

特定空家等に対する指導手順マニュアル

初 版：平成 29 年 3 月

一部修正：平成 31 年 3 月

一部修正：令和 2 年 3 月

埼玉県空き家対策連絡会議

はじめに

本マニュアルは、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。)に基づき特定空家等に対する措置を行うにあたり、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)を補完するものとして定めるものである。

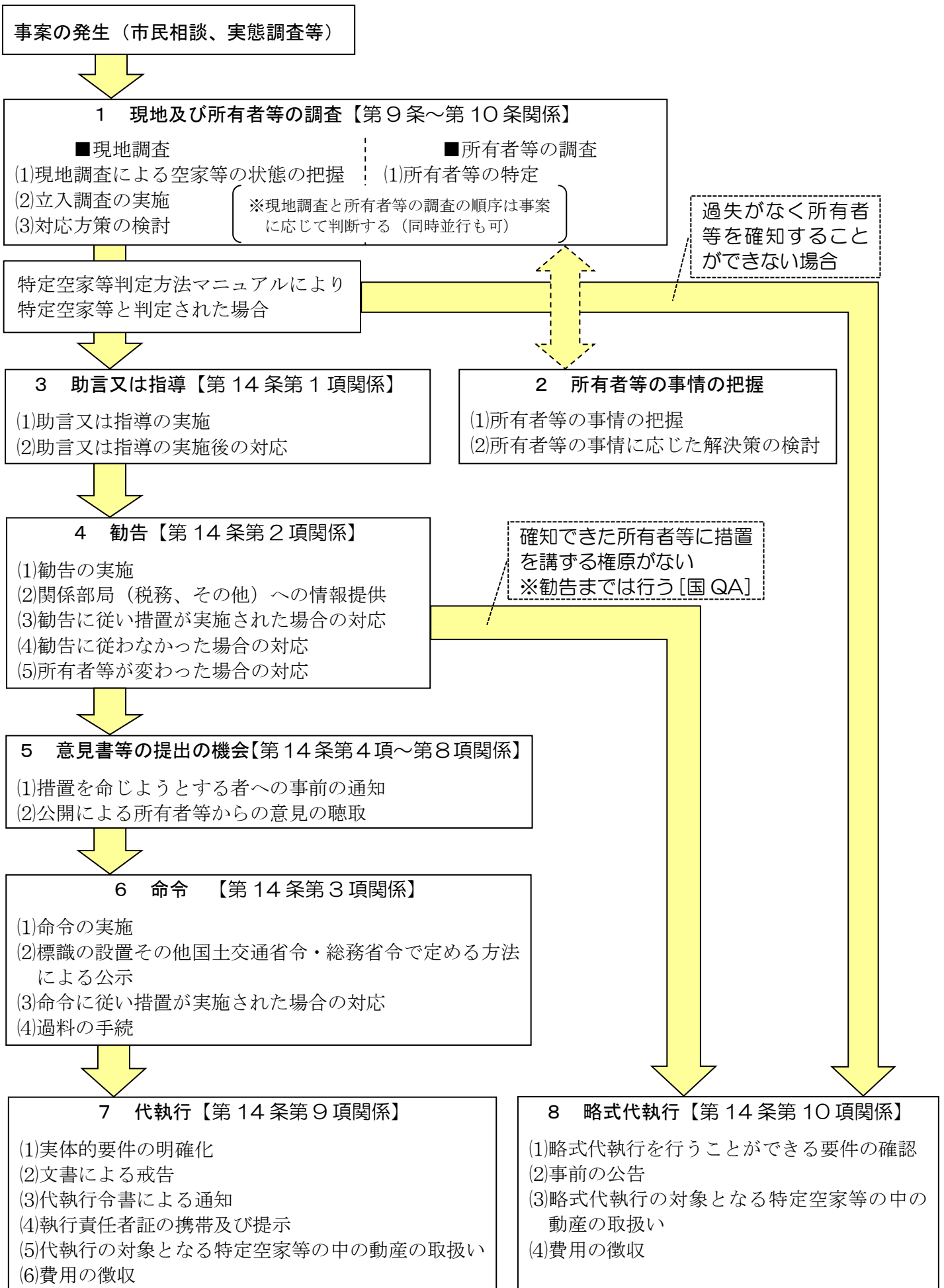
本マニュアルでは、次ページの「法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー」に示した1～9の手続段階に沿って、手続の実務に係る具体的な事項を囲みの中に記載している。

