

3 「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）【抜粋】

国土交通省 平成27年5月26日決定
令和3年6月30日改正

別紙1～別紙4を抜粋

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ 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	・基礎に不同沈下がある。
の例	・柱が傾斜している。

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（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。）。

(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。

※「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

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
<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>	
調査項目 の例	<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。 ・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> <p>(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</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 <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又は緊結金物に著しい腐食がある <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> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<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、腐朽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>	
調査項目 の例	<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。 ・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>(a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>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>	
調査項目 の例	<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>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p>	
(ロ) 外壁	
<p>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>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により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>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
<p>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>	
調査項目 の例	<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>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	

(ロ) 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	<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。
【参考となる考え方】	
(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。	
(ホ) 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	<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。
【参考となる考え方】	
(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。	

2. 擁壁の状態

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	<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。
【参考となる考え方】	
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）と変状点の組合せ（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。	
※「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）	

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合)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】

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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、以下の（1）又は（2）に掲げる状態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。

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"> ・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。

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"> ・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"> ・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。
	<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"> ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態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。

状態の例	・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。

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。
	・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が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等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。

4 文京区特定空家等に関する基準

策定年月：令和元年 10 月

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">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 |
|--|

3 法的措置を講ずべき特定空家等とは

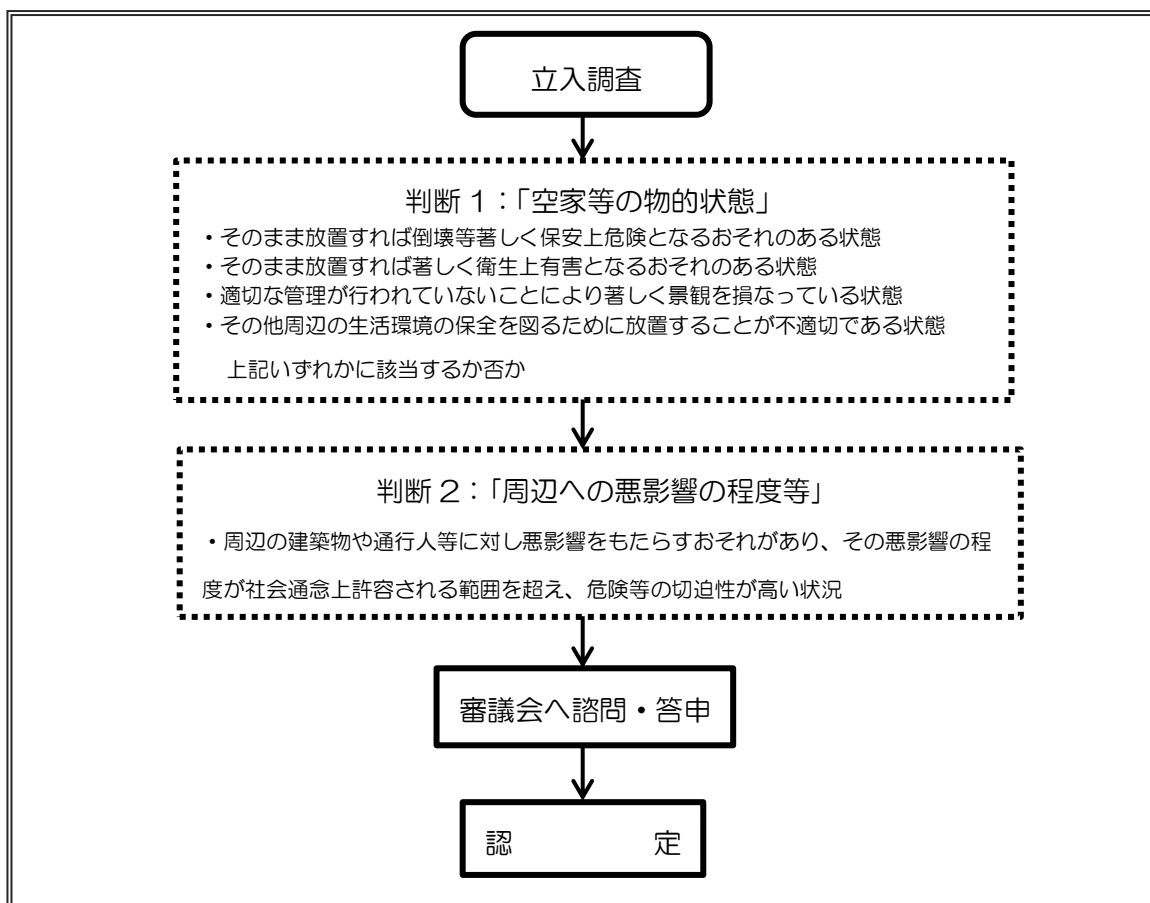
国土交通省及び総務省が定める『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（以下「ガイドライン」という。）では、「特定空家等」への措置については、財産権への制約が伴う行為が含まれることから、表-1に示した4つの「空家等の物的状態」に加え、当該空家等の及ぼす「周辺への悪影響の程度等」について考慮する必要があると示されている。

