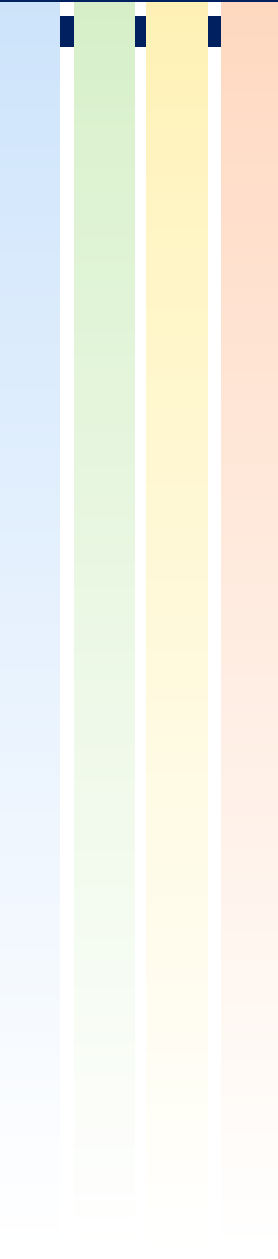




吹田市 空家等対策計画 2020

令和 2 年(2020 年)3 月
吹田市



はじめに

全国的に人口減少・核家族化、少子化や超高齢社会化が一層進行する中、老朽化した建築物が放置され空家等となるケースが増加しています。

とりわけ、管理不全の空家等は、防犯、防災、衛生、景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、地域の活力を失うことにもつながる深刻な社会問題となっています。

こうした状況を受け、平成 26 年（2014 年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、行政が空家等に関する対策を行うことが可能となりました。

平成 30 年（2018 年）には大阪府北部地震と台風 21 号によって、管理不全の空家等が危険な状態となるなど、改めて迅速な対策が必要となりました。

本市の人口動向は、微増の状況にありますが、人口流出入数の割合が非常に高いことが特徴となっており、供給過剰となった住宅ストック*や、高度経済成長期に建設された建築物の陳腐化といった要素もあり、空家等の更なる増加が懸念されます。

また、本市は日本初の大規模ニュータウンである「千里ニュータウン」を有しており、共同住宅が市の住宅総数の約 3/4 を占めるという特殊な状況であるため、同法の対象とならない空室についても、住宅政策を推進する上での今後起こり得る問題と認識して、問題解決に向けた、より効果的な取組が必要となります。

建築物やこれに附属する工作物及び敷地は、所有者等自らが適切に維持管理する責務がありますが、一方で、相続問題や登記手続がなされていないために所有者や管理者が特定できないなど、対応が非常に難しい面もあります。

これら空家等の問題を解決するために、不動産が個人の大きな資産である点も踏まえ、不動産関連事業者との連携方策などについて、学識経験者や地域の代表、分野ごとの専門家で構成する「吹田市空家等対策協議会」から様々な御意見をいただきながら、吹田市第 4 次総合計画に掲げる将来像を実現するための具体的な取組として「吹田市空家等対策計画 2020」を策定しました。

今後は、本計画に基づき、それぞれの地域特性にあったきめ細やかな対策を実施していくとともに、市民をはじめ、各関係団体や企業などと連携・協働して、計画を推進します。

目 次

第 1 章	計画の目的・位置づけ	3
1-1	計画の目的	3
1-2	用語の定義	4
1-3	計画の位置づけ	6
1-4	計画期間	7
1-5	計画の対象	7
第 2 章	吹田市の空家等の現状と課題	8
2-1	吹田市の人口・世帯数の推移	8
2-2	空家等の現状	16
2-3	空家等の地域別特徴	25
2-4	課題の整理	36
第 3 章	空家等対策の基本的な方針	39
3-1	空家等対策の基本理念	39
3-2	空家等対策の基本方針	40
第 4 章	空家等対策に関する推進施策と取組	41
4-1	施策体系	41
4-2	推進施策と取組例	42
第 5 章	特定空家等に対する措置	51
5-1	空家等に対する措置	51
5-2	特定空家等に対する措置	53
5-3	必要な措置が講じられた場合の対応	61
5-4	空家等に関する緊急措置	61
第 6 章	実施体制	62
6-1	実施体制	62
6-2	空家等に関する庁内連携体制	64
6-3	大阪府やその他市町村との連携体制	65
6-4	計画の目標	65
6-5	計画の進行管理	66

参考資料 -----	67
参考資料 1 吹田市空家等対策計画 2020 の策定経過 -----	67
(1) 吹田市空家等対策計画 2020 の策定経過-----	67
(2) 吹田市空家等対策協議会-----	68
(3) 空家等対策会議設置要領-----	74
参考資料 2 住宅・土地統計調査 -----	76
(1) その他の住宅の解説-----	76
(2) 空家率の比較-----	77
参考資料 3 関係法令等 -----	78
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法-----	78
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令-----	83
(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則-----	83
(4) 行政代執行法-----	84
(5) 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-----	86
(6) 「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)-----	102
(7) 国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言 (国特定空家等ガイドライン運用マニュアル)-----	135
参考資料 4 用語解説 -----	170

第1章 計画の目的・位置づけ

1-1 計画の目的

空家等は、適切な管理がなされない結果として、防犯、防災、衛生、景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

本市においては、人口は微増傾向にあるものの、住宅ストックが過剰となることや、高度経済成長期に集中供給された建築物の陳腐化など、空家等の更なる増加が懸念されています。空家等の増加に伴い、問題がより深刻化し、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退などの地域への悪影響も懸念されます。

こうした状況の中、生活環境の保全を図り、あわせて良好な空家等の活用を促進するなどの、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た、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成27年（2015年）5月に全面施行されました。

空家法に基づき国土交通省により定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年（2015年）2月）」（以下「基本指針」という。）では、空家等については、第一義的に所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体である市町村が対策を実施することが重要であるとされています。

これらの経緯を踏まえ、空家等の問題の解消に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する「吹田市空家等対策計画2020」を策定し、良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかな対策を実施します。

1-2 用語の定義

本計画での用語の定義は次のとおりです。

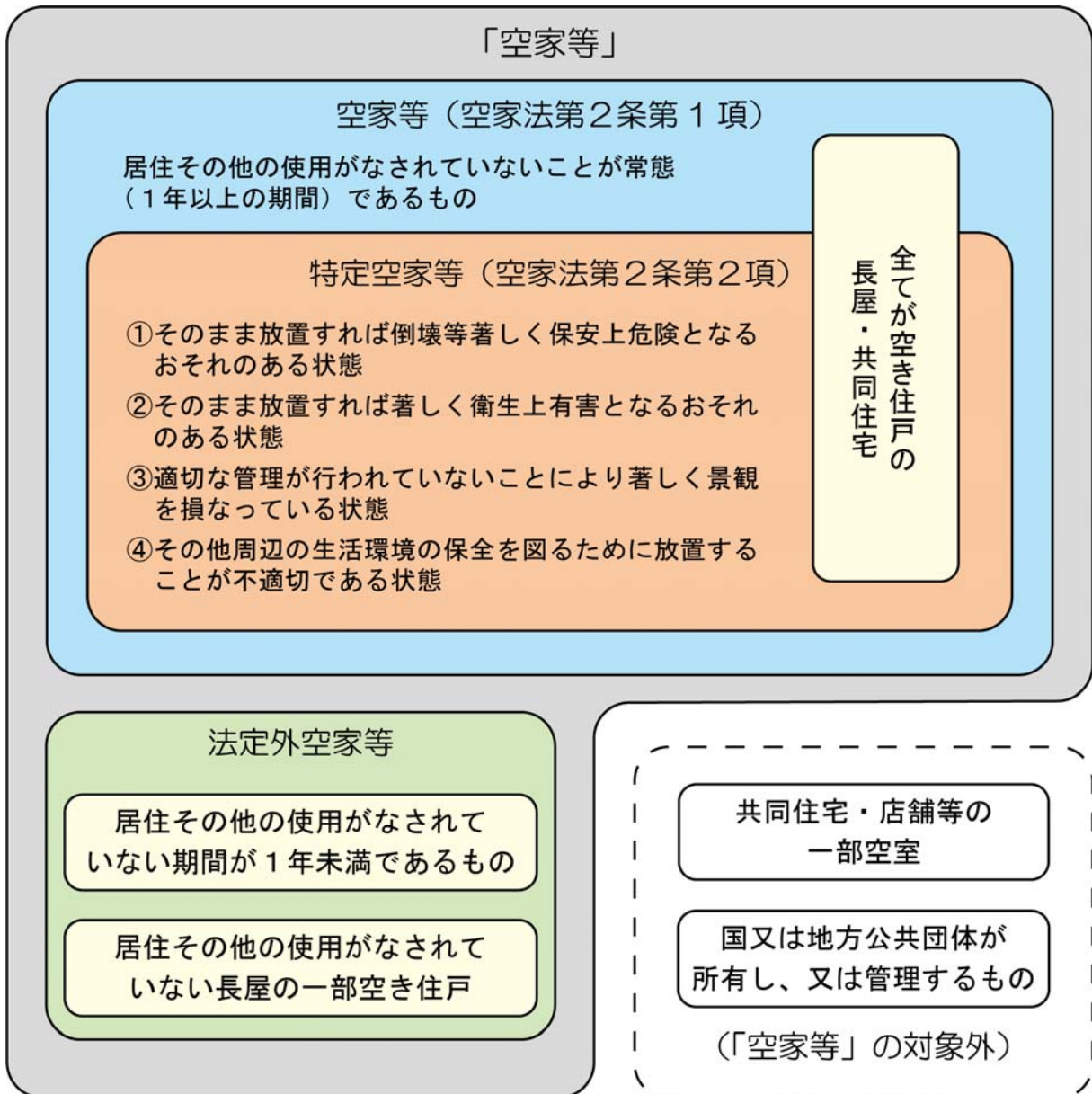


図1-1 用語の定義

(1) 空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。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きます。

- ・「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造物のものを含みます。）、これに附属する門又は塀等。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものを含みます。
- ・「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

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

(3) 法定外空家等

空家法に規定されない以下のものとします。

- ・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期間が1年未満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）
- ・居住その他の使用がなされていない長屋の一部空き住戸

