

# 北広島市空家等対策計画

(令和8年度～令和12年度)

(素案)

令和8年(2026年)3月策定

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	2
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	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	6
3. 空家等の発生抑制の取組み	6
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	8
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	9
2. 特定空家等の認定	9
3. 特定空家等に対する措置	9
4. 管理不全空家等に対する措置	11
5. 緊急安全措置	12
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	13
2. 空家等に関する対策の実施体制	13

## 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家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査（下表）によると、全国の空家は平成30年の849万戸から令和5年の900万戸に増加しています。

北海道においても令和30年の38万戸から令和5年の45万戸に増加しています。また、本市も北海道と同様、平成30年から空家数が増加している結果となっています。

総務省 住宅・土地統計調査（令和5年9月30日公表）

調査年	全 国			北海道			北広島市		
	住宅総数 (千戸)	空家数 (千戸)	空家率 (%)	住宅総数 (千戸)	空家数 (千戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
平成 30年	62,407	8,488	13.6	2,807	380	13.5	25,060	1,670	6.7
令和 5年	65,047	9,002	13.8	2,889	452	15.6	26,350	2,050	7.8

空家の中には、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」を設置し、協議会での意見を踏まえ、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。）を策定します。

なお、令和5年12月13日の法改正に伴い、所有者の責務が強化され、空家等の活用拡大、管理確保、さらには特定空家の除却等に係る法改正が行われました。この他にも、財政・金融・税制による支援措置も強化され、空家の適正な管理を総合的に強化する内容となります。その中には、空家に関する人員や専門知識が不足しがちな市町村において、空家対

策を着実に推進できるよう「空家等管理活用支援法人制度」が新たに創設されましたが、支援法人の活用に関する本市の方針を定めるまでの間、「北広島市空家等管理活用法人の指定に関する審査基準」に基づき、市長は指定の申請や指定の基準等に関する必要事項を定めないこととしています。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、法第7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6条に規定する国の「基本指針」及び法第22条第16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」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・しごと創生総合戦略」、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6次） 計画期間：令和3～12年度

分野別計画 第4章「住みよい環境にかこまれたまち」第2節に居住環境の充実があげられ、施策として住み替え等に対する支援体制や方策の検討のほか、有効に活用されていない土地・建物の売却などの流動化、空家対策の推進が示されています。

### ●北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期） 計画期間：令和3～7年度

人口減少対策を目的とした施策として、移住・定住促進に向けた住み替え支援や空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（第2次） 目標年次：令和12年

市街化区域の土地利用の基本方針で、計画的に整備された戸建、集合住宅地が中心の専用住宅地は、少子高齢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とともに、空家等対策計画に基づき空家対策を総合的かつ計画的に進め、良好な住環境の創出を図っています。

### ●北広島市住生活基本計画（第2次） 計画期間：令和7～16年

ひと、まち、いえの3つの視点からなる基本目標のうち、いえの視点として、良質な住宅が円滑に循環する仕組みを形成し、誰もが快適に住み続けられる住宅ストックの形成を目指します。また、近年注目される分譲マンションの適正管理に関する取組を進めるほか、今後も増加が予測される空家への対応に努め、住まいが適切に循環し、移住・定住が促される環境の構築を目指します。

※この計画では、法律等の表記にならない、固有名詞を除き「空き家」は「空家」と表記しています。

## 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7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（法第7条第2項第1号）

計画の対象とする空家等については、法第2条第1項で規定する「空家等」と、必要に応じて法に規定する「空家等」に該当しない空家等も対象とします。

#### 【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つ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14条第2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。

#### 【管理不全空家等】（法第13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をいう

#### 【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。

※「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常態である」

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。

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7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5条において、「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努めなければならない」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7条第2項第2号）

本計画の計画期間は、最上位計画の「北広島市総合計画（第6次）」や関連計画と整合性を図り、令和8年度（2026年度）から12年度（2030年度）までの5年間の計画とします。なお、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜計画の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7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。

