

○白井市特定空家等及び管理不全空家等判定基準（案） 新旧対照表

新	旧	参考（千葉県特定空家等判断のための手引き）
<p>1. はじめに</p> <p>特定空家等の判断については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）第22条第16項に基づき国土交通省が定めた「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）」（以下「ガイドライン」という。）において、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が示されています。</p> <p>本市においての空き家数は横ばい傾向にありますが、特に長年放置されて適正に管理されていない空家等は、周辺に著しい悪影響や危険等をもたらすため、「特定空家等」に対し、改善に向けた助言や指導等をしていく必要があり、令和7年4月に改訂した「（第2次）白井市空家等対策計画」（以下「計画」という。）では、管理不全空家及び特定空家等の判定基準を定めることとしており、このたび「白井市特定空家等判定基準」を改定し「白井市特定空家等及び管理不全空家等判定基準」（以下「判定基準」という。）を定めるものです。</p> <p>なお、判定基準は、千葉県すまいづくり協議会が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に、特定空家等であるかを判断するためのチェックリスト等をとりまとめたものです。</p> <p>特定空家等の判断は、判定基準に基づき判定したうえで、白井市空家等対策協議会の意見を踏まえ市が最終的に判断することから、判定基準では、特定空家等の候補であるかを判定するものとします。</p>	<p>1. はじめに</p> <p>特定空家等の判断については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）第14条第14項に基づき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（以下「ガイドライン」という。）において、特定空家等の判断の参考となる基準が示されています。</p> <p>本市においての空き家数は横ばい傾向にありますが、特に長年放置されて適正に管理されていない空家等は、周辺に著しい悪影響や危険等をもたらすため、「特定空家等」に対し、改善に向けた助言や指導等をしていく必要があります。</p> <p>「白井市空家等対策計画」（以下「計画」という。）では、特定空家等の判断基準は、必要に応じて計画とは別に定めることとしており、このたび白井市の特定空家等を判定するための判断基準を作成するものです。</p> <p>なお、本判断基準は、千葉県すまいづくり協議会が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に、特定空家等であるかを判断するためのチェックリスト等をとりまとめたものです。</p> <p>特定空家等の判断は、白井市空家等対策協議会の意見を踏まえ市が最終的に判断することから、本判断基準では、特定空家等の候補であるかを判定するものとします。</p>	<p>1. はじめに</p> <p>特定空家等の判断基準については、国が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22条第16項に基づき定めた「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）」（以下「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4において、空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準等が示されているが、あくまで例示であり、これによらない場合も適切に判断するなど、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当とされている。</p> <p>特定空家等の定義については、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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）（以下「基本指針」という。）やガイドラインによれば、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、空家法第22条に基づく措置については、いずれも特定空家等の所有者等にとって、財産権の制約を伴う、強い公権力の行使が含まれることから、当該所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続きを踏む趣旨となっている。</p> <p>以上のことから、各市町村において、一定の裁量と権限が与えられたものの、市町村ごとの特定空家等に対する判断のばらつきを軽減し、特定空家等に対する措置を進めるためには、より具体的な判断基準が必要と考えられることから、各市町村が特定空家等と判断する際の、参考となる考え方として平成29年3月に千葉県特定空家等判断のための手引き（以下「手引き」という）を作成した。</p> <p>なお、令和5年12月に空家法が改正されたことに伴い、手引きについても令和7年3月に改正を行う。</p> <p>本手引きは、市町村が特定空家等と判断するにあたり参考として示すものであるため、本手引きの判定方法では「特定空家等候補」の判断を行う。</p> <p>例えば、本手引きに基づき特定空家等候補を判断後、各市町村における地域の実情等に応じ、対応が必要と認められる空家等に対し、空家法第22条に基づく措置を進めるなど、適宜ご活用されたい。</p> <p>また、本手引きは空家法の趣旨を逸脱しない範囲で、市町村が独自に定める基準等や本手引きを加筆・修正することを妨げるものではない。そして、今後国の動向や、空家法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。</p>

2. 主な用語の定義

判定基準における用語の定義は、法に基づくものとします。

(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) 管理不全空家等 (法第13条第1項)

