

千代田町空家等対策計画

令和2年3月

(令和7年3月一部改訂)

千 代 田 町

目 次

| | |
|------------------------------|-----------|
| 第 1 章 空家等対策計画の趣旨 | 1 |
| 1. 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 2. 計画の位置づけ | 2 |
| 3. 計画の期間 | 2 |
| 第 2 章 空家等の現状と課題 | 3 |
| 1. 全国の空家等の現状 | 3 |
| 2. 群馬県の空家等の現状 | 3 |
| 3. 千代田町の空家等の現状 | 4 |
| 4. 千代田町における空家等の課題 | 9 |
| 第 3 章 空家等対策における基本的な方針 | 10 |
| 1. 対策に関する基本的な方針 | 10 |
| 2. 対象地区 | 11 |
| 3. 対象とする空家等の種類 | 11 |
| 第 4 章 基本的な方針に基づく取組 | 12 |
| 1. 空家等の発生の抑制と適正管理の推進 | 12 |
| 2. 空家等の利活用の推進 | 12 |
| 3. 管理不全な空家等の解消の推進 | 13 |
| 第 5 章 空家等対策の実施体制 | 15 |
| 1. 庁内連携体制の整備 | 15 |
| 2. 協議会の設置 | 15 |
| 3. 関係団体等との連携 | 15 |

資料編

1. 千代田町空家等対策の推進に関する条例
2. 千代田町空家等対策の推進に関する条例施行規則
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法
4. 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

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、全国で使用されていない空家等が年々増加しております。

こうした空家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・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悪影響を及ぼしているものもあることから、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推進することが求められています。

国は、この空家等問題の解決策として平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を全面施行し、空家等への対策を総合的に推進していくこととしています。

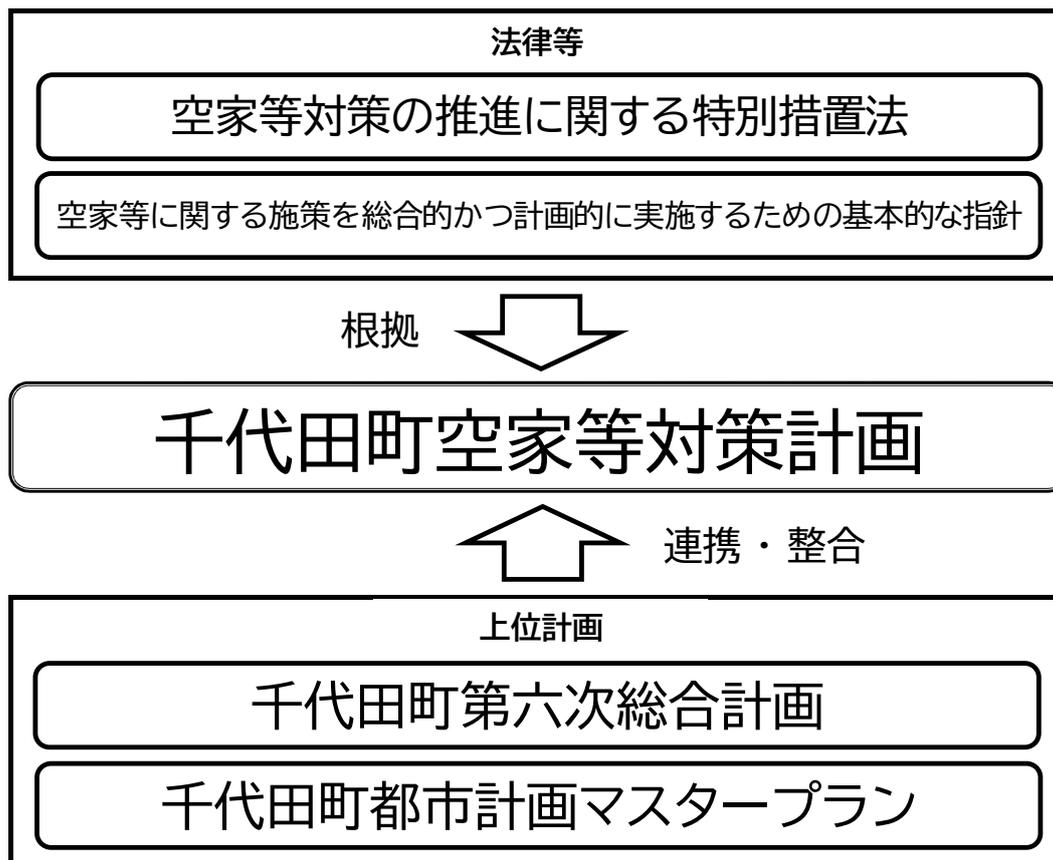
本町においても、令和元年 10 月に「千代田町空家等対策に関する条例」（以下「条例」という。）、「千代田町空家等対策に関する条例施行規則」を策定いたしました。

これらの経緯を踏まえ、本町における空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安全・安心のまちづくりを推進するため、令和 2 年 3 月に「千代田町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定いたしました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項及び条例第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本方針に即し、かつ本町の事情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定にあたっては、第六次千代田町総合計画、千代田町都市計画マスタープラン等の関連する各種計画との連携・整合を図ります。



3. 計画の期間

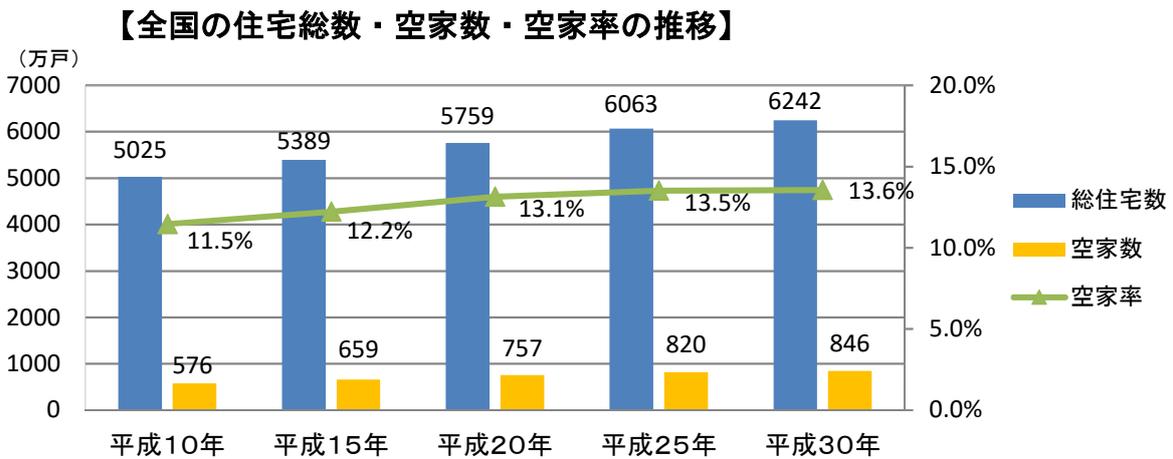
本計画の計画期間は令和2年度から令和7年度までの6年間とします。なお、社会・経済情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 全国の空家等の現状

