

# 大口町空家等対策計画

平成30年8月  
(令和3年3月改訂)

大口町



# 目 次

## 第 1 章 計画の基本的な考え方

1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画期間	2
1-4	計画の対象とする空家等	3
1-5	計画の対象とする地域	4

## 第 2 章 空家等の状況及び課題

2-1	人口の推移	5
	(1) 人口の推移と将来推計	5
	(2) 世帯数と1世帯当たりの世帯員数の推移	6
	(3) 高齢世帯の推移	6
2-2	住宅・土地統計調査による空き家の状況	7
	(1) 住宅・土地統計調査	7
	(2) 全国・愛知県・周辺市町との比較	8
2-3	大口町空家等実態調査による空家等の状況	9
	(1) 空家等の実態調査	9
	(2) 現地調査結果	11
	(3) 意向調査結果	17
	(4) 空家等台帳の整備	23
2-4	課題の整理	24
	(1) 管理不全の空家等が地域に及ぼす影響	24
	(2) 空家等実態調査結果から導き出される課題	24

## 第 3 章 空家等対策計画

3-1	計画の基本方針	28
3-2	計画の基本施策	29

3-3	計画の基本施策を進めるための取り組み	30
3-4	空家等に関する取り組みの実施体制	35
	(1) 総合相談窓口の明確化	35
	(2) 庁内等における推進体制	35
	(3) 相談・苦情等の内容の共有	36
	(4) 庁内等以外との連携	36

## 参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法	37
「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の 必要な指針（ガイドライン）	43

# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1-1 計画策定の背景

近年、少子高齢化や核家族化、人口減少を背景に、日本全国で居住やその他の利用がされていない住宅・建築物（以下「住宅等」という。）が年々増加しています。適切な管理がなされずに放置された空家等は、防災、衛生、防犯、景観、交通およびコミュニティなど様々な面において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしかねない社会問題の一つとなっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行となり、空家等対策の法的な枠組みが構築されました。

空家特措法では、所有者、相続人または管理人（以下「所有者等」という。）が自らの責任による適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政機関であり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を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

大口町（以下「本町」という。）の人口実態は人口が減少傾向にある近隣の他市町村とは異なり人口は微増していますが、人口構成はこの30年間に高齢化が進み、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加する中、世帯を構成する世帯員数は減少し核家族化が進んでいます。このことにより今後、空家等が増加することが予測されます。また、空家等の戸数は統計的には近隣市町と比べて多く、景観や防犯上の問題もあるため、空家等対策を進める必要があります。

一方、本町では、バランスのとれた人口構成の実現を図ることを目的として、子育て世代をはじめとした若い世代の移住・定住を進めるシティプロモーション事業を展開していることから、その取り組みと合わせて、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、大口町空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定するものです。

### < 「空家等」及び「空き家」の表記について >

住宅・土地統計調査などの資料から引用する文言については、引用先に準じます。

なお、資料等から引用するもの以外の「空き家」の表記は、空家特措法に位置付けられた「空家等」として表記します。

### 1-2 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、本町の空家等に対する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進する上で、基本となる考え方と方向性を定めています。

また、本計画は、町の最上位計画である「第7次大口町総合計画」に基づき、「大口町都市計画マスタープラン」、「大口町耐震改修促進計画（改訂版）」、「大口町まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「大口町プロモーション戦略 第1期アクションプラン」と連携する計画と位置付けます。

### 1-3 計画期間

本計画は、上位関連計画である「第7次大口町総合計画」の計画期間が平成28年度（2016年度）から令和7年度（2025年度）となっていること、また、空家等に対する取り組みは長期にわたることから、継続的に推進することを前提としたうえで、平成30年度（2018年度）から令和9年度（2027年度）までの10年間とします。

なお、空家特措法は、施行から5年が経過した後にこの法律の施行状況を勘案し、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じるものとされているため、空家特措法の改正や社会情勢の変化等により、必要に応じて本計画の見直しを行うこととします。

また、5年ごとに実施されている「住宅・土地統計調査」の公表データの推移を検証することとします。

## 1-4 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家特措法第2条に規定する「空家等」および「特定空家等」を対象とします。このため、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、工場、倉庫等も含まれます。

また、空家等の活用や適切な維持管理の対策については、高齢化や核家族化に伴い、将来的に空家等となる可能性が高い住宅等についても予防や対策が必要なことから、空家特措法で規定する「空家等」に該当しない住宅等や空家等となるおそれのある住宅等も必要に応じて対象に加えることとします。

さらに、空家等を除却したことにより生じた後の土地の活用についても本計画の対象とします。

### (1) 空家等

「空家等」とは、建築物また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およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。



(国土交通省 HP より引用)

※ 「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えばおおむね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいいます。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家特措法の対象外となります。

### (2) 特定空家等

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

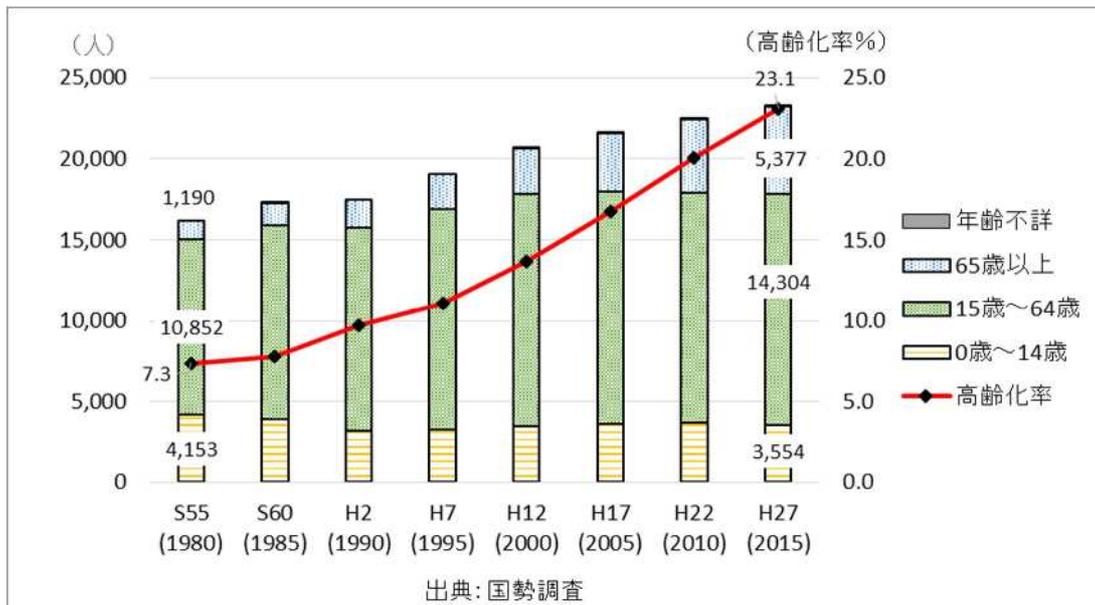
### 1-5 計画の対象とする地域

平成29年度に町内全域の住宅等を対象に実施した空家等実態調査では、空家等は町内全域に点在していることから、本計画は「町内全域」とします。

## 第2章 空家等の状況及び課題

### 2-1 人口の推移

#### (1) 人口の推移と将来推計



本町ではこれまで人口の増加が続いています。

人口の内訳をみると、昭和55年(1980年)から平成27年(2015年)の35年間で0歳～14歳の年少人口はほぼ横ばい、15～64歳の生産年齢人口は、3,452人の増加と1.3倍になっています。また、65歳以上人口は4,187人増え、約4.5倍になっています。

全国的には少子高齢化といわれていますが、本町の場合は、年少人口が横ばいに推移している一方で、高齢者の割合が大幅に増えていることから、高齢化の傾向が見てとれます。



## 第2章 空家等の状況及び課題

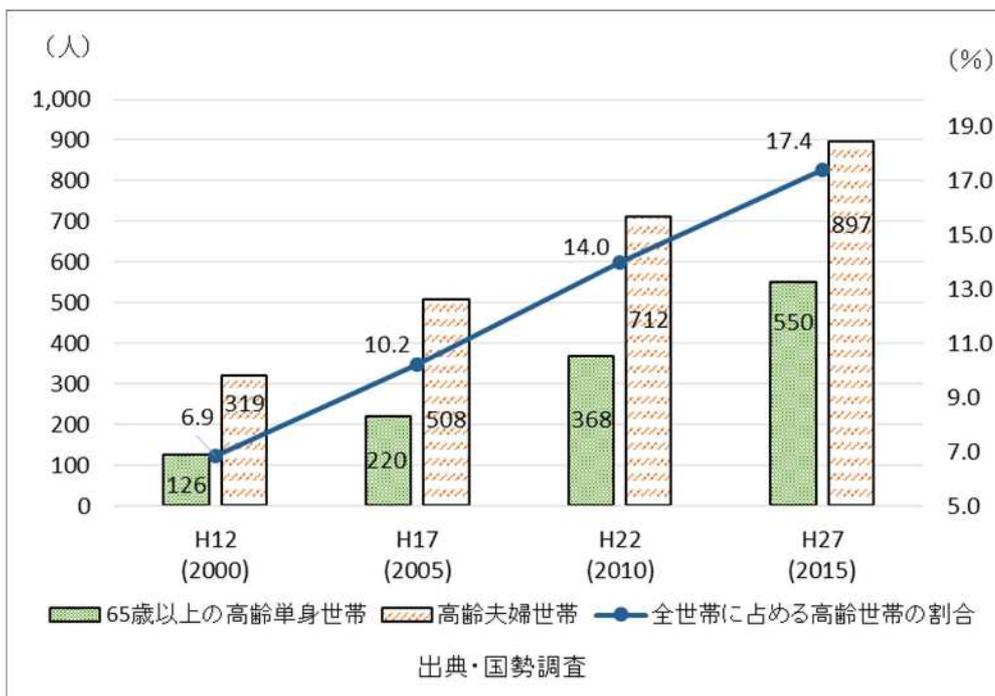
一方、人口推計シミュレーションによると、今後の人口増加は緩やかになると予測されており、2035年（17年後）までは人口の増加が見込まれていますが、その後は減少に転じると推計されています。今後人口が減少に転ずると住宅等が余ってくるのが予測されます。

