

# 会津坂下町空家等対策計画



平成28年6月

# 目 次

## I 基本的な方針（基本事項）

1 基本指針策定の背景	1
2 基本的な考え方	1
3 基本方針	2
4 計画の対象	2
5 計画期間	2

## II 空家の現状

1 背景	3
2 現行法規等	4
3 会津坂下町の現状	7

## III 空家等対策

1 概要	12
2 計画の目標	12
3 予防対策	12
4 実施対策	13
5 空家の利活用対策	18
6 実施体制	21

## 参考資料

資料：1 法令による規制措置	26
資料：2 空家現況調査票	35
資料：3 空家状況調査表の判定区分、評価項目別判定の着目点等	36

# I 基本的な方針（基本事項）

## 1 基本指針策定の背景

全国的に、近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。

このような空家等（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2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、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深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、多くの市町村において、適切な管理が行われていない空家等に対して、既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきている。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理義務者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、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して、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

会津坂下町においても、法の施行を受け、管理不全な空家等に対する基本的な施策を、本計画において定めることとする。

## 2 基本的な考え方

### （1）空家等の管理の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者が適正に管理することが原則であり、その権利と責任も保障されている。

同様に、隣家が空家等を原因とし、危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則である。

### （2）適正管理に向けた対策

会津坂下町は、法律の趣旨を尊重したうえで、「会津坂下町空家等の適正管理に関する条

例（以下「条例」という。）に基づき、町民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、町民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していくものである。

### （3）公平かつ公益的な対応

会津坂下町は、不特定多数の町民を危害から守るため、町による緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合、法制度と条例により、原因となっている空家等に必要な措置を講じる。

なお、会津坂下町が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではない。

ただし、会津坂下町地域防災計画に規定する災害時には、防災計画の規定に基づき、空家等に対し、必要な措置を講じる。

## 3 基本方針

この「会津坂下町空家等対策計画」は、現行の法制度を尊重し、条例の趣旨に基づいた空家等の対策について、顕在化した問題や課題を踏まえ、今後の具体的な対策内容とともに、住民生活の安全・安心のため、自治体としての責務と責任範囲を明確にした方針を提示するものである。

## 4 計画の対象

この計画の対象は、法第2条第1項の空家等に加え、活用促進にかかる観点から「空家等」の敷地についても対象に含める。

### ○空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

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。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。

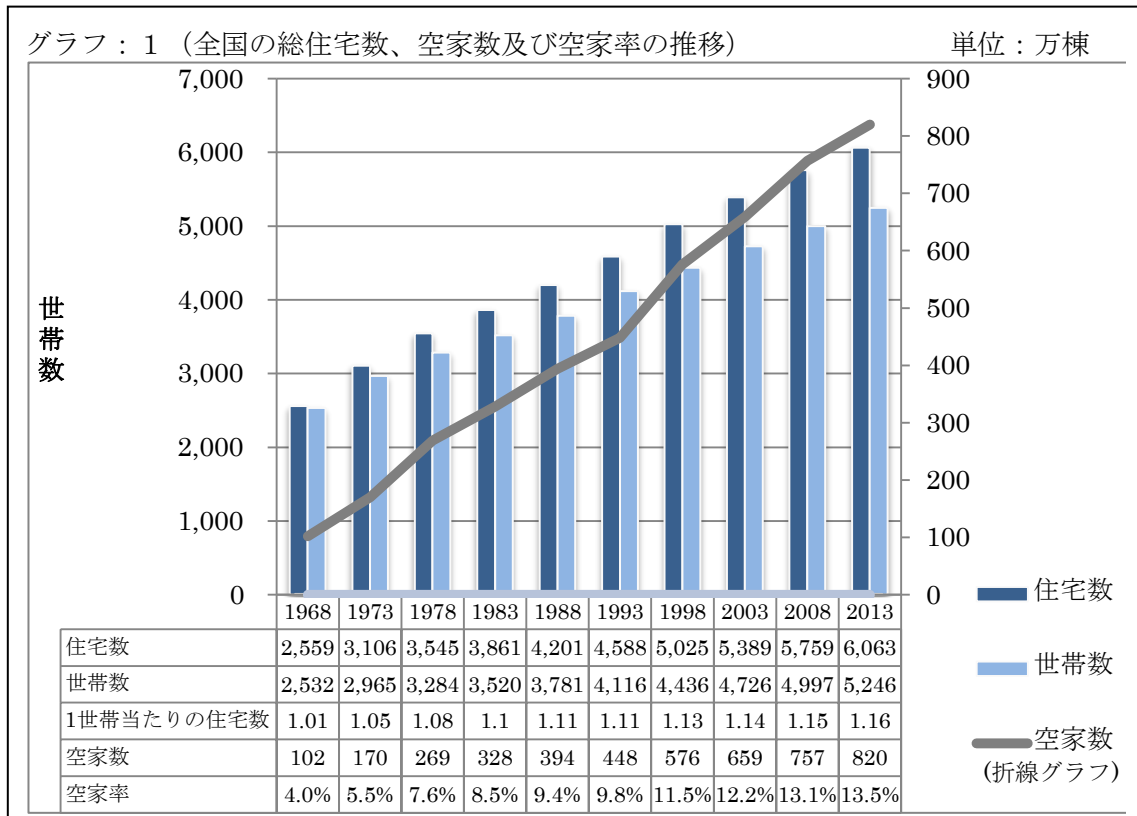
## 5 計画の期間

この計画は、社会環境の変化が著しいことから、計画期間を平成 28 年から平成 32 年までの5年間とし、必要に応じ見直しを行う。

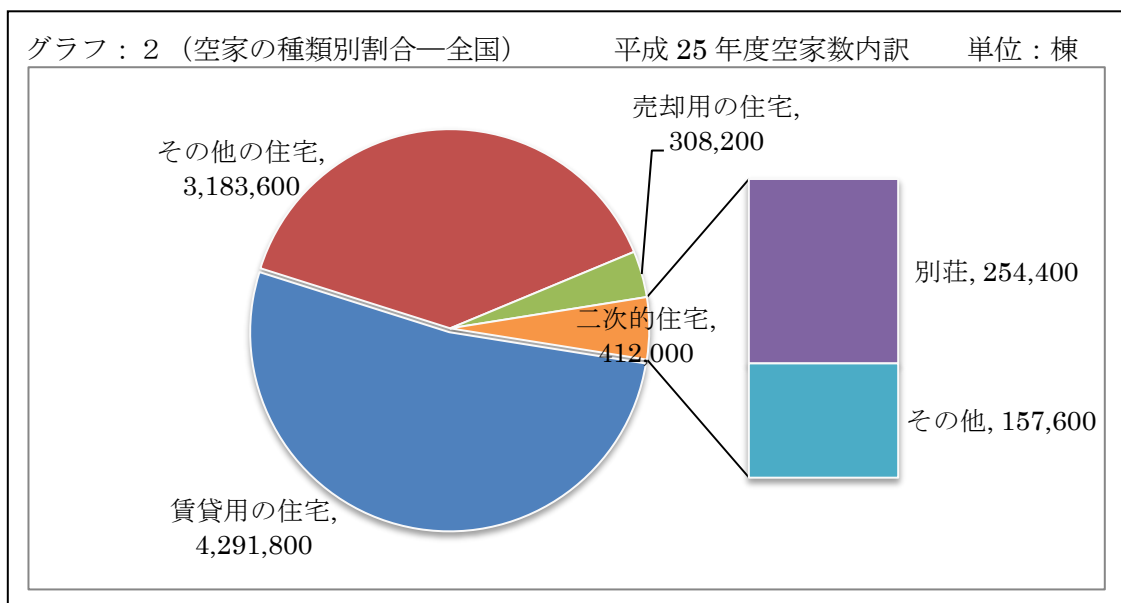
## Ⅱ 空家等の現状

### 1 背景

全国の空家数の推移を見ますと、昭和 38 年から一貫して空家率が増加傾向にあり、平成 25 年度の住宅・土地統計調査の速報値によると、820 万戸を数え、空家率は 13.5%に達した。



また、世帯が現住以外に所有する住宅は、全国で820万戸に達し、その中でも、取り壊すことになっているなど長期不在の空家は、318万戸に達し、この20年で倍増している。



## 2 現行法規等

### (1) 所有者等の基本的権利

- ① 憲法第 29 条：財産権の保障
- ② 民法第 206 条：所有権の保障

### (2) 所有者確認を規定する法律

- ① 不動産登記法：建物保存登記は義務、所有権保存登記は義務規定ではない。  
(建築年が古い建物は、特に保存登記がなされていない未登記建物が存在。)  
(未相続物件・未登記物件は、所有者の確知が困難となる。)
- ② 地方税法：固定資産税情報の閲覧・活用は不可【法第 22 条】  
(空家特措法により、固定資産税の所有者等に関する情報について内部利用が可能となる。)

### (3) 所有者の納税義務を規定する法律

地方税法・会津坂下町税条例：固定資産税の納税義務

- i) 納税義務者は所有者・使用者等 【法第 343 条・条例第 54 条】
- ii) 相続による納税義務の継承 【法第 9 条・条例第 64 条】
- iii) 税率は 1.4/100 【法第 350 条・条例第 62 条】
- iv) 住宅用地の特例 【法第 349 条の 3 の 2・条例第 61 条第 9・10 項】
  - ・面積 ≤ 200 ㎡ ⇒ 課税標準価格の 1/6 (小規模住宅用地)
  - ・面積 > 200 ㎡ ⇒ 課税標準価格の 1/3 (住宅用地)

