

行政版

空き家相談士ちゃんぺら

国土交通省 令和元年度 空き家対策の担い手強化連携モデル事業
—ファーストコンタクト強化事業—

令和2年2月

特定非営利活動法人

岐阜空き家・相続共生ネット

はじめに

全国で社会問題化している空き家の数が 840 万戸を超える勢いで空き家が増加しています。空家等対策の推進に関する特別措置法(以後空家法)が公布され 5 年が経ちました。

空き家という所有物(財産権)に対して、空家法の公布により行政が関与することになりました。

「隣の空き家の屋根瓦が落ちそうだ、空き家の樹木が繁茂し越境して困っている、なんとかしてくれ」近隣住民からの通報。民と民の問題で行政は関与しません。双方で解決してくださいで終わっていたはずが、空家法の施行により行政が今まで経験したことのない「空き家問題」に関与することになりました。

中核市や大都市部の比較的大きな市町では建築主事があり、即時判断出来る建築行政が行われているところでは「空き家対策」を建築行政の拡大版と捉え、指導する立場の職員が常駐している。それに対して地方の人口 5 万以下の市町村には建築主事はもとより建築技術者(建築士)が在籍しない市町村が多く存在している。人口が減少する中で、地方財政はさらに逼迫している状況にあり「空き家対策専門部署」を設置するための人員配置は不可能に近い状態である。

法律を施行するための「窓口」を作らなければならない、空家等対策計画も作らなければならない、空家等対策協議会も設置しなければならない、住民からの通報(苦情)も処理しなければならない、仕事はそれだけではなく当然他業務も兼務して行っている。昨事業開始時(令和 1 年 8 月時)の岐阜県市町村平均空き家担当者数(管理職除く)2.0 人。1 人で空き家対策に奔走している担当者。そんな姿が浮かんできました。今回事業に協力していただきました(一社)全国空き家相談士協会テキストでは空き家相談士が行うのは「総合相談」(入口)、専門家・専門士が行うのは「専門相談(出口)」と位置付けています。

地方の「空き家問題」の本質は「空き家が流通化していかない」ここを解決しないと進みません。

「不動産業者に相談したら断られた」「高齢で資力がなく解体ができない」「相続人が多数で同意ができない」「所有者の一部が不明」などなど、複数の専門家の協力がないと解決できないものばかりです。

「空き家」を物(不動産)と人(権利)に仕分けをして、どの専門家に何をしてもらうのかを判断し、素早く繋いでいくことが「空き家相談士」の仕事です。本事業では「空き家の入り口」＝「行政の窓口」と位置付け、暗い(不安)トンネルの入り口に來たが、出口の明かりが見えないでいる、多くの高齢空き家所有者に明かりが見えるアプローチができる「行政の空き家担当者」を育成する空き家相談士サブテキスト(ちゃんぺら)を作成しました。

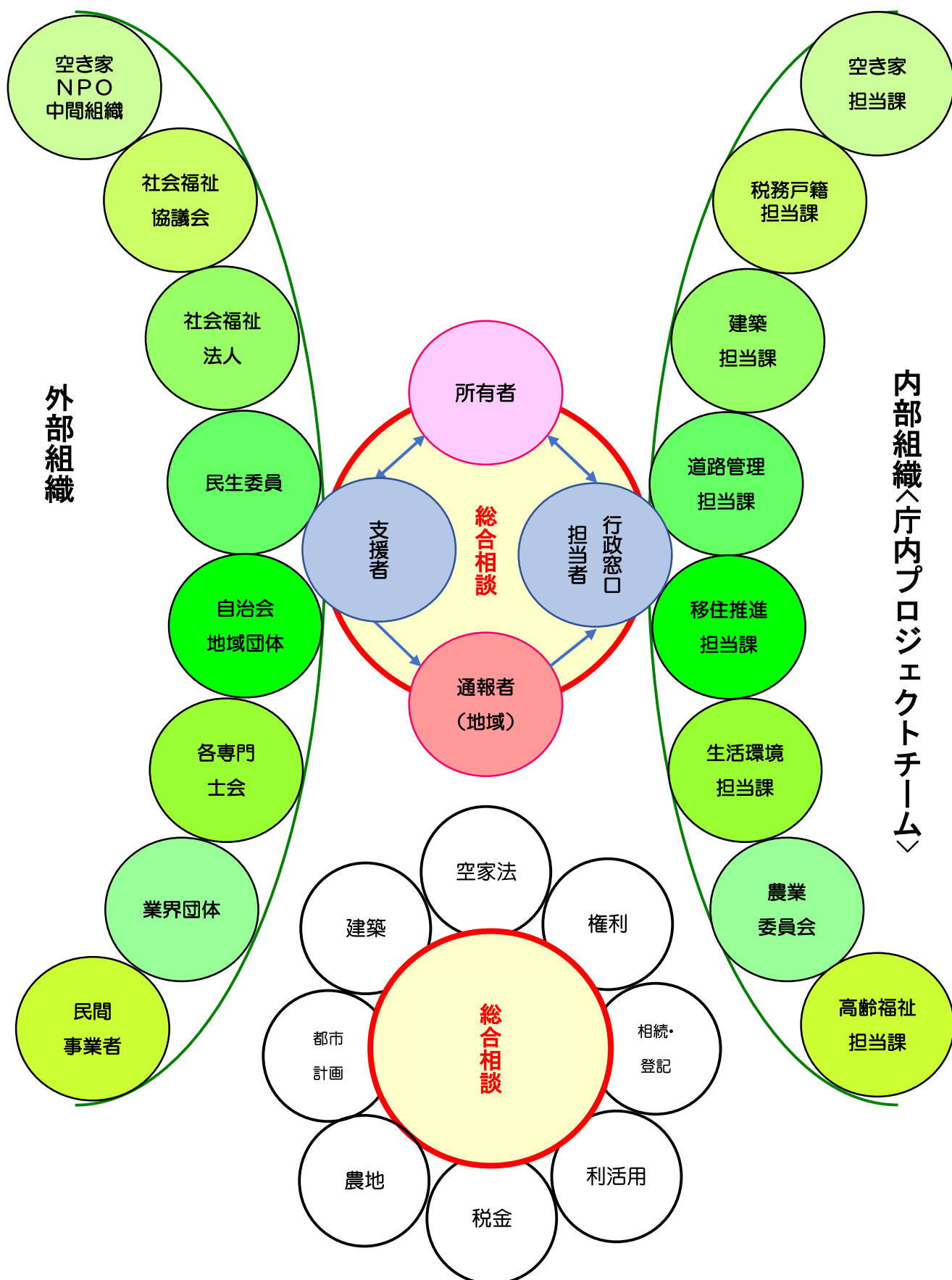
令和 2 年 2 月

特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット
理事長 名和泰典

目 次

1. 窓口相談支援体制編	2
1) 内部組織	4
資料：ファーストコンタクト問診票	5
2) 外部組織	7
資料：フォローシート	8
2. 空き家相談対応編	10
1) 総合相談事例（区分別）	10
3. 空家等関連法編	24
1) 国土交通省提供資料	24
2) 空家等対策の推進に関する特別措置法・用語解説	25
3) 空き家対策関連法	38
①空家条例等	40
②空き家関連法	44
4. 別添 空き家相談・資料編	83
■日本の法体系・条例と他法令	
■空き家の管理・区分	
■空家等対策の推進に関する特別措置法・概要図	
■特定空家等に対する措置・苦情・通報・利活用（フローチャート図）	
■都市計画区域（地域・地区、日本の国土の区分・空き家分布）	
■建築基準法（概要図・建築物の分類・工事種別・確認申請）	
■道と道路 ■建築接道要件	
■土地・建物の登記事項証明書・公図	
■親族系統図 ■法定相続人 ■不動産の価格 ■相続放棄関連図	
■農地法	
■行政窓口提出書類	
5 O 音別用語索引	102

1. 窓口相談支援体制編



■行政の空き家担当窓口対応

1. 行政の空き家担当窓口での「空き家相談」とは何か？

- ①空家特措法に沿った指導（特定空家等）
- ②空き家の適正管理・利活用対応（特定空家等を除く）
- ③空き家の苦情受付・予防対応（通報物件・空き家予備軍）

2. 行政空き家担当窓口求められる「空き家相談」とは

- ①総合的な空き家相談（入口相談）
- ②専門家（専門士・専門職）に引き継ぐ体制（出口相談にむけて）
- ③行政の空き家相談範囲を明確にした対応（空家等対策計画）

● 総合相談と専門相談の違い

	相談員	対応
総合相談（入口相談）	空き家相談士 （行政・民間）	相談者の幅広い悩みを聞き、方向性を探る。 ➡ 選択肢の提供、専門家への道筋をつける
専門相談（出口相談）	専門士業	相談者の専門的な解決を業務として行う。

● 空き家相談士と専門士業の違い

	長所	短所
空き家相談士 （民間認定資格）	・ 空き家の幅広い知識を持っている ・ 専門士の業務に精通していて、空き家相談者と専門士とのコーディネート役を担うことができる ・ 相談者目線で話を聞ける ・ フットワークが良い	・ 空き家相談士としての立ち位置がない ・ 空き家相談士（民間）のビジネスモデルが確立していない ・ 空き家相談士の能力にばらつきがある。
専門士業 （専門家）	・ 的確な依頼次第では、専門分野での正確な仕事が期待できる ・ 相談者の信頼感が得やすい ・ 専門家をコーディネートできれば大きな力になる ・ 個々に高い能力を持った専門家が多い	・ スピード感に欠ける ・ 空き家問題への関心がない人が多い ・ 多くが個人事業主 日々に業務に追われていて、忙しい ・ 法律による士業の規制があり、融通性に欠ける ・ 連携が不得意

● 総合相談員の役割

①正確な情報収集	（聞き取り）（幅広い知識）
②総合的な判断	（問題・課題の整理）（選択肢の提供）
③適正な専門家への見極め	（方向性）（何を依頼）（スピード感）

1) 内部組織

担当組織名	調査等できること	空き家相談対応
空き家 () 課	・ 空家等対策計画にもとづいた調査、指導 ・ 空家等対策計画（空家等対策協議会・特定空家等） ・ 空き家バンクの運営 ・ 総合相談窓口（相談・通報・苦情）	・ 適正管理②③⑥⑧ ・ 流通・活用⑥⑧⑨⑭⑮ ⑯⑰ ・ 管理不全③④⑦
税務・戸籍 () 課	・ 空き家所有者の住民票、戸籍調査 ・ 死亡届提出時の所有不動産不動産について誘導啓発 ・ 固定資産台帳記載の納税義務者の住所・氏名・連絡先 ・ 未登記建物確認（本人確認要）	・ 予防④ ・ 適正管理⑦ ・ 流通・活用④⑬ ・ 管理不全⑩⑪
建築・都市計画 () 課	・ 空き家（建築物）種類（1号から4号）確認 ・ 建築物の法的確認（違法・既存不適格） ・ 都市計画に係る調査（市街化・市街化調整・用途地域・開発規制等）	・ 流通・活用①⑪⑫ ・ 管理不全①
道路管理 () 課	・ 建築基準法の道路確認又は接道の種類 ・ 公道、私道の確認、私道の管理者、囲繞地確認 ・ 過去の道路管理状況	・ 適正管理⑤ ・ 流通・活用②
移住推進 () 課	・ 空き家バンクによる移住者への物件紹介 ・ 移住体験住宅の紹介や体験住宅管理状況	・ 流通・活用⑯
生活環境 () 課	・ 空き家敷地内の不法投棄 ・ 動産（いわゆる家庭ごみ）の処分について	・ 流通・活用⑩ ・ 管理不全⑨
農業委員会 農業政策 () 課	・ 農地付き空き家の基準「別段の面積」について ・ 相続農地調査（賃貸借・放棄地） ・ 空き家に棲みつく小動物の処理について	・ 流通・活用⑦ ・ 管理不全⑥
高齢福祉 () 課	・ 施設入居時の居宅管理⇒空き家化による管理不全防止や予命期から死後対策啓発について	・ 予防①②③⑤ ・ 流通・活用⑤
防災・消防 () 課	・ 災害時の避難経路、一時避難所 ⇒管理不全空き家倒壊防止 ・ 空き地、空き家の火災防止啓発	・ 流通・活用③ ・ 管理不全②⑤
自治会・まちづくり協議会（外部）	・ 地域住民からの管理不全空き家の通報、空き家予備軍調査、地域での啓発セミナー開催 ・ 防災と連動した空き家対策	・ 適正管理①④ ・ 管理不全⑧
教育委員会	・ 児童通学路、通学集合場所の確認、危険な遊び場としての空き家対応	・ 管理不全①②

■ファーストコンタクト問診票

受付日付	受付番号	受付担当者
令和2年 月 日		

1 相談者

氏 名	
住所	
連絡先	<自宅> <携帯>

2 相談者と空き家所有者の関係

☐ 本人 ☐ 相続人 ☐ 親族 ☐ 共有者 ☐ 地主 ☐ その他 ()
--

3 空き家の名義人 住所 氏名

建 物	
土 地	☐ 同上

4 空き家の明細

所在・番地	羽島市
構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ RC造 ☐ その他 ()
階数	☐ 平家建 ☐ 2階建 ☐ 3階建 ☐ ()階建
床面積	1階 m ² ・2階 m ² ・3階 m ² 延床 m ²
土地の所在・地番	
土地の面積	m ² 地 目 ☐ 宅地 ☐ 農地 ☐ その他 ()
道路状況	☐ 公道(道路幅 4m以上 未満 m) ☐ 私道 ☐ 位置指定道路 ☐ 法第42条第2項道路 ☐ 不明 ☐ 無道路地

5 空き家の状況

空き家になった理由	☐ 転居 ☐ 施設入居 ☐ 入院 ☐ 所有者死亡 ☐ その他 ()
空き家の年数等	年 築年 S□ H□ 年 月
室内の状況	家財等 ☐ 無 ☐ 有り ☐ 家財 ☐ 家電 ☐ 仏壇 ☐ 書籍 ☐ その他 ()
建物等の状況	☐ 損傷無し ☐ 一部損傷 ☐ 雨漏り ☐ シロアリ ☐ 樹木繁茂 ☐ 全体的に損傷 ☐ わからない ☐ その他 ()
ライフライン	☐ 上下水 ☐ 電気 ☐ ガス ☐ 浄化槽 ☐ NTT(有り□ 停止■ 廃止×)
空き家管理状況	☐ 定期(年・月 回) ☐ 不定期(年 回) ☐ 管理していない
苦情の有無	☐ 無 ☐ 有り(□隣地 □自治会 内容:)

6 相続関係図

--

7 相談内容

相談内容	具体的内容
☐ 予防	① ② ③
☐ 整理、片付	
☐ 解体	
☐ 売却、賃貸	
☐ 相続	
☐ 後見	
☐ その他	

相談内容の課題	専門家名・専門職種（士・業種）
①	①
②	
③	

8 調査項目

調査事項	収集情報	担当課
不動産登記事項	☐ 土地 ☐ 建物 ☐ 公図 ☐ 測量図 ☐ 建物図面	法務局
固定資産税関係	☐ 納税義務者証明書 ☐ 通知証明書 ☐ 課税証明書 ☐ 名寄せ	
道路関係	☐ 公道確認 ☐ 私道 ☐ 道路幅 ☐ 水路幅 ☐ 建基法道路確認	
地域調査	☐ 市街化区域 ☐ 調整区域 ☐ 用途地域 ☐ 計画道路 ☐ 建物制限	
農地法手続き	☐ 農地転用手続 ☐ 経営農地筆別票	
農用地区域調査	☐ 農業振興地域 ☐ 青地 ☐ 白地	
上下水道	☐ 名義変更手続き ☐ 廃止手続き	
	☐	

2) 外部組織

組織・士名	出来ること	協力内容
NPO など 中間団体	行政（非営利・公平性）と民間（非政府・収益性）の中間に立ち（自発性）両者をつなぐ役目や行政窓口支援	行政と協定活動 ■総合相談・調査
・弁護士	・裁判での訴訟対応の専門家。空き家に関する行政が関われない相隣関係や相続財産管理人、行政代執行実施時の監修等	・相続放棄・所有者不明土地など家裁関連
・司法書士	・主に法務局の手続きの専門家。不動産の売買・相続などの権利に関する登記（甲・乙欄）が業務。	・相続登記・後見・信託・所有者探索関連
・土地家屋調査士	・主に法務局の手続きの専門家。不動産等の用地確定を基に表示・滅失・土地の分合筆など表示登記（表題部）が業務。	・未登記・建物滅失・無接道・狭隘道路関連
・行政書士	・行政機関に提出する書類作成（届出・申請・許可）が業務。	・行政内部組織関連
・不動産鑑定士	・不動産価格の鑑定を行う業務。	・代執行・固定資産関連
・建築士	・建築物の設計や監理など建築手続き関連業務。	・住宅利活用推進関連
・宅地建物取引士	・不動産の賃貸・売買など媒介業務が主な業務。空き家バンクを活用した流通化コーディネイト役	・既存住宅流通促進や空家対策全般
◇ 業界団体 （岐阜県）	弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会 建築士会・税理士会・不動産鑑定士協会 ■専門士（専門家）団体	・専門相談の窓口として役割■何が出来る専門家（業務開示）
	宅地建物取引業協会・全日本不動産協会・空き家管理業協会 不動産コンサルティング協会・シロアリ対策協会 土木建築解体事業協同組合 ■不動産・解体・小動物駆除団体	・流通化の専門窓口としての機能■空き家専門窓口の開設や流通化に向けての支援
	住宅供給公社・住宅金融支援機構 ■公営住宅・融資制度団体	・流通過程での金融支援体制■見える化
社会福祉（協）	社会福祉活動を推進することを目的とした、営利を目的としない民間組織。様々な福祉サービスの展開や、地域の福祉活動の拠点としての役割や、地域のさまざまな社会資源とのネットワークがある。	・行政と連携した高齢者等向け空き家相談会やセミナー開催や予命期・死後対策
民生委員	社会福祉を目的とした事業者等に等と連携し、その事業や活動を支援する。	・孤独死防止や既存住宅の管理情報収集
社会福祉（法人）	社会福祉を目的とした事業所や施設の運営。 住宅セイフティネット制度の普及。	・高齢者、障害者支援住宅の開設や支援
地域・自治会	地域の空き家情報管理や、行政と連携した管理不全空き家通報システム、予備軍対策セミナー参加啓発。	・空き家情報提供と地域活性化支援、
民間業者	片付け（一般廃棄物処理）、解体（産業廃棄物処理）、遺品整理、買い取りリフォーム賃貸、民泊、農地付き空き家・地域支援ハウス・移住者斡旋業務。	・空き家対策の啓発支援、地域総合相談員育成

■空き家相談 フォローシート

1. 相談者 (受付番号)

管理 NO _____

氏 名	
住 所	
連絡先	

2 調査完了項目

不動産登記情報	☐ 土地登記事項証明書 ☐ 建物登記事項証明書 ☐ 公図 ☐ 測量図 ☐ 建物図面 ☐ 閉鎖登記簿謄本	法務局
固定資産税情報	☐ 納税義務者証明書 ☐ 評価通知書 ☐ 課税証明書 ☐ 名寄せ	
道路関係情報	☐ 私道 ☐ 公道の確認 ☐ 道路幅 ☐ 水路幅 ☐ 建築基準法の道路確認	
地域調査	☐ 市街化区域 ☐ 調整区域 ☐ 用途地域 ☐ 計画道路計画事業 ☐ 建物制限地域	
農地法手続き、 農業区域調査	☐ 農地転用手続 ☐ 経営農地筆別票 ☐ 農業振興地域 ☐ 青地 ☐ 白地	
上下水道情報	☐ 上下水道整備状況確認 ☐ 名義変更手続き ☐ 廃止手続き	
	☐	

自治体の担当課を記入

3 対応内容

対応日付		対応担当者
令和	年 月 日	
相談内容	具体的内容	
☐ 資料収集	① ② ③	
☐ 見積依頼		
☐ 関係者接触		
☐ 専門家相談		
☐ 本人相談		
☐ 進捗報告		
☐ その他		

4 相談回答、指示事項等

①
②
③

■空き家相談の用語解説と調査事項

●**不動産登記情報** 空き家の状況を正確に把握する為、公示されている情報を収集する。

土地登記事項証明書	土地の所在 地番、地目（用途）、面積、所有者の変遷履歴、担保差押等が表示されている。
建物登記事項証明書	建物の所在、家屋番号、種類（用途）、構造、面積 築年月日、所有者の変遷履歴、担保、差押等が表示されている。

※空き家相談結果と登記情報により、正確な所在、面積、建築年を把握する事ができるとともに、所有者の正確な状況も確認できる。※例えば、相続登記が必要となる場合がある。

公図	土地の位置、形状、道路状況の確認できる地図で、市町村の税務課にも備えている。 住宅地と公図で、位置の特定、道路幅が、推定され、現地調査には、不可欠である。
測量図	道路の買収等で、土地を分筆した場合に、備えられる。土地の正確な形が掲載されている。 正確な間口、奥行きが幅が記載されているものもある。売却する場合、境界確認が必要となるため、測量図があると新たに測量をする事なく売却する事ができる場合がある。
建物図面	所有者の申請により、登記した建物について、備え付けられている。土地の敷地と建物の関係が明らかになる。
閉鎖登記簿 謄本	登記簿のコンピューター化等により閉鎖された登記簿の写し。現在の登記事項証明書に記載されていない古い登記事項調査の為、取得する。

●固定資産税情報等

納税義務者証明書 (登録事項証明書)	未登記建物の状況、所有者の住所、氏名の確認に利用する。(委任状要、有料)
評価通知書	相続登記等登記の登録免許税の計算に使用、法務局に提出用(委任状要、無料)
課税証明書 (公課金証明書)	固定資産税額を確認する為に利用。 市町村によっては、評価額等も記載されている。(委任状要、有料)
名寄せ	空き家所有者の全部の不動産資産が掲載されている為、固定資産税が課税されていない不動産まで確認できる。(委任状要、有料)
道路関係情報	私道、公道の確認及び道路、水路の幅員確認。市町村の道路管理課等で道路台帳にて、私道、公道の確認及び公道の場合、台帳で道路、水路幅員を確認する。 私道の場合、登記事項証明書を取得し、所有者を確認する。共有の場合、共有者全員の住所氏名が確認できる。市町村の建築指導課、都市計画課等で、建築基準法上の道路扱いの有無及び根拠の法律を確認する。
地域調査	利活用する場合の行政手続き(建築確認、建築許可、開発許可等)、今後利用可能な用途、面積を検討するために必要。
農地法手続き・ 農業区域調査	空き家の敷地が、登記地目が農地の場合、農地転用申請の有無の確認をする必要がある。又、空き家と周辺の農地を一体で利活用を検討する場合、経営農地筆別票(委任状要)を取得し、農地の小作権の有無等を確認するとともに地域調査により移住希望者が取得可能か検討する必要がある。
上下水道情報	今後利活用する場合、上下水道の整備状況の確認、建物解体後の下水道の廃止を検討する為、調査が必要となる。

2. 空き家相談対応編

1) 総合相談事例 (区分：予防・適正管理・流通活用・管理不全)

予防①	未婚で一人住まい、将来は施設に入りたい
関連法	民法・建築基準法・宅地建物取引業法
内部組織	税務戸籍・高齢福祉・建築
外部組織	総合相談➡行政書士・司法書士 宅地建物取引士
対処方法	予防段階では、相続人調査はできないので、ヒアリングのなかで、相続人予定者、親族の住所、氏名等確認しておく事で対処し、施設入所後の現住まいが将来放置空き家化を防止する対策を検討。意思能力低下時の代理人等（後見人又は受託者）を選任できるように、任意後見契約、民事信託制度の利用を考える。 ➡将来賃貸や売却を視野に入れた不動産の調査ができれば好ましい。

親族	民法は、本人と血のつながりのある者(血族)や配偶者及び配偶者と血のつながりのある者又は血族の配偶者(姻族)で一定の範囲の者(血族は 6 親等、姻族は 3 親等)を親族と定め(民法 725 条)ている。また、親族の内一定の範囲にある者について相互扶け合い義務(民法 730 条)や扶養義務(民法 877 条②)を定めている。
意思能力	「自分が何をやっているのか」ということと、「その結果としてどうなるのか」ということを認識できる能力ということです。意思能力の無い者の法律行為は、そもそも法律行為としての要件(＝意思能力があること)を充たしていませんから、当然にして無効とされています。
任意後見契約	成年後見制度は、本人の判断能力が衰えた後に一定の者の請求を受けて裁判所が法定後見人等を選任するのに対して、本人の判断能力が十分ある間に、将来能力が衰えた場合に備えて、予め本人の信頼する者と本人に代わりに行って欲しい事項を契約(任意後見契約)しておくもので、これにより契約をした者を任意後見人という。
民事信託	委託者(預ける人)が、受託者(預かる人)に財産を預け運用してもらい、その利益を受益者(利益を受ける人)が得る仕組みを信託という。信託銀行等、事業者が行う信託は、商事信託というのに対し、個人が行う信託を民事信託という。

予防②	わが家のかたづけについて
関連法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃棄物処理法)
内部組織	生活環境・高齢福祉
外部組織	総合相談➡一般廃棄物処理業者・整理業者・産業廃棄物処理業者(解体業者)
対処方法	わが家のかたづけ(不要物を処理)を行い、後の不動産処理(賃貸や売買又は解体)しやすい状態にする。動産(家財)・・・家庭ごみ(一般廃棄物)と不動産(建物等工作物)・・・事業ごみ(産業廃棄物)の区分処理を進める。

予防③	将来子どもに迷惑をかけないように準備をしたい
関連法	民法・建築基準法・宅地建物取引業法
内部組織	税務戸籍・高齢福祉・建築
外部組織	総合相談➡行政書士・司法書士・
対処方法	健康期から判断能力が衰える余命期の 資産凍結 、死後事務、 遺産分割 から相続登記まで、対応できる法律行為（ 遺言 、任意後見契約、民事信託）を提案できる。人（精神）と物（不動産等）を同時に考えて行く。子どもへの想いや終活について エンディングノート にまとめるのも良い。

資産凍結	脳の老化、病気が原因で、一般的に必要な判断能力が衰え、自己の意思を他者に明確に伝えられない事により、自己の財産を、自分の判断で利用、処分できない状況。（法律行為ができない。）
遺産分割協議	相続人に間で、亡くなった人（被相続人）の財産をだれが取得（遺産分割）するかを決める話し合いの事。遺産分割協議書は、その話し合いの結果を記述した書面。
遺言	人は、自らの死後その財産の処分先や処分方法を指定することができ、そのような意思表示方法が遺言である。遺言は本人の死後その真意を確認することができないので、法律により自筆証書(民法 968 条)、公正証書(民法 969 条)など方式が厳格に定められており、当該方式に反する場合は遺言と認められないことがある。
エンディングノート	自己の最後の日に向けて、身内、友人、知人に対し、葬儀の方式、財産処分の方法、ペットの行先等を記録し、また、生前のお付き合いに対する感謝の言葉を記述した書面。遺言の付言の役目として使うこともある。

予防④	死亡届提出時の対応
関連法	民法・不動産登記法
内部組織	税務戸籍
外部組織	総合相談➡司法書士・税理士
対処方法	死亡届提出時に被相続人の住居が空き家化する可能性がある場合、戸籍担当部署から空き家担当部署への誘導をはかり、（戸籍担当部署の死亡手続き等から空き家担当窓口の誘導策が有効）総合相談へつなげ相続登記等の確認や相続税の申告漏れが疑われる場合は税務相談が必要。この段階での素早い ファーストコンタクト が重要。

ファーストコンタクト	家族等が亡くなると必要な手続きが必要になります。死亡届や固定資産税の納税義務者の変更、介護保険証の返還など各部署に立ち寄ることになります。その際に「空き家（誰も住まない、使っていない）の連絡」項目を設け、空家等の関係者との接触をはかり、今後に繋げることは極めて重要です。
------------	---

予防⑤	空き家予備軍対策
関連法	民法 任意後見契約に関する法律
内部組織	高齢福祉
外部組織	総合相談
対処方法	空家等の予防措置は空家法の範疇ではない。将来空き家にさせない対策は必要ですが、福祉部門や外部の専門家を交えて、慎重に余命期から 死後事務 までの将来設計を組むことが好ましい。予防①参照

死後事務	委任者（本人）が第三者（個人、法人を含む。）に対し、亡くなった後の諸手続、葬儀、納骨、埋葬に関する事務等（死後事務）についての代理権を付与して、死後事務を委任する契約を死後事務委任契約という。任意項後見契約とセットで利用されることもある。
------	---

適正管理①	近隣住民からのクレームによる行政の関与
関連法	空家法 3・4・9 条・空家条例・民法 233 条 1・2 項・道路法 43 条、47 条、71 条 建築基準法 10 条 3 項・消防法 3 条・廃棄物処理法 19 条 4 項
内部組織	生活環境・建築・防災
外部組織	地域自治会
対処方法	所有者等が努力義務を果たしているか、空家等や所有者と近隣住民との関係性や相談（苦情）の経緯・事情などを調査し、市町村の関与の判断をする。また、空家法では緊急措置が定められていないため、条例など制定し、緊急措置の対応ができることが必要です。

適正管理②	空き家の適切な管理行為とは
関連法	空家法 1・3・12 条・民法 709・719 条・道路法 43 条、47 条、71 条・建築基準法 10 条 3 項・消防法 3 条・廃棄物処理法 19 条 4 項
内部組織	生活環境・建築・防災
外部組織	岐阜県空き家管理業協会
対処方法	空き家が管理不全の状態にならないよう又地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう管理すること。 外部不経済 対策・防災・衛生、景観対策・所有者責任。

外部不経済	主に経済学で使われる専門用語の一つで、市場で行われている経済活動とは別の場所で何らかの不利益が発生し、個人や法人に悪影響を与えることを言います。 外部不経済の分かりやすい例を挙げると、公害があります。
-------	---

適正管理③	遠方に居住のため自身で管理がむずかしい
関連法	空家法 1・3・6 条
内部組織	空き家
外部組織	総合相談 ➡ 専門相談

対処方法	空き家の適切な管理について、疑問点、悩みなど聞き取り意向を探っていく。方向性が決まれば、それに対応できる専門相談（専門家・専門職）に引き継いでゆく。遠方の居住者に対しては電話相談などの方法により相手方の負担をやわらげることが必要。
------	---

適正管理④	空き家を解体したいが隣も空き家である
関連法	空家法 12 条
内部組織	建築・道路管理
外部組織	法務局・総合相談 ➡ 行政書士・司法書士 自治会地域
対処方法	隣地と同時に解体した方が工事し易くなり、解体費用が安くなる場合が多い。隣地所有者を調査し、同時解体の同意を得るように協議をする。近隣調査にて所有者が判明することもある。この場合の行政側が隣地の調査をすることの可否は「隣地空き家が関与すべきかどうか」の判断をする必要がある。情報提供という形で関与することも考えられる。