### （2）世帯数と1世帯当たりの世帯員数の推移



人口の増加とともに世帯数も3,356世帯増えていますが、1世帯当たりの世帯員は減少してきており、核家族化してきていることが見てとれます。

### （3）高齢世帯の推移



65歳以上の高齢単身世帯は平成12年（2000年）から平成27年（2015年）の15年間で4倍に、夫65歳以上及び妻60歳以上の高齢夫婦世帯は3倍にと増加しており、全世帯に占める高齢者世帯の割合も3倍に増えています。

核家族化・高齢化が進むことで、高齢世帯の住宅等を継続して住む人がいなくなれば、必然的に空家等は増加することが見込まれます。

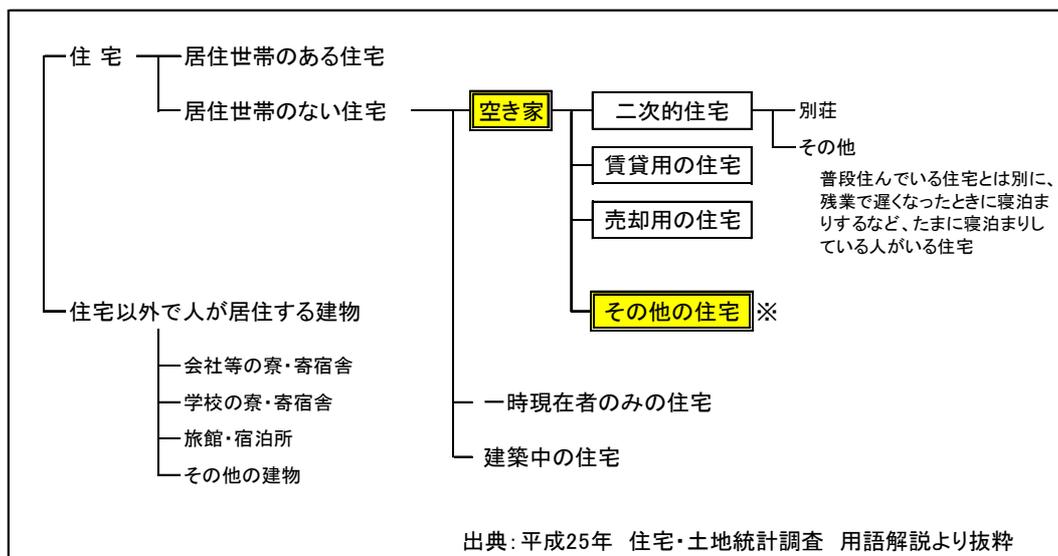
## 2-2 住宅・土地統計調査による空き家の状況

### (1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅と世帯の居住状況、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ため、総務省が5年ごとに行う調査です。

住宅・土地統計調査の調査方法に関する留意点は以下のとおりです。

- ① 国勢調査のような全数調査ではなく標本調査（抜き取り調査）であり、結果の数値は推計値である。
- ② 集合住宅の空き家を1戸単位でカウントしている。
- ③ 住宅以外で人が居住する建物（学校・会社等の寄宿舍、病院、店舗や工場棟で人が居住できるもの等）も調査対象としている。



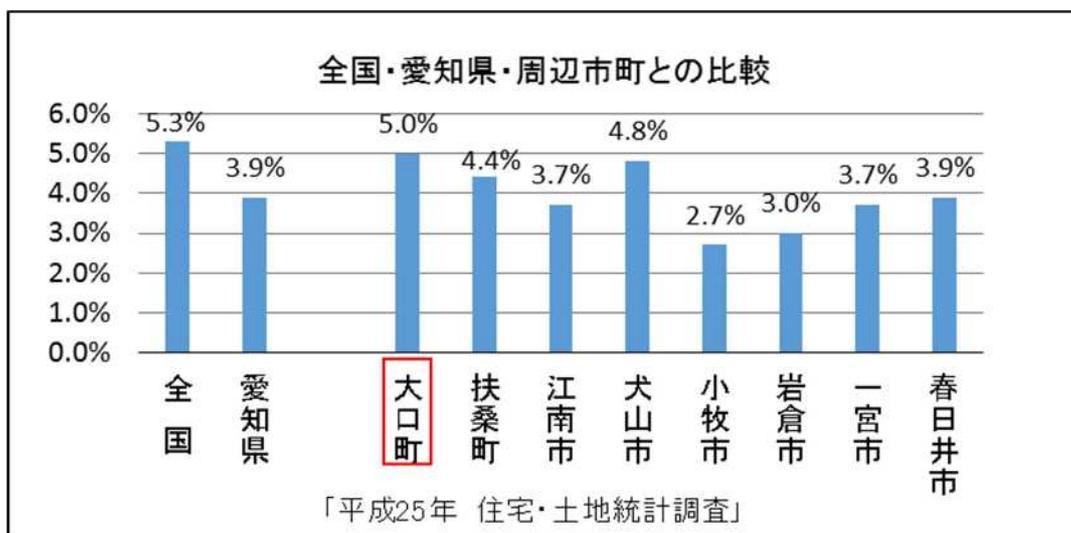
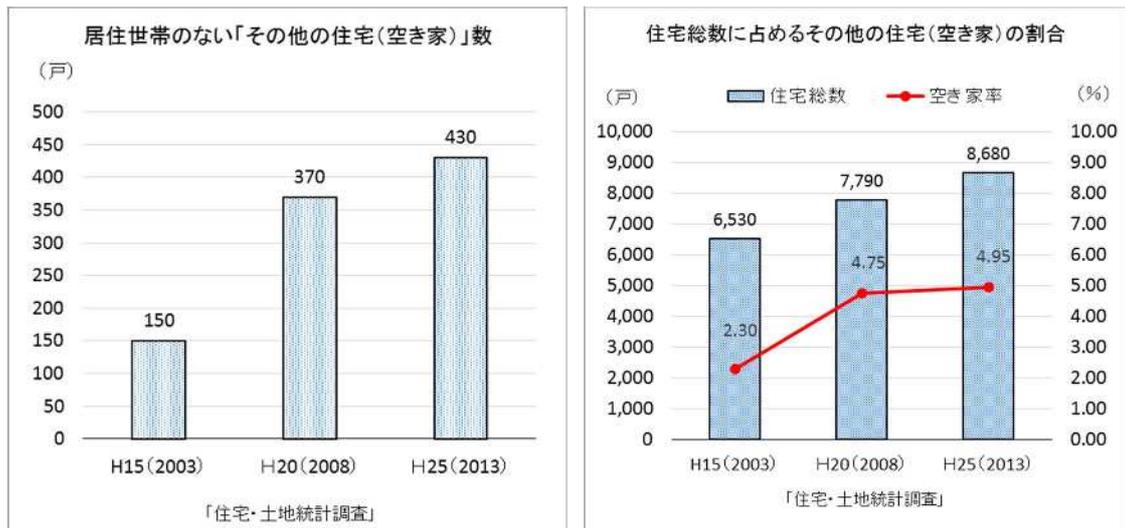
※「その他の住宅」とは、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤や入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## 第2章 空家等の状況及び課題

住宅・土地統計調査における「空き家」と、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」とは定義が異なります。また、調査結果は、自治体等が行う空家等の実態調査結果と異なる場合があります。

### (2) 全国・愛知県・周辺市町との比較

本町の空家等の状況を住宅・土地統計調査でみると、居住世帯のない「その他の住宅(空き家)」(以下「その他の空き家」という。)は増加傾向にあり、平成25年の調査結果では430戸となっています。本町の住宅総数に占める「その他の空き家率」は平成25年で4.95%となっており、全国平均並み、愛知県平均より高い値を示しています。



## 2-3 大口町空家等実態調査による空家等の状況

### (1) 空家等の実態調査

空家等対策を総合的かつ計画的に実施するためには、既存の統計資料も活用しつつ、本町の空家等の所在やその状態などを把握することが不可欠です。

本町では、平成27年度に地域情報を得て、空家等の現地調査を実施してきました。今回、本計画を策定するにあたり、空家特措法第9条の規定に基づき、町内全域を対象とした空家等の実態調査を実施し、空家等である可能性があると推定した住宅等について、所有者等の特定と意向調査を行いました。

#### ア 空家等の現地調査

第1段階 地域情報による空家等の現地調査

(平成27年度から平成28年度に実施)

※丹羽広域事務組合消防本部と連携して実施

対象地区	町内全域
調査対象	地域住民の視点で空家等と推定される住宅等 109件
実施期間	平成27年12月から平成28年5月まで
調査方法	該当する住宅等の訪問および外観目視による観察
調査内容	① 現地調査…防犯・防火等、空家等の調査 ② 現況写真

## 第2章 空家等の状況及び課題

### 第2段階 上水道の閉栓等情報と地域情報による空家等の現地調査

(平成29年度実施)

※丹羽広域事務組合水道部と連携して実施

対象地区	町内全域
調査対象	空家特措法第2条第1項に規定する空家等である可能性があると推定した住宅等および空家特措法第10条第3項の規定に基づき、情報の提供を求めた上水道の利用状況から選定した住宅等 361件 第1段階に調査した 109件 上水道が閉栓している一般家庭 59件 上水道が1年以上使われていない一般家庭 232件 ※以上の重複する住宅等を整理した 361件を調査
調査期間	平成29年8月から平成29年9月まで
調査方法	該当する住宅等の訪問および外観目視による観察
調査内容	① 現地調査…住宅等の状態および空家等の推定 ② 現況写真

調査対象のうち、居住者（または管理者）がいる敷地内の建物、マンションやアパートなどの共同住宅、貸家、店舗、倉庫、車庫、農業用倉庫およびビニールハウスなどは対象外としました。

