

益城町空家等対策計画



arigato MASHIKI
KUMAMOTO

令和7年3月

目次

第1章	計画の基本的な事項	1
1.	計画の目的	1
2.	計画の位置づけ	2
3.	対象地区	2
4.	対象とする空家等の種類	3
5.	本計画における「空き家」と「空家」の定義について	5
6.	計画期間	5
第2章	空家の現状と課題	6
1.	本町の状況	6
2.	本町の空家等の現状	8
3.	本町の空家等対策における課題	24
第3章	空家等対策の方針と実施体制	26
1.	基本的な方針	26
2.	空家等対策の実施体制	28
3.	各主体の役割	29
4.	空家等の実態調査	31
5.	空家等の適切な管理の促進	33
6.	空家等及び跡地の活用の促進を図るための指針	38
7.	管理不全空家等に対する措置	39
8.	特定空家等に対する措置	41
9.	相談窓口の整備	44

10. その他の空家等対策の実施に関し必要な事項	45
資料編	46
1. 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）	46
2. 行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）	65
3. 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）	69
4. 益城町空家等外観調査票	70
5. 管理不全空家等・特定空家等への認定検討フロー	114

第1章 計画の基本的な事項

1. 計画の目的

少子高齢化や核家族化の進行により、全国的に空き家が増加しています。総務省の令和5年住宅・土地統計調査では、全国の空き家数は約900万戸と推計され、総住宅数に占める空き家率は13.8%になっています。適切な管理が行われないまま放置されている空き家は、防災・防犯・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、生活環境に悪影響を及ぼすため、早急な対策の実施が求められています。本町では平成28年の熊本地震による空き家の倒壊や取り壊しなどにより、空き家率は全国と比べて令和5年度時点では7.3%と低い水準となっていますが、少子高齢化に伴い、今後空き家が増加することが懸念されています。

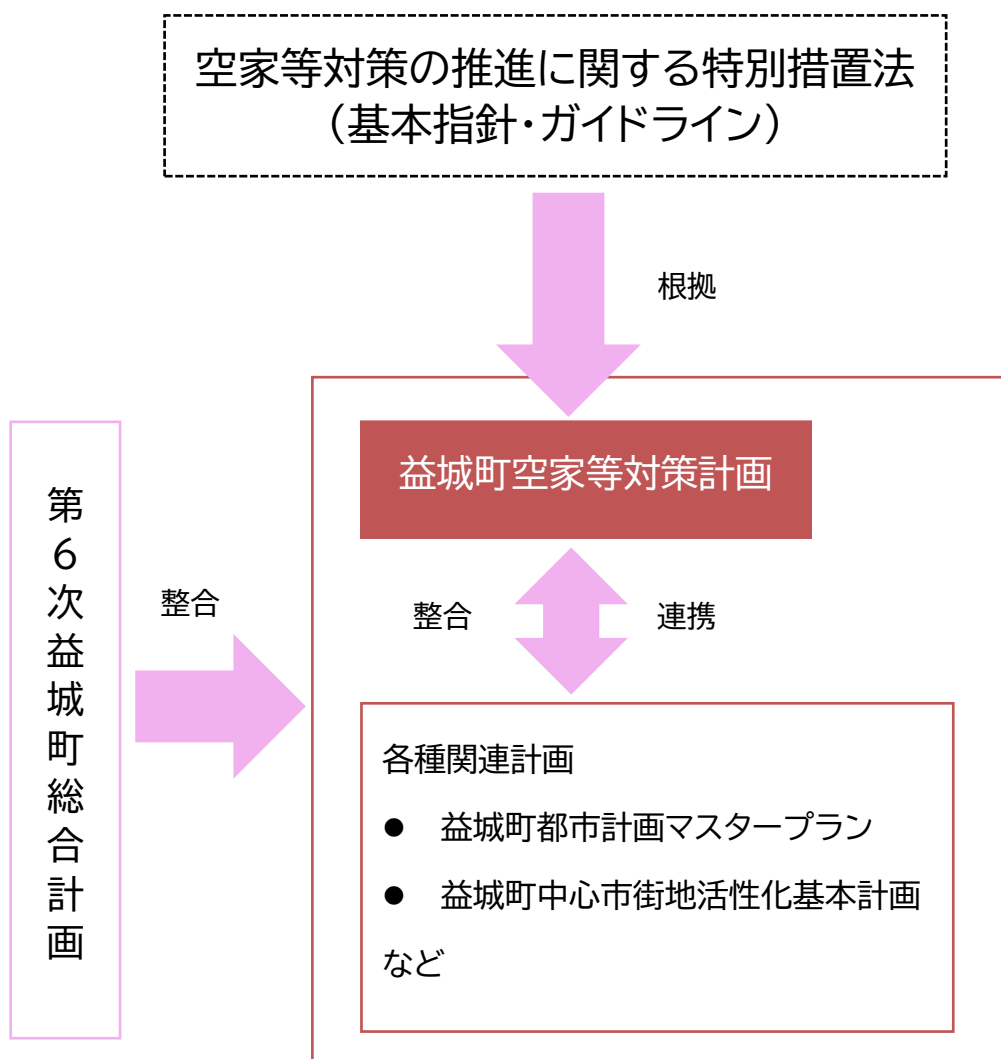
平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年12月13日改訂）（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月から完全施行されましたが、法第4条において、地方公共団体の責務として「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」と規定されています。

また、令和5年12月の法改正により、空家等の所有者の責務として「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するように努めなければならない。」と規定されました。

これを踏まえて、本町では「益城町空家等対策計画」を策定し、空家等の発生の予防、管理不全の空家等の解消、空家等及び跡地の有効活用等の様々な取り組みを実施することで、町民の生活環境の保全を図るとともに、持続可能な地域づくりを実現していきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条に規定される「空家等対策計画」として、令和6年に発足した「益城町空家等対策協議会」での協議を踏まえ策定します。第6次益城町総合計画を上位計画とし、国、県の計画との整合性を図った内容とします。また、法に基づく基本指針、ガイドラインを踏まえた内容とします。



3. 対象地区

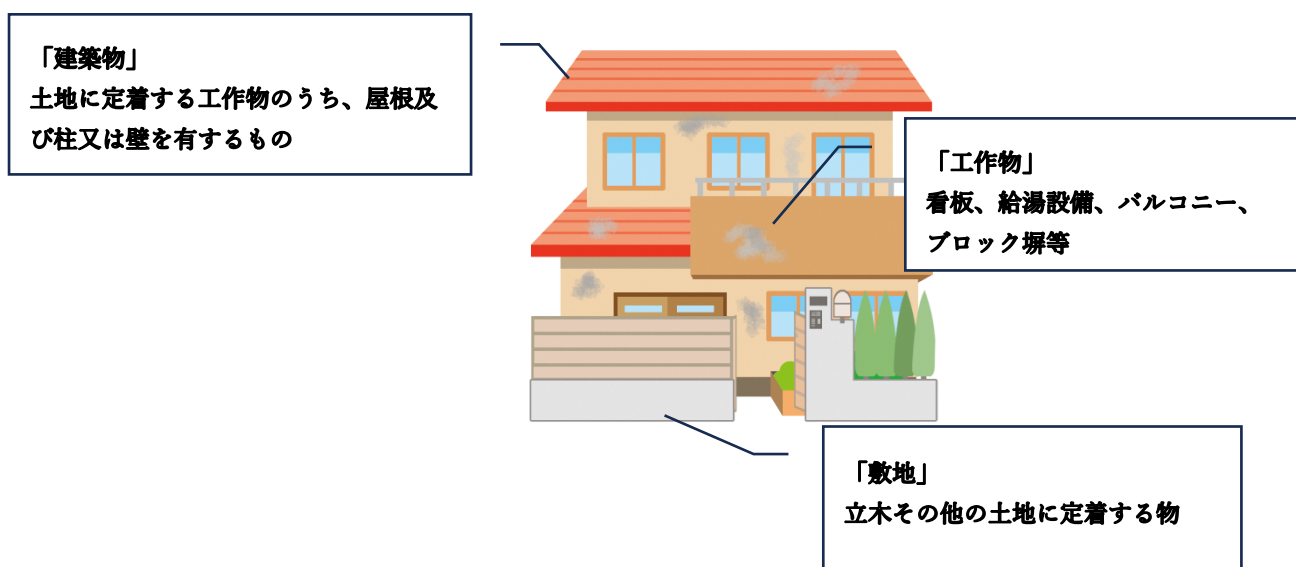
空家等は概ね町内全域に分布していることから、本計画における空家等に関する施策を実施する対象地区は、「益城町全域」とします。

4. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項の規定による「空家等」及び法第 2 条第 2 項の規定による「特定空家等」とし、活用促進の観点からそれらを除去した場合の跡地についても対象とします。

(1) 空家等（法 2 条第 1 項）

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。）という。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) 特定空家等（法第 2 条第 2 項）

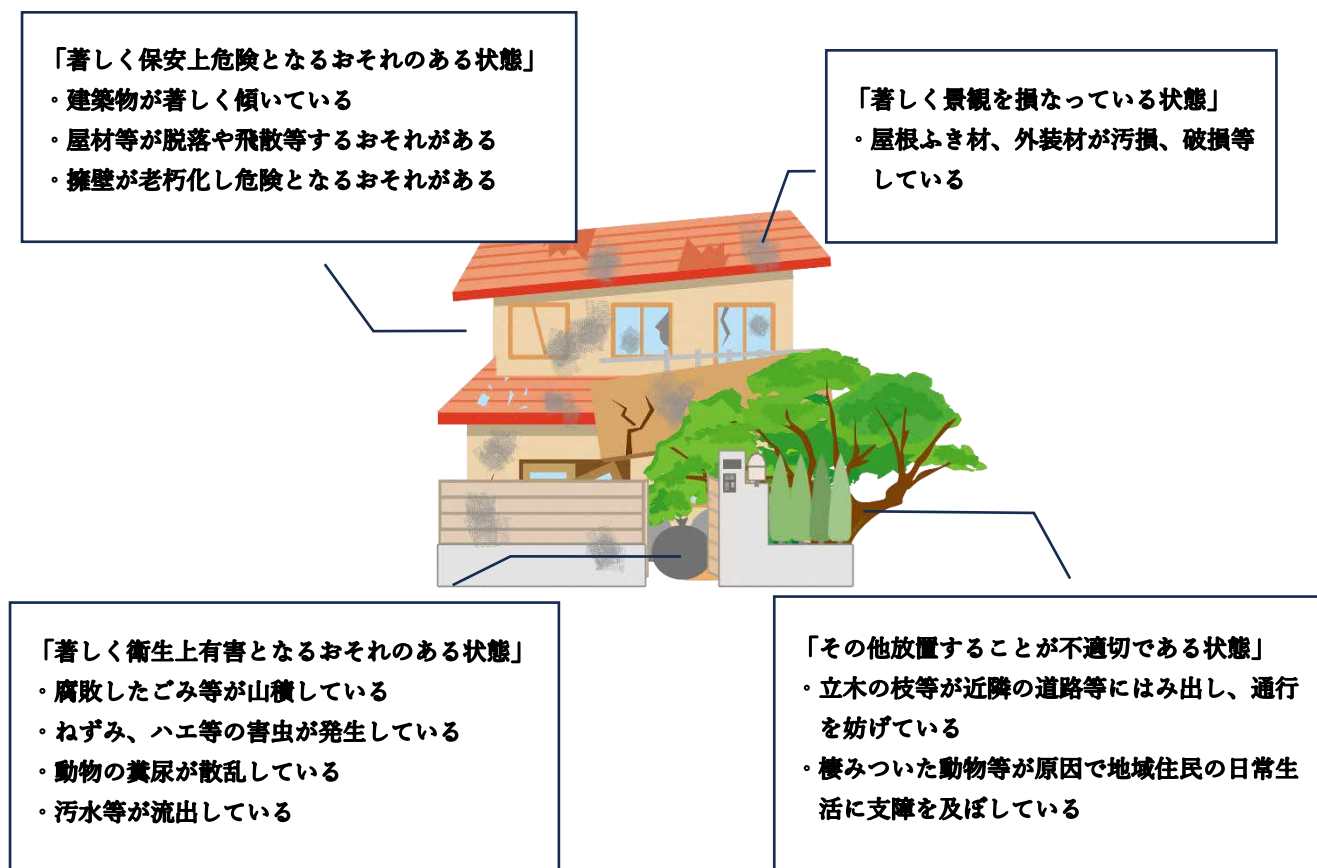
（ア）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

（イ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態

（ウ）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

（エ）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

上記の状態にあると認められる空家等をいう。



5. 本計画における「空き家」と「空家」の定義について

本計画では「空き家」と「空家」の定義については、令和5年住宅・土地統計調査用語を用いて以下のとおりとします。

(1) 「空き家」

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」を含むものを指します。

(2) 「空家」

空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、及び「売却用の空き家」を含むものを指します。したがって、長期（3か月以上）にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅、及び売却のために空き家になっている住宅を「空家」とします。

空き家

区分		内容
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

空き家

（参考：令和5年住宅・土地統計調査用語の解説より）

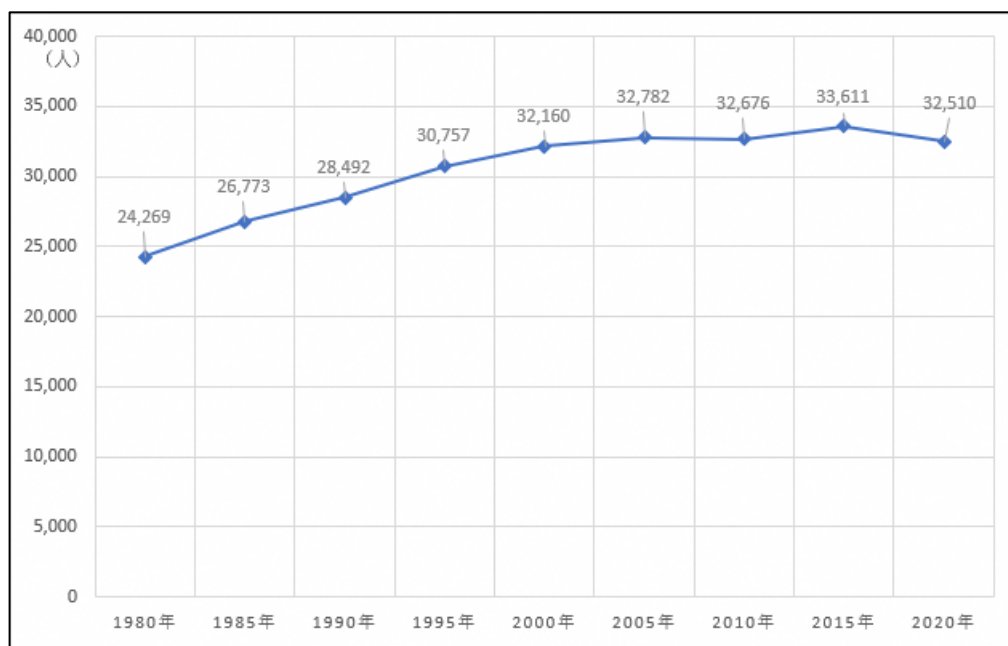
6. 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年4月から令和12年3月までの5年間とし、社会情勢の変化等、必要に応じて内容を見直します。

第2章 空家の現状と課題

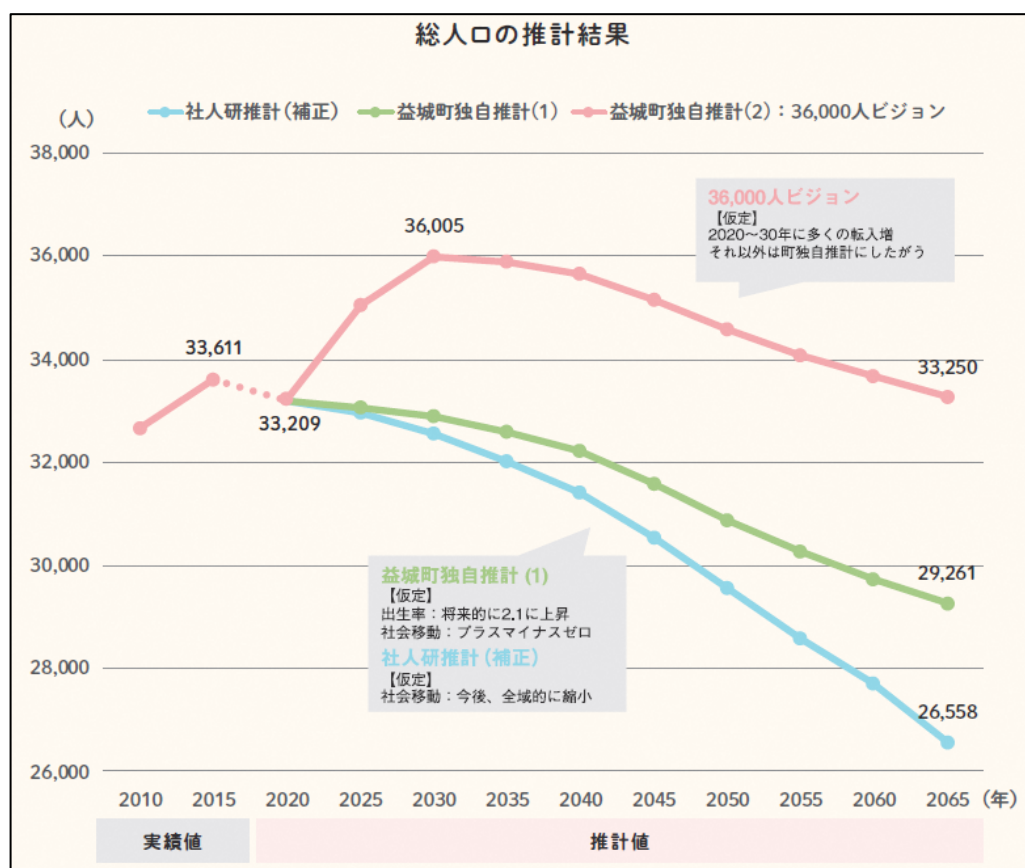
1. 本町の状況

本町の人口は、昭和 55 年（1980 年）の国勢調査時以降、概ね増加傾向にあり、昭和 55 年（1980 年）の国勢調査時とピーク時の平成 27 年（2015 年）を比較すると、9,342 人（138.5%）の増加となっています。しかし、平成 28 年（2016 年）の熊本地震の影響により減少に転じ、令和 2 年（2020 年）には前回調査時より 1,101 人減少しています。



