

管理不全空家等の判断のための参考基準（β版）

1. 判断基準の考え方について

■基準設定の背景

令和5年12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法（以降、空き家特措法と記載します）の一部を改正する法律が施行されました。この改正によって、市町村長は、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空き家を「管理不全空家等」と判断した上で、その所有者等に対して指導・勧告ができるようになりました。また、勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家と同様に、固定資産税等の住宅用地特例が適用されないという措置がなされることになりました。

■本基準の主旨

本基準は、道内市町村における管理不全空家等に係る業務の円滑化を図るべく、国土交通省のガイドラインの内容を基に、市町村が指導・勧告の対象となるような管理不全空家等を判断するための手順及び判断基準を整理したものです。

■指導・勧告の対象となるような管理不全空家等について

空き家は、管理されていない状態が続くと腐朽しはじめ、周辺に外部不経済を及ぼすことがあります。その場合、指導が必要な状況になります。指導の対象となる空き家の中には、経過観察をしても問題ないストックだけでなく、緊急対応が必要なストックもあります。このような状態になると、条例に基づく緊急対応や特定空家への認定が仏様になります。そのため、管理不全空家等と特定空家の関係は下図のように整理できます。

本基準は、管理不全空家等のうち、図に示す「指導の対象となる管理不全空家等」を特定するための基準を整理したものになります。その上で、特定空家やその他緊急対応が必要な空き家を含む管理不全空家等への対応業務の流れ、特定空家の判断基準を整理しています。

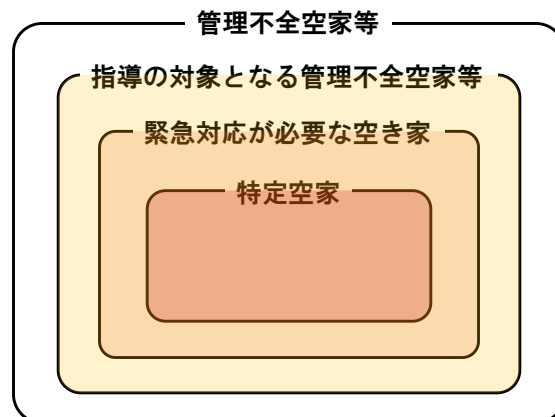


図1. 管理不全空家等と特定空家の関係

2. 指導の対象となる管理不全空家等の判断基準

■判断フロー

2段階での状況判断

周辺に住宅や道路のないような地区においては、管理不全空家等に該当しても、周辺に外部不経済を及ぼさない場合があります。こうした空き家是对应を行う優先度が相対的に低いことから、まず、空き家の立地状況を整理します（第1段階）。その結果、周辺に外部不経済を及ぼす可能性があるとは判断された空き家については、国土交通省のガイドラインに示されている「保安上危険となるリスク」「衛生上有害となるリスク」「景観を損なうリスク」「周辺の生活環境を損なうリスク」の4つの視点から、指導の対象となる管理不全空家か否かを総合的に判断します（第2段階）。

【第1段階】

立地状況	チェック欄	
①. 市街化区域もしくは建築基準法第22条地域などの住居等がまとまって存在する区域	☐	→ 第2段階のフローに進む
②. 道路も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. ①・②には該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じることが予想される	☐	
④. ①・②・③のいずれにも該当しない	☐	→ 指導の対象となる管理不全空家等に該当しない

