

特定空家等の判断基準について（案）

特定空家等とは、空家等のうち、空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項において示されているとおり、以下の状態にあるものと定義されている。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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

ガイドラインでは、法に基づく「特定空家等」に対する措置を講ずるにあたっては、空家等の物的状態がこれらの状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある、としたうえで、判断にあたって参考となる基準を示している。

また、特定空家等は、将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとして、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断されるべきものである、としている。

例えば、倒壊のおそれがある空家等が密集市街地に位置している場合や、通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合は、隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等として措置を講じる必要性が高くなると考えられる。さらに、老朽化した空家等が台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、特定空家等として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

本市においても、ガイドラインの趣旨に則り定める判断基準に加えて、当該空家等による危険度の切迫性や周囲への影響度、規制権限の行使の必要性を総合的に考慮したうえで、特定空家等の判断を行っていく必要がある。

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。				
項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	<p>○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（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）などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している。 	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している。 <p>※参考：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。）</p>	踏襲	ガイドラインを踏襲する。
イ	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損または変形して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。 ・土台が大きなずれが生じ、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。 ・基礎と土台にずれが生じている。 	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損または変形している。 ・土台が腐朽または破損している。 ・基礎と土台にずれが生じている。 <p>※参考：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> <p>※参考：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>		

ウ	<p>○構造耐力上主要な部分である柱、はり、複数の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。 	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。 <p>※参考：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>		
---	--	--	--	--

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	<p>○屋根ふき材、ひさし又は軒の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。</p> <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。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。 	<p>○屋根ふき材、ひさし又は軒の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。</p> <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。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。 <p>※参考：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>	踏襲	同上

イ	<p>○外壁の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。</p> <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。 ・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>○外壁の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。</p> <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。 ・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：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>		
ウ	<p>○看板、給湯設備、屋上水槽等に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。</p> <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。 ・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。 	<p>○看板、給湯設備、屋上水槽等に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。</p> <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。 ・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。 <p>※参考：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</p>	踏襲	同上
エ	<p>○屋外階段又はバルコニーに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。</p> <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。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 	<p>○屋外階段又はバルコニーに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。</p> <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。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 <p>※参考：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</p>		

オ	<p>○門又は塀の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。 	<p>○門又は塀の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。 <p>※参考：目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>		
---	---	--	--	--

擁壁が崩れるおそれがある。

項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	<p>○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。</p> <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。 ・ひび割れが発生している。 	<p>○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。</p> <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。 ・ひび割れが発生している。 <p>※参考：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評価する。</p>	踏襲	ガイドラインを踏襲する。

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」

(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。				
項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	・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。	・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。	踏襲	ガイドラインを踏襲する。
イ	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、敷地外で強い程度の臭気の発生があり、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。	具体化	臭気の程度について、他法令を参考に目安を設定する。
ウ	・排水等の流出により、敷地外で強い程度の臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	・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。	具体化	臭気の程度について、他法令を参考に目安を設定する。
(2) 放置された物品が原因で、以下の状態にある。				
項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により敷地外で強い程度の臭気の発生があり、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。	部分修正	・臭気の程度について、他法令を参考に目安を設定する。 ・ガイドラインの表記に加筆することで、より明瞭な基準とする。
イ	・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により、多数のねずみや衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）が発生して敷地外に出ており、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。	具体化 部分修正	・対象となり得る害虫等を具体化して記載する。 ・ガイドラインの表記に加筆することで、より明瞭な基準とする。

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」

本市基準原案	(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。		
	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
景観による特定空家等の判断は行わない。	<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。 	基準不要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法や枚方市景観条例で指導・勧告及び命令の対象となるのは、行為の届出をした者に対してあり、また個人の財産権の制約が大きく、既存建物に対しての措置は規定されていない。 ・ 「枚方宿地区」が景観計画の重点区域に指定されているものの、京都や奈良など同一の規制を論じるべきではない。 ・ 景観は非常に抽象的・主観的で、基準を定めても判断する者により結果が大きく変わるおそれが高い。
	<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。 		
	<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。 		
	(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。		
	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
	<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。 	基準不要	ガイドラインに示されている特定空家等の景観についての定義は、管理不良で廃墟化した建築物を想定していると考えられる。廃墟化した建築物は、景観の阻害ではなく、他の観点から特定空家等と判断される場合が大半である。
	<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。 	④で基準化	
	<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。 	①で基準化	
	<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。 	④で基準化	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 	②で基準化	

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」

(1) 立木や雑草の繁茂により、以下の状態にある。				
項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	・立木竹の腐朽、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。	踏襲	ガイドラインを踏襲する。
イ	・隣接する車道または歩道に対して、路面から概ね2mの高さにあたる範囲で道路の幅員の概ね30%以上にあたる範囲に立木竹及び雑草の越境がみられる。	・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。	具体化	交通支障の生じるおそれのある基準について数値化を図る。
ウ	・立木竹の倒壊や越境により、周辺の通行人や建築物等に被害を与えるおそれがある、あるいは既に建築物等を損傷している。	—	独自に設定	周辺の通行人や財産に損壊を与える状況についての参考基準がないため、独自に設定する。
エ	・立木竹及び雑草が、道路標識、街路灯、防犯灯等の概ね全体を覆っている。	—	独自に設定	立木竹や雑草の繁茂により発生が想定される悪影響として、独自に基準を定める。
オ	・雑草の草丈が概ね1m以上となり、不審者が潜むおそれや、立ち入った児童等が隠れるおそれがある。	—	独自に設定	相談件数の多い雑草の繁茂について参考基準がなかったため、独自の基準を設定し、数値化して示す。
(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。				
項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	・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。	・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。	踏襲	ガイドラインを踏襲する。
イ	・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。	・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。	踏襲	ガイドラインを踏襲する。

ウ	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内で動物（鳥類や猫等の愛護動物）が営巣または居住して、繁殖を行う等により概ね10以上の個体が常時住みつき、鳴き声やふん尿により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	具体化	対象として想定される動物や、個体数について具体化して示す。
エ	<ul style="list-style-type: none"> 動物のふん尿あるいは動物の死体の放置により、敷地外で強い程度の臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	具体化	臭気の種類について、他法令を参考に目安を設定する。
オ	<ul style="list-style-type: none"> 衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）や危険な生物（スズメバチ、セアカゴケグモ等）が敷地外で多数発見されたり、敷地内での営巣により多数の個体の発生が予想され、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	具体化	対象となる害虫の種類を具体化する。

(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

項番	本市基準原案	ガイドラインにおける参考基準	整理の方向	本市の基準作成にあたっての考え方
ア	<ul style="list-style-type: none"> 門扉が施錠されていないことが外観から明らかである、窓ガラスが割れている等の要因から、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 	<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放置されている。 	具体化	ガイドラインの参考基準に示される状況を具体化して示す。
イ	<ul style="list-style-type: none"> 防火上問題となるガソリン等可燃性の高い物品が、敷地内に多量に放置されている。 	—	独自に設定	防火に関する参考基準がなかったため、周辺環境保全の目的から、独自で基準を定める。
ウ	基準なし	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	基準不要	家屋の存する敷地から、当該状況の発生は想定しがたい。
エ	基準なし	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	基準不要	本市の気候では、当該状況は想定しがたい。