

2018. 12. 21

金沢市空き家等対応マニュアル（案）

平成31年3月

都市整備局定住促進部住宅政策課

金沢市空き家等対応マニュアル

1 目的	p. 1
2 実施体制	
(1) 庁内組織	p. 1
(2) 対応の記録と管理	p. 1
(3) 空き家等管理・活用推進協議会	p. 2
(4) 関係機関との連携・協力要請	p. 2
3 調査	
(1) 調査の対象となる空き家等	p. 2
(2) 所在の確認	p. 2
(3) 行政対応の要否の判断	p. 2
(4) 空き家等の危険度の確認	p. 3
(5) 対応担当課の決定	p. 3
(6) 所有者等の特定（法第9条第1項、法第10条）	p. 3
4 空き家等に対する措置	
(1) 措置の対象者	p. 4
(2) 情報提供・助言（法第12条）	p. 4
(3) 応急措置	p. 5
5 特定空き家等の判断	
(1) 特定空き家等の認定方針	p. 6
(2) 立入調査の要件	p. 6
(3) 立入調査の通知（法第9条第3項）	p. 7
(4) 立入調査の実施（法第9条第2項～5項）	p. 7
(5) 特定空き家等の判断基準	p. 8
6 特定空き家等に対する措置	
(1) 措置の対象者及び措置の対象	p. 8
(2) 助言又は指導（法第14条第1項）	p. 9
(3) 勧告（法第14条第2項）	p. 10
(4) 命令（法第14条第3項～8項）	p. 13
(5) 代執行（法第14条第9項）	p. 15
(6) 略式代執行（法第14条第10項）	p. 18
(7) 空き家等に対する措置の流れ	p. 20

7 参考資料

・立入調査員証（様式第1号）	．．．．．	p. 21
・勧告書（様式第2号）	．．．．．	p. 22
・命令に係る事前の通知書（様式第3号）	．．．．．	p. 23
・公開による意見聴取通知書（様式第4号）	．．．．．	p. 24
・公開による意見聴取の公告（様式第5号）	．．．．．	p. 25
・命令書（様式第6号）	．．．．．	p. 26
・標識（様式第7号）	．．．．．	p. 27
・戒告書（様式第8号）	．．．．．	p. 28
・代執行令書（様式第9号）	．．．．．	p. 29
・執行責任者証（様式第10号）	．．．．．	p. 30
・判定基準1	．．．．．	p. 31
・判定基準2	．．．．．	p. 32

金沢市空き家等対応マニュアル

1 目的

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。）及び金沢市空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例（平成 27 年条例第 54 号。以下「条例」という。）並びに金沢市空き家等管理・活用計画（以下「計画」という。）に基づき実施する事務の基準及び手順等を整理することで、事務の透明性、適正性の確保及び迅速化を図ることを目的とする。

2 実施体制

（1）庁内組織

庁内にワーキングチームを組織し、横断的に対応する。なお、空き家等に関する主な相談担当課は下記のとおりとし、相談内容が複数の課に関連する場合は、住宅政策課が主な担当課を決定する。

表 1 空き家等に関する主な担当課

主な担当課	主な相談内容
住宅政策課	空き家等総合相談窓口
歴史都市推進課	金澤町家の保全・活用に関すること。
農業水産振興課	里山地域の空き家等に関すること。
衛生指導課	空き家等の衛生状態（動物等）に関すること。
環境指導課	空き家等の立木、雑草等に関すること。
建築指導課	建築物の損傷、倒壊等に関すること。
道路管理課	空き家等による道路通行上の支障等に関すること。
危機管理課	空き家等に係る防犯、災害時の対応に関すること。
消防局予防課	空き家等に係る防火に関すること。

（2）対応の記録・管理

空き家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するため、空き家等に関する各種調査の結果及び対応の結果、及び関係部局に寄せられる空き家等に関する情報を金沢市空き家等情報管理システム（以下「空き家システム」という。）に記録し、措置の内容及び履歴等を一元的に管理する。

また、登記事項証明書に記載されていない所有者等に関する情報や、固定資産税

に関する情報を空き家システムに記録する際は、個人を特定できないようにし、その情報は報告書として印刷したものに手書きで追記し、担当した課で管理する。

(3) 空き家等管理・活用推進協議会

不動産、建築、福祉及び法務等の専門家及び学識経験者、並びに地域住民等を委員とする金沢市空き家等管理・活用推進協議会（以下「協議会」という。）を設置し、法に規定する事項、その他空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する事項について協議する。また、協議会には金沢市空き家等管理・活用推進協議会専門部会（以下「専門部会」という。）を設け、条例に規定する事項及び特定空き家等に関する事項を協議する。

(4) 関係機関との連携・協力要請

空き家等の管理・活用に関して、必要があると認められる場合は、警察、水道、ガス及び電気の供給事業者等、その他関係機関と連携を図り、必要な協力を要請する。

3 調査

(1) 調査の対象となる空き家等

次のいずれかに該当する空き家等について調査を実施する。なお、本市全域でのしつ皆調査は行わないものとする。

近隣住民、町会等から相談があったもの

周辺に悪影響を及ぼしていることが確認されたもの

(2) 所在の確認

近隣住民、町会等から相談を受けた主たる担当課の職員が、提供された情報をもとに現地に出向き、所在を確認する。

(3) 行政対応の要否の判断

市で対応を要する空き家等は、判定基準1（31頁参照）で、周辺への影響が確認し、その影響の有無については、危険箇所と建築基準法上の道路（以下「道路」という。）又は敷地境界線までの距離から次のとおり判断する。

