

平成 29 年 3 月 23 日策定

令和 6 年 月 日改定

川崎市特定空家等判定基準

1 趣旨

この基準は、市内の空家等が、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 項における特定空家等に該当するか否かについて判断を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、川崎市空家等対策計画の考え方を踏まえ、関係局区から構成される川崎市特定空家等判定会議において、本基準に照らして総合的に判断するものとする。

2 特定空家等の判断基準

(1) 空家等の物的状態

特定空家等に該当すると疑われる空家等が、法第 22 条第 16 項の規定に基づく「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）」に準拠して本市が定める別紙 1 から 4 までの中に例示された状態の 1 つ若しくは複数に該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。

(2) 空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険等の切迫性

空家等が狭小な敷地の建物が密集している土地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合など、立地環境等に応じて、周辺の建築物及び敷地の利用者（居住者を含む。）並びに道路の通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあること。また、その悪影響の程度ともたらされる危険等の切迫性が高いこと。

例示：屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等。

<参考>

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）をいう。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

〔別紙１〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、当該物件における各部位について、次表に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）建築物等の倒壊

分類	状態の例
建築物	建築物の 1 / 2 0 超の傾斜
	倒壊等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
	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造体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
門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
	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、腐食等又は構造材同士のずれ
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

（２）擁壁の崩壊

調査項目の例	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
	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

（３）部材等の落下

分類	状態の例
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
軒、バルコニーその他の突出物	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

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

(4) 部材等の飛散

分類	状態の例
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
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

〔別紙２〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）石綿の飛散

状態の例	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
------	----------------------------------

（２）健康被害の誘発

分類	状態の例
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
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
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

〔別紙３〕 景観悪化に関して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	川崎市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	川崎市都市景観条例に規定する都市景観形成地区の景観形成方針・基準に著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損または汚損
	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）から（６）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１） 汚水等による悪臭の発生

状態の例	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出による悪臭の発生
	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
	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常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

（２） 不法侵入の発生

状態の例	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、未施錠

（３） 落雪による通行障害等の発生

状態の例	頻繁な落雪の形跡
	落下した場合に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

（４） 立木等による破損・通行障害等

状態の例	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
------	---

（５） 動物等による騒音の発生

状態の例	著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物の敷地等への棲みつき等
------	----------------------------------

（６） 動物等の侵入等の発生

状態の例	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
------	----------------------------

川崎市特定空家等判定基準新旧対照表

改正後	改正前
川崎市特定空家等判定基準 平成 2 9 年 3 月 2 3 日 <u>策定</u> <u>令和 6 年 月 日改定</u>	川崎市特定空家等判定基準 平成 2 9 年 3 月 2 3 日 <u>作成</u>
1 趣旨 この基準は、市内の空家等が、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 2 6 年法律第 1 2 7 号。以下「<u>法</u>」という。）第 2 条第 2 項における特定空家等に該当するか否かについて判断を行うために定めるものである。 なお、特定空家等の判断については、川崎市空家等対策計画の考え方を踏まえ、関係局区から構成される川崎市特定空家等判定会議において、本基準に照らして総合的に判断するものとする。	1 趣旨 この基準は、市内の空家等が、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 2 6 年 <u>1 1 月 2 7 日</u>法律第 1 2 7 号。以下法という。）第 2 条第 2 項における特定空家等に該当するか否かについて判断を行うために定めるものである。 なお、特定空家等の判断については、川崎市空家等対策計画の考え方を踏まえ、関係局区から構成される川崎市特定空家等判定会議において、本基準に照らして総合的に判断するものとする。
2 特定空家等の判断基準 （1）空家等の物的状態 特定空家等に該当すると疑われる空家等が、法第 22 条第 16 項の規定に基づく「<u>管理不全空家等及び</u>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）」に準拠して本市が定める別紙 1 から 4 までの中に例示された状態の 1 つ若しくは複数の該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。 （2）空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険等の切迫性 空家等が狭小な敷地の建物が密集している土地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合など、立地環境等に応じて、周辺の建築物及び敷地の利用者（居住者を含む。）並びに道路の通行人等に対し悪影響をも	2 特定空家等の判断基準 （1）空家等の物的状態 特定空家等に該当すると疑われる空家等が、法第 14 条第 14 項の規定に基づく「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠して本市が定める別紙 1 から 4 までの中に例示された状態の 1 つ若しくは複数の該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。 （2）空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険等の切迫性 空家等が狭小な敷地の建物が密集している土地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合など、立地環境等に応じて、周辺の建築物及び敷地の利用者（居住者を含む。）並びに道路の通行人等に対し悪影響をも

