

平成30年度 第2回鹿角市空き家等対策協議会

日時：平成30年8月29日（水）13時30分～

場所：鹿角市役所 第5会議室

～ 次 第 ～

1 開 会

2 会長あいさつ

3 協議案件

（1）空き家実態調査に伴う現地調査手順書（案）

及び空き家候補建物現地調査票について

（2）危険老朽空き家除却費補助制度について

4 その他

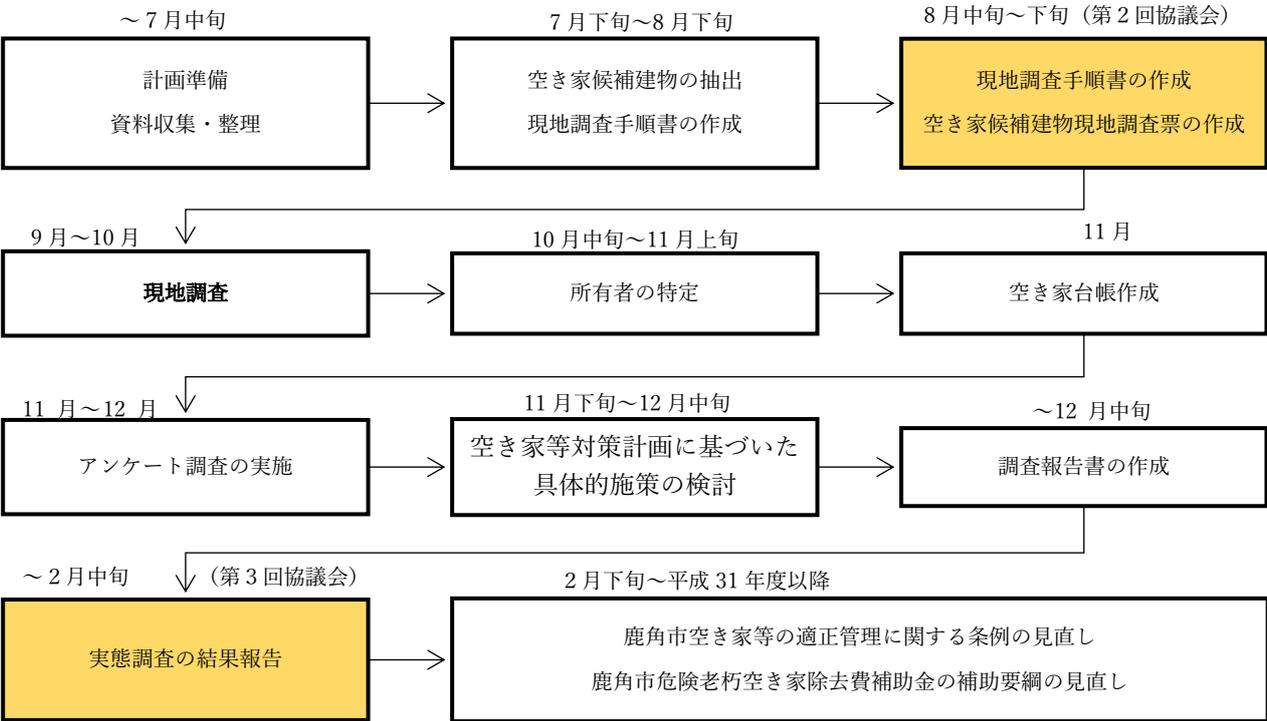
5 閉 会

平成 30 年度 鹿角市空き家実態調査等に関する事務進行フローについて

(1) 空き家実態調査の実施について

- ・ 調査対象地区：鹿角市内全域
- ・ 対象 空 き 家：戸建ての専用住宅及び併用住宅（店舗・事務所）
- ・ 業務委託期間：平成 3 0 年 6 月 2 0 日～平成 3 0 年 1 2 月 2 0 日
- ・ 業務委託業者：(株)ナカノアイシステム 秋田支店

(2) 実態調査及び空き家対策協議会の事務進行フローについて



平成30年度 鹿角市空き家実態調査

現地調査手順書
(案)