全国における空家数は、平成10年の576万戸から増加し続けており、平成30年には846万戸と20年で約1.47倍に増加しています。

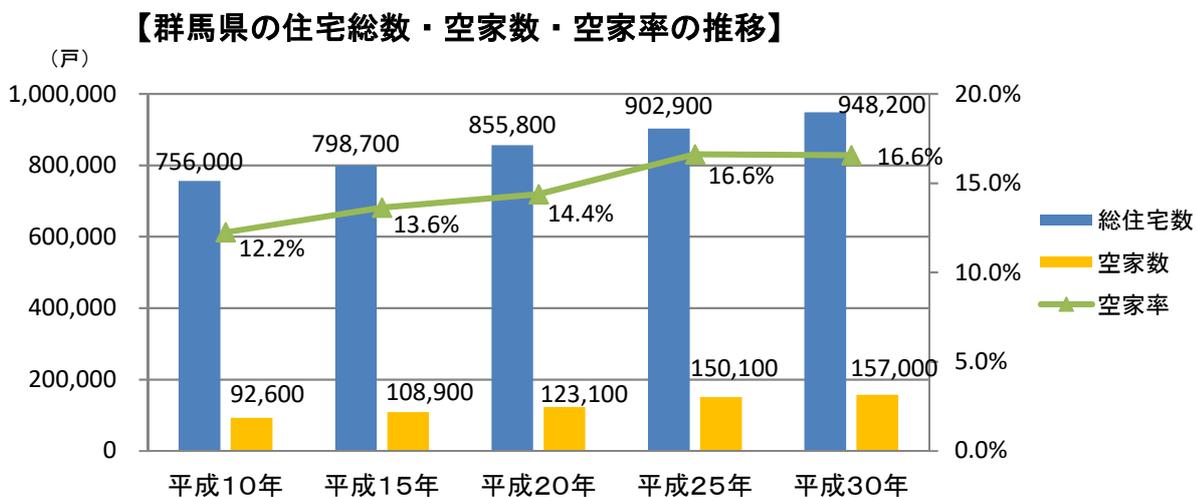
また、総住宅数に対する空家が占める割合である空家率については平成30年において、13.6%となっております。



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」より

2. 群馬県の空家等の状況

群馬県における空家の状況は、おおむね国と同様の傾向となっておりますが、平成30年の総住宅数は948,200戸、空家率は16.6%となっており、全国平均と比べて、3ポイント高い水準となっております。



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」より

3. 千代田町の空家等の現状

本町における空家等の現状を把握するため、平成28年度において実態調査を行いました。実態調査の結果は次のとおりです。

(1) 調査区域

千代田町内全域

(2) 調査期間

平成28年10月3日～平成29年3月21日

(3) 調査対象件数

4, 148件

(4) 現地調査結果

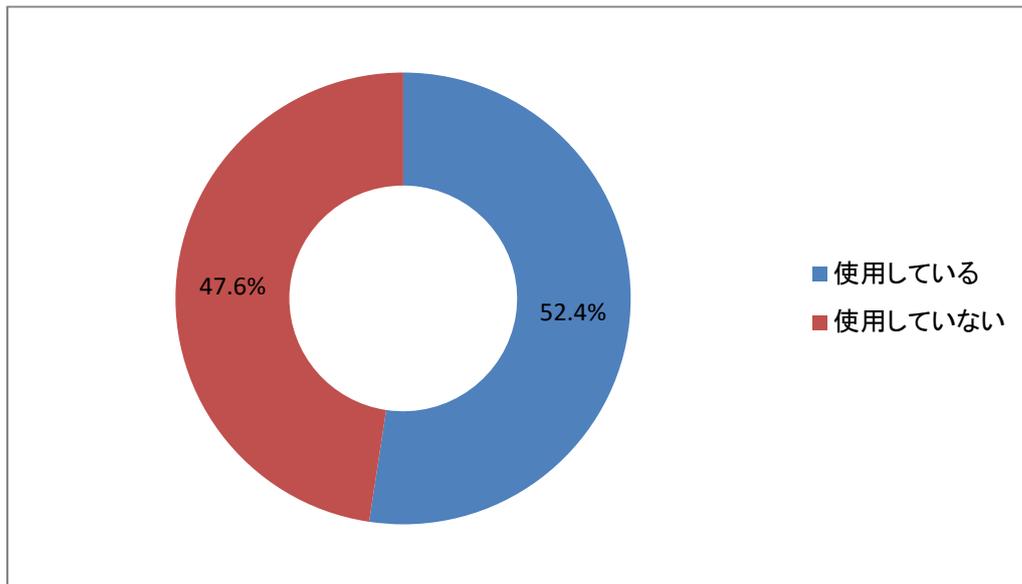
| 大字名 | 調査対象 件数 | 空家候補 建物件数 | 空家候補比率 | |
|-----|------------|--------------|--------|---------|
| 赤 岩 | 1, 233件 | 46件 | 3. 7% | |
| | | | | 内訳 |
| | | | | 1区 10件 |
| | | | | 2区 7件 |
| | | | | |
| | | 3区 14件 | | |
| | | 11区 15件 | | |
| 瀬戸井 | 146件 | 2件 | 1. 4% | |
| 上五箇 | 266件 | 1件 | 0. 4% | |
| 上中森 | 356件 | 8件 | 2. 2% | |
| 下中森 | 233件 | 8件 | 3. 4% | |
| 萱 野 | 179件 | 3件 | 1. 7% | |
| 木 崎 | 91件 | 1件 | 1. 1% | |
| 鍋 谷 | 129件 | 5件 | 3. 9% | |
| 福 島 | 334件 | 10件 | 3. 0% | |
| 新福寺 | 320件 | 29件 | 9. 1% | |
| 舞 木 | 852件 | 32件 | 3. 8% | |
| | | | | 内訳 |
| | | | | 14区 15件 |
| | | | | |
| | | 15区 8件 | | |
| | | 16区 9件 | | |
| 昭 和 | 9件 | 0件 | 0. 0% | |
| 町全体 | 4, 148件 | 145件 | 3. 5% | |

(5) 空家等所有者意向調査

現地調査において空家候補建物と判定された145件について、登記情報等を用いて所有者等の特定を行い、108件を所有者意向調査の対象としてアンケート調査を実施し、46件（回収率42.6%）の回答を得ました。