### (4) 行政代執行法

個別法で規定している空家撤去等の行政代執行の規範となる一般法

(ただし、行政代執行の対象外となる動産は、民法の規定に準拠して自治体が適正に管理することが義務付けられる。 善良なる管理者の注意義務)

### (5) 空家等を規制する法律 (行政代執行)

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法：措置命令・代執行 (第 14 条)
- ② 建築基準法：措置命令・代執行  
(第 9 条第 1 項・第 11 項・第 12 項、第 10 条第 3 項・第 4 項)
- ③ 消防法：措置命令・代執行 (第 3 条)
- ④ 廃棄物処理法：措置命令・代執行 (第 19 条の 4、第 19 条の 7)
- ⑤ 道路法：措置命令・代執行・刑事告発 (第 43 条、第 44 条、第 71 条)

### (6) 災害対応として空家等を規制する法律

- ① 災害対策基本法：災害時の応急措置に限定された規定
- ② 災害救助法：極めて大規模な災害時での適用に限定された規定
- ③ 豪雪地帯対策特別措置法：雪害に対し、災害対策基本法に基づく必要な措置

### (7) 民法における諸規定

民法は、私的自治を円滑に進めることを目的に制定された私法である。

所有者が不存在・行方不明の状態にある空家等については、管理義務者 (所有者等) へ空家の適正管理を促すため、民法規定の相続財産管理制度・不在者財産管理制度による対応が必要となる。

- ① 基本原則  
(基本原則)  
第 1 条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

- 2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
  - 3 権利の濫用は、これを許さない。
- ② 解釈の基準  
(解釈の基準)  
第2条 この法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等を旨として、解釈しなければならない。
- ③ 不在者財産管理制度  
(不在者の財産の管理)  
第25条 従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。  
(管理人の職務)  
第27条 前2条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。  
(管理人の権限)  
第28条 管理人は、第103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。
- ④ 所有権  
(所有権の内容)  
第206条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。
- ⑤ 善良なる管理者の注意義務(善管注意義務)  
(特定物の引渡しの場合の注意義務)  
第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。
- ⑥ 事務管理  
(事務管理)  
第697条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者(管理者)は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理(事務管理)をしなければならない。  
2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。
- ⑦ 緊急事務管理  
(緊急事務管理)  
第698条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。
- ⑧ 管理継続義務  
(管理者による事務管理の継続)  
第700条 管理者は、本人・その相続人・法定代理人が管理するまで、事務管理を継続しなければならない。
- ⑨ 費用償還義務  
(管理者による費用の償還請求等)  
第702条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。
- ⑩ 不法行為  
(不法行為による損害賠償)  
第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。  
(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)  
第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。  
ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害

を賠償しなければならない。

(不法行為による損害賠償請求権の期間の制限)

第 724 条 不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から三年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から二十年を経過したときも、同様とする。

⑪ 相続放棄

(相続の承認又は放棄をすべき期間)

第 915 条 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から 3 箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。

ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

(相続の放棄の方式)

第 938 条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

(相続の放棄の効力)

第 939 条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

⑫ 相続放棄者の管理規定

(相続の放棄をした者による管理)

第 940 条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

⑬ 相続財産管理制度

(相続財産法人の成立)

第 951 条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の管理人の選任)

第 952 条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

(相続財産の管理人の報告)

第 954 条 相続財産の管理人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

(相続財産法人の不成立)

第 950 条 相続人のあることが明らかになったときは、第 951 条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の管理人がその権限内でした行為の効力を妨げない。

(相続財産の管理人の代理権の消滅)

第 956 条 相続財産の管理人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の管理人は、遅滞なく相続人に対して管理の計算をしなければならない。

⑭ 国庫への帰属

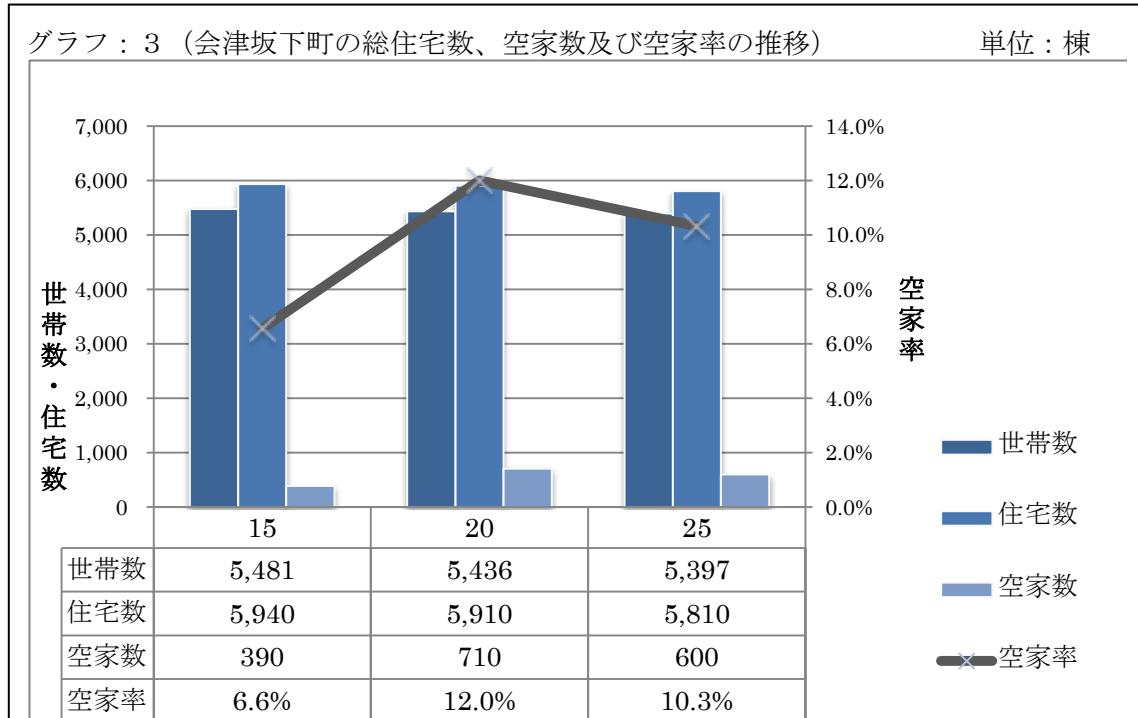
(残余財産の国庫への帰属)

第 959 条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。



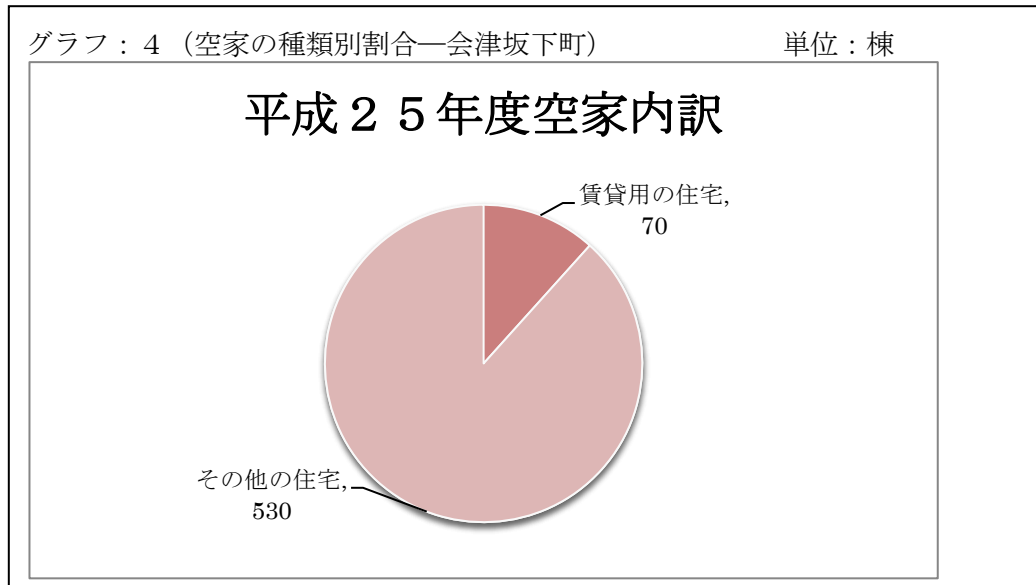
### 3 会津坂下町の現状

会津坂下町の空家数の推移を見ると平成 20 年調査では、710 棟と 5 年間の間に急激に空家数が増加したものの、平成 25 年度調査では、一転、若干減少に転じた。このことは、住宅総数の減少によるものと考えられることから、空家率については、依然として 10% を越える状況になっている。