(4) 「空家等」

空家法の空家等に加え、法定外空家等も含みます。（本計画では「空家等」と記載しています。）

(5) 所有者等

「空家等」の所有者又は管理者とします。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国土交通省が策定した基本指針に基づくものです。

また、本市の上位計画である「吹田市第4次総合計画」及び「吹田市住宅マスタープラン（吹田市住生活基本計画）」に即したものとします。

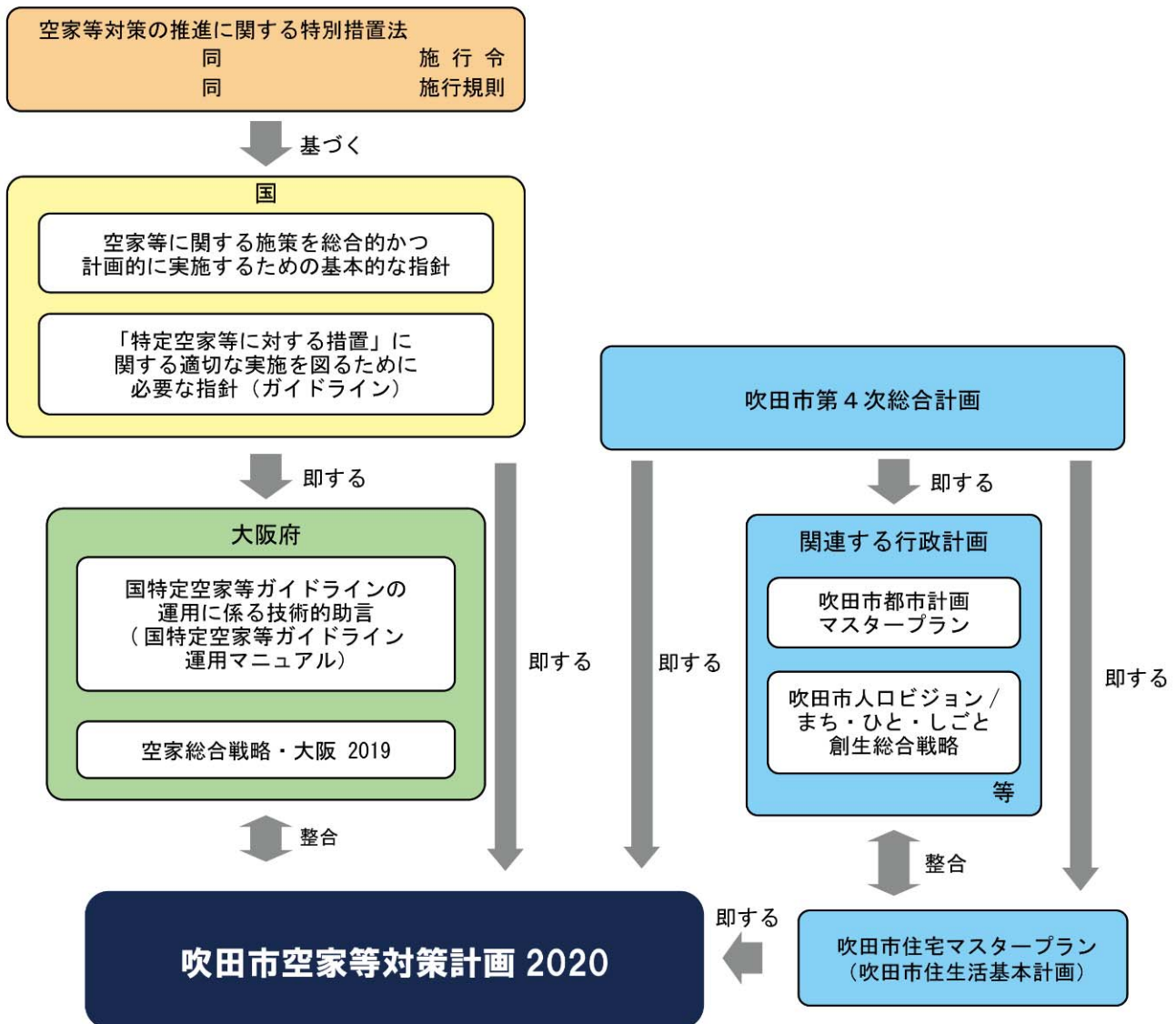


図 1-2 計画の位置づけ

1-4 計画期間

計画期間は、令和2年度（2020年度）～令和6年度（2024年度）の5年間とします。

なお、国や大阪府の動向、本市の上位・関連計画の改定などにあわせて、必要に応じて適宜見直しを行います。

1-5 計画の対象

(1) 対象とする建築物の種類

空家法第2条第1項に規定する空家等と、空家法に該当しない法定外空家等を含む、「空家等」を対象とします。

(2) 計画対象地区

市内全域とします。

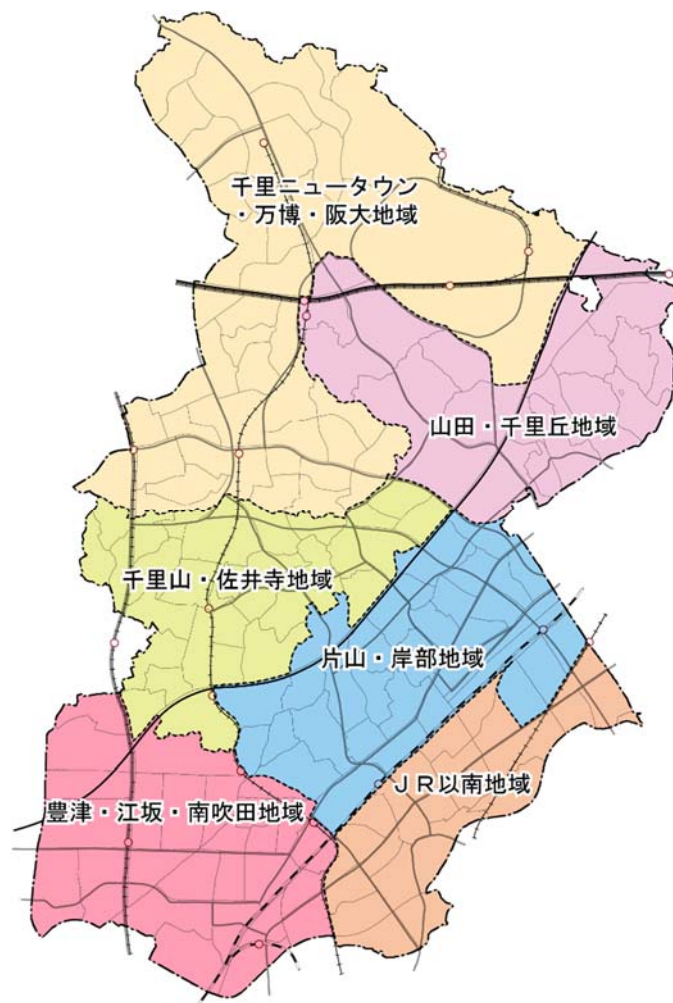


図1-3 計画対象地区

第2章 吹田市の空家等の現状と課題

2-1 吹田市の人口・世帯数の推移

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口及び世帯数は、平成27年（2015年）で374,468人、168,473世帯となっています。平成12年（2000年）以降の動向をみると、人口、世帯数ともに年々増加しており、特に平成22年（2010年）から平成27年（2015年）にかけては、それまでに比べて急増しています。

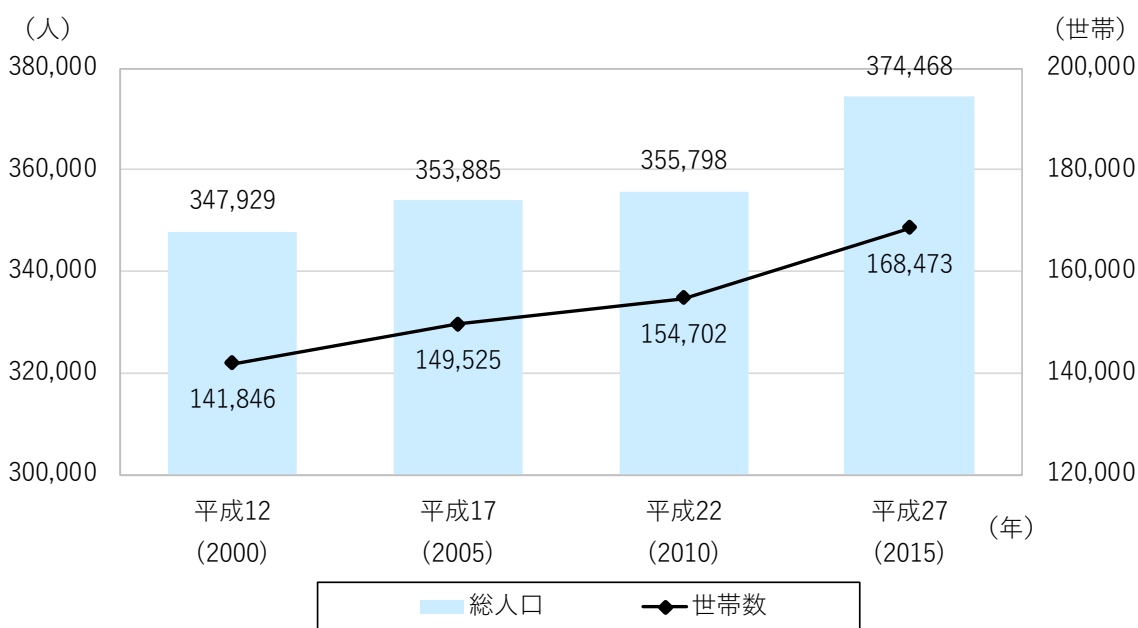


図 2-1 人口・世帯数の推移

出典：各年国勢調査

地域別の人口推移をみると、「豊津・江坂・南吹田地域」、「山田・千里丘地域」は増加数が特に多くなっており、「片山・岸部地域」、「千里山・佐井寺地域」は横ばい傾向にあります。一方で、「JR以南地域」はやや減少傾向にあります。「千里ニュータウン・万博・阪大地域」も減少傾向にありましたが、平成22年（2010年）から平成27年（2015年）にかけては、大きく増加しています。