適正管理⑤	空き家を解体したいが単独除却困難
関連法	空家法 12 条
内部組織	建築・道路管理
外部組織	法務局・総合相談 ➡ 専門業
対処方法	単独除去困難の理由（狭小道路、隣家がもたれ掛かっている、敷地一杯に建っている、重機が入らない等）を整理し、その対策を練る。（手壊しが出来るか、隣地同時解体等）解体費が高額になることが予想されるため、隣接地や周辺の調査が必要となる。

適正管理⑥	行政から管理について文書が来たどうすればいいか
関連法	空家法 3・4 条
内部組織	空き家・税務戸籍・建築
外部組織	総合相談
対処方法	空き家を今後どうして行くつもりなのかを適正管理を前提として、所有者が決めることが必要。利用されるつもりがあるのか、又なければ除却もしくは売却の判断を促していく。管理・除却・売却の判断材料が欲しい場合は総合相談を利用する。

適正管理⑦	空き家解体後の固定資産税の上昇について
関連法	空家法 2・3・条 地方税法 349 条の 3 の 2
内部組織	空き家・税務戸籍
外部組織	総合相談
対処方法	「空き家を解体すると固定資産税が 6 倍になる」この言葉が消費者（所有者等）に蔓延しています。住宅用地に対する 固定資産税等の軽減措置 がなく約 4 倍に上がる。固定資産税の課税方法は複雑で、ほとんどの納税者が通知書を理解できていません。市町村の固定資産税担当窓口で確認するか、納税通知書を持参の上相談会に来てもらう。

固定資産税等の軽減措置	住宅が建っている土地は、200 ㎡までは固定資産税・都市計画税がそれぞれ 1/6・1/3 に軽減される。200 ㎡を超える部分はそれぞれ 1/3・2/3 に軽減される。
-------------	--

適正管理⑧	空き家購入や改修、解体に関して何か支援はないか
関連法	空家法 12 条
内部組織	空き家
外部組織	総合相談
対処方法	空き家にかかわる支援制度は各市町村により多様な制度が準備されている。制度を使うためには、何をするため支援が必要かを確認し①補助内容②補助額③要件について適合するかなど、相談者からの聞き取りや必要書類等必要となる。

適正管理⑨	空き家を解体したい。業者の紹介は出来ないか？
関連法	廃棄物処理法
内部組織	空き家
外部組織	総合相談・専門業会団体
対処方法	行政窓口での業者の紹介は出来ません。岐阜県土木建築解体事業協同組合などの連携団体の紹介。解体工事費用は住宅の構造・規模・環境により単価が異なります。複数業者より見積もりを取得されることや、内容について精査を専門家に相談することも必要です。

流通・活用①	空き家を売却したいが、不動産業者に断られた
関連法	土地計画法・建築基準法・道路法
内部組織	空き家
外部組織	総合相談
対処方法	何故断られたのか（原因）を聞き取りをする。一般的に再建築不可・狭隘道路・狭小地など流通市場に乗りにくいものや低額物件は不動産業者から断られる傾向にある。原因を確認し時間と手間をかけていかないと流通化できない。市町村の空き家バンクの活用を進める。

狭隘道路 (きょうあい どうろ)	主に幅員 4m 未満の 2 項道路を指す。国土交通省の補助事業（狭あい道路整備等促進事業）では、建築基準法第 42 条第 2 項・第 3 項の指定を受けた道路（2 項道路・3 項道路）、未指定の通路などを狭あい道路としている。
------------------------	---

流通・活用②	空き家を売却したいが、接道がない
関連法	建築基準法・道路法
内部組織	建築・道路管理
外部組織	総合相談 ➡ 宅地建物取引士

対処方法	再建築が可能になる方法を考える。（私道を買収して延長敷地にする。 建築基準法第43条2項2号（旧ただし書） を使う等。）隣地に低額で売却する。空家等を個ではなく隣地や周辺を面でとらえ状況を判断し、今後の対応を考える。4号建物として、そのままで大規模修繕・模様替えなども選択肢として利用する方法もある。
------	---

建築基準法第43条2項2号	その通路に接する全ての土地を通路中心から2mセットバックすることにより、通路幅員4mを確保した敷地に建てる建築物、その他の国土交通省で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。
----------------------	---

流通・活用③	空き家を売却したいが、レッドゾーンにあり売却できない
関連法	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
内部組織	建築・防災
外部組織	総合相談➡宅地建物取引士
対処方法	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） でも建築可能（建築構造制限等有）なので、それに見合った価格設定（余分にかかる建築費用を差し引く等）にする。更地での活用（駐車場・資材置き場）も考えてみる。

土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域であり、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。
-------------------	--

流通・活用④	空き家を売却したいが、相続人が不明（相続人の一人が行方不明）
関連法	戸籍法第10条の2第3項、民法第28条、家事審判法第9条1項甲類3号
内部組織	空き家
外部組織	行政書士、司法書士、弁護士、家庭裁判所
対処方法	行政書士に、遺産分割協議書の作成もしくは、司法書士に、相続登記を前提に、不明相続人の戸籍の収集をお願いする。もし、居場所が確認出来ない場合は、 不在者財産管理人 の選任の申立てを、弁護士もしくは、司法書士に依頼して、管轄の家庭裁判所に行い、その後、家庭裁判所の許可をえて、 不在者財産管理人 を含めた遺産分割協議を行い、空き家の所有者を決定する。

不在者財産管理人	財産を所有する人が、住所、居所から去り、帰宅が見込めない状況で、その財産を管理する人がいない場合、利害関係者が、家庭裁判所に申立てする事により、裁判所が管理者を選任する制度。
-----------------	---

流通・活用⑤ 認知症の親が所有する空き家を売却したい	
関連法	民法 7・11・15 条
内部組織	高齢福祉
外部組織	弁護士・司法書士
対処方法	成年後見制度を利用するには家庭裁判所に当事者（本人）の診断書を付け申立てをする。家庭裁判所にて書類審査・本人調査をへて補助・保佐・後見の決定がされる。居住用資産の売却には裁判所の許可が必要である。

成年後見制度	老化等により判断能力が衰えた本人に代わって、財産管理をするなど、日常の取引の代理を行うための制度が法定後見制度で、本人の残存能力を裁判所が判断し、成年後見人、補佐人、補助人のいずれかを選任する。（民 7、11、15） 未成年者に対しても一定の場合（民法 838 条）には未成年後見人をたてる場合もある。
--------	--

流通・活用⑥ 相続した空き家を解体売却・リフォーム売却したい	
関連法	被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例
内部組織	空き家
外部組織	税理士・宅地建物取引士
対処方法	相続した空き家の売却で利益が出た場合、一定の条件を満たしていれば「相続空き家の譲渡所得 3000 万円特別控除」が適用され税金が安くなります。この制度を利用するには適用要件をクリアする必要があります。※国税庁の HP を参照

流通・活用⑦ 農地付き空き家の売買	
関連法	農地法・建築基準法・土地改良法・宅地建物取引業法
内部組織	空き家・農業委員会
外部組織	行政書士・司法書士・宅地建物取引士
対処方法	内部組織の部局にて事前に「別段の面積」の設定確認をし、農業委員会への提出、審査を受ける。認可申請が下りれば「農地付き空き家」として売買可能。

別段の面積	空き家バンクの取組を通じて「農地付き空き家」の提供を行い、移住希望者を呼び込んでいる自治体が増えています。農地の権利取得には農業委員会の許可が必要ですが、そういった自治体では、許可要件のうち下限面積要件について、新規就農を促進する観点から、空き家に付随する農地に「別段の面積」を設定する取組が行われています。
-------	---

流通・活用⑧ 直接売買取引したいが	
関連法	民法・地建物取引業法
内部組織	空き家
外部組織	宅地建物取引士・弁護士・司法書士

対処方法	2020. 4. 1 からの民法改正により、売買契約に関し新設された「 契約不適合責任 」が売主に求められる。売買契約書の内容と取引物（不動産）の完全一致が求められる。 専門家に相談し、トラブルのない安全な取引をお願いする。
------	--

契約不適合責任	契約をした動機、目的、契約締結に至る経緯等が明確化され、契約書と適合しない事柄が発生した場合は、責任を負わなければならない。
----------------	--

流通・活用⑨	借地の空き家を売却したい
関連法	借地法・借地借家法
内部組織	空き家
外部組織	総合相談・宅地建物取引士
対処方法	建物が利活用可能な物であれば、最低限のリフォームをして売りに出す。借地の所有者に購入してもらう話をする。 (権利調整が必要)

権利調整	借地借家の権利調整を考える場合、旧法の「借地法・借家法」又は新法の「借地借家法」なのかにより、その課題と対応は大きく異なります。少子高齢社会の到来により土地の底地権や借地権の売却依頼が増加し、貸地（底地）の整理を行っておきたいという要望は多くなる傾向がある。
-------------	---

流通・活用⑩	借家の残置物処理
関連法	民法 民事訴訟法第 271 条
内部組織	空き家
外部組織	総合相談➡司法書士・弁護士 一般廃棄物処理業者
対処方法	原則は、退去時に、解決すべきであるが、退去後、残置物が見つかった場合は、賃貸契約書の条文中に、賃貸人の処理権限がないか確認する。ない場合は、賃借人（死亡の場合は相続人）と協議を行い、協議が決裂した場合は、賃貸契約の債務不履行（原状回復義務違反）で、法的処理を検討する。 内容証明郵便 の発送→簡易裁判所への訴え提起等が考えられる。

内容証明郵便	取引の相手方に対する意思表示は郵便や電話で行った場合に、その事実関係について相手方と争いになると、立証が困難となる（言った、言わない）ので、郵便物の特殊な取扱として内容証明郵便制度がある。差出人は所定の様式で文書を三通作成（内二通は複写）し、一通を相手方に送付し、郵便局と差出人が各一通を保管することで、通知内容や通知日の立証が容易にできる。
---------------	---

流通・活用⑪	市街化調整区域に建つ空き家の売買
関連法	都市計画法・建築基準法・不動産登記法
内部組織	建築・税務戸籍
外部組織	法務局・総合相談➡宅地建物取引士
対処方法	①直系血族で農家住宅の場合、農家を引き継ぐならば譲渡を受けられ、住宅再建築が可能。②土地登記簿を取得して表題部の地目が「宅地」となった年月日が現都市計画法の指定日以前の日付であれば「旧既存宅地」として売却が可能。

旧既存宅地	都市計画の線引き時点に、市街化調整区域内で既に宅地になっていた土地で（200 ㎡以下も可）、分筆する場合は 200 ㎡以上（残地も 200 ㎡以上必要）であれば住宅を建築することが出来る。
-------	--

流通・活用⑫	空き家が既存不適格建築物である
関連法	建築基準法・道路法
内部組織	建築
外部組織	建築士
対処方法	既存不適格建築物は違法建築物ではないので利活用可能であり、そのまま売却、賃貸、リフォームして利用等が出来る。再建築する場合は、現在の法律に適合した建物しか建てられない。

既存不適格建築物	建築した時点の法律には適合している建築物で、その後法律が変わったために、現在の法律には適合しなくなった建築物。
違法建築物	建築した時点の法律にも、現在の法律にも適合していない建築物。

流通・活用⑬	未登記建物（空き家）の調査
関連法	不動産登記法第 47 条 地方税法第 20 条の 10 第 382 条の 3
内部組織	税務戸籍
外部組織	法務局 土地家屋調査士
対処方法	建物は登記義務があるが、登記がなかったり（未登記）、所在が誤って登記されている場合、所有者の相続登記が行われていない場合等、さまざまな原因で、登記事項証明書が取得できない事があるが、税務課の納税通知義務者証明書（登録事項証明書）もしくは、 名寄せ台帳 により確認ができる場合がある。土地家屋調査士に、家屋調査及び登記を依頼する。

名寄せ台帳	所有しているすべての不動産について、一覧形式で表示されている書面のことです。不動産の所有者本人が、市町村の固定資産税窓口で取得できるものです。
-------	---

流通・活用⑭	共同長屋（棟続き）の空き家処理
関連法	民法・建築基準法
内部組織	空き家
外部組織	総合相談➡専門業者
対処方法	共同長屋は屋根・壁等が共有になっているので、解体する場合は隣家の承諾が必要になる。できれば、一緒に解体する話をする事が好ましい。

共同長屋	長屋とは共用する部分を持たないものをいいます。複数の住戸が水平方向に連なり、壁や屋根を共有する物。各戸の玄関が直接接道など外界に接しており独立している。
------	--

流通・活用⑮	購入を希望する空き家の所有者と連絡を取りたい
関連法	個人情報保護法・地方税法 22 条
内部組織	空き家
外部組織	行政書士・司法書士
対処方法	ご自身または専門家に登記事項証明書を取得してもらい住所・氏名を調査する方法（別紙苦情・通報フローチャート図参照）や近隣聞き込み調査で知りえる場合もある。行政が知りえる所有者情報を教えることはできない。

流通・活用⑯	空き家バンクを活用したい
関連法	宅地建物取引業法
内部組織	空き家
外部組織	宅地建物取引士
対処方法	市町村に「空き家バンク」制度があれば、そのルールに従い登録をする。不確定（所有者全員の同意・境界確定・価格設定）要素がない状態で登録をお願いする。

流通・活用⑰	空き家を売却したいがどこに相談。不動産業者紹介
関連法	民法・宅地建物取引業法
内部組織	空き家
外部組織	宅地建物取引業者
対処方法	空き家（不動産）の売却は、直接買主と契約（相対契約）と不動産業者と媒介契約（手数料を払い依頼）を交し 媒介業務 （仲介業務）を依頼する方法がある。民法改正により契約者の責任が強く求められる事になり、不動産業者を通し安全な取引が期待される。

媒介業務	消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割。宅地建物取引業の免許（国交大臣・知事）を取得者が依頼者と媒介契約を締結し、報酬を得ることができる。
------	---

流通・活用⑩	より専門的なアドバイスを受けたい
関連法	省略
内部組織	空き家
外部組織	総合相談➡専門士業 専門職
対処方法	総合相談において問題を整理し、専門家が必要な場合、中間組織に間に入ってもらいことも必要です。どの専門家に依頼するのかを決めてください。行政から個々の専門家の紹介は出来ません。NPO などが外部で行っている空き家相談会に参加されてもよい。 ※専門家依頼には費用が必要であることを承知したうえで利用する。

管理不全①	緊急な危険空き家情報の対応
関連法	空家法 12 条・空家条例・道路法・建築基準法・廃棄物処理法
内部組織	空き家・建築
外部組織	建築士
対処方法	空家法には即時執行の定めがないため、同法を根拠に緊急措置を講ずることはできません。 したがって各自治体の対応として、あらかじめ空家条例等を制定し、即時執行の規定を定めることが考えられる。（緊急措置を認める内容）適正な管理依頼文書の送付を行い早期の対応をお願いする。

管理不全②	老朽空き家から瓦が落下しそう等
関連法	空家法 12 条・民法 717 条・道路法・建築基準法
内部組織	建築関連 防災関連 教育委員会
外部組織	建築士
対処方法	通学路等の公道に落下の恐れがある場合には、所有者等への緊急措置が求められる。土地の工作物の管理に不備があると、占有者や所有者が責任を負う（工作物責任）。

工作物責任	土地の工作物の瑕疵（かし）によって他人に損害を与えた場合に、工作物の占有者・所有者が負う賠償責任をいう（民法第 717 条）。
-------	--

管理不全③	隣地空き家の草木が繁茂、越境している。落ち葉がおちてくる等
関連法	空家法 12 条・民法 209・233 条 1.2 項 空家条例
内部組織	空き家
外部組織	
対処方法	隣地住民は空き家所有者に対し枝の切除を請求（民法 233 条 1 項）でき、空き家所有者が応じない場合は訴訟を提起することが考えられます。他方根については、空家等所有者の承諾を得ることなく隣地住民が切り取ることができます。（民法 233 条 2 項）基本的に

	民と民の問題に行政は関与しません。個別事案により行政の関与を判断し、所有者の方には「情報の提供」にて連絡をする。
--	--

管理不全④	空き家に不審者の侵入のおそれがある等
関連法	空家法 9・12 条・民法 717 条
内部組織	空き家
外部組織	地域警察署
対処方法	空家法 9 条 1 項調査（近隣住民との関係性や相談の経緯・事情なども含む）により関与すべきであれば所有者等に「適切な管理」をお願いする。また空家等の状態により「特定空家等」に認定すれば是正勧告をすることになる。不審者の出入りや占有が確認されれば必要に応じて警察に連絡する。

管理不全⑤	オイル缶が放置されており、火災の恐れがある等
関連法	消防法 3 条 民法 709・717 条 失火責任法
内部組織	消防・生活環境
外部組織	総合相談
対処方法	所有者は工作物責任により無過失責任を問われる一方で空家からの失火の場合（原因が軽過失）は失火責任法により民法 709 条（損害賠償責任）は適用されない場合がある。

失火責任法	明治 32 年に定められた、失火者の責任に関して規定した法律です。賃貸物件に住んでいて自分が火元になって延焼した場合、延焼した先への損害賠償責任については失火責任法の適用で賠償責任を負いません。しかし、大家さんへの損害賠償は必要となります。
-------	--

管理不全⑥	空き家に小動物が棲みついている
関連法	鳥獣保護法
内部組織	空き家・農政・生活環境
外部組織	動物愛護団体等
対処方法	市街地でも空き家に小動物が棲みつき出入りをしています。夜行性のものが多く専門業者等に依頼をしないと簡単には捕獲できない場合があります悪臭や病原菌によって健康被害をもたらすおそれがあります。法律により捕獲の制限がある場合がある。

管理不全⑦	借地上の朽廃した空き家の処理（底地所有者）
関連法	空家法 3・10・12 条 借地法 個人情報保護条例
内部組織	戸籍関連 税務関連 建築関連
外部組織	
対処方法	空家の底地所有者からの求めに応じて、空き家所有者の住所等の情報開示は認められていません。通常は「本人の同意」を要件としています。空家法 12 条により、所有者等へ

	は、行政側から情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとあり、なお「所有者等」には底地所有者も含まれており努力義務が課されている。
--	---

管理不全⑧	自治会からの空き家の適正管理依頼
関連法	空家法 3・10・12 条 個人情報保護条例
内部組織	空き家
外部組織	地域自治会
対処方法	自治会（依頼者）からの適正管理依頼は空家法による「所有者等」には該当しない。空家等の情報として、関与の判断をする。防災・防犯・生活環境等において地域自治会とのつながりは重要であり、個人情報保護等の理解を地域自治会には周知する。

管理不全⑨	台風等災害時対応
関連法	空家法 民法 200・414・415 条 廃棄物処理法 22 条
内部組織	空き家・生活環境
外部組織	専門業者（一般廃棄物取扱業者）
対処方法	天災（災害）による被害は緊急措置の対象外として検討。「災害廃棄物」とした対応する。自力救済の禁止が前提であり、自分で勝手に処分したり移動したりしてはいけない。私有地に落ちているものは動かさない。空家法の適切な管理の指導において、被害状況を伝える。（写真とともに通知し、適正管理の依頼）

管理不全⑩	相続放棄空き家対応
関連法	民法 939・940 条 空家法 10 条・12 条・14 条 建築基準法
内部組織	税務戸籍・建築
外部組織	弁護士・司法書士・行政書士
対処方法	相続放棄 者、他相続人の調査。空家法上の区分（特定空家等に該当しない・特定空家等に該当）調査の実施。 相続放棄 者への助言「相続人は、相続放棄をしたとしても、民法 940 条により不動産については一定の管理責任を負うものと解されている。空家法 3 条の「管理者」に該当し、努力義務を負うとされている。

相続放棄	相続人が被相続人の権利や義務を一切受け継がないこと。相続放棄をするには相続人が、家庭裁判所に被相続人が亡くなったこと及び法律上相続人となった事実を知った時から 3 か月以内に、その旨を申述しなければならない。受理されると「相続放棄受理通知書」が発行される。
------	--

管理不全⑪	所有者不明土地対応
関連法	民法 940 条 空家法 戸籍法第 10 条の 2 第 3 項 所有者不明土地法第 2 条第 3 8 条
内部組織	税務戸籍・建築・所有者不明土地法の担当部署
外部組織	土地家屋調査士 家庭裁判所
対処方法	土地境界の確認のため、土地家屋調査士に依頼して隣地所有者を調査し、住民票等請求により、居所を確認する事ができる。又、所有者不明土地法により地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能になり、所有者不明土地を 10 年間の利用権の設定等により、有効利用をする。公益性のある利用であれば、NPO 法人等にも主体となって施設等を建築できる。(地域福利増進事業)

地域福利増進事業	所有者が不明な土地を、公共性のある事業に利用する為の手続きが規定されており、地方公共団体、NPO、自治会、民間事業者が事業の主体者になる事ができ、都道府県知事が公益性等の確認、利用権の設定を行なう。
-----------------	---

3. 空き家等関連法編

1) 国土交通省提供資料

国土交通省ホームページ抜粋

『法律』

- 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）

『政令』

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令
（平成27年2月20日政令第50号）

『省令』

- 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4月22日総務省・国土交通省令第1号）

『告示』

- 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
（平成27年2月26日 総務省告示・国土交通省告示第1号）〔平成31年4月1日改正〕

●空家等の所有者等に関する情報の利用等（第10条関係）

- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用について
- 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

●特定空家等に対する措置（第14条関係）

- 「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）

●財政上の措置及び税制上の措置等（第15条関係）

- 空き家再生等推進事業（平成20年度～）
- 空き家対策総合支援事業（平成28年度～）
- 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（平成30年度～）
- 先駆的空き家対策モデル事業（平成28～29年度）
- 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業（平成29年度）
- 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（平成27年度税制改正）
- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）（平成28年度税制改正）

※ ■ 国土交通省 ホームページ参照 <http://www.mlit.go.jp/>

2) 空家等対策の推進に関する特別措置法・用語解説

○条文	○用語解説
第一条（目的） この法律は、<u>適切な管理</u>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。第十条第二項を除き、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。	<u>適切な管理</u>：①外部不経済対策②防災、衛生、景観対策③所有者責任の観点から、特定空家等の状態にならないよう又地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように管理すること。
第二条（定義） この法律において「<u>空家等</u>」とは、<u>建築物</u>又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが<u>常態</u>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。	<u>建築物</u>（建基法第2条1号）：土地に定着する工作物のうち屋根及び柱又は壁を有するものこれに付属する門又は塀等やネオン看板など建築物の付属する工作物。 <u>空家等</u>：建築物又はこれに付属する工作物のうち「居住その他の使用がなされていないことが<u>常態</u>」でありその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。 <u>常態</u>：概ね年間を通して建築物の使用実態がないことが一つの基準。 建物の使用実態：①居住者がおらず、人の出入りもない状態が長期間継続している家屋②倉庫であっても長期間人の出入りもなく、管理行為がされていない。 又管理がされていないゴミ屋敷でも「居住その他の使用」、「概ね月1回以上利用」している又は「盆・暮れに利用」されているものは「空家等」に該当しない。

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。

国土交通省のガイドラインでは
「私有財産たる当該空家等に対する措置について行政が関与すべき事案なのかどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。」

第三条（空家等の所有者等の責務）

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。

集合住宅：一部でも現に使用している者がある住戸ある限り「空家等」に該当しない。個人が居住する戸建て住宅が対象で、長屋やアパート・マンション等の共同住宅は対象外。

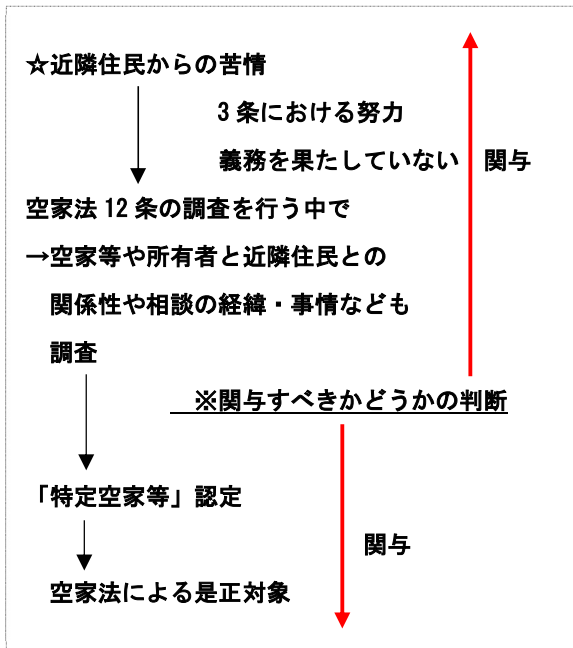
特定空家等：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」により各市町村が判断する。

同法では、行政が是正の対象とする空家等を「特定空家等」としています。同法適用件を4点示している。

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著しく衛生上有害となる恐れのある状態。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。これらの要件に該当する場合は、自治体の判断で、その空き家等を「特定空家等」と認定し、是正のための措置（同法14条）を行うことができる。

空家特措法ができるまで、空き家という建築を巡る住民同士の近隣トラブルは、民事上の問題であって、行政は介入すべきではないとする「民事不介入の原則」の考えが主流であった。同法3条では、空き家の所有者に対して空き家の適切な管理についての責務を明示する一方で、同法4条で行政対策での空き家に対する必要な措置をとることの責務が明確された。

適切な管理に努める：空家等が私有財産である以上、その管理は所有者等の自由であるのが原則である。所有者等といえども、その管理を怠ってその周囲の生活環境に悪影響（外部不経済）を及ぼすことまで許されることではない。本条は空家等の所有者等に対して、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適切に管理すべき努力義務を課すものである。空家等がもたらす問題を解消



第四条（市町村の責務）

市町村は、第六条第一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。

する責任は、第一義的には、空家等の所有者等にあるとの立場を明確にした。なお、努力義務に違反したとしてもそれだけで法的責任が生じることはない。努力義務を怠った結果、空家等が特定空家等であると認められる場合には立入調査（9条2項）、さらには是正措置（法第14条）さらには空家等の管理不全が原因で他人に損害を与えた場合には、民法上の工作物責任（民法第717条）など他の関係法令により法的責任が問われることになる。

市町村の責務：第3条が規定するように、「空き家」の管理について第一義的な責任を負うのは所有者等ですが、所有者等が責任を果たさず、これにより周辺の住環境に悪影響を出してしまう場合には、民・民の問題として近隣住民が「空家等」の所有者に対してして裁判を起こすことは制度としては可能です。しかし、訴訟には一定の時間や、勝訴したとしても費用の回収が容易ではないなど実効性に欠けるなど不明確です。

空き家に関する問題は、一個人では解決が困難であることから、個別の空き家の状態を把握することが可能な立場にある市町村は、空き家に対して関わり合いを持つ意義があります。市町村に空家等に関する措置を適切に講ずるよう努めるべき旨の責務規定を置き、市町村が空家等対策について主体的な役割を果たすべき旨を明らかにした。

市町村の役割：市町村は、空家等対策計画（6条）を作成し、協議会（7条）を設置するとともに立ち入り調査（9条）や固定資産情報を利用する（10条）などして空き家に関する情報を収集し、これを前提に、必要に応じて助言・指導、勧告、命令といった各種の措置（14条）をとるとともに、他方で「空き家等」を積極的に活用するよう取り組んでいくこと（13条）とされている。

第五条（基本指針）

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。

①空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

②次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

③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。

第六条（空家等対策計画）

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。

①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

基本指針：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を定める旨が規定されてる。

【「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」（平成 27 年 2 月 26 日 総務省・国土交通省告示第 1 号）】

空家等対策計画：市町村内に存在する空き家一つ一つに対する個別的な対応についても、所有者の問題、第三者に対して及ぶ危害の状況、除却の程度及び活用など手段について多様であり、その件数も増えることも予想され、空き家が問題を生じさせている中でこれに対処する市町村の体制に限界がある現状を踏まえると、それぞれ地域の即した形で取り組むことが考えられ、適切な管理の重要性及び管理不全などの諸問題について広く住民に周知するという観点から、こうした方針を記載した空家等対策計画の策定が望まれる。又各市町村における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関する各部署が「空家特措法」をよく理解し空家等に関する対策を共有し分野横断的に連携できる計画を作成することが重要である。

対象とする空家等：空き家の適正管理の推進や流通・活用の促進、管理不全な空き家への対応に加え空き家の増加を抑制するため今後空き家になる可

第七条（協議会） 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<u>協議会</u>（以下この条において「協議会」という。）<u>を組織する</u>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 前二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。 第八条（都道府県による援助） 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、<u>市町村相互間の連絡調整</u>その他必要な援助を行うよう努めなければならない。 第九条（立入調査等） 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<u>必要な調査</u>を行うことができる。	か否か技術的な助言の提供、協議会への参画、構成員の仲介又はあっせん、住民からの空家等に関する相談体制の整備への支援などが考えられる。 <u>協議会を組織する</u>：空家等対策計画の作成及び変更に関する協議に加え「実施に関する協議」についても行うことができる。したがって協議の中心は市町村長が特定空家等に対する措置を講じようとする際の①該当するか否かの判断②立ち入り調査の方針③特定空家等に対する措置の方針などにならざるを得ないが、苦情対応からはじまる適正管理、利活用、空き家にならないための予防対策についても議論が必要である。協議会を役割ごとの分科会などに分離して協議を敏速に、かつ効果的に進めることも必要です。 <u>協議会の法的な性格</u>：地方自治法第138条の4第3項でいうところの付属機関であり、市町村に法的な拘束力を伴うものではなく、市町村長に対して行われる答申というものにあたる。 <u>市町村相互間の連絡調整</u>：空き家は市町村境を超えて広く分布しており対策においても圏域ごとの対策や調整が必要であると思われる。又行政職員は数年ごとに定期移動がある為、行政担当者の顔合わせを含めた担当者研修会（毎年春先開催）などの実施も求められる。 <u>必要な調査</u>（一項調査）：市町村が不動産登記簿情報や住民票情報を取り寄せる（いわゆる「公用請求」）ための根拠規定となる。市町村長の任意の調
--	---

