

■資料編

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	12
2	函館市空家等の適切な管理に関する条例	18
3	地区区分	21
4	函館市特定空家等判定基準	22
5	特定空家等に対する措置内容と実施体制	
5-1	1 措置等のフロー	26
5-1	2 空家等の実態調査	27
5-1	3 市民等からの情報提供	28
5-1	4 所有者等や居所の特定	29
5-1	5 空家等情報のデータベース	30
5-1	6 関係機関への情報提供	31
5-1	7 助言および指導	32
5-1	8 勧告	33
5-1	9 措置命令	34
5-1	10 標識の設置および公示	35
5-1	11 代執行	36
5-1	12 代執行等実施時の家財等の処理	37
5-1	13 措置の代行	38
5-1	14 関係機関への要請	39
5-1	15 固定資産税等の住宅用地特例適用除外	40
5-1	16 無主の空家等の国庫帰属処理	41
5-1	17 緊急時の管理行為	42
5-1	18 緊急時の応急対応体制	43
5-1	19 措置等の対応イメージ	44

1 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)

(目的)

第1条 この法律は、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。第10条第2項を除き、以下同じ。）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定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、

あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的

な助言，市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は，当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 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。

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。

5 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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 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 都知事は，固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって，特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて，当該特別区の区長から提供を求められたときは，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する。

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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は，空家等（建築物を販売し，又は賃貸する事業を行う者が販売し，又は賃貸するために所有し，又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 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つた場合においては、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 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 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、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とき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 函館市空家等の適切な管理に関する条例

平成25年9月26日条例第56号

改正：平成27年12月10日条例第74号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民が安全で安心して暮らすことのできる生活環境を保全することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、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。）の例による。

(自主的解決との関係)

第3条 この条例の規定は、特定空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有または管理に係る空家等が特定空家等にならないように、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、関係機関および町会等と連携し、空家等の適切な管理に関する市民の意識の啓発を行うほか、第1条の目的を達成するための必要な施策を策定し、これを実施するものとする。

(市民等による情報提供)

第6条 市民等（市の区域内に居住し、滞在し、通勤し、または通学する者をいう。）は、空家等が特定空家等であると考えるときは、市長に対し、当該空家等に関する情報を提供することができる。

(関係機関等への情報提供)

第7条 市長は、特定空家等が所在する地域の安全の確保のために必要があると認めるときは、当該特定空家等に関する情報を、関係機関、地域的な活動を行う団体等の当該情報の提供が必要と認められるものに提供することができる。

(措置の代行)

第8条 法第14条第2項の規定による勧告を受けた所有者等は、やむを得ない理由により同項の規定による措置を講ずることが極めて困難であるときは、市長に対し、当該措置に係る行為を市長が代わって行うよう申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る理由が正当であると認めるときは、当該申出をした所有者等に代わって法第14条第2項の規定による措

置に係る行為を行うことができる。この場合において、当該行為を行うために要する費用は、当該所有者等の負担とする。

- 3 市長は、前項の規定により法第14条第2項の規定による措置に係る行為を行う場合は、当該行為に要する費用その他必要な事項についてあらかじめ所有者等の同意を得るものとする。

(緊急時の管理行為)

第9条 市長は、特定空家等の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または著しく衛生上有害となるおそれのある状態が急迫しており、そのまま放置すると市民に重大な危害を及ぼすおそれがある場合で、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該特定空家等の所有者等に代わって、当該特定空家等の管理上最も適切な方法により、当該危険を回避するための必要最低限度の行為を行うことができる。この場合において、市長は、当該行為を行うために要した費用を当該所有者等に請求することができる。

(関係機関への要請)

第10条 市長は、第1条の目的を達成するため必要があると認める場合は、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に、当該関係機関の権限に基づく必要な措置を要請することができる。

(空家等審議会の設置)

第11条 市長の諮問に応じ、空家等の適切な管理に関し必要な事項を調査審議するため、函館市空家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、前項に規定する事項に関し、市長に意見を述べることができる。

(組織)

第12条 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

(委員および任期等)

第13条 委員は、学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。
- 4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長および副会長)

第14条 審議会に、会長および副会長各1人を置く。

- 2 会長および副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第15条 審議会の会議は、会長が招集する。

2 会長は、審議会の会議の議長となる。

3 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席)

第16条 会長は、必要があると認めるときは、審議会の会議に委員以外の者の出席を求め、その意見または説明を聴くことができる。

(庶務)

第17条 審議会の庶務は、都市建設部において処理する。

(補則)

第18条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(規則への委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成26年1月1日から施行する。ただし、第17条から第24条までおよび次項の規定は、公布の日から施行する。

2 特別職の職員の給与等に関する条例（昭和40年函館市条例第22号）の一部を次のように改正する。

附 則（平成27年12月10日条例第74号）

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 改正前の函館市空き家等の適正管理に関する条例（以下「改正前の条例」という。）第17条第1項の規定により置かれた函館市空き家等審議会は、改正後の函館市空き家等の適切な管理に関する条例（以下「改正後の条例」という。）第11条第1項の規定により置く函館市空き家等審議会となり、同一性をもって存続するものとする。

3 この条例の施行の際現に改正前の条例第19条第1項の規定により函館市空き家等審議会の委員に委嘱されている者（以下「旧委員」という。）は、改正後の条例第13条第1項の規定により函館市空き家等審議会の委員に委嘱された者とみなし、その任期は、同条第2項本文の規定にかかわらず、旧委員としての残任期間とする。

3 地区区分

歴史的経過や地形・地理的条件，土地利用の状況，都市機能の集積状況などを考慮して，本市を次の地区に区分します。



地区区分	町名
旧市域	西部地区 入舟町，船見町，弥生町，弁天町，大町，末広町，元町，青柳町，谷地頭町，住吉町，宝来町，東川町，豊川町，大手町，栄町，旭町，東雲町，大森町，松風町，若松町
	中央部地区 千歳町，新川町，上新川町，海岸町，大縄町，松川町，万代町，亀田町，大川町，田家町，白鳥町，八幡町，宮前町，中島町，千代台町，堀川町，高盛町，宇賀浦町，日乃出町，的場町，時任町，杉並町，本町，梁川町，五稜郭町，柳町，松陰町，人見町，金堀町，乃木町，柏木町
	東中央部地区 川原町，深堀町，駒場町，広野町，湯浜町，湯川町1丁目，湯川町2丁目，湯川町3丁目，戸倉町，榎本町，花園町，日吉町1丁目，日吉町2丁目，日吉町3丁目，日吉町4丁目，上野町，高丘町，滝沢町，見晴町，鈴蘭丘町，上湯川町，銅山町，旭岡町，西旭岡町1丁目，西旭岡町2丁目，西旭岡町3丁目，鱒川町，寅沢町，三森町，紅葉山町，庵原町，亀尾町，米原町，東畑町，鉄山町，蛾眉野町，根崎町，高松町，志海苔町，瀬戸川町，赤坂町，銭亀町，中野町，新湊町，石倉町，古川町，豊原町，石崎町，鶴野町，白石町
	北東部地区 富岡町1丁目，富岡町2丁目，富岡町3丁目，中道1丁目，中道2丁目，山の手1丁目，山の手2丁目，山の手3丁目，本通1丁目，本通2丁目，本通3丁目，本通4丁目，鍛冶1丁目，鍛冶2丁目，陣川町，陣川1丁目，陣川2丁目，神山町，神山1丁目，神山2丁目，神山3丁目，東山町，東山1丁目，東山2丁目，東山3丁目，美原1丁目，美原2丁目，美原3丁目，美原4丁目，美原5丁目，赤川町，赤川1丁目，亀田中野町，北美原1丁目，北美原2丁目，北美原3丁目，水元町，亀田大森町，石川町，昭和1丁目，昭和2丁目，昭和3丁目，昭和4丁目，亀田本町
	北部地区 浅野町，吉川町，北浜町，港町1丁目，港町2丁目，港町3丁目，追分町，桔梗町，桔梗1丁目，桔梗2丁目，桔梗3丁目，桔梗4丁目，桔梗5丁目，西桔梗町，昭和町，亀田港町
東部地区	戸井地区 小安町，小安山町，釜谷町，汐首町，瀬田来町，弁才町，泊町，館町，浜町，新二見町，原木町，丸山町
	恵山地区 日浦町，吉畑町，豊浦町，大淵町，中浜町，女那川町，川上町，日和山町，高岱町，日ノ浜町，古武井町，恵山町，柏野町，御崎町
	楳法華地区 恵山岬町，元村町，富浦町，島泊町，新恵山町，絵紙山町，新八幡町，新浜町，銚子町
	南茅部地区 古部町，木直町，尾札部町，川汲町，安浦町，臼尻町，豊崎町，大船町，双見町，岩戸町

4 函館市特定空家等判定基準

1 特定空家等の判定

特定空家等の状態	A	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
	B	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
	C	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
	D	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 緊急度の判定

	調査項目	緊急度なし	緊急度あり	緊急度高
周辺への影響	学校・保育園等	周辺になし	周辺にあり	隣接
	幹線道路・通学路	近接していない	近接している	面している
	公共施設等(不特定多数が利用する施設)	周辺になし	周辺にあり	隣接
	建物の密集状況	低	中	高
	上記以外の特記事項			

■判定結果

- ①「緊急度高」が1以上で行政指導および緊急な対応(必要に応じて)
- ②「緊急度あり」が2以上で行政指導
- ③「緊急度あり」が1以下で経過観察

*ただし、③であっても個別の状況により行政指導等を行う場合あり

■特定空家等の判定

A 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定

調査項目		危険度なし	危険	著しく危険
建築物の倒壊	倒壊等	不良度低 (100点未満)	/	不良度高 (100点以上)
	不良度			
屋根の脱落、飛散等	屋根の変形	なし	一部	全部
	屋根材の剥落	なし	一部	全部
	軒の裏板、たる木等の腐朽	なし	一部	全部
	軒のたれ下がり	なし	一部	全部
	雨樋のたれ下がり	なし	一部	全部
外壁の脱落、飛散等	壁体の貫通	なし	一部	全部
	外壁材の剥落・腐朽・破損	なし	一部	全部
	モルタル、タイル等の浮き	なし	一部	全部
看板・給湯設備・ 屋上水槽等	転倒	なし	/	あり
	剥離・破損・脱落	なし	一部	全部
	支持部分の腐食	なし	一部	全部
屋外階段・ バルコニー	腐食・破損・脱落	なし	一部	全部
	傾斜	なし	/	あり
門・塀	ひび割れ・破損	なし	一部	全部
	傾斜	なし	/	あり
擁壁が老朽化し危険(ひび割れ、水のしみ出し、水抜き穴の詰まり等)		なし	/	あり
上記以外の特記事項				

