

小鹿野町空家等対策計画

令和 7 年 3 月

小鹿野町

目 次

1 計画の概要	1
(1) 計画策定の背景と目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画の対象とする範囲	
(4) 計画の対象とする空き家	
(5) 計画の期間	
(6) 計画の検証と見直し	
2 空き家の現状と課題	4
(1) 空き家の現状	
(2) 空き家の課題	
3 空き家対策の基本目標及び取組方針	10
(1) 基本目標	
(2) 取組方針	
4 空き家の調査に関する事項	12
(1) 調査の目的	
(2) 調査の実施主体	
(3) 調査の対象地区	
(4) 調査期間	
(5) 調査対象となる空き家の種類	
(6) 調査方法及び内容	
(7) 調査後の継続的な把握	
5 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項	14
(1) 空き家の予防	
(2) 空き家の適切な管理の促進	

6 空き家及び跡地の活用の促進に関する事項 15

- (1) 関係団体等と連携した空き家活用の促進
- (2) 地域と連携した空き家活用の促進
- (3) 空き家データベースの構築
- (4) 空き家の流通促進
- (5) 空き家を活用した移住・定住促進
- (6) 空家等活用促進区域
- (7) 町で実施している補助制度の充実

7 管理不全な空き家の解消に向けた措置、対処に関する事項 18

- (1) 管理不全な空き家の除却（解体）の促進
- (2) 管理不全空家等への該当を判断する際の基本的な考え方
- (3) 管理不全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
- (4) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方
- (5) 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

8 住民等からの空き家に関する相談への対応に関する事項 22

9 空き家に関する対策の実施体制に関する事項 23

10 資料編 別添

注釈

計画での「空き家」は、送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき、原則「空き家」と表記するが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、「空家等」と表記する。

1 計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加しています。

このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。都心への人口集中や過剰な住宅供給、少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空き家が増加していくものと予想されます。

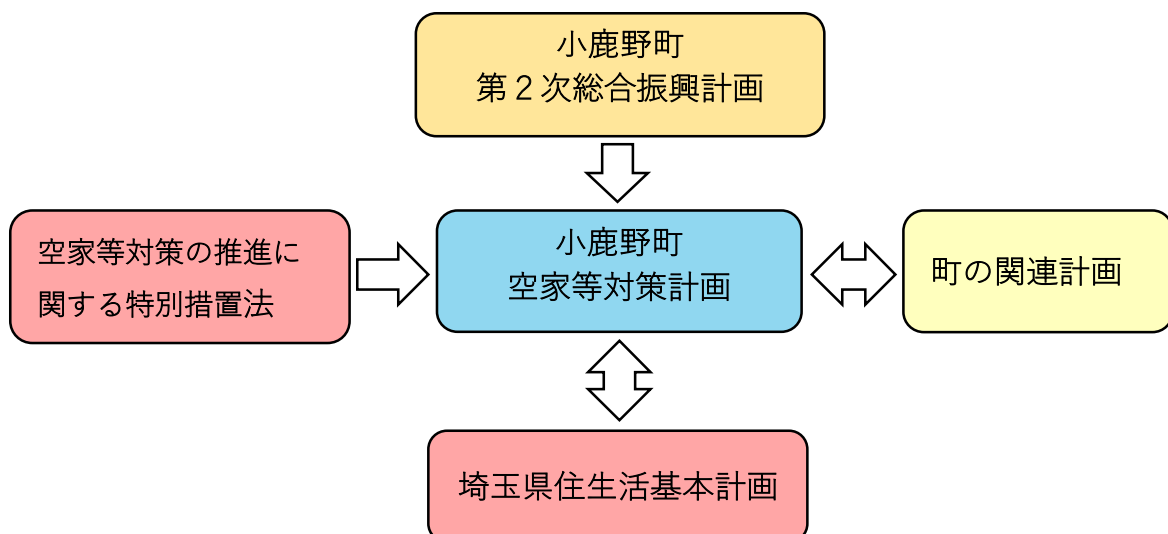
このため、国では、平成27年5月26日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）」を全面施行しました。その中で、空き家の適切な管理についての第一義的な責任は所有者又は管理者が有することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空き家の対策を総合的かつ計画的に推進する実施主体として位置づけられています。

そのため、本町においても、対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家に関する対策についての基本的な考え方について本計画を定め、町民が安心して快適に暮らせる生活環境を保全するため、空き家の有効活用を促進するとともに、その発生を未然に防止することなど、町の取り組むべき対策の方向性を示していきます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に基づき、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定めた基本方針に則して策定するものです。

また、町の上位計画である「第2次小鹿野町総合振興計画」など関連する町の諸計画と連携を図りながら空き家対策に取り組みます。



(3) 計画の対象とする範囲

空き家に関する対策の対象とする範囲は、町内全域とします。

また、本計画の推進に当たり、空き家の活用が特に必要と認める区域にあっては、法第7条第3項に規定される「空家等活用促進区域」を定めることとします。

(4) 計画の対象とする空き家

計画の対象とする空き家は、法に定める「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」とします。（住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等含む。）

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ものが販売し、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ますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているもの（特定空家等、管理不全空家等に該当するもの）については、本計画の対象とします。

計画の対象とする 対 象 → 空家等、管理不全空家等、特定空家等
空き家 (住宅、店舗、事務所、倉庫等含む)

対象外 → 販売用住宅、賃貸住宅
(※周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものは対象)

●空家等（法第2条第1項）

- ・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。）

で、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く

※「常態であるもの」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう
(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より)

●特定空家等（法第2条第2項）

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他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

●管理不全空家等（法第13条第1項）

- ・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等
(窓や屋根、壁の一部が壊れていたり、雑草が生い茂ったりしている状態の空き家を指します。)

(5) 計画の期間

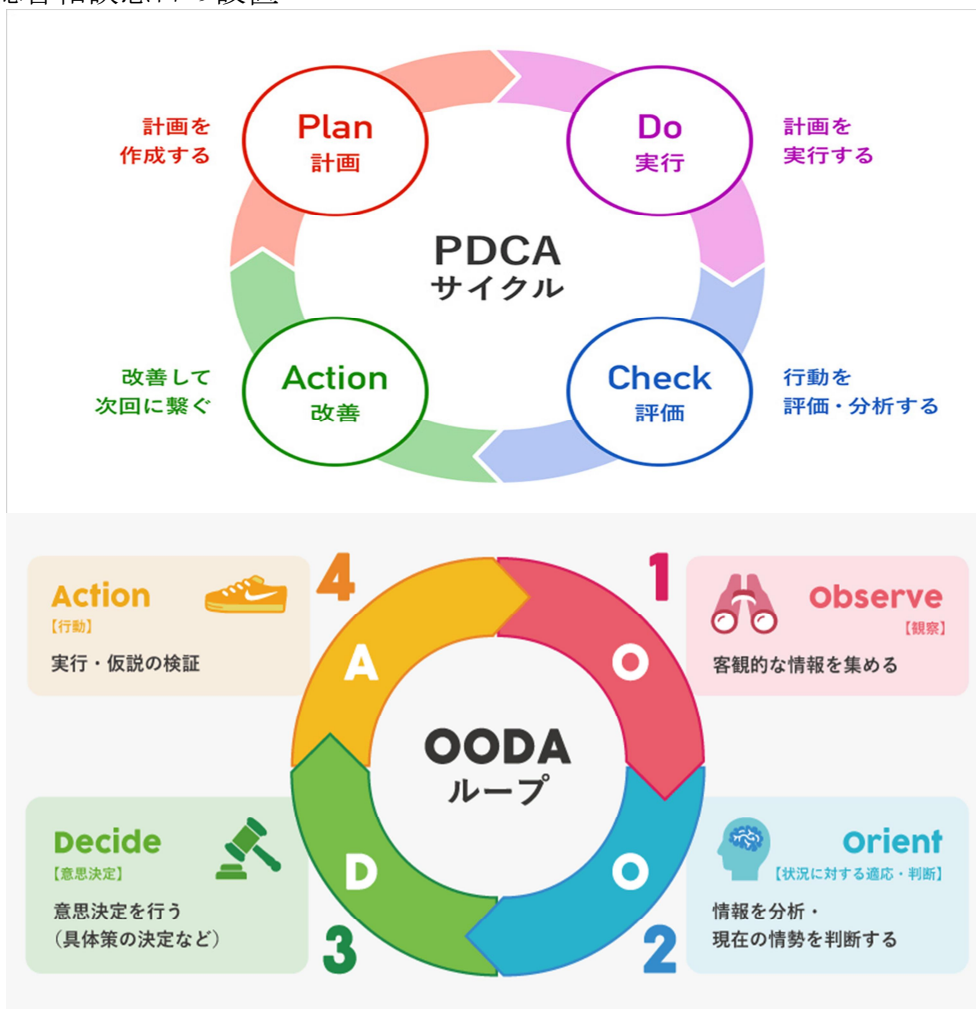
計画の期間は、令和7年度（2025年度）から令和11年度（2029年度）までの5年間とします。

(6) 計画の検証と見直し

計画における①～⑥の取組方針に基づく対策については、「計画（Plan）→実施（Do）→点検・評価（Check）→改善（Action）」のPDCAサイクルにより、評価・検証を行い計画内容全体の見直しを検討し、次期計画の策定につなげていきます。

また、PDCAサイクルのDo（実施）の中で、迅速な意思決定が必要な対策についてはOODA（観察・状況判断・意思決定・行動）ループの考え方を取り入れることで変化してゆく社会情勢や空き家等の状況に対応し、適切な取組を展開していきます。

- ①実態調査と課題の整理
- ②発生の抑制
- ③適切な管理の促進
- ④空き家及び跡地の活用の促進
- ⑤管理不全な空き家への措置・除却の検討
- ⑥総合相談窓口の設置



2 空き家の現状と課題

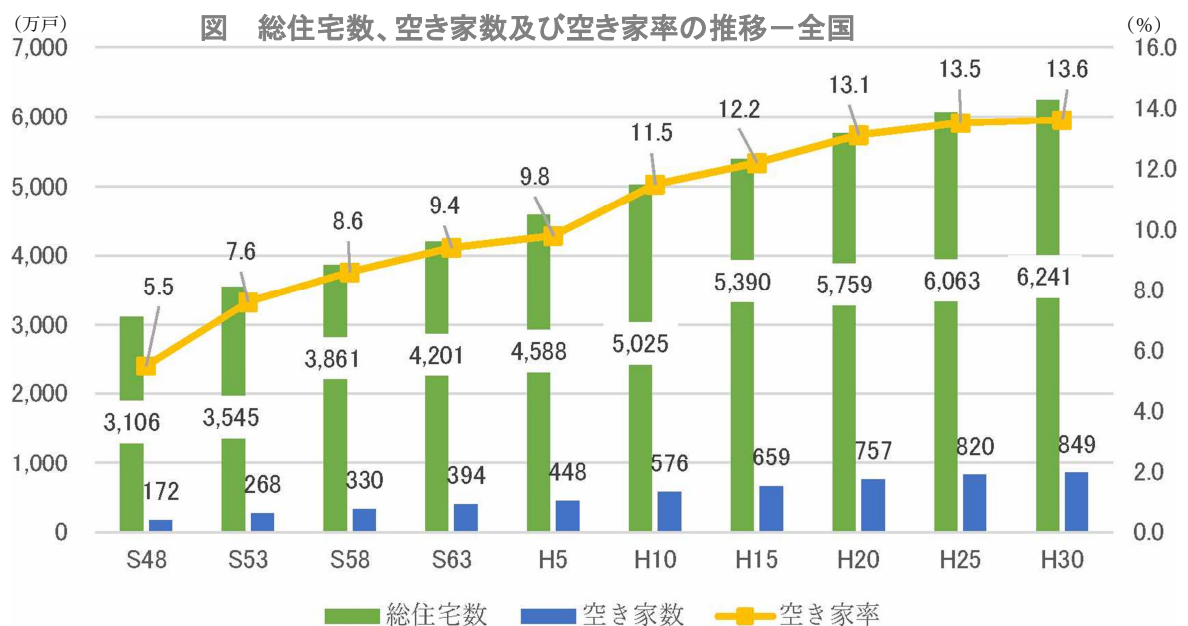
(1) 空き家の現状

①全国の空き家の現状

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成30年の空き家数は全国で849万戸、空き家率は13.6%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から45年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空き家数は5倍近くになり、空き家率も2.5倍程度になっています（下図参照）。

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

空き家全体に占めるその他の住宅の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約349万戸、空き家全体に占める割合は4割（約41.1%）を超えています。

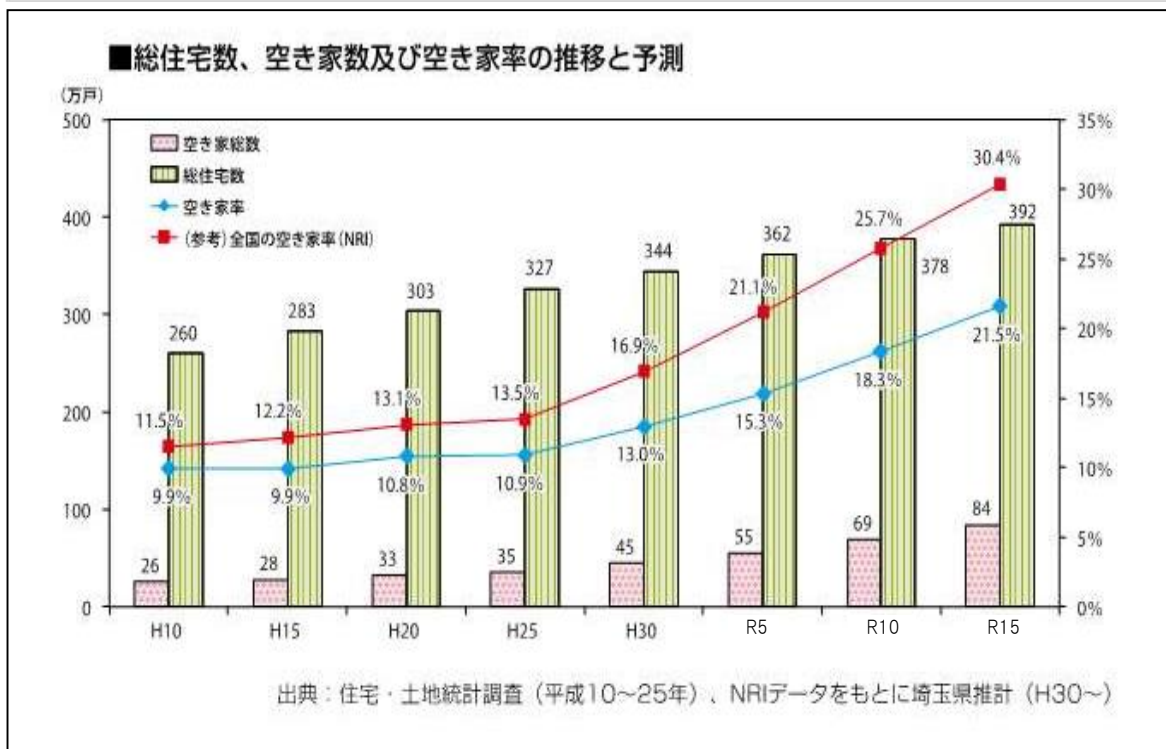
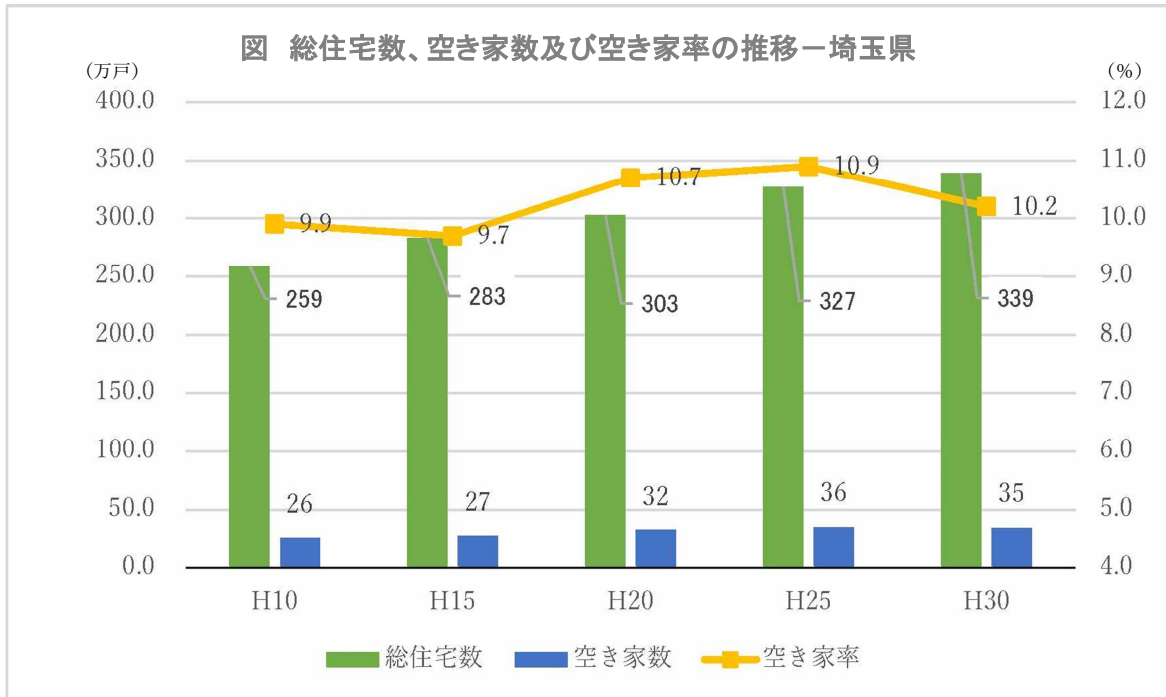


〈住宅・土地統計調査とは〉

住宅・土地統計調査は、総務省が5年ごとに実施している統計調査で、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。なお本調査は抽出調査であるため、調査結果は推計値です。また集計地域は、全国の都道府県、市区町村ですが、町村については、平成10年の調査は国勢調査時の人口が2万人以上、平成15年以降は国勢調査の人口が1万5千人以上が調査の対象です。

②埼玉県の空き家の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、県内の住宅は約339万戸のうち、約35万戸が空き家となっています。総住宅数に占める空き家の割合は10.2%となっており、全国平均の13.6%より低い水準となっています。しかしながら、埼玉県が平成28年度に策定した「埼玉県住生活基本計画」において推計された県内空き家の予想では、令和15年には空き家が84万戸、空き家率21.5%と推計されており、今後さらに空き家は増加していくものと推測されます。



③小鹿野町の空き家の現状

町では、町内全域にある空き家の状況を把握した上で、有効活用することを目的とし、令和5年度に町内全域を対象として現地調査を行い、居住や利用が確認できない建物を空き家候補とする実態調査を実施しました。共同住宅（アパート・マンション・長屋と公共建物）は調査対象外としました。

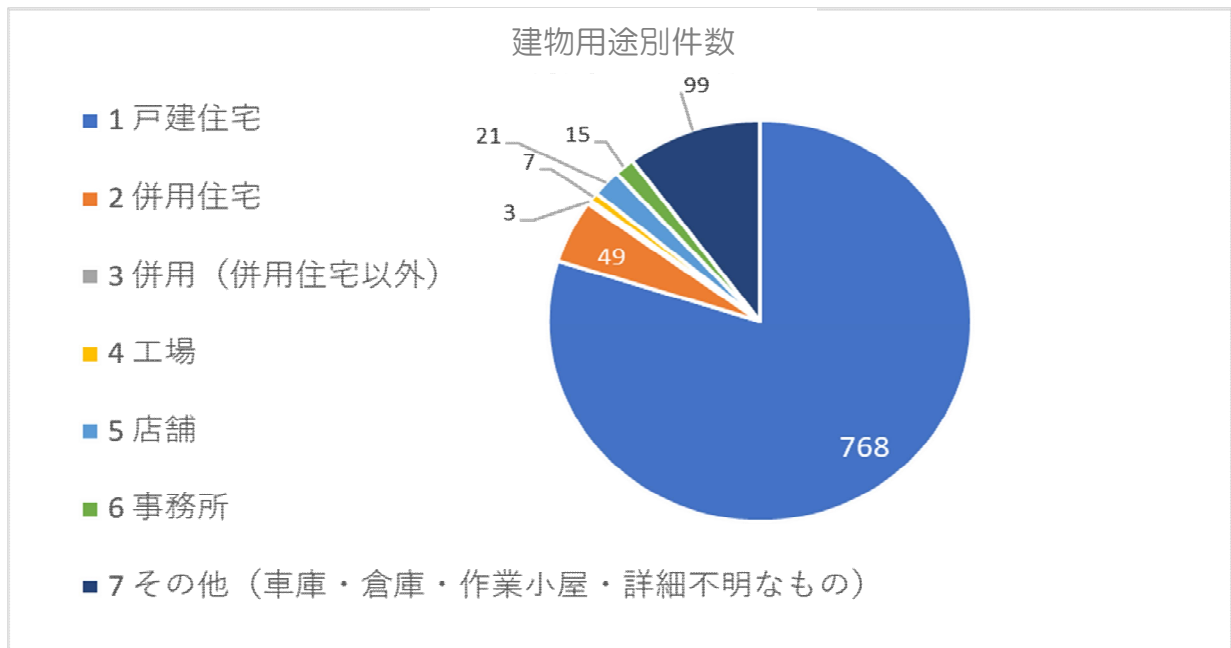
その結果、962件の空き家候補があることが判明しました。

町の人口動態的からみても、今後高齢者の急増とともに、空き家が大幅に増えていくものと考えられます。

〔なお、本町においては、住宅・土地統計調査の集計対象地になっていないため、空き家についての統計資料はありません。（対象：人口1万5千人以上）〕

空き家候補となった建物の用途毎の集計は下表のとおりです。

番号	建物用途	件数
1	戸建住宅	768
2	併用住宅	49
3	併用（併用住宅以外※事務所兼倉庫等）	3
4	工場	7
5	店舗	21
6	事務所	15
7	その他（車庫・倉庫・作業小屋・詳細不明なもの）	99
合 計		962



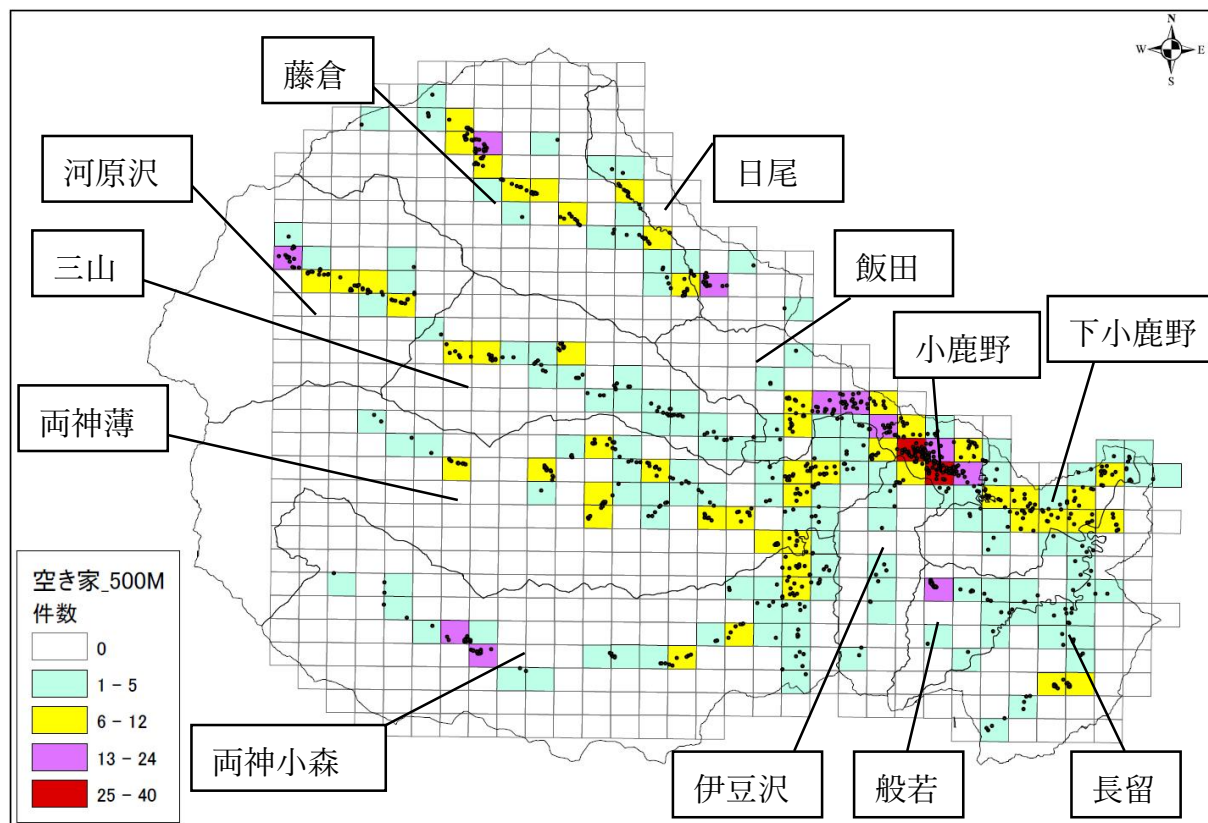
家屋図及び家屋課税台帳データにより所有者等を特定しました。

特定結果	件数	備考
所有者特定	743	
所有者未特定	219	
合 計	962	

空き家候補となった地区別建物用途別の集計は下表のとおりです。

地区名	戸建住宅	併用住宅	併用（併用住宅以外）	工場	店舗	事務所	その他（車庫・倉庫・作業小屋・詳細不明なもの）	合計
下小鹿野	73	5	0	0	5	3	0	86
小鹿野	121	17	0	2	9	4	5	158
伊豆沢	14	0	0	0	0	1	1	16
長留	44	2	0	0	1	0	0	47
般若	45	0	0	0	0	0	1	46
飯田	45	6	1	1	1	1	12	67
三山	62	1	0	0	0	1	4	68
河原沢	33	1	0	0	2	0	19	55
日尾	16	3	0	0	0	0	7	26
藤倉	80	2	0	0	0	0	18	100
両神薄	142	4	2	3	2	2	19	174
両神小森	93	8	0	1	1	3	13	119
合 計	768	49	3	7	21	15	99	962

