

(案)

磐田市空家等対策計画



令和 年 月

磐田市

目 次

■第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画の背景・目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 対象区域	1
5. 対象とする空家等の種類	2
6. 計画における用語の定義等	2

■第2章 空家等の現状と課題

1. 磐田市の空家等の現状	4
(1) 住宅・土地統計調査（総務省）	4
(2) 空き家所有者実態調査（国土交通省）	7
(3) 家屋照合調査（磐田市）	8
(4) 地域住民・地元自治会からの情報提供	9
2. 空家等における課題	10
(1) 住宅・土地統計調査からみた課題	10
(2) 空き家所有者実態調査からみた課題	10
(3) 管理不全空き家に対する課題	10

■第3章 空家等対策の基本理念と基本的な方針

1. 基本理念	12
2. 対策に関する基本的な方針	12
基本方針1 空家等の実態把握と情報の管理	12
基本方針2 所有者等への啓発・支援	12
基本方針3 放置されている空家等に対する指導	12

■第4章 空家等に関する対策

施策体系	13
基本方針1 空家等の実態把握と情報の管理	14
対策1 空家等の調査	14
対策2 空家等情報の台帳・データベースの整備	14
基本方針2 所有者等への啓発・支援	15
対策1 所有者等に対する啓発	15
対策2 空家等管理事業者との連携	15

対策3 中古建物リフォーム事業費補助金	16
対策4 空き家除却事業費補助金	17
対策5 相談窓口の整備	17
対策6 優遇税制の活用促進	18
対策7 空き家バンクの設置	18
基本方針3 放置されている空家等に対する指導	19
対策1 情報提供に対する措置	19
対策2 所有者不明、相続人不在の場合の対応	19

■第5章 計画の目標と推進体制

1. 成果目標	20
2. 推進体制	20
(1) 磐田市空家等対策委員会	20
(2) 空家等の対策における関係課の役割	21
3. 計画の進捗管理	22
(1) PDCAサイクルによる計画の推進	22
(2) 計画の変更	22

■資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	23
2. 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の必要な指針 (ガイドライン) (別紙1から別紙4)	29
3. 磐田市危険空き家判定基準 (判定調査表)	36
4. 管理不全空き家等連絡票	38
5. シルバー人材センターとの協定	39
6. 磐田市空家等対策委員会規程	42

第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画の背景・目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない建物が増加しています。本市においても、平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると8,500戸の空き家があり、前回調査（平成25年）から2.2%減少したものの、平成20年からは30%増加しており、依然として多くの空き家が存在しています。中でも適切な管理が行われない空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を招き、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、早急な対策が求められています。

こうした中、平成27年5月に「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。）が施行され、あわせて「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）」が公表されるなど、国から空家等の対策に関する基本的な方向性が示されました。（資料編P23）

これを踏まえ、本市においても空家等を放置させないための様々な施策を実施しているところですが、今回、「磐田市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、あらためて空き家問題に対する基本的な考えを明確にするとともに、施策を整理し、空家等がもたらす問題に総合的に対応していきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づく計画であり、本市の実情に合わせ、上位計画となる磐田市総合計画に定める空家関連施策との整合を図りつつ、空家等に関する基本方針や施策を定めるものとします。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、当該期間中に社会状況の変化や国の各種政策の動向等により、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

4. 対象区域

本計画の対象地区は、磐田市全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象は、法第2条で規定される空家等とします。

6. 計画における用語の定義等

(1) 空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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) 特定空家等（法第2条第2項）

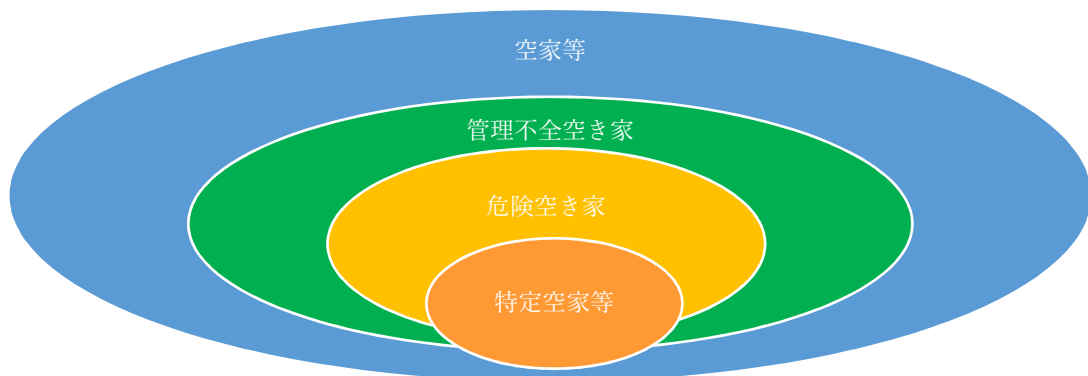
そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（資料編 P29）

(3) 管理不全空き家

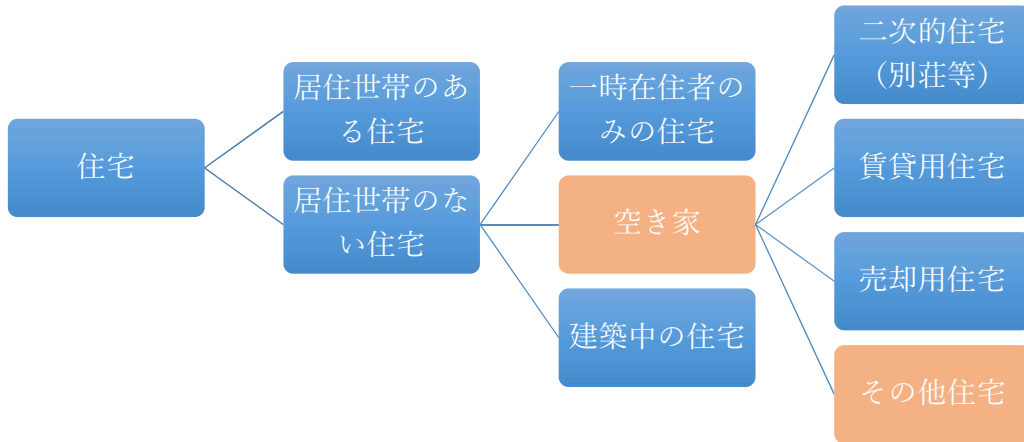
空家等のうち、管理されていない状態で放置され、周辺の生活環境に影響を及ぼす建築物をいう。

