

管理不全空家等及び特定空家等 判 断 基 準

令和 7 年 3 月

田原市

目 次

1 趣旨	2
2 基本的な対応方針	2
3 判断対象物件の選定について	3
4 現地調査の方法について	3
(1) 市民等から苦情・相談があった場合の現地確認	
(2) 判断対象物件の現地調査	
(3) 立入調査	
5 管理不全空家等及び特定空家等の判断フローについて	4
6 判断の視点	5
7 判断の流れ及び判断基準	6
(1) 建築物等の保安上の視点	
(2) 衛生・景観・生活環境の保全の視点	
8 その他	11
(1) 市民等から空家等に関する問合せ等があった場合の対応	
(2) 空家等現地調査票・空家カルテ	
[様式] 空家等現地調査票・空家カルテ	12

1 趣旨

管理不全空家等及び特定空家等判断基準は、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「空家法」という。）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」及び同法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」を判断する際に参考とする基準（以下「判断基準」という。）を定めるものです。

なお、判断基準は、「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）の第 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」を踏まえつつ、田原市独自の考え方を反映したものとしています。

また、今後、個別具体の空家に対する判断を判断基準に基づき実施していくなかで、判断基準に定める内容の不備や改善点が明らかとなった場合には、随時更新・修正していくこととし、管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断を、より適正に実施していけるよう努めていきます。

2 基本的な対応方針

空家等の管理については、空家法第 3 条に規定されるとおり、所有者等にその責務があります。そのため、適切な管理が行われておらず、市民等から苦情・相談が寄せられた空家等については、市から所有者等に対して空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、所有者による自主的な改善を促していきます。しかしながら、再三の助言等を行ったにも関わらず改善が見られない場合又は所有者等が不明な場合には、管理不全空家等又は特定空家等の判断対象（以下「判断対象物件」という。）に該当するか判断します。

判断対象物件は、空家として一年以上使用されていないもののうち、市民等から苦情・相談が寄せられるなど、周辺の生活環境に現に悪影響を及ぼしているもので、現地確認にて管理状態が著しく悪いと判断され、所有者等による対応が見込めないものから選定します。

選定された判断対象物件について、判断基準に基づき調査を行った結果、空家等の状態に重大な問題が生じており、周辺に危険性や悪影響を及ぼす状況であると認められるものを「管理不全空家等候補」に、空家等の状態に顕著な問題が生じており、周辺に及ぼす危険性や悪影響の程度が顕著で、状況が切迫していると認められるものについては「特定空家等候補」として、田原市空家等対策協議会への意見聴取の後、最終的に市長が管理不全空家等又は特定空家等の認定を行うものです。

管理不全空家等又は特定空家等に認定した空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性などを考慮し、それぞれ空家法第 13 条又は第 22 条に基づき、助言、指導又は勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に実施します。それでもなお改善が図られず、特に必要があると認められる場合は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特

定空家等であれば空家法第 22 条に基づく命令、行政代執行による是正措置等を行うこととなります。

なお、空家法に基づく行政指導や是正措置等については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、措置を講ずる際には田原市空家等対策協議会の意見聴取を行うなど、慎重に手続きを進めていく必要があります。

3 判断対象物件の選定について

判断対象物件については、原則、次の項目のいずれにも該当するもので、今後、危険度・影響度や切迫性が高まることが見込まれるものを選定します。

- 一年以上使用されていない空家等であること
- 周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、市民等から苦情・相談が寄せられている空家等であること
- 外観目視等による現地調査で、管理状態が著しく悪いと認められる空家等であること
- 再三の情報提供及び助言にも関わらず状況が改善されない場合、又は所有者が不明な場合で今後も状況の改善が見込めない空家等であること

4 現地調査の方法について

(1) 市民等から苦情・相談があった場合の現地確認

市は、速やかに当該空家等の敷地外からの外観目視による現地確認を行います。空家等に該当しないなど、市が対応する必要がない場合を除き、所有者等の調査を行うとともに、適切な管理を促進するための情報提供や助言を行い、経過観察を行います。

