

令和2年3月24日条例第1号

富津市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、市の空家等に関する施策の推進に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、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 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 所有者等 所有者、占有者、相続人、相続放棄者（民法（明治29年法律第89号）第940条に該当する場合に限る。）、財産管理人その他の空家等に関する権原を有し、当該空家等を管理すべき者をいう。
- (2) 市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し、若しくは通学する個人又は市内で事業その他活動を行う個人若しくは法人その他の団体をいう。
- (3) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。

2 前項に掲げるもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(当事者間における紛争解決の原則)

第3条 空家等に係る紛争が生じた場合は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(市の責務)

第4条 市は、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 市は、空家等に関する施策を実施するために必要な体制を整備するよう努めるものとする。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、空家等の周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において必要な措置を講じ、空家等を適正に管理しなければならない。

2 所有者等は、空家等を自らが利用する見込みがないときは、賃貸、売買その他の方法により、当該空家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

3 空家等の存する敷地の所有者は、当該敷地を他者に使用させている場合は、当該敷地に存する空家等の所有者等に対して、当該空家等を適正に管理させるよう努めるものとする。

4 相続の開始により不動産（建築物又は建築物が存する土地に限る。）を相続した者は、速やかに相続人名義の登記をするよう努めるものとする。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、空家等が及ぼす生活環境への悪影響について理解を深め、良好な生活環境の確保に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策及び空家等の活用に協力するよう努めるものとする。

(事業者の役割)

第7条 不動産業、建設業その他空家等の活用に関わる事業を営む者は、空家等が及ぼす生活環境への悪影響について理解を深め、市が実施する空家等に関する施策に協力するとともに、自らの事業活動を通じて必要な対策を講じ、空家等の活用及び流通の促進に努めるものとする。

(関係機関との連携)

第8条 市長は、空家等に関する対策の実施に関し必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、当該空家等に関する情報の提供、当該関係機関の権限に基づく措置の実施その他の協力を求めることができる。

(軽微な緊急措置等)

第9条 市長は、空家等が適切に管理されていないことに起因する人の生命、身体又は財産に対する危険が切迫し、これを避けるために緊急の必要があると認める場合であり、かつ、次の各号のいずれかに該当するときは、法令に違反しない範囲内で、飛散するおそれのある部材の移動その他規則で定める必要最小限の軽微な措置を自ら講じ、又は委任した者に講じさせることができる。

- (1) 所有者等を確知することができないとき。
- (2) 所有者等の確知に時間を要すると予見される時。
- (3) 当該空家等の所有者等が自ら当該危険な状態を解消することができないと認めるとき。

2 市長は、前項に規定する措置を講じたときは、当該措置を講じた空家等の所有者等に当該措置の内容を通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知することができないとき、又は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。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(代行措置等)

第10条 市長は、法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告（以下「指導等」という。）を受けた所有者等から、指導等に係る措置を所有者等が自ら履行することができない旨の申出があった場合は、その理由が正当であり当該措置を講ずる必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、必要な限度において当該措置を代行することができる。

2 市長は、前項の措置を代行したときは、所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(協議会)

第11条 市長は、法第7条第1項の規定に基づき、富津市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会は、次に掲げる事項に関し協議を行う。
 - (1) 法第6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に関する事項
 - (2) 前号に掲げるもののほか、空家等に関する対策の推進に関し、市長が必要と認める事項
- 3 協議会は、委員13人以内で組織し、市長が委嘱又は任命する。
- 4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員は、前任者の任期を引き継ぐものとする。
- 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。
- 6 前各項に掲げるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。
(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

令和2年3月26日規則第10号
富津市空家等対策の推進に関する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び富津市空家等対策の推進に関する条例（令和2年富津市条例第1号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(立入調査等)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査通知書（別記第1号様式）により行うものとする。

2 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証（別記第2号様式）とする。

(空家等の適切な管理の促進に係る助言書)

第4条 法第12条の助言は、空家等の適切な管理の促進に係る助言書（別記第3号様式）により行うものとする。

(軽微な緊急措置等)

第5条 条例第9条第1項の規則で定める必要最小限の軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 解放されている窓、門扉その他の開口部の閉鎖
- (2) 空家等の敷地に飛散した部材の移動
- (3) 飛散のおそれがある部材の打付け又は取外しで簡易なもの
- (4) 前3号に掲げるもののほか、これらと同程度と認めるもの（簡易なものに限る。）

2 条例第9条第2項の規定による通知は、軽微な緊急措置通知書（別記第4号様式）により行うものとする。

(代行措置等)

第6条 条例第10条第1項に規定する申出は、代行措置に係る申出書（別記第5号様式）により行わなければならない。

2 市長は、条例第10条第1項に規定する申出があったときは、その内容を審査し、承認の可否を決定し、代行措置承認通知書（別記第6号様式）又は代行措置不承認通知書（別記第7号様式）により、当該申出を行った特定空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項に規定する代行措置承認通知書により通知を受けた者であって、その措置の実施に同意するものは、代行措置に係る同意書（別記第8号様式）に当該措置の実施に要する費用を支払う資力及び信用を有することを証する書面を添えて、市長に提出しなければならない。

4 条例第10条第1項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1) 代行措置の対象

(2) 代行措置の実施概要

(3) 代行措置の概算費用

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(指導書)

第7条 法第14条第1項の助言又は指導は、指導書(別記第9号様式)により行うものとする。

(勸告書)

第8条 法第14条第2項の勸告は、勸告書(別記第10号様式)により行うものとする。

(命令書)

第9条 法第14条第3項の命令は、命令書(別記第11号様式)により行うものとする。

(命令に係る事前通知等)

第10条 法第14条第4項の通知は、命令に係る事前の通知書(別記第12号様式)により行うものとする。

2 法第14条第4項の意見書の提出は、意見書(別記第13号様式)により行わなければならない。

3 市長は、前項の意見書の提出期限の2週間前までに、所有者等に対し、法第14条第4項の規定による通知を行うものとする。

(意見聴取)