■判定結果

- ① 「不良度高」の場合、特定空家等と判定
- ② 「不良度低」であってもその他の項目で、「著しく危険」が1以上ある場合、または「危険」が2以上ある場合は特定空家等と判定

B 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

調査項目		有害でない	有害
建築物または 設備等の 破損により	吹付け石綿等の飛散	なし	あり
	浄化槽の放置・破損等による汚物の流出・臭気の発生	なし	あり
	排水等の流出による臭気の発生	なし	あり
ごみ等の放置、 不法投棄により	臭気の発生	なし	あり
	多数のねずみ・はえ・蚊等の発生	なし	あり
上記以外の特記事項			

■判定結果

- ① 「有害」が1以上ある場合、特定空家等と判定

C 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

調査項目		損なっていない	損なっている
屋根・外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置		なし	あり
多数の開口部(窓ガラス等)の割れ・破損したまま放置		なし	あり
看板が本来の用をなさない程度まで、破損・汚損したまま放置		なし	あり
立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂		なし	あり
敷地内のゴミ等の散乱・山積したまま放置		なし	あり
上記以外の特記事項			

■判定結果

- ① 「損なっている」が1以上ある場合、特定空家等と判定

D 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

調査項目		不適切でない	不適切
立木が原因	腐朽・倒壊・枝折れ等が、道路、近隣敷地等に大量に散乱	なし	あり
動物が原因	鳴き声・その他の音が頻繁に発生	なし	あり
	糞尿・その他汚物による臭気	なし	あり
	敷地外への毛・羽毛が大量に飛散	なし	あり
	多数のねずみ・はえ・蚊・のみ等の発生	なし	あり
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、悪影響を及ぼすおそれ	なし	あり
	シロアリが大量に発生	なし	あり
建築物等の不適切な管理が原因	門扉が施錠されていない、窓ガラスの割れ等により容易に侵入	できない	できる
	落雪が発生し通行の妨げ	なし	あり
	周辺の道路、敷地等に土砂等が大量に流出	なし	あり
上記以外の特記事項			

■判定結果

- ① 「不適切」が1以上ある場合、特定空家等と判定

■空家の不良度判定

別表

「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判断できる項目)

評価区分	評価項目	評価内容	基準点	評点	最高評点
1	構造の一般程度	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	45
			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	構造の朽はの損程度	③ 基礎、土台、柱またははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台または柱が腐朽し、また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、または破損しているもの、土台または柱の数ヶ所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱またははりの腐朽、破損または変形が著しく下地の露出しているもの	100	
		④ 外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、下地の露出しているもの※	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、著しく下地の露出しているものまた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またはずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものまたは軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	⑥ 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10		

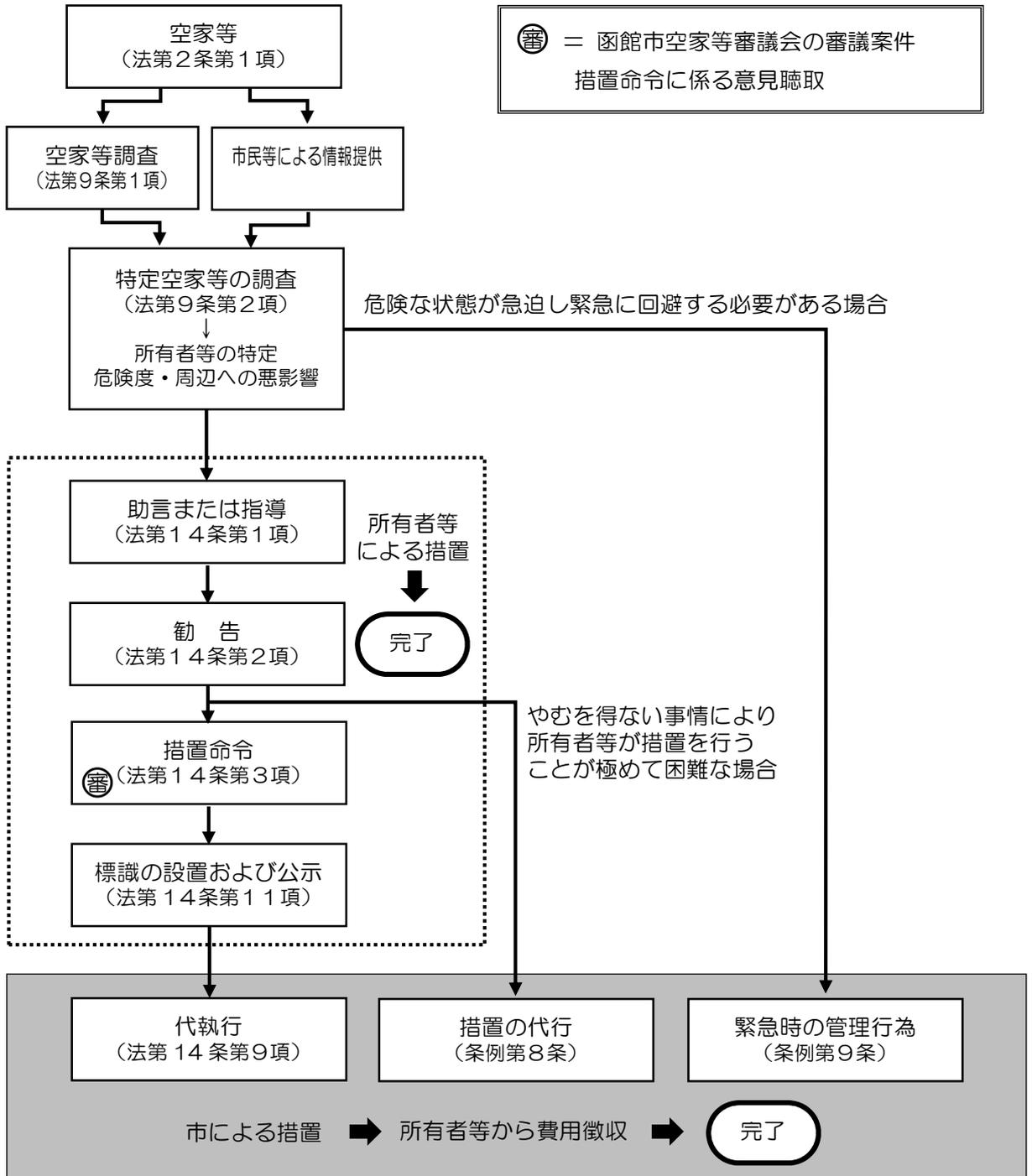
備考) 1の評価項目につき該当評価内容が2または3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定出来ないため、対象としない。

合計	点
----	---

5 特定空家等に対する措置内容と実施体制

5-1 措置等のフロー



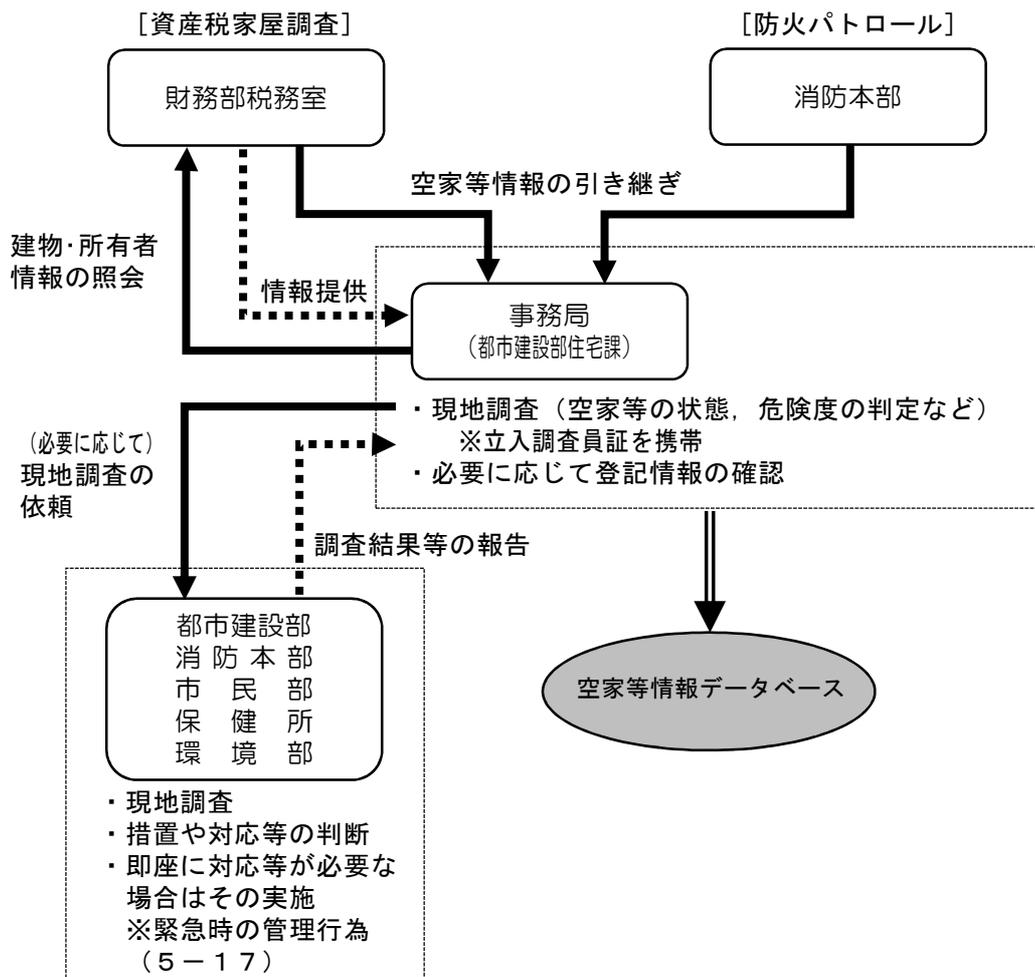
上記の措置や地域の安全確保に必要な範囲で、警察署等の関係機関や町会等地域の関係団体などへの情報提供(条例第7条)を行うほか、危険な状態が急迫している場合などは、必要に応じて、警察署等の関係機関に必要な措置の要請(条例第10条)を行う。

