

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

会 議 の 名 称	第5回吉川市空家等対策協議会
開 催 日 時	平成28年9月29日(木) 午後 3時30分から 午後 4時10分まで
開 催 場 所	吉川市役所 第2庁舎 2階 201会議室
出席委員(者)氏名	7名(内、代理出席者0名) 氏名:別紙「出席者名簿」のとおり
欠席委員(者)氏名	2名 氏名:別紙「出席者名簿」のとおり
担当課職員氏名	市民生活部副部長兼市民安全課長 竹内栄一、 防災係長 田村浩之、副主査 椿洋一、主事 中川康彦 主事 山崎大樹
会議次第と会議の公開 又は非公開の別	○会議次第 1 開 会 2 会長あいさつ 3 議 事 (1) 吉川市空家等対策計画(素案)について 4 その他 5 閉 会 ○会議の公開又は非公開の別 公開
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	
傍聴者の数	0名
会議資料の名称	別紙のとおり
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	水村英夫委員、篠田浩委員
その他の必要事項	

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、決定事項等）

事務局

※ 配付資料確認

中原会長

1 開 会

2 会長あいさつ
あいさつ。

事務局

※会議成立の報告

出席委員数は7名で会議が成立していることを報告。

中原会長
水村委員、篠田委員

3 議 事

※会議録の署名委員の指名

- ・水村英夫委員、篠田浩委員を指名。
- ・了承。
- ・会議録の署名委員は、水村英夫委員、篠田浩委員に決定。

事務局
各委員

※会議の公開、非公開について

- ・会議を公開とする旨を説明。
- ・了承。

事務局

(1) 吉川市空家等対策計画（素案）について

<説明>

- ・資料1により、吉川市空家等対策計画（素案）について説明

齋藤博厚委員

<質疑>

事務局

- ・P11の予防対策について、2次調査で把握した空家が対象となるのか

齋藤博厚委員
事務局

⇒予防対策については、調査を実施した空家以外も対象となる

⇒空家の利活用については、予防対策の範囲外となるのか

⇒利活用については、空家の予防対策と連動して対応していく

斉藤章委員
事務局

- ・P12の補助金制度について詳しく説明いただきたい

⇒除却とリフォームの2つの方法により補助制度が異なる。除却では国の補助が5分の2、リフォームでは国の補助が2分の1で、昨日時点で県内2つの自治体が申請をしている

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、決定事項等）

齊藤章委員

事務局

水村委員

事務局

酒井委員

事務局

酒井委員

事務局

中原会長

各委員

・P20第八条の「都道府県による援助」について、資金援助も含まれるのか
⇒県と市の情報連携のことを示しており、資金援助は含まれない

・利活用について、デイサービスとして活用したい場合等、法的な問題が発生する可能性もある。その場合、用途変更や、関連法令に適合するよう市が指導する必要性もあるのではないか
⇒個別ケースの状況に応じて、市が関与することが必要になる

・P5「空家等に関する対象とする空家等の種類」について、文言通りに解釈すると、空き店舗も対象となってしまう。しかし、吉川市では空き店舗は対象外とする想定ではないのか

⇒空き店舗も対象となる
⇒吉川市空家対策計画全体を通じ、内容が理解し難い。ステップとして、「空家にしない対策」、「空家になってしまった場合に特定空家にしない対策」、「特定空家になってしまった場合の処理」と大まかに3段階に分けられる。今後、全体的な構成を見直していく必要があるのではないか
⇒整理ができていない部分があるので、各委員の意見を頂きながら適宜修正を加えていく

・素案を基に吉川市空家等対策計画を策定していくことについて、お諮りする
⇒異議なし

4 その他

・次回の会議日程は、吉川市空家等対策計画の修正状況を見て決めていく

5 閉会

以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。

平成28年10月7日

署名委員

水村 英夫

署名委員

篠田 浩

第5回 吉川市空家等対策協議会 出席者名簿

委員の氏名	出席	欠席	代理出席者役職・氏名
中原 恵人 (吉川市長)	○		
石井 亮英 (吉川市自治連合副会長)	○		
竹内 盛 (吉川市民生委員児童委員協議会副会長)		○	
斉藤 章 (一般公募)	○		
中嶋 通治 (吉川市議会議員)		○	
齋藤 博厚 (埼玉司法書士会越谷支部)	○		
篠田 浩 (公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部 吉川地区長)	○		
酒井 淳一 (埼玉土地家屋調査士会)	○		
水村 英夫 (一般社団法人 埼玉県建築士会越谷支部吉川部会長)	○		
計	7	2	9名

第5回吉川市空家等対策協議会

日 時 平成28年 9月29日(木)
午後3時30分から
場 所 吉川市役所第2庁舎
2階 201会議室

次 第

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 議 事
(1) 吉川市空家等対策計画(素案)について
- 4 その他
- 5 閉 会

吉川市空家等対策計画（素案）

平成29年〇月

吉 川 市

目次

第1 基本方針

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. 計画の背景 | 1 |
| 2. 空家の現状 | 1 |
| (1) 全国の実態 | 1 |
| (2) 埼玉県の実態 | 2 |
| (3) 吉川市の実態 | 2 |
| (4) 固定資産税等の住宅用地特例について | 3 |
| 3. 課題 | 4 |
| 4. 空家等に関する対策とその方向性 | 5 |
| 5. 空家等に関する対策の対象とする地区 | 5 |
| 6. 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類 | 5 |

第2 計画の位置付け及び期間

- | | |
|------------|---|
| 1. 計画の位置付け | 7 |
| 2. 計画期間 | 7 |

第3 空家等調査に関する事項

- | | |
|------------------|---|
| 1. 調査の対象地区、実施主体等 | 8 |
| 2. 調査経過等 | 8 |
| 3. 調査対象となる空家等の種類 | 8 |

