

# 平成29年度 第2回平泉町空家等対策協議会

日時：平成29年12月19日（火）午後1時30分～  
場所：平泉町役場2階庁議室

## 次 第

1. 開 会

2. 挨 拶

3. 議 事

- (1) 第1回平泉町空家等対策協議会議事録の公表について
- (2) 平泉町空家等対策計画（案）について
- (3) その他

4. 閉 会

## 平成 29 年度 第 1 回平泉町空家等対策協議会

1. 日時：平成 29 年 10 月 18 日（水）午後 1 時 30 分
2. 場所：平泉町役場 庁議室
3. 出席者：【平泉町空家等対策協議会委員】 9 名 【事務局】 平泉町建設水道課職員 3 名  
以上 12 名
4. 挨拶：平泉町空家等対策協議会会長 平泉町長 青木 幸保
5. 議事
  - (1) 平泉町空家等対策計画作成の概要について
    - ・計画に記載予定である空家等対策計画の趣旨、空家等の現状、空家等対策における施策についての概要を事務局より説明した。
  - (2) 平成 29 年度スケジュールについて
    - ・今年度の計画策定に向けたスケジュール（案）について事務局より説明した。
6. 質疑等
  - (1) 委員：特定空家の問題がメインだというのはわかるが、除却と優良な空家の活用の日本柱位でやっていくことを意識していただきたい。  
事務局：空家バンク等の活用の施策についても、まちづくり推進課と連携を図りながら検討していきたい。
  - (2) 委員：昨年度の実態調査の調査方法について教えてほしい。  
事務局：各行政区長へのヒアリングにより、空家と思われる建物を挙げていただいた。

平泉町空家等対策推進協議会委員名簿

任期：平成29年10月18日～平成31年10月17日

役職	氏名	所属	選任年月日	区分
会長	青木 幸保	町長	H29. 10. 18	町長
副会長	平野 勝也	東北大学 准教授	H29. 10. 18	文化
委員	丸山 政之	平泉町行政区長会 会長	H29. 10. 18	住民
	佐藤 一博	まほろ法律事務所 弁護士	H29. 10. 18	法務
	岩 渕 浩	ひかり不動産 代表	H29. 10. 18	不動産
	須藤 昭義	須藤建築設計事務所 代表	H29. 10. 18	建築
	南 舘 勢子	平泉町民生児童委員協議会 会長	H29. 10. 18	福祉
	進 藤 博之	盛岡地方法務局水沢支局 統括登記官	H29. 10. 18	行政
	鈴木 貞志郎	一関土木センター 建築指導課長	H29. 10. 18	行政
	齋藤 清壽	副町長	H29. 10. 18	行政
合計	10人			

# 平泉町空家等対策計画（案）の概要

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1. 背景

◎「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、空家等に関する対策計画の策定や実施が市町村の責務として定められた。

◎法に基づき「平泉町空家等対策計画」を定め、空家等の対策を総合的に推進していく。

### 2. 計画の位置づけ

◎法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定める。

◎本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となる。

## 第2章 空家等の現状

### 1. 空家等の現状

◎町では、平成28年度に空家等の現状を把握するため、空家等の実態調査を実施。

◎主な調査結果

- ① 現地調査戸数 163戸
- ② 現地調査結果戸数 152戸
- ③ **特定空家の可能性が高い戸数 6戸**
- ④ アンケート発送 150戸
- ⑤ アンケート期限内回収数 103戸
- ⑥ アンケートで空家と回答 85戸

◎高齢化・人口減少等に伴い、空家は今後も増加することが見込まれる。

### 2. 空家等における課題

- ◎防災・防犯・安全の確保
- ◎周辺的生活環境の保全
- ◎景観の保全

## 第3章 空家等対策における施策

### 1. 対策に関する基本的な方針

◎空家等の適正な管理の促進、利活用の推進、特定空家等への対応、相談体制の構築

### 2. 計画期間 ◎平成30年度から平成34年度までの5年間

### 3. 対象地区 ◎町内全域を対象

### 4. 対象とする空家等の種類 ◎法第2条で規定する「空家等」及び「特定空家等」

### 5. 空家等の調査

### 6. 空家等の適切な管理の促進

◎所有者等の意識の涵養、相談体制の整備等を検討していく。

### 7. 空家等及び跡地の活用の促進

◎移住・定住化に向けた支援、地域活性化対策等を検討していく。

### 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

◎特定空家等の判断、措置の方針について記載する。

### 9. 空家等対策の実施体制

#### 10. 住民等から空家等に関する相談への対応

#### 11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

## 平成29年度 平泉町空家等対策協議会 スケジュール (案)

第1回 10月18日(水) 13時30分～ 【計画作成の概要について】

↓

計画素案作成等 10月中旬～12月上旬

↓

第2回 12月18日(月)～22日(金)のうちで半日 【計画素案について】

↓

パブリックコメント 12月下旬～1月下旬

↓

計画作成 1月下旬～

↓

第3回 2月初旬～中旬のうちで半日 【計画の承認について】

		平成29年度																				
		10月			11月			12月			1月			2月			3月					
種別		10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30			
	空家等対策協議会		○						○									○				
	空家等対策計画素案の作成																					
	パブリックコメント																					
	空家等対策計画作成																					

# 平泉町空家等対策計画（案）

平成 3 0 年〇〇月

平泉町建設水道課

## ■目 次

### 第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

### 第2章 空家等の現状

1. 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
2. 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

### 第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
3. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
4. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
5. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
6. 空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・ 7
7. 空家等及び跡地の活用の促進・・・・・・・・・・・・ 7
8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応 8
9. 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
10. 住民等からの空家等に関する相談への対応 10
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項 10

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本町においても、152戸（平成28年度現地調査結果戸数）の空家があり、高齢化・人口減少等に伴い、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成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。）を施行しました。

また、岩手県は、「岩手県空家等対策連絡会議」（以下、「県連絡会議」という。）を設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

