

村上市管理不全空家等及び 特定空家等判断基準

村上市

令和7年3月

1 趣旨

村上市管理不全空家等及び特定空家等判断基準（以下「本基準」という。）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「空家法」という。）及び村上市空家等の適正管理に関する条例（平成 25 年村上市条例第 12 号。）の適正な運用を図るため、空家法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」及び同法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」として判断するための基準として定めるものです。

なお、本基準は、国土交通省が示す「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。）の内容を踏まえ、本市の基準とするものです。

2 用語の定義

空家法において以下のとおり定義されています。

（1）空家等（空家法第 2 条第 1 項）

この法律において「空家等」とは、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物を含む。第十四条第二項において同じ。）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）特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

（3）管理不全空家等（空家法第 13 条第 1 項）

市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

3 基本方針

空家等の管理は、所有権及び財産権に基づき所有者等がその責任のもとで行うことが第一義であり、空家法第 5 条においても「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理

に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されています。

市では、市民等から相談や情報が寄せられた、適切な管理がなされていない空家等について、その所有者等に対し空家法第 12 条の規定による空家等の適切な管理を行うよう必要な情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

しかし、正当な理由なく連絡のないものや対応が見られず、地域住民の安全で安心な生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあると認められる空家等については、本基準により管理不全空家等又は特定空家等に該当するかを判断し、空家法第 13 条又は第 22 条に基づく行政指導や是正措置を必要に応じて実施し問題の改善に努めます。

なお、空家法第 13 条第 2 項又は第 22 条第 2 項に基づく勧告を行ったときは、当該勧告を行った旨を含め、空家に関する情報を税務課と共有し、連携して必要な対応を行います。

ただし、空家法第 22 条の規定に基づく特定空家等に対する行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることや、モラルハザードの懸念等もあることから、実施にあたっては慎重に進めていくこととします。

4 判断に関する考え方及び手法

管理不全空家等又は特定空家等の判断に関しては、以下の 2 点を踏まえ総合的に判断することとします。

(1) 空家等の物的状態

空家等の物的状態の判断については、次の①～④の観点から行うこととし、それぞれの観点にかかる物的状態項目について点数化します。現地調査において各項目の評価採点を行い、その合計点数を以下の表に照らし判断します。

なお、この例によらない場合においては、個別の事案に応じて適切に判断していきます。

判断結果	合計点数
特定空家等程度	200 点以上
管理不全空家等程度	100 点以上
該当なし	上記以外

① 保安上の危険

そのまま放置すれば、建築物の倒壊や部材の落下及び飛散により、保安上危険となるおそれのある状態であるかを以下の項目を確認して判断します。

○保安上の危険に該当する項目		該当する点数に○			該当する主な状態
		該当なし	一部該当あり	該当あり	
建築物の倒壊	① 建築物の一部崩壊が発生している	0		20	
	② 建築物が傾斜している	0	10	20	
	③ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が発生している	0	10	20	
	④ 構造部材同士のずれが発生している	0	10	20	
屋根、外装材、部材等の落下	⑤ 屋根が変形している	0	10	20	
	⑥ 外装材の剥落又は脱落が発生している	0	10	20	
	⑦ 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が発生している	0	10	20	
	⑧ 落下又は飛散のおそれがあるほどの外壁上部の外装材、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、腐食等が発生している	0	10	20	
	⑨ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落が発生している	0	10	20	
	⑩ 落下又は飛散のおそれがあるほどの軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が発生している	0	10	20	
外構部分及び擁壁	⑪ 門、塀、屋外階段等が倒壊又は崩壊している	0	5	10	
	⑫ 門、塀、屋外階段等が傾斜している	0	5	10	
	⑬ 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が発生している	0	5	10	
	⑭ 擁壁の崩壊又は著しい土砂の流出が発生している	0	5	10	
	⑮ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ、水のしみ出し又は変状が発生している	0	5	10	
その他	⑯ 倒壊のおそれがあるほどの立木の傾斜又は幹の腐朽が発生している	0	5	10	
	⑰ 立木の太枝が脱落又は飛散している	0	5	10	
	⑱ 落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽が発生している	0	5	10	
	⑲ 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態にある	0	5	10	
	⑳ 雨水浸入の痕跡がある	0	5	10	

