

愛別町空き家等対策計画

令和3年3月

愛別町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1	計画の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画期間	2
4	計画の対象	2
5	計画の公表	2

第2章 空き家等の現状と課題

1	空き家等の現状	3
2	空き家等に関する課題	4

第3章 空き家等の対策

1	適切な管理の促進	6
2	流通・利活用の促進	7
3	特定空き家等への対応	7
4	対策の実施体制	10
5	計画の達成目標	10

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画の背景と目的

(1) 背景

少子高齢化や過疎化による人口減少、核家族化や国による住宅政策の影響に伴う建物の老朽化により「空き家等」が全国的に増加してきており、経年劣化や積雪による倒壊の危険性や景観、あるいは公衆衛生や防災など地域の生活環境に悪影響を及ぼすなど早急な対応が求められてきております。

このような中、国では地域住民の生命・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。）を公布し、平成27年5月に全面施行されました。法では市町村に対して空き家等に関する対策についての計画を定め、必要な措置を講ずるよう求めています。

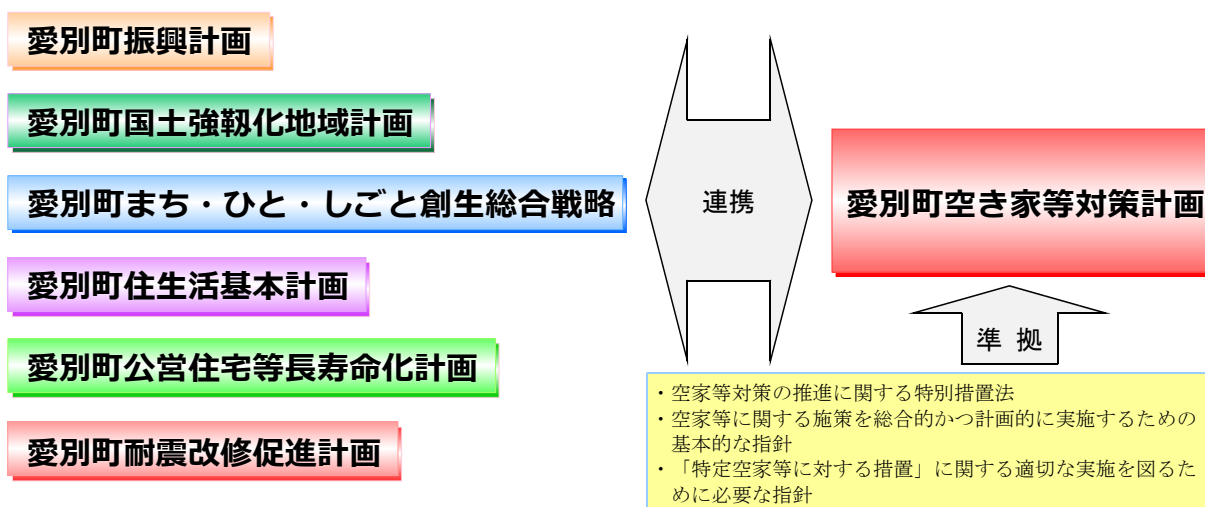
これを受け本町では令和2年3月3日に「愛別町空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、町及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等の適切な管理に関し必要な事項を定めております。

(2) 目的

本計画は、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に策定しました。

2 計画の位置付け

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則して策定する計画です。



3 計画期間

本計画の期間は、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までの5年間とします。ただし、社会情勢や本町における空き家等の状況の変化に応じて見直しを検討します。

4 計画の対象

（1）対象とする空き家等の種類

本計画が対象とする空き家等の種類は、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、愛別町が所有又は管理する空き家等についても、除却後の跡地又は増改築後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象とします。

（2）対象とする地区

本町の空き家は中心部だけでなく、郊外部においても広く分布しており、管理が不十分な空き家等が散在しています。また、今後高齢化・過疎化が進むとともに町内全域において空き家等の増加が見込まれるため、町全体の課題として空き家対策を行う必要性が認められます。

