第２期武豊町空き家等対策計画

令和３年４月

武豊町

目　次

Ⅰ．計画の背景と目的
１．計画の背景 １
２．計画の目的 １
３．計画の位置付け ２
４．計画の対象地区 ２
５．計画の期間 ２
６．計画の対象とする空き家等の種類 ３
７．第１期計画期間中に実施した施策の整理 ４

Ⅱ．空き家等の状況
１．武豊町の年齢別人口と高齢者世帯の推移 ５
２．空き家等の現状 ６
３．管理不全空き家の発生フロー １０
４．管理不全空き家の発生による悪影響 １０
５．空き家所有者へのアンケート結果 １１
６．現状分析から見る本町の空き家等への課題..... １８

Ⅲ．空き家等対策に関する基本的な考え方
１．空き家等の管理の原則 １９
２．空き家等対策に関する方針 １９

Ⅳ．空き家等対策の施策展開
１．基本ステップ..... ２２
２．第１ステップ..... ２３
３．第２ステップ ２８

Ⅴ．空き家等対策の実施体制の整備
１．実施体制の整備 ３２
２．相談体制の整備 ３５

資料編 ３６
・武豊町特定空家等の認定基準
・空家等対策の推進に関する特別措置法
・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

Ⅰ．計画の背景と目的

１．計画の背景

近年の少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空き家等が増加し、大きな社会問題となっています。とりわけ、適正な管理がされず、放置されたままの空き家等は、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で大きな問題を生じさせ、地域住民の暮らしの安全・安心を阻害しかねない、いわゆる「空き家問題」として危惧されています。

また、空き家等の発生抑制等の対応が必要となっており、今後空き家等の数が増加すれば、空き家等の管理に関する問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

このようなことから、国においては、空き家等がもたらす問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成 26 年 11 月 27 日に公布し、平成 27 年５月 26 日に全面施行となりました。

本町においても、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「武豊町空き家等対策計画」を平成 29 年２月に策定し、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために本町の取り組むべき対策を示しました。

本計画は、第１期計画に基づく空き家等対策事業を踏襲した上で計画期間到達に伴う事業の見直しを行い、第２期計画として、特定空家等の認定基準などの具体的な空き家施策方針を示し、空き家等が原因となり発生する諸問題への対策に向けた方向性を示します。

２．計画の目的

「武豊町空き家等対策計画」（第１期計画・平成 29 年２月策定）の考え方を踏襲し、具体的な対策を示し、町民等及び地域の安全安心の確保並びに生活環境の保全を図ります。

また、地域資源としての有効活用を促進するために必要な事項を定めることで、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを、本計画の目的とします。

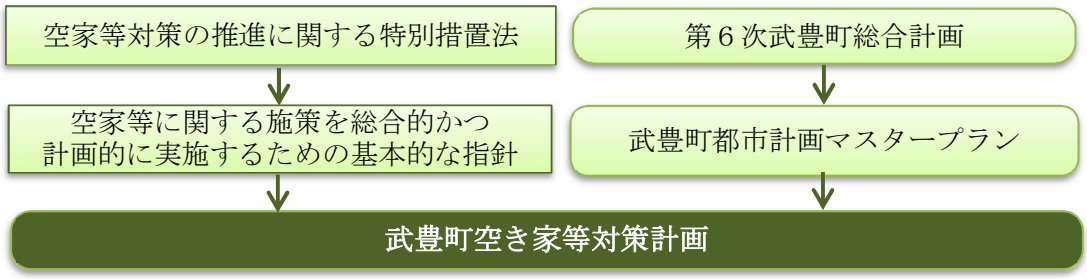
３．計画の位置付け

本計画は、平成 27 年５月に全面施行となった「空家等対策の推進に関する特別措置法」第６条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本町の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです。

また、令和３年３月策定の「武豊町都市計画マスタープラン」において、都市環境形成の方針として老朽木造住宅や空き家などの健全な更新を誘導することが位置付けられています。

このことから、本計画は、上位計画である「第６次武豊町総合計画」及び「武豊町都市計画マスタープラン」の下位計画として位置付けます。

≪計画の位置付けのイメージ≫



４．計画の対象地区

後述の外観調査の結果を踏まえると、町内全域に空き家等が見られ、様々な問題が発生する恐れがあることから、当計画の対象は「本町全域」とし、総合的かつ一体的に対策を講じます。

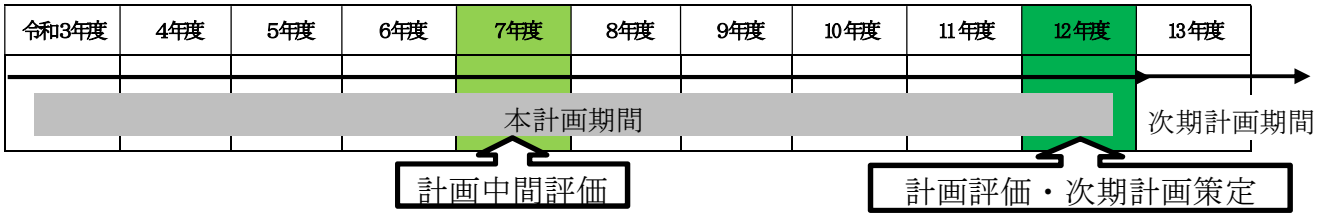
なお、対策を進めていく上で、重点的に対策を推進するべき地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けをします。

５．計画の期間

本計画の計画期間は、「令和３年度から令和 12 年度までの 10 年間」とします。

空き家等の対策は、中長期的に取り組むものである一方、迅速に対策を講じていく必要もあることから、中間年度である令和７年度に事業の中間評価を行い、最終年度の令和 12 年度に次期計画の策定作業を行います。

なお、社会情勢の変化や各種施策の実施状況に応じ、必要に応じて適宜見直すこととします。



６．計画の対象とする空き家等の種類

本計画の対象は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 27 年５月 26 日施行）第２条第１項及び２項で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

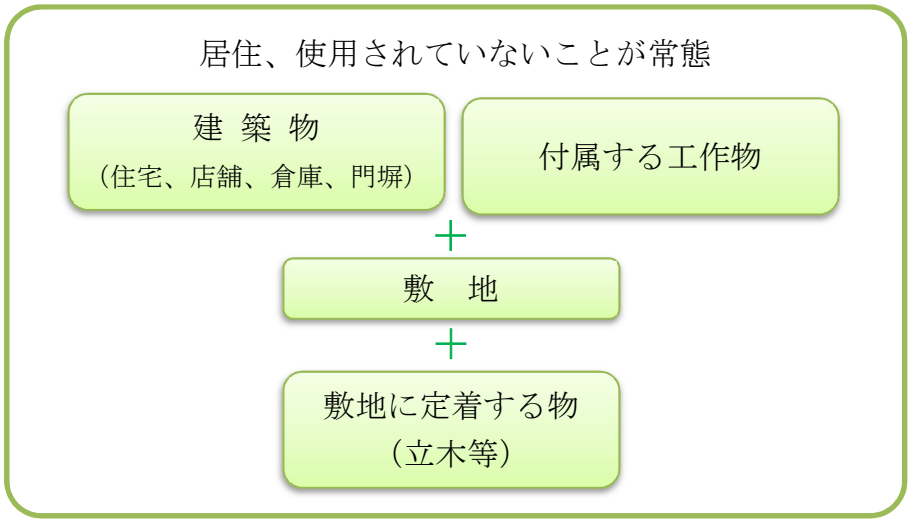
空家等対策の推進に関する特別措置法　第２条第１項及び２項

（定義）

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。

≪計画の対象とする空き家等≫



また、対象とする空き家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空き家等のいわゆる「空き物件」に該当する空き家等については、基本的に除外します。これは、「空き物件」については宅地建物取引業者等により適正に管理されていると考えられるうえ、空き家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、対策の対象とする必要性が乏しいと考えられるためです。

しかしながら、「空き物件」に該当する空き家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、当計画の対象とします。

※本計画内における「空き家等」に関する表記について

空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく内容を記載する場合

空き家等：その他一般的な空き家物件等に対する内容を記載する場合

７．第１期計画期間中に実施した施策の整理

平成 28 年度に策定した第１期計画期間中に実施した主な空き家等対策事業は以下の通りです。

・近隣住民等からの苦情に基づく所有者等への通知（随時実施）

空き家等の老朽化や管理不全が原因で周囲の住民から苦情が寄せられた際、所有者等に対して、問題の原因となっている状況を通知し、状況の改善を依頼した。

・空き家等所有者への管理不全解消チラシ送付（毎年実施）

平成 27 年度実施の実態調査において判明した空き家等の所有者等に対して、管理不全空き家等の所有に関するリスクの啓発と空き家等問題の解決に向けた相談先リストを記載したチラシを送付した。

・相続時における空き家等対策チラシ作成・設置（通年実施）

空き家等の発生原因のひとつである相続時に空き家等の所有に関するリスクを周知させるために、啓発用のチラシを作成し、カウンターでの配布を行った。

・武豊町特定空家等認定基準の策定（平成 30 年２月）

平成３０年１月に実施した武豊町空き家等検討委員会において協議が整い、認定基準の策定を行った。内容については、愛知県建築士事務所協会と連携して検討を行い、平成３０年３月に老朽化が著しく周囲に悪影響を及ぼしている家屋一件を対象に判定委託を行った。

・公益財団法人愛知県宅地建物取引業協会との協定締結（令和２年２月）

空き家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・活用等の空き家等に関する対策を推進することを目的に協定を締結した。締結後は、空き家等の不動産流通促進を目的としたチラシを作成し、カウンター等での配布を行った。加えて、毎月実施している不動産無料相談会の中で空き家等に関する相談への対応を行っている。

・愛知県司法書士会との協定を締結（令和２年 11 月）

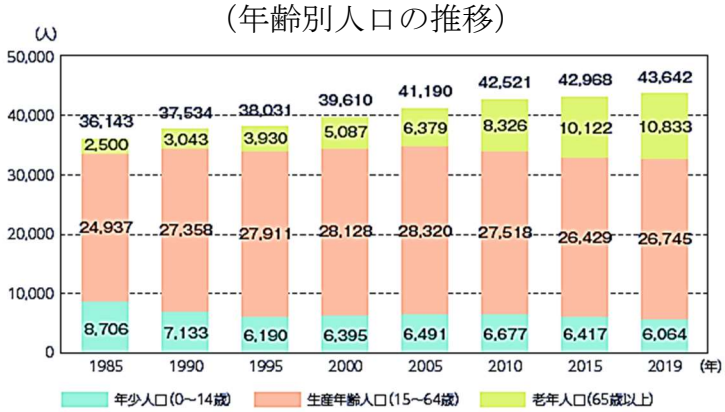
町内の空き家等が管理不全な状態とならないよう空き家等の対策を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりの推進に寄与するとともに空き家等の活用を促進することを目的に協定を締結した。締結後は、所有者等が抱える空き家等に関する問題解決を図るために空き家等の内容に特化した無料相談会を実施した。

Ⅱ．空き家等の状況

１．武豊町の年齢別人口と高齢者世帯の推移

本町における人口は増加傾向にあります。その中でも、老年人口（65 歳以上）が徐々に増え続け、2019 年（令和元年）時点で全年齢に占める老年人口は、24.8%とおよそ４人に１人を占めています。その上で、世帯の状況を見ると、65 歳以上の高齢者のみで構成される世帯が大幅な増加傾向にあります。将来的な空き家等の増加が懸念されるため、空き家等に対する施策を講じる必要があります。

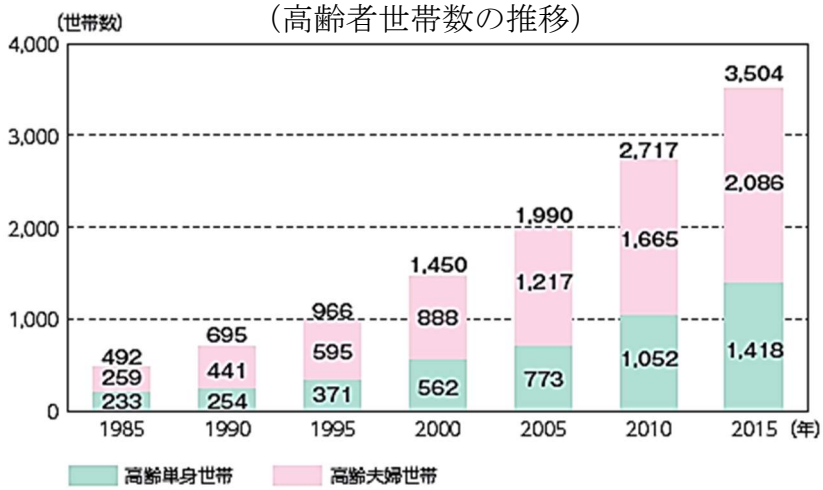
（年齢別人口の推移）



	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2019
年少人口(0～14歳)	8,706	7,133	6,190	6,395	6,491	6,677	6,417	6,064
	24.1%	19.0%	16.3%	16.1%	15.8%	15.7%	14.9%	13.9%
生産年齢人口(15～64歳)	24,937	27,358	27,911	28,128	28,320	27,518	26,429	26,745
	69.0%	72.9%	73.4%	71.0%	68.8%	64.7%	61.5%	61.3%
老年人口(65歳以上)	2,500	3,043	3,930	5,087	6,379	8,326	10,122	10,833
	6.9%	8.1%	10.3%	12.8%	15.5%	19.6%	23.6%	24.8%
合 計	36,143	37,534	38,031	39,610	41,190	42,521	42,968	43,642

資料：住民基本台帳　※各年 10 月 1 日現在

（高齢者世帯数の推移）



資料：国勢調査（総務省）

２．空き家等の現状

(1) 武豊町の空き家の現状（住宅・土地統計調査）

住宅土地統計調査によると、住宅総数は、平成５年の 13,490 戸から増加を続け、平成 25 年では、17,970 戸と増加していましたが、直近の平成 30 年では 16,460 戸への減少に転じました。

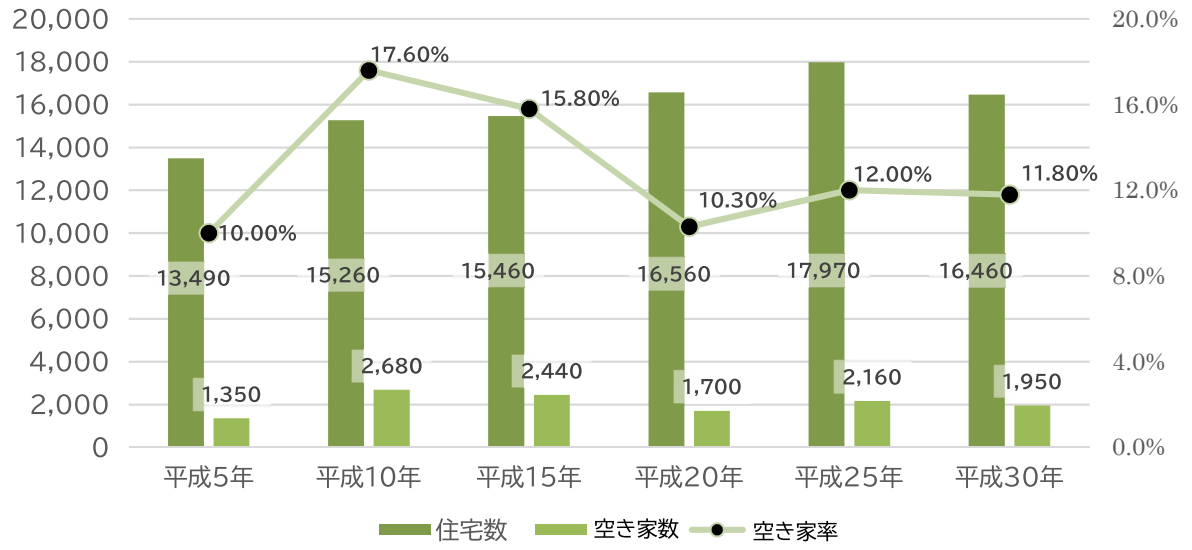
空き家の推移についても平成 25 年の 2,160 戸から平成 30 年では 1,950 戸と減少しています。そのため、住宅総数から空家数を算出する空家率を比較すると、ほぼ横ばいを記録しています。

なお、住宅土地統計調査は、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありません。

≪総住宅数、空き家数及び空き家率の推移≫

	住宅数	空き家数	空き家率	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
平成５年	13,490	1,350	10.0%		－	－	－
平成 10 年	15,260	2,680	17.6%		－	－	－
平成 15 年	15,460	2,440	15.8%	30	1,250	20	1,140
平成 20 年	16,560	1,700	10.3%	90	960	40	610
平成 25 年	17,970	2,160	12.0%	10	1,170	20	970
平成 30 年	16,460	1,950	11.8%	－	1,210	170	570