適切に管理が行われ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恐れのある状態にあると認められる空家等をいう。

(3) 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. 空家等の定義

本判断基準における用語の定義は、法に基づくものとします。

(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. 主な用語の解説

この手引きにおける用語の定義は、空家法による。

(1) 空家等

空家等とは、空家法第2条第1項において、以下のとおり定義されている。

「建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他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。」

法文で示された用語の例示は、下記のとおりとなる。

建築物：住宅だけではなく、事務所、倉庫、店舗なども含まれる。なお、火災などで一部消失していても対象となる。

付属する工作物・・・及びその敷地：門・塀、擁壁、看板、受水槽や、上記の建築物や付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となる。

(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」とは基本指針では、「建築物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。

以下に空家等に該当するか否かの例示を示す。（○は空家等に該当、×は空家等に該当しない）

○年に1度部屋の空気の入れ替えに来て「使用」している

○賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する

×物置などとして使用している

×盆・暮れに利用している

(3) 管理不全空家等

管理不全空家等とは、空家法第13条第1項において、空家等が適切な管理が行われ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と示されている。

(4) 特定空家等

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、以下のいずれかの状態にあると認められる空家等と定義されている。

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)、(2)より、建築物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、付属する工作物、敷地が(4)①～④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、擁壁や立ち木、蔓などに対するものとなる。

なお、ガイドライン第1章2.(2)において、「特定空家等」は上記①②に「おそれのある状態」とあるように、将来の蓋然性※（実現性の程度）を考慮する必要があること、判断に裁量の余地があることが指摘されている。

