

建築基準法及び神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例に基づく
老朽危険家屋等に対する措置等に関する事務処理要綱

令和5年3月31日 建築住宅局長 決定

(趣旨)

第1条 この要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第10条及び神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月1日条例第1号。以下「条例」という。）第3章第3節に基づく老朽危険家屋等に対する措置の実施及びそれに付随する事務について必要な事項を定める。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の定義は、法及び条例の例による。

(所管)

第3条 第1条に定める事務の所管は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 老朽危険家屋等に関する要望等に関する事務は、建築住宅局建築指導部安全対策課（以下「安全対策課」という。）において行う。
- (2) 老朽危険家屋等に関する事務の連絡・調整、情報蓄積及び老朽危険家屋等措置検討会設置要綱（平成25年7月1日都市計画総局長決定）に基づく、老朽危険家屋等措置検討会（以下、「措置検討会」という。）の事務は、安全対策課において行う。

(現地調査)

第4条 安全対策課は、老朽危険家屋等に関する要望等を受け付けた場合、危険度評定基準表に基づき危険な状態であるか現地調査を行う。

2 現地調査は、条例第62条に基づき行うものとする。

3 条例第62条第1項第3号の立入調査を行うときは、所有者等に対し事前に通知するとともに、条例第62条第2項に基づき、立入調査証を携帯する。

4 前項に定める事前通知は立入調査実施通知書（参考様式第1号）による。また、必要に応じ書面（参考様式第2号）により近隣住民に対し立入調査について協力を依頼する。

(所有者等調査)

第5条 第6条に規定する適切管理依頼を行うときは、登記情報により所有者等を調査する。

- 2 前項の調査で所有者等を確知できない場合で、所有者等の居所調査又は相続調査の必要があると認めるときは、戸籍、住民票等並びにその他の行政情報等により所有者等を調査する。

(適切管理依頼)

第6条 安全対策課は、第4条第1項に定める調査の結果、当該建築物の維持保全が適正に行われていないと認めるときは、当該所有者等に対し、適切管理を依頼する。

2 前項に定める依頼は、書面（参考様式第3号）による。ただし、確知した所有者等が法定相続人である場合は、書面（参考様式第4号）による。

3 当該建築物の所有者等を確知できない場合は、書面（参考様式第5号）により、土地所有者に協力依頼を行う。

(助言又は指導)

第7条 安全対策課は、当該建築物が危険な状態であると認める場合は、その所有者等に対し、条例第57条第1項に基づく助言又は指導を行うことができる。

2 当該建築物が既存不適格建築物である場合については、法第9条の4の適用について検討する。

3 助言又は指導は、指導書（参考様式第6号）による。ただし、面談等により、直接助言又は指導を行うことができる場合に限り、口頭指導をすることができる。

(勧告)

第8条 安全対策課は、当該建築物の所有者等が前条の規定による指導を受けた後もその状態を改善せず、条例第57条第2項に基づく勧告が必要と認めるときは、措置検討会へ意見聴取のうえ勧告の検討を行う。

2 当該建築物が既存不適格建築物かつ法第6条第1項第一号に掲げる建築物である場合については、法第10条第1項の適用について検討する。

3 安全対策課は、措置検討会における検討結果を踏まえ、勧告を行うことができる。

4 勧告は、勧告書（参考様式第7号）による。

(公表)

第9条 安全対策課は、条例第57条第2項又は法第10条第1項に基づく勧告を行っても勧告の対象となる状態が改善されない場合、条例第58条第1項に基づく公表の要否について検討を行う。

2 安全対策課が公表を行う場合は、措置検討会に指導の状況等を報告し、公表の是非及び方法等について意見聴取を行う。

3 安全対策課が公表を行う場合は、条例第58条第2項に基づく事前通知を行う。

4 前項に定める事前通知は、公表に係る事前の通知書（参考様式第8号）による。

5 条例第58条第2項に基づく当該公表に係る者からの意見がある場合は、原則として意見を記載した書面を安全対策課が受理することにより行う。

6 前項に定める意見聴取を行った結果、所有者等が勧告にかかる措置をとっていないことに正当な理由がないと認められる場合は、公表を行う。

7 安全対策課は、所有者等が勧告の対象となる状態を全て改善したと認める場合、又は

所有者等の変更等があった場合は、公表を取り下げる。

(命令)