また、法の全面施行と前後して国が発出した『「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)(案)』に関するパブリックコメントの募集の結果について(平成27年5月26日付け国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)及び「空き家等対策の推進に関する特別措置法」等説明会Q&A(関東地方整備局開催版)において、全国の自治体等から寄せられた疑義に対する国の見解が示されたことから、それらのうち法の運用において特に参考になると思われる事項を「対応上のポイント」として記載している。

目 次

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー	2
1 現地及び所有者等の調査	3
2 所有者等の事情の把握	5
3 助言又は指導	6
4 勧告	7
5 意見書等の提出の機会	9
6 命令	10
7 代執行及び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(略式代執行)	11
参考様式	12
参考資料 管理不全空家指導に関する関係法令	16

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



1 現地及び所有者等の調査

現地調査及び所有者等の調査は、以下の記載順によらず事案に応じて判断するものとする（同時並行も可）。

【実施手順】

■現地調査

(1) 現地調査による空家等の状態の把握

事案の発生を受け、当該事案に係る空家等が特定空家等に該当するか否かを判定するために必要な調査を行う。

- ①「特定空家等判定方法マニュアル」の調査項目に係る状態を確認する。
- ②予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害が及ぶ可能性を確認する。
- ③悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされている危険等について切迫性が高いか否か等を確認する。

(2) 立入調査の実施

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確認する必要がある場合に限り実施する。

- ①法第9条第2項に基づく立入調査を実施する場合は、「2 所有者の特定」を事前に行う。
- ②確知した全ての所有者等に対し、5日前までに事前の通知を行う（所有者等に対し通知することが困難な場合は不要）（本マニュアル参考様式第1号）。
※立ち入る日の前日から起算して5日前までに到達するよう発送する。
- ③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、これを提示する。

(3) 対応方策の検討

- ①以上による調査の結果を踏まえ、「特定空家等判定方法マニュアル」により特定空家等に該当するか否かの判定を行う。
- ②①の結果、特定空家等に該当しないと判断した場合であっても、他法令に沿って必要な措置が講じられる場合がないか検討する。
 - ◆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
 - ◆火災予防の観点からの消防法に基づく措置
 - ◆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に基づく措置 など

■所有者等の調査

(1) 所有者等の特定

次の方法により所有者等を特定する。

- ◆不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- ◆住民票情報、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
- ◆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（以下「固定資産税情報」という。）の内部利用

◆必要に応じて地域住民への聞き取り調査等

対応上のポイント

◆現地調査による空家等の状態の把握

- 法第10条第1項に基づく情報の内部利用は、空家等に該当するか否かの判断においても「法の施行の必要な限度」の範囲内として適用することが可能。
- 長屋等において、一部のみが使用されていない場合には空家等に該当しない。
- すでに倒壊した状態のものや火災等により残材等が残る状態のものも建築物に該当する場合があります、それが使用されていないことが常態であれば空家等に該当する（他法令による対応を含め所管課と協議する）。
- 建築物等を住居としてではなく物品を保管する物置として現に意図をもって使用している場合は、空家等に該当しない。ただし、所有者等が出入りすることが年間を通して無く、あっても数年に一度というような場合は物品を放置しているに過ぎず「物置として使用している」と認められない結果、空家等として認定され得る。
- 相続人不存在で国の管理する建築物になれば、法の対象から除外。

◆立入調査の実施

- 事前通知は、確知したすべての所有者等に対し行う。建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知しなければならない。
- 法第9条第2項の立入調査は、所有者等の承諾を要件とするものでない。そのため、同条第3項から5項に従い、適正に所有者等への通知手続等を行っている限り、あらかじめ所有者等の承諾を得ずに行ったとしても、特定空家等に対する措置を行うために必要な限度においては適法である。（参考図書：空家等対策特別措置法の解説（編著 自由民主党空き家対策推進議員連盟））
- 通知した所有者等のいずれかから明示的な拒否がある場合は、物理的強制力^{*}の行使による立入調査を行う権限まで認められない（倒壊等の可能性の高さや緊急性の高さにかかわらず）。この場合の対処としては、法第16条第2項に基づき過料に処するか、法第14条第1項に基づく助言又は指導を行う。
※物理的強制力とは、例えば門扉の鍵を壊したり窓ガラスを割る等の行為が該当する。なお、すでに壊れたり割れた状態で容易に立ち入れる場合あるいは門扉や塀を壊さず乗り越えて立ち入るのであれば物理的強制力の行使に当たらない。
- 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。
- 倒壊等の危険があるなどの場合に、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とき、物理的強制力の行使により立ち入り調査の対象とする空家等を損壊させることのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- 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。なお、立ち入った時点において「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。

