

# 羽幌町管理不全空家等及び 特定空家等の判断基準

令和8年3月

羽 幌 町



## 1 趣旨

羽幌町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（以下「本基準」という。）は、空家等が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2条第2項に規定する特定空家等及び第13条第1項に規定する管理不全空家等か否かを判断するため、「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（ガイドライン）」の内容を踏まえ、羽幌町としての判断の基準を定めるものです。

※一般住宅と比べ構造が異なるような大規模建築物等の場合は、本基準によらず北海道が定める「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考とするなど個別に判断することを検討します。

## 2 基本的な考え方

空家等の管理については、法第5条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。そのため町では、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法第12条の規定に基づき情報の提供や助言等を行い自主的な改善を促していきます。

しかし、再三の情報提供・助言にもかかわらず所有者等による改善が図られず、空家等の状態や周辺状況等から対応の必要性が高いと判断した特定空家等候補については、本基準による判断の対象とします。

本基準に基づき調査した結果、周辺の生活環境への悪影響が著しいと認められるものについては特定空家等に、又は特定空家等となる前段階の状態にあると認められるものについては、特定空家等となることを未然に防止するため管理不全空家等に認定します。

管理不全空家等又は特定空家等と認定された空家等については、それぞれ法第13条又は第22条の規定に基づく措置を行っていきます。

なお、これらの法の規定に基づく措置には、所有者等にとって不利益となる行為も含まれることから、慎重に事務手続を進めることとします。

## 3 管理不全空家等・特定空家等の判断基準及び手法

周辺に住宅や道路のないような地区においては、空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当しても、周辺に影響を及ぼさない又は影響を及ぼすことが想定されにくい場合があります。こうした空家等は、対応を行う優先度が相対的に低いことから、まずは〔調査1〕で空家等の立地状況を調査・検討します。また、対応の緊急度や措置の必要性を確認するため、倒壊の状況・倒壊の危険性についても調査・検討します。

その結果、周辺に影響を及ぼす可能性があるかと判断された空家等については、〔調査2〕により空家等の物的状態がいずれかの状態にあるか否かを判断し、当該空家等が管理不全空家等又は特定空家等か否かを総合的に判断します。

[調査1] 空家等の立地状況（周辺への悪影響）、倒壊の状況・倒壊の危険性

調査事項	
<p>対象空家等の周辺に住宅・建築物、道路が存在し、対象空家等が倒壊又は部材が落下した場合等に、周辺の住宅・建築物や通行人等に対し保安上危険となるおそれがあるか否か、また、対応の緊急度や措置の必要性を確認するため、対象空家等の倒壊の状況・倒壊の危険性の判断を行います。</p> <p>[考慮する事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺建物の密集状況、道路との距離（危険が及ぶ範囲に住宅・建築物、通行人等が存在するか）</li> <li>・周辺道路の特性や利用状況（通学路である、通行量が多い等）</li> <li>・周辺の敷地の用途（学校、不特定多数が利用する施設、農地<sup>※</sup>等）</li> </ul> <p>※対象空家等の周辺に農地がある場合は、建築部材の飛散などにより、作業員への人的被害や機械等の物的被害を及ぼす可能性がある。</p>	

[調査2] 空家等の物的状態

空家等の状態	調査事項
保安上危険な状態	<p>建築物の傾斜、建築部材（屋根・外壁等）の脱落・剥離、飛散等するおそれについて、強風や地震による影響、周囲に住居や道路があるか等の危険性について（その予見性を含め）総合的に判断を行います。</p> <p>また、家屋等建物だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等災害による崩壊によって危険となるおそれがないか（その予見性を含め）総合的に判断を行います。</p>
衛生上有害な状態	<p>空家等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。</p>
景観上不適切な状態	<p>観光施設や主要な道路沿い等では、空家等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にないかなど総合的に判断を行います。</p>
周辺の生活環境上不適切な状態	<p>空家等の敷地内の樹木の状態、空家等からの落雪、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。</p>

## ○ 判断の手順

### [調査1]

#### ◎空家等の立地状況（周辺への悪影響）

該当項目		確認
①	住宅・建築物が密集している地域にある。	<input type="checkbox"/>
②	住宅・建築物は密集していないが隣地に住宅・建築物や道路があり、空家等との距離も近い。	<input type="checkbox"/>
③	①・②には該当しないが、空家等の倒壊や屋根からの落雪、強風による建材の飛散等により、周辺に危険が生じることが予見される。	<input type="checkbox"/>
④	①・②・③のいずれにも該当しない。	<input type="checkbox"/>

管理不全空家等・特定空家等には該当しない

#### ◎空家等の倒壊の状況・倒壊の危険性

該当項目		確認
①	建物全部又は一部が倒壊している。	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>
③	外観からの目視では倒壊の危険性はない。	<input type="checkbox"/>

