

京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例に係る特定空家等の判定等に関する基準

令和5年12月13日

京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例（以下「条例」という。）第2条第2号に規定する「管理不全空家等」、同条第3号に規定する「特定空家等」及び第17条第1項に規定する「著しい管理不全状態にある特定空家等」の判定は、条例に定めるもののほか、本基準に基づき行う。

なお、空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第2項若しくは第22条第2項の規定（条例第16条第1項又は第2項前段において準用する場合を含む。）による勧告又は同法第22条第3項若しくは条例第17条第1項の規定（条例第16条第2項前段において準用する場合を含む。）による命令は、当該空家等の周辺状況及び当該管理不全状態による周辺への影響を総合的に勘案して行う。

基準

- 1 条例第2条第2号に規定する「管理不全空家等」は、別表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の状態（い）欄に掲げるいずれかの状態に該当するものとする。
- 2 条例第2条第3号に規定する「特定空家等」は、別表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の状態（ろ）欄に掲げるいずれかの状態に該当するものとする。
- 3 条例第17条第1項に規定する「著しい管理不全状態にある特定空家等」は、別表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の状態（は）欄に掲げるいずれかの状態に該当するものとする。

附 則

この基準は、平成26年3月31日から実施する。

附 則

この基準は、平成27年12月22日から実施する。

附 則

この基準は、令和5年12月13日から実施する。

別表

区 分			常態（い）	状態（ろ）	状態（は）
1	保安上危険な状態	建築物全体		1以上の階が60分の1以上傾斜している。	1以上の階が20分の1以上傾斜している。
		屋根		一部が崩落している。	おおむね4分の1以上が崩落している。
			一部の屋根ふき材が脱落し、剥離し、又はずれている。	おおむね10分の1以上の範囲にわたって屋根ふき材が脱落し、剥離し、又はずれている。	おおむね2分の1以上の範囲にわたって屋根ふき材が脱落し、剥離し、又はずれている。
				軒、ひさし又はけらばの一部が腐食し、腐朽し、又は破損している。	軒、ひさし又はけらばがほぼ全てにわたり崩落している。
			軒又はひさしの一部が垂れ下がっている。	軒又はひさしのおおむね全体が垂れ下がっている。	
		外壁及び開口部		外壁の一部が崩落している。	外壁のおおむね4分の1以上が崩落している。
			一部の外装材に脱落、剥離、破損、変形等が生じている。	外壁のおおむね10分の1以上の範囲にわたって外装材に脱落、剥離、破損、変形等が生じている。	外壁のおおむね2分の1以上の範囲にわたって外装材に脱落、剥離、破損、変形等が生じている。
			1の戸、窓等に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。	複数の戸、窓等に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。	おおむね過半の戸、窓等に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。
					複数の戸、窓等が脱落している。
		建築基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部	基礎又は土台の一部に腐食、腐朽、破損、ずれ等が生じている。	基礎又は土台の複数の箇所に腐食、腐朽、破損、ずれ等が生じている。	基礎又は土台が破断している。

		分	柱、はり等の構造耐力上主要な部分の一部に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。	柱、はり等の構造耐力上主要な部分の複数の箇所に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。	柱、はり等の構造耐力上主要な部分のおおむね過半にわたり腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。
		室外機、給湯器、看板その他の建築物に付属する工作物	小規模な工作物の一部が脱落、剥離、破損、変形等が生じ、又は傾斜している。	大規模な工作物の一部又は小規模な工作物が脱落、剥離、破損、変形等が生じ、又は傾斜している。	大規模な工作物がおおむね過半にわたり脱落、剥離、破損、変形等が生じ、又は傾斜している。
		門、塀、柵、擁壁その他の敷地を囲む工作物		一部が傾斜し、若しくは崩落し、又は亀裂、破損等が生じている。	おおむね過半の範囲にわたり傾斜し、若しくは崩落し、又は亀裂、破損等が生じている。
		樹木（低木を除く。）		幹の一部が腐朽し、又は破損している。	幹が自立困難な程度に腐朽し、又は破損している。
				幹の一部が土地に定着していない。	幹のほぼ全てが土地に定着していない。
			大枝が折れ、又は腐朽している。	大枝が折れ、又は腐朽していることにより脱落し、又は飛散するおそれがある。	
		建築物			石綿その他の人の健康に係る被害を生じるおそれがある物質の粉じんが飛散し、又は発散するおそれがある。
		建築物及びその敷地	犬、猫その他の動物が常態的に棲みついている。	ねずみ、蚊、はえ、犬、猫その他の動物のふん尿、死体その他の汚物	

