

雲南市空き家対策マニュアル

(案)

令和 3 年 月

雲南市

【目次】

1. はじめに	
(1-1)このマニュアルの目的	P1
(1-2)関係法令等との関係	P1
(1-3)作成・見直し等	P1
2. 空き家対策の流れ	
(2-1)法による空き家対策の仕組み(概要)	P2
(2-2)危険な空き家以外への対応	P2
(2-3)危険な空き家への対応	P3
3. 相談・情報提供の受付	
(3-1)空き家の把握	P4
【空き家に関する Q&A】	P5
4. 空き家に関する調査	
(4-1)外観目視調査	P11
(4-2)所有者調査	P12
(4-3)意向調査	P14
(4-4)立入調査	P15
5. 所有者等への情報の提供や助言、その他必要な援助の方法	
(5-1)対応の対象者	P16
(5-2)所有者等への対応	P16
(5-3)空き家対策に係る施策	P17
(5-4)緊急安全措置	P18
6. 特定空き家に対する措置	
(6-1)特定空き家の判断に関する考え方	P20
(6-2)空き家の判断	P20
(6-3)建物敷地の状況(判断基準 1)	P21
(6-4)建物以外の状況と悪影響をもたらすおそれ(判断基準 2)	P21
(6-5)周辺に及ぼす影響(判断基準 3)	P21
(6-6)悪影響の程度と危険等の切迫性の判断(判断基準 4)	P22
(6-7)特定空き家の判定	P23
(6-8)特定空き家の認定	P24
(6-9)特定空き家に対する措置	P25
(6-10)助言又は指導	P26
(6-11)勧告	P27
(6-12)命令の実施の判断	P28
(6-13)命令に係る事前通知	P28

(6-14)公開による意見の聴取	P29
(6-15)命令	P30
(6-16)標識の設置	P31
(6-17)代執行の実施の判断	P32
(6-18)戒告	P33
(6-19)代執行令書	P34
(6-20)代執行	P35
(6-21)略式代執行	P36

7. データベース等

(7-1)データベース	P37
(7-2)文書	P38
(7-3)外部への情報提供	P38

8. 様式

様式第1号 空き家相談受付票	P39
様式第2号 空き家相談等処理票	P40
様式第3号 空き家に関する情報提供書(兼対策・対応依頼書)	P41
様式第4号 空き家調査票	P42
様式第5号 特定空き家判定票	P44
様式第6号 緊急安全措置判定票	P48
様式第7号 意向調査票	P50
様式第8号 特定空き家の認定の対象となる空き家の情報	P53
様式第9号 情報提供申請書	P54
様式第10号 情報提供書	P55

9. 法令等 ※雲南市空き家対策マニュアル【資料編】に掲載

空家等対策の推進に関する特別措置法	
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	
「特定空き家に対する措置」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)	
外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)	
雲南市空き家対策の推進に関する条例	
雲南市空き家等対策の推進に関する条例施行規則	
空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	

1. はじめに

(1-1)このマニュアルの目的

このマニュアルは、雲南市空き家対策基本計画に定める基本方針と基本施策に関して、空き家の把握から特定空き家に対する措置までの具体的な対策をまとめ、関係する職員の手引きとして利用すること目的に作成しています。

なお、空き家対策は、市単独で進められるものではなく、空き家の所有者はもちろん、市民と事業者の理解や協力が必要であり、市がどのような視点で対策を進めているのかを広く理解していただくために、このマニュアルを市のホームページで公開します。

(1-2)関係法令等との関係

このマニュアルは、次に掲げる関係法令等に基づいて作成しています。

なお、関係法令等が改正された場合は、原則、自動的にマニュアルに反映することとしますが、市の判断が必要な場合は、所定の手続きを行った上で、マニュアルの変更を行うこととします。

また、マニュアルで用いる用語は、次の例外を除き原則、法令等に従います。

- (1) 特定固有の名称を示す場合を除き、「空家」は「空き家」と表記します。
- (2) 「雲南市空き家等対策の推進に関する条例施行規則」については、「規則」と、「空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」は「細則」と略して表記します。

【関係する法令等】

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)
- ・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日付総務省・国土交通省告示第1号)
- ・「特定空き家に対する措置」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)
- ・外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)(平成23年12月 国土交通省住宅局住環境整備室)
- ・雲南市空き家対策の推進に関する条例(令和2年条例第33号)
- ・雲南市空き家対策基本計画(令和3年3月 雲南市建設部空き家対策室)
- ・雲南市空き家等対策の推進に関する条例施行規則(令和2年告示第__号)
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則(令和2年告示第__号)
- ・島根県空き家相談対応マニュアル(平成28年2月 島根県空き家管理等基盤強化推進協議会)

(1-3)作成・見直し等

このマニュアルは、空き家対策室において作成し、空き家対策連絡会を通じて、毎年度又は必要の都度、見直しを行い、最新を維持します。

また、改訂履歴は、マニュアルの巻末に記載します。

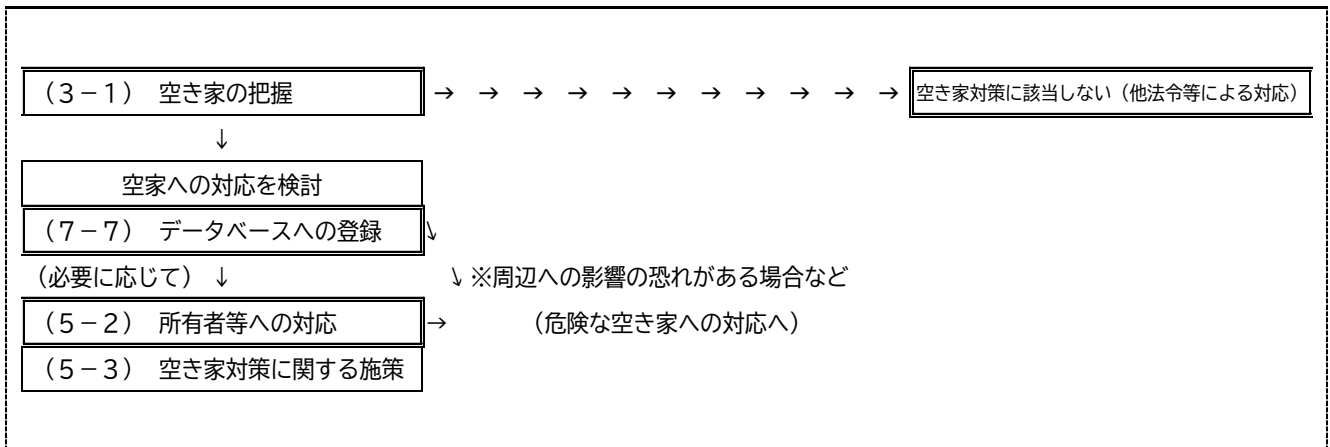
2. 空き家対策の流れ

空き家対策の流れは、次のとおりとします。

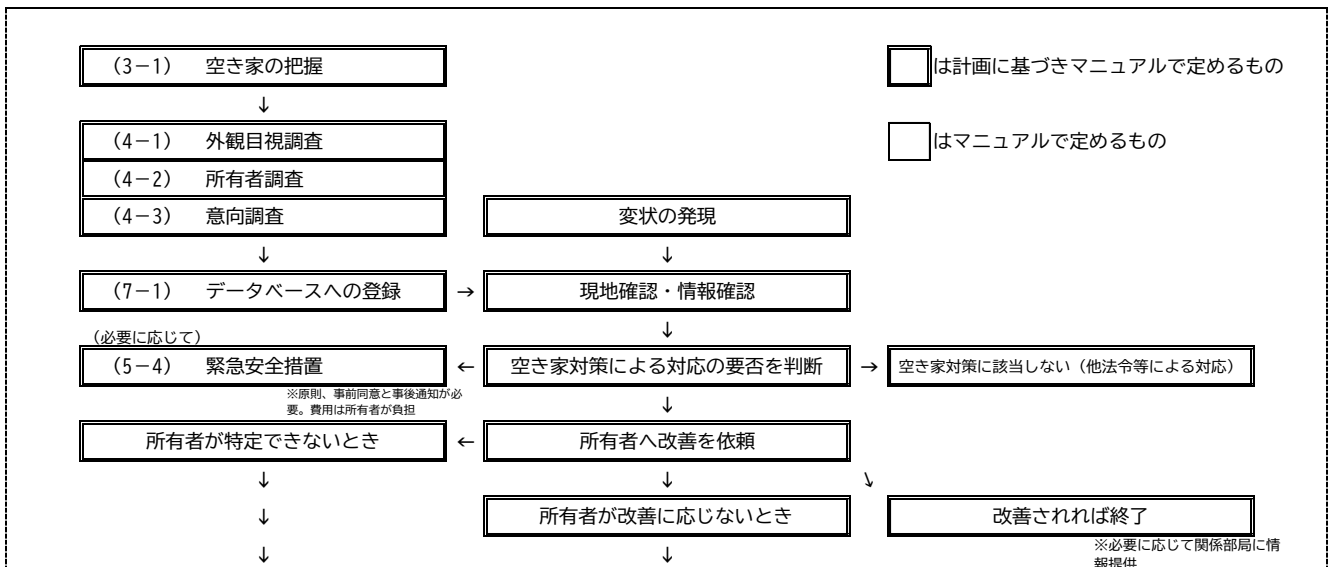
なお、必要に応じて、関係部局との情報共有や連携等を行うほか、外部の専門機関等の協力を得ることも可能とします。

- (2-1) 空き家への対応
- (2-1) 危険な空き家に対する対応
- (2-3) 特定空き家に危険な空き家への対応

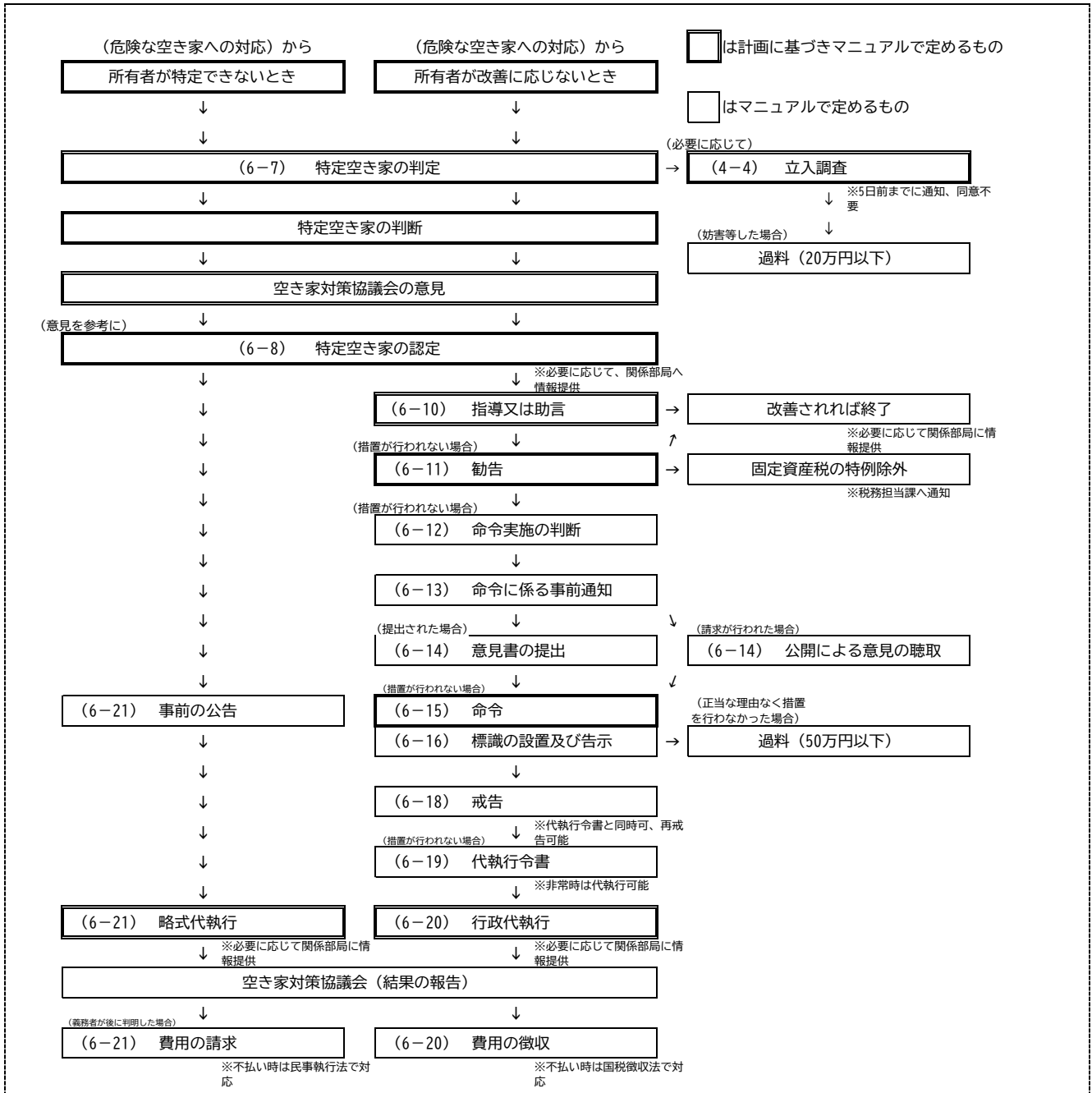
(2-1) 空き家への対応



(2-2) 危険な空き家への対応



(2-3) 特定空き家への対応



3. 相談・情報提供の受付

(3-1) 空き家の把握

空き家の把握は、市民からの情報提供等によって行います。

○市民からの情報提供等を受け付ける場合

市民からの情報提供や所有者からの相談受付に当たっては、様式第1号「空き家相談受付票」を使用して、相談者に相談内容等を記入していただいたうえで、それを参照しながら、次の点に留意して聞き取ります。

相談内容によっては、Q&Aを使用し、相談者への説明等を行います。

①相談者がどのような立場にあるか。

⇒ 所有者だけでなく、家族や親族のほか、空き家によって迷惑を被っている地域住民や自治会などからも相談が寄せられる可能性があります。

②相談者にどのような意向があるか。

⇒ 利活用や売却だけでなく、空き家の情報提供や苦情なども寄せられる可能性があります。そのほか、漠然とした具体性を欠く相談やどうしたら良いか分からない、困っているといった相談が寄せられる可能性もありますが、内容を良く聞き取り、整理するように努めます。

意 向	対 応 例
利 活 用	リフォーム業者への相談、改修補助制度の案内など
売 買	空き家バンクや不動産業者への相談など
賃 借	空き家バンクや不動産業者への相談、リフォーム後に賃借など
維 持 管 理	管理代行業者への相談、最低限の管理方法の説明など
解 体	解体業者への相談、除却補助制度の案内など
相 続	弁護士や司法書士への相談、相続放棄の管理責任の説明など

