

令和元年度 第1回湧別町空き家等対策協議会議案

日 時 令和元年6月6日（木）
午後1時30分～
場 所 上湧別コミュニティセンター
1階会議室

1. 開 会

2. 会長挨拶

3. 協議事項

（1）特定空き家等の判断基準の作成について【別添資料】

（2）令和元年度のスケジュール（予定）について

- ①空き家等の除却補助制度の検討
- ②先進地視察研修
- ③特定空き家等の認定【随時】

4. その他

◎次回の会議日程について

日時 令和 年 月 日 () 時 分～

場所 上湧別コミュニティセンター 2階大会議室

議題 空き家等の除却補助制度の検討について

5. 閉 会

空家等対策協議会の構成

■空家等対策協議会委員

1. 適用条例 湧別町空家等対策協議会条例
2. 選任方法 町長の委嘱
3. 在職期間 平成30年11月20日～令和3年9月30日

区分	資格・役職	氏名	住所(自宅)	推薦団体
町長【会長】		石田 昭廣		
学識経験者【副会長】	建築士	長谷川隆敏	芭露	湧別建設業協会
地域住民	北町自治会長	横幕 廣志	中湧別北町	湧別町自治会連合会
〃	緑町自治会長	伊藤 章	緑町	〃
学識経験者	司法書士	辻 香澄	遠軽町岩見通北	釧路司法書士会
〃	宅地建物取引士	牧野 秀昭	上湧別屯田市街地	北海道宅地建物取引業協会北見支部
〃	土地家屋調査士	畠山 恭雄	紋別市落石町	釧路土地家屋調査士会
〃	社会福祉士	石川 克己	錦町	湧別町社会福祉協議会
公募		鈴木 留美	上湧別屯田市街地	
〃		毛利 強	中湧別北町	

■事務局 企画財政課未来づくりグループ ☎ 01586-2-5862

職名	氏名	職名	氏名
課長	佐藤 敏正	主任	島田 貴章
主幹	斎藤 健悟	主事	榎本 功
主査	大西 久践		

□本日の出席職員

職名	氏名	職名	氏名
建設課長	岩佐 範行	福祉課長	安藤 克己
住民税務課長	前川 孝一	総務課長	濱本 修司
水道課長	黒岩 仁	建設課建築担当主査	宇佐美大我

湧別町特定空き家等の判断基準(案)

令和元年6月
湧別町

1 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)第6条第1項に基づき、町では空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため平成31年3月に「湧別町空き家等対策計画」を策定しました。

本基準は、適切な管理がなされず放置され続けたことにより老朽化が進行し、周辺へ悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれがある空き家等を「特定空き家等」であるか判断を行うために定めるものです。

なお、特定空き家等の認定や措置については、湧別町空き家等対策協議会の意見を聴いた上で町長が決定します。

2 基本的な考え方

空き家等の管理の責務について、空家特措法第3条で所有者又は管理者(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ます。

町では、適切な管理がなされていない空き家等について、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きます。

しかし、改善が図られず、本基準により「特定空き家等」と判断される場合は、空家特措法第14条に基づき助言又は指導・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ます。

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、慎重に事務を進めることとします。

3 特定空き家等の判断基準

特定空き家等の判断は、次の(1)及び(2)の事項を勘案し、(3)のいずれかに該当するかどうかを判断し、総合的に行います。

(1)周辺の住宅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

悪影響の範囲内に住宅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の判断を行います。

(2)倒壊による悪影響の切迫性

倒壊によりもたらされる危険等について切迫性が高いか否かの判断を行います。

(3)北海道のガイドラインで示されているいづれかの状態

イ 建築物又は擁壁等が保安上危険となるおそれのある状態

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

4 判断の手法

判断に関する基準の各項目に該当するかどうかの判断は、次ページからの「特定空き家等判断基準チェックシート」により調査を行い判断します。

また、(3)で示したいずれかの状態であるかどうかは、次の内容について総合的に判断します。

イ 建築物又は擁壁等が保安上危険となるおそれのある状態

建築部材(屋根・外壁など)の脱落、飛散等するおそれについて、強風や地震、周囲に住居や道路があるかなど、危険性について総合的に判断を行います。また、空き家だけではなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行います。