現地調査結果から空き家候補となった建物を 500m メッシュ毎のイメージ図



(2) 空き家の課題

①全国的な空き家の課題

空き家に関する課題は、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、空き家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、多くの背景があります。

全国的に挙げられる主な課題については、下記のとおりです。

ア 近隣への悪影響（倒壊や飛散等の危険・環境悪化など）

空き家が放置されると、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、敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

イ 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、不法滞在など犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食が著しく生じている空き家は、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。

ウ 所有者等の管理意識の欠如

遠方に所在していたり相続して所有したものだったりと、空き家を放置することに対する所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいることによって管理の行き届かない空き家があります。

エ 空き家の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化）の懸念

人口減少により、地域コミュニティが希薄化するとともに、空き家の増加に伴い景観も悪化していくため、町としての魅力も低下していきます。このような場合、さらなる人口減少が起こるおそれがあります。

オ 空き家の増加にあわせて住民からの意見・苦情等の件数の増加、問題の顕在化

空き家の状況はそれぞれ異なり、空き家を所有・管理している人の状況もまた異なります。空き家の増加に伴い、多くの意見や苦情が寄せられ、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

カ 今後の人口減少により、空き家のさらなる増加による問題の発生

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相対的に過剰となり、空き家の戸数が増加し様々な問題が発生する要因となります。

②小鹿野町特有の空き家の課題

小鹿野町では、下記のような特有の課題があります。

ア 地域で生まれ育った子供たちが、進学あるいは就職などで大都市圏へ移住し、その後定住してしまうため、地域に残された両親が亡くなる等により空き家が生じるケースが多くみられます。

イ 市場価値のある空き家は相続権者が継続して居住したり売却することが可能ですが、山間地域で市場価値の低い空き家は、そのまま放置されるリスクが高まります。

ウ 山間地域であるため有害鳥獣の棲息拠点になるなど、近隣の環境悪化を招く原因となります。

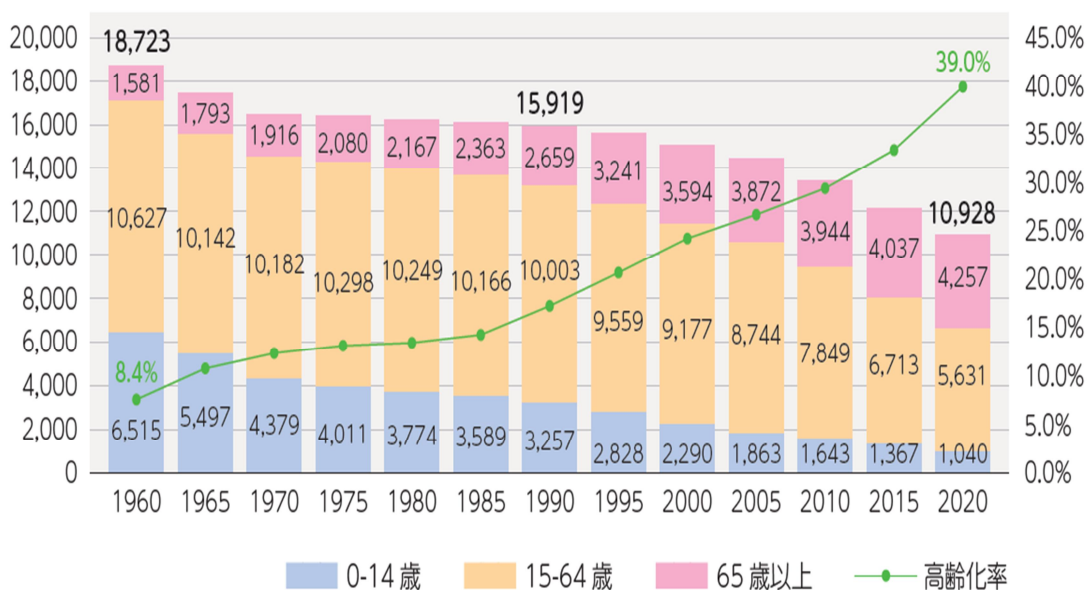
エ 人口動態的にみると、今後高齢者の急増とともに人口減少が著しく、空き家所有者が遠方に移住するケースが多くなり、空き家が大幅に増えていくものと考えられます。

小鹿野町の人口動態

第2次小鹿野町総合振興計画より引用

本町の人口は1960年では18,723人でしたが、年々減少し30年後の1990年では15,919人、さらに30年後の2020年では10,928人と60年で半減しています。

また、少子高齢化により高齢化率は2020年で39.0%と60年前と比較して30ポイント以上増加しており、少子高齢化による人口減が顕著となっています。



3 空き家対策の基本目標及び取組方針

(1) 基本目標

法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されています。

適正な管理がされていない空き家が増加すると防犯、防災、衛生、景観などの住環境に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの活力の低下につながることを懸念されます。

町は、地域の安全確保や生活環境、町の景観等の保全を図るため、管理不全な空き家とならないよう予防や活用、除却などの空き家対策を多様な主体（所有者等、行政、地域、民間事業者、関係団体・個人）との協働により推進し、安全・安心で快適に住み続けられる住環境の保全や整備の促進を基本目標とします。

(2) 取組方針

①実態調査と課題の整理

ア 空き家の実態調査及びその所有者等の意向調査を行い、空き家の現状や課題を把握します。

②発生の抑制

ア 法に規定する所有者等の責任についての啓発を行います。
相続や相続に伴う登記についての啓発を行います。

イ 住宅資産として活用する方法や適切な管理が行われないことにより生じる問題等の周知を行います。

ウ 既存住宅の質の向上につながる施策を検討します。（耐震化支援制度・住宅リフォーム助成金の活用等）

③適切な管理の促進

ア 町民や所有者等への適切な管理の啓発を行います。

イ 空き家管理サービスの情報提供を行います。

ウ 問題の早期発見、早期対処を可能とするための、定期的な状態把握や見回りの促進を実施します。

エ 所有者等の確認及び連絡体制の確立を通じた、所有者等に対しての指導強化を行います。

オ 早い段階での売却、賃貸、除却などに向けた適切な助言と適切な管理の促進をします。

④空き家及び跡地の活用の促進

- ア 最新の空き家情報取得により、取得希望者への効果的な情報提供体制を確立します。
- イ 空き家所有者へ積極的な空き家対策の情報提供を行います。
- ウ ちちぶ空き家バンクの利用促進、活用策の情報提供を行います。
- エ 住宅や、他用途へのリノベーション（※）を促進します。
- オ 空き家課題に伴走できる専門人材（空き家コーディネーター）の育成を行います。
- カ 所有者、利用者等への既存支援制度の周知及び新たな支援制度を整備します。

⑤管理不全な空き家への措置・除却の検討

- ア 所有者等への適切な管理の助言、指導をします。
- イ 所有者等が自ら除却するための助成制度の整備をします。
- ウ 適切な管理が行われておらず倒壊等著しく保安上危険な状態や、著しく衛生上有害な状態にある空家等は、法に基づく「管理不全空家等」や「特定空家等」としての判定及び措置を行います。
- エ 財産管理制度の活用（財産管理人）による空き家の除却を検討します。
- オ 行政代執行、略式代執行による空き家の除却を検討します。

⑥総合相談窓口の設置

- ア 住民等からの空き家に関する相談に対して総合窓口を設け、空き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、迅速な回答をします。

※「リノベーション」とは、既存建物の改修により性能の向上や用途変更を行うことです。

4 空き家調査に関する事項

(1) 調査の目的

空き家の所在や状態等を的確に把握するとともに空き家と判断した家屋等の所有者等に対して、今後の利用や管理の意向等を確認し、町が行う空き家対策の基礎資料とすることを目的とします。

(2) 調査の実施主体

調査は、町が実施します。

(3) 調査の対象地区

町内全域を対象に調査します。

(4) 調査期間

調査は5年毎に実施します。

(5) 調査対象となる空き家

「1 (4) 計画の対象とする空き家」で本計画の対象とした空き家について、調査を実施します。

(6) 調査方法及び内容

把握している空き家情報に加え、水道閉栓情報や納税者情報等を基に調査対象を絞り込み、外観調査と近隣住民への聞き取りを行い、空き家の判断を行います。

また、空き家と判断した家屋等の所有者等に対して、利用や管理の意向等についての調査を実施します。

なお、周辺に悪影響を及ぼしていたり、危険な状態及び第三者等による活用希望がある空き家については、法第9条に基づく立入調査を実施します。

調査の結果、特定空家等及び管理不全空家等に該当する可能性がある空き家は、認められるかの判断を行い、該当する場合は、措置の実施について検討します。

(7) 調査後の継続的な把握

空き家の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も自治会等からの情報提供や、町職員の調査等によるフォローアップに努めます。

また、調査結果を踏まえ、空家等に関するデータベースを整備します。

調査結果概要

【空き家実態調査】令和5年度実施

本調査は、小鹿野町が法に基づき、町内地域の「空家等」について現地調査を行い、町内全域の状況を把握した上で、有効活用することを目的として実施しました。

対象区域は小鹿野町全域とし、居住や利用が確認できない建物は空家等の候補としました。ただし、共同住宅（アパート・マンション・長屋）と公共建物は調査対象外としました。

空家等の候補となった建物用途毎の件数は下表のとおりです。

番号	建物用途	件数
1	戸建住宅	768
2	併用住宅	49
3	併用（併用住宅以外※事務所・倉庫等）	3
4	工場	7
5	店舗	21
6	事務所	15
7	その他(車庫・倉庫・作業小屋・詳細不明なもの)	99
合 計		962

【空き家等所有者意向調査】令和6年度実施

令和6年度に空き家等と推定された建物について、所有者等を特定できた718件の方に対し、居住状況や管理状況等に関する意向調査を順次実施しました。

<調査方法> アンケート調査票の郵便による送付、回収により実施しました。

対 象 等	件 数
調査対象	718
調査対象外（所有者未特定）	219
調査対象外（所有者死亡等）	25
合 計	962

●各調査結果の詳細については、別添資料に掲載しています。

（10資料編：4 小鹿野町空き家実態調査報告書参照）

（10資料編：5 小鹿野町空き家所有者意向調査報告書参照）

5 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項

放置されている管理が行き届いていない空き家は、安全性、景観、環境などの面から様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。法第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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、所有者等自らが適切に管理することが原則であり、自らの責任によりの確に対応する必要があります。

町では、町民や空き家所有者等に啓発を行い、適切な管理を促進するとともに空き家の発生を抑制します。

(1) 空き家の予防

①町広報誌、ホームページ等により所有者の責務や空き家問題について啓発を行います。

②空き家の発生要因の一つである相続問題について、空き家となった時点でその建物をスムーズに相続するために、早い段階での権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続手続きなどの対策について意識啓発を行います。

③適正に管理されている空き家については、ちちぶ空き家バンクの啓発、活用の情報提供を行います。

④既存住宅の安全性を向上させるため耐震化補助等、町制度の活用を推進します。

(2) 空き家の適切な管理の促進

①防犯、防災、衛生、景観などにおいて、周辺の生活環境に悪影響を生じさせるおそれのある空き家について所有者等を明確化した上で連絡体制を確立し、所有者等に対して、改善の指導を講ずることで、特定空家等にならないよう、適切な管理を促進します。

②適正な管理を行うため、外部団体等の管理活用を促進します。

③所有者等から雑草処理等の要望がある場合は、維持管理に関する情報の提供を行います。

④環境清掃運動等の地域活動の際に、地域の空き家の状況に異変等があれば報告をお願いすることで現状把握や情報収集を行います。

6 空き家及び跡地の活用の促進に関する事項

空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進のため、特定空家等とならないための対策の一環として、活用可能な空き家について所有者や入居希望者に対し、情報提供を行い活用を促します。また、町がその跡地も含めた空き家を移住促進のための住居やコミュニティ施設等地域資源として活用すべく、その方策を検討することが必要です。そのため、以下の取組みにより活用対策を推進していきます。

(1) 関係団体等と連携した空き家活用の促進

所有者等が抱える空き家の問題は多岐にわたることから、関係団体等と連携し、地域や所有者等に対して空き家の活用に向けた意識啓発を行います。

① 空き家の活用に向けた情報発信

固定資産税の納税通知及び家屋敷課税の納税通知と併せて、ちちぶ空き家バンク制度等のパンフレットを同封するなど情報発信を行い空き家の活用を促進します。

② 空き家の活用に向けた意向確認

空き家実態調査で把握した空き家の所有者等に対して、空き家の活用についての意向調査（アンケート等）を実施します。

③ 空き家の活用に向けた相談体制の整備

空き家コーディネーターを育成し、空き家活用の相談窓口を設置します。

④ 良質な住宅ストックの維持

住宅の維持管理やリフォーム、多用途なりノベーションの促進を行い、住宅の質の維持向上の啓発を行います。

(2) 地域と連携した空き家活用の促進

地域全体で空き家に対応したり、地域コミュニティ拠点としての活用等を進めることができるような体制の整備を検討します。

① 地域からの空き家情報の提供

区長又は回覧等による空き家の情報提供を呼びかけます。

② 地域おこし協力隊等を通じた地域連携

空き家対策に特化した地域おこし協力隊を委嘱し、地域と行政のパイプ役として連携の強化を図ります。

③ 地域コミュニティ拠点の活用

国や県等の補助制度を活用した地域コミュニティ拠点やポケットパーク（※）等の整備を検討します。

※「ポケットパーク」とは、小さい公園という意味ですが火災の延焼を防いだり、一時避難場所として使えます。

(3) 空き家データベースの構築

活用可能な空き家や適切に管理されていない空き家の情報を、データベース化することにより、活用の促進を効率的に進めます。

①地理情報システム（GIS）の整備

空き家実態調査で把握した空き家の地理情報をデータベース化し、見える化した地図データの構築を行います。

②空き家情報の管理体制の整備

現場での空き家情報の随時更新や、関係者で情報の共有ができるようクラウド環境を活用した管理体制を整備します。

(4) 空き家の流通促進

空き家の所有者に対し、「ちちぶ空き家バンク」等への登録を促し、空き家の売却・貸出希望者と住み替え希望者とのマッチングを支援するとともに、移住希望者等へ利活用できる空き家の登録情報を提供します。

①空き家の流動へ向けた支援

空き家所有者等の物件販売時の負担を軽減し空き家の流通を促すため、仲介手数料や家財道具等の撤去費用の一部を支援します。

②空き家所有者等へのちちぶ空き家バンクの周知（DM等）

空き家実態調査で把握した空き家所有者等に対して、ちちぶ空き家バンクへの登録を促します。

(5) 空き家を活用した移住・定住促進

移住の推進による人口減少対策と若年層人口の増加を目的として、町内の空き家への定住・移住を促すための支援制度を整備し、更なる空き家の活用を推進します。

①空き家活用への支援

空き家の取得や改修に係る費用の一部を支援することで空き家の活用を図ります。また、空き家の利用者だけでなく、所有者等に対しても、仲介手数料や家財撤去などに要する費用の一部を支援することで空き家活用の流動を促します。

②若者世帯の定住促進への支援

自ら居住するための住宅（空き家を含む。）を取得する若者世帯や町内企業に就職した新規学卒者及び若年移住者に対し、その費用の一部を支援することで本町への定住促進を図ります。

③空き家活用のモデル事業の推進

町に居住してもらうことを目的に、空き家を利用した移住者用のシェアハウスや移住促進住宅等への活用を検討します。

④使用されていない土地の有効活用

子育て世帯が自ら居住する土地（空き家を含む。）を購入した場合、その土地を提供した売主に対して、その費用の一部を支援することで、子育て世帯の定住を促進します。

（６）空き家等活用促進区域

空き家対策を重点的に推進すべき地区や、空き家の活用が特に必要と認める区域においては、本計画の中で法第７条第３項に規定される「空き家等活用促進区域」を定めることができます。これにより接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じることが可能となります。

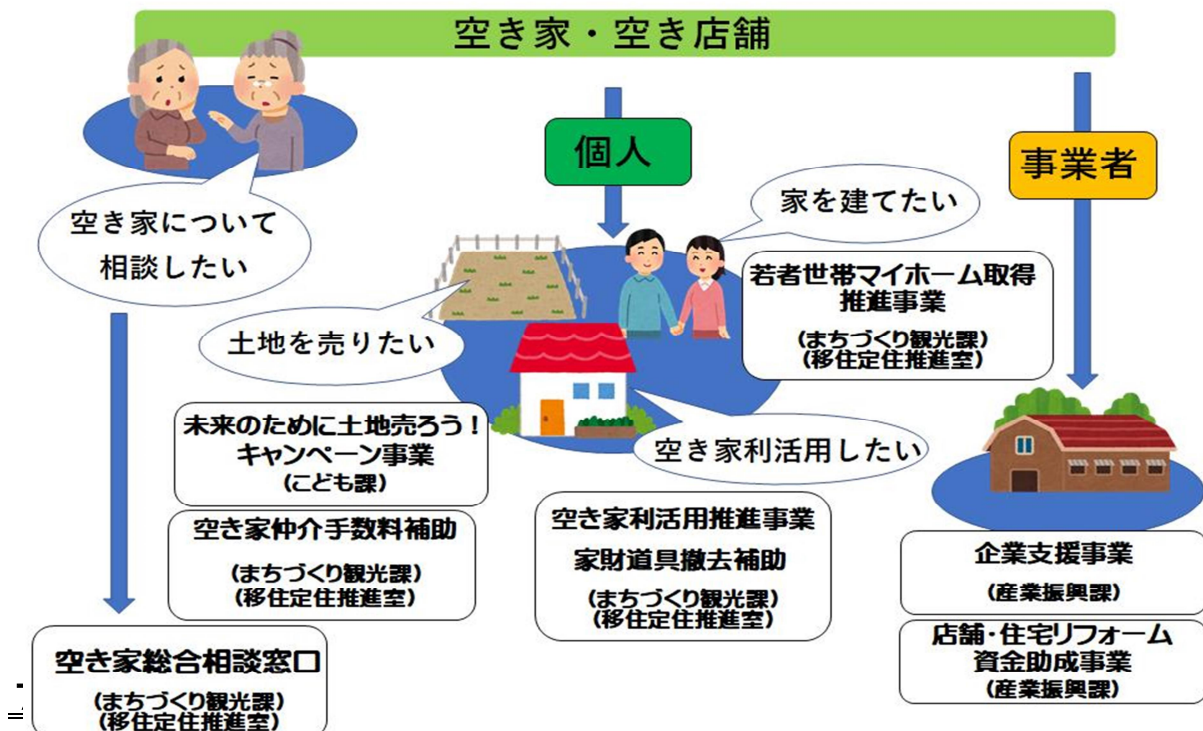
空き家等活用促進区域は、小鹿野町立地適正化計画で定める「居住誘導区域」を「空き家等活用促進区域」とし、今後、他の計画等との整合性を図りながら、空き家対策及び活用について重点的に推進する取組みを検討します。

（７）町で実施している補助制度の充実

町では、人口減少・高齢化などによる空き家の増加を防ぐために予防・管理・活用・除却等について各種補助金交付事業を実施しています。

●詳細については別添資料に掲載しています。

（１０資料編：３ 小鹿野町の空き家に関する補助制度一覧参照）



町では、空き家実態調査等の結果を基に、適正に管理されていない空き家について、その所有者等に対し適切な管理を行うよう助言や指導を行います。また、老朽化した空き家について所有者等が自ら除却するための助成制度の整備をします。「管理不全空き家等」と認定した場合は、所有者に対し必要に応じ、「指導」「勧告」を行うこととします。さらに「特定空き家等」と認定した場合は、当該「特定空き家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕等の必要な措置が図られるよう「助言又は指導」を行います。その上で、状態が改善されない場合は、「勧告」「命令」を行い、命令を受けてもその措置が履行されない場合等には、「代執行」の措置を検討します。また、過失がなくその措置を命ずべきものを確知することができない場合は、家庭裁判所に対し、民法の規定による相続財産の清算人の選任の請求や「略式代執行」等を検討します。

なお、代執行や略式代執行の実施にあたっては、公費負担を伴うことなどから、公益性や公平性の観点からも十分に検討を行い、その措置の方針とともに空き家等対策協議会に諮りつつ、慎重に判断します。

そのほか、緊急に危険等を回避する必要がある場合には、法第22条第11項規定により、緊急的な措置を講じます。

(1) 管理不全な空き家の除却（解体）等の促進

①所有者等自ら除却するための支援制度の整備

老朽化した空き家の所有者等に物件除却時の負担を軽減し除却を促すため、その解体費用の一部を支援します。

②行政代執行による除却（法第22条第9項）

命令を受けた所有者等が、特定空き家などの状態を改善しない場合、改善を行っても十分でない場合等は、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について充分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図ります。

③略式代執行による除却（法第22条第10項）

過失なく措置を命ぜられる者を確知することができない場合は、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について充分な検討をしたうえで、略式代執行による解決を図ります。

④緊急代執行による除却（法第22条第11項）

法令に基づく勧告が出されている特定空き家等に対して、災害などの非常かつ緊急時に危険等を回避する必要がある場合には、規定により、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緊急的な措置を講じます。

⑤財産管理制度の活用（財産管理人）による空き家の除却（法第14条）

所有者不明の管理されていない空き家について、適切な管理のため特に必要があると認めるときは、空き家等の管理に関する民法の特例により管理人の選任等を裁判所に請求し、除却を進めます。

(2) 管理不全空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

管理不全空家等とは、法第13条第1項において、

「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」

と規定されています。

管理不全空家等に該当するかの判断は、法第22条第16項の規定に基づいて、国土交通省が定めた「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン」という。）の中で判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕から〔別紙4〕に沿って、県内全市町村、関係団体及び埼玉県で構成している「埼玉県空き家対策連絡会議」が策定した「管理不全空家及び特定空家等判定方法マニュアル」及び「特定空家等指導手順マニュアル」を準用し、町が該当の有無を判断すると共に、当該決定に伴い法に基づく措置について検討します。

(3) 管理不全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

措置の手順は、法第6条の規定に基づいて総務省・国土交通省が定めた「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」に基づき、埼玉県空き家対策連絡会議が策定した「特定空家等指導手順マニュアル」を準用し、法第13条の規定による「指導」「勧告」の順に実施します。

① 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等と判断された空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

② 勧告（法第13条第2項）

指導してもなお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。



(4) 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項において、

- ・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

と規定されています。

特定空家等に該当するかの判断は、国のガイドラインの中で判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕から〔別紙4〕に沿って「埼玉県空き家対策連絡会議」が策定した「管理不全空家及び特定空家等判定方法マニュアル」及び「特定空家等指導手順マニュアル」を準用し、「空家等対策協議会」の意見を踏まえ、町が該当の有無を判断すると共に、当該決定に伴い法に基づく措置について検討します。

(5) 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

措置の手順は、法第22条の規定に従い、「特定空家等に対する措置の手順フロー」に沿って「埼玉県空き家対策連絡会議」が策定した「特定空家等指導手順マニュアル」を準用し、「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」の順に実施します。

① 助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等と判断された空家等の所有者等に対し、除却、修繕、樹木の伐採、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を行います。

② 勧告（法第22条第2項）

助言又は指導してもなお特定空家などの状態が改善されないときは、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します。

