

戸沢村空家対策計画 資料編

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料 2 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を
図るために必要な指針（ガイドライン）

資料 3 戸沢村空き家等の適正管理に関する条例及び規則

資料 4 総合的な空き家対策推進マニュアル
（山形県県土整備部）

資料 1

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

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

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

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

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

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

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

-
- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
(検討)
 - 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。
-

資料 2

「特定空家等に対する措置」に関する
適切な実施を図るために必要な指針
(ガイドライン)

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一 3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

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

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の

所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

（２）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺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、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3. 所有者等の特定

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

これらに加え、法第 10 条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)を参照されたい。

第 2 章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第 1 章 1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙 1]～[別紙 4]に示す。

なお、第 1 章 1. の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第 1 章 1. の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

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

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件

等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

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

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

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

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

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

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺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14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

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

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確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、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（参考様式1）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められ

ている（法第 16 条第 2 項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。

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

（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

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

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

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

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

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

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか

- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
 - ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか
- 等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

（２）措置の内容等の検討

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

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

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（１）勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

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

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所

有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

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

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

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

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

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体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、おおそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却

なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

- (ロ) 措置の内容は、周辺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。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

(2) 関係部局への情報提供

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

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる（法第14条第3項）。

イ 正当な理由

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

ロ 特に必要があると認めるとき

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

ハ 相当の猶予期限

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

二 命令の形式

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

ホ 命令の送達方法

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

ヘ 法における特例手続

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

(1) 所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 14 条第 4 項）。

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

また、当該通知書においては、法第 14 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること（同条第 5 項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 14 条第 4 項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている（法第 14 条第 4 項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第 5 項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる（法第 14 条第 5 項）。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1) ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第 14 条第 3 項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第 14 条第 6 項～第 8 項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第 14 条第 6 項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、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（法第 14 条第 7 項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の 3 日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3 日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

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

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

(4) 命令の実施

(1)の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に(2)の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等

処理の确实性を期す観点から、書面（参考様式 4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条の規定により当該市町村長に異義申立てを行うことができる^{※1}。したがって、命令においては、同法第 57 条第 1 項^{※2}の規定に基づき、

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

について、示さなければならない。

※1 平成 26 年に成立した（新）行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなっており（新法第 2 条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。（新法第 4 条第 1 号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成 26 年 6 月 13 日）から起算して 2 年を超えない範囲において政令で定める日。）

※2 改正後の行政不服審査法においては第 82 条第 1 項

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなる（法第 16 条第 1 項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第 14 条第 11 項・第 12 項）

市町村長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式 5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第 14 条第 11 項、同法施行規則本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第 14 条第 12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第 14 条第 9 項）

(1) 実体的要件の明確化

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行で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6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

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

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限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. 二を参照されたい。

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7）をもって、

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

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

（イ）代執行をなすべき時期

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

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

（6）費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

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

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※3}による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

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

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられ

るべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せず所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

(2) 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

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

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも 1 回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から 2 週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治 29 年法律 89 号）第 98 条及び民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第 3 項）。

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来よう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の 2 第 3 号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したこ

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

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

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

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

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】	
擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙２〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙３〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙４〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

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

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

[参考様式 1 : 第 9 条第 4 項 立入調査員証]

(表面)

〇〇第〇〇号	
立入調査員証	
所 属 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 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。 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。
--

〔参考様式 2 : 第 14 条第 2 項 勧告書〕

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

勧 告 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

記

1. 対象となる特定空家等

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

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④その他周辺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 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇 連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・ 上記 5 の期限までに上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告をすること。
- ・ 上記 5 の期限までに正当な理由がなくて上記 2 に示す措置をとらなかった場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記 1 に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

[参考様式3 : 第14条第4項 命令に係る事前の通知書]

平成○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、平成○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14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、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)

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 平成○年○月○日

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

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

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○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)

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. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 平成○年○月○日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に○○市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成26年に成立した行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで（新法第18条第1項）となる。〕

[参考様式5：第14条第11項 標識]

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、平成○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）

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

5. 措置の期限 平成○年○月○日

平成○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

戒 告 書

貴殿に対し平成○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等の（除却）※を行うよう命じました。この命令を平成○年○月○日まで履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）※を執行いたしますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定によりその旨戒告します。

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

記

特定空家等

(1) 所在地 ○○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 ○○ ○○

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条及び第 45 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に○○市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成 26 年に成立した行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第 2 条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第 4 条第 1 号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成 26 年 6 月 13 日）から起算して 2 年を超えない範囲において政令で定める日。） また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 月を経過するまで（新法第 18 条第 1 項）となる。〕

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式 7 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 代執行令書〕

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

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

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

記

1. （除却）※する物件

〇〇市××町×丁目×番地×号

住宅（附属する門、塀を含む）約 100 m²

2. 代執行の時期

平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで

3. 執行責任者

〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条及び第 45 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成 26 年に成立した行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第 2 条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第 4 条第 1 号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成 26 年 6 月 13 日）から起算して 2 年を超えない範囲において政令で定める日。） また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 月を経過するまで（新法第 18 条第 1 項）となる。〕

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

[参考様式 8 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証		〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇		
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
平成〇年〇月〇日		
〇〇市長	〇〇〇〇	印
記		
1. 代執行をなすべき事項		
代執行令書（平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号）記載の〇〇市××町×丁目×番地×号の建築物の除却		
2. 代執行をなすべき時期		
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの間		

(裏面)

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

資料 3

戸沢村空き家等の適正管理に関する 条例及び規則

○戸沢村空き家等の適正管理に関する条例

平成24年10月1日

条例第13号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等が放置され管理不全な状態となることを防止することにより、村民と地域の安全・安心の確保と農村景観の保全及び生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 村内に所在する建物その他工作物(以下「空き家等」という。)で、常時無人の状態にあるものをいう。

(2) 管理不全な状態 老朽化又は積雪、台風等の自然災害により空き家等が倒壊し、若しくは建築材等が飛散するおそれがある状態又は空き家等に不特定の者が侵入することにより火災若しくは犯罪が誘発されるおそれがある状態をいう。

(3) 所有者等 村内に所在する空き家等又はその敷地を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 村民等 村内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(空き家等の適正管理)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等の敷地の整理整頓を行うとともに、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第4条 村民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めたときは、村長にその情報を提供するように努めなければならないものとする。

(実態調査)

第5条 村長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は第3条の管理が行われていないと認めたときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(立入調査)

第6条 村長は、前条の実態調査に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。この場合において、必要があると認めたときは、専門的な知識を有する者を同行させ、客観的な判断を求めることができる。

2 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(助言、指導及び勧告)

第7条 村長は、前条の規定による立入調査により、管理不全な状態にあると認めたとき、又は空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めたときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言し、又は指導することができる。

2 村長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあると認めたときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(命令)

第8条 村長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態であると認めたときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講じるよう命ずることができる。

(公表)

第9条 村長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令の従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)

(2) 命令の対象である空き家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、村長が必要と認める事項

2 村長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(関係機関との連携)

第10条 村長は、緊急を要するときは、村の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○戸沢村空き家等の適正管理に関する条例の施行に関する規則

平成24年10月1日

規則第3号

(趣旨)

第1条 この規則は、戸沢村空き家等の適正管理に関する条例(平成24年条例第13号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第4条の規定による情報提供は、空き家等の情報提供書(様式第1号)を村長に提出するほか、口頭その他の方法により行うことができるものとする。

2 村長は、村民等から空き家等の情報の提供を受けたときは、空き家等の管理台帳(様式第2号)を作成するものとする。

(実態調査)

第3条 条例第5条の規定による実態調査は、原則として当該空き家等を目視による外観調査及び管理状況等の調査とする。

2 村長は、当該空き家等の実態調査を行う場合に、その敷地内に所有者等の承認のない滞在者の存在が認められるとき又はその敷地内で犯罪行為発生のおそれがあると認められるときは、村内を管轄する警察署長に協力を求めることができる。

