

第 2 次 士別市空家等対策計画(案)

令和 7(2025)年 ○月



士別市

(パブリックコメント版)

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	1
3 計画期間	2
4 計画の対象	2
(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	3
(1) 人口と世帯の状況	
(2) 空家の状況	
2 空家等の調査	5
3 空家等に関する課題	5
(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	6
(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	7
(1) 士別市空き家・空き地バンクの活用	
(2) 修繕等による空家等の活用	
3 危険な空家等への対応	7
(1) 危険な空家等への対応	
(2) 管理不全空家等への対応	
(3) 特定空家等への対応	
4 対策の実施体制	10
(1) 庁内の組織体制と役割	
(2) 関係機関等との連携	
資料	
士別市空家等対策協議会設置要綱	12
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 【概要】	13
市町村による特定空家の判断の手引き	14

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、人口減少や高齢化、住宅に対する社会的ニーズの変化など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、生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況を踏まえ、国は、平成27年5月に「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。以下「法」という。）」を施行し、全国の市町村において法に基づく空家等対策の取組が進めるなか、本市においても令和2年に本計画を策定し、各種対策を行ってきました。

令和5年12月に管理不全空家等に対する指導・勧告の仕組み等を目的とした法改正が施行されたことから、本計画を見直し、「第2次士別市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

用語の定義

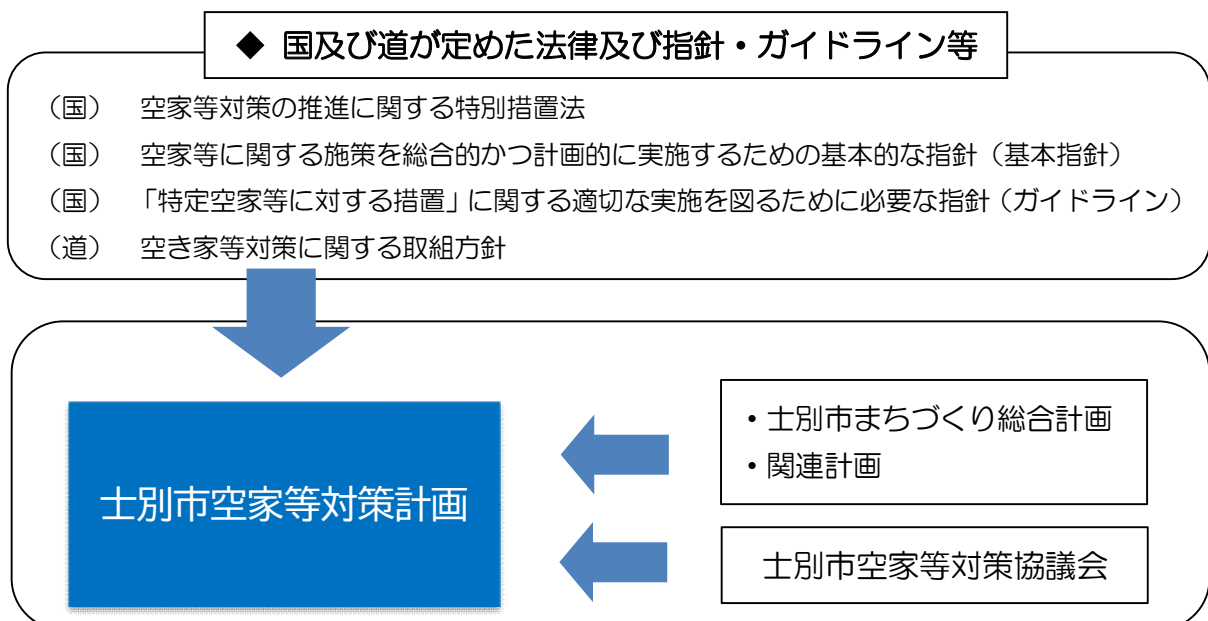
法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）※空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）

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（令和5年12月13日改正）

ガイドライン：管理不全空家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（令和5年12月13日改正）

2 計画の位置づけ

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、法第6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7年度から令和15年度までとします。

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、空き店舗についても、流通・利活用を促進するため、含むものとします。

【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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