このような現状に鑑み、本町における空き家等に関する対策の対象地区は、愛別町内全域とします。ただし、中心部においては建物が密集している箇所も多く、周辺の景観や防災への影響が大きいことから、特に必要性が認められる場合は重点地区を設定することも検討します。なお、重点地区を設けない場合でも現状を正しく把握しきめ細かい対応が必要なのは言うまでもありません。

5 計画の公表

本計画は、法第6条第3項の規定に基づき町のホームページ等で公表します。

第2章 空き家等の現状と課題

1 空き家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

本町の人口は年々減少を続け、平成27年国勢調査により2,976人と初めて3,000人を切りました。最近10年間で人口減少の勢いが加速している現状です。

○愛別町の人口と世帯数の推移

	平成12年 2000年	平成17年 2005年	平成22年 2010年	平成27年 2015年	令和2年 2020年
人口	4,065	3,739	3,328	2,976	2,610
増減率	-5.9%	-8.0%	-11.0%	-10.6%	-12.3%
世帯数	1,529	1,458	1,332	1,305	1,187
増減率	3.6%	-4.6%	-8.6%	-2.0%	-9.0%

(令和2年は速報値)

(2) 現地調査の概要

①調査対象

町内全域の住宅、店舗、倉庫などの建築物

※国、地方公共団体が所有又は管理している建築物は対象外

②調査時期

【平成28年9月】 【令和2年10月】

③調査内容

各区長からの報告を受け、職員により敷地外や公道からの外観目視による空き家等の判定を行い、その後、空き家等の情報（建築物の種類、構造、建築年、階数等）を参考に老朽度・危険度（建築物の外壁・屋根・傾斜、居住の有無）、周辺への影響度（雑草、樹木、建具等開口部の状況、倒壊した場合の影響）などについて調査し、特定空き家等の候補となり得る建築物については、さらに目視により危険度を判定。

(3) 現地調査の結果

平成28年の調査では空き家等物件は52件で、うち特定空き家等の候補となり得る危険空き家等は17件（うち事業所2件含む）でした。

令和2年の調査では空き家等物件は68件で、うち特定空き家等の候補となり得る危険空き家等は12件（うち事業所2件含む）でした。

なお、固定資産課税台帳等を確認し、前回調査において空き家等（特定空き家等の候補物件を含む）と判断されたもののうち、13件について除却が確認されました。

○空き家等の地区別状況（事業所含む）

地区	空家件数		空家棟数		特定空家等候補	
	H28	R2	H28	R2	H28	R2
金 富	2	1	8	4		
厚 生	4	3	17	12		
伏 古						
協 和	5	4	13	9	1	1
徳 星	1		4			
本 町	6	9	9	14	1	1
北 町	2	7	4	12		
南 町	4	4	7	8	1	
愛 別	2	2	4	4	2	2
東 町	7	13	16	30	4	3
豊 里	1	3	3	6		
中 央	2	2	6	5		
中央町	2	5	2	6	2	2
愛 山	4	5	6	12		
愛山町	10	10	18	20	6	3
合 計	52	68	117	142	17	12

2 空き家等に関する課題

（1）空き家等対策の必要性

空き家等の適切な管理は、法第3条及び条例第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き家等となって以降、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町では、冬季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、屋根からの落雪や雪庇、つららの落下による事故も懸念されます。今後とも空き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、空き家等対策に取り組む必要があります。

（2）空き家等の発生要因

空き家等が発生し増加していくのは、次の理由が考えられます。

①人口減少や高齢化

核家族化により住宅そのものの数が増え、高齢化により老人ホームや介護

施設へ入所し、住んでいた住宅がそのままとなるケースや、都市部への人口流出によりそれまでの住宅がそのまま放置されるケース。

②経済的な負担

改修や取り壊しにかかる費用が高額となり、その費用を捻出できない。

③相続及び管理の問題

相続人が不明若しくは相続人全員が相続放棄して住宅が手つかずになる。

相続人はいるものの、被相続人が住宅等を所有していたことを知らないまま放置される、又は相続人同士の話がまとまらずに放置される。

町外にいるため建物や地域への愛着がない、また、危険な状態になり地域からの苦情があっても耳を貸さないなどして放置される。

④情報不足

愛別町空き家情報、北海道空き家情報バンクを知らない・利用方法が分からない。

⑤権利の問題

私有財産のため、憲法に規定する財産権や民法に規定する所有権で保護されている側面もあり、近隣住民など第三者が関与しづらい。

⑥その他

建物に思い入れがあり、解体や売却ができない。

(3) 空き家等対策に向けた課題

空き家等に関する課題は、空き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、空き家等が増えることによる地域活力の低下や過疎化が生じるなどの社会的な問題等、多くのものがあります。

