

鳥栖市空家等対策計画

(改訂)

令和 5 年 3 月
鳥 栖 市

目 次

第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

- 1. 策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

1. 人口・世帯等の状況

- (1) 人口・世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) 核家族世帯の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (3) 高齢化率の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (4) ひとり暮らし高齢者の推移・・・・・・・・・・・・ 4

2. 住宅・土地統計調査による状況

- (1) 住宅・土地統計調査による空家の種類・・・・・・・・ 5
- (2) 空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (3) その他空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (4) 県内10市の空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・ 8・9

3. 条例施行後の状況

- (1) 鳥栖市空家等の適正管理に関する条例・・・・・・・・ 10

4. 空家実態調査の概要

- (1) 調査期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (2) 調査区域・調査対象建物・・・・・・・・・・・・ 11
- (3) 調査対象建物の把握・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (4) 現地調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (5) 調査項目・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (6) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11・12

5. 空家の所有者等アンケート調査の概要

- (1) 調査期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (2) 回答状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (3) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13～15
- (4) 自由意見・要望等・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

6. 前計画の振り返りとその課題

- (1) 所有者等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (2) 費用面に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (3) 市場流通に関する課題・・・・・・・・・・・・ 16
- (4) 適正管理に関する課題・・・・・・・・・・・・ 16

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本的な方針

- (1) 空家等の適正管理に係る意識啓発・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (2) 安全で安心して暮らせるまちの実現のための快適な住環境の確保・・ 17
- (3) 空家等を有効活用した地域活性化・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (4) 多様な主体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

3. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

4. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査

- (1) 空家等に関する情報収集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- (2) 空家等の実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- (3) 空家等情報のデータベース化・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- (4) 所有者等が特定できない場合・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

2. 空家等の適切な管理の促進

- (1) 市民への情報発信・意識啓発・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (2) 関係団体との連携・協力・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (3) 地域への啓発活動・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (4) 高齢者への支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (5) 地域の人材やNPO法人等を活用した維持管理の取組の推進・・ 20
- (6) 死亡届提出時等における情報提供・・・・・・・・・・・・ 21
- (7) 災害等の緊急時の対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- (8) 財産管理人制度の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

3. 空家等及び跡地の活用の促進

- (1) 空家等の跡地の活用の促進に関する事項・・・・・・・・ 22
- (2) 空家等の活用の促進に関する事項・・・・・・・・・・・・ 22

4. 特定空家等に対する措置及びその他の対応

- (1) 特定空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- (2) 措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- (3) 措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

5. 空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

6. 空家等対策の実施体制

- (1) 鳥栖市空家等対策検討委員会・・・・・・・・・・・・・・ 25
- (2) 鳥栖市空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- (1) 計画の見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- (2) 公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
2. 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・・ 32
3. 「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）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48
4. 「特定空家等」の判断及び措置に関する基準・・・・・・・・・・・・ 87

第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

1. 策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少や核家族化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用されていない「空家等※1」が年々増加しています。

このような空家等の中には、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家等が増加していくものと予想されます。

適正に管理が行われていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が施行されました。

法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、法の施行に先行し、平成25年4月1日に「鳥栖市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、空家等の適正管理に関する取組を進めてきました。

これらを踏まえ、市民の生命、身体及び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ことを目的として、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「鳥栖市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を定めます。

※1 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（法第2条第1項）

第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、鳥栖市空家等対策検討委員会（庁内組織）及び鳥栖市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議を踏まえ、平成29年度に5年間の計画期間とした鳥栖市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

その後、空家等対策を推進するとともに、国の基本的な指針等が見直されたことをふまえ、本計画を改訂しました。

本計画は、行政内部の関係部署だけではなく、地域住民や法務・不動産・建築等の専門家団体、民間事業者等が連携・協働して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。

また、本市のまちづくりの指針となる「第7次鳥栖市総合計画」、少子高齢化・人口減少問題に資する施策「第2期“鳥栖発”創生総合戦略」、本市の都市計画の基本的な方針となる「鳥栖市都市計画マスタープラン」等、関連する本市計画との整合性・連携を図りながら計画を推進していきます。

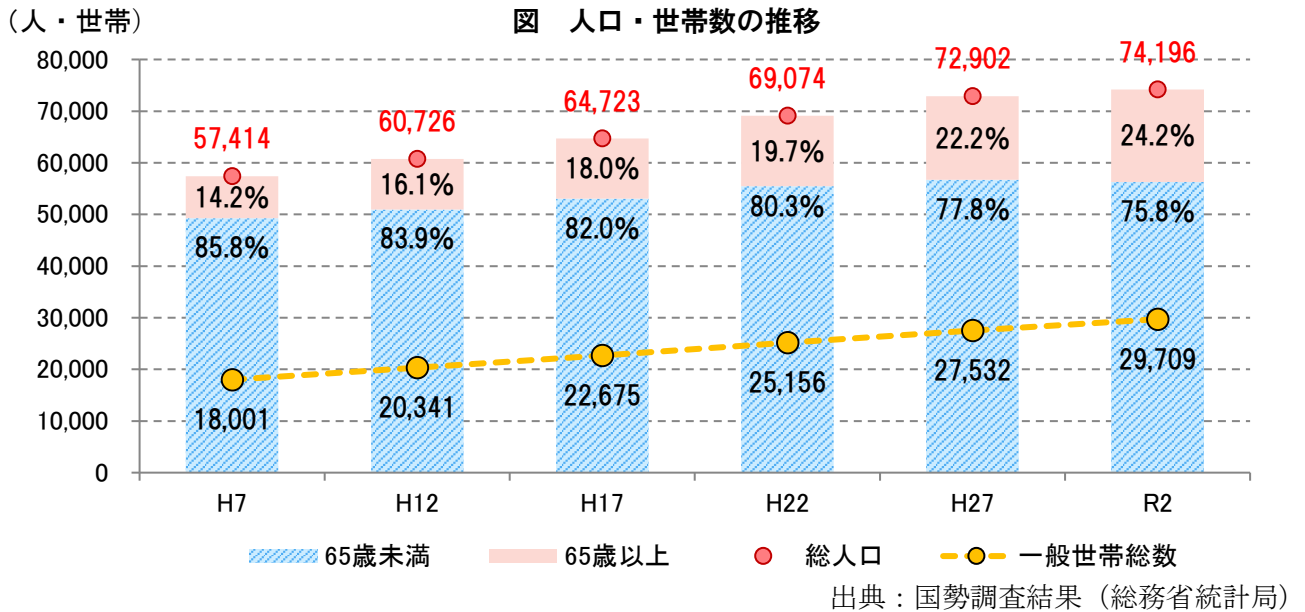
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

1. 人口・世帯等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

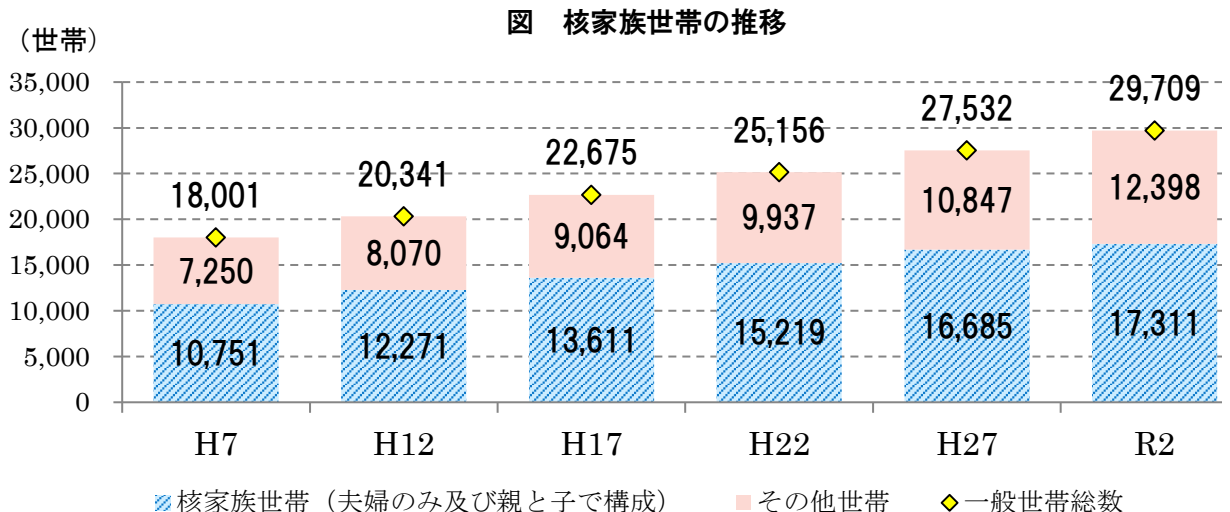
本市の総人口及び一般世帯※2 総数は増加傾向にあります。令和2年の総人口は、平成7年と比較して約1.3倍、世帯数は約1.7倍に増加しています。

また、総人口に占める65歳以上の高齢者の割合も年々増加しており、高齢化が進行していることがうかがえます。



(2) 核家族世帯の推移

本市の核家族世帯数も年々増加しており、令和2年は平成7年と比較して約1.6倍に増加しています。

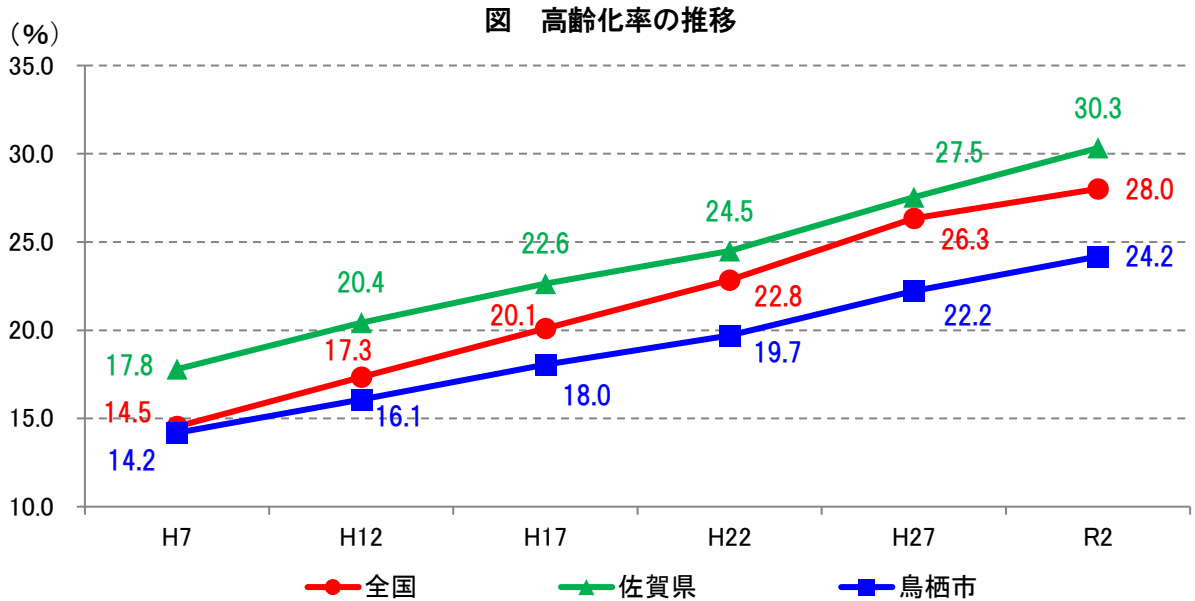


※2 「一般世帯」とは、国勢調査における「寮・病院・施設等の世帯」ではない世帯。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(3) 高齢化率の推移

