

金沢市空き家等対応マニュアル

令和8年9月1日

都市整備局建築指導課

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) 調査の内容	p. 3
	(4) 対応担当課の決定	p. 3
	(5) 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（条例第14条第1項）	p. 5
	(4) 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置	p. 6
	(5) 財産管理人の選任の申立てについて	p. 6
5	管理不全空き家等の判断	
	(1) 管理不全空き家等の認定方針	p. 6
	(2) 管理不全空き家等の判断基準	p. 7
6	管理不全空き家等に対する措置	
	(1) 措置の基本方針	p. 7
	(2) 指導（法第13条第1項）	p. 7
	(3) 勧告（法第13条第2項）	p. 8
	(4) 管理不全空き家等に対する措置の流れ	p. 11
7	特定空き家等の判断	
	(1) 特定空き家等の認定方針	p. 12
	(2) 立入調査の要件	p. 12
	(3) 立入調査の通知（法第9条第3項）	p. 12

(4) 立入調査の実施（法第9条第2項～5項）	p. 12
(5) 特定空き家等の判断基準	p. 13

8 特定空き家等に対する措置

(1) 措置の基本方針	p. 14
(2) 助言又は指導（法第22条第1項）	p. 14
(3) 勧告（法第22条第2項）	p. 15
(4) 命令（法第22条第3項～8項）	p. 17
(5) 代執行（法第22条第9項）	p. 20
(6) 略式代執行（法第22条第10項）	p. 23
(7) 緊急代執行（法第22条第11項）	p. 25
(8) 特定空き家等に対する措置の流れ	p. 27

9 判定基準

・判定基準1	p. 28
・判定基準2	p. 34

10 関係書類（参考様式）の参照	p. 35
------------------	-------

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・活用計画及び国土交通省の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」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、適確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、建築指導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
①	建築指導課	空き家等総合相談窓口 建築物の損傷、倒壊等に関すること。
②	歴史都市推進課	金澤町家の保全・活用に関すること。
③	農業水産振興課	里山地域の空き農家情報等に関すること。
④	衛生指導課	空き家等の衛生状態（害虫等）に関すること。
⑤	環境政策課	空き家等の立木、雑草、小動物等に関すること。
⑥	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。
⑦	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。
⑧	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に記録し、措置の内容及び履歴等を一元的に管理する。

ただし、個人情報については、個人情報の保護に関する各法令の規定により管理する。

(3) 空き家等管理・活用推進協議会

不動産、建築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並びに管理不全空き家等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、消防、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。

- ① 近隣住民、町会等から相談があったもの
- ② 周辺に悪影響を及ぼしていることが確認されたもの

〔補足〕

共同住宅については、全ての住戸が居住その他の使用がなされていないことが常態である場合は空き家等に含める。また、長屋については、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が個別の建築物である場合は、居住その他の使用されていないことが常態である住戸を空き家等に含める。

(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又は本市が委任した者が、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) 調査の内容

所在が確認された空き家等については、次の事項について調査を行う。

- ① 建築物等（建築物、門・塀、自立看板、擁壁）の危険度（判定基準1）
- ② 空き家等の衛生・景観・生活環境の保全に関する状態（判定基準2）

(4) 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。

(5) 所有者等の特定（法第9条第1項、法第10条）

次の方法により所有者等を特定する。

- ① 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。
- ② 住民票、戸籍、原戸籍、除籍、附票、除票等の確認及び住民基本台帳ネットワークシステムの利用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。

所有者が国外に居住している場合は、外務省の調査を利用する。

また、所有者等が外国籍の者である場合は、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行う。

所有者等が法人の場合は、法人登記簿（履歴事項証明書）を確認する。

なお、法人が事業活動を行っていない場合は、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について所有者等と同様の調査を行う。

- ③ 固定資産税課税情報により納税者等を確認する。
- ④ 調査の手がかりとして、親族、関係権利者、近隣等への聞き取り調査を行う。
- ⑤ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ⑥ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ⑦ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ⑧ 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。
- ⑨ その他（福祉部局所管の被保険者情報など、市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

