

平成29年度第1回北栄町空き家等審議会

開催日時：平成30年3月16日

日程3. 議事-(2) 診断表の一本化について

■ 空き家等診断表

空き家等診断表

調査日時： _____
 建物番号： _____
 建物呼称： _____

建築物の老朽度、危険度

項目	状態	備考	点数
A. 建築物の種類	①種類は認められない		0
	②明らかに傾斜している		150
	③不明		20
B. 基礎の状態	①真直は認められない		0
	②ひび割れが発生している		15
	③玉石基礎である又は基礎がない		50
	④不明		25
C. 外壁の状態	①真直は認められない		0
	②剥やけ/ひび割れが認められる		15
	③外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している		50
	④不明		20
D. 屋根の状況	①真直は認められない		0
	②屋根材に剥落又ははがれがある		15
	③屋根の下地が露出している、軒の一部が崩壊している、屋根が腐っているなど著しく劣化している		50
	④不明		20
E. 使用状況	①最近、使用した形跡がある		0
	②長く使用した形跡が認められない		15
	③不明		10
			合計 0
			(内不明) 0

防犯性や景観

調査項目	状態	備考
F. 防犯性 (防犯性)	①壁やオープンスペースがない	
	②壁や窓などが、公用スペースとの境界を示すものがない	
G. 監視性 (防犯性)	③窓やドアが閉鎖している	
	④人の視れがある道筋に面していない	
H. 景観	⑤周囲から侵入の恐れがない(または壁が空き家である)	
	⑥段差の解消がある	
	⑦草木などが管理されている	
	⑧ゴミ、不要物が置かれている	
	⑨外観上明らかに壊れている	
	⑩空き家が2,3軒続いている	

■ 住宅不良度測定表

台帳№ _____
 測定年月日 _____
 測定者 _____

住宅不良度測定表(不良住宅・外観目視用)

判定区分	判定項目	判定内容	評点	最高評点
1 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 構造の腐朽又は破壊の程度	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	100
		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、又は破壊しているもの等小修繕を要するもの	
	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、又は破壊しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破壊があるもの等大修繕を要するもの		50	
	④外壁	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破壊又は変形が著しい危険のあるもの	100	
		イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破壊により、著しく下地の露出しているもの	15	
	⑤屋根	ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破壊により、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	
		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	
	⑥屋根	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	⑦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	
⑧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	⑨雨水	雨樋がないもの	10
			合計	点

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

100点以上の場合は不良住宅と判定する。

診断表評価結果

A	0~
B	1~29
C	30~
D	150以上

測定表評価結果

A	0
B	1~50
C	51~99
D	100以上

■ 危険度

A → B → C → D

低い → 高い

現行「診断表」では、不明判定合計95点でC判定と危険度が高い結果となる。「測定表」では、住宅の不良度測定という観点より適切に判定が出来るものと判断する。

空き家等対策計画についての要望事項

NO.1 空き家の判断(定義)とは？

前回の回答では、「1年以上出入り無し。」施設に入られ無人となった家屋も含むとしておりました。



平成26年法律第127号特別措置法 第二条

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。

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

平成28年4月1日付総務省・国土交通省告示第3号

法第二条第一項により定義されている。「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等に使用実績がないことは1つの基準と考えられる。

北栄町条例第2号

北栄町空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例 第二条

(1)空き家等 町の区域内に所在する建築物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2)管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化により倒壊又は建築材等の飛散のおそれのある状態

イ 不特定の者が空き家等に容易に侵入できることにより、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態

ウ 敷地内の樹木、雑草等が繁茂することにより近隣に迷惑をかけている状態。

空き家等対策計画についての要望事項

NO.2 空き家管理台帳に住宅不良度測定表との整合性をもたせる

赤線枠内を変更。評価区分を住宅不良度測定表の内容に合わせ、合計評点も記入するように変更。

現行様式

空き家管理台帳	
概要	所在地 自治会： 用途 構造
所有者等	氏名 所有者等住所
登記情報	(有・無)
相続情報	(有・無)
状況	<input type="checkbox"/> 屋根の一部が破損・落下 <input type="checkbox"/> 外壁の一部が破損・落下 <input type="checkbox"/> 建物の傾きが見受けられる <input type="checkbox"/> 敷地内の草木が繁茂している <input type="checkbox"/> その他()
写真	調査日： 年 月 日 調査者： 外観写真① 外観写真②