5-2 空家等の実態調査

【施策等の概要】

- ・財務部税務室による資産税家屋調査時に確認した空家等の情報を函館市空家等対策連絡調整会議事務局（都市建設部条例主管課※以下「事務局」という。）に引き継ぐ。
- ・消防本部の防火パトロール時に確認した空家等の情報を事務局に引き継ぐ。
- ・事務局は、財務部税務室および消防本部から引き継いだ情報をもとに現地調査を実施し、空家等の状態や危険度などを確認する。ただし、防火や防犯、保健・環境衛生面で問題がある場合は所管部局に現地調査を依頼。
- ・所有者等および建物等の情報については、財務部税務室に照会するとともに、必要に応じて登記情報の確認を行う。
- ・個々の空家等情報は、空家等情報データベース（5-5）に登録し、事務局が一元管理を行う。

【施策等の流れ・執行体制】

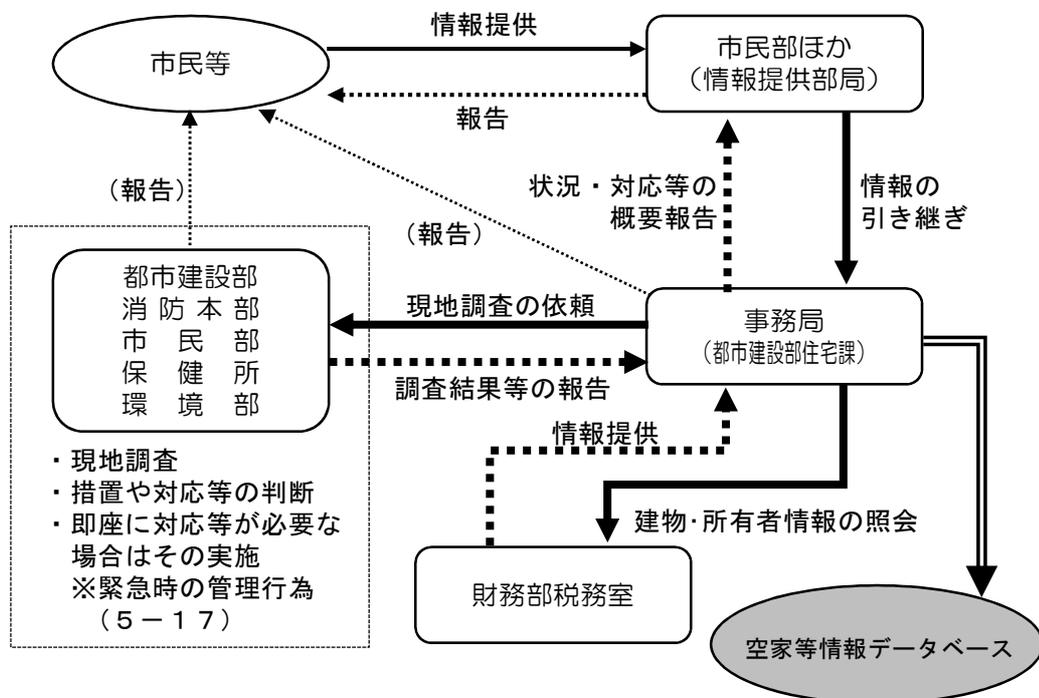


5-3 市民等からの情報提供

【施策等の概要】

- ・ 情報提供を受けた部局は、空家等情報の内容（所在地、状況、情報提供者など）を詳細に確認したうえで、事務局に情報を引き継ぐ。
- ・ 事務局は、情報の内容に応じ所管部局に現地調査を依頼。
 - ⇒ 建築物・工作物自体に問題があると思われる空家等 … 都市建設部
 - ⇒ 防火・防災・防犯面で問題があると思われる空家等 … 消防本部・市民部
 - ⇒ 害虫・ねずみ等保健衛生面で問題があると思われる空家等 … 保健所
 - ⇒ ごみ等の飛散など環境保全面で問題があると思われる空家等 … 環境部
- ・ 所管部局は現地調査により状況を把握し、必要な措置や対応について判断・実施するとともに、それらの状況および対応等の経過を事務局に報告する。
- ・ 情報提供者への対応経過等の報告が必要な場合は、情報提供を受けた部局から情報提供者への報告を行う。ただし、措置・対応等を引き続き行う場合など、情報提供者への報告を以後も継続して行う必要がある場合は、その対応等の内容に応じて情報提供を受けた部局、所管部局、事務局のいずれかが情報提供者への報告を行う。
- ・ この空家等の情報および対応等の経過は、空家等情報データベースに登録し、事務局が一元管理を行う。

【施策等の流れ・執行体制】

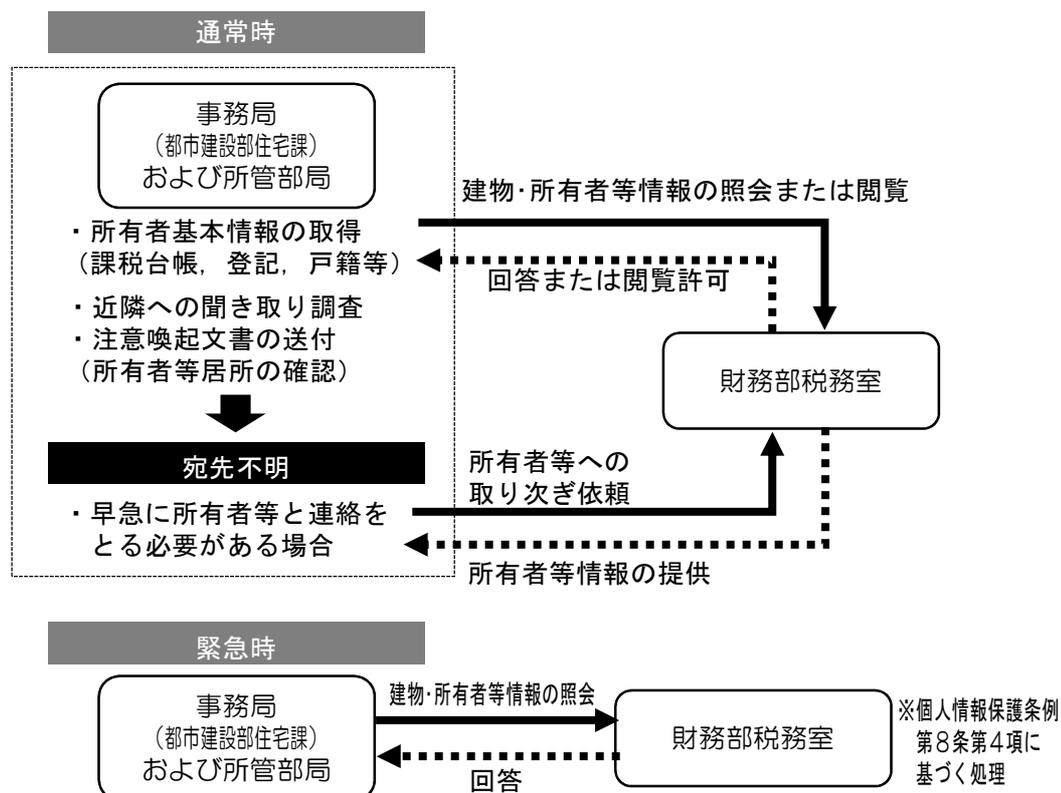


5-4 所有者等や居所の特定

【施策等の概要】

- 新たに所有者等の調査を行う場合は、税務室への台帳の閲覧により所有者基本情報を取得し、詳細情報については、登記事項証明、戸籍謄本、住民票、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などで確認する。
- 併せて、隣家など近隣住民への聞き取り調査を行い、管理の状況や所有者等の情報、関係者情報などを確認する。
- 注意喚起文書等の送付により、確認した住所等に居住しているかどうかの確認を行う。
- 危険な状態が急迫しているなど、早急に所有者等を特定し連絡する必要がある場合は、税務室が所有者等に情報提供の同意確認を行い、所有者等の同意が得られた場合には、事務局または所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部 ※（5-3参照））に所有者情報を提供する。
- 緊急度および危険度が非常に高い場合（民法第720条（明治29年法律第89号）緊急避難が適用されるレベルに相当すると判断される状況）は、函館市個人情報保護条例第8条第3項第3号に該当するものと判断し、税務室に所有者情報の提供を依頼する。なお、情報提供を行った場合には、同条例第8条第4項の規定により速やかに所有者等にその旨を通知する。

【施策等の流れ・執行体制】

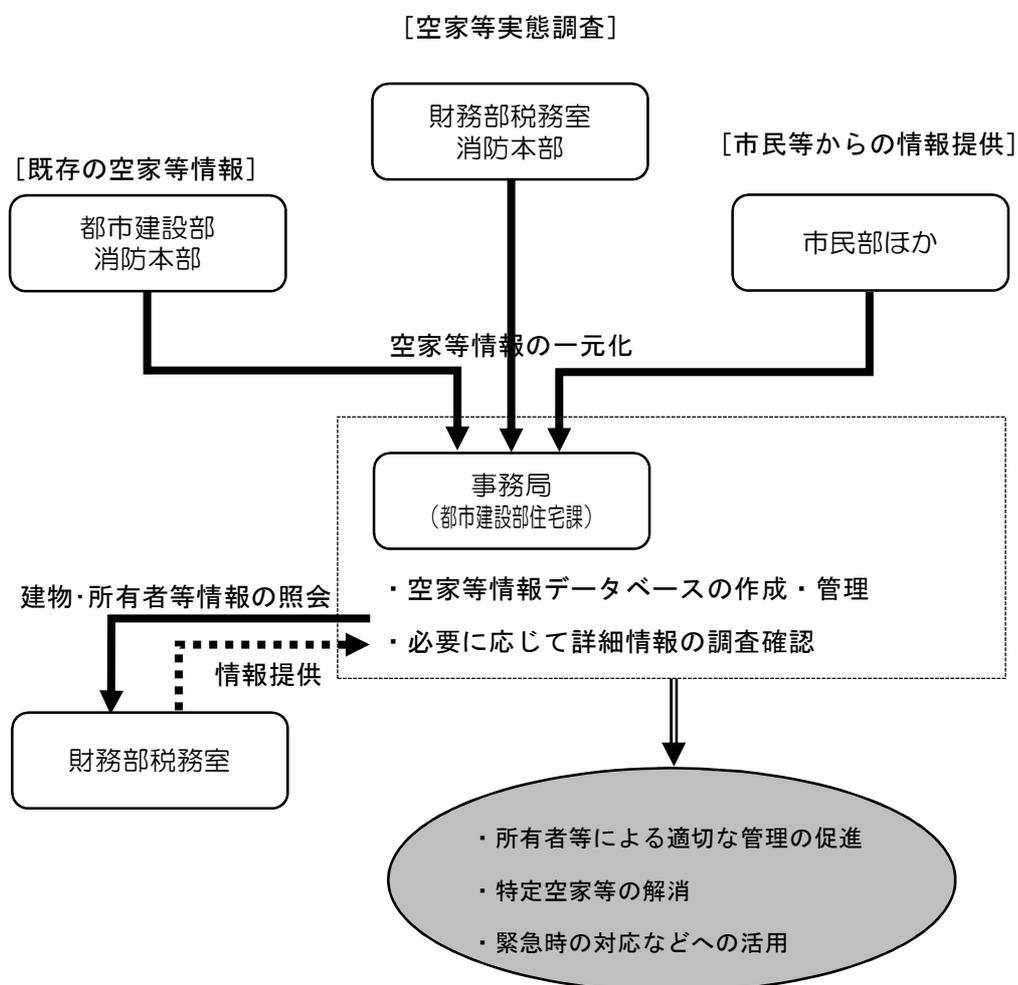


5-5 空家等情報のデータベース

【施策等の概要】

- ・各部局が保有する空家等の情報を集約し、空家等情報データベースとして一元管理を行う。
- ・空家等実態調査により、新たに把握した空家等の情報については、随時データベースに追加していく。
- ・市民等から情報提供があった空家等については、現状確認のうえ随時データベースに追加していく。
- ・危険な状態の空家については、所有者等の所在や対応履歴など詳細に記録する。