第11条 法第14条第5項の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書(別記第14号様式)により行わなければならない。

2 法第14条第7項の通知は、意見聴取開催通知書(別記第15号様式)により行うものとする。

(標識)

第12条 法第14条第11項の標識は、標識(別記第16号様式)とする。

(戒告書)

第13条 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の戒告は、戒告書(別記第17号様式)により行うものとする。

(代執行令書)

第14条 行政代執行法第3条第2項の通知は、代執行令書(別記第18号様式)により行うものとする。

(執行責任者証)

第15条 行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証(別記第19号様式)とする。

(富津市空家等対策協議会)

第16条 条例第11条第1項に規定する富津市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 4 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。
- 5 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 6 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 7 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。
- 8 前各項に掲げるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って別に定める。

(協議会の庶務)

第17条 協議会の庶務は、建設経済部都市政策課において処理する。

(委任)

第18条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、令和2年3月26日から施行する。

別記

- | | | |
|--------|----------|---|
| 第1号様式 | (第3条関係) | 略 |
| 第2号様式 | (第3条関係) | 略 |
| 第3号様式 | (第4条関係) | 略 |
| 第4号様式 | (第5条関係) | 略 |
| 第5号様式 | (第6条関係) | 略 |
| 第6号様式 | (第6条関係) | 略 |
| 第7号様式 | (第6条関係) | 略 |
| 第8号様式 | (第6条関係) | 略 |
| 第9号様式 | (第7条関係) | 略 |
| 第10号様式 | (第8条関係) | 略 |
| 第11号様式 | (第9条関係) | 略 |
| 第12号様式 | (第10条関係) | 略 |
| 第13号様式 | (第10条関係) | 略 |
| 第14号様式 | (第11条関係) | 略 |
| 第15号様式 | (第11条関係) | 略 |
| 第16号様式 | (第12条関係) | 略 |
| 第17号様式 | (第13条関係) | 略 |
| 第18号様式 | (第14条関係) | 略 |
| 第19号様式 | (第15条関係) | 略 |

令和元年5月29日告示第10号
富津市空家バンク実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内における空家を有効活用し、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、空家バンクの実施に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 市内に存在する建築物(個人が所有しているものに限る。)のうち、居住、営業等を目的として建築し、現に居住又は使用をしていないもの(居住又は使用をしなくなる予定のものを含む。)及び当該建築物と所有者を同一にするその敷地をいう。ただし、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2に規定する媒介契約を締結しているものを除く。
- (2) 所有者 空家に係る所有権又は売却若しくは賃貸を行う権利を有する者をいう。
- (3) 空家バンク 空家の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けて登録した情報を、市内への移住、定住等を目的として空家の利用を希望する者に対し提供する制度をいう。

(登録の申込み等)

第3条 空家バンクに空家の情報を登録しようとする所有者(以下「登録申込者」という。)は、富津市空家バンク登録申込書(別記第1号様式)に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 富津市空家バンク登録カード(別記第2号様式。以下「登録カード」という。)
 - (2) 空家バンクへの登録に関する同意書(別記第3号様式)
 - (3) 本人であることが確認できる書類
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- 2 市長は、前項の規定による申込みがあった場合は、その内容を確認し、適当であると認めるときは、富津市空家バンク登録台帳(別記第4号様式。以下「登録台帳」という。)及び空家バンクに登録するものとする。ただし、当該空家が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。
- (1) 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要なもの
 - (2) 所有者が富津市暴力団排除条例(平成24年富津市条例第1号)第2条第3号に規定する暴力団員等又は同条例第9条第1項に規定する暴力団密接関係者(以下「暴力団密接関係者等」という。)であるもの
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が空家バンクへの登録が適当でないとするもの
- 3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、富津市空家バンク登録完了通知

書（別記第5号様式）により当該登録申込者に通知するものとする。

- 4 第2項の規定による登録の有効期間は、当該登録をした日から2年間とする。ただし、第1項の規定による申込みにより改めて登録することができるものとする。

（登録事項の変更）

第4条 前条第3項の規定による通知を受けた者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、富津市空家バンク登録変更届出書（別記第6号様式）に当該変更内容を記載した登録カードを添えて市長に届け出なければならない。

（登録の取消し等）

第5条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該空家に係る登録台帳及び空家バンクへの登録を取り消し、富津市空家バンク登録取消通知書（別記第7号様式）により当該物件登録者に通知するものとする。ただし、第2号に該当するときは、通知しないものとする。

- (1) 当該空家に係る所有権その他の権利に移動があったとき。
- (2) 市長が第11条第2項の規定により契約締結の報告を受けたとき。
- (3) 物件登録者から富津市空家バンク登録取消依頼書（別記第8号様式）の提出があったとき。
- (4) 当該空家に係る空家バンクへの登録が、その有効期間を経過したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が当該空家に係る空家バンクへの登録が適当でないとき。

（媒介等の依頼）

第6条 市長は、物件登録者の希望により当該空家に係る売買、賃貸借等の契約の代理又は媒介（以下「媒介等」という。）を依頼するときは、富津市空家バンク登録物件媒介等依頼書（別記第9号様式）により一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部（以下「南総支部」という。）に依頼するものとする。

（利用登録の申込み等）

第7条 空家バンクを利用し、空家に係る情報の提供を受けようとする者は、富津市空家バンク利用登録申込書（別記第10号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 誓約書（別記第11号様式）
- (2) 本人であることが確認できる書類
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申込みがあった場合は、その内容を確認し、適当であると認めるときは、富津市空家バンク利用者台帳（別記第12号様式。以下「利用者台帳」という。）に登録するものとする。ただし、当該申込みを行った者（以下「利用申込者」という。）が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 暴力団密接関係者等であるとき。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が利用者台帳への登録が適当でないとき。

