浦安市管理不全空家等及び特定空家等認定基準
（素案）

令和８年●月

浦安市都市政策部住宅課

1　趣旨

浦安市管理不全空家等及び特定空家等認定基準は、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「法」という。）及び浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例（令和６年条例第１号。以下「条例」という。）の適正な運用を図るため、法第 13 条第１項に規定する管理不全空家等及び法第２条第２項に規定する特定空家等の認定基準を定めるものである。

2　空家等に対する認定や措置の基本的な考え方

空家等の管理については、法第５条及び条例第３条に規定されているように所有者等の責務とされている。そのため、市では、適正な管理がされていない管理不全な空き家については、所有者等に対し法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促しているところである。

改善が図られない場合で、管理不全空家等又は特定空家等と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断し、法に基づき、助言又は指導、勧告等、改善に向けた働きかけを段階的に行うものとする。

また、管理不全空家等及び特定空家等の認定や各措置の実施においては、財産権の制約を伴う行為が含まれることから、浦安市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）にて審議するなど慎重に手続を進めるものとする。

ただし、周辺の生活環境の保全を図るため緊急的に必要な措置をとる必要があると認める場合は、管理不全空家等及び特定空家等の判定基準表（以下「本判定基準表」という。）による判断をもとに、協議会の審議を待たず管理不全空家等及び特定空家等の認定を行うときもある。

なお、管理不全空家等や特定空家等に該当しない空家等についても、将来的に特定空家等とさせないため、法第 12 条に基づく助言等を書面で送付するなど、予防策を講ずることとする。

また、分譲マンションの空き住戸についても、管理不全状態の解消が図れるよう、本基準の考え方を踏まえて適宜必要な対応をしていくものとする。

３　管理不全空家等及び特定空家等の認定の流れについて

管理不全空家等及び特定空家等の認定や措置に当たっては、別添１「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー図」のとおり行うものとする。

市民からの情報提供や空き家実態調査において市が把握した空き家で、長期間使用されていないもののうち、法第 12 条の助言や情報提供等の対象になると判断したものについては、所有者等の特定を行った上、管理不全空家等や特定空家等の候補とし、同条の規定による措置を複数回実施したにも関わらず、空家等の状況が変わらない又は悪化するものに関し、別添２「判定基準表　（評価基準１）」及び別添３「判定基準表（評価基準２・評価基準３）」により、判断をする。

なお、判定に当たっては、市職員が複数人で実施し、必要に応じて協議会の委員も実施するものとする。

管理不全空家等や特定空家等の定義については次のとおり。

空家等	法第2条第1項に規定されているもので、建築物又はこれに附属する工作物であり、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（概ね1年を通して）及びその敷地をいう。
特定空家等	法第2条第2項に規定されているもので、空家等のうち、次のいずれかに該当することをいう。 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
管理不全空家等	法第13条第1項に規定されているもので、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である空家等をいう。

４　認定における判定基準表について

本判定基準表は、法における管理不全空家等及び特定空家等の定義や、国土交通省「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（以下「ガイドライン」という。）」及び「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平成 29 年３月策定）」等を参考に作成した。

本判定基準表における判定方法としては、次頁以降の３つの評価基準を組み合わせて、総合的に判定する。

（１）空家等の状態について【評価基準１】

別添２の【判定基準表（評価基準１）】では、「参考資料」のガイドライン〔別紙１〕～〔別紙４〕を参考に、確認項目ごとに空家等の状態を評価を区別できるよう作成している。

手順としては、ア「保安上の危険性（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、建物の倒壊等につながるおそれのある損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて係数を乗じて「点数」で評価する。

「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」場合は、係数として２を乗じ、それ以外の場合は、係数として１を乗じて計算する。

なお、各点数については、住宅地区改良法施行規則（昭和 35 年建設省令第 10 号）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。

続いて、イ「衛生上の有害性（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）」、ウ「景観の不調和性（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）」、エ「放置の不適切性（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、その悪影響が及ぶ程度に応じて評価する。

