

鎌倉市特定空家等に対する措置に関する  
対応指針（案）

平成29年 月  
鎌 倉 市



## 目次

第1章	空家等への対応方針	1
1-1	「空家等」及び「特定空家等」の定義	1
1-2	空家等への対応	1
1-3	空家等の所有者等の特定	1
第2章	特定空家等の認定	3
2-1	適用範囲	3
2-2	特定空家等の認定	3
2-3	特定空家等の判断基準	3
第3章	特定空家等に対する措置	27
3-1	全体の流れ	27
3-2	調査	28
3-3	認定	28
3-4	助言・指導	29
3-5	勧告	29
3-6	命令	29
3-7	代執行	30
第4章	所有者等の特定	32
4-1	所有者等の特定の手順	32
4-2	所有者等の特定の方法	34

## 付属資料

- 様式1 空家立入調査結果票
- 様式2 立入調査員証
- 様式3 勧告書
- 様式4 命令書に係る事前の通知書
- 様式5 命令書
- 様式6 標識
- 様式7 戒告書
- 様式8 代執行命令書
- 様式9 執行責任者証

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 「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）（抜粋）
- 資料3 「特定空家等に対する措置」を講ずる際に適用が考えられる他法令（抜粋）
  - ・ 建築基準法
  - ・ 消防法
  - ・ 道路法
  - ・ 災害救助法

## はじめに

本指針は、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。）第 6 条の規定に基づき策定した「鎌倉市空家等対策計画」を踏まえ、空家法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」に対する措置を行うに当たっては、公平性及び透明性の確保や空家法の適正な運用が求められることから、「特定空家等」の判断基準や手続等、必要な事項を定めるものです。

## 第1章 空家等への対応方針

### 1-1 「空家等」及び「特定空家等」の定義

#### (1) 「空家等」(空家法第2条第1項)

建築物又はこれに附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。)をいいます。国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

#### (2) 「特定空家等」(空家法第2条第2項)

上記の「空家等」のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

**ア 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**

**イ 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 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**

**エ 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 空家等への対応

#### (1) 空家等への対応

本指針は「特定空家等に対する措置」を中心とした内容ですが、空家等は私有財産であることから、所有者等又は管理者(以下「所有者等」という。)の責任において適切に管理することが前提となります。本指針では、特定空家等と認定する前段階での指導方針についても定めています。

#### (2) 「特定空家等に対する措置」とは

空家法では、「特定空家等」に対する措置が規定されています。

市長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令することができ(空家法第14条第1項～第3項)、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、「行政代執行法」(昭和23年法律第43号)の規定により代執行を行うことができます(空家法第14条第9項)。

#### (3) 他の法令等との関係

空家等及び特定空家等の状況によっては、「空家法」に限らず、「建築基準法」、「消防法」、「道路法」等の関係法令、あるいはこれらを組み合わせて適用します。

### 1-3 空家等の所有者等の特定

これまで、空家等の所有者等を特定方法するには、不動産登記簿情報による登記名義人の確認や、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等により行ってきましたが、「空家法」により、法の施行のため必要

な限度において、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関する情報を利用できるほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができるようになったため、これらを活用し所有者等の特定を進めます。

## 第2章 特定空家等の認定

### 2-1 適用範囲

特定空家等の認定に係る対象は、全ての建築物とします。なお、アパートやマンション等の共同住宅については、1棟全室が空き室となった場合に対象とします。

### 2-2 特定空家等の認定

特定空家等は、定義で示したとおり、4つの状態のいずれかにあると認められる空家等がありますが、その状態には将来の蓋然性も含まれており、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじみません。このため、特定空家等と認定するか否かについては、所有者等の状況や市の指導経過を踏まえ、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、また、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、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により総合的な視点から判断することとし、「鎌倉市空家等対策協議会」の審議を経て市長が認定するものとします。

### 2-3 特定空家等の判断基準

特定空家等と判断するための基準は、次ページ以降の表によるものとします。木造、鉄骨造、RC造の3種類に分け、それぞれ空家等の状況に応じたランク及び地域特性により判定します。



■木造編

1 建築物が保安上危険となるおそれがある

A 建築物が倒壊等するおそれがある事項

場所・部位等		Aランク	Bランク	Cランク	
建築物の構造体 (1)	基礎の不同沈下	1 なし又は軽微	1 著しい床、屋根の落込み、浮き上がり	1 小屋組の破壊、床全体の沈下	
	建物の傾斜	1階	1 1/60 未満	1 1/60～1/20	1 1/20 超
		2階	1 1/60 未満	1 1/60～1/20	1 1/20 超
	基礎	1 幅 0.3 mm未満かつ深さ 20 mm未満のひび割れがあるが部分的(20 cm未満)	1 幅 0.5 mm以上又は深さ 20 mm以上のひび割れが連続してある 2 幅 0.3 mm以上のひび割れが数か所あり、1箇所当たり 1 mとしてその合計が外周基礎長さの 65%以上である 3 錆汁を伴うひび割れ又は鉄筋の露出している箇所がある	1 幅 0.5 mm以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある 2 基礎躯体自身が連続して大きく破断又は破壊している	
	土台、大引、根太等	1 床に 6/1000 未満の傾斜があるが、他に異常はない	1 床に著しい不陸がみられる 2 土台に腐朽、蟻害等により断面欠損がみられる	1 土台が基礎と大きくずれている 2 土台が腐朽、蟻害により明らかにぼろぼろに損傷している	
柱、梁	1 ひび割れ、変形又は破損等がないか、又は軽微	1 柱、梁に折損のおそれがある多数のひび割れがみられる 2 柱、梁に折損のおそれがある断面欠損がみられる 3 柱、梁がたわんでいる 4 天井面に不陸がみられる	1 柱、梁に折損がみられる 2 すべての柱が破損したり、土台から外れたりしている 3 大部分の梁の仕口にずれが生じている 4 柱と梁の接合部が外れている		
筋交い、耐力壁	1 柱、壁に 6/1000 未満の傾斜がみられるが、扉の開閉等他には異常はない 2 壁面にわずかなずれが生じているが、扉の開閉等他には異常はない	1 ほとんどの耐力壁に変形が生じている 2 筋交いにひび割れがみられる 3 筋交いに断面欠損がみられる	1 耐力壁に引き起こしが不可能な程の変形(1/10 を超える層間変形角)が生じている 2 多くの筋交いに破損がみられ、端部が破損して、柱、土台から外れている		

(注) 該当する番号を○で囲む。

B 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

場所・部位等		Aランク	Bランク	Cランク	
落下物 (屋根)	(2)	屋根葺き材、ひさし 又は軒	1 屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない 2 雨漏れの形跡はない	1 屋根全体に不陸がみられる 2 棟瓦が全面的にずれ、破損又は落下している 3 屋根や庇などの瓦がほぼ全面にずれ、破損あるいは落下している 4 庇や軒を支える梁や垂木などの支持部材が腐食や破損し庇や軒が垂れ下がっている	
落下物 (外壁)	(3)	外壁	湿式	1 外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない 2 一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1 仕上材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、はらみがみられる 1 モルタルやタイルに著しい浮きや剥落がみられ、下地材が露出している
			乾式	1 外壁材にひび割れ、錆、浮きなどはみられない 2 一部に目地のひび割れや金属板の錆等がみられるが、軽微である	1 複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がみられる 2 ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きがみられる 1 仕上材に複数の脱落がみられる
飛散物	(4)	看板、屋外階段、バルコニー	1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーに錆等は見られない 2 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等が見られない	1 看板の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある 2 屋外階段、後付けバルコニーに明瞭な傾斜がみられる 1 看板の材料が破損、汚損している 2 屋外階段、後付けバルコニーにわずかな傾斜がみられる 3 鉄骨製の屋外階段や後付けバルコニーの部材が腐食して、脱落するおそれがある 4 テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている	

門又は塀 (5)	門又は塀	1 組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定がまもられており、ひび割れ等もみられない	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている 2 門、塀にわずかな傾斜がみられる	1 門、塀に明瞭な傾斜がみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる
-------------	------	--	---	---

(注) 該当する番号を○で囲む。

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

A 調査項目

		Aランク	Bランク	Cランク
(6)	擁壁の構造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート擁壁 (PC含) <input type="checkbox"/> 重力式 <input type="checkbox"/> 練積造擁壁 (間知石・C B・他) <input type="checkbox"/> 空石積擁壁 <input type="checkbox"/> 増積造擁壁 (増積部分 : ) <input type="checkbox"/> 二段擁壁 <input type="checkbox"/> その他 ( )	危険度評価区分 (点数の最大値) 5.0 未満  (以下、参考) 1 擁壁表面は乾いている 2 3 m <sup>2</sup> に1箇所以内径75 mm以上の水抜き穴がある 3 排水施設に障害はない	危険度評価区分 (点数の最大値) 5.0 以上 9.0 未満  (以下、参考) 1 常に擁壁表面が湿っている 2 水抜き穴はあるが、水抜き穴が詰まっている 3a 擁壁天端の排水溝に土砂等が堆積したり、さらに排水溝の目地部分がずれている (障害 a) 3b 水抜き穴の詰まり、クラックや目地からの湧水、天端の小陥没がある (障害 b)	危険度評価区分 (点数の最大値) 9.0 以上  (以下、参考) 1 水がしみ出し、流出している 2 水抜き穴がないか、3 m <sup>2</sup> に1箇所以内径75 mm以上を満たさない 3 障害 bに加え、破損、沈下、ずれなどがあり排水機能が失われている (障害 c)
	高さ1 mを超える擁壁が有る場合、右記事項を調査  擁壁の見付け高さ 最大高: m 平均高: m  擁壁の勾配 度  水抜き穴 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 3 m <sup>2</sup> 以下に1箇所 <input type="checkbox"/> 3 m <sup>2</sup> 超に1箇所 <input type="checkbox"/> 内径75 mm以上 <input type="checkbox"/> 内径75 mm未満	4 B、Cランクのような劣化障害はない  5 B、Cランクのような白色生成物の析出は見られない	4a 表面が風化により摩耗しざらざらとなっている又は規則性のないクラックが散見される (障害 a) 4b 表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している又はアルカリ骨材反応により亀甲状のクラックが発生している (障害 b) 5a 積石の一部から白色生成物が析出している又はクラックの一部から白色生成物が析出している (障害 a)	4 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる又は亀甲状のクラックが明確になり、その幅も大きくなっている (障害 c) 5 擁壁の全面に白色生成物が析出し漏水も見られる (障害 c)

