

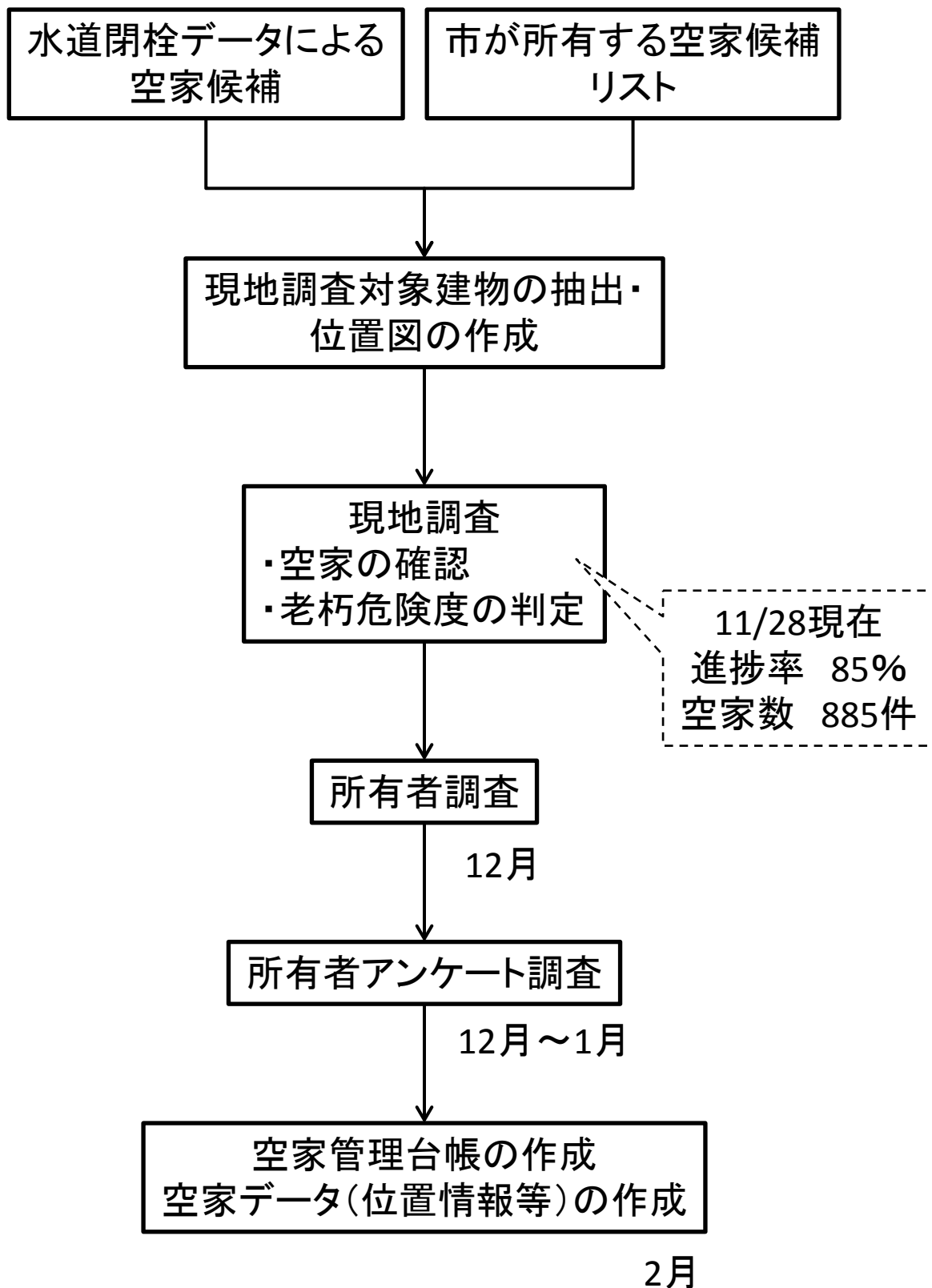
## 今後のスケジュールについて

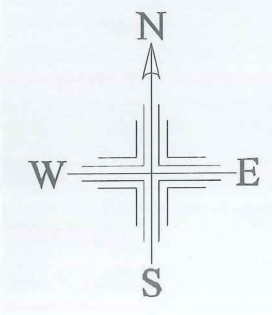
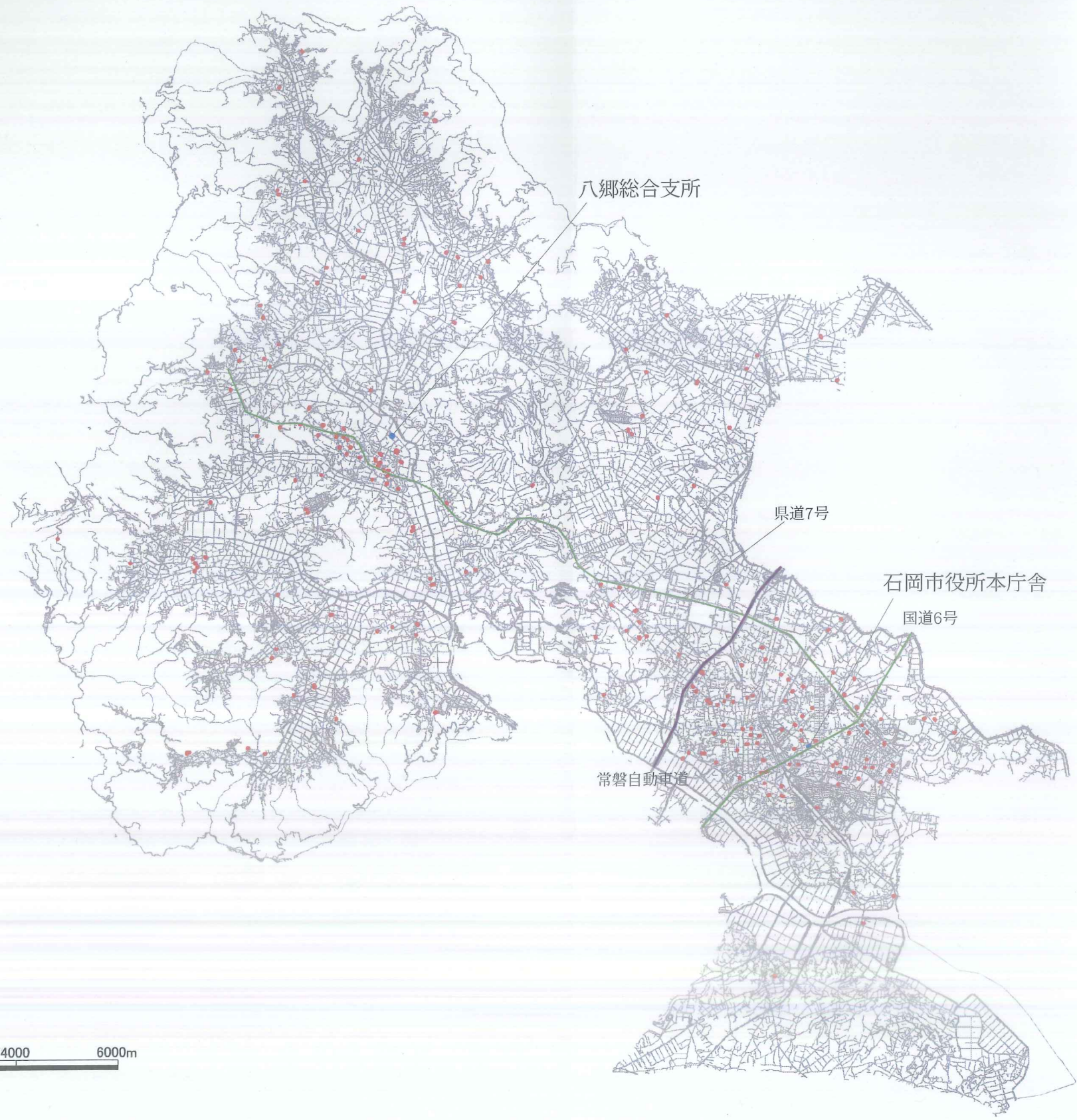
1. 平成 28 年度 石岡市空家等実態把握調査
2. 平成 28 年度 石岡市空家等対策計画

## 石岡市のこれまでの取組について

- 平成 27 年 6 月 茨城県主催の市町村空家等対策連絡調整会議  
⇒平成 27 年度 3 度開催  
⇒平成 28 年度 2 度開催
- 平成 28 年 3 月 区長会に空家等調査依頼  
⇒石岡市内 460 件の空家データが提出される
- 平成 28 年 7 月 平成 28 年度石岡市空家等実態把握調査業務委託 契約 (7/28)  
⇒上記区長会調査データ及び水道開閉データを基に現在  
調査中
- 平成 28 年 11 月 石岡市空家等対策計画策定業務委託 契約 (11/28)  
  
