

# 士別市空家等対策計画

令和2(2020)年7月16日



士別市

## 目 次

### 第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
  - (1) 対象とする空家等の種類
  - (2) 対象とする地区

### 第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
  - (1) 人口と世帯の状況
  - (2) 空家の状況
  - (3) 空家等に関する自治会アンケート
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
  - (1) 空家等対策の必要性
  - (2) 空家等対策に向けた課題

### 第3章 空家等の対策

- 1 空家等の発生抑制と適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・8
  - (1) 所有者等の当事者意識の醸成
  - (2) 相談体制の整備
  - (3) 空家等の除却(解体)
- 2 空家等の流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・9
  - (1) 土別市空き家・空き地バンクの活用
  - (2) 修繕等による空家等の活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・10
  - (1) 特定空家等の認定
  - (2) 特定空家等の措置
- 4 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・12
  - (1) 庁内の組織体制と役割
  - (2) 関係機関等との連携

### 資料

- 自治会アンケート調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・15
- 土別市空家等対策協議会設置要綱及び委員名簿・・・・・・・・18
- 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】・・・・・・20
- 市町村による特定空家の判断の手引き・・・・・・・・21

# 第 1 章 計画策定の趣旨と基本的な方針

## 1 計画策定の背景と目的

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規模で空家等の問題が深刻化しており、そのなかでも適切に管理が行われていない空家等が増加し続け、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が公布され、平成 27 年 5 月に全面施行されました。また、平成 27 年 2 月には、同法第 5 条に基づく「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」が示され、同年 5 月には、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準及び「特定空家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドラインが示されました。

本市においても空家等の件数は、年々増加傾向にあり、そのなかでも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきました。

令和元年 11 月には、「土別市空家等対策協議会設置要綱」を制定し、学識経験者や法務、建築に関する専門的な有識者の方などからなる「土別市空家等対策協議会」を設置し、協議会での意見を踏まえ、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、「土別市空家等対策計画(以下「計画」という。)」を策定しました。

### 用語の定義

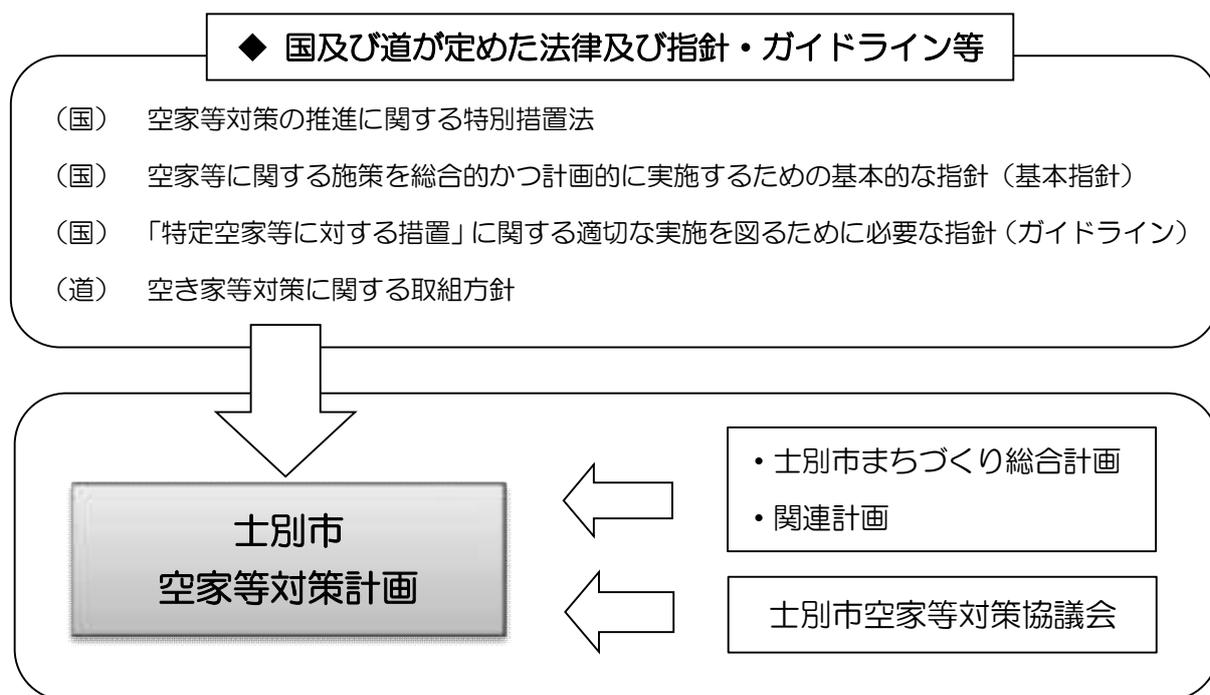
法:空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

基本指針: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(平成 27 年 2 月 26 日)

ガイドライン:「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(平成 27 年 5 月 26 日)

## 2 本計画の位置づけ

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、法第5条に規定する国の基本指針に即し、市の上位計画である「士別市まちづくり総合計画」や関連計画などと整合を図るものとします。



## 3 計画期間

本計画の計画期間は、まちづくり総合計画の計画期間を勘案し、令和2年度から令和7年度までの6年間とします。

ただし、社会情勢の大きな変化や新たな法律の制定等で、計画の見直しが必要となった場合は、適宜見直しを行うこととします。

## 4 計画の対象

### (1) 対象とする空家等の種類

本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」を含む。)とします。

なお、市が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

#### 【用語の説明】

##### ① 空家等 (法第 2 条第 1 項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

##### ② 特定空家等 (法第 2 条第 2 項)

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。

##### ③ 「居住その他の使用がなされていない」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、概ね一年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