(4) 危険空き家

管理不全空き家のうち、平成29年4月に策定した「磐田市危険空き家判定基準」に基づき、市が危険と判定したものをいう。（資料編 P36）



(5) 住宅・土地統計調査（総務省）における住宅の種類と用語



※用語解説

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

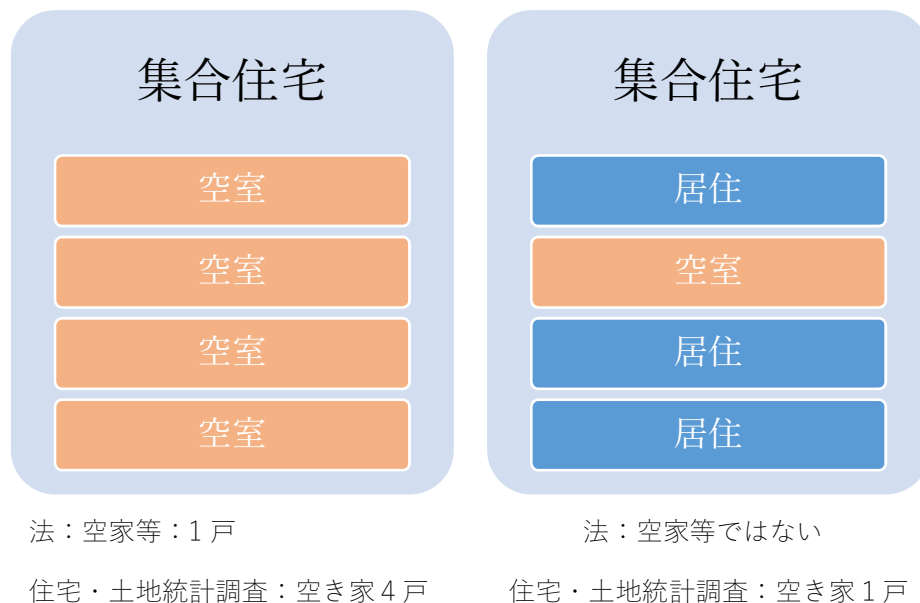
賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用住宅：新築・中古に問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたり不在の住宅

※法が定義する「空家等」と住宅・土地統計調査が指す「空き家」

アパート、マンション等の集合住宅の場合、法が定義する「空家等」と住宅・土地統計調査が指す「空き家」の意味が異なります。住宅・土地統計調査では、居住者のいる集合住宅の空室も「空き家」としています。



第2章 空家等の現状と課題

1. 磐田市の空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査（総務省）

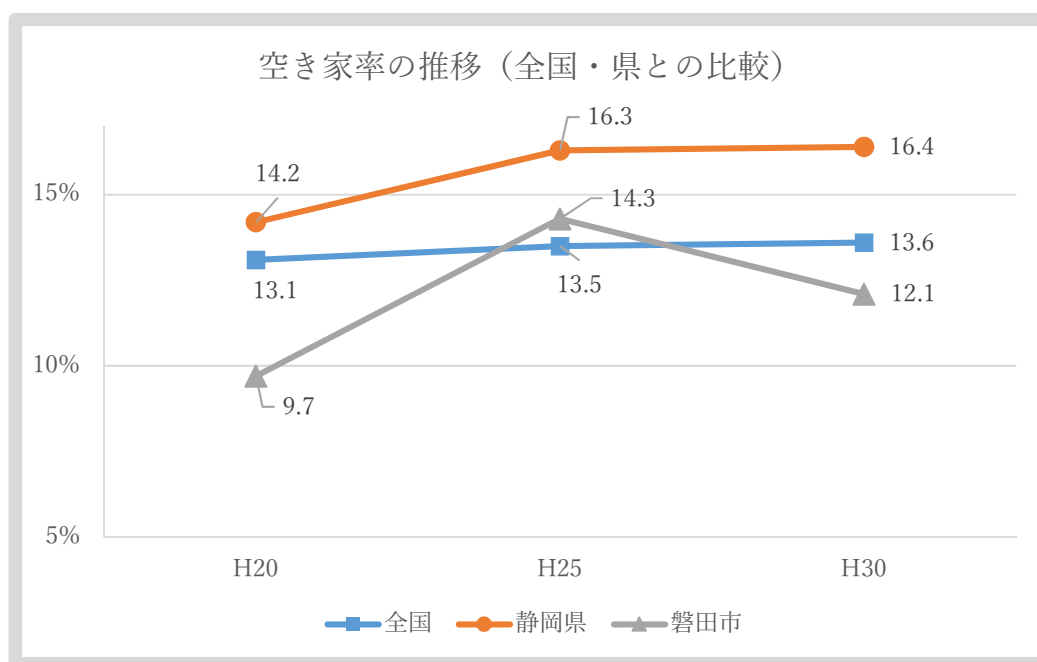
① 全国・静岡県との比較

- ・平成20年と平成25年との比較では、全国、静岡県、磐田市とも空き家率が増加
- ・平成25年と平成30年との比較では、全国、静岡県ともに空き家率が0.1%増加したのに対し、磐田市は2.2%減少
- ・平成20年から10年間では、全国、静岡県、磐田市とも空き家総数、空き家率は増加

地域	区分	総数（戸）			空き家率（%）		
		H20	H25	H30	H20	H25	H30
全国	住宅	57,586,000	60,628,600	62,407,400	13.1	13.5	13.6
	空き家	7,567,900	8,195,600	8,488,600			
静岡県	住宅	1,597,900	1,659,300	1,714,000	14.2	16.3	16.4
	空き家	226,800	270,900	281,600			
磐田市	住宅	67,430	67,070	70,010	9.7	14.3	12.1
	空き家	6,510	9,570	8,500			