#### イ 所有者等の特定（平成29年度実施）

空家特措法第10条の規定に基づき、固定資産課税台帳などの情報をもとに空家等の所有者等を特定しました。

#### ウ 所有者等の意向把握（平成29年度実施）

調査対象	現地調査において空家等と推定した住宅等のうち所有者等が特定できた空家等 93件
調査期間	平成30年1月から平成30年2月まで
調査方法	郵送による調査票の送付・回収および集計・分析
調査内容	空家等の管理状況や今後の活用意向等を把握 ① 対象住宅等の所有者等の状況・活用について ② 対象住宅等の状況について ③ 対象住宅等の管理について ④ 対象住宅等の今後の活用について

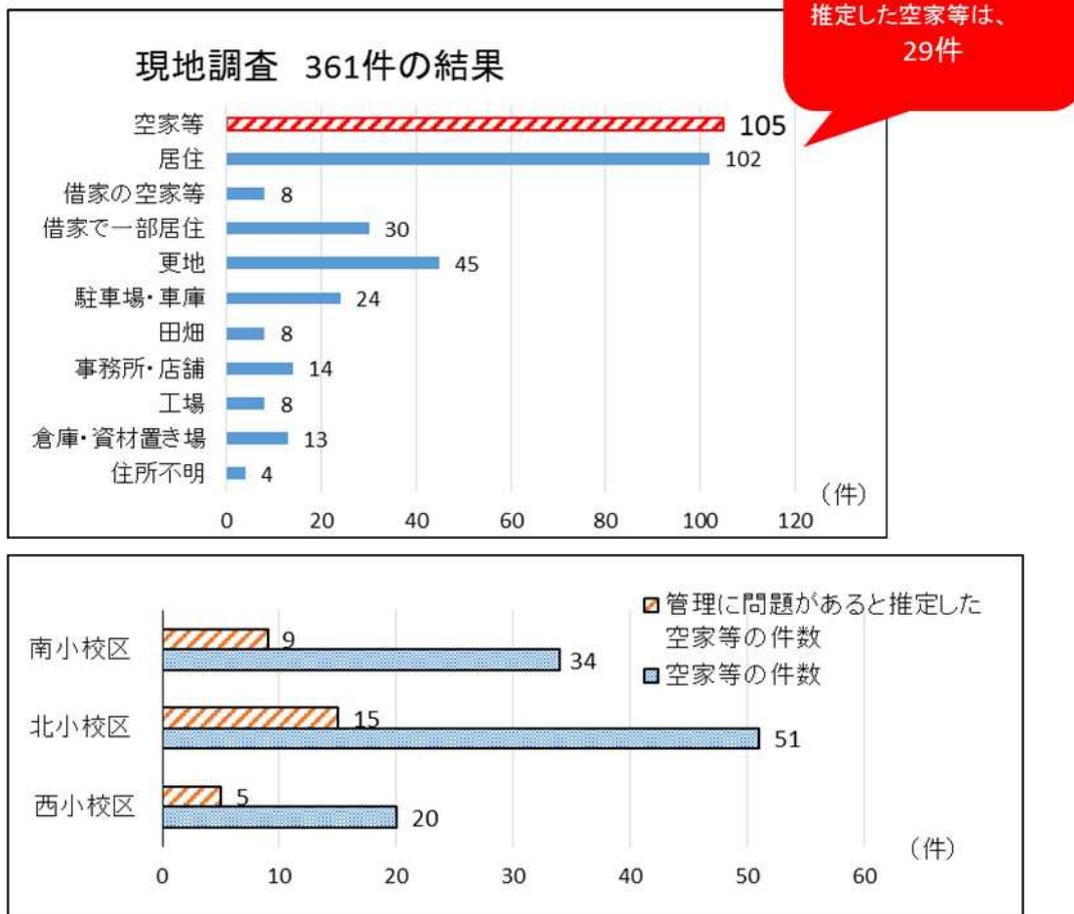
(2) 現地調査結果

本町では平成27年度から平成28年度にかけて、地域から109件の空家等の情報の提供を受け、丹羽広域事務組合消防本部等と連携して現地調査を行いました。草木の繁茂やごみの放置など住宅等の管理に「問題がある」と推定した25件に対して、空家等の管理を指導してきました。

また、町内における空家等の分布を整理し、建築時期や構造をもとに分析するとともに、所有者等の特定を行いました。

ア 現地調査の状況

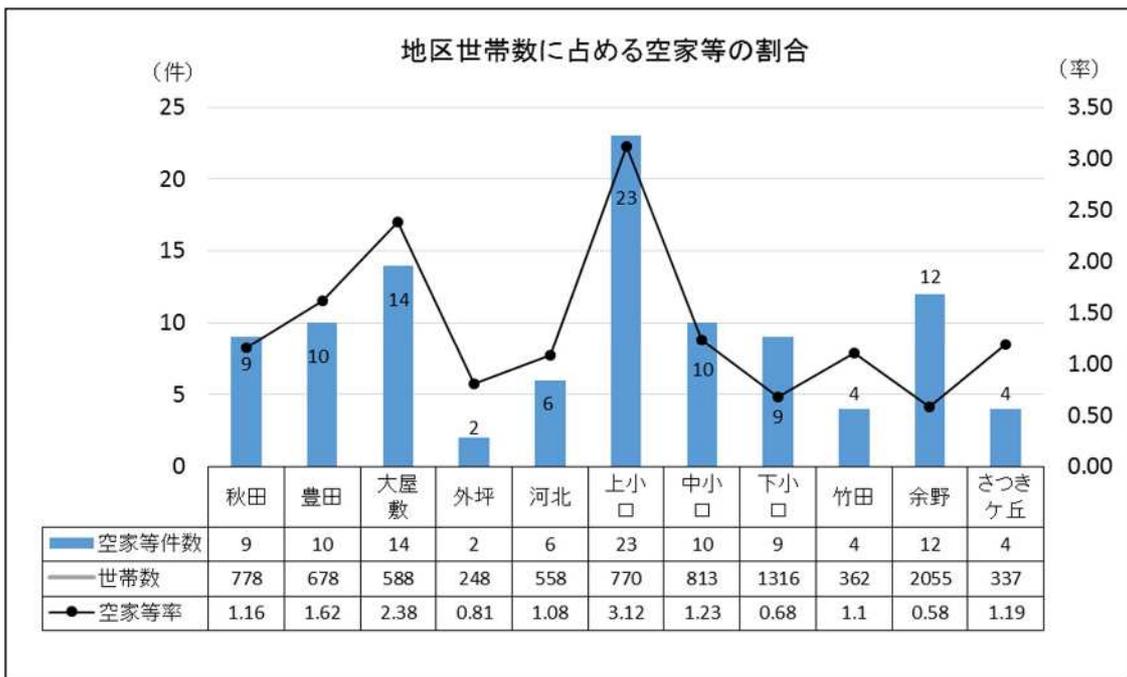
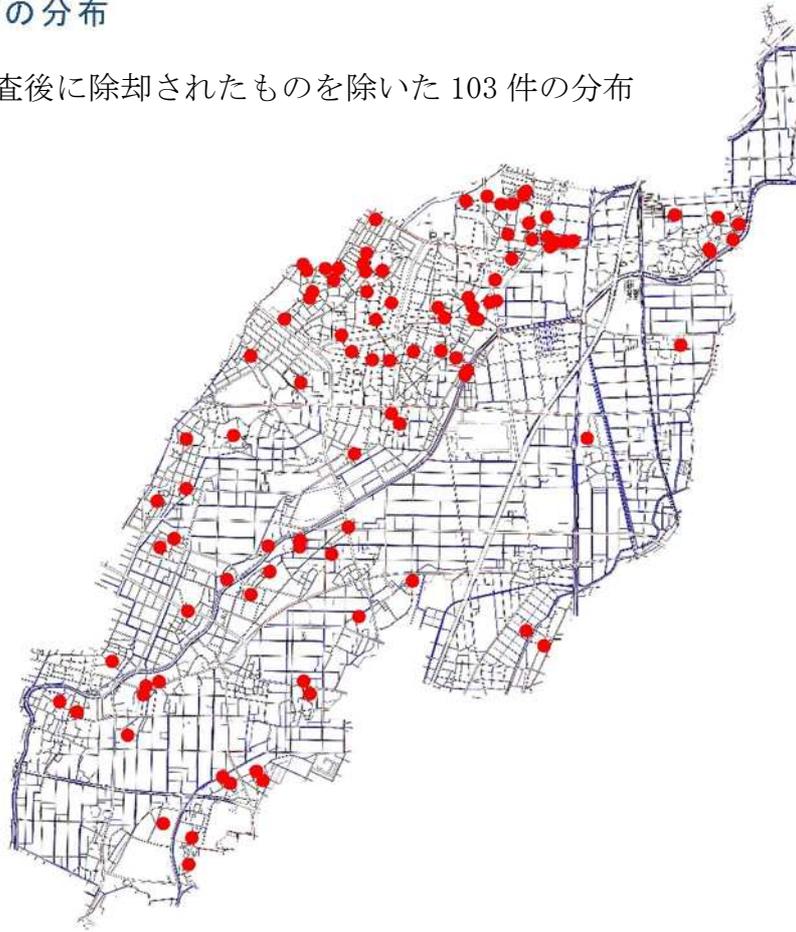
平成29年度は町内全域の空家等の実態を把握するため、平成27年度に調査した109件に「上水道の閉栓等情報」を加えて361件の外観目視による現地調査を行い、そのうち105件を空家等と推定しました。そのうち、管理に問題があると推定した空家等は29件ありました。



現地調査のあと、「建築リサイクル法」の届出があり、除却された空家等が2件あったため、以下の調査は103件を対象にして行いました。

イ 空家等の分布

現地調査後に除却されたものを除いた103件の分布



●町内全域区域別の空家等件数の内訳

市街化区域	47件	(45.6%)
市街化調整区域	56件	(54.4%)
合計	103件	(100.0%)

市街化区域および市街化調整区域内の区域別の空家等は、現状では割合が均衡していることがわかりました。

●市街化調整区域内の空家等件数の内訳

昭和45年以前	22件	(39.3%)
昭和46年以降	32件	(57.1%)
不明	2件	(3.6%)
合計	56件	(100.0%)

