

幸手市
管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル
(案)

令和7年（2025年）11月

幸 手 市

はじめに

埼玉県空き家対策連絡会議の老朽危険空き家部会において、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第22条第16項の規定に基づいて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。）の中で、「管理不全空家等」「特定空家等」の判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕～〔別紙4〕を参考に「管理不全空家等」「特定空家等」を判定する際の参考となるチェックリスト等をとりまとめた「管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル」が令和7年（2025年）3月に作成され示された。

これを踏まえ、幸手市（以下「市」という。）は、空家法第13条及び第22条に基づく措置を講ずる「管理不全空家等」「特定空家等」を判定する際に用いるため、「幸手市管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル」（以下「マニュアル」という。）を策定した。

なお、本マニュアルは、市が空家法第13条及び第22条に基づく措置を講ずる「管理不全空家等」「特定空家等」の判定に資することを目的としており、空家法第2条の規定に基づく「空家等」の判定がなされたことを前提として作成している。「空家等」の判定にあたっては、空家法第2条や「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」、国が実施したガイドライン（案）に係るパブリックコメントの結果（※）から、下記のとおりとされている。

※ 『「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）（案）』に関するパブリックコメントの募集の結果について（平成27年5月26日 国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

「空家等」の判定

- 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態である。
(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。)
- 「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いていないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。
- 建築物等として意図をもって使い用いていれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。
- 「使用」と「管理」と区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
- 建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」に該当しない。

【「空家等」に該当する例】

- 年に1度部屋の空気の入れ替えに来て「使用」している。
- 当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に1泊し「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。

※上記の事例は、使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられる。単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。

【「空家等」に該当しない例】

- 物置として「使用」している。（ただし、所有者等が出入りすることが年間を通じてなく、あっても数年に一度というような場合は、物品を放置しているに過ぎず、「物置として使用している」と認められない結果、「空家等」と認定され得る。）
- 概ね月1回以上利用している。
- 盆・暮れに利用している。

※当該家屋を住居として使用するものではないものの、現に意図をもって使用されており「居住その他の使用」がなされていると考えられることから、一般に「空家等」には該当しないと考えられる。

目 次

管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアルについて	1
1. 管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル チェックリスト	5
〔I〕 保安上危険に関して参考となる基準	
1. 建築物等の倒壊	7
(1) 建築物	7
(2) 門、塀、屋外階段等	10
(3) 立木	11
2. 摊壁の崩壊	12
3. 部材等の落下	13
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	13
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	14
(3) 立木の枝	15
4. 部材等の飛散	16
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	16
(2) 立木の枝	18
〔II〕 衛生上有害に関して参考となる基準	
1. 石綿の飛散	19
2. 健康被害の誘発	20
(1) 汚水等	20
(2) 害虫等	21
(3) 動物の糞尿等	22
〔III〕 景観悪化に関して参考となる基準	23
〔IV〕 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	
1. 汚水等による悪臭の発生	24
2. 不法侵入の発生	25
3. 落雪による通行障害等の発生	26
4. 立木等による破損・通行障害等の発生	27
5. 動物等による騒音の発生	28
6. 動物等の侵入等の発生	29
管理不全空家等及び特定空家等と認定した調査項目リスト 及び個別判定	30
2. 管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル 使用方法	31

管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアルについて

管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアルについて

本マニュアルの構成は以下のとおりである。

- ・ガイドラインで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として示す【チェックリスト】(P5~)

チェックリストの判定①及び②に該当する管理不全空家等又は特定空家等は、法第13条又は第22条の規定に基づく措置を講ずるべき管理不全空家等又は特定空家等と考えています。

判定①のみの該当であっても個別判定(P34)により管理不全空家等又は特定空家等への該当及び法第13条又は第22条の規定に基づく措置を講ずるか判断することも考えられます。

- ・チェックリスト個別項目のまとめと、個別判定(P30)

2. チェックリストと個別判定の使用方法例 (P31)

