

空き家の除却等に関する ガイドラインについて

平成27年11月24日
富山県土木部建築住宅課

I 富山県の空き家対策

空き家対策ワーキンググループ（H24.10～H26.2）

- 国や県、各市町村の課題や取組み状況についての情報交換
- セミナーの開催
 - －空き家をめぐる法的問題と空き家対策の今後について
 - －空き家の利活用について
 - －相続財産管理人の選任手続きや財産処分の手法について

空き家対策有識者懇談会（H25.3～）

- 空き家の管理、利活用、除却に係る諸課題と対応等について検討
- 学識経験者、不動産関係団体、市町村長、空き家活用実践者等
- 知事に対し、空き家対策について提言（H26.1）
 - －実態把握（実態調査、マップ・台帳整備）
 - －適正管理（相談窓口設置、条例制定）
 - －利活用（空き家バンクの充実、受入れ態勢の充実、改修支援等）
 - －除却（[除却のガイドライン制定](#)、代執行への支援）
 - －体制整備（連絡組織の設置）

I 富山県の空き家対策

空き家対策フォーラムの実施（H25.10、H26.11）

- 一般県民向けのフォーラムを開催し、空き家問題の重要性を啓発し、空き家の適正管理や利活用を促進
 - ー空き家の利活用による地域の活性化（講師：関西学院大学教授 角野 幸博氏）
 - ーニッポン景観論（講師：NPO法人庵籠トラスト理事長 アレックス・カー氏）

空き家対策官民連絡協議会（H26.9～）

- 関係団体を含めた協議、情報共有、意見交換の場（取組事例の紹介等）
- 県、市町村、不動産団体、建築団体、司法書士会等

空き家等コーディネート推進事業（H27.4～）

- 空き家等の中古住宅の所有者と購入・賃貸希望者とのマッチングや適正管理等の相談窓口（空き家コーディネーターを配置）の設置を支援
- 利活用に係るセミナー及び個別相談会の開催の支援

2

II 空き家の除却等に係るガイドライン

策定時期・定義

- 知事への提言を受け、平成26年2月に策定
- 「空き家」・・・住宅等の建築物及び当該敷地内に存するその他の工作物全般

ガイドラインの考え方

空き家は私有財産であり、条例等に基づく除却等を指導、勧告等の対応には、公平さが必要



空き家の危険度の判断に活用できるよう、チェックポイントや判定の考え方の基準を示すもの

- ー目安であって、これ以外の判定基準を設けることを妨げるものではない
- ー実際の判定は、個々の空き家の状態や立地環境により、総合的に判断

3

Ⅱ 空き家の除却等に係るガイドライン

調査・判定・指導の手順

①現地調査



現地調査により、以下の項目等を把握

- 空き家の概要…構造、階数、塀の有無など
- 損傷度に関する項目…屋根（小屋組）、外壁、建物の傾斜、基礎
- 立地環境…前面道路や隣接建物までの距離

②各部位損傷度調査



構造上重要な部分（屋根（小屋組）、外壁、建物の傾斜、及び基礎の4項目）について、基準を参考にランク4（損傷等の程度が著しいもの）～ランク1（目立った損傷等がないもの）までのランク付け

③危険度判定



〈一つでもランク4に該当〉

- 「建物が倒壊する危険性が極めて高い」
- **除却に向けた早急な対応を指導**

〈一つでもランク3に該当〉

- 「放置されれば、数年程度のうちに倒壊する危険性がある」
- 倒壊に至らないよう、早めの改善を指導

〈一つでもランク2に該当〉

- 「そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある」
- 腐朽や破損が進行しないよう、修繕等を指導

④指導方針決定

4

Ⅱ 空き家の除却等に係るガイドライン

屋根（小屋組）



ランク4
(屋根が崩れており、再利用が極めて困難)



ランク3
(屋根に穴があいており、大規模修繕が必要)

外壁



ランク4
(壁が崩れており、再利用が極めて困難)



ランク3
(外壁がはがれており、大規模修繕が必要)

