

徳島市空家等対策計画（案）

（平成 29 年度～平成 33 年度）

平成 3 0 年 3 月

徳 島 市

目 次

序 計画の目的と位置づけ

1. 目的 1
2. 位置づけ 1

第1部 徳島市の空家等の状況

1. 徳島市の概要 2
2. 住宅・土地統計調査による空き家の状況 4
3. 空家等の実態調査 7

第2部 徳島市空家等対策計画

1. 空家等対策に関する基本的な方針等 10
2. 計画期間 12
3. 空家等の調査に関する事項 12
4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 13
5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 14
6. 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項 15
7. 空家等に関する相談への対応に関する事項 18
8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 19
9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 20

参考資料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 21
- 徳島市空家等対策協議会設置要綱 27
- 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（抜粋） 29
- 「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）別紙 30
- 徳島市特定空家等の判断基準、徳島市特定空家等判定チェックシート 36

序 計画の目的と位置づけ

1 目的

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、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、平成27年5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。）」が施行されました。

「徳島市空家等対策計画」は、徳島市においても増加している空き家の周辺住民からの相談の増加をうけ、空き家対策を総合的かつ計画的に進めるために定めた計画です。

2 位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で、国の「基本指針」に則した計画です。

本計画は、「徳島市まちづくり総合ビジョン」の下位計画として位置づけられます。また、各機関関連計画と整合した計画で、平成30年度に策定を予定している徳島市立地適正化計画とも整合を図っていきます。

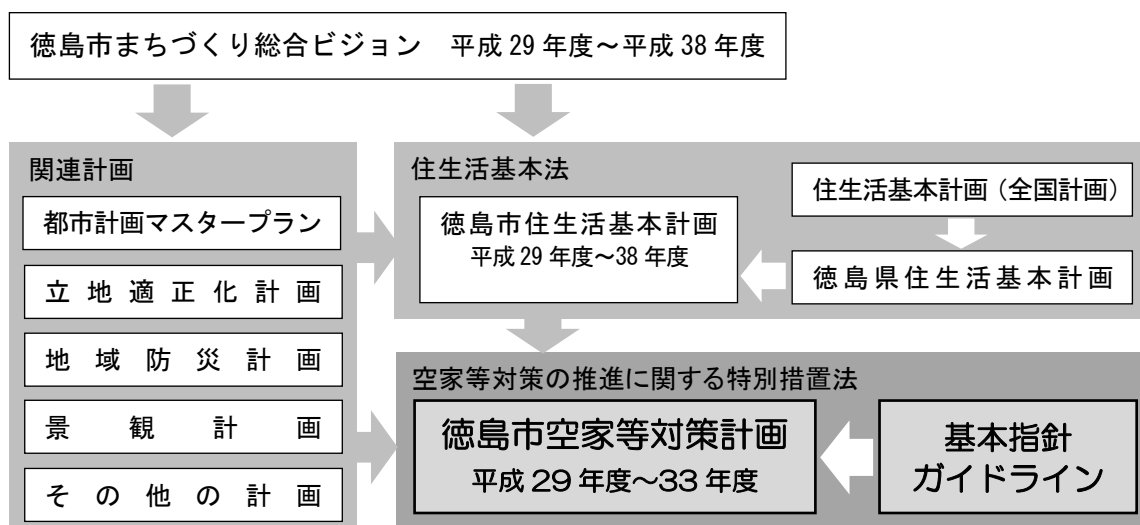


図1 計画の位置づけ

第1部 徳島市の空家等の状況

1 徳島市の概要

(1) 位置・地形等

徳島市は、徳島県の東部に位置し、吉野川とその支流がつくり育てた三角州に発達した人口約26万人の県都です。地方の中核的都市として、産業をはじめ、政治、経済、文化、教育、情報といったさまざまな面において高い集積があります。

現在は、神戸鳴門ルートと四国縦貫・横断道の結節点として、近代産業の育成や、高速情報化時代に対応した都市づくりに取り組んでいます。

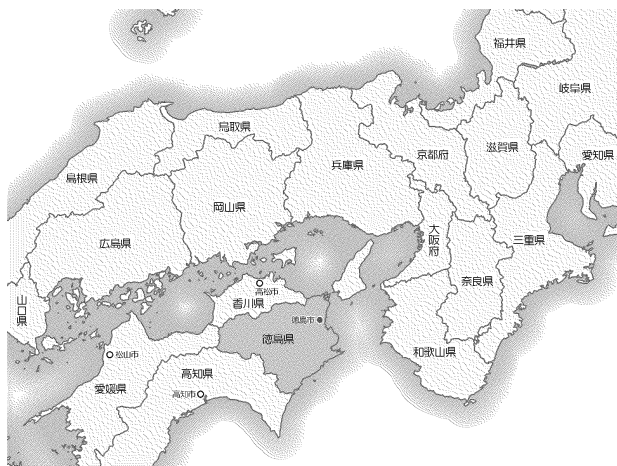


図1-1 徳島市の位置

(2) 人口・世帯数

徳島市の人口は、昭和45年から平成7年にかけて増加していましたが、平成7年以降減少が続いており、平成27年人口は258,554人です。

国立社会保障・人口問題研究所推計によると、平成52年には20.6万人まで減少すると予測されており、徳島市では、徳島市人口ビジョンにおいて平成72年に24万人超の人口維持を目指して徳島市まち・ひと・しごと創生総合戦略に取り組んでいます。

現在と比べ、一定の人口減少はやむを得ない状況にあり、空き家の増加も懸念されます。

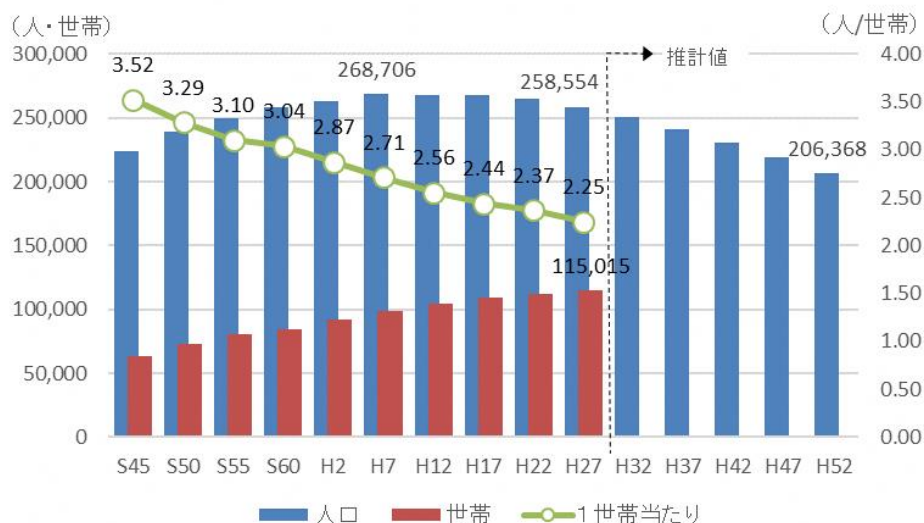


図1-2 人口・世帯数の推移と将来予測

(資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来推計人口)