	<p>以下、変状点の項目</p> <p>6 クラック  <input type="checkbox"/> 無  <input type="checkbox"/> 有  縦                   mm  コーナー       mm  横                   mm</p> <p>7 水平移動  <input type="checkbox"/> 無  <input type="checkbox"/> 有  隙間               mm</p> <p>8 目地上下・左右の開き  <input type="checkbox"/> 無  <input type="checkbox"/> 有 (       mm)</p> <p>9 ふくらみ</p> <p>10 傾斜</p> <p>11 折損</p> <p>12 鉄筋の腐食</p> <p>13 張出し床版付擁壁の支柱の損傷</p> <p>14 玉石積擁壁の変状</p>	<p>6 2mm未満のクラックはあるが機能上支障なし</p> <p>7 5mm未満の隙間(変位)がある</p> <p>8 5mm未満の目地上下のずれ又は目地の開きがある</p> <p>9 小規模のはらみ及び中抜け(積石が1~2個抜け落ちる)</p> <p>10 擁壁が前面地盤に対し垂直以下(コンクリート系擁壁の場合は天端5cm未満の傾斜)</p> <p>11 クラックを境にわずかに角度をなしている(コンクリート系擁壁の場合はクラックを境にわずかに前傾している)</p> <p>12 鉄筋は露出していない</p> <p>13 支柱にひびが入っている</p> <p>14 積み石がずれている</p>	<p>5b 積石の数か所から白色生成物が析出し、その高さが一定である又はクラックの数か所から白色生成物が析出している(障害b)</p> <p>6 幅2mm~2cmのクラックあり(コンクリート系擁壁の場合は2~5mm)</p> <p>7 5mm~5cmの隙間(変位)がある</p> <p>8 5mm~5cmの目地上下のずれ又は目地の開きがある</p> <p>9 はらみはあるが、宅盤にテンションクラックなし、円弧すべりのおそれなし</p> <p>10 擁壁が前面地盤に対し垂直以上(コンクリート系擁壁の場合は天端5cm以上の傾斜)</p> <p>11 クラックを境に明らかに角度をなしており、抜け石があり、裏込めコンクリートが見える(コンクリート系擁壁の場合はクラックを境に前傾している)</p> <p>12 一部鉄筋が露出し錆汁が見られる</p> <p>13 支柱のコンクリートがはがれて鉄筋が見えている</p> <p>14 部分崩壊</p>	<p>6 幅2cm以上のクラックあり(コンクリート系擁壁の場合は5mm以上)</p> <p>7 5cm以上の隙間(変位)がある</p> <p>8 5cm以上の目地上下のずれ又は目地の開きがある</p> <p>9 宅盤にテンションクラックあり、円弧すべりのおそれあり</p> <p>10 擁壁が前傾している</p> <p>11 一見して大であると判るもの(コンクリート系擁壁の場合は、クラックを境に前傾している又は1mmでも剪断破壊があり後斜している)</p> <p>12 一部鉄筋が露出し多くの錆汁が見られる</p> <p>13 支柱の剪断破壊</p> <p>14 一部全崩壊</p>
--	--	---	---	--

(注) 該当する□内にレ印を入れ、[ ]内に数値を記入する。また、該当する番号を○で囲む。

B 影響範囲の設定

水平距離		
下 端		上 端
$L_1$ (m)	$L_2$ (m)	$L_3$ (m)
$\beta < 15^\circ$	$\beta \geq 15^\circ$	
$\alpha < 45^\circ$ 0.6H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.9H $60^\circ \leq \alpha$ 1.3H	$\alpha < 45^\circ$ H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 1.5H $60^\circ \leq \alpha$ 2H	$\alpha < 45^\circ$ 0.4H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.6H $60^\circ \leq \alpha$ H

(注)

L : 危険度評価Cランクの場合の水平影響距離 (m)

H : 擁壁高さ (m)

$\alpha$  : 擁壁の勾配 ( $^\circ$ )

$\beta$  : 地表面勾配 ( $^\circ$ )

3 その他の状態

住民からの相談・苦情等の状況	Aランク	Bランク	Cランク
<p>●防災・防火について</p> <p><input type="checkbox"/> 不特定の人が出入しているのを見たことがある</p> <p><input type="checkbox"/> 所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない</p> <p><input type="checkbox"/> 近所から火災発生等を心配する声がある</p>	<p>1 門扉や建物出入口は常に施錠されている</p> <p>2 危険物の貯蔵施設がないか、あっても危険物は除去されている</p> <p>3 空気の入れ替え等は定期的に行われているようであり、また、修繕も適切に行われているようである</p>	<p>1 門扉や建物出入口が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる</p> <p>2 ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある</p>	<p>1 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある</p> <p>2 石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている</p> <p>3 ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある</p>
<p>●建築設備の破損</p> <p><input type="checkbox"/> 水道が通水している</p> <p><input type="checkbox"/> 水道は止められている</p>	<p>4 通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない</p> <p>5 公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない</p>	<p>3 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している</p> <p>4 浄化槽が放置され、破損している</p> <p>5 トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている</p> <p>6 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している</p>	<p>4 浄化槽の破損により臭気が発生している</p> <p>5 インバートが途中破損しているのか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している</p>
<p>●不法投棄</p> <p><input type="checkbox"/> 近所に臭気の発生がある</p> <p><input type="checkbox"/> 近所には臭気の発生はない</p>	<p>6 敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない</p>		<p>6 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している</p>
<p>●動物の棲みつき虫の発生</p> <p><input type="checkbox"/> 近所で動物の鳴き声が聞こえる</p> <p><input type="checkbox"/> 野良犬、野良猫などが近所をうろついている</p> <p><input type="checkbox"/> 近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している</p> <p><input type="checkbox"/> 近所に多数の蚤、ハ</p>	<p>7 建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない</p> <p>8 敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。</p> <p>9 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどから蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない</p>	<p>7 建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある</p> <p>8 池や水たまりに大量のボウフラが発生している</p> <p>9 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている</p>	<p>7 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している</p>

<p>エ、蚊が発生している</p> <p><input type="checkbox"/> 近所に羽蟻が多数飛来してきている</p>	<p>10 白蟻の巣や食痕、蟻道などは見当たらない</p>	<p>10 ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している</p> <p>11 白蟻の巣や食痕、蟻道が発見された</p>	
<p>●立木の繁茂</p> <p><input type="checkbox"/> 立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している</p>	<p>11 庭木や雑草など定期的に手入れがなされている</p>	<p>12 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している</p> <p>13 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている</p>	<p>8 立木の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</p>
<p>●景観に関するルールがあるか</p> <p><input type="checkbox"/> 景観地区内、地区計画に基づく条例が定められている地区内でルールが定められている</p> <p><input type="checkbox"/> 景観計画が策定されている地区、地区計画が定められている地区、建築協定が定められている地区などでルールが定められている</p> <p><input type="checkbox"/> ルールが定められていない</p>	<p>12 ルールが制定されてから建物や工作物に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている</p>	<p>14 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている</p> <p>15 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく傷んでいる</p>	<p>9 建物や看板等に著しい改変があり、地域のルールに合わなくなっている</p>
<p>●石綿飛散の危険性</p> <p><input type="checkbox"/> 平成18年10月1日以降に建築確認を受けて建築されている</p> <p><input type="checkbox"/> 平成18年9月30日以前に建築確認を受けて建築されている</p> <p><input type="checkbox"/> 建築確認日は不明</p>	<p>13 吹付け石綿等は使用されていないか、適切に飛散防止措置がとられている</p>	<p>16 内装材が剥がれていたり、大きな穴が開いていて、断熱材として使用されている吹付け石綿等が露出している</p>	<p>10 外装材が剥がれていたり、大きな穴が開いていて、断熱材として使用されている吹付け石綿等が露出し、外部に飛散するおそれがある。</p>
<p>●その他</p> <p><input type="checkbox"/> 右のような相談・苦情が行政に寄せられている</p>		<p>17 雪止めの破損などにより落雪のおそれがある</p>	<p>11 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している</p>

(注) 該当する□内にレ印を入れ、該当する番号を○で囲む。

4 当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性 1	地域特性 2	地域特性 3
隣地境界線又は前面道路までの距離	当該建築物のおおむね 2 階の階高に相当する距離以上	当該建築物のおおむね 1 階の階高から 2 階の階高までの距離	当該建築物のおおむね 1 階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	狭小な敷地の多い密集市街地



5 判定

判定 状態		特定空家等の判断基準 特定空家等に該当の可能性		
		(小)		(大)
		1項目でも該当した場合、 放置すると危険	1項目でも該当すれば現 状で危険	1項目でも該当すれば周 辺への悪影響大又は法令 違反のおそれ
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		(1)のBランク (2)～(6)のBランク	(1)のCランク (2)～(6)のCランク	隣地境界線までの距離が 地域特性2の場合で、(1)の Cランク 隣地境界線又は前面道路 までの距離が地域特性3 の場合で、(1)のCランク、 (2)～(5)のCランク(ただ し、前面道路の状況は地域 特性2又は3とする) 水平影響距離がL <sub>1</sub> ～L <sub>3</sub> の範囲内に建築物又は前 面道路がある場合で、(6)の Cランク
そ の 他 の 状 態	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	Bランクのうち3～6 Bランクの16	Cランクのうち4～7 Cランクの10	市街地の状況が地域特性 2又は3の場合で、Cラン クのうち4～7及び10の 状態があるため、地域住民 の日常生活に支障を及ぼ している
	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	Bランクの12、14、15	景観法に基づく景観計画 が策定されているなど、景 観に関するルールが定め られている地域の場合 Bランクの12、14、15 Cランクの9	景観地区内又は地区計画 条例が定める地域の場合、 Cランクの9
	その他周辺の生活 環境の保全をはか るために放置す ることが不適切であ る状態	Bランクの1、2 Bランクの7～11 Bランクの13、14 Bランクの17	市街地の状況で地域特性 2の場合で、 Cランクの1～3 Cランクの8 Cランクの11	市街地の状況で地域特性 3の場合で、 Cランクの1～3 Cランクの8 Cランクの11

6 コメント

■鉄骨造編

1 建築物が保安上危険となるおそれがある

A 建築物が倒壊等するおそれがある

場所・部位等		Aランク	Bランク	Cランク	
主要構造部(1) 1	不同沈下による建築物全体の傾斜	1 1/300未満	1 1/300~1/100	1 1/100超	
	建築物全体又は一部の傾斜				
	傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合	2 1/100未満	2 1/100~1/30	2 1/30超	
	傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合	3 1/200未満	3 1/200~1/50	3 1/50超	
傾斜が最大の階・階	主要構造部が見える	部材の座屈の有無	4 なし	4 局部座屈あり	4 全体座屈あるいは著しい局部座屈
		筋違の破断率	5 20%未満	5 20%~50%	5 50%超
		柱梁結合部及び継手の破壊	6 なし	6 一部破断あるいは亀裂	6 20%以上の破断
		柱脚の破損	7 なし	7 部分的	7 著しい
		腐食の有無	8 ほとんどなし	8 各所に著しい錆	8 孔食が各所に見られる
主要構造部(1) 2	主要構造部が見えない	内外装材	9 特に異常はない又はあっても軽微	9 全面にわたる亀裂 10 部分的な剥離 11 面外へのはみだし	9 全面的な剥離
		開口部	10 特に異常はない又はあっても軽微	12 ガラスの全面的な破損 13 開閉不能 14 取付け部損傷	10 ガラスの著しい全面的な破損 11 サッシの脱落
		天井	11 特に異常はない又はあっても軽微	15 天井材の全面的な剥離	12 天井材の著しい全面的な剥離 13 下地を含む脱落
		二次部材	13 特に異常はない又はあっても軽微	16 二次部材の傾斜 17 エキスパンションジョイントの破壊	14 二次部材の破壊

(注) 該当する番号を○で囲む。

B 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

場所・部位等		Aランク	Bランク	Cランク
(2)	屋根葺材、庇又は軒	1 屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない	1 屋根葺き材の一部に破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれがみられる	1 屋根全体に不陸がみられる
		2 雨漏れの形跡はない	2 小屋組材に錆、破損が見られる 3 雨どいが垂れ下がっている	2 屋根や庇などの屋根葺材がほぼ全面にずれ、破損あるいは落下している 3 庇や軒を支える支持部材が錆や破損により、庇や軒が垂れ下がっている
	□湿式	1 外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみ	1 仕上材から下地材まで到達したひび割れ、欠	1 モルタルやタイルに著しい浮きや剥落がみら