たらずおそれがあること。また、その悪影響の程度ともたらされる危険等の切迫性が高いこと。

例示：屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等。

<参考>

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）をいう。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう

たらずおそれがあること。また、その悪影響の程度ともたらされる危険等の切迫性が高いこと。

<参考>

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）をいう。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

〔別紙１〕 保安上危険に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、当該物件における各部位について、次表に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）建築物等の倒壊

分類	状態の例
建築物	建築物の 1 / 2 0 超の傾斜が認められる
	倒壊等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
	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造体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
門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 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、腐食等又は構造材同士のずれ
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

（２）擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの

調査項目の例	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
	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

（３）部材等の落下

分類	状態の例
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
軒、バルコニーその他の突出物	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

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、当該物件における各部位について、次表に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

分類	部位	状態の例
建築物の倒壊のおそれがあるものの	建築物全体	1 / 2 0 超の傾斜が認められる
	基礎	大きな亀裂、多数のひび割れ、著しく変形又は破損がある
	土台	腐朽、破損、大きな断面欠損
	柱、はり等	大きな亀裂、多数のひび割れ、変形、破損、断面欠損
	壁、小屋組、屋根版	構造材等が著しく破損等している
屋根、外壁等脱落、飛散等するおそれがあるものの	屋根ふき材、ひさし又は軒	大部分の不陸、剥離、破損又は脱落
	外壁の外装材等	大部分の剥離、破損又は脱落
	屋外階段又はバルコニー	著しく腐食し、脱落等のおそれがある
	門又は塀等	著しい傾斜等
	その他の建築物に付属する工作物等（雨どい、窓ガラス、室外機等）	著しく腐食等し、脱落、倒壊等のおそれがある

（２）擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの

調査項目の例	擁壁表面に水がしみ出し、流失している
	水抜き穴の詰まりが生じている
	ひびわれが生じている

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

（４）部材等の飛散

分類	状態の例
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
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

〔別紙２〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）石綿の飛散

状態の例	<u>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</u>
------	---

（２）健康被害の誘発

<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>汚水等</u>	<u>排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出</u>
	<u>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</u>
	<u>敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生</u>
<u>害虫等</u>	<u>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</u>
	<u>敷地等の著しい量の動物の糞尿等</u>
<u>動物の糞尿等</u>	<u>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</u>
	<u>状態の例</u>

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<u>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</u>
	<u>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>
	<u>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<u>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>
	<u>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>

〔別紙３〕景観悪化に関して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	川崎市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	川崎市都市景観条例に規定する都市景観形成地区の景観形成方針・基準に著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<u>屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損または汚損</u>
	<u>著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</u>

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・川崎市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・川崎市都市景観条例に規定する都市景観形成地区の景観形成方針・基準に著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ <u>屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</u>
	・ <u>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</u>
	・ <u>看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。</u>
	・ <u>立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</u>
	・ <u>敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</u>

〔別紙４〕生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）から（６）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１）汚水等による悪臭の発生

状態の例	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出による悪臭の発生
	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
	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常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

（２）不法侵入の発生

状態の例	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、未施錠

（３）落雪による通行障害等の発生

状態の例	頻繁な落雪の形跡
	落下した場合に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

（４）立木等による破損・通行障害等

状態の例	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
------	---

（５）動物等による騒音の発生

状態の例	著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物の敷地等への棲みつき等
------	----------------------------------

（６）動物等の侵入等の発生

状態の例	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
------	----------------------------

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。