

---

## 資料編

参考 1_流山市特定空家等の判断基準 .....	36
参考 2_参考文献.....	41



## 参考 1\_流山市特定空家等の判断基準

### 1 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法

##### (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

### 2 特定空家等の判断基準

国が示す『「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』における特定空家等の判断基準(以下「ガイドライン基準」という。)を準拠し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を総合的に踏まえ、周辺の生活環境の保全を図るため必要であると認められる空家等を特定空家等として認定をする。

#### (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

認定項目	建物等の状態	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがあるもの	(1)建築物が倒壊等するおそれがあるもの	イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎の不同沈下 ・柱の傾斜が 1/20 超
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎の破損又は変形 ・土台の腐朽又は破損 ・柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	イ 屋根ふき材、ひさし、又は軒の大部分が剥離、破損又は脱落している
		ロ 外壁 ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等 ニ 屋外階段、バルコニー ホ 門又は塀
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	イ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している
		ロ 水抜き穴の詰まりが生じている ハ ひび割れが発生している



(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

ガイドライン基準〔別紙2〕を参考に、衛生上特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあり、かつ他法令等によりがたいと総合的に判断されるものを対象とする。

(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

ガイドライン基準〔別紙3〕を参考に、景観に関して特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあり、かつ他法令等によりがたいと総合的に判断されるものを対象とする。

(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

ガイドライン基準〔別紙4〕を参考に、生活環境の保全に関して特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあり、かつ他法令等によりがたいと総合的に判断されるものを対象とする。



『「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』より抜粋

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



『「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』より抜粋

**〔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**

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。



『「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』より抜粋

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3)建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉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状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。



## 参考 2 参考文献

「千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会」が策定・公表を行っている、空家等対策に関する下記のマニュアル等を参考としています。

- 「空家等対策のための実態把握調査マニュアル」(平成 28 年 3 月)
- 「空家等対策計画作成の手引き」(平成 28 年 3 月)
- 【概要版】「千葉県特定空家等判断のための手引き」(平成 29 年 3 月)
- 空家等対策協議会モデル要綱(平成 29 年 3 月)
- 所有者の所在の把握が難しい空き家への対応マニュアル(平成 30 年 3 月)
- 【概要版】特定空家等に対する措置マニュアル(平成 30 年 3 月)
- 空き家対策 QA 集

また、市が行っている空き家の利活用を促進するため、以下の事業を行っています。

- 「高齢者ふれあいの家」支援事業  
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1000909/1000930/1000931/index.html>
- 流山市住み替え支援制度  
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1001928.html>
- 耐震診断助成事業  
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1001912/1001914.html>
- 木造住宅耐震改修助成事業  
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1001912/1001915.html>
- 空き家の発生を抑制するための特別措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)に係る被相続人居住用家屋等確認書の発行について  
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1017336.html>



発行年月 令和4年12月  
発行 流山市 まちづくり推進部 建築住宅課 企画・住宅室  
〒270-0192  
流山市平和台1丁目1番地の1 第2庁舎2階  
TEL 04-7150-6088  
FAX 04-7159-0954