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。

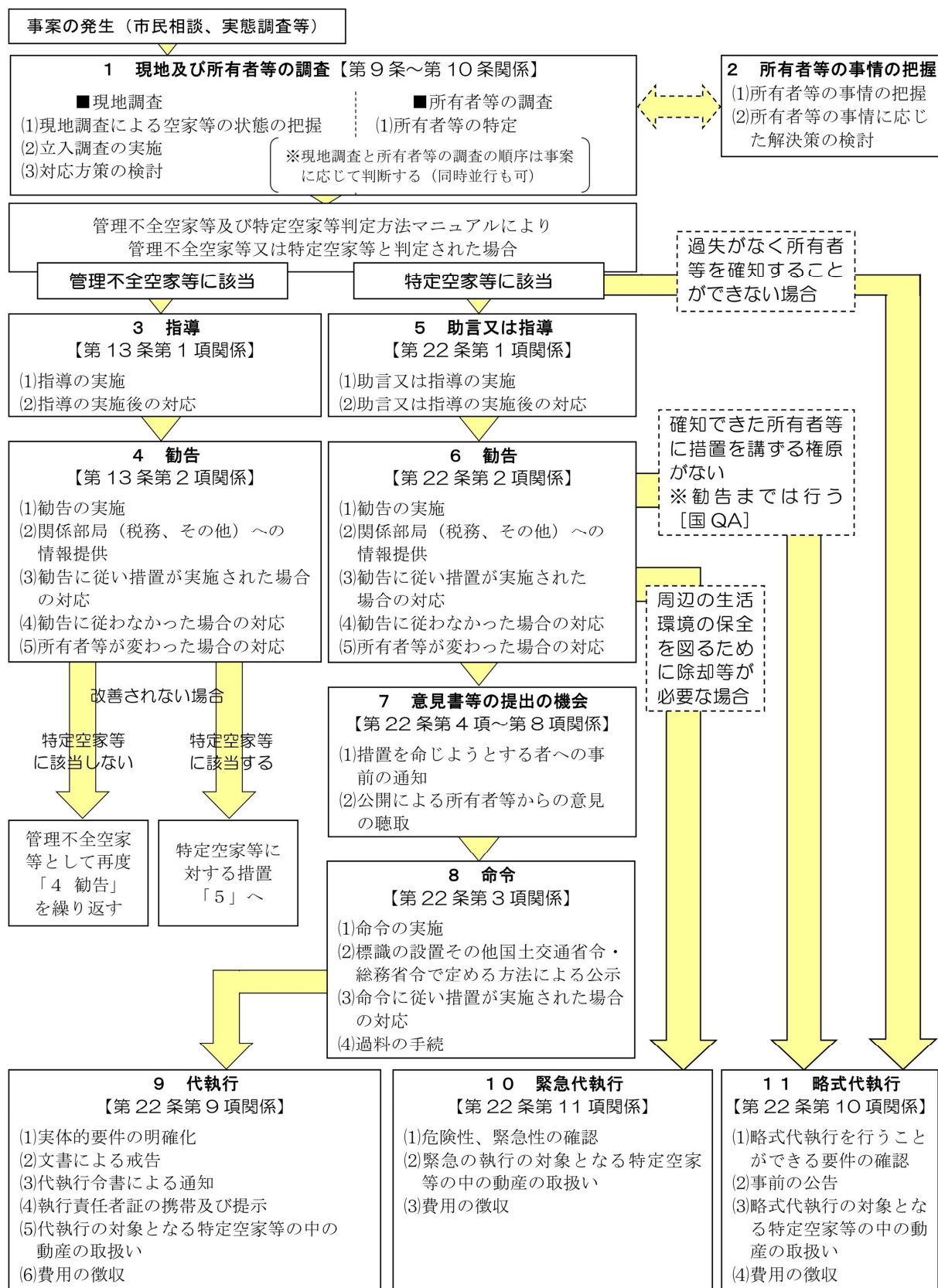
③ 命令（法第22条第3項～第8項）

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には、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令します。

④ 行政代執行（法第22条第9項）

命令を受け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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を検討します。

法における「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の手順フロー



埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議「管理不全空家等及び特定空家等に対する指導手順マニュアル」より引用

8 住民等からの空き家に関する相談への対応に関する事項

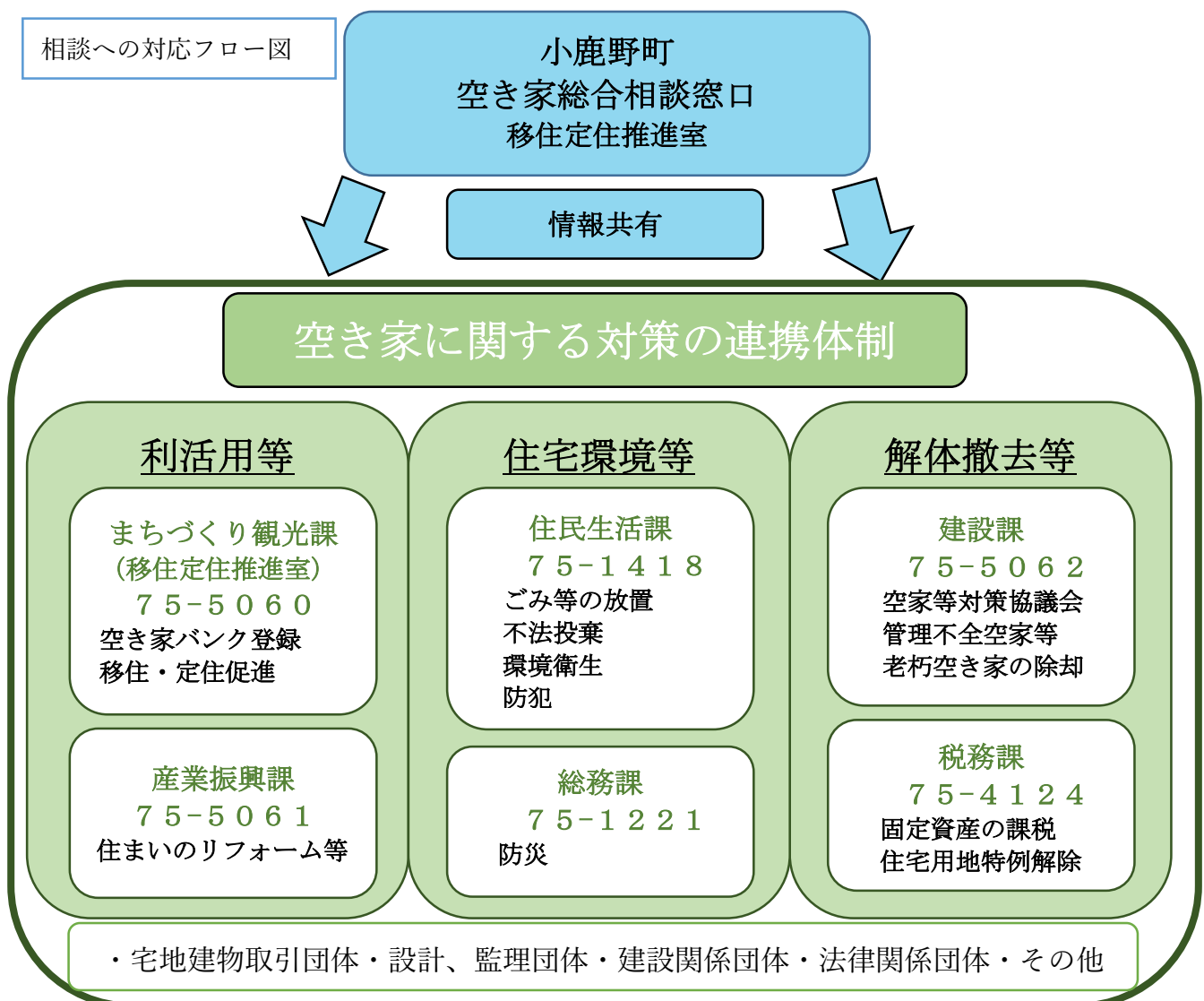
住民等からの空き家に関する相談の内容としては、例えば所有者自らによる今後の活用方針に関するものから、空き家が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情・相談まで幅広く考えられます。

空き家の所有者等自らによる相談は、適切な管理や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ます。

町は、住民等からの空き家に関する相談に対して総合窓口を設け、空き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。担当課において対応が困難な空き家についての専門的な相談は、関係事業者団体と連携して対応することとしています。

このため、町では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ます。

以下、町における住民等からの空家等に関する相談への対応フロー図です。



9 空き家に関する対策の実施体制に関する事項

空き家の対策の実施に際しては、市内の様々な課所に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていきます。

また、対策の検討組織は、法第8条に定める協議会である「小鹿野町空家等対策協議会」とします。

【小鹿野町空家等対策協議会委員の構成 令和7年3月現在】

町長
区長
町議会議員
民生委員・児童委員
法務学識経験者（司法書士）
不動産学識経験者（宅地建物取引士、土地家屋調査士）
建築学識経験者（建築士）
小鹿野警察署
秩父消防署
さいたま地方法務局秩父支局

市内の検討体制は、空家等対策協議会と連携し、適切な体制を整えていきます。

【市内検討体制】

副町長、総務課、総合政策課、税務課、住民生活課、産業振興課、建設課
まちづくり観光課（移住定住推進室）

10 資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 小鹿野町空家等対策協議会条例
- 3 小鹿野町の空き家に関する補助制度一覧
- 4 小鹿野町空き家実態調査報告書
- 5 小鹿野町空き家所有者意向調査報告書
- 6 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
- 7 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
- 8 管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル
- 9 管理不全空家等及び特定空家等に対する指導手順マニュアル

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年法律第 127 号)

目次

- 第一章 総則（第一条―第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに

当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十

三年法律第百号) 第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。) の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその

職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家

等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が

第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域

における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

ない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

小鹿野町空家等対策協議会条例

令和 5 年 3 月 8 日

条例第 2 号

(設置)

第 1 条 空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するため、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 8 条第 1 項の規定に基づき、小鹿野町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等（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こと。

(組織)

第 3 条 協議会は、町長のほか、委員 10 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 町民
- (2) 町議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町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 1 人を置く。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

- 4 副会長は、委員の互選により定める。
- 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、その職務を代理する。

(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、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、建設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、協議会の運営その他必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

附 則 (令和5年12月13日条例第34号)

この条例は、公布の日から施行する。

小鹿野町の空き家に関する町補助制度一覧

制度名称	制度概要	所管課
若者世帯マイホーム取得促進事業	若者世帯が自ら居住するための住宅取得に対し、奨励金を交付して町への定住促進を図ります。令和6年度からは、住宅を取得した方に対して20万円を基準に、年齢や転入時期、子どもの人数などに応じて加算する形で奨励金を交付します。一例として、町に転入した4人家族(夫婦と子2人)が、町内事業者で新築を取得した場合には100万円を交付します。	まちづくり観光課
空き家改修補助金	町外から転入する者が行う50万円以上の空き家改修工事に対し工事費の1/2(上限60万円)を補助する制度です。(※若者世帯又は子育て世帯は、上限100万円)	まちづくり観光課
店舗・住宅リフォーム資金助成事業費	町内事業者に依頼して実施する既存住宅や店舗の改善リフォーム工事に関する経費の一部に対して、対象経費の10分の1以内の額で、店舗については20万円、住宅については10万円を上限に助成します。	産業振興課
未来のために土地売ろう！キャンペーン事業	45歳未満の方が、自ら居住することを目的として土地を購入した場合に、その土地を提供した売主に対して奨励金を交付することで、遊休宅地の流動を図ります。	こども課
空家仲介手数料補助金	空き家の所有者の物件売却時の負担軽減のよる適正な活用の促進を図るため、所有者が宅地建物取引業者に支払う仲介手数料について、10万円を上限に補助を交付します。	まちづくり観光課
家財道具撤去補助金	空き家の利活用の促進を図るため、町内の空き家内の家財道具等を処分し、ちちぶ空き家バンクに登録又は宅地建物取引業者と媒介契約を締結する空き家所有者に対し、処分費用の2分の1以内の額で20万円を上限に補助金を交付します。	まちづくり観光課
企業支援事業費	経営革新計画承認企業に対して奨励金を交付するほか、町内にある建物を活用して創業する場合の、建物工事費用の一部に対しても補助金を交付して支援します。引き続き、水道大口利用事業者に対しても料金の一部を補助します。	産業振興課
老朽空き家等解体補助金	一戸建ての住宅(店舗等を兼ねるものを含む)及び同一敷地内のほかの建築物であって、現に居住・使用していない空き家の解体費用の1/3(上限最大30万円)を補助する制度です。	建設課
危険ブロック塀等撤去・築造事業費補助金	公衆用道路に面した危険ブロック塀等の撤去費用及び撤去後に新たに安全な塀等を築造する費用に対して、補助金を交付します。 1平方メートル当たり1万円を乗じた額と補助対象経費の額を比較していずれか少ない額とし、上限額15万円とする。	建設課

小鹿野町空き家実態調査報告書

令和 6 年 3 月

小鹿野町 建設課

目 次

1. 調査概要.....	1
1-1. 調査の目的.....	1
1-2. 調査対象.....	1
1-3. 調査機関.....	1
1-4. 作業期間.....	1
1-5. 調査フロー.....	1
2. 使用した資料.....	2
3. 調査対象抽出.....	2
3-1. 既存空家情報.....	2
3-2. 水道閉栓情報.....	2
(1) 水道閉栓情報から家屋図データにより、位置を特定できた件数.....	2
(2) 水道閉栓情報から地番図データにより、位置を特定できた件数.....	3
(3) 水道閉栓情報から住宅地図データにより、位置を特定できた件数.....	3
(4) 水道閉栓情報から空き家候補となった件数.....	3
3-3. GDBL 電力量データからの調査対象.....	3
4. 現地調査.....	4
4-1. 調査内容.....	4
(1) 建物確認.....	4
(2) 空家確認.....	4
(3) 建物以外の状況.....	5
(4) 衛生状況.....	5
(5) 景観.....	5
(6) 老朽度等確認.....	6
4-2. 調査時期.....	6
4-3. 調査建物.....	6
(1) 調査対象区域 小鹿野町全域.....	6
(2) 調査対象建物 約 13,000 棟.....	6
(3) 法第 2 条第 1 項に定義する「空家等」における建築物.....	6
4-4. 住民周知.....	6
4-5. 身分証明証・腕章.....	7
5. 現地調査結果とりまとめ.....	7
5-1. 水道閉栓情報について.....	7
5-2. 建物用途別の集計.....	8
5-3. 地区別建物用途別の集計.....	9
6. 統計データの作成.....	10
7. 現地調査結果と電力データとの照合.....	10

8. 所有者情報取得.....	11
9. 統合型 GIS データ搭載.....	11
10. 成果品.....	11

1. 調査概要

1-1. 調査の目的

本業務は、小鹿野町が空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日、法律第 127 号）（以下、「法」という。）に基づき、町内地域の「空き家」について現地調査を行い、町内全域の空き家状況を把握した上で、空き家等を有効活用することを目的としました。

また、今回取得したデータを小鹿野町が運用する統合型 GIS ヘセットアップを行うとともに、クラウドデータベースを活用した空き家の一元管理により、次年度以降も継続的に最新情報を把握し続けられる仕組みを構築し、情報提供の効率化及びサービス向上に資することを目的としました。

1-2. 調査対象

対象区域は小鹿野町全域とし、居住や利用が確認できない建物は空き家候補としました。ただし、共同住宅（アパート・マンション・長屋）と公共建物は調査対象外としました。外観目視による現地調査は、敷地内及び家屋内部には立ち入らない調査です。

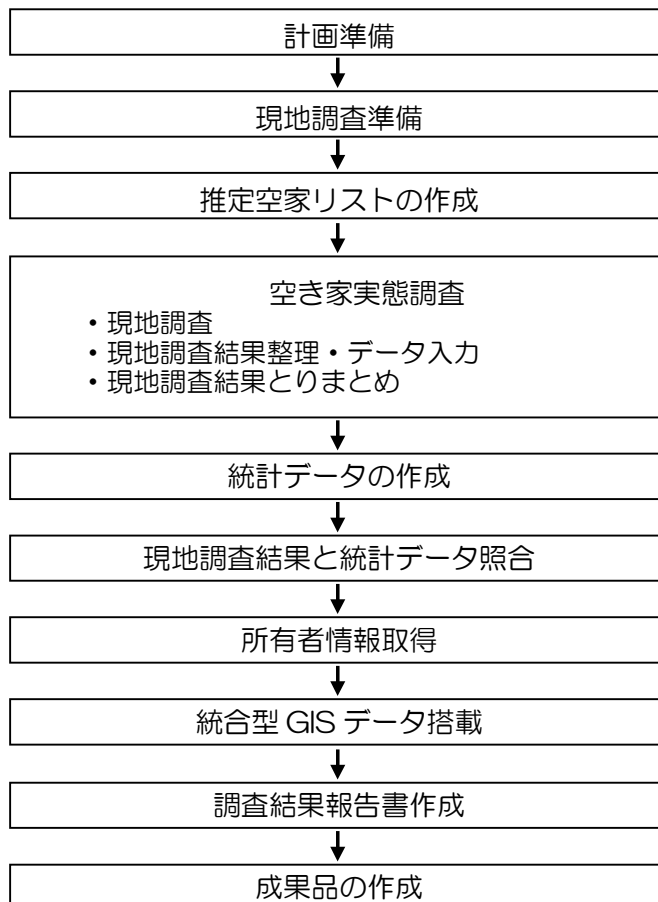
1-3. 調査機関

- ・計画機関：小鹿野町 建設課
- ・実施機関：株式会社 パスコ さいたま支店

1-4. 作業期間

令和 5 年 9 月 21 日～令和 6 年 3 月 25 日

1-5. 調査フロー



2. 使用した資料

- 1) 家屋図データ
 - shape 形式
- 2) 地番図データ
 - shape 形式
- 3) 航空写真画像データ
 - 令和 2 年度撮影成
- 4) 都市計画基本図データ
- 5) 土地、家屋課税台帳データ
 - csv 形式
- 6) 水道料金マスタ
 - xls 形式
- 7) (株) GDBL 電力量データ
 - xlsx 形式
- 8) 前回調査結果
 - pdf 形式

3. 調査対象抽出

小鹿野町が所管する既存空家情報（H27 空家実態調査、H30 空家実態調査）、水道閉栓情報、GDBL 電力量データから調査対象の抽出を行いました。

3-1. 既存空家情報

H27 空家実態調査、H30 空家実態調査の資料

資料内容	件数	備考
資料から空き家とされた件数	310	
調査後空き家候補となった件数	307	

3-2. 水道閉栓情報

(1) 水道閉栓情報から家屋図データにより、位置を特定できた件数

資料内容	件数	備考
休止水栓	122	
直近半年間の使用水量が少ない箇所	38	
合 計	160	※

※水道閉栓情報は団地、共同住宅、公共と思われるものは除外しています。

(2) 水道閉栓情報から地番図データにより、位置を特定できた件数

資料内容	件数	備考
休止水栓	189	
直近半年間の使用水量が少ない箇所	41	
合 計	230	※

※水道閉栓情報は団地、共同住宅、公共と思われるものは除外しています。

(3) 水道閉栓情報から住宅地図データにより、位置を特定できた件数

資料内容	件数	備考
休止水栓	388	
直近半年間の使用水量が少ない箇所	85	
合 計	473	※

※水道閉栓情報は団地、共同住宅、公共と思われるものは除外しています。

(4) 水道閉栓情報から空き家候補となった件数

水道閉栓情報 1,716 件から特定された閉栓情報のうち 863 件が空き家調査候補となりました。

資料内容	件数	備考
(1) ～ (3) の位置を特定された件数合計	863	
対象外の建物	549	団地、共同住宅、公共等
(1) ～ (3) の位置特定ができなかった件数	304	
合 計	1,716	

3-3. GDBL 電力量データからの調査対象

GDBL 電力量データ 799 件について調査の必要性を精査し、調査しました。

精査は、GDBL 電力量データ内の座標粒度を参考に位置の確認、調整を行いました。

座標粒度については、ROOFTOP と APPROXIMATE の二種類が存在し、ROOFTOP は、GDBL 電力量データの緯度経度が当該建物一致又は周辺を示し、APPROXIMATE は当該建物が存在する大字にプロットされていた為、住所等を使用して位置を特定しました。

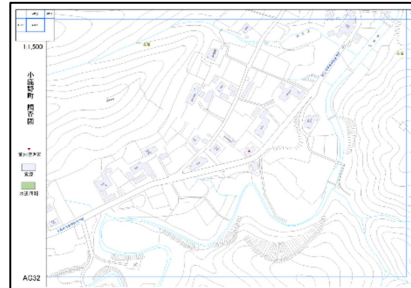
抽出内容	件数	備考
調査対象件数	673	
位置不明	70	
その他	56	ポンプ場、寺、ビニールハウス等
合 計	799	

4. 現地調査

4-1. 調査内容

空家対策特別措置法のガイドラインに基づき、調査項目を決定し、調査票、調査図および、調査要領を作成しました。調査票、調査図および調査マニュアルは、別添資料をご参照ください。

現地調査票



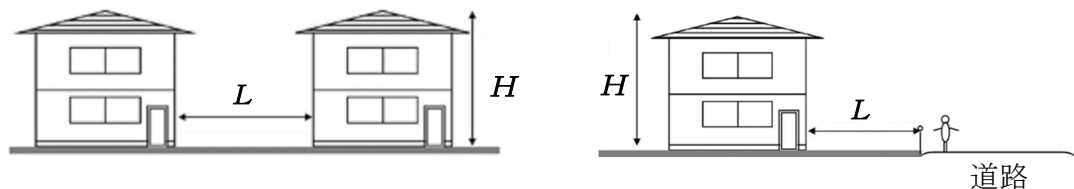
現地調査図



現地調査マニュアル

(1) 建物確認

確認項目	確認状況			
階数	1階	2階	3階	4階以上
建物構造	木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	その他
建物用途	戸建住宅	併用住宅	工場	店舗
	事務所	その他		
倒壊の影響(隣接建物)	L>H 影響なし	L<H 影響あり	不明	
倒壊の影響(道路)	L>H 影響なし	L<H 影響あり	不明	



(2) 空家確認

確認項目	確認状況			
電気使用が見られない	該当する	不明	該当しない	
ガス使用が見られない	該当する	不明	該当しない	
郵便受け	塞がれている	郵便物が滞留	不明	普通
外観	廃屋風である	腐朽、破損が進行	不明	普通
雨戸(シャッター)	全て締め切り	一部締め切り	締め切りなし	
家具・カーテン	ない	普通		
表札	見えなくしている	見えなくなっている	ない or 不明	ある
不動産広告	ある	ない		
敷地への出入り	門扉を施錠	立ち入りを制限	不明	普通
建物への出入り	可能	不可能	不明	
近隣住民の情報	空家である	聴取できない	不明	聴取不要

(3) 建物以外の状況

確認項目	確認状況			
倉庫・物置	危険	損傷が激しい	損傷はあまりない	ない or 不明
車庫	危険	損傷が激しい	少し損傷している	ない or 不明
塀	危険	損傷が激しい	少し損傷している	ない or 不明
その他()	危険	損傷が激しい	少し損傷している	ない or 不明
接道状況(道路幅員)	2m未満	2～4m未満	4m以上	ない or 不明
接道状況(間口距離)	2m未満	2m以上	接道がない	

(4) 衛生状況

確認項目	確認状況		
動物の住みつき、害虫の痕跡	痕跡あり	痕跡なし	不明
ゴミの状況	ゴミが放置	なし	不明

(5) 景観

確認項目	確認状況			
樹木・雑草等の状況	敷地外にはみ出し	手入れされてない	手入れされている	不明
窓ガラス	割れたまま放置	問題ない	不明	
戸袋	穴が空いている	仕上材に剥離や損傷	問題ない	不明
ひさし	変形している	仕上材に剥離や損傷	問題ない	不明

(6) 老朽度等確認

No	チェック内容		点数
1	建築物の傾斜	傾斜は認められない。	0
2		軽度な傾斜が認められる。	20
3		明らかに危険な状態で傾斜している。	150
4		不明	10
5	基礎、土台	異常は認められない。	0
6		ひび割れが発生している。	15
7		基礎がない又は構造耐力が著しく不足している。	50
8		不明	10
9	外壁	問題ない。	0
10		錆やひび割れが認められる。	15
11		外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している。	50
12		外壁が崩落し、穴が空いている。	100
13		不明	10
14	屋根	問題ない。	0
15		錆やひび割れが認められる。雨樋が破損している。	15
16		軒の一部が崩落している。or 屋根が波打っている等著しく劣化している。	50
17		屋根に穴が空いている。	100
18		不明	10
19	野外階段、バルコニー	問題ない。	0
20		屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	15
21		屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50
22		不明	10
23	看板、設備等	問題ない。	0
24		仕上材料が剥落、支持部の腐食等がある。	15
25		看板、給湯設備、屋根水槽等が転倒、破損又は脱落している。	50
26		不明	10
27	擁壁	問題ない。	0
28		擁壁の水抜き穴の詰まりが生じている。or ひび割れが発生している。	15
29		擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	50
30		不明	10

4-2. 調査時期

- ・2023年10月2日～2023年10月23日
 - ・※補足調査 2024年1月17日～2024年2月2日
- ※補足調査は、電力データ確認のため、実施しました。

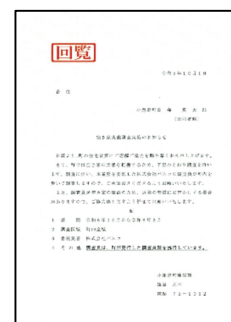
4-3. 調査建物

- (1) 調査対象区域 小鹿野町全域
- (2) 調査対象建物 約13,000棟
- (3) 法第2条第1項に定義する「空家等」における建築物

ただし、共同住宅（アパート・マンション・長屋）と公共建物は調査対象外としました。
外観目視による現地調査とし、敷地内及び家屋内部には立ち入っていません。

4-4. 住民周知

住民への周知は小鹿野町の回覧（令和5年10月号）を利用して行いました。現地において調査員は、事業内容の周辺住民等への説明用にチラシ等を携行してトラブルを極力避けるよう配慮しました。



回覧

4-5. 身分証明証・腕章

現地調査時は、小鹿野町で発行した身分証明書、腕章、チラシを携帯して現地調査を実施しました。



身分証明書



腕章

5. 現地調査結果とりまとめ

現地調査結果にもとづき、空き家候補と判定した建物について位置情報、調査結果、写真データを整理したうえ、各データの関連付けを行いました。また、小鹿野町が運用する統合型 GIS システムで利用するための GIS データを作成しました。

