

亀岡市空家等対策計画 (第2期)

令和5年3月策定

亀 岡 市

目次

第1章	空家等対策計画の趣旨	3
第1節	計画の趣旨	3
第2節	計画の位置づけ	3
第3節	計画の対象地区	4
第4節	計画の期間	5
第5節	対象とする空家等の種類	5
第2章	空家等の現状と課題	6
第1節	住宅総数と空家等の現状	6
第2節	空家等における課題	8
第3章	空家等の対策に係る取組	9
第1節	空家等の調査に関する事項	9
第2節	空家等の適正な管理の促進に関する事項	9
第3節	特定空家等に対する措置に関する事項	13
第4節	空家等対策の実施体制	15
第5節	その他空家等に関する施策	16

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法
亀岡市特定空家等判定調査票【木造建物】
亀岡市特定空家等判定調査票【鉄骨造建物】
住宅土地統計調査から抜粋
空き家に関するアンケート調査結果

第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 計画の趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化や社会ニーズの変化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。

これらの中には空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われていない結果、地域住民の防災、防犯、安全、環境、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

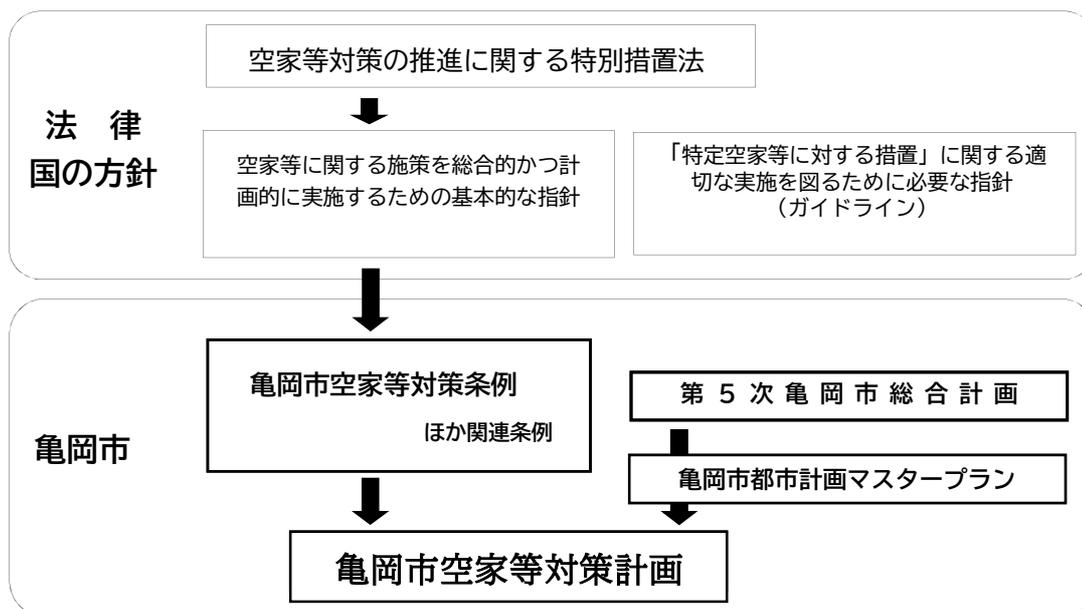
このような中、空家等問題に総合的に対応するために平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

さらに、国は平成27年2月に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（基本指針）」を告示（令和3年6月改正）し、市町村、都道府県、国の役割を明確にするとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示しました。また、平成27年5月に「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）」を公表（令和3年6月改正）し、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準を示す一方で、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応することが適当であるとししました。

これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、本市が目指す「活力あるにぎわいのまちづくり」、「安全で安心して暮らせるまちづくり」、「人と環境にやさしいまちづくり」の実現に寄与することを目的として平成30年3月に策定した「亀岡市空家等対策計画」を改訂するものです。

第2節 計画の位置づけ

この亀岡市空家等対策計画（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための国が定めた基本的な指針に即したのものとして定めるものです。また、第5次亀岡市総合計画、亀岡市都市計画マスタープラン等との整合を図り定めるものとします。



第3節 計画の対象地区

本計画における空家等対策を実施する対象地区は、亀岡市全域とします。



第4節 計画の期間

本計画の期間は、始期を令和5年度とし、令和10年度実施予定の住宅・土地統計調査の結果を計画策定に活かすため、終期を令和13年度までの8年間とします。

なお、本計画は、令和5年度実施予定の住宅・土地統計調査結果及び社会情勢等の変化等を考慮し、必要に応じて見直しの検討を行うものとします。

第5節 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で定義された「空家等」(⇒巻末参考資料「空家等対策の推進に関する特別措置法」)とします。

第2章 空家等の現状と課題

第1節 住宅総数と空家等の現状

(1) 住宅総数と空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査^{※1}によると、全国の住宅総数は約6,241万戸と5年前の平成25年と比べ約178万戸(2.9%)増加し、空き家数も約849万戸と、約29万戸(3.1%)増加しています。なお、空き家率は13.6%と前回に続き過去最高を更新しています。

また、京都府では、住宅総数が約134万戸と5年前と比べると約2万戸(1.3%)増加していますが、空き家数については約17万2千戸と約4千戸(5.0%)減少しており、空き家率は12.8%と5年前と比較して0.5%低下しています。

本市においては、住宅総数が前回横ばいの約3万9千戸、空き家数が前回より約800戸増の約5千3百戸にのぼり、住宅総数の増加以上に空き家が増加し、空き家率は約13.4%と全国平均の13.6%を下回るものの、府平均の12.8%を0.5%上回る結果となっています。