(立入調査)

第4条 条例第6条第1項に規定する立入調査を実施する場合、所有者等の立会い又は承諾のもとに行うものとする。

2 条例第6条第2項に規定する身分を示す証明書は、戸沢村職員服務規程(昭和42年規程第2号)第4条に規定する職員証(以下「職員証」という。)とする。

(助言、指導及び勧告)

第5条 条例第7条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行うものとする。

2 条例第7条第1項の規定による指導は、空き家等の適正管理に関する指導書(様式第3号)により行うものとする。

3 条例第7条第2項の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書(様式第4号)により行うものとする。

4 村長は、実態調査の結果、当該空き家等の所有者等に適正な管理を求める必要があると認められ、かつ、所有者等の連絡先の把握が困難な場合は、当該空き家等に連絡依頼表示(様式第5号)を掲示するものとする。

(命令)

第6条 条例第8条の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書(様式第6号)により行うものとする。

(公表)

第7条 村長は、条例第9条に規定する公表を行う必要があると認められる所有者等に、空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表予告書(様式第7号)を送付するものとする。

2 条例第9条第2項に規定する所有者等の意見を述べる機会については、前項の予告書に示された期日まで公表に関する意見書(様式第8号)を村長に提出して行うものとする。ただし、所有者等が口頭による意見を申し出たときは、この限りでない。

3 公表を行うときは、空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表書(様式第9号)を作成し、公表は次によるものとする。

(1) 戸沢村庁舎において閲覧に供する。

(2) 本村が発行する広報とぎわに掲載する。

(3) 村のホームページに掲載する。

(4) 前3号に掲げるもののほか、村長が必要と認めるもの

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号(第2条関係)

戸沢村長

住 所 戸沢村大字

氏 名

連絡先

空き家等に関する情報提供書

次のとおり、空き家等に関する情報を提供します。

空き家等の所有者	住所： 氏名：
空き家等の所在地	戸沢村大字
建築年・構造及び床面積 (記入不要)	建築年： 年頃 構造： 床面積： m ²
状態の説明	

※ 写真添付

※ できるだけ詳しく状態を記入してください。また、空き家等の位置がわかる地図略図等を添付するか、空き家等の状態と併せて上欄に記入してください。

		地区名		番 号	地区番号 一連番号 —
所在地	戸沢村大字				
所有者	フリガナ 氏 名		電話 番号		
	住 所	〒			
管理者	フリガナ 氏 名		電話 番号		
	住 所	〒			
建築物等 の概要	建築年月日： 年 月 日 用途：専用住宅・共同住宅・併用兼住宅・店舗・事務所・倉庫 その他（ ） 構造：木造・鉄骨造・R C・その他（ ） 階数：平屋・2階建・3階建・その他（ ） 延床面積： m ² 敷地面積 m ²				
情報提供	情報提供受理日		通 報 者		住 所／電話番号
	年 月 日				
	空き家等の状況				
					通報者と空き家との関係
空き家始期	年 月頃				
実態調査 (立入調査)	実施年月日／結果		敷地・建物等の状況		担当
	年 月 日 対象外・保留・助言 指導・勧告・命令・公表				
	年 月 日 対象外・保留・助言 指導・勧告・命令・公表				
	年 月 日 対象外・保留・助言 指導・勧告・命令・公表				
備 考					

実 態 調 査 票

老朽度・危険度判定表

■外観目視調査（該当する項目に○を付ける。）

番 号	地区番号 —	一連番号 —
調査年月日	年 月 日	
調査者氏名		

項 目	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	摘 要
建築物の 状 況	問題なし	歪みがある	一部崩落	一部倒壊	
	傾斜なし	僅かな傾斜	明瞭な傾斜	倒壊寸前	
隣接建築物	問題なし	僅かな傾斜	明瞭な傾斜	危険あり	
周 辺 地 盤	問題なし	僅かに沈下	明瞭な沈下	危険あり	
基礎の状況	軽微なヒビ	大きな亀裂	僅かに 不同沈下	不同沈下	
外壁の状況	軽微なヒビ	大きな亀裂・ 一部剥離	下地の 一部剥離	下地の剥離	
屋根の状況	問題なし	被覆材の 一部剥離	穴が開いてる ・軒先破損	一部崩落	
使用状況	頻繁に使用 している	最近使用し た形跡あり	長期間使用形 跡なし	不明	
宅地の管理 状 況	管理されて いる	最近管理し た形跡あり	長期間管理 した形跡なし	管理されてい ない	
判 定 基 準	修繕の必要 がない又は 小規模な修 繕により再 利用できる	損傷も見ら れるが、今 すぐ倒壊や 建材の飛散 等の危険性 はない	倒壊や建築材 の飛散等の危 険性がある。 管理がされて おらず老朽化 が著しい	倒壊や建築材 の飛散等の危 険が切迫して おり、解体が 必要と思われ る	
コ メ ン ト					

戸沢村長

記

- 所在地 戸沢村大字
建築物等の概要

- ### 3 改善期限

年 月 日 ()

なお、改善措置に着手したとき又は改善措置が完了したときは、遅滞なく連絡すること。

戸住税発第 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する勧告書

戸沢村長

あなたが所有・管理している空き家等について、 年 月 日付け戸住税発第 号による指導書で指導したが、3箇月が経過したにもかかわらず、現在なお改善を要する状態と認められるため、戸沢村空き家等の適正管理に関する条例第7条第2項の規定に基づき、下記の措置を講ずるよう勧告する。

記

1 空き家等の所在地及び建築物等の概要

所在地 戸沢村大字

建築物等の概要

2 勧告事項

3 改善期日

年 月 日（ ）

なお、改善措置に着手したとき又は改善措置が完了したときは、遅滞なく連絡すること。

連 絡 依 頼 表 示

この建物等の所有者・管理者の方へ

戸沢村では「戸沢村空き家等の適正管理に関する条例」で空き家等の所有者・管理者の方に建物や敷地(草木を含む。)を適正に管理するよう求めています。

この建物等は管理が不全であり、近隣等に被害が生じるおそれがあるので、速やかに改善・補修等を行ってください。

また、下記まで至急御連絡・御相談ください。

記

連絡・相談先 戸沢村役場住民税務課

〒999-6401 戸沢村大字古口270番地

電話番号 0233-72-2326

Fax 番号 0233-72-2116

戸住税発第 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する命令書

戸沢村長

あなたが所有・管理している下記の空き家等について、 年 月
日付け戸住税発第 号により勧告したにもかかわらず、依然として危
険な状態であることから、戸沢村空き家等の適正管理に関する条例第 8 条
の規定に基づき、早急に改善措置を講ずるよう命令する。

記

1 空き家等の所在地及び建築物等の概要

所在地 戸沢村大字

建築物等の概要

2 命令事項

3 改善期限

年 月 日 ()

なお、改善措置に着手したとき又は改善措置が完了したときは、遅滞なく連絡すること。

戸住税発第 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する
命令違反事実公表予告通知書

戸沢村長

あなたの所有・管理する下記の危険な状態にある空き家等について適正に管理するよう 年 月 日付け戸住税発第 号による指導書、 年 月 日付け戸住税発第 号による勧告書及び 年 月 日付け戸住税発第 号による命令書で改善を求めてきたところだが、改善の期限を過ぎても改善措置が取られないため、戸沢村空き家等の適正管理に関する条例第9条第1項の規定により、下記のとおり命令違反の事実を公表することを予告する。

なお、改善期限までに改善措置を取ることができなかつたやむを得ない理由等がある場合は、公表に関する意見書を公表予定期日の初日から起算して5日前までに提出すること。

記

1 所有者等

氏 名(事業者名及び代表者氏名)
住 所(事業者所在地)