※蓋然性（がいぜんせい）・・・事象が実現されるか否か、またはその知識の確実性の度合。確からしさ。（大辞林 第三版より）

<p>3. 特定空家等の判断 空家等が特定空家等に該当するかの判断は、ガイドラインを参考に行うものとします。</p> <p>4. 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置 特定空家等又は管理不全空家等に該当するものについては、速やかな措置が必要となることから、市は、特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に対して、法に基づき除却や修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。また、特定空家等の判断については、市の裁量の余地が大きいことから、法第8条に基づく協議会の意見を求め、総合的に判断します。 なお、特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に対して、勧告を行った場合は、当該敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。 (フロー図省略)</p> <p>5. 特定空家等候補の判定に関する考え方について 市の空家対策の基本的な考え方としては、法第5条に規定されているように、空家等の管理は所有者等にその責務があります。従って、市では適切な管理がなされていない空家等に対して、法第12条の規定に基づき、その所有者等に情報の提供や助言を行い、適切な管理を促すことを基本とします。 そのうえで、適切な管理が図られる見込みのない空家等について、特定空家等候補の判定をするものとします。 判定については、空家等の状況に加え、周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し、悪影響の範囲・程度、危険の切迫性等を勘案して、判定する必要があります。 そのため、市街化区域と市街化調整区域の区分を判定に取り入れ、地域の特性に応じながら、総合的に特定空家等候補を判定するものとします。</p>	<p>3. 特定空家等の判断 空家等が特定空家等に該当するかの判断は、計画「第5章適正な管理がなされていない空家等への対応」における『「ガイドライン「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要』(P5掲載)によるものとする。</p> <p>4. 特定空家等に対する措置 特定空家等に対する措置は、計画「第5章3. 法に基づく措置」(P6掲載)に示すとおり実施する。 ただし、特定空家等の措置を実施する場合には、市の裁量の余地が大きいことから、法第7条に基づく協議会の意見を求めるなど、総合的に判断し、手続き等を適切に行っていく必要がある。</p> <p>5. 特定空家等候補の認定に関する考え方 市の空家対策の基本的な考え方としては、空家等の管理は法第3条に規定されているように、所有者等にその責務があります。従って、市では適切な管理がなされていない空家等については、法第12条の規定に基づき、その所有者等に情報の提供や助言を行い、適切な管理を促すこととします。 そのうえで、適切な管理が図られていない空家等について、特定空家等候補と判断するにあたっては、空家等の状況に加え、周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し、悪影響の範囲・程度、危険の切迫性等を勘案して、判定する必要があります。 そのため、市街化区域と市街化調整区域の区分を判定に取り入れ、地域の特性に応じながら、総合的に特定空家等候補を判定するものとします。</p>	<p>3. 特定空家等の判断から措置開始までの考え方 本項では、空家法のほか、ガイドライン第2章『「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項』を基に、特定空家等の判断から措置開始までの考え方と要点を整理する。</p> <p>(1) 考え方 空家法による特定空家等に対する措置は、所有者等にとっては不利益を受けるものである。 特定空家等の判断については、措置を講ずる必要性も併せて検討する。 検討事項1 空き家の物的状態が空家法の「特定空家等」のどの状態に該当するものであるか 検討事項2 当該特定空家等が周辺へもたらす悪影響の内容とその程度等特定空家等の措置を講ずる場合には、市町村の裁量の余地が大きいことから、空家法第8条に基づく協議会等の意見を求めるなど、総合的に判断し、手続き等を万全に行う。</p> <p>(2) 要点 特定空家等の措置を講ずる場合には、次の要点を考慮して行う。 要点1 定義のうち「おそれのある状態」は、将来の蓋然性(実現性の程度)について検討する。実現性に乏しいものは措置の対象とはならない。 要点2 周辺に建築物や通行人等が存在するかなど、悪影響の範囲、程度、危険の切迫性について立地環境等地域の特性に応じ適切に評価する。</p> <p>4. 千葉県特定空家等判断のための手引きについて (1) 特定空家等候補の考え方について 前述のとおり、周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し、そこに悪影響が及ぶかどうかが、特定空家等として措置を講ずるか否かにおいての目安となる。そこで本手引きでは、ガイドライン上の措置を講ずる必要のある特定空家等について、周辺へ悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性の高いものを優先的に特定空家等候補と判断し、逆に山間部等にあり、周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等は、判断の優先度が下がるものとした。 なお、地域特性により、別に優先度を考慮する必要がある場合等は、本手引きによらず、措置を進めるなど、市町村ごとの地域の実情に応じて対応する。 (対応の優先度イメージ 図省略)</p> <p>(2) その他地域別で調整する項目について(景観に関する基準) 景観に関する基準については、ガイドライン(別紙3)において、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態や周囲の景観と著しく不調和な状態が参考として示されている。 しかしながら、景観法に基づく景観計画等には市町村毎の特色があり、県内一律的な基準を定めることが極めて困難であるため、市町村毎の景観計画等に照らし合わせ、適宜判断することとする。 【参考】千葉県の状況(R5.4.1時点) 景観行政団体(39市町村)、景観計画策定済み(21市町) (千葉県公園緑地課HP: http://www.pref.chiba.lg.jp/kouen/keikanzukuri/keikanhou.html#k-hou-0101)</p>
---	--	---

6. 特定空家等候補及び管理不全空家等候補の判定方法

特定空家等候補及び管理不全空家等候補の判定方法は、3つの判定表（別添）を組み合わせて、判定します。

【判定表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」について判定し、建物の倒壊・損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準をもとに判定する。

【判定表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」と「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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

【判定表③】

「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定し、周囲の景観と不調和な状態に応じて評価する。

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判定し、それ以外を「管理不全空家等候補」と判定する。

1. 【判定表①】の点数が100点以上
2. 【判定表①】の点数が80点以上のもので
【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
4. 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
5. 総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判定したもの

（注）判定はいずれも【判定表①】から【判定表③】の全てを確認した上で、これらを総合的に判断する。

6. 判定方法

判定方法は、3つの判定表（別添）を組み合わせて判定する。

【判定表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」について判定し、建物の倒壊・損傷等の程度と敷地外への悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準をもとに判定する。

【判定表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」と「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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

【判定表③】

「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定し、周囲の景観と不調和な状態に応じて評価する。

※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。

1. 【判定表①】の点数が100点以上
2. 【判定表①】の点数が80点以上のもので
【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
4. 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
5. 総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断したもの

（注）判定はいずれも【判定表①】から【判定表③】の全てを確認した上で、これらを総合的に判断する。

（3）判定方法について

本手引きにおける判定方法としては、3つの判定表を組み合わせて、判定することとしている。

【判定表①】では、ガイドライン別紙1の「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」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

