

長浜市特定空家等判断基準（案）

第1章 総則

この特定空家等判断基準（以下、「判断基準」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）第14条及び長浜市空家等に関する条例（以下「条例」という。）第18条から第22条までの規定に基づく措置を講ずるにあたり、特定空家等と認定する際の判断基準を定めるものである。

なお、特措法第2条第2項では、特定空家等を以下の状態にあると認められる空家等（特措法第2条第1項及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」3（1）に基づく）と定義されているが、「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）の「はじめに」において、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当であると示されていることから、本市独自の判断基準を定めるところである。

《「特定空家等」とは》

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

「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の必要な指針(ガイドライン)第1章1. より

但し、特定空家等の認定は、管理不十分な空家等に対して行うものであり、必ずしも法に基づく公権力の行使を発動することを目的とするものではなく、助言・指導等の段階で空家等の措置に係る必要性や責務を所有者等へ説明し、自らの意志で対応していただくよう意識啓発を促すものである。

第2章 認定するための判断基準

第1項 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態か否かの判断基準

1. 建物の倒壊

(1) 建築物の著しい傾斜

- ①基礎に不同沈下がある。
- ②1/20 超の柱の傾斜が認められる。

(2) 基礎及び土台

- ①基礎が破損又は変形している。
- ②土台が腐朽又は破損している。

- ③基礎と土台にずれが発生している。
- (3) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
 - ①柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
 - ②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
 - (1) 屋根ふき材、ひさし又は軒
 - ①屋根が変形している。
 - ②屋根ふき材が剥落している。
 - ③軒の裏板、たる木等が腐朽している。
 - ④軒がたれ下がっている。
 - ⑤雨樋がたれ下がっている。
 - (2) 外壁
 - ①外壁を貫通する穴が生じている。
 - ②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。
 - ③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。
 - (3) 看板、給湯設備、屋上水槽等
 - ①看板の仕上材料が剥落している。
 - ②看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
 - ③看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
 - ④看板、給湯設備、屋上水槽等の指示部分が腐食している。
 - (4) 屋外階段又はバルコニー
 - ①屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
 - ②屋外階段、バルコニーが傾斜している。
 - (5) 門又は塀
 - ①門、塀にひび割れ、破損が生じている。
 - ②門、塀が傾斜している。
- 2. 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある。
 - ①擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
 - ②水抜き穴の詰りが生じている。
 - ③ひび割れが発生している。

第2項 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基準

- 1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、次の状態にある。
 - ①吹き付け石綿等が飛散し暴露する・吹き付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ②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。

③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、次の状態にある。

①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。

②ごみ等の放置、不法投棄により、多数の害獣、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

第3項 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基準

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。

①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。

②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。

①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。

②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

③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。

④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

⑤敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

第4項 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基準

1. 立木が原因で、以下の状態にある。

①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。

②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害獣等が原因で、以下の状態にある。

①害獣の鳴き声や活動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。

②害獣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。

③敷地外に害獣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。

⑤多数の害獣、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

- ⑥住みついた害獣が周辺の土地・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。
 - ⑦害虫とりわけ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、次の状態にある。
- ①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。
 - ②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。
 - ③敷地外に敷地内の土砂等が大量に流出している。

第3章 判定の方法

第2章の「認定するための判断基準」を踏まえ、別表1の特定空家等の判定票1及び別表2の特定空家等の判定票2により判定する。

なお、別表2の特定空家等の判定票2は、特定空家等の認定に際しての参考資料とする。判定に際しては、2人以上の判定員によるものとし、判定員の協議により認定案を作成する。また、判定に際し建物内の調査が必要なときは、当該空家等の所有者等の許可を得てから実施するものとする。

判定時において調査員による判定が困難な場合は、専門家（建築士等）の意見を求めることができる。

なお、判定のための調査時において、認定に要する補足資料として図面、写真等を作成するものとする。

第4章 認定の方法

第3章で行った特定空家等の判定結果（別表1の特定空家等の判定票1及び別表2の特定空家等の判定票2）及び参考資料を基に、長浜市空家等対策推進会議において協議し認定する。