①所有者等の把握

所有者の死亡による相続で、相続放棄や相続者不明により所有者が特定できない場合があります。

②近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空き家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

特に冬期には、屋根の積雪や雪庇が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。また、空き家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

③地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空き家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空き家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

④空き家等の増加に伴う地域活力の低下とさらなる悪循環（過疎化等）の懸念
空き家等の増加に伴い、所有者等との連絡が取れなくなることから、地域

コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、地域の魅力の低下が懸念されます。また、それによって、さらなる人口減少が起こり過疎化につながるおそれがあります。

⑤空き家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空き家等の状況はそれぞれ異なり、空き家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。

空き家等が増えた分、防災面・防犯面・環境面・衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

第3章 空き家等の対策

空き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ることとします。

- ①適切な管理の促進
- ②流通・利活用の促進
- ③特定空き家等への対応

1 適切な管理の促進

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空き家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし現状では、放置された空き家等の腐朽・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本町に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

法第3条に「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。」と規定されていることから、所有者等に対し、パンフレットの配布やホームページ等により、所有者等の責務や空き家等の管理の方法、各種制度や利活用方法等の紹介をとおして、自ら適正に管理していただくよう、周知・啓発を行います。

(2) 相談体制の整備

多岐にわたる空き家等の問題に対応するため、総務企画課政策企画室が窓口となり、関連部署や道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

■相談窓口

愛別町役場総務企画課政策企画室

電話：01658-6-5111

FAX：01658-6-5110

メール：soumukikaku@town.aibetsu.hokkaido.jp

(3) 空き家等の除却の促進

空き家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任を持って対応するのが原則であることから、近隣への悪影響等が懸念される空き家等については、除却（解体）するよう促します。

2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空き家等は、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) 空き家情報の活用

空き家等の利活用の促進を目的に、本町の「空き家情報」により、空き家等の需要と供給のマッチングを図ります。

具体的には、空き家等の売却や賃貸を希望する所有者等が、本町の「空き家情報」に登録し、町ではホームページへの掲載や、「北海道空き家情報バンク」を通じて、住宅を探している方々へ空き家等の情報を発信します。

(2) 改修等に対する支援の実施

空き家等を利活用し、定住・移住促進のため改修する場合、費用の一部助成など必要な支援を行います。

3 特定空き家等への対応

特定空き家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。町民の安全・安心な暮らしを確保して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、所有者等に認識し是正してもらう必要があることから、次の取り組みを進めます。

(1) 特定空き家等の認定

特定空き家等の認定基準は、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、特定空き家等に対応することが適当」とされています。

〈特定空き家等の判断基準〉

- 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 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。
- 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
- 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
- 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

⑤総合的判断

認定調査は、町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、空き家等対策庁内検討委員会及び空き家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

(2) 特定空き家等の措置

認定された特定空き家等の所有者等に対しては、法により「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かとされています。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、まず「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」等によって判断されるとされています。

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ていきます。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、空き家等対策庁内検討委員会及び空き家等対策協議会の意見を踏まえて、実施の可否について慎重に判断します。

①助言又は指導

調査の結果特定空き家等と認定された場合、当該所有者等に対し修繕・立木竹の伐採等周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うことができます。(法第14条第1項)

②勧告

①による助言又は指導を行ったにもかかわらず状態が改善されないときは、当該所有者等に対し猶予期限を定めたとうえで修繕・立木竹の伐採等周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告することができます。(法第14条第2項)

③命令

②による勧告を受けた所有者等が正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合は、当該所有者等に対し猶予期限を定めたとうえで勧告に係る措置をとるよう命ずることができます。(法第14条第3項)

