壮瞥町空家等対策計画

令和２年３月

壮　　瞥　　町

■目 次

第１章 計画の目的と位置付け
１－１ 目的 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
１－２ 計画の位置付け ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
１－３ 計画期間 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第２章 空家をとりまく現状
２－１ 空家等の実態調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
２－２ 空き家等に関するアンケート調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
２－３ 対策を進めていく上での課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

第３章 空家等対策の基本的な指針
３－１ 空家等対策の基本的理念 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
３－２ 空家等対策の対象地区 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
３－３ 対象とする空家等の種類 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
３－４ 空家等の調査及び特定空家等の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
３－５ 空家等に関する対策の実施体制について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
３－６ 空家等対策の取組方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

第４章 具体的な対策について
４－１ 空家化の予防 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
４－２ 空家等の流通と活用促進 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
４－３ 管理不全な空家等の防止と解消 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
４－４ 空家にかかわる跡地の活用 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21

参考資料
１．空家等対策の推進に関する特別措置法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
２．空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則・・・・・・・・・・・・・・・・28
３．壮瞥町空家等対策庁内連絡会議設置要綱 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
４．壮瞥町空家等対策協議会設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
５．空家の現状及び状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
６．特定空家等の認定基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34

第１章 計画の目的と位置付け

１－１　目　的

近年、少子高齢化が進行する中で、地域における人口減少、既存の住宅等の老朽化や家族構成の変化等に伴い、空家等が年々増加し、全国的にも喫緊の課題となっています。

また、適正な管理が行われないまま放置されている空家は、倒壊の危険や防犯、安全、環境、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

このため、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を平成 27 年５月 26 日に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

この特措法においては、空家等の所有者又は、管理者が空家等の適切な管理について、第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近で空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

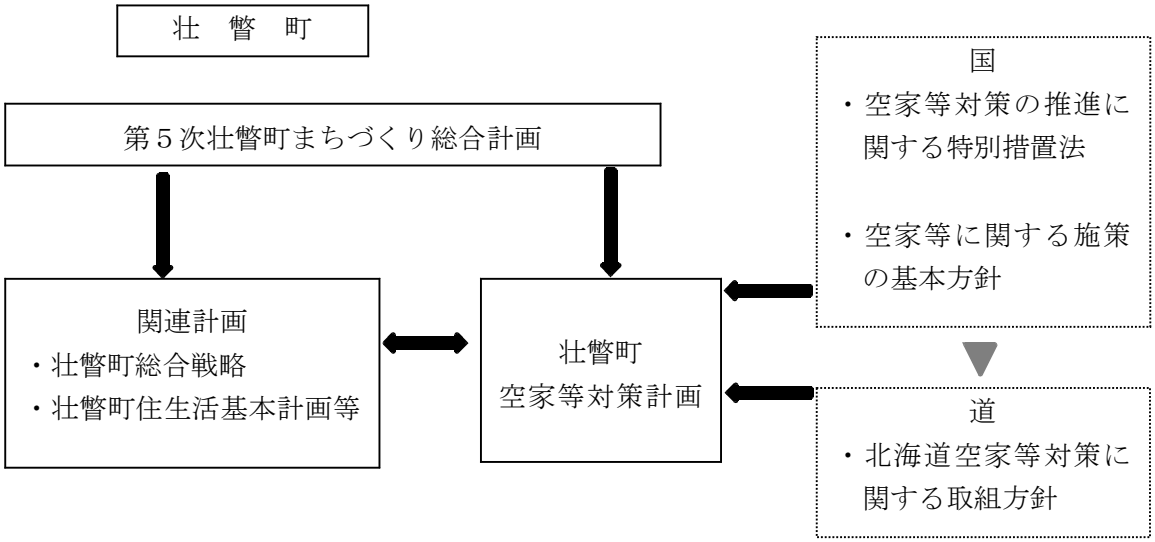
本町では、これまでも、町独自の施策として、「空き家バンク」の設置や空き家整理改修事業補助金により定住促進を図ってきましたが、今後は、さらに、特措法の趣旨を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安全･安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「壮瞥町空家等対策計画」を策定することとしました。

１－２　計画の位置付け

本計画は、本町の空家等に関する対策について、特措法第６条及び国が定めた基本指針に基づき、総合的かつ計画的に実施するための計画であり、本町の実情を踏まえて策定するものです。

なお、本計画の推進に当たっては「壮瞥町第５次まちづくり総合計画」を上位計画として、「壮瞥町総合戦略」や「壮瞥町住生活基本計画」等、関連する計画と整合・連携を図ります。

図１　壮瞥町空家等対策計画の位置付け



■この計画における用語の定義

①　空家等

「建築物又はこれに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又はその敷地」をいいます。

※　壮瞥町不動産情報提供事業においては、空き家は「町内に存ずる、個人が居住を目的として建築及び取得した空き家（空き家になる予定のものを含む。）であって、現に居住していない（近くに居住しなくなる予定のものを含む。）建物」をいい、空き地は「町内の住宅、店舗等の建築に適当な面積を有する良好な管理状態にある更地（近く更地になることが確実であるものを含む。）」をいいます。

②　特定空家等

「適正な管理が行われていない空家等で、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、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もの」をいいます。

③　所有者等

「空家等の所有者又は管理について権限を有する者」をいいます。

１－３　計画期間

本計画の計画期間は、令和２年度から令和６年度までとします。

ただし、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

第２章　空家をとりまく現状

２－１　空家等の実態調査の概要

本町では、空家等対策計画の策定にあたり、空家の状況等を把握するため、令和元年７月に、次のとおり空家等の実態調査を実施しました。

（１）調査目的

本調査は、町内の空家等の戸数、分布状況、管理状態等の現状把握に必要な現地調査し、空家等台帳を作成するとともに、調査結果の集計・分析を行い、計画の策定や各施策の基礎資料として活用することを目的として実施。

（２）調査対象範囲

町内全域

（３）調査対象戸数

７３　戸

※水道の閉栓情報（使用状況として休止及び中止）により、調査対象物件を特定。

（４）調査対象物件

戸建住宅、店舗、事務所等を対象。

（５）調査方法

調査方法は、水道閉栓情報を参考に、住宅地図上の家屋を直接臨戸する形で行い、空家等調査票を用いて外観目視により損傷や劣化程度・危険度等を判定しました。

■空家等調査票

空　家　等　調　査　票

【空家等と思われる建物の判断基準】

Ａ：郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。

Ｂ：窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない

Ｃ：アプローチに草が生えていて出入りしている様子がない

Ｄ：売り・貸し物件の表示がある

Ｅ：上記以外（電気・水道・ガスメーターが動いていない等）

調査日：令和元年　　月　　日

調査員：

No. （住宅地図）	空家の 種別	空家の 状態	倒壊の 危険性	窓の 状態	壁の 状態	屋根の 状態	擁壁の 状態	草木の 状態	不動産業者・写真番号 その他の状態等
1 （　　） Ａ・Ｂ・Ｃ Ｄ・Ｅ	戸建 AP 会社・店 倉庫・物置	安全 要対策 危険	ない ある 倒壊している	整 割れ 欠損 脱落	整 亀裂 破損 崩落	整 損傷 剥離 崩壊	整・無 亀裂 破損 損壊	整 繁茂 越境	

（６）調査期間

令和元年７月８日～７月１２日

（７）調査結果

令和元年７月に実施した空家等調査の結果、町内で 63 棟の空家が確認されました。

地区別には、滝之町地区（滝之町・立香）が 26 棟と最も多く、次いで久保内地区（久保内・南久保内・上久保内・弁景）、壮瞥温泉地区（壮瞥温泉・洞爺湖温泉・昭和新山）、仲洞爺地区（仲洞爺・東湖畔）、蟠渓地区（蟠渓・幸内）の順になっています。