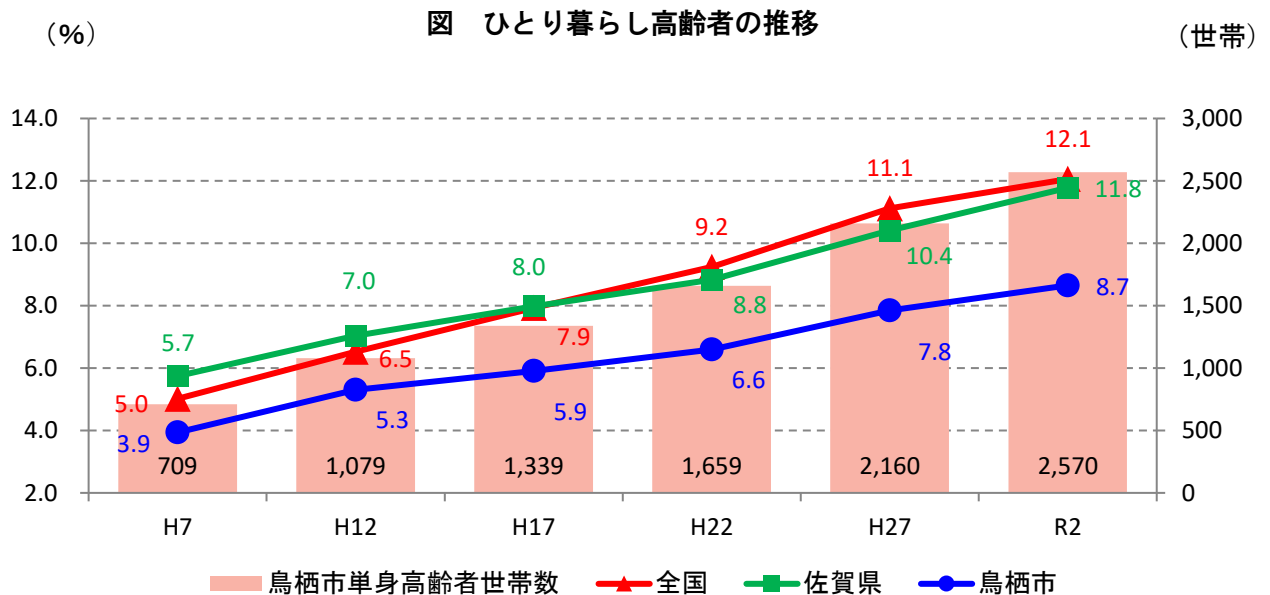
本市の総人口に占める高齢者の割合は、令和2年で24.2%となっており、全国及び佐賀県平均の高齢化率を下回っているものの、右肩上がり増加しています。



出典：国勢調査結果（総務省統計局）

(4) ひとり暮らし高齢者の推移

本市の一般世帯総数に占めるひとり暮らし高齢者（単身高齢者世帯）の割合は、全国及び佐賀県平均を大きく下回っているものの、増加傾向にあります。



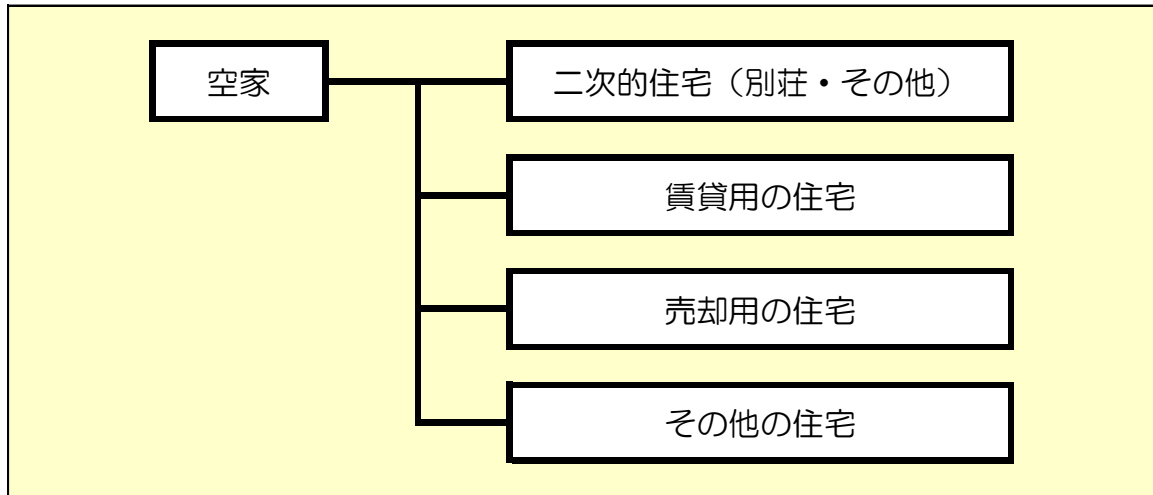
出典：国勢調査結果（総務省統計局）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

2. 住宅・土地統計調査による状況

(1) 住宅・土地統計調査による空家の種類

5年に1度実施される総務省の住宅・土地統計調査※3による空家の種類は、次のように定義されています。



〔用語の定義〕

| 用語 | 定義 | |
|----------------------------|--|--|
| 二次的住宅 (次頁以降「二次的空家」と記載) | 別荘 | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 |
| | その他 | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊りしている人がいる住宅 |
| 賃貸用の住宅 (次頁以降「賃貸用空家」と記載) | 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅 | |
| 売却用の住宅 (次頁以降「売却用空家」と記載) | 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅 | |
| その他の住宅 (次頁以降「その他空家」と記載) | 上記以外の人住んでいない住宅で、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空家の区分の判断が困難な住宅を含む） | |

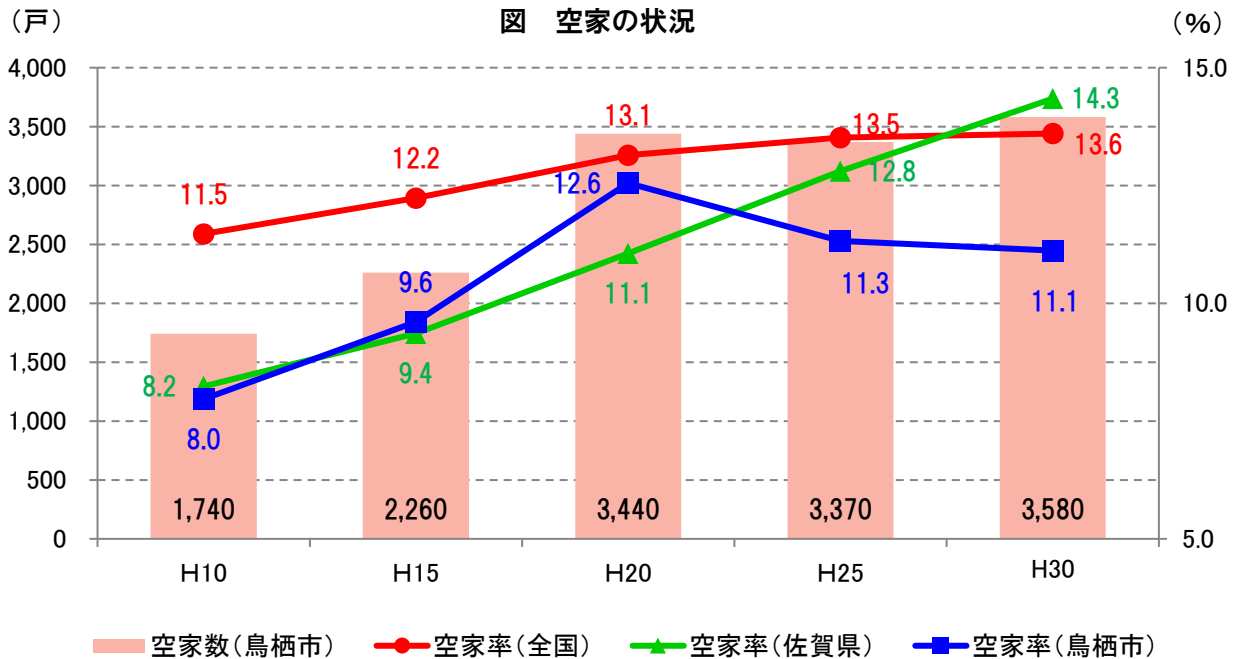
※3 「住宅・土地統計調査」とは、総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査であり、実際の戸数を表すものではありません。（平成30年調査の対象数は全国で約370万住戸、鳥栖市で約2,600住戸）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(2) 空家の状況

本市の空家の状況は、平成30年統計では空家数は微増しているものの、空家率は微減となっています。

本市の平成30年の空家数は3,580戸、空家率11.1%であり、これは20年前の平成10年と比較して、空家数で約2倍、空家率で1.4倍の増加となっています。



| 全 国 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 住宅総数 | 50,246,000戸 | 53,890,900戸 | 57,586,000戸 | 60,628,600戸 | 62,407,400戸 |
| 空家数 | 5,764,100戸 | 6,593,300戸 | 7,567,900戸 | 8,195,600戸 | 8,488,600戸 |
| 空家率 | 11.5% | 12.2% | 13.1% | 13.5% | 13.6% |

| 佐 賀 県 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 住宅総数 | 299,900戸 | 303,400戸 | 322,900戸 | 338,200戸 | 352,100戸 |
| 空家数 | 24,700戸 | 28,400戸 | 35,700戸 | 43,300戸 | 50,500戸 |
| 空家率 | 8.2% | 9.4% | 11.1% | 12.8% | 14.3% |

| 鳥 栖 市 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 住宅総数 | 21,840戸 | 23,540戸 | 27,410戸 | 29,770戸 | 32,200戸 |
| 空家数 | 1,740戸 | 2,260戸 | 3,440戸 | 3,370戸 | 3,580戸 |
| 空家率 | 8.0% | 9.6% | 12.6% | 11.3% | 11.1% |

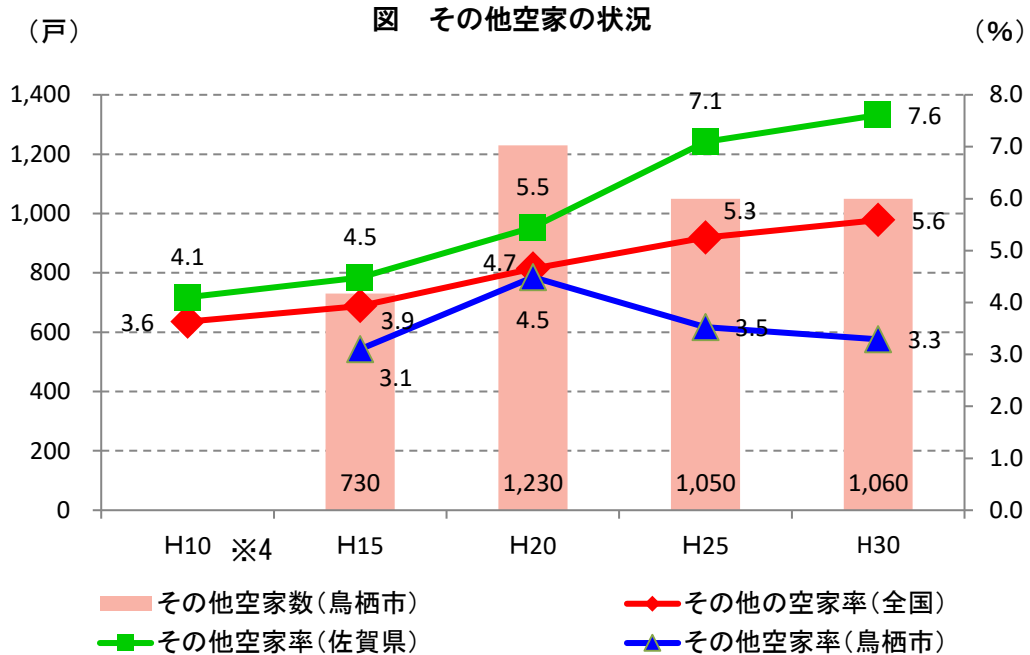
出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(3) その他空家の状況