るとき。

3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、富津市空家バンク利用登録完了通知書（別記第13号様式）により当該利用申込者に通知するものとする。

4 第2項の規定による登録の有効期間は、当該登録をした日から2年間とする。ただし、第1項の規定による申込みにより改めて登録することができるものとする。

（利用登録に係る登録事項の変更）

第8条 前条第3項の規定による通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、富津市空家バンク利用登録変更届出書（別記第14号様式）により市長に届け出なければならない。

（利用登録の取消し等）

第9条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、利用者台帳への登録を取り消し、富津市空家バンク利用登録取消通知書（別記第15号様式）により当該利用登録者に通知するものとする。ただし、第1号に該当するときは、通知しないものとする。

（1）市長が第11条第2項の規定により契約締結の報告を受けたとき。

（2）利用登録者から富津市空家バンク利用登録取消依頼書（別記第16号様式）の提出があったとき。

（3）利用者台帳への登録が、その有効期間を経過したとき。

（4）前3号に掲げるもののほか、市長が利用者台帳への登録が適当でないとき。

（交渉の申込み等）

第10条 利用登録者は、物件登録者と交渉しようとするときは、富津市空家バンク物件交渉申込書（別記第17号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

（1）交渉の申込みに関する同意書（別記第18号様式）

（2）前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申込みがあった場合は、その内容を確認し、適当であると認めるときは、富津市空家バンク交渉申込通知書（別記第19号様式）により当該物件登録者及び南総支部（物件登録者が南総支部と媒介等の契約を締結した場合に限る。）（以下「物件登録者等」という。）に通知するものとする。

（物件登録者等と利用登録者の交渉等）

第11条 物件登録者等は、速やかに当該利用登録者と交渉を行うものとする。

2 物件登録者等は、遅滞なく市長に当該交渉の結果を報告しなければならない。

3 市長は、物件登録者等と利用登録者との空家に関する交渉及び売買、賃貸借等の契約については、一切これに関与しない。

（補則）

第12条 この要綱に定めるもののほか、空家バンクの実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

別記

| | | |
|--------|----------|---|
| 第1号様式 | (第3条関係) | 略 |
| 第2号様式 | (第3条関係) | 略 |
| 第3号様式 | (第3条関係) | 略 |
| 第4号様式 | (第3条関係) | 略 |
| 第5号様式 | (第3条関係) | 略 |
| 第6号様式 | (第4条関係) | 略 |
| 第7号様式 | (第5条関係) | 略 |
| 第8号様式 | (第5条関係) | 略 |
| 第9号様式 | (第6条関係) | 略 |
| 第10号様式 | (第7条関係) | 略 |
| 第11号様式 | (第7条関係) | 略 |
| 第12号様式 | (第7条関係) | 略 |
| 第13号様式 | (第7条関係) | 略 |
| 第14号様式 | (第8条関係) | 略 |
| 第15号様式 | (第9条関係) | 略 |
| 第16号様式 | (第9条関係) | 略 |
| 第17号様式 | (第10条関係) | 略 |
| 第18号様式 | (第10条関係) | 略 |
| 第19号様式 | (第10条関係) | 略 |

令和2年8月5日告示第139号

富津市空家バンクリフォーム補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内における空家を有効活用し、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、空家のリフォームを行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて、富津市補助金等交付規則（昭和47年富津市規則第6号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 富津市空家バンク実施要綱（令和元年富津市告示第10号）第3条の規定により空家バンクに登録された空家をいう。
- (2) リフォーム 住宅機能（居宅以外の工作物を含む。）の維持又は向上のために実施する改修、修繕、設備の更新、撤去等の工事をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 空家を購入し、又は賃貸した者
- (2) 空家に係る売買契約日又は賃貸借契約日から起算して1年を経過しない者
- (3) 空家に係るリフォームが当該年度内に完了する者
- (4) 空家のリフォームに係る他の補助金の交付を受けていない者
- (5) 過去にこの要綱による補助金の交付を受けていない者
- (6) 本市に係る市税等の滞納がない者（同一の世帯に属する者も含む。）
- (7) 富津市暴力団排除条例（平成24年富津市条例第1号）第2条に規定する暴力団員等でない者

(補助対象経費)

第4条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、次に掲げる経費とする。

- (1) 屋根及び外壁並びに内装のリフォームに係る経費
- (2) 建具のリフォームに係る経費
- (3) 浴室、トイレ及び台所のリフォームに係る経費
- (4) 倉庫、車庫等のリフォームに係る経費
- (5) 門、塀等の外構のリフォームに係る経費
- (6) バリアフリーリフォームに係る経費
- (7) オール電化リフォームに係る経費
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が補助対象経費として適当と認める経費

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる経費は、補助対象経費としない。

- (1) 備品購入に係る経費

- (2) 併用住宅における個人住宅部分以外のリフォームに係る経費
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が補助対象経費として適当でないとする経費

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、補助対象経費の合計額の2分の1以内とし、50万円を限度とする。

(補助金の交付申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、富津市空家バンクリフォーム補助金交付申請書（別記第1号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 本人であることが確認できる書類
- (2) 当該空家に係る売買契約書又は賃貸借契約書の写し
- (3) 当該リフォームに係る見積書又はその写し
- (4) 当該リフォーム前の写真
- (5) 個人情報確認同意書
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(補助金の交付決定)

第7条 市長は、前条の規定により補助金の交付申請があったときは、その内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、富津市空家バンクリフォーム補助金交付決定（却下）通知書（別記第2号様式）により申請者に通知するものとする。

(補助金の変更交付申請等)

第8条 申請者は、前条の規定により補助金の交付決定を受けた後に申請内容を変更しようとするときは、富津市空家バンクリフォーム補助金変更交付申請書（別記第3号様式）に必要な書類を添えて、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、変更の可否を決定し、富津市空家バンクリフォーム補助金変更交付決定（却下）通知書（別記第4号様式）により申請者に通知するものとする。

