

「特定空家等判定マニュアル」について寄せられた意見

	番号	対象箇所	指摘事項	意見に対する考え方	判定マニュアル(案)への反映
庁内会議	1	P11【別紙1】1.(1)イ	ガイドライン(別紙1)は、木造の場合について整理されているが、ここには鉄骨造についても記載されている。この他の項目は木造についてのみ記載されているが、木造だけにするのか、他の構造も含めるのか整理したほうがよいのではないか。	埼玉県建築安全課に確認したところ、【別紙1】P11～P17の調査項目については、建築物の構造体によって対象とならない項目があるが、基本的にはどのような構造体でも目視等で確認できる範囲で調査するとのこと。	原案どおり
	2	P16【別紙1】1.(2)ハ	調査項目に、「プロパンガスのボンベが装着されたままになっている」を追加したらどうか * 以前、苦情を受けたことがあるため	特定空家等の判断の参考となる事項(ガイドライン第2章)として、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能である状態を指すものとあります。ガスボンベが残されている状態が、すぐに火災につながるとは考えにくいと考えております。	原案どおり
	3	P19【別紙1】2	4の評価の中に、1から3の内容も含んでいるように見える。1から3のように単純化して整理したほうがよいのでは。	ガイドラインでは、宅地擁壁老朽化マニュアル(案)を参考に総合的に判断するとしています。擁壁については、宅地擁壁老朽化マニュアルを利用するため、マニュアルの項目と重複する1～3は削除します。	宅地擁壁マニュアルの調査項目の例示を記載します。
	4	P20【別紙2】(1)	アスベスト含有の有無の判定はどのように行うのか。	調査の際に建物内部が見える状況であり、目視、建築年、周辺住民等からの情報で、明らかに石綿が使用され飛散する可能性がある場合に該当となります。建物内部を確認できない場合は、調査対象項目とはなりません。	原案どおり

※ガイドライン…「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)を示す。

「特定空家等判定マニュアル」について寄せられた意見

	番号	対象箇所	指摘事項	意見に対する考え方	判定マニュアル(案)への反映
庁内会議	5	P23 【別紙3】(2)	調査項目に「ポストにチラシや広告が溜まっている状態で、庭の雑草が高く伸びたままになっており、長期に渡り(概ね1年間)誰も足を踏み入れていない状態である。」を追加したらどうか。	前提として、調査対象は空家等であるため、概ね1年以上使用されていないものとなります。ポストにチラシ等が溜まっている状態は、空家等であることの見安となりますが、景観を損なっている状態とは言えないと考えております。	原案どおり
	6	P24 【別紙4】(1)	調査項目に「立竹木及び雑草などが、防犯灯、道路標識、カーブミラーなどの概ね全体を覆っている。」を追加したらどうか。	【別紙4】(1)2に含まれると考えております。	原案どおり
	7	P24 【別紙4】(1)	当該文言には、雑草が繁茂しているような状況も含まれるか。 ・含まれるのならば、分かるように表現した方がよいのでは。 ・含まれないのであれば、含めた方がよいのでは。	ご意見のとおり、立木の枝の他に雑草についても必要だと考えております。	立木の枝(雑草等を含む)を追加します。
	8	P25 【別紙4】(2)	調査項目に「スズメバチ等の巣があり、近隣住民に危険を及ぼす可能性がある。」を追加したらどうか。	【別紙4】(2)4に含まれると考えられますが、例示としていくつかの害虫を記載したいと考えております。	害虫の例示を記載します。
	9	P26 【別紙4】(3)	調査項目に「屋根からの落雪により隣接の家屋等を倒壊する可能性がある。」を追加したらどうか。	落雪による家屋の倒壊は考えにくいと考えております。	原案どおり

「特定空家等判定マニュアル」について寄せられた意見

	番号	対象箇所	指摘事項	意見に対する考え方	判定マニュアル(案)への反映
庁内会議	10	P26【別紙4】(3)	調査項目に「不特定者の侵入による警察等への通報があり、犯罪、放火等の危険性がある。」を追加したらどうか。	警察への通報がない場合でも、窓の開放など、不特定者が侵入できる状態の空家等は不適切であると考えております。	原案どおり
	11	P26【別紙4】(3)	調査項目2「雪止め」の項目は、この地域では設置されている家があるのか。ほとんど設置されていないようであれば、削除してもよいのでは。	建物の屋根に雪止が設置されている場合があるため、項目は必要であると考えております。	原案どおり
	12	その他	マニュアルの基準ごとに、各調査項目の参考写真を追加したらどうか。	ご意見のとおり、写真があるとわかりやすいと思いますが、空家は個人の財産であり、所有者の同意が必要なため、難しいと考えています。	原案どおり
	13	その他	具体的判定は事例ごとに異なると考えられるので、事例を積み重ね、ブラッシュアップが必要と考える。	空家等の立地環境や地域の特性等に応じて、悪影響が及ぶ範囲は事例ごとに判断することとなります。 ご意見のとおり、事例を積み重ね、現状に合った、より良い判断基準にするため、適宜見直しは必要だと考えています。	原案どおり

「特定空家等判定マニュアル」について寄せられた意見

	番号	対象箇所	指摘事項	意見に対する考え方	判定マニュアル(案)への反映
協議会	14	—	調査をする職員で意見が分かれる場合があるのではないかと。調査人数を含め、調査の記録をつけておく必要があるのでは。	調査は、建築資格のある職員と担当職員数名で行う予定です。ご意見のとおり、記録は必要だと考えておりますので、調査の記録はチェックシートに「記録欄」を設け、例えば亀裂等の箇所や大きさなどをメモできるようにし、特定空家等認定の協議の際に参考にできるようにします。	チェックリストのページごとに記録欄を設け、調査記録を残します。
	15	P12【別紙1】1.(1)(イ)	多数のひびや大きな亀裂という表現が曖昧であるため、明確にしたほうがよいのではないかと。	ガイドラインにおいて、「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」とあることから、調査項目の中に調査時点での亀裂等の長さ等を明確に示すことはできないと考えております。調査項目の下に「記録欄」を設け、亀裂やヒビの長さ等を測った場合は記録に残すようにし、特定空家等認定の協議の際に参考にできるようにします。	チェックリストのページごとに記録欄を設け、調査記録として残します。
	16	P13【別紙1】1.(1)(ロ)			
	17	P27 総合判定	チェック項目が1つ該当したら特定空家等にするか、複数にするかを決めてから内容を検討するべきではないかと。	当該マニュアルを利用している4自治体に問い合わせたところ、1つ以上該当で特定空家等としているのは3自治体、事案ごとに調査結果をもとに協議しているのは1自治体ございました。ガイドラインでは、「個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。」とあるため、事案ごとに協議し判断するものと考えております。	—
	18	その他	特定空家等の認定行為が行政事件訴訟法に該当する場合、認定の過程が問われる。県の基準より厳しい基準であれば市は主張しやすい。県より緩くすると相手方に主張される可能性がある。	特定空家等の認定自体が処分とは言えませんが、法第14条による「命令」以降は行政処分に該当するため、行政事件訴訟法の対象となります。ご意見のとおり、裁判の審査の中で、特定空家等に認定した経緯や根拠が当然問われると思われまますので、条例の管理不全空家等と明確に区別し、特定空家等の認定は慎重であるべきと考えております。	原案どおり