

北広島市空家等対策推進協議会・北広島市空家等対策審議会委員等名簿

	選任の要件	所 属	審議会委員を 兼ねる	氏名
1	学識経験者	星槎道都大学	○	安藤 淳一
2	法務又は建築に関し専門的な知識経験を有する者	札幌弁護士会	○	深村 真人
3	法務又は建築に関し専門的な知識経験を有する者	札幌司法書士会	○	舟田 敬
4	法務又は建築に関し専門的な知識経験を有する者	札幌土地家屋調査士会	○	泉澤 誉一
5	法務又は建築に関し専門的な知識経験を有する者	北海道建築士会北広島支部	○	関川 修司
6	法務又は建築に関し専門的な知識経験を有する者	札幌法務局	○	阿部 浩
7	法務又は建築に関し専門的な知識経験を有する者	北広島商工会	○	川俣 陽夫
8	市長が必要と認める者	北広島自治連合会		麻生 昌裕
9	公募	市民		浦野 郁美
10	公募	市民		伊藤 宰治
11	市長	北広島市		上野 正三

北広島市空家等対策計画（素案）

平成29年（2017年） 月

北広島市

目 次

第1章 計画策定の背景と趣旨	
1. 策定の目的	1
2. 計画の位置付け	1
第2章 空家等対策に関する基本的方針	
1. 対象とする地区	3
2. 対象とする空家等の種類	3
3. 空家等対策に関する基本的な方針	4
4. 計画期間	4
第3章 空家等の発生抑制	
1. 空家等の調査	5
2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	10
3. 空家等の発生抑制の取組み	10
第4章 空家等の利活用の促進	
1. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	12
第5章 管理不全な空家等の防止と解消	
1. 管理不全な空家等の防止	13
2. 特定空家等の認定	13
3. 特定空家等に対する措置	13
4. 準特定空家等に対する措置	15
5. 緊急安全措置	15
第6章 空家等対策に関する実施体制の整備	
1. 住民等からの空家等に関する相談への対応	16
2. 空家等に関する対策の実施体制	16
資料編	
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料2 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【概要】	
資料3 「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)【概要】	
資料4 特定空家等判断基準(ガイドライン抜粋)	
資料5 北広島市空家等の適切な管理に関する条例	
資料6 北広島市空家等対策推進協議会設置条例	
資料7 北広島市特定空家等認定基準(調査表)	

第 1 章 計画策定の目的と位置付け

1. 策定の目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空き家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査によると、平成 20 年では、全国で 5,759 万戸の住宅総数に対して、空き家が 757 万戸の 13.1%が、平成 25 年では、6,063 万戸の住宅総数に対して、空き家が 820 万戸の 13.5%となっています。

北広島市の空き家は、住宅・土地統計調査による推定値ではありますが、平成 20 年では 1,500 戸、住宅総数 23,430 戸に占める割合は 6.4%、平成 25 年では 1,960 戸、住宅総数 24,110 戸に占める割合は 8.1%となっており、増加傾向にあります。

空き家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空き家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このようなことから、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進するため、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、平成 27 年 2 月 26 日には、法に基づく「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。）が示され、市町村は、必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

また、同年 5 月 26 日には、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、「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（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）が示され、法の全面施行となりました。

このような背景を踏まえ、本市においても空き家が増加傾向にあることから、「北広島市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）」及び「北広島市空家等対策推進協議会設置条例」を平成 28 年 4 月に制定し、同年 12 月に学識経験者、法務又は建築に関する専門的な知識経験者の方などからなる「北広島市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）」を設置し、協議会でのご意見を踏まえ、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、「北広島市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、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、法第 5 条に規定する国の「基本指針」及び法第 14 条第 1 項に規定する「ガイドライン」に即して策定する計画です。

また、「北広島市総合計画（第 5 次）改訂版」を最上位計画とし、人口減少対策を目的とした「北広島市まち・ひと・しごと創成総合戦略」、都市づくりに関わる「北広島市都市計

画マスタープラン」や住宅施策の基本計画である「北広島市住生活基本計画」などの関連計画等との連携・整合を図り空家等対策計画を推進していきます。

北広島市総合計画（第5次）改訂版（平成23～32年度）

基本目標の一つに「快適な生活環境のまち（生活・都市基盤）」の主要施策として居住環境の充実があげられ、施策として、リフォーム相談、住み替え支援、空き地や空き家の情報提供、空き家対策の推進などがあげられています。

北広島市まち・ひと・しごと創成総合戦略（平成27～31年度）

人口減少対策を目的とした施策として、定住促進に向けた多世代住宅取得支援、住み替え支援制度の創設や空き家の流動化促進などがあげられています。

北広島市都市計画マスタープラン（目標年次平成32年度）

「市街化区域の土地利用の基本方針」で、北広島団地などは住民の高齢化が急速に進行していることから、良好な住環境を損なわないように配慮しながらコミュニティを維持するため、住まい方の多様化による、子育て世代への住み替え誘導を図ることと、少子高齢化社会における市民の多様なニーズに対応した住宅需要に対応するため、市街地内の利用されていない土地の有効利用を図ることなどとしています。

北広島市住生活基本計画（平成27～33年度）

基本目標の一つに「良質な住宅ストックの形成と有効活用」で、これまで形成されてきた既存住宅を有効に活用し、今後も豊かに暮らし続けられるよう、空き家の活用、中古住宅の流通、リフォームなどを促進します。また、民間事業者と連携した住宅情報の充実などにより、市民、また、市外からの移住者が住宅取得しやすい環境形成を目指しますとしています。

第 2 章 空家等対策に関する基本的方針

1. 対象とする地区 (法第 6 条第 2 項第 1 号)

計画の対象地区は、重点地区等は設けず、市街化区域、市街化調整区域を問わず北広島市全域とします。

2. 対象とする空家等の種類 (法第 6 条第 2 項第 1 号)

計画の対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」(法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」及び条例第 2 条で規定する「準特定空家等」を含む。)とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空き家となることを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空き家となる見込みの住宅等も必要に応じ対象に加えます。

【空家等】(法第 2 条第 1 項)

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。

【特定空家等】(法第 2 条第 2 項)

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的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。

【準特定空家等】(条例第 2 条)

(3) 準特定空家等 特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより周辺的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」に関する補足説明(基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解)

① 「居住その他の使用がされていないことが状態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことは 1 つの基準になると考えられる。

② 「長屋」や「集合(共同)住宅」の場合

長屋や集合(共同)住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなる。

本市においては、「空家等」に該当するかの判断については、これらの国の見解を踏まえて判断することとなります。

3. 空家等対策に関する基本的な方針 (法第6条第2項第1号)

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺的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」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、空家等の中には、所有者等の意識や経済的な事情などから適切な管理が十分に行われず、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ものもあります。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、空家等の状況に応じて、①空家等の発生抑制、②空家等の利活用の促進、③管理不全な空家等の防止と解消、④空家等対策に関する実施体制の整備の四つを柱とした「空家等対策」を推進します。

4. 計画期間 (法第6条第2項第2号)

本計画の計画期間は、本市の最上位計画の「北広島市総合計画(第5次)」の目標年次である平成32年度と連動をさせて、平成29年度から平成32年度までの4年間とし、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

第 3 章 空家等の発生抑制

1. 空家等の調査 (法第 6 条第 2 項第 3 号)

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには既存の統計資料も活用しつつ、まず市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である」、また、空家等の「居住その他の使用がされていないことが常態であるもの」とは、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。」としています。