4 空き家等に対する措置

(1) 措置の対象者

措置の対象者（所有者等）は建物及び土地に係る以下のものとする。

① 所有者（法定代理人等を含む）

〔注記〕

法定代理人等には、親権者、未成年後見人、成年後見人を含む。

② 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。

③ 財産管理人制度により選任された者

④ 管理者（親族、空き家管理の受託者等）

(2) 情報提供・助言（法第12条）

① 情報提供・助言の方法

原則として、書面により、情報提供・助言を行い、円滑な対応を促す。

② 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
- ・ 判定基準1により空き家等の危険度が45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
- ・ 前記の除却費補助のほか、空き家等の状況等に応じた、各種空き家等に関する支援制度等の情報
- ・ 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、管理不全空き家等又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（2）管理不全空き家等又は7（5）特定空き家等の各判断基準に該当する場合）

③ 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）

自然災害や老朽化等により危険な状態となった空き家等に対して行う応急措置については、次のとおり取り扱う。

① 危険性の判断

危険性の判断基準は、以下のとおりとする。

ア 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等の危険な状態が切迫している

イ 自然災害等が発生した後、危険な状態（特定空き家等に相当※）にある

※ 判定基準1で建築物等の危険度が100点以上のもの

〔判断基準（詳細）〕

- ・ 建築物の傾きが著しく、倒壊のおそれがある
- ・ 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
- ・ 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
- ・ その他、市長が必要であると認めたもの

② 措置の対象

措置の対象は、法第22条第11項に基づく緊急代執行又は他の法令等ではその危険な状態を回避するための必要最小限度の措置を講ずることができないと判断された空き家等で、次のいずれかに当てはまる場合。

ア 所有者が確知できていない場合

イ 所有者等が遠方にいる等、迅速な対応が困難な場合

ウ 所有者等と連絡が取れない状況において、迅速な措置を講ずる必要が明らかにある場合

エ その他、市長が必要だと判断した場合

〔注記〕

勧告を受けた特定空き家等は、緊急代執行による対応が可能となるため、条例に基づく応急措置は行わない。また、状況に応じて消防長、道路管理者等に協力を依頼するものとする。

③ 措置の範囲

措置の範囲は、危険な状態を回避するための必要最小限度とし、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

④ 措置の同意

措置について、原則、所有者等の事前同意を得て行うものとする。ただし、4（3）②に掲げるア又はウに該当する場合は、この限りではない。

（4）固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

空き家等の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該空き家等が、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合は、住宅に該当しない可能性があるため、当該空き家等に係る敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについて税務部局と協議し、必要な対応を検討する。

（5）財産管理人の選任の申立てについて

空き家等の所有者等の所在を特定できない場合又は相続人の存在が明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をしている場合を含む。）は、民法に基づき利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人、相続財産清算人、所有者不明建物管理人、管理不全土地管理人又は管理不全建物管理人（以下「財産管理人」という。）の選任の申立てを行い、家庭裁判所により財産管理人に対して市が措置を行うことについて検討する。

また、市が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空き家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して財産管理人の選任等の請求を行うことが可能であるため、市が財産管理人の選任等の請求を行うことについても検討する。

5 管理不全空き家等の判断

（1）管理不全空き家等の認定方針

本市では、法第12条に基づく助言により所有者等が自主的に解決を図ることを基本とし、管理不全空き家等の認定は、判断基準に基づき適切に行うものとする。

(2) 管理不全空き家等の判断基準

管理不全空き家等の認定は、次の条件①、②のいずれかに該当し、かつ、③に該当する場合、専門部会の協議を経て認定するものとする。

① 建築物等の危険度

判定基準1で建築物等の危険度が70点以上であること。

② 空き家等の衛生・景観・生活環境の保全に関する状態

判定基準2で各判定区分の状態が「中」判定1つ以上であること。

③ 所有者等が空き家等の状況を改善する意思がないこと、又は空き家等の状況が改善される見通しがないこと。

6 管理不全空き家等に対する措置

(1) 措置の基本方針

措置の対象者は4(1)に準ずる。ただし、各対象者の管理権を超える内容については措置の対象としない。

下記の項目について、原則、確知できている建物並びに土地の所有者に対して「指導」又は「勧告」の措置を講ずることとする。

ア 保安上危険

イ 衛生上有害

ウ 景観を損なう

エ 生活環境上放置することが不適切

(2) 指導（法第13条第1項）

① 指導の告知事項

次の事項を書面により通知する。

- ・指導の具体的な内容及びその事由
- ・指導の責任者（建築指導課長）

② 指導の書面の記載事項

指導の書面には、上記①に加え、次の事項を記載する。

- ・管理不全空き家等の特定（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

- ・ 空き家等の危険度が判定基準 1 により 45 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
- ・ 指導をしたにも関わらず、なお当該管理不全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、管理不全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

