
あま市管理不全空家等
及び特定空家等判定基準
(概要版)

令和8年(2026年)3月

あま市

1. 基準策定の背景と目的

◆基準策定の背景

全国的な社会情勢として、少子高齢化や人口減少に伴い、空家等の数は増加傾向にあります。

あま市においてもその状況は例外ではなく、適切な管理が行われていない空家等については、**倒壊のおそれ、衛生環境の悪化、景観の阻害、不法侵入の誘発**など、周辺住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されています。

このような状況を踏まえ、令和5年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正が行われました。本改正では従来の「特定空家等」に至る前の段階の空家を「**管理不全空家等**」と位置づけ、市町村が早期の段階から適切な管理を促すため、段階的な措置を講ずることが可能となりました。

この改正を受け、あま市においても、地域の実情に応じた実効性のある対策を進めるため、管理不全空家等及び特定空家等の判定基準を定め、適時適切な対応を行うことが重要な責務となっています。

◆基準策定の目的

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、及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等を判定する際の明確な指針として策定するものです。具体的には、国土交通省の「**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）**」を参考に、あま市における空家等への「基本的な考え方」や「判断方法」を具体化します。これにより、客観性、公平性、透明性を確保した上で、改正法に対応した適時適切な対応（助言・指導、勧告、命令等）を行うことを目的とします。

2. 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

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として制定された法律です。

法では、適切な管理について空家等の所有者が、第一義的な責任を負うことを前提としたうえで、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等と認められる「特定空家等」、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」を定義し、それぞれに応じた措置を規定しています。

市町村が講じることのできる措置としては、助言・指導を基本とし、それらを行ってもなお改善がみられない場合には勧告、命令を行うことができ、最終的には行政代執行による措置も制度上定められています。

<空家等の定義>

状態

良



悪

空家等

建築物又はこれに付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)