また、状態別内訳として、安全な空家は 51 棟で空家全体の８割となっているものの、特定空家等とその予備軍となる空家は 12 棟で全体の２割となっています。

■空家等調査結果

図１：地区別空家の状況　（単位：棟）

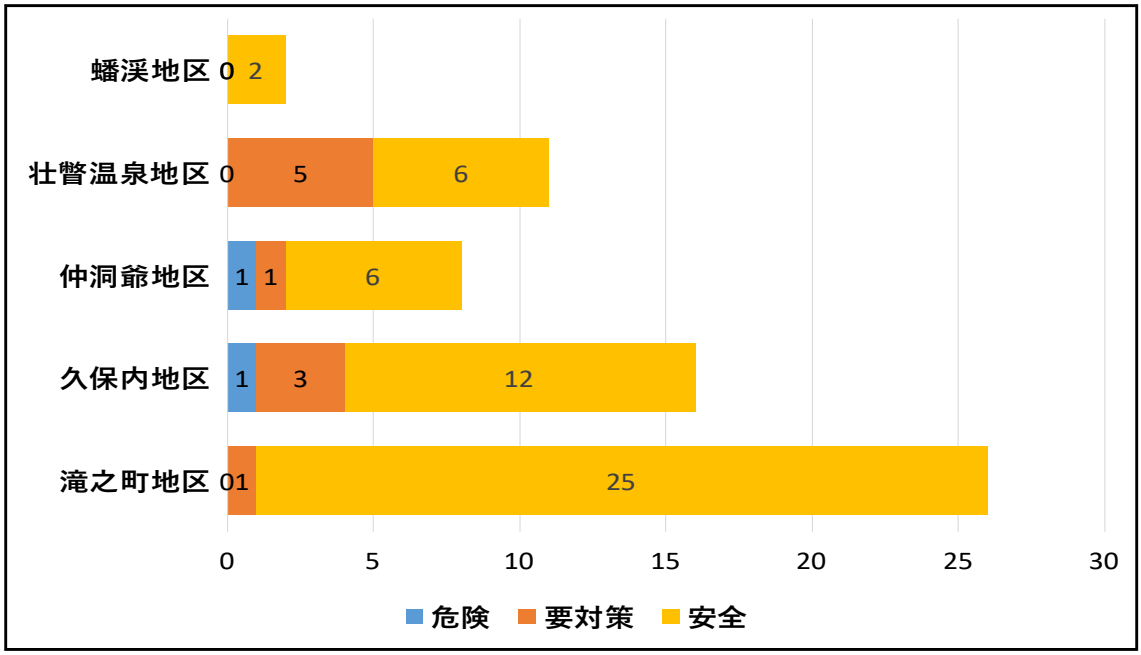


表１：状態別空家の状況　（単位：棟、％）

	滝之町地区		久保内地区		仲洞爺地区		壮瞥温泉地区		蟠渓地区		合　計	
危険	0	0%	1棟	2%	1棟	2%	0	0%	0	0%	2棟	3%
要対策	1棟	2%	3棟	5%	1棟	2%	5棟	8%	0	0%	10棟	16%
安全	25棟	40%	12棟	19%	6棟	10%	6棟	10%	2棟	3%	51棟	81%
計	26棟	41%	16棟	25%	8棟	13%	11棟	18%	2棟	3%	63棟	100%

２－２　空き家等に関するアンケート調査の概要

本町では、空家等実態調査の結果に基づき、令和元年８月に関係者に対するアンケート調査を次のとおり実施しました。

（１）調査目的

本アンケート調査は、家屋所有者等や関係者の皆様が利用されていない建築物の状況や今後の利活用等の考え方について把握し、今後のまちづくりや空家対策を進めるにあたり活用するもの。

（２）アンケート内容

アンケートの内容は、今後の空き家対策の施策策定の一助とするため、当該空き家の利用頻度・目的、今後の活用等の意向を把握する内容となっております。

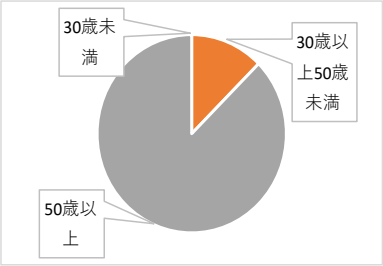
（３）調査概要

開始時期　　令和元年８月下旬
回答期日　　令和元年９月 30 日
発送数　　57 件（内宛先不明返送数 13 件）
（住所不明２件、不動産売買３件、建物登録無１件の計６件を発送除外。）
回収数　　16 件
回収率　　28.１％（送付済みに対し、36.４％）

（４）アンケート集計結果

回答	回答数	率
30歳未満	0	0
30歳以上50歳未満	2	12.5%
50歳以上	14	87.5%

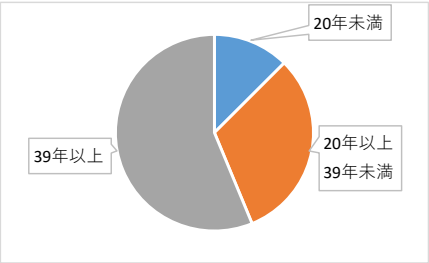
・建物所有者は、概ね50歳以上（87%）であり
今後も同様に推移していくと思われる。



問２．建物の建築年数について教えてください。（当てはまるもの１つに○）

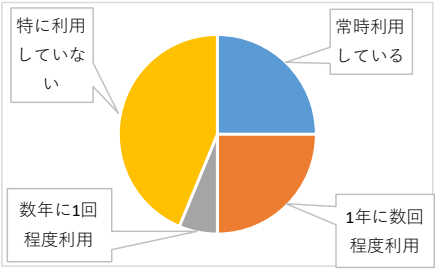
回答	回答数	率
20年未満	2	12.5%
20年以上39年未満	5	31.3%
39年以上	9	56.3%

・旧耐震設計の建築物が56%であり、耐用年数を
超過した建築物が今後も増加すると思われ、除却
しなければならない建築物が増加することが予想される。



問３．建物の利用状況について教えてください。（当てはまるもの１つに○）

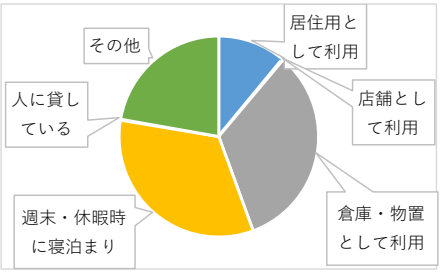
回答	回答数	率
常時利用している	4	25.0%
1年に数回程度利用	4	25.0%
数年に1回程度利用	1	6.3%
特に利用していない	7	43.8%



・利用している建築物が50%、利用していない建築物が43%となっており、少なからず供給できるストックが見込める。

問４．問３で「１」「２」と回答された方のみお答えください。
利用している用途について教えてください。（当てはまるもの１つに○）

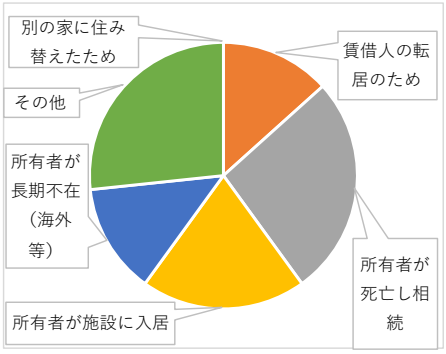
回答	回答数	率
居住用として利用	1	11.1%
店舗として利用	0	0.0%
倉庫・物置として利用	3	33.3%
週末・休暇時に寝泊まり	3	33.3%
人に貸している	0	0.0%
その他	2	22.2%



・建物を利用している方の66%は倉庫や物置もしくは、別荘代わりに利用している。

問５．建物を利用していない理由はなんですか。（当てはまるもの全てに○）

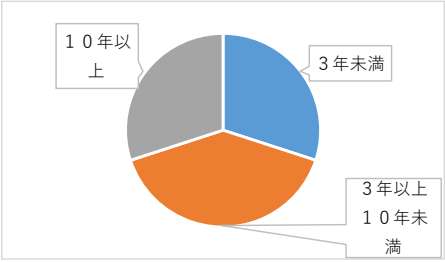
回答	回答数	率
別の家に住み替えたため	0	0.0%
賃借人の転居のため	2	20.0%
所有者が死亡し相続	4	40.0%
所有者が施設に入居	3	30.0%
所有者が長期不在（海外等）	2	20.0%
その他	4	40.0%



