

羽曳野市特定空家等に対する措置の運用マニュアル(案)

都市開発部 建築住宅課

平成30年●月

目 次

第1	はじめに	1
第2	特定空家等に対する措置に係る作業フロー	2
第3	「空家等」及び「特定空家等」の定義	4
第4	実施体制の整備	5
第5	空家等の所有者等に関する情報の把握	6
第6	特定空家等の判断の参考とする事項	10
第7	特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる判定基準	15
資料	空家特措法等の関連条文抜粋	30

- 国においては、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を公布し、平成27年5月26日に完全施行された。
- 併せて、平成27年2月26日には、空家特措法第5条に基づく「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「国基本指針」という。）、平成27年5月26日に、空家特措法第14条第14項に基づく「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」（以下「国ガイドライン」という。）が定められた。
- 国ガイドラインでは、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、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である。」とされている。
- これを受け、大阪府において空家特措法第8条に基づく技術的な助言として「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」（以下「府ガイドライン」という。）が定められた。
- 本運用マニュアルは、国ガイドライン及び府ガイドラインを補完し、羽曳野市における「特定空家等」の判断となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続等について作成したものである。
- 今後、国ガイドライン及び府ガイドラインは、空家特措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から、本運用マニュアルについても、これらの動向を見据えつつ、平成27年2月に設立した「大阪府空き家等対策市町村連携協議会」の場を活用し、羽曳野市における実施状況等を踏まえ、随時、内容の更新・修正等を行い、より活用しやすいものとしていくものである。

第 2

特定空家等に対する措置に係る作業フロー

- ・ 空家特措法、国基本指針、国ガイドライン及び府ガイドラインに基づき、羽曳野市における特定空家等に対する措置に係る作業フローを次のとおりに示す。

第3

「空家等」及び「特定空家等」の定義

- 空家特措法、国基本指針、国ガイドライン及び府ガイドライン等に定義される「空家等」及び「特定空家等」をまとめると、次のとおりである。

○「空家等」（空家特措法第2条第1項）

- 建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であつて居住その他の使用がなされていないこと^{※3}が常態である^{※4}もの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※1 建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義（国基本指針一3）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものも含む。

※2 ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物（国基本指針一3）

※3 人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう（国基本指針一3）

※4 建築物等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（国基本指針一3）

○国基本指針及び国ガイドライン以外で国から示されているもの

- 建築物：建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物^{※1}、工事途中で放棄された建築物^{※1}、老朽化等により既に倒壊した状態の建築物^{※3}、火災等により残材等が残る状態の建築物^{※3}
- これに附属する工作物：壁付看板^{※3}
- 「概ね年間を通して」とは概ね1年間を通しての意味である^{※1}
- その敷地（その他の土地に定着するものを含む）：雑草^{※2}（含まれると解する）、空き家の敷地内の自立看板^{※3}
- 空家等に該当しないもの：空家等がない空き地^{※1}、長屋や共同住宅で一部の住戸が使用されている場合^{※3}

※1 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）H26.4.13

※2 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）H26.5.26

※3 ガイドライン(案)に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方
H26.5.26

○「特定空家等」（空家特措法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの

- 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適切な管理が行なわれていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第 4

実施体制の整備

- 空家等対策を効果的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、空家特措法第7条に規定する羽曳野市空家等対策協議会及び羽曳野市特定空家等判定委員会（仮称）と連携する。
- 空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる課題に横断的に応える必要があることから、それら課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を図る。