(2) 判断対象物件の現地調査

市は、空家法第 9 条第 1 項に規定する調査を行います。

具体的な調査方法としては、判断対象物件に該当する可能性がある空家等について、敷地外からの外観目視による調査を判断基準に基づき行い、空家等の状態や立木竹の状況から管理状況を把握します。また、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度についても確認します。

なお、隣地所有者からの同意を得た場合は隣地内からの調査を行い、当該空家等の所有者等からの同意を得た場合は敷地内に立ち入っての調査を行います。

(3) 立入調査

市は、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、又は外観目視による調査では足りず敷地内に立ち入って状況を観察するなど、空家等の詳しい状況の

調査を必要とする場合には、空家法第 9 条第 2 項に規定する立入調査を判断基準に基づいて行うとともに、必要に応じて、空家等の所有者等に対して、当該空家等に関する事項に関して報告を求めます。

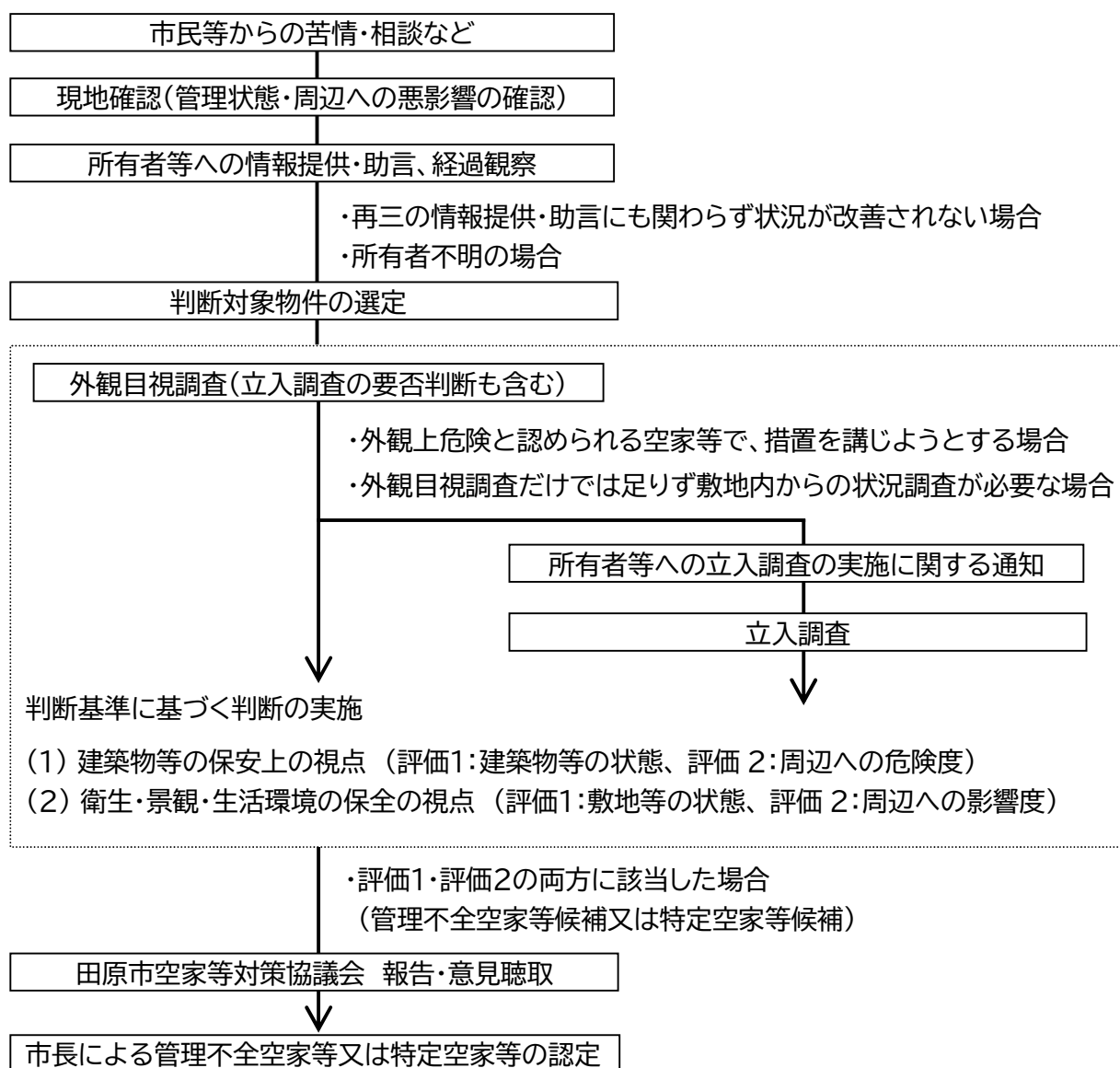
また、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度についても確認します。