本市の空き家の建て方別では、一戸建ての住宅が2,720戸(前回2,310戸)で空家総数5,290戸(前回4,460戸)の51.4%を占める状況となっています。また、「腐朽、破損あり」の空き家は1,360戸(前回870戸)で空家総数の25.7%となっており、そのうち一戸建ての住宅が520戸(前回560戸)で空家総数の9.8%を占めています。

建築物の数		住宅総数 (A)	空き家数 (B)	空き家率 (C=B/A)
全 国	H30	62,407,400 (戸)	8,488,600 (戸)	13.6 (%)
	H25	60,628,600 (戸)	8,195,600 (戸)	13.5 (%)
京 都 府	H30	1,337,100 (戸)	171,800 (戸)	12.8 (%)
	H25	1,320,300 (戸)	175,300 (戸)	13.3 (%)
亀 岡 市	H30	39,490 (戸)	※2 5,290 (戸)	13.4 (%)
	H25	38,570 (戸)	※2 4,460 (戸)	11.6 (%)

【平成30年、平成25年住宅・土地統計調査から抜粋】

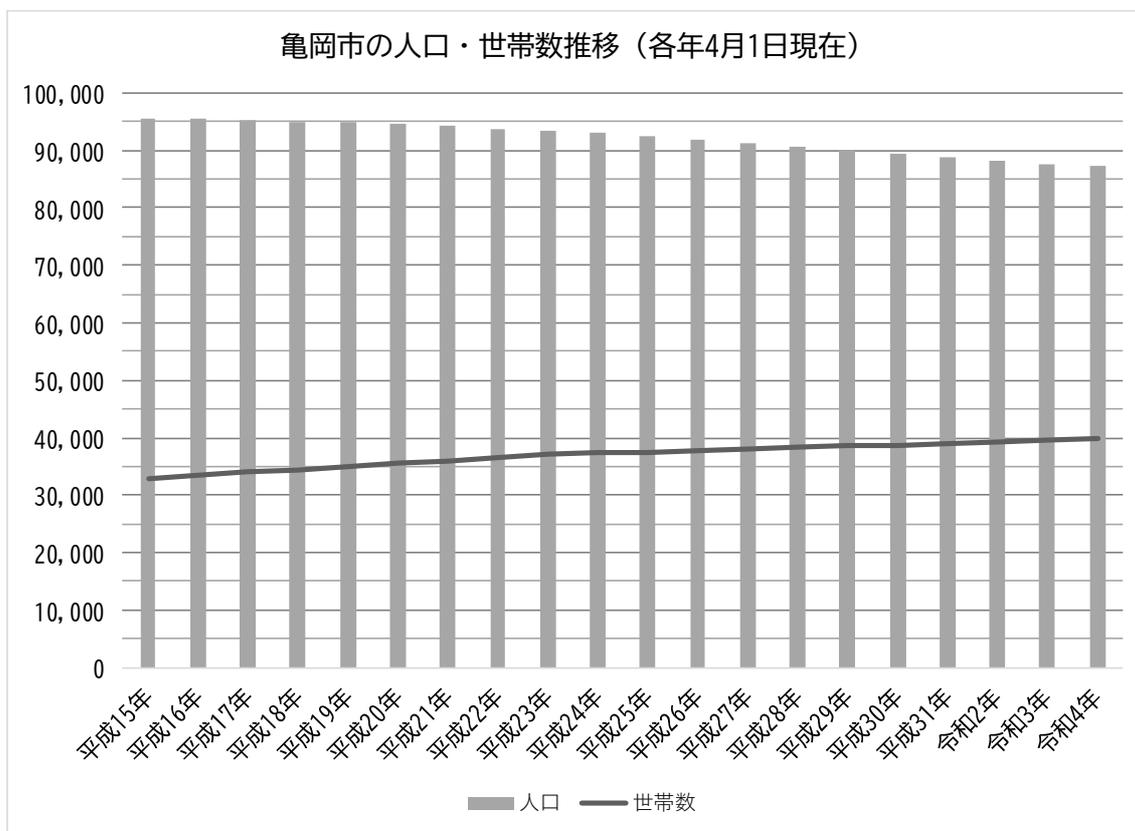
※1 「住宅・土地統計調査」(5年ごと)は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

※2 空き家数 5,280 戸の種類別内訳：二次的住宅(別荘等)…270 戸、賃貸用の住宅…2,500 戸、売却用の住宅…450 戸、その他の住宅…2,070 戸

(2) 人口及び世帯数の推移

亀岡市の人口は年々減少し、令和4年4月1日時点では87,302人ですが、世帯数は増加してきており、39,759世帯となっています。これは、核家族化の進行や、単身世帯の増加が原因と考えられます。

また、世帯数の増減は住宅数に影響を及ぼし、世帯の増加に伴って増えた住宅は、将来的にその世帯が居住しなくなった場合、新たな空き家となることが想定されます。



第2節 空家等における課題

本市における空家等の発生要因や問題点などを踏まえ、空家等に対する課題について次のとおり整理します。

(1) 防災・防犯上の課題

不審者の出入りや不審火の発生等、地域の防災・防犯上不安が大きくなります。

(2) 周辺環境の課題

空家等の敷地に雑草・立木が繁茂し、動物や害虫のすみかとなったり、ゴミ等が不法投棄される恐れがあります。また、道路等へ樹木等が越境し市民生活に影響が発生することになります。

