

# 大鰐町空家等対策計画

平成 29 年 3 月

(令和 5 年 3 月改定)



## 目 次

第1章 計画の背景と目的 .....	1
1 背景 .....	1
2 計画の位置づけ .....	2
3 計画期間 .....	3
4 対象とする地区 .....	3
5 対象とする空家等の種類 .....	3
第2章 本町の空家等の実態 .....	4
1 人口、世帯の推移 .....	4
2 空家等の調査に関する事項 .....	5
3 空家率の近隣自治体との比較 .....	11
4 空家等に対する相談・苦情の状況 .....	12
5 空き家・空き地バンクの状況 .....	12
6 特定空家等の認定状況 .....	13
7 空家等に関する補助金の交付状況 .....	13
8 所有者等意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋） .....	15
第3章 現況から見える課題及び空家等対策の実施に関する基本方針 .....	21
第4章 空家等の適切な管理の促進 .....	22
1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発 .....	22
2 空家等の適正管理に向けた取り組みの強化・地域協働による空家等の状況把握 .....	23

第5章 空家等及び跡地の活用の促進.....	25
1 空き家・空き地バンクの登録促進に向けた支援.....	25
2 空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた支援.....	26
3 中古住宅の流通促進に向けた住宅診断に対する支援の検討.....	28
4 空家・空地・空店舗の多様な利活用方策の検討.....	28
第6章 危険な空家等に対する考え方及び措置.....	30
1 特定空家等に対する措置.....	30
2 危険が逼迫した場合の緊急安全措置対応.....	33
3 危険な空家等の所有者等への働きかけ.....	35
4 空家等の除却に向けた支援に向けた検討.....	35
5 所有者等が不明な空家等への対応.....	36
第7章 空家等にしないための取り組み.....	37
1 所有者等への意識の醸成と啓発.....	37
2 相続登記や住所変更登記の促進.....	37
3 空家等となる可能性の高い建物の把握.....	38
4 空家等となった建物への早期対応.....	38
第8章 空家等に関する相談体制.....	39
1 庁内における相談体制.....	39
2 専門家団体との連携による相談体制.....	40

第9章 空家等対策の実施体制.....	41
1 空家等対策実施に関する各主体の役割と責務 .....	41
2 実施体制.....	42

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 「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)

本計画においては、「空き家・空き地バンク」など固有名詞に使用している場合を除き、「空家」で表記を統一しています。

## 第1章 計画の背景と目的

### 1 背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空家が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空家となってもそれが空家等<sup>\*</sup>の所有者または管理者（以下、空家等の所有者等）によって適切に管理されており健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけるなど、危険な状態になることを未然に防止できます。また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、実際には管理不全の空家が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活力やコミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

空家等は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、以下のような状況があることから、当事者に一任するだけでは空家等の問題は解決しにくい側面があります。

- ☑空家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空家等を維持管理・処分することが事実上困難
- ☑空家等の所有者等が遠方に居住している、または、将来的に住む（使用する）予定がないなどの理由から、空家を管理する意識が希薄
- ☑所有者から相続されていない場合（所有者不明・相続人がいない場合も含む）、利活用や処分について判断できる人がおらず、長期間管理されないまま放置されてしまう
- ☑土地については、建物を除却すると住宅用地の特例の適用から外れ固定資産税が上がることから、除却することに消極的
- ☑利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない

#### ■用語の説明

※「空家等」とは、概ね年間を通して使用実績のない建築物又は付属工作物とその敷地をいう。

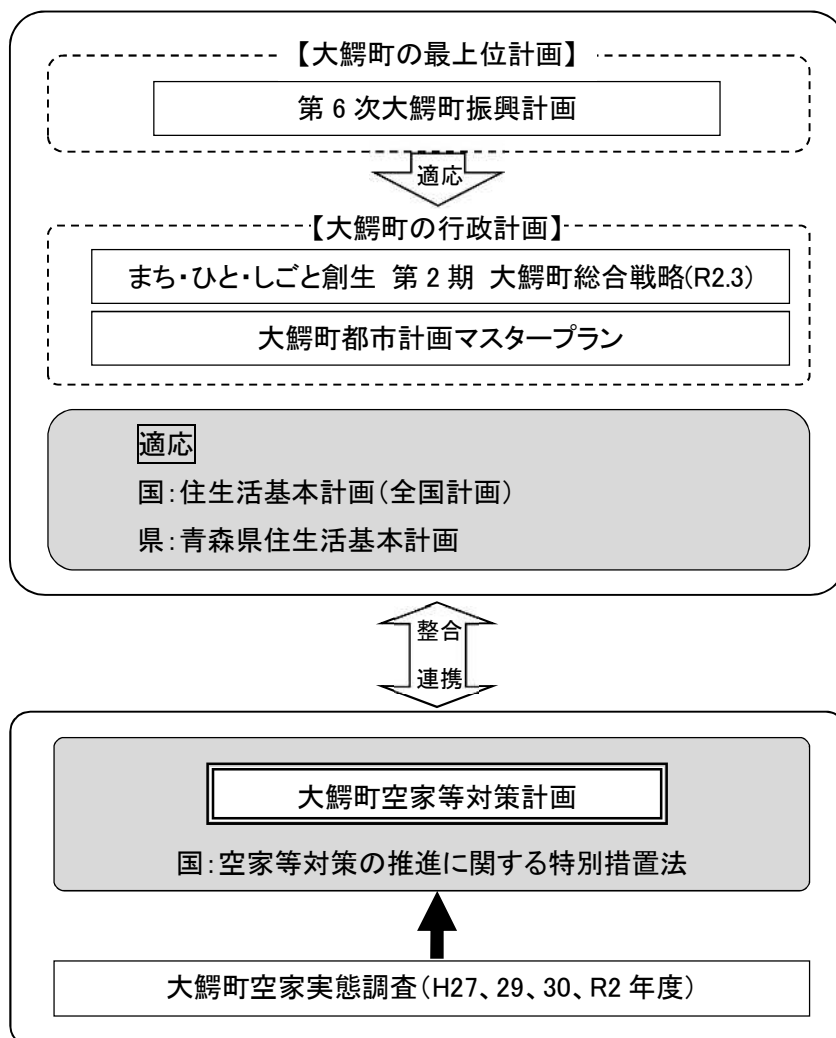
こうした空家問題の解消に向けて、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。今後は市町村においても空家等対策計画を定め、空家等に関する施策を推進していく必要

があります。これに伴い、特措法第6条第1項に基づき、町内の空家等解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、大鰐町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を平成29年3月に策定し、4つの基本方針を掲げ、各種施策を展開してきました。

こういった取り組みによって一定の成果を挙げている一方で、さらなる人口減少や少子高齢化の影響により今後も空家等の増加が見込まれることから、これまでの対策を強化・拡充しながら、引き続き総合的な空家等対策を推進する必要があります。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき定めるものです。本町の最上位計画である「第6次大鰐町振興計画」の下に本計画を位置づけるとともに、「まち・ひと・しごと創生第2期大鰐町総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。



### 3 計画期間

本計画は、令和5年度を基準年次とし、第6次大鰐町振興計画（令和5年度～令和14年度）と連動させるため、令和5年度から令和9年度までの5年間を計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとしてします。

図表1-1 計画期間

	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
第6次大鰐町振興計画	10年									
空家等対策計画	5年									
住宅・土地統計調査	調査		公表			調査		公表		

### 4 対象とする地区

平成27、29、30、令和2年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等は町内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「町内全域」とします。

### 5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定められている「空家等」とします。なお、空家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等※」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。

#### ■用語の説明

※「特定空家等」とは、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる空家等をいう（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）

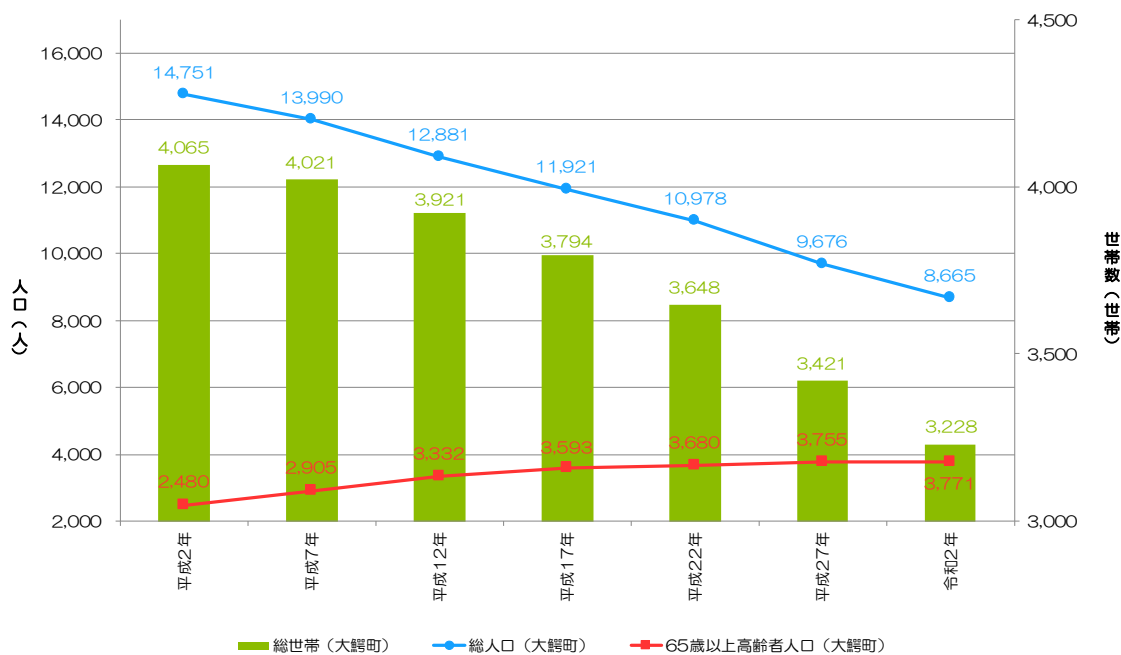
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 第2章 本町の空家等の実態

### 1 人口、世帯の推移

本町の総人口は、図表2-1に示すように一貫して減少傾向で推移しており、平成22年から令和2年までの10年間で約2,300人減少しています。また、世帯数はこの10年間で約400世帯減少しており、65歳以上の高齢者人口は、この10年間で約90人増加しています。こうした人口減少や高齢者の増加に伴って、本町の空家等は今後も増加していくことが予想されます。