◆所有者等の特定

○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。

※同じ役所内であれば、法の主たる所管課以外にも法の施行に関係する部署に限り、内部利用が可能。

○生活保護や滞納対応の担当部局が所有する情報のうち「氏名その他の空家等の所有者等に関する物」であり、かつ「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを説明することができれば、内部利用の対象に含まれる。

○電気・ガス・水道の使用状況について、法第10条第3項に基づき事業者に照会できるが、どのような条件を付したとしても事業者側に何らかの応答を義務付けることはできない。

○「所有者等を確知できない場合」とは、たとえば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報などを利用し、法第9条に基づく調査を尽くした場合を想定している。相続放棄の有無や国保等の死亡一時金等の受取人についても、可能な限り調査するのが望ましい。

○氏名は知り得ても所在を知り得ない場合は、「確知できない場合」に含まれる。

○複数の法定相続人のうち1名を地方税法上の「家屋を現に有している者」として固定資産税を賦課している場合でも、当該法定相続人のうち複数名が実態として当該空家等を所有している場合には「所有者が複数存在する場合」に該当する。

2 所有者等の事情の把握

【実施手順】

(1) 所有者等の事情の把握

書面、訪問又は電話等の方法で所有者等に連絡し、事情を把握する。

①当該空家等の現状を伝える。

②当該空家等に関する今後の改善方策に対する考え、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。

(2) 所有者等の事情に応じた解決策の検討

当該空家等が「特定空家等」に該当する場合であっても、直ちに法に基づく立入調査や指導等の手続を開始するのではなく、所有者等の事情を勘案し、対応方策を検討する。

◆状況に応じて、相談窓口や活用できる助成制度の紹介等により解決を図る

対応上のポイント

○危険が切迫している等、速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合には、「4 助言又は指導」以降の措置を迅速に講ずることが考えられる。

○所有者等への連絡の際に、法の「特定空家等に対する措置」について説明することにより、自主的な管理及び改善措置を促す効果が期待できる。

○所有者の事情及び建築物や敷地等の状況を踏まえた解決策を検討する上で、様々な法制度等に伴う庁内調整等が必要となることが考えられる。そのため、建築、開発、住宅、景観、まちづくり、税務、法務、消防、防災・防犯、環境、水道、福祉、商工、市民、財政部局等の庁内関係部局により、他法令による措置の必要性や指導状況など横断的に情報共有を図り、個々の事情に適確に対応できる仕組み・体制を構築する必要がある。(法第7条に基づく協議会との役割、法第11条に基づくデータベースの作成及び活用方法は、庁内調整を行うために検討すべき事項である。)

<特に配慮すべき調整事項>

① 除却、修繕、建替え、利活用等

空家等の改善における所有者の対応は、除却、修繕、建替え、売却等も含めた利活用など建築に関するものであり、主に関係する部局は建築、開発部局が考えられる。これら関係部局に係る空家等の改善対応において主に注意すべき点を以下にあげる。

1) 敷地が道路に接していない場合 ⇒ 建築部局

・敷地が道路(建築基準法第42条で定義する道路)に2m以上接していない場合、原則、建替え等の建築行為が行えない。

2) 市街化調整区域に立地している場合 ⇒ 開発部局

・建築行為に制限がある地域であり、現制度では除却後の第三者による建築行為が行えない場合があるなど、法令による制約が多い。

② 庁内関係部局による指導

空家等に対しては、建築、開発部局による違反指導や税務部局による税金の滞納に伴う財産の差し押さえなど、既に所有者に対する指導等を実施している可能性も考えられる。この場合、各制度における改善指導を適確に実施できるよう、指導の方法、時期、改善内容など十分に連携を図る必要がある。

3 助言又は指導

【実施手順】

(1) 助言又は指導の実施

① 次の事項について、所有者等に分かりやすく説明する。

- ・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るか。
- ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているか。
- ・周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか。