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。

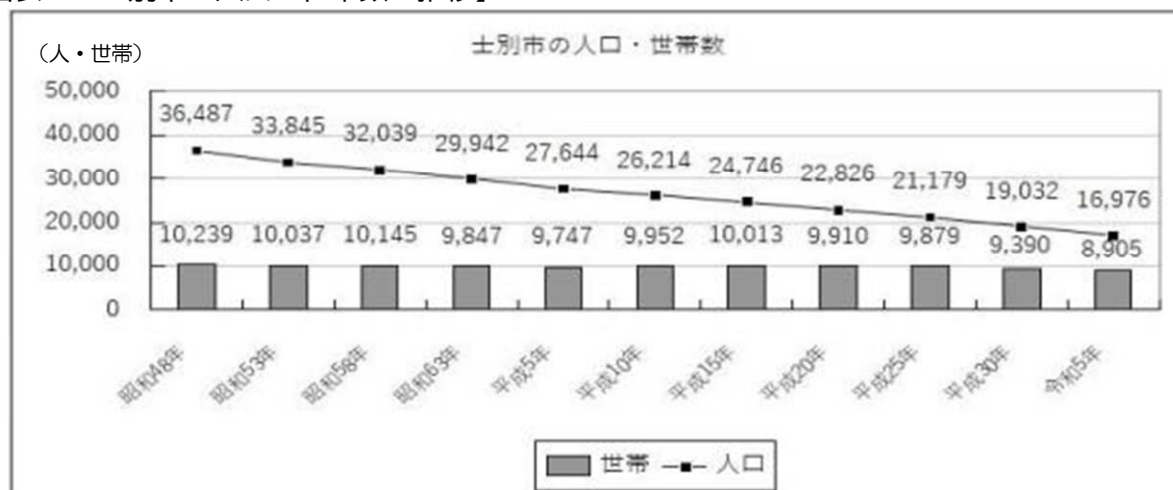
第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

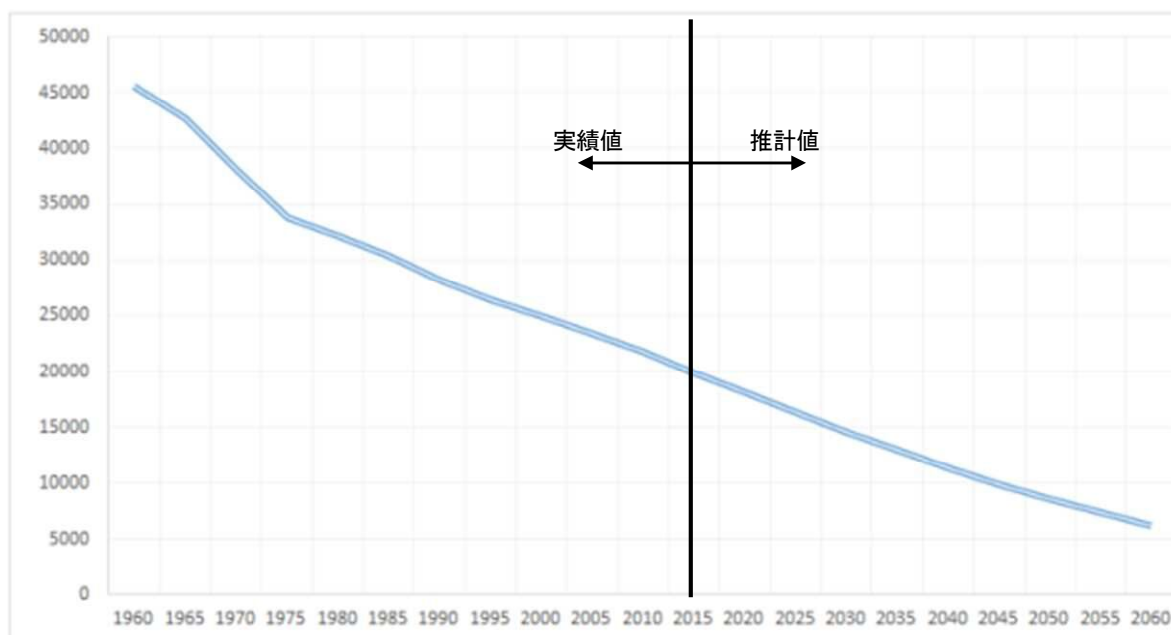
本市の人口は年々減少しており、世帯数は平成5年から平成15年までは増加したものの、その後は減少しています。第2期士別市まち・ひと・しごと創生総合戦略の社人研（国立社会保障・人口問題研究所）準拠による将来人口推計から見た本市の人口、世帯数は今後も減少すると推計されています。