【施策等の流れ・執行体制】

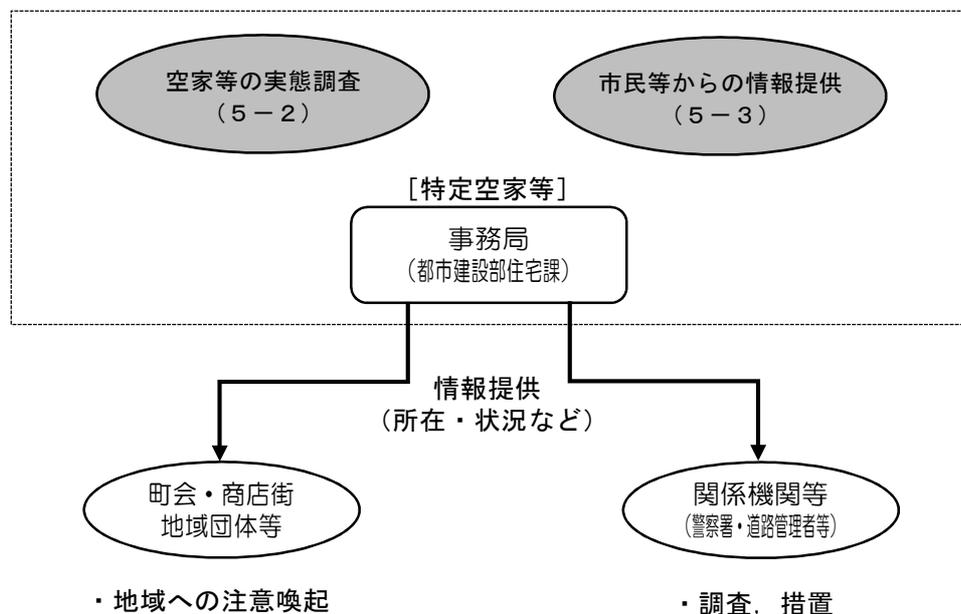


5-6 関係機関への情報提供

【施策等の概要】

- 地域の安全確保のため必要な場合は、特定空家等の情報を警察署、道路管理者など関係機関に提供し、各々の権限に基づく調査・措置などの対応を促進する。
- 同様に、町会、商店街、地域の安全活動に関わる市民団体などの地域関係者や学校、保育所などに情報提供を行い、注意喚起を促す。
- 提供する情報は、上記措置や注意喚起に必要な情報とし、基本的には空家等の所在、状況等とするが、各関係機関の権限に基づく措置等に必要な場合は、所有者等情報についても提供するものとする。

【施策等の流れ・執行体制】



※関係機関の権限に基づく措置等に必要な場合は、所有者等情報についても提供

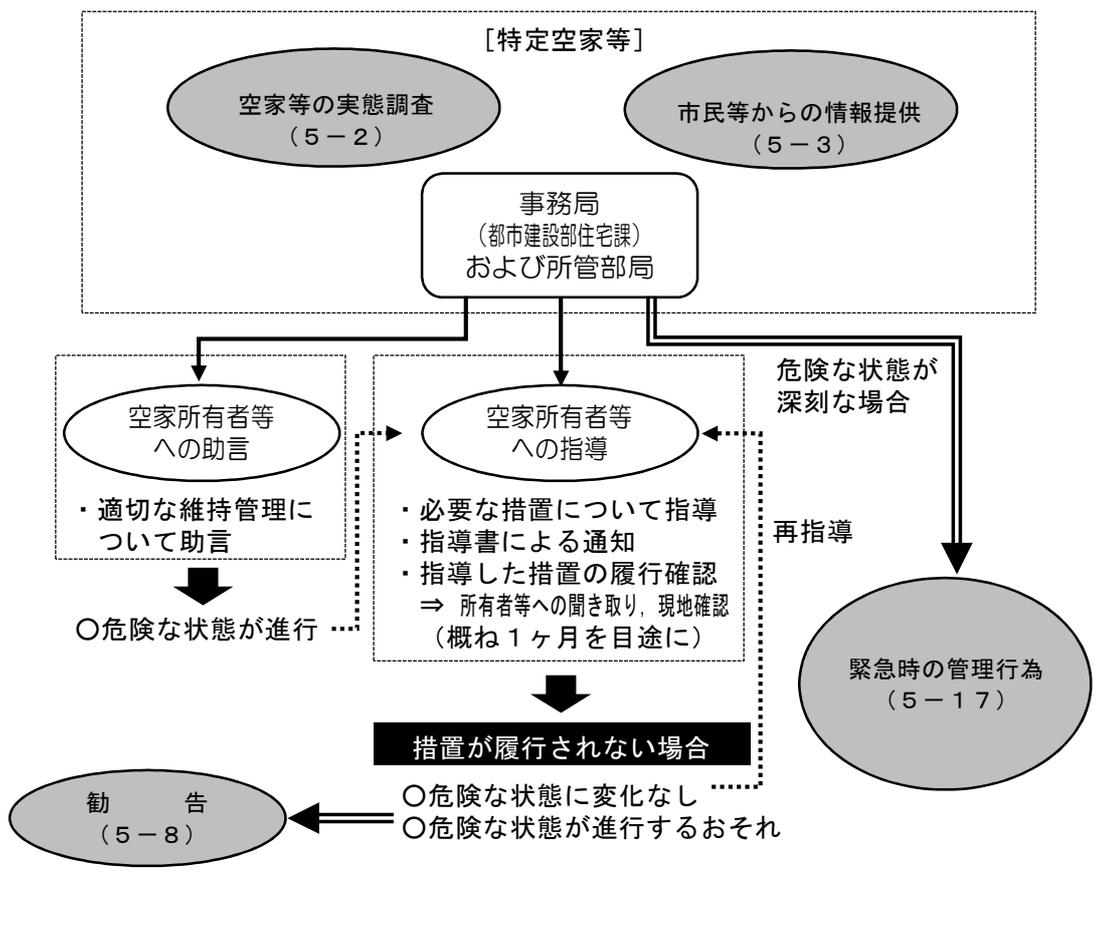
5-7 助言および指導

【施策等の概要】

- ・ 特定空家等判定基準に該当するものの、危険性が低く、即座に周辺に悪影響を及ぼす可能性が低いと判断される空家等については、適正な維持管理に必要な事項などについて口頭または文書（様式指定なし）で助言を行う。
- ・ 特定空家等判定基準に該当するもので、今後、周辺に悪影響を及ぼす可能性が高いと判断される空家等については、特定空家等を解消するために必要な措置などについて指導を行う。
- ・ なお、危険な状態が著しく、早急に措置を講ずる必要がある場合は指導を経ずに勧告（5-8）を行うこととし、現に周辺に重大な危害を及ぼしているなど緊急に危険を回避する必要がある場合は緊急時の管理行為（5-17）を行う。
- ・ 上記の危険性や周辺への影響などの判断は、事案ごとに事務局と所管部局とで協議のうえ個別に判断する。
- ・ 助言、指導に係る空家所有者等への対応などの実務は所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部※5-3参照）が行うが、助言文書および指導書（函館市空家等の適切な管理に関する条例規則別記第2号様式（以下「規則」という。））は事務局と所管部局との合議で事務局が発行する。

【施策等の流れ・執行体制】

※所有者等の実務対応は所管部局が主体



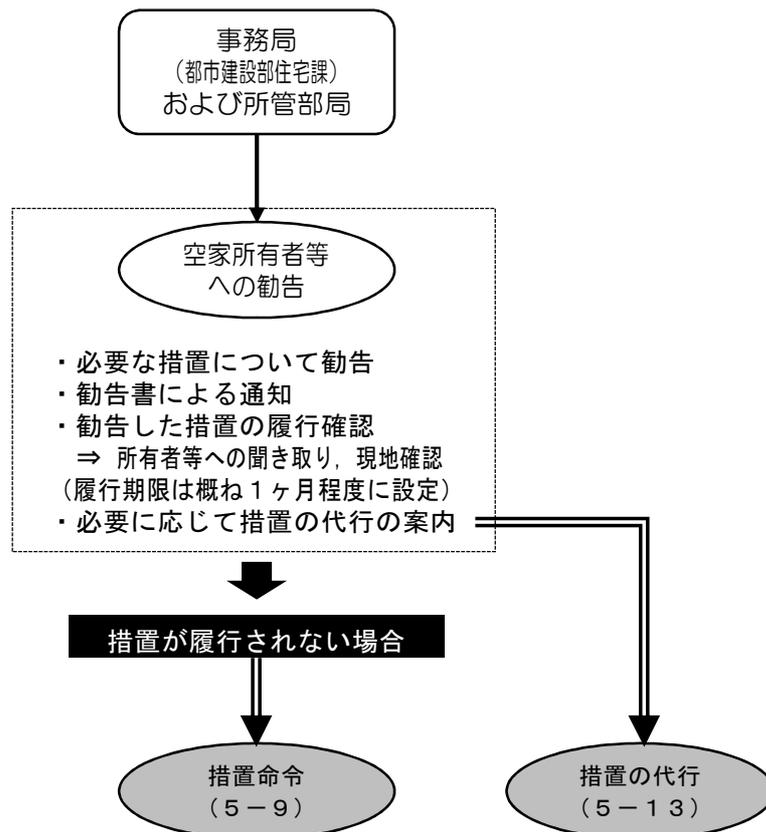
5-8 勧告

【施策等の概要】

- ・ 指導（5-7）した措置が履行されず、より強い行政指導が必要と判断した場合は、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告を行う。
- ・ 所有者等が、やむを得ない事情により、勧告された措置を行うことが極めて困難と想定される場合は、措置の代行（5-13）の手続きについて案内する。
- ・ 勧告の必要性の判断は、事案ごとに事務局と所管部局とで協議のうえ個別に判断する。
- ・ 勧告に係る空家所有者等への対応などの実務は所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部※5-3参照）が行うが、勧告書（規則別記第3号様式）は事務局と所管部局との合議で事務局が発行する。