なお、次のいずれかに該当する場合は、空家法第 9 条第 3 項のただし書に該当するとみなし、立入調査に必要な事前通知を省略することができるものとします。

ア 所有者等調査によっても所有者がなお不明な場合

イ 所有者等調査で所有者が既に死亡しており、その相続人が複数人いる場合

5 管理不全空家等及び特定空家等の判断フローについて



6 判断の視点

管理不全空家等及び特定空家等の判断は、判断対象物件として選定されたものの中から、下記判断の視点ごとに評価1及び評価2の2段階による評価を行います。

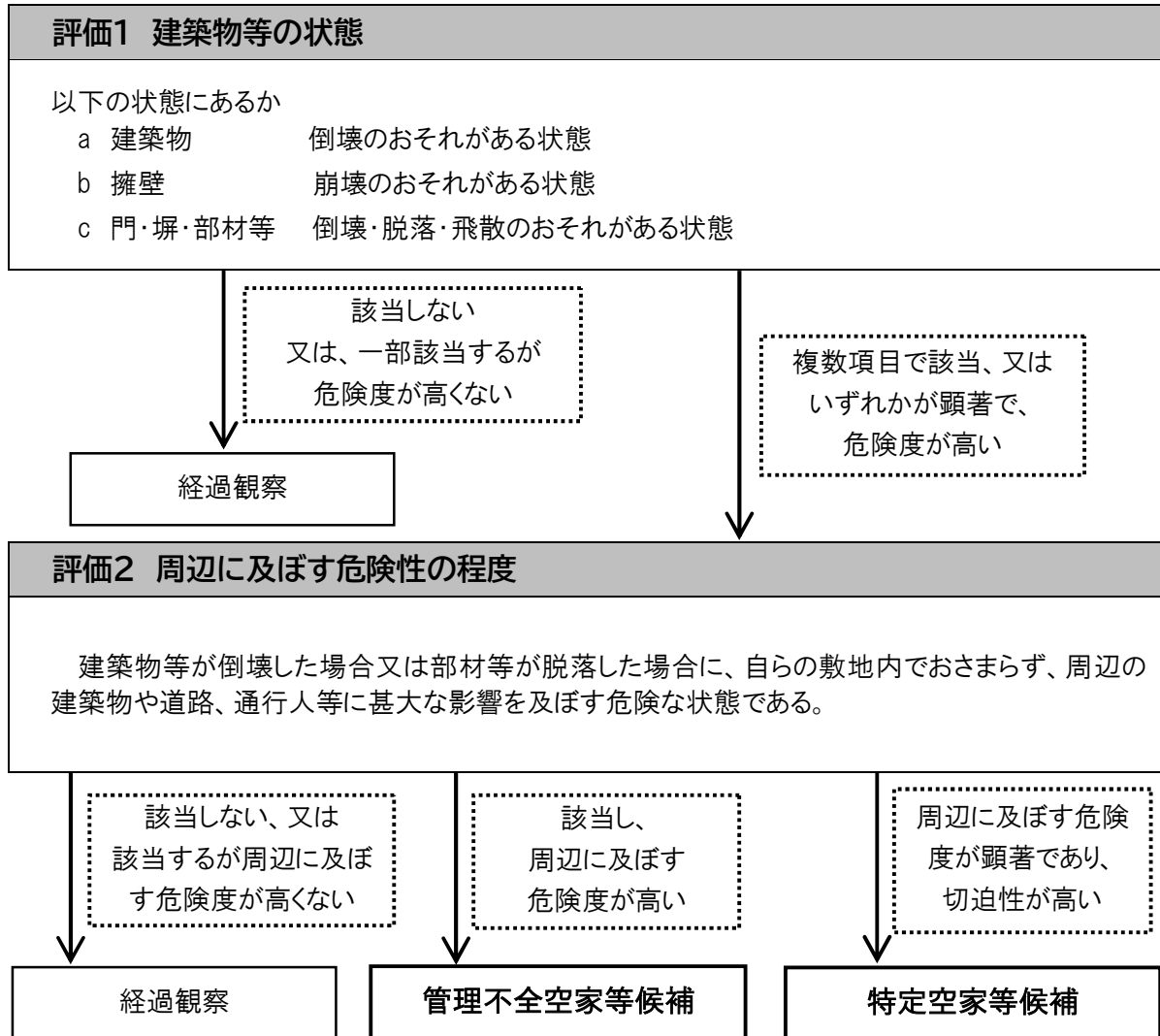
評価の結果、評価1及び評価2の両方に該当し、管理不全空家等候補又は特定空家等候補となった物件について、田原市空家等対策協議会にて管理不全空家等又は特定空家等に該当する状態か否かの意見聴取を行います。