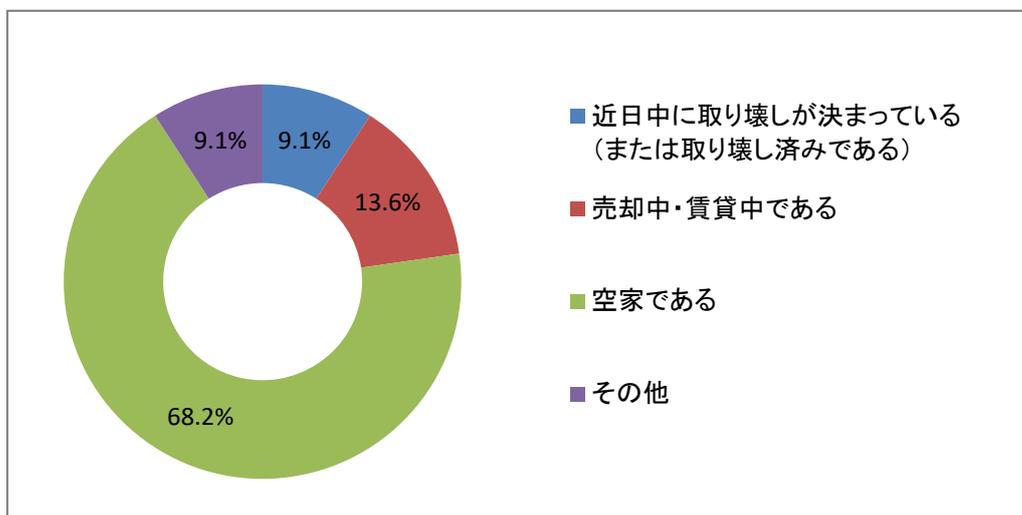
① 建物使用の有無

空家候補建物の使用状況については、「使用している」と「使用していない」が約半数となっています。



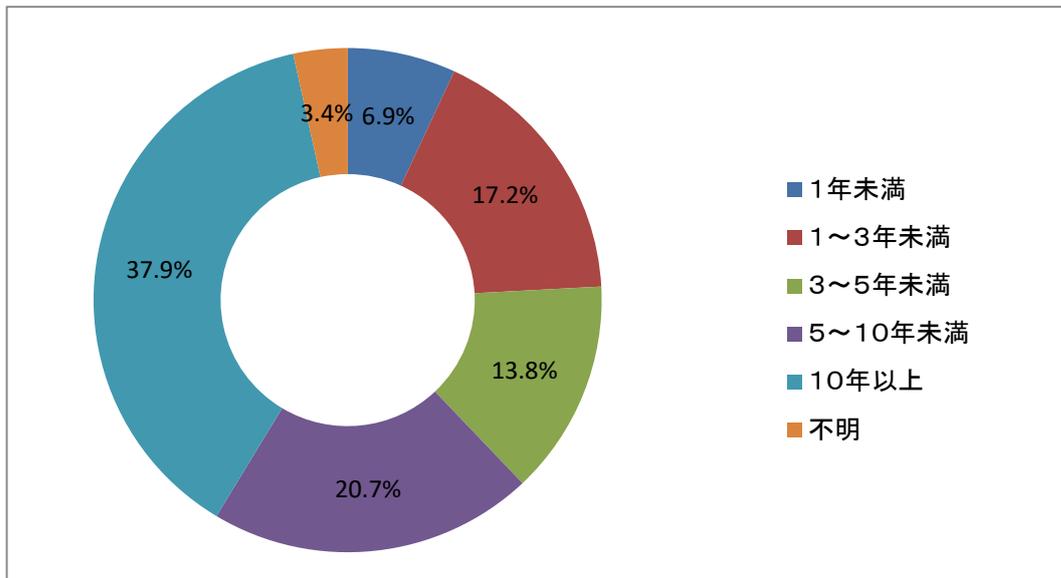
② 使用していない場合の建物の現在の状況

「①建物使用の有無」にて「使用していない」と回答した方へ建物の現在の状況をアンケートした結果、「空家である」がもっとも多くなっています。



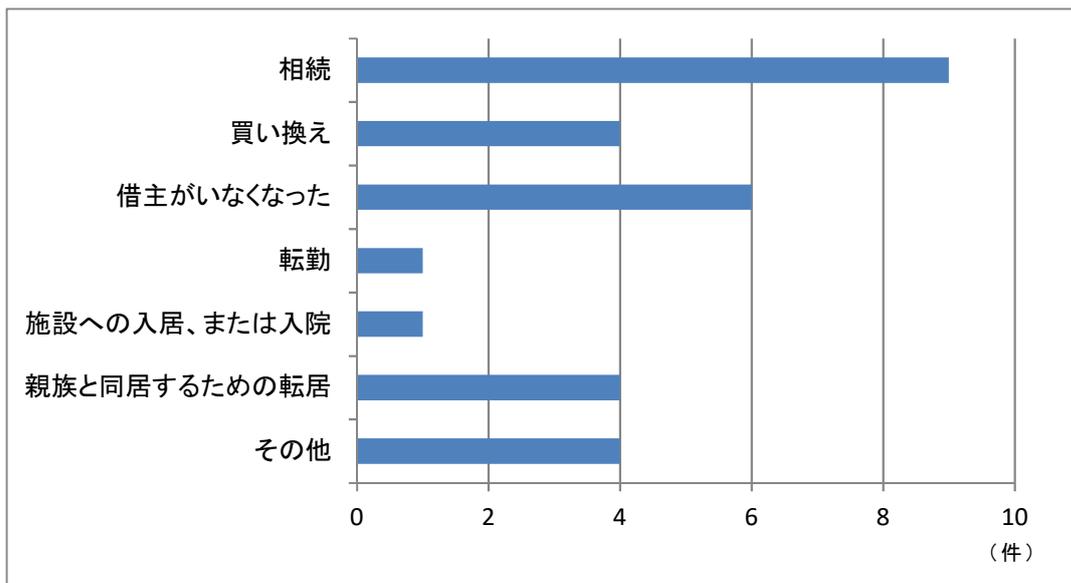
③ 現在の状況が継続している期間

「②使用していない場合の建物の現在の状況」において「売却中・賃貸中である」、「空家である」、「その他」と回答した方へ現在の状況が継続している期間についてアンケート調査した結果、「10年以上」がもっとも多く、次に「5年～10年未満」となっています。