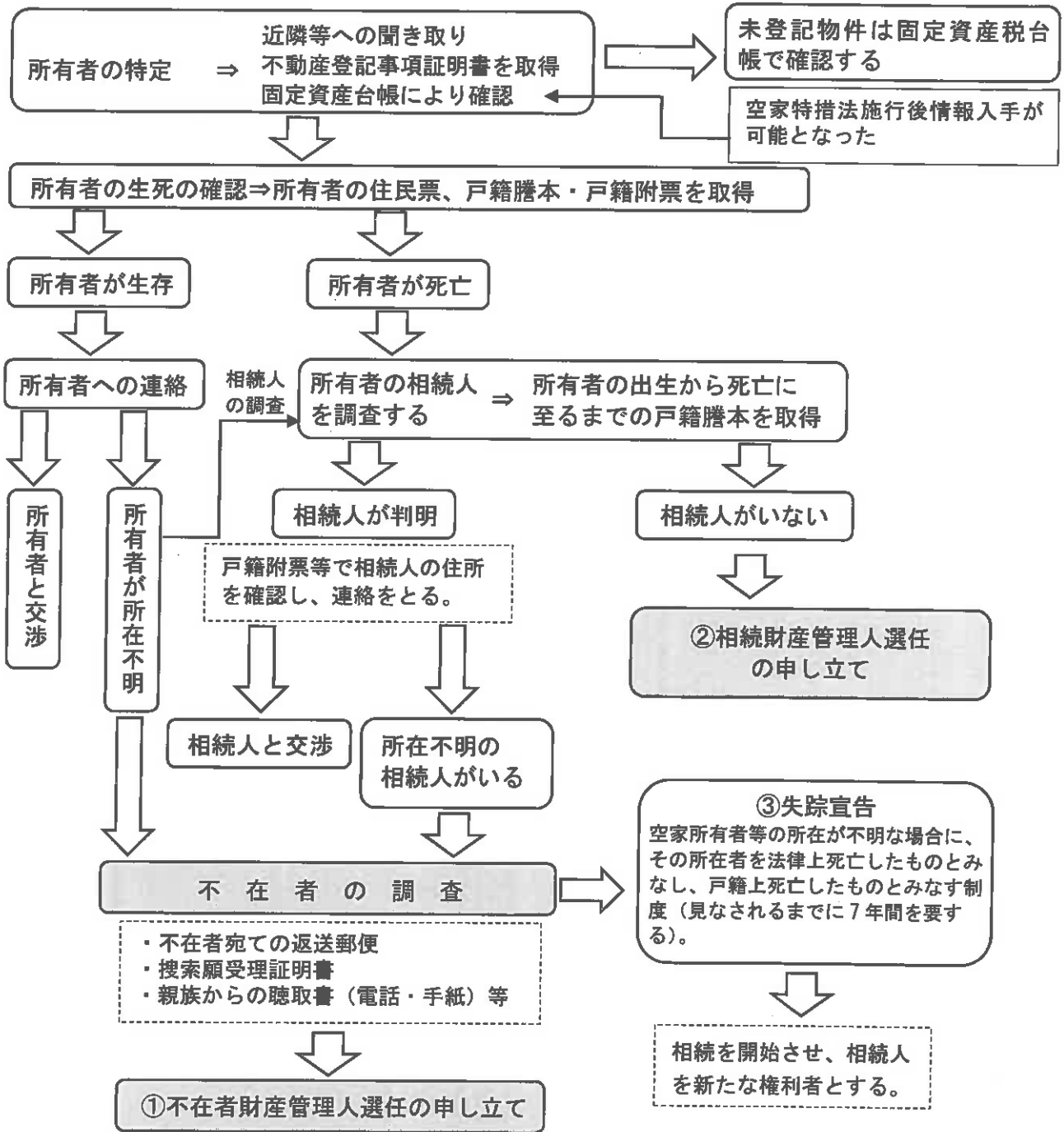
- 羽曳野市における空家等に係る主な事象とその担当部局の例を以下に示す。

分野	具 体 の 影 響	担当部局
建 築	建築物の倒壊、屋根・外壁の落下	建築指導部局
防 災	火災発生・延焼の恐れ	消防部局 危機管理部局
衛 生	悪臭の発生、蠅・蚊・鼠等の発生 ----- 住みついた動物による生活環境被害の発生	生活・環境衛生部局
景 観	樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等	景観部局 環境衛生部局
ゴ ミ	不法投棄の誘発	環境衛生部局

