

第2章 空家等に関する総合的な対策について

1 空家等に関する対策の基本的方針等について

(1) 基本理念

下記に掲げる基本理念の基、空家等に関する施策を進めることとします。

なお、本町は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・関係団体等への働きかけや連携の中心的役割を担い、安全・安心、快適で活気ある地域づくりのため、効果的な空家対策を講じていきます。



ア 家等の所有者等の責務

空家法第3条に規定されているとおり、空家等の所有者等は、周辺の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されています。このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応がなされるよう、所有者等の意識啓発のための取組みを推進します。



イ 地域住民との協働

地域の空家等の実態把握のみならず、空家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である住民との協力体制の確立が不可欠であることから、町民及び地元自治会との連携を強化します。





関係機関・民間団体との連携

空家等については空家法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図るための措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関との連携を強化します。

また、空家等に関し所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的知識を要する場合もあるため、これらの民間団体との協力体制を整備します。



定住・移住の促進

定住・移住希望者に対し、きめ細かな移住相談サービスを提供できるよう、県や民間団体等と連携しながら、受入体制や情報発信力の強化を図るとともに、地域住民が主体となった移住の取組みを支援し、空家等を利活用した移住・定住の促進に取り組みます。また、空家等を改修して地域の交流施設や諸活動の拠点施設にするなど、大切な地域資源としての活用にも取り組みます。



策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画は広く町民に対し開示し、透明性を図ると共に情報発信を行うこととします。

また、空家法に規定する特定空家等に対する措置にあたっては、公平かつ公正な判断を行うものとします。

(2) 空家等に関する対策の対象とする地区について

空家等に関する施策の対象とする地区は上島町の全域とします。なお、上島町空家調査等業務(H30.3)において、詳細調査の対象となった物件が所在する地区を中心に重点地区と位置付けました。



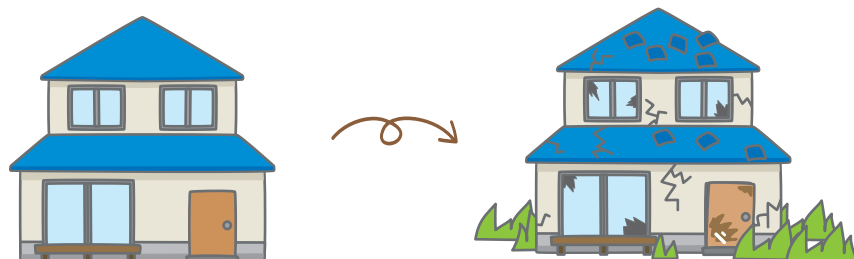
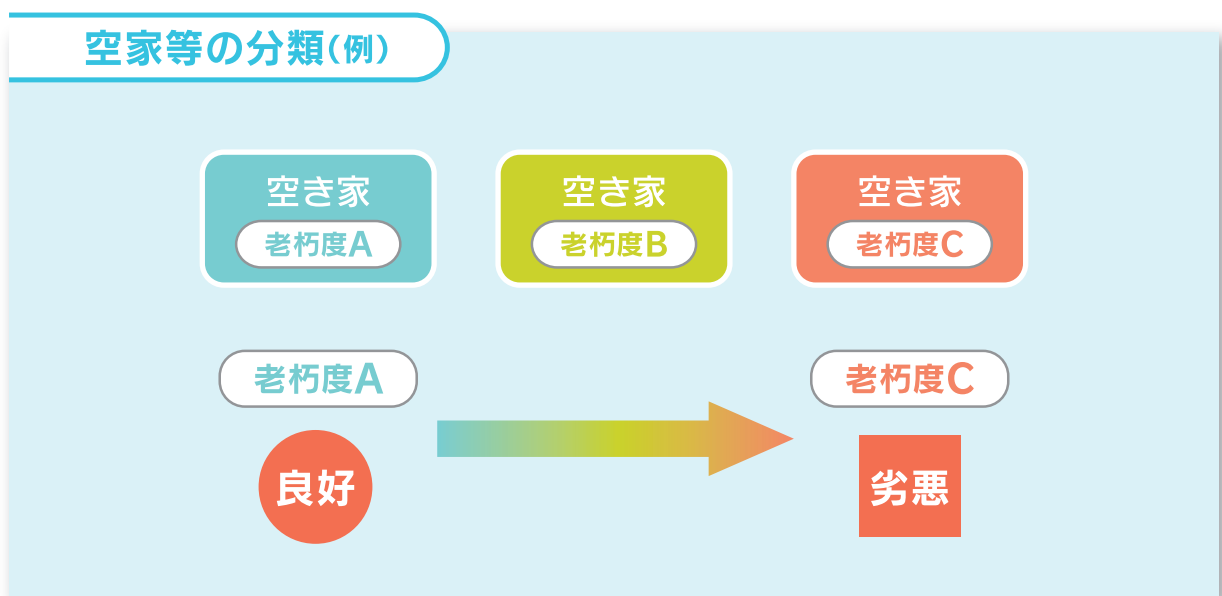
(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

