

空家空地措置検討会設置要綱

平成28年3月31日住宅都市局長決定
平成28年9月30日改正
平成29年4月1日改正
平成29年11月20日改正
平成30年4月1日改正
平成31年3月31日改正
令和2年7月1日改正

(趣旨)

第1条 この要綱は、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。）及び神戸市空家空地対策の推進に関する条例（平成28年6月条例第3号。以下「条例」という。）に基づき、空家空地対策を推進するにあたり、特定空家等、特定類似空家等及び特定空地等に対する措置等に関し必要な検討を行うことを目的として、「空家空地措置検討会」（以下「検討会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定める。

(所掌事務)

第2条 検討会は、次の各号に掲げる事項の実施にあたり、その内容が適正であるかを検討するものとする。

- (1) 法第2条第1項に規定する空家等の判定
- (2) 法第14条第2項に規定する勧告
- (3) 法第14条第3項に規定する命令（同項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、当該措置を命ぜられるべき者を確知することができないときを含む。）
- (4) 条例第2条第2項に規定する類似空家等の判定
- (5) 条例第2条第4項に規定する空地等の判定
- (6) 条例第11条第2項に規定する勧告
- (7) 条例第13条第1項に規定する公表をしない理由
- (8) 条例第14条第1項に規定する命令

2 検討会は、前項の検討にあたっては、評定基準表（別紙）その他検討会が必要と認める資料によるものとする。

3 検討会は、第1項各号に掲げる事項のほか、措置の適正化を図るために必要があると認める事項について、報告を求めることができる。

(組織)

第3条 検討会は、会長、会長代理及び委員若干名をもって組織する。

2 会長は、建築住宅局空家空地指導担当部長をもってあて、検討会を総括する。

3 会長代理は、建築住宅局建築指導部空家空地指導担当課長をもってあて、会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。

4 委員は次の者をもってあてる。

- (1) 行財政局税務部固定資産税課長
- (2) 健康局環境衛生担当課長
- (3) 環境局地域環境政策担当課長
- (4) 経済観光局農政計画課長
- (5) 建設局防災課長
- (6) 建設局道路管理課長
- (7) 都市局景観政策課長
- (8) 建築住宅局建築指導部安全対策課長
- (9) 衛生監視事務所長、建設事務所副所長、区役所まちづくり課長その他の会長が必要と認める職員（事務局）

第4条 検討会の事務は、安全対策課で行う。

(運営)

第5条 検討会は、事務局の要請により、会長が招集する。

2 会長は、検討会の会議の議長となる。

(関係者等の出席等)

第6条 検討会は、必要があると認めるときは、検討会に関係者又は専門家の出席を求め、説明を受け、又は意見を聴くことができる。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関して必要な事項は会長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年10月1日から施行する。

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年11月20日から施行する。

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

(施行期日)

1 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年7月1日から施行する。

(別紙) 評価基準表①

＜建築物・工作物＞ 建築物の倒壊、部材の脱落・飛散等（保安上危険）			
評価区分	評価内容	評価	
A 状態	(1) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽又は破損しているもの等、小修理を要するもの	
		ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	
		ハ 基礎、土台、柱又ははり等の構造材の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの、又は建築物の傾斜が1/20を超えており倒壊の危険性があるもの	
	(2) 外壁	イ 外壁（屋外階段、バルコニーを含む）の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地が露出しているもの、又は仕上材料等の浮き・孕み等があり、剥落のおそれがあるもの	
		ロ 外壁（屋外階段、バルコニーを含む）の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地が露出しているもの、又は壁体を貫通する穴が生じているもの、又は高い位置に広範囲な仕上材料の浮き・孕みがある等、著しい剥落のおそれがあるもの	
	(3) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれがある、又は雨もりがあるもの	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒等がたれ下ったもの	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	
	(4) 門、塀	イ 門、塀にひび割れ、破損が生じているもの	
		ロ 門、塀が著しく傾斜しているもの	
(5) その他の工作物	イ 屋上水槽等の設備機器、看板等の工作物が腐食、破損しているもの		
	ロ 屋上水槽等の設備機器、看板等の工作物が転倒、脱落しているもの		
B 影響度	イ 外壁、屋根材等が隣接地や道路内に落下する等、隣接住民や不特定の第三者に被害を及ぼすおそれがあるもの		
	ロ 外壁、屋根材等が隣接地や道路内に落下する等、隣接住民や不特定の第三者に著しい被害を及ぼすおそれがあるもの		
C 切迫性	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している		