(1) 空き家に関する意向調査

本市では、平成 28 年度において市上水道の使用状況や固定資産税台帳、住民基本台帳、市内の町内会・自治会に対するアンケート調査を経て、平成 28 年 4 月 1 日時点で概ね 1 年程度以上建物の使用がされていないと思われる戸建て住宅を基本として、総数 389 件の所有者等への「北広島市内の空き家に関する意向調査」を行いました。

意向調査の総送付数 389 件に対し、送付先不明のものが 8 件あり、送付数 381 件に対する回収数は 239 件（回収率 62.7%）となっております。

北広島市内の空き家に関する意向調査の集計結果

I この建物について

問 1. 現在、建物はどのような状態になっていますか。		
1. 自分または親族が住んでいる	14	回収率が 6 割を超え所有者等の意向が一定程度把握できたものと思われます。また、別荘的な利用や、倉庫等での利用等空き家以外の件数が回答数の 3 割に上り、予想以上に多い状況でした。
2. 貸している	10	
3. 売却した	16	
4. 解体した	11	
5. 建物の心当たりがない	1	
その他	22	
6. 現在空き家となっている	165	
問 1. で 6 を選択された方は問 2 以降に進んで下さい。		
問 2. 建物が建築された時期はいつ頃ですか。		
1. 昭和 45 年以前	25	建築時期は昭和 46 年から昭和 55 年が 91 件と最も多く、昭和 45 年以前の 25 件と合わせるといわゆる旧耐震基準での建物が全体の約 7 割となっています。
2. 昭和 46 年～昭和 55 年	91	
3. 昭和 56 年～平成 12 年	37	
4. 平成 13 年～平成 22 年	4	
5. 平成 23 年以降	0	
6. 不明	8	
問 3. 建物が空き家となった時期はいつ頃ですか。		
1. 平成 28 年	17	空き家になった時期としては平成 25 年から平成 27 年が 57 経件と最も多いが、既に 4 年以上
2. 平成 25 年～平成 27 年	57	
3. 平成 22 年～平成 24 年	40	

4. 平成17年～平成21年	26	経過しているものも約半数以上あります。
5. 平成16年以前	20	
6. 不明	5	
問4. 空き家となった経緯はなんですか。		
1. 住んでいた人が亡くなったため	41	空き家になった経過では、住んでいた人が亡くなった、施設に入所、長期入院した、転居したの三つの理由で約8割を占めています。
2. 住んでいた人が施設へ入所、長期入院したため	45	
3. 住んでいた人が転居したため	43	
4. 転勤等で長期不在のため	8	
5. 取得したが未だ入居していないため	5	
6. 貸していた人が転居し、次のひとが決まらないため	8	
7. 相続したが住む人がいないため	10	
8. その他	5	

II この建物の管理について

問1. この建物の管理について、どのようなことを心配していますか。（複数回答）		
1. 建物の腐朽・破損の進行	113	建建物の管理についての心配事では、建物の腐朽・破損の進行、不審者の侵入、樹木雑草の繁茂が上位を占めています。
2. 地震、豪雪などによる損壊・倒壊	72	
3. 不審者の侵入	95	
4. ゴミの不法投棄	35	
5. 樹木・雑草の繁茂	92	
6. 害虫の発生や野良猫などの集中	24	
7. 地域の景観への悪影響	30	
8. その他	4	
9. 心配事は特にない	17	
問2. 建物は主にどなたが管理していますか。		
1. 所有者もしくは家族	138	空き家の主な管理主体は所有者もしくは家族が138件と最も多く、親戚、知人を加えると約9割の数となっています。
2. 親戚、知人	12	
3. 民間業者	2	
4. その他	3	
5. 誰も管理していない	9	
6. 不明	1	
問3. どのような管理していますか。（複数回答）		
1. 戸締りの確認	109	行っている管理では外周りの清掃、草取り、剪定などの件数が一番となっており、隣近所迷惑への心配が表れているのではないかと思います。
2. 住宅の通風・換気	82	
3. 住宅内の清掃	61	
4. 水回りなどの点検	51	
5. 郵便物、チラシなどの整理・処分	92	
6. 外周りの清掃、草取り、剪定など	114	

7. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	70	
8. 台風、地震などの後の見回り	51	
9. 除排雪	58	
10. その他	7	
問 4. どのくらいの頻度で管理をしていますか。		
1. ほぼ毎日	3	半数以上が月に 1 回以上の管理を行っているとの回答となっているが、年に 1 回から数回という回答も 43% あります。
2. 週に 1 回～数回	20	
3. 月に 1 回～数回	58	
4. 年に 1 回～数回	66	
5. 数年に 1 回	6	
問 5. 管理に要する費用は年間でおおよそいくらですか。		
1. 費用はかかっていない	31	費用はかかっていないが 31 件と最も多く年間 3 万円未満との回答が約 5 割となっています。
2. 1 万円未満	24	
3. 1 万円～3 万円未満	19	
4. 3 万円～5 万円未満	25	
5. 5 万円～10 万円未満	20	
6. 10 万円～20 万円未満	20	
7. 20 万円～50 万円未満	5	
8. 50 万円以上	1	
9. 不明	8	
問 6. 管理をする上で障害や課題がありますか。(複数回答)		
1. 遠方に住んでいるので管理が困難	63	遠方に住んでいるので管理が困難、管理の作業が大変、建物を利用する予定がないので管理が無駄になるの回答が多くなっています。
2. 管理の作業が大変	45	
3. 管理費用の負担が重い	23	
4. 管理を頼める人や業者がない	18	
5. 建物を利用する予定がないので管理が無駄になる	45	
6. その他	14	
7. 障害や課題はない	32	
問 7. 専門業者がいれば管理を委託する希望はありますか。		
1. 適当な業者がいれば委託したい	33	委託するつもりはないの回答が 91 件あり、経費の問題や信用問題が大きいものと思われます。
2. 既に委託している	10	
3. 委託するつもりはない	91	
4. 不明	21	
問 7. で 1, 2 を選んだ方は問 7-1、7-2 にもお答えください。		
問 7-1. どのような管理サービスを希望しますか。既に委託している場合は実際に委託している内容を記入して下さい。		
1. 戸締りの確認	16	先のⅡの問 3 の回答とも繋がりますが、外回りの清掃、草取り、
2. 住宅の通風・換気	12	

3. 住宅内の清掃	6	剪定などが一番多い回答となっておりここにも隣近所迷惑にならないようにとの思いが感じられます。	
4. 水回りなどの点検	8		
5. 郵便物、チラシなどの整理・処分	17		
6. 外周りの清掃、草取り、剪定など	38		
7. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	17		
8. 台風、地震などの後の見回り	13		
9. 除排雪	22		
10. その他	1		
問 7-2. 管理サービスの月額料金はいくらくらいが適当だと思いますか。既に委託している場合は、実際に払っている月額料金を記入して下さい。			
1. 月額千円くらい	5		一番多い回答は月額3千円くらいであり、それ以下も含めると5割以上の件数となっています。
2. 月額2千円くらい	6		
3. 月額3千円くらい	12		
4. 月額5千円くらい	7		
5. 月額7千円くらい	3		
6. 月額1万円くらい	7		
7. 月額2万円くらい	0		
8. 月額3万円くらい	0		
9. 月額5万円またはそれ以上	1		