調査については、毎年を基本とし、既存の空家情報及び水道の使用状況をもとに現地調査を行い、判定が困難な建築物については、所有者に関する福祉部局の情報の提供を求めることとしています。

#### （1）空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392件の所有者等への「北広島市内の空家に関する意向調査」を行い、その調査結果を参考として所有者等に対する支援等の取り組みを進めてきました。

その後、所有者等の高齢化やライフスタイルの多様化等による空家等の増加を踏まえ、令和2年1月に275件の所有者等に対し、利活用や支援等に関する2回目の「意向調査」を行いました。今後についても、住まいを取り巻く環境の変化等をとらえ、必要に応じ意向調査を実施し、結果を参考として、空家等の発生抑制や流動化に向け対策を進めます。

#### （2）現地調査

平成29年2月に実施した意向調査の結果、「住んでいる」、「貸している」、「売却した」、「解体した」などの空家以外が75件で、「現在空家となっている」は165件との回答でしたが、未回収の144件と送付先不明の8件を含めた317件を対象として、平成29年10月に現況確認調査を行いました。

この調査結果をもとに、解体済みの状況や居住の有無、また市民から寄せられた情報等を整理し平成30年1月に空家データベースを整備しました。

以降、継続的に空家データベースの整備を行っており、令和元年度は315件、令和2年度は303件、令和3年度は297件、令和4年度は319件でした。

令和5年度については、これまで実施してきた現況確認調査と実際の空き家件数との間に乖離があると判断し、市内全域の全戸調査を実施した結果、406件の空家を確認しました。

今後も、空家等に関するデータベースから、管理不全空家等、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、「北広島市管理不全空家等及び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、衛生上の問題、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するなど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67条第2項第4号）

法第5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と、特に積雪寒冷地である本市では、冬期の積雪や低温等による家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根雪やつららの落下、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、空家等の適切な維持管理について、広報紙やホームページ、空き家の適正管理に関する啓発冊子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ります。

空家等の増加を抑制するためには、新たな空家を発生させない取り組みや空家の有効活用などが重要となるため、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、住み替え支援の推進により、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行う必要があります。

計画改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

#### ・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っています。

### （2）住み替え支援

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。

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。

### **(3) 住まい創生サポート事業**

#### **・住まいの相談カウンター**

令和6年4月から建設総務課窓口に住まい全般の相談を受ける住まいの相談カウンターを設置しました。相続した住宅の処分や活用、住宅用地や商業のための物件相談、高齢者の住み替え等様々な相談に対し、北広島不動産協会を主とした官民連携により課題解決に取り組んでいます。また、他部署で受けた相談から住まいに関わる内容があれば、部局を横断し、相談を受け、住まいの相談から他部署に関わる内容の相談があれば担当部局につなぐなど庁内連携を強化し、複合的な相談に対応しています。

#### **・住まいの相談会**

令和5年度まで実施してきた住み替え支援セミナーなどの住み替え支援と空き家相談会を再編し、住まい全般に関する相談会を年4回実施しています。空家を売りたい、貸したい等の意向を持った所有者等に空き家の活用や処分を促したり、住み替えにあたり高齢者住宅の種類や入居に際しての必要な費用、住み替え後の住宅の活用方法などこれまで相談を受けてきたことだけでなく、若い世代の住み替えや土地・住宅探し、相続や登記に関することなど、幅広い世代の住まいに関わる相談を受けています。

#### **・住まいの相談**

週1回北広島不動産協会の会員である不動産事業者が市役所で住まいに関する相談を個別に受けています。住まいの相談会では、様々な事業者に一度に相談できる利点がありますが、住まいの相談では、予約制により1組ずつ相談を受けるので、時間を十分に確保し、具体的な相談をお受けします。

#### **・アキカツカウンター**

令和6年9月に開設した空家専門のワンストップ相談窓口（アキカツカウンター）により、遠隔地の所有者やご多忙により対面での相談が困難な方の相談を空家専門アドバイザーが維持管理や利活用等について個別の相談に対応します。