(3) 景観の課題

管理不全の空家等の増加により、街なみなどの景観が悪化することになります。

(4) 安全上の課題

老朽化による倒壊や、強風、地震により壁等が剥落するなど、事故が起きる危険性が高く、市民の生命や財産への侵害が懸念されます。

(5) 地域コミュニティ活動の課題

居住者の減少により、地域活動、活力の低下につながる恐れがあります。

(6) 所有者等の課題

空き家の所有者等に対しアンケート調査(⇒巻末参考資料「空き家に関するアンケート調査結果」)を実施したところ、空き家の管理について所有者等もいくつかの課題を抱えていることが分かりました。空き家となった理由としては取得したが未入居である方が27%と一番高く、居住者の死亡が21%と続いています。維持管理面で困っていることとして、現住所から空き家までの距離が遠いという方が21%と最も高く、年齢や体力面を挙げておられる方も19%ありました。年間維持費としては1~10万円が69%、10~50万円が16%となっています。今後の活用としては、予定はなくどうしたらよいか分からないとの回答が16%あり、所有者等が空き家の取り扱いに苦慮されている様子がうかがえます。

第3章 空家等の対策に係る取組

本市では、空家等対策に係る基本理念を亀岡市空家等対策の推進に関する条例で次のとおり規定しています。

第3条 空家等の発生予防、活用及び適正管理は、安全で安心な生活環境の確保、地域コミュニティ確保の観点から、空家等の所有者または管理者（以下「所有者等という」）等、市民等及び市が相互に連携を図り、協働して取り組まなければならない。

この基本理念及び本市の空家等の状況や課題を踏まえ、その対策を総合的かつ計画的に実施するため、以下の取組を進めます。

第1節 空家等の調査に関する事項

市民や自治会等からの通報等により把握した空家等の現地調査を行い、必要に応じてデータベースを作成し管理します。また、管理不全な空家等には、所有者等に適正な管理を促すため、所有者等を特定する調査を行います。

第2節 空家等の適正な管理の促進に関する事項

所有者等の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。しかし、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の管理を行うにあたって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

そこで、本市では、空家等に関する全般的な相談や、空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する窓口を関係機関と連携して整備し、空家等の所有者等による適正な管理を支援しています。

（1）空家等の発生予防に関する取組

空家等がもたらす周辺住民の生活環境への悪影響などの諸問題を市広報誌及びホームページへ掲載し、所有者等への啓発に努めます。

(2) 空家等の適正管理の促進に関する取組

老朽化や破損状態の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知し、管理不全状態に陥ることを予防します。

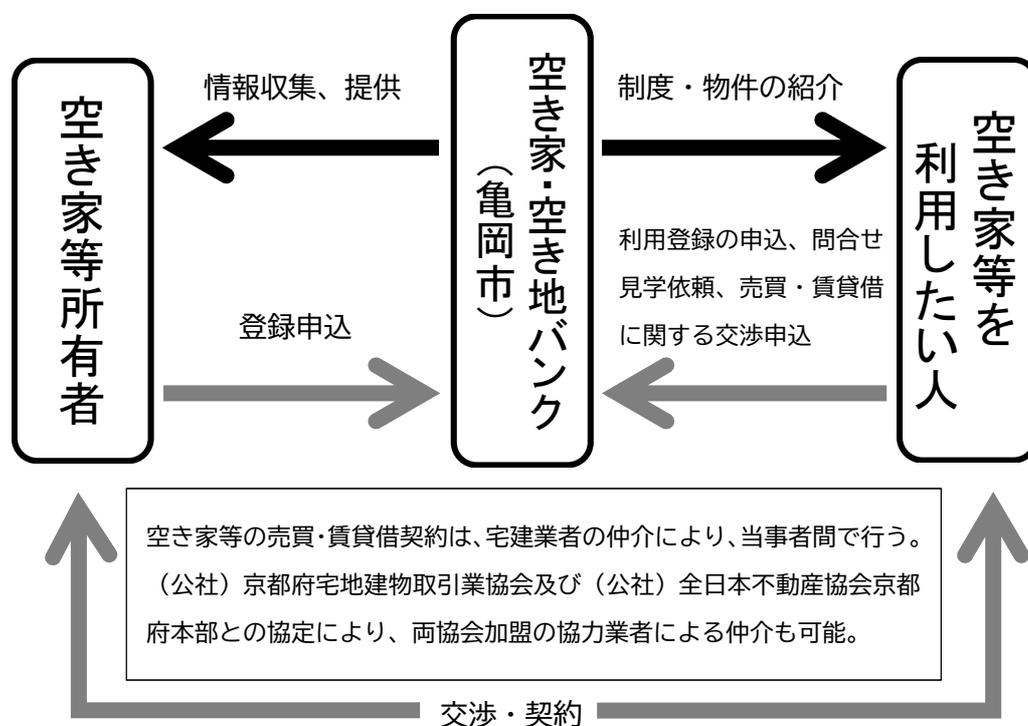
(3) 空き家等に関する無料相談会

(公社)京都府宅地建物取引業協会、京都司法書士会、京都土地家屋調査士会及び(一社)全国古民家再生協会等の団体の協力のもと、空き家・空き地の利活用・処分をお考えの人や近隣の空き家でお困りの人を対象にした相談会を定期的に開催しています。

(4) 空き家・空き地バンク制度の実施

亀岡市では、市内における空き家・空き地の有効活用を通じて、市内への定住促進による地域の活性化を図るため、「亀岡市空き家・空き地バンク」を平成28年10月から(空き地の取扱いは令和2年12月から)設置しています。