第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

- | | |
|----------------------|----|
| 1. 所有者責任の原則について | 11 |
| 2. 市が実施する対策 | 11 |
| (1) 予防対策 [現況調査・意識啓発] | 11 |
| (2) 実施対策 [行政指導・代執行] | 11 |

第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

- | | |
|--------------------------|----|
| 1. 空家等の利活用及び空家等の跡地の活用の促進 | 12 |
|--------------------------|----|

第6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

- | | |
|---------------------------------|----|
| 1. 特定空家等に対する市の対応 | 13 |
| (1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方 | 13 |
| (2) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等 | 13 |

第7 市民等からの空家等に関する相談への対応

- | | |
|----------------------|----|
| 1. 市民等からの空家等に関する相談窓口 | 15 |
|----------------------|----|

第8 空家等に関する対策の実施体制

- | | |
|-----------------|----|
| 1. 実施体制 | 16 |
| (1) 吉川市空家等対策協議会 | 16 |

(2) 庁内の役割分担	17
-------------	----

第9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 具体的な取組の検証	18
--------------	----

参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	19
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）（抜粋）	24
3. 吉川市空家等対策協議会条例	31

第1 背景

1. 計画の背景

近年、地域における人口減少や少子高齢化、核家族化の進展などを背景に、全国的に居住その他の使用がなされていない住宅が年々増加しています。その中でも、適正な管理がなされず、放置されたままの住宅等（以下「空家等」という。）は、老朽化により屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入及び不法投棄、放火の恐れなど、結果として景観、衛生、防災や防犯等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす等、大きな社会問題となっています。

しかしながら、これまでは、このような空家等に対する十分な法的措置がなく、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対し、関係法令に基づいた指導や適正な管理をお願いするなどの対応にとどまり、効果的な対策とは言えない状況にありました。また、最近では、地域活性化やコミュニティ機能の観点から、空家等の有効活用の必要性についても議論され始めてきています。

このようなことから、国においては、空家等がもたらす問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を平成26年11月27日に公布し、平成27年5月26日に全面施行となりました。

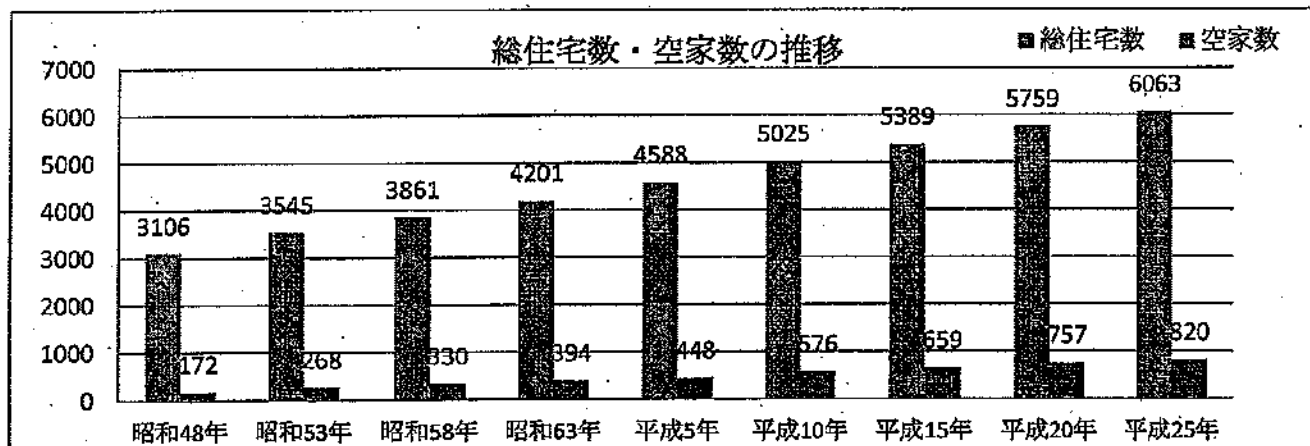
本市においても、法7条第1項に基づく「協議会」を組織するため、平成27年9月28日に「吉川市空家等対策協議会条例」を制定し、平成27年12月21日に第1回吉川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を開催いたしました。協議会では、吉川市空家等対策計画を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、地域の振興に寄与するため、本市の取り組むべき対策の方向性等を明確に示していきます。