③空き家はどのような状態にあるのか。

⇒ 所有の状況と建物や敷地の状態などを聞き取り、意向に合わせた対応の参考にします。

④その場での対応と回答が困難な相談は、調査のために時間を頂くなど後の対応とさせていただきます。

⇒ 担当部局へ対応内容を引き継ぐ、専門家への相談を促すなどに努め、あいまいな情報による誤解を招かないようにします。

⑤様式第1号「空き家相談受付票」を空き家対策担当（建設部空き家対策室）へ引き継ぎます。

⇒ 記録は、市の取り扱いに従って作成し、保存します。

⑥空き家対策担当（建設部空き家対策室）は、引き継がれた内容を確認し、様式第2号「空き家対策対応票」により対応方法等を決定します。

⇒ 必要に応じて、様式第3号「空き家に関する情報提供書（兼対応依頼書）」により関係課に情報提供と対応の依頼を行います。

【空き家に関するQ&A】

No.	質問	回答	連絡先等
1	所有する空き家について相談したい。	空き家対策室へご相談ください。 なお、ご相談内容によっては、他課と一緒に対応をさせていただく場合もあります。	▶雲南市空き家対策室 0854-40-1064
2	空き家の所有者に連絡を取りたいが、どうすればいいか？	松江地方法務局出雲支局で市内の土地・建物の登記簿を閲覧(有料)することで、土地の地番や権利者を知ることができます。(土地・建物の地番が分かる場合は、雲南法務局証明サービスセンター(雲南合同庁舎)でも登記簿を閲覧(有料)できます。) 所有権の保存登記については、義務がないため、登記の変更がされていないことがあるほか、建物については、登記そのものがされていないことがあります。 なお、市では空き家の所有者をお教えすることはできませんが、ご相談の内容によっては、現地確認を行い、市が介在する要否を判断した上で、所有者の調査を行い、把握した所有者にご相談内容と連絡先を郵送でお伝えする方法を取っておりますので、空き家対策室へご相談ください。	▶松江地方法務局出雲支局 (登記簿等の公開に関する事務) 0853-21-0721 ▶雲南法務局証明サービスセンター(雲南合同庁舎) 0853-22-9804 ▶雲南市空き家対策室 0854-40-1064
3	空き家の苦情や相談はどこにすればよいか。	まずは、空き家対策室へご相談ください。 なお、ご相談内容によっては、他課と一緒に対応をさせていただく場合もあります。	▶雲南市空き家対策室 0854-40-1064
4	隣家の空き家の庭木が越境してきており、困っていますが、所有者が分かりません。どうしたいのでしょうか。	庭木の越境は、所有者に通知して伐採をしてもらうこととなります。 なお、市で伐採等は行いません。 所有者については、松江地方法務局出雲支局で市内の土地・建物の登記簿を閲覧(有料)することで、土地の地番や権利者を知ることができます。(土地・建物の地番が分かる場合は、雲南法務局証明サービスセンター(雲南合同庁舎)でも登記簿を閲覧(有料)できます。) 所有権の保存登記については、義務がないため、登記の変更がされていないことがあるほか、建物については、登記そのものがされていないことがあります。 なお、市では空き家の所有者をお教えすることはできませんが、ご相談の内容によっては、現地確認を行い、市が介在の必要性を判断した上で、所有者の調査を行い、把握した所有者にご相談内容と連絡先を郵送でお伝えする方法を取っておりますので、空き家対策室へご相談ください。 なお、庭木の越境について、道路については道路管理者へ、施設については施設管理者へ、そのほかについては、環境政策室までご相談ください。	▶松江地方法務局出雲支局 0853-21-0721 (登記簿等の公開に関する事務) ▶雲南法務局証明サービスセンター(雲南合同庁舎) 0853-22-9804 ▶雲南市空き家対策室 0854-40-1064 ▶雲南市環境政策室 0854-40-1033

No.	質問	回答	連絡先等
5	隣家の空き家が自宅に倒れてきそうで、困っています。どうしたいでしょうか。	<p>空き家対策室までご連絡ください。</p> <p>市で現地確認を行い、市が介在する必要があるかを判断した上で、状況に応じて適切な管理を行うように所有者に案内します。</p> <p>しかしながら、所有者の対応次第では、状況が改善するまでに多くの時間を要する場合があります。</p> <p>ですので、ご自身においても弁護士等に相談をしていただき、民事上の手続きを合わせて行うこともご検討ください。空き家により現に自宅への侵害がある場合は「妨害排除請求」が、侵害を受ける可能性がある場合は「妨害予防請求」ができます。</p> <p>まずは、専門家との無料相談を利用されることをお勧めします。</p>	<p>▶雲南市空き家対策室 0854-40-1064</p> <p>▶雲南市社会福祉協議会「くらしの相談所」 ※要予約 0854-45-9888</p> <p>▶雲南市女性弁護士相談 ※要予約 0854-42-1767</p>
6	近所の空き家について、すぐにもでも代執行で除却してほしい。	<p>空き家は個人の資産であるために、代執行できるのは、真にやむを得ない場合に限られます。</p> <p>あくまでも、空き家の管理責任は所有者にあることから、まずは、市から所有者に助言や指導を行うことからはじめ、情報提供などを行いながら、できるかぎり自主的に改善が図られるように対応していくこととなります。</p> <p>空き家の状態やその時の状況にもよりますが、個人の資産に対する代執行を短期間で行うことは困難であると考えております。</p>	
7	空き家に蜂の巣ができていますが、駆除してもらえないか。	<p>蜂の巣の駆除は、空き家の所有者が行うことになります。</p> <p>また、駆除業者については、市で斡旋することはできませんので、電話帳やインターネット上の情報を参考に、空き家の所有者が依頼することになります。</p> <p>そのほか、蜂の巣については、道路については道路管理者へ、施設については施設管理者へ、そのほかについては、環境政策室までご相談ください。</p> <p>なお、空き家の所有者が不明で、連絡を取ることが困難な場合は、空き家対策室までご相談ください。</p>	<p>▶雲南市環境政策室 0854-40-1033</p> <p>▶雲南市空き家対策室 0854-40-1064</p>
8	空き家に不法侵入者がいる。	<p>空き家で不法侵入者を発見した場合は、不法侵入者がいる間に、雲南警察署又はお近くの交番に通報してください。</p> <p>なお、不法侵入者ではなく空き家の所有者である可能性もありますので、通報に際しては、十分に注意してください。</p> <p>また、空き家の所有者においても、自分が所有する空き家であっても、初めて訪れる場合や、しばらく留守にしていた場合などは、隣近所への声掛けをするといった配慮が求められます。</p>	▶雲南警察署 0854-45-0110

No.	質問	回答	連絡先等
9	空き家に家電製品やごみが不法投棄されている。	<p>空き家の敷地内に不法投棄されてしまっている場合は、土地所有者の責任において処分をしていただくことになります。</p> <p>こうした場合、土地の所有者から、警察への通報や不法投棄されないように空き家及び敷地に防止対策を講じるなどの適切な管理が必要です。</p> <p>不法投棄に関する相談は、環境政策室までご相談ください。</p>	<p>▶雲南市環境政策室 0854-40-1033</p>
10	空き家に鳥が巣をしたり、タヌキやキツネなどがすみかにしたりしている。	<p>鳥獣保護法により、空き家の所有者であっても、許可がなければ鳥獣を捕獲することはできません。巣がある場合は、中にある卵が保護対象となります。</p> <p>そのため、予防として、空き家の所有者が空き家を適正に管理し、鳥獣が棲みつかないようにしてもらう必要があります。</p> <p>また、そうした場合に取れる手段としては、捕獲を申請し、許可を得た上で自ら捕獲する、又は専門業者に委託して捕獲してもらうか、棲みつかないように虐待に当たらない傷つけない方法で追い払うといったことが考えられます。(毒餌や無許可で罠を用いることは禁じられています。)</p> <p>鳥獣に関する相談は、林業畜産課までご相談ください。</p>	<p>▶雲南市林業畜産課 0854-40-1050</p>
11	空き家に野良犬や野良猫が棲みついている。	<p>犬猫などの愛玩動物については、動物愛護管理法及び鳥獣保護法により、空き家の所有者であっても捕獲することはできません。</p> <p>虐待に当たらない傷つけない方法で追い払う以外に方法がありません。(毒餌や無許可で罠を用いることは禁じられています。)</p> <p>参考として、食品で比較的安全なコショウやトウガラシの粉末を野良猫や野良犬の巣などに散布する方法があります。</p> <p>愛玩動物に関する相談は、環境政策室までご相談ください。</p>	<p>▶雲南市環境政策室 0854-40-1033</p>

No.	質問	回答	連絡先等
12	<p>空き家を所有していますが、どこまで管理しなければいけないのでしょうか。管理をしないことも所有者の自由ではないのですか。</p>	<p>所有者には、建物の管理責任があり、建物が倒壊したり、物が落下したりして近隣の建物や通行人に被害を及ぼした場合は、損害賠償などの法的責任が問われます。</p> <p>損害賠償額の試算として、過去には、①空き家からの落下物で男児(11歳)が死亡した場合には約5千万円、②空き家が倒壊し、隣家が全壊及び女児(8歳)が死亡した場合には約2億円といった例があります。(参考：公益財団法人 日本住宅総合センター)</p> <p>また、適切な管理がされない空き家は、老朽化の進行が早くなり、資産価値を落とすことになるほか、周辺に悪影響を及ぼし、次のような問題を引き起こします。</p> <p>①倒壊などにより道路の通行を妨げたり、通行人に被害を与えることがあります。</p> <p>②庭木が隣地や道路に越境することがあります。</p> <p>③シロアリの被害などで建物が弱くなり、倒壊の危険が増すほか、周辺の住宅にシロアリ被害を及ぼすことがあります。</p> <p>④台風などで瓦などが飛散し、周囲の住宅や通行人に被害を与えることがあります。</p> <p>⑤放火のおそれがあるほか、火災発生時には発見が遅れ、周辺に延焼することがあります。</p> <p>⑥ポストにたまった郵便物や庭木の繁茂などから留守だと分かり、不法投棄をされたり、空き巣の侵入や不法占拠されるなどのおそれがあります。</p> <p>⑦雪止めなどの破損から屋根雪などが落雪し、通行の支障や通行人などに被害を与えることがあります。</p> <p>こうした問題は、地域の治安の悪化や火災の発生などの防犯・防災の面、地域環境の面での悪化など地域の住民に様々な迷惑をかけることとなります。</p> <p>空き家の適切な管理と処分は所有者の義務です。</p>	
13	<p>空き家を放置していると法律に触れるのですか。</p>	<p>放置された空き家は、老朽化し、建物の一部が落下や飛散したり、倒壊して人に危害を与える恐れがあり、そうした場合、所有者に損害賠償責任が発生することもあります。</p> <p>また、適正な管理がされていない場合は、自然災害であっても保険の免責がされないこともあります。</p> <p>損害賠償額の試算として、過去には、①空き家からの落下物で男児(11歳)が死亡した場合には約5千万円、②空き家が倒壊し、隣家が全壊及び女児(8歳)が死亡した場合には約2億円といった例があります。(参考：公益財団法人 日本住宅総合センター)</p> <p>適切な管理がされていない場合、市は法令等に基づき、所有者に対して周辺に悪影響を及ぼさないように空き家を適正管理するように指導を行います。</p>	

No.	質問	回答	連絡先等
14	空き家の管理を業者に委託できると聞きましたが、どんなサービスがありますか。	<p>市内にも空き家の管理を行う業者がいます。提供されるサービスの内容や回数、料金は業者ごとに異なりますが、多くは、年又は月に数回訪問し、換気や通水、郵便ポストの整理、外周の清掃、室内の簡易清掃、可能な範囲での外観を目視で点検するなどのサービスが提供されています。</p> <p>なお、市では、斡旋を行っていませんので、インターネットや電話帳などを参照ください。</p>	
15	空き家を売買・賃貸したい。	<p>宅地建物取引業者を利用されるか、雲南市の空き家バンクの利用を検討ください。</p>	<p>▶島根県宅地建物取引業協会 0852-23-6728</p> <p>▶全日本不動産協会島根県本部 0852-26-4863</p> <p>▶雲南市うんなん暮らし推進課 (空き家バンク) 0854-40-1014</p>
16	空き家を相続することになりました。どうしたらいいですか。	<p>相続人が決まっているのであれば、相続登記をします。</p> <p>相続登記をされずに2次、3次の相続が発生した場合、相続人の数や必要な書類などが増え、手続きが困難になります。</p> <p>相続についての相談は、弁護士又は司法書士にご相談ください。まずは、無料法律相談(予約制)をご利用されることをお勧めします。</p> <p>また、ご自身で使う予定がない場合は、宅地建物取引業者に相談し、売買や賃貸で活用することもご検討ください。</p>	<p>▶島根県司法書士会 (電話相談) 0852-60-9211 (面接相談)※要予約 0852-60-9211</p>
17	空き家の相続を放棄したいのですが、どうすればいいですか。	<p>相続放棄をするには、自己のために相続の開始があったことを知った日から起算して3か月以内に、相続人が死亡時に被相続人が住民登録していた市町村を管轄する家庭裁判所に手続きをする必要があります。</p> <p>ただし、相続放棄は空き家だけを放棄することはできず、預貯金などの財産を含めた全ての相続財産を放棄することになります。</p>	

No.	質問	回答	連絡先等
18	空き家を相続放棄すれば、管理義務はなくなりますか。	<p>民法により、相続放棄によって相続財産が無管理状態になると、他の相続人や相続債権者などに不利益を与える恐れがあるために、相続を放棄した者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならないとされています。</p> <p>空き家を相続放棄したとしても、次の相続人となった者が空き家を管理できるようになるまでは、引き続き管理義務を負うことになります。</p> <p>もしもこの義務を怠り、老朽化した空き家により周辺の住民等に被害を及ぼした場合は、法的責任を追及される恐れがあります。</p>	
19	空き家を解体したいのですか、どうしたらいいのですか。	<p>まずは、解体業者を選定し、見積もりを取ることが必要です。</p> <p>また、解体費用が不足する場合は、金融機関の解体ローンを利用することも検討してください。</p> <p>空き家の解体費用については、一般的な木造住宅で1坪当たり2万5千円から5万円程度とされていますが、それぞれの空き家の条件により大きく異なります。</p> <p>そのほか、建築基準法に基づく解体届や固定資産税の滅失届のほか、建物の登記の抹消などの手続きが必要です。</p> <p>市では、業者の斡旋は行っていません。</p> <p>なお、解体業者については、国土交通省ホームページ(建設業許可を有する業者)及び島根県ホームページ(解体工事登録業者)で検索することができます。</p>	
20	空き家の所有者が死亡しており、相続人が不在の場合はどうすればいいか。	<p>相続人がいない又は相続人全員が相続放棄したなどの相続人不在の場合は、弁護士又は司法書士にご相談ください。</p> <p>その空き家に関して利害関係者であることが認められれば、家庭裁判所に「相続財産管理人」の選任を申し出ることができます。</p> <p>相続財産管理人により、空き家などを含めた財産の整理などが可能です。</p>	
21	所有している土地に、別の所有者の空き家があり、解体・除却をしたいがどうすればいいか。	<p>利害関係者(空き家の土地の所有者)として空き家を解体したい場合は、空き家の所有者に対して、建物収去跡地明渡請求を行うことができます。</p> <p>また、相続財産管理人を選任してもらう方法もあります。</p> <p>いずれの場合も、まずは弁護士等にご相談ください。</p>	