図表2-1 大鰐町の総人口、65歳以上の高齢者人口、総世帯数



出典：令和2年国勢調査



## 2 空家等の調査に関する事項

### (1) 空家等の調査

本町では、平成 27、29、30、令和 2、4 年度に町内全域を対象として空家等実態調査を実施しました。この結果、町内の空家等は 450 戸確認されました。調査結果は、空家等調査一覧表及び調査台帳としてデータベース化されています。

なお、今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、定期調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

#### 日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

#### 定期的な調査

町内全域を調査範囲とした調査については、毎年、区長等へ空家等に関する情報を照会し、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

### (2) 調査方法及び調査項目

空家等の状況を把握するため、現地へ赴き、外観目視調査を行います。調査項目は、大きく分けて以下の4項目となります。(図表2-2参照)

図表 2-2 空家等の主な調査項目

調査項目	主な調査内容
建物の基本情報	空家等の所在地や構造、築年数、空家等の所有者等の氏名、現住所など
外観調査結果	屋根や外壁、窓の状態、設備の状況、景観面や防犯上の状態、空家等周辺の状況など
位置図	空家等の位置図
住宅の不良度判定	空家等の不良度判定(『外観目視による住宅の不良度判定の手引き(国土交通省住宅局)』に則り、住宅の不良度を定量的に評価)

なお、詳細な調査項目については、空家等調査台帳に記載のある項目となります。(次頁参照)また、建物の基本情報や所有者等の把握にあたっては、土地・建物登記簿や固定資産税台帳などに基づき調査を行います。

図表 2-3 空家等調査台帳 (1/4)

[調査結果]		住宅地図番号	大鰐町-29	共通番号
調査年月日	平成27年8月1日	調査員氏名	日隈 真也、木村 重弘	
判定者				
所見				
利活用可能性				
調査状況				
危険度				
緊急度				
処理状況				
[建物状況]				
地区名			地区コード	調査番号
建物所在地番				
建物所有者	氏名			生年月日
	住所			電話番号
				緊急連絡先
土地所有者	氏名			生年月日
	住所			電話番号
				緊急連絡先
建物管理者	氏名			生年月日
	住所			電話番号
				緊急連絡先
	関係			管理状況
建物の概要	物件番号	延床面積(m <sup>2</sup> )		
	種類(用途)	1階床面積(m <sup>2</sup> )	登記情報	登記有無
	主体構造	2階以上床面積(m <sup>2</sup> )		抵当権有無
	屋根構造	建築年月日		抵当権者
	階数	築年数		根抵当権者
	地下			
建物状態	全体			電気配線
	窓			電話配線
	屋根			ガスボンベ
	外壁			燃料タンク
	進入防止措置			危険物
				浄化槽

図表 2-4 空家等調査台帳 (2/4)

環境の 状態	けもの類・昆虫			臭い	
	雑草繁茂				
防犯上 の状態	施錠(扉・窓)			侵入者の 情報	
	可燃物放置				
内部の状態	床・天井			柱・内壁	
周辺環境	学校施設		国道		私道
	公共施設		県道		通学路
	保育所		町道		鉄道
	その他				

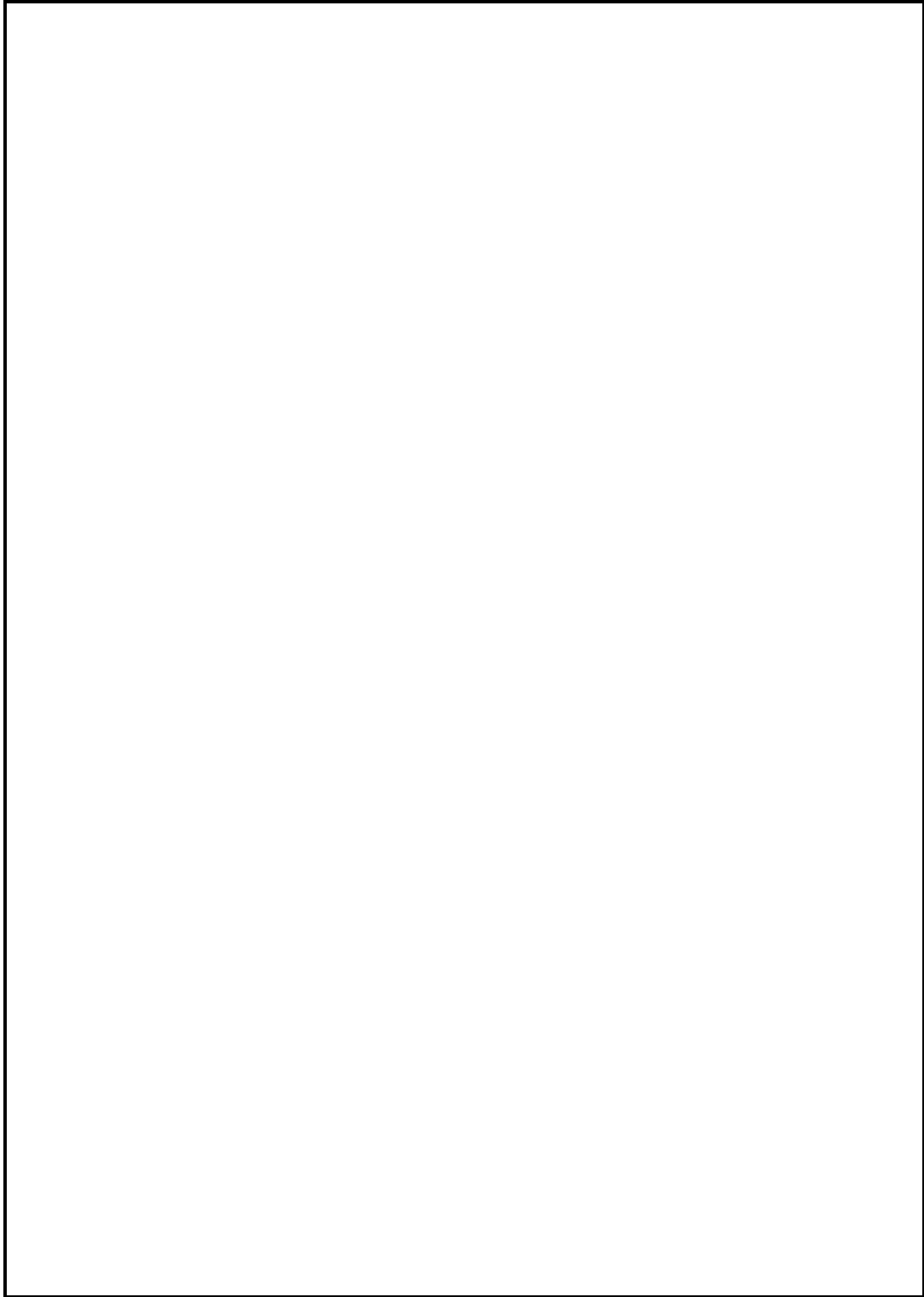
[行政措置状況]

行政措置等	行政措置	助成費(円)		措置履歴	年月日	措置内容	
	執行年月日		代執行費(円)				
	期限年月日						
	所有者措置						

[状況写真]


図表 2 - 5 空家等調査台帳 (3/4)

位置図 住宅地図 大鱈町-29



図表2-6 空家等調査台帳(4/4)

[判定理由]

評定区分	評定項目	評定内容	配点	評点	最高評点
1	構造一般の程度	①基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	③基礎、土台、柱又ははり	イ 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正を要するもの	25		100
		ロ 基礎の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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 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	100		
	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ 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	25		
	⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		ロ 屋根ぶ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	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
	3	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの			20		
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかされているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの	10		30

[住宅の不良度の測定基準]

※不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第1条(住宅の不良度の測定方法等)の規定により、同規則別表第一

「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。

但し、この測定基準は住宅全体(内部・外部)に対する不良度を評定するものであるが、本調査では外観目視による項目に限定して判定したものであり、上表には建物内部の評価点数は含まれていないことに留意すること。

合計	0点
----	----

(3) 空家等実態調査の結果

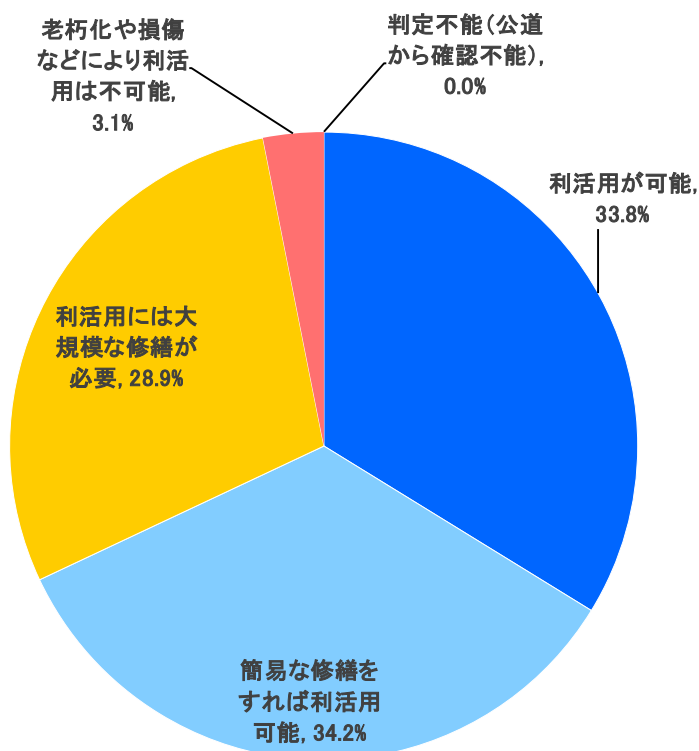
令和4年度に実施した、町内全域を対象とした空家等実態調査の結果、町内の空家等は450戸確認されました。

450戸のうち、特に損傷などがみられず、利活用が可能であると判断した建物は152件(約33.8%)、簡易な修繕をすれば利活用可能であると判断した建物は154件(約34.2%)でした。全体で見ると「利活用可能、または簡易な修繕程度で利活用可能な空家」は306件(約68.0%)存在します。

一方、利活用には大規模な修繕が必要であると判断した建物は130件(約28.9%)、老朽化や損傷などにより利活用は不可能であると判断した建物は14件(約3.1%)存在します。

図表2-7 大鰐町の空家等の状況

空家等	戸数	割合
■ 利活用が可能	152戸	33.8%
■ 簡易な修繕をすれば利活用可能	154戸	34.2%
■ 利活用には大規模な修繕が必要	130戸	28.9%
■ 老朽化や損傷などにより利活用は不可能	14戸	3.1%
■ 判定不能(公道から確認不能)	0戸	0%
合 計	450戸	-