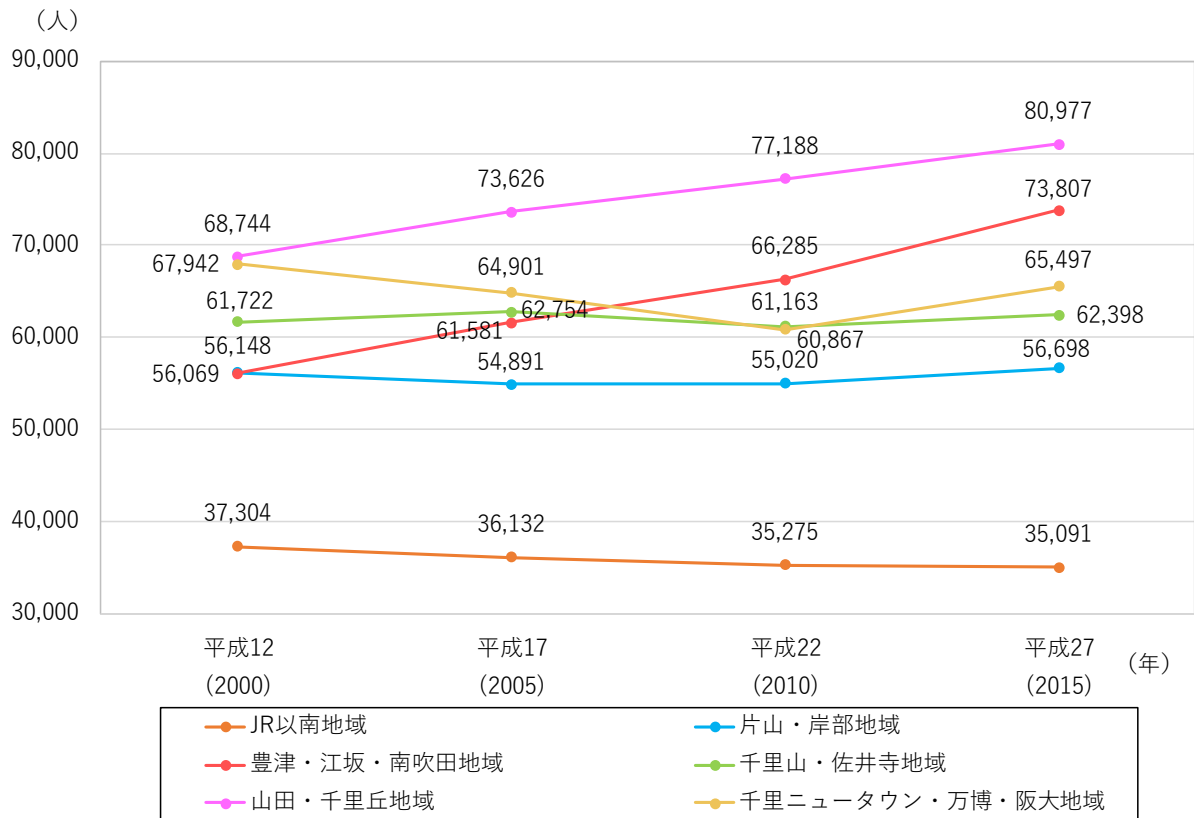
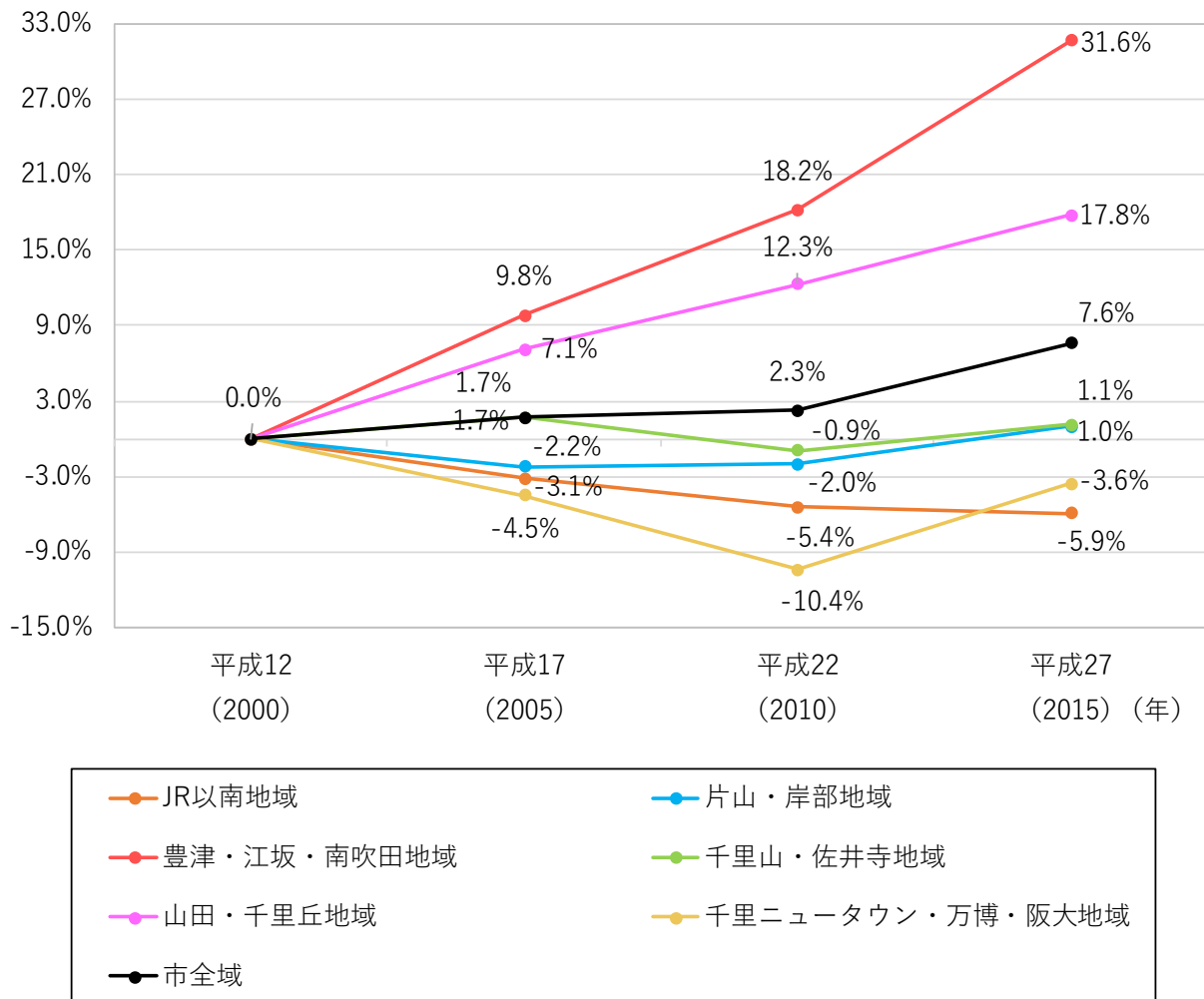


図 2-2 人口推移（地域別）

出典：各年国勢調査

地域別の人口増減率をみると、平成12年(2000年)から平成22年(2010年)にかけて、人口増減率が低くなっている地域が多くなっていますが、平成27年(2015年)ではJR以南地域、千里ニュータウン・万博・阪大地域以外の地域で高くなっています。



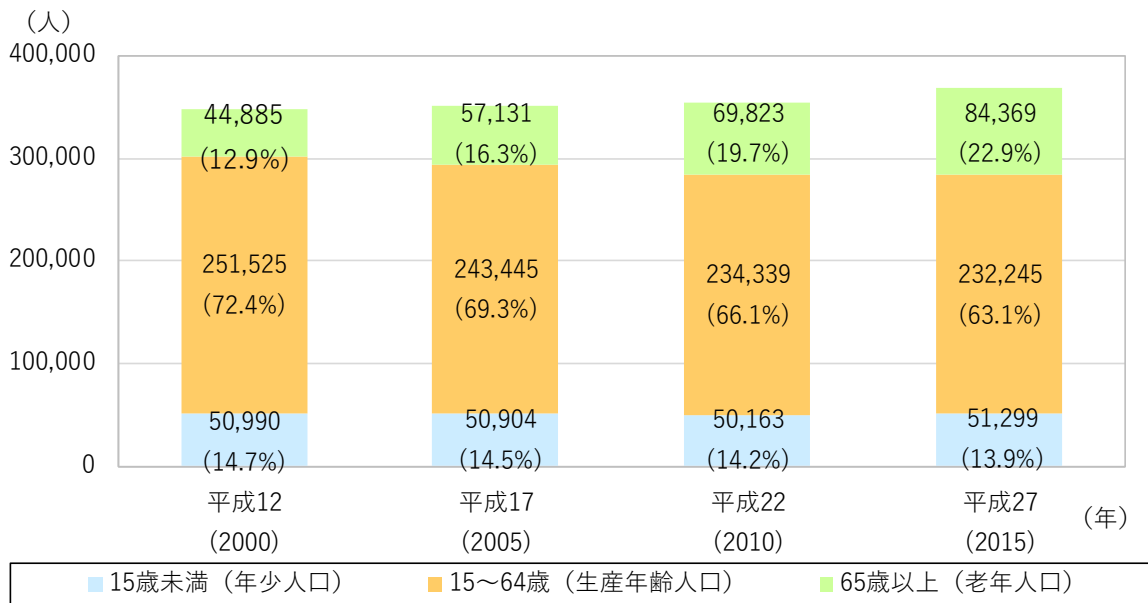
注：平成12年(2000年)の人口を1.0とした時の増減率

図2-3 人口増減率(地域別)

出典：各年国勢調査

(2) 年齢3区分人口の推移

年齢3区分人口は、平成27年（2015年）で15歳未満（年少人口）が51,299人、15～64歳（生産年齢人口）が232,245人、65歳以上（老年人口）が84,369人となっています。年少人口は横ばいですが、生産年齢人口は年々減少し、老年人口は年々増加しており、高齢化が進行しています。また、平成17年（2005年）以降は老年人口が年少人口を上回っています。