No.	質問	回答	連絡先等
22	空き家の所有者が認知症なのですが、身内が処分できますか。	<p>原則、身内であっても、所有者以外の方が無断でその財産を処分することはできません。</p> <p>空き家の所有者が認知症で判断能力が不十分な場合に、空き家の処分を行うには、まず、成年後見人などの選任の申し立てを家庭裁判所に行う必要があります。(民法 859 条の 3)</p> <p>その上で選任された成年後見人が所定の手続きを行うこととなります。</p> <p>なお、成年後見人には、(未成年等不適切な場合を除き)身内も成年後見人になることができます。</p> <p>ただし、被成年後見人が亡くなるまで、成年後見人に報酬を支払う必要があります。</p> <p>将来、認知症や精神上的障がいなどで判断能力が不十分になった時のことを考え、本人の判断能力が十分にあるうちに、予め任意後見制度を利用することで対策を講じておくことも有効です。</p> <p>また、判断能力の低下に備えて、任意後見契約と同時に、空き家を含めた財産管理等委託契約を締結することも考えられます。</p> <p>そのほか、予め備えておく方法として、資産を持つ人が、特定の目的に従ってその保有する不動産・預貯金などの資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を任せる仕組みである家族信託を利用する方法もあります。</p>	<p>▶成年後見人制度相談窓口 雲南市長寿障がい福祉課 0854-40-1042 地域包括センター 0854-47-7799</p> <p>▶任意後見制度相談窓口 松江公証人役場 0852-21-3524</p>
23	空き家を解体すると、税金が高くなると聞きましたが、本当ですか。	<p>固定資産税では、住宅用地について軽減する特例があり、空き家を解体するとこの特例が適用されなくなることで税金が大きくなります。</p> <p>しかし、建物を解体することで、建物に課税されていた部分がなくなることから、必ずしも高くなるとは言えません。</p> <p>詳しくは、税務課へご確認ください。</p>	▶雲南市税務課 0854-40-1034
24	空き家を市へ寄付することはできますか。	市では、現在のところ、空き家の寄付は受け付けておりません。	

4. 空き家に関する調査

市が、調査が必要と判断した時は、次に掲げる方法の一部または全部を用いて行います。
また、市が必要であると認める時は、ここに定める以外の方法を行うこともできます。

- (1) 外観目視調査
- (2) 所有者調査
- (3) 意向調査
- (4) 立入調査

なお、これらの調査に関して留意すべき事項は、次のとおりです。

- (1) 個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空き家の所有者等の住所、氏名等の情報については、法に基づく空き家対策に必要な限度において、情報の内部利用（法第10条第1項）が可能であり、市の内部での利用に限り、主管課以外の関係課においても利用が可能です。
- (2) すでに倒壊した状態のものや火災等により残材等が残る状態のものも建築物に該当する場合があります。それが使用されていない常態であれば空き家に該当します。
- (3) 建築物を住居としてではなく物品を保管する物置として現に意図をもって使用している場合は、空き家に該当しません。ただし、所有者が出入りすることが年間を通じてなく、あっても数年に一度というような場合は物品を放置しているに過ぎないことから「物置として使用している」と認められないので、空き家として認定することができます。
- (4) 「所有者等を確認できない場合」とは、たとえば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報などを利用しての調査を尽くした場合であり、相続放棄の有無などについても、可能な限り調査するようにします。
- (5) 氏名は知り得ても所在が知り得ない場合は、「確認できない場合」に含まれます。
- (6) 複数の法定相続人のうち1名を地方税法上の「家屋を現に有している者」として固定資産税を賦課している場合でも、「所有者が複数存在する場合」に該当するものとして取り扱います。

(4-1) 外観目視調査

外観目視調査は、空き家を把握した場合に行う調査で、敷地に立ち入ることなく現地で空き家を目視し、外観上から空き家であるか、管理不全な状態に該当するか、周辺に影響を与えている状態に該当するかを調査します。

調査の結果、他の法令等で関与すべきであると判断した場合は、市の所管部局又は市以外の関係機関へ引き継ぎ、法令等による行政等の関与が不要であると判断した場合は、経過観察とします。

調査の手順は、次のとおりです。

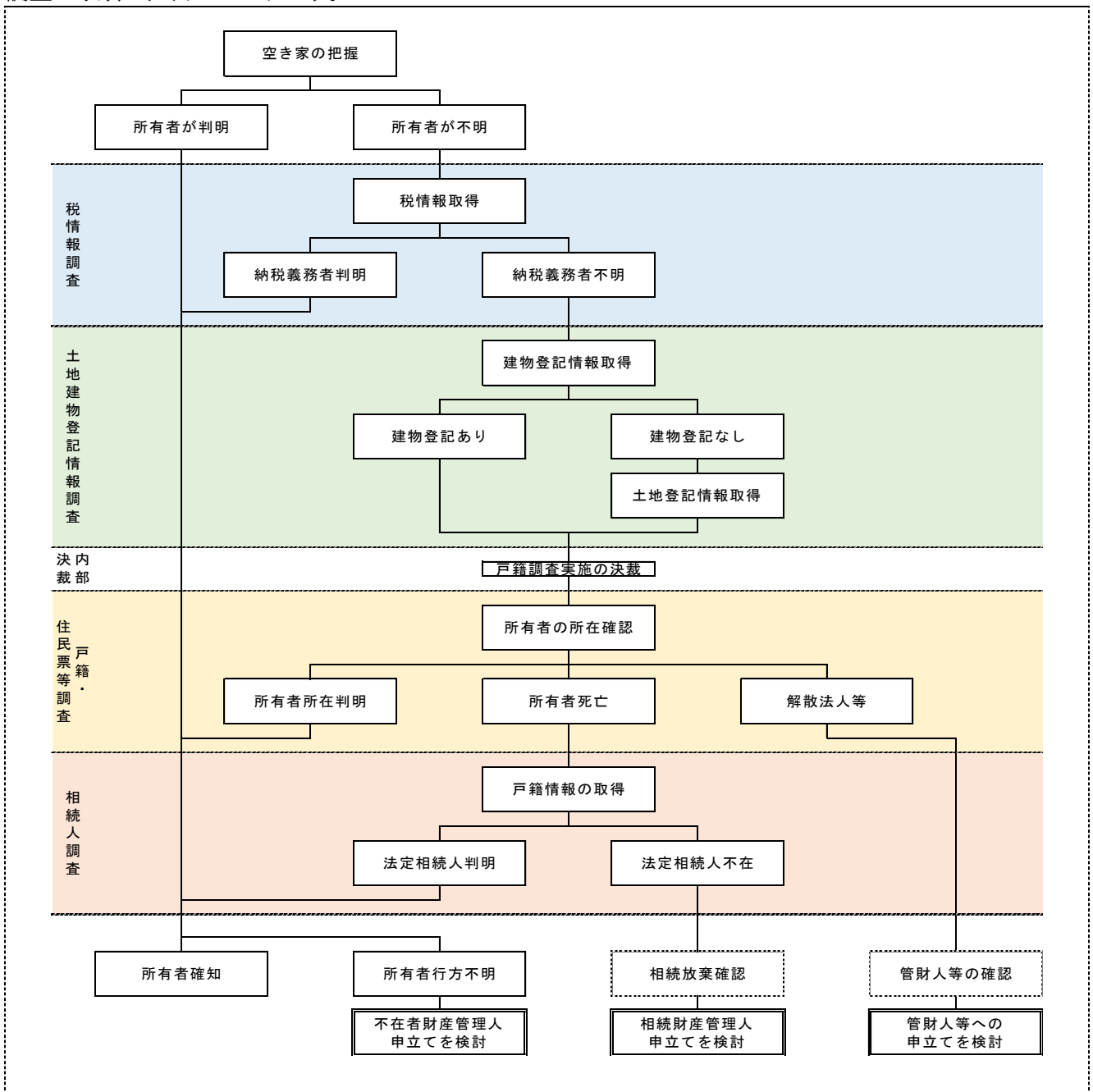
- (1) 現地において、住宅地図等で、調査の対象を確認し、調査する範囲を定めます。
- (2) 様式第4号「空き家調査票」を用いて調査し、調査対象であるかを判断します。
⇒調査対象外となった場合は、原則として、対応を終了するか、関係課へ引き継ぐか、経過観察、所有者への助言又は情報提供のいずれかとします。
- (3) (調査対象となった場合は) 様式第5号「特定空き家判定票」を用いて調査します。
- (4) 調査結果を整理し、特定空き家の判定を行います。
⇒特定空き家に該当すると判断した時は、(2-2)危険な空き家への対応に従います。
- (5) データベースに記録し、必要な手続き等を行います。
⇒必要に応じて、様式第3号「空き家に関する情報提供書(兼対応依頼書)」により、関係部局へ情報提供や対応を依頼します。
⇒必要に応じて、所有者等に(5-2)所有者等への対策・対応として適正管理の案内や情報提供を行うほか、(5-3)空き家対策に関する施策として各種の支援等を行います。

(4-2)所有者調査

所有者調査は、市が次に掲げる方法等を用いて行います。
調査は、それぞれの方法等に定められている手続き等に従って行います。

- (1)聞き取り
- (2)住民情報
- (3)戸籍情報
- (4)建物及び土地の登記情報
- (5)課税情報
- (6)その他必要な情報

調査の手順は、次のとおりです。



(4-3)意向調査

意向調査は、所有者等を把握したのちに、空き家の利活用や管理、解体撤去などの意向を確認するために行います。

調査には、様式第6号「意向調査票」を用います。

調査の手順は、次のとおりです。(郵便の場合)

- (1)データベースから意向調査の対象者を抽出します。
- (2)調査票を郵送します。
 - ⇒添書、調査票、返信用封筒を封入して郵送します。
 - ⇒必要に応じて資料を同封するなどして情報の提供を行います。
- (3)調査票が返信されたら、回答の内容をデータベースに登録します。
 - ⇒調査票は市の取り扱いに従って管理します。

なお、以下の方法によっても所有者等の意向を把握し、書面で記録を作成した上で、データベースに登録することもできます。

- (1)聞き取り
- (2)郵便
- (3)電話
- (4)FAX
- (5)電子メール
- (6)その他意向を確認できる方法

(4-4) 立入調査

立入調査は、特定空き家の判定を行うための判断材料が十分ではない場合に行う調査です。この調査を実施するときは、事前に所有者に通知を行います。

なお、所有者等が立入調査を拒み、妨げ又は忌避した場合は、20万円以下の過料に処せられることとなります。この場合、その旨を証する書類(過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立ち入りを拒んだ際の記録等)を添付して、過料に処せられるべき者の住所地を管轄する裁判所に過料事件として通知します。

立入調査の手順は、次のとおりです。

(1)規則様式第2号「立入調査通知書」により立入調査を行う日の5日前までに所有者等に事前通知します。

⇒確知したすべての所有者等に対して通知します。

⇒建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知します。

⇒通知が困難な場合又は適正に通知を行った場合は、所有者等の同意を得ることなく立入調査をすることができます。

⇒通知は、普通郵便で行います。返戻された場合は、通知が困難な場合に該当するとします。

(2)立入調査に入る前に、規則様式第3号「立入調査員証」を携帯しているか確認します。

⇒「立入調査員証」は、所有者等や関係人の要求があるときは、提示します。

(3)現地において、住宅地図等で、調査の対象を確認し、調査する範囲を定めます。

(4)様式第4号「空き家調査票」及び様式第5号「特定空き家判定票」を用いて、調査を行います。

⇒外観目視調査を行っている場合は、判断に必要な箇所を調査します。実施していない場合は、同時に調査します。

⇒建物敷地の配置、敷地境界、建物構造物、進入路、管理不全な状態の根拠について写真で記録します。

⇒建物敷地の見取り図を作成し、建物と敷地境界のおおよその距離、管理不全な状態の根拠となった場所と状況などを記録します。

⇒所有者等が明らかに調査を拒否している場合に、物理的強制力を行使して立入調査を行うことはできません。物理的強制力の行使とは、①門扉の錠や扉の破壊、②建物内に立ち入るための建具や壁の破壊、③施錠されている扉や窓の開錠といったことが該当しますが、④扉や柵を乗り越えての敷地内への立ち入り、⑤破損している扉や窓等からの建物内部への立ち入り、⑥施錠されていない扉や窓を開けての建物内部への立ち入りなどは該当しません。

⇒調査に際しては、必要な範囲のみに立ち入るようにするとともに、安全の確保を最優先し、倒壊等の恐れがある場合は外観目視調査のみとすることができることとします。

⇒立入調査中に、建物内に占有者がいるなどの使用実態があることが判明した場合は、特定空き家に該当しないことから、立入調査を中止します。

(5)調査結果に基づき、特定空き家の判断を行います。

⇒特定空き家に該当すると判断した時は、(2-3)危険な空き家への対応に従います。

(6)調査結果をデータベースに記録し、必要な手続き等を行います。

⇒必要に応じて、様式第3号「空き家に関する情報提供書(兼対応依頼書)」を作成し、関係部局へ情報提供や対策・対応を依頼します。

⇒必要に応じて、所有者等に適正管理の依頼や情報提供を行います。

5 所有者等への情報の提供や助言、その他必要な援助の方法

市が、空き家であると判断し、所有者等への情報の提供や助言、その他必要な援助を行うべきであると判断した時は、次に掲げる方法により行います。

なお、所有者調査を実施しても、所有者が確知できない場合は、特定空き家の認定を経て、略式代執行の実施することを検討します。

また、関係部局による対応が必要であると判断した場合は、様式第3号「空き家に関する情報提供書(兼対応依頼書)」を用いて、情報の提供と対応の依頼を行い、関係部局は、提供された情報に基づいて適切に対応します。

(5-1)情報の提供や助言、その他必要な援助の対象者

市は、情報の提供や助言、その他必要な援助の対象者を、次の順位で決定します。

- (1)所有者
- (2)相続人
- (3)上記の代理人(親族、法定代理人、成年後見人、空き家管理の受託者等)

(5-2)所有者等への情報の提供や助言、その他必要な援助の提供方法

市は、情報の提供や助言、その他必要な援助の提供を次に掲げる方法で行います。

- (1)適正管理を促すなどの連絡の実施
- (2)空き家に関する相談の受付
- (3)各種制度や事業者などの情報の提供
- (4)専門家の相談窓口の紹介
- (5)その他の方法等

市は、情報の提供や助言、その他必要な援助を提供するために、次に掲げる連絡方法で行います。
なお、所有者等との連絡内容は、文書で記録を作成し、データベースに記録します。

- (1)郵便
- (2)面談
- (3)電話
- (4)FAX
- (5)電子メール
- (6)その他の方法等

また、所有者等への対応は、次に掲げる方法を参考に行います。

- (1)書面などの方法で、所有者等に連絡し、事情を把握します。
 - ①所有している空き家の現状を伝えます。
 - ②所有している空き家の今後の改善等に関する考え、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。
- (2)所有者等の事情に応じた、対応を検討します。
 - ⇒所有している空き家が特定空き家に該当する場合も、直ちに措置を開始するのではなく、所有者等の事情を勘案して対応を検討するように努めます。
 - ⇒所有者等に「特定空き家に対する措置」を説明し、自主的な管理や改善を促すようにします。
 - ⇒危険が切迫している等、速やかな対応が必要である場合は、助言又は指導以降の措置を迅速に講じることを検討する。
 - ⇒対応を検討する上で、庁内調整が必要となる場合は、空き家対策連絡会を通じて調整を行います。