また、現地調査の結果は、空き家候補件数 962 件となりました。や建物用途別、大字毎の建物用途は以下の通りです。

5-1. 水道閉栓情報について

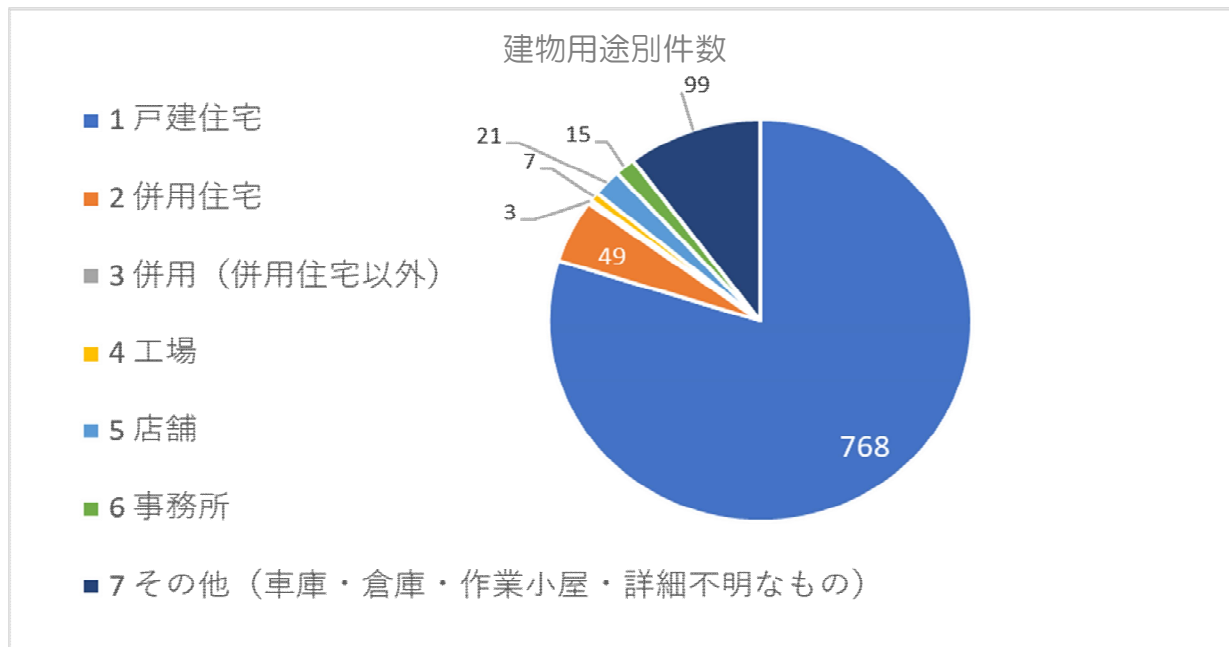
水道閉栓情報から空き家調査候補水道閉栓情報 863 件のうち現地調査において空き家候補と判定した建物は 407 件ありました。

水道情報	件数	備考
家屋図から調査後空き家候補となった件数	85	
地番図から調査後空き家候補となった件数	36	
住宅地図から調査後空き家候補となった件数	286	
合 計	407	

5-2. 建物用途別の集計

空き家候補となった建物用途毎の集計は下表のとおりです。

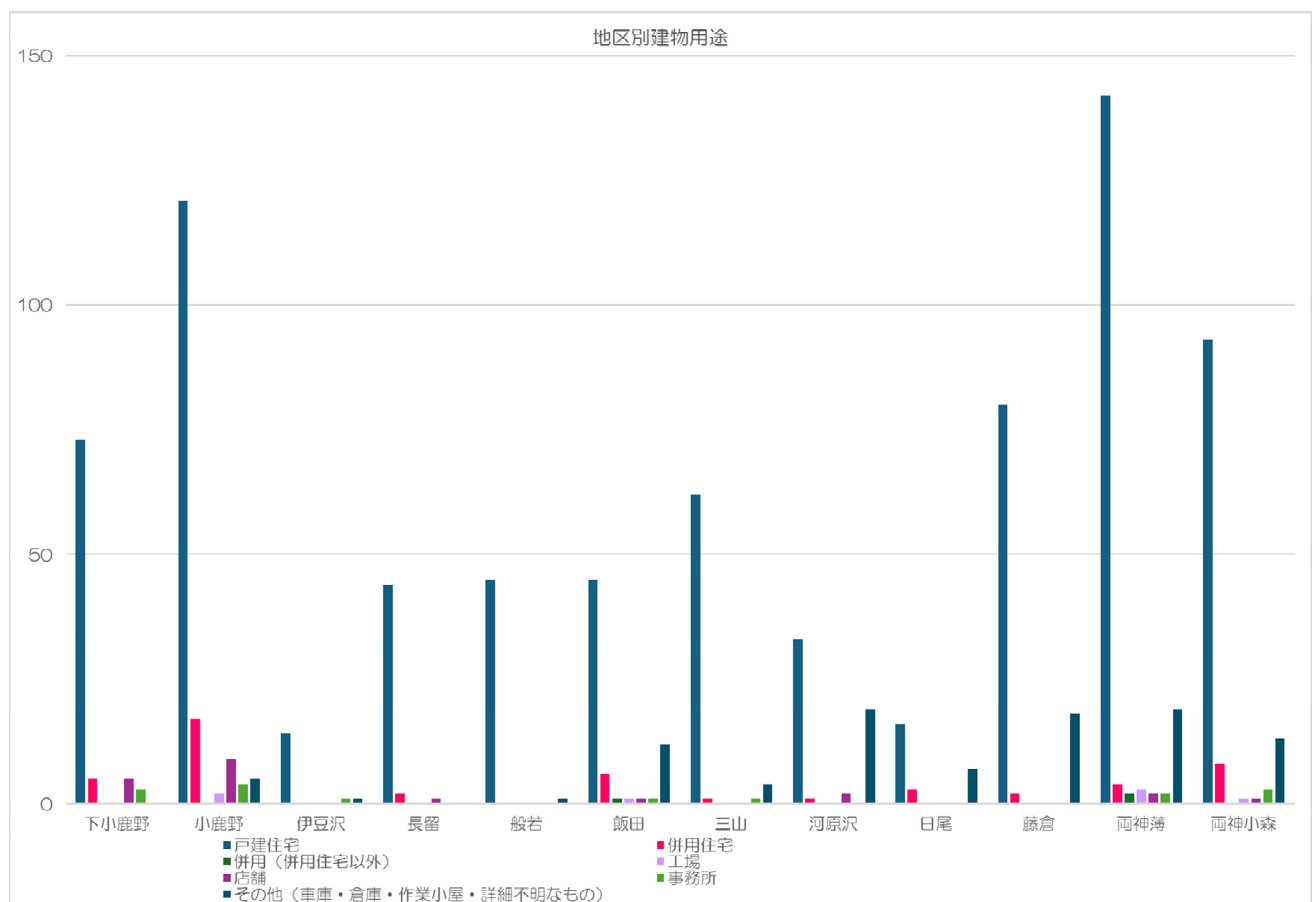
番号	建物用途	件数
1	戸建住宅	768
2	併用住宅	49
3	併用（併用住宅以外）	3
4	工場	7
5	店舗	21
6	事務所	15
7	その他（車庫・倉庫・作業小屋・詳細不明なもの）	99
合 計		962



5-3. 地区別建物用途別の集計

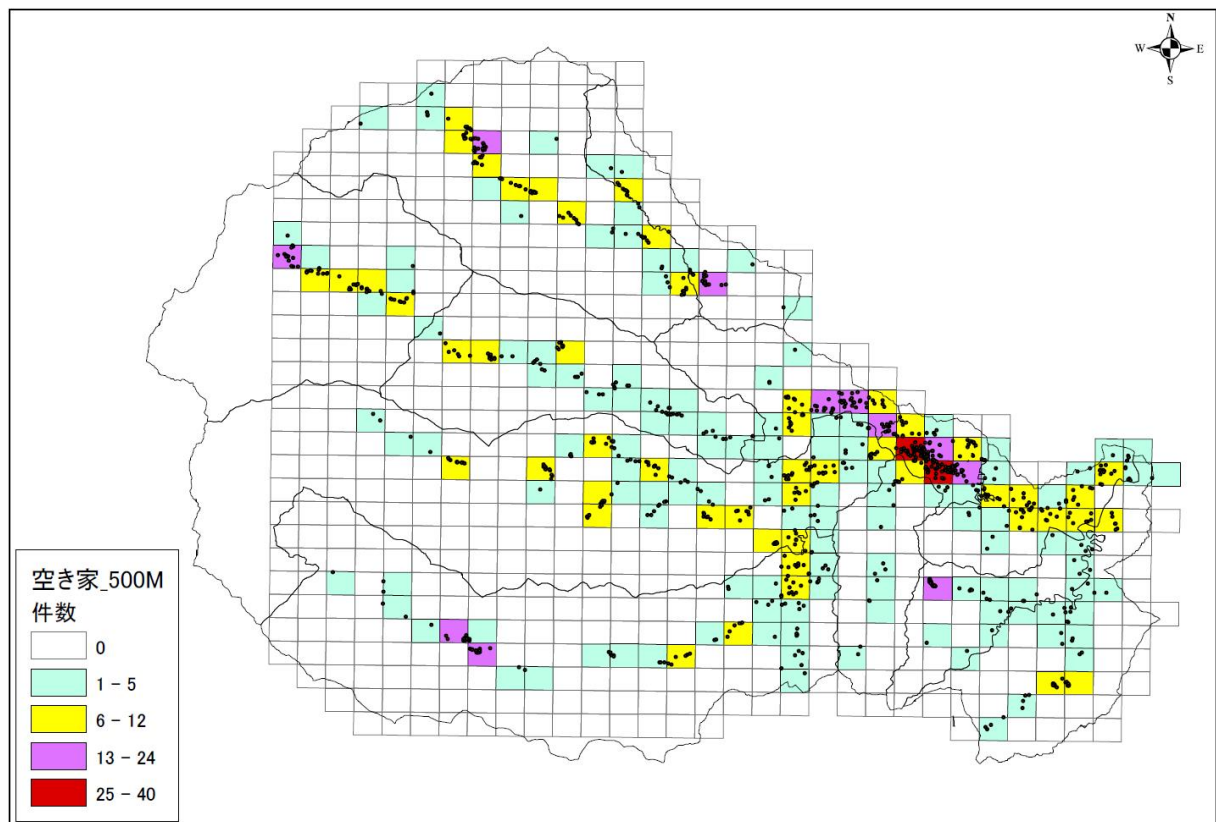
空き家候補となった地区別建物用途別の集計は下表のとおりです。

地区名	戸建住宅	併用住宅	併用（併用住宅以外）	工場	店舗	事務所	その他（車庫・倉庫・作業小屋・詳細不明なもの）	合計
下小鹿野	73	5	0	0	5	3	0	86
小鹿野	121	17	0	2	9	4	5	158
伊豆沢	14	0	0	0	0	1	1	16
長留	44	2	0	0	1	0	0	47
般若	45	0	0	0	0	0	1	46
飯田	45	6	1	1	1	1	12	67
三山	62	1	0	0	0	1	4	68
河原沢	33	1	0	0	2	0	19	55
日尾	16	3	0	0	0	0	7	26
藤倉	80	2	0	0	0	0	18	100
両神薄	142	4	2	3	2	2	19	174
両神小森	93	8	0	1	1	3	13	119
合 計	768	49	3	7	21	15	99	962



6. 統計データの作成

現地調査結果で作成した推定空き家の GIS データから 500m メッシュ毎の統計データを作成しました。



現地調査結果で作成した GIS データから 500m メッシュ毎の統計データイメージ

現地調査結果と電力データとの照合

現地調査にて空き家候補と判定した空き家と電力データから抽出した推定空き家を照合し、電力データ活用の有効性について検討しました。

空き家候補件数 962 件のうち、GDBL 電力量データ 799 件からも空き家候補となった件数は、447 件となりました。空き家候補件数 962 件の 56%となりました。

抽出内容	件数	備考
空き家候補となった	447	
位置不明	70	
公共建物	4	町・ポンプ場等
その他	52	寺・ビニールハウス等
空き家外	226	
合 計	799	

所有者情報取得

空き家等と判断された建物について、家屋図及び家屋課税台帳データにより所有者等を特定しました。特定した所有者情報及び特定できなかった空き家に関する情報を小鹿野町に提出し、確認を受けました。※所有者の特定リストは成果品（1）空き家調査データに格納しました。

特定結果	件数	備考
所有者特定	743	
所有者未特定	219	
合 計	962	

統合型 GIS データ搭載

作成したデータを小鹿野町が運用する下表の機能を有する統合型 GIS にセットアップしました。セットアップ後には動作確認を行いました。

機 能	内 容
表示切り替え	MAP、空き家一覧
出力機能	CSV（一覧表）
閲覧情報・検索機能	町名、物件種別、物件番号、現地確認日

成果品

成果品は、次のとおりです。

- | | | |
|-----|---------------------------|-----|
| （1） | 空き家調査データ（Excel 及び CSV 形式） | 1 式 |
| （2） | 推定空き家リスト（Excel 形式） | 1 式 |
| （3） | 空き家調査結果 GIS データ（shape 形式） | 1 式 |
| （4） | 現地調査結果写真データ（Jpeg 形式） | 1 式 |
| （5） | 統計データ（shape 形式） | 1 式 |
| （6） | 業務報告書 | 1 式 |

小鹿野町空き家所有者意向調査報告書

令和6年10月

小鹿野町 建設課

目 次

1. 調査概要.....	1
1-1. 調査の目的.....	1
1-2. 調査対象.....	1
1-3. 調査機関.....	1
1-4. 作業期間.....	1
2. 使用した資料.....	1
3. 調査内容.....	2
3-1. 調査方法.....	2
(1) 意向調査対象者.....	2
(2) 送付先.....	2
3-2. 調査期間.....	2
3-3. アンケート送付資料.....	2
3-4. アンケート回答状況.....	3
3-5. アンケート調査結果集計.....	4
(1) 回答者について.....	4
(2) 建物の現状について.....	6
(3) 空き家等の管理状況について.....	8
(4) 空き家等の今後の活用について.....	12
(5) 空き家等の活用に対する支援制度について.....	17
3-6. 所有者意向調査結果の現地調査結果への反映.....	20
(1) 建物用途別の集計.....	20
(2) 地区別建物用途別の集計.....	21
4. 空き家カルテ等の作成.....	22
4-1. カルテ様式.....	22
4-2. 老朽度等ランク.....	23
(1) 老朽度・衛生状況・景観.....	23
(2) 総合ランク.....	24
5. 統合型 GIS データ搭載.....	24

添付資料-1 アンケート送付資料

- 1) アンケート調査票
- 2) 送付状（ご協力をお願い）
- 3) 空家関連情報
- 4) 位置図
- 5) 返信用封筒

添付資料-2 空き家等に関する意見・要望

添付資料-3 空き家カルテ サンプル

1. 調査概要

1-1. 調査の目的

本業務は、小鹿野町が空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 号法律第 127 号）に基づき、令和 5 年度実施した「小鹿野町空き家実態調査業務委託」の成果を参照し、町内全域空き家状況を把握することを目的としました。また、今回取得したデータを小鹿野町が運用する統合型 GIS へセットアップを行い、空き家の一元管理による情報提供の効率化及びサービス向上に資することを目的としました。

1-2. 調査対象

本業務の調査対象は、以下です。

- （１）調査対象区域 小鹿野町全域
- （２）調査対象建物 約 740 棟

1-3. 調査機関

- ・計画機関：小鹿野町 建設課
- ・実施機関：株式会社 パスコ さいたま支店

1-4. 作業期間

令和 6 年 5 月 10 日～令和 6 年 10 月 31 日

2. 使用した資料

本業務に必要な下表の資料を収集し、作業で利用できるように整理しました。借用資料の重要性を認識し、汚損、滅失等のないよう十分に注意して取り扱い、他の目的では使用していません。

借用資料名		形 式
1	小鹿野町空き家実態調査業務委託 成果データ	shape ファイル形式 EXCEL jpeg
2	航空写真オルソ画像（令和 5 年）	TIFF 形式
3	家屋図データ	
4	地番図データ	shape ファイル形式
5	家屋課税マスタデータ	CSV 形式

3. 調査内容

3-1. 調査方法

アンケート調査票の郵便による送付、回収により実施しました。

(1) 意向調査対象者

令和５年度に実施した「小鹿野町空き家実態調査業務委託」業務において空き家と判定された建物 962 件のうち所有者が特定された 743 件を送付対象としました。743 件の内、小鹿野町による精査により、所有者の死亡等により 25 件が送付対象外となり、718 件（所有者数：673 人）が調査対象となりました。

対 象 等	件 数
調査対象	718
調査対象外（所有者未特定）	219
調査対象外（所有者死亡等）	25
合 計	962

(2) 送付先

送付先は、小鹿野町から指示を受けた送付先もしくは、相続人の代表者とし、指示がない建物については、家屋台帳に記載の所有者としました。

宛 先	件 数
送付先	36
相続人の代表者	33
所有者	649
合 計	718

3-2. 調査期間

- 1) 調査票送付 ：令和 6 年 7 月 19 日（金）
- 2) 回答投函期限 ：令和 6 年 8 月 19 日（月）
- 3) 回答受付締切 ：令和 6 年 10 月 7 日（月）

3-3. アンケート送付資料

アンケートの送付資料は以下の通りです。

- 1) アンケート調査票
- 2) 送付状（ご協力をお願い）
- 3) 空家関連情報
- 4) 位置図
- 5) 返信用封筒

各資料は、添付資料-1 をご参照ください。

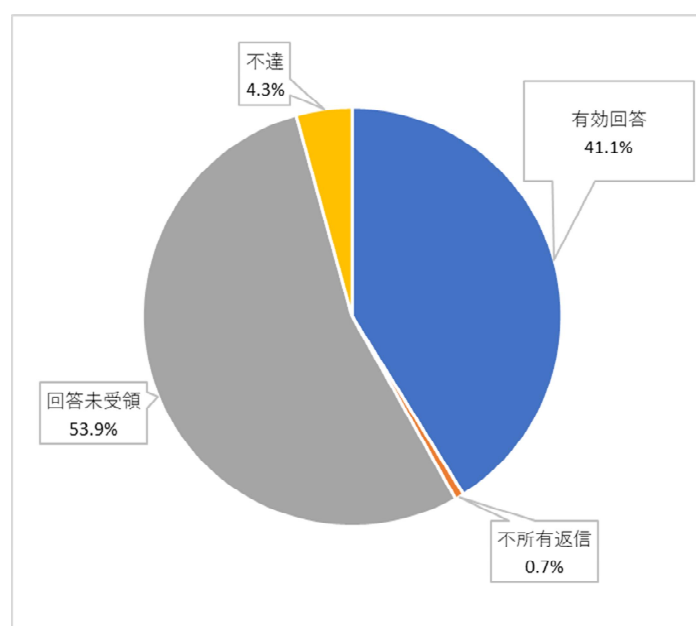
3-4. アンケート回答状況

アンケート回答の状況は下表の通りです。

アンケート回答状況	件数	割合
有効回答	295	41.1
不所有返信*1	5	0.7
回答未受領	387	53.9
不達	31	4.3
合 計	718	100.0

*1 不所有のため回答なし

送付数に対する有効回答率は、約 41%ありました。空き家所有者への意向調査アンケートとの回収率としては、低いものとなりました。



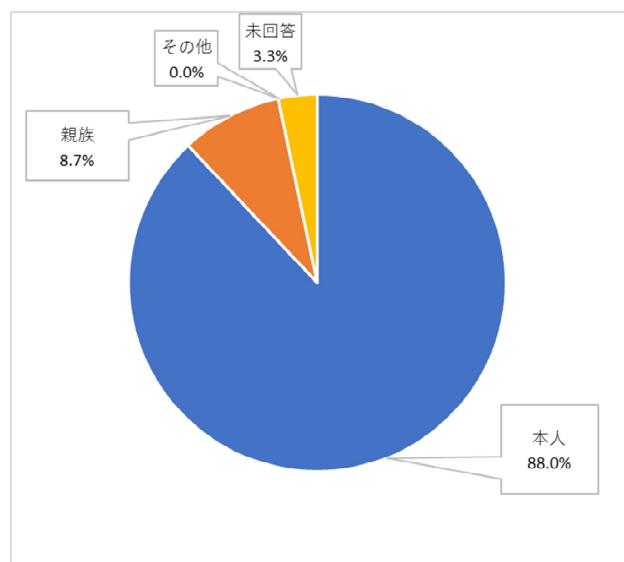
3-5. アンケート調査結果集計

以下に各設問の集計結果を記します。集計は「一択」、「複数選択可」に関わらず選択された全ての回答について集計しています。

(1) 回答者について

問 1 (1) ご回答者は上記宛名のご本人ですか。 (一択)

回答者について	回答数 (件)	割合
本人	264	88.0
親族	26	8.7
その他	0	0.0
未回答	10	3.3
合 計	300	100.0

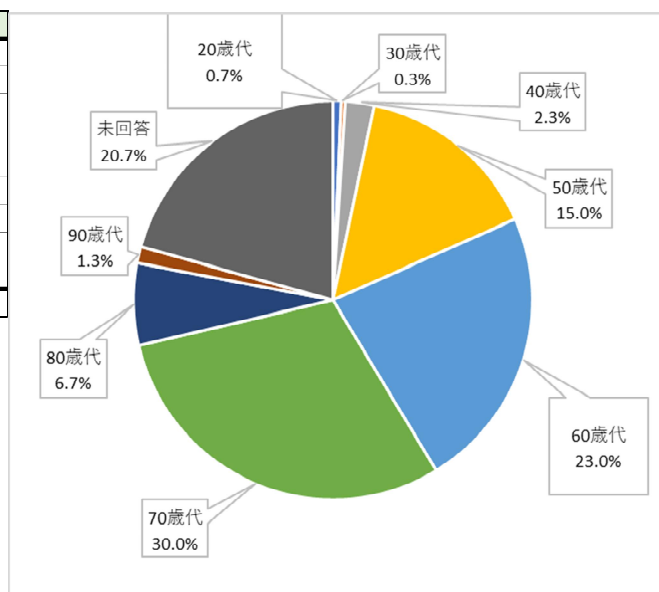


回答者は、「本人」が 264 件（88%）と大半を占め、次いで「親族」が 26 件（8.7%）で、親族のうち子供からの回答が 15 件ありました。

問 1 (2) ご回答者について

<回答者の年代>

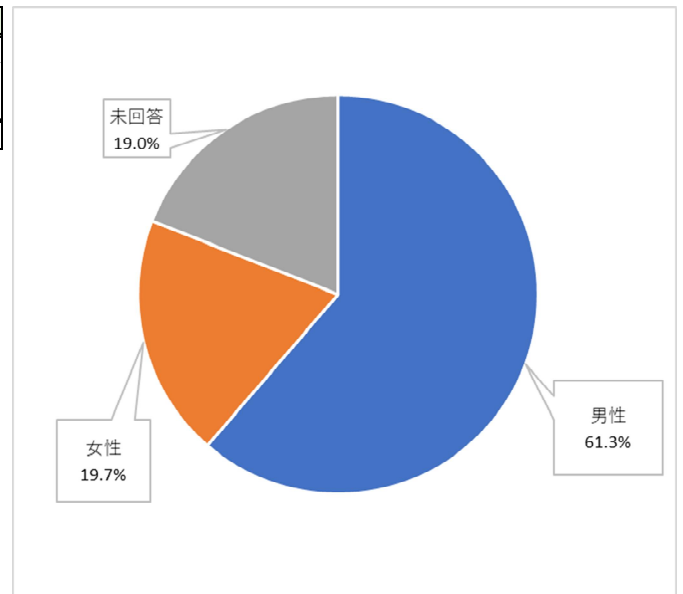
回答者の年代	回答数 (件)	割合
20歳代	2	0.7
30歳代	1	0.3
40歳代	7	2.3
50歳代	45	15.0
60歳代	69	23.0
70歳代	90	30.0
80歳代	20	6.7
90歳代	4	1.3
未回答	62	20.7
合 計	300	100.0



回答者の年齢は、「70 歳代」が 90 件（30%）、次いで「60 歳代」が 69 件（23%）、40 歳未満は 3 件（1.0%）と高齢者が圧倒的に多い結果となりました。

<回答者の性別>

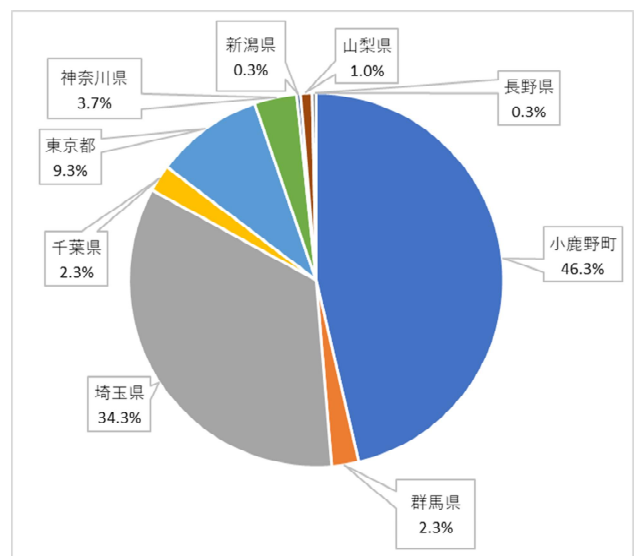
回答者の性別	回答数（件）	割合
男性	184	61.3
女性	59	19.7
未回答	57	19.0
合 計	300	100.0



