

白石町空家等対策計画



平成 31 年 4 月 施行

令和 3 年 5 月 改訂

白石町空家等対策計画

< 目次 >

1	計画策定の背景と目的	1～2
2	概要と位置づけ	3
3	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	4～5
4	計画期間	5
5	空家等の調査に関する事項	5～6
6	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	6～7
7	空家等及び空家等跡地の活用の促進に関する事項	7
8	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	7～8
9	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	8
10	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	8～9
11	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	9
	【参考】 特定空家等の判定基準	10～19

注) 「空き家」の標記について

本計画では、「空き家」の用語については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等の法律にならない、「空家」で標記しています。

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

人口減少や高齢化に伴い、全国的に空家が増加しています。適切な管理が行われていない空家等^{※1}が増加し、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ます。

これらの状況に鑑み、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が、平成26年11月27日に公布されました。

本町においても空家等に関する対策を推進する必要があるため、平成25年4月1日に「白石町空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、対策に取り組んでいます。

(2) 目的

適切に管理されていない空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、町民の生命、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し、法第6条第1項に基づき、白石町空家等対策計画（以下、「計画」という。）を定めます。

※1 「建築物又はこれに附属する工作物であつ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。（法第2条第1項）

(3) 空家等の現状

本町では、令和2年度に空家等の実態調査を行いました。以下は、その結果に基づき分析した傾向です。

- ・調査期間

令和2年7月から令和3年1月22日

- ・調査方法

地元代表者（駐在員）による目視調査（第1次調査）を実施

- ・調査対象空家等

法2条に定義される空家等

「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態（1年以上）であるもの及びその敷地」

- ・調査結果

空家と思われる物件が226件。空家率が最も高い小学校区が、有明西小学校区で4.38%。高齢化率においては、須古小学校区の38.49%となっている。226件の内、倒壊の危険性、防災・衛生・景観等の面から早急な対応が必要と思われる物件が14件。今後もさらなる高齢化により空家等が増加することが懸念されます。

