

# 特定空家等の判断基準 及び措置手続き

※体裁は今後大きく変更になる場合があります。

## 1. 趣旨

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」を認定し、空家法に沿った措置を実施するため、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)を踏まえ、本市としての特定空家等の判断基準及び措置手続きについて定めるものです。

## 2. 空家法及びガイドラインに基づく措置手続き

### (1) 特定空家等の認定

空き家調査の結果、特定空家等に該当する可能性があると思なされた空家等については、庁内連絡会に諮り、意見を伺うものとします。

庁内連絡会の意見を東村山市空家等対策協議会(以下、協議会)に報告し、協議会においても意見を伺うものとします。

庁内連絡会と協議会の意見を踏まえ、市長が特定空家等の認定を判断します。

### (2) 特定空家等に対する措置の流れ

#### ア 助言・指導(空家法第14条第1項)

市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、その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することができます。

#### イ 勧告(空家法第14条第2項)

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には、市長は当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて勧告することができます。なお、勧告を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

#### ウ 命令(空家法第14条第3項～第8項、第11項)

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置を取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、市長はその者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を命ずることができます。命令をしようとする場合は、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して通知書を交付して、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ます。

また、措置の命令をした場合、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。

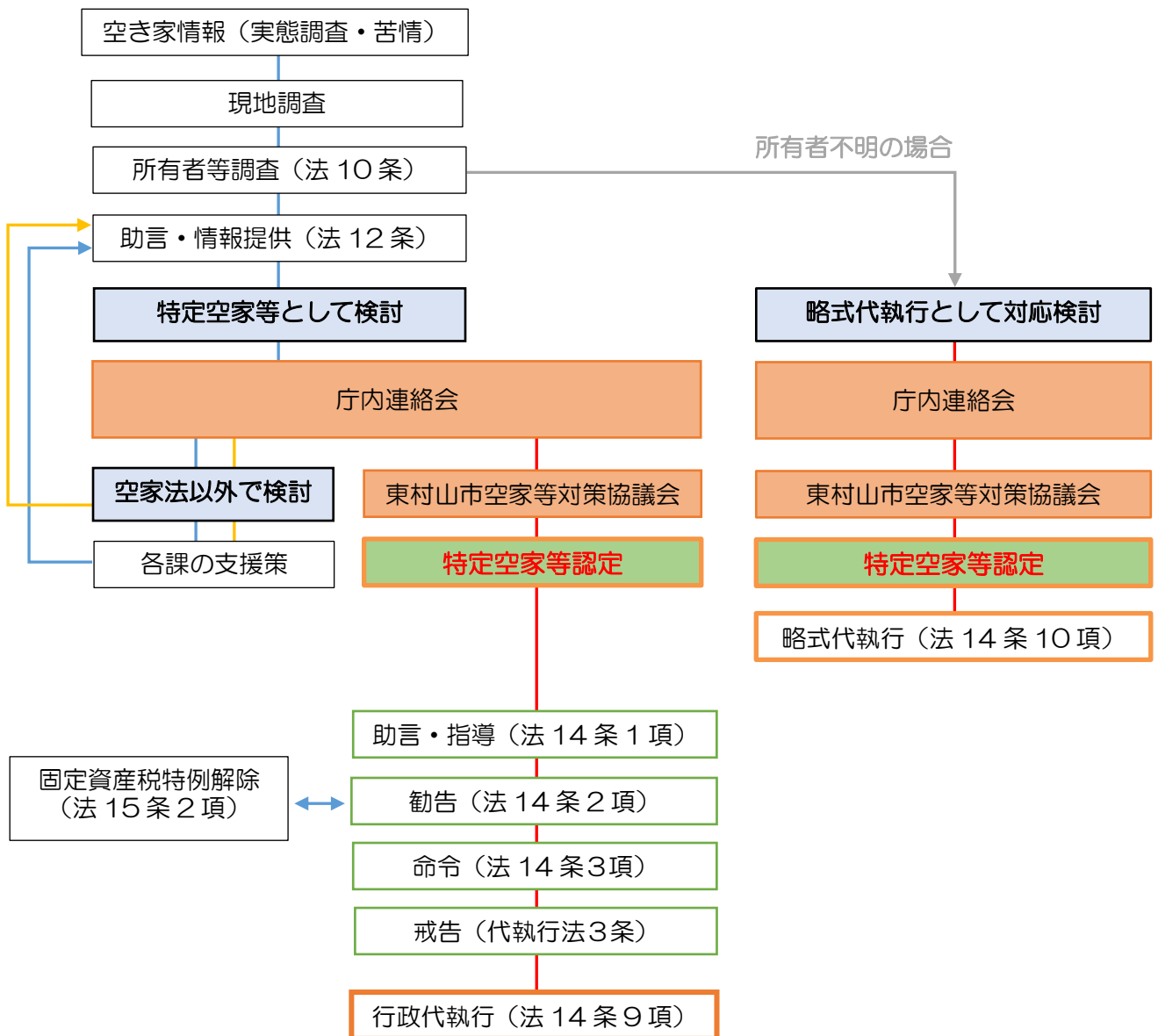
## エ 代執行（空家法第14条第9項、行政代執行法第2条）

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規定の期限までに完了する見込みがないときは、市長は行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者の成すべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができます。

## オ 略式代執行（空家法第14条第10項）

措置の命令をしようとする場合において、過失がなくて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は、市長は、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ます。

### 特定空家等措置のフロー図



※ 法⇒空家法 代執行法⇒行政代執行法

### 3. 特定空家等の判断基準

特定空家等の措置に関するガイドラインを参考に、次の「空家等の状況」及び「予見される周辺への影響等」を勘案して総合的に判断します。

#### (1) 空家等の状況

- (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
- (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
- (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
- (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

#### (2) 予見される周辺への影響等

- (a) 周辺の建築物や通行人への影響
- (b) 悪影響の程度
- (c) 悪影響がもたらされる危険等の切迫性

図表：特定空家等の判断基準



<特定空家等に該当すると思われる状態の例>

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）建築物が倒壊等するおそれがある。	
状態区分	状態の例
建築物の著しい傾斜	⊙ 基礎に不同沈下がある。
	⊙ 柱が傾斜している。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎及び土台）	⊙ 基礎が破損又は変形している。
	⊙ 土台が腐朽又は破損している。
	⊙ 基礎と土台にずれが発生している。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等）	⊙ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
	⊙ 柱とはりにずれが発生している。
（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
状態区分	状態の例
屋根ふき材、ひさし又は軒	⊙ 屋根が変形している。
	⊙ 屋根ふき材が剥落している。
	⊙ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。
	⊙ 雨樋がたれ下がっている。
外壁	⊙ 壁体を貫通する穴が生じている。
	⊙ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
	⊙ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
看板、給湯設備、屋上水槽等	⊙ 看板の仕上材料が剥落している。
	⊙ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
	⊙ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
	⊙ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
屋外階段又はバルコニー	⊙ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
	⊙ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
門又は塀	⊙ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。
	⊙ 門、塀が傾斜している。
（３）擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	
状態区分	状態の例
擁壁	⊙ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
	⊙ 水抜き穴の詰まりが生じている。
	⊙ ひび割れが発生している。

## 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

状態区分	状態の例
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障害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> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に障害を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</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

状態区分	状態の例
適切な管理が行われていない結果、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ている場合において、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> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <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>
周囲の景観と著しく不調和な状態である。	<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> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <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、汚損したまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <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

状態区分	状態の例
立木が原因で、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	① 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らばっている。
	② 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げている。
空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	① 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	② 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	③ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	④ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	⑤ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	⑥ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	① 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放置されている。
	② 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	③ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。