総合評価	助言指導相当	「A状態のいずれかの項目」及び「B影響度のいずれかの項目」の両方に該当するもの	
	勧告相当	「A状態のいずれかのロ又はハの項目」及び「B影響度のロの項目」の両方に該当するもの	
	命令相当	「A状態のいずれかのロ又はハの項目」、「B影響度のロの項目」及び「C切迫性」のすべてに該当するもの	

(別紙) 評価基準表②

＜建築物・工作物＞ 衛生設備等の破損等（衛生上有害）			
評価区分	評価内容		評価
A・B 状態・ 影響度	(1) 浄化 槽・排水	イ 破損等により悪臭が発生するなど、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがあるもの	
		ロ 破損等により汚物・糞尿が漏れるなど、地域住民等の健康に著しい被害を及ぼすおそれがあるもの	
	(2) 吹付石 綿	イ 吹付け石綿等によってばく露する可能性があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがあるもの	
		ロ 吹付け石綿等によってばく露しており、地域住民等の健康に著しい被害を及ぼすおそれがあるもの	
C 切迫性	地域住民等の生命、身体又は財産に危険が切迫している		
総合評価	助言指導 相当	「A・B 状態・影響度のいずれかの項目」に該当するもの	
	勧告 相当	「A・B 状態・影響度のいずれかのロの項目」に該当するもの	
	命令 相当	「A・B 状態・影響度のいずれかのロの項目」及び「C切迫性」の両方に該当するもの	

(別紙)評定基準表③

＜建築物・工作物＞擁壁の崩壊等（保安上危険）				
評定区分	項目		評定内容	評定
危険度判定 (A)	判定	小	小さなクラック等の障害は見受けられるが、補修や雨水の浸透防止対策を行えば、当面の危険性のない擁壁	
		中	変状程度が著しい擁壁（経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うべきもの）	
		大	変状等の程度が特に顕著で、危険な擁壁（早急に周辺に被害を及ぼさないように何等かの対策が必要なもの）	
影響度 (B)			擁壁の変状・崩壊等により隣接地へ影響を与え、隣接住民に被害を及ぼすおそれがあるもの	
			擁壁の変状・崩壊等により道路へ影響を与え、不特定の第三者に被害を及ぼすおそれがあるもの	
切迫性 (C)			地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	
総合評定 (A～C結果より)			評定内容	結果
			危険度、影響度、切迫性より総合的に判断し、下記①～④の助言・指導・勧告・命令を行う。 ①相手に観察を指導するもの ②文書により常時観察し、保全を努力するように通知するもの ③改善勧告をするもの ④改善命令をするもの	

※危険度判定を行うための要素

危険度判定要素	基礎要素 (※1)	湧水	擁壁表面の湧水（湿潤及びにじみ出し・流出等も含む）状況
		排水施設等	水抜き穴、および排水施設の状況
		擁壁高さ	最大地上高さ
		排水施設の障害	排水施設（排水溝、水抜き穴等）の障害状況
		劣化 白色生成物障害	表面の風化、クラック発生、白色生成物析出状況等
	変状要素 (※2)	クラック・移動 沈下等	背面土圧変化、偏土圧作用によるクラック発生、移動、沈下等発生状況
		初期欠陥等	ジャンカ・豆板・コールドジョイント等の施工不良による初期欠陥等発生状況
		形状変化等	背面・偏土圧の作用によるふくらみ、積石の隙間・落下、傾斜、折損等発生状況
		空石積の変状	経年劣化による石の強度低下、膨張による積石の押し出し、表面の摩耗・劣化・破損、空積石の横亀裂・抜け石、または空積石のふくらみ・崩壊等発生状況
		その他	鉄筋腐食、張出し床板付擁壁の支柱の損傷等発生状況