2 空き家等の所在地及び建築物等の概要

所在地 戸沢村大字
建築物の概要

3 命令違反の事実

4 公表予定期間及び公表方法

(1) 公表予定期間

年 月 日 () から当該空き家等の危険な状態が解決するまでの期間

(2) 公表方法

戸沢村庁舎で閲覧に供するほか、戸沢村発行広報紙、戸沢村ホームページに掲載する。

様式第8号(第7条関係)

年 月 日

戸沢村長

住所

氏 名

公表に関する意見書

危険空き家等の公表通知について、次により意見書を提出します。

1	危険空き家等の所在地	戸沢村（
2	公表通知のあった日	年 月 日
3	意見	

空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表書

戸沢村長

あなたの所有・管理する下記の危険な状態にある空き家等について、戸沢村空き家等の適正管理に関する条例に基づき適正に管理するよう助言・指導・勧告・命令を行ってきたところだが、期限を過ぎても改善措置が取られないため、戸沢村空き家等の適正管理に関する条例第9条第1項の規定に基づき、下記のとおり命令違反の事実を公表する。

記

1 所有者等

氏 名(事業者名及び代表者氏名)

住 所(事業者所在地)

2 空き家等の所在地及び建築物等の概要

所在地 戸沢村

建築物等の概要

3 命令違反の事実

4 公表期間

年 月 日（ ）から当該空き家等の危険な状態が解決する
までの期間

5 公表方法

戸沢村役場で閲覧に供するほか、戸沢村ホームページに掲載する。

資料 4

総合的な空き家対策推進マニュアル (山形県県土整備部)

総合的な空き家対策推進マニュアル



空き家再生リノベーション住宅プロジェクト 第1号物件（上山市南町）

（築約35年の空き家を芸工大のデザインでリノベーションし、公社が販売した事例）

平成31年2月
山形県県土整備部

目次

1. はじめに

2. 空き家対策における課題と取組み方針

3. 総合的な空き家対策の進め方

手順1 空き家の掘起し

- ステップ1 空き家の把握
- ステップ2 所有者の意向確認
- ステップ3 空き家カルテの作成

手順2 利活用ニーズの把握

- ステップ1 空き家利用者の想定
- ステップ2 利用者の意向把握
- ステップ3 希望者リストの作成

手順3 マッチング及び利活用

- ステップ1 利用者とのマッチング
- ステップ2 空き家利活用の実施

手順4 空き家活用による地域づくり

- ステップ1 現状と課題の整理
- ステップ2 エリア毎の取組み方針の決定

用語の解説

○住宅・土地統計調査

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されている。(最新調査結果は平成25年)

調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

○新(旧)耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981(昭和56)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいう。

これに対して、その前日まで適用されていた基準を「旧耐震基準」という。

○狭あい道路

幅員4メートル未満の道で、一般の用に供されているもの。

○買取再販

既存住宅を買い取り、リフォーム工事を実施した上で販売する事業形態をいう。

○サブリース

賃借人が第三者にさらに賃貸すること。

特に、住宅の管理を手がける事業者が賃貸住宅の所有者から住宅を一括して賃借し、それを入居者にさらに賃貸するという賃貸住宅経営の方法をいうことが多い。

○リノベーション

既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して新たな価値を付け加え、性能を向上させたり価値を高めたりすること。

1. はじめに

平成25年の住宅・土地統計調査によると、本県での空き家総数は46,100戸、そのうち持ち家の空き家数は22,200戸となっております。

また、高齢化率・持ち家率が高い本県の特性もあり、高齢者のみの持ち家世帯は66,700戸と、空き家の数を大きく上回っており、今後、空き家がますます増加することが懸念されております。

空き家の増加を食い止めるためには、空き家を市場で流通させることが重要ですが、不動産市場の小さな地域では、市場での流通はなかなか進みません。

そこで、県では平成28年度より上山市と共同で、空き家の掘起しやマッチングを積極的に行うモデル的な取組みを実施しています。

平成30年3月には公社と芸工大も含め4者協定を締結し、空き家のリノベーション事業などを実施しているほか、行政側の積極的な関与により空き家の掘起しとマッチングが図られ、複数の利活用事業へ進展しており、取組みの有効性が確認できています。

この取組みにより得られた成果を広めるため、取組みの手順や結果、利活用事業の事例などを本マニュアルとしてまとめました。モデル的な取組みは現在も継続して行っており、今後の結果を含め、マニュアルを更新していく予定です。

