

老朽危険家屋に係るガイドラインの概要

○名 称

放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン(平成 25 年 3 月版)

○策定者

大阪府及び府内全市町村(建築指導担当)

○ガイドラインの概要

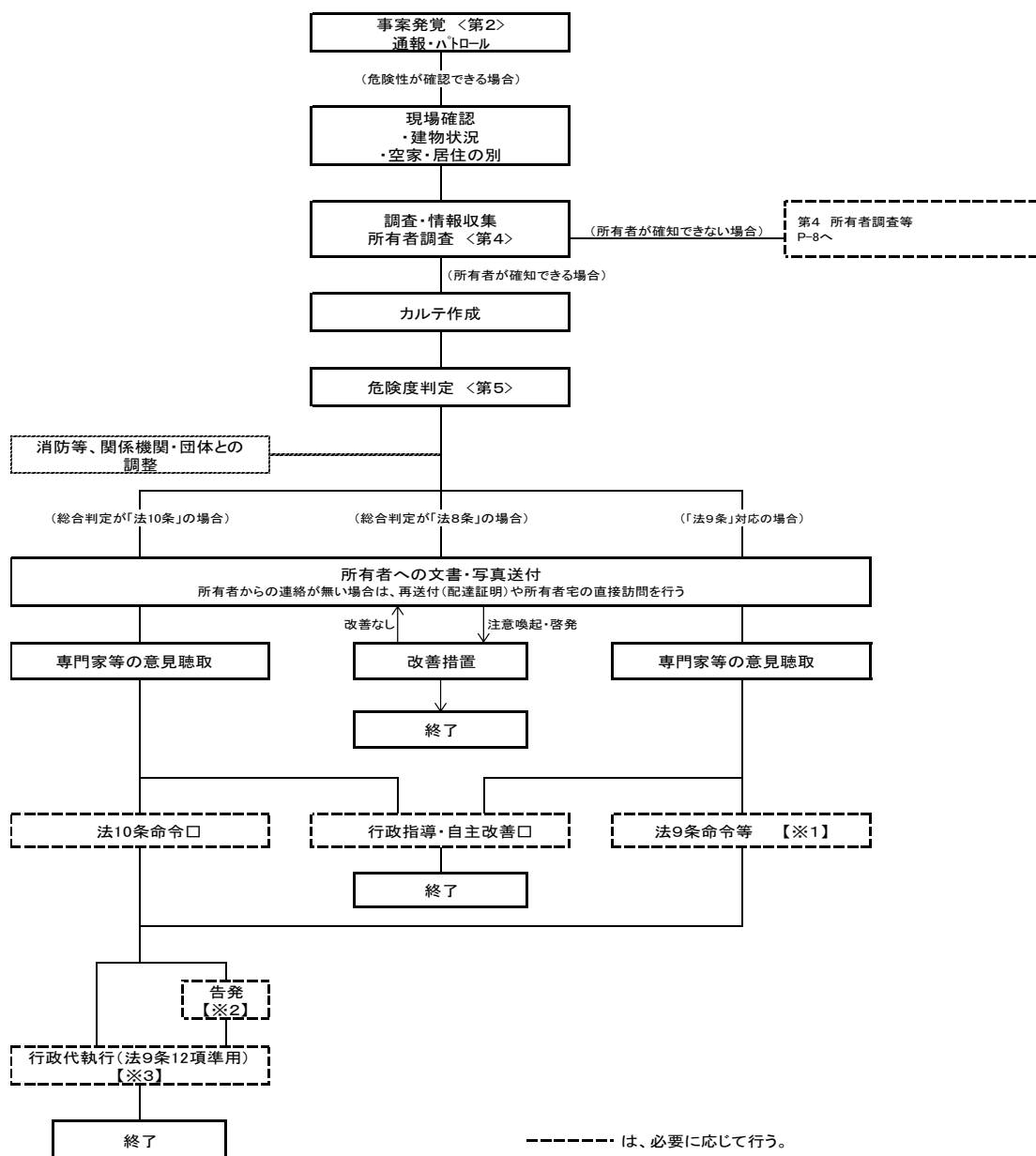
放置された空き家等老朽危険家屋は、防災、防犯、ゴミ、衛生、風景、景観など、様々な分野に関わるとともに、その対応については、各市町村の組織体制、地元の状況等により大きく異なり、一律に規定しきれないため、本ガイドラインは、府内全市町村の建築基準法に係る部局が運用しやすく、日常業務に活用しやすいもので、各市町村の実情・自主的な判断に基づき柔軟に活用できるものとし、事案発覚から処理までの作業フロー(別紙(1))や危険度の判定基準等(別紙(2))等(※)としてとりまとめた。

※放置された空き家等老朽危険家屋の対策については、今後様々な対策や試みが進み、新たな法整備・国の技術的助言の発出等されることも想定される。このガイドラインも、これらの動向を勘案しつつ、適宜、内容の更新・修正等を行っていく予定である。

事案発覚から処理までの作業フロー

- ・「大阪府が特定行政庁（建築基準法第2条第35号に規定。以下、同じ。）である市町村の区域」と「地元市が特定行政庁である区域」では、それぞれの基礎自治体の法的位置づけ・役割が異なることから、自ずと事案発覚から処理までの作業フローが異なってくる。
- ・下記は、大阪府が特定行政庁である市町村の区域としてのフローである。

