

二宮町特定空家等判定基準（案）

I 定義

1. 「空家等」（空家法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに附属する構築物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。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きます。

2. 特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

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、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であると認められる空家等をいいます。

II 趣旨

本基準は、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「空家法」という）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』の『第 2 章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ、本町としての判断基準を定めるものです。

特定空家等の認定については、二宮町空家等対策計画に規定する特定空家等審査会（仮称）に対し諮問答申を行うこととします。

III 基本的な考え方（対応方針）

1. 空家等への対応

空家等の管理については、空家法第 3 条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、町では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

2. 特定空家等への対応

国土交通省の『「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）』では、特定空家等の判定の参考となる基準として、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、

の4つの分野の基準例が示されています。

町の特定空家等判定基準は、国のガイドラインに準拠し、4つの分野の各項目に掲げる状態に該当するか（将来的な蓋然性を含みます）や周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度及び危険度の切迫性等を総合的に判断することで「特定空家等」の認定を行います。

また、4つの分野の項目については、例示であり、個別の事案に応じて、基準例によらない場合も適切に判断するものとします。

なお、同条に基づく措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていきます。

IV 措置

1. 立入調査について

特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令等の措置に必要な限度において、職員等が空家等と認められる場所に立ち入って、調査を行います。

- ・立入調査を行う職員等は立入調査員証（様式第1号）を携帯し、関係者からの求めがあったときは提示を行います。
- ・所有者等が判明しているときは、所有者等に対して立入調査の5日前までにその旨の通知を行います。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、この限りではありません。

2. 助言・指導について

特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について「助言又は指導」を行い、所有者等に改善を促すこととします。

- ・助言又は指導は、その内容及び事由、助言又は指導の責任者等を明確にした書面（様式第2号）により行うこととします。
- ・助言又は指導にあたり、それに応じない場合は勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ示します。
- ・空き家対策担当は、庁内の関係課と連携し、必要に応じて特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭により繰り返し助言又は指導を行うこととします。

3. 勧告について

特定空家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」を行うことができます。

- ・勧告は、その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書（様式第3号）により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便等により行うこととします。
- ・勧告にあたっては、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記します。

4. 命令について

特定空家等の所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかったとき、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができます。

- ・措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書（様式第4号）の交付を行います。
- ・上記の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を請求することができます。
- ・意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められたとき、意見書の提出や意見聴取の請求がなかったときは、町長は、当該措置を命令することができます。命令は、命令書（様式第5号）により行うものとし、命令書の送達方法は、勧告書と同様に、配達証明郵便等により行うこととします。
- ・命令をした場合は、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、標識（様式第6号）を設置するとともに、命令が出ている旨の公示を行います。

5. 代執行について

命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、代執行することができます。

- ・代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務履行されない場合には代執行を行うことを、あらかじめ戒告書（様式第7号）で戒告を行います。
- ・戒告で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、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書（様式第8号）により通知を行います。ただし、義務者自身による履行が期待されるか等の状況を勘案し、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができることとします。
- ・執行責任者は執行責任者証（様式第9号）を携帯し、関係者の求めがあったときは提示を行います。

V 特定空家等判定基準

次の（１）空家等の状態及び（２）周辺への影響等に該当し、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案して判定します。

（１）空家等の状態

空家等が、次の①～④のいずれかに該当する状態のもの

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

状 態	状 態 区 分		状 態 の 例
ア 建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜		<input type="checkbox"/> 部材の破損や不同沈下等、建築物に著しい傾斜がみられる。
	建築物の構造等耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 基礎と土台に大きなずれが発生している。
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 柱とはりにずれが発生している。
イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒		<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 緊結金具に著しい腐食がある。
	外壁		<input type="checkbox"/> 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。
	看板、給湯設備、屋上水槽等		<input type="checkbox"/> 転倒が発生している。 <input type="checkbox"/> 剥離、破損又は脱落が発生している。
	屋外階段又はバルコニー		<input type="checkbox"/> 全部又は一部におちて腐食、破損又は脱落が発生している。 <input type="checkbox"/> 傾斜が見られる。
	門又は塀		<input type="checkbox"/> 全部又は一部においてひび割れや破損が発生している。 <input type="checkbox"/> 傾斜が見られる。

ウ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/> 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 <input type="checkbox"/> 擁壁の水抜き穴につまりが生じている。 <input type="checkbox"/> 擁壁にひび割れが発生している。
-----------------------	---

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

状 態	状 態 の 例
ア 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/> 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"/> 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気の発生がある。 <input type="checkbox"/> 排水等の流出による臭気の発生がある。
イ ごみ等の放置又は不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。 <input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねすみ、はえ、蚊等が発生している。

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

状 態	状 態 の 例
ア 周囲の景観と著しく不調和な状態にある。	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 <input type="checkbox"/> 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損し、又は汚損したまま放置されている。 <input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 <input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱し、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

状 態	状 態 の 例
ア 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/> 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乱している。 <input type="checkbox"/> 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両等の通行を妨げている。
イ 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/> 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。 <input type="checkbox"/> 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している。 <input type="checkbox"/> 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。 <input type="checkbox"/> 多数のねずみ、はえ等が発生している。 <input type="checkbox"/> 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。 <input type="checkbox"/> シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。
ウ 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/> 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建物内に侵入できる状態で放置されている。 <input type="checkbox"/> 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。