### 2. 計画の位置づけ

この「平泉町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となるものであります。

## 第2章 空家等の現状

### 1. 空家等の現状

#### (1) 実態調査の結果について

町では、平成28年度に空家等の現状を把握するため、空家等の実態調査を実施しました。調査結果の概要は、以下のとおりとなっています。

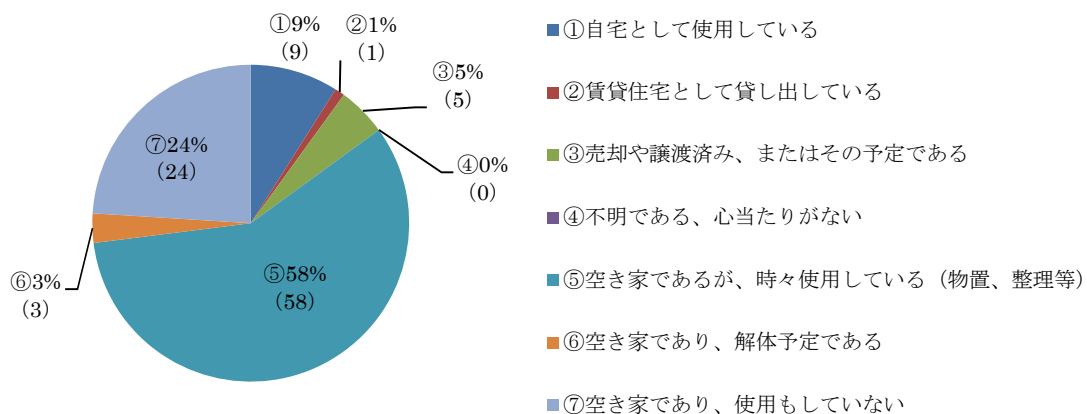
- ① 行政区長ヒアリング報告戸数 165 戸
- ② 現地調査戸数 163 戸
- ③ 現地調査結果 空家 152 戸、居住有 9 戸、調査不可 2 戸
- ④ 特定空家の可能性が高い戸数 6 戸
- ⑤ アンケート発送 150 戸
- ⑥ アンケート期限内回収数 103 戸
- ⑦ アンケートで空家と回答 85 戸

