

小田原市管理不全空家等及び特定空家等判断基準

令和7年3月

小 田 原 市

目次

1	管理不全空家等及び特定空家等判断基準の作成	1
	(1) 趣旨	
	(2) 対応方針	
2	管理不全空家等及び特定空家等判断基準	2
	I 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	
	II 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	
	III 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	
	IV 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	
3	管理不全空家等及び特定空家等判断の基本方針	3
4	空家等立入調査結果票	4

1 管理不全空家等及び特定空家等判断基準の作成

(1) 趣旨

本市では、平成 29 年 12 月に小田原市特定空家等判断基準を策定し、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「法」という。）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を判断してきました。

国では、令和 5 年 6 月に法改正し、特定空家等に加え、新たに、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」として、法第 13 条第 1 項に規定しました。

そこで、神奈川県「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル（案）」を参酌して作成された県西地域管理不全空家等判断基準策定勉強会の「管理不全空家等及び特定空家等判断基準（案）」を踏まえ、現行の「小田原市特定空家等判断基準」を改正し、本市としての管理不全空家等及び特定空家等判断基準を定めるものです。

なお、管理不全空家等及び特定空家等の認定については、法第 8 条の規定に基づき設置した小田原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴いた上で行います。

(2) 対応方針

法第 4 条第 1 項に規定されているとおり、市町村は、空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の実施を適切に講ずるよう努めなければなりません。

このことから、適切な管理が行われていない空家等については、法第 12 条の規定に基づきその所有者に対し、情報の提供や助言を行い、空家等の自主的な管理及び改善を促していきます。しかしながら、情報の提供や助言を行ったにもかかわらず、改善が図られない空家等については、本基準に基づき、「管理不全空家等」又は「特定空家等」に該当すると判断したものは、協議会の意見を聴いた上で認定します。これを受け、法第 13 条第 1 項又は法第 22 条第 1 項に基づいた助言又は指導といった改善に向けた行政指導を行い、それでもなお改善が図られない空家等に対して、法第 13 条第 2 項又は法第 22 条第 2 項に基づいた勧告を行います。さらに、特定空家等で正当な理由なくその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認める場合には、法第 22 条第 3 項に基づく命令、同条第 9 項に基づく行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、法による措置の円滑な実施のため、助言・指導を実施して、なお適切な管理が行われない空家等の所有者に対し、必要に応じて、法第 9 条に規定する報告聴取を行い、空家等の管理状況を把握していきます。

2 管理不全空家等及び特定空家等判断基準

国土交通省は、「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）」を定め、その中で管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかを判断するに参考となる事項を示しています。この指針を受けて神奈川県が作成した「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル（案）」を参酌し、県西地域管理不全空家等判断基準策定勉強会において、「管理不全空家等及び特定空家等判断基準（案）」を作成しました。これを踏まえ、本市としての管理不全空家等及び特定空家等の判断基準とします。