（資料）住宅・土地統計調査（総務省）

※空き家率：空き家（総数）÷住宅（総数）の割合



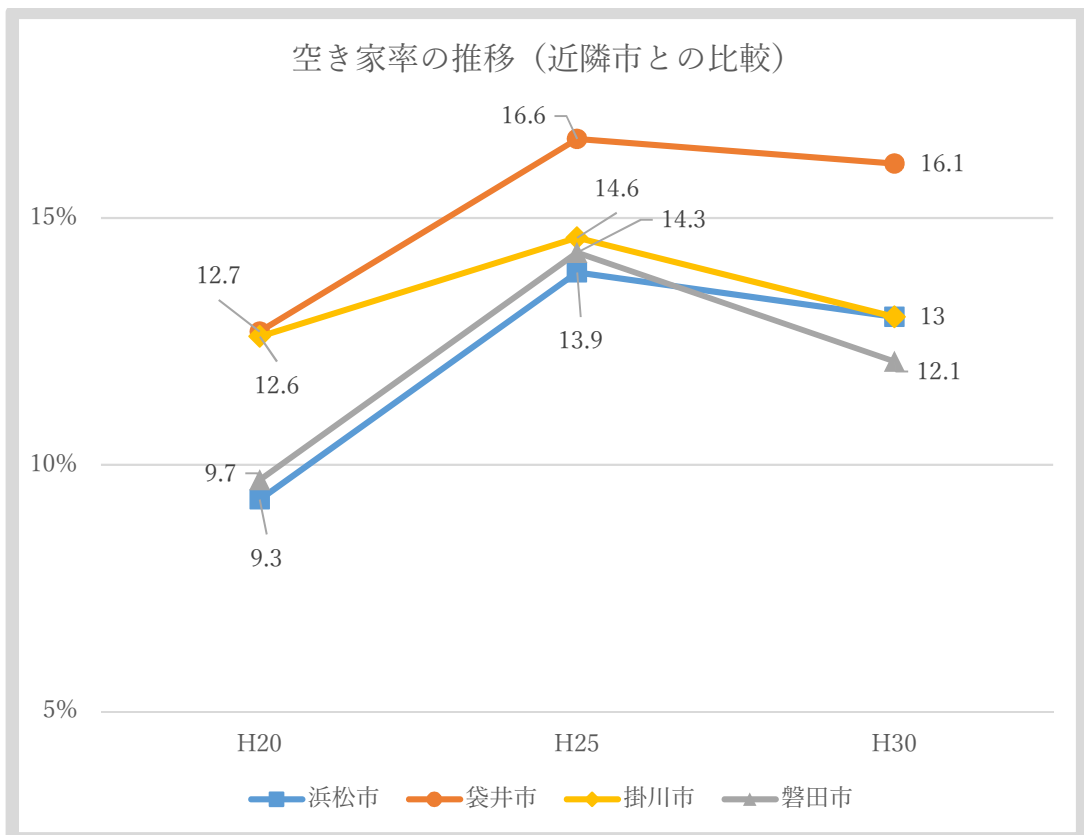
② 近隣市との比較

- ・平成 20 年と平成 25 年との比較では、磐田市、近隣市ともに空き家率が増加
- ・平成 25 年と平成 30 年との比較では、磐田市、近隣市ともに空き家率が減少
- ・平成 20 年から 10 年間では、磐田市、近隣市ともに空き家総数、空き家率とも増加

地域	区分	総数（戸）			空き家率（％）		
		H20	H25	H30	H20	H25	H30
浜松市	住 宅	325,310	353,600	359,600	9.3	13.9	13.0
	空き家	30,290	49,190	46,700			
袋井市	住 宅	34,090	36,250	38,110	12.7	16.6	16.1
	空き家	4,320	6,030	6,130			
掛川市	住 宅	43,610	46,260	48,760	12.6	14.6	13.0
	空き家	5,500	6,760	6,340			
磐田市	住 宅	67,430	67,070	70,010	9.7	14.3	12.1
	空き家	6,510	9,570	8,500			

（資料）住宅・土地統計調査（総務省）

※空き家率：空き家（総数）÷住宅（総数）の割合



③ 空き家の種類別内訳（磐田市）

- ・平成30年調査の結果、空き家総数8,500戸のうち「その他住宅」は、2,060戸（約25%）
- ・「その他住宅」2,060戸のうち地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある「腐朽・破損有」の住宅は、430戸（約20%）

種類別内訳

（単位：戸）

種類	空き家区分											
	二次的住宅			賃貸用住宅			売却用住宅			その他住宅		
	H20	H25	H30	H20	H25	H30	H20	H25	H30	H20	H25	H30
戸建て住宅	180	160	40	230	600	540	200	120	290	1,770	2,250	1,880
アパート等	90	40	—	3,300	5,680	5,570	40	20	—	690	700	170
計	270	200	40	3,530	6,280	6,110	240	140	290	2,460	2,950	2,060

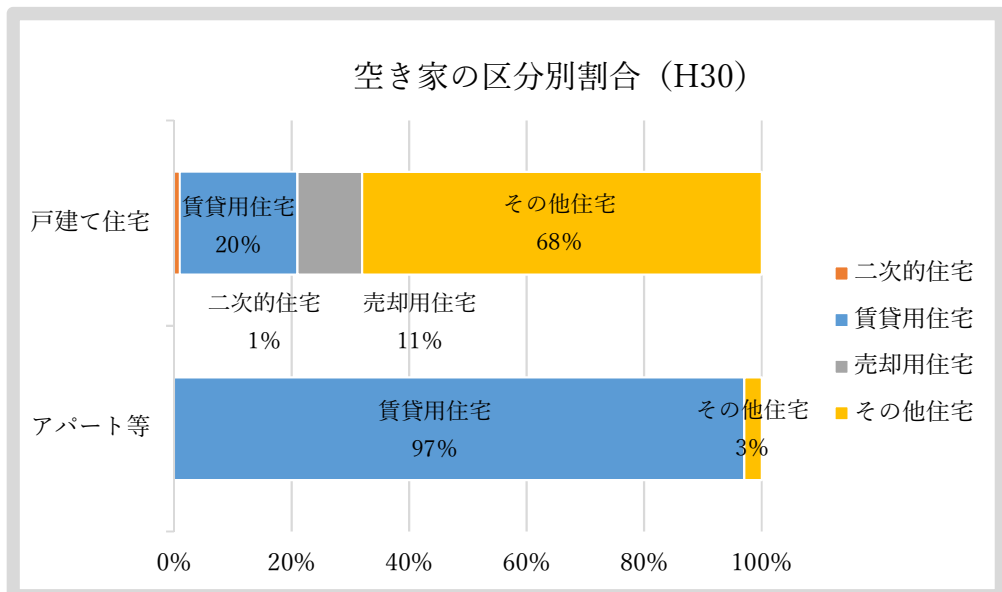


「腐朽・破損」状況

（単位：戸）

種類	その他住宅 (総数)			腐朽・破損有			腐朽・破損率 (%)		
	H20	H25	H30	H20	H25	H30	H20	H25	H30
	戸建て住宅	1,770	2,250	1,880	390	760	410	22.0	33.8
アパート等	690	700	170	20	160	20	2.9	22.6	11.8
計	2,460	2,950	2,060	410	930	430	16.7	31.5	20.9