〔注記〕

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。

③ 指導の書面の送達方法

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。

④ 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、管理不全空き家等の状態が改善されていることを確認する。

(3) 勧告（法第 13 条第 2 項）

① 勧告を行う要件

指導後、「管理不全空き家等の状態」の改善が認められない場合であって、所有者等が空き家等の状況を改善する意思がないと認められるとき、又は空き家等の状況が改善される見通しがないと認められるときは、専門部会の協議を経て勧告を行うものとする。

なお、所有者等が管理不全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、管理不全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。

② 勧告の告知事項

次の事項を「勧告書」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
- ・ 勧告の責任者（建築指導課長）
- ・ 措置の対応期間

〔注記１〕

勧告を行う場合は、所有者等が必要な措置をとるための「相当の対応期間」を定める。相当の対応期間は、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。

③ 勧告書の記載事項

勧告書には、上記②と合わせて、次の事項を記載する。

- ・ 地方税法の規定に基づき、管理不全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（建築指導課）に報告すること

④ 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による送達を原則とするが、措置の対象者（所有者等）の状況等に応じて、これらと特定記録郵便を併せて送付し、又は直接持参して手渡すこともできる。なお、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、別封筒に封入し特定記録郵便として再発送する。

⑤ 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）

⑥ 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、管理不全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「管理不全空き家等」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）