(実績報告)

第9条 補助金の交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、当該リフォーム完了の日から起算して30日を経過する日又は補助金の交付決定のあった日の属する年度の末日のいずれか早い日までに、富津市空家バンクリフォーム補助金実績報告書（別記第5号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 当該リフォームに要した経費の内訳が確認できる書類
- (2) 当該リフォームに要した経費の領収書の写し
- (3) 当該リフォーム後の写真
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(補助金の交付額の確定)

第10条 市長は、補助金の交付額を確定したときは、富津市空家バンクリフォーム補助金交付額確定通知書（別記第6号様式）により補助事業者に通知するものとする。

する。

(補助金の交付請求)

第11条 前条の規定により補助金の交付額の確定を受けた補助事業者は、当該補助金の交付を請求しようとするときは、富津市空家バンクリフォーム補助金交付請求書（別記第7号様式）を市長に提出しなければならない。

(交付決定の取消し)

第12条 市長は、補助金の交付を受けた者（以下「交付決定者」という。）が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正な手段により補助金の交付を受けたとき。
- (2) 補助金を他の用途に使用したとき。
- (3) 補助金交付の条件に違反したとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が補助金を交付することが適当でないと認めるとき。

(補助金の返還)

第13条 市長は、前条の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に当該補助金を交付しているときは、交付決定者に対し期限を定めて補助金の返還を命ずるものとする。

(補則)

第14条 この要綱に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、公示の日から施行し、令和2年度の予算に係る補助金から適用する。

(経過措置)

- 2 この告示の規定は、施行の日において第3条に規定する補助対象者が、購入し、又は賃貸した空家のリフォームを現に契約中である場合についても適用する。この場合において、第6条第3号中「見積書」とあるのは「請求書、領収書」と、第9条中「当該リフォーム完了の日」とあるのは「当該リフォーム完了の日（交付決定時に当該リフォームが完了している場合においては交付決定の日）」とする。

別記

| | |
|---------------|---|
| 第1号様式（第6条関係） | 略 |
| 第2号様式（第7条関係） | 略 |
| 第3号様式（第8条関係） | 略 |
| 第4号様式（第8条関係） | 略 |
| 第5号様式（第9条関係） | 略 |
| 第6号様式（第10条関係） | 略 |
| 第7号様式（第11条関係） | 略 |

千葉県特定空家等 判断のための手引き

千葉県すまいづくり協議会 空家等対策検討部会
平成 29 年 3 月

目 次

| | |
|--|------|
| 1. はじめに | 1 |
| 2. 主な用語の解説..... | 2 |
| 3. 特定空家等の判断から措置開始までの考え方 | 3 |
| 4. 千葉県特定空家等判断のための手引きについて | 4 |
| (1) 特定空家等候補の考え方について..... | 4 |
| (2) その他地域別で調整する項目について(景観に関する基準) | 4 |
| (3) 判定方法について..... | 5 |
| 特定空家等候補判定表..... | 8 |
| 特定空家等候補判定表【チェックシート】..... | 9 |
| ○参考様式 | |
| 参考様式1:建築物の現況について(連絡)..... | 10 略 |
| 参考様式2:空家法第9条第2項 立入調査..... | 11 略 |
| 参考様式3:空家法第12条 助言..... | 12 略 |
| 参考様式4:空家法第14条第1項 助言指導..... | 13 略 |
| 参考様式5:空家法第14条第2項 勧告書(ガイドライン)..... | 15 略 |
| 参考様式6:空家法第14条第4項 命令に係る事前の通知書(ガイドライン)..... | 16 略 |
| 参考様式7:空家法第14条第3項 命令書(ガイドライン)..... | 17 略 |
| 参考様式8:空家法第14条第11項 標識(ガイドライン)..... | 18 略 |
| 参考様式9:空家法第14条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書(ガイドライン)..... | 19 略 |
| 参考様式10:空家法第14条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書(ガイドライン)..... | 20 略 |
| 補足:行政事件訴訟法第46条に基づく取消訴訟の提起に関する教示について | 21 略 |
| ○参考資料 | |
| 参考1:ガイドライン及び[別紙1]～[別紙4]の概要..... | 22 略 |
| 参考2:住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)..... | 23 略 |
| 参考3:宅地擁壁の危険度評価区分..... | 24 略 |
| 参考4:石綿含有建材の飛散性による区分..... | 25 略 |

| | | |
|---------------------------------|----|---|
| 参考5:基準に「雑草」の文言がある事例 | 26 | 略 |
| 参考6:市町村における特定空家等に関する作業フロー | 27 | 略 |
| 参考7:相続財産管理制度 | 28 | 略 |
| 参考8:行政代執行法 | 29 | 略 |
| 参考9:相続放棄(民法) | 30 | 略 |
| ○参考文献 | 31 | 略 |

1. はじめに

特定空家等の判断基準については、国が空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号、以下「空家法」という。)第14条第14項に基づき定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(以下「ガイドライン」という。)の別紙1から別紙4において、空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準等が示されたが、あくまで例示であり、これによらない場合も適切に判断するなど、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当とされている。

特定空家等の定義については、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(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)(以下「基本指針」という。)やガイドラインによれば、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、空家法第14条に基づく措置については、いずれも特定空家等の所有者等にとっては、財産権の制約を伴う、強い公権力の行使が含まれることから、当該所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続きを踏む趣旨となっている。

以上のことから、各市町村において、一定の裁量と権限が与えられたものの、市町村ごとの特定空家等に対する判断のばらつきを軽減し、特定空家等に対する措置を進めるためには、より具体的な判断基準が必要と考えられることから、各市町村が特定空家等と判断する際の、参考となる考え方として千葉県特定空家等判断のための手引き(以下「手引き」という)を作成した。

