命、財産等への影響が軽微である。)	④③が無く、評価合計点が50点以上100点未満
		環境悪化度Ⅰ (周辺地域への影響は無く、身体、生命、財産等への影響が無い。)	④③が無く、評価合計点が10点以上50点未満

(7/12)

(4) 判定項目4 景観面への影響度判定

※評価内容に該当する建物の状態を選び①から④の区分欄を結果欄に記載

評価項目		評価内容		評価区分点	結果
1. 「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) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態か否か					
	・地域で定める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。	・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。		②20点	
(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態であるか否か					
・屋根、外壁等が汚物や落書き等で、外見上大きく傷み、汚れたまま放置されている。	屋根、外壁その他の建築物の外観を構成する部分※	概ね1／4以上に汚損、腐食、腐朽、剥離又は破損がある。	①10点		
		概ね過半（約1／2以上）にわたって汚損、腐食、腐朽、剥離又は破損がある。	②20点		
		ほぼ全てにわたって汚損、腐食、腐朽、剥離又は破損がある。	③50点		
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		③50点		
	・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。		④100点		
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		③50点		
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		④100点		
	・一時的に設置する足場、養生のための資材等	状態	一部に汚損、腐食、腐朽又は破損がある。	①10点	
			概ね過半（約1／2以上）にわたって汚損、腐食、腐朽又は破損がある。	②20点	
			ほぼ全てにわたって汚損、腐食、腐朽又は破損がある。	③50点	
設置期間		修繕等が行われないうまま、設置期間が概ね1ヶ月を超えている。	②20点		
		修繕等が行われないうまま、設置期間が概ね6ヶ月を超えている。	③50点		
		修繕等が行われないうまま、設置期間が概ね1年を超えている。	④100点		

備考

1.※のうち、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地又は隣地から視認することができる部分

2.足場の設置期間の判断については、所有者や近隣住民等へのヒヤリング等により判断する。

(8/12)

判定項目4結果	判定結果 ※判定項目14項目							
	①	個 点	②	個 点	③	個 点	④	個 点
		(個/2×20点)		(個/4×20点)		(個/5×50点)		(個/3×100点)
景観面への影響度判定 悪化度 IV III II I								

(評価基準)

区分		判定分類	判定評価
判定項目4	景観面への影響度判定	景観影響度Ⅳ (著しく景観を損ない、大修理が必要)	④が1以上及び評価合計点が100点以上
		景観影響度Ⅲ (景観を損ない、大修理が必要)	④が無く、評価合計点が100点以上
		景観影響度Ⅱ (景観を損ない、小修理が必要)	④③が無く、50点以上100点未満
		景観影響度Ⅰ (景観への影響が軽微で、小修理が必要)	④③が無く10点以上50点未満

(9/12)

(5) 隣地等への影響度判定（いずれか1つを選択）

評価項目	評価内容				評価区分点	結果
1. 隣接地または接道通行者への身体、生命、財産等への直接的な影響						
	不特定多数の周辺地域住民や通行人など、心身、生命、財産等への直接的な影響が甚大で、放置しておくことが不適切な状態である。				④100点	
	近隣住民や通行人など、心身、生命、財産等への直接的な影響があり、放置しておくことが不適切な状態である。				③50点	
	心身、生命、財産等へ少し影響がある。				①10点	
隣地への影響結果	判定結果 ※判定項目 3 項目					
	影響なし	結果記載無し (0点)	① (個/1×10点)	② (個/1×50点)	③ (個/1×50点)	④ (個/1×100点)
		隣接地への影響度判定 影響度 Ⅳ Ⅲ Ⅱ Ⅰ				

(評価基準)

区分	判定分類	判定評価
隣接地または接道通行者への身体、生命、財産等への直接的な影響	影響度Ⅳ（悪影響あり）	④が1（100点）
	影響度Ⅲ（かなり影響がある。）	③が1（50点）
	影響度Ⅱ（少し影響がある。）	②が1（20点）
	影響度Ⅰ（影響なし）	いずれにも該当しない。

(10/12)

(6) . 敷地面に関する保安上影響度判定

構造			状態				特筆事項	
のり面・自然斜面の基礎的条件	地盤	岩	軟岩 硬岩 不明					
		土砂	砂質土 礫質土 粘性土 不明	排水施設	有 無 (のり肩、小段排水)			
	のり面	高さ	最大高					