判断の視点		空家等の状態(空家法上の定義)	評価1	評価2
(1)	建築物等の 保安上の視点	・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	建築物等の状態	周辺に及ぼす危険性の程度
(2)	衛生・景観・ 生活環境の 保全の視点	・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 ・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 ・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	敷地等の状態	周辺に及ぼす悪影響の程度

7 判断の流れ及び判断基準

(1) 建築物等の保安上の視点

ア 判断の流れ



イ 判断基準

(ア) 評価1 建築物等の状態

評価1では、以下の a・b・c のいずれかに該当するか否かを判断する。

a 建築物の倒壊のおそれ

以下の評定項目により判定を行い、合計点数が 75 点以上の場合は倒壊のおそれがあると判断し、120 点以上の場合は倒壊のおそれが顕著であると判断する。

なお、各評定項目の最高評点を当該評定項目の評点とする。

評定区分	評定項目	評定内容（木造・鉄骨造）	評点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	外壁又は界壁	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	屋根	屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
		屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25
		屋根が著しく変形したもの	50

本判定表は、木造又は鉄骨造の空家判定に用いるものである。

なお、鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造の空家判定に当たっては、田原市空き家解体促進事業補助金交付要綱第 9 条に規定する「危険・老朽空き家判定基準表」のうち、各構造に応じた判定表の評定項目「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」により、倒壊のおそれの判断を行うものとする。

b 擁壁の崩壊のおそれ

以下の項目において、その状態にあるか否かを判断する。

項 目	状 態
擁壁	・一部崩壊、土砂の流出が認められる状態 ・ひび割れ等部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる状態

c 門・塀・部材等の倒壊・脱落・飛散のおそれ

以下の項目において、その状態にあるか否かを判断する。

項 目	状 態
屋根ふき材、軒、ひさし、外壁	・剥落・脱落又は著しい破損・腐食が認められる状態
看板、給湯設備、屋上水槽	・剥落・脱落又は著しい破損・腐食が認められる状態 ・支持部材の著しい破損・腐食が認められる状態
屋外階段、バルコニー	・脱落又は著しい傾斜が認められる状態 ・支持部分の著しい破損、腐朽が認められる状態
門、塀	・倒壊又は著しい傾斜が認められる状態 ・構造部材の著しい破損、腐朽、蟻害又は腐食が認められる状態

