

## 「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」という。）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目的で、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」という。）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。

### **R1 改訂の趣旨**

平成 27 年度基準作成時には家屋については「点数」により評価するものとしましたが、家屋以外の工作物や草木については「行政指導の指導期間」により評価するものとし、継続的に指導を行っているが改善が見られない場合に特定空家に認めるものとして判断基準を定めておりました。

しかし、管内市町村において、空家の立入調査を行うなかで、建物の老朽化は中程度であるが、工作物の老朽化や草木の繁茂が原因で、周辺的生活環境を悪化させている空き家の取扱いに苦慮していることを踏まえて、それらに関する課題を整理したうえで、市町村職員や住民にとって分かりやすい基準となるよう検討を行いました。

工作物については、建物に附属する門・塀のうち補強コンクリートブロック造の塀及び組積造の塀と、宅地の土留めとなる擁壁を対象としました。草木については、形成層と呼ばれる組織があり、この形成層が木質部をつくりながら成長して幹が太くなる木（立木）を対象としました。

なお、形成層のない草については対象外としましたが、温暖な気候を好むカズラ（ツル）については、市町村が苦慮している例が多く、緊喫の課題となっており、本県特有の事象として基準の対象とすることにしました。

### **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「その他周辺的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、建物や門・塀（補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀）、各種擁壁の状態（①）については、それ自身の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価します。また、立木の状態（④）についても、危険性の有無や倒状のおそれなどに応じて『点数』で評価します。

上記以外の状態については、点数で評価しづらい内容であるため、地域住民から相談を受け、空き家所有者等へ行政指導を行っている状態及びその期間を、適正に管理されていない状態及びそれに対する指導期間と考え、評点が100点未満であっても、一定の期間において保安・衛生・景観・生活環境面において改善がみられない場合は、特定空家等と認めることにします。

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。

- 建物や門・塀及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）の損傷度合いが100点以上あるもの。
- 建物や門・塀及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）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、それ以外の状態（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。

## 樹高の定義について

立木について、所有者等へ指導を行う場合の優先順位として、樹高による区別がひとつの目安となります。樹高の定義については、法令ごとにさまざまな定めがあるため、一律に定義することはできませんが、ここでは、「(国土交通省) 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)」に基づく規定を紹介します。

### 【参考】

高木	中木	低木	備考(指針案 P.3より抜粋)
現状の樹高 3m 以上の樹木	現状の樹高 1m 以上 3m 未満の樹木	現状の樹高 1m 未満の樹木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(高木) 幹が通常単管で太くなり枝条とは明確に区別され、樹高が高くなる。</li> <li>・(中・低木) 幹が通常発達していない株立状のものが多く、十分に生育しても高く成長しない。</li> </ul>

## 立木に関する判定基準について

立木の状態(④)について判定する具体的な基準として、「(国土交通省) 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)」に規定されている「健全度判定に係る外観の評価基準(定期点検、診断)」の一部(市町村職員が立木の状態を判断しやすいもの)を準用することにします。

### Ⅲ 健全度判定に係る外観の評価基準(定期点検、診断)

本基準の判定項目として準用

評価 点検事項	A	B	C	D
	変状及び異常なし	変状及び異常が認められるが、危険性はない	危険性を有しているが、すぐには倒伏(、枝折れ)しない	非常に高い危険性があり、すぐに倒伏(、枝折れ)するおそれがある
揺らぎ	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
不自然な傾斜	なし	傾斜が見られるが、根付きに変状及び異常がない	該当なし	傾斜が見られ、地際周辺に変状及び異常がある
亀裂	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
子実体(キノコ)	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
開口空洞	なし	芯に達しない	芯に達し、周囲長比率1/3未満	芯に達し、周囲長比率1/3以上
隆起	なし	該当なし	あり(小)	あり(大)
腐朽部露出	なし	該当なし	周囲長比率1/3未満	周囲長比率1/3以上
樹皮枯死・欠損	なし	周囲長比率1/3未満	周囲長比率1/3以上	該当なし

※(国土交通省) 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)より抜粋

## 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、建物や門・塀（補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀）、各種擁壁及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）が損傷度合い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）に対して建物や門・塀及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）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。

