

東吾妻町空家等対策計画



東吾妻町マスコット 水仙ちゃん

平成30年1月25日

東吾妻町

目次

第1 計画の目的

- 1. 計画策定の背景と目的 P1
- 2. 計画の位置づけ P2

第2 空家等の現状及び課題

- 1. 空家等発生の背景 P3
- 2. 空家等の現状（統計調査の結果） P6
- 3. 空家等の現状（空家等の利用に関する意向調査より） P7
- 4. 調査結果 P8
- 5. 空家等の課題（空家等の利用に関する意向調査より考察） P23

第3 対策の実施体制と基本的な方針

- 1. 対策の実施体制 P24
- 2. 対策の基本的な方針 P26
- 3. 計画期間 P26
- 4. 対象とする地区 P27
- 5. 対象とする空家等の種類 P27
- 6. 空家等の調査に関する事項 P27
- 7. 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 P30
- 8. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 P30
- 9. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対策の実施体制 P31
- 特定空家等に対する措置の対応フロー P35

資料編

- 資料1 「東吾妻町空家等対策協議会委員名簿」
- 資料2 「東吾妻町空家等対策庁内検討委員会委員名簿」
- 資料3 「空家等対策の推進に関する特別措置法」
- 資料4 「空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」
- 資料5 「東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例」
- 資料6 「東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例施行規則」
- 資料7 「東吾妻町空家等対策協議会運営要綱」
- 資料8 「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） 別紙1～別紙4の抜粋
- 資料9 「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」

第1 計画の目的

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、雇用の都市部への集中化、社会的二極化の変化等により空家等の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、地域住民への生活環境に悪影響を及ぼす空家等も生じてきています。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が施行されました。

本町においては、平成29年9月に「東吾妻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、法第7条及び条例第7条に基づき「東吾妻町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」が設置されました。

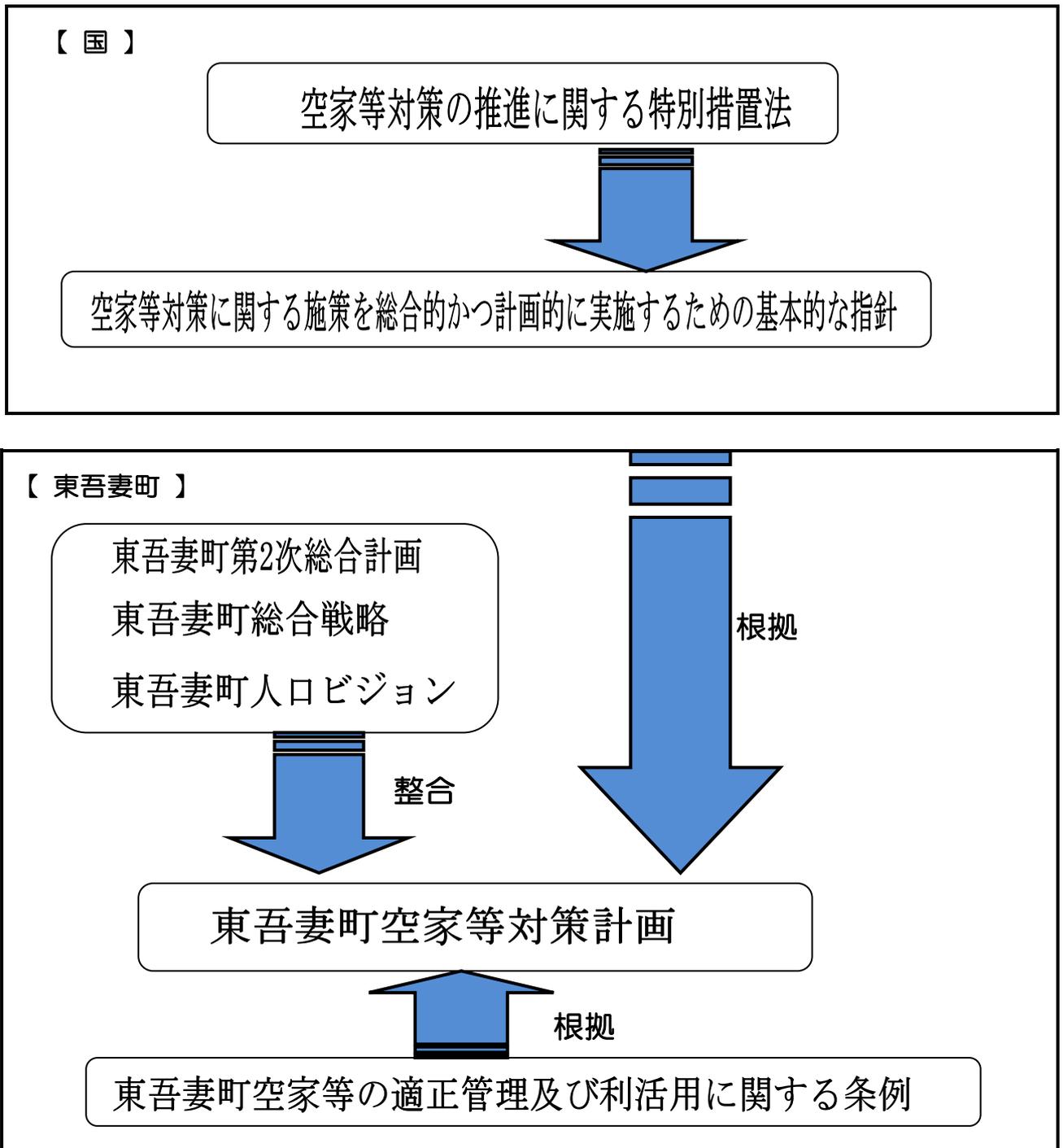
これらの経緯を踏まえ、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、法第6条及び条例第6条に基づき、「東吾妻町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）をここに策定します。

「空家等の利用に関する意向調査報告書」において報告されていますが、町内全地区に空家等が存在することや、空家等所有者の町に対する要望や期待、負担感を踏まえた早急な対応が求められていることから、空家等対策計画の対象地区は東吾妻町全域とします。

※本計画では、法の表記に合わせ「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

2. 計画の位置づけ

空家等対策計画は、法第6条及び条例第6条の規定に基づき、定めたもので、本町の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。本計画の推進に当たっては、「東吾妻町第2次総合計画」（計画期間、2018年（平成30年）度～2027年（平成39年）度、「東吾妻町総合戦略」（計画期間、2015年（平成27年）度～2019年（平成31年）度、「東吾妻町人口ビジョン」（対象期間2040年（平成52年）等）等の整合性を図り推進するものとします。



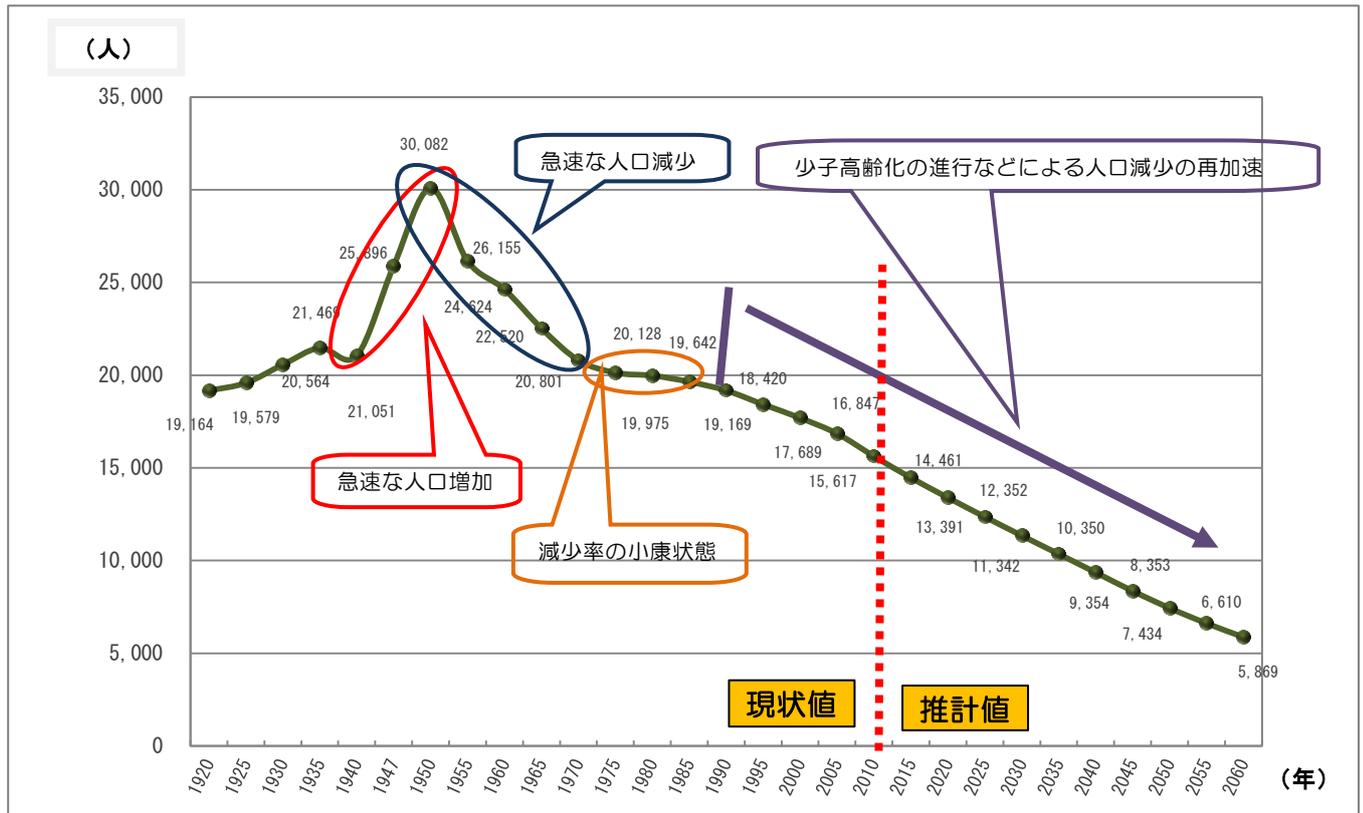
第2 空家等の現状及び課題

1. 空家等発生背景

(1) 本町の総人口の推移（東吾妻町人口ビジョンより）

本町の総人口は、1950年（昭和25年）をピークとして減少に転じており少子高齢化が進行しています。

図表1 東吾妻町総人口の推移



国勢調査（大正9年～平成22年）
計値は、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」による。

(2) 年齢別人口の推移（東吾妻町人口ビジョンより）

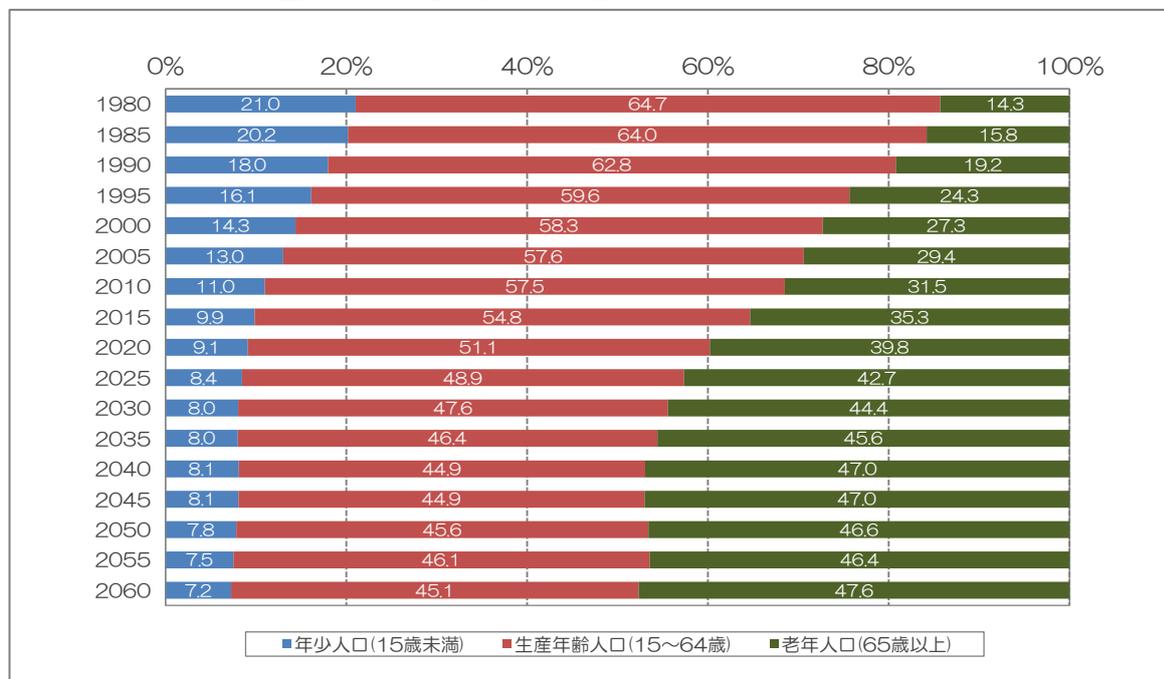
本町の年齢別人口のうち、年少人口は1980年（昭和55年）以降、一貫して減少傾向にあり、1980年（昭和55年）に対する2010年（平成22年）の増減率は、-59.4%となっています。

一方、老年人口は1980年（昭和55年）以降、一貫して増加傾向にあり、1980年（昭和55年）に対する2010年（平成22年）の増減率は、70.3%となっています。

生産年齢人口についても年少人口と同様に、概ね減少傾向となっており、1980年（昭和55年）に対する2010年（平成22年）の増減率は、-30.2%となっています。

なお、推計値によれば、2040年（平成52年）時点において老年人口数が生産年齢人口数を上回ることが予想されています。このことから、人口の減少を伴う少子高齢化が進展していることがわかります。