回答者の性別は、「男性」が184件（61.3%）、「女性」が59件（19.7%）、で3：1の割合でした。

<回答者の居住地>

回答者の居住地	回答数（件）	割合
小鹿野町	139	46.3
群馬県	7	2.3
埼玉県	103	34.3
千葉県	7	2.3
東京都	28	9.3
神奈川県	11	3.7
新潟県	1	0.3
山梨県	3	1.0
長野県	1	0.3
合 計	300	100.0



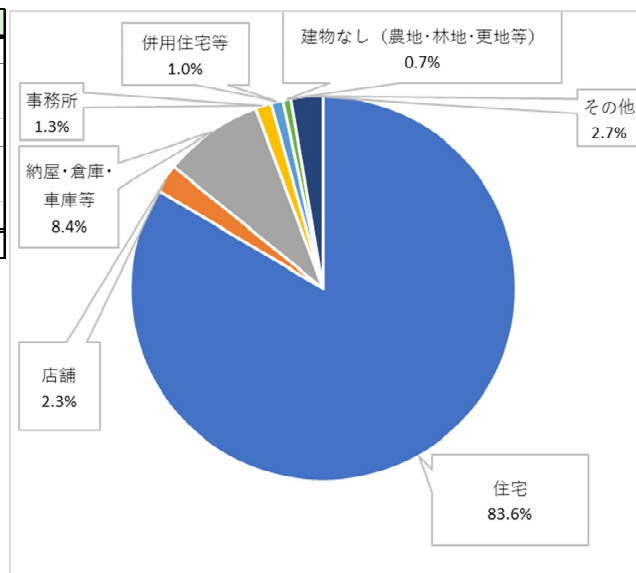
回答者の居住地は、「小鹿野町」が139件（46.3%）、次いで「埼玉県」が103件（34.3%）、「東京都」が28件（9.3%）でした。

(2) 建物の現状について

問 3 (1) 建物の種別及び建築時期はいつ頃ですか。(一択)

<建物の種別>

建物の種別	回答数 (件)	割合
住宅	249	83.6
店舗	7	2.3
納屋・倉庫・車庫等	25	8.4
事務所	4	1.3
併用住宅等	3	1.0
建物なし (農地・林地・更地等)	2	0.7
その他	8	2.7
合 計	298	100.0

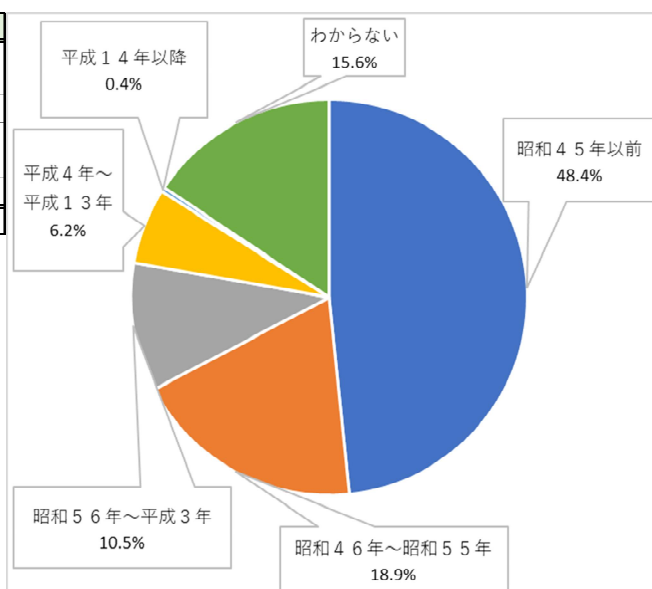


建物の種別は、「住宅」が249件(83.6%)と8割以上を占め、「納屋・倉庫・車庫等」が25件(8.4%)、「店舗」が7件(2.3%)、「事務所」が4件(1.3%)と続きました。

「その他」では、「自肅中だが季節労働者の宿舍等として利用」、「稚蚕共同飼育所」などの回答がありました。

<建設時期>

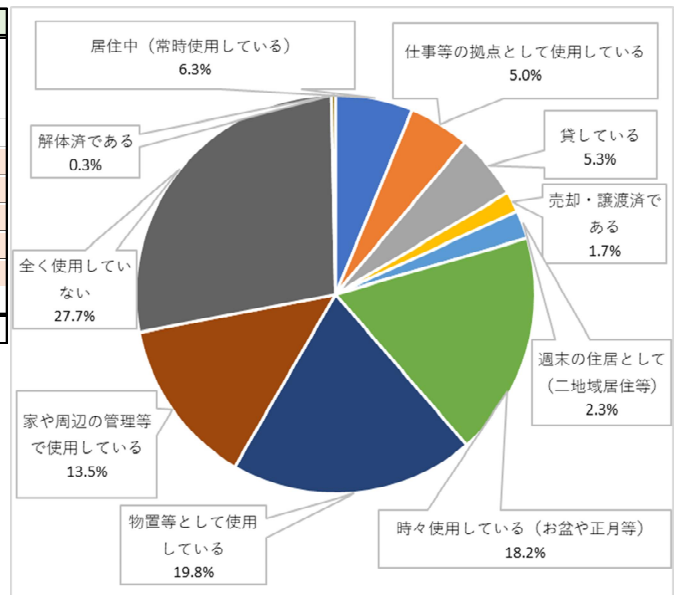
建設時期	回答数 (件)	割合
昭和45年以前	133	48.4
昭和46年～昭和55年	52	18.9
昭和56年～平成3年	29	10.5
平成4年～平成13年	17	6.2
平成14年以降	1	0.4
わからない	43	15.6
合 計	275	100.0



建築時期は、「昭和45年以前」が133件(48.4%)と最も多く、次いで「昭和46年～昭和55年」が52件(18.9%)、「昭和56年～平成3年」が29件(10.5%)と、建築年が古い程空き家の割合が高く、旧耐震基準(昭和55年以前)に該当するものは、185件(67.3%)でした。

問３（２）現在、建物をどのように使用していますか。（一択）

建物の使用	回答数（件）	割合
居住中（常時使用している）	19	6.3
仕事等の拠点として使用している	15	5.0
貸している	16	5.3
売却・譲渡済である	5	1.7
週末の住居として（二地域居住等）	7	2.3
時々使用している（お盆や正月等）	55	18.2
物置等として使用している	60	19.8
家や周辺の管理等で使用している	41	13.5
全く使用していない	84	27.7
解体済である	1	0.3
合 計	303	100.0



建物の利用形態は、「全く使用していない」が84件（27.7%）と最も多く、次いで「物置等として使用している」が60件（19.8%）、「時々使用している（お盆や正月等）」が55件（18.2%）、「家や周辺の管理等で使用している」が41件（13.5%）となりました。

また、利用がうかがえる回答は「居住中（常時使用している）」、「貸している」、「仕事等の拠点として使用している」で50件（16.6%）ありました。

本設問における以下の回答（上記表の着色行）を空き家としました。

- ・週末の住居として（二地域居住等）
- ・時々使用している（お盆や正月等）
- ・物置等として使用している
- ・家や周辺の管理等で使用している
- ・全く使用していない

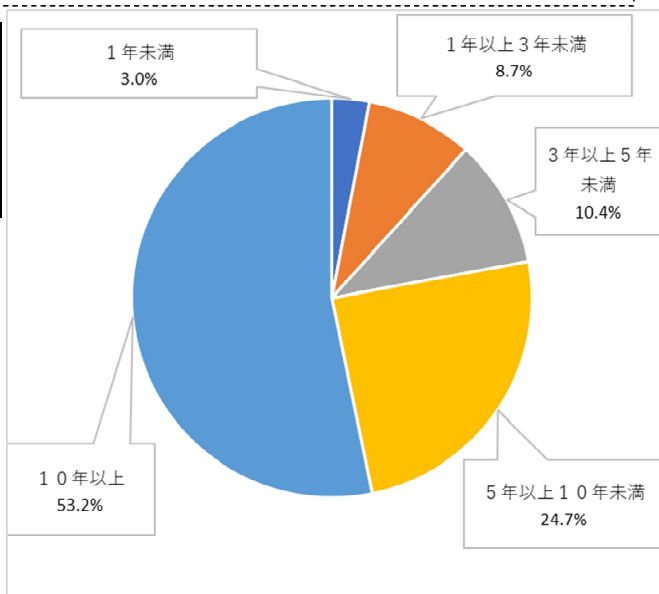
上記以外の回答を得た建物は、空き家に該当しないものとし現地調査結果に反映しました。

また、未回答および重複回答があるため、空き家とした建物は247件、空き家でないとした建物は53件でした。

(3) 空き家等の管理状況について

問４（１）日常的に使用されなくなってどのくらい経過しますか。（一択）

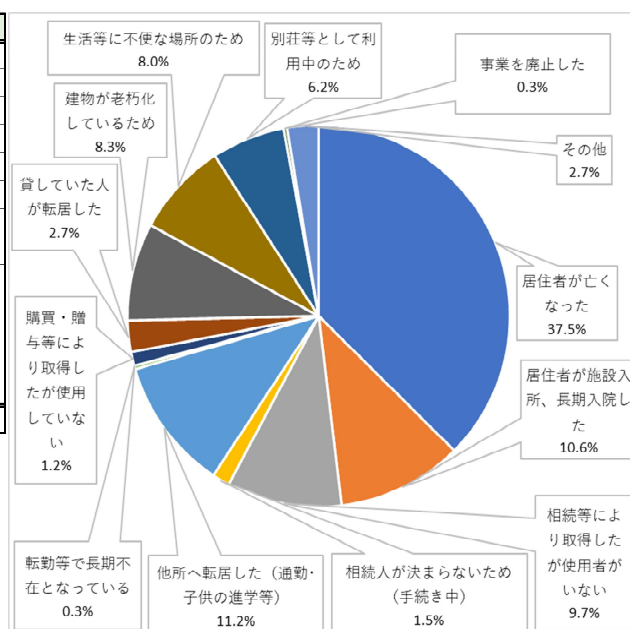
使用されなくなってからの期間	回答数（件）	割合
1年未満	7	3.0
1年以上3年未満	20	8.7
3年以上5年未満	24	10.4
5年以上10年未満	57	24.7
10年以上	123	53.2
合 計	231	100.0



使用されなくなってからの期間は、「10年以上」が123件（53.2%）と過半数以上で、「5年以上10年未満」が57件（24.7%）と続きました。

問４（２）日常的に使用されなくなった原因は何ですか。（複数選択可）

使用されなくなった原因	回答数（件）	割合
居住者が亡くなった	127	37.5
居住者が施設入所、長期入院した	36	10.6
相続等により取得したが使用者がいない	33	9.7
相続人が決まらないため（手続き中）	5	1.5
他所へ転居した（通勤・子供の進学等）	38	11.2
転勤等で長期不在となっている	1	0.3
購買・贈与等により取得したが使用していない	4	1.2
貸していた人が転居した	9	2.7
建物が老朽化しているため	28	8.3
生活等に不便な場所のため	27	8.0
別荘等として利用中のため	21	6.2
事業を廃止した	1	0.3
その他	9	2.7
合 計	339	100.0

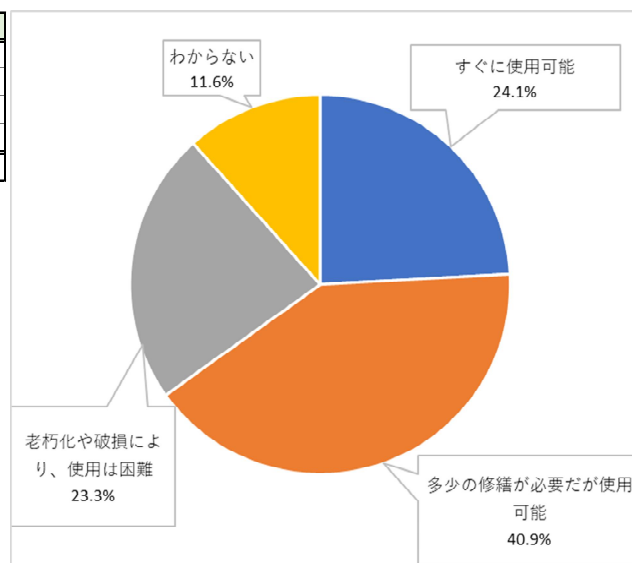


日常的に使用されなくなった原因は、「居住者が亡くなった」が127件（37.5%）と最も多く、次いで「他所へ転居した（通勤・子供の進学等）」が38件（11.2%）、「居住者が施設入所、長期入院した」が36件（10.6%）となりました。

「その他」では、「所有者が別荘として購入したが、現在は高齢の為、使用していない」、「体調不良 通院等有る為」など、高齢化に伴う事情に回答がありました。

問 4（3）現在の建物の状態はどのようなになっていますか。（一択）

建物の状態	回答数（件）	割合
すぐに使用可能	56	24.1
多少の修繕が必要だが使用可能	95	40.9
老朽化や破損により、使用は困難	54	23.3
わからない	27	11.6
合 計	232	100.0

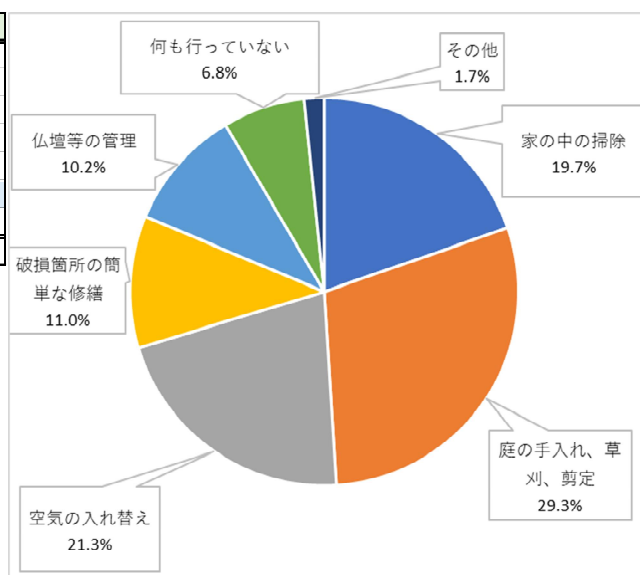


建物の状態については、「多少の修繕が必要だが使用可能」が95件（40.9%）、次いで「すぐに使用可能」が56件（24.1%）、「老朽化や破損により、使用は困難」が54件（23.3%）となり、使用可能な建物が多い結果となりました。

問 4（4）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）

行なっていること	回答数（件）	割合
家の中の掃除	118	19.7
庭の手入れ、草刈、剪定	176	29.3
空気の入替え	128	21.3
破損箇所の簡単な修繕	66	11.0
仏壇等の管理	61	10.2
何も行っていない	41	6.8
その他	10	1.7
合 計	600	100.0

※何も行っていない」との回答には、理由を質問しています。（次頁）



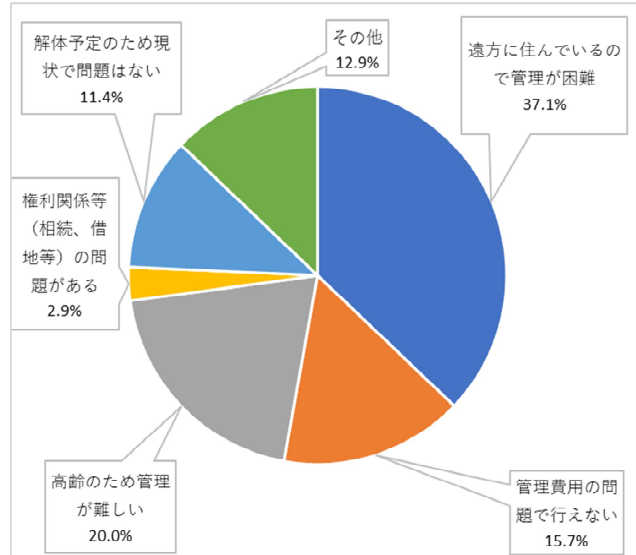
管理の内容は、「庭の手入れ、草刈、剪定」が176件（29.3%）と最も多く、次いで、「空気の入替え」が128件（21.3%）、「家の中の掃除」が118件（19.7%）、「破損箇所の簡単な修繕」が66件（11%）となりました。

「その他」では「がけの修理」、「浄化槽の点検」、「防犯対策」などがありました。

管理を行っていない理由はなんですか。（複数選択可）

（問４（４）で「何も行っていない」と回答された方への質問）

何も行っていない理由	回答数（件）	割合
遠方に住んでいるので管理が困難	26	37.1
管理費用の問題で行えない	11	15.7
高齢のため管理が難しい	14	20.0
権利関係等（相続、借地等）の問題がある	2	2.9
解体予定のため現状で問題はない	8	11.4
その他	9	12.9
合 計	70	100.0

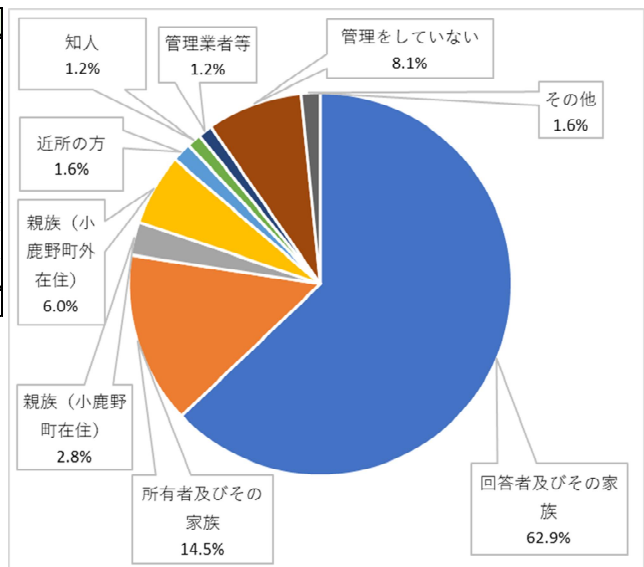


管理を行っていない理由は、「遠方に住んでいるので管理が困難」が26件（37.1%）と最も多く、次いで「高齢のため管理が難しい」が14件（20%）、「管理費用の問題で行えない」が11件（15.7%）でした。

「その他」では、「住む予定がないので」、「建物の存在を初めて知った」などがありました。

問４（５）管理はどなたが行っていますか。（一択）

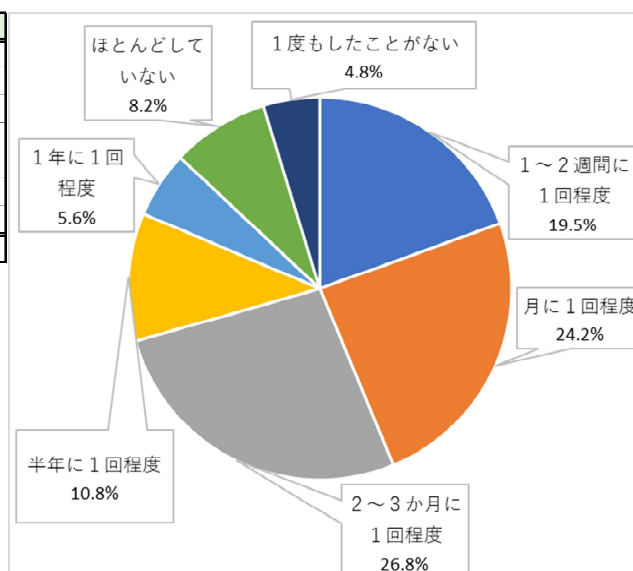
管理を行っている人	回答数（件）	割合
回答者及びその家族	156	62.9
所有者及びその家族	36	14.5
親族（小鹿野町在住）	7	2.8
親族（小鹿野町外在住）	15	6.0
近所の方	4	1.6
知人	3	1.2
管理業者等	3	1.2
管理をしていない	20	8.1
その他	4	1.6
合 計	248	100.0



建物の管理者は「回答者及びその家族」が 156 件（62.9%）、次いで「所有者及びその家族」が 36 件（14.5%）、親族 22 件（8.8%）と、空き家の関係人が 3/4 以上を占め、「管理業者等」は 3 件（1.2%）と、委託している方は少数でした。

問 4（6）管理はどのくらいの頻度で行っていますか。（一択）

管理の頻度	回答数（件）	割合
1～2週間に1回程度	45	19.5
月に1回程度	56	24.2
2～3か月に1回程度	62	26.8
半年に1回程度	25	10.8
1年に1回程度	13	5.6
ほとんどしていない	19	8.2
1度もしたことがない	11	4.8
合 計	231	100.0

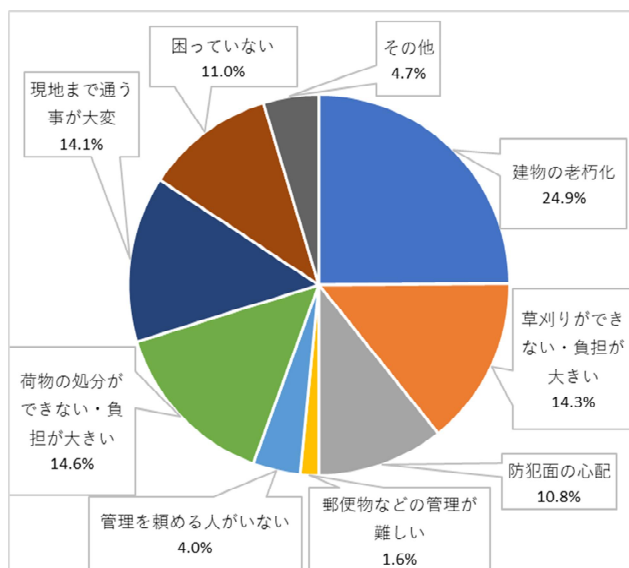


維持管理の頻度は、「2～3か月に1回程度」が 62 件（26.8%）と最も多く、次いで「月に1回程度」が 56 件（24.2%）、「1～2週間に1回程度」が 45 件（19.5%）、「半年に1回程度」が 25 件（10.8%）でした。

また、行けていない旨の回答の「1度もしたことがない」、「ほとんどしていない」が 30 件（13%）と、9割近くが年1回以上の管理がなされていました。

問 4（7）管理をする（行おうとする）上で困っていることはありますか。（複数選択可）

管理の上で困っていること	回答数（件）	割合
建物の老朽化	111	24.9
草刈りができない・負担が大きい	64	14.3
防犯面の心配	48	10.8
郵便物などの管理が難しい	7	1.6
管理を頼める人がいない	18	4.0
荷物の処分ができない・負担が大きい	65	14.6
現地まで通う事が大変	63	14.1
困っていない	49	11.0
その他	21	4.7
合 計	446	100.0



管理をする上で困っていることは、「建物の老朽化」が111件（24.9%）、と最も多く、次いで「荷物の処分ができない・負担が大きい」が65件（14.6%）、「草刈りができない・負担が大きい」が64件（14.3%）、「現地まで通う事が大変」が63件（14.1%）となりました。また、「困っていない」は49件（11%）で1割程度ありました。

「その他」には、以下のような回答がありました。

- ・裏山の斜面が一部崩れ敷地内に土砂が流れ込んでいる（類似他 1 件）
- ・コロナ感染者の増減、悪天候、冬場の凍結路面など確認しながらで予定を立てにくい
- ・ハチなどの害虫被害
- ・汚すぎて手の施し様がない。猫屋敷にもなっていた。各場所壊れている
- ・墓地の管理に困っている
- ・持ち主と連絡が取れない（長女）
- ・通う時間がない
- ・毎年、小鹿野シルバーさんに頼んでいたが、なかなか日程がとれない（類似他 1 件）
- ・車の進入路が無い

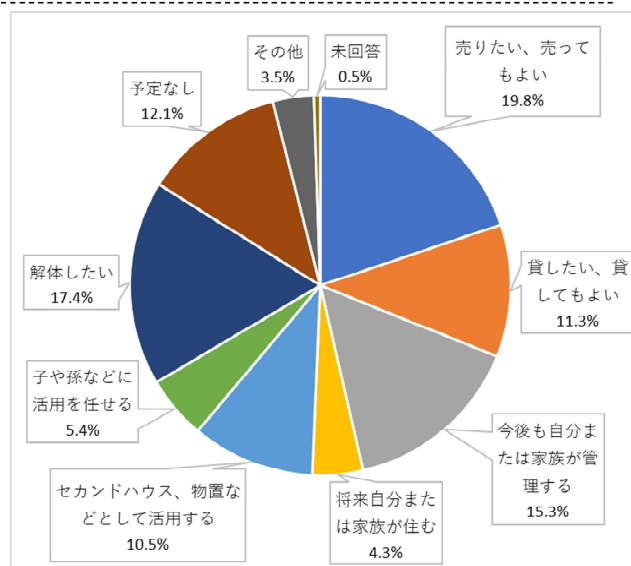
また、将来に高齢より対応できなくなるといった旨の回答が2件ありました。

(4) 空き家等の今後の活用について

問5（1）今後、空き家等をどのように活用されたいですか。（複数選択可）

今後の活用	回答数（件）	割合
売りたい、売ってもよい	74	19.5
貸したい、貸してもよい	42	11.1
今後も自分または家族が管理する	60	15.8
将来自分または家族が住む	16	4.2
セカンドハウス、物置などとして活用する	41	10.8
子や孫などに活用を任せる	21	5.5
解体したい	66	17.4
予定なし	46	12.1
その他	13	3.4
合 計	379	100.0