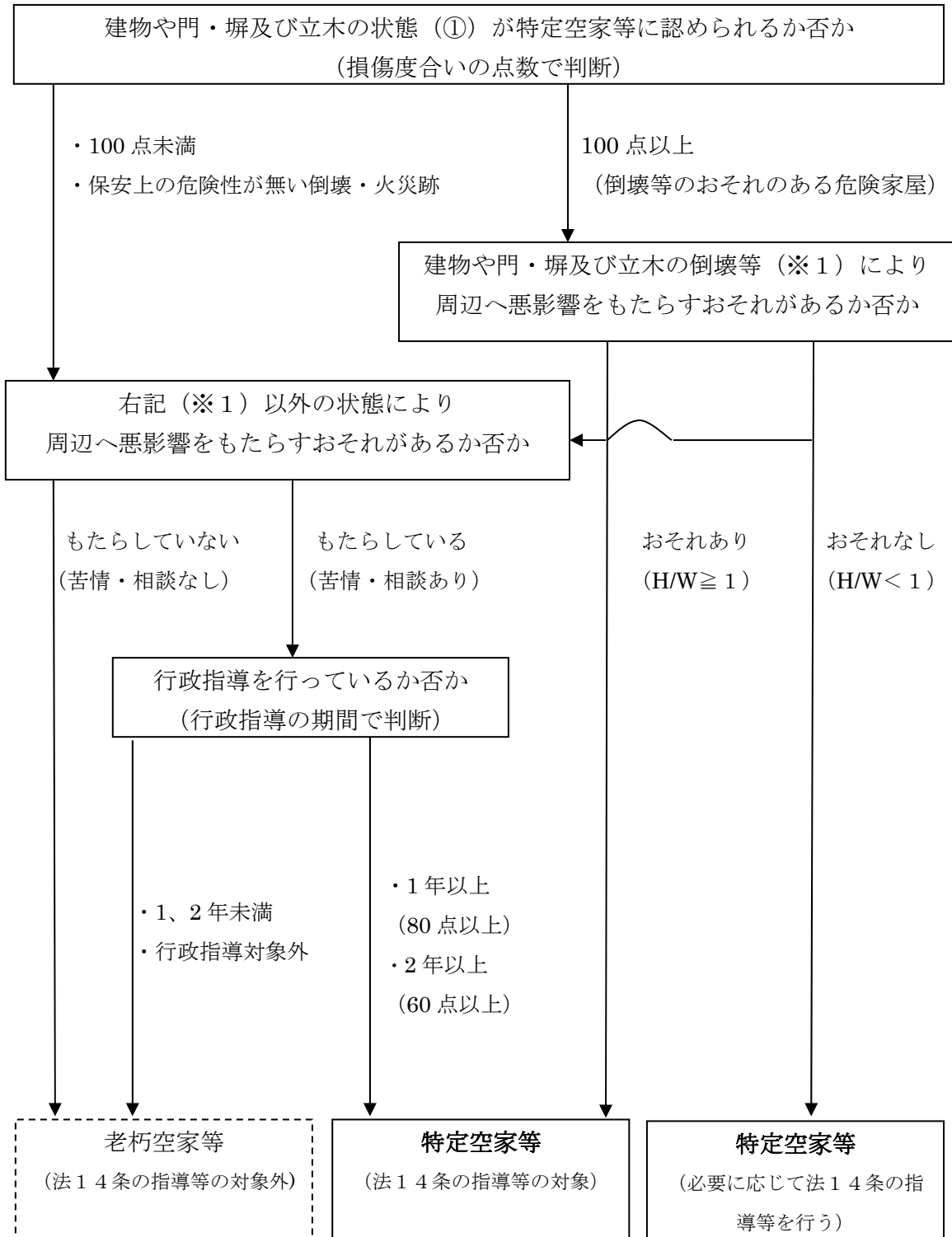
（注）W、Hの考え方について別紙解説15を参照。

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ことになります。

適切に管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置を講じる必要があります。たとえば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法や、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置などです。

また、立木が越境し、電線へ接触している場合は、電線の管理者である電力会社等と協議を行い、対応を検討することになります。

＜特定空家等の判断フロー図＞



- 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。
- 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。