2 市町村長は、第十四条第一項から第三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<u>立ち入って調査</u>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、その五日前までに、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 第二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 第二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。	査を行う権限を規定したもの。空家等の敷地内等への立ち入りは想定していない。空家等の所有者等や自治会、近隣住民に対する任意の聞き取り調査、敷地外からの外観調査なども含まれる。 <u>立ち入って調査</u>（二項以下調査）：特定空家等の可能性がある建築物に対しては、特定空家等に該当するか否か、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行う必要がある。また、特定空家等に対する適正な是正措置を判断するにあたっては、建築物の外観のみならず、内部構造や朽廃の状況等を詳しく調査する視野が不可欠である。 建築基準法第 12 条第 7 項ただし書：・・・「住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾をえなければならない。」と規定し、居住以外の建築物等と異なり、居住への立ち入り検査の場合にその 「居住者」の承諾を必要としている。同上 3 項において通知手続きが定められており、立入の現場において空家等の所有者等の承諾がなくても立入調査を実施できる。
第十条（空家等の所有者等に関する情報の利用等） 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<u>内部で利用</u>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	地方税法 22 条（秘密漏えい罪）：固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等所有者に関する情報には、不動産登記簿情報に加え、税務部署の調査等により不動産登記簿情報には記載されていない所有者等の氏名、住所の情報が存在することもある。しかしこのような個人情報とは、地方税法 22 条により目的外利用が禁止されており、空家等対策に利用することが出来なかった。 <u>内部で利用</u>：固定資産課税情報等の情報の内部利用は ①地方税法第 22 条に定める秘密漏えい罪にあらず ②個人情報保護条例等との関係においては、目的外利用の例外事由に相当する法令事務の遂行のため

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。

第十一条（空家等に関するデータベースの整備等）

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。以下第十三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。

第十二条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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。

めの行為であると位置付けられる。

③「空家等の所有者（納税義務者）はその必要な場合における納税管理人の氏名又は名称、並びに住所及び電話番号といった事項に限られる」としている。

【平成 27 年 2 月 26 日付け（国住備第 943 号）国土交通省住宅局住宅総合整備課長・（総行地大 25 号）総務省自治行政局地域振興室長通知】

その他の者：水道・ガス・電気等の供給事業者等も含まれる。市町村長は、水道・ガス・電気等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かについても照会することができる。

データベースの整備：「空家等」の所在地、現況、所有者等の氏名、措置の内容に加え、措置後の経過、措置まで至らない程度の所有者等との交渉、相談、電話の記録など履歴として残しておくべきです。市町村の内部部署間で常時情報共有できる map によるデータベース化が望ましいでしょう。

「空家等」には建物のみならず、その「敷地」も含む。（2 条 1 項）ため同条における「所有者等」には底地所有者も含まれる。また、特定空家等に該当しない空家等への「指導」「勧告」・緊急措置・軽微な措置は行えない。

情報の提供、助言：特定空家等に該当しない空家等についても、3 条が規定する「空家等」の適切な管理について第一義的な責任を負うのは所有者等であり、所有者が適切に管理するのが本来のあり方です。しかし、所有者が適切に管理しようと思っても、どのように管理すればよいかわからないという場合や、今後の空き家の処理を含めた活用について方向が定まらず、時間とともに空き家の劣

第十三条（空家等及び空家等の跡地の活用等） 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。	化が進んでしまう事例が見受けられます。市町村が、市政だよりや広報を通じて、あるいは転出届や死亡届の際の窓口連携にて情報提供やファーストコンタクトを図る必要があります。 「空家等には建物のみならずその「敷地」も含む（2条1項）ため、同条における「所有者等」には底地所有者も含まれる。<u>その他の必要な援助</u>：外部援助者によるセミナーや定期相談会の開催を視野に入れ「空き家の総合窓口」や「近隣住民の向けの窓口（苦情窓口）」を併設して情報収集することも必要です。 <u>活用等</u>：空家等やその除却後に空き地となった跡地の中には、そのまま放置するよりも地域資源として活用を図っていく方が適当なものもある。そのような地域資源としての空家等や除却後のその跡地を市町村が地域活性化策や過疎地域における定住推進策の一環として<u>利活用</u>を図っていく観点から、そのための情報提供等の必要な対策を講ずるよう努めることを規定した。 <u>利活用</u>：①所有者自ら仕事場や倉庫として自己使用する②空家等を売却・賃貸する③空家等を除却するなど手法により新たな価値を見出すこと。 <u>空き家バンク</u>：国が空き家対策の一つとして、空き家を売りたい人と買いたい人をマッチングするため各自治体ごとの空き家情報を登録し、公開するシステム。
第十四条（特定空家等に対する措置） 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の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<u>助言又は指導</u>をした場合において、なお当該特定空家等の状態	<u>特定空家等に対する措置</u>：空家特措法に基づく措置の内容を規定したものです。「特定空家等」の状態に至ってしまった「空家等」の関すものであり、危険な状態を解消するためのものです。助言・指導→勧告→命令という3段階のプロセスを経て、改善が見られない場合は、代執行等による最終手段を取る仕組みになっています。代執行を行うためには、この3段階のプロセスを省略することはできません。 <u>助言又は指導</u>：「特定空家等」に至っていない「空家等」の所有者等に対する助言は12条に基づき行

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の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った場合において、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五日以内に、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った場合においては、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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

うものです。これに対して、本条が規定するのは「特定空家等」の所有者等に対して行う助言・指導でありその法的な性質は行政指導であって、これにより所有者等に何等かの義務を生じさせるものではありません。

助言・指導の対象となるのは「特定空家等」の所有者等です。所有者等が複数いる共有の場合については、その全員に対して助言・指導を行うことになります。

助言・指導の内容（必要な措置）、至った経緯（①その建築物が「特定空家等」②現状の状態③周辺の生活環境への悪影響）を伝え、所有者等において、何をすればよいかわかるように具体的に表示します。

また助言・指導後改善が見られない場合は、勧告を行う可能性があること、勧告により住宅用地特例から除外されること等を伝えます。

住宅用地特例（地方税法 349 条の 3 の 2）：

土地に対する固定資産税が課税される年の 1 月 1 日（賦課期日）において、住宅やアパートなどが居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、税金が軽減されています。

特例の内容（価格に特例率を乗じて、本則課税標準額を算出します。）

・小規模住宅用地（住宅やアパート等の敷地で 200 平方メートル以下の部分）固定資産税：価格×1／6、都市計画税：価格×1／3

・一般住宅用地（住宅やアパート等の敷地で 200 平方メートルを超える部分）固定資産税：価格×1／3、都市計画税：価格×2／3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 平方メートル以下の部分が小規模住宅用地となります。

勧告：勧告は、助言・指導を行っても改善が見られない場合に行うことができるものです。その法的性質は行政指導と位置づけており、これにより所

る見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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。	所有者等に何らかの義務が発生する訳ではありません。 勧告の要件となるのは①同条 1 項による助言・指導を行ったこと②当該「特定空家等」の状態が改善されないと認められること。対象となるのは、助言・指導を受けた者です。所有者等が複数いる場合については その全員に対する勧告を行います。勧告の内容（必要な措置）は助言・指導をしたものの、いまだに改善が見られない事を伝えたくて「特定空家等」の状態を改善するための具体的な方法を示し、措置の期限（相当の猶予期限）を明記します。 命令：勧告を発出して相当期間が経過しても、所有者等が勧告に関わる措置をとらなかった場合には、命令を出すことができます。この命令は行政処分であり、これにより所有者等は命令にかかる措置を行うべき法律上の義務を負うこととなります。 命令の要件となるのは①勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に係る措置を取らなかったこと、②特に必要があると認められたことです。①の「正当な理由」について、ガイドラインは「所有者等有する権原をこえた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定」していると記載している。 所有者等有する権原をこえた措置を内容とする勧告がなされた場合等：権限をこえた措置を内容とする勧告は適切ではありません。ガイドラインは「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』とならないと解される。」としている。「特定空家等」が生じてしまう原因の一つには金銭的な事情がある場合が多いものの、第三者に損害を与える恐れのある「特定空家等」の所有者においては、その損害発生防止は単に所有権に内在する当然の義務に過ぎず、金銭的な事情は、所有者の権原を超えるものとはいえません。 ②の必要性について、ガイドラインは「比例原則を確認的に規定したもの」としており、「対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行う
---	---

第十五条（財政上の措置及び税制上の措置等） 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。	ことは当然みとめられる」としています。助言・指導、勧告がおこなわれ、かつ改善が見られないような場合には、必要性を肯定することができるという。命令の対象となるのは、勧告を受けた所有者等です。所有者等が複数いる場合については、勧告を受けた所有者等のうち「正当な理由」のない措置を行う「権原があるもの」に対して命令を行います。例えば、A、B 及び C という所有者等があり、このうち勧告に係る措置を行う権原があるにも関わらず、正当な理由なく、これを行わないものが A 及び B である場合には、A 及び B に対して各別に書面を郵送して命令を行うことになります。基本的に内容は、勧告と異なることはありません。勧告と同様「相当の猶予期間」を付す必要があります。 比例原則：達成されるべき目的とそのために取られる手段としての権利・利益との間に均衡を要求する原則…【雀を撃つのに大砲を使ってはならないという】 行政代執行：所有者等が命令を受けてもなお自主的に改善しない場合に、地方自治体が所有者等に代わって特定空家等の危険性を除去するための措置。本項は行政代執行法 2 条の特則です。代執行を行う際の要件については、本項が行政代執行に優先することになります。代執行を執り行う手続きについては行政大執行法 3 条以下が適用されます。 行政代執行法 2 条：法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。これまでは公益判断が難しいと
--	--

第十六条（過料） 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。	ころであったが、「特定空家等」の定義より、特定空家等を放置することが著しく公益に反すると解され、本項において、命令に従わない場合は、行政代執行を行うことが可能となった。 行政大執行法3条：前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。 ○2 義務者が、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ときは、当該行政庁は、代執行令書をもって、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及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。 ○3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する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。 過失なくして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。：空家法で定められた措置（助言若しくは指導→勧告→命令→代執行という手続き）を命ぜられるべき者の氏名及び所在を供に確知しえない場合及び氏名を知りえしも所在を確知しえない場合 略式代執行：所有者を特定できない、または調査によって所有者と連絡が取れない場合にこの略式代執行となる。所有者は特定できないが、倒壊等で周辺環境に危険が生じる恐れがある場合は、“略式”代執行で解体等の作業を行うということになります。
---	--

3) 空き家対策関連法

◇空家条例等

該当ページ	条令・規則名
40	●〇〇市美しいまちづくり条例 平成〇〇年 3 月 28 日 条例第〇〇号
41	●〇〇市空家等対策の推進に関する条例 平成〇〇年 12 月 22 日 条例第〇〇号
43	●〇〇市空家等対策の推進に関する規則（抄） 平成〇〇年 3 月 29 日 規則第〇〇号
44	●〇〇市個人情報保護条例（抄） 平成〇〇年 12 月 25 日 条例第〇〇号

◇空き家関係法

該当ページ	法律名
44	●日本国憲法（抄） 昭和 21 年憲法
44	●民法（抄） 明治 29 年法律第 89 号
49	●失火の関する法律 明治 32 年法律第 40 号
49	●家事審判法 昭和 22 年 12 月 6 日法律 152 号
49	●行政手続法（抄） 平成 5 年法律第 88 号
49	●地方自治法（抄） 昭和 22 年法律第 67 号
50	●地方自治法施行令（抄） 昭和 22 年 5 月 3 日政令第 16 号
50	●地方税法（抄） 昭和 25 年法律第 226 号
53	●地方税法等の一部を改正する法律 平成 27 年法律第 2 号
53	●地方公務員法（抄） 昭和 25 年法律第 261 号
54	●戸籍法（抄） 昭和 22 年法律第 224 号
56	●住民基本台帳法施行令（抄） 昭和 42 年 9 月 11 日政令第 292 号

56	●消防法（抄） 昭和 23 年法律第 186 号
57	●災害対策基本法（抄） 昭和 36 年法律第 223 号
59	●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（抄） 平成 12 年法律第 57 号
60	●廃棄物の処理及び清掃に関する法律（抄） 昭和 45 年法律第 137 号
62	●建築基準法（抄） 昭和 25 年法律第 201 号
67	●道路法（抄） 昭和 27 年法律第 180 号
70	●道路交通法（抄） 昭和 35 年法律第 105 号
73	●都市計画法（抄） 昭和 43 年法律第 100 号
74	●行政代執行法 昭和 23 年法律第 43 号
74	●農地法（抄） 昭和 27 年法律第 229 号
75	●任意後見契約に関する法律（抄） 平成 11 年法律第 150 号
76	●民泊新法（住宅宿泊事業法）（抄） 平成 29 年法律第 65 号
77	●不動産登記法（抄） 平成 16 年法律第 123 号
78	●登記手数料令（抄） 昭和 24 年政令第 140 号
78	●借地法（抄） 大正 10 年 4 月 8 日法律大 49 号/平成 3 年 10 月 4 日廃止
78	●借地借家法（抄） 平成 3 年 10 月 4 日法律第 90 号
78	●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 平成 30 年法律 49 号
80	●鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律 平成 14 年法律第 88 号
80	●宅地建物取引業法（抄） 昭和 27 年法律第 176 号

①空家条例等

●〇〇市美しいまちづくり条例（抄）

第2条（用語の定義）

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民等 市内に居住し、勤務し、若しくは滞在し、又は市内を通過する者をいう。
- (2) 事業者 市内で事業活動を行う者をいう。
- (3) 空き缶等ごみ 空き缶、空きビン、プラスチック等の飲食料容器、たばこの吸い殻、ガムのかみかす、紙くずその他これらに類するごみをいう。
- (4) 飼い犬等 飼養管理されている犬及び猫をいう。
- (5) 回収容器 空き缶、空きビン、プラスチック等の飲食料容器を回収する容器をいう。
- (6) 土地の所有者等 市内に土地を所有し、占有し、又は管理する者をいう。
- (7) 飼い主 飼い犬等の所有者（所有者以外の者が飼養管理する場合は、その者を含む。）
- (8) 雑草の繁茂 その所有し、占有し、又は管理する土地に雑草等が生い茂り、又は枯れたまま放置されている状態をいう。
- (9) ふん害 飼い犬等のふんにより、道路、公園その他公共の場所を汚すことをいう。

第3条（市民等の責務）

市民等は、清潔で美しいまちづくりの推進を図るため、互いに協力し、地域の環境美化に努めなければならない。

2 市民等は、みだりに空き缶等ごみを捨ててはならない。

第5条（土地所有者等の責務）

土地の所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地の雑草の繁茂を防止しなければならない。

2 土地の所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地に、みだりに空き缶等ごみが放置されないよう必要な措置を講じなければならない。

第9条（指導及び助言）

市長は、市民等、事業者、土地の所有者等及び飼い主に対し、空き缶等ごみの散乱、ふん害及び雑草の繁茂を防止するため必要な指導及び助言をすることができる。

第10条（勧告）

市長は、第3条第2項、第4条第2項、第5条第1項又は第6条第2項の規定に違反した者に対し、空き缶等ごみの散乱、ふん害及び雑草の繁茂を防止するため必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

第11条（命令）

市長は、前条の勧告を受けた者が正当な理由がなく従わないときは、期限を定めその勧告に従うよ

う命令することができる。

第 12 条(公表)

市長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

●〇〇市空家等対策の推進に関する条例

第 1 条(目的)

この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等及び準空家等の対策に関して必要な事項を定めることにより、防災、衛生、景観、防犯等に関する生活環境の保全と市民の生命、身体及び財産の保護を図り、あわせて空家等及び準空家等の活用を促進し、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。

第 2 条(定義)

この条例における用語の意義は、法第 2 条に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 準空家等 法第 9 条第 1 項に基づく調査により、空家等と認められなかった建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)のうち、居住その他の使用がなされていないことが常態化するおそれがあるものをいう。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) 市民 羽島市まちづくり基本条例(平成 28 年羽島市条例第 2 号)第 3 条第 1 号に規定する市内に居住、通学若しくは通勤する個人又は市内において事業若しくは活動を行う個人、法人その他団体をいう。
- (3) 所有者等 空家等又は準空家等の所有者及び管理者をいう。
- (4) 事業者 不動産業、建設業その他の空家等及び準空家等に関連する事業を市内で実施するものをいう。
- (5) 隣地 空家等又は準空家等に隣接する土地をいう。
- (6) 隣地所有者等 隣地の所有者及び管理者をいう。

第 3 条(所有者等の責務)

特定空家等の所有者又は管理者は、特定空家等の除却又は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講ずるものとする。

2 所有者等は、空家等及び準空家等の適正な管理を図るとともに、建築物の状況に応じて、登記、耐震改修、修繕その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

第 4 条(市の責務)

市は、法第 4 条に規定する責務を担うとともに、準空家等に関する対策の実施その他の準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。

2 市は、所有者等、市民、事業者、その他の団体等が行う空家等及び準空家等対策の推進に関する活

動に対して協力及び支援を行うものとする。

第5条(市民の責務)

市民は、空家等及び準空家等の活用の促進に協力するよう努めるものとする。

第6条(事業者の責務)

事業者は、空家等及び準空家等の管理、活用、流通の促進並びに特定空家等の除却の促進に努めるものとする。

第7条(情報提供)

市民及び事業者は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等及び準空家等があると認めるときは、市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

2 市長は、前項の規定により提供された情報について、適正に管理しなければならない。

第8条(緊急措置)

市長は、空家等又は準空家等が次の各号に掲げる事項に該当する場合において、所有者等が管理不全な状態を直ちに解消するための措置を講ずることができず、その状態を放置することが著しく公益に反し、かつ、緊急的な措置が必要と認められるときは、必要最小限度の措置(以下「緊急措置」という。)を講じることができるものとする。

(1) 市民の生命、身体又は財産に対する重大な被害を回避する必要があると認められるもの

(2) 開放されている窓の閉鎖及び扉の施錠等、建物への侵入を防止するための軽微な措置を執ることにより、地域における防災、衛生、景観、防犯等に関する生活環境の保全上の支障を除去し、又は軽減することができるものと認められるもの

2 前項の規定による緊急措置を講ずるため、当該空家等及び準空家等に立ち入ろうとする者は、法第9条第4項の規定に基づく身分証明書を携帯し、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。

3 市長は、緊急措置を講じたときは、その旨を速やかに当該措置に係る所有者等に通知しなければならない。

4 市長は、緊急措置を講じたときは、当該措置に係る所有者等から、その費用を徴収するものとする。

第9条(隣地への立入等)

市長は、緊急措置を講ずるため必要な場合に限り、隣地へ立ち入ることができるものとする。

2 前項の規定により隣地に立ち入ろうとする者は、法第9条第4項の規定に基づく身分証明書を携帯し、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。

3 市長は、第1項の規定により隣地への立ち入りをしたときは、その旨を速やかに隣地所有者等に通知しなければならない。

第 10 条(情報の利用等)

市長は、市の実施機関が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隣地所有者等に関するものについて、第 9 条第 3 項に規定する通知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利用することができるものとする。

2 市長は、前項による隣地所有者等の情報の取得をした場合は、その旨を速やかに隣地所有者等に通知しなければならない。

第 11 条(災害時の情報公開)

市長は、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合において、公益上必要があると認めるときは、災害対策の実施に必要な限度において、消防機関、警察機関、自衛隊、自主防災組織その他の被災支援等の実施に携わる者に対し、法第 11 条に基づく空家等に関するデータベースのうち、位置情報について提供することができるものとする。この場合において、市長は、情報を提供することについて本人の同意を得ることを要しない。

第 12 条(委任)

この条例で定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

●〇〇市空家等対策の推進に関する規則（抄）

第 12 条(準空家等の基準)

準空家等において、居住その他の使用がなされていないことが常態化するおそれとは、現に居住その他の使用がなされていない建築物等のうち、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 所有者等が確知できないもの
- (2) 所有者等のすべてが国外に在住しているもの
- (3) 所有者等が行方不明者であるもの
- (4) 所有者等が民法(明治 29 年法律第 89 号)第 951 条に規定する相続財産法人であるもの
- (5) 所有者等が会社法(平成 17 年法律第 86 号)による清算手続きを結了したにもかかわらず、新たな所有者等に権利移転が行われなかったもの
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と定めたもの

第 13 条(緊急措置)

条例第 8 条第 1 項各号に規定する緊急措置については、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 危険を周知するための標示
- (2) 落下物等を防ぐための柵等の設置
- (3) 落下のおそれのある屋根材及び飛散のおそれのある外壁材等の固定又は取り外し
- (4) 倒木のおそれのある樹木の伐採
- (5) 公道において人や車両の通行の支障となっている樹木の枝打ち又は除草
- (6) 窓や門扉など開口部の閉鎖
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

●〇〇市個人情報保護条例（抄）

第1条（目的）

この条例は、個人情報の適正な取扱いに関する基本的な事項を定めるとともに、本市の機関が保有する個人情報の開示、訂正及び削除等を求める個人の権利を明らかにすることにより、市民の権利利益の保護を図り、公正で民主的な市政の推進に資することを目的とする。

第9条（保有個人情報の利用及び提供の制限）

実施機関は、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、利用目的以外の目的のために保有個人情報（保有特定個人情報を除く。以下この条において同じ。）を利用すること又は実施機関以外のものへの保有個人情報を提供することを行ってはならない。

- (1) 本人の同意を得た場合
 - (2) 法令等に定めがある場合
 - (3) 生命、財産等の保護のため、緊急かつやむを得ない理由があると認められる場合
 - (4) 実施機関が審査会の意見を聴いて、公益上特に必要があると認めた場合
- 2 実施機関は、前項各号のいずれかに該当する場合で、保有個人情報の利用又は提供をすることにより本人又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがあると認めるときは、利用又は提供をしてはならない。

② 空き家関連法

●日本国憲法（抄）

第29条 財産権は、これを侵してはならない。

- 1 財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。
- 2 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。

●民法（抄）

第1条（基本原則）

- 1 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
- 2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
- 3 権利の濫用は、これを許さない

第2条（解釈の基準）

この法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等を旨として、解釈しなければならない。

第7条（後見開始の審判）

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族、未成年後見人、未成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人又は検察官の請求により、後見開始の審判をすることができる

第 11 条（保佐開始の審判）

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族、後見人、後見監督人、補助人、補助監督人又は検察官の請求により、保佐開始の審判をすることができる。ただし、第七条に規定する原因がある者については、この限りでない。

第 15 条（補助開始の審判）

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族、後見人、後見監督人、保佐人、保佐監督人又は検察官の請求により、補助開始の審判をすることができる。ただし、第七条又は第十一条本文に規定する原因がある者については、この限りでない

第 25 条（不在者の財産の管理）

従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

第 26 条（管理人の改任）

不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる。

第 27 条（管理人の職務）

前 2 条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

第 28 条（管理人の権限）

管理人は、第 103 条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする

第 29 条（管理人の担保提供及び報酬）

家庭裁判所は、管理人に財産の管理及び返還について相当の担保を立てさせることができる。

2 家庭裁判所は、管理人と不在者との関係その他の事情により、不在者の財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。

第 103 条（権限の定めのない代理人の権限）

権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

- ① 保存行為
- ② 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

第 200 条（占有回収の訴え）

占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる。

2 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者の特定承継人に対して提起することができない。ただし、その承継人が侵奪の事実を知っていたときは、この限りでない。

第 206 条（所有権の内容）

所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

第 207 条（土地所有権の範囲）

土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ

第 209 条（隣地の使用請求）

- 1 土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。
- 2 前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

第 210 条（公道に至るための他の土地の通行権）

- 1 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる。
- 2 池沼、河川、水路若しくは海を通らなければ公道に至ることができないとき、又は崖があつて土地と公道とに著しい高低差があるときも、前項と同様とする。

第 233 条（竹木の枝の切除及び根の切取り）

- 1 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
- 2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取るることができる。

第 251 条 （共有物の変更）

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

第 252 条 （共有物の管理）

共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決す

る。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる

第 306 条（一般の先取特権）

次に掲げる原因によって生じた債権を有する者は、債務者の総財産について先取特権を有する。

一 共益の費用（申立手数料、予納郵券、弁護士費用）

以下省略

第 414 条（履行の強制）

債務者が任意に債務の履行をしないときは、債権者は、その強制履行を裁判所に請求することができる。ただし、債務の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

2 債務の性質が強制履行を許さない場合において、その債務が作為を目的とするときは、債権者は、債務者の費用で第三者にこれをさせることを裁判所に請求することができる。ただし、法律行為を目的とする債務については、裁判をもって債務者の意思表示に代えることができる。

3 不作為を目的とする債務については、債務者の費用で、債務者がした行為の結果を除去し、又は将来のため適当な処分をすることを裁判所に請求することができる。

4 前三項の規定は、損害賠償の請求を妨げない

第 415 条（債務不履行による損害賠償）

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によって履行をすることができなくなったときも、同様とする。

第 566 条（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

第 570 条（売主の瑕疵担保責任）

売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第 566 条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない

第 697 条（事務管理）

義務なく他人のために事務の管理を始めた者（以下この章において「管理者」という。）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（以下「事務管理」という。）

をしなければならない。

第 709 条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う

第 717 条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は竹木の栽植又は支持に瑕疵ある場合に之を準用する。

3 前二項の場合において他に損害の原因に付き其責に任すべき者あるときは占有者又は所有者は之に対して求償権を行使することができる。

第 725 条（親族の範囲）

次に掲げる者は、親族とする。

一 六親等内の血族 二 配偶者 三 三親等内の姻族

第 730 条（親族間のたすけ合い）

直系血族及び同居の親族は、互いにたすけ合わなければならない。

第 915 条 （相続の承認または放棄をすべき期間）

相続人は、自己のために相続の開始があつたことを知った時から三箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

第 938 条 （相続の放棄の方式）

相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

第 939 条（相続の放棄の効力）

相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

第 940 条（相続の放棄をした者による管理）

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

第 951 条 （相続財産法人の成立）

相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

第 952 条 （相続財産の管理人の選任）

1 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

第 953 条（不在者の財産の管理人に関する規定の準用）

第 27 条から第 30 条までの規定は、前条第一項の相続財産の管理人（以下この章において単に「相続財産の管理人」という。）について準用する。

●失火に関する法律（失火法）

過失によって火災を発生させた場合は、原則として民法（709条）上の損害賠償責任を負わないことを定めた法律

●家事審判法

第 9 条（不在者の財産管理に関する処分）

家庭裁判所は、次に掲げる事項について審判を行う。

甲類

三 民法第 25 条 から第 29 条 までの規定による不在者の財産の管理に関する処分

●行政手続法

第 12 条（処分の基準）

行政庁は、処分基準を定め、かつ、これを公にしておくよう努めなければならない。

2 行政庁は、処分基準を定めるに当たっては、不利益処分の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。

●地方自治法（抄）

第 138 条 4 普通地方公共団体にその執行機関として普通地方公共団体の長の外、法律の定めるところにより、委員会又は委員を置く。

○2 普通地方公共団体の委員会は、法律の定めるところにより、法令又は普通地方公共団体の条例若しくは規則に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則その他の規程を定めることができる。

○3 普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

第 245 条 4（技術的な助言及び勧告並びに資料の提出の要求）

各大臣（内閣府設置法第四条第三項に規定する事務を分担管理する大臣たる内閣総理大臣又は国家行政組織法第五条第一項に規定する各省大臣をいう。以下本章、次章及び第十四章において同じ。）又は都道府県知事その他の都道府県の執行機関は、その担任する事務に関し、普通地方公共団体に対し、普通地方公共団体の事務の運営その他の事項について適切と認める技術的な助言若しくは勧告をし、又は当該助言若しくは勧告をするため若しくは普通地方公共団体の事務の適正な処理に関する情報を提供するため必要な資料の提出を求めることができる。

2 各大臣は、その担任する事務に関し、都道府県知事その他の都道府県の執行機関に対し、前項の規定による市町村に対する助言若しくは勧告又は資料の提出の求めに関し、必要な指示をすることができる。

3 普通地方公共団体の長その他の執行機関は、各大臣又は都道府県知事その他の都道府県の執行機関に対し、その担任する事務の管理及び執行について技術的な助言若しくは勧告又は必要な情報の提供を求めることができる。

●地方自治法施行令（抄）

第 171 条の 2 （強制執行等）

普通地方公共団体の長は、債権（地方自治法第二百三十一条の三第三項に規定する歳入に係る債権（以下「強制徴収により徴収する債権」という。）を除く。）について、地方自治法第二百三十一条の三第一項又は前条の規定による督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、次の各号に掲げる措置をとらなければならない。ただし、第七十一条の五の措置をとる場合又は第七十一条の六の規定により履行期限を延長する場合その他特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

一 担保の付されている債権（保証人の保証がある債権を含む。）については、当該債権の内容に従い、その担保を処分し、若しくは競売その他の担保権の実行の手続をとり、又は保証人に対して履行を請求すること。

二 債務名義のある債権（次号の措置により債務名義を取得したものを含む。）については、強制執行の手続をとること。

三 前二号に該当しない債権（第一号に該当する債権で同号の措置をとつてなお履行されないものを含む。）については、訴訟手続（非訟事件の手続を含む。）により履行を請求すること。

●地方税法（抄）

第 20 条 10 （納税証明書の交付）

地方団体の長は、地方団体の徴収金と競合する債権に係る担保権の設定その他の目的で、地方団体の徴収金の納付又は納入すべき額その他地方団体の徴収金に関する事項（この法律又はこれに基づく政令の規定により地方団体の徴収金に関して地方団体が備えなければならない帳簿に登録された事項を含む。）のうち政令で定めるものについての証明書の交付を請求する者があるときは、その者に関するものに限り、これを交付しなければならない。

第 22 条（秘密漏えいに関する罪）

地方税に関する調査（不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。）若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律（昭和四十四年法律第四十六号）の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合においては、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

第 341 条（固定資産税に関する用語の意義）

固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 固定資産 土地、家屋及び償却資産を総称する。
- 二 土地 田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう。
- 三 家屋 住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。
- 四 償却資産 土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の無形減価償却資産を除く。）でその減価償却額又は減価償却費が法人税法 又は所得税法 の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうちその取得価額が少額である資産その他の政令で定める資産以外のもの（これに類する資産で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。ただし、自動車税の課税客体である自動車並びに軽自動車税の課税客体である原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。
- 五 価格 適正な時価をいう。
- 六 基準年度 昭和三十一年度及び昭和三十三年度並びに昭和三十三年度から起算して三年度又は三の倍数の年度を経過したごとの年度をいう。
- 七 第二年度 基準年度の翌年度をいう。
- 八 第三年度 第二年度の翌年度（昭和三十三年度を除く。）をいう。
- 九 固定資産課税台帳 土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳を総称する。
- 十 土地課税台帳 登記簿に登録されている土地について第三百八十一条第一項に規定する事項を登録した帳簿をいう。
- 十一 土地補充課税台帳 登記簿に登録されていない土地でこの法律の規定によって固定資産税を課することができるものについて第三百八十一条第二項に規定する事項を登録した帳簿をいう。
- 十二 家屋課税台帳 登記簿に登録されている家屋（建物の区分所有等に関する法律第二条第三項 の専有部分の属する家屋（同法第四条第二項 の規定により共用部分とされた附属の建物を含む。以下「区分所有に係る家屋」という。）の専有部分が登記簿に登録されている場合においては、当該区分所有に係る家屋とする。以下固定資産税について同様とする。）について第三百八十一条第三項に規定する事項を登録した帳簿をいう。
- 十三 家屋補充課税台帳 登記簿に登録されている家屋以外の家屋でこの法律の規定によって固定資産税を課することができるものについて第三百八十一条第四項に規定する事項を登録した帳簿をいう。
- 十四 償却資産課税台帳 償却資産について第三百八十一条第五項に規定する事項を登録した帳簿をいう。