⑦ 所有者等が措置の期限を経過しても勧告に従わない場合は、次の事由について

て確認し、措置が講じられるまで再勧告の検討を行う。

- ・ 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。

- ⑧ 勧告に従わず特定空き家等に該当するおそれのある状態となった場合は、7. 特定空き家等の判断に基づき対応する。

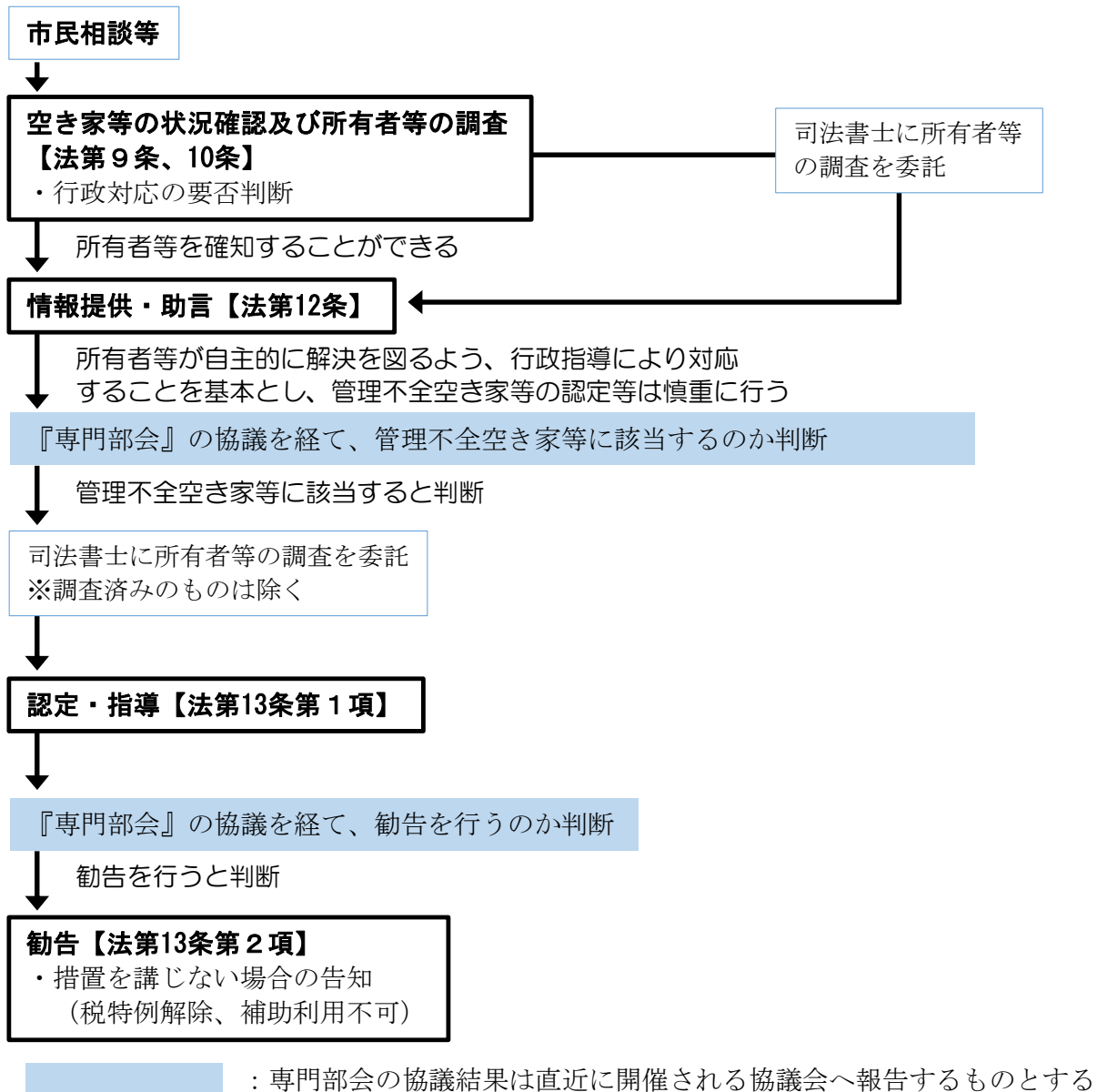
- ⑨ 一部の所有者等が変わった場合

勧告を受けた管理不全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、できる限り迅速に、改めて指導を経て勧告を行う。

- ⑩ 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、できる限り迅速に、改めて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、資産税課に速やかに情報提供を行う。

(4) 管理不全空き家等に対する措置の流れ



7 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、法第12条に基づく助言により所有者等が自主的に解決を図ることを基本とし、特定空き家等の認定は、判断基準に基づき適切に行うものとする。

(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1により空き家等の危険度が100点以上であること
- ・ 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）

① 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

② 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）

① 立入調査の内容

立入調査は、次の事項について行う。

- ・ 建築物等の危険度（判定基準1）
- ・ 空き家等の衛生・景観・生活環境の保全に関する状態（判定基準2）
- ・ (5) ③に規定する総合判断の要否

② 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」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。

③ 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。

④ 過料の手続き（法第30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①～③のいずれかに該当し、かつ、④に該当する場合、専門部会の協議を経て認定するものとする。

① 建築物等の危険度

判定基準1で建築物等の危険度が100点以上であること。

② 空き家等の衛生・景観・生活環境の保全に関する状態

判定基準2で各判定区分の状態が「高」判定1つ以上であること。

③ ①及び②の基準に達しないが周辺環境への影響等を個別に考慮した総合判断

①及び②の基準に達しない管理不全空き家等相当と判断された場合において、個別に専門家による現地調査の結果や、地域の実情を考慮し、特に周辺環境への影響等が著しく大きいと判断される空き家等のうち、総合的な判断で特定空き家等相当と認められるもの。

④ 所有者等が空き家等の状況を改善する意思がないこと、又は空き家等の状況が改善される見通しがないこと。

8 特定空き家等に対する措置

(1) 措置の基本方針

措置の対象者は4（1）に準ずる。ただし、各対象者の管理権を超える内容については措置の対象としない。

下記の項目について、原則、確知できている建物並びに土地の所有者に対して「指導」、「勧告」、「命令」及び「代執行」の措置を講ずることとする。

- ア 保安上危険
- イ 衛生上有害
- ウ 景観を損なう
- エ 生活環境上放置することが不適切

(2) 助言又は指導（法第22条第1項）

① 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（建築指導課長）

② 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①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
- ・ 空き家等の危険度が判定基準1により45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
- ・ 前記の除却費補助のほか、空き家等の状況等に応じた、各種空き家等に関する支援制度等の情報
- ・ 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