### (2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

## 第2章 空家等の現状と課題

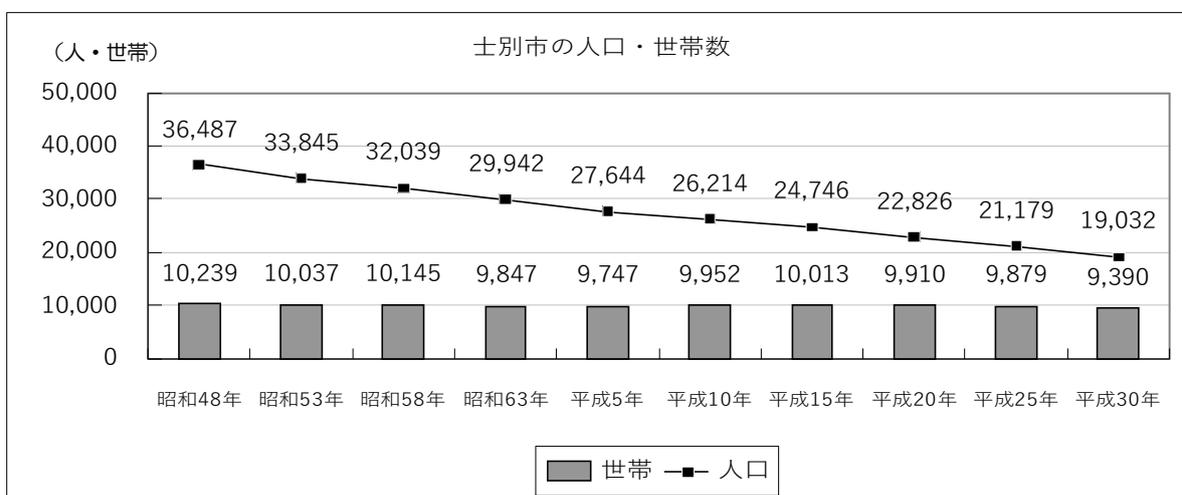
### 1 空家等の現状

#### (1) 人口と世帯の状況

本市の人口は年々減少しており、世帯数は平成5年から平成15年までは増加したものの、その後は減少しています。

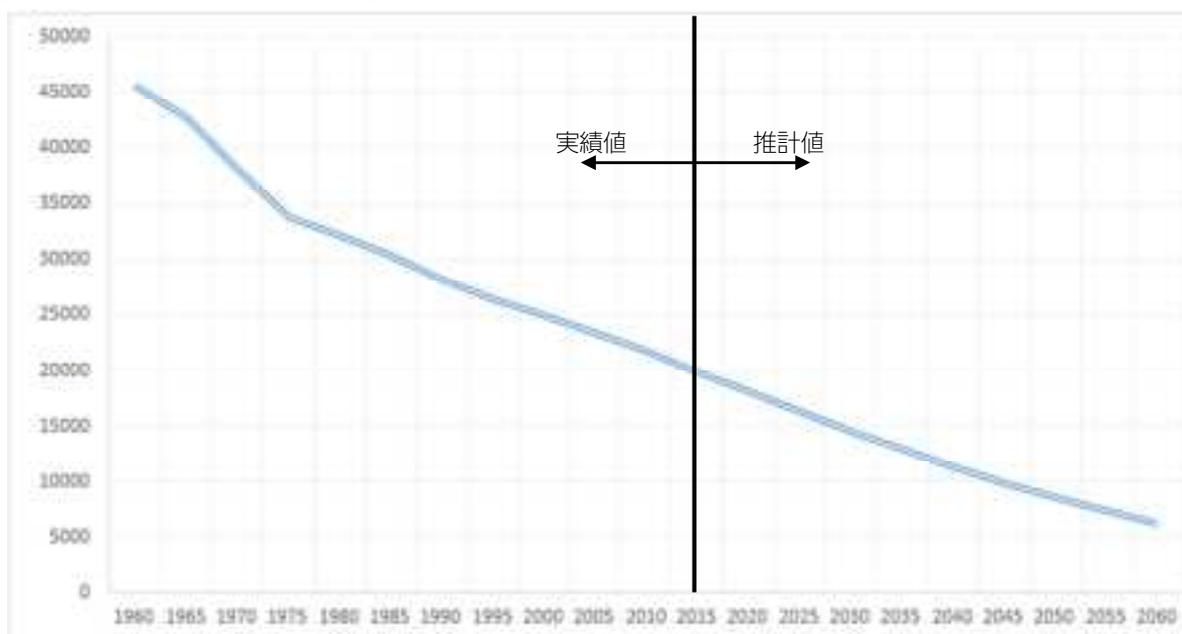
第2期士別市まち・ひと・しごと創生総合戦略の社人研(国立社会保障・人口問題研究所)準拠による将来人口推計から見た本市の人口、世帯数は今後も減少すると推計されています。

【図表1 士別市の人口と世帯数の推移】



(士別市統計調査)

【図表2 士別市総人口の推計】



(士別市第2期士別市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

## (2) 空き家の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」から見た本市の空き家戸数は、平成20年から平成30年まで1.5%増加しています。また、空き家率についても増加を続け、平成30年には全国や北海道を上回っています。

なお、住宅・土地統計調査における「空き家」は、法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅や賃貸住宅などの空室も含まれます。

【図表3 空き家数と空き家率の推移】

	平成20年			平成25年			平成30年		
	空家戸数	空家率	前回対比	空家戸数	空家率	前回対比	空家戸数	空家率	前回対比
全 国	7,567,900	13.4	—	8,195,600	13.5	1.08	8,488,600	13.6	1.04
北海道	374,400	13.7	—	388,200	14.1	1.04	379,800	13.5	0.98
士別市	900	9.3	—	1,250	12.1	1.38	1,350	13.7	1.08

(総務省住宅・土地統計調査)

### ※住宅・土地統計調査における「空き家」の種類

住宅・土地統計調査は、調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ、調査票を配布して行います。調査結果は統計的な数値であり、全戸調査による数値ではありません。

調査の対象となる「住宅」は、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。そのうち「空き家」は居住世帯のない住宅(普段人が住んでいない住宅)の中の1区分として調査しています。