〔注記〕

H Lであれば、周辺への影響は「有」とする。

H：空き家等の危険箇所（部分）の高さ

L：危険箇所（部分）から道路又は敷地境界線までの距離

(4) 空き家等の危険度の確認

空き家等の危険度の判定

判定基準1において周辺への影響があると判定された場合は、判定基準2(32頁参照)により、建築物等の危険度を判定する。なお、空き家等が金澤町家に該当する場合は、歴史都市推進課と協議し、別途判断するものとする。

[注記]

危険度の判定が70点以上の場合は、金沢市危険空き家等除却費補助金交付要綱に基づき、除却費補助の対象又は対象となる可能性があるため、所有者等に助言する。

地域の特性を考慮した危険度の判定

判定基準2において、骨組み(基礎、土台、柱又ははり)・外壁・屋根のいずれかの危険度が25点以上、かつ、その部分が次の道路に面している場合は、危険度を加算する。

ア.緊急輸送道路

イ.通学路(小学校)

ウ.防火・準防火地域、特別消防対策区域内の道路

[地域の特性を考慮した危険度の値]

ア、イに該当 危険度に10点を加算

ウに該当 危険度に5点を加算

危険度を加算する最大値は10点

(5) 対応担当課の決定

空き家等の主たる担当課は、2(1)の表1のとおりとし、相談内容により各課が連携して対応する。なお、判定基準2により空き家等の危険度が100点以上である場合は、特定空き家相当として住宅政策課が担当する。

(6) 所有者等の特定(法第9条第1項、法第10条)

次の順序(方法)により所有者等を特定する。

公図により所在地を特定し、該当する登記事項証明書(建物、土地)により登記名義人を確認する。

住民票、戸籍、原戸籍、除籍、附票、除票等により登記名義人及びその相続人の存否及び所在を確認する。

調査の手がかりとして、近隣等への聞き取り調査を行う。

建物が未登記の場合は、土地所有者に建物の所有者に関する情報を確認し、建

物所有者と思われる者に所有の事実を確認する。

上記で確認ができない場合は、固定資産税課税情報により納税者等を確認する。

4 空き家等に対する措置

(1) 措置の対象者

空き家等の措置にあたり対象者（所有者等）は次の順位で決定する。

所有者

相続人

〔注記〕

相続人が相続放棄を主張している場合は相続関係を明確にし、家庭裁判所へ照会する。

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）

(2) 情報提供・助言（法第12条）

情報提供・助言の方法

原則として、対面し口頭により、情報提供・助言を行い、円滑な対応を促す。

また、口頭によって情報提供・助言を行い、所有者等が空き家等の状況を改善する意思がない、又は改善される見込みがない場合は、改めて書面にて通知する。

情報提供・助言の内容

次の事項を告知する。

- ・ 空き家等の所在地
- ・ 現状の空き家等がどのような状態になっているのか
- ・ 周辺の環境にどのような悪影響をもたらしているのか
- ・ 除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置
- ・ 全ての相続人が相続放棄している場合は、相続放棄者に対し、相続財産管理人選任の申立てができること。*

また、それまでは民法上の管理責任を負う可能性があること

*〔参照〕

平成27年12月25日 国土交通省住宅局住宅総合整備課 総務省地域力創造グループ地域振興室『「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に関する質問について』

- ・ 判定基準2により空き家等の危険度が70点以上の場合は、金沢市危険空き家等除却費補助金交付要綱に基づき、除却費補助の対象又は対象となる可

能性があること

- ・ 正当な理由がなく、その助言に係る措置をとらなかった場合は、特定空き家等に認定される可能性があること（当マニュアル5（5）特定空き家の判断基準に該当する場合）

情報提供・助言の書面の送達方法

助言の書面は普通郵便とする。なお、所有者等が市内在住の場合は、直接持参することが望ましい。

（3）応急措置

条例第14条第1項では、空き家等の老朽化等による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができ、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としていることについて、次のとおり取り扱う。