出典：宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案） 国土交通省

※1：地盤条件（湧水）、構造諸元（排水施設・擁壁高さ）、劣化等の状況

※2：クラックや擁壁内部の変状、ふくらみや傾斜・折損など危険性に関する構造的要因の状況

(別紙) 評価基準表④

＜雑草・立木＞雑草・立木等の繁茂（生活環境保全）			
評価区分	評価内容	評価	
A・B 状態・影 響度	(1) 敷地内又 は空地内 繁茂	イ 雑草・立木等の繁茂や落ち葉の堆積等により、害虫の発生、騒音・悪臭の発生又は不衛生な状態にあるなど、周辺の生活環境に影響がある	
		ロ 雑草・立木等の繁茂等により、敷地内又は空地内の見通しが悪く、不審者の侵入のおそれがある	
		ハ 雑草・立木等の繁茂や落ち葉の堆積等により、害虫の発生、騒音・悪臭の発生又は不衛生な状態にあるなど、周辺の生活環境に著しい影響がある	
	(2) 隣接地へ の繁茂	イ 雑草・立木等の繁茂等により、隣接地での落ち葉の堆積、害虫の発生など、生活環境に影響がある	
		ハ 雑草・立木等の繁茂等により、隣接地での落ち葉の堆積、害虫の発生など、生活環境に著しい影響がある	
	(3) 道路への 繁茂	イ 雑草・立木等の繁茂等により、安全な通行に支障がある	
		ロ 雑草・立木等の繁茂等により、側溝等に落ち葉が堆積するなど、周辺の生活環境に影響がある	
		ハ 雑草・立木等の繁茂等により、安全な通行に著しい支障がある	
		ニ 雑草・立木等の繁茂等により側溝等に落ち葉が堆積するなど、周辺の生活環境に著しい影響がある	
	(4)電線へ の接触	イ 立木の枝等が電線に接触するなど、電線の保全に影響がある	
総合評価	助言指導 相当	「A・B 状態・影響度のいずれかの項目」に該当するもの	
	勧告 相当	「A・B 状態・影響度のいずれかのハ又はニの項目」に該当するもの	

(別紙) 評価基準表⑤

＜雑草・立木＞立木の腐朽・倒壊等（保安上危険）		
評価区分	評価内容	評価
A・B 状態・影 響度	イ 立木の繁茂、枝折れ等により、地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	
	ロ 立木の腐朽、倒壊等により、地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	
C 切迫性	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	

総合評価	助言指導 相当	「A・B 状態・影響度のいずれかの項目」に該当するもの	
	勧告 相当	「A・B 状態・影響度のロの項目」に該当するもの	
	命令 相当	「A・B 状態・影響度のロの項目」及び「C切迫性」のすべてに該当するもの	

(別紙) 評価基準表⑥

**<雑草・立木> 建築敷地に隣接する山林における立木等の繁茂・倒壊等
(生活環境保全・保安上危険)**

評価区分	評価内容		評価
A・B 状態・影 響度	ㄥ	立木等の繁茂等により、隣接地での落ち葉の堆積、害虫の発生など、生活環境に著しい影響がある	
	ㄷ	立木の繁茂、枝折れ等により、地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	
	ㄸ	立木の腐朽、倒壊等により、地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	
C 切迫性	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している		

総合評価	助言指導 相当	「A・B 状態・影響度のいずれかの項目」に該当するもの	
	勧告 相当	「A・B 状態・影響度のハの項目」に該当するもの	
	命令 相当	「A・B 状態・影響度のハの項目」及び「C切迫性」のすべてに該当するもの	

(別紙) 評価基準表⑦

＜ごみ＞ (生活環境保全)		
評価区分	評価内容	評価
A 状態	ごみや物品等が散乱・堆積し、明らかに、そこからとわかる臭いが発生している等、生活環境保全上の影響が生じている	
B 影響度	イ 臭いが一時的に確認される等、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	
	ロ 臭いが常時確認される等、地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	

総合評価	助言指導相当	「A状態の項目」及び「B影響度のいずれかの項目」の両方に該当するもの	
	勧告相当	「A状態の項目」及び「B影響度のロの項目」の両方に該当するもの	

＜ごみ＞ 衛生上有害			
評価区分	評価内容	評価	
A・B 状態・影響度	(1) 有害危険物質 (※)の 放置	イ みだりに有害危険物質を保管したり、保管状況によっては将来飛散流出のおそれがある	
		ロ 有害危険物質の保管状況が悪く、飛散・流出するおそれがある	
	(2) ごみや物品等が大量に散 乱・堆積	イ ごみや物品等が大量に屋外に散乱・堆積し、地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	
		ロ ごみや物品等が大量に屋外に散乱・堆積し、保管状況が悪く、地域住民等の健康に著しく悪影響を及ぼすおそれがある	
C 切迫性	地域住民等の生命、身体又は財産に危険が切迫している		