② 衛生上の有害

そのまま放置すれば、衛生上有害となるおそれのあるものを以下の項目を確認して判断します。

○衛生上の有害に該当する項目		該当する点数に○		該当する主な状態
		該当なし	該当あり	
①	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が発生している	0	5	
②	排水設備からの汚水等の流出が発生している	0	5	
③	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が発生している	0	5	
④	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している	0	5	
⑤	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がある	0	5	
⑥	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にある	0	5	
⑦	著しい量の動物の糞尿等が敷地内にある	0	5	
⑧	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きが発生している	0	5	
⑨	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にある	0	5	

③ 景観の悪化

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どうかを以下の項目を確認して判断します。

○景観の悪化に関して該当する項目		該当する点数に○		該当する主な状態
		該当なし	該当あり	
①	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が発生している	0	5	
②	著しく散乱し、又は山積したごみ等が敷地内にある	0	5	

④ 周辺の生活環境に及ぼす影響

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どうかを以下の項目を確認して判断します。

○周辺の生活環境の保全への影響に該当する項目		該当する点数に○		該当する主な状態
		該当なし	該当あり	
①	排水設備の汚水等による悪臭の発生又は悪臭の発生のおそれがあるほどの排水設備が破損している	0	5	
②	排水設備の破損等又は封水切れが発生している	0	5	
③	動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生又は悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等が敷地内にある	0	5	
④	不法侵入の形跡又は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が発生している	0	5	
⑤	開口部等の破損等が発生している	0	5	
⑥	頻繁な落雪の形跡又は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が発生している	0	5	
⑦	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等が発生している	0	5	
⑧	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著しく立木の枝等がはみ出している	0	5	
⑨	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又は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が発生している	0	5	
⑩	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が見られる	0	5	

(2) 空家等の状況及び周辺の状況によりもたらされる悪影響の程度等の基準

当該空家等によりもたらされる又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が及ぶ範囲内に、周辺の建築物や通行人等が被害を受ける状況にあるかどうかにより判断します。

空家等及び周辺の状況	評価
① 隣地の住宅や道路等に及ぼす影響が大きいと予想される	A
② Aに該当しないが、空家等の倒壊や強風による部材の飛散等の被害が及ぶおそれがある	B
③ A、Bのいずれにも該当しない	C

5 総合的判断

前述の（１）空家等の物的状態及び（２）空家等の状況及び周辺の状況によりもたらされる悪影響の程度の調査による判断をもとに、以下の表に照らし総合的な判断を行うこととします。

（１）の合計点	（２）の評価	総合的判断
200 点以上 （特定空家等程度）	A（影響大）	特定空家等
	B（影響あり）	特定空家等
	C（影響なし）	経過観察又は管理不全空家等
100 点以上 （管理不全空家等程度）	A（影響大）	管理不全空家等
	B（影響あり）	管理不全空家等
	C（影響なし）	経過観察
100 点未満	A（影響大）	経過観察
	B（影響あり）	経過観察
	C（影響なし）	該当なし（※）

※該当なしと判断したものであってもそのまま放置すると管理不全空家等に該当するおそれがあるものについては、経過観察を行うこととします。

【特定空家等程度として判断する空家等の例】



6 管理不全空家等及び特定空家等の認定

空家等の所有者等は、当該空家等の所在地から遠く離れた場所に居住しているケースも少なくなく、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者等であることを認識していない可能性等も考えられます。

ガイドラインにおいては、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等と連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善方法に関する考えや処分、利活用等についての意向を含めた所有者等の事情の把握に努めることが望ましいとされています。また、当該空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家法第 13 条又は第 22 条の規定に基づく手続きを開始するのではなく、把握した当該空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することとされています。そのため、本市としては、所有者等による自主的解決が図られるよう、情報提供、助言その他必要な援助に努めることとします。