危険な状態が切迫していると認められるとき〔時機〕

空き家等の所有者等が確認できていない、または連絡がとれない状況において、次の自然災害が発生するおそれがある場合とする。

ア 強い台風などの接近が予想される場合

（最大瞬間風速が40m/s以上等）

イ 寒波などで金沢市建築基準法施行規則 別表（第14条関係）以上の積雪量が予想される場合

ウ 自然災害等が発生後、危険な状態にある

エ その他、市長が必要であると認めた場合

（安全・安心政策会議等で判断された場合）

危険な状態〔程度〕

道路に対して、空き家等またはその一部が突出または突出するおそれがあり、通行する人や車両等に危害を与える可能性がある状態に至った場合で、次のとおりとする。

ア 建築物が20分の1以上傾いて、倒壊のおそれがある。

イ 建築物の仕上げ材等がまとまって剥離等し、落下や飛散のおそれがある。

ウ 建築物に付属する重量のある工作物や設備機器が倒壊や落下のおそれがある。

エ その他、市長が必要であると認めたもの。（安全・安心政策会議等で判断された場合）

必要な最小限度の措置〔対応〕

恒久的なものでなく、被害防止のため一時的に行う応急的な措置として、次に掲げるものとする。

ア 危険な部分の撤去

イ 倒壊、落下、飛散等のおそれがある部分の固定

ウ その他、現状において技術的に必要であると判断されるもの

所有者等からの費用の徴収〔できる場合〕

所有者等の確認ができていないが、連絡がとれない状況で措置を行った場合は、空き家等の所有者等から費用を徴収するものとする。

表2 応急措置の内容と対象となる空き家

対象となる空き家		危険な状態が切迫していると認められるとき	必要最小限の措置	
			危険な部分の撤去	固定支持
特定空き家等	勧告あり	既に危険な状態にあり、自然災害等の接近予想により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす恐れがある。 自然災害等が発生した後、危険な状態にある。	×	×
	勧告なし			
相談のあった空き家等	-			

対応の凡例 ・・・・措置を行う ×・・・措置を行わない

5 特定空き家等の判断

(1) 特定空き家等の認定方針

本市では、所有者等が自主的に解決を図るよう、行政指導により対応することを基本とし、特定空き家等の認定、特定空き家等の所有者等への命令等は慎重に行うものとする。

(2) 立入調査の要件

外観目視による調査だけでは空き家等に対する措置が講じられない場合で、次のいずれかに該当するものは、法第9条第2項に基づき立入調査を行う。

- ・ 情報提供・助言（法第12条）により空き家等の状況が改善されないこと
- ・ 判定基準2により空き家等の危険度が100点以上であること、又は立入調査

により 100 点以上となる可能性がある

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている
- ・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

(3) 立入調査の通知 (法第 9 条第 3 項)

通知の方法

法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を実施する 5 日前までに、当該空き家等の所有者等にその旨を原則、書面にて次のとおり通知する。

- ・確知したすべての所有者等に対して通知する
- ・建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知する
- ・立ち入る日の前日から起算して 5 日前までに到達するように発送する

〔注記〕

当該所有者等に対し通知することが困難である場合を除く

通知の書面の送達方法

通知の書面は普通郵便とする。なお、所有者等が市内在住の場合は、直接持参することが望ましい。

(4) 立入調査の実施 (法第 9 条第 2 項 ~ 第 5 項)

立入調査の内容

立入調査は、次の事項について行う。

- ・空き家等が周辺に与える影響の程度 (判定基準 1)
- ・空き家等の危険度 (判定基準 2)
- ・空き家内部の動産の有無の確認

身分を示す証明書の携帯と提示

立入調査を行う者に立入調査証 (様式第 1 号) を交付する。立入調査を行う者は、立入調査証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示する。

留意事項

通知を受けた者の同意は不要であるが、相手方が明らかに調査を拒否している場合は、物理的強制力の行使による立入調査を行う権限までは認められていない。

過料の手続き（法第 16 条第 2 項）

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するため、状況を考慮した上で、その旨を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査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通知する。

（ 5 ）特定空き家等の判断基準

特定空き家等の認定は、次の条件を全て満たす場合に、専門部会の協議を経て認定するものとする。

- ・所有者等が空き家等の状況を改善する意思がない、又は改善される見通しがないこと。
- ・空き家の倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあるなどの危険な状態であること。
- ・判定基準 1 で周辺への影響が確認され、又は判定基準 2 で空き家等の危険度が 100 点以上であること。

6 特定空き家等に対する措置

（ 1 ）措置の対象者及び措置の対象

4（ 1 ）の措置の対象者に準ずる。

表 3 対象者に対する措置の範囲

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・指導					-	-	-	-
勧告					-	-	-	-
命令		-	-	-	-	-	-	-
代執行		-	-	-	-	-	-	-
略式代執行	-	-		-		-		-

また、特定空き家等の措置の内容は、その状況により表4のとおりとする。

表4 空き家等の状況（周辺への影響）に対する措置の内容

空き家等の状況 (周辺への影響)	措置の内容				
	指導 助言	勧告	命令	代執行	略式 代執行
保安上危険	○	○	○	○	○
衛生上有害	○	○	-	-	-
景観を損なう	○	○	-	-	-
生活環境上放置する ことが不適切	○	○	-	-	-

(2) 助言又は指導（法第14条第1項）

助言又は指導の告知事項

次の事項を書面により通知する。

- ・ 助言又は指導の具体的な内容及びその事由
- ・ 助言又は指導の責任者（住宅政策課長）

助言又は指導の書面の記載事項

助言又は指導の書面には、上記に加え、次の事項を記載する。

- ・ 特定空き家等の特定（所在地）及び現状
- ・ 周辺の環境への悪影響の状況
- ・ 危険な部分の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（空き家等の状況に応じた指導内容は表5による）
- ・ 空き家等の危険度が判定基準2により70点以上の場合は、金沢市危険空き家等除却費補助金交付要綱に基づき、除却費補助の対象又は対象となる可能性があること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること
- ・ 勧告を行った場合は、地方税法の規定に基づき、特定空き家等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
- ・ 勧告を行った場合は、金沢市危険空き家等除却費補助金交付要綱に基づき、除却費補助の対象から除外されること