管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル チェックリストの見方

【1】保安上危険に関する参考となる基準

1. 建築物等の倒壊
 - (1) 建築物
 - イ. 建築物の傾斜の視点

調査項目 ※建築物の傾斜の視点			① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性				
1 特 定 空 家 等	2 木 造 建 築 物	3 鉄 骨 造 建 築 物	4 木 造 建 築 物	5 鉄 骨 造 建 築 物	6 室 内 水 害	特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
						①	②	③	④
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。								
2	基礎が不同沈下または建築物が倒壊のおそれがあるほど著しい傾斜が確認できる。								
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。(2階以上の階が傾斜している場合も同様である。)								
4	木造建築物について、1/30超の傾斜(傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合)が確認できる。								
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜(傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合)が確認できる。								
6	室内への雨水の浸入又は構造部材が雨水等により腐朽している。								
管理不全空家等又は特定空家等と判定(①②に○)の項目数 ⇒該当項目がある場合は、個別判定(P34)に移る									

【チェックリスト項目】
ガイドラインにおいて、
管理不全空家等及び特定空
家等の判断の参考となる基

【判定②】
左記の調査項目のうち、①判定に該当とされた項目について、ガイドライン第2章(2)に基づく周辺への影響と危険等への切迫性を判定します。該当する場合、②判定に「○」等でチェックし、管理不全空家等及び特定空家等の判定を進めます。該当について判定ができない場合等は「×」等でチェックをして個別判定に移ります。

【判定①】

調査項目はガイドライン(令和5年12月改正及び改正法対応ガイドライン)の基準等を踏まえて列記しています。その際、法改正前に特定空家等として判定されていたものが覆ることがないよう、整合性を図る目的で前回の調査項目の表現を踏襲しています。また、本調査項目は目視での確認を想定しており、調査の結果、各項目に該当する場合は、右欄の①判定に「○」等でチェックしていきます。

なお、調査項目に該当するかの判定方法として、独自で項目毎に度合いを設定して一定の基準以上を該当とする方法が考えられますが、本マニュアルでは、軽度なものであっても、調査項目に該当すれば、判定欄にチェックを記入することが望ましいと考えています。(本調査項目への該当が即管理不全空家等又は特定空家等と判定される構成とはしていません。)

また、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき調査項目がある場合は、調査項目の空欄に内容を追記して、チェックリストを更新して、運用していくことが考えられます。

【写真】

調査項目毎に関連する写真を掲載しています。調査項目の確認や調査時等の参考として活用されることを考えています。

管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル 個別判定の見方

管理不全空家等及び特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に管理不全空家等又は特定空家等と判定した調査項目を記入する。

	調査項目番号					
	管理不全空家等			特定空家等		
別紙1	1 (1)					
	(2)					
	(3)					
別紙2	2					
	3 (1)					
	(2)					
別紙3	(3)					
	4 (1)					
	(2)					
別紙4	1					
	2 (1)					
	(2)					
別紙5	(3)					
	1					
	2					
別紙6	3					
	4					
	5					
別紙7	6					

【管理不全空家等又は特定空家等と判定した調査項目リスト】
 チェックリストの判定により、管理不全空家等又は特定空家等と判定した場合、どの項目により判定するに至ったのか、チェックリスト毎に該当する調査項目の番号を左欄に記入して整理します。
 左欄に記入された調査項目が特定空家等として改善すべき項目となります。

個別判定

(空家等が国ガイドライン 第1章に掲げる(イ)～(ニ)等に該当するか、各自治体が個別判断)

「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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

個別判断	判定
特定空家等になるおそれがあるか判断	

→ 管理不全空家等と判定⇒○
 空家等と判定⇒×

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

個別判断	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

〔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

個別判断	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく危険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

個別判断	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

【個別判定】

チェックリストでの「周辺への影響と危険等の切迫性」で管理不全空家等又は特定空家等と判定ができない場合等について、個別判定を用いて、ガイドライン第1章に掲げる(イ)～(ニ)等に該当するのか、各市町村の担当課で構成する組織や、法第8条の規定に基づく協議会等において、協議を行います（管理不全空家等及び特定空家等の判定は市町村の判断となります）。結果、該当する場合、右欄の判定に「○」等でチェックして管理不全空家等又は特定空家等と判定し、該当しない場合は「×」等でチェックして空家等と判定することとなります。