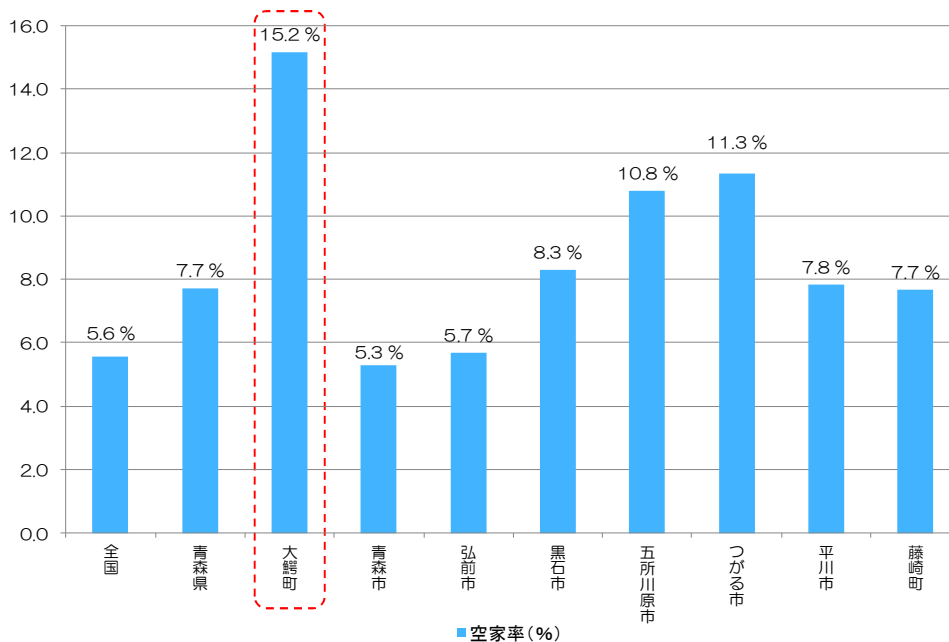


3 空家率の近隣自治体との比較

令和4年度に実施した空家等実態調査の結果、本町の空家等は450戸確認されたため、空家率は約15.2%となります。これは、「平成30年住宅・土地統計調査」で公表されている全国平均5.6%や青森県平均7.7%を大きく上回っている状況にあります。

近隣の自治体をみると、黒石市で8.3%、平川市で7.8%、弘前市で5.7%と大鰐町と比べ低い状況となっています。

図表2-9 全国・県・近隣市町との空家率の比較



※平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より  
 ※大鰐町のみ令和4年に実施した現地調査結果で確認されている空家等件数を令和2年国勢調査「一般世帯数」で除して算出

## 4 空家等に対する相談・苦情の状況

空家等に関する相談等の問い合わせ件数は以下のとおりです。空家等の処分の相談や近隣住民からの苦情が主な内容となっています。

図表 2-10 空家等に関する相談・苦情の対応件数

	相談（件）	苦情（件）
平成30年度	0	16
令和元年度	0	4
令和2年度	16	10
令和3年度	6	17

## 5 空き家・空き地バンクの状況

本町では、弘前圏域（弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村）における空家・空地の有効活用を通して、弘前圏域への移住・定住の促進及び地域の活性化を図るため、平成30年度より弘前圏域空き家・空き地バンクを設置し、空家等の活用に向けて取り組んでいます。

令和3年度から開始している家財道具等処分費補助金の交付要件が空き家・空き地バンクへの物件登録となっていることから、令和3年度は空き家・空き地バンクへ登録件数が増加しています。

しかしながら、運用開始以降、本町における空き家・空き地バンクの成約件数は0件であり、登録件数も少なく、サービスが十分に認知されていない状況です。

図表 2-11 空き家・空き地バンクの登録件数・成約件数

	登録件数（件）	成約件数（件）
平成30年度	1	0
令和元年度	1	0
令和2年度	2	0
令和3年度	5	0



## 6 特定空家等の認定状況

空家等実態調査の結果、特定空家等に該当する可能性があると考えられる空家等については、所有者等の対応状況や近隣住民からの苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを勘案し、大鰐町空家等対策協議会で総合的に審議した上で、最終的に町長が認定することとします。

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう空家等の所有者等に対して「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

令和3年12月時点で、町内において特定空家等に認定された空家等は91件です。

図表2-12 特定空家等の認定件数

	認定件数（件）
令和3年度	91件

## 7 空家等に関する補助金の交付状況

## ①空家等家財道具等処分費補助金

本町では空家及び今後空家になる見込みのある建物について、不用品の処分や草刈りなどを行う方に対して助成を行う「空家等家財道具等処分費補助金」を令和3年度より運用しています。

これまで、3件の交付実績があります。

図表2-13 空家等家財道具等処分費補助金の交付件数

	交付件数（件）
令和3年度	3件

## ②特定空家除却事業費補助金

本町では危険な特定空家等に判定された空家について、解体を行う方に対し助成を行う「特定空家除却事業費補助金」を平成29年度より運用しています。

これまで、合計12件の実績があります。

図表2-14 特定空家除却事業費補助金の交付件数

	交付件数（件）
平成29年度	2件
平成30年度	0件
令和元年度	3件
令和2年度	4件
令和3年度	3件

その他、本町では空家及び今後空家になる見込みのある建物の所有者等が賃貸借するための改修工事に要する経費に対し助成を行う「空家等利活用支援事業補助金」を令和4年度から運用しています。

8 所有者等意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）

空家等となった理由や住宅の状況、活用に向けた動向、今後の活用意向等について把握するため、空家等の所有者（管理者）を対象とした意向調査を実施しました。

調査対象：空家等と考えられる建物の所有者等 420 人

調査方法：郵送方式

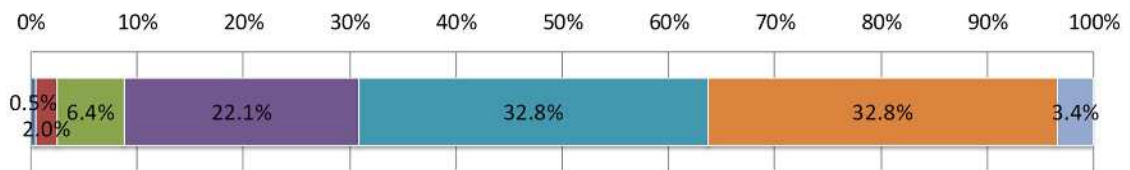
調査時期：平成 27、29、30、令和 2 年度

回収結果：204 通（回収率 56.0%）※不達の 56 件を配布数 420 から除く

①所有者等の年齢

所有者等の約 7 割が 60 歳以上

20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	無回答	計
1	4	13	45	67	67	7	204

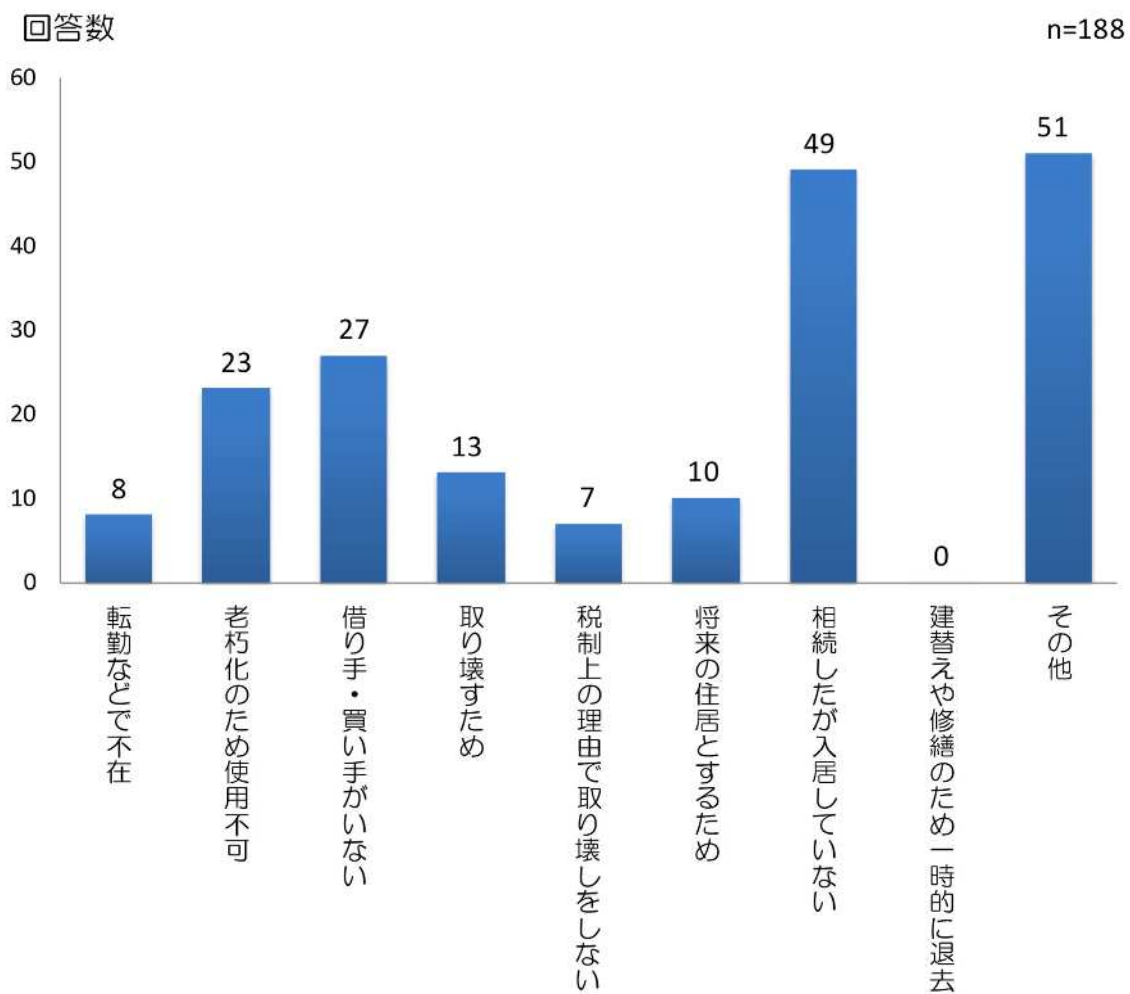


■ 20歳代 ■ 30歳代 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳代以上 ■ 無回答

②空家等となっている理由（複数回答）

「相続したが入居していない」が最も多い

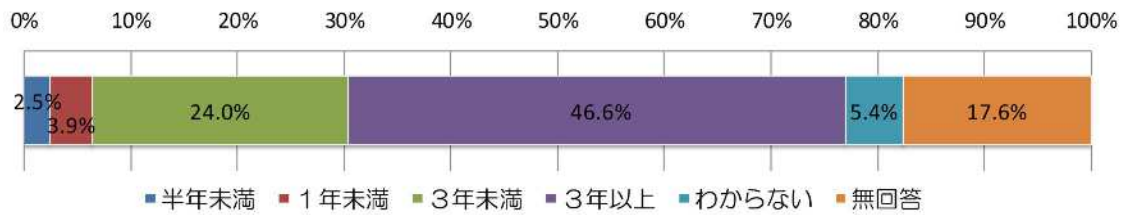
転勤などで不在	老朽化のため使用不可	借り手・買い手がいない	取り壊すため	税制上の理由で取り壊しをしない	将来の住居とするため	相続したが入居していない	建替えや修繕のため一時的に退去	その他	計
8	23	27	13	7	10	49	0	51	188