出典) 総務省「国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計を基にした推計では、2015年をピークに減少に転じ、2065年には26,558人になると予測されています。他方、本町が掲げる「益城町人口ビジョン2018」（平成30年12月）においては、合計特殊出生率が将来的に2.1まで上昇し、社会移動がプラスマイナスゼロになるとする益城町独自推計により、2065年には29,261人になると予測しています。また、2030年に総人口36,000人を目指す「36,000人ビジョン」においては、2065年には33,250人と、熊本地震前の2015年の人口とほぼ同じ水準になると予測しています。



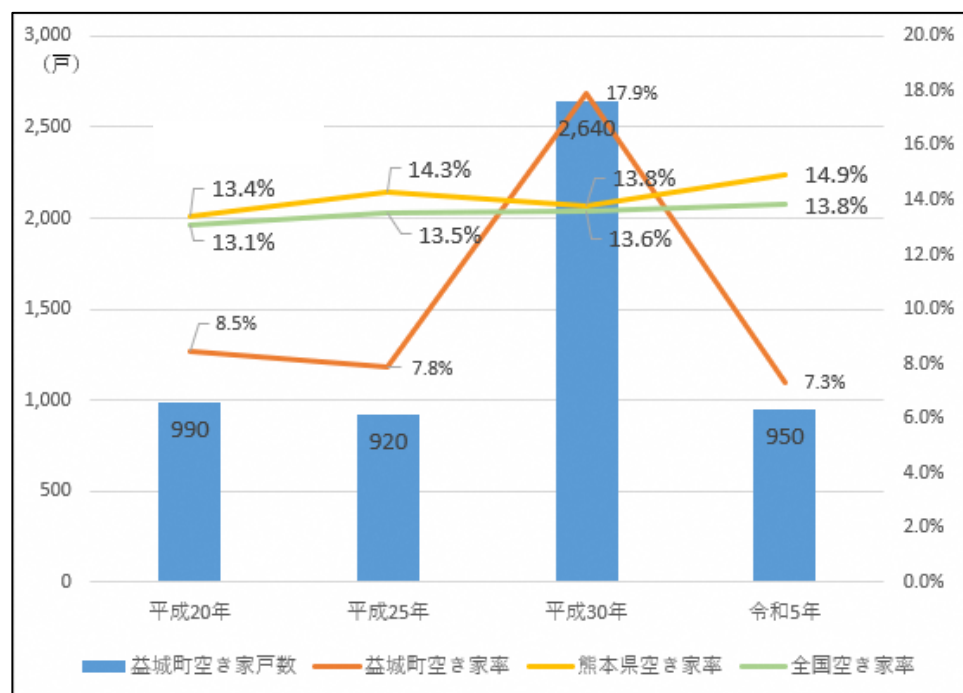
出典) 益城町人口ビジョン2018

2. 本町の空家等の現状

(1) 統計調査による空き家の現状

本町の住宅の空き家数は、令和 5 年住宅・土地統計調査によると 950 戸あります。平成 20 年以降の推移をみると、平成 30 年では一時的に増加していますが、おおむね横ばいで推移しています。平成 25 年から平成 30 年までの大幅な増加については、平成 28 年の熊本地震による影響が大きいものと考えられます。また、空き家率（空き家数／住宅数）は、平成 20 年の 8.5% から平成 30 年は 17.9% と増加しています。令和 5 年の空き家率を全国、熊本県と比較すると、全国より 6.5 ポイント低く、また熊本県より 7.7 ポイント低くなっています。

空き家数、空き家率の推移

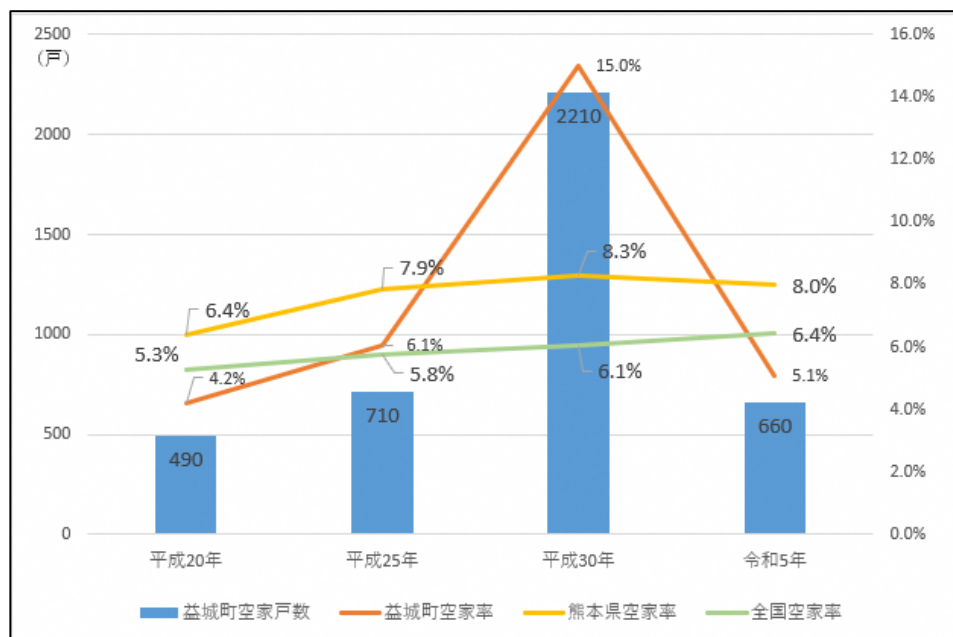


		平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
益城町	住宅総数 (戸)	11,680	11,720	14,730	13,000
	空き家戸数 (戸)	990	920	2,640	950
	空き家率 (%)	8.5%	7.8%	17.9%	7.3%
熊本県	住宅総数 (戸)	769,500	804,300	813,700	851,100
	空き家戸数 (戸)	102,800	114,800	111,900	127,100
	空き家率 (%)	13.4%	14.3%	13.8%	14.9%
全国	住宅総数 (戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家戸数 (戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率 (%)	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%

出典) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

また、空家数については、令和５年は６６０戸あり、空家率は５.１％となっています。これは熊本県、また全国と比較して、空家数、空家率ともに低い結果となっています。

空家数、空家率の推移



		平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
益城町	住宅総数（戸）	11,680	11,720	14,730	13,000
	空家戸数（戸）	490	710	2,210	660
	うち売却用の空き家（戸）	20	30	40	20
	うち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（戸）	470	680	2,170	640
	空家率（％）	4.2%	6.1%	15.0%	5.1%
熊本県	住宅総数（戸）	769,500	804,300	813,700	851,100
	空家戸数（戸）	49,300	63,200	67,300	68,000
	うち売却用の空き家（戸）	2,800	2,800	2,900	3,000
	うち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（戸）	46,500	60,400	64,400	65,000
	空家率（％）	6.4%	7.9%	8.3%	8.0%
全国	住宅総数（戸）	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空家戸数（戸）	3,029,900	3,491,800	3,780,400	4,182,200
	うち売却用の空き家（戸）	348,800	308,200	293,200	326,200
	うち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（戸）	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
	空家率（％）	5.3%	5.8%	6.1%	6.4%

出典）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 実態調査による空家等の状況

本町では令和２年度に飯野・福田・津森地区を、令和４年度に木山・広安地区を、それぞれ外観目視による現地調査を基に空家の実態調査を行いました。それらで把握した空家等は、令和４年度末時点で１６３戸あります。内訳は広安地区が最も多く６１戸、次に飯野地区で３４戸、福田地区２７戸、津森地区２５戸、木山地区１６戸となっています。

また、建物の状態については、損傷がない空家が１５戸、小規模な修繕が必要な空家が１０９戸、中～大規模な修繕が必要な空家が２３戸、大規模な修繕、もしくは取壊し等が必要な空家が１６戸あります。

令和４年度末時点の空家数（状態別内訳）

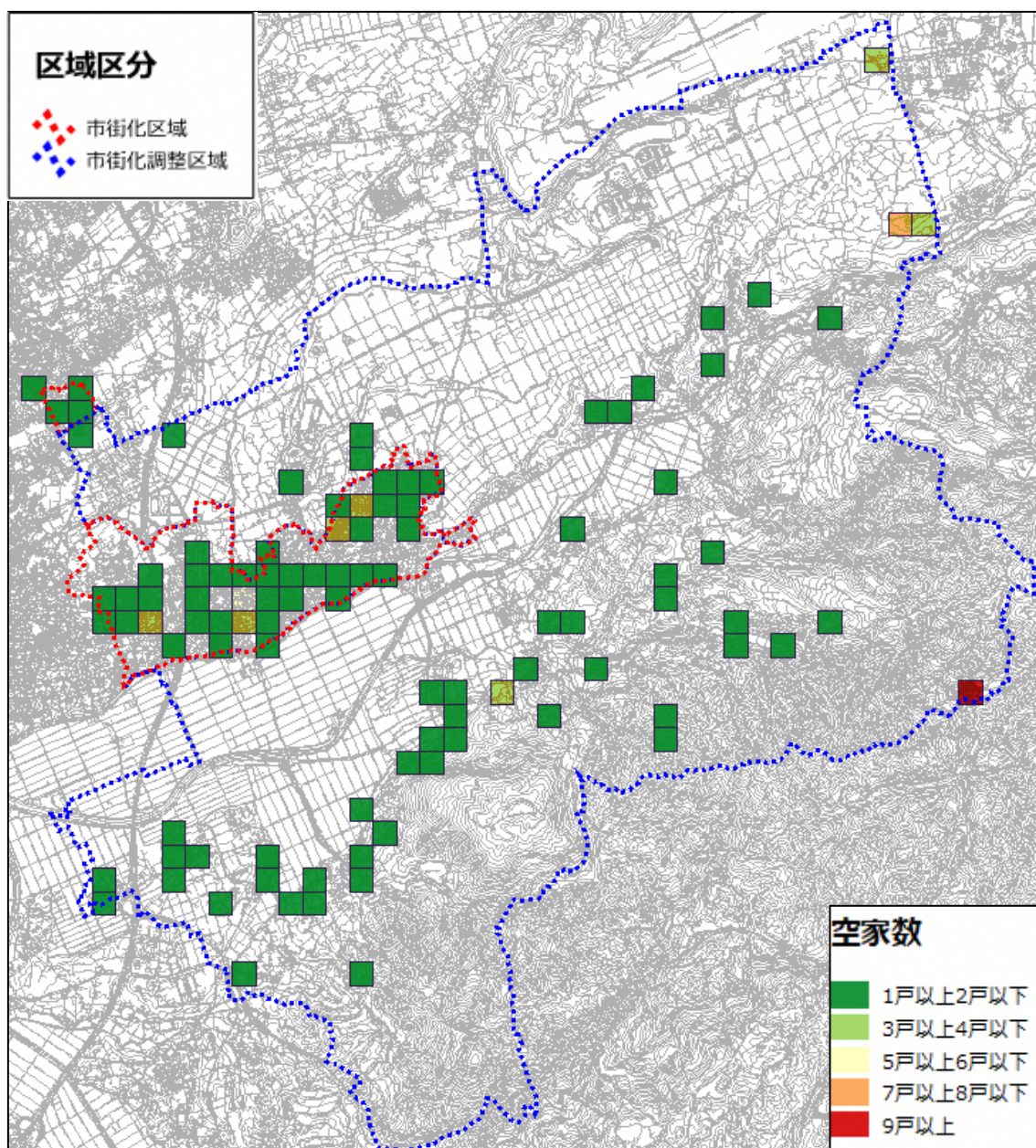
地区	状態別空家数（戸）				
	a	b	c	d	合計
木山	1	11	3	1	16
広安	1	58	1	1	61
飯野	5	18	7	4	34
福田	5	8	7	7	27
津森	3	14	5	3	25
合計	15	109	23	16	163

上記表の判定基準については、国土交通省が公表している「地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1」において、外観目視により住宅の不良度を「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）にて点数化し、その評点によって下表によりランク付けしたものを用いています。

ランク	合計点数	判定内容
a	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない
b	1～50点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
c	50～100点未満	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
d	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

出典）現地調査結果を踏まえた利活用方法の検討に関する調査報告書 株式会社ゼンリン

【町全体の空家等数分布図】



出典) 国土地理院「国土基本図」

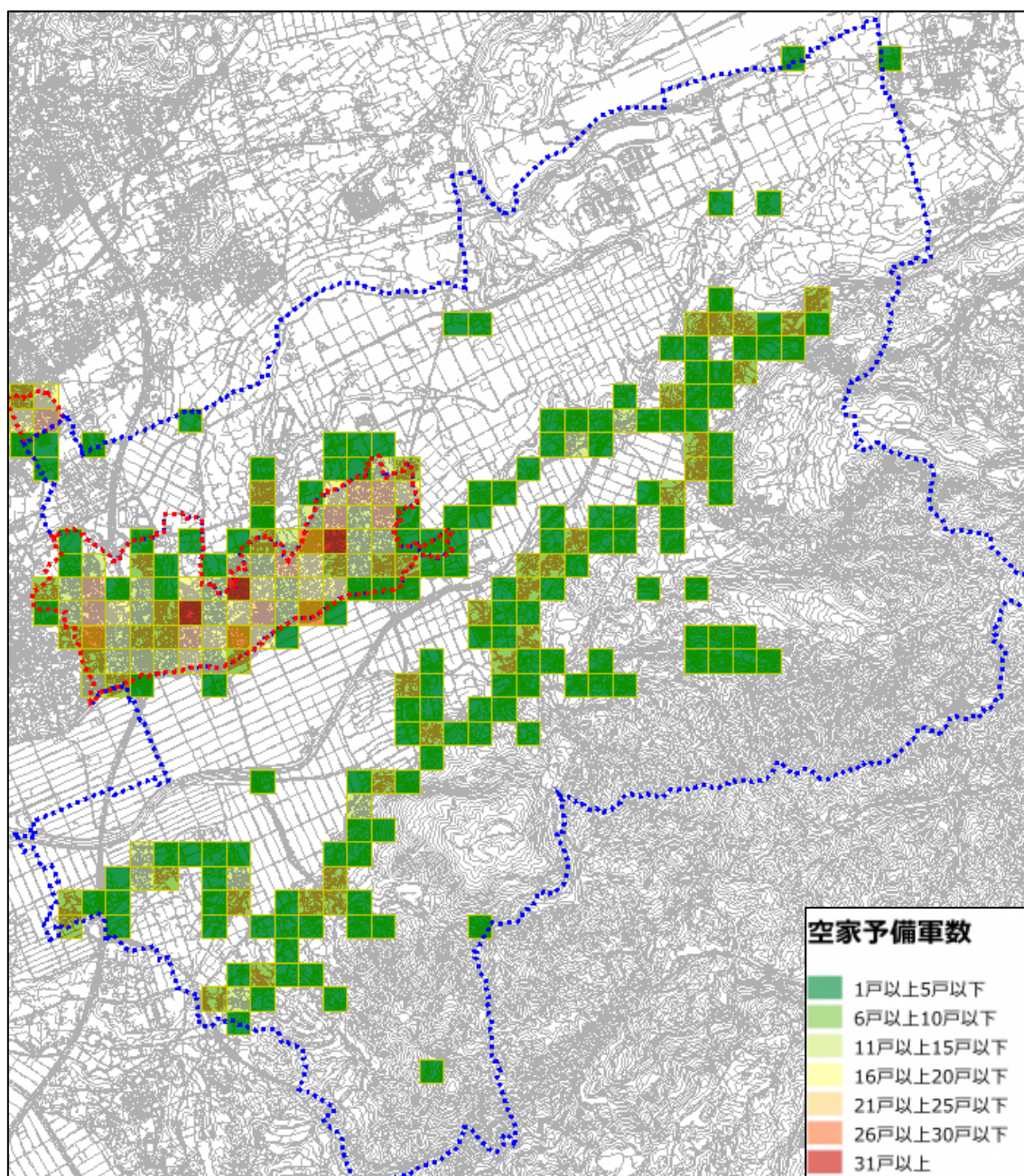
(3) 空家予備軍の状況

今後空家となる可能性のある、65 歳以上の高齢者のみ世帯を空家予備軍と定義し、抽出を行っています。なお、下表の分類分けについては、便宜上、65 歳以上 78 歳未満を A 、78 歳以上 89 歳未満を B、89 歳以上を C としています。

令和 5 年 10 月末時点の空家予備軍数

地区	空家予備軍数（世帯）			
	A	B	C	合計
木山	341	255	93	689
広安	1,123	680	252	2,055
飯野	235	128	97	460
福田	136	89	45	270
津森	152	124	76	352
合計	1,987	1,276	563	3,826

