

甲賀市特定空家等判定基準

令和6年12月
甲賀市

特定空家等判定の流れ

1. 現地調査

(1) 立入調査通知(法第9条第3項)

所有者等に通知が可能な場合は、立入調査の5日前に所有者等に対して通知します。

(2) 立入調査の実施(法第9条第1項)

住宅建築課等の職員が立入調査を実施します。

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。

※調査時における写真撮影及び図面作成等は、別紙「調査票補足資料」に基づき実施します。

【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)「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倒壊等著しく保安上危険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. 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	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜			
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落			
3	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はり等)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ			
4				
調査項目は、ガイドライン第2章(1)「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、随時項目を追加することとします。				
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				
総合判定に移る(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は、ガイドライン第2章(2)、(3)を参考に作成しています。記入されている項目に該当すれば「該当」と記入します。

調査を行った項目は、確認項目欄に「✓」します。

①判定では、調査項目に該当するか否かで判断し、該当すれば「該当」と記入します。

※「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、特定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「特定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。

※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)

2. 空家等対策協議会での協議

(1) 現地調査の結果報告

調査を実施した各課の担当者から現地調査による判定結果を協議会で報告します。

(2) 特定空家等に該当するか否かの協議

調査シートの「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」となると、担当者は特定空家等と判断しています。担当者の判断が妥当か否かを協議会で協議いただきます。

調査シートの「①判定」だけが「該当」であり、「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」は該当しない場合は、総合判定シート下段の「特定空家等に該当するか否かの総合判定」欄に基づき、特定空家等に該当するか否かを協議いただきます。

【総合判定シートの見方と記入方法】

調査項目		特定空家等に該当する項目番号	
別紙1「そのまゝ放置すれば損壊等発生し、倒壊上危険となるおそれのある状態」			
1. 建物の損壊		調査票1	
(1) 建物の		調査票2	
(2) 門、扉、窓等		調査票3	
(3) 立木		調査票4	
2. 接合部の損壊		調査票5	
3. 屋根等の落下		調査票6	
(1) 外装材、屋根材、土すり材、看板等		調査票7	
(2) 軒、バルコニーその他の突起物		調査票8	
(3) 立木の枝		調査票9	
4. 屋根等の剥離		調査票10	
(1) 屋根材、土すり材、看板等		調査票11	
(2) 立木の枝		調査票12	
別紙2「そのまゝ放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」			
1. 石の堆積		調査票13	
2. 雑草等の発生		調査票14	
(1) 汚水等		調査票15	
(2) 害虫等		調査票16	
(3) 腐敗物の発生等		調査票17	
別紙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」			
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である状態」			
1. 汚水等による悪臭の発生		調査票18	
2. 不燃物の発生		調査票19	
3. 落石による通行障害等の発生		調査票20	
4. 立木等による倒壊・通行障害等の発生		調査票21	
5. 雑草等による被害の発生		調査票22	
6. 害虫等の侵入等の発生		調査票23	
特定空家等に該当するか否かの総合判定			
別紙1「そのまゝ放置すれば損壊等発生し、倒壊上危険となるおそれのある状態」	総合判定	判定	総合判定結果 特定空家等・空家等 判定結果に至った理由
倒壊上危険となるおそれのある状態であると判断できる。			
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等			
別紙2「そのまゝ放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」	総合判定	判定	
衛生上有害となるおそれのある状態であると判断できる。			「総合判定結果」には、特定空家等と判断するか否か協議会での協議結果を記載します。 「判定結果に至った理由」には、協議会での協議内容や意見等を記入します。
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等			
別紙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」	総合判定	判定	
景観を損なっている状態であると判断できる。			
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等			「総合判定結果」には、特定空家等と判断するか否か協議会での協議結果を記載します。 「判定結果に至った理由」には、協議会での協議内容や意見等を記入します。
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である状態」	総合判定	判定	
放置することが不適切である状態であると判断できる。			
※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等			

特定空家等に該当するか否かの総合判定欄は、調査シートの「①判定」だけが「該当」で、「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」が該当しない場合に、[別紙1]から[別紙4]までの調査シートの判定結果を総合的に判断し、特定空家等に該当するか否かを判断する場合に使用します。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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. 建築物等の倒壊
(1) 建築物

【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	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜				
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落				
3	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はり等)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ				
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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. 建築物等の倒壊

(2) 門、塀、屋外階段等

【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	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜				
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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. 建築物等の倒壊
(3)立木

【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	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜				
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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. 擁壁の崩壊

【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	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出				
2	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
総合判定に移る（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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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

3. 部材等の落下
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

【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	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落				
2	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、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				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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

3. 部材等の落下
(2) 軒、バルコニーその他の突出物

【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脱落				
2	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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

3. 部材等の落下

(3)立木の枝

【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	立木の大枝の脱落				
2	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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

4. 部材等の飛散

(1)屋根ふき材、外装材、看板等

【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、雨樋等の剥落又は脱落				
2	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、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				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険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

4. 部材等の飛散

(2)立木の枝

【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	立木の大枝の飛散				
2	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙2〕「そのまま放置すれば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に際して参考となる基準

1. 石綿の飛散

【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	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
特定空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
総合判定に移る（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

〔別紙2〕「そのまま放置すれば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に際して参考となる基準

2. 健康被害の誘発

(1)汚水等

【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(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出				
2	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙2〕「そのまま放置すれば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に際して参考となる基準

2. 健康被害の誘発

(2)害虫等

【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	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生				
2	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙2〕「そのまま放置すれば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

【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	敷地等の著しい量の動物の糞尿等				
2	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔別紙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に際して参考となる基準

【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	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損				
2	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔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である状態」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

【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(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生				
2	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等				
3	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生				
4	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等				
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔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である状態」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

【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	不法侵入の形跡				
2	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔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である状態」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

【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	頻繁な落雪の形跡				
2	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇				
3	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等				
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔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である状態」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

【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	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔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である状態」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

【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	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつきの等				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)					
総合判定に移る(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

〔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である状態」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

【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	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定（①と②の両方が「該当」の場合）					
総合判定に移る（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