

# 小牧市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

# 目 次

<b>第1章 計画の基本的な考え方</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画策定の背景.....	1
(2) 計画の位置付け.....	1
(3) 計画期間 .....	2
(4) 計画の対象とする空家等.....	2
(5) 計画の対象とする地域 .....	2
<b>第2章 空家等の状況</b> .....	<b>3</b>
(1) 全国及び愛知県の状況 .....	3
(2) 小牧市の状況 .....	7
(3) 空家等対策上の課題.....	40
<b>第3章 空家等対策計画</b> .....	<b>42</b>
(1) 空家等対策に関する基本的な方針.....	42
(2) 空家等対策の基本施策 .....	43
(3) 空家等の調査に関する事項 .....	44
(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 .....	46
(5) 空家等及び除却した家屋等に係る跡地の活用の推進に関する事項 .....	47
(6) 特定空家等に対する措置その他の特定家屋等への対処に関する事項.....	48
(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 .....	49
(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	50
(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	51
<b>参考資料</b> .....	<b>52</b>
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	52
(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） .....	57

# 第1章 計画の基本的な考え方

## (1) 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。そうした空家等は、適切な管理がなされず、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題の一つとなっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家対策法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行されました。

空家対策法では、所有者等が自らの責任による適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を、空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

具体的な取組については、「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日総務省・国土交通省告示第1号）で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。

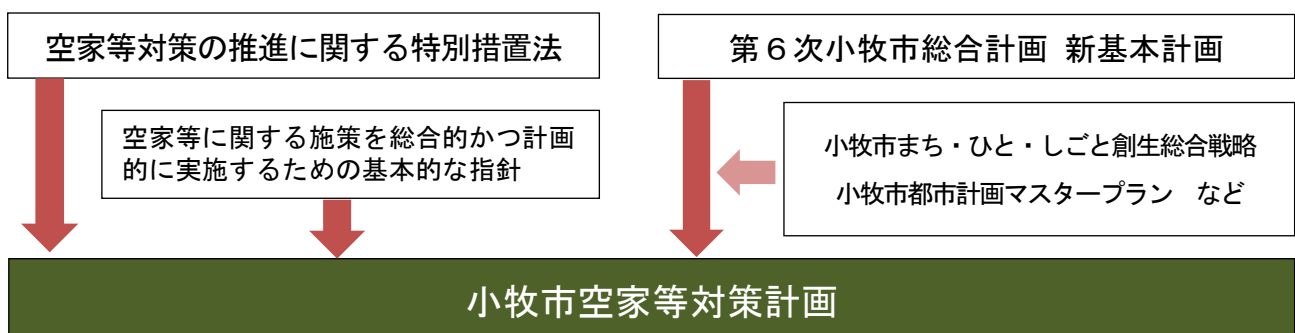
この基本指針に即して、市町村が空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、空家対策法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家対策法第4条に定められている、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という市町村の責務を果たすものです。

また、本計画は、第6次小牧市総合計画の部門別計画として、小牧市まち・ひと・しごと創生総合戦略や小牧市都市計画マスタープランなどの関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

図表. 空家等対策計画の位置付け



### (3) 計画期間

計画期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とします。ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じ見直しを行うこととします。

### (4) 計画の対象とする空家等

対象とする空家等は、空家対策法第 2 条に規定する空家等及び特定空家等とし、空家対策法では次のように定義されています。

#### ① 空家等

「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。

※ 「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家対策法の適用の対象外となる。

#### ② 特定空家等

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

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

※ 特定空家等に該当するか否かについては、国が示す「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づき、判断し決定します。

### (5) 計画の対象とする地域

対象地域は、市内全域とします。

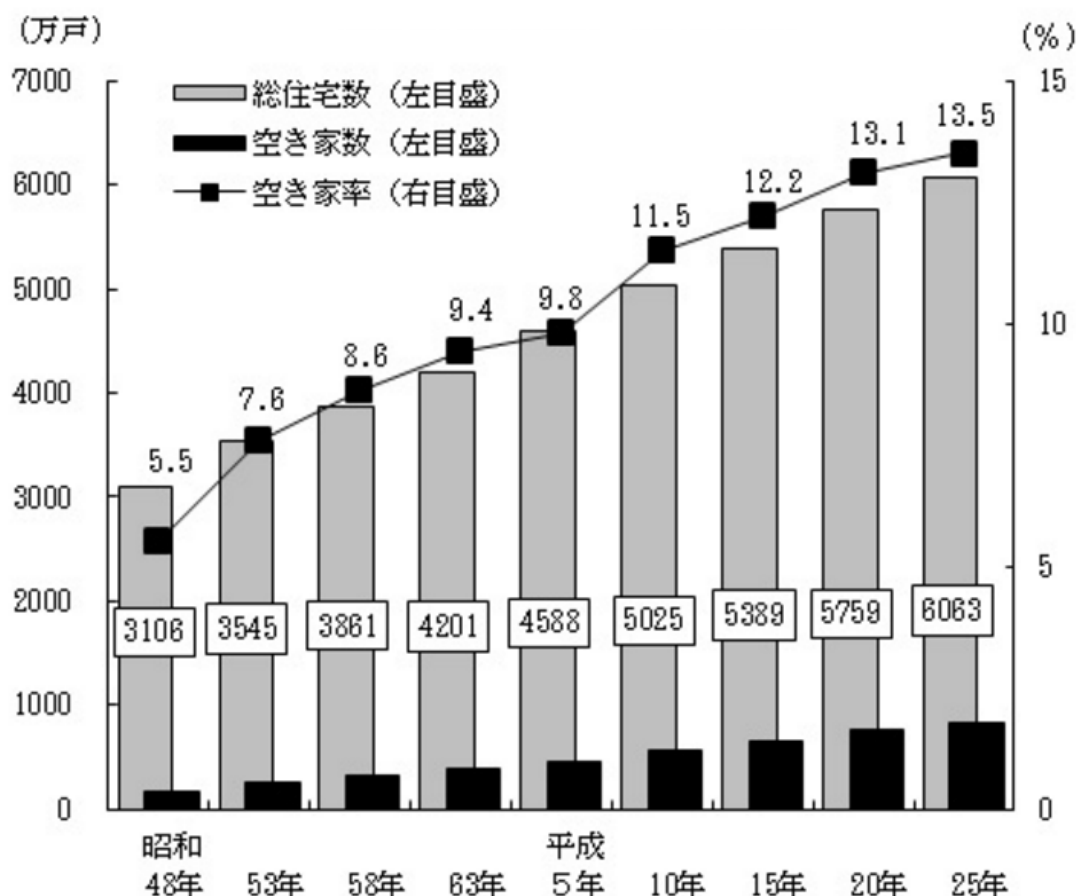
## 第2章 空家等の状況

### (1) 全国及び愛知県の状況

#### ① 全国の空家数及び空家率の推移

全国の空家等の状況については、平成25年住宅・土地統計調査によると、昭和33年に全国で36万戸であった空家等（共同住宅の一室なども含めた人が居住していない住宅で、空家対策法に規定する空家等とは異なります。）は、その後も増加を続け、平成25年には820万戸と約23倍に膨れ上がっています。

また、総住宅数に占める空家等の割合も増加を続け、昭和33年には2.0%でしたが、平成25年には13.5%にまで上昇しています。

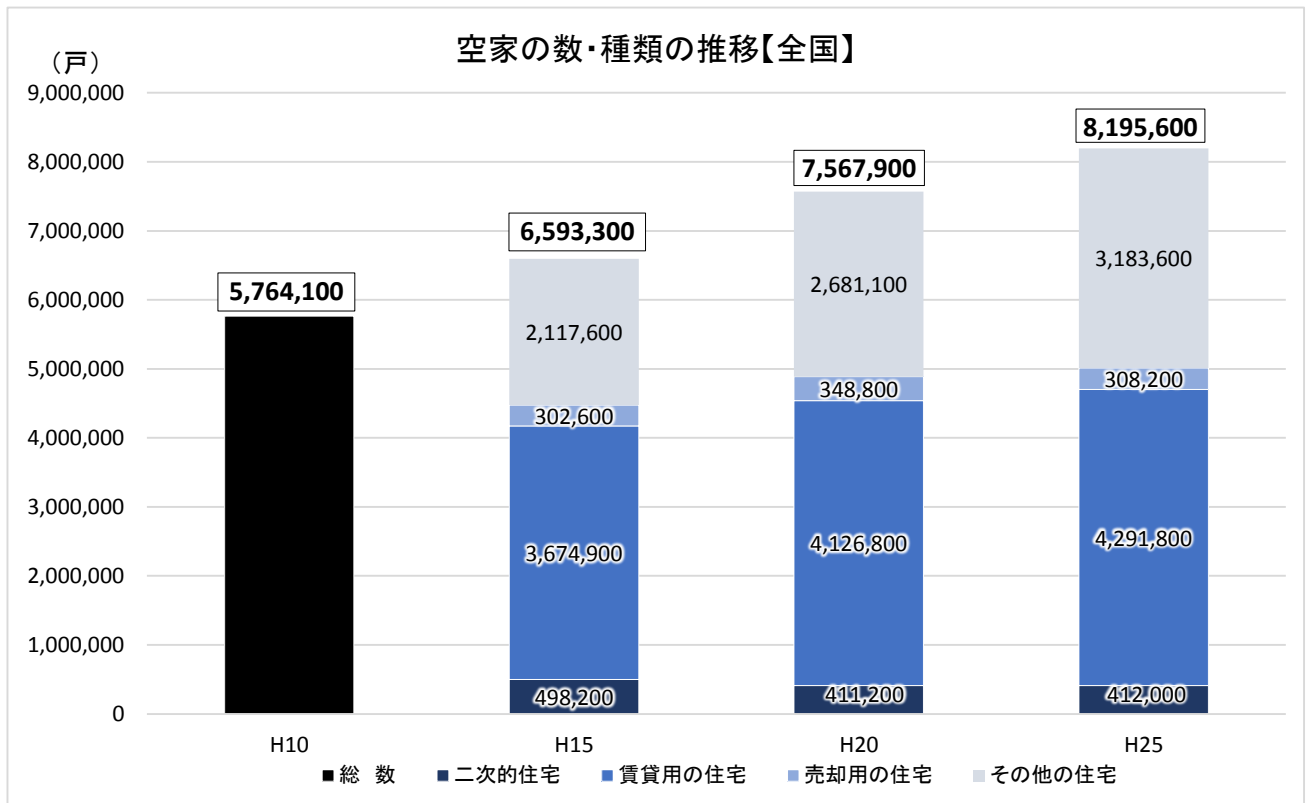


資料：総務省「住宅・土地統計調査 空家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」

## ② 全国の空家の内訳

平成 25 年の空家等の内訳は、「賃貸用の住宅」が約 429 万戸と全体の半分ほどを占め、「売却用の住宅」が約 32 万戸、「二次的住宅」が約 41 万戸、「その他住宅」が約 318 万戸と全体の 38.8%となっています。

平成 15 年から内訳をみると、「二次的住宅」は 10 年間で約 9 万戸減少しています。「売却用の住宅」は 10 年間で約 6 千戸増加しましたが、平成 20 年に大きく増加したのちは減少しています。「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」は平成 15 年以降増加傾向にあります。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10 年～平成 25 年）

### ※注意

「住宅・土地統計調査」では、表章単位未満の数字で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。  
 全国及び都道府県は、10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字として表章。  
 市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章。

### 〈用語の説明〉

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

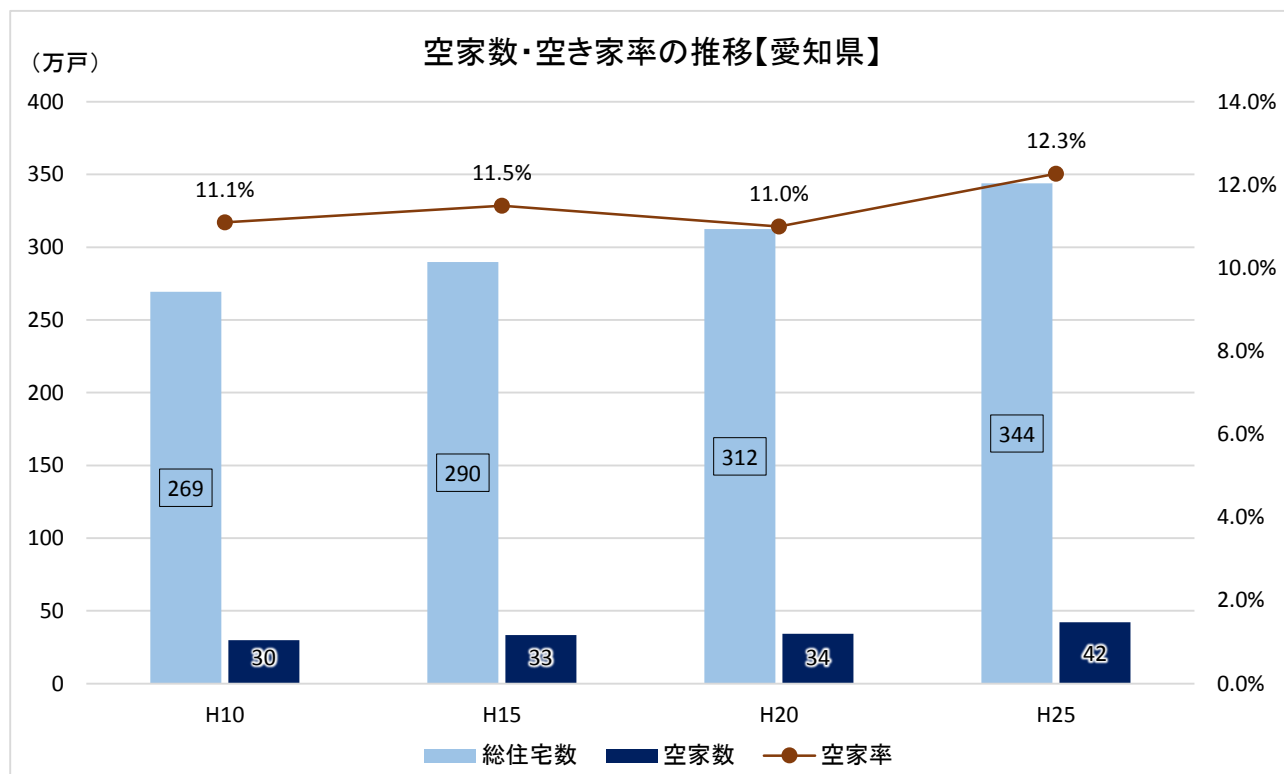
売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

### ③ 愛知県の空家数及び空家率の推移

愛知県の空家等の状況については、平成 25 年住宅・土地統計調査によると、平成 10 年に約 30 万戸だった空家は、平成 25 年には約 42 万戸にまで増加しています。15 年間で 1.4 倍増加というペースは、全国平均とほぼ同値であり、愛知県内も急速に空家の増加が進んでいるといえます。

また、総住宅数に占める空家等の割合は、平成 25 年で 12.3%と全国平均（13.5%）よりも低くなっていますが、平成 10 年以降増加傾向にあります。

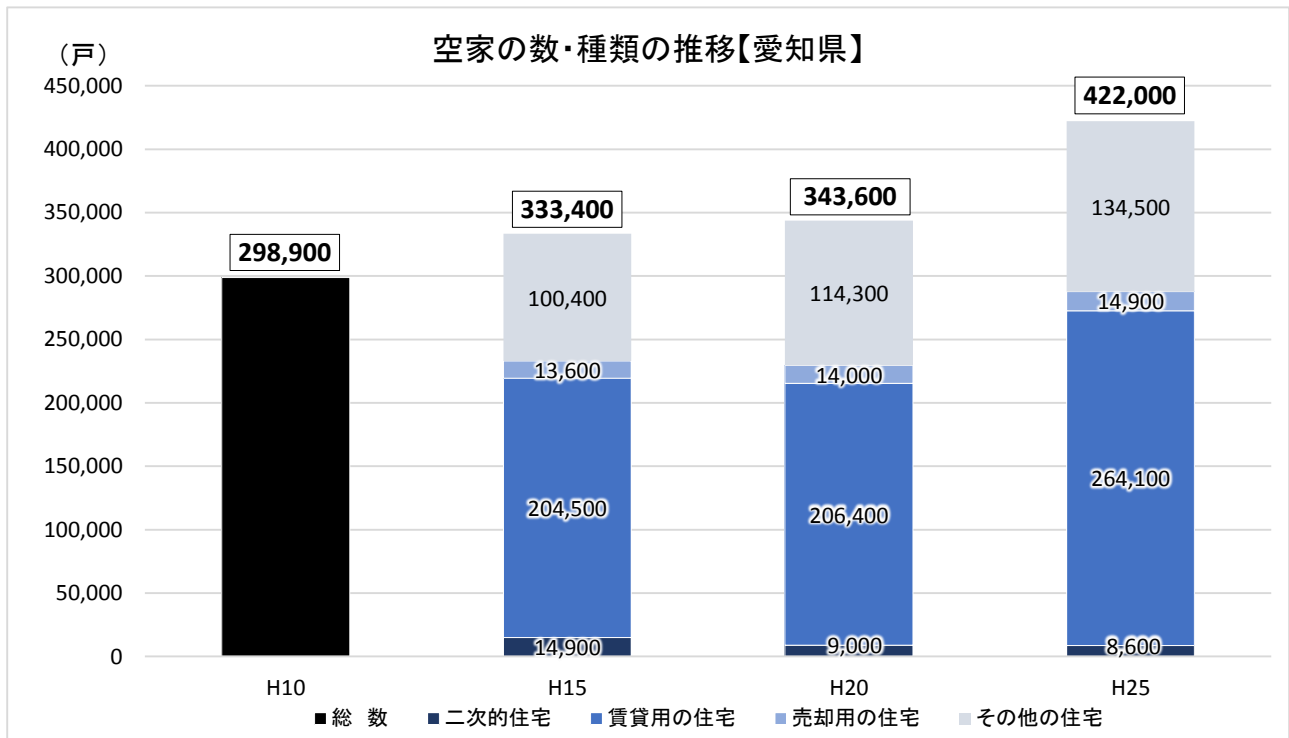


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10 年～平成 25 年）

#### ④ 愛知県の空家の内訳

愛知県の平成 25 年の空家等の内訳は、「賃貸用の住宅」が約 26 万戸と最も多く全体の 6 割程度を占めています。そのほかでは、「売却用の住宅」が約 15 万戸、「二次的住宅」が約 9 万戸、「その他住宅」が約 13 万戸となっています。

平成 15 年から内訳をみると、「二次的住宅」を除く全ての空家が増加しています。特に、「賃貸用の住宅」が大きく増加しており、平成 15 年から 10 年間で約 6 万戸以上の増加がみられます。また、全国的には減少傾向にある「売却用の住宅」も、平成 15 年から 10 年間で 1 千戸以上増加しています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10 年～平成 25 年）