≪総住宅数、空き家数及び空き家率の推移≫（グラフ）

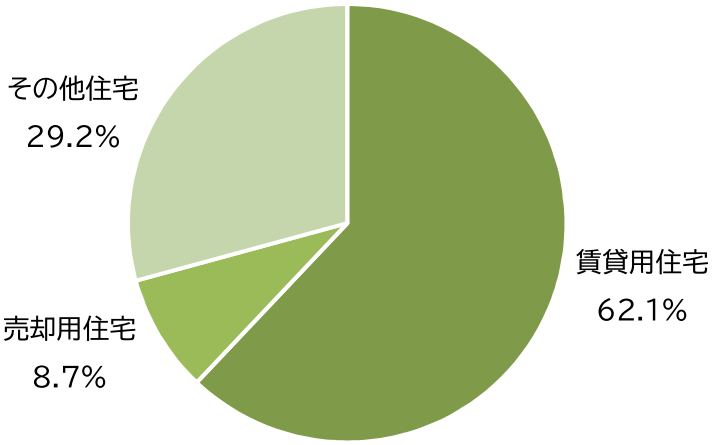


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

平成 30 年の空き家 1,950 戸を類型別に見ると、「賃貸用の住宅」が 62.1%、「売却用の住宅」が 8.7%、となっており、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅など「その他の住宅」が 29.2%を占めています。

賃貸や売却に出されることなく、管理されないまま朽ち果てていく住宅が将来的に倒壊等の問題をもたらす可能性が高く、空き家のうち、その他の住宅に焦点を当てた対策が必要だと考えられます。

≪空き家の類型別割合≫



(2) 空き家等外観調査結果

武豊町では、管理不全な空き家の老朽化等による町民等への危害を未然に防ぐため、空き家の実情に即した戸数把握を目的とした実態調査を実施しました。

調査方法は、株式会社ゼンリンが「ゼンリン住宅地図武豊町 2018」作成のために行った武豊町全域の現地調査・外観による現況確認（平成 30 年６月～７月実施）に基づき抽出された空き家情報のうち、町上下水道課が把握している令和元年６月から令和２年５月末までの１年間で水道利用実績があったものを省きました。その上で、再度居住や倉庫などの使用実態及び解体状況等を把握するための外観調査を行い、空き家戸数及び状況の把握を行いました。

調査期間及び判定基準

平成 30 年６月～７月（外観調査）

・郵便受けにチラシやＤＭが大量に詰まっている
・窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具がない
・門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子がない
・売り、貸し物件の表示がある
・その他（電気メーターが動いていないなど）

令和２年８月（２度目の外観調査）

１次調査で把握した空き家物件のうち、解体され、更地等になっていないかを確認した上で、特定の用途として使用されていない物件で、同じ敷地上に所有者等がおらず、かつその状態が今後も継続される見込みがある物件を空き家と判定

≪外観目視調査による空き家戸数及び管理不全度、老朽度≫

区　名	平成２８年度 空き家戸数	令和２年度 空き家戸数	老朽度（空家数）			管理不全度（空家数）		
			A	B	C	A	B	C
北山区	4	5	1	2	2	3	1	1
中山区	１０	1	1			1		
下門区	２１	１４		8	6	2	8	4
馬場区	１９	１７	3	9	5	9	4	4
市場区	5	4		2	2	1	1	2
上ケ区	２６	１４	4	6	4	9	3	2
小迎区	6	4	1	1	2	1	1	2
玉東区	4	5	2	1	2	3	1	1
玉西１区	1	１２		8	4	3	4	5
玉西２区	3	１１	4	3	4	4	3	4
原田区	3	0						
緑区	7	2		1	1		2	
大足区	１２	２５	4	9	１２	4	１３	8
冨貴区	１１	２２	9	8	5	１２	6	4
冨貴市場区	1	１０	3	4	3	5	2	3
東大高区	１１	１７	7	7	3	8	5	4
市原区	1	3	2	1		2	1	
新田区	0	3	1	2		3		
合　計	１４５	１６９	４２	７２	５５	７０	５５	４４

老朽度判定

２次調査において国土交通省住宅局が作成した「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成 23 年 12 月作成)の判定基準を参考に職員による簡易判定を行い、点数に応じてＡ～Ｃと判断

Ａ　100 点以上となる見込がある物件

Ｂ　100 点未満の点数がつく物件

Ｃ　点数がつかない物件

管理不全度判定

２次調査における以下のチェック項目に該当する個数に応じてＡ～Ｃと判断

①郵便受けの停止または郵便物の放置　②庭草、雑草、植栽の未手入れ

③放置物あり　④雨戸の破損　⑤その他（門扉が閉鎖されているなど）

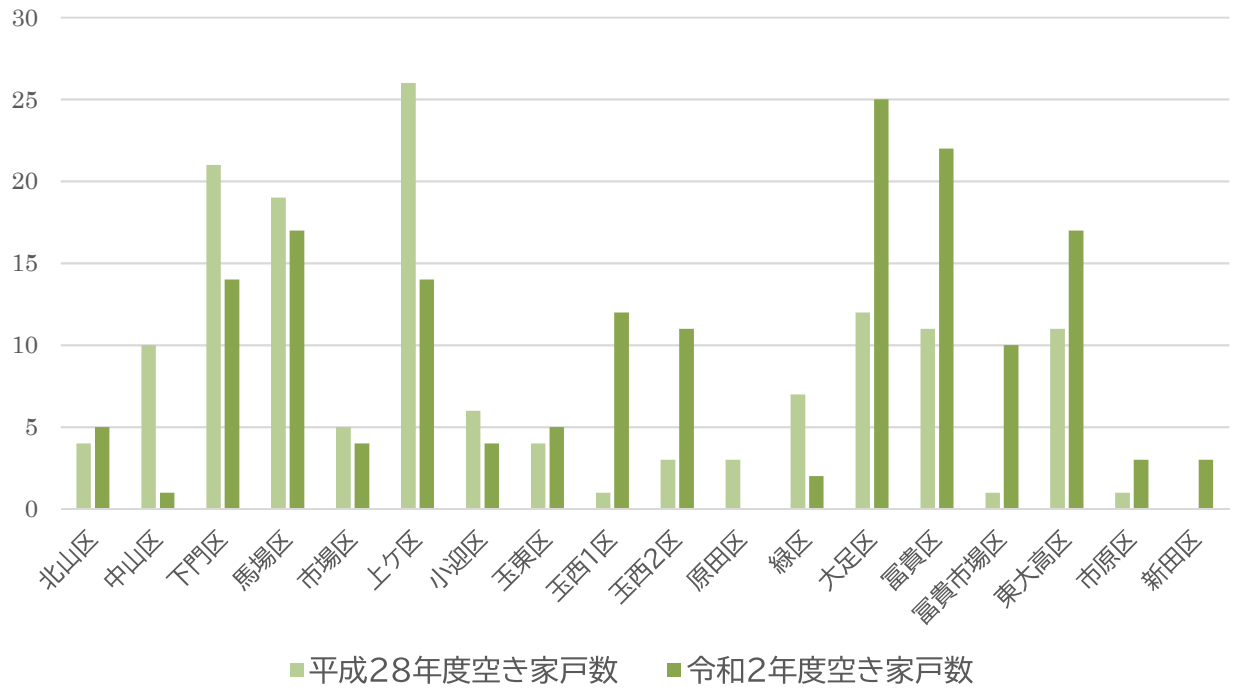
また、老朽度判定においてＡの物件に関しては、管理不全度も同様にＡ判定とした

Ａ　４個以上

Ｂ　３～２個

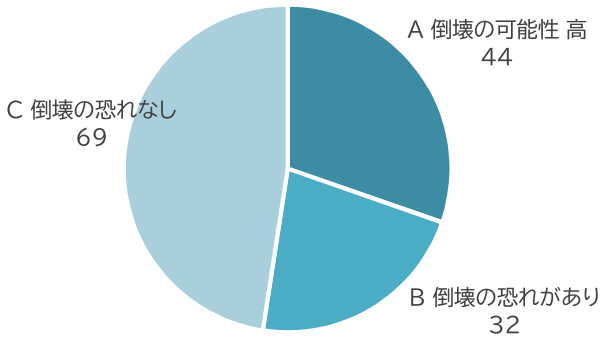
Ｃ　１個以下

≪外観目視調査による空き家戸数≫

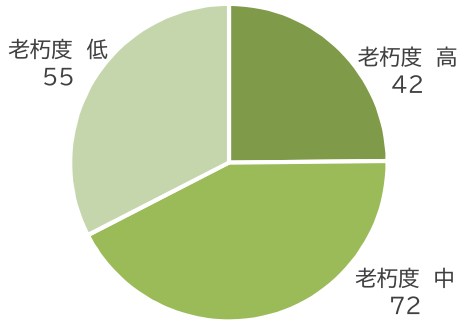


≪老朽度（戸数）≫

平成２８年度



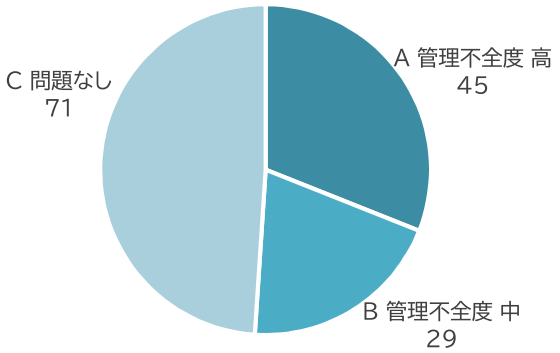
令和２年度



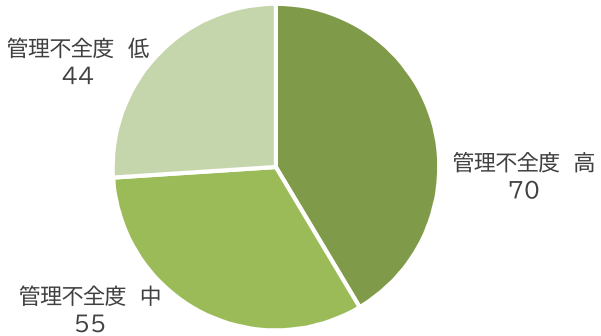
※令和２年度において判定方法を数値化させたため、凡例の記載が異なっている

≪管理不全度（戸数）≫

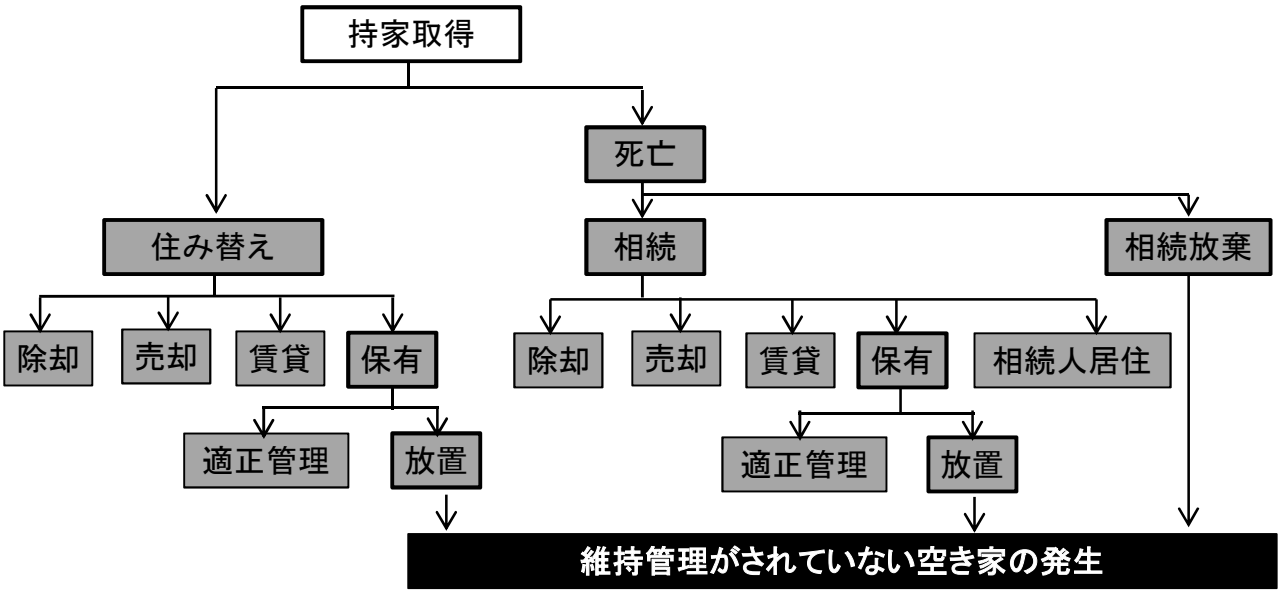
平成２８年度



令和２年度



３．管理不全空き家の発生フロー



４．管理不全空き家の発生による悪影響

空き家は適正に管理しないで放置しておくと、老朽化が進行し、不動産価値の低下につながるだけでなく、以下のような問題を引き起こし、周辺にも迷惑をかけることになり損害賠償が生じる可能性もあります。

①防災性の低下（倒壊の危険性）

建物の老朽化により、屋根瓦が落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に被害を与える可能性があります。特に台風などの際にはその危険性が高まります。地震によって倒壊し道を塞いでしまうことで迅速な避難の妨げになる恐れもあります。

②防犯性の低下（不審者・放火の危険性）

不審者が侵入し、そのまま寝泊りしたり、建物を壊したり、小さい子を連れ込んでいたずらをするなどの事例が他市町で報告されています。また、空き家は放火犯が最も嫌う「人の目」が余り届かず、一方で燃えやすいもの（枯草、ごみなど）が散乱しているケースが多いため標的になりやすく、犯罪を誘発する恐れもあります。

③衛生の悪化

草木が伸び放題になり、ゴミが散乱することで、ゴミなどの不法投棄を誘発したり、ネズミや猫などが棲みついてしまい、悪臭の発生原因や衛生管理上の問題を引き起こす恐れもあります。

④景観の悪化

建物の老朽化、ゴミの散乱、草木の放置、不審者の侵入など周囲の景観破壊につながる恐れもあります。

５．空き家所有者へのアンケート結果

（調査概要）
　町内に存在する空き家の所有者に対し、空き家の状況及び管理等に関する意向を把握するためアンケートを実施しました。

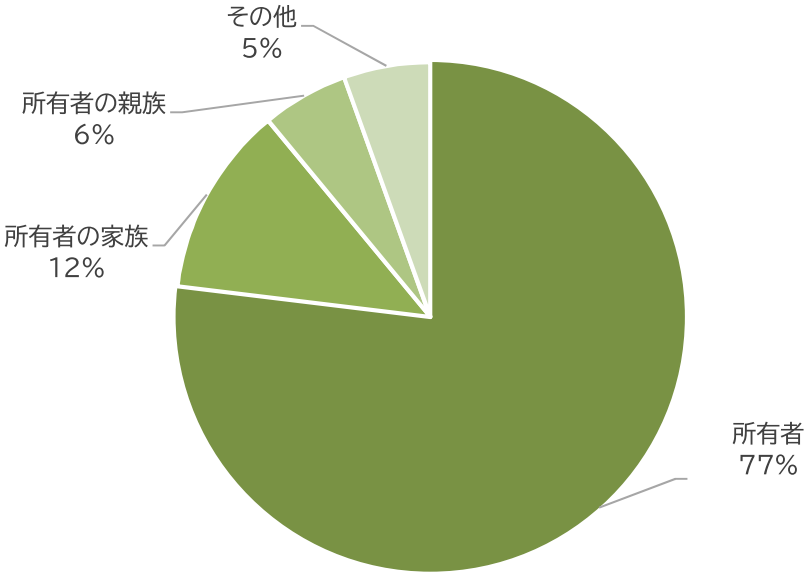
（調査対象となる空き家）
　本計画における７ページにある（２）空き家等外観調査結果に記載する調査方法に基づいて把握した空き家等に対し、調査票の送付を行いました。

