

制定 平成 28 年 2 月 29 日

特定空家等の判断基準 (空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

(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 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）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、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

本基準は、法第6条に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2項に規定する特定空家等の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、関係区局から構成される特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）にて行うこととする。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もとめ、又は意見を聞くことができるものとする。また、判定委員会での判断結果については、横浜市空家等対策協議会に報告する。

2 特定空家等の判断基準

次の(1)空家等の状態及び(2)周辺への影響等に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

(1) 空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

別表第1 (あ) 欄に掲げる建築物等の部分において、(い) 欄に示す状態にあるものをいう。

別表第1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	(あ)	(い)
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体	1/20 超の傾斜が認められる
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれの状態にある ①基礎又は土台 ア 基礎が著しく破損又は変形 イ 土台が著しく破損又は腐朽 ②柱、はり等 柱、はり等が著しく変形又は破損等 ③屋根又は外壁の構造材及び下地材 構造材、下地材が著しく破損等
屋根、外壁等脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材等	屋根ふき材等の大部分の剥離、破損等
	外壁の外装材等	外壁の外装材等の大部分の剥離、破損等
	屋外階段又はバルコニー 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）	著しく腐食し、脱落等のおそれがある 著しく腐食等し、脱落、倒壊等のおそれがある
塀、擁壁等が倒壊、崩壊等するおそれがあるもの	門又は塀若しくは擁壁等の建築物の敷地内に存する工作物	著しく腐食、破損又は傾斜等し、倒壊、崩壊等のおそれがある

イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

【解説】

(1)イについては、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）』に示された「「特定空家等」の判断の参考となる基準」（以下「参考となる基準」という。）（別紙 1）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態

【解説】

(1)ウについては、参考となる基準（別紙 2）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

エ 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

【解説】

(1)エについては、参考となる基準（別紙 3）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

(2) 周辺への影響等

空家等が放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの

【解説】

(2)の判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする。

- ア 建築物の密集状況
- イ 公園、道路等の有無、道路の利用状況等
- ウ その他建築物の立地特性等

(別紙1) 「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2) 「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3) 「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。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。