Ⅲ 今後の建物の利用などについて

問 1. 今後、建物をどのようにされますか。		
1. 売却したい	44	売却したいが44件で一番多く、次いで解体したいが33件ですが、現状のまま（空き家にしておく）も26件の16%の回答があります。
2. 賃貸したい	10	
3. 自分や家族が住む	20	
4. 自分や家族以外が利用する	1	
5. 子や孫などに活用をまかせる	8	
6. 現状のまま（空き家にしておく）	26	
7. その他	22	
8. 解体したい	33	
問 1. で8を選んだ方は問 1-1 にもお答えください		
問 1-1. 解体後の土地をどのように活用されますか。		
1. 売却したい	16	売却したいとの回答が約半数あります。
2. 賃貸したい	0	
3. 更地のまま自分や家族が利用	5	
4. 未定・予定なし	9	
5. その他	3	
問 2. 利用をする上で障害や課題がありますか。		

1. リフォームしないと活用できる状況でない	55	一番多い回答が、建物の中に荷物があり、その処分に困っているとあり、経費的な面、法律的な面、思い入れの面等、色々な観点が見定されます。
2. 建物の中に荷物があり、その処分に困っている	56	
3. 相続等の問題により、自分だけでは対応できない	17	
4. 解体費用を負担できない	17	
5. 所有していたが、管理ができない	9	
6. 建物に愛着があり、手放すか決められない	21	
7. 売却または賃貸したいが、相手先が見つからない	35	
8. どうしたら良いか分からない	18	
9. その他	15	

IV 空き家の活用に対する支援制度について

(「北海道空き家情報バンク」、「北広島市空き家・空き地バンク」など、空き家情報提供サービス)

問 1. これらの情報サービスをご存知ですか。		
1. 内容を知っている	18	知らないとの回答が5割以上あります。
2. 名前を聞いたことがある程度	61	
3. 知らない	82	
問 2. 今後、これらの情報サービスの活用についてどのようにお考えですか。		
1. 今後活用したい	57	サービスの活用について今後どうするか分からないとの回答が5割あります。
2. 活用するつもりはない	23	
3. 分からない	80	
問 2. で 2 を選んだ方は次の問 2-1 にもお答えください。		
問 2-1. 活用する可能性がない理由は何ですか。		
1. 建物を今後使用する予定である	10	不安がある(制度がよくわからない)との回答は2件であり問題はないようです。
2. 売却や賃貸する予定がある	4	
3. 不安がある(制度がよくわからない)	2	
4. その他	6	
問 3. 今後の建物の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えて下さい。		
1. セミナーや相談会の開催	17	要望の中で一番件数の多いのは空き家の解体に対する資金援助で47件であり、次は売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供の44件です。
2. 色々な相談窓口の一本化	28	
3. 売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供	44	
4. 空き家の購入に対する資金援助	5	
5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助	26	
6. 空き家の解体に対する資金援助	47	
7. その他	16	
問 3. で回答 4. 5. 6. に対する希望額		
4. 空き家の購入に対する資金援助額		
1. ～50万円	0	希望額回答2件のみ
2. 51万円～100万円	2	

3. 101万円～200万円	0	
4. 201万円以上	0	
5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助額		
1. ～50万円	5	50万円以下との回答が半数あります。
2. 51万円～100万円	3	
3. 101万円～200万円	1	
4. 201万円以上	1	
空き家の解体に対する資金援助額		
1. ～50万円	6	50万円以下との回答が約半数あります。
2. 51万円～100万円	4	
3. 101万円～200万円	2	
4. 201万円以上	1	

(2) 現地調査

意向調査の結果、「住んでいる」、「貸している」、「売却した」、「解体した」などの空き家以外が74件で、「現在空き家となっている」は165件との回答であるが、未回収の142件と送付先不明の8件を含めた315件を対象として、敷地外からの建物や敷地の状況を確認する外観の現地調査を行います。

現地調査において、住んでいる状況や解体されている状況を確認した場合は、空家等に該当しないものとして除外し、それ以外のものは、法第11条に規定されている、空家等に関するデータベースの整備を行います。

空家等に関するデータベースから、特定空家等となる可能性がある建物に対して、法第9条第1項又は第2項に規定する現地調査を行い、「北広島市特定空家等の認定基準」を基に、倒壊等による危険性、保安上の危険、衛生上問題、景観の問題及び周辺的生活環境の保全などの状態を確認し、実態把握に努めます。

また、市民から寄せられた情報や、市役所各部署の情報を基に追加の現地調査などを行い、その都度、データベースの更新を行います。

2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進 (法第6条第2項第4号)

空家等は、法第3条及び条例第4条にも規定されているとおり、所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を自らの責任において適切に管理しなければならない。空家等の倒壊及び部材の飛散等により、第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合は、被害者から損害賠償など管理責任を問われることもあります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、空家等に対する適切な維持管理について、広報紙やホームページ、パンフレットなどにより周知を図ります。

3. 空家等の発生抑制の取組み

高齢化の進行により、今後も高齢者人口は増加していくと考えられ、さらには一戸建て持

ち家で暮らす単身高齢者の増加による空家等の予備軍は増加傾向にあると予想されます。

空家等の増加を抑制するためには、新たな空き家を発生させない取り組みが必要となるため、安心して住み続けられる住宅の増加を図り、既存住宅に長く住んでもらうことと、住み替え支援の仕組みができれば、空家等の発生を予防することにつながることから、今後も空家を発生させない施策の取り組みを実施してまいります。

計画策定時において取り組んでいる施策は下記のとおりです。

(1) 安心して住み続けられる支援事業

・住宅リフォーム支援事業

住宅のリフォームに要する費用の一部を助成することにより住宅の改修を促進し、もって快適な住環境の整備並びに市内の建設産業の振興及び雇用の安定を図ることを目的としています。(担当：商工業振興課、建築課)

・木造住宅耐震診断・改修支援事業

木造住宅の耐震診断、耐震改修工事に要する費用について補助金を交付することにより、地震に対する木造住宅の安全性の向上及び災害に強いまちづくりの推進を図ることを目的として、昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅の耐震化促進を図ります。

(担当：建築課)

(2) 住み替え支援事業

少子高齢化が著しい北広島団地地区における「住み替え」支援の仕組みを構築し、高齢者の住み替え及び若い世代の北広島団地地区への移住を支援することにより、地区における若い世代の人口割合を高め、北広島団地地区の活性化、ひいては北広島市の活性化を図ることを目的として、平成28年9月に、市、金融機関、都市再生機構、建設業者、不動産業者が連携し、「北広島市住み替え支援協議会」を設置しました。

協議会では、それぞれの専門的見地からの意見交換や住み替えの仕組み構築及び支援方策の検討を行います。(担当：企画課)

また、家族構成の変化や身体能力の低下などから、「家が広すぎて維持管理が大変」、「病院の近くの便利なところへ引っ越したい」など、より利便性の高いところへの住み替え意向をお持ちの高齢者世帯が増えていることから、市では、高齢などで自宅の維持管理が困難になった方の、お住まいの相談を受けています。(担当：建築課)

第 4 章 空家等の利活用の促進

1. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 (法第 6 条第 2 項第 5 号)

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものもあることから、利活用の促進に関する支援事業などの情報提供を行う必要があります。

計画策定時において取り組んでいる施策は下記のとおりです。

(1) 空き地・空き家バンク

土地の有効利用や家屋の再生を地域全体に広め、市内への定住促進と地域の活性化を図るため、市と協定を締結している宅地建物取引業者と連携して「北広島市空き地・空き家バンク」を設置し、市内の不動産の流動化促進を図っております。

この制度は、空き地や空き家を売りたい方や貸したい方と、買いたい方や借りたい方の情報を提供しています。(担当：都市計画課)

また、北海道では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象区域とする「北海道空き家情報バンク」を開設しています。

