

令和8年度第2回 鎌倉市空家等対策協議会 次第

1 開会

2 議題

- (1) 鎌倉市空家等対策計画の改定素案について
- (2) 鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定素案について
- (3) 特定空家等の対応状況について

3 その他

次回協議会について

<<配付資料>>

- ・ 鎌倉市空家等対策計画の改定素案について 資料1
- ・ 鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定素案について 資料2
- ・ 鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針（素案） 資料3
- ・ 新旧対照表（鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針） 資料4
- ・ 特定空家等の対応状況について 資料5

鎌倉市空家等対策計画の 改定素案について

課題のフェーズに応じたの4つの基本目標に基づき、本市の空家等対策を推進

4つの基本目標とその内容

居住
段階

基本目標1 空家等の発生予防

相続や高齢化を背景とした空家等の発生を抑制するため、居住段階からの意識啓発や情報提供を強化するとともに、将来的に空家等となるおそれのある住宅所有者や地域に対し、重点的な予防的取組を推進する。

空家化

基本目標2 空家等の現状把握と適正管理の促進

空家等の管理不全による周辺環境への影響を防ぐため、所有者等への周知・啓発や相談支援を通じて自主的な管理を促進するとともに、実態把握や情報の蓄積・活用により、早期対応が可能な体制構築を図る。

基本目標3 空家等の活用・流通の促進

所有者の意向を踏まえ、民間事業者等と連携しながら売却・賃貸等の市場流通を促進するとともに、空家等所有者と空き家の活用希望者の掘り起こしを行い地域の状況に応じた利活用や解体等を進め、空家等を地域資源として有効活用する。

管理
不全化

基本目標4 危険な空家等への措置の実施

管理不全空家等や特定空家等について、段階的な指導・措置を適切に実施し、周辺の安全性の確保や生活環境への悪影響を防止するとともに、必要に応じて法的手続や代執行等により問題の解消を図る。

建物の状態や所有者(居住者)の意向を踏まえて効果的に空家等対策を推進する

空家等の発生予防策を強化しつつ、空家法改正により 創設された制度等へ対応した取組を位置づける

基本目標に紐づく施策と具体的な取組内容

施策	具体的な取組例
【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発	[拡充] 空家等の発生予防に向けた周知(情報発信) [新規] 相続登記の推進
【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実	[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置 [継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設
【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援	[新規] 専門家等によるセミナー等の開催 [新規] 出張相談会の開催
【2-1】市内空家等の定期的な把握	[継続] 空家等の早期発見に向けた情報収集 [継続] 定期的な実態調査の実施
【2-2】空家等所有者の把握	[継続] 鎌倉市空家等データベースの作成及び更新 [新規] 財産管理制度の適切な活用
【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進	[継続] 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組の推進 [継続] 関係団体等との協働による空家等対策の連携体制の整備
【3-1】空家等所有者の意向に応じた活用・流通の支援	[継続] 所有者等の利活用意向の掘り起こし [継続] 空き家・空き店舗の利活用を支援
【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携	[継続] 不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援 [拡充] 民間事業者等と連携した空家等所有者への支援
【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施	[新規] 管理不全空家等の認定 [新規] 管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施
【4-2】特定空家等に対する措置の実施	[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施 [新規] 財産管理制度の適切な活用

相続・高齢化を背景とした空家等の発生を予防するためには、市民や所有者の意識醸成を図る

【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発

背景

- ・ 子世帯の独立後、高齢夫婦や一人暮らしの高齢者が増加
 - － 空家等所有者の62.9%が65歳以上
- ・ 現在鎌倉市で空家等となっている建物の取得経緯は57.9%が「相続」
- ・ 鎌倉市の空家等のうち、57.8%が元の居住者の施設入所や死亡により発生
- ・ 令和6年4月1日から、相続によって不動産を取得した相続人がその所有権の取得を知った日から3年以内の相続登記が義務化

概要

- ・ 空家等の発生予防に向け、空家等とすることや空家等を放置することのリスク、「住まいの終活」や相続後の利活用・処分等に関する事前の検討や準備の重要性について空家等所有者や市民が理解を深めることができるように、市HPや広報誌、チラシ、セミナー等を通じた情報発信を行う。
- ・ 固定資産税通知書へのチラシの同封や「エンディングノート」への相続対策や空家等対策に関する項目の充実等、税や福祉関係の部局と連携した意識啓発を実施し、空家等所有者や市民が空家等の発生を未然に防止する意識を高める。

具体的な取組 (案)

[拡充]空家等の発生予防に向けた周知(情報発信)

[新規]相続登記の推進

[新規]専門家等によるセミナー等の開催

相続・高齢化を背景とした空家等の発生を予防するためには、市民や所有者の意識醸成を図る

施策「【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[拡充] 空家等の発生予防に向けた周知(情報発信)	- 市ホームページ、広報紙、パンフレット等を活用し、空家等の発生予防に関する情報を継続的に発信する - 固定資産税納税通知書へのチラシ同封やエンディングノートの活用など、税務・福祉部局と連携し、介護施設への資料の配架や民生委員を通じた資料の配布等の普及啓発を行う - 空家等所有者や市民は、情報を活用し、住まいの今後について家族と話し合い、早期の準備・対応に努める
新規 相続登記の推進	- 相続登記の義務化や手続方法、土地家屋の権利関係について、市ホームページや広報紙等を通じて周知・啓発を行う - 法務局や司法書士会等の専門機関と連携し、相続登記に関する相談窓口や各種制度を周知する - 空家等所有者や相続人は、相続登記を適切に行い、所有者情報の明確化と適切な管理・活用に努める
新規 専門家等によるセミナー等の開催	- 弁護士、司法書士、税理士、宅地建物取引士等の専門家と連携し、「住まいの終活」や相続、空家等の利活用等をテーマとしたセミナーや相談会を開催する - 地域や対象者の特性に応じたテーマ設定や開催方法を工夫し、参加しやすい機会を提供する - 市民・空家等所有者は、セミナーや相談会を活用し、将来を見据えた住まいの管理や相続・利活用について理解を深め、早期の準備に取り組む

税務や福祉といった関係部局と連携し、情報発信による空家等の発生予防を図る

「[1-1] の具体的な取り組み」のうち、「[拡充]空家等の発生予防に向けた周知(情報発信)」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
市ホームページ、広報紙、パンフレット等を活用し空家等の発生予防に関する情報を継続的に発信する	都市計画課	市ホームページや広報誌、パンフレット等や空家等の意識啓発を行うセミナーの開催等により、空家等の発生予防に関する情報提供を行う
固定資産税納税通知書へのチラシ同封やエンディングノートの活用など、税務・福祉部局と連携し、介護施設への資料の配架や民生委員を通じた資料の配布等の普及啓発を行う	都市計画課	- チラシやエンディングノートに掲載するコンテンツを検討・作成する - 効果的な情報発信につながる方策や内容を検討する
	資産税課	固定資産税納税通知書の送付時に空家等の適正管理に関するリーフレットを同封する
	高齢者支援課	エンディングノートの改定時に不動産(空き家)に関する記載項目を追加、高齢者施設への資料の配架
	福祉政策課	民生委員を通じた資料の配布
空家等所有者や市民は、情報を活用し住まいの今後について家族と話し合い、早期の準備・対応に努める	—	—

参考事例	- 埼玉県所沢市 「エンディングノート」における空家等対策の掲載 - 兵庫県朝来市 空き家対策として「住まいのエンディングノート」の作成
------	--

相続登記の周知・啓発により、円滑な相続による空家等の発生予防対策を推進

「【1-1】の具体的な取り組み」のうち、「[新規]相続登記の推進」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
相続登記の義務化や手続方法、土地家屋の権利関係について、市ホームページや広報紙等を通じて周知・啓発を行う	都市計画課	令和6年に法改正された相続登記の義務化について周知する
法務局や司法書士会等の専門機関と連携し、相続登記に関する相談窓口や各種制度を周知する	都市計画課	相談窓口や専門機関に関する情報提供を行う
	専門家団体 (司法書士会)	市に寄せられた相続登記に関する専門的な相談対応やセミナー等において制度の普及啓発を行う
空家等所有者や相続人は、相続登記を適切に行い、所有者情報の明確化と適切な管理・活用に努める	—	—

【参考事例】「エンディングノート」における空家等対策の掲載(埼玉県所沢市)

- 埼玉県所沢市が作成する「エンディングノート」には不動産に関する項目として「**空家等対策**」が**位置付けられている**。
- 記載内容としては、「不動産の情報(所在地・名義人・持ち分)」「**空き家対策の状況**」の2項目であるが、情報提供(広告)として「**空き家対策の必要性**」や「**相談窓口の紹介**」、「**相続登記**」について3頁にわたって掲載されている。

不動産・持ち家・空き家対策 記入日 年 月 日

不動産の情報

種類(土地・建物など) 所在地:

登記簿名義: 持ち分:

伝えておきたいこと:

種類(土地・建物など) 所在地:

登記簿名義: 持ち分:

伝えておきたいこと:

種類(土地・建物など) 所在地:

登記簿名義: 持ち分:

伝えておきたいこと:

空き家対策について ※該当する項目に1つだけ

業者に ☐ 依頼してほしい ☐ 依頼済み

(業者名: 連絡先:)

☐ 家族・親族等に任せる ☐ これから対策を始める

あなたは大丈夫?

ほんとに**相続税**の申告が必要か確認されていますか?

不動産の相続評価額を算出いたします

このようなことがご相談いただけます

- 不動産の効率的な相続対策について
- 不動産を正しく相続する為の遺言書の作り方について
- 相続する不動産の売却・賃貸活用について

Hokuo 株式会社北斗ハウジング 04-2939-8881

〒201-8581 東京都武蔵野市三軒茶屋1-1-1 三軒茶屋駅前ビル2F

空家問題① いま「空き家」が大きな社会問題に!!

●問題となっているのは、住んでいた人がなくなるとなり、管理や処分もできないまま放置されている「空き家」です。

●こうした空き家は様々な問題を引き起こし、近隣住民とのトラブルから多額の損害賠償に発展する可能性もあります。

不審者の侵入・放火 屋根材や外壁の飛散

草木の繁茂 害虫や害獣の発生

こみ・風塵 景観の悪化

宣言書 誰が家を管理・処分するかを指定しておく。

(※注: 宣言書は法律で決められた通りに作成しないと有効ではありません)

認知症になった場合等に備え **任意後見人** をあらかじめ決めておく。

(※任意後見人についてはホームページのコラム参照)

その他 **家族信託** を活用するなどの方法もあります。

※どの対策も実際に行動する場合は**専門家**に相談しましょう。

住んでいない実家・自宅のお悩み 空家家の相談窓口へ

ご相談 無料

● 空き家がいつまで放置されていたらどうする? ● 空き家は賃貸できる? ● 相続・トラブルになりたくない? ● 解体はいつからできる? ● 空き家にかかるとの税金? ● 空き家になった家を管理できない? ● 家財整理ができません? ● 売却の手続きがわからない? ● 空き家対策を相談できる専門家

ご相談内容に対し、様々な専門家・協力事業者と共に解決に向けてサポートいたします。

NPO法人 空家・空地管理センター 0120-336-366

〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 千代田駅前ビル2F

空家問題② お済みですか? 「相続登記」

●相続登記をしないまま数世代が経過し、その間に所有者が不明となってしまった不動産が様々な問題(空き家問題を含む)を引き起こしています。

●相続した不動産がある場合は、早めに相続登記をしましょう。

相続登記 令和6年4月から義務化!!

法務局

空家家の管理は所有者の責務です。

●この「わたしの整理帳」の記入をきっかけとして、万が一の場合に家を誰がどのように管理していくのか、ご家族で話し合われてはいかがでしょうか。

家の管理には相続の問題が関わってきますので、関係的な手続きは専門家に相談しましょう。

空家家対策を相談できる専門家

- 弁護士
- 司法書士
- 行政書士
- 土地家屋調査士
- 不動産業者など

いつでも、あなたのそばに。

リーガルサポートは成年後見業務を専門とする司法書士の団体です。

無料 成年後見電話相談

後見人としてのノウハウと知識を身につけたリーガルサポートの司法書士が助けます。

毎週木曜日 13時から16時 050-5527-9897

※通話料金はお客様負担です。 ※平日・年末年始・お盆期間はお休みです。

公益社団法人 **リーガルサポート** 成年後見センター・リーガルサポート 埼玉支部

〒300-0001 千葉県市川市市川2-1-1 市川駅前ビル2F 040-645-8551 http://ry.support.jp

TEL 048-845-8551 あなたの身近な司法書士の紹介は事務局へお電話ください。

【参考事例】民生委員による空き家情報の周知(東京都小金井市)

- 小金井市では、民生委員が75歳と80歳の高齢者宅を訪問し、「高齢者福祉のしおり」を配布しており、そのなかに、**空家等や相談に関する情報を掲載**して、高齢者の意識啓発を図っている。

高齢者福祉のしおり

2022年度(令和4年度)

火事と救急・・・119番 警察・・・110番

※病院に行く? 救急車を呼ぶ? 迷ったら? ⇒ #7119番

※生活の安全に関する不安や悩みは? ⇒ #9110番

緊急連絡先

氏名		続柄	住所
☎			
氏名		続柄	住所
☎			

かかりつけ医

	☎
--	---

民生委員

	☎
--	---

お住いの地域包括支援センター

地域包括支援センター	☎042-
------------	-------

小金井市 包括支援係 ☎042-387-9845

介護福祉課 高齢福祉係 ☎042-387-9843



小金井市イメージキャラクター-ちんちゃん

空き家の管理・利活用

地域安全課・・・☎042-387-9806

空き家のままでは、害虫の発生、不審者の侵入、建物の倒壊など、近隣の住民に迷惑をかけることになります。住む人がなくなった住宅については売却や賃貸を考えましょう。

- 老人ホームに入居する、又は長期間(1年以上)不在にするなど、住宅管理が困難な場合、空き家管理サービスをご活用ください。

問合せ先	電話番号	用途
(公社) 小金井市シルバー人材センター	0422-27-7117	家屋及び敷地の目視確認 除草作業 樹木の剪定など
(NPO) 空家・空地管理センター	0120-336-366	目視による点検 近隣からの苦情対応 管理看板の設置など

- 空き家問題のアドバイスを受ける為、市では専門化団体と協定を結んでいます。費用がかかる場合もあります。

問合せ先	電話番号	用途
(公社) 東京都宅地建物取引業協会 武蔵野中央支部	0422-26-5891	空家家の売買や賃貸について
(公社) 全日本不動産協会 東京都本部多摩中央支部	042-316-7822	
(一社) 東京都建築士事務所協会 南部支部	042-361-4564	空家家の相続、リフォーム、 耐震工事にすること (耐震診断・設計について)
東京建築士会 多摩ブロック南部支部	042-313-9634	
(一社) 北多摩建設業協会 小金井建設協会	042-322-5438	
東京司法書士会	03-3353-2700	相続・登記、財産管理 成年後見等
東京都土地家屋調査士会府中支部	042-325-3589	敷地境界について
東京都行政書士会市民相談センター	03-5489-2411	所有者と相続人の調査確認 資産の有効活用や手続き
(株) みずほ銀行小金井支店	042-381-0220	住宅増改築融資、空家家の有効 利用に係る融資について
東京三弁護士会空家相談窓口	03-3595-9100	空家家の相続、成年後見、財産 管理、契約、紛争の解決に 関すること
東京税理士会納税者支援センター	03-3356-7137	税金に 関すること

29

9

相続・高齢化を背景とした空家等の発生を予防するためには、市民や所有者の意識醸成を図る

施策「【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[拡充] 空家等の発生予防に向けた周知(情報発信)	- 市ホームページ、広報紙、パンフレット等を活用し、空家等の発生予防に関する情報を継続的に発信する - 固定資産税納税通知書へのチラシ同封やエンディングノートの活用など、税務・福祉部局と連携し、介護施設への資料の配架や民生委員を通じた資料の配布等の普及啓発を行う - 空家等所有者や市民は、情報を活用し、住まいの今後について家族と話し合い、早期の準備・対応に努める
新規 相続登記の推進	- 相続登記の義務化や手続方法、土地家屋の権利関係について、市ホームページや広報紙等を通じて周知・啓発を行う - 法務局や司法書士会等の専門機関と連携し、相続登記に関する相談窓口や各種制度を周知する - 空家等所有者や相続人は、相続登記を適切に行い、所有者情報の明確化と適切な管理・活用に努める
新規 専門家等によるセミナー等の開催	- 専門家団体と連携し、「住まいの終活」や相続、空家等の利活用等をテーマとしたセミナーや相談会を開催する - 地域や対象者の特性に応じたテーマ設定や開催方法を工夫し、参加しやすい機会を提供する - 市民・空家等所有者は、セミナーや相談会を活用し、将来を見据えた住まいの管理や相続・利活用について理解を深め、早期の準備に取り組む

専門家との連携により、住まいの終活や相続に関する理解を深め、早期の行動に繋げる

「【1-1】の具体的な取り組み」のうち、「[新規]専門家等によるセミナー等の開催」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
専門家団体と連携し、「住まいの終活」や相続、空家等の利活用等をテーマとしたセミナーや相談会を開催する	都市計画課	専門家等と連携し、地域や対象者の特性に応じたセミナー・相談会を企画・開催する
	高齢者支援課	終活事業の一環として連携を行う。
	専門家団体	相続、住まいの終活、利活用等に関する専門的な知識や助言を提供し、相談対応を行う
地域や対象者の特性に応じたテーマ設定や開催方法を工夫し、参加しやすい機会を提供する	都市計画課	実態調査結果を踏まえて、相続や税制面、売却や賃貸といった活用等の所有者等のニーズに沿ったセミナー等を企画する
市民・空家等所有者は、セミナーや相談会を活用し、将来を見据えた住まいの管理や相続・利活用について理解を深め、早期の準備に取り組む	—	—

参考事例

- 神奈川県横浜市 市公式YouTubeによる空き家セミナーの配信
- 神奈川県川崎市 終活ノートの書き方講座

相談窓口の充実と伴走型支援により、空家化の予防と早期対応を推進する

【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実

背景	- 相続で建物を取得し、現在空家等となっている所有者の66.3%は、相続前に相続後の利用について対策を講じていない - 鎌倉市では平成30年度から空き家問題に関する専門知識を有する7団体と協定を締結し、専門家による相談窓口を開設
概要	- 良質な住宅ストックの維持および円滑な流通を促進するため、関係団体等と連携し、住宅の維持管理や改修、利活用に関する相談体制の充実を図る。 - 具体的には、リフォームや耐震改修、空家等の活用等に関する相談会を地域ごとに実施する。 - 既存の相談窓口の継続的な運営を行うとともに、相談対応にとどまらず、空き家等に関する相談及び伴走支援を行う、総合的な窓口の設置を検討する。 - 加えて、相談窓口に寄せられた相談内容、その後の所有者等の行動、空家等の解消状況について市が把握するために、相談窓口を担う協定7団体との連携体制を検討する
具体的な取組 (案)	[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置
	[継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設
	[継続] 適正管理に向け気軽に相談できる仕組みの構築や情報提供

相談窓口の充実と伴走型支援により、空家化の予防と早期対応を推進する

施策「【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置	- 専門家団体や関係機関と連携し、空家等に関する総合的な相談窓口を設置する - 相談内容に応じて、法律、不動産、相続、建築、解体等の専門家へ円滑につなぐ相談体制の構築を進める - 協定団体との情報共有や連携を強化し、相談から課題解決まで切れ目のない支援体制の構築を図る - 空家等所有者等は、相談窓口を活用し、空家等の管理や利活用に向けた早期の対応に取り組む
[継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設	- 関係団体等と連携し、リフォーム、耐震改修、住宅の維持管理等に関する相談会を開催します。 - 地域ごとの課題やニーズを踏まえ、身近な場所で相談できる機会の充実を図る - 専門家は、それぞれの専門分野から維持管理や改修等に関する助言・提案を行う - 所有者等は、相談機会を活用し、適切な維持管理や将来の利活用について検討する
[継続] 適正管理に向け気軽に相談できる仕組みの構築や情報提供	- 相談窓口や支援制度について、市ホームページや広報紙等を活用して積極的に情報発信を行う - 協定団体との連絡協議会の設置を検討し、相談内容や対応状況、空家等の解消状況等を共有しながら相談体制の充実を図る - 相談後の状況把握や必要に応じた情報提供など、継続的なフォローアップを行い、自主的な管理・利活用を支援する

専門家とのネットワークを活かし、空家等の課題解決を総合的に支援

「【1-2】の具体的な取り組み」のうち、「[拡充]空き家等に関する総合的な相談窓口の設置」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
専門家団体や関係機関と連携し、空家等に関する総合的な相談窓口を設置する	都市計画課	専門家団体等と協議し、市が受けた相談に対して助言・支援することができる体制を構築する
	専門家団体	市へ寄せられた相談に対して、専門的な見地から所有者等へ助言・支援を行う
相談内容に応じて、法律、不動産、相続、建築、解体等の専門家へ円滑につなぐワンストップ相談体制の構築を進める	都市計画課	市が窓口となる総合相談窓口を運営し、相談内容に応じて適切な専門家や関係機関へつなぐ体制を構築する
協定団体との情報共有や連携を強化し、相談から課題解決まで切れ目のない支援体制の構築を図る	都市計画課	協定団体との連携や情報共有を通じて、相談から課題解決までの支援体制を構築する
空家等所有者等は、相談窓口を活用し、空家等の管理や利活用に向けた早期の対応に取り組む	—	—

【参考事例】空家相談シートの活用(茨城県桜川市)

- 桜川市では、桜川市空家対策室が相談窓口となり、空き家所有者からの相談内容に応じて専門家団体へ繋いでいる。

空家相談シート

私(または親族)が所有する空き家とその敷地(以下、空家等)に関する相談を申し込みます。

● 個人情報を含む本シートを専門家団体に提供することに同意のうえ申し込みます。

● 相談結果について、専門家団体から市に報告することを同意のうえ申し込みます。

チェックのうえ、お申し込み願います。

☐ 同意します。

【相談者及び空家等情報】★は記入必須項目です。

フリガナ				住所	〒
相談者氏名(★)				(★)	
連絡先	電話	—	—	連絡可能時間帯	時 ~ 時
(電話番号★)	メール	@		FAX	— —
空家等の所在地(★)	桜川市				
用途	☐ 一戸建ての住宅 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ その他()				
建物床面積	1階	㎡	・	2階	㎡
構造	☐ 木造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ その他() ☐ 不明				
築年数(★)	築	年程度	(	年建築)	
空家等になった経緯					
間取り	1階 ☐ 和室(部屋) ☐ 洋室(部屋) ☐ トイレ ☐ 右所 ☐ 風呂 ☐ その他()				
	2階 ☐ 和室(部屋) ☐ 洋室(部屋) ☐ トイレ ☐ 右所 ☐ 風呂 ☐ その他()				
所有者(相談者との関係)	建物: 本人 ・ その他() 土地: 本人 ・ その他()				

【相談】該当部分に○または記入してください。(複数回答可) 希望団体が不明な場合は○の記入は不要です。

相談項目(★)	売買・賃貸・修繕・リフォーム・耐震・解体・相続相談・登記相談・成年後見人制度 財産管理人制度・紛争相談・現況調査・維持管理・草刈・剪定伐採・清掃・片付け・その他
相談概要	
希望団体	茨城司法書士会・(公社)茨城県宅地建物取引業協会・(一社)茨城県建築士会・桜川市シルバー人材センター
お持ちの住宅資料	建物設計図書・登記事項証明書・建築確認証・工事請負契約書・売買契約書・その他() (上記の資料をお持ちでしたら、相談時にご用意ください。)

※専門家団体にて相談事業者を決定し、相談事業者から相談者様へ直接ご連絡させていただきます。

【桜川市空家バンク制度】該当部分に○を記入してください。

空家バンクへの登録	希望する ・ 希望しない ・ 不明 (市が制度概要を説明させていただきます。)
-----------	---

※桜川市空家バンクとは、空家等の売却・賃貸を希望する空家等の情報を公開する市の制度です。この制度に登録されると、登録された空家等の情報が市ホームページや全国版空家バンクを通じて購入・賃貸を希望する方に提供されます。
(個人情報は提供されません。)

【市記入欄】

市受付日	年 月 日	送付日	年 月 日
都市計画区分	☐ 市街化区域(地域) ☐ 市街化調整区域(☐ 地区計画内 / ☐ 地区計画外)		
備考	対応者		
対応団体名			
対応結果	対応終了・対応継続・他団体を紹介() ・ その他()		
備考			

送 付 先

桜川市 建設部 都市整備課 ■TEL 0296-58-5111 (代表) ■FAX 0296-58-7456
■メール tohsiseisaku_g@city.sakuragawa.lg.jp

