

6 新居浜市特定空家等判断基準

新居浜市特定空家等判断基準

特定空家等は、空家等の物的状態が「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項に示される各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮する必要がある。次に示す判断基準のほか、地域住民の生命、財産、生活環境や通行人等に著しく悪影響を及ぼしているか、周辺に及ぼす悪影響の程度が社会通念上許容される範囲であるか、空家等が起因となる危険等の切迫性が高いか、また、将来そのような状態になることが予見されるか等を総合的に判断するものとする。

ただし、個別の事案に応じてこれによらない場合も、その都度、適切に判断するものとする。

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

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

ア 建築物が倒壊等するおそれがある。

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。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> 基礎に不同沈下がある。 柱が傾斜している。
判断の基準	<ul style="list-style-type: none"> 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。）
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 【基礎及び土台】	
<ul style="list-style-type: none"> 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否か などを基に総合的に判断する。	
状態	<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。
判断の基準	<ul style="list-style-type: none"> 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 【柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等】	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。	
状態	<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。
判断の基準	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある。

屋根ふき材、ひさし又は軒	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。	
状態	<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。
判断の基準	目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合
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。	
状態	<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。
判断の基準	目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合
看板、給湯設備、屋上水槽等	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。	
状態	<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。

判断の基準	目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合
屋外階段又はバルコニー	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 傾斜がみられるか などを基に総合的に判断する。
状態	<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。
判断の基準	目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合
門又は塀	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
状態	<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。
判断の基準	目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
状態	<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。
判断の基準	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

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

(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"> ・ 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。 ・ その他建築物又は設備等の破損等が原因で、汚物や有害物質の流出、臭気の発生等があり、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、次の状態にある。

- ・ 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。
- ・ ごみ等の放置、不法投棄により、有害物質等の流出等があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

3 適切に管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態

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。

- ・ 屋根、外観等が、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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・ 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。
- ・ 立木が道路や隣地等にはみ出す等しており、定期の管理もなされていない。

(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。

- ・ 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。
- ・ スズメバチ等の人に危害を及ぼす虫等の発生等により、近隣の道路や家屋等に飛来する等して、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。

- ・ 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。
- ・ その他、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。