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 該当する場合、 番号を記入	判断1 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）。

5 文京区における空家等対策の支援事業

(1) 空家等相談事業

名称	空家等相談事業
概要	空家等の問題について、専門家（弁護士、税理士、建築士、宅地建物取引士）及び司法書士のいずれかの資格を有する者が相談に応じる。
対象	区内に存する空家等の所有者、権利者又はそれぞれから委任を受けた者
費用	無料
所管部署	都市計画部 住環境課

(2) 空家等利活用事業

名称	空家等利活用事業
概要	空家等が管理不全な状態に陥ることを未然に防止するため、利活用を希望する空家等の所有者と利用希望者のマッチングを行う。
助成の対象 及び 助成の内容	<p>1 事業の対象になる空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に存する建築物で、使用されていない状態にあるもの及びこれに附属する工作物のうち、市場に流通していないものをいう。 ・登録対象空家等は、以下のいずれにも該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ○空家等及び土地の所有権登記がされているもの ○空家等利活用台帳に登録されることについて、所有者及び権利者全員からの同意がなされているもの ○昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること ○建築基準法における地震に対する安全性に係る規定若しくは建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定に適合することが証明されているもの ○空家等の改修工事にあわせて耐震改修を実施するもの <p>2 登録対象者</p> <p>次のすべてに該当する者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者 ・空家等利活用事業の内容に同意すること ・区長が必要があると認めた場合において、区職員又は協会の会員が空家等に立ち入り、必要な調査を行うことに同意すること（協会とは、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会文京区支部及び公益社団法人全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部をいう） ・事業の申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していないこと <p>※以下の者は、本事業の対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体 ・宅地建物取引業第2条第3項に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（委任を受けた者に該当する場合を除く。） <p>3 改修費用の補助</p> <p>マッチングにより賃貸借契約の締結に至った空家等の利活用のために要する工事費等について、区が200万円（消費税を除く。）を限度として補助する。</p>

	<p>4 補助対象となる事業</p> <p>次のすべてに該当する事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 改修後の空家等を、営利を目的としない集会・交流施設、体験・学習施設その他の地域活性化に資すると区が認めた施設として利用すること 上記施設としての利用を、賃貸借契約に基づいて10年以上継続すること 改修の対象となる空家等が、建築基準法に適合する建築物であること（改修工事完了後に同法に適合することとなる建築物を含む。）
所管部署	都市計画部 住環境課

(3) 空家等対策事業

名称	空家等対策事業
概要	管理不全な状態にある空家等の除却を促進し、跡地を有効活用することにより、災害等に対する備えを進めるとともに生活環境の向上等を図り、地域コミュニティのより一層の醸成等を促す。
助成の対象及び助成の内容	<p>1 事業の対象者</p> <p>次のすべてに該当する者</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者 空家等対策事業の内容に同意した者 区長が必要であると認めた場合において、区職員が空家等に立ち入り、必要な調査を行うことに同意した者 事業の申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していない者 <p>※以下の者は、本事業の対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> 国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体 宅地建物取引業法第2条第3項に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（委任を受けた者に該当する場合を除く。） 空家等の除却について、他の助成金等の交付を受ける者 <p>2 跡地の利用について</p> <p>跡地については、所有者と区とで土地使用賃貸契約を締結し、原則10年間、区が無償で借り受ける。活用策については、区が、その地域、周辺環境に見合った活用方法で、かつ、その土地の面積や形状、前面道路幅員などの条件から実現可能なものを検討し、決定する。</p> <p>3 空家等の除去費用の補助について</p> <p>事業対象の認定決定を受けた者に空家等の除去に要した費用を補助することにより、除却の促進及び跡地の有効活用を行う。</p> <p>交付額は、200万円（消費税含む。）を上限とする。</p>
所管部署	都市計画部 住環境課