【施策等の流れ・執行体制】

※所有者等の実務対応は
所管部局が主体

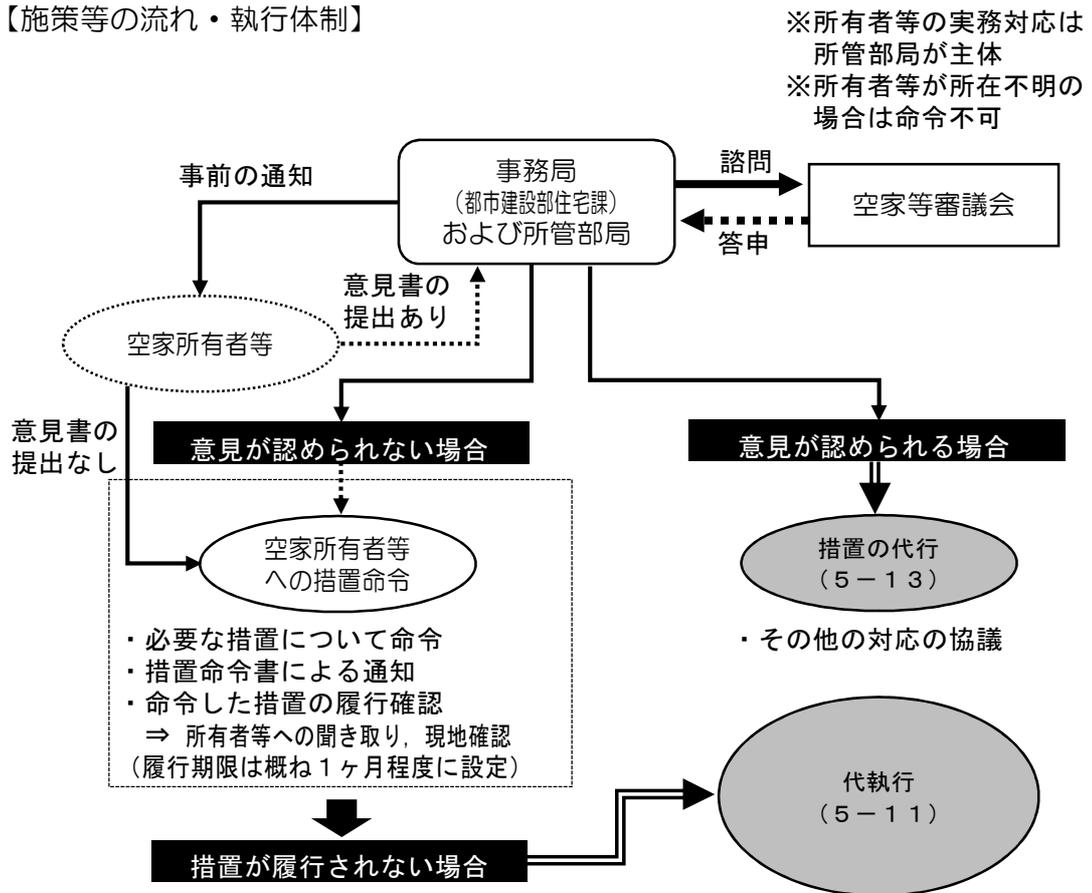


5-9 措置命令

【施策等の概要】

- ・ 履行期限までに勧告（5-8）した措置が履行されない場合は、空家等審議会に措置命令の要否について諮問し、その答申を踏まえ、事務局と所管部局とで協議のうえ、措置命令を行うかどうか判断する。
- ・ 措置命令が必要と判断した場合、特措法第14条第4項に基づき、事前の通知書を送付する。
- ・ 提出期限までに意見書の提出がない場合、または意見書の提出があったものの、斟酌すべき事情と認められない場合は、措置命令を行う。
- ・ 意見書の提出により斟酌すべき事情が認められる場合は、措置の代行（5-13）を含め、必要な対応について空き家所有者等と協議を行う。
- ・ 措置命令に係る空家所有者等への対応などの実務は所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部※5-3参照）が行うが、措置命令書（規則別記第7号様式）は事務局と所管部局との合議で事務局が発行する。

【施策等の流れ・執行体制】

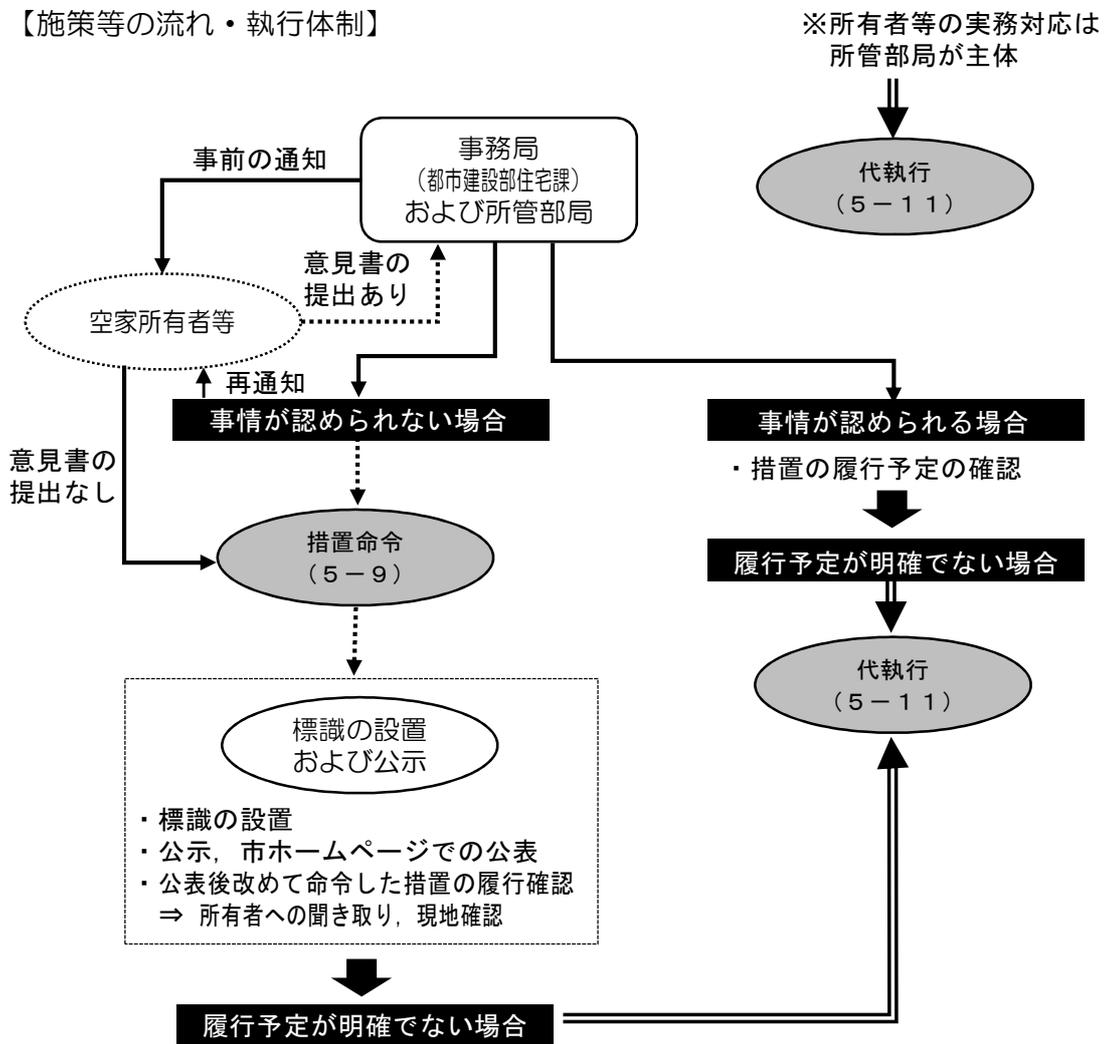


5-10 標識の設置および公示

【施策等の概要】

- ・空家所有者等に措置命令（5-9）を行った場合、標識の設置をしその旨を公示する。
- ・標識の設置は、特定空家等に設置する。
- ・標識の設置等に係る空家所有者等への対応などの実務は所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部※（5-3参照））が行うが、通知書の発行は事務局と所管部局との合議で事務局が行うほか、公表等に係る標識設置や公示は事務局が行う。