（アンケート送付件数・回収数）
　町内に存在する空き家件数　169 件　うち回収件数 91 件　回収率 53.8％

（調査方法）
　郵送配布・郵送回収方式

（調査期間）
　令和２年９月 28 日（月）発送・10 月 18 日（日）回収

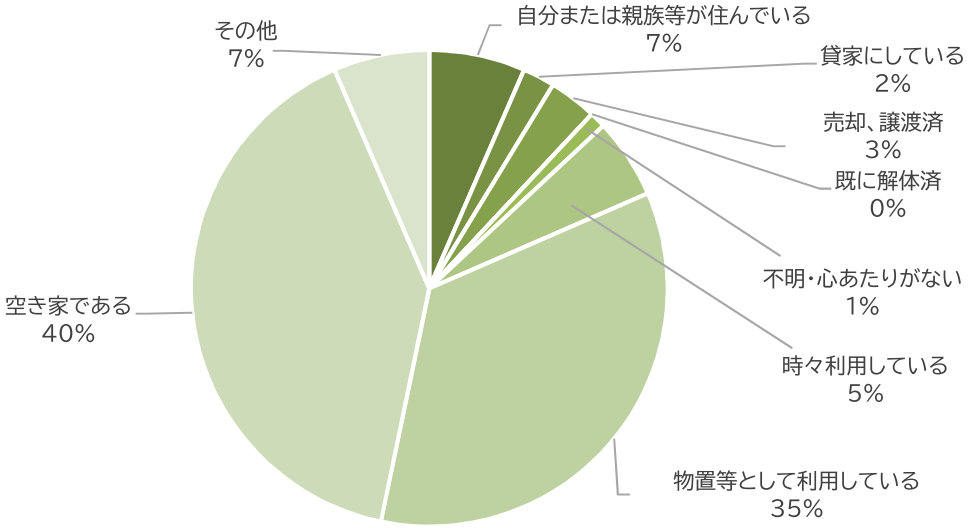
回答者について
（空き家所有者へのアンケート調査結果）



問１　対象空き家について

（１）現在、対象空き家はどのような状態となっていますか

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 91 人）

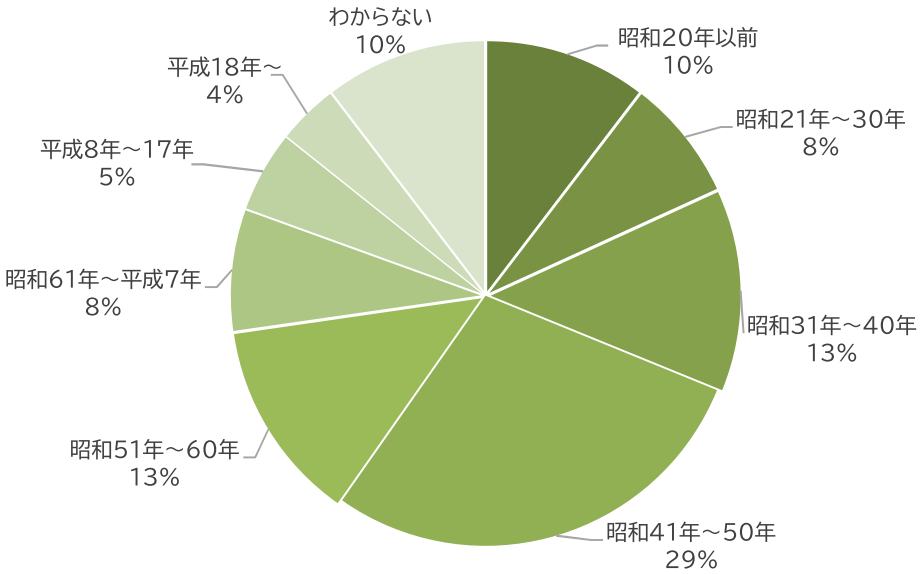


○「7. 物置等として利用している」と「8. 空き家である」という回答の合計が 75%であり、ほとんどの物件が使用実態がないものとなっている。

問２　対象空き家の現状と空き家となった要因について

（１）対象空き家の建築時期はいつ頃ですか

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 76 人）

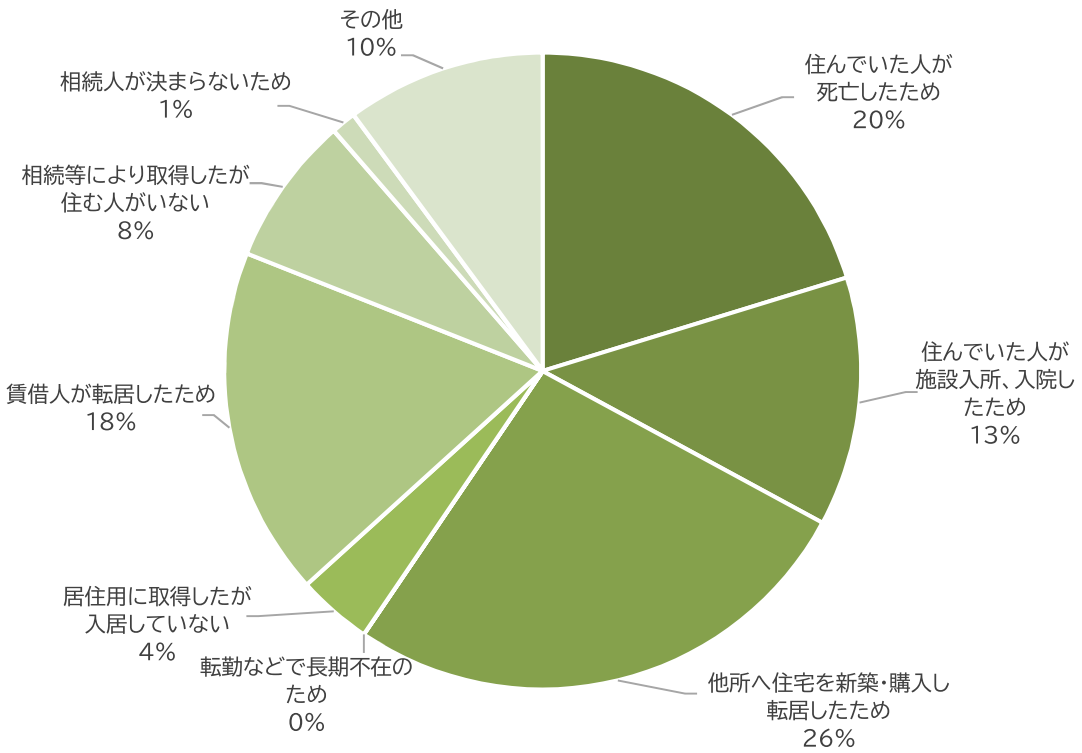


○回答された家屋の 61%が昭和 50 年以前に建てられた物件であった。

問２　対象空き家の現状と空き家となった要因について
（２）空き家になって何年経ちましたか。

○最短で半年、最長で 50 年という回答があったが、概ね 10～20 年を占めていた。

問２　対象空き家の現状と空き家となった要因について
（３）対象空き家になった理由は何ですか
（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 78 人）

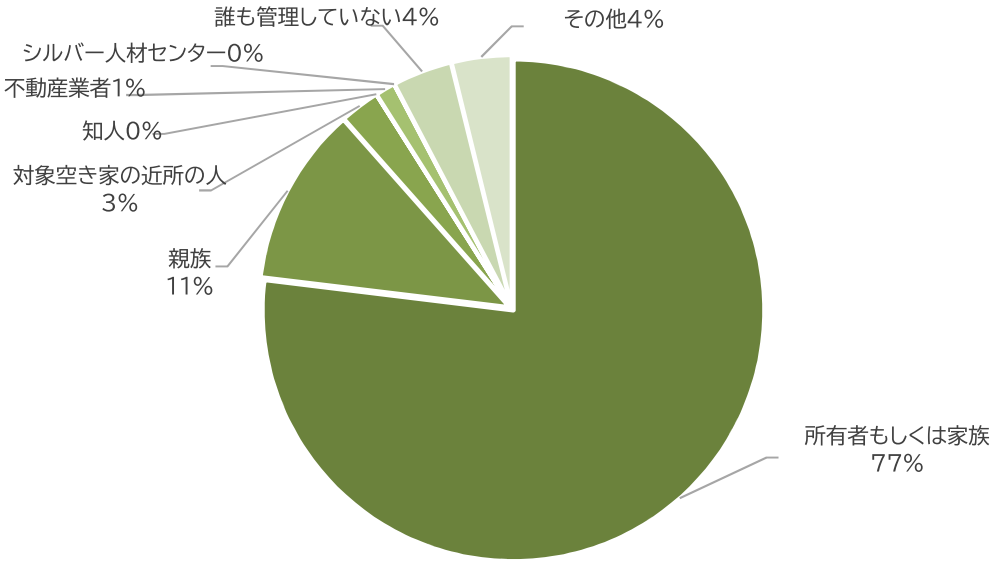


○「１．住んでいた人が死亡したため」と「７．相続等により取得したが住む人がいない」と「８．相続人が決まらないため」を合わせると、およそ３割が所有者の死亡により空き家を所有することとなっている。