- 第 10 条 安全対策課は、法第 10 条第 2 項又は第 3 項に基づく命令の必要があると認めるときは、措置検討会へ意見聴取のうえ命令の検討を行う。
- 2 安全対策課は、前項の検討結果を踏まえ、事前通知のうえ命令を行うことができる。
 - 3 前項に定める事前通知は、命令に係る事前の通知書（様式第 1 号）により、命令は、命令書（様式第 2 号）による。
 - 4 命令を行った場合は、法第 10 条第 4 項に基づく法第 9 条第 13 項の準用により、標識（様式第 3 号）の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示する。
 - 5 当該建築物が建築基準法令の規定又は法の規定に基づく許可に付した条件に違反していることが明らかな場合は、法第 9 条に基づく措置も検討する。

(行政代執行)

- 第 11 条 安全対策課は、所有者等が命ぜられた措置を履行せず、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、法第 10 条第 4 項に基づく法第 9 条第 12 項の準用により、行政代執行の検討を行う。
- 2 行政代執行を行う場合は、あらかじめ行政代執行法第 3 条に基づく戒告を行う。
 - 3 戒告を行う際は戒告書（様式第 4 号）を、行政代執行を行う際は代執行令書（様式第 5 号）を送達する。
 - 4 行政代執行を行う場合は、建築住宅局建築指導部部長（空家空地指導担当）をその執行責任者とし、執行責任者は執行責任者証（様式第 6 号）を携帯する。
 - 5 行政代執行の手続は、行政代執行法による。

(略式代執行)

- 第 12 条 法第 10 条第 2 項又は第 3 項に規定する命令を行おうとする場合において、過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、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、法第 10 条第 4 項に基づく法第 9 条第 11 項の準用により略式代執行の検討を行う。
- 2 略式代執行を行う際は、あらかじめ法第 9 条第 11 項に基づく公告を行う。
 - 3 略式代執行を行う場合は、建築住宅局建築指導部部長（空家空地指導担当）をその執行責任者とし、執行責任者は執行責任者証（様式第 7 号）を携帯する。

(応急的危険回避措置)

- 第 13 条 安全対策課は、応急的危険回避措置の必要があると認めるときは、条例第 61 条に基づく応急的危険回避措置を行うことができる。
- 2 応急的危険回避措置を実施する場合は、条例第 61 条第 2 項に基づき、所有者等に事前通知を行う。所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公

告を行う。

- 3 事前通知を行う際は、応急的危険回避措置通知書（参考様式第9号）を送達する。

（施行細目）

第14条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、建築住宅局長が定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

（関連要領の廃止）

- 1 この要綱の施行に伴い、老朽危険家屋対策に係る事務処理要領（平成25年7月1日施行）は令和5年3月31日をもって廃止する。

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

神戸市長

立入調査実施通知書

あなたが所有する下記建築物等が管理不全な状態にあるため、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月1日条例第1号。以下「条例」という。）第62条第1項第3号の規定により、下記のとおり立入調査を実施するので通知します。

なお、立会いを希望される場合は、下記予定日の前日までに連絡先まで連絡してください。

記

1. 対象となる建築物等（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 立入調査を実施しようとする事由

3. 立入調査の実施予定日

令和 年 月 日（ ）

※立会いが可能な場合は市と協議して定めた日

4. 立入調査を行う者

市職員 名（〇〇【名前】）

（※当該職員は、条例第62条第2項に基づき立入調査員証を携帯しています。）

5. 連絡先

神戸市〇〇局〇〇部安全対策課 〇〇、〇〇

〔住所〕神戸市中央区〇〇町〇〇-〇〇

〔電話〕078-〇〇〇-〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

〇〇局長 〇 〇 〇 〇

調査実施に伴う土地への立入について (お願い)

平素は、神戸市政にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、神戸市では、あなたが所有する土地の隣地にある下記建築物等について、調査を実施する予定となっておりますが、あなたの所有する土地に立ち入らなければ調査できない箇所があります。

つきましては、調査実施のために、あなたの所有する土地への立入について、ご協力いただきますようお願いいたします。

記

1. 調査対象となる建築物等 (登記情報による)

所在地:

家屋番号:

2. 立入させていただきたい土地 (登記情報による)

所在地:

3. 依頼する調査の実施予定日

令和 年 月 日 ()