③空家等になった時期

空家になって「3年以上」経過している建物が約半数

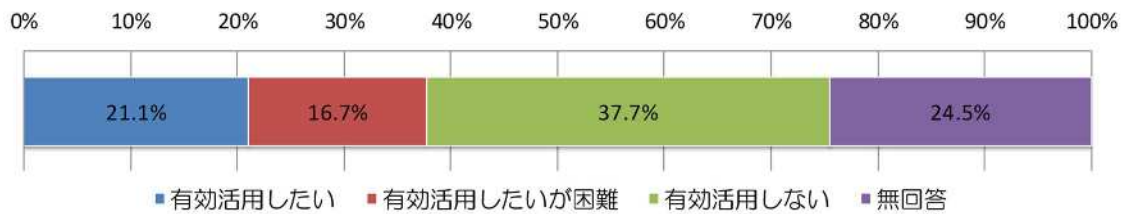
半年未満	1年未満	3年未満	3年以上	わからない	無回答	計
5	8	49	95	11	36	204



④有効活用に向けた希望

有効活用の意思がみられる方・有効活用の意思がない方はそれぞれ約4割

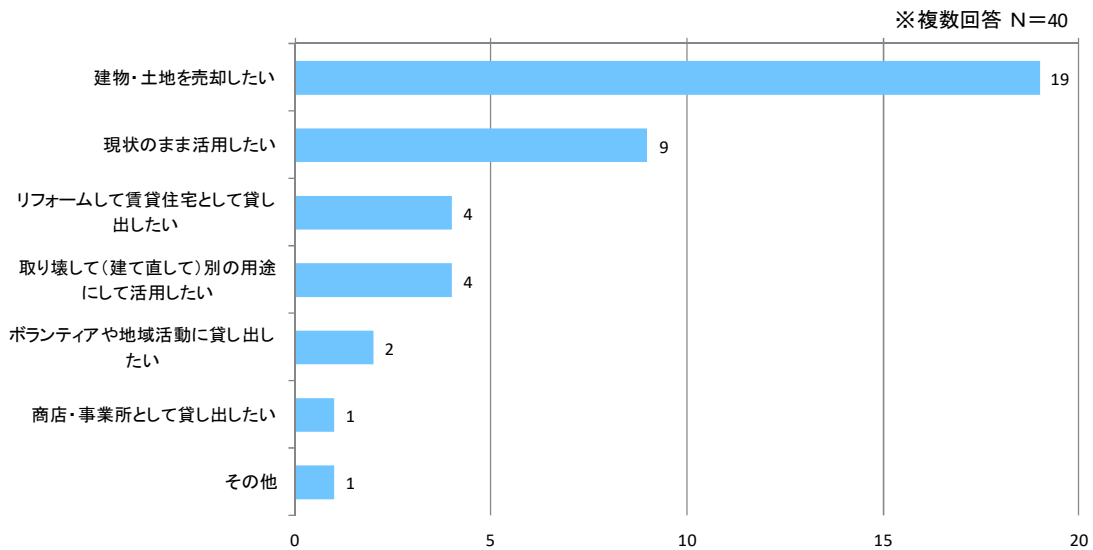
有効活用したい	有効活用したいが困難	有効活用しない	無回答	計
43	34	77	50	204



⑤有効活用の方法（有効活用したいと回答した人のみ）

有効活用の方法としては「建物・土地を売却したい」が最も多い

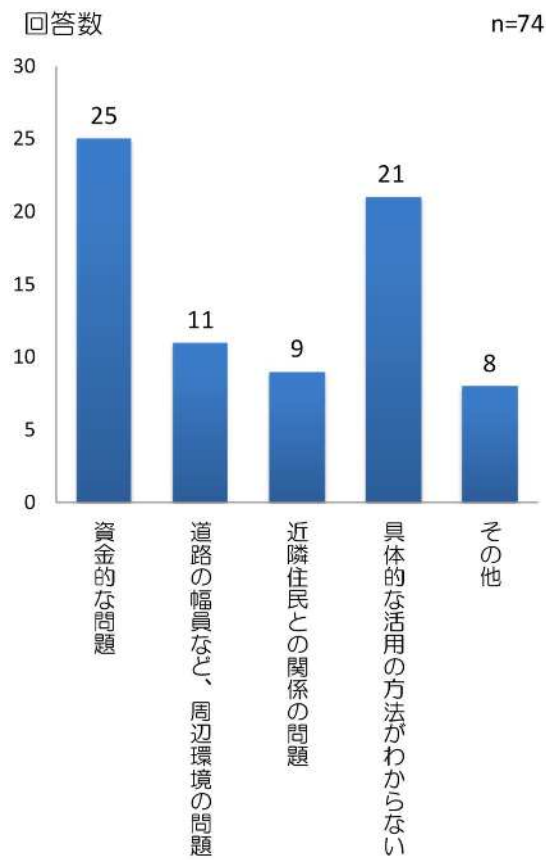
選択項目	回答数	構成比
建物・土地を売却したい	19	82.6%
現状のまま活用したい	9	39.1%
リフォームして賃貸住宅として貸し出したい	4	17.4%
取り壊して(建て直して)別の用途にして活用したい	4	17.4%
ボランティアや地域活動に貸し出したい	2	8.7%
商店・事業所として貸し出したい	1	4.3%
その他	1	4.3%
計	40	-



⑥有効活用したいが困難な理由（有効活用したいが困難と回答した人のみ）※複数回答

意思はあるが、経済的な負担から有効活用が進まない

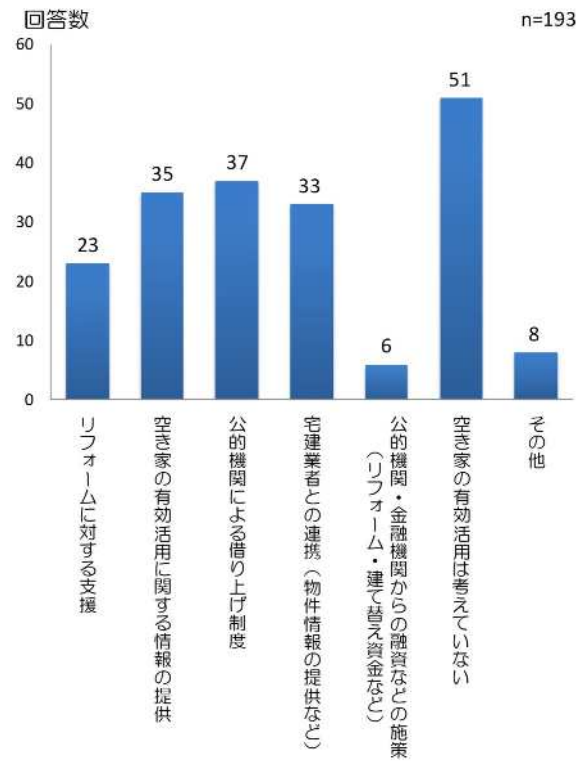
資金的な問題	道路の幅員など、周辺環境の問題	近隣住民との関係の問題	具体的な活用方法がわからない	その他	計
25	11	9	21	8	74



⑦有効活用するために必要だと思うこと ※複数回答

有効活用の意思がある所有者等から、行政や公的機関の後押しを期待する声が多い

リフォームに対する支援	空き家の有効活用に関する情報の提供	公的機関による借上げ制度	宅建業者との連携（物件情報の提供など）	公的機関・金融機関からの融資などの施策（リフォーム・建て替え資金など）	空き家の有効活用は考えていない	その他	計
23	35	37	33	6	51	8	193





## 第3章 現況から見える課題及び空家等対策の実施に関する基本方針

空家等の増加は住環境の悪化や観光業への悪影響等を招くおそれがあります。安全・安心な住環境を未来に継承するためには、所有者等、地域、町、専門家・事業者等の関係団体等が協働して取り組むことが重要です。それぞれが役割に応じて相互に連携、協力しながら、4つの基本方針を軸として、総合的な空家等対策を推進していきます。

### <現状>

#### 【空家等の実態】

- ・ 町内の空家等は450戸（空家率は約15.2%）である（令和4年度時点）。
- ・ 外観目視上、修繕をすれば利活用が可能と思われる建物が約7割みられる。
- ・ 利活用が困難、安全性を脅かしている建物は約3割存在し、住宅が密集している地区にも点在している。
- ・ 所有者の高齢化や遠方居住等により、空家等の適正管理が困難なケースが増えてきている。
- ・ 既に倒壊したもの、倒壊寸前の建物もあり、早急な対策が必要。
- ・ 空家等の処分に関する相談や近隣住民からの苦情が多く寄せられており、軽微なものから緊急性を要するものまで様々な状況が顕在化している。
- ・ 空き家・空き地バンクの登録件数・成約件数はいずれも少なく、サービスが十分に認知されていない状況である。成約件数に関しては運用開始以降、通算0件である。また、令和3年度より家財道具等処分費補助金を運用しており、実績は3件である。さらに、令和4年度より空家等利活用支援事業補助金の運用を開始したところである。
- ・ 町内において特定空家等に認定された空家等は91件である。また、平成29年度より特定空家除却事業費補助金を運用しており、交付実績は5年間で通算12件である。