(3) 年齢階層別人口推移

徳島市の人口の年齢構成をみると、昭和45年以降、65歳以上の人口の割合は増加を続けており、平成27年は27.6%※です。一方、15歳未満の人口の割合は昭和50年以降減少し、平成27年では11.8%※となっています。 ※:年齢不明を除く割合(グラフ対応)

少子高齢化の深刻化は、空き家を大量に発生させる大きな要因にもなります。

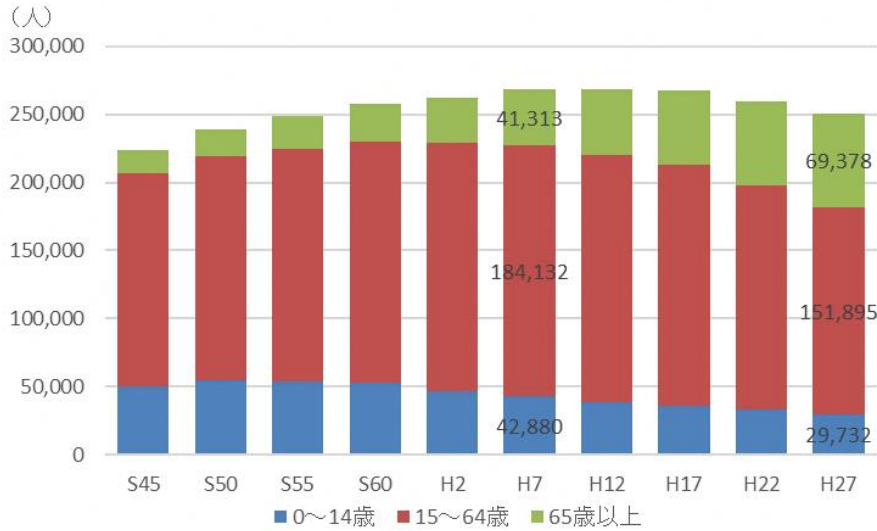


図1-3 年齢別人口の推移 (資料: 国勢調査)

(4) 高齢者のみ世帯の推移

徳島市の高齢者のみ世帯は、高齢单身、高齢夫婦のみ世帯ともに、昭和60年以降増加しています。

住み継ぐ人が限られる高齢者のみ世帯の住宅は、将来の空き家等予備軍として注視していく必要があります。

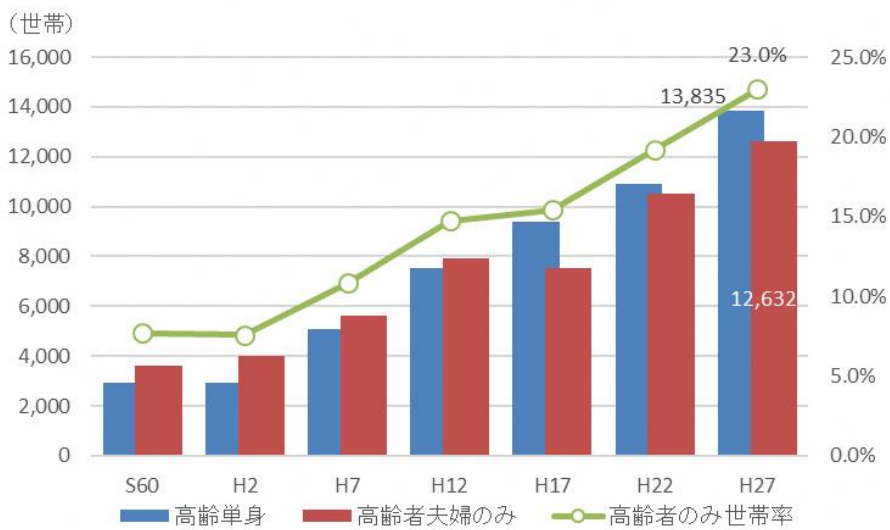


図1-4 高齢者のみ世帯の推移 (資料: 国勢調査)

2 住宅・土地統計調査による空き家の状況

(1) 空き家数及び空き家率の推移

住宅・土地統計調査（5年ごとに総務省が実施する住宅に関する調査）によると、全国の空き家数は年々増加しており、平成25年調査による全国の総住宅数は6,063万戸と、5年前に比べて304万戸増加し、空き家数は820万戸と5年前に比べて63万戸増加しています。空き家率は、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。

徳島市の状況を見ると、平成25年の総住宅数は136,250戸で平成20年と比較して6,550戸増加し、平成25年空き家数は23,520で、平成20年と比べて3,210戸増加しています。

全国と比較すると、平成25年の徳島市の空き家率は17.3%で、愛媛県と並び全国で5番目に高い徳島県を初めて下回ったものの、全国を3.8ポイント上回っています。

また、徳島市の空き家率は、平成10年以降上昇は緩やかになったものの、平成25年には再び上昇率が高まりました。

今後、徳島市の人口は減少し、高齢者のみの世帯は今後も増加していく可能性が高く、空き家率はさらに上昇していくおそれがあります。

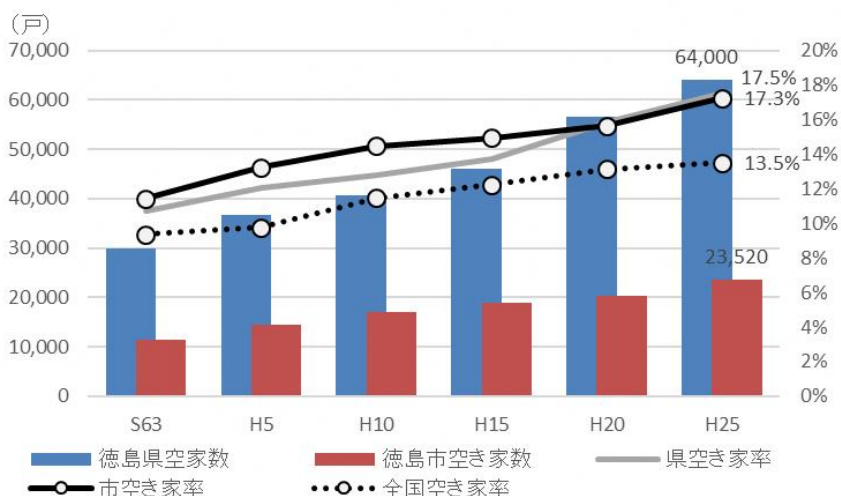


図1-5 全国の空き家数及び空き家率の推移
(資料：住宅・土地統計調査)