問３　対象空き家の管理について

（１）現在、対象空き家の主な管理者はどなたですか

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 77 人）

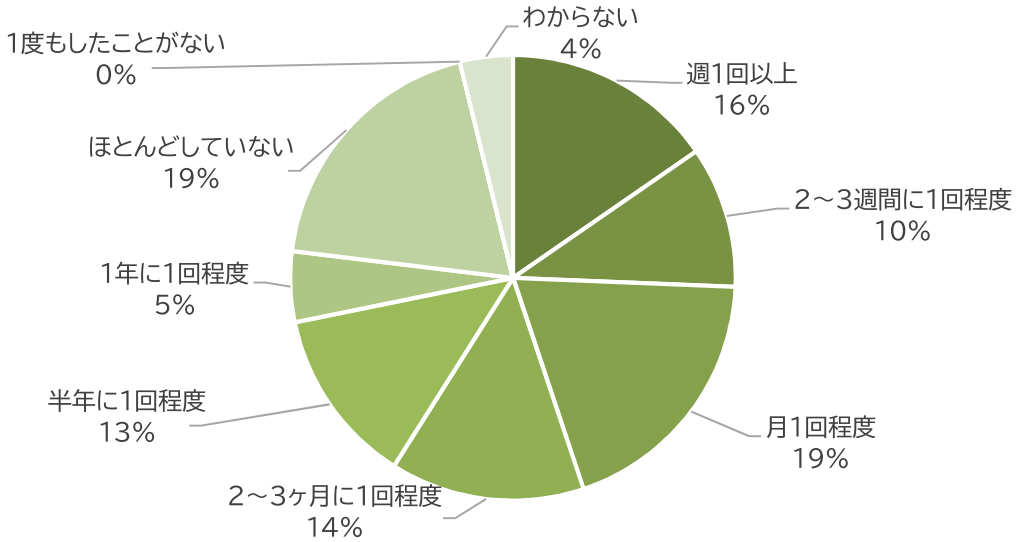


○約 80%は所有者もしくは家族が管理しているという回答であり、不動産業者やシルバー人材センターなどの業者を活用した管理委託をしている人はほとんどいない。

問３　対象空き家の管理について

（２）対象空き家の管理はどのくらいの頻度で行っていますか

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 77 人）

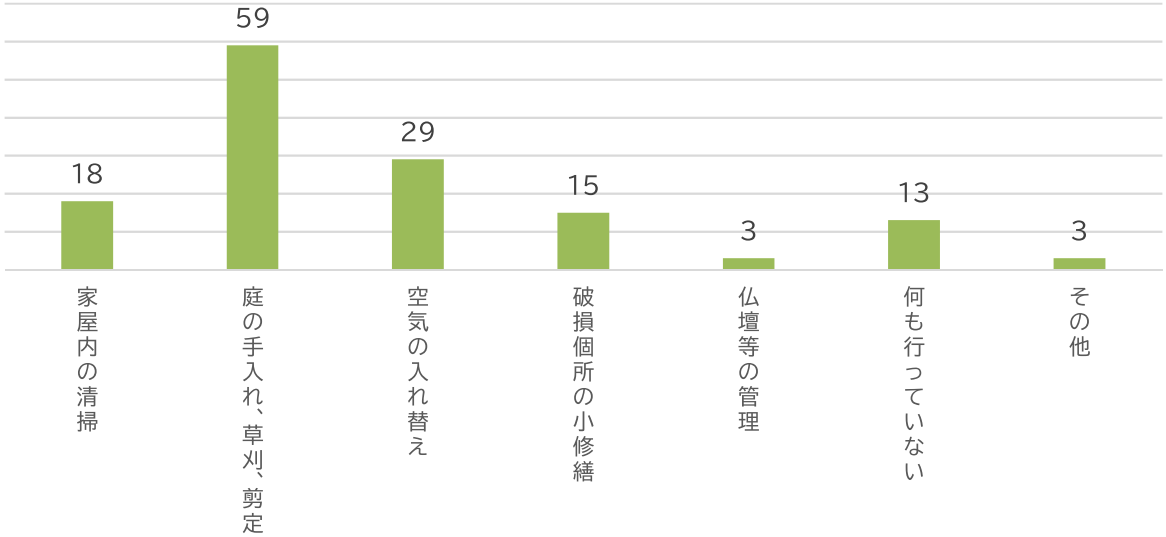


○「６．１年に１回程度」「７．ほとんどしていない」という回答が 23%であり、およそ４戸に１戸はあまり管理がされていない状況にある。

問３　対象空き家の管理について

（３）対象空き家の管理についてどのようなことを行っていますか（複数回答）

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 77 人）

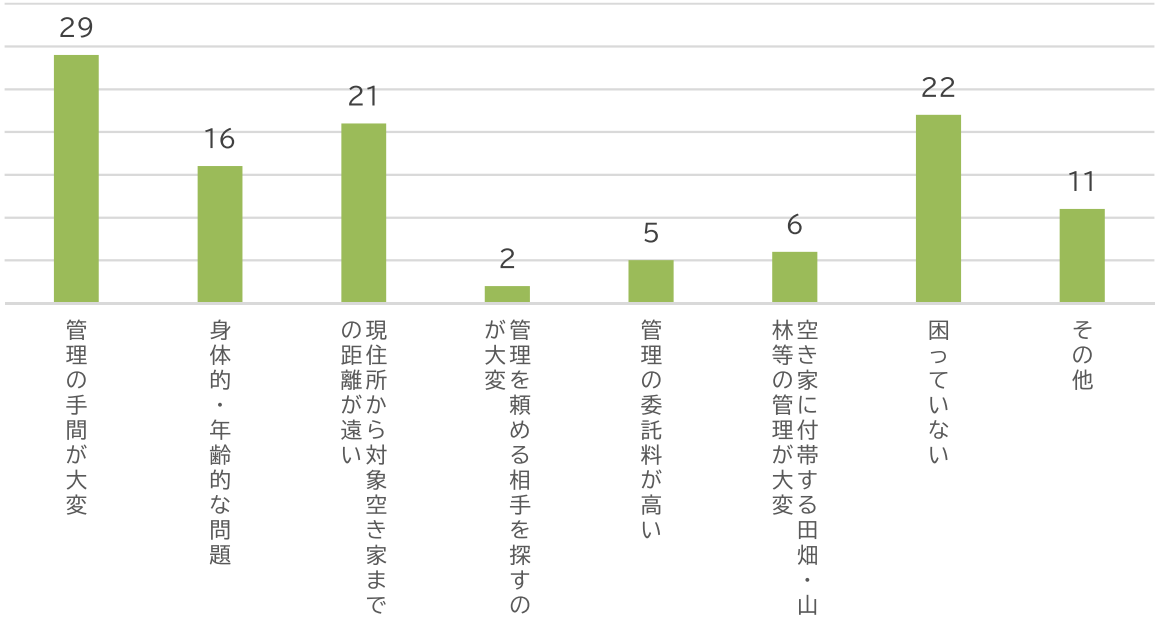


○多くの方が庭の手入れ等を行っている一方、家屋の管理を行っているという回答は少数であった。

問３　対象空き家の管理について

（４）対象空き家の管理について、困っていることは何ですか（複数回答）

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 76 人）

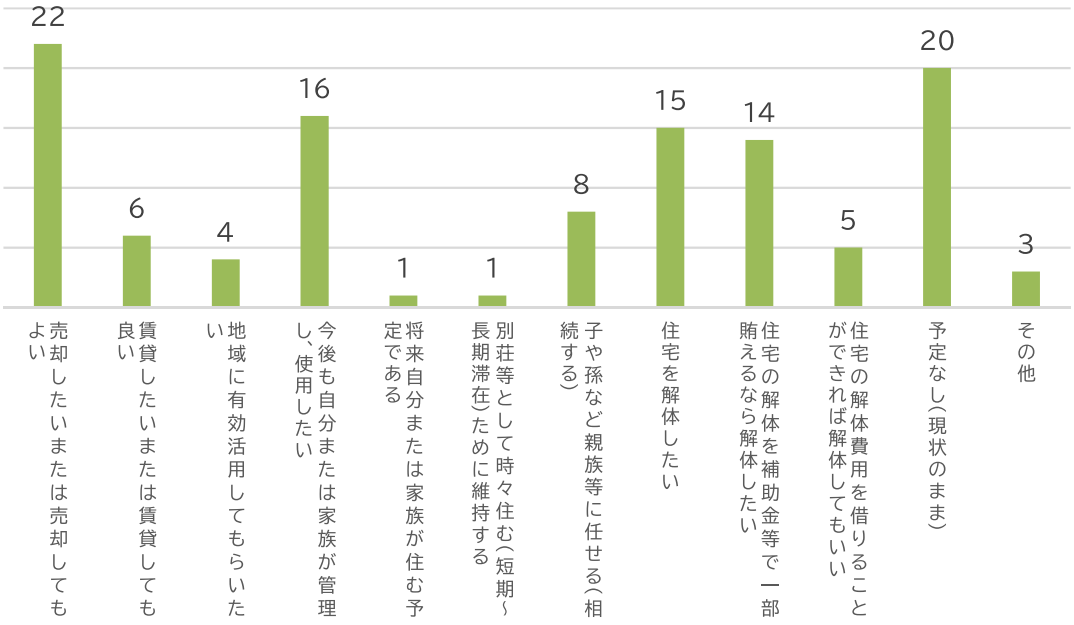


○全体の約 37%が管理の手間が大変及び身体的・年齢的な問題と回答しており、今後いま以上に管理がされない家屋が増える可能性が高いと推測される。

問４　対象空き家の今後の活用について

（１）対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか（複数回答）

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 74 人）

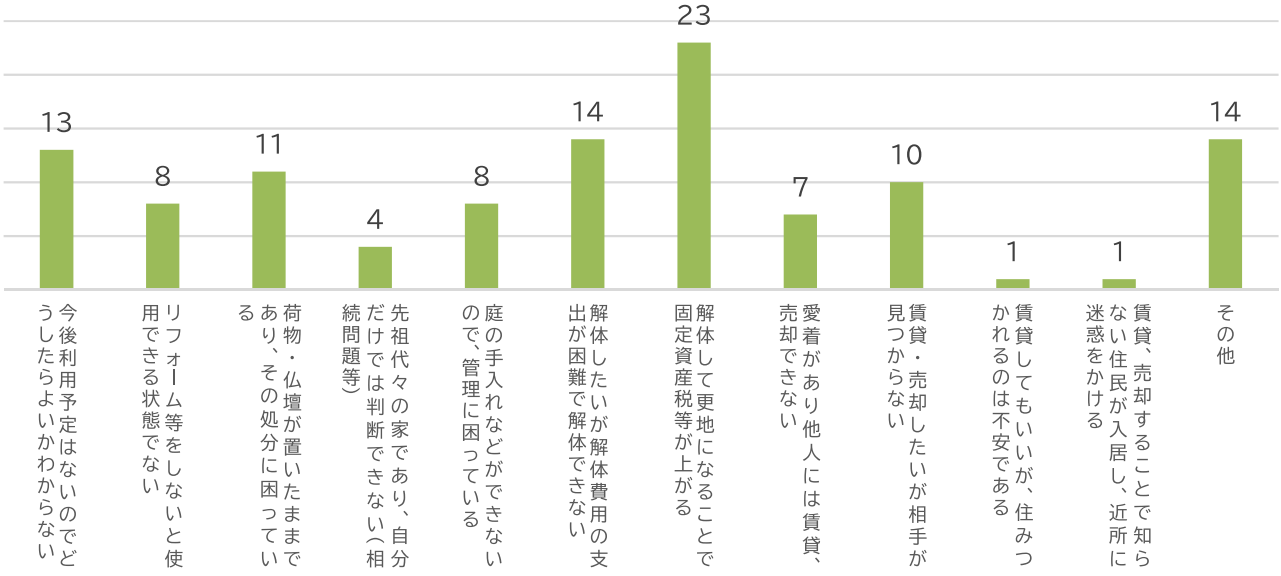


○様々な手段で今後の活用等について考えている人がいる一方で、「11．予定なし」という回答がおよそ 26%を占めていた。

問４　対象空き家の今後の活用について

（２）対象空き家の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか（複数回答）

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 63 人）

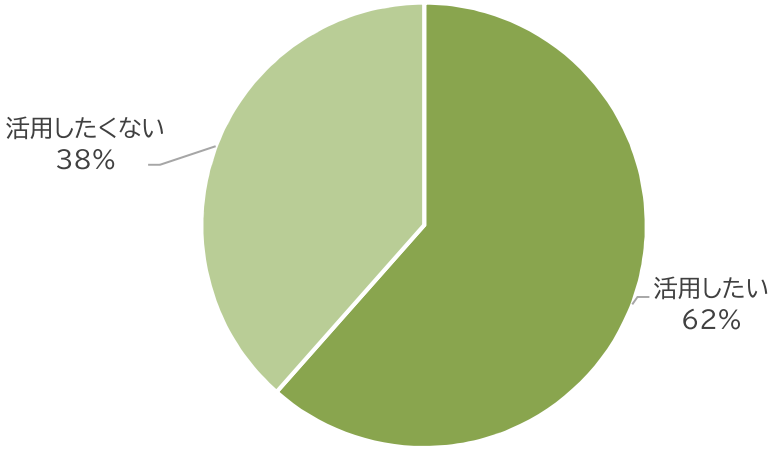


○更地にすることで固定資産税が上がることにより空き家のままとしている人が 35%いる。また、21%が今後の利用予定についてどうしたらよいのかわからないと回答している。

問４　対象空き家の今後の活用について

（３）住宅撤去費補助制度を活用したいと考えますか

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 65 人）

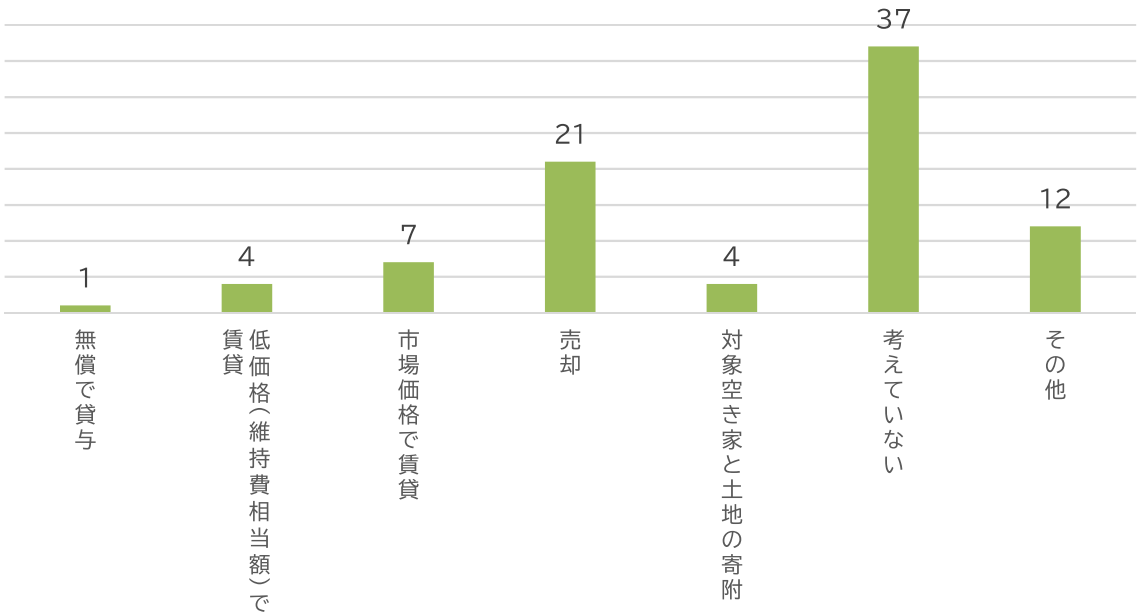


○62%が活用したいという回答であり、空き家解体費の補助制度は対策事業として効果があるものであるといえる。

問５　空き家利用への考えについて

（１）対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか（複数回答）

（空き家所有者へのアンケート調査結果：回答者数 75 人）



○50%近くの人が今後の活用について考えていないと回答しているため、利活用に関する意識啓発事業が必要であると考える。

６．現状分析から見る本町の空き家等への課題

適正な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面で町民等の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。よって、町民等に最も身近な行政である本町が、町民等の生命、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るための対策を講じていく必要があります。

（今後の空き家等の発生抑制について）

本章の１．武豊町の年齢別人口と高齢者世帯の推移からわかるとおり、高齢者人口及び高齢者のみで構成される世帯の増加が進んでいます。高齢者のみで構成される世帯が居住する建物は、将来的に空き家等となる可能性が高いため、本町における空き家等の物件が増加する恐れがあります。そのため、空き家等を未然に防ぐための施策を実施する必要があります。

（管理不全空き家等について）

次に、２．空き家等の現状においてまとめたとおり、前回実態調査時から町全体で見ると空家戸数は微増していますが、地区によっては取り壊し等による対応がされており、戸数が減少している地区もあります。しかしながら、管理不全度及び老朽度の割合を見ると、管理状態の悪い空き家等の割合が増加しています。

また、４．管理不全空き家の発生による悪影響に記載する通り、周囲に悪影響を及ぼすことで、将来的に特定空家等と認定される可能性のある物件への対策が必要となります。そのため、管理不全を解消させるための施策の充実が求められます。

（所有者の意向から見る有効活用促進の必要性について）

最後に、５．空き家所有者へのアンケート結果では、所有者は空き家等を定期的に管理している一方、管理が手間である点や現住所から物件までの距離が遠く管理が困難であるという回答が多くあります。今後の活用についても、「自分または家族が管理して活用する」「考えていない」という回答がある一方で、売却や解体に関する意向も見られます。また、令和２年度から開始した住宅撤去費補助制度については、活用したいという回答が過半数以上であり、補助制度の創設が空き家等の対策に一定の効果があることがわかります。一方で、空き家の今後の活用については、「考えていない」という回答も多くあるため、空き家問題の解消の妨げとなっていると考えます。そのため、専門家と連携するなどして円滑な利活用を促す施策を検討する必要があると考えます。

このようなことから、本計画において第１期計画の考え方を踏襲した空き家等に対する基本的な考え方を定めるとともに、今後も必要と考えられる対策の整備・充実を図る必要があります。

Ⅲ．空き家等対策に関する基本的な考え方

１．空き家等の管理の原則

空き家等は、個人等の私有財産です。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、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」においては、「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する。」と規定しています。しかしながら、町内には、所有者等の様々な事情から、老朽化が進行し適正な管理が行われていない空き家等が見受けられます。

このようなことから、第１期計画と同様に所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、町民等に最も身近な行政であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある本町が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等に対して、必要な対策を講ずることとします。

２．空き家等対策に関する方針

本町における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等に関する対策についての方針を定めることにより町民の生活環境の保全を図ります。

（1）基本方針

空き家等対策は、施策を展開するにあたり以下の点を基本方針とします。

（基本ステップ・空き家等データベース整備）

定期的に実態調査を行い、空家戸数等を管理するデータベースを作成します。苦情等の発生履歴等を記録することで、円滑な問題解決に努めます。また、空家戸数及び建物の状況等の把握により対策事業を検討する基礎とします。

（第１ステップ・基本的な施策）

本計画の上位計画である総合計画における基本計画のうち関連する項目を目標と定め、事業の方向性を整理し、その方向性に基づく各施策を展開します。

具体的には、「発生抑制」、「有効活用促進」、「管理不全解消」の３つの視点から所有者等に自主的な空き家等の管理及び利活用等を促す施策を展開します。

（第２ステップ・特定空家等の認定・指導）

第１ステップによる施策を行った上で、老朽化した空き家等が周囲に悪影響を与え、再三の指導に関わらず改善されない場合等、「武豊町特定空家等認定基準」に該当する場合、「武豊町空き家等対策協議会」において協議を行った上で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいた特定空家等への措置を講じていきます。

(2) 計画の目標

（目標１）定住先として選択されるまち

管理不全空き家等の発生により周辺環境への悪影響が懸念されます。多くの問題を生み出す空き家等の発生防止や、跡地利用を含めた利活用に関するニーズの整理により、住宅地としての良好なイメージを形成し、町の将来を担う若い世代を中心に定住先として選択されるまちを目指します。

（武豊町総合計画　基本計画　分野１　都市環境）

（目標２）災害に強く、安全・安心に暮らせるまち

管理不全状態となっている空き家等は南海トラフ地震や台風などによる風水害の際、崩壊・飛散等近隣住民への悪影響を与えかねません。また、火災時は、延焼の原因や交通の妨げになり対応が遅れるなど二次被害が懸念されます。そのため、空き家等の適切な管理を推進することにより、災害に強いまちづくりを目指します。

（武豊町総合計画　基本計画　分野５　安全・安心）

(3) 対策の方向性

・発生抑制

空き家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要する費用が増大します。また、年数が経ち、相続等が発生すると所有者等の把握も困難となります。そのため、空き家等対策において、限られた資源で最大の効果を生み出すには、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空き家等を発生させない「抑制」が重要と考えます。空き家等の抑制においては、発生の兆候をできるだけ早く察知するための体制づくりや所有者への意識啓発を目的とした情報提供等の支援に努めます。

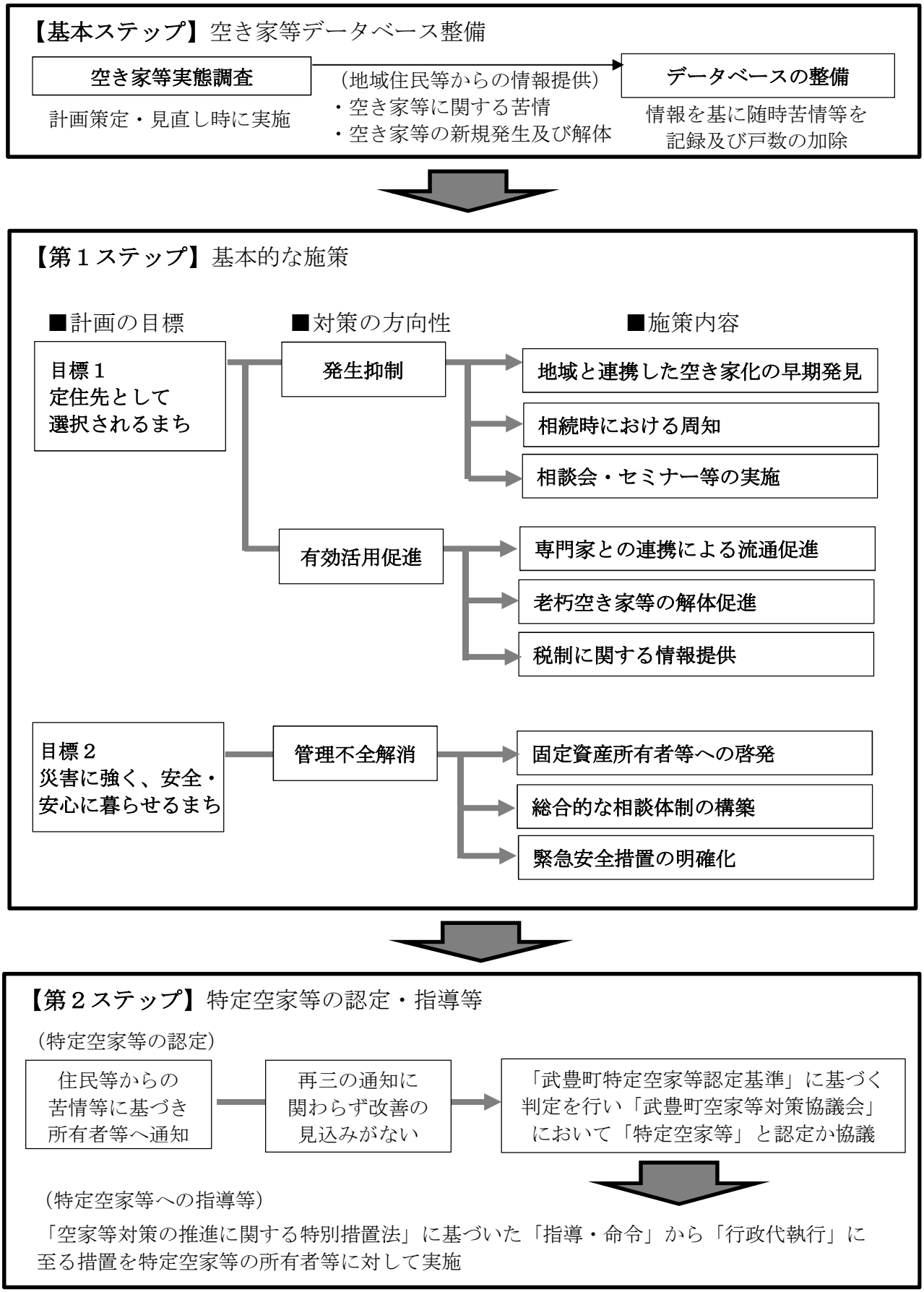
・有効活用促進

公益財団法人愛知県宅地建物取引業協会など専門家との連携により、地域の資源である空き家等の流通を促し、活気あるまちの構築を行います。また、老朽化した空き家等に対する解体費補助等の支援や解体等による税金の優遇措置に関する情報提供を行うことで、跡地利用促進を含めた積極的な有効活用を促します。