表5 空き家等の状況に応じた指導内容

空き家等の状況 (周辺への影響)	指導内容	
	該当部分修繕	該当部分(全部)除却
保安上危険	○	○
衛生上有害	○	○
景観を損なう	○	○
生活環境上放置することが不適切	○	○

〔注記〕

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のいずれでもない特定空き家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできない。また、所有者等の管理権を超える内容については記載しないこと。

助言又は指導の書面の送達方法

助言及び指導の書面は普通郵便とする。なお、所有者等が市内在住の場合は、直接持参することが望ましい。

助言又は指導に従い措置が講じられた場合

所有者等から必要な措置が実施された旨の報告があった場合は、現地調査を実施し、措置が講じられたこと及び特定空き家等の状態が改善されていることを確認する。確認できた場合は、当該建築物は「特定空き家等」該当しなくなるため、措置の実施に係る情報を関係部局に提供する。

(3) 勧告(法第14条第2項)

勧告を行う要件

助言又は指導後、「特定空き家等の状態」の改善が認められない場合は、専門部会の協議を経て勧告を行うものとする。

なお、所有者等が特定空き家等の状態を改善するため一定の対応(修繕等)を行った場合でも、特定空き家等の状態の改善が見られない場合には、引き続き勧告の対象とする。

勧告の告知事項

次の事項を書面（様式第2号）により告知する。

- ・勧告に係る措置の具体的な内容及びその事由

〔注記1〕

代執行を行った場合は、勧告に係る措置に要する費用を所有者等から徴収するため、あらかじめ試算しておくこと。

- ・勧告の責任者（住宅政策課長）
- ・措置の期限

〔注記2〕

勧告を行う場合は、所有者等が必要な措置をとるための「相当の猶予期限」を定めることが法第14条第2項に規定されている。相当の猶予期限の具体的な期間は、勧告が所有者等に到達してから勧告が求める措置を完了するまでに必要な期間をいう。

通常、次に要する期間をもとに算出することとする。

- ア 動産の搬出等対象となる空き家を整理するための期間
- イ 工事内容を定め、工事業者へ発注するための期間
- ウ 工事を施工するための期間

【相当の猶予期限の基準（木造の場合）】

以下に想定されるいくつかのケースに要する一般的な期間を示す。

ケース1 除却処分の場合

- ・動産の搬出等空き家を整理する期間：1ヶ月
- ・工事内容を定め、工事業者へ発注するための期間：1～1.5ヶ月
- ・工事を施工するための期間：1～1.5ヶ月

合計3～4ヶ月

ケース2 屋根や外壁、看板、塀等の修繕、立木の伐採等、空き家の整理を必要としない場合

ただし、屋根や外壁の修繕には柱や梁などの構造体の大幅な修繕は含まないものとする。

- ・工事内容を定め、工事業者へ発注するための期間：1～1.5ヶ月
- ・工事を施工するための期間：1～1.5ヶ月

合計2～3ヶ月

〔注記〕

非木造や規模が大きい場合は、現状に応じた相当の猶予期限とする。

勧告書の記載事項

勧告書には、上記 と合わせて、次の事項を記載する。

- ・ 正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、市長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、特定空き家等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
- ・ 金沢市危険空き家等除却費補助金交付要綱に基づき、除却費補助の対象から除外されること
- ・ 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（住宅政策課）に報告すること

勧告書の送達方法

勧告書は配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。ただし、勧告書が不在又は受け取り拒否により返送された場合は、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する。

関係部局への情報提供

勧告に係る情報を資産税課に提供する。（住宅用地の課税標準特例等の税に係る対応を依頼する等）

勧告に従い措置が講じられた場合

所有者等から必要な措置が実施された報告があった場合は、現地調査を行い、措置が講じられたこと及び特定空き家等の状態が改善されていることを確認する。この場合は、当該建築物は「特定空き家等」に該当しなくなるため、措置の実施に係る情報を資産税課に提供する。（住宅用地の課税標準特例等の税に係る対応を依頼する等）

所有者等が措置の期限を経過しても勧告等に従わない場合は、次の事由について確認し、再勧告の判断を行う。

- ・ 勧告に従い措置を講ずる意思の有無
- ・ 措置を講ずることのできない正当な理由の有無

〔注記〕

措置を行うために必要な金銭がないことは、正当な理由とはならない。

一部の所有者等が変わった場合

勧告を受けた特定空き家等の建物部分とその敷地のいずれかの一部の所有者

等が変わった場合は、当該勧告の効果は継続するが、新たに所有者等になった者に対し、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

全ての所有者等が変わった場合

全ての所有者等が変わってしまった場合は、当該勧告は失効することから、新たに所有者等になった者に対し、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。この場合は、住宅用地の課税標準特例等の税に係る部分等に影響があることから、資産税課にすみやかに情報提供を行う。

(4) 命令(法第14条第3項~8項)

命令に係る事前通知

法第14条第3項に基づく命令を発する前に、所有者等に対し、同条第4項に基づく事前通知を行うものとする。事前通知は、次の場合において、条例第24条第1項の規定により設置する専門部会の協議を経て行うものとする。