#### (2) 主なアンケート回答結果について

1 (1) の実態調査において実施した主なアンケートの回答内容については、以下のとおりです。※一部抜粋

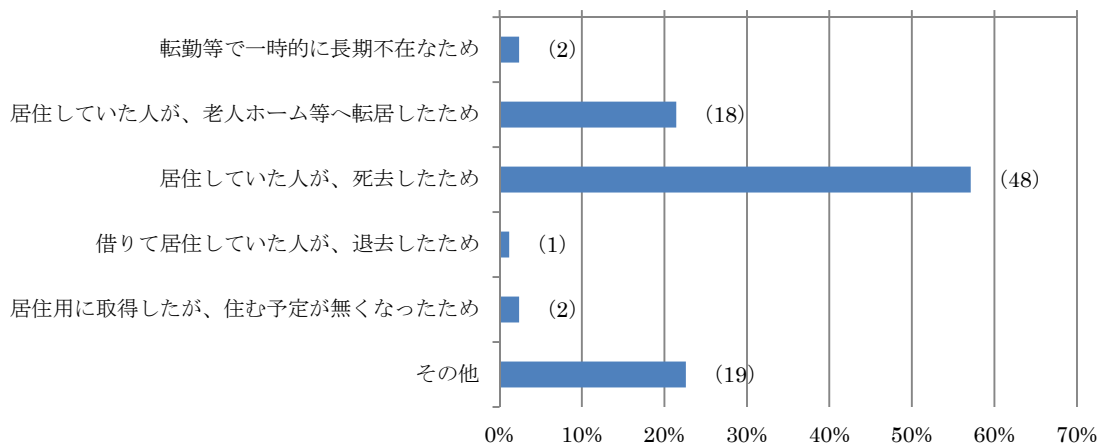
#### 【問1】 現在、建物はどのような状態ですか

有効回答数：100 件



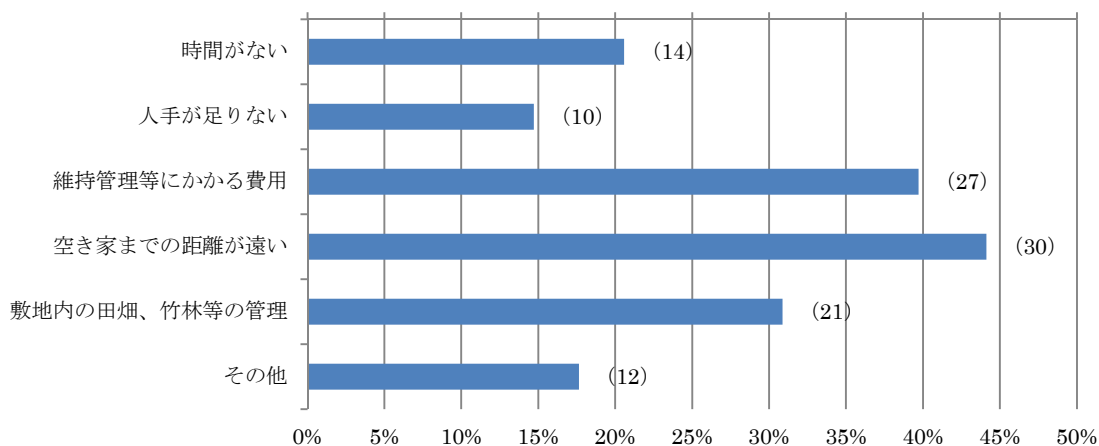
**【問2】 空き家になった理由は何ですか**

有効回答数：90件（複数回答可）



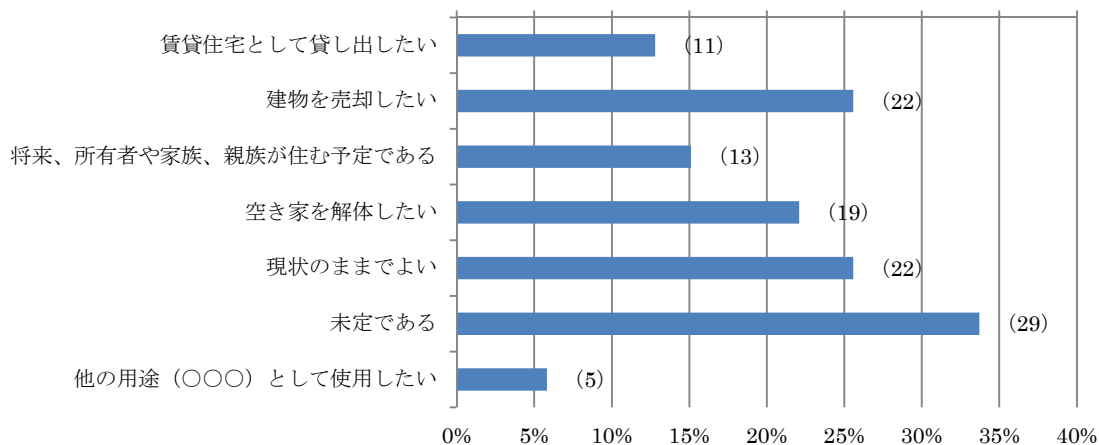
**【問3】 空き家の維持管理について、困っていることはありますか**

有効回答数：114件（複数回答可）



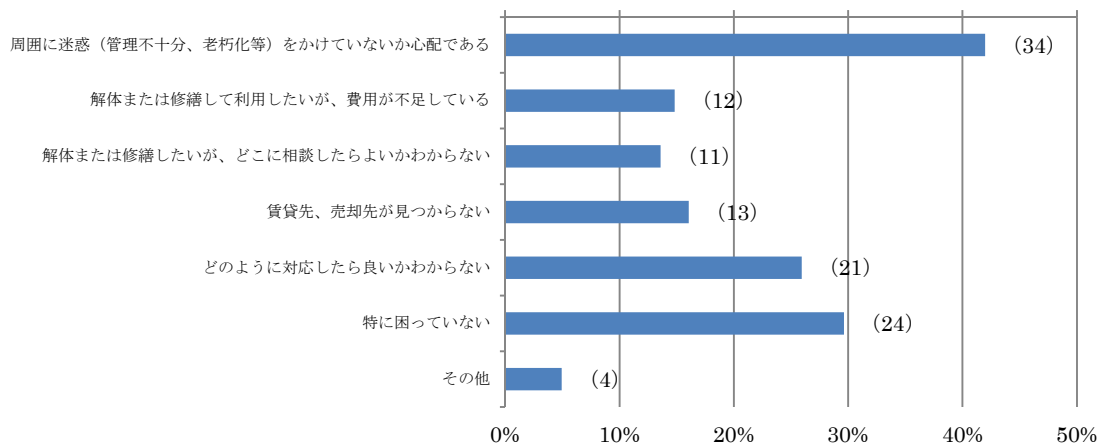
**【問4】 空き家の今後の利用について、どのようにお考えですか**

有効回答数：121件（複数回答可）



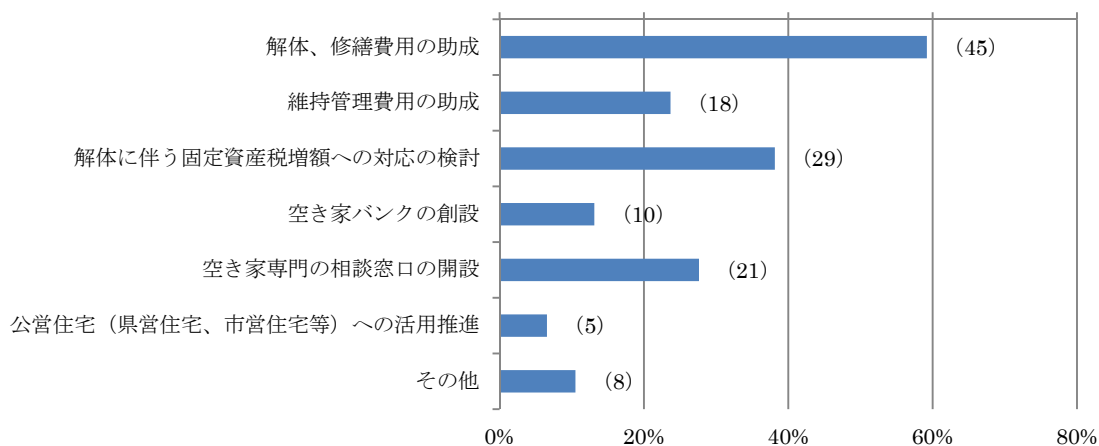
【問5】 空き家に対してお困りのことはありますか

有効回答数：119件（複数回答可）



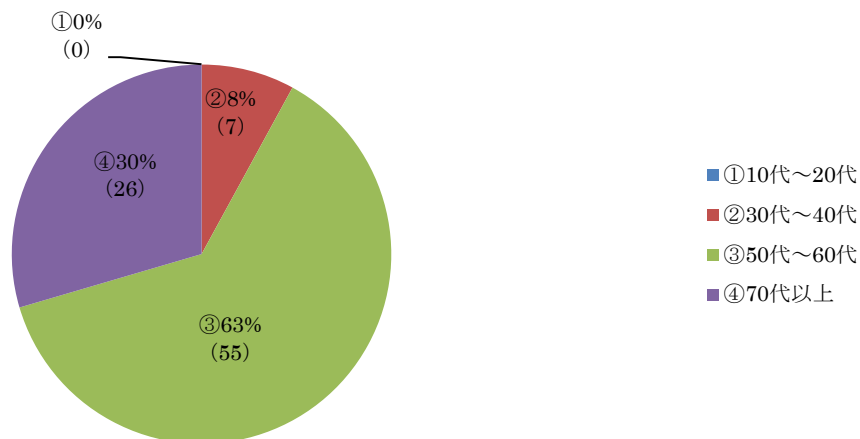
【問6】 町が行う空き家対策について、必要なことは何だと思えますか

有効回答数：136件（複数回答可）



【問7】 このアンケートを回答された方の年齢をお答えください

有効回答数：88件



## 2. 空家等における課題

### (1) 防災・防犯・安全の確保

適切な管理が行われていない空家等が放置されることによる倒壊の危険により、防災、防犯上の不安が高まります。

### (2) 周辺的生活環境の保全

適切な管理が行われていない空家等は、敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになって隣近所に被害をもたらすことや、空家等の敷地内にゴミが不法投棄されることなどが予想されます。

### (3) 景観の保全

管理不全のまま放置されている空家等は、敷地内の草木の繁茂などにより、良好な景観を阻害する懸念があります。

## 第3章 空家等対策における施策

### 1. 対策に関する基本的な方針

#### (1) 空家等の適正な管理の促進

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを周知することも重要であります。このため、広く所有者等に対し、空家等問題に関する意識の涵養を行うよう努めます。

#### (2) 利活用の推進

町内の空家等の発生を抑制するとともに、空家等を地域の資源と捉え、地域交流、地域活性化、移住・定住促進等につながる利活用を推進します。

#### (3) 特定空家等への対応

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

#### (4) 相談体制の構築

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、庁内関係課や法務、不動産、建築等の専門家と連携した相談体制の構築に努めます。

### 2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等、必要に応じて見直していくものとします。

### 3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は平泉町内全域とします。

### 4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

また、対象については、行政所有のものについても含めるものとします。

## 5. 空家等の調査

### (1) 実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員等により実態調査を実施します。調査は、おおむね5年毎に行い、行政区等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、アンケート等の送付により意向確認を行います。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。(通知が困難な場合を除きます。)

### (2) 空家等情報のデータベース化

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ます。また、データベースの情報は関係部署で共有します。

## 6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

### (1) 所有者等の意識の涵養

広報誌及びホームページへの情報掲載等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

### (2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県や関係団体等と連携した相談体制の構築に努めます。

## 7. 空家等及び跡地の活用の促進

### (1) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

空家等の有効活用の促進及び移住・定住人口の増加に向けた支援として、空家バンク事業等の活用を検討します。

また、不動産仲介業者等の関係事業者団体と連携し、所有者等に対して利活用の企画・提案等の実施も検討していきます。

