

中野区特定空家等及び管理不全空家等 認定基準

令和7年5月

中野区

1 はじめに

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「法」という。)第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「管理不全空家等及び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)「管理不全空家等及び特定空家等」の判断の参考となる基準を踏まえ、本区としての運用方針等を定めるものです。

2 本基準で扱う空家等について

「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。)を言う。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」

抜粋(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項)

法第2条第1項に基づき、中野区においては、以下の通り定義し取り扱うものとします。

(1) 建築物又はそれに付随する工作物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいいます。(建築基準法第2条)

なお建築物等が除却済みで門、塀のみ残存する場合等は本基準の対象外とします。

(2) 居住その他の使用がなされていない

その他の使用がなされていないとは、日常生活が営まれていない、営業が行われていない等、当該建築物等を現に意図をもって使用しているか等により判断します。(空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27年2月総務省告示・国土交通省告示))

なお建築物等の使用実態については、次の状況等から客観的に判断します。

ア 建築物等の用途

イ 建築物等への人の出入りの有無

ウ 電気、ガス、水道等の使用状況及びそれらが使用可能な状態か

エ 建築物等及びその敷地の登記記録、建築物等の所有者等の住民票の内容

オ 老朽具合等

カ 建築物等の所有者等によるその利用実績の主張(倉庫使用、一時滞在等)

(3) 常態である

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態(概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと)をいう。(平成27年2月総務省告示・国土交通省告示)

3 基本的な考え方(対応方針)

空家等の管理については、法第5条に基づきその所有者等に管理責務があります。このため、区では、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中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例第4条、又は法第12条の規定に基づく情報の提供や助言等を行い、原則として自主的な改善を促していきます。

しかしながら、所有者等の責務に基づく管理が一向に行われず、周辺環境や通行人等に対する重大な問題等が発生している場合、その影響の程度等を総合的に判断した上で、管理不全空家等又は特定空家等と認定することもやむを得ないものと考えられます。

4 特定空家等又は管理不全空家等の認定体制について

特定空家等又は管理不全空家等の可能性があると想定される空家等について、建築、環境、衛生等の庁内関係部署で連携して検討を行います。

庁内関係部署において検討した内容を、空家等対策会議(以下、「対策会議」という。)において議論し、特定空家等又は管理不全空家等の認定を決定します。

なお、特定空家等の認定、特定空家等及び管理不全空家等の勧告以降の措置に関しては、財産権の制約を伴う強い公権力の行使を含む可能性があることから、条例に基づく区の附属機関を設置し、有識者の意見を聞く等、慎重に手続きを進めます。

5 特定空家等及び管理不全空家等の措置手順

(1)特定空家等及び管理不全空家等の定義

ア 特定空家等(法第2条第2項)

以下の状態にあると認められる空家等とします。

(ア)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる又はその恐れがあるもの。

(イ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる又はその恐れがあるもの。

(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もの。

(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もの。

イ 管理不全空家等(法第13条第1項)

そのまま放置すれば上記状態の空家等に該当することとなるおそれがあるもの。

(2)判断基準

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準に際しては、国のガイドラインを踏まえ、別表のとおり定めます。また、判定は「空家等の状態」と合わせて、「当該空家等がもたらす周辺への影響の程度」や「所有者等のこれまでの対応経緯」も考慮し、総合的な観点から特定空家等及び管理不全空家等の認定可否を検討します。

(3)立入調査

特定空家等の判断に係る立入調査は法第9条第2項にて、必要な限度において空家等と認められる場所に立ち入ることができるものと規定されています。立入調査の必要性が認められる例としては、外観目視による調査では判断するに足りず、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合等がガイドラインでは挙げられています。一方で、公道から確認できる範囲で特定空家等の判断が十分に可能である場合は、不必要な立入調査は認められないこともガイドラインには記載されており、その点に留意し、調査を実施します。

なお、管理不全空家等については、強制力のある立入調査権限は認められていませんが、法第9条第1項における調査規定を使い、強制力の伴わない任意の調査を行うことは可能であるので、必要に応じて調査の実施を検討します。

(4)周辺に与える影響

建築物そのものの老朽具合に加え、当該空家等が現にもたらししている、又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存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か、社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