- 特に、空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要があるが、この場合、空家特措法ではなく、建築基準法など、他法令等に沿って必要な措置を講じた方が、有効な場合があると考えられるので、空家特措法担当部局と建築基準法の特定行政庁の建築指導部局との連携体制を図る。
- また、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の適切な運用、及び所有者等が不明である空家等に対してどのような対応方針で臨むかを検討する観点から、税務部局との連携体制を図る。

- 空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び羽曳野市が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用する。
- また、空家特措法第10条に基づき、
 - 1) 固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、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。
 - 2) 上記に定めるもののほか、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求める。
 - ①空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求める。
 - ②電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求める。
- 上記のような所有者等調査を行っても、所有者や法定相続人にたどり着かない場合がある。このような場合、空家等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用について検討する。
 - 1) 空家等の所有者等の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度
 - ①不在者財産管理人制度
 - ②相続財産管理人制度
 - 2) 空家等の所有者等の生死が不明な場合に、その生死不明者を法律上死亡したものとみなし、または戸籍上死亡したものとする制度（これにより相続を開始させ、相続人を新たな権利者とすることができる）
 - ③失踪宣告制度
- なお、羽曳野市における空家等の所有者等に関する情報の把握に係る作業フローは、次に示すとおりとなる。

空家所有者等の把握のフロー



注) 措置を命じる相手方が確知出来ない場合、略式代執行ができることが空家特措法第14条第10項に規定されている。

(参考)

①不在者財産管理人制度

【目的】

この制度は従来の住所または居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に、財産を管理する者がいない場合において、家庭裁判所に、財産を管理する者（不在者財産管理人）の選任を申し立てて不在者財産管理人を選任してもらい、その不在者の財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で処分といった行為を行えるようにする制度で、これによって、不在者の財産が、権利の行使もされず、散逸するままとなる不都合な状況が回避されることになる。

【内容】

家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができるとされている。

参考：裁判所HP・不在者財産管理人の選任

[\(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/\)](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/)

②相続財産管理人制度

【目的】

相続の対象となる財産をめぐっては、現実に種々の法律関係が錯綜しており、かかる相続財産を相続人不存在の理由により、無管理の状態のまま放置することは、相続財産の散逸を招くのみならず、相続債権者や受遺者の利益を害することとなる。よって、これらの不都合を是正して、相続財産の管理および清算を行い、法律関係の安定性の確保をはかるために設けられたのが、相続人不存在のための財産管理制度である。

この制度により、相続人のあることが明らかでないときは、相続財産が法人とされ、相続財産管理人が選任されるが、この選任された相続財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て相続財産に属する建物等の売却を行うことが可能とされている（民法第28条（民法第953条により準用））。

【内容】

相続財産管理人制度では、相続人のあること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。）は、相続財産を当然に法人とする（相続財産自体が、管理と清算等を目的とする一種の財団法人となって、独立の権利義務の帰属主体となるという趣旨）ことによって（民法第951条）、法律上の帰属主体を創設し、その管理を相続財産管理人に委ね（民法第952条）、この相続財産管理人が、相続財産法人の法定代理人として、相続財産の管理と清算（民法第957条）を行うこととしている。

この相続財産管理人の選任は、利害関係人または検察官が家庭裁判所に請求することによって行われ、このようにして選任された相続財産管理人は、財産を管理、保存等するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不動産の売却等を行うことができるとされている。一方、家庭裁判所は、相続人をさがすため、期間を定めて公告を行い（民法第958条）、期間内に相続人が現れなければ、相続人不存在が確定する（民法第958条の2）。