### 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7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ります。また、近年では建築費の高騰により、従来であれば新築を検討していた人たちがリフォームを前提とし、中古物件を取得するケースも増加しているなど、住宅に関する考え方も変化しており、既存住宅の活用の幅も広がっていることから、空家所有者等への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。

計画改定時において取り組んでいる施策は下記のとおりですが、今後も空家等対策を効果的に進めるための施策に取り組みます。

#### （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北広島不動産協会と連携して「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います。

この制度は、空地や空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に物件の情報を提供しています。

令和7年3月から、市HPから独立させ、「きたひろナビ」に空き地・空き家バンクの運用を移管しています。きたひろナビでは、空地・空家を探して居る方が、立地や周辺施設情報を取得できるように、公共施設や飲食店、企業情報をマップ上で確認できるように構成されており、市が実施している事業等についても確認できるようHPリンクの掲載等、お役立ち情報サイトとしての運用も行っています。

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」を開設しており、本市も北海道と連携し、市内の空家等の情報を掲載しています。

### 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」を作成しています。

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7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22条において段階を追って「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が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か」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ようになっており、特定空家等の状況に応じた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、特定空家等に対する措置については、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。

#### （1）助言又は指導（法第22条第1項）

助言又は指導により告知する事項は、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かかわらず、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必要な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します。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りますが、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します。(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します。

## (2) 勧告 (法第22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22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ぜることができ、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、その措置を命ぜられ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が与えられます。

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います。

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します。

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2条の規定により市長に審査請求をすることができることから、同法第82条第1項の規定に基づき当該処分につき審査請求をすることができる旨について示します。

## (4) 代執行 (法第22条第9～12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こととされています。

代執行にあたっては、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りません。

また、戒告を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第82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、命令対象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なります。

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、命令対象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命令対象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。

命令対象者が戒告を受けて、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命令対象者に通知します。

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82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、命令対象者から徴収します。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ますが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

災害その他緊急の場合においても、当該命令対象者の負担において、措置を行わせることができます。

#### 4. 管理不全空家等に対する措置

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られる空家等を法により、管理不全空家等としています。

また、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針に即し、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指導、勧告の措置を行うことができます。

このことから、特定空家等に該当しない管理不全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。

##### (1) 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等は当該管理不全空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、どの建築物が指導の対象となっているか、当該管理不全空家の現状、適切な管理が行われないことによりそのまま放置すれば周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか等について所有者等にわかりやすく示し、当該管理不全空家等が特定空家等に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行うこととし、これに従わない場合は勧告の可能性があることや、勧告の場合は住宅用地に対する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について

示し、所有者等自らの改善を促します。

## (2) 勧告（法第13条第2項）

指導した場合において、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大きいと認めるときは、当該指導した者に対して、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、その管理不全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、地方税法の規定に基づき、管理不全空家等に係る敷地について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についても示し、所有者等自らの改善を促します。

## 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、市が危害を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することができるとしています。また、法改正により、災害その他非情の場合において、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的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、法第22条第3項から第8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ます。

## 6. その他

令和5年10月に管理不全の空き家を減らすため、北広島市シルバー人材センターと空き家等の適正な管理の推進に関する協定を結び、空き家の流動化や利活用の寄与を図っています。

## 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7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、令和5年度（2023年度）から主な窓口が「建設部建設総務課」に移管されましたが、空家等対策を効果的に実施するため、令和6年4月に市内の不動産事業者からなる北広島不動産協会と空き家対策を中心とした住まい創生サポート事業に関する協定を結び、空家等の売買に関する相談や利活用の促進の取組を強化しており、空家等に関する情報を持つ市と、売買や管理等に係る様々なノウハウを持つ民間事業者等との連携により、様々な相談に対応し、空家流動化の促進を図っています。

### 2. 空家等に関する対策の実施体制（法第7条第2項第8号）

本市では、空地や空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、空地・空家対策に取り組んできました。

