

## 特定空家等に係る判断基準（案）について

### 1 基準制定の趣旨

区が空家対策を進めるにあたっては、老朽化が進行し、周辺に著しい影響・危険等をもたらす空家等が顕出された場合には、当該空家等について空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」として取扱い、改善指導等を行っていく必要があります。

しかし、空家法の法文上の規定のみでは、問題となる空家等について、「特定空家等」として認定することができる詳細な実施基準が明らかになっていません。

このため、区が「特定空家等」対策を実施していくにあたって、実務上必要な区独自の判断基準を策定していく必要があります。

本基準（案）は、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める「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）」を踏まえ、区としての判断基準を定めるものです。

なお、実際に「特定空家等」を認定するにあたっては、本基準を基に、区職員により構成する庁内組織を設置し、その意見を聴いた上で行うことを想定しています。

#### 【空家等対策の推進に関する特別措置法（抄）】

（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。

## 2 判断基準の基本的な考え方

空家法第2条第2項に規定されているとおり、問題となる管理不全空家等について、「特定空家等」として認定するには、当該空家等の状態が下記の何れかに該当するかどうかにより判断していくことが必要となります。

- 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
- 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

このため、区では上記①から④までの状態について、客観的な基準を明確化していくこととします。

これにより、当該空家等の状態を基準にあてはめ、「特定空家等」該当性を判断していくことが可能となります。

### 3 特定空家等に係る判断基準

#### 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

項目	状態		状態の例
イ 建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜		○部材の破損や不同沈下等の状況により、建築物に著しい傾斜がみられる。 ○下げ振り等を用いて建築物を調査できる場合にあっては、1/20 超の傾斜が認められる。
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	○基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。 ○腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生している。 ○基礎と土台に大きなずれが発生している。
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	○構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。 ○腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生している。 ○柱とはりにずれが発生している。
ロ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒		○全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。 ○緊結金具に著しい腐食がある。
	外壁		○全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している。
	看板、給湯設備、屋上水槽等		○転倒が発生している。 ○剥離、破損又は脱落が発生している。
	屋外階段又はバルコニー		○全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生している。 ○傾斜が見られる。
	門又は塀		○全部又は一部においてひび割れや破損が発生している。 ○傾斜が見られる。

ハ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>○擁壁の水抜き穴につまりが生じている。</li> <li>○擁壁にひび割れが発生している。</li> </ul>
-----------------------	---

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

状 態	状 態 の 例
イ 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li> <li>○排水等の流出による臭気が発生がある。</li> </ul>
ロ ごみ等の放置又は不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ごみ等の放置、不法投棄等による臭気が発生がある。</li> <li>○ごみ等の放置、不法投棄等により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。</li> </ul>

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

状 態	状 態 の 例
イ 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○景観法に基づき景観計画を策定した場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> <li>○地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>
ロ 周囲の景観と著しく不調和な状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</li> <li>○多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>○看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損し、又は汚損したまま放置されている。</li> <li>○立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>○敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>

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

状 態	状 態 の 例
イ 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散乱している。</li> <li>○立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両等の通行を妨げている。</li> </ul>
ロ 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。</li> <li>○動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している。</li> <li>○敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。</li> <li>○多数のねずみ、はえ等が発生している。</li> <li>○住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。</li> <li>○シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。</li> </ul>
ハ 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が建物内に侵入できる状態で放置されている。</li> <li>○周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。</li> </ul>