15

支援が届いていない層へ直接働きかけるためにアウトリーチ型施策を推進する

【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援

背景	- 平成27年度調査と比較し、地域別空家等の増減をみると、鎌倉地域・大船地域では約半数にまで減少しているが、腰越地域・深沢地域では1.5倍に増加しており、地域によって空家等の解消(市場流通)に差が見られる - 地域によって、中古住宅の流通が活発である地域や建替えが困難である地域など課題が異なっている - 現在設置している相談窓口では、問題意識を持たない空家等所有者に対しては十分に情報や支援が行き届いていない状況
概要	- 空家等の増減には地域差が見られ、住宅流通が進む地域がある一方で、建替えが困難な地域等では空家等が増加しているなど、地域ごとに異なる課題が存在している。 - これまでの相談窓口は所有者等の自発的な来庁を前提としているため、問題意識の低い層や来庁が困難な高齢者等に対しては十分に支援が行き届いていない状況にある。 - 地域特性や課題に応じたテーマ設定によるセミナーの開催や、行政センター等における出張相談会の実施、アンケート調査結果に応じて追跡調査を行い、対象者に直接働きかけるアウトリーチ型の支援を推進する。
具体的な取組 (案)	[新規] 専門家等によるセミナー等の開催(1-1再掲) [新規] 出張相談会の開催

支援が届いていない層へ直接働きかけるためにアウトリーチ型施策を推進する

施策「【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
新規 (再掲) 専門家等によるセミナー等の開催	- 弁護士、司法書士、税理士、宅地建物取引士等の専門家と連携し、「住まいの終活」や相続、空家等の利活用等をテーマとしたセミナーや相談会を開催する - 地域や対象者の特性に応じたテーマ設定や開催方法を工夫し、参加しやすい機会を提供する - 市民・空家等所有者は、セミナーや相談会を活用し、将来を見据えた住まいの管理や相続・利活用について理解を深め、早期の準備に取り組む
新規 出張相談会の開催	- 地域ごとの空家等の状況や課題を踏まえ、地域特性に応じたテーマによる出張相談会やセミナーを行政センター等で開催する - 専門家団体や関係機関と連携し、法律・相続・不動産・建築など多様な相談に対応できる体制を整備する - 実態調査や所有者アンケートの結果を活用し、空家等の発生や管理不全化のおそれがある所有者等に対して、必要に応じて個別に相談を案内するなど、積極的な働きかけを行う

相談を待つだけでなく、地域や所有者へ積極的に働きかけるアウトリーチ型支援を推進

「【1-3】の具体的な取り組み」のうち、「[新規]出張相談会の開催」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
市は、地域ごとの空家等の状況や課題を踏まえ、地域特性に応じたテーマによる出張相談会やセミナーを行政センター等で開催する	都市計画課	- 出張相談会を企画・開催する - 市役所への来庁が困難な所有者等に向けて、行政センター等で出張相談会を開催する
専門家団体や関係機関と連携し、法律・相続・不動産・建築など多様な相談に対応できる体制を整備する	都市計画課	各種相談に対応することができる専門家団体等との連携体制を構築する
	専門家団体	法律、不動産、相続、建築等の専門的な相談に対応し、所有者の課題解決に向けた助言や支援を行う
実態調査や所有者アンケートの結果を活用し、空家等の発生や管理不全化のおそれがある所有者等に対して、必要に応じて個別に相談を案内するなど、働きかけを行う	都市計画課	- 相談を待つだけでなく、実態調査や所有者アンケート等を活用して支援が必要な所有者を把握する - 行政から積極的にアプローチし、チラシの送付や訪問等を行う

参考事例

- 神奈川県藤沢市 市役所での実施に限らない出張相談会の実施

【参考事例】市役所での実施に限らない空き家セミナーの実施(神奈川県藤沢市)

- 神奈川県藤沢市では、**市役所・市民ホール・ライブハウスなどで年3回程度**、空き家セミナーを実施している
- セミナーには、ハウスメーカーや宅建協会などの相談員が参加し、セミナー後に相談も可能
- 空き家セミナーのほかにも、**年2回程度「空家移動相談会」**を実施している

現在、空家を所有している
将来、空家を相続するかもしれない
いざという時に
備えたい
不動産業者に相談する
タイミングがわからない
空家を売るには？
貸すには？

令和7年度 第1回
**空家
セミナー**

**参加費
無料**

令和7年 7月12日(土)
13:00~14:30 (受付 12:30 より)
湘南藤沢オーバ 8階オーバホール
(藤沢駅南口から徒歩すぐ)

テーマ：空家の売却・賃貸に関すること
講師：三恵住宅株式会社 代表取締役 吉原 啓貴 氏
定員：70名 先着順・事前申し込み不要

記念撮影会
① 12:00~12:30
② 14:45~15:15
会場：2階正面入口付近

主催：藤沢市 計画建設部 住まい暮らし政策課
☎ 0466-50-3541 ✉ fj-jutaku@city.fujisawa.lg.jp
本チラシのデザインは、XOBチャレンスと「藤沢市（地域力）」で作成しています。

収納王子コジマジックの
**笑って学ぶ
片づけ術**
講座 **大反響につき
会場拡大決定!**

10/18日
参加無料

日時：2025年10月18日(土)
午後2時30分~午後3時30分
(受付開始：午後2時)

定員：600人
先着順(事前申し込み不要)

場所：湘南台文化センター
市民シアター ホール
(湘南台駅から徒歩5分)

※駐車場は満ちますので、
公共交通機関等をご利用ください

SNSの総フォロワー数が40万人を超える
収納界のトップランナー・収納王子コジマジックが、
家の整理につながる日々の片づけ、
家財整理に関することをテーマに
今すぐ実践したくなる収納術を楽しくお伝えします！
現在空家を所有している方、将来所有するかもしれない方、
家の片づけにお悩みの方など、
どなたでも参加可能です！

収納王子コジマジック プロフィール
収納王子コジマジック(一般社団法人日本収納術協会 代表理事・小島良典)
片づけ・収納・住まいに関する圧倒的な知識と実績を持つプロフェッショナルでありながら、松戸市で30年以上の経験を持ち、民間ライオンズクラブのメンバーでもある。松戸市に「笑って学ぶ」を立ち上げたことで、年間1000人以上の市民に「収納術」を伝えている。SNSの総フォロワー数は40万人を超える。この「笑って学ぶ」として、一般社団法人日本収納術協会を設立し、お片づけを通して「収納術」を日本や中国に定期的に発信。整理収納サービスを行うライオンズクラブ国際協会と提携している。

問い合わせ：0466-50-3541
info-jutaku@city.fujisawa.lg.jp

11月5日 SNS @kojimagic @kojimagic2009 @kojimagic

無料! 令和7年度 第3回 藤沢市空家セミナー **申し込み不要!**

落語で学ぶ! 空家と相続問題
~笑いを通して、自分と家族の将来を考えよう~

落語による笑いを通して、空家を放置した時の問題や相続問題について学ぶことができる
空家セミナーを開催します。また、セミナー終了後には、専門家による相談会を実施します。
現在空家を所有している方、将来所有するかもしれない方、空家問題に関心がある方など、
どなたでも参加可能です。

2026年 2月8日(日)
新堀ライブ館 3階「楽友ホール」(藤沢駅北口から徒歩5分)※
※駐車場はありませんので、公共交通機関等をご利用ください。

① **空家落語** 午後2時 ~ 午後3時 (受付開始:午後1時30分~)
古典落語や津軽三味線の演奏も行います。

② **無料空家相談会** 午後3時 ~ 午後4時
空家の売却や賃貸に関する相談について、
専門家に無料相談できます。
相談員：(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部
(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部
定員：230名(先着順)
費用：無料
申し込み：事前申込み不要
問い合わせ：藤沢市役所 計画建設部
住まい暮らし政策課 0466-50-3541
e-mail: fj-jutaku@city.fujisawa.lg.jp

講師：落語家 林家 ひろ木
2002年 林家木久蔵
(現・木久蔵)に入門
2017年 真打ち昇進

空家等の発生予防策を強化しつつ、空家法改正により 創設された制度等へ対応した取組を位置づける

基本目標に紐づく施策と具体的な取組内容

施策	具体的な取組例
【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発	[拡充] 空家等の発生予防に向けた周知(情報発信) [新規] 相続登記の推進
【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実	[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置 [継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設
【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援	[新規] 専門家等によるセミナー等の開催 [新規] 出張相談会の開催
【2-1】市内空家等の定期的な把握	[継続] 空家等の早期発見に向けた情報収集 [継続] 定期的な実態調査の実施
【2-2】空家等所有者の把握	[継続] 鎌倉市空家等データベースの作成及び更新 [新規] 財産管理制度の適切な活用
【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進	[継続] 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組の推進 [継続] 関係団体等との協働による空家等対策の連携体制の整備
【3-1】空家等所有者の意向に応じた活用・流通の支援	[継続] 所有者等の利活用意向の掘り起こし [継続] 空き家・空き店舗の利活用を支援
【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携	[継続] 不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援 [拡充] 民間事業者等と連携した空家等所有者への支援
【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施	[新規] 管理不全空家等の認定 [新規] 管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施
【4-2】特定空家等に対する措置の実施	[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施 [新規] 財産管理制度の適切な活用

空家等の発生・分布・管理等の状況を的確に把握するために、現地調査を定期的実施する

【2-1】空家等の定期的な把握

背景	- 平成27年度調査と令和7年度調査を比較すると、継続して空家等である建物は887件中156件であり、10年間で約8割程度が解消 - H27年度調査とR7年度調査の空家等の件数を比較すると、鎌倉地域・大船地域では約半数にまで減少しているが、腰越地域・深沢地域では 1.5 倍に増加しており、地域によって空家等の解消(市場流通)に差が見られる
概要	- これまでの実態調査により、空家等の一定程度の解消が確認されている一方で、地域によって増減に差が見られるなど、状況は一樣ではない。 - 空家等の適切な維持管理を促進し、管理不全化を未然に防ぐためには、継続的かつ的確な状況把握が不可欠である。 - 空家等の早期把握に努めるとともに、過年度調査対象の継続確認および新規発生の把握を目的とした定期的な実態調査を実施する。 - これらの情報をデータベースとして一元的に管理・更新し、管理状況や所有者把握につなげることで、効果的な対策の推進を図る。
具体的な取組 (案)	[継続]空家等の早期発見に向けた情報収集
	[継続]定期的な実態調査の実施
	[継続]鎌倉市空家等データベースの作成及び更新

空家等の発生・分布・管理等の状況を的確に把握するために、現地調査を定期的実施する

施策「【2-1】空家等の定期的な把握」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[継続] 空家等の早期発見に向けた情報収集	- 市民等からの情報提供を受け、空家等の早期把握に努める - 市は、寄せられた情報を現地確認や所有者調査等に活用し、必要に応じて所有者等へ適切な管理を促す
[継続] 定期的な実態調査の実施	- 市は、一定期間ごとに空家等の実態調査を実施し、継続空家等の状況確認や新たに発生した空家等の把握を行う - 調査結果を分析し、空家等の増減や管理状況の変化を把握することで効果的な施策や事業を実施する - 必要に応じて調査手法や調査項目の見直しを行い、実態に即した空家等の把握に努める
[継続] 鎌倉市空家等データベースの作成及び更新	- 市は、実態調査や相談対応、情報提供等で得られた空家等に関する情報をデータベースで一元管理し、継続的に更新する - 管理状況や所有者情報、対応履歴等を蓄積・共有し、適切な管理指導や施策立案に活用する - 必要に応じて庁内関係部署との情報共有を図り、空家等対策を効率的かつ円滑に推進する

所有者の所在と意向の把握をすすめ、維持管理・活用・除却等の対策を促進する

【2-2】空家等所有者の所在と意向の把握

背景	- 令和7年度に実施した所有者アンケート調査において、所有者不明のためアンケート調査票を送付できなかった建物が22件あった - 平成27年度調査と令和7年度調査を比較すると、「所有する空家等の今後に関する意向」で、「使用、賃貸、売却、活用したい」という意見が27.4%から52.8%と大きく増加
概要	- 所有者不明により対応が困難な空家等が一定数存在する一方で、活用の意向は高まっており、意向に応じた適切な働きかけにより流通・活用が進むことが期待される。 - 空家等対策を効果的に推進するには、所有者の所在および意向を的確に把握することが重要である。 - 今後も、所有者アンケートの継続的な実施により意向の変化を把握し、所有者に対する情報提供の貴重な機会として有効活用を図る。 - これらの情報をデータベースとして一元的に管理・更新し、継続的な対策につなげる。 - 所有者や相続人が不明の場合には、財産管理制度を活用し、市が関与することで適正管理を促進する。
具体的な取組 (案)	[継続]適正管理に向け気軽に相談できる仕組みの構築や情報提供(1-2再掲)
	[継続]定期的な実態調査の実施(2-1再掲)
	[継続]鎌倉市空家等データベースの作成及び更新(2-1再掲)
	[新規]財産管理制度の適切な活用

所有者の所在と意向の把握をすすめ、維持管理・活用・除却等の対策を促進する

施策「【2-2】空家等所有者の所在と意向の把握」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[継続](再掲) 適正管理に向け気軽に相談できる仕組みの構築や情報提供	市は、相談窓口や支援制度について、市ホームページや広報紙等を活用して積極的に情報発信を行う
[継続](再掲) 定期的な実態調査の実施	市は、一定期間ごとに空家等の実態調査を実施し、継続空家等の状況確認や新たに発生した空家等の把握を行う
[継続](再掲) 鎌倉市空家等データベースの作成及び更新	市は、実態調査や相談対応、情報提供等で得られた空家等に関する情報をデータベースで一元管理し、継続的に更新する
新規 財産管理制度の適切な活用	- 市は、所有者又は相続人の所在が不明で管理が行き届いていない空家等について、状況に応じて財産管理制度の活用を検討する - 弁護士、司法書士等の専門家や家庭裁判所等の関係機関と連携し、制度の適切な運用を図る - 財産管理制度を活用し、管理人等を選任した場合は、その管理人等が管理・保存や必要な処分を行い、空家等の適正管理や問題解決を進める

所有者不明空家等への対応手段として、財産管理制度を適切に活用

「【2-2】の具体的な取り組み」のうち、「[新規]財産管理制度の適切な活用」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
市は、所有者又は相続人の所在が不明で管理が行き届いていない空家等について、状況に応じて財産管理制度の活用を検討する	都市計画課	- 所有者調査を行い、所有者又は相続人が不明又は管理不能な空家等について財産管理制度の活用を検討する - 必要に応じて家庭裁判所への申立てを行い、制度の活用を進める
弁護士、司法書士等の専門家や家庭裁判所等の関係機関と連携し、制度の適切な運用を図る	都市計画課	弁護士や司法書士といった専門家や家庭裁判所等の関係機関と連携し、適切に制度を運用する
	専門家団体 (弁護士・司法書士)	- 財産管理制度の活用に関する助言・相談対応を行う - 必要に応じて管理人候補となるほか、制度手続に関する専門的支援を行う
財産管理制度により選任された管理人等は、管理・保存や必要な処分を行い、空家等の適正管理や問題解決を進める	—	—

空家等の適正管理に関する取り組みを推進するため、 専門家や民間事業者が連携する体制を構築する

【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進

背景

- 管理の頻度別 立木・雑草の繁茂の状況を見るとほとんど管理をしていない空家等では半数以上が管理不全空家等に相当する繁茂が見られる
- 特定空家等に相当する悪影響がみられる調査のうち「立木・雑草」が最も多く、「景観・衛生に影響を与える住宅」の大部分を占めている
- 鎌倉市では平成30年度から空き家問題に関する専門知識を有する7団体と協定を締結し、専門家への相談窓口を開設した

概要

- 本市の空家等の多くは立木や雑草の繁茂が顕著であり、景観や衛生面への影響の大部分を占めるなど、立木等の管理不足が管理不全化の主要因となっている。
- 本市ではこれまで、専門家団体との協定に基づく相談体制により空家等への対応を進めてきたが、今後は、市民等からの情報提供の活用や、民間事業者やシルバー人材センター等による管理サービスといった地域や関係団体との連携を強化し、適正管理の促進を図る必要がある。
- 協定を締結している専門家7団体や関係機関との協働による相談・支援体制の充実を図るほか、必要に応じて空家等管理活用支援法人の指定を検討し、総合的な連携体制の構築を推進する。

具体的な取組 (案)

[継続] 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組の推進

[継続] 関係団体等との協働による空家等対策の連携体制の整備

空家等の適正管理に関する取り組みを推進するため、 専門家や民間事業者が連携する体制を構築する

施策「【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[継続] 地域や関係団体等と 連携する適正管理の 取組の推進	- 市は、市民等からの情報提供を活用し、管理不全となるおそれのある空家等の早期把握・早期対応に努める - ふるさと納税の返礼品やシルバー人材センター・民間事業者等と連携した除草・樹木剪定など空家等の維持管理サービスに関する情報を所有者へ提供する - 地域団体や関係団体と連携し、適正管理に関する普及啓発や地域主体の取組を支援する - 空家等所有者は、自ら適正な維持管理に努めるとともに、必要に応じて管理サービスや専門機関を活用し、空家等の管理を行う
[継続] 関係団体等との協働 による空家等対策の 連携体制の整備	- 市は、協定を締結している専門家団体等と連携し、相談対応や所有者支援など、専門性を生かした取組を推進する - 必要に応じて、関係団体や専門家団体との協定の締結等を検討し、多様な主体が連携する支援体制の充実を図る - 空家等の状況に応じて、庁内関係部署や関係機関と連携するとともに、必要に応じて他法令も活用しながら総合的な対応を行う - 関係団体等は、それぞれの専門性を生かし、市と連携しながら空家等の適正管理や利活用の支援に取り組む

空家等の発生予防策を強化しつつ、空家法改正により 創設された制度等へ対応した取組を位置づける

基本目標に紐づく施策と具体的な取組内容

施策	具体的な取組例
【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発	[拡充] 空家等の発生予防に向けた周知(情報発信) [新規] 相続登記の推進
【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実	[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置 [継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設
【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援	[新規] 専門家等によるセミナー等の開催 [新規] 出張相談会の開催
【2-1】市内空家等の定期的な把握	[継続] 空家等の早期発見に向けた情報収集 [継続] 定期的な実態調査の実施
【2-2】空家等所有者の把握	[継続] 鎌倉市空家等データベースの作成及び更新 [新規] 財産管理制度の適切な活用
【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進	[継続] 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組の推進 [継続] 関係団体等との協働による空家等対策の連携体制の整備
【3-1】空家等所有者の意向に応じた活用・流通の支援	[継続] 所有者等の利活用意向の掘り起こし [継続] 空き家・空き店舗の利活用を支援
【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携	[継続] 不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援 [拡充] 民間事業者等と連携した空家等所有者への支援
【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施	[新規] 管理不全空家等の認定 [新規] 管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施
【4-2】特定空家等に対する措置の実施	[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施 [新規] 財産管理制度の適切な活用

空家等の流通・活用を加速するために、所有者等の使用、賃貸・売却等といった活用意向を把握する

【3-1】空家等所有者の意向に応じた活用・流通の支援

背景	- 空家等所有者の半数以上は、空家等を「使用、賃貸・売買、活用したい」(52.8%)と回答 - 所有する空家等について、今後の意向を平成27年度調査と比較すると「使用、賃貸・売却、活用したい」で27.4%から52.8%と大きく増加
概要	- 所有者の意向を的確に把握し、具体的な行動につなげる支援を行うことで、空家等の流通・活用が一層進むことが期待される。 - 商工部局と連携した空き店舗の活用を促進するとともに、民間事業者等と連携し、売却や活用の意向を有する所有者に対する活用の支援を実施する。
具体的な取組 (案)	[継続]所有者等の利活用意向の掘り起こし
	[継続]地域を元気にする空き家活用を支援
	[継続]空き家・空き店舗の利活用を支援

空家等の流通・活用を加速するために、所有者等の使用、賃貸・売却等といった活用意向を把握する

施策「【3-1】空家等所有者の意向に応じた活用・流通の支援」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[継続] 所有者等の利活用意向の掘り起こし	- 市は、所有者アンケートや相談対応等を通じて、利活用意向を継続的に把握する - 活用意向を有する所有者に対し、相談窓口や支援制度、民間事業者等に関する情報を提供し、具体的な行動につなげる - 空家等所有者は、自らの意向に応じて、売却・賃貸・地域活用等について検討し、空家等の有効活用に努める
[継続] 地域を元気にする空き家活用を支援	- 市は、地域団体、NPO、大学等と連携し、地域交流や子育て支援、福祉活動など地域課題の解決につながる空家等の利活用を支援する - 地域の空家等活用事例を広く情報発信し、地域主体による利活用の取組を促進する
[継続] 空き家・空き店舗の利活用を支援	- 市は、商工部局や関係団体と連携し、空家等の利活用に関する制度や支援を推進する - 空き家・空き店舗等情報登録制度を活用し、空家等の市場流通や利活用を促進する

民間事業者や専門家、大学、NPO法人等との連携により、空家等の市場流通を促進する

【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携

背景	- 現在空家等となっている所有者の多くは、相続前に相続後の利用について特に対策を講じていないことが多い - 空家等所有者の半数以上は、空家等を「使用、賃貸・売買、活用したい」(52.8%)と回答 - 所有する空家等について、今後の意向を平成27年度調査と比較すると「使用、賃貸・売却、活用したい」で27.4%から52.8%と大きく増加
概要	- 所有者の意向を具体的な行動につなげるためには、専門的知見を有する民間事業者との連携による支援とその周知が重要である。 - 大学やNPO団体等と連携した活用事例の発信や、地域活性化につながる取組を支援する。 - 商工部局と連携した空き店舗の活用を促進するとともに、民間事業者等と連携し、売却や活用の意向を有する所有者に対する活用の支援を実施する。 - 今後は、相談窓口を起点として所有者の課題やニーズを把握し、不動産事業者等と連携した売却・賃貸の流通支援を行うとともに、情報提供にとどまらない伴走型の支援により、円滑な市場流通を促進する。
具体的な取組 (案)	[継続]不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援 [拡充]専門家団体等と連携した空家等所有者への支援

民間事業者や専門家、大学、NPO法人等との連携により、空家等の市場流通を促進する

施策「【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[継続] 不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援	- 市は、不動産事業者等と連携し、売却・賃貸を希望する所有者に対して、流通に関する情報提供や適切な相談先への案内を行う - 不動産事業者等は、市と連携し、物件の調査や市場性の評価、売却・賃貸に向けた提案・マッチングを行う - 市は、中古住宅市場への流通促進に向け、支援施策等の周知を行う - 空家等所有者は、自らの意向に応じて不動産事業者等を活用し、売却・賃貸等による利活用に取り組む
[拡充] 専門家団体等と連携した空家等所有者への支援	- 市は、相談窓口を起点として所有者の意向や課題を把握し、内容に応じて不動産事業者や司法書士、建築士等の専門家へつなぐ仕組みを強化する - 民間事業者等は、それぞれの専門性を生かし、売却・賃貸、相続、リフォーム等について継続的な助言や支援を行う - 市は、相談後の進捗状況を関係団体と共有しながら、所有者が具体的な行動につなげられるように、必要に応じてフォローを行う - 専門家等の支援を活用し、自らの意向に応じた売却・賃貸・利活用に取り組む

所有者の意向に応じた支援により、空家等の活用・市場流通を促進

「【3-2】の具体的な取り組み」のうち、「[拡充]専門家団体等と連携した空家等所有者への支援」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
市は、不動産事業者、司法書士、税理士、建築士等の専門家と連携し、所有者の状況や課題に応じた支援体制を構築する	都市計画課	- 不動産事業者、司法書士、税理士、建築士等との連携体制を構築する - 所有者の相談内容や意向を把握し、課題に応じた支援方針を検討し、実施する - 相談後の進捗状況を把握しながら、利活用や流通に向けた継続的な支援を行う
売却・賃貸・リフォーム・相続等について、相談から利活用まで継続的な支援を行う	専門家団体	相続、登記、税務、権利関係等に関する専門的な助言や手続支援を行う
民間事業者等は、それぞれの専門性を生かして所有者への助言や手続支援、流通・利活用に向けた提案を行う	民間事業者	- 市場性の評価を踏まえて売却・賃貸等の助言を行う - 所有者の意向に応じた流通方法を提案し、媒介や契約等の実務を支援する
空家等所有者は、専門家等の支援を活用し、自らの意向に応じた利活用や市場流通に取り組む	—	—