当制度の利用促進のため、市広報誌やホームページを利用した制度周知を行っています。また、空き家活用移住促進事業補助金による負担軽減に向けた支援も併せて行います。



(5) 空き家の問題解消に向けた官民連携

亀岡市では、現在、2社の民間事業者と官民連携に関する協定を締結し、空き家の問題解消に向けた取り組みを進めています。

①株式会社ジチタイアド

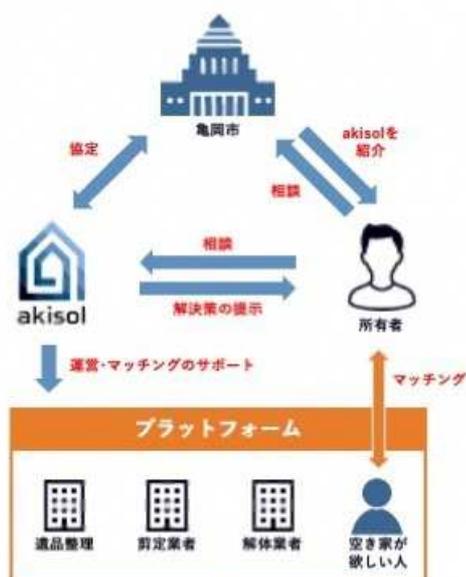
株式会社ジチタイアド（本社：福岡市）が運営・管理するマッチングプラットフォーム「akisol（アキソル）」を活用して相互に連携及び協力することで、亀岡市の空き家等問題の更なる解決を図ることを目的として、令和3年10月に協定を締結しました。

○協定に基づき亀岡市が行う事項

- ・所有者等から空家等の耐震性、利活用、改修等の相談を受けた際の、所有者等への「akisol（アキソル）」の紹介
- ・空家等の相談窓口の設置及び総合的な相談会の開催
- ・所有者等への「akisol（アキソル）」に関する広報 など

○協定に基づき株式会社ジチタイアドが行う事項

- ・「akisol（アキソル）」の運営及び管理
- ・「akisol（アキソル）」上での、亀岡市の実施する空家等対策事業に関する情報の掲載
- ・空家等及び所有者等に対するフォローアップ など



○主なフォローアップ内容

- ・所有者等のお悩み総合相談窓口
- ・各種業者とのマッチング（見積代行・交渉）
- ・0円物件マッチング
- ・その他相談会への参加やチラシ作成など

②株式会社クラッソーネ

亀岡市及び株式会社クラッソーネ（本社：名古屋市）のそれぞれが持つ資源や特徴を活かしながら、相互に連携協力を図り、空家等の適正な管理の推進に寄与することを目的として、令和4年10月に協定を締結しました。

○連絡協力事項

- ・ 亀岡市が推進する管理不全な状態にある空家等の解消に資する各種施策に関して、株式会社クラッソーネが持つサービスやノウハウを提供すること
 - ・ 株式会社クラッソーネは、亀岡市の推進する空家等対策の取組に関して運用するシステム等を活用し、必要な助言を行うこと
 - ・ 亀岡市が所有者等からの相談に対応する際に、株式会社クラッソーネが運用するシステム等を活用すること
- など

第3節 特定空家等に対する措置に関する事項

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

(1) 特定空家等の認定

著しく管理不全な状態にある空家等については、市が作成した「亀岡市特定空家等判定調査票」に基づき市職員が現地調査を実施し、庁内関係課で組織する空家等対策調整会議等で検討した上で特定空家等として認定します。また、特定空家等として認定した建築物は、その理由を付して書面により所有者に通知します。

(2) 措置の実施

①助言・指導

市長は特定空家等の所有者等に対して、改善を促すため、助言・指導を行います。

②勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう所有者等に勧告します。

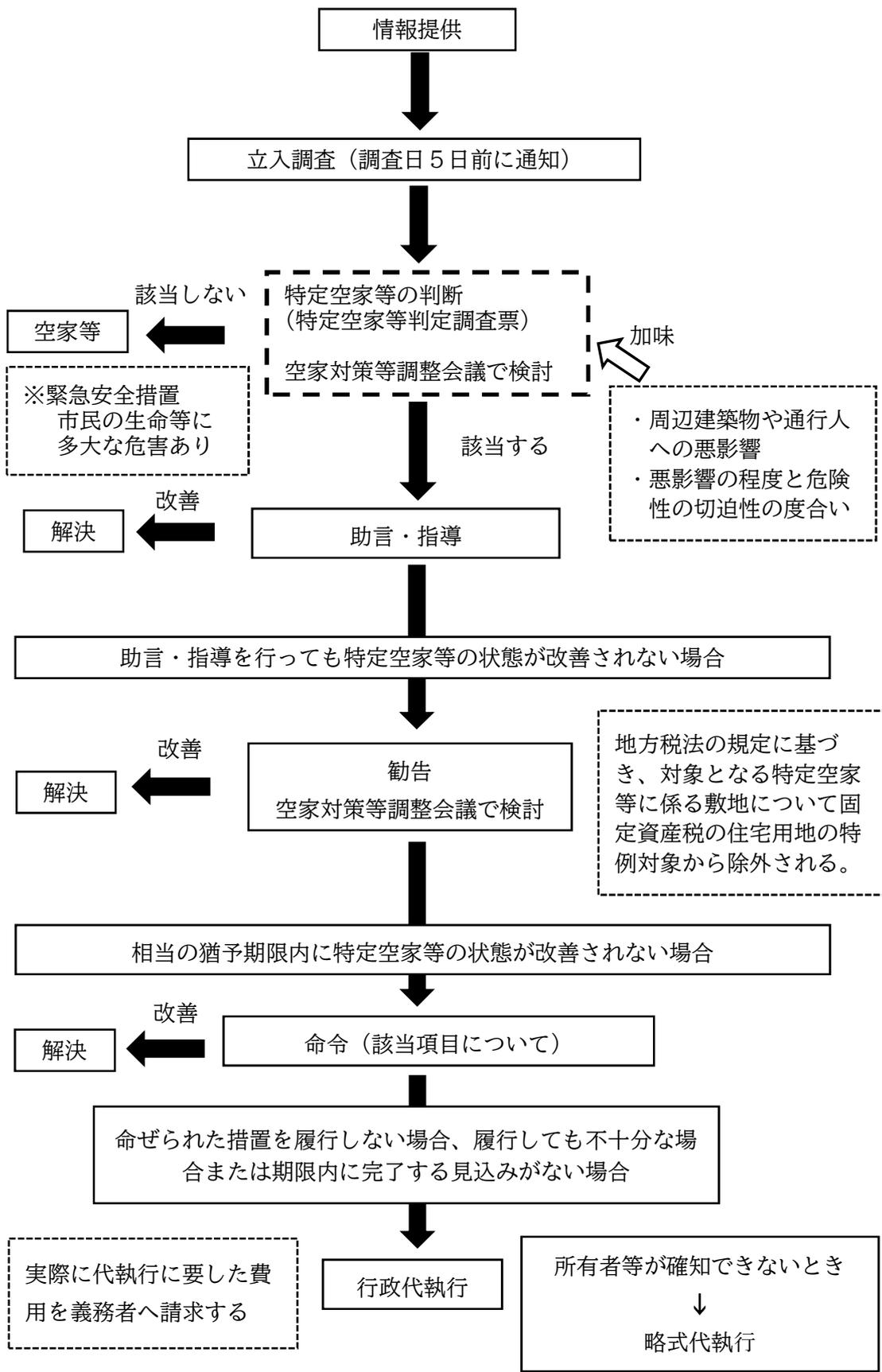
勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、空家等対策調整会議等で検討するとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講じるよう所有者等に対し命令します。