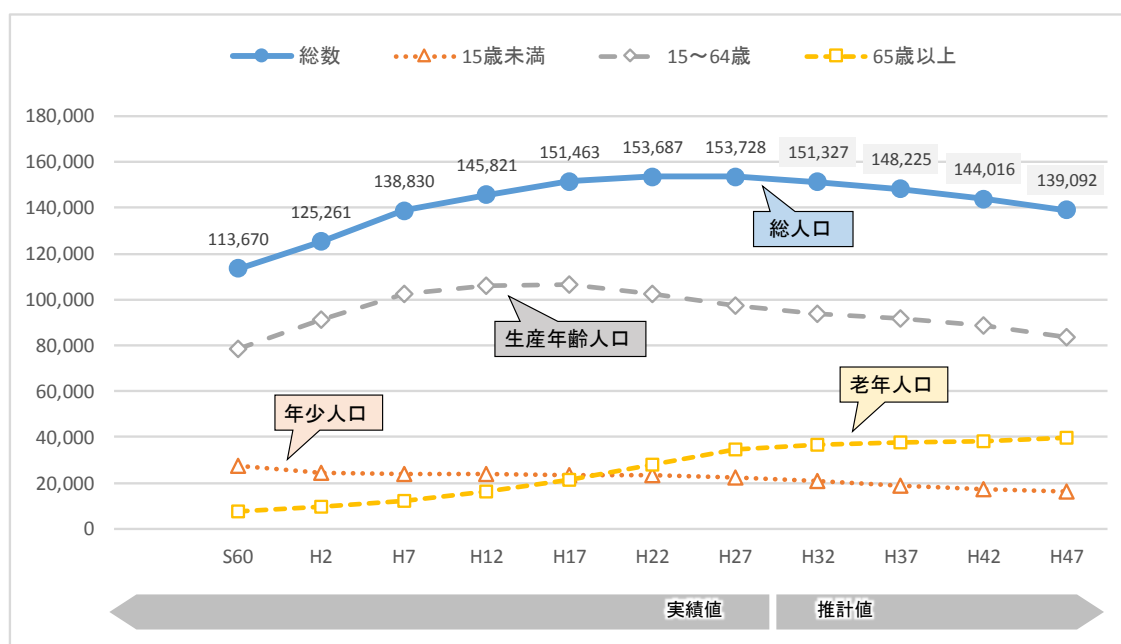
## (2) 小牧市の状況

### ① 人口・世帯等の状況

#### 1) 人口の推移・将来推計

小牧市の人口は、昭和60年から平成27年まで増加を続けてきましたが、今後の推計では減少に転じることが見込まれています。昭和60年から平成12年にかけて大きく増加していた生産年齢人口（15～64歳）は、平成17年から減少を始めています。一方で、老年人口（65歳以上）は昭和60年以降増加を続け、平成19年には年少人口（0～14歳）を上回っています。

小牧市推計値によると、今後の人口は平成27年の約15.4万人をピークに減少し、平成47年には約13.9万人まで減少すると見込まれています。



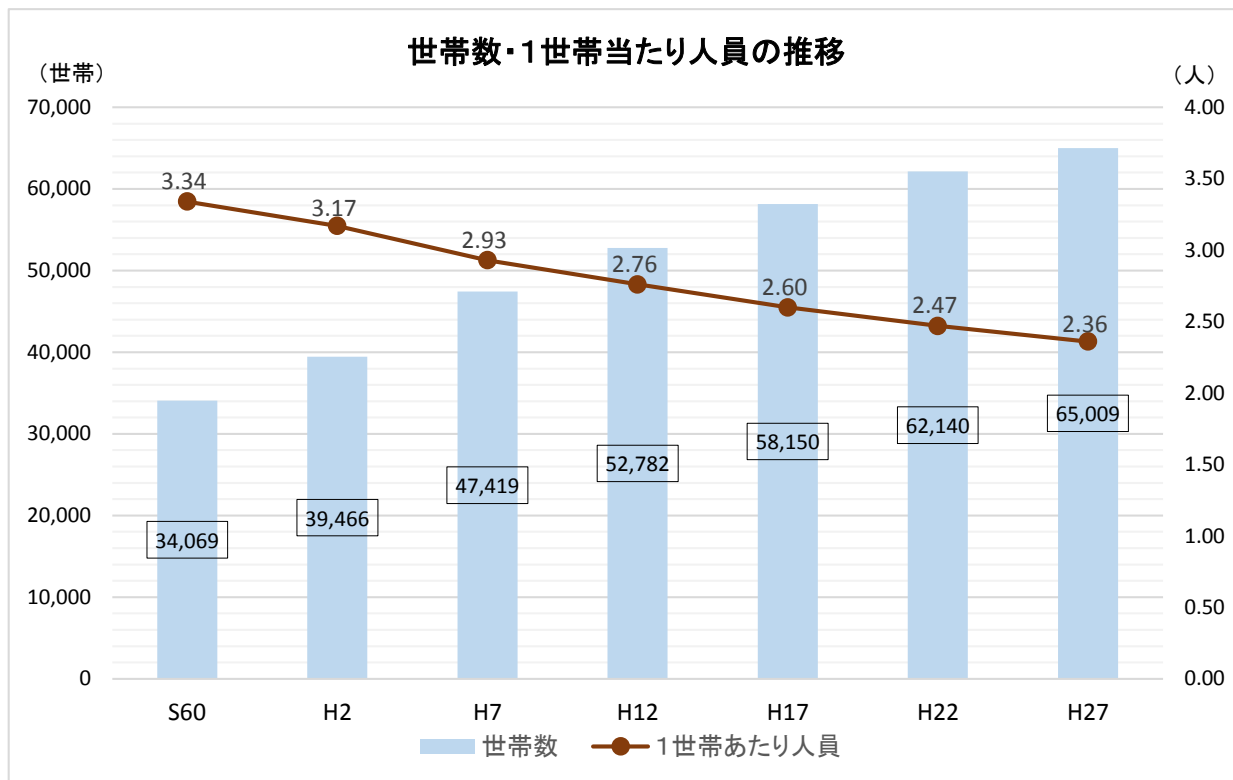
資料：小牧市住民基本台帳

※各年10月1日現在

推計値は、小牧市人口ビジョンまち・ひと・しごと創生総合戦略から

## 2) 世帯の推移

世帯数は、昭和 60 年以降増加傾向にあります。一方で、1 世帯あたり人員（総人口÷世帯数）は減少傾向にあり、平成 27 年では 2.36 人と、昭和 60 年の 3.34 人と比較して 1 人近く減少しています。

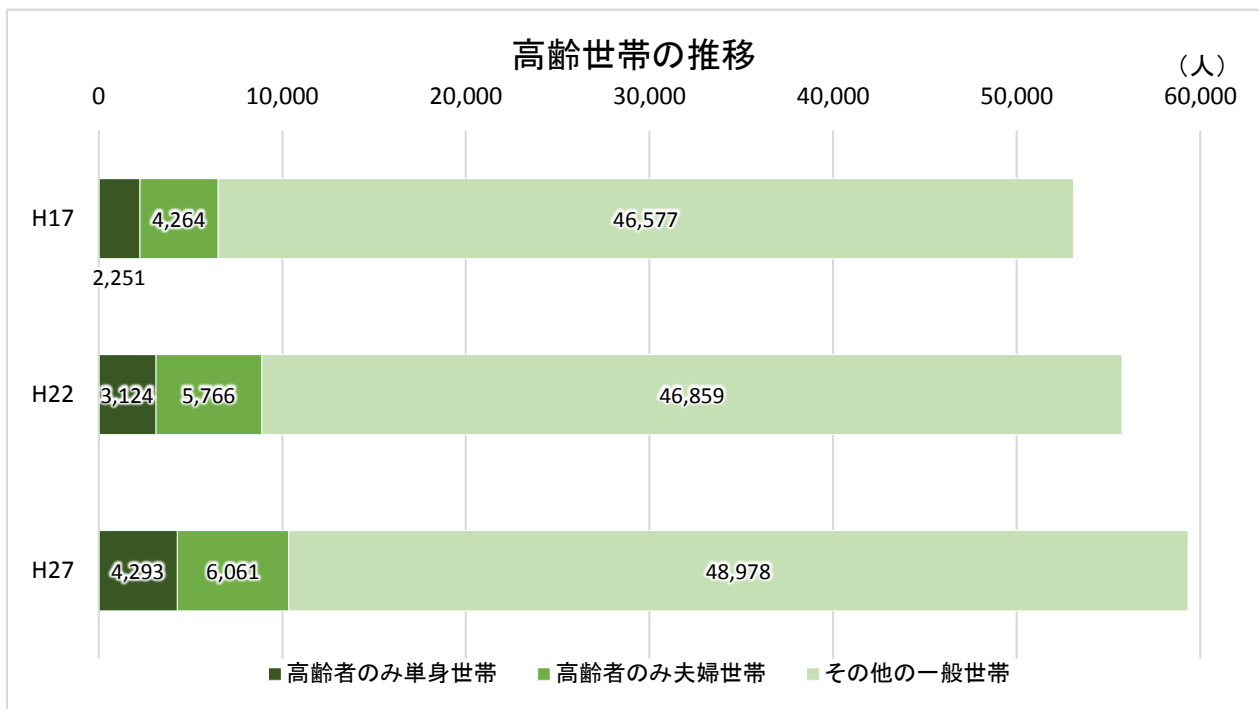


資料：小牧市住民基本台帳  
※各年 10 月 1 日現在

### 3) 高齢世帯の推移

高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦のみの世帯）は、平成 17 年から増加傾向にあり、平成 27 年には高齢者のみの単身世帯が 4,293 人と、平成 17 年（2,251 人）の約 1.9 倍にまで増加しています。

一般世帯で占める割合も、平成 27 年には高齢者のみの単身世帯が 8.8%、高齢者のみの夫婦世帯が 10.2%となっています。

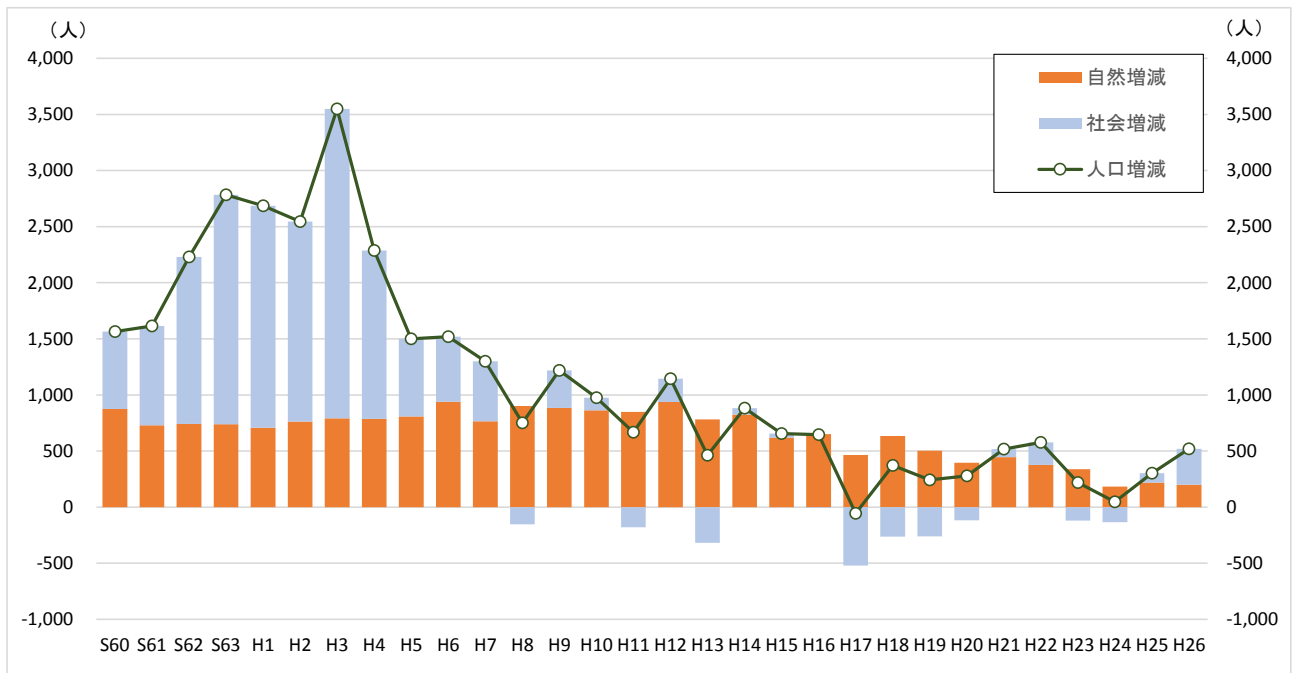


資料：総務省「国勢調査」  
※各年 10 月 1 日現在

#### 4) 人口動態

自然増減は、昭和 60 年以降出生数が死亡数を上回る自然増の状態が続いていますが、出生数がピークとなる平成 12 年頃からその増加幅は縮小傾向にあります。

また、社会増減は、昭和 60 年から平成 7 年までは転入が転出を上回る社会増が続いていましたが、平成 8 年以降は転入・転出がほぼ同数となり、社会増と社会減を繰り返し、近年は転出超過の社会減となる年が多い傾向にあります。



資料：小牧市住民基本台帳

## ② 空家等の状況

### 1) 住宅総数と内訳

住宅総数は平成 25 年で 63,140 件と、平成 20 年から 6.2%増加しています。

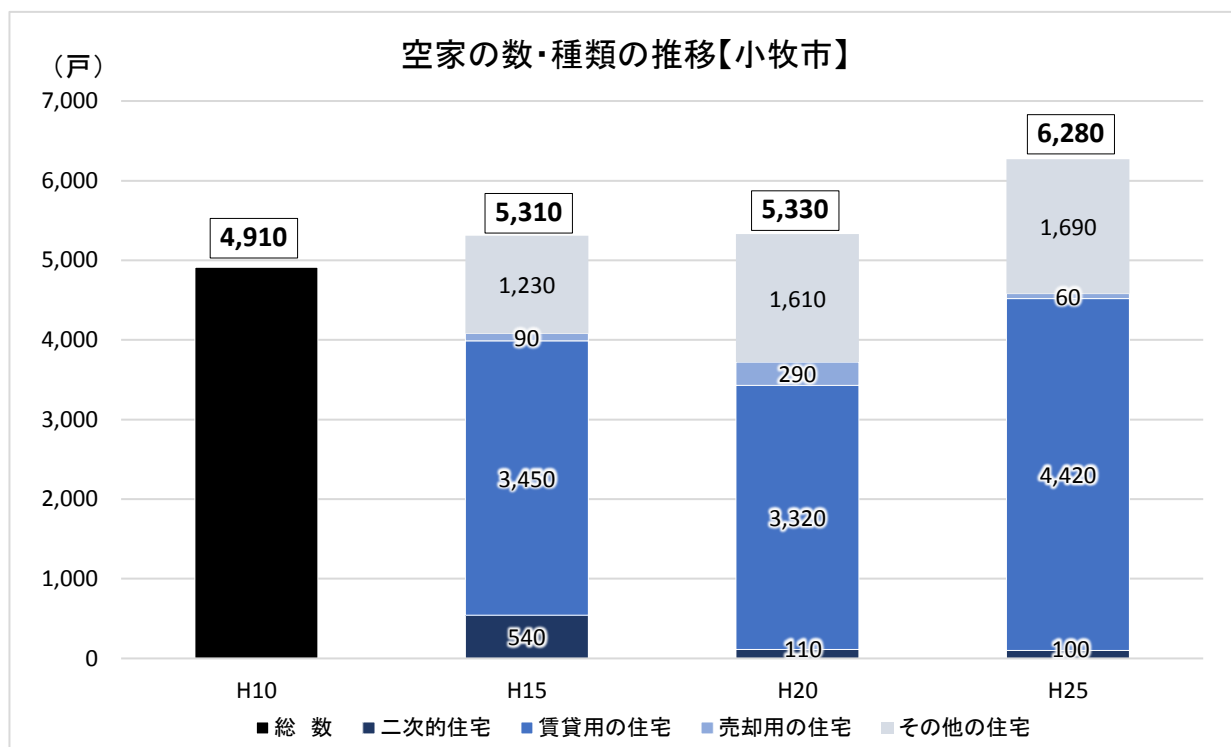
住宅の内訳をみると、平成 20 年から平成 25 年までの間に「居住世帯あり」住宅は 6.2%増加となっているのに対して、「居住世帯なし」住宅は 19.2%となっており、「居住世帯あり」住宅よりも早いスピードで増加しています。そのうち、空家は平成 25 年で 6,280 件となっており、平成 20 年から 17.8%増加しています。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 20 年～平成 25 年）

	住宅数								住宅以外で人が居住する建物
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし			建築中	
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空家		
H20	59,450	53,990	53,870	110	5,460	80	5,330	50	70
H25	63,140	56,630	56,350	280	6,510	140	6,280	90	20

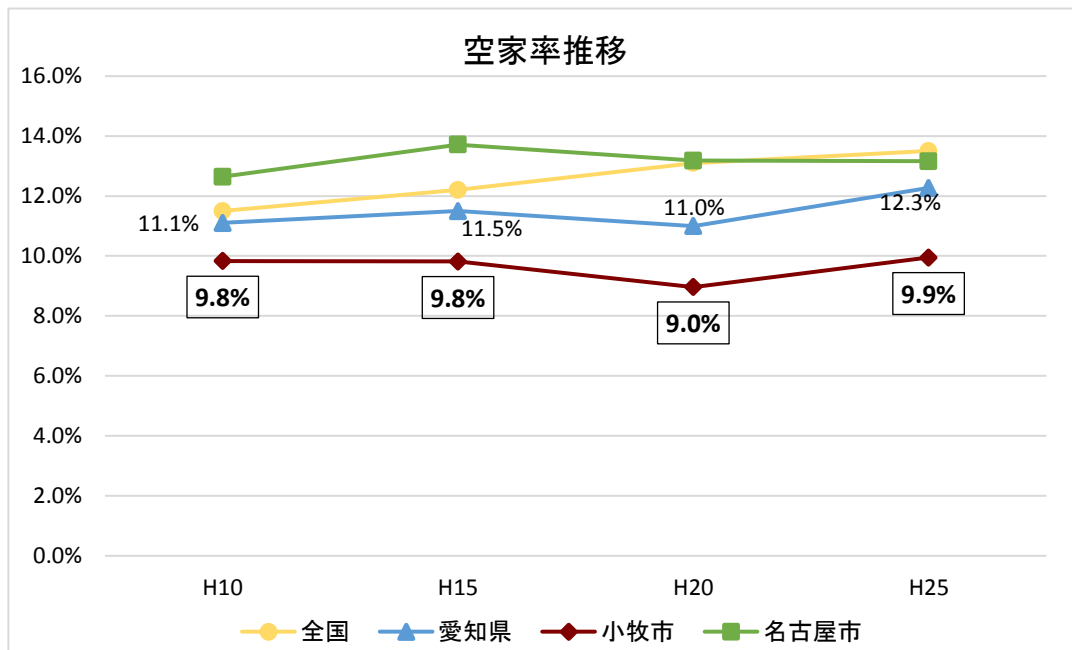
### 2) 空家数及び空家率の動向

空家数は平成 25 年で 6,280 戸となっており、平成 10 年以降増加傾向にあります。特に、「賃貸用の住宅」が過半数を占めており、平成 20 年から 1,000 戸以上増加しています。一方で、平成 15 年には 540 戸だった「二次的住宅」は、平成 20 年に大きく減少し、平成 25 年では 100 戸となっています。