空家等の発生予防策を強化しつつ、空家法改正により 創設された制度等へ対応した取組を位置づける

基本目標に紐づく施策と具体的な取組内容

施策	具体的な取組例
【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発	[拡充] 空家等の発生予防に向けた周知(情報発信) [新規] 相続登記の推進
【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実	[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置 [継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設
【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援	[新規] 専門家等によるセミナー等の開催 [新規] 出張相談会の開催
【2-1】市内空家等の定期的な把握	[継続] 空家等の早期発見に向けた情報収集 [継続] 定期的な実態調査の実施
【2-2】空家等所有者の把握	[継続] 鎌倉市空家等データベースの作成及び更新 [新規] 財産管理制度の適切な活用
【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進	[継続] 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組の推進 [継続] 関係団体等との協働による空家等対策の連携体制の整備
【3-1】空家等所有者の意向に応じた活用・流通の支援	[継続] 所有者等の利活用意向の掘り起こし [継続] 空き家・空き店舗の利活用を支援
【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携	[継続] 不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援 [拡充] 民間事業者等と連携した空家等所有者への支援
【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施	[新規] 管理不全空家等の認定 [新規] 管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施
【4-2】特定空家等に対する措置の実施	[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施 [新規] 財産管理制度の適切な活用

特定空家化を防止するために、管理不全段階で迅速に措置を実施する

【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施

背景	- 現地調査にて空家等と判断された1,042 件のうち、管理不全空家等の候補と判断された空家等は39 件(約 3.7%) - 景観悪化・生活環境阻害に該当する特定空家等又は管理不全空家等の候補 23 件中 21 件が立木・雑草の繁茂に該当
概要	- 実態調査の結果、空家等の一定数が管理不全状態にあり、特に立木や雑草の繁茂による景観・生活環境への影響が多く確認されており、これらは放置することで特定空家等へと移行するおそれがあることから、早期の対応が必要である。 - 令和5年の空家法改正により創設された「管理不全空家等」の制度を活用し、該当する空家等の所有者等に対して助言・指導、勧告等の段階的な措置を実施する。 - 相談体制の充実や情報提供を通じて自主的な改善を促し、特定空家等への移行を未然に防止する。 - 勧告を行った場合には、当該敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、こうした制度も踏まえ、所有者等に対して適切な管理や必要な措置の実施を促していく。
具体的な取組 (案)	[継続]適正管理に向け気軽に相談できる仕組みの構築や情報提供(1-2,2-2再掲) [新規]管理不全空家等の認定 [新規]管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施

特定空家化を防止するために、管理不全段階で迅速に措置を実施する

施策「【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[継続](再掲) 適正管理に向け気軽に相談できる仕組みの構築や情報提供	- 市は、相談窓口や支援制度について、市ホームページや広報紙等を活用して積極的に情報発信を行う - 協定団体との連絡協議会の設置を検討し、相談内容や対応状況、空家等の解消状況等を共有しながら相談体制の充実を図る - 相談後の状況把握や必要に応じた情報提供など、継続的なフォローアップを行い、自主的な管理・利活用を支援する
新規 管理不全空家等の認定	対応指針により管理不全空家等に該当すると考えられる空家等については、協議会の意見を踏まえ、市長が管理不全空家等と認定する
新規 管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施	- 市は、管理不全空家等の所有者等に対し、空家法に基づく助言・指導を行い、自主的な改善を促す - 改善が見られない場合は、必要に応じて勧告等の措置を適切な手続により実施する - 勧告に伴う住宅用地特例の解除など制度内容について、所有者等へ丁寧に説明し、早期の改善を促す - 空家等所有者や相続人は、助言・指導等を踏まえて必要な措置を実施し、周辺的生活環境の保全に努める

「鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針」に基づき管理不全空家等を認定

「【4-1】の具体的な取り組み」のうち、「[新規]管理不全空家等の認定」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
対応指針により管理不全空家等に該当すると考えられる空家等については、協議会の意見を踏まえ、市長が管理不全空家等と認定する	都市計画課	「鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針」に基づき、管理不全空家等に該当する可能性がある空家等を調査し、協議会に諮ったうえで認定する

管理不全空家等に対しては空家法に基づく措置を段階的に実施する

「【4-1】の具体的な取り組み」のうち、「[新規]管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施」について

取組概要	関係課・関係主体	役割
市は、管理不全空家等の所有者等に対し、空家法に基づく助言・指導を行い、自主的な改善を促す	都市計画課	「鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針」に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して、適切に管理するための情報提供、助言・指導を行う
改善が見られない場合は、必要に応じて勧告等の措置を適切な手続により実施する	都市計画課	- 助言・指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合は、勧告を行う - 勧告を行った空家等及び所有者等の情報を資産税課に報告する
	資産税課	勧告を行った空家等の住宅用地特例を解除する
勧告に伴う住宅用地特例の解除など制度内容について、所有者等へ丁寧の説明し、早期の改善を促す	都市計画課	勧告を行う空家等の所有者等に対して、住宅用地特例の解除について説明を行う
空家等所有者は、助言・指導等を踏まえて必要な措置を実施し、周辺的生活環境の保全に努める	—	—

特定空家等の確実な解消を図るため、段階的措置と代執行を活用する

【4-2】特定空家等に対する措置の実施

背景

- ・ 現地調査にて空家等と判断された1,042 件のうち、特定空家等の候補と判断された空家等は 26 件(約 2.5%)
- ・ 景観悪化・生活環境阻害に該当する特定空家等管理不全空家等の候補 23 件中 21 件が立木・雑草の繁茂に該当
- ・ 空家法改正により「緊急代執行」が創設

概要

- ・ 実態調査の結果、空家等の一部において、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に該当するおそれのある建物が確認されており、これらは周辺住民の安全・安心に直結する課題であることから、迅速かつ的確な対応が求められる。
- ・ このため、空家法に基づき、特定空家等の認定を継続的に実施するとともに、助言・指導、勧告、命令、代執行等の段階的な措置を適切に講じ、危険性が高く早急な対応が必要な場合には、緊急代執行制度の活用も含め、迅速な対応を図る。
- ・ 所有者が不明又は対応が困難な場合には、財産管理制度を活用し、市が関与することで除却等の措置を進め、周辺環境への影響の低減を図る。あわせて、勧告に伴う税制上の措置も踏まえ、所有者等による自主的な改善を促進する。

具体的な取組 (案)

[継続] 特定空家等の認定

[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施

[新規] 財産管理制度の適切な活用

特定空家等の確実な解消を図るため、段階的措置と代執行を活用する

施策「【4-2】特定空家等に対する措置の実施」に関する具体的な取組

具体的な取組	概要
[継続] 特定空家等の認定	対応指針により特定空家等に該当すると考えられる空家等については、協議会の意見を踏まえ、市長が特定空家等と認定する
[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施	- 市は、特定空家等の所有者等に対し、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令等を段階的かつ適切に実施し、自主的な改善を促す - 危険性が高く、緊急に対応が必要な場合には、緊急代執行を含めた法に基づく措置を適切に実施し、周辺への危険を速やかに除去する - 勧告に伴う住宅用地特例の解除など制度内容について所有者等へ丁寧に説明し、自主的な改善を促す - 空家等所有者は、市からの助言・指導等を踏まえ、建物の改善や除却など必要な措置を実施し、周辺的生活環境の保全に努めます。
新規 (再掲) 財産管理制度の適切な活用	- 市は、所有者又は相続人の所在が不明で管理が行き届いていない空家等について、状況に応じて財産管理制度の活用を検討する - 弁護士、司法書士等の専門家や家庭裁判所等の関係機関と連携し、制度の適切な運用を図る - 財産管理制度により選任された管理人等は、管理・保存や必要な処分を行い、空家等の適正管理や問題解決を進める

鎌倉市特定空家等に対する措置に関する 対応指針の改定素案について

令和5年の空家法改正及び県の動向を踏まえ、管理不全空家等への対応の追記・財産管理制度の活用を強化

現行対応指針の目次と照らし合わせた改定後対応指針の目次案

現行の対応指針 目次

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
- 1-2 空家等への対応
- 1-3 空家等の所有者等の特定

第2章 特定空家等に対する措置

- 2-1 全体の流れ
- 2-2 調査
- 2-3 認定
- 2-4 助言・指導
- 2-5 勧告
- 2-6 命令
- 2-7 代執行
- 2-8 略式代執行

第3章 所有者等の特定

- 3-1 所有者等の特定の手順
- 3-2 所有者等の特定の方法

第4章 特定空家等の認定

- 4-1 適用範囲
- 4-2 特定空家等の認定
- 4-3 特定空家等の判断基準
- 4-4 空家等立入調査結果票

時点更新

一部
見直し

一部
見直し

一部
見直し

改定後の対応指針 目次(案)

第1章 空家等への対応方針

- 1-1 「空家等」及び「**管理不全空家等**」「特定空家等」の定義
- 1-2 空家等への対応
- 1-3 空家等の所有者等の特定

第2章 **管理不全空家等**及び特定空家等に対する措置

- 2-1 全体の流れ
- 2-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定に向けた調査の実施**
- 2-3 管理不全空家等及び特定空家等の認定**
- 2-4 空家法に基づく措置の実施**

第3章 所有者等の特定

- 3-1 所有者等の特定の手順
- 3-2 所有者等の特定の方法

第4章 管理不全空家等の認定

- 4-1 適用範囲**
- 4-2 管理不全空家等の認定**
- 4-3 管理不全空家等の判断基準**

第5章 特定空家等の認定

- 5-1 適用範囲
- 5-2 特定空家等の認定
- 5-3 特定空家等の判断基準

追加

※赤字箇所が法改正に伴う追加箇所

特定空家化を未然に防止するために、管理不全空家等の判断基準の作成や適切な措置の実施が必要

空家法改正により創設された「管理不全空家等」の概要

制度創設の背景

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要

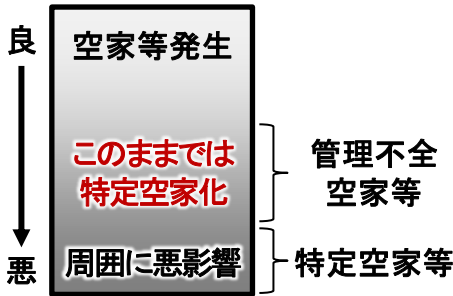
制度概要

- 管理不全空家等とは、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**にあると認められる空家等と定義されている（法第13条第1項）
- 市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**することができる
- 指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能

一勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例（※）を解除**

※小規模住宅用地（200㎡以下の部分）：1/6に減額
一般住宅用地（200㎡を超える部分）：1/3に減額

〈空家等の状態〉



〈特定空家等と管理不全空家等の状態の差のイメージ〉



鎌倉市では県の基準を参考に管理不全空家等の判断基準・認定フロー・措置を作成

財産管理制度を活用した所有者不明空家等に対する適切な措置の実施に向けた運用フローの整理

空家等対策における財産管理制度の種類と概要

制度創設の背景

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「**特定空家**」等も増加する可能性がある
- こうした中、市区町村が、**特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要**

制度概要

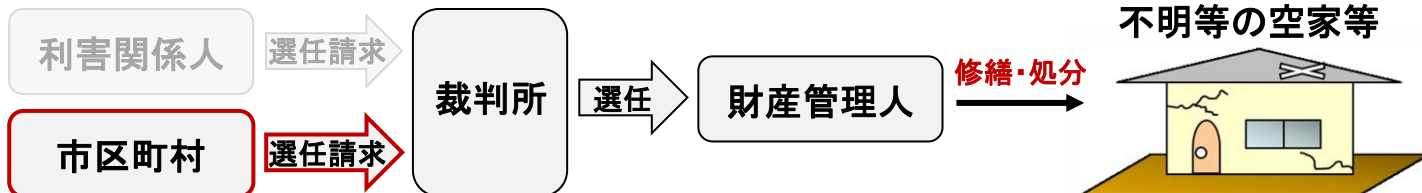
[改正前]

民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、**利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる**制度が定められている（財産管理制度）

[改正後]

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、**空家等の適切な管理のために必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能**

〈財産管理人選任の申立てイメージ〉



空家等の状態や所有者等の把握状況に応じて適切に制度を活用するため、対応指針において、財産管理制度の運用フローを整理する

鎌倉市の対応指針へ「管理不全空家等」の定義とその措置の概要を追記（1/2）

市の対応指針における管理不全空家等の定義 ➤ 素案1ページを修正

空家法第13条第1項（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）より対応指針に追記(赤字)

1-1 「空家等」及び「管理不全空家等」、「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) 「管理不全空家等」（空家法第13条第1項）

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をいいます。

(3) 「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。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

鎌倉市の対応指針へ「管理不全空家等」の定義とその措置の概要を追記（2/2）

市の対応指針における管理不全空家等に対する措置の概要 ➤ 素案1ページを修正

空家法第13条（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）より対応指針に追記(赤字)

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) 「管理不全空家等に対する措置」とは

空家法では「管理不全空家等」に対する措置が規定されています。

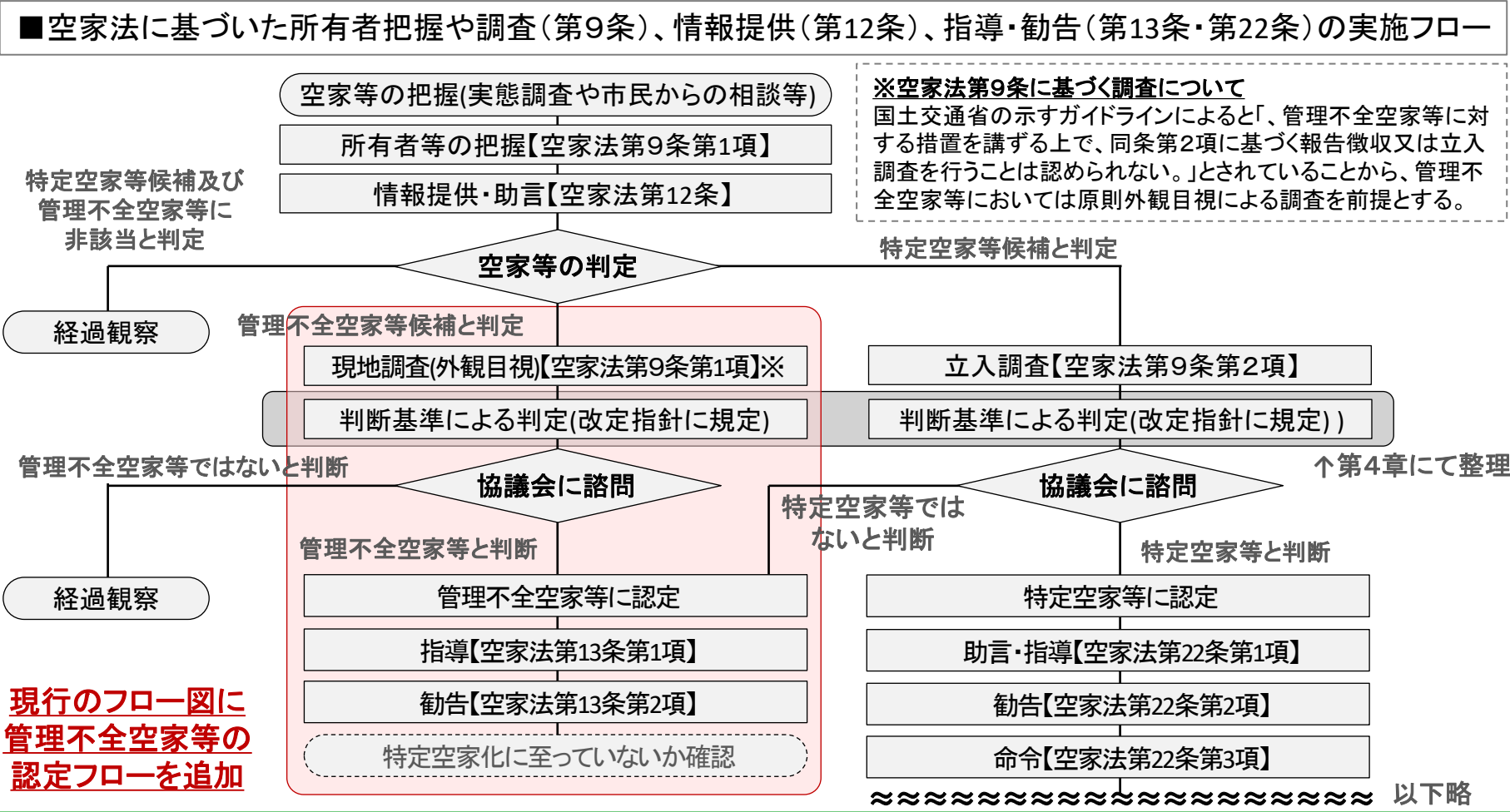
市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができ（空家法第13条第1項）、その措置の後、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができます。（空家法第13条第2項）

(3) 「特定空家等に対する措置」とは

（現行対応指針のままのため省略）

空家法改正に対応した管理不全空家等・特定空家等の認定フローを構築

空家等の把握から現地確認・認定・措置に関するフローの検討 ➤ 素案3ページを修正



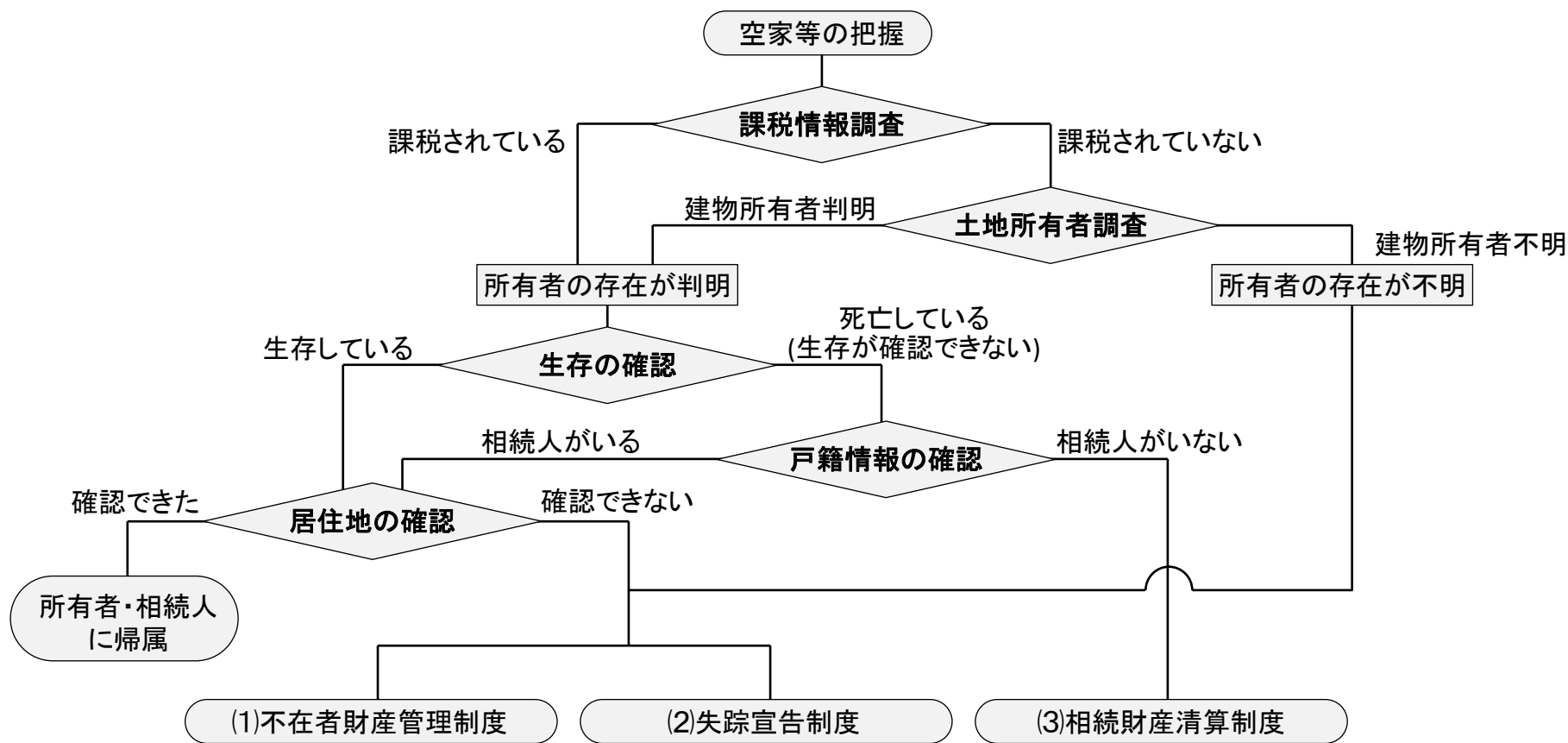
空家等に関連する6つの財産管理制度を対応指針に位置付ける

財産管理制度(6制度)の概要 ➤ 素案14ページから20ページまでを修正

財産の範囲	制度名	概要
不在者の全財産	(1)不在者財産管理制度	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、利害関係人等は、家庭裁判所に、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申立てを行うことができる。
相続財産全部	(2)相続財産清算制度	相続人の存在、不存在が明らかでないとき（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、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができる。
建物	(3)管理不全建物管理制度	所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全建物管理命令を申し立てることができる。
	(4)所有者不明建物管理制度	調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明建物管理命令を申し立てることができる。
土地	(5)管理不全土地管理制度	所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全土地管理命令を申し立てることができる。
	(6)所有者不明土地管理制度	調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明土地管理命令を申し立てることができる。

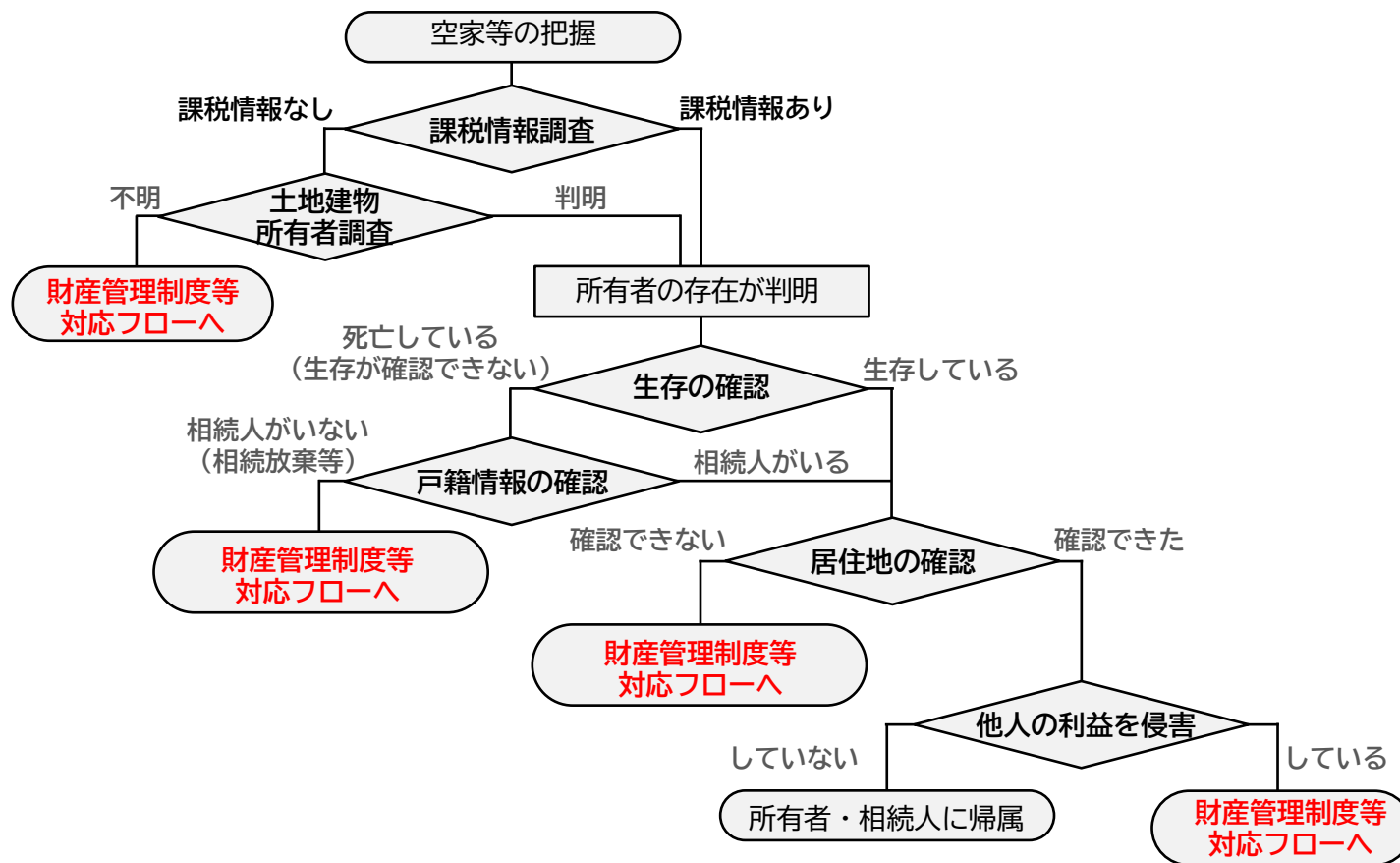
現行の所有者特定は対象を「人」とする制度のみであり、建物の状態に応じた法的な手続きが困難