(※昭和45年11月24日：市街化区域・市街化調整区域決定)

市街化調整区域内の空家等は、都市計画における区域区分設定後の割合が多く見受けられました。

●空家等の所有者等の実態

	所有者等	送付先
大口町内	68件 (66.0%)	55件 (53.4%)
大口町内を除く愛知県内	25件 (24.3%)	29件 (28.2%)
愛知県外	10件 (9.7%)	13件 (12.6%)
不明	0件 (0.0%)	6件 (5.8%)

103件の所有者等のうち、すでに死亡していたり、施設に入所していたりするなど所有者等が空家等を管理できない状態にあり、固定資産税の納税通知書が町外や県外に送付されている空家等が42件(40.8%)、さらに固定資産税の納税対象とならない空家等に関しては、送付先が不明であるものが6件(5.8%)ありました。

## 第2章 空家等の状況及び課題

### ウ 空家等と推定される103件の敷地内の住宅等186棟の状況

#### (ア) 所有者等の状況

(棟)

用途	総数	所有者等特定の住宅等	所有者等不明の住宅等
専用住宅（一般）	98	90	8
専用住宅（農家）	27	23	4
工場（農家）	2	2	-
倉庫（農家）	2	2	-
店舗	2	2	-
木造併用住宅	3	2	1
養蚕住宅	1	1	-
アパート（共同住宅）	1	1	-
事務所	1	1	-
家屋台帳なし	2	2	-
その他（付属家一般）	6	5	1
その他付属家（一般）	2	2	-
付属屋（一般）	11	8	3
付属屋（農家）	24	19	5
車庫（付一）	3	3	-
車庫（付そ）	1	1	-
合計	186	164	22

空家等と推定される103件の敷地内の住宅等186棟のうち、所有者等が不明な住宅等が22棟（11.8%）あります。

#### (イ) 建築時期の状況

(棟)

用途	総数	1868～ 1911 (明治)	1912～ 1925 (大正)	1926～ 1981 (昭和56年 以前)	1982～ 1988 (昭和57年 以後)	1989 以降 (平成)	不明
専用住宅（一般）	98	-	-	69	13	16	-
専用住宅（農家）	27	1	3	21	2	-	-
工場（農家）	2	-	-	2	-	-	-
倉庫（農家）	2	1	1	-	-	-	-
店舗	2	-	-	2	-	-	-
木造併用住宅	3	-	-	3	-	-	-
養蚕住宅	1	1	-	-	-	-	-
アパート（共同住宅）	1	-	-	1	-	-	-
事務所	1	-	-	-	-	1	-
家屋台帳なし	2	-	-	-	-	-	2
その他（付属家一般）	6	-	-	6	-	-	-
その他付属家（一般）	2	-	-	1	-	1	-
付属屋（一般）	11	-	-	9	1	1	-
付属屋（農家）	24	2	-	22	-	-	-
車庫（付一）	3	-	-	-	1	2	-
車庫（付そ）	1	-	-	1	-	-	-
合計	186	5	4	137	17	21	2

旧耐震基準\*の住宅等が 146 棟（78.5%）と多くを占め、専用住宅 125 棟のうち、94 棟（75.2%）が旧耐震基準の住宅等と確認できました。

※旧耐震基準とは、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築または工事着工された住宅等をいいます。

（ウ）建築構造の状況

（棟）

用途	総数	木造	非木造		その他
			軽量鉄骨造	鉄骨造	
専用住宅（一般）	98	87	7	3	（鉄筋コンクリート造）1
専用住宅（農家）	27	27	-	-	-
工場（農家）	2	-	2	-	-
倉庫（農家）	2	2	-	-	-
店舗	2	2	-	-	-
木造併用住宅	3	2	-	1	-
養蚕住宅	1	1	-	-	-
アパート（共同住宅）	1	1	-	-	-
事務所	1	-	-	-	（プレハブ造）1
家屋台帳なし	2	-	-	-	（不明）2
その他（付属家一般）	6	-	4	1	（コンクリート造）1
その他付属家（一般）	2	1	1	-	-
付属屋（一般）	11	11	-	-	-
付属屋（農家）	24	24	-	-	-
車庫（付一）	3	-	2	1	-
車庫（付そ）	1	-	1	-	-
合計	186	158	17	6	5

●木造 158 棟の建築時期

昭和 56 年以前	127 棟	（80.4%）
昭和 57 年以後	31 棟	（19.6%）

木造の住宅等 158 棟のうち、昭和 56 年以前の住宅等が 127 棟（80.4%）を占めます。

(エ) 管理に問題があると推定した空家等の状況 (件)

内容および件数	所有者等		町外 (県内)	町外 (県外)	不明 (調査中)
	町内	町外 (県内)			
草木の繁茂	18	8	6	1	3
ごみ	5	4	-	1	-
ベランダのサビ	1	1	-	-	-
塀のひび	1	-	1	-	-
廃屋	4	3	-	-	1
合 計	29	16	7	2	4

【草木の繁茂】

- ・ 概ね1 mを超える草木が生い茂っている状態
- ・ 道路や隣地にまで伸びて支障がある状態
- ・ 屋根や外壁にまで這い出て伸びている状態

【ごみ】

- ・ 不燃物及び可燃物が積み置かれている状態

【ベランダのサビ・塀のひび】

- ・ 錆びて崩れかけている状態
- ・ 塀は倒壊した場合に道路をふさぐ危険がある状態

【廃屋】

- ・ 屋根や壁の崩壊等があり住むことができない状態

管理に問題があると推定した29件の空家等のうち、18件(62.1%)は草木の繁茂に問題が見られ、次いでごみ、廃屋の順となりました。また、町外の所有者等は9件(31.0%)で、草木の管理がなされていない状況と確認できました。

### (3) 意向調査結果

現地調査および所有者等の特定を行った後に、空家等と推定される住宅等103件の所有者等を基本として、郵送による意向調査を実施しました。本調査は、所有者等が死亡等で不明な空家等を除いた93件に対して、名寄せして実施しました。

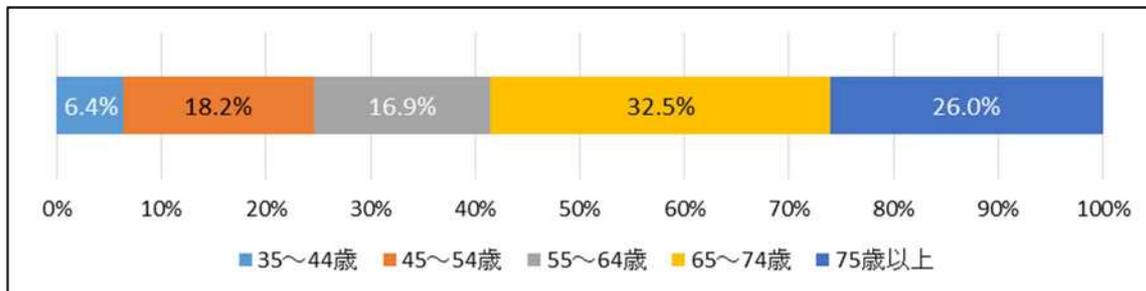
所有者等が不明な空家等については、今後も継続して所有者等の確認を行っていきます。

#### ア 意向調査の状況

##### (ア) 回収の状況

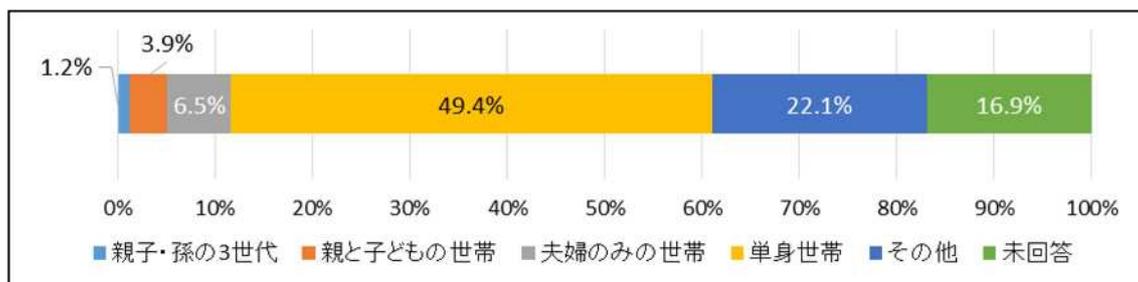
意向調査票を送付した93件のうち、61件の空家等と推定される住宅等の所有者等から回答があり、当該敷地内の住宅等91棟について意向の把握ができました。回収率は65.6%で、郵便返戻が1件ありました。