法に規定する管理不全空家等又は特定空家等に該当するかを判断する空家等の状態に関する基本的な視点を次に示します。

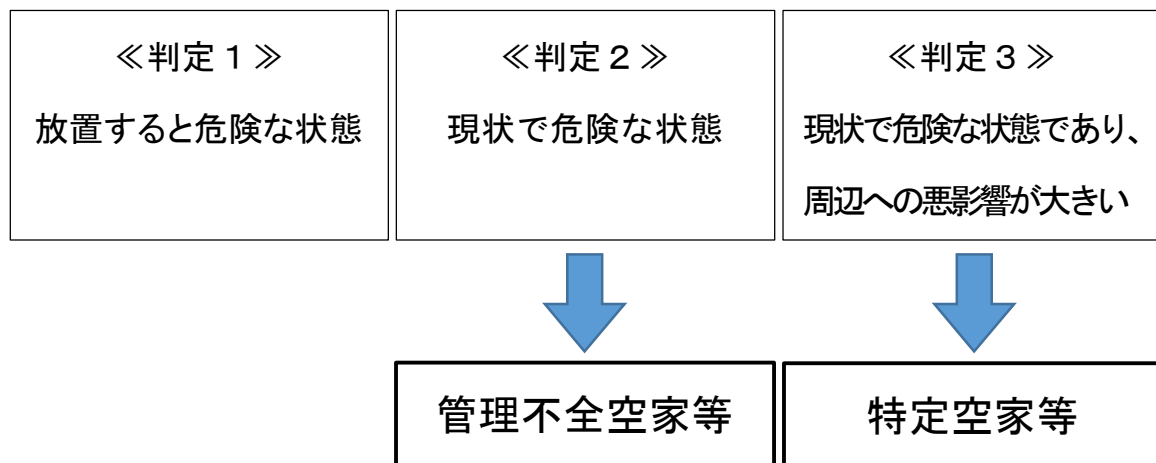
I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
・基礎の不同沈下 ・建物の傾斜 ・基礎、土台、大引、根太、柱、はり、耐力壁の腐朽、ズレ又は破損等 ・屋根、葺材、ひさし、軒の不陸、ズレ又は破損等 ・外壁、軒裏、開口部等の剥落、脱落又は破損等 ・看板、屋外階段、バルコニー、その他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の腐食、破損等 ・門又は塀の傾き
II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
・排水設備等の破損等による臭気の発生 ・敷地内、建物内のゴミの集積等による、臭気の発生 ・ゴミ等の放置、不法投棄等によるねずみ、ハエ、蚊等の発生
III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
・建物の全面を覆う程の立木等の繁茂 ・建物や看板等の老朽化又は著しい改変 ・多数の窓ガラスの破損や外壁への落書き等
IV 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
・不特定の者が侵入した形跡 ・石油等の危険物貯蔵施設からの、危険物の漏出 ・ボヤや放火等の発生 ・立木の枝等のはみ出しによる、通行の妨げ ・擁壁や塀の欠損による、隣地や道路への土砂の流出等

3 管理不全空家等及び特定空家等判断の基本方針

管理不全空家等又は特定空家等と判断するには、建物等の所有者の立会いを求めた上で、立入調査を行い、「空家等立入調査結果票」により建物等の劣化状況等を把握します。空家等立入調査結果票に基づいた調査結果は、空家等の定義に規定されている状態ごとに、「判定1」、「判定2」、「判定3」に分類しており、周辺への影響度を示しています。

立入調査の結果、該当の空家等の状況が「判定3」に該当する項目がある場合は、「特定空家等」に位置付け、また、「判定3」に該当する項目はないが、「判定2」に該当する項目がある場合は、「管理不全空家等」に位置付け、協議会に諮問してまいります。

【空家等立入調査結果票の判定分類の考え方】



整理番号	
------	--

空家等立入調査結果票（木造編）

I 基本情報

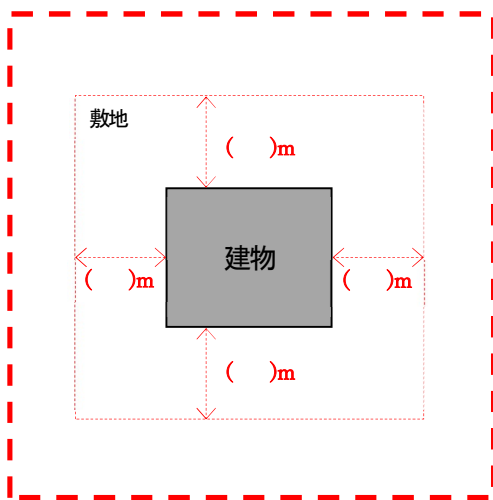
1 所在地・所有者等

所在地		用途地域	
所有者氏名	土地 外 名・不明 家屋 外 名・不明	連絡先	TEL — —
管理者氏名		連絡先	TEL — —

2 建物概要

用 途	
構 法	在来構法・枠組壁構法・プレハブ・その他（ ）
階 数	地上 階 地下 階
外壁仕上	モルタル・金属板・ボード類・板・その他（ ）
屋 根	瓦・スレート・金属板・茅葺・その他（ ）
床面積	1階 m ² (坪)・不明
建築年次	明治・大正 年 月頃 ・ 昭和・平成 年 月頃 ・ 不明
危険物	()製造・貯蔵・不明

