

流山市
管理不全空家等
及び特定空家等
の判断の手引き

令和8年3月策定

1	はじめに	2
2	主な用語の解説.....	3
3	管理不全空家等及び特定空家等の認定に関する考え方	4
4	管理不全空家等及び特定空家等の判定方法	5
5	管理不全空家等及び特定空家等の判定フロー.....	6
参考*	【保安上危険に関して参考となる基準】	7
参考*	【衛生上有害に関して参考となる基準】	9
参考*	【景観悪化に関して参考となる基準】	10
参考*	【周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準】 ..	11
参考	【特定空家等判定表【チェックシート】	13

*『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）』からの抜粋

1 はじめに

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。）においては、法第22条に基づき、市町村長が「特定空家等」に対し講ずることができる措置が規定されている。

本市においても、周辺に著しい悪影響又は危険を及ぼす空家等が発生している状況に鑑み、これらを特定空家等として認定し、法に基づく助言及び指導を行う必要がある。一方、法第22条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者にとっては、強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通省が定めた『「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）』に準拠し、平成28年3月に「流山市特定空家等の判断基準」を策定した。

その後、法改正（令和5年法律第50号。）により、法第13条に基づき、「管理不全空家等」が新たに位置付けられ、市町村長は同条各項の規定に基づき、所有者等に対して指導及び勧告を行うことが可能となった。

これを踏まえ、法改正と同時期に全部が改正された『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）』を参照し、本市における管理不全空家等の判断基準の追加及び特定空家等の判断基準の更新を図るため、「流山市特定空家等の判断基準」の全部を改定し、本手引を策定する。

参考資料 ■■■

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- ・空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下、「基本指針」という。）
- ・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）
- ・千葉県特定空家等判断のための手引き（千葉県すまいづくり協議会 空家等対策検討部会）

2 主な用語の解説

本手引きにおける用語の定義は、法に基づくものとする。

(1) 空家等

法第2条第1項

建築物又はこれに附属する工作物であっ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ものを含む。）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。

法で定義された用語

建築物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。 また、建築物には住宅だけではなく、事務所、倉庫、店舗なども含まれる。 なお、火災等で一部消失していても対象となる。
附属する工作物 …中略… 及びその敷地	擁壁、看板、受水槽や、上記の建築物や附属する工作物がある敷地で、その敷地に定着する立木、蔓なども対象となる。 なお、空き地や除却した空家等の跡地は対象外。

(2) 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは基本指針においては、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」と述べられている。

(3) 管理不全空家等

法第13条第1項

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

(4) 特定空家等

法第2条第2項

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的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。

「特定空家等」の「状態」として、4つの類型が定義されている。

- 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
- 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
- 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
- ④ その他周辺的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) 及び(2)により、建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地が長期間にわたって使用されていないことにより空家等に該当した場合、例えば建築物自体に問題はなくとも、附属する工作物及びその敷地が①～④のいずれかに該当する場合は、特定空家等となり、その場合の措置内容は門・塀、擁壁や立木、蔓^{つる}などに対するものとなる。

3 管理不全空家等及び特定空家等の認定に関する考え方

前項第4号に示す①～④にあるいずれかの状態とは、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、1件の特定空家等について複数の状態が認められることも想定される。(管理不全空家等についても同様。)

4 管理不全空家等及び特定空家等の判定方法

本市における管理不全空家等及び特定空家等の判定においては、ガイドラインに規定された参考基準を考慮のうえ、建築物などの現況や切迫性の有無、周辺地域に与えている影響または管理が放置された場合に及ぼす周辺地域への影響などを勘案し総合的に判断する。

また、その判定方法は、外観調査等により当該状態などを確認する。外観調査にあたっては、本手引きで定める『特定空家等判定表【チェックシート】』を用いる。

また、状況によっては、所有者等の同意のもと、敷地内に立ち入り確認をする。

5. 管理不全空家等及び特定空家等の判定フロー

管理不全空家等及び特定空家等候補該当イメージ

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】				
		* 悪影響範囲				
		大	中	小		
100点以上	倒壊・崩落等の危険性が高い	特定空家等候補				
80点以上 100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある				管理不全空家等候補	
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性が低い				空家等	

* 悪影響範囲

- 大：今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、または既に及ぼしている
- 中：敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い
- 小：敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い