(イ) 評価2 周辺に及ぼす危険性の程度

評価2は、評価1で複数項目に該当した場合、又はいずれかの項目で顕著と判断した場合に、評価1の状況を踏まえて、以下の状態にあるか否かを判定する。

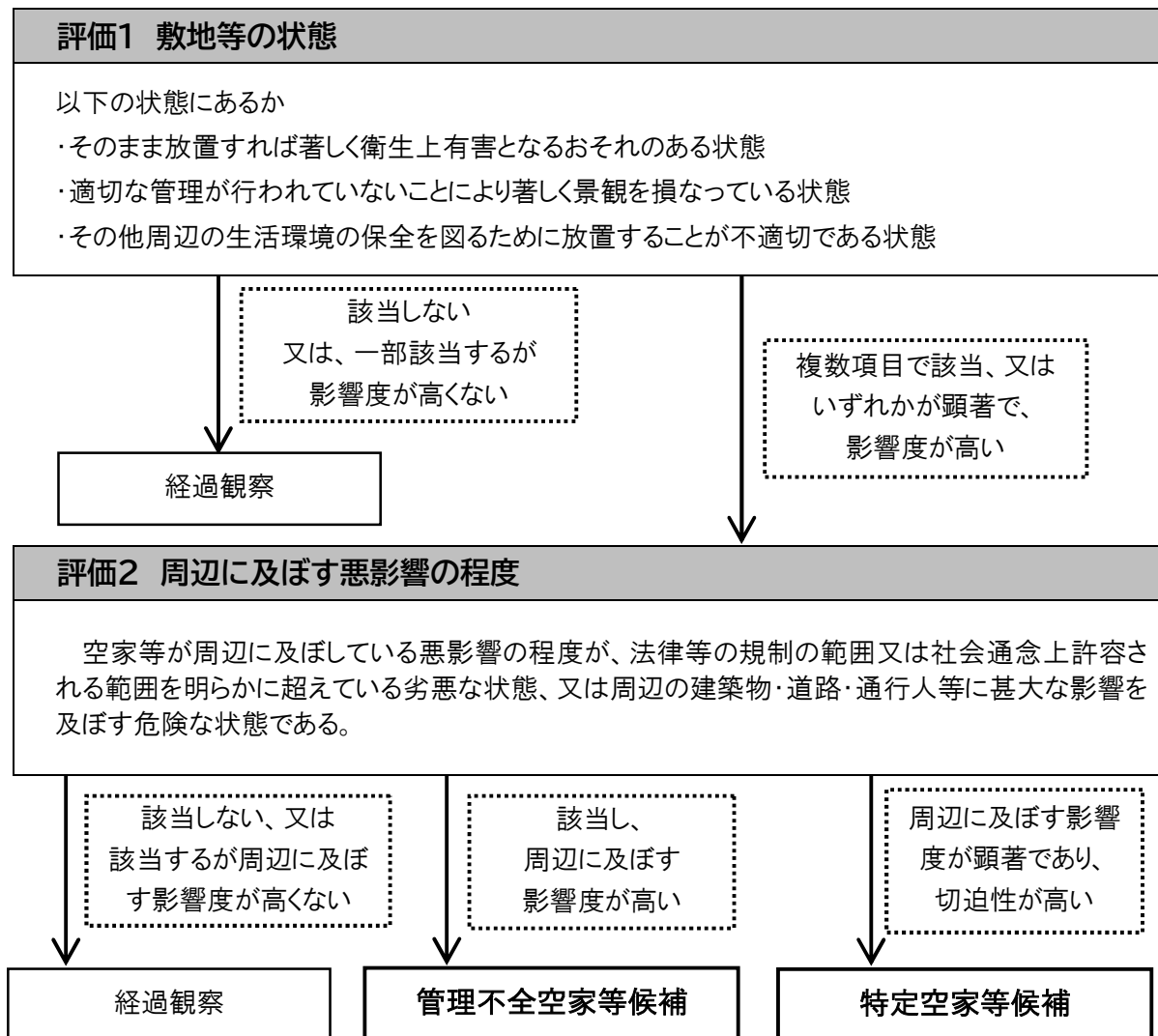
状 態
建築物が倒壊した場合又は部材等が脱落した場合に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等に甚大な影響を及ぼす危険な状態

危険性の判断に当たっては、以下の項目を考慮する。

項 目	状 態
被害想定範囲	建築物が倒壊し、又は部材等が脱落した場合に、周辺の建築物や道路、通行人等に被害が及ぶ
隣接施設	特に安全性を確保する必要のある施設との隣接（学校、病院、避難施設、鉄道駅、公園等）
隣接道路等	主要道路等との隣接（緊急輸送道路、通学路、避難路、線路等）