- ・所有者等が、正当な理由がなく法第14条第2項に基づく勧告に係る措置をとらず、特定空き家等の状態の改善が認められない場合。なお、単に措置を行うために必要な金銭がないことは、「正当な理由」とはならないものとする。

事前通知の内容

次の事項を書面(様式第3号)により通知する。

- ・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
- ・意見書の提出先(金沢市長あて:担当課 住宅政策課)
- ・意見書の提出期限(意見書や証拠の準備をさせるのに足りると認められる期間とし、2週間から1ヶ月間において状況により設定する)

命令に係る事前通知書の送達方法

勧告書の送達方法に準ずる。

公開による所有者等からの意見の聴取の請求(法第14条第5項)

命令に係る通知書の交付を受けた者は、交付を受けた日から5日以内に、市に対し、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。

〔注記〕

交付を受けた日の翌日から起算して5日以内

公開の意見聴取に係る公告（法第 14 条第 6 項、第 7 項）

命令に係る通知の交付を受けた者から意見聴取の請求があった場合は、市長は次の事項を意見聴取の期日の 3 日前までに相手方に通知（様式第 4 号）するとともに、これを公告（様式第 5 号）する。

- ・命じようとする措置
- ・意見聴取の期日及び場所

公開の意見の聴取の実施（法第 14 条第 8 項）

措置を命ずる者又はその代理人（弁護士等）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。この際、市長は意見聴取の円滑な進行のため、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は差し支えない。

専門部会への協議

意見書の提出又は公開の聴取による意見内容の正当性について、専門部会に命令の可否について協議する。

命令を実施する要件

所有者等へ事前通知を行った後、次のいずれかに該当する場合は、専門部会の協議を経て、命令を発するものとする。

- ・事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合
- ・事前通知書の交付を受けた日から 5 日以内に法第 14 条第 5 項に基づく意見聴取の請求がなかった場合
- ・意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令が違法又は不当であると認められない場合

命令の告知事項

命令は書面（様式第 6 号）で行い、次の事項を告知する。

- ・命ずる具体的な措置の内容及びその事由
- ・命令の責任者（住宅政策課長）
- ・措置の期限（勧告に準ずるものとする。）

命令書の記載事項

命令書には、上記 に加えて、次の事項を記載する。

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨

- ・不服申立てをすべき行政庁（金沢市長）
- ・不服申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ヶ月を経過するまで）
- ・命令に違反した場合は、過料に処せられること
- ・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

命令書の送達方法

勧告に準ずる。

命令に従い措置が講じられた場合

勧告に準ずる。

過料の手続き（法第16条第1項）

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するため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査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通知する。

標識の設置

命令した旨の標識（様式第7号）を特定空き家等に設置する

〔注記〕

第三者の視認性を考慮し、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る。

公示

次の方法により、命令した旨を公示する。

- ・市の公報への掲載
- ・市のホームページへの掲載

（5）代執行（法第14条第9項）

代執行をするための要件

次のいずれかに該当し、専門部会の協議を経て代執行を行うものとして判断した場合は、代執行をすることができる。

- ・法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられた者がその措置を履行しないとき

- ・ 履行しても十分でないとき又は履行しても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

代執行できる措置

代執行できる措置は、次の要件をすべて満たす必要がある。

- ・ 他人が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
- ・ 当該特定空き家等による周辺の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としなければならない

文書による戒告

代執行にあたり、次の事項を予め文書（様式第8号）により戒告する。なお、文書の送達方法は、勧告書の送達方法に準ずる。

- ・ 相当の履行期限
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

〔注記〕

戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるため、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限とする。

戒告は命令と同時に行うことも可能である。

戒告書の記載事項

戒告書には、上記に加えて、次の事項を記載する。

- ・ 代執行する内容
- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁（金沢市長）
- ・ 不服申立てをすることができる期間

義務者が戒告に従い措置が講じられた場合の対応
勧告に準ずる。

再戒告の検討

戒告に定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えるべきか否か検討する。再戒告するかは、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待

され得るのか等の状況を勘案して判断する。

代執行令書による通知

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書（様式第9号）をもって、次の事項を義務者に通知する。

- ・代執行をなすべき時期
- ・代執行のために派遣する執行責任者の氏名（住宅政策課長）
- ・代執行に要する費用の概算による見積額

代執行令書の記載事項

代執行令書には、上記に加えて、次の事項を記載する。

- ・代執行する内容
- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁（金沢市長）
- ・不服申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ヶ月を経過するまで）

代執行令書の送達方法

勧告に準ずる。

非常時の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常時の場合又は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、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

執行責任者に対し執行責任者証（様式第10号）を交付する。執行責任者は執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示する。

代執行の対象となる特定空き家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空き家等の中に相当の価値がある動産が存在する場合は、次の通り対応する。

手順1：所有者等に運び出すように文書で通知する。

手順2：連絡に応じない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう連絡する。（期限までに引き取りがない場合は市において換価手続により処分する旨併せて連絡する）

手順3：保管期間は法務部局（文書法制課）と協議して定める

手順4：保管期限を過ぎたものは、差押換価（公売）を基本とし、成立しない場合に任意売却を検討する。また、それに該当しないものは廃棄する。しかし、所有者等にとって重要だと思われる動産（仏具、日記等）は、まず返却を試みる。