(現行)空家等の把握から所有者特定、活用制度選択のフロー図



民法改正により創設された管理不全土地・建物管理制度により、対象を「土地・建物」として管理人を選任

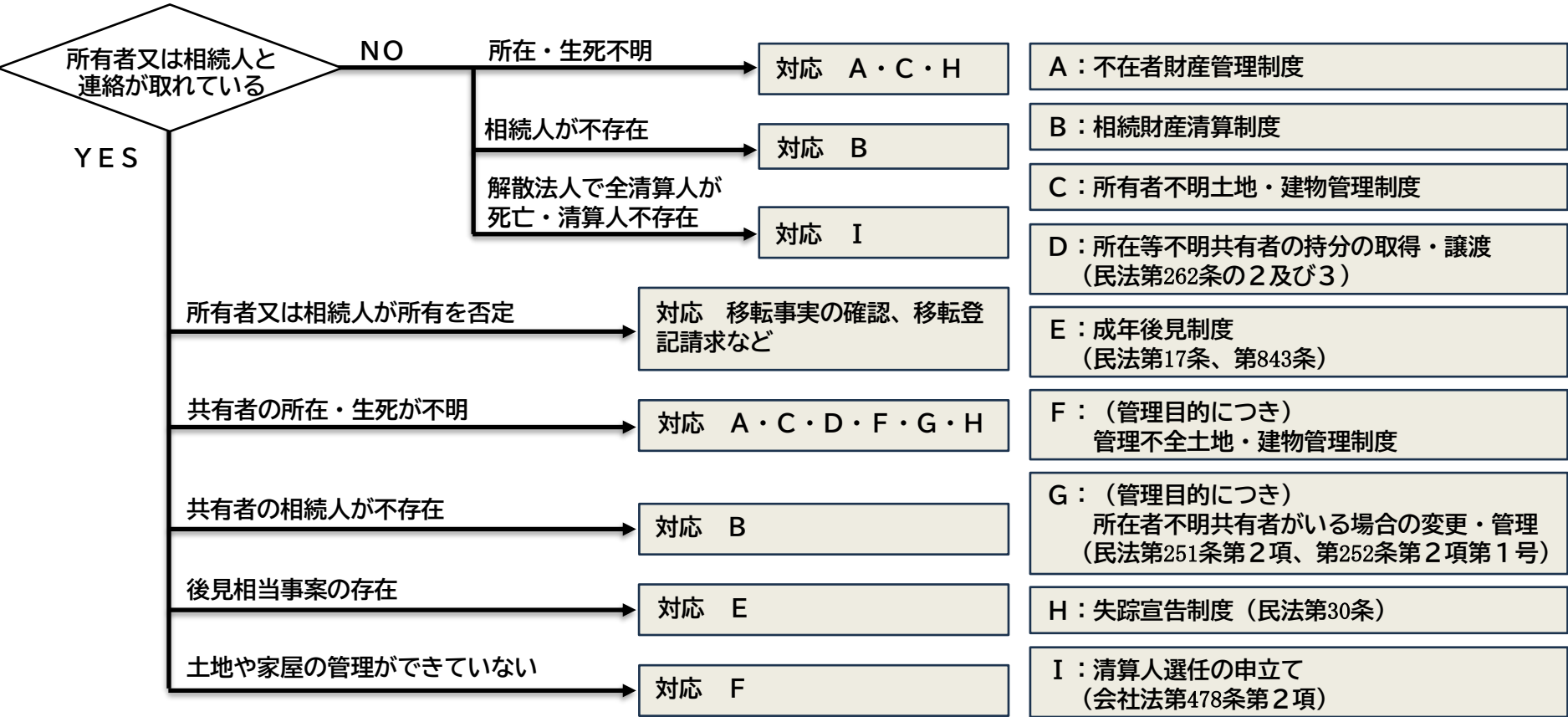
(改定版)空家等の把握から所有者特定のフロー図 ➤ 素案9ページを修正



空家等所有者や相続人等の状況に応じて、適宜活用する制度を選択

(改定版)財産管理制度等対応のフロー図 ➤ 素案13ページを修正

令和5年4月の民法改正により「管理不全建物管理制度」「所有者不明建物管理制度」が創設され、令和5年12月空家法改正により、市区町村長がこの制度の財産管理人の選任請求が可能となる特例を位置づけ



法改正に対応した県のマニュアルをベースに、本市の管理不全空家等の判断基準を作成

本市の管理不全空家等判断基準及び現地調査票作成の方針

判断基準 の作成方針

- 現行の基準は神奈川県が作成する「特定空家等の判断マニュアル」をもとに作成されていることから、**令和7年に改正された「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル(案)」(神奈川県)**を参照し、**管理不全空家等の判断が可能となるような改定**を行う
- 現地調査に用いる「現地調査票」は、**令和7年に改正された「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル(案)」(神奈川県)**をベースに作成する
- 「現地調査票」における調査項目は、昨年度実施した実態調査結果を踏まえ、**個別の調査項目において独自の視点を加える**ことについて検討を行う
 - － 例：「緑の保全」の観点から、植栽（立木・雑草）の繁茂の状況が他市と異なり同様の基準で判断を行うと多くの空家等が管理不全空家等及び特定空家等に該当することとなりうる

※ 神奈川県の作成する現地調査票は立入調査を前提として作成されているものの、**「外観目視等による調査の場合も調査可能な範囲で本マニュアルの調査方法等を適用するものとする」と規定**されていることから、本市においても同様の運用とする

特定空家化を効果的に予防するために、市の空家等の特性を踏まえた
管理不全空家等の判断基準の整備を検討

法改正により創設された「管理不全空家等」に該当する建物の不良度を判断することができる調査票を作成

法改正前の県調査項目と法改正に対応した県調査基準の差異 ▶ 素案25ページを修正

▼法改正前の県の調査項目(現行の鎌倉市の調査項目)

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がある状態					
A 建築物が倒壊等するおそれがある事項					
調査項目等			調査結果		
			Aランク	Bランク	Cランク
	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 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超
		2階	1 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超

【調査部位の状態に応じた3区分】

Aランク：支障がない、軽微な支障

Bランク：支障あり、放置すればCランクに

▶ 特定空家等となりうる可能性あり

Cランク：危険な状態

▶ 該当すれば特定空家等の可能性大

管理不全空家等を判定できるようにAランクがS・Aの2段階に見直し

▼法改正に対応した県の調査項目

1(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

【1】建築物が倒壊等するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等			Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
□ア 基礎の 不同沈下			1 無し	1 (傾斜)3/1000 超 6/1000 以下	1 著しい床、屋根の 落込み、浮き上がり 2 (傾斜)6/1000 超	1 小屋組の破壊、床 全体の沈下
	□イ 建 物 の 傾 斜	1階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超
		2階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超

【調査部位の状態に応じた4区分】

Sランク：支障や損傷がない

Aランク：軽微な支障

▶ 管理不全空家等の可能性あり

Bランク：支障がある

▶ 管理不全空家等に該当(可能性大)

Cランク：危険な状態

▶ 特定空家等と判断できる状態

樹木繁茂による影響を検証した結果、独自基準を設ける必要性は低いことから、県の判断基準を採用

本市における特定空家等・管理不全空家等の判断基準を検討

■風致地区の規制と空家法に基づく措置を制度趣旨に沿って整理

本市では、風致地区等における緑化率の制限を理由として、**特定空家等・管理不全空家等の判断基準を一律に緩和しない**こととする。

- ・ 特定空家等・管理不全空家等は、周辺的生活環境等への悪影響やその恐れの有無という空家法上の観点から判断
- ・ 風致地区等における緑化率の規制と、空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等の判定は、それぞれの制度趣旨に基づき個別に整理、対応を進める

■樹木繁茂の影響を踏まえ、判断基準の見直しによる判定結果への影響を検証

昨年度の実態調査において、特定空家等又は管理不全空家等に相当すると判定された65件について、独自基準を用いて、**樹木繁茂の観点から精査・再判定**を実施。

- ・ 既存の基準で判定を行った65件のうち、44件で樹木繁茂が判定に影響
- ・ **道路法等を踏まえて作成した新たな基準**により再判定した結果、57件が特定空家等・管理不全空家等に該当
- ・ 基準を見直した場合でも、該当件数は65件から57件への減少にとどまる
- ・ **樹木繁茂に関する判断を見直しても、多くの空家等は他の項目にも該当し、判定結果への影響は限定的であることを確認**

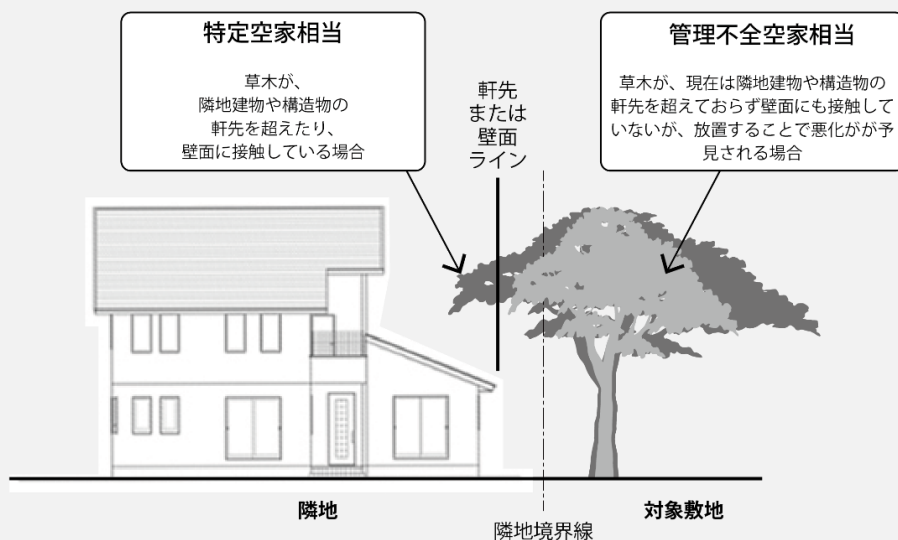
判定結果	実態調査結果	見直し後判定
特定空家等及び管理不全空家等	65	57
特定空家等	26	22
うち樹木繁茂が影響	10	6
管理不全空家等	39	35
うち樹木繁茂が影響	34	30

鎌倉市独自の判断基準は設けず、県の判断基準を準用する ➤ 素案28ページ参照

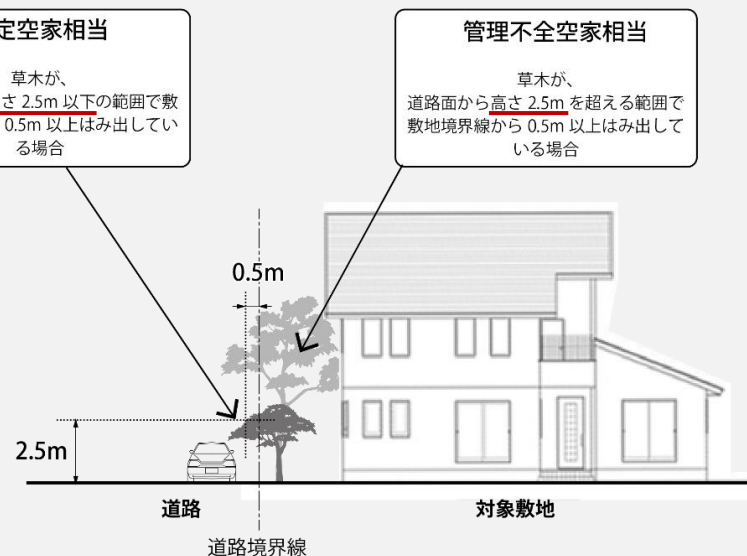
【参考資料】関連法に基づく樹木繁茂の判断基準の見直し

昨年度の実態調査により特定空家等候補・管理不全空家等候補と判定された65件の空家等について、樹木繁茂の影響度及び基準の緩和の検討にあたって作成した、独自基準案は以下の通り

■隣地境界線側



■道路境界線側



※道路境界側の「高さ2.5m」の根拠：道路構造令第12条（建築限界）による、歩道及び自転車道における建築限界より

（参考）令和7年度空家等実態調査における調査基準

特定空家等相当：腐朽・脱落・落下、飛散のおそれあり、
繁茂（道路へはみ出し、通行人へ影響が認められる）
管理不全空家等相当：やや腐朽、やや繁茂（剪定等がなされていない）

16

鎌倉市**管理不全空家等及び**特定空家等に対する 措置に関する対応指針（**素案**）

令和9年3月

鎌 倉 市

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（令和 5 年改正）以下「空家法」という。）第 7 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 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」及び空家法第 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、「管理不全空家等」及び「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。

〈 目 次 〉

第1章 空家等への対応方針	1
1-1 「空家等」及び「管理不全空家等」「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	2
第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	3
2-1 全体の流れ	3
2-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定に向けた調査の実施	4
2-3 管理不全空家等及び特定空家等の認定	5
2-4 空家法に基づく措置の実施	5
第3章 所有者等の特定	9
3-1 所有者等の特定の手順	9
3-2 所有者等の特定の方法	10
3-3 財産管理制度の活用	13
第4章 管理不全空家等の認定	21
4-1 適用範囲	21
4-2 管理不全空家等の認定	21
4-3 管理不全空家等の判断基準	21
第5章 特定空家等の認定	23
5-1 適用範囲	23
5-2 特定空家等の認定	23
5-3 特定空家等の判断基準	23
付属資料	24
様式 1-1 空家等（立入）調査結果票（木造編）	24
様式 1-2 空家等（立入）調査結果票（鉄骨造編）	31
様式 1-3 空家等（立入）調査結果票（RC造編）	38
様式 1-4 空家等（立入）調査結果票（擁壁編）	44
様式 2 立入調査員証	49
様式 3 勧告書	50

様式4	命令に係る事前の通知書	52
様式5	命令書	53
様式6	標識	54
様式7	戒告書	55
様式8	代執行令書	56
様式9	執行責任者証	57

資料編.....	58
----------	----

資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	58
資料2	「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）	69

第1章 空家等への対応方針

1-1 「空家等」及び「管理不全空家等」「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。)をいいます。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きます。

(2) 「管理不全空家等」(空家法第13条第1項)

上記の「空家等」のうち、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られるものをいいます。

(3) 「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。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

1-2 空家等への対応

(1) 空家等への対応

本指針は「管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び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) 「管理不全空家等に対する措置」とは

空家法では「適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置」に対する措置が規定されています。

市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、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(空家法第13条第1項)、その措置の後、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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具体的な措置について勧告することができます(空家法第13条第2項)。

(3) 「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 22 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 22 条第 9 項**）。

（４）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。

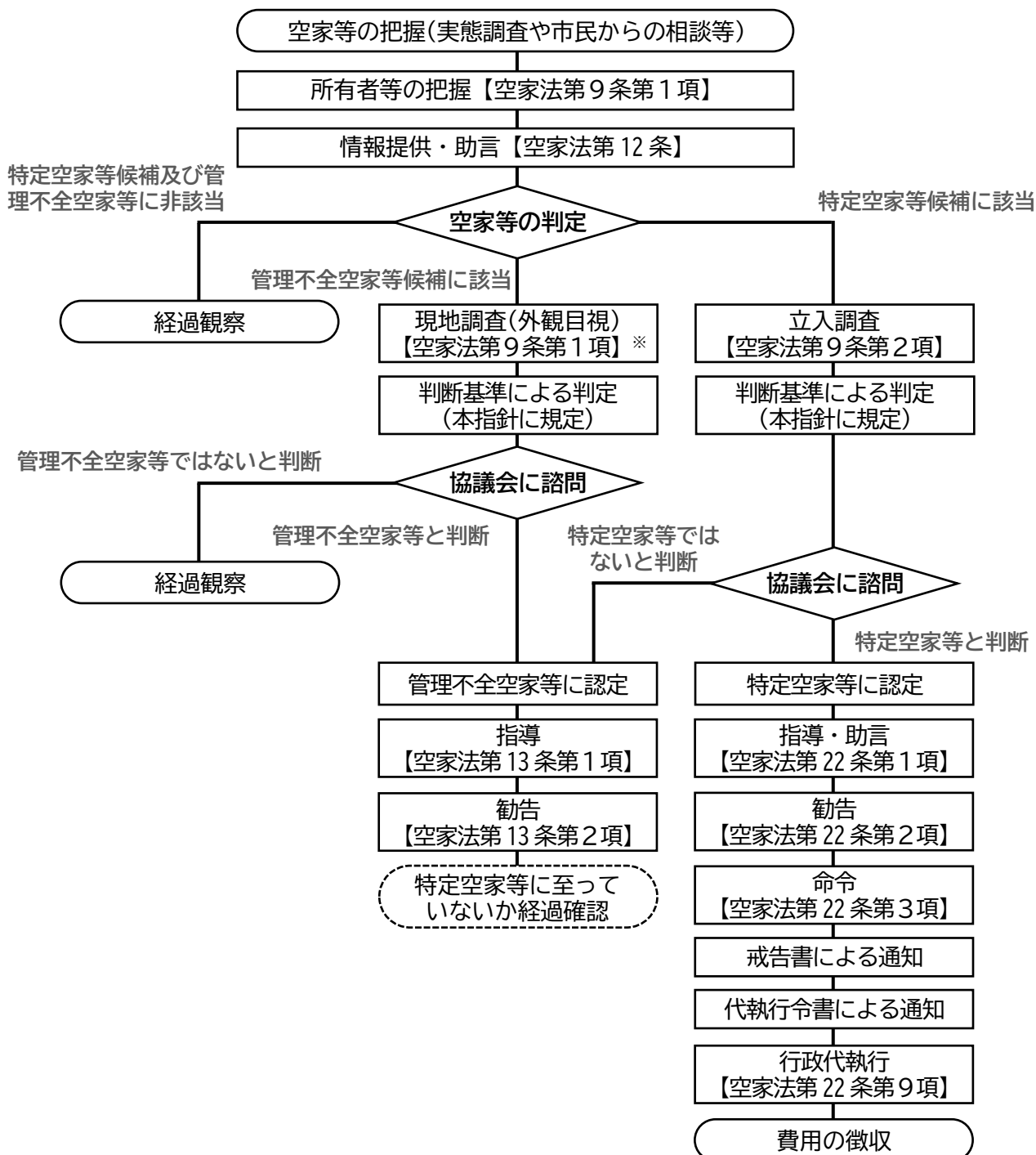
1－3 空家等の所有者等の特定

これまで、空家等の所有者等を特定するには、不動産登記情報による登記名義人の確認や、住民票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って氏名その他の空家等の所有者等に関する情報を内部で利用できるほか、関係する地方公共団体の長等、**空家等に工作物を設置している者**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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

2-1 全体の流れ

「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の全体の流れを以下に示します。



図：管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置のフロー

※空家法第9条に基づく調査について、国土交通省の示すガイドラインによると「管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、同条第2項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められない。」とされていることから、「空家等の判定」の結果、管理不全空家等候補と判定された空家等の現地調査においては原則外観目視を前提とする。

2-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定に向けた調査の実施

(1) 空家等の把握（実態調査や市民からの相談等）

令和7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。

(2) 所有者等の把握

第3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。

(3) 情報提供・助言

特定した所有者等に対して、所有者等自身による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行います。

(4) 空家等の判定（管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定）

当該空家等の実態調査結果や住民からの相談内容を踏まえ、把握した空家等を「管理不全空家等候補」「特定空家等候補」「管理不全空家等候補及び特定空家等候補に非該当」に分類し、それぞれの空家等に対して必要な措置内容について検討します。

(5) 現地調査（外観目視）

「空家等の判定」において「管理不全空家等候補」に分類された空家等に対しては、空家法第9条第1項の規定に基づき空家等の調査を実施し、第4章に示す方法により「空家等外観目視調査結果票」を作成します。

ここでは、管理不全空家等に該当する可能性がある空家等（管理不全空家等候補）の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行います。

(6) 立入調査

「空家等の判定」において「特定空家等候補」に分類された空家等に対しては、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、第5章に示す方法により「空家等立入調査結果票」を作成します。

立入調査は、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合や外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認する場合等に実施します。

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（資料編：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。

(7) 判断基準による判定

当該空家等の調査結果（上記(5)現地調査(外観目視)、(6)立入調査）を踏まえ、第4章に示す「管理不全空家等の判断基準」及び第5章に示す「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。

2-3 管理不全空家等及び特定空家等の認定

(1) 空家等対策協議会への諮問

管理不全空家等若しくは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（以下「協議会」という。）へ諮問します。協議会では管理不全空家等・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。

(2) 市長による認定

協議会からの答申を受けて、市長は、管理不全空家等・特定空家等と認定するか否かを判断します。

2-4 空家法に基づく措置の実施

(1) 指導（・助言）

①管理不全空家等への指導

市長は、管理不全空家等に認定した空家等の所有者等に対し、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」（空家法第13条第1項）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。

管理不全空家等に対する「指導」は、措置の内容、事由、責任者等を明確に記載した書面により行います。「指導」に応じず、当該管理不全空家等の状態が改善されない、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が大きいと認められるときは、勧告（空家法第9条第2項）を行う可能性があり、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。

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

管理不全空家等の所有者等に対する繰り返しの「指導」によっても当該管理不全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などについて検討します。

②特定空家等への助言・指導

市長は、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 22 条第 1 項）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。

特定空家等に対する「助言又は指導」は、措置の内容、事由、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 22 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などについて検討します。

（2）勧告

①管理不全空家等への勧告

市長は、管理不全空家等の所有者等に対する繰り返しの「指導」によっても、当該管理不全空家等の状況が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告（空家法第 9 条第 2 項）します。

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

②特定空家等への勧告

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、所有者等に対し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 22 条第 2 項）します。

勧告は、措置の内容、事由、責任者を明確に記載した書面（資料編：様式 3 「勧告書」）で行います。また、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 22 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。

③税務部局への情報提供（管理不全空家等・特定空家等 共通）

管理不全空家等及び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) 命令

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、所有者等に対し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 22 条第 3 項）を行います。

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

なお、「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。

また、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。

①所有者等への事前の通知

命令（空家法第 22 条第 4 項）を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に対し、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（資料編：様式 4 「命令に係る事前の通知書」）を交付します。

②意見聴取の請求

所有者等又は代理人は、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 22 条第 5 項）することができます。

③公開による意見の聴取

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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りません（空家法第 22 条第 6 項）。

④命令の実施

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と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。

⑤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、広報かまくら及び市ホームページに掲載し公示（空家法第 22 条第 13 項）するとともに、命令に係る特定空家等に標識（資料編：様式 6 「標識」）を設置※（空家法第 22 条第 13 項及び第 14 項）します。

※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。（空家法第 22 条第 14 項）

(4) 代執行

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 22 条第 9 項）を行います。

①戒告

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（資料編：様式7「戒告書」）で戒告（行政代執行法第3条第1項）します。

②再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知のに移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられます。どの時点で代執行を実行するかについては、市長において、例えば客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなります。

③代執行

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（資料編：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（資料編：様式9）を携帯し、関係者からの請求により呈示（行政代執行法第4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22条第10項）を行うこともあります。

・緊急代執行

市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等の措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせる緊急代執行（空家法第22条第11項）を行うことができます。