(3)	外壁		られない 2 一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	損、はらみがみられる	れ、下地材が露出している
	該当するものにレ印	<input type="checkbox"/> 乾式	3 外壁材にひび割れ、錆、浮きなどはみられない 4 一部に目地のひび割れや金属板の錆等がみられるが軽微	2 複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がみられる 3 ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きがみられる	2 仕上材に複数の脱落がみられる
		建具	5 窓枠の歪みやガラスの破損はない	4 窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある	3 窓枠に歪みがあり、ガラスが数枚割れて落下している
(4)	該当するものにレ印 <input type="checkbox"/> 看板 <input type="checkbox"/> 屋外階段 <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> 屋上アンテナ <input type="checkbox"/> 屋上設置のタンク類 <input type="checkbox"/> ウインドクーラー <input type="checkbox"/> クーラーの室外機 <input type="checkbox"/> 屋上手すり	1 看板（取付け金具等含む）、屋外階段、後付けバルコニー、タンク脚部、屋上手すりに錆、腐食等は見られない 2 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等が見られない	1 看板の材料が破損、汚損している。 2 屋外階段、後付けバルコニー、タンクにわずかな傾斜がみられる 3 鉄骨製の屋外階段や後付けバルコニー、屋上手すりの部材が腐食して、脱落するおそれがある 4 テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が切れてアンテナが傾いている	1 看板の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある 2 屋外階段、後付けバルコニー、タンクに明瞭な傾斜がみられる 3 ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 4 屋上手すりがぐらぐらして、脱落するおそれがある	
(5)	門又は塀	1 組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定がまもられており、ひび割れ等も見られない	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている 2 門、塀にわずかな傾斜がみられる	1 門、塀に明瞭な傾斜がみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる	

(注) 該当する□内にレ印を入れ、該当する番号を○で囲む。

## 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

### A 調査項目

		Aランク	Bランク	Cランク
(6)	擁壁の構造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート擁壁（PC含） <input type="checkbox"/> 重力式 <input type="checkbox"/> 練積造擁壁（間知石・CB・他） <input type="checkbox"/> 空石積擁壁 <input type="checkbox"/> 増積造擁壁（増積部分） <input type="checkbox"/> 二段擁壁 <input type="checkbox"/> その他 ( ) 擁壁の見付け高さ 最大高[ m] 平均高[ m] 擁壁の勾配	危険度評価区分（点数の最大値） 5.0未満  (以下、参考) 1 擁壁表面は乾いている 2 3㎡に1箇所以内径75mm以上の水抜き穴がある 3 排水施設に障害はない	危険度評価区分（点数の最大値） 5.0以上9.0未満  (以下、参考) 1 常に擁壁表面が湿っている 2 水抜き穴はあるが、水抜き穴が詰まっている 3a 擁壁天端の排水溝に土砂等が堆積したり、さらに排水溝の目地部分がずれている（障害a） 3b 水抜き穴の詰まり、ク	危険度評価区分（点数の最大値） 9.0以上  (以下、参考) 1 水がしみ出し、流出している 2 水抜き穴がないか、3㎡に1箇所以内径75mm以上を満たさない 3 障害bに加え、破損、沈下、ずれなどがあり排水機能が失われている（障害c）
	高さ 1 m 超 擁壁 有 右 記 事			

項 を 調 査	[ 度]				
	水抜き穴 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> 3㎡以下に1箇所、 <input type="checkbox"/> 3㎡超に1箇所、 <input type="checkbox"/> 内径75mm以上、 <input type="checkbox"/> 内径75mm未満) (以下、変状点の項目)	4 B、Cランクのような劣化障害はない	4 a 表面が風化により摩耗しざらざらとなっている又は規則性のないクラックが散見される(障害a) 4 b 表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している又はアルカリ骨材反応により亀甲状のクラックが発生している(障害b)	4 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる又は亀甲状のクラックが明確になり、その幅も大きくなっている(障害c)	
		5 B、Cランクのような白色生成物の析出は見られない	5 a 積石の一部から白色生成物が析出している又はクラックの一部から白色生成物が析出している(障害a) 5 b 積石の数か所から白色生成物が析出し、その高さが一定である又はクラックの数か所から白色生成物が析出している(障害b)	5 擁壁の全面に白色生成物が析出し漏水も見られる(障害c)	
	6 クラック <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [縦 mm、 コーナー mm、 横 mm]	6 2mm未満のクラックはあるが機能上支障なし	6 幅2mm～2cmのクラックあり(コンクリート系擁壁の場合は2～5mm)	6 幅2cm以上のクラックあり(コンクリート系擁壁の場合は5mm以上)	
	7 水平移動 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [隙間 mm]	7 5mm未満の隙間(変位)がある	7 5mm～5cmの隙間(変位)がある	7 5cm以上の隙間(変位)がある	
	8 目地上下・左右の開き <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [ mm]	8 5mm未満の目地上下のずれ又は目地の開きがある	8 5mm～5cmの目地上下のずれ又は目地の開きがある	8 5cm以上の目地上下のずれ又は目地の開きがある	
	9 ふくらみ	9 小規模のはらみ及び中抜け(積石が1～2個抜け落ちる)	9 はらみはあるが、宅盤にテンションクラックなし、円弧すべりのおそれなし	9 宅盤にテンションクラックあり、円弧すべりのおそれあり	
	10 傾斜	10 擁壁が前面地盤に対し垂直以下(コンクリート系擁壁の場合は天端5cm未満の傾斜)	10 擁壁が前面地盤に対し垂直以上(コンクリート系擁壁の場合は天端5cm以上の傾斜)	10 擁壁が前傾している	
	11 折損	11 クラックを境にわずかに角度をなしている(コンクリート系擁壁の場合はクラックを境にわずかに前傾している)	11 クラックを境に明らかに角度をなしており、抜け石があり、裏込めコンクリートが見える(コンクリート系擁壁の場合はクラックを境に前傾している)	11 一見して大であると判るもの(コンクリート系擁壁の場合は、クラックを境に前傾している又は1mmでも剪断破壊があり後斜している)	

12 鉄筋の腐食	12 鉄筋は露出していない	12 一部鉄筋が露出し錆汁が見られる	12 一部鉄筋が露出し多くの錆汁が見られる
13 張出し床版付擁壁の支柱の損傷	13 支柱にひびが入っている	13 支柱のコンクリートがはがれて鉄筋が見えている	13 支柱の剪断破壊
14 玉石積擁壁の変状	14 積み石がずれている	14 部分崩壊	14 一部全崩壊

(注) 該当する□内にレ印を入れ、[ ]内に数値を記入する。また、該当する番号を○で囲む。

B 影響範囲の設定

水平距離		
下 端		上 端
$L_1$ (m) $\beta < 15^\circ$	$L_2$ (m) $\beta \geq 15^\circ$	$L_3$ (m)
$\alpha < 45^\circ$ 0.6H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.9H $60^\circ \leq \alpha$ 1.3H	$\alpha < 45^\circ$ H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 1.5H $60^\circ \leq \alpha$ 2H	$\alpha < 45^\circ$ 0.4H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.6H $60^\circ \leq \alpha$ H

(注)

L : 危険度評価Cランクの場合の水平影響距離 (m)

H : 擁壁高さ (m)

$\alpha$  : 擁壁の勾配 (°)

$\beta$  : 地表面勾配 (°)

3 その他の状況

事前調査等の状況	Aランク	Bランク	Cランク
<input type="checkbox"/> 不特定の人が出入しているのを見たことがある <input type="checkbox"/> 所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない <input type="checkbox"/> 近所から火災発生等を心配する声がある	1 門扉や建物出入口は常に施錠されている 2 危険物の貯蔵施設がないか、あっても危険物は除去されている 3 空気の入替え等は定期的に行われているようであり、また、修繕も適切に行われているようである	1 門扉や建物出入口が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる 2 ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある 2 石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3 ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
<input type="checkbox"/> 水道が通水している <input type="checkbox"/> 水道は止められている <input type="checkbox"/> 近所に臭気の発生がある <input type="checkbox"/> 近所には臭気の発生はない	4 通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5 公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない 6 敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない	3 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4 浄化槽が放置され、破損している 5 トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 6 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4 浄化槽の破損により臭気が発生している 5 インバートが途中破損しているのか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している 6 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している
<input type="checkbox"/> 近所で動物の鳴き声が聞こえる <input type="checkbox"/> 野良犬、野良猫などが近所をうろついている <input type="checkbox"/> 近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している <input type="checkbox"/> 近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している <input type="checkbox"/> 近所に羽蟻が多数飛来してきている	7 建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない 8 敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。 9 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどから蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない 10 白蟻の巣や食痕、蟻道などは見当たらない	7 建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある 8 池や水たまりに大量のボウフラが発生している 9 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている 10 ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している 11 白蟻の巣や食痕、蟻道が発見された	7 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している
<input type="checkbox"/> 立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	11 庭木や雑草など定期的に手入れがなされている	12 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 13 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている	8 立木の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
<input type="checkbox"/> 景観地区内、地区計画に基づく条例が定められている地区内で景観に関するルールが定められている <input type="checkbox"/> 景観計画が策定されている地区、地区計画	12 景観に関するルールが制定されてから建物や工作物に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	14 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている 15 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書	9 建物や看板等に著しい改変があり、地域の景観に関するルールに合わなくなっている

が定められている地区、建築協定が定められている地区などで景観に関するルールが定められている <input type="checkbox"/> 景観に関するルールが定められていない		により外見上大きく傷んでいる	
<input type="checkbox"/> 平成18年10月1日以降に建築確認を受けて建築されている <input type="checkbox"/> 平成18年9月30日以前に建築確認を受けて建築されている <input type="checkbox"/> 建築確認日は不明	13 吹付け石綿等は使用されていないか、適切に飛散防止措置がとられている	16 鉄骨の耐火被覆としての吹付け石綿等が露出している 17 内装材が剥がれていたり、大きな穴が開いていて、断熱材として使用されている吹付け石綿等が露出している	10 外装材が剥がれていたり、大きな穴が開いていて、断熱材として使用されている吹付け石綿等が露出し、外部に飛散するおそれがある
<input type="checkbox"/> 右のような相談・苦情が行政に寄せられている		18 雪止めの破損などにより落雪のおそれがある	11 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している

(注) 該当する□内にレ印を入れ、該当する番号を○で囲む。

4 当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性 1	地域特性 2	地域特性 3
隣地境界線又は前面道路までの距離	当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離以上	当該建築物のおおむね1階の階高から2階の階高までの距離	当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	狭小な敷地の多い密集市街地

5 判定

状態	判定	特定空家等に該当		
		1項目でも該当した場合、 放置すると危険	1項目でも該当すれば現 状で危険	1項目でも該当すれば周 辺への悪影響大又は法令 違反のおそれ
	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	(1)のBランクの1～8 (2)～(5)のBランク (6)のBランク	(1)のCランクの1～8 (2)～(5)のCランク (6)のCランク	隣地境界線までの距離が 地域特性2の場合で、(1)の Cランクの1～8 隣地境界線又は前面道路 までの距離が地域特性3 の場合で、(1)のCランクの 1～8、(2)～(5)のCランク (ただし、前面道路の状況 は地域特性2又は3とす る) 水平影響距離がL <sub>1</sub> ～L <sub>3</sub> の範囲内に建築物又は前 面道路がある場合で、(6)の Cランク
そ の 他 の 状 態	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	Bランクのうち3～6 Bランクの16、17	Cランクのうち4～7 Cランクの10	市街地の状況が地域特性 2又は3の場合で、Cラン クのうち4～7及び10の 状態があるため、地域住民 の日常生活に支障を及ぼ している
	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	Bランクの12、14、15	景観法に基づく景観計画 が策定されているなど、景 観に関するルールが定め られている地域の場合 Bランクの12、14、15 Cランクの9	景観地区内又は地区計画 条例が定める地域の場合、 Cランクの9
	その他周辺の生活 環境の保全をはか るために放置す ることが不適切であ る状態	Bランクの1、2 Bランクの7～11 Bランクの13、14 Bランクの18	市街地の状況で地域特性 2の場合で、 Cランクの1～3 Cランクの8 Cランクの11	市街地の状況で地域特性 3の場合で、 Cランクの1～3 Cランクの8 Cランクの11

6 コメント



■ R C造編

1 建築物が保安上危険となるおそれがある

A 建築物が倒壊等するおそれがある

		Aランク	Bランク	Cランク
(1)	建築物全体の沈下	1 0.2m未満	1 0.2m～1.0m	1 1.0m超
	不同沈下による建築物全体の傾斜	2 1/60 未満	2 1/60～1/30	2 1/30 超