費用の徴収（行政代執行法第5条、第6条）

代執行の終了後に、文書（納付命令書）において次の事項を定め、義務者に対してその納付を命じる。

なお、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用であるため、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

- ・実際に代執行に要した費用の額
- ・その納期日

（6）略式代執行（法第14条第10項）

略式代執行をするための要件

次のいずれかに該当し、専門部会の協議を経て略式代執行を行うものとして判断した場合は、略式代執行をすることができる。

- ・過失がなく、その措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
- ・その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

〔注記〕

不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍謄本等、固定資産税情報等を活用せずに所有者等を特定できなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難い。

職員が行った所有者等の調査の内容は、司法書士に確認を委託すること

略式代執行できる措置

略式代執行できる措置は、次の要件を満たす必要がある。

- ・他人が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
- ・当該特定空き家等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としなければならないこと

事前の公告の内容（法第14条第10項）

次の事項を、相当の期限を定めて、あらかじめ告示する。

- ・当該措置を行うべき旨
- ・その期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

〔注記〕

相当の期限とは1～3ヶ月を基準とする。

公告の方法

市の掲示板に掲示し、かつ、市の公報、ホームページに掲載する。

公告の期間

最後に公報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した日までとする。

略式代執行の対象となる特定空き家等の中の動産の取扱い

略式代執行の対象となる特定空き家等の中に相当の価値がある動産が存在する場合は、次の通り対応する。

手順1：所有者等に運び出すように公示する。

〔注記〕

市の掲示板及び公告に記載する。

手順2：連絡に応じない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示

〔注記〕

期限までに引き取りがない場合は市において換価手続により処分する旨併せて公示する

手順3：保管期間は文書法制課と協議する。

手順4：保管期限を過ぎたものは任意売却を検討する。また、それに該当しないものは廃棄する。

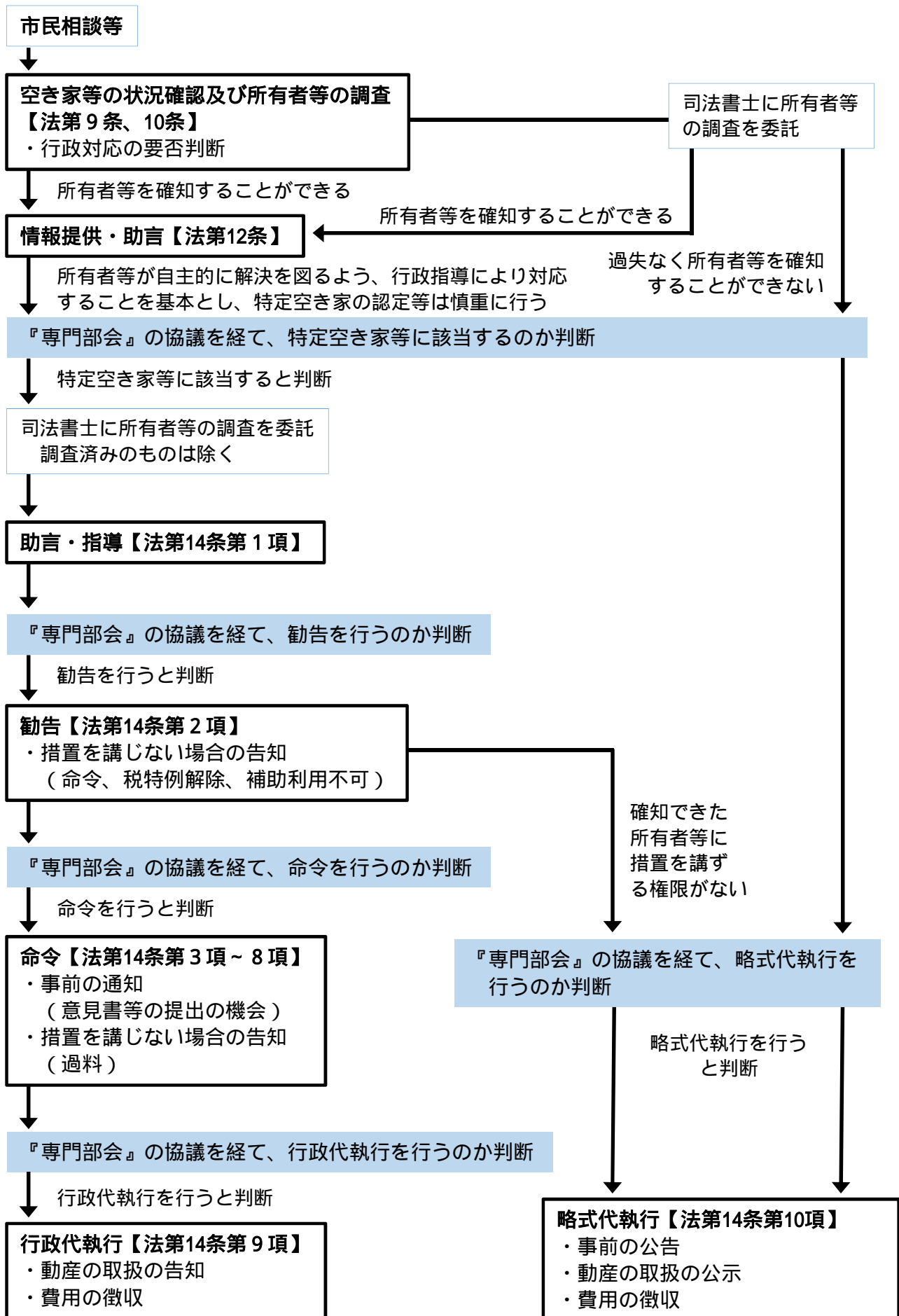
費用の徴収

義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収する。

〔注記〕

略式代執行は行政代執行法の規定によらないことから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。また、後に義務者が判明し、費用の支払をしない場合は、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する。