図表2 年齢別人口の推移



国勢調査（昭和55年～平成22年）
計値は、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」による。

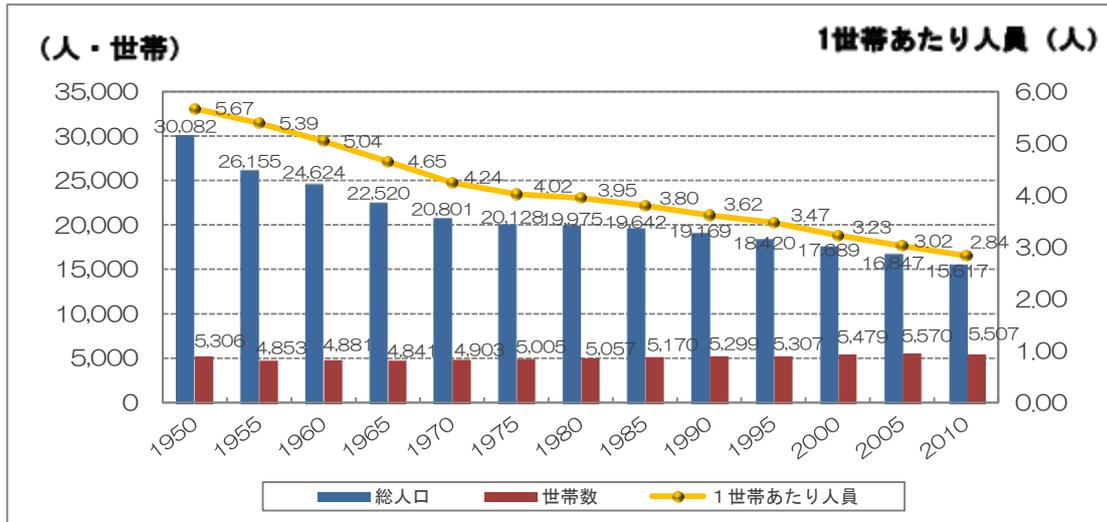
| 年 | 年少人口 | | 生産年齢人口 | | 老年人口 | |
|-------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| | 人数(人) | 割合(%) | 人数(人) | 割合(%) | 人数(人) | 割合(%) |
| 1980(昭和55年) | 4,223 | 21.0 | 12,864 | 64.7 | 2,887 | 14.3 |
| 1985(昭和60年) | 3,944 | 20.0 | 12,488 | 64.0 | 3,209 | 15.8 |
| 1990(平成 2年) | 3,441 | 18.0 | 11,986 | 62.8 | 3,742 | 19.2 |
| 1995(平成 7年) | 2,979 | 16.1 | 11,049 | 59.6 | 4,392 | 24.3 |
| 2000(平成12年) | 2,520 | 14.3 | 10,502 | 58.3 | 4,667 | 27.3 |
| 2005(平成17年) | 2,131 | 13.0 | 9,814 | 57.6 | 4,901 | 29.4 |
| 2010(平成22年) | 1,716 | 11.0 | 8,984 | 57.5 | 4,917 | 31.5 |
| 2015(平成27年) | 1,426 | 9.6 | 7,925 | 54.8 | 5,110 | 35.3 |
| 2020(平成32年) | 1,218 | 9.1 | 6,845 | 51.1 | 5,328 | 39.8 |
| 2025(平成37年) | 1,043 | 8.4 | 6,040 | 48.9 | 5,269 | 42.7 |
| 2030(平成42年) | 910 | 8.0 | 5,394 | 47.6 | 5,037 | 44.4 |
| 2035(平成47年) | 828 | 8.0 | 4,802 | 46.4 | 4,721 | 45.6 |
| 2040(平成52年) | 757 | 8.1 | 4,204 | 44.9 | 4,392 | 47.0 |
| 2045(平成57年) | 675 | 8.1 | 3,750 | 44.9 | 3,929 | 47.0 |
| 2050(平成62年) | 581 | 7.8 | 3,390 | 45.6 | 3,463 | 46.6 |
| 2055(平成67年) | 495 | 7.5 | 3,045 | 46.1 | 3,070 | 46.4 |
| 2060(平成72年) | 425 | 7.2 | 2,647 | 45.1 | 2,796 | 47.6 |

(注) 年齢不詳者がいるため、年齢3区分の合計と全町の人口が一致しない場合があります。

(3) 世帯数の推移（東吾妻町人口ビジョンより）

本町の世帯数は、1965年（昭和40年）を下限ピークとして増加に転じており、2010年（平成22年）時点の総世帯数は5,507世帯となっています。一方、1世帯当たりの人員数は、一貫して減少しており、2010年（平成22年）時点の1世帯当たりの人員数は2.84人であり、核家族化と高齢者の単身世帯の増加が進行しているものと考えられます。

図表3 世帯数の推移



資料：「国勢調査（大正14年～平成22年）」

(4) 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単身世帯と高齢者のみの世帯の合計）は増加しており、今後空家等が急速に増加する可能性が予測されます。

表1 東吾妻町の高齢者世帯の状況

| 年 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一般世帯総数 | 5,479 | 5,570 | 5,507 | 5,223 |
| 65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合) | 3,098 (56.5%) | 3,216 (57.8%) | 3,233 (58.7%) | 3,292 (63.0%) |
| 単身世帯 (高齢者世帯に占める割合) | 433 (7.9%) | 520 (9.3%) | 596 (10.8%) | 695 (13.3%) |
| 高齢者夫婦のみの世帯 (高齢者世帯に占める割合) | 633 (11.6%) | 953 (17.1%) | 836 (15.2%) | 916 (17.5%) |
| その他 (高齢者世帯に占める割合) | 2,032 (37.1%) | 1,743 (31.3%) | 1,801 (32.7%) | 1,681 (32.2%) |

資料：「国勢調査」

2. 空家等の現状（統計調査の結果）

平成25年の住宅・土地統計調査によると、群馬県の住宅総数は90万2,900戸、うち空家数は15万100戸であり、住宅総数に占める空家の割合は16.6%となっており、この割合は調査年毎に増加してきています。本町の空家の割合も一貫して増加してきおり、早急な空家対策が必要とされています。

表2 東吾妻町の住宅総数と空家数（単位：戸）

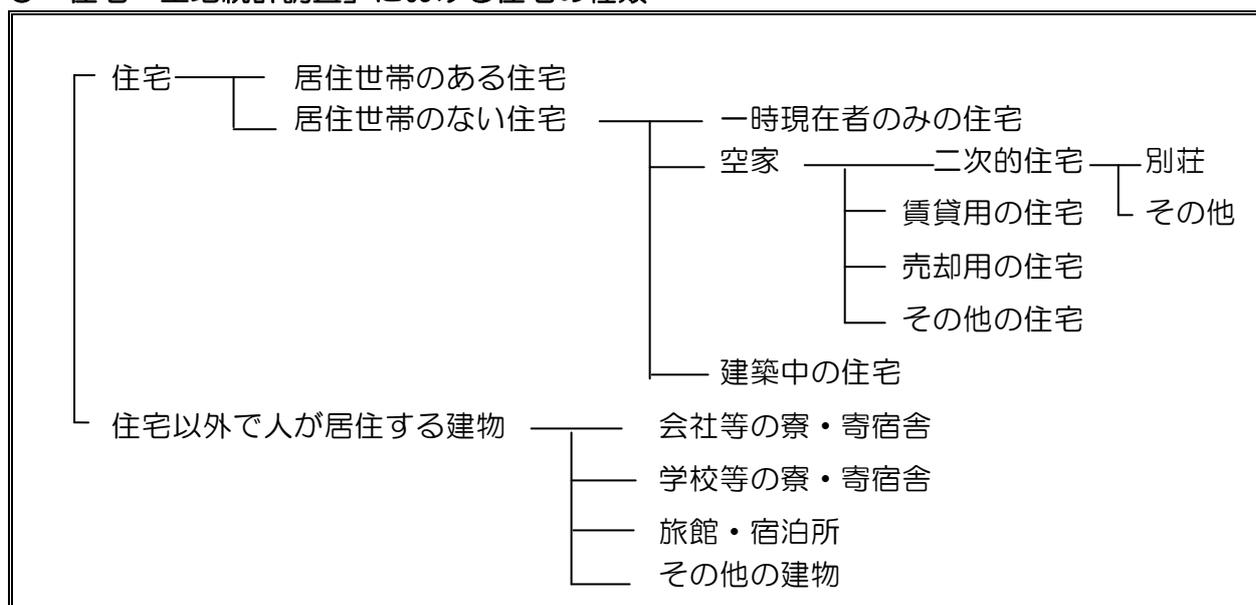
| 区分 | 平成15年 | | 平成20年 | | 平成25年 | |
|------------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|
| | 群馬県 | 東吾妻町 | 群馬県 | 東吾妻町 | 群馬県 | 東吾妻町 |
| 住宅総数 (A) | 798,700 | 5,300 | 855,800 | 6,940 | 902,900 | 6,170 |
| 空家数 (B) | 108,900 | 690 | 123,100 | 1,060 | 150,100 | 970 |
| 二次的住宅 | 9,700 | 70 | 6,500 | 10 | 16,900 | 60 |
| 賃貸用住宅 | 57,600 | 20 | 66,700 | 210 | 74,700 | 130 |
| 売却用住宅 | 3,200 | 10 | 5,100 | — | 2,100 | 10 |
| その他住宅 | 38,400 | 590 | 44,800 | 840 | 56,400 | 780 |
| 空家率 (%) (B/A) | 13.6% | 13.0% | 14.4% | 15.3% | 16.6% | 15.7% |

資料：「住宅・土地統計調査」

※「住宅・土地統計調査」の空家の分類

空家は「二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却用住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていない空家は「その他の住宅」に分類されます。

○「住宅・土地統計調査」における住宅の種類



3.空家等の現状（空家等の利用に関する意向調査より）

この調査は、町内の空家等を活用するために、現在の空家等の管理状況と今後の活用に関する所有者の意向を把握し、今後の事業推進のための基礎資料とすることを目的として実施されたものです。

（１） 調査の方法

調査は、町内に空き家等を所有している人を対象としています。内容は以下のとおりです。

| 「空家等の利用に関する意向調査」 | |
|------------------|---|
| ① 調査対象 | 町独自の調査により、町内に空き家等を所有していると思われる人 416人（平成29年2月1日時点） |
| ② 調査方法 | 郵送による調査票の配布・回収 |
| ③ 調査期間 | 平成29年3月 |

（２） 調査の回収結果

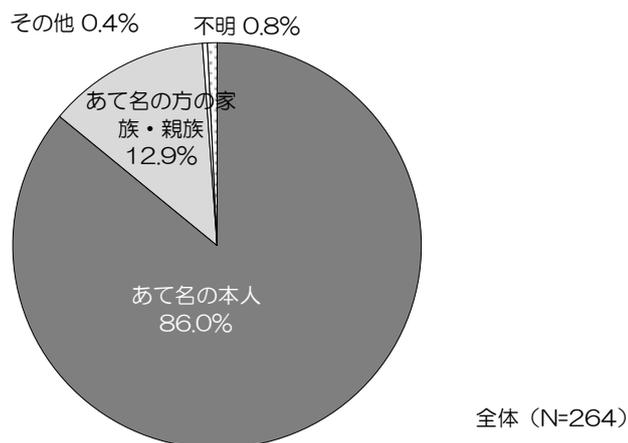
調査の回収結果は以下のとおりです。

| | |
|-------|-------|
| ① 発送数 | 416件 |
| ② 回収数 | 264件 |
| ③ 回収率 | 63.5% |

4. 調査結果

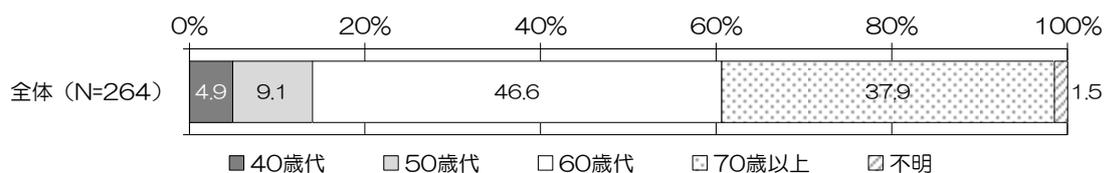
(1) あて名の本人と回答者の関係

あて名の本人（86.0%）が約9割を占めています。次いで、あて名の方の家族・親族（12.9%）が1割以上となっています。



(2) あて名の本人の年代

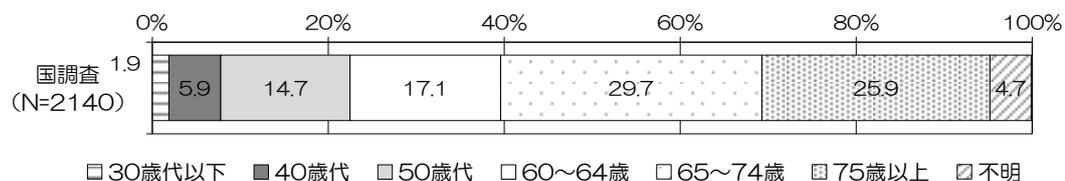
60歳代（46.6%）が4割以上で最も多く、次いで70歳以上（37.9%）が約4割、50歳代（9.1%）が約1割となっており、60歳以上が合わせて8割以上（84.5%）を占めています。なお、30歳代未満は見られませんでした。



〈参考 国調査との比較〉

● 60歳以上の割合は国より高い

国調査とは調査の内容や時期、対象等が異なるため、参考として見てみると、60歳以上の合計は本調査（84.5%）が国調査（72.7%）より10ポイント以上高くなっています。



(3) 空家の所有状況について

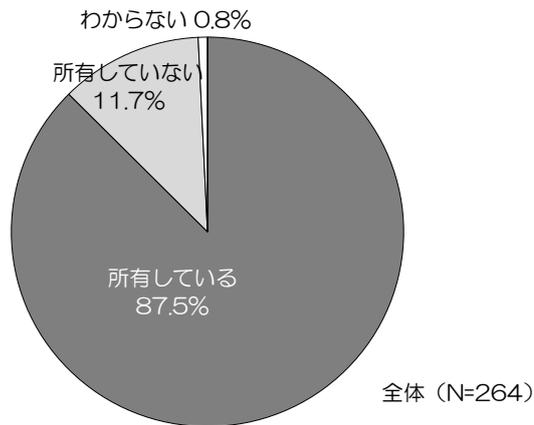
ア 町内での空家所有

現在、東吾妻町内に空家を所有していますか。(1つ選択)

●「所有している」が約9割

「所有している」(87.5%)が約9割を占めています。

「所有していない」(11.7%)については、既に売却が済んでいる旨が添え書きされているものが見られます。

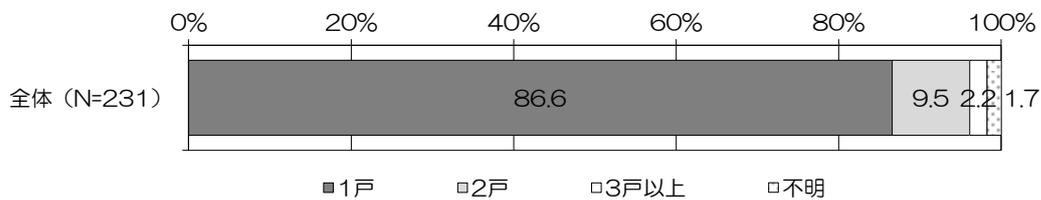


イ 町内で所有している空家の戸数

現在、東吾妻町内に何戸の空家を所有していますか。(記入) (空家を所有している場合)