【施策等の流れ・執行体制】



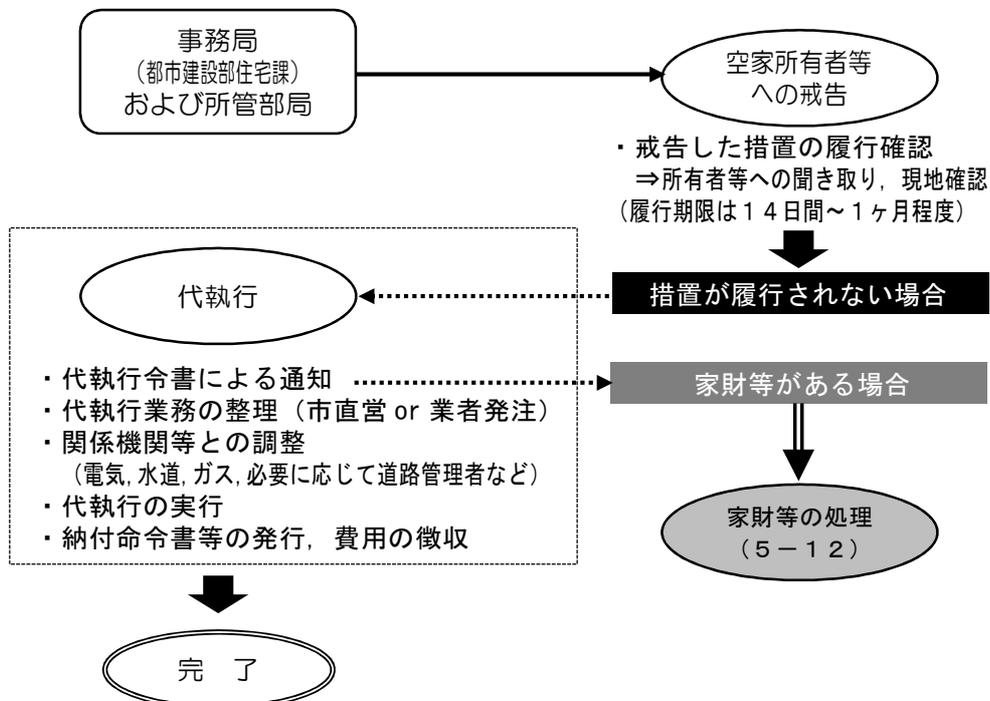
5-1-1 代執行

【施策等の概要】

- ・ 履行期限までに命令（5-9）した措置が履行されない場合、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項に基づき戒告書により戒告を行う。（履行期限は14日間～1ヶ月程度で状況により判断。）
- ・ 期限までに措置が履行されない場合は、行政代執行法第3条第2項による代執行令書により、必要事項の通知を行う。（郵送の場合は概ね10日前までに発送、手渡しの場合は遅くとも3日前までを目途とする。）
- ・ 代執行の実施にあたっては、都市建設部条例主管課長が執行責任者として、現場での監督・指示を行うこととし、その際には行政代執行法第4条による執行責任者証を携帯する。
- ・ 代執行の完了後、行政代執行法第5条により納付命令書（様式指定なし）および納付書を発行し、費用の請求を行う。
- ・ 代執行に係る業者への発注、納付書の発行および費用徴収、空家所有者等への対応などの実務は所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部）が行うが、戒告書その他文書の発行は所管部局との合議で事務局が行うほか、代執行に係る現場監理は事務局が行う。

【施策等の流れ・執行体制】

※所有者等の実務対応は所管部局が主体



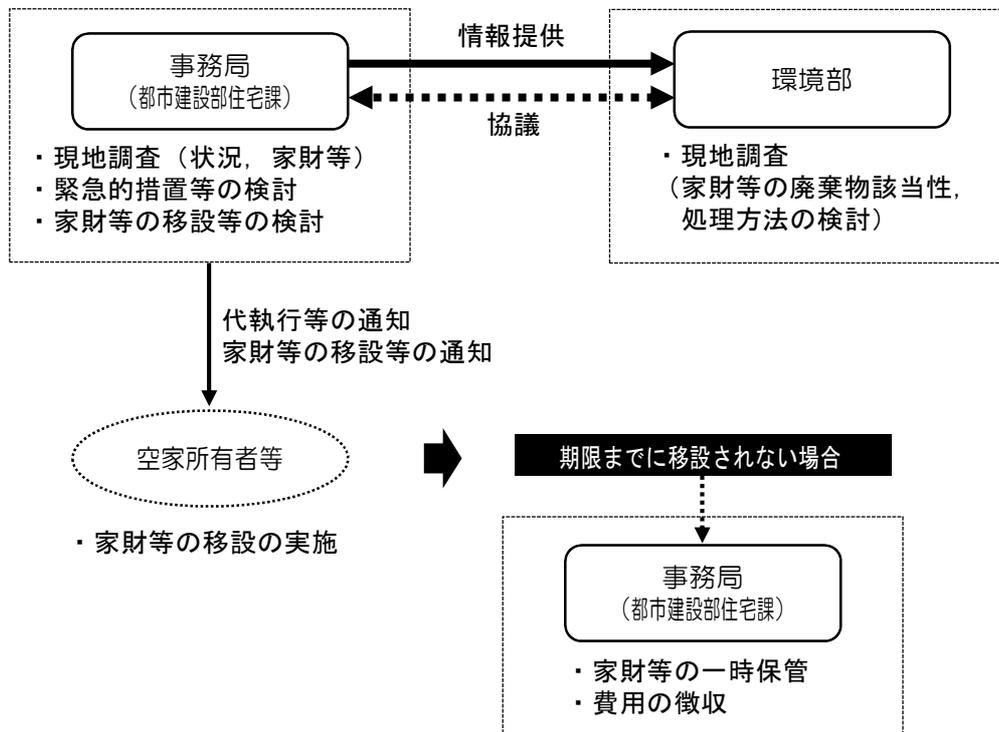
※代執行費用の一時的支出および所有者等からの徴収は所管部局が担当

5-12 代執行等実施時の家財等の処理

【施策等の概要】

- ・事務局は、特定空家等で家財や屋外の放置物、建築資材等の散乱物を確認した場合は、環境部に情報提供する。
- ・環境部は、現地調査を行い、家財等の廃棄物の該当性やその処理方法を検討し、必要な措置等について事務局と協議する。
- ・代執行または緊急時の管理行為により空家等の解体が決定し、かつ、空家等の家財等の移設等が必要と認められた場合は、事務局は、家財等の移設等を行うよう期限を定めて所有者等に通知する。
- ・市の通知にも拘わらず、空家等の所有者等が家財等の移設等を行わなかった場合は、事務局は当該家財等を移設・保管し、一定期間経過後に処分する。なお、廃棄物に該当するものは、環境保全面を勧案したうえで、空家等の解体等の際に処分する。
- ・事務局が家財等の移設・保管を行った場合は、所有者等に当該措置に要した費用の請求を行う。

【施策等の流れ・執行体制】



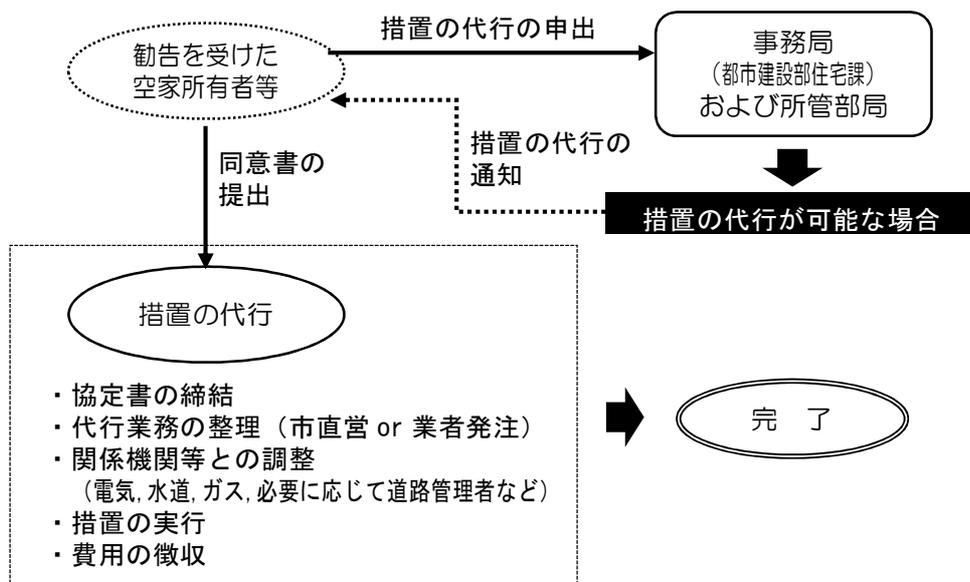
5-13 措置の代行

【施策等の概要】

- 所有者等が、やむを得ない理由により、勧告を受けた措置を履行することが極めて困難な場合は、措置の代行に関する申出書により市に申出を行う。
- やむを得ない理由とは、入院や施設入所、海外等の遠方居住など、所有者等自らが措置の履行または履行に係る手配等を行うことが出来ない場合、およびこれらに準ずる状態をいう。
- 市は、上記申出の理由が正当であり、市による措置の代行が必要と判断した場合は、措置の代行に関する通知書により、措置の代行が可能な旨を所有者等に通知する。その際には、措置の代行に関する通知に係る同意書を同封する。
- 申出の理由が正当と認められない場合、または市による措置の代行の必要が無いと判断した場合は、その旨を通知する。
- 所有者等から上記同意書の提出があった場合は、その内容に基づき詳細の事項について協定書を締結する。
- 上記協定書に基づき、所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部）が措置を実施し、費用の請求を行う。
- 措置の代行に係る業者への発注、納付書の発行、空家所有者等への対応などの実務は所管部局が行うが、通知書その他文書の発行は所管部局との合議で事務局が行う。

【施策等の流れ・執行体制】

※所有者等の実務対応は
所管部局が主体



5-14 関係機関への要請

【施策等の概要】

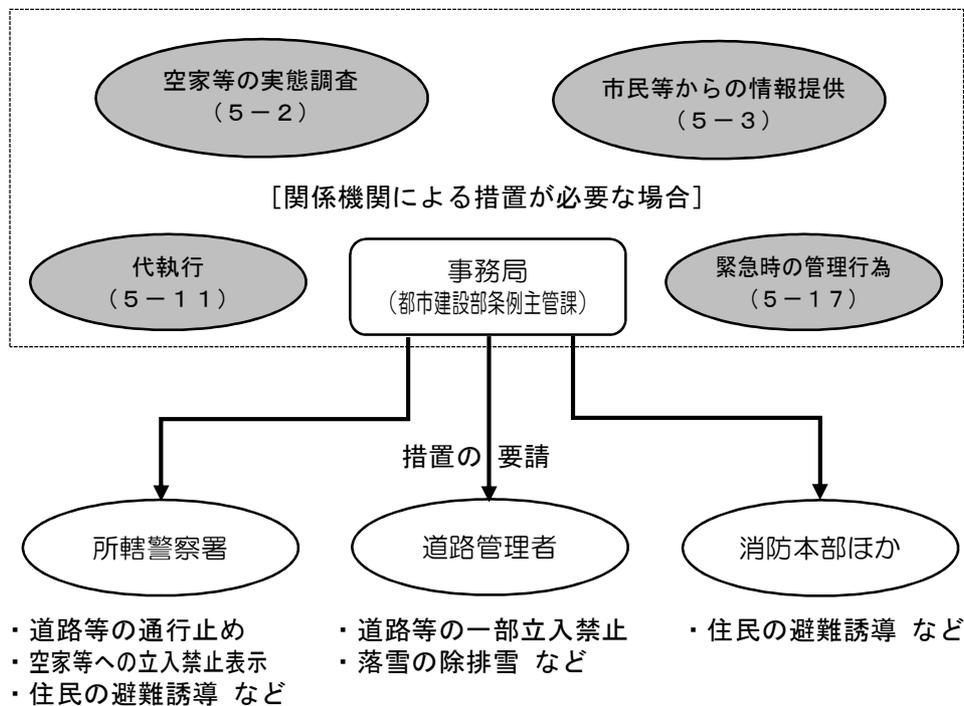
- ・空家等の危険な状態が急迫している場合や緊急時の管理行為などの実施に必要な場合は、警察署、道路管理者などの関係機関に必要な措置の要請を行う。
- ・措置の要請にあたっては、対象となる関係機関と協議調整のうえ、それらの措置が必要かどうかの判断を行う。