(2) 衛生・景観・生活環境の保全の視点

ア 判断の流れ



イ 判断基準

(ア) 評価1 敷地等の状態

評価1では、以下の状態にあるか否かを判断する。

項 目	評 定 内 容	
衛生上の有害		吹付け石綿等の飛散・暴露が認められる状態
		浄化槽・排水設備の破損により汚物の流出又は悪臭の発生が認められる状態
		多量の腐敗したごみ等により悪臭の発生が認められる状態
		多量の腐敗したごみ等により著しく多数の蚊・はえ・ねずみ等の発生が認められる状態
景観の悪化	※ 田原市景観基本計画に定める「景観重点地区」に空家等が存在する場合に限る	
		屋根・外壁等の著しい破損、又は汚物や落書き等により外見上著しい汚損が認められる状態
		窓ガラスが割れたまま放置されている状態
		著しく散乱し、又は山積したごみ等が認められる状態
周辺生活環境への悪影響	立木等の問題	立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が生じ、道路通行人や隣接する住宅等に被害が生じる蓋然性が高いと認められる状態
		立木の枝等が道路にはみ出し、歩行者及び自動車等の通行の妨げとなっている状態
	動物等の棲みつきの問題	動物の棲みつきにより、著しい頻度若しくは音量の鳴き声の発生又は多量の糞尿による悪臭の発生が認められる状態
		棲みついた動物による近隣の住居又は農地等への侵入が認められる状態
		シロアリやスズメバチ等が大量に発生し、近隣の住居等に飛来している状態
	防犯・防災上の問題	第三者が不法侵入した形跡が見られる状態
		多量の灯油、ガソリン又はプロパンガス等が放置され、火災や爆発等の危険性が高いと認められる状態
		隣接する道路・住居等への大量の土砂等流出が認められる状態
その他、そのまま放置することが不適切な状態		

(イ) 評価2 周辺に及ぼす悪影響の程度

評価2は、評価1で複数項目に該当した場合、又はいずれかの項目で顕著と判断した場合に、評価1の状況を踏まえて、以下の状態にあるか否かを判定する。

状 態
空家等が周辺に及ぼしている悪影響の程度が、法律等の規制の範囲又は社会通念上許容される範囲を明らかに超えている劣悪な状態、又は周辺の建築物・道路・通行人等に甚大な影響を及ぼす危険な状態

悪影響の程度の判断に当たっては、以下の項目を考慮する。

項 目	状 態
量・範囲・誘因性	・悪影響の頻度・量・範囲・拡大性や他の悪影響への誘因性 ・法律、条例又は指針等による基準値の超過状況
被害想定人数	悪影響を受けると思われる人の多さ (他の住居との隣接(住宅の密集状況)、店舗など人が集まる施設や通行人が多い道路への隣接など)
隣接施設 (関連項目のみ)	特に安全性を確保する必要がある施設への隣接 (学校、病院、避難施設、鉄道駅等)
隣接道路等 (関連項目のみ)	主要道路等への隣接 (緊急輸送道路、通学路、避難路、線路等)

8 その他

(1) 市民等から空家等に関する問合せ等があった場合の対応

市民等から、空家等に関して問合せ(苦情・相談含む)等があった場合に、当該市民等に伝達することのできる内容は、所有者等への適正管理依頼文書、管理不全空家等指導書及び特定空家等助言・指導書等を発出した事実のみとし、その他の情報については伝達しないこととします。

また、相続人の不存在が確認された事案についても、その事実は伝達しないこととします。ただし、所有者等からの書面による情報公開にかかる同意が得られた場合は、その同意が得られた範囲内で情報提供を行うこととします。

(2) 空家等現地調査票・空家カルテ

前述の「7 判断の流れ及び判断基準」を基に、現地調査又は立入調査等を行う場合の空家等現地調査票様式は次に示すとおりです。なお、本調査票は、管理不全空家等候補及び特定空家等候補の空家カルテを兼ねるものとし、田原市空家等対策協議会において意見聴取を行う際の資料としても活用するものです。