このマニュアルにより、市町村において総合的な空き家対策が推進され、空き家の利活用が促進されることを期待しております。

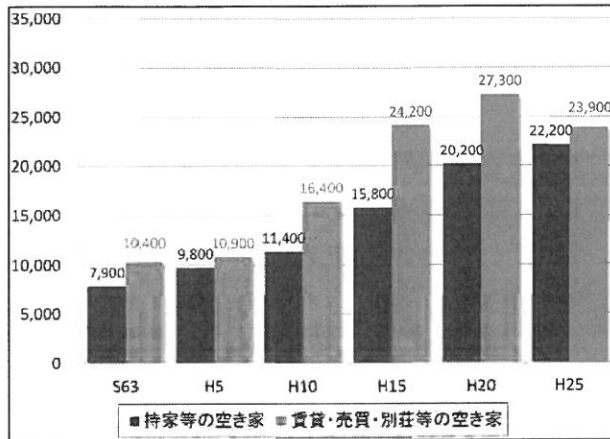
平成31年2月

山形県県土整備部長 角湯 克典

2. 空き家対策における課題と取組み方針

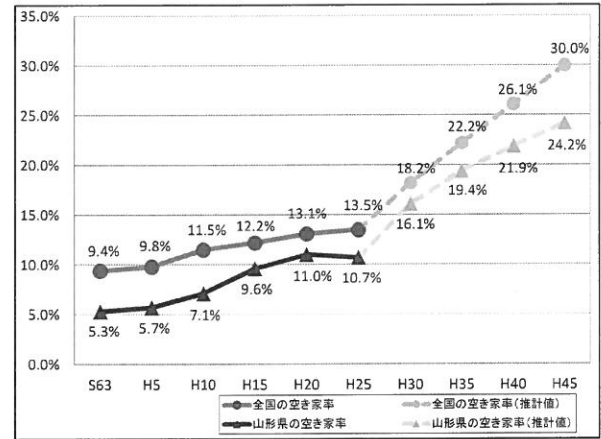
山形県での空き家対策における課題

グラフ 1：空き家数の推移



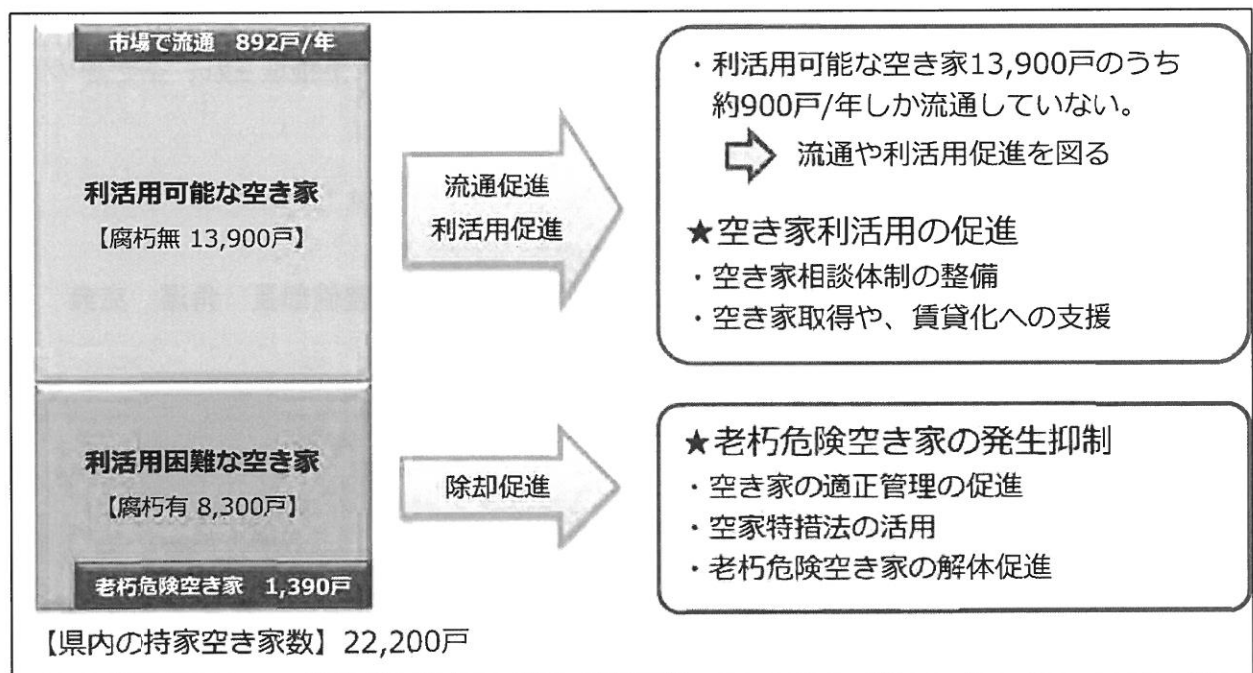
持家等の空き家は 7,900 戸（S63）から 22,200 戸（H25）と 25 年間で約 2.8 倍に増加

グラフ 2：空き家数の推移



山形県の空き家率は 10.7%（H25 調査）、今後ますます増加していく予測

図：空き家の状態による活用方法



利活用可能な空き家のうち、市場で流通しているのは約 7% 市場での流通や活用促進を促す必要がある。

グラフからもわかるように、人口減少に伴う世帯数の減少などから、今後ますます空き家が増加する見込みとなっています。

このことから、空き家の発生を抑制するためには、空き家を市場で流通することが重要となりますが、不動産市場の小さな地方都市（市場における住宅の流通量が少ない、宅建業者が少ない又はいない）では民間市場での流通は特に難しい状況にあります。

空き家の利活用が進まない理由

○土地の価値が低いと、業者による掘起しは期待できない

- ・ 宅建業者は売買価格に応じて仲介手数料を得るため、取引価格が低い空き家や空き地は民間市場では流通しづらい。
- ・ 民間業者が空き家の所有者を特定するのは難しい（市町村では比較的容易）

○相続で取得した所有者が多く、活用する必要に迫られていない

- ・ 相続で空き家を取得した所有者は、別に住宅を持っている（県外など遠方も多い）
- ・ きっかけが無いと、積極的に売却等に動かない（きっかけがあれば利活用に進む）

○利用者のニーズはあるが、市場で流通している物件が少ない

- ・ 空き家の利活用には利用者の掘起しが必要
- ・ 利用者のニーズは一定程度あっても、流通している物件が少ないため利活用に結びつかない

空き家の利活用が進まない理由としては以上が考えられるため、本マニュアルでは以下の取組み方針により利活用を促す取組みをマニュアル化します。

取組み方針

行政の積極的な関与による空き家の利活用促進

- ・ 空き家の積極的な掘起し
- ・ 利活用ニーズを把握したマッチング

3. 総合的な空き家対策の進め方

手順1 空き家の掘起し

ステップ1	空き家の把握
ステップ2	所有者の意向確認
ステップ3	空き家カルテの作成

民間事業者による空き家の掘起しは、所有者の特定が難しいことなどから市場の小さな地方都市では期待できないため、住民に身近で信頼関係のある市町村が、自ら空き家物件の掘起しを行うことが重要となります。空き家の所有者に直接アプローチをするなど、利活用の進まない空き家を積極的に掘起ししていきます。

ステップ1 空き家の把握

候補物件の抽出

町内会に対して空き家情報の提供をお願いするなど、連携を図ることが重要となります。空き家情報を住宅地図等に図示し、候補物件を把握します。

現地調査（空き家判断、外観目視）

候補物件については現地調査や聞き取り調査などにより空き家かどうかを判断するとともに、外観目視などにより老朽危険度や利活用可能性を判断しましょう。

なお、全体調査は数年に一度のペースで行うことが想定されますが、新たに空き家になった物件を把握する必要もあるため、高齢者世帯の把握や町内会との連携などにより、新たに発生した空き家の把握に努めましょう。

また、把握した空き家は所有者のヒアリング内容とあわせてGISなどのデータベースで管理することにより、継続した空き家の掘起しを行うことが可能となります。

※参考となる基準

- ・空き家対策に係る対応指針（平成24年10月、山形県空き家対策検討会）
- ・「特定空家等」に関する判断の手引き（平成30年2月山形県空き家対策連絡調整会議）

上山市の例

上山市では平成24年度、平成26年度、平成29年度に、空き家の調査を実施。

調査結果：地元町内会からの情報提供により、

平成24年度：430戸、平成26年度：694戸の空き家を把握

利用状況等を詳細に把握し平成29年12月現在で373戸の空き家を確認

調査結果については、データベース化し一括して管理している。（P21 空き家の分布図参照）

ステップ2 所有者の意向確認

固定資産税の情報などにより空き家の所有者を把握し、所有者に対してアンケート調査を行います。所有者を把握する場合には、空家特措法第10条により固定資産税情報の利用が認められていますが、目的外の利用とならないよう、税情報の取扱いについては十分に注意する必要があります。

アンケートは物件の掘起しを目的として所有者の利活用意向を確認するものです。管理状況や所有者の住まいの状況などの基本情報、所有者の利活用方法や課題に加え、詳細なヒアリングを行うための連絡先などの設問を設定しましょう。

上山市の例

平成28年度に所有者へのアンケート調査を実施

○実施方法

694件の空き家について、固定資産税台帳を利用し所有者を把握。

所有者を把握できた433件の空き家の納税義務者に対してアンケート票を郵送。

○調査結果

【回収率】

1. 回収済	278件	64%
2. 未回収	141件	33%
3. 宛先不明で返送	14件	3%
送付数	433件	100%

送付件数の64%（278件）の調査表を回収

【管理状況等について】

問1・2 建物の利用状況・利用用途

問3 建物を利用していない理由（当てはまるものすべてに○）

1. 別の家に住替えたため	45件
2. 賃借人の転居のため	10件
3. 所有者が死亡し相続したが、現在は利用がない	57件
4. 所有者が施設等に入居しているため	17件
5. 所有者が長期にわたり不在（海外出張など）	3件
6. その他	27件

空き家となった理由は『相続』が最も多い

問5 空き家と居住地との距離（移動時間）（当てはまるものひとつに○）

回答数	151件	100.0%
1. ほとんどかからない	10件	6.6%
2. 徒歩圏内	17件	11.3%
3. 車や電車などで1時間以内	68件	45.0%
4. 車や電車などで1時間～3時間以内	20件	13.2%
5. 車や電車などで3時間超～日帰りが不可能	24件	15.9%
6. その他	12件	8.0%

空き家まで1時間超かかる『遠方に住んでいる』所有者が約3割

問 9 管理において困っていること（複数選択）

1. 自宅からの距離が遠い	56 件
2. 建物の老朽化や雑草がひどい	71 件
3. 年齢や身体的につらい	45 件
4. 維持管理に費用がかかる	38 件
5. 固定資産税等の負担	58 件
6. 管理を頼める人がいない	11 件
7. 除雪が大変	45 件
8. 解体費用が捻出できない	52 件
9. 有害な動物等の駆除	6 件
10. 特になし	14 件
11. その他	13 件

管理や税負担、除雪、解体など、所有者は様々な面で困っている

【活用意向】

問 10 今後、建物（土地）を利活用したいか

回答数	138 件	100.0 %
1. 利活用の予定がある	12 件	8.7 %
2. 具体的な予定はないが将来的には利活用したい	41 件	29.7 %
3. 条件次第で利活用したい	49 件	35.5 %
4. 利活用したくない、利活用できない	36 件	26.1 %