令和6年4月から建設総務課窓口に住まいの相談カウンターを設置し、住まいに関する様々な相談を受け、市の関係部局や北広島不動産協会等の民間事業者と連携し、課題の解決に取り組んでいます。中でも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、空家等及び住宅に関連する業務の効率的な行政運営や市民サービスの向上を図っていきます。

#### 《空家等及び住宅に関する業務内容及び担当》

業 務 内 容	担 当 部 署
住まい創生サポート事業	建設総務課
空家に関すること	
空き地・空き家バンク制度	
住み替え支援事業	
空家等の譲渡所得3,000万円特別控除	
市営住宅・道営住宅の入居に関すること	
木造住宅耐震診断・改修支援事業	建 築 課
住宅用再生可能エネルギー及び省エネルギー機器設置補助	環 境 衛 生 課

# 北広島市管理不全空家等及び 特定空家等の判断基準

令和7年2月

北広島市

## 1 趣旨

国は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）で定めている、特定空家等及び管理不全空家等について法第 22 条第 16 項の規定に基づき、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を示した。当基準は、ガイドラインに示された「判断に際して参考となる基準」を補完し、法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」及び法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」の判断をより具体的なフローを作成することで、明確にするとともに、適切な措置を実施するために、本市としての判断基準を定めたものである。

## 2 基本的な考え方

空家等の管理については、法第 5 条で所有者または管理者（以下「所有者等」という。）は適切な管理に努めるように規定されている。

市では、空家調査を実施し、正確な空家戸数の把握を行うとともに、適切な管理の啓発を実施している。また、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し適切に管理を行うよう通知や情報提供を行い、自主的な改善を促している。

しかし、管理状況の改善が図られず、本基準により「管理不全空家等」または「特定空家等」と判断された場合は、法第 13 条または第 22 条に基づき助言または指導・勧告の行政指導や命令等の行政処分により問題の改善に努める。

なお、行政指導や行政処分は、所有者等への負担や財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、北広島市空家対策審議会に諮り、慎重に事務を進めるものとする。

## 3 特定空家等及び管理不全空家等の定義

法第 2 条第 2 項では、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義している。

- (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) 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

- (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
- (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

また、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られる空家等を法第13条第1項で定義している。

#### 4 判断基準

ガイドラインにおいて、特定空家等は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」としていることも踏まえつつ、判定を行う必要がある。