大阪府が特定行政庁である市町村の区域の場合



【※1】:「違反建築物等取締の手引き」参照

【※2】:「告発処理要領(H19.4、大連協)」参照

【※3】:「行政代執行処理要領(H22.3)大連協」参照

注)

・危険度判定表の作成:建築士の資格を有する2名以上での対応が望ましい

・専門家等:判定結果が100点以上で、法第10条第3項の是正命令(除却に限る)を行おうとする場合に、命令の客観性・妥当性をより確保するため、専門家等に意見聴取を行う。

危険度の判定基準等

放置された老朽危険空き家の判定表

作成日 _____

1. 「建築物の崩壊・落下の危険度」判定表

判定者 _____

| 部 位 | 部位別危険度 | | | |
|--------------------------------|---|---|--|-----|
| | Aランク | Bランク | Cランク | 評点※ |
| 柱、梁の状況 | 25点 柱・梁に傾斜、腐朽又は破損等が生じており、小修理を要すもの | 50点 柱の傾斜が著しく、数本に腐朽又は破損が生じており、梁が腐朽、破損し、大修理を要すもの | 100点 柱・梁の腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危惧があり、建築物の除却が必要なもの | 点 |
| 外壁の状況 | 12.5点 外壁面の一部に剥落、破損等があり、小修理を要すもの | 25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損が生じており、大修理を要すもの | / | 点 |
| 屋根の状況 | 12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要すもの | 25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要すもの | 50点 屋根が柱、梁の状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危惧があり、建築物の除却が必要なもの | 点 |
| 建築物の危険度（部位別の危険度「評点」の合計） | | | | 点 |

※評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策（修理等）の規模の大きさを点数化したもの

2. 「第三者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表

| 判定要素 | | 判定 |
|--|----------------------|------------------|
| ①敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第三者へ危害を及ぼす恐れ | | □有・□無 |
| | 無い場合の理由 | |
| ②地元市町村長からの意見及び要請（公文書で提出） ※ | コメント： （周辺住民の意見含む） | □意見有 □要請有 |

※については、大阪府が特定行政庁である市町村の区域について適用する。

3. 総合判定

| 危険度※1 | 危害を及ぼすおそれ | | 対応 | | |
|---------------------|-----------|-------|--------------|-----------------------|--------|
| | ※2 | 要請有※3 | 是正内容※4 | 法的措置※5 | 総合判定※6 |
| 評点合計が 100点以下のもの | 無 | | 部分是正 経過観察 | 8条に基づく助言 (お知らせ・啓発) | |
| | | 有 | 部分是正 | 8条に基づく助言(お知らせ・啓発)・要請 | |
| | | 要請有※3 | 除却・部分是正 | 10条に基づく命令 | |
| 評点合計が 100点を越えるもの | 無 | | 除却・部分是正 | 8条に基づく助言(お知らせ・啓発)・要請 | |
| | | 有 | 除却・部分是正 | 10条に基づく命令 | |
| | | 要請有※3 | 除却 | 10条に基づく命令 | |

※1 危険度：1.「建築物の崩壊・落下の危険度」判定表の建築物の危険度（部位別危険度の「評点」の合計を指す。

※2 危険を及ぼす恐れ：2.「第三者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表の①の判定を指す。

※3 要請：2.「第三者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表の②の判定の要請の有を指す。

※4 是正内容の「除却」とは建築物全体の除却を指し、「部分是正」とは一部除却、修繕、補強、囲い込み等を指す。

※5 違反がある場合は、本総合判定にかかわらず、法9条に基づき対応する。

※6 総合判定：該当する欄に「○」を記入する。

□補足

- ・本判定基準は、「応急危険度判定」と「住宅地区改良法に基づく不良度の測定基準」を参考として、法10条の適用に係る判断根拠としてよりふさわしい判定基準とするため、主要構造部の外観調査を前提とした「部位別危険度」の評点によるものとした。
- ・事案発生時に連絡会議等で情報共有・検討を行い、府内での判定基準の運用の平準化を図るとともに、判定基準の客観性・妥当性を確認する。

○放置された空き家等老朽危険家屋の判断基準事例写真(参考)

<柱、梁の状況>

A ランク 柱に傾斜、腐朽又は破損等が生じており、小修理を要すもの (25 点)



B ランク 柱の傾斜が著しく、数本に腐朽又は破損が生じており、梁が腐朽、破損し、大修理を要すもの (50 点)



C ランク 柱の腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危惧があり、建築物の除却が必要なもの (100 点)



<外壁の状況>

A ランク 外壁面の一部に剥落、破損等が生じており、小修理を要すもの (12.5 点)



B ランク 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損が生じており、大修理を要すもの (25 点)



＜屋根の状況＞

A ランク 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、
小修理を要すもの（12.5点）



B ランク 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、
大修理を要すもの（25点）



C ランク 屋根が著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が
生じており、落下の危惧があり、柱、梁の状況によっては建築物の除却が
必要なもの（50点）