活用の意向があるのは全体の 7 割以上（102 件）

問 11 今後の利活用方法

1. 自分が住む住宅	6 件
2. 親族が進む住宅	7 件
3. 別荘やセカンドハウス	11 件
4. 賃貸用（人に貸したい）	15 件
5. 売却用（人に売りたい）	55 件
6. 物置・倉庫	10 件
7. 利活用の方針は決まっていない	42 件
8. 寄付等（公共的な利用）	26 件
9. その他	5 件

売却 55 件、未定 42 件、寄付等 26 件、賃貸 15 件（売却の意向がもっとも多い）

活用意向はあるが方針が決まっていない人（42 件）が多い

出典:空家等に関するアンケート調査結果(上山市)

ステップ3 空き家カルテの作成

アンケート調査の結果をもとに、所有者に対してヒアリングを行い、利活用の条件や現在利用していない理由などを聞取り、利活用の障害となりそうな事項を把握しましょう。

<ヒアリングのポイント>

※利活用条件や希望を確認する

(例)

- ・ 管理や税金が負担なので売却したい
- ・ 寄付してもいいので、地域で活用してもらいたい
- ・ ○年後に利用する可能性があるので手放したくない
- ・ 売却はするつもりは無いが、賃貸であれば活用してもいい

利活用するにあたっての障害を確認する

(例)

- ・ 相続手続きが未了である（相続人が多数、相続人が不明など）
- ・ 家財道具や仏壇がそのままとなっている
- ・ 修復が必要な破損箇所がある（内外部、配管等）
- ・ 敷地の接道状況が悪い、敷地が狭い
- ・ 旧耐震基準（S56年以前に新築）の建物である

また、空き家の内部調査を行い、劣化状況などを詳細に把握し、これらの情報を空き家カルテとしてまとめましょう。

<空き家カルテの内容>

ソフト面…所有者の意向や活用条件（利活用意向の把握）

利活用に障害となる事項（利活用可能性、必要な支援の把握）

ハード面…立地や建築年度、面積などの基本情報（市場性や利活用ニーズの把握）

空き家の劣化状況や修繕の必要性など（改修や除却に要する経費の把握）

これらの情報を空き家カルテにまとめることで、改修がどの程度必要か、どのような用途で活用できるか、適切な活用手法は何かなどを想定することができ、利用希望者のニーズと照らし合わせることで、効率的にマッチングを行うことが期待されます。

上山市の例

○調査物件

対象エリア内で活用意向のある空き家の所有者に対して、詳細なヒアリングと建物調査を打診。
複数の空き家において現地調査を実施し空き家カルテとしてまとめた。

○事前調査

- ・ ヒアリングを行う前の予備調査として、土地・建物の登記簿などから情報を整理する。

○ヒアリング項目

■基本情報

- ・ 空き家となった理由
- ・ 空き家となった時期
- ・ 現在の利用状況
- ・ 管理者及び管理の頻度
- ・ 建物の経過（新築、増改築、リフォームなど）
- ・ 把握している故障箇所や劣化の状況
- ・ 図面や確認済証等の有無

■所有者情報

- ・ 所有者又は連絡者（氏名、住所、年齢、連絡先など）
- ・ 相続手続きの状況（相続人の数、家系図）

■活用意向

- ・ 活用意向（売却・賃貸・寄付・その他）
- ・ 時期的な制限（いつまで、いつ以降など）
- ・ 活用条件、希望（公的利用、現状引渡しなど）
- ・ 家財道具等の撤去について（撤去が必要となる場合が多い）

- ・ 基本情報（敷地の状況、ライフラインの状況など）
- ・ 建物の劣化度（既存住宅状況調査（インスペクション）同等の調査内容）
- ・ 修繕が必要な箇所（内外装の仕上げや建具などの劣化状況）
- ・ 耐震診断に必要な項目（劣化度や筋交いの位置、基礎の鉄筋の有無など）
- ・ 接道状況（接道長さや前面道路の幅員）

- ・調査項目に沿った調査票による調査
- ・写真の撮影（外部、内部、設備機器、天井裏や床下、劣化箇所など）
- ・平面図の作成（間取り、壁や開口部・建具の位置）

調査時間は1.5～2時間程度とし、所有者からのヒアリングについても同時に行った。

11

手順2 利活用ニーズの把握

ステップ1	空き家利用者の想定
ステップ2	利用者の意向把握
ステップ3	希望者リストの作成

ステップ1 空き家利用者の想定

空き家の活用希望者又は活用して欲しい利用者をあらかじめ想定しておきます。空き家の利用は住宅用途に限らないため、様々な用途を想定し、市町村が設置又は誘導したい施設が無いかも合わせて検討しましょう。

想定される利用者・希望者の例

項目	内容
希望者の例	○若者・子育て世帯 ○移住者 ○高齢（単身）者 ○地元町内会 ○民間団体・NPO ○民間事業者や新規出店者 など
関連分野 （部局）	○移住・定住 ○観光振興 ○福祉・子育て ○新規就農 ○中心市街地活性化 ○密集市街地対策 ○産業振興 など
他用途の例	○シェアハウス ○宿泊施設（民泊、ゲストハウス、移住体験など） ○コミュニティ施設（公民館・交流施設など） ○体験施設 ○商業施設（店舗、貸しスペースなど） ○公共空地（駐車場、雪捨て場、道路用地など）

上山市の例

上山市では、中心市街地に子育て世帯等の誘導し、中心市街地の活性化や定住人口の増加を図るため、若者・子育て世帯をターゲットとしました。また、地域コミュニティ活性化を図るため、地元の町内会が空き家や空き地を活用することも想定しました。

○想定した利用者

- ①若者・子育て世帯、移住世帯（移住・定住対策、中心市街地の活性化）
- ②地元の町内会（地域コミュニティの活性化）

ステップ2 利用者の意向把握

ステップ1で想定した空き家の「利用者」のニーズを把握するため、アンケート等による調査を行います。アンケートの実施においては、子育て部局や福祉部局など他部局との連携が必要となる場合がありますので、課題や情報を共有し協力体制を構築しておきましょう。

アンケート内容は以下に示すように、どのような住宅・用途を求めているかなど、空き家の活用ニーズを中心に質問します。また、住宅以外の用途での利用が想定される場合については、空き家を活用する希望や条件などについて確認します。

項目	質問の例
基本情報	○世帯構成（人数、親との同居・別居、子供の年齢など） ○世帯主の情報（性別、年代、収入など）
現在の住まい	○住宅種別（持家・賃貸、共同建て・一戸建てなど） ○購入費用・家賃 ○間取り
住替え予定 （希望）の内容	○住替え予定や希望の有無、時期、理由 ○希望するエリア（小学校区） ○間取り ○住宅種別（持家・賃貸、共同建て・一戸建てなど） ○購入希望価格・希望家賃

ステップ3 希望者リストの作成

アンケート調査では、空き家の活用希望者のニーズを把握できるとともに、具体的な利用希望者を把握することもできます。具体的な利用希望がある希望者をリスト化し「希望者リスト」にまとめ、空き家情報や支援策の情報提供に利用します。

なお、「希望者リスト」は住宅を求める世帯以外でも、利用者の属性ごとに様々な形が想定されます。

※参考となる基準

- ・空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成30年6月国土交通省住宅局）

URL：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

※リストの内容については個人情報となり、民間事業者等への情報提供は、本人の同意が必要となります。

想定される「希望者リスト」の例

- 住宅を探している子育て世帯
- 移住を希望している世帯
- 空き家・空き地の活用を希望する町内会
- 空き店舗を探している出店希望者
- 市町村施設として空き家の活用を検討している部署 など