※「解体したい」との回答には、解体後の土地活用を質問しています。（次頁）



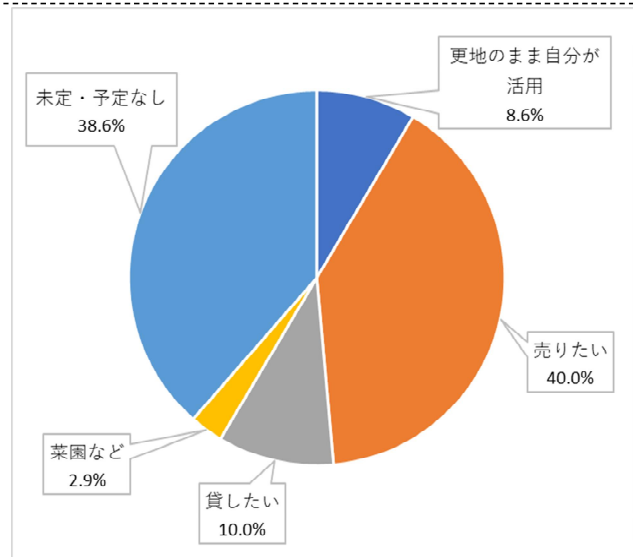
今後の活用については「売りたい、売ってもよい」が、74件（19.5%）と最も多く、次いで「解体したい」が66件（17.4%）となりました。

回答者自身での利用の意向を示す「今後も自分または家族が管理する」、「将来自分または家族が住む」、「セカンドハウス、物置などとして活用する」、「子や孫などに活用を任せる」は、138件（36.3%）となりました。「その他」には「従兄弟が住むかも」、「相続人の中で誰か活用してほしい」などがありました。

解体後の土地をどのように活用されますか。（一択）

（問５（１）で「解体したい」と回答された方への質問）

解体後の活用	回答数（件）	割合
更地のまま自分が活用	6	8.6
売りたい	28	40.0
貸したい	7	10.0
菜園など	2	2.9
未定・予定なし	27	38.6
合 計	70	100.0



解体後の活用については「売りたい」が28件（40%）、「未定・予定なし」が27件（38.6%）、「貸したい」が7件（10%）となりました。解体後に自己利用意向を示す回答の「更地のまま自分が活用」、「菜園など」は8件（11.5%）と少数でした。

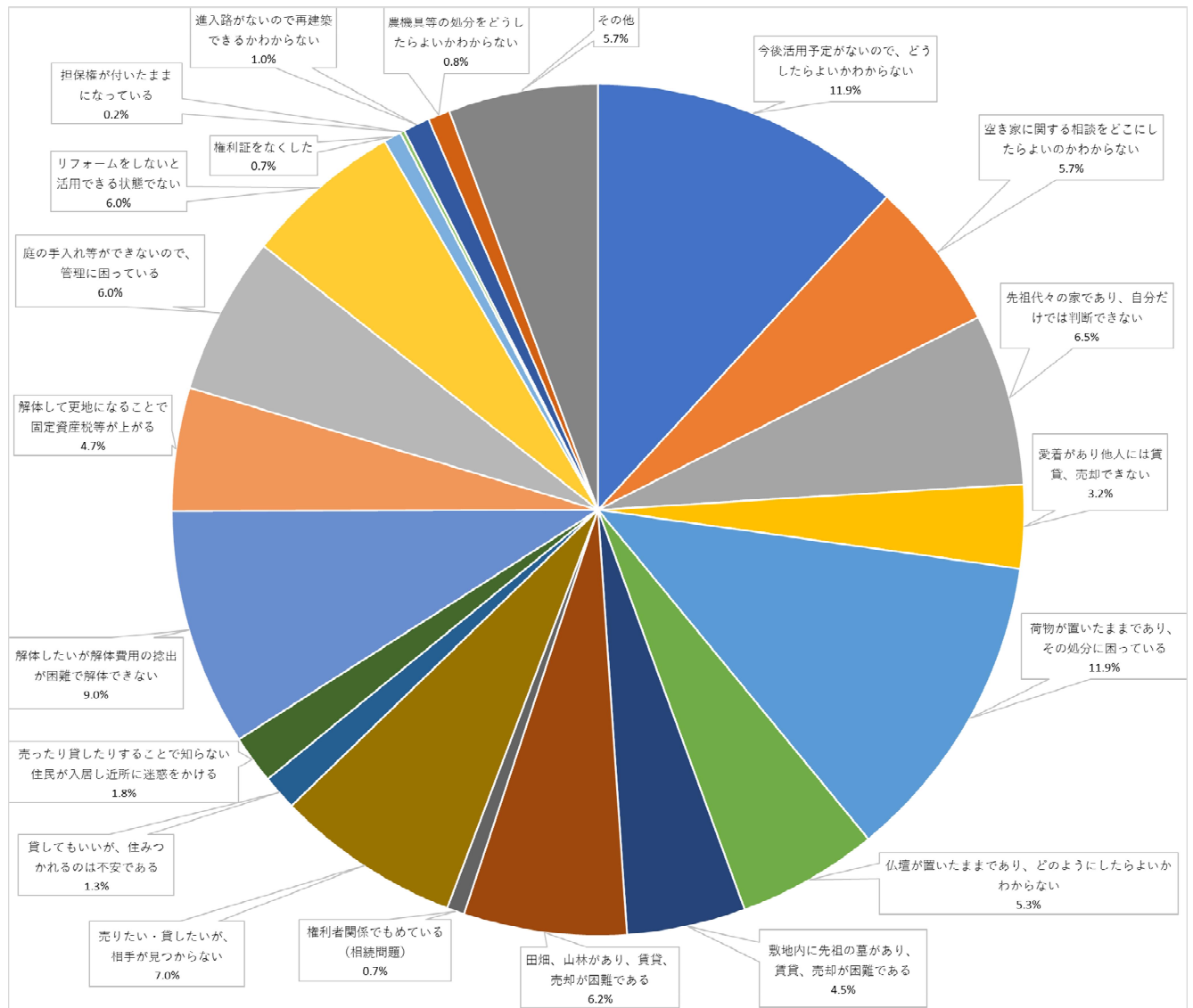
問 5（2）今後の活用について困っていることはありますか。（複数選択可）

今後の活用で困っていること	回答数（件）	割合
今後活用予定がないので、どうしたらよいかわからない	71	11.9
空き家に関する相談をどこにしたらよいかわからない	34	5.7
先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	39	6.5
愛着があり他人には賃貸、売却できない	19	3.2
荷物が置いたままであり、その処分に困っている	71	11.9
仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない	32	5.3
敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である	27	4.5
田畑、山林があり、賃貸、売却が困難である	37	6.2
権利者関係でもめている（相続問題）	4	0.7
売りたい・貸したいが、相手が見つからない	42	7.0
貸してもいいが、住みつかれるのは不安である	8	1.3
売ったり貸したりすることで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける	11	1.8
解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない	54	9.0
解体して更地になることで固定資産税等が上がる	28	4.7
庭の手入れ等ができないので、管理に困っている	36	6.0
リフォームをしないと活用できる状態でない	36	6.0
権利証をなくした	4	0.7
担保権が付いたままになっている	1	0.2
進上路がないので再建築できるかわからない	6	1.0
農機具等の処分をどうしたらよいかわからない	5	0.8
その他	34	5.7
合 計	599	100.0



今後の活用で困っていることは、「今後活用予定がないので、どうしたらよいかわからない」と「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が、同数で71件（11.9%）と最も多く、「解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない」が54件（9%）、「売りたい・貸したいが、相手が見つからない」が42件（7%）となりました。「空き家に関する相談をどこにしたらよいかわからない」が34件（5.7%）と、利活用意向はあるが実現が難しい状況がみられました。

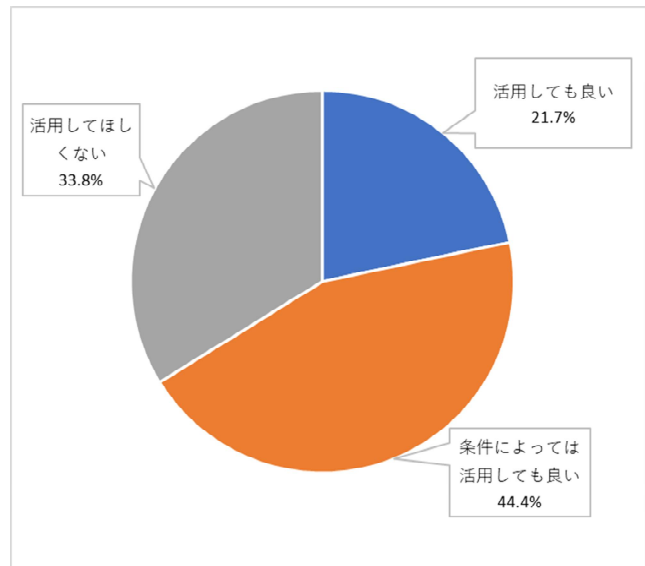
「その他」には、「土地の境界が分からない」、「急傾斜崩壊危険区域に指定されており売却に苦勞」、「畑地に家がたっているのに宅地に変更しないと売却が難しい」、「解体したいが車の進上路がない」など、立地条件などの制約に関する回答が一定数ありました。



問5（3）所有する空き家等を地域コミュニティ活性化の場として利活用するような話があった場合、活用についてどのようにお考えですか。（一択）

コミュニティ活性化の場として	回答数（件）	割合
活用しても良い	43	21.7
条件によっては活用しても良い	88	44.4
活用してほしくない	67	33.8
合 計	198	100.0

※「活用してほしくない」との回答には、理由を質問しています。（下記）

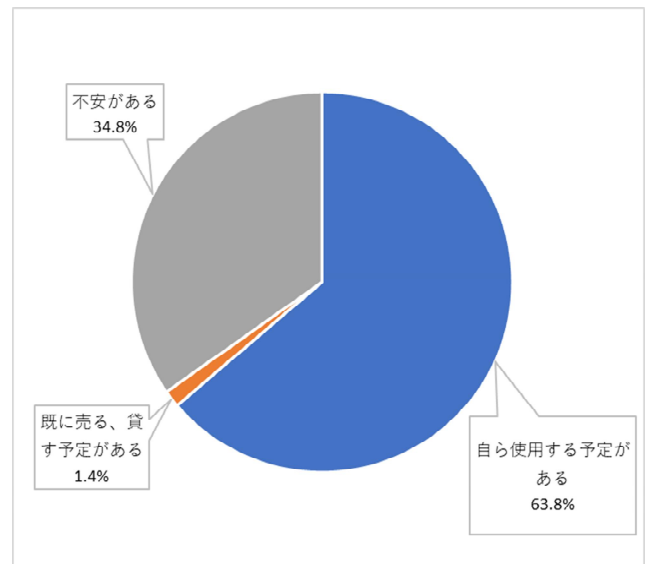


空き家等の地域コミュニティ活性化の場としての利活用については、「条件によっては活用しても良い」が88件（44.4%）、「活用しても良い」が43件（21.7%）と、活用の意向が多いものの、「活用してほしくない」が67件（33.8%）と3割以上となりました。

活用するつもりはない理由は何ですか。（一択）

（問5（3）で「活用してほしくない」と回答された方への質問）

活用するつもりはない理由	回答数（件）	割合
自ら使用する予定がある	44	63.8
既に売る、貸す予定がある	1	1.4
不安がある	24	34.8
合 計	69	100.0

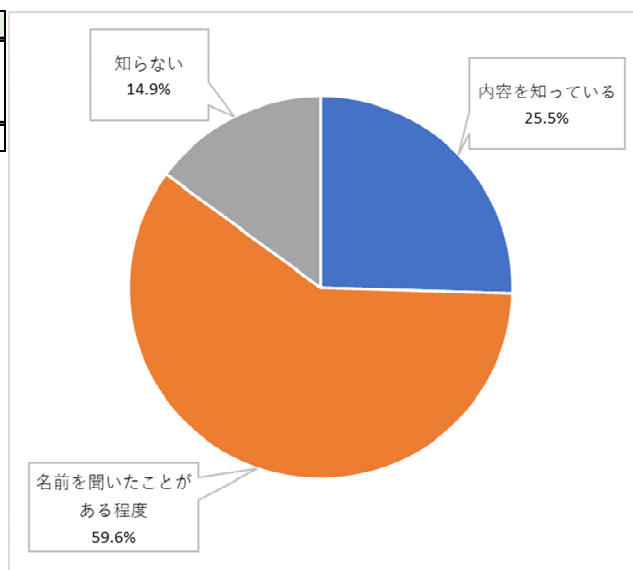


活用するつもりはない理由は、「自ら使用する予定がある」が44件（63.8%）と最も多く、次いで「不安がある」が24件（34.8%）となりました。

(5) 空き家等の活用に対する支援制度について

問 6 (1) 「ちちぶ空き家バンク」をご存知ですか。(一択)

「ちちぶ空き家バンク」について	回答数 (件)	割合
内容を知っている	53	25.5
名前を聞いたことがある程度	124	59.6
知らない	31	14.9
合 計	208	100.0

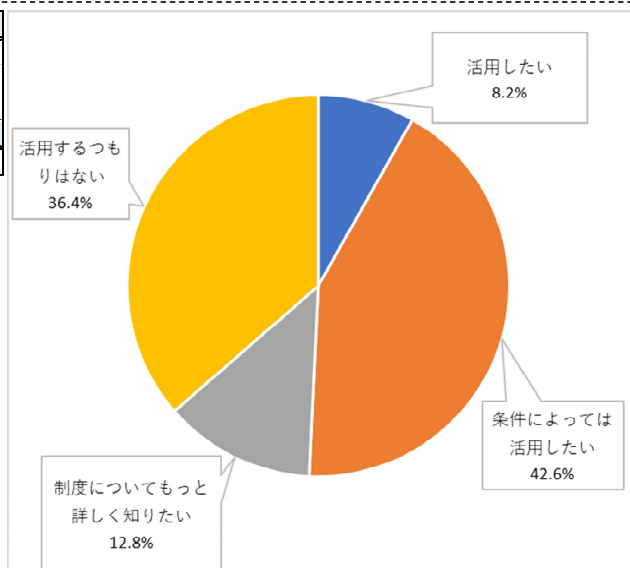


「ちちぶ空き家バンク」については、「名前を聞いたことがある程度」が124件（59.6%）と半数以上、次いで「内容を知っている」が53件（25.5%）となりました。

問 6 (2) 「ちちぶ空き家バンク」の活用についてどのようにお考えですか。(一択)

活用について	回答数 (件)	割合
活用したい	16	8.2
条件によっては活用したい	83	42.6
制度についてもっと詳しく知りたい	25	12.8
活用するつもりはない	71	36.4
合 計	195	100.0

※「活用するつもりはない」との回答には、理由を質問しています。(次頁)

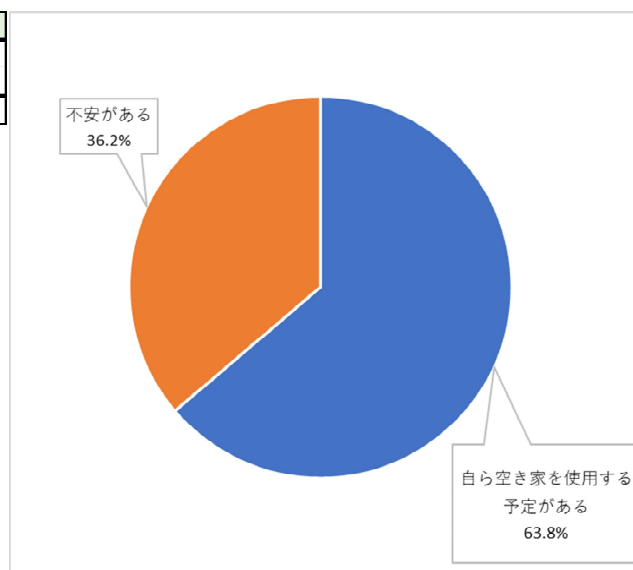


「ちちぶ空き家バンク」の活用については、「条件によっては活用したい」が83件（42.6%）が最も多く、次いで「活用するつもりはない」が71件（36.4%）、「制度についてもっと詳しく知りたい」が25件（12.8%）となりました。

活用するつもりはない理由は何ですか。（一択）

（問6（2）で「活用するつもりはない」と回答された方への質問）

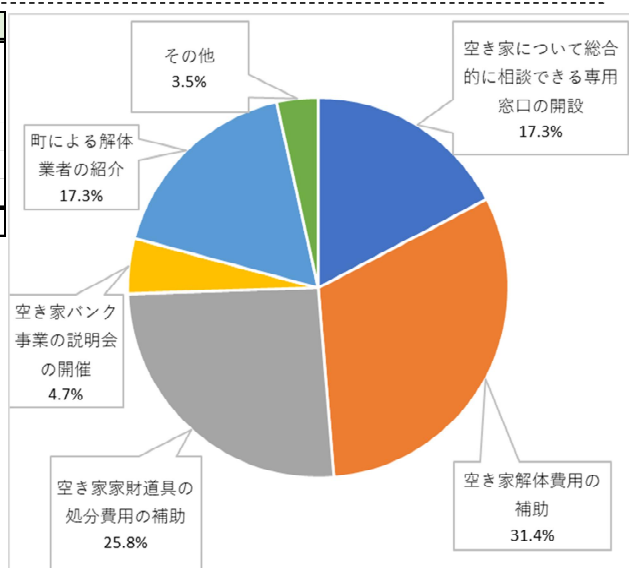
活用するつもりはない理由	回答数（件）	割合
自ら空き家を使用する予定がある	44	63.8
不安がある	25	36.2
合 計	69	100.0



活用するつもりはない理由は、「自ら空き家を使用する予定がある」が44件（63.8%）、「不安がある」が25件（36.2%）となりました。

問6（3）空き家の活用に関して、期待する支援策はありますか。（複数選択可）

期待する支援策	回答数（件）	割合
空き家について総合的に相談できる専用窓口の開設	59	17.3
空き家解体費用の補助	107	31.4
空き家家財道具の処分費用の補助	88	25.8
空き家バンク事業の説明会の開催	16	4.7
町による解体業者の紹介	59	17.3
その他	12	3.5
合 計	341	100.0

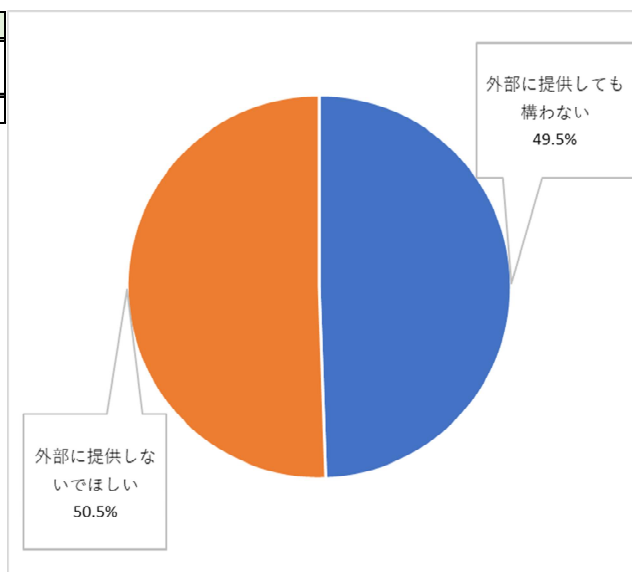


空き家の活用に関して、期待する支援策は、「空き家解体費用の補助」が107件（31.4%）が最も多く、次いで「空き家家財道具の処分費用の補助」が88件（25.8%）、「空き家について総合的に相談できる専用窓口の開設」、「町による解体業者の紹介」が59件（17.3%）となりました。

「その他」にも「修理費用の補助」との回答が2件あり、費用の補助に関する期待が多くありました。

問 6（４）情報の外部提供について、どのようにお考えですか？（一択）

情報の外部提供について	回答数（件）	割合
外部に提供しても構わない	91	49.5
外部に提供しないでほしい	93	50.5
合 計	184	100.0



情報の外部提供については、「外部に提供しないでほしい」が93件（50.5%）、「外部に提供しても構わない」が91件（49.5%）のとなりました。

空き家等に関して、ご意見・ご要望があれば記入してください。

意見・要望には、空き家に関する現状、今後の予定や心配、今回のアンケートに関するもの等様々な内容がありました。

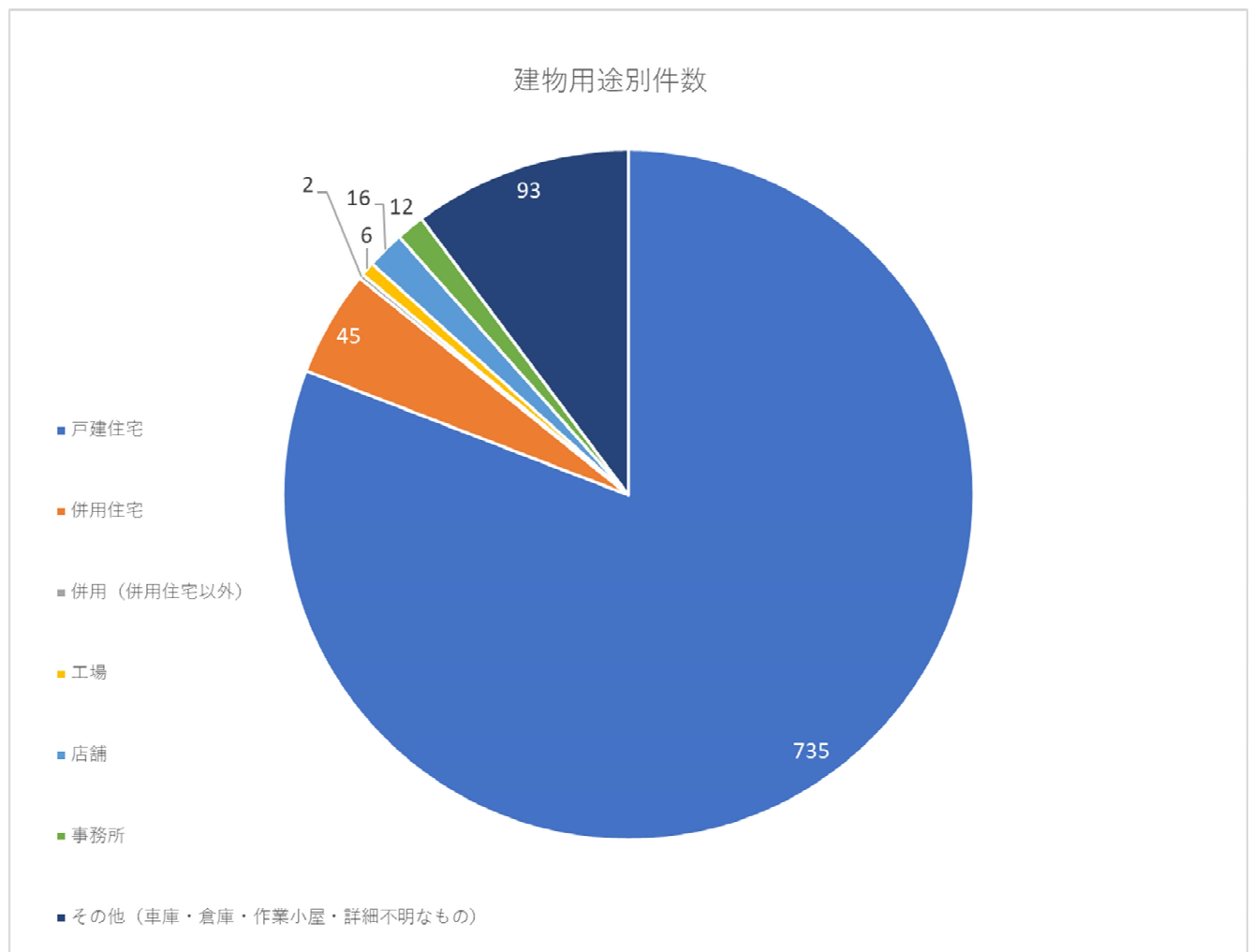
詳細は、添付資料-2 を参照してください。

3-6. 所有者意向調査結果の現地調査結果への反映

意向調査結果（問3（2）参照）から空き家でなくなった建物 53 件を、令和 5 年度に実施した現地調査結果に反映をした結果は下記のとおりです。

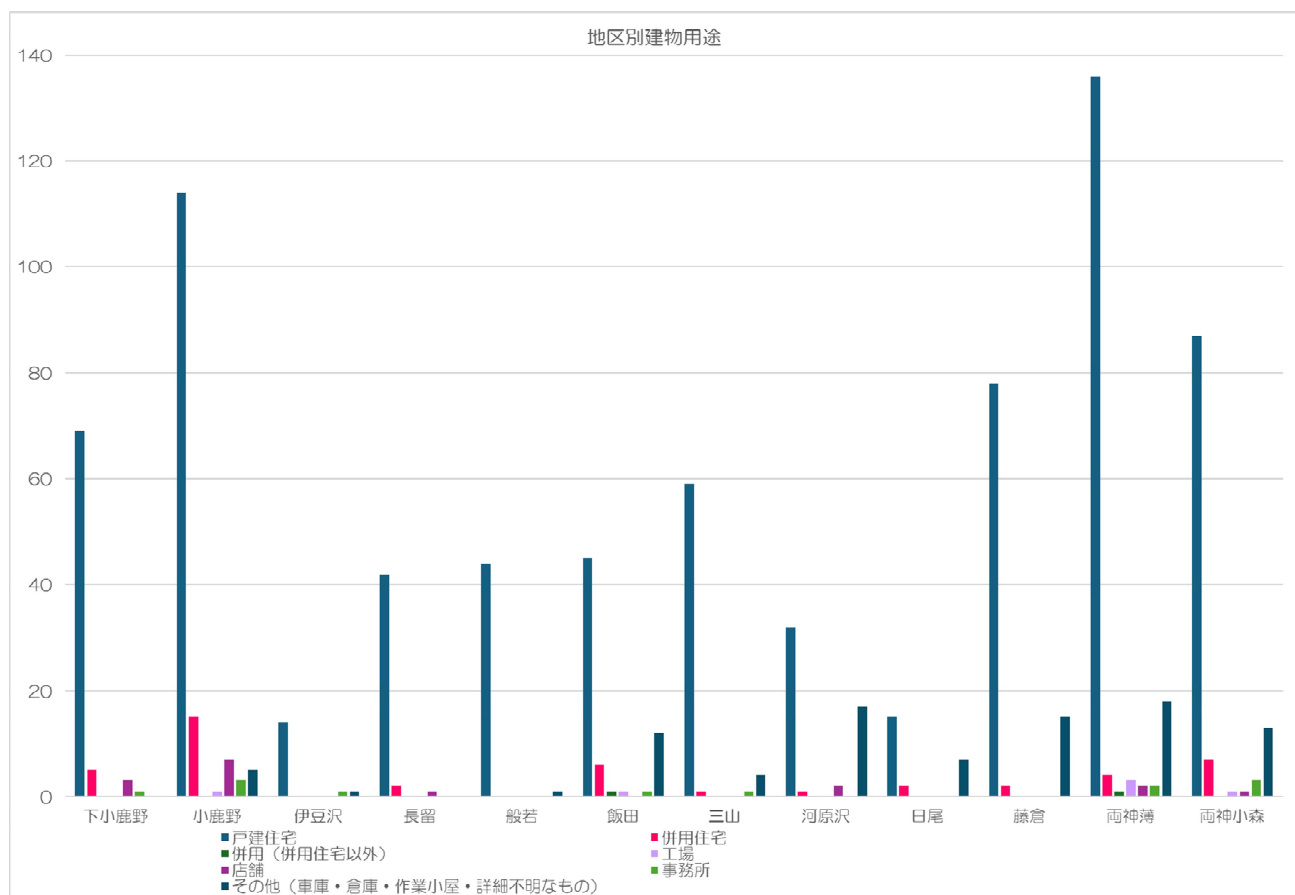
(1) 建物用途別の集計

番号	建物用途	件数
1	戸建住宅	735
2	併用住宅	45
3	併用（併用住宅以外）	2
4	工場	6
5	店舗	16
6	事務所	12
7	その他（車庫・倉庫・作業小屋・詳細不明なもの）	93
合 計		909