② ①を踏まえ、次の事項について、所有者等に告知する。

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(本マニュアル参考様式第2号)。

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由

※そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態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、建築物等の除却を除く（法第14条第1項括弧書き）。

※勧告では、講ずべき措置の内容及びその事由をできる限り具体的に示す必要があることを考慮し、状況に応じて指導内容を具体化する。

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

③確知できた所有者等全員に対し行う。

(2) 助言又は指導の実施後の対応

①助言又は指導に従い措置を講じた場合、当該措置が完了したことを確認する。

- ・現地確認（可能ならば所有者等立会で実施）を行い、履歴を記録する。
- ・必要に応じて所有者等から報告書を提出させる（本マニュアル参考様式第3号）。

②助言又は指導に従わなかった場合、再度助言又は指導の実施か勧告を検討する。

対応上のポイント

○助言又は指導は、口頭によることも許容され、電話での対応も含まれる。なお、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、電話対応記録ではなく、措置の内容を明確に記述した書面で行うことが望ましい。

○建物所有者と土地所有者が異なる場合は、建物所有者と土地所有者の双方について確知できた者すべてに助言又は指導を行う必要がある。

○不動産登記簿上の所有者等が死亡している場合、まず相続人の把握をすすめ、確知できた相続人全員に対し助言又は指導、勧告を行う。相続人を確知できない場合は、略式代執行措置を講ずるか民法に基づく財産管理人の申立てを行うか等の対応も考えられる。

4 勧告

【実施手順】

(1) 勧告の実施

①次の事項を書面（ガイドライン参考様式2）により明示する。

- ・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（法を所管する課の課長等）
- ・措置の期限

※措置の内容は、所有者等が具体的に何をどうすればよいか理解できるよう明確に示し、周辺の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。

②措置の履行に係る猶予期間は、物件の整理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。

③確知できた所有者等全員に対し勧告を行う。

④確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。

・郵送の場合は、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。

※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、的確な送達方法を選択する。

(2) 関係部局（税務、その他）への情報提供

当該特定空家等に対する勧告に係る情報をデータベースに入力するなどして、速やかに税務部局その他関係部局に提供し、情報を共有する。

(3) 勧告に従い措置が実施された場合の対応

①所有者等から完了の報告を受け、勧告を撤回する（必要に応じて書面で行う。）。

②現地調査を実施し、措置が実施されたことを確認する（書面により報告を受ける場合は参考様式第3号を応用する。）。

③措置が実施され勧告を撤回した旨の情報をデータベースに入力するなどして、速やかに税務部局その他関係部局に提供する。

(4) 勧告に従わなかった場合の対応

①相手方が勧告に従い措置を講ずる意思の有無、正当な理由の有無を確認する。

※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。

②①の状況を踏まえ、再度勧告を行うか、命令を行うか判断する。

(5) 所有者等が変わった場合の対応

◆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売買等された結果、一部の所有者等が変わった場合、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、新たに所有者等となった者に対しては、できる限り迅速に、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

◆前述の場合において、すべての所有者等が変わってしまった場合、当該勧告は失効することから、新たに所有者等となった者に対し、できる限り迅速に、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

※勧告の失効により、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ことから、税務部局と十分連携を図る。

対応上のポイント

○「相手方が当該勧告の内容を了知し得る場所」とは、たとえば相手方の郵便受け等。

○勧告の措置の内容が敷地内の小屋や倉庫等のみの場合でも、当該「特定空家等」の敷地は住宅用地特例から除外される。

○地方税法上の賦課処分は行政不服審査法に基づき市町村長に対し不服申立てが可能。固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外された点について地方税法に基づく不服申立てを提起された場合には、それに対応するのは市町村の税務部局となる。

