

長浜市特定空家等判断基準

(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14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、特定空家等と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) 被判定空家等の建築位置
 - ア 隣接地境界との距離
 - イ 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。
 - (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 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 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。
 - イ 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。
 - ウ 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。
- 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 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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、特定空家等の判定票1（様式第1号）及び特定空家等の判定票2（様式第2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。

（認定方法）

第5条 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の評点を協議して決定し、合計評点数が100点以上となったものについて特定空家等と認定する。

附 則

この告示は、平成28年10月1日から施行する。

様式第1号 (第4条関係)

空家番号		整理番号	
所在地			
判定年月日			
調査員①		調査員②	
構造		造階数	階建

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	基礎又は土台等に不同沈下がある。			100		
		20分の1超の柱の傾斜が認められる。(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		
		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			
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	基礎と土台にずれが発生している。	25			
	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、外壁等の脱落又は飛散等	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		25	
			軒の裏板、たる木等が腐朽している。	25			
			軒がたれ下がっている。	25			
		外壁	雨樋がたれ下がっている。			10	
			壁体を貫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	
		看板、給油設備、屋上水槽等	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	
			看板の仕上材料が剥落している。	10		100	
			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	
屋外階段、バルコニーが傾斜している。			50				
門又は塀		門、塀にひび割れ、破損が生じている。	10		20		
	門、塀が傾斜している。	20					
擁壁の老朽化	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	20		30			
	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。	30					
合計には、下記「周辺への影響度の判断基準」に該当する点数を加える			合計	点			

周辺への影響度の判断基準

周囲の状況	調査項目	距離(大)	距離(中)	距離(小)
被判定空家等の建築位置	(1) 隣接地境界との距離 (最短距離) (L = m)	2階以内 L>概ね5m <input type="checkbox"/> 概ね3m≤L≤概ね5m <input type="checkbox"/> L<概ね3m <input type="checkbox"/>	3階以上 L>概ね10m <input type="checkbox"/> 概ね6m≤L≤概ね10m <input type="checkbox"/> L<概ね6m <input type="checkbox"/>	
	(2) 公衆用道路との距離 (最短距離) (L = m)	2階以内 L>概ね5m <input type="checkbox"/> 概ね3m≤L≤概ね5m <input type="checkbox"/> L<概ね3m <input type="checkbox"/>	3階以上 L>概ね10m <input type="checkbox"/> 概ね6m≤L≤概ね10m <input type="checkbox"/> L<概ね6m <input type="checkbox"/>	
	影響度判定結果	判断内容 公衆用道路との距離(大)	公衆用道路との距離(中)	公衆用道路との距離(小)
		隣接地境界との距離(大) 影響度(低) 1点	影響度(中) 3点	影響度(高) 5点
		隣接地境界との距離(中) 影響度(中) 3点	影響度(高) 5点	影響度(高) 5点
		隣接地境界との距離(小) 影響度(高) 5点	影響度(高) 5点	影響度(高) 5点
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	小学校の通学路になっている。	3		
	中学校の通学路になっている。	3		
被判定家屋等と公共施設の距離	被判定家屋等から半径100メートル以内に公共施設がある。	3		
	被判定家屋等から半径300メートル以内に公共施設がある。	1		

様式第2号（第4条関係）

空家番号		整理番号	
所在地			
判定年月日			
調査員①		調査員②	
構造		造階数	階建

項目	判断内容	○or×	備考
②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	建築物又は設備等の破損等	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	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。	
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か否かの判断基準	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	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。	
	周囲の景観と著しく不調和な状態	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。	
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か否かの判断基準	立木の状態	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害獣等	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。	
	空家等の不適切な管理等	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。	
		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。		