【町全体の空家予備軍数分布図】



出典) 国土地理院「国土基本図」

(4) 各地区の空家等の状況

各地区の空家等の状況を整理し、本町全体を通しての課題を整理します。

(ア) 木山地区

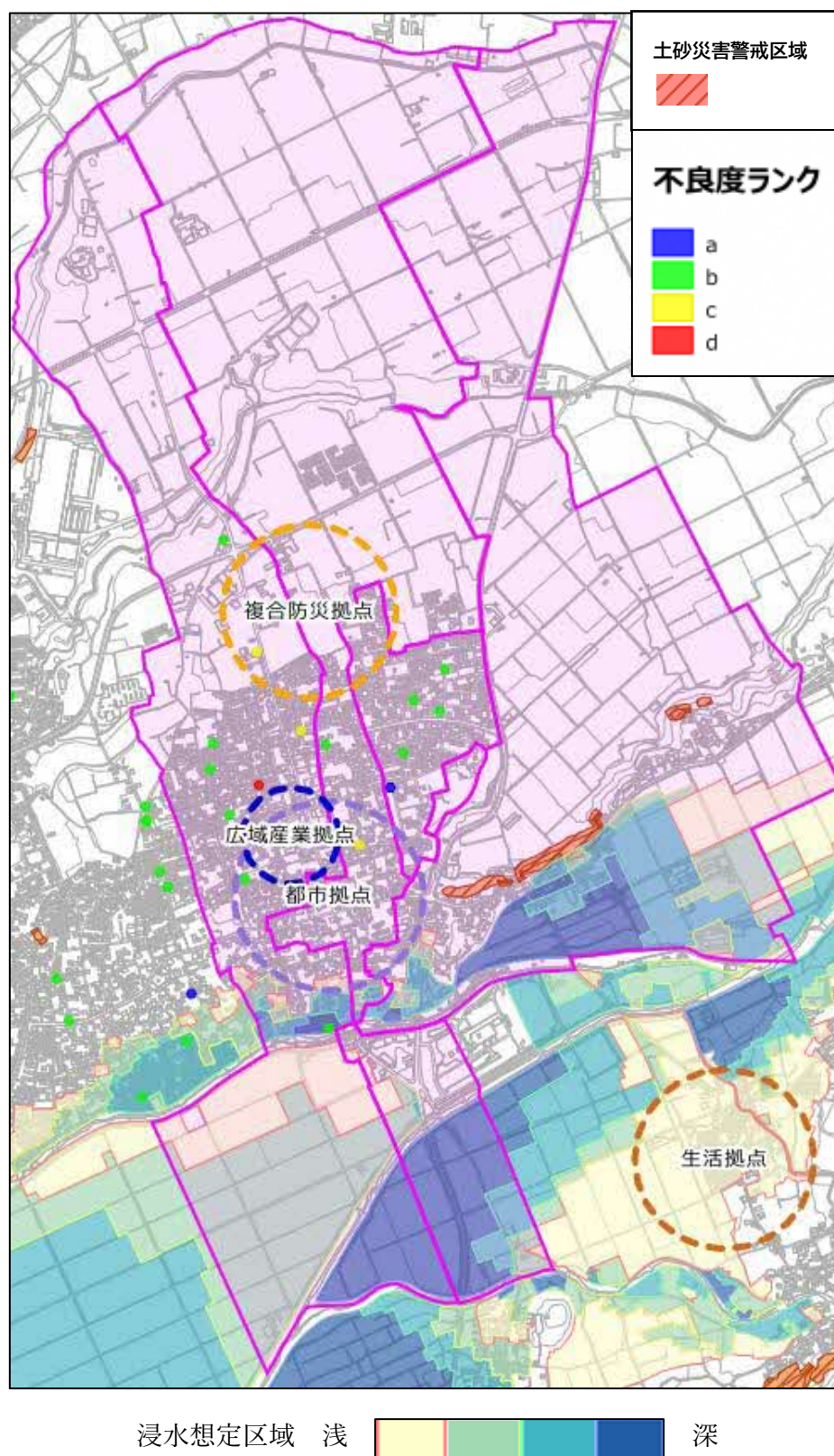
木山地区は、平成 30 年 10 月時点で地区内人口が 5,599 人と 2 番目に人口が多い地区であり、近隣商業地域に指定されている箇所があるなど、中心市街地としての役割を持つ地区です。空家数は 16 戸であり、そのうち、浸水想定区域に含まれる空家が 1 戸あります。他地区と比較して空家数が最も少ない地区となっています。また、修繕不要 (a)、もしくは小規模な修繕を行うことで利活用が可能な空家 (b) が 9 割以上を占めています。

木山地区	状態別空家数 (戸)				
	a	b	c	d	合計
大字宮園	0	6	2	1	9
大字木山	0	1	1	0	2
大字辻の城	1	4	0	0	5
大字寺迫	0	0	0	0	0
合計	1	11	3	1	16

空家予備軍は 689 世帯が該当する結果となりました。これは木山地区全世帯 (2,548 世帯) の 27.0% に該当し、本町の空家予備軍全体 (3,826 世帯) の 18.0% を占めます。

木山地区	空家予備軍数 (世帯)			
	A	B	C	合計
大字宮園	142	116	39	297
大字木山	56	47	20	123
大字辻の城	103	69	20	192
大字寺迫	40	23	14	77
合計	341	255	93	689

【木山地区】



出典) 国土地理院「国土基本図」、国土数値情報、益城町ハザードマップ

(イ) 広安地区

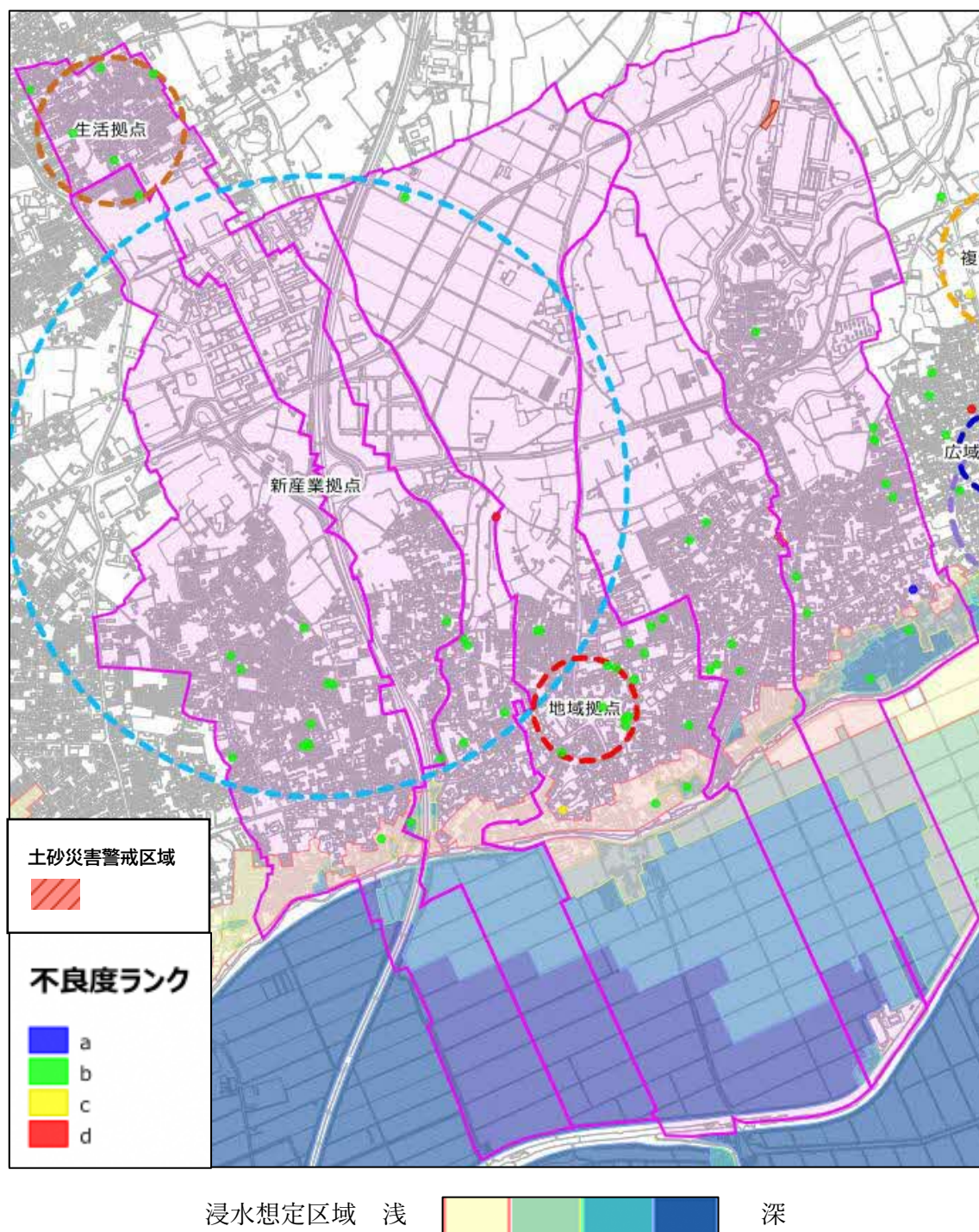
広安地区は、平成 30 年 10 月時点で地区内人口が 19,875 人と最も多く、住居専用地域が多くを占めています。そのため、空家数が最も多い 61 戸あり、そのうち、浸水想定区域に含まれる空家が 8 戸あります。小規模な修繕を行うことで利活用が可能な空家 (b) が 9 割以上を占めています。

広安地区	状態別空家数 (戸)				
	a	b	c	d	合計
大字安永	1	10	0	0	11
大字馬水	0	6	0	0	6
大字惣領	0	18	1	1	20
大字古閑	0	7	0	0	7
大字福富	0	5	0	0	5
大字広崎	0	12	0	0	12
合計	1	58	1	1	61

空家予備軍は 2,055 世帯が該当する結果となりました。これは広安地区全世帯 (8,730 世帯) の 23.5% に該当し、本町の空家予備軍全体 (3,826 世帯) の 53.7% を占めます。

広安地区	空家予備軍数 (世帯)			
	A	B	C	合計
大字安永	195	140	47	382
大字馬水	135	87	41	263
大字惣領	229	143	61	433
大字古閑	157	95	28	280
大字福富	49	45	12	106
大字広崎	358	170	63	591
合計	1,123	680	252	2,055

【広安地区】



出典) 国土地理院「国土基本図」、国土数値情報、益城町ハザードマップ

(ウ)飯野地区

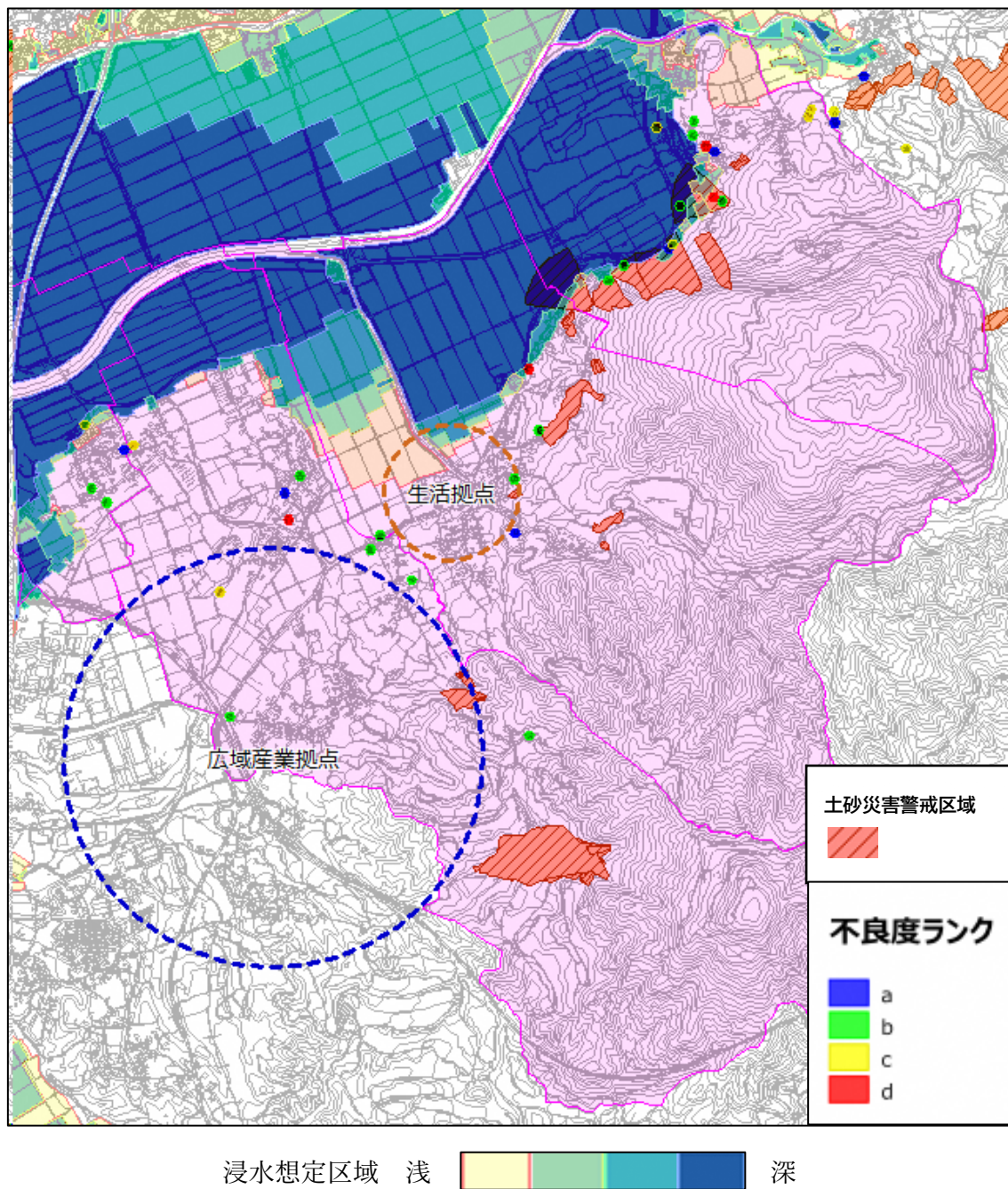
飯野地区は、平成 30 年 10 月時点で地区内人口が 3,072 人であり、市街化調整区域に指定されています。空家は 34 戸あり、そのうち、土砂災害警戒区域、浸水想定区域に含まれる空家が 12 戸あります。なお、本町で作成している「益城町都市計画マスタープラン」(令和 2 年 3 月) (以下、都市計画マスタープラン) で定める飯野地区の生活拠点には空家は 1 戸のみとなっています。

飯野地区	状態別空家数 (戸)				
	a	b	c	d	合計
大字赤井	2	6	4	2	14
大字砥川	1	3	0	1	5
大字小池	1	5	2	1	9
大字島田	1	4	1	0	6
合計	5	18	7	4	34

空家予備軍は 460 世帯が該当する結果となりました。これは飯野地区全世帯(1,347 世帯)の 34.1%に該当し、本町の空家予備軍全体(3,826 世帯)の 12.0%を占めます。

飯野地区	空家予備軍数 (世帯)			
	A	B	C	合計
大字赤井	42	28	15	85
大字砥川	67	31	26	124
大字小池	80	48	40	168
大字島田	46	21	16	83
合計	235	128	97	460

【飯野地区】



出典) 国土地理院「国土基本図」、国土数値情報、益城町ハザードマップ

(エ)福田地区

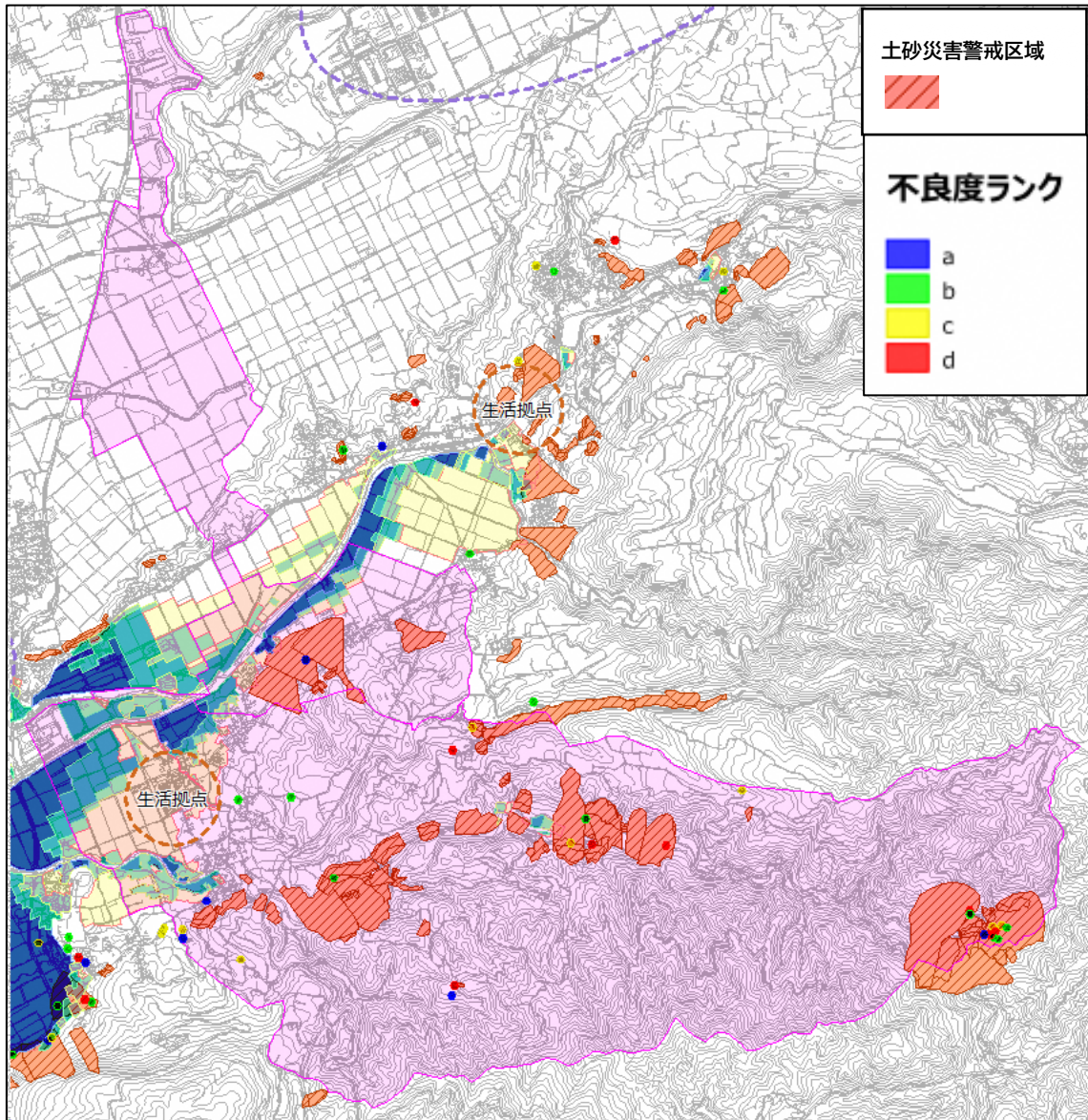
福田地区は、平成 30 年 10 月末時点で地区内人口が 1,905 人と最も少く、市街化調整区域に指定されています。空家は 27 戸あり、そのうち、中～大規模な修繕が必要な空家（c）、取壊しの検討が必要な空家（d）が半数を占めています。また、16 戸が土砂災害警戒区域に含まれています。