(5-3) 空き家対策に関する施策

番号	施策名	施策概要	所管部課局
1	空き家バンク (空き家情報活用制度)	空き家を賃貸又は売買したい所有者と市への移住や市内での住み替えの希望者をマッチングし、空き家の賃貸又は売買の成立を支援します。	政策企画部 うんなん暮らし推進課
2	空き家改修事業補助金	市への定住を目的に、空き家バンク登録物件の改修を行う場合に、改修費用の一部を助成します。 補助金の上限は、UIターン者は500千円、子育て世帯は1,000千円で、補助の対象となる経費の2分の1を補助します。 補助の対象者は、①UIターン者、②空き家所有者、③地域自主組織、自治会等、NPO法人とします。	政策企画部 うんなん暮らし推進課
3	空き家片付事業補助金	空き家バンクの物件の片付けを行う場合に、片付けに要する費用の一部を助成します。 補助金の上限は、50千円で、補助の対象となる経費の2分の1を補助します。 補助の対象者は、①空き家所有者、②地域自主組織、自治会等、NPO法人とします。	政策企画部 うんなん暮らし推進課
4	三世帯同居促進支援事業	親等の世代が子育て世帯と新たに三世帯同居を始める際、市内の所有し居住する住宅を改修又は増築等する場合に、費用の一部を助成します。 補助金の上限は、500千円ですが、都市計画区域外は1,000千円で、補助の対象となる経費の5分の1を補助します。	政策企画部 うんなん暮らし推進課
5	子育て世帯定住宅地購入補助	市内に自らが居住する住宅を2年以内に新築または購入し、定住する子育て世帯(別途条件あり)を対象とし、住宅購入価格の10分の1を上限に、最大500千円を補助します。なお、UIターン者は最大600千円とします。	建設部 建築住宅課

※令和2年度の情報です。

(5-4)緊急安全措置

緊急安全措置は、市が独自に条例に定めるもので、次の基準を満たす場合に実施します。

なお、条例施行規則の規定に従い、緊急安全措置の実施を検討する際には、他の法令等による措置等についても実施の可否を検討し、適切なものを選択して実施する、又は併せて実施するようにします。

また、緊急安全措置では危険な状態を回避できないと判断した時は、避難を指示・誘導するなど危険な状態からの影響及び被害を最小限に留めるよう努めます。

(1)管理不全な状態にある空き家である

(2)公共の場に面している

⇒道路、公園、学校、その他公共施設など、不特定多数が利用する施設であること。

(3)人の生命、身体又は財産に危険な状態が切迫している

⇒措置を行わなければ、人の生命、身体、財産への被害が生じることが容易に予測される状態であること。

(4)危険な状態を回避するための必要な最低限度の措置である

⇒措置は、恒久的なものではなく、被害防止のために一時的に行う応急措置として、①危険な部分の撤去、②倒壊、落下、飛散等の恐れがある部分の固定、③その他、現状において技術的に必要であると判断とされるものから、必要最低限度の範囲で内容を決定し、実施します。

実施に際しての手続きは、次のとおりとします。

(1)所有者等に緊急安全措置について説明し、規則様式第6号「緊急安全措置同意依頼書」により同意を得るようにします。

⇒所有者等の同意を得る際には、①対象となる建築物等、②対象となる箇所、③実施を必要とする理由、④具体的な実施の内容、⑤所有者等が行い費用を負担することと市が代行できること、⑥緊急時の連絡方法、⑦その他必要な事項を説明するようにします。

⇒緊急性が認められる場合は、所有者の同意なく緊急安全措置を行うことができます。

⇒所有者が確知できない場合は、所有者の同意なく緊急安全措置を行うことができますが、その場合は、規則様式第7号「緊急安全措置実施通知書」を公示します。

⇒公示は、①市の掲示板に掲示、②市報に掲載、③市のホームページに掲載の全部またはいずれかの方法で行います。

(2)緊急安全措置を行おうとする場合は、現地で様式第6号「緊急安全措置判断票」により、緊急安全措置の実施の可否を判定します。

(3)緊急安全措置の実施が必要と判断した時は、所有者等に連絡を取り、緊急安全措置の実施を依頼します。

(4)市が代行して緊急安全措置を実施した場合は、規則様式第7号「緊急安全措置実施通知書」で所有者に通知し、規則様式第8号「緊急安全措置費用請求書」で所有者に費用の請求を行います。

⇒所有者が緊急安全措置を実施したことを知っている場合は、規則様式第7号「緊急安全措置実施通知書」での所有者への通知は、省略することができます。

【他の法令等による措置等の例】

No.	法律名	条項	執行機関	適用条件	主な事務の流れ
1	建築基準法	第10条	特定行政庁	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な場合	調査⇒行政指導⇒意見徴収⇒命令⇒公示⇒代執行⇒費用の徴収
2	消防法	第3条	消防長等	火災予防に危険があると認める場合	調査⇒行為者等の特定⇒行政指導⇒措置命令⇒代執行⇒費用の徴収
3	道路法	第43条、 第44条、 第71条	道路管理者	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる状況にある場合	調査⇒行政指導⇒監督処分（命令）⇒代執行⇒刑事告発 ※悪質な場合
4	廃棄物処理法	第19条の4	市長	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	調査⇒報告の徴収、立入検査⇒措置命令⇒代執行⇒費用の徴収
5	災害対策基本法	第64条第2項	市長	災害（暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火、竜巻等）が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	応急公用負担の実施⇒所有者等への通知⇒事務完了（応急措置）の実施⇒所有者等への事務管理の開始の通知⇒費用の償還請求
6	災害救助法	第4条、第13条	市長	倒壊して隣接する住家に被害が生じる恐れがある場合、住民の生命又は身体に危害が生じる恐れがある場合	応急公用負担の実施⇒所有者等への通知⇒事務完了（応急措置）の実施⇒所有者等への事務管理の開始の通知⇒費用の償還請求

6 特定空き家に対する措置

(6-1) 特定空き家の判断に関する考え方

市は、特定空き家であるかを判断するための考え方として、国の「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)」に示されているとおり、下の表の(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断します。

市は、特定空き家であるかを判断するために、4つの判定基準を設けます。

国	市
(1)「特定空き家等」の判断の参考となる基準	
[別紙1]「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」	(判定基準1) 建物の不良度
[別紙2]「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」	(判定基準2) 建物の不良度以外の状況
[別紙3]「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」	
[別紙4]「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」	
(2)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	(判定基準3) 周辺に及ぼす影響
(3)悪影響の程度と危険の切迫性	(判定基準4) 危険等の切迫性

(6-2) 調査対象の判定

市は、次の表により調査対象であるかを判定します。

「⑩調査員判断」により調査対象であるかを判定した場合は、理由を明らかにします。

項目	調査対象外と判定	調査対象と判定(空き家と判断)		
		1つで対象と判定	2つ以上で対象と判定	
①居住	居住中	-	-	-
②他用途利用	利用中	-	-	-
③除却	除却済	-	-	-
④売り貸し	看板等有	-	-	-
⑤連絡先等掲示	掲示等有	-	-	-
⑥適切な管理	されている	-	-	-
⑦隣接地への被害の恐れ	ほとんどない	-	-	-
⑧進入路	-	進入不能(禁止)	進入困難	-
⑨敷地	-	荒廃	庭木等繁茂	-
⑩建物	-	倒壊	老朽化、半壊	一部破損
⑪電気設備	-	メーター撤去	メーター破損	メーター停止
⑫ガス設備	-	メーター撤去	メーター破損	メーター停止
⑬給湯設備	-	設備撤去	使用不能	老朽化
⑭廃棄物	-	不法投棄	大量かつ散乱	残置物あり
⑮郵便	-	撤去又は封印	大量かつ飛散	残置物あり
⑯調査員判断	調査対象外とする	調査対象とする	-	-

(6-3)建物の不良度(判定基準 1)

市は、建物の不良度について、建物の不良の度合いを計るため、次の判定を行います。

判定の項目	判定の基準	判定の結果
建物の不良度	国の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」により、点数化して判定	100点以上 ～著しく保安上危険となるおそれあり 50点以上 100点未満 ～保安上危険となるおそれあり 50点未満 ～保安上危険となるおそれなし

(6-4)建物の不良度以外の状況(判定基準 2)

市は、建物の不良度以外の状況が悪影響をもたらすおそれを計るため、次の判定を行います。

判定の項目	判定の基準	判定の結果
建物の不良度 以外の状況 衛生上有害 5項目 景観阻害 6項目 生活環境 10項目	国のガイドラインに定める状態を項目化し、項目ごとに、周辺の建物や通行人等に被害を与えるどうか、次の点に留意して、悪影響を与えるおそれがあるかを判定 ①健康被害 ②防犯防災上の危険 ③法令等の基準や目安 ④社会通念上許容されるうる程度(量や回数、範囲、今後の影響)	著しく有害となる おそれがある 有害となるおそれがない

(6-5)周辺に及ぼす影響(判定基準 3)

市は、建物の不良度及び建物の不良度以外の状況が周辺に及ぼす影響を計るため、次の判断を行います。

判定の項目	判定の基準	判定の結果
建物の不良度以外 に関する影響	次のいずれかが隣接しているかを確認し、周辺に及ぼす影響を判断 ①道路(幹線道路、指定通学路、救急輸送道路、市の防災計画上の避難路など) ②不特定多数の用に供される施設	悪影響を及ぼす おそれがある
建物の不良度 に関する影響	建物の軒の高さ(H)とその建物と道路又は敷地境界までの距離(L)との関係において、建物の軒の高さが同じ又は上回る場合(H>=L)に建物の倒壊による影響があるとして判断	悪影響を及ぼす おそれがない又は少ない

(6-6)危険等の切迫性(判定基準 4)

市は、悪影響の程度と危険等の切迫性について、次の判定を行います。

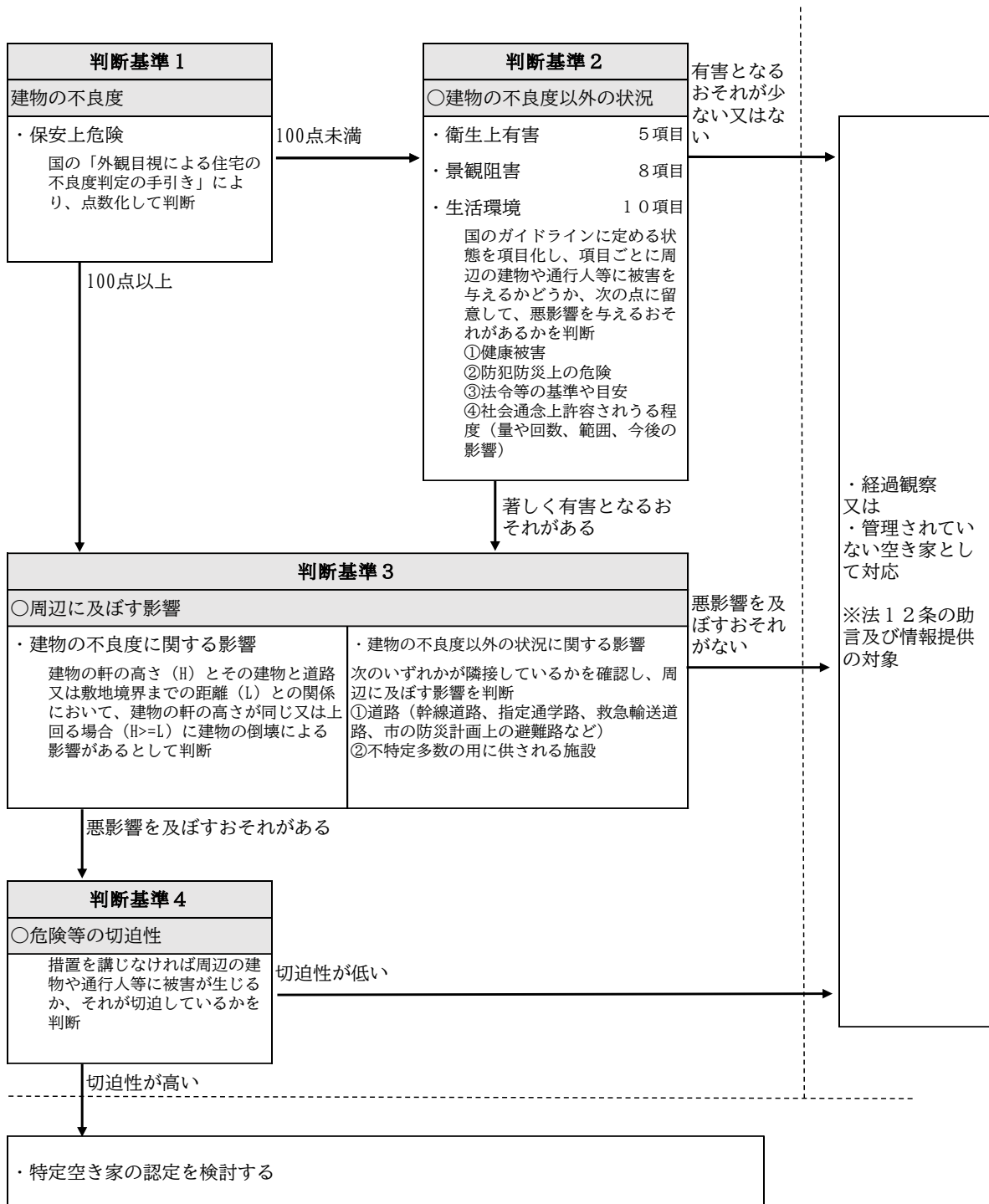
区分	判断の基準	判断の結果
危険等の切迫性	措置を講じなければ周辺の建物や通行人等に被害が生じるか、それが切迫しているかを判断	切迫性が高い 切迫性が低い

(6-7)特定空き家の判定

[特定空き家の判定]

市は、特定空き家の判定のために、次のフローにより判定します。

【特定空き家の判断に関するフロー】



(6-8)特定空き家の認定

市は、所有者による改善が図られず、周辺環境に影響を及ぼし、住民生活に著しく支障をきたす場合は、特定空き家に認定し、特定空き家に対する措置を実施します。

特定空き家の認定は、国の指針に示されている状態に該当し、市の認定の必要性があると判断した場合に、空き家対策協議会の意見を参考の上、認定します。

- (1)市は、様式第5号「特定空き家判定票」により「特定空き家の判定」を行います。
- (2)「特定空き家の認定を検討する」となった場合、特定空き家の認定の必要性があるかを判断し、空き家対策協議会へ特定空き家の認定を協議することを決定します。
 - ⇒特定空き家の認定の必要性があるかの判断は、建設部内で協議して行います。
 - ⇒関係部局の意見や調整を要する場合など、必要に応じて、空き家対策連絡会を開催します。
 - ⇒認定に合わせて、所有者等に求める措置の内容も決定します。
- (3)空き家対策協議会において、特定空き家の認定について意見を求めます。
 - ⇒空き家対策協議会へは、特定空き家の認定必要な情報をまとめた様式第8号「特定空き家の認定の対象となる空き家の情報」を提出します。(必要に応じて、記録の写し等を添付します。)
- (4)空き家対策協議会の意見を参考の上、市長が特定空き家の認定を行います。
- (5)特定空き家に認定された場合は、所有者等に通知します。
 - ⇒通知は、助言及び指導と合わせて行うことができることとします。

