

## 管理不全空家指導に関する関係法令

### 1 建築物等の指導に関する他法令

建築物等の指導に関しては、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)及び空家対策関係条例のほか、他法令においても制度が整備されている。

国が作成した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)においても、各法令の目的・措置の内容や空家等の状況などを総合的に判断し、手段を選択する必要がある旨の記載がある。

ここでは、関連する他法令の制度とその内容・運用状況を整理した。

#### (1) 建築基準法

##### 【法制度①】命令・行政代執行(第9条(違反建築物))

- ・違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。(建築基準法(以下「建基法」という。)第9条第1項)
- ・措置を講じないとき等は、代執行できる。(建基法第9条第12項)

##### 【運用】

- ・通常、建基法に違反する建築物への指導は、所管部局が建基法第12条第5項に基づく報告を所有者等に求め、建築物の違反を明確にし、当該違反事項に対し指導を行う。
- ・指導にあたっては、所有者等と建基法の違反をどのように是正するか相当の期間をかけ調整し、進めているものである。
- ・このため、建基法の違反発覚からは是正完了まで長期間となる場合が多い。
- ・また、法による空家等の指摘事項が必ずしも建基法の違反にならないケースが、また逆に建基法の違反指導や措置命令による是正が、必ずしも空家等の改善に至らないケースも想定される。
- ・建基法の違反事項が不明な状況では、当該条文を根拠とした除却等の命令を行える可能性は極めて低く、迅速な法的措置を行うことができない。(建基法第9条第7項の規定による仮命令があるが、これは使用禁止、使用制限の措置となる。)

##### 【法制度②】勧告・命令・行政代執行(第10条(保安上危険な建築物))

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

##### 【運用】

- ・建基法第10条は、構造等の規定が現行の基準に適合していない、いわゆる既存不適

格建築物が対象である。

- このため、建基法による完了検査済証が交付されていない場合、その確認をどのように行うかが課題となる。(古い戸建住宅は完了検査を受検していない事例が特に多い。)
- また、要件が厳しく判断基準も明確ではないため実際の適用は難しく、また、建築物所有者にとって不利益処分であるため、行政庁は処分基準を定めなければならないが、処分基準を定めているところは少ない。
- 国交省によると、全国で建基法第 10 条第 3 項による命令を実施した件数は、平成 17 年から平成 25 年までで 16 件である。

#### ※既存不適格建築物

建基法及びこれに基づく命令、条例等（以下「建基法等」という。）の施行又は適用の際に、現に存する建築物で建基法等の基準に適合していない建築物。ここで対象としている基準は、建基法第 2 章（建築物の敷地、構造及び建築設備）であり、建築年次が昭和 56 年 5 月以前（構造基準）、昭和 54 年 3 月以前（外装材等の構造基準）であることが一つの目安と考えられる。

#### 《参考》

建基法第 9 条、第 10 条の行為主体は「特定行政庁」とされ、特定行政庁は建築主事を置く市町村となるが、建築主事のいない市町村では県が対応することとなる。

特定行政庁：すべての建築物を市で対応できる [12 市]

限定特定行政庁：木造 2 階建て建築物等の小規模な建築物（4 号建築物）のみ  
それ以外の建築物は県が特定行政庁 [30 市町]

上記以外の町村：すべての建築物について、県が特定行政庁 [21 町村]