・管理不全解消

空き家等を放置し、管理不全状態が続くとその建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。その結果、地域住民からの相談・通報が増加することとなります。そのため、所有者等に適切な管理を促すとともに、協定を締結した関係団体等と連携・協力して管理不全な空き家等の解消に努めます。

（武豊町における空き家等対策に関する方針）



Ⅳ．空き家等対策の施策展開

１．基本ステップ

空き家等の対策を検討・実施するにあたっては、町内に存在する空き家等の戸数や建物の老朽度等の把握が必要不可欠です。そのため、計画見直し時等において町内全域における実態調査を実施し、データベースを作成する必要があります。

しかしながら、新たな空き家等の発生や解体等により、随時戸数が変化します。そのため、空き家等の所有者情報及び戸数の加除等、データベースの定期的な更新を行う必要があります。また、空き家等に寄せられた苦情及び対応履歴等の記録を行うことで、「特定空家等」の認定を行う際の資料等に活かします。

〇空き家等実態調査

町内における正確な空き家等の数や状態等の把握を目的に調査を実施します。それにより管理不全空き家等に対する対応や空き家等の利活用施策を検討していくための基礎資料とします。

調査内容及び調査対象物件は、以下のとおりとします。

ア．空き家等の所在調査

調査対象地区内の空き家等について、外観目視により調査

イ．空き家等の外観調査

対象空き家等の構造、損耗状況等について外観目視により調査

ウ．空き家等所有者等の特定

空き家等の所有者等について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条第１項に基づき、固定資産税の課税等により、所有者等を特定

エ．調査対象物件

１．対象となる物件		
	ア．戸建専用住宅（店舗併用住宅を含む）	イ．長屋建住宅（すべてが空き家の物件）
	ウ．共同住宅（すべてが空き室の物件）	エ．店舗（概ね１年空き家の物件）
２．対象としない物件		
	ア．共同住宅（一部が空き家の物件）	イ．その他（建築中の物件）

〇データベースの整備

空き家等の戸数やその現状の把握が不可欠であることから、実態調査の結果や町民等からの情報提供に基づき、データベースを整備し、継続的な情報収集・更新を行います。さらに、各部局間で情報共有が可能な環境整備を図り、横断的な空き家等の問題に対して、連携して対応していくための基礎データを作成します。特に老朽度の高い特定空家等の候補物件については、一覧の作成及び個別の経過確認を行います。

データベースの項目は、所在地、所有者等氏名、連絡先、建物種別、構造、現況、危険度・管理度、指導等の経過とし、必要に応じてその項目を増加させていきます。

２．第１ステップ

【発生抑制】

第２章の１．武豊町の年齢別人口と高齢者世帯の推移からわかるとおり、高齢者人口及び高齢者のみで構成される世帯の増加が進んでいます。高齢者のみで構成される世帯が居住する建物は、将来的に空き家等となる可能性が高いため、現に存在する空き家等への対策のみならず、新たな空き家等の発生を抑制することが必要となります。

○地域と連携した空き家化の早期発見

空き家等になってしまった後では、その対応が容易ではないため、空き家化を早期発見できる情報入手ルートの確立が必要です。区費の徴収や行事等で各戸とのつながりがある各区は、居住者不在の情報を把握していると考えられます。また、水道事業者等は、検針の際に情報を把握することができます。所有者等の連絡先を把握する仕組みを作ることで空き家等の管理要望に役立てることが可能となります。このように地域と密着している区や事業者等と連携することで、空き家等情報の提供・共有による空き家等の早期把握が可能となる仕組みの構築を検討します。

○相続時等における対策

所有者の死後、住宅の相続登記がなされずに相続人や管理者が不明となり、それが空き家等を発生させる要因になります。そのため、相続時に空き家等の所有に関するリスクを周知させるために、チラシ等の配布により啓発に努めます。

○相談会・セミナー等の実施

建物の所有者等からの空き家等に関する困りごとを把握した中で、相談内容に適した専門家や関係団体等の紹介を行います。

また、「空き家等予備軍」の増加が予想される中、所有者等が存命中のうちから、死亡した場合の住宅等の管理・処分の方法や相続登記に向けた事前準備等について意識の醸成に努めるために広報紙やホームページ等を活用するなど、様々なアプローチから各団体等が実施する相談会等の周知支援を図ります。

最終的には、関係団体や専門家を集め、空き家対策に特化した相談会を実施することで複合的な要因で解決が妨げられていた空き家に関する問題を速やかに解消させる体制の整備を目指します。

【有効活用促進】

空き家等の有効活用を実現するためには、空き家等を資源として捉え、居住用や事業用等として広く中古市場へ流通させるよう促すことが大切です。

また、空き家等が除却された跡地については、除却跡地を管理不十分なまま放置することなく、地域にとって有用な跡地利用を促す必要があります。

空き家等の状況及び地域のニーズ等を考慮し、空き家等の利活用および跡地利用対策を検討していきます。

○専門家との連携による流通促進

愛知県宅地建物取引業協会などの専門家や関係団体等と連携して、空き家等の利活用及び跡地利用などの有効活用を目指します。具体的には、空き家等の所有者等に対して、相談窓口や無料相談会等を案内し、流通を促します。

また、中古物件の流通を促進させるために空き家等の賃貸や売却を希望する所有者等から提供された情報を集約、発信し、利活用希望者とのマッチングを行うための環境の整備を検討します。

○老朽空き家等の解体促進

令和２年度より住宅地区改良法第２条第４項に規定する不良住宅と判定された空き家等の解体費の補助を行う「住宅等撤去費補助制度」を実施しています。

空き家等の所有者等に対し、本制度を記載したチラシ等を配布することで周知を行い、老朽化して周囲に悪影響を及ぼす危険性の高い空き家等の解体を促進します。

また、愛知県宅地建物取引業協会を中心とした不動産事業者等に対し、本制度の周知を行うことで、事業者から所有者等に対し空き家等の跡地利用を促す仕組みを検討します。

○税制に関する情報提供

平成 28 年度の税制改正により、相続日から起算して３年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、昭和 56 年５月 31 日以前に建築された当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除することができるようになりました。

なお、令和２年度時点において本特例の適用期限は、令和５年 12 月 31 日までです。

こうした税に関する情報を広く周知することで、空き家等の解体や利活用を促します。また、空き家等に関する新たな税制度が開始された場合については、税部局等と連携した案内等を検討します。

【管理不全解消】

適正に管理されていない空き家等は、その建物自体の老朽化を招き、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すことになります。現在、空き家等であっても常に適正に管理することで、老朽化の防止や地域の安全・安心、良好な景観等を確保することにつながります。今後も空き家等の増加が見込まれる中において、管理不全空き家等が増加しないよう所有者等による自発的な適正管理を促す対策が必要です。

○固定資産所有者等への啓発

空き家等は、所有者等が適正に管理することで、問題の発生を防ぐことができます。

飛散物等が原因で他者へ危害が及ぶ危険性や空き家等の放置により特定空家等に認定される等の内容を記載したチラシ等を作成し、所有者等に対し送付します。また、所有者等への啓発と併せて、ホームページ等においても空き家等に関する情報を公開し、空き家等の管理について意識の向上を図ります。

○総合的な相談体制の構築

空き家等に関する問題は、解決の糸口が多岐に渡っていることが多く、所有者等がその問題を解消するための相談先がわからないという事態も少なくありません。

本町では、令和３年度より都市計画課を空き家に対する総合窓口とし、ワンストップ化をしたうえで相談内容に応じて各課への情報提供を行います。また、愛知県宅地建物取引業協会や愛知県司法書士会などの関係団体や専門家との協力体制を確立し、空き家所有者からの相談に対し、速やかに適切な案内ができるよう努めます。

○緊急安全措置の明確化

緊急安全措置が必要な場合は、原則として措置の内容及び費用の徴収その他町長が必要と認める事項について、予め所有者等の同意を得るものとします。

しかしながら、空き家等の所有者等に対して、指導等を行う時間的余裕がなく、町民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであり、かつ、緊急安全措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、他法令を根拠として原因となっている空き家等に必要な措置を講じることもあります。その場合、本町が講ずる措置は、空き家等の除却を前提とするものではなく、公益的観点から「必要最小限の範囲」に抑えたものとします。

（参考）空き家等緊急安全措置に関連する法令抜粋

◇道路法

（道路の維持又は修繕）

第四十二条　道路管理者は、道路を常時良好な状態に保つように維持し、修繕し、もつて一般交通に支障を及ぼさないように努めなければならない。

◇道路交通法

（違法工作物等に対する措置）

第八十一条　警察署長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、当該違反行為に係る工作物又は物件（以下この節において「工作物等」という。）の除去、移転又は改修、当該違反行為に係る工事又は作業（以下この節において「工事等」という。）の中止その他当該違反行為に係る工作物等又は工事等について、道路における危険を防止し、又は交通の妨害を排除するため必要な措置をとることを命ずることができる。

≪略≫

（沿道の工作物等の危険防止措置）

第八十二条　警察署長は、沿道の土地に設置されている工作物等が道路における交通の危険を生じさせ、又は著しく交通の妨害となるおそれがあるときは、当該工作物等の占有者等に対し、当該工作物等の除去その他当該工作物等について道路における交通の危険を防止し、又は交通の円滑を図るため必要な措置をとることを命ずることができる。

２　前項の場合において、当該工作物等の占有者等の氏名及び住所を知ることができないため、これらの者に対し、前項の規定による措置をとることを命ずることができないときは、警察署長は、自ら当該措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、警察署長は、当該工作物等を保管しなければならない。

（工作物等に対する応急措置）

第八十三条　警察官は、道路又は沿道の土地に設置されている工作物等又は転落積載物等が著しく道路における交通の危険を生じさせ、又は交通の妨害となるおそれがあり、かつ、急を要すると認めるときは、道路における交通の危険を防止し、又は交通の妨害を排除するため必要な限度において、当該工作物等又は転落積載物等の除去、移転その他応急の措置を採ることができる。

２　前項に規定する措置を採つた場合において、工作物等又は転落積載物等を除去したときは、警察官は、当該工作物等又は転落積載物等を、当該工作物等が設置されていた場所又は当該転落積載物等が在つた場所を管轄する警察署長に差し出さなければならない。この場合において、警察署長は、当該工作物等又は転落積載物等を保管しなければならない。

◇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〕

第三条　消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、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。

一～三　≪略≫

四　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。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四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　―略―

④　消防長又は消防署長は、第一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（昭和二十三年法律第四十三号）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。

◇災害対策基本法

（応急公用負担等）

第六十四条　市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

２　市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

（略）

３．第２ステップ

第１ステップの各施策の実施にも関わらず、適正な管理が行われていない所有者等に対しては、通知等による指導等を行います。しかしながら、再三の指導にも関わらず改善がされず、周囲に悪影響を及ぼす危険性の高い物件については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定される「特定空家等」と認定します。

「特定空家等」の所有者等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、「助言又は指導」から「行政代執行」等までの措置を検討していくこととします。

また、特定空家等の認定及び措置を講じるにあたっては、事前に「空き家等対策検討委員会」及び「武豊町空き家等対策協議会」等で慎重な協議を図るものとします。

【特定空家等の認定】

「特定空家等」の認定は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 14 条第 14 項に記載されている「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）」を参考に作成された「武豊町特定空家等認定基準」（巻末資料参照）に基づき行い、「空き家等対策検討委員会」及び「武豊町空き家等対策協議会」において協議の上、認定します。

【特定空家等への指導等】

① 助言又は指導

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「特定空家等」の所有者等に対して、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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」をすることができます。

また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、本町で確知できた者全てに対して行います。

② 勧 告

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「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」を受けた者に対して、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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「勧告」することができます。

また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、本町で確知できた者すべてに対して行います。

さらに、「勧告」を実施した場合には、その「特定空家等」の敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとします。

③ 命 令

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「勧告」を受けた者が正当な理由がなくその「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、その者に対して、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ます。

また、「勧告」に係る措置を命じようとする場合には、その者に対して、以下の弁明の機会を付与します。

ア．町長は、「勧告」に係る措置を命じようとする場合において、あらかじめその者に対して、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るものとします。

イ．町長は、前記アの通知書の交付を受けた者から、その交付を受けた日から５日以内に、町長に対して意見書の提出に代えて意見の聴取の請求があった場合には、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うものとします。

ウ．町長は、前記イの意見の聴取を行う場合には、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３日前までに、措置を命じようとする者又はその代理人に通知するとともに、これを公告するものとします。

エ．町長は、措置を命じようとする者又はその代理人による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させるものとします。

以上の弁明の機会を付与したうえで、提出期限までに意見書の提出がなかった場合や意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において、請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合には、「勧告」に係る措置をとることを命ずることができます。

④ 標識の設置・公示

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法（「空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」に規定される国土交通省令・総務省令で定める方法）により、同法の規定による「命令」が出ている旨を公示します。

⑤ 戒 告

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、相当の履行期限を定め、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめその者に対して、文書で「戒告」します。

⑥ 行政代執行

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、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期限までに完了する見込みがないときは、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ます。

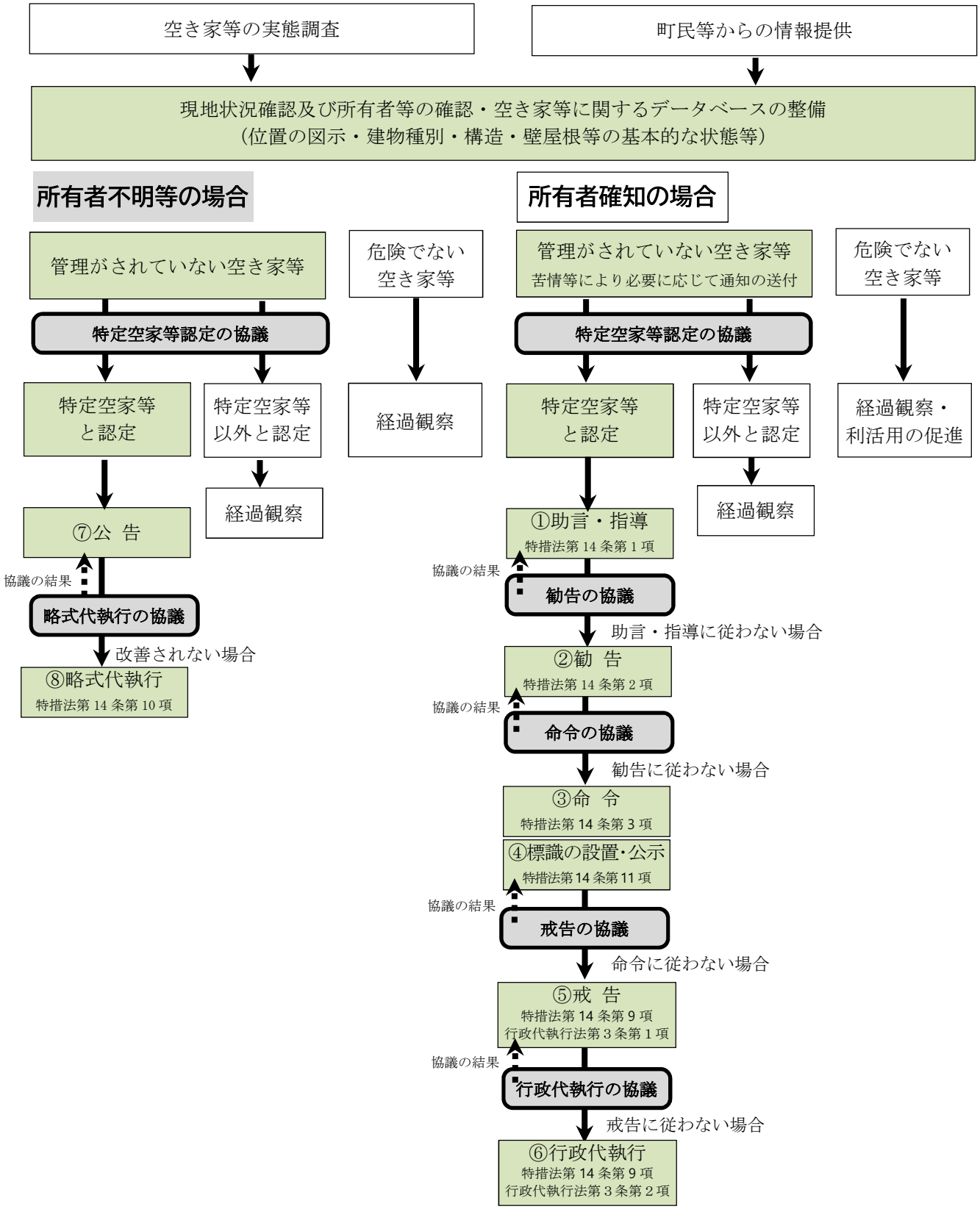
⑦ 公告

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、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、町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」します。