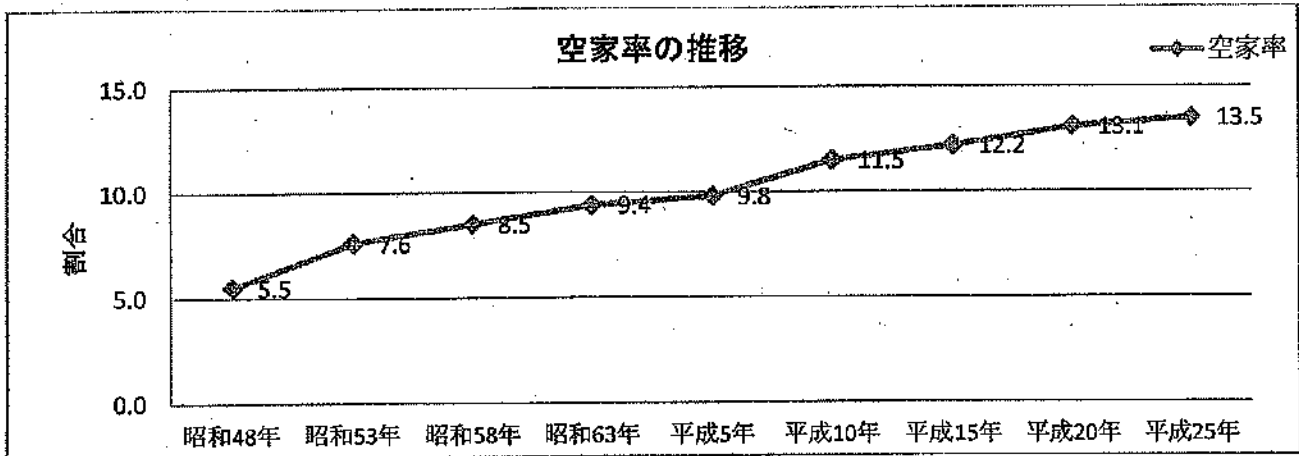
2. 空家の現状

(1) 全国の実態

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）^{注1}によると、全国の総住宅数6,063万戸のうち、空家は820万戸、空家率は13.5%となり、過去最高となりました。また、空家等は、昭和48年の調査以降40年間で、増加の一途をたどっており、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍近く、空家率も2.5倍程度になっています。

また、「賃貸用又は売却用の住宅^{注2}」、「二次的住宅^{注3}」を除く「その他の住宅^{注4}」に属する空家の数は318万戸に上っており、空家全体に占める割合は約38.8%で3分の1を超える状態になっています。





※注1

平成25年の住宅・土地統計調査の結果で、総務省が5年ごとに実施しているサンプル調査による推計数値。空家対策の基本とされる調査・数値であり、「居住目的の建物」に限定している以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を算出しており、全戸調査ではない。調査員が外観で判断し、調査項目の一部についての調査。

※注2

住宅・土地統計調査における空き家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」とは、「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※注3

住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは、「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他の住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※注4

住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは、空き家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

(2) 埼玉県の実態

平成25年住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の空家は、35万5千戸、空家率は10.9%で、空家率は全国44位、空家戸数では全国8位でした。

【住宅数、空家数の推移】

	H10年	H15年	H20年	H25年
住宅数(戸)	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300
空家数(戸)	257,400	273,100	322,600	355,000
空家率(%)	9.9	9.7	10.7	10.9

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

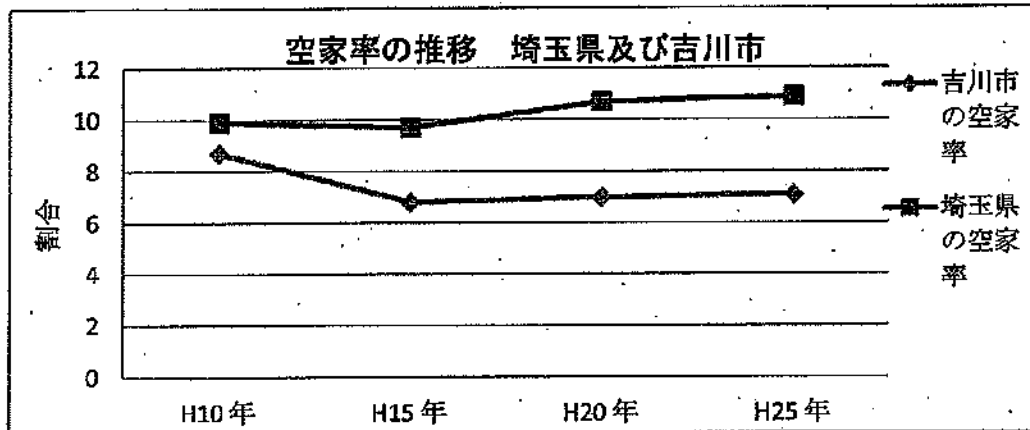
(3) 吉川市の実態

住宅・土地統計調査によると、本市の空家は、平成20年に1,680戸(空家率7.0%)であったものが、平成25年には、1,840戸(空家率7.1%)となっており、空家数と空家率は、ともに増加傾向にあります。

【住宅数、空家数の推移】

	H10年	H15年	H20年	H25年
住宅数(戸)	18,600	19,910	24,050	26,050
空家数(戸)	1,610	1,360	1,680	1,840
空家率(%)	8.7	6.8	7.0	7.1

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省)



(4) 固定資産税等の住宅用地特例について

住宅供給を推進する観点から、住宅用地については、固定資産税等の課税標準額の特例が講じられていますが、平成27年度の税制改正により、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、市町村長が、「特定空家等」の「所有者等」に必要な措置をとることを「勧告」した場合には、その「特定空家等」の敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することになりました。

これは、空家の適正な管理や「人の居住の用に供する家屋と認められない家屋」の除却を促進し、市民等の生活環境に与える悪影響の低減を図るものです。

【参考】現行の固定資産税の課税標準の特例表(専用住宅の場合)

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅以外の住宅用地(200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

※固定資産税等の住宅用地の特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を固定資産税評価額の7割とするなどの負担調整措置等に基づき、決定されることとなる。

【用語説明】

- ・空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づく、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。

- ・特定空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づく、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。

3. 課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

(1) 近隣への悪影響（倒壊・飛散等の危険・環境悪化など）

- ・空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

(2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

- ・放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(3) 所有者等の管理意識の欠如

- ・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人や、遠方に所在していたり相続して所有したものだったり、所有者・管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

(4) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環の懸念

- ・人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

(5) 空家等の増加に伴う比例する市民からの意見・苦情の件数の増加

- ・空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等の増加に伴い、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な意見や苦情の発生が予見されます。