(6-9)特定空き家に対する措置

市は、特定空き家の認定を行った空き家に対して、次の特定空き家に対する措置を行います。

なお、関係部局の所管する法令等により対応等が必要な場合は、様式第3号「空き家に関する情報提供書(兼対応依頼書)」を用いて、情報の提供と対応の依頼を行います。

- | |
|-----------|
| (1)助言又は指導 |
| (2)勧告 |
| (3)命令 |
| (4)行政代執行 |
| (5)略式代執行 |

なお、市が特定空き家に対する措置として、措置の方針を決定する際には、原則、次の2つの表を参考に決定します。

ただし、特定空き家の状況などに特別の事情がある場合などは、別途措置の方針を決定することができます。

所有者等に対して取りうる措置の範囲は、次の表のとおりとします。

措置	措置を命ぜられるべき者を確知できる		措置を命ぜられるべき者を確知できない					
	所有者等を確知できる		所有者等を確知できない					
	措置権限あり(所有者)		措置権限なし(管理者等)		措置権限あり(所有者)		措置権限なし(管理者等)	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地
助言又は指導	○	○	○	○	-	-	-	-
勧告	○	○	○	○	-	-	-	-
命令	○	-	-	-	-	-	-	-
代執行	○	-	-	-	-	-	-	-
略式代執行	-	-	○	-	○	-	○	-

このほか、空き家の状況(周辺影響)に対する措置の内容については、次の表のとおりとします。

空き家等の状況(周辺への影響)	措置の内容				
	指導又は助言	勧告	命令	代執行	略式代執行
保安上危険	○	○	○	○	○
衛生上有害	○	○	-	-	-
景観阻害	○	○	-	-	-
生活環境	○	○	-	-	-

(6-10)助言又は指導

特定空き家の状態を改善するように文書で助言又は指導を行います。

状況に応じて、再度の助言又は指導を行うことがあります。

なお、助言又は指導に従い措置が講じられた場合は、特定空き家の状態が改善されたことを現地で確認します。改善が確認できた場合は、特定空き家に該当しなくなるため、関係部局に情報提供します。

(1)助言又は指導により告知する内容を決め、法施行細則様式第1号「助言、指導書」を作成します。

⇒告知事項を所有者等に告知するにあたっては、次の3点に留意し、分かりやすく説明するように努めます。

- ①どの建築物等が助言又は指導の対象となるか。
- ②建築物等の現状がどのようなになっているか。
- ③周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか。

⇒告知事項として、次の2点を告知します。

- ①助言又は指導の具体的な内容及びその事由
- ②助言又は指導の責任者

⇒記載事項として、次の7点を記載します。

- ①特定空き家の所在地及び現状
- ②周辺の環境への悪影響の状況
- ③危険な部分の除却、修繕、立竹木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の内容
- ④所有者等は助言又は指導した内容を実施した場合は、遅滞なく助言又は指導の責任者に報告すること、
- ⑤助言又は指導をしたにもかかわらず改善されないと認めるときは、市は勧告を行う可能性があること
- ⑥勧告を行った場合は、地方税法の規定に基づき、特定空き家に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること
- ⑦その他必要な事項を記載します。

⇒告知事項、記載事項とも所有者等の管理権を超える内容を記載しないようにします。

(2)所有者等に通知します。

⇒確知している所有者等の全員に対して通知します。

⇒土地と建物の所有者が異なる場合は、両方に通知します。

⇒通知は、普通郵便を利用します。

(6-11) 勧告

助言又は指導により改善されない場合、猶予期間を設けて、必要な措置を講ずるように勧告します。
勧告を行うと特定空き家の固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなります。

なお、所有者等が一応の対応を行った場合でも、特定空き家の状態の改善が行われたと認められないときは、勧告の対象とします。

状況に応じて、再度の助言又は指導を行うことがあります。

なお、勧告に従い措置が講じられた場合は、特定空き家の状態が改善されたことを現地で確認します。改善が確認できた場合は、特定空き家に該当しなくなるため、書面により勧告を撤回し、関係部局に情報提供します。

(1) 勧告により告知する内容を決め、法施行細則様式第2号「勧告書」を作成します。

⇒告知事項として、次の3点を告知します。

- ① 勧告に係る措置の具体的な内容及びその事由
- ② 勧告の責任者
- ③ 措置の期限

⇒記載事項として、次の4点を記載します。

- ① 正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合は、市は命令を行う可能性があること
- ② 地方税法の規定に基づき、特定空き家に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること
- ③ 所有者等は勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すること
- ④ その他必要な事項

⇒告知事項、記載事項とも所有者等の管理権を超える内容を記載しないようにします。

⇒措置の具体的な内容については、所有者等が何をどうすればよいか理解できるように明確に示し、周辺的生活環境の保全を図るといふ目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとするようにしつつ、その後の命令、代執行を視野に入れながら決定するようにします。

⇒勧告の措置の内容が敷地内の小屋や倉庫等のみの場合でも、特定空き家の敷地は、住宅用地特例から除外されます。(地方税法上の課税処分は行政不服審査法に基づき市に対して不服申し立てが可能であり、住宅用地特例から除外されたことに対する府不服申し立てについては、市の税務担当が行います。)

⇒措置の期限は、「相当の猶予期間」を設けることとされていることから、市では、①特定空き家の動産を整理し、搬出するための期間、②措置を講じるために必要な工事等の発注をするための期間、③②の工事等を実施するための期間を考慮して決定することとし、概ね1～3か月程度を上限に定めることとします。

なお、参考として、「『特定空き家に対する措置』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)(案)に関するパブリックコメントの募集の結果について」P20(平成27年5月26日国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)より、次のような例が示されています。

- | | |
|-----------------------|---|
| [建築基準法に基づく是正命令の猶予期間] | ・ 木造住宅の全部除却命令について 31 日 |
| | ・ 木造住宅の一部除却命令について 138 日 |
| [都市計画法に基づく除却命令の相当の期限] | ・ 鉄骨 1 階建ての倉庫(いわゆるコンテナ) 3 棟の全部除却命令について 43 日 |
| | ・ 鉄骨 2 階建ての事務所・工場の全部除却命令について 112 日 |

(2) 所有者等に通知します。

⇒確知している所有者等の全員に通知します。

⇒土地と建物の所有者が異なる場合は、両方に通知します。

⇒通知は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便を利用します。(勧告は、相手方に到達することによって効果を生じ、相手方が現実受領しなくとも相手方が勧告の内容を了知しうるべき場所(例えば相手方の郵便受け等)に送達されたら送達したとみなされることから、的確な送達方法を選択します。)

⇒不在又は受け取り拒否により返戻された場合は、郵便物を開封せず、別封筒に封入し、普通郵便として再発送します。

(3) 関係部局へ勧告に係る情報を提供します。

⇒税務課に勧告に係る情報の提供を行い、住宅用地の課税標準特例等の税に係る対応を依頼します。

(6-12) 命令の実施の判断

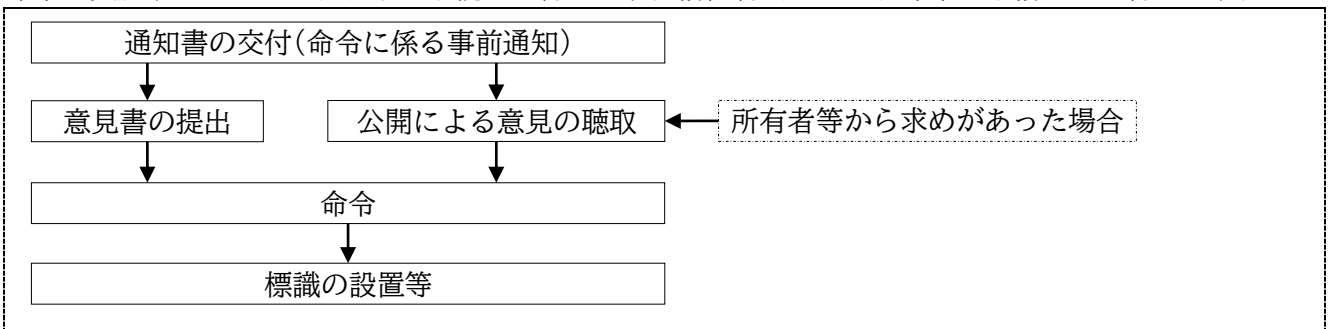
勧告を行っても、期限内に改善が行われない場合、相当の猶予期間を設けて「勧告」に沿った措置を履行するよう命令します。

命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられます。

命令の実施には、次の条件を満たしている必要があります。

- (1)所有者等が勧告に係る措置をとらない。
- (2)措置を行わないことに「正当な理由」がない。
⇒「正当な理由」とは、所有者等の権原を超えた措置を内容とする勧告がされた場合であり、単に必要な資金がないなどの場合は、該当しません。
- (3)「特に必要がある」と認めるとき。
⇒対処すべき事由がある場合に的確な権限を行使する必要があると判断されるとき。

命令を実施するためには、以下の手続きで行います。前置行為として、命令の事前通知を行います。



(6-13) 命令に係る事前通知

命令を行うための前置行為である、命令に係る事前通知は、次のとおり行います。

- (1)命令に係る事前通知により告知する内容を決め、法施行細則様式第4号「命令に係る事前通知書」を作成します。
⇒告知事項として、次の3点を告知します。
 - ①命ずる措置の具体的な内容(勧告に係る措置)及びその事由
 - ②意見書の提出先
 - ③意見書の提出期限⇒意見書の提出期間は、「意見書や証拠を準備するに足りると認められる期間」とされており、建築基準法などでは「通常1週間から10日程度」としているものが多いことから、市では概ね1~2週間を上限に定めることとします。
- (2)所有者等に通知します。
⇒通知は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便を利用します。
⇒不在又は受け取り拒否により変更された場合は、郵便物を開封せず、別封筒に封入し、普通郵便として再発送します。

(6-14)公開による意見の聴取

命令に係る事前通知の教示により、所有者等から公開による意見の聴取を請求されたときは、次のとおり行います。

(1)所有者等からの公開による意見の聴取の請求を受け付けます。

⇒命令に係る事前通知書の交付を受けた者は、交付を受けた日から5日以内(交付を受けた日を除く)に、意見書の提出に代えて公開による意見書の聴取を請求することができます。所有者等からの公開による意見の聴取の請求は、任意の書面の提出により受け付けます。

(2)法施行細則様式第5号「意見聴取通知書」を作成します。

⇒告知事項として、次の2点を告知します。

- ①命じようとする措置
- ②意見の聴取の期日及び場所

(3)公開による意見の聴取を行う日の3日前までに、所有者等に通知するとともに、公告します。

⇒通知は、普通郵便を利用します。

⇒公告は、①市報への掲載、②市ホームページへの掲載の全部またはいずれかにより実施します。

(4)公開による意見の聴取を行います。

⇒原則、開始時間と終了時間を指定し、市庁舎で行うこととします。傍聴人の傍聴は妨げませんが、場内整理等の理由がある場合は、人数の制限等を行うことができるほか、所有者等が非公開を書面で希望する場合は非公開で行うことができます。

⇒所有者等は代理人に委任して行うことができるほか、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ます。その場合、市は公開による意見の聴取の円滑な進行のために、過度にならない程度に証人の人数を制限し、また証拠の選択をさせることができます。

⇒運営は、原則として、次の順に行います。

- ①傍聴に当たっての注意事項の説明
- ②出頭者の確認
- ③意見の聴取の開始の宣言
- ④勧告の内容と改善等の程度の説明
- ⑤出頭者への事実関係の認否
- ⑥書証及び人証の取り調べ
- ⑦意見の聴取の終了の宣言

(6-15) 命令

命令に係る事前通知の後、次に該当する場合は、命令を実施します。

- (1) 意見書が提出期限までに提出されなかった場合
- (2) 公開による意見の聴取の請求がなかった場合
- (3) 公開による意見の聴取の請求があったにも関わらず出頭がなかった場合
- (3) 意見書の提出や公開による意見の聴取を経てもなお「正当な理由」があると認められない場合

命令は、次のとおり行います。

なお、命令に従い措置が講じられた場合は、特定空き家の状態が改善されたことを現地で確認します。改善が確認できた場合は、特定空き家に該当しなくなるため、関係部局に情報提供します。

また、所有者等が命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられることになります。この場合、その旨を証する書類(過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立ち入りを拒んだ際の記録等)を添付して、過料に処せられるべき者の住所地を管轄する裁判所に過料事件として通知します。

(1) 命令により告知する内容を決め、法施行細則様式第3号「命令書」を作成します。

⇒告知事項として、次の3点を告知します。

- ①命ずる措置の具体的な内容(勧告に係る措置)及びその事由
- ②命令の責任者
- ③措置の期限(勧告に準ずるものとする)

⇒記載事項として、次の6点を記載します。

- ①当該処分につき不服申し立てすることができること
- ②不服申し立てをすべき行政庁
- ③不服申し立てをすることができる期間(処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月を経過するまで)
- ④命令に違反した場合は、過料に処せられること
- ⑤履行されない場合は、行政代執行を行う可能性があること
- ⑥その他必要な事項

(2) 所有者等に通知します。

⇒通知は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便を利用します。

⇒不在又は受け取り拒否により変更された場合は、郵便物を開封せず、別封筒に封入し、普通郵便として再発送します。

(6-16) 標識の設置

命令を実施した場合は、その旨を公告するとともに、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に特定空き家に標識を設置します。

標識の設置は、次のとおり行います。

(1) 法施行細則様式第9号「標識」を作成します。

⇒記載事項として、次の5点を記載します。

- ①対象となる特定空き家の所在地及び用途
- ②措置の内容
- ③命ずるに至った事由
- ④命令の責任者
- ⑤措置の期限

(2) 特定空き家に標識を設置します。

⇒標識の設置は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、最も適した場所を選定します。(複数の道路に面している場合には、必要な限度において、各面に標識を設置することも可能です。)

⇒標識の設置場所は、社会通念上、標識の設置のために必要と認められる範囲に限って(敷地内など)設置しますが、そのほかの適当な場所があるときは、その場所の管理者等の了承を得て設置することができます。