目 次

I 現地調査手順	1
1. 現地調査の目的	
2. 現地調査期間	
3. 現地調査場所	
4. 現地調査の方法	
5. 現地調査の留意事項	
II 空き家候補建物現地調査票	2
1. 基本情報	
2. 所在地情報	
3. 建物情報	
4. 空き家判定基準	
5. 空き家判定	
III 外観目視による空き家不良度判定シート	3
1. 建物の適正管理度	
IV その他家屋以外の不良度判定シート	4
1. その他構築物の適正管理度	
2. 生活環境保全の適正管理度	
3. 周辺環境の危険性	
4. 空き家に対する附属情報	
V 総合判定シート	6
1. 建物の適正管理度	
2. その他構築物の適正管理度	
3. 生活環境保全の適正管理度	
VI 写真撮影基準	7
1. 写真撮影条件	
2. 写真撮影内容	
VII 空き家候補建物現地調査票	別添

I 現地調査手順

1. 現地調査の目的

本業務は、過去に実施した空き家実態調査からの経年変化に伴い新たに鹿角市全域の建物を対象に空き家候補建物の抽出をし、空き家の件数、状況及び分布状況を把握するとともに空き家のデータベース化を行い、空き家対策計画及び空き家の利活用に関わる基礎資料として空き家台帳等を作成することを目的とする。

2. 現地調査期間

平成30年9月1日～平成30年12月20日

3. 現地調査場所

鹿角市全域

4. 現地調査の方法

- ・敷地に立ち入らないと建築物の状態を目視することが困難場合以外立ち入らない。
- ・現地調査用資料等を持参し、外観目視による現地調査を行う。
- ・空き家候補建物については、まず別紙「空き家候補建物現地調査票」に従った様式で、空き家判定を行い、空き家及び判断困難と判定された建物については、
 - ①写真撮影基準に従い写真撮影を実施
 - ②「外観目視による空き家不良度判定シート」「その他家屋以外の不良度判定シート」に評点等を記入（入力）する。
- ・対象建物についての注意事項
 - ①「家屋課税台帳」の登記種類区分による、専用住宅一般用、専用住宅農家用、併用住宅、共同住宅、寄宿舍、酪農舎、附属家・一般住宅用、附属家・農家用、附属家・その他の用、簡易附属家、併用住宅・農家用、併用住宅・その他の用、専用住宅・一般住宅用、専用住宅・農家用、アパート、附属家（20区分、17種類）とする。
 - ②上記の登記種類区分以外は調査対象外とする。
 - ③調査段階で明らかに対象外の建物（在宅・店舗・付属建物等含む）「空き家候補建物現地調査票」の「空き家判定基準」の項目を省略する。
 - ④1つの建物で居宅及び店舗いずれかが使用されている場合は「対象外」とする。

5. 現地調査の留意事項

- ・現地調査の際には調査車輛の駐車位置等に留意する。
- ・調査車輛に調査中だとわかるように掲示を行う。
- ・周辺住民の生活等に支障を来さないよう配慮する。
- ・調査員自身の安全にも十分注意する。

Ⅱ 空き家候補建物現地調査票

1. 基本情報

- ①調査を実施した調査年月日を記入する。
- ②調査を行った調査員氏名を記入する。

2. 所在地情報

- ①事前に空き家候補建物抽出作業で抽出した建物に整理番号を付与し、調査番号（台帳番号）として記入する。
- ②所在地（地区名）を記入する。
- ③空き家候補建物の住所を記入する。
- ④家屋課税台帳で特定した所有者を記入する。

3. 建物情報

- ①建物に関する用途を選択して記入する。
- ②建物に関する構造を選択して記入する。
- ③建物の階数を選択して記入する。
- ④その他特記事項があれば記入する。

4. 空き家判定基準

空き家判定をするための調査項目について、外観目視の調査を行い、各項目に結果を記入する。

- ①郵便受け（郵便物はたまっていない・郵便物がたまっている・塞がれている・確認できない）
- ②窓ガラス（割れていない・割れたままになっている・確認できない）
- ③電気メーター（動いている・止まっている・取り外されている・確認できない）
- ④ガスボンベ（有り・無し・確認できない）
- ⑤表札（有り：表札名・無し）
- ⑥売却・賃貸物件表示（売却賃貸看板等有り：管理者名・看板等無し）
- ⑦植物繁茂（繁茂していない・繁茂している・確認できない）
- ⑧ゴミの散乱（散乱していない・散乱している・確認できない）