④費用の徴収

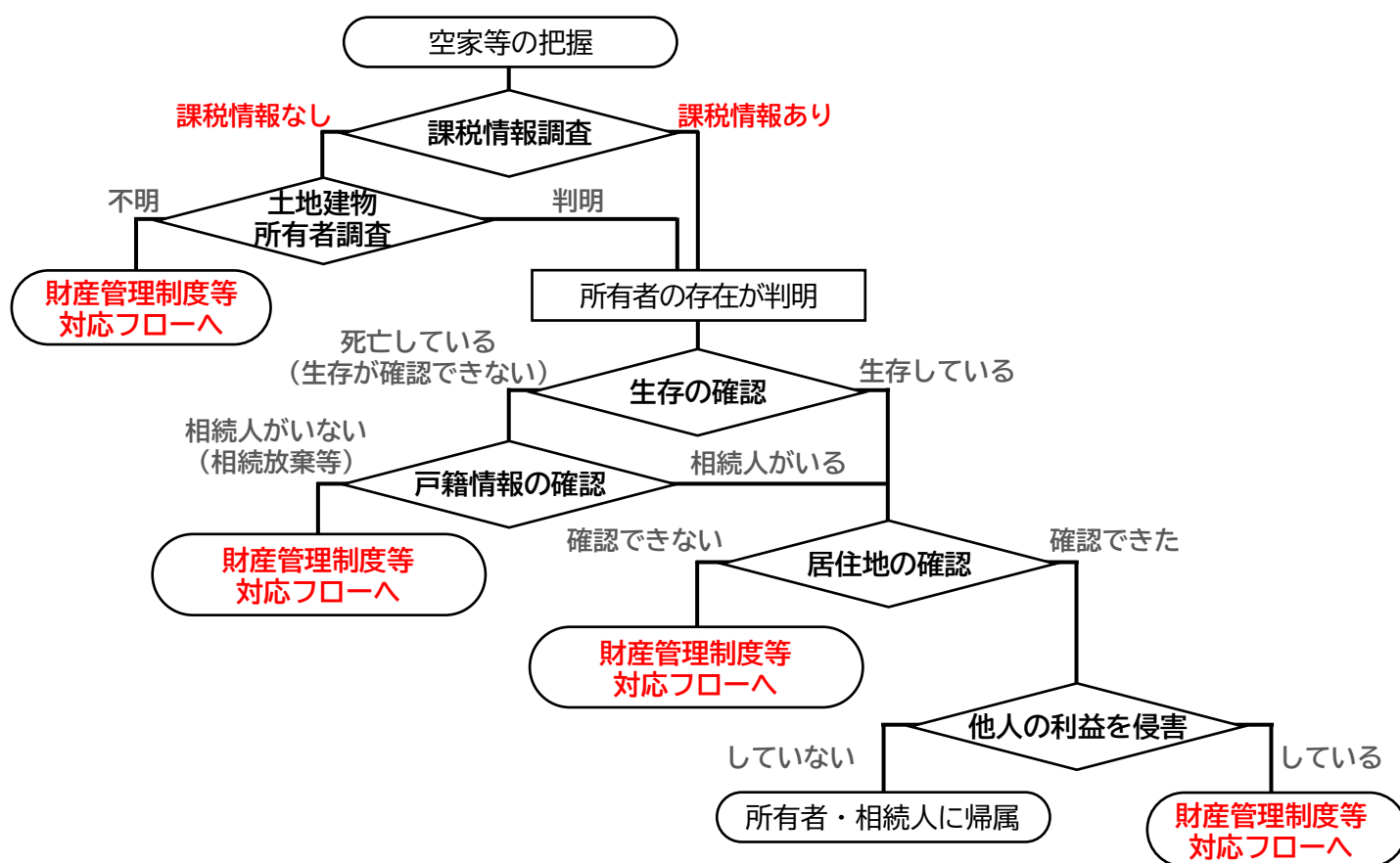
代執行に要した一切の費用は、市が所有者等から徴収（行政代執行法第5条・第6条）します。

第3章 所有者等の特定

3-1 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。



図：空家等所有者等特定フロー

3-2 所有者等の特定の方法

(1) 課税情報による調査

空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報を活用した建物所有者の特定に**関し必要な情報の提供依頼等**を行います。

しかし、免税点未満等のため長期にわたって課税されていない、納税者が死亡又は所在不明で相続人代表者や納税管理人の届出が無い場合には、課税情報によって調査することはできないため、**登記簿等による調査**を行います。

(2) 土地・建物の所有者調査

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。登記されていない場合や登記が表題登記のみで権利登記がされておらず、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。土地の登記簿から土地所有者を特定した場合は、ヒアリングを行い建物所有者の所在を確認します。

＜特定の方法＞

登記情報の「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。

登記簿で建物及び土地の所有者が確認できない場合は、空家法第10条第3項に基づき、電気や水道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います。

これら対応を行っても所有者が特定できない場合は、近隣住民や土地所有者等へのヒアリングを地道に行うほか、以下の対応を検討します。

- ・「**建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第93条の2）**」を活用し、同概要書から建築主を探し、所有者特定につなげます

建築基準法（昭和45年法律第109号）
（書類の閲覧）

第九十三条の二 特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第十二条第一項及び第三項の規定による報告に関する書類のうち、当該処分若しくは報告に係る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又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定めるものについては、国土交通省令で定めるところにより、閲覧の請求があつた場合には、これを閲覧させなければならない。

※「建築計画概要書」の内容

- ・ 建築主等の概要

- （建築主の氏名・住所、設計者、工事監理者、工事施工者の氏名・住所等）

- ・ 建築物及びその敷地に関する事項

- ・ 付近見取図及び配置図

(3) 所有者の生存を確認

登記等による調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記情報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得し、その記載事項により確認します。

①登記記録に記載された所有者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（現地調査や郵便による調査）を行い、土地建物の所有者の特定に至ります。

②登記記録に記録された所有者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。

(4) 戸籍情報の確認

戸籍事項証明書等から所有者の生存が確認できない場合や死亡が確認された場合は、戸籍の附票の写し、住民票の写し又は住民票記載事項証明書より、所有者の生存及び所在を確認します。

①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。

②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、転出先から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「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。

(5) 所有者・相続人の居住地の確認

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、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、書面上の住所に居住の実態が確認できないときは、その状況を写真に撮影しておき、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる場合などに、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。

② 郵便調査

配達状況の確認及び対面による配達が可能な簡易書留やレターパックプラス等により、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、文面に留意します。

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ときは、その郵便物を保管しておき、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる場合などに、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。

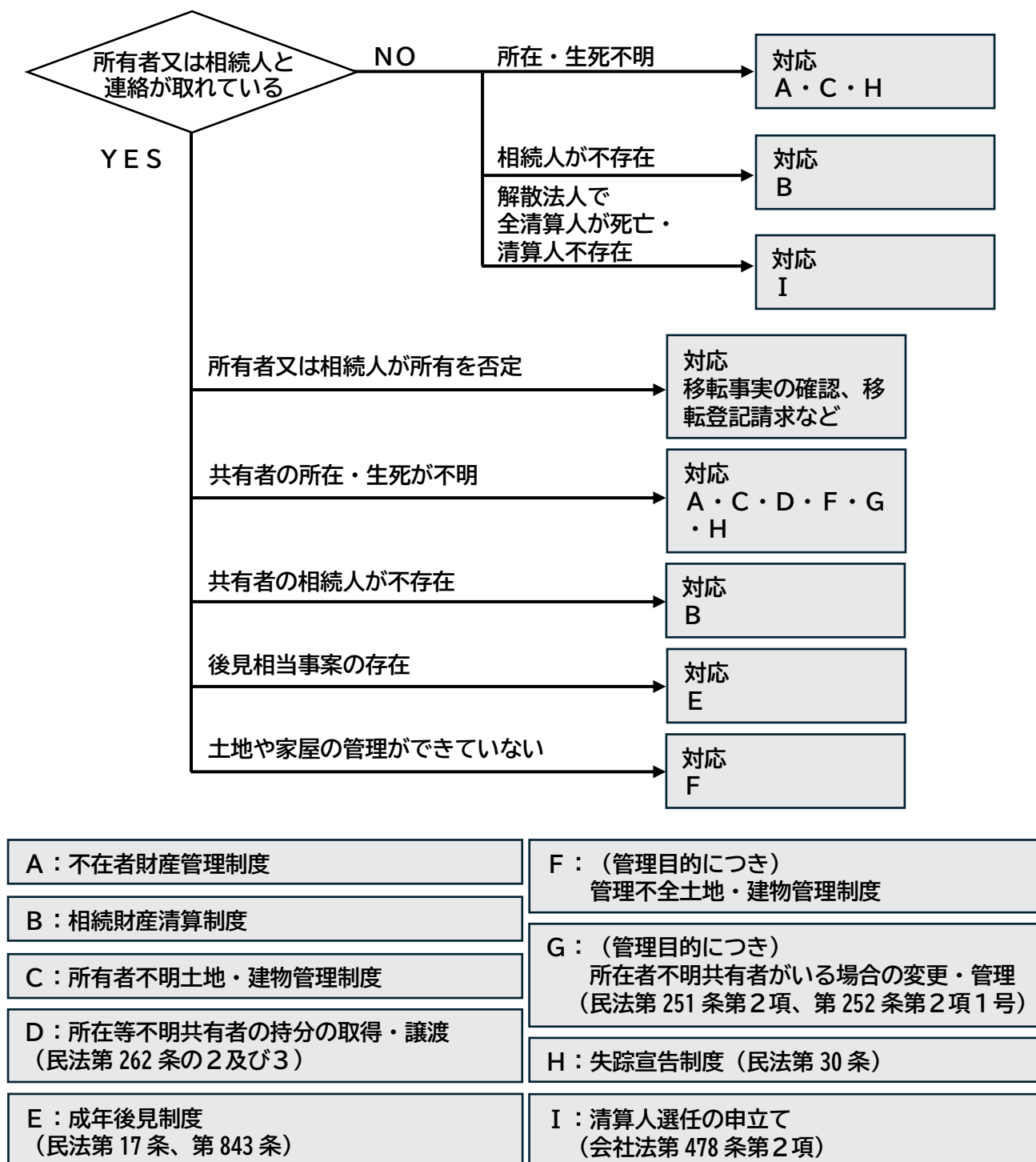
(6) 土地・建物が他人の利益を侵害していないか確認

対象となる空家等やその土地の管理が不適當であり、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害又は侵害される恐れがある状態にないかを調査します。

3-3 財産管理制度の活用

所有者又は相続人の生存、その所在が判明しない場合や対象となる空家等やその土地の管理が不適当であり、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害又は侵害される恐れがある場合は、以下の制度を活用します。

なお、制度の活用に当たっては、空家等に係る権利関係や地域との関係、費用対効果を踏まえ、弁護士や司法書士等の意見を聴きながら進めます。



図：財産管理制度等対応フロー

(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、不在者（容易に戻る見込みのない者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は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、不在者財産管理人を選任することができます。

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

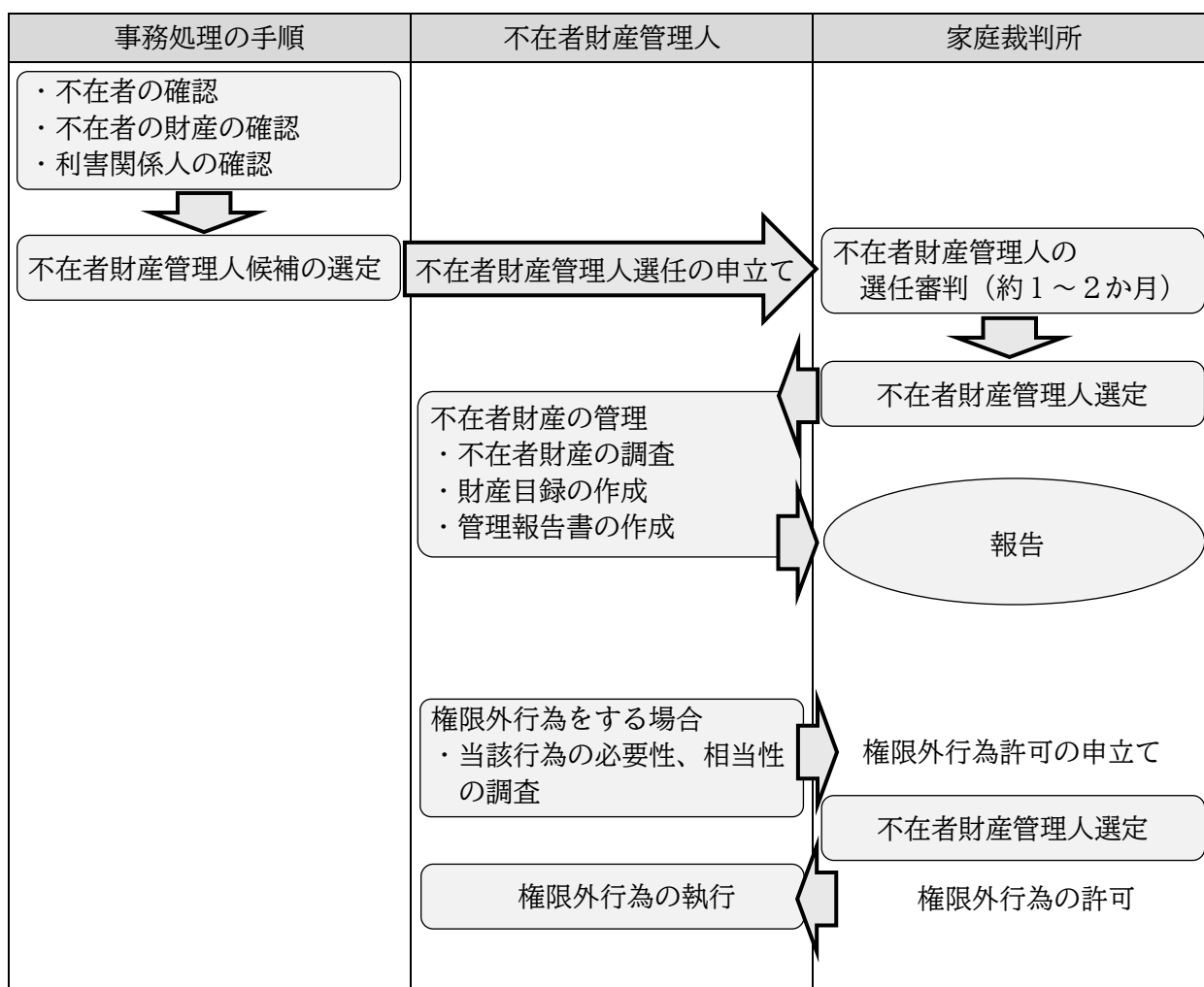
不在者の従来の住所地又は居住地の家庭裁判所

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管理や保存の行為。

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」の審判を申し立て、許可を得る必要があります。

⑤手続きの流れ



（２）相続財産清算制度

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、被相続人の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどにより清算を行い、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

④相続財産清算人ができること

相続財産の保存や管理のほか、相続財産の利用や改良を目的とする行為。

また、建物の取壊しや売却、遺産分割協議などを行う場合は、家庭裁判所に「権限外行為許可」の審判を申し立て、許可を得る必要があります。

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
相続人の不存在を確認	相続財産管理人選任の申立て	相続財産管理人の選任審判	2か月以上
不在者財産管理人候補の選定		相続財産管理人選任	
	権限外行為許可の申立て	権限外行為許可の審判	
		権限外行為許可の審判	2か月以上
		請求申出の公告	2か月以上
		相続人搜索の公告	2か月以上
	特別縁故者への財産分与		3か月以上
	共有持分を「相続する」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き		
	相続財産を国庫に帰属させる		

(3) 所有者不明土地管理制度

①概要と効果

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地について、地方裁判所は申立てにより、所有者不明土地管理人を選任します。

管理命令の効力は、所有者不明土地のほか、土地にある所有者の動産、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。

②申立人

・ 利害関係人

③申立先

所有者不明土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所

④所有者不明土地管理人ができること

所有者不明土地やその土地上の動産について、現状を維持するために必要な管理や保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。

また、土地の売却など処分を行う場合は、裁判所の許可を得る必要があります。なお、遺産分割協議を行うことはできません。

⑤手続きの流れ

「(4) 所有者不明建物管理制度」と併せて記載

(4) 所有者不明建物管理制度

①概要と効果

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、地方裁判所は申立てにより、所有者不明建物管理人を選任します。

管理命令の効力は、所有者不明建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。

②申立人

・ 利害関係人

③申立先

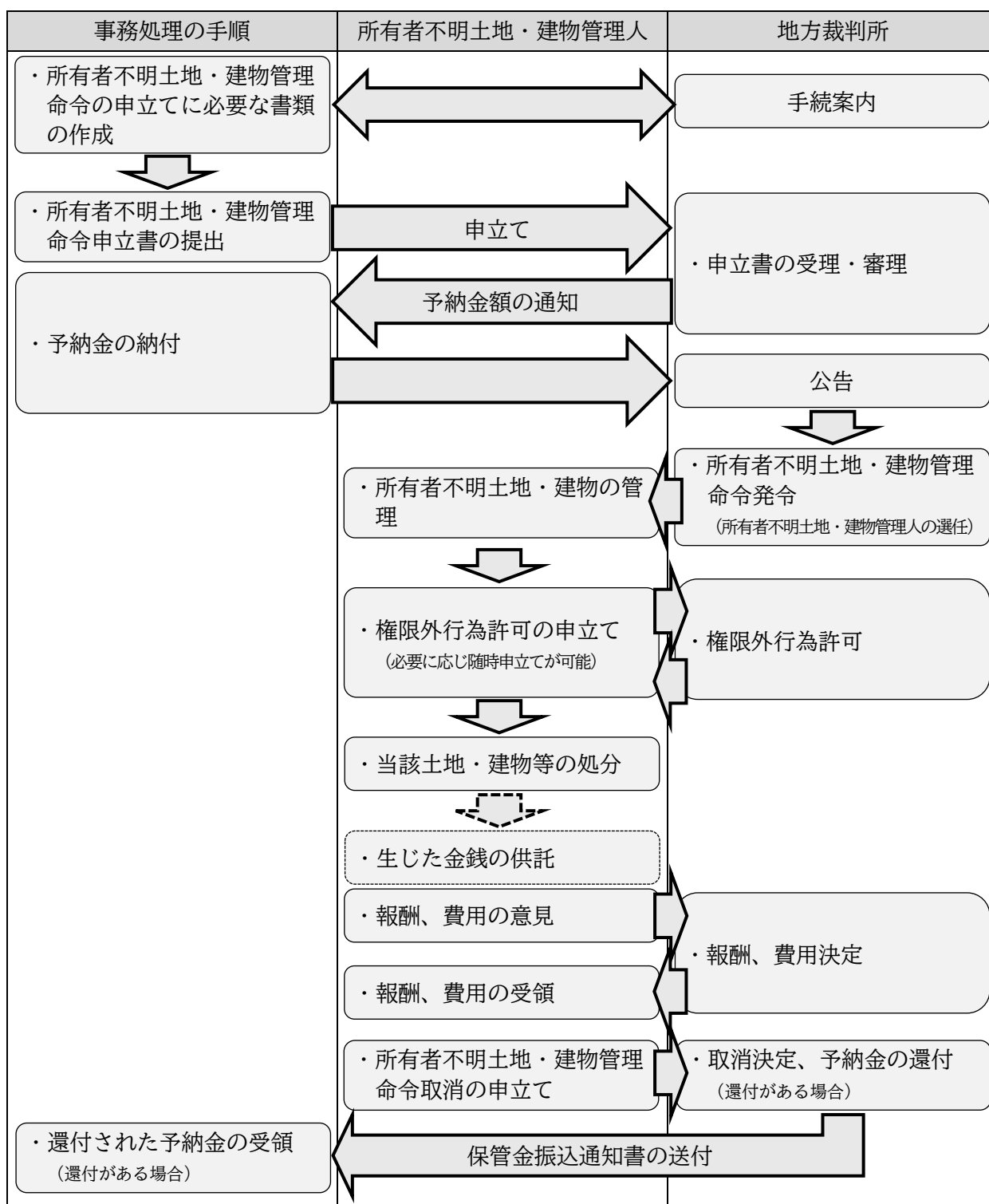
所有者不明建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所

④所有者不明建物管理人ができること

所有者不明建物や建物内の動産、敷地利用権について、現状を維持するために必要な管理や保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。

また、建物の取壊しや売却などの処分を行う場合は、地方裁判所に「権限外行為許可」を申し立て、許可を得る必要があります。なお、遺産分割協議を行うことはできません。

⑤手続きの流れ



(5) 管理不全土地管理制度

①概要と効果

所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地について、地方裁判所は申立てにより、管理不全土地管理人を選任します。

管理命令の効力は、管理不全土地のほか、土地にある所有者の動産、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。

②申立人

・ 利害関係人

③申立先

管理不全土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所

④管理不全土地管理人ができること

管理不全土地やその土地上の動産について、現状を維持するために必要な管理や保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。

また、土地の売却など処分を行う場合は、地方裁判所の許可を得る必要があります。なお、遺産分割協議を行うことはできません。

⑤手続きの流れと期間

「(6) 管理不全建物管理制度」と併せて記載

(6) 管理不全建物管理制度

①概要と効果

所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、地方裁判所は申立てにより、管理不全建物管理人を選任します。

管理命令の効力は、管理不全建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。

②申立人

・ 利害関係人

③申立先

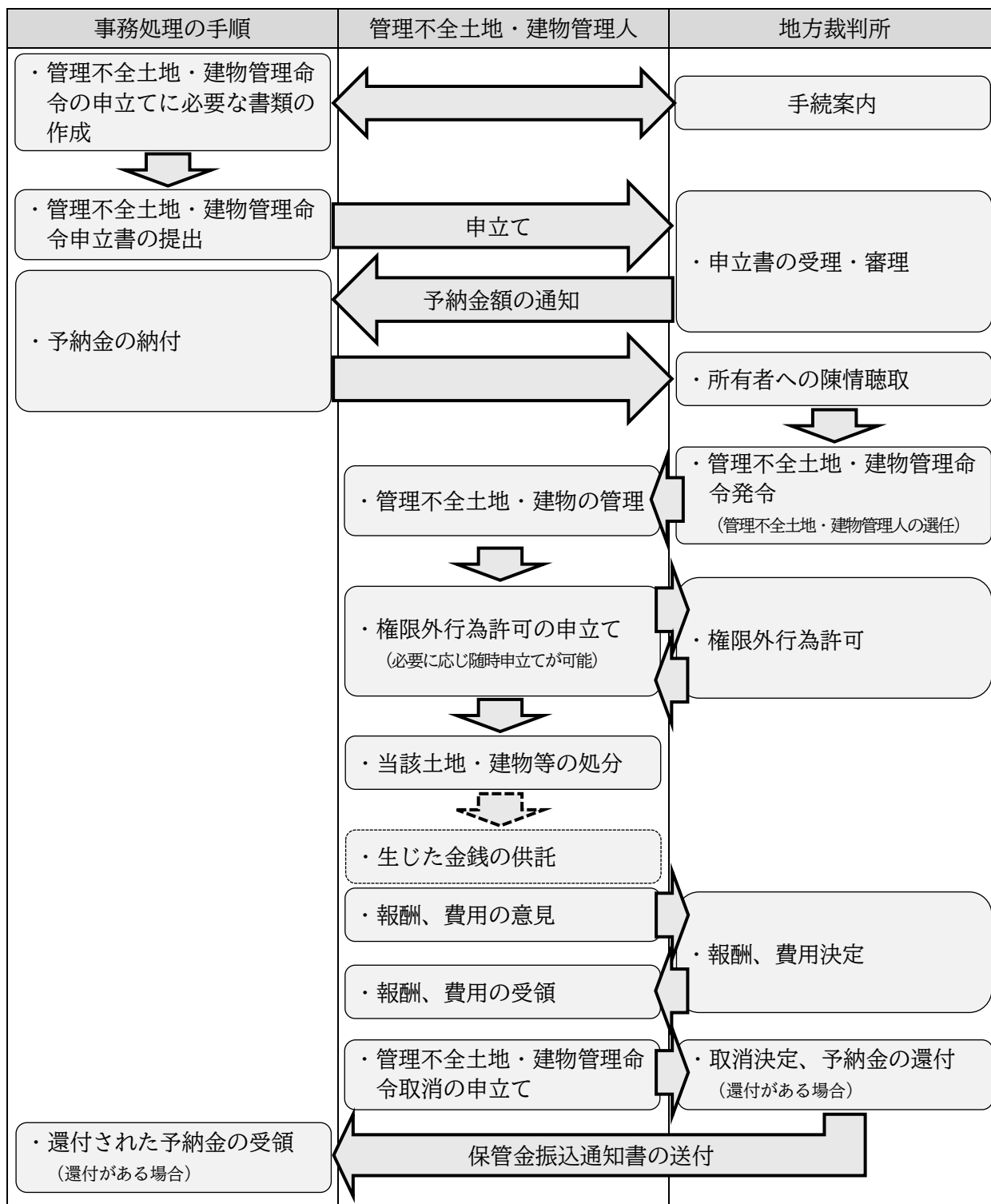
管理不全建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所

④管理不全建物管理人ができること

管理不全建物や建物内の動産などについて、現状を維持するために必要な管理や保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。

また、建物の取壊しや売却などを行う場合は、地方裁判所の許可と所有者の同意を得る必要があります。なお、遺産分割協議を行うことはできません。

⑤手続きの流れと期間



第4章 管理不全空家等の認定

4-1 適用範囲

管理不全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。

4-2 管理不全空家等の認定

管理不全空家等は、第1章の定義で示したとおり、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おそれがある状態にあると認められるものです。

ここでいう「おそれがある状態」とは、そのまま放置した場合に生じる悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであり、実現性に乏しい可能性まで含むものではありません。そのため、判断に当たっては、当該空家等が周辺にもたらし得る、又は現にもたらしている悪影響の内容や程度を考慮する必要があります。また、その判断は、必ずしも定量的な基準のみによって一律に行うことになじむものではありません。

このため、管理不全空家等に認定するか否かについては、所有者等の状況やこれまでの市の指導経過を踏まえ、周辺の建築物や通行人等に悪影響を及ぼすおそれの有無、その悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるものであるか、危険等の切迫性が高いかなどを総合的に勘案して判断します。管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと、同者に対し、適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行うこと等が考えられます。

この調査を踏まえた管理不全空家等の認定に当たっては、特定空家等と同様に、「鎌倉市空家等対策協議会」の審議を経た上で、市長が認定するものとします。

4-3 管理不全空家等の判断基準

管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、空家法第9条第2項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められません。ただし、「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）」によると、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないとされています。