	市町村名	特定行政庁	限定特定行政庁		市町村名	特定行政庁	限定特定行政庁		市町村名	特定行政庁	限定特定行政庁
1	さいたま市	○		22	入間市		○	43	毛呂山町		
2	川越市	○		23	朝霞市		○	44	越生町		
3	熊谷市	○		24	志木市		○	45	滑川町		
4	川口市	○		25	和光市		○	46	嵐山町		
5	行田市		○	26	新座市	○		47	小川町		
6	秩父市		○	27	桶川市		○	48	川島町		
7	所沢市	○		28	久喜市	○		49	吉見町		
8	飯能市		○	29	北本市		○	50	鳩山町		
9	加須市		○	30	八潮市		○	51	ときがわ町		
10	本庄市		○	31	富士見市		○	52	横瀬町		
11	東松山市		○	32	三郷市		○	53	皆野町		
12	春日部市	○		33	蓮田市		○	54	長瀨町		
13	狭山市	○		34	坂戸市		○	55	小鹿野町		
14	羽生市		○	35	幸手市		○	56	東秩父村		
15	鴻巣市		○	36	鶴ヶ島市		○	57	美里町		
16	深谷市		○	37	日高市		○	58	神川町		
17	上尾市	○		38	吉川市		○	59	上里町		
18	草加市	○		39	ふじみ野市		○	60	寄居町		
19	越谷市	○		40	白岡市		○	61	宮代町		
20	蕨市		○	41	伊奈町			62	杉戸町		○
21	戸田市		○	42	三芳町			63	松伏町		○
									計	12	30

## (2) 消防法

### 【法制度】 命令（第 5 条）

- ・ 消防長、消防署長は、火災の予防に危険であると認める場合等に、当該防火対象物の改修・移転・除却等の必要な措置を命令できる。
- ・ 措置を講じないとき等は代執行できる。

### 【運用】

- ・ 命令の内容は、火災予防に必要な最小限度の物件の除却とされているため、空家対策としての効果は低いと考えられる。

## (3) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）

### 【法制度】 命令（第 19 条の 4）

- ・ 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、市町村長は、支障の除去及び支障の発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。

### 【運用】

- ・ 空家自体を「一般廃棄物」と認定することは困難であり、空家問題に廃棄物処理法を適用することは極めて限定的と考えられる。

## (4) 道路法

### 【法制度】 命令（第 44 条）

- ・ 道路の構造に及ぼすべき損害を予防し又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅 20m 以内。）、その損害又は危険を及ぼす竹林や工作物等について、道路管理者において、その損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じることを命令できる。

### 【運用】

- ・ 沿道区域が指定された道路に危険を及ぼす空家に限り、適用できる可能性がある。（確認できた範囲では、埼玉県内で沿道区域の指定は無い。）

## (5) 民法

### 【法制度】 事務管理（応急措置及び継続した管理）と費用償還請求（第 697 条から 702 条）

- ・ 行政機関が義務なく他人のために事務を始めた者として、所有者に代わって事務管理となる応急措置をとり（第 697 条）、費用償還請求（第 702 条）により要した費用を所有者に請求することは可能と考えられる。

### 【運用】

- ・地方自治体の空家対策条例マニュアル等に、事務管理を根拠として説明しているものもあるが、民法第 700 条では義務なく他人のために事務を始めた者は、本人又は相続人等が管理することができるに至るまでは管理を継続しなければならないとなっている。応急措置だけでは済まない可能性が高く、行政機関の対応として支障があると考えられる。

## (6) 災害対策基本法

### 【法制度】市町村長による応急措置義務（第 62 条）

- ・市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときには、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施しなければならない。

### 【運用】

- ・応急措置を実施するために支障となる工作物を除去することは認められているが、予防的に倒壊の恐れのある空家の撤去を認めているものではないと解釈されている。

## (7) 景観法

### 【法制度】命令（第 70 条）

- ・景観地区が定められる際現に存し基準に適合しない建築物で、形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる場合、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替え等の措置を命令できる。

### 【運用】

- ・景観地区に限定される。
- ・平成 28 年 10 月現在、埼玉県内では指定なし。

## 2 法の特徴と他法令との関係

1のとおり、他法令における建築物等に対する措置を空家等に対する措置としても適用できる可能性はあるが、いずれも空家等に対する措置のみを前提とするものではないため、適用できる条件は限定的である。