「資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」

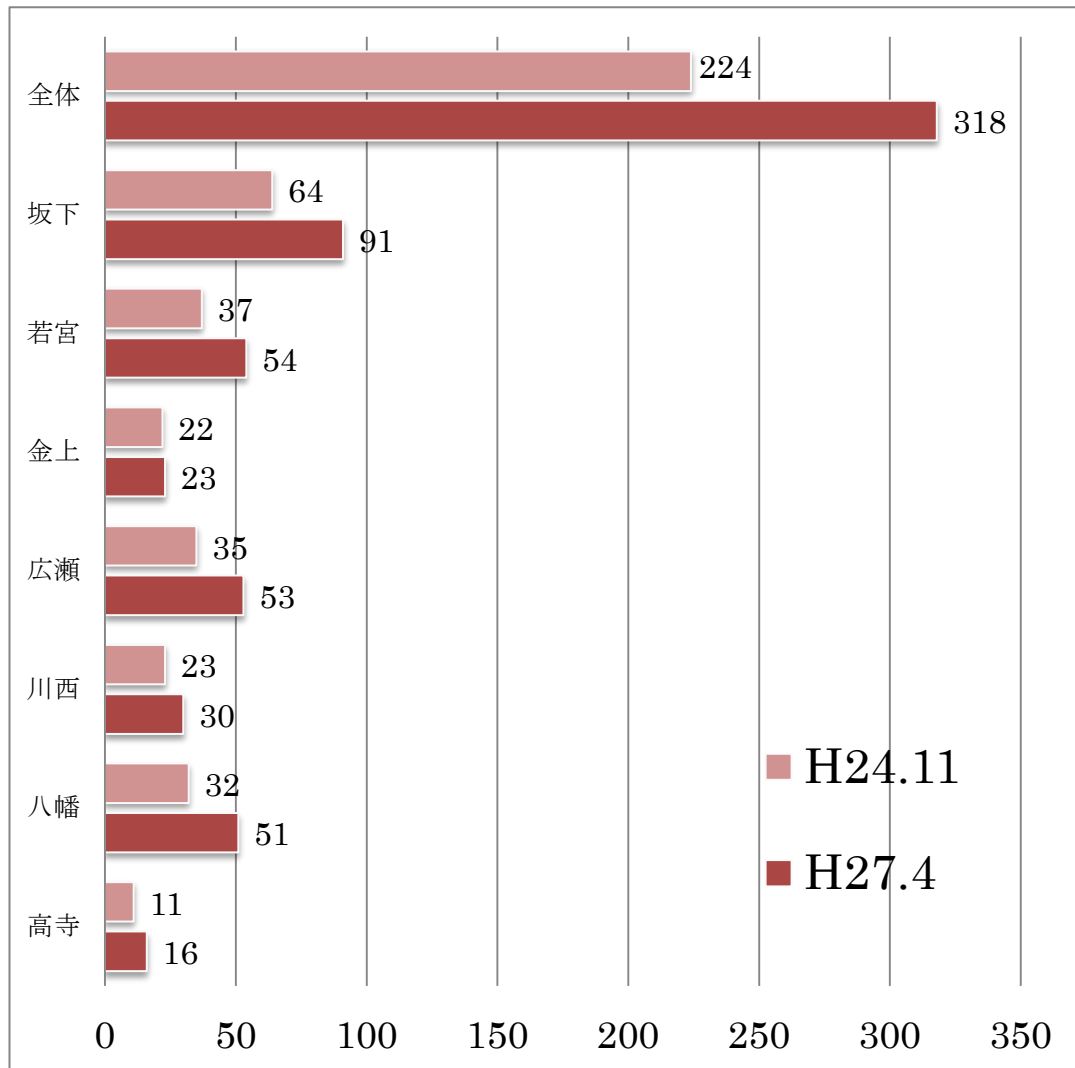
空家 600 棟の内訳としては、賃貸用としての活用率は、11%と低く、多くの空家が、長期不在等となっている傾向にあり、適正な管理が将来的に継続して行われなければ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性を潜めている。



「資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」

また、行政区への聞き取りの結果によると、空家数は、前回調査（平成 24 年度）結果より 94 棟増加しており、今後も増加するものと思われる。

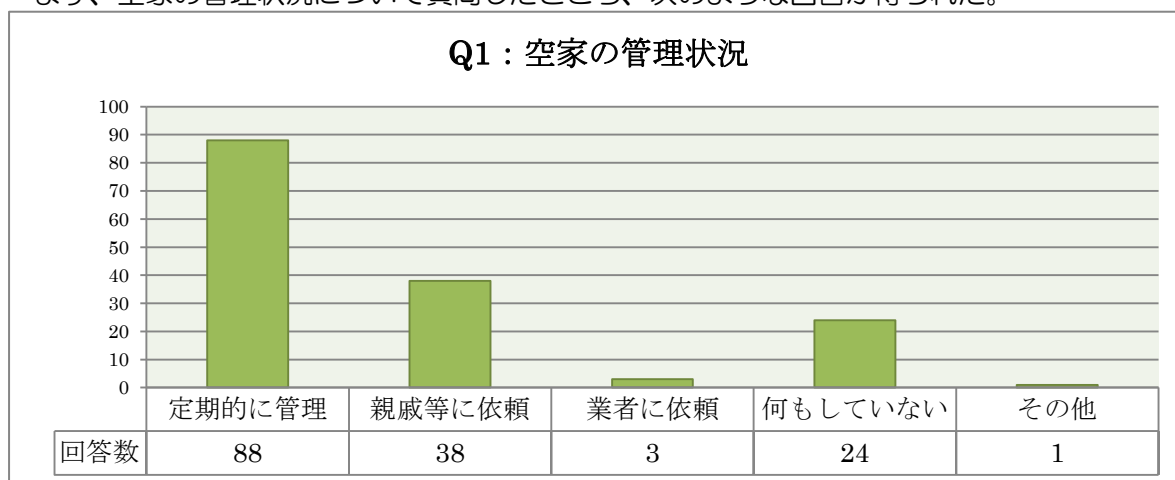
グラフ：5（会津坂下町地区別空家数（平成 27 年度 4 月調査））



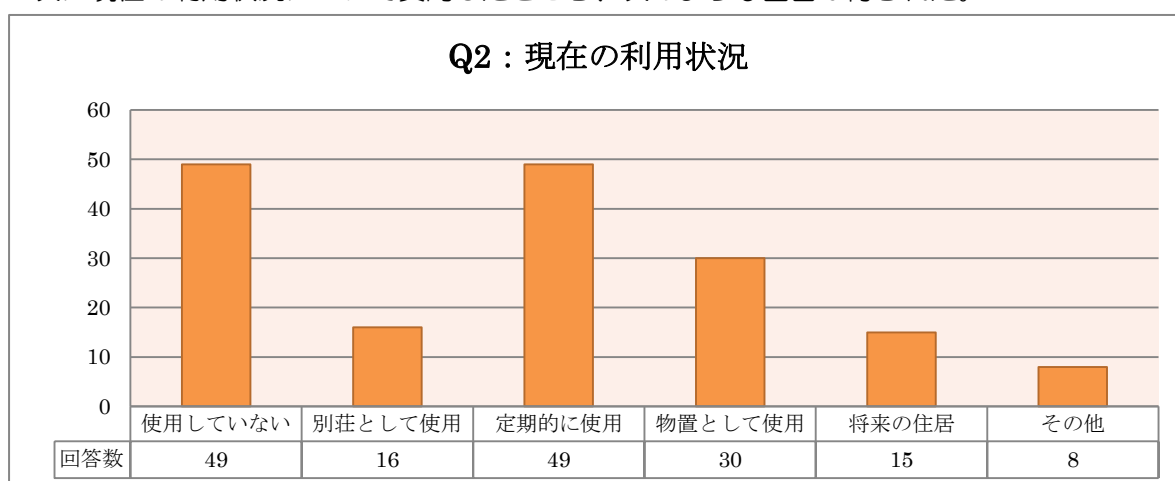
なお、住宅・土地統計調査と行政区への聞き取り調査結果の差異は、年末年始などの長期休暇等の際に帰宅される、別荘的な住宅戸数によるものと思料される。

また、平成27年に実施した空家外観調査にて、利活用可能と判断された空家の所有者・管理者へ空家に関する意識のアンケート調査を行った。227件の空家所有者へ送付したところ約60%の回答を得られた。なお、このアンケートは複数回答を可としているため、総計と数字は一致しない。