・所有者が死亡又は、施設入居し同居する者がいない等が70%を占めている。

問６．現在の利用状況になってどの程度の期間が経ちますか。（おおよそで結構です）

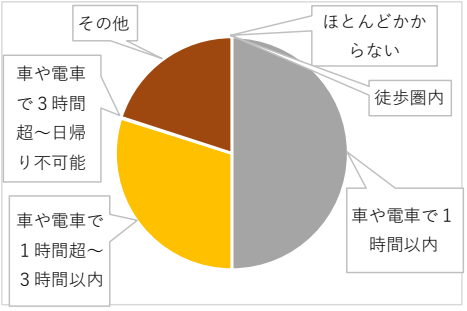
回答	回答数	率
３年未満	3	30.0%
３年以上１０年未満	4	40.0%
１０年以上	3	30.0%



・同程度の回答となっているが、今後は10年以上が増加するのではないかと予想される。

問７．自宅から対象建物までの移動時間はどのくらいかかりますか。
（当てはまるもの１つに○）

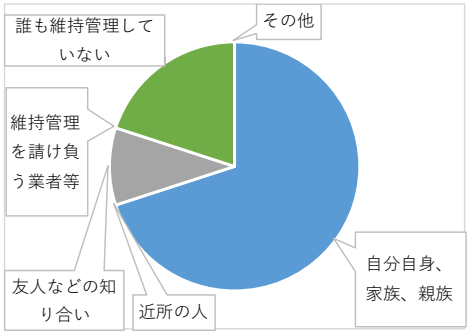
回答	回答数	率
ほとんどかからない	0	0.0%
徒歩圏内	0	0.0%
車や電車で１時間以内	5	50.0%
車や電車で１時間超～３時間以内	3	30.0%
車や電車で３時間超～日帰り不可能	0	0.0%
その他	2	20.0%



・空家所有者の80%が遠方に居住している。

問８．建物や樹木・雑草の維持管理は主に誰がしていますか。（当てはまるもの１つに○）

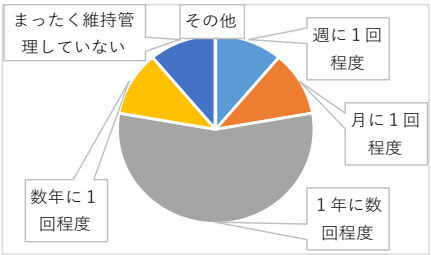
回答	回答数	率
自分自身、家族、親族	7	70.0%
近所の人	0	0.0%
友人などの知り合い	1	10.0%
維持管理を請け負う業者等	0	0.0%
誰も維持管理していない	2	20.0%
その他	0	0.0%



・維持管理については、遠方に居住していながら自分自身や親族等の管理が70%、管理していないとの回答も20%、管理していない割合を増やさないことの検討が必要である。

問９．建物や樹木・雑草の維持管理はどの程度の頻度で行っていますか。

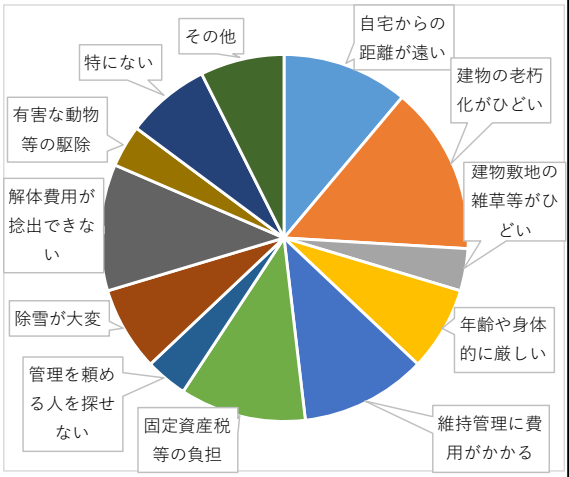
回答	回答数	率
週に１回程度	1	11.1%
月に１回程度	1	11.1%
１年に数回程度	5	55.6%
数年に１回程度	1	11.1%
まったく維持管理していない	1	11.1%
その他	0	0.0%



・年間を通して管理している方が78%、管理していない方が22%となっており、このベースで推移させたい。

問１０．管理において困っていることは何ですか。（複数選択可）

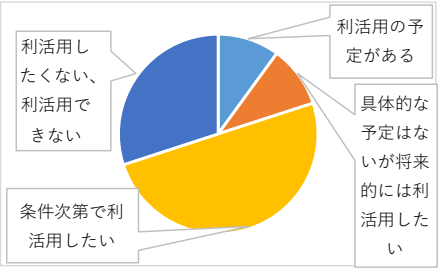
回答	回答数	率
自宅からの距離が遠い	3	30.0%
建物の老朽化がひどい	4	40.0%
建物敷地の雑草等がひどい	1	10.0%
年齢や身体的に厳しい	2	20.0%
維持管理に費用がかかる	3	30.0%
固定資産税等の負担	3	30.0%
管理を頼める人を探せない	1	10.0%
除雪が大変	2	20.0%
解体費用が捻出できない	3	30.0%
有害な動物等の駆除	1	10.0%
特にない	2	20.0%
その他	2	20.0%



・困っている点は、費用面が90%、年齢や体力面が90%、建物の老朽化が40%となり、今後も費用面負担が重くなることが予想される。

問１１．今後、建物（土地）をどのように利活用したいと考えていますか。

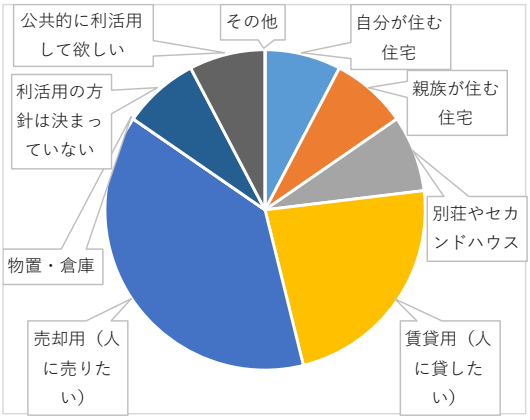
回答	回答数	率
利活用の予定がある	1	10.0%
具体的な予定はないが将来的には利活用したい	1	10.0%
条件次第で利活用したい	5	50.0%
利活用したくない、利活用できない	3	30.0%



・利活用したいと考える方が70%、利活用したくない・できないが30%となり、半数以上がなんらかの利活用を考えている。

問１２．問１１で「１」「２」「３」と回答された方のみお答えください。

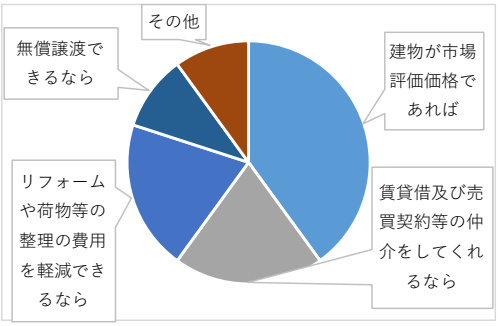
回答	回答数	率
自分が住む住宅	1	14.3%
親族が住む住宅	1	14.3%
別荘やセカンドハウス	1	14.3%
賃貸用（人に貸したい）	3	42.9%
売却用（人に売りたい）	5	71.4%
物置・倉庫	0	0.0%
利活用の方針は決まっていない	1	14.3%
公共的に利活用して欲しい	1	14.3%
その他	0	0.0%



・利活用したい方の多くの方が売却・賃貸したいと考えており、利活用の提案によっては移住定住に活用できるのではないかと思う。

問１３．問１２で「４」「５」と回答された方のみお答えください。

回答	回答数	率
建物が市場評価価格であれば	4	57.1%
賃貸借及び売買契約等の仲介をしてくれるなら	2	28.6%
リフォームや荷物等の整理の費用を軽減できるなら	2	28.6%
無償譲渡できるなら	1	14.3%
その他	1	14.3%



・現状として所有者が困っている点は、売却や賃貸を検討するにしても老朽化した建物の改修・整理に費用がかかり整理できない状況。

２－３ 対策を進めていく上での課題

所有者等により適正な管理や活用がなされず、周辺の生活環境に影響を与える空家等の発生、問題の長期化等の要因や背景には、様々なものが考えられます。

ここでは、これまで本町の空家等の対応や調査結果、一般的に指摘されている事項を踏まえて、課題や要因の主なものを記します。

（１） 所有者側の要因による課題

① 核家族化の進行と高齢単身世帯の増加

核家族化の進行や高齢単身世帯の増加を背景に、単身高齢者の施設入所や長期入院又は親の死亡により子供が相続で親の住宅を取得したが居住しないため空家となるケースが多い。