福田地区	状態別空家数（戸）				
	a	b	c	d	合計
大字福田	4	8	7	7	26
大字平田	1	0	0	0	1
合計	5	8	7	7	27

空家予備軍は 270 世帯が該当する結果となりました。これは福田地区全世帯（775 世帯）の 34.8%に該当し、本町の空家予備軍全体（3,826 世帯）の 7.1%を占めます。

福田地区	空家予備軍数（世帯）			合計
	A	B	C	
大字福田	87	55	23	165
大字平田	49	34	22	105
合計	136	89	45	270

【福田地区】



出典) 国土地理院「国土基本図」、国土数値情報、益城町ハザードマップ

(オ)津森地区

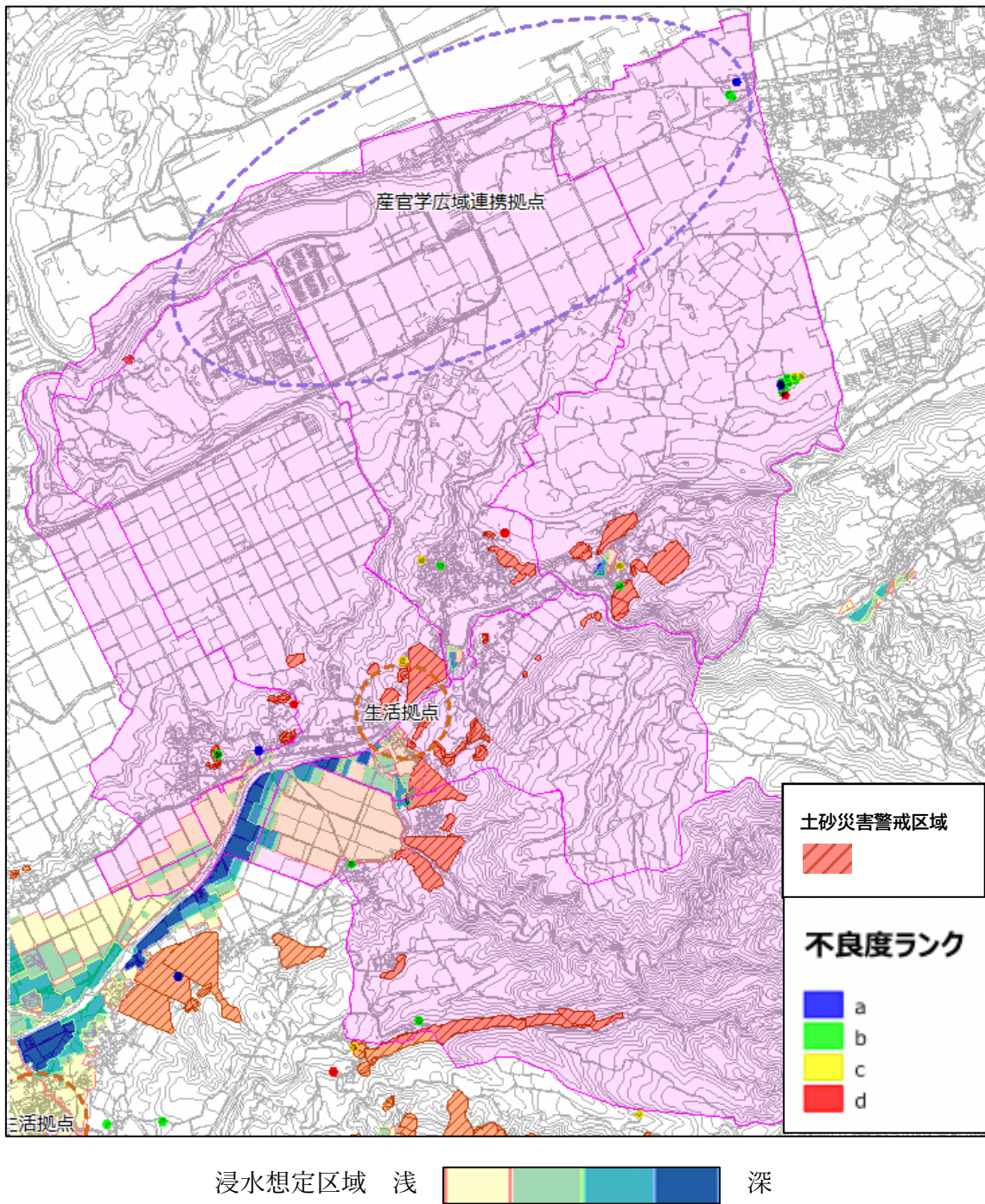
津森地区は、平成 30 年 10 月時点で地区内人口が 2,494 人であり、市街化調整区域に指定されてます。空家が 25 戸あり、そのうち、土砂災害警戒区域に含まれる空家が 2 戸あります。また、中～大規模な修繕が必要な空家（c）、取壊しの検討が必要な空家（d）が 8 戸あります。一部集落に空家が集中する箇所がありますが、都市計画マスタープランで定める津森地区の生活拠点には空家はありません。

津森地区	状態別空家数（戸）				
	a	b	c	d	合計
大字寺中	1	1	0	0	2
大字田原	0	0	1	1	2
大字上陳	0	0	0	0	0
大字小谷	0	1	1	1	3
大字杉堂	2	10	3	1	16
大字下陳	0	2	0	0	2
合計	3	14	5	3	25

空家予備軍は 352 世帯が該当する結果となりました。これは津森地区全世帯（958 世帯）の 36.7%に該当し、本町の空家予備軍全体（3,826 世帯）の 9.2%を占めます。

津森地区	空家予備軍数（世帯）			
	A	B	C	合計
大字寺中	31	23	15	69
大字田原	28	24	9	61
大字上陳	18	20	8	46
大字小谷	30	25	15	70
大字杉堂	13	13	8	34
大字下陳	32	19	21	72
合計	152	124	76	352

【津森地区】



出典) 国土地理院「国土基本図」、国土数値情報、益城町ハザードマップ

3. 本町の空家等対策における課題

市街化区域内を含む木山・広安地区においては、人口が多い地区であることから空家の数も相対的に多くなっています。現在の空家予備軍と今後の人口減少を踏まえた場合、空家等がさらに増えることが見込まれます。しかし、小規模修繕を行うことで利活用が可能な空家が多く、「益城町中心市街地活性化基本計画」（令和3年3月）（以下、中心市街地活性化基本計画）に定める中心市街地を含む地区であることから、移住者等に向けた住宅のほか、商業店舗・飲食店、シェアオフィス・コワーキングスペース、子育て支援施設等への活用が見込まれます。

また、市街化調整区域に該当する飯野・福田・津森地区においては、都市計画マスタープランに定める生活拠点から離れた場所に空家が広く点在し、また土砂災害警戒区域や浸水想定区域に含まれる空家もあることから、移住などへの活用については慎重に検討する必要があります。

以上を踏まえ、本町の空家等対策における課題として、以下のことが挙げられます。

(1) 空家等の実態把握の精度向上とデータ管理

空家等の実態把握では外観目視による調査を行っていますが、毎年現地調査をしている状況ではないため、空家の現状を正確に捕捉できていない可能性があります。

また、現在は空家等のデータベースを構築していないため、正確な情報の管理ができていません。データベースを構築したうえで、情報の更新を随時行っていくなどの管理体制を構築する必要があります。

(2) 所有者の特定と意識醸成

相続が原因で発生している空家等は、権利関係が把握できていない、相続登記ができていない、相続人が遠隔地に居住しているなどの様々な理由から長期間放置され、管理不全となり、周辺に悪影響を及ぼします。

これらの課題に対しては、空家の所有者等が適切に維持管理していく重要性を十分理解することが必要であり、相続時に必要な情報提供や相談支援などを実施することにより、当事者意識の醸成を図ることが求められます。また、家屋の所有者が、家屋の将来について考える機会をつくることで、将来的に空家にしないための取り組みが求められます。

(3) 利活用に関する課題

人が居住しない住宅は老朽化の進行が速く、早期の段階からの利活用を促す取り組みが求められます。また、土砂災害警戒区域や浸水想定区域内にある空家等については危険な位置にあるため、状態がよくても利活用に向けた取り組みを行うべきかを慎重に判断する必要があります。

これらの課題に対しては、空家等活用促進区域を今後設定したうえで、区域内の経済的社会的活動の促進に向けた利活用を推進していくとともに、空家等の所有者等の意向をもとに「空き家・空き地バンク」を活用した取り組み等が求められます。

(4) 管理不全空家等、特定空家等に関する課題

空家等が管理不全により、放置されると、防災上や衛生上などの問題が生じ、周辺に悪影響を及ぼす場合があります。倒壊等のおそれがある、又は、保安上危険、あるいは衛生上有害な状態にある空家等（特定空家等）、また、適切な管理が行われておらず、放置すれば特定空家等に該当することとなる空家等（管理不全空家等）に対しては、関係法令に基づき適切に対応していく必要があります。

防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたる課題であるため、適切に対応していけるよう行政の関係部署だけでなく、地域や関係団体等の連携が求められます。

第3章 空家等対策の方針と実施体制

- ・ 基本的な方針

- (1) 空家等の発生予防

空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものですが、人が居住しない住宅は老朽化の進行が速く、将来管理不全に陥る可能性が高まるため、居住中から準備をしてもらうことが重要です。

家屋の所有者等に当事者意識を持ってもらえるように、空家等対策の取り組みに関する情報を広く周知し、家屋の適正な管理を促すとともに、空家等対策に関する意識向上について啓発活動を実施していきます。

- (2) 所有者等による空家等の適正管理

空家等は、所有者等の責任において適正に管理をしなければならないことについて啓発します。また、管理不全空家等とならないよう、良好な状態を維持していくための適正な維持管理を促すとともに、空家対策等の行政支援制度等の内容について周知を図っていきます。

- (3) 空家等活用促進区域の設定

空家等の活用を重点的に図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途を定義した上で、その用途に合った活用を空家等の所有者等に働きかけることで、空家等の用途変更や建て替え等を促進します。

- (4) 空家等の有効活用

所有者等に対して、空家等の利活用を促すとともに、空き家バンク制度を活用し、所有者等の意向を踏まえた情報提供等を行います。また、空き家と移住者等とのマッチングを促進します。

(5) 管理不全空家等の対策

管理不全空家等は、倒壊や火災、防犯上の危険性があるだけでなく、雑草の繁茂、害虫の繁殖、害獣の寝床、景観の阻害など周囲の生活環境に悪影響を及ぼします。調査の結果、周辺への悪影響があると認められる空家等について、管理不全空家等の認定を行います。管理不全空家等と認定された空家等については、所有者等との対話を図った上で、必要な管理不全空家等に対する措置（指導、勧告）を行います。

(6) 特定空家等の対策

管理不全空家等、又は空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合は、空家等対策協議会にて協議した後に、町長による特定空家等の認定を行います。特定空家等と認定された空家等については、所有者等との対話を図った上で、必要な特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令、代執行等）を行います。

(7) 相談体制の整備

家屋の管理や処分に関して必要な知識や資金の不足が要因で、管理不全空家等に発展しているケースも少なくありません。それらの要因を取り除くために、空家等に関する相談窓口を役場内に設置するとともに、益城町空家等対策庁内連絡会、益城町空家等対策協議会等と連携し、所有者等の課題解決を支援します。

・ 空家等対策の実施体制

空家等をもたらす問題は、環境や防災、建築等多岐にわたることから、関係部署や関係機関が効果的に連携し、空家等対策を進める必要があります。そのため、庁内の推進体制として「益城町空家等対策庁内連絡会」を次のとおり整備するとともに、「益城町空家等対策協議会」における議論を踏まえた上で、対策を進めます。

(1) 益城町空家等対策庁内連絡会

次のとおり、関係部署で役割分担し、庁内連絡会を構成します。

＜益城町空家等対策庁内連絡会＞

課名	役割	担当業務
都市計画課 建築係	空家等対策の総括	・ 空家等の相談受付 ・ 初動対応 ・ 空家等の照会、及び回答 ・ 実態調査
危機管理課 危機管理係	管理不全対策	・ 適正管理の行政指導 ・ 代執行
税務課	空家・所有者調査 課税対応	・ 法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産台帳等の情報提供 ・ 固定資産税の住宅用地特例に対する対応
企画財政課 復興企画係	空家の利活用	・ 空家利活用事業の推進 (移住者等と空き家のマッチング) ・ 利活用(リフォーム等)における各種支援
水道課	空家予防 空家の利活用	・ 水道使用者の情報提供 ・ 空家の適正管理、空き家バンク制度の周知
福祉課	空家予防 空家の利活用	・ 独居高齢者及び施設入居者等の情報提供 ・ 空家の適正管理、空き家バンク制度の周知

(2) 益城町空家等対策協議会

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため有識者等による協議会を設置します。

〔所掌事務〕

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ② 空家等の適正な管理に関する事項
- ③ 管理不全空家等の措置に関する事項
- ④ 特定空家等の認定及びその措置に関する事項
- ⑤ その他空家等対策の執行に関し必要とする事項

〔構成〕

益城町空家等対策協議会の構成については、町長の他、地域住民代表、学識経験者等とする。

(3) 国や県等との連携

空家等対策は国や県等の取り組み内容に密接に関連してくることから、随時「熊本県空家等対策市町村連絡会議」等の場を通じて情報交換を図ります。

3. 各主体の役割

空家等の対策を実施していく上で、空家等の所有者等や町、地域、それぞれの主体が求められる役割を果たし協力しながら取り組むことが重要です。本町が考える各主体の役割は以下のとおりです。

(1) 所有者等の役割

法第5条の「空家等の所有者の責務」において、空家等の所有者又は管理者は、「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なければならない。」とされており、所有する空家等が管理不全な状態に陥らないよう、所有者等が責任を持って適切に管理しなければなりません。

所有者等には、他にも建築基準法で建築物の管理責任、民法では工作物の管理責任等が規定されています。

(2) 町の役割

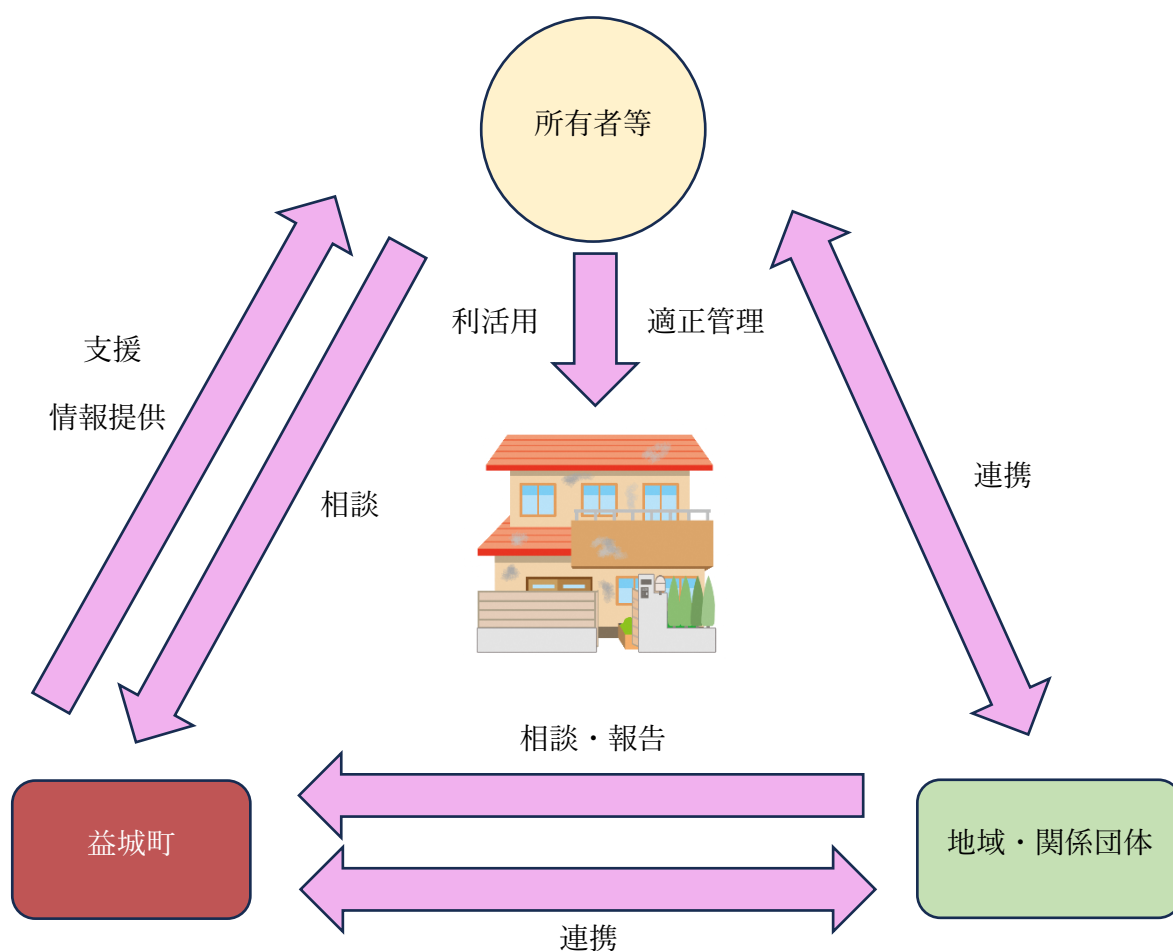
町の役割は、法第4条の「地方公共団体の責務」において、「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策を実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない」とされています。