※ご都合の悪い場合は、下記連絡先までご連絡ください。

4. 立入調査を行う者

市職員 名 (〇〇【名前】)

(※当該職員は、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第62条第2項に基づき立入調査員証を携帯しています。)

5. 連絡先

神戸市〇〇局〇〇部〇〇課 〇〇、〇〇

〔住所〕神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル5階

〔電話〕078-〇〇〇-〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

〇〇局長 〇 〇 〇 〇

建築物の適切管理について（お願い）

平素より神戸市政にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、あなたが所有されている下記建築物は、別添の写真のような状態となっており、近隣住民から下記要望が寄せられています。

つきましては、神戸市民の生活環境を守るため、必要な措置を講じ、今後とも建築物を適切に管理いただくようお願いいたします。

なお、ご不明な点がございましたら、下記問合せ先までご連絡ください。

記

1. 対象となる建築物（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 要望内容

- ・措置を講じられた際は、下記問合せ先までご連絡下さい。
- ・この文書が、改善中または改善後に届きましたらご容赦ください。

【問合せ先】 神戸市〇〇局〇〇部〇〇課
担当者名 〇〇、〇〇、〇〇
〔電話〕 〇〇〇 - 〇〇〇 - 〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

〇〇局長 〇 〇 〇 〇

建築物の適切管理について（連絡のお願い）

平素より神戸市政にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、様からの相続によりあなたほか 名が現在共有されていると思われる下記建築物は、別添の写真のような状態となっており、近隣住民から下記要望が寄せられています。

つきましては、お尋ねしたいことがありますので、下記担当までご連絡くださいますようお願いいたします。

記

1. 対象となる建築物（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 要望内容

【担当】神戸市〇〇局〇〇部〇〇課
担当者名 〇〇、〇〇、〇〇
〔電話〕 〇〇〇 - 〇〇〇 - 〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

〇〇局長 〇 〇 〇 〇

建築物の適切管理について（連絡のお願い）

平素より神戸市政にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、あなたが所有されている下記土地上の建築物は、別添の写真のような状態となっており、近隣住民から下記要望が寄せられております。神戸市民の生活環境を守るため、当該建築物の所有者等に必要な措置を講じていただく必要がありますが、所有者等を確認できておらず、連絡が取れておりません。

つきましては、当該建築物の所有者等についてお尋ねしたいことがありますので、下記担当までご連絡くださいますようお願いいたします。

記

- 対象となる土地（登記情報による）※建物登記は見当たらず
所在地：
- 要望内容

【担当】神戸市〇〇局〇〇部〇〇課
担当者名 〇〇、〇〇、〇〇
〔電話〕 〇〇〇 - 〇〇〇 - 〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

神戸市長 〇 〇 〇 〇

指 導 書

平素より神戸市政にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

あなたの所有する下記建築物は、別添の写真のような状態となっており、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月1日条例第1号。以下「条例」という。）第55条に定める「危険な状態」に該当すると認められたため、適切な管理を行うよう条例第57条第1項の規定に基づき指導します。

ついては、下記のとおり周辺的生活環境の保全をはかるために必要な措置を講じてください。

記

1. 対象となる建築物（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 指導に係る措置の内容（別添写真 参考）

3. 指導に至った事由

4. 指導の責任者

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく下記の担当に報告してください。
- ・指導をしたにも関わらず、なお当該建築物の危険な状態が改善されないと認められるときは、条例第57条第2項に基づく勧告を行う可能性があります。
- ・また、勧告をしたにも関わらず、なお当該建築物の危険な状態が改善されないと認められるときは、条例第58条第1項に基づき氏名等の公表を行う可能性があります。

【担当】

神戸市〇〇局〇〇部〇〇課 〇〇、〇〇、〇〇

〔電話〕 078-〇〇〇-〇〇〇〇 〔住所〕 神戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

神戸市長 〇 〇 〇 〇

勸 告 書

あなたの所有する下記建築物は、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月1日条例第1号。以下「条例」という。）第55条に定める「危険な状態」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるよう令和 年 月 日付〇〇〇〇第 号により指導しましたが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を速やかにとるよう、条例第57条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる建築物（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 勧告に係る措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 勧告の責任者

5. 措置の期限

令和 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、速やかに下記の担当に報告すること。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、条例第58条第1項に基づき氏名等の公表を行う可能性があります。さらに、建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。