⑧ 略式代執行

町長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、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ます。

≪措置のイメージ≫



※ ●●の協議 は、「空き家等対策検討委員会」及び「武豊町空き家等対策協議会」の開催を示す

※「特措法」とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の略称

Ⅴ．空き家等対策の実施体制の整備

１．実施体制の整備

空き家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内関係部署や関係機関が密接に連携して対処する必要がある課題であることから、統括的・体系的な体制の整備を検討します。

(1) 空き家等対策協議会の整備

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「武豊町空き家等対策協議会」を設置し、空き家等対策を効果的かつ効率的に実施します。

〔委員構成〕

武豊町長、地域住民代表、町議会、不動産・建築等に関する学識経験者、
その他町が必要と認める者

〔事務局〕

都市計画課

〔協議事項〕

① 空き家等の適正管理及び利活用に関する施策の策定に関すること
② 空き家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること
③ 特定空家等への助言・指導、勧告、命令、戒告、行政代執行に関すること

(2) 庁内推進体制の整備

空き家等対策について横断的な連携及び施策の検討を行うことにより、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与し、効果的かつ総合的な支援施策を講ずるために、庁内の推進体制を構築し、情報交換や対策検討のための会議を定期的に開催します。

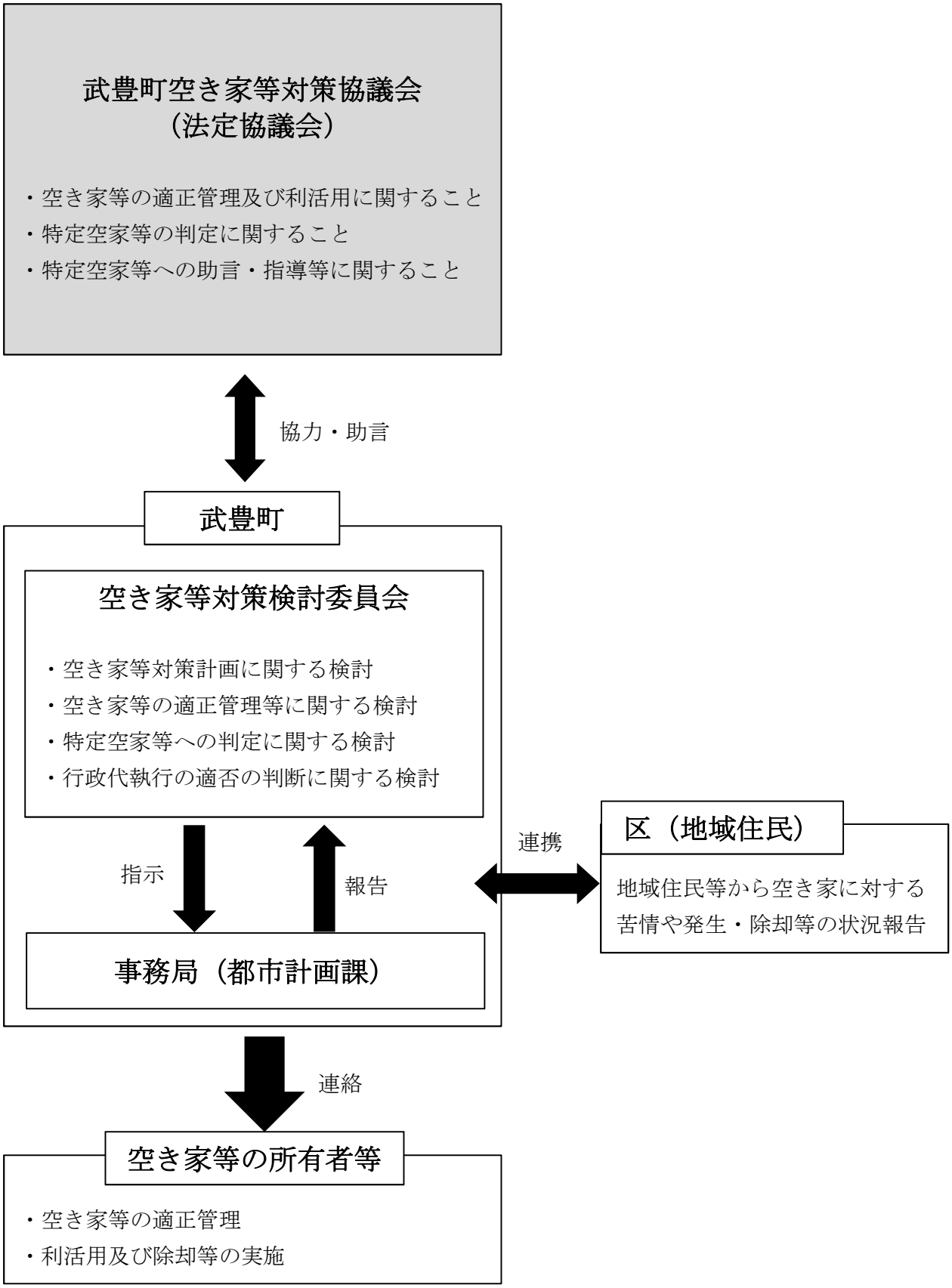
〔空き家等対策検討委員会〕※関係する課の課長級から組織

委員長：建設部長　事務局：都市計画課
関係課：防災交通課、税務課、環境課、土木課
　　その他、委員長が必要と認める課

〔検討事項〕

① 空き家等対策計画の更新に関する検討
② 空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する検討
③ 空き家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関する検討
（検討委員会で図った後、協議会で審議）
※特定空家等と判定された場合、所有者等への通知等を行う担当課は状況に応じて判断
④ 行政代執行の適否の判断に関する検討

≪武豊町空き家等対策の推進体制≫



(3) 庁舎内の役割分担

空き家等対策においては、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、その連携を持続的に行うことができるよう、役割分担と担当所属の明確化を行います。

案件		主な担当課
構造上危険な空き家等	老朽化による屋根や壁などの落下や飛散、倒壊等のおそれ又は発生等	都市計画課
空き家等の利活用	空き家等の利活用	都市計画課
敷地の管理等	犬・ネコ、雑草、不法投棄、樹木の繁茂の発生等	環境課
防災･防犯上危険な空き家等	不法侵入及び放火等による犯罪のおそれ又は発生等	防災交通課
道路通行上危険な空き家等	道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れまたは発生等	土木課
固定資産税の賦課	空き家等の固定資産税等の賦課	税務課

ただし、災害の発生が予想される場合や発生時など緊急時においては、各関係課が連携しながら対応を行うこととします。

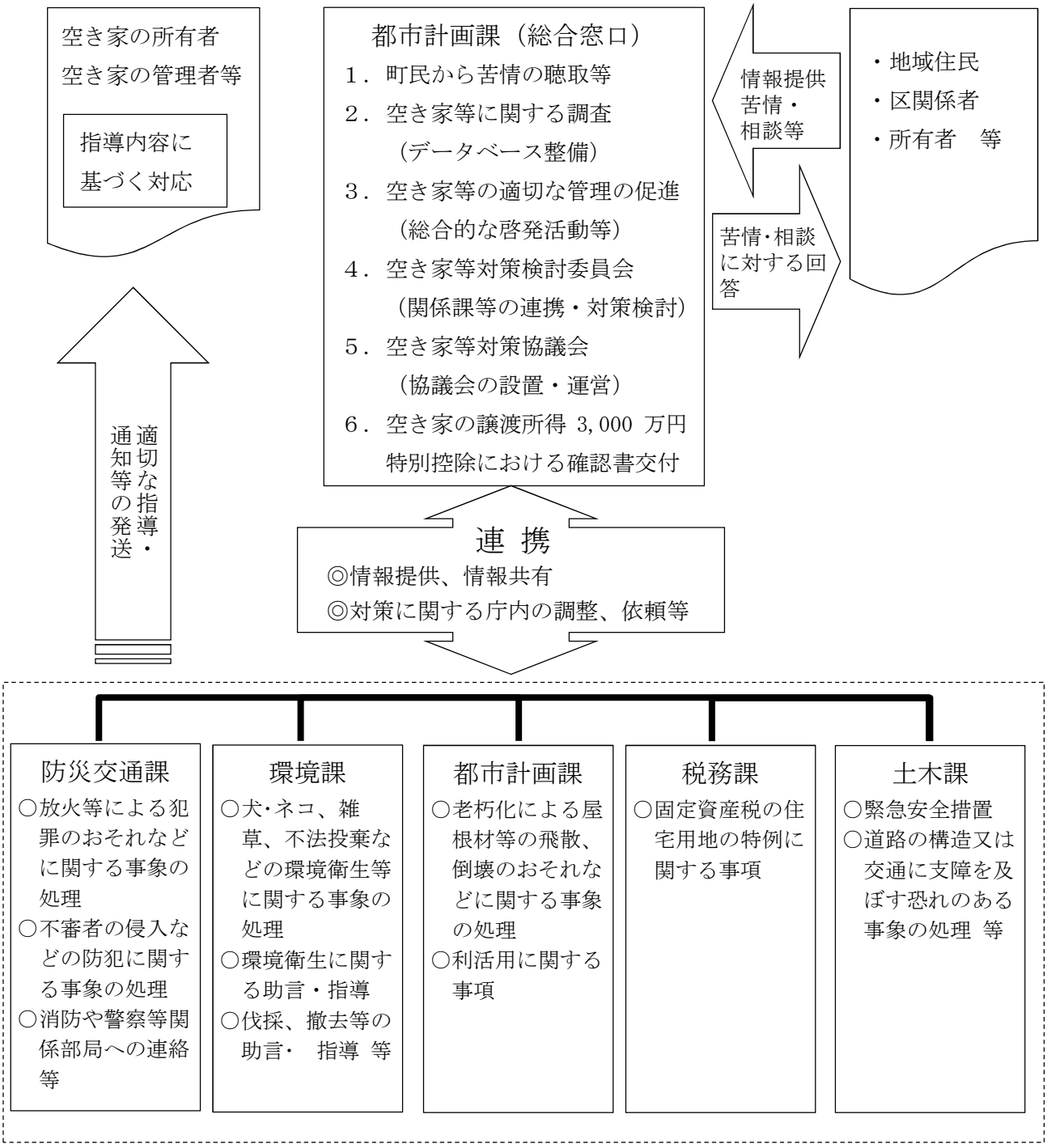
２．相談体制の整備

(1) 相談窓口の体制

様々な状態の空き家等について、地域・住民からの情報提供、管理不全に関する通報、所有者等からの利活用に関することなど多様な相談内容に対して、一元化した空き家等総合相談体制を構築します。

≪空き家等対策のフロー図≫

ワンストップ化



武豊町空き家等対策計画
≪資料編≫

○ 武豊町特定空家等認定基準（平成30年2月策定）

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

○ 武豊町特定空家等認定基準（平成30年2月策定）

はじめに

武豊町特定空家等認定基準は、本町において「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」第２条第２項に規定する「特定空家等」の認定をする際に参考とすべき基準を定めるものである。

また、認定基準は、【「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（以下「ガイドライン」という。）※国土交通省作成】を参考に作成したものである。

特定空家等の定義

特措法第２条第２項には、以下の状態の物件を「特定空家等」と定義している。

・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
・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

以上の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」という。

「特定空家等」の判断の参考となる基準

ガイドライン【第２章「特定空家等」に対する措置を講ずるに際して参考となる事項】内の【（１）「特定空家等」の判断の参考となる基準】では、特定空家等の状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙１〕～〔別紙４〕に示している。（巻末資料１参照）

また、建築物等の状態だけでなく第２章内の【（２）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か】や【（３）悪影響の程度と危険等の切迫性】を踏まえ、空家等の環境や状況等、周囲に与える影響を鑑みて総合的に判断する。

特定空家等に関する担当部署について

空家等がもたらす問題は、多岐にわたり、部署を横断した対応が必要であり、各部署が連携・協力し、それぞれの専門性を発揮することで、全体としての解決力の向上が図れることが期待されている。

空き家問題の解消に向けては、問題に応じた担当部署が実務を担い、取りまとめ部署として都市計画課が情報の集約・管理を行い、連携して対応するものとする。

１　特定空家等認定の流れ

空家等の状況に応じて、以下のとおりの流れとする。

パターンＡ
　ガイドライン第２章（１）〔別紙１〕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にある物件の場合
※但し、（２）の（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等及び（ニ）屋上階段又はバルコニーを除く

前段階
　担当部署が苦情等により立入検査等の結果に基づき対応方針を立案し、都市計画課に協議の依頼を行う。

↓ 空き家等対策検討委員会の開催

判定１
空き家等対策検討委員会にて周囲への影響があるか判定
　建築物等の倒壊や一部が落下した場合等に自らの敷地内で収まらず、周辺の建築物、通行人等の安全に著しく影響を及ぼす危険な状況にあるか関係部局と協議の上、判定する。

→ 該当しないと判定した場合 → **経過観察　任意の助言・指導**

↓ 「特定空家等」と判定する場合

判定２
当該物件の外観調査による判定（建築士に判定委託）
　専門家である建築士が空家等の危険度等の調査を行う。
　調査は、以下の項目に対し各手引き・マニュアル等により判定を行う。
　１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合
　「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）」
　２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合
　「宅地擁壁老朽化マニュアル（案）」

→ 該当しないと判定した場合 → **経過観察　任意の助言・指導**

↓ 「特定空家等」と判定する場合

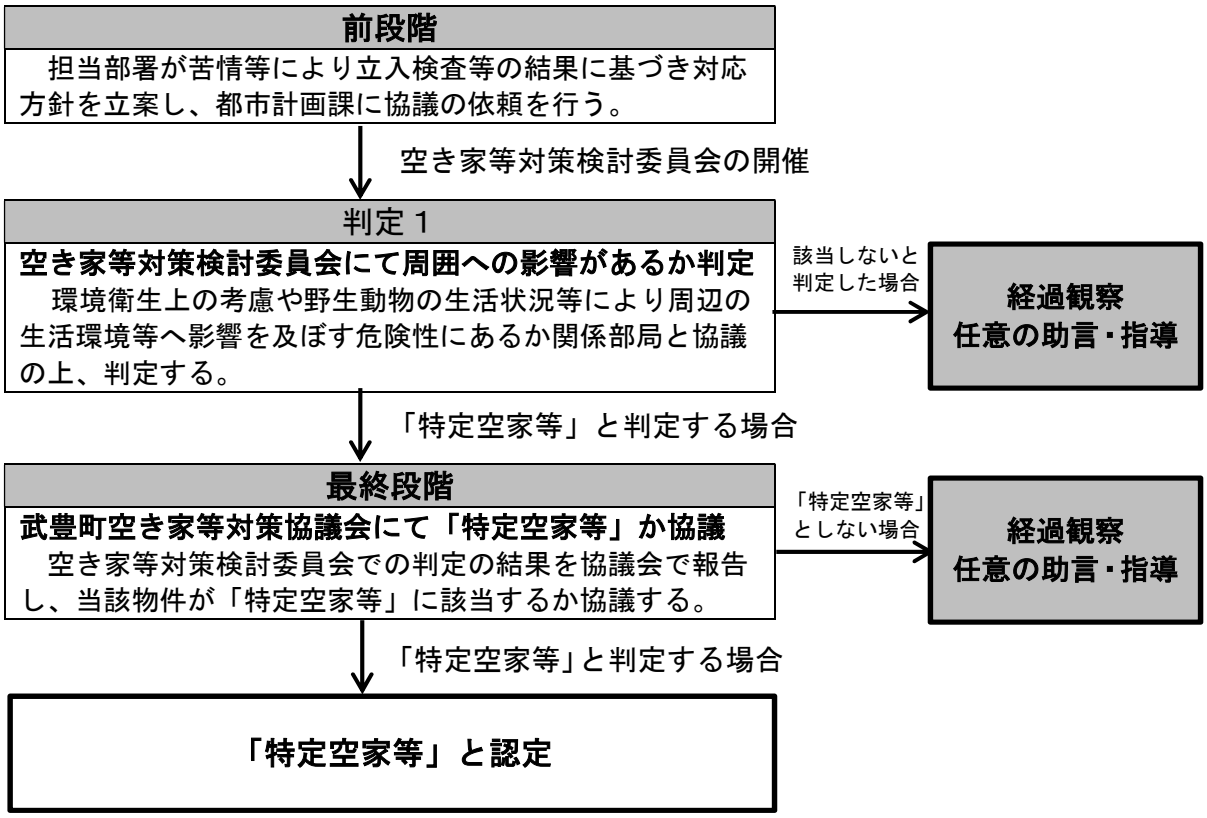
最終段階
武豊町空き家等対策協議会にて「特定空家等」か協議
　建築士による判定の結果を協議会で報告し、当該物件が「特定空家等」に該当するか協議する。