その際、町長は当該所有者等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間を記載した通知書を交付し、意見書及び自己に有利となる証拠を提出する機会を与えるなどの措置を講じます。(法第14条第4項～第8項)

④公示

③による命令をした場合、町長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、その旨を公示します。(法第14条第11項～第13項)

⑤行政代執行

③による命令を受けた当該所有者等がその措置を履行しないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、代執行を行うことができます。（法第14条第9項～第10項）

（3）その他の対応

（1）、（2）による対応を原則としますが、消防法、建築基準法、道路法、災害救助法等他の法律による対応も検討します。

また、これらによる対応では間に合わない緊急の事例が発生することも想定されます。その場合においては、条例に基づき次の措置を検討します。

①緊急対応措置

当該特定空き家等が、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、緊急の必要があると認めるときは、町長は、危害の発生又は拡大の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができます。（条例第12条第1項）

その際、町長は当該所有者等に対し当該特定空き家等の所在地及び当該措置の内容を事前に通知するものとします。（条例第12条第2項）ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、当該措置を講じた後に通知します。

また、当該措置の費用について当該所有者等から徴収することができます。

（条例第12条第3項）

これらの対応とともに、特定空き家等となる前に所有者等による自主解決を図るよう促すなど、個別の対応を日頃から行うことで、空き家等の発生を未然に防ぐよう配慮します。

4 対策の実施体制

①空き家等対策庁内検討委員会

空き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、「愛別町空き家等対策庁内検討委員会」を設置し、空き家等に係る情報を共有し、効果的な対策について協議するほか、特定空き家等に関する協議を行います。

○愛別町空き家等対策庁内検討委員会の構成員（担当課等）と所管事務等

担当課等	所管事務等
政策企画室	空き家等対策全般、相談窓口
総務企画課	防災対策、災害時における空き家情報の活用等
建設課	空き家等の除却・活用に関する専門的な対応、特定空き家等の判断及び情報提供、現地調査等
税町民課	所有者等の情報提供、生活環境への助言等
保健福祉課	所有者等の情報提供等
愛別消防署	空き家等の適正管理に関する助言・情報提供等
その他	空き家等情報の共有、利活用の検討・助言等

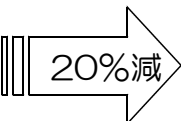
②空き家等対策協議会

法第7条第1項に規定する「愛別町空き家等対策協議会」を設置し、「愛別町空き家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議、特定空き家等の判断に関する意見を町に対して行います。

5 計画の達成目標

本計画を確実に実行することで、特定空き家等を防止し、空き家問題の新たな発生を防止するため、以下のとおり目標を設定します。

令和2年10月末現在		令和7年度末の目標値	
空き家等	うち危険空き家等	空き家等	うち特定空き家等
68件	12件	54件	10件



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)

(目的)

第1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10条第2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2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つ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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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、基本指針に則して、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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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ることができる。

- 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11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13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12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13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14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的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的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5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3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3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3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6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3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行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23年法律第43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3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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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。

- 1 1 市町村長は、第3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。
- 1 2 前項の標識は、第3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。
- 1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、交付の日から起算して3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、交付の日から起算して6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。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

愛別町空き家等の適正管理に関する条例

(令和2年3月3日愛別町条例第1号)

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適切な管理について町及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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。）に定めるもののほか、空き家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空き家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等を適切に管理しなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、この目的を達成するために必要な施策を実施する。

(町民の役割)

第5条 町民は、特定空き家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、町がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 町民は、空き家等が特定空き家等であると疑うに足りる事実があるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空き家等対策計画)

第6条 町長は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空き家等対策計画を策定する。

(空き家等対策協議会)

第7条 法第7条第1項に規定する協議会として、愛別町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は法第7条第1項に規定する協議を行うほか、空き家等に関する施策の推進に関し町長が必要と認める事項について調査審議する。

3 協議会は委員15人以内で組織する。

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

5 会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

(1) 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

(2) 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。

- 6 協議会は、必要に応じて会長が招集し、会長が議長となる。
- 7 協議会の委員の報酬及び費用弁償は、特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和55年愛別町条例第15号）を適用する。
- 8 協議会の事務局は、総務企画課に置く。
- 9 前各項に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、協議会が定める。