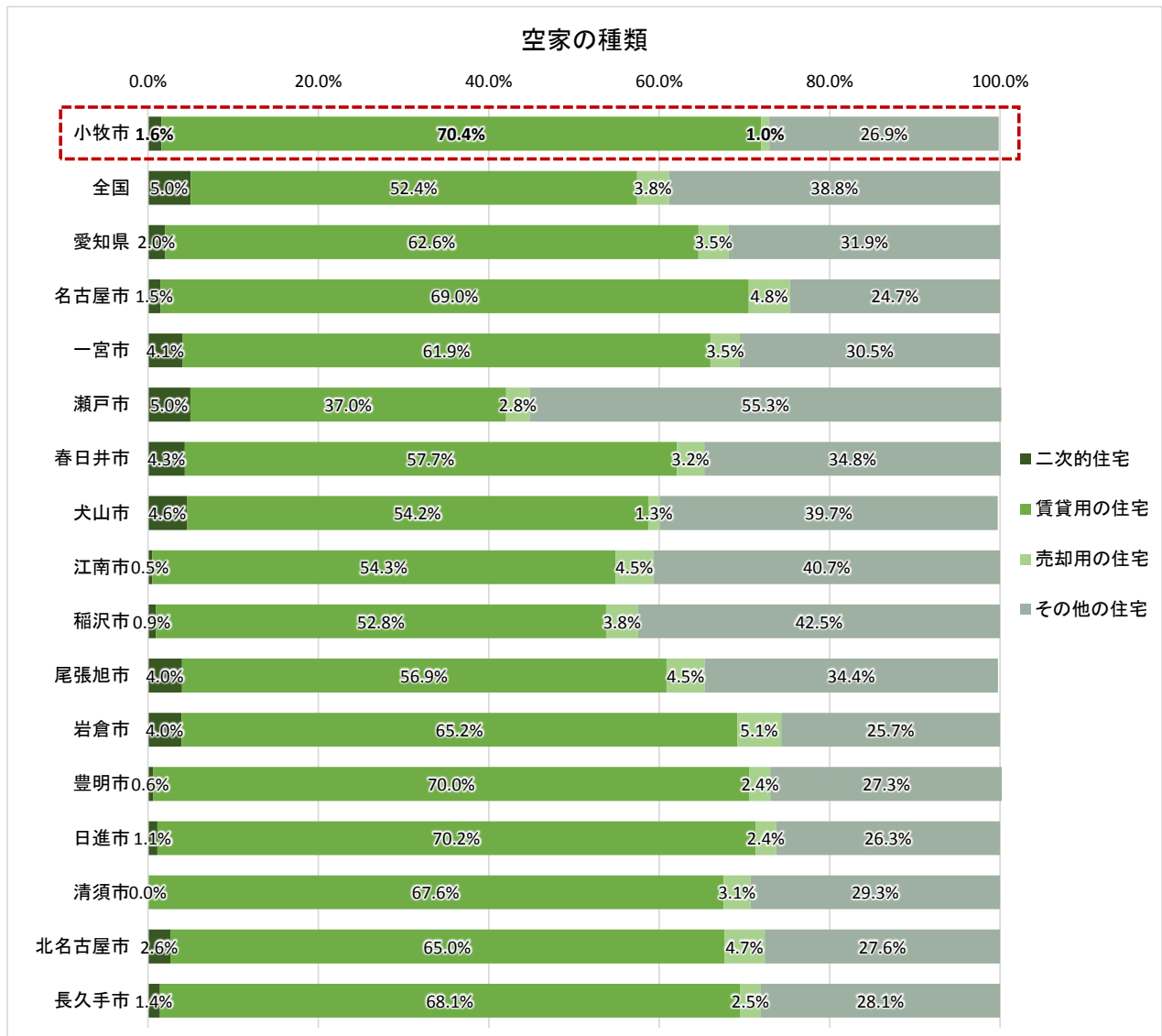
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10 年～平成 25 年）

小牧市の空家率は、平成 25 年で 9.9%と、平成 10 年以降で最も高くなっています。同年の愛知県全体の空家率は 12.3%で、小牧市は愛知県全体よりもやや低い水準にありますが、空家率は平成 20 年から大きく増加しており、早急な対応が求められます。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10 年～平成 25 年）

空家の種類について、全国及び愛知県平均、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の14市と比較すると、本市は「賃貸用の住宅」の割合が豊明市や日進市と同程度で、全国及び愛知県平均よりも高くなっています。一方で、「売却用の住宅」の割合は尾張地方（名古屋・尾張）の15市の中でも最も低くなっています。



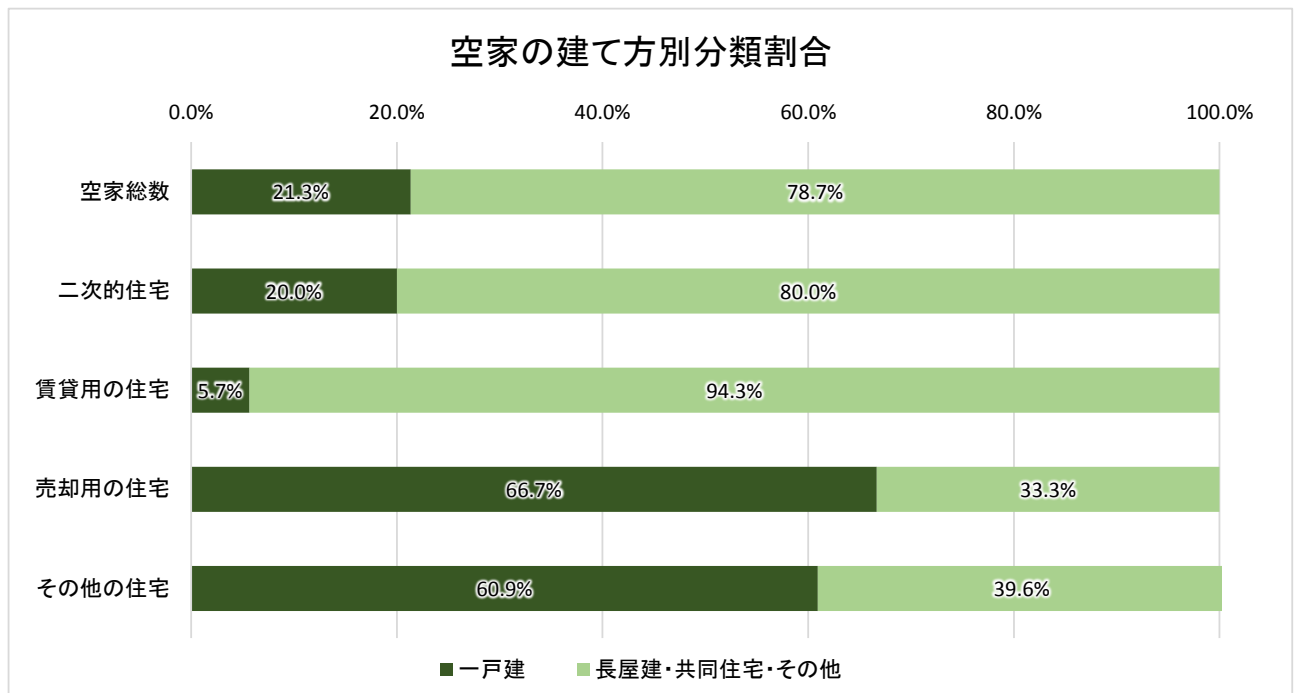
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

※数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。したがって、母数が小さい場合は、内訳の合計が100%に満たない場合がある。（次頁以下同様）

### 3) 空家等の立地条件

#### ○ 種類別

本市の空家を建て方別にみると、「二次資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年) 建・共同住宅・その他の割合が多くなっています。一方で、「売却用の住宅」と「その他の住宅」は一戸建の割合が多くなっています。



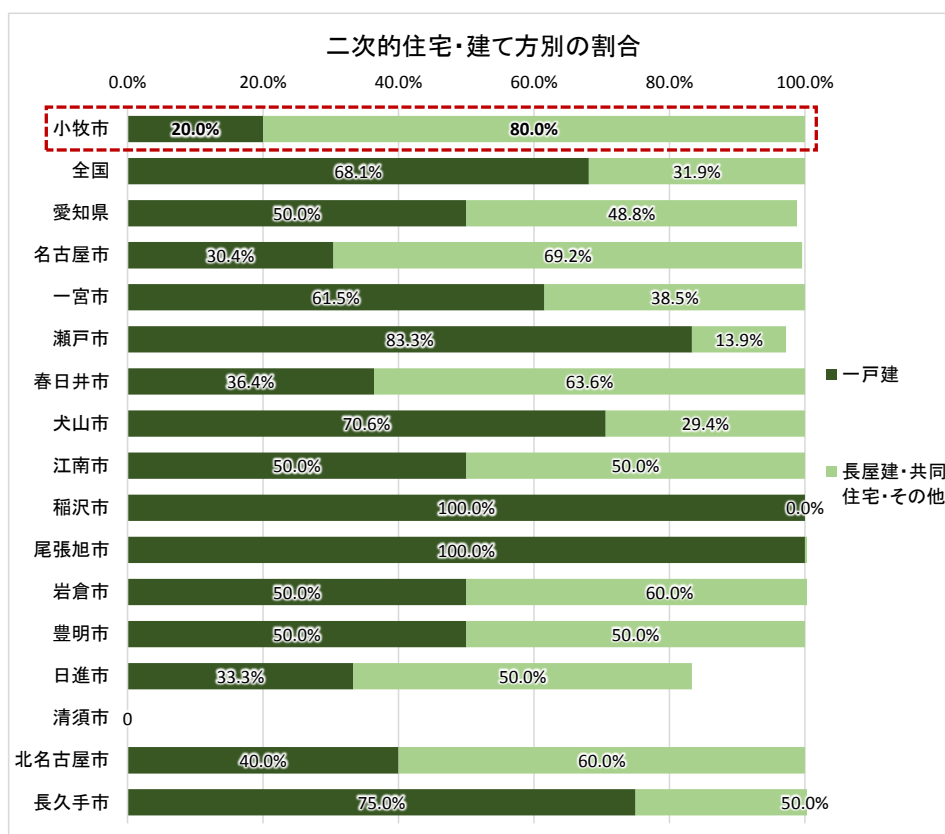
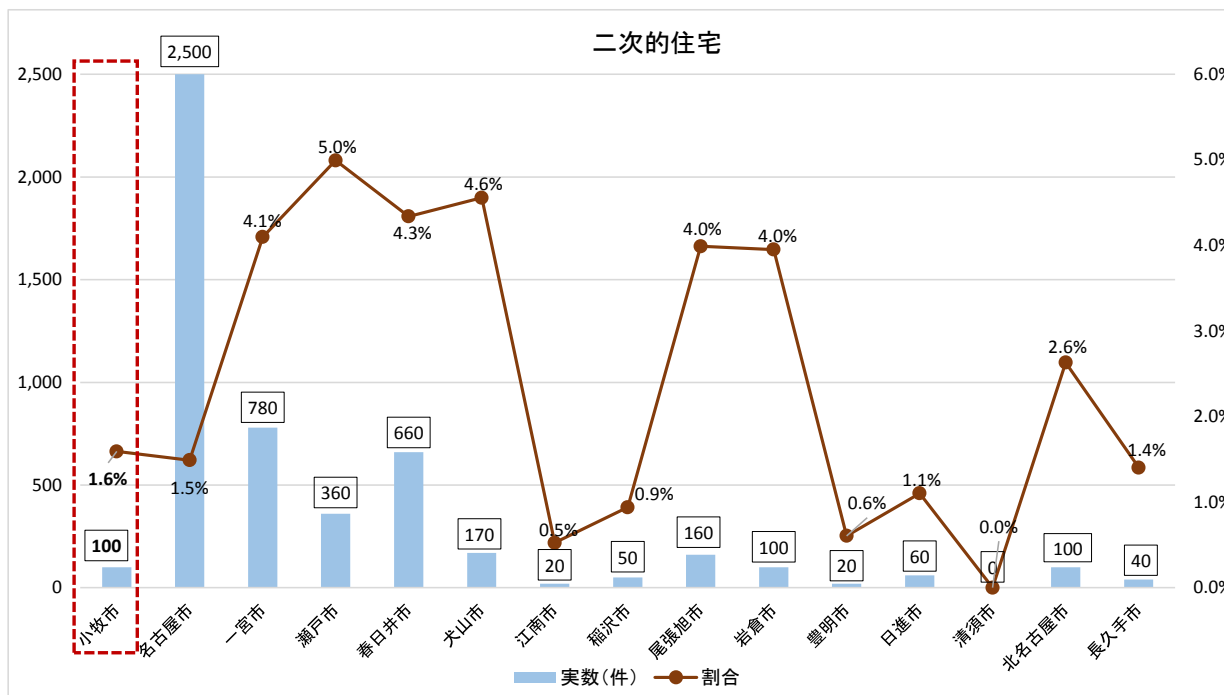
	一戸建	長屋建・共同住宅・その他	総数
空家総数	1,340	4,940	6,280
二次的住宅	20	80	100
賃貸用の住宅	250	4,170	4,420
売却用の住宅	40	20	60
その他の住宅	1,030	670	1,690

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)

## ○二次的住宅

本市の空家のうち、二次的住宅の実数は100戸、割合は1.6%となっており、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の15市の中ではやや低い割合となっています。

建て方別の割合を全国及び愛知県平均、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の14市と比較すると、本市は「長屋建・共同住宅・その他」の割合が80.0%と、全国及び愛知県平均よりも高い割合を占めています。

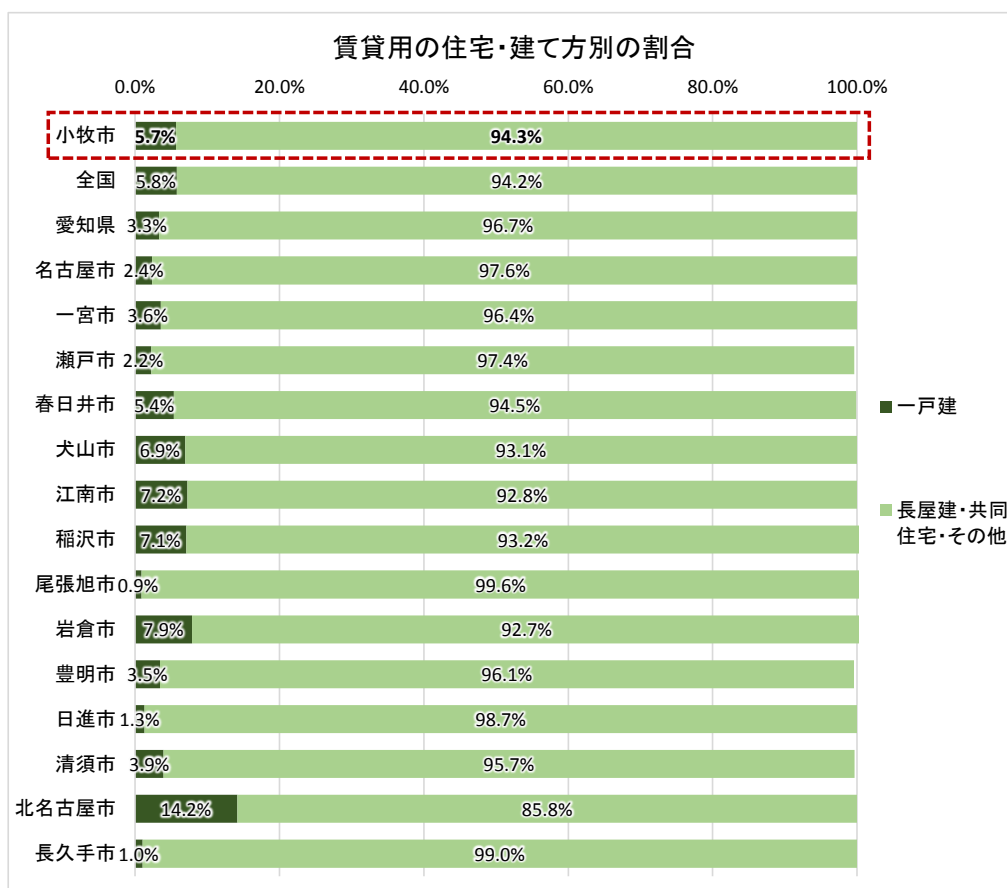
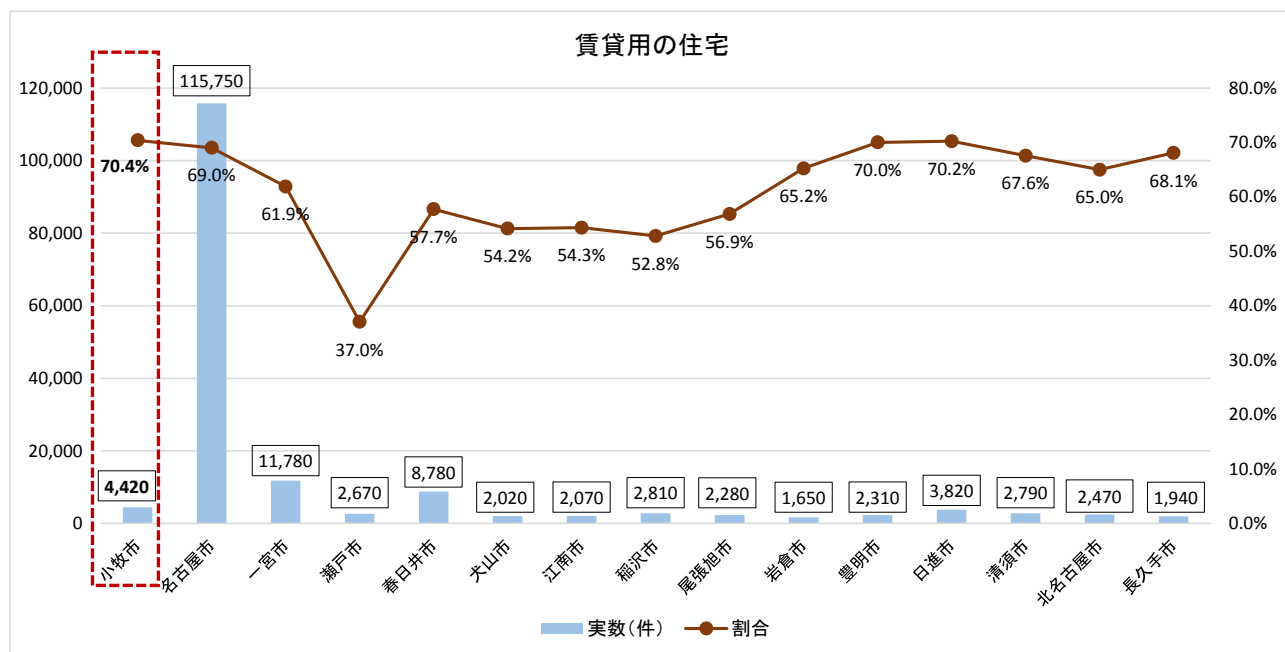


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

## ○賃貸用の住宅

本市の空家のうち、賃貸用の住宅の実数は4,420戸、割合は70.4%となっており、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の15市の中では最も高い割合となっています。

建て方別の割合を全国及び愛知県平均、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の14市と比較すると、本市は全国平均とほぼ同値であり、愛知県平均よりも「長屋建・共同住宅・その他」の割合がやや低くなっています。