#### 【アンケート結果】

- ・ 入居者の施設入所、死亡するなどした後に相続がされていないために、放置されるケースが非常に多い。
- ・ 所有者等の約7割が60歳以上の高齢者である。資金面での問題が、利活用等が進まない原因の一つ。
- ・ 維持管理に対する意識は比較的高いが、遠方で生活していることから維持・管理が困難といった回答がみられる。
- ・ 空家等の有効活用を希望する声が約4割。
- ・ 有効活用のためには、行政や公的機関からの情報提供や借り上げ制度などの後押しが必要だ、といった回答が多い。

#### 【全国的な空家等の問題】

- ・ 空家問題の意識・認識が不足している。
- ・ 空家等を解体すると住宅用地の特例措置の適用外となる。税金が高くなるため解体が進まない。
- ・ 未相続、所有者等不明、相続放棄した空家が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかる。

### <課題>

遠方居住・高齢の所有者等が多いため、維持管理や点検が困難

空家等の利活用を促進するため空き家・空き地バンクや事業補助金制度を運用しているが登録・利活用が伸び悩んでいる

所有者の高齢化が進んでおり、費用負担に限界

危険な特定空家等の除却に関する補助金制度を創設したが、補助金申請が少なくあまり除却が進んでいない

長期間にわたり相続登記や名義変更がなされていない空家等の増加

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い

### <施策>

#### 基本方針1 【適正管理】 空家等を適正に「管理」する

- 1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発
- 2 空家等の適正管理に向けた取り組みの強化・地域協働による空家等の状況把握

#### 基本方針2 【利活用】 空家等を積極的に「活用」する

- 1 空き家・空き地バンクの登録促進に向けた支援
- 2 空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた支援
- 3 中古住宅の流通促進に向けた住宅診断に対する支援の検討
- 4 空家・空地・空店舗の多様な利活用方策の検討

#### 基本方針3 【対処】 危険な空家に「対処」する

- 1 特定空家等に対する措置
- 2 危険が逼迫した場合の緊急安全措置対応
- 3 危険な空家等の所有者等への働きかけ
- 4 空家等の除却に向けた支援の検討
- 5 所有者等が不明な空家等への対応

#### 基本方針4 【発生予防】 空家等の発生を「抑制」する

- 1 所有者等への意識の醸成と啓発
- 2 相続登記や住所変更登記の促進
- 3 空家等となる可能性の高い建物の把握
- 4 空家等となった建物への早期対応

## 第4章 空家等の適切な管理の促進

空家等が長期間使用されずに適切な管理が行われないうまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺の生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空家等の適正管理を促進することを基本とするとともに、遠方に居住されている方など空家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、管理不全空家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

### 1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

#### ■所有者等による空家等の適正管理に向けた働きかけ

空家等の所有者等は、自らの責任において空家等の適正な管理を行う責任があります。所有者等による自発的な空家等の適正管理を促すため、リーフレットや町のホームページ、広報等による情報発信を行います。また、住民サービス窓口にて空家等の適正管理に関する情報提供を継続します。

#### ■生前贈与や相続登記などの問題解決に向けた支援

生前贈与を希望する所有者等や、相続問題に不安を抱える所有者等がスムーズに手続きが行えるよう、司法書士会など専門機関と連携した勉強会や相談会の開催を継続します。

主な施策メニュー	
①	空家等リーフレットの作成 記載内容：相談先・維持管理・利活用・支援制度・関係法令・対策計画・空家等問題・Q&A等
②	住民サービス窓口による情報提供の強化
③	ホームページや広報紙等による周知
④	専門機関と連携した勉強会や相談会の開催

## 2 空家等の適正管理に向けた取り組みの強化・地域協働による空家等の状況把握

空家等を適正に管理するには定期的な維持管理や点検が必要です。しかし、県外・町外に居住している所有者等や高齢の所有者等が定期的に維持管理や点検を行うことは、労力や費用、コスト等の点で負担が大きく、現実的に困難となっている状況が見受けられます。そこで、自ら空家等の適正な管理を行うことが困難な所有者等に代わり、敷地の清掃や除草、窓の開閉等を行う空家等管理サービスを利用することも空家等の適正な管理を行う上で有効な手段であると考えられます。

### ■空家等の適正管理を促す取り組み1

---

民間事業者が提供している空家等管理サービスについて空家等の所有者等に情報提供します。

### ■空家等の適正管理を促す取り組み2

---

長らく故郷を離れて暮らしており、なかなか実家に帰省することが困難な所有者等に代わって空家等を適切に管理するための仕組みとして、ふるさと納税制度を活用した空家等管理代行サービスに向けてあらたに検討します。

### ■空家等の適正管理を促す取り組み3

---

空家等の所有者等は、現在町外にお住まいの方も多いため、町の広報やホームページによる情報発信だけではこうした町外に居住している所有者等に対して十分な周知を図ることができません。そのため、町外に居住している納税義務者等を対象に、固定資産税納税通知書へ空家等の適正管理に関する文書を同封し、空家等の管理意識を高めます。

### ■地域協働による空家等の状況把握に向けた取り組み

---

定期的に空家等の状況を把握・更新するため、毎年町から区長に照会をかけ、空家等の状況に関する情報把握に努めます。必要に応じて、職員が現地確認し、所有者等へ連絡するなど問題の改善に向けた助言・指導等を行います。

主な施策メニュー	
⑤	既存の空家等管理サービスに関する情報提供
⑥	ふるさと納税制度の活用による空家等管理代行サービスの検討 ※シルバー人材センター等との連携を検討
⑦	町外居住者へ向けた固定資産税納税通知書へ「空家等の適正管理チラシ」の同封
⑧	地域協働による空家等の定期的な状況把握及び改善に向けた働きかけの継続

## 第5章 空家等及び跡地の活用の促進

住宅ストックを有効に活用し、地域の活性化を図るため、空家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、町内への定住・移住促進を図ります。

本町では、弘前圏域内（弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鱈町、田舎館村、西目屋村）における空家等の有効活用を通して本町への移住・定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、「弘前圏域空き家・空き地バンク」を設置しているほか、「全国版・空き地バンク」を活用してより多くの利用希望者が登録物件を閲覧できるように空き家・空き地バンクの物件情報を強化しています。

### 1 空き家・空き地バンクの登録促進に向けた支援

現状、空き家・空き地バンクへの登録物件が少ないため、空家等の物件を探している方からの問い合わせに対して、要望に沿う物件を紹介できない状況となっています。物件の登録が増えない要因としては、空き家・空き地バンクが所有者等に十分に周知・認知されていないことや、長らく居住していなかった家を誰かに貸すことへの不安感・抵抗感などから登録に消極的であることなどが考えられます。このような状況を改善し、空き家・空き地バンクの登録を促すための支援を強化します。

#### ■登録促進に向けた支援 1

空き家・空き地バンクへの登録を促すための取り組みの一環として、空家等及び今後空家等になる見込みのある建物を貸し出す方に対して改修費を助成する「空家等利活用支援事業補助金」、また、不用品の処分や草刈りなどを行う方に対して処分費を助成する「空家等家財道具等処分費補助金」を実施しています。これらの補助金制度は「弘前圏域空き家・空き地バンクに2年以上登録できる建物」を補助金要件として定めていることから、空家等の所有者に対して補助金制度のさらなる周知を図ることにより、空き家・空き地バンクへの登録件数の増加へと繋がります。

#### ■登録促進に向けた支援 2

空き家・空き地バンクを利用して物件を購入または賃貸借契約を締結した場合に必要な仲介手数料の一部を補助する制度についてあらたに検討します。

#### ■登録促進に向けた支援 3

空き家・空き地バンクに物件を登録した所有者等に対して、登録物件に課税されている固定資産税相当額を補助する奨励金制度についてあらたに検討します。

#### ■登録促進に向けた支援4

相続されていない空家等を空き家・空き地バンクに登録する場合、空家等の売却や賃貸をする場合には事前に相続登記を済ませる必要があります。しかし、相続登記等にかかる諸費用（登録免許税や司法書士への報酬等）が所有者等にとって大きな負担となることから、結果として空き家・空き地バンクへの登録が増えない要因の一つとなっている可能性があります。このような状況を改善し、物件の登録促進に結びつけるため、空き家・空き地バンクへの登録に際してかかる相続登記等費用の一部を支援する補助金制度についてあらたに検討します。

主な施策メニュー	
①	空家等利活用支援事業補助金の周知・継続
②	空家等家財道具等処分費補助金の周知・継続
③	仲介手数料補助金制度の検討 ※空き家・空き地バンクを利用して、売買または賃貸借契約を締結した場合に不動産事業者へ支払った仲介手数料への一部補助について検討
④	空き家・空き地バンクへの物件登録に対する奨励金制度の検討 ※登録物件に課税されている固定資産税相当額を補助
⑤	空き家・空き地バンクへの物件登録に際し必要となる相続登記等費用に対する補助金制度の検討

## 2 空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた支援

平成 30 年度に空き家・空き地バンクを創設しましたが、現在まで成約には至っていません。空き家・空き地バンク、移住・定住を希望している方が求めている情報を十分に提供できていないことが考えられます。

#### ■利活用促進に向けた取り組み1

空き家・空き地バンクの利活用の促進に向け、町のホームページや広報、庁内の窓口で情報提供を継続して空家等の所有者等に登録を促していくほか、国や県などの空家等情報に関する窓口やウェブサイトでの紹介、その他交流・移住などのイベントで紹介します。

また、空家等の利活用事例などについて情報を提供し、住民が利活用や除却に対し積極的に取り組みやすい体制を構築します。

### ■ 利活用促進に向けた取り組み2

移住・定住に関心を寄せている方による空き家・空き地バンクの利活用をさらに増やすには、ニーズに合わせた十分な情報提供が必要です。そのため、移住・定住者に事前に知っていただきたい情報（就職、教育、医療、子育て、暮らし、交通、イベント、移住者の声など）や空家等を活用して移住・定住する際に利用可能な各種支援策などをひとつにまとめ、空き家・空き地バンク等により情報発信を行います。

### ■ 利活用促進に向けた取り組み3

本町に移住や定住を検討されている方が遠く離れた地域に住んでいる場合、興味のある物件があったとしても内覧をするために多くの時間や費用がかかってしまうため、なかなか現地に足を運ぶことができず、成約まで至っていない状況があります。こうした状況を改善し、本町への移住・定住の促進に結びつけるため、オンライン内覧サービスについて検討します。これにより、物件の周囲、外観、敷地の様子、各部屋の状況について360度カメラを用いたVR※コンテンツや動画コンテンツにより発信することで、遠隔地にいながら内覧が可能になります。また、ビデオ会議ツール等を活用したオンラインで住まいに関する相談（希望物件に関すること、生活に関すること、補助金に関することなど）を受けられる仕組みづくりについて検討します。