【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25年から令和5年まで1.28%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年から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25年			平成30年			令和5年		
	空家戸数	空家率	H20対比	空家戸数	空家率	前対比	空家戸数	空家率	前対比
全 国	8,195,600	13.5	1.08	8,488,600	13.6	1.04	9,001,600	13.8	1.06
北海道	388,200	14.1	1.04	379,800	13.5	0.98	451,900	15.6	1.18
士別市	1,250	12.1	1.38	1,350	13.7	1.08	1,600	17.0	1.18

(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。

2 空家等の調査

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を行い、計画策定時の令和 2 年度には、令和元年度に自治会へのアンケート調査をもとに庁内検討委員による市街地の危険空き家調査により市内空き家等の実態把握を行ってきました。今後も、市民からの情報提供等を有効活用し、空き家等の所在やその状態の把握に努めます。

なお、空き家等の調査は、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 空き家等に関する課題

(1) 空き家等対策の必要性

空き家の適切な管理は、法第 5 条において「所有者等の責務」と定められています。また、民法では「空き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」とされているため、所有者等の責任において管理されなければなりません。

しかし、高齢化や少子化、核家族化の進行などにより、さらなる空き家等の増加が予想されます。

積雪寒冷地である本市では、冬期の積雪による家屋の劣化が進みやすいことから、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根からの落氷雪によるトラブルも発生していることから、総合的な空き家等対策を推進する必要があります。

(2) 空き家等対策に向けた課題

空き家等に関する課題は、主に空き家等が長期間管理されない状態で発生します。本市において対策を実施するなかで発生した事例は、主に以下の要因に分類されます。

- ① 所有者が管理できない → 資力がない、遠方に居住している、高齢により施設入所、など
- ② 所有者が特定できない → 相続人多数で管理者がまとまらない、所有者と連絡がつかない、など
- ③ 所有者がいない → 所在が不明（失踪、未登記など）、相続人がすべて相続放棄、など

以上のように空き家の対策に向けた課題は多岐にわたります。

第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、解決のためには、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
- 危険な空家等への対応（特定空家・管理不全空家等を含む）

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、所有者等に空家等の適切な管理を促すため、全庁で使用する窓あき封筒に空き家バンクの広告を行っているほか、死亡手続きの際、遺族に対し空き家バンクや相続手続きに関するチラシを配付する等、所有者の意識醸成を図ってきました。今後も、終活ガイドブックの配布やホームページ、広報紙、SNSなどを活用し広く周知し、所有者が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、所有者や市民などから相談があった場合は、内容に応じて関係課が連携して対応しています。今後も、関係団体等と連携を行い、充実した相談体制の整備を行います。

(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。

近年の物価高騰により、除却にかかる費用も上昇していることから、解体費用に対する補助金も必要と考えますが、特定空家に認定された物件に限定するなどの方策は、流通可能な空家等が故意に放置される可能性があること、また、そもそも所有者に資力がなく放置された空家や、所有者不明空家等に対しては効果が限定的なことから、慎重な検討が必要です。

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、引き続き、空き家・空き地バンクを活用した流通促進に取り組みます。

(1) 士別市空き家・空き地バンクの活用

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、空家利用希望者に対して「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空家等の流通・利活用を促します。そのためには、「空き家・空き地バンク」の活性化が必要なることから、SNS 等や不動産事業者等との連携を視野に、広い情報発信を検討します。

※令和元年より「まちづくり士別株式会社」に業務委託を行い運営しています。

【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、所有者に対して最適な修繕方法等を提案することで、空家等の利活用を進めます。

3 危険な空家等への対応

空家等は、適切な管理が行われず、そのまま放置すると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) 危険な空家等への初期対応