② 管理者としての意識が低い

現在は居住していない、日常的に使用していない、相続により継承した等により、管理者としての意識が低い。

③ 活用（賃貸・売却）や除却（解体）の意向がない

とりあえず空家のままにしておく、多くの物品があり片づけることが困難、面倒くさい、愛着・思い入れがあり他人に売却賃貸することに不安や抵抗がある、将来利用する可能性があるなどにより、活用や除却の意向がない。仏壇が置きっ放しになっていることも多い。

④ 改修・除却費用を負担する余裕がない、できない

経済的に余裕がなく、修繕・除却費用を負担できない。

⑤ 情報・知識不足

相続にあたり、管理や活用、除却などどうしたらよいかわからない、誰に相談したらよいかわからないため対応が進まない。

⑥ 所有者が遠方に居住

相続したものの居住地が遠方にあり空家等の状況把握や定期的な管理が難しい。

⑦ 管理者が不在、又は、相続人で意思決定ができない

所有者の死亡や行方不明などにより管理者が不在、又は相続人が多数存在し権利関係が複雑で相続手続きがなされていない、などの理由により、空家等の管理が滞り活用や処分が進まない。

⑧ 相続の放棄

相続にあたり資産価値がない、立地条件や周辺環境などに問題があることから、相続放棄により所有者・管理者が不存在となる。

（２）地域・近隣住民側の要因による課題

① 関心がない

「自分は所有していない、隣が空家等ではない、関係がない」など、近隣地域の空家等への関心が薄く空家等が放置されている。

② 所有者への働きかけが難しい

「所有者などの連絡先が不明、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくない」などの理由により、空家等の適正管理を所有者に働きかけることが難しい。

（３）法制度の要因による課題

① 法的な制約で再建築などが困難

一部の地区においては接道義務※1を満たさない敷地や、土砂災害危険区域に位置し、再建築が難しいなど法的な制約から利活用が図れない。

② 固定資産税などの住宅用地の特例

空家となっている住宅を除却し更地にすると、固定資産税等の特例※2が解除されることにより除却が進まない。

③ 相続放棄により所有者・管理者が不在

全ての法定相続人が相続放棄することにより、実質的な所有者が不存在となり、除却・修繕等が進まない。

※１　接道義務（建築基準法第 43 条）：建築物の敷地は、道路に２ｍ以上接していなければならない。

※２　住宅等の敷地として利用されている土地については、特例措置があり、税金が軽減されています。

- 小規模住宅用地（200 ㎡以下の部分）については、固定資産税：価格× 1/6、都市計画税：価格× 1/3
- 一般住宅用地（200 ㎡を超える部分）については、固定資産税：価格× 1/3、都市計画税：価格× 2/3

第３章 空家等対策の基本的な指針

３－１　空家等対策の基本的理念

今後の施策展開にあたり、以下の基本理念のもと総合的な空家等対策を実施します。

所有者等による管理の原則

空家等については、憲法で規定する財産権、民法で規定する所有権に基づき所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利と責任が保障されております。

特措法第３条においては、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者間で解決を図ることが原則となります。

このため、将来的に空家等となる可能性や親族間での問題点などを認識し、財産を後世へ引き継ぐことや運用を含め、所有者意識の涵養と理解増進を推進します。

町民の安心安全を確保するための実効性ある対応

本町の空家等対策の取組について、町民の皆様に広く情報提供を行うことにより、空家等の適正な管理を促進するとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、特措法を活用した実効性ある助言指導を行うことにより、町民の安全・安心な生活環境の保全・確保を推進します。

空家等の発生抑制に向けた活用・流通の促進

利活用可能な空家等の利用促進を促し、市場流通や活用促進を図り、空家等の発生そのものを抑制し、快適な住環境の保全を推進します。

地域住民、専門家団体など多様な主体との連携

空家等に関する取組は、所有者等や行政だけではなく、地域住民や法務・警察・建築及び不動産業者等、多様な主体が相互に連携を図り、総合的な空家等対策を推進します。

３－２　空家等対策の対象地区

本計画で空家等に関する対策の対象とする地区は、壮瞥町全域とします。

３－３　対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第２条第１項に規定する「空家等」（同条第２項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

特措法第２条第１項

建築物又はこれに付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状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、地方公共団体が所有し管理しているものを除く。

特措法第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。

３－４　空家等の調査及び特定空家等の考え方

空家等の調査については、「２－１　空家等の実態調査の概要」に記載のとおり令和元年７月に実施した実態調査で 63 棟の空家を確認しています。本計画策定後も具体的な施策の実施とその成果などの把握を目的に定期的な調査を実施していくこととします。

また、調査に当たっては、自治会などのご協力を得ながらアンケートなどの調査手法も活用し、空家等の所在やその状況等の把握を図ります。

さらに、国の基本的指針では「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、既存の統計等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその実態等を把握することが重要」とされていることから、５年毎に国が実施する国勢調査や住宅土地統計調査、都市計画基礎調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で町が実施する様々な調査結果を活用し、効果的な状況の把握を図ります。

（１）特定空家等の調査

行政指導や行政処分の対象となる「特定空家等」の調査については、町民からの通報を受け、町職員の現地調査による空家等の状況把握のほか、所有者や相続人等に今後の意向確認や助言・指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報・住民票・戸籍・固定資産税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。

（２）特定空家等の措置

現地調査により特定空家等と認定された場合、所有者等に対し、特措法第 14 条の規定に基づき、段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置ができることとされています。

また、国のガイドラインでは、これらの措置を講ずるか否かについて、「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、「その悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか否か」また、その危険性について「切迫性が高いか否か」等により判断するとされています。

（３）特定空家等の認定

「特定空家等」に該当の判断は、「空家等の状態」及び「周辺への影響」等の該当や、指導経過や空家等所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を「特定空家等」として認定します。

認定に当たっては、国が示すガイドライン及び北海道と北方建築総合研究所が作成した「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考に、特定空家等の認定基準を作成し、認定するものとします。

（４）特定空家等の判断基準

空家等の状態や周辺への影響等と、指導経過や所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命・財産・生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家を「特定空家等」と認定することとします。

① 空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）のもの、又は現に周辺の生活環境に影響を与えているものを次のとおり分類する。

分　類	項　目	基準の視点
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	1－1　建築物の傾斜、倒壊・部材飛散等	・建築物の総体として、基礎、土台及び柱、梁など構上耐力上主要な部分の傾斜変形及び損傷等並びに外装材等の飛散により危険性が認められる状態。
	1－2　看板、設備等の破損等	・看板及び設備機器、配管の脱落、破損等により付近住民や通行者に被害が及ぶ危険性がある状態。
	1－3　塀・擁壁等及び立木の腐朽・破損等	・塀・擁壁等の傾斜、破損等及び立木の腐朽等による傾斜や破損により当該空家等の周囲の付近住民や通行者に被害を及ぼす危険性がある状態。
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	2－1　建築物又は設備などの破損等による臭気等の発生等	・浄化槽、配水管等の破損等放置により汚物の流出、臭気の発生により地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態。
	2－2　ゴミ等放置、不法投棄等	・ゴミや物品等の大量に散乱。不法投棄等により臭気の発生や多数のねずみ、はえ等の衛生動物の発生、火災発生の危険性等により地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態。
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	3－1　建築物、看板等の破損、汚れた状態での放置等	・建築物や看板等破損及び汚れたまま放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしている状態。
	3－2　立木等の管理不十分の状態での放置	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂の状態で放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしている状態。
	3－3　ゴミ等の散乱、放置等	・敷地内にゴミなどが散乱し、山積したまま放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしているもの。
4 その他周囲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	4－1　立木等の管理不十分の状態での放置	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等で隣接の道路等にはみ出しにより近隣の道路や家屋の敷地等に枝などが大量に散らばり歩行者の通行を妨げている状態。
	4－2　空家等に住みついた動物等	・動物の鳴き声、ふん尿その他の汚物の放置及び毛、羽毛等の大量飛散及び周辺の土地家屋への侵入により周囲の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態。
	4－3　衛生動物の発生	・ネズミ、ハエ、蚊、ノミ等が発生し地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれの状態。
	4－4　建築物等の出入り口、門扉等の無施錠及び破損状態放置	・建築物出入り口や敷地の門扉等が無施錠又は、これらの破損状態の放置により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態。
	4－5　周囲の迷惑防止のための設備等破損状態の放置	・屋根の雪止め破損や敷地の土砂流失防止のための措置の破損等の放置により、隣接地や道路等に落雪、土砂流失により生活環境に悪影響を及ぼす状態。