※VR：仮想現実を指すVirtual Realityの略。実際にはいない場所での体験を3次元の空間で疑似体験することができる。

主な施策メニュー	
⑥	空家等リーフレットの作成（再掲：第4章1-①）
⑦	ホームページや広報紙等による周知（再掲：第4章1-②）
⑧	移住者にとって有益な情報を集約して空き家・空き地バンクに掲載
⑨	360度カメラや動画を活用した空家のオンライン内覧サービスの検討
⑩	住まいに関するオンライン相談サービスの検討

### 3 中古住宅の流通促進に向けた住宅診断に対する支援の検討

空家等の中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により、建物や設備等の不具合や欠陥など、物件ごとの品質等に差があることから、空家等の購入を検討する消費者にとっては、その性能や品質への不安から物件の購入を躊躇してしまうことなどが考えられ、このことが空家等の流通を阻害する要因となっている可能性があります。

このようなことから、安全・安心で良質な中古住宅の流通を促進するため、資格を有した専門家による住宅診断（建物の劣化状況や改修の必要性等に関する診断）費用の補助について検討します。

#### ⑫ 住宅診断（ホームインスペクション）の実施

### 4 空家・空地・空店舗の多様な利活用方策の検討

空家等の地域活用の様々なニーズや移住・定住希望者の住まいとしての利活用を図るため、増加傾向にある空家等の多様な活用方策を検討、実施していくことが必要です。

#### ■空家の利活用方策1

空家等をリフォームして「移住者等をターゲットにしたお試し居住体験施設」を整備し、「大鰐町暮らし」を体験してもらえる場の提供について検討します。

#### ■空家の利活用方策2

移住・定住促進による地域活性化を図るため、「移住・子育て住宅支援事業補助金」を実施しており、空家等の購入や住宅のリフォームを実施する際にかかる経費の一部を補助しています。

#### ■空家の利活用方策3

住宅としての利活用だけではなく、地域の需要にあわせた形でコンバージョン（用途変更）して空家等の利活用に取り組む方への支援について検討します。（福祉施設、地域交流施設、宿泊・観光施設、シェアハウス、商業施設など）

#### ■空店舗の利活用方策1

空店舗等の活用による創業の促進や商業の振興、地域経済の活性化を図るため、既存の空店舗を活用して事業を開始する方に対して「空き店舗等活用創業支援事業補助金」を実施しており、創業にあたって必要となる工事費や設計費の一部を補助しています。



■空地の利活用方策1

土地の活用を図るため、特定空家等に判定された建物を除く空家等及び今後空家等になる見込みのある建物の解体を希望する所有者等に対し、空き家・空き地バンクへの登録を前提とした空家等除却費補助制度について検討します。

■空地の利活用方策2

道路幅員の狭あいな中心市街地の道路や生活道路においては、車のすれ違いや車道の雪を堆雪するスペースが少なく、走行環境の悪化が課題となっている地域があります。そのため、狭あい道路に関する地域課題と空家等の問題を一体的に捉え、住宅密集地における地域課題の解消方策として空地を利活用する仕組みづくりについて検討します。

【地域課題解消に向けた空地の利活用方策に向けた検討イメージ】

- 住宅密集地に空家等を所有している方が、除却後の空地を地域の雪置き場として自治会に無償で貸し付けする場合、建物の除却にかかる費用の一部を補助する（特定空家除却事業費補助金の要件緩和など）
- 住宅密集地に空地を所有している方が空地を車の待避所や地域の雪置き場等として自治会に無償で貸し付けした場合、土地にかかる固定資産税の一部を減免する。  
※空地の管理（清掃や排雪）は自治会が実施する
- 狭あいな道路や生活道路の地域による自主的な除草や除排雪活動を支援するため、維持管理に要した費用の一部を補助する。

主な施策メニュー

⑪	移住者等をターゲットにしたお試し居住体験施設としての利用検討
⑫	移住・子育て住宅支援事業補助金の継続
⑬	コンバージョン（用途変更）による空家等の利活用促進
⑭	空き店舗等活用創業支援事業補助金の継続
⑮	土地の活用促進を目的とした空家等除却費補助の検討
⑯	空地を車の待避所や地域の雪置き場等として無償貸し付けする場合の固定資産税の減免に向けた検討
⑰	地域除排雪活動支援事業補助金の検討

## 第6章 危険な空家等に対する考え方及び措置

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）空家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

### 1 特定空家等に対する措置

#### (1) 基本的な考え方

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『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）」を踏まえて進めることとします。

#### (2) 特定空家等の判定

特定空家等の判定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に影響を及ぼすおそれがあると考えられる空家等について、地域の意見を反映させ、空家等対策協議会で協議し判定します。

### (3) 措置

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に対する措置の流れについては、次頁のフローに示しています。

#### 【特定空家等へ対して必要な措置を講ずる際の流れ】

##### (a) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

##### (b) 勧告（特措法第14条第2項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

なお、平成27年度の税制改正により、勧告した場合は、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例（一定の減免措置）の対象から除外します。

##### (c) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

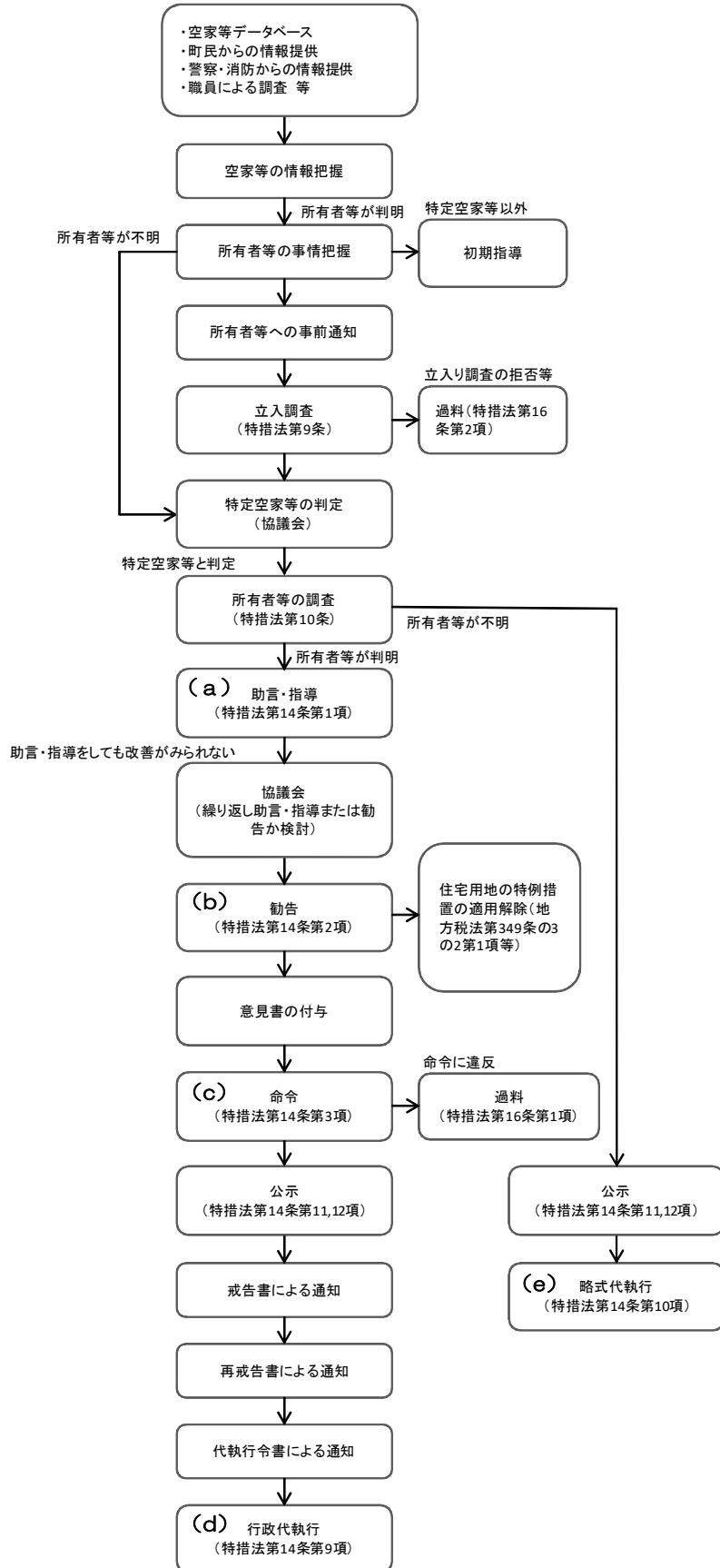
##### (d) 代執行（特措法第14条第9項） ※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第5条）