注：年齢不詳を除く

注：四捨五入の関係のため合計が100%とならない場合があります。
（割合については、以下同様とします。）

図2-4 年齢3区分人口の推移

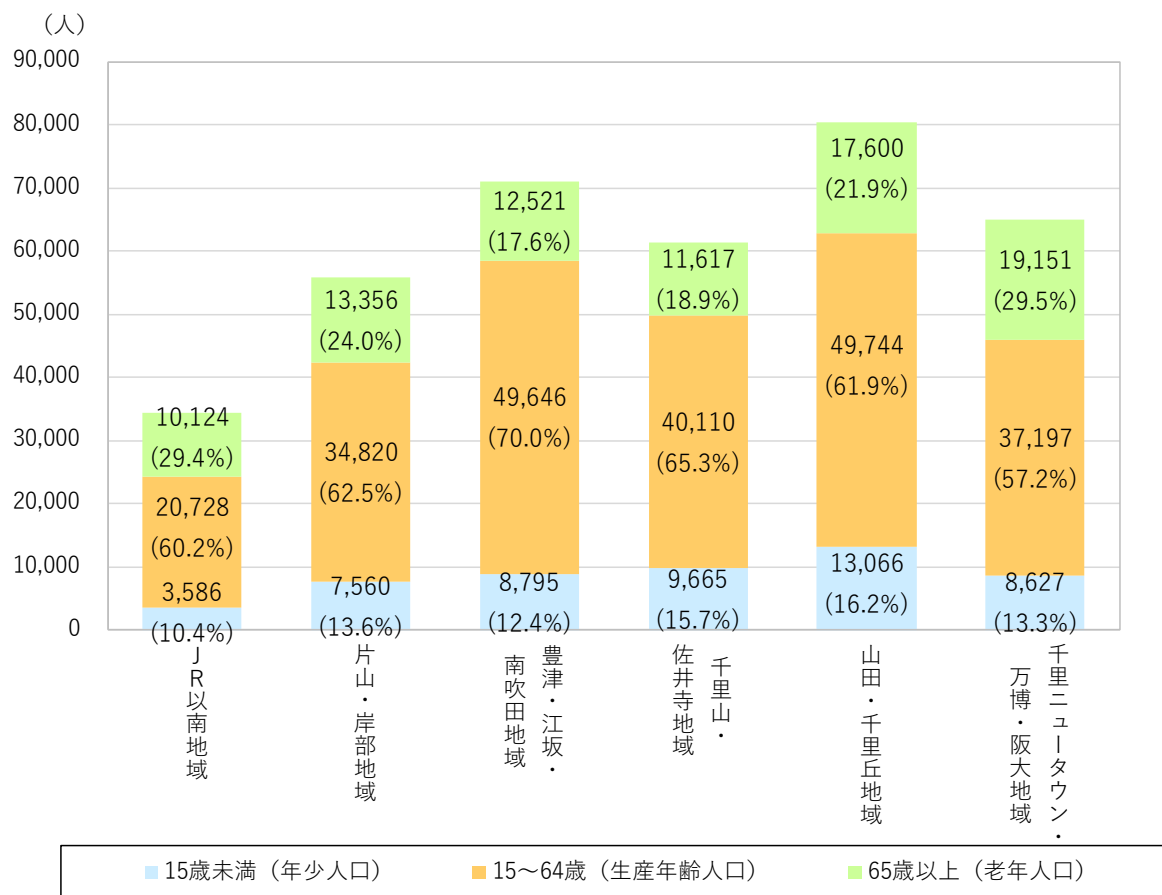
出典：各年国勢調査

地域別の年齢3区分人口をみると、65歳以上（老年人口）の割合は、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」が29.5%で最も高く、次いで「JR以南地域」が29.4%となっています。

「JR以南地域」は、旧集落や由緒ある寺社などが存在し、昭和初期に実施された耕地整理による整然とした地区や、住宅、商業、工業が混在する地区がみられます。また、旧市街地のため老朽化した木造建築物の建て詰まった地区が面的に広がっており、高齢化率も高くなっています。

「豊津・江坂・南吹田地域」は、商業・業務施設が集積し、生活の利便性が高く、特に大阪メトロ・北大阪急行江坂駅は国土軸である新幹線のJR新大阪駅まで5分の距離にあり、広域の移動に便利なことから、15～64歳（生産年齢人口）の割合が70.0%と高く、65歳以上（老年人口）の割合が低くなっています。

「千里ニュータウン・万博・阪大地域」は、昭和30年代から約10年にわたる大規模なニュータウン開発が行われた地域であり、高度経済成長期に供給された共同住宅が多く、世帯分離により若年層が転出しているため、高齢化率が高くなっています。



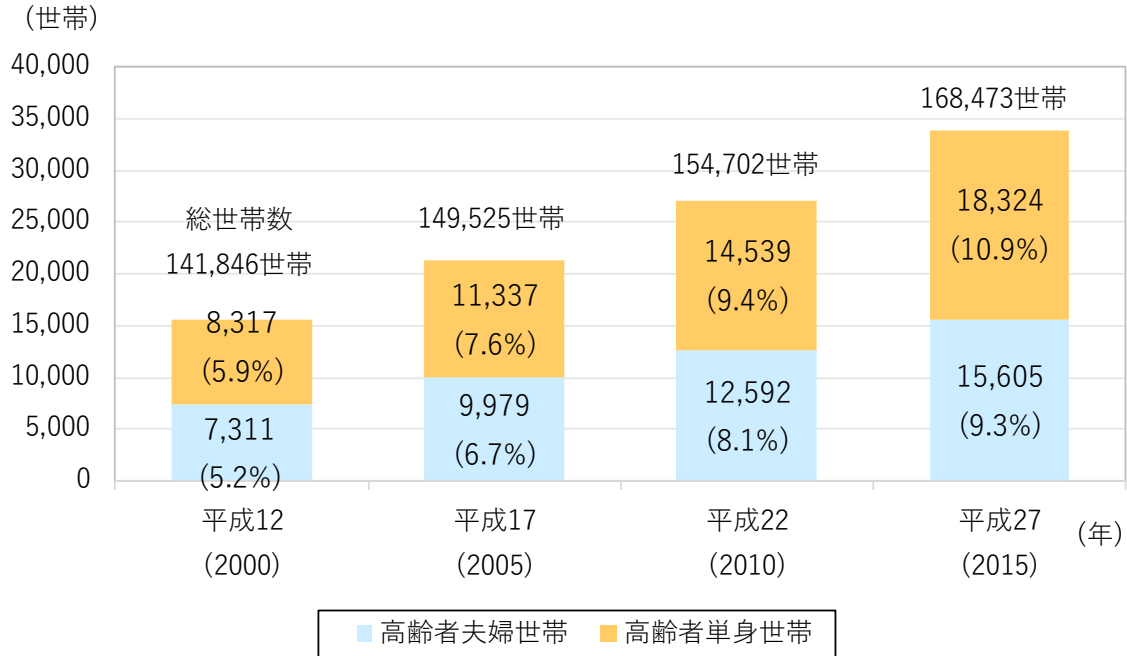
注：年齢不詳を除く

図 2-5 年齢3区分人口比率（地域別）

出典：平成27年（2015年）国勢調査

(3) 高齢者のみが居住する世帯の推移

高齢者のみが居住する世帯の推移をみると、高齢者夫婦のみで居住する世帯、高齢者単身世帯ともに増加しており、平成27年（2015年）には、総世帯数の20.2%が高齢者のみが居住する世帯となっています。

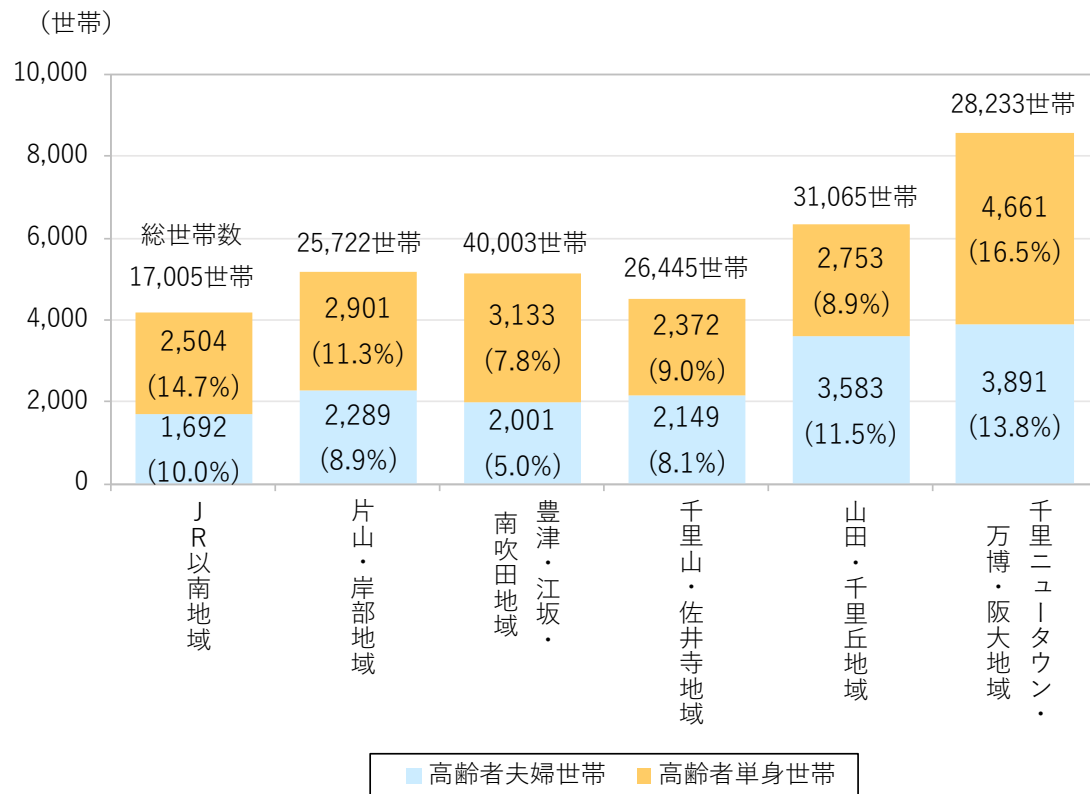


注：割合は総世帯数に対する割合

図 2-6 高齢者のみが居住する世帯の推移

出典：各年国勢調査

高齢者のみが居住する世帯を地域別にみると、老年人口の割合が高い「千里ニュータウン・万博・阪大地域」や「JR以南地域」では、高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯ともに割合が高くなっています。また、生産年齢人口の割合が高い「豊津・江坂・南吹田地域」では、高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯ともに割合が最も低くなっています。