〔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。

③ 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。

④ 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、特定空き家等の状態が改善されていることを確認する。

(3) 勧告（法第22条第2項）

① 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であって、所有者等が空き家等の状況を改善する意思がないと認められるとき、又は空き家等の状況が改善される見通しがないと認められるときは、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。

② 勧告の告知事項

次の事項を「勧告書」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
- ・ 勧告の責任者（建築指導課長）
- ・ 措置の期限

〔注記1〕

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22条第2項に規定されている。相当の猶予期限の具体の期間は、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。

③ 勧告書の記載事項

勧告書には、上記②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（建築指導課）に報告すること

④ 勧告書の送達方法

勧告書の送達方法については、「6 管理不全空き家等に対する措置（3）

勧告（法第13条第2項）④ 勧告書の送達方法」に準ずる。

⑤ 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）

⑥ 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、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）

⑦ 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。また、必要に応じて法第9条第2項に基づく「空き家等に係る事項に関する報告徴収書」による報告を求める。

- ・ 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。

⑧ 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、できる限り迅速に、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

⑨ 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、できる限り迅速に、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、資産税課に速やかに情報提供を行う。

(4) 命令（法第 22 条第 3 項～8 項）

① 命令に係る事前通知

法第22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22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であって、所有者等が空き家等の状況を改善する意思がないと認められるとき、又は空き家等の状況が改善される見通しがないと認められるとき。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。

② 事前通知の内容

次の事項を「命令に係る事前の通知書」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

〔注記1〕

代執行に要する費用を所有者等から徴収するため、あらかじめその費用を試算しておくこと。

- ・意見書の提出先（金沢市長あて：担当課 建築指導課）
- ・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、1ヶ月以内において状況により設定する）

③ 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。

④ 公開による所有者等からの意見の聴取の請求（法第 22 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

⑤ 公開の意見聴取に係る公告（法第22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、「公開による意見聴取通知書」により相手方に通知するとともに、「公開による意見聴取の公告」によりこれを公告する。

- ・命じようとする措置
- ・意見聴取の期日及び場所

⑥ 公開の意見の聴取の実施（法第22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。

⑦ 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。

⑧ 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し、かつ、表2及び表3に掲げる「周辺への影響」及び「切迫性」に関する各項目を総合的に勘案して命令の可否を判断した上で、専門部会の協議を経て、命令を発することができる。

- ・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22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

表2 周辺への影響

項目	判断基準
防災	狭隘道路の閉塞、延焼のおそれや、災害時の避難・救助活動、都市機能への影響が著しく大きい。
景観	景観に関する計画や条例に基づく区域などに位置し、良好な景観を著しく阻害している。
衛生・生活環境	住宅地等における衛生環境の悪化により、地域の生活環境の質を著しく低下させている。

表3 切迫性

項目	判断基準
公益性	倒壊や部材落下等により、被害や不利益を受けるおそれのある対象者が、不特定多数である、または影響範囲が広い。
重大性	倒壊や部材落下等により、人命や財産への損害など、発生するおそれのある被害が深刻である。
緊急性	危険等の発生について、緊急性がある。

⑨ 命令の告知事項

命令は、「命令書」により行い、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（建築指導課長）
- ・措置の期限（勧告に準ずる）

⑩ 命令書の記載事項

命令書には、上記⑨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
- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

⑪ 命令書の送達方法

勧告に準ずる。

⑫ 命令に従い措置が講じられた場合

勧告に準ずる。

⑬ 過料の手続き（法第 30 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。

⑭ 標識の設置

命令した旨の標識を特定空き家等に設置する

⑮ 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 22 条第 9 項）

① 代執行をするための要件

次のいずれかに該当し、かつ、（４）⑧の表 2 及び表 3 に掲げる「周辺への影響」及び「切迫性」に関する各項目を総合的に勘案して代執行の可否を判断した上で、専門部会の協議を経て、代執行をすることができる。

- ・法第 22 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

② 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

③ 文書による戒告

代執行にあたり、次の事項を予め「戒告書」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。

④ 戒告書の記載事項

戒告書には、上記③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
- ・ 当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・ 当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