管理不全空家等の判断基準は、空家等（立入）調査結果票（以下「調査結果票」という。）に示した調査項目を用いるものとします。この調査結果票は、立入調査（法第9条第2項）における調査方法、調査項目、調査結果に基づく判定方法等を前提としていますが、管理不全空家等に該当している可能性がある空家等に対して行う外観目視等による調査（空家法第9条第1項）の場合も調査可能な範囲で本マニュアルの調査方法等を適用するものとします。

対象となる空家等を木造、鉄骨造、RC造、擁壁の4種類に分類し、以下の様式1-1～1-4の調査結果票を用いて**管理不全空家等**に該当するか否かの判断を行います。

- ・様式1-1 空家等（立入）調査結果票（木造編）
- ・様式1-2 空家等（立入）調査結果票（鉄骨造編）
- ・様式1-3 空家等（立入）調査結果票（RC造編）
- ・様式1-4 空家等（立入）調査結果票（擁壁編）

4つの様式は、以下に示すように3段階の構成です。

- ・Ⅰ 基本情報（対象となる空家等の基本情報を記載する）
- ・Ⅱ 調査項目及び結果（調査項目に対する調査結果を記載する）
- ・Ⅲ まとめ（Ⅱ 調査結果を用いて特定空家等の判定を1枚の票で行う）

調査結果票では、対象となる空家等の調査項目について、**Sランク**、Aランク、Bランク、Cランクの**4**段階で評価します。

ランク	概要	コメント
Sランク	現時点で支障や損傷がなく、状態の悪化が見込まれないもの	—
Aランク	現時点では支障がないか、あっても軽微なもの	軽微な場合であっても、今後このまま放置するとBランクになるおそれがあるもので「 管理不全空家等 」に該当する場合もあると考えられる。維持管理の重要性を口頭で立会者にアドバイスし、どのようなアドバイスをしたかメモをしておく。
Bランク	現時点ですでに支障があり、今後このまま放置するとCランクの危険な状態になるおそれがあるもの	補修や原因となっているものの除去、管理の徹底などが必要であり、調査結果の通知においても、支障となっている調査結果の内容と、今後必要となる対応について明記する。 ▶「 管理不全空家等 」に該当する可能性が高い
Cランク	現時点ですでに危険な状態であったり、法令違反のおそれがあるもので、早急に対応が求められる状態のもの	調査時に判定ができるようなものは、立会者に口頭で指導し、どのような指導をしたかメモをしておく。 ▶「 特定空家等 」と判断できる状態と考えられる

第5章 特定空家等の認定

5-1 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。

5-2 特定空家等の認定

特定空家等は、第1章の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をいいますが、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。

5-3 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、**管理不全空家等の判断に使用する調査結果票に示した調査項目と同様のもの**を用いるものとします。

使用する調査結果票（様式1-1～1-4）・構成（Ⅰ～Ⅲ）・評価（Sランク～Cランク）についても、管理不全空家等と同様のものとし、調査結果に応じて特定空家等に該当するか否かの判断を行います。

付属資料

様式 1-1 空家等（立入）調査結果票（木造編）

整理番号

空家等（立入）調査結果票（木造編）

I 基本情報

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 :
連絡先(管理者)氏名	他 名・不明	連絡先	TEL :

2 建物概要

用途		敷地と建物の位置関係 (最短距離及び道路又は隣地を表示)
構法	在来構法・枠組壁工法・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 ² (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

調査者氏名		所属		資格	() 級建築士・技術・事務
		所属		資格	() 級建築士・技術・事務
		所属		資格	() 級建築士・技術・事務
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分・計 時間 分	天候			
立合者氏名 (所有者との続柄)		連絡先	TEL :		
調査実施範囲	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

--

5 調査結果

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	

II 調査項目及び結果

1 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

A 建築物が倒壊するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

調査項目等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
建築物の構造体(1)	□ア 基礎の不動沈下	1 無し	1 (傾斜)3/1000 超 6/1000 以下	1 著しい床、屋根の落込み、浮き上がり 2 (傾斜)6/1000 超	1 小屋組の破壊、床全体の沈下
	□イ 建物の傾斜	1階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/20 超
		2階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/20 超
	□ウ 基礎	1 損傷無し	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 0.3 mm以上又は深さ 20 mm以上のひび割れがある 2 幅 0.3 mm未満又は深さ 20 mm未満のひび割れが連続(20 cm以上) してある 3 さび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 3 束立てが腐食により欠損している
	□エ 土台、大引、根太等	1 床の傾きは 3/1000 未満である。	1 床に 3/1000 以上、6/1000 未満の傾きが見られる。	1 床に著しい不陸がみられる 2 土台に腐朽、蟻害等により部分的に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、蟻害により全体にわたり損傷している
	□オ 柱、梁	1 ひび割れ、変形、傾き又は破損等がなく、柱の傾きは 0～3/1000 未満である。	1 ひび割れ、変形、傾き又は破損等の軽微な損傷であり、柱の傾きは 3/1000 以上～6/1000 未満である。	1 柱、はりに腐朽、蟻害等により部分的な断面欠損がみられる 2 柱、はりがたわんでいる 3 天井面に不陸がみられる	1 柱、はりに折損がみられる 2 柱、はりが腐朽、蟻害により部材全体にわたり損傷している 3 すべての柱が破損したり、土台から外れたりしている 4 大部分のはりの継手にずれが生じている 5 柱とはりの接合部が外れている
	□カ 耐力壁	1 柱、壁に異常がない	1 柱、壁に僅かな傾きがあるが、扉の開閉等他には異常はない	1 筋かいの仕口にズレが生じている 2 筋かい・構造合板に腐朽、蟻害等により部分的な断面欠損がみられる (参考) 3 外装モルタル等仕上材に大きなクラック(ひび割れ)がみられる 4 内装ボードに著しいずれ	1 多くの筋かいに破損がみられ、端部が破損して、柱、土台から外れている 2 筋かい・構造合板が腐朽、蟻害により部材全体にわたり損傷している (参考) 3 壁面全体にわたって外装モルタル等仕上材にクラック(ひび割れ)や剥落がみられる

B 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

調査項目等			Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
落下物(屋根) (2)	□ア 屋根葺材、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 雨漏れの形跡がある	1 屋根葺き材の一部に □ 破損、 □ ズレ □ ひび割れ □ 劣化、 □ 欠損、 □ 浮き、 □ はがれ がみられる 2 小屋組みが湿潤状態にあり、かつ一部の小屋組材に腐朽、破損が見られる 3 庇や軒を支える垂木や裏板に腐食がある 4 雨どいが垂れ下がっている	1 屋根全体に不陸がみられる 2 棟瓦が一部で落下又は全面的にズレ、破損している 3 屋根や庇などの葺き材(瓦等)が一部で落下あるいはほぼ全面にズレ、破損している 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)	□イ 外壁、軒裏、開口部	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	1 外壁材の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 □浮き □はらみがみられる
外壁乾式			1 外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない	1 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが、軽微である	1 複数の仕上材にまたがった □ひび割れ □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
開口部			1 サッシは固定されており、開閉もスムーズである		1 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している 2 雨戸が閉まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	1 2階のサッシのガラスが破損している 2 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである 3 はめ殺し窓ガラスのシーリング材が硬化している
飛散物 (4)	ウ 看板、屋外階段、バルコニー等 □看板 □屋外階段 □バルコニー □ウインドクーラー □テレビアンテナ □室外機 □その他()	1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等はみられない 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、破断等がみられない	1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等が発生している 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、破断等が発生している	1 看板・機器等の材料が破損、汚損している 2 屋外階段、後付けバルコニーに僅かな傾き(6/1000 未満)がみられる 3 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	1 看板・機器等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に傾き(6/1000 以上)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 テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている
門又は塀(5)	☐ エ 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、塀にひび割れが発生している 2 ひび割れ、ズレ、傾きは確認できないが、法の規定に適合していない	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがズレている 2 門、塀に僅かな傾きがみられる	1 門、塀に明瞭な傾きがみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

2 ②～④、その他の状態 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

事前調査等の状況 (住民からの相談・苦情等の状況)	Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
ア 防犯・防災・防火 ☐ 不特定の人が出入しているのを見たことがある ☐ 所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない ☐ 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 3 空気の入替等は定期的に行われている、また、修繕も適切に行われている	1 危険物の貯蔵施設があるが、危険物は除去されている	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
イ 建築設備の破損 ☐ 水道が通水している ☐ 水道は止められている ☐ 通電している ☐ 通電していない (☐ メーターから配線が外されている) ☐ ガスが通じている ☐ ガスが止められている (☐ メーターが外されている ☐ ガスコックが閉められている)	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	2 排水設備に破損があるが、臭気は発生していない	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 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 5 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 排水設備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か、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ 不法投棄 ☐ 近所に臭気の発生がある ☐ 近所には臭気の発生はない	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 敷地内、建物内にゴミ等の散乱はあるが、臭気は発生していない	6 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、近隣から苦情がある	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 7 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、景観計画や景観地区の規制に適合しない
エ 動物の棲みつき虫の発生 ☐ 近所で動物の鳴き声が聞こえる ☐ 野良犬、野良猫などが近所をうろついている ☐ 近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している ☐ 近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している	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 敷地内に庭木や雑草又はゴミなどが見当たらない 10 白蟻の巣や食痕、蟻道などは見当たらない	4 敷地内に池や水たまりがあるが、ボウフラなどは発生していない 5 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどが確認できるが、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	8 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している

□近所に羽蟻が多数飛来してきている			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	
オ 立木等の繁茂 □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	6 庭木や雑草など手入れの形跡がない 7 立木に表面的な腐朽がある	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散らばっている 14 外壁や雨戸に「つる・つた」が絡みついている	9 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
カ 以下のいずれかに該当し、景観に関する基準があるか □景観地区 □地区計画 □景観計画の策定地域 □建築協定 □その他 □基準が定められていない	12 景観に関する基準が制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	8 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされているが、景観に影響はない	15 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされているので、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傷んでいる	10 建物や看板等に著しい改変があり、地域の基準に合っていない
キ その他 □右のような相談・苦情が行政に寄せられている		9 擁壁、塀にひび割れ等劣化が見られる 10 擁壁の水抜き穴に詰まりが確認できる	17 雪止めの破損などにより落雪の恐れがある	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

3 当該空家等の立地特性等の地域特性

	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以下	当該建築物のおおむね 1 階の階高に相当する距離以下
前面道路までの距離			
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

4 その他の特記事項

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

調査項目	内容

②～④、その他の状態

調査項目	内容

Ⅲ 判定とコメント

判定 状態		←小 該当の可能性 大→			
		空家等	管理不全空家等		特定空家等
		1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)	1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)	1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)	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(判定3)
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)～(5)のAランク	(1)のBランク (2)～(5)のBランク	(1)のCランク (2)～(5)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)
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	Aランクの2～3	Bランクの3～5	Cランクの4～6	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4～6
	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	Aランクの6～8	Bランクの6、12、14、15、16	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で、Bランクの6、12、14、15、16 Cランクの7、10	景観地区又は地区計画条例が定める地域の場合、Cランクの7、10
	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	市街地の状況で地域特性2の場合で、Aランクの1、4、5、9～10	市街地の状況で地域特性2の場合で、Bランクの1、2、7～11、13、14、17	市街地の状況で地域特性2の場合で、Cランクの1～3、8、9、11	市街地の状況で地域特性3の場合で、Cランクの1～3、8、9、11
コメント					

様式 1-2 空家等（立入）調査結果票（鉄骨造編）

整理番号

空 家 等（ 立 入 ） 調 査 結 果 票（鉄 骨 造 編）

I 基本情報

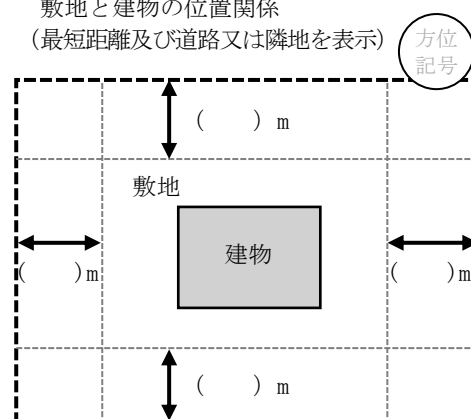
1 所有者等

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：
連絡先(管理者)氏名	他 名・不明	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・石張り(湿式・乾式)・ サイディング(金属板・その他)・PC、ALC 板・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 ² (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
(最短距離及び道路又は隣地を表示)



3 調査実施状況

調査者氏名		所属		資格	()級建築士・技術・事務
		所属		資格	()級建築士・技術・事務
		所属		資格	()級建築士・技術・事務
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分・計 時間 分	天候			
立合者氏名 (所有者との続柄)		連絡先	TEL：		
調査実施範囲	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

--

5 調査結果

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	

II 調査項目及び結果

1 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

A 建築物が倒壊するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

調査項目等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
構造体 (1) 1	□ア 不同沈下による建築物全体の傾斜	1 3/1000 以下	1 3/1000 超 1/300 以下	1 1/300 超 1/100 以下	1 1/100 超
	□イ 建築物全体又は一部の傾斜				
傾斜が最大の階・階	傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合	2 3/1000 以下	2 3/1000 超 1/100 以下	2 1/100 超 1/30 以下	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 3/1000 以下	3 3/1000 超 1/200 以下	3 1/200 超 1/50 以下	3 1/50 超
	部材の座屈の有無 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	4 無し		4 局部座屈有り	4 全体座屈あるいは著しい局部座屈
	筋かいの破断率 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	5 無し	4 20%以下	5 20%超 50%以下	5 50%超
	柱梁接合部及び継手の破壊 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	6 無し		6 一部破断あるいはクラック（ひび割れ）	6 20%以上の破断
	柱脚の破損 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	7 無し		7 部分的	7 著しい
	腐食の有無 □確認できた □一部確認できた □確認できなかった	8 無し	5 ほとんど無し	8 各所に著しいさび	8 孔食が各所に見られる
	内外装材	9 特に異常はない	6 軽微な異常、部分的なクラック（ひび割れ）	9 全面にわたるクラック（ひび割れ） 10 部分的な剥離 11 面外へのはらみだし	9 全面的な剥離
	開口部	10 特に異常はない	7 軽微な異常	12 ガラスの部分的な破損 13 開閉困難	10 ガラスの全面的な破損 11 サッシの脱落 12 取付け部損傷
	天井	11 特に異常はない	8 軽微な異常	14 天井材の部分的な剥離	13 天井材の全面的な剥離 14 下地を含む脱落
	□ウ 構造体(1) 2				
	□エ 内外装材等(1) 3				

B 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

調査項目等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
□ア 屋根葺き材・庇・軒	(陸屋根以外の場合) □屋根葺き材、庇、軒 (庇の有無) □庇有り(庇の屋根葺き材を調査) □庇無し	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 雨漏れの形跡がある	1 屋根葺き材の一部に □ 破損 □ ズレ □ ひび割れ □ 欠損 □ 浮き □ はがれがみられる 2 小屋組材にさび、破損が見られる 3 雨どいが垂れ下がっている	1 屋根全体に不陸がみられる 2 屋根や庇などの屋根葺き材が一部で落下または全面的にずれ、破損している 3 庇や軒を支える支持部材がさびや破損により、庇や軒が垂れ下がっている
	外壁 □湿式 右欄の該当するものにレ印 外壁 □乾式	1 外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない 2 雨漏れの形跡はない	1 外壁材の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 2 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが軽微	1 仕上材から下地材まで到達した □ ひび割れ □ 欠損 □ 浮き □ はらみがみられる 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	1 モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している 2 仕上材に複数の脱落がみられる
□イ 外壁、軒裏、開口部	開口部	1 窓枠の歪みやガラスの破損はない		1 窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある 2 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している 3 雨戸が閉まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	1 窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している 2 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである 3 はめ殺し窓ガラスのシーリング材が硬化している
	該当するものにレ印 □看板 □屋外階段 □バルコニー □屋上アンテナ □屋上設置のタンク類 □ウインドクーラー □クーラーの室外機 □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、屋上手すりにさび、腐食等はみられない 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、破断等がみられない	1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等が発生している。 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、破断等が発生している	1 看板・機器等の材料が破損している 2 屋外階段、後付けバルコニー、屋上水槽タンクに僅かな傾き(6/1000 未満)がみられる 3 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・機器等の取付け金具等が腐食して脱落する恐れがある 2 屋外階段、後付けバルコニー、屋上水槽タンクに明瞭な傾き(6/1000 以上)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 テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている
□ウ 看板、屋外階段、バルコニー等					

□ エ 門・ 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、塀にひび割れが発生している 2 ひび割れ、ズレ、傾きは確認できないが、法の規定に適合していない。	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、塀に僅かな傾きがみられる	1 門、塀に明瞭な傾きがみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる
--------------------------	------	--	---	--	---

2 ②～④、その他の状態 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

事前調査等の状況 (住民からの相談・苦情等の状況)	Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
ア 防犯・防災・防火 □不特定の人が出入しているのを見たことがある □所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない □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 3 空気の入替え等は定期的に行われている、また、修繕も適切に行われている	1 危険物の貯蔵施設があるが、危険物は除去されている	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
イ 建築設備の破損 □水道が通水している □水道は止められている □通電している □通電していない (□メーターから配線が外されている) □ガスが通じている □ガスが止められている (□メーターが外されている) □ガスコックが閉められている	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	2 排水設備に破損があるが、臭気は発生していない	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 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 5 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 排水設備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か、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している
ウ 不法投棄 □近所に臭気の発生がある □近所には臭気の発生はない	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 敷地内、建物内にゴミ等の散乱はあるが、臭気は発生していない	6 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、近隣から苦情がある	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 7 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、景観計画や景観地区の規制に適合しない
エ 動物の棲みつき虫の発生 □近所で動物の鳴き声が聞こえる □野良犬、野良猫などが近所をうろついている □近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している □近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している □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 敷地内に庭木や雑草又はゴミなどが見当たらない	4 敷地内に池や水たまりがあるが、ボウフラなどは発生していない 5 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどが確認できるが、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	8 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している

オ 立木等の繁茂 □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	6 庭木や雑草など手入れの形跡がない 7 立木に表面的な腐朽がある	11 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 12 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散らばっている 13 外壁や雨戸に「つる・つた」が絡みついている	9 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
カ 以下のいずれかに該当し、景観に関する基準があるか □景観地区 □地区計画 □景観計画の策定地域 □建築協定 □その他 □基準が定められていない	11 景観に関する基準が制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	8 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされているが、景観に影響はない	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により外見上大きく傷んでいる	10 建物や看板等に著しい改変があり、地域の基準に合っていない
キ 石綿飛散の危険性 □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 □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 □建築確認日は不明	12 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 天井材等に吹付け石綿が使用され、こて押さえが一部剥がれて露出している	11 外装材が剥がれて大きな穴が開いていたり、窓ガラスが割れたままで、暴露した吹付け石綿等が外部に飛散する恐れがある
ク その他 □右のような相談・苦情が行政に寄せられている		9 擁壁、塀にひび割れ等劣化が見られる 10 擁壁の水抜き穴に詰まりが確認できる	18 雪止めの破損などにより落雪の恐れがある	12 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

3 当該空家等の立地特性等の地域特性

	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以下	当該建築物のおおむね 1 階の階高に相当する距離以下
前面道路までの距離			
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

4 その他の特記事項

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

調査項目	内容

②～④、その他の状態

調査項目	内容

Ⅲ 判定とコメント

判定 状態		←小 該当の可能性 大→			
		空家等	管理不全空家等		特定空家等
		1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)	1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)	1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)	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(判定3)
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)～(5)のAランク	(1)のBランクの1～8 (2)～(5)のBランク	(1)のCランクの1～8 (2)～(5)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)
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	Aランクの2～3	Bランクの3～5、16、17	Cランクの4～6	市街地の状況が地域特性2又は3の場合で、Cランクの4～6及び11
	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	Aランクの6～8	Bランクの6、11、13～15	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で、Bランクの6、11、13、14、15Cランクの7、10	景観地区又は地区計画条例が定める地域の場合で、Cランクの7、10
	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	市街地の状況で地域特性2の場合で、Aランクの1、4、5、9～10	市街地の状況で地域特性2の場合で、Bランクの1、2、7～10、12、18	市街地の状況で地域特性2の場合で、Cランクの1～3、8、9、11、12	市街地の状況で地域特性3の場合で、Cランクの1～3、8、9、11、12
コメント					

様式 1-3 空家等（立入）調査結果票（RC造編）

整理番号

空家等（立入）調査結果票（RC造編）

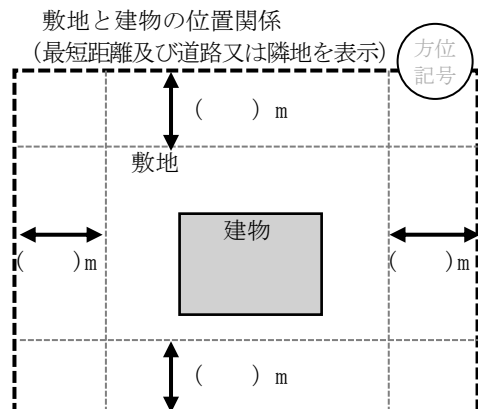
I 基本情報

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 :
連絡先(管理者)氏名	他 名・不明	連絡先	TEL :

2 建物概要

用途		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（ ）
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		
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		
床面積	1階 m ² （坪）・不明 2階 m ² （坪）・不明 3階 m ² （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

調査者氏名		所属		資格	（ ）級建築士・技術・事務
		所属		資格	（ ）級建築士・技術・事務
		所属		資格	（ ）級建築士・技術・事務
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分・計 時間 分	天候			
立合者氏名 （所有者との続柄）		連絡先	TEL :		
調査実施範囲	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

5 調査結果

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	

II 調査項目及び結果

1 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

A 建築物が倒壊するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

調査項目等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
	☐建築物全体の沈下	1 沈下はない		1 0.2m以下の沈下	1 0.2m超の沈下
	☐不同沈下による建築物全体の傾斜以下	2 3/1000 以下	1 3/1000 超 6/1000	2 6/1000 超 1/60 以下	2 1/60 超

B 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

調査項目等		Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
☐ア 屋根葺き材・庇・軒(2)	(陸屋根以外の場合) ☐屋根葺き材、庇	1 屋根葺き材の破損、ズレ、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 ☐ ズレ ☐ ひび割れ ☐ 劣化 ☐ 欠損 ☐ 浮き ☐ はがれ がみられる 2 雨どいが垂れ下がっている	1 屋根や庇などの屋根葺き材がほぼ全面にずれ、破損あるいは落下している 2 屋根全体に不陸がみられる
☐イ 外壁、軒裏、開口部(3)	外壁 右欄の該当するものにレ印	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	1 外壁材の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 ☐ 爆裂 ☐ 欠損 がみられる
		外壁 ☐乾式	1 外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない	1 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが軽微	1 複数の仕上材にまたがった ☐ ひび割れ ☐ 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
	建具		1 窓枠の歪みやガラスの破損はない	1 窓枠に若干の歪みやガラスにひび割れがある 2 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している 3 雨戸が開まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	1 窓枠に歪みがあり、ガラスが割れて落下している 2 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである 3 はめ殺し窓ガラスのシーリング材が硬化している
☐ウ バルコニー	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 防水層にクラック(ひび割れ)亀裂もなく、掃き出し窓下の立上がりも十分とれている	1 床にぐらつきがある 2 さび汁、エフロレシセンスが認められる 3 鉄筋が露出している	1 バルコニーの付け根部分からバルコニー本体が垂れ下がっている 2 腰壁、天井からの仕上材の落下がみられる

□エ 看板、 屋外階段等(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 □クーラーの室外機 □屋上手すり	1 看板（取付け金具等含む）、屋外階段、タンク脚部、屋上手すりにさび、腐食等はみられない 2 屋上アンテナ、ウインドクーラーはしっかり固定されている		1 看板・機器等の材料が破損、汚損している 2 鉄骨製の屋外階段や、屋上手すりの部材が腐食して、脱落しそうである 3 屋外階段、屋上タンク類に僅かな傾き(6/1000 未満)がみられる 4 テレビアンテナの支柱が折れていた、支えている針金が切れてアンテナが傾いている	1 看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落する恐れがある 2 ウインドクーラー、クーラーの室外機、水槽タンク等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 3 屋上手すりにぐらつきがあり、脱落するおそれがある 4 屋外階段、屋上タンクに明瞭な傾き(6/1000 以上)がみられる 5 テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている
□エ 門・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、塀にひび割れが発生している 2 ひび割れ、ズレ、傾きは確認できないが、法の規定に適合していない	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、塀に僅かな傾きがみられる	1 門、塀が明らかに傾いている 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