(2) 周辺への影響等

状 態	参 考 事 項
ア 空家等が放置される場所により、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの	<input type="checkbox"/> 建築物の密集状況 <input type="checkbox"/> 公園、道路等の有無、道路の利用状況等 <input type="checkbox"/> その他建築物の立地特性等

様式第1号（法第9条第4項）

（表面）

立入調査員証		契印
所 属	二宮町	写真
職 名		
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 発行（		年 月 日まで有効）
二宮町長		印

9 cm

6 cm

写真は、縦3.0センチメートル、横2.4センチメートルとする

（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）

- 市町村長は、第14条第1項から第3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。
- 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5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ぬ。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、この限りではない。
- 第2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。
- 第2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。

（住所）

（氏名） 様

二宮町長

印

（助言・指導）書

貴殿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、下記のとおり速やかに周辺的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1項の規定に基づき（助言・指導）します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 二宮町

用途

所有者の住所及び氏名

2 助言・指導に係る措置の内容

3 助言・指導に至った事由

4 助言・指導の責任者

都市部都市整備課長

連絡先：0463-71-3311

注 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も法第14条第2項の勧告を受けた場合は、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。

（住所）

（氏名）

様

二宮町長

印

勸告書

貴殿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、貴殿に対して対策を講じるように指導してきてい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。

については、下記のとおり速やかに周辺的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 二宮町

用途

所有者の住所及び氏名

2 勸告に係る措置の内容

3 勸告に至った事由

4 勸告の責任者 都市部都市整備課長

連絡先：0463-71-3311

5 措置の期限 年 月 日

注1 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。

2 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。

3 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。

（住所）

（氏名）

様

二宮町長

印

命令に係る事前の通知書

貴殿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 二第 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、貴殿は、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、二宮町長に対し、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 二宮町

用途

所有者の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

都市部都市整備課長 宛

送付先：〒259-0196 中郡二宮町二宮961番地

連絡先：0463-71-3311

5 意見書の提出期限 年 月 日

注 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

（住所）

（氏名）

様

二宮町長

印

命 令 書

貴殿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 二第 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 二宮町
用途
所有者の住所及び氏名

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者 都市部都市整備課長
連絡先：0463-71-3311

5 措置の期限 年 月 日

- 注1 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。
2 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せられます。
3 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間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手続に移行することがあります。
4 この通知の内容について不服がある場合は、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に二宮町長に対して審査請求をすることができます。なお、処分の取消しの訴えは、この通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に二宮町長を被告として（町長が被告の代表者となります。）提起することができます。
5 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求や処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求や処分の取消しの訴えを提起することが認められます。

標 識

下記特定空家等の所有者は、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 二第 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 二宮町

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 都市部都市整備課長

連絡先：0463-71-3311

5 措置の期限 年 月 日

（住所）

（氏名）

様

二宮町長

印

戒告書

貴殿に対し 年 月 日付け 二第 号により貴殿の所有する下記特定空家等の（措置の内容）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、下記特定空家等の（措置の内容）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条の規定に基づき貴殿から徴収します。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

特定空家等

（1）所在地 二宮町

（2）用途

（3）構造

（4）規模

（5）所有者の住所及び氏名

注1 この通知の内容について不服がある場合は、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に二宮町長に対して審査請求をすることができます。なお、処分の取消しの訴えは、この通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に二宮町を被告として（町長が被告の代表者となります。）提起することができます。

2 ただし、上記期間を経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求や処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求や処分の取消しの訴えを提起することができます。

備考 措置の内容（除却、修繕、立木材の伐採等）に応じて記載

（住所）

（氏名）

様

二宮町長

印

代執行令書

年 月 日付け 二第 号により貴殿の所有する下記特定空家等を 年 月 日までに（措置の内容）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条の規定に基づき貴殿から徴収します。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 （措置の内容）する物件

2 代執行の時期

年 月 日 から 年 月 日まで

3 執行責任者

都市部都市整備課長

4 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

注1 この通知の内容について不服がある場合は、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に二宮町長に対して審査請求をすることができます。なお、処分の取消しの訴えは、この通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に二宮町を被告として（町長が被告の代表者となります。）提起することができます。

2 ただし、上記期間を経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求や処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求や処分の取消しの訴えを提起することができます。

備考 措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

様式第9号（法第14条第9項）

（表面）

執行責任者証

都市部都市整備課長

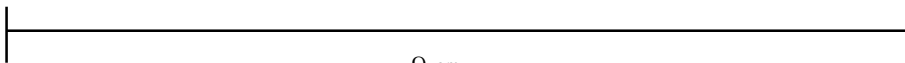
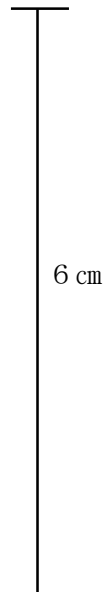
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。
年 月 日

二宮町長 印

記

1. 代執行をなすべき事項
代執行令書（ 年 月 日付 二第 号）記載の中郡二宮町
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



（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りこうしないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同行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。

