

1. 基本的な考え方

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（総務省・国土交通省告示）を踏まえ、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に与える悪影響の程度や危険性の切迫の程度などから総合的に判断する。

2. 措置等の判断基準

(1) 空家等の状態に関する判断

市川市空家等現場調査実施要領に規定する「空家のランク」により判断する。

空家等ランク		ランク定義		空家等対策の推進に関する特別措置法（以下法とする）第14条各項の適用にいたる判断
		状態	危険度その他	
A （空家等）	1	管理良好	建築基準法第43条の規定を満たしているもの	法第14条に基づく措置の対象とならない。
	2	管理良好	建築基準法第43条の規定を満たしていないもの	
B （特定空家等）	1	衛生上有害又は景観を損なっている又はその他放置することが不適切	周辺への影響度が大きくないもの	原則として、法第14条第1項に基づく助言又は指導までの対応とする。
	2	衛生上有害又は景観を損なっている又はその他放置することが不適切	周辺への影響度が大きいもの	原則として、法第14条第2項に基づく勧告までの対応とする。
	3	衛生上有害又は景観を損なっている又はその他放置することが不適切	周辺への影響度が非常に大きいもの	原則として、法第14条第3項に基づく命令の対象とする。
C （特定空家等）	1	保安上危険となる状態	危険度が大きくないもの	原則として、法14条第1項に基づく助言又は指導までの対応とする
	2	保安上危険となる状態	危険度が大きいもの	原則として、法14条第3項に基づく命令の対象とする。
	3	保安上危険となる状態	危険度が非常に大きいもの	

※B又はCの中で複数のランクに該当する場合は高い方のランクとする。

例) 衛生がB1かつその他がB2のとき→B2

※BとCが重複する場合はランクの数字が大きいもので適用の判断をし、

B2C2に関しては、法第14条第3項の命令の対象とする。

(2) 周辺への影響度に関する判断基準

状態に関する判断基準において状態の悪いもの（空家のランクがB3、C2、C3のいずれかに該当するもの）で、隣接敷地の状況、隣接する道路の状況及び物件の規模・立地等の状況により影響度により、法第14条第3項の命令の対象とするか判断する。

(ア) 隣接敷地の状況に関する影響度の判断

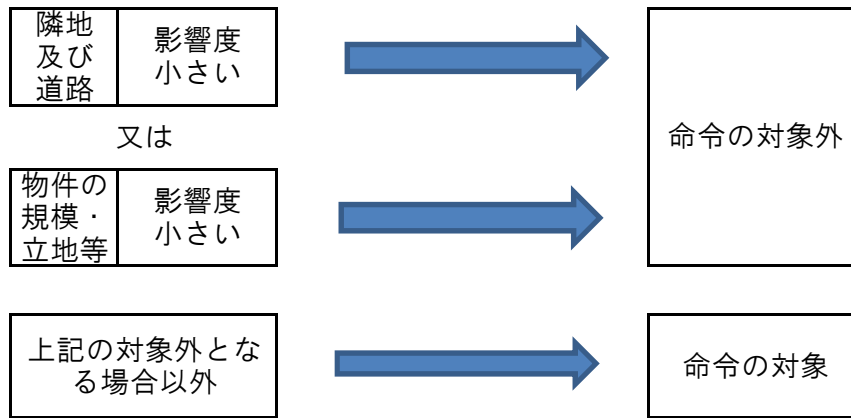
隣接敷地の状況	影響度
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家、空地など、使用実態がない。 ・ 畑であるなど、人の滞在時間が限定されている。 	小さい
<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者がいる住宅が1棟以上ある。 	大きい
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅密集地であり、居住者がいる住宅が複数ある。 ・ 不特定多数が利用する施設がある。 ・ 学校、保育施設、公共施設等がある。 	非常に大きい

(イ) 隣接道路の状況に関する影響度の判断

隣接道路の状況	影響度
<ul style="list-style-type: none"> ・ 行き止まりの道路であり、利用者が限定されている。 ・ 道路に面していない。 	小さい
<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺居住者の他、通行人等に利用されている。 	大きい
<ul style="list-style-type: none"> ・ 人や車両の通行量が多い。 ・ 小学校の通学路及び避難路等である 	非常に大きい

(ウ) 物件の規模・立地等の状況に関する影響度の判断

物件の規模・立地等の状況	影響度
<ul style="list-style-type: none"> ・ 平屋建てであるなど、建物の高さが比較的低く、建物が倒壊等した場合に、隣接地に影響が生じる可能性が低い。 ・ 部材が脱落、飛散等するおそれのある箇所が低位置にあるなど、隣接地に影響が生じる可能性が低い。 ・ 敷地が広く隣接地境界から距離があり、建物の倒壊、部材の飛散等があった場合に、隣接地に影響が生じる可能性が低い。 	小さい
<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地との距離と比較して、建物の高さが、建物が倒壊等した場合に、隣接地に影響が生じる可能性が高い。 ・ 破損等している箇所が2階部分で比較的高所にあり、部材が隣接地に脱落、飛散等するおそれがある。 ・ 隣接地境界から距離が近く、建物の倒壊、部材の飛散等があった場合に、隣接地に影響が生じるおそれがある。 	大きい
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物について、3階建て以上であるなど、建物が倒壊等した場合に、隣接地に影響が生じることが明らかである。 ・ 破損等している箇所が3階以上の部分で高所にあり、部材が隣接地に脱落、飛散等することが明らかである。 ・ 隣接地境界と密接しており、建物の倒壊、部材の飛散等があった場合に、隣接地に影響が生じることが明らかである。 	非常に大きい



(3) 所有者等の対応状況に関する判断基準

- ・ 原則として、所有者等により是正措置が行われない場合は、命令の対象となる。
- ・ ただし、是正措置を行わない正当な理由があると認められるときは、例外的に命令の対象とならない。

(附則)

この基準は令和2年〇月〇日に施行する。