### [調査2]

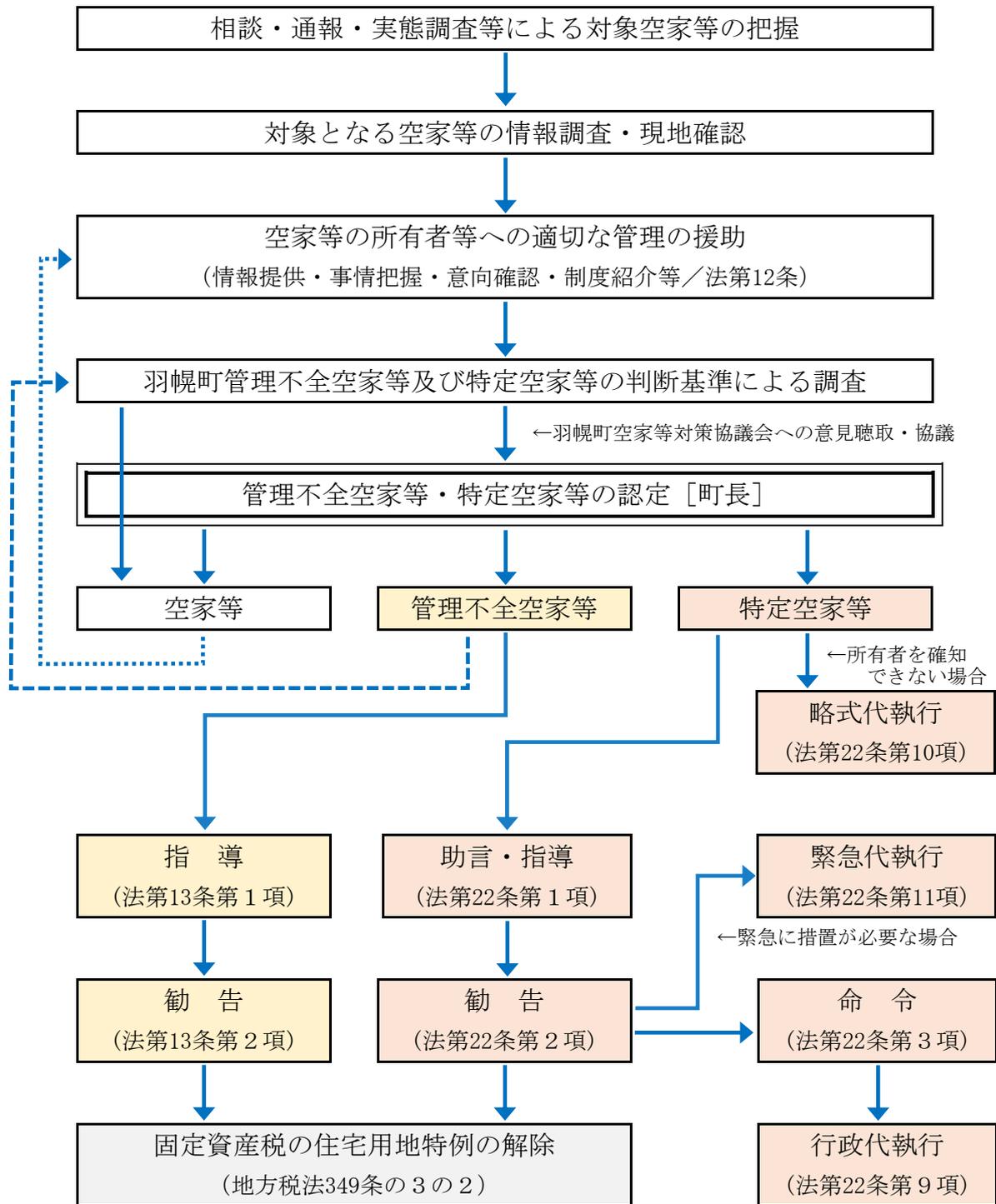
#### 空家等の物的状態

該当項目	判断結果	
	緊急の対応が必要	経過観察が必要
① 保安上危険な状態	個	個
② 衛生上有害な状態	個	個
③ 景観上不適切な状態	個	個
④ 周辺の生活環境上不適切な状態	個	個
①～④の合計	個	個

### [総合的判断]

調査2の判断結果		総合的判断
①	「緊急の対応が必要」が1個以上ある場合	特定空家等の候補として（調査1の倒壊の危険性がない場合は必要に応じて）羽幌町空家等対策協議会への意見聴取・協議
②	「経過観察が必要」が1個以上ある場合	管理不全空家等の候補として羽幌町空家等対策協議会への意見聴取・協議
③	①・②以外の場合	所有者等への情報提供等を行い、経過観察

○ 管理不全空家等及び特定空家等の判断・措置の流れ



※空家等の状態が町民の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、所有者等に必要な措置を行わせる時間的な余裕がなく、緊急に当該措置を行う必要があると認める場合は、羽幌町空家等対策の推進に関する条例第7条に基づく緊急安全措置として、当該危害の拡大を防ぎ、又は予防するための必要最小限の措置を実施します。