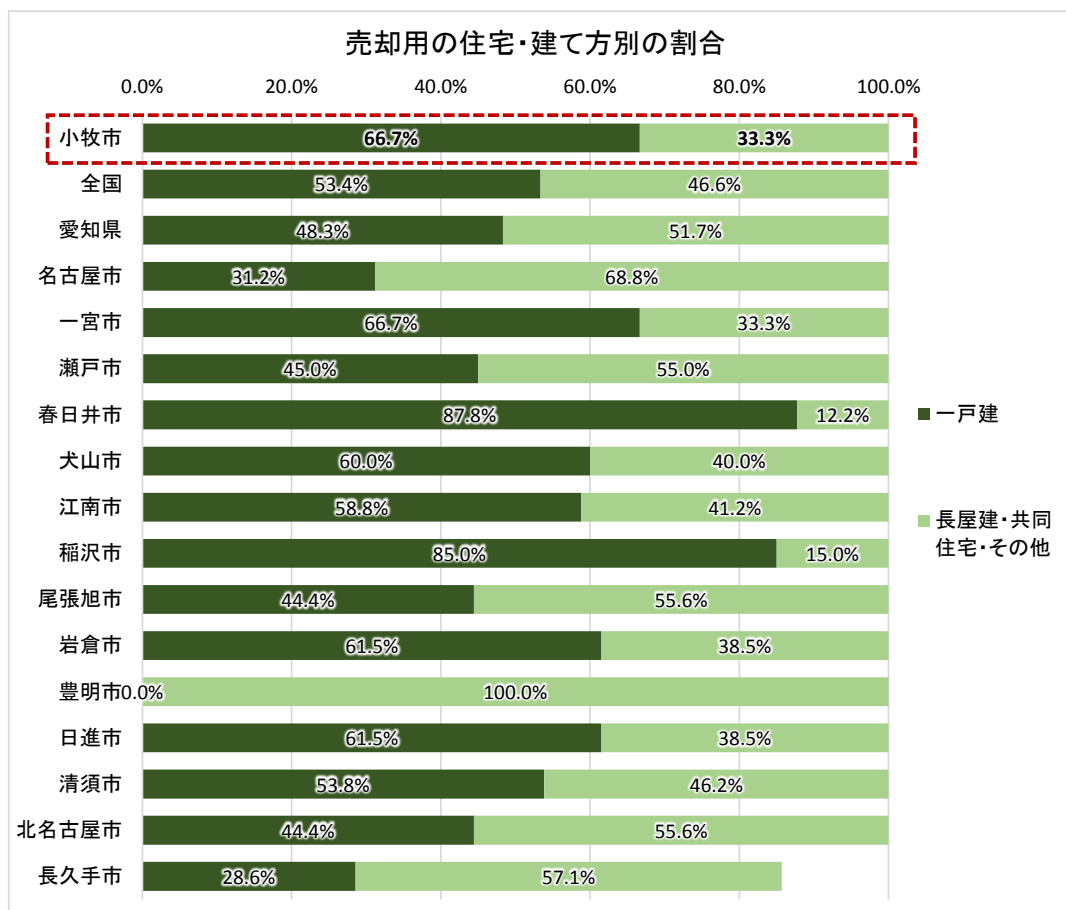
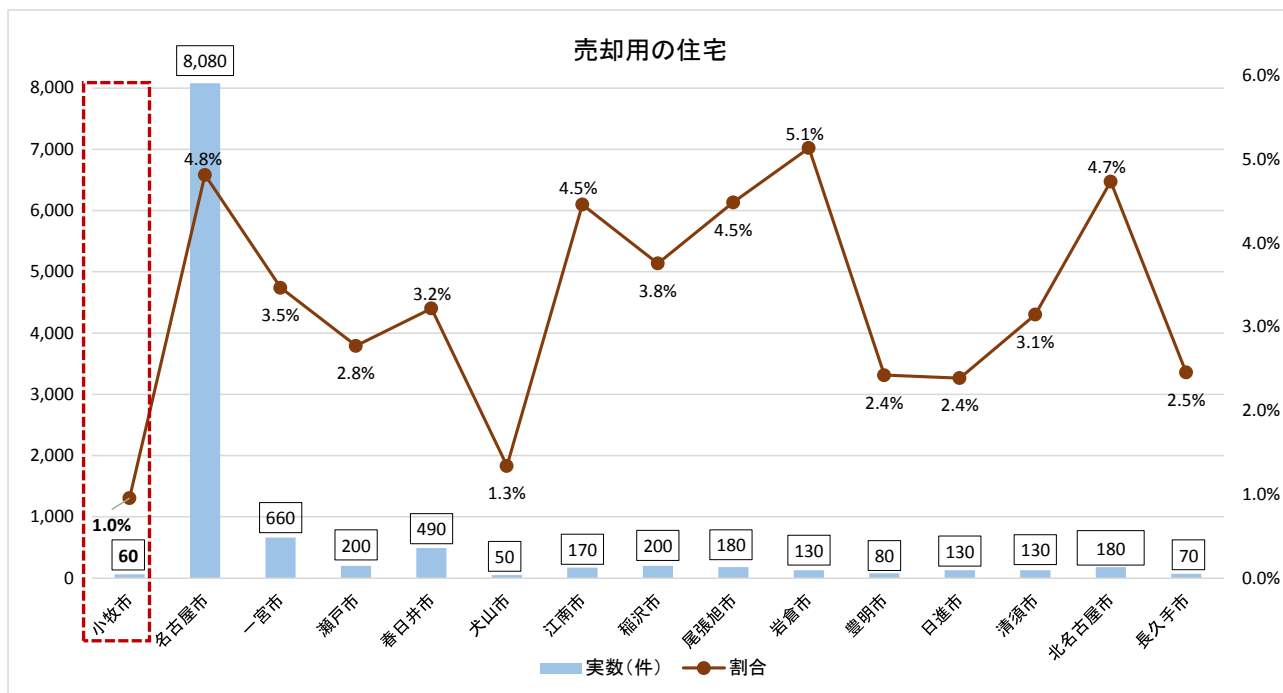


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

## ○売却用の住宅

本市の空家のうち、売却用の住宅の実数は60戸、割合は1.0%となっており、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の15市の中では最も低い割合となっています

建て方別の割合を全国及び愛知県平均、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の14市と比較すると、本市は全国及び愛知県平均よりも一戸建の割合が大きくなっています。

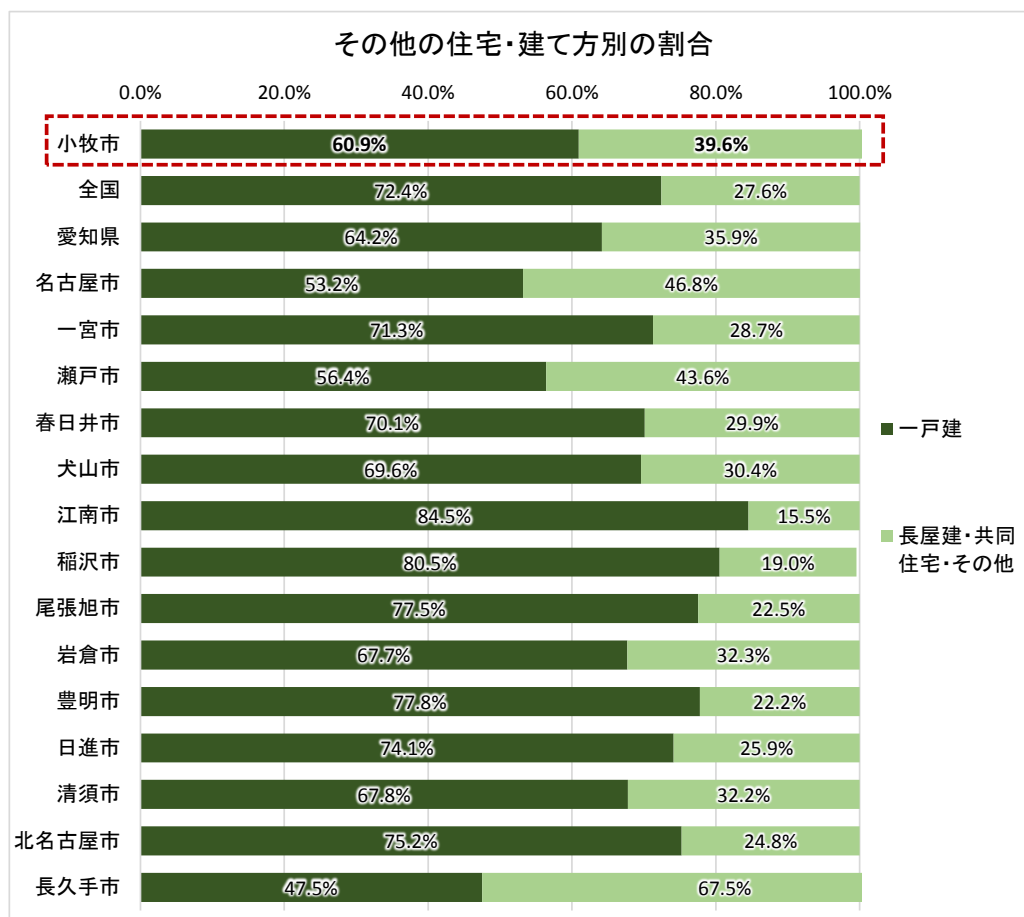
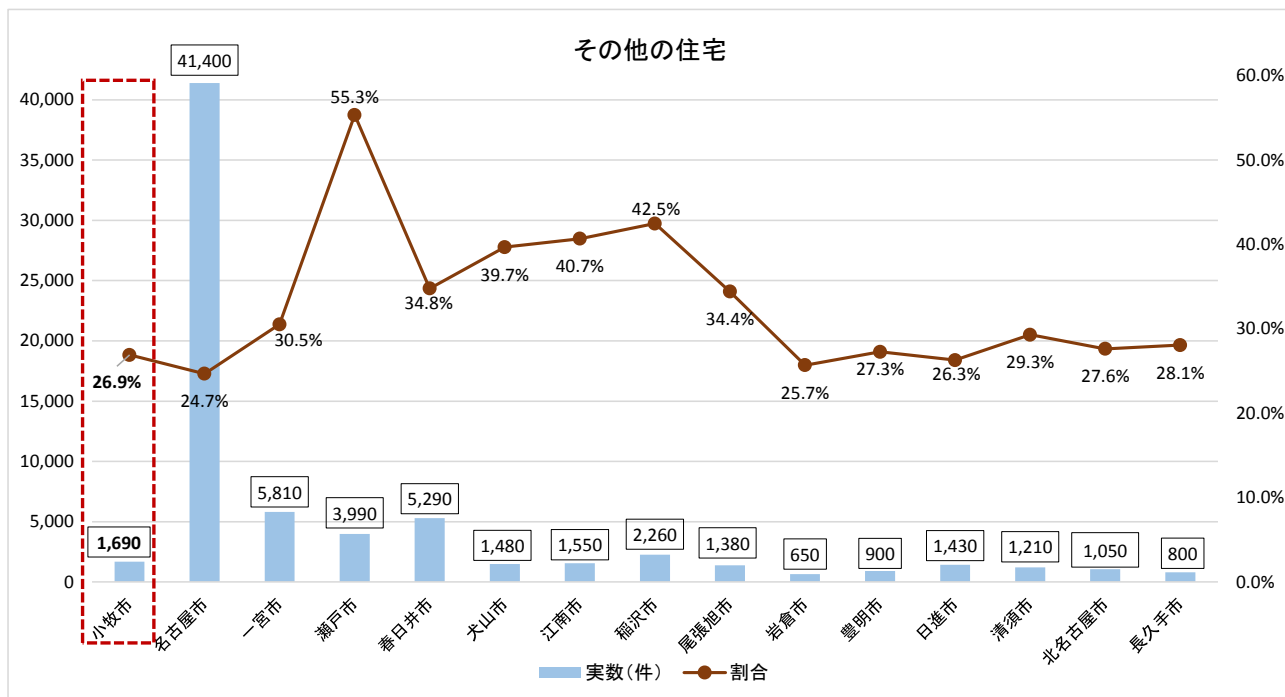


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)

## ○その他の住宅

本市の空家のうち、その他の住宅の実数は1,690戸、割合は26.9%となっており、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の15市の中では4番目に低い割合となっています。

建て方別の割合を全国及び愛知県平均、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の14市と比較すると、本市は全国及び愛知県平均よりも一戸建の割合が少なくなっています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

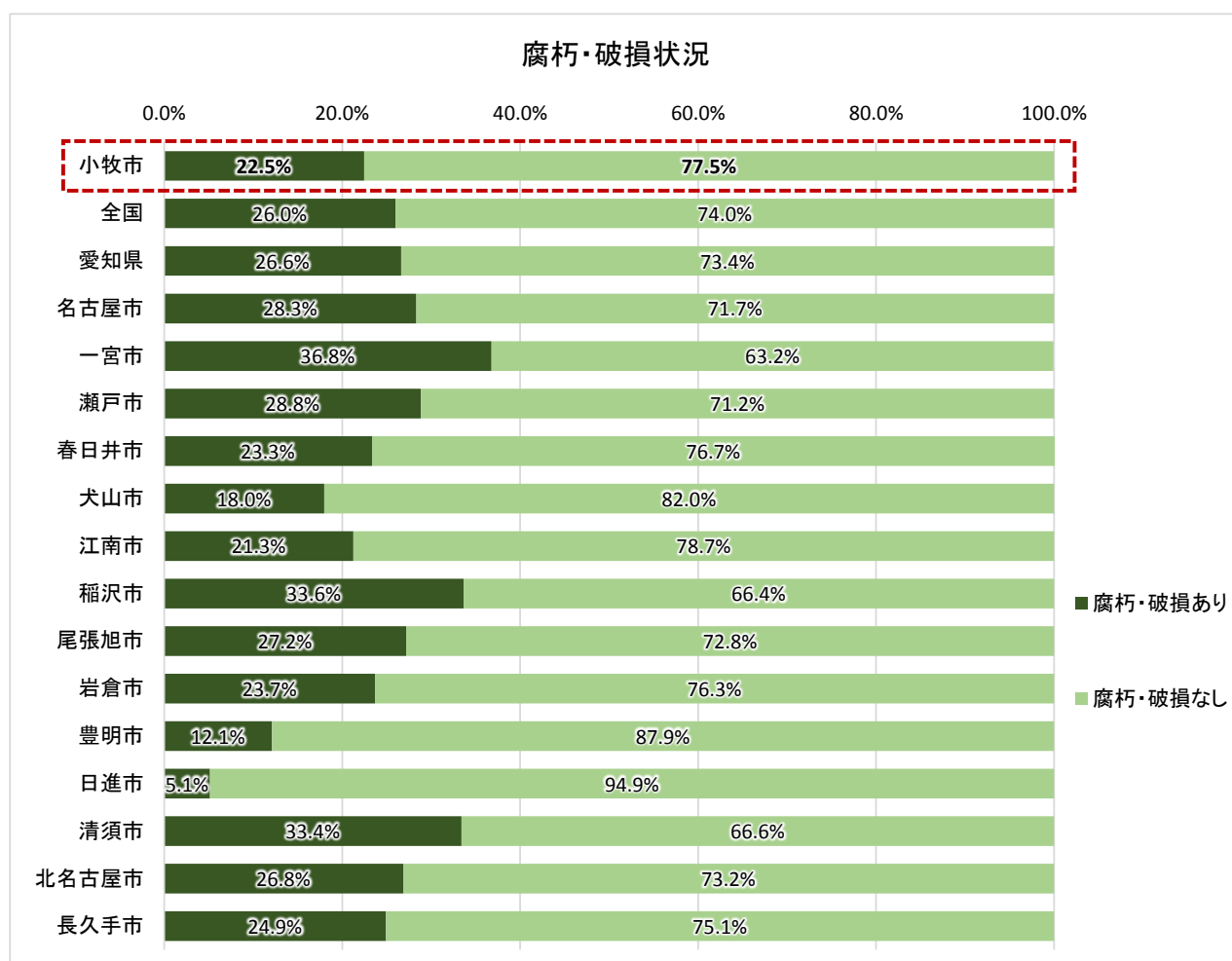
### ○空家の腐朽・破損状況

本市の空家の腐朽・破損状況を見ると、「腐朽・破損あり」となっているものは1,410戸で全体の22.5%を占めています。

腐朽・破損状況の割合を全国及び愛知県平均、愛知県内の尾張地方（名古屋・尾張）の14市と比較すると、本市は「腐朽・破損あり」の割合が全国及び愛知県平均よりも低くなっています。

また、尾張地方（名古屋・尾張）の15市の中でも5番目に「腐朽・破損あり」の割合が低くなっています。

	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
空家総数	1,410	4,870
二次的住宅	0	100
賃貸用の住宅	860	3,560
売却用の住宅	0	60
その他の住宅	540	1,150



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

### ③ 空家等の実態整理（平成 28 年度実施の現地調査より）

#### 1) 空家現地調査の概要

小牧市全域を対象に上水道の閉栓情報や市民からの情報提供をもとに机上調査を行い、905 戸の空家候補を抽出しました。この 905 戸に対し、平成 28 年 9 月から順次敷地外において外観の状況等を確認する現地調査を実施しました。

#### 2) 空家等数及び空家等率

現地調査で対象とした 905 戸のうち、「一戸建て」は 791 戸、「一戸建以外」は 114 戸となっています。

図表. 一戸建の確認調査（総数：905 戸）

確認結果	戸数	割合
一戸建て	791	87.4%
一戸建以外	114	12.6%

「一戸建て」については相談、問い合わせの多い住宅であることから、この計画の中心として施策を進めていきます。

「一戸建以外」は工場・店舗・倉庫などがあり、いずれも住宅でないことから、アンケート調査を行っていませんが、空家対策法の対象として、相談等個別に対応を進めます。

「一戸建て」と判定した調査対象 791 戸のうち、以下に示す「空家と判定した理由」から空家と判定したのは 363 戸となっています。

判定した理由としては「電気メーターが動いていない、又は取り外れている」が 235 戸と最も多く、次いで「表札がない」が 201 戸、「庭に物が無い、又は植物が非常に繁茂している」が 102 戸となっています。また、後に行ったアンケート調査で「自分又は親族が住んでいる」「貸家になっている」「売却・譲渡・解体済み」などの回答により、空家ではない、もしくは適正な管理が今後期待できるため、空家の総件数から除いた物件が 67 戸となっています。

図表. 空家と判定した理由の戸数 ※重複回答有

確認結果	戸数
電気メーターが動いていない、又は取り外れている	235
郵便受けにチラシが溜まっている、又は閉じている	39
表札が無い	201
雨戸が締め切られている	95
空家、借家の案内看板がある	4
庭に物が無い、又は植物が非常に繁茂している	99
外観が廃屋風	49
門がテープ等で閉じられている	10
インターホンが使用できない状況にある	2
その他	40

図表. 空家ではないと判定した理由の戸数 ※重複回答有

確認結果	戸数
敷地内における住人の確認	119
電気類の点灯から	12
洗濯物の状況から	96
電気メーターが動いている	92
新築中、又は増築中、又は解体中	17
アンケート調査の回答から	67
その他	27

図表. 現地調査及びアンケート調査に基づく  
空家の最終判定結果（総数：791戸）

確認結果	戸数	割合
空家	363	45.9%
空家ではない	428	54.1%

### 3) 空家等の現況

空家と判定した 363 戸の現状については、以下に示す通りとなっています。

図表. 住宅の種類（総数：363 戸）

確認結果	戸数	割合
専用住宅	346	95.3%
店舗併用住宅	17	4.7%

図表. 建築構造（総数：363 戸）

確認結果	戸数	割合
木造	348	95.9%
木造住宅以外(鉄骨、鉄筋コンクリート等)	15	4.1%

図表. 階数（総数：363 戸）

確認結果	戸数	割合
1 階	219	60.3%
2 階	143	39.4%
3 階以上	1	0.3%

図表. 設置道路の幅員（総数：363 戸）

確認結果	戸数	割合
車が通れない(2m 未満程度)	20	5.5%
車が通れる(2m 以上～8m 未満程度)	295	81.3%
歩道がある(8m 以上程度)	48	13.2%