### (3) 空家に関する自治会アンケート調査

市内の各自治会の協力を得て空き家に関する調査を実施しました。

#### ① 調査の概要

目 的…市内に所在する空家等の実態を把握することで空家等の対策を具体的に事業化し、着実に推進するため

対 象…市内全域の自治会

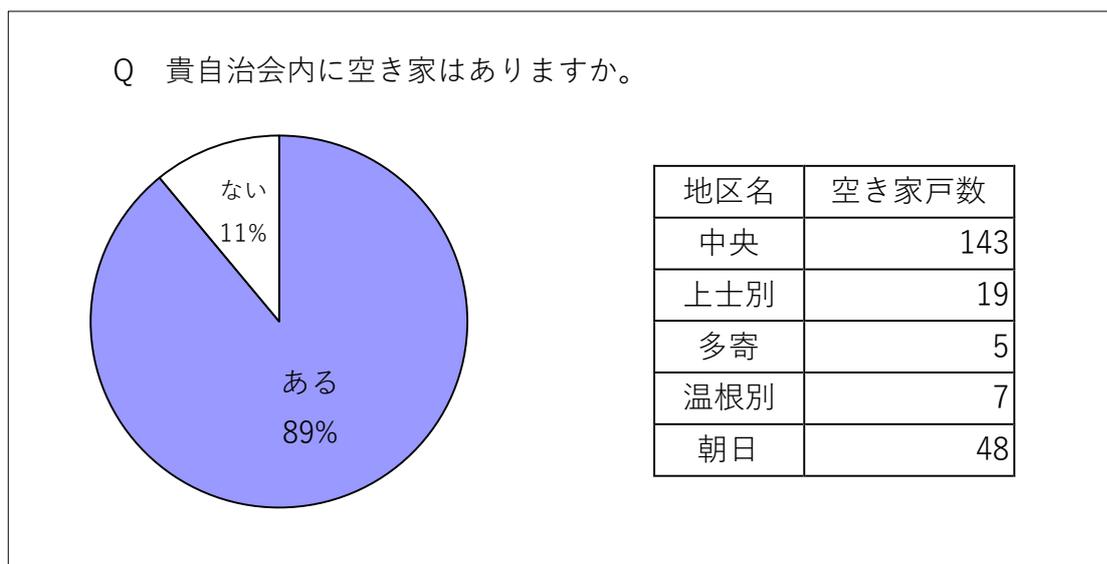
実施時期…令和2年2月～3月

回 答 率…72.3%(65自治会中47自治会回答)

(地 区 別) 中央地区……81% 上土別地区…55% 多寄地区……40%  
温根別地区…50% 朝日地区……100%

#### ② 調査結果

【図表4 自治会における空き家の把握と地区別の空き家戸数】



※戸数には未記入があり、「ある」と回答した全自治会の空き家戸数にはなっていません。

約9割の自治会に空き家が点在しており、自治会で把握されている空き家の戸数は222戸となっています。

## 2 空家等の調査

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」とされています。

本市では、平成27年度に地域担当職員による空き家実態調査と令和元年度に自治会へのアンケート調査を実施したほか、市民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

特定空家等の調査は、その認定の際に職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用し所有者等の調査を行います。

## 3 空家等に関する課題

### (1) 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第3条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

現状では、何らかの理由により空家等となった以降、その責務が果たされず放置されているものも見受けられます。

積雪寒冷地である本市では、冬期の積雪や低温など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、屋根の雪などによる事故も懸念されます。今後、空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、空家等対策に取り組む必要があります。

### (2) 空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害といった社会的問題など、様々なものがあります。

## 第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の3項目の視点で取り組みを進めます。

- 空家等の発生抑制と適切な管理の促進
- 流通・利活用の促進
- 特定空家等への対応

### 1 空家等の発生抑制と適切な管理の促進

#### (1) 所有者等の当事者意識の醸成

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るべきものです。しかし現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が市内に在住していないなど現状を把握していない場合もあります。

本市では、新たな空家等の発生抑制に向けた取り組みを推進するとともに所有者等に空家等の適切な管理を促すため、空き家対策に関するパンフレットの配布やホームページ、広報紙などを活用し広く周知します。

また、空き家や今後空き家となる可能性のある住宅所有者等に対して管理の方法や特定空家にならないための利活用方法等を紹介するなど、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

#### (2) 相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、所有者や市民などが相談できる窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備が重要です。

市で専用の総合相談窓口を設置し、相談内容に応じて関係課が連携して対応します。

#### (3) 空家等の除却(解体)

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々です。

本市では、市民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、効果的な方策の調査・研究に取り組みます。

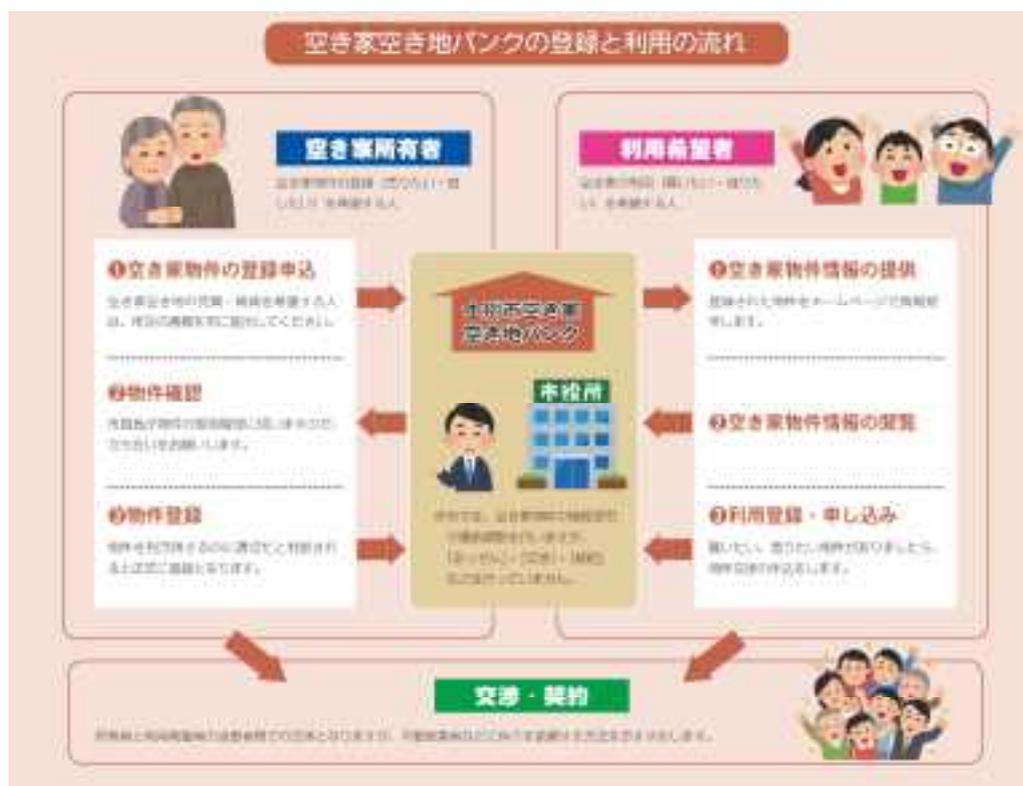
## 2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取り組みを行います。