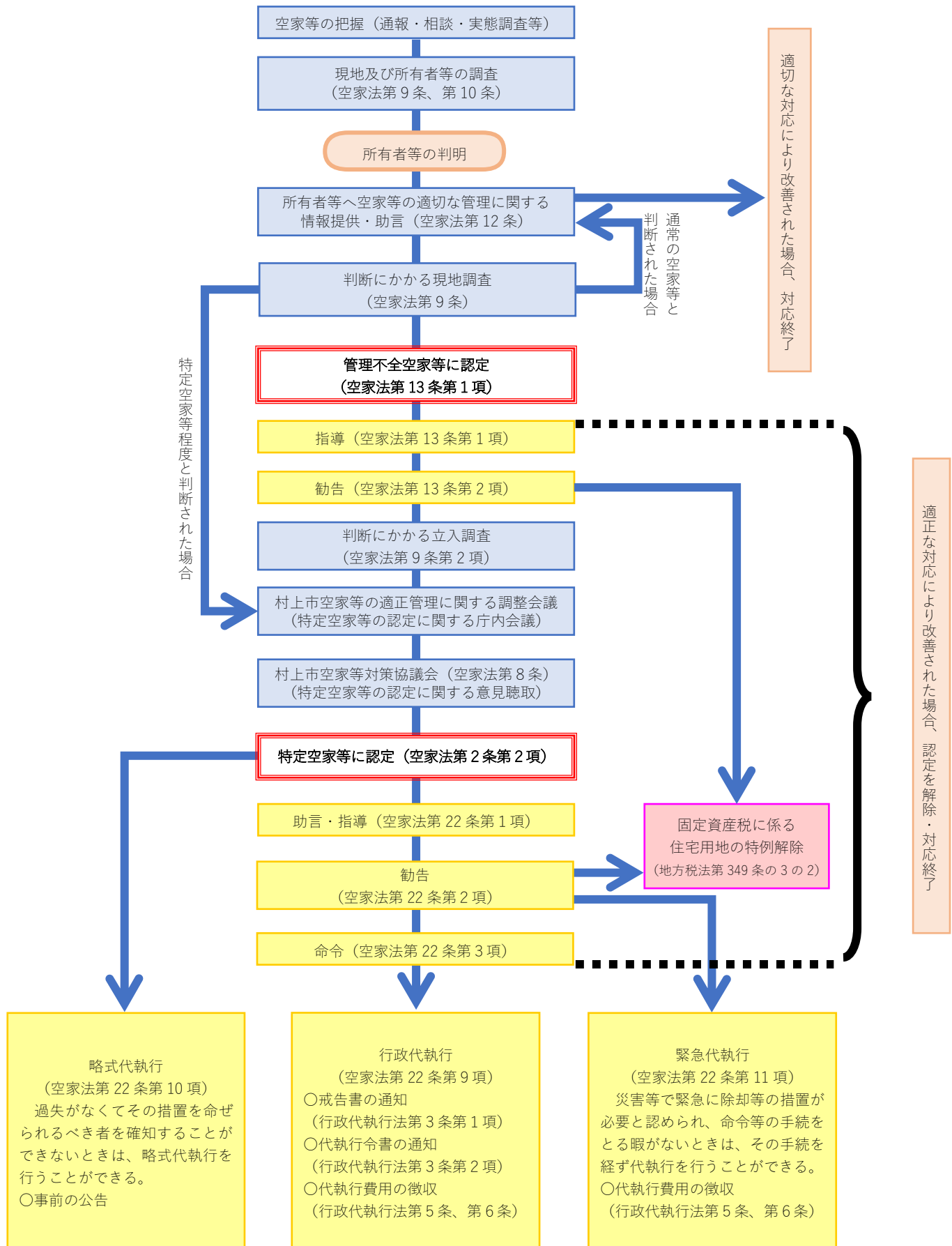
一方、周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合には、特定空家等への認定及び空家法第 22 条に基づく措置を迅速に講じていくことが重要であるため、個別の状況に応じ判断することとします。

以上のことから、管理不全空家等又は特定空家等の認定については、「5 総合的判断」と把握した所有者等の事情等も踏まえて、事務手続きを進めることとします。

なお、特定空家等に対する措置には、財産権の強い制約を伴う行為が含まれるため、村上市空家等の適正管理に関する調整会議にて、庁内担当部局との意見調整を踏まえた後、村上市空家等対策協議会において学識経験者等より専門的観点からの意見聴取を行ったうえで市長が特定空家等に認定するものとします。

なお、管理不全空家等又は特定空家等の認定及び措置の流れを次のフロー図に示すこととします。

7 管理不全空家等又は特定空家等の認定及び措置の流れ



村上市管理不全空家等及び特定空家等判断調査票（案）

○空家等の概要

調査番号	〇－〇	調査年月日	年	月	日
調査員					
所在地	村上市				
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 居宅兼店舗 ☐ その他（ ）				
構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ ＲＣ造 ☐ その他（ ） ☐ 不明				
床面積	１階	m ²	２階	m ²	合計 m ²
建築年月	年 月（判明した場合のみ）				
附属建築物	☐ 車庫（棟） ☐ 物置（棟） ☐ その他（棟）				