（立入調査等）

第8条 町長は、空き家等に関し、法第9条第1項及び第2項の規定により調査を行うことができる。

- 2 前項の規定による調査は、法第9条第3項から第5項までの規定により行う。
（空き家等の所有者等に関する情報の利用等）

第9条 町長は、空き家等の情報について、法第10条第1項及び第3項の規定により利用することができる。

（特定空き家等の認定）

第10条 町長は、特定空き家等に該当すると見込まれる空き家等を把握した場合、当該空き家等が現に特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定する。

- 2 前項の規定により特定空き家等と認定しようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴取することができる。

（特定空き家等に対する措置）

第11条 町長は、第10条第1項の規定により特定空き家等として認定したときは、特定空き家等に対し法第14条第1項から第15項までに規定される措置を講ずることができる。

（緊急対応措置）

第12条 町長は、空き家等が、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、緊急の必要があると認めるときは、危害の発生又は拡大の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、措置を講じた後に通知する。
- 3 町長は、第1項の規定により緊急対応措置を講じたときは、その所有者等から当該措置にかかる費用を徴収することができる。

（委任）

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

愛別町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(令和2年3月3日愛別町規則例第2号)

(趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び愛別町空き家等の適正管理に関する条例（令和2年愛別町条例第1号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定める。

(立入調査)

第2条 条例第8条第2項に規定する法第9条第3項の規定による通知は、空き家等の適正管理に関する立入調査通知書（別記様式第1号）により行う。

2 条例第8条第2項に規定する法第9条第4項の規定による証明書は、立入調査員証（別記様式第2号）とする。

(特定空き家等の認定基準)

第3条 条例第10条第1項の規定による特定空き家等の認定の基準は、別に定める。

(特定空き家等に対する措置)

第4条 条例第11条に規定する法第14条第1項の規定による助言又は指導は、空き家等の適正管理に関する助言・指導書（別記様式第3号）により行う。

2 条例第11条に規定する法第14条第2項の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書（別記様式第4号）により行う。

3 条例第11条に規定する法第14条第3項の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書（別記様式第5号）により行う。

4 条例第11条に規定する法第14条第4項の規定による通知書は、空き家等の適正管理に関する命令に係る事前の通知書（別記様式第6号）とする。

5 条例第11条に規定する法第14条第4項の規定による意見書は、意見書（別記様式第7号）とする。

6 条例第11条に規定する法第14条第5項の規定による公開による意見の聴取を行う請求は、意見聴取請求書（別記様式第8号）により行う。

7 条例第11条に規定する法第14条第7項の規定による通知は、公開による意見の聴取通知書（別記様式第9号）により行う。

8 条例第11条に規定する法第14条第9項で規定される行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「執行法」という。）第3条第1項の規定による戒告書は、空き家等の適正管理に関する戒告書（別記様式第10号）とする。

9 条例第11条に規定する法第14条第9項で規定される執行法第3条第2項の規定による代執行令書は、空き家等の適正管理に関する代執行令書（別記様式第11号）とする。

10 条例第11条に規定する法第14条第9項で規定される執行法第4条の証票は、執行責任者証（別記様式第12号）とする。

11 条例第11条に規定する法第14条第10項の規定による公告は、公告式条例（昭和31年愛別町条例第11号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示、その他町長が適当と認める方法により行う。

12 条例第11条に規定する法第14条第11項の規定による標識は、標識（別記様式第13号）とする。

（緊急対応措置）

第5条 条例第12条第2項の規定による通知は、空き家等の適正管理に関する緊急対応措置実施通知書（別記様式第14号）により行う。

附 則

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

愛別町特定空き家等の認定基準

目 次

◎チェックシート（建物概要）	21
（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) 建築物が倒壊するおそれがある	22
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	26
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	26
（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	27
（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	28
（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	29
・総合的判断	31

チェックシート

整理 番号		調 査 年月日	年 月 日	調査者	職氏名 職氏名
----------	--	------------	-------	-----	------------