□ 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

空き家の破損による瓦礫や物置の倒壊、吹付けアスベストの露出、浄化槽や便槽の破損による衛生上の問題、ごみ等の放置や堆積、不法投棄など著しく衛生上有害となるおそれがないか総合的に判断を行います。

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

観光施設や主要な道路沿い等では、空き家が景観に悪影響を及ぼす場合もあることから、立地状況における周囲との適合や周囲との不調和な状態であるか否かなど総合的に判断を行います。

二 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

空き家の敷地内の樹木の状態、空き家からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないか総合的に判断を行います。

5 総合的判断の集計及びフロー

チェックした該当項目を集計し、判断結果によるフローに従い必要な措置を講じます。

湧別町
【特定空き家等判断基準チェックシート】

整理番号		調査年月日	年　月　日
調査者			

1. 建物の概要

(1)所在地	湧別町		
(2)用途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗兼住宅 <input type="checkbox"/> その他()		
(3)構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明		
(4)階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> その他()		
(5)建築面積	m ² (不明な場合は概算面積)		
(6)建築年	年(判明した場合のみ)		
(7)空き家年数	年(判明した場合のみ)		
(8)付属建物	<input type="checkbox"/> 物置(棟) <input type="checkbox"/> 車庫(棟) <input type="checkbox"/> その他()		

2. 空き家の周辺の状況

- ①住宅が密集している地域にある
- ②住宅が密集していないが隣地に住宅や道路があり、空き家との距離も近い
- ③隣地に住宅がなく周囲にまばらに住宅がある程度

3. 倒壊の状況

- ①建物全部又は一部が倒壊している
- ②建物全体に傾きが見られ、外観からの目視で倒壊の危険があると判断できる
- ③外観からの目視では倒壊の危険性はない

※ 「2. 空き家の周辺の状況」で①または②に該当し、かつ、「3. 倒壊の状況」で ①または②に該当する空き家 ⇒ <u>倒壊等による危険性が「高」と判定</u>	判定欄

【イ 建築物又は擁壁等が保安上危険となるおそれのある状態】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判 断	
		左記に該当する状態にある	経過観察が必要 状態が著しい
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		
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		
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		
敷地内の土地・擁壁	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		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)			

【口 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】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		左記に該当する状態にある	経過観察が必要 状態が著しい
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		
	浄化槽等の破損による汚物の流出、臭気の発生		
	排水等の流出による臭気の発生		
ごみ等の放置	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		
	ねずみ、はえ等の害虫による問題がある		
水質・土壤の汚染	水質汚染、土壤汚染につな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		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)			

【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】

【空き家等の立地】周辺の景観に影響を及ぼす位置にある

ある

ない

→ 「ない」場合は下表チェックは不要とし、次ページへ

「ある」場合は下表チェックへ

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		左記に該当する状態にある	経過観察が必要
周囲の景観との調和	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたりし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生い茂っている		
	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		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)			

【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】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		左記に該当する状態にある	経過観察が必要 状態が著しい
立木等の問題	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		
不適切な管理	空き家からの落雪により歩行者等へ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		
防犯・防火上の問題	外部から不特定多数のもの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		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)			