相続人不存在確定日後、特別縁故者から3ヶ月以内に分与請求がなく、あるいは申し出がなされても、なお残余財産がある場合は国庫に帰属する。

なお、国庫への帰属は大変ハードルが高いと考えられ、国庫帰属のための協議相手や国庫に引き継ぐことが適当な状況にあるのか等について弁護士等への事前相談が必要と考えられる。

参考：裁判所HP・相続財産管理人の選任

(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/)

③失踪宣告制度

【目的】

生死が一定期間不明な場合に、この生死不明の者（不在者）を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が「失踪宣告制度」で、この失踪宣告により、不在者は、法律上死亡したものとみなされ、相続が開始され、以後、相続人を特定し、手続を進めることが可能となる。

【内容】

人の生死が一定期間不明のとき、その不在者との間に利害関係を有する者（配偶者や推定相続人、受遺者、親権者、不在者の財産管理人、終身定期金の債務者がこれにあたり、失踪者の債権者や検察官はこれにあたらない）は、相手方が長期にわたり不在のため、権利の行使や義務の履行等に支障が生じることになる。このため民法では、利害関係人の請求により、家庭裁判所がその不在者を死亡したものとみなす失踪宣告制度が定められており、失踪の種類としては「普通失踪」と「危難失踪（特別失踪）」の2種類が存在する。
(普通失踪宣告に必要な生死不明の期間は7年間)

参考：裁判所HP・失踪宣告

(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_06/)

1. 特定空家等の判断

- ・ 特定空家等とは、空家特措法第2条第2項において、空家等が以下4つの各状態であると認められる場合と規定されている。
 - 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
 - ・ 特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、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るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。（国基本指針一7）
 - ・ 特定空家等の判断は、まず、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている建築物等を次の方法等により把握する。
 - ① 近隣住民等からの通報等
 - ② 建築指導部局、環境衛生部局、道路部局等の日々及び取組月間等のパトロール
 - ③ 空家等実態調査
 - ・ 次に、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する。（国ガイドライン第1章2.（2））
 - ・ 行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家特措法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、次のものがある。
 - ① 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置
 - －大阪府において、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を作成
 - －国において、「既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）」を作成
 - ② 火災予防の観点からの消防法に基づく措置
 - ③ 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置
 - ④ 災害時における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置
- （国ガイドライン第1章2.（3））

- 上記①の建築基準法に基づく措置については、建築基準法第10条第1項及び第2項の規定では、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生的有害となるおそれがあると認める既存不適格建築物に対して、予防的な措置として、特定行政庁が必要な勧告、是正等の命令を行うことができるのは、多数の者が利用する特殊建築物等の場合であり、その他の建築物については、同法第10条第3項の規定により、既に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態であると認められる場合において、特定行政庁が必要な措置（除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等）をとることを当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、命ずることができるとされている。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- また、建築基準法では、空家のみならず、使用されている建築物も対象となっていることから、既存不適格建築物が既に著しく保安上危険な状態であると認める場合には、建築物の除却だけでなく、必要な措置を命ずることもできる。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- 以上のことにより、空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況（将来の蓋然性を含むかどうか）、空家が使用されているかどうか、既存不適格建築物かどうか、助言・指導・勧告を行うかどうかによって、空家特措法を活用するか、建築基準法を活用するかを判断することになると考えられる。下記は、これらをマトリックス上に整理したものである。

	使用の有無	既存不適格かどうか	助言・指導	勧告	命令	代執行
保安上危険となるおそれ（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
保安上危険となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
保安上危険な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
衛生上有害となるおそれ（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
衛生上有害となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
衛生上有害な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
景観を損なっている状態（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
放置することが不適切である状態（空家特措法）	×	—	○	○	○	○