対策の必要が生じる可能性の高い「その他空家」の本市の状況は、空家数は微増しているものの、全国や佐賀県と比較すると空家率は低く減少傾向にあります。

平成30年の本市のその他空家率3.3%であり、これは10年前の平成20年と比較して、空家率で1.2ポイントの減少となっています。



| 全 国 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 住宅総数 | 50,246,000戸 | 53,890,900戸 | 57,586,000戸 | 60,628,600戸 | 62,407,400戸 |
| その他空家数 | 1,824,900戸 | 2,117,600戸 | 2,681,100戸 | 3,183,600戸 | 3,487,200戸 |
| その他空家率 | 3.6% | 3.9% | 4.7% | 5.3% | 5.6% |

| 佐 賀 県 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 住宅総数 | 299,900戸 | 303,400戸 | 322,900戸 | 338,200戸 | 352,100戸 |
| その他空家数 | 12,300戸 | 13,600戸 | 17,600戸 | 24,000戸 | 26,800戸 |
| その他空家率 | 4.1% | 4.5% | 5.5% | 7.1% | 7.6% |

| 鳥 栖 市 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 住宅総数 | 21,840戸 | 23,540戸 | 27,410戸 | 29,770戸 | 32,200戸 |
| その他空家数 | - ※4 | 730戸 | 1,230戸 | 1,050戸 | 1,060戸 |
| その他空家率 | - ※4 | 3.1% | 4.5% | 3.5% | 3.3% |

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※4 平成10年の市の「その他空家数」の統計数値は公表されていません。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(4) 県内10市の空家の状況

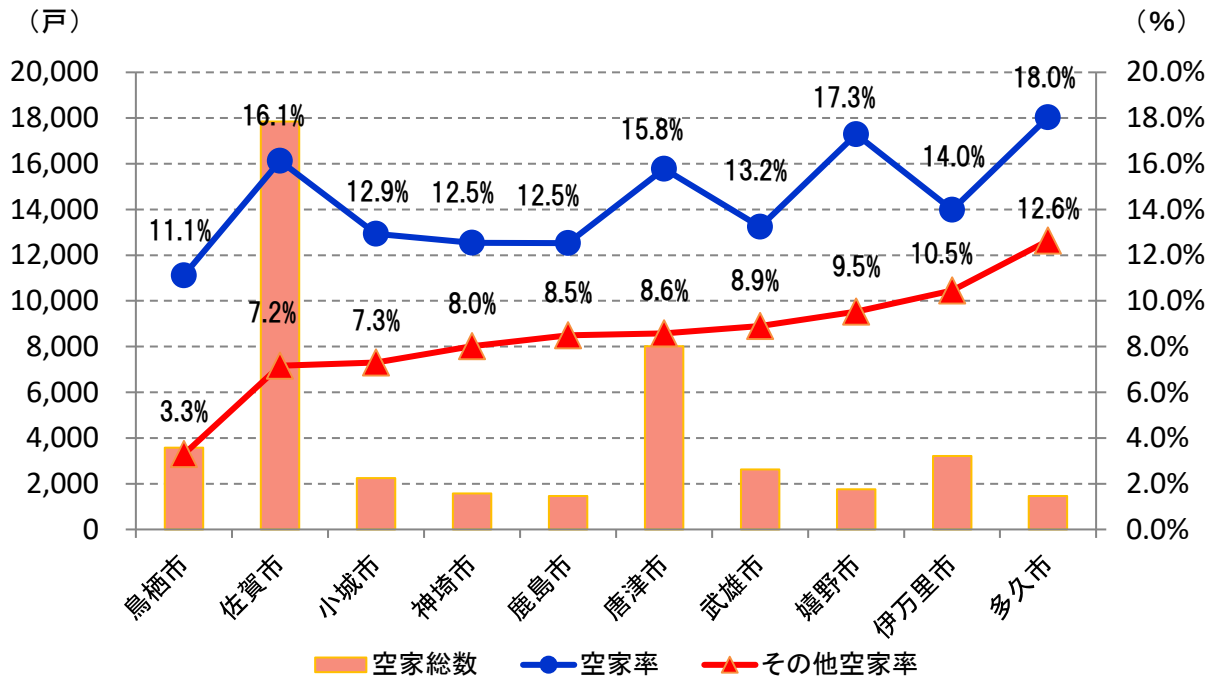
本市の住宅総数に占める「空家率：11.1%」は、県内10市で最も低くなっています。また、本市は他市と比較して空家に占める「賃貸用空家（空室）：67.0%」の割合が高く、住宅総数に占める、対策の必要が生じる可能性の高い「その他空家：3.3%」の割合は、県内10市で比較しても、本市は著しく低い割合となっています。

| 市名 | 住宅総数 | 空家数 | | | | | その他/ 住宅総数 (率) |
|------|---------|-------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------------|
| | | (率) | 二次的空家 (率) | 賃貸用空家 (率) | 売却用空家 (率) | その他空家 (率) | |
| 鳥栖市 | 32,200 | 3,580 (11.1%) | — (0.0%) | 2,400 (67.0%) | 120 (3.4%) | 1,060 (29.6%) | 3.3% |
| 佐賀市 | 110,640 | 17,850 (16.1%) | 230 (1.3%) | 9,050 (50.7%) | 640 (3.6%) | 7,930 (44.4%) | 7.2% |
| 小城市 | 17,390 | 2,250 (12.9%) | 20 (0.1%) | 880 (39.1%) | 90 (4.0%) | 1,270 (56.4%) | 7.3% |
| 神埼市 | 12,600 | 1,580 (12.5%) | 50 (3.2%) | 470 (29.7%) | 40 (2.5%) | 1,010 (63.9%) | 8.0% |
| 鹿島市 | 11,650 | 1,460 (12.5%) | 20 (1.4%) | 360 (24.7%) | 90 (6.2%) | 990 (67.8%) | 8.5% |
| 唐津市 | 50,850 | 8,020 (15.8%) | 180 (2.2%) | 3,320 (41.4%) | 160 (2.0%) | 4,360 (54.4%) | 8.6% |
| 武雄市 | 19,780 | 2,620 (13.2%) | 80 (3.1%) | 690 (26.3%) | 90 (3.4%) | 1,760 (67.2%) | 8.9% |
| 嬉野市 | 10,180 | 1,760 (17.3%) | 170 (9.7%) | 580 (33.0%) | 40 (2.3%) | 970 (55.1%) | 9.5% |
| 伊万里市 | 22,960 | 3,210 (14.0%) | 50 (1.6%) | 710 (22.1%) | 50 (1.6%) | 2,400 (74.8%) | 10.5% |
| 多久市 | 8,150 | 1,470 (18.0%) | — (0.0%) | 380 (25.9%) | 50 (3.4%) | 1,030 (70.1%) | 12.6% |

※住宅総数に占めるその他空家率の低い順に上から掲載
出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

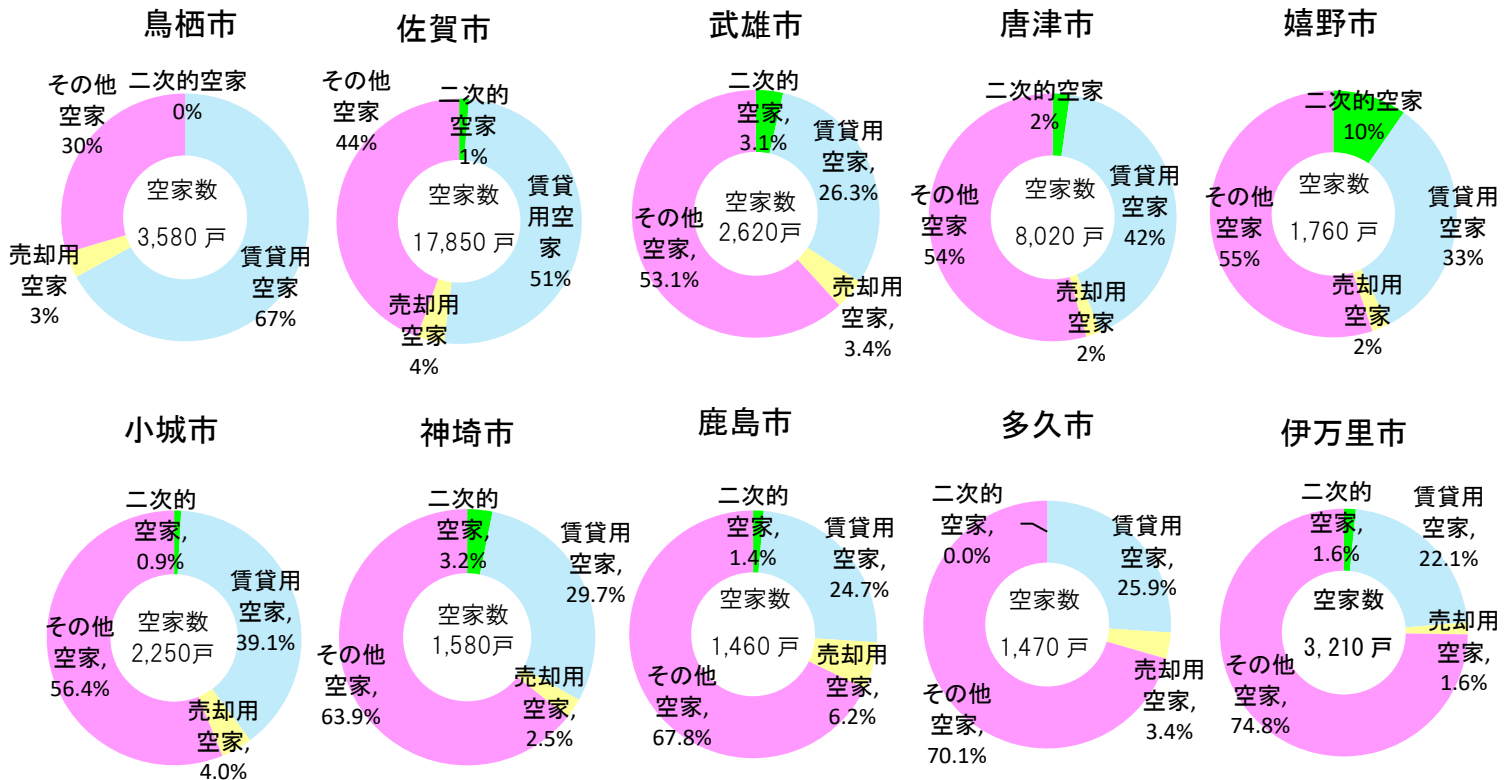
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

図 県内10市の空家率・その他空家率（住宅総数に占める「その他空家」の割合が低い順に左から掲載）



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図 県内10市の空家の内訳（空家総数に占める「その他空家」の割合が低い順に左上段から掲載）



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

3. 条例施行後の状況

(1) 鳥栖市空家等の適正管理に関する条例

本市では、空家等の管理の適正化を図ることにより、地域環境の保全や、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしの実現を図ることを目的として、条例を平成25年4月1日から法に先行して施行しています。

○直近5年間の状況

令和4年3月31日現在

| | ①市民からの 情報提供 (②+③) | ②市からの 助言指導済 (④+⑤) | ③市からの 助言指導未済 | ④所有者等 が対応済 | ⑤所有者等 が未対応 |
|-----|-------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| H29 | 28件 | 27件 | 1件 | 27件 | 0件 |
| H30 | 41件 | 41件 | 0件 | 41件 | 0件 |
| R1 | 37件 | 36件 | 1件 | 36件 | 0件 |
| R2 | 45件 | 44件 | 1件 | 43件 | 1件 |
| R3 | 46件 | 44件 | 2件 | 42件 | 2件 |
| 計 | 197件 | 192件 | (ア) …5件 | 189件 | (イ) …3件 |

(ア) 助言指導できなかったもの(5件)

- ① 実態調査を行い居住者がいたもの(空家ではなかった)・・・ 1件
- ② 相続放棄されているもの(相続人がいないもの)・・・ 1件
- ③ 所有者の連絡先等が不明のもの・・・ 1件
- ④ 助言指導までに至っていないと判断し経過観察としたもの・・・ 1件
- ⑤ 空家外であったもの(構築物のみ)・・・ 1件