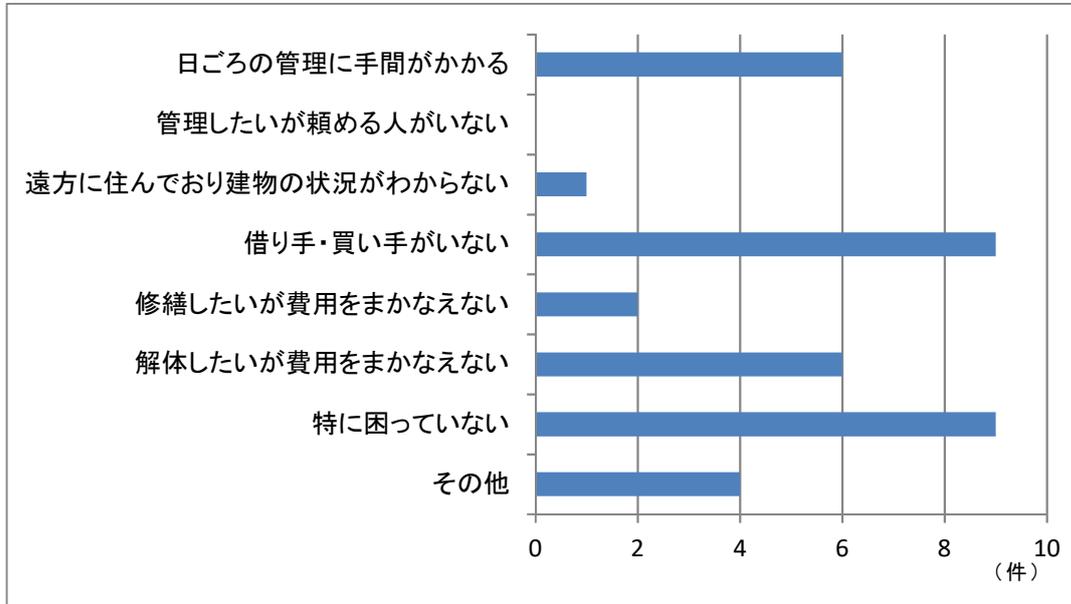
④ 現在の状況に至ったきっかけ（複数回答有り）

現状の状況に至ったきっかけについては、「相続」がもっとも多くなっています。



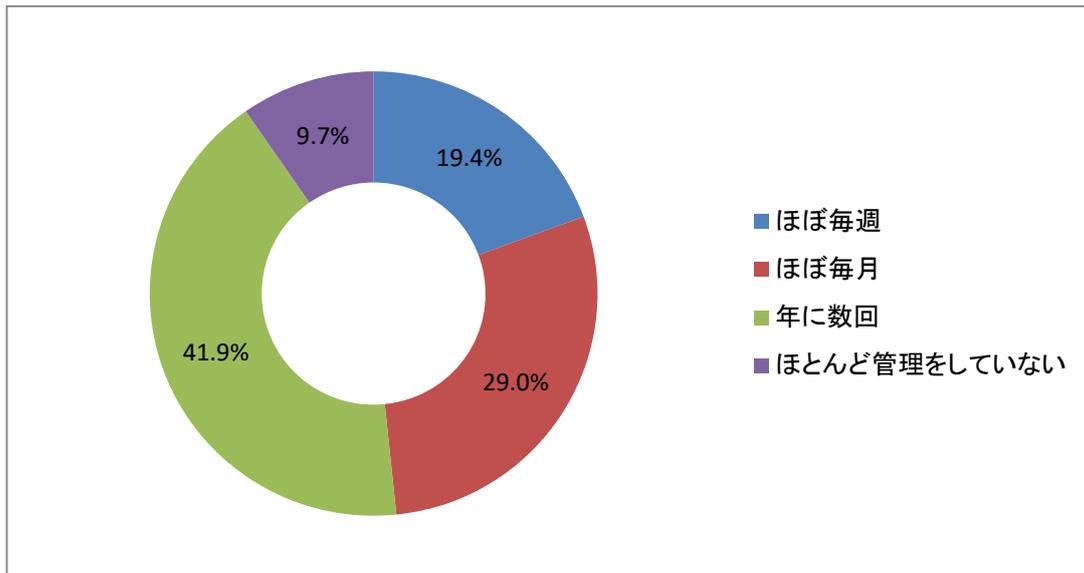
⑤ 建物について困っていること（複数回答有り）

建物について困っていることについては、「借り手・買い手がいない」がもっとも多く、「その他」としては、「解体後の税金がこわい」、「購入者が現れない」という回答がありました。



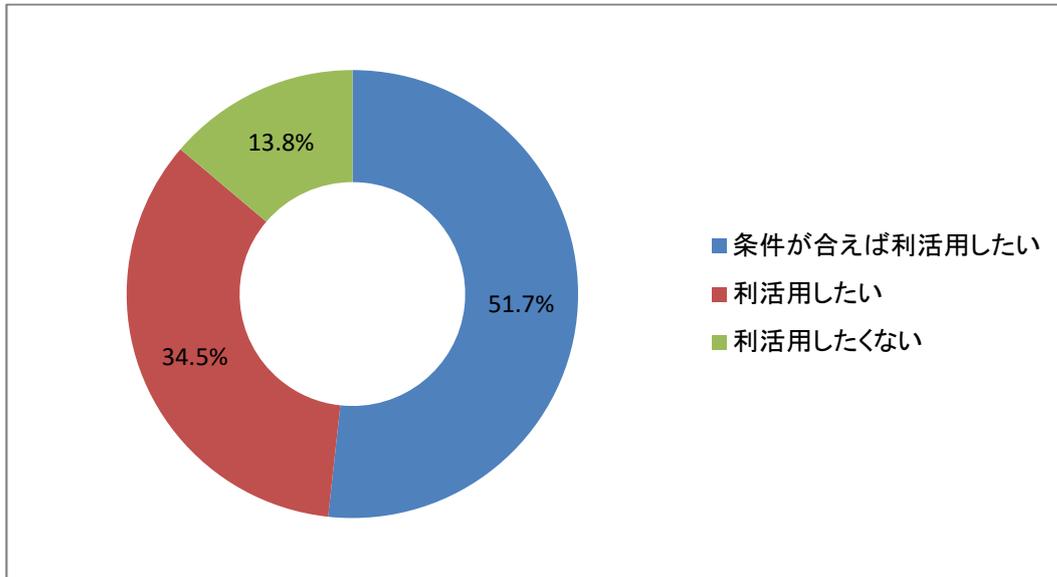
⑥ 建物の管理の頻度

建物の管理の頻度については、「年に数回」と「ほとんど管理をしていない」で半数を占めています。



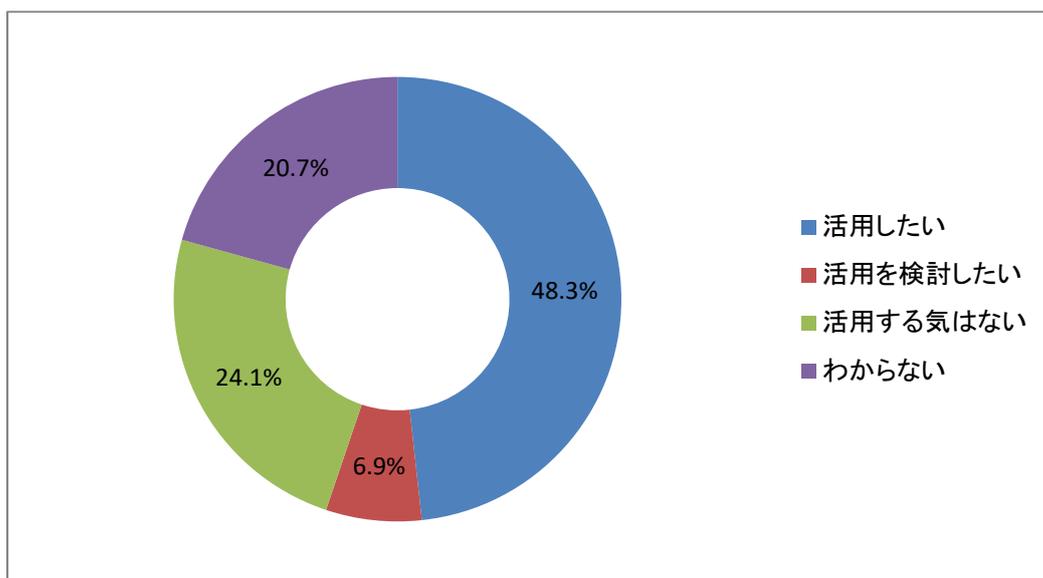
⑦ 今後の利活用

今後の利活用については、「条件が合えば利活用したい」と「利活用したい」を合わせると8割以上の方が利活用を望んでいることが分かりました。



⑧ 空家バンク制度の活用

今後、町で空家バンクを創設した場合の活用について、「活用したい」がもっとも多くなっています。



4. 千代田町における空家等の課題

空家等の現状や実態調査、意向調査の結果を踏まえ、本町において空家等の対策を実施するにあたり、次の課題が考えられます。

(1) 空家等の増加の防止

全国、群馬県における空家率の推移から、今後ますます空家等が増加することが想定され、本町においても同様の状況が見込まれます。

空家等の状況となる要因は、アンケート調査より相続がもっとも多いことから、空家等になる前の段階から空家等を発生させない取組の必要があります。

(2) 空家等の適正管理

アンケート調査によると、建物の管理の頻度について、ほとんど管理をしていない空家等が1割弱となっています。

管理のされていない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、防犯上の問題、景観の阻害など周辺環境へさまざまな悪影響をおよぼすことから、空家等の適正管理について周知啓発の必要があります。また、管理不全の空家等については、法やその他関連法令等に基づき、適切な措置を行う体制づくりの必要もあります。

(3) 空家等の利活用

アンケート調査によると約8割以上が、今後の利活用の意向があることが分かりました。また、利活用の方法として空家バンクの活用についても、約5割以上が活用の意向があります。

このような意向を鑑み、空家バンクの創設等の市場流通の促進や利活用の方法について検討する必要があります。

1. 対策に関する基本的な方針

本町における空家等の対策にあたっては、法第3条及び条例第5条に規定のとおり、空家等はその所有者等が自らの責任により適切に管理することを原則といたしますが、前章において明らかとなった課題を踏まえ、安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、次の3つを基本方針とし施策を展開します。