空家等に関する対策の対象とするものは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。なお、老朽化が進行し、構造耐力上主要な部分の損傷等により地震時等に倒壊等により前面の避難路等を閉塞するおそれのある空家等や、敷地内の立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂して景観を損なっている空家等については、空家法の「特定空家等」として行政が積極的に関与すべきものであり、あるいは、現時点で特に周辺への悪影響は出ていないが将来的に「特定空家等になる可能性があるもの」については、所有者等に対し今後の適正管理等を促すなどの働きかけが必要です。

(4) 空家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空家対策は多岐に渡りますが、特に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性のある空家等は、その老朽度に比例して引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を、老朽度の程度によって分類します。

空家等に関する対策の対象とする空家等のイメージ（例）



空家等の相談

空家等の状態にかかわらず、すべてのものを相談の対象とする。

空き家
老朽度A

空き家
老朽度B

空き家
老朽度C

適正管理

引き続き適正管理を行っていく対象については、原則として下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
老朽度A

空き家
老朽度B

空き家
老朽度C

除却

引き続き適正管理を行っていく対象については、原則として下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
老朽度A

空き家
老朽度B

空き家
老朽度C

利活用

利活用を検討する空家等については、その費用対効果を勘案し、原則として下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
老朽度A

空き家
老朽度B

空き家
老朽度C

発生抑制

管理不十分で放置される空家等の発生を抑制するための空家等については、現に老朽度が軽度である下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
老朽度A

空き家
老朽度B

空き家
老朽度C

2 計画期間

平成31(2019)年から平成40(2028)年の10年間

なお、社会情勢の変化や空家対策施策の進捗状況等に応じ概ね前期・後期それぞれ5年間計画期間とします。

計画の期間

上島町空家等 対策計画		H31～H40(2025)〔10年〕																
年 度	(平成) (西暦)	25 2013	26 2014	27 2015	28 2016	29 2017	30 2018	31 2019	32 2020	33 2021	34 2022	35 2023	36 2024	37 2025	38 2026	39 2027	40～ 2028	
上島町第二次 総合計画		H28～H37(2025)〔基本構想10年〕																
		前期基本計画(5年)								後期基本計画(5年)								
愛媛県住生活 基本計画		H28～H37(2025)〔基本構想10年〕																
		改訂〔10年〕																
		H25	H27					H30	H32 (2020)					H35 (2023)	H37 (2025)		H40 (2028)	
		住宅・土地統計調査	国勢調査					住宅・土地統計調査	国勢調査					住宅・土地統計調査	国勢調査		住宅・土地統計調査	

3 空家等の調査について

(1) 空家の所在等の調査について

下記の手順に従い、調査を行い、さらに独自の調査事業として上島町空家調査等業務(H30.3)事業において詳細調査を行いました。

STEP
1

事前調査

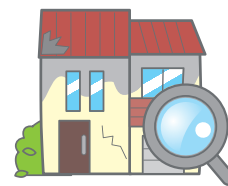
これまで住民などから寄せられた空家等による情報や上記委託事業者の保有する情報をもとに地域の空家等の概略を把握しました。



STEP
2

空家等の抽出

上記調査事業において町内全戸調査(外観目視)を行い、空家候補の抽出を行いました。

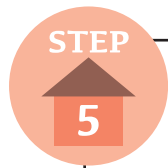




住宅地区改良法(昭和35年5月17日法律第84号)に規定する不良度の測定基準等を活用し、外観目視による不良度の調査を行いました。これらの判断基準を踏まえ、上島町空家詳細調査における「特定空家等」の判定基準を定めました。(本章末尾に別途表記)



地元の自治会への照会を含む近隣への聞き込み、登記簿情報、空家法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報や電気使用者情報等により、所有者等の特定を行います。



空家等、中でも老朽度が著しい空家に対しての所在地、現況、所有者等の氏名等の情報についてリスト化を行い、地図データやGIS等を活用して地図上で管理できるデータベースを作成します。