地域住民から提供される空家等の情報や、様々な相談への対応にあたっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、各種取り組みの情報提供や空家等の対策における必要な支援を行います。

(3) 地域・関係団体の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置しないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理や利活用にあたって町や所有者等と連携して取り組む必要があります。



4. 空家等の実態調査

今後、発生する空家等については、自治会や地域住民と連携し、外観目視や聞き取りによる利用状況、老朽化状況等の実態調査を行います。調査結果については、データベース化し、随時更新していきます。また、所有者等の意向調査も実施し、必要に応じて「空き家バンク」への登録促進や利活用に関する相談にも応じていきます。空家等になる可能性のある物件（空家予備軍）についても、可能な限り把握し、新たな空家等の発生を予防していきます。特定空家等と思われる物件については、別途、立入りによる危険度判定調査を専門家に行います。

調査名	調査内容
空家等現地調査 (外観目視)	対象：新たに判明した空家等 目的：空家等の状況（老朽度・危険度・活用可能性等）を把握し、空家等対策や所有者等への改善通知、情報提供を行うための基礎資料とする 時期：適宜 手法：所有者等の協力を経て、現地調査を実施。所有者等の協力が得られない場合には、法令上問題の内範囲で外観目視や周辺住民からの聞き取り等による現状確認調査
所有者意向調査	対象：空家等現地調査で空家等と判明した物件の所有者等 目的：現地調査の結果を受けて、空家等と判明した物件の所有者等の意向（活用、管理又は処分）を把握し、空家等対策の基礎資料とする 時期：適宜 手法：所有者等へのアンケート調査、もしくは聞き取り調査

調査名	調査内容
空家予備軍調査	対象：空家予備軍に該当する物件 ※65 歳以上の高齢者のみが居住する戸建て家屋 目的：空家予備軍の件数、位置、大まかな状態及び所有者等の連絡先を把握し、空家等対策の基礎資料とする 時期：5 年に 1 回 手法：益城町空家等対策庁内連絡会の担当課が提供する情報による机上調査
空家等危険度判定調査	対象：空家等現地調査の結果、特定空家等と認められる可能性のある空家等 目的：専門家により外観での空家等の状況を調査し、特定空家等と判断するための基礎資料とする 時期：適宜 手法：専門職員による立ち入り調査（事前に所有者等に対して文書で通知を行う）

実態調査により取得した空家等の情報の活用及び空家等対策を行うにあたり、必要な情報のデータベースを整備し、適切に管理します。また、データベースは庁内の関係部署間で情報共有できる仕組みで運用し、管理する情報に異動があった際は、随時情報の更新を行います。なお、データベースで管理する情報は次のとおりとします。

- ① 空家等の基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 所有者情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等、意向）
- ③ 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ④ 空家等利活用の情報提供等の履歴
- ⑤ 適切な管理のための助言や指導等の履歴

5. 空家等の適切な管理の促進

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないためには、所有者等による空家等の適切な管理が必要になります。本節において空家の適切な管理の指針を示した上で、所有者等に対して啓発を行うとともに、相談があった場合には必要な支援等を行っていきます。

(1) 適切な管理の指針

空家等は屋内の通気や換気等の日常的な管理を行うことが望ましいが、遠方に所在するなどの理由で所有者による管理が困難な場合は、以下の定期的な管理について空き家管理サービスへの委託なども考慮する必要があります。

(ア) 保安上の危険を防止するための管理

家屋の倒壊防止の他、擁壁の崩壊防止、屋材等の落下・飛散を防止するための点検、補修などが必要です。



倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(イ)衛生上有害となることを防止するための管理

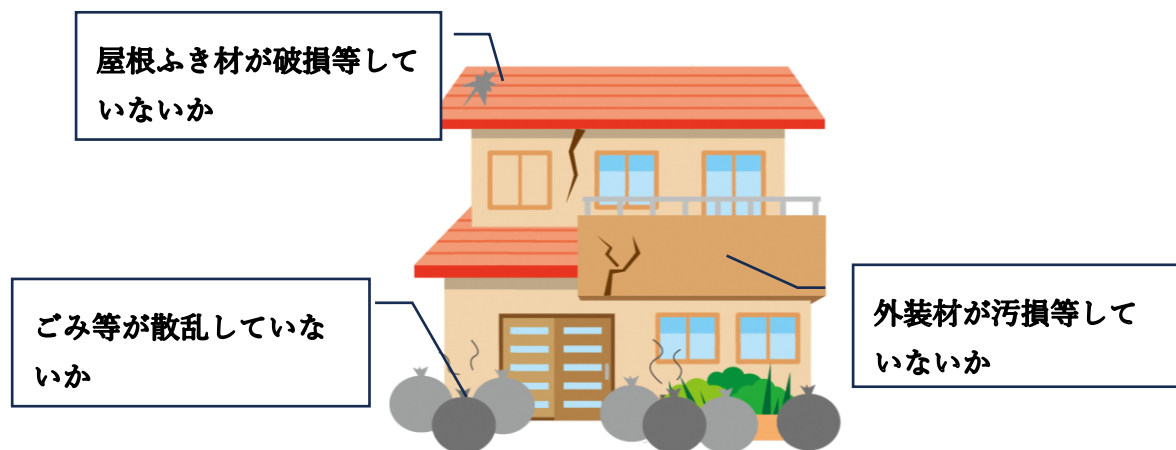
汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止するための清掃、点検、補修などが必要です。



衛生上有害となるおそれのある状態

(ウ)景観悪化を防止するための管理

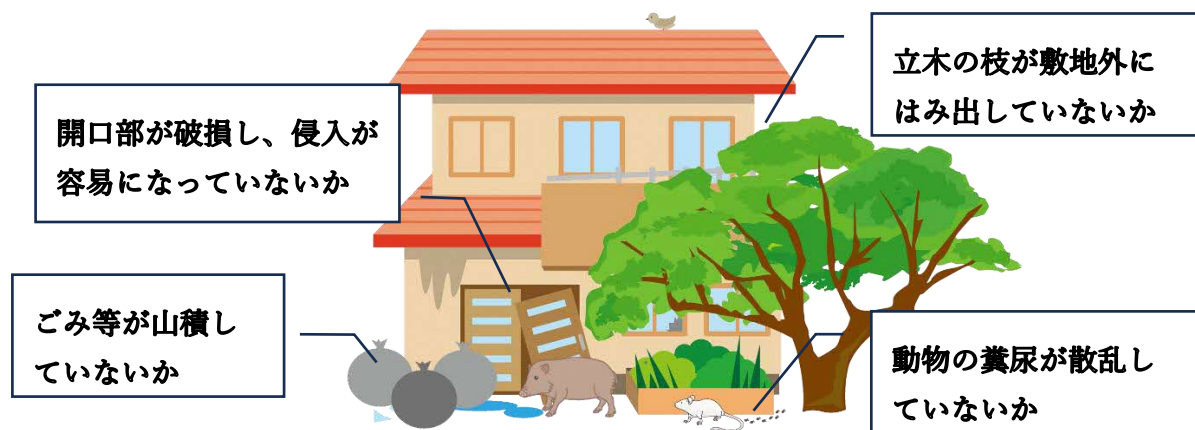
空家等の定期的な清掃に加え、屋根ふき材、外装材、看板等の色あせ、破損もしくは汚損を防止するための補修、撤去、ごみ等の散乱もしくは山積を防止するための清掃などが必要です。



著しく景観を損なっている状態

(エ) 周辺の生活環境保全への悪影響を防止するための管理

悪臭の防止の他、不法侵入の防止、立木等による破損・通行障害等の防止、動物等による騒音・侵入等を防止するための清掃、補修等の対策が必要です。



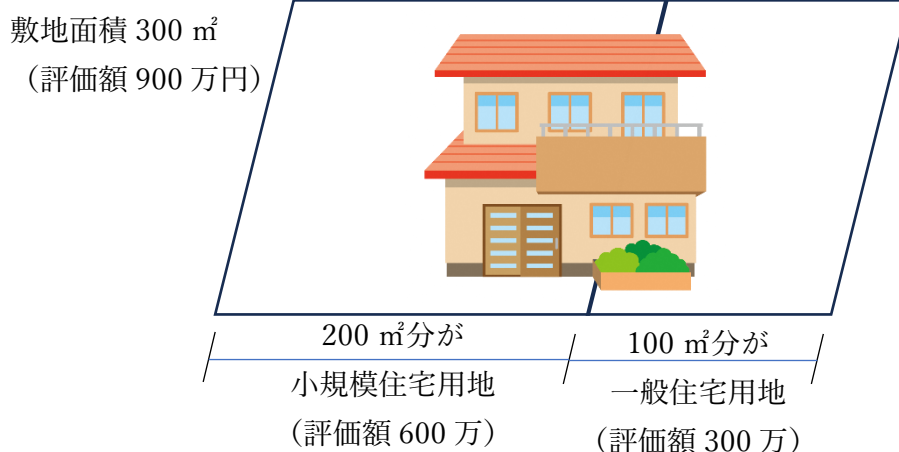
周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 適切な管理を怠ることにより所有者等が被るリスク

空家等の所有者等は(1)に示す適切な管理に努めなければなりません。
管理されずに空家等が放置され続けた場合、所有者等は以下のリスクを負うことになります。

(ア) 固定資産税の住宅用地特例からの除外

管理不全空家等、特定空家等に認定されても改善が認められない場合、固定資産税の住宅用地特例から除外され、土地の税額が上がることになります。



< 特例適用時の計算例 >

小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)	課税額 (合計)
600 万円 × $\frac{1}{6}$ × 1.4% (税率) = 14,000 円	300 万円 × $\frac{1}{3}$ × 1.4% (税率) = 14,000 円	14,000 + 14,000 = 28,000 円

< 特例から除外された場合の計算例 >

非住宅用地	課税額 (合計)
900 万円 × 1.4% (税率) = 126,000 円	126,000 円

(イ)倒壊した際に近隣に被害があった場合の損害賠償責任

空家等が災害等により落下、もしくは倒壊し、近隣住民や歩行者等に人的被害等が発生した場合、賠償責任を負う可能性があります。

(ウ)行政代執行による費用負担

特定空家等に認定され、必要な措置を命じられたにもかかわらずその措置を履行しない場合、行政代執行により本町がその措置を行います。その場合、その措置に係る費用は行政代執行法に従い、所有者等に請求されます。

(3)所有者等への啓発

空家等の所有者等に対し、相談窓口の案内やパンフレットによる空家等に関する情報提供を行い、適切な管理に関する意識啓発を行います。

6. 空家等及び跡地の活用の促進を図るための指針

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）において空家等活用促進区域を指定できるようになりました。これにより経済的社会的促進のために空家等の活用が認められる区域において、以下の規制の合理化等の措置が可能となります。

(1) 接道規制の合理化

建築物の敷地、幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接していないと建て替え、改築等の際、建築基準法の接道規制が支障となる場合がありますが、空家等活用促進区域内では、市区町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空家は、接道規制の特例認定が可能となります。

(2) 用途規制の合理化

用途地域に応じて建築できる建築物の種類には制限がありますが、空家等活用促進区域内では、市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する用途への特例許可が可能となります。

(3) 市街化調整区域内の用途変更

市街化調整区域内では用途変更に際して都道府県知事の許可が必要ですが、空家等活用促進区域内における空家等の都市計画法の規定による用途変更の許可に際して、本計画において活用促進指針を定めたうえで、それに沿った空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮がされるようになります。

空家等活用促進区域の設定、及び活用促進指針については、今後、庁内連絡会及び空家等対策協議会にて協議を進めていき、整備していくこととします。

7. 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等は、現場調査（外観目視）を実施し、益城町庁内連絡会で協議した上で認定を行います。

本章第 5 節に掲げる指針に沿った適切な管理が行われてない管理不全空家等が、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態と認められる場合は、国の定めるガイドラインに基づき、以下の措置を段階的に実施します。

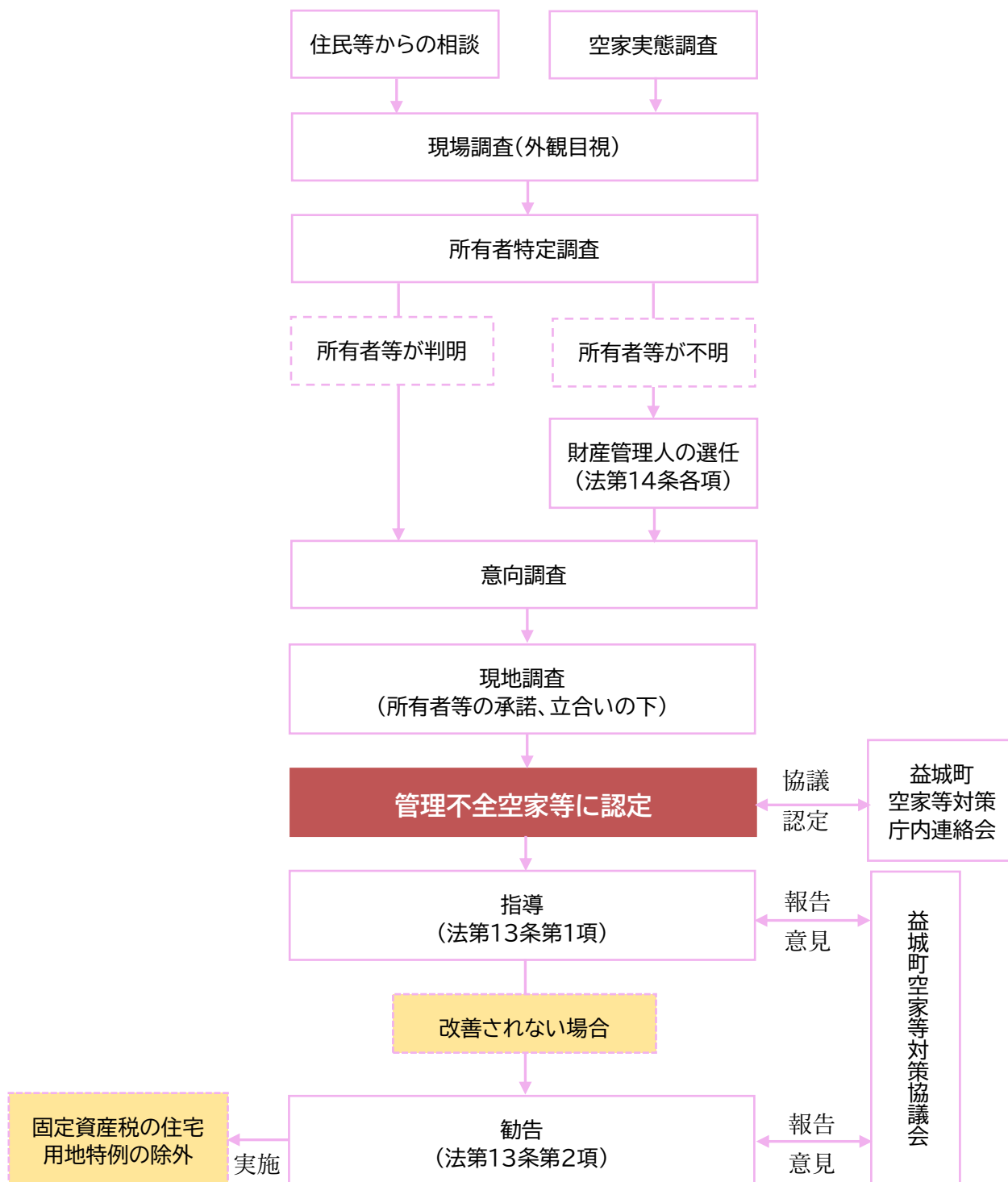
(1) 指導

管理不全空家等に認定された空家等の所有者等に対し、本章第 5 節に掲げる適切な管理を行うよう指導を行います。

(2) 勧告

指導を行った場合において、なおも当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと認められるときは、当該空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採等、当該管理不全空家等が特定空家等となることを防止するために必要な措置について勧告を行います。また、当該勧告により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と十分な連携を図るとともに、協議会において、経過状況の報告や今後の対応及び相当の猶予期限について協議し、決定します。

管理不全空家等に対する措置の流れ



8. 特定空家等に対する措置

特定空家等は、現地調査（老朽度や危険度等）を実施し、益城町空家等対策協議会で協議した上で、町長が認定します。

適切な管理が行われていない特定空家等は、地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼすため、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、健全な生活環境の保全のために必要な措置を講じます。

