
(案)
石狩市特定空家等及び
管理不全空家等の判断のための基準

令和7年●月

認定基準 A

- ・認定基準Aは木造、鉄骨系プレハブ造に適用する
- ・上記以外の建物については、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（内閣府）」を参考に、個別に判断する

該当物件住所	備考
石狩市	

A-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の判断

1 建築物が倒壊するおそれがある

- (1) 建築物全体の調査
- (2) 建築物の部位別の調査

(1) 建築物全体の調査 (該当する□欄にレ印をつける)

項 目	倒壊の危険性
建築物全体の状況	☐ 建築物全部が倒壊もしくは建築物の一部の階が全部倒壊している ☐ 上記に該当しない

(2) 建築物の部位別の調査 (該当する□欄にレ印をつける)

① 部位別の損傷度の区分

部 位	損傷度の区分 (参考資料:「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」)
基 礎	☐ 程度5 (下記に該当する場合) ① 上部構造を支えきれない状態になっている
	☐ 程度4 (下記に該当する場合) ① 不同沈下と破断が見られる
	☐ 上記に該当しない
軸 組	☐ 程度5 (下記のいずれかに該当する場合) ① 【木造】 柱・梁の割れ、断面欠損、折損が著しい ② 【鉄骨系プレハブ造】 局部座屈による大きな変形が柱に生じており、梁接合部に破断が見られる
	☐ 程度4 (下記のいずれかに該当する場合) ① 【木造】 柱・梁に大きな割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる ② 【木造】 柱・梁の仕口に著しいずれが見られる ③ 【鉄骨系プレハブ造】 局部座屈による中ぐらゐの変形が柱に生じており、梁接合部の亀裂、ボルトの一部破断が見られる
	☐ 上記に該当しない
耐力壁	☐ 程度5 (下記に該当する場合) ① 仕上材の大部分が脱落しており、下地材に破損が生じている
	☐ 程度4 (下記のいずれかに該当する場合) ① 【塗り壁】 仕上の大部分が脱落している ② 【ボード仕上の壁】 大部分で釘の浮き上がりが見られ、中には脱落したものも見られる
	☐ 上記に該当しない

部 位		損傷度の区分 考資料：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」					
外壁材	☐ 程度5（下記に該当する場合） ① 仕上材の大部分が脱落しており、下地材に破損が生じている						
	☐ 程度4（下記のいずれかに該当する場合） ① 【塗り壁】仕上材が脱落しており、下地材にひび割れが生じている ② 【ボード仕上の壁】仕上材の脱落、釘の浮き上がりが見られる						
	☐ 上記に該当しない						
屋 根	☐ 程度5（下記のいずれかに該当する場合） ① 屋根に著しい不陸が見られる ② 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						
	☐ 程度4（下記のいずれかに該当する場合） ① 屋根に若干の不陸が見られる ② 小屋組の一部に破損が見られる ③ 金属板葺材にはがれ等の損傷が見られる						
	☐ 上記に該当しない						
危険度の判定							
部位別の 損傷 度の 区分	基 礎	軸 組	耐力壁	外壁材	屋 根	危険度の判定	
	☐ 程度5	☐ 程度5	☐ 程度5	☐ 程度5	☐ 程度5	☐ 「基礎」、「軸組」、「耐力壁」の いずれか一つでも程度5がある	
	☐ 程度4	☐ 程度4	☐ 程度4	☐ 程度4	☐ 程度4	☐ 程度4が2つ、 程度5が1つある	
	☐ 該当無	☐ 該当無	☐ 該当無	☐ 該当無	☐ 該当無	☐ 程度4が3つ以上ある	

認定基準A 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）

倒壊の危険性		＜判 断＞ 左記「倒壊の危険性」の (1)、(2)のレ印の有無
☐	(1) 建築物全体 ・建築物全部が倒壊もしくは建築物の一部の階が全部倒壊している	特定空家等に 相当する状態である <u>「空家の立地状況」も踏まえる</u>
☐	(2) 建築物の部位別 ・危険度の判定のいずれかに該当している	
☐	上記に該当しない	特定空家等に 相当する状態 ではない ⇒ 「認定基準B」へ

認定基準 B

・各項目の状態の判断においては、(国交省)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)〔令和5年12月13日最終改正〕のP41からの(管理不全空家等)に準じる。

該当物件住所	以降、次頁も同じ	備考
石狩市		

B-① 保安上危険となるリスクの判断に関するチェックシート					
項 目	状 態	判 断			
		緊急の対応が必要	経過観察が可能	該当しない	専門家による判断が必要
① 全体・構造	建物が傾斜している	☐ (1/20超)	☐	☐	☐
	柱や梁、基礎に半損があることが確認できる	☐	☐	☐	☐
② 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある	☐	☐	☐	☐
	外壁の仕上げ材量が剥離・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	☐	☐	☐	☐
③ 屋根・軒	屋根の変形・破損(穴や下地の露出等)がある	☐	☐	☐	☐
	屋根ふき材が剥離・破損している	☐	☐	☐	☐
	軒が変形、破損している	☐	☐	☐	☐
④ 付属設備等	外部の設備機器や煙突、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	☐	☐	☐	☐
⑤ 敷地・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	☐	☐	☐	☐
⑥その他	内容()	☐	☐	☐	☐
合計(レ印の数を記入)					

