

特定空家等の認定基準 (空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項)

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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的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。

1 総則

(1) 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第 6 条の規定に基づき策定する横浜市空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の認定を行うために定めるものである。

法の施行により、指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、周辺へ著しい悪影響、危険等をもたらす空家等については、法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等として取り扱い、改善指導をしていく必要がある。

法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等のうち、特に、建物の老朽化や倒木などによる「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空家等」については、人命等に大きく影響を与えるおそれがあり、被害を未然に防止するため、特定空家等として早期に認定し、改善指導を迅速に進める。また、外壁が剥離して落下しかかっている等の局所的な老朽化により人命に危険が及ぶおそれが生じている場合についても、その危険を解消させるため、特定空家等に認定し、改善指導を迅速に進める。

さらに、樹木による隣家の破損などによる「その他周辺的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の空家等」についても、地域住民が現に受けている悪影響を抑制するため、特定空家等に認定し、迅速に自主改善を促していく。

(2) 定義

空家等 : 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。
(法第2条第1項)

特定空家等 : 以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。(法第2条第2項)

- 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
- 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
- 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
- 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

(3) 認定の方法

特定空家等の認定については、表1に示す各担当部署が、相談内容に応じて、本基準に基づいて行われる横浜市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）での審議による結果を踏まえ、認定する。

ただし、2(1)ア、(4)アに該当する場合は、判定委員会の審議によることなく認定する。また、必要に応じて、市職員、その他行政関係者、学識経験者、弁護士などに判定委員会への出席を求め、又は意見を聞くことができるものとする。また、判定委員会での審議結果については、横浜市空家等対策協議会に報告する。

表1

担当部署	相談内容
建築局建築指導課（各区区政推進課）	建物に関すること・隣地側への樹木の繁茂
消防局予防課（各消防署）	火災に関すること
市民局地域防犯支援課（各区地域振興課）	防犯に関すること
資源循環局街の美化推進課（各区地域振興課）	ごみに関すること
健康福祉局生活衛生課（各区生活衛生課）	衛生害虫等に関すること
道路局管理課（各区土木事務所）	道路側への樹木の繁茂

2 特定空家等の認定基準

空家等の状態（①～④）ごとに、特定空家等の認定基準を定める。

(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の空家等(①)

次のア又はイに該当するもの

ア 次の(ア)又は(イ)に該当するもの

(ア) 全体的な老朽化

空家等の状態がaに該当し、かつ、周辺環境の状況がbに該当する場合（他の法令等で当該被害状況の改善が見込まれる場合を除く。）

a 空家等の状態

次のいずれかの状態に該当するもの

(a) 別表第1(あ)欄に掲げる建築物、工作物若しくは樹木又はそれらの部分が、

- 同表（い）欄に掲げるいずれかの状態に該当するもの
- (b) 別表第1（あ）欄Aの項に掲げる建築物又はその部分が、同表（う）欄に掲げる状態に2以上該当するもの
- (c) 別表第1（あ）欄Bの項に掲げる建築物又はその部分が、同表（う）欄に掲げる状態の全てに該当するもの
- b 周辺環境の状況
 - 悪影響を与える範囲内に、次に掲げるものが存在し、地域住民等の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれがあるもの
 - (a) 人が通行する道路、通路
 - (b) 人が立ち入る公園、広場等
 - (c) 建築物、その庭又は駐車場等
 - (d) 線路敷地、自動車のみ交通の用に供する道路等
 - (e) その他これらに類する地域住民等の生命、身体又は財産に係るもの

(イ) 局所的な老朽化

空家等の状態が a に該当し、かつ、周辺環境の状況が b に該当する場合（他の法令等で当該被害状況の改善が見込まれる場合を除く。）

- a 空家等の状態
 - 外壁や屋根の部材の一部剥離や、バルコニーの支柱の腐朽等の局所的な老朽化により、当該部分が脱落等しかかっているもの
- b 周辺環境の状況
 - 悪影響を与える範囲内に、次に掲げるものが存在し、地域住民等の生命又は身体に重大な危険を及ぼすおそれがあるもの（自身で注意を払っても危険を回避できない状況である場合に限る。）
 - (a) 人が通行する道路、通路
 - (b) 人が立ち入る公園、広場等
 - (c) 建築物、その庭又は駐車場等
 - (d) 線路敷地、自動車のみ交通の用に供する道路等
 - (e) その他これらに類する地域住民等の生命又は身体に係るもの