（２）周辺状況等について【評価基準２】

空家等が周辺に及ぼす影響について、建物密集地であるか、周囲への影響があるか(現に影響を及ぼしている場合も含む。)等から判断する。

①空家等が「建物密集地※」に位置しているとき

※「建物密集地」とは、居住者や利用者がいる建築物が複数近接していることをいう。

②空家等が倒壊等をした場合に、道や隣地に影響を及ぼす可能性があるとき

③その他、空家等がそのまま放置した場合に、周辺に悪影響を及ぼす恐れがあると判断するとき

（３）危険等の緊迫性について【評価基準３】

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について緊迫性が高いか否かにより判断する。

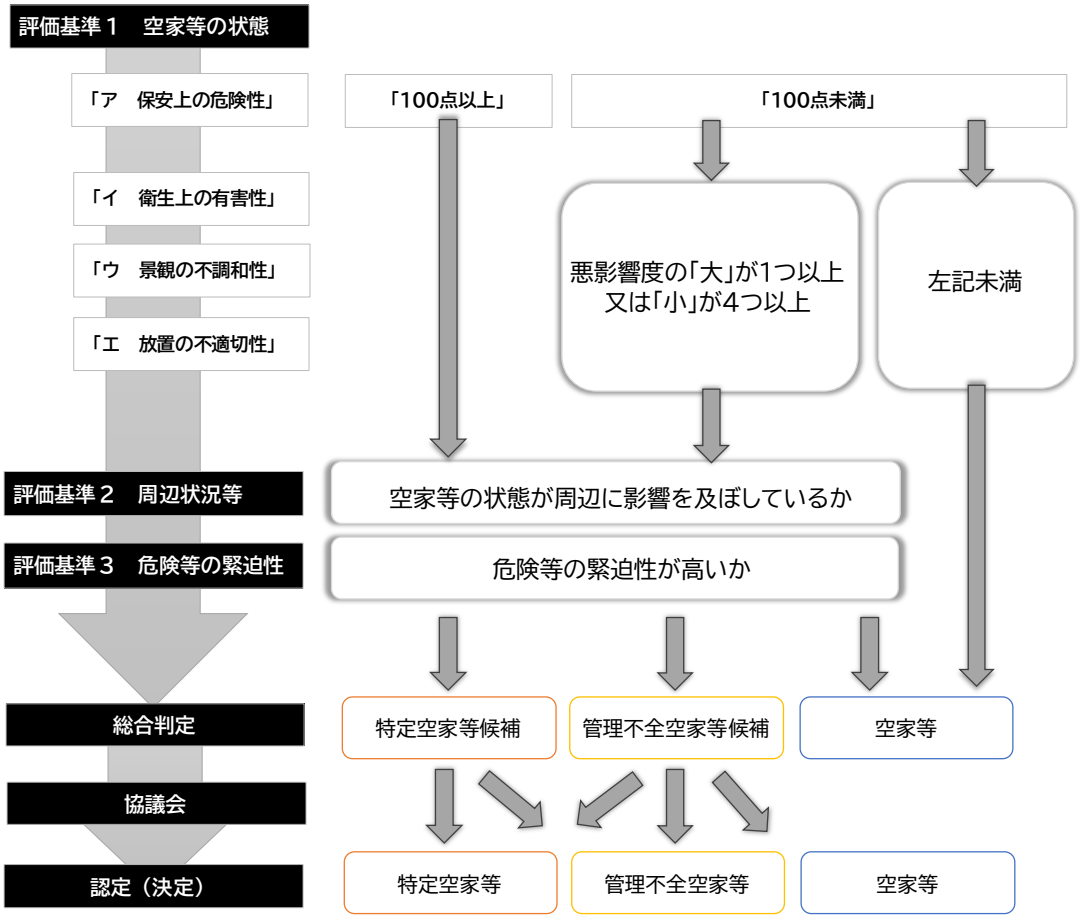
※その際の判断基準は、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の緊迫性を適宜判断する。

5　認定の判断まとめ

【評価基準１】ア「保安上の危険性」の「点数」で 100 点以上又はイ「衛生上の有害性」、ウ「景観の不調和性」、エ「放置の不適切性」のうち悪影響度「大」が１つ以上若しくは「小」が４つ以上あるものについては、【レベル２】と判定し、【評価基準２】及び【評価基準３】にて総合判断する。それ以外については、【レベル１】と判定し、空家等として判断する。