### (1) 士別市空き家・空き地バンクの活用

空き家等を利活用する主体は所有者等に限らないことから、空家所有者等に対して「空き家・空き地バンク」への登録を案内し、また、活用できる空家等を探している方に対して「空き家・空き地バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

【図表5 空き家・空き地バンクの登録と利用の流れ】



### (2) 修繕等による空家等の利活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、効果的な方策の調査・研究に取り組みます。

### 3 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。市民の安全・安心な暮らしを確保して空き家に対する不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を認識し、適正な対応を求める必要があることから、次の取り組みを進めます。

#### (1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「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」とされています。

北海道及び道立総合研究機構建築研究本部から、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本市ではこれを特定空家等認定基準とします。

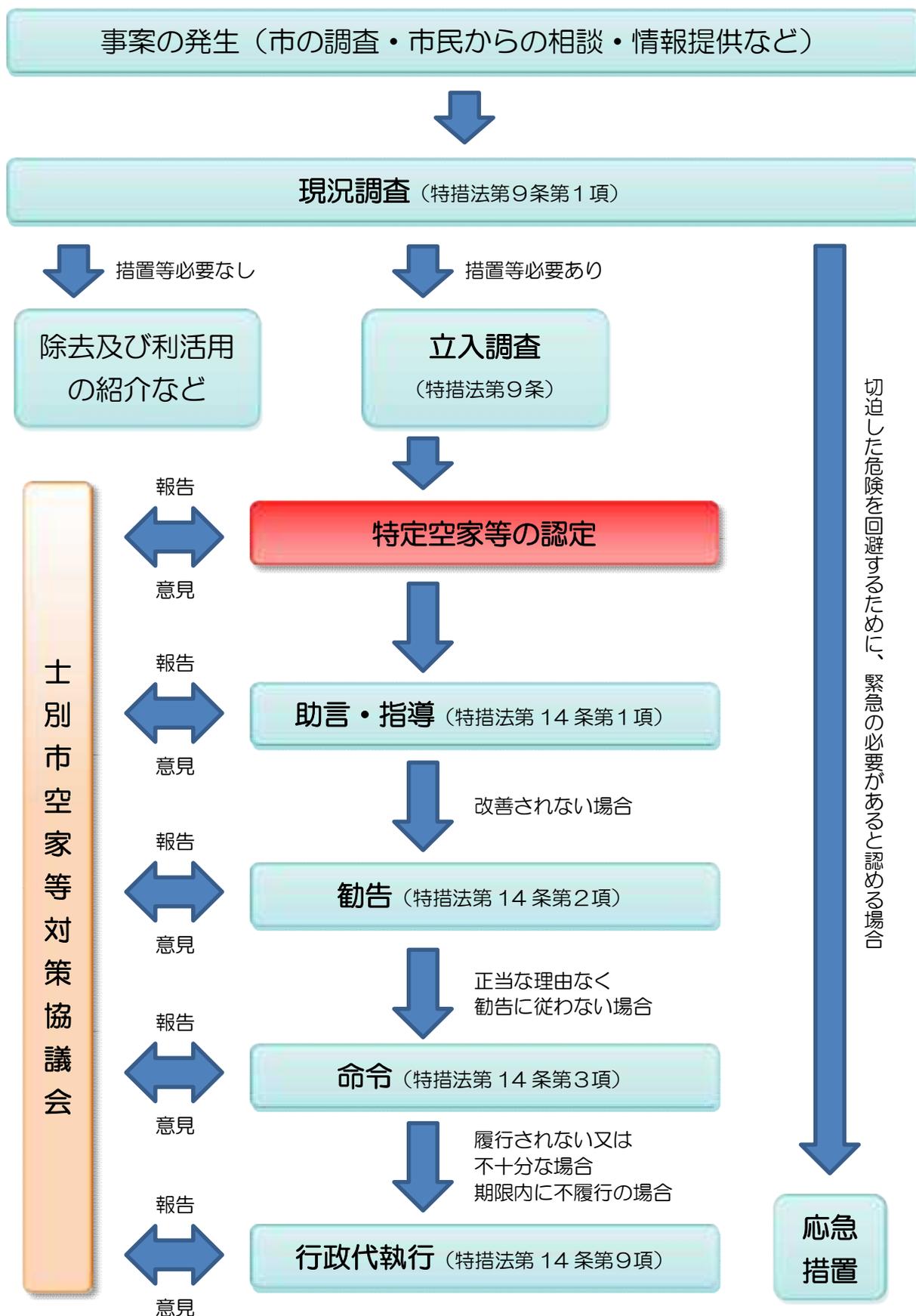
認定調査は、市職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、空家等対策庁内検討委員会や空家等対策協議会の意見を踏まえて、市長が認定します。

#### (2) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「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とされています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、はじめに「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されています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、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ます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、空家等対策庁内検討委員会や空家等対策協議会の意見を踏まえて判断します。

【図表6 特定空家等への措置フロー図】



## 4 対策の実施体制

### (1) 庁内の組織体制と役割

空家等対策を関係する各課が連携して取り組みを進めるため、「土別市空家等対策庁内検討委員会」を設置します。

本委員会は、各課等が所掌する事務の観点から意見交換などを行うほか、関係部局間で情報共有や連携体制の確立を図ることで空家等対策に関する施策や取り組みを円滑に推進します。