(2) 空き家流動化促進事業（空き家解体補助金）

市内において空き家等を解体する者に対しその費用の一部を補助することにより、土地の有効活用を図り、もって定住の促進に寄与することを目的とする。

(担当：まちづくり担当)

第 5 章 管理不全な空家等の防止と解消

1. 管理不全な空家等の防止

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、空家等の調査により判明した所有者等に対しては、必要に応じて助言又は指導の措置を講じて、空家等の状況や各種支援制度の情報提供をし、所有者等の自発的な対応を促します。

2. 特定空家等の認定

特定空家等の判断について、「基本方針」では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とあり、「ガイドライン」で「判断に際して参考となる基準」が示されています。また、北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されており、これらを参考として、市では「北広島市特定空家等の認定基準」を作成しました。

この認定基準による調査結果と、条例で「特定空家等の認定」については、北広島市空家等対策審議会において調査審議する事項としており、審議会におけるご意見を伺い判断することとしています。

3. 特定空家等に対する措置 (法第 6 条第 2 項第 6 号)

特定空家等と認定された所有者等に対しては、法第 1 4 条で段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができることが規定されています。

また、これらの措置を講ずるかどうかについて、「ガイドライン」では、まず「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」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとなっており、特定空家等の状況に応じどのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。

なお、「代執行」の措置については、条例で北広島市空家等対策審議会において調査審議する事項としており、審議会におけるご意見を伺い判断することとしています。

(1) 助言又は指導 (法第 1 4 条第 1 項)

助言又は指導による告知する事項は、特定空家等の所有者等に対して、助言又は指導の内容及びその事由、助言又は指導の責任者を明確に示すとともに、助言又は指導をしたにも関わらず、相当の猶予期限が経過した後もなお、改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることについて示し、所有者等自らの改善を促します。

相当の猶予期限とは、助言又は指導を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とする。（勧告以降の措置も同じ）

助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。

（2）勧告（法第14条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができ、勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者を明確に示すとともに、勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すること、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、命令を行う可能性があること、地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることについても示し、所有者等自らの改善を促します。

（3）命令（法第14条第3項～第8項）

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、特定空家等の所有者等に対し、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、そ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。

この通知書の交付を受けた者は、市長に対し、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、市長は、意見の聴取の請求があった場合においては、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。

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出又は意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお命令措置が不当でない認められた場合は、措置を命令することができ、その措置の内容は明確に示すとともに、特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように措置の事由を提示する。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第6条の規定により市長に異義申立てを行うことができことから、同法第57条第1項の規定に基づき、当該処分につき不服申立てをすることができる旨について示します。

（4）代執行（法第14条第9項）

上記の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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行をすることができる。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まり、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をする旨を、戒告しなければならない。

また、戒告を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

相当の履行期限とは、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限とする。

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも考えられ、どの時点で代執行を実行するかについては、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待されるのか等の状況を勘案して判断します。

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行責任者の氏名、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。

なお、代執行令書を通知する際には、命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収する。その徴収すべき金額は、実際に代執行に要した費用で、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

4. 準特定空家等に対する措置

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより周辺的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条例により、準特定空家等と規定しております。

また、準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し、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をとるよう助言又は指導をすることができるとしています。

このことから、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いする助言又は指導をして、自発的な対応を促します。

5. 緊急安全措置

空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、条例の「緊急安全措置」として、所有者等に代わって市が回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができ、その費用を当該空家等の所有者等に請求できると規定しています。

第 6 章 空家等対策に関する実施体制の整備

1. 住民等からの空家等に関する相談への対応 (法第 6 条第 2 項第 7 号)

空家等に関する相談の内容は、所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、老朽化等による倒壊の危険性のほか、防犯上や放火等の火災発生の危険、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生など、様々な要因があるため、解決に必要な措置や対応が多岐にわたります。

空家等及び住宅関連の施策については、所有者等からの住み替え支援に関することは、企画課、建築課が窓口で、空家等及び住宅関連の活用に関することについては、企画課、まちづくり担当、都市計画課、商工業振興課、建築課などが窓口となっており、市民からの情報提供については、市民課が初期の窓口となり、必要に応じ関係部局と連携して対応をします。

2. 空家等に関する対策の実施体制 (法第 6 条第 2 項第 8 号)

本市では、空き地や空き家が起因する問題に、円滑に対応するために、市の関係部局による「空き地・空き家の適正管理に関する検討会議」を設置し、関係部局の役割や連携、情報共有など、空き地・空き家対策に取り組んできました。

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、市の関係部局が連携して対応するため、寄せられた情報については、データベース化し、対応経過などの記録を共有するとともに、効果的な施策の検討を進めていきます。

また、現在、空家等及び住宅に関連する業務は、類似性のある業務を複数の部署が所管し、窓口も分散していることから、効率的な行政運営や市民サービスの向上を図るために、体制や窓口を検討する必要があります。

空家等及び住宅に関する窓口

項目	担当部署
空き家対策に関すること	市民課
空き地・空き家バンク	都市計画課
空き家流動化促進事業（空き家解体）	まちづくり担当
住み替え支援事業	企画課、建築課
ファーストマイホーム支援制度	企画課
住宅リフォーム支援事業	商工業振興課、建築課
木造住宅耐震診断・改修支援事業	建築課

北広島市特定空家等の認定基準（調査表）

（素案）

目 次

特定空家等の認定調査表	・ ・ ・ ・	1
1 建物概要	・ ・ ・ ・	1
2 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の判断	・ ・ ・ ・	1
ア 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	・ ・ ・ ・	1
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	・ ・ ・ ・	1
【1】 空家の立地状況	・ ・ ・ ・	1
【2】 空家（主たる建物）の倒壊等による危険性	・ ・ ・ ・	1
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	・ ・ ・ ・	5
イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	・ ・ ・ ・	5
3 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の判断	・ ・ ・ ・	6
4 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の判断	・ ・ ・ ・	6
5 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の判断	・ ・ ・ ・	7
6 総合的判断	・ ・ ・ ・	9
準特定空家等の認定調査表	・ ・ ・ ・	10
1 建物概要	・ ・ ・ ・	10
2 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の判断	・ ・ ・ ・	10

特定空家等の認定調査表

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	職指名
------	--	-------	-------	-----	-----

1 建物概要

- (1) 所在地 _____
- (2) 用途 ①戸建住宅 ②店舗 ③店舗併用住宅 ④その他 ()
- (3) 構造 ①在来軸組工法 ②枠組壁工法 ③その他 () ④不明
- (4) 階数 ①平屋 ②2階建 ③その他 ()
- (5) 建物規模 m²・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年 年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物 ①物置 ②車庫 ③その他 ()
- (9) 樹木 ①高木 (樹高3m以上) ②中木 (樹高1m以上3m未満) ③低木 (樹高1m未満)

2 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の判断

ア 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

【1】 空家の立地状況 (該当する□欄にレ印を入れる)

- ① 市街化区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ② 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い
- ③ 空家の立地場所は①、②に該当しない

【2】 空家 (主たる建物) の倒壊等による危険性 (該当する□欄にレ印)

【2-1】 倒壊 建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している

【2-2】 1階もしくは建物全体の傾斜 傾斜が1/20以上である (四隅の平均値)