基本方針1 空家等発生抑制と適正管理の促進

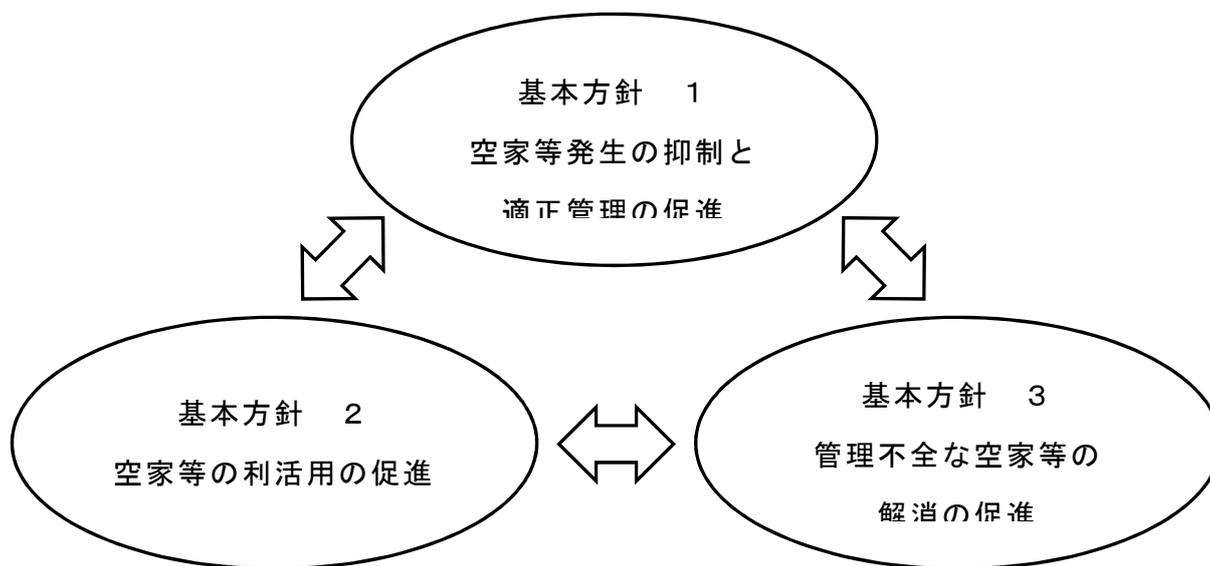
所有者等に対し、空家等の問題に関する様々な情報提供を行い、空家等の発生を抑制するとともに、空家等の適切管理の促進に努めます。

基本方針2 空家等の利活用の促進

賃貸や売却などの市場流通、地域資源としての利活用を促進します。

基本方針3 管理不全な空家等の解消の促進

適切な管理が行われていないことにより、周辺的生活環境を脅かす空家等について、状況に応じて助言、指導、勧告等の必要な措置を講じます。



2. 対象地区

空家等は町内全域で発生する可能性があるため、本計画の対象地区は町内全域とします。

3. 対象とする家屋等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

【空家等】（法第2条第1項）

建築物又はこれら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。

【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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

1. 空家等発生抑制と適正管理の促進

(1) 空家等の問題に対する意識啓発

空家等発生抑制には、相続や転勤等により、全ての人々が空家等の所有者等となりうる可能性があることの認識を持ってもらうことが必要となります。また、空家等の適切な管理の必要性等について、広報ちよだ、町ホームページ等さまざまな媒体や機会を利用し、広く情報提供や啓発を行い空家等の問題に関する意識啓発を促進します。

(2) 住宅の良質化や安全性の向上

リフォーム工事や耐震診断、耐震改修工事に要する費用への補助を実施することで、既存住宅における住環境の向上を図り、次世代に引き継ぐことができる良質な住宅の整備を促進し、空家等の発生抑制に繋がります。

(3) 空家等情報のデータベースの整備

空家等実態調査により取得した情報をもとにデータベースの整備及び更新を行い、関係各課間で情報共有することで空家等の対策を円滑に実施できるよう推進します。

2. 空家等の利活用の促進

(1) 空家バンクの活用

空家等売りたい（貸したい）所有者等と空家等の利用希望者を結びつける手段として空家バンクの活用を推進します。

(2) 地域資源としての空家等の利活用の検討

空家等や除却後の跡地をまちづくりや地域交流、地域活性化を進める上での地域資源として、活用方法に関する検討を行います。

(3) 補助金の活用

空家等対策にあたり国及び県の補助金の積極的な活用を行い、空家等の利活用、除却等を推進します。

3. 管理不全な空家等の解消の促進

(1) 所有者等の自発的な対応の促進

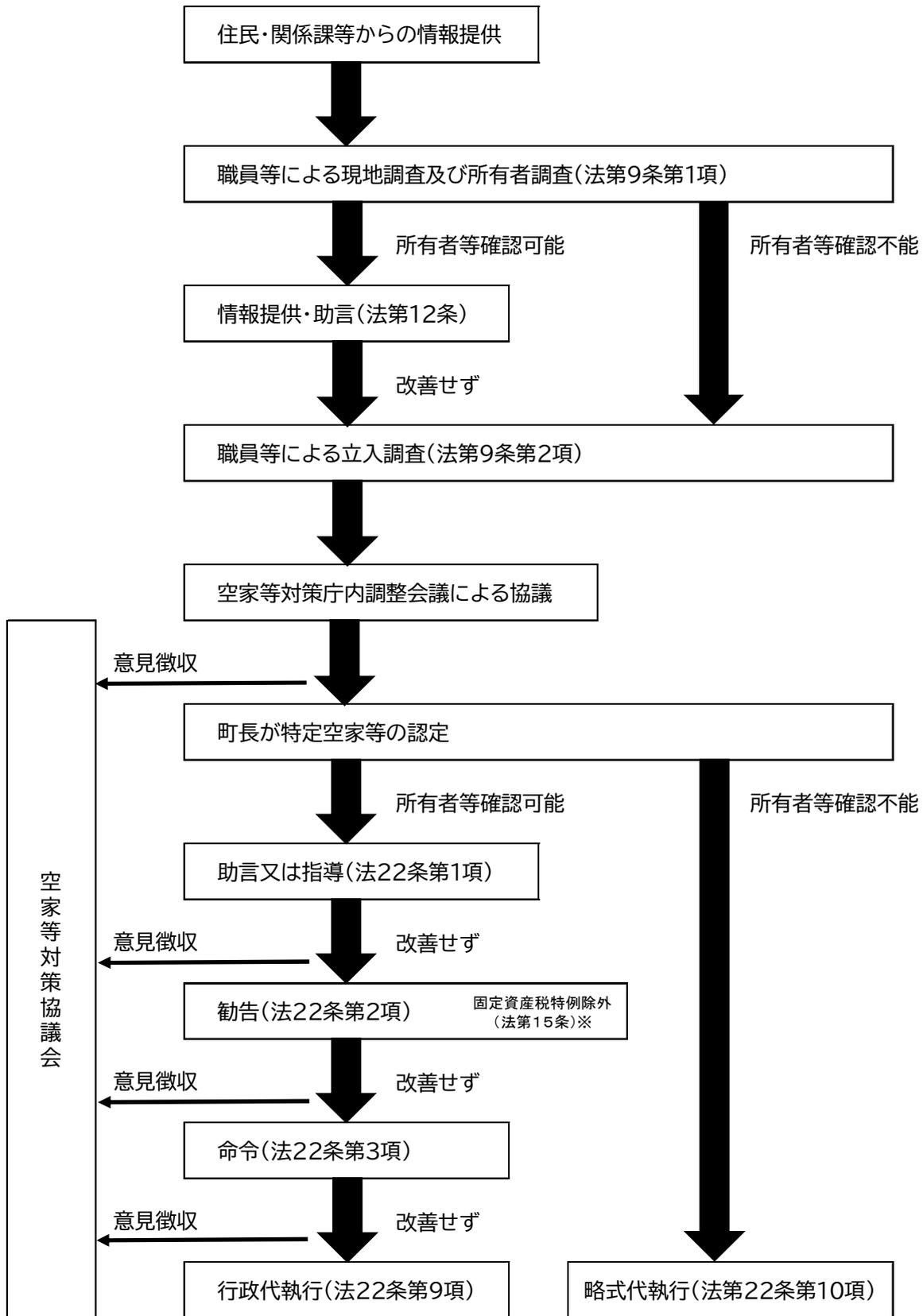
管理不全な空家等が発生する要因として、所有者等が所有している空家等に対する危険度や周囲に及ぼしている悪影響等の現状を正確に把握していないことや管理方法等に関する情報が不足していることなどが考えられます。こうしたことから、所有者等へ固定資産税納税通知書等に同封し送付するなどして、空家等の現状を具体的にお知らせするとともに、それらの問題を解決する方法についての情報提供を行っていく支援を促進することで管理不全の空家等の解消を図っていきます。