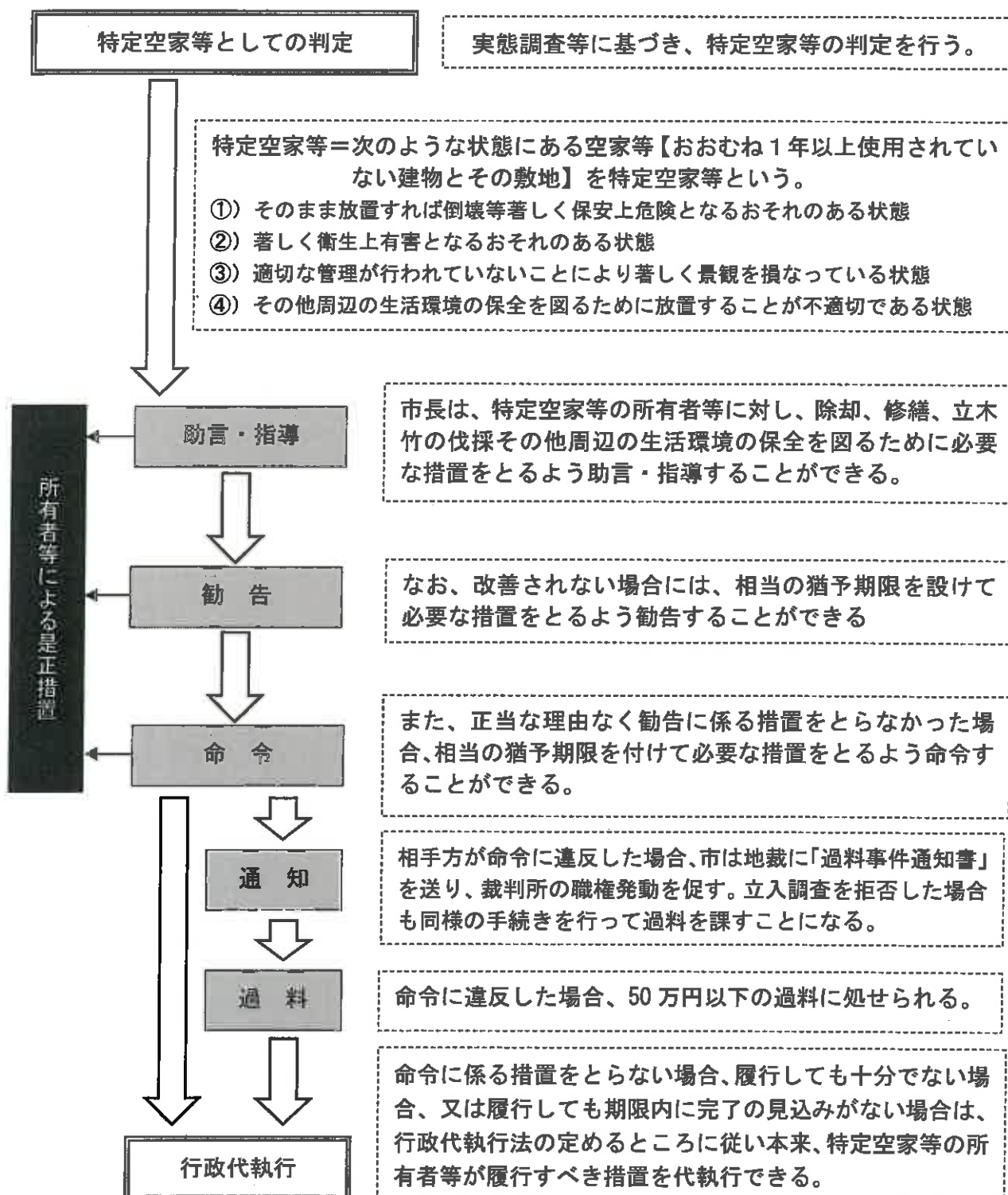
2. 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- 空家特措法に基づき「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が空家特措法第2条第2項に規定する状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、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まない。（国ガイドライン第2章）
- 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 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
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性（国ガイドライン第2章）
- 上記Ⅰの「特定空家等」の判断の参考となる基準として、国ガイドラインでは、空家特措法第2条第2項に規定する各状態別に示しているが、特に「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」の判断については、大阪府において、特定行政庁として建築基準法の取り扱いを示した「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を定めているため、これを参考にしながら、より具体的な判断の参考となる基準を「第7特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる判定基準」で示す。
- 上記Ⅱの「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」については、「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断するとしている。
 - （国ガイドライン第2章（2））
- その例示として、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。
 - （国ガイドライン第2章（2））
- 上記Ⅲの「悪影響の程度と危険等の切迫性」については、Ⅱ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、また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判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の实情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなるとしている。
 - （国ガイドライン第2章（3））