(3) 公告を行います。

⇒公告は、次の3点の全部またはいずれかにより実施します。

- ①市の掲示板に掲示
- ②市報への掲載
- ③市ホームページへの掲載

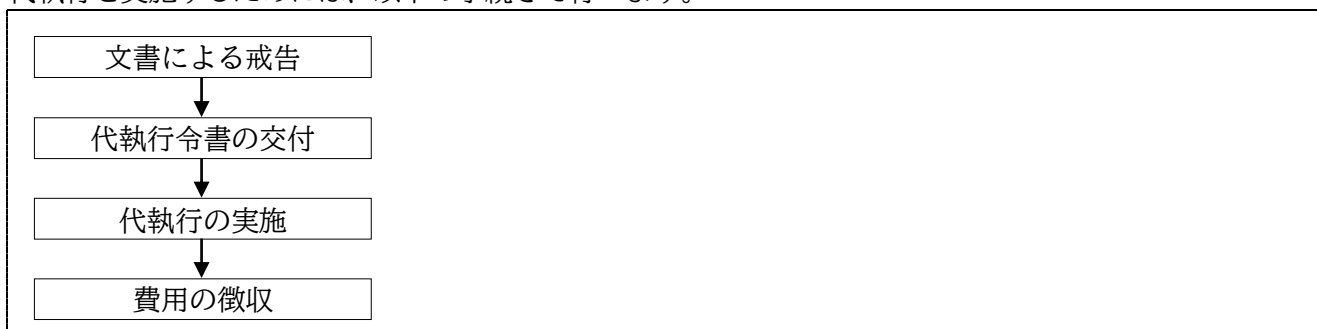
(6-17)代執行の実施の判断

戒告をした場合に、所有者が期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

猶予期限内に「命令」が十分に履行されないときは、行政代執行により所有者に代わり市が危険な状態等を解消又は周辺的生活環境を保全するための必要な措置を行います。

代執行に要した費用は、所有者から徴収します。

代執行を実施するためには、以下の手続きで行います。



代執行の実施には、次の条件を満たしている必要があります。

- (1)必要な措置を命じたにも関わらず、措置を命じられた者がその措置を履行しないとき。
- (2)履行しても十分でないとき、又は履行しても命令時に付した措置の期限までに完了する見込みがないとき。

代執行でできる措置は、次に限られます。

なお、措置の内容を実行する際には、最も合理的であり、代執行後の費用負担を含め義務者の利益を害することが少ない方法を選択するように努めます。

- (1)他人が代わってできる業務(代替的作為業務)に限られること。
- (2)対象となる特定空き家による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものであること。

代執行を実施する決定を行うときには、次の点に留意して行います。

- (1)特定空き家の全てを代執行することは難しいため、対象物件を選択します。
- (2)代執行による費用の回収見込みについて検討し、回収方法を検討します。
- (3)所有者等から損害賠償請求の訴訟を提起される可能性があります。
- (4)特定空き家の損壊等により第三者が損害を受けた場合、行政庁が著しく公益に反する危険な状態を把握していたにもかかわらず、法や条例に基づく権限を果たさなかったとして国家賠償法による賠償責任を問われる可能性があります。
- (5)代執行に要する費用は回収の見込みが極めて低いため、税金を投入して代執行することに対して住民監査請求や住民訴訟の対象となる可能性があり、その必要性に対する説明責任が強く求められます。
- (6)代執行費用は、事後に義務者に請求することになりますが、当初は市の負担となるため、その予算を確保しておきます。
- (7)措置の内容について、法的妥当性に加えて費用面の検討も必要であり、工事車両の出入りができるか、仮設工事の内容や規模、保管や処分が必要な動産の有無など工事の施工に関係する部分について検討するとともに、関係者が多数であることから、スケジュール管理を適切に行えるように検討します。

なお、実際に代執行を実施するにあたっては、次の点に留意します。

- (1) 関係部局の連携による実施体制の整備
- (2) マニュアルや実施計画書の作成
- (3) 消防、警察、保健所、道路、上下水道、ガスの管理者等関係機関への通知と協力要請
- (4) 周辺住民への説明
- (5) 解体設計の実施
 - ⇒ 解体設計を委託する場合は、委託仕様書を作成の上、設計金額、工期を設定し、発注・契約を行う。委託仕様書に記載する設計の成果物として、①図面、②設計図書、③動産調査、④仮設計画書、⑤解体工事の工程表を記載し、必要に応じてそのほかの成果物を記載するようにします。
 - ⇒ 基礎の撤去に関しては、①危険回避までが目的とし、基礎を残し、上物だけを解体する、②子供等が入って危険になるので基礎も撤去する、③土地を差し押さえ、公売するので基礎を撤去し、砂利敷きとするといった考え方を参考に決定するようにします。
- (6) 工事業者の選定と契約
- (7) 動産の処分と保管方法
- (8) その他必要な事項

(6-18) 戒告

代執行を行うためには、前置行為として戒告を行います。

戒告は、次のとおり行います。

戒告と命令は同時に行うことができます。

なお、戒告の履行期限までに履行されない場合は、履行期限をさらに延長するのが社会通念上許されうるのか、再戒告により義務者の履行が期待できるのかなどの状況を判断し、再度戒告を重ねて義務者自身が履行する機会を認めることも可能とします。

- (1) 戒告により告知する内容を決め、法施行細則様式第6号「戒告書」を作成します。
 - ⇒ 告知事項として、次の2点を告知します。
 - ① 相当の履行期限
 - ② 期限までに義務の履行がされないときは、代執行を行う旨
 - ⇒ 記載事項として、次の5点を記載します。
 - ① 代執行する内容
 - ② 当該処分につき不服申し立てをすることができる旨
 - ③ 不服申し立てをすべき行政庁
 - ④ 不服申し立てをすることができる期間
 - ⑤ その他必要な事項
 - ⇒ 相当の履行期限は、勧告の「措置の期限」の算定方法を準用します。
- (2) 所有者等に通知します。
 - ⇒ 通知は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便を利用します。
 - ⇒ 不在又は受け取り拒否により変更された場合は、郵便物を開封せず、別封筒に封入し、普通郵便として再発送します。

(6-19)代執行令書

代執行令書は、義務者が戒告を受けて、指定の履行期限までにその義務を履行しないときに次のとおり実施します。

なお、非常時及び危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の手続きを行う時間がないときは、その手続きを経ないで代執行することができます。

(1)代執行令書により告知する内容を決め、法施行細則様式第7号「代執行令書」を作成します。

⇒告知事項として、次の3点を告知します。

- ①代執行をなすべき時期
- ②代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ③代執行に要する費用の概算による見積額

⇒記載事項として、次の5点を記載します。

- ①代執行する内容
- ②当該処分につき不服申し立てをすることができる旨
- ③不服申し立てをすべき行政庁
- ④不服申し立てをすることができる期間(処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月を経過するまで)
- ⑤その他必要な事項

⇒代執行をなすべき時期としては、「義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい」と示されていることから、概ね1~2か月後を目安に定めることとします。

(2)所有者等に通知します。

⇒通知は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便を利用します。

⇒不在又は受け取り拒否により変更された場合は、郵便物を開封せず、別封筒に封入し、普通郵便として再発送します。

(6-20)行政代執行

代執行は、次のとおり行います。

なお、代執行を行ったときは、特定空き家に該当しなくなるため、関係部局に情報提供します。

(1)法施行細則様式第8号「執行責任者証」を携帯した代執行責任者により代執行の開始を宣言します。

⇒代執行の開始の宣言とともに対象となる特定空き家は、市の占有下に置かれることになり、代執行の終了を宣言するまでの間、この状態が継続することから、第三者に占有の状態を明らかにするために、現地に宣言文又はそれに代わる文書を掲示するとともに、仮囲い等により第三者が容易に立ち入りできないようにすること。

⇒「執行責任者証」は、相手方や関係人の要求があるときは、提示します。

⇒代執行の対象となる特定空き家の中に動産が存在する場合は、建物とあわせて処分するもの、相当の価値があると認められるなど保管すべきものを選別し、保管すべきものは目録を作成した上で予め用意した保管場所へ移動させること。保管された動産は、所有者等に①保管物件の目録、②引き渡しの期日、③引き渡しの場所、④その他必要な事項を通知し、引き取りを要請する。その際、期限までに引き取りがない場合は、市で差押換価(公売)の手続きを行い、差押換価(公売)が成立しないときは任意売却又は廃棄により処分することをあわせて通知します。

(2)法施行細則様式第8号「執行責任者証」を携帯した代執行責任者により代執行の終了を宣言します。

費用の徴収は、次のとおり行います。

なお、納期限までに納付されなかった場合は、行政代執行法の定めるところにより、督促等の所定の手続きを行います。

(1)代執行の終了後、費用の納付を通知するため代執行費用納付命令書と納付書を作成します。

⇒代執行費用納付命令書には、次の2点を記載します。

①実際の代執行に要した費用の額

②その納期限

⇒実際の代執行に要した費用の額として、除却の場合に徴収できる費用は、①除却工事費、②除却工事設計費、③近隣家屋調査費、

④動産の処分費や搬出・保管費とし、除却を伴わない場合もこれらを参考に「実際に要した費用額」を算出します。

(2)義務者に通知します。

⇒通知は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便、差し置きにより行います。

(6-21)略式代執行

空き家の所有者が過失なく特定できないときは、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」を経ずに、略式代執行により危険な状態等を解消します。

代執行に要した費用は所有者への請求を原則とし、所有者が不存在の場合は、財産管理人の申し立てなどにより対処します。

なお、過失なくとは、「市がその職務行為において通常要求される注意義務」をいい、特定できないとは、「措置を命ずべき者の氏名及び所在が分からないか、氏名は分かっても所在が分からない」場合をいうとされており、少なくとも、①不動産登記簿情報等一般に公開されている情報、②住民票等市が保有する情報、③固定資産税課税情報について確認し、所有者等の特定を行う必要があります。

- (1)所有者等その者が分からないとき。
- (2)所有者等の氏名は判明しているが、その所在や連絡先が分からないとき。
- (3)所有者の相続人が相続放棄しているとき。
- (4)所有者が法人で、その法人が解散等によりもはや存在しないとき。
- (5)相続人を含む所有者が複数存在し、そのうちの何人かは氏名と連絡先は分かったが、それらの者だけでは命ずべき措置を行う権限がないとき。
- (6)土地所有者は確知できているが、建物所有者が上記のいずれかに該当するとき。

また、略式代執行のできる措置は、次の条件を満たす必要があります。

- (1)他人に代わってすることができる義務(代替的作為義務)に限られること。
- (2)対象となる特定空き家によってもたらされている周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものであること。

略式代執行は、次のとおり行います。

- (1)事前の公告を行います。
 - ⇒事前の公告には、次の3点を記載します。
 - ①当該措置を行うべき旨
 - ②相当の期限
 - ③期限まで措置が行われなければ市が義務者に代わりその措置を行う旨
 - ⇒公告は、次の3点の全部又はいずれかにより行います。
 - ①市の掲示板に掲示
 - ②市報への掲載
 - ③市のホームページへ掲載
 - ⇒相当の期限は、措置を命ぜられた者が仮にその事実を知った場合に、その措置を行うに足りる期間とされていることから、市では1～3か月とします。
- (2)特定空き家の認定を行います。
 - ⇒(7-1)特定空き家の認定に準じます。
- (3)略式代執行を実施します。
 - ⇒略式代執行の実施に当たっては、代執行の手続きを準用します。

なお、略式代執行に要した費用は、行政代執行法の規定によらないことから強制徴収はできないため、義務者が後に判明した場合は、その時点で略式代執行に要した費用を請求しますが、義務者が任意に支払いをしないときは、民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として、民事執行法に基づく強制執行に訴えるものとします。

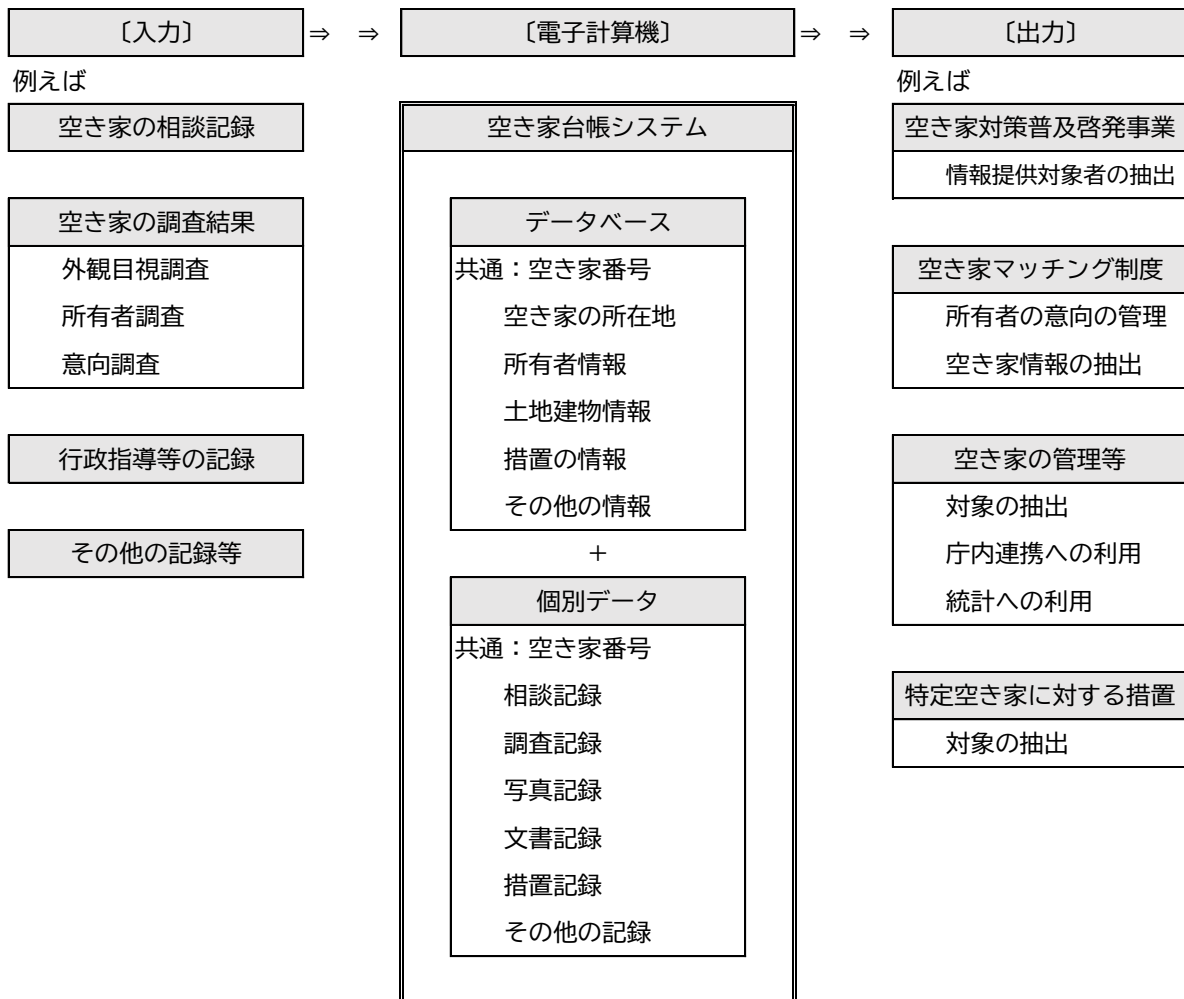
7. データベース等

(7-1) データベース

市は、条例及び施行規則に従ってデータベース(空き家台帳システム)を構築し、関係法令等の定めにより適切に管理するほか、運用について必要な事項は、このマニュアルにおいて定めます。