(2) 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等に該当するおそれのある空家等に対し、町では、国の定めた「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方針（ガイドライン）」の基準を基に独自の判断基準を定め判定を行い、千代田町空家等庁内調整会議にて協議の後、千代田町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）に意見を求め、町長が特定空家等へ認定を行います。

特定空家等に認定された場合は、法に基づき、所有者等が必要な措置をとるよう段階的に対応（助言・指導→勧告→命令）することが規定されております。また、所有者等が命令に従わなかった場合や所有者等が確知できなかったときは、代執行による対応も規定されております。これらの対応は強制力が伴うものであることから協議会に意見を求め、実施の判断を行います。

特定空家等対応フロー



※固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること。

1. 庁内連携体制の整備

空家等に関する対策は、内容が多岐にわたるため、庁内関係各課が連携し、情報共有を図りながら横断的に取り組む必要があることから、庁内体制の調整を図ることを目的として「千代田町空家等対策庁内調整会議」を設置し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することについて調整・協議を行います。

会議を構成する所属は、総務課、税務会計課、住民生活課、産業振興課、建設下水道課、都市整備課です。

2. 協議会の設置

空家等対策における計画の作成、変更や特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等の措置の方針の審議等を行うため、法第 8 条第 1 項及び条例第 8 条第 1 項に規定する「千代田町空家等対策協議会」を設置します。

協議会においては、空家等対策の推進を客観的かつ専門的立場から行うため、地域の関係団体、専門家等で構成いたします。

3. 関係団体等との連携

空家等に関する問題は、幅広く専門的な分野にまで関わることから、地域や消防、警察等の関係機関及び専門家と連携し、協力体制の構築を図ります。

○千代田町空家等対策の推進に関する条例

令和元年 9 月 4 日
条例第 5 号

(目的)

第 1 条 この条例は、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。)に定めるもののほか、町の空家等対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(当事者間における解決の原則)

第 3 条 空家等に関し生じる問題は、当該問題の当事者間において解決を図ることを原則とする。

(町の責務)

第 4 条 町は、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)による空家等の適切な管理及び有効活用に必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 町は、前項に規定する施策の実施に当たっては、所有者等及び町民の協力を得て行うものとする。

(空家等の所有者等の責務)

第 5 条 所有者等は、所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるとともに、町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。

(町民の役割)

第 6 条 町民は、空家等が及ぼす生活環境等への影響について理解を深めるとともに、町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 町民は、空家等があると認めるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第 7 条 町長は、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、法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めるものとする。

2 法で定めるもののほか、空家等対策計画の策定等に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(協議会)

第 8 条 町長は、法第 8 条第 1 項の規定に基づき、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、千代田町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、法第 8 条第 1 項に定めるもののほか、次に掲げる事項を協議するものとする。

- (1) 空家等が特定空家等又は管理不全空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (2) 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他町長が必要と認める事項に関すること。

3 協議会は、委員 10 人以内で組織する。

4 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の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第9条 町長は、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11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じるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進等)

第10条 町長は、法第12条の規定に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、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ものとする。

2 町長は、管理不全空家等の所有者等に対し、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をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第11条 町長は、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じるものとする。

(緊急措置)

第12条 町長は、空家等が人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合において、当該空家等の所有者等に当該危険な状態を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危険な状態を回避するために、必要な最小限度の措置を所有者等に代わって講じることができる。

2 町長は、前項の措置を講じるときは、必要に応じ、協議会の意見を聴くことができる。

3 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

4 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知することができないとき又は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。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和元年10月1日から施行する。

(準備行為)

2 町長は、この条例の施行の日前においても、この条例の実施のために必要な準備行為をすることができる。

(千代田町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 千代田町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年千代田村条例第30号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(令和6年条例第23号)

この条例は、公布の日から施行する。

○千代田町空家等対策の推進に関する条例施行規則

令和元年 9 月 4 日
規則第 3 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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。)及び千代田町空家等対策の推進に関する条例(令和元年千代田町条例第 5 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。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(立入調査の通知)

第 3 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、空家等立入調査実施通知書(様式第 1 号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第 4 条 法第 9 条第 4 項の身分を示す証明書の様式は、立入調査員証(様式第 2 号)のとおりとする。

(助言又は指導)

第 5 条 法第 22 条第 1 項の規定による助言又は指導は、空家等の適正管理に係る助言・指導書(様式第 3 号)により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 法第 13 条第 2 項及び法第 22 条第 2 項の規定による勧告は、空家等の適正管理に係る勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(命令)

第 7 条 法第 22 条第 3 項の規定による命令は、空家等の適正管理に係る命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

(事前通知書)

第 8 条 法第 22 条第 4 項の通知書の様式は、空家等の適正管理命令に係る事前通知書(様式第 6 号)のとおりとする。

(意見書)

第 9 条 法第 22 条第 4 項の意見書の様式は、空家等の適正管理に係る意見書(様式第 7 号)のとおりとする。

(意見聴取請求)

第 10 条 法第 22 条第 5 項の規定による意見の聴取の請求は、空家等の適正管理に係る意見聴取請求書(様式第 8 号)により行うものとする。

(意見聴取通知)

第 11 条 法第 22 条第 7 項の規定による通知は、空家等の適正管理に係る意見聴取実施通知書(様式第 9 号)により行うものとする。

(標識)

第 12 条 法第 22 条第 13 項の標識の様式は、空家等の適正管理命令に係る標識(様式第 10 号)のとおりとする。

(公示の方法)

第 13 条 法第 22 条第 13 項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 千代田町公告式条例(昭和 30 年千代田村条例第 2 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示

(2) その他町長が必要と認める方法

(行政代執行)

第 14 条 法第 22 条第 9 項の規定による処分(以下「行政代執行」という。)を行う場合に

における行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書(様式第 11 号)により行うものとする。

- 2 行政代執行を行う場合における行政代執行法第 3 条第 2 項の代執行令書の様式は、代執行令書(様式第 12 号)のとおりとする。
- 3 行政代執行を行う場合における行政代執行法第 4 条の証票の様式は、執行責任者証(様式第 13 号)のとおりとする。
- 4 行政代執行に係る行政代執行法第 5 条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書(様式第 14 号)により行うものとする。

(準用)

第 15 条 前条第 3 項及び第 4 項の規定は、法第 22 条第 10 項に規定する処分について準用する。

(協議会の組織)