注：割合は総世帯数に対する割合

図2-7 高齢者のみが居住する世帯数（地域別）

出典：平成27年（2015年）国勢調査

(4) 将来人口推計

本市の将来人口推計によると、今後も、当面の間は人口が増加する見込みですが、令和12年(2030年)頃をピークに人口が減少しはじめると推計されています。年齢3区分人口は、年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~64歳)がいずれも減少している一方で、老年人口(65歳以上)は増加していく見込みです。

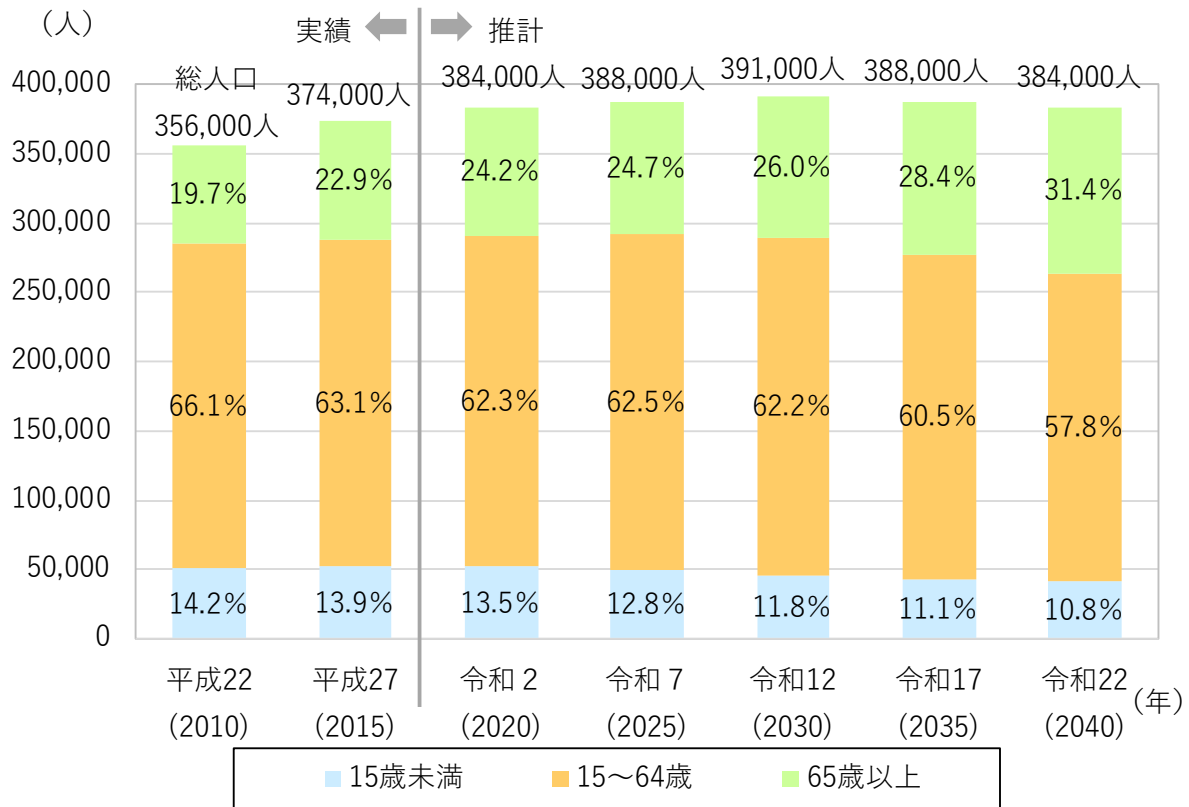


図2-8 将来人口推計

出典：吹田市第4次総合計画

2-2 空家等の現状

(1) 調査結果

ア 空家等と判定した建築物

空家等と判定した建築物は、1,145件でした。

地域別の件数をみると、「片山・岸部地域」が289件で最も多く、次いで「豊津・江坂・南吹田地域」が236件、「JR以南地域」が208件となっています。

表 2-1 空家等と判定した建築物と空家等の割合

地域区分	推定住宅件数	空家等件数	空家等の割合
JR以南地域	8,858件	208件	2.3%
片山・岸部地域	10,135件	289件	2.9%
豊津・江坂・南吹田地域	7,190件	236件	3.3%
千里山・佐井寺地域	7,010件	156件	2.2%
山田・千里丘地域	6,396件	136件	2.1%
千里ニュータウン・万博・阪大地域	4,536件	120件	2.6%
市全域	44,125件	1,145件	2.6%

注：推定住宅件数については、吹田市建物ポイントデータ（住宅地図調査で取得した建物情報）より、マンションやアパートなど共同住宅を除き、町丁目ごとに集計した住宅件数（個人の家屋、店舗併用住宅の合計件数）を使用しています。

イ 空家等の危険度ランク

空家等を不良度と周辺の生活環境への悪影響の度合いにより複合的に判定した危険度ランク別にみると、市全域で、危険度の低い順から「Aランク」74件（6.5%）、「Bランク」453件（39.6%）、「Cランク」496件（43.3%）、「Dランク」122件（10.7%）となっています。

また、地域別の危険度ランクの割合をみると、空家等の危険度が高いと判定した「Dランク」は、「片山・岸部地域」が17.0%で最も高くなっています。

表 2-2 危険度ランク別件数

地域区分	危険度 低 → 高				合計件数	市全域に対する割合
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク		
JR以南地域	4件 (1.9%)	99件 (47.6%)	84件 (40.4%)	21件 (10.1%)	208件	18.2%
片山・岸部地域	10件 (3.5%)	103件 (35.6%)	127件 (43.9%)	49件 (17.0%)	289件	25.2%
豊津・江坂・南吹田地域	28件 (11.9%)	100件 (42.4%)	89件 (37.7%)	19件 (8.1%)	236件	20.6%
千里山・佐井寺地域	17件 (10.9%)	51件 (32.7%)	75件 (48.1%)	13件 (8.3%)	156件	13.6%
山田・千里丘地域	12件 (8.8%)	58件 (42.6%)	51件 (37.5%)	15件 (11.0%)	136件	11.9%
千里ニュータウン・ 万博・阪大地域	3件 (2.5%)	42件 (35.0%)	70件 (58.3%)	5件 (4.2%)	120件	10.5%
市全域	74件 (6.5%)	453件 (39.6%)	496件 (43.3%)	122件 (10.7%)	1,145件	100.0%

指摘事項なしの空家等

特定空家等相当



危険度 低 → 高

空家等の危険度（不良度及び周辺の生活環境への悪影響の度合いなど）の進行の程度により、AランクからDランクへ移行

図 2-9 危険度ランク

(2) 調査結果の分析

ア 空家等の敷地面積

地域別の敷地面積別の空家等件数をみると、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」では、敷地面積が300～400㎡未満の空家等が最も多く、千里ニュータウンでは地区計画で最低敷地面積が指定されている場所もあり、他地域に比べて広い敷地を持つ空家等が多くなっています。

一方で、「JR以南地域」、「片山・岸部地域」、「豊津・江坂・南吹田地域」では、旧市街地に空家等が多く分布していることもあり、敷地面積が100㎡未満の空家等が多くなっています。

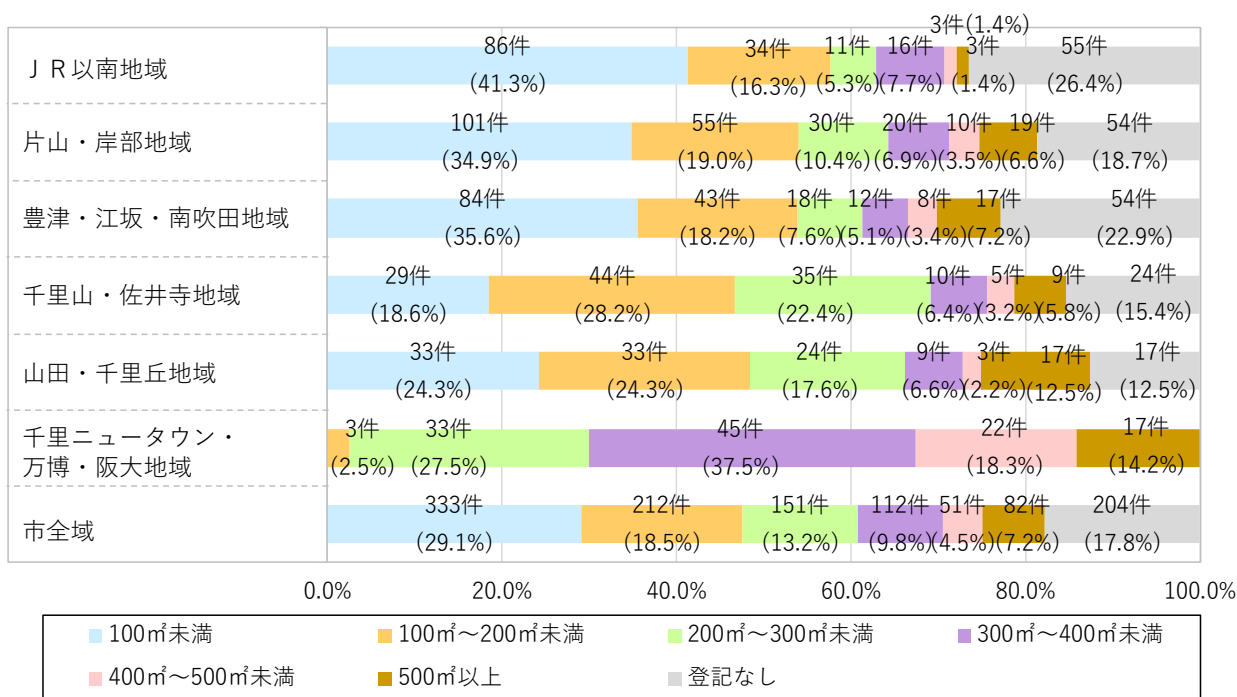


図 2-10 敷地面積別の空家等件数

出典：吹田市空家等実態調査、土地登記情報

イ 空家等に接する道路の路線価

地域別の空家等に接する道路の路線価*（相続税）をみると、「千里山・佐井寺地域」、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」では、路線価が15万円/㎡未満の割合が最も高く、平均価格も市全域の平均路線価と比べて高くなっています。その理由としては、「千里山・佐井寺地区」では風致地区*内に分布している空家等も多く、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」とともにゆとりある良好な住宅地を形成していることに起因していると考えられます。