##### (イ) 所有者等の年齢



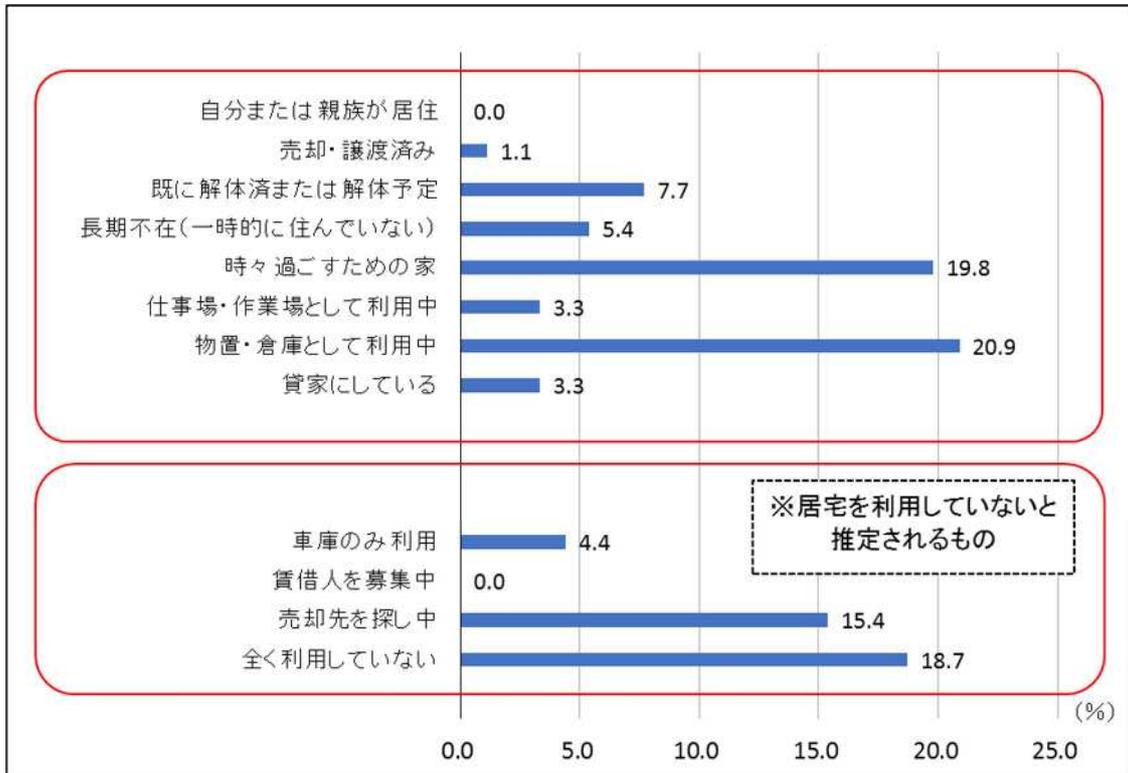
所有者等の年齢は65歳以上が58.5%と半数以上を占めます。

##### (ウ) 所有者等の世帯構成



単身世帯が49.4%と最も多い状況です。

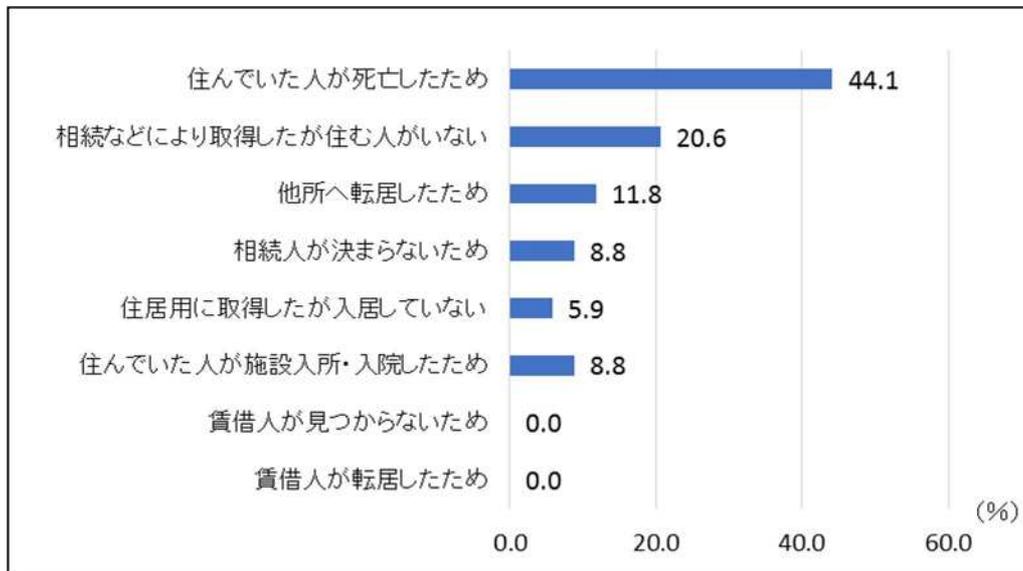
(エ) 空家等と推定される住宅等の状況



「物置・倉庫として利用中」「時々過ごすための家」など、利用している住宅等は61.5%（56棟）ありました。

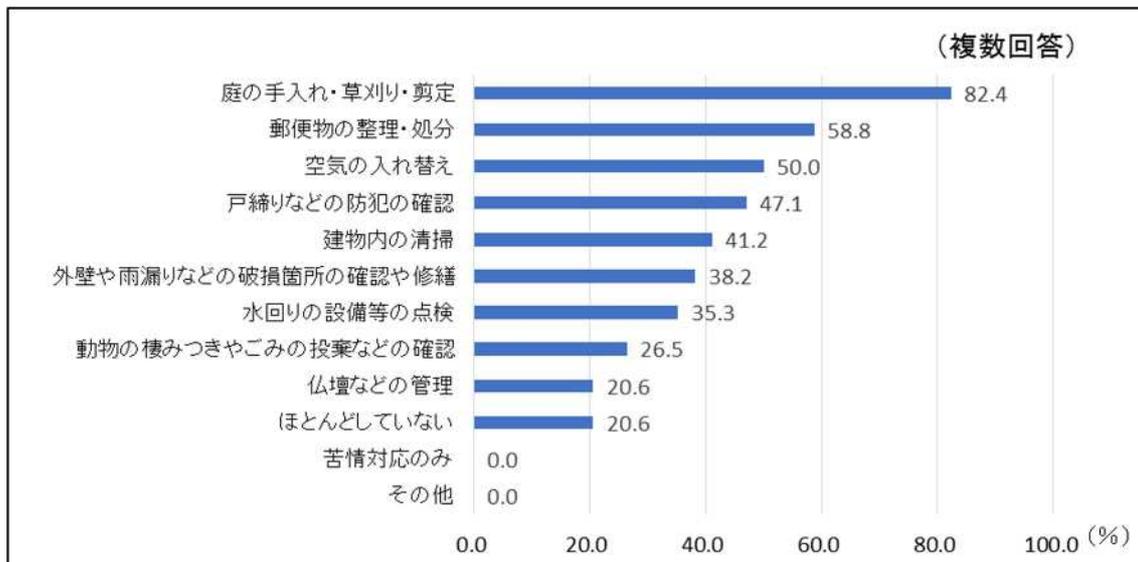
一方で、空家等と推定される住宅等について、「全く利用していない」「売却先を探し中」「車庫のみ利用」と回答した住宅等が38.5%（35棟）あり、以下の調査については、これらを居宅としての利用がない住宅等として意向調査の対象としました。この35棟のうち、有効回答の得られた住宅等は34棟ありました。

(オ) 空家等になっている理由



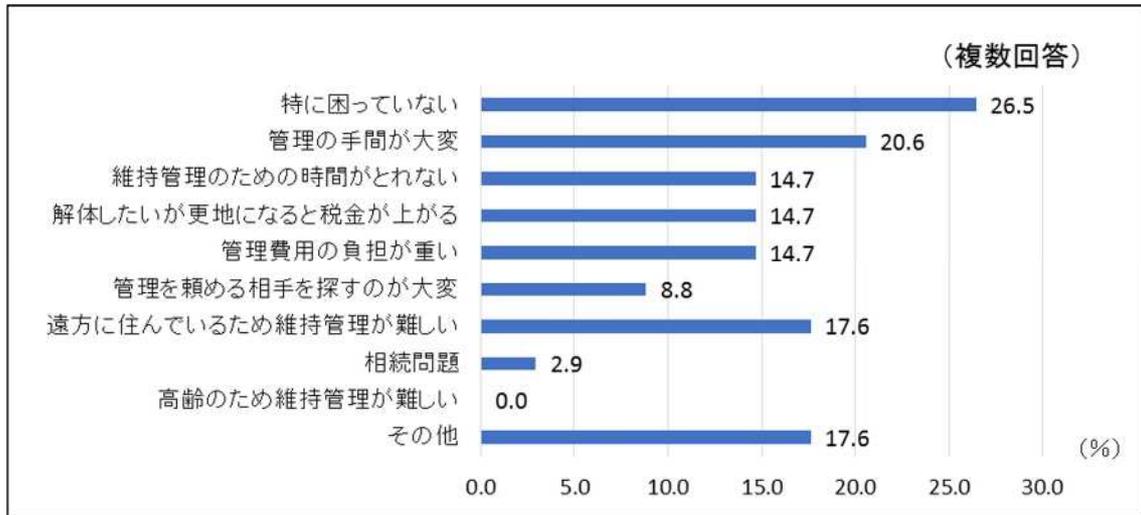
有効回答の得られた34棟について、空家等になっている理由としては、「住んでいた人が死亡したため」が44.1%を占め、次いで「相続などにより取得したが住む人がいない」が20.6%でありました。

(カ) 空家等の維持管理の内容について



この意向調査に回答された所有者等は、空家等の維持管理について「ほとんどしていない」の20.6%を除いて、多くの所有者等が維持管理を行っていました。一方で、「ほとんどしていない」と答えた所有者等の空家等では、草木の繁茂やごみの積み置きが見受けられました。