判定結果に基づいて、「２　空家等に対する認定や措置の基本的な考え方」に記載の措置を行っていく。

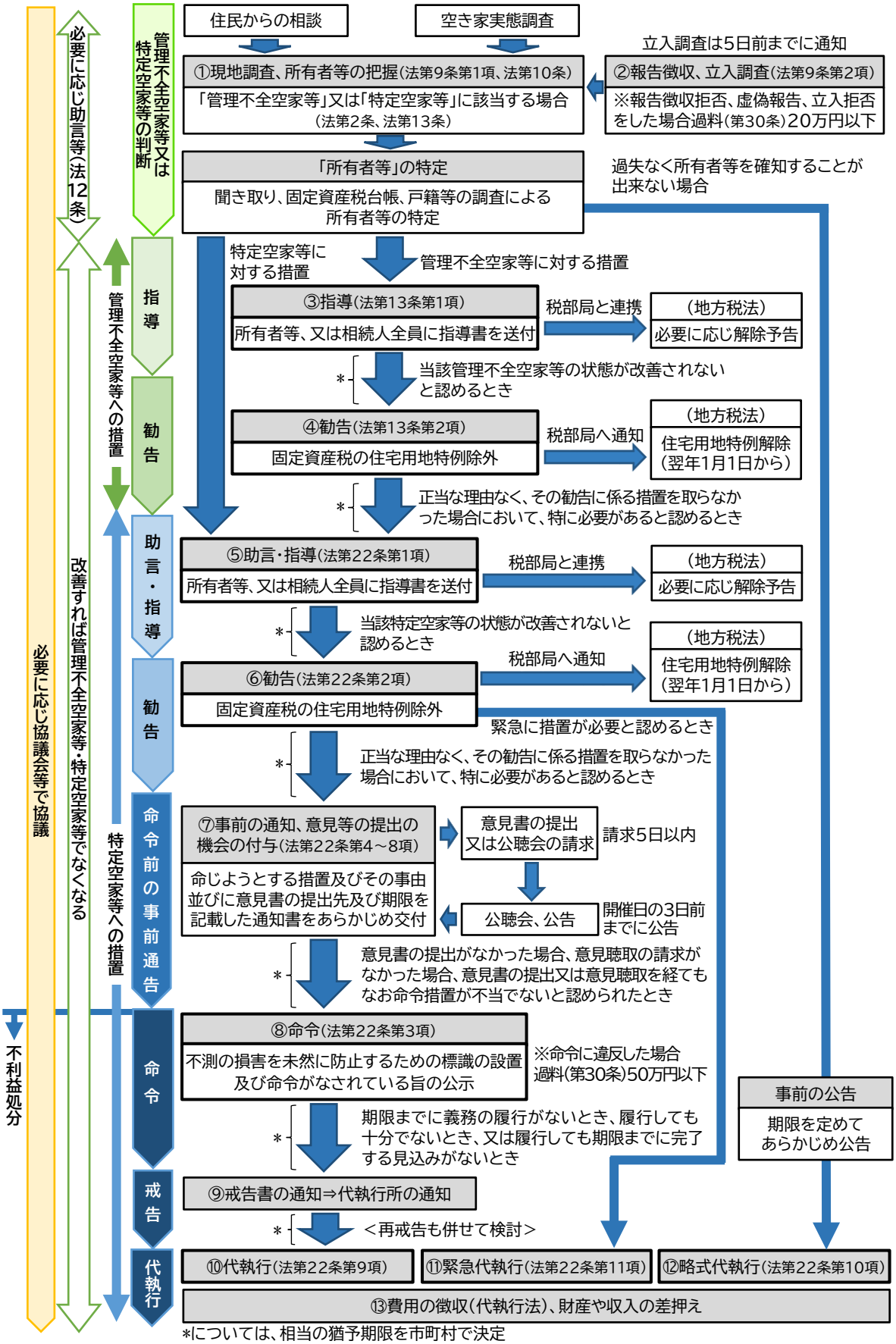
「管理不全空家等及び特定空家等の認定までのフロー図」



6　管理不全空家等及び特定空家等の認定について

管理不全空家等及び特定空家等の認定に当たっては、原則協議会を開催し、協議のうえ、市として認定の可否を決定する

別添１：管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー図



*については、相当の猶予期限を市町村で決定

★空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶおそれがあり、緊急的な対応が必要な場合は、上記の手続によらず緊急安全措置を講じる(条例第 10 条第1項)。

★所有者やその所在が不明な場合等においては、別途財産管理制度等(民法第25条第1項、第952条第1項、第264条の8第1項)の活用を検討する。

(資料:特定空家等に対する措置マニュアル(千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会)を一部修正)

