

四国中央市特定空家等判断基準（改訂案）

（趣旨）

第1条 この基準は、四国中央市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（平成28年規則第44号）第2条第1項の規定により、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第2項に規定する状態を判断する際の基準を定めるものとする。

（基本事項）

第2条 特定空家等は、将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することになじまないものであるところから、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、個別の事案に応じ、総合的に判断するものとする。

2. 判断にあたっては、愛媛県が示す技術的な助言、想定される南海トラフ地震、やまじ風をはじめとする気候風土、個々の立地条件等を踏まえるものとする。

（保安上危険の判断基準）

第3条 「そのまま放置すれば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、次に掲げる状態（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。

（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。

イ 建築物に著しい傾斜あり、別表1に例示する状態にある。

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等があり、別表1に例示する状態にある。

② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあり、別表2に例示する状態にある。

（2）擁壁が老朽化し危険となるおそれがあり、別表3に例示する状態にある。

（衛生上の判断基準）

第4条 「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、次に掲げる状態（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。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、別表4に例示する状態にある。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、別表4に例示する状態にある。

（景観の判断基準）

第5条 「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、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（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せず、別表5に例示する状態となっている。

（2）その他、別表5に例示する状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態となっている。

（生活環境保全の判断基準）

第6条 「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（1）立木が原因で、別表6の状態にある。

（2）建築物等の不適切な管理が原因で、別表6の状態にある。

（委任）

第7条 この基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

別表 1

事 項	判断基準	判断項目の例
建築物の著しい傾斜	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	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、腐食等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否かなどを基に総合的に判断する。	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が不朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
	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、腐食等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。	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり又は筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

別表 2

事 項	判断基準	判断項目の例
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒の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。	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板又はたる木が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
	外壁の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。	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁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。
	看板、給湯設備、屋上水槽等に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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	屋外階段又はバルコニーの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。	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニー等が腐食又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニー等が傾斜している。
	門又は塀の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。	<ul style="list-style-type: none"> ・門又は塀にひび割れや破損が生じている。 ・門又は塀が傾斜している。 ・ブロック塀に控壁がない。

別表 3

事 項	判断基準	判断項目の例
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"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰りが生じている。 ・ひび割れが発生している。

別表 4

事 項	状態の例
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況にある。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置又は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。

別表 5

事 項	状態の例
(1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 周囲の景観と著しく不調和な状態	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく汚損され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し又は山積みされ、放置されている。

別表 6

事 項	状態の例
(1) 立木が原因となっている	<ul style="list-style-type: none"> ・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乱している。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、又はそ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。 ・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。 ・多数のそ族昆虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。