※注記

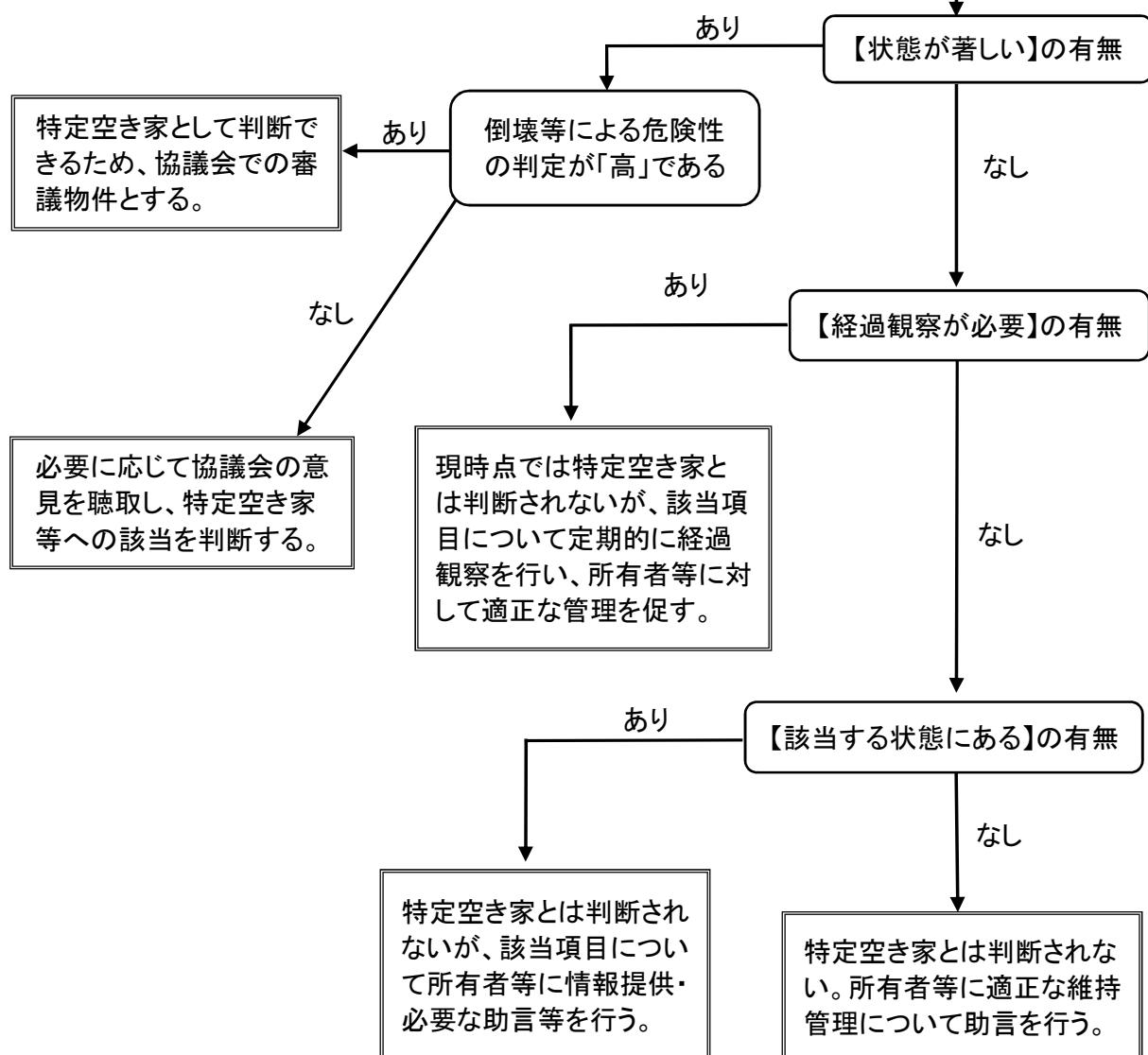
落雪に関する項目については、雪の無い状況では判断が困難な場合、雪のある時期に再度調査し判断することとする。

■特定空き家等の総合的判断

項目1～4についての判断結果として、「○」の数を下記の表に記入。

該当項目	判断結果		
	「該当する状態にある」の○の数	「経過観察が必要」の○の数	「状態が著しい」の○の数
イ. 住宅本体に関わること			
ロ. 衛生上に関わること			
ハ. 景観上に関わること			
ニ. 周辺の生活環境に関わること			