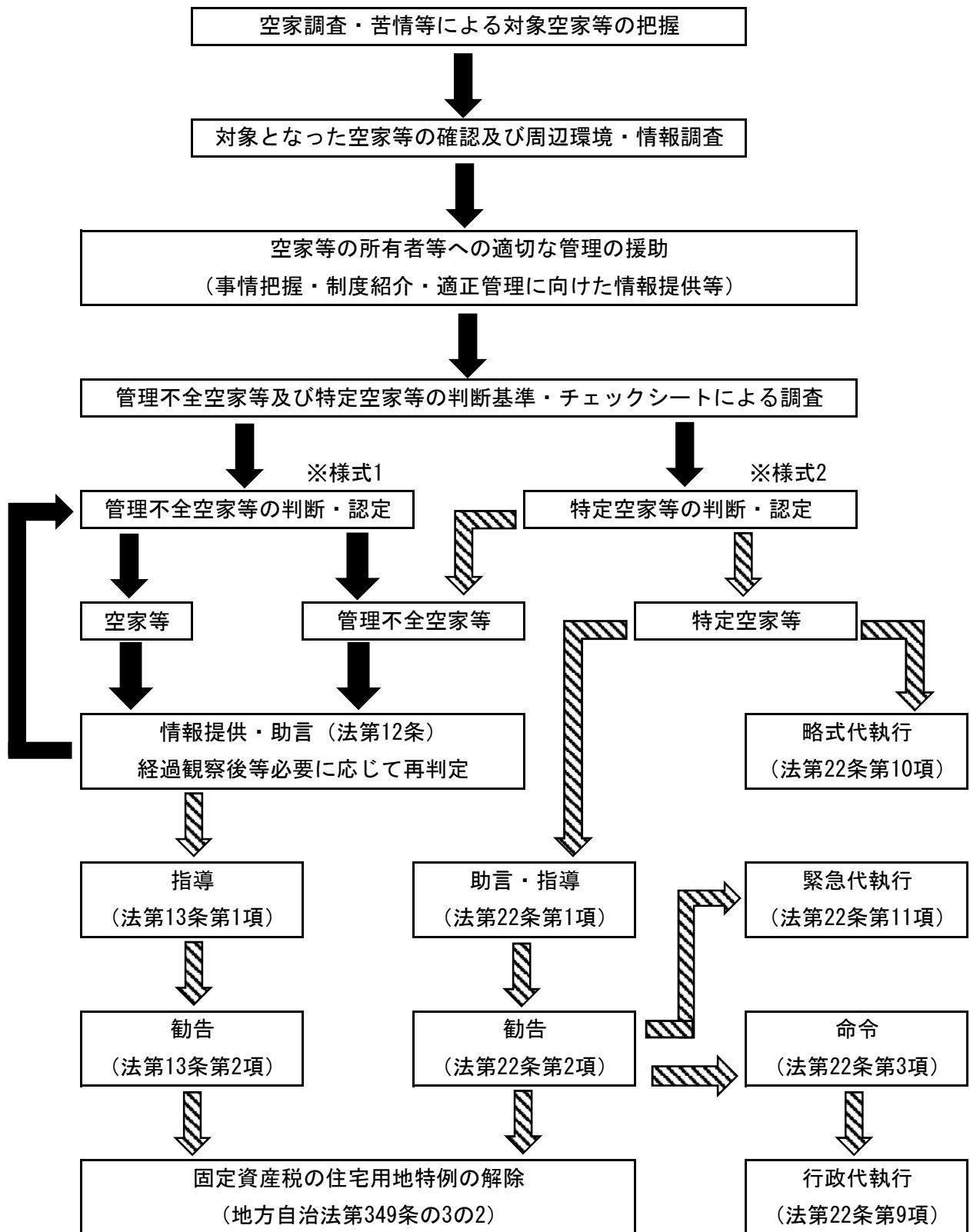
このことから、周辺に住宅や道路の内容な場所においては、管理不全空家等や特定空家等に該当しても、周辺に外部不経済を及ぼさない場合がある。こうした空家等是对応を行う優先度が相対的に低いことから、空家の立地状況を整理する。次に周辺に外部不経済を及ぼす可能性があるとして判断された空家等について、国のガイドラインに示されている下記の4つのリスクを含んでいるかを判断し、管理不全空家等または、特定空家等に該当するかを判断する。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等	
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若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
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の枝の飛散 等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	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	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、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
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、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等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	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 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	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	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

※国交省「管理不全空家・特定空家の参考基準」

## 5 管理不全空家等及び特定空家等の判断・認定・措置フロー



※様式1「北広島市管理不全空家等の認定調査表」により判断・認定

※様式2「北広島市特定空家等の認定調査表」により判断・認定

⇒については、北広島市空家対策審議会において決定する

# 北広島市管理不全空家等の認定調査表

## 目 次

### <管理不全空家等の認定調査表>

I 建物概要	.....	1
II 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	.....	1

## 管理不全空家等の認定調査表

整理番号		調査年月日		調査者	
------	--	-------	--	-----	--

I 建物概要			
1	所在地	北広島市 _____	
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	_____ m <sup>2</sup> (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		
9	樹木	<input type="checkbox"/> ①高木 (樹高3m以上)                      _____ 本 <input type="checkbox"/> ②中木 (樹高1m以上3m未満)            _____ 本 <input type="checkbox"/> ③低木 (樹高1m未満)                      _____ 本	
II 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		管理不全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、「特定空家等認定調査票」の表1を参考に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。その結果、「左記の状態にある」または積雪時の判断が必要とした場合、雪のある時期に再度判断する。