第 343 条（固定資産税の納税義務者等）

固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。）に課する。

2 前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、当該家屋に係る建物の区分所有等に関する法律第二条第二項の区分所有者とする。以下固定資産税について同様とする。）として登記又は登録されている者をいう。この場合において、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている第三百四十八条第一項の者が同日前に所有者でなくなっているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいうものとする。

4 市町村は、固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合においては、その使用者を所有者とみなして、これを固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

9 家屋の附帯設備（家屋のうち附帯設備に属する部分その他総務省令で定めるものを含む。）であつて、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下この項において「特定附帯設備」という。）については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該取り付けた者をもつて第一項の所有者とみなし、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして固定資産税を課することができる。

第 349 条の 3 の 2 （住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

1 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条の規定の適用を受けるものを除く。以下本条、第三百五十二条の二第一項及び第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下本項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下本条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、自治省令で定める。

第 350 条（固定資産税の税率）

1 固定資産税の標準税率は、百分の一・四とする。但し、標準税率をこえる税率で課する場合においても、百分の二・一をこえることができない。

2 市町村は、百分の一・七をこえる税率で当該年度分の固定資産税を課するときは、あらかじめ、文書で、その旨を自治大臣に届け出なければならない。ただし、その所有する固定資産に対して課すべき固定資産税の課税標準の額が当該市町村の固定資産税の課税標準の総額の三分の二をこえる納税義務者がいない場合その他政令で定める場合は、この限りでない。

3 自治大臣は、前項の規定による届出があつた場合には、当該市町村がその届出に係る税率による税収入を災害その他やむを得ない事情による特別の財政需要に充てる必要があると認められる場合を除くほか、当該届出に係る税率を当該税率から百分の一・七までの間に定めるよう指示することができる。

第 351 条（固定資産税の免税点）

市町村は、同一の者について当該市町村の区域内におけるその者の所有に係る土地、家屋又は償却資産に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が土地にあつては三十万円、家屋にあつては二十万円、償却資産にあつては百五十万円に満たない場合においては、固定資産税を課することができない。ただし、財政上その他特別の必要がある場合においては、当該市町村の条例の定めるところによって、その額がそれぞれ三十万円、二十万円又は百五十万円に満たないときであっても、固定資産税を課することができる。

第 359 条（固定資産税の賦課期日）

固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の一月一日とする。

第 382 条 3（固定資産課税台帳に記載をされている事項の証明書の交付）

市町村長は、第二十条の十の規定によるもののほか、政令で定める者の請求があつたときは、これらの者に係る固定資産として政令で定めるものに関して固定資産課税台帳に記載をされている事項のうち政令で定めるものについての証明書を交付しなければならない

●地方税法等の一部を改正する法律

第 349 条の 3 の 2 第 1 項中「受けるもの」の下に「及び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 2 項の規定により所有者等（同法第 3 条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地」を加える。

●地方公務員法（抄）

第 34 条（秘密を守る義務）

職員は、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、また、同様とする。

2 法令による証人、鑑定人等となり、職務上の秘密に属する事項を発表する場合においては、任命権者（退職者については、その退職した職又はこれに相当する職に係る任命権者）の許可を受けなければならない。

3 前項の許可は、法律に特別の定がある場合を除く外、拒むことができない。

第 60 条（罰則）

次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

2 第三十四条第一項又は第二項の規定（第九条の二第十二項において準用する場合を含む。）に違反して秘密を漏らした者

●戸籍法（抄）

第 10 条 戸籍に記載されている者（その戸籍から除かれた者（その者に係る全部の記載が市町村長の過誤によってされたものであつて、当該記載が第二十四条第二項の規定によって訂正された場合におけるその者を除く。）を含む。）又はその配偶者、直系尊属若しくは直系卑属は、その戸籍の謄本若しくは抄本又は戸籍に記載した事項に関する証明書（以下「戸籍謄本等」という。）の交付の請求をすることができる。

○2 市町村長は、前項の請求が不当な目的によることが明らかなときは、これを拒むことができる。

○3 第一項の請求をしようとする者は、郵便その他の法務省令で定める方法により、戸籍謄本等の送付を求めることができる。

第 10 条の 2 前条第一項に規定する者以外の者は、次の各号に掲げる場合に限り、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、それぞれ当該各号に定める事項を明らかにしてこれをしなければならない。

一 自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために戸籍の記載事項を確認する必要がある場合
権利又は義務の発生原因及び内容並びに当該権利を行使し、又は当該義務を履行するために戸籍の記載事項の確認を必要とする理由

二 国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある場合 戸籍謄本等を提出すべき国又は地方公共団体の機関及び当該機関への提出を必要とする理由

三 前二号に掲げる場合のほか、戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合 戸籍の記載事項の利用の目的及び方法並びにその利用を必要とする事由

○2 前項の規定にかかわらず、国又は地方公共団体の機関は、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求の任に当たる権限を有する職員は、その官職、当該事務の種類及び根拠となる法令の条項並びに戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

○3 第一項の規定にかかわらず、弁護士（弁護士法人を含む。次項において同じ。）、司法書士（司法書士法人を含む。次項において同じ。）、土地家屋調査士（土地家屋調査士法人を含む。次項において同じ。）、税理士（税理士法人を含む。次項において同じ。）、社会保険労務士（社会保険労務士法人を含む。次項において同じ。）、弁理士（特許業務法人を含む。次項において同じ。）、海事代理士又は行政書士（行政書士

法人を含む。)は、受任している事件又は事務に関する業務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、その有する資格、当該業務の種類、当該事件又は事務の依頼者の氏名又は名称及び当該依頼者についての第一項各号に定める事項を明らかにしてこれをしなければならない。

○４ 第一項及び前項の規定にかかわらず、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士又は弁理士は、受任している事件について次に掲げる業務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、その有する資格、当該事件の種類、その業務として代理し又は代理しようとする手続及び戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

一 弁護士にあつては、裁判手続又は裁判外における民事上若しくは行政上の紛争処理の手続についての代理業務（弁護士法人については弁護士法（昭和二十四年法律第二百五号）第三十条の六第一項各号に規定する代理業務を除く。）

二 司法書士にあつては、司法書士法（昭和二十五年法律第百九十七号）第三条第一項第三号及び第六号から第八号までに規定する代理業務（同項第七号及び第八号に規定する相談業務並びに司法書士法人については同項第六号に規定する代理業務を除く。）

三 土地家屋調査士にあつては、土地家屋調査士法（昭和二十五年法律第二百二十八号）第三条第一項第二号に規定する審査請求の手続についての代理業務並びに同項第四号及び第七号に規定する代理業務

四 税理士にあつては、税理士法（昭和二十六年法律第二百三十七号）第二条第一項第一号に規定する不服申立て及びこれに関する主張又は陳述についての代理業務

五 社会保険労務士にあつては、社会保険労務士法（昭和四十三年法律第八十九号）第二条第一項第一号の三に規定する審査請求及び再審査請求並びにこれらに係る行政機関等の調査又は処分に關し当該行政機関等に対してする主張又は陳述についての代理業務並びに同項第一号の四から第一号の六までに規定する代理業務（同条第三項第一号に規定する相談業務を除く。）

六 弁理士にあつては、弁理士法（平成十二年法律第四十九号）第四条第一項に規定する特許庁における手続（不服申立てに限る。）、審査請求及び裁定に関する経済産業大臣に対する手続（裁定の取消しに限る。）についての代理業務、同条第二項第一号に規定する税関長又は財務大臣に対する手続（不服申立てに限る。）についての代理業務、同項第二号に規定する代理業務、同法第六条に規定する訴訟の手続についての代理業務並びに同法第六条の二第一項に規定する特定侵害訴訟の手続についての代理業務（特許業務法人については同法第六条に規定する訴訟の手続についての代理業務及び同法第六条の二第一項に規定する特定侵害訴訟の手続についての代理業務を除く。）

○５ 第一項及び第三項の規定にかかわらず、弁護士は、刑事に関する事件における弁護人としての業務、少年の保護事件若しくは心神喪失等の状態で重大な他害行為を行った者の医療及び観察等に関する法律（平成十五年法律第百十号）第三条に規定する処遇事件における付添人としての業務、逃亡犯罪人引渡審査請求事件における補佐人としての業務、人身保護法（昭和二十三年法律第百九十九号）第十四条第二項の規定により裁判所が選任した代理人としての業務、人事訴訟法（平成十五年法律第百九号）第十三条第二項及び第三項の規定により裁判長が選任した訴訟代理人としての業務又は民事訴訟法（平成八年法律第百九号）第三十五条第一項に規定する特別代理人としての業務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、弁護士の

資格、これらの業務の別及び戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

○6 前条第三項の規定は、前各項の請求をしようとする者について準用する。

第10条の3 第十条第一項又は前条第一項から第五項までの請求をする場合において、現に請求の任に当たっている者は、市町村長に対し、運転免許証を提示する方法その他の法務省令で定める方法により、当該請求の任に当たっている者を特定するために必要な氏名その他の法務省令で定める事項を明らかにしなければならない。

○2 前項の場合において、現に請求の任に当たっている者が、当該請求をする者（前条第二項の請求にあつては、当該請求の任に当たる権限を有する職員。以下この項及び次条において「請求者」という。）の代理人であるときその他請求者と異なる者であるときは、当該請求の任に当たっている者は、市町村長に対し、法務省令で定める方法により、請求者の依頼又は法令の規定により当該請求の任に当たるものであることを明らかにする書面を提供しなければならない。

●住民基本台帳法施行令（抄）

第34条（保存）

市町村長は、除票又は戸籍の附票の除票を、これらに係る住民票又は戸籍の附票を消除し、又は改製した日から百五十年間保存するものとする。

2 市町村長は、法第三十条の六第一項の規定により通知した本人確認情報を、総務省令で定めるところにより磁気ディスクに記録し、これを次の各号に掲げる本人確認情報の区分に応じ、当該本人確認情報の通知の日から当該各号に定める日までの期間保存するものとする。

一 住民票の記載又は記載の修正を行ったことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報に係る者に係る新たな本人確認情報の通知をした日から起算して百五十年を経過する日

二 住民票の消除を行ったことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報の通知の日から起算して百五十年を経過する日

3 法及びこの政令に基づく届出書、通知書その他の書類は、その受理された日から一年間保存するものとする。

●消防法（抄）

第1条（総則）

この法律は、火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もつて安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資することを目的とする。

第3条（火災の予防）

消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを

命ずることができる。

一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

二 残火、取灰又は火粉の始末

三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

○2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

○3 災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第六十四条第三項から第六項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

○4 消防長又は消防署長は、第一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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

●災害対策基本法（抄）

第1条（目的）

この法律は、国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もって社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的とする。

第2条（定義）

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 災害 暴風、竜巻、豪雨、豪雪、洪水、崖崩れ、土石流、高潮、地震、津波、噴火、地滑りその他の異常な自然現象又は大規模な火事若しくは爆発その他その及ぼす被害の程度においてこれらに類する政令で定める原因により生ずる被害をいう。

二 防災 災害を未然に防止し、災害が発生した場合における被害の拡大を防ぎ、及び災害の復旧を図ることをいう。

第 62 条（市町村の応急措置）

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防ぎ、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。

2 市町村の委員会又は委員、市町村の区域内の公共的団体及び防災上重要な施設の管理者その他法令の規定により応急措置の実施の責任を有する者は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、地域防災計画の定めるところにより、市町村長の所轄の下にその所掌事務若しくは所掌業務に係る応急措置を実施し、又は市町村長の実施する応急措置に協力しなければならない。

第 63 条（市町村長の警戒区域設定権等）

災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、人の生命又は身体に対する危険を防止するため特に必要があると認めるときは、市町村長は、警戒区域を設定し、災害応急対策に従事する者以外の者に対して当該区域への立入りを制限し、若しくは禁止し、又は当該区域からの退去を命ずることができる。

2 前項の場合において、市町村長若しくはその委任を受けて同項に規定する市町村長の職権を行なう市町村の職員が現場にいないとき、又はこれらの者から要求があつたときは、警察官又は海上保安官は、同項に規定する市町村長の職権を行なうことができる。この場合において、同項に規定する市町村長の職権を行なつたときは、警察官又は海上保安官は、直ちに、その旨を市町村長に通知しなければならない。

3 第一項の規定は、市町村長その他同項に規定する市町村長の職権を行うことができる者がその場にいない場合に限り、自衛隊法（昭和二十九年法律第百六十五号）第八十三条第二項の規定により派遣を命ぜられた同法第八条に規定する部隊等の自衛官（以下「災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官」という。）の職務の執行について準用する。この場合において、第一項に規定する措置をとつたときは、当該災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官は、直ちに、その旨を市町村長に通知しなければならない。

4 第六十一条の二の規定は、第一項の規定により警戒区域を設定しようとする場合について準用する。

第 64 条（応急公用負担等）

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要

な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

3 市町村長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物等の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者（以下この条において「占有者等」という。）に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

4 市町村長は、第二項後段の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又はその保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。

5 前三項に規定する工作物等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物等の返還を受けるべき占有者等の負担とし、その費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。

6 第三項に規定する公示の日から起算して六月を経過してもなお第二項後段の規定により保管した工作物等（第四項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該工作物等の所有権は、当該市町村長の統轄する市町村に帰属する。

7 前条第二項の規定は、第一項及び第二項前段の場合について準用する。

●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（抄）

第1条（目的）

この法律は、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めるほか、土砂災害の急迫した危険がある場合において避難に資する情報を提供すること等により、土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする

第7条（土砂災害警戒区域）

都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害（河道閉塞による湛水が発生原因とするものを除く。以下この章、次章及び第二十七条において同じ。）を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができる。

第9条（土砂災害特別警戒区域）

都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

●廃棄物の処理及び清掃に関する法律（抄）

第1条（目的）

この法律は、廃棄物の排出を抑制し、及び廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理をし、並びに生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的とする。

第2条（定義）

この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であつて、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。

2 この法律において「一般廃棄物」とは、産業廃棄物以外の廃棄物をいう。

第7条 （一般廃棄物処理業）

一般廃棄物の収集又は運搬を業として行おうとする者は、当該業を行おうとする区域（運搬のみを業として行う場合にあっては、一般廃棄物の積卸しを行う区域に限る。）を管轄する市町村長の許可を受けなければならない。ただし、事業者（自らその一般廃棄物を運搬する場合に限る。）、専ら再生利用の目的となる一般廃棄物のみの収集又は運搬を業として行う者その他環境省令で定める者については、この限りでない。

第14条（産業廃棄物処理業）

産業廃棄物（特別管理産業廃棄物を除く。以下この条から第十四条の三の三まで、第十五条の四の二、第十五条の四の三第三項及び第十五条の四の四第三項において同じ。）の収集又は運搬を業として行おうとする者は、当該業を行おうとする区域（運搬のみを業として行う場合にあっては、産業廃棄物の積卸しを行う区域に限る。）を管轄する都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、事業者（自らその産業廃棄物を運搬する場合に限る。）、専ら再生利用の目的となる産業廃棄物のみの収集又は運搬を業として行う者その他環境省令で定める者については、この限りでない。

第19条の4（措置命令）

一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあっては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第三号に掲げる場合にあっては、環境大臣。第十九条の七において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

第19条の7（生活環境の保全上の支障の除去等の措置）

第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

一 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

二 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく、当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。

三 第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた認定業者が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第十九条の四第一項又は第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。

2 市町村長は、前項（第三号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。

3 市町村長は、第一項（第三号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。

4 市町村長は、第一項（第四号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第十九条の四の二第一項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。

5 前三項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。

6 第一項の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、当該支障の除去等の措置が特定一般廃棄物最終処分場の維持管理に係るものであるときは、市町村長は、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る第八条の五第六項に規定する者（以下この項において「設置者等」という。）及び機構にあらかじめ通知した上で、当該支障の除去等の措置に要した費用に充てるため、その

費用の額の範囲内で、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る維持管理積立金を当該設置者等に代わって取り戻すことができる。

第22条（国庫補助）

国は、政令で定めるところにより、市町村に対し、災害その他の事由により特に必要となつた廃棄物の処理を行うために要する費用の一部を補助することができる。

●建築基準法（抄）

第1条（目的）

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

第2条（用語の定義）

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨（こ）線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

二 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

三 建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

四 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。

五 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小はり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

第6条（建築物の建築等に関する申請及び確認）

建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証

の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- 一 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
- 四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第一百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物。

第8条（維持保全）

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

- 一 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの
 - 二 前号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの
- 3 国土交通大臣は、前項各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者による同項の準則又は計画の適確な作成に資するため、必要な指針を定めることができる。

第9条（違反建築物に対する措置）

特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

11 第一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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、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、特定行政庁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。

12 特定行政庁は、第一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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、みずか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。

第10条（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の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った場合において、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。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

第12条（報告、検査等）

第六条第一項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物（以下この項及び第三項において「国等の建築物」という。）を除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第三項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第三項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない

7 建築主事又は特定行政庁の命令若しくは建築主事の委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員にあっては第六条第四項、第六条の二第六項、第七条第四項、第七条の三第四項、第九条第一項、第十項若しくは第十三項、第十条第一項から第三項まで、前条第一項又は第九十条の二第一項の規定の施行に必要な限度において、建築監視員にあっては第九条第十項の規定の施行に必要な限度において、当該建築物、建築物の敷地、建築材料等を製造した者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場又は建築物に関する調査をした者の営業所、事務所その他の事業場に立ち入り、建築物、建築物の敷地、建築設備、建築材料、建築材料等の製造に関係がある物件、設計図書その他建築物に関する工事に関係がある物件若しくは建築物に関する調査に関係がある物件を検査し、若しくは試験し、又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者若しくは建築物に関する調査をした者に対し必要な事項について質問することができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない

第 19 条（敷地の衛生及び安全）

建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならず、建築物の地盤面は、これに接する周囲の土地より高くなければならない。ただし、敷地内の排水に支障がない場合又は建築物の用途により防湿の必要がない場合においては、この限りでない。

2 湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合においては、盛土、地盤の改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。

3 建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。

4 建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。

第 39 条（災害危険区域）

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

第 41 条の 2 （適用区域）

この章（第八節を除く。）の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り、適用する。

第 42 条（道路の定義）

この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路
 - 三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については二メートル未満一・三五メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については四メートル未満二・七メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第一項の区域内の幅員六メートル未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員四メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第一項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員四メートル未満の道については、第二項の規定にかかわらず、第一項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第二項の規定により幅員一・八メートル未満の道を指定する場合又は第三項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

第43条（敷地等と道路との関係）

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

一 自動車のみの交通の用に供する道路

二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

一 特殊建築物

二 階数が三以上である建築物

三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物

四 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物

五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）。

●道路法（抄）

第1条（目的）

この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もつて交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする。

第3条（道路の種類）

道路の種類は、左に掲げるものとする。

一 高速自動車国道 二 一般国道 三 都道府県道 四 市町村道

第4条（私権の制限）

道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。但し、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。

第 42 条（道路の維持又は修繕）

道路管理者は、道路を常時良好な状態に保つように維持し、修繕し、もつて一般交通に支障を及ぼさないように努めなければならない。

2 道路の維持又は修繕に関する技術的基準その他必要な事項は、政令で定める。

3 前項の技術的基準は、道路の修繕を効率的に行うための点検に関する基準を含むものでなければならない。

第 43 条（道路に関する禁止行為）

何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。

二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

第 44 条（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅二十メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。

3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

第 44 条の 2（違法放置等物件に対する措置）

道路管理者は、第四十三条第二号の規定に違反して、道路を通行している車両から落下して道路に放置された当該車両の積載物、道路に設置された看板その他の道路に放置され、又は設置された物件（以下この条において「違法放置等物件」という。）が、道路の構造に損害を及ぼし、若しくは交通に危険を及ぼし、又はそれらのおそれがあると認められる場合であつて、次の各号のいずれかに該当するときは、当該違法放置等物件を自ら除去し、又はその命じた者若しくは委任した者に除去させることができる。

一 当該違法放置等物件の占有者、所有者その他当該違法放置等物件について権原を有する者（以下この条において「違法放置等物件の占有者等」という。）に対し第七十一条第一項の規定により必要な措置

をとることを命じた場合において、当該措置をとることを命ぜられた者が当該措置をとらないとき。

二 当該違法放置等物件の占有者等が現場にいないために、第七十一条第一項の規定により必要な措置をとることを命ずることができないとき。

2 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を除去し、又は除去させたときは、当該違法放置等物件を保管しなければならない。

3 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を保管したときは、当該違法放置等物件の占有者等に対し当該違法放置等物件を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

4 道路管理者は、第二項の規定により保管した違法放置等物件が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又は前項の規定による公示の日から起算して三月を経過してもなお当該違法放置等物件を返還することができない場合において、政令で定めるところにより評価した当該違法放置等物件の価額に比し、その保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該違法放置等物件を売却し、その売却した代金を保管することができる。

5 道路管理者は、前項の規定による違法放置等物件の売却につき買受人がない場合において、同項に規定する価額が著しく低いときは、当該違法放置等物件を廃棄することができる。

6 第四項の規定により売却した代金は、売却に要した費用に充てることができる。

7 第一項から第四項までに規定する違法放置等物件の除去、保管、売却、公示等に要した費用は、当該違法放置等物件の返還を受けるべき違法放置等物件の占有者等の負担とする。

8 第三項の規定による公示の日から起算して六月を経過してもなお第二項の規定により保管した違法放置等物件（第四項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該違法放置等物件の所有権は、当該違法放置等物件を保管する道路管理者に帰属する。

第 71 条（道路管理者等の監督処分）

道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によって与えた許可、承認若しくは認定（以下この条及び第七十二条の二第一項において「許可等」という。）を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者

二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者

三 偽りその他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者

2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。

一 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合

二 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合

三 前二号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合

3 第四十四条第四項又は前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

4 道路管理者（第九十七条の二の規定により権限の委任を受けた北海道開発局長を含む。以下この項及び次項において同じ。）は、その職員のうちから道路監理員を命じ、第二十四条、第三十二条第一項若しくは第三項、第三十七条、第四十条、第四十三条、第四十四条第三項若しくは第四項、第四十六条第一項若しくは第三項、第四十七条第三項、第四十七条の四第二項若しくは第四十八条第一項若しくは第二項の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者（第一項又は第二項の規定による道路管理者の処分に違反している者を含む。）に対して第一項の規定によるその違反行為若しくは工事の中止を命じ、又は道路に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずる権限を行わせることができる。

5 道路管理者は、前項の規定により命じた道路監理員に第四十三条の二、第四十七条の四第一項、第四十八条第四項、第四十八条の十二又は第四十八条の十六の規定による権限を行わせることができる。

6 道路監理員は、前二項の規定による権限を行使する場合においては、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを呈示しなければならない。

7 前項の規定による証票の様式その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

●道路交通法（抄）

第76条（禁止行為）

何人も、信号機若しくは道路標識等又はこれらに類似する工作物若しくは物件をみだりに設置してはならない。

2 何人も、信号機又は道路標識等の効用を妨げるような工作物又は物件を設置してはならない。

3 何人も、交通の妨害となるような方法で物件をみだりに道路に置いてはならない。

4 何人も、次の各号に掲げる行為は、してはならない。

一 道路において、酒に酔って交通の妨害となるような程度にふらつくこと。

二 道路において、交通の妨害となるような方法で寝そべり、すわり、しやがみ、又は立ちどまっていること。

三 交通のひんぱんな道路において、球戯をし、ローラー・スケートをし、又はこれらに類する行為をすること。

四 石、ガラスびん、金属片その他道路上の人若しくは車両等を損傷するおそれのある物件を投げ、又は発射すること。

五 前号に掲げるもののほか、道路において進行中の車両等から物件を投げること。

六 道路において進行中の自動車、トロリーバス又は路面電車に飛び乗り、若しくはこれらから飛び降り、又はこれらに外からつかまること。

七 前各号に掲げるもののほか、道路又は交通の状況により、公安委員会が、道路における交通の危険を生じさせ、又は著しく交通の妨害となるおそれがあると認めて定めた行為。

（罰則 第一項及び第二項については第百十八条第一項第六号、第百二十三条 第三項については第百十九条第一項第十二号の四、第百二十三条 第四項については第百二十条第一項第九号）

第 81 条（違法工作物等に対する措置）

警察署長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、当該違反行為に係る工作物又は物件（以下この節において「工作物等」という。）の除去、移転又は改修、当該違反行為に係る工事又は作業（以下この節において「工事等」という。）の中止その他当該違反行為に係る工作物等又は工事等について、道路における危険を防止し、又は交通の妨害を排除するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 第七十六条第一項又は第二項の規定に違反して工作物等を設置した者
- 二 第七十六条第三項の規定に違反して物件を置いた者
- 三 第七十七条第一項の規定に違反して工作物等を設置し、又は工事等を行なった者
- 四 第七十七条第三項又は第四項の規定による所轄警察署長が付した条件に違反した者
- 五 第七十七条第七項の規定に違反して当該工作物の除去その他道路を原状に回復する措置を講じなかつた者

2 警察署長は、前項第一号、第二号又は第三号に掲げる者の氏名及び住所を知ることができないため、これらの者に対し、前項の規定による措置をとることを命ずることができないときは、自ら当該措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、警察署長は、当該工作物等を保管しなければならない。

3 警察署長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物等の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者（以下この条及び第八十二条において「占有者等」という。）に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより政令で定める事項を公示し、その他政令で定める必要な措置を講じなければならない。

4 警察署長は、第二項の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又は前項の規定による公示の日から起算して三月を経過してもなお当該工作物等を返還することができない場合において、政令で定めるところにより評価した当該工作物等の価額に比し、その保管に不相当な費用若しくは手数料を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。

5 警察署長は、前項の規定による工作物等の売却につき買受人がない場合において、同項に規定する価額が著しく低いときは、当該工作物等を廃棄することができる。

6 第四項の規定により売却した代金は、売却に要した費用に充てることができる。

7 第二項から第四項までに規定する工作物等の除去、移転、改修、保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物等の返還を受けるべき占有者等の負担とする。

8 警察署長は、前項の規定により占有者等の負担とされる負担金につき納付すべき金額、納付の期限及び場所を定め、これらの者に対し、文書でその納付を命じなければならない。

9 警察署長は、前項の規定により納付を命ぜられた者が納付の期限を経過しても負担金を納付しないときは、督促状によって納付すべき期限を指定して督促しなければならない。この場合において、警察署長は、負担金につき年十四・五パーセントの割合により計算した額の範囲内の延滞金及び督促に要した手数料を徴収することができる。

10 前項の規定による督促を受けた者がその指定期限までに負担金並びに同項後段の延滞金及び手数料（以下この条において「負担金等」という。）を納付しないときは、警察署長は、地方税の滞納処分の例により、負担金等を徴収することができる。この場合における負担金等の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。

11 納付され、又は徴収された負担金等は、当該警察署の属する都道府県の収入とする。

12 第三項に規定する公示の日から起算して六月を経過してもなお第二項の規定により保管した工作物等（第四項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該工作物等の所有権は、当該警察署の属する都道府県に帰属する。

（罰則 第一項については第百十九条第一項第十四号、第二百二十三条）

第 82 条（沿道の工作物等の危険防止措置）

警察署長は、沿道の土地に設置されている工作物等が道路における交通の危険を生じさせ、又は著しく交通の妨害となるおそれがあるときは、当該工作物等の占有者等に対し、当該工作物等の除去その他当該工作物等について道路における交通の危険を防止し、又は交通の円滑を図るため必要な措置をとることを命ずることができる。

2 前項の場合において、当該工作物等の占有者等の氏名及び住所を知ることができないため、これらの者に対し、前項の規定による措置をとることを命ずることができないときは、警察署長は、自ら当該措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、警察署長は、当該工作物を保管しなければならない。

3 第八十一条第三項から第十二項までの規定は、前項後段の規定による保管について準用する。

（罰則 第一項については第百十九条第一項第十四号、第二百二十三条）

第 83 条（工作物等に対する応急措置）

警察官は、道路又は沿道の土地に設置されている工作物等又は転落積載物等が著しく道路における交通の危険を生じさせ、又は交通の妨害となるおそれがあり、かつ、急を要すると認めるときは、道路における交通の危険を防止し、又は交通の妨害を排除するため必要な限度において、当該工作物等又は転落積載物等の除去、移転その他応急の措置を採ることができる。

2 前項に規定する措置を採った場合において、工作物等又は転落積載物等を除去したときは、警察官は、当該工作物等又は転落積載物等を、当該工作物等が設置されていた場所又は当該転落積載物等が在った場所を管轄する警察署長に差し出さなければならない。この場合において、警察署長は、当該工作物等又は転落積載物等を保管しなければならない。

3 第八十一条第三項から第十二項までの規定は、前項の規定による保管について準用する。

●都市計画法（抄）

第1条（目的）

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

第2条（都市計画の基本理念）

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

第3条（国、地方公共団体及び住民の責務）

国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。

2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。

3 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。

第5条（都市計画区域）

都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

第5条の2（準都市計画区域）

都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

第7条（区域区分）

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

●行政代執行法

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

○2 義務者が、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ときは、当該行政庁は、代執行令書をもって、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及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

○3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する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。

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。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

○2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

○3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

●農地法（抄）

第1条（目的）

この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的

に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。

第2条（定義）

この法律で「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。

2 この法律で「世帯員等」とは、住居及び生計を一にする親族（次に掲げる事由により一時的に住居又は生計を異にしている親族を含む。）並びに当該親族の行う耕作又は養畜の事業に従事するその他の二親等内の親族をいう。

- 一 疾病又は負傷による療養
- 二 就学
- 三 公選による公職への就任
- 四 その他農林水産省令で定める事由

第3条（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。以下例外規定有。

第4条（農地又は採草放牧地についての権利取得の届出）

農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあっては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。以下例外規定有。

第5条（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第四項において同じ。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。以下例外規定有。

●任意後見契約に関する法律（抄）

第1条（趣旨）

この法律は、任意後見契約の方式、効力等に関し特別の定めをするとともに、任意後見人に対する監督に関し必要な事項を定めるものとする。

第2条（定義）

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

- 1 任意後見契約 委任者が、受任者に対し、精神上的障害により事理を弁識する能力が不十分な状況における自己の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務の全部又は一部を委託し、その委託に係る事務について代理権を付与する委任契約であって、第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任された時からその効力を生ずる旨の定めのあるものをいう。
- 2 本人 任意後見契約の委任者をいう。
- 3 任意後見受任者 第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任される前における任意後見契約の受任者をいう。
- 4 任意後見人 第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任された後における任意後見契約の受任者をいう。

第3条（任意後見契約の方式）

任意後見契約は、法務省令で定める様式の公正証書によってしなければならない。

第6条（本人の意思の尊重等）

任意後見人は、第二条第一号に規定する委託に係る事務（以下「任意後見人の事務」という。）を行うに当たっては、本人の意思を尊重し、かつ、その心身の状態及び生活の状況に配慮しなければならない。