(注) 該当する番号を○で囲む。

B 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

場所・部位等		Aランク	Bランク	Cランク
(2)	(陸屋根以外の場合) 屋根葺材、庇	1 屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない	1 屋根葺き材の一部に破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれがみられる	1 屋根や庇などの屋根葺材がほぼ全面にずれ、破損あるいは落下している 2 庇が垂れ下がっている
(3)	外壁 該当するものにレ印	□湿式	1 外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない 2 一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1 仕上材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、はらみがみられる 1 モルタルやタイルに著しい浮きや剥落がみられ、下地材が露出している
		□乾式	3 外壁材にひび割れ、錆、浮きなどはみられない 4 一部に目地のひび割れや金属板の錆等がみられるが軽微	2 複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がみられる 3 ボード類の目地部にずれやくぎ打ち部に浮きがみられる 2 仕上材に複数の脱落がみられる
		建具	5 窓枠の歪みやガラスの破損はない	4 窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある 3 窓枠に歪みがあり、ガラスが数枚割れて落下している
(4)	バルコニー	1 支持部材、床のぐらつき、ひび割れ、劣化は見られない 2 防水層に亀裂もなく、掃き出し窓下の立上がりも十分とれている 3 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等がみられない	1 床にぐらつきがある 2 錆汁、エフロレッセンスが認められる 3 鉄筋が露出している 4 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等がみられる	1 バルコニーの付け根部分から垂れ下がっている
(5)	該当するものにレ印 □看板 □屋外階段 □屋上アンテナ □屋上設置のタンク類 □ウインドクーラー	1 看板（取付け金具等含む）、屋外階段、タンク脚部、屋上手すりに錆、腐食等は見られない 2 屋上アンテナ、ウインドクーラーはしっかり	1 看板の材料が破損、汚損している。 2 屋外階段、タンクにわずかな傾斜がみられる 3 鉄骨製の屋外階段や後付けバルコニー、屋上手すりの部材が腐食し	1 看板の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある 2 屋外階段、タンクに明瞭な傾斜がみられる 3 ウインドクーラー、クーラーの室外機の取付

	<input type="checkbox"/> 屋上手すり	固定されている	て、脱落するおそれがある 4 テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が切れてアンテナが傾いている	け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 4 屋上手すりがぐらぐらしていて、脱落するおそれがある
(6)	門又は塀	1 組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定が守られており、ひび割れ等もみられない	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがずれている 2 門、塀にわずかな傾斜がみられる	1 門、塀に明瞭な傾斜がみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

(注) 該当する□内にレ印を入れ、該当する番号を○で囲む。

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

A 調査項目

		Aランク	Bランク	Cランク
(7)	擁壁の構造	危険度評価区分(点数の最大値)	危険度評価区分(点数の最大値)	危険度評価区分(点数の最大値)
	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート擁壁 (PC含) <input type="checkbox"/> 重力式 <input type="checkbox"/> 練積造擁壁 (間知石・CB・他) <input type="checkbox"/> 空石積擁壁 <input type="checkbox"/> 増積造擁壁 (増積部分) <input type="checkbox"/> 二段擁壁 <input type="checkbox"/> その他 ( )	5.0 未満  (以下、参考) 1 擁壁表面は乾いている 2 3㎡に1箇所以内径75mm以上の水抜き穴がある 3 排水施設に障害はない	5.0 以上 9.0 未満  (以下、参考) 1 常に擁壁表面が湿っている 2 水抜き穴はあるが、水抜き穴が詰まっている 3a 擁壁天端の排水溝に土砂等が堆積したり、さらに排水溝の目地部分がずれている (障害 a) 3b 水抜き穴の詰まり、クラックや目地からの湧水、天端の小陥没がある (障害 b) 4a 表面が風化により摩耗しざらざらとなっている又は規則性のないクラックが散見される (障害 a) 4b 表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している又はアルカリ骨材反応により亀甲状のクラックが発生している (障害 b) 5a 積石の一部から白色生成物が析出している又はクラックの一部から白色生成物が析出している (障害 a)	9.0 以上  (以下、参考) 1 水がしみ出し、流出している 2 水抜き穴がないか、3㎡に1箇所以内径75mm以上を満たさない 3 障害 bに加え、破損、沈下、ずれなどがあり排水機能が失われている (障害 c)  4 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる又は亀甲状のクラックが明確になり、その幅も大きくなっている (障害 c)  5 擁壁の全面に白色生成物が析出し漏水もみられる (障害 c)
右記事項を調査	擁壁の見付け高さ 最大高 [ m ] 平均高 [ m ] 擁壁の勾配 [ 度 ] 水抜き穴 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (□ 3㎡以下に1箇所、 <input type="checkbox"/> 3㎡超に1箇所、 <input type="checkbox"/> 内径75mm以上、 <input type="checkbox"/> 内径75mm未満) (以下、変状点の項目)	4 B、Cランクのような劣化障害はない  5 B、Cランクのような白色生成物の析出は見られない	4a 表面が風化により摩耗しざらざらとなっている又は規則性のないクラックが散見される (障害 a) 4b 表面の摩耗に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している又はアルカリ骨材反応により亀甲状のクラックが発生している (障害 b) 5a 積石の一部から白色生成物が析出している又はクラックの一部から白色生成物が析出している (障害 a)	4 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる又は亀甲状のクラックが明確になり、その幅も大きくなっている (障害 c)  5 擁壁の全面に白色生成物が析出し漏水もみられる (障害 c)

			5b 積石の数か所から白色生成物が析出し、その高さが一定である又はクラックの数か所から白色生成物が析出している (障害b)	
6 クラック <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [縦 mm、 コーナー mm、 横 mm]	6 2mm未満のクラックはあるが機能上支障なし	6 幅2mm～2cmのクラックあり(コンクリート系擁壁の場合は2～5mm)	6 幅2cm以上のクラックあり(コンクリート系擁壁の場合は5mm以上)	
7 水平移動 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [隙間 mm]	7 5mm未満の隙間(変位)がある	7 5mm～5cmの隙間(変位)がある	7 5cm以上の隙間(変位)がある	
8 目地上下・左右の開き <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [ mm]	8 5mm未満の目地上下のずれ又は目地の開きがある	8 5mm～5cmの目地上下のずれ又は目地の開きがある	8 5cm以上の目地上下のずれ又は目地の開きがある	
9 ふくらみ	9 小規模のはらみ及び中抜け(積石が1～2個抜け落ちる)	9 はらみはあるが、宅盤にテンションクラックなし、円弧すべりのおそれなし	9 宅盤にテンションクラックあり、円弧すべりのおそれあり	
10 傾斜	10 擁壁が前面地盤に対し垂直以下(コンクリート系擁壁の場合は天端5cm未満の傾斜)	10 擁壁が前面地盤に対し垂直以上(コンクリート系擁壁の場合は天端5cm以上の傾斜)	10 擁壁が前傾している	
11 折損	11 クラックを境にわずかに角度をなしている (コンクリート系擁壁の場合はクラックを境にわずかに前傾している)	11 クラックを境に明らかに角度をなしており、抜け石があり、裏込めコンクリートが見える(コンクリート系擁壁の場合はクラックを境に前傾している)	11 一見して大であると判るもの(コンクリート系擁壁の場合は、クラックを境に前傾している又は1mmでも剪断破壊があり後斜している)	
12 鉄筋の腐食	12 鉄筋は露出していない	12 一部鉄筋が露出し錆汁が見られる	12 一部鉄筋が露出し多くの錆汁が見られる	
13 張出し床版付擁壁の支柱の損傷	13 支柱にひびが入っている	13 支柱のコンクリートがはがれて鉄筋が見えている	13 支柱の剪断破壊	
14 玉石積擁壁の変状	14 積み石がずれている	14 部分崩壊	14 一部全崩壊	

(注) 該当する□内にレ印を入れ、[ ]内に数値を記入する。また、該当する番号を○で囲む。

B 影響範囲の設定

水平距離		
下 端		上 端
$L_1$ (m) $\beta < 15^\circ$	$L_2$ (m) $\beta \geq 15^\circ$	$L_3$ (m)
$\alpha < 45^\circ$ 0.6H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.9H $60^\circ \leq \alpha$ 1.3H	$\alpha < 45^\circ$ H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 1.5H $60^\circ \leq \alpha$ 2H	$\alpha < 45^\circ$ 0.4H $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.6H $60^\circ \leq \alpha$ H

(注)

L : 危険度評価Cランクの場合の水平影響距離 (m)

H : 擁壁高さ (m)

$\alpha$  : 擁壁の勾配 (°)

$\beta$  : 地表面勾配 (°)

3 その他の状況

事前調査等の状況	Aランク	Bランク	Cランク
<input type="checkbox"/> 不特定の人が出入しているのを見たことがある <input type="checkbox"/> 所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない <input type="checkbox"/> 近所から火災発生等を心配する声がある	1 門扉や建物出入口は常に施錠されている 2 危険物の貯蔵施設がないか、あっても危険物は除去されている 3 空気の入替え等は定期的に行われているようであり、また、修繕も適切に行われているようである	1 門扉や建物出入口が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる 2 ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある	1 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある 2 石油などの危険物貯蔵施設があり、そこから石油などの危険物が漏れている 3 ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある
<input type="checkbox"/> 水道が通水している <input type="checkbox"/> 水道は止められている <input type="checkbox"/> 近所に臭気の発生がある <input type="checkbox"/> 近所には臭気の発生はない	4 通水中であっても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない 5 公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない 6 敷地内、建物内はよく片づけられており、ゴミ等の散乱はない	3 漏水の可能性があったり、水道水に赤水が発生している 4 浄化槽が放置され、破損している 5 トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている 6 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に、汚物が散乱している	4 浄化槽の破損により臭気が発生している 5 インバートが途中破損しているのか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している 6 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している
<input type="checkbox"/> 近所で動物の鳴き声が聞こえる <input type="checkbox"/> 野良犬、野良猫などが近所をうろついている <input type="checkbox"/> 近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している <input type="checkbox"/> 近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している <input type="checkbox"/> 近所に羽蟻が多数飛来してきている	7 建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない 8 敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない。 9 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどから蚤、ハエ、蚊が発生している形跡はない	7 建物内（特に天井裏、床下等）にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡（餌の滓、毛の飛散等）がある 8 池や水たまりに大量のボウフラが発生している 9 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている 10 ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している	7 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している
<input type="checkbox"/> 立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している	10 庭木や雑草など定期的に手入れがなされている	13 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 14 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている	8 立木の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
<input type="checkbox"/> 景観地区内、地区計画に基づく条例が定められている地区内で景観に関するルールが定められている <input type="checkbox"/> 景観計画が策定されている地区、地区計画が定められている	12 景観に関するルールが制定されてから建物や工作物に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている、	15 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされていないので、景観が損なわれている 16 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく	9 建物や看板等に著しい改変があり、地域の景観に関するルールに合わなくなっている

地区、建築協定が定められている地区などで景観に関するルールが定められている <input type="checkbox"/> 景観に関するルールが定められていない		傷んでいる	
<input type="checkbox"/> 右のような相談・苦情が行政に寄せられている			10 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂等が流出している

(注) 該当する□内にレ印を入れ、該当する番号を○で囲む。

#### 4 当該空家等の立地環境等の地域特性

	地域特性 1	地域特性 2	地域特性 3
隣地境界線又は前面道路までの距離	当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離以上	当該建築物のおおむね1階の階高から軒高までの距離	当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下
前面道路の状況	行き止まり道路など通行量がそれ程多くない道路	避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
市街地の状況	農山村地域など建築物の立地が疎らな地域	比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	狭小な敷地の多い密集市街地