上山市の例

平成 29 年に市内の保育園の協力により、保育園に通う子育て世帯に対しアンケート調査を実施。

※調査対象は 市立保育園（2 箇所） 217 件のうち 114 件回答

○調査内容・結果

問 1 基本情報（性別、年代、世帯人数、世帯構成、子供の数、子供の年齢、世帯収入）

問 2 現在の住まい（小学校区、価格や家賃、入居年数、入居理由、間取り）

問 2-② 現在の住まいの種別（当てはまるもの 1 つに○）

回答数	114 世帯	100.0 %
1. 持家 一戸建て（新築）	64 世帯	56.1 %
2. 持家 一戸建て（中古）	12 世帯	10.5 %
3. 持家 共同建て（マンション）	6 世帯	5.3 %
4. 給与住宅（社宅など）	1 世帯	0.9 %
5. 賃貸 民間一戸建て	4 世帯	3.5 %
6. 賃貸 民間共同建て（アパート）	22 世帯	19.3 %
7. 賃貸 公共住宅（公営住宅など）	2 世帯	1.8 %
8. その他	3 世帯	2.6 %

新築一戸建てに既に居住している世帯が半数以上であり、中古住宅を取得したのは 1 割程度

問 3 住替え（転居や新築、建替えなど）の予定や希望（有無、時期、理由）

問 3-① 住替え予定（希望）の有無（当てはまるもの 1 つに○）

回答数	114 世帯	100.0 %
1. 予定がある	12 世帯	10.5 %
2. 予定は無いが希望がある	30 世帯	26.3 %
3. 予定・希望ともに無い	72 世帯	63.2 %

住み替えを予定又は希望している世帯が 42 件（37%）

問 3-③ 住み替えを行なう（希望する）理由（当てはまるもの 3 つまで○）

回答数	42 世帯	100.0 %
1. 住宅を購入・建替えたい	20 世帯	47.6 %
2. 子供の誕生など世帯人数の増減	10 世帯	23.8 %
3. 結婚・離婚など世帯構成の変化	2 世帯	4.8 %
4. 子供の入園・入学に合わせて	8 世帯	19.0 %
5. 転勤・転職など仕事の都合	1 世帯	2.4 %
6. 住宅が手狭なため	21 世帯	50.0 %
7. 家賃負担軽減のため	5 世帯	11.9 %
8. 家族と同居するため	7 世帯	16.7 %
9. 家族と別居（独立）するため	3 世帯	7.1 %
10. 家族の近くに引越すため	2 世帯	4.8 %

住替えの理由は「住宅が狭い」21 件（50%）と「住宅を購入したい」20 件（48%）が多い
子供の誕生や成長を理由にしているのも 18（10+8）件（43%）と多い

問 4 住替え先の条件（小学校区、種別、価格、借入の予定）

問 4-② 住替える住宅の種別（3 つまで選択）

回答数	41 世帯	100.0 %
1. 持家 一戸建て（新築）	29 世帯	70.7 %
2. 持家 一戸建て（中古）	18 世帯	43.9 %
3. 持家 共同建て（マンション）	1 世帯	2.4 %
4. 給与住宅（社宅など）	0 世帯	0.0 %
5. 賃貸 民間一戸建て	4 世帯	9.8 %
6. 賃貸 民間共同建て（アパート）	6 世帯	14.6 %
7. 賃貸 公共住宅（公営住宅など）	2 世帯	4.9 %
8. その他	9 世帯	22.0 %

新築一戸建てが 29 件と最も多いが、中古住宅の購入希望も 18 件（43%）存在する

問 5 空き家を活用した賃貸住宅への入居希望（希望の有無、優先順位、家賃、間取り、リフォーム）

問 6 物件情報や補助金などの支援策について情報提供を求めるか

情報の提供を求める具体的な「希望者」は 11 件（回答者の約 1 割）存在した

手順3 空き家と利用者のマッチング及び利活用

ステップ1	利用者とのマッチング
ステップ2	空き家利活用の実施

手順1、手順2において、空き家の掘起し（空き家カルテなど）及び利用者のニーズ把握（利用者リスト）を行いました。これにより、行政が具体的な空き家と利用者のニーズを把握し、マッチングしていくことが重要となります。

ステップ1 利用者とのマッチング

市場で流通が可能な空き家の活用を促すとともに、市場で流通が難しい空き家についても行政側が情報を把握し、利用希望者に対して直接情報提供することにより活用につなげます。

空き家の数、利用者の数が多いほどマッチングにつながりやすくなるため、いかに多くの物件や希望を詳細に把握できるかが重要です。

また、空き家を活用するためには、空き家の管理の他、物品や仏壇の撤去、相続等の手続きなどが障害となる場合があります。これらを支援する取組みを行うことにより、空き家の掘起しが図られ、空き家の利活用につながります。

市町村による支援策の例

項目	支援策
空き家の管理	・シルバー人材センターなどの管理業者のあっせん ・町内会などと連携した空き家の管理
家財道具の撤去	・撤去費用に対する補助 ・撤去についての助言や業者のあっせん
相続等の手続き	・司法書士と連携した相談対応 ・手続き費用への補助

ステップ2 空き家利活用の実施

市場や空き家バンクで空き家をマッチングさせるとともに、空き家を活用する事業の実施を促していきます。空き家の利活用事業については民間事業者による買取再販やサブリースの他、山形県すまい・まちづくり公社（正式名称：山形県住宅供給公社）やNPO等の公的な組織が事業主体となるもの、市町村や町内会などが事業主体となるものなどが想定されます。

事業者団体や関連する組織と連携を図り、様々な事業の実施を促します。また、市町村や町内会が自ら活用する場合も想定されますので、他部局や町内会との連携を図り、活用希望の把握に努めましょう。

想定される利活用事業の例

事業主体	内容
民間事業者等 (公社等も含む)	○空き家の買取再販 ○空き家のサブリース（賃貸住宅としての収益事業） ※掘起した空き家について民間事業者への流通を促す、又は物件情報を提供
行政・町内会など	○空き家バンクによる流通 ○行政が空き家を取得（購入または寄付）し活用 （除却跡地を利用した道路拡幅、改修して移住体験住宅やゲストハウスを整備するなど） ○行政が空き家所有者から賃借して活用 （移住者向けの賃貸住宅など） ○町内会による空き家の活用（公民館・防災空地など）

利活用の事例

事例1 会社による買取再販事業（上山市）

隣接した2件の空き家を山形県すまい・まちづくり公社が取得（購入）し、それぞれの工事後に子育て世帯へ販売した。東北芸術工科大学（以下、「芸工大」という）と連携しリノベーションデザインの提案やプロモーションに協力を受け、販売時には子育て世帯に対して情報提供するなど、市によるマッチングも行われた。

