

(案)

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1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。

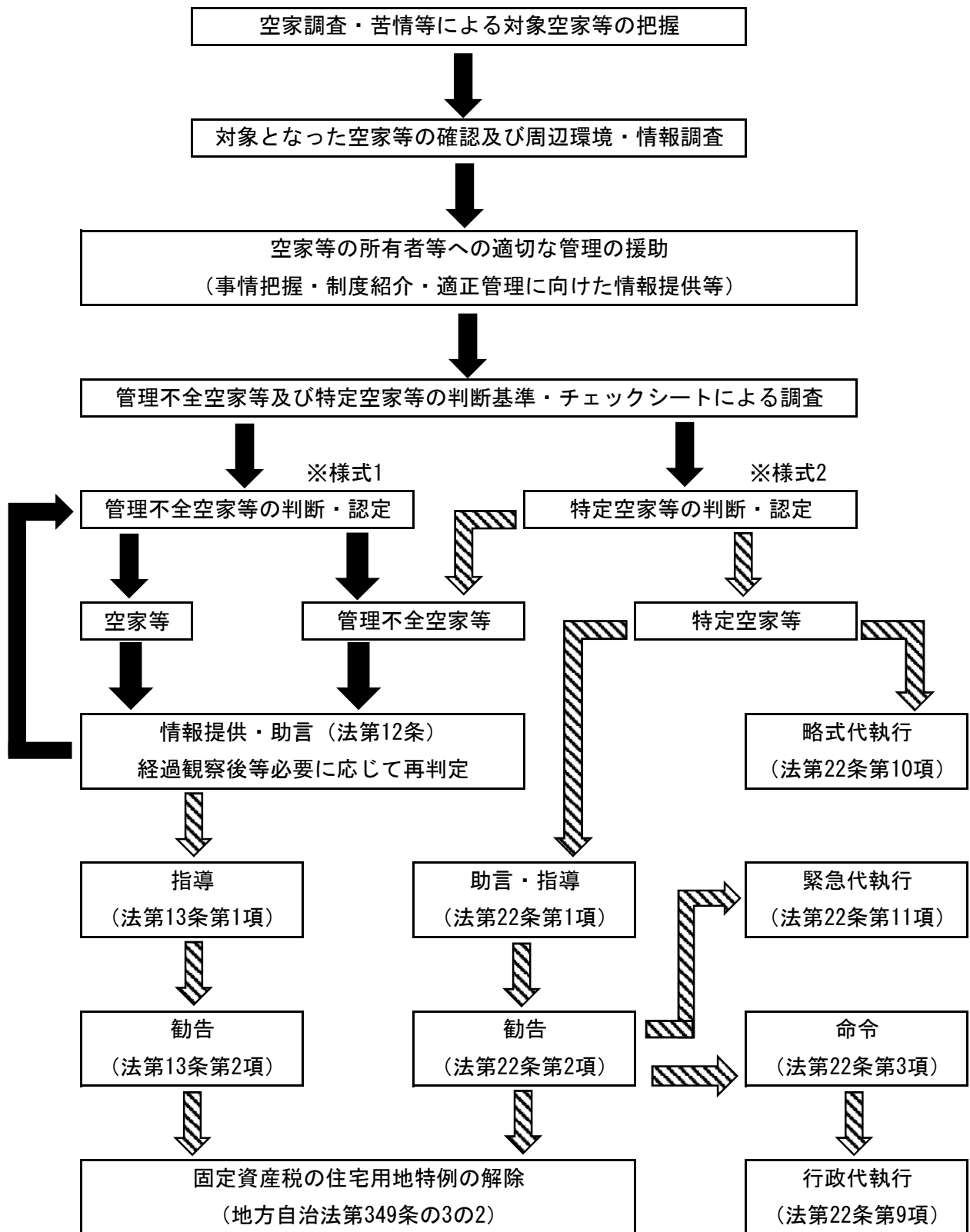
このことから、周辺に住宅や道路の内容な場所においては、管理不全空家等や特定空家等に該当しても、周辺に外部不経済を及ぼさない場合がある。こうした空家等是对応を行う優先度が相対的に低いことから、空家の立地状況を整理する。次に周辺に外部不経済を及ぼす可能性があるると判断された空家等について、国のガイドラインに示されている下記の4つのリスクを含んでいるかを判断し、管理不全空家等または、特定空家等に該当するかを判断する。

	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
	(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	立木の大枝の飛散 等	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

	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 ² (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 _____ m² (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)	損傷率 (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 □ 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 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)	損傷率 (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 □ 大破 □
	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 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 □ 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 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 □
	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 ² ÷ 屋根面積 (91.63) m ² = (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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	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