《判断結果によるフロー》



市町村による特定空家の判断の手引き

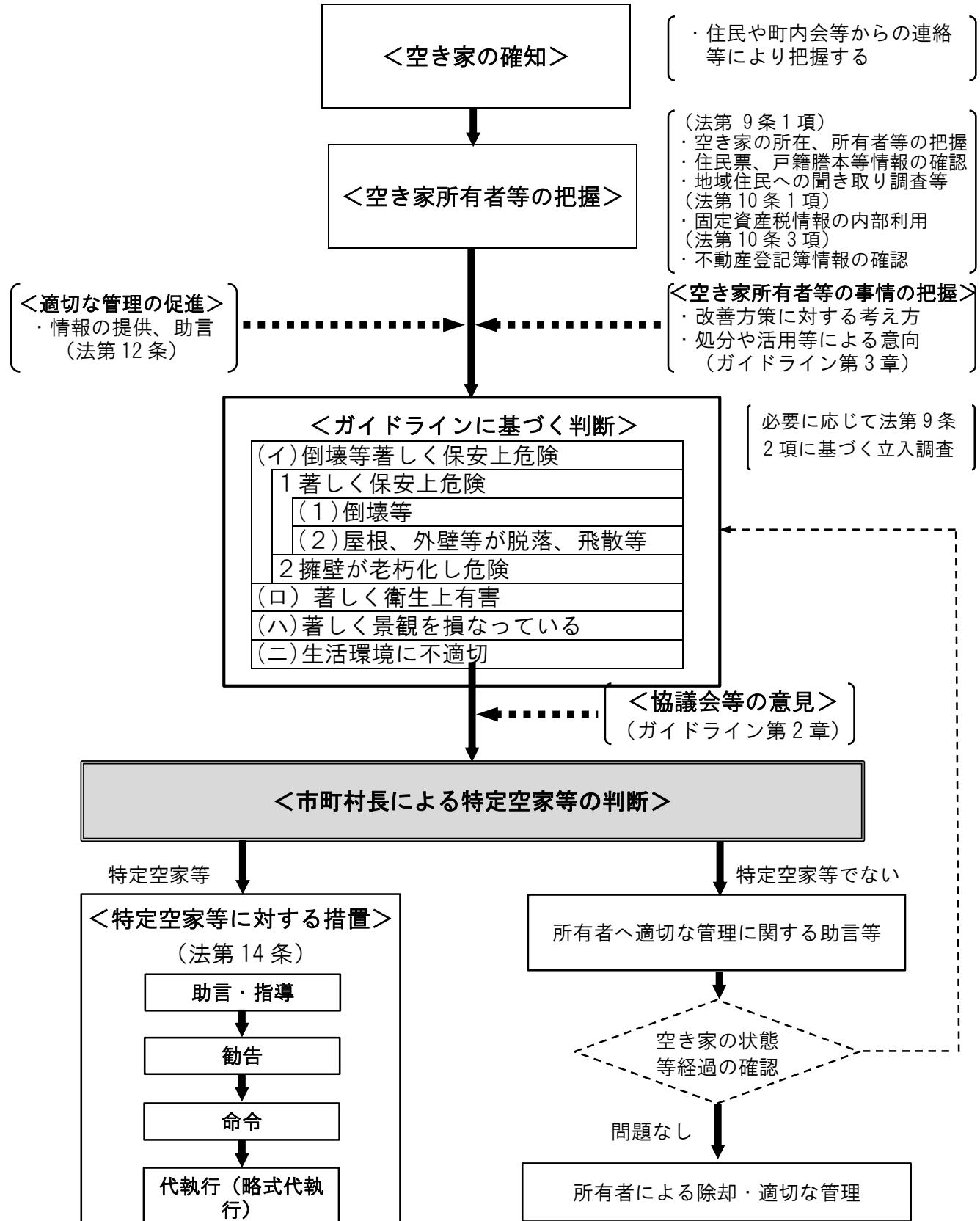
【本手引きの位置づけ】

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。	… 3
(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
(二) 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□
欄にレ印