特定空家等と認定したものについては、国の定めるガイドラインに基づき、以下の措置を段階に応じて実施します。

(1) 助言又は指導

特定空家等に認定された空家等を放置し続ける所有者等に対しては、法に定められた除却、修繕、立木の伐採等、周辺環境の保全を図るための助言又は指導を行います。

(2) 勧告

助言又は指導を行なった場合においてなお、当該空家等の状態が改善されないと認められるときは、当該空家等の所有者等に対し、相当の猶予期間を設け、必要な措置をとるよう勧告を行います。また、当該勧告により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と十分な連携を図るとともに、協議会において、経過状況の報告や今後の対応及び相当の猶予期限について協議し、決定します。

(3) 命令

勧告を受けた当該特定空家等の所有者等が、正当な理由なく、その勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認められるときは所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を設けたうえで、相当の猶予期間を設け、必要な措置をとるよう命令を行ないます。

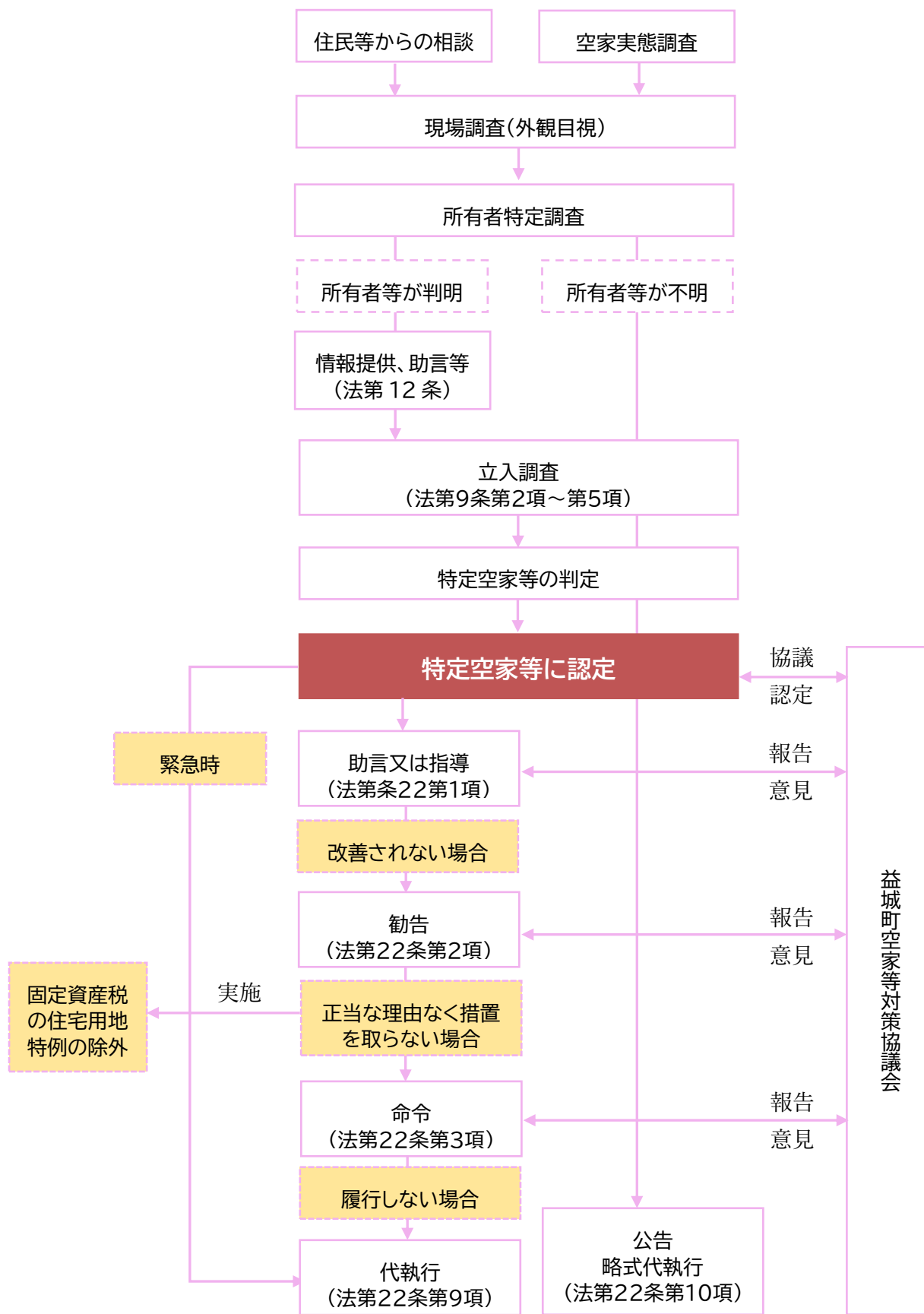
なお、当該命令を行う場合は、事前に意見を述べる機会を設けるため、所有者等に対し、命令する措置・事由及び意見書の提出先・提出期限を通知し、意見書又は所有者等に有利な証拠を提出する機会や、公開による意見の聴取の機会を設けます。

(4) 代執行

命令を受けた当該特定空家等の所有者等がその命令に係る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その履行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23年法律第43号）の定めるところに従い、代執行を行います。なお、命令、行政代執行の実施については状況に応じて適宜、協議会を開催し、協議のうえ決定します。

ただし、災害その他非常の時ににおいて、緊急措置をとる必要があると認められるときで、助言・指導、勧告を経た上で命令を行ういとまがない場合は、緊急代執行を行います。

特定空家等に対する措置の流れ



9. 相談窓口の整備

空家等への対策を行うにあたり、所有者等からの相談や地域住民からの相談に応じるための相談窓口を設置します。

(1) 空家等への相談窓口

所有者等からの相談や地域住民からの相談についての相談窓口を都市計画課建築係に設置します。

(2) 相談への対応

●空家等・所有者等の調査

窓口で相談のあった空家等や地域から寄せられた苦情等の情報について敷地外から目視での現地調査を行い、状況を確認します。所有者や管理者等の把握が容易でない場合、益城町空家等対策庁内連絡会の担当課により、各種情報を収集し、所有者等（所有者が既に死亡している場合は相続人等）を調査します。

●空家等の予防、利活用

空き家バンクや家屋の利活用に係る補助制度等について案内を行い、相談があった家屋が空家等として放置されることを防止し、有効に活用されていくよう対応します。

●管理不全空家等の対応

管理不全状態に陥っている空家等が、特定空家等に認定されるまでの流れや認定された場合の措置等を、法や本計画に基づいて説明を行い、当該空家等が適正に管理されるよう指導、及び勧告を行います。

●特定空家等の対応

特定空家等に認定されるまでの流れや認定された場合の措置等を、法や本計画に基づいて説明を行い、当該空家等が適正に管理されるよう助言・指導、勧告、命令、場合によっては代執行まで行います。

10. その他の空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等対策の実施状況の共有

益城町空家等対策協議会での検討状況や空家等対策の実施状況に関し、必要に応じて、広報紙やホームページ等で公開し町全体で共有していきます。

(2) 計画の変更

本計画は、地域や社会情勢の変化、法令や国の補助制度の改正、目標の達成状況等に応じて随時変更します。変更する場合は、益城町空家等対策協議会にて協議を行い、承認を得ます。

1. 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）

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分部の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区

域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三條第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を

含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二項第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空

家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二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、空家等の所有者に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)に

ついて、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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的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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附則（令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

(施行期日)

- 第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、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、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- ② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- ③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

- ① この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。
- ② 行政執行法は、これを廃止する。

附 則 （昭和二六年三月三十一日法律第九五号） 抄

- 1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年度分の地方税から適用する。

附 則 （昭和三四年四月二〇日法律第一四八号） 抄 （施行期日）

- 1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第一百四十七号）の施行の日から施行する。

(公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置)

- 7 第二章の規定による改正後の各法令(徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則 (昭和三十七年九月一五日法律第一六一号) 抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によって生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て(以下「訴願等」という。)については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分(以下「裁決等」という。)又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。

- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

3. 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）

（中心市街地）

第二条 この法律による措置は、都市の中心の市街地であって、次に掲げる要件に該当するもの（以下「中心市街地」という。）について講じられるものとする。

一 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。

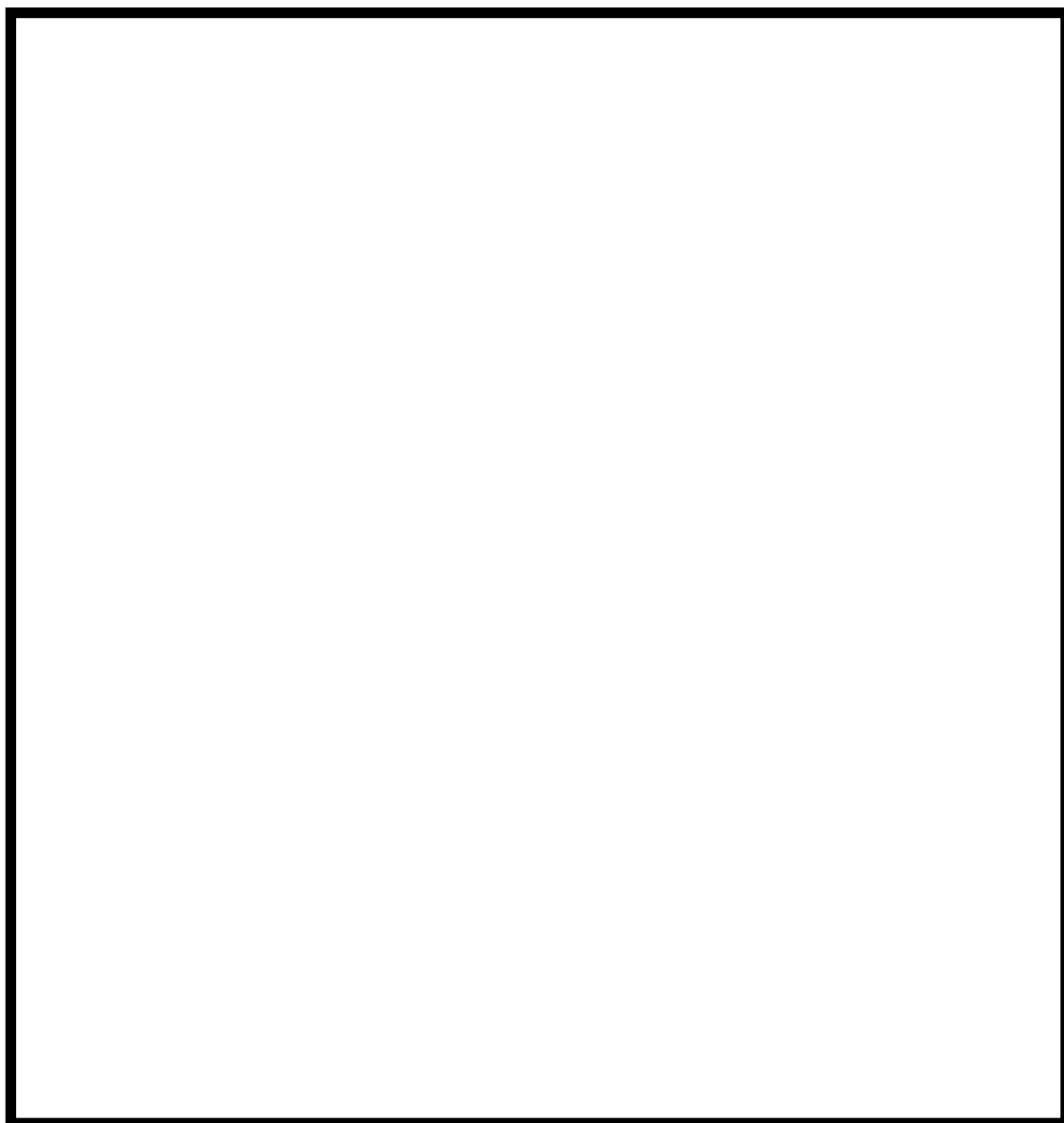
二 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。

三 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること。

4. 益城町空家等外観調査票

調査日		調査員			
空家管理番号		地区		大字	
用途地域		都市計画区域		相談件数	
立地適正化計画区域					
都市機能誘導区域内 / 居住誘導区域内 / 都市拠点内 / 生活拠点内 / 地域拠点内 / 複合防災拠点内 / 新産業拠点内 / 広域産業拠点内 / 産官学広域連携拠点内					

位置図



1-1.保安上危険に関するチェックシート（家屋）

評価区分	評価項目	評価内容		配点	評点	
構造一般 の程度	基礎	1	構造耐力上主要な部分である基礎が布基礎（コンクリート等連続したもの）であるもの。	0		
		2	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		
		3	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	外壁	1	外壁の構造が通常使用されているもの（パネル壁在張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など）。	0		
		2	外壁の構造が粗悪なもの（波トタンなど）。	25		
構造の腐朽又は破損の程度	建物の傾斜	1	傾斜無し。	0		
		2	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（1/120 以上 1/60 未満の傾斜）。	25		
		3	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（1/60 以上 1/20 未満の傾斜）。	50		
		4	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（1/20 以上の傾斜）。	100		
	外壁	1	外壁の仕上げ材料の剥落無し。	0		
		2	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15		
		3	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		
	屋根	1	屋根ふき材料に剥落又はずれ無し。	0		
		2	屋根ふき材料又は軒の裏板の一部に剥落又はずれがあるもの。	15		
		3	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垂れ下がったもの。	25		
		4	屋根が著しく変形したもの。	50		
					合計	

1-2.保安上危険に関するチェックシート（家屋以外）

評定区分	評価項目	評価内容	配点	評点
建築物等の倒壊	門、塀、屋外階段等	1 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等無し。	0	
		2 構造部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等のいずれかがあるもの。	25	
		3 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれがあるもの。	50	
		4 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜があるもの。	100	
	立木	1 別紙「立木チェックシート」において、評価のすべての項目が「A」に該当する。	0	
		2 別紙「立木チェックシート」において、評価のいずれかの項目に「B」があり、かつ「C、D」がない。	10	
		3 別紙「立木チェックシート」において、評価のいずれかの項目に「C」があり、かつ「D」がない。	20	
		4 別紙「立木チェックシート」において、評価のいずれかの項目に「D」がある。	30	
擁壁の崩壊		1 別紙「擁壁チェックシート」において、周辺環境条件と擁壁変状の合計が 5.0 点未満である。	0	
		2 別紙「擁壁チェックシート」において、周辺環境条件と擁壁変状の合計が 5.0 点以上、9.0 点未満である。	50	
		3 別紙「擁壁チェックシート」において、周辺環境条件と擁壁変状の合計が 9.0 点以上である。	100	
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	1 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落がない。	0	
		2 外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等があるもの。	10	
		3 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等があるもの。	20	
		4 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落があるもの。	30	

	軒、バルコニーその他の突出物	1	軒、バルコニーその他の突出物の脱落がない。	0	
		2	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等があるもの。	10	
		3	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の指示部分の破損、腐朽等があるもの。	20	
		4	軒、バルコニーその他の突出物の脱落があるもの。	30	
	立木の枝	1	立木の大枝の脱落がない。	0	
		2	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ、又は腐朽が認められる状態にあるもの。	10	
		3	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ、又は腐朽があるもの。	20	
		4	立木の大枝の脱落があるもの。	30	
				合計	

2.衛生上有害に関するチェックシート

評価区分	評価項目	評価内容		配点	評点
石綿（ア ス ベ ス ト）の飛 散		1	吹付け石綿や石綿使用部材が見られない。	0	
		2	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損があるもの。	50	
		3	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出、又は石綿使用部材の破損等があるもの。	100	
健康被害 の誘発	汚水等	1	排水設備（浄化槽を含む。以下、同じ）の破損等、又はそれによる汚水の流出は見られない。	0	
		2	排水設備の破損等があるものの、汚水の流出は見られない。	25	
		3	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等があるもの。	50	
		4	排水設備からの汚水等の流出があるもの	75	
	害虫等	1	基本的な清掃がされている。	0	
		2	清掃等がされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態にあるもの。	25	
		3	著しく多数の蚊、ねずみ等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等があるもの。	50	
		4	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の発生があるもの。	75	
	動物の糞尿 等	1	動物の糞尿等は発生しておらず、動物の棲みつきが認められない状態にあるもの。	0	
		2	駆除等がされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態にあるもの。	25	
		3	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつきが認められる状態にあるもの。	50	
		4	敷地等の著しい量の動物の糞尿等があるもの。	75	
				合計	

3.景観悪化に関するチェックシート

評価内容		配点	評点
1	清掃等がされている状態にあるもの。	0	
2	清掃等がされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態にあるもの。	25	
3	補修等がされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態にあるもの。	50	
4	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等が認められる状態にあるもの。	75	
5	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる状態にあるもの。	100	
		合計	

4.周辺の生活環境の保全に関するチェックシート

評価項目	評価内容	配点	評点
不法侵入の発生	1 開口部等の破損等が見られず、不法侵入の形跡もない。	0	
	2 開口部等の破損等が見受けられる状態にあるもの。	50	
	3 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等が見受けられる状態にあるもの。	75	
	4 不法侵入の形跡が見受けられる状態にあるもの。	100	
立木等による破損・通行障害等の発生	1 立木の枝等が道路や隣接する敷地等へのはみ出しが認められない。	0	
	2 立木の枝の剪定等がされておらず、立木の枝等が道路や隣接する敷地等へはみ出している状態にあるもの。	50	
	3 周囲の建築物の破損、又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出しが認められる状態にあるもの。	100	
		合計	