所有者等に対し、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査等を実施します。

(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査について

上記【STEP 3】により、Cに分類された空家等または全戸外観目視調査にて対象の内、外観上危険と認められる空家等について、特定空家等に該当するか否かを判定するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、又は建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある空家等に対し詳細調査を実施しました。なお、具体的な当該調査の方法については、次頁にて記載します。



上島町「特定空家等」の判定基準書

上島町では、空家等対策の推進に関する特別措置法、『「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)』及び愛媛県が作成した『県内における「特定空家等」と判断するための判定基準について』に準拠し、特定空家等に該当するか否かを判断することとしており、これらの判断基準を踏まえ、本町における判定基準を示すものである。

本判定基準は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の内、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について示す。ただし、「木造」以外の建築物であっても、「一見して危険と判断されるもの」に該当する場合は特定空家として判断できるものとする。

なお、調査は、道路等からの外観目視によるものとし、判定の根拠となる写真を調査票に添付するものとする。

「空家等」とは

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。)をいう。

「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にあると認められる空家等をいう。

I. 空家等調査票について

整理番号		調査日時	平成 年 月 日	時 分～ 時 分	調査確認	
------	--	------	----------	----------	------	--

- ・調査日時の時間については調査開始及び終了時間を記載する。

II. 建物概要について

I. 建物概要

(1) 建物所在	住所・地番				
(2) 土地所有者	登記地番		氏名		
(3) 建物所有者	登記地番		氏名		
(4) 建築物用途	①戸建て住居 ②長屋 ③共同住宅 ④店舗併用住宅 ⑤店舗 ⑥事務所 ⑦作業所倉庫 ⑧工場 ⑨その他				
(5) 構造	①木造 ②非木造				
(6) 階数	階	(9) 電気メーター		①メーター有(稼働) ②メーター有(停止) ③無	
(7) 規模	m ²	(10) 郵便		①ポスト有 ②ポスト無	
(8) 建設年	年	(11) 表札		無い場合は「無」と記入し、有る場合は名称の記入と写真の撮影	

- ・(4) 建築物用途は、店舗併用住宅と判定できる場合でも、明らかに店舗と別棟になっている場合は、「戸建て住宅」とする。
- ・(7) 登記事項証明書に記載の面積を記載する。不明な場合は大凡の実測面積を記載する。
- ・(8) 登記事項証明書等の公的資料により判明した場合に記載する。
- ・(11) 表札は、表札が有る場合は名称を記載し、写真撮影を行う。

III. 調査内容について

※ 確認可能な公道のみ0.5m単位で記載する。
道路形状が不明の場合は、「幅員不明」と記載する。
対象家屋の後方や側方にも道路が有る場合、一番広い幅員を記載する。

道路幅員	m
------	---

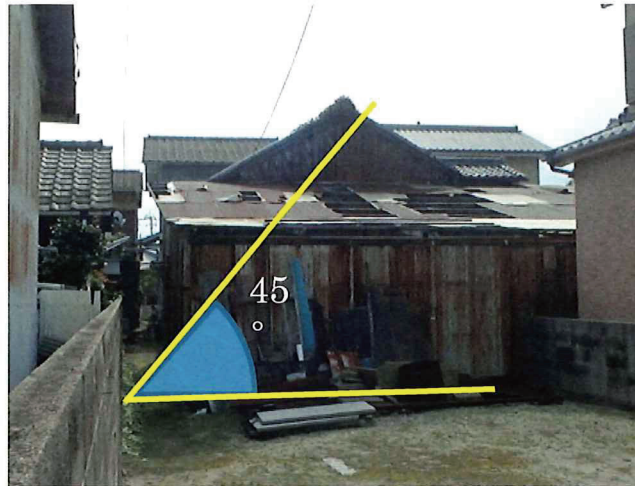
- ・道路がはっきりと分からないような場合は、道路幅員記載欄に「幅員不明」と記載する。
- ・調査対象空家に対して、道路が前方のみでなく後方や側方にもある場合、幅員の広い物をのこしておく。
- ・道路幅員の測定方法について、暗渠側溝は道路に含め、開渠側溝は含めない。

○周辺への影響

項目	レベル1	レベル2	レベル3
① 近隣の敷地に倒壊する危険がある	☐ 影響が小さい	☐ 隣地等に倒壊するおそれあり	☐ 多数の者が使用する施設等に倒壊するおそれあり
② 前面道路に倒壊の危険がある	☐ 影響が小さい	☐ 前面道路に倒壊するおそれあり	☐ 避難路等の前面道路に倒壊するおそれあり