5 判定

状態	判定	特定空家等に該当		
		1項目でも該当した場合、 放置すると危険	1項目でも該当すれば現 状で危険	1項目でも該当すれば周 辺への悪影響大又は法令 違反のおそれ
	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	(1)のBランク (2)～(6)のBランク (7)のBランク	(1)のCランク (2)～(6)のCランク (7)のCランク	隣地境界線までの距離が 地域特性2の場合で、(1)の Cランク 隣地境界線又は前面道路 までの距離が地域特性3 の場合で、(1)のCランク、 (2)～(6)のCランク（た だし、前面道路の状況は地域 特性2又は3とする） 水平影響距離がL <sub>1</sub> ～L <sub>3</sub> の範囲内に建築物又は前 面道路がある場合で、(7)の Cランク
そ の 他 の 状 態	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	Bランクのうち3～6 Bランクの16、17	Cランクのうち4～7	市街地の状況が地域特性 2又は3の場合で、Cラン クのうち4～7の状態が あるため、地域住民の日常 生活に支障を及ぼしてい る
	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	Bランクの12、14、15	景観法に基づく景観計画 が策定されているなど、景 観に関するルールが定め られている地域の場合 Bランクの12、14、15 Cランクの9	景観地区内又は地区計画 条例が定める地域の場合、 Cランクの9
	その他周辺の生活 環境の保全をはか るために放置す ることが不適切であ る状態	Bランクの1、2 Bランクの7～11 Bランクの13、14	市街地の状況で地域特性 2の場合で、 Cランクの1～3 Cランクの8 Cランクの10	市街地の状況で地域特性 3の場合で、 Cランクの1～3 Cランクの8 Cランクの10

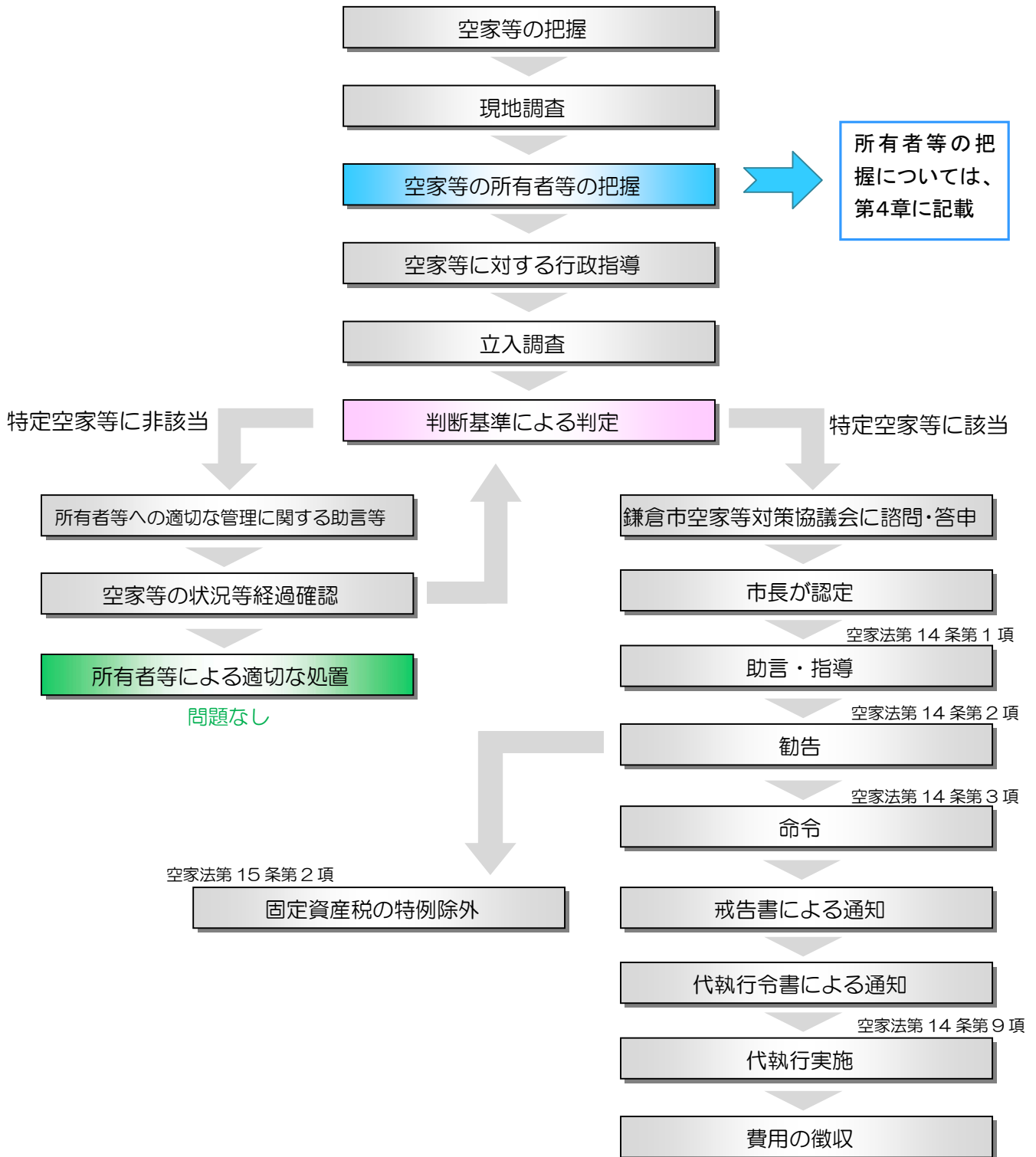
6 コメント

--

第3章 特定空家等に対する措置

3-1 全体の流れ

「特定空家等に対する措置」の全体の流れを、対策フロー図として以下に示します。



対策フロー図



### 3-2 調査

#### ・空家等の把握

平成 27 年度に本市が実施した空き家実態調査や、住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等を把握します。

#### ・現地調査

当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等の状況を把握するため、現地目視調査等を行い、当該空家等の実態把握に努めます。

#### ・空家等の所有者等の把握

第 4 章に示す方法により特定した所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、所有者等の事情や意向等の実情の把握に努めます。

この時点で、所有者等には、このまま放置すると「空家法」に基づく対応が継続していくことを伝え自主的な対応を促します。また、所有者等が「自己管理しなくとも市が対処してくれる」という考えに至らぬように、所有者等に社会的責任を伝え、適切な管理を促します。

#### ・空家等に対する行政指導

「空家法」においては、所有者等が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することが前提となっています。市は、所有者等を把握し自主的な対応を促すことで当該空家等が適切に管理されるように努めます。それでも適切な管理がなされない場合は、対策フロー図に従って措置を進めます。

なお、収集した情報は、当該空家等に関するデータベース（所在地、現況、所有者等の氏名、「特定空家等に対する措置」の内容及び履歴等）を記載します。

#### ・立入調査

空家法第 9 条第 2 項の規定に基づき、空家等の調査を実施し、「空家立入調査結果票」（付属資料：様式 1）を作成します。

調査を実施する者は、空家法第 9 条第 4 項の規定に基づき、その身分を示す立入調査員証（付属資料：様式 2）を携帯し、関係者からの請求により提示することとします。

なお、空家法第 9 条第 2 項に規定する立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処することができます。

#### ・判断基準による判定

市は、当該空家等の調査結果を踏まえ、特定空家等の判断基準による判定を行うとともに、必要な措置内容について検討します。

### 3-3 認定

#### ・空家等対策協議会への諮問

特定空家等に該当すると判断した場合、市長は鎌倉市特定空家等対策協議会へ諮問します。協議会では特定空家等の認否及び必要な措置内容について審議し、市長へ答申します。

#### ・市長による認定

鎌倉市空家等対策協議会からの答申を受けて、市長は、特定空家等と認定するか否かを判断

します。

### 3-4 助言・指導

#### ・所有者等への告知

特定空家等に認定した空家等の所有者等に対し除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」（空家法第14条第1項）を行います。「助言又は指導」といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

「助言又は指導」は、その特定空家等の所有者等に対し、その内容、事由、「助言又は指導」の責任者等を明確に記載した書面により行います。「助言又は指導」に応じない場合は勧告（空家法第14条第2項）を行うこともあり、その場合、当該特定空家等の敷地に係る地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを明示します。

「助言又は指導」を行っても当該特定空家等の状況が改善されないと認められるときは、当該特定空家等の所有者等に対し書面又は口頭により、繰り返し「助言又は指導」を行います。

特定空家等の所有者等に対する繰り返しの「助言又は指導」によっても当該特定空家等の状況が改善されない場合は、勧告すべきか否か、また勧告する場合はどのような措置とするか等について検討します。

### 3-5 勧告

#### ・勧告の実施

市長は、特定空家等の所有者等に対する繰り返しの「助言又は指導」によっても、当該特定空家等の状況が改善されないと認めるときは、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告（空家法第14条第2項）します。

勧告は、措置の内容、事由、勧告の責任者を明確に記載した書面（付属資料：様式3「勧告書」）で行います。

なお、勧告に当たっては、当該特定空家等の敷地に係る地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること及び勧告に応じない場合は、命令（空家法第14条第3項）を行うことがある旨を「勧告書」の中に明記します。

なお、「勧告書」の送達方法は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とします。

#### ・関係部局への情報提供

特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、速やかに税務部局に情報提供を行います。

### 3-6 命令

#### ・命令の実施

市長は、特定空家等の所有者等が正当な理由がなくて勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとるこ

との命令（空家法第 14 条第 3 項）を行います。

命令は、その内容、事由、勧告の責任者を明確に記載した書面（付属資料：様式 5「命令書」）で行います。

「命令書」の送達方法は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とします。

なお、命令に違反した者には、50 万円以下の過料に処することができます。

#### ・所有者等への事前の通知

命令を行うに当たっては、土地所有者等又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容、事由、意見書の提出先及び提出期限等を記載した通知書（付属資料：様式 4「命令に係る事前の通知書」）を交付します。

#### ・意見聴取の請求

命令に係る事前の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を請求（空家法第 14 条第 5 項）することができます。

意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該措置の内容が不当でない認められる場合並びに意見書の提出及び意見聴取の請求がなかった場合には、命令を行うこととします。

#### ・標識の設置

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、その旨を公告（空家法第 14 条第 11 項）し、命令に係る特定空家等に標識（付属資料：様式 6「標識」）を設置（空家法第 14 条第 12 項）するとともに、広報かまくら及び市ホームページに掲載します。

## 3-7 代執行

#### ・代執行の実施

市長は、特定空家等の所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行（空家法第 14 条第 9 項）を行います。

代執行を行うに当たっては、相当の履行期間を定め、その期限までに措置が履行なされないときは、代執行を行うことを、あらかじめ書面（付属資料：様式 7「戒告書」）で戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）します。

戒告において定められた履行期限までに履行しないときは、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額等を書面（付属資料：様式 8「代執行令書」）により通知（行政代執行法第 3 条第 2 項）します。

執行責任者は執行責任者証（付属資料：様式 9）を携帯し、関係者からの請求により提示（行政代執行法第 4 条）します。

#### ・費用の徴収

代執行に要した一切の費用は、市が所有者等から徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）します。

#### ・略式代執行

市長は、命令を行おうとする場合において、必要な措置を命じようとする者を確知すること

ができないとき（過失がなく、助言又は指導及び勧告が行われるべきものを確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、相当の期限を定め、事前に公告した上でいわゆる略式代執行（空家法第14条第10項）を行うこともあります。