(7) 空き家等に対する措置の流れ



7 参考資料

(表面)

様式第1号(法第9条第4項)	第 号
立入調査員証	
所 属	課
職 名	技師
氏 名	
生年月日	年 月 日
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。	
年 月 日	
金沢市長	

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号) (抜粋)
第9条 (略)
2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

市 町 丁目 番地 号
様

金沢市長
山野 之義 印
（担当 都市整備局定住促進部住宅政策課）

勸告書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 金沢市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
市 町 丁目 番地 号

2. 勸告に係る措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 勸告に至った事由

（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 勸告の責任者 金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課長

連絡先：076 - 220 - 2136

5. 措置の期限 年 月 日

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

市 町 丁目 番地 号
様

金沢市長

印

（担当 都市整備局定住促進部住宅政策課）

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年月日付け第号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

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

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

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 金沢市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
市 町 丁目 番地 号

2. 命じようとする措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課長 宛
送付先：金沢市広坂1丁目1番1号
連絡先：076 - 220 - 2136

5. 意見書の提出期限 年 月 日

・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること

市 町 丁目 番地 号
様

金沢市長

印

（担当 都市整備局定住促進部住宅政策課）

公開による意見聴取通知書

あなたの所有（管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年月日付け第号により「命令に係る事前の通知書」を送付したところ、あなたより公開による意見聴取の請求があったので、下記のとおり公開による意見聴取を実施します。

については、下記の日程及び場所にてあなた若しくは代理人より、意見を聴取しますので、出頭するよう通知します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 金沢市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
市 町 丁目 番地 号

2. 命じようとする措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 意見を聴取する日時及び場所

日時 年 月 日（曜日） 時 分から
場所

あなた若しくは貴殿の代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、自己に有利な証拠を提出することができます。

公開による意見聴取の公告

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第7項の規定により、次のとおり意見の聴取を行うので公示する。

年 月 日

金沢市長
印
（担当 都市整備局定住促進部住宅政策課）

1. 意見を聴取する日時 年 月 日（曜日） 時 分から

2. 意見を聴取する場所

3. 意見を聴取する事由

次の特定空家等の所有者（管理者）に対して、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう命ずるに当たり、所有者（管理者）から公開による意見の聴取の請求があった。

（1）対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者（管理者）の住所及び氏名

（2）命じようとする措置の内容

4. 意見を聴取する者の住所及び氏名

市 町 丁目 番地 号
様

金沢市長

印

（担当 都市整備局定住促進部住宅政策課）

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年月日付け第号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 金沢市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
市 町 丁目 番地 号

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 命ずるに至った事由

（特定空き家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課長

連絡先：076 - 220 - 2136

5. 措置の期限 年 月 日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・ 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行のに移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条、第4条第1号及び第18条第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して三月を経過するまでに金沢市長に対し審査請求をすることができます。

標 識

下記特定空き家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、年 月 日付け 第 号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 金沢市××町×丁目×番地×号
用途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 命ずるに至った事由

（特定空き家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課長
連絡先：076 - 220 - 2136

5. 措置の期限 年 月 日

年 月 日
第 号

市 町 丁目 番地 号
様

金沢市長
印
（担当 都市整備局定住促進部住宅政策課）

戒 告 書

あなたに対し 年 月 日付け 第 号により貴殿の所有する下記特定空き家等の（除却）を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記特定空き家等の（除却）を執行いたしますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定によりその旨戒告します。

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

記

特定空き家等

所在地	金沢市 × × 町 × 丁目 × 番地 × 号
用途	住宅
構造	木造 2 階建
規模	建築面積 約 60 m ² 延べ床面積 約 100 m ²
所有者の住所及び氏名	市 町 丁目 番地 号

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条、第 4 条第 1 号及び第 18 条第 1 項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して三月を経過するまでに金沢市長に対し審査請求をすることができます。

措置の内容（除却、修繕等）に応じて記載

年 月 日
第 号

市 町 丁目 番地 号
様

金沢市長

印

（担当 都市整備局定住促進部住宅政策課）

代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する下記特定空き家等を 年 月 日までに（除却） するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

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

記

1.（除却） する物件

金沢市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約100㎡

2. 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

3. 執行責任者

金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課長

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 , , 円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条、第4条第1号及び第18条第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して三月を経過するまでに金沢市長に対し審査請求をすることができます。

措置の内容（除却、修繕等）に応じて記載

(表面)

執行責任者証		第 号
都市整備局定住促進部住宅政策課長		
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
平成 年 月 日		
	金沢市長	印
記		
1 . 代執行をなすべき事項		
代執行令書 (年 月 日付け 第 号) 記載の金沢市 × × 町 × 丁目 × 番地 × 号の建築物の除却		
2 . 代執行をなすべき時期		
年 月 日から 年 月 日までの間		