5. 空き家判定

4.空き家判定基準の各調査によって「空き家」・「判断困難」・「対象外」の判定を行う。

- ①空き家候補建物として抽出された建物を調査する上で、空き家ではない建物に着目して調査を行い、明らかに空き家ではない建物を「対象外」として判定する。
- ②空き家と確定できない調査結果が出た場合は「判断困難」と判定する。
- ③調査結果を踏まえて明らかに空き家と判断された建物を「空き家」と判定する。
- ④その他特記事項があれば記入する。

Ⅲ 外観目視による空き家不良度判定シート

1. 建物の適正管理度

下記の項目について調査を行い、評点を記入する。

【構造一般の程度】

<基礎>

- ①構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの（10点）
- ②構造耐力上主要な部分である基礎がないもの（20点）

<外壁>

- ①外壁の構造が粗悪なもの（25点）

【構造の腐朽または破損の程度】

<基礎、土台、柱又は梁>

- ①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点）
- ②基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐食し、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点）
- ③基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの（100点）

<外壁>

- ①外壁の仕上げ材料の一部が剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの（15点）
- ②外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの、又は壁体を貫通する穴を生じているもの（25点）

<屋根>

- ①屋根ふき材料の一部に剥落又はズレがあり、雨もりのあるもの（15点）
- ②屋根ふ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、又は軒の垂れ下ったもの（25点）
- ③屋根が著しく変形したもの（50点）

【防火上の構造の程度】

<外壁>

- ①延焼の恐れのある外壁があるもの（10点）
- ②延焼の恐れのある外壁の壁面数が3面以上あるもの（20点）

<屋根>

- ①屋根が可燃性材料でふかれているもの（10点）

IV その他家屋以外の不良度判定シート

1. その他構築物等の適正管理度

下記の項目について調査を行い、評点を記入する。

【その他構築物の程度】

<門又は塀>

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じているもの（10点）

<看板、給湯設備、屋上水槽等>

- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が落下や飛散のおそれがあるもの（10点）

<屋外階段又はバルコニー>

- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落しているもの（10点）

<擁壁>

- ・ひび割れやふくらみが生じ、破損または傾斜しているもの（10点）

2. 生活環境保全の適正管理度

下記の項目について調査を行い、評点を記入する。

【そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態】

<建築物又は設備等の破損状況>

- ・吹付や石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である（10点）
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている（10点）
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている（10点）

<ゴミ等の放置、不法投棄の状況>

- ・ゴミ等の放置や不法投棄により、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている（10点）

【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】

<周囲の景観への影響>

- ・屋根や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（10点）
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている（10点）
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している（10点）

【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】

<立木等の状況>

- ・立木等の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行に支障を及ぼしている（10点）

＜空き家等に住み着いた動物等の影響＞

- ・動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている（10点）
- ・害虫等が大量に発生し、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恐れがある（10点）

＜建築物の管理状況＞

- ・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（10点）

3. 周辺環境の危険性

下記の項目について調査を行い、危険性の有無、緊急性を記入する。

＜建物及び工作物、立木等の倒木による周辺への影響＞

- ・建物倒壊による周辺への危険性
- ・立木等の倒木による周辺への危険性
- ・その他工作物の倒壊による周辺への危険性

＜建築資材等の飛散・落下による周辺への影響＞

- ・屋根・軒等の飛散による周辺への危険性
- ・外壁等の落下による周辺への危険性

＜積雪による周辺への影響＞

- ・建物及び工作物、立木等からの落雪による周辺への危険性

＜周辺の生活環境への影響＞

- ・立木の枝が越境、雑草の繁茂が隣接地および接道道路に支障を及ぼす危険性
- ・ゴミ等が不法投棄される危険性
- ・害虫や動物等が発生する危険性
- ・その他周辺の生活環境へ影響を及ぼす危険性