2 ②～④、その他の状態 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

事前調査等の状況 (住民からの相談・苦情等の状況)	S ランク	A ランク	B ランク	C ランク
ア 防犯・防災・防火 □不特定の人が出入しているのを見たことがある □所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない □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 3 空気の入替え等は定期的に行われている、また、修繕も適切に行われている	1 危険物の貯蔵施設があるが、危険物は除去されている	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
イ 建築設備の破損 □水道が通水している □水道は止められている □通電している □通電していない (□メーターから配線が外されている) □ガスが通じている □ガスが止められている (□メーターが外されている) □ガスコックが閉められている)	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	2 排水設備に破損があるが、臭気は発生していない	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 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 5 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 排水設備の破損により臭気が発生している 5 インパートが途中破損しているか、インパート柵に汚物が溜まって臭気が発生している

ウ 不法投棄 □近所に臭気の発生がある □近所には臭気の発生はない	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 敷地内、建物内にゴミ等の散乱はあるが、臭気は発生していない	6 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、近隣から苦情がある	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 7 建物周囲に散乱、山積したゴミがあり、景観計画や景観地区の規制に適合しない
エ 動物の棲みつき虫の発生 □近所で動物の鳴き声が聞こえる □野良犬、野良猫などが近所をうろついている □近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している □近所に多数の蚤、ハエ、蚊が発生している □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 敷地内に庭木や雑草又はゴミなどが見当たらない	4 敷地内に池や水たまりがあるが、ボウフラなどは発生していない 5 敷地内の庭木や雑草又はゴミなどが確認できるが、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	8 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している
オ 立木等の繁茂 □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	6 庭木や雑草など手入れの形跡がない 7 立木に表面的な腐朽がある	11 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している 12 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散らばっている 13 外壁や雨戸に「つる・つた」が絡みついている	9 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
カ 以下のいずれかに該当し、景観に関する基準があるか □景観地区 □地区計画 □景観計画の策定地域 □建築協定 □その他 □基準が定められていない	11 景観に関する基準が制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている	8 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修等がされているが、景観に影響はない	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により外見上大きく傷んでいる	10 建物や看板等に著しい改変があり、地域の基準に合っていない
ク その他 □右のような相談・苦情が行政に寄せられている		9 擁壁、塀にひび割れ等劣化が見られる 10 擁壁の水抜き穴に詰まりが確認できる	16 雪止めの破損などにより落雪の恐れがある	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

3 当該空家等の立地特性等の地域特性

	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以下	当該建築物のおおむね 1 階の階高に相当する距離以下
前面道路までの距離			
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

4 その他の特記事項

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

調査項目	内容

②～④、その他の状態

調査項目	内容

Ⅲ 判定とコメント

判定 状態		←小 該当の可能性 大→			
		空家等	管理不全空家等		特定空家等
		1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)	1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)	1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)	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(判定3)
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)～(6)のAランク	(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)～(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)
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	Aランクの2～3	Bランクの3～5	Cランクの4～6	市街地の状況が地域特性2又は3の場合で、Cランクの4～6
	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	Aランクの6～8	Bランクの6、11、13～15	景観計画・建築協定など、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6、11、13～15 Cランクの7、10	景観地区又は地区計画条例が定められている地域の場合、Cランクの7、10
	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	市街地の状況で地域特性2の場合で、Aランクの1、4、5、9～10	市街地の状況で地域特性2の場合で、Bランクの1、2 Bランクの7～10、12 Bランクの12、16	市街地の状況で地域特性2の場合で、Cランクの1～3、8、9、11	市街地の状況で地域特性3の場合で、Cランクの1～3、8、9、11
コメント					

様式 1-4 空家等（立入）調査結果票（擁壁編）

整理番号

空 家 等（ 立 入 ） 調 査 結 果 票（擁 壁 編）

I 基本情報

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 :
連絡先(管理者)氏名	他 名・不明	連絡先	TEL :

2 調査実施状況

調査者氏名		所属		資格	()級建築士・技術・事務
		所属		資格	()級建築士・技術・事務
		所属		資格	()級建築士・技術・事務
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分・計 時間 分			天候	
立合者氏名 (所有者との続柄)		連絡先	TEL :		
調査実施範囲	敷地外・敷地内（建物内・一部建物内（ ）・建物外）			施錠	門・建物

3 備考

--

4 調査結果

調査結果	該当 ・ 非該当
該当の理由	
コメント	

II 調査項目及び結果

1 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある事項

◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

(高さが1 mを超える擁壁を対象とする)

	Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
擁壁の構造	環境条件 (a) の最大値 () 点			
☐ 鉄筋コンクリート 擁壁 (PC含) ☐ 重力式 ☐ 練積造擁壁 (間知石・CB・他) ☐ 空石積擁壁 ☐ 増積造擁 (増積部分 : ☐ 二段擁壁 ☐ その他 ()	1 擁壁表面は乾いている (0) 2 3 m ² に1箇所 内径 75 mm以上の水 抜き穴がある (0) 3 擁壁高さ 1 m < H ≤ 3 m (0)	1 擁壁表面が湿っ ているが、水のしみ 出しは確認できな い。(0.5)	1 常に擁壁表面が 湿っている (0.5) 2 水抜き穴はある が、水抜き穴が詰 まっている (1.0) 3 擁壁高さ 3 m < H ≤ 4 m (1.0)、 4 m < H ≤ 5 m (1.5)	1 水がしみ出し、流 出している (1.0) 2 水抜き穴がない か、3 m ² に1箇所 内径 75 mm以上を 満たさない (2.0) 3 擁壁高さ 5 m < H (2.0)
擁壁の勾配	障害条件 (b) の最大値 () 点			
度	1 排水施設に障害 はない(0) 2 (練石積等の場 合) 表面の風化は確 認できない(0) (RC擁壁等) クラッ クは確認できない(0) 3 (練石積等・RC 擁壁共通) 白色生成 物は確認できない(0)	1 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 (0.5) 2 (練石積等の場 合) 表面が風化によ り摩耗しざらざら となっている (0.5) (RC擁壁等) 規則性 のないクラックが 散見される (0.5) 3 (練石積等の場 合) 積石の一部から 白色生成物が析出 している (0.5) (RC擁壁等) クラッ クの一部から白色 生成物が析出して いる (0.5)	1 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 (1.0) 2 (練石積等の場 合) 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 (1.0) (RC擁壁等) 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 (1.0) 3 (練石積等の場 合) 積石の数箇所か ら白色生成物が析出 し、その高さも一定 である (1.0) (RC擁壁等) クラッ クの数箇所から白色 生成物が析出して いる (1.0)	1 左記Bランク状 態に加え、破損、沈 下、ずれなどがあり 排水機能が失われ ている (1.5) 2 (練石積等の場 合) 表面が剥離した り、欠損などが目 立ち、抜け石もみ られる (1.5) (RC擁壁等) 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 (1.5) 3 (練石積等の場 合) 擁壁の全面に 白色生成物が析出 し漏水も見られ る(1.5) (RC擁壁等) 擁壁 全面から白色生成 物が析出し、漏水 も見られる(1.5)
水抜き穴	☐ 無 ☐ 有 ☐ 3 m ² 以下に1箇所 ☐ 3 m ² 超に1箇所 ☐ 内径 75 mm以上 ☐ 内径 75 mm以下			
変状点項目・計測等	変状点項目の最大値 () 点			
①縦クラック クラック(ひび割れ) ☐ 無 ☐ 有 縦 mm～ mm	1 (練石積等の場 合) 擁壁一部の積石 に沿って縦クラック が発生している(1.0) (RC擁壁等) 鉛直方 向に部分的(1箇所 のみ)なクラックが 発生している(重力 1.0、RC 0.5)	1 (練石積等の場 合) 擁壁全面の積石 に沿って縦クラック が発生している(2.0) (RC擁壁等) 鉛直方 向にある間隔をお いてクラックが発 生している(重力 1.5、RC 1.0)	1 (練石積等の場 合) 積石に沿って縦 クラックが大きく 隙間ができてい る (3.5) (RC擁壁等) 鉛直方 向に一定間隔で 大きなクラックが 発生している(重 力 3.0、RC 2.5)	1 (練石積等の場 合) 縦の隙間を境 に前後又は上下 にずれている (5.0) (RC擁壁等) 鉛直方 向にある間隔をお いてクラックが発 生し、かつさび汁 が発生している (重力 4.5、RC 4.0)
②コーナー部のクラ ック(ひび割れ) 斜めクラック ☐ 無 ☐ 有 斜 mm～ mm	2 出隅部に斜め方 向にクラックが発 生していない(練 石 0、重力 0、RC 0)	2 出隅部に斜め方 向にクラックが発 生している(練石 2.5、重力 2.0、 RC 1.5)	2 出隅部に斜め方 向にクラックが発 生し、かつ湧水跡 がある(練石 3.5、 重力 3.0、RC 2.5)	2 出隅部に斜め方 向にクラックが広 がり、ズレが生じ ている(練石 5.0、 重力 4.5、RC 4.0)

③水平移動 目地部の前後のズレ ☐無 ☐有 前後 mm～ mm ④横クラック クラック(ひび割れ) ☐無 ☐有 横 mm～ mm ⑤ 不同沈下 目地部の上下のズレ ☐無 ☐有 上下 mm～ mm ⑥目地の開き(重力式を除く) コーナー部目地の開き ☐無 ☐有 (mm～ mm) ⑦ふくらみ ⑧傾斜・折損 ⑨鉄筋腐食(RC造擁壁のみ) ⑩張出し床版付擁壁のみ	3 擁壁目地部で前後のズレがない(練石0、重力0、RC 0) 4 (練石積等の場合) 水平方向のクラックはない(0) (RC擁壁等) ジャンカはない(重力0、RC 0) 5 目地部に段差はない(練石0、重力0、RC 0) 6 (練石積等・RC擁壁共通) コーナー部の目地は閉じている(0) 7 (練石積等の場合) 全面に膨らみはない(4.5) 8 全面に傾斜はない(練石0、重力0、RC 0) (注) 重力式の場合は前傾のみ 9 (RC擁壁のみ) 全面にクラックは発生していない(0) 10 (張出し床版付擁壁) 支柱にクラックは生じていない(0)	3 擁壁目地部で5mm未満の前後のズレ(練石3.0、重力2.5、RC 2.0) 4 (練石積等の場合) 擁壁中央部の目地に沿って水平方向のクラックが発生(3.5) (RC擁壁等) 部分的に線状にジャンカがある(重力3.0、RC 2.5) 5 目地部に5mm未満の上下に段差が生じている(練石4.0、重力3.5、RC 3.0) 6 (練石積等の場合) コーナー部の目地が僅かに開いている(4.0) (RC擁壁のみ、重力なし) コーナー部目地に5mm未満の僅かな開き(3.0) 7 (練石積等の場合) 全面が前方に膨らんでいる(4.5) 8 全面が僅かに前傾(後傾※)している(練石5.0、重力4.5、RC 4.0) (注) 重力式の場合は前傾のみ 9 (RC擁壁のみ) 全面に鉛直又は水平方向に短いクラックが発生している(4.5) 10 (張出し床版付擁壁) 支柱にクラックが生じている(8.0)	3 擁壁目地部で5mm～2cm未満のズレに拡大(練石4.5、重力4.0、RC 3.5) 4 (練石積等の場合) 擁壁中央部の目地及び積石自体にも水平方向のクラックが発生(5.0) (RC擁壁等) 側面に線上に打設面が現れ、それに沿ってクラックが発生している(重力4.5、RC 4.0) 5 目地部の段差が5mm～2cmに拡大(練石5.5、重力5.0、RC 4.5) 6 (練石積等の場合) コーナー部の目地の開きが拡大している(5.5) (RC擁壁のみ、重力なし) コーナー部目地に5mm～2cm未満の開きが拡大(4.5) 7 (練石積等の場合) 膨らみがさらに大きくなり、途中の積石間に隙間が生じている(6.0) 8 全面が明らかに前傾(後傾※)して、目視ではっきり判る(練石6.5、重力6.0、RC 5.5) (注) 重力式の場合は前傾のみ 9 (RC擁壁のみ) 全面に比較的広範囲に鉛直又は水平方向にクラックが発生し、さび汁も認められる(6.0) 10 (張出し床版付擁壁) 支柱にクラックが生じかつ擁壁にも変状が生じている(9.0)	3 擁壁目地部で2cm以上のズレに拡大(RC擁壁等の場合は前後にズレ)(練石6.0、重力5.5、RC 5.0) 4 (練石積等の場合) 擁壁中央部の目地に沿って水平方向のクラックが発生し、さらにクラックが開いている(6.5) (RC擁壁等) 側面に線上の打設面が多く現れ、それに沿ってクラックが発生している(重力6.0、RC 5.5) 5 目地部の段差が2cm以上に拡大し、前後にもズレが発生(練石7.0、重力6.5、RC 6.0) 6 (練石積等の場合) 目地の開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている(7.0) (RC擁壁のみ、重力なし) コーナー部目地が2cm以上に開きがさらに拡大し、擁壁同士が前後又は上下にズレている(6.0) 7 (練石積等の場合) 全面への膨らみが大きく、途中の積石に落石が見られる(8.0) 8 全面が明らかに前傾(後傾※)しており、途中で折損が見られる(練石9.0、重力8.5、RC 8.0) (注) 重力式の場合は前傾のみ 9 (RC擁壁のみ) 全面に比較的広範囲に鉛直又は水平方向にクラックが発生し、かつ、かぶりコンクリートの剥離、鉄筋の腐食も認められる(8.0) 10 (張出し床版付擁壁) 支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出しており、かつ擁壁にもクラックが生じている(10.0)
---	---	---	--	---

①空石積擁壁のみ	11 (空石積又は大谷石積み) 表面に摩耗・劣化は確認できない (0)	11 (空石積又は大谷石積み) 表面が摩耗・劣化しており、破損も目立つ (5.0)	11 (空石積又は大谷石積み) 横クラック(ひび割れ)亀裂が生じ、一部に抜け石が見られる (6.5)	11 (空石積又は大谷石積み) 擁壁背面の土圧により、膨らみ、崩壊に至っている (8.0)
----------	-------------------------------------	---	--	---

○擁壁の危険度の評価は、基礎点（a の配点の最大値+b の配点の最大値）に変状点（配点の最大値）を加算した値が「点数の最大値」として、次表により危険度の評価を行う。

危険度の評価	A ランク (危険度小)	B ランク (危険度中)	C ランク (危険度大)
点数の最大化	5.0 未満	5.0 以上 9.0 未満	9.0 以上

2 擁壁崩壊による影響範囲の設定

水平距離			
下端		上端	
L_1 (m) $\beta < 15^\circ$	L_2 (m) $\beta \geq 15^\circ$	L' (m)	
$\alpha < 45^\circ$ 0.6 H	$\alpha < 45^\circ$ H	$\alpha < 45^\circ$ 0.4 H	
$45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.9 H	$45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 1.5 H	$45^\circ < \alpha < 60^\circ$ 0.6 H	
$60^\circ \leq \alpha$ 1.3 H	$60^\circ \leq \alpha$ 2 H	$60^\circ \leq \alpha$ 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)

α ：擁壁の勾配 ($^\circ$)

β ：地表面勾配 ($^\circ$)

Ⅲ 判定とコメント

判定 状態	←小 該当の可能性 大→			
	空家等	管理不全空家等		特定空家等
	1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる（判定0）	1項目でも該当した場合、放置すると危険（判定1）	1項目でも該当すれば現状で危険（判定2）	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（判定3）
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	Aランク	Bランク	Cランク	擁壁からの水平影響距離が L_1 若しくは L_3 の範囲内に建築物又は前面道路がある場合又は L' の範囲内に当該空家等がある場合で、⑥のCランク
コメント				

様式2 立入調査員証

(表面)

第〇号 立入調査員証 所属 職名 氏名 生年月日 上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第〇条第〇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。 〇年〇月〇日 鎌倉市長 〇〇 〇〇 印
--

(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22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

【特定空家等 所有者への勧告書】

鎌〇第〇号

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の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 22 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って、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

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

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 22 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 **2 の 2** 又は同法第 702 条の **2** 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

【管理不全空家等 所有者への勧告書】

鎌〇第〇号
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 13 条第 1 項に定める「管理不全空家等」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の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 22 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って、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

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

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 1 に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 2 の 2 又は同法第 702 条の 2 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 命令に係る事前の通知書

鎌〇第〇号
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、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22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22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

- 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
- 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)
- 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)
- 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
- 意見書の提出期限 〇年〇月〇日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅延なく上記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

鎌〇第〇号
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 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、〇年〇月〇日付け鎌〇第〇号により、法第22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

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 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 命令の責任者

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

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。
- ・本命令に違反した場合は、法第30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22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。
- ・この通知の内容について不服がある場合は、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て審査請求をすることができます。なお、処分の取消しの訴えは、この通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に鎌倉市を被告として（市長が被告の代表者となります。）提起することができます。
- ・ただし、上記の期間が経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求や処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求や処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

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22条第3項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け鎌○第○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 住宅
- 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○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○（○○）○○○○
- 5 措置の期限 ○年○月○日

様式7 戒告書

鎌〇第〇号
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

戒 告 書

あなたに対し〇年〇月〇日付け鎌倉市指令〇第〇号によりあなたの所有する下記特定空家等の（除却）※を行うよう命じました。この命令を〇年〇月〇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22条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）※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、その責任は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 | 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇 |
| (4)規 模 | 建築面積 約〇〇㎡
延床面積 約〇〇㎡ |
| (5)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 |

- ・この通知の内容について不服がある場合は、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て審査請求をすることができます。なお、処分の取消しの訴えは、この通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に鎌倉市を被告として（市長が被告の代表者となります。）提起することができます。
- ・ただし、上記の期間が経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求や処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求や処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

※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、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8 代執行令書

鎌倉第○号
○年○月○日

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○様

鎌倉市長 ○○ ○○ 印

代執行令書

○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○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22条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、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。

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、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（付属する門、塀を含む）約○○㎡
- 2 代執行の時期
○年○月○日から○年○月○日
- 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

・この通知の内容について不服がある場合は、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て審査請求をすることができます。なお、処分の取消しの訴えは、この通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に鎌倉市を被告として（市長が被告の代表者となります。）提起することができます。

ただし、上記の期間が経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求や処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求や処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

※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○第○号
○○部○○課長 ○○ ○○		
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。		
○年○月○日		
鎌倉市長 ○○ ○○		印
記		
1 代執行をなすべき事項		
代執行令書（○年○月○日付け鎌倉市指令○第○号）記載の○○市		
○○町○丁目○番地○号の建築物の除去		
2 代執行をなすべき時期		
○年○月○日から○年○月○日までの間		

(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22条 （以上略） 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。 10～15 （略）	
行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋） 第4条 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。	

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（平成26年法律第127号）

第1章 総則

（目的）

第1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10条第2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2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。第14条第2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 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。

（国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7条第1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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第5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。

（基本指針）

第6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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) 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7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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項まで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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通

省令・総務省令で定める区域

- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

1 1 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

1 3 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。

1 4 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第8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2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。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第9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22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10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、空家等に工作物を設置している者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11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。以下この条、次条及び第15条において同じ。）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。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第13条 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6条第2項第3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。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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具体的な措置について勧告をすることができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第15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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努

めるものとする。

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又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7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対

策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22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の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の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5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3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3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3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6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。

10 第3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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなくて第1項の助言若し

くは指導又は第2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3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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第3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。
- 1 4 前項の標識は、第3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。
- 1 5 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29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。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

附 則 (令和5年法律第50号)

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6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、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第22条第10項及び第12項（同条第10項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第6条において「施行日」という。）以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第22条第11項及び第12項（同条第11項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘

案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料2 「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）

鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針 新旧対照表

(傍線部分は改正部分)

改 正 後	現 行	備考
はじめに	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（<u>令和5 年改正</u>）以下「空家法」という。）第 7 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、<u>空家法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」</u>及び空家法第 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、<u>「管理不全空家等」及び「特定空家等」</u>の判断基準や手続等、必要な事項を定めるものです。	本指針は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 2 6 年法律第 1 2 7 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。	
目 次	目 次	
第 1 章 空家等への対応方針 1	第 1 章 空家等への対応方針 1	
1－1 「空家等」及び「管理不全空家等」「特定空家等」の定義 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	1－2 空家等への対応 1	
1－3 空家等の所有者等の特定 2	1－3 空家等の所有者等の特定 1	
第 2 章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置 3	第 2 章 特定空家等に対する措置 3	
2－1 全体の流れ 3	2－1 全体の流れ 3	
2－2 <u>管理不全空家等及び特定空家等の認定に向けた調査の実施</u> 4	2－2 調査 4	
2－3 <u>管理不全空家等及び特定空家等の認定</u> 5	2－3 認定 4	
2－4 <u>空家法に基づく措置の実施</u> 5	2－4 助言・指導 5	
(削る)	<u>2－5 勧告</u> 5	
	<u>2－6 命令</u> 6	
	<u>2－7 代執行</u> 6	
	<u>2－8 略式代執行</u> 7	
第 3 章 所有者等の特定 9	第 3 章 所有者等の特定 8	
3－1 所有者等の特定の手順 9	3－1 所有者等の特定の手順 8	
3－2 所有者等の特定の方法 10	3－2 所有者等の特定の方法 1 0	
<u>3－3 財産管理制度の活用</u> 12	(新設)	
第 4 章 <u>管理不全空家等の認定</u> 16	(新設)	
4－1 適用範囲 16		
4－2 <u>管理不全空家等の認定</u> 16		
4－3 <u>管理不全空家等の判断基準</u> 16		
第 5 章 <u>特定空家等の認定</u> 17	第 4 章 特定空家等の認定 1 9	
<u>5－1 適用範囲</u> 17	4－1 適用範囲 1 9	
<u>5－2 特定空家等の認定</u> 17	4－2 特定空家等の認定 1 9	
<u>5－3 特定空家等の判断基準</u> 17	4－3 特定空家等の判断基準 1 9	
(削る)	<u>4－4 空家等立入調査結果票</u> 2 1	
	様式 1－1 <u>空家等立入調査結果票（木造編）</u>	

附属資料 様式1－1 空家等（立入）調査結果票（木造編） 様式1－1 空家等（立入）調査結果票（鉄骨造編） 様式1－1 空家等（立入）調査結果票（RC造編） 様式1－1 空家等（立入）調査結果票（擁壁編） 様式2 立入調査員証 様式3 勧告書 様式4 命令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」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 第1章 空家等への対応方針 1－1 「空家等」及び「<u>管理不全空家等</u>」「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。）をいいます。<u>ただし</u>、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)「<u>管理不全空家等</u>」（空家法第13条第1項） <u>上記の「空家等」のうち、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られるものをいいます。</u> (3)「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。 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	様式1－2 空家等立入調査結果票（鉄骨造編） 様式1－3 空家等立入調査結果票（RC造編） 様式1－4 空家等立入調査結果票（擁壁編） 附属資料 （新設） 様式2 立入調査員証 様式3 勧告書 様式4 命令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」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 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。 （新設） (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。 ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
---	--	--

④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 1-2 空家等への対応 (1) 空家等への対応 本指針は「<u>管理不全空家等及び特定空家等に対する措置</u>」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、<u>管理不全空家等及び特定空家等と認定する前段階での指導方針</u>についても定めています。 (2) 「<u>管理不全空家等に対する措置</u>」とは 空家法では「<u>適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置</u>」に対する措置が規定されています。 市長は、<u>管理不全空家等の所有者等に対し、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（空家法第13条第1項）、その措置の後、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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具体的な措置について勧告することができます（空家法第13条第2項）。</u> (3) 「<u>特定空家等に対する措置</u>」とは 空家法では「<u>特定空家等</u>」に対する措置が規定されています。 市長は、<u>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22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22条第9項）。</u> (4) 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するには、不動産登記情報による登記名義人の確認や、住民票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って氏名その他の空家等の所有者等に関する情報を内部で利用できるほか、関係する地方公共団体の長等、<u>空家等に工作物を設置している者</u>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	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 1-2 空家等への対応 (1) 空家等への対応 本指針は「<u>特定空家等に対する措置</u>」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、<u>特定空家等と認定する前段階での指導方針</u>についても定めています。 (新設) (2) 「<u>特定空家等に対する措置</u>」とは 空家法では「<u>特定空家等</u>」に対する措置が規定されています。 市長は、<u>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）。</u> (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するには、不動産登記情報による登記名義人の確認や、住民票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って氏名その他の空家等の所有者等に関する情報を内部で利用できるほか、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
---	---