(2) 地区別建物用途別の集計

地区名	戸建住宅	併用住宅	併用（併用住宅以外）	工場	店舗	事務所	その他（車庫・倉庫・作業小屋・詳細不明なもの）	合計
下小鹿野	69	5	0		3	1	0	78
小鹿野	114	15	0	1	7	3	5	145
伊豆沢	14	0	0	0	0	1	1	16
長留	42	2	0		1		0	45
般若	44		0				1	45
飯田	45	6	1	1		1	12	66
三山	59	1	0			1	4	65
河原沢	32	1	0		2		17	52
日尾	15	2	0				7	24
藤倉	78	2	0				15	95
両神薄	136	4	1	3	2	2	18	166
両神小森	87	7	0	1	1	3	13	112
合 計	735	45	2	6	16	12	93	909



4. 空き家カルテ等の作成

現地調査結果・意向調査結果・現地写真・位置図・航空写真・家屋台帳情報を取りまとめた空き家力
ルテを作成しました。

4-1. カルテ様式

下図のような書式としました。カルテのサンプルは添付資料-3 を参照してください。

[illegible]

4-2. 老朽度等ランク

(1) 老朽度・衛生状況・景観

老朽度等のランクは、調査結果に基づき決定しました。

分類	チェック内容		点数	ランク
老朽度等確認	建築物の傾斜	傾斜は認められない。	0	合計点による下記のランク ・A:0～50 ・B:51～99 ・C:100～149 ・D:150～
		軽度な傾斜が認められる。	20	
		明らかに危険な状態で傾斜している。	150	
		不明	10	
	基礎、土台	異常は認められない。	0	
		ひび割れが発生している。	15	
		基礎がない又は構造耐力が著しく不足している。	50	
		不明	10	
	外壁	問題ない。	0	
		錆やひび割れが認められる。	15	
		外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している。	50	
		外壁が崩落し、穴が空いている。	100	
	屋根	問題ない。	0	
		錆やひび割れが認められる。or 雨樋が破損している。	15	
		軒の一部が崩落している。or 屋根が波打っている等著しく劣化している。	50	
		屋根に穴が空いている。	100	
	野外階段、バルコニー	問題ない。	0	
		屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	15	
		屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50	
		不明	10	
	看板、設備等	問題ない。	0	
		仕上材料が剥落、支持部の腐食等がある。	15	
		看板、給湯設備、屋根水槽等が転倒、破損又は脱落している。	50	
		不明	10	
	擁壁	問題ない。	0	
		擁壁の水抜き穴の詰まりが生じている。or ひび割れが発生している。	15	
		擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	50	
		不明	10	
衛生状況	動物の住みつき、害虫の痕跡	痕跡あり	50	合計点による下記のランク ・A:0～10 ・B:11～20 ・C:21～60 ・D:61～
		痕跡なし	0	
		不明	10	
	ゴミの状況	ゴミが放置	50	
		なし	0	
		不明	10	
景観	樹木・雑草等の状況	敷地外にはみ出し	50	合計点による下記のランク ・A:0～45 ・B:46～95 ・C:96～145 ・D:146～
		手入れされてない	50	
		手入れされている	0	
		不明	10	
	窓ガラス	割れたまま放置	50	
		問題ない	0	
		不明	10	
	戸袋	穴が空いている	50	
		仕上材の剥離や損傷	25	
		問題ない	0	
		不明	10	
	ひさし	変形している	50	
		仕上材の剥離や損傷	25	
		問題ない	0	
		不明	10	

(2) 総合ランク

総合ランクは、老朽度・衛生状況・景観の各ランクから下表に基づき設定しました。

景観ランク				建築ランク	衛生ランク			
A	B	C	D		A	B	C	D
A	B	B	B	A	A	B	B	B
B	B	C	C	B	B	B	C	C
C	C	C	D	C	C	C	C	D
D	D	D	D	D	D	D	D	D

5. 統合型 GIS データ搭載

作成したデータを小鹿野町が運用する統合型 GIS にセットアップしました。

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

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

二 空家等対策計画に関する事項

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

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

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

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

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

（１）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値（平成26年7月29日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,246万世帯となっており、住宅ストックが量的

には充足していることが分かる。このうち空き家^{※1}の数は 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅^{※2}」及び「二次的住宅^{※3}」を除いた「その他の住宅^{※4}」に属する空き家の数は 318 万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.2%であるが、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、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。

※2 住宅・土地統計調査における「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。

※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。

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

（2）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺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。」（法第 3 条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となる。

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

な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

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

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

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

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考え

られる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を定めること等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

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

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

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

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

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

(2) 協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

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

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家

等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

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

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

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

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

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

「空家等」は、法第2条第1項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」

とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

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

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

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

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者

等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、（３）に述べる手段を用いて所有者等を確認し、当該所有者等に対して法第９条第１項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第１２条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

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

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

第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

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

4 空家等に関するデータベースの整備等

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

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

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合が

あり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

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

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

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

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

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

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

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

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

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家

等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

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

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

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

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

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村

を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

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

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

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、空家等対策の適切かつ円滑な実施にまさに「必要な税制上の措置」として、平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受

けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

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

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

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

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

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

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

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

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を

作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

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

(3) 空家等の調査に関する事項

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

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集

会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一 7 で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

3 空家等対策計画の公表等

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

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

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

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑

制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

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

管理不全空家等及び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	1
第1章 空家等に対する対応	2
1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等	2
2. 具体的事案に対する措置の検討	2
(1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等	2
(2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等	4
(3) 財産管理制度の活用	6
(4) 行政の関与の要否の判断	7
(5) 他の法令等に基づく諸制度との関係	7
3. 所有者等の特定	8
(1) 所有者等の特定に係る調査方法等	8
(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等	9
(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置	9
(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項	10
4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応	10
(1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応	10
(2) 所有者等が精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応	11
第2章 管理不全空家等及び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	11
(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準	12
(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準	12
第3章 管理不全空家等に対する措置	13
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	13
2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備	14
(1) 調査（法第9条第1項）	14
(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供	15
(3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整	15
3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）	15
(1) 管理不全空家等の所有者等への告知	15
(2) 措置の内容等の検討	16
4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）	17
(1) 勧告の対象	17
(2) 勧告の実施	17
(3) 関係部局への情報提供	19
5. 必要な措置が講じられた場合の対応	19
第4章 特定空家等に対する措置	19
1. 特定空家等の所有者等の事情の把握	20
2. 特定空家等に対する措置の事前準備	20
(1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）	20
(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供	23
(3) 特定空家等に関係する権利者との調整	24
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）	24
(1) 特定空家等の所有者等への告知	24
(2) 措置の内容等の検討	25
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）	25
(1) 勧告の実施	25
(2) 関係部局への情報提供	27
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）	27
(1) 所有者等への事前の通知（法第22条第4項）	28
(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第22条第5項）	29
(3) 公開による意見の聴取（法第22条第6項～第8項）	30
(4) 命令の実施	30
(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22条第3項・第14項）	31
6. 特定空家等に係る代執行（法第22条第9項）	32
(1) 実体的要件の明確化	32

(2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）	32
(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）	33
(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）	33
(5) 動産等の取扱い	34
(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）	34
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22条第10項）	35
(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合	35
(2) 事前の公告（法第22条第10項）	36
(3) 動産等の取扱い	36
(4) 費用の徴収（法第22条第12項）	37
8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）	37
(1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認める ときで」「～命ずるいとまがないとき」	37
(2) 「これらの規定にかかわらず」	38
(3) 費用の徴収（法第22条第12項）	39
9. 必要な措置が講じられた場合の対応	39
〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準	41
〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準	45
〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準	47
〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	48
〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例	51

[参考様式1－1] ～ [参考様式10]

はじめに

平成 26 年に制定された空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）においては、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条第 1 項において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第 6 条第 1 項に基づく空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第 22 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。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等（法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認めるときは、速やかに管理不全空家等及び特定空家等に対して、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 22 条第 16 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。）を定めるとともに、あわせて、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等である管理不全空家等に対する措置についても定めることとしたものである。

本ガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの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管理不全空家等及び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、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）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、適宜見直す場合がある。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全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、空家等のうち、法第2条第2項において、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。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されている。

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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性のあることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

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

2. 具体の事案に対する措置の検討

（1）管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

管理不全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を以下に概説する。

イ 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置（管理不全空家等に対する措置）の概要

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。以下「管理指針」という。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる（法第13条第1項）。管理指針は、市町村長が管理不全空家等の所有者等に対して指導する内容の根拠となるものであるが、空家等の所有者等が管理指針に即した管理を行っていないために、直ちに管理不全空家等に該当するわけではない。管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、第2章（2）①に述べるとおり、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。

市町村長は、指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（同条第2項）。

なお、管理不全空家等については、周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることに鑑み、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定されていない。

ロ 管理不全空家等に対する措置の手順

管理不全空家等として、法の規定を適用して、その所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、市町村長は、まず、法第13条第1項に基づく指導を行う。指導をしてもなお、当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認める場合には、市町村長は、同条第2項に基づき、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

このように指導を行っていないければ勧告ができないのは、まずは指導を行うことにより、所有者等による自発的な状態の改善を促すためである。

なお、管理不全空家等であるか否かにかかわらず、市町村は、法第12条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、常時から、必要に応じて、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ことが適切である。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用を受けるものとして、その固定資産税等（固定資産税及び都市計画税をいう。以下同じ。）が減額されている場合には、法第13条第2項に基づき市町村長が勧告したときは、当該管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の上記規定により、住宅用地特例の対象から除外される。これは、勧告を受けた管理不全空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものである^{※1}。勧告を行った旨含め、空家に関する情報について、税務部局（特別区にあつては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※1 家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かにかかわらず、本来、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。

（２）特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

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を以下に概説する。

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 22 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）。さらに、市町村長は、同条第 11 項に基づき、災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、同条第 3 項から 8 項までの規定により命令するいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（以下「緊急代執行」という。）を行うことができる。

また、市町村長は、同条第 10 項に基づき、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（以下「略式代執行」という。）ができる。

ロ 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第 22 条各項の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行の手続を、順を経て行う必要がある。ただし、緊急代執行については、助言又は指導及び勧告を経ている必要はあるが、命令を経ることなく可能である。同条に基づく措置が、基本的には順を経て行う必要があるのは、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、助言又は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。こうした趣旨から、相続や売買等により特定空家等の所有者等が変われば、従前の所有者等に助言又は指導、勧告及び命令を行っていた場合であっても、新たな所有者等に対して、改めて助言又は指導に始まるこれらの手続を順に経て行う必要がある。

ただし、例えば、相続や売買等により特定空家等の新たな所有者等となった者が、その相続や売買等の際に、当該空家等が特定空家等として従前の所有者等に対して必要な措置をとるよう勧告や命令が行われていたことを認識しており、当該措置を取り得る状態にあった場合には、従前の所有者等に対して勧告又は命令を行う際に付けていた猶予期限よりも短い期間の猶予期限であっても相当性が確保されてい

ると考えられるため、従前の所有者等に対して付けていたものよりも短い猶予期限を付けることで、迅速に対応することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の管理等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、勧告及び命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導及び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 管理不全空家等との関係

法第 13 条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第 22 条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第 1 項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。ただし、特定空家等に対する措置として法第 22 条第 2 項又は第 3 項に基づき勧告又は命令を行う場合において、当該勧告又は命令により所有者等に対して求める措置が、既に行った法第 13 条各項の規定に基づく管理不全空家等としての指導又は勧告において求めた措置と概ね同じ内容であると認められるときは、管理不全空家等として指導又は勧告を受けた段階から、所有者等において必要な措置をとるための一定の準備期間が確保されていたことに鑑み、特定空家等としての勧告又は命令に付ける猶予期限を相当性を欠かない程度に短くすることも考えられる。

また、管理不全空家等の所有者等に対して法第 13 条第 2 項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。

このほか、法第 22 条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第 13 条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。

なお、法及び地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例に関する措置は、同特例の本来の趣旨に鑑み、単に管理不全空家等や特定空家等であるかという家屋等の状態のみならず、法第 13 条第 1 項に基づく管理不全空家等に対する指導、又は法第 22 条第 1 項に基づく特定空家等に対する助言若しくは指導をしてもなお状態

が改善されないことを踏まえ、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められるため、講じられているものである。このため、管理不全空家等に加え、特定空家等についても、助言又は指導により改善が図られなかった場合に勧告できることとし、当該勧告時に同特例の対象から除外されることになっている。これにより、指導等の実効性を確保し、所有者等に適切な管理を促すことが期待できる。

二 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、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、法第 22 条第 2 項に基づき、市町村長が勧告した場合は、地方税法第 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。その趣旨等は、管理不全空家等と同じである。

(3) 財産管理制度の活用

民法（明治 29 年法律第 89 号）では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）が定められている。具体的には、不在者財産管理制度（同法第 25 条第 1 項等）、相続財産清算制度（同法第 952 条第 1 項等）、所有者不明建物管理制度（同法第 264 条の 8 第 1 項等）、管理不全土地管理制度（同法第 264 条の 9 第 1 項等）、管理不全建物管理制度（同法第 264 条の 14 第 1 項等）がある。市町村長は、法第 14 条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、これらの財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能である^{※2}。

例えば、

- ・空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合は不在者財産管理制度
- ・相続人があることが明らかでない場合は相続財産清算制度
- ・所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合は所有者不明建物管理制度
- ・所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合は管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度

に基づく財産管理人の選任を請求することが想定される。空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、これらの財産管理人の選任を請求することについても検討することが適切である。特に、相続人があることが明らかでない場合など、空家等の放置が進み、将来的に管理不全空家等や特定空家等になることが見込まれる空家等がある場合には、早期に財

産管理人の選任を請求することが望ましい。

なお、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度については、空家等が管理不全空家等又は特定空家等である場合に、法第 14 条第 3 項に基づき財産管理人の選任を請求することができるが、上述したその他財産管理制度については、適切な管理のために特に必要があると認める場合は、同条第 1 項又は第 2 項に基づき、管理不全空家等又は特定空家等であるか否かにかかわらず、空家等であれば請求することができる。

※2 不在者財産管理制度及び相続財産清算制度については、空家等の財産の所有者が自然人である場合に限られる。一方、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度は、自然人に限らず、法人の場合も対象になり得る。

なお、財産管理制度には、このほか、所有者不明土地管理制度があり、当該制度については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第 42 条第 2 項に基づき、市町村長が財産管理人の選任を請求することができる。また当該請求をする場合において、同法第 42 条第 5 項に基づき、当該請求に係る土地にある建物についてその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、併せて管理不全建物管理命令又は所有者不明建物管理命令の請求をすることができるため、空家等施策担当部局は、所有者不明土地等対策を所管する部局との連携を図ることが望ましい。

（４）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等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。

（５）他の法令等に基づく諸制度との関係

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

り得るため、例えば、いわゆる長屋等の一部の住戸が空室となっている建築物等に対しても対応できる可能性がある。

3. 所有者等の特定

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

これらに加え、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（法第10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）こととされていることから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。

（1）所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- ・ 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・ 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）※³
- ・ 戸籍の確認（法定相続人の確認）※³
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ・ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査※⁴
- ・ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・ その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認※⁵、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙5〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。このほか、空家等管理活用支援法人（法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）に対して、法第24条第3号に基づき、所有者等の探索を委託することが考えられる。

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

- ※3 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）により、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）により、戸籍法（昭和22年法律第224号）が改正されたところであり、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。
- ※4 法第10条第3項の「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーター等の電気工作物の設置者である一般送配電事業者（電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者をいう。以下同じ。）や、ガスメーター等のガス工作物の設置者である一般ガス導管事業者（ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者をいう。以下同じ。）が想定される。
- ※5 例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務等において把握している被保険者等の氏名、住所・居所（入所している施設等の名称、住所等の情報を含む。）、電話番号等が想定される。

（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

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

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

（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（1）及び（2）の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、略式代執行を行うことができる。そのほか、2.（3）のとおり、法第14条各項の規定に基づき、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度に係る財産管理人の選任を家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任を請求することも考えられる。

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

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)を、また、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用等の取扱いについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第 1 項に基づく福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用について(情報提供)」(令和 5 年 3 月 30 日付け事務連絡)を参照されたい。

また、同条第 3 項に基づき、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン(令和 4 年個人情報保護委員会・総務省告示第 2 号)の解説」(令和 4 年 3 月個人情報保護委員会・総務省)を、一般送配電事業者又は一般ガス導管事業者に電気又はガスの需要家に係る情報の提供を求める場合は、「空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条第 3 項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて」(令和 5 年 12 月 13 日付け事務連絡)を参考にされたい。

4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

(1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応

空家等の所有者等が複数いる場合には、基本的にはできる限りすべての所有者等に対して指導等を行うことが適切である。

ただし、空家等について、相続に伴う登記手続がなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうち特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。このような空家等の所有者等である相続人に対する働きかけは、法第 12 条や第 22 条第 1 項に基づく助言等の一環として行なうことも可能である。

このほか、管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が多数の共有者である場合には、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられる。これにより、財産管理人が選任された場合は、全ての共有者に代わって、管理不全空家等又は特定空家等の管理が図られ

ることが期待される。

(2) 所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

一般的に、ある管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合には、法第 13 条や第 22 条に基づく指導等により、当該空家等の状態の改善を期待することは難しい。また、このような場合、当該所有者等は不利益処分⁶の受領能力があるか疑義があること、仮に受領能力があったとしても、法第 22 条の措置により、状態の改善を図ることも困難である。

管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応としては、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられるところである^{※6}。

また、当該空家等の所有者等の親族等に対して民法第 7 条等に規定する成年後見制度の活用を助言するほか、親族が不在である等、当事者による申立てが期待できない場合は、市町村内の福祉部局と連携して、所有者等の状況に応じて、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 32 条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（昭和 25 年法律第 123 号）第 51 条の 11 の 2 又は知的障害者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）第 28 条に基づき、市町村が成年後見人を選任するための申立てを行うことも考えられる。このように、空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合等には、空家等の管理や処分だけでなく、本人の日常生活上の観点からも福祉上の支援が必要である場合が想定されるため、関係する福祉部局等と連携して取り組むことが望ましい。

このほか、空家等となる前から、又は空家等となってもその状態が悪化する前から、所有者等に対して意識の涵養^{かん}と理解増進を行うことが必要である。こうした取組の必要性については、基本指針四 1 で述べるとおりである。

※6 裁判所が管理不全土地管理命令等（管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令をいう。以下同じ。）の裁判をするためには、原則として、その対象となるべき土地又は建物の所有者の陳述を聴かなければならないものとされている。このことは、当該土地又は建物の所有者が、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合でも異ならない（非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）第 91 条第 3 項第 1 号、第 10 項）。しかしながら、そのような場合であっても、例えば、その者について成年後見人が付されているときは、その成年後見人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。また、その者について成年後見人が付されていないときは、裁判所が非訟事件手続法に基づいて特別代理人を選任し（同法第 17 条）、その特別代理人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。さらに、差し迫った危険があるケースなど、当該土地又は建物の所有者の陳述を聴く手続を経ることにより管理不全土地管理命令等の裁判の申立ての目的を達することができない事情があるときは、その陳述を聴かないで当該裁判をすることができる（同法第 91 条第 3 項ただし書）。

項

管理不全空家等及び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)の各状態になり得るか否か又は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し得る又は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、その判断に当たっては、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。管理不全空家等及び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)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

(1) 管理不全空家等及び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、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれが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、例えば外壁が破損して剥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。このことは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても同様である。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

①周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、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。

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、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

②空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

第3章 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する措置は、法第14条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である指導（法第13条第1項）及び勧告（同条第2項）となっている。

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 13 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、任意に聞き取り調査として行うことも考えられる。

また、当該空家等が管理不全空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに同条第 1 項に基づく指導の手続を開始するのではなく、把握した当該管理不全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も考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対応方策が分からない
- ・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、空家等管理活用支援法人をはじめとした空家等の除却、修繕、管理等に関して相談を受けることができる法人や、活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられる。法第 12 条においても、市町村は、空家等の所有者等に対し、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されている。

また、管理不全空家等の所有者等による改善が期待できない場合には、法第 14 条各項の規定に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所等に請求することや、所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合には、成年後見制度を活用することも想定される。

2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備

(1) 調査（法第 9 条第 1 項）

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法の施行のために必要な調査を行うことができる（法第 9 条第 1 項）。管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと、同者に対し、適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行うこと等が考えられる。

なお、管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、同条第 2 項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められない。ただし、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないと解される（特定空家等に対する措置の一環として行う報告徴収及び立入調査については、第 4 章 2.（1）参照。）。

(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、管理不全空家等（及び後述する特定空家等）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、「当該空家等に対する措置等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、管理不全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、必要に応じて管理不全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 13 条第 2 項に基づき勧告がなされた場合、当該管理不全空家等に係る敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局に対しては、空家等施策担当部局から常に管理不全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、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

(3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整

法第 13 条に基づき措置を講じようとする管理不全空家等について、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、同条に基づく管理不全空家等に対する措置は、客観的事実により判断される管理不全空家等に対してなされる措置であるため、指導又は勧告の対象となる管理不全空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が指導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管理不全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. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第 13 条第 1 項）

法に基づく管理不全空家等の措置は、当該管理不全空家等の所有者等に対する指導により、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) 管理不全空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

指導に携わる者は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該指導の内容及びその事由
- ・ 当該指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、指導後の対応として、

- ・指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導の責任者に報告すること
- ・指導をしたにもかかわらず、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大き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、当該管理不全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こととなること

についても、当該管理不全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。

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 指導の趣旨及び内容

管理不全空家等の所有者等は当該管理不全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、指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- ・当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、指導できる措置の内容は、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置である。例えば、管理指針に即し、管理不全空家等に係る保安上の危険を回避するため、定期的に雨水浸入の痕跡がないか点検し、必要に応じて防漏処理等を行うよう指導する等である。

なお、4.(1)に述べるとおり、指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されない場合には、法第13条第2項に基づき勧告を行う可能性があるため、指導時の管理不全空家等の状態について写真等により記録しておくことが望ましい。

(2) 措置の内容等の検討

市町村長の指導により、その対象となった管理不全空家等の状態が改善された場合は、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。また、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず、管理不全の状態になる可能性もあるため、市町村において、定期的に指導した管理不全空家等の状態を確認することが適切である。

指導を受けた管理不全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、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、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8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、協議の過程で当該管理不全空家等の所有者等に係る個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）

（1）勧告の対象

市町村長は、法第13条第1項に基づき指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行うことができるのは、

- ・指導した場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されておらず、
- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認める