- 建物所有者と土地所有者が異なる場合は、建物所有者と土地所有者の双方について確知できた者すべてに勧告を行う必要がある。[国パブコメ回答より]
- 法に基づく特定空家等に対する勧告は、空家法に基づく権利・義務の変動を相手方に生じさせるものではないため、勧告にあたり弁明の機会付与は不要とされている。[国パブコメ回答より]
- 勧告、命令に係る措置の猶予期間について、次の例が参考として挙げられる。
 - [以下、『「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）（案）に関するパブリックコメントの募集の結果について』P.20 [平成 27 年 5 月 26 日国交省住宅局・総務省地域力創造グループ] より]
 - 建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間について、
 - ・木造住宅の全部除却命令について 3 1 日
 - ・木造住宅の一部除却命令について 1 3 8 日
 - としたものがある。また、都市計画法に基づく除却命令の相当の期限について、
 - ・鉄骨 1 階建ての倉庫（いわゆるコンテナ）3 棟の全部除却命令について 4 3 日
 - ・鉄骨 2 階建ての事務所・工場の全部除却命令について 1 1 2 日
 - としたものがある。
- 勧告に係る措置が講じられ、特定空家等に該当しなくなったときは、当該特定空家等の所有者等に対し勧告を撤回した旨が分かるよう通知する必要がある。
- 勧告に係る措置を行う権限がない所有者等に対して命令を行うことはできない。所有者等が複数人いる場合であって、すべての所有者等に権限がない又は確知できない場合には、法第 1 4 条第 1 0 項による略式代執行を検討する。建物所有者と土地所有者が異なる場合であって、土地所有者のみ確知でき、かつ、当該土地所有者に権限がない場合も同様となる。

5 意見書等の提出の機会

【実施手順】

(1) 措置を命じようとする者への事前の通知

次の事項を書面（ガイドライン参考様式 3）により通知する。

- ・命じようとする措置の内容（勧告に係る措置）
- ・措置を命ずるに至った事由
- ・意見書の提出先及び提出期限

※行政手続法第 1 5 条第 1 項（聴聞の通知の方式）を踏まえ、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) 公開による所有者等からの意見の聴取

①命令に係る通知書を交付した日から 5 日以内に請求があった場合に行う。

※交付日の翌日から起算して 5 日以内。

②所有者等から請求があった場合、次の事項を意見聴取の期日の 3 日前までに通知及び公告する。

- ・命じようとする措置

- ・意見の聴取の期日及び場所

※通知は意見聴取日の前日から起算して3日前までに相手方に到達しなければならない。

③措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求め、公開による意見の聴取を行う。

- ・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、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出させることができる。
- ・市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、承認の人数を制限し、また証拠の選択をさせることは差支えない。

対応上のポイント

○命令については、勧告に対し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実施できるとされており、確知している所有者等全員のうち「正当な理由の無い、措置を行う権原がある者」に対して行う。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。

○土地所有者に措置を行う権原がある場合とは、特定空家等に該当する「立木その他の土地に定着する物」の所有権を土地所有者が有している場合等が該当する。

○命令の対象者が「非公開による意見の聴取」を希望した場合には、希望に沿って非公開とすることを妨げない（法第14条第6項は命令の対象者が自己に有利となる意見を表明する機会を付与することを目的とするものであることから）。傍聴者の取扱いについては特段の定めはないので、市町村において判断する。

6 命令

【実施手順】

(1) 命令の実施

①次の場合において、法第14条第3項の規定に基づき命令を実施する。

- ◆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日以内に意見の聴取の請求がなかった場合
- ◆意見書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

②命令は書面（ガイドライン参考様式4）により行い、次の事項を明示する。

- ・当該命令に係る措置*の内容及びその事由
※命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。
- ・当該命令の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・措置の期限

③命令書には、合わせて行政不服審査法第57条第1項の規定に基づく教示を記載する。

- ・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

④確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。

- ◆勧告を実施する場合に準じる。

(2) 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

①命令した旨の標識（ガイドライン参考様式5）を設置する。

◆標識の設置は、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、最も適した場所を選定する。

◆標識は、当該命令に係る特定空家等に設置することができる（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る）。それ以外で適当な場所があるときは、当該場所の管理者等の了承を得る。

※当該特定空家等に隣接する住民や接道を通行する通行人等に見える場所を選定する。このとき、当該特定空家等の複数面が道路に面している場合には、必要な限度において、各面に標識を設置する等、第三者の視認性を考慮する。

②次の方法により、命令した旨を公示する。

- ・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

(3) 命令に従い措置が実施された場合の対応

勧告に係る措置が実施された場合に準じる。

(4) 過料の手続

過料に処せられるべき者の住所地を管轄する地方裁判所に通知する。

- ・違反事実を証する資料（過料に処せられるべきものの住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付

対応上のポイント

○法第16条に規定する過料の徴収手続については、非訟事件手続法の規定による。手続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、一般的には行政庁からの通知を受けて手続が開始される。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ものの住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行う。