○立木チェックシート

※「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」をもとに作成

評価項目	評価内容	判定	評価
樹幹の揺らぎ	体重をかけて樹幹を押した場合に、揺らない。	A	
	体重をかけて樹幹を押した場合に、樹幹が揺らぐ。	C	
	体重をかけて樹幹を押した場合に、根元部分から揺らぐ。又は根元又は根株と、植え桝あるいは土壌の間に隙間等がある。	D	
樹幹の不自然な傾斜	傾斜なし。	A	
	傾斜が見られるが、根付きに変状及び異常がない。	B	
	傾斜が見られ、地際周辺に変状及び異常がある。	D	
樹幹の亀裂	亀裂無し。	A	
	小規模の亀裂がある。	C	
	存立に明らかに影響があるような規模の亀裂がある。	D	
キノコの有無	樹幹・大枝・地際のいずれかにおいてキノコは見られない。	A	
	樹幹・大枝・地際のいずれかにおいてキノコが見られる。	C	
	腐朽力の強いキノコが樹幹・大枝・地際のいずれかにおいて発生している。又はその他のキノコが認められる場合においても、剪定等でも対処できないほどの腐朽がすでに見られる。	D	
樹幹の開口空洞	樹幹に開口空洞は見られない。	A	
	樹幹に開口空洞が見られるが、芯に達していない。	B	
	樹幹に開口空洞が見られ、芯まで達しているが、樹幹の周囲長比率が 1/3 未満である。	C	
	樹幹に開口空洞が見られ、芯まで達しており、樹幹の周囲長比率が 1/3 以上に達している。	D	
樹幹の隆起	樹幹の隆起は見られない。	A	
	樹幹の一部に隆起が発生している。	C	
	樹幹の周全体、又は根元に隆起が発生している。	D	

腐朽部露出	腐朽部は見られない。	A	
	腐朽部が露出しているが、樹幹の周囲長比率が 1/3 未満である。	C	
	腐朽部が露出し、樹幹の周囲長比率が 1/3 以上に達している。	D	
樹皮枯死・欠損	樹皮の枯死欠損部が見られない。	A	
	樹皮の枯死欠損部を剥がし、腐朽又は内部空洞が見られた場合に、その範囲が樹幹の周囲長比率の 1/3 未満である。	B	
	樹皮の枯死欠損部を剥がし、腐朽又は内部空洞が見られた場合に、その範囲が樹幹の周囲長比率の 1/3 以上に達している。	C	
結合部の変状及び異常	結合部に樹皮の挟まり、及び腐朽が見られない。	A	
	結合部に樹皮の挟まり、又は腐朽が見られるが、外的刺激によって倒木等の被害が発生する程度ではない。	C	
	結合部に樹皮の挟まり、又は腐朽が見られ、強風等の刺激によって倒木等の被害が発生する危険性が高いと認められる。	D	
穿孔害虫	樹幹に穿孔は見られない。	A	
	樹幹に穿孔害虫による被害が見られるが、枯損の兆候は見られない。	B	
	樹幹に穿孔害虫による被害が見られ、枯損の兆候が見受けられる。	C	

○宅地擁壁チェックシート

※「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（国土交通省）より転記

1-1.練石積み擁壁

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近 で水が浸透しやすい状況にあ り、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3㎡に1か所以上、内径75mm 以上の水抜き穴及び排水施設 がある。又は、天端付近で雨水 が地盤に浸透しない状況にあ る。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近 で雨水が地盤に浸透し、水抜 き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていな い。又は、水抜き穴が3㎡に1 か所以上、内径75mm以上を 満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが1mを超え、3m 以下である。	0.0	
			擁壁の高さが3mを超え、4m 以下である。	1.0	
			擁壁の高さが4mを超え、5m 以下である。	1.5	
			擁壁の高さが5mを超えであ る。	2.0	
	障害状況	排水施設の 障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、 雑草が繁茂している。さらに、 天端排水溝にずれ、欠損があ る。又は、天端背後にクラック がみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック 又は目地からの湧水があり、 天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈 下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			表面が風化により磨耗し、ざらざらになっている。	0.5	
			上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。	1.0	
			表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。	0.5	
			積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。	1.0	
			積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
		横クラック	横クラックなし。	0.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。	3.5	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石自体にも水平方向のクラックがある。	5.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。	6.5	
		縦クラック	縦・斜めクラックなし。	0.0	
			擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。	2.0	
			積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができています。	3.5	
			擁壁が縦・斜めクラックを境に前後又は上下にずれている。	5.0	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがある。	2.5	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。	4.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。	5.5	

		水平移動	水平移動なし	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 未満の前後のずれがある。	3.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 以上 2 c m 未満の前後のずれがある。	4.5	
			擁壁の目地部に 2 c m 以上の前後のずれがある。	6.0	
		不同沈下 (目地の開き)	不同沈下 (目地の開き) なし。	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	4.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 以上 2 c m 未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	5.5	
			擁壁の目地部に 2cm 以上の上下のずれ、又は左右の開きがある。	7.0	
		ふくらみ	ふくらみなし。	0.0	
			擁壁全体が前方へふくらんでいる。	4.5	
			ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。	6.0	
			全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。	8.0	
		傾斜・折損	傾斜・折損なし。	0.0	
			擁壁がわずかに前傾 (後傾) している。	5.0	
			擁壁全体が明らかに前傾 (後傾) している。	6.5	
			擁壁全体が明らかに前傾 (後傾) し、かつ途中に折損がみられる。	9.0	
		合計			

1-2.重力式コンクリート擁壁

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上の水抜き穴及び排水施設がある。又は、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。又は、水抜き穴が 3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上を満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが 1m 超え、3m 以下である	0.0	
			擁壁の高さが 3m 超え、4m 以下である	1.0	
			擁壁の高さが 4m 超え、5m 以下である	1.5	
			擁壁の高さが 5m 超えである	2.0	
	障害状況	排水施設の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに、天端排水溝にずれ、欠損がある。又は、天端背後にクラックがみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。又は、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。	0.5	
			上記に加え、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。又は、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。	1.0	
			アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。又は、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。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。	0.5	
			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。	1.0	
			擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
	擁壁の変状	縦クラック	縦クラックなし。	0.0	
			鉛直方向にある間隔においてクラックが発生している。	1.5	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している	3.0	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。	4.5	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。	2.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。	3.5	
			コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。	5.0	

		ジャンカ・豆板 (コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
			部分的に線状に粗骨材が露出している(ジャンカ・豆板)。	3.0	
			線状に打設面(コールドジョイント)が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。	4.5	
			線状の打設面(コールドジョイント)が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。	6.0	
		水平移動	水平移動なし。	0.0	
			擁壁の目地部に5mm未満の前後のずれがみられる。	2.5	
			擁壁の目地部に5mm以上2cm未満の前後のずれがみられる。	4.0	
			擁壁の目地部に2cm以上の前後のずれがみられる。	5.5	
		コンクリート不均一による 不同沈下 (ブリーディング・コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
			擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。	3.5	
			擁壁表面に施工時の打設面(コールドジョイント)が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。	5.5	
			擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。	6.5	
		地盤による 不同沈下	異常なし。	0.0	
			擁壁目地部で5mm未満の段差が生じている。	3.5	
			擁壁目地部で5mm以上2cm未満の段差が生じている。	5.5	
			擁壁目地部に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。	6.0	
		傾斜・折損	傾斜・折損なし。	0.0	
			擁壁がわずかに前傾している。	4.5	
			擁壁全体が明らかに前傾しており、目視ではっきりわかる状態である。	6.0	
			擁壁全体が明らかに前傾し、かつ途中に折損がみられる。	8.5	
		合計			

1-3.鉄筋コンクリート擁壁

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近 で水が浸透しやすい状況にあ り、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3㎡に1か所以上、内径75mm 以上の水抜き穴及び排水施設 がある。又は、天端付近で雨水 が地盤に浸透しない状況にあ る。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近 で雨水が地盤に浸透し、水抜 き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。 又は、水抜き穴が3㎡に1 か所以上、内径75mm以上を 満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが1mを超え、3m 以下である。	0.0	
			擁壁の高さが3mを超え、4m 以下である。	1.0	
			擁壁の高さが4mを超え、5m 以下である。	1.5	
			擁壁の高さが5mを超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の 障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、 雑草が繁茂している。さらに、 天端排水溝にずれ、欠損があ る。又は、天端背後にクラック がみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック 又は目地からの湧水があり、 天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈 下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。又は、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。	0.5	
			上記に加え、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。又は、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。	1.0	
			アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。又は、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。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。	0.5	
			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。	1.0	
			擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
	擁壁の変状	縦クラック	縦クラックなし。	0.0	
			鉛直方向にある間隔においてクラックが発生している。	1.0	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している	2.5	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。	4.0	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。	1.5	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。	3.0	
			コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。	4.5	

	ジャンカ・豆板 (コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
		部分的に線状に粗骨材が露出している(ジャンカ・豆板)。	2.5	
		線状に打設面(コールドジョイント)が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。	4.0	
		線状の打設面(コールドジョイント)が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。	5.5	
	水平移動	水平移動なし	0.0	
		擁壁の目地部に5mm未満の前後のずれがみられる。	2.0	
		擁壁の目地部に5mm以上2cm未満の前後のずれがみられる。	3.5	
		擁壁の目地部に2cm以上の前後のずれがみられる。	5.0	
	コンクリート不均一による不同沈下 (ブリーディング・コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
		擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。	3.0	
		擁壁表面に施工時の打設面(コールドジョイント)が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。	4.5	
		擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。	6.0	
	地盤による不同沈下	異常なし。	0.0	
		擁壁目地部で5mm未満の段差が生じている。	3.0	
		擁壁目地部で5mm以上2cm未満の段差が生じている。	4.5	
		擁壁目地部に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。	6.0	
	目地の開き (コーナー部)	異常なし。	0.0	
		擁壁コーナー部目地に5mm未満の開きがある。	3.0	
		擁壁コーナー部目地に5mm以上2cm未満の開きがある。	4.5	
		擁壁コーナー部目地に2cm以上の開きがあり、擁壁同士が前後又は上下にずれている。	6.0	

		傾斜・折損	異常なし。	0.0	
			擁壁面がわずかに前傾（後傾）している。	4.0	
			擁壁面が明らかに前傾（後傾）しており、目視ではっきりわかる状態である。	5.5	
			擁壁面が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。	8.0	
		鉄筋腐食 （塩害・中性化）	異常なし。	0.0	
			擁壁表面に鉛直又は水平方向に短いクラックが発生している。	4.5	
			擁壁表面の比較的広い範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、錆汁も認められる。	6.0	
			擁壁表面の広範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、かつコンクリートの剥離、鉄筋の腐食が認められる。	8.0	
				合計	

1-4.空石積み擁壁

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	擁壁背面に排水施設がある。又は天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			擁壁背面に排水施設はあるが、十分に機能していない。	1.0	
			擁壁背面に排水施設が設置されていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが1m 超え、3m 以下である。	0.0	
			擁壁の高さが3m 超え、4m 以下である。	1.0	
			擁壁の高さが4m 超え、5m 以下である。	1.5	
			擁壁の高さが5m 超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに、天端排水溝にずれ、欠損がある。又は、天端背後にクラックがみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。	1.5	
変状点	擁壁の変状	空石積み（又は大谷石積み）の変状	異常なし。	0.0	
			石の表面が磨耗・劣化している。	5.0	
			石積みに横クラックを生じ、その一部に抜け石等がみられる。	6.5	
			石積みにふくらみがみられる。	8.0	
				合計	

1-5.張出し床版付擁壁（練石積み造擁壁）

大区分 基礎点	中区分 環境条件	評価項目	評価内容	配点	評点
		湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3㎡に1か所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。又は、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。又は、水抜き穴が3㎡に1か所以上、内径75mm以上を満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが1mを超え、3m以下である。	0.0	
			擁壁の高さが3mを超え、4m以下である。	1.0	
			擁壁の高さが4mを超え、5m以下である。	1.5	
			擁壁の高さが5mを超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに、天端排水溝にずれ、欠損がある。又は、天端背後にクラックがみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。	1.5	
		劣化障害	異常なし。	0.0	
			表面が風化により磨耗し、ざらざらになっている。	0.5	
			上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。	1.0	
			表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。	0.5	
			積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。	1.0	
			積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
		横クラック	横クラックなし。	0.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。	5.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石自体にも水平方向のクラックがある。	6.5	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。	8.0	
		縦クラック	縦・斜めクラックなし。	0.0	
			擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。	3.5	
			積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができています。	5.0	
			擁壁が縦・斜めクラックを境に前後又は上下にずれている。	6.5	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがある。	4.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。	5.5	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。	7.0	
		水平移動	水平移動なし	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm未満の前後のずれがある。	4.5	
			擁壁の目地部に 5 mm以上 2 cm未満の前後のずれがある。	6.0	
			擁壁の目地部に 2 cm以上の前後のずれがある。	7.5	
		不同沈下（目地の開き）	不同沈下（目地の開き）なし。	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	5.5	
			擁壁の目地部に 5 mm以上 2 cm未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	7.0	
			擁壁の目地部に 2cm 以上の上下のずれ、又は左右の開きがある。	8.5	

		ふくらみ	ふくらみなし。	0.0	
			擁壁全体が前方へふくらんでいる。	6.0	
			ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。	7.5	
			全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。	9.5	
		傾斜・折損	傾斜・折損なし。	0.0	
			擁壁がわずかに前傾（後傾）している。	7.0	
			擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。	8.0	
			擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。	9.5	
		張出し床版付き擁壁の支柱の損傷	異常なし。	0.0	
			支柱にクラックが生じている。	8.0	
			支柱にクラックが入っており、かつ擁壁にも変状が生じている。	9.0	
			支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出している。擁壁にもクラックが入っている。	10.0	
		合計			

2.増積み擁壁（総括）

下部擁壁、増積み部について、それぞれの擁壁の種類に応じて 2-1～2-3 の表により、基礎点と変状点を採点する。その結果を下記表に転記し、基礎点の最大点と変状点の最大点を合計したもので判定を行う。

増積み部が背面に盛土されたブロック塀の場合、下部擁壁の種類に応じて 2-1～2-3 の表により基礎点と変状点を採点し、合計点を持って判定を行う。

擁壁の高さは下部擁壁と増積み部の合計高とする。

位置	擁壁の種類	個々の擁壁の基礎点	個々の擁壁の変状点
下部擁壁	練石積み造擁壁		
	重力式擁壁		
	鉄筋コンクリート擁壁		
増積み部	練石積み造擁壁		
	重力式擁壁		
	鉄筋コンクリート擁壁		

基礎点 + 変状点	
-----------	--

2-1.練石積み造擁壁（増積み擁壁）

大区分 基礎点	中区分 環境条件	評価項目	評価内容	配点	評点
		湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で 水が浸透しやすい状況にあり、 かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3㎡に1か所以上、内径75mm 以上の水抜き穴及び排水施設 がある。又は、天端付近で雨水 が地盤に浸透しない状況にあ る。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で 雨水が地盤に浸透し、水抜き穴 が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。 又は、水抜き穴が3㎡に1か所 以上、内径75mm以上を満たし ていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが1mを超え、3m以 下である。	0.0	
			擁壁の高さが3mを超え、4m以 下である。	1.0	
			擁壁の高さが4mを超え、5m以 下である。	1.5	
			擁壁の高さが5mを超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の 障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑 草が繁茂している。さらに、天 端排水溝にずれ、欠損がある。 又は、天端背後にクラックがみ られる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又 は目地からの湧水があり、天端 には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈 下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			表面が風化により磨耗し、ざらざらになっている。	0.5	
			上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。	1.0	
			表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。	0.5	
			積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。	1.0	
			積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
		横クラック	横クラックなし。	0.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。	4.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石自体にも水平方向のクラックがある。	5.5	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。	7.0	
		縦クラック	縦・斜めクラックなし。	0.0	
			擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。	2.5	
			積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができている。	4.0	
			擁壁が縦・斜めクラックを境に前後又は上下にずれている。	5.5	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがある。	3.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。	4.5	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。	6.0	

		水平移動	水平移動なし	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 未満の前後のずれがある。	3.5	
			擁壁の目地部に 5 mm 以上 2 cm 未満の前後のずれがある。	5.0	
			擁壁の目地部に 2 cm 以上の前後のずれがある。	6.5	
		不同沈下 (目地の開き)	不同沈下(目地の開き)なし。	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	4.5	
			擁壁の目地部に 5 mm 以上 2 cm 未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	6.0	
			擁壁の目地部に 2cm 以上の上下のずれ、又は左右の開きがある。	7.5	
		ふくらみ	ふくらみなし。	0.0	
			擁壁全体が前方へふくらんでいる。	5.0	
			ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。	6.5	
			全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。	8.5	
		傾斜・折損	傾斜・折損なし。	0.0	
			擁壁がわずかに前傾(後傾)している。	6.0	
			擁壁全体が明らかに前傾(後傾)している。	7.0	
			擁壁全体が明らかに前傾(後傾)し、かつ途中に折損がみられる。	9.5	
		合計			

2-2.重力式コンクリート擁壁（増積み擁壁）

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上の水抜き穴及び排水施設がある。又は、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。又は、水抜き穴が 3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上を満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが 1m 超え、3m 以下である。	0.0	
			擁壁の高さが 3m 超え、4m 以下である。	1.0	
			擁壁の高さが 4m 超え、5m 以下である。	1.5	
			擁壁の高さが 5m 超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに、天端排水溝にずれ、欠損がある。又は、天端背後にクラックがみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。又は、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。	0.5	
			上記に加え、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。又は、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。	1.0	
			アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。又は、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。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。	0.5	
			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。	1.0	
			擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
	擁壁の変状	縦クラック	縦クラックなし。	0.0	
			鉛直方向にある間隔においてクラックが発生している。	2.5	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している	4.0	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。	5.5	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。	3.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。	4.5	
			コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。	6.0	