→ 「特定空家等」としない場合 → **経過観察　任意の助言・指導**

↓ 「特定空家等」と判定する場合

「特定空家等」と認定

パターンＢ
　ガイドライン第２章（１）内におけるパターンＡ以外の物件の場合



　なお、「空き家等対策検討委員会」及び「武豊町空き家等対策協議会」の事務局は、都市計画課とする。前段階での所有者への連絡・立入検査や「特定空家等」認定後の特措法に基づく「助言・指導」をはじめとする所有者等への通知等については、担当部署が行う。

２　評価基準
判定１　周囲への影響度の判定

判定１は、関係部局（※）からなる「空き家等対策検討委員会」にて以下の状態にある物件を「特定空家等」の候補とするか協議を行う。

状　　態
建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内におさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態。また、周囲に与えている悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えている状態。

判断基準としては、以下の項目を考慮しながら判定する。
・他の建築物や通行量の多い道路などへの危険が及ぶ範囲
・周辺敷地や隣地の用途（学校、病院など）を考慮
・周辺の道路（接道）の利用状況（通学路や幹線道路など）を考慮
・悪影響の程度、範囲や他の悪影響への誘因
・周囲の生活住民に健康被害を及ぼす可能性
・防犯上危険となる可能性
・他の法律や条例、指針等で基準外とみなされる目安　　など

判定１については、対象建築物等が存在する場所や環境等に応じて、悪影響の程度、実害の状況、危険等の切迫性等を含めて適宜判断する必要があるため、一律の判断基準を設けず、個々の状況に合わせて適切に判断する。

当該物件がガイドライン第２章（１）〔別紙１〕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（（２）（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等及び（ニ）屋上階段又はバルコニーを除く）にある物件の場合は、次ページ以降の判定２に進む。それ以外の物件の場合は、「空き家等対策検討委員会」及び「武豊町空き家等対策協議会」にて「特定空家等」か否かの協議を行う。

※関係部局とは、防災交通課、税務課、環境課、土木課、都市計画課を指し、建設部長及び各課長を「空き家等対策検討委員会」の出席者とする。

判定２　当該物件の外観調査による判定

当該物件がガイドライン第２章（１）〔別紙１〕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（（２）（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等及び（ニ）屋上階段又はバルコニーを除く）にある物件の場合は、専門家である建築士による外観調査を行い、「特定空家等」の条件を満たすか否かを判定する。

当該物件の危険状況により以下のとおり各手引き・マニュアルを基に判定する。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある物件	
判定資料	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）
判定方法	表２「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」による外観目視による判定（町が委託した建築士が実施） ※詳しい判定方法は、巻末資料２参照
特定空家等の候補基準	合算した評点１００以上のものを特定空家等の候補とする

２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある物件	
判定資料	宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）
判定方法	同マニュアルを基に外観目視により判定 （町が委託した建築士が実施） ※詳しい判定方法は、巻末資料３参照
特定空家等の候補基準	危険度評価区分の危険度大のものを特定空家等の候補とする

判定２の結果、「特定空家等」と判断した場合、判定１の「空き家等対策検討委員会」及び判定２での建築士による判定結果をもって「武豊町空き家等対策協議会」にて「特定空家等」か否かの協議を行う。

巻末資料１
「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）における「特定空家等」の判断の参考となる基準　〔別紙１〕～〔別紙４〕

〔別紙１〕　「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ　建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】
・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合
※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）
・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(ﾛ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(ｲ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ﾛ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ﾊ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ﾆ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙２〕　「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・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となっている。
	・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となっている。
	・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となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・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。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙４〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）、（2）又は（3）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

（2） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（3） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

外観目視による
住宅の不良度判定の手引き(案)

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

１．手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改良事業、小規模住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和３５年１１月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

２．不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

（１）不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第２条第４号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

（２）住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第１条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表１参照）」により不良度を評定し、合算した評点１００以上のものが不良住宅と判定される。

（３）外観目視により判定できる項目

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、本手引きでは、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、「住宅の不良度の測定基準」のうち、４つの判定区分・8 評定項目（表 2 参照）について、取りまとめた。

表１ 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）　※太字部分が外観目視の判定対象評定項目・内容

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)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が 7.5 センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	**外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの**	**25**	
		(4)床	主要な居室の床の高さが 45 センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが 2.1 メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(6)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)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**	
			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**	
		(3)外壁又は界壁	**イ 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、下地の露出しているもの**	**15**	
			ロ 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**	
		(4)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**	
			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	**(1)外壁**	**イ 延焼のおそれのある外壁があるもの**	**10**	50
			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**	
		(2)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔 壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	**屋根が可燃性材料でふかれているもの**	**10**	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
4	電気設備	(1)主要な居室の電燈	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(2)共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10	
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3)水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10	
			ロ 水栓を 10 戸以上で共用するもの	20	
6	排水設備	(1)汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	**雨樋がないもの**	**10**	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を 10 戸以上で共用するもの	20	
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を 10 戸以上で共用するもの	20	

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。

表２「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

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		
			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		
			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		50
			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　　点

※　界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

３．評定区分・評定項目別の判定の着眼点等

（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。

基礎が玉石の例　　基礎がない例

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：（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、柱又ははりは、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

評定内容＼評点	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。

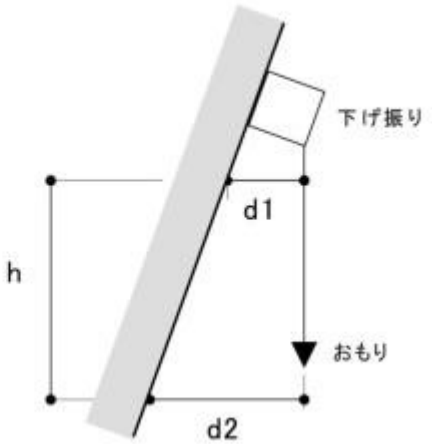
	傾　斜		判　定
柱	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
	(d/h)≧1/20	d≧60mm	住家の損害割合を50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	1/60≦(d/h)≦1/20	20mm≦(d/h)≦60mm	傾斜による損害割合15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	(d/h)<1/60	d<20mm	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損　傷　率	
基礎	損傷率 $\dfrac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}}$ ×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。

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・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）と評定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っては、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）
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・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）。

・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。

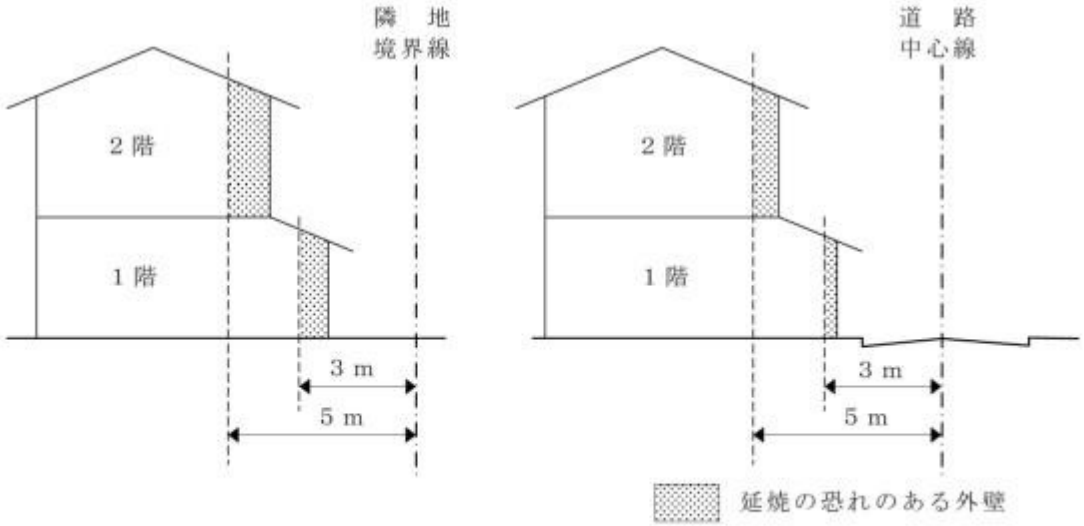


図１　延焼のおそれのある部分

・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、本評定項目においては、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

（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
○○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	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	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		
			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	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		
			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	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	10	50
			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

巻末資料３
宅地擁壁老朽化マニュアル（案）

1. 総説

1. 趣旨

本マニュアルは、宅地擁壁の老朽化等による危険度判定に関する標準的な評価方法を示したもので、地方自治体の行政担当者が宅地造成等規制法の規定に基づいて、勧告又は改善命令を適切に行うに際して参考に示すものです。

なお、本マニュアルは、今後の技術的知見の蓄積に応じて適宜見直していくものであること、地方自治体が独自の判断で事項を付加することなどを否定するものではないこと、を明らかにするため（案）と表示しています。

2 用語の定義

本マニュアルにおいて、宅地擁壁とは擁壁、排水施設及び構造物付近の宅地地盤をいいます。また、老朽化・劣化・風化については、以下に示すとおりとしています。

老朽化：古くなって使えなくなった状態（大局的）
劣化：ものの品質・性能が衰えること（部分的）
風化：空気や日光でものの品質・性能が変化すること（物理的）

3 利用対象

本マニュアルは、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内に存する１ｍを超える擁壁、排水施設及び構造物付近の宅地地盤の老朽化等による危険度判定を、地方自治体の行政担当者が行う際の参考に供するためのものですが、一般の造成地における宅地擁壁の危険度の把握や宅地造成等規制法に基づかない行政指導のために用いる場合にも有効なものと考えております。

4 判定の方法

本マニュアルにおける基本的な判定の方法は、目視に基づく点数法によるものとする。

5. 宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価

5.1 危険度判定評価の基本と方法

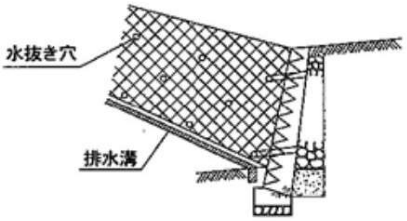
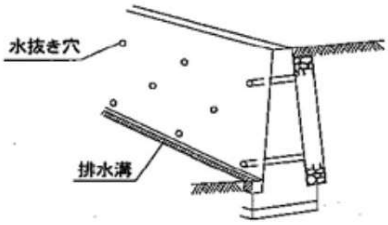
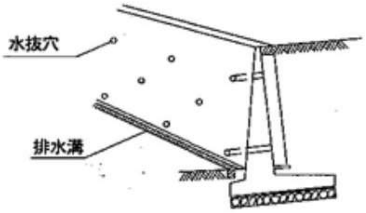
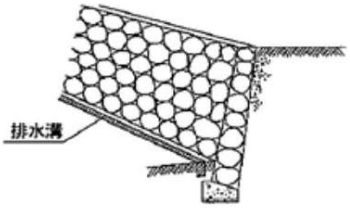
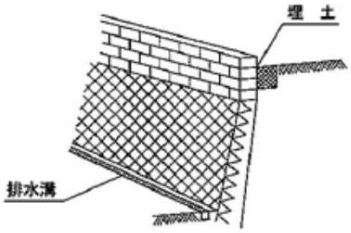
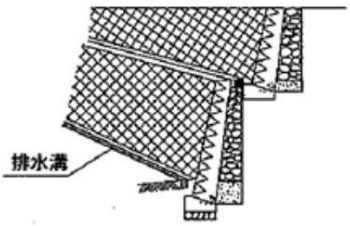
宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価では、擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）によるものとし、その宅地擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、総合的な評価を行うものです。

5.2 擁壁の種類

擁壁の種類については次のように分類し、配点を行います（形状については表－１参照）。

1. 練石積み・コンクリートブロック積み擁壁
2. 重力式コンクリート擁壁
3. 鉄筋コンクリート擁壁（プレキャストを含む）
4. 空石積み擁壁（野面石積み・玉石積み等を含む）
5. 増積み擁壁
6. 二段擁壁
7. 張出し床版付擁壁

表－1　擁壁の種類及び形状

	種類	形状
1	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁	
2	重力式コンクリート擁壁	
3	鉄筋コンクリート擁壁 （プレキャストを含む）	
4	空石積み擁壁 （野面石積み・玉石積み等を含む）	
5	増積み擁壁	
6	二段擁壁	
7	張出し床版付擁壁	

5.3 基礎点項目

●5.3.1 基礎点項目の解説

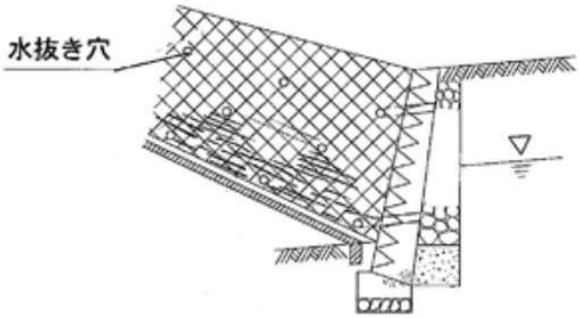
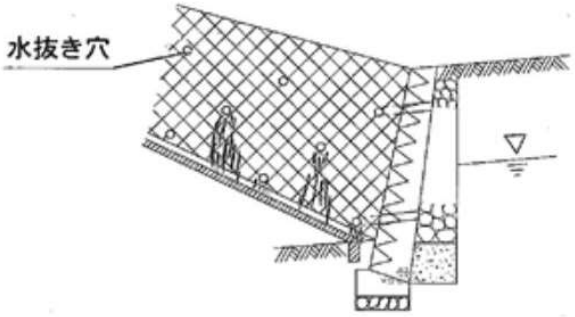
宅地擁壁の老朽化変状を事前に判断するための主な項目に関しては、以下のような事が明らかとなっています。

・ 湧水（湿潤、しみ出し、流出等も含む）の量と変状量は相関性が高い。
・ 排水施設、水抜き穴の不具合による地下水位の上昇は、擁壁の劣化に大きな影響を及ぼす。（宅地造成等規制法における勧告・改善命令においても、排水施設は防災上重要な役割を有するため、宅地内排水施設についても配慮している。）
・ 擁壁の高さとその変状量は相関性が高い。

●5.3.2 地盤条件

擁壁表面の湧水（浸潤及びにじみ出し・流出等も含む）状況を表－２で示すように分類し、表－８による配点を行います。

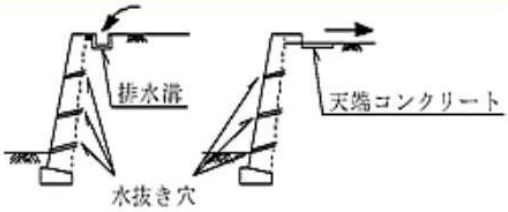
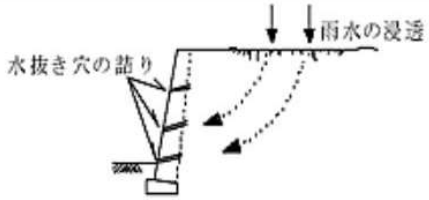
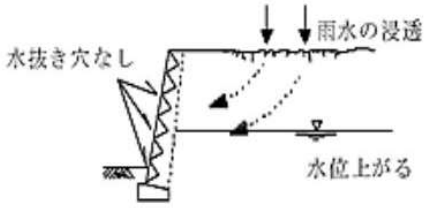
表－2 湧水の状況分類表

	分類	内容	形状
良い	3	擁壁表面がかわいている。	
	2	常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる状態。	
悪い	1	水がしみ出し、流出している。 水抜き穴はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がある場合。	

●5.3.3 構造諸元

水抜き穴及び排水施設の状況を表－３で示すように分類し、表－８による配点を行います。ただし、空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況についてのみ区分します。

表－3　排水施設等の設置状況分類表

	分類	内容	形状
良い	3	3m²に1ヶ所で内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設があるかまたは、天端付近雨水の地盤への浸透が阻止されている場合。	
	2	水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が浸透し水抜穴の詰りが生じている状況にある場合。	
悪い	1	水抜き穴が設置されていないか、3m²に1ヶ所で内径75mm以上を満たしていない場合で雨水が浸透しやすい状況である場合。	