(6) 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題点の拡大

- ・少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の件数が増加し、問題が拡大する要因となります。

4. 空家等に関する対策とその方向性

(1) 予防対策：早期発見・早期対応の仕組みづくり

- ・現況調査、意識啓発による事前対策の取り組み

(2) 実施対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全

- ・行政指導等、行政代執行による特定空家等の解消

(3) 有効活用：建物の継続利用・再構築の推進

- ・空家バンク等による建物の有効活用、ポケットパーク設置による土地の利活用の促進

(4) 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化

- ・関係団体及び関係部署と連携した協議会の設置、各種問題に対する専門相談窓口の設置

5. 空家等に関する対策の対象とする地区

本市の空家等は、市内に広く点在しているところから、空家等の対策の対象地区を市内全域とします。

しかしながら、対策を進めていく上で、重点的に対策が推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合は、適宜位置づけを行います。

6. 空家等に関する対象とする空家等の種類

本市において対策の対象とする空家等の種類は、法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）のうち、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼしていると認められるものとしします。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては、原則対象から除外するものとししますが、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象としします。

なお、法で定められていない「建築物の空き室」は、本市では対象としないものとししますが、社会状況等の変化により適宜見直すこととしします。

悪影響を及ぼしていると認められる状態の例

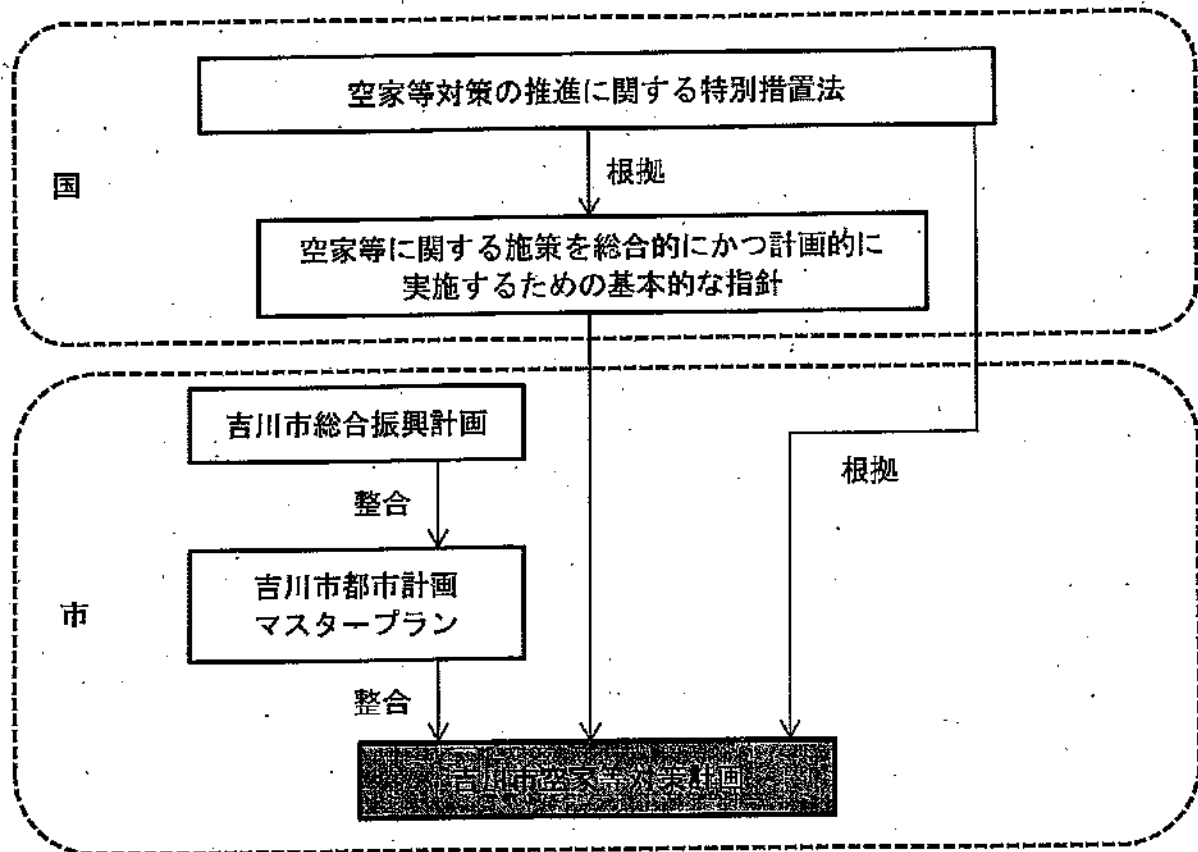
- ・法第2条第2項で規定された「特定空家等」。(参考資料「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)第1章1に示すとおり)
- ・現在のところ影響は少ないが、近々に悪影響を及ぼすことが容易に判断できるもの。

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況(危険度等)を判断し対応していくこととします。基本的には、参考資料「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1(イ)～(ニ)に該当する特定空家等への対応を優先しますが、地域の要望などにより適宜対応していきます。

第2 計画の位置付け及び期間

1. 計画の位置付け

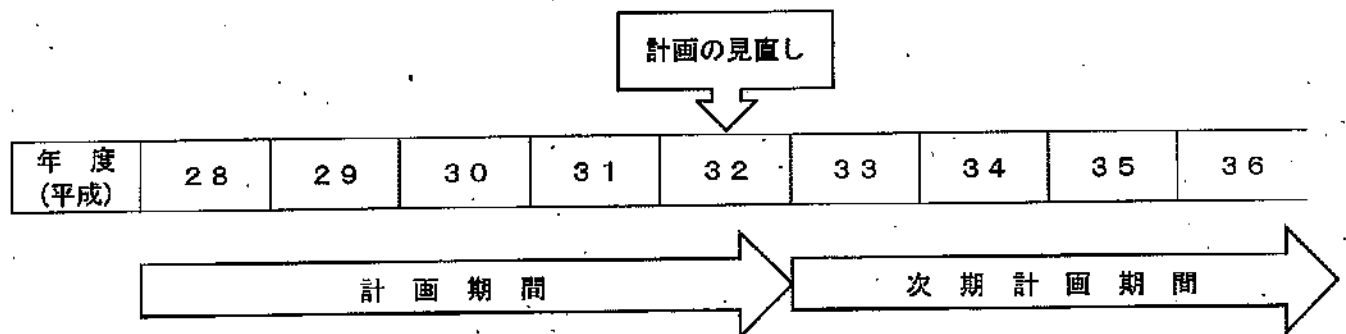
本市空家等対策計画は、法第6条第1項及び条例第8条第1項の規定に基づき、定めるものです。本市における上位計画である吉川市総合振興計画の分野別計画の分野別計画として、吉川市都市計画マスタープランの下に、吉川市空家等対策計画を位置付けます。



