

四国中央市老朽危険空家除却補助金交付要綱改正案のポイント

【改正の目的】

本市の現行判定基準は、国が示す標準的な要件よりも厳しく設定されており、本来除却を促すべき危険な空き家と考えられる物件であっても補助金の交付ができない事例が多々ある。(R7年度当初予算で10件分が予算措置されるも現時点での交付決定件数は6件にとどまっている。)

そこで、老朽化して倒壊等のおそれのある空き家の除却を促進するという補助制度の趣旨に鑑み、他自治体と同水準まで判定基準を緩和する。

【改正箇所】

・第2条(1)中 「ただし、同一画地において居住その他の使用がなされている建築物が存する場合又は同一画地が駐車場等として使用されている場合を除く。」を「ただし、同一画地において居住がなされている建築物が存する場合を除く。」に改める

・第2条(2)イ(ア)別表1を改正

【適正処理に向けた事務対応】

※判定基準の緩和に併せて、建築物に関する専門知識が乏しい一般行政職員であっても統一性ある判定ができるよう「外観目視による空家等危険度判定マニュアル」を作成

※判定マニュアルに沿って危険度を判定し、予算の範囲内で判定結果が高得点のものから順に交付決定する

外観目視による空家等不良度
判定マニュアル（案）

令和7年 月 日

四国中央市 建築住宅課 空家等対策室

(1) マニュアル策定の目的と考え方

本マニュアルは、四国中央市老朽危険家屋等除却事業補助金交付要綱第2条第1号(2)イ(1)に規定する「別表1に定める評定項目の評点」の判断基準とするため、国土交通省による「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」を一部参考(写真引用含む)に作成したものである。

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。このため、本マニュアルでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として4つの判定区分・8評定項目について取りまとめた。なお、不良度の判定は、評点の合計が100点以上であれば足りるものとする。

(2) 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、一般に腐朽、破損は考慮しない。

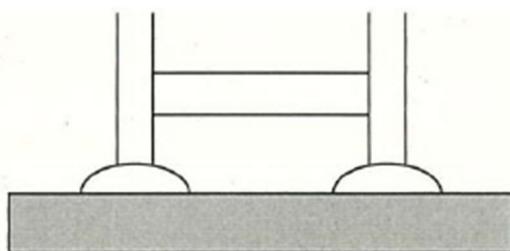
① 基礎

- イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石等(レンガ、コンクリートブロック等を含む)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)

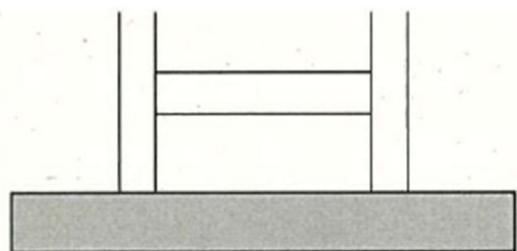
【着眼点等】

・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。

・柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、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。



基礎が玉石の例



基礎がない例

② 外壁

イ. 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。

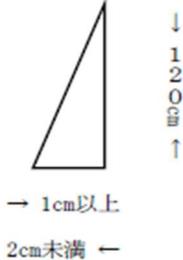
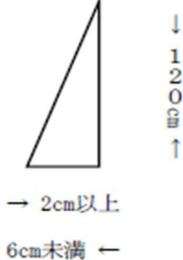
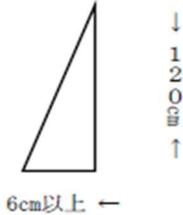
(3) 構造の腐朽又は破損の程度

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・梁

- イ. 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、また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、土台又は柱の数か所に破損があるもの等、大修理を要するもの：(50 点)
- ハ. 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危険のあるもの：(100 点)

イ 1/120以上1/60未満の傾斜	
ロ 1/60以上1/20未満の傾斜	
ハ 1/20以上の傾斜	

- ・ 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。

【着眼点等】

- ・ 1～4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1の太字部分）であり、土台、柱又は梁は、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表1 外観目視により判定できる項目