7 代執行及び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（略式代執行）

代執行及び略式代執行については、「行政代執行マニュアル」（埼玉県空き家対策連絡会議）を参照。

様

〇〇市（町村）長 〇〇 〇〇 印

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく立入調査の実施について（通知）

貴殿の所有（管理）する下記物件（建築物又はそれに付属する工作物及びその敷地を含む。以下同じ。）について、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項の規定に基づく立入調査を下記のとおり実施しますので、同条第3項の規定により通知します。

なお、本通知は貴殿を含む当該物件の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）全員（のうち、確知された〇名）の方にお送りしています。

記

1 対象となる物件

所在地
用途

2 立入調査実施日時 平成 年 月 日 時 分～ 時 分

3 実施の理由

例）外観目視調査により家屋の傾斜等が確認され、法第2条第2項の「特定空家等」に該当する可能性があると考えられるが、当該家屋の倒壊等の危険性について、さらに詳しく調査する必要があるため。

4 所有者等の立会等

この立入調査を実施するにあたり、所有者等の方の立会をお願いしたいので、お手数ですが下記お問合せ先担当者までご連絡ください。なお、所有者等の方の立会がない場合でも立入調査は実施します。

また、この立入調査を拒み、妨げ、又は忌避したときは、法第16条第2項の規定により20万円以下の過料に処すると定められています。

立入調査の実施にあたり所有者等の同意及び立会は法律上必要ないが、立ち会わせるのが望ましい。所有者等から明確な拒否の意思表示があった場合は実施できない。

本件に関するお問合せ

〇〇部〇〇課〇〇係

担当 〇〇

TEL 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

FAX 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

Email _____@_____

様

〇〇市(町村)長 〇〇 〇〇 印

特定空家等に係る改善措置について(指導)

貴殿の所有(管理)する下記空家等(建築物又はそれに付属する工作物及びその敷地を含む。以下同じ。)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ることから、法第14条第1項の規定に基づき、下記のとおり改善のための措置をとるよう指導します。

なお、本通知は貴殿を含む当該空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)全員(のうち、確知された〇名)の方にお送りしています。

記

1 対象となる空家等

所在地
用途

2 指導に係る措置の内容

例) 建物南側2階の外壁材及びベランダが脱落しないよう補修又は除却すること。

3 指導に至った事由

※当該特定空家等の状態、周辺にどのような悪影響をもたらしているか等について、できるだけ詳しく記載する。

例) 外壁材及びバルコニーが腐食により脱落して隣家の住民及び前面道路の通行人に危害が及ぶ危険性があり、法第2条第2項の「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」に該当すると認められるため。

4 責任者 職・氏名 課長 〇〇 〇〇

各自治体の組織に応じて、然るべき職にある者を責任者に定める。

5 その他

- (1) 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく書面により報告すること。
- (2) 上記2に示す措置を実施しなかった場合、法第14条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。同項の勧告を受けた特定空家等に係る敷地については、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対象から除外されることとなります。

(2)の事項は、勧告を見据えた指導を行う場合に記載。

本件に関するお問合せ

〇〇部〇〇課〇〇係

担当 〇〇

TEL 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

FAX 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

Email _____@_____

空き家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（特定空家等に対する措置）

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

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

地方税法（抜粋）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空き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）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

- 2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）

第七百二条の三 第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項（同条第二項において準用する場合及び同条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

- 2 第三百四十九条の三の二第二項の規定又は第三百四十九条の三の三第一項の規定により読み替えて適用される第三百四十九条の三の二第二項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

参考様式第3号(3(2)関係)

〇〇市(町村)長あて

あて先を誰にするかは各自治体の判断による。

平成 年 月 日

この様式は、指導のほか勧告、命令、代執行に係る戒告の段階で所有者等が措置を講じた場合にも必要に応じて使用する。

氏名 〇〇 〇〇 ⑩
住所
電話番号

(複数人の場合は代表者のみ又は連名でも可)

特定空家等に係る改善措置について(報告)

平成 年 月 日付け 第 号で指導(勧告・命令・戒告)を受けたことについて、下記のとおり措置を実施したので報告します。

記

1 対象となる空家等

所在地
用途

2 実施した措置の内容

(どの部分を、どのように改善したか、詳しく記載すること。)

3 写真及び図面等

(作業の様子及び改善後の写真を添付すること。必要に応じて図面等を添付すること。)

※その他、空家等の管理、処分等について特筆すべき事項があれば記載する。

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）