まず、空家の管理状況について質問したところ、次のような回答が得られた。

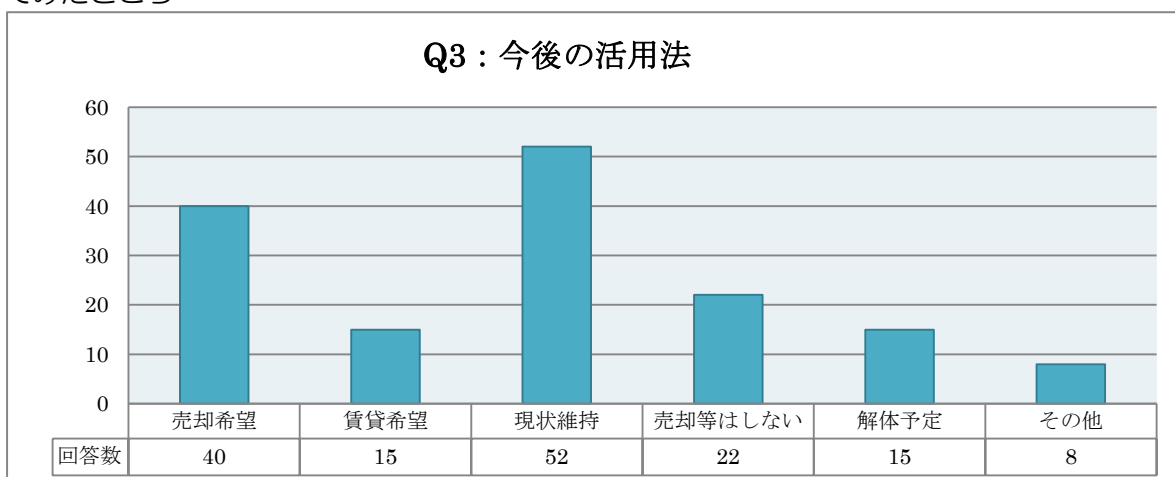


次に現在の利用状況について質問したところ、次のような回答が得られた。



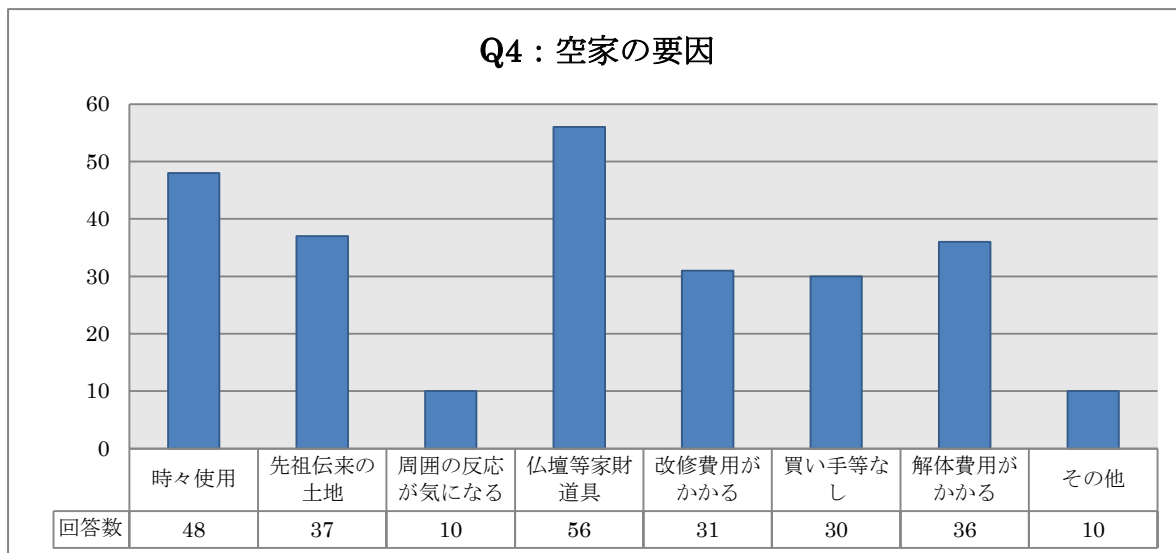
現状では使用していない空家も見られたが、それぞれの用途で活用しているものも多い結果となった。しかしその内容は、物置やお盆や正月など年に数回の使用など、まだまだ有効活用可能と思われる空家も多いことが明らかとなった。

そこで今後、所有・管理している空家をどのように活用するのかという質問の回答を確認してみたところ



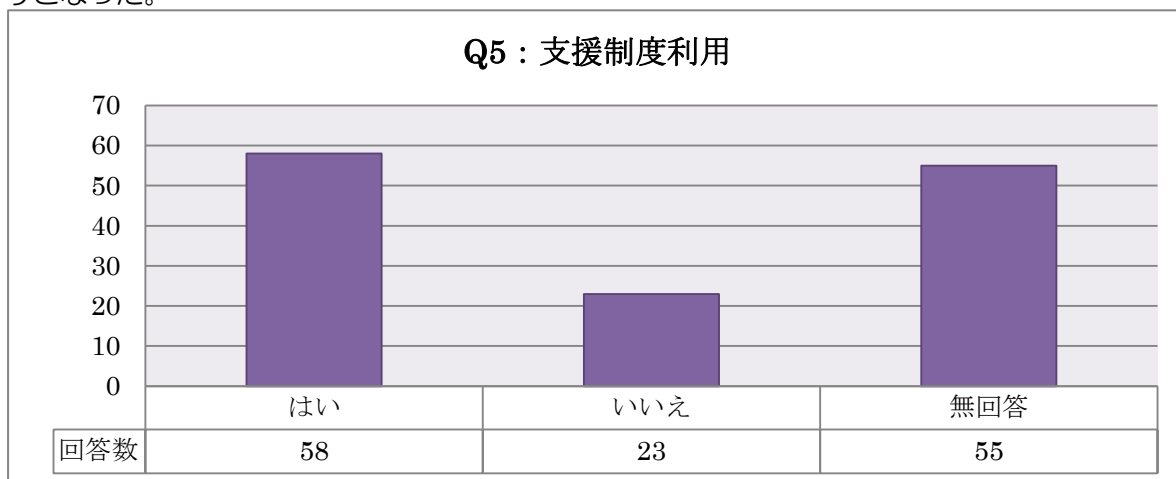
維持と売却等はしない割合が高い一方、賃貸、売却希望者も一定数いることが判明した。また、その他の回答内容としては区画整理を待っている状況であるため、未定という回答が多かった。

では、区画整理地等のほかに、空家のままとされている要因としては何があるのか。



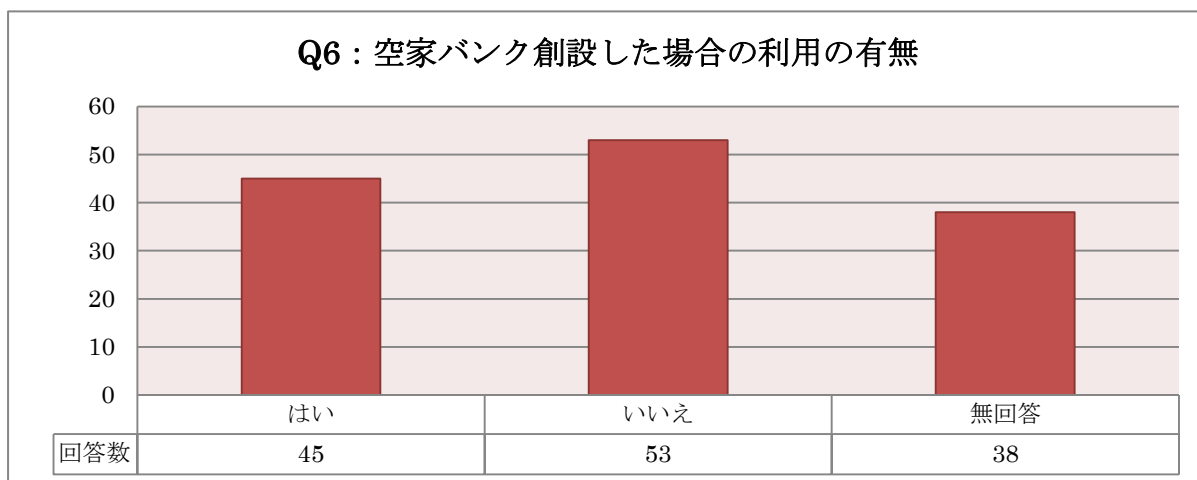
最も回答数の多かったものは「仏壇等家財道具があるため」。これは、両親や祖父母のものであり、なかなか処分することが出来ないという考えや処分費用が少なからずかかることによる。また費用の問題では、利活用のための改修費用や解体費用がかかることが要因として挙げられた。利活用の費用については、何らかの支援制度が必要であると思われる。このほか「周囲の反応が気になる」等意識の問題が要因である場合は、空家がいかに問題となりうる可能性を秘めているかを全体に周知するなど、対応していかなければならない。

仮に、空家の解体や利活用のための支援制度を設立したことで、空家のままとされている要因が解消されやすくなった場合に、解体や第三者への賃貸、売却をする割合については次の通りとなった。



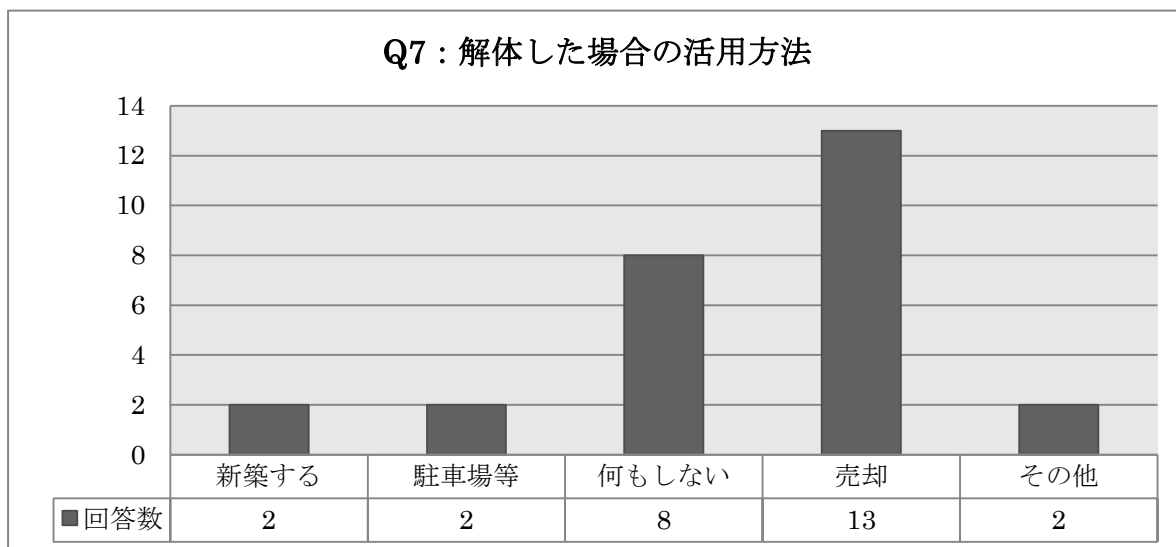
無回答の割合も目立つが、制度利用により空家の解消を図る方も多く見られた。

また、空家のままとされている要因に買い手等とのマッチングが上手くいかないことも挙げられた。これを解消するための「空き家バンク制度」があれば登録する方を確認したところ次の通りとなった。