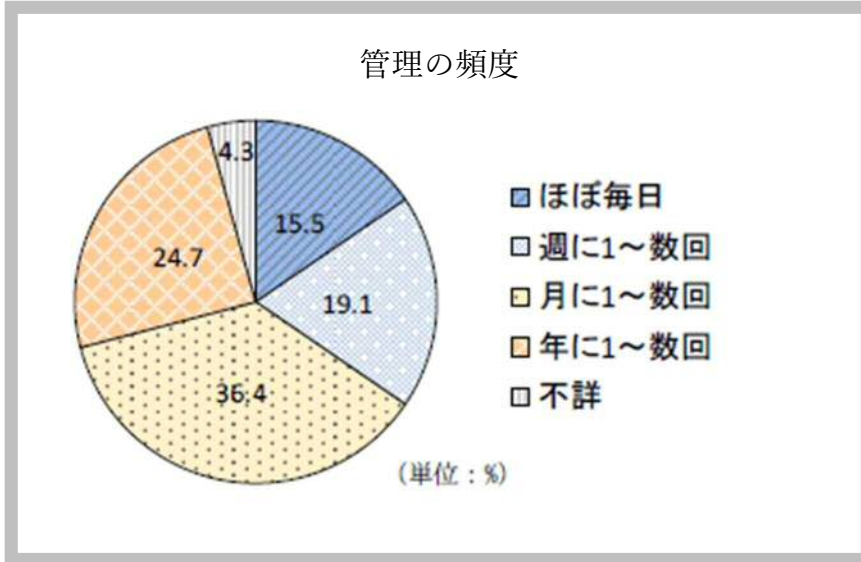
（資料）住宅・土地統計調査（総務省）



(2) 空き家所有者実態調査（国土交通省）

① 戸建て空き家等の管理の頻度（全国）

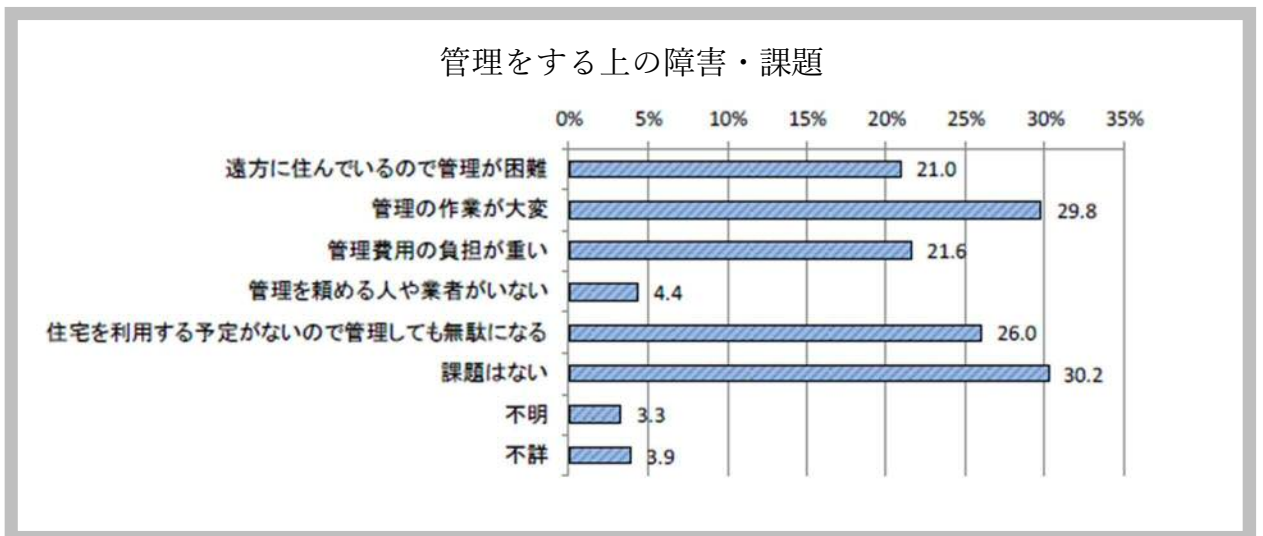
- ・月に1回以上管理する方が、全体の7割
- ・一方で、年に数回以下の方が全体の25%を占める



(資料) 令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

② 管理をする上での障害・課題

「管理の作業が大変」が29.8%、「管理が無駄になる」が26.0%、「管理費用の負担が重い」が21.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.0%など（複数回答）



(資料) 令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

(3) 家屋照合調査（磐田市）

① 特定空家等に該当する可能性のある家屋の把握

- ・平成 27 年度から令和元年度の 5 年間に家屋照合調査を実施し、「特定空家等に該当する可能性のある家屋※」の特定を行いました。
- ・その結果、「特定空家等に該当する可能性のある家屋」が、本市の全域で 281 棟あることが分かりました。調査総数 138,524 棟の約 0.2%になります。

※「特定空家等に該当する可能性のある家屋」

1 年以上人の出入りがないと調査員が判断したもののうち、次の何れかの基準を満たす家屋をいう。

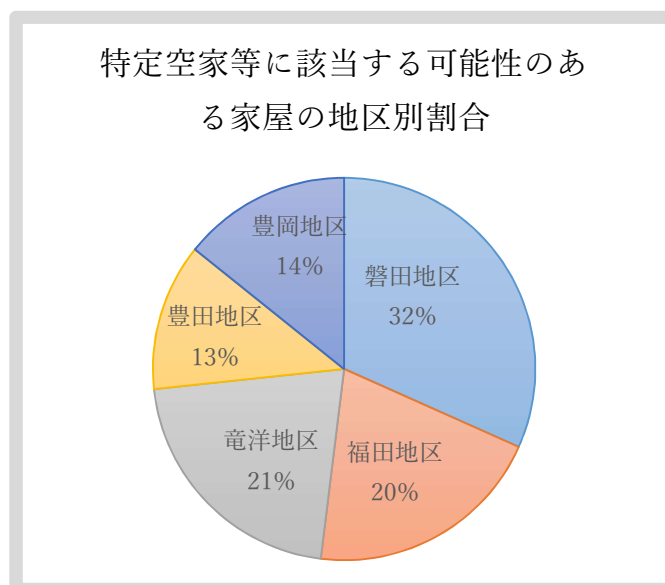
- ・柱や梁の傾斜、腐朽又は破損等が生じており、修理を要する
- ・壁面に剥落、破損が生じており、修理を要する
- ・屋根に剥落、ずれ、破損が生じており、修理を要する

② 調査結果

（単位：棟）

地区	調査件数	特定空家等に該当する可能性のある家屋	改善状況（R2 年度末）		
			解体済	改修済（再利用）	経過観察
磐田地区	69,859	89 (0.1%)	21	35	33
福田地区	16,603	57 (0.3%)	10	34	13
竜洋地区	17,166	60 (0.3%)	23	26	11
豊田地区	23,670	35 (0.1%)	6	19	10
豊岡地区	11,226	40 (0.4%)	9	16	15
計	138,524	281 (0.2%)	69	130	82

（ ）：調査件数に対する「特定空家等に該当する可能性のある家屋」の割合



(4) 地域住民・地元自治会からの情報提供

- ・地域住民や地元自治会から管理不全空き家に関する情報提供は、延べ 180 件
- ・空家の所有者へ改善を働きかけた結果（任意の行政指導）、全体の約 4 割が建物の解体または改修を実施

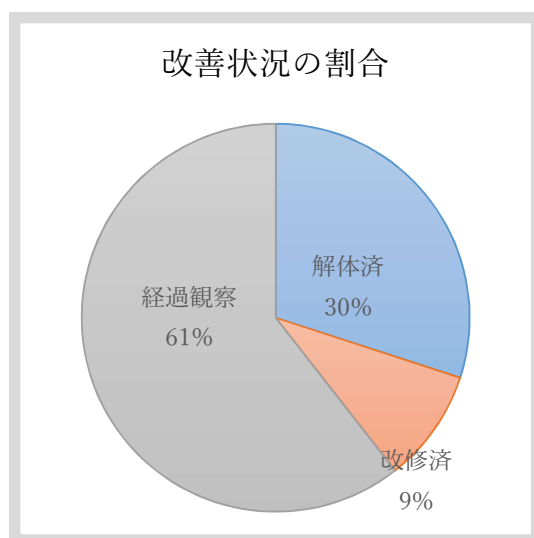
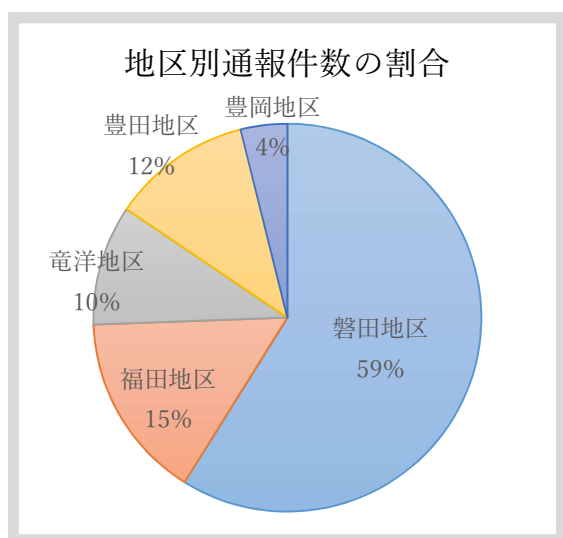
年度別通報件数