2. 計画期間

計画の期間は、平成28年度（2016年度）から平成32年度（2020年度）の5年間を基本として定めます。

また、社会状況等の変化により、適宜見直しを行います。



第3 空家等の調査に関する事項

1. 調査の対象地区、実施主体等

(1) 調査対象地区等

- ・本市全域を対象とした調査：1次調査
- ・1次調査での空家等候補物件や市民等から通報物件を対象とした調査：2次調査

(2) 実施主体及び判断

- ・1次調査：市の依頼に基づく自治会・町内会等
- ・2次調査：市の空家対策担当課（1次調査にて空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件を2次調査にて市が改めて調査し、結果を踏まえ空家等と認められるか判断）

(3) 調査方法及び内容

① 1次調査

次の調査項目を目視により外観から判断します。敷地の中に立ち入ったの調査は行わないこととします。

ア. 建物の種類（戸建住宅、その他）

イ. 空家等の種類とその状況

- ・そのまま放置すれば倒壊するなどの恐れがある
- ・老朽化等により腐食していて衛生上良くない
- ・景観上著しく景観を損なっている
- ・その他放置されて周辺の生活に影響を及ぼしている

ウ. 空家等の所在地

② 2次調査

1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば下記に示す詳細な項目について調査を実施し、使用実態や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。

ア. 空家等の所有者等の聞き取り又はアンケート調査

イ. 所有者等が不明な場合は、固定資産税台帳を利用した所有者等の調査確認

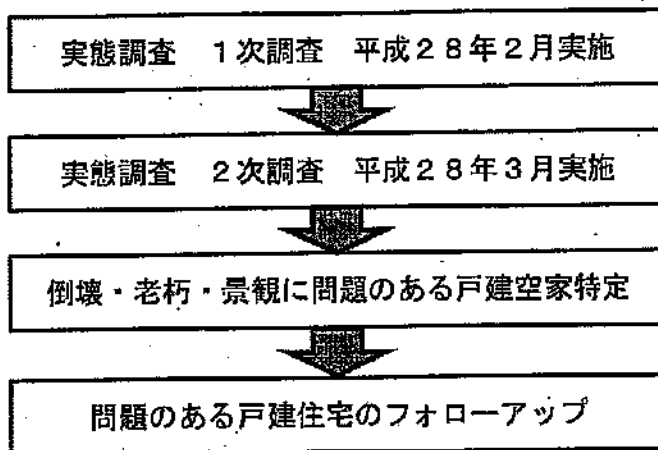
ウ. 空家等の近隣への聞き取り調査

エ. 外観調査

2. 調査経過等

1次調査は、平成28年2月に実施しました。2次調査は、1次調査の結果の集計等を踏まえ、2次調査用の調査票等を取りまとめた後、平成28年3月に実施しました。調査実施以降も、空家等の実態を継続的に把握するために調査結果に基づくフォローアップ（市民等からの調査通報物件に関する調査、下表2次調査における17件）に努めていきます。

【空家等に関する調査期間のイメージ図】



【平成27年度に実施した空家等実態調査の結果】

	1次調査(件)	2次調査(件)
倒壊・老朽・景観に問題のある戸建空家	40	17

3. 調査対象となる空家等の種類

原則として、戸建住宅の調査を実施します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、特定空家等と認められるかの判断に移ることとなります。

【空家等調査フローチャート】

1次調査

調査対象・調査項目・調査票及び集計表の書式・調査期間等の検討と準備

自治会・町内会に対する実態調査の依頼

実態調査（自治会・町内会による1次調査）

実態調査後の集計表及び空家等マップ作成（2次調査用）等

2次調査

住民等からの通報対応

調査対象・調査項目・調査票・調査期間等の準備

実態調査（市職員による2次調査または通報物件の調査）

固定資産税台帳を利用した所有者等の調査・確認

集計表及び空家等マップの再整備等

データベースの作成

空家等の該当の有無、特定空家等としての調査の必要有無の判断

特定空家調査へ

※継続調査・経過観測：有
（例：再調査、定期調査）

第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 所有者責任の原則について

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、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。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

そこで、本市では空家等に対する総合窓口を設けるとともに、関係事業者団体と連携した相談体制を整備し、空家等の所有者等による適切な管理を支援しています。((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を参照)

2. 市が実施する対策

1で示したとおり、空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合においては、本市において以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図ります。

(1) 予防対策【現況調査、意識啓発】

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者への意識啓発を目的とした情報提供に努めます。

(2) 実施対策【行政指導、代執行】

特定空家等は、防災、防犯、衛生、景観などのさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努めます。また、危険度の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図るものとします。

第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

1. 空家等の利活用及び空家等の跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進は、法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促すとともに、本市がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく（移住促進のための住居や集会所等）、その方策を検討することが必要とされています。そのため、本市では、下記の取組により、空家等の利活用対策を推進していきます。