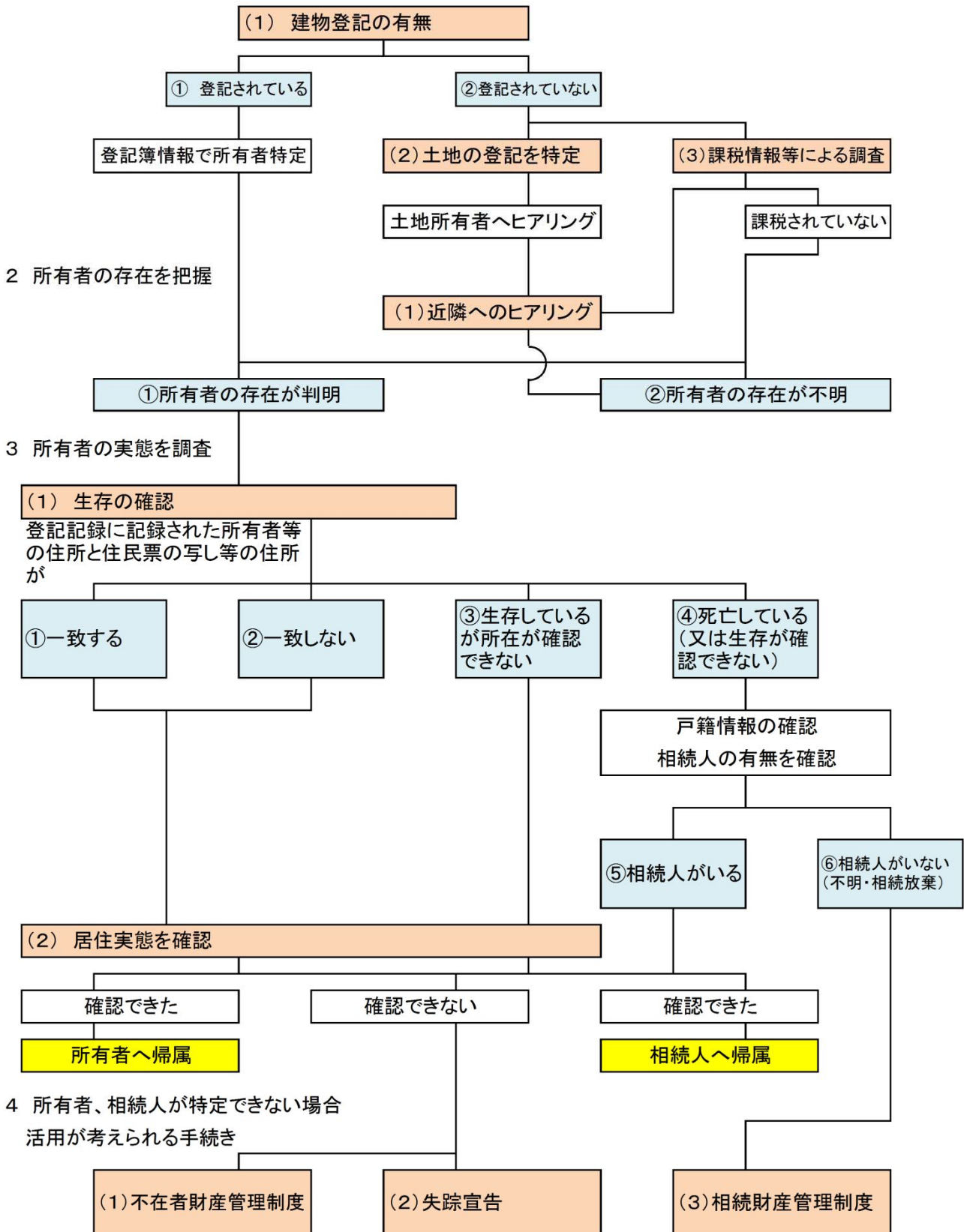
## 第4章 所有者等の特定

### 4-1 所有者等の特定の手順

空家等の所有者等の特定には、所有者の死亡、入院、高齢による施設入所、転勤等による遠隔地居住等や、相続人が多数であったり、所在不明であったりと、様々な多くの困難が予想されます。

次に、所有者等の特定を可能な限り円滑かつ効率的に実施するための手順（フロー図）を示します。

1 土地建物の情報から調査



空家所有者特定手法フロー

## 4-2 所有者等の特定の方法

### 1 土地建物の情報から調査

#### (1) 建物登記の有無を確認

対象となっている空家等の建物の登記簿により、建物所有者を特定します。

##### ①登記されている場合

登記簿情報により所有者を特定します。

《特定の方法》

登記簿情報の「表題部」に記載されている『所有者』欄又は、「甲区」に記載されている『権利者その他の事項』欄の所有者住所・氏名を確認します。

記載の人物が生存しているか又は居住しているかの確認します。

##### ②登記されていない場合

登記されていない場合や登記が表示登記のみで権利登記がされてなく、所有者が確認できない場合は、土地の登記簿も確認します。

#### (2) 土地の登記を確認

登記簿情報により土地所有者を特定し、ヒアリングを行い建物所有者の所在を確認します。

#### (3) 課税情報等による調査

水道やガスなどのライフラインの使用状況や履歴から所有者特定を行うほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、同法第10条に基づき、固定資産税の課税情報の目的外使用が可能となりました。こうした情報を活用して建物所有者の特定を行います。

しかし、所有者の存在が不明で、固定資産税の滞納により課税保留の扱いとなっている場合は、課税情報で調査することは不可能となるため、各種制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度等）の活用を検討することが考えられます。

### 2 所有者（または相続人）の存在を把握

#### (1) 近隣へのヒアリング

所在する空家等の町内会や自治会および近隣住民へのヒアリング、個人情報保護により聞き取りは困難かと思われませんが、地域の民生児童委員等からも情報収集を試み、まずは所有者の存在を確認します。

##### ①所有者の存在が判明した場合

ヒアリングにより所有者の存在が判明し、所有者の住所が分かる場合は、住民票情報や戸籍情報を収集し、所有者の生死及び所在の確認を行います。

◇所有者の生死を確認するために必要な情報

戸籍事項証明書、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書

◇所有者の所在の確認するために必要な情報

戸籍の附票の写し、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書

##### ②所有者の存在が不明の場合

ヒアリングにより所有者の特定を進めます。

### 3 所有者の実態を調査

#### (1) 所有者の生存を確認

登記記録の調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記記録に記載された住所に実際に住んでいるか、転出又は死亡していないかなどを、住民票の写しや戸籍の附票の写しを取り、その記載事項により確認します。

登記記録に記載された住所と住民票の写し等の住所が一致した場合は、居住確認（現地調査や郵便による調査）を行い、所有者を特定します。

##### ①登記記録に記載された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致した場合

居住確認調査を行い、土地建物の所有者の特定に至ります。

##### ②登記記録に記載された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致しない場合、又は所有者等に係る住民票の写し等の交付が受けられない場合

請求をした対象者が転出又は死亡している場合には、住民票はすでに消除されているため、住民票の写し等の交付がされません。その場合は、「住民票の除票の写し」等を入手することにより、対象者の転出又は死亡の状況を確認するとともに、転出していた場合は転出先の住所の確認を行うとともに、居住確認を行います。

ただし、住民票の除票の保存期間は5年間となっているため、この期間を経過している場合には、住民票の除票の写し等の交付を受けられない可能性があります。

##### ③所有者は生存しているが、所在が確認できない場合

所有者の生存が確認できれば、住民票の除票の写しにより転出先の住所を確認し、転出先で住民票の写し等を取得します。転出先の住所が判明しなかった場合は、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地から戸籍の附票の写しを入手し、住所の履歴を辿って特定します。

しかし、生存が確認できても所在が不明な場合は、裁判所による手続き（「不在者財産管理制度」や「失踪宣告制度」）の活用を検討します。

##### ④所有者が死亡している場合

所有者の死亡が確認された場合は、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地から戸籍の附票の写しを入手し、法定相続人の有無を調査します。

法定相続人が特定できた場合は、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手し、現住所を特定し、居住確認調査を行います。

##### ⑤相続人がいるが所在が不明な場合

裁判所による手続き（「不在者財産管理制度」や「失踪宣告制度」）の活用を検討します。

##### ⑥相続人がいない場合、相続放棄されている場合

裁判所による手続き（「相続財産管理制度」）等の活用を検討します。



## (2) 所有者、相続人の居住実態を確認

土地建物の所有者の氏名や住所が書面上判明し、その者が書面上生存している場合は、所有者特定のための居住確認調査を行います。

### ①現地調査

現地調査の結果、書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、例えば、表札には対象者と同一の氏名があるものの、長期間空き家の状態にある場合などは、その状況を写真に撮影し記録しておき、その後の家庭裁判所への不在者財産管理人の選任申立ての時などに、対象者が不在である証明として提出書類の一部に活用します。

### ②郵便調査

簡易書留や「レターパックプラス」等の配達状況が確認でき、かつ手渡しによる受取が可能な方法により、郵便物を発送して居住を確認します。

送付する文書は、確認したい対象者以外の同居人等が郵便物の開封や文面の確認を行うことが想定されるため、“連絡を取りたい”旨などの当たり障りのない文面とするよう留意します。

また、書面上の住所に居住の実態が確認できず、郵便物が返送された場合は、その郵便物を保管しておき、その後の家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立てる場合などに、対象者が不在であることを証明する書類として活用します。

## 4 所有者、相続人が特定できない場合

できる限りの調査を行っても、所有者または相続人の生存、その所在が判明しない場合は、以下の制度を所有者特定の一つの手段として、活用します。

ただし、当該空家等に係る権利関係や地域との関係、費用対効果の問題等、事案により丁寧に対応しなければならないため、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めます。

制度	状況の例
(1) 不在者財産管理制度	所有者の所在（生死含む）が不明の場合
	所有者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
(2) 失踪宣告制度	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
(3) 相続財産管理制度	所有者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の序で き謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない 場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人全員が相 続放棄している場合

## (1) 不在者財産管理制度

### ①概要と効果

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、「②申立人」の申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができます。

### ②申立人

- ・ 利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）
- ・ 検察官

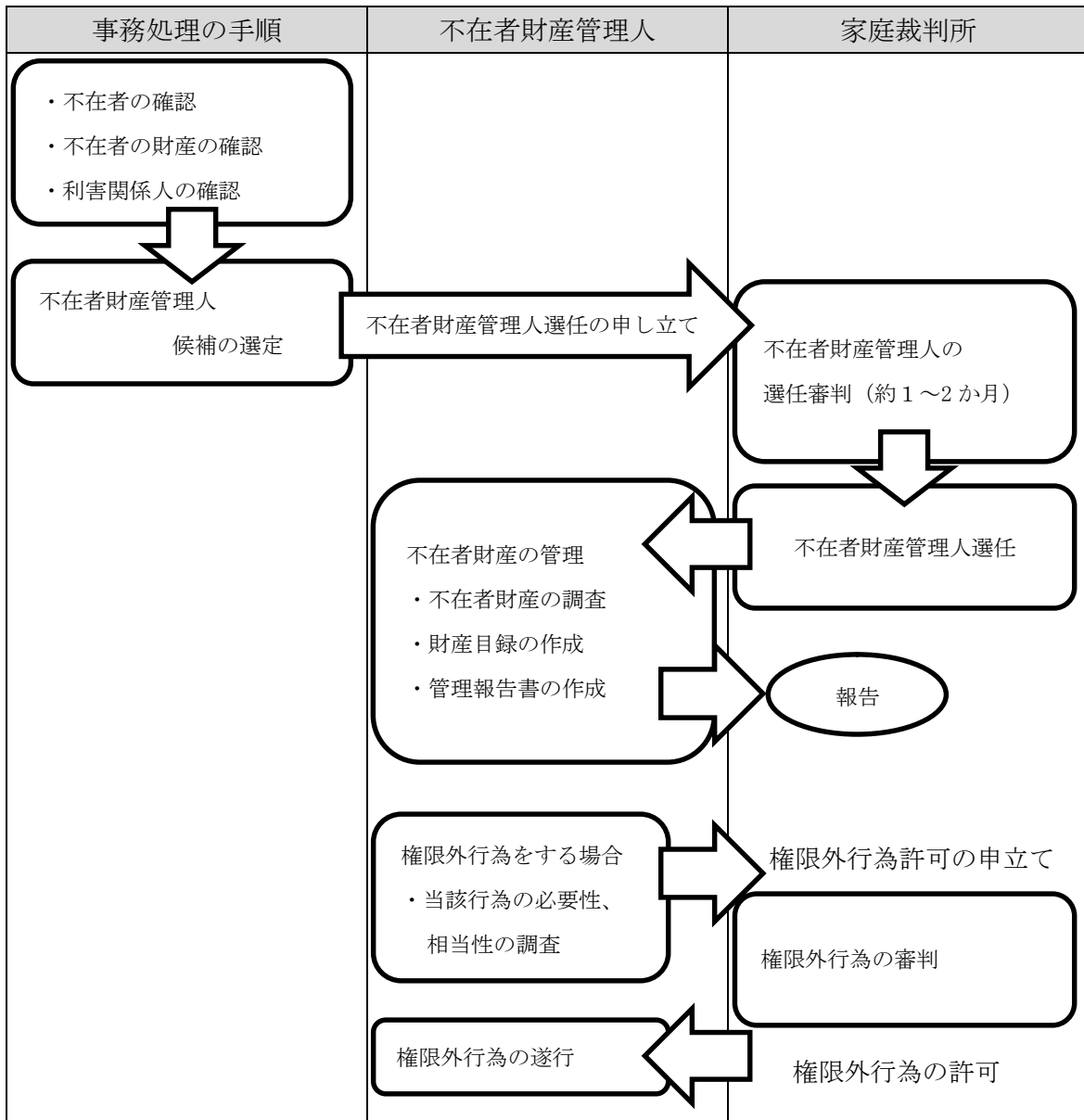
### ③申立先

不在者の従来の住所地又は居住地の家庭裁判所

### ④不在者財産管理人ができること

不在者の財産の現状を維持するために必要な行為（管理、保存の行為）。  
不在者に代わって、遺産分割や不動産の売却等を行う場合は、家庭裁判所に「権限外行為許可」の審判を申立て、許可を得る必要があります。