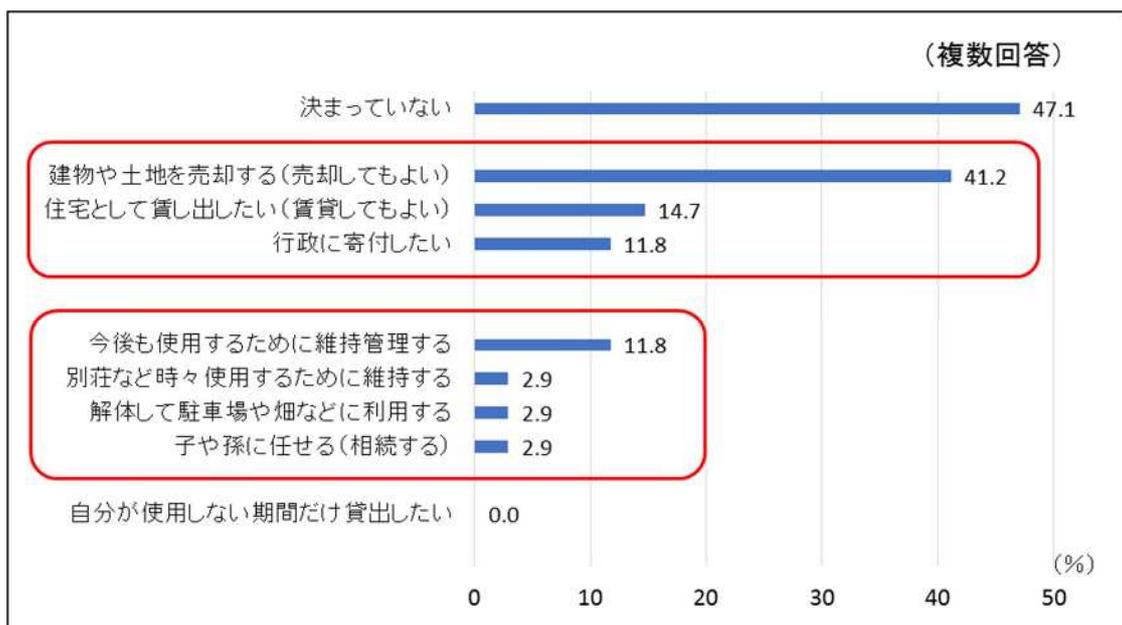
(キ) 空家等の維持管理について困っていること



【その他の内容】

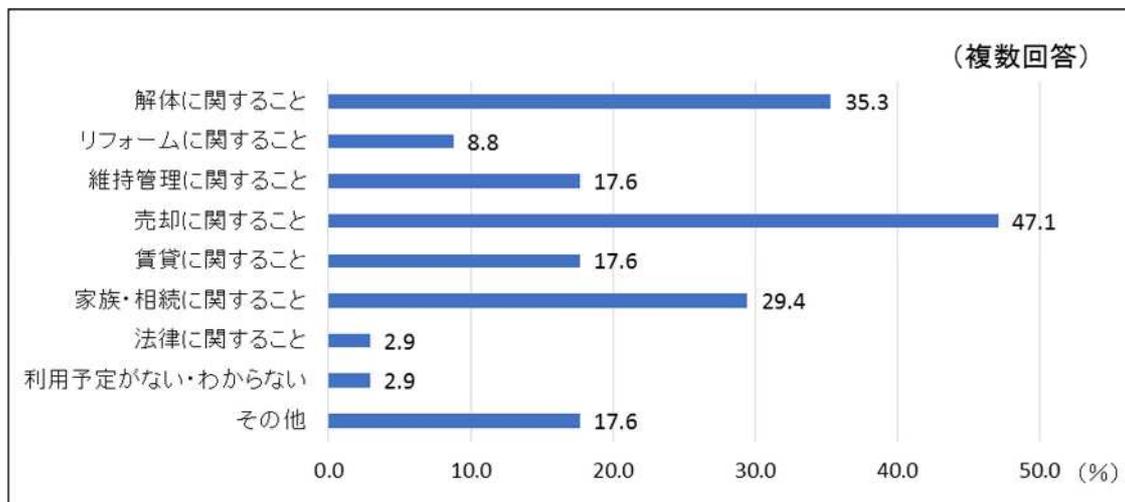
- ・市街化調整区域内のため売れない、壊せない。(2棟)
- ・親の所有だが病院に長期入院しており相続・解体などできない状態である。(2棟)
- ・相続の手続きが進まない(権利者関係でもめている訳ではない。)(1棟)
- ・未記入(1棟)

(ク) 空家等の今後の活用について



空家等の今後の活用について、「決まっていない」が47.1%と最も多くなっています。また、「建物や土地を売却する（売却してもよい）」「住宅として貸し出したい（賃貸してもよい）」「行政に寄付したい」の所有者等以外の活用を考えていると答えた所有者等は67.7%、「今後も使用するために維持管理する」など所有者等および家族での活用を考えていると答えた所有者等は20.5%となっています。

(ケ) 空家等の今後の活用について困っていること



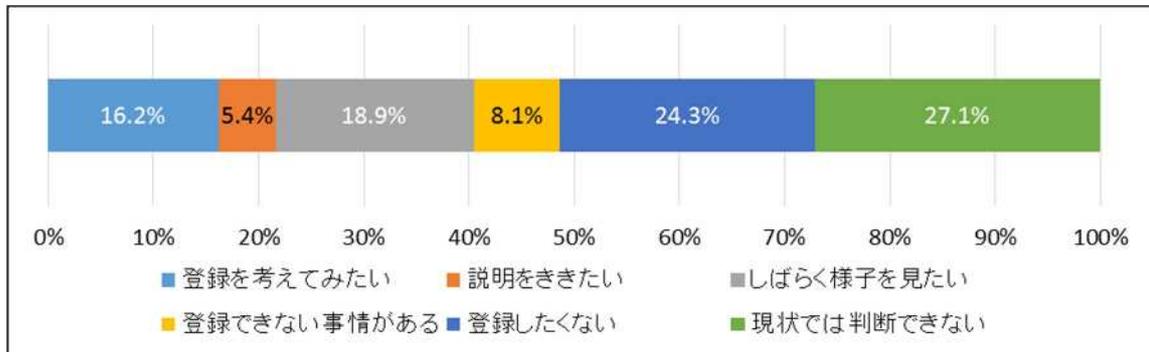
【その他の内容】

- ・税金を払うのは苦しい、火災保険も解約できない、保険対象にならない。
- ・法律上、建設ができない。住めない。保険、税金を立替えて払っているので早く片付けたい。困っている。
- ・庭の草の管理に困っている。草や庭木の剪定を様子を見てその都度管理してもらえる人、又は信頼できる業者を見つけないがどのようにしたら見つかるかわからない。
- ・この先どうするか方針が決まっていない。
- ・不動産業者にまかせている。
- ・未記入

空家等の今後の活用について困っていることとしては、「売却に関する事」「解体に関する事」「家族・相続に関する事」の順で回答が多い状況です。



(コ) 『全国版空き家バンク』 についての情報提供及び登録の希望



空家等と推定される住宅等のうち、有効回答の得られた住宅等 34 棟の所有者等は、『全国版空き家バンク』への「登録を考えてみたい」「説明をききたい」と答えた所有者等が 21.6%いる一方で、「登録したくない」「登録できない事情がある」と答えた所有者等が 32.4%でした。

また、『全国版空き家バンク』への興味を示した空家等の所有者等の多くは、売却や賃貸など空家等の今後の具体的な活用方法を考えていることが見受けられました。

(4) 空家等台帳の整備

これまでの実態調査の結果をもとに、空家特措法第 11 条の規定に基づき空家等台帳を整備し、データベース化を図ります。

また、本計画の見直し時期および地域住民からの情報、関係部署において把握した空家等に関する情報をもとに、空家等の実態把握に努め、空家等台帳およびデータベースを更新していきます。

## 2-4 課題の整理

### (1) 管理不全の空家等が地域に及ぼす影響

空家等は、所有者等により適正に管理されていれば大きな問題にはなりません。しかし、管理不全の空家等の存在は、近隣住民および地域全体に様々な形で影響をもたらします。

#### ① 空家等の安全性の低下

屋根瓦がずり落ちたり、外壁が剥がれたりして、歩行者等に危害が及んだり、台風や地震などの災害時には倒壊などの危険性が高まる。

#### ② 公衆衛生の悪化

ごみの放置や不法投棄、浄化槽の破損や汚水の流出等による臭気、ネズミやハエ等の動物等の発生および生息、ならびに樹枝の越境などによる生活環境上および公衆衛生上の問題が生ずる。

#### ③ 防犯上の問題

管理されていない空家等には人の目が届きにくく、不審者の侵入や放火等の犯罪の危険があり、その他の犯罪の温床となりかねない。

#### ④ 景観の阻害

空家等の老朽化、外壁等の汚れや落書き、窓ガラスの破損、草木の繁茂などは、まちの景観を阻害するだけでなく、さらなるごみの投棄や不審者の侵入を招きやすく、まちの魅力低下を招きかねない。

### (2) 空家等実態調査結果から導き出される課題

#### ア 空家等の発生増加に関する課題

本町の人口は今後、2035年（17年後）までは人口の緩やかな増加が見込まれていますが、その後は減少に転じると推計されています。高齢化と核家族化が進むことで住宅等が余ってくることで、管理不全の空家等が増加することなどが予測され、空家等対策の必要性・重要性が増すと考えられます。

空家等となっている原因の多くは、「住んでいた人が死亡したため」「相続などにより取得したが住む人がいない」であり、空家等の活用や除却の保留、

空家等に対する無関心を改めてもらうなど、空家等の発生増加の抑制に向けた住民意識の啓発が求められます。

### イ 空家等の維持管理意識の周知啓発に関する課題

空家等実態調査によると、意向調査対象のうち何らかの維持管理がされている空家等は79.4%でした。しかしながら、この数値は意向調査の回答者に限定したものであり、回収率が65.6%であることから、町内には適切に管理されていない空家等も多く存在していると推測されます。適切な相続や登記がされていない空家等の場合、所有者等への空家等の維持管理に関する情報提供や指導等の対応が困難になることが見込まれます。

空家等の管理について、所有者等への意向調査においては、維持管理について何らかの対策を行っていることは把握できましたが、維持管理を「ほとんどしていない」と答えた所有者等の空家等の一部には、ごみの放置や草木の繁茂といった問題があります。一方で、「特に困っていない」と答えた所有者等の空家等にも草木の繁茂があるなど、近隣住民および地域全体に及ぼす様々な影響は、所有者等の認識なく起きている状況があると考えられます。

また、今回の意向調査への回答がなかった所有者等の空家等においても、草木の繁茂やごみの放置など、近隣住民および地域全体に様々な影響を及ぼす空家等が多数存在することから、定期的な維持管理が必要であるということを周知啓発する必要があります。

さらに、相続等により所有者等の居住地が遠隔地である場合、空家等や地域の情報が入りづらく、空家等の実態を把握することが困難であるとともに、空家等の活用や除却のための手間や費用負担が大きいことなどから、維持管理意識が希薄になりがちです。また、固定資産税が免税点以下で課税がされていない空家等や未登記の空家等は相続が完了していない場合が多く、親族間等での当事者意識が希薄になるなどの問題があり、その対策が必要となります。