(単位：件)

年度	件数	種別			改善状況 (R2 年度末)		
		特定空家等	危険空き家	空き家	解体済	改修済	経過観察
H26	7	0	0	7	4	1	2
H27	23	0	8	15	7	0	16
H28	8	0	1	7	4	0	4
H29	32	0	18	14	13	4	15
H30	62	0	42	20	15	9	38
R1	28	0	17	11	11	2	15
R2	20	0	7	13	0	1	19
計	180	0	93	87	54	17	109

地区別通報件数

地区	件数
磐田地区	106
福田地区	28
竜洋地区	18
豊田地区	21
豊岡地区	7
計	180



2. 空家等における課題

(1) 住宅・土地統計調査からみた課題

① 空き家数及び空き家率

本市の空き家数及び空き家率は、平成 25 年から平成 30 年までの 5 年間で減少しています。しかし、空き家数は平成 20 年からは増加しており、依然として市内には多くの空き家が存在するため、引き続き空き家の発生を抑制するための取り組みが必要です。

② 腐朽・破損のある住宅への対応

腐朽・破損のある住宅は、その殆どが戸建て住宅のため、戸建て住宅の適正管理を促す取り組みが必要です。

(2) 空き家所有者実態調査からみた課題

① 空き家の適正な管理

所有する空き家の管理が年に数回以下の方が、全体の約 1/4 を占めています。管理不全空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、適正管理を促す取り組みが必要です。

② 空き家の活用

管理をする上での障害として「作業が大変」「住宅を利用する予定がない」「費用負担が重い」「遠方に住んでいる」などの意見があります。使用する予定のない空き家・空き地は、売却するなど有効利用を促す取り組みが必要です。

(3) 管理不全空き家に対する課題

① 管理不全空き家の分布

家屋照合調査及び地元自治会等からの情報提供により管理不全空き家の所在を整理した結果、市全域に分布していることが判明したため、地域を限定せず市全域を対象とした取り組みが必要です。

② 管理不全空き家の改善

管理不全空き家に対する行政指導（任意）により改善がみられたのは、全体の約 4 割に留まっています。空き家の状況に応じた有効な施策が必要です。

③ 地元自治会等からの情報提供、連携の必要性

管理不全空き家の情報が、地元自治会等から多く市に寄せられています。空き家対策は、地域の状況に精通している地元自治会等と情報を共有し、連携して対応することが必要です。

第3章 空家等対策の基本理念と基本的な方針

1. 基本理念

「空家等に対する不安をなくし、安全で安心して暮らせるまちを目指す」

2. 対策に関する基本的な方針

基本方針1 空家等の実態把握と情報の管理

所有者等からの相談、自治会等からの情報提供により地域の実情を把握し、適切かつ効果的な対策を推進します。

また、所有者等への適切な助言、指導等に役立てるため、市に寄せられた相談内容や現地調査の結果などを整理するとともに、記録としてデータベース化し、関係部局で共有します。

基本方針2 所有者等への啓発・支援

空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることが原則であり、適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要です。このため、広く所有者等に対し啓発・支援を行い、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

基本方針3 放置されている空家等に対する指導

管理されていない状態で放置されている空家等については、所有者等にその危険性や支援制度に関する情報を提供することにより適正な管理あるいは除却を促します。

また、改善が見込めない場合は、法に基づいた改善指導を行います。

第4章 空家等に関する対策

施策体系

前章に示した基本理念に基づき、空家等の状態に応じて施策を推進します。

		基本方針											
		1.空家等の実態把握と情報の管理		2.所有者等への啓発・支援						3.放置されている空家等に対する指導			
		対策1	対策2	対策1	対策2	対策3	対策4	対策5	対策6	対策7	対策1	対策2	
空家等	適切に管理されている空家等	空家等の調査	空家等情報の台帳・データベースの整備	所有者等に対する啓発	空家等管理事業者との連携	中古建物リフォーム事業費補助金	相談窓口の整備	優遇税制の活用促進	空き家バンクの設置				
	管理不全空き家											情報提供に対する措置	
	危険空き家												空き家除却事業費補助金
	特定空家等												所有者不明・相続人不在の場合の対応

対策1 空家等の調査

【課題の解決 (1)-②、(3)-①②③】

① 管理不全空き家の把握

「管理不全空き家等連絡票」（資料編 P38）を使用し、自治会と連携して管理不全空き家の把握に努めていきます。

② 空家等の特定

住民票、水道の使用量、建築物への出入り状況、近隣住民のヒアリングなどの調査を行い、空家等であることを特定します。

③ 所有者等の特定

特定した空家等は、登記情報、建築確認申請情報、戸籍情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民からの情報収集等により、所有者等を特定します。

④ 空家等の危険度判定

「磐田市危険空き家判定基準」（資料編 P36）に基づき「建築物の状態」と「周辺への影響」の判定の組み合わせにより、「特定空家等」、「危険空き家」、「空家等」に区分します。（以下「判定調査」という。）

対策2 空家等情報の台帳・データベースの整備

【課題の解決 (1)-②、(3)-①②③】

所有者等からの相談、空家等の調査で取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報は、データベース化した台帳を整備し管理します。台帳の情報は、可能な限り関係部局で共有していきます。

台帳の情報は以下のとおりです。

- ① 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（判定調査結果、老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④ 所有者の意向（把握できた場合）
- ⑤ 利活用または除却の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