- ① 近隣の敷地に倒壊する危険がある。

隣地境界線から 45° のラインを引いて、当該ラインが調査対象空家等に干渉する場合（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く）、隣地等に倒壊するおそれがあるものとして判断する。



【レベル 1】影響が小さい

隣地境界線から 45° のラインを引いたとき、調査対象空家等に干渉しない場合

【レベル 2】隣地等に倒壊するおそれあり

隣地境界線から 45° のラインが、調査対象空家等に干渉する場合

【レベル 3】多数の者が使用する施設等に倒壊するおそれあり

多数の者が使用する施設等の存する隣地等に倒壊するおそれがある場合

多数の者が使用する施設等とは

避難所・学校・保育所・病院・店舗等、警察署・消防署・庁舎・その他（多数の者が使用する施設や防災上重要な施設）・物資の輸送に必要な公共機関施設（駅・鉄道敷き等）

② 前面道路に倒壊の危険がある



【レベル 1】影響が小さい

前面道路の道路境界線から 45° のラインを引いた時、調査対象空家等に干渉しない場合

【レベル 2】前面道路に倒壊するおそれあり

前面道路に倒壊するおそれがあり、次に該当する場合

- ・前面道路に倒壊したときにも、他の隣家等の避難・救助の経路が確保されている
- ・前面道路がレベル3に掲げる「避難路等」には該当しない

【レベル 3】避難路等の前面道路に倒壊するおそれあり

- ・前面道路に倒壊した場合、他の隣家等の避難・救助の経路が確保されない場合
- ・前面道路に倒壊するおそれがあり、当該前面道路が避難路等に指定されている場合

「避難路等」とは

- ・地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路又は避難路
- ・耐震改修促進計画に位置付けられた避難路等
- ・津波避難計画に位置付けられた避難路
- ・通学路等、特に重要と考えられる道路

〇一見して危険

一見して危険	③ 崩壊・崩落	☐	☐	☐ 既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。
	④ 基礎の破壊等	☐	☐	☐ 既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。
	⑤ 建築物の傾斜	☐	☐	☐ 既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる。
	⑥ その他	☐	☐	☐ ()

③ 崩壊・崩落

既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。

<状況例 写真の場合>

- ・2 階部分が崩壊している。
- ・1 階部分は残存しているが、屋根や外壁が湾曲しており、構造躯体の損傷が著しいことが容易に見てとれる。



④ 基礎の破壊等

既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。

<状況例 写真の場合>

- ・基礎と土台、壁面部分に破壊が生じ、建物(上部構造)に著しいずれを生じている。



⑤ 建築物の傾斜

既に建築物全体又は一部に著しい傾斜がみられる。

・外壁が大きく傾いており、建具や窓枠がはずれ、原型をとどめていない。



⑥ その他

擁壁等に著しい破損等がみられる。

・擁壁等に著しい破損・傾斜・ふくらみがみられ、崩壊のおそれがある。



○建築物及び敷地の調査(外観調査)

対象空家の状況が、「一見して危険」の項目に該当しない場合、⑦～⑪の全項目について外観目視により確認できる範囲で確認する。

対象空家の状況が、「一見して危険」の項目に該当する場合、愛媛県の判定基準書(案)では「建築物及び敷地調査(外観調査)」の調査不要との記載が有るが、老朽化が進み建物が崩壊・崩落しているような場合を除き、⑪のみを実施する。

⑦ 構造躯体の不同沈下	☐ 破損なし	☐ 著しい屋根の落ち込みや浮き上がりがある	☐ 小屋組みや外壁に損傷を生じる変形がある
⑧ 建築物の1階の傾斜	☐ 1/60以下(約1°以下)	☐ 1/60～1/20(1°～3°)	☐ 1/20超(約3°超)
⑨ 基礎の破損	☐ 破損なし	☐ 一部ひび割れや欠損あり	☐ レベル2の現象が基礎全体に見られる
⑩ 構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	☐ ごく一部の断面欠損 概ね普及率10%以下	☐ 一部の断面欠損 概ね普及率10%～30%未満	☐ 複数個所の断面欠損 概ね普及率30%以上