空家バンクについては、まだまだ制度の周知を図っていく必要がある。売却希望については利用希望者が見られたが、空家とはいえ、なかなか見知らぬ人に家を貸すことに抵抗がある人が見られた。

また、解体予定の方にその後の活用方法を質問したところ次の通りとなった。



売却希望の次に、「何もしない」方の割合が高い。解体によってできたスペースをどのように活用するのかは個人の自由であるが、有効活用するのが理想である。所有者・管理者がいつ活用方法について相談にきても対応可能な体制をとっておく必要がある。

以上、利活用可能と判断された空家の所有者・管理者へ空家に関する意識のアンケート調査の結果、すぐにでも利活用可能な空家は少数であったが、潜在的な可能性を秘めている空家は多く見られた。これらを利活用可能とするために、空家に関する意識の改革や、金銭面での支援制度の確立等行っていく必要がある。

### Ⅲ 空家等対策

#### 1 概要

管理不全な空家等は、実態を把握するとともに、管理義務者（所有者等）に適正な管理を促し、老朽化に伴う危険を回避するため、未然防止に努める。

老朽化し、危険度が増した空家等は、所有者確認や適正管理を継続指導し、状況に応じて、住民の安全・安心を確保するため、必要な措置を講じる。

#### 2 計画目標

##### ○目標1 安全・安心が守られるまち

管理不全な空家等は、防犯や火災など地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理を推進することにより、町民が安全で安心して暮らせるまちを目指します。

##### ○目標2 快適な住環境で過ごせるまち

管理不全な空家等は、周辺環境に悪影響を及ぼし、多くの問題を生じさせます。このことから、管理不全な空家等を生じさせないようにし、地域の良好な住環境を維持し、町民誰もが快適に暮らせるまちを目指します。

##### ○目標3 移住・定住促進により活気のあるまち

町は人口減少傾向に歯止めをかけるために、町内若年層やI・Uターン者を対象に空家を活用した移住、定住を促し、活気あるまちをめざします。

##### ○目標4 中心市街地が活気ある賑わいのあるまち

中心市街地の小売商業施設は、年々減少傾向にあることから、賑わいの創出や親しまれる中心市街地を再生し、ちょっと便利な田舎町を目指します。

#### 3 予防対策

産業集積形態が様変わりし、基幹産業である製造業が衰退し、産業の空洞化併せて都市圏への人口流失や少子高齢化に伴う、過疎化などの社会状況により、空家等が発生し、近年増加傾向にある。

空家等が管理不全となる理由は、相続の問題・所有者が首都圏等に在住、管理する資力が無い、資産価値がないなど、また、住宅需要の減少によって、利用目的のないことも挙げられている。

老朽化・危険化の防止のためには、空家等の発生や管理状況をいち早く情報収集、把握し、管理義務者（所有者等）への意識啓発などの予防対策が重要であると考えます。

#### (1) 意識啓発

管理義務者（所有者等）による適正管理を促進する。

##### ○ 管理不全状態の未然防止

個人の財産である空家等は、所有者等が自ら管理することが原則であることの理解を促すため、管理義務者（所有者等）への意識啓発を進める。

##### ○ 情報提供による支援

・提供の内容

管 理：不動産管理業者、解体業者、など

活 用：空家バンク、不動産業者、建築・建設業者、など

相 談：無料法律相談、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、など

##### ○ 情報提供の方法

固定資産税納付書送付時に啓発文書を同封、町ホームページ・町広報紙、などにより周知を図る。

## 4 実施対策

会津坂下町は、空家対策を効果的かつ効率的に実施していくために、法及び条例の定めるところにより、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立ち入り調査又は措置などに取り組むための体制整備を行う。

#### (1) 実態調査

##### ① 調査内容

ア 空家等の所在地・管理義務者（所有者等）の調査

（その際、所有者等が死亡している場合においては、法定相続人の調査、相続図の作成、相続放棄等の確認を行う。）

イ 空家等の使用実態の有無を調査

ウ 空家等の状態、敷地現況などを記載した台帳を整備

（自然災害が発生した場合においては、その都度、再調査を行う。）

##### ② 外観目視による調査

ア 国土交通省「外見目視による住宅不良度判定の手引き」を参照し、空家等を評価

イ 評点に基づき、空家等の管理状況・建物不良度・周囲環境への影響度などを分類

#### (2) 被害防止

##### ① 会津坂下町空家等対策審議会の設置

ア 法第7条及び条例第14条に基づき、会津坂下町空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を設置し、空家対策について審議する。

イ 審議会で審議する事項は、以下の通りとする。

（ア）条例に基づく行政指導・行政命令・公表に関する事。

（イ）諸法に基づく対応が必要な特定空家に関する事。

（ウ）会津坂下町空家等対策計画を作成し及びその実施を推進すること。

（エ）その他、町長が必要と認める事項

##### ② 行政指導・行政命令・公表の実施

ア 助言・指導

町長は、法及び条例に基づき、管理不全な空家等で、倒壊や周囲への被害が発生す

るおそれがある場合は、管理義務者（所有者等）に対し、口頭や文書で助言・指導を行う。

#### イ 勧告

町長は、法及び条例に基づき、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、管理義務者（所有者等）に対し、適正管理のための必要な措置を講じるよう勧告を行う。

なお、勧告の実施にあたっては、事前に審議会で確認する。

#### ウ 命令

町長は、法及び条例に基づき、勧告を行っても管理不全な状態が改善されない場合で著しく管理不全な状態であると認めるときは、管理義務者（所有者等）に対し、事前に意見を述べる機会を設けたうえで、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命じる。

なお、命令の実施にあたっては、事前に審議会で協議する。

#### エ 公表

町長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、条例及び会津坂下町公告式条例の規定に基づき、空家等の所在地、所有者等の住所・氏名、命令等の内容を掲示する。

なお、公表の実施にあたっては、事前に審議会で協議する。

また、町長は、法及び条例に基づく公表を行っても管理不全な状態が改善されない場合で特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行の実施について検討する。

### (3) 危険排除

町民の生命財産を守るため根本的な対処が必要とされる特定空家については、危険排除と公費負担の、公益性と公平性について十分な検討をしたうえで、空家関係法の規定で、解決を図るものとする。

#### ① 緊急措置

##### ア 実施目的

町長は、空家等の倒壊などにより、周辺住民への被害や住民生活への支障が発生し、またはそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、住民の生命・財産を守る。

##### イ 実施根拠

町長は、公益性の観点から、条例・諸法を根拠として緊急措置を実施する。

(ア) 条例：緊急措置全般

(イ) 消防法：倒壊・一部破損・部材飛散（延焼防止）

(ウ) 豪雪地帯対策特別措置法：除排雪（雪害対応）

(エ) 道路法：倒壊・一部破損・部材飛散（交通の安全確保）

(オ) 建築基準法：倒壊・一部破損・部材飛散（危険家屋の回避）

##### ウ 実施基準

空家等の倒壊・部材の飛散・落雪などにより、周辺住民に被害が発生、またはそのおそれがあり、町長が緊急措置が必要と判断した場合。

##### エ 措置内容

危険な状態を回避するための必要最小限の措置。



(トタン等屋根部材除去・周囲立入制限・倒壊防止対策・飛散防止対策・除排雪など)

オ 事後処置

所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導する。(費用請求)

② 特定空家の危険排除

ア 実施対象

(ア) 所有者不存在・所有者行方不明・所有者不明の特定空家

(イ) 行政命令・公表後も、所有者が適正管理を行わない特定空家

イ 実施基準

- ・過失なく所有者を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合。
- ・町長が、条例に基づき命令を行っても、なお著しく管理不全な状態が改善されない場合。

(ア) 危険排除の公益性

- ・雪害以外の緊急措置を複数回実施したものの、なお老朽危険化が進行中
- ・周辺住民への被害や住民生活への支障など、周囲への環境影響度が極めて高い
- ・管理義務者(所有者等)が行政命令・公表後も適正管理を怠り、自主対応が期待できない

(イ) 公費負担の公平性

- ・今後も緊急措置の必要があり、公費負担の終期の見通しが立たない状態
- ・倒壊等の危険防止に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される
- ・倒壊時の緊急措置に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される

イ 実施の決定

(ア) 会津坂下町空家等対策審議会による協議

(イ) 政策会議庁議での個別判断

(ウ) 予算措置

ウ 留意事項(緊急性と経過措置)

(ア) 法的措置は、公費負担とともに、一定の期間を要する。

(イ) 法的措置を講じても、解決されない場合がある。

(ウ) 法的措置の判断・実施まで、継続して緊急措置を講じる必要がある。

③ 所有者非対応

管理義務者(所有者等)と協議を重ね、根本的な解決を図る。

なお、管理義務者(所有者等)が意思表示できない場合は、成年後見人等と同様の協議を行う。

ア 所有者承諾書の受理

(ア) 必要な措置の実施に対する承諾(部分解体・部材・動産処分、など)

(イ) 実施後の費用請求に対する承諾

(ウ) 事後の適正管理に努める誓約

イ 予算措置し、一時的公費負担による実施

④ 所有者不存在

予納金を予算措置し、民法で規定する相続財産管理制度による解決を図る。

ア 町に債権がある場合(町税滞納など)