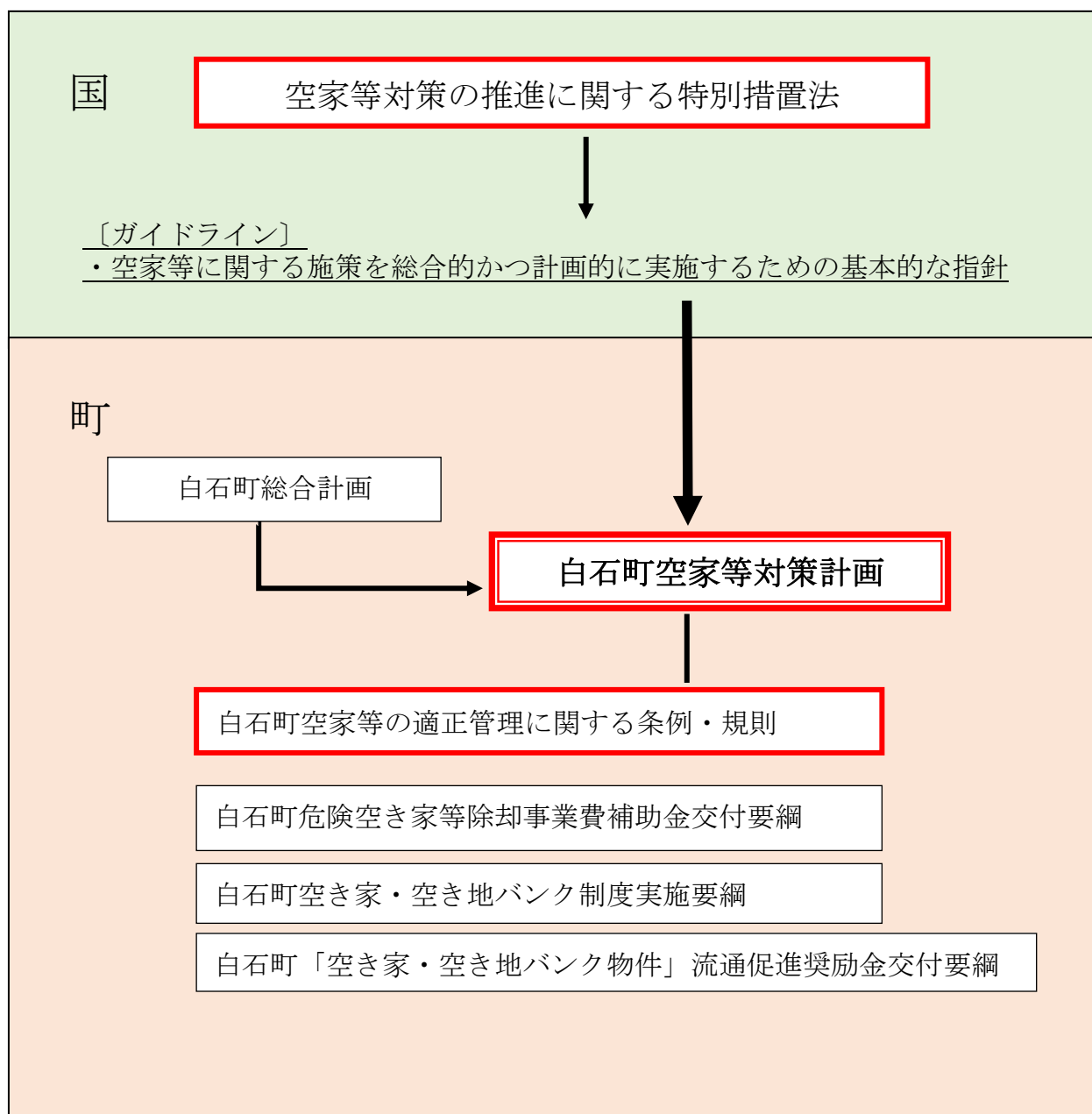
【小学校区毎の空家率と高齢化率】

	小学校区	空家数 (件)	世帯数 (世帯)	空家率 (%)	人口総数 (人)	65歳以上 人口 (人)	人口における65 歳以上の割合 (%)
1	白石小学校区	44	1,149	3.83	3,138	1,020	32.50
2	六角小学校区	26	830	3.13	2,251	770	34.21
3	須古小学校区	27	798	3.38	2,258	869	38.49
4	北明小学校区	9	1,034	0.87	3,211	1,171	36.47
5	福富小学校区	59	1,559	3.78	4,539	1,593	35.10
6	有明東小学校区	7	797	0.88	2,503	876	35.00
7	有明西小学校区	36	821	4.38	2,350	803	34.17
8	有明南小学校区	18	762	2.36	2,212	779	35.22
	合計	226	7,750	2.92	22,462	7,881	35.09

2 概要と位置づけ

本計画は、法第 6 条の規定に基づき、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、国が定めた基本方針に即して定めたもので、本町の地域の実情に合わせ取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものです。

なお、計画の推進にあたっては、白石町空家等の適正管理に関する条例や白石町総合計画等との整合性・連携を図りながら空家等対策に取り組めます。



3 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

(1) 計画の対象とする地区及び空家等の種類

対策が必要と考えられる空家等については、町内全域に点在していることから、全町的な課題と捉え、対象とする地区は町内全域を対象地区とします。

本計画における空家等の種類（空き住居、空き店舗等）は、法第2条の規定のとおりとします。

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。）をいいます。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きます。

②特定空家等（法第2条第2項）

「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（以下「ガイドライン」という。）に該当した空家等をいいます。具体的には次の状態にある空家です。

- ア そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

③危険空家

住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅であって、次に掲げる要件を全て満たすものをいいます。

- ア 住宅地区改良法施行規則第1条第1項の住宅の不良度の測定方法に基づき測定した評点が100点以上であること
- イ 故意に破損させたものでないこと

④居住可能な空家

そのままの状態で居住することができるもののほか、リフォームを行うことにより居住可能である空家をいいます。

(2) 基本的な方針

①空家等の所有者等の管理の原則

空家等は、管理責任が第一義的には所有者にあるとの前提に基づき、法第3条にも「空家等の所有者等は、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務めるものとする」と規定されています。