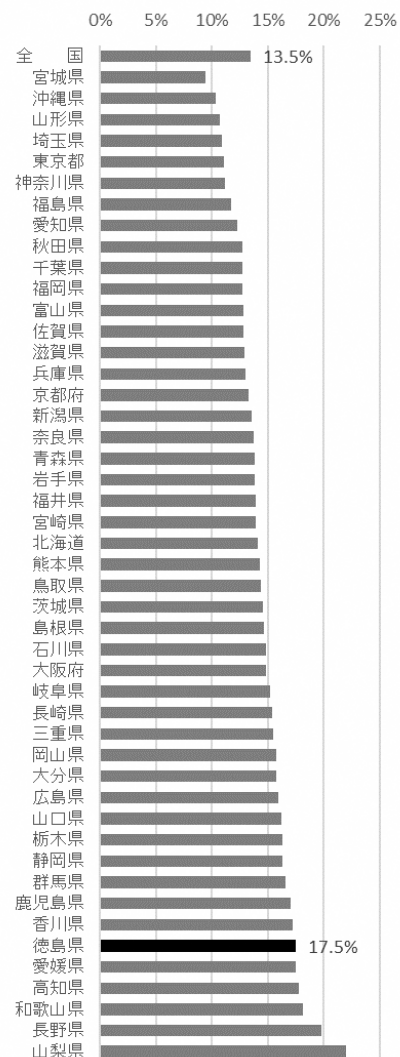


図1-6 都道府県別空き家率
(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

(2) 空き家の種類別の状況

平成20年と平成25年の空き家の種類別の状況をみると、全国は「売却用の住宅」は減少していますが、徳島市ではすべての住宅が増加しています。

「その他の住宅」は市場に流通していない状態であるため、空き家の対策にあたってはこれを減らしていくことが重要となりますが、平成20年にいったん減少した徳島市では最も増加した種類になっています。

表1-1 空き家の種類別の状況 (資料：住宅・土地統計調査)

空き家の種類		平成20年	平成25年	増減	増減率
空き家総数	徳島市	20,310	23,520	3,210	15.8%
	全国	7,567,900	8,195,600	627,700	8.3%
二次的住宅	徳島市	980	1,230	250	25.5%
	全国	411,200	412,000	800	0.2%
賃貸用の住宅	徳島市	13,430	13,540	110	0.8%
	全国	4,126,800	4,291,800	165,000	4.0%
売却用の住宅	徳島市	390	710	320	82.1%
	全国	348,800	308,200	-40,600	-11.6%
その他の住宅	徳島市	5,510	8,030	2,520	45.7%
	全国	2,681,100	3,183,600	502,500	18.7%



図1-7 空き家におけるその他の住宅の割合の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

注) 用語の解説

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)	

(3) 空き家の腐朽・破損の状況

空き家の種類別の腐朽・破損の状況を見ると、「賃貸用の住宅」や「その他の住宅」において腐朽・破損ありの割合が30%を超えています。全国と比較すると、すべての住宅で腐朽・破損ありの空き家の割合が高くなっています。

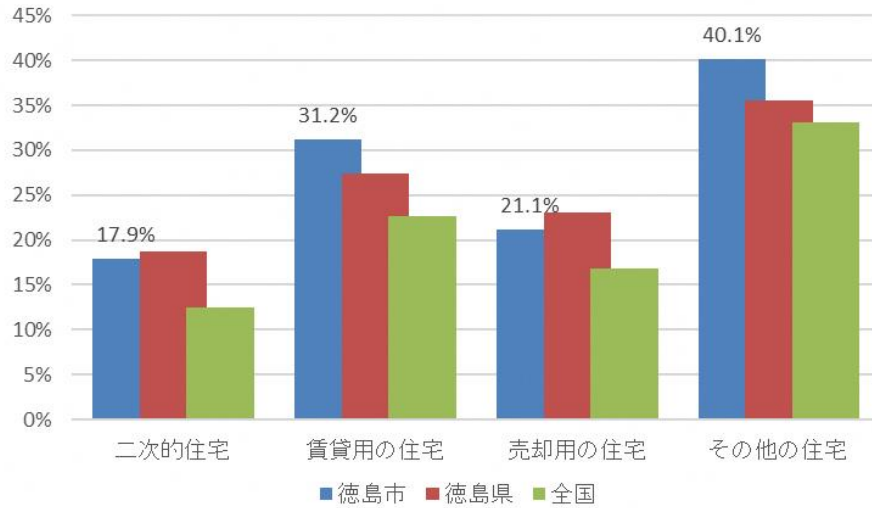


図1-8 空き家の種類別の腐朽・破損の状況（平成25年）
（資料：平成25年住宅・土地統計調査）

「その他の住宅」の腐朽・破損の状況を見ると、一戸建てでは概ね2件に1件で腐朽・破損がみられる状態になっており、腐朽・破損がある住宅は全体で3,000戸以上に及びます。

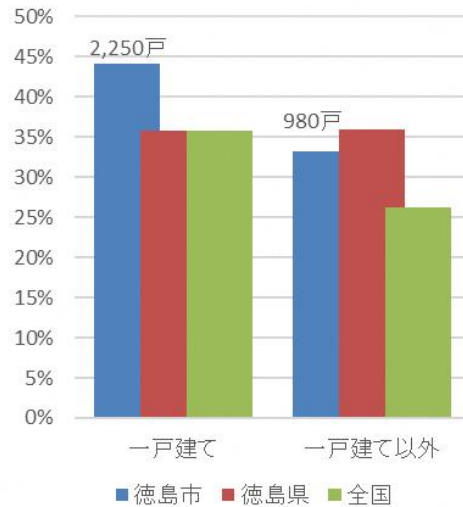
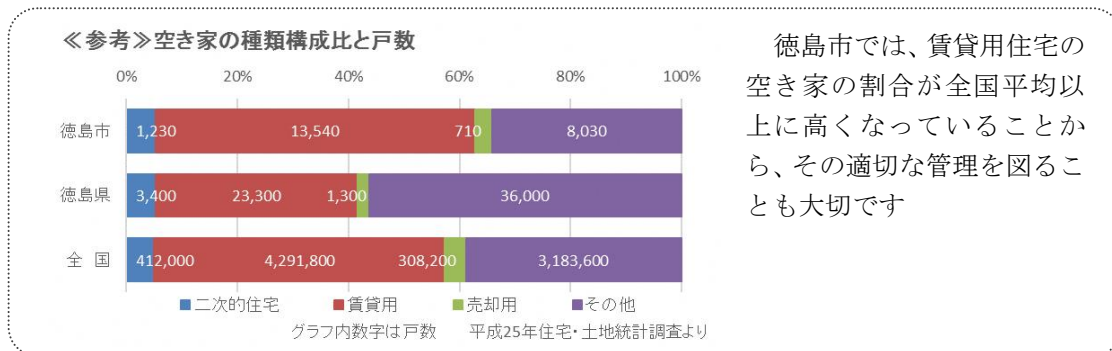


図1-9 その他の住宅の腐朽・破損の状況
（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



3 空家等の実態調査

空家等に対する対策の基礎資料とすることを目的として、平成28年度に市全域における空家等の実態調査を実施しました。

(1) 調査結果の概要

空家等の実態調査の結果、徳島市全域において建物棟数※は150,207件、空家等の数は3,563件で空家等の割合は2.4%となりました。 ※：住宅地図上の家形のカウントによる