1. 空家の立地状況（該当する□欄にレ印を入れる）

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

①住居等がまとまって存在する区域

②道路・隣地との距離が短い

③多雪区域

2-1 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
- 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 础 (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	<p>損傷基礎長 () m・個／外周基礎長 () m・個 = () %</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p><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</p>	大破 倒壊
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する□ 欄にレ印	<p><input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p><input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p><input type="checkbox"/> いずれにも該当しない</p>	
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	<p>損傷柱 () 本／1 階柱本数 () 本 = () %</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p><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</p>	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	<p><input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p><input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p><input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている 	

2-3基礎

大破



倒壊



2-3 軸組

中破



大破



倒壊



部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定ランク
耐力壁 (1階) ※筋かいを設けた壁、構造用合板等を釘打ち等した壁	損傷率 (全体評価)	損傷耐力壁長()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
	損傷率算定後、該当する□欄にレ印	<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	大破
	損傷度 (部分評価)	<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 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	倒壊
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 壁面の 65%において仕上材が脱落している ② ボードの 65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している ③ 建具、サッシが変形し枠ごとはずれ、破損している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての仕上げ材が脱落している ② 全ての建具、サッシが変形破損している	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける
屋根	損傷率 (全体評価)	損傷屋根面積()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
	損傷率算定後、該当する□欄にレ印	<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	倒壊
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋組の一部に破損が見られる ② 屋根材がほぼ全面的にずれ、破損もしくは落下している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ① 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける

損傷率・損傷度によるランク

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

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

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	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。

(口) 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	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、土壤汚染	水質汚染、土壤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	「ない」場合は次ページへ	
項目	状 態	判 断		専門家の判断が必要	経過観察が必要
		左記の状態にある	状態が著しい		
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	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)				

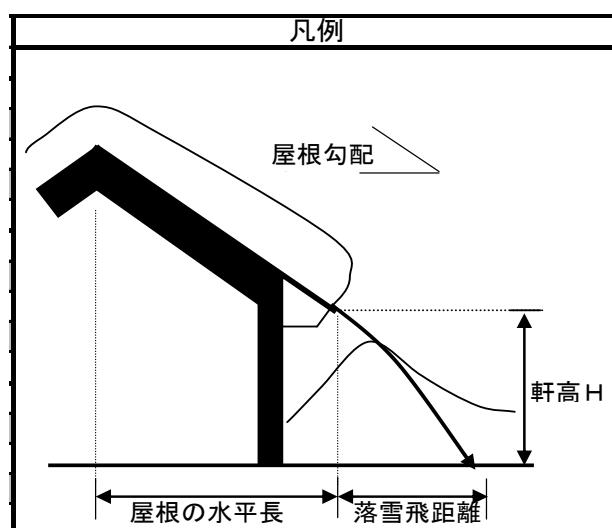
※注記

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

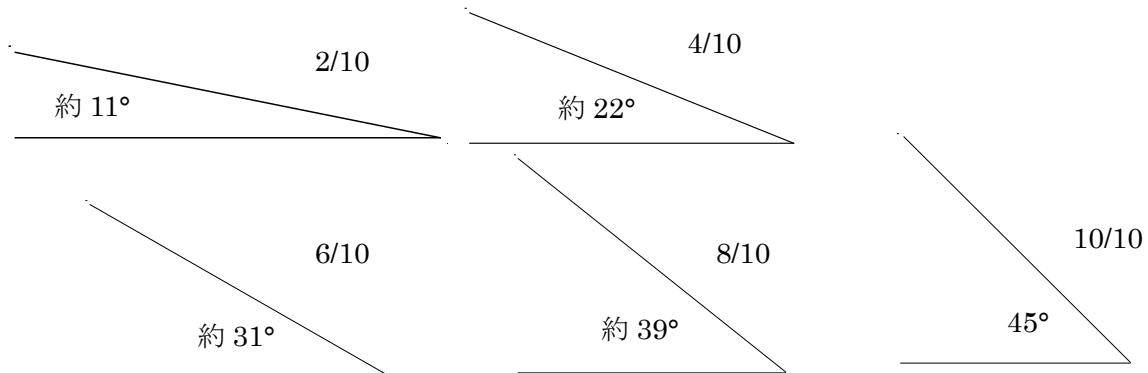
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■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