B-② 衛生上有害となるリスクの判断に関するチェックシート

項 目	状 態	判 断			
		緊急の対応が必要	経過観察が可能	該当しない	専門家による判断が必要
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある	☐	☐	☐	☐
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
	排水等の流出による臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある	☐	☐	☐	☐
	ごみ等の放置による臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある	☐	☐	☐	☐
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている	☐	☐	☐	☐
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる	☐	☐	☐	☐
④その他	内容()	☐	☐	☐	☐
合計（レ印の数を記入）					

B－③ 景観を損なうリスクの判断に関するチェックシート

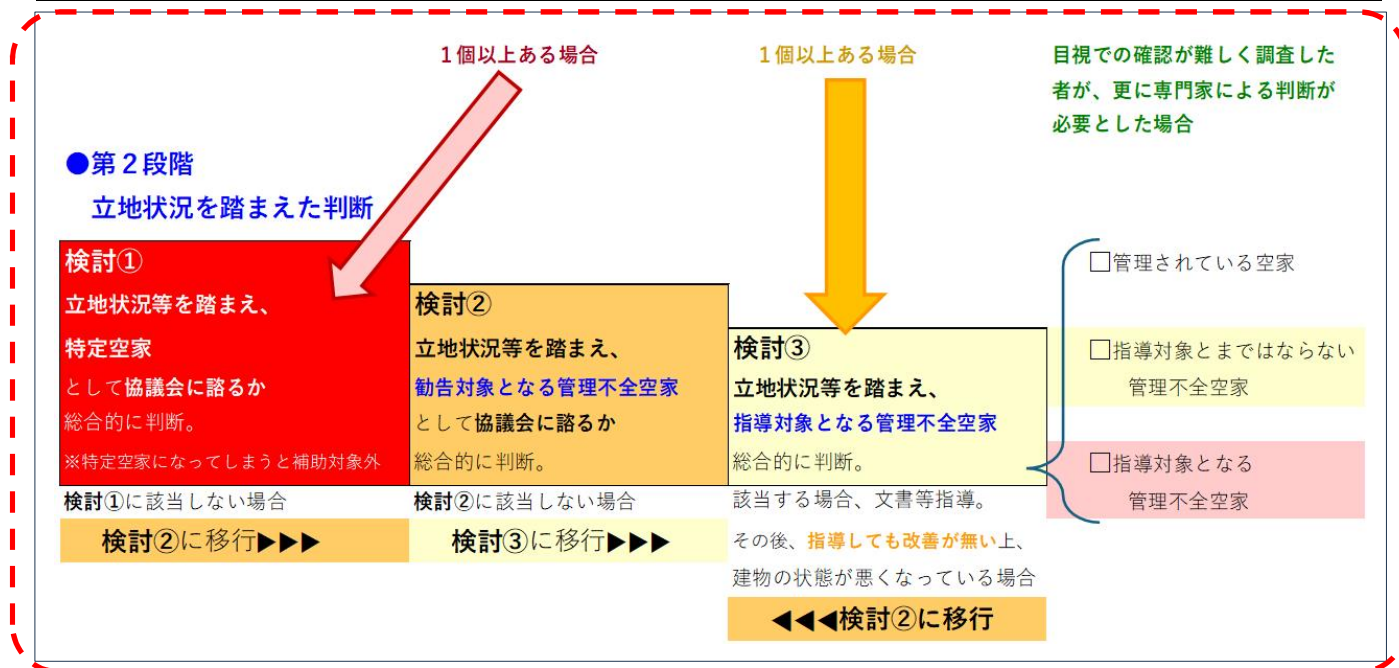
項 目	状 態	判 断			
		緊急の対応が必要	経過観察が可能	該当しない	専門家による判断が必要
① 周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている	☐	☐	☐	☐
	窓ガラスが割れたまま放置されている	☐	☐	☐	☐
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	☐	☐	☐	☐
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	☐	☐	☐	☐
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている	☐	☐	☐	☐
②その他	内容()	☐	☐	☐	☐
合計（レ印の数を記入）					

B－④ 周辺の生活環境を損なう リスクの判断に関するチェックシート

項 目	状 態	判 断			
		緊急の対応が必要	経過観察が可能	該当しない	専門家による判断が必要
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に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	☐	☐	☐	☐
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()	☐	☐	☐	☐
合計（レ印の数を記入）					

認定基準B 特定空家等に相当する状態かの判断

該当項目	判断の結果、「✓」のついた数		
	緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
B-① 保安上危険となるリスク	個	個	個
B-② 衛生上有害となるリスク	個	個	個
B-③ 景観を損なうリスク	個	個	個
B-④ 周辺の生活環境を損なうリスク	個	個	個
レ印の合計	個	個	個



※雪の無い状況では判断が困難であるため、原則、雪のある時期に判断する。

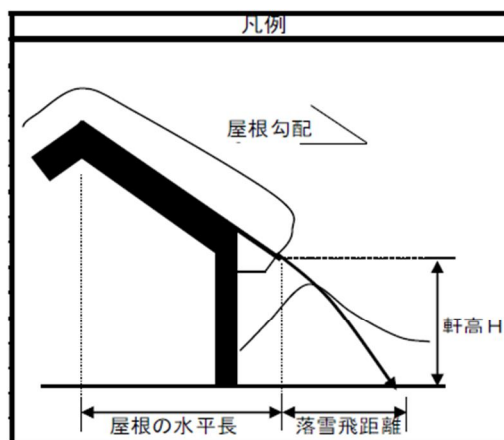
注記：落屑距離の算定表

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