② 周辺への影響

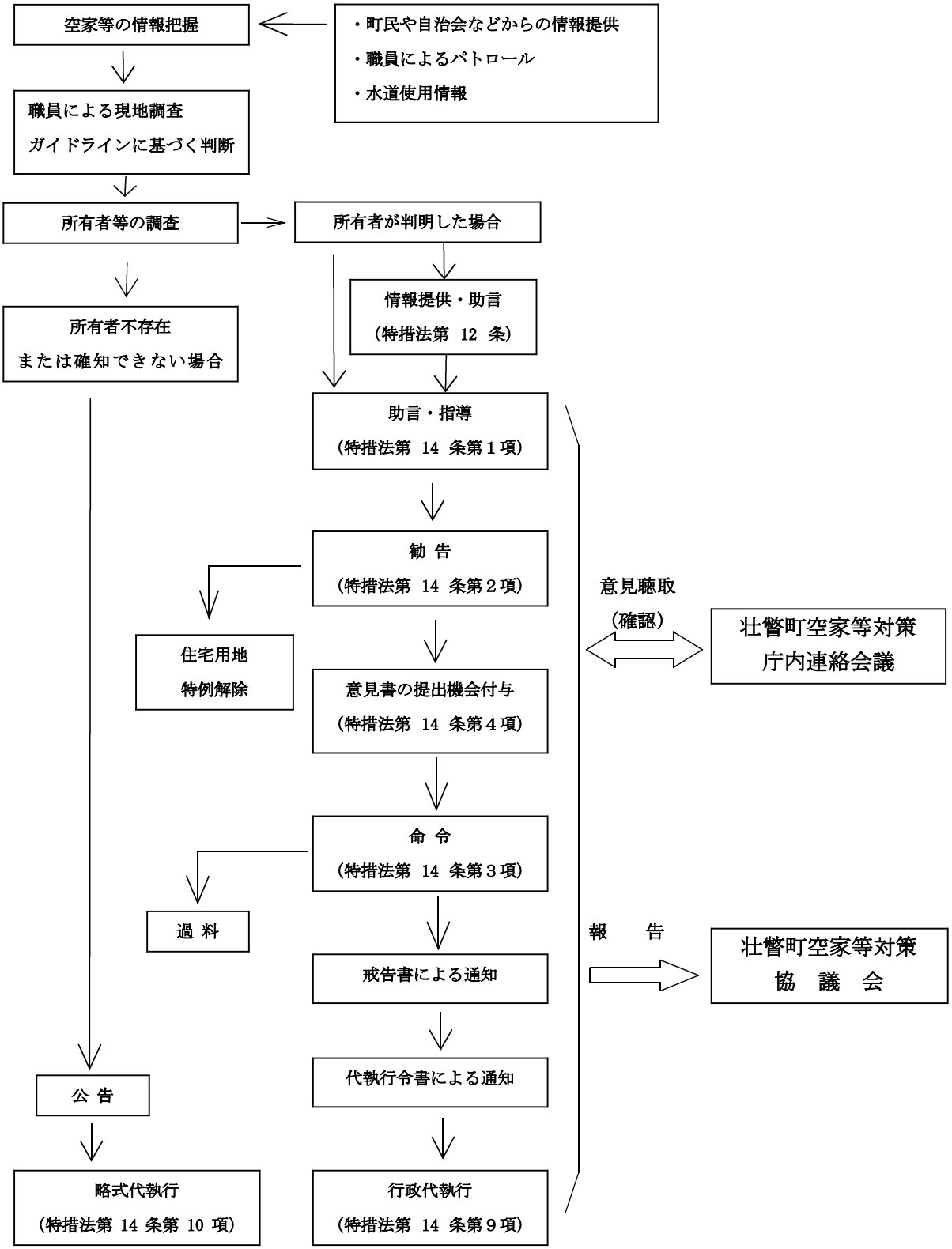
空家等が放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるものについて、次の事項を参考に判断する。

a.　建築物の密集状況

b.　公園、道路等の有無、道路の利用状況

c.　その他建築物の立地特性等

■特定空家等への対応フロー



■悪影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲

特定空家分類	悪影響の程度と危険性の切迫性			
（a） 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない
（b） 衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけではなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	地域住民等の健康だけではなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない
（c） 景観阻害	既存の景観に関し影響を及ぼしている	既存の景観に関し著しく影響を及ぼしている	――	――
（d） 生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	――	――
措置範囲	指導又は 指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

３－５ 空家等に関する対策の実施体制について

空家等に関わる問題には様々な要因があり、その解決に当たっては、庁内をはじめ、国・道・各専門家団体等の連絡調整や連携が必要不可欠となります。

このため、空家等に関する取組を実効性のあるものとするための連携体制を構築します。

（１）庁内の組織体制

空家等対策に関わる事務の所管課は企画財政課とします。

また、庁内組織として、空家等の解消に係る施策の協議検討、庁内における情報共有及び当該施策の円滑かつ適切な遂行を目的として、「壮瞥町空家等対策庁内連絡会議（令和元年 10 月 28 日設置）」において連携を図ります。

■庁内の相談・連携体制

課　　名	役　　割
企画財政課	・空家等の調査に関すること ・空家等の適切な管理の促進に関すること ・措置及び対処の実施に関すること ・空家等の活用促進に関すること ・壮瞥町空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整に関すること ・その他の施策全般に関すること
住民福祉課	・空家等の草木の繁茂等に関すること ・空家等のゴミに関すること ・空家等の衛生害虫などに関すること ・所有者等の居住に関すること
総務課	・災害対策及び災害時の応急措置等に関すること ・道路交通安全確保等に関すること ・防犯に関すること
税務会計課	・法第 10 条第 1 項の規定に基づく固定資産課税台帳等の情報提供に関すること ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応に関すること ・差押え・公売に関すること
建設課	・道路への草木の繁茂に関すること ・居住中の家屋や土地等に関すること
消防支署	・建物等の応急対策に関すること ・火災・防火等に関すること

相談内容		相談・連携部局
空家等の倒・崩壊の懸念 空家等による景観の阻害 立木・雑草の繁茂（公道や排水路への影響）		建設課 企画財政課
防火上の懸念		消防支署
防犯上の懸念		総務課
悪臭・騒音・ゴミの問題 虫・動物の繁殖		住民福祉課
排水路関係（農業水利など）		産業振興課
利活用	空き家バンク関連 空き家整理改修事業	企画財政課
	住宅セーフティネット対応	建設課
庁内連携	固定資産税の課税情報の活用 特定空家等への固定資産税の特別措置	税務会計課
	所有者・相続人調査に関する対応・支援	税務会計課 住民福祉課

（２）専門家団体との連携体制

空家等の所有者や相続人への啓発、不動産市場への流通促進や活用促進、管理不全防止のための空家等管理対策等の推進を目的として、今後は、不動産・法務・建設等の専門家団体と連携や協力体制を構築し、相続から管理活用など、空家等が抱える課題解決に取り組むよう検討します。

３－６ 空家等対策の取組方針

「３－１ 空家等対策の基本的理念」に基づき、空家等対策の取組方針を示します。

（１）空家化の予防

現在入居中の家屋で将来新たな空家等となるおそれがある所有者や、現在安全な空家等の所有者に対し啓発活動などの取組を実施します。

（２）空家等の流通と活用促進

小規模な修繕により、利活用が図られる住宅に対して助成を行い、中古住宅としての流通・活用を促進します。

（３）特定空家等の解消

特定空家等に認定された所有者等に対し、特措法に基づき段階を経た行政指導などにより、管理不全な状態の解消を進めます。

（４）空家等跡地の活用

空家等除却後の跡地について、活用や管理について対策や検討を進めます。

第４章 具体的な対策について

４－１ 空家化の予防

全国的な高齢化の進行により、今後も高齢者人口は増加していくと考えられ、さらには一戸建て持ち家で暮らす単身高齢者の増加による空家等とその予備軍は増加傾向にあると予想されます。空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家等を発生させない取組が必要となるため、次の取組を推進します。