【危険な状態等の事例】

- ① 倒壊等の恐れがあり付近住民や通行者・通行車両等の安全確保が必要な場合
 - ⇒道路等の通行止め … 警察署
 - ⇒道路等の一部立入禁止措置 … 道路管理者（国，道，市）
 - ⇒空家等への立入禁止表示 … 警察署
 - ⇒付近住民等の避難誘導等 … 警察署，消防本部，総務部防災担当
- ② 道路に面する無主空家等からの落雪の危険が迫っている場合
 - ⇒道路等の一部立入禁止措置 … 道路管理者（国，道，市）
 - ⇒道路に堆積した落雪の除排雪 … 道路管理者（国，道，市）

※この場合の屋根からの雪下ろしは、消防本部，都市建設部等が対応。

【施策等の流れ・執行体制】

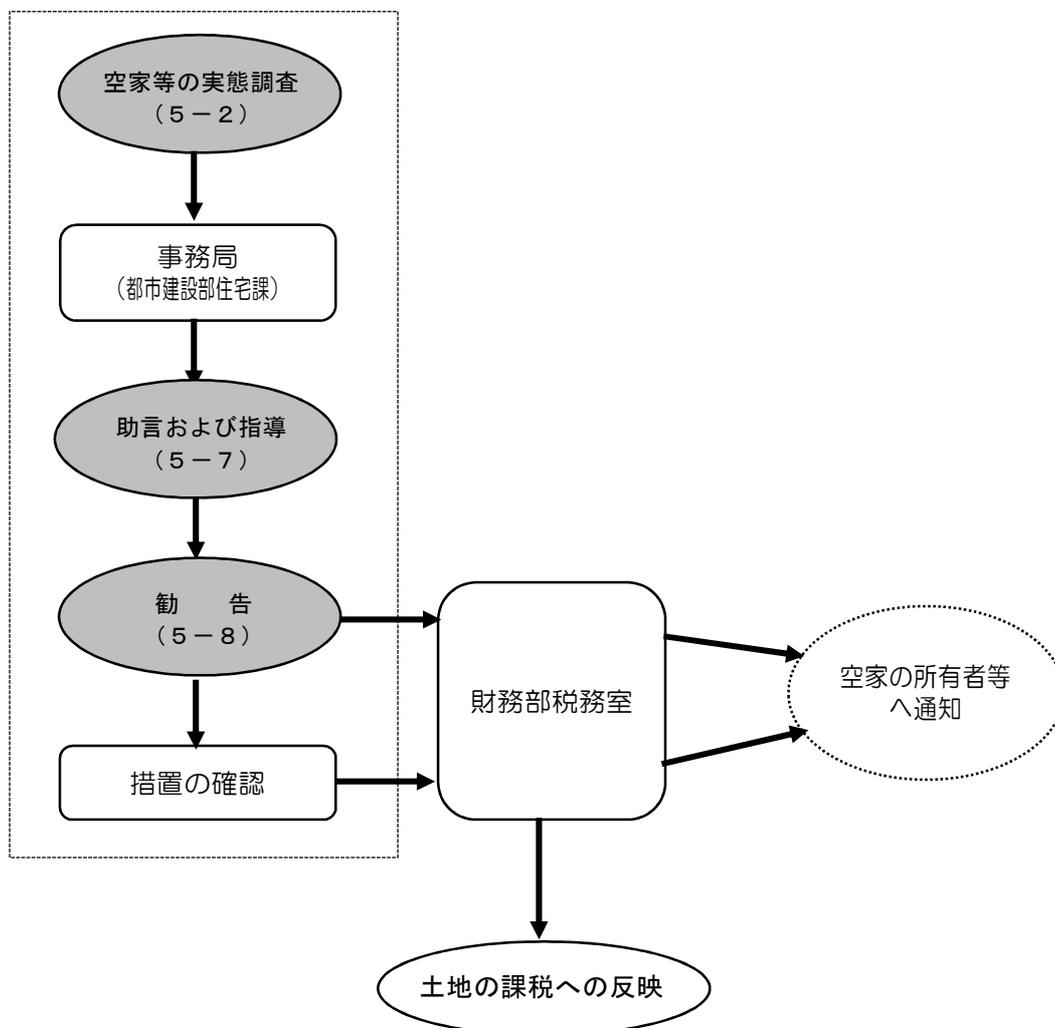


5-15 固定資産税等の住宅用地特例適用除外

【施策等の概要】

- 事務局は、空家等を特定空家等と認定し、特措法に基づく勧告を行った場合、所在情報を税務室に報告する。
また、措置期限までに措置が履行されなかったことを確認した場合、税務室に報告する。
- 税務室は、報告を受けた情報に基づき、事前に所有者等に通知したうえで次年度の土地の課税に反映する。

【施策等の流れ・執行体制】

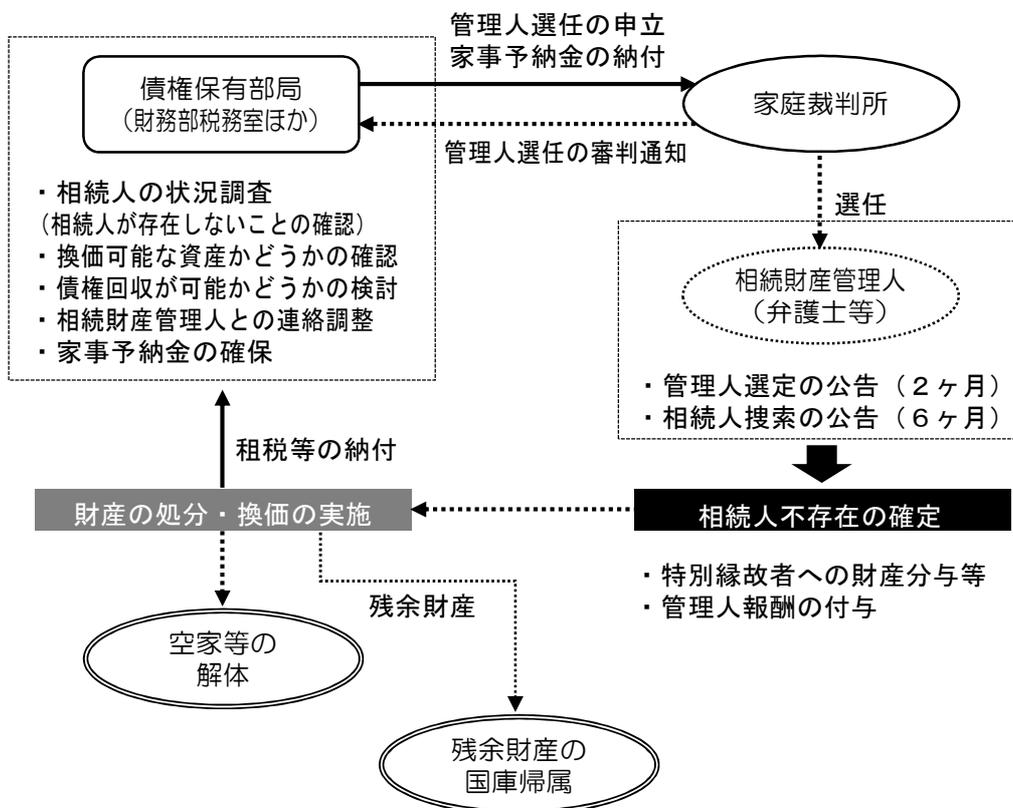


5-16 無主の空家等の国庫帰属処理

【施策等の概要】

- ・法定相続人が存在しない、または相続人全員が相続放棄した空家等で、市税等の債権を有している場合は、市が家庭裁判所に利害関係者の請求による申立を行い、相続財産管理人の選任（民法952条）を受け、財産の管理・清算等を行う。
- ・申立にあたっては、家事予納金の納付が必要。
- ・相続財産管理人の選任により、同管理人に管理義務が生じるほか、財産処分のため空家等の解体・売却が進められ、適切な管理および解体が促進される。
- ・家事予納金および市の債権については、財産処分の配当により回収する。（残余財産は国庫に帰属する。）
- ・ただし、上位債権者の存在により市の債権が劣後する場合や、換価資産が家事予納金に満たない場合は、債権の回収だけではなく、家事予納金の回収が出来ない場合も想定されることから、当該申立にあたっては、少なくとも換価資産が家事予納金以上となることが最低条件であり、かつ、債権の一部でも回収できる見込みがある場合でなければ実施は難しい。