●民泊新法（住宅宿泊事業法）（抄）

第1条（目的）

この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずるとにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。

第2条（定義）

この法律において「住宅」とは、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋をいう。

- 一 当該家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備その他の当該家屋を生活の本拠として使用するために必要なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める設備が設けられていること。
 - 二 現に人の生活の本拠として使用されている家屋、従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋その他の家屋であって、人の居住の用に供されていると認められるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものに該当すること。
- 2 この法律において「宿泊」とは、寝具を使用して施設を利用することをいう。
 - 3 この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）第三条の二第一項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させ

る日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が一年間で百八十日を超えないものをいう。

4 この法律において「住宅宿泊事業者」とは、次条第一項の届出をして住宅宿泊事業を営む者をいう。

5 この法律において「住宅宿泊管理業務」とは、第五条から第十条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅（次条第一項の届出に係る住宅をいう。以下同じ。）の維持保全に関する業務をいう。

6 この法律において「住宅宿泊管理業」とは、住宅宿泊事業者から第十一条第一項の規定による委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業をいう。

7 この法律において「住宅宿泊管理業者」とは、第二十二條第一項の登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者をいう。

8 この法律において「住宅宿泊仲介業務」とは、次に掲げる行為をいう。

一 宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次ぎをする行為

二 住宅宿泊事業者のため、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供について、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為

9 この法律において「住宅宿泊仲介業」とは、旅行業法（昭和二十七年法律第二百三十九号）第六条の四第一項に規定する旅行業者（第十二条及び第六十七条において単に「旅行業者」という。）以外の者が、報酬を得て、前項各号に掲げる行為を行う事業をいう。

第3条（住宅宿泊事業届出）

都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区（以下「保健所設置市等」という。）であって、その長が第68条第1項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあつては、当該保健所設置市等の長。第七項並びに同条第一項及び第二項を除き、以下同じ。）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第三条第一項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

●不動産登記法（抄）

第1条（目的）

この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

第48条（区分建物についての建物の表題登記の申請方法）

区分建物が属する一棟の建物が新築された場合又は表題登記がない建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となった場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物又は当該区分建物が属することとなった一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。

2 前項の場合において、当該区分建物の所有者は、他の区分建物の所有者に代わって、当該他の区分建物についての表題登記を申請することができる。

3 表題登記がある建物（区分建物を除く。）に接続して区分建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない。

4 前項の場合において、当該区分建物の所有者は、当該表題登記がある建物の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人に代わって、当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記を申請することができる。

●登記手数料令（抄）

第 19 条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料（第二条第六項から第八項まで、第三条（同条第六項を第十条第三項において準用する場合を含む。）、第四条、第七条、第九条及び第十条第二項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない

●借地法（抄）

第 2 条（借地権の存続期間）

借地権の存続期間は、石造、土蔵、煉瓦造または、これに類する堅固な建物の所有を目的とするものについては 60 年、その他の建物所有を目的とするものについては 30 年とする。ただし建物がこの期間の満了前に朽廃したときは、借地権は、これによって消滅する。契約で、堅固な建物について 30 年以上、その他の建物について 20 年以上の存続期間を定めたときは、借地権は前項の規定にかかわらず、その期間の満了により消滅する。

●借地借家法（抄）

第 5 条（借地上の建物の朽廃に関する経過措置） 附則

この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の朽廃による消滅に関しては、なお従前の例による。

●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（抄）

第 2 条（定義）

この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

3 この法律において「地域福利増進事業」とは、次に掲げる事業であって、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるものをいう。

- 一 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）による路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
 - 二 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）による学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備に関する事業
 - 三 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）による公民館（同法第 42 条に規定する公民館に類似する施設を含む。）又は図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）による図書館（同法第 29 条に規定する図書館と同種の施設を含む。）の整備に関する事業
 - 四 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業の用に供する施設の整備に関する事業
 - 五 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
 - 六 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
 - 七 住宅（被災者の居住の用に供するものに限る。）の整備に関する事業であって、災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。次号イにおいて同じ。）に際し災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）が適用された同法第 2 条に規定する市町村の区域内において行われるもの
 - 八 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業であって、次に掲げる区域内において行われるもの
 - イ 災害に際し災害救助法が適用された同法第 2 条に規定する市町村の区域
 - ロ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
 - 九 前各号に掲げる事業のほか、土地収用法第 3 条各号に掲げるもののうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
 - 十 前各号に掲げる事業のために欠くことができない通路、材料置場その他の施設の整備に関する事業
- 4 この法律において「特定登記未了土地」とは、所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等（相続による所有権の移転の登記その他の所有権の登記をいう。以下同じ。）がされていない土地であって、土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業（第 27 条第 1 項及び第 39 条第 1 項において「収用適格事業」という。）を実施しようとする区域の適切な選定その他の公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものをいう。

第 36 条（立入調査）

都道府県知事は、この款の規定の施行に必要な限度において、その職員に、裁定申請に係る特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある簡易建築物その他の工作物に立ち入り、その状況を調査させることができる。

- 2 第 13 条第 6 項及び第 7 項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。

第 38 条（不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例）

国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次条第 5 項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対

し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

●鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律

●宅地建物取引業法（抄）

第 1 条（目的）

この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。

第 2 条（用語の定義）

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 宅地 建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。
- 二 宅地建物取引業 宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。
- 三 宅地建物取引業者 第三条第一項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。
- 四 宅地建物取引士 第二十二条の二第一項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう

第 8 条（宅地建物取引業者名簿）

国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿に、国土交通大臣にあってはその免許を受けた宅地建物取引業者に関する次に掲げる事項を、都道府県知事にあってはその免許を受けた宅地建物取引業者及び国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関する次に掲げる事項を登載しなければならない。

- 一 免許証番号及び免許の年月日
- 二 商号又は名称
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
- 四 個人である場合においては、その者の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
- 五 事務所の名称及び所在地
- 六 前号の事務所ごとに置かれる第三十一条の三第一項に規定する者の氏名
- 七 第五十条の二第一項の認可を受けているときは、その旨及び認可の年月日
- 八 その他国土交通省令で定める事項

第 15 条（宅地建物取引士の業務処理の原則）

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

第 31 条（宅地建物取引業者の業務処理の原則）

宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない。

2 宅地建物取引業者は、第五十条の二第一項に規定する取引一任代理等を行うに当たっては、投機的取引の抑制が図られるよう配慮しなければならない。

第 32 条（誇大広告等の禁止）

宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

第 34 条（取引態様の明示）

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（次項において「取引態様の別」という。）を明示しなければならない。

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない。

第 34 条の 2（媒介契約）

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額

三 当該宅地又は建物について、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することの許否及びこれを許す場合の他の宅地建物取引業者を明示する義務の存否に関する事項

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二において同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

五 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項

六 当該宅地又は建物の第五項に規定する指定流通機構への登録に関する事項

七 報酬に関する事項

八 その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。

4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。

5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

7 前項の宅地建物取引業者は、第五項の規定による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。

8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交官の申し込みが熱田土岐は、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあっては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

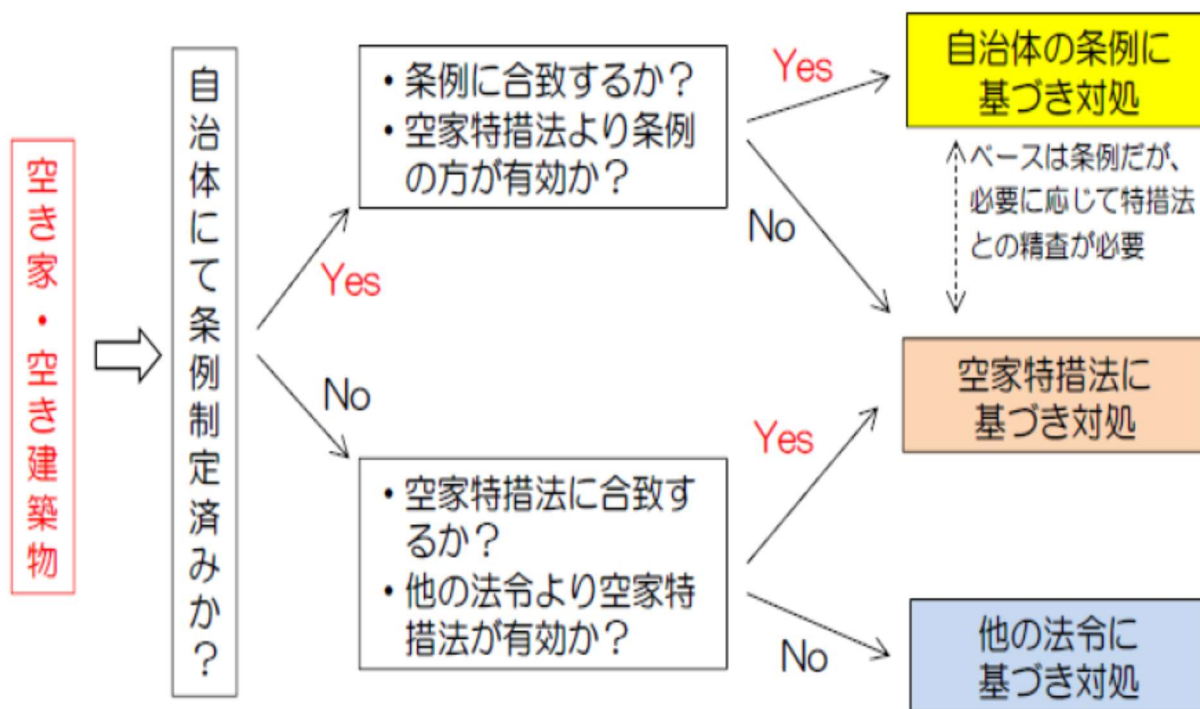
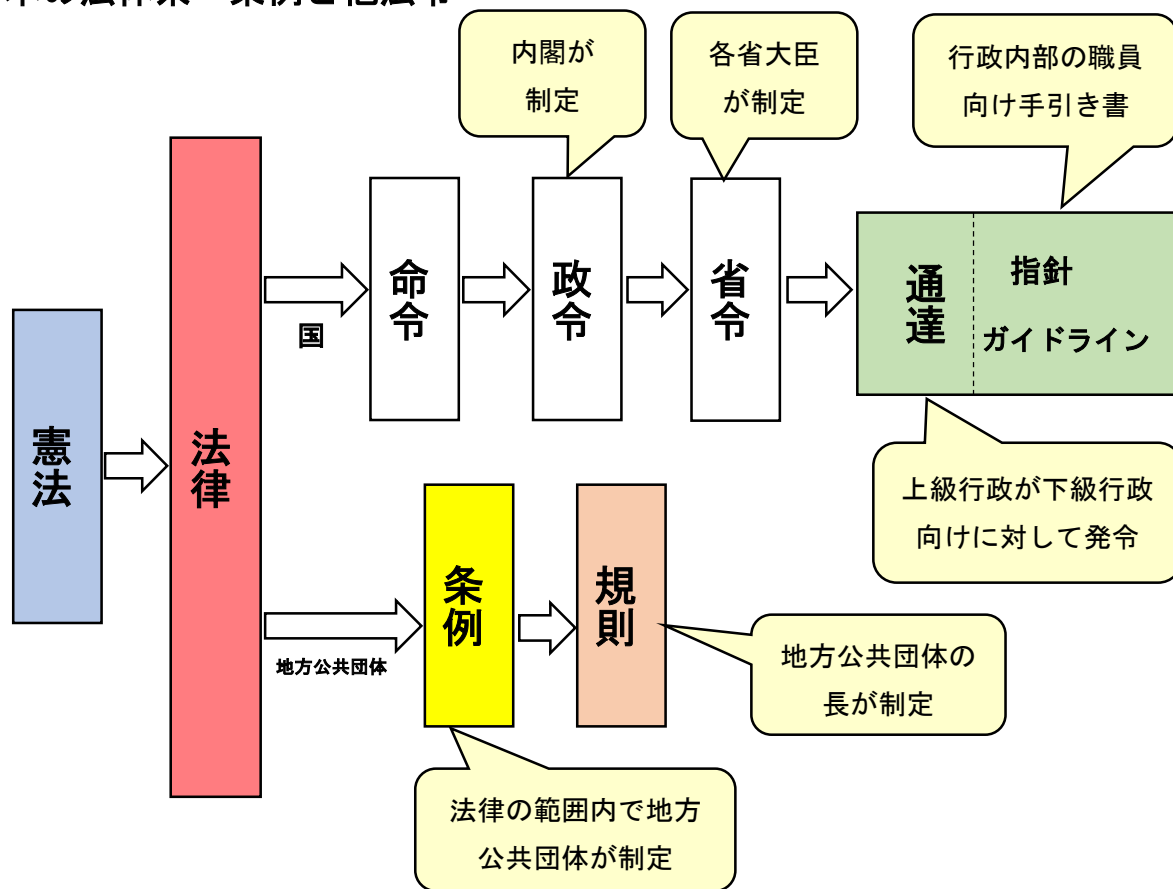
10 第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

第34条の3（代理契約）

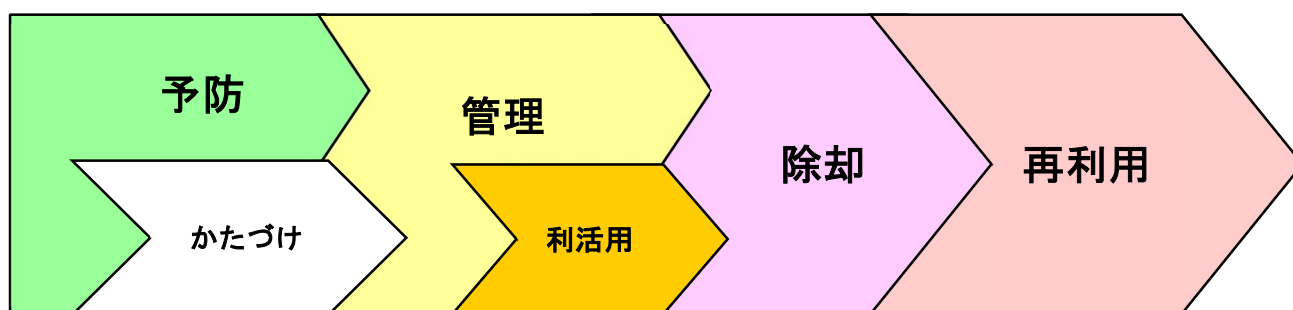
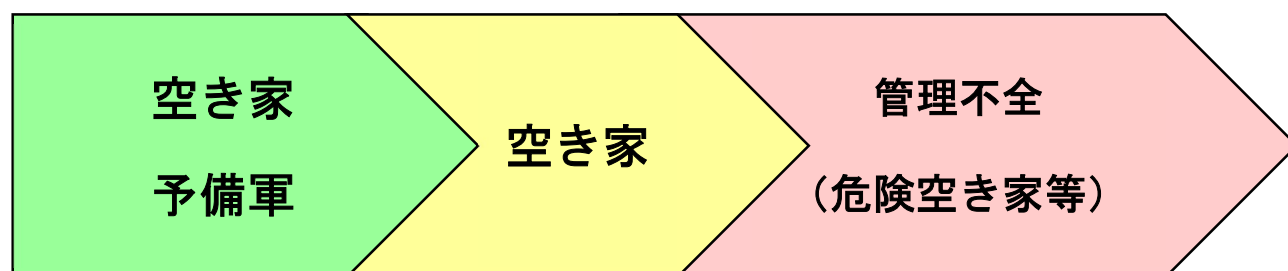
前条の規定は、宅地建物取引業者に宅地又は建物の売買又は交換の代理を依頼する契約について準ずる。

4. 別添 空き家相談・資料編

■日本の法体系・条例と他法令



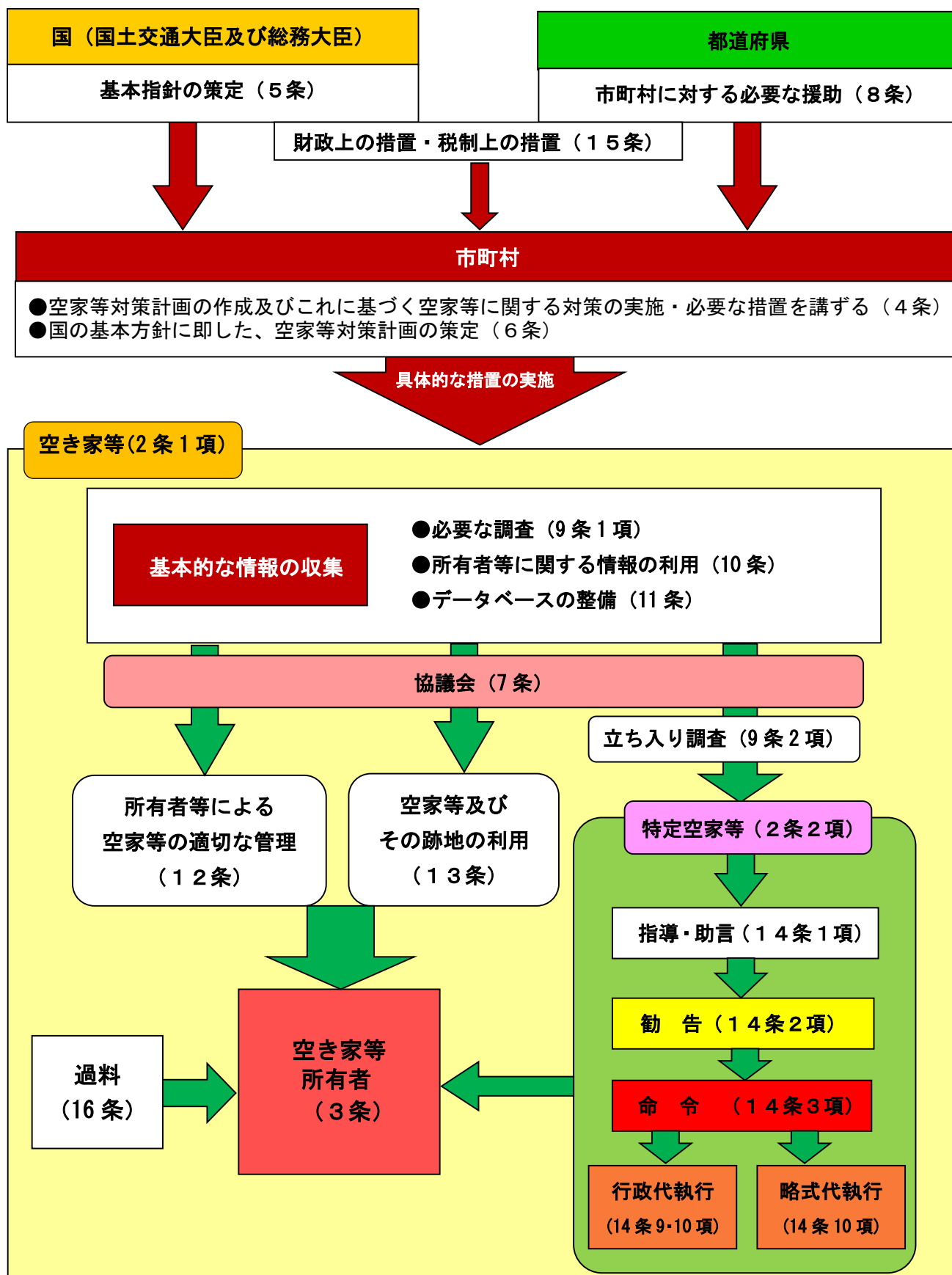
■空き家の管理



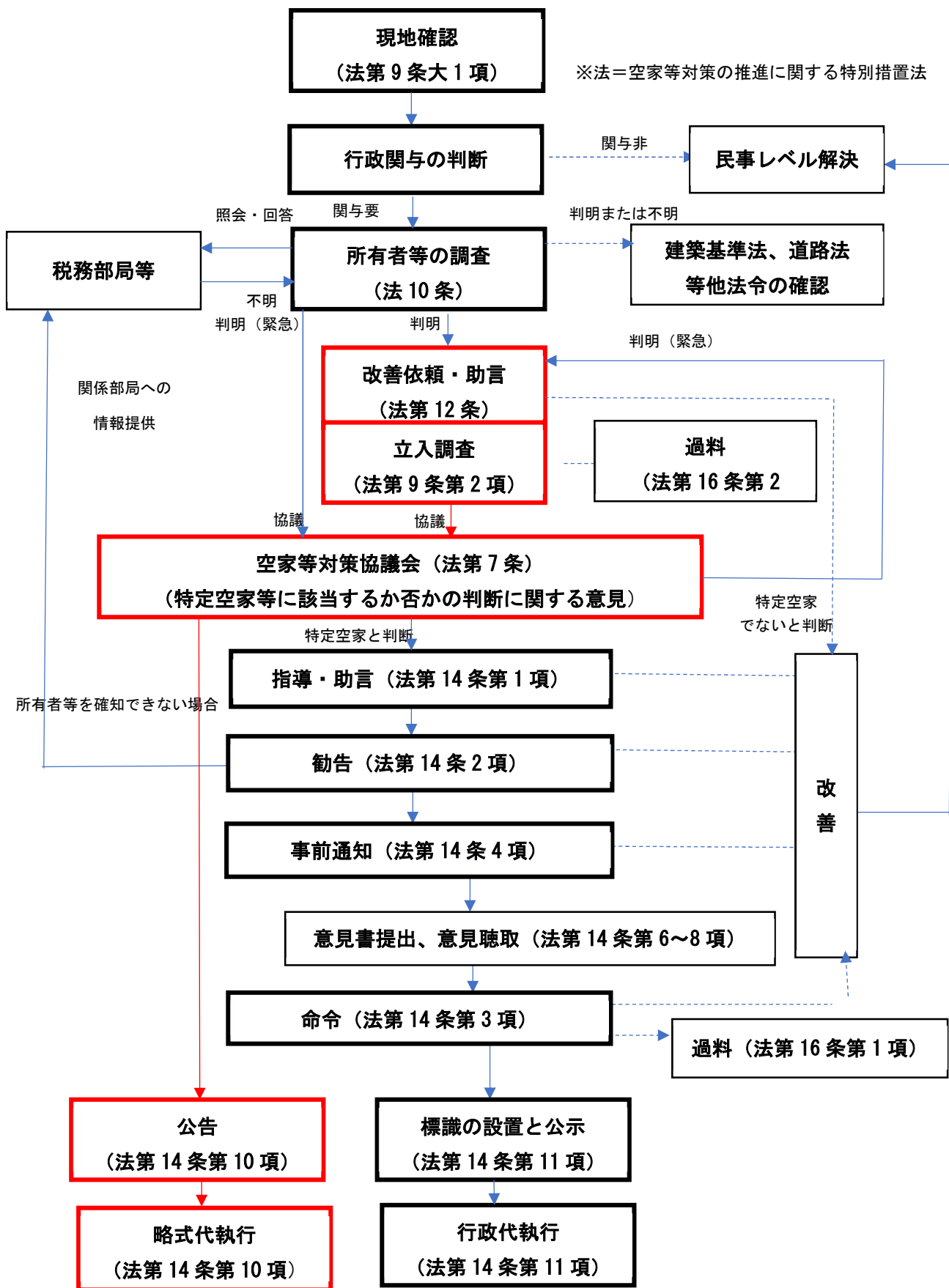
■空き家の区分

・ 空家等 (空家特措法)	①特定空家等・ ・ 市町村が空家特措法により認定 ②特定空家等以外の空家等
・ 空き家 (国土交通省)	①二次的住宅 週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘 ②賃貸・売却用の住宅（流通化している） 新築・既存を問わず、賃貸・売却用の為に空き家になっている ③その他の住宅（流通化していない） 上記（①・②）以外に人が住んでいない住宅。転勤・入院など長期不在、解体予定、相続した実家など

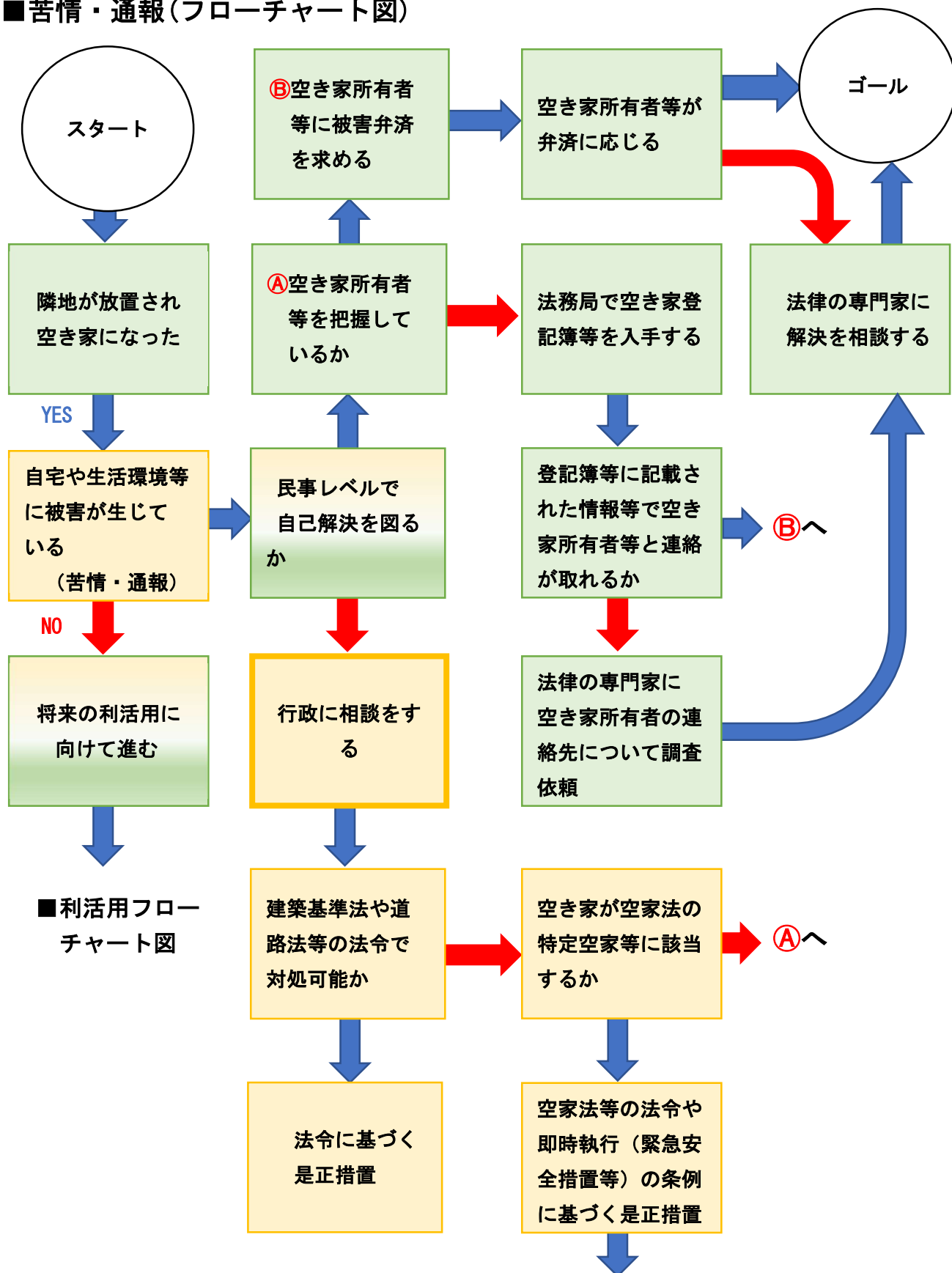
■空家等対策の推進に関する特別措置法・概要図



■特定空家等に対する措置（フローチャート図）



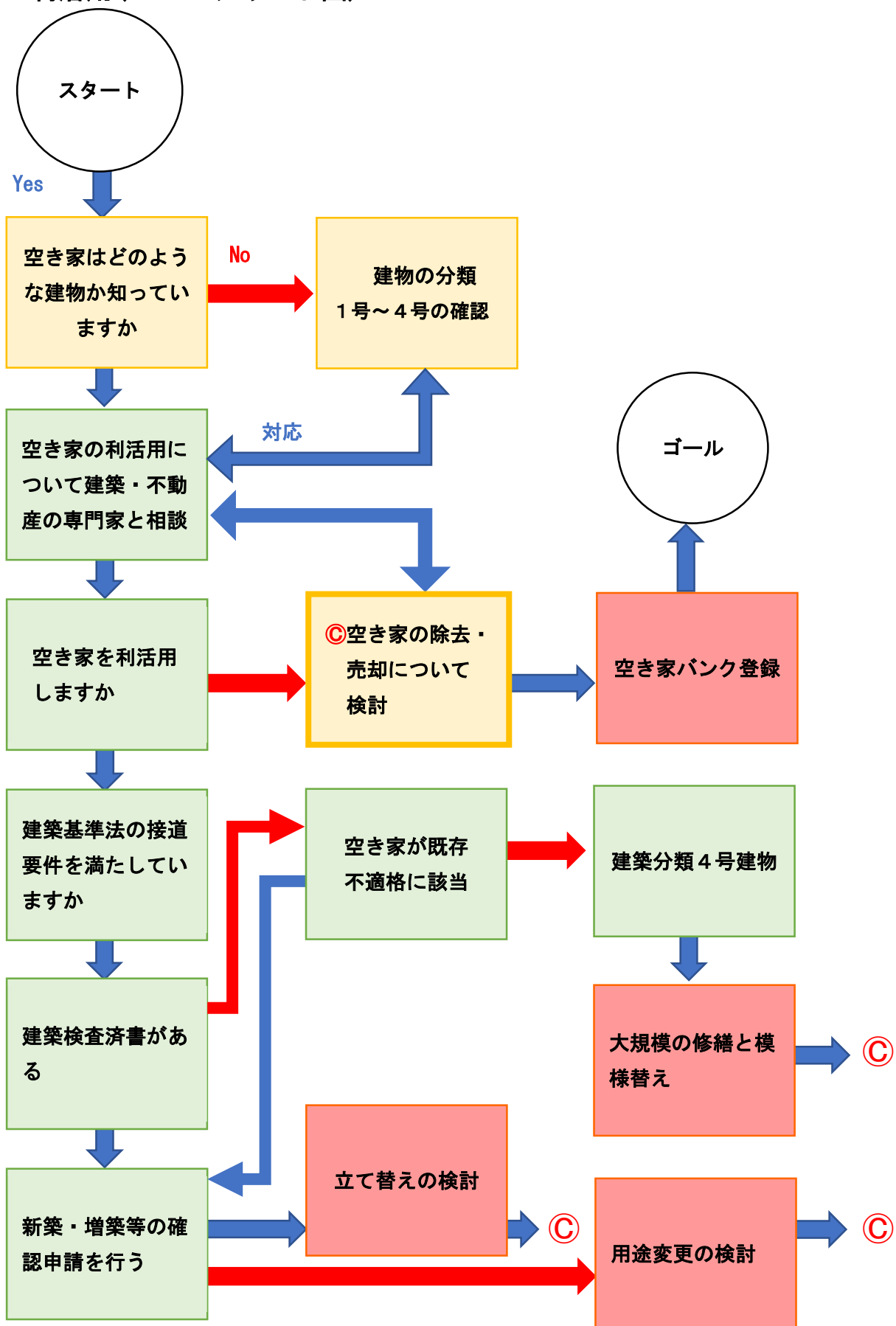
■ 苦情・通報(フローチャート図)