建物の傾斜



ランク4
(1/20以上の傾きがあり、再利用が極めて困難)



ランク3
(傾きはあるが、大規模修繕をすれば、再利用可能)

基礎



ランク3
(柱が腐朽しており、大規模修繕が必要)



ランク3
(柱と基礎がずれており、大規模修繕が必要)

5

Ⅱ 空き家の除却等に係るガイドライン

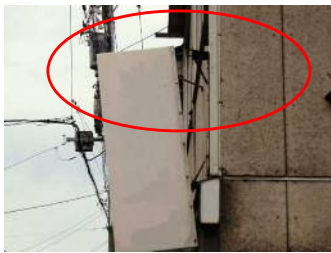
その他の項目の調査・指導

建築物本体以外に、
落下物等（屋根材、外壁材、窓、看板・室外機、塀 等）
生活環境等（庭木、雑草、ゴミ、廃材、開口部（防犯））
についても併せて調査を実施することが望ましい



周辺住民や通行人等に被害が及ぶ可能性がある場合は、所有者に対し適切な措置を実施

落下物等



看板と外壁をつなぐ金具が外れており、落下の危険性



エアコン室外機が脱落しており、落下の危険性

生活環境・防犯面



草木が生い茂り、伸び放題となっている状態



ゴミや廃材が敷地内に放置されている状態

空き家対策の進め方について（主な提言内容）

◆実態把握に関する事項

○空き家の実態調査及びマップ・台帳の整備

市町村において、空き家の実態把握に努めるとともに、経年変化による空き家の状況を把握するため、空き家ごとの各種情報を取りまとめた台帳を整備すること。

◆適正管理に関する事項

○空き家に関する相談、管理等への支援

国の「空き家管理等基盤強化推進事業」を活用し、県に空き家の適正管理を促進するための相談窓口を設置するための関係者との協議を進めること。

○適正管理等に関する条例の検討

現行法令では、空き家を幅広く捉え規制することができないことから、市町村において空き家の適正管理等に関する条例の制定を検討すること。

◆利活用に関する事項

○空き家バンクの充実

空き家バンクについて、①県内全市町村での設置、②空き家の登録物件の増加、③登録内容の充実 に努める必要がある。

○空き家を活用した地域の受入体制の充実

定住者の受入れモデル地域において、移住者と地域住民による地域活性化の取組みについて、県と市町村が連携・協力して支援する必要がある。

○空き家の取得・改修等に対する支援

定住者の受入れモデル地域において、地域全体で利用する宿泊体験施設等への空き家の改修費用に対する支援について、検討を行う必要がある。

◆除却に関する事項

○空き家除却のガイドライン等の制定

市町村が、条例等に基づき老朽危険空き家について除却等を行う場合、市町村の判断に著しいバラツキが生じないように、県において具体的な判定基準を示すこと。

○代執行による除却への支援

老朽危険空き家について、市町村がやむを得ず行政代執行法に基づく除却等を行う場合で、所有者等が不明なため費用の求償が困難な事例等については、必要に応じ、国や県が支援を検討すること。

◆体制整備に関する事項

○空き家対策に係る連絡組織の設置等

県は、市町村の空き家対策を支援するため、市町村及び関係団体等で構成する連絡組織を設置し、定例的に情報交換するなど、空き家対策の推進に努めること。

また、市町村では、空き家対策について、所有者等を含めた地域全体の意識が高まるよう、各地域の自治会等と連携する体制づくりの構築に努めること。

空き家の除却等に係るガイドラインの概要

☆現地調査(目視)

空き家の概要や建物の屋根や壁、基礎などの構造上重要な部分の損傷度について、現地調査を行い、ランク1(損傷なし)からランク4(著しい損傷)までのランク付けを行う。

<空き家の概要>

- ①住宅の種類
- ②構造
- ③階数
- ④門扉
- ⑤塀

<損傷度に関する項目>

- ①屋根(小屋組)
- ②外壁
- ③建物の傾斜
- ④基礎

<立地環境>

- ①前面道路までの距離
- ②隣接する建物までの距離

趣旨・目的

市町村が空き家の危険度を判断するに際して、その取扱いに著しい差異が生じないように、空き家の損傷に係るチェックポイントやその判断の考え方について、具体的な基準を示すもの。(国土交通省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」、(財)日本建築防災協会「被災建築物応急危険度判定マニュアル」等を参考に作成)