⑤手続きの流れと期間



## (2) 失踪宣告制度

### ①概要

生死が一定期間不明な者に対し、法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度。

- ・普通失踪・・・生死が7年間明らかでない場合
- ・危難失踪・・・戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇し、その危難が去った後、その生死が1年間明らかでない場合

### ②申立人

利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、財産管理人、受遺者など失踪宣告を求めるについて法律上の利害関係を有する者）

### ③申立先

不在者の従来住所地又は居所地の家庭裁判所

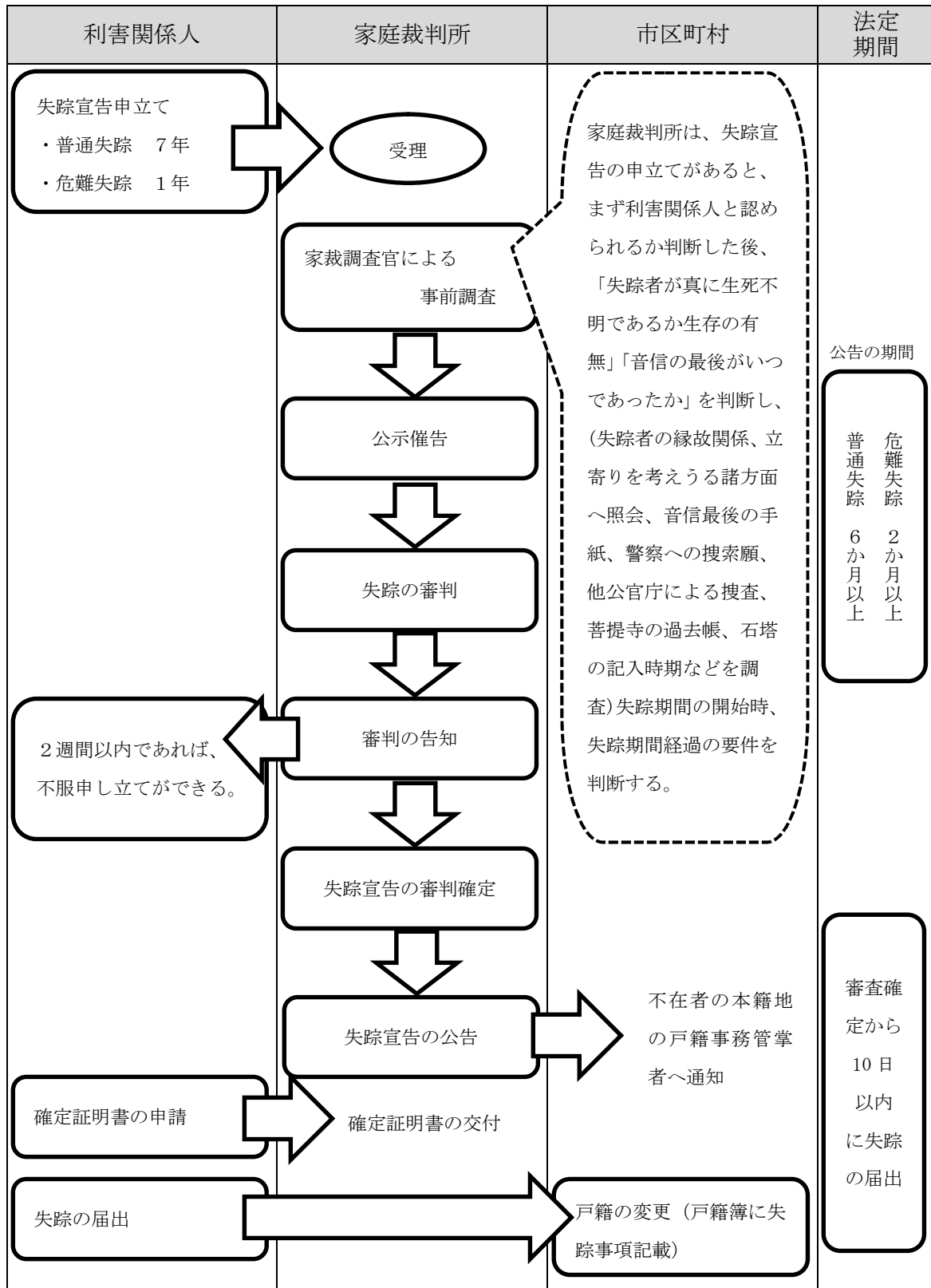
### ④失踪宣告の効果

失踪宣告がなされると、死亡とみなされるので、自然人の死亡と同じく、相続が開始されます（民法第30条）。

なお失踪宣告は、失踪者の権利能力を奪うものではないので、どこか別の場所で失踪者が生きていた場合、そのものは適法に法律行為をすることができます。失踪宣告を受けた失踪者が生存して戻ってきた場合については、利害関係人か本人が、家庭裁判所に「失踪宣告の取消し」手続きを行うこととなります。この取消によって、原則として、従来法律関係は復活します。相続などはなかったこととなります。

ただし、当該取り消しの前に本人が生存していることを知らないで関係者がした売却処分などの効力が覆されることはありません（民法第32条第1項）。

⑤手続きの流れと期間



### (3) 相続財産管理制度

#### ①概要と効果

相続人の存在、不存在が明らかではないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任します。

選任された相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もあります。

#### ②申立人

- ・ 利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
- ・ 検察官

#### ③申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

⑤手続きの流れと期間

事務処理の手順	相続財産管理人	家庭裁判所	法定期間
<p>相続人の不存在を確認</p> <p>↓</p> <p>不在者財産管理人候補の選定</p>	<p>相続財産管理人選任の申立て</p>	<p>相続財産管理人選任審判</p>	<p>2か月以上</p>
	<p>権限外行為許可の申立</p>	<p>相続財産管理人選任</p> <p>↓</p> <p>権限外行為許可の審判</p>	
		<p>請求申出の公告</p> <p>↓</p> <p>相続人搜索の公告</p>	
	<p>特別縁故者への財産分与</p> <p>↓</p> <p>共有持分を「相続する」する者がいない場合、他の共有者に帰属並びに特別縁故者に対する財産分与がされず、当該共有の場合に、相続債権者、受遺者に対する清算手続</p> <p>↓</p> <p>相続財産を国庫に帰属させる</p>		<p>6か月以上</p> <p>↓</p> <p>3か月以上</p>

付属資料

様式1 空家立入調査結果票

整理番号	
------	--

空家等立入調査結果票(木造編)

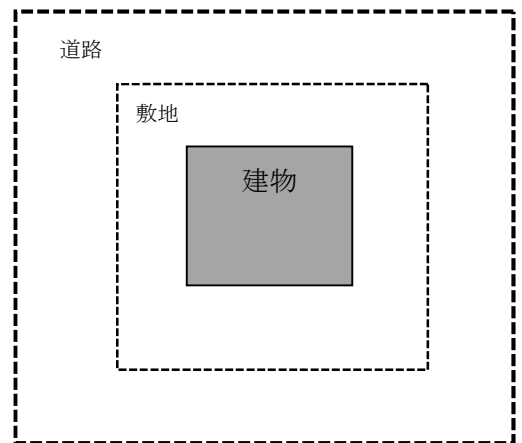
1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
所有者氏名	他 名・不明	連絡先	TEL
連絡者(管理者)氏名	他 名・無	連絡先	TEL

2 建物概要

用途	
構 法	在来構法・枠組壁構法・プレハブ・その他( )
階 数	地上 階 地下 階
外壁仕上	モルタル・金属板・ボード類・板・その他( )
屋 根	瓦・スレート・金属板・茅葺・その他( )
床面積	1階 m <sup>2</sup> (坪)・不明
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月 頃 ・ 不明
危険物	( )製造・貯蔵・不明

敷地と建物の位置関係(最短距離を表示)



3 調査実施状況

検査者氏名	所属	資格	( )級建築士・技術・事務
	所属	資格	( )級建築士・技術・事務
同行者氏名	会社名	資格	( )級建築士・他
検査日時	年 月 日 時 分～ 時 分、計 時間 分	天候	
立会者氏名 (所有者との続柄)	( )	連絡先	TEL
検査実施範囲	敷地外・敷地内(建物内・一部建物内( )・建物外)	施錠	門・建物

4 備考

【“土地所有者が異なる” “住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】

5 調査結果・コメント

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	



整理番号	
------	--

空 家 等 立 入 調 査 結 果 票 (鉄骨造編)

1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
所有者氏名	他 名・不明	連絡先	TEL
連絡者(管理 者)氏名	他 名・無	連絡先	TEL

2 建物概要

用 途		構 法	ラーメン、ブレース、プレハブ、混構造、その他( )		
階 数	地上 階 地下 階	外壁仕 上	モルタル、タイル・石貼り(湿式・乾式)、サイディング (金属板・その他)、PC・ALC版、ブロック、その他 ( )		
屋 根	瓦・スレート・金属板・陸屋根の場合(断熱ブロック・ク リンカータイル・防水モルタル)、その他( )		床面積	1階	m <sup>2</sup> (坪)・不明
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月頃、不明		危険物	( )製造・貯蔵・不明	

3 調査実施状況

検査者 氏名		所属		資格	( )級建築士・技術・事務	
		所属		資格	( )級建築士・技術・事務	
同行者氏名		会社名		資格	( )級建築士・他	
検査日時	年 月 日 時 分～ 時 分、計 時間 分				天候	
立会者氏名 (所有者との続柄)	( )		連絡先	TEL		
検査実施範囲	敷地外・敷地内(建物内・一部建物内( )・建物外)				施錠	門・建物

整理番号	
------	--

## 空家等立入調査結果票（RC造編）

### 1 所有者等

建物名称		所在地	町・字
所有者氏名	他名・不明	連絡先	TEL
連絡者(管理者)氏名	他名・無	連絡先	TEL

### 2 建物概要

用途		構法	鉄筋コンクリート造、PC造、ブロック造、鉄骨鉄筋コンクリート造、混構造( )と( )		
階数	地上 階 地下 階	外壁仕上	打放し、モルタル、タイル・石貼り(湿式・乾式)、サイディング(金属板・その他)、PC・ALC版、ブロック、その他( )		
屋根	(陸屋根の場合の防水層の種類) アスファルト防水、シート防水、塗膜防水 (陸屋根以外) 瓦、スレート、金属板	積	1階	m <sup>2</sup> (坪)・不明	
			2階	m <sup>2</sup> (坪)・不明	
			3階	m <sup>2</sup> (坪)・不明	
			4階以上		
建築年次	明治・大正・昭和・平成	年 月 頃、不明	危険物	( )製造・貯蔵・不明	