なお、本手引きは、市町村が特定空家等と判断するにあたり参考として示すものであるため、本手引きの判定方法では「特定空家等候補」の判断を行う。

例えば、本手引きに基づき特定空家等候補を判断後、各市町村における地域の実情等に応じ、対応が必要と認められる空家等に対し、空家法第14条に基づく措置を進めるなど、適宜ご活用されたい。

また、本手引きは空家法の趣旨を逸脱しない範囲で、市町村が独自に定める基準等や本手引きを加筆・修正することを妨げるものではない。そして、今後国の動向や、空家法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

2. 主な用語の解説

この手引きにおける用語の定義は、空家法による。

(1)空家等

空家等とは、空家法第2条第1項において、以下のとおり定義されている。

「建築物又はこれに付属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)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。」

法文で示された用語の例示は、下記のとおりとなる。

建築物:住宅だけではなく、事務所、倉庫、店舗なども含まれる。なお、火災等で一部消失していても対象となる。

付属する工作物・・・及びその敷地:門・塀、擁壁、看板、受水槽や、上記の建築物や付属する工作物がある敷地で、その敷地に定着する立木、蔓なども対象となる。なお、空き地や除却した空家等の跡地は対象外となる。

(2)「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは

基本指針では、「建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」と述べられている。

以下に空家等に該当するか否かの例示を示す。(○は空家等に該当、×は空家等に該当しない)

○年に1度部屋の空気の入れ替えに来て「使用」している

○賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する

×物置などとして使用している

×盆・暮れに利用している

(3)特定空家等

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、以下のいずれかの状態にあると認められる空家等と定義されている。

- 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)より、建築物が長期間にわたって使用されていないことにより空家等に該当した場合、例えば建築物自体に問題はなくとも、付属する工作物、敷地が(3)①～④に該当する場合は、特定空家等となり、その場合の措置内容は門・塀、擁壁や立ち木、蔓などに対するものとなる。

なお、ガイドライン第1章2.ロにおいて、「特定空家等」は上記①②に「おそれのある状態」とあるように、将来の蓋然性※(実現性の程度)を考慮する必要があること、判断に裁量の余地があることが指摘されている。

※蓋然性(がいぜんせい)・・・事象が実現されるか否か、またはその知識の確実性の度合。
確からしさ。(大辞林 第三版より)

3. 特定空家等の判断から措置開始までの考え方

本項では、空家法のほか、ガイドライン第2章『「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項』を基に、特定空家等の判断から措置開始までの考え方と要点を整理する。

(1) 考え方

- 空家法による特定空家等に対する措置は、所有者等にとっては不利益を受けるものである。
- 特定空家等の判断については、措置を講ずる必要性も併せて検討する。
 - 検討事項1 空き家の物的状態が空家法の「特定空家等」のどの状態に該当するものであるか
 - 検討事項2 当該特定空家等が周辺へもたらす悪影響の内容とその程度等
- 特定空家等の措置を講ずる場合には、市町村の裁量の余地が大きいことから、空家法第7条に基づく協議会等の意見を求めるなど、総合的に判断し、手続等を万全に行う。

(2) 要点

特定空家等の措置を講ずる場合には、次の要点を考慮して行う。

- 要点1 定義のうち「おそれのある状態」は、将来の蓋然性(実現性の程度)について検討する。
実現性に乏しいものは措置の対象とはならない。
- 要点2 周辺に建築物や通行人等が存在するかなど、悪影響の範囲、程度、危険の切迫性について立地環境等地域の特性に応じ適切に評価する。

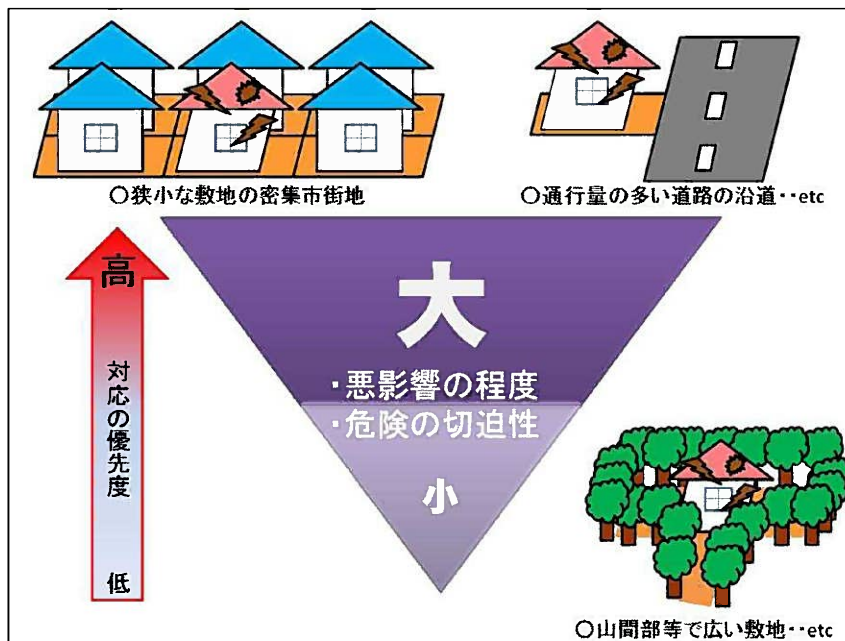
4. 千葉県特定空家等判断のための手引きについて

(1) 特定空家等候補の考え方について

前述のとおり、周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し、そこに悪影響が及ぶかどうか、特定空家等として措置を講ずるか否かについての目安となる。

そこで本手引きでは、ガイドライン上の措置を講ずる必要のある特定空家等について、周辺へ悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性の高いものを優先的に特定空家等候補と判断し、逆に山間部等にあり、周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等は、判断の優先度が下がれるものとした。

なお、地域特性により、別に優先度を考慮する必要がある場合等は、本手引きによらず、措置を進めるなど、市町村ごとの地域の実情に応じて対応する。



対応の優先度イメージ

(2) その他地域別で調整する項目について(景観に関する基準)