6 これまでの区取組

(1) セミナーの開催実績

年度	内容	
	セミナー	個別相談会
H29 H30	<p>テーマ：<u>どうなる？どうする？？私たちの空家</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空家問題って何？</u> ・<u>空家が増えるとうなるの？</u> ・<u>空家の適正管理ってどうやるの？</u> ・<u>空家の活用方法について</u> ・<u>空家を相続する前におこなうこと</u> 	<p>[相談員]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空家空地管理士</u>
R元	<p><セミナー1></p> <p>テーマ：<u>賢い生前整理の秘訣</u></p> <p><u>50代からの我が家と実家の片づけ術</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>生前贈与は、いつからはじめる？</u> ・<u>賢い分け方、手放し方とは？</u> ・<u>子世代・親世代の片付けと3つのポイント</u> <p><セミナー2></p> <p>テーマ：<u>必ずやってくる実家問題！実家の整理と利活用術とは？</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>相続で実家どうする？リフォーム？売却？賃貸？</u> ・<u>実家や空家・自宅を上手に利活用する方法とは？</u> ・<u>お得な優遇制度とは？</u> 	<p>[相談ブース]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空家の維持管理相談</u> ・<u>空家の売却相談</u> ・<u>空家の利活用相談</u> (住む・貸す) ・<u>権利関係の調整相談</u> ・<u>生前整理と老人ホーム・施設紹介</u>
R2	<p><セミナー1></p> <p>テーマ：<u>賢い空家の売り方・活かし方</u></p> <p><u>～空家に“しない”活用法～</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>不動産屋への3つの売却依頼の種類</u> ・<u>空家を上手に利活用する方法</u> ・<u>空家にしないポイント</u> <p><セミナー2></p> <p>テーマ：<u>思い出を大切にする生前整理・遺品整理の方法</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>生前整理、遺品整理の手順とポイント</u> ・<u>亡くなった方のものはどうすればいいの？</u> ・<u>遺品となると処分しにくいモノと理由</u> 	<p>[相談員]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>司法書士</u> ・<u>税理士</u> ・<u>ファイナンシャルプランナー</u> ・<u>不動産・住宅コンサルタント</u>
R3	<p><セミナー1></p> <p>テーマ：<u>将来この「家」どうする？</u></p> <p><u>人生100年時代の住まいの整理術</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>人生の質を決めるモノの選び方・持ち方</u> ・<u>不動産を利用した相続対策</u> ・<u>不動産の生前整理と活用法</u> <p><セミナー2></p> <p>テーマ：<u>賢い空家の売り方・活かし方</u></p> <p><u>～空家に“しない”活用法～</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>不動産屋への3つの売却依頼の種類</u> ・<u>空家を上手に活かす方法</u> ・<u>空家にしないポイント</u> 	<p>[相談員]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>司法書士</u> ・<u>税理士</u> ・<u>ファイナンシャルプランナー</u> ・<u>不動産・住宅コンサルタント</u>

(2) 文京区空家等相談事業の実績

年度	利用件数	<u>主な相談事例</u> <ul style="list-style-type: none"> • <u>売却について</u> (費用、家屋除却のタイミング、業者の選定等) • <u>権利関係が複雑な物件の維持管理について</u> • <u>賃貸又は売却の選択についての考え方</u>
H29年度	5件(8/1~)	
H30年度	4件	
R元年度	3件	
R2年度	1件	
R3年度	0件	

(3) 文京区空家等利活用事業の実績

年度	登録件数	利用希望者 問い合わせ件数	登録希望者 問い合わせ件数
R元年度	0件	14件	1件
R2年度	0件	10件	2件
R3年度	0件	8件	0件

<u>主な相談事例</u>	
<u>所有者より</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>事業についての問い合わせ等</u>
<u>利用希望者より</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>シェアオフィスとして活用したい</u> • <u>地元商店街の地域活性化イベントに活用したい</u> • <u>障害者就労支援施設として、野菜などの栽培等を行う施設として活用したい。</u> • <u>児童発達支援施設として活用したい。</u> • <u>外国人に日本文化を教える場としての茶室などがある物件はないか。</u>