【第2段階】

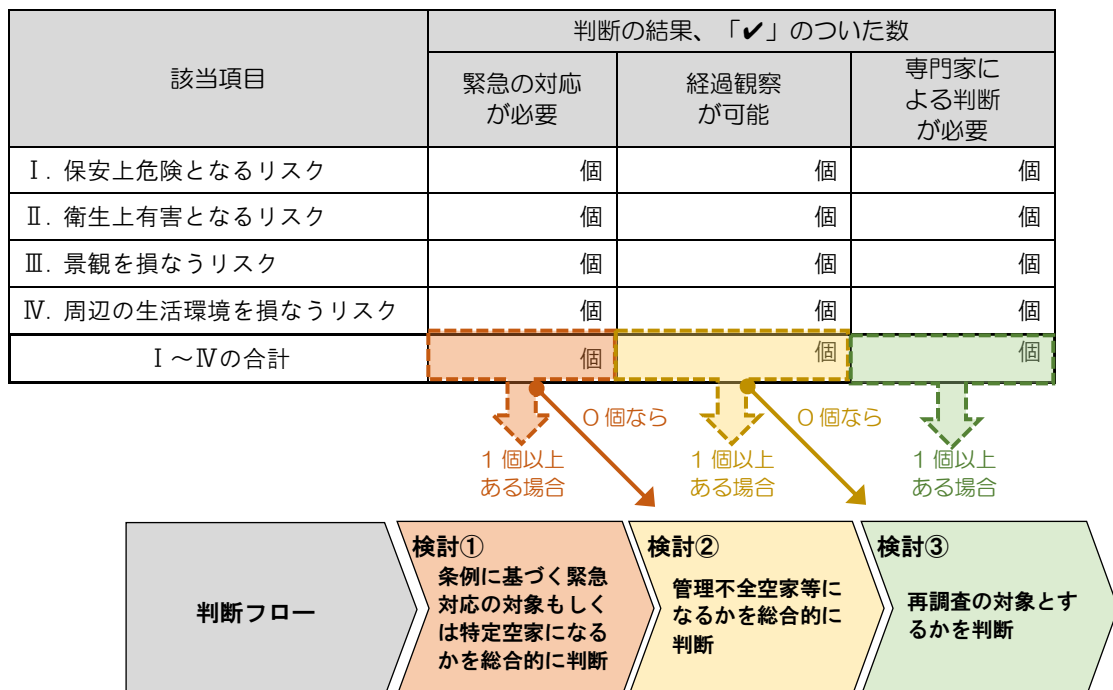


図2. 管理不全空家等及び特定空家の判断フロー

第2段階のフローの詳細とチェックシート

手順1.

まずは、次頁以降に示すチェックシートを基に空き家の状況を整理します。具体的には、チェックシートの項目ごとに該当の有無をチェックし、該当する可能性がある場合は、その項目が、「緊急の対応が必要」なものなのか、「経過観察が可能」なものなのか、それとも「専門家の判断が必要（市町村による現地調査では状況の判断ができない）」なのかを整理します。なお、チェックシートの項目は、国土交通省のガイドラインに沿って、「**保安上危険となるリスク**」「**衛生上有害となるリスク**」「**景観を損なうリスク**」「**周辺の生活環境を損なうリスク**」の4つの視点から整理しています。

手順2.

次に、チェックシートへの記入結果から、調査した空き家が「緊急対応が必要な空き家もしくは特定空き家」なのか、「指導の対象となる管理不全空き家」なのか、それとも「再調査の対象（現地調査だけでは状況の判断ができない空き家）」なのかを判断します。具体的には、チェックシートにおいて「緊急の対応が必要」な項目が1個以上ある場合は、「緊急対応が必要な空き家もしくは特定空き家」の候補と判断します（図2中の検討①）。

※こうした空き家を実際に「緊急対応が必要な空き家もしくは特定空き家」とするか否かは、当該市町村の判断となります。

手順3.

「緊急の対応が必要」な項目が0個の場合や「緊急の対応が必要」な項目が1個以上あったが「緊急対応が必要な空き家もしくは特定空き家」と判断しなかった場合は、「経過観察が可能」な項目の該当数をカウントします。その結果、「経過観察が可能」な項目が1個以上ある場合は、「指導の対象となる管理不全空き家」の候補と判断します（図2中の検討②）。

※こうした空き家を実際に「指導の対象となる管理不全空き家」とするか否かは、当該市町村の判断となります。

手順4.