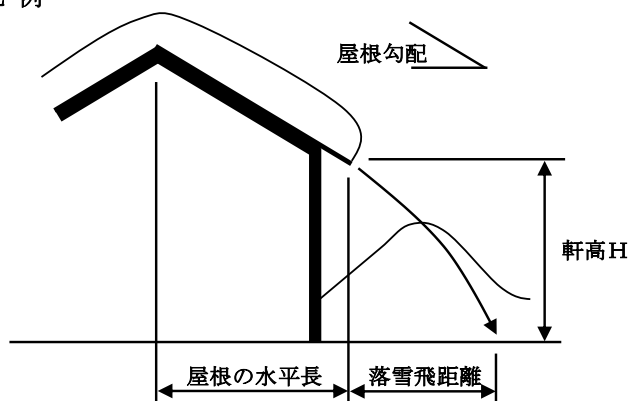
雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を参考に落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。その結果、「左記の状態にある」及び「経過観察が必要」と判断した場合、雪のある時期に再度判断する。

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)

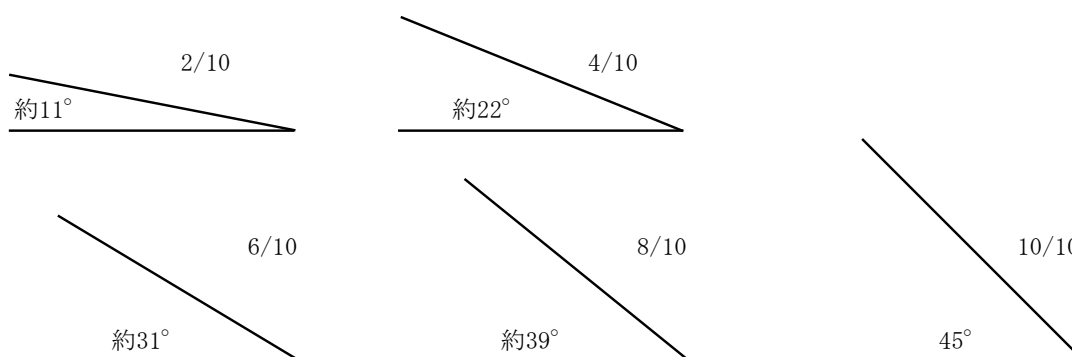
凡例



※ 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



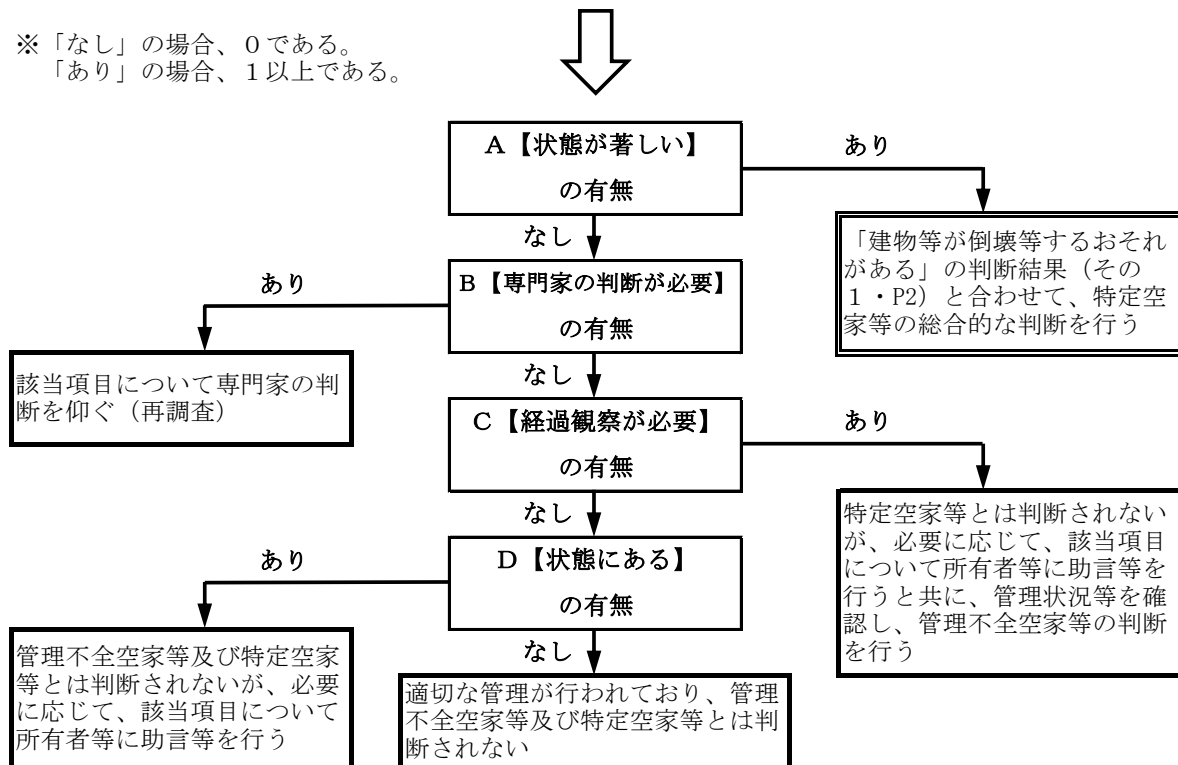
VI 総合的判断

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 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 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。