(4) 文京区空家等対策事業の実績

年度	跡地の利用状況
H26	<ul style="list-style-type: none"> • <u>憩いの広場 1件</u> • <u>消火器置場 1件</u>
H27	<ul style="list-style-type: none"> • <u>消火器置場 2件</u>
H28	<ul style="list-style-type: none"> • <u>消火器置場 1件</u>
H29	<ul style="list-style-type: none"> • <u>消火器置場 1件</u>



憩いの広場

7 文京区空家等対策審議会条例

平成29年3月7日 条例第7号

(設置)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百七号。以下「法」という。）第二条第一項に規定する空家等（以下「空家等」という。）に関する施策の推進を図るため、区長の附属機関として、文京区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第二条 審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- 一 法第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- 二 その他空家等に関する施策の実施に関すること。

(組織)

第三条 審議会は、次に掲げる者のうちから、区長が委嘱する委員をもって組織する。

- 一 法務、不動産、建築等に関する学識経験者又は専門的知識を有する者 六人以内
- 二 関係行政機関の職員 三人以内
- 三 区民 五人以内

2 委員の任期は、二年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(臨時委員)

第四条 特別の事項を審議させるため必要があるときは、審議会に臨時委員若干人を置くことができる。

- 2 臨時委員は、区長が任命し、又は委嘱する。
- 3 臨時委員の任期は、当該特別の事項に関する調査審議期間とする。

(会長)

第五条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第六条 審議会は、区長が招集する。

- 2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(委員以外の者の出席等)

第七条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対し必要とする資料の提出を求めることができる。

(会議の公開)

第八条 審議会は、公開とする。ただし、会長が特に支障があると認めるときは、この限りでない。

(部会)

第九条 審議会に部会を置くことができる。

2 部会は、会長が指名する委員及び臨時委員をもって構成する。

3 部会に部会長を置き、委員のうちから会長が指名する。

4 部会長は、部会を招集し、部会の会務を総理する。

5 部会長に事故があるとき又は部会長が欠けたときは、部会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

6 審議会は、その定めるところにより、部会の決議をもって審議会の決議とすることができる。

(委任)

第十条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、審議会が定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

8 文京区空家等対策審議会会則

(目的)

第1条 この会則は、文京区空家等対策審議会条例（平成29年文京区条例第7号。以下「条例」という。）第10条の規定に基づき、文京区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(副会長)

第2条 審議会に副会長1人を置く。

2 副会長は、会長が指名する。

3 副会長は、会長を補佐する。

4 条例第5条第3項に規定する会長があらかじめ指名する委員は、副会長とする。

(部会の設置等)

第3条 条例第9条第1項の規定により、審議会に、特定空家等対策検討部会を置く。

2 特定空家等対策検討部会の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。

(1) 特定空家等の認定基準に関する事項について意見を述べること。

(2) 特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の実施に関する事項について意見を述べること。

3 特定空家等対策検討部会の決議のうち、前項第2号の意見に係る決議は、これをもって、審議会の決議とする。

(部会の運営)

第4条 部会は副部会長を置く。

2 部会は、会長が指名する委員及び臨時委員（以下「部会員」という。）の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 部会は、必要があると認めるときは、部会員以外の者に出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は部会員以外の者に対し必要とする資料の提出を求めることができる。

4 部会の決議は、出席した部会員の過半数をもって決し、可否同数のときは、部会長の決するところによる。

5 部会員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係ある事項、又はその職務として受任した事案に関する事項については、その議事に加わることができない。

6 部会の会議は、公開しない。

7 第2条第2項から第4項までの規定は、部会について準用する。この場合において、同条第2項及び第3項中「副会長」とあるのは「副部会長」と、「会長」とあるのは「部会長」と、同条第4項中「第5条第3項」とあるのは「第9条第5項」と、「会長」とあるのは「部会長」と、「副会長」とあるのは「副部会長」と読み替えるものとする。

8 部会の運営に関し必要な事項は部会長が定める。

(守秘義務)

第5条 委員及び部会員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(幹事)

第6条 審議会に幹事を置く。幹事は、都市計画部長、総務部危機管理課長、区民部区民課長、福祉部福祉政策課長、都市計画部住環境課長、都市計画部建築指導課長の職にある者とする。