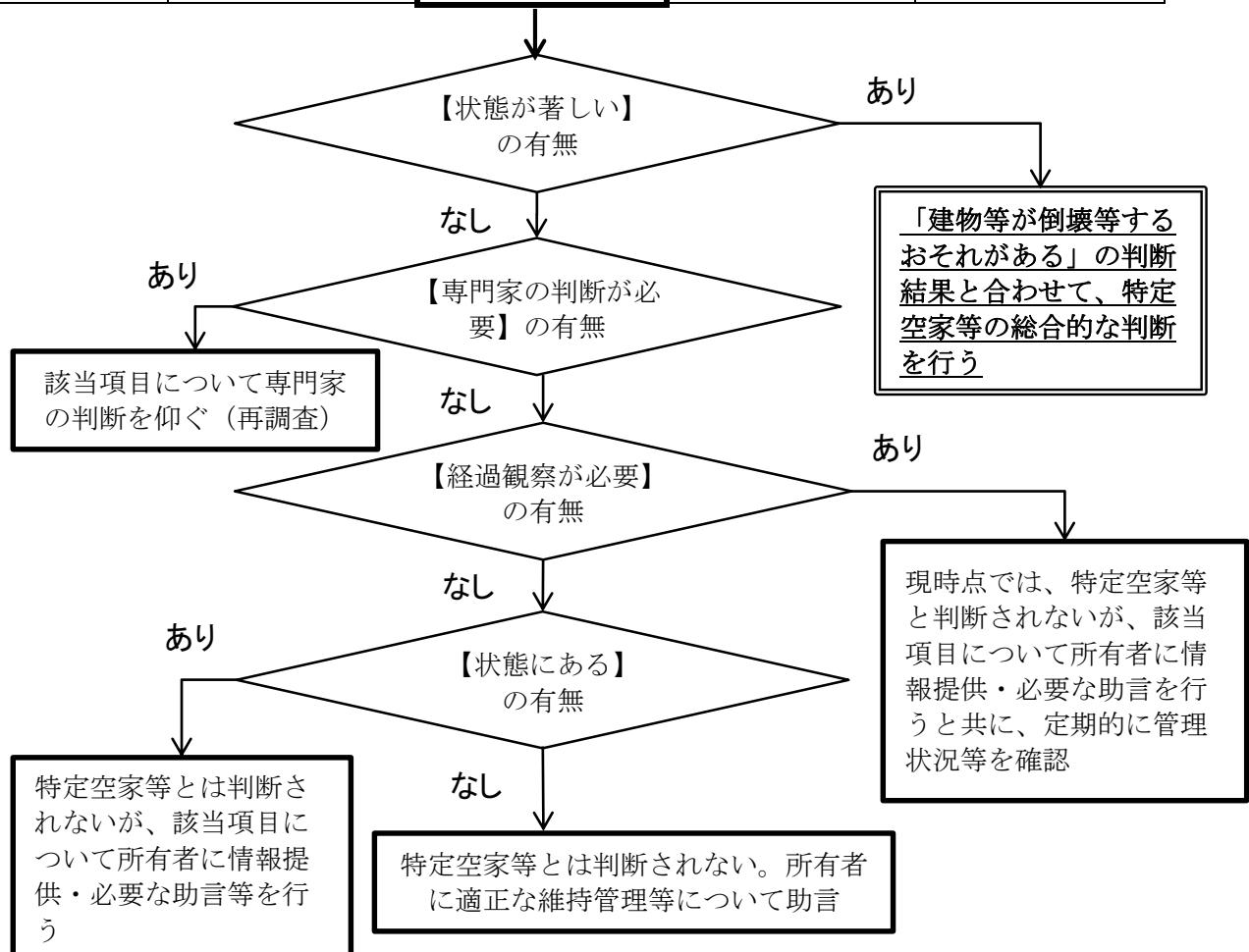
■屋根勾配の目安



■ 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 の「○」数	各基準に該当する 状態が著しい の「○」数	各基準に該当す る専門家の判断 が必要の「○」 数	各基準に該当す る経過観察が必 要の「○」数
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				