図表. 駐車場の有無（総数：363戸）

確認結果	戸数	割合
有り	190	52.3%
無し	173	47.7%

図表. 門扉の有無（総数：363戸）

確認結果	戸数	割合
有り	107	29.5%
無し	256	70.5%

図表. 塀の有無（総数：363戸）

確認結果	戸数	割合
有り	213	58.7%
無し	150	41.3%

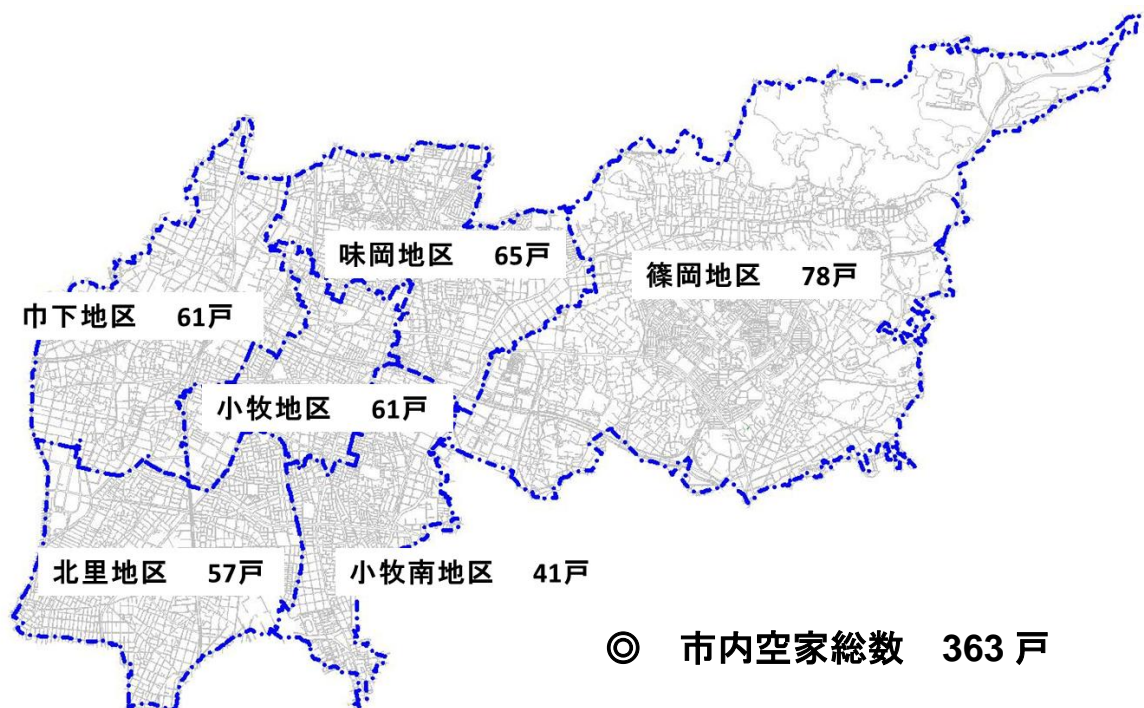
#### 4) 空家等の地域別分布状況

空家等の地域別の分布状況を見ると、篠岡地域が 78 戸 (21.5%) と最も多くなっているものの、市内 6 地域に広く分布しています。

図表. 空家等の地域別戸数

地域名	戸数	割合
小牧南	41	11.3%
小 牧	61	16.8%
巾 下	61	16.8%
味 岡	65	17.9%
篠 岡	78	21.5%
北 里	57	15.7%
総 数	363	100.0%

図表. 空家等の地域別分布状況



## 5) 課題のある空家等数

対象とする空家 363 戸のうち、異常が見られるものは以下の通りです。

最も「異常有り」が多いのは「付属物の状況」で 16.3%となっています。その他、「衛生の状況」(12.4%)、「屋根周り」(10.7%)でも「異常有り」が多くなっています。

図表. 空家の状況（総数：363 戸）

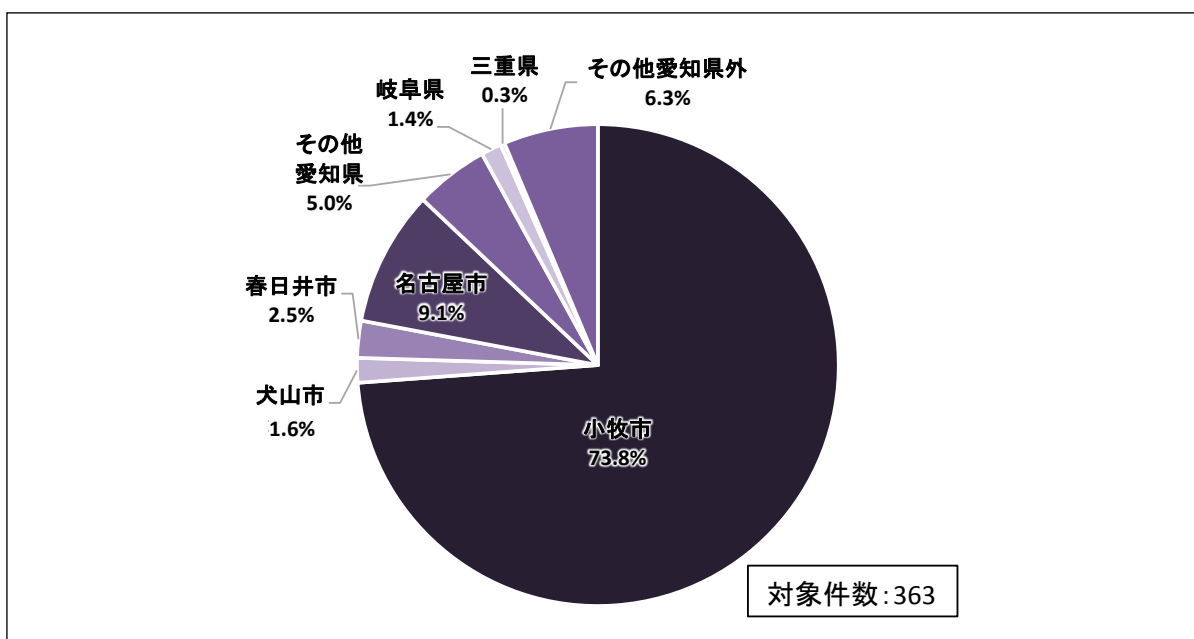
	確認結果	戸数	割合
建物周り 「傾きのある建物がある」、「破損・腐朽により建物が傾斜している」など	異常有り	4	1.1%
	異常無し	359	98.9%
屋根周り 「屋根が変形している」、「屋根に破損あり」、「軒が傾いている」など	異常有り	39	10.7%
	異常無し	324	89.3%
外壁の状況 「壁穴が空いている」、「壁が剥がれている」、「壁にひびがある」など	異常有り	24	6.6%
	異常無し	339	93.4%
付属物の状況 「アンテナが折れている」、「雨どいが破損している」、「塀の破損・傾きがある」など	異常有り	59	16.3%
	異常無し	304	83.7%
外観の状況 「立木が前面をおおう」、「非常に大きな落書きがある」など	異常有り	25	6.9%
	異常無し	338	93.1%
防犯の状況 「ガラスが割れている」、「窓が開いている」など	異常有り	25	6.9%
	異常無し	338	93.1%
植生の状況 「立木が道路・隣地にはみ出している」など	異常有り	31	8.5%
	異常無し	332	91.5%
衛生の状況 「ゴミが放置されている」、「不法投棄あり」など	異常有り	45	12.4%
	異常無し	318	87.6%

## 6) 空家等所有者の実態

対象とする空家 363 戸の所有者の現住所は、「小牧市」が 267 戸で 73.8%を占めています。小牧市以外では、「名古屋市」や「春日井市」、「犬山市」など愛知県内の市町村が 66 戸 (18.2%)、「岐阜県」や「三重県」など愛知県外の市町村が 29 戸 (8.0%) となっています。

図表. 空家等所有者の現住所 (総数 : 363 戸)

地域名	戸数	割合
小牧市	268	73.8%
犬山市	6	1.6%
春日井市	9	2.5%
名古屋市	33	9.1%
その他愛知県	18	5.0%
岐阜県	5	1.4%
三重県	1	0.3%
その他愛知県外	23	6.3%
総数	363	100.0%



#### ④ 空家等所有者の意向把握（平成 28 年度実施のアンケート調査より）

##### 小牧市空家と思われる家屋の意向に関するアンケート調査

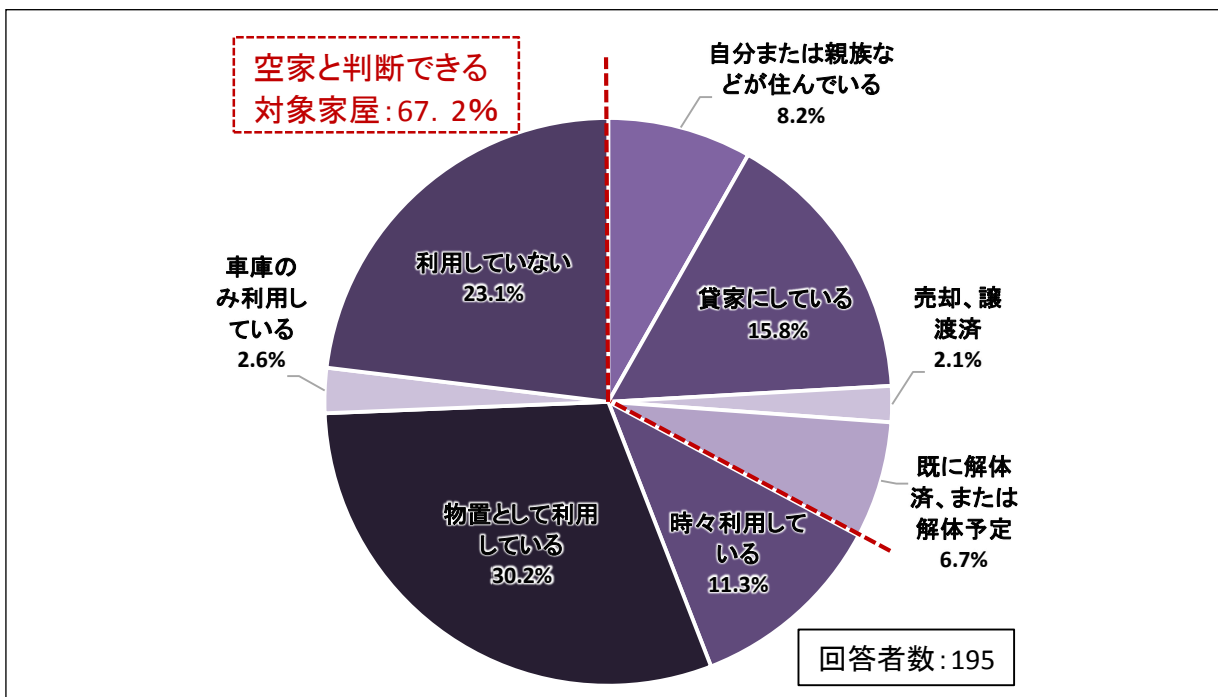
アンケート調査は、小牧市として今後の空家対策を進めていくため、現地調査から判明した空家と思われる家屋の所有者等（不動産事業者の方などを除く）に対し、平成 28 年 12 月に送付しご協力をお願いしました。なお、家屋を複数お持ちの方には名寄せして 1 通のみ送付しました。

アンケート送付総数：363 件 / 返戻数：14 件 / 返信数：198 件 / 返信率：56.7%

#### 1) 空家等及び所有者の基本情報

##### 問 1 現在、対象家屋の状態はどうなっていますか。（1つ選択）

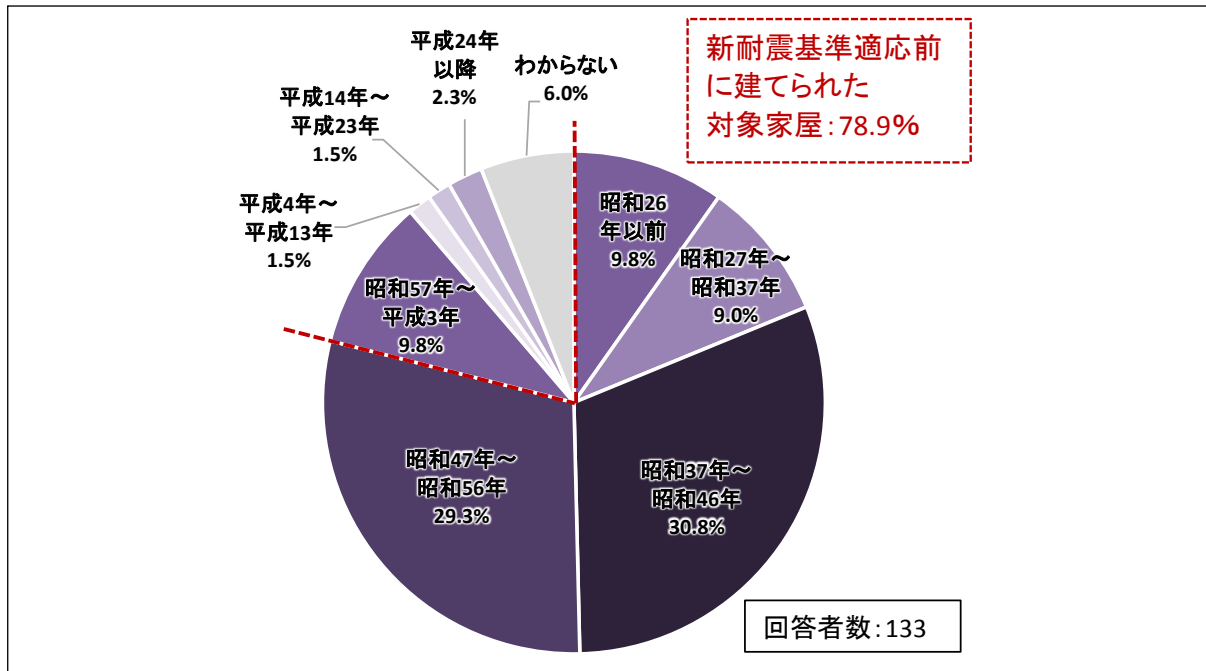
有効回答のあった 195 件のうち、所有・管理者の意向から現在空家の状態と判断できる対象家屋は 67.2%（131 件）となっています。そのうち、「物置として利用している」が 30.2%と最も多く、次いで「利用していない」が 23.1%、「時々利用している」が 11.3%、「車庫のみ利用している」が 2.6%となっています。



※問2以降の質問は、「現在空家の状態と判断できる対象家屋」の所有者のみ回答。

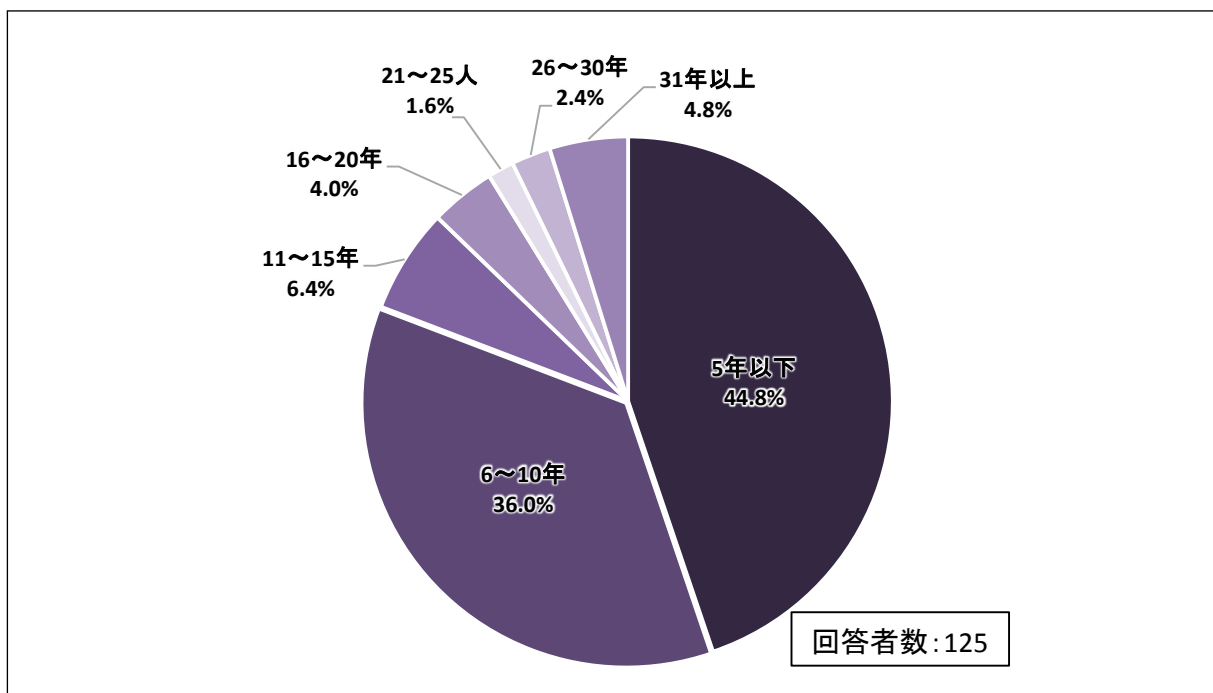
問2 対象家屋の建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

対象家屋の建築時期では、「昭和37年～昭和46年」が30.8%と最も多くなっています。新耐震基準が適応された昭和56年以前に建てられた物件は105件(78.9%)となっています。



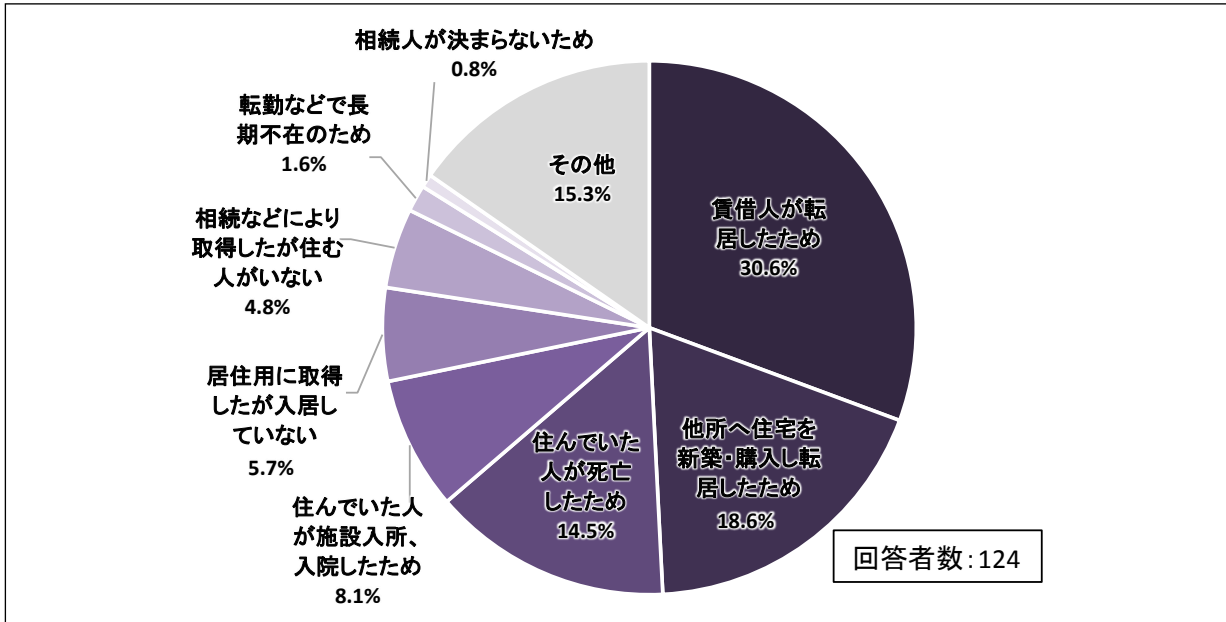
問3 空家になってから何年経ちましたか。(数値を記入)