地区別の空家数は津田地区が450件で最も多く、空家等の割合も最も高くなっています。その他、海岸、河川沿岸部で空家等の割合が高くなっています。

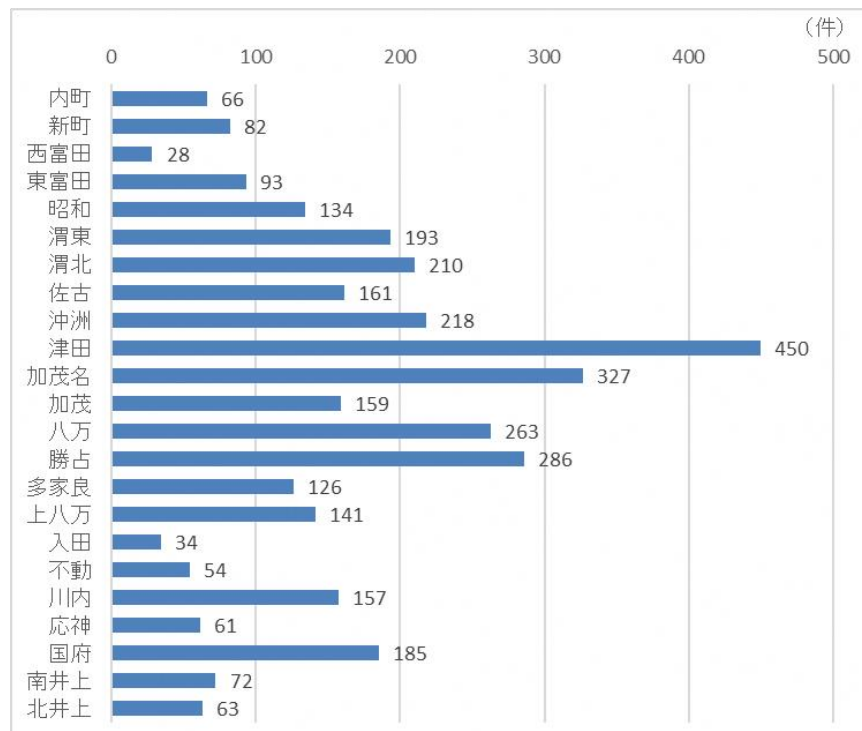


図1-10 地区別の空家件数

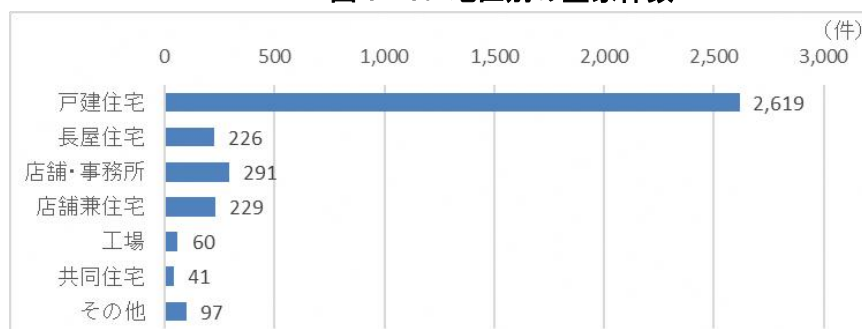


図1-11 建物用途別の空家件数

空家等の割合と住宅・土地統計調査の空き家率17.3%との乖離は、以下が要因と考えられます。

- ①実態調査では共同住宅（全室空き家の場合を除く）を対象外とした
- ②実態調査は「外観目視」によるもので、目視できない場合は空家件数に含まない
- ③住宅・土地統計調査は調査区抽出調査、実態調査は市全域調査である
- ④住宅・土地統計調査では調査票が収集できなかったものを空き家に判断している

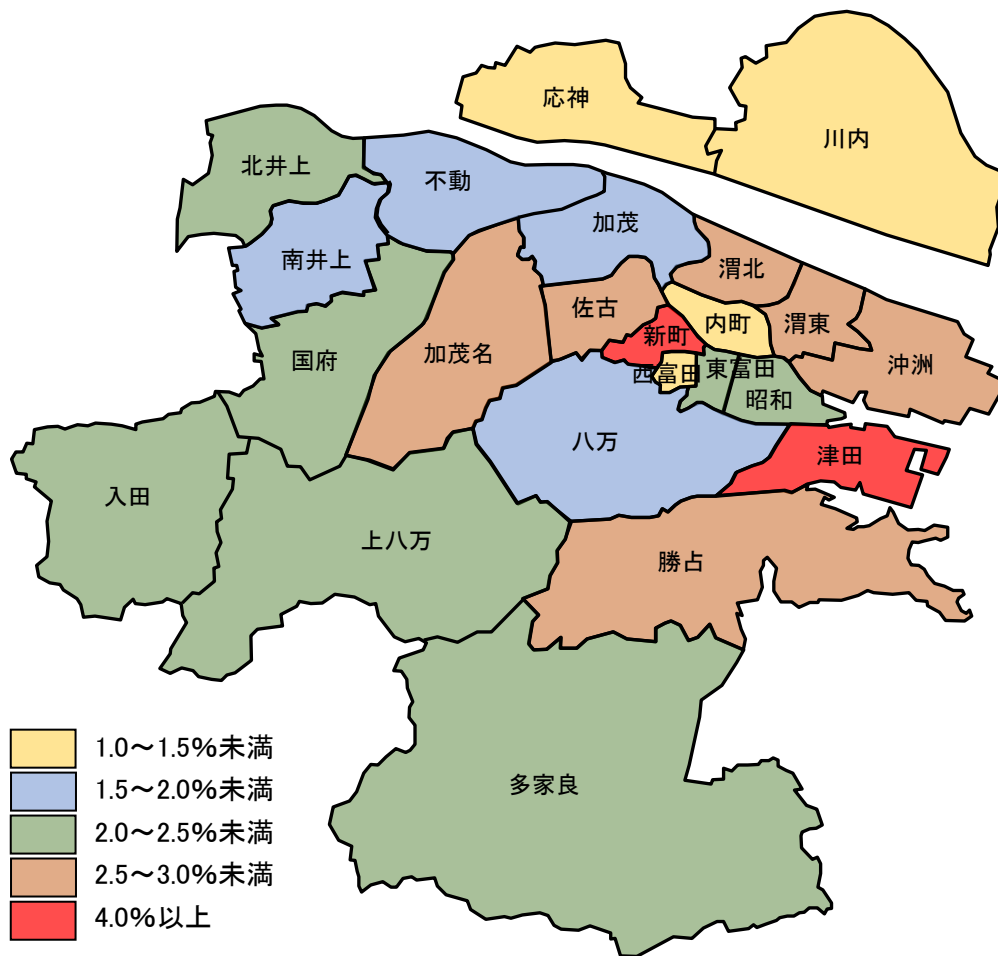


図1-12 地区別の空家等の割合

(2) 空き家に関する市民意識

平成29年度に実施した、住生活基本計画の見直しのための市民アンケートによると、市民は、周辺での空き家の増加に対しては「不安ではない」が最も多くなっているものの、「非常に不安」に感じられている方が1割弱います。

一方、空き家の所有者等の回答によると、空き家になって10年以上経過するものが4割を超えており、実態調査による空家等も10年以上経過しているものが少なからず存在している可能性があります。また、ほとんど管理していないとされる空き家の約2/3は10年以上経過しています。