④行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を実施します。



第4節 空家等対策の実施体制

市内の空家等の適正な管理を図るとともに、複数の課にわたる空家等対策について、横断的な連携及び検討を行うため、空家等対策調整会議を組織し、情報交換及び市の方針や推進体制等を協議します。

関係課	役割分担
SDGs創生課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家・空き地バンク制度による空家等の活用に関すること ・京都府移住の促進及び移住者等の活躍の推進に関する条例に関すること
財政課	<ul style="list-style-type: none"> ・各施策、事務事業執行に伴う予算措置に関すること
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・法的な手続きに関すること
自治防災課	<ul style="list-style-type: none"> ・京都中部広域消防組合との連絡調整に関すること ・空家等に係る防犯、災害等に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者確認に関すること ・固定資産税住宅用地特例除外に関すること
環境政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等敷地内の環境衛生に関すること
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗等への対応に関すること
農林振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活用条例に関すること ・空家等に起因する鳥獣被害に関すること
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・景観保全に関すること
土木管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・市道、河川管理上で支障のある空家等に関すること
お客様サービス課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の使用水量の確認、給水装置の使用の確認に関すること
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・亀岡市空家等対策調整会議の運営に関すること ・管理不全空家対策に関すること ・危険家屋の調査等に関すること

第5節 その他空家等に関する施策

(1) 安全代行措置

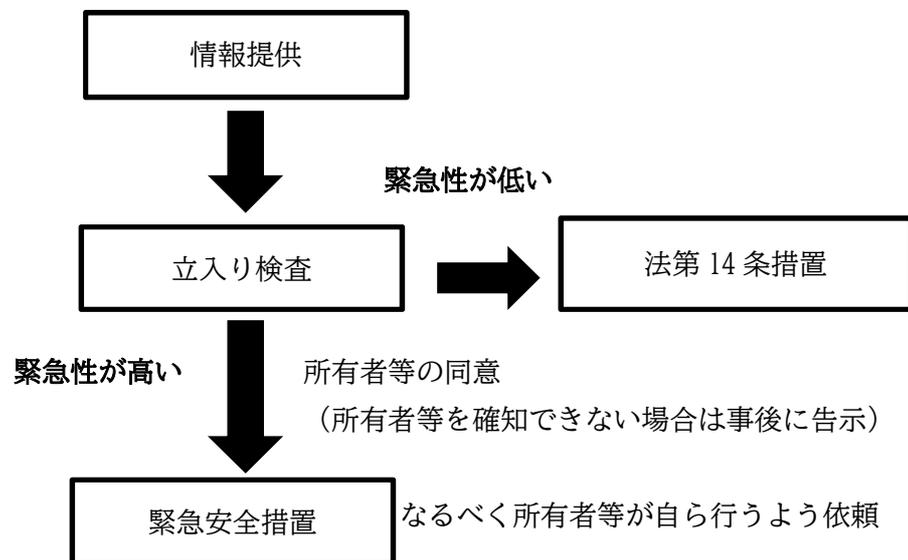
特定空家等の所有者等に対して助言又は指導を行っても、所有者等の諸事情により対応ができない場合もあることから、市に対し、所有者等の費用負担において行う必要な措置の代行の依頼があって、正当な理由が認められたときに限り、市が代わりに必要な措置を行うことができるものとします。

「正当な理由」とは、施設への入所や重病等による入院などにより、空家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接対応を行うことができない状態などが挙げられます。

(2) 緊急安全措置

適正な管理が行われていない空家等に、倒壊、崩壊その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はその恐れがあると認めるときは、市は、所有者等に緊急の対応を依頼します。

所有者等が緊急の依頼に対応できない若しくは所有者等が確知できない場合は、市が所有者等に代わって必要最小限の措置を講じます。



参 考 资 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実

施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失が

なくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

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

(検討)

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

亀岡市特定空家等判定調査票【木造建物】

1. 所在地・基本情報等

建物判定番号	—	実態調査番号・日時	—	平成 年 月 日	実態調査済み
現地判定調査年月日	平成 年 月 日 ()		判定時間	開始 時 分	終了 時 分
所在地	亀岡市		調査者		

2. 建物の区分(現地調査表から転記のこと)

用途	建て方		階数		備考欄
構造					
附属建物	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり(用途	m× m)		
接道状況	幅員(約 m	<input type="checkbox"/> 舗装路 <input type="checkbox"/> 未舗装	車両寄付(普通車程度)	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可	
駐車場	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(台分	カーポート	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし)	

