

# 文京区特定空家等に関する基準

令和元年 10 月

文京区

# 目次

1	はじめに	P.1
2	特定空家等とは	P.1
3	法的措置を講ずべき特定空家等とは	P.1
4	文京区における法的措置を講ずべき特定空家等の判断・認定に関する考え方	P.1
5	法的措置を講ずべき特定空家等の認定について	P.2～P.3
5-1	立入調査について	
5-2	法的措置を講ずべき特定空家等の判断	
	(1)「空家等の物的状況」の判断(判断1)	
	(2)「周辺への悪影響の程度等」の判断(判断2)	
5-3	文京区空家等対策審議会への諮問・答申、認定	
6	判断1について	P.4～P.8
7	判断2について	P.9

## 1 はじめに

文京区特定空家等に関する基準（以下「基準」という。）は、文京区において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「法」という。）第14条に基づく「法的措置を講ずべき「特定空家等」」を判断し、認定する際の基準を定めるものである。

## 2 特定空家等とは

法第2条第2項によれば、特定空家等とは、法第2条第1項に規定される空家等のうち、表-1に示すいずれかの状態にあると認められるものをいう。

表-1 特定空家等の定義

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ul> |
|--|

## 3 法的措置を講ずべき特定空家等とは

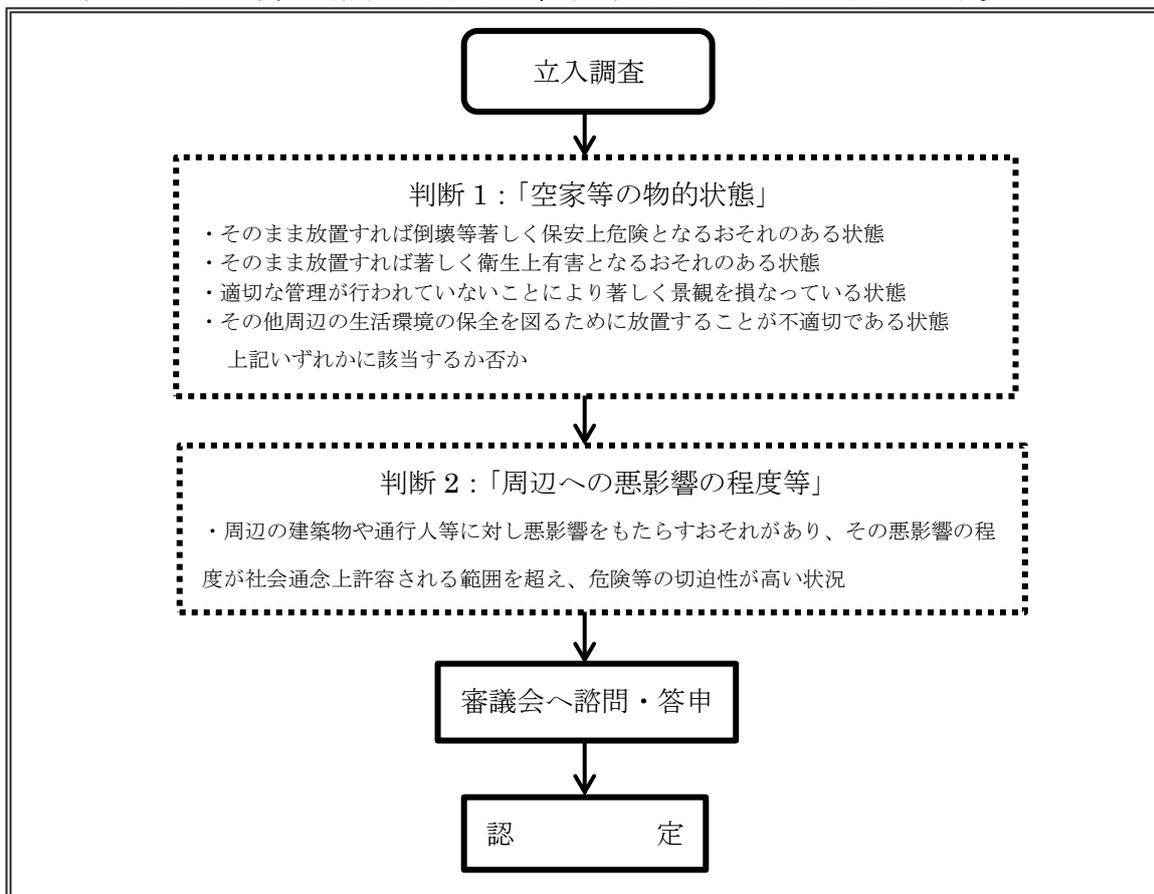
国土交通省及び総務省が定める『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（以下「ガイドライン」という。）では、「特定空家等」への措置については、財産権への制約が伴う行為が含まれることから、表-1に示した4つの「空家等の物的状態」に加え、当該空家等の及ぼす「周辺への悪影響の程度等」について考慮する必要があると示されている。