【所有者の意向】

相続による空き家。市の意向に沿って活用してもらえれば、安価に提供したい。

【西棟】

建築年次：昭和57年
敷地面積：198.43㎡
構造：木造平屋建て
延床面積：86.95㎡

活用方法：リノベーション工事⇒子育て世帯へ分譲

- 芸工大が子育て世帯向けのリノベーションプランを作成
- 内覧会など、芸工大による販売プロモーションを実施

【東棟】

建築年次：昭和57年
敷地面積：388.41㎡
構造：木造2階建て
延床面積：180.51㎡

活用方法：解体工事⇒子育て・若者世帯へ分譲

- 建物の解体後、宅地として子育て・若者世帯に販売
- 2区画に分割して販売する

工事概要

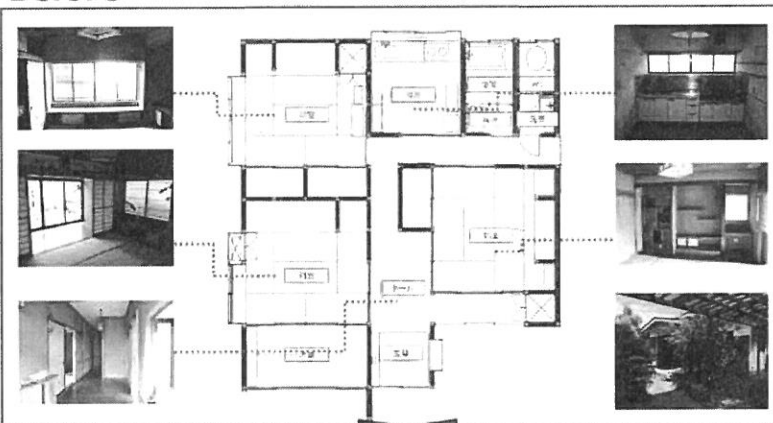
工 期 平成30年4月～7月

工事内容

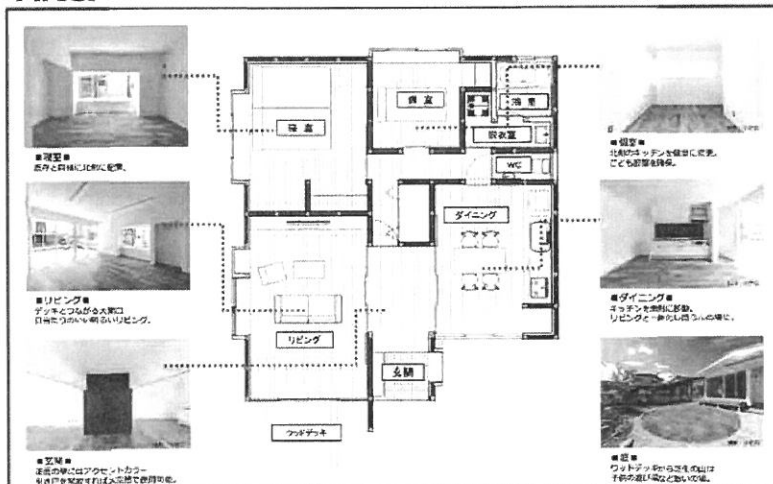
- 耐震補強工事
- 断熱工事
 - 断熱材付加（壁・床・天井）
 - 玄関ドア交換（断熱仕様）
 - インナーサッシ、カバーサッシ取付け
- 仕上工事
 - 全居室フローリング（無垢オーク材）
 - 全居室内装クロス張替え
 - 設備機器交換
（トイレ、ユニットバス、キッチン、洗面台）
 - ガスボイラー新設
- 外部工事
 - 屋根・外壁塗装
 - 雨どい交換
 - ウッドデッキ新設
 - 庭整備（植栽・芝生・砂利敷き等）

※司法書士会との連携による相続手続きの円滑化や、
宅建協会との連携による県外所有者における物件
の管理協力などが事業の円滑実施につながった

Before



After



事例2 移住者がカフェとして活用（上山市）

カフェの開店を考えている移住者が空き家物件を探していたため、武家屋敷通りに立地している古民家空き家を市が紹介した。移住者は空き家を賃借し、リノベーション工事後にカフェを開業した。

【所有者の意向】

相続による空き家。処分を検討していたが、活用されれば安価に提供したい。

建築年次：不明（築約 90 年）
敷地面積：1,000 m²未満
構造：木造平屋建て
延床面積：103.51 m²



活用方法：リノベーション工事⇒カフェ開業

- 移住者が賃貸契約
- 市の補助金などを活用しリノベーション

改修後の写真



事例3 地元住民が公民館として活用（上山市）

管理状態が良く、新耐震基準（S56 年以降）に建てられた空き家について、所有者は公的な活用を希望していた。市が町内会への活用希望調査を行い、公民館としての活用希望を確認。町内会に対して物件を紹介し公民館としての活用に至った。

【所有者の意向】

相続による空き家。地域に貢献できれば無償で提供したい。

建築年次：昭和 59 年
敷地面積：315.20 m²
構造：木造平屋建て
延床面積：114.37 m²



活用方法：市へ寄付⇒町内会が公民館として活用

- 現状のまま上山市に無償譲渡予定
- 町内会が管理し公民館として利用する

手順4 空き家活用による地域づくり

ステップ1	現状と課題の整理
ステップ2	エリア毎の取組み方針の決定

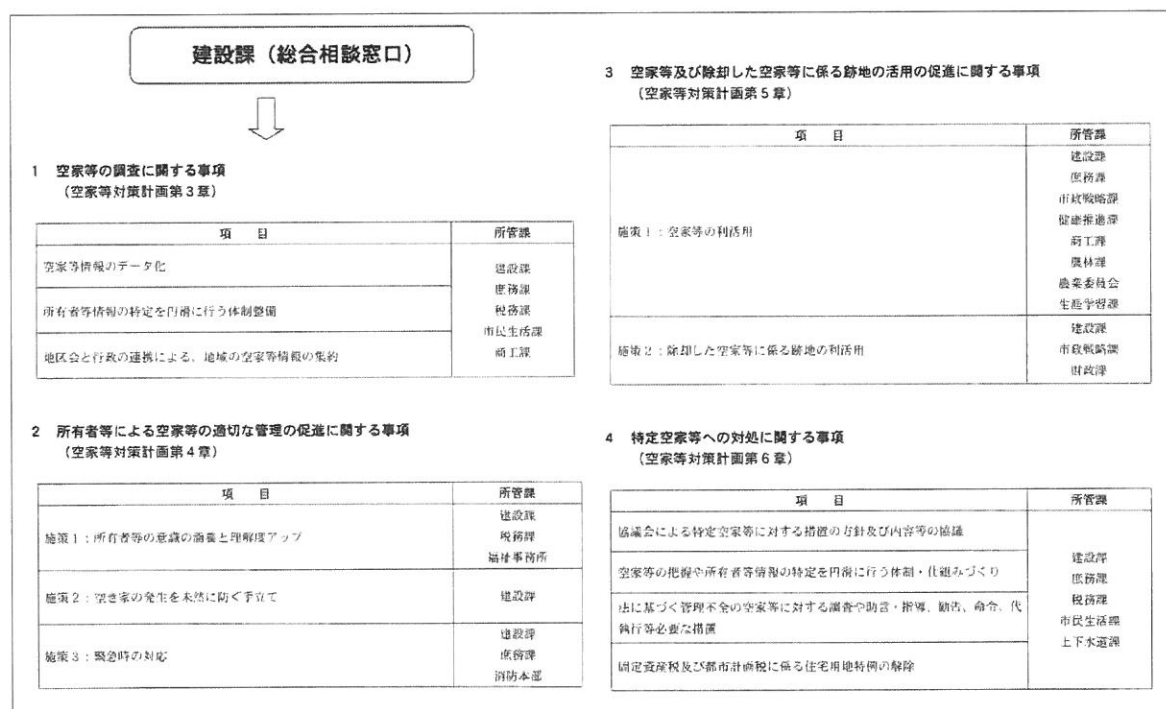
空き家を、市町村が抱える課題に合わせて複数利活用することにより、空き家の発生を抑制できるとともに、地域の活性化、住環境の向上など、より良い地域づくりにつなげることが可能となります。

空き家対策は敷地内の除草などの維持管理や老朽危険空き家への対策から利活用につなげる取組みまで、様々な分野が関連することから、対策の実施には税務、環境衛生、危機管理、建築、都市計画など、関係部局間での連絡・調整等が不可欠となります。

市町村によっては、主な担当が、危機管理部局（環境など）・企画部局（移住定住など）・建設部局（都市計画、住宅施策など）など複数部署となる場合が見られます。分野ごとの担当を整理し、連携体制を構築しましょう。

上山市の例

上山市では空き家対策の主担当は建設課が行っています。空き家対策の体制は空き家の発生抑制や危険空き家対策・利活用対策、実態把握、適正管理等の主担当はすべて建設課が行っており、相談対応については「ワンストップ」で対応しています。