- ・ 空家等の利活用の周知
- ・ 空家等の所有者が確定している場合は、情報を提供するなど利活用を促進

空家等の所有者等からの申し出がなければ利活用を推進することができないため、広報誌及びホームページに利活用の情報を掲載する等して周知を進めていきます。

また、本市内の空家等の所有者等から利活用の相談を受けた場合は、相談者の意向に応じたアドバイス等を行うこととします。

個別の利活用対策として、下記の取組を検討します。

【空家バンク等】

空家等の売却・貸出希望者の情報集約を行い、空家等の所有者と利活用希望者とのマッチングの支援等を検討します。

【跡地】

公的利用を含めて利活用することを検討します。

【補助金制度】

国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業を活用しての有効活用策を検討します。

本市における、空家等の利活用方策については、法第7条に定める協議会である本市空家等対策協議会（（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項を参照）が、検討を行う場を兼ねるものとして推進していきます。

第6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

1. 特定空家等に対する市の対応

(1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

特定空家等とは、法第2条第2項にて、

- ・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
- ・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

以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。

本市では、空家等が上記の状態であると認められる特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「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」(ガイドライン)において、判断の参考基準として示された〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づくチェックリストを活用して行うこととしています。

(2) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

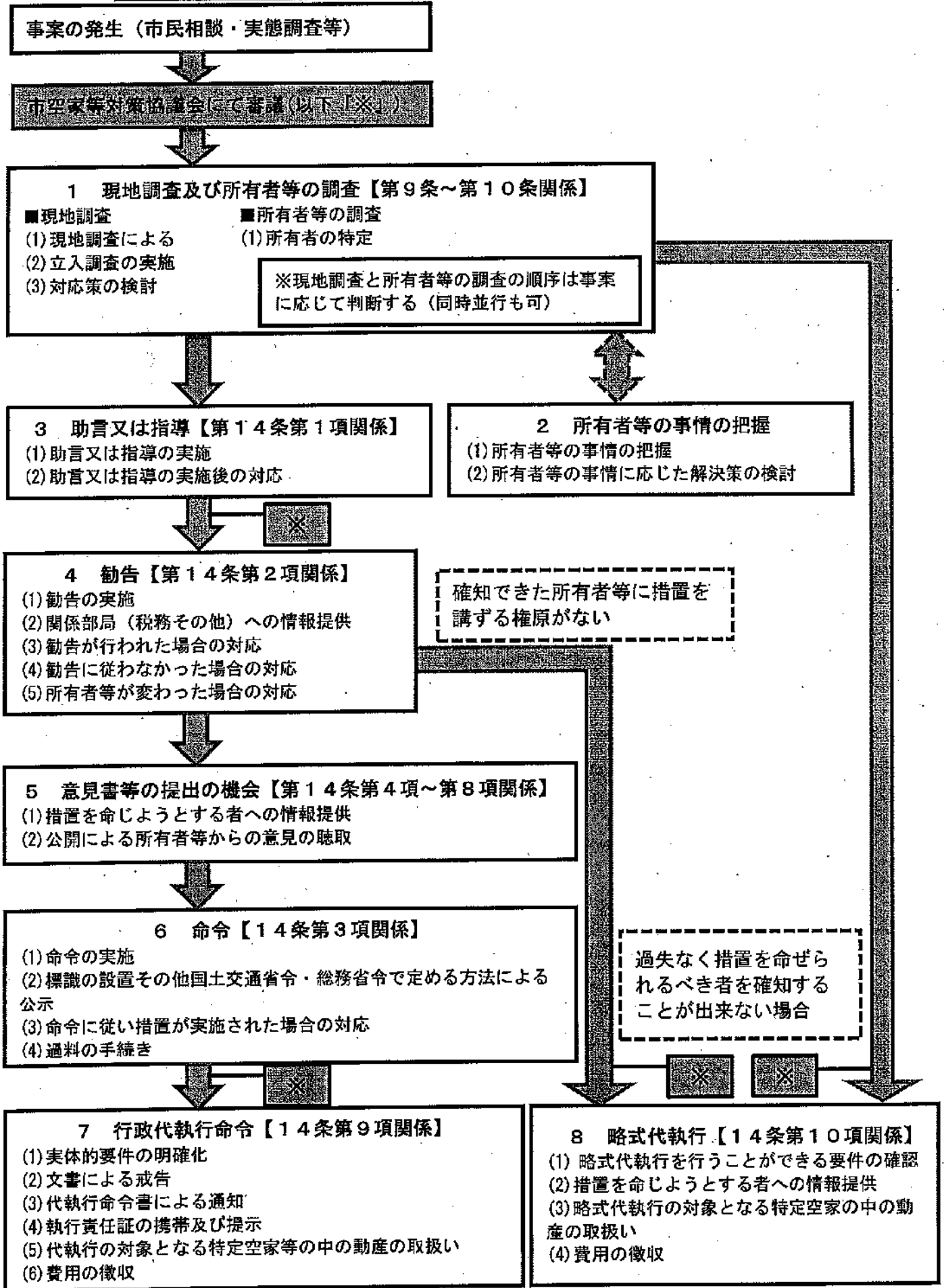
特定空家等への該当の判断は、空家対策の担当課((8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項を参照)による現地調査や空家等の所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行います。特定空家等と判断された空家等は、本市が法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずることとなります。

また、本市から法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地(土地)については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

担当課による協議の結果、法第7条の規定に基づく協議会である本市空家等対策協議会に諮る必要があると判断した場合は、当該協議会にて特定空家等に該当するかを協議し、協議の内容を踏まえ、本市が判断することとします。