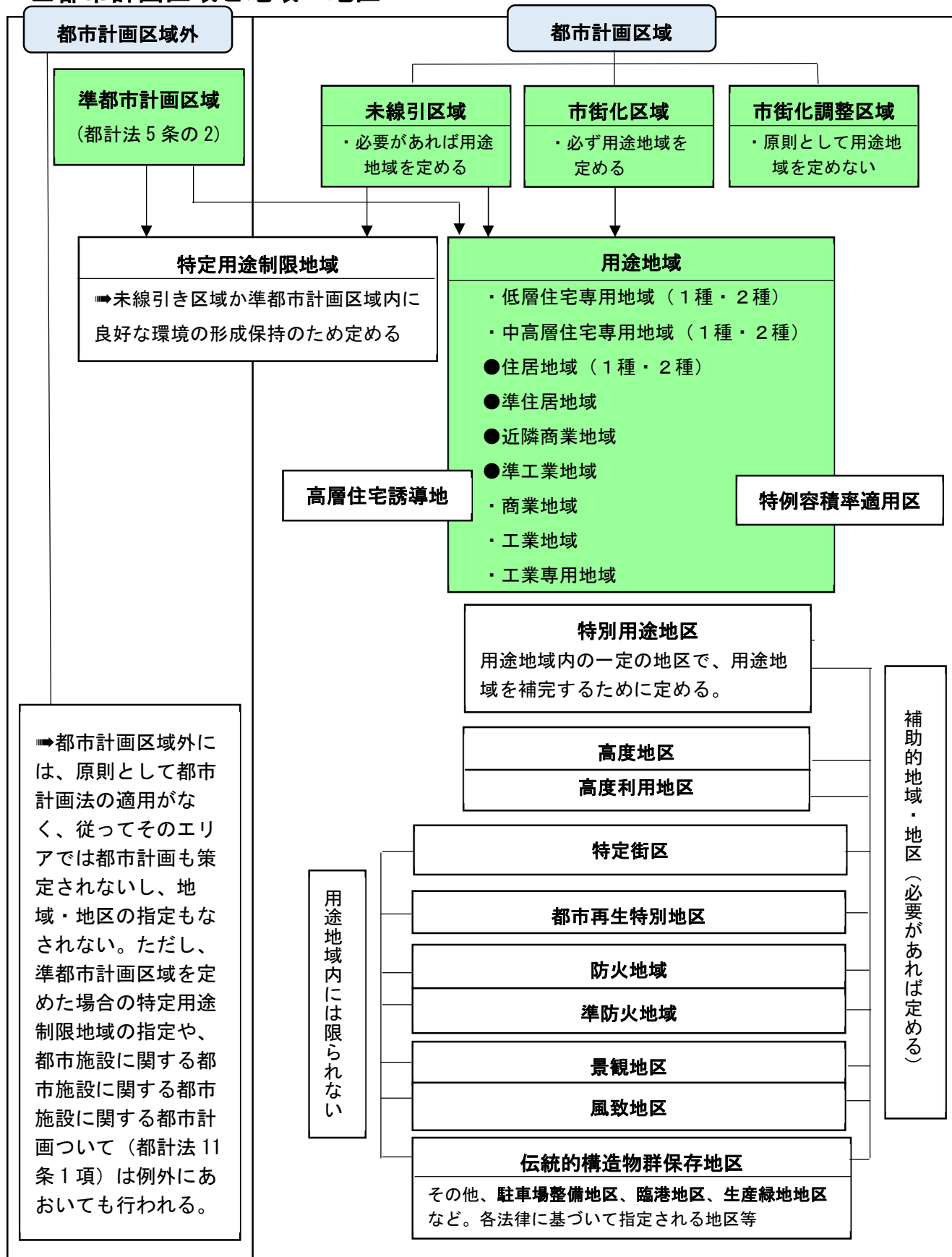
■ 利活用フロー
チャート図

■ 特定空家等に対する措置フローチャート図

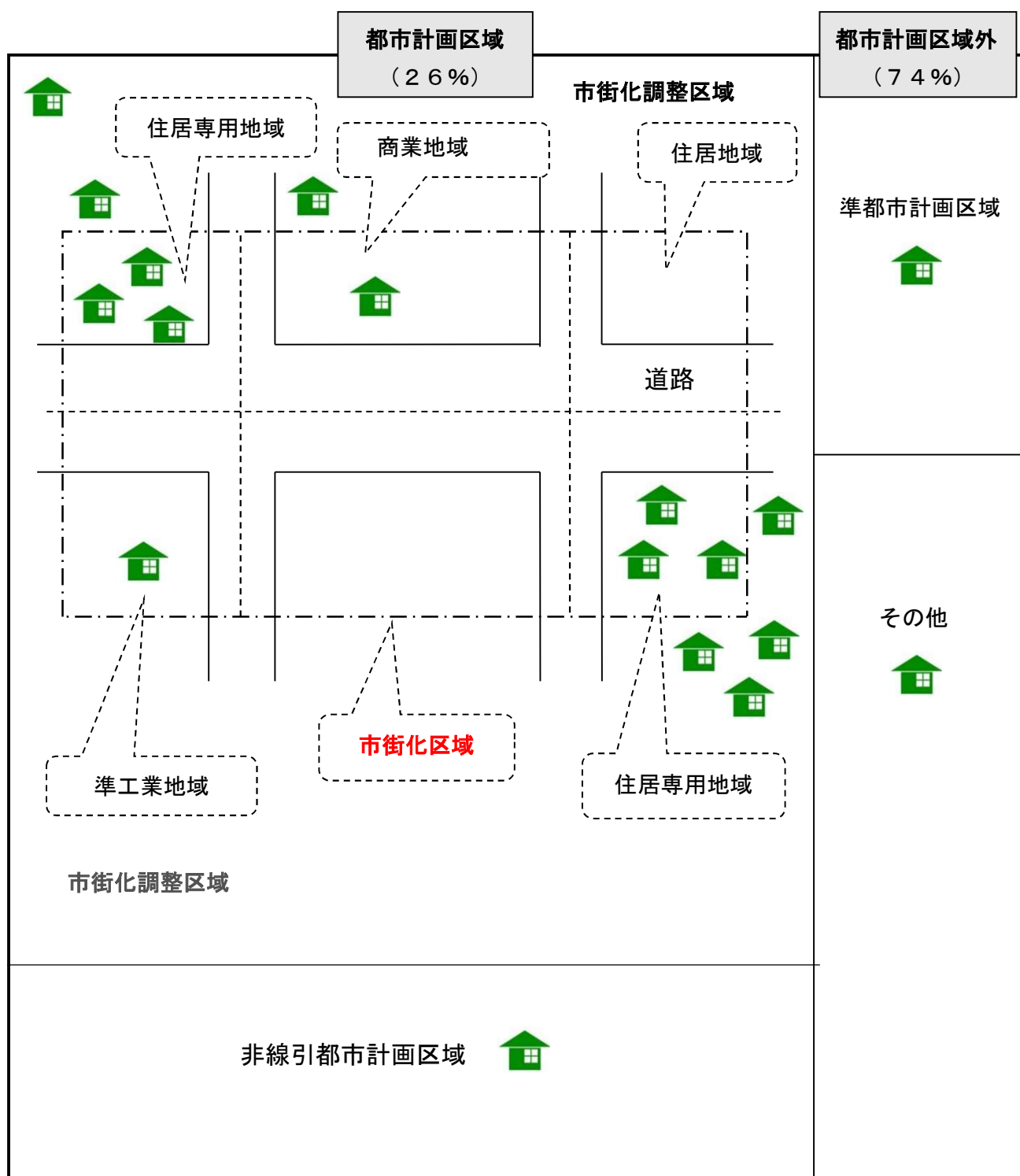
■利活用(フローチャート図)



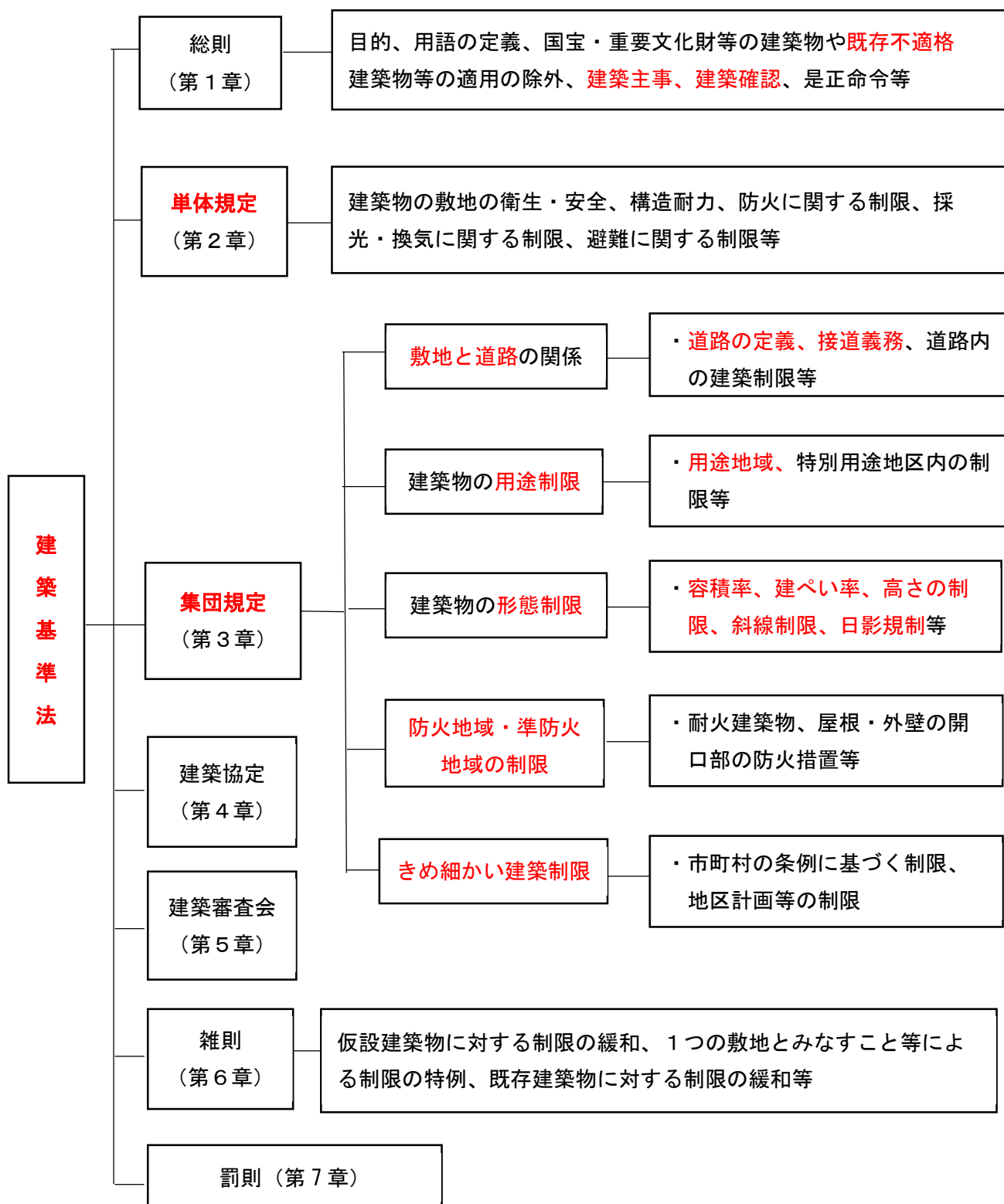
■都市計画区域と地域・地区



■日本の国土の区分と都市計画・空き家分布



■建築基準法概要



※1 **単体規定**：建築物そのものの安全性を確保する規定（**全国で適用**）

※2 **集団規定**：都市計画区域における人口・産業の集中に伴う生活環境や都市機能の低下を防止するための基準（68条の9の規定を除き**都市計画区域及び準都市計画内にのみ適用**）

■建築物の分類（建築基準法）

	用語・構造	規模	条文
1号建築物	特殊建築物	その用途の床面積＞100㎡ ※階数・構造問わず	法6条1項1号
2号建築物	木造	階数≥3、延べ面積＞500㎡、 高さ＞13m、又は軒高＞9m	法6条1項2号
3号建築物	木造以外	階数≥2 又は延べ面積＞200㎡	法6条1項3号
4号建築物	(1)～(3)以外の すべての建築物	概ね その他の空き家 が該当	法6条1項4号

■建築物の分類と建築確認申請との関係

適用区域	建築の分類	工事種別		
		建築 新築・増築 改築・移転	大規模の 修繕・模様替	用途変更 200㎡を超える
全国	1号建築物	申請必要	申請必要	申請必要
	2号建築物	申請必要	申請必要	申請不要
	3号建築物	申請必要	申請必要	申請不要
都市計画区域 準都市計画区域 知事指定区域	4号建築物	申請必要	申請不要	申請不要

※ 建築確認申請が不要でも、法に適合するよう維持・管理が必要です

◇工事種別

工事種別	用語説明
新築	更地に新しく建築物を建てること
増築	建物の床面積を大きくすること
改築	古い建物を壊して、新しい建物を建てること
大規模修繕	同じ材料を用いて元の状態に復元し、建築当初の価値を回復させること
大規模模様替	建築物の材料や仕様を替えて、建築当初の価値の低下を防ぐこと
用途変更	現在の建物の使いみちを、別の使いみちに変える手続きのこと

■道と道路

道：道とは古来より自然発生的に生じた「人や車などが往来するための所」（広辞林）

→建築基準法には道という用語は定義されていません。道から道路が出来た。

道路：建築基準法第 42 条に規定

特定行政庁が指定した区域においては 6 m 以上とされています。その詳細については 1 項 1 号から 5 号までに規定されています。（①から⑤）また、法 42 条には、「法の適用及び都市計画区域に指定される以前から存在した 4 m 未満の道で、特定行政庁の指定したものについては建築基準法の道路とみなします」（⑥以下）

◇建築基準法が定める接道要件を満たす道路

	道の呼称	公道・私道	建築基準法	根拠法等
①	1 号道路（道路法の道路）	公道・私道	建築基準法 42-1-1	道路法による 4 m 以上の道路
②	2 号道路（開発道路）	私道・公道	建築基準法 42-1-2	都市計画法、土地区画整理法他
③	3 号道路（既存道路）	私道	建築基準法 42-1-3	都市計画法等
④	4 号道路（計画道路）	公道	建築基準法 42-1-4	道路法、都市計画法他
⑤	5 号道路（位置指定道路）	私道	建築基準法 42-1-5	民間の築造 地目：公衆用道路
⑥	2 項道路（みなし道路）	公道・私道	建築基準法 42-2	4 m 未満
⑦	3 項道路	公道	建築基準法 42-3	2 項道路の例外
⑧	4 項道路	公道	建築基準法 42-4	6m 区域指定 4m 以上
⑨	5 項道路	公道	建築基準法 42-5	6m 区域指定 4m 未満
⑩	6 項道路	公道・私道	建築基準法 42-6	1.8m 未満の 2 項道路

◇道路交通法の道路

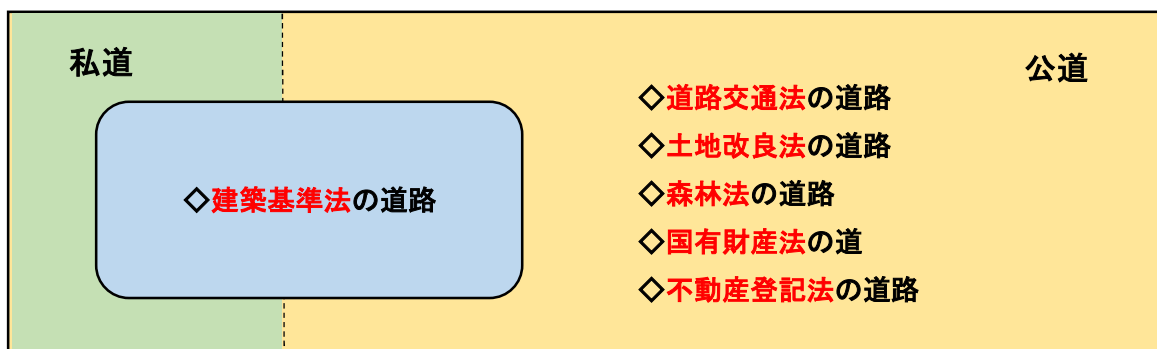
	道路交通法「道路」	道路等の種類	根拠法
1	道路法の道路（公道）	高速道路・国道・県道・市町村道	道路交通法 2-1・3
2	自動車道	専用自動車道・専用以外の道路	道路運送法 2-8
3	一般交通の用に供するその他の場所	農道・林道・赤道・河川道・私道	