(イ) 所有者未対応(3件)

- ① 助言指導を行っても対応してもらえていないもの・・・ 3件

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

4. 空家実態調査の概要

(1) 調査期間

令和3年4月～6月

(2) 調査区域・調査対象建物

調査区域は、鳥栖市全域。

調査対象は、戸建て住宅とし集合住宅及び共同住宅は含みません。

(3) 調査対象建物の把握

本市で把握している空家情報及び上下水道開栓状況を基に、対象建物の現地調査を行いました。(調査戸数：574戸)

上下水道開栓状況については、下水道の使用が中止かつ3か月間の水道使用量が1m³未満の戸建を対象としました。

(4) 現地調査

把握した建物を対象に、外観目視にて空家等の調査を行いました。

(5) 調査項目

○ 基本情報

① 建物の確認

- ・ 建物の有無

② 空家の確認

- ・ 表札、郵便物、電気、ガス、水道、洗濯物、生活感、不動産売買看板

③ 空家の確認結果

- ・ 居住の有無

(6) 調査結果

○ 総数

- ・ 調査戸数 . . . 574戸
- ・ うち、空家 . . . 417戸
- ・ 空家率 . . . 2.3% (空家417戸/戸建住宅17,977戸※5)

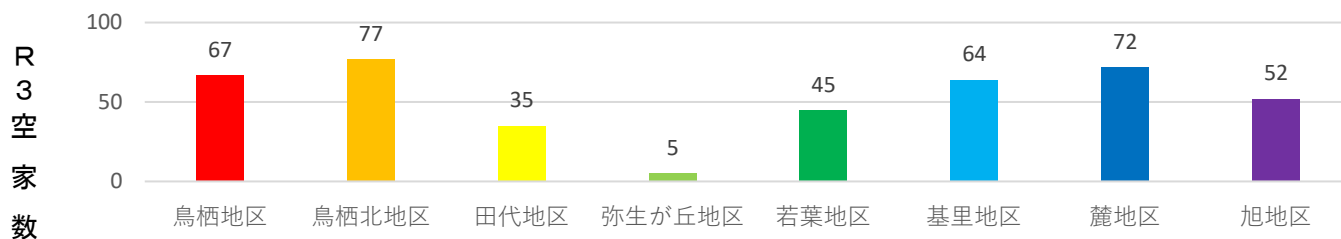
※5 戸建住宅17,977戸(併用含む)は、令和4年1月1日現在の固定資産税台帳より出典。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

○ 地区別

| 地 区 | 戸建住宅（戸） | | 空家数（戸） | | 空家率 | |
|-----------|---------|--------|--------|-----|------|------|
| | H28 | R3 | H28 | R3 | H28 | R3 |
| 鳥 栖 地 区 | 2,516 | 2,685 | 107 | 67 | 4.3% | 2.5% |
| 鳥 栖 北 地 区 | 2,421 | 2,612 | 126 | 77 | 5.2% | 2.9% |
| 田 代 地 区 | 1,467 | 1,574 | 44 | 35 | 3.0% | 2.2% |
| 弥生が丘地区 | 1,119 | 1,450 | 8 | 5 | 0.7% | 0.3% |
| 若 葉 地 区 | 1,724 | 1,781 | 53 | 45 | 3.1% | 2.5% |
| 基 里 地 区 | 2,052 | 2,020 | 90 | 64 | 4.4% | 3.2% |
| 麓 地 区 | 2,551 | 2,693 | 84 | 72 | 3.3% | 2.7% |
| 旭 地 区 | 2,992 | 3,162 | 85 | 52 | 2.8% | 1.6% |
| 計 | 16,842 | 17,977 | 597 | 417 | 3.5% | 2.3% |

(R4. 3月末現在)



第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

5. 空家の所有者等アンケート調査の概要

(1) 調査期間

令和3年11月～令和4年1月

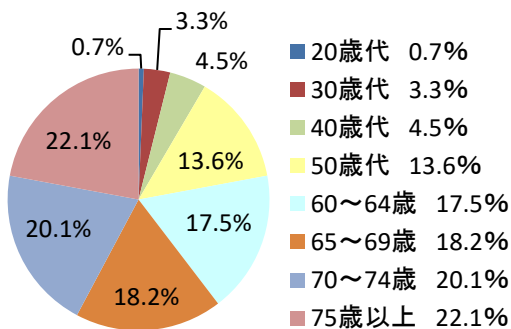
(2) 回答状況

| 総数 | 対象外※6 | 送付 | 回答 | 未回答 |
|------|-------|------|-------|-------|
| 417件 | 54件 | 363件 | 170件 | 193件 |
| | | 100% | 46.8% | 53.2% |

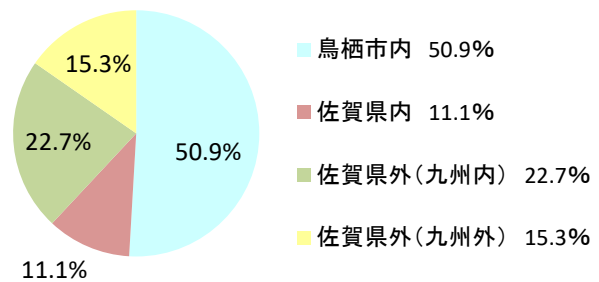
(3) 調査結果

- ① 所有者等の約8割は、60歳以上でした。
- ② 所有者等の約5割が市内に居住していました。
- ③ 昭和41～50年建築の割合が一番高くなっていました。
- ④ 空家になった主な理由は、居住者の死亡が約4割でした。

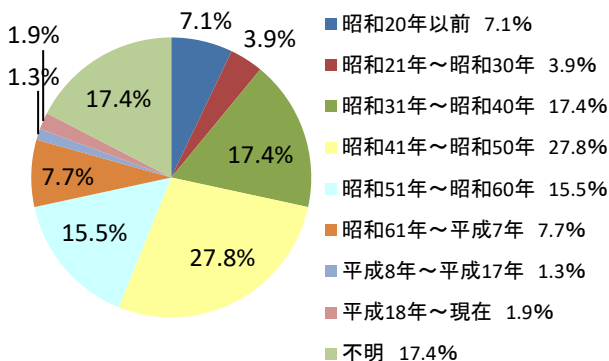
①所有者等の年齢層



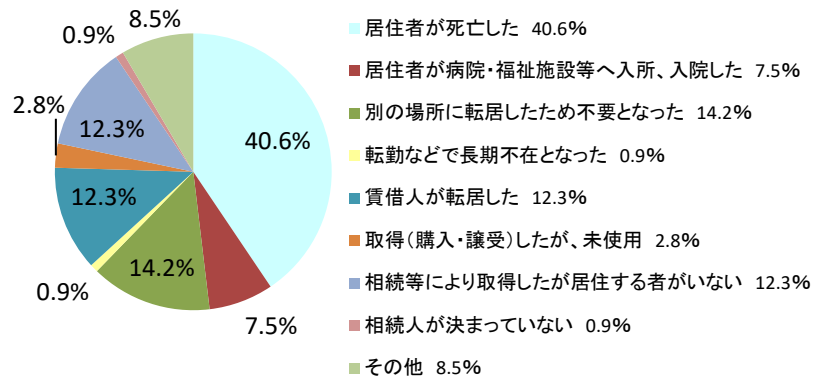
②所有者等の居住地



③建築時期



④空家になった理由

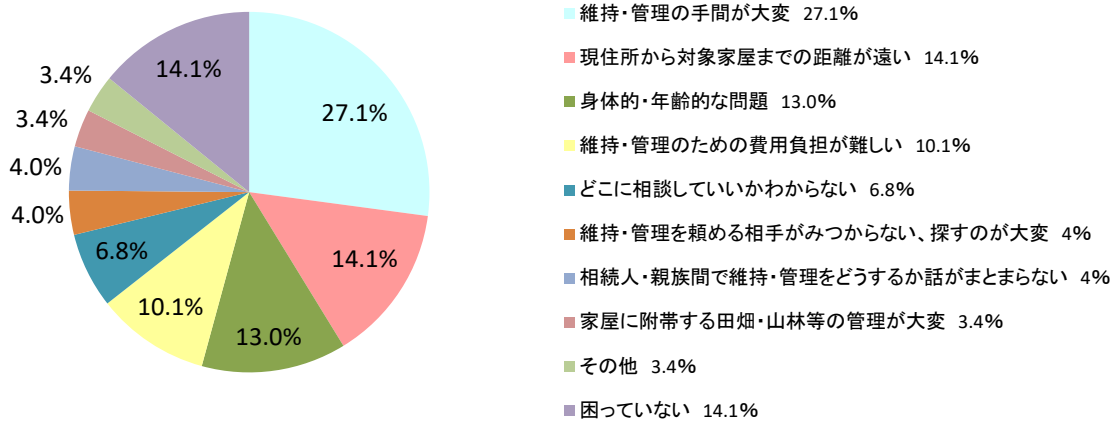


※6 実態調査の結果、法人所有又は業者管理が判明した住宅を対象外としました。

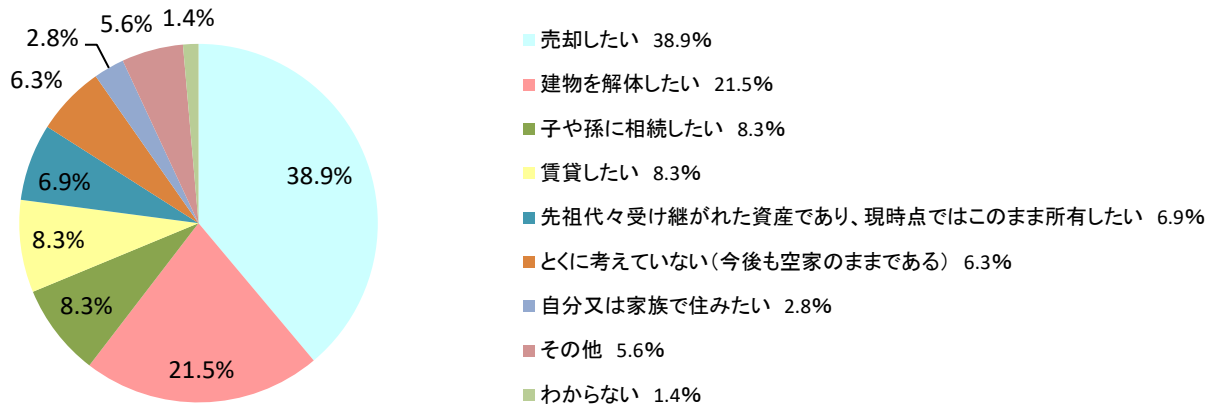
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

- ⑤ 所有者等の約9割は、維持管理上の課題を抱えていました。
- ⑥ 所有者等の約4割は「所有」の意向があり、約4割が「売却」、約2割は「解体」による利活用の意向がありました。
- ⑦ 利活用したい方の課題の約3割は、解体費用や固定資産税等の資金的な課題でした。