## 4 文京区における法的措置を講ずべき特定空家等の判断・認定に関する考え方

ガイドラインを受け、区では法第14条に基づく法的措置を講ずべき特定空家等について、「空家等の物的状態」に加え、「周辺への悪影響の程度等」を勘案して、総合的に判断し認定を行う。なお、基準を定めるにあたり「判断」と「認定」を使い分けて記述している。「判断」とは、当該空家等が「法的措置を講ずべき「特定空家等」」になりうる条件を満たしているか否かを確認することをいい、「認定」とは、区が、文京区空家等対策審議会の答申を踏まえて、当該空家等を「法的措置を講ずべき「特定空家等」」として、決定することをいう。

## 5 法的措置を講ずべき特定空家等の認定について

立入調査から法的措置を講ずべき特定空家等の認定までの流れを下図に示す。



### 5-1 立入調査について

法第9条第2項では、市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができるとされており、区でも、区民からの陳情等があった空家等が、法的措置を講ずべき特定空家等に該当するか否かを適切に判断するため実施する。なお、立入調査は区職員が行うが、必要に応じて専門業者と共に実施する。

### 5-2 法的措置を講ずべき特定空家等の判断

#### (1) 「空家等の物的状態」の判断（判断1）

「空家等の物的状態」は、表-1に掲げる4つの事項について該当の有無を調査し判断する（P.4～P.8）。なお、P.4～P.8に示す内容は、例示であることから、個別の事案に応じてこれらによらない場合についても、他の調査項目や状態について調査し判断を行う場合がある。

## (2) 「周辺への悪影響の程度等」の判断 (判断 2)

ガイドラインでは、当該空家等が及ぼす「周辺への悪影響の程度等」を判断するためには、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、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また危険等の切迫性の高い状況にあるか否か等、総合的な判断が必要とされている (P.9)。その際の判断基準は、定量的な基準により一律に判断することは馴染まないとされていることから、当該空家等の立地環境等地域の特性に留意し総合的に判断する必要がある。

以下に示す事項は、地域特性の留意事例である。

- ・当該空家等が現に悪影響をもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が多数存在し、または通行し得て被害を受ける状況にあるか。
- ・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場合、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか、またはもたらされる危険等について切迫性が高いか。
- ・当該空家等の立地や周囲の環境特性がどのようなものか (人が多く出入りする建築物や広場、公園等が周囲にあるか、また通行量の多い道路や路線等に面するか等)。

### 5-3 文京区空家等対策審議会への諮問・答申、認定

区は、立入調査の結果により、当該空家等が法的措置を講ずべき特定空家等になり得ると判断した場合は、文京区空家等対策審議会に諮問する。

なお、特定空家等に関する審議は、より専門的な議論になることや、個人情報等、個々の事案により情報の取扱いに注意が必要となるため、「文京区空家等対策審議会条例」(平成29年3月文京区条例第7号)第9条及び「文京区空家等対策審議会会則」第3条に基づき文京区空家等対策審議会に設置した、特定空家等対策検討部会で審議を行う。