〔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

個別判断	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ 特定空家等と判定⇒○
 空家等と判定⇒×

個別判定結果について

個別判定の結果	個別判定の結果に至った事由
特定空家等	
管理不全空家等	
空家等	

【個別判定結果について】

個別判定の結果を、管理不全空家等又は特定空家等あるいは空家等の欄に「○」等でチェックします。また、個別判定の結果に至った事由を記入します。

※法による協議会等（法によらない審議会等も含む）において、管理不全空家等又は特定空家等の判定に対する意見などを受けている場合は、その内容も記載したほうが良い。

(記入例1) 特定空家等と判定した場合

当該地は1年以上使用されておらず、空家等である。○○に傷みや破損を確認でき近隣住民へ危険を及ぼす可能性もあるため特定空家等と判定する。

(記入例2) 管理不全空家等と判定した場合

当該地は1年以上使用されておらず、空家等である。○○に傷みや破損を確認でき、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがあるため管理不全空家等と判定する。

(記入例3) 空家等と判定した場合(判定理由や空家等としての対応方法を記載する)

当該地は1年以上使用されていないため空家等である。しかし、○○の一部にわずかな傷みは見られるが現状では周辺への影響もなく、保安上危険となるおそれもないため空家等と判定する。

1. 管理不全空家等及び特定空家等 判定マニュアル チェックリスト

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

イ. 建築物の傾斜の視点

調査項目 ※建築物の傾斜の視点		① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性	
				通行人や近隣住民へ 被害が及ぶ可能性	
		特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1 2 3 4 5	特定 空家等	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。			
		基礎が不同沈下または建築物が倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が確認できる。			
		木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。（2階以上の階が傾斜している場合も同様である。）			
		鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
		鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6	管理 不全 空 家 等	室内への雨水の侵入又は構造部材が雨水等により腐朽している。			
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る					
特定 空家等 の 判 定 基 準 例					
		①倒壊のおそれ1	②倒壊のおそれ2	③倒壊のおそれ3	
		④2階部分の傾斜、沈下	⑤1階部分の傾斜	⑥カーポートの崩落	
				管理不全空家等 写真 調査項目7 その1 屋内への雨水の侵入、 雨水等による構造部材 の腐朽	
		⑦倒壊のおそれ4			
の 判 定 基 準 例					

出典：写真①国土交通省 資料、写真④⑤ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

写真⑦全国空き家対策推進協議会

〔I〕保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

口. 屋根、外装材の視点

調査項目 ※屋根、外装材の視点				① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
屋 根	1 空 特 定 等	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。					
	2 空 特 定 等	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材（瓦やトタンなど）に剥落又は飛散がある。					
	3 管 理 不 全 等 等	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、剥落若しくは脱落が確認できることから、構造部材に破損等が生じている可能性が高い。					
外 装 材	4 空 特 定 等	倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落、腐朽、破損又は腐朽、破損等による剥落・飛散などが確認できる。					
	5 管 理 不 全 等 等	外装材、外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽、破損又は腐朽、破損等があり、剥落・飛散することから、構造部材に破損等が生じている可能性が高い。					
	6 空 特 定 等	外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き上がりや剥落、腐朽、破損により下地が露出することから、構造部材に破損等が生じている可能性が高い。					
管理不全空家等又は特定空家等と判定(①②に○)の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定(P30)に移る							
特定空家等の判定基準例	 ①屋根ふき材の剥離、脱落	 ②屋根ふき材の破損	 ③外壁の剥落、下地の露出	 ④外壁の破損、剥落	 ⑤外壁の破損、剥落		
の 判 定 基 準 例 等		 ⑥外装材の軽微な破損	 ⑦外装材の軽微な浮き上がり				

出典：写真①③④国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
写真⑥全国空き家対策推進協議会、写真⑦国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

ハ. 構造部材の視点

調査項目 ※構造部材の視点				① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性	
		特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
基礎・土台	1	特定 空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が確認できる。				
	2		倒壊のおそれがあるほどの著しい土台の腐朽、腐食、破損、変形または蟻害が確認できる。				
	3		倒壊のおそれがあるほどの著しい基礎と土台のずれが確認できる。				
	4		倒壊のおそれがあるほどの著しい直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が確認できる。				
	5	管理 空家等 不全	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が確認できる。				
	6		基礎、土台に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
柱・はり	7	特定 空家等	柱、はり、筋かいに倒壊のおそれがあるほどの著しい大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、腐食、破損、変形または蟻害が確認できる。				
	8		倒壊のおそれがあるほどの著しい柱とはりのずれまたは脱落が確認できる。				
	9		倒壊のおそれがあるほどの著しい柱とはりの接合部の腐食、脱落が確認できる。				
	10	管理 空家等 不全	室内への雨水の侵入又は構造部材が雨水等により腐朽している。				
	11		柱、はりに破損、蟻害、腐食等が生じている。				
壁	12	空 特定 等	壁体を貫通する穴が生じている。				
	13	管理 空 家等 不全	壁体に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る							
の 特 定 空 家 等 基 准 例							
		①基礎の大きな破損1	②土台の蟻害	③柱・梁接合部の腐食・脱落	④壁体を貫通する穴		
の 特 定 空 家 等 基 准 例							
		⑤基礎の軽微な破損		⑥はりの軽微な破損			