以下、特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等のフロー図です。

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



第7 市民等からの空家等に関する相談への対応

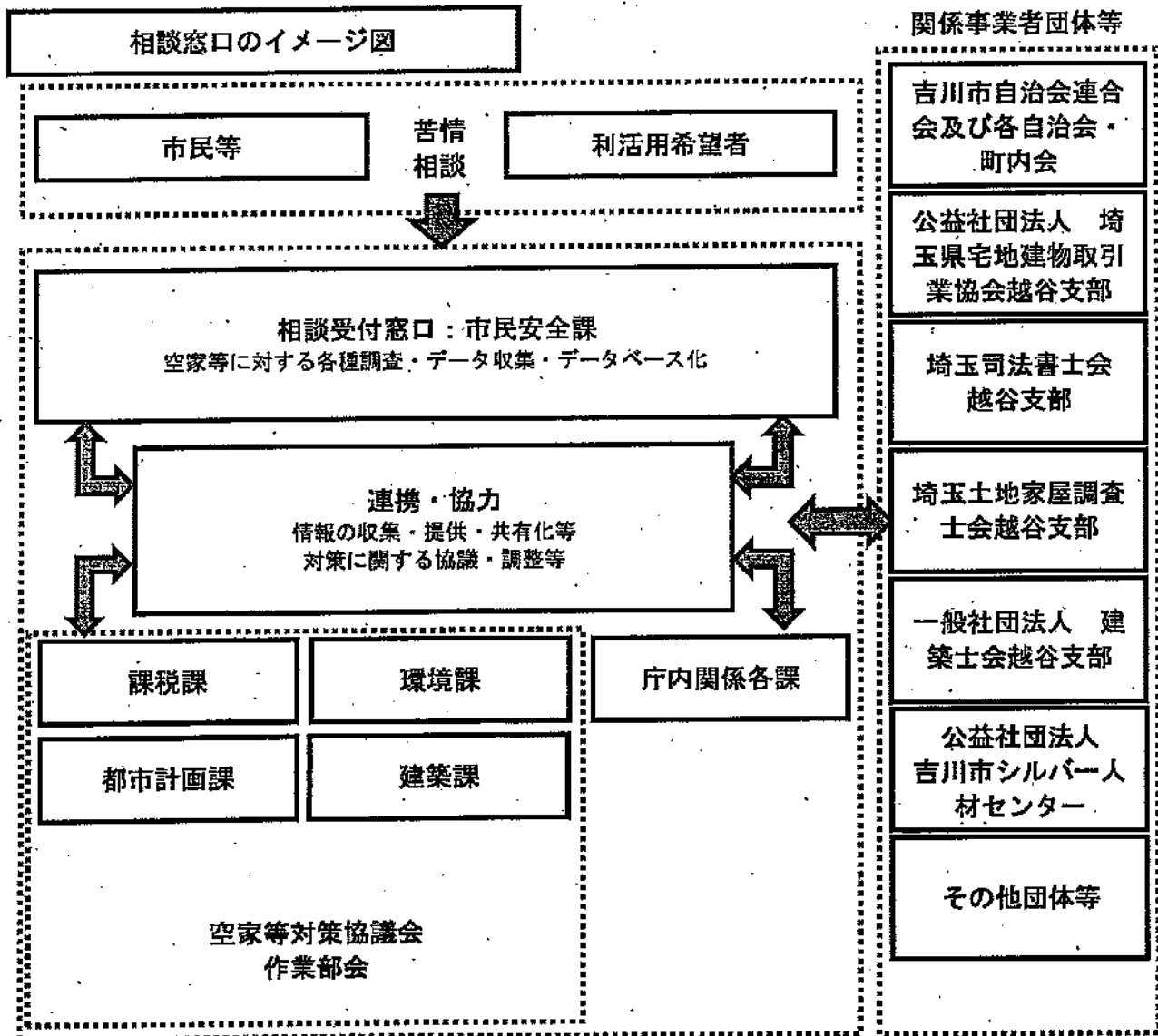
1. 市民等からの空家等に関する相談窓口

住民等からの空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情・相談まで幅広く考えられます。空家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際の意思決定に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められています。

本市は、住民等からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（市民生活部市民安全課 連絡先048-982-9471）を設け、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めています。

また、本市の担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談は、関係事業者団体等と連携して対応することとしています。

専門的な相談を含め、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるよう体制を整備しています。以下、本市における住民等からの空家等に関する相談への対応イメージ図です。



第8 空家等に関する対策の実施体制

1. 実施体制

(1) 吉川市空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、吉川市空家等対策協議会（以下「協議会」という）を設置する。協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ② 空家等に関する施策の推進に関すること。

協議会は、市長及び委員12人以内で組織し、任期は2年とする。
協議会は下記の構成員により組織されています。

	選任の区分
市長	市長
市自治会長連合会（自治会・町会長）	市民 （1号委員）
市民生委員児童委員会（民生委員・児童委員）	
公募	
市議会議員	市議会議員（2号委員）
法務学識経験者（司法書士）	学識経験のある者 （3号委員）
不動産学識経験者（宅地建物取引士）	
不動産学識経験者（土地家屋調査士）	
建築学識経験者（建築士）	

(2) 庁内の役割分担

課名	役割
市民安全課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の調査・空家等の適切な管理の促進・措置及び対処の実施・協議会及びその他関係機関との連絡、調整・災害対策及び災害時の応急措置等・その他の施策全般
環境課	雑草等に対する指導
都市計画課 建築課	空家等の利活用促進
課税課	特別措置法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の市民安全課への開示

第9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 具体的な取組の検証

前述の計画期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに、本市内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。

参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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)

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

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

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

（協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

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

（立入調査等）

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有

者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 「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）（抜粋）

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」-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

(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	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
--------	------------------------------

【参考となる考え方】

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。)

※「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

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	・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。
--------	--

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会） 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「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） 	
---	--

(D) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

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

調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> 柱とはりにずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</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>	
---	--