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。

# 北広島市特定空家等の認定調査表

## 目 次

### <特定空家等の認定調査表>

I 建物概要	・ ・ ・ ・ 1
II 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	・ ・ ・ ・ 2
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	・ ・ ・ ・ 2
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	・ ・ ・ ・ 2
(1) - 1 空家の立地状況	・ ・ ・ ・ 2
(1) - 2 空家（主たる建物）の倒壊等による危険性	・ ・ ・ ・ 2
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	・ ・ ・ ・ 6
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	・ ・ ・ ・ 6
III 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	・ ・ ・ ・ 7
IV 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	・ ・ ・ ・ 7
V 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	・ ・ ・ ・ 8
VI 総合的判断	・ ・ ・ ・ 10

## 特定空家等の認定調査表

整理番号		調査年月日		調査者	職氏名
------	--	-------	--	-----	-----

### I 建物概要

- 1 所在地 北広島市
- 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (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 (ホームタンク 0)
- 9 樹木
- ①高木 (樹高3m以上) \_\_\_\_\_ 本
- ②中木 (樹高1m以上3m未満) \_\_\_\_\_ 本
- ③低木 (樹高1m未満) \_\_\_\_\_ 本

## Ⅱ 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(項目)

- 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。(調査表はP2～5)
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。(調査表はP6)
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。(調査表はP6)

### Ⅱ-1-(1) 建築物が倒壊等するおそれの状況確認

#### (1)-1 空家の立地状況(該当する口欄にレ印)

- 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。

#### (1)-2 空家(主たる建物)の倒壊等による危険性(該当する口欄にレ印)

- 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 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	A	B	C	D	平均値
傾 斜	/	/	/	/	/



### 「特定空家等」に相当するかの判断 その1

(1)-1「空家の立地状況」の項目において、①又は②に該当し、(1)-2「空家(主たる建物)倒壊等による危険性」の項目において①、②のいずれかに該当する場合は、この段階で「特定空家等」に相当するかの判断が可能。

※所有者への助言・指導の際の資料とするため、立ち入り調査が可能となった場合は、3～4ページについても調査することが望ましい。

II-1-(1)-2 ③ 損傷率と損傷度による判定（詳細項目）

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する。

※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。

★参考基準：震災建築物の被災度区分判定基準

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)	<b>損傷率</b> (全体評価)  損傷率算定後、該当する□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カ所あたり損傷長さ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"/>
	<b>損傷度</b> (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 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カ所生じている。  <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)	<b>損傷率</b> (全体評価)  損傷率算定後、該当する□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"/>
	<b>損傷度</b> (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 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。	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 □
	損傷率算定後、該当する□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	
	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。	□ 倒壊 □
仕上材 (外壁仕上面)	損傷率 (全体評価)	損傷壁面積 ( ) m <sup>2</sup> ÷ 外壁面積 ( ) m <sup>2</sup> = ( ) % ・ 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 □
	損傷率算定後、該当する□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	
	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。	□ □ □
屋根	損傷率 (全体評価)	損傷屋根面積 (10.57) m <sup>2</sup> ÷ 屋根面積 (91.63) m <sup>2</sup> = (11.54) % ・ 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 □
	損傷率算定後、該当する□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	
	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 屋根材がほぼ全般的にずれ、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、ふき材の大部分が損傷を受けている。	□ □ □

Ⅱ-1-(1)-2 ③ 損傷率と損傷度による判定(詳細項目)の集計表

※詳細項目を調査した場合 P3~4参照

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"/>
—	中破 <input type="checkbox"/>	中破 <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"/>