出典: 上山市空き家等対策計画 (<https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp/soshiki/12/kaminoyama-akiyatoutaisakukeikaku.html>)

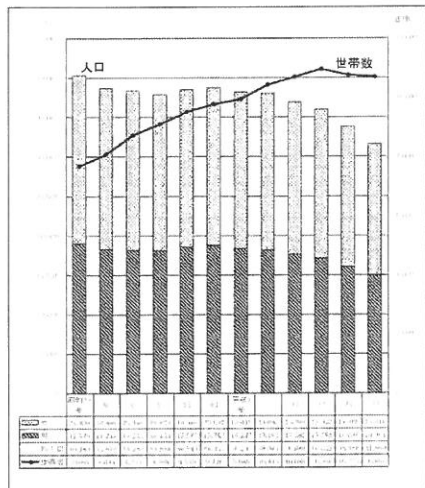
ステップ1 市町村の現状と課題の整理

空き家対策に取り組む上で関連してくる以下の項目について、市町村における現状を把握し、抱えている課題を整理しましょう。

項目	把握する内容
基本情報	○人口、世帯数、住宅数など ○空き家数、空き家や空き地の分布、狭あい道路(幅員 4m未満の道路)の分布、など
空き家対策の取り組み状況	○空家等対策計画の策定 ○空き家の適正管理条例の策定 ○空き家バンクの実施 ○補助金などの支援制度の実施状況 ○空き家の適正管理に関する対策の実施状況 ○各分野における空き家活用関連施策の実施状況(移住・定住、福祉、観光、中心市街地活性化、商店街振興など) ○支援制度への国庫補助等の活用状況
空き家対策の取組体制、外部との連携体制	○民間団体との連携や協定等の内容(空き家対策、その他関連分野) ○空き家対策に取り組む NPO などの団体の有無 ○外部委員等により構成する協議会等の構築状況 ○庁内での検討委員会など関係部局間での連携体制の構築状況
市町村特有の条件など	○都市計画区域や市街化区域の線引き等の状況 ○関連する計画の策定状況とその内容(都市計画マスタープランや立地適正化計画等) ○特殊要件(観光資源、主要産業、自然条件など) ○民間事業者による空き家流通の取り組み状況

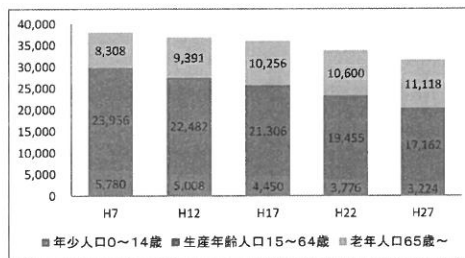
上山市の例

○上山市の人口推移



グラフ：人口と世帯数の推移

上山市の人口は減少傾向にあり、平成 27 年時点で 31,569 人と、平成 7 年の 38,047 人から 20 年間で約 2 割減少しています。また、年齢別人口の割合を見ると、14 歳以下の年少人口が減り、65 歳以上の老年人口が増加しており、少子高齢化を伴う人口減少が進展しているのがわかります。

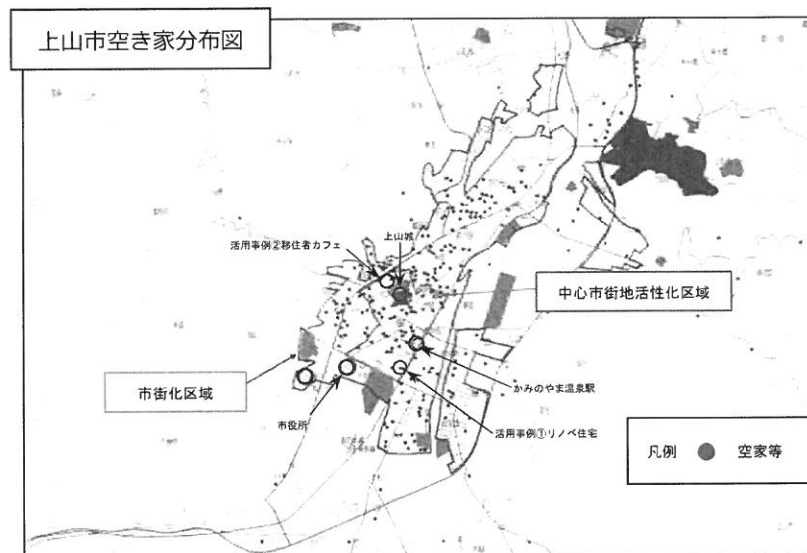


グラフ：年齢別の人口の推移

出典：平成 29 年 数字で見るかみのやま<第 50 号>

○上山市の空き家の分布

上山市では空き家の分布をデータ化し、空き家の密集地域を把握。



出典：上山市空き家実態調査結果

中心市街地には空き家が多く分布しており、都市のスポンジ化（都市内部で空き家・空き地が増加し密度が低下すること）が進行しているのがわかります。

また、中心部には狭あい道路や、大規模な空き家などの問題も顕在化しています。

上山市においては、以下のような課題に対して取組み方針を設定し、中心市街地に子育て世帯の居住を促す取組みや、店舗の開店を促す取組みを複数実施しました。

課題

- ・ 中心市街地の高齢化や人口減少が著しい
- ・ 狭あい道路の付近に空き家や空き家予備軍が集中

取組み方針

- ・ 定住人口の拡大
- ・ 市街地の活性化

ステップ2 エリア毎の取組み方針の決定

ステップ1で整理した市町村の現状や課題から、市町村が空き家の利活用を促す方針を整理します。市町村の現状によって抱える課題は様々であり、同じ市町村内でもエリアによって異なります。エリアごとのニーズを把握して将来ビジョンを描くことにより、空き家の活用方法が想定され、方針へ誘導するためのルール決めにつながります。

取組み方針の例

- ・密集した市街地の住環境改善（狭あい道路、宅地の再編、雪捨て場整備など）
- ・防災的に強いまちづくり（防災空地、避難路の確保など）
- ・既存市街地の伝統的な町並みの維持
- ・人口減少対策のため子育て世帯・移住者の誘導
- ・空き店舗解消による商店街の活性化
- ・地域コミュニティの活性化
- ・観光地として魅力あるまちづくり
- ・若者（大学生など）のまちなか居住の推進

また、エリアごとに詳細な方針を設定するとともに、市町村が抱える課題を考慮して以下のような重点地区を定め、優先して取組み方針を検討することも有効です。

重点地区…空き家対策を優先して取組む地区

居住者や出店を積極的に誘導したいエリア、
空き家の発生が著しく、居住環境などの改善が必要なエリアなど

重点地区の例

- ・旧市街地（密集市街地、狭あい道路が多いなど）
- ・立地適正化計画の居住誘導区域※
- ・都市計画区域（市街化区域、用途地域など）
- ・中心市街地活性化区域※

※居住誘導区域：都市再生特別措置法に基づき市町村が定めることができる立地適正化計画の中で、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として定めた区域。

国土交通省 HP：http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

※中心市街地活性化区域：中心市街地の活性化に関する法律に基づき、内閣総理大臣の認定を受け市町村が定めた中心市街地活性化基本計画の中で、市町村が中心市街地として定めた区域。

上山市の例

上山市では、空き家の分布状況や市町村のまちづくり方針などから、既存の計画である「中心市街地活性化基本計画」における「中心市街地活性化区域」をモデル事業の実施地区と定め取組みを行いました。

このエリアは上山城周辺など古くからの市街地で、狭あい道路や密集した街区などが多く、郊外への人口流出が著しい地区でした。

特に上山城周辺はその傾向が強く、重点的な対応が必要とされていたため、子育て世帯などの定住促進や居住環境の改善、商店街や温泉地の活性化などを重点的に行っています。



出典:上山市中心市街地活性化基本計画