出典：写真①②国土交通省資料、写真③国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
写真④一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」、写真⑥全国空き家対策推進協議会

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

(2) 門、塀、屋外階段等

調査項目 ※門、塀、屋外階段等の視点			(1) 判定		(2)周辺への影響と危険の切迫性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等	管理不全空家等
門・ 塀	1	特定空家等	門、塀、屋外階段等の傾門又は塀に倒壊のおそれがあるほどの傾斜が確認できる。			
	2		門又は塀に倒壊のおそれがあるほどのひび割れ、破損、腐朽、腐食、蟻害又は構造部材同士にずれが生じている。			
	3		門扉、門柱、支柱、塀に倒壊のおそれがあるほどの変形、ぐらつき等がある。			
	4	管理不全空家等	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、腐朽、ゆるみ又は構造部材同士にずれ等が生じている。			
	5		基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
	6		塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
	7		塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
	8		門又は塀の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
屋外階段	9	特定空家等	屋外階段に倒壊のおそれがあるほどの傾斜が確認できる。			
	10		屋外階段に倒壊のおそれがあるほどの腐朽、腐食、蟻害、破損、脱落又は構造部材同士にずれが生じている。			
	11		屋外階段に歩行上支障があるひび割れ、錆、腐朽、腐食等がある。			
	12	管理不全空家等	屋外階段の手すりや格子にぐらつき、傾きがある。			
	13		屋外階段のプラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。			
	14		屋外階段の構造部材に破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。			
管理不全空家等又は特定空家等と判定(①②に○)の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定(P30)に移る						
の特定空家等 の判定基準例						
の特定空家等 の判定基準例		①塀の大きなひび割れ1	②塀の大きなひび割れ	③屋外階段の傾斜	④バルコニーの手摺の腐食	

出典：写真① 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」、写真②③④国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

〔I〕保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊 (3) 立木

出典：写真①②③ 国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

2. 擁壁の崩壊

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

調査項目 ※外装材、看板等の視点				① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性	
						特定 空家等	管理不 全空家 等
屋外壁 ふき材 等	1	空 特 定 家 等	外壁上部の外装材や外壁上部の外装材が落下している。又は落下のおそれがあるほどの著しい破損又はその支持部材が破損、腐食等している。				
	2	空 管 理 家 等	外壁上部の外装材に大きなひび等の破損、支持部材が破損、腐朽等している。				
	3	空 不 全 家 等	屋根ふき材や窓、戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。				
看 板 等	4	特 定 空 家 等	手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落している。				
	5	空 管 理 家 等	上部に存する手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等が落下のおそれがあるほどの著しい破損又はその支持部材が破損、腐食等している。				
	6	空 不 全 家 等	上部に存する手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等が破損又はその支持部材が破損、腐食等している。				
管理不全空家等又は特定空家等と判定 (①②に○) の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定 (P 30) に移る							
特定空家等の判定基準例							
	①外壁の破損、剥落		②看板支持部材の破損、腐食		③雨樋の変形、破損		
管理不全空家等の判定基準例							
	④外装材の軽微な浮き上がり		⑤雨樋の軽微な変形				

出典：写真① 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」、写真②④ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」
写真③ 国土交通省 資料、⑤全国空き家対策推進協議会