（２）擁壁高さ

擁壁高さについては１ｍを超えるものを対象とし、その最大地上高さに応じて表－８による配点を行います。

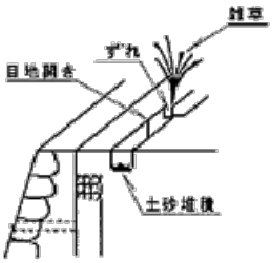
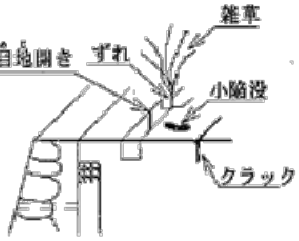
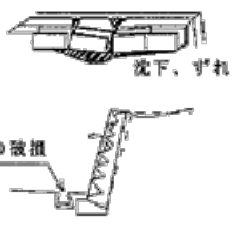
●5.3.4 障害状況

（１）排水施設の障害

排水施設の障害の程度を表－４で示すように分類し、表－８による配点を行います。また、排水施設の障害のそれぞれの状況を以下に示します。

障害Ａとは、擁壁天端の排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂するなどその排水機能を損なうものを示します。さらに、排水溝の目地部分がずれるなど、擁壁背面部に水が侵入する状況等を示します。
障害Ｂとは、擁壁の水抜き穴の詰まり、擁壁のクラック（ひび）や目地からの湧水、天端の小陥没などがある状況等を示します。
障害Ｃとは、障害Ｂに加え、破損、沈下、ずれなどがあり、排水機能が失われている状況等を示します。

表―４　排水施設の障害の程度（Ａ，Ｂ，Ｃ）の説明

タイプ	障害	障害Ａ	障害Ｂ	障害Ｃ
全擁壁共通	排水施設の変状			
（２）劣化障害	主な現象の説明	天端排水溝にずれ、欠損がある。又は天端背面にクラックが見られる。	左に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没も見られる。	左に加え、破損があり、排水機能が失われている。

劣化障害の程度は、擁壁のタイプにより異なるため、表－５、６で示すように分類し、表－８による配点を行います。また、劣化障害のそれぞれの状況を以下に示します。ただし、空積み擁壁は対象外です。

１）練石積み・コンクリートブロック積み擁壁

障害Ａとは、擁壁の石積み、又はコンクリートブロックの表面が風化により摩耗し、ざらざらとなっている状況等を示します。
障害Ｂとは、表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している状況等を示します。
障害Ｃとしては、表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石も見られるなど風化の末期状況等を示します。

２）重力式・鉄筋コンクリート擁壁

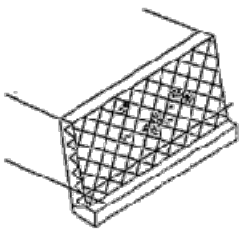
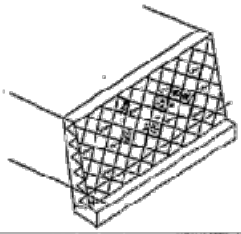
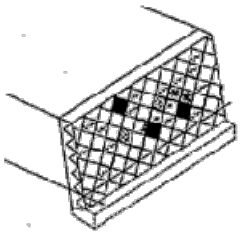
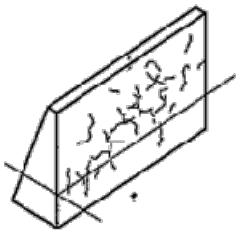
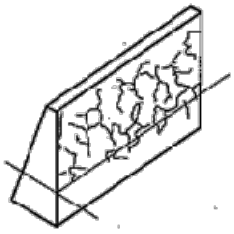
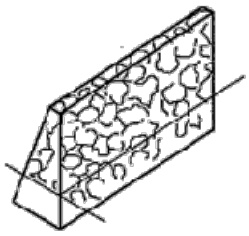
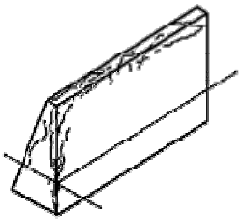
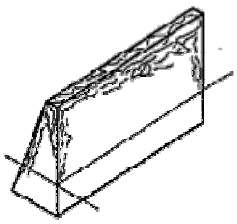
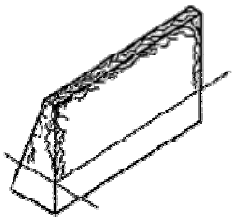
1. 全面劣化障害

障害Ａとは、擁壁全面に規則性のないクラックが散見される状況等を示します。
障害Ｂとは、障害Ａに加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している状況等を示します。
障害Ｃとは、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確となり、そのクラック幅も大きくなる状況等を示します。

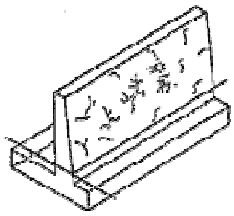
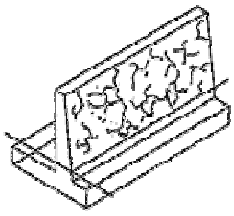
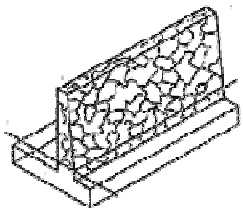
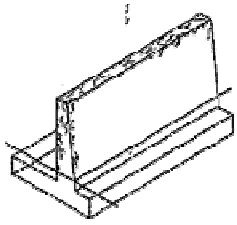
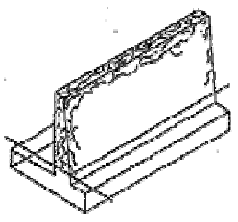
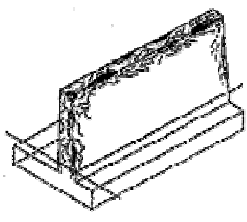
2. 端面劣化障害

障害Ａとは、積雪寒冷地等における凍害により擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している状況等を示します。
障害Ｂとは、擁壁端面周辺の長手方向に沿ってクラックが多数発生している状況等を示します。
障害Ｃとは、凍害によるポップアウトやスケーリング現象を生じるなど、擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている状況等を示します。

表－5：劣化障害の程度（A，B，C）の説明(1)

タイプ	障害	障害 A	障害 B	障害 C
練石積み・コンクリートブロック積み擁壁	劣化（風化、湧水等による侵食）			
	主な現象の説明	表面が摩耗しざらざらしている。	合わせ目の破損が目立つ。	表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石も見られる。
	主な想定原因	・風化の初期。	・風化の中期。	・風化の末期。
重力式コンクリート擁壁	全面劣化（アルカリ骨材反応）			
	主な現象の説明	擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。	擁壁全面全体に規則性のない、または亀甲状のクラックが発生している。	擁壁全面全体に亀甲状のクラックが発生しておりクラック幅も大きい。
	主な想定原因	・アルカリ骨材反応 ・混和材の不均一な分散 ・長時間の練混ぜ ・セメントの異常凝結 ・骨材中の泥分混入	・アルカリ骨材反応	・アルカリ骨材反応
	端面劣化（凍害）			
	主な現象の説明	擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。	擁壁端面周辺の長手方向に沿って細かなクラックが多数発生している。	擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、かつ角が欠け落ちている。
	主な想定原因	・凍害	・凍害	・凍害 ・凍害によるポップアウト、スケーリング

表－6：劣化障害の程度（A，B，C）の説明(2)

タイプ	障害	障害 A	障害 B	障害 C
鉄筋コンクリート擁壁	全面劣化（アルカリ骨材反応）			
	主な現象の説明	擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。	擁壁全面全体に規則性のない、または亀甲状のクラックが発生している。	擁壁全面全体に亀甲状のクラックが発生しておりクラック幅も大きい。
	主な想定原因	・アルカリ骨材反応 ・混和材の不均一な分散 ・長時間の練混ぜ ・セメントの異常凝結 ・骨材中の泥分混入	・アルカリ骨材反応	・アルカリ骨材反応
	端面劣化（凍害）			
	主な現象の説明	擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。	擁壁端面周辺の長手方向に沿って細かなクラックが多数発生している。	擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、かつ角が欠け落ちている。
	主な想定原因	・凍害	・凍害	・凍害 ・凍害によるポップアウト、スケーリング

（３）白色生成物障害

白色生成物障害の程度は、擁壁のタイプにより異なるため、表－７で示すように分類し、表－８による配点を行います。また、白色生成物障害のそれぞれの状況を以下に示します。ただし、空積み擁壁は対象外です。

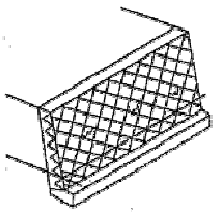
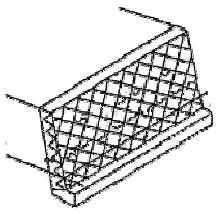
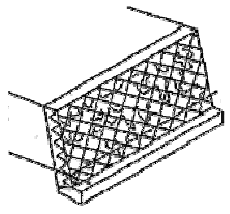
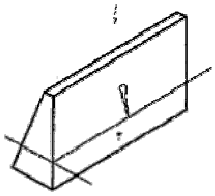
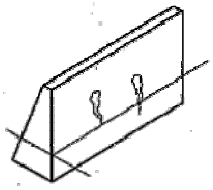
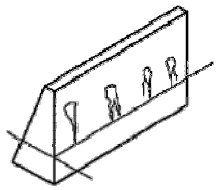
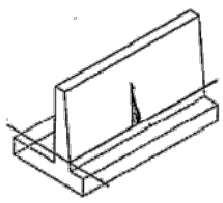
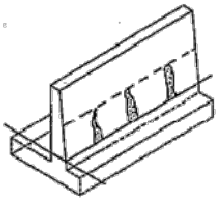
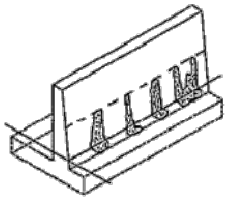
１）練石積み・コンクリートブロック積み擁壁

障害Ａとは、積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が折出している状況等を示します。
障害Ｂとは、積石の数箇所から白色生成物が折出しており、その高さが一定である状況等を示します。
障害Ｃとは、積石の全面に白色生成物が折出し、漏水も見られる状況等を示します。

２）重力式・鉄筋コンクリート擁壁

障害Ａとは、擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が折出している状況等を示します。
障害Ｂとは、擁壁表面の数箇所のクラックを生じている部分に、白色生成物が析出している状況等を示します。
障害Ｃとは、擁壁全面に白色生成物が折出し、漏水も見られる状況等を示します。

表－7：白色生成物障害の程度(A,B,C)の説明

タイプ	障害	障害Ａ	障害Ｂ	障害Ｃ
練石積み・コンクリートブロック積み擁壁	白色生成物（裏込コンクリートのクラック）			
	主な現象の説明	積石の一部から白色生成物が折出している。	積石の数箇所から白色生成物が折出している。またその高さが一定である。	積石の全面に白色生成物が折出し、漏水も見られる。
	主な想定原因	・裏込コンクリートにクラックが入っている。	・裏込コンクリートにクラックが入り練石の目地に隙間ができている。	・裏込コンクリート全体にクラックが発生している可能性がある。 ・コンクリートブロックのアルカリ骨材反応
重力式コンクリート擁壁	白色生成物の析出（コンクリートの背面からのクラック）			
	主な現象の説明	壁面の一部から白色生成物が析出している。	壁面の数箇所から白色生成物が折出している。また、その高さが一定である。	壁面全体に白色生成物が析出し、漏水も見られる。
	主な想定原因	・コンクリート背面からクラックが入っている。	・コンクリート背面に数箇所クラックが入っている。	・コンクリート背面全体にクラックが発生している可能性がある。 ・コンクリートのアルカリ骨材反応。
鉄筋コンクリート擁壁	白色生成物の析出（コンクリートの背面からのクラック）			
	主な現象の説明	壁面の一部から白色生成物が折出している。	壁面の数箇所から白色生成物が折出している。また、その高さが一定である。	壁面全体に白色生成物が折出し、漏水も見られる。
	主な想定原因	・コンクリート背面からクラックが入っている。	・コンクリート背面に数箇所クラックが入っている。	・コンクリート背面全体にクラックが発生している可能性がある。 ・コンクリートのアルカリ骨材反応。

5.4 基礎点項目と配点

擁壁の基礎点を求めるには、まず以下の表－８により各項目で配点を行います。
次に各項目の配点から、環境条件（ａ）の中で最も大きな配点と、障害条件（ｂ）の中で最も大きな配点の数値を加算します。これが擁壁の基礎点となります。

擁壁の基礎点＝ 環境条件（ａ）の最大配点値＋ 障害状況（ｂ）の最大配点値

表－8:擁壁の基礎点項目と配点表

区分			項目	分類	配点	備考
基礎点	環境条件（a）	地盤条件	湧水	Ⅲ	0	擁壁背後地盤からの擁壁表面に対する湧水程度を示したものである。
				Ⅱ	0.5	
				Ⅰ	1.0	
		構造諸元	排水施設等	Ⅲ	0	空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況のみについて区分する。
				Ⅱ	1.0	
				Ⅰ	2.0	
			擁壁高さ	1m<H≦3m	0	H：擁壁の最大地上高さ
				3m<H≦4m	1.0	
				4m<H≦5m	1.5	
				5m<H	2.0	
	障害状況（b）		排水施設の障害	異常なし	0	天端排水溝のずれや水抜き孔の詰まりなど、排水施設の機能障害状況を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	
			劣化障害	異常なし	0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、風化・湧水等による浸食程度の劣化状況を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、アルカリ骨材反応の全面劣化及び当該の端面劣化状況を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	
			白色生成物障害	異常なし	0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は裏込コンクリートのクラックによる白色生成物を示している。また、重力式及び鉄筋コンクリート擁壁は、コンクリートの背面からのクラックによる白色生成物の折出を示している。
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	

5.5 宅地擁壁の変状点項目

宅地擁壁の老朽化変状の形態は、各種擁壁の種類にかかわらず同様の項目に整理し、変状の程度を以下のように三つに分類します

1．小変状
変状を生じているが、その部分を補修することにより、その機能が回復するもの（使用限界状態）。

2．中変状
被災を受けており、補修または部分的な改修によりその機能が回復するもの（損傷限界状態）。

3．大変状
致命的な打撃を受け、その機能を失っているもの。また、復旧には全体の改修を要するもの（終局限界状態）。

表－9：宅地擁壁の変状点項目と配点表

区分		程度 / 擁壁種類 / 項目	小変状						中変状						大変状					
			鉄筋コンク	重力式コンク	練石積み CB積み	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積み CB積み	増積み	二段	張出し	鉄筋コンク	重力式コンク	練石積み CB積み	増積み	二段	張出し
変状点	擁壁	縦クラック	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5
		コーナー部クラック	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0
		水平移動	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5
		横クラック	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0
		不同沈下	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5
		目地の開き	3.0		4.0	4.5	5.0	5.5	4.5		5.5	6.0	6.5	7.0	6.0		7.0	7.5	8.0	8.5
		ふくらみ			4.5	5.0	5.5	6.0			6.0	6.5	7.0	7.5			8.0	8.5	9.0	9.5
		傾斜・折損	4.0	4.5	5.0	6.0	6.5	7.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	9.5
		鉄筋の腐食 注2	4.5			6.0	6.5	7.0	6.0			7.5	8.0	8.5	8.0			9.5	10.0	10.0
		張出し床版付擁壁の支柱の損傷						8.0						9.0						10.0
		空石積み擁壁の変状	5.0						6.5						8.0					

ただし、小変状にも該当しない微小な変状の場合の配点は0点とする。
注１）　コンク：コンクリート
ＣＢ　：コンクリートブロック
注２）　鉄筋コンクリートの場合のみ考慮する。

5.6 危険度の評価

擁壁の危険度の評価は、表―８の基礎点（配点の最大値ａ＋ｂ）に、表―９の変状点（配点の最大値）を加算した値を、表－10に示す「点数の最大値」として危険度評価区分により行います。

危険度評価区分（点数の最大値）＝ 基礎点＋ 変状点

表－10：宅地擁壁の危険度評価区分

点数の最大値	危険度評価区分	評価内容
5.0点未満	小	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。
5.0点以上～9.0点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0点以上	大	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対しての勧告・改善命令の発令を検討する必要があり、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条　この法律は、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（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）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する。

（定義）

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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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する。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、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的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　その他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に必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項
九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
（協議会）
第七条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
（都道府県による援助）
第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
（立入調査等）
第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、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。
５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
（空家等の所有者等に関する情報の利用等）
第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。
（空家等に関するデータベースの整備等）
第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置

を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　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の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の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。

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った場合においては、第三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、第三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　第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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　第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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。
（財政上の措置及び税制上の措置等）
第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。
（過料）
第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。
附　則
（施行期日）
１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
（検討）
２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

（平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。
空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項 の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附　則
この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

第２期武豊町空き家等対策計画

令和３年４月
武豊町役場

〒４７０－２３９２
愛知県知多郡武豊町字長尾山２番地
ＴＥＬ：０５６９－７２－１１１１