## (2) 補助金の活用促進

空家等対策の事業を行う際は、国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

## (3) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

## 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、国土交通省が公表した「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）に定める内容に基づき、平泉町空家等対策協議会（以下、「町協議会」という。）で意見を求め、町長が決定します。

### (1) 措置の方針

#### ①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

#### ②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ・措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

### (2) 措置の実施

#### ①助言・指導

町長は、8（1）②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

## ②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

## ③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

## ④行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

## 9. 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内の組織体制

空家等情報の把握や相談、必要な措置など、それぞれの内容に応じた的確に対応できるよう、関係課が連携しながら対応していく組織体制の整備を図ります。

### (2) 平泉町空家等対策協議会

#### ①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため有識者等による平泉町空家等対策協議会を設置します。

#### ②所掌事務

- i 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- ii 空家等対策計画の実施に関すること。
- iii その他協議会において必要な事項

### ③組織

組織については、町長のほか、法第7条第2項の規定に基づく委員計10人以内とします。

### (3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施します。

## 10. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を建設水道課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県連絡会議、町協議会及び関係団体と連携、相談し対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

### 11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

#### (1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、町協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開していきます。

#### (2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、関係行政庁で共有し、密に連携を図ります。

#### (3) 計画の変更

空家等対策計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、町協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

## V. アンケート調査

現地調査結果より居住有り、調査不可以外の建物を対象とし、建物所有者等にアンケート調査をおこなった。

アンケート調査は、空き家の利用頻度や利用状況、今後の利活用への意識等を把握することを目的として、空き家の建物所有者等を対象にアンケート調査を実施した。

### (1) 調査項目

調査項目は以下のとおりとした。

- ・ 空き家の年数、空き家の理由
- ・ 空き家の管理について（管理人、維持管理で困っていること、維持管理を実施しない理由）
- ・ 空き家の利用頻度
- ・ 空き家の今後の利用
- ・ 空き家に対して困っていること
- ・ 町が行う空き家の施策について
- ・ 基礎的属性（年齢、職業、世帯類型、世帯人数）

### (2) 調査方法

調査方法は、現地調査又は税務課による所有者特定資料に基づき空き家の建物所有者と思われる方を対象として、アンケート調査票を郵送により返信封筒を同封の上で配布を行った。

### (3) 調査期間及び発送数

アンケート調査期間は、以下表 1 のとおりとした。

表 1 アンケート調査期間等

発送	発送数	アンケート発送日	アンケート回収締切日
1次発送	150	平成 29 年 1 月 18 日(水)	平成 29 年 1 月 31 日(火)