別表1 特定空家等の判定票1

空家番号		整理番号(相図)	
所在地			
判定年月日			
判定者①		判定者②	
構造	造	階	敷

項目			判断内容	点数	評点	最大点数	備考
①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態か否かの判断基準	建物の倒壊	建物の著しい傾斜	基礎に不同沈下がある。 1/20超の柱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。)			100	
						100	
		基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。	50		50	ただし、著しく崩壊の危険のあるものについては最大点数に+50
			土台が腐朽又は破損している。	50			
			基礎と土台にずれが発生している。	25			
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	50			
			柱とはりにずれが発生している。	25			
	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	屋根が変形している。			25	ただし、著しいものについては最大点数に+25
			屋根ふき材が剥落している。	25			
			軒の裏板、たる木等が腐朽している。	25		25	
			軒がたれ下がつている。	25			
			雨樋がたれ下がつている。			10	
		外壁	壁体を通する穴が生じている。			25	
			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。			15	
			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。			10	
		看板、給油設備、屋上水槽等	看板の仕上材料が剥落している。	10		100	ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50
			看板、給油設備、屋上水槽等が転倒している。	10			
			看板、給油設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	10			
			看板、給油設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	50			
		屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	10		100	ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50
			屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50			
		門又は塙	門、塙にひび割れ、破損が生じている。	10		100	ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50
			門、塙が傾斜している。	50			
	危険な老朽れがしあ	擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	20		100	ただし、著しく崩壊の危険のあるものについては+40
			水抜き穴の詰まりが生じている。	20			
			ひび割れが発生している。	60			

合計には、下記「周辺への影響度の判定」に該当する点数を加える

合計	点
----	---

周辺への影響度の判定

周囲の状況	調査項目	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
敷地境界からの離れ	(1)隣地境界と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内 L>概ね5m ☐	概ね5m以上概ね10m ☐	L<概ね3m ☐
		3階建以上 L>概ね10m ☐	概ね10m以上概ね15m ☐	L<概ね6m ☐
	(2)公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内 L>概ね5m ☐	概ね5m以上概ね10m ☐	L<概ね3m ☐
		3階建以上 L>概ね10m ☐	概ね10m以上概ね15m ☐	L<概ね6m ☐
	影響度判定結果	判断内容	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)
			道路側離れ(小)	道路側離れ(大)
			道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
			道路側離れ(大)	道路側離れ(中)
隣接家屋	隣接家屋が1軒ある。	1		
	隣接家屋が2軒以上ある。	3		
通学路	小中学校が近く、通学路になっている。	3		
公共施設	周辺に公共施設がある。	3		

別表2 特定空家等の判定票2

空家番号		整理番号(相図)	
所在地			
判定年月日			
判定者①		判定者②	
構造	造	階数	階建

項目	判断内容	○or×	備考
るる② かお著 否それ かのの の衛 判あ生 断る上 基状有 準態害 でと あな	建築物又は設備等の破損等が原因で、次の状態にある。	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。	
	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、次の状態にある。	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。	
		ごみ等の放置、不法投棄により、多数の害獣、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
態に③ でよ通 あり切 る著な かし管 否く理 か景が の観行 判を 断損れ 基で 準って ない こ状と	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。	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。	
		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。	
	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。	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。	
こ④ とそ がの 不他 適周 切辺 での あ生 る活 状環 態境 での あ保 る全 かを 図か るの た判 め断 に基 放準 置す る	立木が原因で次の状態にある。	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、その敷地外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。	
	空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	害獣の鳴き声や活動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。	
		害獣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。	
		敷地外に害獣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。	
		多数の害獣、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		住みついた害獣が周辺の土地・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。	
		害虫とりわけシロアリが大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	建築物等の不適切な管理等が原因で、次の状態にある。	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。	

1 ①は合計点が100点以上となったものを特定空家等とする。

2 ①の判定の着眼点は、「地方公共団体における空家調査の手引き 資料編」、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考に判定する。