（１）納税通知書の送付と合わせた啓発活動

固定資産税の納税通知書に、空家等の適正管理を促すチラシや空き家バンクなど壮瞥町の取組について情報提供を行い、所有者意識の涵養を図ります。

（２）空家等の適正管理に向けたパンフレットの配布

空家等の所有者等に対し、周辺に悪影響を及ぼさないように適正管理に努める義務と責任があることや、利活用に向けて必要となる情報を、ホームページ掲載や公共施設の窓口配布等を行うことで、適正管理に対する所有者意識の啓発や涵養を図ります。

（３）専門家団体の相談窓口への案内や周知

空家等所有者等が、相続や権利関係の整理が必要となった場合や土地建物の売却など有効利用に向け、各団体の相談窓口を案内することで、所有者等の活動を支援し、空家等化防止を促進します。

４－２ 空家等の流通と活用促進

利用可能な空家等や修繕等により、中古住宅として市場流通が可能な物件を資源と捉え、活用促進を図るため、次の取組を推進します。

（１）専門家団体の相談窓口への案内や周知

相続等により土地・建物を取得した所有者等を対象に、売却等を希望する場合や中古住宅の取得利用者に対し、各団体の相談窓口を案内することで、流通促進を支援し、空家化防止を促進します。

（２）空き家整理・改修事業補助金による流通促進

壮瞥町は、空き家所有者が第三者への売却・賃貸のため、空き家の廃棄家具等の整理や居住するために必要最低限の改修するための助成を行い、空き家の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を促進します。

（３）空き家バンク制度の活用

壮瞥町では、平成 26 年 10 月から不動産情報提供事業「空き家バンク」を開設しており、今後も空き家や空き地等を売却・賃貸したい人（所有者等）と、居住するために土地や建物を購入・賃借したい人（住み替え・移住希望者等）とのマッチングを図り、空き家等の再利用や有効活用を促進します。

４－３ 管理不全な空家等の防止と解消

適切な管理が行われない空家等が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、深刻な社会問題となってきたことを踏まえて、国が特措法を施行しました。

空家等の所有者等への対応は、納税通知書等を活用した注意喚起や自治会等の協力をいただきながら、空家等の実態の把握や予防に努めますが、特定空家等の所有者等に対しては、直接対話や臨戸による状況把握を基本とし、特措法を活用した実効性ある改善指導の推進を図るため、町内での転居や町外への転出手続きを行う際に、届出窓口において空家の適正管理を促すチラシや空き家バンクなど壮瞥町の取組について情報提供を行い、所有者意識の涵養と、空家化の予防と活用促進します。

４－４ 空家に関わる跡地の活用

今後、特定空家等については、空家所有者等に適正管理を求める一方で、周辺への悪影響を及ぼすおそれがある場合には、空家等そのものの除却等を促すことも考えられます。

空家除却後の跡地についても、周辺の生活環境改善の観点からも適正な管理が必要となり、所有者にとっては大きな負担となることから、壮瞥町としては、これまで行っている「空き家バンク」の活用により、空き地等を売却したい人（所有者等）と居住するために土地を購入したい人（住み替え・移住希望者等）とのマッチングを図り、空き家除却後の跡地についても再利用や有効活用を促進します。

参考資料

１．空家等対策の推進に関する特別措置法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 参考-1

２．空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則・・・・・・・・・・・・・ 参考-2

３．壮瞥町空家等対策庁内連絡会議設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・ 参考-3

４．壮瞥町空家等対策協議会設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 参考-4

５．空家をとりまく現状及び状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 参考-5

６．特定空家等の認定基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 参考-6

参考－1

○空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日）
（法律第百二十七号）
第百八十七回臨時国会
第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条　この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「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　この法律において「特定空家等」とは、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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
三 その他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に必要な事項
3　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
4　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
（空家等対策計画）
第六条　市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。
2　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
二　計画期間
三　空家等の調査に関する事項
四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項
九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
3　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
4　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
（協議会）
第七条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
2　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
3　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
（都道府県による援助）
第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的

な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用すことができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち、特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

８　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

９　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しく

は指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、　市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１２　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

１３　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

１４　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

１５　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、　必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の　措置を講ずるものとする。

参考－２

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

（平成二十七年四月二十二日）

（／総務省／国土交通省／令第一号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

参考－３

○壮瞥町空家等対策庁内連絡会議設置要綱

（趣旨）

第１条　町内の空家等対策の総合的な推進に関し、庁内の連携を図るため、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４条の規定に基づき、壮瞥町空家等対策庁内連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　連絡会議は、次の事項について調査検討し、その施策の推進調整を図る。

(1)　法第６条第１項に規定する空家等対策計画に関すること。

(2)　その他空家等対策に関すること。

（組織）

第３条　連絡会議は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

２　委員長は、副町長とする。

３　副委員長は、企画財政課長とする。

４　委員は、総務課長、税務会計課長、住民福祉課長、商工観光課長、建設課長の職にある者をもって充てる。

５　委員長は、必要に応じ、委員以外の関係職員等に対して会議に出席を求めることができる。

（委員長及び副委員長）

第４条　委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

２　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議の招集）

第５条　連絡会議は、委員長が招集する。

（庶務）

第６条　連絡会議の庶務は、企画財政課において処理する。

（その他）

第７条　この要綱に定めるもののほか、連絡会議の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附　則

この要綱は、公布の日から施行する。

○壮瞥町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条第１項の規定に基づき、壮瞥町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（定義）

第２条　この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第３条　協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

(1)　空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項。

(2)　その他空家等対策の推進に関し協議会において必要と認められる事項。

（組織）

第４条　協議会は、委員１０人以内で組織する。委員は、法第７条第２項に規定する者の中から、町長が委嘱する。

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

（会長及び副会長）

第５条　協議会に会長及び副会長を各１人置き、会長は副町長をもって充て、副会長は委員の内から会長が指名する。

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は、その職務を代理する。

（会議）

第６条　協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

２　会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

３　会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（報酬及び費用弁償）

第７条　委員の報酬及び費用弁償は、非常勤特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和６０年条例第５号）の規定を適用する。

（庶務）

第８条　協議会の庶務は、企画財政課において処理する。

（その他）

第９条　この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附　則

この要綱は、公布の日から施行する。

○空家をとりまく現状及び状況

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的に空き家が増加し、平成25年に行われた国の住宅・土地統計調査によると、その戸数は約820万戸で住宅総数に占める割合は13.5%となっています。

そのうち、長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などは318万戸であり、住宅総数に占める割合は5.2%となっていますが、この20年間で約２倍に増加しています。