Ⅱ-1-(1)の集計表 ※P2参照

■ 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)				
Ⅱ-1-(1)-1 空家の立地状況		Ⅱ-1-(1)-2 空家の倒壊等による危険性		判断
<input type="checkbox"/>	①住居等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	①倒壊 ・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建物の傾斜 ・傾斜が1/20以上	
		<input type="checkbox"/>	Ⅱ-1-(1)-2 ③のランク ・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"/>	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"/>	①倒壊 ・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建物の傾斜 ・傾斜が1/20以上	
		<input type="checkbox"/>	Ⅱ-1-(1)-2 ③のランク ・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または②	<input type="checkbox"/>	Ⅱ-1-(1)-2 ③のランク ・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、②に該当しない		(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

Ⅱ-1-(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ及び  
 Ⅱ-2 擁壁が老朽化し危険となるおそれ の状況確認

※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、腐食している				
	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）					

P10「特定空家等」に相当するかの判断その2に計上

※ 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。

Ⅲ 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）				

P10「特定空家等」に相当するかの判断その2に計上

Ⅳ 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	専門家の判断が必要	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）				

P10「特定空家等」に相当するかの判断その2に計上

V 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）				

P10「特定空家等」に相当するかの判断その2に計上

※ 注記

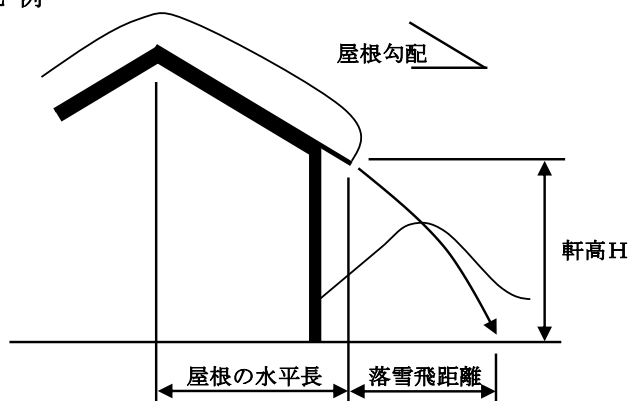
雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を参考に落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。その結果、「左記の状態にある」及び「経過観察が必要」と判断した場合、雪のある時期に再度判断する。

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)