【施策等の流れ・執行体制】



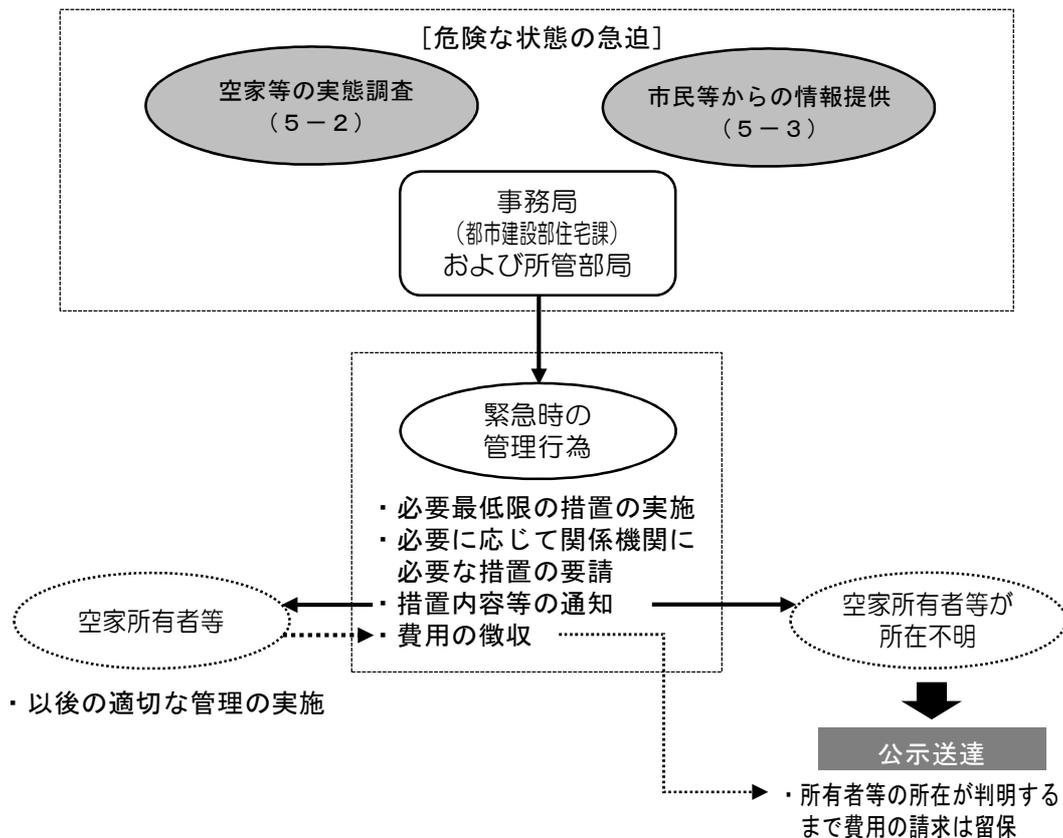
5-17 緊急時の管理行為

【施策等の概要】

- 空家等の危険な状態が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、事務局と所管部局（都市建設部、消防本部、市民部、保健所、環境部※5-3参照）とで協議のうち、危険を回避するための必要最低限の措置を行う。
- 措置のレベルは、個々の状態により判断することとし、あくまでも周辺に悪影響を及ぼす危険な状態を回避するための必要最低限の措置となるが、例えば危険を回避する手段が解体しかない場合は解体を行うこととなる。
- 措置の完了後、必要な措置を行った旨、遅滞なく所有者等に通知（様式指定なし）することとし、通知文書には①回避すべき危険な状態、②講じた措置、③措置の日時、④措置に要した費用、⑤措置の支払い方法などの必要事項を記載するほか、以後の管理を適切に行うよう指導を行うとともに、費用の請求を行う。
- 所有者等が所在不明の場合や無主空家の場合は、公示送達にて所有者等への通知を行うこととし、費用の請求については、所有者等の居所が判明するまで留保する。
- 当該措置に係る業者への発注、納付書の発行、空家所有者等への対応などの実務は所管部局が行うが、通知書その他文書の発行は所管部局との合議で事務局が行う。

【施策等の流れ・執行体制】

※所有者等の実務対応は所管部局が主体

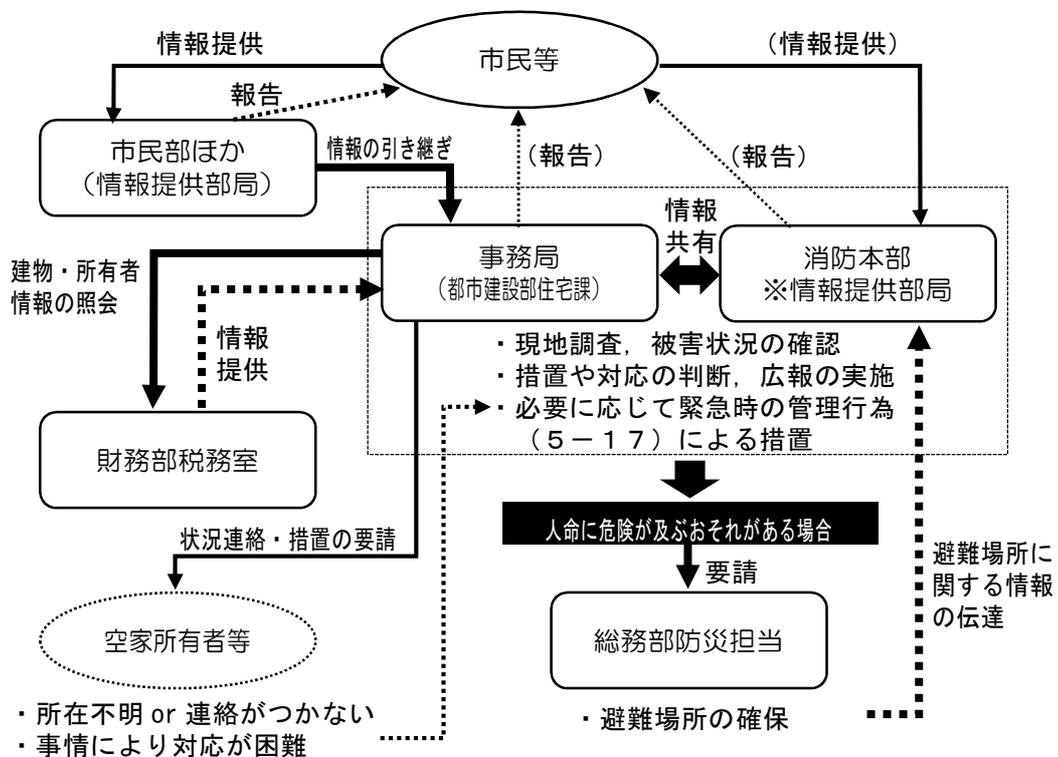


5-18 緊急時の応急対応体制

【施策等の概要】

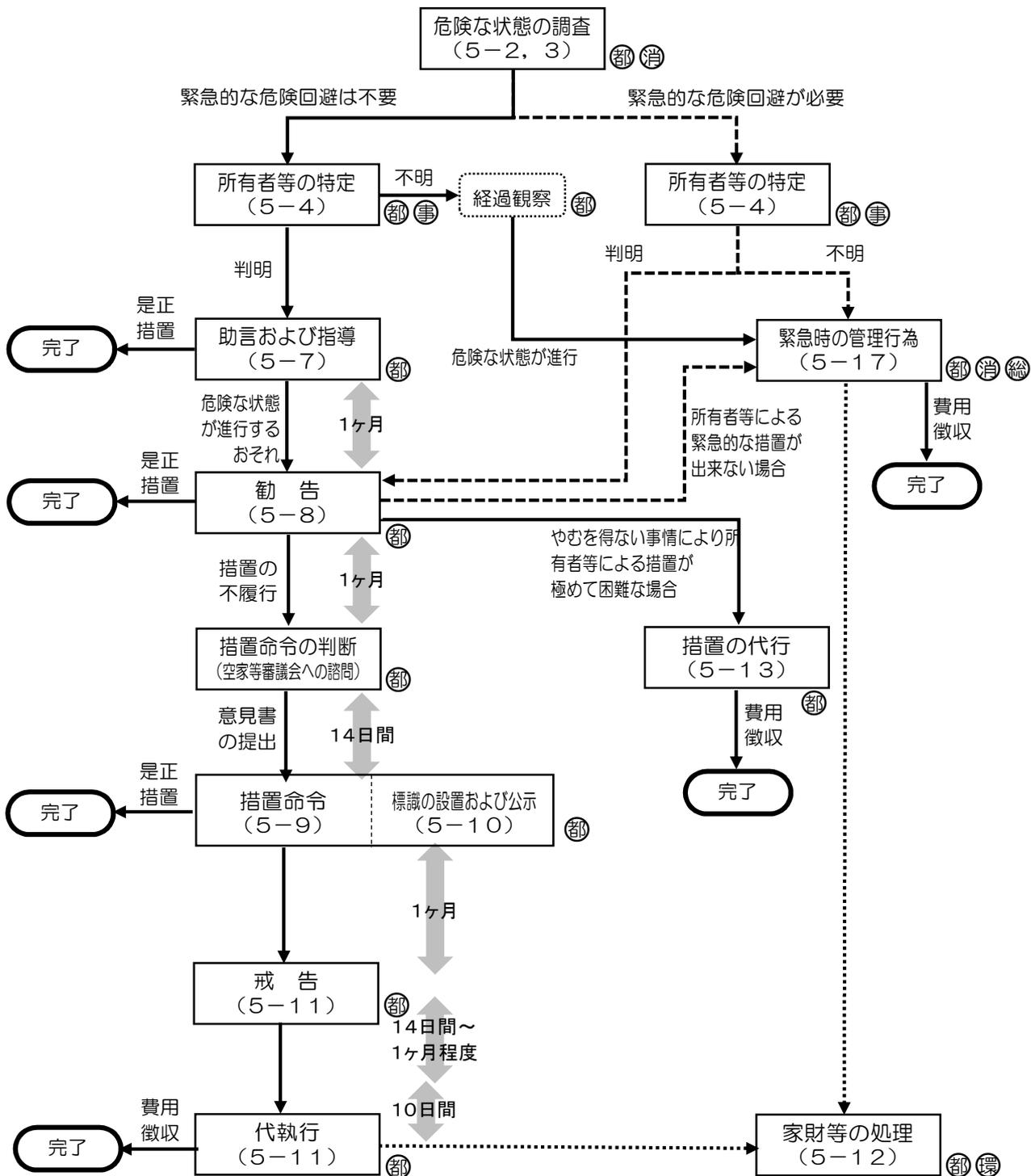
- 危険な状態が急迫している空家等の情報提供を受けた部局は、空家等情報（所在地、情報提供者など）および周辺の被害状況を詳細に確認したうえで事務局に情報を引き継ぎ、事務局は必要に応じて消防本部に出動要請を行う。
- 消防本部が通報を受けた場合は、上記同様、事務局に情報を引き継ぎ、必要に応じて現場に出動する。
- 事務局は、消防本部と共同で現地調査を実施し被害状況等を確認するとともに、所有者等の特定と連絡を行う。
- 事務局は、必要に応じて警察署等関係機関への要請を行う。
- 現地の状況に応じて、緊急時の管理行為による措置を行う。
- 現地の状況について事務局と消防本部とで協議し、人命に危険が及ぶおそれがあると判断した場合は、総務部防災担当に避難場所の確保を要請する。
- 総務部防災担当は、避難場所を確保し、消防本部に避難場所に関する情報を伝達する。消防本部はその情報を基に住民への広報を実施する。
- 情報提供者への対応経過等の報告が必要な場合は、情報提供を受けた部局から情報提供者への報告を行う。ただし、対応等を引き続き行う場合など、情報提供者への報告を以後も継続して行う必要がある場合は、事務局から情報提供者への報告を行う。
- 特殊事象が発生した場合は、函館市空家等対策連絡調整会議で対応を協議する。

【施策等の流れ・執行体制】



5-19 措置等の対応イメージ

[ケース1] 空家等から建築資材が剥落飛散し、周辺に悪影響を及ぼしている
ケース



[担当部局] 都⇒都市建設部 消⇒消防本部 総⇒総務部防災担当 環⇒環境部 事⇒事務局
 ※事務局（都市建設部住宅課）は上記担当業務のほか事務手続きを担当