敷地と建物の位置関係（最短距離を表示）



3 調査実施状況

調査者氏名		所属		資格	()級建築士・技術・事務	
		所属		資格	()級建築士・技術・事務	
同行者氏名		会社名		資格	()級建築士・他	
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分	計 時間 分	天候			
立会者氏名 (所有者との続柄)	()	連絡先	TEL — —			
調査実施範囲	敷地外・敷地内（建物内・一部建物内（ ）・建物外）				施錠	門・建物

4 備考

【“土地所有者が異なる”“住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】

5 調査結果・コメント

調査結果	管理不全空家等に該当 ・ 特定空家等に該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	

Ⅱ 調査結果

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

【1】建築物が倒壊等するおそれがある事項 ◆該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等		Aランク	Bランク	Cランク
建築物の構造体 (1)	ア 基礎の 不同沈下	① (傾斜)3/1000 超 6/1000 以下	① 著しい床、屋根の落込み、浮き上がり ② (傾斜)6/1000 超	① 小屋組の破壊、床全体の沈下
	イ 建物 の傾斜	1階 ① 6/1000 超 1/60 以下	① 1/60 超 1/20 以下	① 1/20 超
		2階 ① 6/1000 超 1/60 以下	① 1/60 超 1/20 以下	① 1/20 超
	ウ 基礎	① 幅 0.3 mm未満かつ深さ 20 mm未満のひび割れがあるが部分的(20 cm未満)	① 幅 0.3 mm以上又は深さ 20 mm以上のひび割れがある ② 幅 0.3 mm未満又は深さ 20 mm未満のひび割れが連続(20 cm以上)してある ③ さび汁を伴うひび割れ又は鉄筋の露出している箇所がある	① 幅 0.5 mm以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある ② 基礎躯体自身が連続して大きく破断又は破壊している ③ 束立てが腐食により欠損している
	エ 土台、大引、根太等		① 床に著しい不陸がみられる ② 土台に腐朽、蟻害等により部分的に断面欠損がみられる	① 土台が基礎と大きくずれている ② 土台が腐朽、蟻害により全体にわたり損傷している
	オ 柱、はり		① 柱、はりに腐朽、蟻害等により部分的な断面欠損がみられる ② 柱、はりがたわんでいる ③ 天井面に不陸がみられる	① 柱、はりに折損がみられる ② 柱、はり腐朽、蟻害により部材全体にわたり損傷している ③ すべての柱が破損したり、土台から外れたりしている ④ 大部分のはりの継手にズレが生じている ⑤ 柱とはりの接合部が外れている
	カ 耐力壁	① 柱、壁に僅かな傾きがあるが、扉の開閉等他には異常はない	① 筋かいの仕口にズレが生じている ② 筋かい・構造合板に腐朽、蟻害等により部分的な断面欠損がみられる	① 多くの筋かいに破損がみられ、端部が破損して、柱、土台から外れている ② 筋かい・構造合板が腐朽、蟻害により部材全体にわたり損傷している

			(参考) ③ 外装モルタル等仕上材に大きなクラック(ひび割れ)がみられる ④ 内装ボードに著しいズレがみられる	(参考) ③ 壁面全体にわたって外装モルタル等仕上材にクラック(ひび割れ)や剥落がみられる
--	--	--	---	--