3. 特定空家等の判定

(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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点		
建築物	建築物の 着しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的 崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の 崩落等 <input type="checkbox"/>			
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし <input type="checkbox"/>	不明 <input type="checkbox"/>	あり <input type="checkbox"/>			
		(3) 柱の傾斜	50	1/60 未満 <input type="checkbox"/>	1/60~ 1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>			
	建築物の構造 耐力上主要な 部分の損傷等	基礎、土台、 柱、はり	(4) 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無 (不良箇所)	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>		
			(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>		
		屋根、外壁等が 脱落、飛散等 するおそれ	屋根葺き材、 ひさし又は軒	(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	—	あり <input type="checkbox"/>	
			外壁等	(7) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
				(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			看板、給湯 設備、屋上 水槽等	(9) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転 倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	破損 腐食 <input type="checkbox"/>	脱落 転倒 <input type="checkbox"/>	
			屋外階段又は バルコニー	(10) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の 有無	10	なし <input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>	
			門又は塀	(11) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
擁壁	擁壁	(12) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>			
		(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>			
		(14) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>			

合計(基礎点合計=440点)

不良度の判定①	評定合計値	100点以上	不良度(高)	<input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低)	<input type="checkbox"/>

(2)そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定②	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右項の状態にあるもの	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ごみ等の放置、不法投棄により多数のねずみ、蚊、蚊等が発生し周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⇒下記、
判定1へ

⇒下記、
判定2へ

(3)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	判定③	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⇒下記、
判定3へ

(4)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

項目	判断内容	判定④	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	多数のねずみ、蚊、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	すみついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⇒下記、
判定4へ

【特定空家の判定】 下記、判定1～4についてチェックがある場合、特定空家等として判定

判定内容	判定 1	判定 2	判定 3	判定 4	特定空家等の 判定結果	該当 <input type="checkbox"/>
	不良度(高) <input type="checkbox"/>	不良度(低)かつ 3(1)の判定に Cランクあり【※】 ⇒4. 周辺への影響度の判定へ	判定② 内容に 「有」あり <input type="checkbox"/>	判定③ 内容に 「有」あり <input type="checkbox"/>		判定④ 内容に 「有」あり <input type="checkbox"/>

※3(1)の判定にCランクがある場合、ただし、擁壁(12)～(14)についてのみCランクがある場合は劣化の状況など総合的な評価により判定

4. 特定空家等の周辺への影響度の判定

(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(判定1に□がある場合)

	軒高	離れ(近い)		離れ(中)		離れ(遠い)	
(1)公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	7m未満	3m未満	<input type="checkbox"/>	3m~5m	<input type="checkbox"/>	5m以上	<input type="checkbox"/>
	7m以上	6m未満	<input type="checkbox"/>	6m~10m	<input type="checkbox"/>	6m以上	<input type="checkbox"/>
(2)隣地境界と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	7m未満	3m未満	<input type="checkbox"/>	3m~5m	<input type="checkbox"/>	5m以上	<input type="checkbox"/>
	7m以上	6m未満	<input type="checkbox"/>	6m~10m	<input type="checkbox"/>	6m以上	<input type="checkbox"/>

影響度の判定結果	上記(2)⇒	道路側離れ(近い)		道路側離れ(中)		道路側離れ(遠い)		
		隣地側離れ(近い)	影響度(高)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
		隣地側離れ(中)	影響度(高)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>
		隣地側離れ(遠い)	影響度(高)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>

○判定者意見(特記事項、調査所見及び危険除去のための改善措置 等)

緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所
-------------	-------	-------

5. 特定空家等に対する措置の検討

措置の検討結果	影響度(高)	影響度(中)	影響度(低)	法14条措置対象	法14条 措置段階の検討		
					助言・指導相当	勧告相当 <small>固定資産税住宅用地 特別の対象除外</small>	命令相当
(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	3(1)の判定にCランクがあるもの【※1】	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	地域住民の生命又は財産に危険を及ぼす恐れがある <input type="checkbox"/>	著しい危険を及ぼす恐れがある <input type="checkbox"/>	重大な危険が切迫し放置できない <input type="checkbox"/>
		非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>			
	その他	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	地域住民の日常生活に悪影響を及ぼす恐れがある <input type="checkbox"/>	著しい悪影響を及ぼす恐れがある <input type="checkbox"/>	重大な悪影響が切迫し放置できない <input type="checkbox"/>
		非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>			
(2)そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	周囲の景観と著しく不調和な状態がある <input type="checkbox"/>	さらに著しく不調和な状態にある <input type="checkbox"/>	重大な景観阻害をもたらす放置できない <input type="checkbox"/>	
	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>				
(3)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている <input type="checkbox"/>	著しい悪影響を及ぼしている <input type="checkbox"/>	重大な悪影響が切迫し放置できない <input type="checkbox"/>	
	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>				
(4)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態【※2】	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>				
	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>				

【※1】3(1)の判定にCランクがある場合。ただし、擁壁(12)~(14)についてのみCランクがある場合は劣化の状況など総合的な評価により判定

【※2】上記(1)及び(2)のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできない。

【※3】法14条措置は第三者の生命、身体又は財産等に危険が及ぶ場合を基本に行う。

○亀岡市空家等対策調整会議意見

表中の法:空家等対策の推進に関する特別措置法

亀岡市特定空家等判定調査票【鉄骨造建物】

1. 所在地・基本情報等

建物判定番号	—	実態調査番号・日時	—	平成 年 月 日	実態調査済み
現地判定調査年月日	平成 年 月 日 ()		判定時間	開始 時 分	終了 時 分
所在地	亀岡市		調査者		