平成 28 年度 第 1 回空家等対策協議会開催 (11/30)

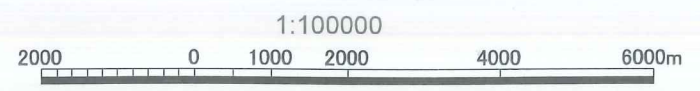
# 平成28年度 石岡市空家等実態把握調査





11月28日現在の調査状況

現地調査進捗率: 85%  
空家: 885件



## 空家等実態把握調査 現地調査について

水道閉栓データ及び市が把握している空家データより抽出した空家現地調査候補建物について、公道より外観目視にて、空家の判定については、概ね下表の項目に基づき総合的に判断するものとする。

### ■空家の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

空家の危険度判定基準は、外観目視により調査することを前提に、概ね下表を目安とする。

### ■危険度判定基準

判定	説明
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、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）
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）

危険度判定の詳細については、特定空家の状態分類を参考に次項のように分類し判定を行う。

(ア)～(オ)については、次頁に示した判定基準によりA～Dの判定を行う。

(カ)～(シ)の項目については、該当の有無の判定を行う。

※判定基準については、国土交通省及び総務省の“「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）”を参考に作成した。

#### ■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

**I 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**

**II 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**

**III 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**

**IV 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**

■危険度判定基準

		木造	非木造	評価
<b>(ア) 建築物の傾斜(全体)</b>				
I	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)		
	C	全体的にたわみがみられる		
	B	一部にたわみがみられる		
	A	傾斜は認められない		
	不明	(コメント: )		
<b>(イ) 基礎の状況</b>				
I	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい		
	C	不同沈下がある		
		基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ	
	B	一部にひび割れが発生している		
	A	異常は認められない		
不明	(コメント: )			
<b>(ウ) 屋根の状況</b>				
I	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの		
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの		
		屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)		
	B	異常は認められない		
	A	異常は認められない		
不明	(コメント: )			
<b>(エ) 外壁の状況</b>				
I	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している	
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部 が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが 生じている	
		ひび割れが発生しているが、危険性は認められない		一部にひび割れが発生している
	B	異常は認められない		
	A	異常は認められない		
不明	(コメント: )			
<b>(オ) 工作物等の状況</b>				
I	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの		
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの		
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの		
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント: )		
<b>(カ) 門・塀の状況</b>				
I	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)			
<b>(キ) 擁壁の状況</b>				
I	擁壁のひびが著しいもの			
<b>(ク) ごみ等の放置の状況</b>				
II	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの			
<b>(ケ) 周辺景観と不調和な状況</b>				
III	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの			
<b>(コ) 立木が原因による放置状況</b>				
IV	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの			
<b>(サ) 動物が原因による放置状況</b>				
IV	空き家に住みつけた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの			
<b>(シ) 建築物等の不適切な管理状況</b>				
IV	門扉が施錠されておらず不特定のもものが容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの			