##### (e) 略式代執行（特措法第14条第10項） ※所有者等を確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。

図表6-1 特定空家等の措置に関するフロー



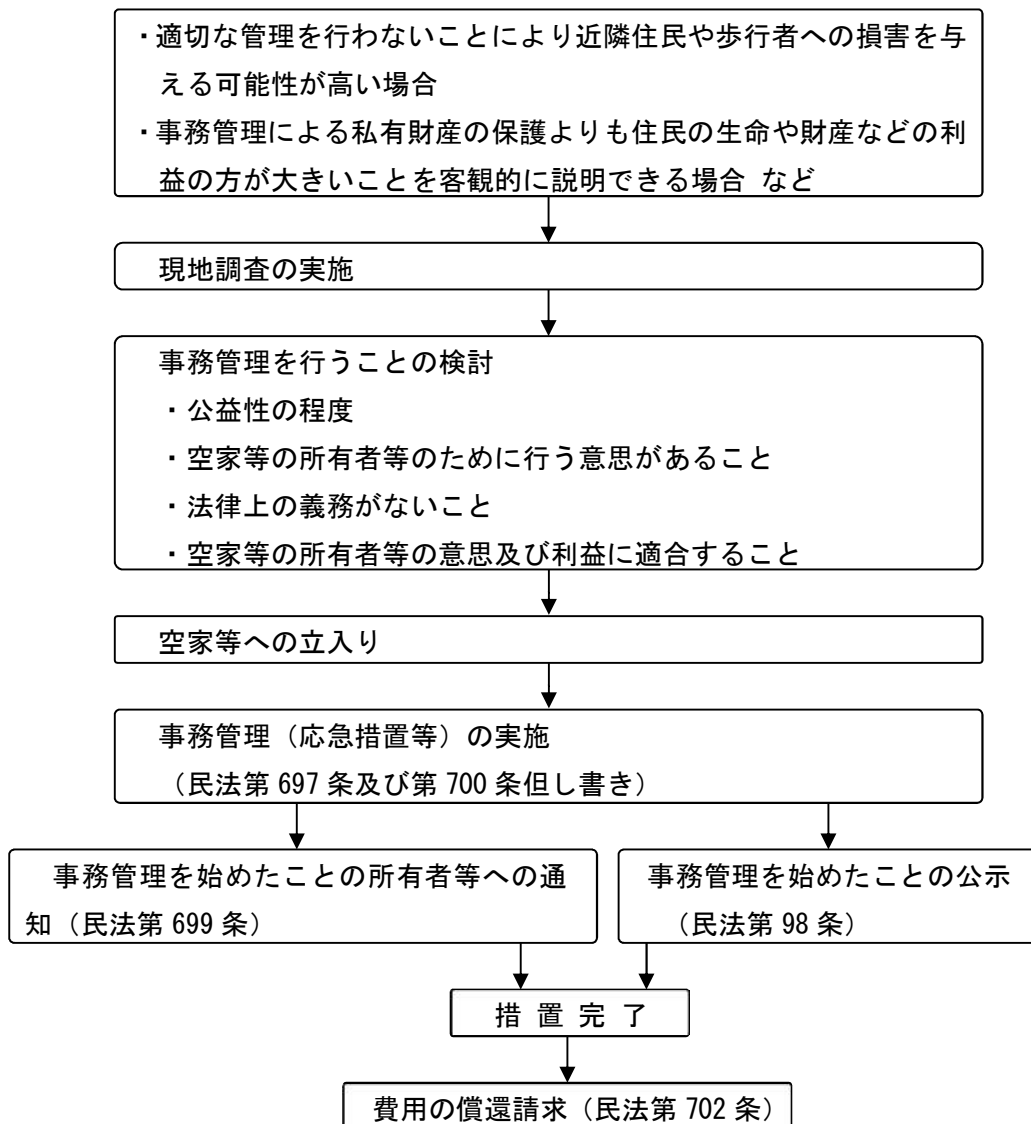
2 危険が逼迫した場合の緊急安全措置対応

危険が逼迫し第三者への被害の恐れがある空家等に対しては、特措法に基づいて対応する他、民法等の関連法令を根拠として状況の改善にあたります。

【民法（第 697 条、第 698 条）】

【事務管理（第 697 条）】  
 ○法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことが可能。  
 ○第 702 条第 1 項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができる。

【緊急事務管理（第 698 条）】  
 ○管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わないと規定。



【災害対策基本法（第 64 条）】

- 災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去、その他必要な措置をとることができる。

【消防法（第 3 条）】

- 火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- 措置を講じないとき等は代執行できる。

【道路法（第 44 条）】

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

【建築基準法（第 9 条、第 10 条）】

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第 9 条第 1 項）
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第 10 条第 1 項、2 項）
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第 10 条第 3 項）
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第 9 条第 12 項、法第 10 条第 4 項）

### 3 危険な空家等の所有者等への働きかけ

周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者等自らによる課題改善や除却を促すため、自治会等と連携し、訪問や電話などによる働きかけを継続します。

#### 主な施策メニュー

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ① | 自治会等と連携した危険な空家等の所有者等へ除却などの働きかけ |
|---|--------------------------------|

### 4 空家等の除却に向けた支援に向けた検討

#### ■ 特定空家等の除却に向けた支援

危険な特定空家等に判定された空家を除却する場合、除却費用の一部について助成を行う「特定空家除却事業費補助金」を実施しています。危険な特定空家等の速やかな解体を促すため、除却に対する支援を引き続き継続するとともに、HP や広報への掲載、チラシ等の配布により周知を図ります。

#### ■ 空家等の除却に向けた支援 1

所有者等による自発的な空家等の除却、除却後の跡地活用を支援するため、金融機関が提供している空家等の除却等に関するローンについて所有者等に情報提供します。

#### ■ 空家等の除却に向けた支援 2

住宅を除却して更地にすると、住宅用地の固定資産税課税標準の特例の適用がなくなり、土地にかかる固定資産税が高くなることが空家等が放置される要因の一つといわれています。所有者等による自発的な空家等の除却を促進するため、空家等を除却して更地となった土地にかかる固定資産税の減免措置などについて検討します。

#### 主な施策メニュー

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ② | 特定空家除却事業費補助金の周知・継続       |
| ③ | 空家等の除却等に関するローンの情報提供      |
| ④ | 除却後の跡地にかかる固定資産税の減免に向けた検討 |

## 5 所有者等が不明な空家等への対応

行方不明や相続放棄などにより所有者や相続人が不在となってしまうと、空家等の問題が一向に解決せず、管理不全な状態が続いてしまいます。そのため、このような空家等には、不在者財産管理人や相続財産管理人が財産管理を行う財産管理制度や、一定の要件を満たした行方不明者を死亡したものとみなす失踪宣告制度の活用について検討します。

## ■用語の説明

※「財産管理制度」とは、所有者や相続人が不在の場合に財産の売却や保存を財産管理人に任せる制度。利害関係を有する第三者が家庭裁判所に申し立て、財産管理人（司法書士、弁護士など）が選任される。「不在者財産管理制度」は行方不明などにより財産の所有者や相続人が不在となっている場合、「相続財産管理制度」は相続放棄などにより相続人が不在の場合。

「失踪宣告制度」とは、生死が一定期間不明となっている者に対し、法律上死亡したものとみなし、生死不明による相続問題の状況を解消するための制度。利害関係を有する第三者が裁判所に申し立てを行う。

## 主な施策メニュー

⑤	不在者財産管理制度の活用
⑥	相続財産管理制度の活用
⑦	失踪宣告制度の活用



## 第7章 空家等にしないための取り組み

現在使用されている建物の空家化を予防するため、地域との連携により、空家となる前から広報などで町民へ意識啓蒙に取り組みます。また、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空家となった段階で速やかに対応（利活用、解体、適正管理）出来る体制を構築します。

### 1 所有者等への意識の醸成と啓発

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっているケースが見られます。このような状態を予防するため、空家等に関するパンフレットの配布や勉強会を開催するなど、空家等の問題を認識してもらい、空家等になる前から所有者等自身によって適切な対応をしてもらえるよう努めます。

#### 主な施策メニュー

①	空家等リーフレットの作成（再掲：第4章1-①）
②	ホームページや広報紙等による周知（再掲：第4章1-③）
③	専門機関と連携した勉強会の開催（再掲：第4章1-④）

### 2 相続登記や住所変更登記の促進

これまで、「不動産登記法（平成16年法律第123号）」において、相続登記や住所変更登記の申請は義務化されていなかったことから、未相続の物件が多く、相続人の探索や登記名義人の住所探索等に多大な時間と費用が必要となり、空家等の利活用等の妨げとなっていました。このような課題を解決するため、令和3年に民法等の一部を改正する法律の改正により、「不動産登記法」が改正され、相続登記や住所変更登記の申請義務化や相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化等が図られることとなります。

所有者不明の空家等の発生を抑制するため、新しい不動産登記制度について情報収集・把握するとともに、所有者等への情報提供に努めます。

#### 主な施策メニュー

④	不動産登記制度の見直しによる所有者等情報の明確化に向けた情報提供
---	----------------------------------

### 3 空家等となる可能性の高い建物の把握

空家等となった段階で速やかに対応（利活用・解体・適正管理等）が出来る体制を構築するため、自治会など各種関連団体への照会により、定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報の収集・集約に努めます。

#### 主な施策メニュー

⑤

自治会など各種関連団体と連携し、空家等を把握する仕組み作りの検討

### 4 空家等となった建物への早期対応

自治会など各種関連団体からの情報により、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、その所有者等に対し、空家等の相談先や各種支援制度、空き家・空き地バンク、適正管理などに関する案内を送付することで、放置空家等を抑制し、空家等となって間もない段階での活用・除却、適正な管理を促します。

#### 主な施策メニュー

⑥

空家等所有者等へ向けた固定資産税納税通知書へ「空家等の利活用促進チラシ」の同封（再掲：第4章2-⑦）

## 第8章 空家等に関する相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。空家等の相談の内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

### 1 庁内における相談体制

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは、まず建設課で受け付けます。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

図表8-1 庁内の相談体制

担当部署	相談内容
◎総合受付窓口 0172-48-2111 建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等全般に関する総合相談受付</li> <li>・適正管理されていない建築物に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など）</li> <li>・道路の安全に関すること（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行の危険性など）</li> <li>・倒壊の危険性がある空家に関すること</li> <li>・雑草や樹木の繁茂に関すること</li> <li>・屋根からの落雪が及ぼす危険性に関すること</li> <li>・空家等の利活用に関すること</li> <li>・空き家・空き地バンクに関すること</li> <li>・空家等の利活用、空き家・空き地バンク、空家等に関する補助金等の周知</li> </ul>
住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・害虫や害獣に関すること</li> <li>・敷地内のごみの散乱や堆積に関すること</li> <li>・防犯に関すること</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災の危険性に関すること</li> </ul>
企画観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗を活用した起業に関すること</li> <li>・移住・定住に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物や土地の税に関すること</li> </ul>

## 2 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、青森県の関連団体と連携し、専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）について解決を図ります。

図表 8-2 連携による相談体制

名 称	電 話 番 号
<b>■売買・賃貸、管理代行に関する相談</b>	
（公社）青森県宅地建物取引業協会	017-722-4086
（公社）全日本不動産協会青森県本部	017-775-3891
青森県居住支援協議会	017-722-4086
<b>■リフォームに関する相談</b>	
<b>【総合建設業】</b> （一社）青森県建設業協会	017-722-7611
<b>【建築士・設計】</b> （一社）青森県建築士協会	017-773-2878
<b>【設計・工事監理】</b> （一社）青森県建築士事務所協会	017-773-1596
<b>■解体に関する相談</b>	
（一社）青森県解体工事業協会	017-729-2322
<b>■法律（相続、抵当など）に関する相談</b>	
青森地方法務局	017-776-6231
青森県弁護士会	017-777-7285
青森県司法書士会	017-776-8398
青森県行政書士会	017-742-1128
東北税理士会青森県支部連合会	017-773-6797
青森県土地家屋調査士会	017-722-3178
（公社）青森県不動産鑑定士協会	017-752-0840

## 第9章 空家等対策の実施体制

空家等は町全域に幅広く分布していることから、空家等対策に取り組む際には、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、町民、専門家団体などが一体となって対策に取り組む必要があります。