2. 建物の区分(現地調査表から転記のこと)

用途	建て方				備考欄
構造			階数		
附属建物	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり(用途	m× m)		
接道状況	幅員(約 m	<input type="checkbox"/> 舗装路 <input type="checkbox"/> 未舗装)	車両寄付(普通車程度) <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可		
駐車場	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(台分		カーポート <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし)		

3. 特定空家等の判定

(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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点	
建築物の著しい傾斜	全体	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし <input type="checkbox"/>	不明 <input type="checkbox"/>	あり <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	50	【平屋建て】 1/100未済 <input type="checkbox"/> 1/100~1/30 <input type="checkbox"/> 1/30超え <input type="checkbox"/> 【2階建て以上】 1/200未済 <input type="checkbox"/> 1/200~1/50 <input type="checkbox"/> 1/50超え <input type="checkbox"/>				
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	柱脚、柱、はり	(4-1) 柱脚・柱・はりの腐朽・破損・変形・座屈の有無(不良箇所)	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
		筋違の破断率	(4-2) 鉛直筋違の破断率(破断構面数/全構面数)	50	20%未済 <input type="checkbox"/>	20%~50% <input type="checkbox"/>	50%超え <input type="checkbox"/>	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひし又は軒	(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
			(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり <input type="checkbox"/>		
		外壁等	(7) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
			(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	(9) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	破損 <input type="checkbox"/>	脱落 <input type="checkbox"/>	転倒 <input type="checkbox"/>
屋外階段又はバルコニー			(10) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>	
擁壁	擁壁	(11) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>		
		(12) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>		
		(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>		
		(14) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用制限 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=490点)								
不良度の判定①	評定合計値	100点以上		不良度(高)	<input type="checkbox"/>		⇒下記、判定1へ	
		100点未満		不良度(低)	<input type="checkbox"/>			

(2)そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定②	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右項の状態にあるもの	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ごみ等の放置、不法投棄により多数のねずみ、蟻、蚊等が発生し周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(3)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	判定③	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	敷地内にごみ等が散乱し、山積みしたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(4)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

項目	判断内容	判定④	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	多数のねずみ、蟻、蚊、蚤等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	すみついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

【特定空家の判定】 下記、判定1~4についてチェックがある場合、特定空家等として判定

判定内容	判定 1	判定 2	判定 3	判定 4	特定空家等の判定結果	該当 <input type="checkbox"/> 非該当 <input type="checkbox"/>
	不良度(高) <input type="checkbox"/>	不良度(低)かつ3(1)の判定にCランクあり【※】 <input type="checkbox"/>	判定②内容に「有」あり <input type="checkbox"/>	判定③内容に「有」あり <input type="checkbox"/>		
⇒4. 周辺への影響度の判定へ	⇒5. 特定空家等に対する措置の検討へ					

※3(1)の判定にCランクがある場合。ただし、擁壁(12)~(14)についてのみCランクがある場合は劣化の状況など総合的な評価により判定

4. 特定空家等の周辺への影響度の判定

(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(判定1に☑がある場合)

	軒高	離れ(近い)	離れ(中)	離れ(遠い)
(1)公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	7m未満	3m未満 <input type="checkbox"/>	3m~5m <input type="checkbox"/>	5m以上 <input type="checkbox"/>
	7m以上	6m未満 <input type="checkbox"/>	6m~10m <input type="checkbox"/>	6m以上 <input type="checkbox"/>
(2)隣地境界と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	7m未満	3m未満 <input type="checkbox"/>	3m~5m <input type="checkbox"/>	5m以上 <input type="checkbox"/>
	7m以上	6m未満 <input type="checkbox"/>	6m~10m <input type="checkbox"/>	6m以上 <input type="checkbox"/>

影響度の判定結果	上記(2)⇒	道路側離れ(近い)		道路側離れ(中)		道路側離れ(遠い)	
		隣地側離れ(近い)	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	
		隣地側離れ(中)	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	
		隣地側離れ(遠い)	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(低) <input type="checkbox"/>	

○判定者意見(特記事項、調査所見及び危険除去のための改善措置等)

緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所
-------------	-------	-------

5. 特定空家等に対する措置の検討

措置の検討結果	影響度(高)	影響度(中)	影響度(低)	法14条措置対象	法14条 措置段階の検討		
					助言・指導相当	勧告相当 <small>固定資産税住宅用地特別の対象除外</small>	命令相当
(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	3(1)の判定にCランクがあるもの【※1】	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	地域住民の生命又は財産に危険を及ぼす恐れがある	著しい危険を及ぼす恐れがある	重大な危険が切迫し放置できない
		非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>			
	その他	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	地域住民の日常生活に悪影響を及ぼす恐れがある	著しい悪影響を及ぼす恐れがある	重大な悪影響が切迫し放置できない
		非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>			
(2)そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	要個別検討	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	周囲の景観と著しく不調和な状態がある	さらに著しく不調和な状態にある	重大な景観阻害をもたらす放置できない
		非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>			
		該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	該当 <input type="checkbox"/>	地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている	著しい悪影響を及ぼしている	重大な悪影響が切迫し放置できない
		非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>			

【※1】3(1)の判定にCランクがある場合。ただし、擁壁(12)~(14)についてのみCランクがある場合は劣化の状況など総合的な評価により判定

【※2】上記、(1)及び(2)のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできない。

【※3】法14条措置は第三者の生命、身体又は財産等に危険が及ぶ場合を基本に行う。

○亀岡市空家等対策調整会議意見

表中の法:空家等対策の推進に関する特別措置法

◎住宅土地統計調査から抜粋

居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区町村 (H30)

地域	住宅総数					
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし	
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時滞在者のみ
亀岡市	39,490	33,900	33,530	370	5,590	280