第 16 条 条例第 8 条に規定する千代田町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
 - (2) その他町長が必要と認める者
- 2 協議会に会長を 1 人置く。
 - 3 会長は、町長をもって充てる。
 - 4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
 - 5 会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員が会長の職務を代理する。

(協議会の庶務)

第 17 条 協議会の庶務は、都市整備課において処理する。

(空家等の適切な管理に関する助言又は指導)

第 18 条 条例第 10 条第 2 項の規定による助言又は指導は、空家等の適切な管理に関する助言・指導書(様式第 15 号)により行うものとする。

(緊急措置)

第 19 条 条例第 12 条第 4 項の規定による通知は、緊急措置通知書(様式第 16 号)により行うものとする。

- 2 町長は、条例第 12 条第 1 項の措置を講じた場合であって、当該空家等の所有者等を確認することができないとき又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

(その他)

第 20 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、令和元年 10 月 1 日から施行する。

附 則(令和 4 年規則第 8 号)

この規則は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 6 年規則第 22 号)

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号(第3条関係)

第 号
年 月 日

様

千代田町長



空家等立入調査実施通知書

あなたが所有又は管理をする空家等について、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）第9条第2項の規定に基づき、下記のとおり立入調査を実施するので、同条第3項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
- 2 立入調査を実施しようとする理由
- 3 立入調査の実施予定日
- 4 立入調査を行う者
- 5 立入調査の責任者

様式第2号（第4条関係）

（表面）

| | | | |
|---|-------|-----------|--------|
| | | 第 | 号 |
| 立入調査員証 | | | |
| 所 属 | | □ (写真) | |
| 職 名 | | | |
| 氏 名 | | | |
| 生年月日 | 年 月 日 | | |
| 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 | 日まで有効） |
| 千代田町長 | | 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、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。

様式第3号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長



空家等の適正管理に係る助言・指導書

あなたが所有又は管理をする空家等は、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、下記のとおり周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置を講じるよう、法第22条第1項の規定により、助言・指導します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
- 2 助言・指導に係る措置の内容
- 3 助言・指導に至った理由
- 4 助言・指導の責任者

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- 2 正当な理由がなく、上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第22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。
- 3 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つては、備考2に規定する勧告により、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。

第 号
年 月 日

様

千代田町長



空家等の適正管理に係る勧告書

あなたが所有又は管理をする下記の空家等は、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」・法第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、年 月 日付け第 号により適正な管理を行うよう助言・指導したところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

つきましては、下記のとおり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、法第22条第2項・法第13条第2項の規定に基づき勧告します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 措置の期限
- 4 勧告に至った理由
- 5 勧告の責任者

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記5に示す者まで報告してください。
- 2 上記3の期限までに、正当な理由がなく、上記2に示す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。
- 3 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。

様式第5号（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長



空家等の適正管理に係る命令書

あなたが所有又は管理をする下記の空家等は、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 日付け発第 号により、法第22条第3項の規定に基づく命令を行う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。

つきましては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

- 対象となる特定空家等
所在地 千代田町
用途
- 措置の内容
- 措置の期限
- 命ずるに至った理由
- 命令の責任者

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記5に示す者まで報告してください。
- 2 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。
- 3 上記3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手続に移行することがあります。

教示

この処分に不服があるときは、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月以内に、千代田町長に対して審査請求をすることができます（なお、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月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。

また、この処分については、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月以内に、千代田町を被告として（訴訟において千代田町を代表する者は千代田町長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、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月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると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。）。ただし、前記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起しなければなりません（なお、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、当該採決の日の翌日から起算して1年を経過すると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。）。

第 号
年 月 日

様

千代田町長



空家等の適正管理命令に係る事前通知書

あなたが所有又は管理をする下記の空家等は、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令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、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、千代田町長に対し、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を申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命じようとする理由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

- 5 意見書の提出期限

備考

上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

様式第8号（第10条関係）

年 月 日

空家等の適正管理に係る意見聴取請求書

千代田町長 様

提出者 住所

氏名 ⑩

電話番号

※法人の場合は、主たる事務所の所在地、
名称、代表者の氏名及び代表者印

年 月 日付け第 号により空家等の適正管理命令に係る事前
通知があった空家等について、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）第22条第5項の規定により、意見書の提出に代えて公開による意見
の聴取を請求します。

様式第9号（第11条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長



空家等の適正管理に係る意見聴取実施通知書

年 月 日付けで請求のあった空家等の適正管理に係る意見聴取について、下記のとおり実施しますので通知します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 意見の聴取の期日
- 4 意見の聴取の場所
- 5 本件の連絡先

様式第10号(第12条関係)

空家等の適正管理命令に係る標識

下記の特定空家等の所有者等は、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）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
用途
- 2 措置の内容
- 3 措置の期限
- 4 命ずるに至った理由
- 5 命令の責任者

様式第11号（第14条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長

印

戒告書

あなたに対し 年 月 日付け第 号により、あなたが所有又は管理をする下記の特定空家等の除却・修繕・立木竹の伐採・その他（ ）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、下記の特定空家等の（除却・修繕・立木竹の伐採・その他（ ））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を戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。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、その責任を負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- 1 所在地
- 2 用途
- 3 構造
- 4 規模 建築面積
延べ床面積

教示

この処分不服があるときは、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月以内に、千代田町長に対して審査請求をすることができます（なお、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月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。

また、この処分については、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月以内に、千代田町を被告として（訴訟において千代田町を代表する者は千代田町長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、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月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると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。）。ただし、前記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起しなければなりません（なお、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、当該採決の日の翌日から起算して1年を経過すると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。）。

様式第12号（第14条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長



代執行令書

年 月 日付け第 号によりあなたが所有又は管理をする下記
の特定空家等を 年 月 日までに除却・修繕・立木竹の伐採・その他
（ ）を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22条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、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。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなた
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 除却・修繕・立木竹の伐採・その他（ ）する物件
- 2 代執行の時期
- 3 執行責任者
- 4 代執行に要する費用の概算見積額

教示

この処分不服があるときは、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月以内に、千代
田町長に対して審査請求をすることができます（なお、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月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができ
なくなります。）。

また、この処分については、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月以内に、千代田
町を被告として（訴訟において千代田町を代表する者は千代田町長となります。）、処分の取消しの訴え
を提起することができます（なお、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月以内であつ
ても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると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。）。ただし、前記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する
裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起しなければなりません（なお、当該審査
請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、当該採決の日の翌日
から起算して1年を経過すると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。）。

様式第13号（第14条関係）

（表面）

| |
|---|
| 第 号 |
| 執行責任者証 |
| 課長 |
| 上記の者は、下記の行政代執行の責任者であることを証する。 |
| 年 月 日 |
| 千代田町長 印 |
| 記 |
| 1 代執行をなすべき事項 |
| 代執行令書（ 年 月 日付け第 号）記載の千代田町 の建築物の除却・修繕・立木竹の伐採・その他（ ） |
| 2 代執行をなすべき時期 |

（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（略） |
| 2～8（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。 |

様式第14号（第14条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長



代執行費用納付命令書

あなたが所有又は管理をする空家等について、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）第22条第9項の規定に基づく代執行を下記のとおり行ったので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第5条の規定により、下記のとおり当該代執行に要した費用を納付するよう命令します。

納付に係る費用は、同封の納入通知書により、千代田町指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口でお支払いください。

記

| | |
|-----------------|--|
| 空家等の所在地等 | |
| 代執行の内容 | |
| 代執行を行った日 | |
| 代執行を行った経緯及び理由 | |
| 納付金額（代執行に要した費用） | |
| 納付内訳 | |
| 納付期限 | |
| 備考 | |