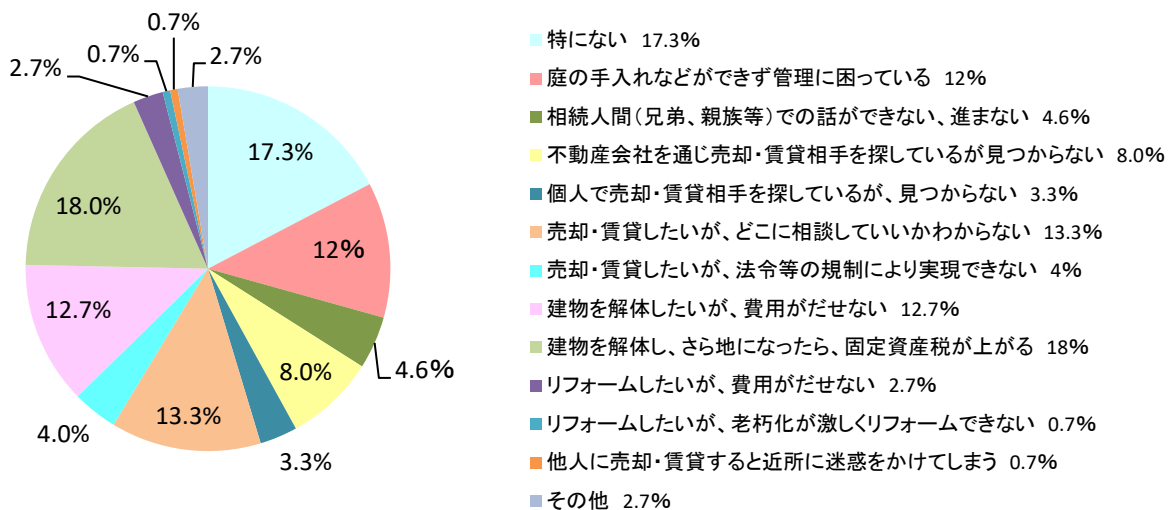
⑤管理上の課題



⑥利活用の意向



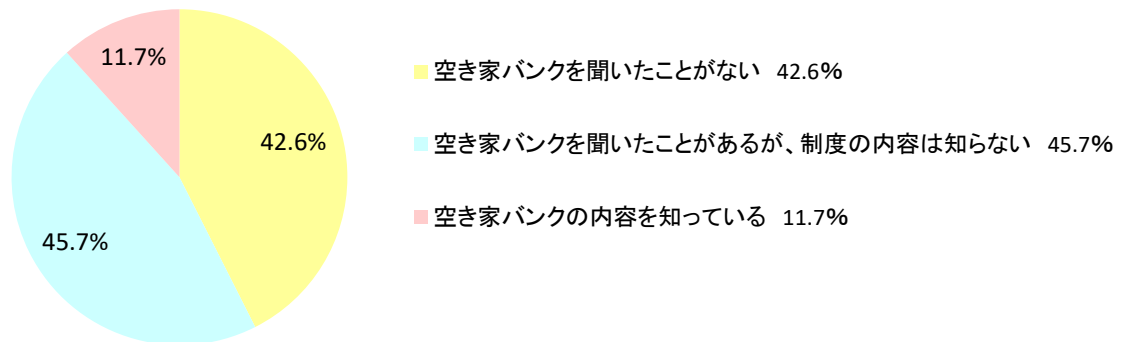
⑦利活用の課題



第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

⑧所有者の約9割は空き家バンクを「聞いたことがない」、「聞いたことはあるが制度の内容は知らない」という結果でした。

⑧空き家バンクの認知度



(4) 自由意見・要望等（抜粋）

- 今は他県に住む子供が帰って来た時の為に維持している。
- 将来的に子や孫を住ませたい。
- 更地にしたら固定資産税が上がると聞き、税が上がらないなら更地にして管理したい。
- 空家を維持管理している場合、固定資産税を軽減してもらいたい。
- 現在の道幅が狭く、解体経費が多くかかるため、隣接地の購入を図っている。
- 家の中の家財道具の処分が進まない。
- 今後、処分等を行うため、親族間で協議していく。
- 不動産屋にて賃貸募集中である。
- 今後の空家処分について相談したい。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

6. 前計画の振り返りとその課題

本市の空家等対策については、平成29年度に策定した「鳥栖市空家等対策計画」に基づき、関係団体と連携し空家等対策に取り組むとともに、不良住宅を除却するための解体費補助の創設や、空家等の所有者へ適正管理に関する指導や啓発に取り組んだ結果、空家数が減少するなど一定の成果が得られました。また、農地や都市計画に関する法規制の緩和に対応することで、空家等の利活用の可能性を高め、市場流通を促す取組を行ってきました。

現状では、民間需要による空家等の建替・更新が進んでいますが、今後、高齢化の進展と人口減少の局面を迎えるにあたり、空家等の数は加速度的に増加する可能性があるとともに、民法等の改正に伴い相続登記が義務化されるなど、大きく情勢が変化することが想定されます。

以上、前計画の振り返りと現状をふまえ、以下のような事項が課題として考えられます。

(1) 所有者等に関する課題

- 住宅所有者の高齢化が進んでいます。
- ひとり暮らし高齢者について、施設への入所等により、空家になっています。
- 所有者や相続人が遠方に居住しており、利活用の意向や所有者意識が希薄になり、適正管理が困難なケースがあります。
- 相続登記が数代にわたり行われず放置された結果、相続人が多数になり、権利関係が複雑化し、対応が難しいケースが発生しています。
- 死亡、相続問題等で所有者等が不明となり、適正な管理が行われないケースが増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、不動産の権利関係を明確にする相続登記義務化等の取組を周知していくことが求められています。

(2) 費用面に関する課題

- 空家等の解体をしたくても、費用がかかるため躊躇されている場合があります。
- 住宅を解体後に土地利用や売却の見込みがない場合、住宅用地に係る課税標準の特例措置が適用されなくなった結果、固定資産税・都市計画税が上がることとなります。

(3) 市場流通に関する課題

- 中古住宅としての売買や賃貸、他用途施設への活用等に関しては、相続、売買、税金等に関する知識を伴うため、所有者等が相談できる場所を求めています。
- 市が運営する空き家バンク制度の認知度が低く、十分に活用がされていない状況です。

(4) 適正管理に関する課題

- 空家等の適正な管理を求める声が毎年一定数寄せられています。所有者等に対して、適正な管理を周知、啓発する必要があります。
- 空家等の増加による住環境への悪影響を防ぐために、適正な管理を促すとともに老朽化が著しい空家等については、除却等を促す必要があります。

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本的な方針

(1) 空家等の適正管理に係る意識啓発

空家等の管理責任は、法においても行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的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。」

(法第3条)と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが大前提となります。

よって、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ、適切な管理についての注意喚起や意識づけを行うことが重要です。また、相続、転勤等により、誰もが空家等の所有者等となる可能性があるため、空家等問題に関し、広く所有者等に対し啓発を行います。

(2) 安全で安心して暮らせるまちの実現のための快適な住環境の確保

適切に管理されていない空家等は、周辺的生活環境の悪化や防犯上の問題等も懸念されます。空家等対策の取組に関する情報を市民に広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に深刻な影響を及ぼしている管理不全な空家等に対しては、特定空家として認定し改善指導等を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(3) 空家等を有効活用した地域活性化

空家等を地域の資源のひとつとして捉え、市場流通や利活用を促進することで、地域の活性化やまちの魅力向上を図ります。

(4) 多様な主体との連携

空家等の所有者等と行政だけでなく、地域住民、法務・不動産・建築等の関係団体、民間事業者等の多様な主体が相互に連携し、総合的な空家等対策の取組を推進します。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、本計画については、国の空家等対策に関する施策の動向や社会情勢及び本市における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

3. 対象地区

市内全域を本計画の対象地区とします。

第3章 空家等対策の基本的事項

4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、賃貸用や売却用等に該当しない「その他空家」の多くを占めている「戸建の空家」を主な対象とします。

また、共同住宅・店舗・事務所・倉庫等についても建物1棟全てが空家になっている場合は対象とします。

ただし、法人所有や業者管理の空家等は除外しますが、特定空家等※7に認定したものについては、本計画の対象として優先的に対策を講じていくこととします。

※7 「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。（法第2条第2項）

第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。

このため、空家等の情報収集や実態調査を行うとともに、それらの情報のデータベースを整備します。

(1) 空家等に関する情報収集

地域住民からの適正管理がされていない空家等に関する情報収集に努めます。

(2) 空家等の実態調査

空家等の状態を把握するため、市職員又は市長が委任した者（以下「職員等」という。）による現地調査を実施します。

調査は、建物や居住の状況、周辺への影響等について、基本的には外観目視により行うこととし、必要に応じて近隣住民等から情報を収集するものとします。

あわせて、住民票、戸籍、上下水道開栓状況、固定資産税の課税情報、登記情報等から所有者等を特定します。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の実態調査により取得した情報及び空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備します。

また、データベースの情報は GIS システムで関係部局と共有し、新たな情報や所有者等との対応履歴等は随時更新します。

(4) 所有者等が特定できない場合

① 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

法定相続人を調査・探索しても、存否が確認できない場合や、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、「所有者不存在の空家等」とし、データベースに登録します。

② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の写しの請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、データベースに登録します。

第4章 空家等対策の基本的取組

2. 空家等の適切な管理の促進

本市においても、高齢化や将来的な人口減少、持家で暮らすひとり暮らし高齢者の増加傾向をふまえると、今後、さらに空家等が増加する事が予想されます。

管理不全な空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について、所有者等に適切な管理を促すとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが重要となります。

(1) 市民への情報発信・意識啓発

空家等の所有者等となった場合、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家等を適正に管理していただく必要があります。

そのためには、空家等の適正管理や、関係団体の相談窓口の案内について、パンフレットや市ホームページ、広報誌、固定資産税の納税通知書への掲載等により情報発信・意識啓発を行います。

(2) 関係団体との連携・協力

空家等の所有者等への啓発、中古住宅としての流通・地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家等対策を推進するため、法務・不動産・建築等の関係団体と連携・協力に関する協定に基づき、関係団体の窓口を活用して、空家等の所有者等を対象とした相談に対応します。

また、空家になる前に、関係団体の窓口を案内することで、空家等の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空家等の所有者等を支援し、空家等の発生の抑制に繋がります。

(3) 地域への啓発活動

空家等に関して、空家等の所有者等のみの問題ではなく、地域の課題として捉えた対応を促すため、地域からの求めに応じて、関係団体等の協力を得ながら、空家等に関する講座や相談会を開催するなど、啓発活動を行います。

(4) 高齢者への支援

今後も増加する高齢者世帯やひとり暮らし高齢者に対して、法務や不動産の専門家や法務局等と連携し、相続や成年後見制度の活用等に関する相談に対応します。

(5) 地域の人材やNPO法人等を活用した維持管理の取組の推進

シルバー人材センターやNPO法人等を活用し、空家等への定期巡回や庭の除草や立木の剪定といった空家等の適正な維持管理の取組を推進します。

第4章 空家等対策の基本的取組

(6) 死亡届提出時等における情報提供

住民異動（死亡）時の手続きのために、相続人等が市役所窓口に来庁する機会を捉えて、空家等の適正管理に関するパンフレットの配布や、相続登記について周知するとともに、必要に応じて関係団体の相談窓口を案内します。

(7) 災害等の緊急時の対応

所有者等による適切な管理がされず、災害等により空家等が危険な状態となり、周辺に危害を及ぼす危険性があると判断された緊急時には、災害対策基本法等の関係法令及び地域防災計画に基づき、これを回避するために必要な最小限の応急措置を講じます。

(8) 財産管理人制度の活用

空家等の長期間の放置や荒廃状態が予測されるケースに対しては、状況に応じ財産管理人制度（相続財産管理人制度、不在者財産管理人制度）の活用を促します。

3. 空家等及び跡地の活用の促進

管理不全な空家等については、空家等の所有者等に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促すケースも考えられます。特に密集市街地等において、空家等を除却した後の跡地を新たな住宅用地にするなど、地域の環境改善につなげていくための取組を推進します。

また、利用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進、移住定住の促進、地域の活動拠点等としての活用促進等を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に努めます。

(1) 空家等の跡地の活用の促進に関する事項

空家等の除却後の跡地の利活用に関しては、本市が目指すまちづくりの方向性を踏まえ、民間による跡地の利活用が行われることを基本とし、不良住宅（店舗・倉庫等は対象外）については、除却費用の一部を助成します。

地域コミュニティにおいて、防災や暮らしやすさの向上につながる取組について、国や先進自治体の動向を注視します。

(2) 空家等の活用の促進に関する事項

① 空き家バンク制度の周知及び利用促進

空家等の流通活性化を図るため、売買等を希望する空家等の所有者等から申込みを受けた情報を利活用希望者に紹介しマッチングする「空き家バンク制度」の周知を図り、利用を促進します。