### (4) 調査結果概要

アンケートの回収状況は、以下表 2 のとおりである。

表 2 アンケート回収率

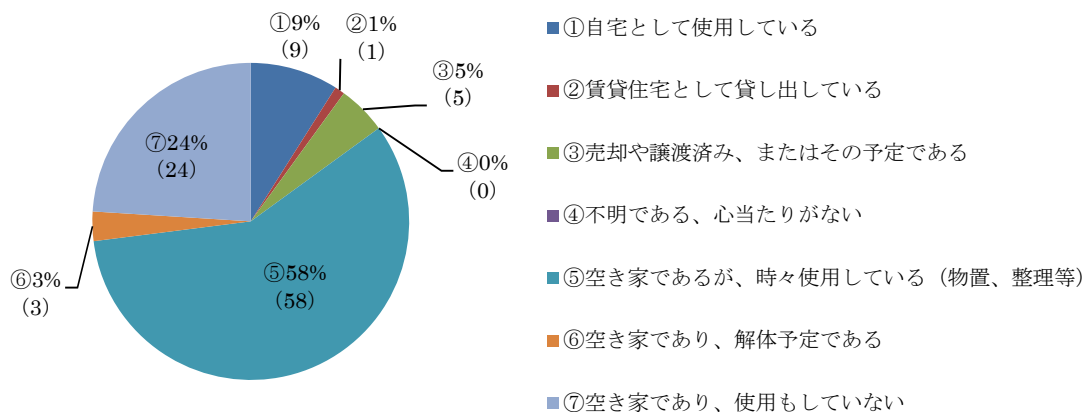
①発送総数	②宛先不明数	③回収枚数 (回収率)
150	10	103 (③/(①-②)=73.6%)

## (5) 調査結果

各設問の回答状況は、以下のとおりである。

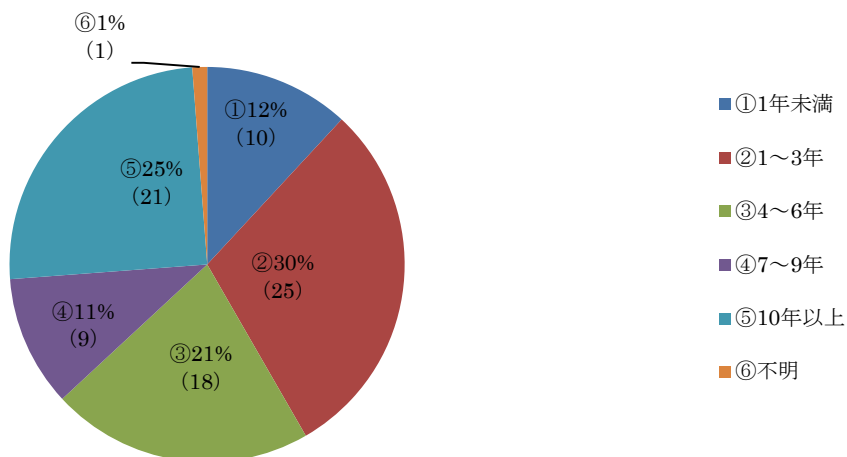
### 【問1】 現在、建物はどのような状態ですか

有効回答数：100 件



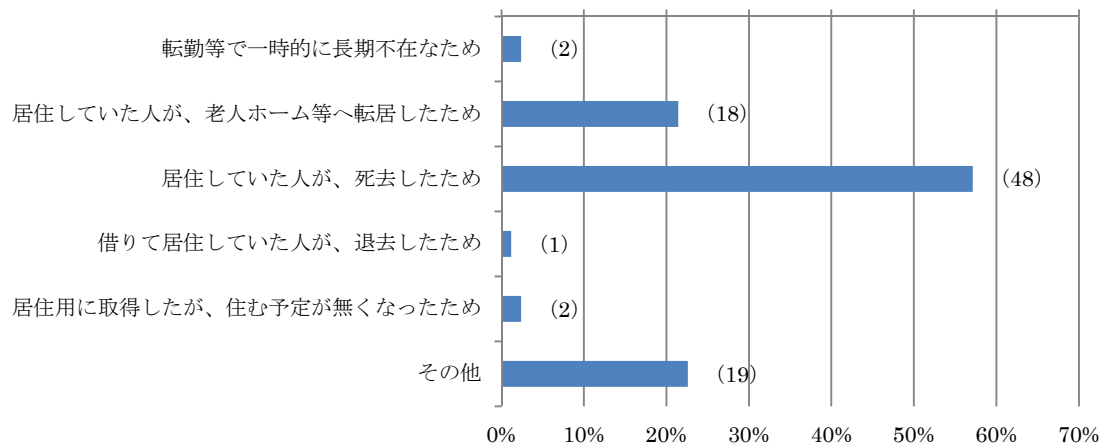
### 【問2】 空き家になって何年経過しましたか

有効回答数：84 件



### 【問3】 空き家になった理由は何ですか

有効回答数：90件（回答者数：84件）



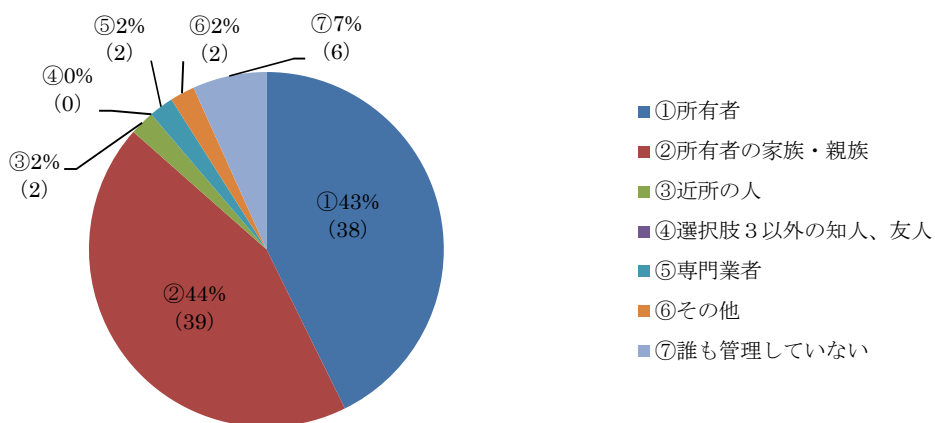
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・居住する予定は無く、倉庫代わりとして使用している
- ・営業していた施設を閉館したため