別添２：「判定基準表　（評価基準１）」

判定基準表（評価基準１）

記入日　　年　　月　　日

住所：

調査日　　年　　月　　日

ア：保安上の危険性

中分類	確認項目	確認不可	管理不全空家等　基準	点数		特定空家等　基準	点数		悪影響範囲係数	得点	
(1)建築物等の倒壊	建築物の傾斜	□	1/20～1/60 （傾斜　　／　　） ※傾斜箇所が２階以上の階でも同様	50点	□	1/20超 （傾斜　／　） ※傾斜箇所が２階以上の階でも同様	100点	□	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＝２ それ以外＝１	点数×係数	
	構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	□	破損、腐朽、蟻害、腐食	50点	□	倒壊のおそれがあるほどの著しい破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	100点	□		点数×係数	
	屋根全体の変形又は外壁材の剥落若しくは脱落	□	変形又は剥落若しくは脱落	25点	□	著しい変形又は剥落若しくは脱落	50点	□		点数×係数	
	門、塀、屋外階段等の附属する工作物	□	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	25点	□	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜等	50点	□		点数×係数	
(2)部材等の落下・飛散	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	□	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	25点	□	剥落又は脱落等	50点	□		点数×係数	
	軒、バルコニーその他の突出物	□	支持部分の破損、腐朽等	25点	□	脱落等	50点	□		点数×係数	
(3)立木等	立木	□	伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	25点	□	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜等	50点	□		点数×係数	
	立木の大枝	□	折れ又は腐朽等	25点	□	脱落等	50点	□		点数×係数	
(4)擁壁の崩壊	崩壊又は著しい土砂の流出	□	ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる状態	50点	□	一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる状態	100点	□		点数×係数	
										合計	

イ：衛生上の有害性

中分類	確認項目	確認不可	管理不全空家等　基準	悪影響	該当	特定空家等　基準	悪影響	該当	悪影響度	
(1)石綿の飛散		□	石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	小	□	飛散の可能性が高い石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	大	□	「大」及び「小」の個数	「大」　個・「小」　個
(2)健康被害の誘発	汚水等	□	排水設備（浄化槽を含む）の破損等	小	□	排水設備（浄化槽を含む）からの汚水等の流出、悪臭の発生	大	□		
	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ごみ等が認められる状態	小	□	多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生、多量の腐敗したごみ等が認められる状態	大	□		
	動物の糞尿等	□	常態的に動物の棲みつきが認められる状態	小	□	著しい量の動物の糞尿等による悪臭の発生	大	□		

ウ：景観の不調和性

中分類	確認項目	確認不可	管理不全空家等　基準	悪影響	該当	特定空家等　基準	悪影響	該当
(1)屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板等	□	著しい色褪せ、一部に破損又は汚損等	小	□	著しい破損又は汚損等	大	□
(2)窓ガラス	窓ガラス	□	一部のガラスが割れたまま放置	小	□	大部分のガラスが割れたまま放置	大	□
(3)立木、植物等	立木、植物等	□	つる草（立木等）が建築物表面の一部を覆うほど繁茂	小	□	つる草（立木等）が建築物全体を覆うほど全面に繁茂しており、外壁材の大部分が確認できない状態	大	□
(4)ごみ等	ごみ等	□	一部に散乱	小	□	著しく散乱又は山積	大	□

悪影響度	
「大」及び「小」の個数	「大」　個・「小」　個

エ：放置の不適切性

中分類	確認項目	確認不可	管理不全空家等　基準	悪影響	該当	特定空家等　基準	悪影響	該当
(1)立木等	立木の枝等のはみ出し	□	通行の妨げ等に繋がる状態	小	□	周囲の建築物の破損又は通行の妨げ等になっている状態	大	□
(2)動物	有害鳥獣や大量の虫等、動物の棲みつき	□	鳴き声の発生、糞尿等による臭気が感じられる	小	□	動物等の敷地等への棲みつきが認められる	大	□
	シロアリの発生	□	発生が疑われる	小	□	発生していることが確認できる	大	□
(3)防犯	不法侵入の可能性	□	開口部等の破損等	小	□	不特定の者が容易に侵入できるほどの破損等や、不法侵入の形跡が認められる	大	□
(4)防火	火災の可能性	□	ごみ等が一部散乱し、ぼやや火災の発生のおそれがある	小	□	ごみ等が著しく散乱又は山積し、ぼやや火災の発生のおそれが高い	大	□

悪影響度	
「大」及び「小」の個数	「大」　個・「小」　個

アにおいて

得点	

イ,ウ,エにおいて

悪影響度	「大」　個・「小」　個

レベル２	以下のいずれかに該当するもの ・得点が100点以上 ・悪影響度の大が１つ以上つくもの若しくは、小が４つ以上あるもの	⇨	判定基準表で判断
レベル１	上記以外のもの	⇨	空家等として判断