●「1戸」が約9割

「1戸」(86.6%)が約9割を占めています。次いで「2戸」(9.5%)が約1割で、「3戸以上」(2.2%)はわずかとなっています。



※N=(1)で「所有している」と回答した231人

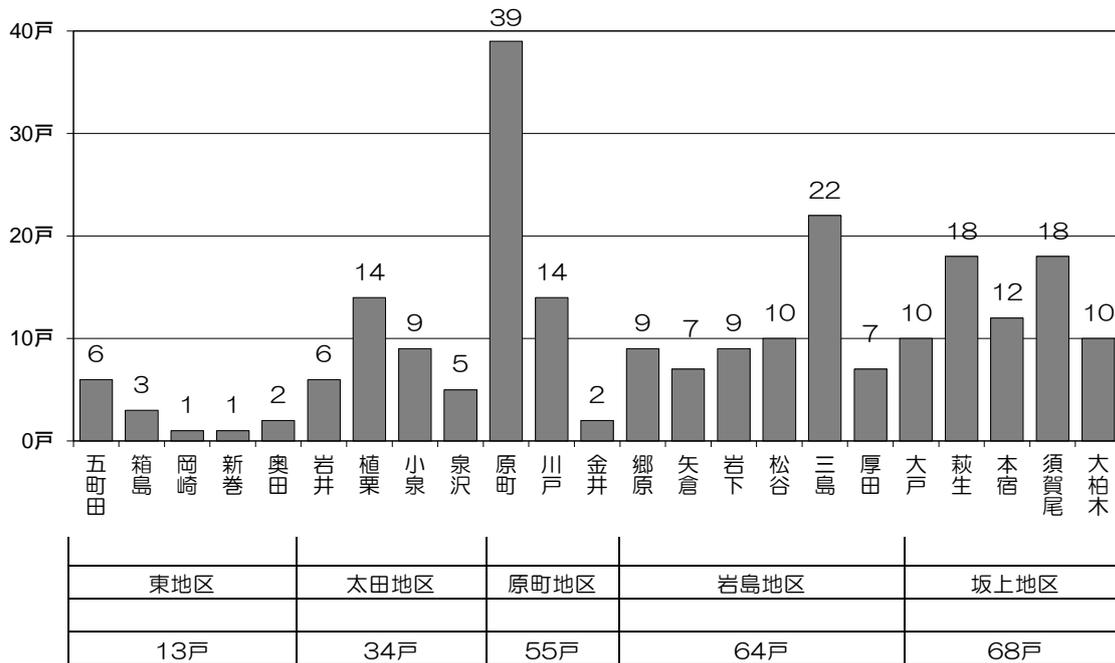
ウ 所有している空家の所在地区

所有する空家は、東吾妻町内のどの地区にありますか。（いくつでも選択）
（空家を所有している場合）

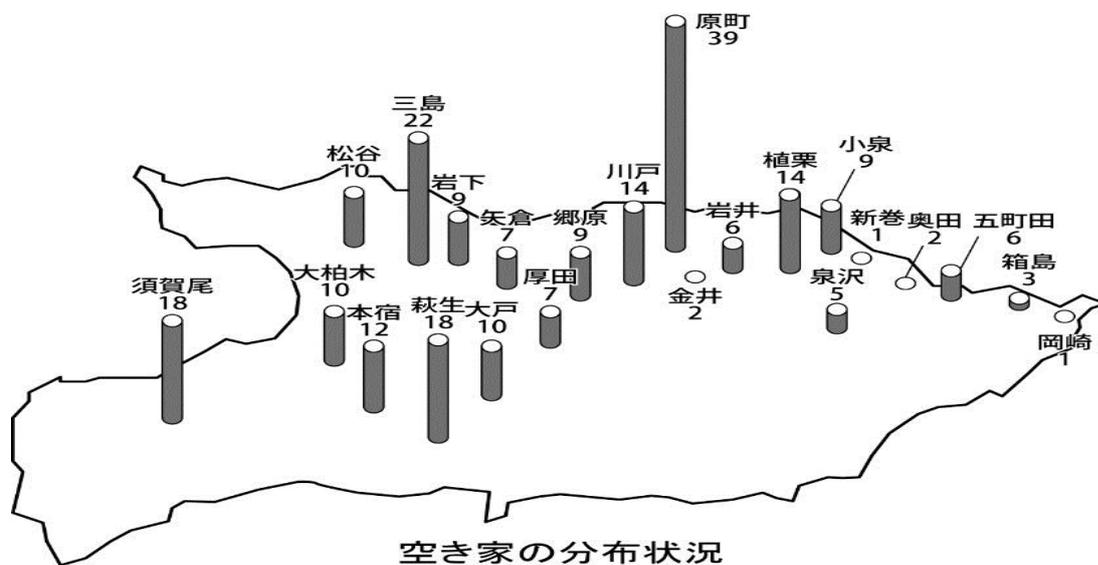
- 23 地区別では「原町」が最も多い
- 5 地区別では「坂上」「岩島」が多い

「原町」（39 戸）が特に多く、次いで「三島」（22 戸）、「萩生」「須賀尾」（18 戸で同値）となっています。また、23 地区全てで空家が見られます。

町内 5 地区に大別して見ると、「坂上」（68 戸）が最も多く、次いで「岩島」（64 戸）、「原町」（55 戸）となっています。



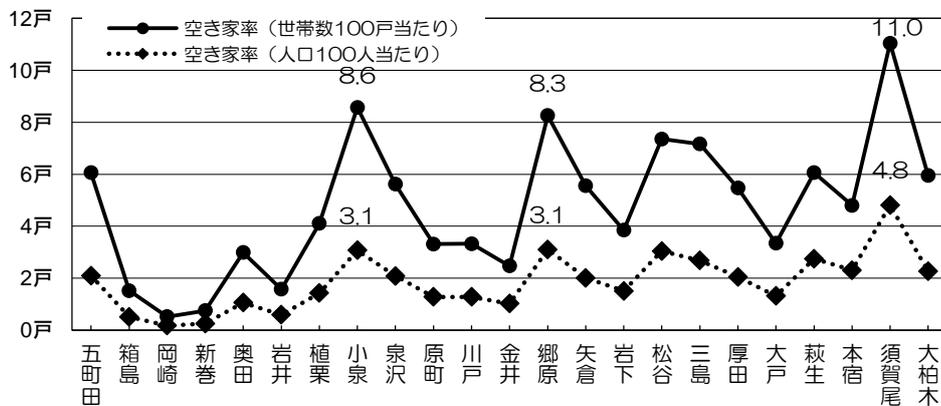
※（1）で「所有している」と回答した 231 人が回答



〈参考 人口・世帯当たり空家率〉

● 人口当たり、世帯数当たりのいずれも「須賀尾」「小泉」「郷原」などが多い

本調査で得られた空家戸数は、全ての所有者から回答が得られたわけではないため、参考として見てみると、人口 100 人当たり、世帯数 100 戸当たりのいずれも「須賀尾」（それぞれ 11.0 戸、4.8 戸）が最も多く、次いで「小泉」（同 8.6 戸、3.1 戸）、「郷原」（8.3 戸、3.1 戸）などとなっています。



※人口・世帯は「2016 東吾妻町勢要覧」（平成 28 年 10 月 1 日現在）を使用

(4) 所有する空家の内容・活用意向等について

ア 所有する空家の建物形態

所有する空家は、どのような建物ですか。(1つ選択) (空家を所有している場合)

- 「戸建て住宅」が9割以上

「戸建て住宅(一軒家)」(96.1%)が9割以上でほとんどを占めています。



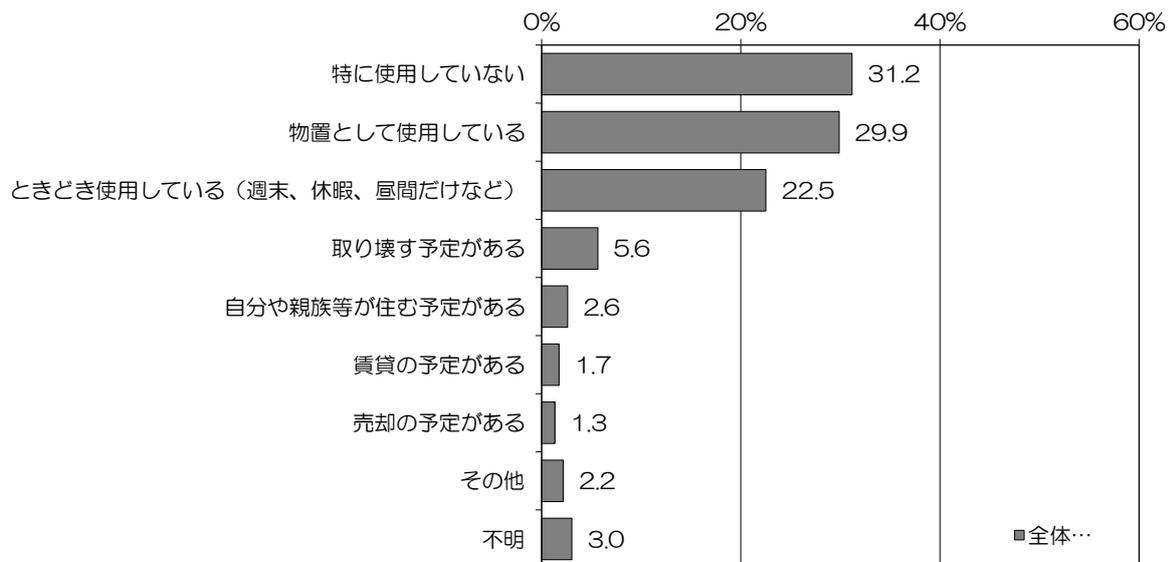
※N=(1)で「所有している」と回答した231人

イ 所有する空家の使用状況

所有する空家は、現在、そのように使用されていますか。(1つ選択)
(空家を所有している場合)

- 「特に使用していない」「物置として使用」が約3割で同程度
- 次いで「ときどき使用」が2割以上

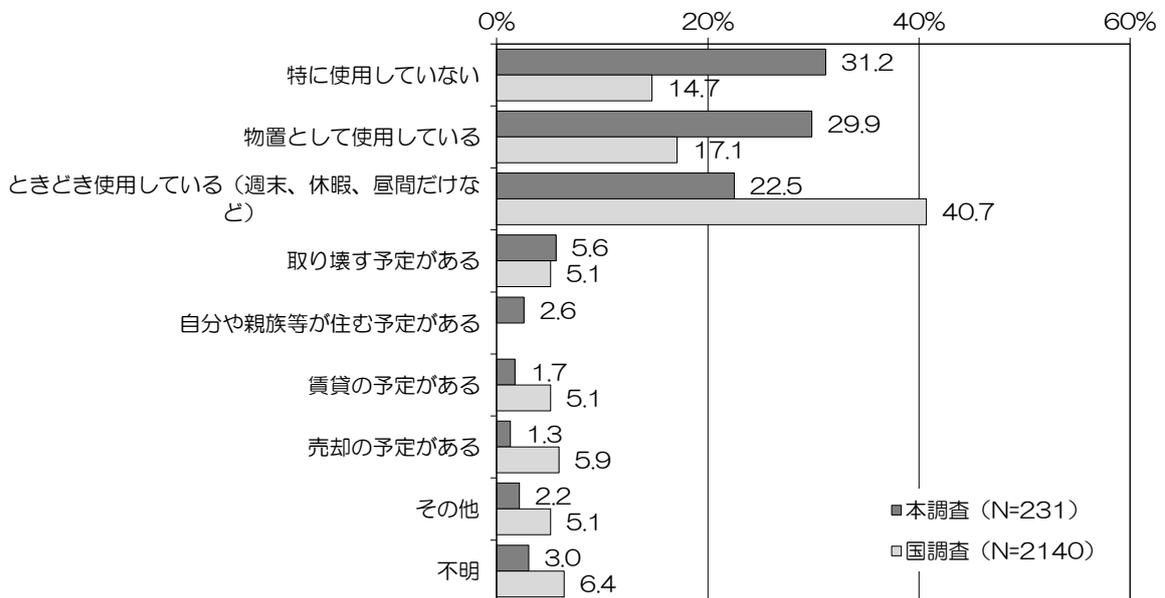
「特に使用していない」(31.2%)、「物置として使用している」(29.9%)の2項目が約3割で同程度に高くなっています。次いで「ときどき使用している(週末、休暇、昼間だけなど)」(22.5%)が2割以上となっています。



※N=(1)で「所有している」と回答した231人

〈参考 国調査との比較〉

国調査とは調査の内容や時期、対象等が異なるため、参考として見てみると、上位の 3 項目は本調査と同様の内容となっています。しかし、国調査では「ときどき使用している（週末、休暇、昼間だけ）」（40.7%）が 4 割以上で最も高く、「特に使用していない」と「物置として使用している」が約 3 割で同程度に高い本調査とは、傾向が異なっています。「特に使用していない」と「物置として使用している」は国調査（それぞれ 14.7%、17.1%）では 2 割未満となっています。



※国調査における「ときどき使用している（週末、休暇、昼間だけなど）」は所有者または所有者以外が利用している場合における「昼間だけ使用するなど、寝泊まり以外に利用」（15.1%）、「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」（19.1%）、「残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりする」（1.1%）、「その他」（5.4%）の合計値。「自分や親族等が住む予定がある」は本調査のみ

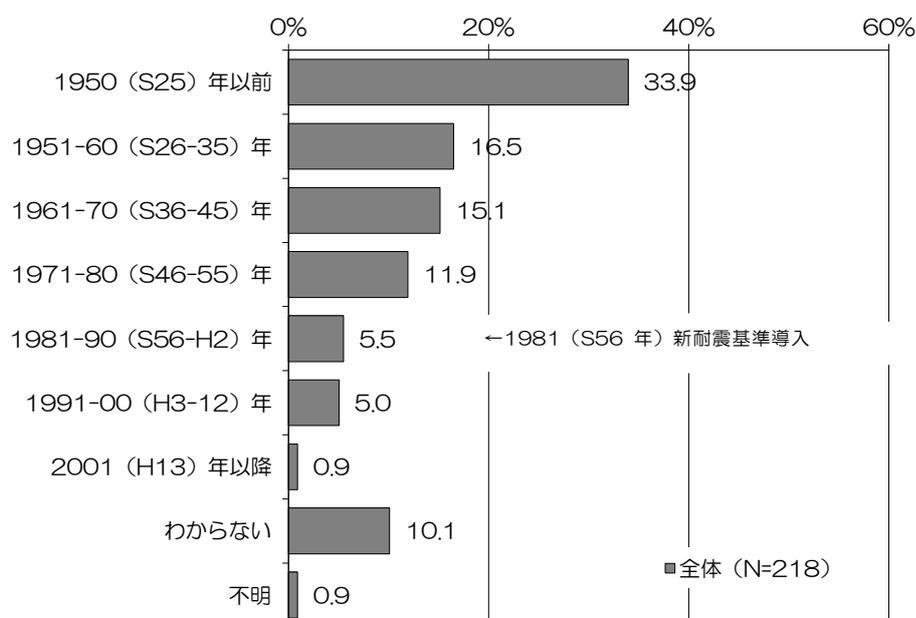
(5) 所有する空家の建築年

所有する空家は、いつ頃建てられたものですか。(1つ選択)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

- 「1950(昭和25)年以前」が3割以上で最も高い
- 新耐震基準導入前の建物が約8割を占める

古いほど件数が多く、築後65年以上となる「1950(S25)年以前」(33.9%)が3割以上、次いで「1951-60(S26-35)年」(16.5%)、「1961-70(S36-45)年」(15.1%)、「1971-80(S46-55)年」(11.9%)の3項目がいずれも1割以上となっています。

1981(S56)年にいわゆる「新耐震基準」として建築基準法が大きく改正される以前(「1950(S25)年以前」「1951-60(S26-35)年」「1961-70(S36-45)年」「1971-80(S46-55)年」の4項目の合計)が約8割(77.4%)となっています。

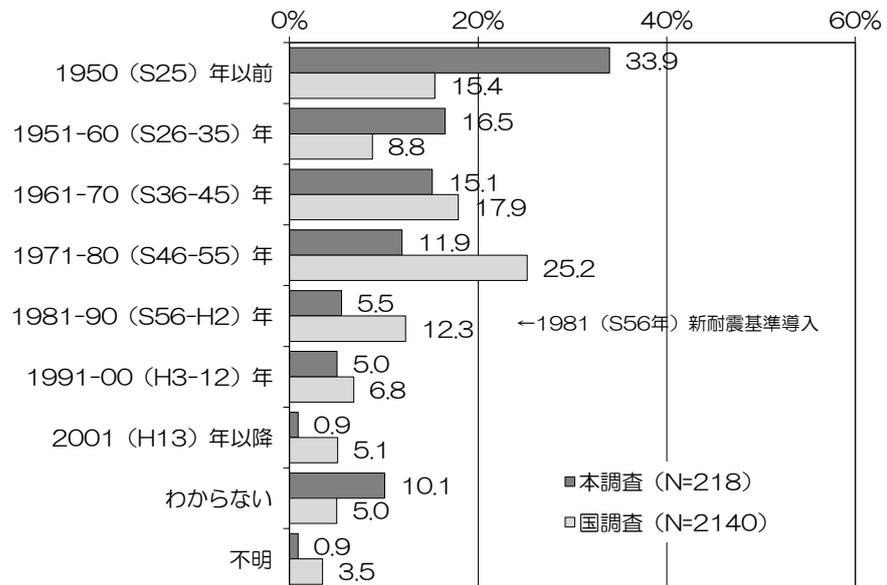


※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

〈参考 国調査との比較〉

● 新耐震基準導入前の建物の割合が国より高い

国調査とは調査の内容や時期、対象等が異なるため、参考として見てみると、国調査では「1971-80（S46-55）年」（25.2%）が2割以上で最も高くなっており、「1950（S25）年以前」が3割以上で最も高い本調査とは傾向が異なります。1981（S56）年の「新耐震基準」以前を見てみると、本調査（77.4%）が国調査（67.3%）より10ポイント以上高くなっています。