区は、文京区空家等対策審議会の答申を踏まえ、当該空家等が法的措置を講ずべき特定空家等と認定するか否を決定する。

## 6 判断1について

### 判断1-1 「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

項目	部位	状態				チェック欄	判断1
						該当する場合、番号を記入	該当する場合、○を入れる
建築物の著しい傾斜	(イ)基礎	①基礎に不同沈下又は建築物の傾斜が目視で確認できる					
	(ロ)柱	木造	①1/60以下	②1/60～1/20	③1/20超		
		鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	①1/60以下	②1/60～1/30	③1/30超		
		鉄骨造	①1/100以下	②1/100～1/30	③1/30超		
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎 (構造方法)	①構造耐力上主要な部分である基礎が玉石である					
		②構造耐力上主要な部分である基礎がない					
	(ロ)基礎及び土台 (損傷度合)	①基礎又は土台が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの					
		②基礎又は土台の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの					
		③基礎又は土台の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの					
	(ハ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 (損傷度合)	①柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの					
		②柱の数ヶ所又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等大修理を要するもの					
		③柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの					
	<p>・柱の傾斜は、「被災建築物応急危険度判定マニュアル」（平成10年6月 一般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）を参考にし行う。</p> <p>・「建築物の倒壊等するおそれ」については、建物全体としての判断になるため、上記の各状態から「外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）」（平成23年12月 国土交通省 住宅局 住環境整備室）を参考に判断を行う。</p>						

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

項目	部位	状態	判断 1 該当する場合、○を入れる
建物	(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根ふき材が剥落している	
		軒の裏板、垂木等が腐朽している又は軒が垂れ下がっている	
		屋根が著しく変形している	
	(ロ)外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴が生じている	
付属物	(イ)看板、給湯設備、屋上水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等が著しく破損、脱落、傾斜又は転倒している	
	(ロ)屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーが著しく腐食、破損、脱落している又は著しく傾斜している	
	(ハ)門又は塀	門、塀に著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じている	

(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

項目	状態	判断 1 該当する場合、○を入れる
擁壁	擁壁表面への水のしみ出しや流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ等が生じている	

「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(平成14年3月 国土交通省 都市局 都市安全課)を参考に判断を行う。

判断1-2 「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
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因

項目	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
(1) 建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	
	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	
(2) ごみ等の放置、不法投棄によるもの	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	

判断1-3 「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」

適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態

項目	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態	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	
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	
	看板が原形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	
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	

判断1－4 「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) 立木が原因
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因
- (3) 建築物等の不適切な管理等が原因

項目	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
(1) 立木	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	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	
	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	
	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	
	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	
	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	
	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	
(3) 建築物等の不適切な管理等	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	
	屋根の雪止め破損などの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	
	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	

## 7 判断2について

**判断2「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り、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、危険等の切迫性が高い状況」**

判断1に該当する項目について、判断2を実施する。

項目	判断2 該当する場合、○を入れる
判断1-1:「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」	
判断1-2:「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」	
判断1-3:「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」	
判断1-4:「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」	

### 【判断2を実施するにあたっての留意点】

ガイドラインでは、当該空家等が及ぼす「周辺への悪影響の程度等」を判断するためには、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、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また危険等の切迫性の高い状況にあるか否か等、総合的な判断が必要とされている。その際の判断基準は、定量的な基準により一律に判断することは馴染まないとされていることから、当該空家等の立地環境等地域の特性に留意し総合的に判断する必要がある。

以下に示す事項は、地域特性の留意事例である。

- ・当該空家等が現に悪影響をもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が多数存在し、または通行し得て被害を受ける状況にあるか。
- ・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場合、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか、またはもたらされる危険等について切迫性が高いか。
- ・当該空家等の立地や周囲の環境特性がどのようなものか（人が多く出入りする建築物や広場、公園等が周囲にあるか、また通行量の多い道路や路線等に面するか等）。