※管理不全空家等・特定空家等の認定にあたっては、あらかじめ羽幌町空家等対策協議会へ意見聴取・協議することとし、また、勧告や命令、行政代執行（略式代執行、緊急代執行）を実施するにあたっては、原則として同様の手続により進めることとします。

## 羽幌町管理不全空家等・特定空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			

### [空家等（建物）の概要]

1	所在地	羽幌町
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	㎡ ※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（ ）

### [調査1]

#### ◎空家等の立地状況（周辺への悪影響）

	該当項目	確認
①	住宅・建築物が密集している地域にある。	<input type="checkbox"/>
②	住宅・建築物は密集していないが隣地に住宅・建築物や道路があり、空家等との距離も近い。	<input type="checkbox"/>
③	①・②には該当しないが、空家等の倒壊や屋根からの落雪、強風による建材の飛散等により、周辺に危険が生じることが予見される。	<input type="checkbox"/>
④	①・②・③のいずれにも該当しない。	<input type="checkbox"/>

#### ◎空家等の倒壊の状況・倒壊の危険性

	該当項目	確認
①	建物全部又は一部が倒壊している。	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>
③	外観からの目視では倒壊の危険性はない。	<input type="checkbox"/>

◎「空家等の立地状況（周辺への悪影響）」の①～③のいずれかに該当し、かつ、「空家等の倒壊の状況・倒壊の危険性」で①又は②に該当する場合は、倒壊による危険性を「高」と判断する。

倒壊による  
危険性の  
判断結果



※「空家等の立地状況（周辺への悪影響）」で④の場合は調査終了、それ以外は調査2へ進む。

[調査2] ①保安上危険な状態

項目	空家等の状態	判断		
		緊急の対応が必要	経過観察が必要	該当しない
全体・構造	建物が傾斜している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	柱や梁、基礎に半損があることが確認できる。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	屋根ふき材が破損、剥離している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	軒が変形、破損している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	屋外階段・バルコニー等が破損、脱落している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	門・塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
敷地内の土地・擁壁	擁壁表面にひび割れが発生している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	敷地内に地割れがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
その他	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
合計 (☑の数)		個	個	個
その他	[項目以外の内容等を具体的に記載] 例) 近隣からの苦情相談事例、過去の応急措置等対応事例、現状は各項目に該当しないものの将来予見される状態など			

[調査2] ②衛生上有害な状態

項目	空家等の状態	判断		
		緊急の対応が必要	経過観察が必要	該当しない
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等の破損により臭気の発生がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	排水等の流出による臭気の発生がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ごみ等の放置	ごみや瓦礫等の放置、不法投棄がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ごみ等の放置による臭気の発生がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ねずみや蠅・蚊等の害虫の発生がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
水質・土壌の汚染	水質汚染、土壌汚染につながる有害物質等が放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
合計 (☑の数)		個	個	個
その他	<p>[項目以外の内容等を具体的に記載]                      例) 近隣からの苦情相談事例、過去の応急措置等対応事例、現状は各項目に該当しないものの将来予見される状態など</p>			

[調査2] ③景観上不適切な状態

前提判断	有	無
空家等が周辺の景観に影響を及ぼす立地・位置にある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※空家等が周辺の景観に影響を及ぼす立地・位置にある場合（景観に影響を及ぼす立地・位置か否か明らかでないときも含む。）は、以下の判断を行う。空家等が周辺の景観に影響を及ぼす立地・位置にならない場合は以下の判断は不要とする。

項目	空家等の状態	判断		
		緊急の対応が必要	経過観察が必要	該当しない
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで生い茂っている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
合計 (☑の数)		個	個	個

その他	<p>[項目以外の内容等を具体的に記載]                      例) 近隣からの苦情相談事例、過去の応急措置等対応事例、現状は各項目に該当しないものの将来予見される状態など</p>		
-----	--	--	--

[調査2] ④周辺の生活環境上不適切な状態

項目	空家等の状態	判断		
		緊急の対応が必要	経過観察が必要	該当しない
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
不適切な管理	落雪により歩行者等への被害が生じるおそれがある。 ※注	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある。 ※注	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
動物の問題	動物が棲みついている恐れがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
合計 (☑の数)		個	個	個
その他	<p>[項目以外の内容等を具体的に記載]</p> <p>例) 近隣からの苦情相談事例、過去の応急措置等対応事例、現状は各項目に該当しないものの将来予見される状態など</p>			

※注 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。

管理不全空家等・特定空家等の総合的判断

[調査1]

空家等の倒壊の状況・倒壊の危険性の判断結果

該当項目	高	該当なし
倒壊による危険性	□	□

[調査2]

空家等の物的状態

該当項目	判断結果	
	緊急の対応が必要	経過観察が必要
① 保安上危険な状態	個	個
② 衛生上有害な状態	個	個
③ 景観上不適切な状態	個	個
④ 周辺の生活環境上不適切な状態	個	個
①～④の合計	個	個

[総合的判断の流れ]