- その例示として、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。
(国ガイドライン第2章(3))

3. 特定空家等の判定後の措置

- 空家特措法に基づき、羽曳野市における特定空家等に対する措置に係る作業フローと手続きの内容は、次に示すとおりとなる。



注) 「勧告」、「命令」及び「行政代執行」については、羽曳野市空家等対策協議会及び羽曳野市特定空家等判定委員会（仮称）の意見を聞き総合的に判断する。

- 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、第6の2で見たように、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 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
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性(国ガイドライン第2章)

- 国ガイドラインにおいて、別紙として、上記Ⅰの参考となる基準が示されているので、それを基本に、Ⅱ及びⅢを加味した「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断の参考となる判定基準を以下に示す。
- なお、特定空家等の判定は、判定基準の各項目を考慮し、総合的に判断するもので1つの項目が該当したからといって、特定空家等に判定されるものではない。
- また、特定空家等と判定された空家等は、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の環境の保全を図るために必要な措置を実施する。ただし、「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」又は「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」に該当しない特定空家等については、建築物等の除却に係る措置は実施しない。

- 上記Ⅰの基準の「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」のうち、「1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。」の判断については、国ガイドラインに準拠した基準と併せて、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」(大阪府建築指導室)(以下「府老朽危険家屋ガイドライン」という。)における基準を参考に、建築物全体の危険性を簡易に判断できる基準も示す。

「特定空家等」の判定基準

I 「特定空家等」の判断の参考となる基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

1-1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【国ガイドライン準拠】。

(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。



【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※次頁に判断の参考となる基準を掲載する。

【参考】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より重点部分を抜粋

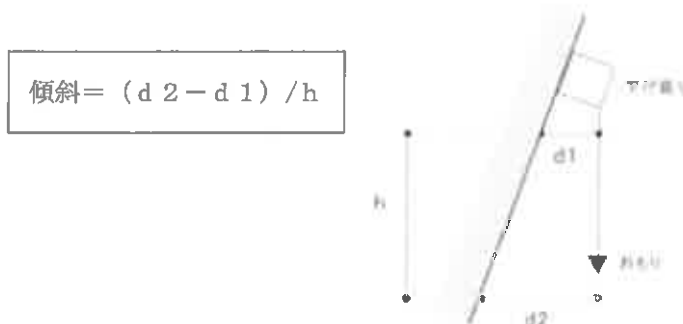
- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものととする。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。）。

	傾 斜		判 定
	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	$\frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	基礎の損傷率が 75%以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。



出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

- ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・基礎が破損又は変形している。
 - ・土台が腐朽又は破損している。
 - ・基礎と土台にずれが発生している。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)

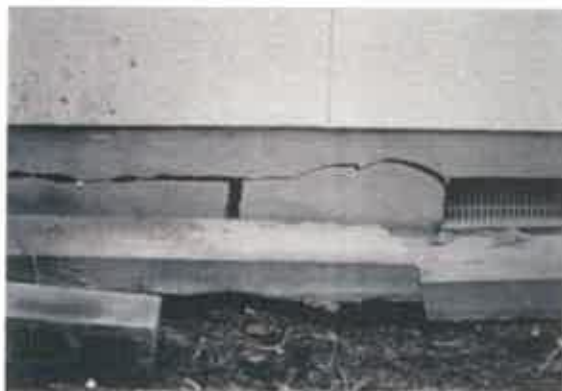


基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)