管理不全空家等

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と認められる
空家等



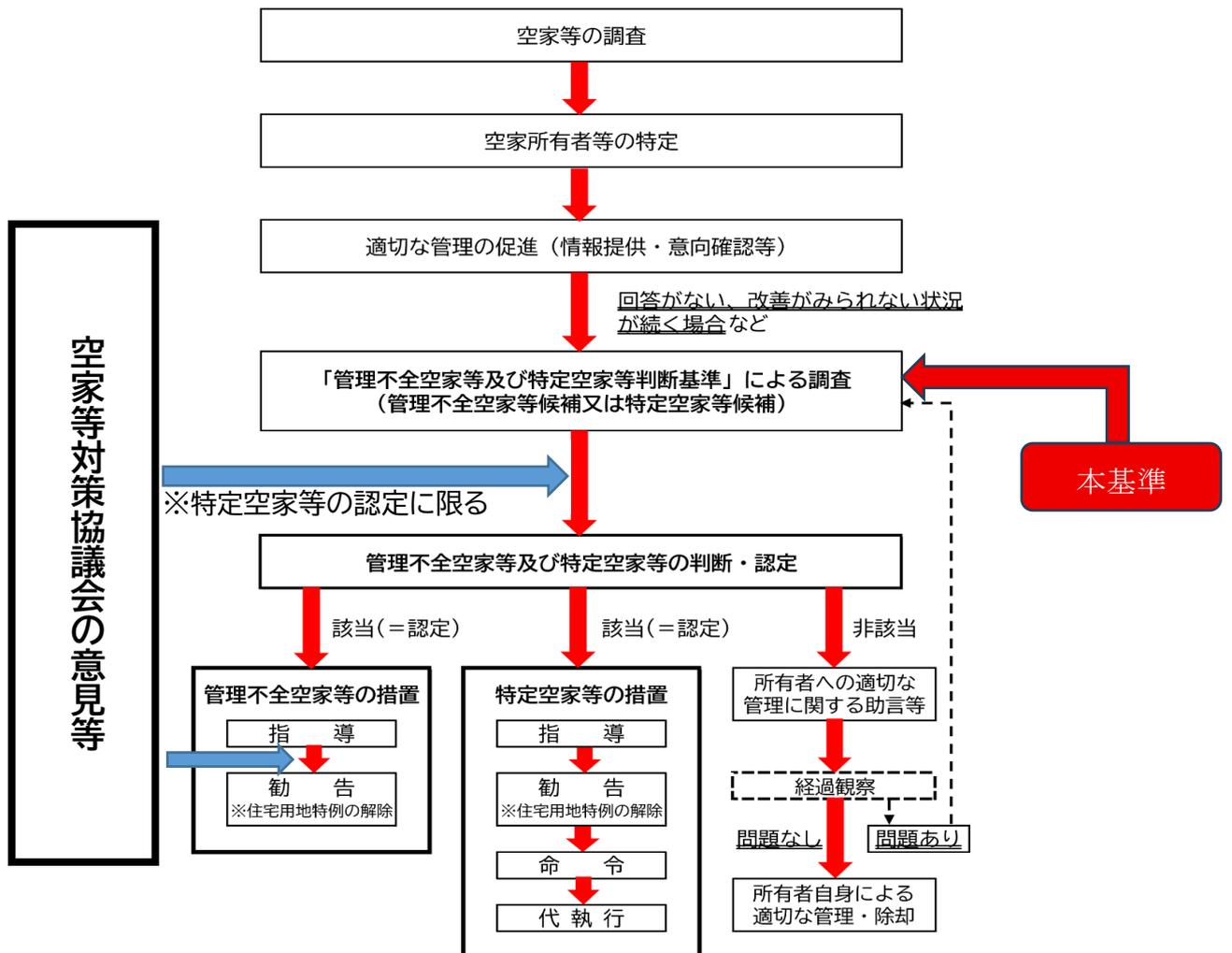
新たに追加

特定空家等

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等と認められる空家等



◆法的措置の流れ



3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

(詳細は本編を参照)

◆①「建築物の状態」と②「衛生・生活環境上の状態」の2つの観点から判定します。

◆周辺への影響度も加味しながら管理不全空家等・特定空家等に相当するか否かの判定を行います。

①建築物の状態

I. 建築物の保安上危険となるおそれ

【建築物・擁壁についての判断基準】

項目	箇所	判断内容	基準点	Aランク (×0)	Bランク (×0.8)	Cランク (×1.0)	評点 (基準点×0 ×0.5 ×1.0)
建築物の揺れ・傾斜	全体	① 建築物の崩壊・階層等の有無	100	なし	部分的崩壊	過半・母壁の崩壊	
		② 建築物の不同沈下・柱の傾斜	100	(柱の傾斜) 1/60未満	(柱の傾斜) 1/60~1/20	(柱の傾斜) 1/20以上・床全体の沈下あり	
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷	基礎、土台、はり、	③ 土台、柱、はりの腐朽・破損・変形の有無	50	なし	50%未満	50%以上	
屋根、ひさし、雨どい		④ 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	50%未満	50%以上	
		⑤ 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし	50%未満	50%以上	
外壁等		⑥ 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし・塗装劣化のみ	破損等あり	壁体貫通・下地露出あり	
		⑦ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし	一部の割れ・破損等あり	過半の割れ・破損等あり	
看板、給湯設備、屋上水塔等		⑧ 看板、給湯設備・屋上水塔等の腐朽・破損・転倒等の有無	10	なし	破損等あり	転落等可能性あり	
		⑨ 屋外階段又はバルコニー、その他突起物	10	なし	腐朽・破損等あり	転落等可能性あり	
門又は扉		⑩ 門・扉の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし	50%未満	50%以上	
		⑪ 擁壁表面への水のしみ出しの有無、水根き穴の状態、ひび割れの有無	30	緑石積み・CR積み等が適切な設置状態	擁壁表面への水のしみ出し、水根き穴の状態、ひび割れ、表面に水が流出	擁壁のひび割れ、表面に水が流出	
合計(基準点合計=440点)							

II. 周辺への影響度

【敷地・境界からの離れについての判断基準】

		離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)	
敷地・境界からの離れ	A	隣地境界と建築物の離れ(最短距離)	2階建以内 L>概ね5m	概ね3m≦L ≦概ね5m	L<3m
		3階建以上 【L= m】	L>概ね10m	概ね6m≦L ≦概ね10m	L<6m
	B	公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)	2階建以内 L>概ね5m	概ね3m≦L ≦概ね5m	L<3m
		3階建以上 【L= m】	L>概ね10m	概ね6m≦L ≦概ね10m	L<6m

②「衛生・生活環境上の状態」

III. 衛生上有害となるおそれについての判断基準

項目	判断内容	状況		
		低	中	高
建築物又は設備等の破損が原因によるもの	ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況			
	イ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
	ウ 排水等の流出による臭気の発生			
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	エ 臭気が発生			
	オ 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生			
状況の総合判断		低・中・高		

IV. 著しく景観を損なうおそれについての判断基準

項目	判断内容	状況		
		低	中	高
適切な管理が行われていない結果、周辺の景観と著しく不調和であり、以下の状態にあるもの	ア 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。			
	イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。			
	ウ 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。			
	エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
	オ 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。			
状況の総合判断		低・中・高		

V. 生活環境の保全が適切でなくなるおそれについての判断基準

項目	判断内容	状況		
		低	中	高
立木が原因によるもの	ア 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。			
	イ 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。			
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	ウ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。			
	エ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。			
	オ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。			
	カ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。			
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	キ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。			
	ク シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するおそれがある。			
	ケ 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者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
	コ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。			
カ	周辺の道路、家屋等の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
状況の総合判断		低・中・高		