

長浜市特定空家等判断基準の改正について

1. 改正の理由

- ① 空家法改正により新設された「管理不全空家等」を、判断基準の点数により判定することを検討しているため

「特定空家等」か「管理不全空家等」かの分類のため、点数を細分化する必要がある

※ 詳細な点数や分類方法は未定。例：100点～を「特定空家等」、80点～99点を「管理不全空家等」に分類する等の方向で検討中

- ② 空き家の実態と評価点数に乖離が生じることがあるため

現行基準では特定の不良箇所について、損壊等の有無のみで判断し、一律で加点しているが、建物の状態に応じた正確な判定ができていないケースがある

- ・ 建物全体の一部分（例えば壁に小さな穴が空いている等）が不良箇所に該当し、特定空家等に認定され得る点数に達するケース
- ・ 一部分が非常に危険な状態であるも、全体の判定点数が基準に達せず認定されないケース

- ③ 衛生・環境面が点数化されておらず、判定に反映されていないため

現行基準の様式2の項目は判定に反映されなかったが、吹付け石綿の飛散やごみ、立木の倒壊など、周辺への影響が大きい項目が多数存在する

2. 改正点の比較表

項目	現行基準	新基準
不良箇所	有無で判断 一律で加点	程度の大小で点数を設定 (例：一部が不良=30点、過半が不良=50点 等)
衛生・景観等	加点なし	①著しく衛生上有害となる恐れのある状態であるか否か ②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 ③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3基準に分類、判定基準として点数化
新基準		・周辺への影響度の判定項目に「人命に関わるような切迫性の高い不良がある」を追加（50点加点）。 ・対応経過、経緯による加点項目（3項目、各15点加点）を追加。
特定空家等への認定基準	建物の危険度と周囲への影響度の合計が100点以上	建物の危険度と周囲への影響度の合計、または衛生・景観等の3基準のいずれかの項目で100点以上

3. 施行時期 令和6年6月予定