また、空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

②地域及び関係団体との連携

空家等の問題は相隣間の問題だけでなく、地域の生活環境への影響など地域の問題となっています。

このため、町は、地域及び関係団体等と連携協力しながら、適切に管理されていない空家等について、法及び条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の活用・流通を促していきます。

③危険空家等への対応（条例第7条第1項）

町は、町民の生命、身体又は財産に危険が及ぶことを防止するため、町による緊急安全措置等の実施が必要と判断した場合、条例に基づき、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、町が行う措置は、空家の解体を前提としたものでなく、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとします。

4 計画期間

平成31年4月から令和6年3月までの5年間とする。

5 空家等の調査に関する事項

(1) 調査の目的

空家等に関する対策を円滑に推進するため、本町の区域内に存在する空家等及び特定空家等の所在並びに当該空家等の所有者を把握することを目的とします。

(2) 調査の種類及び概要等

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、町では、法第9条第1項に基づき、計画における空家等の調査として、次の調査を実施します。

①所在調査

町内全域の空家等を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの

②個別調査

条例第5条に基づく情報提供、苦情等のあった空家等を対象に、その所在地、外観、所有者（管理者）等を調査し、所有者等への情報提供、助言等の資料とするもの

③特定空家等調査

特定空家等と疑われる空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの

	①所在調査	②個別調査	③特定空家等調査
調査目的	空家等対策計画の基礎資料	空家等対策計画の基礎資料 管理不全な空家等への助言等	特定空家等の判断
調査対象	町内全域の空家等	町内全域の空家等 条例第5条に基づく情報提供、 苦情等のあった空家等	特定空家等（疑われるもの）

	①所在調査	②個別調査	③特定空家等調査
調査内容	空家等の所在、所有者等	空家等の所在、所有者、外観等	空家等の所在、所有者、状態等
調査方法	敷地外からの外観調査	法第9条第1項に基づく調査	法第9条第1項に基づく調査、 同条第2項に基づく立入調査

(3) 空家等に関するデータベースの整備等

法第11条第1項に基づき、空家等の状況（対策状況を含めた）の、データベースを整備します。

(4) 所有者等が特定できない場合

①所有者不明（相続放棄を含む）の確認

- ・法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査します。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、相続人不存在の空家等とします。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空家等とします。

6 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

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

本町においても、人口減少や高齢化、持家で暮らす単身高齢者世帯の増加傾向により、今後、空家等が増加することが予想されます。管理不適切な空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について、所有者等による適切な管理を促すとともに、将来空家等になることが予想される世帯については、新たな空家等の発生を未然に防ぐ対策を講じることが必要となります。

このため、以下の取組を実施します。

①相談窓口の案内

空家化する前に、専門家団体窓口等を案内することで、空家等の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空家等の所有者や管理者を支援し、空家化を未然に防ぎます。

②町民への情報発信

法の概要、建築物の所有者又は管理者の責務、専門家団体の相談窓口の案内について、パンフレットの作成やホームページの掲載を行い、適正管理に向けた情報発信、意識啓発を行います。

③高齢者への支援

今後、増加する高齢者世帯や単身高齢者世帯に対して、法務や不動産、福祉の専門家等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を充実させます。

7 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

(1) 地域資源としての有効活用の促進

町は、特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに居住可能な空家又はその跡地（空地）を地域資源と捉え、中古住宅等として市場流通促進を図ります。

(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供(白石町空き家・空き地バンク)

本町では、平成 29 年度から白石町における空家の有効利用を通して、白石町の地域活性化及び定住促進を図るため、空き家バンクを実施しています。さらに、令和 2 年度には、空地を追加し、空き家・空き地バンクとして実施しています。

この制度は、点在する空家・空地等情報を収集・提供し、空家や空地の有効活用を通して、老朽化に係る危険を回避し、防犯や公衆衛生等の環境を改善するとともに、移住定住の促進による地域の活性化を図る制度となっており、利活用可能な空家・空地については、空き家・空き地バンクの登録を促進します。

8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 適切な管理が行われていない空家等への対応

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているため、所有者自らの責任において問題解決を図ることを原則として、所有者等へ管理不全な空家等の防止及び解消を促します。

(2) 特定空家等に対する措置の内容

法により特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行等が規定されており、国が示したガイドラインに基づいて措置します。