対策1 所有者等に対する啓発

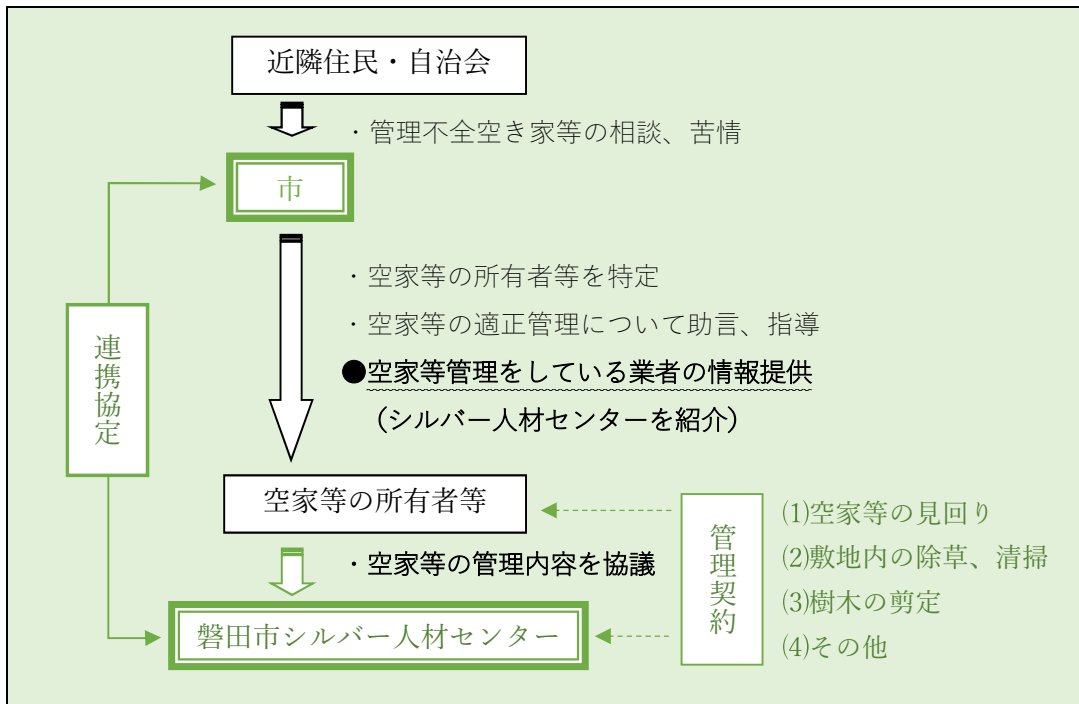
【課題の解決 (2)-①②、(3)-①②】

所有者等の責務について理解してもらうため、広報誌・ホームページへの掲載、空き家冊子及び磐田市版エンディングノート「私と家族のあんしんノート」を配布することで、適正な管理を促します。

対策2 空家等管理事業者との連携

【課題の解決 (1)-②、(2)-①、(3)-②】

市と磐田市シルバー人材センターが相互に連携・協力し、空家等の適正管理を推進します。(平成28年4月20日協定締結 資料編P39)



【実績】

(単位：契約件数)

年度	空家等の 見回り作業	敷地内の 除草作業	敷地内の 植木作業	その他
H28	1	50	54	0
H29	6	66	44	0
H30	16	84	33	1
R1	2	84	20	0
R2	7	100	29	0

対策3 中古建物リフォーム事業費補助金

【課題の解決 (1)-①、(2)-②】

空き家の有効活用、健全な地域コミュニティの保持及び新たな定住者の確保を図るための支援を行っていきます。

(1) 対象

- ・新築から15年以上が経過した建物
- ・建築基準法及びその他関係法令の基準を満たしている建物
- ・引き渡し日から3か月以内の建物

(2) 助成内容

- ・補助対象額と補助基準額のいずれか少ない額で、限度額100万円

1) 補助対象額 リフォーム工事費の50%に相当する額

2) 補助基準額

a. 基本額

転居区分	基本額
市内転居	10万円
市外からの転居	50万円

b. 加算額

加算区分	加算額
① 同居者に中学生以下の子供がいる場合	子ども1人当たり20万円
② 3世帯が同居又は近居する場合	20万円
③ 市内業者によるリフォーム工事等を行う場合	10万円。ただし、④、⑤に該当する場合は20万円
④ 中古建物が新築から30年以上経過している場合	20万円
⑤ 中古建物が住宅以外の場合	20万円

(3) 実績

(単位：件数)

年度	市内転居	市外からの転居	計
H28	21	9	30
H29	7	18	25
H30	12	5	17
R1	24	5	29
R2	21	2	23
計	85	39	124

対策4 空き家除却事業費補助金

【課題の解決 (1)-②、(3)-①②】

屋根材・外壁材等の飛散、雑草の繁茂等により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家を除却し、市民生活の安全・安心の確保を図るための支援を行います。

(1) 対象

- ・特定空家等（勧告を受けたものを除く）
- ・危険空き家（昭和56年5月31日以前に建築された一戸建ての住宅で、個人が所有するものに限る）

(2) 助成内容

- ・対象工事費の2分の1以内で、限度額50万円
- ・除却時点で「住宅用地特例」の適用を受けている場合、土地の固定資産税等を除却後3年間「特例」を受けた場合と同等になるように減免

(3) 実績

(単位：件数)

年度	住宅			住宅以外	合計
	特定空家等	危険空き家	計	特定空家等	
H29	0	18	18	0	18
H30	0	25	25	0	25
R1	0	26	26	0	26
R2	0	20	20	0	20
計	0	89	89	0	89

対策5 相談窓口の整備

【課題の解決 (1)-①②、(2)-①②、(3)-②③】

空家等に関する問題は多岐にわたり、市では介入できない権利に関する問題や土地・建物の売買等の相談等、様々な問題を解決していく必要があります。これらの様々な問題を効率的に解決するため、建築住宅課に相談窓口を設置します。

また、静岡県空き家相談窓口（静岡不動産流通活性化協議会）と連携し、ワンストップ相談会（空き家の無料相談会）を開催します。

ワンストップ相談会（年1回程度開催）

空き家の管理、活用、処分、相続、住み替えや税制などの相談に専門家がお答えします。

（専門家：司法書士、税理士、建築士、宅地建物取引士等）

対策6 優遇税制の活用促進

【課題の解決 (1)-①、(2)-②、(3)-②】

(1) 譲渡所得の3,000万円特別控除

相続日から3年後の年末までに相続した家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除される制度が平成28年度に創設されたため、制度の周知に努め、有効利用を促します。

(2) 長期譲渡所得の100万円控除

所有期間が5年を超え、対価の額が500万円以下の低未利用土地等を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円が控除される制度が令和2年5月に創設されたため、制度の周知に努め、有効利用を促します。

