

特定空家等の判断基準

平成28年11月
相模原市

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相模原市空家等対策調整会議で協議を行い、空家法第7条の規定に基づき設置する相模原市空家等対策協議会の意見を聴いた上で行います。

2 基本的な考え方（対応方針）

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。このため、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上で、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っていき、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、慎重に手続を進めていきます。

3 判断基準

空家等が次の状態にある場合、当該空家等を特定空家等として認定する。

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

状態	状態区分	状態の例
ア 建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下 ¹ 等、建築物に著しい傾斜がみられる。
	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。 腐食又は蟻害 ^{ぎがい} によって土台に大きな断面欠損が発生している。 基礎と土台に大きなずれが発生している。

	柱、はり、筋かい ² 、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。 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。 柱とはりにずれが発生している。
イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒	全部又は一部において不陸 ³ 、剥離、破損又は脱落が発生している。 緊結金具 ^{きんけつ} に著しい腐食がある。
	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。
	看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒が発生している。 剥離、破損又は脱落が発生している。
	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。 傾斜が見られる。
	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。 傾斜が見られる。
ウ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 擁壁の水抜き穴につまりが生じている。 擁壁にひび割れが発生している。	

- 1 不同沈下：建築物が不揃いに沈下を起こすこと。
- 2 筋かい：柱と柱の間に対角線に取りつけられる補強材のこと。
- 3 不陸：壁面や床面、部材などの表面が平らでないこと。

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	状態の例
ア 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支障を及ぼすおそれがある。	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。 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気の発生がある。 排水等の流出による臭気の発生がある。
イ ごみ等の放置又は不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	ごみ等の放置、不法投棄等による臭気の発生がある。 ごみ等の放置、不法投棄等により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。

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	状 態 の 例
ア 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。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
イ 周囲の景観と著しく不調和な状態にある。	<p>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。</p> <p>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損し、又は汚損したまま放置されている。</p> <p>立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>

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	状 態 の 例
ア 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<p>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乱している。</p> <p>立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両等の通行を妨げている。</p>
イ 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<p>動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。</p> <p>動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している。</p> <p>敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。</p> <p>多数のねずみ、はえ等が発生している。</p> <p>住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。</p> <p>シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。</p>
ウ 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<p>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建物内に侵入できる状態で放置されている。</p> <p>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、歩行者や車両等の通行を妨げている。</p> <p>周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。</p>