【担当】

神戸市〇〇局〇〇部〇〇課 〇〇、〇〇、〇〇

〔電話〕 078-〇〇〇-〇〇〇〇 〔住所〕 神戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

様

神戸市長

応急的危険回避措置通知書

あなたの所有する下記建築物について、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第61条第1項の規定に基づき、次のとおり応急的危険回避措置を実施するため、同条第2項の規定により通知します。

記

1. 応急的危険回避措置を行う建築物の所在地
2. 応急的危険回避措置の実施予定日
3. 応急的危険回避措置の内容
4. 応急的危険回避措置に要する費用の概算費用
5. 費用負担について

【担当】

神戸市〇〇局〇〇部〇〇課 〇〇、〇〇
〔電話〕 078-〇〇〇-〇〇〇〇 〔住所〕

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

(特定行政庁)
神戸市長 〇 〇 〇 〇

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記建築物は、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月1日条例第1号。以下「条例」という。）第55条に定める「危険な状態」に該当すると認められたため、令和 年 月 日付〇〇〇〇第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第10条第3項の規定に基づき、下記のとおり措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第9条第2項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第3項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から3日以内に、神戸市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる建築物（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 命じようとする措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

5. 意見書の提出期限 令和 年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく担当まで報告すること。

【担当】

神戸市〇〇局〇〇部〇〇課 〇〇、〇〇、〇〇

〔電話〕 078-〇〇〇-〇〇〇〇 〔住所〕

〇〇市〇〇町〇〇〇
〇 〇 〇 〇 様

(特定行政庁)
神戸市長 〇 〇 〇 〇

命 令 書

あなたの所有する下記建築物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第3項の規定する建築物（著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物）に該当すると認められたため、令和 年 月 日付 第 号により、同項の規定に基づく命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出が期限までになされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる建築物（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者

5. 措置の期限 令和 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく下記の担当まで報告すること。
- ・本命令に違反した場合は、建築基準法第99条の規定に基づき懲役又は罰金に処せられることがあります。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第2条の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続きに移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、建築基準法第94条第1項の規定に基づき、神戸市建築審査会に対して審査請求をすることができます。（なお、処分を知った日の翌日から起算して3月以内であっても、処分があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）
また、この処分に対する取消しの訴えは、処分があったことを知った日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する神戸市建築審査会の裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6月以内に神戸市（訴訟において神戸市を代表する者は、神戸市長）を被告として提起することができます（なお、処分又は裁決を知った日の翌日から起算して6月以内であっても、処分又は裁決の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

【担当】

神戸市〇〇局〇〇部〇〇課 〇〇、〇〇、〇〇

〔電話〕 078-〇〇〇-〇〇〇〇 〔住所〕 神戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

(様式第3号)

標 識

下記建築物の所有者は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第10条第3項の規定に基づき措置をとることを、令和 年 月 日付〇〇〇〇第 号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる建築物（登記情報による）

所在地：

家屋番号：

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者 神戸市〇〇局〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：078-〇〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 令和 年 月 日

様

神戸市長

戒 告 書

あなたに対し令和 年 月 日付〇〇〇〇第 号によりあなたの所有する下記建築物の を行うよう命じました。この命令を令和 年 月 日までに履行しないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第2条の規定に基づき、下記建築物について を執行いたしますので、同法第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定に基づき、あなたから徴収します。また、代執行によりその建築物及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

対象となる建築物（登記情報による）

- (1)所在地
- (2)家屋番号
- (3)種類
- (4)構造
- (5)床面積
- (6)所有者の住所及び氏名

- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に神戸市長に対し審査請求をすることができます。

【担当】

神戸市〇〇局〇〇部〇〇課 〇〇、〇〇

〔電話〕 078-〇〇〇-〇〇〇〇 〔住所〕 神戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

執行責任者証

〇〇〇〇第 号

部長

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

令和 年 月 日

市長

印

記

1. 代執行をなすべき事項
2. 代執行をなすべき時期

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）（抜粋）

第 9 条第 12 項

特定行政庁は、第 1 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。

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

第 4 条

代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

執行責任者証

〇〇〇〇第 号

部長

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

令和 年 月 日

市長

印

記

1. 代執行をなすべき事項
2. 代執行をなすべき時期

建築基準法（昭和25年法律第201号）（抜粋）

第9条第11項

第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、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。

行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）

第4条

代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。