

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

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（平成26年法律第127号。以下「特措法」という。）第22条及び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、次に掲げる区分によるものとする。

2 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は、次のとおりとする。

(1) 建物の倒壊

ア 建築物の著しい傾斜

(ア) 基礎又は土台等に不同沈下がある。

(イ) 20分の1超の柱の傾斜が認められる。

イ 基礎及び土台

(ア) 基礎が破損又は変形している。

(イ) 土台が腐朽又は破損している。

(ウ) 基礎と土台にずれが発生している。

ウ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

(ア) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。

(イ) 柱とはりにずれが発生している。

(2) 屋根、外壁等の脱落又は飛散等

ア 屋根ふき材、ひさし又は軒

(ア) 屋根が変形している。

(イ) 屋根ふき材が剥落している。

(ウ) 軒の裏板、たる木等が腐朽している。

(エ) 軒がたれ下がっている。

(オ) 雨樋がたれ下がっている。

イ 外壁

(ア) 外壁を貫通する穴が生じている。

(イ) 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。

(ウ) 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。

ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等

(ア) 看板の仕上材料が剥落している。

(イ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。

(ウ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。

(エ) 看板、給湯設備、屋上水槽等の指示部分が腐食している。

エ 屋外階段又はバルコニー

(ア) 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。

(イ) 屋外階段、バルコニーが傾斜している。

オ 門又は塀

(ア) 門、塀にひび割れ、破損が生じている。

- (イ) 門、塀が傾斜している。
- (3) 擁壁の老朽化
 - ア 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
 - イ 水抜き穴の詰まりが生じている。
 - ウ ひび割れが発生している。
- 3 周辺への影響度の判断基準は次のとおりとする。
 - (1) 被判定空家等と公衆用道路との距離
 - (2) 隣接家屋
 - ア 隣接家屋が1軒ある。
 - イ 隣接家屋が2軒以上ある。
 - (3) 通学路
 - ア 小学校の通学路になっている。
 - イ 中学校の通学路になっている。
 - ウ 義務教育学校の通学路になっている。
 - エ 幼稚園、認定こども園その他教育施設の通園路になっている。
 - (4) 被判定空家等と公共施設の距離
 - ア 被判定空家等から半径100メートル以内に公共施設がある。
 - イ 被判定空家等から半径300メートル以内に公共施設がある。
- 4 対応経過等による判断基準は次のとおりとする。
 - (1) 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。
 - (2) 所有者等がいない空家等の場合は、市が公費で対応する金額について、当該空家等の売却等を行う事で当該金額の回収が見込める。
- 5 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は次のとおりとする。
 - (1) 建築物又は設備等の破損等
 - ア 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - イ 排水等の流出による臭気が発生があり、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
 - ア ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - イ 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。
- 6 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は次のとおりとする。
 - (1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
 - ア 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。
 - イ 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) 周囲の景観と著しく不調和な状態
 - ア 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。
 - イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ウ 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。
 - エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
 - オ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。
- 7 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は次のとおりとする。
 - (1) 立木の状態
 - ア 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。
 - イ 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

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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) 空家等の不適切な管理等

ア 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。

イ 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。

ウ 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の評点を協議して決定し、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。