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木造 ②その他 (_____) ③不明
- (4) 階 数 ①平屋 ②2階建て 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 築 年 _____ 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) 附属建物 ①物置 ②車庫 ③その他 (_____)
- (9) 樹 木 ①高木 (樹高3 m以上) ②中木 (樹高1 m以上～3 m未満)
 ③低木 (樹高1 m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) 建築物が倒壊するおそれがある

1. 空き家の立地状況（該当する口欄にレ印）

- ① 市街化区域若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 道路若しくは隣地と空き家の距離が空き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

2. 空き家（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 建物全部が倒壊若しくは建物の一部の階が全部倒壊している

2-2 1階若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	/	/	/	/	/

2-3 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)	損傷基礎長 ()m・個／外周基礎長 ()m・個＝ ()%	大破 倒壊
	損傷率算定後、 該当する□欄 にレ印	<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ヵ所あたり損傷長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		
損傷度 (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 <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 <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
軸 組 (1階柱)	損傷率 (全体評価)	損傷柱 ()本／1階柱本数 ()本＝()%	中破 大破 倒壊
	損傷率算定後、 該当する□欄 にレ印	<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 	
	<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		
損傷度 (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、折損のいずれかがみられる 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 すべ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

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)	損傷耐力壁長 ()m / 1階耐力壁長 ()m = ()%	中破 大破 倒壊
	損傷率算定後、 該当する口欄 にレ印	・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 <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	
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する口欄 にレ印	<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のずれ生じている <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で生じている ② 筋かいが破損若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	
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 = ()%	大破 倒壊
	損傷率算定後、 該当する口欄 にレ印	・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 <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	
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する口欄 にレ印	<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)	損傷屋根面積 ()m ² / 屋根面積 ()m ² = ()%	大破 倒壊
	損傷率算定後、 該当する口欄 にレ印	・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	
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する口欄 にレ印	<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、破損若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・損傷度によるランク

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	
	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
	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き家等に相当する状態かの判断（該当する□欄にレ印）

1. 「立地状況」		2. 「倒壊等による危険性」		〈判断〉 左記先「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
<input type="checkbox"/>	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	特定空き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が大破又は倒壊以上	
<input type="checkbox"/>	②住居等がまとまって存在する区域にないが、道路若しくは隣地と空き家の距離が空き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	特定空き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が倒壊	

(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○を付ける。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	左記の状態が著しい	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○を付ける。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	左記の状態が著しい	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				
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

「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○を付ける。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	左記の 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				
	看板等が原形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)					

(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○を付ける。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	左記の状態が著しい	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	空き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)					

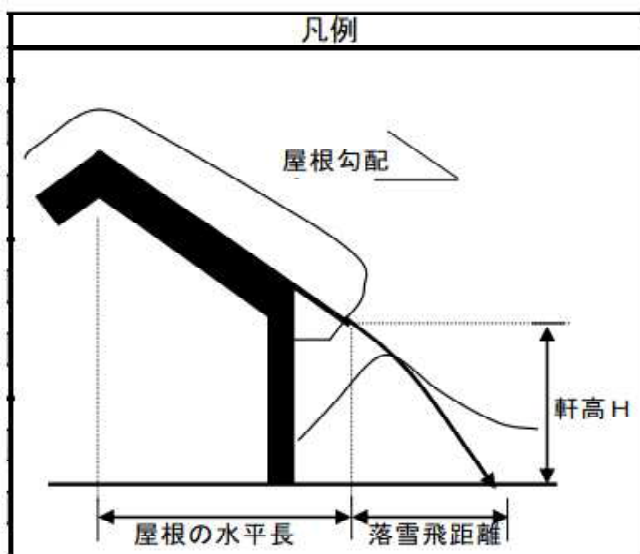
※注記

雪がない時期の調査など、判断ができない場合は、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、雪のな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
3 m 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
6 m 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
9 m 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