測定箇所	①	②	③	④	平均値
傾 斜	/	/	/	/	/

【2-3】 損傷率と損傷度による判定		※参考基準：震災建築物の被災度区分判定基準	
損傷率による評価(定量的な全体評価)と損傷度による評価(目視による部分評価)を実施し、両者を比較して判定します。なお、建物内部に立ち入らないと判定できない項目は調査の対象としない。			
部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定ランク
基礎 (外周基礎)	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	損傷基礎長 () m・個/外周基礎長 () m・個 = () % ・基礎の損傷：幅0.3mm以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。 ・損傷長さ：上記1ヵ所あたり損傷長さ1mとする。1m以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに1mを加算した長さとする。 ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。 <input type="checkbox"/> 大破 (65%以上～85%未満) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	大破 <input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/>
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下(不陸)・破損・破断の全てが見られる。 ② 外周基礎に0.3mm以上のひび割れが著しく、土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が1～2ヵ所生じている。 <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下(不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる。 ② 上部構造を支えきれない状態になっている。 ③ 周辺地盤が崩壊している。 <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印
軸組 (1階柱)	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	損傷柱 () 本/1階柱本数 () 本 = () % ・柱の損傷：傾斜1/20以上、柱が移動している、割れが柱長さの1/3以上、断面積の1/3が欠損、折損(折れ)など。 <input type="checkbox"/> 中破 (30%以上～65%未満) <input type="checkbox"/> 大破 (65%以上～85%未満) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	中破 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/>
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れが見られる。 ② 30～64%の柱、梁に仕口のずれ、割れ、たわみが生じている。 <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる。 ② 65%程度の柱、梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている。 <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている。	倒壊 <input type="checkbox"/> 損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印

部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
耐力壁 (1階) ※筋かいを 設けた壁、 構造用合板 等を釘打ち 等をした壁	損傷率 (全体評価)	損傷耐力壁長 () m / 1階耐力壁長 () m ・ 個 = () % ・ 耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形1/60 超。構造用 ボードのずれ、湾曲、脱落など。	中破 <input type="checkbox"/>
	損傷率算定 後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (30%以上～65%未満) <input type="checkbox"/> 大破 (65%以上～85%未満) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	大破
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する <input type="checkbox"/> 欄 にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 過半の耐力壁に残留変形 (傾斜) が生じている。 ② 30～64%の耐力壁で筋かいの仕口にずれが生じている。 <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が約1/20 が生じている。 ② 筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れてい る。 <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が1/20 を超えている。 ② 1階部分が完全に崩壊している。	大破 <input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク にレ印
仕上材 (外壁仕上面)	損傷率 (全体評価)	損傷壁面積 () m ² / 外壁面積 () m ² = () % ・ 仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など。 ・ 損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ。 ・ 外壁一面の損傷面積が60%以上の場合、その面の損傷面積は100%とする。	大破 <input type="checkbox"/>
	損傷率算定 後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (65%以上～85%未満) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	倒壊
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する <input type="checkbox"/> 欄 にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 壁面の65%において仕上材が脱落している。 ② ボードの65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している。 ③ 建具、サッシが変形し枠ごとはずれ、破損している。 <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての仕上げ材が脱落している。 ② 全ての建具、サッシが変形破損している。	大破 <input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク にレ印
屋 根	損傷率 (全体評価)	損傷屋根面積 () m ² / 屋根面積 () m ² = () % ・ 屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。 ・ 損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積	大破 <input type="checkbox"/>
	損傷率算定 後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (65%以上～85%未満) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	倒壊 <input type="checkbox"/>
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する <input type="checkbox"/> 欄 にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋組の一部に破損が見られる。 ② 屋根材がほぼ全面的にずれ、破損もしくは落下している。 <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている。	大破 <input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク にレ印

【2-3】 損傷率・損傷度によるランク（該当する□欄にレ印をつける）

基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
倒壊 <input type="checkbox"/>	倒壊 <input type="checkbox"/>	倒壊 <input type="checkbox"/>	倒壊 <input type="checkbox"/>	倒壊 <input type="checkbox"/>	・「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破が2つ、倒壊が2つの場合	倒壊 <input type="checkbox"/>
大破 <input type="checkbox"/>	大破 <input type="checkbox"/>	大破 <input type="checkbox"/>	大破 <input type="checkbox"/>	大破 <input type="checkbox"/>	・大破が3つ以上の場合 ・大破が2つ、倒壊が1つの場合	大破 <input type="checkbox"/>
— <input type="checkbox"/>	中破 <input type="checkbox"/>	中破 <input type="checkbox"/>	— <input type="checkbox"/>	— <input type="checkbox"/>	・中破以上がある場合	倒壊のおそれ <input type="checkbox"/>
該当無 <input type="checkbox"/>	該当無 <input type="checkbox"/>	該当無 <input type="checkbox"/>	該当無 <input type="checkbox"/>	該当無 <input type="checkbox"/>	・上記に該当しない	該当無 <input type="checkbox"/>

■ 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断（該当する□欄にレ印をつける）

【1】 空家の立地状況		【2】 空家の倒壊等による危険性		判断
<input type="checkbox"/>	【1】 ①住居等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が1/20以上	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ、大破、又は倒壊	
<input type="checkbox"/>	【1】 ②住居等がまとまって存在する区域にないが、道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が1/20以上	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ、大破、又は倒壊	
<input type="checkbox"/>	【1】 ①または②	<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 該当無	特定空家等に該当しない状態である
<input type="checkbox"/>	【1】 ③		(倒壊等による危険性に関係なく)	特定空家等に該当しない状態である

2 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の判断

ア 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	建築課の判断が必要	経過観察が必要
①外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
②屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根ふき材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
③付属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
④敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑤過去調査との比較	前回の調査時より変形している			
	前回の調査時よりも壊れている			
⑥その他	内容を具体的に記載			
合計（○の数を記入）				

※ 注記

⑤過去調査との比較とは、上記①～④の項目について行った過去の調査ことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

3 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	環境課の判断が必要	経過観察が必要
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある			
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
④その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

4 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	都市計画課の判断が必要	経過観察が必要
①周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等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			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
②その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

5 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態 にある	環境課 の判断 が必要	経過観 察が必 要
①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
②建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある			
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
④その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

※ 注記

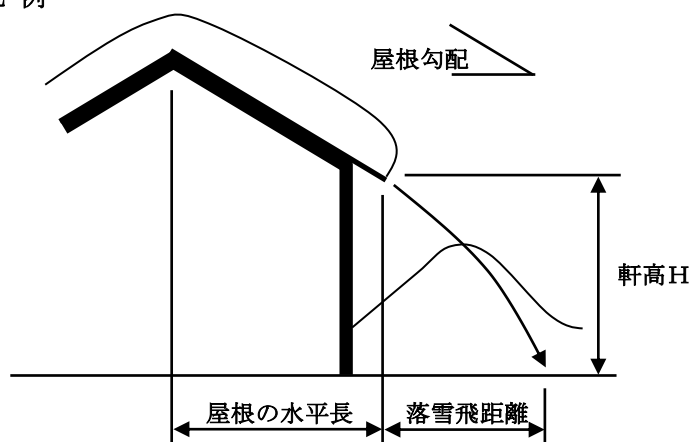
雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断する。

表 1 落雪飛距離の算定表

軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ								
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30
3 m 1階	2 / 10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47
	4 / 10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31
	6 / 10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18
	8 / 10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82
	10 / 10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47
6 m 2階	2 / 10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58
	4 / 10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08
	6 / 10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18
	8 / 10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81
	10 / 10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34
9 m 3階	2 / 10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43
	4 / 10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47
	6 / 10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77
	8 / 10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44
	10 / 10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92

(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)