空家等現地調査票・空家カルテ

空家台帳管理番号

基本情報

所在地	田原市	
都市計画	☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域	
用途	☐ 戸建住宅 ☐ 店舗 ☐ 店舗併用住宅 ☐ その他（ ）	
構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ その他（ ）	
階数	☐ 平屋 ☐ 2階建て ☐ その他（ ）	
面積	建築面積（ ）㎡	敷地面積（ ）㎡
建築年等	建築年（ ）年	空家年数（ ）年
附属建物	☐ 離れ ☐ 門長屋 ☐ 倉庫 ☐ 車庫 ☐ その他（ ）	
門・塀等	☐ 門扉・塀（H ）m ☐ 生け垣等（高木・中低木）	
所有者等	☐ 個人 ☐ 共同所有 ☐ 所有者なし ☐ 不明 ☐ 調査中（ ）	

特記事項

位置図・配置図



事務の実施状況(経過状況)		
実施日	実施手順	実施内容・状況等

措置等の実施状況		
実施日	措置等内容	実施内容・状況等
	現地調査、立入調査等	
	認定にかかる協議会意見聴取	
	管理不全空家等・特定空家等認定	
	指導、助言	
	勧告	
	命令にかかる事前通知、公告	
	措置命令	
	代執行緊急安全措置	
	その他	

判断基準

(1) 建築物等の保安上の視点

評価1 建築物等の状態	a 建築物の倒壊のおそれ			☐ 該当なし ☐ 該当あり ☐ 顕著 (合計点から判断)
	評価区分	評価項目	評価内容 (木造・鉄骨造)	評価点
	構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	☐ 10
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	☐ 20
		外壁	外壁の構造が粗悪なもの	☐ 25
	構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	☐ 25
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	☐ 50
			基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	☐ 100
		外壁又は界壁	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	☐ 15
			外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	☐ 25
屋根		屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	☐ 15	
		屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	☐ 25	
		屋根が著しく変形したもの	☐ 50	
合計 (75点以上で倒壊のおそれあり、120点以上で倒壊のおそれが顕著と判断)			点	
b 擁壁の崩壊のおそれ			☐ 該当なし ☐ 該当あり ☐ 顕著 (総合的に判断)	
項目	状態			
擁壁	一部崩壊が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
	土砂の流出が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
	ひび割れ等部材の劣化が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
	水のしみ出し又は変状が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		

評価1 建築物等の状態	c 門・塀・部材等の倒壊・脱落・飛散のおそれ			☐ 該当なし ☐ 該当あり ☐ 顕著 (総合的に判断)	
	項目	状態			
	屋根ふき材、軒、ひさし、外壁	剥落・脱落が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
		著しい破損・腐食が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
	看板、給湯設備、屋上水槽	剥落・脱落が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
		著しい破損・腐食が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
	屋外階段、バルコニー	支持部材の著しい破損・腐食が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
		脱落が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
		著しい傾斜が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
	門、塀	支持部材の著しい破損・腐朽が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明		
倒壊が認められる状態		☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明			
著しい傾斜が認められる状態		☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明			
	構造部材の著しい破損、腐朽、蟻害又は腐食が認められる状態	☐ なし ☐ 軽度 ☐ 重度 ☐ 不明			
評価1で「該当あり」が複数又はいずれかが「顕著」となった場合に、評価2を実施					
評価2 周辺に及ぼす危険性の程度	建築物が倒壊した場合又は部材等が脱落した場合に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等に甚大な影響を及ぼす危険な状態			☐ 該当なし ☐ 危険性低 ☐ 危険性高 ☐ 顕著 (総合的に判断)	
	項目	該当有無	危険性等	施設・道路の種別・距離、利用状況等	
	倒壊等の場合、被害が隣地・道路に及ぶ	☐ 該当なし ☐ 該当あり	☐ 低い ☐ 高い		
	特に安全性の確保が必要な施設への隣接	☐ 該当なし ☐ 該当あり	☐ 低い ☐ 高い		
	主要道路等への隣接 (通学路等含む)	☐ 該当なし ☐ 該当あり	☐ 低い ☐ 高い		
	上記以外の特記事項				

①	②	③	④
⑤	⑥	⑦	⑧
⑨	⑩	⑪	⑫