⑤ 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。

⑥ 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、客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断する。

⑦ 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」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（建築指導課長）

- ・代執行に要する費用の概算による見積額

⑧ 代執行令書の記載事項

代執行令書には、上記⑦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）
- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

⑨ 代執行令書の送達方法

勧告に準ずる。

⑩ 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。なお、緊急代執行については8.（7）を参照する。

⑪ 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」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。

⑫ 代執行の対象となる特定空き家等の中の動産等の取扱い

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等、社会通念上処分をためらう動産等が存在する場合は、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。

なお、代執行の実施にあたり、特定空き家等の中にある動産等の調査については、危険度等建物の状態を勘案して、その実施の可否を判断する。

⑬ 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。

- ・実際に代執行に要した費用の額
- ・その納期日

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。

（6）略式代執行（法第22条第10項）

① 略式代執行をするための要件

次の要件に該当し、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
- ・代執行に係る措置が代替的作為義務であること

〔注記〕

次の確認・調査を行っても所有者等を特定できなかった場合は、「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」場合に該当すると判断することができる。

- ・不動産登記簿情報の確認
- ・住民票の確認
- ・戸籍、原戸籍、除籍、附票、除票の確認
- ・外務省の調査
- ・外国人住民登録の確認
- ・出入国記録の確認
- ・外国人登録原票の確認
- ・法人登記簿の確認
- ・必要に応じて実施する居住確認調査
- ・水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ・公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認

- ・その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）
- ・親族、関係権利者、近隣等への聞き取り調査
- ・固定資産税情報の確認

これ以外については、確認・調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空き家等が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の程度や当該特定空き家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

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

② 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。

- ・代執行に係る措置が代替的作為義務であること
- ・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こと

③ 事前の公告の内容（法第22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

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 略式代執行の対象となる特定空き家等の中の動産等の取扱い

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等、社会通念上処分をためらう動産等が存在する場合は、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。

なお、略式代執行の実施にあたり、特定空き家等の中にある動産等の調査については、危険度等建物の状態を勘案して、その実施の可否を判断する。

⑦ 費用の徴収（行政代執行法第5条、第6条）

略式代執行の終了後に義務者が判明したときは、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。

- ・実際に代執行に要した費用の額
- ・その納期日

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。

（7）緊急代執行（法第22条第11項）

① 緊急代執行をするための要件

次の要件に該当し、緊急代執行を行うものとして判断した場合は、緊急代執行をすることができる。

- ・代執行に係る措置が代替的作為義務であること
- ・災害その他非常の場合において、特定空き家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空き家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときであること

② 緊急代執行できる措置

緊急代執行できる措置は、次の要件を満たす必要がある。

- ・代執行に係る措置が代替的作為義務であること
- ・災害その他非常の場合において、特定空き家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空き家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他

周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認める
ときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを
命ずるいとまがないときであること

③ 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」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。

④ 緊急代執行の対象となる特定空き家等の中の動産等の取扱い

緊急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等、社会
通念上処分をためらう動産等が存在する場合は、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。

