

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

①～③のいずれかに該当⇒特定空家等		A～Uのいずれかに該当⇒管理不全空家等
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. 建築物等の倒壊		
(1) 建築物		
① 建築物の1/20 超の傾斜		
② 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落		A1屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
③ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ		A2構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
		A3雨水浸入の痕跡
(2) 門、塙、屋外階段等		
④ 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜		
⑤ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ		B1構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
(3) 立木		
⑥ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜		
⑦ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽		C1立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
2. 擁壁の崩壊		
⑧ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出		
⑨ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し		D1擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し
		D2擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
3. 部材等の落下		
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等		
⑩ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落		
⑪ 剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等		E1外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(2) 軒、バルコニーその他の突起物		
⑫ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落		
⑬ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等		F1軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(3) 立木の枝		
⑭ 立木の太枝の脱落		
⑮ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽		G1立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
4. 部材等の飛散		
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等		
⑯ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落		
⑰ 剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等		H1屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(2) 立木の枝		
⑱ 立木の太枝の飛散		
⑲ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽		I1立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(3) ごみ等		
⑳ 敷地等からのごみ等の飛散		
㉑ 飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積		J1清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態
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. 石綿の飛散		
㉒ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用 部材の破損等		K1吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の発生		
(1) 汚水等		
㉓ 排水設備からの汚水等の流出		
㉔ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		L1排水設備の破損等
(2) 害虫等		
㉕ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生		
㉖ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等		M1清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
(3) 動物の糞尿等		
㉗ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等		
㉘ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の糞みつき		N1駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態
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		
㉙ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損		O1補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
㉚ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等		O2清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
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		
1. 汚水等による悪臭の発生		
㉛ 排水設備からの汚水等の流出による悪臭の発生		
㉜ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		P1排水設備の破損等又は封水切れ
㉝ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生		
㉞ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等		Q1駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
2. 不法侵入の発生		
㉟ 不法侵入の形跡		
㊱ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠		R1開口部等の破損
4. 立木等への接触等の発生		
㊲ 周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し		S1立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態
5. 動物等による騒音の発生		
㊳ 著しい頻度又は音量の鳴き声等が発生する動物等の敷地等への糞みつき		T1駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつき等が敷地等に認められる状態
6. 動物等の侵入等の発生		
㊴ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき		U1駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態

※構造部材＝基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分 ※排水設備＝浄化槽を含む

空家等活用促進区域

空家等活用促進区域 名称(R5年12月13日時点 対象となる区域無し)	
一、区域の種類	
①中心市街地の活性化に関する法律第2条に規定する中心市街地	
②地域再生法第5条第4項第7号に規定する商店街活性化促進区域	
③地域再生法第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点	
④地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域	
⑤地域再生法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域	
⑥地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項に規定する重点区域	
⑦観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律第2条第2項に規定する滞在促進区域	
⑧①～⑦のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市が認める区域	
二、区域の状況	
(1)区域内の空家等の数及び分布の状況	
①空家等の数	
②空家等の分布	
(2)空家等の活用の状況	
①所有者等自身による活用の意向	
②賃貸又は売却による活用の意向	
(3)その他の状況	
①用途制限	
②道路の種類及び幅員	
③地籍調査等	
④水洗化	
⑤耐震基準	
⑥地目及び地積	
⑦相続等権利関係	
住民の意見聴取及び和歌山県との協議	
一、住民への区域及び指針(案)の周知方法等	
二、住民からの意見の聴取結果及び指針に反映した内容	
三、和歌山県との区域及び指針(案)に関する協議結果	
空家等活用促進指針	
一、空家等及び空家等の活用に関する基本的な事項	
二、活用することが必要な空家等の種類及び誘導用途	
三、その他経済的社会的活動の促進に関し必要な事項	
四、敷地特例適用要件	
①建築物の構造等	
②道の拡幅の合意等	

協力事業者について

一、事業者の情報

(1)事業者の名称等について

①名称又は称号	一般社団法人ミチル空間プロジェクト
②代表者名	理事長 南 順子
③住所及び事務所又は 営業所の所在地	640-8158 和歌山県和歌山市12番丁9リヴァージュ十二番丁502
④連絡先	TEL:073-427-6070 FAX:073-488-7450 Mail:info@n-dotto.heteml.net

(2)事業内容について

①相談に関する内容	空家等に関する様々な相談について、電話、メール、オンライン（Zoom）、相談会（月一回法人の事務所等にて開催）において無料で対応。
②その他事業内容	・空家等巡回管理サービス 空家等の所有者等に代わって空家等を適切に管理する（有償）

(3)対応可能な相談の内容について

①管理	可（管理代行）
②解体	可（見積、解体業者の紹介）
③売却	可（査定、仲介業者・買取業者の紹介）
④賃貸	可（査定、仲介業者・管理業者の紹介）
⑤相続	可（司法書士・弁護士の紹介）
⑥家財処分	可（処分業者の紹介）
⑦税	