【2】屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

箇所・部位等			Aランク	Bランク	Cランク
落下物(屋根) (2)	ア 屋根葺材、 ひさし又は軒		① 雨漏れの形跡がある	① 屋根葺材の一部に ☐ 破損 ☐ ズレ ☐ ひび割れ ☐ 劣化 ☐ 欠損 ☐ 浮き ☐ はがれ がみられる ② 小屋組みが湿潤状態にあり、かつ一部の小屋組材に腐朽、破損がみられる ③ 庇や軒を支える垂木や裏板に腐食がある ④ 雨どいが垂れ下がっている	① 屋根全体に不陸がみられる ② 棟瓦が一部で落下又は全面的にズレ、破損している ③ 屋根や庇などの葺き材(瓦等)が一部で落下あるいはほぼ全面にズレ、破損している ④ 庇や軒を支える梁や垂木などの支持部材が腐食や破損し庇や軒が垂れ下がっている
	イ 外壁、 軒裏、 開口部	外壁湿式	① 外壁材の一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	① 仕上材から下地材まで到達した ☐ ひび割れ ☐ 欠損 ☐ 浮き ☐ はらみ がみられる	① モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している
落下物(外壁) (3)		外壁乾式	① 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが、軽微である	① 複数の仕上材にまたがった ☐ ひび割れ ☐ 欠損 がみられる ② ボード類の目地部にズレやくぎ打ち部に浮きがみられる	① 仕上材に複数の脱落がみられる

		開口部		① サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している ② 雨戸が閉まっているが、ズレがみられ、隙間が空いている	① 2階のサッシのガラスが破損している ② 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである ③ はめ殺し窓ガラスのシーリング材が硬化している
飛散物 (4)	ウ 看板、屋外階段、バルコニー等 ☐ 看板 ☐ 屋外階段 ☐ バルコニー ☐ ウインドクーラー ☐ テレビアンテナ ☐ 室外機 ☐ その他()	① 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等が発生している。 ② ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等が発生している	① 看板・機器等の材料が破損、汚損している ② 屋外階段、後付けバルコニーに僅かな傾き(6/1000未満)がみられる ③ テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている	① 看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある ② 屋外階段、後付けバルコニーに明瞭に傾き(6/1000以上)がみられる ③ ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある ④ テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている	
門又は塀 (5)	エ 門又は塀	① 門、塀にひび割れが発生している ② ひび割れ、ズレ、傾きは確認できないが、法の規定に適合していない	① 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている ② 門、塀に僅かな傾きがみられる	① 門、塀に明瞭な傾きがみられる ② 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる	

2 その他の状態

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む。◆

事前調査等の状況 (住民からの相談・苦情等の状況)	Aランク	Bランク	Cランク
ア 防犯・防災・防火 ☐ 不特定の人が入入しているのを見たことがある ☐ 所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない ☐ 近所から火災発生等を心配する声がある	① 危険物の貯蔵施設があるが、危険物は除去されている	① 門扉や建物出入口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 ② ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	① 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある ② 石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている ③ ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある

イ 建築設備の破損 ー水道ー ☐ 水道が通水している ☐ 水道は止められている ー電気ー ☐ 通電している ☐ 通電していない ☐ メーターから配線が外されている ーガスー ☐ ガスが通じている ☐ ガスが止められている ☐ メーターが外されている ☐ ガスコックが閉められている	② 排水設備に破損があるが、臭気は発生していない	③ 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している ④ トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている ⑤ 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	④ 排水設備の破損により臭気が発生している ⑤ インバートが途中破損しているか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ 不法投棄 ☐ 近所に臭気が発生がある ☐ 近所には臭気は発生しない	③ 敷地内、建物内にゴミ等の散乱はあるが、臭気は発生していない。	⑥ 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、近隣から苦情がある	⑥ 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している ⑦ 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、景観計画や景観地区の規制に適合しない
エ 動物の棲みつき虫の発生 ☐ 近所で動物の鳴き声が聞こえる ☐ 野良犬、野良猫などが近所をうろついている ☐ 近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している ☐ 近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している ☐ 近所に羽蟻が多数飛来してきている	④ 敷地内に池や水たまりがあるが、ボウフラなどは発生していない ⑤ 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどが確認できるが、蚤、ハエ、蚊、ダニが発生している形跡はない	⑦ 建物内(特に天井裏、床下等)にネズミ、野良猫、ハクビシン等が棲みついている形跡(餌の滓、毛の飛散等)がある ⑧ 池や水たまりに大量のボウフラが発生している ⑨ 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている ⑩ ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している ⑪ 白蟻の巣や食痕、蟻道が発見された	⑧ ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している
オ 立木等の繁茂 ☐ 立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	⑥ 庭木や雑草など手入れの形跡がない ⑦ 立木に表面的な腐朽がある	⑫ 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している ⑬ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が散らばっている ⑭ 外壁や雨戸に「つる・つた」が絡みついている	⑨ 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