一方で、「片山・岸部地域」、「山田・千里丘地域」では、10万円～15万円/㎡未満の割合が最も高く、平均価格は市全域より低くなっています。

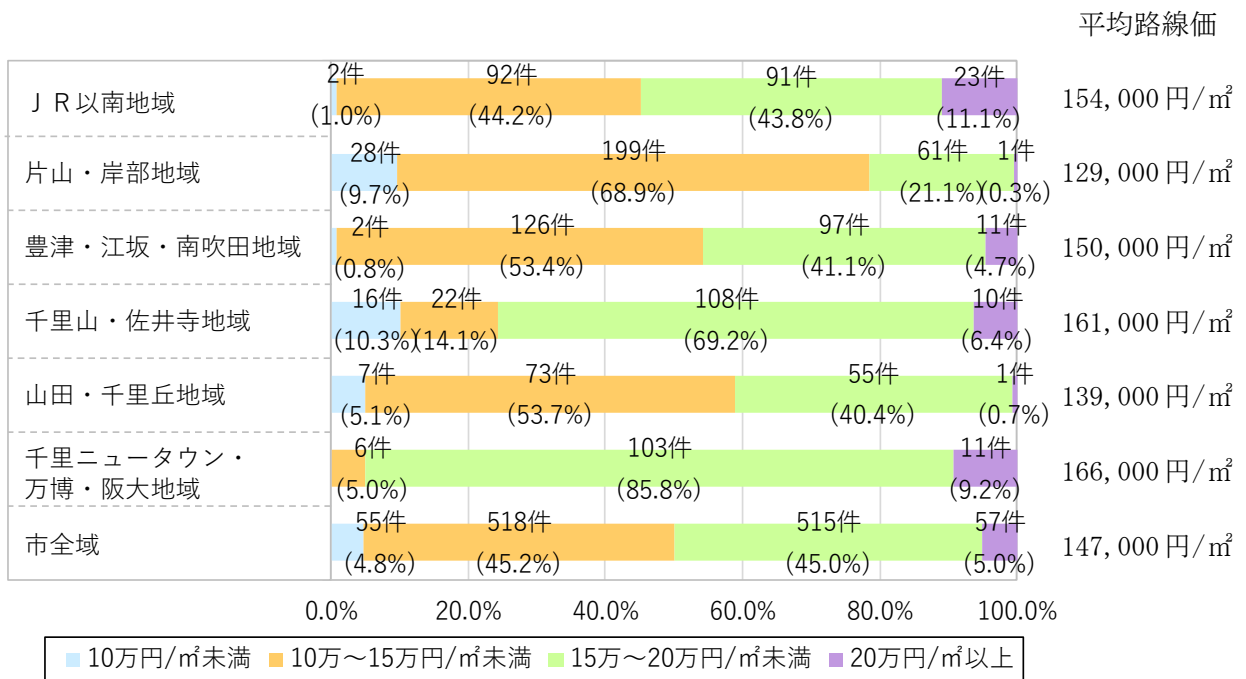


図 2-11 空家等に接する道路の路線価

出典：吹田市空家等実態調査、令和元年（2019年）路線価（相続税）公表データ

ウ 空家等の老朽化率

地域別の空家等の老朽化率（空家等と判定した建築物のうち、登記建築年が旧耐震基準*と考えられる昭和56年（1981年）以前の件数の割合）をみると、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」が91.7%（88件）と最も高く、次いで「片山・岸部地域」が84.6%（115件）、「山田・千里丘地域」が80.5%（66件）となっています。

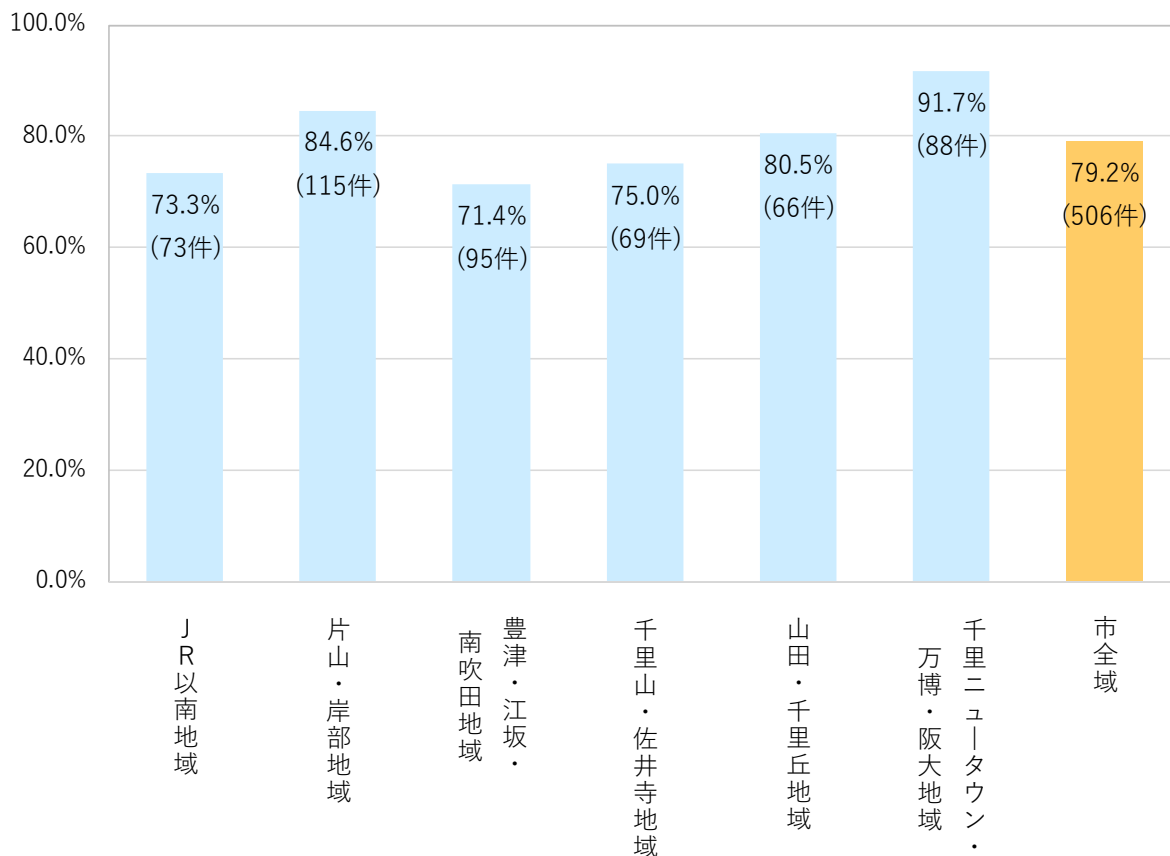


図2-12 空家等の老朽化率

出典：吹田市空家等実態調査、家屋課税台帳

空家等と判定された件数	1,145件
うち登記あり	813件
うち建築日登記あり	639件
うち老朽家屋	506件

注：昭和56年（1981年）以前を旧耐震基準とみなした理由

新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日以降に建築確認を受ける建築物について適用されるものであり、家屋課税台帳には完了検査後の登記建築日が記載されることから、工事期間などを考慮し、昭和56年（1981年）に課税台帳に登録された建築物は旧耐震基準の建築物とみなしています。

(3) 所有者等へのアンケート調査結果の分析

ア 所有者等の高齢化と建築物の老朽化

空家等の所有者等のうち、7割以上が60歳以上となっており、地域別の空家等の建築年をみると約3割が昭和40年（1965年）以前に建てられた建築物となっています。特に、建築年の古い空家等が「片山・岸部地域」や「豊津・江坂・南吹田地域」で多くなっています。