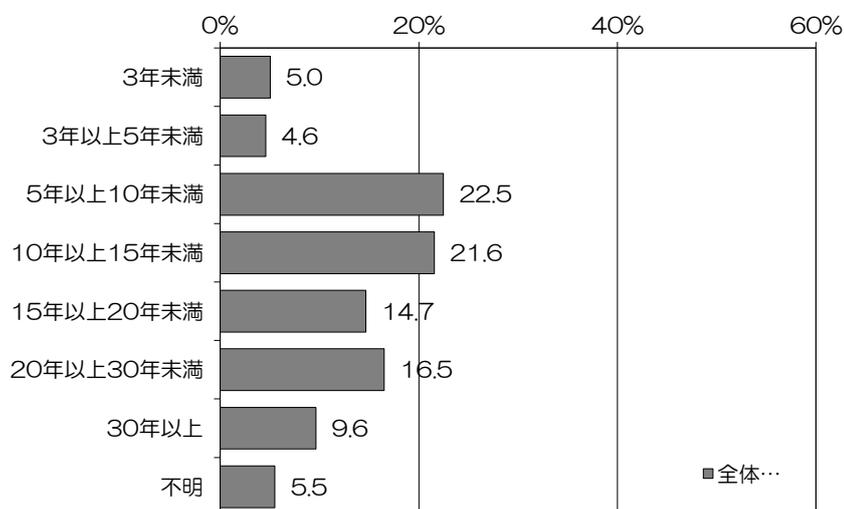


(6) 所有する空家の空き年数

所有する空家は、空き家になってからどのくらい経ちますか。(記入)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

- 「5～10年未満」「10～15年未満」が2割以上で同程度に高い
- 「10年以上」が6割以上を占める

「5年以上10年未満」(22.5%)、「10年以上15年未満」(21.6%)の2項目が2割以上で同程度に高く、次いで「20年以上30年未満」(16.5%)、「15年以上20年未満」(14.7%)の2項目が1割以上、「30年以上」(9.6%)が約1割となっています。一方、「3年未満」(5.0%)、「3年以上5年未満」(4.6%)は1割未満となっています。空き年数が10年以上を合わせると6割以上(62.4%)となっています。

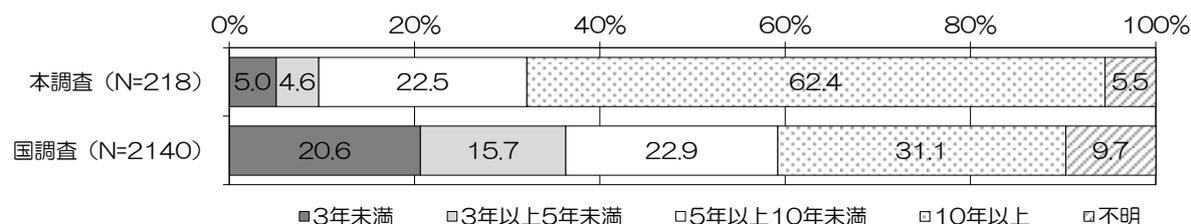


※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

〈参考 国調査との比較〉

- 空き年数が長い空家の割合が国より高い

国調査とは調査の内容や時期、対象等が異なるため、参考として見てみると、「10年以上」が本調査(62.4%)、国調査(31.1%)のいずれも最も高くなっていますが、本調査は国調査より30ポイント以上高くなっています。一方、「3年未満」と「3年以上5年未満」を合わせると、本調査(9.6%)は国調査(36.3%)より20ポイント以上低くなっています。



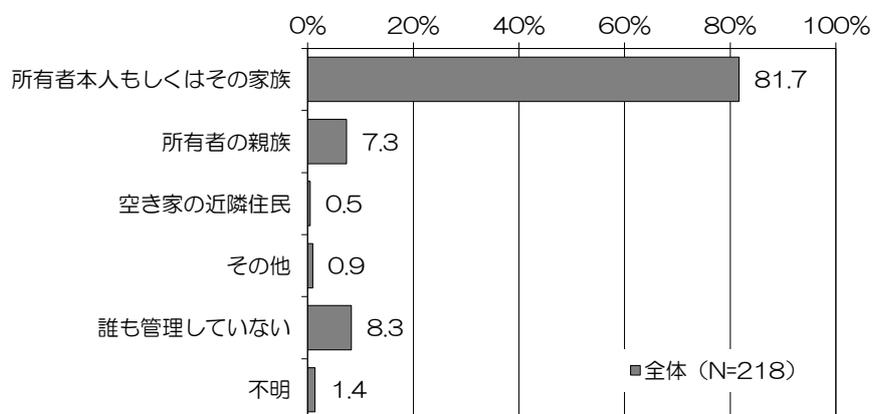
※国調査における「3年未満」は「1年未満」(3.3%)、「1年以上3年未満」(17.3%)の合計値。本調査の「10年以上」は「10年以上15年未満」「15年以上20年未満」「20年以上30年未満」「30年以上」の合計値

(7) 所有する空家の主な管理者

所有する空家は、現在、主にどなたが管理していますか。(1つ選択)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

- 「所有者本人もしくはその家族」が8割以上
- 「誰も管理していない」が約1割

「所有者本人もしくはその家族」(81.7%)が8割以上を占めています。次いで「誰も管理していない」(8.3%)、「所有者の親族」(7.3%)の2項目が約1割となっています。一方、「友人・知人」「不動産業者・管理会社など」は、いずれも回答が見られません。

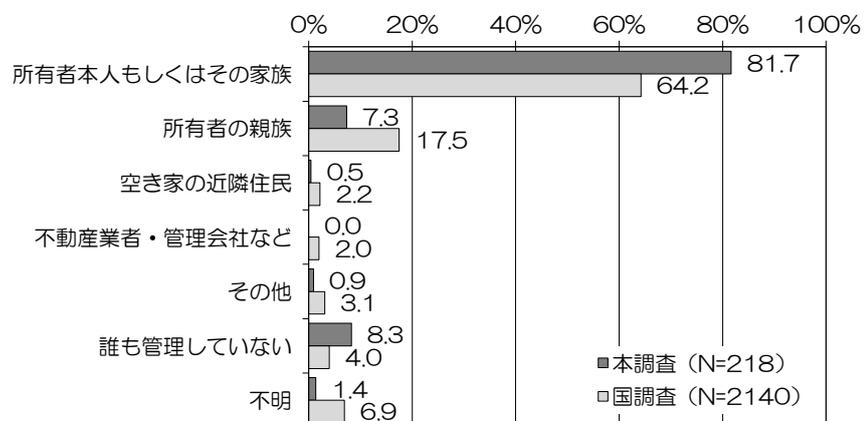


※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

〈参考 国調査との比較〉

- 国調査と同様に「所有者本人もしくはその家族」が最も高い

国調査とは調査の内容や時期、対象等が異なるため、参考として見てみると、全体の傾向は概ね同様となっていますが、「所有者本人もしくはその家族」は本調査(81.7%)が国調査(64.2%)より約20ポイント高くなっています。



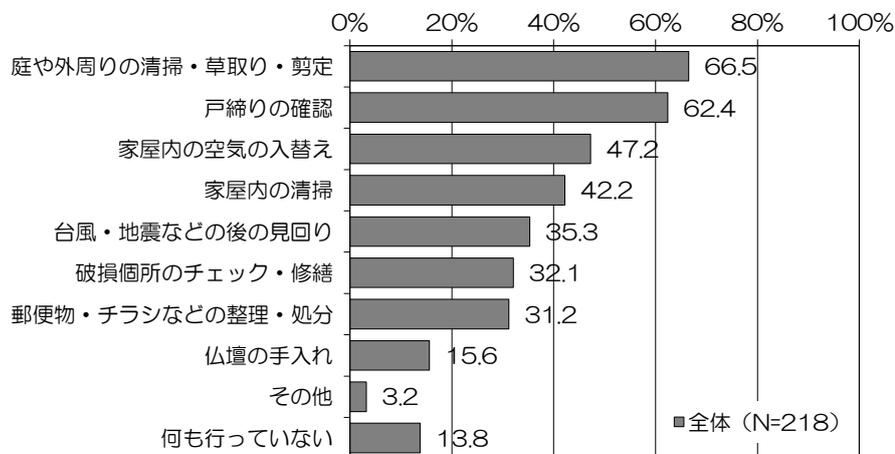
※「所有者本人もしくはその家族」「所有者の親族」「空き家の近隣住民」「不動産業者・管理会社」は、国調査ではそれぞれ「所有者または所有者と同居している親族」「所有者と同居していない親族」「この住宅の近所の人など」「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」として設定

(8) 所有する空家の管理状況

所有する空家は、どのように管理していますか。(いくつでも選択)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

- 「庭や外回りの清掃等」「戸締り確認」の2項目が6割以上
- 「何も行ってない」が1割以上

「庭や外回りの清掃・草取り・剪定」(66.5%)、「戸締りの確認」(62.4%)の2項目が6割以上で同程度に高くなっています。次いで「家屋内の空気の入替え」(47.2%)が約5割、「家屋内の清掃」(42.2%)が4割以上となっています。一方、「何も行ってない」(13.8%)が1割以上となっています。

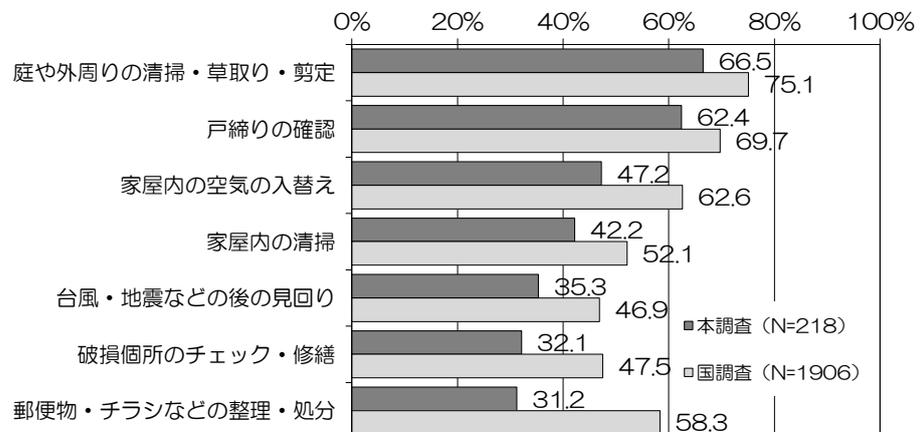


※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

〈参考 国調査との比較〉

- いずれの項目も国より低い

国調査とは調査の内容や時期、対象等が異なるため、参考として見てみると、全体の傾向は概ね同様となっていますが、いずれの項目も国調査より低くなっています。



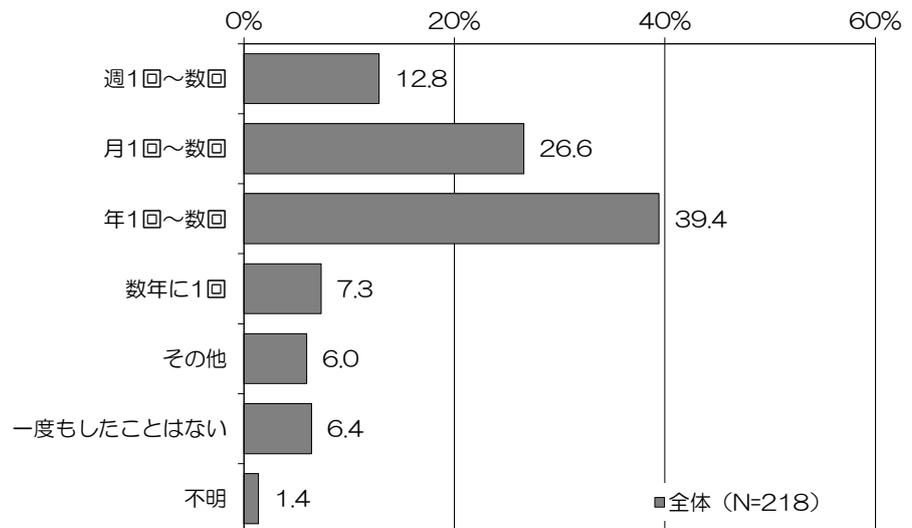
※国調査は管理をしている場合。また、国調査では「仏壇の手入れ」の設定はなく、「水回りなどの点検」(36.8%)が設定されている

(9) 所有する空家の管理頻度

所有する空家は、どのくらいの頻度で維持・管理をしていますか。(1つ選択)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

- 「年1回～数回」が約4割、次いで「月1～数回」が2割以上
- 「1度もしたことはない」は1割未満

「年1回～数回」(39.4%)が約4割で最も高く、次いで「月1回～数回」(26.6%)が2割以上となっています。一方、「1度もしたことはない」(6.4%)は1割未満となっています。

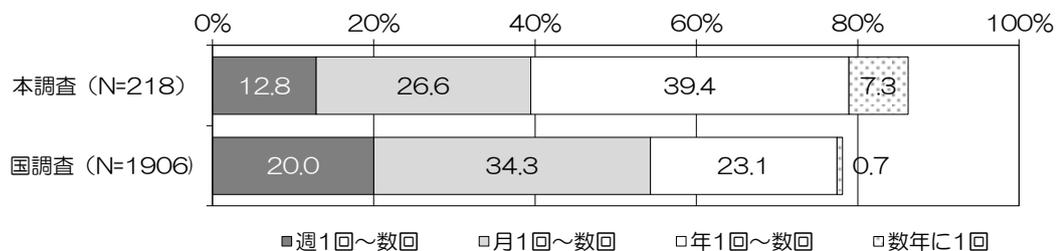


※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

〈参考 国調査との比較〉

- 管理頻度は国より低い傾向

国調査とは調査の内容や時期、対象等が異なるため、参考として見てみると、本調査は国調査より管理の頻度が低い傾向が見られます。



※国調査は管理をしている場合限定。また、国調査では「ほぼ毎日」(14.4%)が設定されている

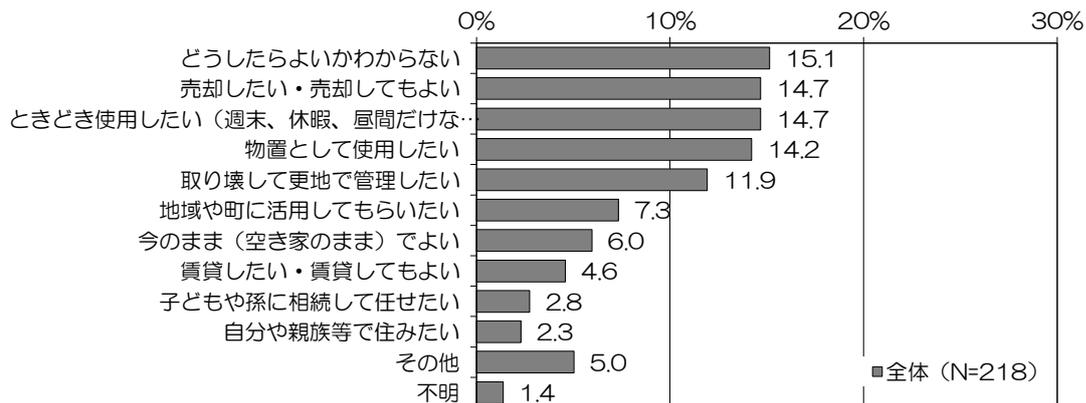
(10) 所有する空家の今後の活用意向

所有する空家の今後の活用について、どのようにしたいですか。(1つ選択)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