「経過観察が可能」な項目が0個の場合や「経過観察が可能」な項目が1個以上あったが「指導の対象となる管理不全空き家」と判断しなかった場合は、「専門家の判断が必要」な項目の該当数をカウントします。その結果、「**専門家の判断が必要**」な項目が1個以上ある場合は、「再調査の対象」の候補と判断します（図2中の検討③）。

※こうした空き家を実際に「再調査の対象」とするか否かは、当該市町村の判断となります。また、再調査を行う場合は、専門家の調査を基に手順1～3のフローに沿って空き家の状況判定を行います。

空き家の立地状況（第1段階）に関するチェックシート

立地状況	チェック欄
①. 市街化区域もしくは建築基準法第22条地域などの住居等がまとまって存在する区域	☐
②. 道路も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. ①・②には該当しないが、空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、周辺に危険が生じることが予想される	☐
④. ①・②・③のいずれにも該当しない	☐

➡ ここで終了

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			
		該当しない	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
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	☐	☐	☐	☐
	屋外階段やバルコニー等が破損・脱落している	☐	☐	☐	☐
	門や塀に傾斜・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 ()	☐	☐	☐	☐

II. 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			
		該当しない	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
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・破損等により臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
	排水等の流出による臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
②ごみの放置・不法投棄	ごみや瓦礫等の放置・不法投棄がある	☐	☐	☐	☐
	ごみ等の放置による臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
	ねずみや蝇、蚊等の発生がある	☐	☐	☐	☐
③有害物質等に係る衛生上の問題	水質・土壌汚染に繋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や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（ ）	☐	☐	☐	☐

III. 景観を損なうリスクの判断に関するチェックシート

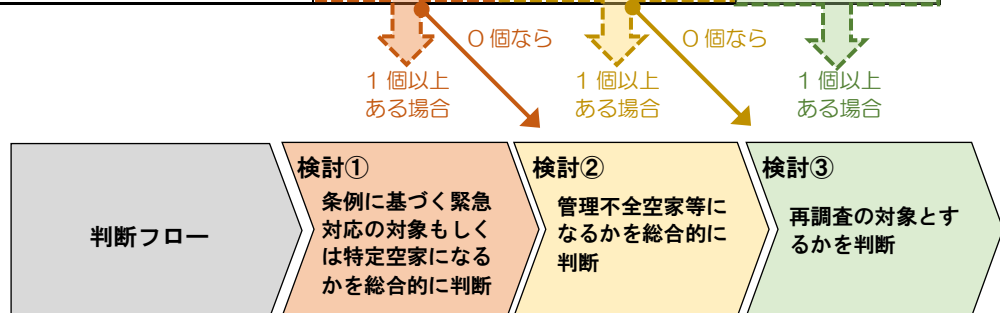
項目	状態	判断			
		該当しない	緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
①周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根や外壁等が、汚物・落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている	☐	☐	☐	☐
	窓ガラスが割れたまま放置されている	☐	☐	☐	☐
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損・汚損したまま放置されている	☐	☐	☐	☐
	敷地内に瓦礫やごみ等が散乱・山積したまま放置されている	☐	☐	☐	☐
②その他	内容（ ）	☐	☐	☐	☐

Ⅳ. 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			
		該当しない	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
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したり、枝等が散らばっている	☐	☐	☐	☐
	立木の枝等が近隣の道路や隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている	☐	☐	☐	☐
	空き家からの落雪により、歩行者等に被害が生じる恐れがある ※次頁の注記を参照	☐	☐	☐	☐
②建築物等の不適切な管理	放置すると隣地へ落雪するおそれがある（雪止めが破損している等） ※次頁の注記を参照	☐	☐	☐	☐
	周辺の道路や隣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	☐	☐	☐	☐
	灯油やガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている	☐	☐	☐	☐
④動物の問題	動物が棲みついている恐れがある	☐	☐	☐	☐
⑤その他	内容（ ）	☐	☐	☐	☐

チェックシートの結果の集計表

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
Ⅰ. 保安上危険となるリスク	個	個	個
Ⅱ. 衛生上有害となるリスク	個	個	個
Ⅲ. 景観を損なうリスク	個	個	個
Ⅳ. 周辺の生活環境を損なうリスク	個	個	個
I～Ⅳの合計	個	個	個



