

## 空家法、国のガイドライン及び愛媛県の判定基準案の整理

(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\_であると認められる空家等をいう。

### 空家法第2条第2項に示されている特定空家等の4類型

- 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

空家法、国のガイドライン及び愛媛県の判定基準案の整理

法律	ガイドライン		愛媛県基準案		
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	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。	<p>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。</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。</p> <p>・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> <p>・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。</p>	<p>木造についてのみ、カテゴリー からカテゴリー の視点とフロー図を示した基準案が示されている。</p> <p>国のガイドラインと矛盾するところはみられない。</p>

空家法、国のガイドライン及び愛媛県の判定基準案の整理

法律	ガイドライン		愛媛県基準案	
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	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
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。		<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>	

空家法、国のガイドライン及び愛媛県の判定基準案の整理

法律	ガイドライン		愛媛県基準案
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	(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	石綿障害予防規則等について記述されている。
	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	悪臭防止法に基づく規制地域における規制基準について記述されている。

空家法、国のガイドライン及び愛媛県の判定基準案の整理

法律	ガイドライン		愛媛県基準案
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	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	景観法について記述されている。
	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・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。</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>	

空家法、国のガイドライン及び愛媛県の判定基準案の整理

法律	ガイドライン		愛媛県基準案
<p>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</p>	<p>立木が原因で、以下の状態にある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>写真例示等がされている。</p>
	<p>空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

空家法、国のガイドライン及び愛媛県の判定基準案の整理

法律	ガイドライン		愛媛県基準案
<p>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</p>	<p>建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>