

別添資料①

宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法事務処理要領

(趣旨)

第1条 この事務処理要領は、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「空家対策法」という。）の施行に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号。以下「空家対策法施行規則」という。）及び宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（平成30年規則第2号。以下「宝塚市空家対策法施行細則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(立入調査等)

第2条 空家対策法第9条第1項の規定によ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は、市長が空家等を把握したとき、又は市民から空家等に関する相談を受けたときに行うものとする。

2 前項の相談を受けたときは、空家等相談受付簿（様式第1号）により記録するものとする。

3 空家対策法第9条第2項の調査は、別表第1から別表第4までに定める基準に従って行うものとする。

4 前項の調査の結果、当該調査に係る空家等が管理不適切な空家等と認められるときは、管理不適切空家等管理台帳（様式第2号）に記録するものとする。

5 宝塚市空家対策法施行細則第2条第2項による空家等立入調査通知書は、空家等立入調査通知書（様式第3号）とする。

(助言又は指導)

第3条 宝塚市空家対策法施行細則第3条の指導書の様式は、様式第4号とする。

(勧告)

第4条 宝塚市空家対策法施行細則第4条の勧告書の様式は、様式第5号とする。

2 前項の勧告を行った後、当該勧告を行った旨を税務部局へ様式第6号により通知するものとする。

3 第1項の勧告後、所有者等が当該特定空家等の管理不適切な状態を改善したときは、その旨を速やかに税務部局へ様式第7号により通知するものとする。

(命令)

第5条 宝塚市空家対策法施行細則第5条第1項の命令書の様式は、様式第8号とする。

2 宝塚市空家対策法施行細則第5条第2項の命令に係る事前の通知書の様式は、様式第9号とする。

3 宝塚市空家対策法施行細則第5条第3項の命令に係る事前の通知に対する意見書の様式は、様式第10号とする。

- 4 宝塚市空家対策法施行細則第5条第4項の命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書の様式は、様式第11号とする。
- 5 宝塚市空家対策法施行細則第5条第5項の意見聴取通知書の様式は、様式第12号とする。
- 6 空家対策法第14条第11項の標識の様式は、様式第13号とし、同項の規定による公示は、空家対策法施行規則で定める方法のほか、宝塚市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

(代執行)

- 第6条 宝塚市空家対策法施行細則第6条第2項の戒告書の様式は、様式第14号とする。
- 2 宝塚市空家対策法施行細則第6条第3項の代執行令書の様式は、様式第15号とする。
 - 3 宝塚市空家対策法施行細則第3条第5項の代執行費用納付命令書の様式は、様式第16号とする。

(過料)

- 第7条 市長は、空家対策法第16条に規定する過料について、過料処分通知書（様式第17号の1又は様式第17号の2）により対象者に通知するものとする。

附 則

この要領は、平成30年3月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合

(1) 建築物が倒壊するおそれがある場合

ア 建築物の著しい傾斜

判断基準	調査項目	判断例
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等	基礎の不同沈下の有無及び・柱の傾斜の有無	建築物に20分の1を超える傾斜が認められるとき。

イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

判断基準	調査項目	判断例
(ア) 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等	基礎の破損又は変形の有無、土台の腐朽又は破損の有無及び基礎と土台にずれの有無	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じているとき、土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があるとき、又は緊結金物に著しい腐食があるとき。
(イ) 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等	柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形の有無及び柱とはりのずれの発生の有無	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念されるとき。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある場合

判断基準	調査項目	判断例
<p>(ア) 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 か否か等</p>	<p>屋根の変形の有無、屋根ふ き材の剥落の有無、軒の裏 板、たる木等の腐朽の有 無、軒のたれ下がりの有無 及び雨樋がたれ下りの有 無</p>	<p>目視で、屋根ふき材が 脱落しそうな状態を確 認できるとき。</p>
<p>(イ) 外壁 全部又は一部において剥 離、破損又は脱落が発生し ているか否か等</p>	<p>壁体を貫通する穴の有無、 外壁の仕上材料の剥落、腐 朽又は破損の有無、下地が 露出の有無及び外壁のモ ルタルやタイル等の外装 材の浮きの有無</p>	<p>目視で、上部の外壁が 脱落しそうな状態を確 認できるとき。</p>
<p>(ウ) 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 部分の接合状況等</p>	<p>看板の仕上材料の剥落の 有無、看板、給湯設備、屋 上水槽等の転倒の有無、看 板、給湯設備、屋上水槽等 の破損又は脱落の有無及 び看板、給湯設備、屋上水 槽等の支持部分の腐食の 有無</p>	<p>目視で、看板、給湯設 備、屋上水槽等の支持 部分が腐食している状 態を、確認できるとき。</p>
<p>(エ) 屋外階段又はバル 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 れるか等</p>	<p>屋外階段、バルコニーの腐 食、破損又は脱落の有無及 び屋外階段、バルコニーの 傾斜の有無</p>	<p>目視で、屋外階段、バル コニーが傾斜してい る状態を確認できると き。</p>
<p>(オ) 門又は扉 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 るか等</p>	<p>門又は扉にひび割れ又は 破損若しくは傾斜の有無</p>	<p>目視で、門、扉が傾斜 している状態を確認で きるとき。</p>

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

判断基準	調査項目	判断例
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等	擁壁表面に水のしみ出し又は流出の有無、水抜き穴の詰まりの有無及びひび割れの有無	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に判断する。

備考 「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状態」については、上記判断基準による調査票に加え、周辺への影響度や緊急度を総合的に考慮して判断する。

別表第2（第2条関係）

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

原因	判断例
建築物又は設備等の破損等	(1) 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。
	(2) 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。
	(3) 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。
ごみ等の放置、不法投棄	(1) 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。
	(2) 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。

備考 「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状態」については、上記判断基準による調査票に加え、周辺への影響が確認できるものについて判断する。

別表第3（第2条関係）

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

区分	判断例
既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	(1) 宝塚市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。
	(2) 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。
上記以外において	(1) 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだ

て、周囲の景観と著しく不調和な状態	り汚れたまま放置されている。
	(2) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	(3) 看板が原型をとど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。
	(4) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	(5) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

備考 「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」については、上記判断基準による調査票に加え、周辺への影響が確認できるものについて判断する。

別表第4（第2条関係）

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

原因	判断例
立木の不適切な管理	(1) 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。
	(2) 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。
空家等に住みついた動物等の放置	(1) 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。
	(2) 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。
	(3) 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。
	(4) 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。
	(5) 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している。
	(6) 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している。
建築物等の不適切な管理	(1) 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。
	(2) 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。

備考 「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正である状態」については、上記判断基準による調査票に加え、周辺への影響度や緊急度を総合的に考慮して判断する。