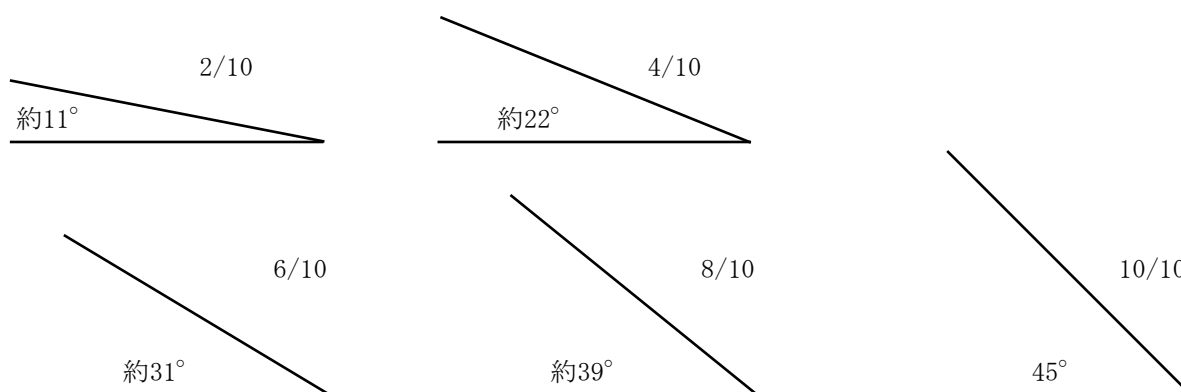
凡 例



※ 屋根の水平長さを目算するための目安

- ・窓の幅：1.7m
- ・軒高（1階）：3m
- ・モルタル壁の目地幅：1.8m

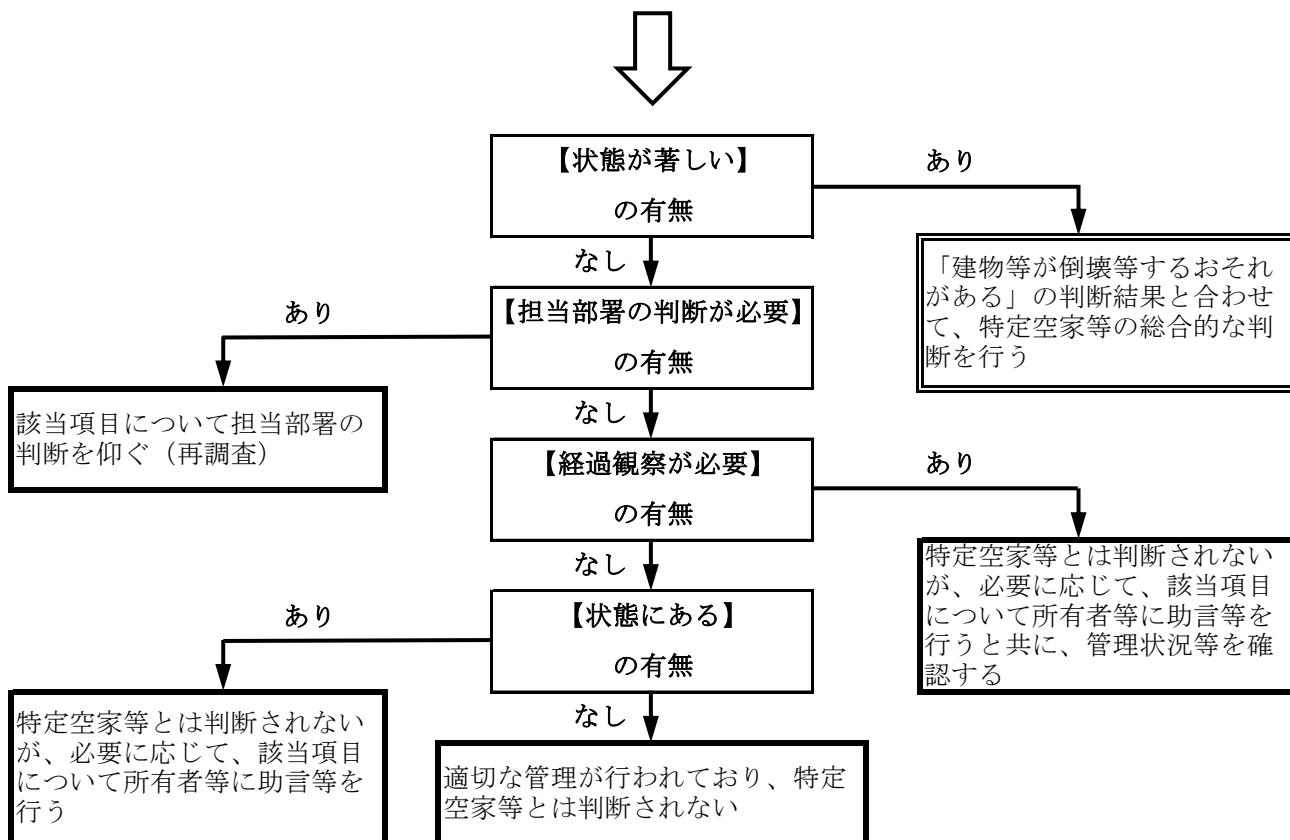
■屋根勾配の目安



6 総合的判断

各項目について、判断結果の○の数を下記の表に記入し、フローに従って総合判断を行う。

該当項目	判 断 結 果			
	各基準に該当する状態にあるの○数	各基準に該当する状態が著しいの○数	各基準に該当する担当部署の判断が必要の○数	各基準に該当する経過観察が必要の○数
2 保安上危険				
3 衛生上問題				
4 景観の問題				
5 生活環境保全				



準特定空家等の認定調査表

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	職指名
------	--	-------	-------	-----	-----

1 建物概要	
(1) 所在地	_____
(2) 用途	<input type="checkbox"/> ①戸建住宅 <input type="checkbox"/> ②店舗 <input type="checkbox"/> ③店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> ④その他 ()
(3) 構造	<input type="checkbox"/> ①在来軸組工法 <input type="checkbox"/> ②枠組壁工法 <input type="checkbox"/> ③その他 () <input type="checkbox"/> ④不明
(4) 階数	<input type="checkbox"/> ①平屋 <input type="checkbox"/> ②2階建 <input type="checkbox"/> ③その他 ()
(5) 建物規模	<input type="text"/> m ² ・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
(6) 建設年	<input type="text"/> 年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
(7) 空家年数	<input type="text"/> 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
(8) 付属建物	<input type="checkbox"/> ①物置 <input type="checkbox"/> ②車庫 <input type="checkbox"/> ③その他 ()
(9) 樹木	<input type="checkbox"/> ①高木 (樹高3m以上) <input type="checkbox"/> ②中木 (樹高1m以上3m未満) <input type="checkbox"/> ③低木 (樹高1m未満)

2 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	左記の状態にある	判断 左記の状態に○が付く
①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている		準特定空家等に相当する状態である
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている		
②建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している		
③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある		
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある		
④その他	内容を具体的に記載		

※ 注記

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、8ページの表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。

そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となる、衛生上有害となる及び景観を損なっている場合についても、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ものは「その他」の欄に記載する。

北広島市空家等対策計画作成スケジュール

年	月	協議会・対策計画作成関連	庁内手続き関連	市民参加手続き関連
平成28年度	12月	第1回空家等対策推進協議会 空家等対策計画作成		
	1月			
	2月			空き家所有者アンケート調査
	3月	第2回空家等対策推進協議会 空家等対策計画（骨子）完成		
	4月			
平成29年度	5月			
	6月			
	7月	第1回空家等対策推進協議会		
	8月	空家等対策計画（素案）完成	庁議審議	
	9月		議会委員会報告	パブリックコメント
	10月	第2回空家等対策推進協議会		
	11月	空家等対策計画（最終案）完成	庁議審議	
	12月	空家等対策計画公表	議会委員会報告	市ホームページ等での公表
	1月			
	2月			
	3月			