	ジャンカ・豆板 (コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
		部分的に線状に粗骨材が露出している(ジャンカ・豆板)。	4.0	
		線状に打設面(コールドジョイント)が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。	5.5	
		線状の打設面(コールドジョイント)が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。	7.0	
	水平移動	水平移動なし	0.0	
		擁壁の目地部に5 mm未満の前後のずれがみられる。	3.5	
		擁壁の目地部に5 mm以上2 cm未満の前後のずれがみられる。	5.0	
		擁壁の目地部に2 cm以上の前後のずれがみられる。	6.5	
	コンクリート不均一による不同沈下 (ブリーディング・コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
		擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。	4.5	
		擁壁表面に施工時の打設面(コールドジョイント)が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。	6.0	
		擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。	7.5	
	地盤による不同沈下	異常なし。	0.0	
		擁壁目地部で5 mm未満の段差が生じている。	4.5	
		擁壁目地部で5 mm以上2 cm未満の段差が生じている。	6.0	
		擁壁目地部に2 cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。	7.5	
	傾斜・折損	傾斜・折損なし。	0.0	
		擁壁がわずかに前傾している。	6.0	
		擁壁全体が明らかに前傾しており、目視ではっきりわかる状態である。	7.0	
		擁壁全体が明らかに前傾し、かつ途中に折損がみられる。	9.5	
			合計	

2-3.鉄筋コンクリート擁壁（増積み擁壁）

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3㎡に1か所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。又は、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。又は、水抜き穴が3㎡に1か所以上、内径75mm以上を満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが1mを超え、3m以下である。	0.0	
			擁壁の高さが3mを超え、4m以下である。	1.0	
			擁壁の高さが4mを超え、5m以下である。	1.5	
			擁壁の高さが5mを超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに、天端排水溝にずれ、欠損がある。又は、天端背後にクラックがみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。又は、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。	0.5	
			上記に加え、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。又は、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。	1.0	
			アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。又は、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。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。	0.5	
			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。	1.0	
			擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
		縦クラック	縦クラックなし。	0.0	
			鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。	2.5	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している	4.0	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。	5.5	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。	3.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。	4.5	
			コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。	6.0	
		ジャンカ・豆板（コールドジョイント）	異常なし。	0.0	
			部分的に線状に粗骨材が露出している（ジャンカ・豆板）。	4.0	
			線状に打設面（コールドジョイント）が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。	5.5	
			線状の打設面（コールドジョイント）が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。	7.0	

水平移動	水平移動なし	0.0	
	擁壁の目地部に 5 mm 未満の前後のずれがみられる。	3.5	
	擁壁の目地部に 5 mm 以上 2 cm 未満の前後のずれがみられる。	5.0	
	擁壁の目地部に 2 cm 以上の前後のずれがみられる。	6.5	
コンクリート不均一による不同沈下（ブリーディング・コールドジョイント）	異常なし。	0.0	
	擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。	4.5	
	擁壁表面に施工時の打設面（コールドジョイント）が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。	6.0	
	擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。	7.5	
地盤による不同沈下	異常なし。	0.0	
	擁壁目地部で 5 mm 未満の段差が生じている。	4.5	
	擁壁目地部で 5 mm 以上 2 cm 未満の段差が生じている。	6.0	
	擁壁目地部に 2 cm 以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。	7.5	
目地の開き（コーナー部）	異常なし。	0.0	
	擁壁コーナー部目地に 5 mm 未満の開きがある。	4.5	
	擁壁コーナー部目地に 5 mm 以上 2 cm 未満の開きがある。	6.0	
	擁壁コーナー部目地に 2 cm 以上の開きがあり、擁壁同士が前後又は上下にずれている。	7.5	
傾斜・折損	異常なし。	0.0	
	擁壁面がわずかに前傾（後傾）している。	6.0	
	擁壁面が明らかに前傾（後傾）しており、目視ではっきりわかる状態である。	7.0	
	擁壁面が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。	9.5	

		鉄筋腐食 (塩害・ 中性化)	異常なし。	0.0	
			擁壁表面に鉛直又は水平方向に短いクラックが発生している。	6.0	
			擁壁表面の比較的広い範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、錆汁も認められる。	7.5	
			擁壁表面の広範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、かつコンクリートの剥離、鉄筋の腐食が認められる。	9.5	
				合計	

3.二段擁壁（総括）

上段擁壁、下段擁壁について、それぞれの擁壁の種類に応じて 3-1～3-3 の表により基礎点と変状点を採点する。その結果を以下の表に転記し、基礎点の最大点と変状点の最大点を合計し、判定を行う。

擁壁の高さは上段擁壁と下段擁壁の合計高とする。

位置	擁壁の種類	個々の擁壁の基礎点	個々の擁壁の変状点
上段擁壁	練石積み造擁壁		
	重力式擁壁		
	鉄筋コンクリート擁壁		
下段擁壁	練石積み造擁壁		
	重力式擁壁		
	鉄筋コンクリート擁壁		

基礎点 + 変状点	
-----------	--

3-1.練石積み造擁壁（二段擁壁）

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上の水抜き穴及び排水施設がある。又は、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。又は、水抜き穴が 3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上を満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが 1m 超え、3m 以下である。	0.0	
			擁壁の高さが 3m 超え、4m 以下である。	1.0	
			擁壁の高さが 4m 超え、5m 以下である。	1.5	
			擁壁の高さが 5m 超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに、天端排水溝にずれ、欠損がある。又は、天端背後にクラックがみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			表面が風化により磨耗し、ざらざらになっている。	0.5	
			上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。	1.0	
			表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。	0.5	
			積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。	1.0	
			積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
		横クラック	横クラックなし。	0.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。	4.5	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石自体にも水平方向のクラックがある。	6.0	
			擁壁中央付近の積石の目地部分及び積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。	7.5	
		縦クラック	縦・斜めクラックなし。	0.0	
			擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。	3.0	
			積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができています。	4.5	
			擁壁が縦・斜めクラックを境に前後又は上下にずれている。	6.0	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがある。	3.5	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。	5.0	
			コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。	6.5	

		水平移動	水平移動なし	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 未満の前後のずれがある。	4.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 以上 2 cm 未満の前後のずれがある。	5.5	
			擁壁の目地部に 2 cm 以上の前後のずれがある。	7.0	
		不同沈下 (目地の開き)	不同沈下(目地の開き)なし。	0.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	5.0	
			擁壁の目地部に 5 mm 以上 2 cm 未満の上下のずれ、又は左右の開きがある。	6.5	
			擁壁の目地部に 2cm 以上の上下のずれ、又は左右の開きがある。	8.0	
		ふくらみ	ふくらみなし。	0.0	
			擁壁全体が前方へふくらんでいる。	5.5	
			ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。	7.0	
			全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。	9.0	
		傾斜・折損	傾斜・折損なし。	0.0	
			擁壁がわずかに前傾(後傾)している。	6.5	
			擁壁全体が明らかに前傾(後傾)している。	7.5	
			擁壁全体が明らかに前傾(後傾)し、かつ途中に折損がみられる。	10.0	
					合計

3-2.重力式コンクリート擁壁（二段擁壁）

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設等	3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上の水抜き穴及び排水施設がある。又は、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。又は、水抜き穴が3 m ² に1か所以上、内径 75mm 以上を満たしていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが1m 超え、3m 以下である。	0.0	
			擁壁の高さが3m 超え、4m 以下である。	1.0	
			擁壁の高さが4m 超え、5m 以下である。	1.5	
			擁壁の高さが5m 超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに、天端排水溝にずれ、欠損がある。又は、天端背後にクラックがみられる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又は目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。	1.5	

変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。又は、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。	0.5	
			上記に加え、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。又は、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。	1.0	
			アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。又は、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。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。	0.5	
			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。	1.0	
			擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
		縦クラック	縦クラックなし。	0.0	
			鉛直方向にある間隔においてクラックが発生している。	3.0	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している	4.5	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。	6.0	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。	3.5	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。	5.0	
			コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。	6.5	

	ジャンカ・豆板 (コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
		部分的に線状に粗骨材が露出している(ジャンカ・豆板)。	4.5	
		線状に打設面(コールドジョイント)が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。	6.0	
		線状の打設面(コールドジョイント)が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。	7.5	
	水平移動	水平移動なし	0.0	
		擁壁の目地部に5 mm未満の前後のずれがみられる。	4.0	
		擁壁の目地部に5 mm以上2 cm未満の前後のずれがみられる。	5.5	
		擁壁の目地部に2 cm以上の前後のずれがみられる。	7.0	
	コンクリート不均一による不同沈下 (ブリーディング・コールドジョイント)	異常なし。	0.0	
		擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。	5.0	
		擁壁表面に施工時の打設面(コールドジョイント)が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。	6.5	
		擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。	8.0	
	地盤による不同沈下	異常なし。	0.0	
		擁壁目地部で5 mm未満の段差が生じている。	5.0	
		擁壁目地部で5 mm以上2 cm未満の段差が生じている。	6.5	
		擁壁目地部に2 cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。	8.0	
	傾斜・折損	傾斜・折損なし。	0.0	
		擁壁がわずかに前傾している。	6.5	
		擁壁全体が明らかに前傾しており、目視ではっきりわかる状態である。	7.5	
		擁壁全体が明らかに前傾し、かつ途中に折損がみられる。	10.0	
			合計	

3-3.鉄筋コンクリート擁壁（二段擁壁）

大区分	中区分	評価項目	評価内容	配点	評点
基礎点	環境条件	湧水	擁壁表面が乾いている。	0.0	
			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。	0.5	
			水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で 水が浸透しやすい状況にあり、 かつ湧水がみられる。	1.0	
		排水施設 等	3 mに 1 か所以上、内径 75mm 以上の水抜き穴及び排水施設が ある。又は、天端付近で雨水が地 盤に浸透しない状況にある。	0.0	
			水抜き穴はあるが、天端付近で 雨水が地盤に浸透し、水抜き穴 が詰まっている。	1.0	
			水抜き穴が設置されていない。 又は、水抜き穴が 3 mに 1 か所 以上、内径 75mm 以上を満たし ていない。	2.0	
		擁壁高さ	擁壁の高さが 1m 超え、3m 以下 である。	0.0	
			擁壁の高さが 3m 超え、4m 以下 である。	1.0	
			擁壁の高さが 4m 超え、5m 以下 である。	1.5	
			擁壁の高さが 5m 超えである。	2.0	
	障害状況	排水施設 の障害	異常なし。	0.0	
			天端排水溝に土砂が堆積し、雑 草が繁茂している。さらに、天端 排水溝にずれ、欠損がある。又 は、天端背後にクラックがみら れる。	0.5	
			上記に加え、擁壁のクラック又 は目地からの湧水があり、天端 には小陥没もみられる。	1.0	
			上記に加え、排水溝に破損、沈 下、ずれなどがみられる。	1.5	

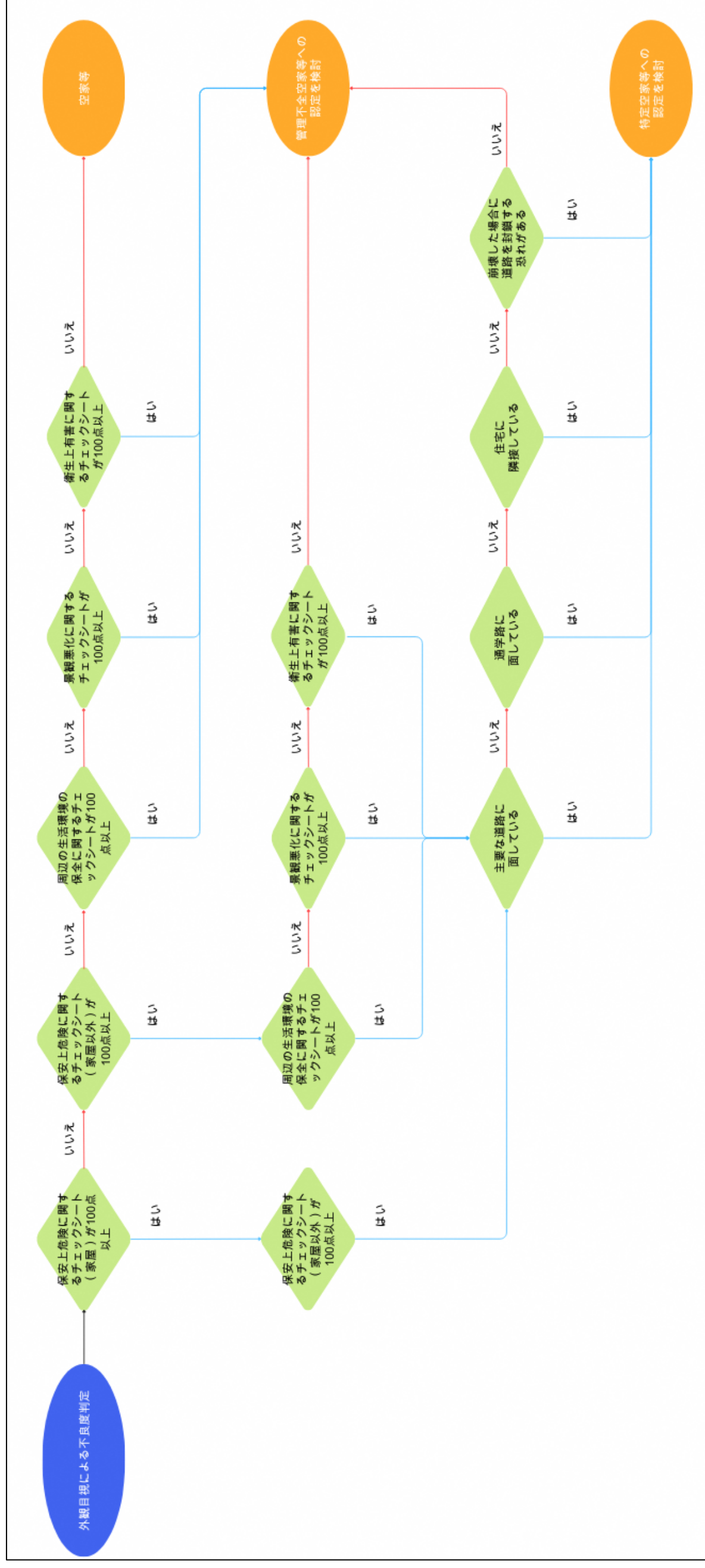
変状点	擁壁の変状	劣化障害	異常なし。	0.0	
			擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。又は、擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。	0.5	
			上記に加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している。又は、擁壁端面周辺の長手方向に沿ってクラックが多数発生している。	1.0	
			アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。又は、擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている。	1.5	
		白色生成物障害	異常なし。	0.0	
			擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。	0.5	
			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。	1.0	
			擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。	1.5	
	擁壁の変状	縦クラック	縦クラックなし。	0.0	
			鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。	3.0	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している	4.5	
			鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。	6.0	
		コーナー部クラック	コーナー部にクラックなし。	0.0	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。	3.5	
			コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。	5.0	
			コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。	6.5	
		ジャンカ・豆板（コールドジョイント）	異常なし。	0.0	
			部分的に線状に粗骨材が露出している（ジャンカ・豆板）。	4.5	
			線状に打設面（コールドジョイント）が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。	6.0	
			線状の打設面（コールドジョイント）が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。	7.5	

水平移動	水平移動なし	0.0	
	擁壁の目地部に5 mm未満の前後のずれがみられる。	4.0	
	擁壁の目地部に5 mm以上2 cm未満の前後のずれがみられる。	5.5	
	擁壁の目地部に2 cm以上の前後のずれがみられる。	7.0	
コンクリート不均一による不同沈下（ブリーディング・コールドジョイント）	異常なし。	0.0	
	擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。	5.0	
	擁壁表面に施工時の打設面（コールドジョイント）が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。	6.5	
	擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。	8.0	
地盤による不同沈下	異常なし。	0.0	
	擁壁目地部で5 mm未満の段差が生じている。	5.0	
	擁壁目地部で5 mm以上2 cm未満の段差が生じている。	6.5	
	擁壁目地部に2 cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。	8.0	
目地の開き（コーナー部）	異常なし。	0.0	
	擁壁コーナー部目地に5 mm未満の開きがある。	5.0	
	擁壁コーナー部目地に5 mm以上2 cm未満の開きがある。	6.5	
	擁壁コーナー部目地に2 cm以上の開きがあり、擁壁同士が前後又は上下にずれている。	8.0	
傾斜・折損	異常なし。	0.0	
	擁壁面がわずかに前傾（後傾）している。	6.5	
	擁壁面が明らかに前傾（後傾）しており、目視ではっきりわかる状態である。	7.5	
	擁壁面が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。	10.0	

		鉄筋腐食 (塩害・ 中性化)	異常なし。	0.0	
			擁壁表面に鉛直又は水平方向に 短いクラックが発生している。	6.5	
			擁壁表面の比較的広い範囲に鉛 直、水平方向にクラックが発生 しており、錆汁も認められる。	8.0	
			擁壁表面の広範囲に鉛直、水平 方向にクラックが発生してお り、かつコンクリートの剥離、鉄 筋の腐食が認められる。	10.0	
			合計		

5. 管理不全家等・特定空家等の認定検討フロー

益城町空家等外観調査票において外観目視による調査を実施した後、下記フローを基に管理不全空家等、特定空家等、特定空家等への認定を検討します。



益城町空家等対策計画

令和 7 年 3 月発行

編集：益城町都市計画課

〒861-2295 熊本県上益城郡益城町大字宮園 7 0 2

TEL：096-286-3111

URL：<https://www.town.mashiki.lg.jp/>