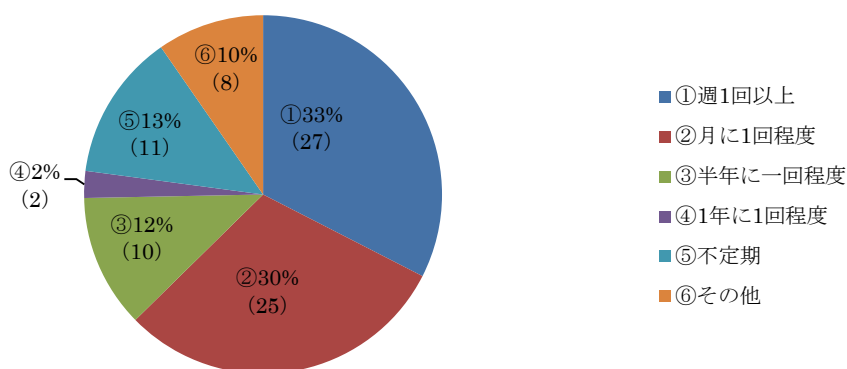
### 【問4】 空き家の管理を行っている人はだれですか

有効回答数：89件



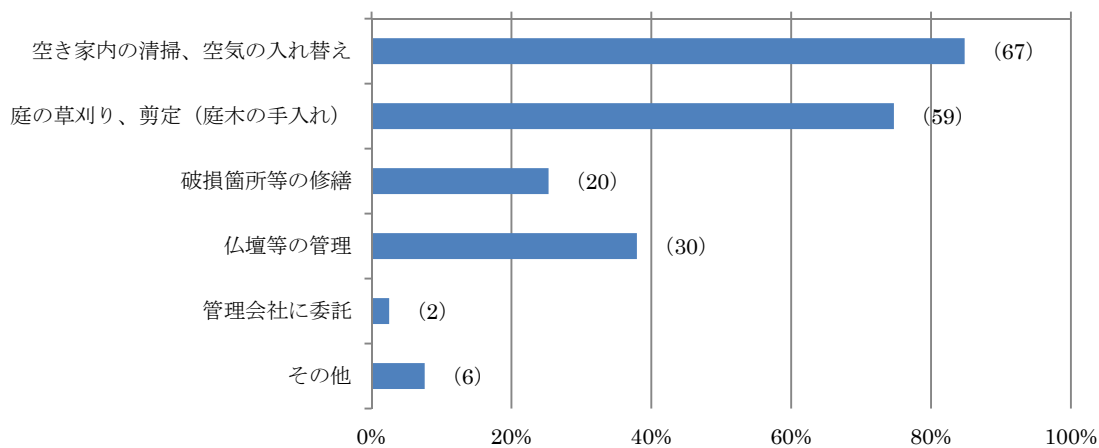
**【問 A-①】 空き家の維持管理について、頻度を教えてください**

有効回答数：83 件



**【問 A-②】 空き家の維持管理について、どのようなことを行っていますか**

有効回答数：184 件（回答者数：79 件）



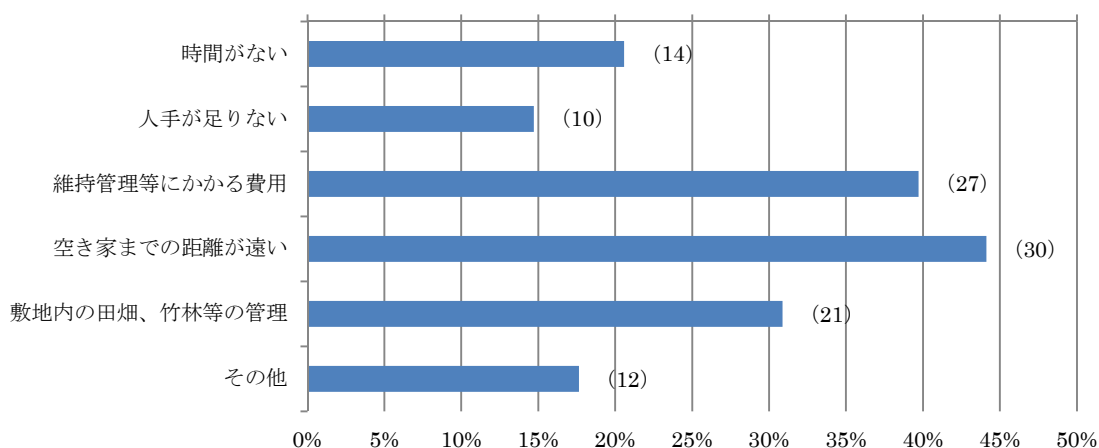
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・家の中の確認
- ・田・畑管理

**【問 A—③】 空き家の維持管理について、困っていることはありますか**

有効回答数：114 件（回答者数：68 件）



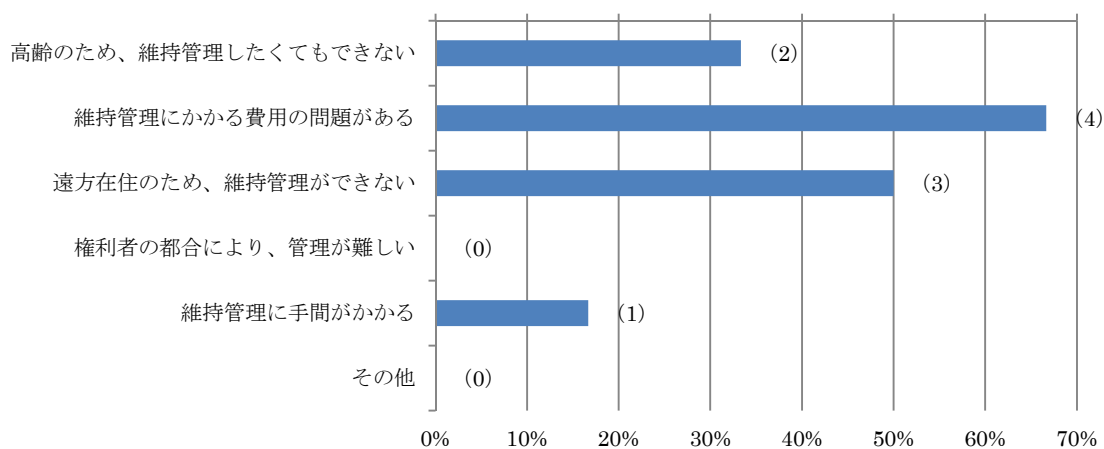
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・一部補修しているが老朽化している
- ・特にない（4 件）