4. 空き家に対する附属情報

【近隣状況】

＜空き家に隣接する道路＞

- ・空き家に隣接する道路の有無を選択する。

＜道路種別＞

- ・隣接する道路がある場合は道路種別を選択する。

＜附属家の状態＞

- ・空き家の敷地内にある附属家の有無を選択する。
- ・附属家がある場合は軒数を記入する。

【土地の形態】

＜駐車場の有無＞

- 空き家の敷地内に駐車場があるかの有無を選択する。

<土地の状況>

- 空き家に対して隣接する土地の状況をパターンから選択する。

V 総合判定シート

1. 建物の適正管理度

「外観目視による空き家不良度判定シート（建物の状態）」で調査した評点の合計点により、以下の建物の適正管理度のランクを決定する。

- A. 小規模の修繕により再利用が可能
（または修繕がほとんど必要ない）（20点）
- B. 管理が不十分ではなく、損傷も見られるが当面の危険性はない
（多少の改修工事により再利用が可能）（25～95点）
- C. 管理が行き届いておらず、損傷が著しく倒壊や建築材の飛散など危険が高い
（老朽化が著しく、補修や解体が必要と思われる）（100点以上）

2. その他構築物の適正管理度

「その他家屋以外の不良度判定シート（その他構築物の状態）」で調査した評点の合計を表示する。

3. 生活環境保全の適正管理度

「その他家屋以外の不良度判定シート（周辺環境への影響）」で調査した評点の合計を表示する。

【その他構築物等の適正管理度評価】

「2.その他構築物の適正管理度」「3.生活環境保全の適正管理度」の合計点により以下の「その他構築物等の適正管理度」のランクを決定する。

- a. 管理良好（20点）
- b. 一部管理不全（30～50点）
- c. 管理不全（60点以上～）

【総合的な適正管理度】

「建物の適正管理度」のランクと「その他構築物等の適正管理度」のランクの組み合わせによって、「総合的な適正管理度」のレベルを決定する。

- レベル1. おおむね適正管理されている（Aa）
- レベル2. 管理がやや不十分である（Ab、Ac、Ba、Bb）
- レベル3. 管理が不十分である（Bc、Ca、Cb、Cc）

VI 写真撮影基準

1. 写真撮影条件

「空き家候補建物現地調査票」で「空き家」「判断困難」と判定された建物について写真撮影を実施する。

2. 写真撮影内容

写真撮影については、以下の状況が確認できる写真を撮影する。

- ①建物全体正面
- ②建物全体斜め
- ③調査項目で空き家と判断される状態が確認できる箇所

VII 空き家候補建物現地調査票

1. 様式：別添え

鹿角市危険老朽空き家除却費補助制度について

市の実態調査により空き家の倒壊の恐れに対し危険度・緊急度が最も高いと判断された「危険老朽空き家」を解体撤去される所有者の方へ、解体費用の一部（最大 50 万円）を補助します。

（制度の主な内容）

対象となる建物 （以下の全てにあてはまるもの）

- (1) 鹿角市内にあること
- (2) 個人が所有するもの
- (3) 建て替えを目的としてないこと
- (4) 土地の譲渡を目的としていないこと
- (5) 公共事業などの補償の対象となっていないこと
- (6) 市の実態調査により、危険度・緊急度が最も高いランクと判定されたもの

対象となる方

下記のいずれかに該当する方であっても、市税等の滞納がある方、他の権利者（抵当権設定者や複数の権利者）からの同意を得られない方は対象となりません。

- (1) 登記事項証明書に所有者として登録されている方
（未登記の場合は固定資産関係資料による）
- (2) (1) の相続人
- (3) その他空き家を管理するに相当すると市長が認める方
- (4) 対象となる方が属する世帯の主たる生計維持者の前年所得金額が 460 万円を超えない方 など

対象となる工事

- (1) 市内に事業所があり、空き家などの解体及び撤去などを行う資格のある業者が請け負う除却工事であること
- (2) 他の補助制度により補助金の交付を受けない除却工事であること
- (3) 建物のすべてを除却する工事であること など

※すでに除却工事に着手している場合は補助対象になりません。

補助金額

解体撤去業者による解体および撤去処分費用の 2 分の 1 以内（上限額 50 万円）

詳細は市ホームページでもご覧いただけます