【図表7 士別市空家等対策庁内検討委員会の構成員と空家等対策各課担当事項】

関係課	空家等に関連する主な事務
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に起因する災害発生時の体制</li> <li>・防災に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産台帳に基づく空家等所有者に関する情報管理</li> <li>・特定空家等の税法上の取り扱いに関すること</li> <li>・固定資産税納付書発送時の情報発信に関すること</li> </ul>
自治環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生上有害となる状態の空家等に対する対応</li> <li>・自治会との連絡調整に関すること</li> </ul>
地域包括ケア推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等に対する啓発、情報提供に関すること</li> </ul>
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の老朽化等による特定空家等の現地調査</li> <li>・空家等の補助制度に関する調査・研究</li> <li>※空家等対策計画に関すること</li> </ul>
施設管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等が原因となる道路管理上の安全対策に関すること</li> <li>・道路等に面する空家等の応急措置に関すること</li> </ul>
士別消防署予防課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に起因する災害発生時の体制</li> <li>・空家等の応急措置に関すること</li> </ul>
創生戦略課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住定住促進施策に関すること</li> <li>・空き家空き地バンク(空き家の活用)に関すること</li> <li>・庁内及び関係機関との総合調整に関すること</li> <li>・総合相談窓口</li> <li>※空家等対策計画に関すること</li> </ul>
全課共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策の情報収集、市民啓発・周知に関すること</li> </ul>

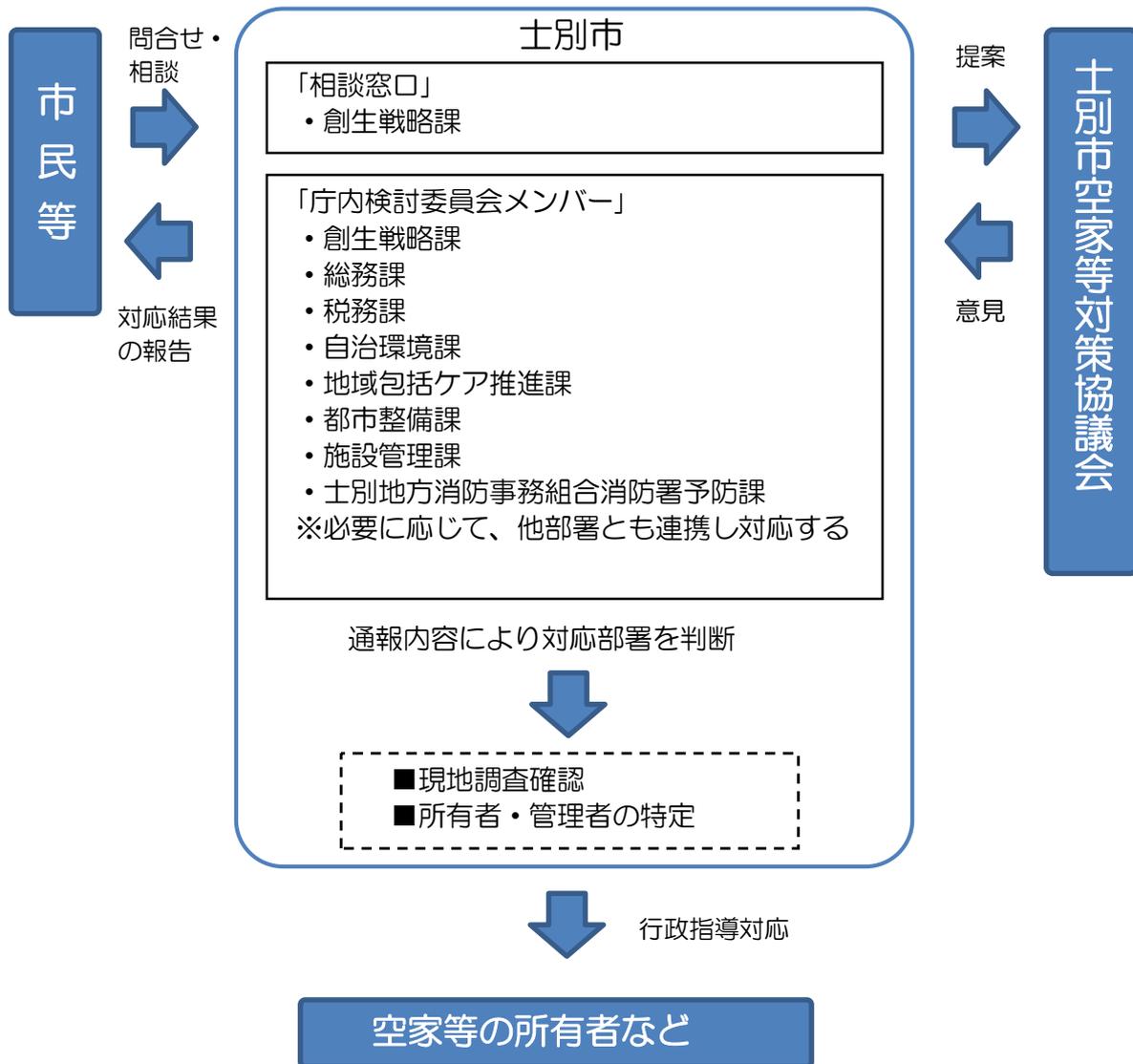
連携する担当課

商工労働観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗に関すること</li> </ul>
農業振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農村地区での空家等解体補助制度に関すること</li> </ul>

(2) 関係機関等との連携

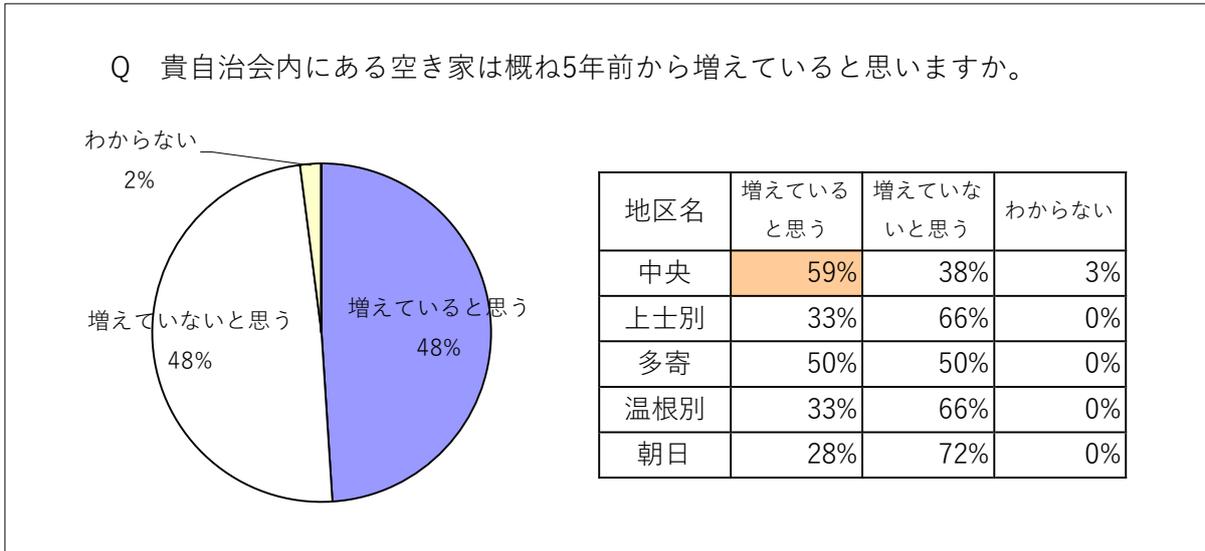
対策の効果的な取り組みを関係団体や企業、地域住民などと協働し、全市的に進めるため、「士別市空家等対策協議会」を設置します。