- 「どうしたらよいかわからない」「売却」「ときどき使用」「物置」「取り壊して更地」の5項目がいずれも1割以上
- 次いで「地域や町で活用」が約1割

「どうしたらよいかわからない」(15.1%)、「売却したい・売却してもよい」「ときどき利用したい(週末、休暇、昼間だけなど)」(14.7%で同値)、「物置として使用したい」(14.2%)、「取り壊して更地で管理したい」(11.9%)の5項目がいずれも1割以上となっています。一方、「地域や町に活用してもらいたい」(7.3%)は約1割となっています。

「ときどき利用したい(週末、休暇、昼間だけなど)」と「物置として使用したい」を合わせた『住居以外として自分で使いたい』(28.9%)は約3割、「売却したい・売却してもよい」と「賃貸したい・賃貸してもよい」(4.6%)を合わせた『不動産として活用したい』(19.3%)は約2割となっています。



※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

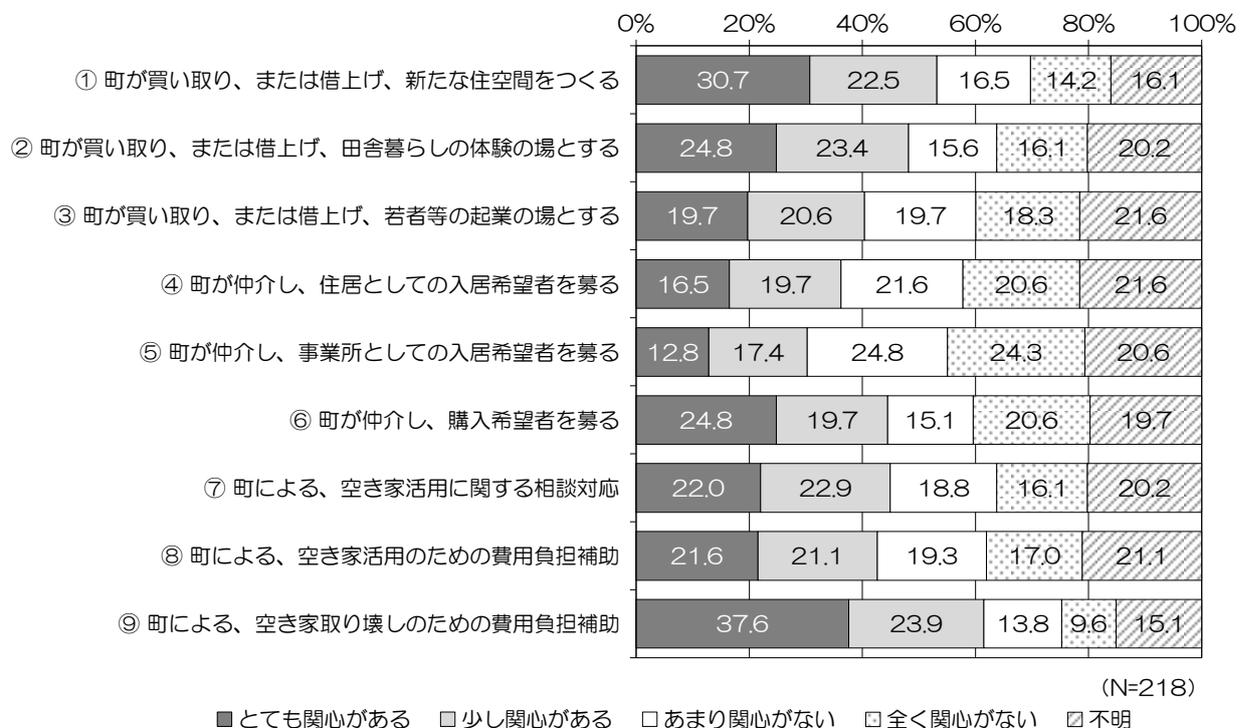
(11) 所有する空家の今後について関心があること

所有する空家の今後について、町が行う事業等に関心がありますか。(1つ選択)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

- 『関心がある』は「町による取り壊し費用負担補助」が6割以上、次いで「町が買い取り・借上げ、新たな住空間をつくる」が5割以上
- 一方、『関心がある』は「町が仲介し、入居希望者を募る」が最も低い

「とても関心がある」は「⑨町による、空き家取り壊しのための費用負担補助」(37.6%)が約4割で最も高く、次いで「①町が買い取り、または借上げ、新たな住空間をつくる」(30.7%)が3割以上となっています。

「とても関心がある」と「少し関心がある」を合わせた『関心がある』は、「⑨町による、空き家取り壊しのための費用負担補助」(61.5%)が6割以上で最も高く、次いで「①町が買い取り、または借上げ、新たな住空間をつくる」(53.2%)が5割以上、「②町が買い取り、または借上げ、田舎暮らしの体験の場とする」(48.2%)が約5割となっています。一方、「⑤町が仲介し、事業所としての入居希望者を募る」(30.2%)が3割以上で最も低くなっています。



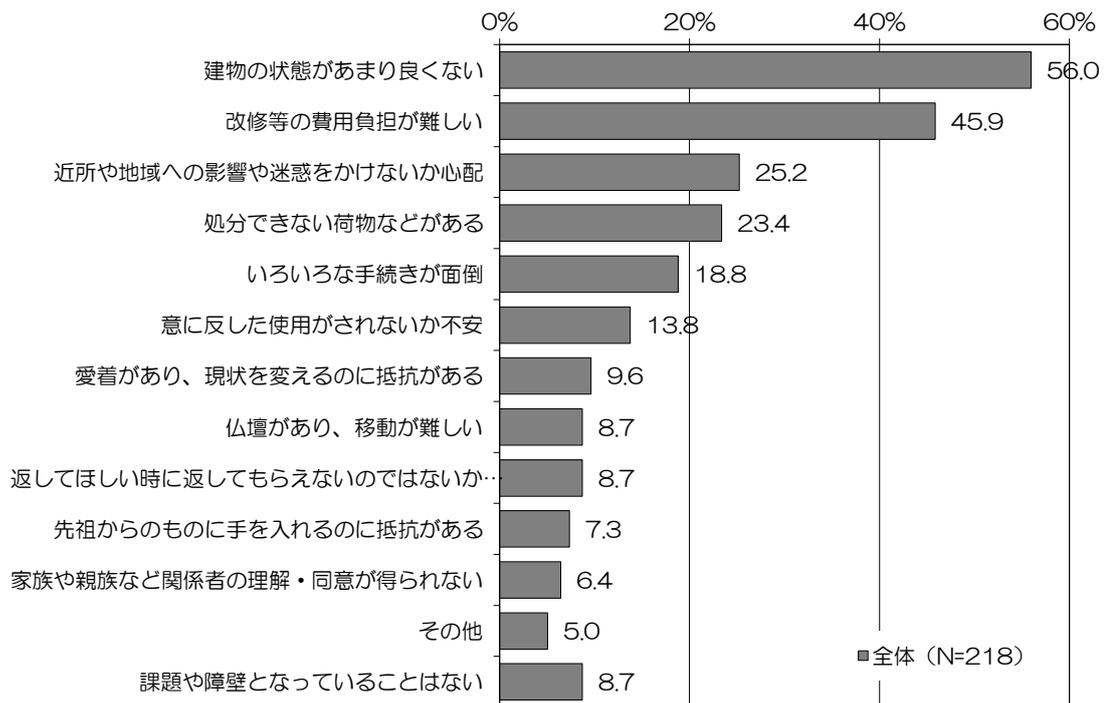
※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

(12) 空家活用の課題・障壁

空家の活用にあたって、どのようなことが課題や障壁となっていますか。（いくつでも選択）（空家を所有している／居住、賃貸、売却の予定がない場合）

- 「建物の状態があまり良くない」が 5 割以上、次いで「改修等の費用負担が難しい」が 4 割以上
- 「課題や障壁となっていることはない」は約 1 割

「建物の状態があまり良くない」（56.0%）が 5 割以上で最も高く、次いで「改修等の費用負担が難しい」（45.9%）が 4 割以上となっています。上位 2 項目以外はいずれも 3 割未満となっており、「課題や障壁となっていることはない」（8.7%）は約 1 割となっています。



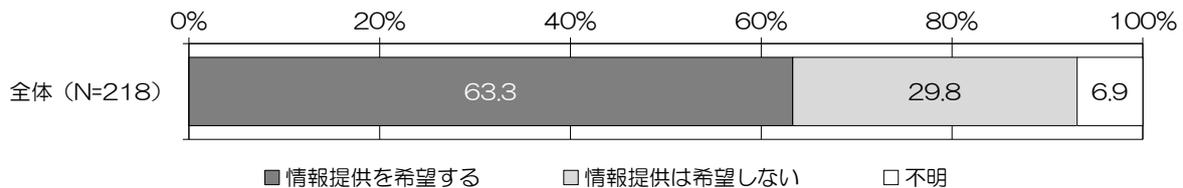
※N=（1）で「所有している」かつ（5）で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の 218 人

(13) 空家活用の情報提供の希望

空家等の活用や管理についての情報提供をご希望になりますか。(1つ選択)
(空家を所有している/居住、賃貸、売却の予定がない場合)

●「情報提供を希望する」が6割以上

「情報提供を希望する」(63.3%)が6割以上となっています。



※N=(1)で「所有している」かつ(5)で「自分や親族等が住む予定がある」「賃貸の予定がある」「売却の予定がある」と回答した以外の218人

5. 空家等の課題(空家等の利用に関する意向調査より考察)

①

- ・町内全ての地区で空家が見られ、特に岩島地区や坂上地区などの西部に多く見られます。また、空家所有者の多くが60歳以上であり、所有者の高齢化を踏まえた早急な対応が課題と考えられることから、
- ➔【課題】空家対策を町内全域に必要なこととして捉えた対応、所有者の高齢化を踏まえた早急な対応

②

- ・空家の多くはいわゆる「新耐震基準」導入前に建てられ、空家となってからの年数は10年以上、それを高齢の所有者自身が月1回～年1回程度の頻度で管理している状況がうかがえることから、
- ➔【課題】防災・防犯、地域環境の維持・改善の視点、移住・定住促進のための利活用の視点の双方を踏まえた個々の建物の早急な状況把握と今後の方向性の検討

③

- ・古い空家が多いこともあり、所有者自身による積極的な利活用の意向は弱く、改修や取り壊しを進めるための費用負担が大きな課題や障壁となっていることがうかがえます。また、町からの情報提供への要請が強いことがうかがえることから、
- ➔【課題】取り壊し費用補助や町主導の活用方策の検討・実施と情報提供

④

- ・空家所有者の要望や期待、負担感を踏まえた早急な対応が求められていることから、
- ➔【課題】空家所有者の負担軽減と、地域活力の資源としての活用の両視点での検討

第3 対策の実施体制と基本的な方針

1. 対策の実施体制

(1) 庁内連携体制の整備

空家等の対策は関係する各課が連携して取り組みを進める必要があることから、庁内の検討体制の整備を目的とし「東吾妻町空家等対策庁内検討委員会」を設置し、調査、分析及び検討を行い協議会の円滑な運営に資するとともに、空家等問題の早期解消に努めます。

空家等の総合窓口は企画課内に設置し、相談内容等に応じて担当課で対応します。

東吾妻町空家等対策庁内検討委員会体制

| 担当課 | 担当内容 |
|-------|---|
| 総務課 | 消防・防犯・防災、宅地分譲地造成販売事業等 |
| 企画課 | 空家等の相談総合窓口、総合計画、総合戦略、人口ビジョン、空家対策計画、移住相談窓口、景観形成対策お試し移住等 |
| 地域政策課 | 住宅新築等補助金、空店舗利活用、空家（中古住宅）リフォーム補助金等 |
| 保健福祉課 | 高齢者に対する啓発等 |
| 町民課 | 住民登録、所有者確認、環境保全・美化及び公害対策（隣接地への樹木の繁茂、ゴミ等による環境悪化に関する事）等 |
| 税務課 | 税に関する事（固定資産税など） |
| 農林課 | 新規就農支援及び相談等 |
| 建設課 | 町営住宅情報、定住促進住宅、空家等除却（取り壊し）補助金、建物に関する事（老朽・腐朽）、道路への樹木の繁茂に関する事等 |
| 上下水道課 | 使用者情報確認、閉栓情報確認等 |
| 会計課 | 空家等情報の提供及び共有化 |
| 教育課 | 空家等情報の提供及び共有化 |

「東吾妻町空家等対策庁内検討委員会」検討事項

- ◇ 関係部署による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ◇ 空家等対策協議会が協議する事項に関する調査、分析及び検討
- ◇ その他、空家対策に関して必要な事項

(2) 空家等対策協議会の設置

法第7条及び条例第7条の規定に基づき、東吾妻町空家等対策協議会を設置します。

(3) 連携体制の整備について

空家等対策を進めるには民間団体や地域住民などと連携を図りながら進めていく必要があることから、以下の内容について連携・協力を図り進めていきます。

ア 町民等との連携

地元をよく知る町民等の協力がありませんと空家等の問題は解決いたしません。町民等から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。

イ 不動産関係団体との連携

町内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進するため連携を図ります。

ウ 警察との連携

適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となり犯罪を誘発する危険性があることから、防犯的な観点からも、警察と空家等に関する情報を共有し連携を図ります。

エ 消防との連携

適切に管理されていない空家等は、放火やタバコの火の不始末により火災発生の危険性も予想されます。このようなことから、防災的な観点からも、消防と空家等に関する情報を共有し連携を図ります。

オ その他関係団体との連携

町は、空家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融機関等と相互に連携を図ります。

2. 対策の基本的な方針

(1) 目的

空家等の所有者等は適切な管理に努め、町は必要な施策を行い町民等と町が協働し、空家等対策の推進及び活用の促進を図ることにより、安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域活力向上に寄与することを目的とします。

(2) 基本理念

ア 住みやすい住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木や雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、周辺の生活環境にも悪影響を及ぼし、地域の活力の低下にもつながります。

空家等の適切な管理が促進されるよう、必要な施策を講じ、住みやすい住環境を目指します。

イ 空家等を活用した移住・定住の促進

空家等及び空地は、地域の資源としての活用も期待されています。地域活動の拠点としての利活用や、空家等の活用を移住・定住促進につなげるという視点からも空家等の利活用の推進を図ります。

3. 計画期間

本計画の期間は、2018年(平成30年)度から2022年(平成34年)度までの5年間とします。

ただし、社会情勢等の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

東吾妻町空家等対策計画の期間

(2018年(平成30年)度～2022年(平成34年)度)

| 平成・年度 各計画 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | | | |
|--------------|----|----|----|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|--------------|--|--|--|
| 第2次総合計画 | | | | → | | | | | | | | | | | | |
| 総合戦略 | → | | | 必要に応じて見直しを図る | | | | | | | | | | | | |
| 空家等対策計画 | | | | → | | | | | | | | | 必要に応じて見直しを図る | | | |

4. 対象とする地区

「空家等の利用に関する意向調査報告書」において報告されていますが、町内全地区に空家等が存在することや、空家等所有者の町に対する要望や期待、負担感を踏まえた早急な対応が求められていることから、空家等対策計画の対象地区は東吾妻町全域とします。

【対象地区：東吾妻町全域】

5. 対象とする空家等の種類

計画において対象とする空家等の種類は、**条例第2条**で規定されている空家等を対象とします。

なお、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、**個人住宅を優先**して対策を進めていくこととします。

(1) 空家等（条例第2条第1号）

町内に存する建物及びこれに附属する工作物及びこれらの敷地（立木その他の敷地に定着する物を含む。）であって、居住その他の使用がなされていないものをいう。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。