市町村が総合的に判断する項目(国ガイドライン)の参考文献一覧

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に係る項目

大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準	参考基準、関連法規
第1章 1. (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。	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	<p>屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>屋根が変形している。 屋根ふき材が剥落している。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。</p> <p>外壁等</p> <p>壁体を貫通する穴が生じている。 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 看板の仕上材料が剥落している。 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 屋外階段、バルコニーが傾斜している。</p> <p>門又は堀</p> <p>門、堀にひび割れ、破損が生じている。 門、堀が傾斜している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「被災建築物応急危険度判定マニュアル」、日本建築防災協会、1998.1 ○参照ページ：p5～6、p29～33 ■ 「特殊建築物等定期調査業務基準」(2008年改訂版)、日本建築防災協会、2008.5 ○参照ページ：p94～120 p131～134、p275～280
	2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁	<p>擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</p> <p>水抜き穴の詰まりが生じている。</p> <p>ひび割れが発生している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」、国土交通省都市・地域整備局 都市計画課 ○参照 URL： http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/#01_1 ■ 「被災宅地の調査・危険度判定マニュアル」、被災宅地危険度判定連絡協議会、2009.8 ○参照ページ：p1～29

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に係る項目

大項目	中項目	調査項目・判断基準		備考・参考基準
第1章 1.(口) 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	1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。	建築物・設備	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	■「建築基準法」 ○参照条項：第28条、第86条
			浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「浄化槽法」 ○参照条項：第8~12条
			排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1~30条 ■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号： (臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法)
	2. ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「北海道公害防止条例」 ○参照条項：第40~49条
			ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「浄化槽法」 ○参照条項：8~12条 ■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1~30条 ■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号 (臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法)
			ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
			■「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」 ○参照条項：第6条	

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に係る判断項目

大項目	中項目	調査項目・判断基準	備考・参考基準
第1章 1.(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	1. 適切な管理が行わ れていない結果、既存 の景観に関するルー ルに著しく適合しな い状態となっている。	<p>景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</p> <p>景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。</p> <p>地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。</p>	<p>■ 「景観法」 ○参照条項：第 62～64 条等</p> <p>■ 「北海道景観条例」</p>
	1. その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	<p>屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</p> <p>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。</p> <p>立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>	<p>■ 「景観法」 ○参照条項：第 62～64 条等</p> <p>■ 「北海道景観条例」</p>

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係る判断項目

大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準	備考・参考基準
第1章 1.(二) 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	(1) 立木が原因で、 以下の状態にある。	立木	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	■「民法」 ○参照条項：第233条、717条 ■「道路法」 ○参照条項：第44条
			動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「騒音に係る環境基準」 ○参照省令：環境庁告示64号（騒音に係る環境基準について）
	(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	建物 敷地	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1～30条 ■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法）
			敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」 ○参照条項：4条
			多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	■「建築物におけるねずみ・昆虫等防除技術基準、日本ペストコントロール協会、全国ビルメンテナンス協会、2008.9
			住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	■「I PMに基づくねずみ・衛生管理の進め方」、日本ペストコントロール協会、全国ビルメンテナンス協会、2008
			シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	■「住環境の害虫獣対策」、日本環境衛生センター、2007.10
	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	建物	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	■「北海道犯罪者のない安全で安心な地域づくり条例」
			屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	■「北海道建築物施行条例」 ○参照条項：第13条（氷雪の落下による危害の防止）
		敷地	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	■「被災宅地の調査・危険度判定マニュアル」、被災宅地危険度判定連絡協議会、2009.8 ○参照ページ：p8 ■「建設廃棄物処理指針」、環境省 ■「土壤汚染対策法」 ○参照条項：第2条、第5条