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

調査項目 ※軒、バルコニーその他の突出物の視点				①判定		②周辺への影響と危険の切迫性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等	管理不全空家等	通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
軒	1 空 特 定 等	軒が脱落又は垂れ下がっている。					
	2	落下のおそれがあるほどどの著しい軒又はひさしの腐朽、破損、剥落や傾斜が確認できる。					
	3 管 理 不 全	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が確認できる。					
	4	軒の支持部分に破損、腐朽等がある。					
バル コ ニ ー そ の 他 の 突 出 物	5 特 定 空 家 等	バルコニーその他の突出物（「他の突出物」とは、アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物など。以下に同じ。）が脱落している。					
	6	落下のおそれがあるほどどの著しいバルコニーその他の突出物の傾きが確認できる。					
	7	落下のおそれがあるほどどの著しいバルコニーその他の突出物又はこれらの支持部分の破損、腐朽等がある。					
	8 管 理 不 全	バルコニーその他の突出物の手すりや格子にぐらつき、傾きがある。					
	9	バルコニーその他の突出物のプラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。					
	10	バルコニーその他の突出物又はこれらの支持部分に破損、腐朽等がある。					
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る							
特定空家等の判定基準例					①軒の傾斜	②軒の裏板の破損、腐朽	
管理不全空家等の判定基準例					③軒の支持部材の腐朽	④軒の支持部材の破損	

出典：写真① 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

写真③④全国空き家対策推進協議会

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下 (3) 立木の枝

出典：写真①②④⑤⑥ 国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散

- (1) 屋根ふき材、外装材、看板等
イ. 屋根ふき材、外装材の視点

調査項目 ※屋根ふき材、外装材の視点				① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性				
		特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等					
屋 根 ふ き 材	1	空 特 定 等	屋根ふき材（「屋根ふき材」とは、瓦やトタンなどをいう。以下に同じ。）の剥落又は脱落がある。							
	2		飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材の破損又はその支持部材の破損、腐食がある。							
	3	管 理 空 家 不 全	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。							
	4		屋根ふき材が破損又はその支持部材が破損、腐食している。							
外 装 材	5	空 特 定 等	外装材の剥落又は脱落がある。							
	6		飛散のおそれがあるほどの著しい外装材の破損又はその支持部材の破損、腐食がある。							
	7	管 理 空 家 不 全	外壁、外装材に大きなひび等があり、外壁の脱落等のおそれがある。							
	8		窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。							
	9		外装材の軽微な浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐食等している。							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る										
特定空家等の判定基準例										
	①屋根の崩落		②屋根の落下、落ち込み		③外壁の破損、剥落					
管理不全空家等の判定基準例										
	④屋根ふき材の破損			⑤外装材の軽微な浮き上がり						

出典：写真① 国土交通省 資料、写真② 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」
写真③ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」、写真④ 全国空き家対策推進協議会
写真⑤ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散

- (1) 屋根ふき材、外装材、看板等
口. 看板、雨樋等

調査項目 ※看板、雨樋等の視点			① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性					
			特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等				
看 板	1 空 特 定 等	看板又は仕上げ材料が剥落、脱落している。								
	2 剥 落 、脱 落 、飛 散 の お そ れ が あ る ほ ど の 著 し い	剥落、脱落、飛散のおそれがあるほど著しい看板又はその支持部分が腐食や破損している。								
	3 管 理 不 全	看板又は支持部材が破損、腐食等している。								
雨 樋	4 空 特 定 等	雨樋が垂れ下がっている又は脱落している。								
	5 剥 落 、脱 落 、飛 散 の お そ れ が あ る ほ ど の 著 し い	脱落、飛散のおそれがあるほど著しい雨樋又はその支持部分が腐食や破損している。								
	6 管 理 不 全	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や支持部分（留め具等）の痛みにより脱落、飛散のおそれがある。								
	7 管 理 不 全	雨樋又は支持部材が破損、腐食等している。								
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る										
特定空家等の判定基準例										
	①看板支持部材の破損、腐食		②看板板の破損、腐食		③雨樋の変形、破損					
管理不全空家等の判定基準例										
	④雨樋の破損									

写真①② 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」、写真③ 国土交通省 資料
写真④全国空き家対策推進協議会