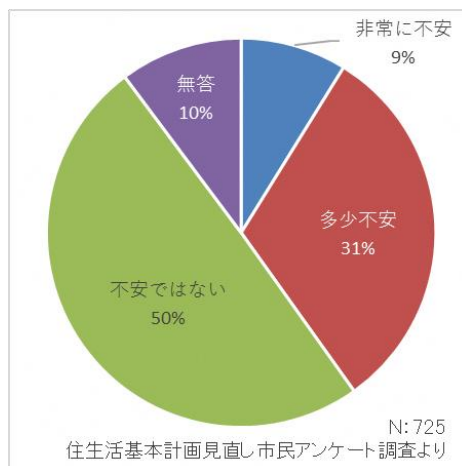


図1-13 市民の空き家に対する不安

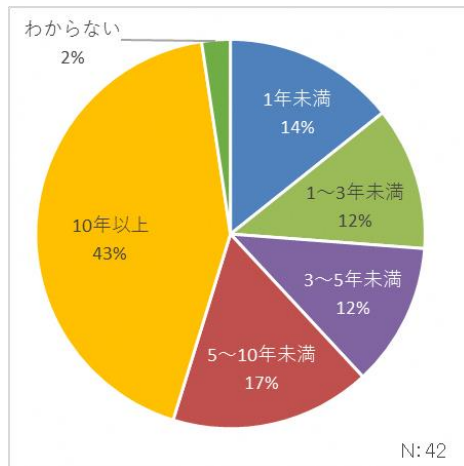


図 1-14 空き家発生後の期間

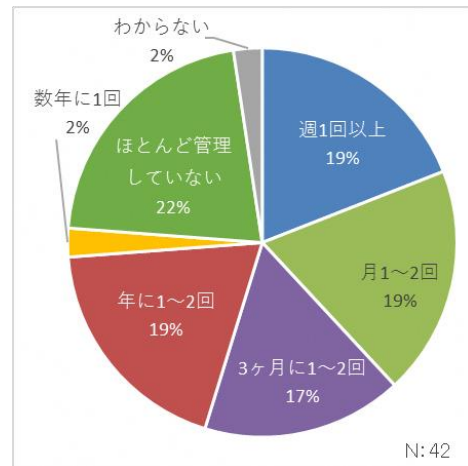


図 1-15 空き家の管理頻度

空き家所有者等が維持・管理に関して感じられている不安は、「老朽・破損が進行すること」が最も多く、以下「地震・台風等による破損・倒壊」「不審者の侵入や放火による事故の発生」が続いています。また、空き家は、「売却」または「自身又は親族による利用」することを考えています。

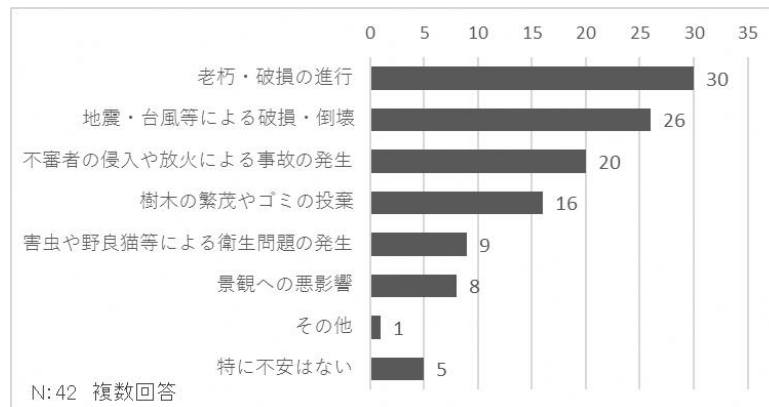


図 1-16 空き家の維持・管理に関する不安

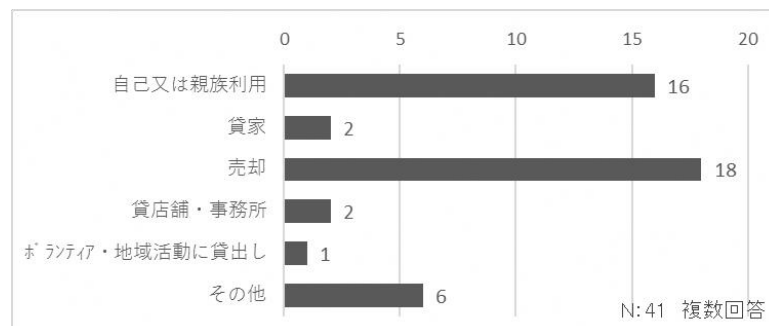


図 1-17 空き家の利用意向

第2部 徳島市空家等対策計画

1 空家等対策に関する基本的な方針等

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区

空家等の実態調査の結果から、空家等は市内全域に見受けられます。このため、徳島市全域を空家等に関する対策の対象とする地区とします。

なお、今後、立地適正化計画に照らして対策が必要になった場合には、重点的に取り組む地域の検討を行うこととします。

(2) 対象とする空家等の種類

徳島市空家等対策計画の対象とする空家等は法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

また、空家等の実態調査の結果、73.5%を占めている「戸建住宅」について、特に重点的な取組を進めるものとします。

なお、長屋や共同住宅については、当該住宅内のすべての住戸が空き家になった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなります。

● 「空家等」(法第2条第1項)

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

● 「特定空家等」(法第2条第2項)

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

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

(3) 空家等対策の基本方針

① 所有者等による空家等の適正管理及び空家等を未然に防ぐ取組の推進

空家等対策の推進に関する特別措置法第3条に規定される「空家等の所有者等の責務」に則り、空家等の管理責任は第一義的に所有者等にあることを前提とします。

このため、空家等を原因として民事的な事件があった場合も、その解決は、民法で規定する所有権等に基づいて当事者間で解決を図ることを原則とします。

徳島市は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の措置を行います。

(空家等の所有者等の責務) (法第 3 条)

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

② 関係者との連携

空家等の増加に伴う問題は建築物の老朽化による危険性だけでなく、ごみの問題、衛生の悪化の問題、立木の問題等多岐にわたります。これらの問題に対し、市の各所管部局が連携をとりながら対策を進めていきます。また、相続手続きや改修等の専門的な相談については、徳島県や民間の団体とも連携しながら対策を進めていきます。

③ 法に基づく適切な対応

空家所有者等による適切な管理が行われず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、特定空家等の認定から法に基づく措置等を行っていきます。

ただし、特定空家等に該当しない空家等の状態はさまざまあり、空家等を活用し、まちの魅力を向上していくことも重要となります。また、利用可能な空家等は、移住定住の促進をはじめとする各種施策への有効活用も可能です。

空家等の状態や周辺への影響の大きさに応じ、本計画に基づいて、それぞれの空家等に必要な対策もあわせて推進します。

第一義的には空家等の所有者が、自らの責任によつて的確に管理されることを前提としつつ、その促進を図るため、住民に最も身近な行政主体としての徳島市は、空家等の管理に関する相談や助言、情報提供および必要な援助に努めます。

(市町村の責務) (法第 4 条)

市町村は、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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進) (法第 12 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。

2 計画期間

徳島市では、徳島市住生活基本計画に基づいて住まいづくり・まちづくりを計画的・総合的に推進しているところです。

また、住宅の空き家の状況が把握できる総務省の住宅・土地統計調査は5年ごとに実施されます。

これらを踏まえ、本計画の計画期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

3 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等調査

徳島市内の空家等の調査結果について、行政情報も活用しながら最も効率的な方法で所有者等の特定を行います^{※1}。これら調査結果をデータベースとして整備し、周辺の環境に悪影響を及ぼすおそれがあるもの^{※2}のほか、市民等からの相談等があった空家等は、措置等を記録します。

※1：平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（基本的な指針一1(2)②等）より
※2：利活用できないもの