→町が直接、家庭裁判所に財産管理人選任の申し立てを行う。

イ 町に債権がない場合

→検察官と協議のうえ、検察官による財産管理人選任の申し立てを行う。

⑤ 所有者行方不明

予納金を予算措置し、民法で規定する不在者財産管理制度による解決を図る。

ア 町に債権がある場合（町税滞納など）

→町が直接、家庭裁判所に財産管理人選任の申し立てを行う。

イ 町に債権がない場合

→検察官と協議のうえ、検察官による財産管理人選任の申し立てを行う。

⑥ 所有者不明

ア 予算措置し、行政代執行法に基づき、根本的な解決を図る。

イ 憲法で保障する所有者の財産権を尊重し、解体撤去は行わないことを原則とする。

ウ 所有者確認の調査は、費用請求と行政指導の実施のため継続する。

(4) 費用請求

法及び条例により、緊急措置、危険排除に要した費用については、原則、管理義務者（所有者等）に請求する。

所有者が特定できない場合は、公益性を重視し、町の負担で応急対応を実施する。

なお、所有者確認調査を継続し、確認できた場合は、速やかに費用請求を行う。

① 管理義務者（所有者等）確知済

ア 緊急措置等に要した費用

（ア）条例に基づき、空家等の管理義務者（所有者等）に実費請求する。

（イ）請求に応じない場合は、強制執行手続きについて検討する。

イ 危険排除に要した費用

（ア）行政代執行法に基づき、空家等の管理義務者（所有者等）に実費請求する。

（イ）請求に応じない場合は、滞納処分に基づく手続きに着手する。

② 管理義務者（所有者等）未確認

確認調査を行い、確知後、速やかに請求手続きを行う。

③ 所有者行方不明（不明）

ア 公益性の観点から、町の負担とする。

イ 所有者等を確知できた場合は、速やかに請求手続きを行う。

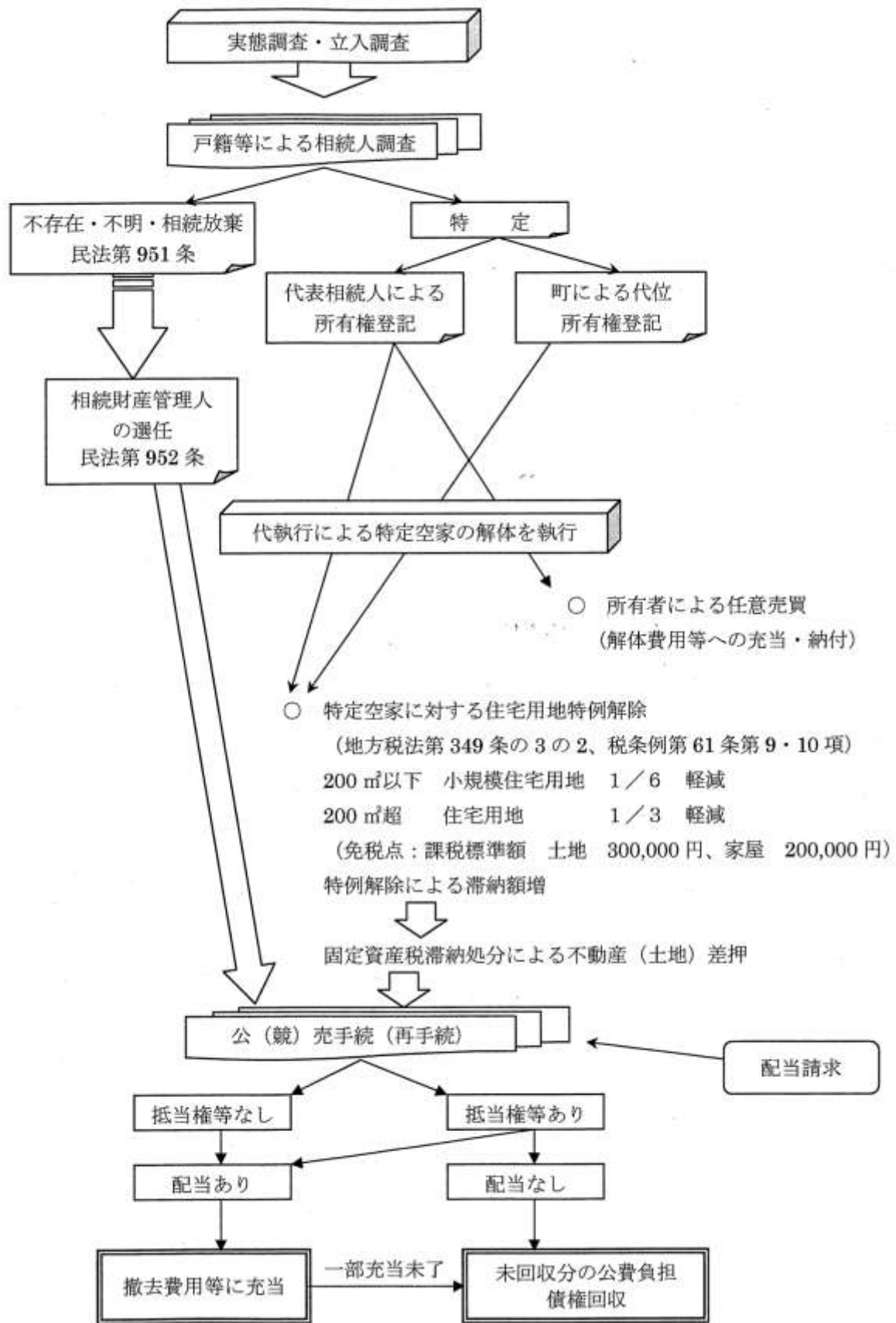
ウ 不在者財産管理制度の活用について検討する。

④ 所有者不存在

ア 公益性の観点から、町の負担とする。

イ 相続財産管理制度の活用について検討する。

# 特定空家対策フォロー



## 5 空家の利活用対策

空家の利活用を図るため、空家の実態（所有者、管理者の有無、建物の危険具合、所有者の意向等）を把握する。空家の情報を一元管理できる台帳を作成し、効率的に利活用に取り組む。