本計画策定以降、市民からの情報提供や所有者調査・現地調査等によって、危険な空き家を把握してきました。引き続き、危険度の高い空き家に対し、法第12条に基づいた文書等による指導を継続し、適切な管理を所有者に促していきます。

なお、危険な空き家の状況に応じて、他法令（民法、建築基準法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等）による措置も重ねて行います。

(2) 管理不全空き家等への対応（法第13条）

法第13条第1項では、市町村長は空き家等がそのまま放置すれば特定空き等に該当するおそれのある状態にあるときは「管理不全空き家等」として、管理指針[※]に即し、必要な措置をとるよう所有者等に指導できるとしています。

(1)の危険な空き家等が、そのまま放置され特定空き等に該当するおそれがある場合は、所有者自らの意思による改善を促すため「管理不全空き家等」として同条に基づく「指導」等を行います。なお、当該管理不全空き家等の状態が引き続き改善されず、特定空き等に該当するおそれが大きい場合は、同条第2項に基づく具体的な措置を「勧告」します。勧告が行われた空き家が地方税法に基づく住宅用地特例の適用を受けている場合、住宅用地特例の対象から除外されます。

[※]管理指針：基本指針「三 所有者等による空き家等の適切な管理について指針となるべき事項」を示す

(3) 特定空き家等への対応（法第22条）

(2)の管理不全空き家の勧告後も適切な措置が行われない場合や、空き家がすでに特定空き家に該当すると推測される場合は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、法第2条第2項に規定する「特定空き家等」に認定し、法に基づく措置を講じます。

① 特定空き家等の認定

特定空き家等の認定基準は、国のガイドラインでは、「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、特定空き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き等認定基準として、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検討し、空き等対策庁内検討委員会による協議の後、空き等対策協議会の判断を経た空き家を特定空き等として市長が認定します。

