

改正

平成30年 4 月 1 日告示第145号

令和 7 年 3 月10日告示第61号

令和 7 年 9 月 1 日告示第297号

長浜市特定空家等及び管理不全空家等判断基準

(趣旨)

第 1 条 この長浜市特定空家等及び管理不全空家等判断基準は、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13条及び第22条並びに長浜市空家等に関する条例（平成28年長浜市条例第27号。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場合において、特定空家等及び管理不全空家等を認定する長浜市独自の判断基準を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この基準において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(判断基準)

第 3 条 特定空家等又は管理不全空家等として認定する判断基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の判断基準

区分		項目
建築物の倒壊	建築物の著しい傾斜	基礎又は土台等に不同沈下がある
		柱の20分の1超の傾斜が認められる
	基礎及び土台	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
	柱、はり及び筋かい	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		
屋根、外壁等の脱落又は飛散等	屋根、軒、ひさし及び雨どい	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
		雨どいがたれ下がっている
	外壁	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、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	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
	屋外階段又はバルコニー	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が腐食、破損又は脱落している		
門又は塀	屋外階段又はバルコニーの20分の1超の傾斜が認められる	
	門又は塀にひび割れ又は破損が生じて	

		いる 門又は塀の20分の1超の傾斜が認められる
擁壁の老朽化	擁壁	擁壁表面に水が染み出し、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) 周辺への影響度の判断基準

区分	項目
公衆用道路との距離	公衆用道路との距離が近いことから周辺への影響が高い
隣接家屋	隣接家屋が1軒ある
	隣接家屋が2軒以上ある
隣接する道路	小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園、認定こども園その他教育施設の通学(園)路になっている
公共施設との距離	半径100メートル以内に公共施設がある
	半径300メートル以内に公共施設がある
周辺への悪影響及び危険	周辺の状況を総合的に判断し、悪影響、危険等が差し迫っている

(3) 対応経過等による判断基準

項目
近隣住民からの通報及び自治会からの市政要望等により、特別の事情がある空家等で一定の経過がある
所有者等がない空家等の場合は、市が公費で対応することになるが、その空家等の売却等を行うことで、公費の回収が見込める

(4) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判断基準

区分	項目
浄化槽の破損等	浄化槽の破損による汚物の流出又は悪臭の発生のおそれがある
	浄化槽の破損による汚物の流出又は悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
排水管等の破損等	排水管等の破損等による悪臭が発生するおそれがある
	排水管等の破損等による排水等が流出し、悪臭が発生する等、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
ごみ等の放置又は不法投棄による臭気の発生	ごみ等の放置又は不法投棄が確認できる
	ごみ等の放置又は不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
ごみ等の放置又は不法投棄による害虫等の発生	ごみ等の放置又は不法投棄による多数の害獣、害虫等の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(5) 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の判断基準

区分	項目
長浜市景観まちづくり計画に定める景観形成重点区域における周辺景観への影響	長浜市景観まちづくり計画に定める景観形成重点区域に位置し、周辺景観と著しく不調和であり、既存景観を損なっている
屋根・外壁等の汚損又は破損等	局所的に屋根、外壁等の汚れ又は破損がある
	屋根、外壁等が汚物、落書き、破損等で外見上大きく傷み、又は汚れたまま放置されている
窓ガラスの破損等	カーテン、障子等がボロボロのまま放置されている
	通行人が視認できる建築物外壁1面において多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
看板等の汚損・破損等	建築物に付随する看板又は門扉が原形を留めず、本来の用途に供

	することができない程度まで破損又は汚損したまま放置されている
立木等の繁茂	立木等が建築物の一部を覆っており、将来的に建築物の全面を覆うおそれがある
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
敷地内におけるごみ等の堆積等	敷地内にごみ等が散乱又は山積しており、周囲の景観を著しく損なっている

(6) 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の判断基準

区分	項目
立木の腐朽、倒壊及び枝折れ	立木の腐朽、倒壊、枝折れ、落葉等が生じ、敷地内に大量に散らばっている
	立木の腐朽、倒壊、枝折れ、落葉等が生じ、敷地内から敷地外まで大量に散らばっている
立木のはみ出し	立木が敷地外にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
動物の鳴き声	動物の鳴き声が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
動物のふん尿等による臭気の発生	動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
動物の毛又は羽毛の飛散	動物の毛又は羽毛が敷地内から敷地外へ大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
ねずみ、ハエ、蚊等の害虫、害獣の発生	多数のねずみ、ハエ、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
害獣の住みつき	住みついた害獣が周辺の土地及び家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
シロアリの発生	大量に発生したシロアリが近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
施錠不可の門扉、ガラス割れ等	門扉又は窓ガラスが破損し、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等	屋根からの落雪が発生した場合、歩行者等の通行を妨げるおそれがある
土砂等の流出	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

(調査員による調査)

第4条 前条の判断基準に基づき調査員が行う調査（以下「調査」という。）の方法は、次のとおりとする。

- 2 調査は、判定票1（様式第1号）、判定票2（様式第2号）、判定票3（様式第3号）及び判定票4（様式第4号）を用いて、2人以上の調査員（長浜市職員）により行う。
- 3 調査を行う際に、被判定空家等の内部への立入りが必要な場合は、事前に所有者等の許可を得ることとする。
- 4 判断が困難な場合は、専門家（建築士等）の意見を求めるものとする。
- 5 調査を行う際に、必要に応じて写真撮影等を行うものとする。
- 6 調査を行うにあたっては、「地方公共団体における空家調査の手引き 資料編」及び「宅地擁壁老朽化判定マニュアル」を参考にするものとする。

(特定空家等及び管理不全空家等の認定)

第5条 特定空家等及び管理不全空家等の認定方法は次のとおりとする。

- (1) 特定空家等の認定は、長浜市空家等対策推進会議において、前条の方法で調査を行った被判定空家等の判定票及び写真等の参考資料を基に、判定票1、判定票2、判定票3及び判定票4の評点を協議し、各判定票の評点数が1つでも100点以上となったものについて特定空家等と認定する。
- (2) 管理不全空家等の認定は、前条の方法で調査を行った被判定空家等の判定票及び写真等の参

考資料を基に、判定票1、判定票2、判定票3及び判定票4の評点を決定し、各判定票の評点数が1つでも50点以上となったものについて管理不全空家等と認定する。

附 則

この告示は、平成28年10月1日から施行する。

附 則（平成30年4月1日告示第145号）

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和7年3月10日告示第61号）

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

附 則（令和7年9月1日告示第297号）

この告示は、令和7年9月1日から施行する。