地域	住宅総数						住宅以外で人が居住する建物数
	居住世帯なし						
	空き家					建築中	
	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
亀岡市	5,290	270	2,500	450	2,070	20	30

空き家の種類(4区分), 腐朽・破損の有無(2区分), 建て方(2区分), 構造(2区分)別空き家数—市区 (H30)

空き家の種類(4区分), 腐朽・破損の有無(2区分)	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
亀岡市							
空き家総数	5,290	2,720	2,560	160	2,570	410	2,160
二次的住宅	270	270	270	-	-	-	-
賃貸用の住宅	2,500	80	50	30	2,420	350	2,070
売却用の住宅	450	400	360	40	50	30	20
その他の住宅	2,070	1,970	1,880	90	100	30	70
腐朽・破損あり	1,360	520	510	10	840	230	610
二次的住宅	40	40	40	-	-	-	-
賃貸用の住宅	770	10	10	-	760	180	580
売却用の住宅	120	90	90	-	30	30	-
その他の住宅	430	380	370	10	50	20	30
腐朽・破損なし	3,590	1,740	1,630	120	1,850	260	1,590
二次的住宅	230	230	230	-	-	-	-
賃貸用の住宅	1,730	70	40	30	1,660	170	1,490
売却用の住宅	330	310	270	40	20	-	20
その他の住宅	1,640	1,590	1,510	80	50	10	40

空き家に関するアンケート 調査結果 (建物所有者の意向に関するアンケート)

- 空き家の現状と空き家となった要因について
空き家の建築時期はいつ頃ですか。

昭和 21 年～昭和 30 年	6%
昭和 41 年～昭和 50 年	28%
昭和 51 年～昭和 60 年	13%
昭和 61 年～平成 7 年	16%
平成 8 年～平成 17 年	13%
平成 18 年以降	16%
わからない	9%

- 空き家の現状と空き家となった要因について
空き家になって何年経ちましたか。

1 年未満	3%
1 年～ 5 年	7%
6 年～10 年	28%
11 年～15 年	10%
16 年～20 年	10%
21 年以上	41%

- 空き家の現状と空き家となった要因について
空き家になった理由は何ですか。

居住用に取得したが入居していない	27%
住んでいた人が死亡したため	21%
他所へ住宅を新築・購入し転居したため	12%
相続等により取得したが住む人がいない	9%
住んでいた人が施設入所、入院したため	6%
転勤などで長期不在のため	3%
賃借人が転居したため	3%
その他	18%

● 空き家の管理について

現在、空き家の主な管理者はどなたですか。

所有者もしくは家族	84%
所有者の親族	6%
その他	9%

● 空き家の管理について

空き家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

週1回以上	13%
2~3週間に1回程度	9%
月1回程度	28%
2~3ヶ月に1回程度	9%
半年に1回程度	9%
1年に1回程度	13%
ほとんどしていない	19%

● 空き家の管理について

空き家の維持管理について、どのようなことを行っていますか。

庭の手入れ、草刈、剪定	27%
家屋内の清掃	24%
空気の入れ替え	21%
破損箇所の小修繕	15%
仏壇等の管理	5%
何も行っていない	5%
その他	3%

● 空き家の管理について

空き家の維持・管理についての年間維持費はどのくらいですか。

※維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象空き家までの交通費、管理者等へのお礼等の空き家維持・管理にかかる一切の費用を含む。

1万円未満	6%
1万～10万円	69%
10万～50万円	16%
わからない	6%
その他	3%

● 空き家の管理について

空き家の維持・管理について、困っていることは何ですか。

特に困っていることはない	23%
現住所から空き家までの距離が遠い	21%
体力面・年齢面の問題	19%
管理の手間が大変	16%
管理を頼める相手を探すのが大変	5%
空き家に付帯する田畑・山林等の管理が大変	5%
その他	12%

● 空き家の今後の活用について

空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。

売却したい または 売却してもよい	28%
賃貸したい または 賃貸してもよい	16%
今後も自分または家族が管理をする	14%
住戸を解体したい	12%
地域に有効活用してもらいたい	7%
子や孫に任せる（相続する）	5%
活用を予定していない（現状のまま）	5%
NPO等に有効活用してもらいたい	3%
将来自分または家族が住む	3%
別荘等として時々住む（短期～長期滞在）ために維持する	3%
他の用途に自分または家族が使用したい	2%
その他	2%

● 空き家の今後の活用について

空き家の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか。

賃貸・売却したいが相手が見つからない	23%
今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	16%
解体したいが解体費用の支出が困難である	11%
賃貸してもいいが、補修・修繕等について不安がある	11%
愛着があり他人には賃貸、売却できない	7%
リフォームをしたいが、費用の捻出が困難である	5%
特にない	5%
解体して更地になることで固定資産税等が上がる	4%
賃貸してもいいが、住みつかれるのは不安がある	4%
田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	4%
接道の問題があり、賃貸、売却が困難である	4%
荷物・仏壇が置いたままであり、その処分困っている	2%
相続問題等により話し合いがつかない	2%
その他	4%

● 空き家の今後の活用について

空き家の管理・活用に関する要望があればお答えください。

空き家を売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい	34%
空き家活用方法についてのアドバイスや情報がほしい	18%
空き家の修繕や改修に対する補助がほしい	18%
空き家の解体除却に対する補助がほしい	18%
その他	11%

● アンケート調査概要

目 的	所有者等や関係者が利用していない建築物の状況や今後の利活用などの考え方について把握し、今後のまちづくりや空き家対策を進めるにあたり資料として活用することを目的として実施。
実施年月	令和 4 年 7 月～10 月
調査対象	132 件 （回答数 57 件 / 回収率 43.2%） ※本市内に所在する住宅・建築物の所有者等から抽出