② 空家等の流通促進のため関係法令等の制度を周知

空家等の流通促進につながる都市計画法や農地法に関する情報等を周知し、市場流通に一定の制限があった空家等の利活用を促進します。

③ 移住・定住体験施設等としての活用

河内町にある空家を活用した定住体験施設「河内町お試し住宅」の利用を促し、都市的利便性と自然の豊かさの両方を享受することにより、本市の優位性についての認知を高め、定住促進を図る施設として活用します。

第4章 空家等対策の基本的取組

4. 特定空家等に対する措置及びその他の対処

適切な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、環境、景観等において問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市では、周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、法に基づき必要な措置を講じることにより、市民の安全・安心を確保します。

(1) 特定空家等の認定

現地調査の結果、国が示した「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）※8（以下「ガイドライン」という。）を参考に、「特定空家等」の判断基準※9に基づき特定空家等の認定を行います。

| 特定空家等と認められる事例（ガイドラインから抜粋） | |
|---------------------------------|---|
| 著しく保安上危険となるおそれのある状態 | <ul style="list-style-type: none">・ 建築物の倒壊等のおそれ・ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ・ 擁壁が老朽化し危険となるおそれ |
| 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | <ul style="list-style-type: none">・ 建築物又は設備等の破損等が原因で、汚物等の流出、臭気の発生・ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、臭気の発生、衛生動物の多数発生 |
| 著しく景観を損なっている状態 | <ul style="list-style-type: none">・ 景観保全に関するルールに著しく不適合・ 周囲の景観と著しく不調和 |
| 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 | <ul style="list-style-type: none">・ 立木の腐朽、倒壊等が原因で、地域住民や通行等に著しい悪影響・ 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障、悪影響・ 建築物等の不適切な管理等が原因で、防犯、生活環境への危険等 |

※ 将来、上記の状態（著しく保安上危険となるおそれのある状態等）になることが予見される場合も含めて特定空家等への認定を行います。

※8 「ガイドライン」とは、「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を国が示したもの。（参考資料4 8ページ参照）

※9 「特定空家等の判断基準」とは、ガイドラインを参考に作成した本市における「特定空家等」の判断及び措置に関する基準。（参考資料8 7ページ参照）

第4章 空家等対策の基本的取組

(2) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路又は不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

地域住民へ与えている悪影響をなるべく速やかになくし、かつ所有者等の負担が出来る限り少ないと考えられる措置の内容を検討します。

措置の内容を決定するにあたり、把握した当該特定空家等の所有者等の情報を勘案したうえで、具体的な対応方策を検討し、必要に応じて協議会に意見を求めることとします。

(3) 措置の実施

① 助言・指導

市は、法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、検討した措置の内容を講じるよう助言・指導を行います。

② 勧告

市は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第14条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を定めて、助言・指導の内容の措置を講じるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなることから、特に税担当部局と連携し情報を共有するとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③ 命令

市は、勧告を行っても正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合で、特に必要と認めた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、相当な猶予期限を定めて、勧告の内容の措置を講じるよう命じます。

④ 代執行

市は、命令の措置が履行されないとき、履行しても十分でないとき等に、法第14条第9項、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行うことができます。

⑤ 略式代執行（所有者等が特定できない場合）

市は、過失なく所有者等を確認できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を行うことができます。

ただし、略式代執行の是非については、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境への影響等を慎重に勘案する必要があります。

第4章 空家等対策の基本的取組

5. 空家等に関する相談への対応

寄せられた空家等の適正な管理に関する相談に対しては、現地確認を速やかに行い、所有者や相続人等の探索を行った上で、適切に対応します。

また、相続、生前対策、修繕、利活用など、空家等の所有者等からの多岐にわたる相談は、弁護士、司法書士、建築士等の関係団体等及び庁内関係部局と協力・連携することで、適切に対応します。

6. 空家等対策の実施体制

(1) 鳥栖市空家等対策検討委員会（庁内）

| 区分 | 構成部署 | |
|------------------|-------|-------|
| 消防 防災 危機管理 | 総務部 | 総務課 |
| 地方創生 定住促進 | 企画政策部 | 総合政策課 |
| 市民 | 市民環境部 | 市民課 |
| 税務 | | 税務課 |
| 環境 | | 環境対策課 |
| まちづくり 景観 | 建設部 | 都市計画課 |
| 建築 住宅 | | 建設課 |

第4章 空家等対策の基本的取組

(2) 鳥栖市空家等対策協議会（庁外）

① 構成

市長、地域住民、学識経験者、法務、不動産、建築、関係行政機関等

② 任期

2年

③ 掌握事務

- ・ 法第6条第1項に規定する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
- ・ その他空家等の対策に関する協議

7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の見直し

本計画は、空家等対策の実績等の検証を行い、5年毎に計画の見直しを行います。

また、計画期間中であっても、法令や国の制度改正、社会情勢及び本市における空家等の状況の変化等に応じて適宜見直しを行います。

(2) 公表

空家等対策計画を策定又は変更したときは、法第6条第3項の規定に基づき、市のホームページに掲載する等により公表します。

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、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。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 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。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

参考資料

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前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。

参考資料

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第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立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

参考資料

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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

参考資料

知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。(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

(過料)

第十六条 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。

2. 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

○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日付け総務省・国土交通省告示第1号

(最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

参考資料

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の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。）が年々増加している。このような空家等（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2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村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して、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

（1）空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は849万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また居住目的のない空き家※2の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され※3、協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される※4とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約9.0万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、

参考資料

「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の67%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的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。」（法第3条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実

参考資料

施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができるとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による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（「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」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）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。」ものとされている（法第7条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

参考資料

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「建築物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常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公

参考資料

共同体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、（3）に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（2）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産

参考資料

課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響

参考資料

を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には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に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養^{かん}するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘^{あい}な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

参考資料

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「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

参考資料

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。」と規定されている。

具体的には、例えば一 1 (2) ④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第 15 条第 2 項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成 26 年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成 27 年 11 月 20 日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約 75% は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成 25 年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成 27 年 6 月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約 60% が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成 26 年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成 28 年 4 月 1 日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 12 月 31 日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が 1 億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が 1 億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第 35 条第 3 項から第 10 項まで及び第 13 項。なお、個人住民税については地方税法附則第 34 条第 2 項及び第 5 項並びに第 35 条第 2 項及び第 6 項）。また、令和元年度（平成 31 年度）税制改正により、平成 31 年 4 月 1 日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

参考資料

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている（地方税法第349条の3の2第1項等）。なお、一7で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあつては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

(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に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際^に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養^{かん}や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

参考資料

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘^{あひ}な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方やその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)から(8)までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項において、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一2（3）で述べたように、空家等

参考資料

の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

3. 「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）

○「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）

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (5) 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る公示（法第14条第11項・第12項）

参考資料

6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
- (2) 事前の公告（法第14条第10項）
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

[別紙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」であるか否かの判断に際して
参考となる基準

[別紙2] 「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

[別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

[別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

[別紙5] 所有者等の特定に係る調査手順の例

[参考様式1] ～ [参考様式8]

参考資料

はじめに

平成26年11月27日に公布された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。）においては、空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第5条第1項に基づく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日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第14条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第14条第14項の規定に基づき、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（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第14条第1項及び第2項に基づく特定空家等に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成5年法律第88号）上の関連規定を示しているところ、同法第3条第3項により市町村が行う行政指導については同法第4章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一3（1）に示すとおりである。特定空家等は、この空家等のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 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
- (ニ) その他周辺的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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特

参考資料

定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺的生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺的生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺的生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第14条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針一3(1)のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導(法第14条第1項)、勧告(同条第2項)及び命令(同条第3項)することができるとともに、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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる(同条第9項)。

また、市町村長は、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(同条第10項、いわゆる略式代執行)。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

また、1.のとおり、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となることが予見される空家等については幅広く特定空家等に該当するものと判断し、周辺的生活環境への悪影響が顕在化する前の段階から、法第14条に基づく助言又は指導を行い、改善がなされない場合には勧告を行った上で、必要に応じて命令等の実施を検討することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

参考資料

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該特定空家等の所有者等に対して除却、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した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

なお、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

(2) 行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、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。

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第10条により、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、法の施行のために必要な限度において

参考資料

内部利用できる（同条第1項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第2項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、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（同条第3項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。

（1）所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- ・登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- ・戸籍の確認（法定相続人の確認）
- ・固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・必要に応じて実施する居住確認調査
- ・水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ・公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙5〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。

また、空家等について、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあつては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうち特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（1）の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第10条第3項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあつては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、法第10条第3項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行う

参考資料

ことが考えられる。

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(1) 及び(2)の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合(相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。)において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことができる。そのほか、所有者等が自然人であるときは、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項又は第952条第1項に基づく財産管理制度を活用して、利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行った上で、市町村が、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人又は相続財産管理人を名宛人として法第14条に基づく措置(同条第9項に基づく行政代執行を含む。)を行うことも考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任の申立てを行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当しない場合であっても、不在者財産管理人又は相続財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、許可を得て、当該空家等の売却処分・無償譲渡等の処分行為等を行うことが可能な場合がある。

なお、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立ては、民法の規定に基づき利害関係人等が行うが、例えば、市町村が当該空家等の所有者等に対して債権を有しない場合や法第14条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、法に基づく措置の主体である市町村における申立てが認められる場合がある。また、当該空家等の敷地が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年法律第49号)第2条第1項に規定する所有者不明土地に該当し、その適切な管理のため特に必要があると認められる場合には、同法第38条に基づき市町村長は不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法(平成17年法律第86号)等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「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等について」(平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号)を参照されたい。

また、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン(平成29年総務省告示167号)の解説」(令和2年3月1日総務省)を参考にされたい。

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に特定空家等と認められる空家等に

参考資料

関し、下記（２）に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

（１）特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。

（２）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

①周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

②悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなく必要な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のいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5.を参照）。

参考資料

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

参考資料

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながるということが期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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（参考様式1）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（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

- (イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- (ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第14条第1項から第3項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。
- (ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内の立入調査は許容され得るものと考えられる。
- (ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、基本指針一4に示すとおり、特定空家等については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る

参考資料

土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局に対しては、空家等施策担当部局から常に特定空家等に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなければならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき特定空家等に対する措置を講じようとする特定空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく特定空家等に対する措置は、客観的事情により判断される特定空家等に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる特定空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と特定空家等の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

法に基づく特定空家等の措置は、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか

参考資料

・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、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であるが、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

（2）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（1）勧告の実施

市町村長は、法第14条第1項に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 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、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

参考資料

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに特定空家等の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある。）。

また、市町村長による勧告を受けた後に特定空家等が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該特定空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

(イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式2）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨を明記することが望ましい。

※1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）などが挙げられる。

(ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

参考資料

(2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2(2)に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記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（法第14条第3項）。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超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おり、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」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、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ことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4(1)イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

二 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第14条第5項）。

(1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式3）を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第14条第4項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第16条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければな

参考資料

らない。

また、当該通知書においては、法第14条第4項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること（同条第5項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第14条第4項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該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とされている（法第14条第4項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第15条第1項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる（法第14条第5項）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、（1）ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第14条第3項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があつた場合においては、当該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（法第14条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないということとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- ・ 命じようとする措置

参考資料

- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第14条第7項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3日」の期間の計算については（2）と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、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（法第14条第8項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

（4）命令の実施

（1）の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に（2）の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式4）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第82条第1項の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139条）第8条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第46条第1項の規定に基づき、

- ・ 当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・ 当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなる（法第16条第1

参考資料

項)。過料の徴収手続については、非訟事件手続法（平成23 年法律第51 号）に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（5）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る公示（法第14条第11項・第12項）

市町村長は、法第14 条第3 項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第14 条第11 項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27 年総務省・国土交通省令第1 号）本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第14 条第12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