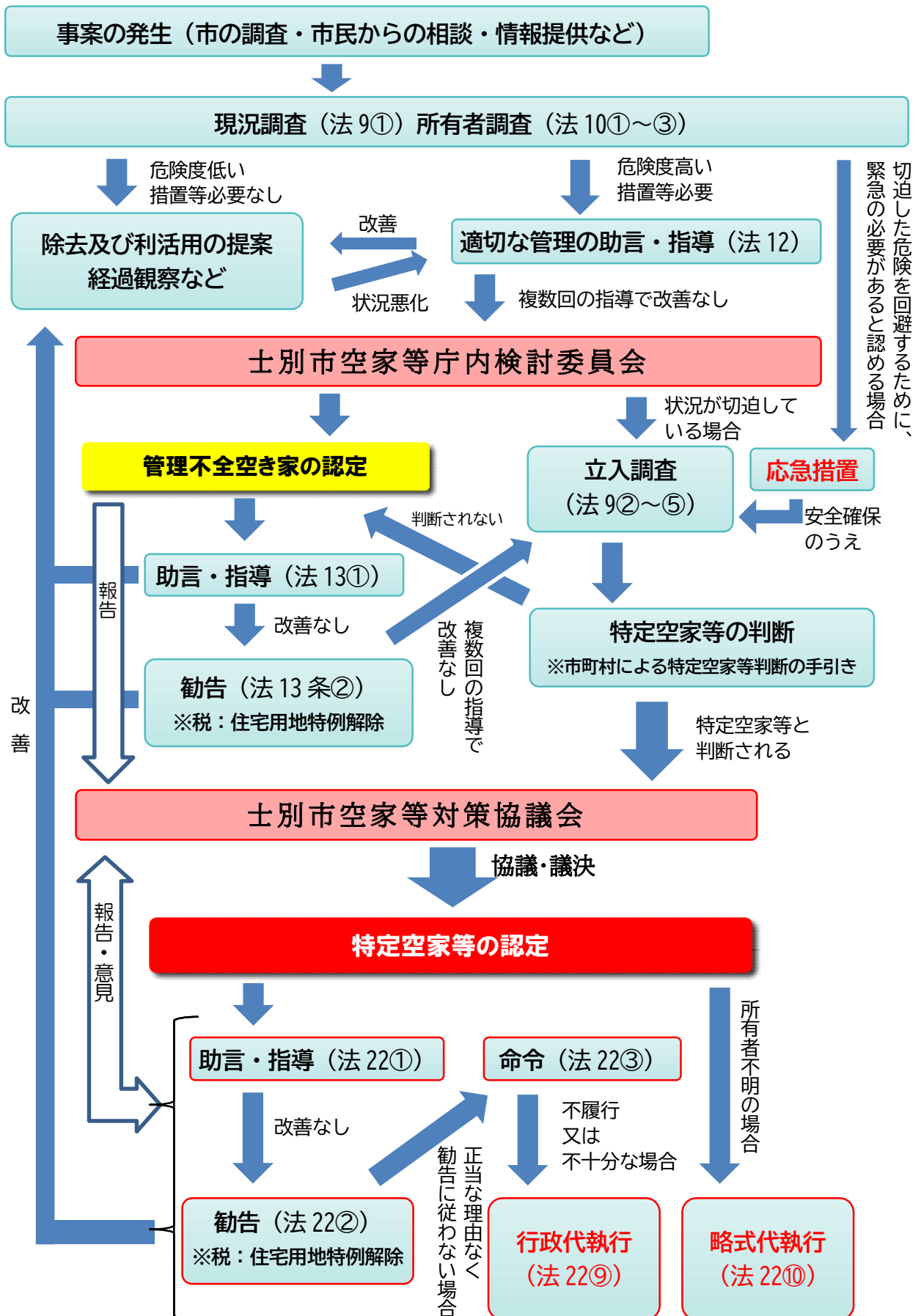
[※]参考基準：「市町村による特定空き家の判断の手引き」を示す

② 特定空き家等の措置

認定された特定空き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。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、「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、特定空き等の状況に応じ、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、空き等対策庁内検討委員会や空き等対策協議会の意見を踏まえて判断します。

【図表6 危険な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、「士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	・ 空家等に起因する災害発生時の体制 ・ 防災に関すること
税務課	・ 固定資産税台帳に基づく空家等所有者に関する情報管理 ・ 特定空家等・管理不全空家等の税法上の取り扱いに関すること ・ 固定資産税納付書発送時の情報発信に関すること
くらし安全課	・ 衛生上有害となる状態の空家等に対する対応 ・ 自治会との連絡調整に関すること
地域福祉課	・ 高齢者等に対する啓発、情報提供に関すること
建築課	・ 空家等対策計画に関すること ・ 空き家空き地バンク（空き家の活用）に関すること
都市環境課	・ 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 ・ 道路等に面する空家等の応急措置に関すること
士別消防署予防課	・ 空家等に起因する災害発生時の体制 ・ 空家等の応急措置に関すること
企画課	・ 移住定住促進施策に関すること ・ 空き家空き地バンク（空き家の活用）に関すること
全課共通	・ 空家等対策の情報収集、市民啓発・周知に関すること

