

「特定空家等」の判断の参考となる基準

「特定空家等」の判断の参考となる基準について

趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」とする。）で定める特定空家等については、国が判断の参考となるガイドラインを示しました。しかし、その内容については未だ漠然としており、特定空家の判断に大きく差が生じることが懸念されます。このため、国のガイドラインを補完する趣旨で、より具体的な例示や判定フローを加えた特定空家等の判断の参考となる基準（以下「判断基準」とする。）を作成しました。合わせて、判断基準を運用するための判断基準マニュアルを作成しています。

判定の対象

この判断基準は木造の建築物を対象としています。社会的な問題となっている空き家は殆どが木造であるため、まずは木造空き家の判定が行えるよう、判断基準を作成したものです。

調査方法

現地において特定空家等の状態を判定する際、必ずしも建物の内部調査ができるかは分からないため、外観調査により判定できる基準としています。

<資料の取扱について>

判断基準マニュアルについては、現時点で分かる範囲で参考事例等を載せています。建物所有者等への写真使用に関する了解が取れていないものもあるため、内部資料として取り扱ってください。

特定空家等の判断について

ガイドラインでは、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

- 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」

判断基準において、建物自体の状態（①）については、建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価します。

建物以外の状態（②～④）について、ガイドラインでは「地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか」または「周囲の景観と著しく不調和な状態か」が参考として示してありますが、目に見える状態ではないため、評価しづらい状況です。そこで、地域住民から相談を受け空家所有者等へ行政指導*を行っている状態を、周辺へ悪影響を及ぼしている状態と認め、『指導期間』で評価します。一定の期間を設けており、①の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態でなければ、所有者等による適正管理が容易に行えると推測できるためです。

また、法においては、火災後の残材や老朽化等により崩壊したのもも建築物とみなしますが、保安上という観点から危険性が無いものは、建物以外の状態（②～④）で評価します。

（注）行政指導*：法12条における助言や空家条例等に基づく指導が該当します。
なお、法12条は空家等の所有者等に対する条文で、法14条は特定空家等の所有者等に対するものです。

上記により、以下の状態にあるものが特定空家等と判断できます。

- 建物の損傷度合いが100点以上あるもの。
- 建物の損傷度合いが100点を満たさないが一定数（80点*）以上あり、かつ、建物以外の状態（②～④）において行政指導を一定期間（1年*）以上行っているもの。
- 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性が無いもので、かつ、建物以外の状態（②～④）において行政指導を一定期間（1年*）以上行っているもの。

（注）80点*、1年*：点数および期間については参考です。特に、建物以外の状態（②～④）の評価はバラツキがでやすいため、各市町村の事情に応じて『指導期間』を設定してください。

特定空家等に対する措置について

ガイドラインには、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての事項として、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものと示されています。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（前述した①～④の状態）
- (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るか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

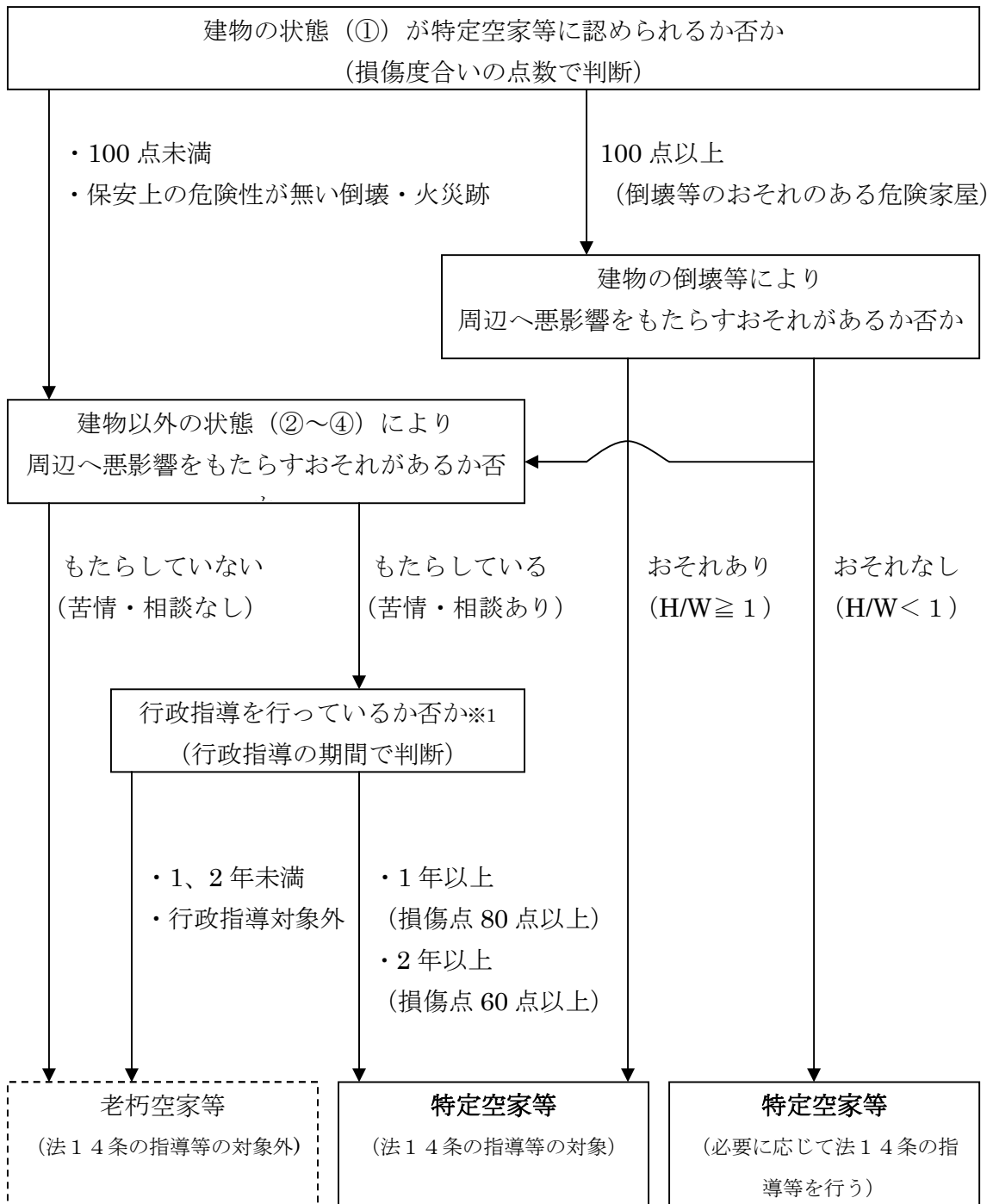
原則として、特定空家等と判断したものは、指導等の措置を講じる必要性があります。ただし、建物が倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある（損傷度合い100点以上）として判断された特定空家等については、敷地境界までの距離（W）に対して建物の高さ（H）が一定数（ $H/W=1$ ）未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができます。

（注）W、Hの考え方については別紙解説15を参照。

影響の程度と危険等の切迫性（(3)）については、ガイドラインにおいても、その際の判断基準を一律に判断する必要はないとされており（実際に、一律にすることは困難）、物件ごとに適宜判断する必要があります。

参考として、特定空家等の判断フロー図を示します。

<特定空家等の判断フロー図>



※1 法 14 条の指導等の対象外であっても、法 12 条の助言で対応することはできます。

※2 判断フロー図を参考に、各物件に応じて総合的に判断することは可能です。