[I] 保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散 (2) 立木の枝

出典：写真①②③④⑤ 国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」

〔II〕衛生上有害について参考となる基準

1. 石綿の飛散

写真出典：写真①② 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

〔II〕衛生上有害に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発 (1) 汚水等

〔II〕衛生上有害に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発 (2) 害虫等

[II] 衛生上有害に関して参考となる基準

2. 健康被害の誘発 (3) 動物の糞尿等

〔Ⅲ〕景観悪化に関する参考となる基準

調査項目 ※景観法、建築物等の意匠、敷地の管理の視点			① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性	
					特定空家等	管理不全空家等
景観法	1	特定空家等	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。			
	2		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。			
	3		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。			
建築物等の意匠	4	空特定等	屋根や外壁等が汚物や落書き、色褪せ等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。			
	5		看板等が原型をとどめず、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。			
	6	管理不全空家等	屋根や外壁等が色褪せをしており、補修されていない。			
	7		看板等が色褪せ、破損又は汚損しており、補修されていない。			
敷地内の管理	8	特定空家等	多数のガラスが割れたまま放置されている。			
	9		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
	10		敷地内にごみ等が著しく散乱、山積したまま放置されている。			
	11	管理不全空家等	敷地内に大量のごみ等が散乱している。			
			※景観計画や地域のルールとして、埼玉県景観条例、埼玉県景観計画、景観行政団体における景観条例や景観計画、景観協定等が挙げられます。どのようなルールの適用があるか、景観部局等に確認の上、判定することが望ましいと考えます。			
			【調査項目の例示】 埼玉県景観計画区域内において適合しないものの例示 ・建築物の外壁が褐色している。または、仕上げ材料が剥落している。 ・囲いの破損により屋上施設が見える。 ・敷地の遮蔽物が破損し資材等の堆積物が散乱していることが容易に見える状態。			
			管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る			
の判定基準例	特定空家等			管理不全空家等		の判定基準例
		①立木等の繁茂1	②ごみの投棄1		③立木等の繁茂2	

出典：写真③全国空き家対策推進協議会

[IV] 周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる基準

1. 汚水等による悪臭の発生

調査項目 ※排水設備、動物の棲みつきの視点			(1) 判定		(2)周辺への影響と危険の切迫性	
			特定空家等	管理不全空家等	特定空家等	管理不全空家等
排水設備	1 空家特定等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ）の汚水等により悪臭が発生している。				
	2 空家不全等	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がある。				
	3 空家不全等	排水設備（浄化槽、排水栓及び蓋等）の破損等又は封水が切れている。				
動物	4 空家特定等	敷地等の動物等のふん尿や汚物、腐敗したごみ等による臭害がある。				
	5 空家不全等	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がある。				
	6 空家不全等	敷地内に常態的な動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。				
	7 空家不全等	敷地内に多量の腐敗したごみ等がある。				
管理不全空家等又は特定空家等と判定(①②に○)の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定(P30)に移る						
の判定基準例						
の判定基準例						

〔IV〕周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる基準

2. 不法侵入の発生

出典：写真①②全国空き家対策推進協議会

[IV] 周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる基準

3. 落雪による通行障害等の発生

調査項目 ※落雪、雪止めの視点				① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性	
		特定空家等	管理不全空家等	特定空家等	管理不全空家等		
落雪	1	特定空家等	頻繁な落雪の形跡がある。				
	2	空家等	落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著しい屋根等の堆雪又は雪庇がある。				
	3	管理不全空家等	通常の雪下				
雪止め	4	空家等	市は、豪雪地帯もしくは特別豪雪地帯に該当しないことから、この基準を適用しない。 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。				
	5	管理不全空家等	雪止めに破損等がある。				
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る							
の 特 定 空 家 等 判 定 基 准 例							
の 管 理 不 全 空 家 等 判 定 基 准 例							

[IV] 周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる基準

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

				① 判定		②周辺への影響と危険の切迫性	
				地域住民の日常生活に		支障を及ぼすことが予見される	
				特定空家等	管理不全空家等	特定空家等	管理不全空家等
立木の越境	1	空家特定等	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。				
	2	空家特定等	周囲の建築物の破損等のおそれがあるほど著しい立木の枝等のはみ出しがある。				
	3	管理不全空家等	立木の枝等の剪定の形跡がなく、立木の枝等が道路にはみ出している。				
	4	管理不全空家等	立木の枝等の剪定の形跡がなく、近隣の家屋の敷地や道路に越境している。				
立木散の土砂・倒木	5	空家特定等	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。				
	6	管理不全空家等	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。				
				管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）の項目数 ⇒該当項目がある場合、個別判定（P30）に移る			
の判定基準例							
の判定基準例							
	<p>①立木枝等の道路へのはみ出し</p>			<p>②枯損立木枝等の放置</p>			