教示

この処分に不服があるときは、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月以内に、千代田町長に対して審査請求をすることができます（なお、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月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。

また、この処分については、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月以内に、千代田町を被告として（訴訟において千代田町を代表する者は千代田町長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、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月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると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。）。ただし、前記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起しなければなりません（なお、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、当該採決の日の翌日から起算して1年を経過すると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。）。

様式第15号（第18条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長



空家等の適切な管理に関する助言・指導書

あなたが所有又は管理をする空家等は、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）第13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当しますので、下記のとおり周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置を講じるよう、千代田町空家等対策の推進に関する条例（令和元年千代田町条例第5号）第10条第2項の規定により、助言・指導します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
- 2 助言・指導に係る措置の内容
- 3 助言・指導に至った理由
- 4 助言・指導の責任者

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- 2 正当な理由がなく、上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第13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。
- 3 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、備考2に規定する勧告により、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。

様式第16号（第19条関係）

第 号
年 月 日

様

千代田町長



緊急措置通知書

あなたが所有又は管理をする空家等について、千代田町空家等対策の推進に関する条例（令和元年千代田町条例第5号）第12条第1項の規定に基づく緊急措置を下記のとおり行ったので通知します。

なお、緊急措置に要した費用については、下記期限までに、同封の納入通知書により、千代田町指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口でお支払いください。

記

| | |
|------------------|--|
| 空家等の所在地 | |
| 緊急措置の内容 | |
| 緊急措置実施日 | |
| 緊急措置を行った理由 | |
| 納付金額（緊急措置に要した費用） | |
| 納付内訳 | |
| 納付期限 | |
| 備考 | |

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(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をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

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

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第六条線下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第七条線下)

第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(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、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、関係者の請求があつたときは、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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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(周辺的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。

(令五法五〇・一部改正)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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が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をすることができる。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・旧第十三条線下)

(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をすることができる。

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っ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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

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、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。

(令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正)

第六章 空家等管理活用支援法人

(令五法五〇・追加)

(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を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つたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

- 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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

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 第九條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。

(令五法五〇・旧第十六條繰下・一部改正)

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、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(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 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條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條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。)第十四條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 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條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條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。

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. 具体の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13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〕 周辺的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、周辺的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があることから、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が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が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（特別区にあっては都。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ふ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つて、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い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、精神上的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、相続人のうちの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を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^{かん}涵養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し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も、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、客観的事情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、必要に応じて防錆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」等の具体的な措置内容を示すべきである。

(ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという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も、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、周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 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
- ・ 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

へ 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、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲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さ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、例えば客観的事情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)
 - ・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)
 - ・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)
 - ・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)
 - ・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) ・ 通常の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の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

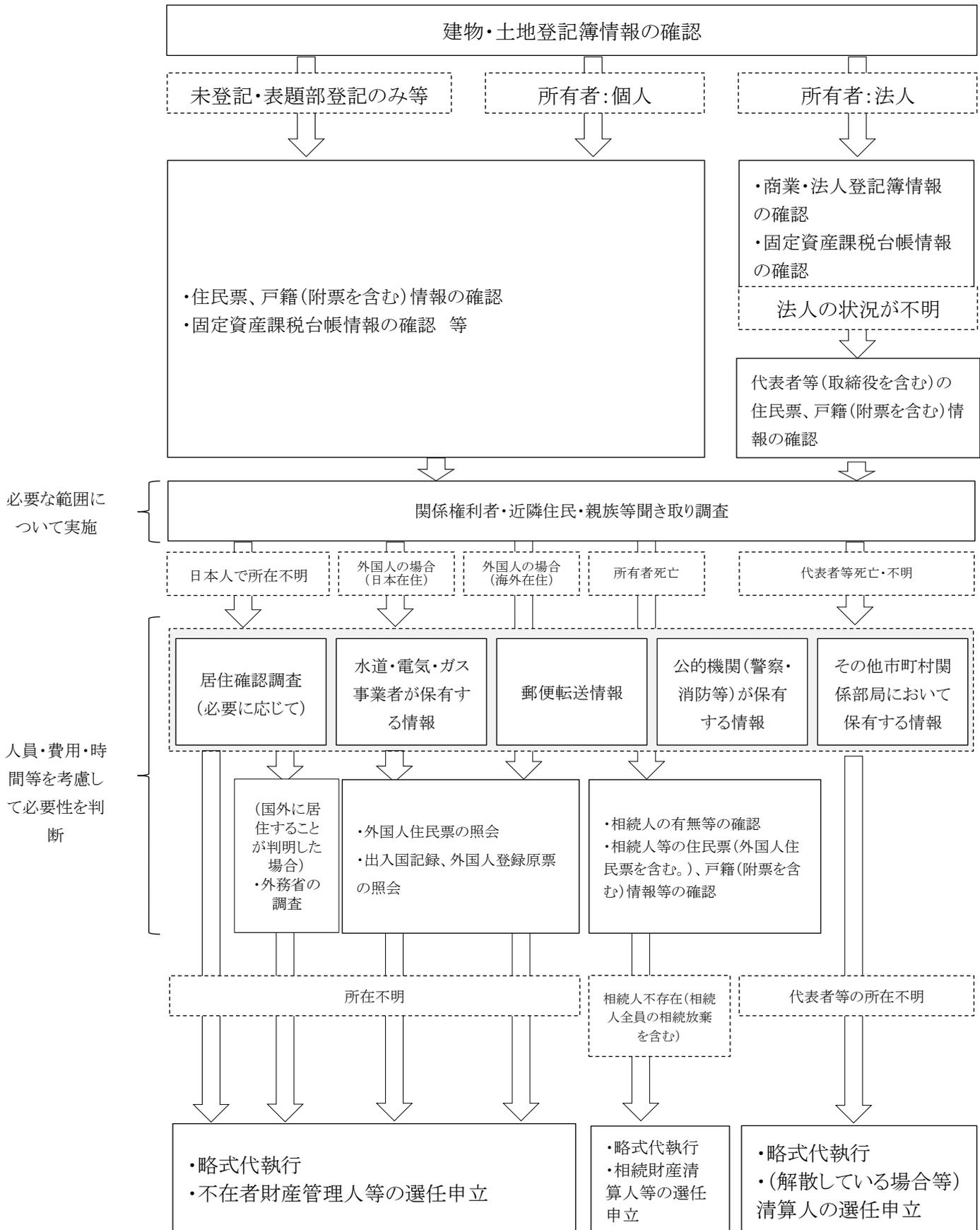
6. 動物等の侵入等の発生

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・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。

(表面)

| | | |
|--|-------|--|
| | | 〇〇第〇〇号 |
| 立入調査員証 | | |
| 所 属 | | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">刻印</div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 10px auto; text-align: center;">(写 真)</div> |
| 職 名 | | |
| 氏 名 | | |
| 生年月日 | 年 月 日 | |
| <p>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。</p> | | |
| 年 月 日 発行(| | 年 月 日まで有効) |
| 〇〇市長 〇〇 〇〇 印 | | |

(裏面)

| |
|--|
| <p>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)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p> |
|--|

○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。

については、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 ○○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)

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その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 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 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○ 連絡先：○○○○-○○-○○○○

- ・ 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つては、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的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つて、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その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
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つては、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。

については、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 ○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手続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。

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も、その責任は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㎡
延べ床面積 約100㎡
- (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。

○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、その責任を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)

| |
|--|
| <p>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)</p> <p>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。</p> <p>10~17 (略)</p> <p>行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)(抜粋) 第 4 条</p> <p>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。</p> |
|--|