ときである。

指導後、管理不全空家等の状態が改善されているか否かは、例えば、指導時に記録した当該管理不全空家等の外観の状態と、勧告を行おうとする時点の状態とを比べて、所有者等により改善に係る措置がなされた形跡が見られるか否かにより判断するほか、所有者等に対して、改善の有無について任意に聞き取り調査を行うことが考えられる。

また、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいかな否かは、指導をした管理不全空家等の状態が、

- ・指導時からさらに悪化しているか
- ・それにより特定空家等に該当することとなる予兆が確認できるか

などを確認することにより判断することが考えられる。さらに、このような管理不全空家等の状態のみならず、指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるかな否かを判断することが適切である。例えば、

- ・当該所有者等に対して複数回の指導をしたが、改善しない
- ・十分な猶予期限を与え、指導により措置をとることを求めたものの、その期限内に必要な措置がとられなかった

などが判断の参考になる。

（2）勧告の実施

法第13条第2項に基づく勧告を行う場合は、その管理不全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
- ・地方税法の規定に基づき、当該管理不全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こと

についても併せて示すべきである。また、所有者等による状態の改善を促す観点から、当該勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第 22 条に基づき必要な措置をとる可能性があることを追記してもよい。

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管理不全空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式 3）で行うものとする。なお、法第 13 条第 2 項に基づく勧告は、法第 22 条第 2 項に基づく特定空家等の所有者等に対する勧告と異なり、相当の猶予期限を付すことを要件とはしていない。これは、特定空家等に対する措置と異なり、管理不全空家等については、勧告後の命令や代執行を伴わないためである。

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

なお、市町村長が管理不全空家等に対して必要な措置に係る勧告を行うに当たり、管理不全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管理不全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管理不全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相続や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管理不全空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、相続や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、新たに管理不全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、改めて勧告を行う必要がある（当然、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管理不全空家等が相続や売買等により、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、新たに当該管理不全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、改めて指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の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。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第 1 章 2.（2）ロに記載のとおりである。

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

(イ) 当該管理不全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。また、勧告に係る措置については、指導に係る措置と異なり、具体的なものでなければならないことにも留意が必要である。すなわち、「定期的に屋根ふき材を点検すること」や「点検した結果、問題があれば必要に応じて補修を行うこと」といった概念的な内容ではなく、例えば「東側部分の屋根ふき材の補修を行うこと」等の具体の措置内容を示すべきである。

(ロ) 措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという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。なお、法第 13 条第 2 項において、必要な具体的な措置として除却について言及がないのは、管理不全空家等の状態の改善のため、除却まで勧告することが基本的には想定されないためである。

(3) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき管理不全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. 必要な措置が講じられた場合の対応

管理不全空家等の所有者等が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は管理不全空家等ではなくなる。市町村においては、勧告をしている場合には当該勧告を撤回するとともに、当該建築物が管理不全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、勧告が撤回された場合、固定資産税等の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管理不全空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

第4章 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、法第 14 条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である助言又は指導（法第 22 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）、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、

命令を行ういとまがないときの緊急代執行（同条第 11 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 22 条第 15 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 5. を参照）。

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握

特定空家等の所有者等の事情の把握については、基本的には、第 3 章 1. で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。特定空家等についても、必ずしも法第 22 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ほか、ある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は、直ちに法第 9 条第 2 項に基づく報告徴収又は立入調査や、法第 22 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。

一方、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 22 条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 特定空家等に対する措置の事前準備

（1）報告徴収及び立入調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）

市町村長は、法第 22 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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しく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）。この報告徴収は、例えば、特定空家等の所有者等に対して法第 22 条第 1 項に基づく指導を行ったものの状態が改善されなかったために、同条第 2 項に基づく勧告等の措置を講ずる上で、当該所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられる。報告徴収を行う前に、法第 9 条第 1 項に基づき、任意に聞き取り調査等を行うことも考えられる。また、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、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、報告徴収又は立入調査の結果が、必ずしも法第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであ

るとして許容されるものと解される。一方、例えば、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、不必要に立入調査等を実施することは認められない。

なお、立入調査においては、高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施することも可能である。

以下は、報告徴収又は立入調査を行う場合の留意事項等である。

イ 報告徴収を行う場合の留意事項等

市町村長は、所有者等に報告を求める場合は、その空家等の所有者等に対して、

- ・当該報告を求める対象及びその内容
- ・報告を求める期限
- ・当該報告徴収の責任者

を明確に示さなければならない。

また、報告徴収を行う際には、報告拒否又は虚偽報告は過料に処されることについても併せて示すべきである。

市町村長は、空家等の所有者等に対して、法第9条第2項に基づき空家等に関する事項に関し報告させるときは、その内容を正確に相手方に伝え、相手方への報告徴収の通知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1-1）で行い、報告を求めることとする（参考様式1-2）。

その方法については、法令上に具体の定めはなく、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。報告徴収に係る通知は、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。

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

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

について、書面で示さなければならない。

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

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

についても、書面で示さなければならない。

市町村長の報告徴収を拒否し又は虚偽の報告をした者は、20 万円以下の過料に処することとなる（法第 30 条第 2 項）。過料の徴収手続については、5.（4）に記載のとおりである。なお、明示的あるいは黙示的に報告を拒否する場合のみならず、報告内容が著しく不足しているなど、意図的かつ実質的な報告の拒否と判断される場合には、報告拒否と扱って差し支えない。また、虚偽とは、一般には、客観的な事実に対して、真実又は真正でないことをいうが、意識的に不真実又は不真正ならしめる場合もいう。したがって、例えば、特定空家等について修繕等を行っていない者が、報告徴収に対して、市町村からの指導等を忌避するために意図的に修繕等を行ったと客観的な事実と反することを認識して報告した場合には、虚偽の報告に該当する。罰則の適用については、法務担当部局等と十分な調整をとり、的確かつ厳正な運用がなされるよう配慮されたい。

報告を求める内容は、法第 22 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、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、いたずらに過度な内容の報告を求めることや、所有者等の負担を考慮せず報告の期限を著しく短期間に設定することは不適切である。報告を求める内容としては、いつまでに当該空家等の状態を改善する意向があるか、当該空家等の状態の改善を図ったかなどが考えられるが、その内容は、同条第 1 項から第 3 項の規定に基づき、とることを求めようとしている措置の内容等に照らし、できる限り具体的かつ明確なものである必要がある。例えば、特定空家等の除却に係る所有者等の意向について報告を求める場合には、除却を行なう事業者の見積書など、その意向に関して確認できる客観的な事実の報告を求めることが適切である。

なお、市町村長が空家等の所有者等に報告徴収を行うに当たり、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空家等の所有者等全員に対して報告徴収を行う必要は必ずしもなく、市町村長が報告を求めるべきと考える相手方に対して行うことが考えられる。

ロ 立入調査を行う場合の留意事項等

（イ）立入調査時の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、期間の初日は算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（同条同項ただし書）。

(ロ) 立入調査時の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 2）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) 立入調査に係る留意事項

- ・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 30 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。
- ・法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第 22 条第 1 項から第 3 項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第 9 条第 5 項に明示されているところである。
- ・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。
- ・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や関係部局への情報提供に

については、基本的には、第3章2.(2)で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第22条に基づき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。この場合の考え方についても、基本的には、第3章2.(3)で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22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。

これは、第1章2.(2)ロにも記載したとおり、ある特定空家等について、以前に管理不全空家等として法第13条に基づく指導又は勧告を行っていた場合においても同様であり、特定空家等として新たに助言又は指導を行うことから手続を開始する必要がある。

(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かかわらず、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 22 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の状態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 8 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個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 22 条第 2 項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第 22 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、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住

宅用地特例の対象から除外されること

- ・法第 22 条第 11 項に基づき、災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急代執行を行う可能性があること

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 4）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、相手方が現実には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行うに当たり、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相続や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、相続や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、改めて勧告を行う必要がある（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相続や売買等により、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、改めて助言又は指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の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。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第 1 章 2.（2）ロに記載のとおりである。

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。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式 4）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令^{※7}に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

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

- (ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば修繕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 22 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 22 条第 3 項）。なお、緊急代執行を行う場合には、この命令及び命令に付随する意見聴取等の手続を経る必要はない。

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。ただし、例えば、措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等においては、除却等の措置をとることができない「正当な理由」があると認められるため、同条同項に基づく命令はできないことに留意する必要がある。

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22条第15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22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（同条第5項）。

（1）所有者等への事前の通知（法第22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5）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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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、直ちに同条第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22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22条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

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

- ・命じようとする措置
- ・意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（同条第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（同条第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22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6）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式6）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期

限までに運び出し、適切に処分等すべき旨

- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※⁷に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

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

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

について、書面で示さなければならない。

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

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

についても、書面で示さなければならない。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなる（法第 30 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、報告徴収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 22 条第 13 項・第 14 項）

市町村長は、法第 22 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 7）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（同条第 13 項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省

令第1号)第2条)。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ(同条第14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22条第9項)

(1) 実体的要件の明確化

法第22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の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8)で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5.(4)の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

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

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、５．ホを参照されたい。

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９）をもって、

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

を義務者に通知する。

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

（イ）代執行をなすべき時期

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

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（３）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第３条第３項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の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。なお、緊急代執行については、８．を参照されたい。

（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 10）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（５）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式 8）又は代執行令書（参考様式 9）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令^{※7}に従って適切に処理すべき旨
- ・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令^{※7}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{※8}や裁判例^{※9}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

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

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

※9 さいたま地裁平成 16 年 3 月 17 日

（６）費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・実際に要した費用の額

- ・その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※10}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）。

なお、空家が借地上にある場合であって、当該空家が代執行により除却されたときでも、除却により借地権が当然に消滅するものではなく、借地権設定者（空家等の敷地所有者）は、除却後の土地を自由に使用できるようにはならないこと、また、本来、空家の管理に係る責任は空家の所有者等にあり、当該所有者等が除却に係る費用を負担しないことは公平性の観点からも問題があることから、代執行に要した費用は、代執行により除却した空家の所有者等に請求すべきものである。

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

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第22条第10項）

法第22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（以下「命令対象者」という。）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、同条第10項に基づき、略式代執行を行うことができる。

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」を要件としているから、仮に命令対象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。

略式代執行をするための要件は、

- ・過失がなくて命令対象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」（同条第10項）を経た上で、同条第9項と同様である。

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

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

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、第1章3.(1)及び(2)の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第22条第10項の「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそのれや当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

（2）事前の公告（法第22条第10項）

略式代執行を行う場合においては、定めた期間において、

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

をあらかじめ公告しなければならない。

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

（3）動産等の取扱い

略式代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第22条第10項）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令^{*7}に従って適切に処理すべき旨
- ・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそのれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令^{*7}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する

場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{※8}や裁判例^{※9}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。このほか、略式代執行後に、不在者財産管理制度や相続財産清算制度に係る財産管理人の選任を裁判所に申立て、それにより選任された財産管理人に動産を処分等してもらう方法が考えられる。

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

（４）費用の徴収（法第22条第12項）

略式代執行を行った場合において義務者が後で判明したとき等の費用の徴収については、法第22条第12項において、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用していることから、6.（6）に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第5条及び第6条の規定は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律附則第2条第2項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第22条第10項に基づき公告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、市町村長は、緊急代執行を行うことができる。

緊急代執行においては、以下のとおり、命令等に係る一定の手続を経ることなく代執行を行うことができる点で、同条第9項の代執行と異なるが、動産等の取扱いに係る考え方はこれと同様である。

他方、緊急代執行と異なり、条例により規定している市町村もある緊急時の安全措置（いわゆる緊急安全措置）については、措置前に指導や勧告を必ずしも経ておらず、措置前に指導や勧告等により状態の改善を促してはいないという性質等に照らし、行うことができる措置について特に慎重な検討が必要である。

（１）「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」

「災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるとき」とは、災害時だけでなく、特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から特定空家等に対する緊急の措置が必要となる非常の場合を広く想定している。また、災害時とは、台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害が発生する前（台風等の災害の到来が予見されるとき）や、災害後、特定空家等の状態が著しく危険な状態になったときも対象となる。他方、「特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等」の状況を念頭に置いているところであり、例えば、「特定空家等が著しく景観を損なっている状態」などは想定していない。

また、緊急代執行は「命ずるいとまがないとき」を要件としていることから、勧告を受けた者が正当な理由があつてその勧告に係る措置をとることができなかった場合など、命令を行うこと自体ができない場合には、緊急代執行を行うことは認められないことに留意する必要がある。このほか、特定空家等の所有者等が確知できない場合には緊急代執行を行うことはできず、略式代執行を行う必要がある。

上記を踏まえ、緊急代執行を行うことが想定される具体的なケースとしては、例えば、

- ・災害が発生しようとしている時、災害により特定空家等の屋根が飛散するおそれがあり、緊急に修繕する必要があるとき
- ・災害の発生後、特定空家等の柱や外壁等が大きく破損し、その倒壊等の危険性が見込まれるため、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき
- ・災害発生の有無を問わず、特定空家等の傾き等が著しく、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき

等が想定されるところである。

（２）「これらの規定にかかわらず」

「これらの規定にかかわらず」とは、法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定にかかわらず、命令（同条第 3 項）及び命令に付随する手続等（同条第 4 項から第 8 項まで）を経ることなく、代執行を行うことができることを規定しているものである。ここで、同条第 1 項及び第 2 項は「にかかわらず」と規定していないため、緊急代執行を行う場合でも、助言又は指導及び勧告は行っていることが必要となる（勧告まで行われた特定空家等が対象となる）。これは、勧告が行われていなければ、特定空家等の所有者等は、義務の履行が強制される可能性を具体的に予見できないためである。このため、著しく保安上危険となるおそれのある特定空家等については、平時から、その所有者等に対して助言又は指導に始まる手続をとることが望ましい。

なお、同条第 11 項及び第 12 項については、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律附則第 2 条第 3 項に規定されているとおり、同法施行後に行われた勧告について適用され、同法施行前に行った勧告については適用されない点に留意する必要がある。

緊急代執行により、省略することができる具体的な手続や期間は以下のとおりである。

イ 勧告後、命令までの相当の猶予期限

法第 22 条第 9 項に基づく代執行は、同条第 2 項に基づく勧告を行い、勧告時に付された猶予期限内に措置がとられなかった場合に同条第 3 項に基づく命令を行うことで、所定の要件を満たしたときに行うことができる。他方、緊急代執行については、例えば、勧告後、災害その他非常の事態が発生した場合には、当該勧告に付された猶予期限内であっても、行うことができる。

ロ 命令前の意見書の提出・公開の意見聴取等の手続

法第 22 条第 9 項に基づく代執行を行う場合には、同条第 3 項から第 8 項までの規定のとおり、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要がある。他方、緊急代執行は、同条第 3 項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要はない。

ハ 命令後、行政代執行を行うまでの相当の猶予期限

法第 22 条第 9 項に基づく代執行は、同条第 3 項の命令の猶予期限内に命令に係る措置が完了する見込みがない場合等に行うことができる。緊急代執行は、同条第 3 項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令に付される猶予期限を考慮する必要性は生じない。

二 行政代執行前の戒告等の手続（行政代執行法第 3 条第 3 項）

代執行を行うためには、行政代執行法第 3 条に基づき、戒告（同条第 1 項）及び代執行令書による通知（同条第 2 項）の手続が必要となる。他方、非常の場合又は危険切迫の場合において、緊急の必要があり、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（同条第 3 項）。緊急代執行を行う際は、上記の場合に該当すると考えられるため、行政代執行法に基づき戒告及び代執行令書による通知の手続を省略することができると考えられる。

（3）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）

緊急代執行を行った場合の費用の徴収については、法第 22 条第 12 項において、行政代執行法第 5 条及び第 6 条の規定を準用していることから、6.（6）に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第 5 条及び第 6 条の規定が適用されるのは、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律附則第 2 条第 3 項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第 22 条第 2 項に基づき勧告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

9. 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〕 保安上危険に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）建築物

- | | |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none">・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等・雨水浸入の痕跡 |
| （備 考） | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

（2）門、塀、屋外階段等

- | | |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
|-------------|---|

- (管理不全空家等) ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- (3) 立木
 - (特 定 空 家 等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
 - (管理不全空家等) ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
 - (備 考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下 3.（3）及び 4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備 考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月 国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等
 - (特 定 空 家 等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落

- ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
- (2) 軒、バルコニーその他の突出物
- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
- (3) 立木の枝
- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看

- 板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
- (2) 立木の枝
- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕 衛生上有害に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等） ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）汚水等

（特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出

・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

（２）害虫等

（特定空家等） ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生

・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等） ・ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（３）動物の糞尿等

（特定空家等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等

・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等へ

の動物の棲みつき

(管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙３〕 景観悪化に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |
| （管理不全空家等） | ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| （備 考） | ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特 定 空 家 等） ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

２．不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特 定 空 家 等） ・不法侵入の形跡
- ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- （管理不全空家等） ・開口部等の破損等

３．落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 頻繁な落雪の形跡
- ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがある
ほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等) ・ 通常的雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 雪止めの破損等
- (備 考) ・ 豪雪地帯対策特別措置法第 2 条第 1 項に基づく豪雪地帯
又は同条第 2 項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域
における通常積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該
当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

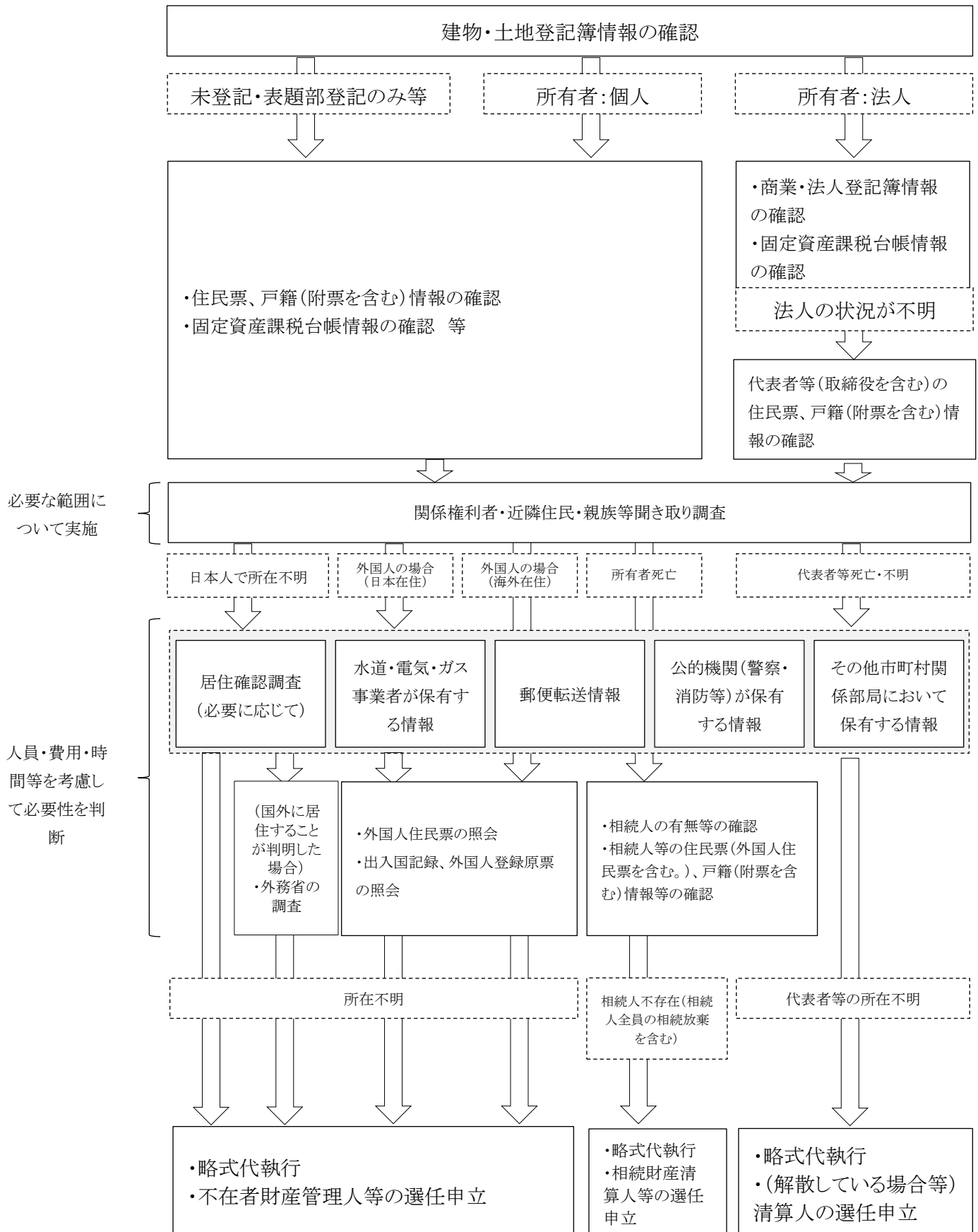
6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷

地等に認められる状態

〔別紙５〕所有者等の特定に係る調査手順の例



〔参考様式 1—1 : 第 9 条第 2 項 報告徴収書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

空家等に係る事項に関する報告徴収書

貴殿の所有する下記空家等に対し、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 22 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行のため、下記のとおり法第 9 条第 2 項の規定に基づき当該空家等に関する事項について報告を求めます。

記

1. 対象となる空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 報告を求める内容

(どのような報告を求めるのか、具体的に記載)
(所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類等の添付書類を求める場合は、その旨を明記する。)

3. 報告の提出先

○○市長 ○○ ○○
(担当：○○部○○課)
○○市△△町△丁目△番地△号
連絡先：○○○○○-○○-○○○○○
※様式 1—2 の報告書をもって、書面で提出すること。

4. 報告徴収の責任者

○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○○-○○-○○○○○

5. 報告の期限

○年○月○日

- ・ 上記 5 の期限までに上記 3 の者まで報告をせず、若しくは虚偽の報告をした者は、法第 30 条第 2 項の規定に基づき、20 万円以下の過料に処されることとなります。
- ・ 当該空家等が特定空家等に該当すると認められた場合、又は既に当該空家等が特定空家等に該当すると認められている場合、法第 22 条第 1 項から第 3 項の規定に基づき、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・指導、勧告、命令を行なうことがあります。

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

○年○月○日

○○市長

○○ ○○ 殿

(担当 ○○部○○課)

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○

空家等に係る事項に関する報告書

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 9 条第 2 項に基づき、○年○月○日○○第○○号により報告を求められた空家等に係る事項について、下記のとおり報告します。

記

1. 対象となる空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 報告事項

(何をいつまでにどのようにするのか、具体的に記載)

(特定空家等の状態を改善するために講じた措置がある場合には、措置の内容を具体的に記載)

3. 添付書類

(所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類)

- ・ 上記 2 及び 3 について、虚偽の報告をした者は、法第 30 条第 2 項の規定に基づき、20 万円以下の過料に処されることとなります。

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

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号) (抜粋) 第 9 条 (略) 2 市町村長は、第 22 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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。 4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。 注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

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13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講ずるよう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。

ついては、下記のとおり速やかに当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、法第13条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる管理不全空家等

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

(管理不全空家等がどのような状態にあつて、当該状態を放置することで

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

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

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・ 上記1の管理不全空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、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。
- ・ 上記2の措置が実施されず、法第2条第2項に定める「特定空家等」となった場合、必要に応じて、法第22条に基づき、必要な措置をとることとなります。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

勧 告 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講ず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 22 条第 2 項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、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その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○ 連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・ 上記 5 の期限までに上記 2 の措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 の者まで報告をすること。
- ・ 上記 5 の期限までに正当な理由がなくて上記 2 の措置をとらなかった場合は、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記 1 の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、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。
- ・ 災害その他非常の場合においては、法第 22 条第 1 項の規定に基づき、当該措置について緊急代

執行の手続に移行することがあります。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第22条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第22条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、○○市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※勧告書と同内容を記載
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

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

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

○○市○○部○○課長 宛
送付先：○○市○○町○丁目○番地○号
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 意見書の提出期限 ○年○月○日

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により、法第 22 条第 3 項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令に係る事前の通知書と同内容を記載（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

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

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

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあつて、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 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○－○○－○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・ 上記 2 の措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 の者まで報告をすること。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第 30 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 22 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に移行することがあります。

- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行のに移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

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 22 条第 3 項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け○○第○○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 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

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

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

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

3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

戒 告 書

貴殿に対し○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を○年○月○日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 22 条第 9 項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定によりその旨戒告します。

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

記

1. 特定空家等

- (1) 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
- (2) 用 途 住宅
- (3) 構 造 木造 2 階建
- (4) 規 模 建築面積 約 60 m²
延べ床面積 約 100 m²
- (5) 所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令書と同内容を記載

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

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

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

- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

代執行令書

○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を○年○月○日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第22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. ○年○月○日付け○○第○○号により戒告した措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※戒告書と同内容を記載
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。
2. 代執行の対象となる特定空家等
○○市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約100㎡
3. 代執行の時期
○年○月○日から○年○月○日まで
4. 執行責任者
○○市○○部○○課長 ○○ ○○
5. 代執行に要する費用の概算見積額
約 ○, ○○○, ○○○円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

[参考様式 10 : 第 22 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証		〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇		
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
〇年〇月〇日	〇〇市長	〇〇〇〇 印
記		
1. 代執行をなすべき事項		
代執行令書 (〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号) 記載の〇〇市 ××町×丁目×番地×号の建築物の除却		
2. 代執行をなすべき時期		
〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までの間		

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号) (抜粋) 第 22 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。 10～17 (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。
--