※該当する状態欄の点数を○で囲む。

構造		変形状態	小		点	中		点	大		点	評価点
変形状態評価	宅地地盤	1クラック(幅)	3cm未満	1	3～15cm未満又は複数	3	15cm以上又は全面	5	点			
		2陥没(深さ)	20cm未満	2	20～50cm未満	4	50cm以上	6				
		3沈下(沈下量)	10cm未満	2	10～25cm未満	4	25cm以上	7				
		4段差(段差量)	20cm未満	3	20～50cm未満	5	50cm以上	8				
		5隆起(隆起量)	20cm未満	7	20～50cm未満	8	50cm以上	9				
		6湧水、噴砂	無	0	有	1						
	のり面・自然斜面	1クラック(幅)	3cm未満又は複数	1	3～15cm未満又は複数	2	15cm以上又は全面	3	点			
		2ハミ(隆起量)	10cm未満	3	10～30cm未満	4	30cm以上	5				
		3ガリー侵食※1	クラックなどが誘引となって雨滴による侵食が現れはじめた段階	6	のり面の表土が雨裂に陥没するなど放置していると、被害が広がるおそれのある物	7	洞窟状や滝壺状にガリーが進展して家屋の基礎やのり面等の下側に被害を及ぼす様な状態	8				
※1「ガリー」とは土壌浸食痕の一つで、地表の流水による溝状の侵食で深さ30cm未満の物(沢の源頭部など、地形的に集水するものは除く。)を「リル」といい、「リル」がさらに発達した溝状の侵食で深さ30cm以上に達した物(沢の源頭部など地形的に集水するもの、常に流水がある物は除く)を「ガリー」という。												

(11/12)

敷地面影響判定	のり面・自然斜面	4	滑落・崩壊	部分的な表層すべり又はのり面上部の小崩壊	7	表層滑りが進んでえぐり取られたような状態。放置すると拡大するおそれのある物又はのり面中部までの崩壊	8	全面的な滑り崩壊で、さらに拡大のおそれがある物又はのり面底部を含む全崩壊	9	点
		5	のり面保護工の変状（植生工は除く。）	例えば、のり枠の間詰め陥没又はコンクリート吹付工に僅かにテンションクラックが見られるが、吹付工のずれは認められない程度	7	例えば、のり枠の部分的な破壊又はコンクリート吹付工のクラック部分で陥没・ずれが見受けられる。	8	例えば、のり枠の浮上り破壊又はコンクリート吹付工のラス金網が露出し、コンクリート吹付工にも破損が見受けられる。	9	
		6	排水施設の変状	天端排水溝にずれ、欠損がある、又は、天端背面、舗装面にクラックが見られる。	3	左に加え、のり面のクラック又は目地からの湧水がある。	5	排水溝が破断沈下するなど、排水機能が失われている。	7	
		7	のり面内の水道管等の破裂	破裂して水が流出している。	8					
		8	湧水、落石、転石	無	0	有	1			
		判定結果								
敷地面に関する保安上影響度判定										点
悪化度 Ⅳ Ⅲ Ⅱ Ⅰ										

(評価基準)

区分	判定分類	判定評価
保安面の判定	保安度Ⅳ (危険・要避難・立入禁止)	8点以上
	保安度Ⅲ (制限付き立入り)	4点以上～7点未満
	保安度Ⅱ (当面は災害上問題なし)	1～3点未満
	保安度Ⅰ (保安面に問題なし)	0点

(12/12)

(7) . 擁壁面に関する保安上影響度判定

構造			状態		
擁壁の基礎的条件	擁壁の種類	□コンクリート系擁壁	□L（逆T）型 □重力式	□増積み擁壁	増 積 部 分 〔 〕 擁 壁 部 分 〔 〕 全擁壁高 m 増設高 m
			□もたれ式		
			□その他		
		□練石積擁壁	□場所打ち □プレキャスト	□二段擁壁	上 部 〔 〕 下 部 〔 〕 上部高 m 下部高 m
			□間知石 □コンクリートブロック □ そ の 他 〔 〕		
		□空石積擁壁	□玉石積 □くずれ石積	□張出し床版付擁壁	□ そ の 他 〔 〕
			□間知石	擁壁の設置条件	□切土・盛土境 □軟弱地盤上 □その他 □不明
			□ そ の 他 〔 〕	擁壁の勾配	度

①基礎

構造	状態		評価区分	評価点	評価点
基礎点	擁壁の影響範囲	□影響範囲に建物又は道路がある。(A)	①湧水	乾燥	0
				湿潤	0.4
				にじみ出し・流出	0.8
		②排水施設	水抜孔有り、天端排水溝有り、表面水の浸透阻止	0	
			水抜孔有り、天端は表面水が浸透しやすい。	0.4	
			水抜孔無し、有っても数・寸法が不適当	0.8	
		③高さ	H ≤ 1m (0点) ・ 1m < H ≤ 3m (0.2点) ・ 3m < H ≤ 4m (0.4点) ・ 4m < H ≤ 5m (0.6点) ・ 5m < H (0.8点)		
		□影響範囲に建物又は道路がない。(B)	①湧水	乾燥	0
				湿潤	0.4
				にじみ出し・流出	0.8
			②排水施設	水抜孔有り、天端排水溝有り、表面水の浸透阻止	0
				水抜孔有り、天端は表面水が浸透しやすい。	0.4
				水抜孔無し、有っても数・寸法が不適当	0.8
		③高さ	H ≤ 1m (0点) ・ 1m < H ≤ 3m (0.1点) ・ 3m < H ≤ 4m (0.2点) ・ 4m < H ≤ 5m (0.3点) ・ 5m < H (0.4点)		
	基礎点 小計 (イ)				点



伊賀市特定空家等対策計画

伊賀市

〒518-8501 三重県伊賀市上野丸之内116
人権生活環境部市民生活課
平成30年〇 発行