なお、このガイドラインは目安であって、これ以外の判定基準を設けることを妨げるものではないこと、また、実際の判定にあたっては、個々の空き家の状態や立地環境等により、総合的に判断することが重要である点に留意が必要。

倒壊する危険性の判定及び指導等

損傷度の調査

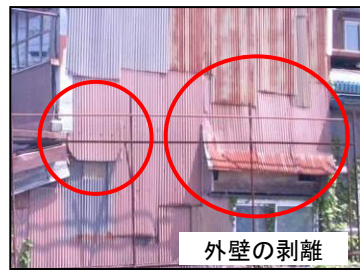
ランク4(著しい損傷や傾斜、崩壊あり)



ランク3(大きな損傷、傾斜あり)



ランク2(部分的な損傷あり)



ランク1(上記以外、目立った損傷なし)



危険性の判定及び指導

倒壊する危険性が極めて高い

そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうちに倒壊する危険性がある

腐朽の進行は比較的緩やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある

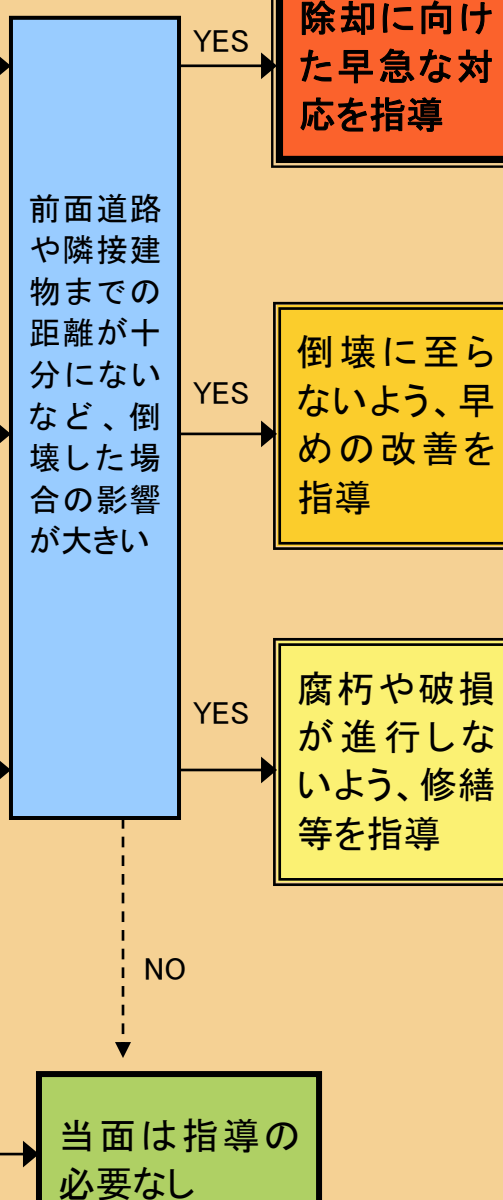
そのまま放置しても倒壊の危険はない

除却に向けた早急な対応を指導

倒壊に至らないよう、早めの改善を指導

腐朽や破損が進行しないよう、修繕等を指導

当面は指導の必要なし



条例に基づき、所有者等に指導、勧告、命令を行う。
(所有者不明などの場合には、行政代執行も検討。)

その他の項目の調査・指導

<落下物等>

- ①屋根材
- ②外壁材
- ③窓枠・窓ガラス
- ④看板・室外機等
- ⑤塀・門扉



<生活環境等>

- ①庭木・雑草
- ②ゴミ・廃材等
- ③開口部(鍵)



周囲への影響が大きい場合には、適切な措置をとるように指導