〔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	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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。）</p> <p>※「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</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>・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</p> <p>※「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</p>	

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。

<p>【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</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>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。</p>	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【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</p>	
<p>(ホ) 門又は塀</p>	
<p>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。</p>	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀が傾斜している。
<p>【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</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<p>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。</p>	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【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）</p>	

〔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。

市町村による特定空家の判断の手引き

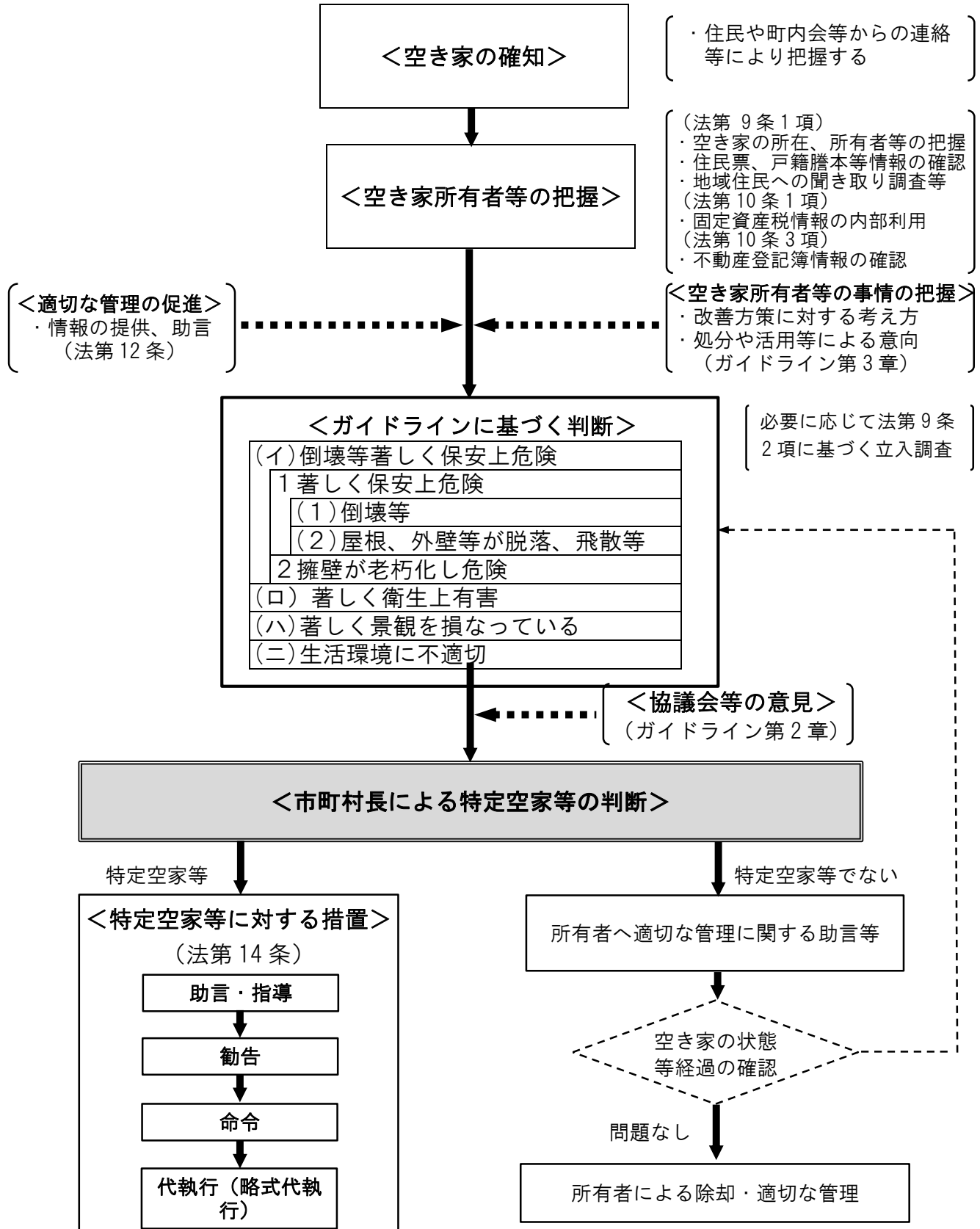
【本手引きの位置づけ】

本手引きは「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家特措法）」第2条第2項及び同ガイドライン（以下ガイドライン）において、示された特定空家等に関する判断を行う際に用いる参考資料である。

目 次

◎チェックシート	… 2
（イ）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	
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。	… 3
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	… 7
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	… 7
（ロ）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	… 8
（ハ）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	… 9
（ニ）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	… 10
・ 総合的判断	… 12

＜ 市町村における特定空家等に関する作業フロー ＞



※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

- (イ)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
 - 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。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- (ロ)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
- (ハ)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
- (ニ)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

チェックシート

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	所属	名前
------	--	-------	-------	-----	----	----

1. 建物概要

- (1) 所在地 _____
- (2) 用途 ①戸建住宅 ②店舗 ③店舗併用住宅 ④その他 ()
- (3) 構造 ①在来軸組工法 ②枠組壁工法 ③その他 () ④不明
- (4) 階数 ①平屋 ②2階建 ③その他 ()
- (5) 建物規模 m² ・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物 ①物置 ②車庫 ③その他 ()
- (9) 樹木 ①高木(樹高 3m 以上) ②中木(樹高 1m 以上 3m 未満) ③低木(樹高 1m 未満)

(イ) 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の判断

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

総合判定
使用欄
該当する□
欄にレ印

1. 空家の立地状況（該当する□欄にレ印を入れる）

- ① 市街化区域もしくは建築基準法第 22 条区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ② 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い
- ③ 多雪区域（建築基準法施行令第 86 条 3 に基づく垂直積雪量が 1.0m 以上の区域）にある
- ④ 空家の立地場所は①、②、③に該当しない

①住居等がまとまって存在する区域

②道路・隣地との距離が短い

③多雪区域

2. 空家（主たる建物）の倒壊等による危険性（該当する□欄にレ印）

2-1 倒壊 建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している

2-2 1 階もしくは建物全体の傾斜 傾斜が 1/20 以上である（四隅の平均値）

2-1 倒壊

2-2 傾斜

測定箇所	①	②	③	④	平均値
傾 斜	/	/	/	/	/



- ・ 2. 「立地状況」が、①、又は②に該当し、
- ・ 3. 倒壊等による危険性の「2-1」、「2-2」のいずれかに該当□する場合は、この段階で
- ・ 4. 「特定空家」に相当するかの判断が可能です。
- ・ 所有者への助言・指導の際の資料とするため、次ページの「2-3」についても調査することをお勧めします。

2-3 損傷率と損傷度による判定

※参考基準：震災建築物の被災度区分判定基準

損傷率による評価(定量的な全体評価)と損傷度による評価(目視による部分評価)を実施し、両者を比較して判定します。

部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
基 礎 (外周基礎)	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	損傷基礎長 () m・個/外周基礎長 () m・個= () % ・基礎の損傷：幅 0.3mm 以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。 ・損傷長さ：上記 1 ヶ所あたり損傷長さ 1m とする。1m 以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに 1m を加算した長さとする。 ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。	大破 倒壊
		<input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下 (不陸)・破損・破断の全てが見られる ② 外周基礎に 0.3mm 以上のひび割れが著しく、土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が 1~2 ヶ所生じている <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下 (不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる ② 上部構造を支えきれない状態になっている ③ 周辺地盤が崩壊している <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける
軸 組 (1階柱)	損傷率 (全体評価) 損傷率算定後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	損傷柱 () 本/1階柱本数 () 本= () % ・柱の損傷：傾斜 1/20 以上、柱が移動している、割れが柱長さの 1/3 以上、断面積の 1/3 が欠損、折損 (折れ) など。	中破 大破 倒壊
		<input type="checkbox"/> 中破 (30~64%) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れが見られる ② 30~64%の柱、梁に仕口のずれ、割れ、たわみが生じている <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる ② 65%程度の柱、梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ① 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける

2-3基礎

大破



倒壊



2-3 軸組

中破



大破



倒壊



部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
耐力壁 (1階) ※筋かいを 設けた壁、 構造用合板 等を釘打ち 等した壁	損傷率 (全体評 価) 損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	損傷耐力壁長()m/1階耐力壁長()m=()% ・耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形 1/60 超。構造用ボ ードのずれ、湾曲、脱落など。 <input type="checkbox"/> 中破 (30~64%) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	中破 大破 倒壊
	損傷度 (部分評 価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 過半の耐力壁に残留変形 (傾斜) が生じている ② 30~64%の耐力壁で筋かいの仕口にずれが生じている <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が約 1/20 が生じている ② 筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れている <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が 1/20 を超えている ② 1階部分が完全に崩壊している	損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける
仕上材 (外壁仕上 面)	損傷率 (全体評 価) 損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	損傷壁面積()m ² /外壁面積()m ² =()% ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が 60%以上の場合、その面の損傷面積は 100%とする <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	大破 倒壊
	損傷度 (部分評 価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 壁面の 65%において仕上材が脱落している ② ボードの 65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している ③ 建具、サッシが変形し枠ごとはずれ、破損している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての仕上げ材が脱落している ② 全ての建具、サッシが変形破損している	損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける
屋 根	損傷率 (全体評 価) 損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	損傷屋根面積()m ² /屋根面積()m ² =()% ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。 ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積 <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	大破 倒壊
	損傷度 (部分評 価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋組の一部に破損が見られる ② 屋根材がほぼ全面的にずれ、破損もしくは落下している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ① 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている	損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける

2-3 耐力壁



2-3 仕上材



3-3 屋根



損傷率・損傷度によるランク

ランク 各部位の判定ランクに○印を付け判定	基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破が2つ、倒壊が2つの場合 ・倒壊が3つ以上の場合	倒壊
	大破	大破	大破	大破	大破	・大破が3つ以上の場合 ・大破が2つ、倒壊が1つの場合	大破
	—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
	該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当無

4. 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断（該当する□欄にレ印をつける）

1. 「立地状況」		2. 「倒壊等による危険性」		<判断> 左記「立地状況」に☑が付き、 かつ 左記「倒壊等の危険性」の いずれかに☑が付く
□	【1】 ①住居等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 大破、又は倒壊以上	
□	【1】 ②住居等がまとまって存在する区域にないが、道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊	
□	【1】 ①または② かつ ③多雪区域にある	<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ	特定空家等に 相当する状態である

(イ) 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の判断

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
②屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根ふき材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
③附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、扉に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
④敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑤過去調査との比較	前回の調査時より変形している			
	前回の調査時よりも壊れている			
⑥その他	内容を具体的に記載			
合計（○の数を記入）				

※注記

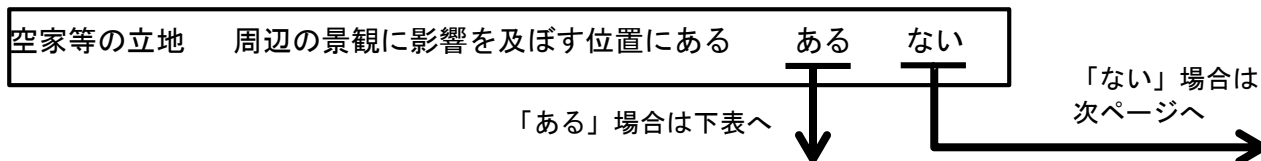
⑤過去調査との比較とは、上記①～④の項目について行った過去の調査のことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

(ロ) 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある			
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
④その他	内容を具体的に記載			
合計（○の数を記入）				

(ハ) 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



(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①既存の景観に関するルールとの適合	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適合しない状態			
	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適合しない状態			
②周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等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			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
③その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

(二) 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
②建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある			
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
④その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

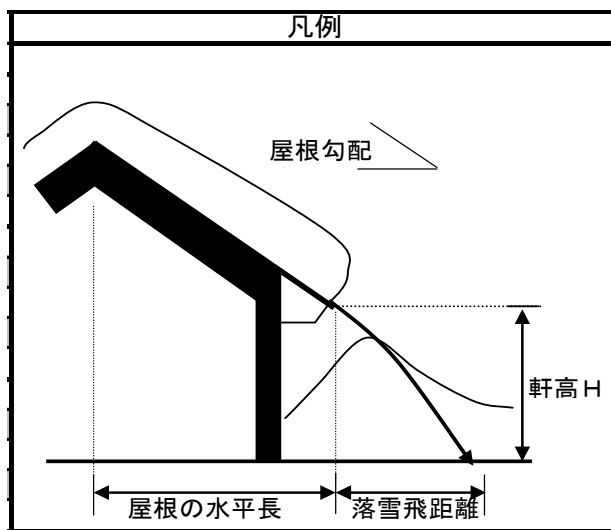
※注記

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

表1 落雪飛距離の算定表

軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ								
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30
3m 1階	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47
6m 2階	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34
9m 3階	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92

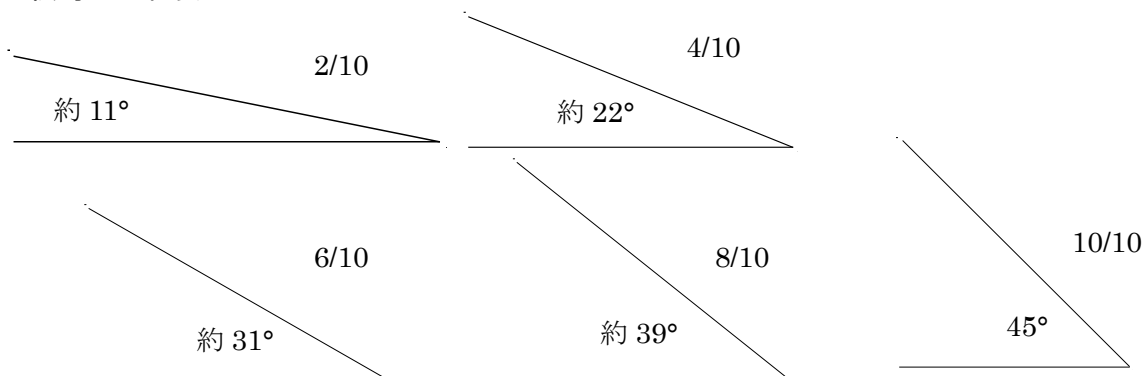
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■屋根の水平長さを目算するための目安

- ・窓の幅 1.7m
- ・軒高 (1階) : 3m
- ・モルタル壁の目地幅 : 1.8m

■屋根勾配の目安



■ 総合的判断

各項目について、判断結果の〇の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

該当項目	判断結果			
	各基準に該当する状態にあるの「〇」数	各基準に該当する状態が <u>著しい</u> の「〇」数	各基準に該当する専門家の判断が必要な「〇」数	各基準に該当する経過観察が必要な「〇」数
1 保安上危険				
2 衛生上問題				
3 生活環境保全				
4 景観の問題				