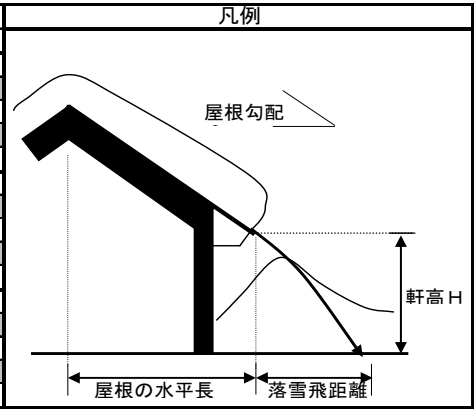
注記：落屑距離の算定表

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

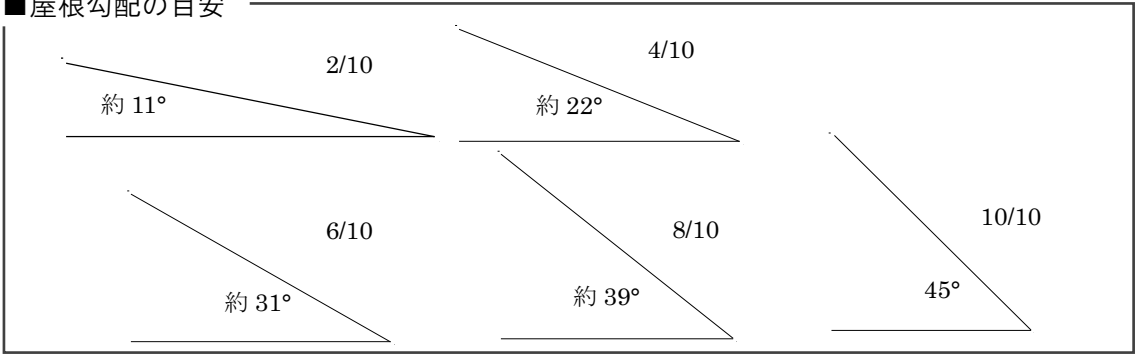
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)

■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



付録

現地調査用チェックシート

現地調査に携帯することを想定し、現地で調査する項目の
チェックシートを次ページ以降に抜粋し、2 ページにまと
めています。

現地調査調査用チェックシート（1/2）

I. 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			
		該当しない	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
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	☐	☐	☐	☐
	屋外階段やバルコニー等が破損・脱落している	☐	☐	☐	☐
	門や塀に傾斜・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（ ）	☐	☐	☐	☐

II. 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			
		該当しない	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
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・破損等により臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
	排水等の流出による臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
②ごみの放置・不法投棄	ごみや瓦礫等の放置・不法投棄がある	☐	☐	☐	☐
	ごみ等の放置による臭気の発生がある	☐	☐	☐	☐
	ねずみや蝇、蚊等の発生がある	☐	☐	☐	☐
③有害物質等に係る衛生上の問題	水質・土壌汚染に繋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や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（ ）	☐	☐	☐	☐

現地調査調査用チェックシート（2/2）

Ⅲ. 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			
		該当しない	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
①周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根や外壁等が、汚物・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	☐	☐	☐	☐
	敷地内に瓦礫やごみ等が散乱・山積したまま放置されている	☐	☐	☐	☐
②その他	内容（ ）	☐	☐	☐	☐

Ⅳ. 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			
		該当しない	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
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したり、枝等が散らばっている	☐	☐	☐	☐
	立木の枝等が近隣の道路や隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている	☐	☐	☐	☐
	空き家からの落雪により、歩行者等に被害が生じる恐れがある ※次頁の注記を参照	☐	☐	☐	☐
②建築物等の不適切な管理	放置すると隣地へ落雪するおそれがある（雪止めが破損している等） ※次頁の注記を参照	☐	☐	☐	☐
	周辺の道路や隣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	☐	☐	☐	☐
	灯油やガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている	☐	☐	☐	☐
④動物の問題	動物が棲みついている恐れがある	☐	☐	☐	☐
⑤その他	内容（ ）	☐	☐	☐	☐

基本情報

住所		
所有者等	氏名	
	連絡先	
備考：所有者等への連絡・対応の経緯など		