【危険度事例】

■危険度判定D相当の事例



■危険度判定C相当の事例





■危険度判定 B 相当の事例

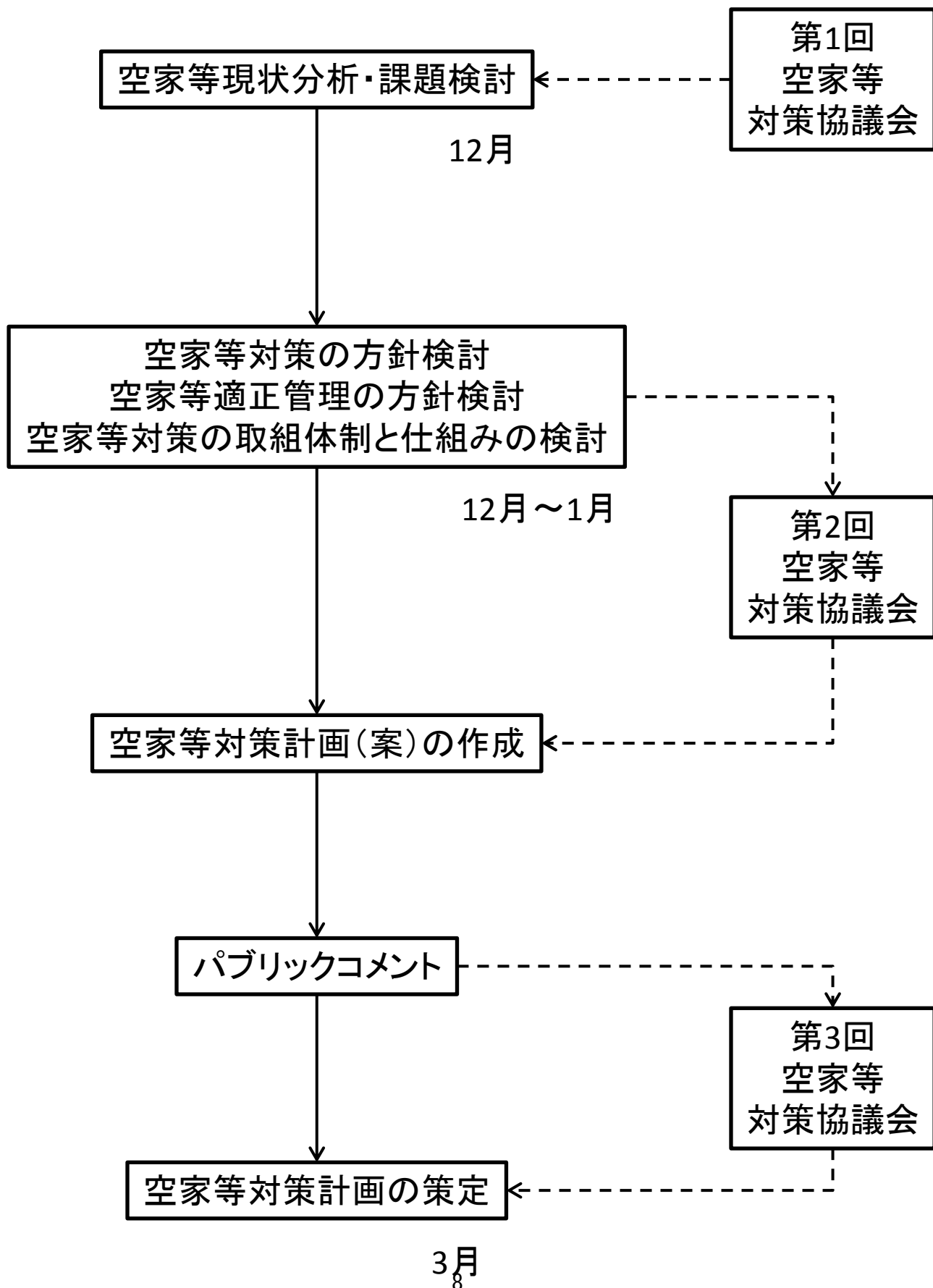


■危険度判定 A 相当の事例





平成28年度 石岡市空家等対策計画



●空家等対策計画策定業務委託

項目	H28				H29						
	11月		12月		1月		2月		3月		
	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	
①計画準備			■								
②空家現状分析・課題検討				■	■						
③空家等対策の方針検討				■	■	■					
④空家等適正管理の方針検討				■	■	■					
⑤現空家等対策の取組み体制と仕組みの検討				■	■	■					
⑥空家等対策計画の策定						■	■			■	
⑦パブリックコメント実施についての支援							■	■	■		
⑧協議会等会議開催における支援			■	■	■	■	■	■	■	■	■
⑨報告書作成										■	■

①計画準備……実施方針，作業手法，工程計画，作業体制，使用機材，打ち合せ等を立案し，実施計画書として取りまとめる。

②空家現状分析・課題検討……市域における空家等の実態を整理・分析するとともに，空家等に関する課題を抽出する。

③空家等対策の方針検討……空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的方針や取組み方針について検討する。

(目的、期間、対象地区、対象とする空家等の種類、対策に関する基本方針、調査に関する事項等)

④空家等適正管理の方針検討……所有者等による空家等の適切な管理の方針、利活用や除去した跡地の利用活用、特定空家に対する措置等について検討する。

⑤空家等対策の取組み体制と仕組みの検討……住民等からの空家に関する相談への対応方法、空家に関する対策の実施体制等について検討する。

⑥空家等対策計画の策定……空家等対策計画の策定は、特措法、指針、ガイドラインをもとに、本市に最適な空家等対策計画について策定する。

⑦パブリックコメント実施についての支援……パブリックコメントの資料作成をするとともに、あわせて意見への回答を検討する。

⑧協議会等会議開催における支援……庁内の検討委員会及び空家等対策協議会の資料作及等を行うとともに、議事録等の作成を行う。

⑨報告書作成……業務実施計画書に基づき，作業項目，作業内容，作業数量，データ仕様，打ち合せ記録等について報告書に取りまとめる。