

国立市特定空家等認定基準

(案)

令和3年2月

国立市

1 趣旨・目的

本基準は、国立市内の空家等の所有者等に対し、空家等の適切な維持管理の徹底を促し、もって国立市の良好な生活環境を維持・保全することを目的とし、「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「空家法」という。）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）（以下「ガイドライン」という。）」の「第 2 章（1）『特定空家等』の判断の参考となる基準」に示される内容を踏まえ、国立市としての基準を定めるものである。

2 対応方針

国立市に所在する空家等で、適切な管理がなされていない空家等については、本市ではその所有者等に対し、空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促しているところである。しかし上記の働きかけにも関わらず改善が図られず、本基準に示す状態にある空家等については、特定空家等であると認定することとする。

特定空家等の認定にあたっては、職員による現地調査結果に基づき、「国立市空家等対策審議会条例」（平成 31 年 3 月 27 日条例第 3 号）に基づいて設置する「国立市空家等対策審議会」（以下「審議会」という。）に諮問し、意見を踏まえたうえで市長が認定を行うこととする。

特定空家等に対しては、空家法第 14 条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図られない場合で、特に必要があると認められるときには、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていくこととする。

3 判断基準

ガイドラインを踏まえ、別表のとおり基準を定める。特定空家等の認定にあたっては、本基準による判定結果の他、それまでの指導経過、所有者等の状況等を踏まえつつ、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するものとする。

なお本基準に示す内容は、空家等の状態についての例示であり、個別の事案に応じて基準に示す状態によらない場合についても、「特定空家等」の状態にあるか判断を行う場合がある。

4 特定空家等の認定について

- (1) 特定空家等の認定に関する判断は、当該空家等の現場において特定空家等の状態となっているか否かについて、別表により行う。
- (2) 現場における判定は、複数名で行うこととし、該当するそれぞれの状態について写真記録を残す。
- (3) 市長は、判定に基づき、特定空家等と認められる空家等について、認定の可否を審議会に諮る。
- (4) 審議会は、対象となった空家等の、特定空家等の認定に関する判定結果の妥当性等について審議する。
- (5) 市長は、審議会における審議結果や当該空家等の管理状況等を踏まえ、特定空家等の認定の可否を決定する。

5 特定空家等に対する措置について

- (1) 市長は、特定空家等に対する措置（命令、代執行）を実施しようとするときは、あらかじめ審議会に諮問する。
- (2) 審議会は、特定空家等に対する措置の必要性等を審議する。審議にあたっては、当該特定空家等の立地状況や周囲の環境への悪影響の程度、危険等の切迫性等の事項を勘案する。
- (3) 市長は、審議会における審議結果や当該特定空家等の所有者等の対応等を踏まえ、特定空家等に対する措置の実施の可否を決定する。
- (4) 市長は、空家法第14条第10条に規定する措置（略式代執行）を行おうとするときは、特定空家等の認定に係る審議と合わせて審議会において審議する。

6 本基準の改定について

本基準は今後、空家法に基づく措置の事例等の知見の集積や、空家法の改正といった制度の変更、その他空家等を取り巻く状況の変化等を踏まえて、適宜見直しを行う。本基準を改定するときには、審議会に諮問し、答申を得た上で、改定を行うこととする。

別表

特定空家等の判断基準(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

■空家等が例示に示すような状態にある否かを総合的に判断

空家等の物的状態		状態の例示
【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のある状態	(1) 建築物が倒壊等するおそれのある状態
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれのある状態
	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれのある状態	
	3. その他著しく保安上危険となるおそれのある状態	

- イ 建築物の著しい傾斜（基礎の不同沈下、柱の傾斜）
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎の破損又は変形
 - ・土台の腐朽又は破損
 - ・基礎と土台のずれ
 - ・柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形
 - ・柱とはりのずれ
- ・屋根（変形、屋根ふき材の剥落）
- ・軒、雨樋（腐朽、垂れ下がり）
- ・外壁（貫通する穴の発生、仕上材料の剥落・腐朽又は破損、外装材の浮き）
- ・看板（仕上材料の剥落）
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等（転倒、破損又は脱落、支持部分の腐食）
- ・屋外階段、バルコニー（腐食・破損又は脱落、傾斜）
- ・門、塀（ひび割れ・破損、傾斜）
- ・擁壁表面の水のしみ出し・流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ

空家等の物的状態		状態の例示
【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	1. 建築物又は設備等の破損等	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 ・排水等の流出による臭気の発生
	2. ごみ等の放置、不法投棄	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生、多数のねずみ・はえ・蚊等の発生
	3. その他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	1. 周囲の景観と著しく不調和な状態	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等の汚物や落書き等による外見上の大きな傷み、汚れ ・多数の窓ガラスの割れ ・看板の原型を留めず本来の用をなさない程度の破損、汚損 ・立木等の建築物の全面を覆う程度の繁茂 ・敷地内のごみ等の散乱、山積
	2. その他著しく景観を損なっている状態	

空家等の物的状態		状態の例示
【4】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	1. 立木が原因となり敷地内や周辺に影響を与えている状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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飛散 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨害 ・立木の枝等が近隣の宅地等にはみ出すことにより、周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態
	2. 空家等に住みついた動物等が原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声等の音の発生 ・ふん尿その他汚物の放置による臭気の発生 ・動物の毛又は羽毛の大量の飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 ・住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入 ・シロアリの大量発生
	3. 建築物等の不適切な管理等が原因となり生活環境の保全がなされない状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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容易に侵入できる状態での放置 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出 ・敷地内に可燃物が散乱、山積したまま放置されている等、火災発生のおそれがある状態
	4. 排水設備の不適切な管理が原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・雨天時等に雨水等や土砂が家屋周辺の道路又は隣接地に大量に流出 ・排水設備の破損等により、雨水排水等に支障が発生 ・排水設備等に土砂等が堆積し、排水能力が低下することにより、雨水等が滞留し、地域住民の日常生活に支障が発生
	5. 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	

留意事項

1. 現場における判定は、必ず2名以上で行う。
2. 該当する事項について、その状態がわかる写真記録を残す。
3. 判定にあたっては、平常時のみならず、地震や台風等、ある程度の発生可能性が見込まれる自然現象が起きた場合も想定して判断する。
4. 判定にあたっては、建築物の密集状況や、道路等の有無、その他空家等の立地特性等について考慮し、あるいは近隣住民への聞き取りで得た情報等を踏まえつつ、総合的に判断する。
5. 上記の判断基準の内容に関して追記・補足する必要があるときには、別に定めることとする。