(3) 特定空家等の所有者等への助言・指導

①助言・指導

町は、法第 14 条第 1 項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

②指導の内容

指導において、所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に、特定空家等や所有者の状況に応じて行います。

(4) 特定空家等の所有者等への勧告

①勧告の検討

助言・指導を行い記載の履行期限までにおいて、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、勧告を行うか否かの検討を行うこととします。

②勧告

勧告の文書には、勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置を取らなかった場合は命令を行う可能性について記載するほか、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

(5) 特定空家等の所有者等への命令

①命令の検討

勧告に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、命令を行うか否かの検討を行うこととします。

②命令

命令を実施するときは、法に基づく事前手続きを行った上で、命令の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。また、その送達方法は、行政処分であるため特殊取扱郵便で行います。

(6) 特定空家等に係る代執行

代執行については、法第14条第9項の規定に基づき、代執行を行うこととします。

(7) 特定空家等に係る略式代執行

略式代執行については、法第14条第10項の規定により、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に行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

9 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

空家等に関する相談については、法令や税制度、町の補助制度、相続問題等多岐にわたるものとなっており、相談者が相談内容に応じて担当する窓口直接向談するのは困難な状況です。そのため、本町では、総合戦略課を空家等相談についての受付窓口として、相談内容に応じて、適切な部署に相談内容を引き継いでいきます。

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 庁内各課の役割分担、組織体制

空家等対策については、空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたり庁内の各課が連携して対処する必要があるため、白石町空家対策検討委員会を設置しています。

白石町空家対策検討委員会委員一覧

役 職	所属名
委員 長	副町長
副委員 長	総合戦略課長
委 員	総務課長
委 員	税務課長
委 員	生活環境課長
委 員	建設課長
委 員	学校教育課長
委 員	その他町長が必要と認める者

(2) 白石町空家等対策協議会

白石町では、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に基づき、白石町空家等対策協議会を設置します。

①任期

2カ年

②構成

白石町空家等対策協議会は町長のほか、地域住民、法務分野、不動産分野、建築分野の学識経験者等の15名以内で構成

③所掌事務

- ・空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する事項
- ・空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事項
- ・特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- ・その他、協議会が必要と認める事項

1 1 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

計画を作成又は変更したときは、法第6条第3項に基づき、町のホームページの掲載などにより公表します。

特定空家等判定の手引き

【白石町特定空家等の判定基準】

平成 27 年 7 月 28 日

白石町

1. 手引き作成の目的

本手引きは、空家等対策の推進に関する特別措置法の特定空家等の不良度(危険度)判定の際の参考にすることを目的として、立入調査により不良度(危険度)を判定できる項目(別表1)と敷地内に入ることなく外観目視により不良度(危険度)を判定できる項目(別表2)について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものです。

※ 手引き作成にあたり、平成23年12月に国土交通省住宅局住宅環境整備室により作成された「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参照しました。

2. 特定空家等の定義と特定空家等の不良度(危険度)の測定基準

(1) 特定空家等の定義

「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います。

(2) 特定空家等の判定基準

住宅地区改良法施行規則第1条(住宅の不良度の測定方法等)の規定により、同規則別表第1(手引き別表1参照)をもとに不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定されていますが、この不良度の評定を特定空家等の判定基準の参考とします。

(3) 外観目視により判定できる項目

空家等の不良度(危険度)判定の実務においては、空家等の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険が及ぶ場合や所有者等が不明な場合も少なくありません。このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、別表2を取りまとめています。

別表1 特定空家等の不良度(危険度)の測定基準(木造住宅等)

【所在地】

【所有者、管理者等】

白石町大字

氏名

(い) 設定区分		(ろ) 評定項目	(は) 評定内容	(に) 評点	(ほ) 最高 評点
一	構造一般の程度	(1) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4) 床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5) 天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(6) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
二	構造の腐朽又は破損の程度	(1) 床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2) 基礎、土台、柱又は、梁	イ 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	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、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	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(3) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界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	
		(4) 屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又は、ずれがあり、雨漏りのあるもの	15	
			ロ 屋根葺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がったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	

