

府中市「特定空家等」の判断基準

平成30年1月
府中市

1 趣旨

本基準は、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）』の『第2章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ、本市としての判断基準を定めるものです。

特定空家等の認定に当たっては、本基準を基に、庁内の関係する部署で構成される「府中市空き地・空き家対策庁内検討委員会」での調整、空家法第7条の規定に基づき設置する「府中市空家等対策協議会」での協議を行います。

2 基本的な考え方

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このことは、本市の考え方を明確にし、空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくために作成する「府中市空家等対策計画」にも、基本目標の一つに「所有者や管理者による適正管理」として記載しています。このことから、本市では、適切な管理がなされていない空家等については、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きます。

しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、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空家等で、特に必要があると認める場合には、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きます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていきます。

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ます。

なお、各基準及びその空家等がもたらす周辺への影響等に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、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します。

[別 表] 判断基準

構 成

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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</p> | <p>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</p> |
| <p>(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 ア 建築物が倒壊等するおそれがある。 (ア) 建築物の著しい傾斜 (イ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 (2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> | <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> |
| <p>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</p> | <p>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</p> |
| <p>(1) 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。 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> | <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 (3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。</p> |

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」の判断基準

「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」であることを判断する際は、以下に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

ア 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下の(7)又は(イ)に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。(7)又は(イ)に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(7) 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見られるかなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目 | ※ガイドラインより |
| の例 | ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会 | |

(イ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①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か否か、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か否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎と土台にずれが発生している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> | |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②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か否か、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か否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 <ul style="list-style-type: none"> ・柱とはりにずれが発生している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p> | |

イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①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か否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。 | |
| <p>【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p> | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②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か否かなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | |
| <p>【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p> | |

| | | |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ③看板、給湯設備、屋上水槽等 | | |
| 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| 【参考となる考え方】 | | |
| 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合 | | |

| | | |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ④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か否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】 | | |
| 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合 | | |

| | | |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ⑤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か否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀が傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】 | | |
| 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合 | | |

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目 の例 | ※ガイドラインより | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れが発生している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に判断する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p> | | |

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」の判断基準

「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」であることを判断する際は、以下に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合も含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

| | | |
|------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 状態の例 | ※ガイドラインより | |
| | ・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。 | ・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。 |
| | ・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。 | |

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

| | | |
|------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 状態の例 | ※ガイドラインより | |
| | ・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。 | ・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。 |

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」の判断基準

「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」であることを判断する際は、以下に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合も含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 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。

| ※ガイドラインより | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 状態の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | |

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

| ※ガイドラインより | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 状態の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | |

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」の判断基準

「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」であることを判断する際は、以下に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合も含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

| ※ガイドラインより | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 状態の例 | <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散らばっている。 ・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。 |

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

| ※ガイドラインより | | |
|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 状態の例 | ・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。 | ・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。 |
| | ・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。 | ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。 |
| | ・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。 | ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。 |

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

| 状態の例 | ※ガイドラインより | |
|------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| | ・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。 | ・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。 |
| | ・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。 | |