連携する担当課

商工労働観光課	・ 空き店舗に関すること
農業振興課	・ 農村地区での空家等解体補助制度に関すること

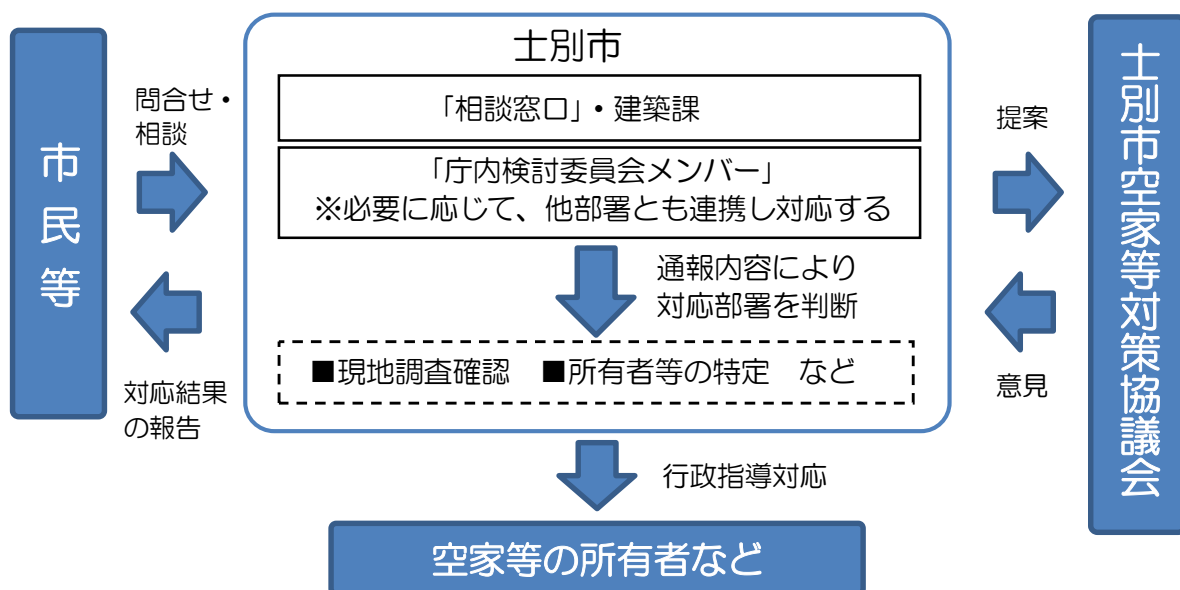
(2) 関係機関等との連携

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、引き続き「士別市空家等対策協議会」を設置します。

協議会メンバーは以下の団体に対し委員の参加を依頼します。なお、士別警察署からはオブザーバーとしての参加を依頼します。

団体名(順不同)：士別市自治会連合会、士別商工会議所、朝日商工会、協同組合 士別建設協会、一般社団法人 北海道建築士会士別支部、社会福祉法人 士別市社会福祉協議会、弁護士法人 木村雅一・法律特許事務所、北海道宅地建物取引業協会 旭川支部名寄・士別分区会、北海道銀行、士別警察署

【図表8 空家等対策の連携体制】



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

3 協議会には、必要に応じてオブザーバーを置くことができる。

(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、建設環境部建築課において行う。

(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。

附 則(令和3年4月1日訓令第30号)

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則(令和5年3月31日訓令第23号)

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和6年4月1日訓令第16号)

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③**財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