景観に関する基準については、ガイドライン〔別紙3〕において、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態や周囲の景観と著しく不調和な状態が参考として示されている。

しかしながら、景観法に基づく景観計画等には市町村毎の特色があり、県内一律的な基準を定めることが極めて困難であるため、市町村毎の景観計画等に照らし合わせ、適宜判断することとする。

【参考】千葉県の状況(H28.4.1 時点)

景観行政団体(25 市4町)、景観計画策定済み(16 市)

(千葉県公園緑地課HP:<http://www.pref.chiba.lg.jp/kouen/keikanzukuri/keikanhou.html#k-hou-0101>)

(3)判定方法について

本手引きにおける判定方法としては、3つの判定表を組み合わせ、判定することとしている。

【判定表①】では、ガイドライン別紙 1 の「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」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

【判定表②】では、ガイドライン別紙2、4の「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」と「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

【判定表③】では、ガイドライン別紙3の「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定するが、前述2のとおり、市町村毎の景観計画等に照らし合わせ、適宜評価する。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価した結果、以下1～5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補と判断する。

1. 【判定表①】の点数が 100 点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が 80※点以上の(将来的に倒壊・崩落等の危険性がある)もので、
【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、項目に該当すると判断されたもの
5. 【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合、周囲への悪影響等を総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの

(※)点数については参考です。本手引きを参考に、市町村が運用するにあたり適宜設定してください。

(注)複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

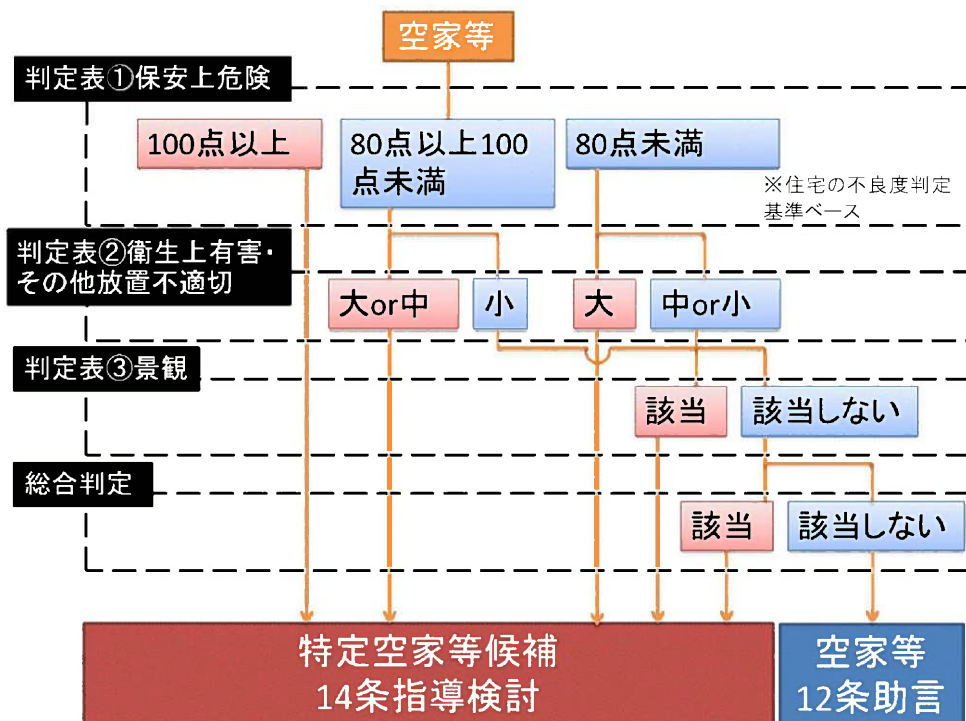
なお、点数で評価することについては、市町村担当者が実務を行う上で明確な基準となり、可能であれば望ましいと考えるが、周辺への影響も検討する必要があることから、点数で一律化することは困難である。

手引きでは、【判定表①】において、住宅地区改良法施行規則の別表第1「住宅の不良度の測定基準」で示している点数を参考に設定しているが、空き家に限った基準ではなく、訴訟の際の争点となる可能性があることから、採用するにあたっては、市町村で十分に検討し、慎重な運用をすることが求められる。

また検討した結果、特定空家等候補に該当しない空家等についても、空家法第 12 条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に特定空家等にならないための予防策を講ずることも重要である。

| 保安上危険【判定表①】 | | 衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】 | | |
|-------------|-------------------|---|---------------------|--------------------------------|
| | | 悪影響範囲 | | |
| | | 大: 今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている | 中: 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い | 小: 山間部等において敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い |
| 100点以上 | 倒壊・崩落等の危険性高い | <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </div> | | |
| 80点以上100点未満 | 将来的に倒壊・崩落等の危険性がある | | | |
| 80点未満 | 当面は倒壊・崩落等の危険性は低い | <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による助言) </div> | | |

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ



特定空家等候補判定フロー

(注)複数項目該当する場合もあるため、判定表①～③は全て確認が必要。

(参考) 判定表の使い方の例 (【判定表①】で80点以上100点未満、【判定表②】で悪影響「中」)