空家になってからの経過年数は、「5年以下」が44.8%、6～10年が36.0%となっており、対象家屋の約8割は空家になってから10年も経過していません。また、空家になってからの経過年数としては、50年が最も長いものとなっています。



**問4 空家になっている理由は何ですか。(1つ選択)**

空家になっている理由としては、「賃借人が転居したため」が30.6%と最も多く、次いで「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」が18.6%、「住んでいた人が死亡したため」が14.5%となっています。



**■その他、記載された自由意見**

**賃借人の転居**

- 借家人がない
- 家族の介護のため転居
- 子育てのため家族のもとへ転居
- 親と同居のため転居
- 子世帯との同居のため転居
- 廃業したため転居

**住居以外としての利用**

- 駐車場（車庫）のみ使用
- 物置として建築、又は使用予定

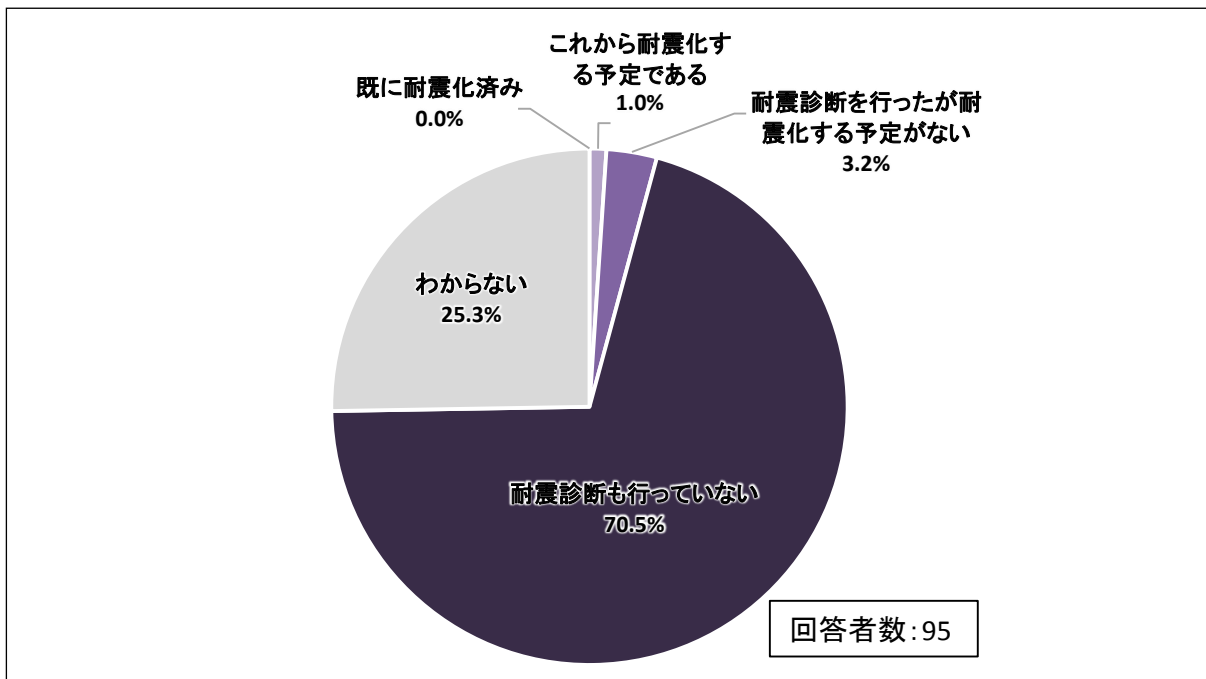
**その他**

- 子供が結婚したら住ませる
- 自宅と同じタイミングで建替え予定
- 不動産屋に入居者を依頼している
- 入居者の決定に近隣住民の同意が必要
- 買い手がみつからない
- 住む人がいない
- 通勤に不便

※問5は、問2で建築時期が昭和56年以前と回答した所有者のみ回答。

**問5 対象家屋の耐震対策状況はどうなっていますか。(1つ選択)**

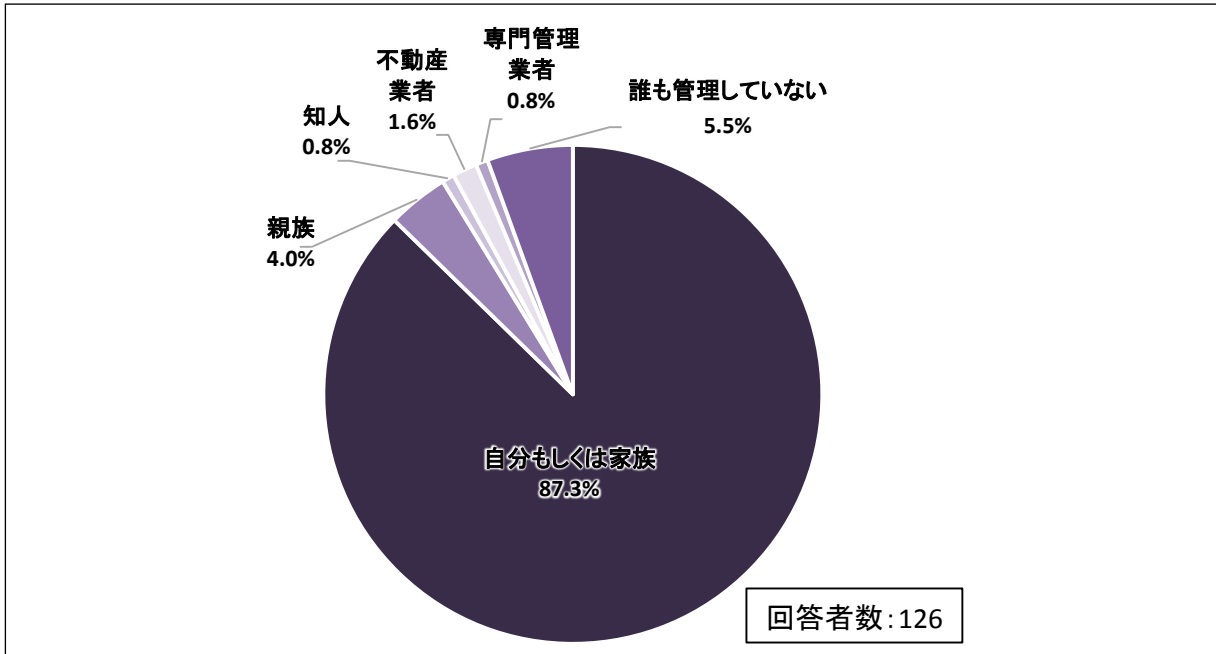
建築時期が昭和56年以前の物件を所有している所有者のうち、「既に耐震化済み」は0.0%であり、「耐震診断も行っていない」が70.5%となっており、回答者の過半数が耐震対策をほとんど実施していない状況となっています。



## 2) 空家等の維持管理状況、空家等となっている要因

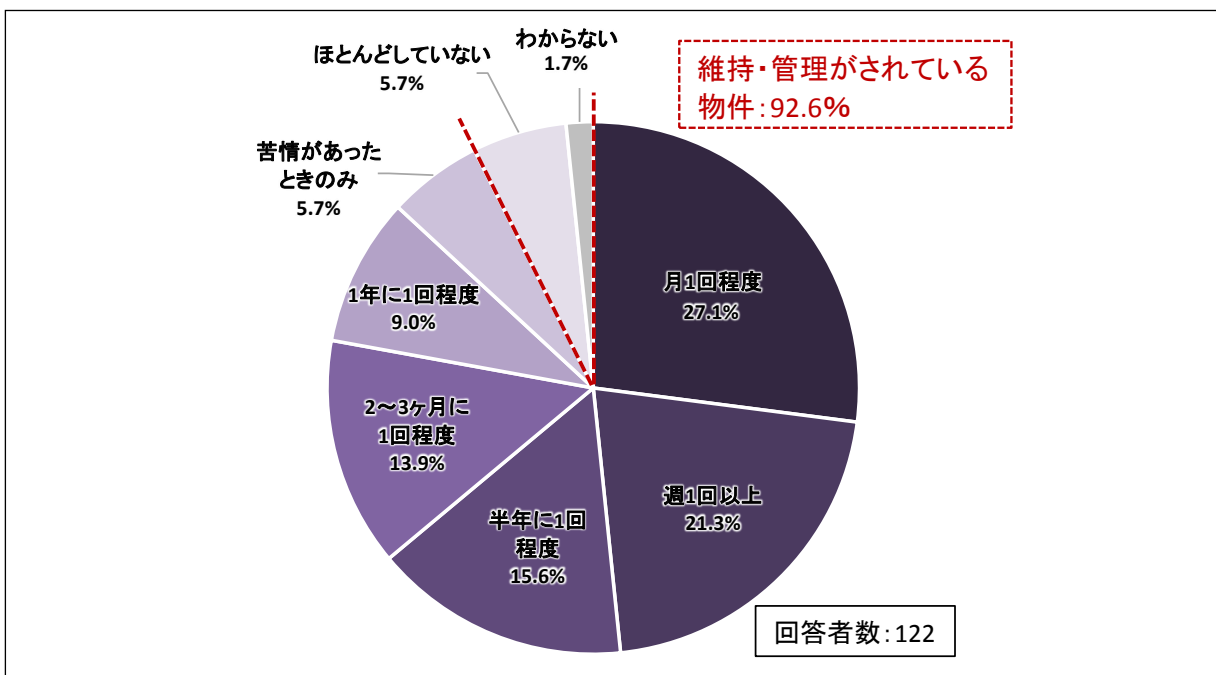
### 問6 現在、対象家屋の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)

空家の管理者としては、「自分もしくは家族」が87.3%と大半を占めており、「不動産業者」(1.6%)や「専門管理業者」(0.8%)といった専門機関に委託している回答者は1割未満となっています。また、「誰も管理していない」は5.5%となっています。



### 問7 対象家屋の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

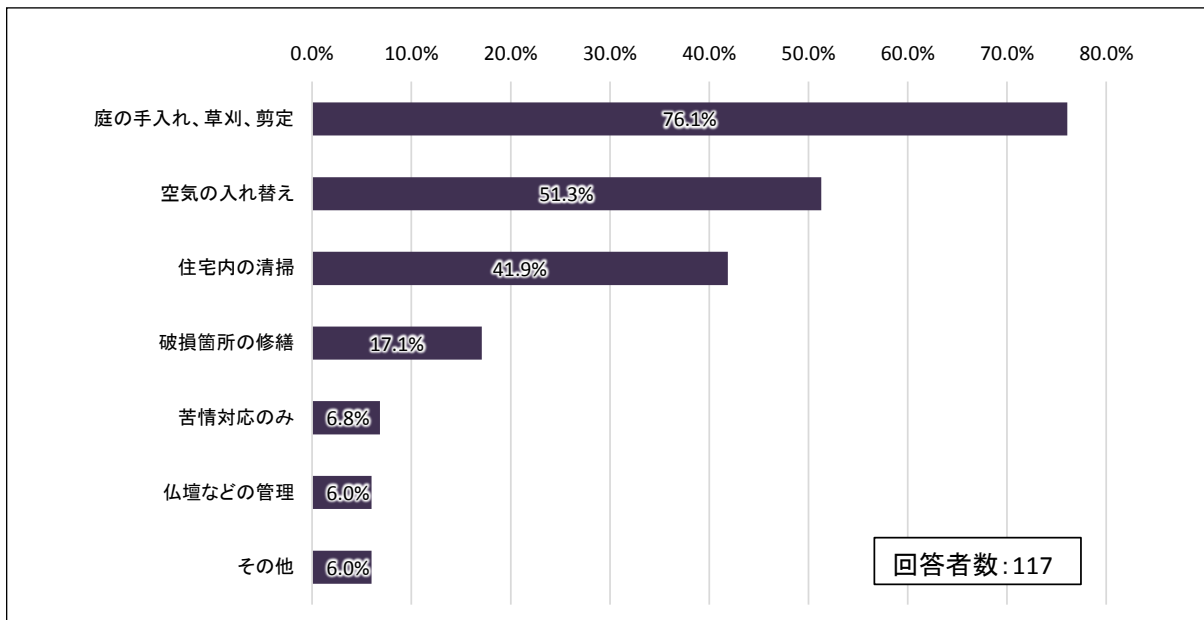
「ほとんどしていない」が5.7%、「わからない」が1.7%となっており、何らかの形で維持・管理がなされている空家は92.6% (113件) となっています。維持・管理がされている物件のうち、割合としては「月1回程度」が27.1%と最も多く、次いで「週1回以上」が21.3%、「半年に1回程度」が15.6%となっています。



※問8～10は、「維持・管理がされている物件」の所有者のみ回答。

**問8 対象家屋の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)**

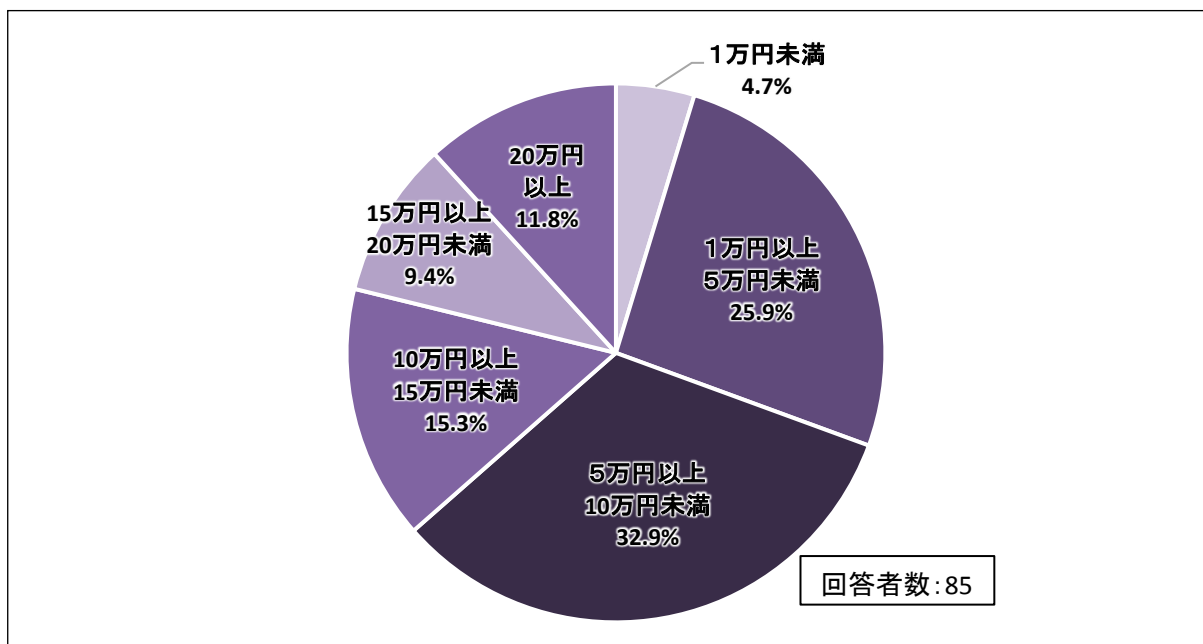
空家の維持・管理としては、「庭の手入れ、草刈り、剪定」が76.1%と最も多く、次いで「空気の入れ替え」が51.3%、「住宅内の清掃」が41.9%となっています。



**問9 対象家屋の維持・管理についての年間維持費はどのくらいですか。(自由記載)**

※維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象住宅までの交通費、管理者へのお礼などの維持・管理にかかる一切の費用の合計を記入してください。

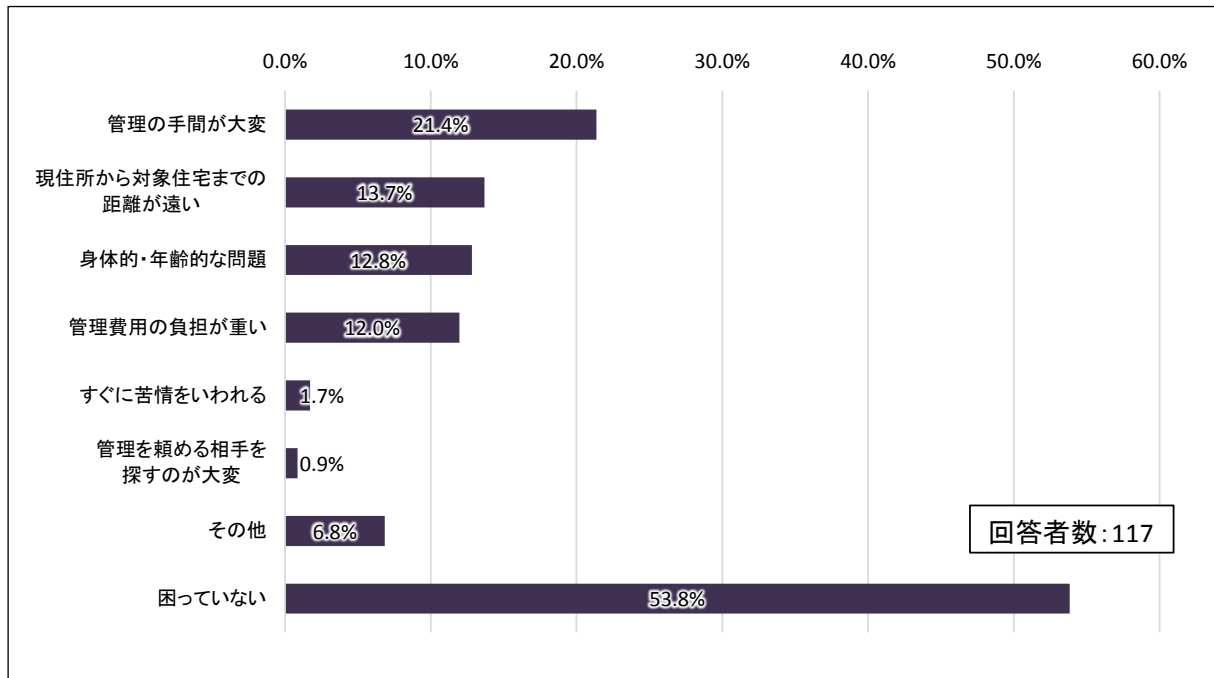
空家の年間維持費としては、「5万円以上10万円未満」が32.9%と最も多く、次いで「1万円以上5万円未満」が25.9%、「10万円以上15万円未満」が15.3%となっています。回答者の年間維持費のうち、最低額は0円、最高額は100万円となっています。