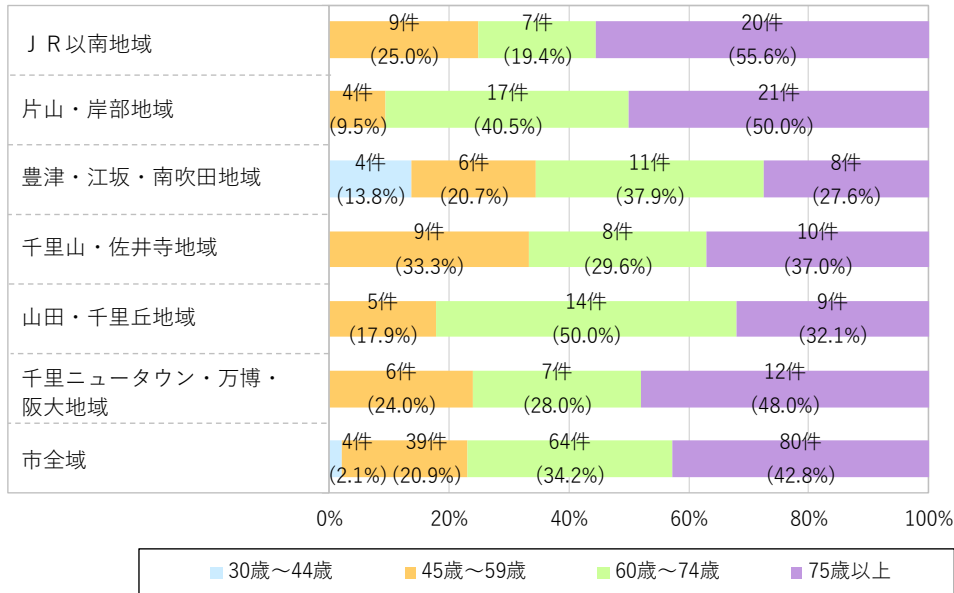


図 2-13 所有者等の年齢

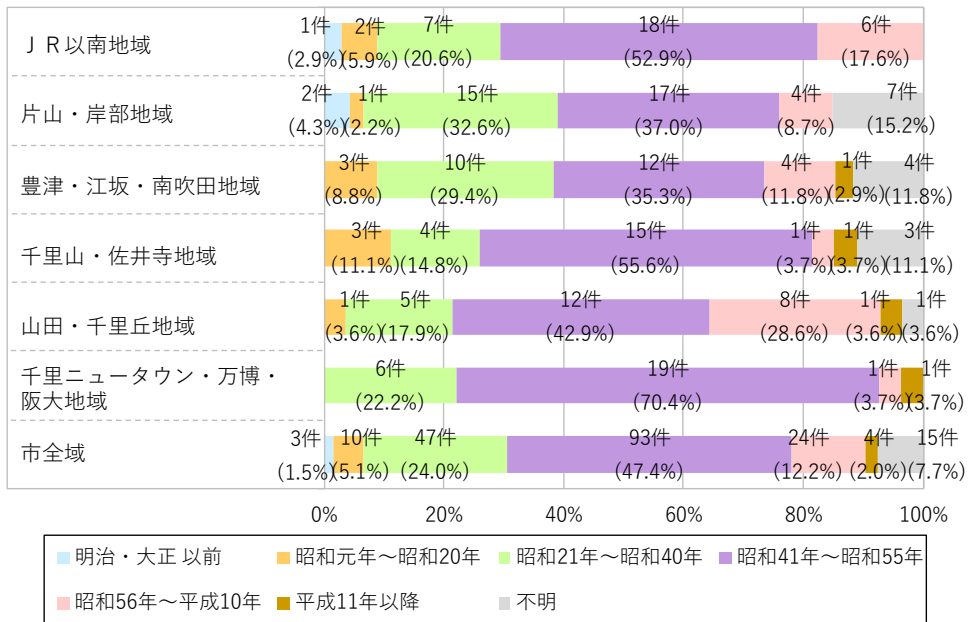


図 2-14 空家等の建築年

イ 売却・賃貸の意向

売却、又は賃貸の意向として、「売ることも貸すこともしたくない」とした人が約半数を占めており、その理由としては、「取り壊す予定である」が最も多いものの、その時期は未定の人が多くなっています。

ウ 空家等となっている期間

空家等のうち、約3割が空家等となってから10年以上経過しています。

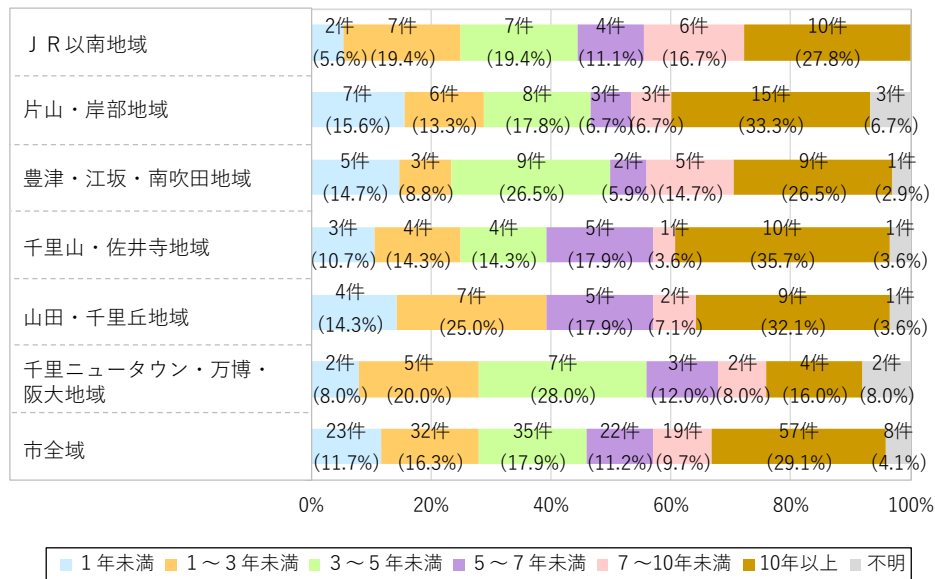


図 2-15 空家等となっている期間

エ 空家等となったきっかけ

空家等が現在の状況に至ったきっかけとしては、「相続」が約3割を占めています。地域別にみると、「J R以南地域」、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」、「豊津・江坂・南吹田地域」では、「施設への入居、または入院」や「親族と同居するために転居した」といった、居住者の高齢化によるものと考えられる回答の割合が高くなっています。

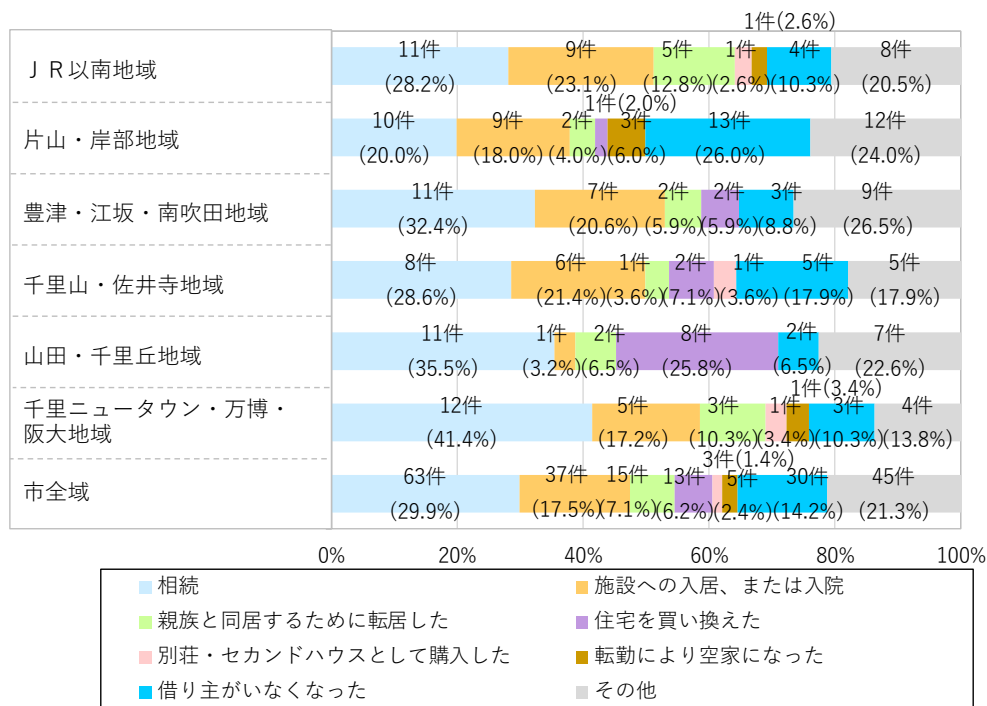


図 2-16 空家等となったきっかけ

(4) 空家等の発生要因の分析

まちの成り立ちや特徴から、4つの市街地類型に分類し、類型ごとの空家等の発生要因を以下に示します。

ア 共通事項（すべての類型に該当するもの）

発生要因	所有者等の高齢化に伴う、施設入所や親族との同居
	所有者等の死亡などによる相続時の登記未変更
	住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例*」という。）の継続
	相続人の独立・住宅所有に伴う世帯分離

イ 旧集落型

自然発生的に開発された地区で、狭あい道路や密集した住宅地がみられます。また、歴史的な景観や史跡などが残されています。（主な地区：元町・内本町・高浜町・南高浜町、山田地区、佐井寺地区、岸部地区、江坂地区）

発生要因	所有者等の不明による除却の難航
	空家等の未接道又は狭あい道路への接道による建替えの難航
	歴史的価値による、売却の難航

ウ 既成市街地型

昭和初期に実施された耕地整理などによる整然としたまちなみがみられる地区で、老朽化した建築物の建て詰まった地区が広がっています。（主な地区：昭和町・高城町・日の出町、千里丘地区、片山地区）

発生要因	空家等の未接道又は狭あい道路への接道による建替えの難航
	高度経済成長期に建てられた建築物の市場流通の停滞
	長屋の一部空き住戸などの建築物の除却の難航

エ 開発市街地型

公共団体や都市再生機構による土地区画整理事業*が行われた地区で、計画的に整備された住宅地や商業・業務の集積がみられます。

発生要因	建築物の価値の低下による、周辺の新築物件への人口流出・市場流通の停滞
	地区計画・風致地区等の建築規制による、建替えの難航

オ 大規模開発市街地型

高度経済成長期のニュータウン開発による大規模な都市開発が行われた地区で、区画の大きい戸建住宅地や公共賃貸住宅、UR賃貸住宅等がみられます。(主な地区：千里ニュータウン・万博・阪大地域)