○総合的判断

①の合計点	②の評価	総合的判断
点		

【総合的判断基準】

①の合計点	②の評価	総合的判断
200 点以上 (特定空家等程度)	A (影響大)	特定空家等
	B (影響あり)	特定空家等
	C (影響なし)	経過観察又は管理不全空家等
100 点以上 (管理不全空家等程度)	A (影響大)	管理不全空家等
	B (影響あり)	管理不全空家等
	C (影響なし)	経過観察
100 点未満	A (影響大)	経過観察
	B (影響あり)	経過観察
	C (影響なし)	該当なし

①空家等の物的状態調査

○保安上の危険に該当する項目			該当する点数に○			該当する主な状態
			該当 なし	一部 該当 あり	該当 あり	
建築物の 倒壊	①	建築物の一部崩壊が発生している	0		20	
	②	建築物が傾斜している	0	10	20	
	③	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が発生している	0	10	20	
	④	構造部材同士のずれが発生している	0	10	20	
屋根、 外装材、 部材等の 落下	⑤	屋根が変形している	0	10	20	
	⑥	外装材の剥落又は脱落が発生している	0	10	20	
	⑦	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 又は脱落が発生している	0	10	20	
	⑧	落下又は飛散のおそれがあるほどの外壁上部の外装材、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、腐食等が発生している	0	10	20	
	⑨	軒、バルコニーその他の突出物の脱落が発生している	0	10	20	
	⑩	落下又は飛散のおそれがあるほどの軒、バルコニーその他の突出物 の支持部分の破損、腐朽等が発生している	0	10	20	
外構部分 及び 擁壁	⑪	門、塀、屋外階段等が倒壊又は崩壊している	0	5	10	
	⑫	門、塀、屋外階段等が傾斜している	0	5	10	
	⑬	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が発 生している	0	5	10	
	⑭	擁壁の崩壊又は著しい土砂の流出が発生している	0	5	10	
	⑮	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ、水のしみ出し又 は変状が発生している	0	5	10	
その他	⑯	倒壊のおそれがあるほどの立木の傾斜又は幹の腐朽が発生してい る	0	5	10	
	⑰	立木の大枝が脱落又は飛散している	0	5	10	
	⑱	落下及び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 腐朽が発生している	0	5	10	
	⑲	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 れる状態にある	0	5	10	
	⑳	雨水浸入の痕跡がある	0	5	10	

○衛生上の有害に該当する項目		該当する点数に○		該当する主な状態
		該当なし	該当あり	
①	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が発生している	0	5	
②	排水設備からの汚水等の流出が発生している	0	5	
③	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が発生している	0	5	
④	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している	0	5	
⑤	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がある	0	5	
⑥	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にある	0	5	
⑦	著しい量の動物の糞尿等が敷地内にある	0	5	
⑧	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きが発生している	0	5	
⑨	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にある	0	5	
○景観の悪化に関して該当する項目		該当する点数に○		該当する主な状態
		該当なし	該当あり	
①	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が発生している	0	5	
②	著しく散乱し、又は山積したごみ等が敷地内にある	0	5	
○周辺の生活環境の保全への影響に該当する項目		該当する点数に○		該当する主な状態
		該当なし	該当なし	
①	排水設備の汚水等による悪臭の発生又は悪臭の発生のおそれがあるほどの排水設備が破損している	0	5	
②	排水設備の破損等又は封水切れが発生している	0	5	
③	動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生又は悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等が敷地内にある	0	5	
④	不法侵入の形跡又は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が発生している	0	5	
⑤	開口部等の破損等が発生している	0	5	
⑥	頻繁な落雪の形跡又は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が発生している	0	5	
⑦	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等が発生している	0	5	
⑧	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著しく立木の枝等がはみ出している	0	5	
⑨	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又は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が発生している	0	5	
⑩	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が見られる	0	5	

②空家等の状況及び周辺の状況によりもたらされる悪影響の程度

空家等及び周辺の状況	評価
A：隣地の住宅や道路等に及ぼす影響が大きいと予想される B：Aに該当しないが、空家等の倒壊や強風による部材の飛散等の被害が及ぶおそれがある C：A、Bのいずれにも該当しない	

【物件写真】