【図表8 空家等の相談体制及び庁内連携体制】



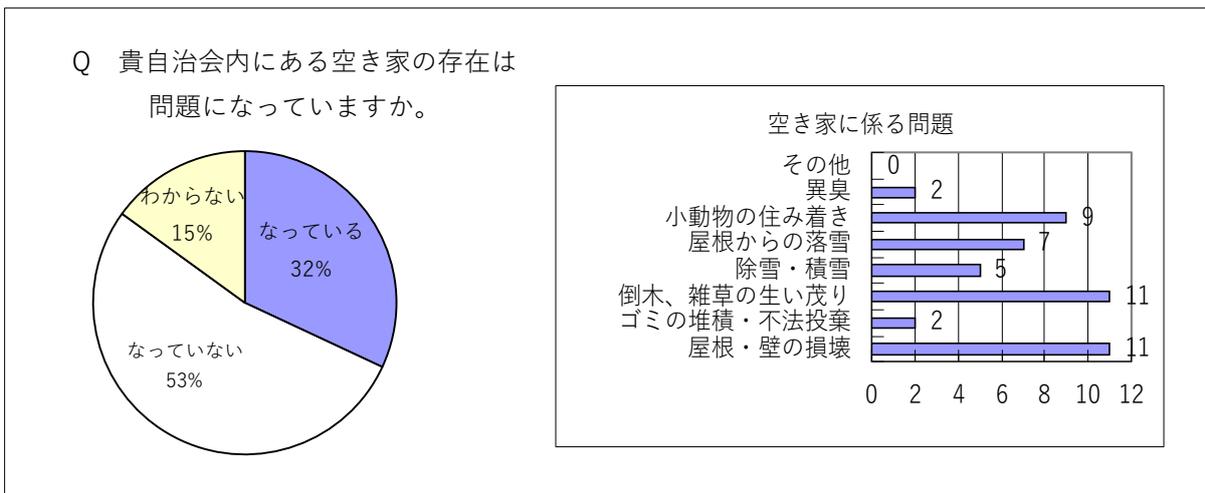
自治会アンケート結果

【図表9 自治会における空き家の増加について】



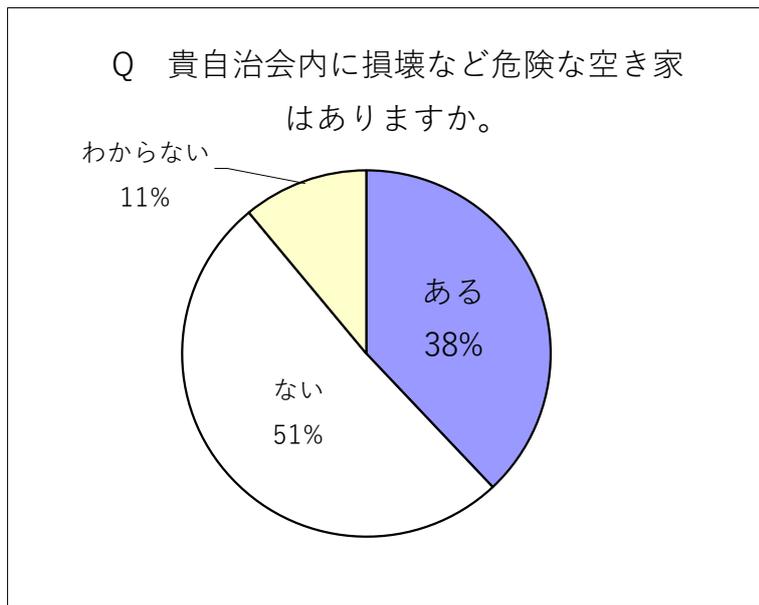
概ね5年間の空き家の増加について、「増えていると思う」と「増えていないと思う」と回答した自治会の割合が48%と同率ですが、地区別で見ると「増えていると思う」と回答している割合は中央地区が一番高く、農村地区に比べて市街地において空き家が増加している傾向にあります。