ここでは、あらためて法の特徴を整理し、空家等に対する措置として法と他法令との関係（法の優位性）について整理する。

### (1) 法の特徴

法は他法令と比べ空家等の対策に特化しているため、一貫した対応が制度化されている。特に次の下線の内容は、空家対策において他法令にはない効率的かつ効果的な制度として規定されている。

#### ① 調査及び立入り（第9条）

- ・市町村長は、空家等の所在及び所有者等を把握するため必要な調査をすることができる。
- ・市町村長は、所有者等に対する助言又は指導、勧告、命令等を実施するために必要な限度で、市町村の職員又は委任した者を立ち入らせて調査することができる。

#### ② 固定資産税情報等の利用（第10条）

- ・市町村の税務部局が保有している固定資産税の納税者に関する情報や、その他の事務のために利用する目的で保有する情報は、空家等の所有者などを把握するために限り内部で利用することができる。
- ・関係する地方公共団体やその他の者（例：電気・ガス等の供給事業者）にも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。

#### ③ 助言又は指導（第14条第1項）

- ・市町村長は、特定空家等の所有者に対し、除却、修繕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よう助言又は指導をすることができる。

#### ④ 勧告（第14条第2項）

- ・市町村長は、③の助言又は指導をした場合に、なお当該特定空家等の状態が改善されないときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告できる。
- ・勧告した場合、地方税法第349条の3の2第1項の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税及び都市計画税（同法第702条の3第1項）の住宅用地特例の対象から除外される。

#### ⑤ 命令（第14条第3項）

- ・市町村長は、④の勧告を受けた者が正当な理由がないのに勧告された改善措置をとらなかった場合には、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告にかかる措置をとることを命令できる。

## ⑥ 行政代執行（第14条第9項）

- ・市町村長は、⑤の命令を発した場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者の行うべき行為をし、又は第三者にこれをさせることができる。

## ⑦ 略式代執行（第14条第10項）

- ・市町村長は、過失がなく前期の措置を命ずべき者を確知できないときは、その者の負担においてその処置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

## （2）法と他法令との関係（法の優位性）

- 以上のことから、空家等に該当する場合は、より迅速でより効率的・効果的な空家等の改善対応を行うことが可能な、法に基づく措置を第一に講ずるべきである。
- また、法の制定により、他法令に基づく措置の実施の有無に関わらず、各市町村の空家担当部局においては、法に基づく措置を講ずる必要がある。
- しかし、他法令による措置も必要となる可能性もあるため、法に基づく措置を講ずる前に、関係部局と十分な情報共有を図る必要がある。

### <考え方>

#### ■ 他法令と比べた空家対策に係る法の優位性

- ・法は、空家等に対する調査又は立ち入り、固定資産税情報の利用から助言又は指導、勧告、命令、行政代執行など、空家等の対応に特化した法律の構成となっている。特に、特定空家等に対し勧告を行うことにより、地方税法の規定に基づき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は、所有者に対する管理不全空家の改善を促す対策として、他法令にはないものである。
- ・他法令は、空家対策を目的として定められたものではないため、目の前の危険を防ぐための応急措置など、対応できる場合が限定されている。
- ・しかしながら、空家は建物の老朽化による飛散・倒壊、管理不全による草木の繁茂・害虫による近隣への影響のみならず、所有者の高齢化や相続など建築物等だけではない様々な問題を含んでいる可能性がある。これを踏まえ、個人情報の取扱いには配慮しつつ、各市町村の組織全体で情報共有を図り、法に基づく措置を講ずる前に各部局が所管する法律上の対応の必要性について確認するべきである。

#### ■ 市町村の責務

- ・市町村は、法の施行に伴い他法令の規定による措置や空家対策条例の有無に関わらず、法に基づく空家等に対する措置を行う必要がある。

※措置を講じていない場合、不作為による国家賠償請求を求められる可能性もある。

空家等・・・データベースの整備（第11条）、適切な管理の促進（第12条）  
跡地の情報提供・活用対策（第13条）  
特定空家等・・・助言又は指導・勧告・命令・行政代執行（第14条）