2 特定空家等対策検討部会に幹事を置く。幹事は、都市計画部長、総務部危機管理課長、区民部区民課長、都市計画部住環境課長、都市計画部建築指導課長の職にある者とする。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市計画部建築指導課において行う。

(議事録)

第8条 審議会及び部会の会議の議事録は、会議の概要を記した要点筆記とする。

2 前項に規定する議事録の確認は、会長又は部会長が行うものとする。

3 議事録は、次に掲げる事項を除いて公開する。

- (1) 文京区情報公開条例（平成12年文京区条例第4号）第7条各号に規定する情報に該当する事項
- (2) その他公開することにより、公正又は円滑な議事運営が損なわれると会長又は部会長が認める事項

付 則

この会則は、平成29年7月21日から施行する。

付 則

この会則は、平成30年11月7日から施行する。

付 則

この会則は、令和2年4月1日から施行する。

9 検討経緯と文京区空家等対策審議会委員等名簿

(1) 検討経緯

平成29年度	7月21日	平成29年度第1回文京区空家等対策審議会 諮問：文京区空家等対策計画の策定 議題：文京区空家等対策計画（骨子）について
	11月15日	平成29年度第2回文京区空家等対策審議会 議題：空家等所有者アンケート調査経過報告 文京区空家等対策計画（骨子）について
	1月15日	平成29年度第3回文京区空家等対策審議会 議題：文京区空家等対策計画（素案）について
平成30年度	5月11日	平成30年度第1回文京区空家等対策審議会 議題：パブリックコメント実施報告について 文京区空家等対策計画（案）
	5月16日	文京区空家等対策計画について（答申）
	7月	文京区空家等対策計画の策定
	10月23日	平成30年度第2回文京区空家等対策審議会 諮問：文京区特定空家等認定基準の策定
	12月10日	平成30年度第1回特定空家等対策検討部会 議題：文京区特定空家等認定基準（素案）について
	3月19日	平成30年度第2回文京区空家等対策検討部会 議題：文京区特定空家等に関する基準（素案）について
令和元年度	5月10日	令和元年度第1回文京区空家等対策審議会 議題：文京区特定空家等に関する基準（素案）について
	8月22日	令和元年度第2回文京区空家等対策審議会 議題：パブリックコメント実施報告について 文京区特定空家等に関する基準（案）について 文京区特定空家等に関する基準について（答申）
	10月	文京区特定空家等に関する基準の策定
令和4年度	6月24日	令和4年度第1回文京区空家等対策審議会 諮問：文京区空家等対策計画改定の諮問 議題：文京区空家等対策計画（たたき台）について
	8月1日	令和4年度第2回文京区空家等対策審議会 議題：文京区空家等対策計画（素案）について

※各審議会前に庁内検討会を実施（検討内容は審議会と同じ）

(2) 文京区空家等対策審議会 委員名簿

令和4年8月現在

区分	氏 名		所 属
学識経験者又は専門的知識を有する者	会長	平田 京子	日本女子大学 家政学部住居学科 教授
	副会長	樋野 公宏	東京大学大学院 工学系研究科 准教授
	委員	小笠原 友輔	東京弁護士会
	委員	大野 仁子	東京司法書士会文京支部
	委員	三上 紀子	東京都建築士事務所協会文京支部
	委員	新井 浩二	東京都宅地建物取引業協会文京区支部
関係行政機関の職員	委員	田中 健二	警視庁本富士警察署 生活安全課長
	委員	中根 賢司	東京消防庁小石川消防署 警防課長
	委員	黒島 寛二	東京消防庁本郷消防署 警防課長
区民	委員	戸野塚 一枝	文京区町会連合会
	委員	瀧澤 綾子	文京区民生委員・児童委員協議会
	委員	篠木 一拓	公募委員
	委員	原田 武志	公募委員
	委員	廣田 耕一	公募委員

(3) 文京区空家等対策審議会 幹事名簿

令和4年8月現在

氏 名	所 属
澤井 英樹	都市計画部長
村田 博章	総務部危機管理課長
榎戸 研	区民部区民課長
福澤 正人	福祉部福祉政策課長
有坂 和彦	都市計画部住環境課長
川西 宏幸	都市計画部建築指導課長

文京区空家等対策計画

令和●年●月

編集・発行 文京区都市計画部建築指導課
〒112-8555 文京区春日 1-16-21
電 話 03-3812-7111（代表）