また、今後、重点地区を定める必要が生じた場合、別途定める「徳島市特定空家等の判断基準[※]」に基づき、客観的・統一的な基準で空家等に関する調査を実施し、データベースに登録します。

※：6(2)参照

(2) 立入調査等

周辺の環境に影響を及ぼす可能性がある、または及ぼしている空家等については、その所有者等にその状況を知らせ、是正を促します。

所有者等によって是正がされない空家等については、詳しい状況の確認や必要な対策を検討するため、敷地内への立入調査を行います。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者等による適正管理

空家等がもたらす問題の発生防止・是正は、第一義的には所有者等が自らの責任によって行うものとします。

(2) 空家等の発生の抑制のための取組

① 所有者等への問題意識等の啓発の推進

所有者等に空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理の責任を理解してもらうため、徳島市広報や徳島市ホームページの活用、パンフレットの配布等を行い、啓発の推進に努めます。

また、来庁者に対しては、相談事項に応じた適切な情報の提供、連携機関の紹介等を行います。

② 空家等の除却の支援

老朽化が進み危険な状態の空家等のうち、空き家になって概ね10年を経過した家屋の解体・撤去費を助成します。

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空家等の利活用の促進

① 地域の活性化に資する施設としての利用促進

徳島市では、移住の促進や民泊の推進に取り組んでいます。空き家を購入・賃借して市外から市内に転居したり、田舎で家庭菜園をする週末居住や古民家を観光資源とするほか、民泊として活用する場合に対するリフォーム補助等、その利活用を図る検討をします。

また、平成 29 年度に国土交通省が実施する「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」に参加して情報の全国展開を進めます。

② 地域活動等の拠点の整備

福祉や介護、子育て支援をはじめ、地域住民の主体的活動に関する幅広い分野における活動のためのコミュニティサロンや高齢者のサロンなど、地域の福祉の増進を図る空家等の利活用について検討します。

③ 公的住宅としての活用

建て替えが難しい市営住宅の用途廃止に際し、入居者の移転先として民間賃貸住宅の空き部屋を活用し、家賃の助成を行うなどの検討を行います。

④ 住宅セーフティネット法^{*}に基づく住宅としての活用

低額所得者、高齢者、障害者など住宅の確保に配慮を要する世帯のための賃貸住宅として活用することを検討します。

※：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の略称

(2) 除却した空家等に係る跡地の活用

除却した空家等の跡地についても、所有者等に管理の責任があることから、適正な管理を行うよう、啓発に努めます。

また、住宅密集地における空家等の除却跡地について、所有者から徳島市への寄付の希望がある場合で地元と管理協定などが結べるものについては、防災空き地やポケットパークなどの活用を検討します。

6 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

(1) 対応方針

徳島市は、所有者等による空家等の適正管理という基本方針のもと、まず、適切な管理がなされていない空家等を把握した場合※1は、空家等の所有者に対し、現状の状態の写真等の送付による情報提供等を行い、適切な管理を促します※2。あわせて、空家等を放置することによる所有者等のリスクについても丁寧に説明することで、所有者等が納得して対応できるように努めます。 ※1：法第9条第1項によるもの等、※2：法第12条

空家等の所有者による是正（適切な管理等による問題の解決等）・改善が見込めない場合は、周辺への悪影響の程度と危険等のひっ迫性を勧告※3し、特定空家等としての措置を行うか否か判断します。 ※3：法第9条第2項（立入調査）

特定空家等に対する措置は、行政指導である「助言又は指導※4」及び「勧告※5」、不利益処分である「命令※6」、「代執行※7」、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべきものを確認することができないときの「略式代執行※8」に大別されます。

※4：法第14条第1項、※5：同条第2項、※6：同条第3項、※7：同条第9項、※8：同第10項
以上の措置については、所有者等が判明している場合は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の順で行います。

また、これらの指導については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、慎重に対応していきます。

また、可能な限り「助言又は指導」による問題解決に努めます。

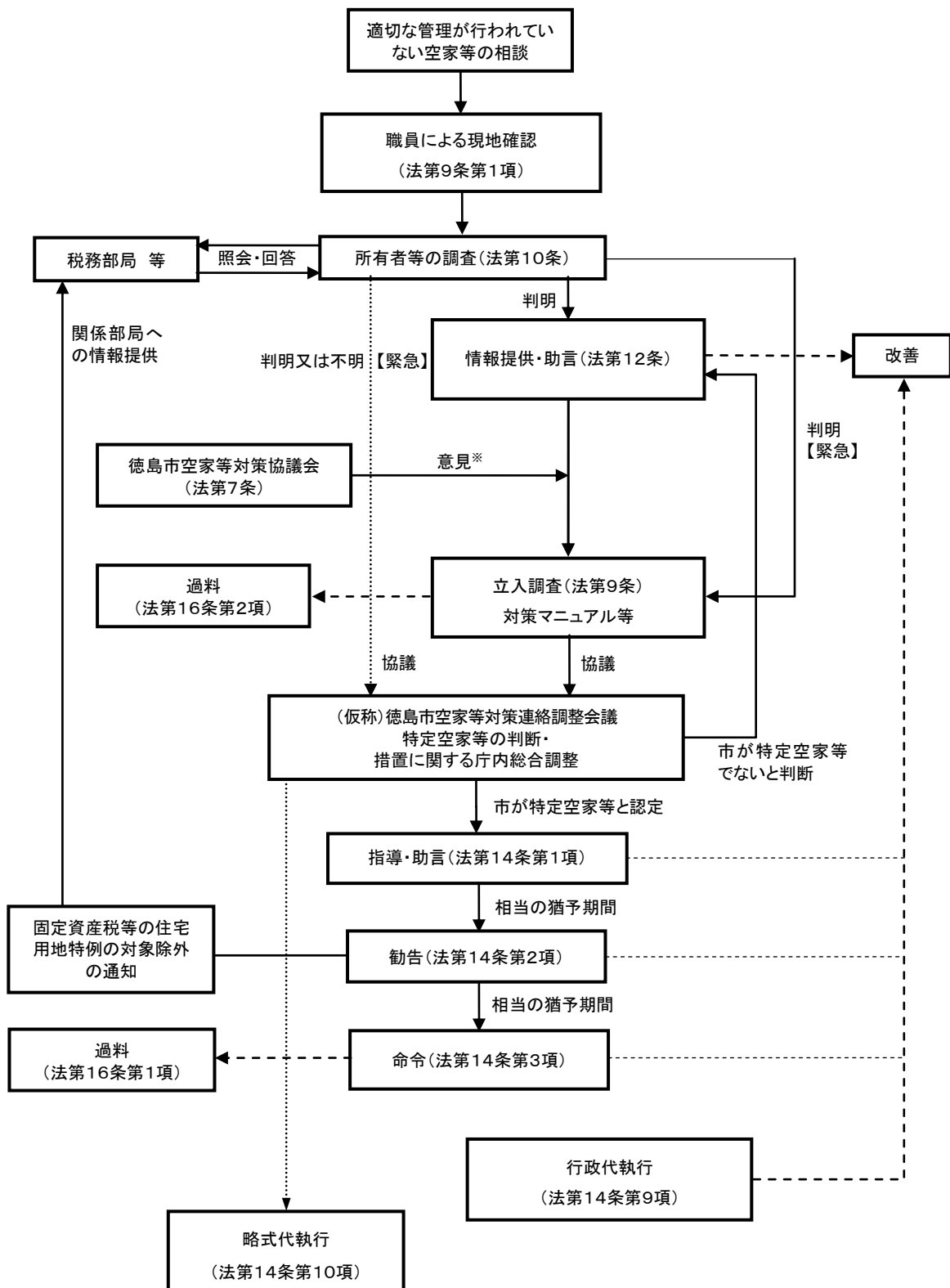
空家等を放置することのリスク

- ・老朽危険空家等による周辺住民への危険性
- ・老朽化の進行に伴う財産価値の減少
- ・相続人が増えていくことによる問題解消の困難性の増大
- ・勧告を受けた場合の固定資産税・都市計画税の減免措置の解除※9