【図表10 自治会における空き家の問題について】

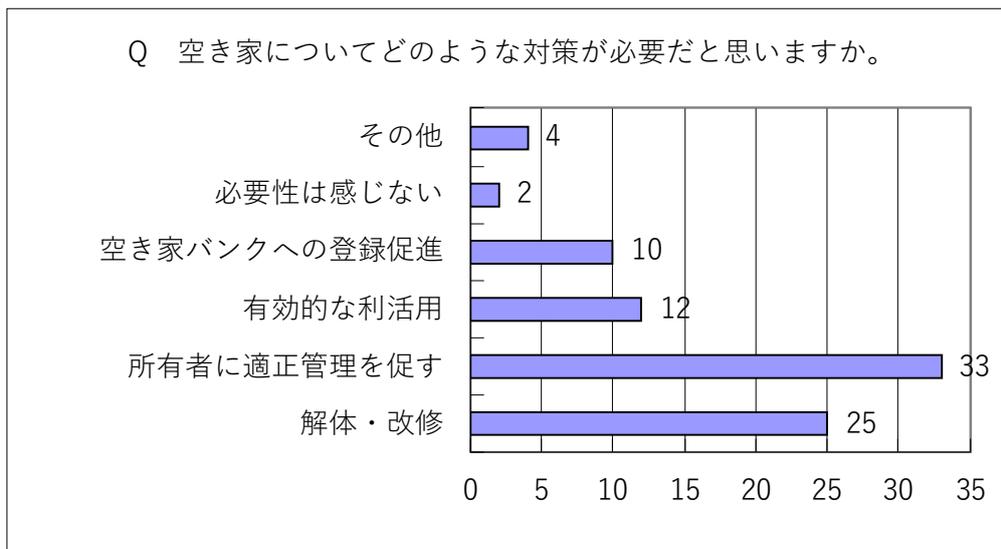


約3割の自治会が倒木や草木の生い茂り、屋根・壁の破損、小動物の住み着きなどによる空き家の存在を問題視しています。

【図表11 危険な状態の空き家について】

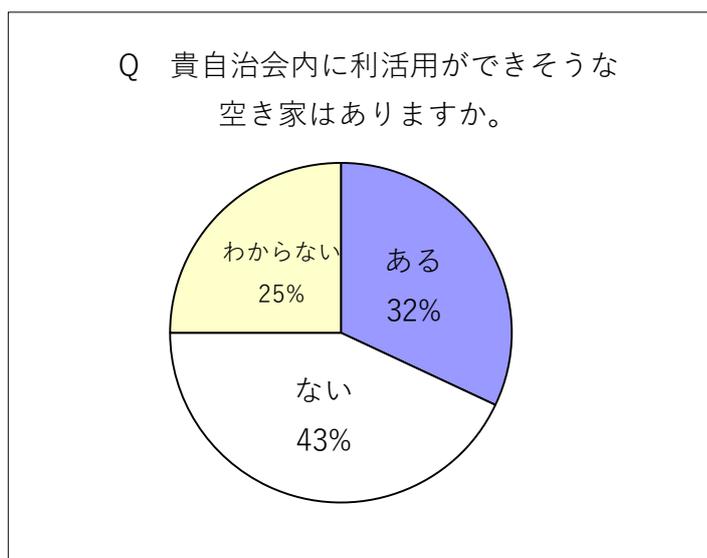


【図表12 空き家の対策について】



図表11のとおり、約4割の自治会に危険な空き家が顕在しており、その対策については、所有者への適正な管理を促す指導や解体・改修を望む意見が多く、次いで、空き家バンクへの登録促進などの有効的な利活用への意見があり、総合的な空き家対策の取り組みが必要だと考えられます。

【図表13 利活用できる空き家の把握について】



約3割の自治会に利活用ができそうな空き家があり、空き家バンクへの登録促進などの広報活動に加えて、地域に合った利活用方法の検討が必要だと考えられます。

## 士別市空家等対策協議会設置要綱

### (設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条の規定に基づき、士別市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

### (所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

### (組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者及び有識者
- (2) 地域住民
- (3) その他市長が必要と認める者

### (委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

### (会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員が互選する。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

### (会議)

第6条 会議は、市長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 会長は、専門的な事項について必要があると認めるときは、委員以外のものを会議に出席させ、意見を求めることができる。

### (守秘義務)

第7条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(処務)

第8条 協議会の庶務は、総務部創生戦略課において行う。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和元年11月29日から施行する。

士別市空家等対策協議会委員名簿 (R2.1.1～R3.12.31)

	団体名	所属・部署	職名	氏名
1	士別市自治会連合会		事務局長	清 玲
2	士別商工会議所		事務局長	深澤 武
3	朝日商工会		経営指導員	高橋 良輔
4	協同組合 士別建設協会		事務局長	○ 秋山 照雄
5	一般社団法人 北海道建築士会士別支部		支部長	◎ 土岐 浩二
6	社会福祉法人 士別市社会福祉協議会		事務局長	藤森 裕悦
7	弁護士法人 木村雅一・法律特許事務所		弁護士	野中 英樹
8	北海道宅地建物取引業協会 旭川支部名寄・士別分区会	高橋建設株式会社 しべつ不動産情報センター	分区長	高橋 稔
9	北海道銀行	士別支店	支店長	栃木 勇介
10	士別警察署	旭川方面 士別警察署地域課	地域課長	岡田 一裕

◎会長 ○副会長

# 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

## 背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

- 「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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

