

日時：平成30年11月6日（火）午後2時

場所：北とぴあ第2研修室

## 平成30年度第3回東京都北区空家等対策審議会 次第

1 開 会

2 議 題       (1) 長屋の特定空家等の該当性について

(2) 特定空家等の状態にあるか否かの判定に係る審議について（第1号議案～第9号議案）

3 閉 会

### 《 配 付 資 料 》

#### 【事前送付資料】

・長屋の特定空家等の該当性について

資料3-1

#### 【当日配布資料】

・特定空家等の状態にあるか否かの判定について（第1号議案～第9号議案）

## 長屋の特定空家等の該当性について

## 1 基本的な考え方

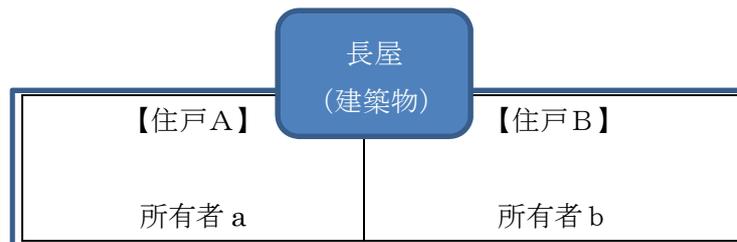
## (1) 長屋の空家等（空家法 2 条 1 項）の該当性について

- ・ 長屋とは、2 戸以上の単体の住戸が壁を共有して連続して設置された建築物。廊下や階段などは共有しない（下図参照）。
- ・ 長屋は、空家法第 2 条第 1 項の「建築物」に該当し、長屋の全ての住戸が、同項の「居住その他の使用がなされていないことが常態」にあると認められれば、当該長屋である建築物全体が、同項に規定する「空家等」に該当する。

## (2) 長屋の特定空家等の該当性について

- ・ 上記のとおり、長屋である建築物全体は、「空家等」に該当し得るものであり、「空家等」に該当する長屋が、空家法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」の状態（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態等）にあると認められれば「特定空家等」に該当する。
- ・ 空家法第 2 条第 2 項は、同項に規定する状態にある「空家等」を「特定空家等」と定義しているため、「空家等」の一部分ではなく、「空家等」である建築物全体を対象として、特定空家等に認定されるものと解される。
- ・ 「空家等」に該当する長屋のうち、一部の住戸についてのみ保安上の危険等があると認められ、他の住戸について危険等がない場合であっても、当該保安上の危険等がある住戸が、空家法第 2 条第 2 項に規定する状態にあると認められれば、当該空家等である建築物全体（長屋全体）が特定空家等に該当する。

## 【図】



## 【参照条文】

《空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条》

- 1 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つて**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・・・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。

《建築基準法第 2 条》

- 一 建築物 **土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの**（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、・・・をいい、建築設備を含むものとする。

## 2 国の見解

『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）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方(抜粋)

	パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
1	<p>長屋の空き家の場合で所有者は同一であるが長屋の登記がそれぞれ分かれていた場合は、それぞれ「特定空家等」とし指導すべきか。</p> <p>また、長屋のそれぞれの住戸の登記及び所有者が異なる場合に、<u>一部の住戸が空き家である場合は、その一部の住戸は「特定空家等」となり得るか。</u></p>	<p>長屋で登記が分かれていても、所有者が同一であれば、特定空家等の要件に該当する限り当該所有者に指導することは可能です。ただし、長屋の場合、<u>当該長屋の一部のみが使用されていない場合にはそもそも空家等には該当しないことから、特定空家等に該当しません。</u></p>
2	<p><u>長屋や共同住宅の一部の住戸が空き家等となっている物件でも、法に定義される「空家等」の対象として解釈することはできないでしょう。</u>もし、できないのであれば、このようなケースについては、どのように対応したらよろしいでしょうか。</p>	<p>空家等は「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」と定義されていることから、<u>建築物の一部のみが使用されていない場合には空家等に該当しません。</u>空家等に該当しない建築物に対応する必要がある場合には、空家法以外の法令（例えば建築基準法）や条例により対応することとなります。</p>

⇒ 長屋の一部が使用されている場合は、空家等に該当せず、特定空家等にも該当しないとの見解であり、長屋の全部が使用されていない場合は、特定空家等に該当し得ると解される。

## 3 長屋が特定空家等に該当する場合について

上記1及び2を踏まえ、長屋に係る想定される事案について、特定空家等に該当するか否か例示する。

① 長屋全体について使用されておらず、かつ、長屋の全部又は一部に保安上の危険等がある場合 ⇒特定空家等に該当し得る。

**例1** 上図の住戸A及びBいずれも使用されておらず、かつ、住戸A及びBのいずれも保安上の危険等がある場合

**例2** 上図の住戸A及びBいずれも使用されておらず、かつ、住戸A又はBのいずれかに保安上の危険等がある場合（第1号議案）

② 長屋の全部又は一部が使用されており、かつ、長屋の全部又は一部に保安上の危険等がある場合 ⇒特定空家等に該当しない。

**例1** 上図の住戸A及びBのいずれも使用されている場合

**例2** 上図の住戸A又はBのいずれかが使用されている場合