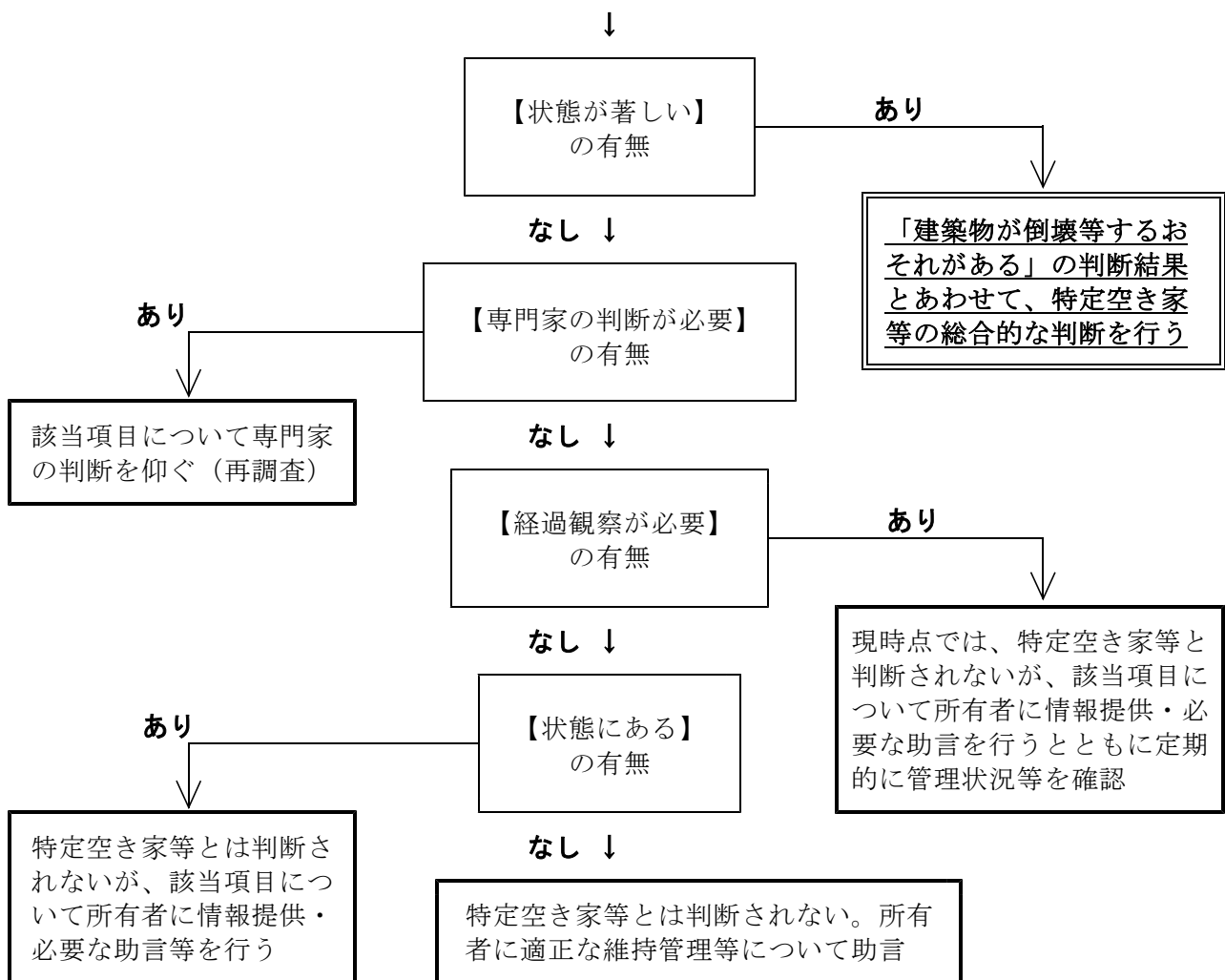
■屋根勾配の目安

- ・ 2/10 → 約11°
- ・ 4/10 → 約22°
- ・ 6/10 → 約31°
- ・ 8/10 → 約39°
- ・ 10/10 → 45°

■総合的判断

各項目について、判断結果の〇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「〇」の数	各基準に該当する状態が著しいの「〇」の数	各基準に該当する専門家の判断が必要な「〇」の数	各基準に該当する経過観察が必要な「〇」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				



愛別町空き家等対策計画

令和3年3月

発行：愛別町

編集：愛別町総務企画課政策企画室

〒078-1492

北海道上川郡愛別町字本町179番地

TEL：01658-6-5111

FAX：01658-6-5110