三	防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2) 防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の非難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
			ロ 廊下、階段等の非難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
		四	電気設備	(1) 主要な居室の電灯	
(2) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの			10	
五	給水設備	(1) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3) 水栓の使用方式	イ 水栓を共用するもの	10	
ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20				
六	排水設備	(1) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸い込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2) 雨水	雨樋がないもの	10	
七	台所	(1) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3) 台所の使用方式	イ 台所を共用するもの	10	
ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20				
八	便所	(1) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2) 便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4) 便所の使用方式	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20	

備考：1つの評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

別表2 「住宅の不良度(危険度)の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

【所在地】

【所有者、管理者等】

白石町大字

氏名

設定区分		評価項目	評価内容	評価点	最高評価点			
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10				
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20				
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25				
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又は梁	イ 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				
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの、又は半壊以上のもの	100				
		④外壁	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15				
			ロ 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が生じているもの	25				
		⑤屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りがあるもの	15				
			ロ 屋根葺き材料に剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25				
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁		イ 延焼のおそれがある外壁があるもの	10	
						ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
⑦屋根	屋根が可燃性材料で葺かれているもの			10				
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10				
合 計								

備考：一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、別表2では対象としない。

3. 評定区分・評定項目別の判定の着眼点等

(1) 構造一般の程度

この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しません。

①基礎

- | |
|----------------------------------|
| イ. 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) |
| ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの (20点) |

【着眼点等】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎(布基礎)ですが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもあります。
- ・また、柱を直接地面に掘って立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したもの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高くなります。

②外壁

- | |
|-------------------|
| 外壁の構造が粗悪なもの (25点) |
|-------------------|

【着眼点等】

- ・外壁については、パネル壁材(サイディングボード)張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種(熱、光、音等)の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定します。

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等にあつて腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的です。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、付属建屋など附帯部分については行いません。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修されていないものとみなします。

①基礎・土台・柱・はり

- | |
|--|
| イ. 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) |
| ロ. 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か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) |
| ハ. 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの (100点) |

【着眼点等】

- ・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度（下表の太字部分）であり、土台、柱又は梁は、露出部等の状況が確認された場合に評定を行います。

□外観目視により判定できる項目 ※太字部分が外観目視により判定できる部分

点 評定内容	25点	50点	100点
柱	※傾斜している	※著しく傾斜している	※腐朽、破損又は変形が著しい
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数か所に腐朽又は破損	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎	—	不同沈下がある※	※腐朽、破損又は変形が著しい

- ・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮します。
- ・また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25点）及びロ（50点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100点）は修理不能と認められるものとします。
- ・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜、柱やはりの腐朽又は破損の評定も目安とします。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根葺き材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためです。
- ・柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府「防災担当」）の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられます。この場合は、住宅の規模や階数、工法（従来工法「軸組工法」、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うとよい。

②外壁

- イ. 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの（15点）
- ロ. 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が生じているもの。（25点）

③屋根

- イ. 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの（15点）
- ロ. 屋根葺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がったもの（25点）
- ハ. 屋根が著しく変形したもの（50点）

【着眼点等】

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不可能かどうかによって判断します。
- ・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ（25点）と評定することが考えられます。
- ・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ（50点）と評定することが考えられます。

（3）防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられています。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしています。

①外壁

- イ. 延焼のおそれのある外壁があるもの（10点）
- ロ. 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの（20点）

【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれがある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているのかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となります。

- ・「延焼のおそれがある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル、2階以上については5メートルをいいます。
- ・例えば、農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評価項目の評価対象外となることが少なくないと考えられます。
- ・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当します。
- ・外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられます。

②屋根

屋根が可燃性材料で葺かれているもの（10点）

【着眼点等】

- ・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁から指定している区域（いわゆる法第22条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定してあります。
- ・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評価項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評価を行うこととしています。
- ・可燃性材料とは、例えば、茅や藁などが該当します。