**【問 B—①】 維持管理を行っていない理由は何ですか**

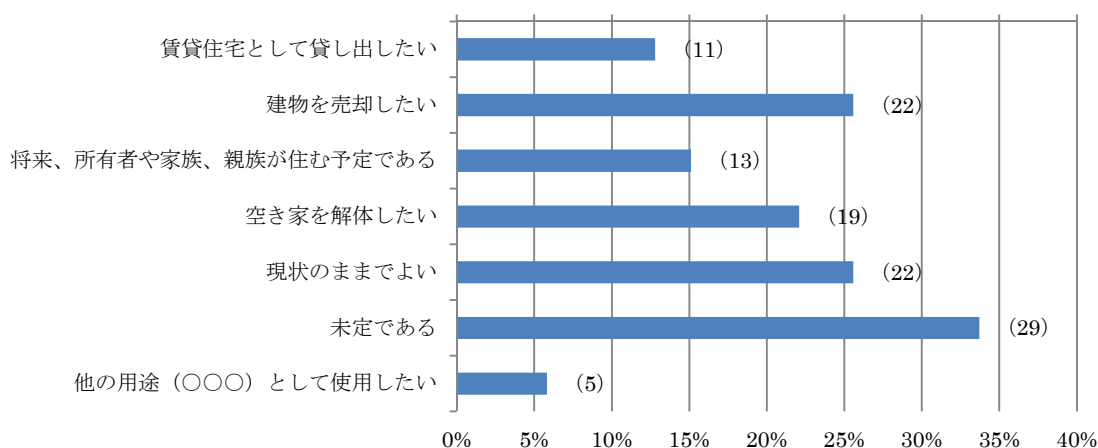
有効回答数：10 件（回答者数：6 件）



※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

**【問5】 空き家の今後の利用について、どのようにお考えですか**

有効回答数：121件（回答者数：86件）

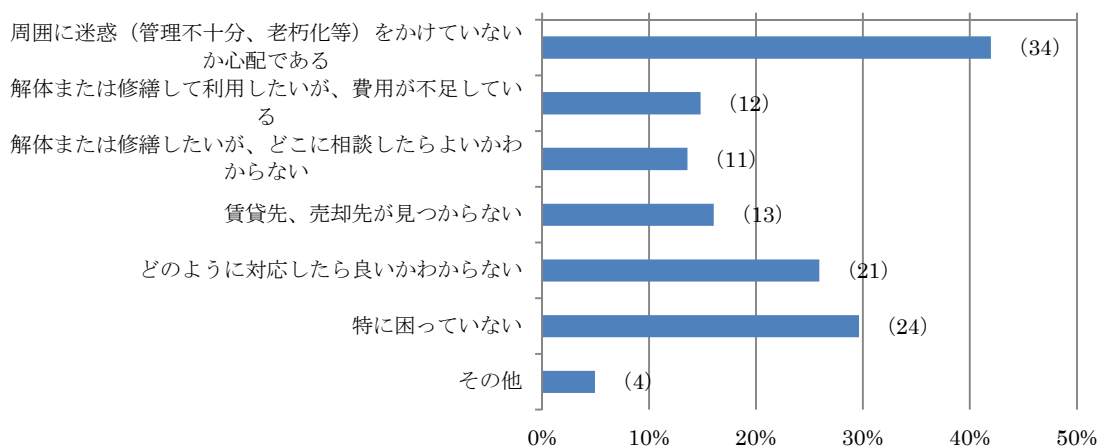


※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※他の用途（〇〇〇）として使用したいの回答から一部抜粋

- ・町に受けてほしいと思う
- ・店舗として貸し出したい

**【問6】 空き家に対してお困りのことはありますか**



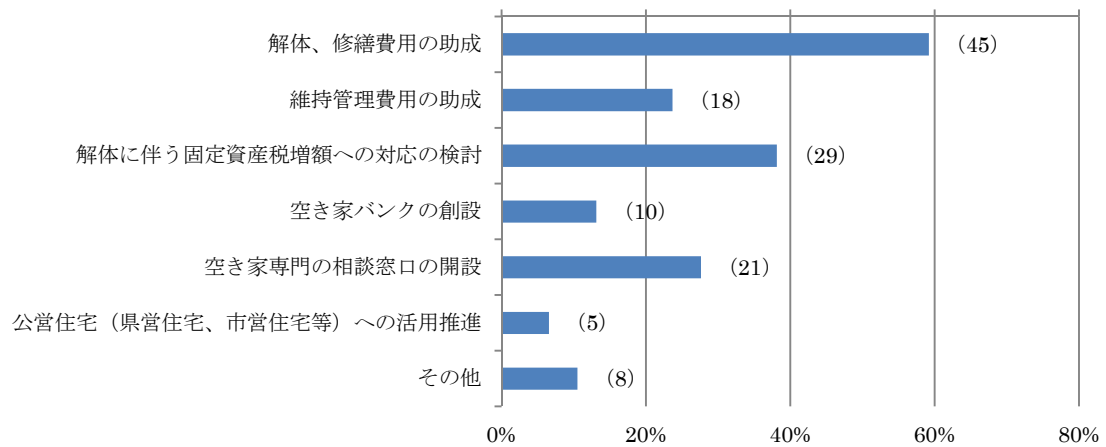
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・高齢の運転の為何時迄管理できるか心配、防犯
- ・土地もどうにかしたい（売却など）