※9：固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地は、その負担を特に軽減する必要から、特例措置が運用されています。勧告を受けた特定空家等の住宅用地はこの特例が適用されないこととなります。

	住宅用地特例	評価額 固定資産税(都市計画税)
小規模住宅用地	200 m ² 以下	1/6 (1/3)
一般住宅用地	200 m ² 超	1/3 (2/3)



※:特定空家等の判断基準に関すること

図 2-1 特定空家等に対する措置に関する全体フロー

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、徳島市空家等対策協議会の意見も聞きながら、国土交通省による「ガイドライン^{※1}」及び徳島県住宅供給公社作成の「特定空家等対策マニュアル」に示す基準を参考にします。また「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際には、「徳島市特定空家等の判断基準」をもとに行います。

なお、判断は原則として「立入調査^{※2}」によって行います。

※1：『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』で、「特定空家等」の判断の参考となる基準及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる考えを示したもの

※2：3(2)に記載の法第9条第2項に基づく調査

●特定空家等の判断の参考となる基準の概要（参考資料参照）

別紙1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

別紙2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある

別紙3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている
- (2) 周辺の景観と著しく不適切な状態である

別紙4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、通行を妨げる等の状態にある
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、不特定の者が容易に侵入できる等の状態にある

(3) 特定空家等の判断基準の見直し

特定空家等の判断基準は、空家等に関する相談内容や件数、空家等の立地、態様などを踏まえて適時見直し、適切な運用を図ります。

(4) 特定空家等の認定

建築物については、老朽度・危険度判定が倒壊の危険があるもののほか、放置すれば倒壊の危険性があるものについて、公益性の観点から悪影響の程度と危険度の切迫性を勘案し、特定空家等の措置が必要なものと判断します。

(5) 所有者等が不明の特定空家等への対応

空家等の管理は所有者等が対応することが原則ですが、所有者等が不明の場合は、対応ができる方がいないこととなります。所有者等が不明の特定空家等のうち、不特定多数の方が利用する防災上重要な施設及び道路等に接する建物のうち、倒壊した場合、防災上重要な施設に直接影響、または道路等を閉塞する可能性があるものについては、徳島市がやむを得ないものとして「略式代執行」を行うように取り組みます。

(6) 関係法令による対応方針

法により対応が困難な物件や緊急性の高い物件については、関係部署と協力し、他法令等による対応の可能性についても検討します。

関係法令による措置の例

災対対策基本法	応 急 措 置
第 64 条 応急公用負担等	・災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、他人の土地、建物のその他の工作物の一時使用や災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるおそれがあるものの除去することができる（第 1 項、第 2 項）
消防法	命 令
第 3 条	・火災の予防上危険な場合について、改修・移転・除去等を命令できる（第 1 項） ・措置を講じないとき等は代執行できる（第 4 項）
道路法	命 令 等
第 44 条 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務	・交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等の管理者に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。
第 44 条の 2 違法放置物件等に対する措置	・措置を講じないときは代執行できる

7 空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等の所有者等や周辺住民からの空家等相談は、私有財産の管理・利活用から空家等の問題に関する相談まで幅広く対応します。

空家等の問題に関する相談については、その内容に最も適切に対応できる部署に取り次ぎ、速やかに必要な対策の検討・実施を進めます。

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 徳島市空家等対策協議会

法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として「徳島市空家等対策協議会」を設置しています。

協議会では、以下に関する協議を行います。

- ① 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- ② 空家等対策の実施に関すること
- ③ その他協議会において必要と認められる事項

(2) 市の連携部署と役割

地域からの空家等情報の提供、所有者からの活用に関する相談など、それぞれの内容に応じて適切に対応する横断的な連携を図るため、本計画の策定にあたり設置した「徳島市空家等対策計画策定庁内連絡調整会議」を母体に、対策等の実施に直接関係する部署により（仮称）徳島市空家等対策連絡調整会議を設置します。

対象・状況	担当部署
利活用に関すること	企画政策課、経済政策課、観光課、介護・ながいき課、子育て支援課、市民協働課、住宅課、その他関係各課
家屋倒壊等のおそれがある建物等に関すること	建築指導課
火災予防上危険なものに関すること	消防局予防課
交通の安全確保を妨げているものに関すること	道路維持課
ごみの放置・不法投棄に関すること	市民環境政策課
景観を損なう空家等に関すること	都市政策課
空家等調査に関する情報提供に関すること	資産税課、水道局

(3) 外部の関係団体との連携

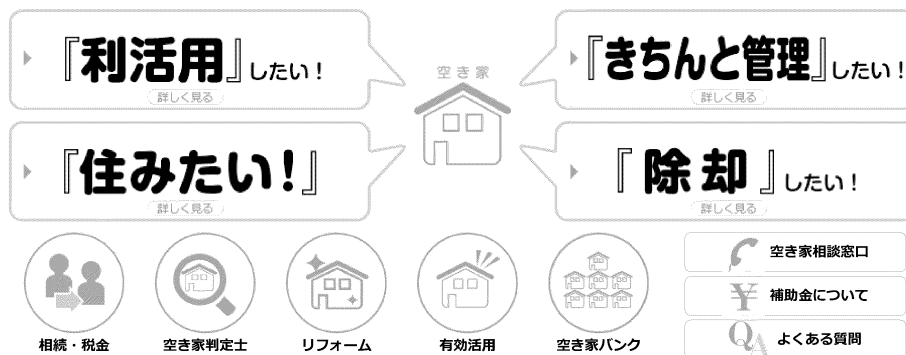
空家等をめぐる一般的な相談は、まず市で対応した上で、空き家所有者及び空き家利用希望者からの賃貸や売買の相談、維持管理、法律・権利関係等の専門的な相談については、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターと連携しながら対応していきます。

また、平成29年7月から開始した、(公益社団法人)徳島県宅地建物取引業協会との連携による空き家、空き土地の有効活用などを含めた「不動産相談」を継続します。

「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター

徳島県内における空き家の利活用、適正管理、除却などの相談、移住の相談、また、関係するリフォームなど建物の相談から相続・税金、補助金などの相談まで一元的に受付し、相談者の課題解決に向け対応するワンストップ窓口です。

当センターは、徳島県の委託により、平成28年1月に徳島県住宅供給公社内に開設されました。



9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 市の助成制度等

① 危険廃屋解体支援事業

事情があって長年放置されている空き家や、老朽化などで災害の際に倒壊の恐れがある空き家の解体・撤去・処分に係る工事を行う場合、その経費の一部を支援します。

② 既存木造住宅耐震化促進事業

平成12年5月31日以前に着工された木造住宅の耐震診断及び耐震改修に要する費用を助成することで、空き家になる前に地震に強い安全な住宅として流通していくようにします。

