

改定前（令和2年4月）	改定案																												
制定 平成28年2月29日 改定 <u>令和2年4月1日</u>	制定 平成28年2月29日 改定 <u>令和 年 月 日</u>																												
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）	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）																												
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、 <u>改善指導を迅速に進めるための定量的な認定基準を定める。</u> また、樹木による隣家の破損などによる「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」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、 <u>定量的な認定基準を定めて</u> 迅速に自主改善を促していく。	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、 <u>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危険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。</u> <u>さらに、</u> 樹木による隣家の破損などによる「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」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、 <u>特定空家等に認定し、</u> 迅速に自主改善を促していく。																												
（2）定義 （略）	（2）定義 （略）																												
（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、 <u>定量的な基準として定めた</u> 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、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。	（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、 <u>市職員、その他行政関係者、</u> 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	表1																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>担当部署</th> <th>相談内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築局建築指導課（各区区政推進課）</td> <td>建物に関すること・隣地側への樹木の繁茂</td> </tr> <tr> <td>消防局予防課（各消防署）</td> <td>火災に関すること</td> </tr> <tr> <td>市民局地域防犯支援課（各区地域振興課）</td> <td>防犯に関すること</td> </tr> <tr> <td>資源循環局街の美化推進課（各区地域振興課）</td> <td>ごみに関すること</td> </tr> <tr> <td>健康福祉局生活衛生課（各区生活衛生課）</td> <td>衛生害虫等に関すること</td> </tr> <tr> <td>道路局管理課（各区土木事務所）</td> <td>道路側への樹木の繁茂</td> </tr> </tbody> </table>	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>担当部署</th> <th>相談内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築局建築指導課（各区区政推進課）</td> <td>建物に関すること・隣地側への樹木の繁茂</td> </tr> <tr> <td>消防局予防課（各消防署）</td> <td>火災に関すること</td> </tr> <tr> <td>市民局地域防犯支援課（各区地域振興課）</td> <td>防犯に関すること</td> </tr> <tr> <td>資源循環局街の美化推進課（各区地域振興課）</td> <td>ごみに関すること</td> </tr> <tr> <td>健康福祉局生活衛生課（各区生活衛生課）</td> <td>衛生害虫等に関すること</td> </tr> <tr> <td>道路局管理課（各区土木事務所）</td> <td>道路側への樹木の繁茂</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																												
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 その状態が (ア) に、周辺環境の状況が (イ) に該当するもの（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。）

(ア) 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

(イ) 周辺環境の状況

悪影響を与える範囲内に、次に掲げる 地域住民等の生命、身体又は財産に係るものが存在し、被害を受ける状況にあるもの

a 建築物、その庭又は駐車場等

b 人が通行する道路、通路

c 人が立ち入る公園、広場等

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 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 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) 空家等の状態が a に、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) 空家等の状態が a に、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破損等により、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、地域住民等の生命及び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) ~ (4)

(略)

(2) ~ (4)

(略)

別表第1 空家等の状態

	(あ)	(い)	(う)
A (建築物の倒壊の おそれのあるもの)	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
B (屋根、外壁等が脱落、飛散等する おそれのあるもの)	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	柱の数か所に腐朽又は破損が生じているもの
	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
C (塀、擁壁等が倒壊、脱落等 するおそれのあるもの)	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
	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 (樹木の倒壊の おそれのあるもの)	樹木(一定の重量があるもの)	高木(高さ3.0m以上の樹木をいう。以下同じ。)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	

別表第1 空家等の状態

	(あ)	(い)	(う)
A (建築物の倒壊の おそれのあるもの)	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
B (屋根、外壁等が脱落、飛散等する おそれのあるもの)	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
	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
C (塀、擁壁等が倒壊、脱落等 するおそれのあるもの)	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
	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 (樹木の倒壊の おそれのあるもの)	樹木(一定の重量があるもの)	高木(高さ3.0m以上の樹木をいう。以下同じ。)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	