				又は廃物が散乱している。	
		浄化槽その他の汚水又は汚物を処理するための建築設備	破損等が生じている。	汚水又は汚物が流出している。	敷地の境界を越えて、汚水又は汚物が流出している。
3	景観を損なっている状態	屋根、外壁その他の建築物の外観を構成する部分及び建築物の敷地のうち、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地又は隣地（以下「公共用空地等」という。）から視認することができる部分	建築物の当該部分のおおむね4分の1以上にわたって汚損、腐食、腐朽、剥離又は破損が生じている。	建築物の当該部分のおおむね過半にわたって汚損、腐食、腐朽、剥離又は破損が生じている。	建築物の当該部分のほぼ全てにわたって汚損、腐食、腐朽、剥離又は破損が生じている。
			樹木、雑草等が当該部分のおおむね4分の1以上を覆っている。	樹木、雑草等が当該部分の過半を覆っている。	樹木、雑草等が当該部分のほぼ全てを覆っている。
			当該部分のおおむね4分の1未満にわたって廃棄物その他の物が堆積し、又は散乱している。	当該部分のおおむね4分の1以上にわたって廃棄物その他の物が堆積し、又は散乱している。	当該部分のおおむね過半にわたって又は敷地を越えて廃棄物その他の物が堆積し、又は散乱している。
		一時的に設置する足場、養生のための資材その他の建築物を覆う仮設の資材のうち、公共用空地等から視認することができる部分		当該部分のおおむね過半にわたって汚損、腐食、腐朽又は破損が生じている。	当該部分のほぼ全てにわたって汚損、腐食、腐朽又は破損が生じている。
				修繕等が行われないうまま、設置期間がおおむね6か月を超えている。	修繕等が行われないうまま、設置期間がおおむね1年を超えている。
4	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な状態	建築物及びその敷地		ねずみ、蚊、はえその他の動物が多数生息し、又は発生している。	ねずみ、蚊、はえその他の動物が、多数生息し、又は発生しており、かつ周辺の土地・家屋に侵入している。ただし、複数の地域住民等からの苦情の申出等に

					より、地域住民の間で共通の認識となっていると認められる事態に限る。
			犬、猫、鳥その他の動物が常態的に棲みついている。	犬、猫、鳥その他の動物が原因で、鳴き声等の音が発生し、又は大量の毛、羽毛が飛散している。	犬、猫、鳥その他の動物が原因で、鳴き声等の音が頻繁に発生し、又は大量の毛、羽毛が敷地を越えて飛散している。ただし、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められる事態に限る。
				廃棄物その他の物が堆積し、又は散乱していることにより臭気を発散している。	廃棄物その他の物が堆積し、又は散乱していることにより敷地の境界を越えて臭気を発散している。ただし、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められる事態に限る。
				ねずみ、蚊、はえ、犬、猫その他の動物のふん尿、死体その他の汚物又は廃物が散乱している。	ねずみ、蚊、はえ、犬、猫その他の動物のふん尿、死体その他の汚物又は廃物が散乱することにより敷地を越えて臭気を発散している。ただ

					し、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められる事態に限る。
		浄化槽その他の汚水又は汚物を処理するための建築設備	破損等が生じている。	汚水又は汚物が臭気を発散している。	敷地の境界を越えて、汚水又は汚物が臭気を発散している。ただし、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められる事態に限る。
		外壁及び開口部	面積がおおむね0.3 m ² 未満の大きさの戸、窓等が常時開放され、又は脱落している。	面積がおおむね0.3 m ² 以上の大きさの戸、窓等が常時開放され、又は脱落している。	面積がおおむね0.9 m ² 以上の大きさの戸、窓等が常時開放され、又は脱落している。
			面積がおおむね0.3 m ² 未満の大きさの穴、亀裂等が生じている。	面積がおおむね0.3 m ² 以上の大きさの穴、亀裂等が生じている。	面積がおおむね0.9 m ² 以上の大きさの穴、亀裂等が生じている。
		門、塀、柵、擁壁その他の敷地を囲む工作物	面積がおおむね0.3 m ² 未満の大きさの穴、亀裂等が生じ、又は常時開放されている。	面積がおおむね0.3 m ² 以上の大きさの穴、亀裂等が生じ、又は常時開放されている。	面積がおおむね0.9 m ² 以上の大きさの穴、亀裂等が生じ、又は常時開放されている。
		建築物の敷地		敷地を越えて土砂が大量に流出している。	敷地を越えて土砂が大量に流出することにより歩行者等の通行を妨げている。
		樹木、雑草等		樹木（かん木を除く。）が繁茂し、倒伏し、又は傾斜	樹木（かん木を除く。）が繁茂し、倒伏し、又は傾斜

				することにより敷地の境界を越えている。	することにより敷地の境界を著しく越えている。
				落葉、落枝等が、敷地の全体にわたって又は敷地の境界を越えて大量に散乱している。	落葉、落枝等が、敷地の境界を越えて大量に散乱している。ただし、複数の地域住民等からの苦情の申出等により、地域住民の間で共通の認識となっていると認められる事態に限る。
				かん木、雑草等が繁茂することにより敷地の境界を越えている。	かん木、雑草等が繁茂することにより敷地の境界を著しく越えている。
				かん木、雑草等が敷地の全体にわたって繁茂している。	かん木、雑草等が敷地の全体にわたって繁茂しており、その高さがおおむね1 mを超えている。

備考1 建築物全体の傾斜については、木造の場合を示す。その他の構造の場合は、個々の状況に応じ判断する。

- 2 「大規模な工作物」とは、大規模な看板、煙突、受水槽等をいう。
- 3 「小規模な工作物」とは、小規模な看板、室外機等をいう。
- 4 「低木」とは、高さがおおむね2メートル以下である樹木をいう。
- 5 「かん木」とは、高さがおおむね50センチメートル以下である樹木をいう。