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 <u>管理不全空家等及び特定空家等に対する措置</u> 2-1 全体の流れ 「<u>管理不全空家等及び特定空家等に対する措置</u>」の全体の流れを以下に示します。 <u>(図：管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置のフロー)</u> ※空家法第9条に基づく調査について、国土交通省の示すガイドラインによると「<u>管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、同条第2項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められない。</u>」とされていることから、「<u>空家等の判定</u>」の結果、<u>管理不全空家等候補と判定された空家等の現地調査においては原則外観目視を前提とする。</u> 2-2 <u>管理不全空家等及び特定空家等の認定に向けた調査の実施</u> (1) 空家等の把握 <u>(実態調査や市民からの相談等)</u> <u>令和7年度</u>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。 (削る) <u>(2) 所有者等の把握</u> 第3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。 (削る)	を活用し所有者等の特定を進めます。 第2章 特定空家等に対する措置 2-1 全体の流れ 「特定空家等に対する措置」の全体の流れを以下に示します。 <u>対策フロー図</u> 2-2 調査 (1) 空家等の把握 <u>平成27年度</u>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。 <u>(2) 現地調査</u> <u>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、現地調査等を行い、当該空家等の実態把握に努めます。</u> <u>(3) 空家等の所有者等の把握</u> 第3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。 <u>(4) 空家等に対する行政指導</u> <u>「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、所有者等に対し特定空家等に指定されると、土地にかかる固定資産税の特例措置が適用されなくなることや、空家等を放置すると修繕費や撤去費用がよりかさむことなどを口頭や文書にて説明し、自主的な対応を繰り返し促すことにより、当該空家等が適切に管理されるように努めま</u>	
---	---	--

(3) 情報提供・助言 特定した所有者等に対して、所有者等自身による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行います。 (4) 空家等の判定（管理不全空家等候補及び特定空家等候補の判定） 当該空家等の実態調査結果や住民からの相談内容を踏まえ、把握した空家等を「管理不全空家等候補」「特定空家等候補」「管理不全空家等候補及び特定空家等候補に非該当」に分類し、それぞれの空家等に対して必要な措置内容について検討します。 (5) 現地調査（外観目視） 「空家等の判定」において「管理不全空家等候補」に分類された空家等に対しては、空家法第9条第1項の規定に基づき空家等の調査を実施し、第4章に示す方法により「空家等外観目視調査結果票」を作成します。 ここでは、管理不全空家等に該当する可能性がある空家等（管理不全空家等候補）の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行います。 (6) 立入調査 「空家等の判定」において「特定空家等候補」に分類された空家等に対しては、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、第5章に示す方法により「空家等立入調査結果票」を作成します。 立入調査は、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合や外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合、特定空家等に該当する可能性があるか、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認する場合等を実施します。 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（資料編：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。 (7) 判断基準による判定 当該空家等の調査結果（上記(5)現地調査（外観目視）、(6)立入調査）を踏まえ、第4章に示す「管理不全空家等の判断基準」及び第5章に示す「特定空家等の判断基	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、内容、履歴等）に記載します。 (新設) (新設) (新設) (5) 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、第4章に示す方法により「空家等立入調査結果票」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（附属資料：様式1）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。 (6) 判断基準による判定 当該空家等の調査結果を踏まえ、第4章に示す「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。	
---	---	--

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。 2-3 <u>管理不全空家等及び特定空家等の認定</u> (1) 空家等対策協議会への諮問 <u>管理不全空家等若しくは</u>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（以下「協議会」という。）へ諮問します。協議会では<u>管理不全空家等・</u>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。 (2) 市長による認定 協議会からの答申を受けて、市長は、<u>管理不全空家等・</u>特定空家等と認定するか否かを判断します。 2-4 <u>空家法に基づく措置の実施</u> (1) 指導（・助言） <u>①管理不全空家等への指導</u> 市長は、<u>管理不全空家等に認定した空家等の所有者等に対し、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」（空家法第13条第1項）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。</u> <u>管理不全空家等に対する「指導」は、措置の内容、事由、責任者等を明確に記載した書面により行います。「指導」に応じず、当該管理不全空家等の状態が改善されない、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大きいと認められるときは、勧告（空家法第9条第2項）を行う可能性があり、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。</u> <u>「指導」を行っても当該管理不全空家等の状況が改善されないと認められるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し書面又は口頭により、繰り返し「指導」を行います。</u> <u>管理不全空家等の所有者等に対する繰り返しの「指導」によっても当該管理不全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などについて検討します。</u> <u>②特定空家等への助言・指導</u> 市長は、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22条第1項）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。 <u>特定空家等に対する「助言又は指導」は、措置の内容、事由、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22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</u>	2-3 認定 (1) 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（以下「協議会」という。）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。 (2) 市長による認定 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。 2-4 <u>助言・指導</u> (1) <u>助言又は指導の実施（新設）</u> 市長は、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）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、措置の内容、事由、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	
---	--	--

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などについて検討します。 (2) 勧告 ①管理不全空家等への勧告 市長は、管理不全空家等の所有者等に対する繰り返しの「指導」によっても、当該管理不全空家等の状況が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告（空家法第9条第2項）します。 勧告は、措置の内容、事由、責任者を明確に記載した書面（資料編：様式3「勧告書」）で行います。また、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。 ②特定空家等への勧告 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、所有者等に対し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22条第2項）します。 勧告は、措置の内容、事由、責任者を明確に記載した書面（資料編：様式3「勧告書」）で行います。また、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22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。 ③税務部局への情報提供（管理不全空家等・特定空家等 共通） 管理不全空家等及び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) 命令 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、所有者等に対し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22条第3項）を行います。	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などについて検討します。 2-5 勧告（新設） (1) 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、所有者等に対し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、責任者を明確に記載した書面（附属資料：様式3「勧告書」）で行います。 また、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。 (2) 税務部局への情報提供 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。 2-6 命令 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、所有者等に対し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、責任者を明確に記載した書面（資料編：様式5「命令書」）で行います。 なお、「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。 また、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。 ①所有者等への事前の通知 命令（空家法第 22 条第4項）を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に対し、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（資料編：様式4「命令に係る事前の通知書」）を交付します。 ②意見聴取の請求 所有者等又は代理人は、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 22 条第5項）することができます。 ③公開による意見の聴取 市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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りません（空家法第 22 条第6項）。 ④命令の実施 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と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。 ⑤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、広報かまくら及び市ホームページに掲載し公示（空家法第 22 条第 13 項）するとともに、命令に係る特定空家等に標識（資料編：様式6「標識」）を設置※（空家法第 22 条第 13 項及び第 14 項）します。 <u>※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。（空家法第 22 条第 14 項）</u> （4）代執行 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 22 条第9項）を行います。 ①戒告 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（資料編：様式7「戒告書」）で戒告（行政代執行法第3条第1項）します。	命令は、その内容、事由、責任者を明確に記載した書面（附属資料：様式5「命令書」）で行います。 なお、「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。 また、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。 （1）所有者等への事前の通知 命令（空家法第 14 条第4項）を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に対し、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（附属資料：様式3「命令に係る事前の通知書」）を交付します。 （2）意見聴取の請求 所有者等又は代理人は、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。 （3）公開による意見の聴取 市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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りません（空家法第 14 条第6項）。 （4）命令の実施 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と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。 （5）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、広報かまくら及び市ホームページに掲載し公示（空家法第 14 条第 11 項）するとともに、命令に係る特定空家等に標識（附属資料：様式6「標識」）を設置（空家法第 14 条第 11 項及び第 12 項）します。 2-7 代執行 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。 （1）戒告 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（附属資料：様式7「戒告書」）で戒告（行政代執行法第3条第1項）します。	
--	---	--

②再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられます。どの時点で代執行を実行するかについては、市長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなります。

③代執行

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（資料編：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（資料編：様式9）を携帯し、関係者からの請求により呈示（行政代執行法第4条）します。

（④に移動）

・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22条第10項）を行うこともあります。

・緊急代執行

市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹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必要があると認めるときで、命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等の措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせる緊急代執行（空家法第22条第11項）を行うことができます。

④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。

（2）再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられます。どの時点で代執行を実行するかについては、市長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなります。

（3）代執行

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（附属資料：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（附属資料：様式9）を携帯し、関係者からの請求により呈示（行政代執行法第4条）します。

（4）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。

2-8 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。

（新設）

（（4）を移動）

3-1 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。 <u>（図：空家等所有者等特定フロー）</u> 3-2 所有者等の特定の方法 （削る） （削る） （1）課税情報等による調査 空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報を活用した建物所有者の特定に<u>必要情報の提供依頼等</u>を行います。 しかし、免税点未満等のため長期にわたって課税されていない、納税者が死亡又は所在不明で相続人代表者や納税管理人の届出が無い場合には、課税情報によって調査することはできないため、<u>登記簿等による調査を行います。</u> （削る）	3-1 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。 <u>（空家等所有者等特定フロー図）</u> 3-2 所有者等の特定の方法 <u>1 土地建物の情報から調査</u> <u>（1）建物登記の有無を確認</u> <u>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。</u> <u>① 登記されている場合</u> <u>登記情報により建物所有者を特定します。</u> <u>《特定の方法》</u> <u>登記情報の「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。</u> <u>記載の人物が生存しているか又は居住しているかを確認します。</u> <u>相続登記等が適切に行われていない等、所有者が特定できない場合は、課税情報等による調査を行います。</u> <u>② 登記されていない場合</u> <u>登記されていない場合や登記が表題登記のみで権利登記がされておらず、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。</u> <u>（2）土地の登記を確認</u> <u>登記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。</u> <u>（3）課税情報等による調査</u> 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、空家法第10条に基づき、固定資産税の課税情報を活用して<u>建物所有者の特定を行います。</u> しかし、免税点未満等のため長期にわたって課税されていない、納税者が死亡又は所在不明で相続人代表者や納税管理人の届出が無い場合には、課税情報によっても調査することはできないため、<u>近隣住民や土地所有者等へのヒアリングを地道に行うほか、以下の対応を検討します。</u> <u>・「建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第93条の2）」を活用し、同概要書から建築主を探し、所有者特定につなげます。</u> <u>建築基準法（昭和45年法律第109号）</u> <u>（書類の閲覧）</u> <u>第93条の2 特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第12条第1項及び第3項の規定による報告に関する書類のうち、当</u>	
---	---	--

(2) 土地・建物の所有者調査 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。登記されていない場合や登記が表題登記のみで権利登記がされておらず、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。土地の登記簿から土地所有者を特定した場合は、ヒアリングを行い建物所有者の所在を確認します。 《特定の方法》 登記情報の「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。	該処分若しくは報告に係る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又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定めるものについては、国土交通省令で定めるところにより、閲覧の請求があった場合には、これを閲覧させなければならない。 ※「建築計画概要書」の内容 ・ 建築主等の概要 (建築主の氏名・住所、設計者、工事監理者、工事施工者の氏名・住所等) ・ 建築物及びその敷地に関する事項 ・ 付近見取図及び配置図 ・ 敷地に看板を立てる（張り紙を貼る）などにより、所有者又は所有者を知る人物を探します。 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 個人情報に配慮しつつ、空家等が所在する自治・町内会、地域の民生児童委員、近隣住民等へのヒアリングにより情報収集を行い、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、住民票の写し又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、住民票の写し又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。 ヒアリングにより所有者の存在が判明しない場合、また所有者の所在が不明な場合は、以下の対応を検討します。 ・ 「建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第 93 条の 2）」を活用し、同概要書から建築主を探し、所有者特定につなげます。 ・ 敷地に看板を立てる（張り紙を貼る）などにより、所有者又は所有者を知る人物を探します。 (新設)	
--	--	--

登記簿で建物及び土地の所有者が確認できない場合は、空家法第 10 条第 3 項に基づき、電気や水道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います。

これら対応を行っても所有者が特定できない場合は、近隣住民や土地所有者等へのヒアリングを地道に行うほか、以下の対応を検討します。

・「建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第 93 条の 2）」を活用し、同概要書から建築主を探し、所有者特定につなげます。

(3) 所有者の生存を確認

登記等による調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記情報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得し、その記載事項により確認します。

①登記記録に記載された所有者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（現地調査や郵便による調査）を行い、土地建物の所有者の特定に至ります。

②登記記録に登録された所有者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。

(4) 戸籍情報の確認

戸籍事項証明書等から所有者の生存が確認できない場合や死亡が確認された場合は、戸籍の附票の写し、住民票の写し又は住民票記載事項証明書より、所有者の生存及び所在を確認します。

(②へ移動)

①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。

3 所有者の実態を調査

(1) 所有者の生存を確認

登記等による調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記情報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得し、その記載事項により確認します。

① 登記記録に記載された所有者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（現地調査や郵便による調査）を行い、土地建物の所有者の特定に至ります。

② 登記記録に登録された所有者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。

(新設)

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、転出先から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「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。 ②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、転出先から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「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。 (削る) (削る) (5) 所有者・相続人の居住<u>地</u>の確認 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、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、書面上の住所に居住の実態が確認できないときは、その状況を写真に撮影しておき、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる場合などに、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。 ② 郵便調査 配達状況の確認及び対面による配達可能な簡易書留やレターパックプラス等により、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を確認を行うことが想定されるため、文面に留意します。 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ときは、その郵便物を保管しておき、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる場合などに、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。 <u>(6) 土地・建物が他人の利益を侵害していないか確認</u> <u>対象となる空家等やその土地の管理が不適當であり、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害又は侵害される恐れがある状態にないかを調査します。</u> (削る)	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。 (③を移動) ⑤ 相続人がいるが所在が不明な場合 裁判所による「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「相続財産管理制度」の活用を検討します。 (2) 所有者、相続人の居住<u>実態</u>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、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、書面上の住所に居住の実態が確認できないときは、その状況を写真に撮影しておき、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる場合などに、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。 ② 郵便調査 配達状況の確認及び対面による配達可能な簡易書留やレターパックプラス等により、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を確認を行うことが想定されるため、文面に留意します。 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ときは、その郵便物を保管しておき、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる場合などに、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。 (新設) <u>4 所有者、相続人が特定できない場合</u> <u>所有者又は相続人の生存、その所在が判明しない場合は、以下の制度を活用します。</u>	
--	--	--

なお、制度の活用に当たっては、空家等に係る権利関係や地域との関係、費用対効果を踏まえ、弁護士や司法書士等の意見を聴きながら進めます。

(新設)

3-3 財産管理制度の活用

所有者又は相続人の生存、その所在が判明しない場合や対象となる空家等やその土地の管理が不相当であり、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害又は侵害される恐れがある場合は、以下の制度を活用します。

なお、制度の活用に当たっては、空家等に係る権利関係や地域との関係、費用対効果を踏まえ、弁護士や司法書士等の意見を聴きながら進めます。

(図：財産管理制度等対応フロー)

(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、不在者（容易に戻る見込みのない者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は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、不在者財産管理人を選任することができます。

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管理や保存の行為。

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」の審判を申し立て、許可を得る必要があります。

⑤手続きの流れ

(削る)

(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、不在者（容易に戻る見込みのない者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は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、不在者財産管理人を選任することができます。

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管理や保存の行為。

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」の審判を申し立て、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

(2) 相続財産清算制度

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、被相続人の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどにより清算を行い、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

④相続財産清算人ができること

相続財産の保存や管理のほか、相続財産の利用や改良を目的とする行為。

また、建物の取壊しや売却、遺産分割協議などを行う場合は、家庭裁判所に「権限外行為許可」の審判を申し立て、許可を得る必要があります。

⑤手続きの流れと期間

(3) 所有者不明土地管理制度

①概要と効果

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

不在者の従来の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31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、その者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、利害関係人が本人が家庭裁判所に「失踪宣告の取消し」手続を行うこととなります。この取消しによって、原則として、従来の法律関係が復活し、相続などはなかったこととなります。

ただし、当該取消しの前に、本人が生存していることを知らないで関係者が行っ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、被相続人の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどにより清算を行い、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

(新設)

④ 手続の流れと期間

(新設)

<u>調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地について、地方裁判所は申立てにより、所有者不明土地管理人を選任します。</u> <u>管理命令の効力は、所有者不明土地のほか、土地にある所有者の動産、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。</u> <u>②申立人</u> <u>・利害関係人</u> <u>③申立先</u> <u>所有者不明土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所</u> <u>④所有者不明土地管理人ができること</u> <u>所有者不明土地やその土地上の動産について、現状を維持するために必要な管理や保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。</u> <u>また、土地の売却など処分を行う場合は、裁判所の許可を得る必要があります。</u> <u>なお、遺産分割協議を行うことはできません。</u> <u>⑤手続きの流れ</u> <u>「(4) 所有者不明建物管理制度」と併せて記載</u> <u>(4) 所有者不明建物管理制度</u> <u>①概要と効果</u> <u>調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、地方裁判所は申立てにより、所有者不明建物管理人を選任します。</u> <u>管理命令の効力は、所有者不明建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。</u> <u>②申立人</u> <u>・利害関係人</u> <u>③申立先</u> <u>所有者不明建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所</u> <u>④所有者不明建物管理人ができること</u> <u>所有者不明建物や建物内の動産、敷地利用権について、現状を維持するために必要な管理や保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。</u> <u>また、建物の取壊しや売却などの処分を行う場合は、地方裁判所に「権限外行為許可」を申し立て、許可を得る必要があります。なお、遺産分割協議を行うことはできません。</u>	(新設)	
--	-------------	--

<u>⑤手続きの流れ</u> <u>(5) 管理不全土地管理制度</u> <u>①概要と効果</u> 所有者による管理が不適当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地について、地方裁判所は申立てにより、<u>管理不全土地管理人を選任します。</u> 管理命令の効力は、<u>管理不全土地のほか、土地にある所有者の動産、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。</u> <u>②申立人</u> ・利害関係人 <u>③申立先</u> <u>管理不全土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所</u> <u>④管理不全土地管理人ができること</u> 管理不全土地やその土地上の動産について、現状を維持するために必要な管理や保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。 また、土地の売却など処分を行う場合は、地方裁判所の許可を得る必要があります。なお、遺産分割協議を行うことはできません。 <u>⑤手続きの流れと期間</u> 「(6) 管理不全建物管理制度」と併せて記載	(新設)	
<u>(6) 管理不全建物管理制度</u> <u>①概要と効果</u> 所有者による管理が不適当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、地方裁判所は申立てにより、<u>管理不全建物管理人を選任します。</u> 管理命令の効力は、<u>管理不全建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及びますが、その他の財産には及びません。</u> <u>②申立人</u> ・利害関係人 <u>③申立先</u> <u>管理不全建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所</u> <u>④管理不全建物管理人ができること</u> <u>管理不全建物や建物内の動産などについて、現状を維持するために必要な管理や</u>	(新設)	

<u>保存の行為のほか、利用や改良を目的とする行為を行うことができます。</u> <u>また、建物の取壊しや売却などを行う場合は、地方裁判所の許可と所有者の同意を得る必要があります。なお、遺産分割協議を行うことはできません。</u> <u>⑤手続きの流れと期間</u> 第4章 <u>管理不全</u>空家等の認定 4－1 適用範囲 <u>管理不全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。</u> 4－2 <u>管理不全</u>空家等の認定 <u>管理不全空家等は、第1章の定義で示したとおり、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おそれがある状態にあると認められるものです。</u> <u>ここでいう「おそれがある状態」とは、そのまま放置した場合に生じる悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであり、実現性に乏しい可能性まで含むものではありません。そのため、判断に当たっては、当該空家等が周辺にもたらし得る、又は現にもたらしている悪影響の内容や程度を考慮する必要があります。また、その判断は、必ずしも定量的な基準のみによって一律に行うことになじむものではありません。</u> <u>このため、管理不全空家等に認定するか否かについては、所有者等の状況やこれまでの市の指導経過を踏まえ、周辺の建築物や通行人等に悪影響を及ぼすおそれの有無、その悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるものであるか、危険等の切迫性が高いかなどを総合的に勘案して判断します。管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと、同者に対し、適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行うこと等が考えられます。</u> <u>この調査を踏まえた管理不全空家等の認定に当たっては、特定空家等と同様に、「鎌倉市空家等対策協議会」の審議を経た上で、市長が認定するものとします。</u> 4－3 <u>管理不全</u>空家等の判断基準 <u>管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、空家法第9条第2項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められません。ただし、「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）」によると、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家</u>	(新設)	
---	-------------	--

等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないとされています。

管理不全空家等の判断基準は、空家等（立入）調査結果票（以下「調査結果票」という。）に示した調査項目を用いるものとします。この調査結果票は、立入調査（法第9条第2項）における調査方法、調査項目、調査結果に基づく判定方法等を前提としていますが、管理不全空家等に該当している可能性がある空家等に対して行う外観目視等による調査（空家法第9条第1項）の場合も調査可能な範囲で本マニュアルの調査方法等を適用するものとします。

対象となる空家等を木造、鉄骨造、RC造、擁壁の4種類に分類し、以下の様式1-1～1-4の調査結果票を用いて管理不全空家等に該当するか否かの判断を行います。

- ・様式 1-1 空家等（立入）調査結果票（木造編）
- ・様式 1-2 空家等（立入）調査結果票（鉄骨造編）
- ・様式 1-3 空家等（立入）調査結果票（RC造編）
- ・様式 1-4 空家等（立入）調査結果票（擁壁編）

4つの様式は、以下に示すように3段階の構成です。

- ・Ⅰ 基本情報（対象となる空家等の基本情報を記載する）
- ・Ⅱ 調査項目及び結果（調査項目に対する調査結果を記載する）
- ・Ⅲ まとめ（Ⅱ 調査結果を用いて特定空家等の判定を1枚の票で行う）

調査結果票では、対象となる空家等の調査項目について、Sランク、Aランク、Bランク、Cランクの4段階で評価します。

ランク	概要	コメント
Sランク	現時点で支障や損傷がなく、状態の悪化が見込まれないもの	—
Aランク	現時点では支障がないか、あっても軽微なもの	軽微な場合であっても、今後このまま放置するとBランクになるおそれがあるもので「管理不全空家等」に該当する場合もあると考えられる。維持管理の重要性を口頭で立会者にアドバイスし、どのようなアドバイスをしたかメモをしておく。
Bランク	現時点ですでに支障があり、今後このまま放置するとCランクの危険な状態になるおそれがあるもの	補修や原因となっているものの除去、管理の徹底などが必要であり、調査結果の通知においても、支障となっている調査結果の内容と、今後必要となる対応について明記する。 ▶「管理不全空家等」に該当する可能性が高い

Cランク	現時点ですでに危険な状態であったり、法令違反のおそれがあるもので、早急に対応が求められる状態のもの	調査時に判定ができるようなものは、立会者に口頭で指導し、どのような指導をしたかメモをしておく。 ▶「特定空家等」と判断できる状態と考えられる
------	---	---

第5章 特定空家等の認定

5-1 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。

5-2 特定空家等の認定

特定空家等は、第1章の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をいいますが、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いとします。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。

5-3 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、管理不全空家等の判断に使用する調査結果票に示した調査項目と同様のものを用いるものとします。

使用する調査結果票（様式1-1～1-4）・構成（Ⅰ～Ⅲ）・評価（Sランク～Cランク）についても、管理不全空家等と同様のものとし、調査結果に応じて特定空家等に該当するか否かの判断を行います。

（第4章に移動）

第4章 特定空家等の認定

4-1 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。

4-2 特定空家等の認定

特定空家等は、第1章の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をいいますが、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いとします。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。

4-3 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、空家等立入調査結果票（以下「調査結果票」という。）に示した調査項目を用いるものとします。

対象となる空家等を木造、鉄骨造、RC造、擁壁の4種類に分類し、以下の様式1-1～1-4の調査結果票を用いて特定空家等に該当するか否かの判断を行います。

・様式1-1 空家等立入調査結果票（木造編）
・様式1-2 空家等立入調査結果票（鉄骨造編）
・様式1-3 空家等立入調査結果票（RC造編）
・様式1-4 空家等立入調査結果票（擁壁編）

4つの様式は、以下に示すように3段階の構成です。

・Ⅰ 基本情報（対象となる空家等の基本情報を記載する）
・Ⅱ 調査項目及び結果（調査項目に対する調査結果を記載する）
・Ⅲ まとめ（Ⅱ 調査結果を用いて特定空家等の判定を1枚の票で行う）

調査結果票では、対象となる空家等の調査項目について、Aランク、Bランク、Cランクの3段階で評価します。

ランク	概要	コメント
Aランク	現時点では支障がないか、あっても軽微な状態のものをいう。	軽微な状態であっても、今後このまま放置するとBランクになるおそれがあるので、 <u>補修方法や管理方法を立会者に口頭で</u> アドバイスし、どのようなアドバイスをしたかメモしておく。
Bランク	現時点ですでに支障があり、今後このまま放置するとCランクの危険な状態になるおそれがある状態のものをいう。	補修や原因となっているものの除去、管理の徹底などが必要なものは、 <u>立会者に口頭でアドバイスや指導し、どのようなアドバイスや指導をしたかメモ</u> しておく。
Cランク	現時点ですでに危険な状態であったり、法令違反のおそれが <u>あったり</u> するもので、早急に対応が求められる状態のものをいう。	調査時に判定ができるようなものは、立会者に口頭で指導し、どのような指導をしたかメモしておく。

4-4 空家等立入調査結果票