このため、空家等対策の総合相談窓口の設置が求められます。

### ウ 今後の活用意向と活用可能な空家等に関する課題

意向調査の回答があった所有者等のうち、今後の活用方法について「決まっていない」が47.1%と最も多くなっています。また、「建物や土地を売却する（売却してもよい）」「住宅として貸し出したい（賃貸してもよい）」「行政に寄付したい」といった所有者等以外での活用を考えている所有者等が67.7%と多くを占めているため、活用に向けて相談できる窓口の設置や相談体制を整える必要があります。

一方、「今後も使用するために維持管理する」など所有者等および家族での活用を考えている所有者等は20.5%であるため、所有者等による維持管理が継続できるよう意識の向上に向けた取り組みも必要となります。

また、「信頼のおける業者を見つけたいがどのようにしたら見つかるかわからない」という意見もあり、所有者等に向けた空家等に関する総合相談窓口の開設などを通じて、活用に向けたサポートを行うことが求められます。

「建物や土地を売却する（売却してもよい）」「住宅として貸し出したい（賃貸してもよい）」と答えた所有者等の空家等11件のうち、54.5%（6件）は市街化調整区域内に位置しているため、市場での流通が困難な場合であっても、他用途への転用なども含めた適切な活用および維持管理などへの対応が必要となります。

さらに、「大口町プロモーション戦略 第1期アクションプラン」と連携した、子育て世代をはじめとした若い世代の移住・定住希望者向けの支援と合わせて、受け皿としての空家等の流通・活用促進と地域に溶け込みやすい環境を整える必要があります。

---

### エ 空家等の跡地に関する課題

立地条件が良好な空家等の跡地の活用は、所有者等の意向を確認した上で空き家バンクへの登録も視野に入れ、市場で流通されることで有効に活用されるようにするほか、地域資源として効果的に活用することが求められます。

空家等の除却後の跡地も維持管理が行われなければ、近隣住民および地域全体に様々な影響を及ぼすため、適切な維持管理が必要となります。

---

## オ 空家等対策の推進体制などに関する課題

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、関係部署等と連携しながら、総合的かつ計画的に空家等対策を行うことが求められます。

空家等対策は、個人の財産である空家等が近隣住民および地域全体に影響を及ぼさないよう、所有者等の責任において適切な維持管理を行うという所有者等の意識向上に向けた取り組みが必要となります。

また、現地調査結果では、空家等と推定される木造の住宅等 158 棟のうち、127 棟（80.4%）が旧耐震基準の空家等であるため、大地震発生時には大多数が危険な状況になると考えられ、速やかな耐震改修や除却等の対応が必要となります。

さらには、所有者等が明確になる住宅等の登記の義務付けがないため、所有者等の確知に困難が生じることもあることから、専門家や諸団体等との連携により、相続や登記相談に関する取り組みも実施していく必要があります。

以上のように、空家等の増加を抑止し、安全・安心な住環境を保全するための空家等対策は多岐にわたるため、庁内等の関係部署の連携はもちろん、庁内以外の専門家や諸団体等、民間事業者および住民団体等とも連携しながら、庁内外における推進体制の構築を図るとともに、総合的かつ計画的な空家等対策を実施することが求められます。

## 第3章 空家等対策計画

### 3-1 計画の基本方針

空家等の管理の原則は、「所有者等自らの責任において、適切に管理すること」です。そのため、本町は、空家等が管理不全とならないための支援、手法の提案等を所有者等に対して行っていくことを基本とします。

また、本町の持続的な発展と地域の活性化、バランスのとれた人口構成を実現するために、子育て世代をはじめとした若い世代に向けて、まちの魅力を発信し、その中で移住・定住希望者向けに空家等をマッチングするなど、シティプロモーション事業と合わせて取り組むこととします。

一方で、空家等の所有者等が管理責任を全うしない場合においては、空家等の状態や近隣住民および地域全体に及ぼす様々な影響の度合いなどを勘案し、個人の財産である空家等に対して、どこまで関与すべきであるかを判断した上で、適切な対応を図ります。

## 3-2 計画の基本施策

空家等対策に関する基本方針と本町の課題を踏まえ、本町における空家等対策の基本施策として空家等の発生予防の段階から以下の4つの施策を基本に進めます。

### 基本施策 1 適正な維持管理の支援（空家等の発生予防）

空家等は個人の財産であり、基本的には所有者等の責任において維持管理するものであることの周知啓発を行うとともに、所有者等自らが適切に管理できるよう支援し、また手法の提案等を行います。

### 基本施策 2 空家等の活用支援

「大口町プロモーション戦略 第1期アクションプラン」に基づき、子育て世代をはじめとした若い世代の移住・定住を進めます。空き家バンクや空家等を活用する際の補助制度の創設を検討します。

### 基本施策 3 空家等の除却支援

活用ができない空家等、または所有者等が維持管理できない場合の対応として、除却費用の補助制度の検討や解体業者の紹介を行います。

### 基本施策 4 特定空家等対策

近隣住民および地域全体に対して著しく悪影響を及ぼす空家等で、再三の指導にも関わらず改善が見られない場合は、空家特措法の規定に基づく特定空家等として対応します。

### 3-3 計画の基本施策を進めるための取り組み

#### 基本施策1 適正な維持管理の支援（空家等の発生予防）

空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであり、空家等が原因で他人がケガをするなど、第三者の生命や財産に危害が加えられた場合、所有者等の責任として、損害賠償を問われる場合があります。

空家等の発生を予防・抑制するには、空家等の所有者等に対して、活用されずに空家等になることの問題点等を周知啓発し、活用されない空家等を発生させない意識を醸成することが必要となります。

このことから、空家等の適切な管理の促進を図る取り組みを進めていきます。

#### <主な取り組み>

- ① 全住民に向けて、所有者等が空家等を維持管理する責任があることを広報誌などを用いて周知します。また、本町以外に居住する所有者等に向けては、固定資産税の納税通知書に啓発物を同封するなど情報が届くように検討します。
- ② 高齢である、健康に問題がある、遠方に居住しているなど、管理すべき所有者等が適切に管理できない空家等があります。このような空家等に対応するため、空家等の管理に関する総合相談窓口を設置し周知します。
- ③ 空家等の維持管理方法について、協力が得られる住民団体や民間事業者等の紹介など、所有者等自らが適切に維持管理できるよう支援し、手法の提案等を行います。
- ④ 居住者の入院や施設入所に伴う空家等の発生や認知症の罹患など空家等の維持管理に不安のある世帯に対し、万一に備えた空家等届出制度の創設を検討します。
- ⑤ 住宅等の今後の維持管理に不安のある所有者等または世帯に対し、相続が発生する前に、遺産分割や相続登記などの適切な手続きの必要性や手法に関する相談窓口（既存の法律相談、登記相談、不動産相談など）が設置されていることを周知します。

また、様々な機会や媒体を利用し、必要に応じて専門家や諸団体等と協力して、空家等の適切な管理の必要性に関する周知啓発を行います。

## 基本施策2 空家等の活用支援

空家等対策は、その適切な管理への対策だけでなく、地域資源として地域の活性化を目的とした空家等の活用への取り組みも検討する必要があります。

空家等の活用については、シティプロモーション事業と合わせて、子育て世代をはじめとした若い世代の移住・定住希望者に向けた魅力ある地域情報の発信と地域の受入れ体制を整えることを基本とします。

また、空家等の流通・活用促進を図るため、空家等の所有者等から有効活用への意向が得られた場合は、空家等の有効活用に関する情報を空き家バンクや本町のホームページに掲載し、情報提供を行います。

### <主な取り組み>

- ① 子育て世代をはじめとした若い世代の移住・定住希望者に対し、空き家バンク等の利用や専門家や諸団体等と連携して、空家等のマッチングを図ります。
- ② 空家等を売る・貸す場合の所有者等に対する耐震診断や耐震改修の補助制度を継続するとともに、空家等を買う・借りる方に対するリフォーム費の補助制度の創設など、双方への支援を検討します。
- ③ 他の法令等の規定に基づく空家等の活用要件や基準を整理し、相談があった場合に提示できるようにします。
- ④ 本町への移住・定住希望者向けに、魅力ある地域情報の発信を行います。

#### 基本施策3 空家等の除却支援

活用ができない空家等、または所有者等が維持管理できない場合の対応として、除却費用の補助制度の創設の検討や解体業者の紹介を行います。

##### <主な取り組み>

- ① 廃屋、無接道、道路が狭小、市街化調整区域内にあるなど、法的な制限がかかり活用できない空家等に対して、除却費用の補助制度の創設を検討します。
- ② 解体業者や除却費用が不明などの理由で除却を躊躇する所有者等を対象として、空家総合相談窓口において解体業者の一覧表の提示や同行訪問などの相談に応じます。
- ③ 租税特別措置法の規定に基づく特例措置（空き家の発生を抑制するための特例措置）などの制度に関する周知啓発を行います。

##### <空き家の発生を抑制するための特例措置（制度の概要より抜粋）>

被相続人が居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。（令和5年12月31日までの時限措置）

#### 基本施策4 特定空家等対策

特定空家等とは、空家等のうち所有者等による適切な管理が行われず、防災、衛生、防犯、景観等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等をいいます。

近隣住民および地域全体に対して著しく悪影響を及ぼす空家等で、再三の指導にも関わらず改善が見られない場合は、空家特措法の規定に基づき特定空家等として厳正に対応していきます。

その対応として、所有者等が特定された管理不全の空家等には、まず、文書による所有者等へ適切な管理を依頼します。その依頼に対し、適切な管理が行

われないなど状況が改善されない場合は、特定空家等対策に基づく措置を講じていきます。

また、空家等の状態を放置することで危険を伴うなど、緊急な対応が必要な場合や他の法令等の規定に基づく措置がより効果的な場合は、その措置を管轄する関係部署等と連携し、空家特措法以外による措置を講じることも検討していきます。

<主な取り組み>

空家特措法第7条の規定に基づき、専門家等で組織する協議会（以下「（仮称）空家等対策協議会」という。）を設置し、特定空家等の認定および措置に関する検討を行います。

ア 特定空家等に対する措置の基本方針

著しく老朽化等した危険な空家等については、空家等の近隣住民からの情報により被害状況を把握し、近隣住民および地域全体に及ぼす様々な悪影響を解消することが最優先されます。