（1）実体的要件の明確化

法第14 条第9 項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2 条の特則であり、「第3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（2）手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第3 条第1 項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の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（参考様式6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82 条第1 項及び行政事件訴訟法第46 条第1 項の規定に基づき、書面で必要な

参考資料

事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）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
- ・ 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。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

(イ) 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

(ロ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の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。

参考資料

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「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」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

(5) 動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式6）又は代執行令書（参考様式7）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であつて所有者が引き取らないものについては、関係法令※1 に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。

その場合、いつまで保管するかは、他法令※2 や裁判例※3 も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※2 遺失物法（平成18年法律第73号）第7条第4項、河川法（昭和39年法律第167号）第75条第6項、都市公園法（昭和31年法律第79号）第27条第6項、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第8条第3項などが挙げられる。

※3 さいたま地裁平成16年3月17日

(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積

参考資料

による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例※4による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

※4 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律第66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法（昭和34年法律第147号）第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

法第14条第3項に基づき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（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため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（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 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こと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であることである。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

(1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、第1章3.(1)及び(2)の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第14条第10項の「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」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれの程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

(2) 事前の公告（法第14条第10項）

法第14条第10項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

参考資料

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも1回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法第98条及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項）。

（3）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第14条第10項）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までには運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令※1に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であつて所有者が引き取らないものについては、関係法令※1に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令※2や裁判例※3も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

なお、特定空家等の所有者等に対して代執行費用に係る債権を有する市町村長が申し立てるなどして不在者財産管理人（民法第25条第1項）又は相続財産管理人（民法第952条第1項）が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

（4）費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は

参考資料

命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し特定空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

参考資料

〔別紙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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

| | |
|---|--|
| 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p> | |

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

| | |
|--|---|
| (イ) 基礎及び土台 | |
| 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 |

参考資料

考となる考え方】

(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある

※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている
- ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・柱とはりにずれが発生している。

【参考となる考え方】

(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。

(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
- ・軒がたれ下がっている。
- ・雨樋がたれ下がっている。

参考資料

| | |
|---|---|
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p> | |
| <p>(p) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p> | |
| <p>調査項目の例</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p> | |
| <p>(h) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p> | |
| <p>調査項目の例</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p> | |
| <p>(c) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p> | |
| <p>調査項目の例</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 |

参考資料

| | |
|---|---|
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p> | |
| <p>(ホ) 門又は塀</p> <p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p> | |
| <p>調査項目の例</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p> | |

2. 擁壁の状態

| | |
|---|---|
| <p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p> | |
| <p>調査項目の例</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p> | |

参考資料

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

（a）「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

（b）「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

（a）「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

（b）「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

参考資料

〔別紙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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 |
| | ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 |
| | ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 |

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 |
| | ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 |
| | ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 |
| | ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 |
| | ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 |

参考資料

〔別紙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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | <ul style="list-style-type: none">・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 |
|------|---|

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

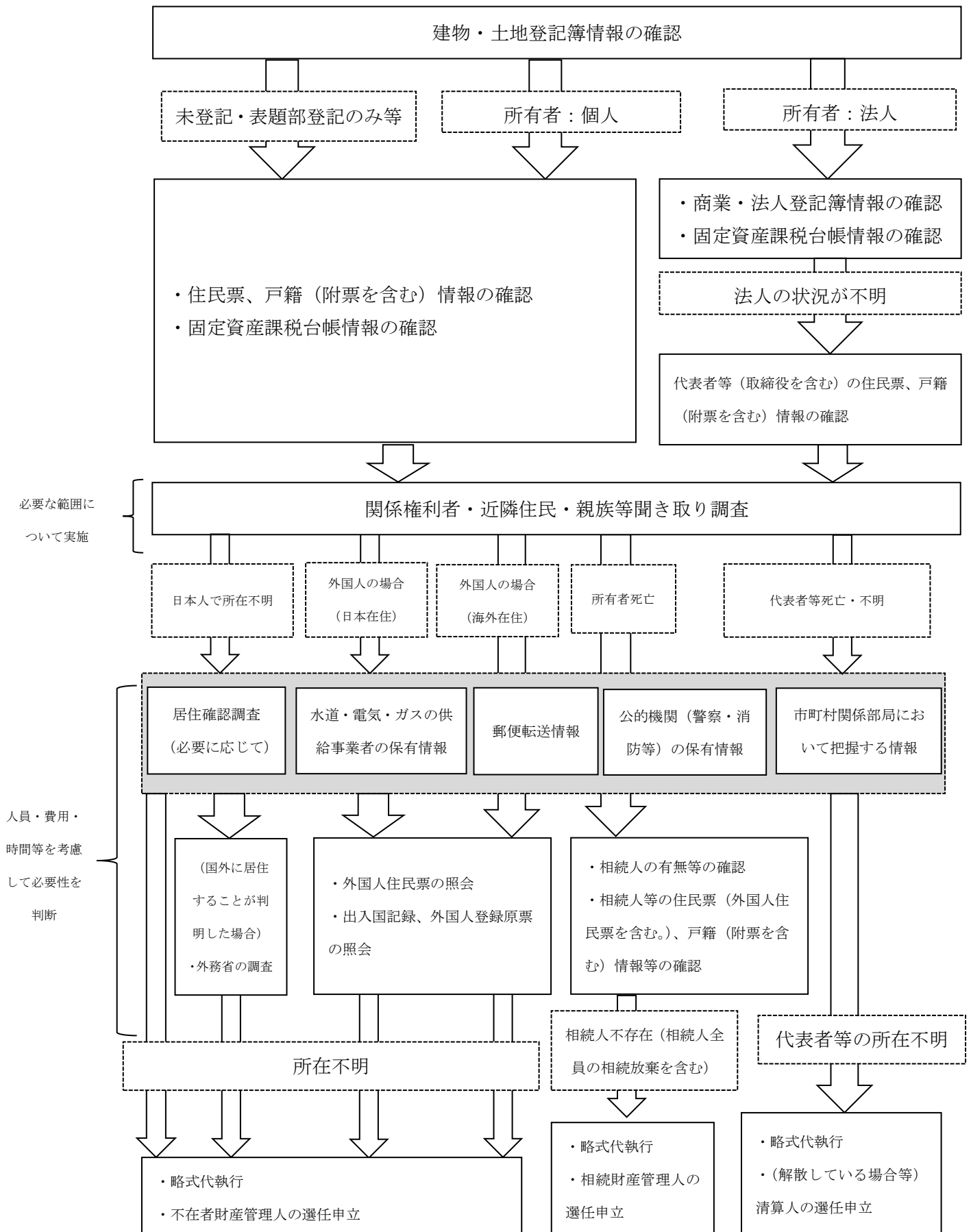
| | |
|------|--|
| 状態の例 | <ul style="list-style-type: none">・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |
|------|--|

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|--|
| 状態の例 | <ul style="list-style-type: none">・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 |
|------|--|

参考資料

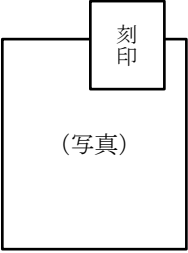
〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



参考資料

〔参考様式 1 : 第 9 条第 4 項 立入調査員証〕

(表面)

| | | |
|---|-------|---|
| 立入調査員証 | | 〇〇第〇〇号 |
| 所 属 | |  刻印 (写真) |
| 職 名 | | |
| 氏 名 | | |
| 生年月日 | 年 月 日 | |
| 上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の 規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。 | | |
| 年 月 日 発行 (年 月 日まで有効) | | |
| 〇〇市長 〇〇 〇〇 印 | | |

(裏面)

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）（抜粋）

第9条（略）

- 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

参考資料

〔参考様式2：第14条第2項 勧告書〕

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

勧告書

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名 ○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

- 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そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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その他周辺的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

のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・ 上記5の期限までに上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2の措置をとらなかった場合は、法第14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。
- ・ 上記1の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

参考資料

〔参考様式3：第14条第4項 命令に係る事前の通知書〕

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○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、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4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5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、○○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. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※勧告書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

○○市○○部○○課長 宛

送付先：○○市○○町○丁目○番地○号

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 意見書の提出期限 ○年○月○日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。

参考資料

〔参考様式4：第14条第3項 命令書〕

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

命令書

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により、法第14条第3項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した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期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

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. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令に係る事前の通知書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・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、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続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、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。

参考資料

- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には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。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

参考資料

〔参考様式5：第14条第11項 標識〕

標 識

下記特定空家等の所有者は、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。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

参考資料

〔参考様式 6 : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書〕

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

戒告書

貴殿に対し○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を○年○月○日までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によ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、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件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

1. 特定空家等

(1) 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

(2) 用途 住宅

(3) 構造 木造2階建

(4) 規模 建築面積 約 60㎡

延べ床面積 約 100㎡

(5) 所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

・ 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箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。

・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には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。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

参考資料

〔参考様式 7 : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書〕

〇〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

〇〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を〇〇年〇月〇日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 〇〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により戒告した措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※戒告書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

2. 代執行の対象となる特定空家等

〇〇市××町×丁目×番地×号

住宅（附属する門、塀を含む）約100㎡

3. 代執行の時期

〇〇年〇月〇日から〇〇年〇月〇日まで

4. 執行責任者

〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

5. 代執行に要する費用の概算見積額

約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

・ 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箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。

・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には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。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

参考資料

[参考様式 8 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

| | | |
|-----------------------------------|--|--------|
| 執行責任者証 | | 〇〇第〇〇号 |
| 〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇 | | |
| 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。 | | |
| 〇年〇月〇日 | | |
| 〇〇市長 | | 〇〇〇〇 印 |
| 記 | | |
| 1. 代執行をなすべき事項 | | |
| 代執行令書（〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号）記載の〇〇市××町×丁目 | | |
| ×番地×号の建築物の除却 | | |
| 2. 代執行をなすべき時期 | | |
| 〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までの間 | | |

(裏面)

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）（抜粋）

第14条（以上略）

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～15（略）

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。

4. 「特定空家等」の判断基準及び措置に関する基準

「特定空家等」の判断及び措置に関する基準

鳥 栖 市

「特定空家等」の判断及び措置に関する基準について

趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」とする。）で定める特定空家等については、国が法第14条第14項の規定に基づき、「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」（以下「ガイドライン」という。）を示しました。

本判断及び措置に関する基準は、ガイドラインに示された「判断に際して参考となる基準」を補完し、より具体的な例示や判定フローを作成することにより明確な判断を行い、合わせて特定空家等に対する措置を行うため、特定空家等の判断及び措置に関する基準（以下「判断基準」とする。）を策定しました。

対象

この判断基準は、特に必要性が高いと考えられる木造の建築物を対象としています。なお、他の構造種別の空家については、具体的な事例を蓄積し、空家等対策協議会にて判断基準を作成することとします。

調査方法

現地での特定空家等の判断は、外観調査によるものとします。

参考資料

特定空家等の判断について

ガイドラインでは、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

(法第2条第2項)

- ①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる又は将来そのような状態になることが予見される状態」
- ②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害又は将来そのような状態になることが予見される状態」
- 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」

< 判断基準とガイドラインの関係 >

| 項目 | 内容 | ガイドライン |
|--------|--|-------------|
| 判断基準 A | 【建物自体の状態】 建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数等』で評価します。 | ① |
| 判断基準 B | 【建物以外の状態】 「地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか」または「周囲の景観と著しく不調和な状態か」が参考として具体的に示してあります。また、法においては、火災後の残材や老朽化等により崩壊したのも建築物とみなしますが、保安上という観点から危険性が無いものは、建物以外の状態として評価します。 | ② ③ ④ |