対策7 空き家バンクの設置

【課題の解決 (1)-①、(2)-②】

市内に所在し、譲渡に供することができる空き家の情報を登録することができる「磐田市空き家バンク」を設置し、空き家の有効活用を促進します。

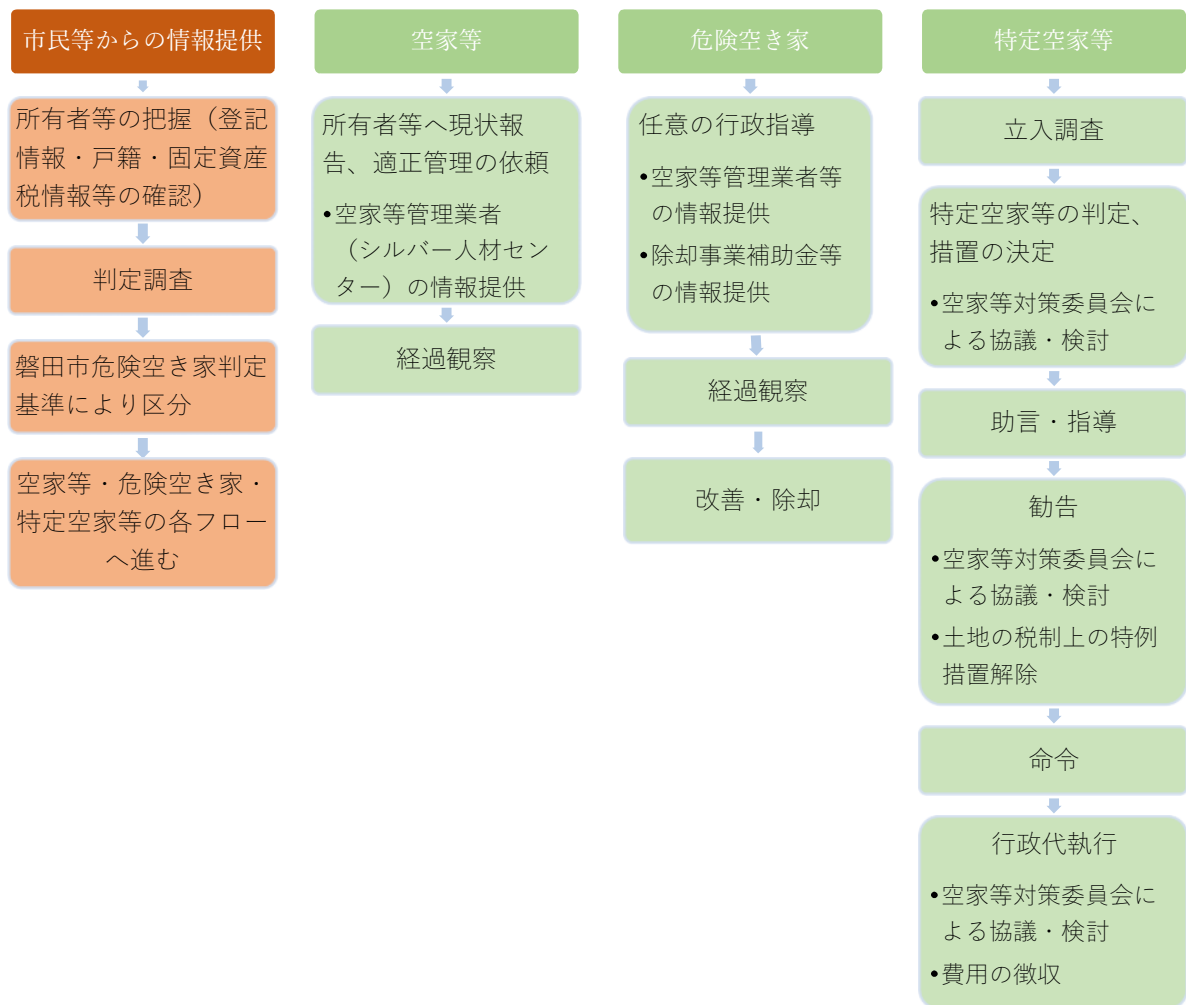
対策1 情報提供に対する措置

【課題の解決 (1)-②、(3)-①②③】

地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じていきます。

また、特定空家等は、判定調査の結果を「磐田市空家等対策委員会」に諮り、決定します。

図：放置されている空家等に対するフロー



対策2 所有者不明、相続人不在の場合の対応

【課題の解決 (1)-②、(3)-①②】

空家等の所有者が明らかでない場合、法に基づく略式代執行のほか、財産管理人制度の活用等、より効率的・効果的で迅速な対応を検討します。

また、台風の接近等により実際に被害が想定され、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶ恐れがある場合は、他法令による措置も含め必要最小限の緊急安全措置を講ずるものとします。

第5章 計画の目標と推進体制

1. 成果目標

計画期間の成果目標を以下のとおり設定し、取り組みを進めていきます。

目標名	現状 (R2)	目標値 (R8)	目標の定義
管理不全空き家の改善割合	39%	50%以上	改修、解体された件数／通報件数 (H26以降の累計)
戸建て住宅の空き家数	1,880戸	2,000戸 未満に おさえる	住宅・土地統調査におけるその他 住宅数(アパートを除く)

【参考】 住生活基本計画(全国計画) 【計画期間：令和3年度～令和12年度】
〈成果目標〉

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件(H27.5月～R2.3月) → 20万物件(R3～R12)
- ・居住目的のない空き家数
349万戸(H30) → 400万戸程度におさえる(R12)

2. 推進体制

空家等がもたらす問題は多岐に渡り、本市の各部局が連携して対応していくことが必要です。このため、庁内に磐田市空家等対策委員会を組織するとともに、建築住宅課が窓口となり、案件に応じて関係部局と緊密な連携をとり対応していきます。

(1) 磐田市空家等対策委員会

本計画の策定及び変更、特定空家等に該当するか否かの判定及び特定空家等に対する措置等について検討するため、庁内に磐田市空家等対策委員会を設置します。

●委員会の構成

(委員長) 建設部長 (副委員長) 企画部長

(その他の委員) 総務課長、市税課長、収納課長、地域づくり応援課長
環境課長、建築住宅課長

(2) 空家等の対策における関係課の役割

対策の実施にあたり関係する各課の役割は、以下のとおりです。

関係課の役割

関係課	役割（対応すべき事項）
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画の策定及び変更 ・ 空家等に関する相談の受付 ・ 空家等に関する法第9条第1項（空家等の所在、所有者特定等）及び第2項（立ち入り）の調査 ・ 空家等情報の台帳・データベースの管理 ・ 特定空家等に係る措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行等） ・ 磐田市空家等対策委員会の運営 ・ 空き家等の適正な管理の推進に関する協定 ・ 中古建物リフォーム事業費補助金の交付 ・ 磐田市空き家除却事業費補助金の交付 ・ 空家等の譲渡所得特別控除に必要な証明書の発行 ・ 空き家バンクの管理
市税課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等に関する固定資産税情報の提供 ・ 勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除
収納課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の所有者等に関する情報提供
地域づくり応援課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会、市民団体からの空家等に関する相談の受付（個別の空家に関する相談を除く）
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 磐田市迷惑防止条例（雑草繁茂等）に基づく助言・指導 ・ 衛生上対策が必要な空家等に係る措置内容の検討
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の火災予防に関すること
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所管法令に基づく指導
農林水産課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所管法令に基づく指導

3. 計画の進捗管理

(1) PDCA サイクルによる計画の推進

施策の実施にあたっては、その手法や効果等を適宜評価し、必要に応じて改善していくことが大切です。

そのため、以下に示す PDCA サイクルによって、具体的施策を推進していきます。



(2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や制度の改正等、必要に応じて磐田市空家等対策委員会で協議を行い、変更します。

資料編

1. 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号外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。

〔平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(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。

2. 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（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

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>(a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（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>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。</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> <p>(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</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 ※「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又は緊結金物に著しい腐食がある ※「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>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽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>(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<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>(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p>	
(ロ) 外壁	
<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"> ・壁体の破損等により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>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</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>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</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に総合的に判断する。</p>	
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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(ホ) 門又は塀</p> <p>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。</p>	
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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

2. 擁壁の状態

<p>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。</p>	
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）と変状点の組合せ（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（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）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】

- (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（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】

- (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

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

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

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

〔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。

3. 磐田市危険空き家判定基準（判定調査表）

判定調査表					
番号		調査日時		調査員	
所在地					
用途		構造・階数		建築年	
敷地面積		建築面積		延床面積	
判定対象の判断	詳細調査不要（一見して安全）屋根・外壁・立木・ゴミ等、明らかに問題ない場合				
	詳細調査不要（空き家ではない）同一敷地内の建物に人が居住している場合				
判定項目		建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響	
別紙1	保安上危険	詳細調査不要（一見して危険）			
		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			
		(イ) 基礎及び土台			
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等			
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
		(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒			
		(ロ) 外壁			
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等					
(ニ) 屋外階段又はバルコニー					
(ホ) 門又は塀					
擁壁が危険					
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの			
		・吹付け石綿等			
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
・排水等の流出による臭気発生					
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの					
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性			
		・景観計画			
		・景観地区			
		・地域で定められた景観保全に係るルール			
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態			
		・屋根、外壁等			
		・窓ガラス			
・看板					
・立木等					
・敷地内					
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの			
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等			
		・立木の枝等			
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの			
		・動物の鳴き声等の発生			
		・動物のふん尿等汚物の放置			
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散			
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生			
		・動物の住みつき			
		・シロアリの発生			
(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの					
・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態					
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生					
・土砂等の流出					