変更(案)様式

空き家管理台帳																
概要	所在地 自治会： 用途 構造															
所有者等	氏名 所有者等住所															
登記情報	(有・無)															
相続情報	(有・無)															
不良度測定結果	<table border="1"> <thead> <tr> <th>【評点】</th> <th>【評点区分】</th> <th>総合評価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____</td> <td>1 構造一般の程度</td> <td>A 0</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>2 構造の腐朽又は破損の程度</td> <td>B 1~50</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>3 防火上又は避難上の構造の程度</td> <td>C 51~99</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>4 排水設備</td> <td>D 100~</td> </tr> </tbody> </table> ※詳細は別添「住宅不良度測定表」参照 合計： 0	【評点】	【評点区分】	総合評価	_____	1 構造一般の程度	A 0	_____	2 構造の腐朽又は破損の程度	B 1~50	_____	3 防火上又は避難上の構造の程度	C 51~99	_____	4 排水設備	D 100~
【評点】	【評点区分】	総合評価														
_____	1 構造一般の程度	A 0														
_____	2 構造の腐朽又は破損の程度	B 1~50														
_____	3 防火上又は避難上の構造の程度	C 51~99														
_____	4 排水設備	D 100~														
写真	調査日： 年 月 日 調査者： 外観写真① 外観写真②															

空き家等対策計画についての要望事項

NO.3 特定危険空き家「4つの観点も住宅不良度測定表」盛り込む。

現行の住宅不良度測定表裏面に「特定危険空き家等測定表」を追加し評価を実施する。
※2-①-1項に石綿（アスベスト）の評定内容あり。

現行様式(表面)

住宅不良度測定表（不良住宅・外観目視用）		整理No.	〇〇〇	平成〇〇年〇月〇〇日		測定者	
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	<input type="checkbox"/>	50	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	<input type="checkbox"/>		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	<input type="checkbox"/>			
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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しい崩壊の危険 のあるもの	100	<input type="checkbox"/>		
			イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出してい るもの	15	<input type="checkbox"/>		
		④外壁	ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出し ているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	<input type="checkbox"/>		
			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	<input type="checkbox"/>		
		⑤屋根	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がったもの	25	<input type="checkbox"/>		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	<input type="checkbox"/>		
防火上又は 避難上の要 求がある建 物	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	<input type="checkbox"/>			
		ロ 延焼のおそれのある外壁がないもの	20	<input type="checkbox"/>			

(裏面)追加

特定危険空き家等測定表				
評定区分	評定項目	評定内容	判定	
1	倒壊等著しく 保安上危険と なるおそれの ある状態	建築物が倒壊 等するおそれ がある	イ 建築物の著しい傾斜（1/20超） ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎及び土台の 大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損の発生 腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生 基礎と土台に大きなずれが発生	
		②著しく衛生上 有害となるお それのある状 態	イ ①建築物又は 設備等の破損 等が原因 ロ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生し、地域住民の日常生活に 支障を及ぼす ハ 排水等の流出による臭気が発生し、市域住民の日常生活に支障を及ぼす ニ ②ごみ等の放 置、不法投棄 が原因 イ ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼす ロ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の 日常生活に支障を及ぼす	
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	①適切な管理 が行われていな い結果、既存の 景観に著しく 適合しない状 態	イ 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 ロ 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 ハ 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	
		②その他、周囲 の景観と著しく 不調和な状態	イ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく曇らなったり汚れたまま放置されている ロ 多数の窓ガラスが割られたまま放置されている ハ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ニ 敷地内のごみ等が散乱し、山積したまま放置されている ホ 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	
4	その他周辺の 生活環境の 保全を図るた め必要とする 状態	①立木が原因 の状態	イ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や屋敷の敷地等に枝等が大量に 散らばっている ロ 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	