（4）排水設備

①雨水

雨樋がないもの（10点）

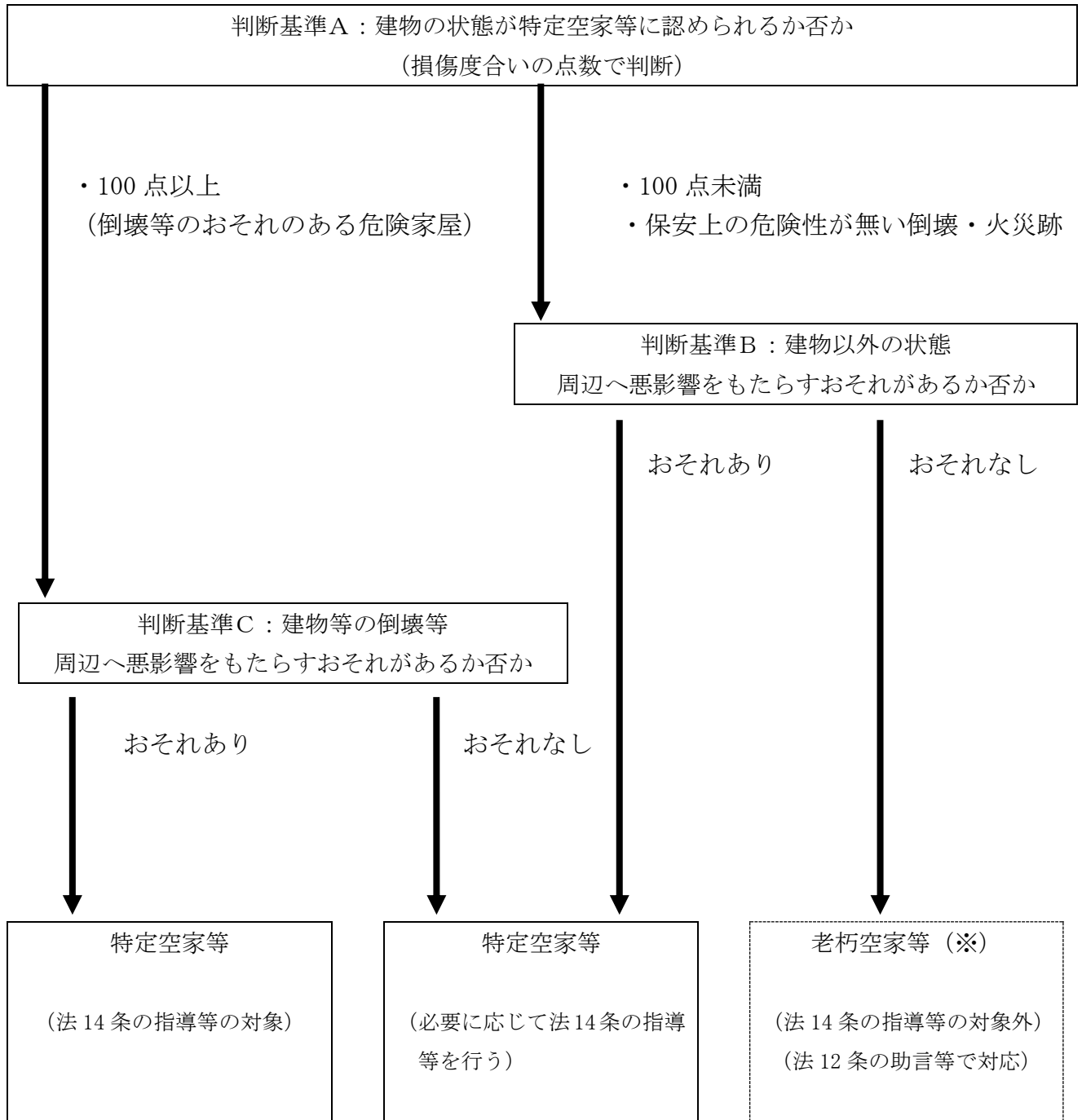
【着眼点等】

- ・本評価内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評価することとしています。
- ・雨樋の有無は外観目視によって判断しますが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられます。

（5）その他

不良度の評価は、評価の合計が100点以上あれば足りることから、まず、「(2) ③基礎、土台、柱又ははり」や「(2) ⑤屋根」について評価し、その時点で評価の合計が100点以上あれば、他の項目については評価しなくても差し支えありません。

< 特定空家等の判断フロー図 >



※老朽空家等 …… 今後、適切な管理が行わなければ特定空家等になる可能性がある空家
判断基準 …… 物件ごとに判断する。