その際の基準は一律ではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断の上、検討します。

(5)特定空家等及び管理不全空家等の措置手順

措置の手順(図1)のとおり。

(6)特定空家等及び管理不全空家等認定後の措置について

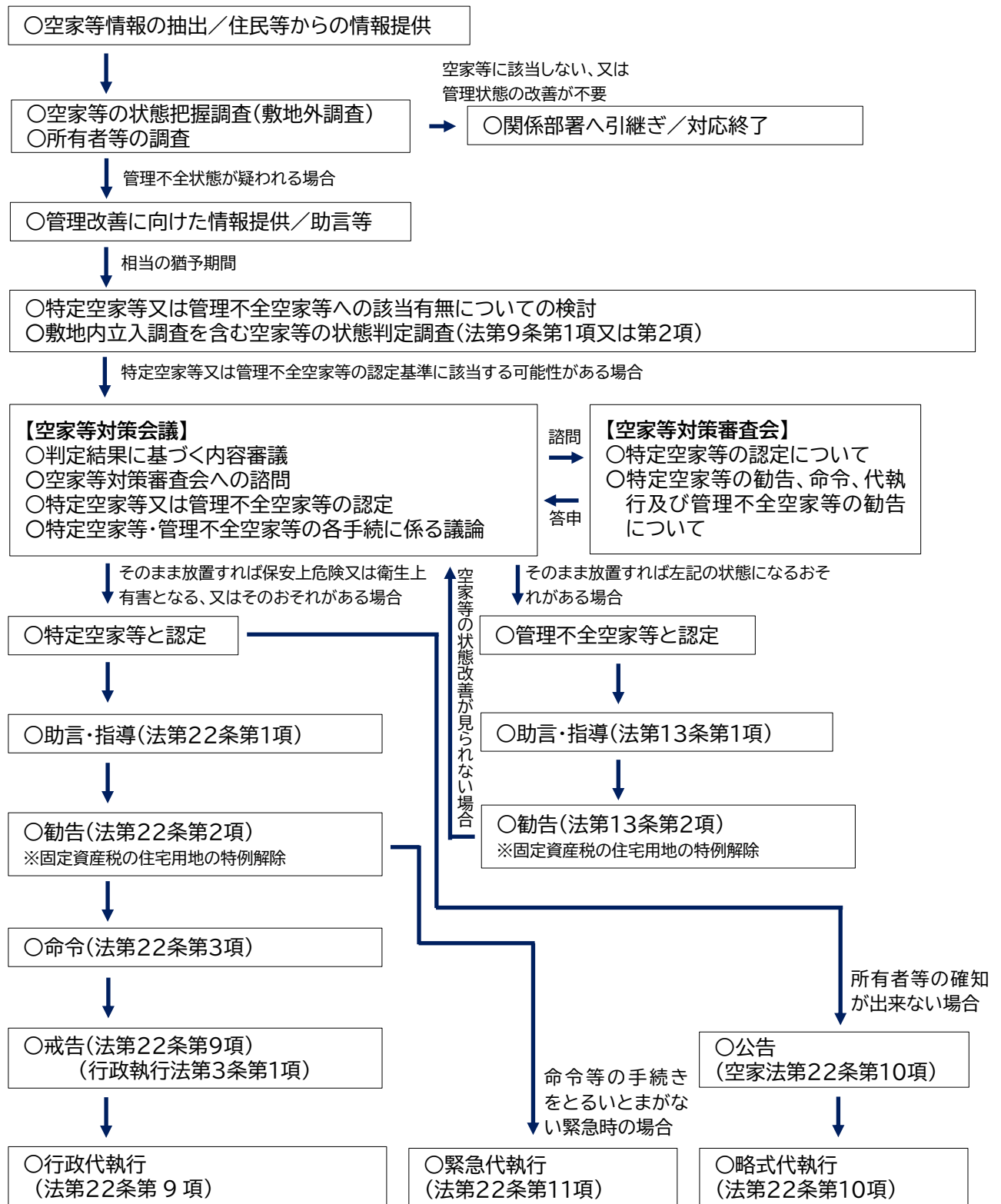
法に基づく助言又は指導を行い、改善に向けた働きかけを原則として行っていますが、助言又は指導を行ってもなお改善が図られず、特に必要があると認める場合には、同法に基づく勧告以降の措置も検討することになります。

なお、区から勧告を受けた特定空家等及び管理不全空家等の敷地については、住宅用地特例の適用対象から除外となります。

(7)基準等の見直しについて

本基準については、国における法改正、区における空家等対策の方針等の変更が発生した場合等、必要に応じて随時見直しを図っていくものとします。

措置の手順(図 1)



別表 特定空家等及び管理不全空家等を判定する際の参考となる状態の特徴等

① そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態

状態 区分	対象箇所	状 態 の 例	
		特定空家等	管理不全空家等
1 建築物等の倒壊等	建築物	○倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の1/20超の傾斜	
		○倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	○屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
		○倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(「基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。」以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ	○構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
			○雨水侵入の痕跡
	門、塀、屋外階段等	○倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜	
		○倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	○構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
	立木	○倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
		○倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	○立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
2 擁壁の崩壊		○擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	○擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
		○崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	○擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
3 部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	○外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落	
		○落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	○外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

	軒、バルコニーその他の突起物	○軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
		○落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	○軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	○立木の大枝の脱落	
		○落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	○立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
4 部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	○屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	
		○飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	○屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	立木の枝	○立木の大枝の飛散	
		○飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	○立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

② そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

状 態		状 態 の 例	
		特定空家等	管理不全空家等
1 石綿の飛散		○石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	○吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2 健康被害の誘発	汚水等	○排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	
		○汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	○排水設備の破損等
	害虫等	○敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
		○著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	○清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
	動物の糞尿等	○敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
		○著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	○駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

③ 適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態

状 態	状 態 の 例	
	特定空家等	管理不全空家等
適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態	○屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	○補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
	○著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	○清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

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

状 態	状 態 の 例	
	特定空家等	管理不全空家等
汚水等による悪臭の発生	○排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生	
	○悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	○排水設備の破損等又は封水切れ
	○敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	
	○悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	○駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
不法侵入の発生	○不法侵入の形跡	
	○不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	○開口部等の破損等
落雪による通行障害等の発生	○頻繁な落雪の形跡	○通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
	○落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
	○落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	○雪止めの破損等

立木等による破損・通行障害等の発生	○周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ(道路構造令第12条に規定する車道4.5メートル、歩道2.5メートル上空の範囲にはみ出す)等のおそれがあるほどの立木の枝等の敷地外へのはみ出し	○立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等の敷地外へのはみ出しが認められる状態
動物等による騒音の発生	○著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	○駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
動物等の侵入等の発生	○周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	○駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態