このデータベースには、条例に規定する空き家を対象とします。

【雲南市空き家台帳システムの仕組みと利用方法】



(7-2) 文書

市は、空き家対策に関する文書については、関係法令等の定めに従って適切に管理します。

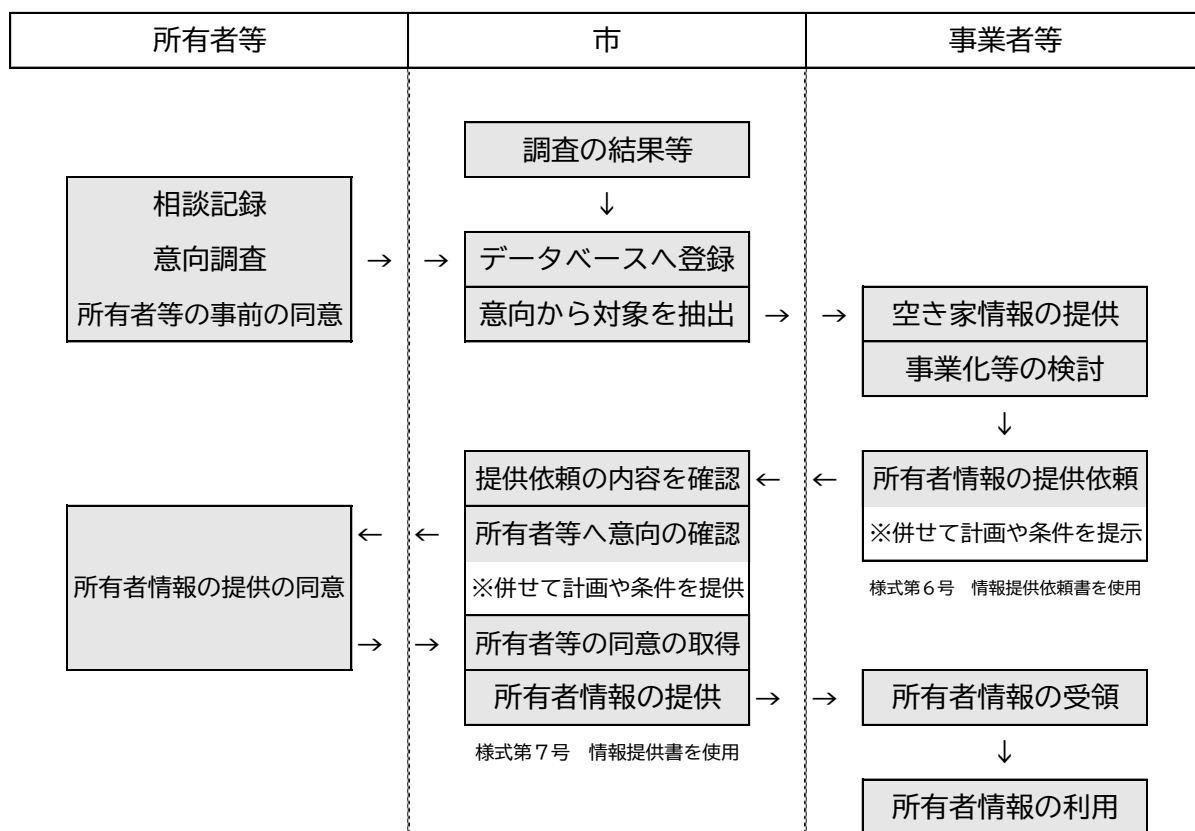
(7-3) 外部への情報提供

市から外部への情報提供は、関係法令等の定めに従い、適切に行います。

また、市から外部への情報提供について必要な事項は、このマニュアルにおいて定めます。

なお、

【外部提供の例】



空き家相談受付票											
相談者記入欄	相談日		年	月	日 ()						
	相談者	氏名				連絡先					
		住所									
	相談する空き家の情報	所在地									
		建物所有者	氏名				連絡先				
			住所								
		土地所有者	氏名				連絡先				
			住所								
	空き家や敷地などの状況										
	相談したい内容										
相談受付課記入欄	相談への対応の記録		次のとおり相談を受け付けました。決裁の上は、空き家担当課へ報告し、引き継ぎます。								
受付日		年	月	日 ()	決裁	受付・報告	部長	次長	課長	リーダー	担当
受付方法											
受付場所											
受付者氏名											

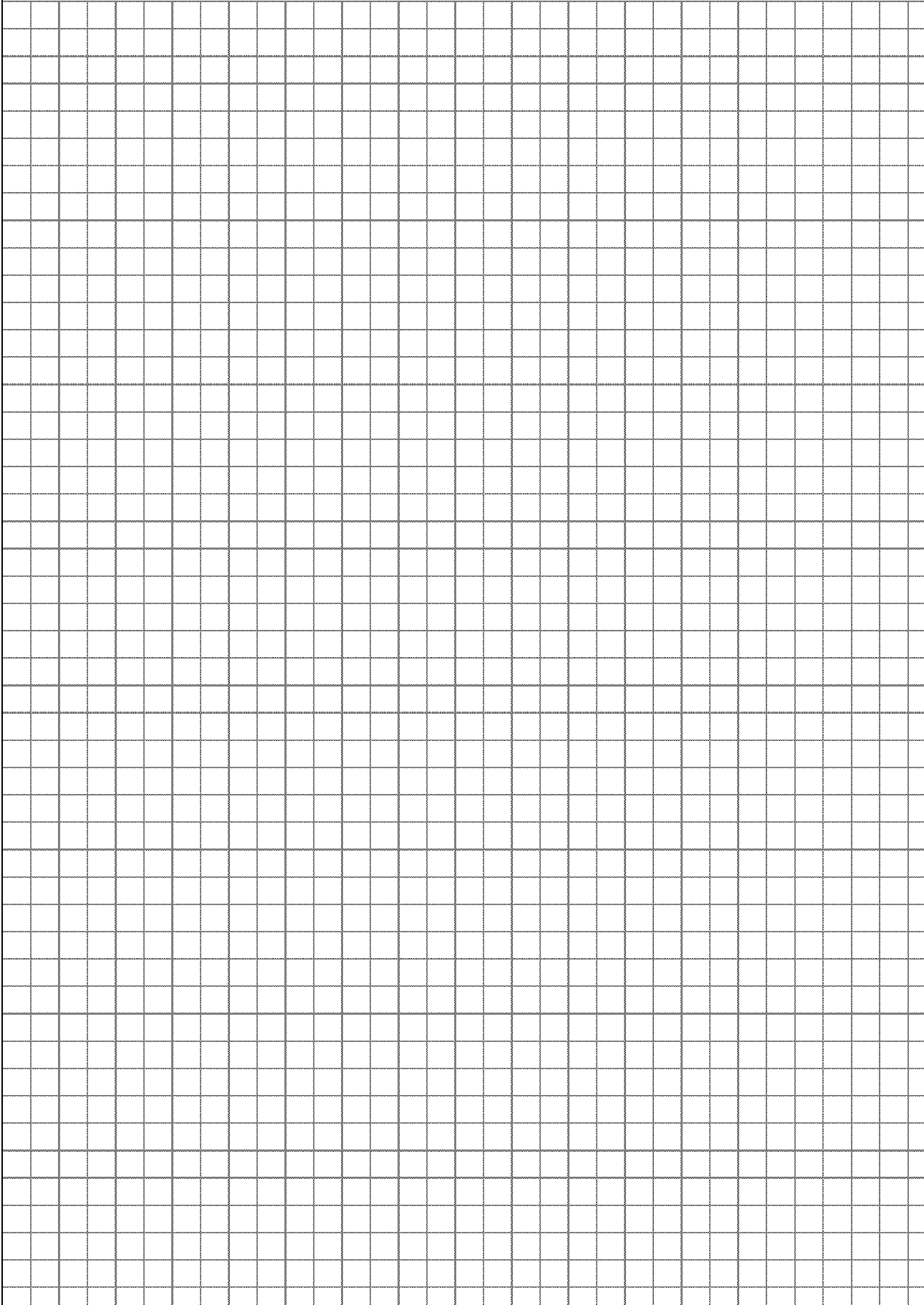
空き家相談等処理票															
管理 番号	西暦 4 桁	連番 4 桁	稟 議	起 案 ・ 処 理	部長	次長	課長	リーダー	担当	起案 (処理) 日					
	※空き家対策室でデータベース登録時に記入									/ /					
										起案者					
処理の方法等		次のとおり処理してよろしいか。													
<input type="checkbox"/> 空き家の調査を実施します。 (<input type="checkbox"/> 外観目視調査 <input type="checkbox"/> 所有者調査 <input type="checkbox"/> 意向調査 <input type="checkbox"/> 立入調査)															
<input type="checkbox"/> 関係課へ空き家の情報提供と対応を依頼します。 <input type="checkbox"/> データベースに記録します。															
<input type="checkbox"/> 次の処理を行います。															
空き家 対策課 記入欄	情報共有及び連携を行う関係部課局	<input type="checkbox"/> 空き家バンク		<input type="checkbox"/> 不動産利活用		<input type="checkbox"/> 空き家改修・片付け補助金			<input type="checkbox"/> その他		⇒ うんなん暮らし推進課				
		<input type="checkbox"/> 防火・防犯		<input type="checkbox"/> 防犯		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ くらし安全室			
		<input type="checkbox"/> 不法投棄		<input type="checkbox"/> 害獣・害虫		<input type="checkbox"/> 犬・猫等		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 環境政策室			
		<input type="checkbox"/> 税金		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 税務課			
		<input type="checkbox"/> 高齢者支援		<input type="checkbox"/> 障がい者支援		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 長寿障がい福祉課			
		<input type="checkbox"/> 生活保護世帯		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 健康福祉総務課			
		<input type="checkbox"/> 空き家付農地		<input type="checkbox"/> 農地		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 農業委員会			
		<input type="checkbox"/> 山林		<input type="checkbox"/> 有害鳥獣		<input type="checkbox"/> 家畜		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 林業畜産課			
		<input type="checkbox"/> 空き店舗		<input type="checkbox"/> 起業		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 商工振興課 ・うんなん暮らし推進課			
		<input type="checkbox"/> 通行規制		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 建設総務課			
		<input type="checkbox"/> 道路河川維持		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 建設工務課			
		<input type="checkbox"/> 建築基準		<input type="checkbox"/> 石綿等		<input type="checkbox"/> 住宅リフォーム補助金		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 建築住宅課			
		<input type="checkbox"/> 通学路		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 教育委員会			
		<input type="checkbox"/> 大東		<input type="checkbox"/> 加茂		<input type="checkbox"/> 木次		<input type="checkbox"/> 三刀屋		<input type="checkbox"/> 吉田		<input type="checkbox"/> 掛合		⇒ 各総合センター	
		<input type="checkbox"/> 外観目視調査等		<input type="checkbox"/> 管理不全な空き家		<input type="checkbox"/> 危険な空き家		<input type="checkbox"/> その他				⇒ 空き家対策室			
		<input type="checkbox"/> 管理代行		<input type="checkbox"/> 除却補助金		<input type="checkbox"/> 連携先等不明		<input type="checkbox"/> その他							
		上記以外の以下の関係課への引継ぎを要する										⇒ 各関係課			
		<input type="checkbox"/> 関係課 ()				
空き家の 情報 ※取扱注意	所在地										ゼンリン				
	土地	所有者		住所											
				氏名											
	地番/地目/地積														
	建物	所有者		住所											
		氏名													
地番/構造/階数 /延べ床面積															
特記事項															

様式第3号

起案日	年	月	日	稟議	部長	次長	課長	GL	SL	担当
決裁日	年	月	日							
起案者	所属									
	職氏名									
空き家に関する情報提供書(兼対応依頼書)										
次の空き家に関して、関係課へ情報提供を行ってよろしいか。併せて、対応を依頼してよろしいか伺います。										
空き家情報	管理番号				ゼンリン					
	所在地									
	提供する情報									
提供先・依頼先	合議先(対応依頼先)				対策対応の依頼内容			対策対応の実施内容		
	(部長) (次長) (課長) (リーダー他)									
	(部長) (次長) (課長) (リーダー他)									
	(部長) (次長) (課長) (リーダー他)									
	(部長) (次長) (課長) (リーダー他)									
	(部長) (次長) (課長) (リーダー他)									
	(部長) (次長) (課長) (リーダー他)									
備考										

様式第4号 (1/2)