⑦ 構造躯体の不同沈下



【レベル1】破損なし

【レベル2】著しい屋根の落ち込みや浮き上がりがある

地盤の沈下や液状化により、住宅の沈下等がみられる場合

【レベル3】小屋組みや外壁に損傷を生じる変形がある

不同沈下により、建物に部分的な変形が生じ、小屋組や外壁に損傷が生じている場合

⑧ 建築物の1階の傾斜

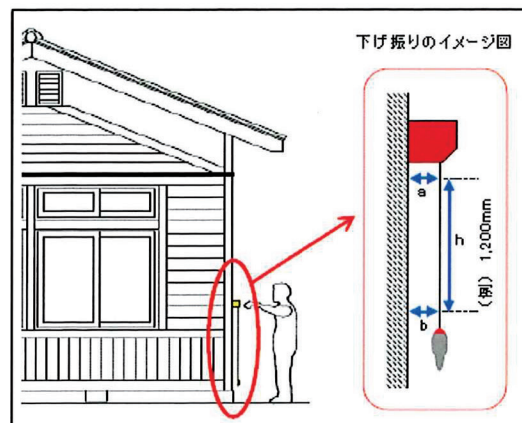
調査対象物件の柱に“下げ振り”をおろして建物の傾斜具合を測定する。

また、計測機器等を用いて傾斜を測る場合は、壁ではなく柱に付けて使用する。

$$\text{建物の傾斜} = \frac{b-a}{h}$$

【レベル1】1/60以下 (約1°以下)

$b-a=20\text{mm}$ 以下 ※ $h=1,200\text{mm}$ のとき



【レベル 2】1/60～1/20（約 1° 超～約 3° 以下）

b - a = 20mm 超 60mm 以下

※h = 1,200mm のとき

【レベル 3】1/20 超（約 3° 超）

b - a = 60mm 超 ※h = 1,200mm のとき



⑨ 基礎の破損

クラックスケール等を用いた外観目視による調査を行う。

【レベル 1】破損なし

下記と同程度の状況にあるもの

- ・ほとんど被害なし
- ・床下換気孔周囲のひび割れがみられる
- ・基礎の一部に、2mm 未満のひび割れがみられる
（局所的に集中していたり基礎全体に発生はしていない）

【レベル 2】一部ひび割れ欠損あり

下記と同程度の状況にあるもの

- ・2mm 以上のひび割れが複数みられる
- ・深さ 20mm 以上のコンクリートの欠損がみられる
- ・欠損部分に粗骨材（砂利等）の露出がみられる（ジャンカ）
- ・鉄筋の露出や、爆裂がみられる
- ・ひび割れから、錆みみられる

【レベル 3】レベル 2 の現象が、基礎全体にみられる

下記と同程度の状況にあるもの

- ・レベル 2 の現象が、基礎全体にみられる
- ・レベル 2 の現象が、局所的に集中して発生している
- ・コンクリートのひび割れにより、貫通が確認できる
- ・コンクリートの欠損により、貫通が確認できる

⑩ 構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無

目視による確認を行う。

【レベル 1】ごく一部の断面欠損

構造躯体の接合部や広範囲の被害はない

- ・部材延長（本数）の腐朽率：概ね 10%

【レベル 2】一部の断面欠損

構造躯体の接合部や広範囲の被害はない

- ・部材延長（本数）の腐朽率：概ね 10～30%

【レベル 3】複数個所の断面欠損

構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害あり

・部材延長(本数)の腐朽率:概ね 30%以上

⑪ 外観目視の不良度判定

外観目視の不良度判定は、下表の評定区分(1)～(3)に限る。

評点数の合計点によって、レベル1(50点以下)、レベル2(50点以上～100点未満)、レベル3(100点以上)に区分されたところにマークをつける。

⑪ 外観目視の不良度判定		☐ 50点以下		☐ 50～100点未満		☐ 100点以上			
※ ⑪の外観目視の不良度判定は、下表の評定区分(1)～(3)に限る									
評定区分		評定項目		評 定 内 容		評点	チェック欄	最高 評点	評価 点
(1)	構造一般の 程度	1	基礎	①	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	
				②	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		2	外壁又は 界壁	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	1	基礎、土台、 柱又ははり	①	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	
				②	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			
				③	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が広範囲に渡り、著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		2	外壁又は 界壁	①	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
				②	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			
		3	屋根	①	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			
				②	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がったもの	25			
				③	屋根が著しく変形したもの	50			
		(3)	防火上・ 避難の程度	1	外壁	①	延焼のおそれのある外壁があるもの		
②	延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの					20			
2	屋根			屋根が可燃性材料でふかれているもの		10			

評定内容

(1) 構造一般の程度

1 基礎(① 10点 ② 20点)

現場で基礎が見えなくて不明の場合は、イの評点 10 点のチェック欄にマークをつける。

2 外壁又は界壁(25点)

外壁の構造が粗悪なもの

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

1 基礎、土台、柱又ははり

①柱が傾斜しているもの、土台又は柱の一部が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの。(25点)