出典：写真①②全国空き家対策推進協議会

〔IV〕周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる基準

5. 動物等による騒音の発生

〔IV〕周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる基準

6. 動物等の侵入等の発生

管理不全空家等及び特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に管理不全空家等又は特定空家等と判定した調査項目を記入する。

		調査項目番号					
		管理不全空家等			特定空家等		
I	1 (1) イ						
	口						
	ハ						
	(2)						
	(3)						
	2						
	3 (1)						
	(2)						
	(3)						
	4 (1) イ						
II	口						
	(2)						
	1						
	2 (1)						
III	(2)						
	(3)						
	1						
	2						
	3						
	4						
IV	5						
	6						

個別判定

(空家等が国ガイドライン 第1章に掲げる (イ) ~ (二) 等に該当するのか、市が個別判断)

「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

個別判定	判定
特定空家等になるおそれがあるか判断	

→ 管理不全空家等と
判定⇒○
空家等と判定⇒×

「(イ) 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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

個別判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ 特定空家等と判定⇒○
空家等と判定⇒×

「(ロ) 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

個別判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

→ 特定空家等と判定⇒○
空家等と判定⇒×

「(ハ) 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

個別判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

→ 特定空家等と判定⇒○
空家等と判定⇒×

「(ニ) 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

個別判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ 特定空家等と判定⇒○
空家等と判定⇒×

個別判定結果について

個別判定の結果	個別判定の結果に至った事由
特定空家等	
管理不全空家等	
空家等	

2. 管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル 使用方法

管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル使用方法

■チェックリストの判定①②該当項目が1つ以上で管理不全空家等又は特定空家等とする

【使用方法の概要】

管理不全空家等又は特定空家等の調査項目の①の判定と、②の周辺への影響と危険等の切迫性の判定の両者に該当する項目が1つでもあった場合、管理不全空家等又は特定空家等と判定することができるものとした。管理不全空家等及び特定空家等の両者に該当する場合は、より状態が悪い「特定空家等」として判定する。

調査項目 ※建築物の傾斜の視点	点数 (任意)	① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性	
		特定 空家等	管理不全 空家等	通行人や近隣住民へ 被害が及ぶ可能性	通行人や近隣住民へ 被害が及ぶ可能性
1 連棟物の崩壊、落附、上階とのずれが確認できる。		<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が確認できる。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 木造連棟物について、1/20倍の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 等 鋼骨造連棟物について、1/30倍の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合は）が確認できる。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 鋼骨造連棟物について、1/50倍の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合は）が確認できる。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 空室率 等 室内への雨水の浸入又は構造部材が雨水等により腐朽している。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）					<input type="radio"/>
備考判定（P34）に移る (①が○、②が×)					

【調査項目①の判定方法】

- ・目視による確認で判定する。
- ・複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性②の判定方法】

- ・ガイドライン第2章(2)①②③を参考に現地調査に基づき判定する。
- ・近隣からの苦情の有無とその内容も含めて判定する。
- ・空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断した上で判定する。

判定における注意点

管理不全空家等又は特定空家等の認定後、助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等に移る手順となるため、行政としての慎重な対応が求められる。

【個別判定表による判定方法】

- ・チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織で行う。また、空家法第8条の規定に基づく協議会に管理不全空家等又は特定空家等の判定結果の意見を求める際にこの個別判定表を提示する。（ただし、管理不全空家等及び特定空家等の認定は市の判断となる。）
- ・管理不全空家等及び特定空家等の判定は、調査員による現地調査等により判断がなされるものであるが、例えば調査項目への該当が軽度なものだけであり、危険等の切迫性の予見等の判断が難しいものについては、担当課や関係課と協議が必要になる。その際に個別判定表を用いた協議等で判定を行う。

【その他】

- ・調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や個別判定表から管理不全空家等又は特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、空家法第13条又は第22条の規定に基づく措置を講じることができないため、空家法第12条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努める。
- ・チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していく。

管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル

令和8年（2026年）3月

幸手市 市民生活部 くらし防災課
〒340-0192 埼玉県幸手市東4-6-8
電話 0480-43-1111（代表）