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号)(抜粋)
第 14 条 (以上略)
9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法 (昭和 23 年法律第 43 号) の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10 ~ 15 (略)
行政代執行法 (昭和 23 年法律第 43 号)(抜粋)
第 4 条
代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

判定基準 1 周辺地域等への影響

〔 1 〕 隣接地、前面道路等への影響（危険性等）				
判定項目	判定内容	判定	特記	
1	建物（その他の工作物含む）、立木等の倒壊の危険性の程度	老朽化等により建物が倒壊する危険性がある	有・無	
		朽ちた立木が倒れる危険性がある	有・無	
		その他工作物（塀・門、擁壁等）が崩壊する危険性がある	有・無	
		積雪による建物、立木等が倒壊する危険性がある	有・無	
2	建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	屋根・軒が老朽化、損傷（はく離・破損）等により飛散する危険性がある	有・無	
		外壁等が老朽化、損傷（はく離・破損）等により落下する危険性がある	有・無	
3	落雪による危険性の程度	建物（その他の工作物含む）、立木等の積雪放置により落雪が影響する危険性がある	有・無	
4	その他		有・無	
〔 2 〕 周辺地域への影響				
判定項目	判定内容	判定	特記	
1	不特定者の侵入による犯罪、放火等による火災の危険性の程度	玄関等の未施錠により不特定者が侵入する危険性がある	有・無	
		扉・窓ガラスの破損等により不特定者が侵入する危険性がある	有・無	
		建物付近の建築資材・枝木等、又は可燃物の放置により火災が発生する危険性がある	有・無	
2	生活環境への阻害の程度	樹枝の越境や雑草の繁茂等により周辺地域又は道路の構造や通行に支障を及ぼすおそれがある	有・無	
		ごみ等の廃棄物が大量に放置されている、又は不法投棄されるおそれがある	有・無	
		周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出するおそれがある	有・無	
		雑草や枯れ草が適切に管理されないこと等による病害虫が発生するおそれがある	有・無	
		吹付け石綿等が飛散し暴露するおそれがある	有・無	
		排水、又は浄化槽等の放置、破損等から汚物の流出や臭気が発生するおそれがある	有・無	
		小動物、害虫等の発生やふん尿による臭気が発生するおそれがある	有・無	
3	良好な景観への阻害の程度	地区・地域のルールに著しく適合していない状態である	有・無	
		景観上、周辺地域へ著しい悪影響を与えている状態である	有・無	
4	その他		有・無	
備考				
<ul style="list-style-type: none"> ・〔 1 〕 欄について、建物、工作物、立木等の高さ〔H〕と隣接地又は前面道路の境界線までの距離〔L〕の比較により判定の目安とする。（$H < L$：危険性低い、$H \geq L$：危険性高い） ・判定内容記載の事象は、自然現象（台風、大雪等）により発生する可能性を含むものとする。 ・判定が「有」の場合、〔 1 〕 欄には判定内容から特に危険性が増すと予見される事項を特記し、〔 2 〕 欄には周辺地域へ著しい影響（危険性）を与えると予見される事項を特記する。 				

判定基準 2 建物（木造）の危険性

評点
合計

--

判定区分		判定項目	判定内容	配点	評点	評点小計				
1	構造一般の程度	耐震性	昭和56年5月以前の旧耐震構造基準で建築されたもの	20						
		基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10						
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20						
		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	基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの（1/60未満程度）、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を有するもの	25						
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの（1/60以上、1/20未満程度）、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						
			基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損または変形が著しく崩壊の危険のあるもの（傾斜1/20以上程度）	100						
		外壁	外壁の仕上材料の一部が剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの（災害に係る住家の被害認定基準運用指針による「程度・」相当）	15						
			外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、著しく下地が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（災害に係る住家の被害認定基準運用指針による「程度・」相当）	25						
		屋根	屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの（災害に係る住家の被害認定基準運用指針による「程度・」相当）	15						
			屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの（災害に係る住家の被害認定基準運用指針による「程度・」相当）	25						
			屋根が著しく変形したもの（災害に係る住家の被害認定基準運用指針による「程度」相当）	50						
		3	地域の特性	道路への影響			判定区分2において、評点が25点以上の部分が「防火地域」、「準防火地域」、「特別消防対策区域」内の道路に面している	5		
							判定区分2において、評点が25点以上の部分が「緊急輸送道路」又は「通学路（小学校）」に面している	10		

【備考】

- ・金澤町家（昭和25年以前に建築されたもの）に該当する場合は、歴史都市推進課と協議し、別途判断とする。
- ・上記の評定内容は「住宅の不良度の測定基準（住宅地区改良法施行規則）」に基づいて作成しており、建物の倒壊等に影響が少ない項目（界壁の程度、防火上又は避難上の構造の程度）及び設備関係を省略する。
- ・判定項目は、目視で外観確認できる部位のみを対象とする。
- ・判定の際には、「外壁目視による住宅の不良判定度の手引き（案）〔国土交通省住宅局住環境整備室〕」「被災建築物応急危険度判定マニュアル〔（一財）日本建築防災協会〕」「災害に係る住家の被害認定基準運用指針〔内閣府（防災担当）〕」等を参照する。