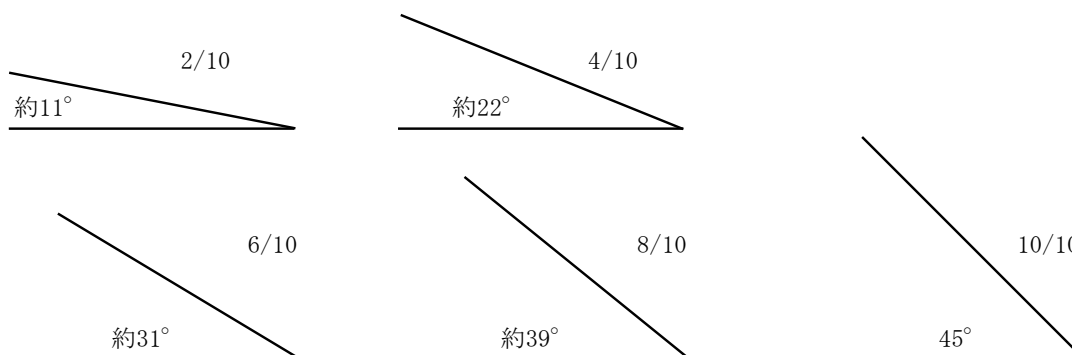
凡例



※ 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



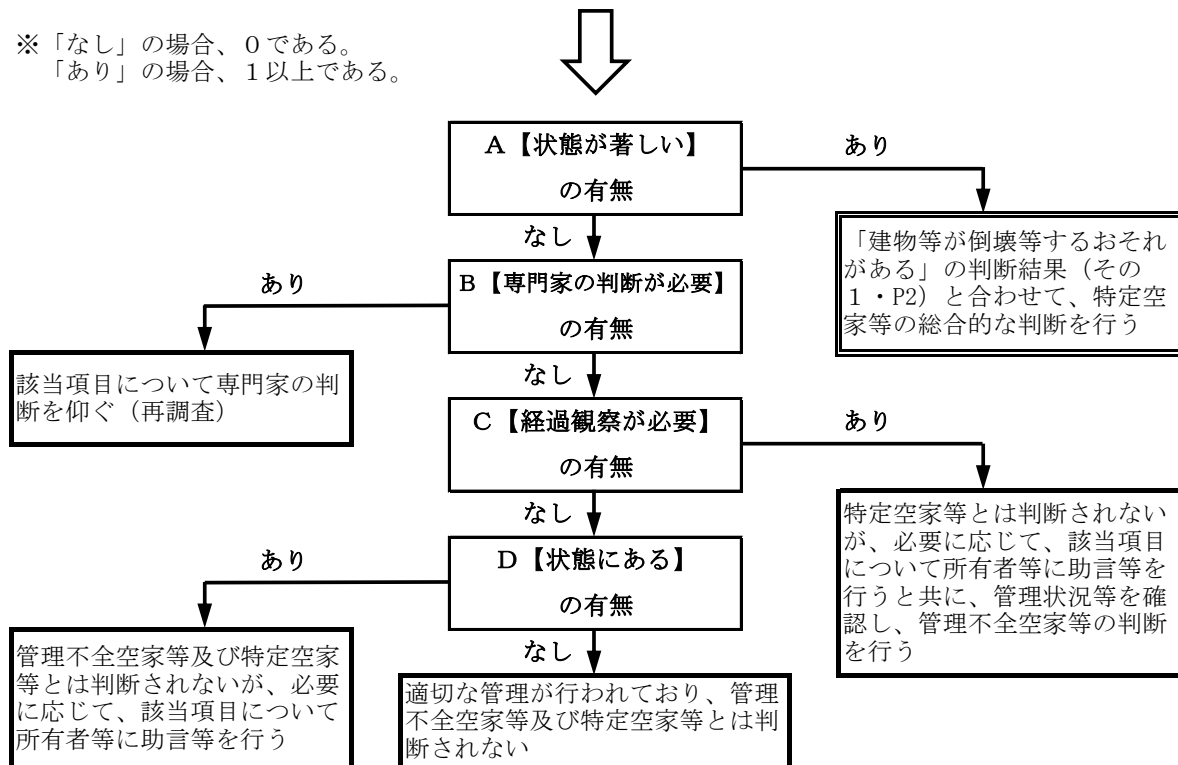
## VI 総合的判断

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。

### 「特定空家等」に相当するかの判断 その2

該当項目	判断結果			
	「各基準に該当する状態にある」の○数 D	「各基準に該当する状態が著しい」の○数 A	「各基準に該当する専門家の判断が必要」の○数 B	「各基準に該当する経過観察が必要」の○数 C
II 保安上危険				
III 衛生上問題				
IV 景観の問題				
V 生活環境保全				

※「なし」の場合、0である。  
「あり」の場合、1以上である。



## 特定空家等の認定調査表

整理番号		調査年月日		調査者	職氏名
------	--	-------	--	-----	-----

I 建物概要	
1 所在地	北広島市 _____
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 style="width: 50px;" type="text"/> m <sup>2</sup> ・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 style="width: 50px;" 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 style="width: 50px;" 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 (ホームタンク    0)
9 樹木	<input type="checkbox"/> ①高木 (樹高3m以上) <input style="width: 50px;" type="text"/> 本
	<input type="checkbox"/> ②中木 (樹高1m以上3m未満) <input style="width: 50px;" type="text"/> 本
	<input type="checkbox"/> ③低木 (樹高1m未満) <input style="width: 50px;" type="text"/> 本

II 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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	
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	<input type="checkbox"/>	
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照	<input type="checkbox"/>	
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/>	
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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
④その他	内容を具体的に記載	<input type="checkbox"/>	

**※ 注記**

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、9ページの表1を参考に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。その結果、「左記の状態にある」または積雪時の判断が必要とした場合、雪のある時期に再度判断する。

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。