### （1）空家バンク

空家を効率的に活用するため、不動産業者との連携や全国移住ナビの活用等により、移住・定住希望者向けに空家台帳の整備を行う。

### （2）空家利活用

住居としての利活用を促すために以下のことを行う。

#### ア 若者定住補助金

現状の若者定住促進住宅新築・購入補助金を継続する。  
また、空家の利活用方法として、以下の方法を検討する。

#### イ 店舗として利用

現状の空店舗等利活用事業補助金等を活用し、空店舗の利活用を図る。

#### ウ コミュニティの場として利用

町民同士の語らいや団体の活動の場、中学・高校生の学習の場など居場所として提供する。

#### エ アート作品展示等

作品作りのアトリエや空家自体をアート作品とするなど利活用を図る。

#### オ サテライトオフィス、起業家向けオフィス

空店舗の利活用方法として、誘致を検討する。

#### カ 若者等のチャレンジショップ

農産物や6次化商品の販売など地元の高中生や若者のチャレンジの場として活用する。

#### キ お試し居住用住宅

短期間の田舎暮らし体験住宅として提供し、会津坂下町へ移住、定住を促す。

#### ク 高齢者向けシェアハウス

街内の空家を活用した高齢者の住宅、シェアハウス等を整備し歩いて暮らせるコンパクトシティを目指す。

### （3）跡地利活用

所有者や代執行による解体で更地となった土地の活用方法として、以下の方法を検討する。

#### ア 再生可能エネルギーのために使用

再生可能エネルギーシステム場所として利用し、環境に配慮する。

#### イ コミュニティスペース

地区住民のコミュニティスペースとして活用する。

#### ウ 駐車場

街中の駐車スペースとして活用し、街中への誘客を検討する。

#### エ 雪捨て場

冬期間の雪捨て場として利用を検討する。

#### オ みんなのトイレ

公共トイレを設置し、街中のトイレ不足を解消する。

#### (4) 利活用の促進

##### ア 現行制度の検証

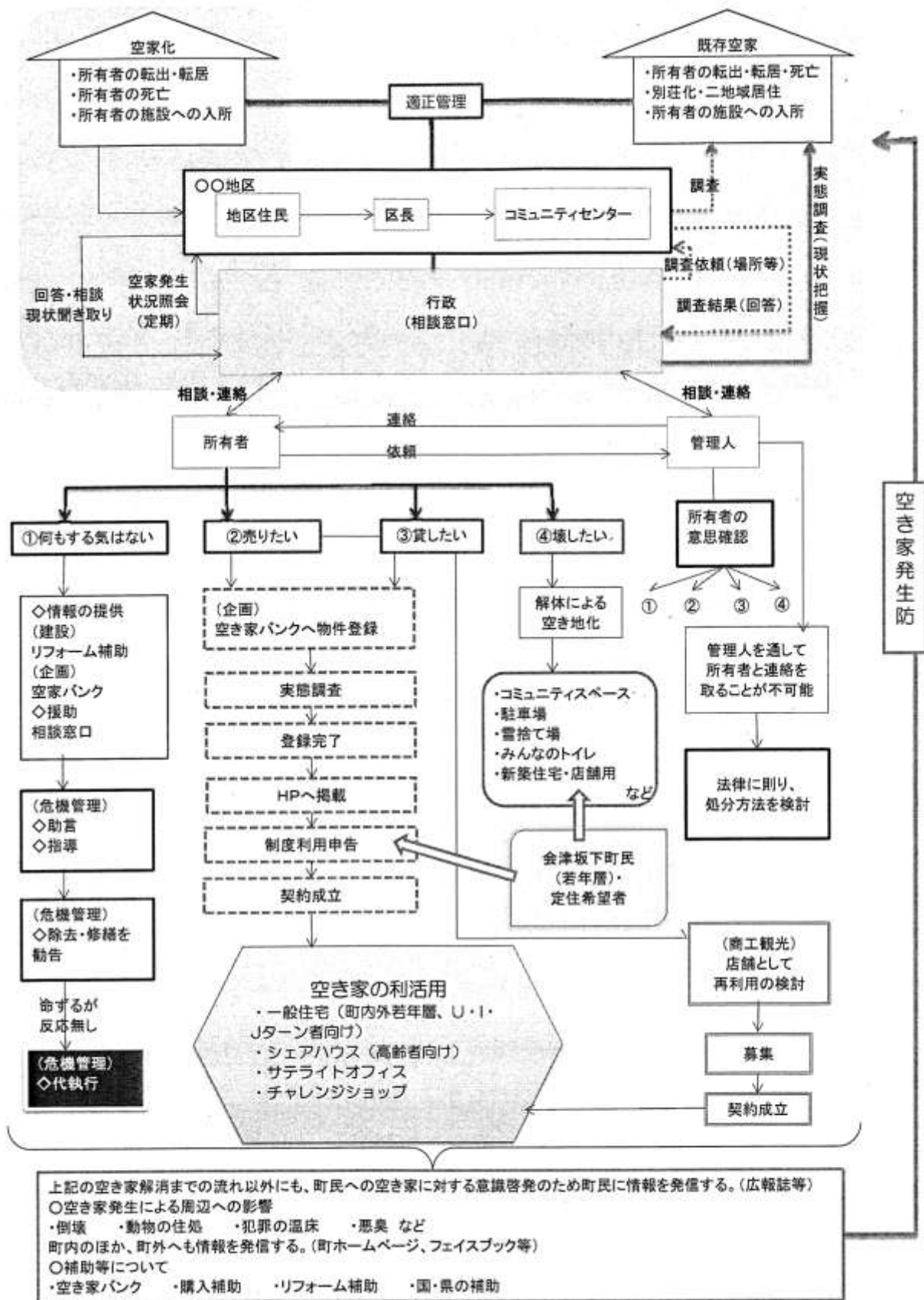
現行制度の課題、成果等を検証し、空家・跡地等をより利活用するための支援制度を検討する。

##### イ 国、県の支援制度の周知

国や県が行っている支援制度を様々な媒体により周知し、空家、跡地の利活用を促進する。

県：「福島県空家・ふるさと復興支援事業（改修等支援事業）  
被災者及び県外からの移住者が空家を活用し、居住する場合、そのハウスクリーニング費と再生リフォーム費を最大で190万円補助。

空家解決までのフローチャート



## 6 実施体制

### (1) 会津坂下町空家等対策審議会

条例第 14 条に規定する委員は以下のとおりとする。

- 第 14 条 町長は、空家等の適正管理に関する必要な事項の審査、調査等を行うため、会津坂下町空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。
- 2 審議会は、委員 15 人以内で組織する。
  - 3 委員は、法務、不動産、建築等に関する優れた識見を有する者又は関係行政機関の職員のうちから町長が委嘱し、又は任命する。
  - 4 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
  - 5 委員は、再任することができる。
  - 6 会長は、町長をもって充てる。
  - 7 会長は、会務を総理する。
  - 8 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

#### 【 委 員 】

優れた識見を有する者：土地家屋調査士、司法書士、建築士、宅地建物取引士

関係行政職員：警察署員、消防署員

町 当 局：総務課長、政策財務課長、生活課長、建設課長、産業課長

事 務 担 当：総務課危機管理班、政策財務課政策企画班、建設課都市土木班

### (2) 実施体制の関係部署

- 総 務 課 危機管理班：実態調査・所有者確認・応急対策・行政代執行  
災害対策基本法・地域防災計画・災害対策（対応）  
税務管理班：地方税法・税条例・課税台帳・財産管理制度
- 政策財務課 政策企画班：個人情報保護条例・移住定住促進対策  
財務管理班：寄附等財産管理  
緊急（予算）措置
- 生 活 課 戸籍環境班：廃棄物処理法・環境保全・雑草・害虫・悪臭
- 建 設 課 都市土木班：道路法・道路管理者・道路交通安全確保  
建築基準法・危険度調査・応急対策・行政代執行  
住宅リフォーム対策・景観
- 産 業 課 商工観光班：中心市街地活性化対策
- 教育総務課 教育総務班：児童生徒の危険防止・通学路の安全確保

### (3) 関係機関との連携

- ① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士  
・相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続きなど
- ② 不動産業者（宅地建物取引士）  
・所有者からの空家等利活用相談
- ③ 建築・建設・解体業者ほか  
・空家等の解体・リフォーム相談、雪下ろし等の対応
- ④ 警察署  
・危険回避のための措置
- ⑤ 消防署  
・消火活動等の危険回避
- ⑥ 行政区、NPO 法人ほか住民組織等

・空家等情報の提供・空家解体後の跡地利活用

【この計画の主な参考引用資料】

国土交通省：「外見目視による住宅不良度判定の手引き」 平成23年12月

〃：「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方針」 平成27年2月

横手市：「横手市空家等対策計画」 平成27年1月





# 参 考 资 料



## 法令による規制措置

### ○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)

- 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的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。
  - 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てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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五日以内に、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つた場合においては、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、期日の三日前までに、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）第三章（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。

## ○建築基準法

(違反建築物に対する措置)

- 第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。
- 2 特定行政庁は、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て、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。
- 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三日以内に、特定行政庁に対して、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 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、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 特定行政庁は、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、期日の二日前までに、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。
- 7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前五項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。
- 8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から三日以内に、特定行政庁に対し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。この場合においては、第4項から第6項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から五日以内に行わなければならない。
- 9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第7項の規定によって仮にした命令が不当でないことを認めた場合においては、第1項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第7項の規定によって仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。
- 10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第2項から第6項までに定める手続によることができないう場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。
- 11 第1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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、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、特定行政庁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。

- 12 特定行政庁は、第1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、みずか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。
- 13 特定行政庁は、第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通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。
- 14 前項の標識は、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第1項、第7項又は第10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）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の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。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前二項の場合に準用する。

## ○消防法

〔火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令〕

- 第3条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
  - (2) 残火、取灰又は火粉の始末
  - (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

- (4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去
- 2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第4項（第5条第2項及び第5条の3第5項において準用する場合を含む。）及び第5条の3第2項において同じ。）に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。
- 3 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 4 消防長又は消防署長は、第1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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該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、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

#### ○廃棄物の処理及び清掃に関する法律

##### （措置命令）

第19条の4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。）は、必要限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

- 2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

##### （生活環境の保全上の支障の除去等の措置）

第19条の7 第19条の4第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

- (1) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。
- (2) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。
- (3) 第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた認定業者が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じ

ても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

- (4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4第1項又は第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるとまがないとき。
- 2 市町村長は、前項（第3号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。
- 3 市町村長は、第1項（第3号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。
- 4 市町村長は、第1項（第4号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第19条の4の2第1項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。
- 5 前三項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第5条及び第6条の規定を準用する。
- 6 第1項の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、当該支障の除去等の措置が特定一般廃棄物最終処分場の維持管理に係るものであるときは、市町村長は、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る第8条の5第6項に規定する者（以下この項において「設置者等」という。）及び機構にあらかじめ通知した上で、当該支障の除去等の措置に要した費用に充てるため、その費用の額の範囲内で、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る維持管理積立金を当該設置者等に代わって取り戻すことができる。

## ○道路法

（道路に関する禁止行為）

第43条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

(1) みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。

(2) みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅20mをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。

3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

（道路管理者等の監督処分）

第71条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律又はこの法律に基づく命令の規定によって与えた許可若しくは承認を取り消し、その効力を停止し、



若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
  - (2) この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
  - (3) 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認を受けた者
- 2 道路管理者は、左の各号の一に該当する場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。
- (1) 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
  - (2) 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
  - (3) 前二号に掲げる場合の外、道路の管理上の事由以外の事由に基く公益上やむを得ない必要が生じた場合
- 3 前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 4 道路管理者（第97条の2の規定により権限の委任を受けた北海道開発局長を含む。以下この項及び次項において同じ。）は、その職員のうちから道路監理員を命じ、第24条、第32条第1項若しくは第3項、第37条、第40条、第43条、第44条第3項若しくは第4項、第46条第1項若しくは第3項、第47条第3項、第47条の3第2項若しくは第48条第1項若しくは第2項の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者（第1項又は第2項の規定による道路管理者の処分に違反している者を含む。）に対して第1項の規定によるその違反行為若しくは工事の中止を命じ、又は道路に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずる権限を行わせることができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定により命じた道路監理員に第43条の2、第47条の3第1項、第48条第4項、第48条の12又は第48条の16の規定による権限を行わせることができる。
- 6 道路監理員は、前二項の規定による権限を行使する場合においては、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを呈示しなければならない。
- 7 前項の規定による証票の様式その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

## ○会津坂下町空家等の適正管理に関する条例

(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。）その他別に定めがあるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等が管理不全な状態での倒壊等の事故、犯罪等を未然に防止し、もって町民の安全で安心な暮らしの実現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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町内に所在する建築物又はこれに所属する工作物であつて居住その他の使用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。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは積雪、台風等の自然災害により、建物その他の工作物及び立木の倒壊、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等の飛散のおそれのある状態