上記により、以下の状態にあるものを特定空家等と判断します。

- ・判断基準 A における建物の損傷度合いが 100 点以上あるもの。
- ・判断基準 A における建物の損傷度合いが 100 点未満であるものの、将来的に倒壊等著しく保安上危険な状態になることが予見されるもの。
- ・判断基準 A における建物の損傷度合いが 100 点未満であるものの、判断基準 B において周囲に影響を及ぼしているもの。(将来的に衛生上有害な状態になると予見される場合も対象)。
- ・火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性はないものの、判断基準 B において周囲に悪影響を及ぼしているもの。(将来的に衛生上有害な状態になると予見される場合も対象)。

参考資料

特定空家等に対する措置について

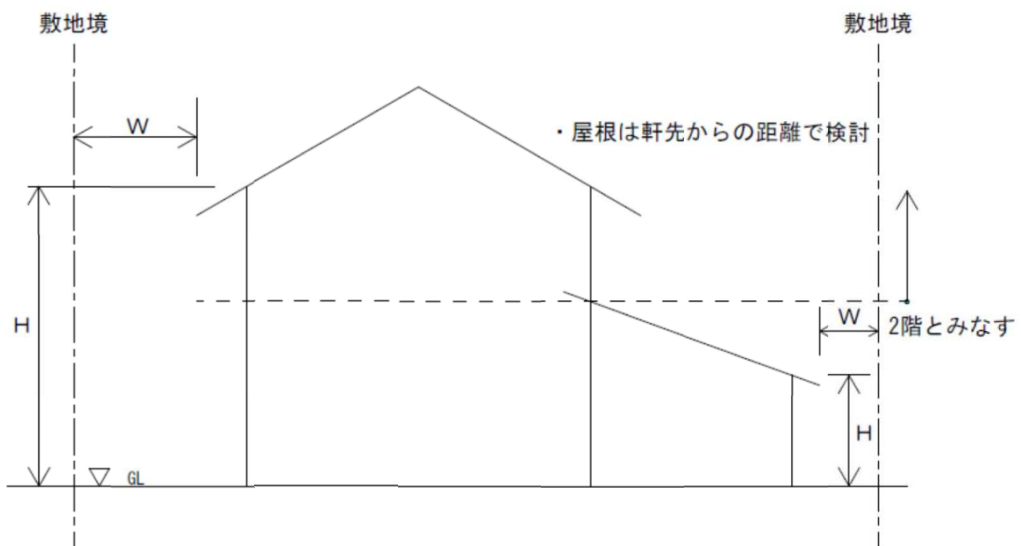
ガイドラインに基づき、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての事項として、判断基準 A 及び B を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記の事項を勘案して、総合的に判断することとします。

< 措置に対する判断基準 >

| 項目 | 内容 |
|--------|---|
| 判断基準 C | 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて評価します。 |
| 判断基準 D | 悪影響の程度と危険等の切迫性について評価します。 |

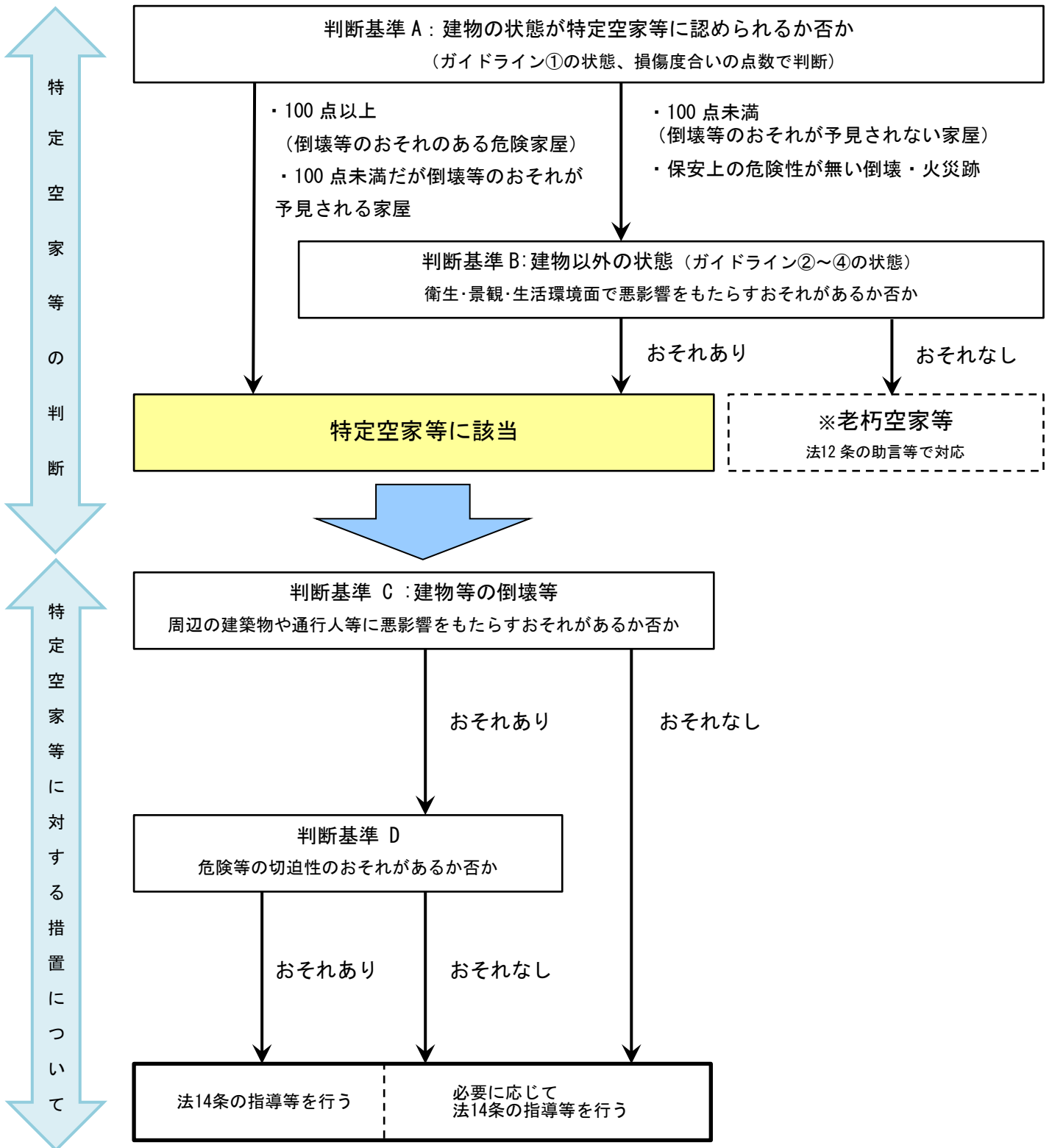
判断基準 C において、建物が倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある（損傷度合い 100 点以上）として判断された特定空家等については、敷地境界までの距離（W）に対して建物の高さ（H）が一定数（ $H/W=1$ ）未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができます。

※参考図



参考資料

< 特定空家等の判断及び措置に関するフロー >



※ 老朽空家等・・・今後、適正な管理が行わなければ特定空家等になる可能性がある空家。

参考資料

特定空家等の判定基準

A 家屋の危険性（家屋については「点数等」で評価）

- ①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態」
 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

| ガイドラインによる表記 | 確認部位 | 程度 | 評定内容 | 備考 | 評点 |
|--|-------------|-----|---|--|-----|
| イ. 建築物の著しい傾斜 ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ) 基礎及び土台 (ロ) 柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等 | 基礎、土合、柱又ははり | I | 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの | <ul style="list-style-type: none"> ・構造材が破損している ・構造材が腐朽している ・基礎に複数箇所ひび割れがある ・基礎が破損している ・建物の傾きが1/60未満である | 25 |
| | | II | 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの | <ul style="list-style-type: none"> ・構造材が欠損している ・構造材が数箇所腐朽している ・基礎が破断、数箇所破損している ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている ・建物の傾きが1/60以上1/20未満である | 50 |
| | | III | 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの | <ul style="list-style-type: none"> ・構造材の腐朽が著しい ・家屋が崩落・崩壊している ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない ・建物の傾きが1/20超である | 100 |
| ハ. 屋根ふき材、ひさし又は軒 | 屋根 | I | 屋根ふき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの | <ul style="list-style-type: none"> ・剥落又はずれがある | 15 |
| | | II | 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの | <ul style="list-style-type: none"> ・著しい剥落又はずれがある ・全体的に波打っている ・穴があいている | 25 |
| | | III | 屋根が著しく変形したもの | <ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している ・大きく不陸している | 50 |
| ニ. 外壁 | 外壁 | I | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの | <ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している | 15 |
| | | II | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの | <ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が著しく露出している ・下地材が破損し穴があいている | 25 |
| | | III | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、殆どの下地が露出しているもの | <ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材の殆どが露出している | 50 |

| | |
|--------|--|
| A 合計評点 | |
|--------|--|

2. 倒壊等のおそれが予見されるか否かの判断は、上記の評定内容及び、国が示す「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）に記載される、【参考となる考え方】を基に判断を行う。

（例 1：建築物の傾斜）

建物の傾きが 1/20 を超えないが基礎の不動沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる場合

（例 2：建物の基礎及び土台）

建物の基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある個所が生じている。土台において木材に腐朽、損傷もしくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある。

参考資料

B 家屋以外については「衛生・景観・生活環境面」で評価

②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

| | | |
|---------------------|--------------------------------|---|
| (1) 建築物又は設備等の破損等が原因 | (a) | <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | (b) 将来 (a) の状態になることが予見される状態 | <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる。 ・地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態になっていないが、浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生のおそれがある。 ・地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態になっていないが、排水等の流出による臭気の発生のおそれがある。 |
| (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因 | (a) | <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | (b) 将来 (a) の状態になることが予見される状態 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態になっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。 ・地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態になっていないが、ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生のおそれがある。 |

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」

| | |
|---|---|
| (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 | <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 |
| (2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている |

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」

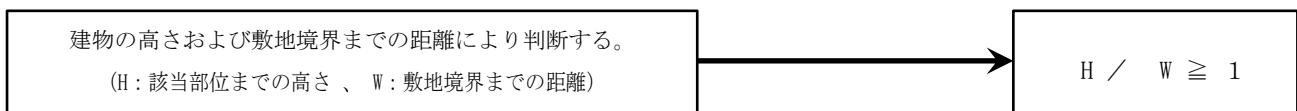
| | |
|---------------------|---|
| (1) 立木が原因 | <ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等 が大量に散らばっている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 |
| (2) 空家等に住みついた動物等が原因 | <ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支 障を及ぼしている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |

参考資料

| | |
|---------------------|---|
| (3) 建築物等の不適切な管理等が原因 | ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 |
| | ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 |
| | ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 |

C 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

1. 「建物倒壊時、建物の部分が敷地外に広がり危険となるおそれのある状態」



2. 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

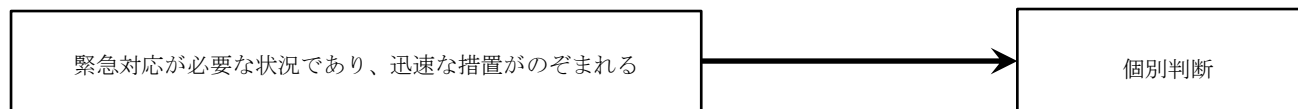
(1). 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

| | | |
|-----------------------|--|------------------------------------|
| 屋根、外壁等の脱落、飛散等するおそれがある | 屋根・外壁材・サッシ・ガラス等 イ. 看板、給湯設備、屋上水槽等 ロ. 屋外階段又はバルコニー ハ. 門又は塀 | ・破損して落下しそうなもの、又はすでに飛散もしくは放置されているもの |
|-----------------------|--|------------------------------------|

(2). 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

| | |
|-----|--|
| 擁 壁 | ・表面に水がしみ出し、流出している。 ・多数の水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが多数発生している。 |
|-----|--|

D 悪影響の程度と危険等の切迫性



令和5年3月

鳥栖市空家等対策計画

編集・発行：鳥栖市 建設部 建設課

〒841-8511 鳥栖市宿町 1118

TEL : 0942-85-3600 FAX : 0942-85-2114