(2) 特定空家等（条例第2条第4号）

法第2条第2項の特定空家等をいう。

法第2条第2項

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と認められる空家等をいう。

6. 空家等の調査に関する事項

町では独自の実態調査を行うとともに、行政区長等の地域から寄せられる相談や要望等による空家等の実態把握に努めるとともに、実態調査を効果的に活用するためにも次に掲げる調査を実施します。また、平成28年度に実施した「空き家等の利活用に関する意向調査」（以下「意向調査」という。）結果を踏まえた調査を併せて実施します。

(1) 空家等所有者への意向等調査

空家等の所有者等に対し、活用の意向等調査を行い、今後の施策を進める上での基礎資料とします

ア 調査対象地域

東吾妻町全域

イ 調査対象者

空家等の所有者等及び意向調査において、「空家活用の情報提供を希望する」と回答された所有者等。

ウ 調査方法

所有者等に、郵送配布・郵送回収によるアンケート調査を行います。

エ 活用方法

利活用を希望された所有者等には、本町の空家等の有効活用に関する施策の推進に協力していただくため、この後に行う外観調査立入の承諾及び空き家バンクへの登録についての希望を募ります。

(2) 外観調査

空家等の利活用を所有者等が希望し外観調査が承諾された空家等や、空き家バンクへの登録を希望された空家等を調査対象とします。

外観調査は、空家等物件の所在と管理状態を把握することを目的とし、職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地に立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は以下の項目について調査票（次ページ）を用いて行います。

ア 空家等の基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる）

イ 空家等の判定調査項目（公共料金メーターや郵便受け、表札、売買看板など）

ウ 空家等の管理状態（劣化の状況、周辺への影響の度合いなど）

調査の結果、安全等が確認された空家等は、移住・定住施策事業に活用いたします。

また、特定空家等であると疑われる家屋等については、立入調査を実施します。

(3) 立入調査

特定空家等であるか否かを判定するための調査を、条例第8条の規定により実施します。

現地調査票

| 1. 基本情報 | | | | | |
|------------------|---|---|---|-------------------------------------|--|
| ① | 調査年月日 | 年 月 日 | 調 査 員 | | |
| ② | 地区名 | | 地区コード | 整理番号 | |
| | 所在地 | 東吾妻町 番地 | | | |
| ③ | 建物所有者 | 氏名 | | 住所 | |
| | 土地所有者 | 氏名 | | 住所 | |
| | (納税)管理者 | 氏名 | | 住所 | |
| ④ | 規模等 | 建築年 | M・T・S・H 年 | | |
| | | 用途 | <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 () | | |
| | | 構造 | <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> その他 () | | |
| | | 階数 | <input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他 () | | |
| | | 建て方 | <input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他 () | | |
| | | 駐車場 | <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし | | |
| | | 接道状況 | <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適 (道路幅員 m 接道長さ m) | | |
| 2. 空家等判定項目 | | | | | |
| 項 目 | 外観 | <input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建以上 | | | |
| | 表札 | <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (氏名:) <input type="checkbox"/> 確認できない | | | |
| | 雨戸・ブラインド | <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり | | | |
| | 郵便受け | <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (<input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない) | | | |
| | 電気メーター | <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない | | | |
| | ガスメーター | <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない | | | |
| | 売買表示 | <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (業者名: 連絡先:) | | | |
| | 庭木の手入れ | <input type="checkbox"/> 管理されている <input type="checkbox"/> 管理されていない <input type="checkbox"/> 庭木がない <input type="checkbox"/> 確認できない | | | |
| | 生活サイン | <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (内容:) | | | |
| | その他 | <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり () | | | |
| 判定結果 | <input type="checkbox"/> 空家等 <input type="checkbox"/> 居住あり <input type="checkbox"/> 不明 | | | | |
| 3. 管理不全状態の基礎調査項目 | | | | | |
| 保 安 | 建物 | <input type="checkbox"/> 傾斜なし | <input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり | <input type="checkbox"/> 著しい傾斜あり | |
| | 基礎・土台 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり | |
| | 屋根・軒 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部不陸・破損有り | <input type="checkbox"/> 著しい不陸・破損あり | |
| | 外壁 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部不陸・破損有り | <input type="checkbox"/> 著しい不陸・破損あり | |
| | 看板・設備等 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり | |
| | 屋外階段等 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり | |
| | 門・塀 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損あり | |
| | 敷地・擁壁 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損あり | |
| 衛 生 | ゴミ等 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部放置あり | <input type="checkbox"/> 大量の放置あり | |
| | アスベストの飛散 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり | <input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い | |
| | 臭気の発生 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 臭気の発生要素あり | <input type="checkbox"/> 臭気等周辺の恐れあり | |
| 景 観 | 立木・雑草の繁茂 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 手入れ不足あり | <input type="checkbox"/> 越境あり | |
| | 動物等の住みつき | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 糞・尿などの形跡あり | <input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり | |
| 防犯 | 外壁・開口部 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部破損・開放 | <input type="checkbox"/> 大きく破損・開放 | |
| 総合判定 | <input type="checkbox"/> A (問題なし) <input type="checkbox"/> B (注意) <input type="checkbox"/> C (危険) | | | | |

7. 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

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任で、適正な管理に努めることが原則となります。空家等に関する問題についても当事者が解決することが原則となります。

(1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空家等の管理は所有者等に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適切な管理が求められていることなどを、以下により周知・啓発を行います。

【周知・啓発の方法・内容】

◇所有者等の管理原則の周知、管理や利活用の促進、情報提供

◇広報誌、ホームページ、パンフレットの配布等

(2) 適正管理に関する支援

空家等の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となりますが、実際には使用していない空家等を維持管理していくのは負担となり、遠隔地に居住の場合には、更に負担が大きくなります。そのため、空家等の所有者等が適正に管理を行えるよう以下の支援を行います。

ア 空家等リフォーム・除却（解体）費補助制度（仮称）の新設

定住促進と住環境の整備を図ることから、一定の条件を満たす空家等のリフォームと除却（解体）に対する補助制度を、平成30年度より整備します。

イ 空家等（中古住宅）取得費補助制度（仮称）の新設

定住促進と地域の活性化を図ることから、一定の条件を満たす空家等（中古住宅）の住宅取得に対する補助制度を、平成30年度より整備します。

ウ 空家等情報のデータベース化及び空き家バンク制度の構築

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報についてデータベースを整備し、関係各課で情報を共有します。

空き家バンク制度の構築については、専門的な指導・助言をいただきながら、トラブルの発生防止に努め進めて行きます。

エ 移住相談窓口の設置及び推進

空家等の有効活用による移住・定住を促進し地域活性化を図るための、相談窓口として移住相談員を配置しました。今後、本計画の推進と併せ相談体制等の充実を図ります。

8. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもとより、地域においても活性化につながる有効な資産です。このため、関係機関等の連携を図り有効な利活用を推進します。

9. 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

特定空家等とは、法第2条第2項において、以下の状態にある空家等と規定されています。

- 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
- 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) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は所有者等に対し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な助言又は指導を行い、早期に解決が図られるよう努めます。

(2) 特定空家等の認定基準

特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、『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）に定める内容を基本とし、次のとおり設定します。なお、認定にあたっては協議会に意見を求め町長が認定します。

東吾妻町特定空家等認定基準内訳

【判定1：建物の危険度】

| 評価区分 | 評価項目 | 評価内容 | 細目点 | 配点 | 評点 | |
|----------------------|------------|------------------------|----------------|----|-----|--|
| 構造の腐朽 又は破損の 程度 | 基礎、土台、柱又は梁 | ①柱・土台 (小修理要) | 柱が傾注 | 5 | 25 | |
| | | | 土台が腐朽 | 5 | | |
| | | | 土台が破損 | 5 | | |
| | | | 柱が腐朽 | 5 | | |
| | | | 柱が破損 | 5 | | |
| | | ②基礎・柱・梁・土台 (大修理要) | 基礎の不同沈下 | 8 | 50 | |
| | | | 柱の傾注 | 6 | | |
| | | | 梁の腐朽 | 6 | | |
| | | | 梁の破損 | 6 | | |
| | | | 土台の腐朽(数力所) | 6 | | |
| | | | 土台の破損(数力所) | 6 | | |
| | | | 柱の腐朽(数力所) | 6 | | |
| | | 柱の破損(数力所) | 6 | | | |
| | | ③基礎・土台・柱・梁 (崩壊の危険) | 基礎の腐朽 | 9 | 100 | |
| | | | 基礎の破損 | 8 | | |
| | 基礎の変形 | | 8 | | | |
| | 土台の腐朽 | | 9 | | | |
| | 土台の破損 | | 8 | | | |
| | 土台の変形 | | 8 | | | |
| | 柱の腐朽 | | 9 | | | |
| | 柱の破損 | | 8 | | | |
| | 柱の変形 | | 8 | | | |
| | 梁の腐朽 | | 9 | | | |
| | 外壁 | ①外壁 (下地露出) | 外壁の仕上げ材料の一部が剥落 | 5 | 15 | |
| | | | 外壁の仕上げ材料の一部が腐朽 | 5 | | |
| | | | 外壁の仕上げ材料の一部が破損 | 5 | | |
| | | ②外壁 (著しい下地露出・壁体貫通穴) | 外壁の仕上げ材料が剥落 | 8 | 25 | |
| | | | 外壁の仕上げ材料が腐朽 | 9 | | |
| | | | 外壁の仕上げ材料が破損 | 8 | | |
| | 屋根 | ①雨漏り | 屋根ふき材料の一部が剥落 | 8 | 15 | |
| 屋根ふき材料の一部がズシ | | | 7 | | | |
| ②状況 | | 屋根ふき材料に著しい剥落 | 7 | 25 | | |
| | | 軒裏板が腐朽 | 6 | | | |
| | | たる木等が腐朽 | 6 | | | |
| | | 軒のたれ下がったもの | 6 | | | |
| ③変形 | | 著しく変形したもの | 50 | 50 | | |
| 備考 | | | | 合計 | 点 | |

- 1 東吾妻町の特定空家等の認定基準は、国の参考基準（「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））を参考に設定した。
- 2 判定1及び判定2を実施し、特定空家等の認定を行う。
- 3 評価方法は『外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）「国土交通省住宅局住環境整備室」』等を参照し実施する。
- 4 1つの評価項目につき当該評価内容が複数ある場合の当該評価項目の評点は、当該評価内容に應ずる各評点のうち最も高い評点とする。

【判定2：建物等が周囲に及ぼす影響】

| 評価区分 | 評価項目 | 有 無 |
|-----------------------------------|---|-------|
| 1 建物（その他の工作物を含む）、立木等の倒壊の危険性の程度 | 老朽化により建物の倒壊のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性 | 有 ・ 無 |
| | 朽ちた立木の倒木のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性 | 有 ・ 無 |
| | その他の工作物（塀等）の倒壊のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性 | 有 ・ 無 |
| | 風雪により建物、立木等の倒壊のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性 | 有 ・ 無 |
| 2 建築資材等の飛散・落下の危険性の程度 | 屋根・軒の老朽化、損傷（剥離・破損）等の原因で飛散のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性 | 有 ・ 無 |
| | 外壁等の老朽化、損傷（剥離・破損）等の原因で落下のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性 | 有 ・ 無 |
| 3 不特定者の侵入による犯罪、可燃物放置による事故等の危険性の程度 | 玄関等の未施錠や1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性 | 有 ・ 無 |
| | 放置された灯油等の危険物の漏えい事故及び火災の危険性 | 有 ・ 無 |
| 4 生活環境への影響の危険性の程度 | 樹枝の越境や雑草の繁茂等が隣接地及び接道道路（構造・交通）に支障を及ぼす危険性 | 有 ・ 無 |
| | ごみ等の廃棄物が不法投棄される危険性（既に大量に投棄され散乱しているような場合） | 有 ・ 無 |
| | 雑草や枯れ草が適切に管理されていない等により、病害虫が発生し、人への感染症を引き起こす危険性 | 有 ・ 無 |

備考

- 1 評価内容記載の事象は、自然現象により発生する可能性があるものを含む。
- 2 既に評価内容に記載する事態が発生しているものを含む。

《 総 合 判 定 》

- 判定1及び判定2を実施
- 判定1において、『評点100点以上』の場合



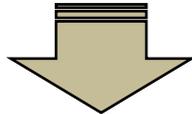
『特定空家等』として認定

■ 判定2

- (1) 評定区分1から2の評定項目（6項目）において、危険性が一つ以上『有』
- (2) 評定区分3と4の評定項目（計5項目）において、危険性が二つ以上『有』



(1) か (2) どちらかに該当若しくは両方に該当の場合



『特定空家等』として認定

| | | | | |
|-----|--|----|---|------------|
| 判定1 | | 合計 | 点 | ※100点以上で認定 |
|-----|--|----|---|------------|

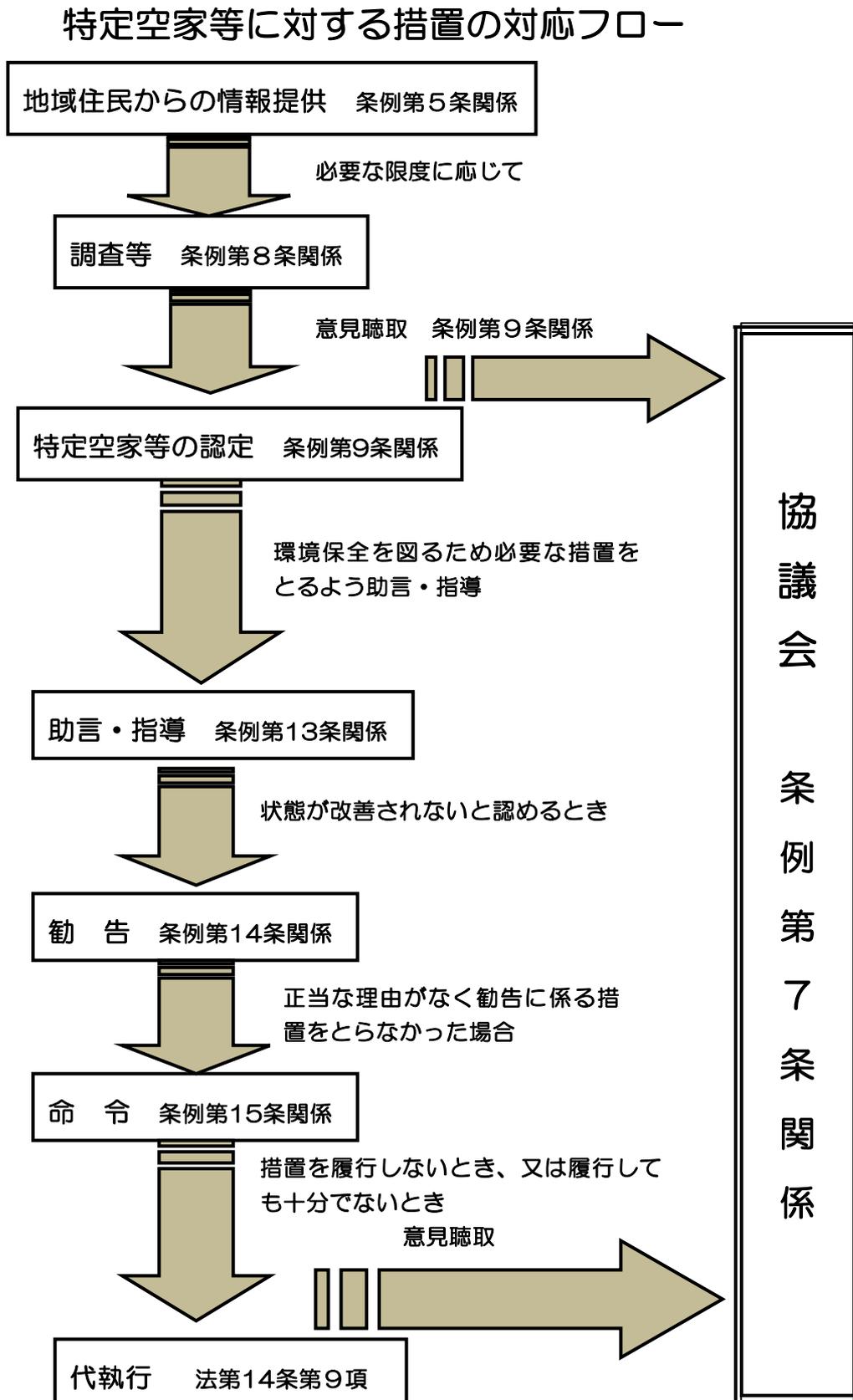
| | | | | | |
|---|---|---|---------------------------|-------|-------|
| 判 | 定 | 2 | 評定区分1から2の評定項目において危険性が一つ以上 | 有 ・ 無 | ※有で認定 |
|---|---|---|---------------------------|-------|-------|

| | | | | | |
|---|---|---|--------------------------|-------|-------|
| 判 | 定 | 2 | 評定区分3と4の評定項目において危険性が二つ以上 | 有 ・ 無 | ※有で認定 |
|---|---|---|--------------------------|-------|-------|

| | | |
|------|-------|----------|
| 判定結果 | 特定空家等 | 認定 ・ 非認定 |
|------|-------|----------|