(2) 空家等データベースの整備

平成28年度に実施した空家等調査結果は、法に基づくデータベース※として整備し、所有者等やアンケート調査に基づく利活用意向、具体的な相談・対応や依頼などのほか、その時点の空家等の状況や所有者等に関する最新情報を更新し、空家等の正確な情報の把握に努めます。

※：周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されている販売、賃貸用の住宅を除く（法第11条）

参考資料

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二百二十七号)

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であっ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ために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関

するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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的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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 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。

(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。

徳島市空家等対策協議会設置要綱

(設置の目的)

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

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策の実施に関すること。
- (3) その他協議会において必要と認められる事項。

(組織)

第4条 協議会は、市長が委嘱または任命する委員10名以内をもって組織する。

2 協議会に会長1名及び副会長1名を置き、委員の互選によりこれを定める。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によってこれらを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、会長が必要と認めるときは、会議に委員以外の出席を求め、意見及び説明を聴くことができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、都市整備部住宅課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成29年7月1日から施行する。

徳島市空家等対策協議会委員名簿

(敬称略)

分野	氏名	所属・専門分野	役職
学識経験者	小川 宏樹	国立大学法人徳島大学 (建築計画学)	教授
	金 貞均	国立大学法人鳴門教育大学 (住居・住生活学)	教授
民間有識者	高源 真由美	公益社団法人徳島県建築士会	
	清水 哲也	公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会	会長
	竹中 淳二	公益財団法人徳島経済研究所	理事 事務局長
	島田 和男	徳島市コミュニティ連絡協議会	会長
公的機関	十河 秀樹	徳島地方法務局	登記部門総括表示登記専門官
	坂部 政男	徳島県県土整備部住宅課	課長
	坂尾 美郎	徳島市福祉事務所	福祉事務所長
	児島 隆文	徳島市長代理	都市整備部長

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（抜粋）

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

（略）

（2）空家等対策の基本的な考え方

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第 7 条第 1 項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第 9 条第 1 項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。

（略）

3 空家等の実態把握

（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

（中略）

しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第 10 条第 1 項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第 2 項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする事とされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第 10 条第 1 項に基づき内部で利用することが可能である。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）別紙

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

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	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

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

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

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

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

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

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

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

〔別紙3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

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

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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

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

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

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

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き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。

徳島市特定空家等の判断基準、徳島市特定空家等判定チェックシート

徳島市特定空家等の判断基準

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1 周辺への影響

次の項目について、該当するものを対象とする。

(1) 隣地への影響

- ・ 不特定多数が利用する防災上重要な施設等(※)が建つ隣地に倒壊するおそれがある。
- ・ 敷地境界線から 45° のラインを引いたとき、調査対象空家に干渉し、かつ倒壊したときに隣地にある上記施設に直接影響を及ぼす場合

※防災上重要な施設等の例

- ① 徳島市地域防災計画で指定避難所等に指定された施設
- ② 学校等
- ③ 病院（患者の収容施設があるものに限る）
- ④ 警察署・消防署・庁舎
- ⑤ 物資の輸送等に必要な公共交通機関の施設

(2) 前面道路への影響

- ・ 前面道路に倒壊した場合、隣家等の避難・救助の経路が確保されない場合。
- ・ 前面道路に倒壊のおそれがあり、その道路が避難路等に指定されている場合。

2 倒壊の危険性（徳島県住宅供給公社作成の特定空家等対策マニュアルに準ずる）

次の評定区分ごとに最高評点を算出し、評点の合計により危険度の判定をする。

- (1) 構造の破損等
- (2) 構造一般の程度
- (3) 構造の腐朽又は破損の程度
- (4) 防火上の構造の程度

3 落下危険物等（徳島県住宅供給公社作成の特定空家等対策マニュアルに準ずる）

次の項目について、落下物や転倒物による危険性について判定する。

- (1) 屋根材・庇
- (2) 外装材
- (3) 看板・機器
- (4) 屋外階段、バルコニー
- (5) 門・塀

4 保安上危険となるおそれのある状態の判定方法

(1) 総合判定：A

現状では、保安上危険となる恐れのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。

(2) 総合判定：B

即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。

(3) 総合判定：C

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にあり、特定空家等に該当するものと判定する。

判定表

		2 倒壊の危険性		
		a	b	c
3 落下 危険 物 等	a	A	B	C
	b	B	C	C
	c	C	C	C

No.	所在地	調査員	調査日			
建物概要						
建物用途	①戸建て住宅 ②長屋・共同住宅 ③戸建て併用住宅(店舗等) ④店舗 ⑤事務所 ⑥工場 ⑦その他()					
構造	①在来構法 ②伝統的構法 ③枠組壁工法 ④その他()					
階数	①平家建て ②2階建て ③その他()					
延面積	(登記事項証明書に記載の面積を記入、不明の際はおよその実測面積とする)		m ²			
建築時期	(登記事項証明書等の資料により判明した場合に記入する)					
チェックリストⅠ 周辺への影響						
隣地への影響	不特定多数が利用する防災上重要な施設等が建つ隣地に倒壊するおそれがある					
前面道路への影響	避難路等の前面道路に倒壊するおそれがある					
判定	周辺への影響の項目のどちらかに該当					
チェックリストⅡ 倒壊の危険性						
評定区分	評定項目	評定内容	基準 評点	評点	最高 評点	区分 評点
0	構造の破損等	建物全体	一見して危険と判断されるもの	100		100
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50	
		②柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5cm未満のもの	20		
		③外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	①床	イ 根太落ちがあるもの	10	100	
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15		
		②基礎、土台、柱、又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		③外壁	ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		④屋根	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
			イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
ロ 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの ハ 屋根が著しく変形したもの	25 50					
3	防火上の構造の程度	①外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20		
		②屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10		
評点合計						
判定	a: 評点の合計が50点未満、b: 50点以上～100点未満、c: 100点以上					
チェックリストⅢ 落下危険物等						
屋根材・庇	a	影響が小さい: 一部破損がみられるものの、他の部分は比較的健全				
	b	影響がある : 2階の屋根の瓦がずれており、落下のおそれがある。				
	c	影響が大きい: 1階の屋根の瓦の大部分がずれており、地面に落下するおそれがある				
外装材	b	影響がある : 建物の一部に大きな亀裂や壁仕上げの剥落が見られる				
	c	影響が大きい: 著しい破損等がみられ壁仕上げの落下のおそれがある				
看板・機器	b	影響がある : 傾斜やずれがみられる				
	c	影響が大きい: 脱落・落下・転倒のおそれがある				
屋外階段 バルコニー	b	影響がある : 部分的な腐食や破損がみられる				
	c	影響が大きい: 脱落・落下のおそれがある				
門・塀	b	影響がある : 部分的なひび割れや破損がみられる				
	c	影響が大きい: 破損、部材の落下・転倒のおそれがある				
判定	周辺への影響の項目の中で最も影響の大きいもの(a～c)を記入					
総合判定	判定表を参照し、A～Cを記入					