二、市との連携体制

平成29年11月30日付けで、橋本市空家等相談業務及び情報提供に関する協定協定を締結している。
平成27年度より毎年1回以上のセミナー・相談会を開催している。

支援法人の指定について

一、指定の有無

無し

二、指定年月日

支援法人の業務について

一、情報の提供、相談、必要な援助

二、所有者等の委託に基づく定期的な空家等の状態の確認、活用のために行う改修等

三、市の委託に基づく空家等の所有者等の探索

四、調査研究

五、普及啓発

六、一～五のほか必要な事業又は事務

(1)空家等対策計画の変更の提案

(2)相続財産の清算人の選任の請求等の要請

(3)空家等活用促進区域の設定等の提案

空家等の調査に関する実施体制		
一、現地調査		
(1)建築住宅課	周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に関する情報提供があった場合、現地調査を実施。	
(2)都市整備課	市道に悪影響を及ぼしている空家等に関する情報提供があった場合、現地調査を実施。	
(3)生活環境課	周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き地に関する情報提供があった場合、現地調査を実施。	
二、所有者等調査		
建築住宅課		
三、データベース整備		
建築住宅課		
空家等の適切な管理の促進に関する実施体制		
一、管理の情報提供又は助言		
(1)建築住宅課	所有者等に対し、売買又は賃貸等による活用を促すための情報を発信。パンフレットを作成。	
(2)市民課	転出届、死亡届等の受付時にチラシ等を配布。	
(3)税務課	現所有者届等の受付時にチラシ等を配布。	
(4)水道経営室	水道閉栓申込時にチラシ等を配布。	
二、管理不全空家等の指導		
建築住宅課		
三、管理不全空家等の勧告		
建築住宅課		
空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する実施体制		
一、活用の情報提供		
(1)建築住宅課	所有者等に対し、売買又は賃貸等による活用を促すための情報を発信。	
(2)シティプロモーション課	移住希望者等の活用希望者に対し、空家等の活用を促すための情報を提供。	
二、空家バンクの運用		
(1)建築住宅課	物件登録の受付及び登録。ホームページへの掲載。	
(2)シティプロモーション課	移住希望者等の現地案内。活用希望者と所有者等との連絡調整。	
三、空家等活用促進区域		
建築住宅課		
特定空家等に対する措置の実施体制		
一、特定空家等の助言又は指導		
建築住宅課		
二、特定空家等の勧告		
建築住宅課		
三、特定空家等の命令		
建築住宅課		
四、代執行の検討		
建築住宅課		
五、報告徴収		
建築住宅課		
六、立入調査		
建築住宅課		
その他対策の実施体制		
一、発生抑制		
建築住宅課		
二、支援措置		
(1)建築住宅課	空家等対策推進助成金、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃助成金の申請受付及び交付。	
(2)シティプロモーション課	空き家移住補助金、お試し暮らし応援補助金の申請受付及び交付。	

関係者一覧

関係者役割	
一、行政	
①橋本市	空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保、除却等の促進のため、法又は計画に基づく調査や情報提供、助言、指導等を進めるとともに、関係者間の最適な関係性を構築する。
②和歌山県	和歌山県空家等対策推進協議会の取組を通じ、市に対し、空家等対策に関する情報提供を行う。関係士業団体の協力のもと相談会を開催する。空家等の接道が建築基準法上の道路に該当するか確認する。空家バンク等により空家等の活用を促進する。
二、所有者等	
③所有者	所有する全ての建築物等及びその敷地の情報や管理状況について、家族で共有し、将来の管理者や処分方法等をあらかじめ相談する。自身又は家族による使用の予定がない場合は売却又は賃貸等を検討する。空家等になっているものについては周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理する。周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある場合は除却等による状態の改善に努める。
④家族	家族が所有する全ての建築物等及びその敷地の情報や管理状況について、把握に努める。現在居住等使用しているものについては現使用者が使用しなくなった後、活用又は除却等されるまでの間放置することのないよう、将来の管理者や処分方法等をあらかじめ取り決めるよう努める。
三、地域	
⑤近隣住民等	隣接地や接する道路に現に悪影響を及ぼしている、将来的に悪影響を及ぼすおそれのある空家等を把握した場合、市に情報提供する。
⑥区及び自治会等	区及び自治会等の区域内における空家等数、人口動態、高齢化等の状況に応じて空家等の発生の抑制や活用、管理等に関する出前講座等の開催を市に要請する。
四、事業者	
⑦協力事業者	協力可能な事業内容、対応可能な相談内容等を明確にし、相談を受けた所有者等に対し、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保、除却等の促進に繋がる助言や情報提供に努める。
目指すべき関係性	
一、所有者等と地域の関係性	
<p>③所有者が遠方に居住し、空家等の適切な管理、定期的な巡回等が不十分となっている場合、気づかない間に空家等の状態が悪化し、改修費用が高額となること、⑤近隣住民等の身体等に危害がおよぶ等損害が生じることが考えられる。また、実際に損害が生じていなくても、⑤近隣住民等が③所有者の連絡先を把握していない場合、いつ危害がおよぶかわからない空家等への不安感を抱く等日常生活に支障が生じることが考えられる。</p> <p>③所有者やその④家族が⑤近隣住民等や⑥区及び自治会等に対し、連絡先を伝えておくとともに、⑤近隣住民等や⑥区及び自治会等が空家等の状態の悪化等把握した状況を逐一③所有者やその④家族に報告できる関係を築いておくことで、状態悪化の早期発見や近隣住民等の実害の未然防止、不安感の解消を目指す。</p> <p>また、自宅の増築や駐車場の確保等を敷地の拡大を希望する⑤近隣住民等と空家等の適切な管理や除却等の対策に要する費用の捻出が困難な③所有者の利害が一致する場合、活用及び適切な管理又は除却等の対策を同時に進めるため、空家等の売買又は無償譲渡を促す。</p>	
二、地域と事業者の関係性	
<p>空家等の発生を抑制するためには、空家等だけでなく、空家等になる可能性のある全ての住宅等を対象とした対策が必要であり、地域毎に異なる人口動態、高齢化等の状況、地域性を理解し、効果的な対策を見極める必要がある。</p> <p>その地域の特性を最も理解している⑥区及び自治会等と専門的な知識や経験を有する⑦協力事業者が連携し、その地域が目指すべき状況や解決すべき課題、中長期的な取組の目標を明確化することで、地域住民を対象にした意向調査や出前講座等段階的な取組により、地域の全住民に発生の抑制の取組の重要性を浸透させられる体制を目指す。</p>	