イ アに該当しないが、法第14条第14項の規定に基づき、国により定められた「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）第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準（以下「国のガイドライン」という。）[別紙1]を参考に、そのまま放置すれば倒壊等により、周辺へ著しく悪影響を与えるおそれのある状態にあるもの

(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の空家等(2)

国のガイドライン[別紙2]を参考に、特に周辺へ著しく悪影響を及ぼすおそれのある状態にあるもの

(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の空家等(㊸)

国のガイドライン〔別紙3〕を参考に、特に周辺へ著しく悪影響を及ぼしている状態にあるもの

(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の空家等(㊹)

次の**ア**又は**イ**に該当するもの

ア 樹木の幹又は枝（倒木を含む。）が隣家の外壁等（雨樋、窓等を含む。）に常時接触するなどして、当該部分を破損しているもの（他の法令等で当該被害状況の改善が見込まれる場合を除く。）

イ 国のガイドライン〔別紙4〕を参考に、特に周辺へ著しく悪影響を及ぼしている状態にあるもの

別表第1 空家等の状態（倒壊、脱落、飛散等のおそれのあるもの）

	(あ)		(い)	(う)
A (建築物の倒壊)	建築物全体		概ね1/20超の傾斜が生じているもの	概ね1/60超、1/20以下の傾斜が生じているもの
	建築物の構造耐力上主要な部分	基礎又は土台	基礎又は土台の概ね1/4以上が腐朽、破損又は変形が生じているもの	基礎の数か所にひび割れ若しくは不動沈下が生じているもの又は土台の数か所に腐朽若しくは破損が生じているもの
		柱、はり等	柱、はり等の概ね1/4以上が腐朽、破損又は変形が生じているもの	柱、はり等の数か所に腐朽又は破損が生じているもの
B (屋根、外壁等の脱落、飛散等)	屋根（屋根材、屋根ふき材等）（一定の重量があるもの）		2階以上の部分（敷地が周囲から2m以上高い場合には、1階部分も含む。以下Bの項において同じ）の屋根の概ね1/4以上が剥離、破損等が生じているもの	2階以上の部分の屋根の概ね1/10以上の剥離、破損等、軒裏の剥がれが生じているもの
	外壁（外壁、外装材等）（一定の重量があるもの）		2階以上の部分の外壁の一面の概ね1/4以上の剥離、破損等が生じているもの	2階以上の部分の外壁の一面の概ね1/10以上の剥離、破損等が生じているもの
	建築物に取り付けられた屋外階段、バルコニー等（一定の重量があるもの）		2階以上の部分の屋外階段、バルコニー等の概ね1/4以上の腐食、破損又は脱落が生じているもの	2階以上の部分の屋外階段、バルコニー等の概ね1/10以上の腐食、破損又は脱落が生じているもの
C (塀、擁壁等の倒壊、脱落等)	門又は塀若しくは擁壁等の工作物（一定の重量があるもの）		次のいずれかの状態にあるもの 一：高さ1.2mを超える門、塀等（それ自体の高さが1.2mを超えるもの）で、概ね1/20超の傾斜又は著しいひび割れ等が生じているもの 二：高さ2.0mを超える擁壁等で、著しいひび割れ等が生じているもの 三：2mを超える高さに存する門、塀等で概ね1/20超の傾斜又は著しいひび割れ等が生じているもの	
D (樹木の倒壊)	樹木（一定の重量があるもの）		高木（樹高3.0m以上の樹木をいう。）又は2mを超える高さに存する樹木で、次のいずれかの状態にあるもの 一：幹が自立困難な程度に腐朽又は破損しているもの 二：根のほぼすべてが土地に定着していないもの	

【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、以下の 1.（1）若しくは（2）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。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</p> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	

・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・柱とはりにずれが発生している。

【参考となる考え方】

複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
- ・軒がたれ下がっている。
- ・雨樋がたれ下がっている。

【参考となる考え方】

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ロ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・壁体を貫通する穴が生じている。
- ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
- ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

【参考となる考え方】

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・看板の仕上材料が剥落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

【参考となる考え方】

目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合

(ニ) 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
- ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。

【参考となる考え方】

目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合

(ホ) 門又は塀

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
- ・門、塀が傾斜している。

【参考となる考え方】

目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
- ・水抜き穴の詰まりが生じている。
- ・ひび割れが発生している。

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

（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。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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	・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。
	・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。
	・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。

(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	・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。
	・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。

（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。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルール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、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。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・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。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

（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)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。