◇土地改良法の道路：農道：農業用道路 農免道路：農林水産省が整備 ◇森林法の道路：林道

◇国有財産法：里道（赤道） ◇不動産登記法：公衆用道路（不動産登記簿上の地目）

◇公道と私道

建築基準法上は、公道と私道の区別や定義が存在しません。個人や法人などの民間で管理されている私道も建築基準法の道路として扱うことが出来ます。

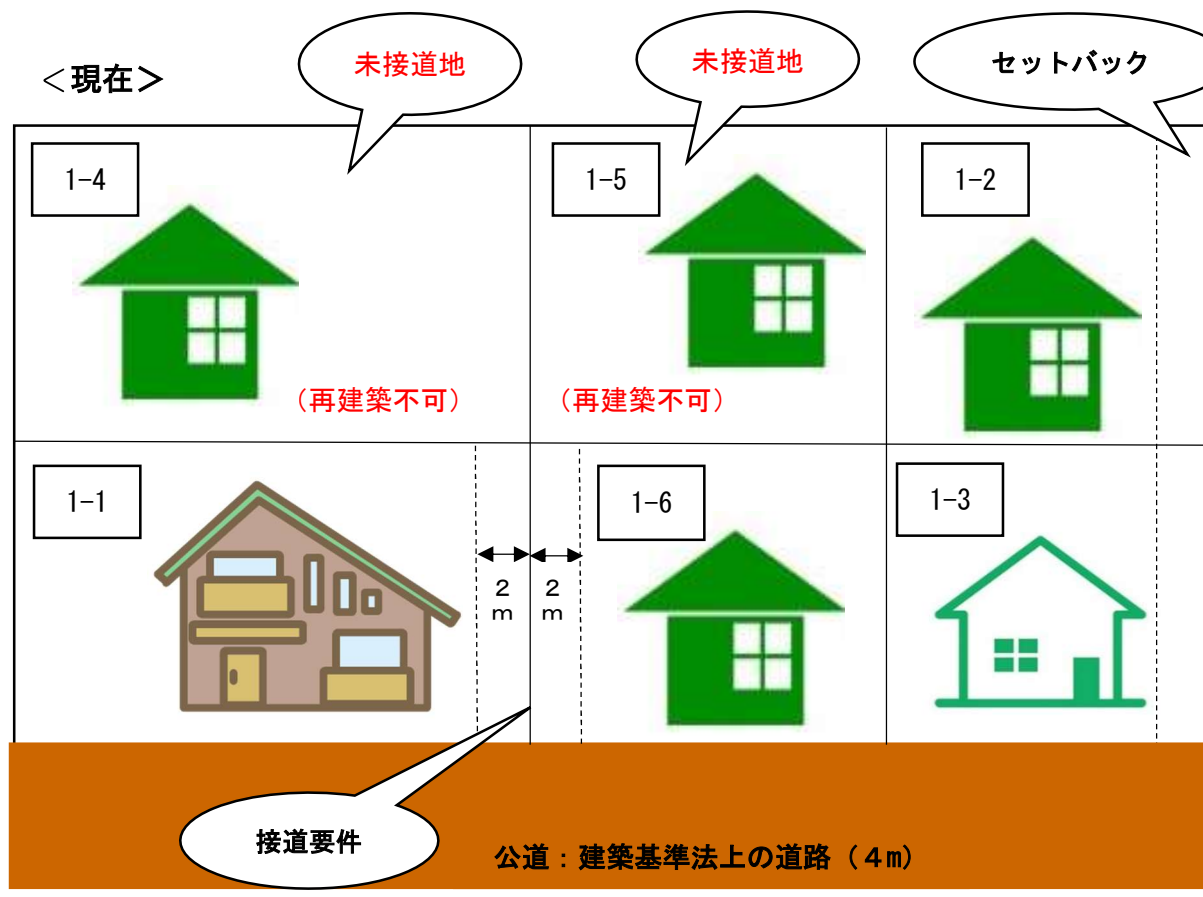


■建築接道要件

<50 年前>



<現在>



■土地の登記事項証明書（全部事項証明書）

全部事項証明書（土地）

表 題 部（土地の表示） ①		調整	余白	不動産番号	②
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	③			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
25 番 ④	宅 地 ⑤	⑥ 139 48	⑦		
権 利 部（甲区）（所有権に関する事項）					
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項		
2 ⑧	所有権移転	平成 19 年 11 月 17 日 第 号	原因 平成 19 年 11 月 17 日売買 所有者		
権 利 部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）					
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項		
1 ⑨	抵当権設定	平成 19 年 11 月 17 日 第 号	原因 平成 19 年 11 月 17 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1850万円 利息 ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ ㏀ ㏁ ㏂ ㏃ ㏄ ㏅ ㏆ ㏇ ㏈ ㏉ ㏊ ㏋ ㏌ ㏍ ㏎ ㏏ ㏐ ㏑ ㏒ ㏓ ㏔ ㏕ ㏖ ㏗ ㏘ ㏙ ㏚ ㏛ ㏜ ㏝ ㏞ ㏟ ㏠ ㏡ ㏢ ㏣ ㏤ ㏥ ㏦ ㏧ ㏨ ㏩ ㏪ ㏫ ㏬ ㏭ ㏮ ㏯ ㏰ ㏱ ㏲ ㏳ ㏴ ㏵ ㏶ ㏷ ㏸ ㏹ ㏺ ㏻ ㏼ ㏽ ㏾ ㏿ 㐀 㐁 㐂 㐃 㐄 㐅 㐆 㐇 㐈 㐉 㐊 㐋 㐌 㐍 㐎 㐏 㐐 㐑 㐒 㐓 㐔 㐕 㐖 㐗 㐘 㐙 㐚 㐛 㐜 㐝 㐞 㐟 㐠 㐡 㐢 㐣 㐤 㐥 㐦 㐧 㐨 㐩 㐪 㐫 㐬 㐭 㐮 㐯 㐰 㐱 㐲 㐳 㐴 㐵 㐶 㐷 㐸 㐹 㐺 㐻 㐼 㐽 㐾 㐿 㑀 㑁 㑂 㑃 㑄 㑅 㑆 㑇 㑈 㑉 㑊 㑋 㑌 㑍 㑎 㑏 㑐 㑑 㑒 㑓 㑔 㑕 㑖 㑗 㑘 㑙 㑚 㑛 㑜 㑝 㑞 㑟 㑠 㑡 㑢 㑣 㑤 㑥 㑦 㑧 㑨 㑩 㑪 㑫 㑬 㑭 㑮 㑯 㑰 㑱 㑲 㑳 㑴 㑵 㑶 㑷 㑸 㑹 㑺 㑻 㑼 㑽 㑾 㑿 㒀 㒁 㒂 㒃 㒄 㒅 㒆 㒇 㒈 㒉 㒊 㒋 㒌 㒍 㒎 㒏 㒐 㒑 㒒 㒓 㒔 㒕 㒖 㒗 㒘 㒙 㒚 㒛 㒜 㒝 㒞 㒟 㒠 㒡 㒢 㒣 㒤 㒥 㒦 㒧 㒨 㒩 㒪 㒫 㒬 㒭 㒮 㒯 㒰 㒱 㒲 㒳 㒴 㒵 㒶 㒷 㒸 㒹 㒺 㒻 㒼 㒽 㒾 㒿 㓀 㓁 㓂 㓃 㓄 㓅 㓆 㓇 㓈 㓉 㓊 㓋 㓌 㓍 㓎 㓏 㓐 㓑 㓒 㓓 㓔 㓕 㓖 㓗 㓘 㓙 㓚 㓛 㓜 㓝 㓞 㓟 㓠 㓡 㓢 㓣 㓤 㓥 㓦 㓧 㓨 㓩 㓪 㓫 㓬 㓭 㓮 㓯 㓰 㓱 㓲 㓳 㓴 㓵 㓶 㓷 㓸 㓹 㓺 㓻 㓼 㓽 㓾 㓿 㔀 㔁 㔂 㔃 㔄 㔅 㔆 㔇 㔈 㔉 㔊 㔋 㔌 㔍 㔎 㔏 㔐 㔑 㔒 㔓 㔔 㔕 㔖 㔗 㔘 㔙 㔚 㔛 㔜 㔝 㔞 㔟 㔠 㔡 㔢 㔣 㔤 㔥 㔦 㔧 㔨 㔩 㔪 㔫 㔬 㔭 㔮 㔯 㔰 㔱 㔲 㔳 㔴 㔵 㔶 㔷 㔸 㔹 㔺 㔻 㔼 㔽 㔾 㔿 㕀 㕁 㕂 㕃 㕄 㕅 㕆 㕇 㕈 㕉 㕊 㕋 㕌 㕍 㕎 㕏 㕐 㕑 㕒 㕓 㕔 㕕 㕖 㕗 㕘 㕙 㕚 㕛 㕜 㕝 㕞 㕟 㕠 㕡 㕢 㕣 㕤 㕥 㕦 㕧 㕨 㕩 㕪 㕫 㕬 㕭 㕮 㕯 㕰 㕱 㕲 㕳 㕴 㕵 㕶 㕷 㕸 㕹 㕺 㕻 㕼 㕽 㕾 㕿 㖀 㖁 㖂 㖃 㖄 㖅 㖆 㖇 㖈 㖉 㖊 㖋 㖌 㖍 㖎 㖏 㖐 㖑 㖒 㖓 㖔 㖕 㖖 㖗 㖘 㖙 㖚 㖛 㖜 㖝 㖞 㖟 㖠 㖡 㖢 㖣 㖤 㖥 㖦 㖧 㖨 㖩 㖪 㖫 㖬 㖭 㖮 㖯 㖰 㖱 㖲 㖳 㖴 㖵 㖶 㖷 㖸 㖹 㖺 㖻 㖼 㖽 㖾 㖿 㗀 㗁 㗂 㗃 㗄 㗅 㗆 㗇 㗈 㗉 㗊 㗋 㗌 㗍 㗎 㗏 㗐 㗑 㗒 㗓 㗔 㗕 㗖 㗗 㗘 㗙 㗚 㗛 㗜 㗝 㗞 㗟 㗠 㗡 㗢 㗣 㗤 㗥 㗦 㗧 㗨 㗩 㗪 㗫 㗬 㗭 㗮 㗯 㗰 㗱 㗲 㗳 㗴 㗵 㗶 㗷 㗸 㗹 㗺 㗻 㗼 㗽 㗾 㗿 㘀 㘁 㘂 㘃 㘄 㘅 㘆 㘇 㘈 㘉 㘊 㘋 㘌 㘍 㘎 㘏 㘐 㘑 㘒 㘓 㘔 㘕 㘖 㘗 㘘 㘙 㘚 㘛 㘜 㘝 㘞 㘟 㘠 㘡 㘢 㘣 㘤 㘥 㘦 㘧 㘨 㘩 㘪 㘫 㘬 㘭 㘮 㘯 㘰 㘱 㘲 㘳 㘴 㘵 㘶 㘷 㘸 㘹 㘺 㘻 㘼 㘽 㘾 㘿 㙀 㙁 㙂 㙃 㙄 㙅 㙆 㙇 㙈 㙉 㙊 㙋 㙌 㙍 㙎 㙏 㙐 㙑 㙒 㙓 㙔 㙕 㙖 㙗 㙘 㙙 㙚 㙛 㙜 㙝 㙞 㙟 㙠 㙡 㙢 㙣 㙤 㙥 㙦 㙧 㙨 㙩 㙪 㙫 㙬 㙭 㙮 㙯 㙰 㙱 㙲 㙳 㙴 㙵 㙶 㙷 㙸 㙹 㙺 㙻 㙼 㙽 㙾 㙿 㚀 㚁 㚂 㚃 㚄 㚅 㚆 㚇 㚈 㚉 㚊 㚋 㚌 㚍 㚎 㚏 㚐 㚑 㚒 㚓 㚔 㚕 㚖 㚗 㚘 㚙 㚚 㚛 㚜 㚝 㚞 㚟 㚠 㚡 㚢 㚣 㚤 㚥 㚦 㚧 㚨 㚩 㚪 㚫 㚬 㚭 㚮 㚯 㚰 㚱 㚲 㚳 㚴 㚵 㚶 㚷 㚸 㚹 㚺 㚻 㚼 㚽 㚾 㚿 㜀 㜁 㜂 㜃 㜄 㜅 㜆 㜇 㜈 㜉 㜊 㜋 㜌 㜍 㜎 㜏 㜐 㜑 㜒 㜓 㜔 㜕 㜖 㜗 㜘 㜙 㜚 㜛 㜜 㜝 㜞 㜟 㜠 㜡 㜢 㜣 㜤 㜥 㜦 㜧 㜨 㜩 㜪 㜫 㜬 㜭 㜮 㜯 㜰 㜱 㜲 㜳 㜴 㜵 㜶 㜷 㜸 㜹 㜺 㜻 㜼 㜽 㜾 㜿 㝀 㝁 㝂 㝃 㝄 㝅 㝆 㝇 㝈 㝉 㝊 㝋 㝌 㝍 㝎 㝏 㝐 㝑 㝒 㝓 㝔 㝕 㝖 㝗 㝘 㝙 㝚 㝛 㝜 㝝 㝞 㝟 㝠 㝡 㝢 㝣 㝤 㝥 㝦 㝧 㝨 㝩 㝪 㝫 㝬 㝭 㝮 㝯 㝰 㝱 㝲 㝳 㝴 㝵 㝶 㝷 㝸 㝹 㝺 㝻 㝼 㝽 㝾 㝿 㞀 㞁 㞂 㞃 㞄 㞅 㞆 㞇 㞈 㞉 㞊 㞋 㞌 㞍 㞎 㞏 㞐 㞑 㞒 㞓 㞔 㞕 㞖 㞗 㞘 㞙 㞚 㞛 㞜 㞝 㞞 㞟 㞠 㞡 㞢 㞣 㞤 㞥 㞦 㞧 㞨 㞩 㞪 㞫 㞬 㞭 㞮 㞯 㞰 㞱 㞲 㞳 㞴 㞵 㞶 㞷 㞸 㞹 㞺 㞻 㞼 㞽 㞾 㞿 㟀 㟁 㟂 㟃 㟄 㟅 㟆 㟇 㟈 㟉 㟊 㟋 㟌 㟍 㟎 㟏 㟐 㟑 㟒 㟓 㟔 㟕 㟖 㟗 㟘 㟙 㟚 㟛 㟜 㟝 㟞 㟟 㟠 㟡 㟢 㟣 㟤 㟥 㟦 㟧 㟨 㟩 㟪 㟫 㟬 㟭 㟮 㟯 㟰 㟱 㟲 㟳 㟴 㟵 㟶 㟷 㟸 㟹 㟺 㟻 㟼 㟽 㟾 㟿 㠀 㠁 㠂 㠃 㠄 㠅 㠆 㠇 㠈 㠉 㠊 㠋 㠌 㠍 㠎 㠏 㠐 㠑 㠒 㠓 㠔 㠕 㠖 㠗 㠘 㠙 㠚 㠛 㠜 㠝 㠞 㠟 㠠 㠡 㠢 㠣 㠤 㠥 㠦 㠧 㠨 㠩 㠪 㠫 㠬 㠭 㠮 㠯 㠰 㠱 㠲 㠳 㠴 㠵 㠶 㠷 㠸 㠹 㠺 㠻 㠼 㠽 㠾 㠿 㡀 㡁 㡂 㡃 㡄 㡅 㡆 㡇 㡈 㡉 㡊 㡋 㡌 㡍 㡎 㡏 㡐 㡑 㡒 㡓 㡔 㡕 㡖 㡗 㡘 㡙 㡚 㡛 㡜 㡝 㡞 㡟 㡠 㡡 㡢 㡣 㡤 㡥 㡦 㡧 㡨 㡩 㡪 㡫 㡬 㡭 㡮 㡯 㡰 㡱 㡲 㡳 㡴 㡵 㡶 㡷 㡸 㡹 㡺 㡻 㡼 㡽 㡾 㡿 㢀 㢁 㢂 㢃 㢄 㢅 㢆 㢇 㢈 㢉 㢊 㢋 㢌 㢍 㢎 㢏 㢐 㢑 㢒 㢓 㢔 㢕 㢖 㢗 㢘 㢙 㢚 㢛 㢜 㢝 㢞 㢟 㢠 㢡 㢢 㢣 㢤 㢥 㢦 㢧 㢨 㢩 㢪 㢫 㢬 㢭 㢮 㢯 㢰 㢱 㢲 㢳 㢴 㢵 㢶 㢷 㢸 㢹 㢺 㢻 㢼 㢽 㢾 㢿 㣀 㣁 㣂 㣃 㣄 㣅 㣆 㣇 㣈 㣉 㣊 㣋 㣌 㣍 㣎 㣏 㣐 㣑 㣒 㣓 㣔 㣕 㣖 㣗 㣘 㣙 㣚 㣛 㣜 㣝 㣞 㣟 㣠 㣡 㣢 㣣 㣤 㣥 㣦 㣧 㣨 㣩 㣪 㣫 㣬 㣭 㣮 㣯 㣰 㣱 㣲 㣳 㣴 㣵 㣶 㣷 㣸 㣹 㣺 㣻 㣼 㣽 㣾 㣿 㤀 㤁 㤂 㤃 㤄 㤅 㤆 㤇 㤈 㤉 㤊 㤋 㤌 㤍 㤎 㤏 㤐 㤑 㤒 㤓 㤔 㤕 㤖 㤗 㤘 㤙 㤚 㤛 㤜 㤝 㤞 㤟 㤠 㤡 㤢 㤣 㤤 㤥 㤦 㤧 㤨 㤩 㤪 㤫 㤬 㤭 㤮 㤯 㤰 㤱 㤲 㤳 㤴 㤵 㤶 㤷 㤸 㤹 㤺 㤻 㤼 㤽 㤾 㤿 㥀 㥁 㥂 㥃 㥄 㥅 㥆 㥇 㥈 㥉 㥊 㥋 㥌 㥍 㥎 㥏 㥐 㥑 㥒 㥓 㥔 㥕 㥖 㥗 㥘 㥙 㥚 㥛 㥜 㥝 㥞 㥟 㥠 㥡 㥢 㥣 㥤 㥥 㥦 㥧 㥨 㥩 㥪 㥫 㥬 㥭 㥮 㥯 㥰 㥱 㥲 㥳 㥴 㥵 㥶 㥷 㥸 㥹 㥺 㥻 㥼 㥽 㥾 㥿 㦀 㦁 㦂 㦃 㦄 㦅 㦆 㦇 㦈 㦉 㦊 㦋 㦌 㦍 㦎 㦏 㦐 㦑 㦒 㦓 㦔 㦕 㦖 㦗 㦘 㦙 㦚 㦛 㦜 㦝 㦞 㦟 㦠 㦡 㦢 㦣 㦤 㦥 㦦 㦧 㦨 㦩 㦪 㦫 㦬 㦭 㦮 㦯 㦰 㦱 㦲 㦳 㦴 㦵 㦶 㦷 㦸 㦹 㦺 㦻 㦼 㦽 㦾 㦿 㧀 㧁 㧂 㧃 㧄 㧅 㧆 㧇 㧈 㧉 㧊 㧋 㧌 㧍 㧎 㧏 㧐 㧑 㧒 㧓 㧔 㧕 㧖 㧗 㧘 㧙 㧚 㧛 㧜 㧝 㧞 㧟 㧠 㧡 㧢 㧣 㧤 㧥 㧦 㧧 㧨 㧩 㧪 㧫 㧬 㧭 㧮 㧯 㧰 㧱 㧲 㧳 㧴 㧵 㧶 㧷 㧸 㧹 㧺 㧻 㧼 㧽 㧾 㧿 㨀 㨁 㨂 㨃 㨄 㨅 㨆 㨇 㨈 㨉 㨊 㨋 㨌 㨍 㨎 㨏 㨐 㨑 㨒 㨓 㨔 㨕 㨖 㨗 㨘 㨙 㨚 㨛 㨜 㨝 㨞 㨟 㨠 㨡 㨢 㨣 㨤 㨥 㨦 㨧 㨨 㨩 㨪 㨫 㨬 㨭 㨮 㨯 㨰 㨱 㨲 㨳 㨴 㨵 㨶 㨷 㨸 㨹 㨺 㨻 㨼 㨽 㨾 㨿 㩀 㩁 㩂 㩃 㩄 㩅 㩆 㩇 㩈 㩉 㩊 㩋 㩌 㩍 㩎 㩏 㩐 㩑 㩒 㩓 㩔 㩕 㩖 㩗 㩘 㩙 㩚 㩛 㩜 㩝 㩞 㩟 㩠 㩡 㩢 㩣 㩤 㩥 㩦 㩧 㩨 㩩 㩪 㩫 㩬 㩭 㩮 㩯 㩰 㩱 㩲 㩳 㩴 㩵 㩶 㩷 㩸 㩹 㩺 㩻 㩼 㩽 㩾 㩿 㪀 㪁 㪂 㪃 㪄 㪅 㪆 㪇 㪈 㪉 㪊 㪋 㪌 㪍 㪎 㪏 㪐 㪑 㪒 㪓 㪔 㪕 㪖 㪗 㪘 㪙 㪚 㪛 㪜 㪝 㪞 㪟 㪠 㪡 㪢 㪣 㪤 㪥 㪦 㪧 㪨 㪩 㪪 㪫 㪬 㪭 㪮 㪯 㪰 㪱 㪲 㪳 㪴 㪵 㪶 㪷 㪸 㪹 㪺 㪻 㪼 㪽 㪾 㪿 㫀 㫁 㫂 㫃 㫄 㫅 㫆 㫇 㫈 㫉 㫊 㫋 㫌 㫍 㫎 㫏 㫐 㫑 㫒 㫓 㫔 㫕 㫖 㫗 㫘 㫙 㫚 㫛 㫜 㫝 㫞 㫟 㫠 㫡 㫢 㫣 㫤 㫥 㫦 㫧 㫨 㫩 㫪 㫫 㫬 㫭 㫮 㫯 㫰 㫱 㫲 㫳 㫴 㫵 㫶 㫷 㫸 㫹 㫺 㫻 㫼 㫽 㫾 㫿 㬀 㬁 㬂 㬃 㬄 㬅 㬆 㬇 㬈 㬉 㬊 㬋 㬌 㬍 㬎 㬏 㬐 㬑 㬒 㬓 㬔 㬕 㬖 㬗 㬘 㬙 㬚 㬛 㬜 㬝 㬞 㬟 㬠 㬡 㬢 㬣 㬤 㬥 㬦 㬧 㬨 㬩 㬪 㬫 㬬 㬭 㬮 㬯 㬰 㬱 㬲 㬳 㬴 㬵 㬶 㬷 㬸 㬹 㬺 㬻 㬼 㬽 㬾 㬿 㭀 㭁 㭂 㭃 㭄 㭅 㭆 㭇 㭈 㭉 㭊 㭋 㭌 㭍 㭎 㭏 㭐 㭑 㭒 㭓 㭔 㭕 㭖 㭗 㭘 㭙 㭚 㭛 㭜 㭝 㭞 㭟 㭠 㭡 㭢 㭣 㭤 㭥 㭦 㭧 㭨 㭩 㭪 㭫 㭬 㭭 㭮 㭯 㭰 㭱 㭲 㭳 㭴 㭵 㭶 㭷 㭸 㭹 㭺 㭻 㭼 㭽 㭾 㭿 㮀 㮁 㮂 㮃 㮄 㮅 㮆 㮇 㮈 㮉 㮊 㮋 㮌 㮍 㮎 㮏 㮐 㮑 㮒 㮓 㮔 㮕 㮖 㮗 㮘 㮙 㮚 㮛 㮜 㮝 㮞 㮟 㮠 㮡 㮢 㮣 㮤 㮥 㮦 㮧 㮨 㮩 㮪 㮫 㮬 㮭 㮮 㮯 㮰 㮱 㮲 㮳 㮴 㮵 㮶 㮷 㮸 㮹 㮺 㮻 㮼 㮽 㮾 㮿 㯀 㯁 㯂 㯃 㯄 㯅 㯆 㯇 㯈 㯉 㯊 㯋 㯌 㯍 㯎 㯏 㯐 㯑 㯒 㯓 㯔 㯕 㯖 㯗 㯘 㯙 㯚 㯛 㯜 㯝 㯞 㯟 㯠 㯡 㯢 㯣 㯤 㯥 㯦 㯧 㯨 㯩 㯪 㯫 㯬 㯭 㯮 㯯 㯰 㯱 㯲 㯳 㯴 㯵 㯶 㯷 㯸 㯹 㯺 㯻 㯼 㯽 㯾 㯿 㰀 㰁 㰂 㰃 㰄 㰅 㰆 㰇 㰈 㰉 㰊 㰋 㰌 㰍 㰎 㰏 㰐 㰑 㰒 㰓 㰔 㰕 㰖 㰗 㰘 㰙 㰚 㰛 㰜 㰝 㰞 㰟 㰠 㰡 㰢 㰣 㰤 㰥 㰦 㰧 㰨 㰩 㰪 㰫 㰬 㰭 㰮 㰯 㰰 㰱 㰲 㰳 㰴 㰵 㰶 㰷 㰸 㰹 㰺 㰻 㰼 㰽 㰾 㰿 㱀 㱁 㱂 㱃 㱄 㱅 㱆 㱇 㱈 㱉 㱊 㱋 㱌 㱍 㱎 㱏 㱐 㱑 㱒 㱓 㱔 㱕 㱖 㱗 㱘 㱙 㱚 㱛 㱜 㱝 㱞 㱟 㱠 㱡 㱢 㱣 㱤 㱥 㱦 㱧 㱨 㱩 㱪 㱫 㱬 㱭 㱮 㱯 㱰 㱱 㱲 㱳 㱴 㱵 㱶 㱷 㱸 㱹 㱺 㱻 㱼 㱽 㱾 㱿 㲀 㲁 㲂 㲃 㲄 㲅 㲆 㲇 㲈 㲉 㲊 㲋 㲌 㲍 㲎 㲏 㲐 㲑 㲒 㲓 㲔 㲕 㲖 㲗 㲘 㲙 㲚 㲛 㲜 㲝 㲞 㲟 㲠 㲡 㲢 㲣 㲤 㲥 㲦 㲧 㲨 㲩 㲪 㲫 㲬 㲭 㲮 㲯 㲰 㲱 㲲 㲳 㲴 㲵 㲶 㲷 㲸 㲹 㲺 㲻 㲼 㲽 㲾 㲿 㳀 㳁 㳂 㳃 㳄 㳅 㳆 㳇 㳈 㳉 㳊 㳋 㳌 㳍 㳎 㳏 㳐 㳑 㳒 㳓 㳔 㳕 㳖 㳗 㳘 㳙 㳚 㳛 㳜 㳝 㳞 㳟 㳠 㳡 㳢 㳣 㳤 㳥 㳦 㳧 㳨 㳩 㳪 㳫 㳬 㳭 㳮 㳯 㳰 㳱 㳲 㳳 㳴 㳵 㳶 㳷 㳸 㳹 㳺 㳻 㳼 㳽 㳾 㳿 㴀 㴁 㴂 㴃 㴄 㴅 㴆 㴇 㴈 㴉 㴊 㴋 㴌 㴍 㴎 㴏 㴐 㴑 㴒 㴓 㴔 㴕 㴖 㴗 㴘 㴙 㴚 㴛 㴜 㴝 㴞 㴟 㴠 㴡 㴢 㴣 㴤 㴥 㴦 㴧 㴨 㴩 㴪 㴫 㴬 㴭 㴮 㴯 㴰 㴱 㴲 㴳 㴴 㴵 㴶 㴷 㴸 㴹 㴺 㴻 㴼 㴽 㴾 㴿 㵀 㵁 㵂 㵃 㵄 㵅 㵆 㵇 㵈 㵉 㵊 㵋 㵌 㵍 㵎 㵏 㵐 㵑 㵒 㵓 㵔 㵕 㵖 㵗 㵘 㵙 㵚 㵛 㵜 㵝 㵞 㵟 㵠 㵡 㵢 㵣 㵤 㵥 㵦 㵧 㵨 㵩 㵪 㵫 㵬 㵭 㵮 㵯 㵰 㵱 㵲 㵳 㵴 㵵 㵶 㵷 㵸 㵹 㵺 㵻 㵼 㵽 㵾 㵿 㶀 㶁 㶂 㶃 㶄 㶅 㶆 㶇 㶈 㶉 㶊 㶋 㶌 㶍 㶎 㶏 㶐 㶑 㶒 㶓 㶔 㶕 㶖 㶗 㶘 㶙 㶚 㶛 㶜 㶝 㶞 㶟 㶠 㶡 㶢 㶣 㶤 㶥 㶦 㶧 㶨 㶩 㶪 㶫 㶬 㶭 㶮 㶯 㶰 㶱 㶲 㶳 㶴 㶵 㶶 㶷 㶸 㶹 㶺 㶻 㶼 㶽 㶾 㶿 㷀 㷁 㷂 㷃 㷄 㷅 㷆 㷇 㷈 㷉 㷊 㷋 㷌 㷍 㷎 㷏 㷐 㷑 㷒 㷓 㷔 㷕 㷖 㷗 㷘 㷙 㷚 㷛 㷜 㷝 㷞 㷟 㷠 㷡 㷢 㷣 㷤 㷥 㷦 㷧 㷨 㷩 㷪 㷫 㷬 㷭 㷮 㷯 㷰 㷱 㷲 㷳 㷴 㷵 㷶 㷷 㷸 㷹 㷺 㷻 㷼 㷽 㷾 㷿 㸀 㸁 㸂 㸃 㸄 㸅 㸆 㸇 㸈 㸉 㸊 㸋 㸌 㸍 㸎 㸏 㸐 㸑 㸒 㸓 㸔 㸕 㸖 㸗 㸘 㸙 㸚 㸛 㸜 㸝 㸞 㸟 㸠 㸡 㸢 㸣 㸤 㸥 㸦 㸧 㸨 㸩 㸪 㸫 㸬 㸭 㸮 㸯 㸰 㸱 㸲 㸳 㸴 㸵 㸶 㸷 㸸 㸹 㸺 㸻 㸼 㸽 㸾 㸿 㹀 㹁 㹂 㹃 㹄 㹅 㹆 㹇 㹈 㹉 㹊 㹋 㹌 㹍 㹎 㹏 㹐 㹑 㹒 㹓 㹔 㹕 㹖 㹗 㹘 㹙 㹚 㹛 㹜 㹝 㹞 㹟 㹠 㹡 㹢 㹣 㹤 㹥 㹦 㹧 㹨 㹩 㹪 㹫 㹬 㹭 㹮 㹯 㹰 㹱 㹲 㹳 㹴 㹵 㹶 㹷 㹸 㹹 㹺 㹻 㹼 㹽 㹾 㹿 㺀 㺁 㺂 㺃 㺄 㺅 㺆 㺇 㺈 㺉 㺊 㺋 㺌 㺍 㺎 㺏 㺐 㺑 㺒 㺓 㺔 㺕 㺖 㺗 㺘 㺙 㺚 㺛 㺜 㺝 㺞 㺟 㺠 㺡 㺢 㺣 㺤 㺥 㺦 㺧 㺨 㺩 㺪 㺫 㺬 㺭 㺮 㺯 㺰 㺱 㺲 㺳 㺴 㺵 㺶 㺷 㺸 㺹 㺺 㺻 㺼 㺽 㺾 㺿 㻀 㻁 㻂 㻃 㻄 㻅 㻆 㻇 㻈 㻉 㻊 㻋 㻌 㻍 㻎 㻏 㻐 㻑 㻒 㻓 㻔 㻕 㻖 㻗 㻘 㻙 㻚 㻛 㻜 㻝 㻞 㻟 㻠 㻡 㻢 㻣 㻤 㻥 㻦 㻧 㻨 㻩 㻪 㻫 㻬 㻭 㻮 㻯 㻰 㻱 㻲 㻳 㻴 㻵 㻶 㻷 㻸 㻹 㻺 㻻 㻼 㻽 㻾 㻿 㼀 㼁 㼂 㼃 㼄 㼅 㼆 㼇 㼈 㼉 㼊 㼋 㼌 㼍 㼎 㼏 㼐 㼑 㼒 㼓 㼔 㼕 㼖 㼗 㼘 㼙 㼚 㼛 㼜 㼝 㼞 㼟 㼠 㼡 㼢 㼣 㼤 㼥 㼦 㼧 㼨 㼩 㼪 㼫 㼬 㼭 㼮 㼯		

1) 表題部

- ①土地の表示登記
- ②土地の不動産番号（不動産番号にて個々の不動産を特定できます。）
- ③土地の所在 ④土地の地番 ⑤土地の地目
- ⑥土地の地積（地目が『宅地』及び『鉱泉地』、地積が10㎡未満のものは小数点以下2位まで表示されます。）
- ⑦分筆や合筆、地目変更等（行われた登記の原因が表示されます。）

（2）権利部（甲区）

- ⑧登記の目的：所有権移転の履歴が表示されます。現在や、過去の所有者の住所と氏名がわかります。

（3）権利部（乙区）

- ⑨所有権以外に関する事項：抵当権の場合は、いつ借入したか、利息は何%か確認できます。

（4）共同担保目録

- ⑩共同担保目録の記号及び番号です。
- ⑪共同担保になっている不動産（土地・建物）がわかります。

表示登記（表題登記）は、不動産（土地・建物）で一番最初に行う登記です。

建物で一番最初に行う登記は、『建物表題登記』、

土地で一番最初に行う登記は、『土地表題登記』、

これらの登記が行われると、不動産（土地・建物）の登記記録の『表題部』が作成され、次に権利登記（権利に関する登記）の1つである所有権保存登記を行うことで、登記記録の『権利部（甲区）』が作成されます。

表示登記は、原則として所有者に表示登記の申請義務が課されています。

土地が新たに生じたら、無くなったら（滅失）、地積や地目の変更があったら、その不動産の所有者は、1ヶ月以内に表示に関する登記をしなければなりません。守らないと10万円以下の過料となるとされています。

しかし、日本中に、表示の登記がされていない土地や建物が数え切れないほどあるのが現状です。

ですので、現状として、表示登記をしないという選択肢もあります。

法律では、表示登記は所有者が自分で行うことが原則となっています。自分で表示登記ができない場合は、代理人に依頼し、代理人が行います。

表示登記は、土地家屋調査士だけが業務としてできる登記なのです。

登記記録は、「表題部」と「権利部」に分かれており、さらに権利部が「甲区」と「乙区」に分かれており、登記記録は最大で表題部・権利部甲区・権利部乙区の3つで構成されています。

さらに、権利部乙区にある抵当権（根抵当権）にある債権の担保になっている他の不動産が掲載された共同担保目録があります。

■建物の登記事項証明書（全部事項証明書）

全部事項証明書（建物）①

表 題 部（主である建物の表示）①		調整	余 白	不動産番号	②
所在図番号	余 白				
所 在	③			余 白	
家屋番号	1 5 番 ④			余 白	
①種 類	②構 造	③床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅 ⑤	木造かわらぶき2階建 ⑥	1階 6 3 3 9	2階 5 3 4 2 ⑦	平成 24 年 2 月 12 日新築 〔平成 24 年 2 月 19 日〕 ⑧	
所有者 ⑨					

権 利 部（甲 区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1 ⑩	所有権保存	平成 24 年 2 月 25 日 第 ⑪	所有者 ⑫