なお、代執行の実施にあたり、特定空き家等の中にある動産等の調査につい
ては、危険度等建物の状態を勘案して、その実施の可否を判断する。

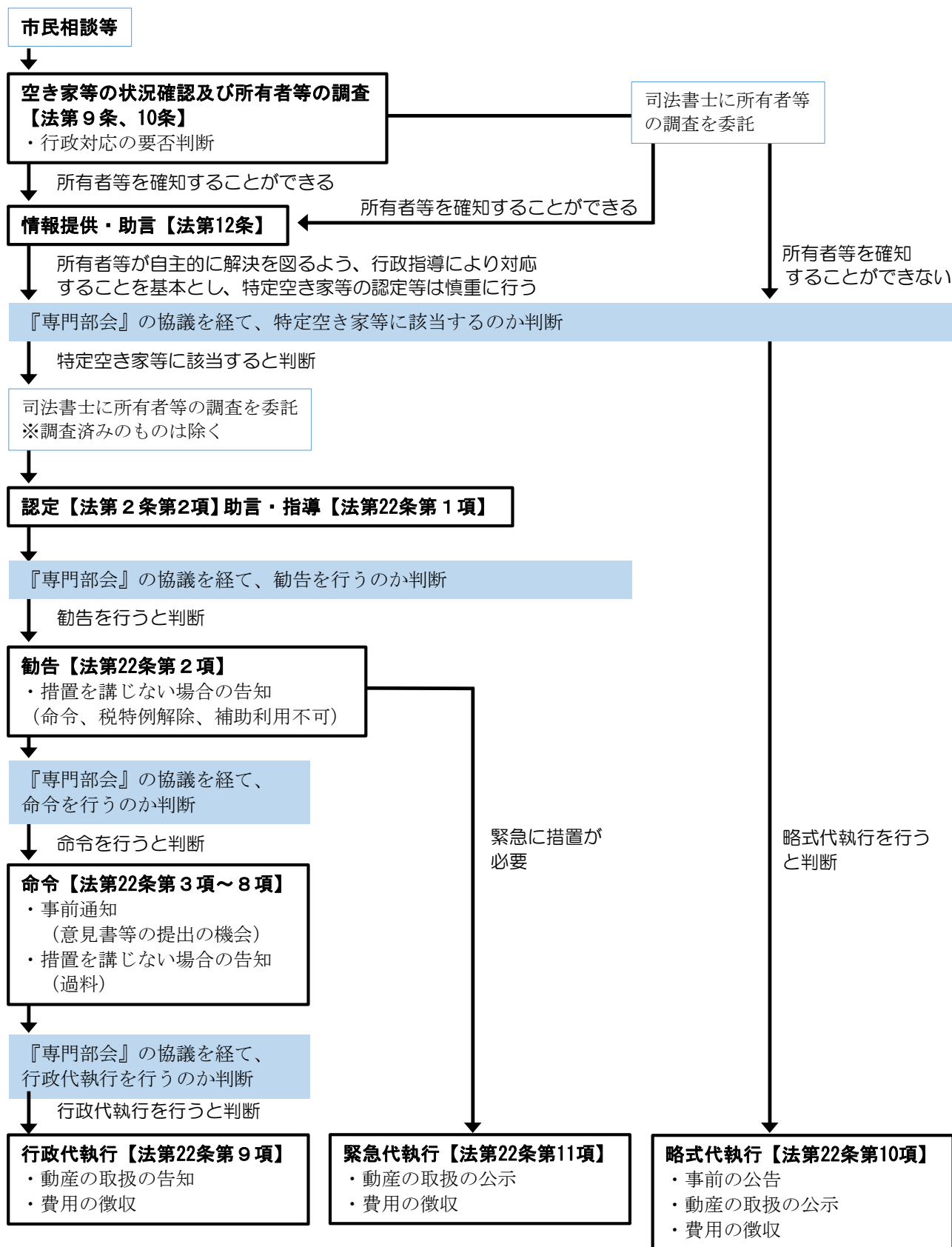
⑤ 費用の徴収（行政代執行法第5条、第6条）

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。

- ・実際に代執行に要した費用の額
- ・その納期日

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。

(8) 特定空き家等に対する措置の流れ



：専門部会の協議結果は直近に開催される協議会へ報告するものとする

9 判定基準

判定基準 1

建築物（木造）の危険度

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	① 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	① 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
			② 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		外壁	① 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	① 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要するもの	25	
			② 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	
			③ 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（傾斜1/20以上程度）	100	
		外壁	① 外壁の仕上材料の一部が剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			② 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	
		屋根	① 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	
			② 屋根ぶ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	25	
			③ 屋根が著しく変形したもの	50	

※ 危険性がない場合は、評点を0点とする。

【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、建築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。

判定基準 1

建築物（鉄骨造）の危険度

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	① 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	① 基礎が建築物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30		
		外壁	① 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、柱脚、柱又ははり	① 柱が傾斜しているもの（1/60未満程度）、柱脚又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		
			② 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、1/30未満程度）、はりが腐朽し、又は破損しているもの、柱脚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		
			③ 基礎、柱脚、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（傾斜1/30以上程度）	100		
		外壁	① 外壁の仕上材料の一部が剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			② 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		
		屋根	① 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		
			② 屋根ぶ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	25		
			③ 屋根が著しく変形したもの	50		

※ 危険性がない場合は、評点を0点とする。

【備考】

- ・ 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、建築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。

