

甲賀市管理不全空家等判定基準

令和6年12月
甲賀市

管理不全空家等の判定の流れ

1. 現地調査

(1) 事前現地調査

空家巡回調査時における現地の目視確認と居住状況調査を実施します。

(2) 現地状況調査

住宅建築課等の職員複数名が目視による現地状況調査を実施します。

調査は、本調査票の調査項目に基づき、調査対象となる空家等の判定を行います。

※調査時には目視による位置図との照合及び写真撮影を行います。

【調査シートの見方と記入方法】

調査票は、ガイドライン(※1)第2章(1)「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」[別紙1]から[別紙4]に合わせて作成し、項目も合わせています。

「別紙1」「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
(1) 建築物

調査項目	確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性
1 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落			
2 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等			

調査項目は、ガイドライン第2章(1)管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準[別紙1]から[別紙4]の例示を参考に本市の状況を踏まえて作成しています。
立入調査で、調査項目に不足が生じた場合は、随時項目を

管理不全空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)
その他の状況も勘案した総合的な判定(①が「該当」、②が「-」の場合)

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

②周辺への悪影響と危険等の切迫性で「該当」と記入した場合には、その項目番号と判断理由を記入します。

「①判定」と「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」の両方が「該当」となれば、管理不全空家等と判断します。

また、「①判定」のみ「該当」の場合は、総合判定シート下段の「管理不全空家等に該当するか否かの総合判定」欄に移り、他のシートの判定結果も考慮し、総合的に判定します。
いずれか該当する項目に「✓」を記入します。

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

管理通知発送後の返答状況等その他の状況も勘案した総合的な判定で「該当」とした場合に、その判断理由を記入します。

※1 管理不全空家等及び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)

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
(1) 建築物

管理不全空家等【調査票1】				
調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性
				周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性
1	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落			
2	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等			
3	雨水侵入の痕跡			
4				
5				
6				
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）				
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
(2)門、塀、屋外階段等

管理不全空家等【調査票2】				
調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性
				周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性
1	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等			
2				
3				
4				
5				
6				
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）				
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
(3)立木

管理不全空家等【調査票3】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				周辺の建築物や 通行人等に対し 悪影響をもたらす可能性	
1	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目 番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 擁壁の崩壊

管理不全空家等【調査票4】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				周辺の建築物や 通行人等に対し 悪影響をもたらす可能性	
1	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状				
2	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態				
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目 番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

3. 部材等の落下
(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

管理不全空家等【調査票5】				
調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性
				周辺の建築物や 通行人等に対し 悪影響をもたらす可能性
1	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等			
2				
3				
4				
5				
6				
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）				
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

3. 部材等の落下
(2) 軒、バルコニーその他の突出物

管理不全空家等【調査票6】					
調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				周辺の建築物や 通行人等に対し 悪影響をもたらす可能性	
1	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目 番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

3. 部材等の落下
(3)立木の枝

管理不全空家等【調査票7】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				周辺の建築物や 通行人等に対し 悪影響をもたらす可能性	
1	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目 番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

4. 部材等の飛散
(1)屋根ふき材、外装材、看板等

管理不全空家等【調査票8】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす可能性	
1	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなる状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

4. 部材等の飛散
(2)立木の枝

管理不全空家等【調査票9】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				周辺の建築物や 通行人等に対し 悪影響をもたらす可能性	
1	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目 番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 石綿の飛散

管理不全空家等【調査票10】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	吹付け石綿等の飛散等、地域住民等への危険等について切迫性が高い。
1	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 健康被害の誘発
(1)汚水等

管理不全空家等【調査票11】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	排水設備の破損等				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 健康被害の誘発

(2)害虫等

管理不全空家等【調査票12】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 健康被害の誘発
(3) 動物の糞尿等

管理不全空家等【調査票13】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--

〔別紙3〕「そのまま放置すれば景観を損なっている状態であり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

管理不全空家等【調査票14】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態				
2	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態				
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--

〔別紙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な状態であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 汚水等による悪臭の発生

管理不全空家等【調査票15】				
調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。
1	排水設備の破損等又は封水切れ			
2	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態			
3				
4				
5				
6				
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）				
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）				

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙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な状態であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 不法侵入の発生

管理不全空家等【調査票16】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	開口部等の破損等				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--

〔別紙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な状態であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

3. 落雪による通行障害等の発生

管理不全空家等【調査票17】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態				
2	雪止めの破損等				
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

〔別紙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な状態であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

管理不全空家等【調査票18】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--

〔別紙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な状態であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

5. 動物等による騒音の発生

管理不全空家等【調査票19】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--

〔別紙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な状態であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

6. 動物等の侵入等の発生

管理不全空家等【調査票20】

調査項目		確認項目	①判定	②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
				地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。又は支障を及ぼすことが予見される。	
1	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態				
2					
3					
4					
5					
6					
管理不全空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
その他の状況も勘案した総合的な判定（①が「該当」、②が「－」の場合）					

※「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目番号	特記事項

※その他の状況も勘案した総合的な判断に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

--