市町村による特定空家の判断の手引き

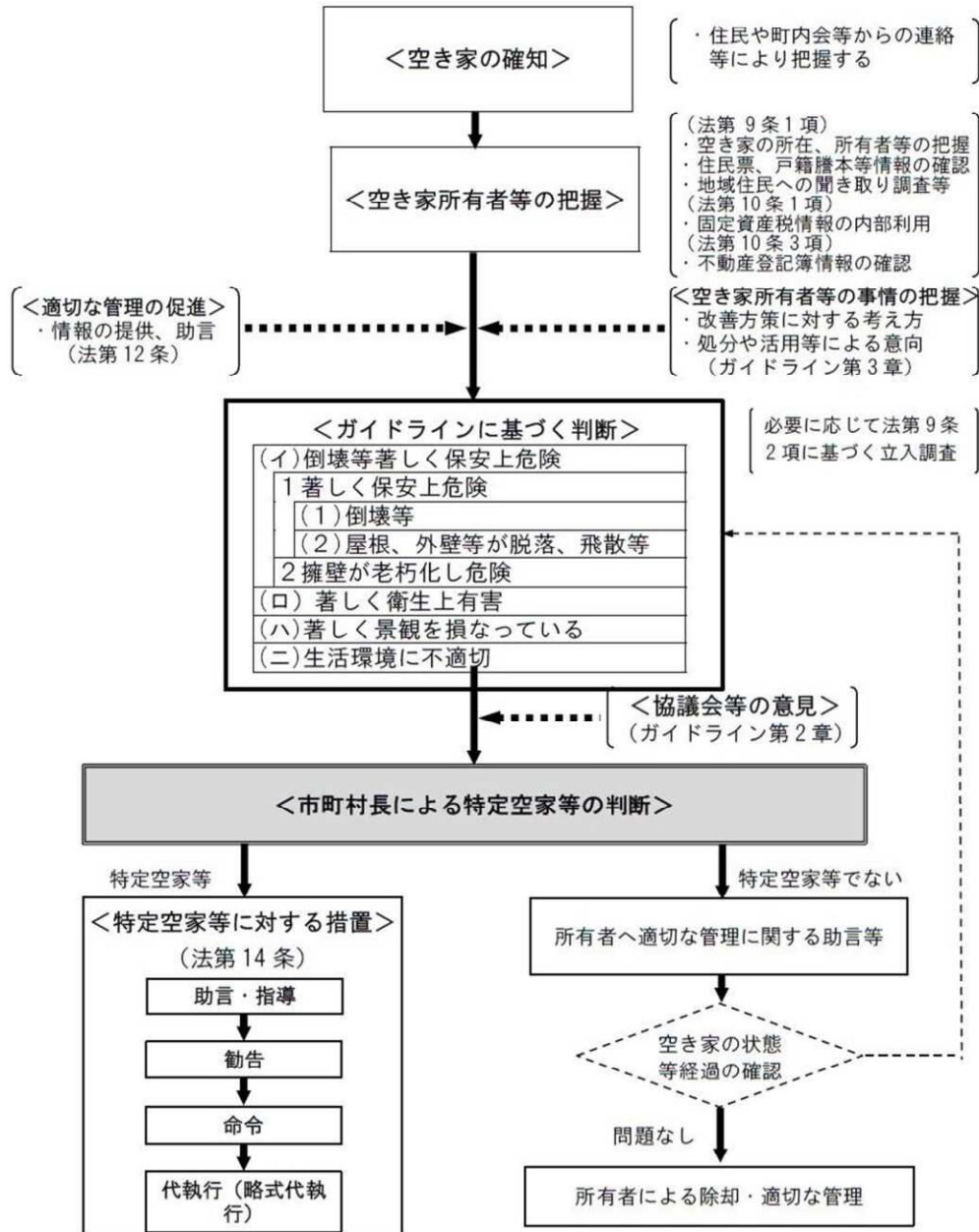
【本手引きの位置づけ】

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 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）

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 □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 ヲ所あたり損傷長さ 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 (65～85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ 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	☐ 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 ヲ所生じている ☐ 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 ☐ 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 □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 (30～64%) ☐ 大破 (65～85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ 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	☐ 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 ☐ 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 ☐ 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

18

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。 ☐ 中破 (30~64%) ☐ 大破 (65~85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ 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	☐ 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 ☐ 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 ☐ 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
			2-3 耐力壁 ☐ 中破 ☐ 大破 ☐ 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 ☐ 大破 (65~85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ 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	☐ 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 ☐ 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての仕上材が脱落している 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
			2-3 仕上材 ☐ 大破 ☐ 倒壊
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 ☐ 大破 (65~85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ 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	☐ 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 ☐ 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
			3-3 屋根 大破 ☐ 大破 ☐ 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	☐	【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
		☐	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		☐	【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	☐	【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
		☐	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		☐	【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	☐	【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 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	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

空家等の立地	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		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）				

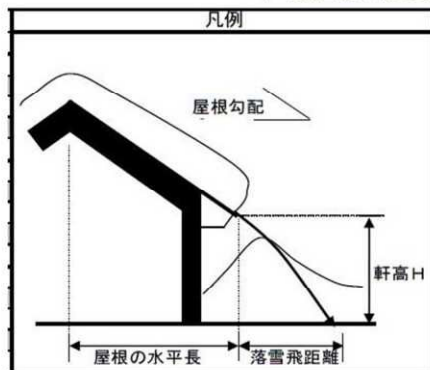
※注記

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

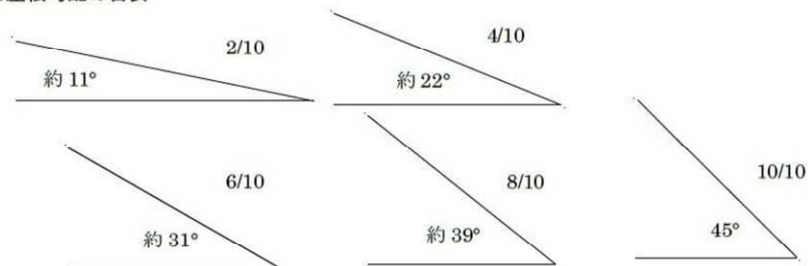
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■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○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「○」数	各基準に該当する状態が <u>著しい</u> 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				