北海道においても空き家は年々増加傾向にあり、平成25年の調査結果では、空き家戸数は388,200戸、住宅総数に占める割合は14.1%となっています。

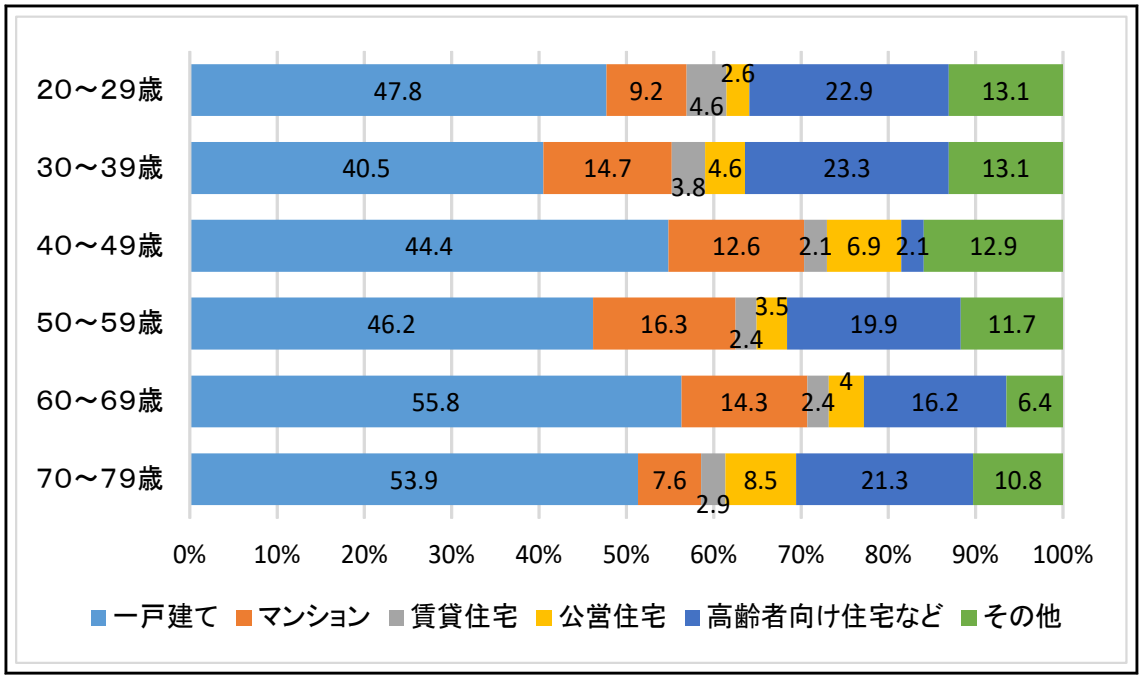
（１）住生活に関する世論調査について

平成27年10月に内閣府が「住宅や住生活に関する国民意識を把握し今後の施策の参考とする」ことを目的として、全国の20歳以上の日本国籍を有する者3,000人を抽出して世論調査を実施しました。

①高齢期における理想の住宅について

65歳以上の高齢期において、どのような住宅に住むことが理想と考えるか聞いたところ「持ち家（新築・一戸建て住宅）」と答えた者の割合が約5割で、年齢別にみると「持ち家（新築・一戸建て住宅）」と答えた者の割合は60歳代、70歳代以上で高くなっています。

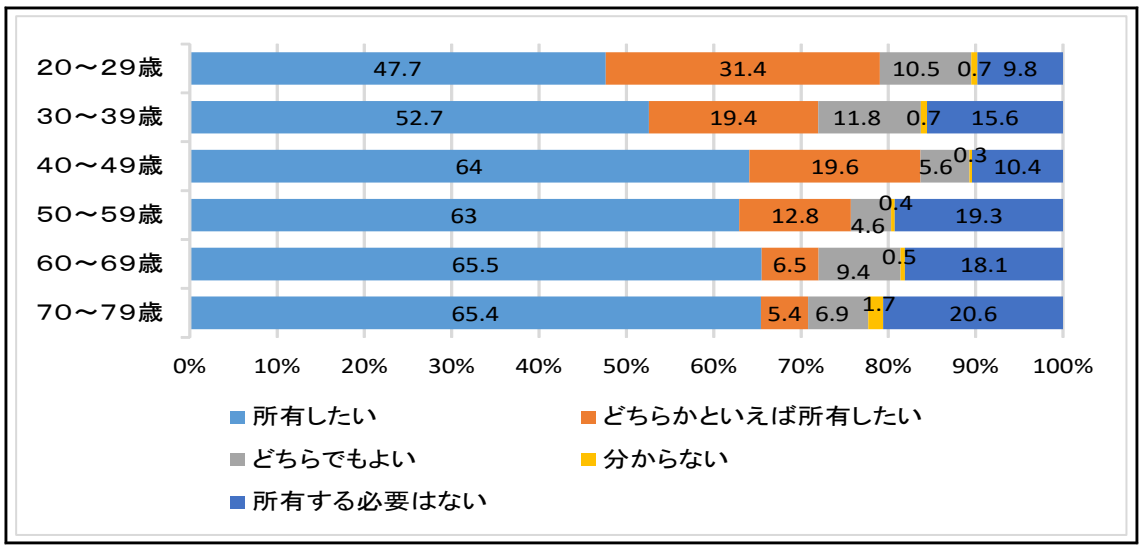
■高齢期における理想の住宅調査結果



②住宅の所有意識について

現在、住宅を所有しているかどうか、将来相続できる住宅があるかどうかに関わらず、住宅の所有についての考えを聞いたところ、「所有したい」と「どちらかといえば所有したい」とする者の割合は約75%となっています。また、報告書では、都市規模別にみると「所有したい」とする者の割合は町村で高いとされています。

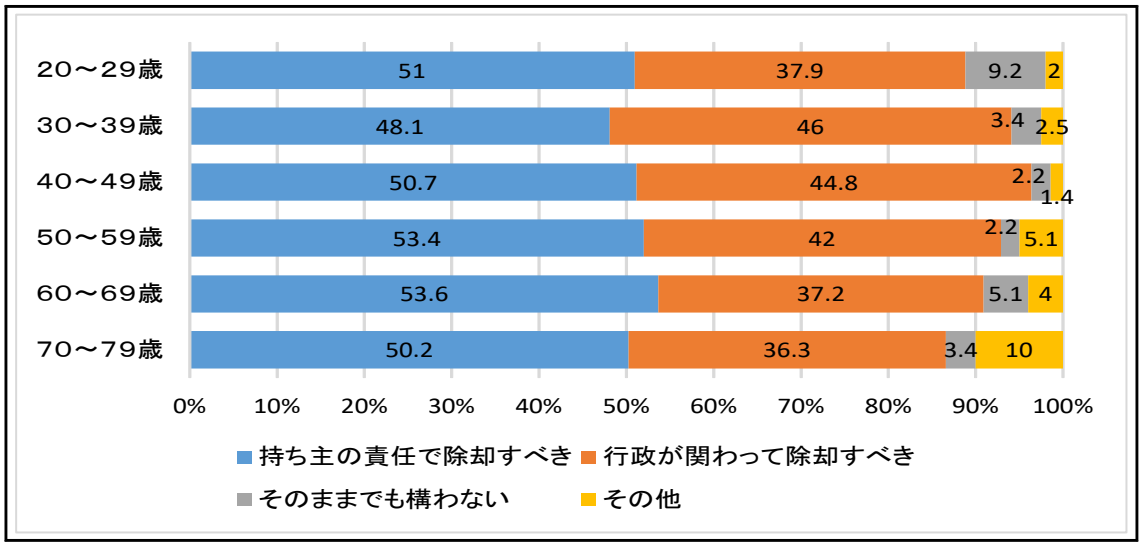
■住宅の所有意識調査結果



③外部に悪影響を及ぼす空き家への対処法について

自宅の周辺に外部に悪影響を及ぼしている空き家があると仮定した場合、その空家の対処としてどのような方法が望ましいと思うか聞いたところ「地域の価値を損なわないように、持ち主の責任で除却すべきである」と答えた者の割合が約51%で、「行政が関わって除却すべきである」と答えた者の割合が約40%となっています。

■空き家の対処法調査結果



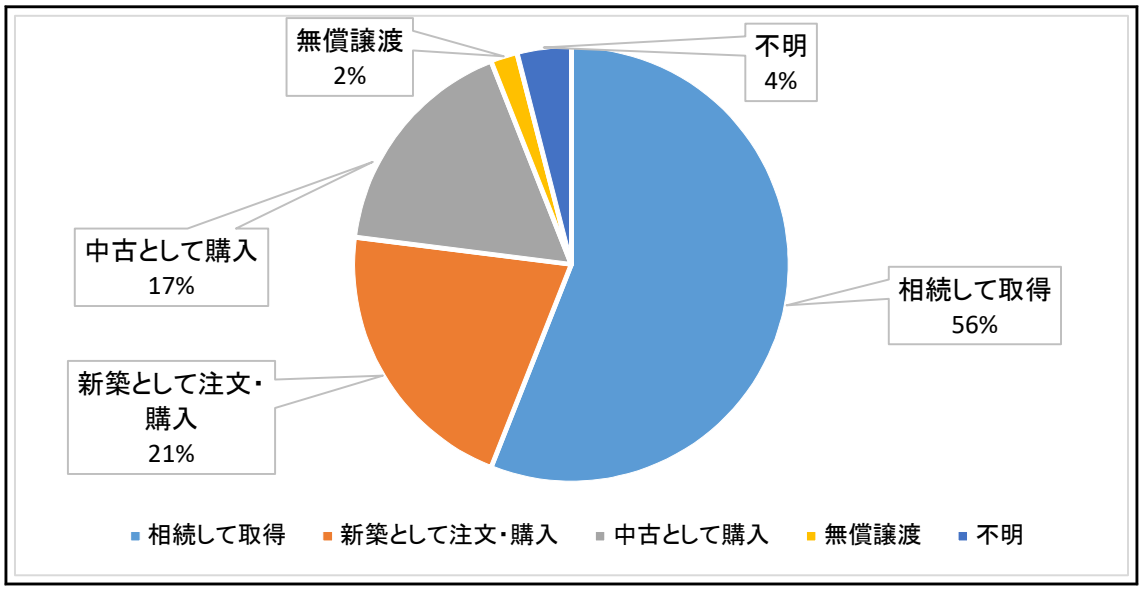
（２）国土交通省の空家実態調査について

平成26年に国土交通省住宅局が「空き家問題が全国的に社会問題化していることに鑑み、全国の戸建て住宅の空き家等について実態を把握し、施策の検討や指標の設定などの基礎資料を得ること」を目的に、空家実態調査を実施しました。