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置の対応フローを次に示します。



資料編

資料1 … 東吾妻町空家等対策協議会委員名簿

資料2 … 東吾妻町空家等対策庁内検討委員会委員名簿

資料3 … 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料4 … 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

資料5 … 東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例

資料6 … 東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例施行規則

資料7 … 東吾妻町空家等対策協議会運営要綱

資料8 … 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) 別紙1～別紙4の抜粋

資料9 … 外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)

資料 1

東吾妻町空家等対策協議会委員名簿（敬称略）

任期：2年間

委員数：町長以下10名以内

| NO | 役職 | 氏名 | 所属及び役職等 | 条例規定 |
|----|----|-------|-------------------|----------------------|
| 1 | 会長 | 中澤 恒喜 | 町長 | 第7条第3項 町長 |
| 2 | 委員 | 川端 雅由 | 吾妻警察署長 | 第7条第3項 町長が必要と認めた者 |
| 3 | 委員 | 上原 裕之 | 吾妻広域消防本部消防長 | 第7条第3項 町長が必要と認めた者 |
| 4 | 委員 | 生方 雅明 | 中之条土木事務所長 | 第7条第3項 町長が必要と認めた者 |
| 5 | 委員 | 山野 進 | 東吾妻町社会福祉協議会会長 | 第7条第3項 町長が必要と認めた者 |
| 6 | 委員 | 蜂須賀健夫 | 群馬行政書士会 | 第7条第3項 学識経験者 |
| 7 | 委員 | 寺嶋 孝 | 群馬県宅地建物取引業協会吾妻支部長 | 第7条第3項 学識経験者 |
| 8 | 委員 | 高橋 康夫 | 群馬県建設技術センター | 第7条第3項 学識経験者 |
| 9 | 委員 | 関 克子 | 群馬建築士会 | 第7条第3項 学識経験者 |
| 10 | 委員 | 塚田 安秋 | 群馬県建設業協会吾妻支部 | 第7条第3項 学識経験者 |

事務局

企画課長 水出 智明
企画課次長 谷 直樹
企画課係長 町田 隆
企画課主任 佐藤喜知雄
建設課長 桑原 正明
建設課係長 加部 貴宏

資料 2

東吾妻町空家等対策庁内検討委員会の組織について

1 設置根拠

東吾妻町空家等対策協議会運営要綱（平成 29 年訓令第 93 号）による。

2 設置目的

東吾妻町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事。また、その他空家等対策の推進に関する事を協議するために組織される東吾妻町空家等対策協議会の協議する事項に関する調査、分析及び検討を行い、円滑な運営に資するため設置する。

3 組織（12 人で構成）

| | | |
|----------|--------|---------|
| 委員長（副町長） | | 渡 辺 三 司 |
| 委 員（課長） | 総務課長 | 茂 木 聡 |
| | 企画課長 | 水 出 智 明 |
| | 地域政策課長 | 浅 見 梅 雄 |
| | 保健福祉課長 | 橋 爪 克 敏 |
| | 町民課長 | 三 枝 仁 |
| | 税務課長 | 黒 岩 康 茂 |
| | 農林課長 | 丸 山 和 政 |
| | 建設課長 | 桑 原 正 明 |
| | 上下水道課長 | 高 橋 修 |
| | 会計課長 | 松 井 秀 之 |
| | 教育課長 | 田 中 康 夫 |

4 委員会の庶務

| | | | |
|---------|----|---------|--------|
| 企画課 | 次長 | 谷 直 樹 | |
| (定住促進係) | 係長 | 町 田 隆 | 【事務担当】 |
| (定住促進係) | 主任 | 佐藤 喜知雄 | 【事務担当】 |
| 建設課 | | | |
| (都市計画係) | 係長 | 加 部 貴 宏 | |

資料 3

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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ることに鑑み、地域住民の生命、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に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、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する。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「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う。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 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) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市

町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものと

する。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの方に対して、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者

又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料 4

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

資料 5

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例

平成29年9月15日

条例第26号

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正管理及び利活用に関する施策について必要な事項を定めることにより、町民の生命、身体及び財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、併せて安全、安心かつ快適な地域社会及び活力のあるまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町内に存する建物及びこれに附属する工作物及びこれらの敷地（立木その他の敷地に定着する物を含む。）であって、居住その他の使用がなされていないものをいう。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。
- (2) 所有者等 所有者、管理者又は相続権を有する者をいう。
- (3) 町民等 町内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び町内に所在する法人その他の団体をいう。
- (4) 特定空家等 法第2条第2項の特定空家等をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、当該空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理に努めなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、所有者等による空家等の適正な管理及び有効活用に必要な施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

2 町は、前項に規定する施策の実施に当たっては、所有者等及び町民の理解を得て行わなければならない。

(町民等の責務)

第5条 町民等は、空家等が及ぼす周辺の生活環境への影響について理解を深めるとともに、町が実施する空家等の適正管理及び利活用の促進に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 町民は、特定空家となるおそれのある空家等を発見したときは、町に情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6条 町長は、法第6条第1項の規定に基づき、空家等に関する対策についての計画を定めるものとする。

(協議会)

第7条 町長は、法第7条第1項の規定に基づき、東吾妻町空家等対策協議会（以下「協議会という。」）を設置する。

2 協議会は、委員10人以内で組織するものとする。

- 3 協議会の委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。
学識経験者
その他町長が必要と認めた者
- 4 委員の任期は、2年とし再任を妨げない。委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者残任期間とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営等に関して必要な事項は、別に定める。
(調査等)

第8条 町長は、空家等について、町民等から相談を受け、又は認知した場合は、当該空家等の所在及び所有者等を把握するための調査その他空家等に関する調査をこの条例の施行のために必要な限度において行うことができる。

- 2 町長は、第2条第4号の特定空家等であるか否かを判定するため、この条例の施行のために必要な限度において、その職員又はその委任した者に、空家等に立ち入って調査させることができる。
- 3 町長は、前項の規定により立入調査を行うときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではない。
- 4 第2項の規定により立入調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定空家等の認定)

第9条 町長は、特定空家に関し第5条第2項による情報提供を受けたとき又は特定空家等と疑われるときは、第8条第1項の規定による調査を行い、当該家屋等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等と認定するものとする。

- 2 町長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 町長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法第10条第1項の規定により、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 町長は、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備)

第11条 町長は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるものとする。

(情報の提供、助言その他必要な援助)

第12条 町長は、空家等の所有者等に対し、空家等の適正な管理及び利活用を促進するよう情報の提供、助言その他必要な援助をすることができる。

(助言又は指導)

第13条 町長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。)をとるよう助言又は指導することができる。

(勧告)

第14条 町長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

(命令等)

第15条 町長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 町長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその理由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 町長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

(標識の設置等)

第16条 町長は、第15条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

2 前項の標識は、第15条第1項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(適用除外)

第17条 第15条第1項の規定による命令については、東吾妻町行政手続条例（平成18年東吾妻町条例第11号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

(緊急安全措置)

第18条 町長は、空家等が町民等の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼす等の特に危険な状態と認め、かつ、緊急にこの状態を回避する措置が必要となった場合、原則として当該空家等の所有者等に同意を得て、必要最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるに当たり、当該空家等の所有者等への同意を得る時間的余裕がないときは、当該措置を講じた後、速やかに当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りではない。

3 町長は、第1項に定める措置をとった場合は、当該空家等の所有者等に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。

(関係機関等との連携)

第19条 町長は、必要があると認めるときは、特定空家等の当該状態を解消するため、関係行政機関等に必要な協力を要請することができる。

(委任)

第20条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

資料 6

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例施行規則

平成29年9月15日

規則第15号

(趣旨)

第1条 この規則は、東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例26号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(特定空家等に係る情報の提供等)

第2条 町長は、条例第5条第2項に規定による情報を受けたときは、次に掲げる書類を作成するものとする。

- (1) 空家等に関する情報受付簿（様式第1号）
- (2) 特定空家等管理台帳（様式第2号）

(立入調査の通知)

第3条 条例第8条第3項の規定による通知は、空家等立入調査実施通知書（様式第3号）により行うものとする。

(立入調査員証)

第4条 条例第8条第4項の身分を示す証明書の様式は、立入調査員書（様式第4号）のとおりとする。

(助言又は指導)

第5条 条例第13条の助言又は指導は、空家等の適正管理に係る助言・指導書（様式第5号）により行うものとする。

(勧告)

第6条 条例第14条の規定による勧告は、空家等の適正管理に係る勧告書（様式第6号）により行うものとする。

(命令)

第7条 条例第15条第1項の規定による命令は、空家等の適正管理に係る命令書（様式第7号）により行うものとする。

(事前通知書)

第8条 条例第15条第2項の通知書の様式は、空家等の適正管理に係る事前通知書（様式第8号）のとおりとする。

(意見書)

第9条 条例第15条第2項の意見書の様式は、空家等の適正管理に係る意見書（様式第9号）のとおりとする。

(意見聴取請求)

第10条 条例第15条第3項の規定による意見の聴取の請求は、空家等の適正管理に係る意見聴取請求書（様式第10号）により行うものとする。

(意見聴取通知)

第11条 条例第15条第5項の規定による通知は、空家等の適正管理に係る意見聴取実施通知書（様式第11号）により行うものとする。

(標識)

第12条 条例第16条第1項の標識の様式は、空家等の適正管理に係る標識(様式第12号)のとおりとする。

(公示の方法)

第13条 前条の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 東吾妻町公告式条例(平成18年東吾妻町条例第3号)に規定する掲示場への掲示

(2) その他町長が必要と認める方法

(緊急措置)

第14条 条例第18条第2項の規定による通知は、緊急措置通知書(様式第13号)により行うものとする。

(委任)

第15条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式第2号（第2条関係）

（表）
特定空家等管理台帳

| | | | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------|----------------|----|
| 台帳番号 | 実態調査年月日 | | 年 | 月 | 日 |
| 所在地 | 東吾妻町 | | | | |
| 所有者 | 住 所 | | | | |
| | 氏 名 | | 電話番号 | | |
| 管理者 | 住 所 | | | | |
| | 氏 名 | | 電話番号 | | |
| | 所有者との関係 | | | | |
| 特定空家等の概要 | 登記年月日（又は完成年月日） | | | | |
| | 年 | 月 | 日 | | |
| | 用 途 | 専用住宅・併用住宅・集合住宅・店舗・その他（ ） | | | |
| | 構 造 | 木造・鉄骨造・RC造・その他（ ） | | | |
| | 階 数 | 平屋・2階建て・3階建て・その他（ ） | | | |
| | 延床面積 | m ² | 敷地面積 | m ² | |
| 特定空家等の認定日 | 年 月 日 | | | | |
| 情報提供者 | 住 所 | | | | |
| | 氏 名 | | 電話番号 | | |
| | 特定空家等との関係 | | | | |
| | 情報の内容 | | | | |
| 立入調査等 | 実施年月日・調査内容及び結果 | | 建物等・敷地の状況 | | 担当 |
| | 年 月 日（ ） 対象外・保留・助言指導・勧告・命令・公表 | | | | |
| | 年 月 日（ ） 対象外・保留・助言指導・勧告・命令・公表 | | | | |
| 年 月 日（ ） 対象外・保留・助言指導・勧告・命令・公表 | | | | | |

様式第3号（第3条関係）

第 年 月 日

様

東吾妻町長

印

空家等立入調査実施通知書

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）第8条第2項の規定に基づき、下記のとおり立入調査を実施するので、同条第3項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地 東吾妻町大字
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 立入調査を実施しようとする理由
- 3 立入調査の実施予定日
年 月 日
- 4 立入調査を行う者
町職員（又は町長の委嘱した者） 名
- 5 立入調査の責任者
東吾妻町 課 課長
連絡先

様式第4号（第4条関係）

表面

| | | |
|---|-------|-----|
| 立入調査員証 | | 第 号 |
| 所 属 | | 写真 |
| 職 名 | | |
| 氏 名 | | |
| 生年月日 | 年 月 日 | |
| 上記の者は、東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例第8条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。 | | |
| 年 月 日発行（ 年 月 日まで有効） | | |
| 東吾妻町長 | | 印 |

（裏面）

東吾妻町空家等適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）（抜粋）
（調査等）

第8条（略）

- 町長は、第2条第4号の特定空家等であるか否かを判定するため、この条例の施行のために必要な限度において、その職員又はその委任した者に、空家等に立ち入って調査させることができる。
- 町長は、前項の規定により立入調査を行うときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではない。
- 第2項の規定により立入調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意 この証票は他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

第 年 月 日
様
東吾妻町長 印

空家等の適正管理に係る助言・指導書

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号。以下「条例」という。）第2条第4号に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置を講じるよう、条例第13条の規定に基づき、助言・指導します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地 東吾妻町大字
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 助言・指導に係る措置の内容
- 3 助言・指導に至った理由
- 4 助言・指導の責任者
東吾妻町 課 課長
連絡先
- 5 措置の期限
年 月 日
連絡先

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- 2 正当な理由がなく、上記2に示す措置をとらなかった場合は、条例第13条の規定に基づき当該措置をとることを勧告することがあります。
- 3 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づく住宅用地に対する固定資産税課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、備考2に規定する勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第 年 月 日
様
東吾妻町長 印

空家等の適正管理に係る勧告書

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号。以下「条例」という。）第2条第4号に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、
年 月 日付 第 号により適正な管理を行うよう助言・指導したところですが、現在に至っても改善がなされていません。

つきましては、下記のとおり周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう条例第14条の規定に基づき勧告します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地 東吾妻町大字
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 勧告に至った理由
- 4 勧告の責任者
東吾妻町 課 課長
連絡先
- 5 措置の期限
年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- 2 上記5の期限までに、正当な理由がなく、上記2に示す措置をとらなかった場合は、条例第15条第1項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づく住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第7号（第7条関係）

第 年 月 号

様

東吾妻町長

印

空家等の適正管理に係る命令書

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号。以下「条例」という。）第2条第4号に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、
年 月 日付 第 号により、条例第15条第1項の規定に基づく命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされていませんでした。
つきましては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地 東吾妻町大字
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った理由
- 4 命令の責任者
東吾妻町 課 課長
連絡先
- 5 措置の期限
年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- 2 本命令に違反した場合は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の期限までに、上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