総合評価	助言指導相当	「A・B 状態・影響度のいずれかの項目」に該当するもの	
	勧告相当	「A・B 状態・影響度のいずれかのロの項目」に該当するもの	
	命令相当	「A・B 状態・影響度のいずれかのロの項目」及び「C切迫性」の両方に該当するもの	

※引火性・発火性、爆発性、有害性、感染性があるもの

(別紙) 評価基準表⑧

＜動物＞ 空家等に住みついた動物等（生活環境保全）		
評価区分	評価内容	評価
A 状態	イ 動物の住みつきが確認できる	
	ロ 害虫等の大量発生が目視できる （敷地外又は空地外から確認できる）	
B 影響度	イ 住みついた動物の鳴き声が頻繁に確認できる、もしくは継続的に相当程度の臭気がある、もしくは地域住民等への物的被害（畑を荒らす、フン害等）が発生している	
	ロ 害虫等の敷地外への進出が認められ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている	

総合評価	助言指導相当	「A状態のいずれかの項目」及び「B影響度のいずれかの項目」の両方に該当するもの	
	勧告相当	「A状態のいずれかの項目」及び「B影響度のいずれかの項目」の両方に該当するものであってB影響度の程度の著しいもの （臭気については敷地境界地点での臭気指数が悪臭防止法で定める基準に適合しない場合を著しいと判断する）	

＜動物＞ 衛生害虫の発生（衛生上有害）		
評価区分	評価内容	評価
A 状態	衛生害虫（※）の大量発生が目視できる （敷地外又は空地外から確認できる）	
B 影響度	イ 地域住民等に身体的な被害を及ぼす恐れがある	
	ロ 地域住民等の身体的被害が拡大する恐れがある	
C 切迫性	地域住民等の生命又は身体に危険が切迫している	

総合評価	助言指導相当	「A状態の項目」及び「B影響度のいずれかの項目」に該当するもの	
	勧告相当	「A状態の項目」及び「B影響度のロの項目」に該当するもの	
	命令相当	「A状態の項目」、「B・影響度のロの項目」及び「C切迫性」の全てに該当するもの	

※感染を媒介する虫（ハエ、蚊など）、刺咬害虫（スズメバチなど）、ネズミとする

(別紙) 評価基準表⑨

<その他> 既存の景観に関するルールへの不適合（景観阻害）		
評価区分	評価内容	評価
A 状態	イ 景観計画区域内において、当該景観計画に著しく適合しない状態	
	ロ 都市景観形成地域内において、当該景観形成基準に著しく適合しない状態	
	ハ 景観形成市民協定区域内において、当該景観形成市民協定に著しく適合しない状態	
総合評価	<ul style="list-style-type: none">各ルールに関し、都市景観審議会（景観アドバイザー部会）の意見を参考に総合的に判断	

(別紙) 評価基準表⑩

＜その他＞建築物等の不適切な管理（生活環境保全）		
評価区分	評価内容	評価
A 状態	イ 門・塀の無施錠・破損等により、不特定の者が敷地内へ容易に侵入できる（※1）	
	ロ 玄関・窓等の開口部の無施錠・破損等により、不特定の者が建物内へ容易に侵入できる	
B 影響度	イ 管理が不適切な状態であることが明らかな（※2）ために犯罪発生を誘発する恐れがある	
	ロ 燃焼の恐れのある物件の放置等があり、火災発生の恐れがある	
	ハ 燃焼の恐れのある物件の放置等があり、火災が発生すると近隣へ延焼の恐れ（※3）がある	

総合評価	助言指導相当	「A状態のいずれかの項目」及び「B影響度のいずれかの項目」の両方に該当するもの	
	勧告相当	「A状態のロの項目」及び「B影響度のハの項目」の両方に該当するもの	

※1) 元々塀などで囲われていない敷地で、敷地内を不特定の者に通行される場合を除く

※2) 人が侵入できる大きさの開口部が破損している場合や、容易に開けられることが外観から明らかな場合等

※3) 空家等の材質、放置物件の材質や量、空家等と近隣建物の配置等によって総合的に判断