※：赤太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 判定内容	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、柱又は梁	腐朽又は破損	数か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、梁等の腐朽、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、屋根の傾斜も柱や梁の腐朽、又は破損の評定の目安とする。



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、梁の破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

② 外壁

- イ. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの：(15点)
- ロ. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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】

- ・ 評定に際しては、「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・梁と同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局所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かどうか」によって判断する。
- ・ 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)と評定する。



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. 屋根ぶき材料又は軒の裏側の一部に剥落又はずれがあるもの：(15点)
- 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・梁と同様に、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。
- ・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。



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、垂木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(4) 防火上又は避難上の構造の程度

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する。

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ど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)。

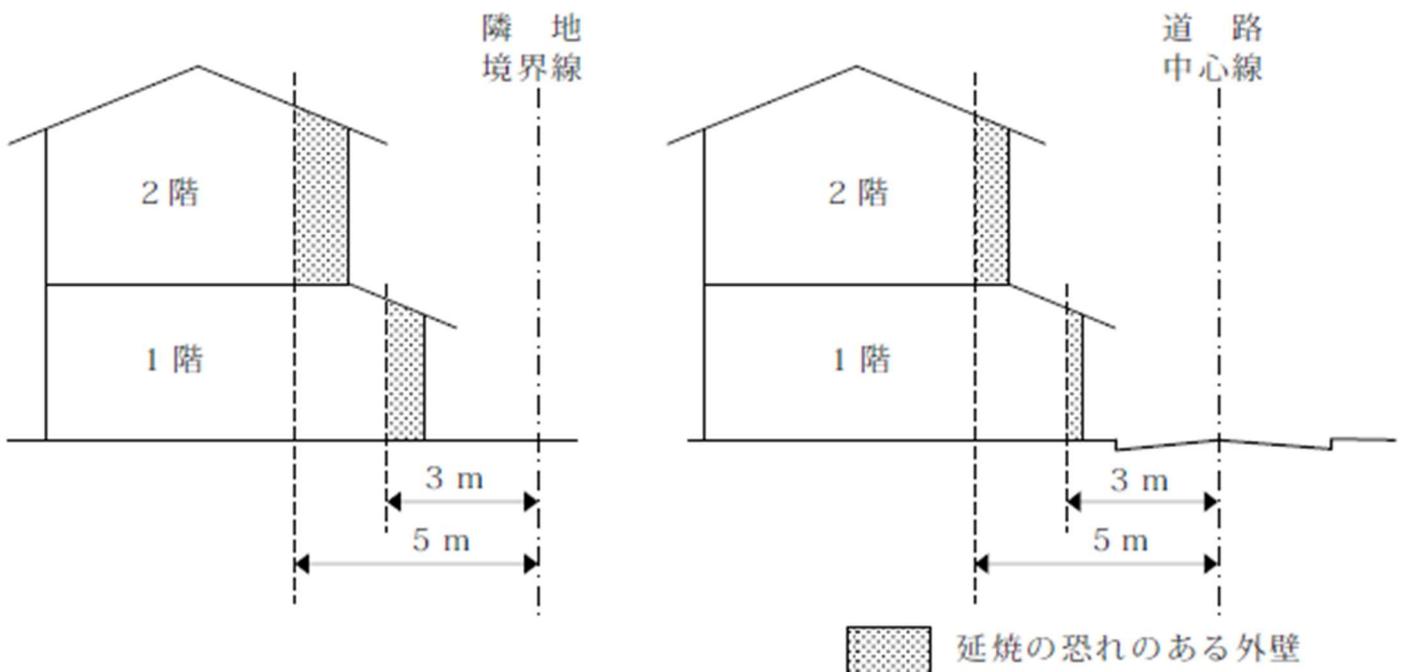


図1 延焼の恐れのある部分

- ・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、本評定項目においては、地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評定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

(5) 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