②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。(50 点)



③基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が広範囲に渡り、著しく崩壊の危険のあるもの(100 点)



2 外壁又は界壁

- ①外壁又は各戸の界壁の仕上材の剥離、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。
(15 点)



- ②外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥離、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等を生じているもの。(25 点)



3 屋根

- ①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)



②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)



③屋根が著しく変形し修復が不可能なもの。(50 点)



(3) 防火上又は避難上の構造の程度

1 外壁

①延焼のおそれのある部分に外壁があるもの。(10 点) ※外壁が板等



②延焼のおそれのある部分に外壁の壁面数が三以上あるもの。(20 点) ※外壁が板等



2 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの。(茅(かや)葺、藁(わら)葺等である) (10 点)

○落下物危険等

	項目	レベル1	レベル2	レベル3
落下危険物等	⑫ 屋根材・庇等 (瓦・金属板)	☐ ほとんど破損なし	☐ 部分的に、著しいずれや破損がみられる	☐ 全面的にずれや破損がみられる
	⑬ 外装材	☐ ほとんど破損なし	☐ 一部に大きな亀裂や、壁仕上げの剥離等がある	☐ 著しい破損等がみられ仕上げ材の落下のおそれがある
	⑭ 看板・機器等	☐ ほとんど破損なし	☐ 傾斜やずれがみられる	☐ 脱落・落下・転倒のおそれがある
	⑮ 屋外階段又はバルコニー	☐ ほとんど破損なし	☐ 部分的な腐食や、破損がみられる	☐ 脱落・落下等のおそれがある
	⑯ 門又は塀	☐ ほとんど破損なし	☐ 部分的なひび割れ、破損や傾斜がみられる	☐ 破損・部材の落下・転倒のおそれがある

⑫ 屋根材・庇等

飛散・落下により、周辺の建築物(隣家等)や通行人等に危険をもたらすおそれがあるかを調査する。



【レベル 1】ほとんど破損なし

一部破損がみられるものの、他の部分は比較的健全である。

【レベル 2】部分的に著しいずれや破損がみられる

2 階の屋根の瓦がずれており、落下のおそれがある。

【レベル 3】全面的にずれや破損がみられる

1 階の屋根の瓦も大部分がずれており、地面に落下するおそれがある。

⑬ 外装材

構造躯体に損傷や変形が生じている場合、外壁や内壁にひび割れが発生する可能性が高く、その損傷や変形が大きい場合は仕上げ材が剥離するおそれがある。ひび割れの発生状況や、剥離などの破損の程度を確認する。



【レベル 1】ほとんど破損なし

ほとんど破損がない。

【レベル 2】一部に大きな亀裂や、壁仕上げの剥離等がみられる

モルタル塗り、土壁等で大きなクラックや、剥離がみられる。落下した場合に危険である。板張り等外装を取り付けた壁で破損や剥離がみられるもの。

【レベル 3】著しい破損等がみられ仕上げ材の落下のおそれあり

外装壁面全体にわたり、大きなクラック、剥離、破損がみられ、躯体の損傷が明瞭であるもの

⑭ 看板・機器等

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。

【レベル 1】ほとんど破損なし

ほとんど破損が見受けられない。

【レベル 2】傾斜やずれがみられる

看板の板面に相当の腐食が発生している。

【レベル 3】脱落・落下・転倒のおそれがある

看板の支持金具(ボルト・ナット等)に著しい腐食が発生している

⑮ 屋外階段又はバルコニー

破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを調査する。



【レベル 1】ほとんど破損なし

ほとんど破損がない。

【レベル 2】部分的に腐食や破損がみられる

部分的にサビ等の腐食がみられる。(支持部材 柱・はり・根太等)に深刻な損傷がない。

【レベル 3】脱落・落下等のおそれがある

床材に著しいひび割れ又は劣化が生じている。

⑯ 門又は塀

破損等により、門又は塀が倒壊・転倒・落下等するおそれがあるか否かを調査する。



【レベル 1】ほとんど破損なし

ほとんど破損が見受けられない。

【レベル 2】部分的にひび割れ、破損、傾斜がみられる

ブロック塀に大きなひび割れが生じている。(全体的な傾斜はない。)