権 利 部（乙 区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1 ⑪	抵当権設定	平成 22 年 2 月 25 日 第 ⑫	原因 平成21年10月25日保証委託契約に 基づく求償債権平成 22 年 2 月 25 日設定 債権額 金 1 8 9 0 万円 損害金 年 14%（年 365 日割り計算） 債務者 ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ ㋀ ㋁ ㋂ ㋃ ㋄ ㋅ ㋆ ㋇ ㋈ ㋉ ㋊ ㋋ ㋌ ㋍ ㋎ ㋏ ㋐ ㋑ ㋒ ㋓ ㋔ ㋕ ㋖ ㋗ ㋘ ㋙ ㋚ ㋛ ㋜ ㋝ ㋞ ㋟ ㋠ ㋡ ㋢ ㋣ ㋤ ㋥ ㋦ ㋧ ㋨ ㋩ ㋪ ㋫ ㋬ ㋭ ㋮ ㋯ ㋰ ㋱ ㋲ ㋳ ㋴ ㋵ ㋶ ㋷ ㋸ ㋹ ㋺ ㋻ ㋼ ㋽ ㋾ ㋿ ㌀ ㌁ ㌂ ㌃ ㌄ ㌅ ㌆ ㌇ ㌈ ㌉ ㌊ ㌋ ㌌ ㌍ ㌎ ㌏ ㌐ ㌑ ㌒ ㌓ ㌔ ㌕ ㌖ ㌗ ㌘ ㌙ ㌚ ㌛ ㌜ ㌝ ㌞ ㌟ ㌠ ㌡ ㌢ ㌣ ㌤ ㌥ ㌦ ㌧ ㌨ ㌩ ㌪ ㌫ ㌬ ㌭ ㌮ ㌯ ㌰ ㌱ ㌲ ㌳ ㌴ ㌵ ㌶ ㌷ ㌸ ㌹ ㌺ ㌻ ㌼ ㌽ ㌾ ㌿ ㍀ ㍁ ㍂ ㍃ ㍄ ㍅ ㍆ ㍇ ㍈ ㍉ ㍊ ㍋ ㍌ ㍍ ㍎ ㍏ ㍐ ㍑ ㍒ ㍓ ㍔ ㍕ ㍖ ㍗ ㍘ ㍙ ㍚ ㍛ ㍜ ㍝ ㍞ ㍟ ㍠ ㍡ ㍢ ㍣ ㍤ ㍥ ㍦ ㍧ ㍨ ㍩ ㍪ ㍫ ㍬ ㍭ ㍮ ㍯ ㍰ ㍱ ㍲ ㍳ ㍴ ㍵ ㍶ ㍷ ㍸ ㍹ ㍺ ㍻ ㍼ ㍽ ㍾ ㍿ ㏀ ㏁ ㏂ ㏃ ㏄ ㏅ ㏆ ㏇ ㏈ ㏉ ㏊ ㏋ ㏌ ㏍ ㏎ ㏏ ㏐ ㏑ ㏒ ㏓ ㏔ ㏕ ㏖ ㏗ ㏘ ㏙ ㏚ ㏛ ㏜ ㏝ ㏞ ㏟ ㏠ ㏡ ㏢ ㏣ ㏤ ㏥ ㏦ ㏧ ㏨ ㏩ ㏪ ㏫ ㏬ ㏭ ㏮ ㏯ ㏰ ㏱ ㏲ ㏳ ㏴ ㏵ ㏶ ㏷ ㏸ ㏹ ㏺ ㏻ ㏼ ㏽ ㏾ ㏿ 㐀 㐁 㐂 㐃 㐄 㐅 㐆 㐇 㐈 㐉 㐊 㐋 㐌 㐍 㐎 㐏 㐐 㐑 㐒 㐓 㐔 㐕 㐖 㐗 㐘 㐙 㐚 㐛 㐜 㐝 㐞 㐟 㐠 㐡 㐢 㐣 㐤 㐥 㐦 㐧 㐨 㐩 㐪 㐫 㐬 㐭 㐮 㐯 㐰 㐱 㐲 㐳 㐴 㐵 㐶 㐷 㐸 㐹 㐺 㐻 㐼 㐽 㐾 㐿 㑀 㑁 㑂 㑃 㑄 㑅 㑆 㑇 㑈 㑉 㑊 㑋 㑌 㑍 㑎 㑏 㑐 㑑 㑒 㑓 㑔 㑕 㑖 㑗 㑘 㑙 㑚 㑛 㑜 㑝 㑞 㑟 㑠 㑡 㑢 㑣 㑤 㑥 㑦 㑧 㑨 㑩 㑪 㑫 㑬 㑭 㑮 㑯 㑰 㑱 㑲 㑳 㑴 㑵 㑶 㑷 㑸 㑹 㑺 㑻 㑼 㑽 㑾 㑿 㒀 㒁 㒂 㒃 㒄 㒅 㒆 㒇 㒈 㒉 㒊 㒋 㒌 㒍 㒎 㒏 㒐 㒑 㒒 㒓 㒔 㒕 㒖 㒗 㒘 㒙 㒚 㒛 㒜 㒝 㒞 㒟 㒠 㒡 㒢 㒣 㒤 㒥 㒦 㒧 㒨 㒩 㒪 㒫 㒬 㒭 㒮 㒯 㒰 㒱 㒲 㒳 㒴 㒵 㒶 㒷 㒸 㒹 㒺 㒻 㒼 㒽 㒾 㒿 㓀 㓁 㓂 㓃 㓄 㓅 㓆 㓇 㓈 㓉 㓊 㓋 㓌 㓍 㓎 㓏 㓐 㓑 㓒 㓓 㓔 㓕 㓖 㓗 㓘 㓙 㓚 㓛 㓜 㓝 㓞 㓟 㓠 㓡 㓢 㓣 㓤 㓥 㓦 㓧 㓨 㓩 㓪 㓫 㓬 㓭 㓮 㓯 㓰 㓱 㓲 㓳 㓴 㓵 㓶 㓷 㓸 㓹 㓺 㓻 㓼 㓽 㓾 㓿 㔀 㔁 㔂 㔃 㔄 㔅 㔆 㔇 㔈 㔉 㔊 㔋 㔌 㔍 㔎 㔏 㔐 㔑 㔒 㔓 㔔 㔕 㔖 㔗 㔘 㔙 㔚 㔛 㔜 㔝 㔞 㔟 㔠 㔡 㔢 㔣 㔤 㔥 㔦 㔧 㔨 㔩 㔪 㔫 㔬 㔭 㔮 㔯 㔰 㔱 㔲 㔳 㔴 㔵 㔶 㔷 㔸 㔹 㔺 㔻 㔼 㔽 㔾 㔿 㕀 㕁 㕂 㕃 㕄 㕅 㕆 㕇 㕈 㕉 㕊 㕋 㕌 㕍 㕎 㕏 㕐 㕑 㕒 㕓 㕔 㕕 㕖 㕗 㕘 㕙 㕚 㕛 㕜 㕝 㕞 㕟 㕠 㕡 㕢 㕣 㕤 㕥 㕦 㕧 㕨 㕩 㕪 㕫 㕬 㕭 㕮 㕯 㕰 㕱 㕲 㕳 㕴 㕵 㕶 㕷 㕸 㕹 㕺 㕻 㕼 㕽 㕾 㕿 㖀 㖁 㖂 㖃 㖄 㖅 㖆 㖇 㖈 㖉 㖊 㖋 㖌 㖍 㖎 㖏 㖐 㖑 㖒 㖓 㖔 㖕 㖖 㖗 㖘 㖙 㖚 㖛 㖜 㖝 㖞 㖟 㖠 㖡 㖢 㖣 㖤 㖥 㖦 㖧 㖨 㖩 㖪 㖫 㖬 㖭 㖮 㖯 㖰 㖱 㖲 㖳 㖴 㖵 㖶 㖷 㖸 㖹 㖺 㖻 㖼 㖽 㖾 㖿 㗀 㗁 㗂 㗃 㗄 㗅 㗆 㗇 㗈 㗉 㗊 㗋 㗌 㗍 㗎 㗏 㗐 㗑 㗒 㗓 㗔 㗕 㗖 㗗 㗘 㗙 㗚 㗛 㗜 㗝 㗞 㗟 㗠 㗡 㗢 㗣 㗤 㗥 㗦 㗧 㗨 㗩 㗪 㗫 㗬 㗭 㗮 㗯 㗰 㗱 㗲 㗳 㗴 㗵 㗶 㗷 㗸 㗹 㗺 㗻 㗼 㗽 㗾 㗿 㘀 㘁 㘂 㘃 㘄 㘅 㘆 㘇 㘈 㘉 㘊 㘋 㘌 㘍 㘎 㘏 㘐 㘑 㘒 㘓 㘔 㘕 㘖 㘗 㘘 㘙 㘚 㘛 㘜 㘝 㘞 㘟 㘠 㘡 㘢 㘣 㘤 㘥 㘦 㘧 㘨 㘩 㘪 㘫 㘬 㘭 㘮 㘯 㘰 㘱 㘲 㘳 㘴 㘵 㘶 㘷 㘸 㘹 㘺 㘻 㘼 㘽 㘾 㘿 㙀 㙁 㙂 㙃 㙄 㙅 㙆 㙇 㙈 㙉 㙊 㙋 㙌 㙍 㙎 㙏 㙐 㙑 㙒 㙓 㙔 㙕 㙖 㙗 㙘 㙙 㙚 㙛 㙜 㙝 㙞 㙟 㙠 㙡 㙢 㙣 㙤 㙥 㙦 㙧 㙨 㙩 㙪 㙫 㙬 㙭 㙮 㙯 㙰 㙱 㙲 㙳 㙴 㙵 㙶 㙷 㙸 㙹 㙺 㙻 㙼 㙽 㙾 㙿 㚀 㚁 㚂 㚃 㚄 㚅 㚆 㚇 㚈 㚉 㚊 㚋 㚌 㚍 㚎 㚏 㚐 㚑 㚒 㚓 㚔 㚕 㚖 㚗 㚘 㚙 㚚 㚛 㚜 㚝 㚞 㚟 㚠 㚡 㚢 㚣 㚤 㚥 㚦 㚧 㚨 㚩 㚪 㚫 㚬 㚭 㚮 㚯 㚰 㚱 㚲 㚳 㚴 㚵 㚶 㚷 㚸 㚹 㚺 㚻 㚼 㚽 㚾 㚿 㜀 㜁 㜂 㜃 㜄 㜅 㜆 㜇 㜈 㜉 㜊 㜋 㜌 㜍 㜎 㜏 㜐 㜑 㜒 㜓 㜔 㜕 㜖 㜗 㜘 㜙 㜚 㜛 㜜 㜝 㜞 㜟 㜠 㜡 㜢 㜣 㜤 㜥 㜦 㜧 㜨 㜩 㜪 㜫 㜬 㜭 㜮 㜯 㜰 㜱 㜲 㜳 㜴 㜵 㜶 㜷 㜸 㜹 㜺 㜻 㜼 㜽 㜾 㜿 㝀 㝁 㝂 㝃 㝄 㝅 㝆 㝇 㝈 㝉 㝊 㝋 㝌 㝍 㝎 㝏 㝐 㝑 㝒 㝓 㝔 㝕 㝖 㝗 㝘 㝙 㝚 㝛 㝜 㝝 㝞 㝟 㝠 㝡 㝢 㝣 㝤 㝥 㝦 㝧 㝨 㝩 㝪 㝫 㝬 㝭 㝮 㝯 㝰 㝱 㝲 㝳 㝴 㝵 㝶 㝷 㝸 㝹 㝺 㝻 㝼 㝽 㝾 㝿 㞀 㞁 㞂 㞃 㞄 㞅 㞆 㞇 㞈 㞉 㞊 㞋 㞌 㞍 㞎 㞏 㞐 㞑 㞒 㞓 㞔 㞕 㞖 㞗 㞘 㞙 㞚 㞛 㞜 㞝 㞞 㞟 㞠 㞡 㞢 㞣 㞤 㞥 㞦 㞧 㞨 㞩 㞪 㞫 㞬 㞭 㞮 㞯 㞰 㞱 㞲 㞳 㞴 㞵 㞶 㞷 㞸 㞹 㞺 㞻 㞼 㞽 㞾 㞿 ㏟ 㞰 㞱 㞲 㞳 㞴 㞵 㞶 㞷 㞸 㞹 㞺 㞻 㞼 㞽 㞾 㞿 㠀 㠁 㠂 㠃 㠄 㠅 㠆 㠇 㠈 㠉 㠊 㠋 㠌 㠍 㠎 㠏 㠐 㠑 㠒 㠓 㠔 㠕 㠖 㠗 㠘 㠙 㠚 㠛 㠜 㠝 㠞 㠟 㠠 㠡 㠢 㠣 㠤 㠥 㠦 㠧 㠨 㠩 㠪 㠫 㠬 㠭 㠮 㠯 㠰 㠱 㠲 㠳 㠴 㠵 㠶 㠷 㠸 㠹 㠺 㠻 㠼 㠽 㠾 㠿 㡀 㡁 㡂 㡃 㡄 㡅 㡆 㡇 㡈 㡉 㡊 㡋 㡌 㡍 㡎 㡏 㡐 㡑 㡒 㡓 㡔 㡕 㡖 㡗 㡘 㡙 㡚 㡛 㡜 㡝 㡞 㡟 㡠 㡡 㡢 㡣 㡤 㡥 㡦 㡧 㡨 㡩 㡪 㡫 㡬 㡭 㡮 㡯 㡰 㡱 㡲 㡳 㡴 㡵 㡶 㡷 㡸 㡹 㡺 㡻 㡼 㡽 㡾 㡿 㢀 㢁 㢂 㢃 㢄 㢅 㢆 㢇 㢈 㢉 㢊 㢋 㢌 㢍 㢎 㢏 㢐 㢑 㢒 㢓 㢔 㢕 㢖 㢗 㢘 㢙 㢚 㢛 㢜 㢝 㢞 㢟 㢠 㢡 㢢 㢣 㢤 㢥 㢦 㢧 㢨 㢩 㢪 㢫 㢬 㢭 㢮 㢯 㢰 㢱 㢲 㢳 㢴 㢵 㢶 㢷 㢸 㢹 㢺 㢻 㢼 㢽 㢾 㢿 㣀 㣁 㣂 㣃 㣄 㣅 㣆 㣇 㣈 㣉 㣊 㣋 㣌 㣍 㣎 㣏 㣐 㣑 㣒 㣓 㣔 㣕 㣖 㣗 㣘 㣙 㣚 㣛 㣜 㣝 㣞 㣟 㣠 㣡 㣢 㣣 㣤 㣥 㣦 㣧 㣨 㣩 㣪 㣫 㣬 㣭 㣮 㣯 㣰 㣱 㣲 㣳 㣴 㣵 㣶 㣷 㣸 㣹 㣺 㣻 㣼 㣽 㣾 㣿 㤀 㤁 㤂 㤃 㤄 㤅 㤆 㤇 㤈 㤉 㤊 㤋 㤌 㤍 㤎 㤏 㤐 㤑 㤒 㤓 㤔 㤕 㤖 㤗 㤘 㤙 㤚 㤛 㤜 㤝 㤞 㤟 㤠 㤡 㤢 㤣 㤤 㤥 㤦 㤧 㤨 㤩 㤪 㤫 㤬 㤭 㤮 㤯 㤰 㤱 㤲 㤳 㤴 㤵 㤶 㤷 㤸 㤹 㤺 㤻 㤼 㤽 㤾 㤿 㥀 㥁 㥂 㥃 㥄 㥅 㥆 㥇 㥈 㥉 㥊 㥋 㥌 㥍 㥎 㥏 㥐 㥑 㥒 㥓 㥔 㥕 㥖 㥗 㥘 㥙 㥚 㥛 㥜 㥝 㥞 㥟 㥠 㥡 㥢 㥣 㥤 㥥 㥦 㥧 㥨 㥩 㥪 㥫 㥬 㥭 㥮 㥯 㥰 㥱 㥲 㥳 㥴 㥵 㥶 㥷 㥸 㥹 㥺 㥻 㥼 㥽 㥾 㥿 㦀 㦁 㦂 㦃 㦄 㦅 㦆 㦇 㦈 㦉 㦊 㦋 㦌 㦍 㦎 㦏 㦐 㦑 㦒 㦓 㦔 㦕 㦖 㦗 㦘 㦙 㦚 㦛 㦜 㦝 㦞 㦟 㦠 㦡 㦢 㦣 㦤 㦥 㦦 㦧 㦨 㦩 㦪 㦫 㦬 㦭 㦮 㦯 㦰 㦱 㦲 㦳 㦴 㦵 㦶 㦷 㦸 㦹 㦺 㦻 㦼 㦽 㦾 㦿 㧀 㧁 㧂 㧃 㧄 㧅 㧆 㧇 㧈 㧉 㧊 㧋 㧌 㧍 㧎 㧏 㧐 㧑 㧒 㧓 㧔 㧕 㧖 㧗 㧘 㧙 㧚 㧛 㧜 㧝 㧞 㧟 㧠 㧡 㧢 㧣 㧤 㧥 㧦 㧧 㧨 㧩 㧪 㧫 㧬 㧭 㧮 㧯 㧰 㧱 㧲 㧳 㧴 㧵 㧶 㧷 㧸 㧹 㧺 㧻 㧼 㧽 㧾 㧿 㨀 㨁 㨂 㨃 㨄 㨅 㨆 㨇 㨈 㨉 㨊 㨋 㨌 㨍 㨎 㨏 㨐 㨑 㨒 㨓 㨔 㨕 㨖 㨗 㨘 㨙 㨚 㨛 㨜 㨝 㨞 㨟 㨠 㨡 㨢 㨣 㨤 㨥 㨦 㨧 㨨 㨩 㨪 㨫 㨬 㨭 㨮 㨯 㨰 㨱 㨲 㨳 㨴 㨵 㨶 㨷 㨸 㨹 㨺 㨻 㨼 㨽 㨾 㨿 㩀 㩁 㩂 㩃 㩄 㩅 㩆 㩇 㩈 㩉 㩊 㩋 㩌 㩍 㩎 㩏 㩐 㩑 㩒 㩓 㩔 㩕 㩖 㩗 㩘 㩙 㩚 㩛 㩜 㩝 㩞 㩟 㩠 㩡 㩢 㩣 㩤 㩥 㩦 㩧 㩨 㩩 㩪 㩫 㩬 㩭 㩮 㩯 㩰 㩱 㩲 㩳 㩴 㩵 㩶 㩷 㩸 㩹 㩺 㩻 㩼 㩽 㩾 㩿 㪀 㪁 㪂 㪃 㪄 㪅 㪆 㪇 㪈 㪉 㪊 㪋 㪌 㪍 㪎 㪏 㪐 㪑 㪒 㪓 㪔 㪕 㪖 㪗 㪘 㪙 㪚 㪛 㪜 㪝 㪞 㪟 㪠 㪡 㪢 㪣 㪤 㪥 㪦 㪧 㪨 㪩 㪪 㪫 㪬 㪭 㪮 㪯 㪰 㪱 㪲 㪳 㪴 㪵 㪶 㪷 㪸 㪹 㪺 㪻 㪼 㪽 㪾 㪿 㫀 㫁 㫂 㫃 㫄 㫅 㫆 㫇 㫈 㫉 㫊 㫋 㫌 㫍 㫎 㫏 㫐 㫑 㫒 㫓 㫔 㫕 㫖 㫗 㫘 㫙 㫚 㫛 㫜 㫝 㫞 㫟 㫠 㫡 㫢 㫣 㫤 㫥 㫦 㫧 㫨 㫩 㫪 㫫 㫬 㫭 㫮 㫯 㫰 㫱 㫲 㫳 㫴 㫵 㫶 㫷 㫸 㫹 㫺 㫻 㫼 㫽 㫾 㫿 㬀 㬁 㬂 㬃 㬄 㬅 㬆 㬇 㬈 㬉 㬊 㬋 㬌 㬍 㬎 㬏 㬐 㬑 㬒 㬓 㬔 㬕 㬖 㬗 㬘 㬙 㬚 㬛 㬜 㬝 㬞 㬟 㬠 㬡 㬢 㬣 㬤 㬥 㬦 㬧 㬨 㬩 㬪 㬫 㬬 㬭 㬮 㬯 㬰 㬱 㬲 㬳 㬴 㬵 㬶 㬷 㬸 㬹 㬺 㬻 㬼 㬽 㬾 㬿 㭀 㭁 㭂 㭃 㭄 㭅 㭆 㭇 㭈 㭉 㭊 㭋 㭌 㭍 㭎 㭏 㭐 㭑 㭒 㭓 㭔 㭕 㭖 㭗 㭘 㭙 㭚 㭛 㭜 㭝 㭞 㭟 㭠 㭡 㭢 㭣 㭤 㭥 㭦 㭧 㭨 㭩 㭪 㭫 㭬 㭭 㭮 㭯 㭰 㭱 㭲 㭳 㭴 㭵 㭶 㭷 㭸 㭹 㭺 㭻 㭼 㭽 㭾 㭿 㮀 㮁 㮂 㮃 㮄 㮅 㮆 㮇 㮈 㮉 㮊 㮋 㮌 㮍 㮎 㮏 㮐 㮑 㮒 㮓 㮔 㮕 㮖 㮗 㮘 㮙 㮚 㮛 㮜 㮝 㮞 㮟 㮠 㮡 㮢 㮣 㮤 㮥 㮦 㮧 㮨 㮩 㮪 㮫 㮬 㮭 㮮 㮯 㮰 㮱 㮲 㮳 㮴 㮵 㮶 㮷 㮸 㮹 㮺 㮻 㮼 㮽 㮾 㮿 㯀 㯁 㯂 㯃 㯄 㯅 㯆 㯇 㯈 㯉 㯊 㯋 㯌 㯍 㯎 㯏 㯐 㯑 㯒 㯓 㯔 㯕 㯖 㯗 㯘 㯙 㯚 㯛 㯜 㯝 㯞 㯟 㯠 㯡 㯢 㯣 㯤 㯥 㯦 㯧 㯨 㯩 㯪 㯫 㯬 㯭 㯮 㯯 㯰 㯱 㯲 㯳 㯴 㯵 㯶 㯷 㯸 㯹 㯺 㯻 㯼 㯽 㯾 㯿 㰀 㰁 㰂 㰃 㰄 㰅 㰆 㰇 㰈 㰉 㰊 㰋 㰌 㰍 㰎 㰏 㰐 㰑 㰒 㰓 㰔 㰕 㰖 㰗 㰘 㰙 㰚 㰛 㰜 㰝 㰞 㰟 㰠 㰡 㰢 㰣 㰤 㰥 㰦 㰧 㰨 㰩 㰪 㰫 㰬 㰭 㰮 㰯 㰰 㰱

1) 表題部

- ①建物の表示登記 ②建物の不動産番号（不動産番号にて個々の不動産を特定できます。）
 ③建物の所在 ④建物の家屋番号 ⑤建物の種類 ⑥建物の構造 ⑦建物の各階の床面積
 ⑧新築や増築、取り壊し等（行われた登記の原因が記載されます。）
 ⑨表題部の所有者（建物表題登記を行うと、この欄に所有者が記載され、保存登記を行うと『権利部（甲区）』に所有者が記載され、この欄は抹消されたとして、下線が引かれます。）

（2）権利部（甲区）

- ⑩登記の目的誰から誰が、どのようにして所有者になったかなどが表示されます。現在の所有者や、過去の所有者の住所と氏名がわかります。

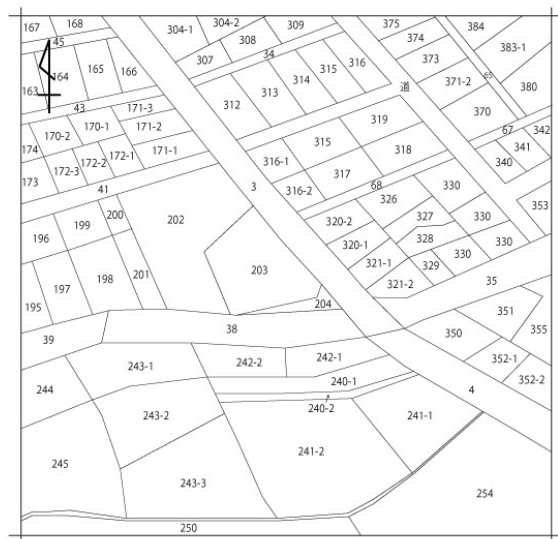
（3）権利部（乙区）

- ⑪所有権以外に関する事項が表示されます。抵当権の場合は、いつ借金をしたのか、利息は何%なのかもわかります。

（4）共同担保目録

- ⑫共同担保目録の記号及び番号です。
 ⑬共同担保になっている不動産（土地・建物）がわかります。

■公図



（注）地図に準ずる図面は、土地の図面を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

部 分	所 在	地番	203 番
縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号
補記事項	分類	地図に準ずる図面	種類

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

平成 30 年 5 月 24 日
 名古屋法律事務所 津島支局
 登記官

申請番号： 23
 (1/1)

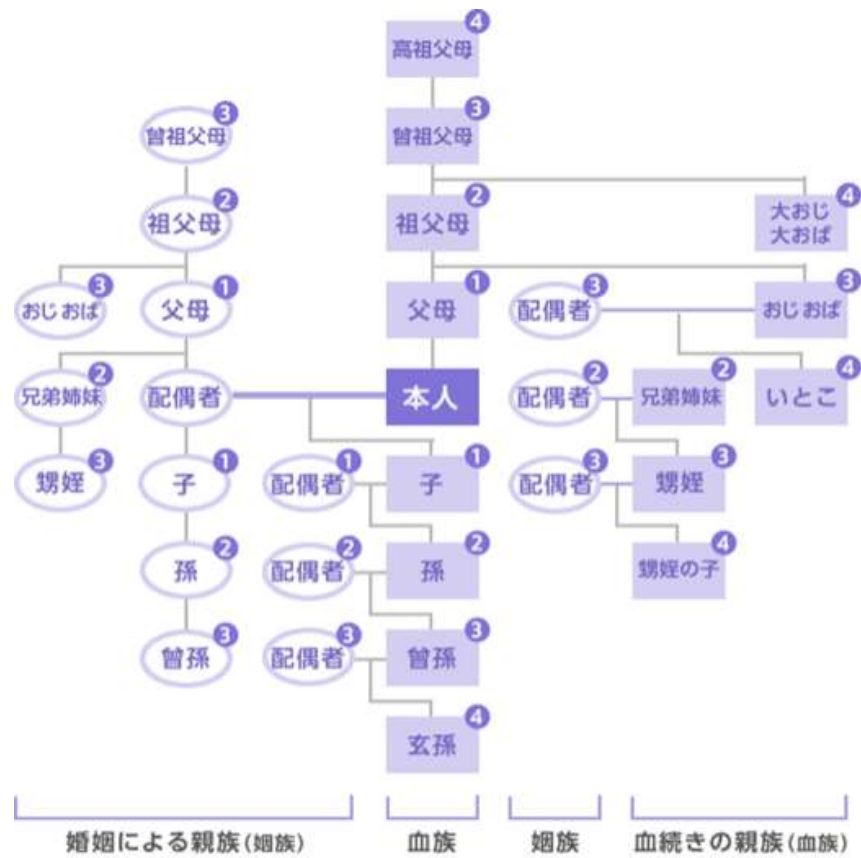
登記太郎 印

公図には、所在、地番、縮尺、精度区分、座標系番号又は記号、分類、種類などがあり、わかるものはそこに記載されていますが、ない、わからないものは記載がありません。

一番下には、年月日の記載があり、法務局の登記官の名前が記載され、この公図の内容を証明しています。

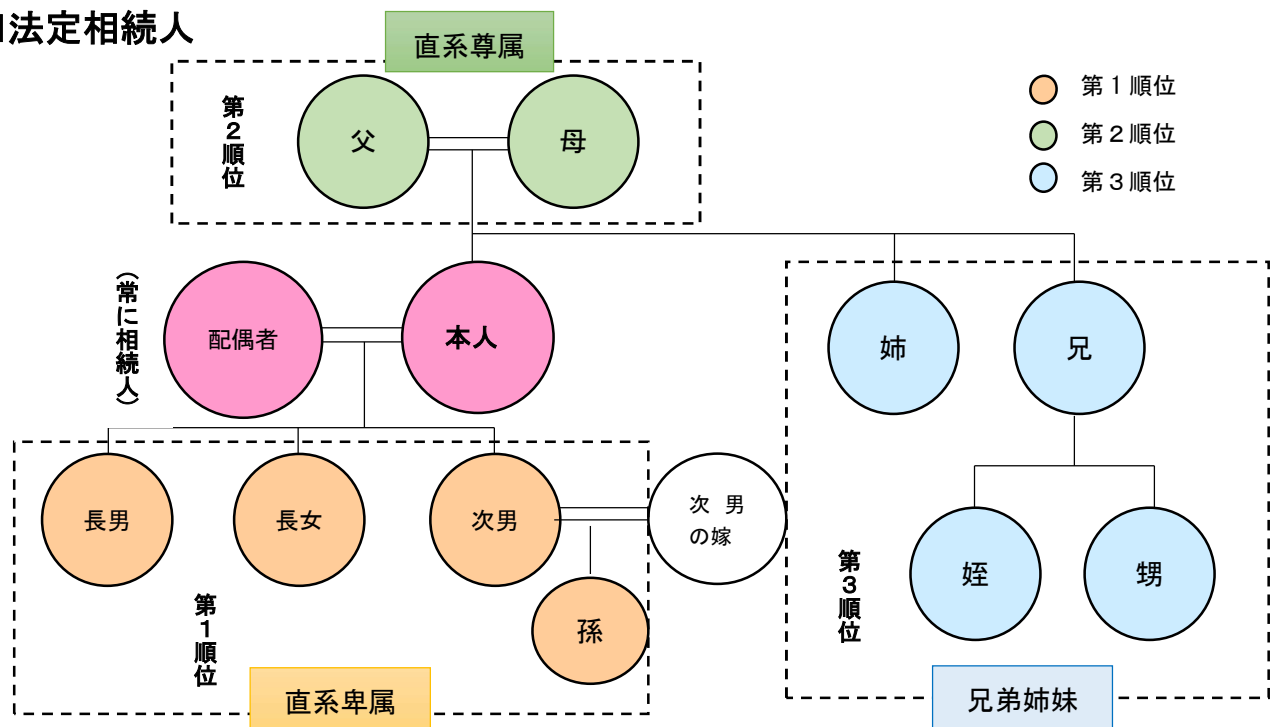
公図と呼ばれるものは、「地図」（法 14 条地図）と「地図に準ずる図面」の 2 種類に大きく分かります。精度の高い低いが大きな違いです。

■親族系統図

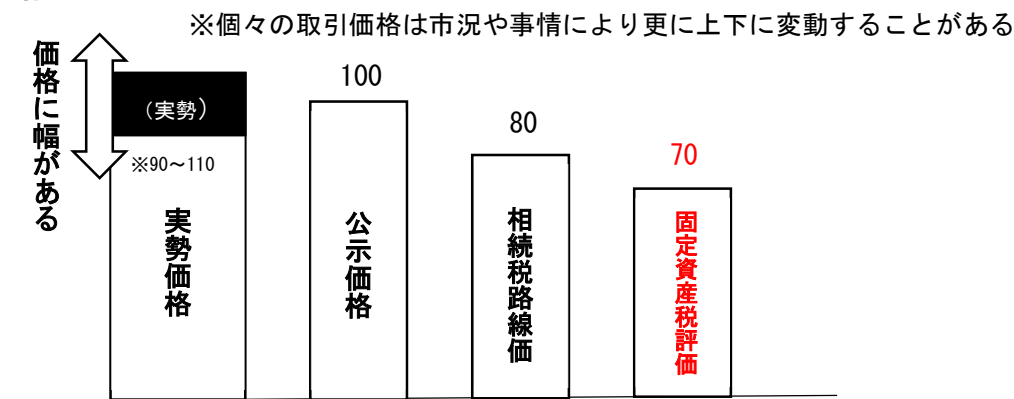


※右上の数字は、本人からみた親等数を表します。
 [親族の範囲＝6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族(民法725条)]

■法定相続人



■不動産の価格



◇一物四価

価格の種類	公示価格	基準地価格	相続税路線価	固定資産税評価額
評価目的	土地の取引の指標、公共事業用地の取得価格査定、不動産鑑定等の基準等	土地取引規制の価格審査、公共事業用地の買収価格の算定の基準等	相続、遺贈又は贈与の財産の相続税及び贈与税の財産の評価	固定資産税・都市計画税、登録免許税等の基準
評価主体	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村（東京都23区は東京都）
価格基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年（3年ごと） 毎年1月1日
公表時期	毎年3月	毎年9月	毎年7月	基準年の4月
調査地点等	都市計画区域 全国約26,000地点	都市計画区画、一部都市計画区画外 全国約22,000地点	全国路線価地区 路線のないところは倍率方式	課税対象土地・家屋の全て

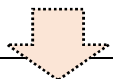
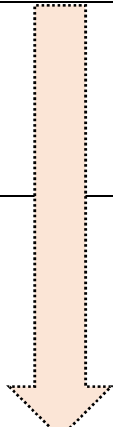
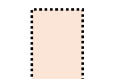
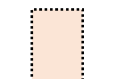
◇固定資産税課税明細書

令和〇年度 課税明細書(土地・家屋)

所有者					通知書番号		100200	
所在・地番または仮換地名					価 格		備 考	
土地	登記地目	登記地積㎡	固定前年度課税標準額円	住宅用地区分	固定資産税	固定資産税	固定資産税	固定資産税
	課税地目	課税地積㎡	都計前年度課税標準額円	市街化区分	本則課税標準額円	課税標準額円	軽減税額円	相当税額円
家屋	種類	登記床面積㎡	家屋番号		都市計画税	都市計画税	都市計画税	都市計画税
	構造	課税床面積㎡	建築年階層数	市街化区分	本則課税標準額円	課税標準額円	軽減税額円	相当税額円
〇〇市△△町□丁目100番地					6000000			
土地	宅地	20000		住宅用地	1000000	1000000		14000
	宅地	20000		1	2000000	2000000		6000
〇〇市△△町□丁目100番地					4000000			
家屋	居住専用住宅				4000000	4000000		56000
	木造	15000	S61 地上2階	1	4000000	4000000		12000

※税率 固定資産税 1.4/100 都市計画税 0.3/100

■相続放棄関連図

相続放棄をした者	相続財産法人	空き家等の維持管理	利害関係人・特別縁故者・検察官	相続財産管理人
相続開始から 3 か月以内に家庭裁判所に相続放棄の申述書 を提出。 (民 938 条) 	相続財産を継ぐ人がいない場合に法人化 (相続人全員が相続放棄)	相続財産管理人が選任されるまで 相続放棄をした者が行う 。 (民 940 条) 	特別縁故者：内縁の妻や夫、事実上の養子、療養看護をしてきた人等。	
他の相続人に通知		管理義務の程度：自己の物と同一の管理義務 	相続財産管理人の選任の申立てを行い、予納金を裁判所に支払う。 裁判所からの追納有。	予納金：相続財産管理人への報酬
		相続財産管理人が管理 		相続財産法人を換価して利害関係人への清算や特別縁故者への財産分与を行う。
	相続財産法人の消滅			余剰部分を国庫に帰属

■農地法

	市街化区域	市街化調整区域・未線引き
農地法 3 条：農地の 売買	許可申請	許可申請
農地法 4 条：農地以外に転用	届出	許可申請
農地法 5 条：農地以外に転用・売買	届出	許可申請

※担当窓口は各市町村の農業委員会

■行政窓口提出書類

届出	登録	免許・許可
役所に提出	役所が登録簿（帳簿）に記載	役所が審査
出生・死亡届 国土法の届出 農地法 5 条の届出 (市街化区域の農地)	宅建士の登録 自動車の登録 (ナンバープレート) 相談員の登録	宅建業の免許 自動車運転免許 都計法の開発許可 農地法 3 条の許可

※許可：法令で禁止されている行為 VS 認可：役所の同意を得るための行為

索引

あ

青地	6
空家等対策の推進に関する特別措置法	25
空き家バンク	33
空き家予備軍	12

い

遺言	11
遺産分割	11
意思能力	10
位置指定道路	93
違法建築物	18
姻族	10 99

え

エンディングノート	11
-----------	----

か

外部不経済	12
課税地目	100
ガイドライン	24 83
過料	37 85
勧告	34 85
管理不全	20

き

規則	24 83
基準値価格	100
（旧）既存宅地	18
既存不適格建築物	18
狭隘道路	14
協議会	30 85
共同担保	96 98
共同長屋	19
行政関与の判断	27
行政代執行	36 85 86
緊急措置	20 42 43
近隣商業地域	89

け

兄弟姉妹	99
契約不適合責任	17

血族	10 99
建築確認	62 91 92
建築基準法第43条2項2号	15 67
建築主事	91
建ぺい率	91
憲法	44 83
権利調整	17
権利部	96 98

こ

公図	98
公示価格	100
工業地域	89
工業専用地域	89
工作物責任	20
固定資産税の軽減措置	14
固定資産税評価額	100

さ

災害廃棄物	22
再建築不可	14

し

指導・助言	34
市街化区域	89 90
市街化調整区域	89 90
資産凍結	11
死後事務	12
失火責任法	21 49
住居地域	89 90
集団規定	91
商業地域	89 90
自力救済の禁止	22
直系尊族	99
直系卑属	99
省令	24 83
白地	6
準住居地域	89
準工業地域	89 90
準都市計画区域	89 90

せ

政令	24 83
成年後見制度	16

接道義務	67 91 93
セットバック	93 94
専門相談	3
そ	
総合相談	3
相続放棄	22 48
相続財産管理人	49 101
相続税路線価	100
相続財産法人	48 101
その他の住宅	84
た	
大規模修繕・模様替	92
宅地建物取引業法	19 79
立ち入り調査	31 85 86
ち	
地域福利増進事業	23 78
中高層住宅専用地域	89
賃貸・売却用の住宅	84
つ	
通達	83
て	
低層住宅専用地域	89
電話相談	13
と	
登記地目	96 100
登記事項証明書	9 95 97
道路法	67 93
道路交通法	70
都市計画区域	73 89 90
都市計画税	100
特定空家等	26 33
特別縁故者	101
届出	101
土地改良法	16
土砂災害特別警戒区域	15
努力義務	22 26 27
な	
内容証明	17
名寄せ台帳	18 71
に	
任意後見契約	10

任意後見契約等に関する法律	75
二次的住宅	84
の	
農地法	74 101
農地付き空き家	16
は	
媒介業務	19 81
廃棄物処理法	16
ひ	
表題部	96 98
ふ	
不動産登記法	77
不在者財産管理人	15 49
へ	
別段の面積	16
ほ	
法律	83
法定相続人	99
み	
未接道地	94
未線引区域	90
みなし道路	93
民事信託	10
民法	44
め	
命令	35 83 85
よ	
容積率	91
用途制限	91
用途地域	91
用途変更	92
予納金	101
予命期	11
4号建築物	63 92
り	
略式代執行	37
利害関係人	101

《事業担当者》

林直道 (NPO)空き家相談士・岐阜県空家等総合相談員
飯田敏春 (NPO)空き家相談士
藤井聖司 (NPO)空き家相談士
足立学 (NPO)
高橋邦一 (NPO)空き家相談士・岐阜県空家等総合相談員
清水孝明 (羽島市)
名和泰典 (NPO)空き家相談士・岐阜県空家等総合相談員

《事業協力》

羽島市

一般社団法人 全国空き家相談士協会

令和元年度 国土交通省空き家対策の担い手強化連携モデル事業
ーファーストコンタクト強化事業ー

令和2年2月

特定非営利活動法人 岐阜空き家相続・共生ネット
500-8857 岐阜市坂井町 1-24 Agora 岐阜
TEL 058-253-5255 <http://www.gifu-akiya.net/>