**【問7】 町が行う空き家対策について、必要なことは何だと思えますか**

有効回答数：136件（回答者数：76件）



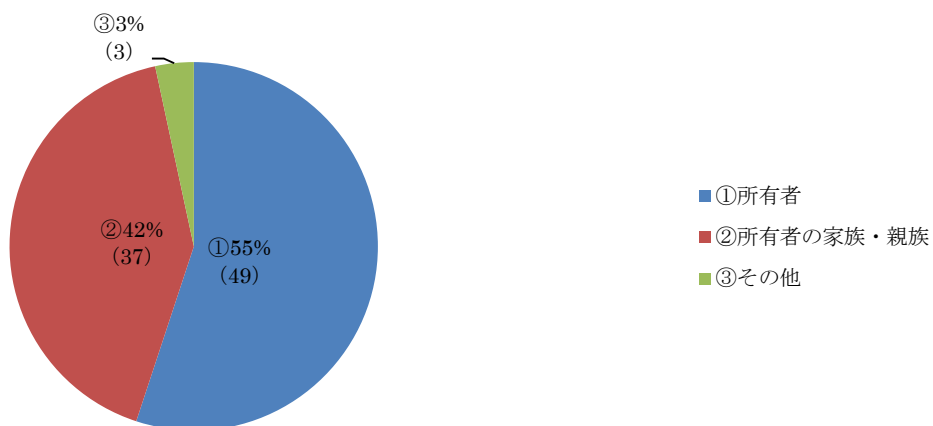
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・売却先の斡旋
- ・よく判断できない

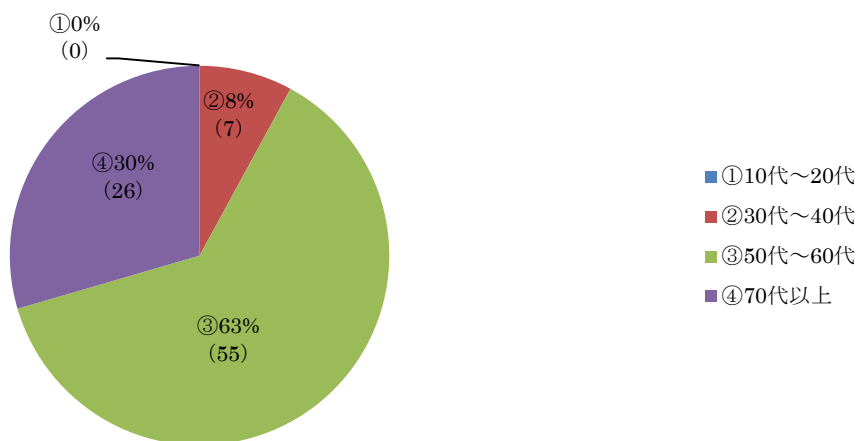
**【問8】 このアンケートを回答された方をお答えください**

有効回答数：89 件



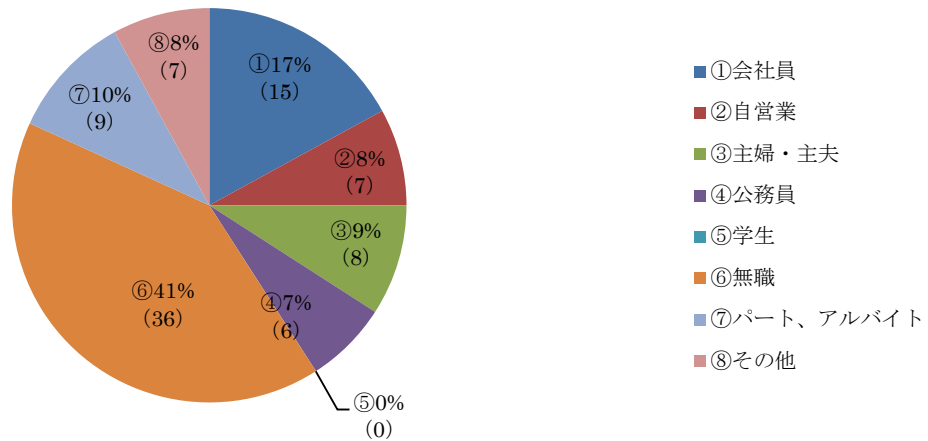
**【問9】 このアンケートを回答された方の年齢をお答えください**

有効回答数：88 件



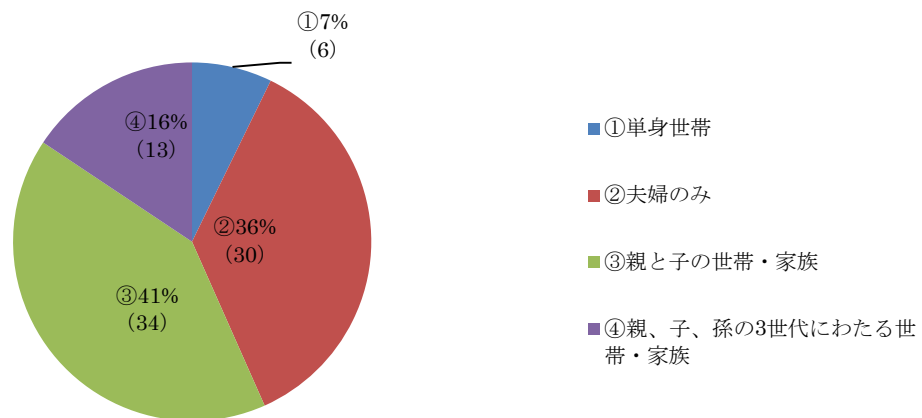
**【問10】 このアンケートを回答された方の職業形態をお答えください**

有効回答数：88 件



**【問11】 このアンケートを回答された方の世帯類型及び世帯構成をお答えください**

有効回答数：83 件



〔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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b>            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</p>	

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"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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"> <li>※「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）</li> </ul> </li> <li>・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"> <li>※「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）</li> </ul> </li> </ul>	
<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"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【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"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【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"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【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。以下に列举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。