特定空家等候補判定表

【判定表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)現状における損傷等の程度 | | | | (B)悪影響範囲係数 | | (C)項目別点数 | (D)最高点数 | (F)総得点 |
|--|--|----|----|-----|------------------------------------|----------------------------|----------|---------------------|--------------------------------|
| | 小 | 中 | 大 | 大 | 今後敷地外(注1)に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及んでいるもの | 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い | (A)×(B) | (C)の内、グループ項目で最も高い点数 | |
| ①該当する項目を選択する。 | (ア) 基礎に不同沈下、柱の傾斜 | 25 | 50 | 100 | | | 50 | 50 | ②各項目ごとの「(A)現状における損傷等の程度」を選択する。 |
| | (イ) 土台が腐朽又は床崩、基礎と土台のずれ | | | | | | | | |
| | (ロ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形、柱のはりずれ | | | | | | | | |
| | (ハ) 屋根が変形、屋根ふき材の剥落 | | 15 | 25 | 50 | | 30 | 30 | |
| | (ニ) 軒の張板、たる木等の腐朽、軒のたれ下がり | | | | | | | | |
| | (ホ) 雨樋のたれ下がり | | | | | | | | |
| | (ヘ) 躯体を貫通する穴、外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下電材の露出 | 15 | 25 | 50 | 2.0 | 1.0 | 0.5 | 25 | |
| | (ヘ) 外壁のモルタルやタイル等の外装材の剥ぎ | | | | | | | | |
| | (コ) 屋根仕上げ材料の剥落、有板、給湯設備、屋上水槽等の転倒又は脱落 | 15 | 25 | | | | | | |
| | (コ) 有板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の崩落 | | | | | | | | |
| ③各項目ごとの「(B)悪影響範囲係数」を選択する。(考えの例) ・基礎は破損も少なく敷地外へ影響する可能性は少ない ・屋根ふき材の落下は限定的だが、その部分が前面道路の境界に近く、影響する可能性が高い・etc | (カ) 壁外装材、バルコニーの腐食、破損又は脱落 | 15 | 25 | | | | | | |
| | (カ) 屋外装材、バルコニーの傾斜 | | | | | | | | |
| | (カ) 門、塀のひび割れ、破損、門、塀の傾斜 | 15 | 25 | | | | | | |
| ④各項目ごとの②と③を掛け算し、数値を「(C)項目別点数」の欄に入力する。(C)で複数項目ある場合は、「(D)最高点数」に項目別で最も高い点数を記入する。最後に(D)の合計点を「(E)総得点」の欄に記入する。(今回の例) 基礎の破損: ②50点×③1.0=50点 屋根ふき材の剥落: ②15点×③2.0=30点 雨樋のたれ下がり: ②25点×③1.0=25点 (この場合、(D)は30点と記入する。) | (キ) 壁のひび割れ等 〔特定地域劣化判定マニュアル(案)〕の危険度評価区分による | 25 | 50 | | | | | | |
| | (キ) 〔特定地域劣化判定マニュアル(案)〕の危険度評価区分による | | | | | | | | |

※1 周辺建築物や通行入等が密集している場合

⑤【判定表①】で100点未満かつ地域の実情等を踏まえ検討した結果、特定空家等候補と判断しなかったため、【判定表②】の判定に移る。

【判定表②】

| 「そのまま放置すれば著しい悪影響」 「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」 | 悪影響の範囲 | | | |
|---|---|---|---|--|
| | 大 | 中 | 小 | |
| ⑥該当する項目を選択する。 | 衛生上有害 建築物又は設備等の破損等によるもの | 一部破損があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い | 損傷等がない成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い | |
| | ごみ等の放置、不法投棄によるもの | 臭気、排水等の発生、排水等の流出による臭気、排水等の発生 | | |
| ⑦各項目ごとの「悪影響の範囲」を選択する。 | 丸木等によるもの | 丸木等の倒壊、抜等の発生 | 立木等の状態による倒壊等の発生 | |
| | 住みつけた動物等によるもの | 動物の糞や尿、はら、尿、のみ等の発生、住みつけた動物が汚染の土地、糞尿への侵入シロアリ等の発生 | 動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生、動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気、動物の毛又は羽毛の大量の飛散 | |
| 建築物等の不適切な管理等によるもの | 門扉の未締結、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態の放置、土砂等の大量流出 | | | |

※建築物劣化等建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表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」 | 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物の形態等に関する制限に適合しない状態 |
|--|---|
| (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 | 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態等に関する制限に著しく適合しない状態、又は条例で定める建築物の形態等に関する制限等に著しく適合しない状態 |
| (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態 | 地域で定められた景観法に定めるルールに著しく適合しない状態 ○○市町村の○○市町村景観計画の△△基準に適合しない状態 屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだ状態のまま放置 窓の意匠ガラスが割れたまま放置 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置 ○○市町村の○○市町村景観法(条例)に違反する状態 |

【総合判定表】

| 総合判定 | 特定空家等候補に該当する | 特定空家等候補に該当しない |
|------|--------------|---------------|
| 判断理由 | | |

⑩【総合判定表】は基本的に【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合に使用するが、その他例えば法第7条に基づく協議会等において学識経験者等から聞いた意見等を記載するなど、特定空家等と判断するに至った経緯等の記載欄として活用することが考えられる。

特定空家等候補に該当する

特定空家等候補判定表

【判定表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)現状における整備等の程度 | | | | (B)悪影響の程度 | | | (C)項目別点数 | (D)総点数 | (E)総得点 |
|--|--|----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|----------|---------------------|--------|
| | グループ項目 | 整備等の程度 | | | 今後敷地外(※1)に悪影響が及ぶ可能性が高い又は既に及ぼしている | 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い | 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い | (A)×(B) | (C)の項、グループ項目で最も高い点数 | |
| | | 小 | 中 | 大 | | | | | | |
| 建築物の倒壊等 著しい損傷等 構造耐力上主要な部分の劣損等 (1)基礎及び土台 (2)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | (ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜 | 25 | 50 | 100 | 2.0 | 1.0 | 0.5 | | (ア) | |
| | (イ) 基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ | 25 | 50 | 100 | | | | | (イ) | |
| | (ロ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形 柱とはりのずれ | 25 | 50 | 100 | | | | | (ロ) | |
| | (ハ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落 柱の腐蝕、たる木等の腐朽 軒のたれ下がりが 雨樋のたれ下がりが | 15 | 25 | 50 | | | | | (ハ) | |
| | (ニ) 壁を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁のモルタルやタイル等の外装材の剥落 | 15 | 25 | 50 | | | | | (ニ) | |
| | (ホ) 有板仕上り材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽等の取外し 看板、給湯設備、屋上水槽等の腐蝕 又は脱落 | 15 | 25 | 50 | | | | | (ホ) | |
| | (ヘ) 屋外階段、バルコニーの腐蝕、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜 | 15 | 25 | 50 | | | | | (ヘ) | |
| | (コ) 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜 | 15 | 25 | 50 | | | | | (コ) | |
| | (ク) 塀壁のひび割れ等 (※他種劣化判定マニュアル(案))の危険度評価区分による | 25 (点数の最大値が5.0未満) | 50 (点数の最大値が5.0以上9.0未満) | 100 (点数の最大値が9.0以上) | | | | | (ク) | |