### 3 調査実施状況

検査者氏名		所属		資格	( )級建築士・技術・事務	
		所属		資格	( )級建築士・技術・事務	
同行者氏名		会社名		資格	( )級建築士・他	
検査日時	年 月 日 時 分～ 時 分、計 時間 分			天候		
立会者氏名 (所有者との続柄)	( )	連絡先	TEL			
検査実施範囲	敷地外・敷地内(建物内・一部建物内( )・建物外)			施錠	門・建物	

様式2 立入調査員証

(表面)

第5号

立入調査員証

所属

職名

氏名

生年月日 ○年○月○日生

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

平成○年○月○日

鎌倉市長 ○○ ○○ 

(裏面)

**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)(抜粋)**  
**第9条 (略)**

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 様式3 勧告書

鎌 〇 第 〇 号  
平成〇年〇月〇日〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 様

鎌倉市長 〇〇 〇〇 印

## 勧 告 書

あなたの所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきていたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

## 記

## 1 対象となる特定空家等

所在地 鎌倉市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

## 2 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

## 3 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

- (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
- のいずれに該当するか具体的に記載)

## 4 勧告の責任者 鎌倉市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇 (〇〇) 〇〇〇〇

## 5 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

事務担当は、〇〇課〇〇担当  
電話〇〇〇〇 (〇〇) 〇〇〇〇内線〇〇〇〇

様式4 命令書に係る事前の通知書

鎌 〇 第 〇 号  
平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 様

鎌倉市長 〇〇 〇〇 印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け鎌〇第〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、鎌倉市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地 鎌倉市××町×丁目×番地×号  
用途 住宅  
所有者の住所及び氏名  
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇
  - 2 命じようとする措置の内容  
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
  - 3 命ずるに至った事由  
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
  - 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先  
鎌倉市〇〇部〇〇課長 宛  
送付先：鎌倉市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇
  - 5 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日
- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

事務担当は、〇〇課〇〇担当  
電話〇〇〇〇（〇〇）〇〇〇〇内線〇〇〇〇

## 様式5 命令書

鎌倉市指令○第○号  
平成○年○月○日○○市○○町○丁目○番地○号  
○○ ○○ 様

鎌倉市長 ○○ ○○ 印

## 命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成○年○月○日付け鎌○第○号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

## 記

- 対象となる特定空家等  
所在地 鎌倉市××町×丁目×番地×号  
用途 住宅  
所有者の住所及び氏名  
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○
- 措置の内容  
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
- 命ずるに至った事由  
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
- 命令の責任者 鎌倉市○○部○○課長 ○○ ○○  
連絡先：○○○○-○○-○○○○
- 措置の期限 平成○年○月○日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・ 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に鎌倉市長に対し異議申立てをすることができます。

事務担当は、○○課○○担当  
電話○○○○（○○）○○○○内線○○○○

## 様式6 標識

## 標 識

下記特定空家等の所有者は、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。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、平成〇年〇月〇日付け鎌〇第〇号により、命ぜられています。

## 記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地 鎌倉市××町×丁目×番地×号  
用 途 ○○
- 2 措置の内容  
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
- 3 命ずるに至った事由  
(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
- 4 命令の責任者 鎌倉市〇〇部〇〇課長 ○○ ○○  
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇
- 5 措置の期限 平成〇年〇月〇日

## 様式7 戒告書

鎌倉市指令○第○号  
平成○年○月○日○○市○○町○丁目○番地○号  
○○ ○○ 様

鎌倉市長 ○○ ○○ 印

## 戒 告 書

あなたに対し平成○年○月○日付け鎌倉市指令○第○号によりあなたの所有する下記特定空家等の（除却）<sup>\*</sup>を行うよう命じました。この命令を平成○年○月○日までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）<sup>\*</sup>を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

## 記

## 特定空家等

- (1) 所在地 鎌倉市××町×丁目×番地×号  
(2) 用途 住宅  
(3) 構造 木造2階建  
(4) 規模 建築面積 約○○㎡  
延べ床面積 約○○㎡  
(5) 所有者の住所及び氏名  
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

- ・この通知の内容に不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に鎌倉市長に対し異議申立てをすることができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

事務担当は、○○課○○担当  
電話○○○○（○○）○○○○内線○○○○



## 様式8 代執行命令書

鎌倉市指令○第○号  
平成○年○月○日○○市○○町○丁目○番地○号  
○○ ○○ 様

鎌倉市長 ○○ ○○ 印

## 代執行令書

平成○年○月○日付け鎌倉市指令○第○号によりあなたの所有する下記特定空家等を平成○年○月○日までに（除却）※ するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

## 記

- 1 （除却）※ する物件  
鎌倉市××町×丁目×番地×号  
住宅（附属する門、塀を含む）約○○㎡
- 2 代執行の時期  
平成○年○月○日から平成○年○月○日まで
- 3 執行責任者  
鎌倉市○○部○○課長 ○○ ○○
- 4 代執行に要する費用の概算見積額  
約 ○, ○○○, ○○○円

・この通知の内容に不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に鎌倉市長に対し異議申立てをすることができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

事務担当は、○○課○○担当  
電話○○○○（○○）○○○○内線○○○○

様式9 執行責任者証

(表面)

執行責任者証	
	鎌〇第〇号
〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
平成〇年〇月〇日	
	鎌倉市長 〇〇〇〇 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">印</span>
記	
1 代執行をなすべき事項	
代執行令書（平成〇年〇月〇日付け鎌倉市指令〇第〇号）記載の〇〇市××町×丁目×番地×号の建築物の除却	
2. 代執行をなすべき時期	
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの間	

(裏面)

<p><b>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)(抜粋)</b>  <b>第14条</b> (以下略)</p> <p>9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。</p> <p>10～15 (略)</p> <p><b>行政代執行法(昭和23年法律第43号)(抜粋)</b>  <b>第4条</b></p> <p>代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。</p>
--

## 資料1 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

(法律第二百二十七号(平二六・一一・二七公布))

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 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。)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 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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等

を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、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り、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(総務・国土交通・内閣総理大臣署名)



資料2 「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）（抜粋）

（平成 27 年 5 月 26 日 国土交通省・総務省）

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</li> <li>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</li> <li>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> </ul>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・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。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・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。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、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。
	・立木の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。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

### 資料3 「特定空家等に対する措置」を講ずる際に適用が考えられる他法令 (抜粋)

#### 建築基準法

(昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号)

最終改正：平成二八年六月七日法律第七二号

(違反建築物に対する措置)

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 特定行政庁は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から三日以内に、特定行政庁に対して、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第一項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第一項の規定によつて命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の二日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第四項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前五項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から三日以内に、特定行政庁に対して公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。この場合においては、第四項から第六項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から五日以内に行わなければならない。

9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第七項の規定によつて仮にした命令が不当でないことを認められた場合においては、第一項の命令をすることができる。意見の

聴取の結果、第七項の規定によつて仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。

- 10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第二項から第六項までに定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。
- 11 第一項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、特定行政庁又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 12 特定行政庁は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 13 特定行政庁は、第一項又は第十項の規定による命令をした場合（建築監視員が第十項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第一項、第七項又は第十項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

（建築監視員）

第九条の二 特定行政庁は、政令で定めるところにより、当該市町村又は都道府県の職員のうちから建築監視員を命じ、前条第七項及び第十項に規定する特定行政庁の権限を行なわせることができる

（違反建築物の設計者等に対する措置）

第九条の三 特定行政庁は、第九条第一項又は第十項の規定による命令をした場合（建築



監視員が同条第十項の規定による命令をした場合を含む。)においては、国土交通省令で定めるところにより、当該命令に係る建築物の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人（請負工事の下請人を含む。次項において同じ。）若しくは当該建築物について宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者又は当該命令に係る浄化槽の製造業者の氏名又は名称及び住所その他国土交通省令で定める事項を、建築士法、建設業法（昭和二十四年法律第百号）、浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）又は宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならない。

- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、前項の規定による通知を受けた場合においては、遅滞なく、当該通知に係る者について、建築士法、建設業法、浄化槽法又は宅地建物取引業法による免許又は許可の取消し、業務の停止の処分その他必要な措置を講ずるものとし、その結果を同項の規定による通知をした特定行政庁に通知しなければならない。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

## 消防法

(昭和二十三年七月二十四日法律第八十六号)

最終改正：平成二十七年九月一日法律第六六号

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。） 、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

二 残火、取灰又は火粉の始末

三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第六十四条第三項から第六項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

4 消防長又は消防署長は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

## 道路法

(昭和二十七年六月十日法律第百八十号)

最終改正：平成二八年三月三十一日法律第一九号

(道路に関する禁止行為)

第四十三条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

(車両の積載物の落下の予防等の措置)

第四十三条の二 道路管理者は、道路を通行している車両の積載物が落下するおそれがある場合において、当該積載物の落下により道路が損傷され、又は当該積載物により道路が汚損される等道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあるときは、当該車両を運転している者に対し、当該車両の通行の中止、積載方法の是正その他通行の方法について、道路の構造又は交通に支障が及ぶのを防止するため必要な措置をすることを命ずることができる。

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

第四十四条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅二十メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(道路管理者等の監督処分)

第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定を取り消し、そ

の効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
  - 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
  - 三 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者
- 2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。
- 一 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
  - 二 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
  - 三 前二号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合
- 3 前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 4 道路管理者（第九十七条の二の規定により権限の委任を受けた北海道開発局長を含む。以下この項及び次項において同じ。）は、その職員のうちから道路監理員を命じ、第二十四条、第三十二条第一項若しくは第三項、第三十七条、第四十条、第四十三条、第四十四条第三項若しくは第四項、第四十六条第一項若しくは第三項、第四十七条第三項、第四十七条の四第二項若しくは第四十八条第一項若しくは第二項の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者（第一項又は第二項の規定による道路管理者の処分に違反している者を含む。）に対して第一項の規定によるその違反行為若しくは工事の中止を命じ、又は道路に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずる権限を行わせることができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定により命じた道路監理員に第四十三条の二、第四十七条の四第一項、第四十八条第四項、第四十八条の十二又は第四十八条の十六の規定による権限を行わせることができる。
- 6 道路監理員は、前二項の規定による権限を行使する場合においては、その身分を示す

証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを呈示しなければならない。

- 7 前項の規定による証票の様式その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

## 災害救助法

(昭和二十二年十月十八日法律第百十八号)

最終改正：平成二六年五月三〇日法律第四二号

(救助の種類等)

第四条 救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 避難所及び応急仮設住宅の供与
  - 二 炊き出しその他による食品の給与及び飲料水の供給
  - 三 被服、寝具その他生活必需品の給与又は貸与
  - 四 医療及び助産
  - 五 被災者の救出
  - 六 被災した住宅の応急修理
  - 七 生業に必要な資金、器具又は資料の給与又は貸与
  - 八 学用品の給与
  - 九 埋葬
  - 十 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの
- 2 救助は、都道府県知事が必要があると認めた場合においては、前項の規定にかかわらず、救助を要する者（埋葬については埋葬を行う者）に対し、金銭を支給してこれを行うことができる。
- 3 救助の程度、方法及び期間に関し必要な事項は、政令で定める。

(事務処理の特例)

- 第十三条 都道府県知事は、救助を迅速に行うため必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、その権限に属する救助の実施に関する事務の一部を市町村長が行うこととすることができる。
- 2 前項の規定により市町村長が行う事務を除くほか、市町村長は、都道府県知事が行う救助を補助するものとする。

### <災害救助法施行令>

(昭和二十二年十月三十日政令第二百二十五号)

最終改正：平成二七年一月三〇日政令第三〇号

(救助の種類)

第二条 法第四条第一項第十号 に規定する救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 死体の搜索及び処理
- 二 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去