【判定表②】では、ガイドライン別紙2、4の「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」と「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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

【判定表③】では、ガイドライン別紙3の「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定するが、前述2のとおり、市町村毎の景観計画等に照らし合わせ、適宜評価する。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価した結果、以下1～5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補と判断する。

1. 【判定表①】の点数が100点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が80点以上の（将来的に倒壊・崩落等の危険性がある）もので、【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、項目に該当すると判断されたもの
5. 【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合、周囲への悪影響等を総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの

（※）点数については参考です。本手引きを参考に、市町村が運用するにあたり適宜設定してください。

（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。

なお、点数で評価することについては、市町村担当者が実務を行う上で明確な基準となり、可能であれば望ましいと考えるが、周辺への影響も検討する必要があることから、点数で一律化することは困難である。

手引きでは、【判定表①】において、住宅地区改良法施行規則の別表第1「住宅の不良度の測定基準」で示している点数を参考に設定しているが、空き家に限った基準ではなく、訴訟の際の争点となる可能性があることから、採用するにあたっては、市町村で十分に検討し、慎重な運用をすることが求められる。

また検討した結果、特定空家等候補に該当しない空家等については、管理不全空家等の候補に該当するが、管理不全空家等として指導等を行うかの判断は各市町村に委ねる。

なお、管理不全空家等に該当しない場合でも、空家法第12条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に特定空家等にならないための予防策を講ずることも重要である。

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ

			衛生上有害・その他放置が不適切【判定表②】		
			大	中	小
			今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い又は既に及ぼしている。	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い。	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又は無い。
保安上危険【判定表①】	100点以上	倒壊・崩落等の危険性が高い。	□		□
	80点以上	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある。	□		□
	100点未満	当面は倒壊・崩落の危険性が低い又は無い。	□		
	80点未満	当面は倒壊・崩落の危険性が低い又は無い。	□		

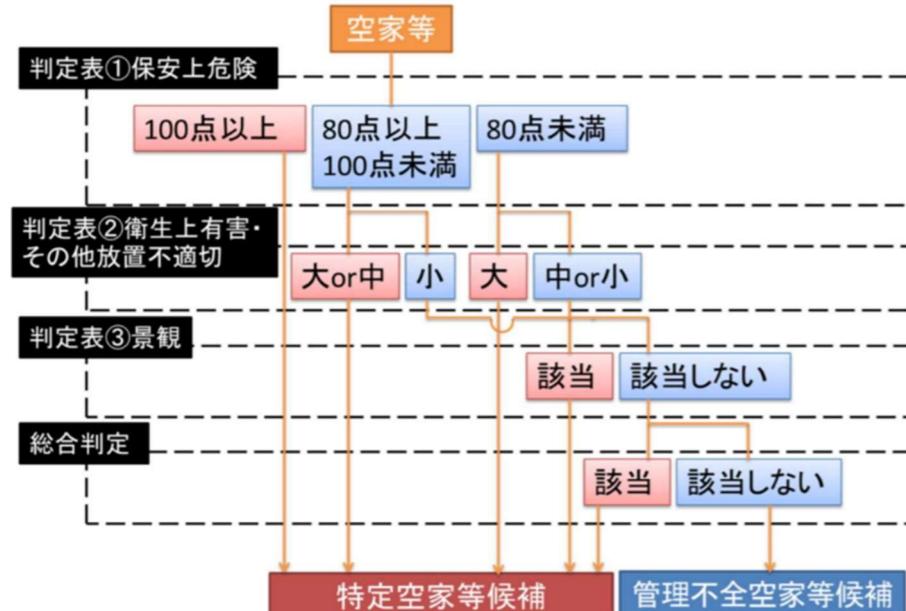
【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ

			衛生上有害・その他放置が不適切【判定表②】		
			大	中	小
			今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い。	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い。	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い。
切口迫�性	大	倒壊・崩落等の危険性が高い。 100点以上	□		□
	中	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある。 80点以上100点未満	□		□
	小	当面は倒壊・崩落の危険性が低い。 80点未満	□		□