(注) 上記は参考イメージです。管理不全空家等の判断は点数のみで決まるものではありません。

参考『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）からの抜粋』

【保安上危険に関して参考となる基準】

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

	管理不全空家等	特定空家等
(1) 建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡 	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・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 ・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
(2) 門、塀、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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) 立木	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の伐採、補強等がなされず、腐朽が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

2 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされず、排水不良が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・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 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

	管理不全空家等	特定空家等
(1) 外装材、 屋根ふき材、 手すり材、 看板等	・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	・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 ・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
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・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) 立木の枝	・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	・立木の大枝の脱落 ・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

4 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

	管理不全空家等	特定空家等
(1) 屋根ふき材、 外装材、看板 等	・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	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・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
(2) 立木の枝	・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	・立木の大枝の飛散 ・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

【衛生上有害に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・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 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

	管理不全空家等	特定空家等
(1) 汚水等	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等	・排水設備からの汚水等の流出 ・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
(2) 害虫等	・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	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・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) 動物の糞尿等	・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	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・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

【景観悪化に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none">・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・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	<ul style="list-style-type: none">・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

【周辺の生活環境の保全への影響に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等又は封水切れ 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 	<ul style="list-style-type: none"> 排水設備の汚水等による悪臭の発生 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 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 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

2 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> 開口部等の破損等 	<ul style="list-style-type: none"> 不法侵入の形跡 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 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> 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 雪止めの破損等 	<ul style="list-style-type: none"> 頻繁な落雪の形跡 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 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

4 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
・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	・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

5 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
・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	・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等

6 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
・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	・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

参考【特定空家等判定表【チェックシート】】

特定空家等候補判定表【チェックシート】

日付

記入者

【判定表①】		整理番号	空家等の位置					(C) 項目別点数	(D) 最高点数	(E) 総得点
「そのまま放置すれば倒壊等若しくは安全上危険となるおそれのある状態」	該当なし	グループ項目	(A) 現状における損傷等の程度			(B) 悪影響範囲係数		(A) × (B)	(C) の内、グループ項目で最も高い点数	(E) 総得点
			損傷等の程度			敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い(1.0)	山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い(0.5)			
			小	中	大					
建築物の倒壊等 著しい傾斜等 ・構造耐力上主要な部分の損傷等 (1) 基礎及び土台 (2) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	(ア)	基礎に不同沈下	25	50	100			(ア)		
		柱が傾斜								
		基礎が破損又は変形								
	(イ)	土台が腐朽又は破損	25	50	100			(イ)		
		基礎と土台のずれ								
		柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形	25	50	100			(ウ)		
	(ウ)	柱とはりのずれ								
		(エ)	屋根が変形							
			屋根ふき材の剥落	15	25	50				(エ)
	軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり									
(オ)	壁体を貫通する穴									
	外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出	15	25	50			(オ)			
	外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き									
(カ)	看板仕上げ材料の剥落									
	看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒	15	25	50			(カ)			
	看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落									
(キ)	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食									
	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	15	25	50			(キ)			
	屋外階段、バルコニーの傾斜									
(ク)	門、扉のひび割れ、破損	15	25	50			(ク)			
	門、扉の傾斜									
(コ)	擁壁のひび割れ等 (「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による)	25	50	100			(コ)			

【判定表②】		該当なし	悪影響の範囲		
「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」			大	中	小
衛生上有害	建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散			
	ごみ等の放置、不法投棄によるもの	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 排水等の流出による臭気の発生 臭気発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生			
その他放置することが不適切	立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の越境による通行等の妨げ			
	住みついた動物等によるもの	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気発生 動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリの大量発生			
	建築物等の不適切な管理等によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出			

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判断する。

- 【判定表①】の点数が100点以上
- 【判定表①】の点数が80点以上かつ【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
- 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
- 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
- 総合的に判断し、該当すると判断したもの

(注) 複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

【判定表③】		該当
「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」		該当
(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	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	する/しない
	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状態	する/しない
	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	する/しない
(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	流山市景観計画の基準に適合しない状態	する/しない
	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	する/しない
	多数の窓ガラスが割れたまま放置	する/しない
	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	する/しない
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	する/しない
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	する/しない
	流山市景観条例に違反する状態	する/しない

【総合判定表】		
総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		