教示

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、町長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分のあったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。

また、この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、町を被告として（訴訟において町を代表する者は町長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、前記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起しなければなりません（なお、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、当該裁決の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

第 年 月 日

様

東吾妻町長

印

空家等の適正管理に係る事前通知書

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号。以下「条例」という。）第2条第4号に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、
年 月 日付 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、条例15条第1項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、条例第15条第2項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるともに、同条第3項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨を申し添えます。

記

- 1 対象となる空家等
所在地 東吾妻町大字
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命じようとする理由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
東吾妻町 課 課長
送付先
連絡先
- 5 意見書の提出期限
年 月 日

備考

上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

年 月 日

空家等の適正管理に係る意見書

（宛先）東吾妻町長

提出者 住所
氏名 印
電話番号

※法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称、代表者の氏名及び代表者印

私が所有又は管理する空家等について、東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）第15条第2項の規定により、下記のとおり意見書を提出します。

記

| | |
|-------------------|-----------------------|
| 空家等の所在地等 | 所在地 東吾妻町大字 建築物等の概要 |
| 命令の原因となる事実についての意見 | |
| 証拠書類等の提出 | 有（書類等の名称： ） 無 |

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上添付してください。
- 2 証拠書類等を提出するときは、添付してください。

様式第10号（第10条関係）

年 月 日

空家等の適正管理に係る意見聴取請求書

（宛先）東吾妻町長

提出者 住所
氏名 印
電話番号

※法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称、代表者の氏名及び代表者印

年 月 日付 第 号により空家等の適正管理命令に係る事前通知があった空家等について、東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）第15条第3項の規定により、意見書の提出に代えて公開による意見書の聴取を請求します。

| | |
|-----------|---------------|
| 請求者の住所 | |
| 請求者の氏名 | |
| 通知を受けた年月日 | |
| 対象となる空家等 | 所在地 用途 |

様式第11号（第11条関係）

第 年 月 日
様
東吾妻町長 印

空家等の適正管理に係る意見聴取実施通知書

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）第15条第5項の規定により下記のとおり公開による意見聴取を実施しますので通知します。
なお、代理人を出席させる場合は、あらかじめ委任状を提出してください。

記

- 1 対象となる空家等
所在地 東吾妻町大字
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 意見聴取の期日
年 月 日
- 4 意見聴取の場所
- 5 本件の連絡先

様式第12号（第12条関係）

空家等の適正管理命令に係る標識

下記の特定空家等の所有者又は管理者は、東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）第16条第1項の規定に基づき措置をとることを、
年 月 日付 第 号により、命ぜられています。

記

1 対象となる空家等

所在地 東吾妻町大字

用途

2 措置の内容

3 命ずるに至った理由

4 命令の責任者

東吾妻町 課 課長

連絡先

5 措置の期限

年 月 日

様式第13号（第14条関係）

第 年 月 日

様

東吾妻町長

印

緊急措置通知書

東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）第18条第2項の規定に基づく緊急措置を下記のとおり行ったので通知します。

なお、緊急措置に要した費用については、下記期限までにこれを納付してください。

記

| | |
|------------|---|
| 空家等の所在地 | 東吾妻町大字 |
| 空家等の構造 | 造 階建て |
| 空家等の規模 | 建築面積 約 m ² 延べ床面積 約 m ² |
| 緊急措置の内容 | |
| 緊急措置実施日 | 年 月 日 |
| 緊急措置に要した費用 | 金 円 |
| 納付期限 | 年 月 日 |

資料 7

東吾妻町空家等対策協議会運営要綱

平成29年9月15日

告示第93号

(趣旨)

第1条 この告示は、東吾妻町空家等の適正管理及び利活用に関する条例（平成29年東吾妻町条例第26号）第7条第5項の規定に基づき、東吾妻町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針等に関すること。
- (4) その他空家等対策の推進に関し町長が必要と認める事項

(会長等)

第3条 協議会に会長及び副会長各1人置く。

- 2 会長は町長をもって充て、副会長は委員の互選により定める。
- 3 会長は、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者、参考人等の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(会議録の作成)

第5条 会議の会議録は、開催日時、会議に付した事案の件名、会議の概要等を記した要点筆記とする。

- 2 会議録は、会議に出席した委員（以下「出席委員」という。）の承認を得て、会長及び会長が指定する出席委員1人が署名する。

(庁内検討委員会)

第6条 協議会が協議する事項に関する調査、分析及び検討を行い協議会の円滑な運営に資するため、協議会に東吾妻町空家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

- 2 委員会は、課長及び町長が指名する者をもって組織する。
- 3 委員会に委員長1人を置く。
- 4 委員長は、委員会を総理し、代表とする。
- 5 委員長が事故あるとき、又は欠けたときは、委員長があらかじめ指定する委員会の委員がその職務を代理する。
- 6 委員会で調査、分析及び検討した事項は、協議会に報告するものとする。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、企画課において処理する。

(委任)

第8条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

資料 8

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） 別紙 1～4 の抜粋

〔別紙 1〕 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1.（1）若しくは（2）又は 2. に掲げる状態（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。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

| | |
|--|--|
| 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | |
|--|--|

| | |
|--------|----------------------------|
| 調査項目の例 | ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 |
|--------|----------------------------|

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

| | |
|--------|---|
| 調査項目の例 | ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 |
|--------|---|

| | |
|---|--|
| <p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） | |
| <p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> | |
| <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p> | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 柱とはりにずれが発生している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p> | |

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

| | |
|---|---|
| <p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> | |
| <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p> | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> 屋根が変形している。 屋根ふき材が剥落している。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p> | |
| <p>(ロ) 外壁</p> | |
| <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p> | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> 壁体を貫通する穴が生じている。 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p> | |
| <p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> | |
| <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p> | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> 看板の仕上材料が剥落している。 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p> | |
| <p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> | |
| <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p> | |

| | |
|--|---|
| に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合 | |
| (ホ)門又は塀 | |
| 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合 | |

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

| | |
|---|---|
| 擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。 |
| 【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課） | |

〔別紙２〕 「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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（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。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|--|
| 状態の例 | ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 |
| | ・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。 |
| | ・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。 |

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・ごみ等の放置、不法投棄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。 |
| | ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |

〔別紙3〕 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

| | |
|------|--|
| 状態の例 | ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 |
| | ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 |
| | ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 |

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

| | |
|------|--|
| 状態の例 | ・ 屋根、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。 |
| | ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 |
| | ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 |
| | ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 |
| | ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 |

〔別紙4〕 「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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 |
| | ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 |

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・動物のふん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。 |
| | ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |
| | ・シロアリが大量に発生し、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おそれがある。 |

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・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。 |
| | ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 |
| | ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 |

外観目視による 住宅の不良度判定の手引き(案)

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

1 . 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改好事業、小規模住宅地区改好事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」(昭和35年11月、全国加除法令出版株式会社)を参照した。

2 . 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

(1) 不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第2条第4号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

(2) 住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、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、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準(表1参照)」により不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。

(3) 外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅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およぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

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、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4つの判定区分・8評定項目(表2参照)について、取りまとめた。

表 1 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等） 太字部分が外観目視の判定対象評価項目・内容

| 評価区分 | 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 | 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 | |
| 2 | 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 | |
| | | | 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材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | |
| | | | ロ 屋根ぶ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たれ下ったもの | 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 | (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 | 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、階段等の避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、階段等の避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 | | | | |
| 4 | 電気設備 | (1)主要な居室の電燈 | 主要な居室に電燈がないもの | 20 | 30 |
| | | (2)共用部分の電燈 | 共同住宅の共用部分に電燈がないもの | 10 | |
| 5 | 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 | |
| | | ロ 雨水等を直接利用するもの | | 30 | |
| | | (3)水栓の使用法 | 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 | | | | |
| 6 | 排水設備 | (1)汚水 | イ 汚水の排水端末が吸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 | |
| 7 | 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)台所の使用法 | 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 | | | | |
| 8 | 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)便所の形式 | 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)便所の使用法 | 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)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。

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

| 評価区分 | | 評価項目 | 評価内容 | 評価点 | 最高評価点 |
|---------------------------|-------------------|-------------|---|-----|-------|
| 1 | 構造一般の程度 | 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 | |
| | | 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 | 基礎、土台、柱又ははり | 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 | 100 |
| | | | 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 | |
| | | 外壁 | イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの | 15 | |
| | | | ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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 | |
| | | 屋根 | イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | |
| | | | ロ 屋根ぶ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たれ下ったもの | 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 | 外壁 | |
| 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 | | | | |
| 屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | | | 10 | |
| 4 | 排水設備 | 雨水 | 雨樋がないもの | 10 | 30 |

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、該当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。

| | |
|-----------|----------|
| 合計 | 点 |
|-----------|----------|

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、本手引きでは対象としない。

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

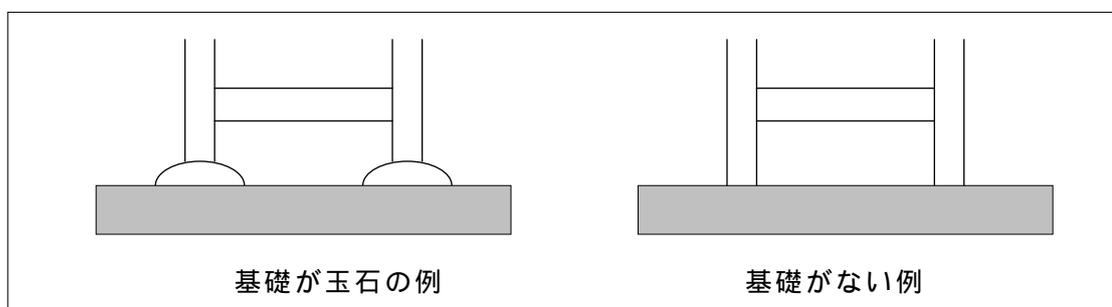
この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

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）とするが、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る。
- ・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、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い。



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、評定する。

(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、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。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、補修がされていないものとみなす。

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のあるもの：(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(表3の太字部分)であり、土台、柱又ははり、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表3 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項目

| 評点 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 | 数箇所に腐朽又は破損がある | 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する。

- ・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する。
- ・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100点）と評定する。
- ・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、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。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、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
- ・なお、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る。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「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))より要点部分を抜粋

- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度(計測値)の単純平均したものとする。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする(基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する)。

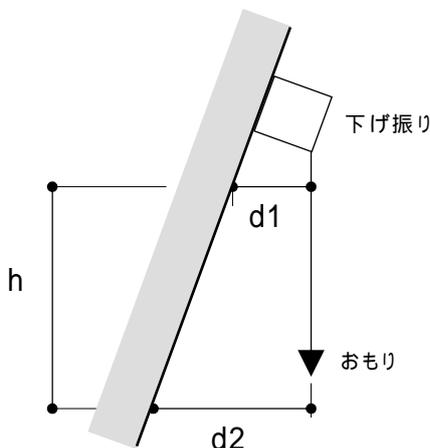
| | 傾 斜 | | 判 定 |
|---|-----------------|-----------------|--|
| | 傾斜(d/h) | H=1,200mmの場合 | |
| 柱 | (d/h) 1/20 | d 60mm | 住家の損害割合を 50% とし、全壊(補修による再利用が困難)と判定 |
| | 1/60 (d/h) 1/20 | 20mm (d/h) 60mm | 傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断 |
| | (d/h) < 1/60 | d < 20mm | 傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う |

| | 損 傷 率 | |
|----|---|-------------------------|
| 基礎 | $\frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$ | 基礎の損傷率が 75% 以上の場合は全壊と判定 |

下げ振りによる柱の傾斜の測定

実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



外壁

- イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：(15点)
- ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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)

【着眼点等】

- ・ 評価に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ(25点)と評定することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露
出するとともに、壁体を貫通する
穴を生じている例

屋根

- イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの
:(15点)
- ロ 屋根ぶ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たれ下ったもの:(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、基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・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る。
- ・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る。



瓦の一部に剥離とズレがあり、雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(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る。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る。

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「延焼のおそれのある部分」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かなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。
- ・「延焼のおそれのある部分」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メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう(図1参照)。
- ・なお、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、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

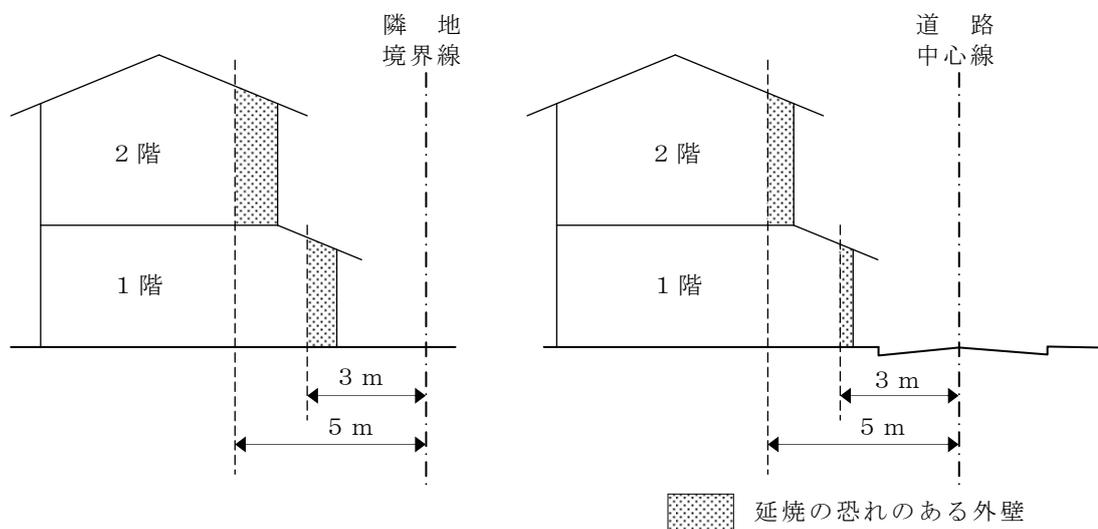


図1 延焼のおそれのある部分

- ・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」の外壁などが該当する。
- ・なお、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る。



外壁が裸木造の例

屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：(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、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第22条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
- ・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る。
- ・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

(4) 排水設備

雨水

雨樋がないもの:(10点)

【着眼点等】

- ・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。
- ・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、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る。



雨樋が壊れており、機能的には雨樋はないと同様の例

(5) その他

- ・不良度の評定は、評点の合計が100点以上であれば足りることから、まず、「(2) 基礎、土台、柱又ははり」や「(2) 屋根」について評定し、その時点で評点の合計が100点以上であれば、他の項目については評定しなくても差し支えない。

【参考】評点シート例と記入例

| | | |
|-----------|------------|-------|
| 所在地(住居表示) | 調査日 | 調査員 |
| 町大字 - | 平成23年5月10日 | 判定 太郎 |

| 評価区分 | 評価項目 | 評価内容 | 評価点 | 最高評価点 | | |
|---------------------------|-------------------|-------------|---|-------|-----|--------------------|
| 1 | 構造一般の程度 | 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 | | |
| | | 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 | 基礎、土台、柱又ははり | 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 | 100 | |
| | | | 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 | | 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 | | |
| | | 外壁 | イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの | 15 | | |
| | | | ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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 | | 25 |
| | | 屋根 | イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | | |
| | | | ロ 屋根ぶ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たれ下ったもの | 25 | | 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 | 外壁 | | イ 延焼のおそれのある外壁があるもの |
| 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 | | | | | |
| 屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | | | 10 | | |
| 4 | 排水設備 | 雨水 | 雨樋がないもの | 10 | 30 | |

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。

| |
|-----------------|
| 合計 120 点 |
|-----------------|