カ 景観	⑧ 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされているが、景観に影響はない	⑮ 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている ⑯ 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく傷んでいる	⑩ 建物や看板等に著しい改変があり、地域の基準に合っていない ⑪ 多数の窓ガラスの破損や外壁への落書等により、景観が著しく損なわれ、周辺住民に不快感を与えている
キ その他 ☐ 右のような相談・苦情が行政に寄せられている	⑨ 擁壁、塀にひび割れ等劣化がみられる。 ⑩ 擁壁の水抜き穴に詰まりが確認できる。	⑰ 雪止めの破損などにより落雪の恐れがある	⑫ 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している

3 当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性 1	地域特性 2	地域特性 3
隣地境界線又は前面道路までの距離	当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離以上	当該建築物のおおむね1階の階高から2階の階高までの距離	当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	狭小な敷地の多い密集市街地

4 その他特記事項（表に記載のない事項で、特別に要するものを具体的に記述）

●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

調査項目	現在発生している事項	今後発生が予測される事項
建築物の構造体 Ⅱ－１－(1)		
落下物（屋根） Ⅱ－１－(2)		
落下物（外壁） Ⅱ－１－(3)		
飛散物 Ⅱ－１－(4)		
門又は塀 Ⅱ－１－(5)		

●その他の状態

調査項目	現在発生している事項	今後発生が予測される事項
防犯・防災・防火 Ⅱ－２－ア		
建築設備の破損 Ⅱ－２－イ		
不法投棄 Ⅱ－２－ウ		
動物の棲みつき 虫の発生 Ⅱ－２－エ		
立木等の繁茂 Ⅱ－２－オ		
景観 Ⅱ－２－カ		
その他 Ⅱ－２－キ		

Ⅲ 判定とコメント

1 判定

判定 状態		空家等 《 判定 1 》	管理不全空家等に該当 《 判定 2 》	特定空家等に該当 《 判定 3 》
		1 項目でも該当した場合、 放置すると危険	1 項目でも該当すれば 現状で危険	1 項目でも該当すれば 周辺への悪影響大又は 法令違反のおそれ
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		Ⅱ－1－(1)のBランク Ⅱ－1－(2)～(5)のBランク	Ⅱ－1－(1)のCランク Ⅱ－1－(2)～(5)のCランク	隣地境界線又は前面道路ま での距離が地域特性2又は3 の場合で、 Ⅱ－1－(1)のCランク 隣地境界線又は前面道路ま での距離が地域特性3かつ 前面道路の状況が地域特性 2又は3の場合で、 Ⅱ－1－(2)～(5)のCランク
その他の 状態	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	Ⅱ－2のBランク ③, ④, ⑤	Ⅱ－2のCランク ④, ⑤, ⑥	市街地の状況が地域特性2 又は3の場合で、 Ⅱ－2のCランク ④, ⑤, ⑥
	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		Ⅱ－2のBランク ⑥, ⑫, ⑭, ⑮, ⑯	Ⅱ－2のCランク ⑦, ⑩, ⑪
	その他周辺の 生活環境の保 全をはかるた めに放置する ことが不適切 である状態	市街地の状況が地域特性2 の場合で、 Ⅱ－2のBランク ①, ②, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, ⑪, ⑬, ⑭, ⑰	市街地の状況が地域特性2 の場合で、 Ⅱ－2のCランク ①, ②, ③, ⑧, ⑨, ⑫	市街地の状況が地域特性3 の場合で、 Ⅱ－2のCランク ①, ②, ③, ⑧, ⑨, ⑫

2 コメント