①「その他の住宅」で空き家となっている住宅取得時の経緯について

戸建て住宅等の利用状況調査で、所有者等が利用している住宅等が合わせて40.7%、賃貸・売却用の住宅が11.0%、その他の住宅（物置・長期不在・取り壊し予定の空き家等）が42.0%であった。下記のグラフは、その他の住宅で空き家となっている住宅を取得した経緯について調査した結果で、「相続により取得」が56%を占める結果でした。

■戸建て住宅等の利用状況調査結果



特定空家等の認定基準

目　　次

◎チェックシート　･･･　35
（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。
　　⑴建築物が倒壊等するおそれがある。　･･･　36
　　⑵屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。　･･･　40
　２ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。　･･･　40
（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　･･･　41
（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　･･･　42
（ニ）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　･･･　43
・総合的判断　･･･　45

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　［　　］㎡・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 都市計画区域、支笏洞爺国立公園の特別地域内における行為の許可基準の特例区域及び準都市計画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き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 空き家の立地場所は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 □

2．空き家（主たる建物）の倒壊等による危険性（該当する□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	／	／	／	／	／

③多雪区域 □

2-1 倒壊 □

2-2 傾斜 □

・「立地状況」が、①、又は②に該当し、
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。

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ヵ所あたり損傷長さ 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** 損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける
	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 ヵ所生じている **□　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**	
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 □

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
	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		
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
	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 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・損傷度によるランク

	基　礎	軸　組	耐力壁	仕上材	屋　根	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**	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**

3．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）				
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〇をつける。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
			状態が著しい		
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（〇の数を記入）				

※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〇をつける。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
			状態が著しい		
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（〇の数を記入）				

（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

「ある」場合は下表へ

（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）				

（ニ）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判断に〇をつける。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
			状態が著しい		
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（〇の数を記入）				

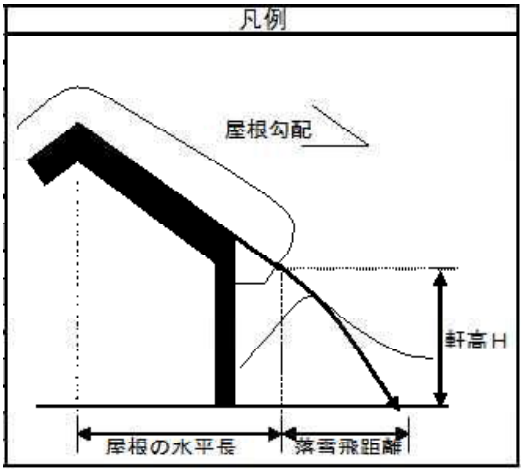
※注記

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	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	2/10	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	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）

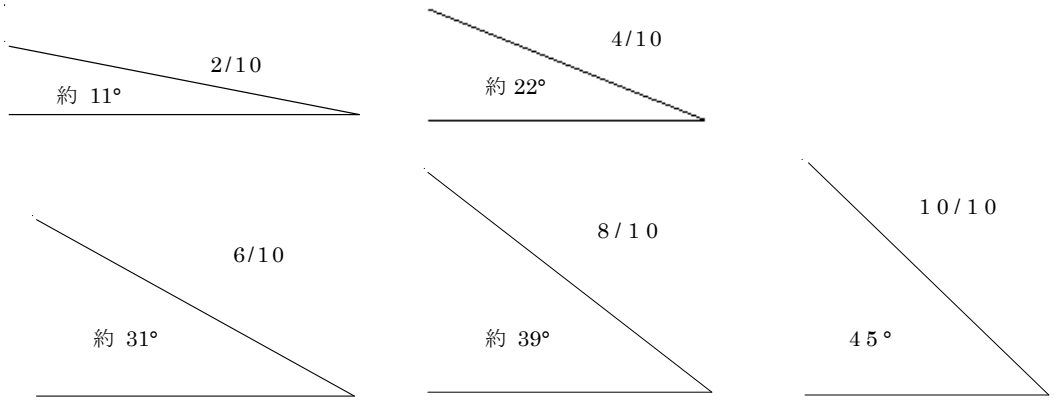


■屋根勾配の目安

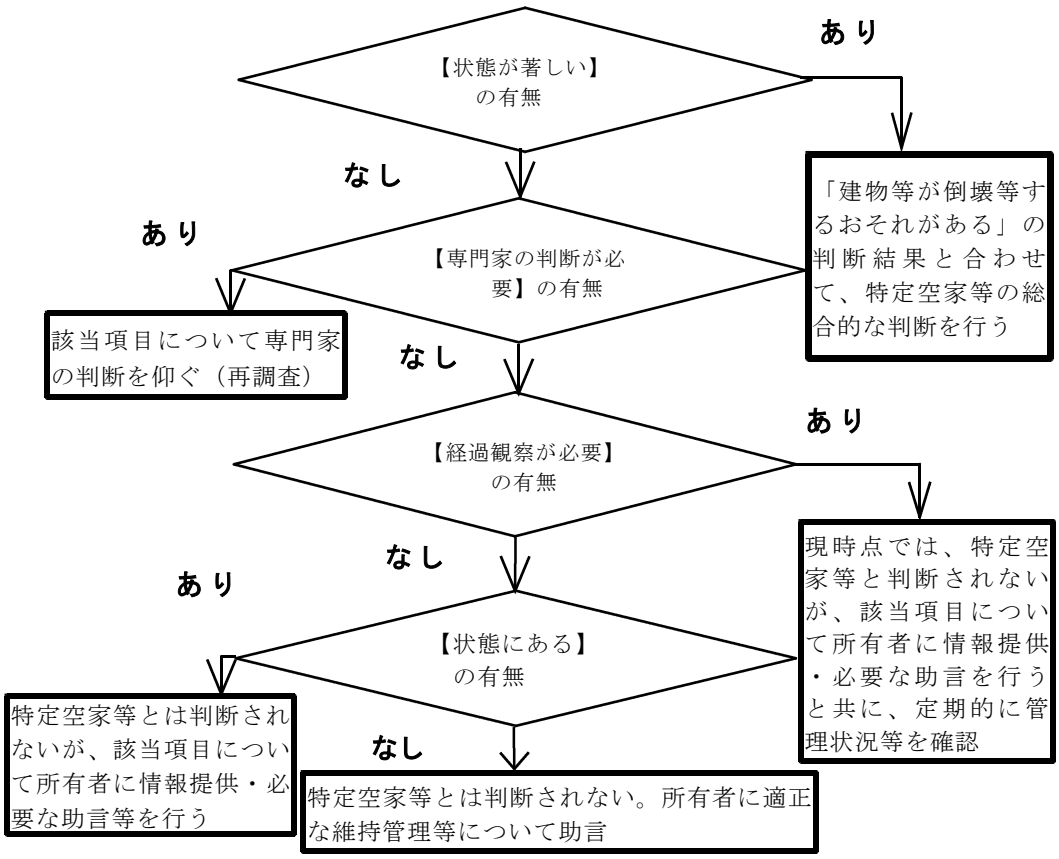
・窓の幅 1.7 m

・軒高（1 階）：3 m

・モルタル壁の目地幅：1.8 m



■　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