

## 茨木市規則第30号

### 茨木市空家等の適切な管理に関する規則

#### (趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び茨木市空家等の適切な管理に関する条例（平成30年茨木市条例第22号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

#### (定義)

第2条 この規則における用語の意義は、法及び条例の定めるところによる。

#### (報告徴収)

第2条の2 法第9条第2項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第2項の規定による報告は、市長が指定する日までに空家等に係る事項に関する報告書（様式第2号）を提出することにより行うものとする。

#### (立入調査)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第2号の2）により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する証明書は、立入調査員証（様式第2号の3）とする。

#### (管理不全空家等及び特定空家等の判断等)

第4条 市長は、空家等が管理不全空家等に該当するかどうかについては別表第1、特定空家等に該当するかどうかについては別表第2に掲げる基準により判断するものとする。

2 市長は、法第13条の規定による管理不全空家等に対する措置及び法第22条の規定による特定空家等に対する措置を講じるかどうかについて、当該管理不全空家等及び特定空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断するものとする。

#### (助言又は指導)

第5条 法第13条第1項の規定による指導は、指導書（様式第2号の4）により行うものとする。

2 法第22条第1項の規定による助言又は指導は、助言・指導書（様式第3号）により行うものとする。

(勧告に係る事前手続)

第6条 市長は、条例第8条の規定により意見を述べる機会を与えようとするときは、当該所有者等に対し、勧告に係る事前通知書（管理不全空家等に係るものにあつては様式第4号、特定空家等に係るものにあつては様式第5号）により通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けた者又はその代理人（代理人である資格を書面により証する者に限る。以下この条において同じ。）は、市長が指定する日までに勧告に係る事前通知に対する意見書（管理不全空家等に係るものにあつては様式第6号、特定空家等に係るものにあつては様式第7号）及び自己に有利な証拠を提出することができる。

3 第1項の規定による通知を受けた者又はその代理人は、その通知を受けた日から5日以内に、市長に対し、前項の意見書の提出に代えて口頭で意見を述べることを申し出ることができる。

4 市長は、前項の規定による申出があつた場合においては、当該所有者等又はその代理人の出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。

5 前項に規定する者は、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。

(勧告)

第7条 法第13条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第7号の2）により行うものとする。

2 法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第8号）により行うものとする。

(命令)

第8条 法第22条第3項の規定による命令は、命令書（様式第9号）により行うものとする。

2 法第22条第4項に規定する通知書は、命令に係る事前通知書（様式第10号）とする。

3 法第22条第4項に規定する意見書は、命令に係る事前通知に対する意見書（様式第11号）とする。

4 法第22条第5項の規定による請求は、命令に係る事前通知に対する意見聴取請求書（様式第12号）により行うものとする。

5 法第22条第7項の規定による通知は、命令に係る事前通知に対する意見聴取通知書（様式第13号）により行うものとする。

6 法第22条第13項に規定する標識は、標識（様式第14号）とする。

(代執行)

第9条 法第22条第9項の規定による代執行(第3項において「代執行」という。)を行おうとする場合における行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第15号)により行うものとする。

2 前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しない場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(様式第16号)により行うものとする。

3 代執行を行う場合における行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証(様式第17号)とする。

(応急措置実施通知書)

第10条 条例第9条第2項の規定による通知は、応急措置実施通知書(様式第18号)により行うものとする。

(その他)

第11条 この規則で定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、この規則による改正前の規則によって定められていた様式による用紙がある場合には、当分の間所要の調整をして、これを使用することを妨げない。

別表第1

管理不全空家等の判断基準

	状態	判断基準
1	そのまま放置すれば別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であつて、別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物</p> <p>イ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</p> <p>ロ 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等</p> <p>ハ 雨水侵入の痕跡</p> <p>ニ 門、塀、屋外階段等</p> <p>ホ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</p> <p>ヘ 立木</p> <p>立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態</p> <p>(2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</p> <p>イ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態</p> <p>(3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <p>軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</p> <p>ウ 立木の枝</p> <p>立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</p> <p>(4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p>

		<p>屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 立木の枝</p> <p>立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</p>
2	そのまま放置すれば別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの</p> <p>吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等</p> <p>(2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 汚水等</p> <p>排水設備（浄化槽を含む。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損等</p> <p>イ 害虫等</p> <p>清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</p> <p>ウ 動物の糞尿等</p> <p>駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態</p>
3	そのまま放置すれば別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態</p> <p>(2) 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態</p>
4	そのまま放置すれば別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 排水設備の破損等又は封水切れ</p> <p>イ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められ</p>

	<p>る状態</p> <p>(2) 不法侵入の発生に関して、次に該当するもの 開口部等の破損等</p> <p>(3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に 該当するもの 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のは み出しが認められる状態</p> <p>(4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき 等が敷地等に認められる状態</p> <p>(5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき が敷地等に認められる状態</p>
--	---

## 別表第2

### 特定空家等の判断基準

	状態	判断基準
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	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物</p> <p>(ア) 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</p> <p>(イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</p> <p>(ウ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</p> <p>イ 門、塀、屋外階段等</p> <p>(ア) 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜</p> <p>(イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</p> <p>ウ 立木</p> <p>(ア) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</p> <p>(イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</p> <p>(2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p>

		<p>ア 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</p> <p>イ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</p> <p>(3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>(ア) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落</p> <p>(イ) 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <p>(ア) 軒、バルコニーその他の突出物の脱落</p> <p>(イ) 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等</p> <p>ウ 立木の枝</p> <p>(ア) 立木の大枝の脱落</p> <p>(イ) 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽</p> <p>(4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p> <p>(ア) 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落</p> <p>(イ) 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 立木の枝</p> <p>(ア) 立木の大枝の飛散</p> <p>(イ) 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽</p>
2	<p>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</p>	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの</p> <p>石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿</p>

		<p>使用部材の破損等</p> <p>(2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 汚水等</p> <p>(ア) 排水設備からの汚水等の流出</p> <p>(イ) 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等</p> <p>イ 害虫等</p> <p>(ア) 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生</p> <p>(イ) 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等</p> <p>ウ 動物の糞尿等</p> <p>(ア) 敷地等の著しい量の動物の糞尿等</p> <p>(イ) 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき</p>
3	<p>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</p>	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</p> <p>(2) 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</p>
4	<p>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</p>	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 排水設備の汚水等による悪臭の発生</p> <p>イ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等</p> <p>ウ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生</p> <p>エ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等</p> <p>(2) 不法侵入の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 不法侵入の形跡</p>



		<p>イ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等</p> <p>(3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>    周囲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著しい立木の枝等のはみ出し</p> <p>(4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>    著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等</p> <p>(5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>    周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき</p>
--	--	--