イ 不特定者の侵入による火災及び犯罪を誘発するおそれのある状態

ウ 空家等が人の生命、身体若しくは財産又は空家等の周囲の生活環境に害を及ぼすおそれがある状態

(3) 管理義務者 所有者、占有者、相続人その他の当該空家等を管理すべき者をいう。

(4) 町民等 町内に居住する者及び町内に建物その他の工作物、土地及び立木を有する者並びに町内の事務所又は事業所に勤務する者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、次条に掲げる状態にある空家等の管理義務者（所有者等）と当該空家等により害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(管理義務者の責務)

第4条 空家等の管理義務者は、当該空家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

第5条 町民等は、空家等が管理不全状態であると認めるときは、町長に対し、情報を提供することができる。

2 町民等は、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、前項に規定する情報に基づき、町が実施する必要な措置に協力するものとする。

(実態調査)

第6条 町長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は空家等が管理不全状態であると認めるときは、当該空家等の状態及び管理義務者の把握に必要な調査をすることができる。

2 町長は、必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対し、空家等の管理義務者の把握に関して必要な情報の提供を求めることができる。

3 町長は、この条例の施行に必要な限度で、空家等の管理義務者に関する情報を、空家等の管理不全状態を改善させ、又は空家等が管理不全状態となることを防止する目的で関係行政機関に提供することができる。

(立入調査)

第7条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、必要と認める場所に職員を立ち入らせ、必要な調査又は質問をさせることができる。この場合において、当該職員は、その身分を証する証票を携帯し、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。

(助言又は指導)

第8条 町長は、前条の規定による調査の結果、必要があると認めるときは、当該空家等の管理義務者に対し、管理不全状態の改善に必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第9条 町長は、前条の規定による指導にもかかわらず、なお当該空家等が管理不全状態であると認めるときは、当該空家等の管理義務者に対し、期限を定めて管理不全状態の改善に必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第10条 町長は、前条の規定による勧告を受けた管理義務者が正当な理由なくその勧告に従わず、かつ、当該空家等が著しく管理不全状態であると認めるときは、当該空家等の管理義務者に対し、期限を定めて管理不全状態の改善に必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第11条 町長は、前条の規定による命令を受けた管理義務者が正当な理由なくその命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名

称及び代表者の氏名)

(2) 当該命令の対象である空家等の所在地

(3) 当該命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る管理義務者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全代行措置)

第12条 町長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、管理義務者から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

3 町長は、第1項の措置を講ずるときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の管理義務者に通知するものとする。

4 前項の規定にかかわらず、町長は、第1項の措置を講ずる場合において、当該措置に係る空家等の管理義務者又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

(代執行)

第13条 町長は、第10条の規定による命令にもかかわらず、当該空家等の管理義務者がこれを履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同条の期限までに完了する見込みがないとき、かつ、その履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、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、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該空家等の管理義務者から徴収することができる。

(空家等対策審議会)

第14条 町長は、空家等の適正管理に関する必要な事項の審査、調査等を行うため、会津坂下町空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員15人以内で組織する。

3 委員は、法務、不動産、建築等に関する優れた識見を有する者又は関係行政機関の職員のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任することができる。

6 会長は、町長をもって充てる。

7 会長は、会務を総理する。

8 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

(専門委員)

第15条 審議会に専門の事項を調査させるため、専門委員を置くことができる。

2 専門委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他町長が必要と認める者のうちから町長が任命する。

(報酬)

第16条 委員が会議に出席したときは、報酬を支給する。

2 報酬の額は、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び旅費の支給に関する条例（昭和36年会津坂下町条例第8号）の定めるところによる。

(関係機関との連携)

第17条 町長は、必要があると認めるときは、町内区域を管轄する関係機関に協力を要請することができる。

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(過料)

第 19 条 第 10 条の規定による命令に従わなかった者は、法第 16 条第 1 項により、50 万円以下の過料に処する。

2 第 7 条の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第 16 条第 2 項により、20 万円以下の過料に処する。

## 空家現況調査票

(外観目視による判定)

空家であることの確認事項

所在地			
調査員		調査日	
その他			
調査項目			
1 郵便受けが塞がれている又は郵便物が溜まっている	該当すれば ○		
2 生活感がない(洗濯物、家庭用品等が見えない等)			
3 電線の引き込みがない			
4 「売物件」等の看板がある			

住宅の種類		1 戸建専用住宅    2 戸建店舗兼併用住宅 3 その他(空店舗、倉庫、工作物等を記入)					
判定区分	判定項目	判定内容	点数	評価点	最高 評点		
1 構造	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外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25				
2 構造の腐朽 又は破損の 程度	③基礎、 土台、 柱 又 は梁	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100		
		ロ 基礎に不動沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
		ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100				
	④外壁	イ 外壁の仕上材の剥落、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				
	⑤屋根	イ 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15				
		ロ 屋根ふ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				
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
	3 防火上又は 避難上の構 造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれがある外壁があるもの	10			50
			ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10				
4 排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30		

備考：一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合には、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に  
 応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

空家状況調査表の評定区分、評定項目別判定の着目点等

外観目視による住宅不良度判定の手引き（平成23年12月）を参照

国土交通省住宅局 住環境整備室

**(1) 構造一般の程度**

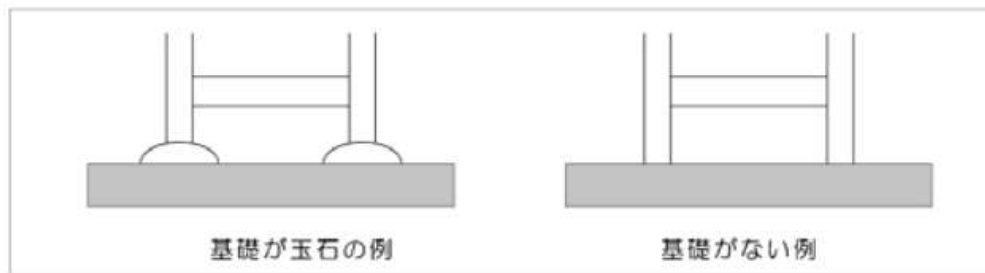
この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

① 基礎

- イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの：(10点)
- ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの：(20点)

**【着眼点等】**

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）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て立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したもの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

- 外壁の構造が粗悪なもの：(25点)

**【着眼点等】**

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

## (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。

### ① 基礎・土台・柱・はり

- イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの：(25点)
- ロ 基礎に不同沈下のあるもの、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）。

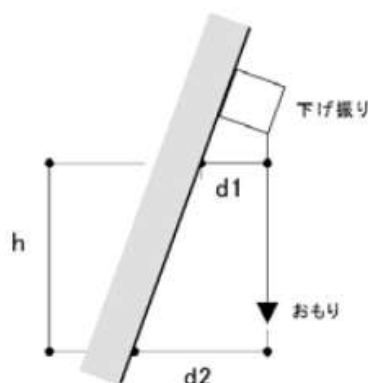
	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50% とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15% とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	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。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



## ② 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、①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)と評価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つては、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

### ③ 屋根

- イ 屋根ふ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 屋根ふ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、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不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。

#### ① 外壁

イ 延焼のおそれのある外壁があるもの：(10点)

ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの：(20点)

#### 【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等から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。

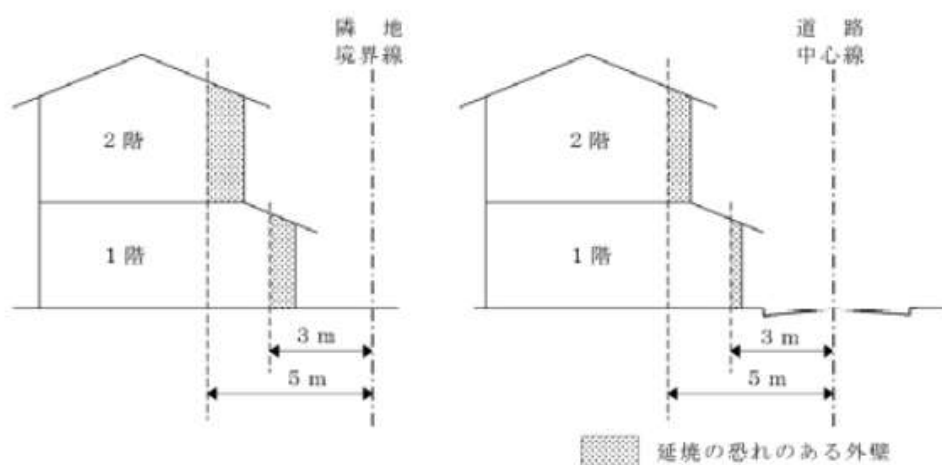


図1 延焼のおそれのある部分

- ・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

## ② 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

### ① 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)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤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
〇〇町大字△△△-□□	平成23年5月10日	判定 太郎

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点		
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外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり 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			
		④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		25	
			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
		⑤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		25	
			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		⑥外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10					
4	排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの	10	30		

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

合計 120 点

## 会津坂下町空家等対策計画

会津坂下町空家等対策審議会

平成28年6月20日策定

平成28年6月発行

編集：会津坂下町空家等対策審議会

発行：会津坂下町役場政策財務課 政策企画班

〃 建設課 都市土木班

〃 総務課 危機管理班

969-6592

福島県河沼郡会津坂下町字市中三番甲 3662 番地