※1 周辺建築物や通行人等がある場合をいう
 ・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。
 ・総得点が100点未満の場合も、立地環境や気候条件等の地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性が高いと個別に判断されたものは特定空家等と判断する。

【判定表②】

| 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」 | 悪影響の範囲 | | |
|---|---|-------------------------------|--|
| | 大 | 中 | 小 |
| 衛生上有害 建築物又は設備等の破損等によるもの | 一部破損があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い | 損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い | — |
| ごみ等の放置、不法投棄によるもの | 臭気等の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生 | | |
| 立木等によるもの | 立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の根腐れによる通行等の妨げ | | |
| その他放置することによって不適切 住みつけた動物等によるもの | 動物の尿や糞その他の音の煩雑な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気等の発生 動物の毛又は羽の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 住みつけた動物が周辺の土壌、家庭への侵入 シロアリの大量発生 | 今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている | 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い |
| 建築物等の不適切な管理等によるもの | 窓扉の未締結、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出 | | |

※建築物劣化等調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表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」 | 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態・高さ等の制限に著しく適合しない状態 |
|--|---|
| (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 | 景観法に基づき市計画に景観地区を定めている場合において、当該市計画に定める建築物の形態・高さ等の制限に著しく適合しない状態 区域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態 ○○市町村の○○市町村景観計画の△△基準に適合しない状態 |
| (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観を著しく不調和な状態 | 屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 看板が原形を留めず本来の用をなさない状態で、破損、汚損したまま放置 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置 ○○市町村の○○市町村景観条例第△条に違反する状態 |

【総合判定表】

| 総合判定 | 特定空家等候補に該当する | 特定空家等候補に該当しない |
|------|--------------|---------------|
| 判断理由 | | |

特定空家等候補に該当する

【判定表①】

整理番号

空家等の位置

| 「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」 | 該当なし | (A)現状における損傷等の程度 | | | | (B)悪影響範囲係数 今後敷地外(※1)に悪影響が及ぶ可能性が高い又は既に及ぼしている(2.0) 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い(1.0) 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い(0.5) | (C)項目別点数 (A)×(B) | (D)最高点数 | (E)総得点 | |
|--|--|--|--|-----|-----|---|---------------------|---------|--------|-----|
| | | 損傷等の程度 | | | | | | | | |
| | | 小 | 中 | 大 | 大 | | | | | |
| 建築物の倒壊等 - 傾斜 - 構造耐力上主要な部分の崩壊等 (1)基礎及び土台 (2)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | (ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜 | 25 | 50 | 100 | | | (ア) | | | |
| | (イ) 基礎が破損又は変形 土台が変形又は破損 基礎と土台のずれ | 25 | 50 | 100 | | | (イ) | | | |
| | (ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形 柱とはりのずれ | 25 | 50 | 100 | | | (ウ) | | | |
| | (エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落 軒のまが、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり | | 15 | 25 | 50 | | | (エ) | | |
| | | (オ) 壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き | | 15 | 25 | 50 | | | (オ) | |
| | | | (カ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 窓外階段又はバルコニー 門又は塀 | | 15 | 25 | 50 | | | (カ) |
| | (キ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜 | 15 | | 25 | 50 | | | (キ) | | |
| | (ク) 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜 | 15 | | 25 | 50 | | | (ク) | | |
| | 塀壁が老朽化し危険となるおそれ | (コ) | 25 | 50 | 100 | | | (コ) | | |

【判定表②】

| 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」 | 該当なし | 悪影響の範囲 | | |
|---|---|--------|---|---|
| | | 大 | 中 | 小 |
| 衛生上有害なもの | 吹付け石綿等の飛散 | | | |
| | 建築物又は設備等の破損等によるもの 浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 排水等の流出による臭気発生 | | | |
| その他放置することが不適切なもの | ごみ等の放置、不法投棄によるもの | | | |
| | 臭気発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生 | | | |
| 立木等によるもの | 立木等の倒壊、根等の散乱 立木等の根場による進行等の妨げ | | | |
| | 動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気発生 | | | |
| 住みついた動物等によるもの | 動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 | | | |
| | 住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリ等の発生 | | | |
| 建築物等の不適切な管理等によるもの | 門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出 | | | |

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判断する。

- 【判定表①】の点数が100点以上かつ
- 【判定表①】の点数が80※点以上かつ【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
- 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
- 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
- 総合的に判断し、該当すると判断したもの

(注) 複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

【判定表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」 | 該当 | |
|--|---|--------|
| (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 | 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態 | する/しない |
| | 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態 | する/しない |
| | 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態 | する/しない |
| | 〇〇市町村の〇〇市町村景観計画の△△基準に適合しない状態 | する/しない |
| (2)その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態 | 屋根、外壁等が、外見上大きく汚れたり汚れたまま放置 | する/しない |
| | 多数の窓ガラスが割れたまま放置 | する/しない |
| | 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置 | する/しない |
| | 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 | する/しない |
| | 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置 | する/しない |
| | 〇〇市町村の〇〇市町村景観条例第△条に違反する状態 | する/しない |

【総合判定表】

| 総合判定 | 特定空家等候補に該当する | 特定空家等候補に該当しない |
|------|--------------|---------------|
| 判断理由 | | |