**問 10 対象家屋の維持・管理について困っていることは何ですか。(複数選択可)**

維持・管理については、「困っていない」が53.8%と最も多くなっています。

また、維持・管理について困っていることとしては、「管理の手間が大変」が21.4%、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」が13.7%と多くなっています。



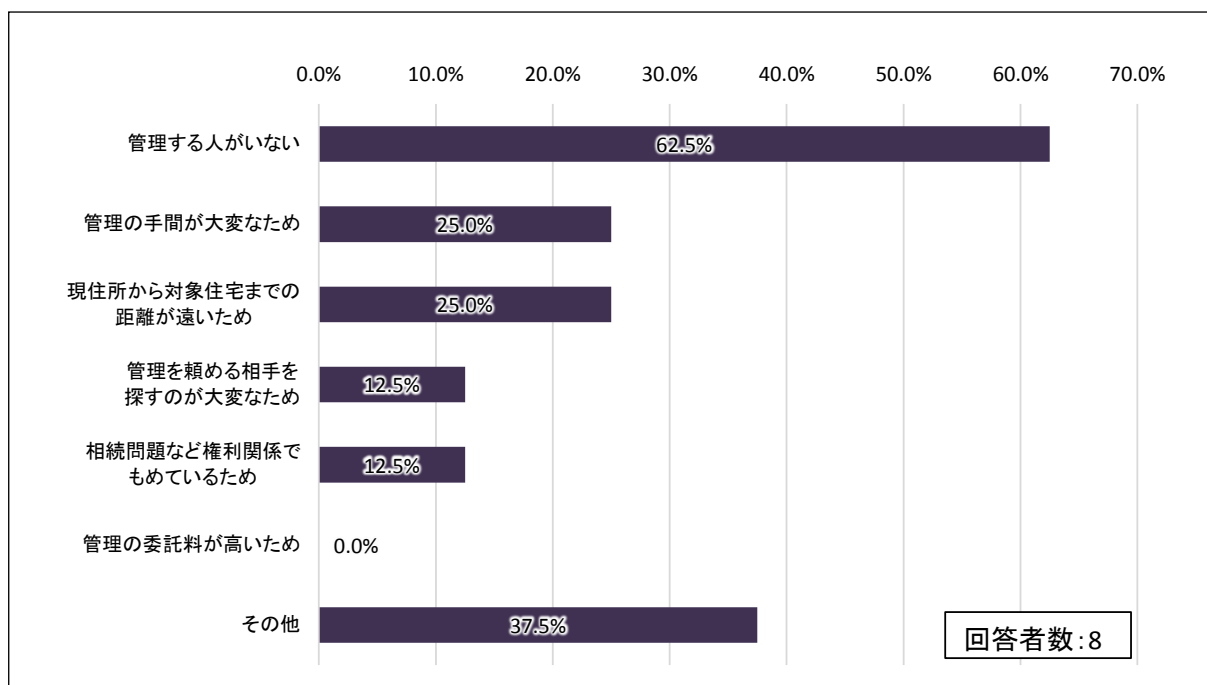
**■ その他、記載された意見等**

<b>衛生面</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ゴミ等を捨てられる</li> <li>● 宅地内の草取り</li> </ul>
<b>安全面</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 家屋が古く、傷みがあるため入居者がいなくなれば解体予定</li> <li>● 防犯・火事が心配</li> <li>● 台風時の被害が心配</li> </ul>
<b>経済面</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 税金が払えない</li> </ul>
<b>その他</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物・道路の所有が異なり、売却に苦慮している</li> <li>● 荷物があり処分できない</li> </ul>

※問 11 は、「維持・管理がされていない物件」の所有者のみ回答。

**問 11 対象家屋の維持・管理をしていない理由は何ですか。(複数選択可)**

維持・管理をしていない理由としては、「管理する人がいない」が 62.5%と最も多く、次いで「管理の手間が大変なため」、「現住所から対象住宅までの距離が遠いため」が 25.0%となっています。

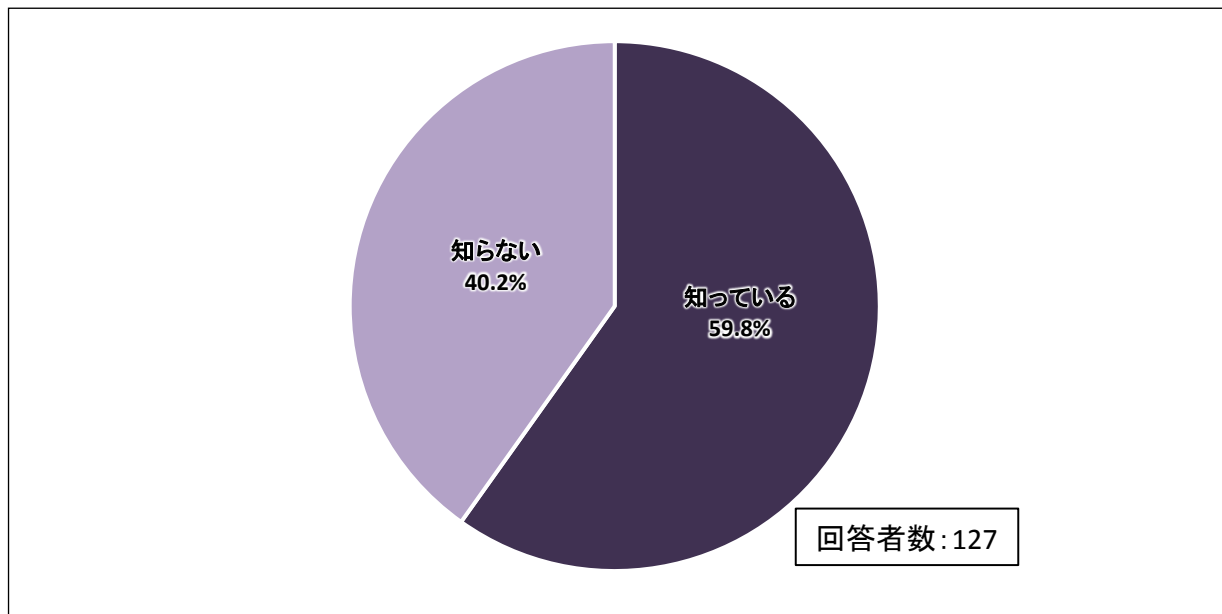


■ その他、記載された意見等

- 施設に入所している
- 鍵がない

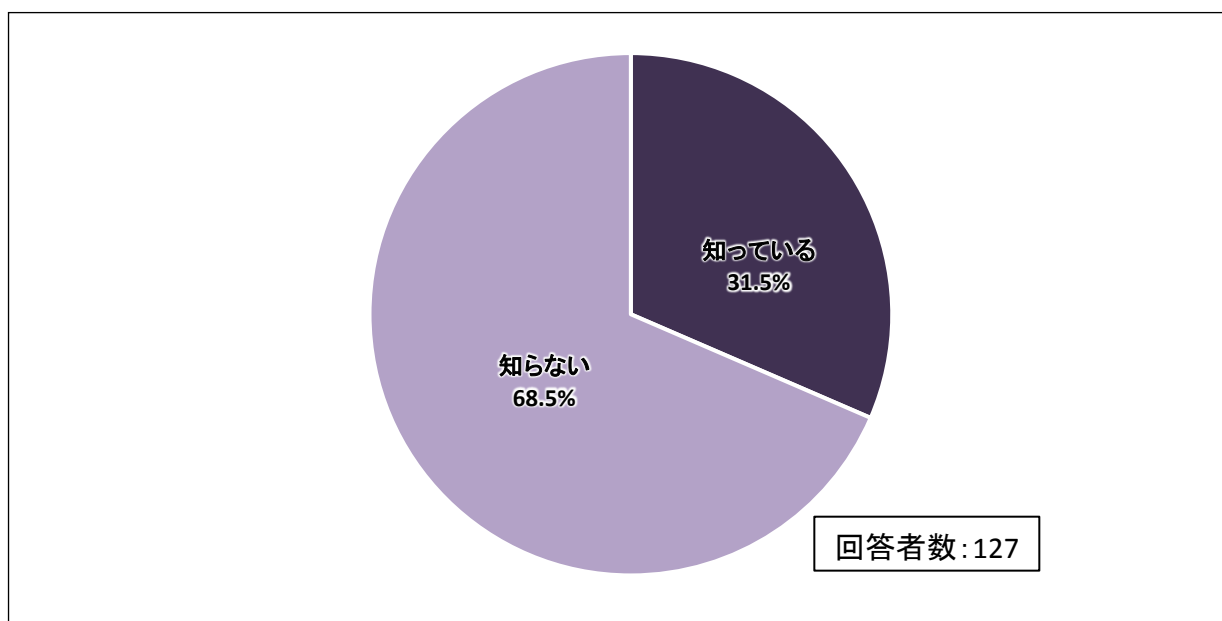
問 12 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に空家所有者等の管理責務が規定されていることを知っていますか。（どちらかを選択）

「知っている」が 59.8%、「知らない」が 40.2%となっており、回答者の過半数が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に空家所有者の管理責務が規定されていることを知っています。



問 13 事業者が空家の適正管理を代行して行うサービスがあるのを知っていますか。（どちらかを選択）

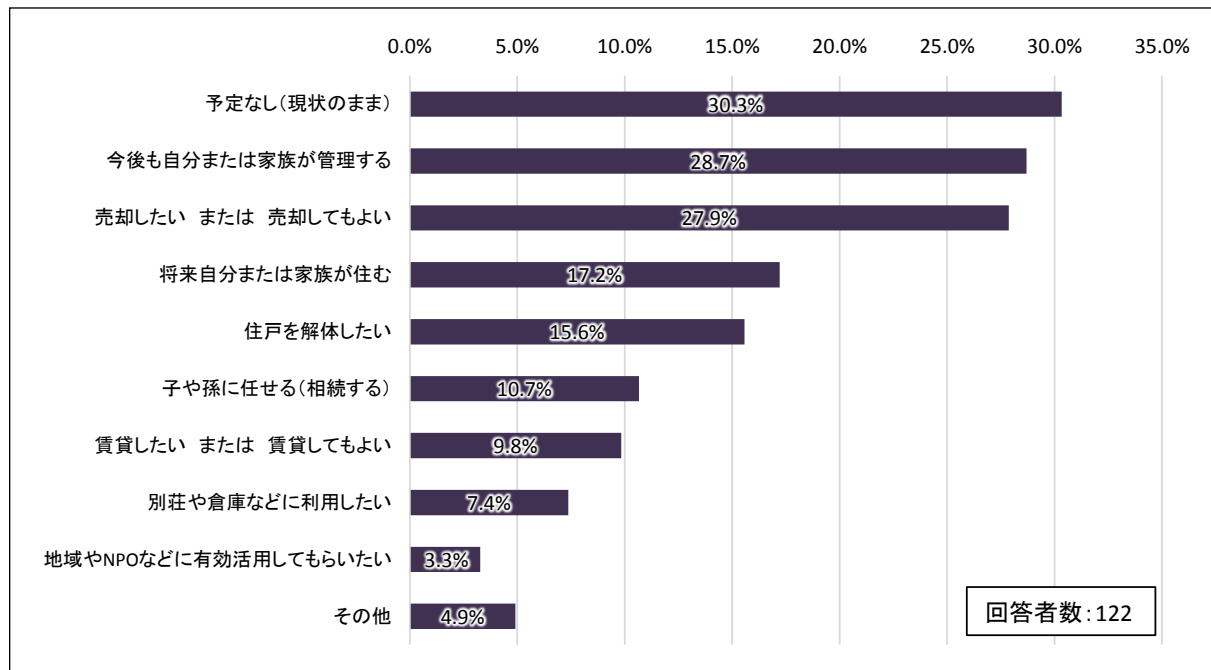
「知らない」が 68.5%、「知っている」が 31.5%となっており、回答者の7割近くが事業者が空家の適正管理を代行して行うサービスがあることを知らない状況にあります。



### 3) 今後の維持管理・活用等の意向

#### 問 14 対象家屋の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

「予定なし(現状のまま)」が30.3%と最も多くなっています。また、「売却したい または売却しても良い」は27.9%、「賃貸したい または 賃貸してもよい」は9.8%、「地域やNPOなどに有効活用してもらいたい」は3.3%となっています。

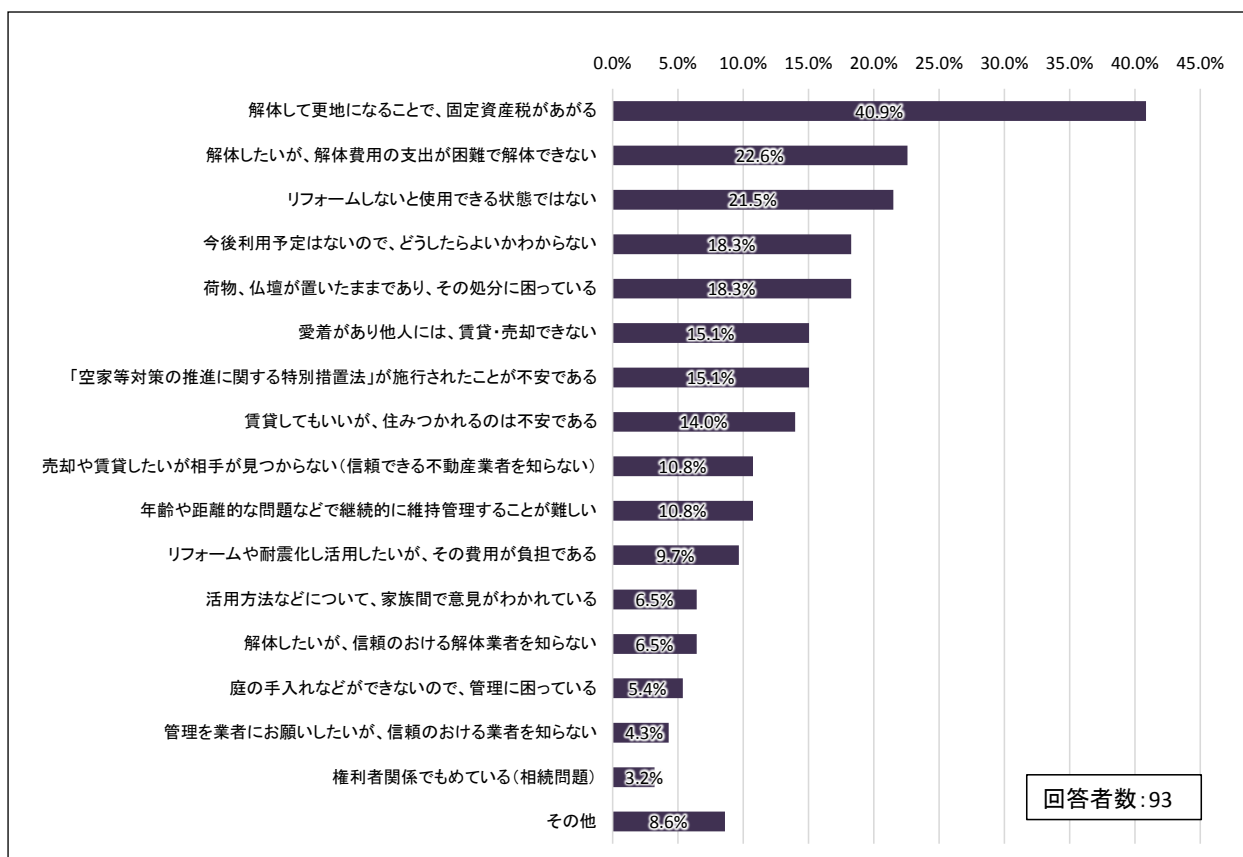


#### ■その他、記載された意見等

- 将来、親類に住ませる計画がある
- 数年後に建替えを考えている
- 売却の交渉中である
- 土地が売れたら解体したい
- 検討中

**問 15 対象家屋の今後の活用などについて、困っていることや心配事はありますか。**  
(複数選択可)

「解体して更地になることで、固定資産税があがる」(40.9%)、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」(22.6%)など、金銭面での困っていることや心配事が多くなっています。また、「愛着があり他人には、賃貸・売却できない」(15.1%)や「賃貸してもいいが、住みつかれるのは不安である」(14.0%)など、愛着面からの意見も上位にあがっています。

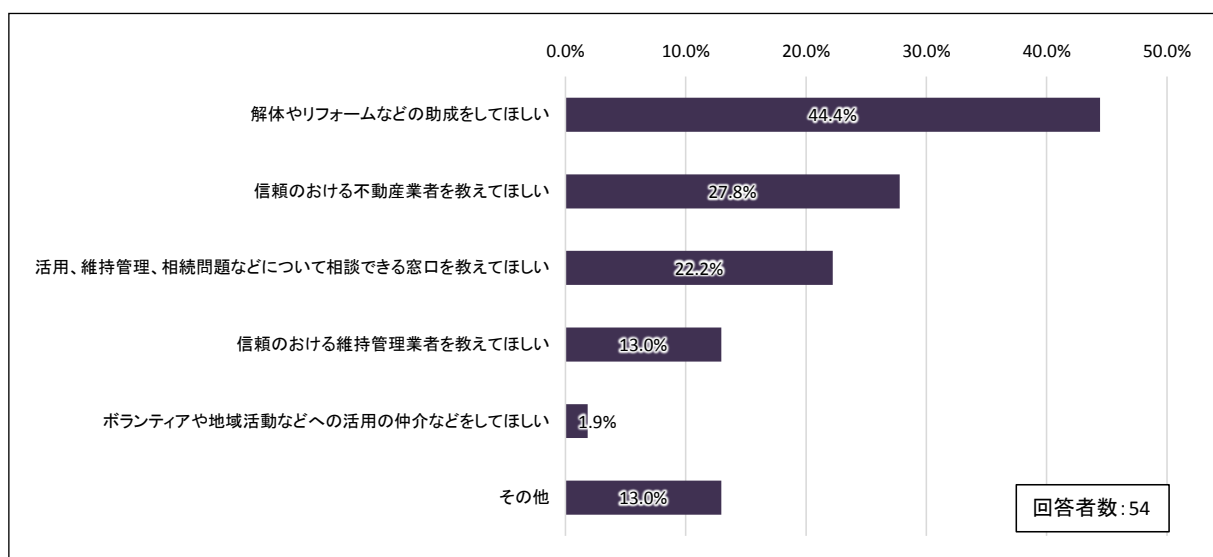


**■その他、記載された意見等**

- 税金がまとめて払えない
- 解体にも費用がかかり予定がたっていない
- 賃貸したいが条件のあう方がなかなか見つからない
- 売却したいが交渉に難航している。
- 建直しを考えているが入居者の関係ですぐには動けない
- 成年後見の為、手続きが煩雑
- 土地の境界などで近所との折り合いがついていない
- 市に買い上げて欲しい
- 入居者と立ち退きの交渉中

**問 16 今後の活用や管理に関する要望があればお答えください。(複数選択可)**

「解体やリフォームなどの助成をしてほしい」が 44.4%、「信頼のおける不動産業者を教えてください」が 27.8%と多くなっています。



**■その他、記載された意見等**

- 土地の境界を決めてほしい
- 古い家なので防犯上解体したいが税が高くなるので軽減措置などあればと思います
- 解体の話が進展するための助力をお願いしたい
- 不動産屋さんをお願いしてある
- 空家になり次第解体予定
- 隣家と密接しているため、単独での対応は難しい