【レベル 3】破損・部材の落下・転倒のおそれがある

ブロック塀に傾斜等があり、目地、部材の破損もみられ倒壊する危険性が高い。

特記事項	
------	--

特記事項

特記事項については、対象空家及び特に注意すべき内容を記載する。

特記事項

【例】

- ・玄関からしか外観確認ができない。(商店街で1面からしか外観確認できない)
- ・電気メーターが動いている。
- ・長屋であるが1つの棟は洗濯物があるので住んでいる可能性がある。
- ・屋根瓦の損傷が激しく、直にでも前面道路に落ちる危険性がある。
- ・猫が住み着いている可能性あり。柱が腐食しておりシロアリ発生の可能性あり。
- ・調査時点で周辺住人より浮浪者が空家に出入りする情報があつた。

IV.調査結果と判定

①～⑯において、それぞれのレベルに該当した個数を集計する。

調査を行った結果から、調査内容にマーク等を記載し、集計欄に各調査項目における判定レベル1～レベル3の個数を記載する。

○周辺への影響

周辺への影響の調査結果については、最も高いレベルを記載する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(1) ①・② 周辺への影響	/2	/2	/2



カテゴリーⅠ
I 周辺への影響

【判定レベル個数計上(例)】

周辺への影響の調査結果については、最も高いレベルを記載する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(1) ①・② 周辺への影響	1 /2	/2	1 /2



カテゴリーⅠ
I 周辺への影響
レベル3

I 周辺への影響の欄については、最も高いレベルを記載する。

○一見して危険

- ・一見して危険と判断されるものについては、その種別に関わらず、「レベル3」と判定する。
- ・建築物の調査(外観調査)については、⑪の外観目視の不良度判定は、評点の合計点でレベル1～レベル3に分類する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(2) ③～⑥ 一見して危険			/4
集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(3) ⑦～⑯ 建築物			



カテゴリーⅡ
Ⅱ 建築物

【判定レベル個数計上(例)】

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(2) ③～⑥ 一見して危険			/4
集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(3) ⑦～⑪ 建築物		1	

➡

カテゴリーⅡ
Ⅱ 建築物
レベル2

Ⅱ 建築物の欄については、一見して危険及び建築物の調査結果から最も高いレベルを記載する。

○落下危険物等に関する調査

・⑫～⑯の調査結果から集計表にレベル1～レベル3の該当する欄に記載する。

落下危険物等の調査結果については、下記の基準に従って記載する。

- ・レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。(上記を除く。)
- ・上記以外の場合は、「レベル1」に分類する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(4) ⑫～⑯ 落下危険物	/5	/5	/5

➡

カテゴリーⅢ
Ⅲ 落下危険物等

【判定レベル個数計上(例)】

落下危険物等の調査結果については、下記の基準に従って記載する。

- ・レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。(上記を除く。)
- ・上記以外の場合は、「レベル1」に分類する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3
Ⅱ－(4) ⑫～⑯ 落下危険物	5 /5	/5	/5

➡

カテゴリーⅢ
Ⅲ 落下危険物等
レベル1

Ⅲ 落下危険物等の欄には最も高いレベルを記載する。

○総合判定

・総合判定については、項目ごとに危険度合をその程度の小さい順にレベル1～レベル3で評価を行い、総合判定欄は、A、B、Cの判定を行う。

I 周辺への影響	Ⅱ 建築物	Ⅲ 落下危険物等

➡

総合判定

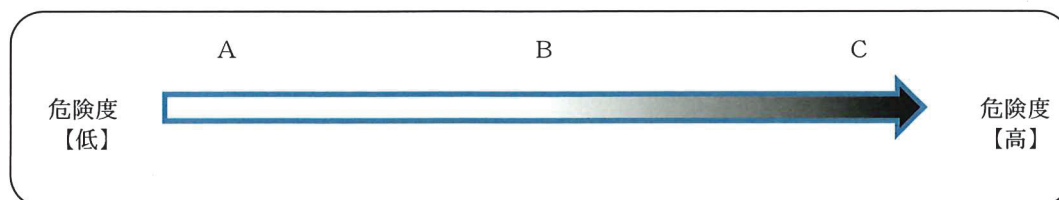
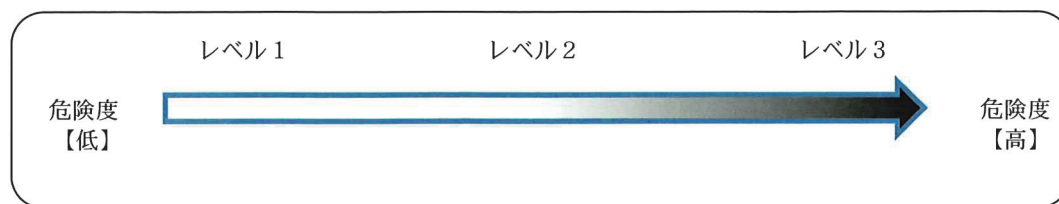
【判定レベル個数計上(例)】