しかし、特定空家等と考えられる場合であっても、直ちに空家特措法第9条に規定に基づく立入調査（以下「立入調査」という。）や指導等の措置を講じるのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応策を検討する中で、問題解決に導く取り組みを行います。それでもなお状況が改善しない管理不全の空家等は、（仮称）空家等対策協議会での協議を経て、空家特措法の規定に基づく特定空家等と認定し、必要な措置を講じていきます。

特定空家等に認定された場合、空家特措法第14条の規定に基づき、助言・指導・勧告・命令を行い、改善されない場合は行政代執行等の措置を講じることを検討していきます。

- ① 特定空家等の認定
- ② 助言または指導（空家特措法第14条第1項）
- ③ 勧告（空家特措法第14条第2項）
- ④ 命令（空家特措法第14条第3項）
- ⑤ 標識の設置・公示（空家特措法第14条第11項および第12項）
- ⑥ 行政代執行（空家特措法第14条第9項、行政代執行法）
- ⑦ 略式代執行・公告（空家特措法第14条第10項）

なお、特定空家等に認定し勧告等を行う場合は、法的拘束力が発生し税制上の特例の適用が受けられなくなるなど、所有者等が不利益を被ることもあるため、特定空家等の認定基準を明確にし、厳正な対応を行っていきます。

#### イ 特定空家等の認定基準

特定空家等は、空家特措法の規定に基づく措置の対象となることから、その認定については、慎重かつ厳正に行います。

空家等が近隣住民および地域全体に様々な悪影響を及ぼさないよう総合的に判断し、空家特措法第2条第2項において定義される状態に合致した場合は、特定空家等として認定します。

##### <空家特措法 第2条第2項>

- 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
- 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
- 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
- その他の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

特定空家等の認定基準は、原則、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）」に基づく基準とし、この基準に加え、空家等の物理的な状態および近隣住民や地域全体に及ぼす様々な悪影響の度合い、その危険性や切迫性などを確認するための実態調査および立入調査の結果を勘案して、（仮称）空家等対策協議会において、特定空家等に該当するか否かを協議します。

これらを経て、最終的な特定空家等の認定については、慎重かつ総合的な判断により行政が行い、必要に応じて空家特措法等の法令の規定に基づく対策や措置を検討し、または講じていきます。

### 3-4 空家等に関する取り組みの実施体制

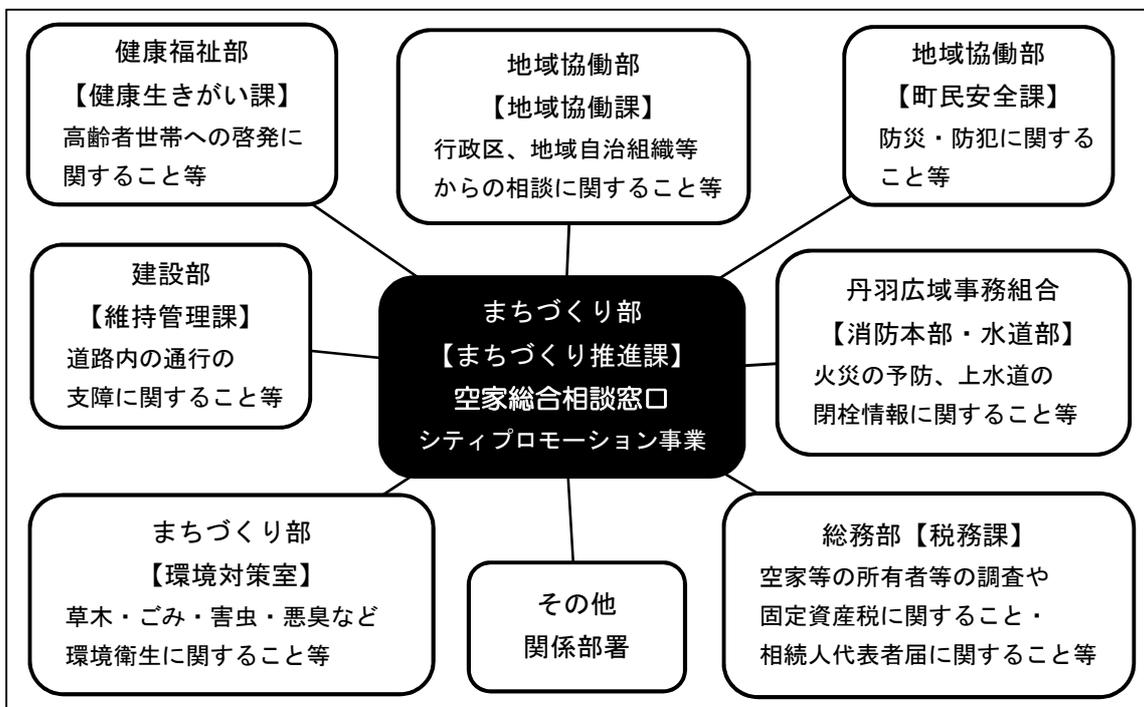
#### (1) 総合相談窓口の明確化

所有者等や近隣住民等からの相談に対応するため、総合的な窓口を設置し、ワンストップで相談に応じる体制を整えます。

#### (2) 庁内等における推進体制

空家等対策を進めるには、近隣住民等からの情報提供に加え、所有者等からの維持管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確かつ迅速に対応できる体制を整備するとともに、防災・衛生・防犯・景観等への対策として、関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的かつ計画的に施策を推進していくことが重要となります。

また、空家等の情報を庁内地理情報システム（GIS）に搭載し、空家等情報の共有と空家等台帳およびデータベースの更新を図ります。



▲庁内等推進体制

(3) 相談・苦情等の内容の共有

近隣住民等からの相談や苦情等の情報提供や所有者等からの相談があった空家等は、より詳細な状況を把握するため空家等台帳を活用し、空家等対策担当部署による実態調査を行います。なお、実態調査は必要に応じて関係部署と連携して行います。

また、管理不全の空家等であると認められる場合は、所有者等の特定を以下の方法で行い、関係部署等と情報を共有します。

<空家特措法 第10条>

- 固定資産課税台帳による所有者等の確認
- 不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- 住民票や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否および住所の確認
- 地域の代表者、近隣住民等への聞き取りによる確認 等

(4) 庁内等以外における推進体制

所有者等からの相談への対応や空家等の問題解決に向けて的確かつ迅速に取り組めるように、空家等に関する専門家や諸団体等、民間事業者および住民団体等とも連携し、相談内容や目的に応じた推進体制の構築に取り組みます。

◆団体等との連携イメージ

行政区・地域自治組織・民生委員	空家等の情報提供、移住・定住希望者向けの地域情報の提供
公益社団法人 大口町コミュニティー・ワークセンター	空家等の見回り、除草、樹木の剪定など管理に関する連携
宅地建物取引業協会	空き家バンクの運用や空家等相談に関する連携
建設事業者	空家等の改修や解体の相談
建築士会	空家等の耐震化の相談
弁護士・司法書士・行政書士・ 土地家屋調査士	相続や登記など権利問題に関する相談や調査、 財産の所有権移転手続き
金融機関	空家等の改修や解体に関する資金の相談
NPO団体等	空家等の活用
愛知県	空家等対策に関する諸制度の助言

**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）**（目的）**

第 1 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 10 条第 2 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 2 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 3 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 4 条 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。

**（基本指針）**

第 5 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。

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6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7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2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。

#### **(都道府県による援助)**

第8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9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。

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。

5 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。

#### **(空家等の所有者等に関する情報の利用等)**

第10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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために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のために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の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11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13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12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。

#### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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14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的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的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その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、

- 第3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3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3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6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 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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 16 条 第 14 条第 3 項の規定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。

- 2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 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 3 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 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 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 5 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。

## 「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)

### 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

#### 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、法第2条第2項に定める「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の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。

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。

#### 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。

### （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（昭和 25 年法律第 201 号）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て適用す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、従来より、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。なお、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。

## 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）～（二）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関し、下記（2）及び（3）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）～（二）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）または（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）～（二）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）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」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

### (3) 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や、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、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

## 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）。

### 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的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条の勧告、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認められるか否か、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かめようとすることは、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。

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ことを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項までの施行のため」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で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（特別区においては都。以下同じ。）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はなくてはならない。

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、客観的事実により判断される「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
- ・ 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているかなどについて、わ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的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。

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。
- (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。

## (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その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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。

### ニ 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 措置を命ぜらるに至った事由

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って、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った場合においては、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
- ・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して認められた場合は、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。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(昭和37年法律第160号)第6条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる<sup>※1</sup>。したがって、命令においては、同法第57条第1項<sup>※2</sup>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、示さなければならない。

※1 平成26年に成立した(新)行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手續を審査請求に一元化することとなっており(新法第2条)、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。(新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日(平成26年6月13日)から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。)

※2 改正後の行政不服審査法においては第82条第1項

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項)。過料の徴収手續については、非訟事件手續法に規定がある。手續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、通知を受けて手續が開始されている。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續に対しては、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、同法施行規則本則)。

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57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。

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ぬと解される。

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

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57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。

#### （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）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、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、法務部局と協議して適切に定める。

#### （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<sup>\*3</sup>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）。

- ※3 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律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、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかつた場合にあつては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

## (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

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、その掲示があつ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(明治29年法律89号)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) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、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、法務部局と協議して適切に定める。

## (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。

〔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（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロ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。

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"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>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、1/20 超の傾斜が認められる場合（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>※「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"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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場合</li> <li>※「震災建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針」(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)</li> <li>・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こと又は緊結金物に著しい腐食がある場合</li> <li>※「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)</li> </ul>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>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場合</p>	
<p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p>	
<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	

(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か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"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況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"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか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"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
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。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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）と変状点の組み合わせ（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>	

〔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(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)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	・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。

(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	・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。

〔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）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。

〔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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
------	--

(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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
------	---

(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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
------	--

## 大口町空家等対策計画

初 版 平成30年8月

改 訂 令和 3 年3月

発 行 大口町 まちづくり部 まちづくり推進課