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

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

調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 屋根が変形している。 屋根ふき材が剥落している。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。
目の例	

<p>【参考となる考え方】</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	<ul style="list-style-type: none"> 壁体を貫通する穴が生じている。 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
目の例	

<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
---	--

(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"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 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	
(二) 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"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 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"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 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"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。
【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。 ※「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(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。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	---

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	---

(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"> ・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
------	--

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

3. 吉川市空家等対策協議会条例

平成27年9月28日条例第23号

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、吉川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第7条第1項の規定するもののほか、空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。）に関する施策の推進に関する協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、委員12人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 市議会の議員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、市長とする。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、委員の互選による。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数を持って決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(関係者の出席)

第7条 協議会は、協議に必要な場合は、関係者の出席を求めて意見等を聴くことができる。

(作業部会)

第8条 協議会に作業部会（以下「部会」という。）を置く。

- 2 部会は、協議会から求められたときは、課題の調査、事前整理等を行い、協議会に報告する。
- 3 部会は、会長が指名する職員をもって組織する。
- 4 部会に部会長を置き、前項の職員の互選により定める。
- 5 部会長は、部会を総理し、代表する。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、市民生活部市民安全課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

吉川市空家等対策計画

平成29年 月 日 初版

作成 吉川市空家等対策協議会

事務局 吉川市市民生活部市民安全課

〒342-8501

埼玉県吉川市吉川二丁目1番地1

TEL 048-982-5111(代表)

「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

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) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

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) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (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) 「過失がなくて」「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) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (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

【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、「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。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」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

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。

（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（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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、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)～(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)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条に基づき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) 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、物理的強制力を行っ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すると、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しなければならない。

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

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事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
 - ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか
- 等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置であるが、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

(2) 措置の内容等の検討

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

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

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

(1) 勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

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

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所

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的定めはなく、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、その周辺の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。具体的な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」等の具体的な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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる(法第14条第3項)。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

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

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)へ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^{※1}。したがって、命令においては、同法第57条第1項^{※2}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、不服申立ての手続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）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。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、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進行することは必ずしも妨げられるものではないとされている。

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

ロ 再戒告

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

り義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

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

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第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り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^{※3}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うち（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うち）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った場合にあっては、「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(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	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 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。) ※「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	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

① 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	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会) ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「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) 	
<p>④ 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"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</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>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>⑤ 屋根ふき材の剥離・破損</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"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</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>	
<p>⑥ 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"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
<p>⑦ 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"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
<p>⑧ 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</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 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	
(6) 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	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 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	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【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。 ※「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(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	・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、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

[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)

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

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

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きたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

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)

3. 勧告に至った事由

(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、当該状態が、

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

4. 勧告の責任者 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 平成〇年〇月〇日

- ・ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す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に示す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っては、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。

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

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、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇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令す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のと同時に、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、〇〇市長に対し、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 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

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)

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

〇〇市〇〇部〇〇課長 宛

送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日

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

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

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、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す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（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があつたことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

注：平成26年に成立した行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続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になる。（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。）また、新法における審査請求期間は、処分があつたことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで（新法第18条第1項）となる。

[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、平成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)
3. 命ぜるに至った事由
(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 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 平成〇年〇月〇日

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

戒 告 書

貴殿に対し平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等の(除却)※を行うよう命じました。この命令を平成〇年〇月〇日まで履行しないときは、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、下記特定空家等の(除却)※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

特定空家等

- (1) 所在地 〇〇市××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
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45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60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成26年に成立した行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり(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になる。(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。)また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで(新法第18条第1項)となる。〕

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等を平成〇年〇月〇日までに(除却)※するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第2項の規定により通知します。

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

記

1. (除却)※する物件
〇〇市××町×丁目×番地×号
住宅(附属する門、塀を含む)約100㎡
2. 代執行の時期
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで
3. 執行責任者
〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
4. 代執行に要する費用の概算見積額
約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45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60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

注:平成26年に成立した行政不服審査法(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になる。(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。) また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで(新法第18条第1項)となる。

※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。	
平成〇年〇月〇日	
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(平成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	
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの間	

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)(抜粋)
第14条 (以上略)
9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10~15 (略)
行政代執行法(昭和23年法律第43号)(抜粋)
第4条
代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

市 安 号
平成 年 月 日

〇〇 〇〇 殿

吉川市長 中原 恵人 印
(担当 市民生活部市民安全課)

勸告書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、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項の規定に基づき勸告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 吉川市〇〇〇〇〇

用途 〇〇

所有者の住所 〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇〇〇〇

所有者の氏名 〇〇 〇〇

2. 勸告に係る措置の内容

敷地内におけるすべての建物及びその附帯物の除却

3. 勸告に至った事由

- ・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

4. 勸告の責任者 吉川市市民生活部市民安全課長 〇〇 〇〇

連絡先：048-982-9471

5. 措置の期限 平成 年 月 日

・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す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に示す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っては、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。

【今後の空家等対策計画策定スケジュール（案）】

年 月	項 目	内 容
9月	第5回 空家等対策協議 会	日時：平成28年9月29日 議事：吉川市空家等対策計画（素案）について
10月	関係機関との調 整	期間：平成28年10月上旬～10月下旬 内容：吉川市空家等対策計画（素案）について、関係機関 へ修正依頼・意見照会を行う。
11月	第6回 空家等対策協議 会	日時：平成28年11月下旬 議事：吉川市空家等対策計画（案）について
12月	パブリック・ コメント (意見公募)	期間：平成28年12月下旬～平成29年1月下旬 内容：吉川市空家等対策計画（案）について、市民へ意見 等を伺う。
29年 2月	第7回 空家等対策協議 会	日時：平成29年2月下旬 議事：吉川市空家等対策計画について
3月	計画決定	計画書公開