判定基準 1

建築物（鉄筋コンクリート造）の危険度

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	① 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	① 基礎が建築物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30		
		外壁	① 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の劣化又は破損の程度	基礎、柱、はり又は耐力壁	① 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15		
			② 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つものの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20		
			③ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40		
			④ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80		
		壁（耐力壁を除く。）	① 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10		
			② 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15		
			③ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25		
		外壁	① 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15		
			② 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25		
		屋根	① 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10		
			② たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15		
			③ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25		

※ 危険性がない場合は、評点を0点とする。

【備考】

- ・ 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、建築物の倒壊等に影響が少ない項目（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。
- ・ 上記の判定基準は、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物にも準用する。

判定基準1

門・塀の危険度

判定区分	判定項目	配点	評点	合計
腐朽、破損等	一部に腐朽、破損、ひび割れがみられる	25		
	腐朽、破損、ひび割れがみられる (見付面積の1/2程度)	50		
	広範囲に腐朽、破損、ひび割れがみられる	100		
傾斜	傾斜している (1/60未満)	25		
	傾斜している (1/60以上から1/20未満)	50		
	著しく傾斜している (1/20以上) 又は 短期間 (1 週間程度) に転倒がすすんでいる	100		

※ 危険性がない場合は、評点を0点とする。

【備考】

- ・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。

判定基準1

自立看板の危険度

判定区分	判定項目	配点	評点	合計
腐朽、破損等	看板の仕上げ材料に腐朽、破損がみられる	15		
	看板の仕上げ材料が剥落するおそれがある	25		
支柱の転倒	転倒している(1/60未満)	15		
	転倒している(1/60以上から1/20未満)	50		
	転倒している(1/20以上)又は 短期間(1週間程度)に転倒がすすんでいる	100		
支柱の支持部	一部が腐食している	25		
	過半が腐食又は緩みがある	50		
	全体が腐食又は著しい緩みがある	100		

※ 危険性がない場合は、評点を0点とする。

【備考】

- ・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。

判定基準1

擁壁の危険度

判定項目	配点	評点
小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる状態 ^{※1}	15	
変状程度が著しい状態 ^{※2}	50	
変状等の程度が特に顕著で、危険な状態 ^{※3}	100	

※ 危険性がない場合は、評点を0点とする。

【備考】

- ※1 「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル〔国土交通省〕」による基礎点と変状点の合計5.0点未満に該当する状態
 - ※2 「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル〔国土交通省〕」による基礎点と変状点の合計5.0点以上から9.0点未満に該当する状態
 - ※3 「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル〔国土交通省〕」による基礎点と変状点の合計9.0点以上に該当する状態
- ・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。

判定基準 2 衛生・景観・生活環境の保全に関する状態

判定区分	判定内容	状態	特記
立木・草木	傾斜や腐朽による倒壊又は大枝の脱落のおそれがある。	低・中・高	
	周辺の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの枝等のはみ出しがある。	低・中・高	
	繁茂した雑草又は樹木により、周辺住民の生活環境等に障害を及ぼしている。	低・中・高	
ごみ・石綿	ごみ等が散乱し、又は山積みにしたまま放置されている。	低・中・高	
	腐敗したごみ等により、悪臭が発生している。	低・中・高	
	石綿の飛散の可能性が高い吹付石綿の露出又は石綿使用部材の破損等がある。	低・中・高	
害虫・動物	多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している。	低・中・高	
	多量の動物のふん尿等により悪臭が発生している。	低・中・高	
	敷地等に動物が棲みつき、頻繁に周辺の土地・家屋に侵入している又は鳴き声が発生している。	低・中・高	
状態の判定例 「低」：発生又は確認できた場合 「中」：発生又は確認できた状況で、社会通念上一般的な許容範囲を超えている状態の場合 「高」：発生又は確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に常態的に支障を及ぼしている状態の場合			

10 関係書類（参考様式）の参照

本マニュアルに定める調査、不利益処分、及び代執行等の手続きにおいて使用する書類（立入調査員証、勧告書、命令書、戒告書等）の様式については、ガイドラインにおける参考様式（参考様式1－1～10）によるものとし、実務の必要に応じてこれらを参照して用いるものとする。