I 周辺への影響	Ⅱ 建築物	Ⅲ 落下危険物等
3	2	1

➡

総合判定
C

※「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準(案)について」の判定フローを参照のこと



総合判定：A
現状では、保安上危険となるおそれのある状態とは判断されないため、経過観察を要するもの。
ただし、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの検討も行う必要がある。

総合判定：B
即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。
(地域の実情や特性、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの調査結果により、特定空家等と判断することも可能。)

総合判定：C
特定空家等と判断する。
(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と判断する。)

○衛生・景観・環境に関する調査

・衛生・景観・環境等で外観目視で判断のできる項目を各欄に記入する。該当する項目がない場合は、(－)を記入する。

衛生・景観・環境			該当
衛生上有害	1 建築物、設備の破損等	①浄化槽等の臭気、②浄化槽等から汚物の流出、③排水等の臭気、④石綿等の飛散	
	2 ごみ等の放置、不法投棄	①臭気の発生、②ネズミ、③ハエ等の発生	
景観を損なう	1 ルールに著しく適合しない	①形態意匠が著しく適合しない、②地域のルールに著しく適合しない	
	2 周辺と著しく不調和	①外壁の落書き汚れ、②窓ガラスの破損、③全面を覆う立木、④看板の破損	
周辺生活環境の保全	1 立木	①道路や敷地に枝などが散らばる、②立木による通行障害	
	2 動物など	①住着いた動物による支障、②シロアリの大量発生	
	3 不適切な管理	①不施肥、窓ガラスの割れ、②雪、土砂などが道路などに流出	
衛生・景観・環境特記事項			該当項目数



【判定レベル個数計上(例)】

衛生・景観・環境				該当
衛生上有害	1	建築物、設備の破損等	①浄化槽等の臭気、②浄化槽等から汚物の流出、③排水等の臭気、④石綿等の飛散	-
	2	ごみ等の放置、不法投棄	①臭気の発生、②ネズミ、③ハエ等の発生	-
景観を損なう	1	ルールに著しく適合しない	①形態意匠が著しく適合しない、②地域のルールに著しく適合しない	-
	2	周辺と著しく不調和	①外壁の落書き汚れ、②窓ガラスの破損、③全面を覆う立木、④看板の破損	②③
周辺生活環境の保全	1	立木	①道路や敷地に枝などが散らばる、②立木による通行障害	①
	2	動物など	①住着いた動物による支障、②シロアリの大量発生	-
	3	不適切な管理	①不施肥、窓ガラスの割れ、②雪、土砂などが道路などに流出	①
衛生・景観・環境特記事項				

該当
項目数
4

○写真撮影について

- ・建物全景(道路との位置関係が分かる写真)を1枚撮影する。
- ・レベル2以上の根拠の箇所、外観の危険箇所等を2枚以上撮影する。
- ・衛生・景観・環境状況等が分かる写真を1枚撮影する。
- ・対象空家に表札があった場合、その表札の文字が分かる大きさを撮影をする。
- ・表札とは別に、連絡先(所有者が病院や施設等にいる場合)や管理先(所有者の子息が管理している等で、他府県にいる場合等)が記載された張り紙等があれば撮影する。
- ・不動産会社の管理等が分かる張り紙や看板等があれば撮影する。

2 空室等に関する相談体制について

空家等の所有者等から、適切な管理をどのように行うべきか、空家等の除却又は利活用に係る各種相談があったときは、下記のとおり相談体制を整備の上情報共有・連携をしながら対応することとします。

(1) 庁内の相談体制について

空家等に関する相談が寄せられた場合は、下表に示すとおりワンストップ窓口として、空家総合窓口で空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

内容について聞き取りを行った後、当該相談内容を所管する担当課へお繋ぎします。

空家等に関する相談体制図(庁内)



(2) 他の機関や外部団体との連携

上記第2章1-(1)-ウで述べたとおり、空家等(特にこの内、特定空家等)については空家法に限らず、他法令による措置が必要となる場合も考えられます。その内、特に関わりが深い建築基準法の所管部局については、それぞれの法の対応区分を下記のとおり定めることとし、相談案件に対する横断的な対応を行うこととします。

また、特定空家等に関しては、特定空家等に該当するか否かや特定空家等と判断した後の不利益処分等の要否等について、公平・公正な判断により措置を行うこととします。

上島町 他の機関や外部関係団体との連携