基礎が大きく破損している

出典：応急危険度判定マニュアル

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

- ・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
 - ・柱とはりにずれが発生している。



蟻害が発生し欠損している

出典：応急危険度判定マニュアル



はりの破損、腐食などが発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について
(技術的助言)

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・屋根が変形している。
 - ・屋根ふき材が剥落している。
 - ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
 - ・軒がたれ下がっている。
 - ・雨樋がたれ下がっている。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典:既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)

(ロ) 外壁

・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・壁体を貫通する穴が生じている。
 - ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
 - ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。



外壁が破損している



外壁に脱落が生じている

出典:既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)



外壁に浮きが生じている



外壁に浮きが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

- ・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

[調査項目の例]

- ・看板の仕上材料が剥落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。



支持部分に著しい腐食が発生している



底板に腐食が発生している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(二) 屋根階段又はバルコニー

・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
・屋外階段、バルコニーが傾斜している。



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(ホ) 門又は塀

・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
・門、塀が傾斜している。



塀に大きなひび割れが生じている



塀に大きなひび割れが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

1-2 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【府老朽危険家屋ガイドライン参照】
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表

部 位	部位別危険度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 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	100点 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があり、建築物の除却が必要なもの	点
外壁の状況	12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの	/	点
屋根の状況	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
部位別の危険度「評点」の合計				点

注) 本判定表は、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン（大阪府住宅まちづくり部建築指導室）」、住宅地区改良法施行規則別表第一 住宅（木造住宅等）の不良度の判定基準の「構造の腐朽又は破損の程度」の中で外観目視により判定できる項目、及び応急危険度判定の落下転倒危険物の危険度を参考に作成。

判定の着眼点等については、公益社団法人全国市街地再開発協会発行「住環境整備」及び財団法人日本建築防災協会発行「被災建築物応急危険度判定マニュアル」が参考になる。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

→ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。水抜き穴の詰まりが生じている。ひび割れが発生している。などで判断する。

※判断の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)の5.宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価が参考になる。

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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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



吹付けアスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。

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

※臭気の判定については、環境省環境管理局大気生活環境室発行「臭気対策行政ガイドブック」が参考になる。(環境省ホームページ：<https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>)

③ 適切な管理がおこな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

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

- ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
- ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

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

- ・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

II. 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

III. 悪影響の程度と危険等の切迫性

- 「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

(国ガイドライン第2章(2))

- 「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、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、また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判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

(国ガイドライン第2章(3))

- 「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」については、次のような項目が考えられる。

- ① 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性
- ② 建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- ③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- ④ 臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性
- ⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

- また悪影響の程度と危険等の切迫性については、上記のそれぞれの項目の程度に加えて、次のような周辺環境の状況によって、程度が変わる。

- ① 特定空家等と周辺建築物との距離
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ② 前面道路等の通行量の程度
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

- 上記のように、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断は、その特定空家等に対し、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するのが適当と考えられる。

- 下記に、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するための、一定、数値化した判定表に基づき、羽曳野市空家等対策協議会及び羽曳野市特定空家等判定委員会（仮称）の意見を聞いて、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定を総合的に行う。

空家特措法の関係条文抜粋

○法第7条（協議会）

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。

○法第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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 略
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

○法第14条（特定空家等に対する措置）

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 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。

9～15 略

・ 建築基準法の関係条文抜粋

○法第10条（保安上危険な建築物等に対する措置）

特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 略

国 住 備 第943号
総 行 地 第25号
平成27年2月26日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
(公印省略)

総務省自治行政局地域振興室長
(公印省略)

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の
内部利用等について

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。）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盛り込んだ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。）が平成26年11月27日に公布され、法第10条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。

法は平成27年2月26日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。

なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関

する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手続

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手続及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。