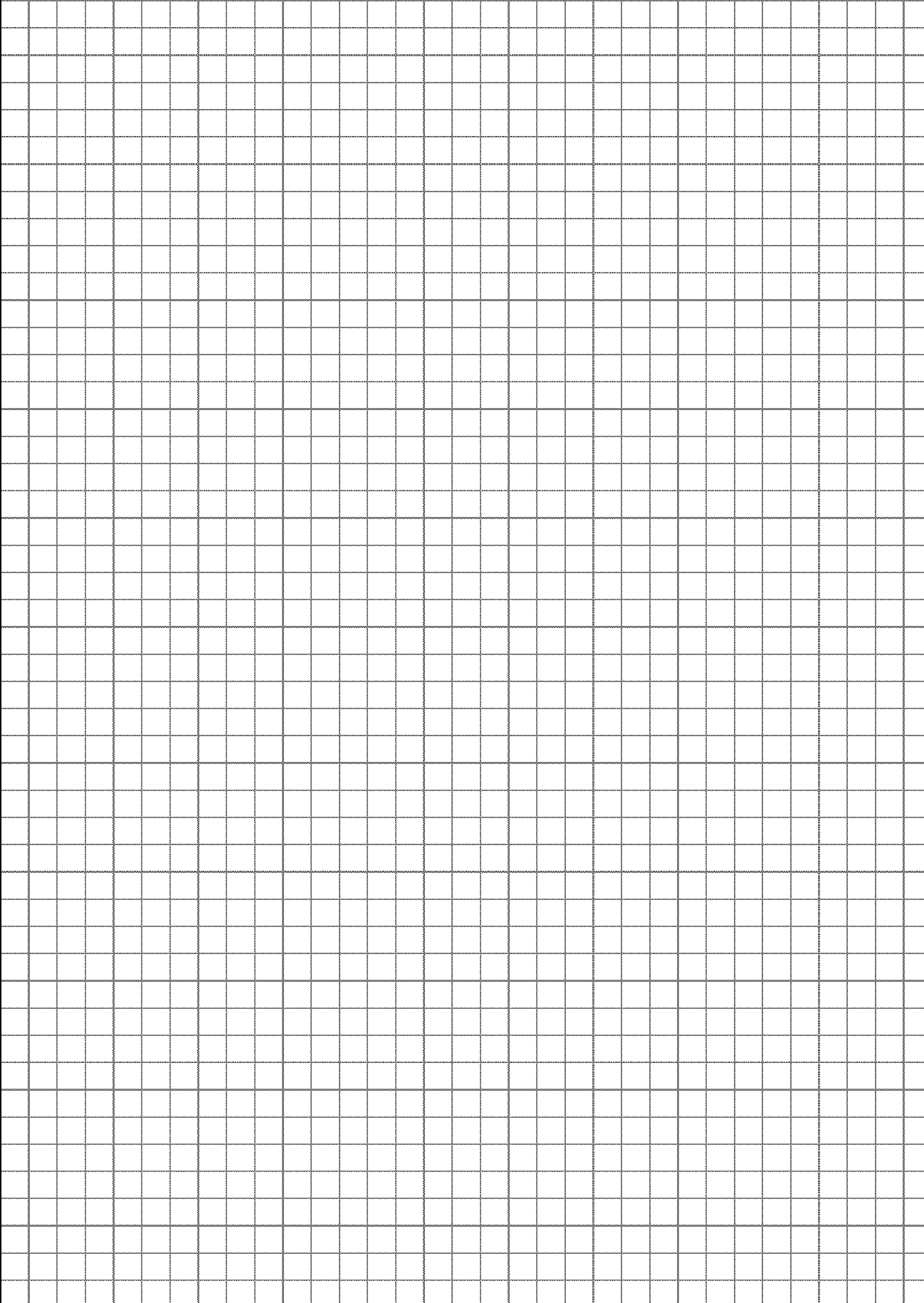
空き家調査票		受付番号 (管理番号)		1 / 2	
調査日		所在地 (ゼンリン)			
調査者	所属	確認者	所属		
	職氏名		職氏名		
1. 調査対象の判定					
項目		選択			
①	居住	—	—	—	<input type="checkbox"/> 居住中
②	他用途利用	—	—	—	<input type="checkbox"/> 利用中
③	除却	—	—	—	<input type="checkbox"/> 除却済
④	売り貸し	—	—	—	<input type="checkbox"/> 看板等有
⑤	連絡先等掲示	—	—	—	<input type="checkbox"/> 掲示等有
⑥	適切な管理	—	—	—	<input type="checkbox"/> されている
⑦	隣接地への被害の恐れ	—	—	—	<input type="checkbox"/> ほとんどない
⑧	進入路	<input type="checkbox"/> 進入不能 (禁止)	<input type="checkbox"/> 進入困難	—	—
⑨	敷地	<input type="checkbox"/> 荒廃	<input type="checkbox"/> 庭木等繁茂	—	—
⑩	建物	<input type="checkbox"/> 倒壊	<input type="checkbox"/> 老朽化、半壊	<input type="checkbox"/> 一部破損	—
⑪	電気設備	<input type="checkbox"/> メーター撤去	<input type="checkbox"/> メーター破損	<input type="checkbox"/> メーター停止	—
⑫	ガス設備	<input type="checkbox"/> メーター撤去	<input type="checkbox"/> メーター破損	<input type="checkbox"/> メーター停止	—
⑬	給湯設備	<input type="checkbox"/> 撤去	<input type="checkbox"/> 使用不能	<input type="checkbox"/> 老朽化	—
⑭	廃棄物	<input type="checkbox"/> 不法投棄	<input type="checkbox"/> 大量かつ散乱	<input type="checkbox"/> 残置物あり	—
⑮	郵便	<input type="checkbox"/> 撤去又は封印	<input type="checkbox"/> 大量かつ飛散	<input type="checkbox"/> 残置物あり	—
⑯	調査員判断	<input type="checkbox"/> 調査対象とする	—	—	<input type="checkbox"/> 調査対象外とする
判定基準		調査対象と判定 (空き家と判断)			調査対象外と判定
		1つで対象と判定	2つ以上で対象と判定		
判定結果		<input type="checkbox"/> 調査対象とする (空き家と判断する)		<input type="checkbox"/> 調査対象外とする (関係課への引継ぎ等を行う)	
判定理由					
2. 建物敷地の概要					
都 計 区 域	<input type="checkbox"/> 内	<input type="checkbox"/> 外	用 途 地 域		
接 道 状 況	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	路 線 名		
建 物 用 途	<input type="checkbox"/> 戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> 共同住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅 (併用用途:)	
	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所	<input type="checkbox"/> 工場	<input type="checkbox"/> その他 ()	
構 造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> S造	<input type="checkbox"/> RC造	<input type="checkbox"/> その他 ()	
階 数	<input type="checkbox"/> 1階	<input type="checkbox"/> 2階	<input type="checkbox"/> 3階	<input type="checkbox"/> その他 ()	
特記事項 (建物、敷地の状況等)					

空き家調査票	受付番号 (管理番号)	2 / 2
3. 地図、写真等		
		

特定空き家判定票		管理番号		1 / 4	
判定日		所在地 (ゼンリン)			
判定者	所属	確認者	所属		
	職氏名		職氏名		
1. 建物の不良度 (判定基準1)					
評定区分	評定項目	評定内容	配点	評点	最高配点
1 構造一般の程度	① 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2 構造の腐朽又は破損の程度	③ 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	④ 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	⑤ 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落のあるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの		25			
ハ 屋根が著しく変形したもの		50			
3 防火上又は避難上の構造の程度	⑥ 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
		ロ 延焼の恐れのある外壁の壁面数の3以上あるもの	20		
	⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10		
4 排水設備	⑧ 雨水	雨樋がないもの	10		30
合計					
判定結果	<input type="checkbox"/> 100点以上 著しく保安上危険となるおそれあり		<input type="checkbox"/> 50点以上100点未満 保安上危険となるおそれあり		<input type="checkbox"/> 50点未満 保安上危険となるおそれなし
	保安上危険となるおそれの内容				

特定空き家判定票		管理番号	2 / 4	
2. 建物以外の状況（判定基準2）				
区分	No.	項目	該当の有無	周辺に悪影響をもたらすおそれ
衛生上有害	1	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	2	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	3	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	4	ごみの放置等、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	5	ごみの放置等、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
景観阻害	1	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	2	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	3	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	4	看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	5	立木等の建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	6	敷地内にごみ類が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
生活環境	1	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	3	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	4	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	5	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	6	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	7	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	8	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	9	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
	10	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当する
判定結果		<input type="checkbox"/> 著しく有害となるおそれがある	<input type="checkbox"/> 有害となるおそれが少ない又ははない	
悪影響をもたらすおそれの内容				

特定空き家判定票		管理番号		3 / 4	
3. 周辺に及ぼす影響（判定基準3）					
区分	建物の不良度に関する影響		建物の不良度以外に関する影響		
判定基準	建物の軒の高さ（H）とその建物と道路又は敷地境界までの距離（L）との関係において、建物の軒の高さが同じ又は上回る場合（H>=L）に建物の倒壊による影響があるとして判断		次のいずれかが隣接しているかを確認し、周辺に及ぼす影響を判断 ①道路（幹線道路、指定通学路、救急輸送道路、市の防災計画上の避難路など） ②不特定多数の用に供される施設		
判定結果	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれが少ない又ははない	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれが少ない又ははない	
周辺に及ぼす影響の内容					
4. 危険等の切迫性（判定基準4）					
措置を講じなければ周辺の建物や通行人等に被害が生じるか、それが切迫しているかを判断					
判定結果	<input type="checkbox"/> 切迫性が高い		<input type="checkbox"/> 切迫性が低い		
危険等の切迫性の内容					
5. 特定空き家の判定（判定基準1～4を転記）					
基準	項目	判定の内容			
判定基準1	保安上危険	<input type="checkbox"/> 100点以上	<input type="checkbox"/> 50点以上100点未満又は50点未満		
判定基準2	衛生上有害	<input type="checkbox"/> 著しく有害となるおそれがある	<input type="checkbox"/> 有害となるおそれがない		
	景観阻害				
判定基準3	生活環境	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがない又は少ない		
	周辺に及ぼす影響（建物の不良度に関する影響）				
判定基準4	周辺に及ぼす影響（建物の不良度以外に関する影響）	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/> 悪影響を及ぼすおそれがない又は少ない		
	危険等の切迫性	<input type="checkbox"/> 切迫性が高い	<input type="checkbox"/> 切迫性が低い		
判定の結果		<input type="checkbox"/> 特定空き家の認定を検討する	<input type="checkbox"/> 経過観察又は管理されていない空き家として対応する		
判定に係る備考					

特定空き家判定票	管理番号	4 /	4
6. 地図、写真等			
			

様式第 6 号(1/2)

緊急安全措置判定票		管理番号		1 / 2	
判定日		所在地 (ゼンリン)			
判定者	所属	確認者	所属		
	職氏名		職氏名		
1. 緊急安全措置の判定					
項目				判断基準	
(1) 空き家が管理不全な状態にある				<input type="checkbox"/>	該当する
(2) 公共の場（道路、公園、学校その他公共施設など、不特定の者が私用する施設）に面している。				<input type="checkbox"/>	該当する
(3) 人の生命、身体又は財産に危険な状態が切迫している。				<input type="checkbox"/>	該当する
(5) 他の法令による対応や、その他の代替となる方法がない。				<input type="checkbox"/>	該当する
(6) 所有者の事前の同意が得られている、所有者を確知することができない、緊急性が認められるのいずれかに該当する。				<input type="checkbox"/>	該当する
(4) 危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置である。				<input type="checkbox"/>	該当する
(5) 行う措置の内容					
2. 緊急安全措置に関する記録					

緊急安全措置判定票		管理番号	2 / 2
3. 地図、写真等			
[Grid area for map, photos, etc.]			

〒	-
様	

管 理 番 号	
調 査 票 作 成 日	

意 向 調 査 票

この調査票は、市が空き家と判定した建物の所有者に送付させていただいております。

あなたが所有されている建物について、各設問の当てはまるものについて、数字に○をつけてお答えください。

ご回答いただきましたら、同封しております返信用封筒でご返送ください。

建物の所在地	
--------	--

問1 この建物の所有について、お答えください。（当てはまるもの一つに○）	
1. 自分の所有ではない	3. 共有で所有している
2. 自分の所有である	4. その他（ ）
⇒1に○をつけた方は、ここで調査は終了です。同封の返信用封筒でご返送ください。	
問2 この建物の現在の使用状況について、お答えください。（当てはまるもの一つに○）	
1. 居住している	5. 解体する予定である
2. 売却した (いつ頃? 年 月頃)	(いつ頃? 年 月頃)
3. 解体した (いつ頃? 年 月頃)	6. 使用している。 (用途は?)
4. 売却する予定である (いつ頃? 年 月頃)	7. 使用していないが維持管理はしている。
	8. 使用も維持管理もしていない。
	9. その他（ ）
⇒1～3に○をつけた方は、ここで調査は終了です。同封の返信用封筒でご返送ください。	
問3 この建物の維持管理について、お答えください。（当てはまるもの一つに○）	
1. まったく維持管理してない	3. 年に数回、維持管理している
2. 不定期に維持管理している	4. ほぼ毎月、維持管理している
⇒1に○をつけた方は、問5へお進みください。	
問4 維持管理されている内容について、お答えください。（当てはまるもの複数に○）	
1. 郵便物の確認や整理	6. 敷地の清掃
2. 建物内の清掃	7. 庭木の剪定や草刈り
3. 窓や扉を開けての換気	8. コンセントや分電盤の点検
4. 水道や下水道の通水	9. 建物や敷地のまわりの目視点検
5. 窓や戸の施錠の確認	10. その他（ ）
問5 この建物の5年後のすがたについて、お答えください。（当てはまるもの一つに○）	
1. 自分又は家族が住む	5. そのままにしておく
2. 売家又は借家にする	6. 住宅以外で使用する
3. 解体する	(用途は?)
4. 維持管理をする	

※裏面も回答ください。※

問6 この建物について困っていることがあれば、教えてください。（当てはまるものすべてに○）	
1. 解体したいが費用が足りない（借りられない）	7. 修繕したいが業者が分からない
2. 売買又は賃貸したいが相手先が見つからない	8. 維持管理をしてくれる業者が分からない
3. 相続人が複数いて相続がまとまらない	9. 片付けをしてくれる業者が分からない
4. 親戚などが反対していて処分が決まらない	10. 解体してくれる業者が分からない
5. 所有者が認知症などで判断能力がない	11. その他
6. 売買又は賃貸したいが業者が分からない	()
問7 この建物の処分等について、次のような希望がありますか。（当てはまるものすべてに○）	
1. 売りたい	5. 地域などで利用し役立ててほしい
2. 貸したい	6. 市の空き家バンクに登録したい
3. 解体したい	7. 市で処分先等を探してほしい
4. 寄付又は無償譲渡したい	
問8 問6、問7について、市からの情報提供を希望しますか。（いずれか一つに○）	
1. 希望する	2. 希望しない
問9 問7について、市が空き家の情報を事業者に照会して処分方法を探すといた積極的に関与することに同意しますか。（同意するにした場合、市から連絡をさせていただきます。）	
1. 同意する	2. 同意しない
問10 この建物についてのご相談や市へのご意見等ありましたら、教えてください。（自由記述）	
問11 差し支えなければ、今後この建物についての連絡先を市で登録しますので、連絡先を教えてください。（問9で「同意する」とされた方は、必ず記入してください。）	
住所	
(ふりがな) 氏名	
電話番号	
電子メール	
連絡可能な時間帯等	月・火・水・木・金・土・日・午前・午後 () () () () () () () () () ()

※以上で意向調査は終了です。同封の返信用封筒でご返送ください。※

様式第 8 号(1/2)

特定空き家の認定の対象となる空き家の情報		管理番号	通し番号	/
空き家の概要	所在地（大字）			
	敷地面積			
	敷地内の建物			
	延べ床面積			
	所有者の状況			
	備考			
位置図		周辺図		
写真				

特定空き家の認定の対象となる空き家の情報		管理番号	(裏面)	
これまでの記録 (抜粋)				
年月日	内容	年月日	内容	
特定 空き 家の 判定	基準	項目	判定の内容	
	判定基準 1	保安上危険		
	判定基準 2	衛生上有害		
		景観阻害		
		生活環境		
	判定基準 3	周辺に及ぼす影響		
	判定基準 4	危険等の切迫性		
	判定の結果			
市の 考え方等				
協議会 の意見等				

情報提供申請書

申請日

年

月

日

雲南市長 様

(申請者) 住所又は所在地

名称又は法人名

氏名又は代表取締役名

担当者名

連絡先

雲南市空き家対策の推進に関する条例施行規則に規定するデータベースに登録された情報について、下記のとおり提供いただきます様、申請します。

提供いただきました情報は、法令等の定めるところに従って、適切に管理し、取り扱うとともに、不要となったときは、速やかに処分しますことを約します。

記

1. 提供の対象となる情報の区分等	
2. 上記 1 の内容	
2. 上記 1 及び 2 の申請理由	
3. 上記 3 に関する説明等	
4. 添付書類	
5. その他	

情報提供書

提供日

年

月

日

住所又は所在地

名称又は法人名

氏名又は代表取締役名

担当者名

連絡先

雲南市長

雲南市空き家対策の推進に関する条例施行規則に規定するデータベースに登録された情報の提供について、下記のとおり提供します。

申請に際して約されましたとおり、提供した情報は、法令等の定めるところに従って、適切に管理し、取り扱うとともに、不要となったときは、速やかに処分してください。

記

1. 申請の内容	
2. 上記 1 に対して提供する情報	
3. その他	

改訂履歴

<p>【原案】 令和3年2月19日 令和3年3月9日 令和3年3月10日</p>	<p>原案公開（第2回雲南市空き家対策連絡会） 20210309 版公開（第20回建設部空き家対策会議） 20210310 版公開（令和2年度第1回雲南市空き家対策協議会）</p>
--	--