

松山市長 野 志 克 仁

松山市特定空家等の判断基準

第1 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。以下「法」という。）第2条第2項の特定空家等と認めるに当たっての基準は、次の①から④*とします。（※個別の事案に応じて、これによらない場合もあります。）

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」であることを判断する際には、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。）に該当するか否かを判断の基準とする。

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。

| 調査の例 | | |
|------|----------------------|---|
| 箇所 | イ 建築物の著しい傾斜 | <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 |
| | 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 <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。 (ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

| 調査の例 | | |
|------|----------------|--|
| 箇所 | イ 屋根ふき材、ひさし又は軒 | <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、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。 |
| | ロ 外壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |

| | | |
|---|--------------------|---|
| ハ | 看板, 給湯設備, 屋上水槽等 | <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。 |
| ニ | 屋外階段又は バルコニー | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| ホ | 門又は塀 | <ul style="list-style-type: none"> ・門, 塀にひび割れ, 破損が生じている。 ・門, 塀が傾斜している。 |

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

| | |
|------|--|
| 調査の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し, 流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。 |
|------|--|

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。)に該当するか否かを判断の基準とする。

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 | <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態である。 ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
|------|--|

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を判断の基準とする。

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しない状態となっている。

| | |
|------|--|
| 状態の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |
|------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <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。 |
|------|--|

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を判断の基準とする。

1. 立木が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|--|
| 状態の例 | <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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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・家屋に進入し、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 | <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 |
|------|---|

| | |
|--|---|
| | <p>が容易に進入できる状態で放置されている。</p> <ul style="list-style-type: none">・周辺の道路，家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。・灯油，カセットボンベ等が放置されている。・新聞，剪定枝等，容易に引火するものが屋外に放置されている。・乾電池，蛍光灯，焼却灰等，土壌汚染や水質汚染をまねくおそれのあるものが放置されている。・著しく雑草が繁茂している。・ごみ，有価物等が無造作に堆積され，周囲に対して崩れ落ちるおそれがある。 |
|--|---|

第2 法第2条第1項の「使用がなされていないことが常態である状態」とは，以下の事項を基に判断します。

- ① 建築物等又はその敷地の所有者等による利用実績の報告
- ② 電気・ガス・水道の使用実績
- ③ 登記記録並びに所有者等の住民票の内容
- ④ 建築物等又はその敷地の管理状況
- ⑤ 建築物等への人の出入りの有無

付則

この判断基準は，平成29年2月1日から適用する。