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	今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い。	中	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い。
又は既に及ぼしている。		小	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。

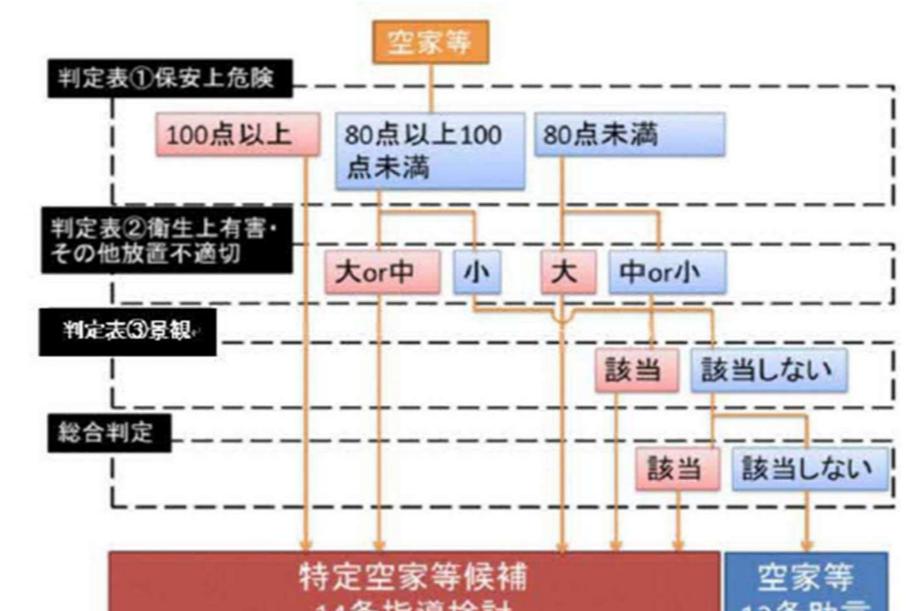
【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ

特定空家等候補判定フロー

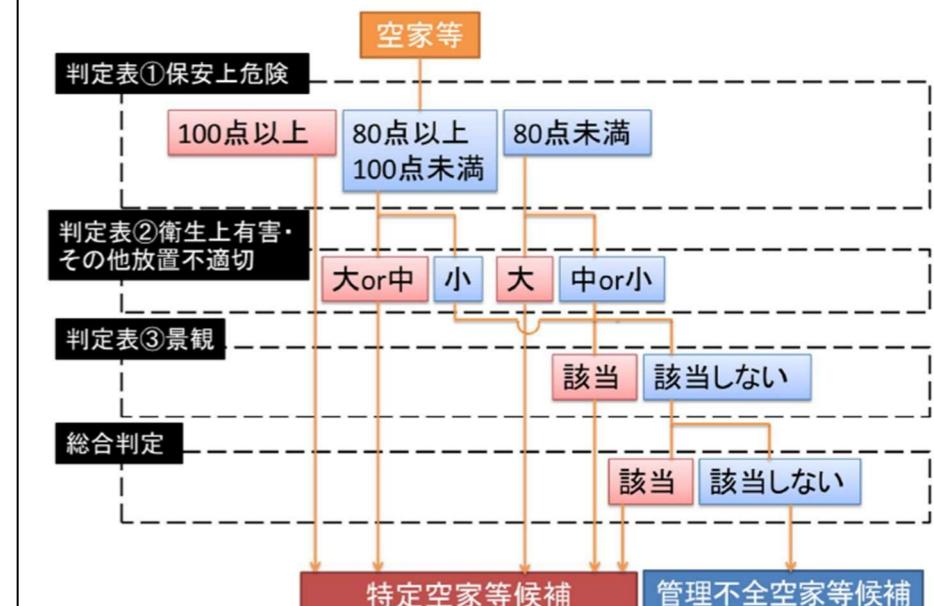


※P 3 (注) のとおり、判定表は全て確認すること。

特定空家等候補判定フロー



※P 3 (注) のとおり、判定表は全て確認すること。



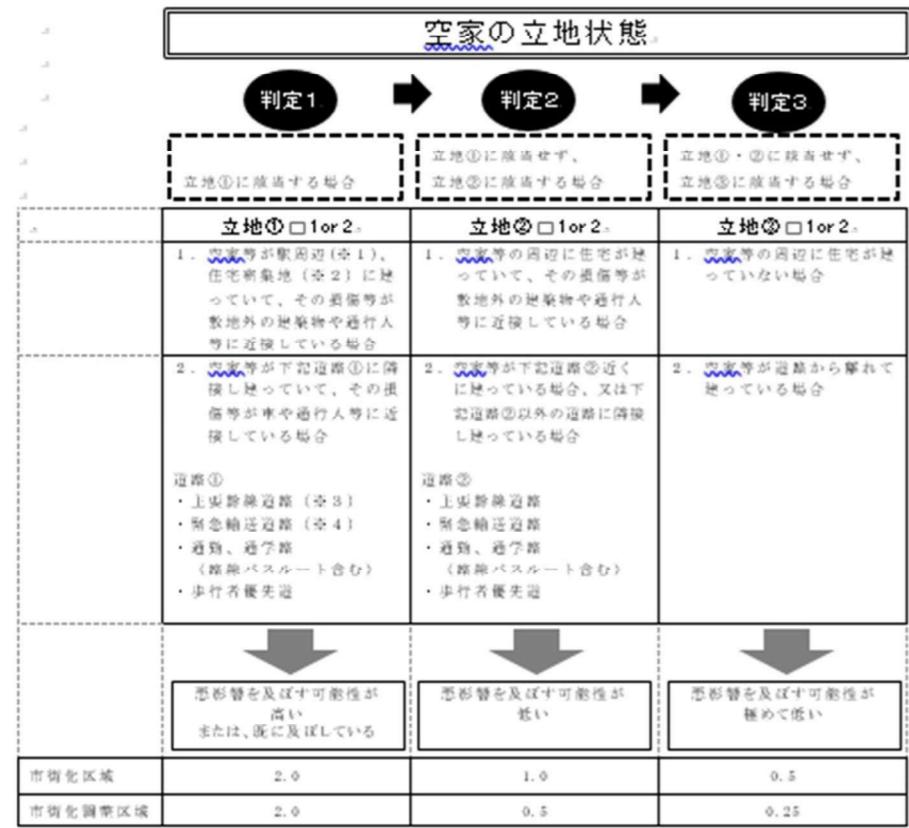
特定空家等候補判定フロー

(注)複数項目該当する場合もあるため、判定表①～③は全て確認が必要。
※住宅の不良度判定基準ベース

7. 判定表① (B) 敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準

空家等の立地状態を判定1から判定3まで順番に、敷地外への悪影響を及ぼす可能性を判定し、空家等の立地区域に応じて（B）敷地外への悪影響が及ぼす範囲係数を決定します。

なお、内容的に重複する項目もあることから、範囲係数は総合的に判断します。



※1 駅周辺とは、直線距離で半径 500m以内とする。

※2 住宅密集地とは、国勢調査で設定される人口集中地区(DID)とする。

※3 主要幹線道路とは、国・県道、1・2級市道である。

※4 緊急輸送道路とは、県が指定する国道16号、464号、白井停車場線（県道）の一部、国道16号富塚地先から工業団地までの間及び工業団地内市道一部である。

判定表① (B) 敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準

空家等の立地状態を判定1から判定3まで順番に、敷地外への悪影響を及ぼす可能性を判定し、空家等の立地区域に応じて（B）敷地外への悪影響が及ぼす範囲係数を決定する。



※内容的に重複する項目もあることから、範囲係数は総合的に判断する。
※郵便割(※1)レート、支店距離で半径500m以内とする。住宅密集地(※2)レート、国勢調査で設定される人口集中地区(D.I.D.)とする。

*1周辺(※1)とは、直線距離で半径500m以内とする。住宅密集地(※2)とは、国勢調査で認定される人口集中地区(DID)とする。

1. *What is the relationship between the two concepts of the self?*

市街化区域	2. 0	1. 0	0. 5
市街化調整区域	2. 0	0. 5	0. 25