#### 4) 意見・要望など

問 17 その他、空家などの所有・維持管理において、ご意見・ご希望などを自由に記入してください。

連絡、報告事項などを除き、その他対象物件所有者からは、以下のような意見・要望が出ています。（内容によっては、各問の「その他 記載された意見等」に記載しています。）

所有・維持管理の現状
<ul style="list-style-type: none"><li>● 高齢により対策をしづらい</li><li>● 災害時に備え住む事ができる家として管理を行っている</li><li>● 空家の発生を抑制する特例措置（3,000万円控除）を利用して売却を考えている</li><li>● 十分な管理を行っている</li></ul>
要望
<ul style="list-style-type: none"><li>● 空家対策法、管理業者などの関連情報をホームページなどで公開してほしい</li><li>● 借地の場合の解体方法など知りたい</li><li>● 無料で解体してもらいたい</li></ul>

### (3) 空家等対策上の課題

#### ① 空家等の発生増加に関する課題

○小牧市の人口は今後減少していくことが見込まれ、世帯数は依然増加しているものの、高齢者人口及び高齢世帯の増加も見込まれており、今後の空家等の増加が懸念されます。空家等の増加に伴い、管理不全となる空家等の増加も予測され、空家等対策の必要性・重要性が増すものと見込まれます。

#### ② 空家等所有者の意識啓発に関する課題

○「小牧市空家と思われる家屋の意向に関するアンケート調査（以下「アンケート」という。）」によると、調査対象のうち何らかの維持・管理がされている物件は92.7%と高い割合となっています。しかしながら、この数値はアンケート回答者に限定したものであり、アンケートの回答率が6割未満ということを考えても、市内には適切な管理が行われていない空家も多数存在していると推測されます。適切に相続・登記されていない空家の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となります。

○アンケートによると、空家所有者が今後の活用などについて困っていることや心配していることとしては、金銭面や愛着面のほか、利活用や維持管理方法の情報の少なさによるものが多くなっています。個々の事情も踏まえつつ、情報提供および相談対応などにより意識啓発を図っていくことが必要です。

#### ③ 老朽化した空家等に関する課題

○老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼします。周辺への影響を抑制するため、適切に管理することが求められます。

○特に、危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。

○アンケートでは、回答者が所有している空家の過半数が新耐震基準適応前に建築されたもので、そのうち耐震対策がなされているものはほとんどありません。このことから、市内には大地震発生時に危険な状況となる空家が多く存在することが推測され、早急な調査と対策が必要です。

#### ④ 活用可能な空家等に関する課題

○アンケートでは、今後の活用については「予定なし（現状のまま）」や「今後も自分または家族が管理する」という意見が多くなっています。一方で、信頼のおける業者を知らないという意見も多くなっており、所有者に向けた空家に関する相談窓口の開設などを通じて、活用に向けたサポートを行うことが求められます。

○市場での流通が困難な場合であっても、多用途への転用なども含めて、適切な活用及び維持管理などの対応が必要です。

## ⑤ 空家等の跡地に関する課題

- 除却後の空家等の跡地も管理が行わなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。
- 立地が良好な空家等の跡地は、市場で流通されることで有効に活用されるほか、地域資源として効果的に利活用されることが求められます。

## ⑥ 空家等対策の推進体制などに関する課題

- 空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが求められます。

## 第3章 空家等対策計画

---

### (1) 空家等対策に関する基本的な方針

空家等は、所有者等により適切に維持管理されていれば大きな問題にはなりません。適切な管理が行われていない状態が長期にわたると、建物が老朽化し、部材の飛散や延焼の危険性、不法侵入による防犯上の問題、ゴミや雑草等の公衆衛生上の問題などにより、地域環境に悪影響を与えます。空家等の更なる増加を抑制し、安全・安心な住環境を保全するためには、老朽化を未然に防ぐために適切な管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な活用、老朽化した空家等を除却・改善することによる安全確保といった様々な視点から、空家等対策に取り組むことが求められます。

空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任により、適切に管理することが原則となります。そのため、市は、空家等の所有者が、管理不全の空家等が地域環境に与える影響を認識し、責任をもって空家等対策に取り組むことができるよう、所有者等を支援します。

一方、地域の活性化や生活環境の向上などを図る観点から、空家等の有効活用を視野に入れた支援などの検討を行います。また、空家等についての相談体制の整備を図り、空家等対策に関する情報の周知啓発を行い、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に取り組めます。

また、所有者等が空家等の管理責任を全うしない場合においては、市は、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきであるか判断した上で、適切な対応を図ります。

## (2) 空家等対策の基本施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、本市における空家等対策の推進に向けた基本施策として、4つの柱を定めます。

### ○基本施策1「空家等の適切な管理の促進」

空家等の適正な管理に向けた所有者等への情報提供や意識啓発を行うことや、空家等に関する相談窓口や通報体制等の整備を行うことで、管理の不全な空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。また、空家等が周辺地域にもたらす問題や空家等対策の取組などについて情報発信を行うことで、市民意識の向上や理解の促進を図り、空家等の増加抑制に努めます。

- ⇒ (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
- (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

### ○基本施策2「空家等の利活用促進」

空家等について、中古住宅の活用や流通促進に向けた取り組みなどを検討し、空家等と除却した家屋等に係る跡地の活用を促すことで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。

- ⇒ (5) 空家等及び除却した家屋等に係る跡地の活用の推進に関する事項

### ○基本施策3「空家等に対する措置など」

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し所有者等に対し助言を行う一方、倒壊のおそれなどある空家等に対して特定空家の認定や状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

- ⇒ (6) 特定空家等に対する措置その他の特定家屋等への対処に関する事項

### ○基本施策4「空家等対策の計画的推進」

基本施策1から3に掲げる空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における空家等対策の推進体制を整えるとともに、関係機関や他自治体等の庁外との連携体制の構築も含めて、適切な実施体制のもと空家等対策に取り組みます。

- ⇒ (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) 空家等の調査に関する事項

#### ① 空家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本市では、平成 28 年度に市内全域を対象とする空家等の現地調査を実施し、一定の把握を行いました。また、空家等の対策の実施にあたり具体的な事業を検討するため、空家等の所有者等を特定したうえで、空家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するためのアンケート調査を実施し、これらの調査結果をもとに空家等に関するデータベースを整備しました。

##### STEP-1：空家等の現地調査（平成 28 年度実施）

- ・調査対象地区：市内全域
- ・調査対象とする空家等の種類：市内において、市民から空家に関連する苦情情報が提供された家屋または水道閉栓情報から建物が机上で認められた 905 戸
- ・調査実施期間：平成 28 年 9 月～11 月
- ・調査方法：現地調査にて使用する調査票について、以下 4 つの項目について記録
  - ①一戸建の確認調査・・・「一戸建」、「一戸建以外」のいずれかを記録
  - ②現地調査における空家の判定結果・・・「空家」、「空家ではない」のいずれかを記録
  - ③現況調査・・・「空家の実態」、「空家の状況」を調査
  - ④現況写真

##### STEP-2：所有者等の特定（平成 28 年度実施）

- ・固定資産課税台帳などの情報をもとに空家等の所有者等を特定

##### STEP-3：所有者等の意向把握（平成 28 年度実施）

- ・調査対象：現地調査で空家と判定された家屋のうち、所有者が特定できた家屋 363 件
- ・調査期間：平成 28 年 12 月～平成 29 年 1 月
- ・調査内容：空家等の所有者等の管理状況や今後の活用意向等を把握
- ・調査方法：郵送により調査票を配布・回収し、以下 4 項目について集計・分析
  - ① 対象家屋について・・・所有、利用などの状態を調査
  - ② 対象家屋の状況について・・・建築時期、空家になってからの年数、空家になった理由  
耐震対策状況を調査
  - ③耐震家屋の管理について・・・管理者、維持管理の状況・意向を調査
  - ④対象家屋の今後の活用などについて・・・所有者の活用意向、活用に係る問題点・要望を調査

##### STEP-4：データベースの整備（平成 28 年度実施）

- ・上記の調査結果をもとに、空家等に関するデータベースを整備
- ・データベースの整備にあっては、空家対策法第 11 条に該当する物件は除く。

## ② 空家等情報の更新

市民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的な空家等情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有し、各課の施策・事業の推進に役立てていきます。

なお、空家等に対する市民からの通報、空家等の管理方法や利活用に関する所有者等からの相談に的確かつ迅速に対応できるよう体制の整備を図ります。

## ③ 定期的な空家等調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、平成 28 年度と同様の調査を実施し、市内の空家等の実態を定期的に把握します。

## (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

良好な空家等が管理不全な空家等にならないための予防保全を行うとともに、管理不全の空家等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう防止することを目的に、管理不全な空家等の発生の未然防止及び解消を目指した適切な管理を促進します。

### ① 空家等所有者等への意識啓発

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対する情報提供、相談受付などの必要な支援を行います。また、所有者の所在が不明の場合には、各種行政情報や諸制度を活用して空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な助言を行うなど空家等の適正管理を促します。

#### [主な取組]

- 市のホームページ・広報こまき、市民講座等を活用した市民への情報発信
- 納税通知書の活用などによる市外在住の空家等所有者への情報提供
- 専門家や民間事業者と連携した相談体制の整備
- 相続財産管理制度等の周知

### ② 地域・団体等と連携した管理の促進

所有者等が高齢の場合や市外に居住している場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難な場合もあります。そうしたケースを想定し、所有者等の関係者や、国、県、地域、関係団体等と連携して、空家等の適切な管理が継続して行われるよう支援します。

#### [主な取組]

- 不動産事業者等が提供する空家等の管理・見守りサービス等に関する情報提供

### ③ 空家等の発生抑制に向けた支援・取組

空家等所有者だけでなく全市民への情報発信や相談体制の整備により、居住段階から空家等にならないよう意識付けを行い、空家等対策への市民意識の醸成・意識啓発を図ります。また、住宅の安全性や質を高め、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいを形成するとともに、相続や売買等が容易に行えるよう、住宅ストックの適正な維持管理や質の向上を図ります。

#### [主な取組]

- 市のホームページ・広報こまき、市民講座等を活用した市民への情報発信
- 市、県等の制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進
- 住宅等のバリアフリー化に関する意識の啓発・向上
- 維持管理、リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

## (5) 空家等及び除却した家屋等に係る跡地の活用の推進に関する事項

空家等の流通・活用促進、これと連携した移住支援の情報発信を行うとともに、住宅ストックの改善などを関係団体と連携して実施することにより、空家等の活用を促進します。また、市場における流通が難しい空家等についても、地域の交流の場として利用するなど、地域資源として有効に活用される方法を検討します。

### ① 空家等の流通・活用促進に向けた情報発信

小牧市シティプロモーションによる定住促進情報の充実や空家バンク制度の構築などを検討し、市場に流通している良質な住宅の情報を居住希望者に発信し、子育て世帯の居住促進など空家等への入居を支援します。

#### [主な取組]

- 小牧市ブランドWEBサイトによる情報発信、空家バンク制度の構築の検討

### ② 中古住宅の流通促進に向けた支援の検討

中古住宅を安心して取引するため、新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。また、住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業など既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

#### [主な取組]

- DIY型賃貸借や定期借家制度等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供
- 市、県等の制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進
- 維持管理、リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

### ③ 空家等・跡地の活用方法に関する情報提供

地域の課題や需要にあわせて、空家等の他用途転用や除却後の跡地活用等を図り、持続可能な地域づくりに向けた空家等の有効活用を検討します。

#### [主な取組]

- 都市計画、福祉、産業、教育等との連携のもと地域の政策課題に応じた活用方策の検討

## (6) 特定空家等に対する措置その他の特定家屋等への対処に関する事項

著しく老朽化した危険な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、所有者に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき特定空家等と指定し、命令・代執行により安全性の確保を図ります。

### ① 老朽化した空家等の除却促進

地域と連携し、老朽化した危険な空家等の情報の把握に取り組みます。また、老朽化した空家等の所有者に対して空家等対策の意識啓発を図るとともに、除却の促進に向けて適切な対策を検討します。除却後の跡地についても、継続的な情報提供により管理意識の啓発を図ります。

#### [主な取組]

- 地域と連携した危険な空家等の情報の把握
- 危険な空家等の所有者への情報提供

### ② 特別措置法に基づく措置の実行

適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、特定空家等と認定し、空家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等を行うことで、生活環境の保全を図ります。

- ①特定空家等の認定
- ②助言又は指導（法第14条第1項）
- ③勧告（法第14条第2項）
- ④命令（法第14条第3項）
- ⑤標識の設置・公示（法第14条第11項）
- ⑥公表
- ⑦行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）
- ⑧略式代執行・公告（法第14条第10項）
- ⑨応急代行措置

また、国が示す「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を踏まえ、特定空家等と疑われる空家等についての判断基準をもとに、その基準に該当する空家等について、庁内で組織する関係者会議で調査審議を行い、特定空家等の認定を行います。

## (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

所有者や地域住民等からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対策を推進するため、関係部局と連携しながら空家等に関する相談体制を整えます。

### ① 相談窓口の明確化

所有者等が抱える空家等の課題に応えるため、総合的な情報提供を行うことができる相談窓口をつくり、ワンストップで相談に対応できる体制を確保します。

また、空家等のある地域に住む近隣住民も課題を抱えていることから、地域住民からの相談についても、情報の把握、対策の検討等、適切に対応できる体制を確保します。

#### [主な取組]

- 市役所における空家等対策相談窓口の設置（明確化）・相談員（担当者）の配置
- 空家等対策の担当部署、関係・連携部署の明確化

### ② 関係団体・事業者との連携

所有者等からの相談や、その解決に迅速に取り組むことができるよう、空家等に関連する団体や事業者等との連携・相談体制の構築等に取り組みます。

#### [主な取組]

- 関係団体・事業者との連携体制の構築

## (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策を進める上では、庁内における実施体制の構築とともに、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、地域住民からの情報提供により、空家等の情報を随時更新することに加え、地域による見回り等の空家等化の予防や地域資源としての活用・管理など、地域住民の果たす役割も大きく、連携した空家等対策の取組みが求められます。

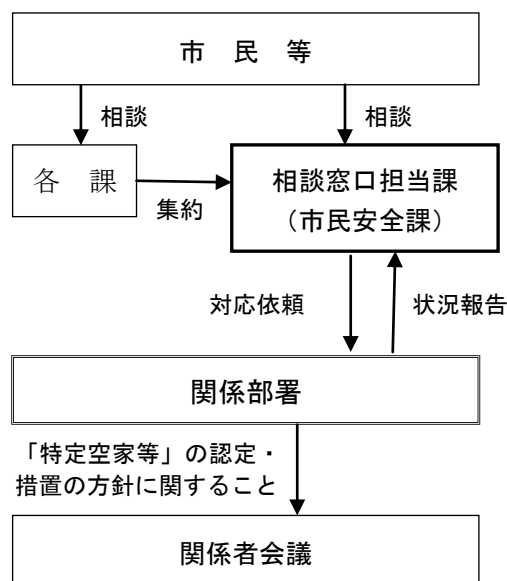
### ① 市の実施体制

空家等に関する対策を推進するには、市民をはじめ、市、事業者、関係団体等、多様な主体による連携による取り組みが必要ですが、市内部の組織体制が整っていることが前提となります。

現在、空家等の対策に伴う関係課長会議※を開催し、対策について協議を行っているところですが、今後も状況や必要に応じて適宜編成し、柔軟に対策の推進にあたっていきます。

また、市民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

※秘書政策課・行政経営課・協働推進課・危機管理課・農政課・資産税課・環境対策課・廃棄物対策課（H29.4～ごみ政策課）・子ども政策課・道路課・建築課・都市政策課・予防課・市民安全課で構成



### ② 関係団体・事業者等との連携体制

空家等に係る民間事業者やNPO、市民団体等との連携により、各々が空家等の対策に参画しやすい環境を整備するなど、目的に応じた連携体制を整備します。

図表. 関係団体・事業者等との連携イメージ

宅地建物取引業協会	空家バンクの運用や空家等の見守りに係る連携
建設事業者	空家等の改修や解体の相談
金融機関	空家等の改修や解体に係る資金の相談
建築士会	空家等の耐震化や老朽家屋対策の相談
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き
自治会、民生委員、自主防災・防犯組織	空家等情報の提供、空家の利活用
NPO 団体等	空家等の利活用
愛知県	空家等対策に係る諸制度の助言

### ③ 国・県等の公的機関との連携

国・県等の公的機関との連携により、適切な管理の観点から相続登記の啓発活動や、防犯上の観点から警察機関との情報共有などにより、放置された管理不全な空家等の増加を未然に防ぐことに取り組みます。また、愛知県や県内の市町村、関係団体等が一体となって、空家等の適切な管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していきます。

## (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 他法令に基づく空家等対策

空家等対策にあたっては、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、空家等対策特別措置法に限らず、建築基準法や消防法など関係する諸法の目的に沿って必要な措置を講じます。

### ② 計画の進捗管理

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を計画の改定に反映させます。

## 参考資料

### (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)

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

#### (定義)

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### (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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

#### (空家等に関するデータベースの整備等)

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

#### (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

#### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

#### (特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又

は指導をすることができる。

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

1 3 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。

1 4 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。

1 5 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）

### 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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第1項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第2項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第3項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）を参照されたい。

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(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) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

### (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

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

## 第3章 特定空家等に対する措置

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

### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

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

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

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

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる

助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

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

## 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

### (1) 立入調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）

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

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

## (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」一 4 に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第 14 条第 2 項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

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

## (3) 特定空家等に関係する権利者との調整

法第 14 条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、

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

### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

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

#### （1）特定空家等の所有者等への告知

##### イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

##### ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

- ・どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

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外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

## 4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第 14 条第 2 項）

### （１）勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。また、勧告を行う際には、

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

についても併せて示すべきである。

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

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

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

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

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

#### イ 相当の猶予期限

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

#### ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。
- (ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

#### (2) 関係部局への情報提供

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

### 5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、そ

の勧告に係る措置をとることを命ずることができる（法第 14 条第 3 項）。

#### イ 正当な理由

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

#### ロ 特に必要があると認めるとき

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

#### ハ 相当の猶予期限

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

### 二 命令の形式

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

#### ホ 命令の送達方法

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

#### ヘ 法における特例手続

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

#### （1）所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 14 条第 4 項）。

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

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こととどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

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

- ・命じようとする措置
- ・意見の聴取の期日及び場所

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

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

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる（法第 14 条第 8 項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

#### （4）命令の実施

（1）の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に（2）の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、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義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のものとしなければならないこと

の 2 つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

### (2) 手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）

#### イ 文書による戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式 6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事

務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限内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、例えば客観的事実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とき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場

合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
  - ・その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること
- である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第 14 条第 10 項）を経た上で、法第 14 条第 9 項と同様である。

#### （１） 「過失がなくて」「確知することができない」場合

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

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかつた場合にあっては、「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るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

#### （４） 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者

から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の 2 第 3 号）。

## 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

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

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

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列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。

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。
--------	---

**【参考となる考え方】**

- ・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  
 ※「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  
 ※「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）

**(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等**

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

- |        |  |
|--------|--|
| 調査項目の例 | <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> |
|--------|--|

**【参考となる考え方】**

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

**(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> |
|--------|--|

**【参考となる考え方】**

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

**(ロ) 外壁**

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

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

**【参考となる考え方】**

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

**(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等**

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

- |        |   |
|--------|---|
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul> |
|--------|---|

**【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

**(ニ) 屋外階段又はバルコニー**

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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	・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	・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。