---

## 市町村による特定空家の判断の手引き

---

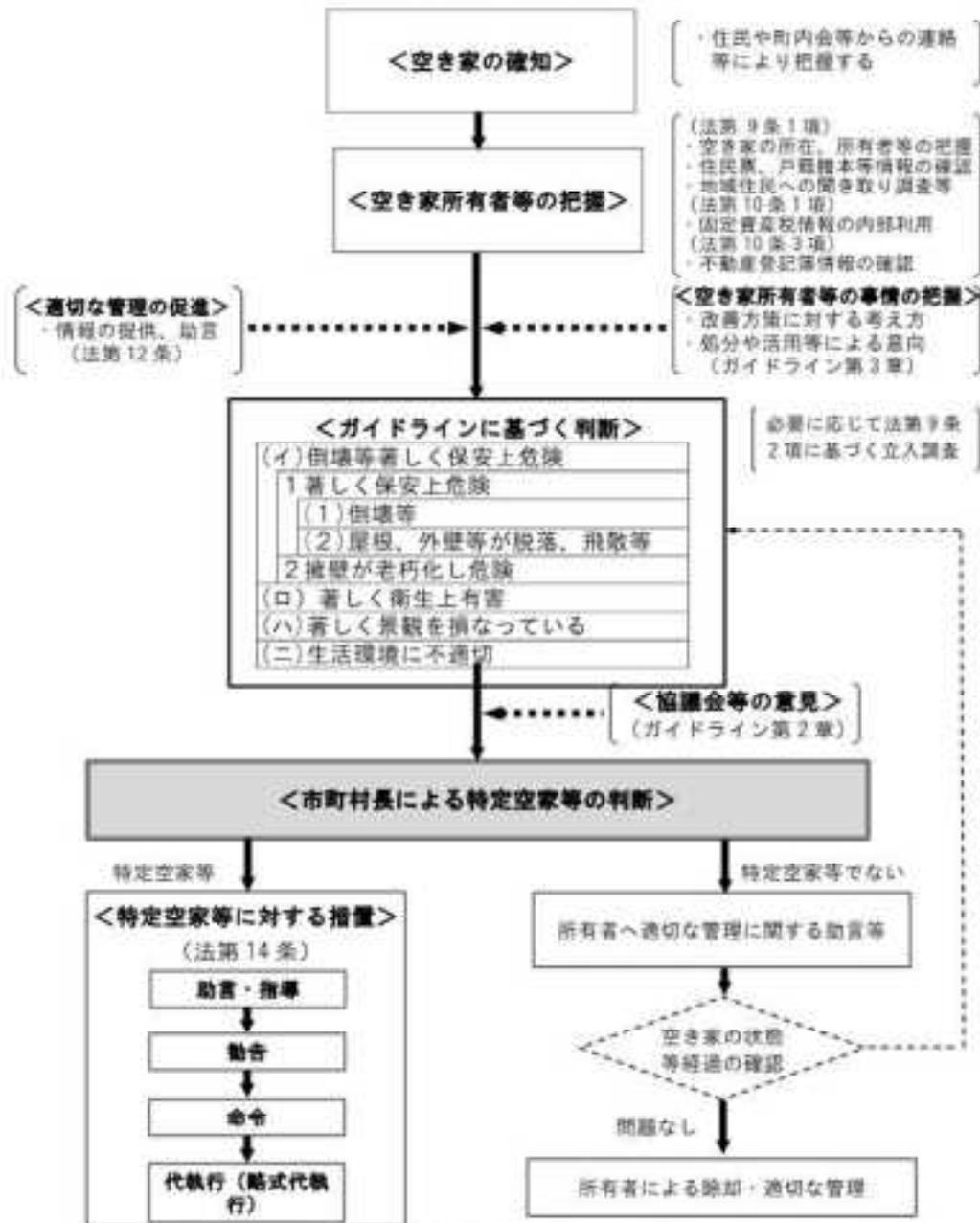
### 【本手引きの位置づけ】

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
◎参考文献一覧	… 13

＜ 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 建物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  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  (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  
使用標準  
該当する口  
欄にレ印



**1. 空家の立地状況 (該当する口欄にレ印を入れる)**

- 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 (該当する口欄にレ印)**

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	/	/	/	/	/

2-1 倒壊

2-2 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
- ・ 「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)	<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、陥凹、異状変状、基礎の 傾斜、移動など。 ・損傷長さ：上記①を所あたり損傷長さ 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 (65～85%) <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
	<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 (不均)・陥凹・陥没の全てが見られる ② 外周基礎に 0.3mm 以上のひび割れが著しく、土台と分離し、土台ま じ上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が 1ヶ所以上発生し 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 (不均)・陥凹・陥没の全て、傾斜・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	<input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 倒壊
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 (割れ) 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
	<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。	損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける	<input type="checkbox"/> 中破 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 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)	損傷率 (全体評 価)  損傷率算定 後、該当する □欄にシ印	$\text{損傷耐力壁長( )m} / \text{耐力壁長( )m} = ( )\%$ ・耐力壁の損傷：部材のずれ、変形、仕口の損傷、変形100超、構造用が ードのずれ、剥離、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
	※筋かいを 設けた壁、 構造用合板 等を釘打ち 壁とした壁  損傷度 (部分評 価)  状況確認後、 該当する□ 欄にシ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 耐力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狂、土台から秀れている <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  <input type="checkbox"/> 中破 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 倒壊
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 □欄にシ印	$\text{損傷壁面積( )m}^2 / \text{外壁面積( )m}^2 = ( )\%$ ・仕上材の損傷：仕上材の剥離、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：窓明高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が40%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□ 欄にシ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 壁面の40%において仕上材が脱落している ② ボーアの45%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  <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 倒壊
屋 根	損傷率 (全体評 価)  損傷率算定 後、該当する □欄にシ印	$\text{損傷屋根面積( )m}^2 / \text{屋根面積( )m}^2 = ( )\%$ ・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□ 欄にシ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋根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 小屋根の破損が著しく、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  <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 倒壊

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（該当する口欄に○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顕著な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	状況が著しい	専門家の判断が必要
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、飛散し、下地が見える			
	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、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	伏付け石線等が剥離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。臭気が発生がある				
	排水等の流出による臭気が発生がある				
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が発生がある				
	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、ドラム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**

定家等の立地	周辺の景観に影響を及ぼす位置にある	ある	ない
--------	-------------------	----	----

「ある」場合は下表へ

「ない」場合は次ページへ

(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	○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	○に判断		
	周辺の道路、隣地の敷地の上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)				

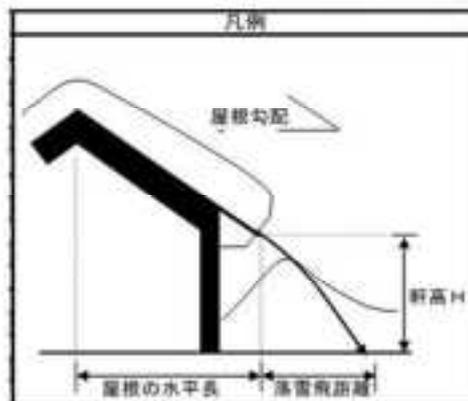
**※注記**

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層	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層	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層	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

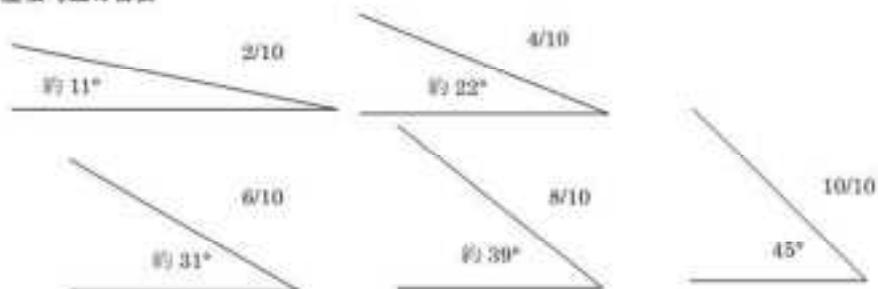
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪始り計画より抜粋)



■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層) : 3m
- ・モルタル壁の日地幅 : 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○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「○」数	各基準に該当する状態が <b>著しい</b> の「○」数	各基準に該当する専門家の判断が必要な「○」数	各基準に該当する経過観察が必要な「○」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				