### 1 空家等対策実施に関する各主体の役割と責務

空家等対策の実施にあたっては、対策の実施主体である所有者等、町民等及び町の役割を明確にし、各主体が求められる役割を果たし、協働して問題解決に取り組むことが重要です。

#### (1) 所有者等

住宅の所有者等は、自らが所有する住宅について日頃から適正に管理するとともに、将来的に空家等の所有者等となる場合には、空家等の管理予定者を町に連絡するなどし、管理不全な空家等の発生予防に努めるものとします。

空家等の所有者等は、空家等が管理不全な状態等となり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において常に適切な空家等の管理に努めるとともに、空家等の適切な管理や有効活用に関する町や町民等の取り組みに協力するものとします。

#### (2) 町民等

地域や町民同士が連携し、空家等の有効活用や適正管理に関する取り組みの実施に協力するものとします。町民等は、地域に管理不全な空家等を発見した場合には、町にその情報を提供することにより、空家等の早期発見に協力するものとします。

#### (3) 町

町民等や所有者等から寄せられる様々な情報や相談等に対する総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策に取り組めます。

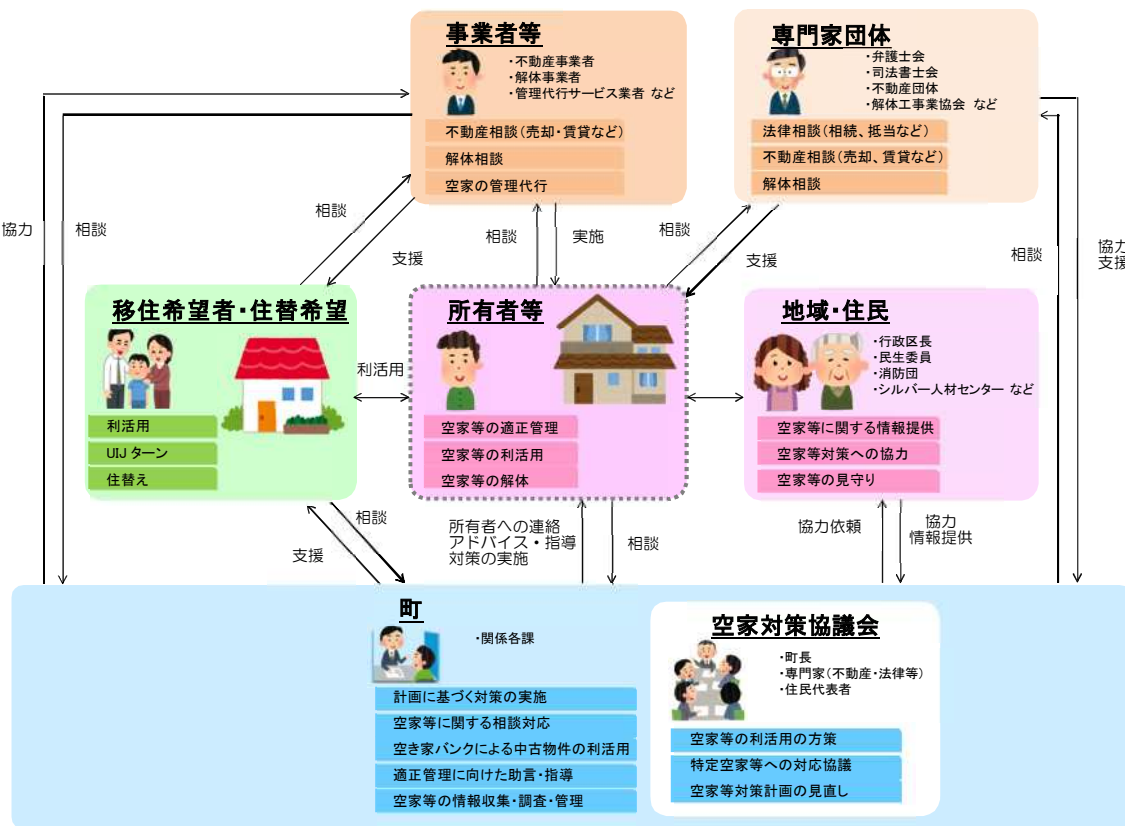
町は、各主体が空家等の適正管理および利活用に向けた取り組みを実施するために必要となる空家等の現状把握、各種施策の実施、情報提供、支援に努めるものとします。

2 実施体制

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、空家等の適正管理や発生を抑制するためには、地域と連携した空家等対策の取り組みが求められることから、図表9-1に示す実施体制により、町・住民・専門家団体等が協力して空家等対策に取り組みます。

図表9-1 実施体制





# 資料編





【資料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（平成二十六年法律第二百二十七号）

（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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(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。

- (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
- (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
- (9) 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。
- 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った場合においては、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【平成27年政令第50号により平成27年2月26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【平成27年政令第50号により平成27年5月26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。





【資料2】

「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）
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〕

## 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、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の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、周辺の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の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。

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。

#### 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的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、相続人のうちの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つては、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）、過失がなくて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。

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」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、個人情報情報が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ま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

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が入部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。

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<sup>\*1</sup>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。

## (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。

### 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にとどまり、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<sup>※1</sup>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さ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。

#### (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<sup>\*1</sup>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<sup>\*1</sup>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<sup>\*2</sup>や裁判例<sup>\*3</sup>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>※4</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）。

※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

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<sup>\*1</sup>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って所有者が引き取らないものについては、関係法令<sup>\*1</sup>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<sup>\*2</sup>や裁判例<sup>\*3</sup>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（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"> <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>(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> <p>(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。</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</li> <li>※「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)</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又は緊結金物に著しい腐食がある</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>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	
<p>(p) 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、腐朽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>(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。</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、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。</p>	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

<p>(i) 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>(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>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体の破損等により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>

<p><b>【参考となる考え方】</b></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>(ハ) 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>	
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>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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>(ニ) 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>	
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>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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>	
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>
<p><b>【参考となる考え方】</b></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>	
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>

**【参考となる考え方】**

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。

※「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）

〔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】

(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

〔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	・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。

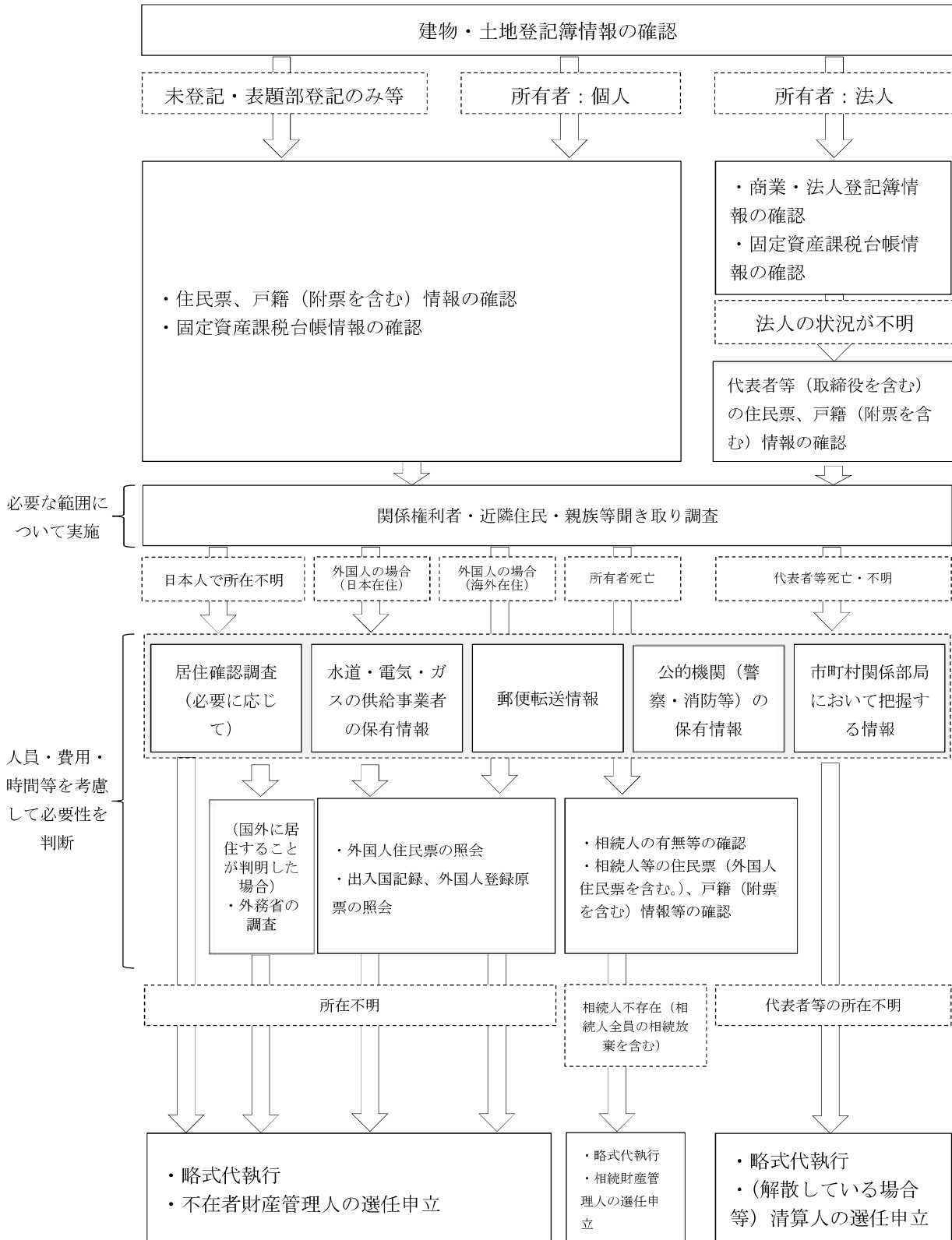
（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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	・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。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



[参考様式1 : 第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

		〇〇第〇〇号
立入調査員証		
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)**

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。

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。

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ておりますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり速やかに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、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  
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. 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。

[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じます。

### 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。



[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であって、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 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。

[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]

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

### 代執行令書

○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○年○月○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、その責任を負わないことを申し添えます。

### 記

1. ○年○月○日付け○○第○○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  
○○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  
○年○月○日から○年○月○日まで
4. 執行責任者  
○○市○○部○○課長 ○○ ○○
5. 代執行に要する費用の概算見積額  
約 ○, ○○○, ○○○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)

<p>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）</p> <p><b>第 14 条</b> （以上略）</p> <p>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。</p> <p>10～15 （略）</p> <p><b>行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）</b></p> <p><b>第 4 条</b></p> <p>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。</p>
---