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	危険空き家又は空家等
	L 3	○	危険空き家又は空家等
	L 2	×	危険空き家又は空家等
	L 2	△	危険空き家又は空家等
	L 2	○	空家等
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等

《磐田市基準》「特定空家等」と判断するための判定基準(平成28年11月 静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会 策定)の「経過観察」を、「危険空き家」とする。ただし、建物が関係しない場合は、「空家等」とする。

注) 建物の状態を《磐田市基準》に基づいてL2とした場合は、原則として判定を「危険空き家」とする。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
危険空き家	
空家等	
判定対象外	

4. 管理不全空き家等連絡票

管理不全空き家等連絡票

【連絡者】

令和 年 月 日

自治会名	
氏 名	
連 絡 先 (電話番号)	

【空き家の情報】

所 在 地	磐田市
規 模	平屋 ・ 2階 ・ 3階以上
状 態	<p>※当てはまるもの全てに○</p> <p>1. 草木の繁茂 2. ごみ等の散乱</p> <p>3. 建物の破損 4. 倒壊の恐れ</p> <p>5. その他 ()</p>

※以下、知り得る範囲で結構です。

住んでいた人 (所有者等) の氏名・連絡先	
空き家になった時期・原因	<p>年 月頃</p> <p>転出 ・ 死亡 ・ 不明</p>

■できれば、案内図、写真を添付していただくと助かります。

■いただいた情報を基に、あらためて詳細に調査いたしますので、不確かな情報でも構いません。

問合せ・提出先： 磐田市建築住宅課 営繕企画グループ

電話 0538-37-2706 FAX 0538-33-2050

5. シルバー人材センターとの協定

空き家等の適正な管理の推進に関する協定書

磐田市（以下「甲」という。）と、公益社団法人磐田市シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、空き家等の適正な管理の推進に関して次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲と乙が相互に連携・協力し、空き家等が管理不全な状態となることを未然に防止することにより良好な居住環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

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

- (1) 空き家等 市内に所在する建築物及びこれに附属する工作物で、常時無人の状態又はこれに類する状態に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。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する空き家等の状態をいう。
 - ア 建築資材の剥落若しくは飛散により、身体又は財産に危害を及ぼすおそれのある状態
 - イ 容易に不特定の者が侵入することができ、火災及び犯罪を誘発するおそれのある状態
 - ウ 敷地内に存する樹木若しくは雑草の繁茂又は資材等の散乱等により、周辺的生活環境の保全に支障を及ぼす状態
- (3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

（甲が行う業務）

第3条 甲は、次の業務を行う。

- (1) 所有者等から空き家等の管理について相談を受けた場合は、乙が行う空き家等の管理業務を紹介するものとする。
- (2) 市の広報、ホームページその他の方法により、乙が行う空き家等の管理業務をPRするものとする。

(乙が行う業務)

第4条 乙は、所有者等と契約し、次の業務を行う。

- (1) 空き家等の見回り作業
- (2) 敷地内の除草作業
- (3) 敷地内の植木作業
- (4) その他

(有効期間)

第5条 この協定書の有効期間は、協定の締結の日から平成29年3月31日とする。ただし、期間満了の日の30日前までに、甲乙のいずれからも解除の申し出がないときは、満了の翌日から1年間継続することとし、以後も同様とする。

2 期間の途中で協定を解除する場合は、解除の日の30日前までに申し出を行うものとする。

(協議)

第6条 この協定に定めのない事項については、甲と乙が協議して定めるものとする。

上記の協定の成立を証するため、この協定書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

平成28年4月20日

甲 磐田市国府台3-1

磐田市長 渡部 修



乙 磐田市森岡150

公益社団法人 磐田市シルバー人材センター

理事長 杉田 友司



空き家の状況を確認しませんか？

空き家等の見回り・管理はシルバー人材センターへ
ご相談ください。

当シルバー人材センターでは、磐田市と連携した事業として、空き家等が放置されて管理不全な状態になることを防止するため、磐田市と空き家等の適正管理に関する協定を締結しました。

この協定は、磐田市と当シルバー人材センターが相互に連携・協力することにより空き家等の適正な管理を推進し、安全に安心して暮らせるまちづくりに寄与することを目的として、所有者の皆様のお役に立てるよう次の業務を実施しています。

空き家等の見回り作業 1回 2,000円

目視により空き家等の状況を確認し、写真付きの報告書を送付します。

(確認内容)

- 1 建物の目視確認・・・屋根、外壁、外窓などの状況を確認します。
- 2 雑草繁茂状況の目視確認・・・敷地内の草の繁茂状況を確認します。
- 3 庭木繁茂状況の目視確認・・・敷地内の木の繁茂状況を確認します。

※状況により定期的な見回り作業にも応じます。ご相談ください。

報告書を確認後、当シルバー人材センターで必要に応じて別途見積書を提出し、次の作業を行うことも可能です。

除草作業・・・敷地内の草取りや草刈り作業。

植木作業・・・敷地内の植木の作業。(高さなど制限あり。近隣のお宅などに迷惑がかからないような枝下しが主になります。)

※作業完了後、作業前と作業後の写真を送付します。

公益社団法人 磐田市シルバー人材センター
〒438-0833 静岡県磐田市弥藤太島500-1 豊田福祉センター1階
TEL 0538-37-0055 FAX 0538-37-1513
Eメール iwata@sjc.ne.jp

6. 磐田市空家等対策委員会規程

(平成 30 年 3 月 28 日訓令第 2 号)

(設置)

第 1 条 磐田市は、市内に所在する空家等が空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 2 条第 2 項に規定する特定空家等に該当するか否か等の判定及び特定空家等に対する措置について検討並びに空家等の対策を総合的かつ計画的に推進するため、磐田市空家等対策委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 法第 14 条第 2 項に規定する勧告の適否の検討に関する事項
- (2) 法第 14 条第 9 項及び第 10 項に規定する行政代執行の適否の検討に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (4) 磐田市空家等対策計画の策定及び変更に関する事項
- (5) 前 4 号に掲げるもののほか、委員会が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 委員会は、委員長及び副委員長各 1 人並びに委員 6 人をもって組織する。

2 委員長は建設部長を、副委員長は企画部長をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 総務課長
- (2) 市税課長
- (3) 収納課長
- (4) 地域づくり応援課長
- (5) 環境課長
- (6) 建築住宅課長

(委員長及び副委員長)

第 4 条 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 委員長が必要と認めるときは、委員以外の者を出席させ、意見又は説明を聴くことができる。

(補助機関)

第 6 条 委員会に必要な応じて部会を置くことができる。

2 部会に関し、必要な事項は別に定める。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部において処理する。

(その他)

第8条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、公表の日から施行する。