別添３：「判定基準表（評価基準２・評価基準３）」

評価基準１	評価基準２			評価基準３		
空家等の状態	周辺状況等			危険等の緊迫性	総合判定	
	①建物密集地	②周囲への影響	③その他			
レベル２	いずれかに該当			高	特定空家等候補	管理不全空家等候補
				低	管理不全空家等候補	空家等
	該当なし			高	管理不全空家等候補	空家等
				低	空家等	

評価基準１の結果	得点		悪影響度　「大」　個　・　「小」　個

評価基準２の理由	

評価基準３の理由	

近隣住民等からの情報 ※ ヒアリング日　年　月　日	

※総合判定時に勘案

総合判定	特定空家等候補　・　管理不全空家等候補　・　空家等
判断理由	

参考資料：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）【概要】

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)【概要】

管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
(1)管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
(2)特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
(3)財産管理制度の活用
(4)行政の関与の要否の判断
(5)他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
4. 所有者等が多数の共有者である場合や精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

第2章　管理不全空家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空家等に対する対応

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して総合的に判断
(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
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す
(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
・周辺の状況による悪影響の程度
・空家等の状況による悪影響の程度
・危険等の切迫性
・その他の状況も勘案した総合的な判断

第3章　管理不全空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情把握
2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備
(1)調査
・報告徴収又は立入調査を行うことは認められない
(2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に管理不全空家等に係る最新情報を提供
(3)管理不全空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、指導等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はない
3. 管理不全空家等の所有者等への指導
(1)管理不全空家等の所有者等への告知
(2)措置の内容等の検討
4. 管理不全空家等の所有者等への勧告
(1)勧告の対象
(2)勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを示すべき
・勧告は書面で行う
・措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
(3)関係部局への情報提供
5. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告に係る措置を実施し、当該勧告が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる

第4章　特定空家等に対する措置

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握
2. 特定空家等に対する措置の事前準備
(1)報告徴収及び立入調査
・報告を求める内容は、助言・指導、勧告、命令の施行に必要な限度において、必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る
(2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
(3)特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
(1)特定空家等の所有者等への告知
(2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
(1)勧告の実施
(2)関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
(1)所有者等への事前の通知
(2)所有者等による公開による意見聴取の請求
(3)公開による意見の聴取
(4)命令の実施
・命令は書面で行う
(5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
(1)実体的要件の明確化
(2)手続的要件
(3)非常の場合又は危険切迫の場合
(4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
(5)動産等の取扱い
(6)費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
(1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
・登記情報等の公開情報、住民票・戸籍情報、固定資産課税情報等に係る調査、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行う
(2)事前の公告
(3)動産等の取扱い
(4)費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる
8. 災害その他非常の場合
(1)「災害その他非常の場合において、緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」
(2)「これらの規定にかかわらず」
(3)費用の徴収
9. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は特例の適用対象となる

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これ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。

〔別紙1〕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

1. 建築物等の倒壊

(1)建築物

■倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜　等

□屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落　等

(2)門、塀、屋外階段等

■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　等

□構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3)立木

■倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜　等

□立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

2. 擁壁の崩壊

■擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出　等

□擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等

3. 部材等の落下

(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

■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　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

(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脱落　等

□軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(3)立木の枝

■立木の大枝の脱落　等

□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

4. 部材等の飛散

(1)屋根ふき材、外装材、看板等

■屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落　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

(2)立木の枝

■立木の大枝の飛散　等

□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

〔別紙2〕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

1. 石綿の飛散

■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

□吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

(1)汚水等

■排水設備(浄化槽を含む)からの汚水等の流出　等

□排水設備の破損等

(2)害虫等

■敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生　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

(3)動物の糞尿等

■敷地等の著しい量の動物の糞尿等　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

〔別紙3〕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

■屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損　等

□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　等

〔別紙4〕周辺の生活環境の保全への悪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

1. 汚水等による悪臭の発生

■排水設備(浄化槽を含む)の汚水等による悪臭の発生 等

□排水設備の破損等又は封水切れ 等

2. 不法侵入の発生

■不法侵入の形跡　等

□開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

■頻繁な落雪の形跡　等

□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　等

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

■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

□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

5. 動物等による騒音の発生

■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

□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

6. 動物等の侵入等の発生

■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

□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

注)各基準について、■が特定空家等の場合、□が管理不全空家等の場合の例である