発生要因	所有者等の高齢化に伴う、家を残したままでの駅周辺の利便性の高い物件への住み替え
	広い土地、建築物の価値の低下による、市場流通の停滞

2-3 空家等の地域別特徴

前述の分析結果を基に、地域別の特徴を整理します。

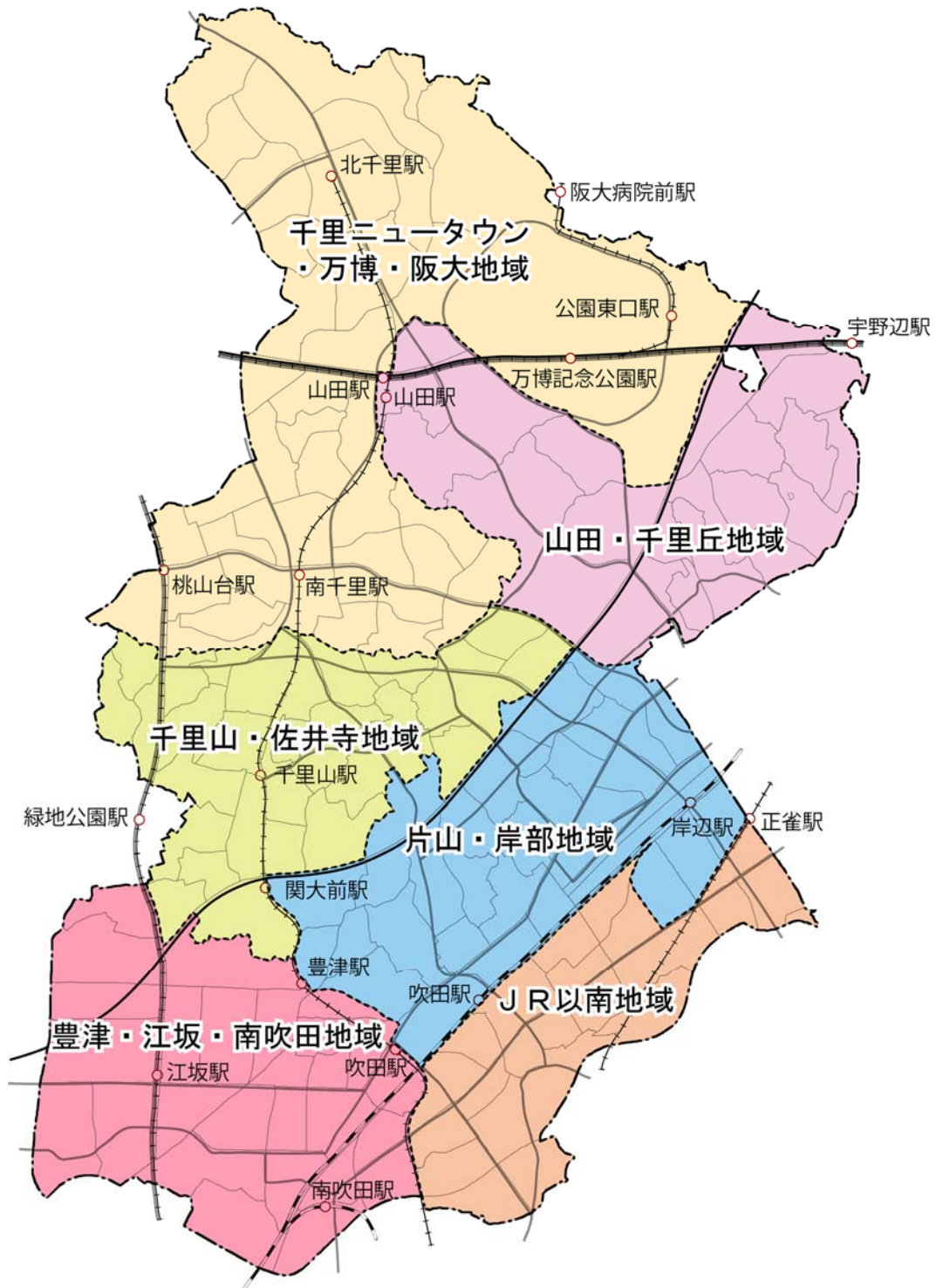


図 2-17 地域区域図

(1) JR以南地域

地域特性	<p>◇市内でも早くから開けた地域。</p> <p>◇JR吹田駅周辺の昭和町、高城町、寿町等は、昭和初期に実施された耕地整理により整然とした住宅市街地が形成。</p> <p>◇神崎川沿いやJR東海道本線、府道十三高槻線沿いの工場の宅地化が進み、住工混在が進む。</p> <p>◇JR吹田駅周辺を中心に多くの商店街が形成されているが、空き店舗が増加。</p>
平成27年(2015年)人口・人口増減	<p>35,091人</p> <p>◇市内で人口が最も少なく、やや減少傾向。</p> <p>◇地域全体的に人口が減少している町が多い。</p> <p>◇府営住宅が立地している川園町や南正雀5丁目で人口が著しく減少。</p>
高齢化率	<p>29.4%</p> <p>◇全体的に市の平均値より高い町丁目が多く、高齢化率は市内で2番目に高い。</p>
空家等の割合・分布状況	<p>2.3%</p> <p>◇既成市街地であり、地域全体に空家等が分布。</p> <p>◇地域の中央部にあたるJR吹田駅では徒歩圏内でも空家等が多く分布。その他に阪急及びJR吹田駅の徒歩圏外や、地域の東側のJR岸辺駅及び阪急正雀駅の徒歩圏外にも空家等が多く分布しており、空家率も高い。</p>
Dランクの割合	10.1%
空家等の敷地面積	100㎡未満が最多
空家等の平均路線価	154,000円/㎡
空家等の老朽化率	73.3%
空家等の特徴	<p>◇JR吹田駅周辺では、駅徒歩圏内で、道路幅員も一定程度確保されているものの、住宅の老朽化が進んでおり、空家等が多く分布。</p> <p>◇内本町・高浜町・南高浜町の旧集落では、古い街並みや歴史的建造物が残っているが、駅徒歩圏外でもあり、空家等が多く分布。</p> <p>◇今後も空家等の増加が懸念される。</p>
市街地類型	旧集落型、既成市街地型

(2) 片山・岸部地域

地域特性	<p>◇自然発生的に開発された地区が多く、旧集落や農地と混在した地区。</p> <p>◇片山町では旧耐震基準の木造住宅が密集。</p> <p>◇工場の宅地化が進み、住工混在が進む。</p> <p>◇J R吹田駅北口地区市街地再開発事業により、商業施設の整備が進むが、片山商店街などでは空き店舗が目立つ。</p>
平成27年(2015年)人口・人口増減	<p>56,698人</p> <p>◇人口は、横ばい傾向。</p> <p>◇地域全体的に横ばい～減少の町が多い。</p> <p>◇原町4丁目で大規模分譲マンションの立地により、人口が急増。</p>
高齢化率	<p>24.0%</p> <p>◇府道大阪高槻京都線沿道で高齢化率が高く、特に岸部中2丁目で高齢化率が50.8%と突出して高い。</p>
空家等の割合・分布状況	<p>2.9%</p> <p>◇市内で2番目に高い。</p> <p>◇既成市街地であり、地域全体に空家等が分布。</p> <p>◇特に府道大阪高槻京都線沿道の地域に多く分布。</p>
Dランクの割合	17.0%
空家等の敷地面積	100㎡未満が最多
空家等の平均路線価	129,000円/㎡
空家等の老朽化率	84.6%
空家等の特徴	<p>◇府道大阪高槻京都線沿道の密集市街地では、建築物の老朽化が進んでいるものの、敷地規模や接道条件により、建替え更新が困難な空家等が多いため、そのまま放置され、状態の劣化が進んでいると想定される。</p> <p>◇今後も空家等の増加が懸念される。</p>
市街地類型	旧集落型、既成市街地型

(3) 豊津・江坂・南吹田地域

地域特性	<p>◇江坂地区では、土地区画整理事業により商業・業務機能が集積。南吹田地区でも土地区画整理事業により、住宅と工業・流通・業務機能が分布。これらの周辺に旧集落が分布。</p> <p>◇阪急千里線沿線は、戸建、アパート、マンション、文化住宅等が混在する密集住宅地。</p> <p>◇南吹田地区では、工場の宅地化が進み、住工混在が進む。</p> <p>◇大阪メトロ・北大阪急行江坂駅周辺は、本市の商業・業務の中心地としてのぎわいを有する。また、マンションが多く立地。</p>
平成27年(2015年)人口・人口増減	<p>73,807人</p> <p>◇市内で人口が2番目に多く、人口は年々増加。</p> <p>◇大阪メトロ御堂筋線及び北大阪急行南北線沿線を中心に人口が増加。</p> <p>◇特に南吹田4丁目では戸建住宅の分譲もあり、人口が急増。</p> <p>◇地域東側の阪急吹田駅周辺では、人口が横ばい～減少。</p>
高齢化率	<p>17.6%</p> <p>◇大阪メトロ御堂筋線及び北大阪急行南北線沿線の人口が増加している一帯で高齢化率が低く、市内で最も低い。</p> <p>◇地域東側の阪急吹田駅周辺や南吹田地区で高齢化率が高い。</p>
空家等の割合・分布状況	<p>3.3%</p> <p>◇土地区画整理事業区域外である阪急千里線沿線の既成市街地に多く分布しているため、空家率は市内で最も高い。</p> <p>◇阪急吹田駅や豊津駅では、駅徒歩圏内でも空家等が多く分布。</p>
Dランクの割合	8.1%
空家等の敷地面積	100㎡未満が最多
空家等の平均路線価	150,000円/㎡
空家等の老朽化率	71.4%
空家等の特徴	<p>◇阪急千里線沿線の泉町では、高齢化率が高く、密集市街地であるため、駅徒歩圏内外にかかわらず、空家等が多く分布。</p> <p>◇敷地規模や接道条件により、建替え更新が困難な空家等が多いため、そのまま放置され、状態の劣化が進んでいることが想定される。</p> <p>◇高齢化率も市平均よりも高いことから、今後も空家等の増加が懸念される。</p>
市街地類型	旧集落型、開発市街地型

(4) 千里山・佐井寺地域

地域特性	<p>◇阪急千里線の開通に伴い開発された郊外住宅地が広がる。</p> <p>◇千里山西地区から円山町にかけての地区は、風致地区に指定されており、緑豊かで閑静な戸建住宅地が広がる。</p> <p>◇佐井寺1・2丁目では、旧集落が分布。</p> <p>◇千里山地区周辺や阪急関大前駅周辺には、地域住民や学生を対象とした店舗が立地。</p>
平成27年(2015年)人口・人口増減	<p>62,398人</p> <p>◇人口は、横ばい傾向。</p> <p>◇地域全体的に横ばい～減少の町が多い。</p> <p>◇千里山星が丘では、大規模分譲マンションの立地により、人口が急増。</p>
高齢化率	<p>18.9%</p> <p>◇全体的に市の平均値より低い地域が多く、高齢化率は市内で2番目に低い。</p> <p>◇阪急千里山駅周辺では高齢化率が高く、駅から離れるにつれて高齢化率が低い。</p>
空家等の割合・分布状況	<p>2.2%</p> <p>◇空家率は、市内で2番目に低い。</p> <p>◇阪急千里線沿線から佐井寺にかけての既成市街地や旧集落に空家等が多く分布。</p> <p>◇阪急千里山駅や関大前駅では、駅徒歩圏内でも多く分布。</p>
Dランクの割合	8.3%
空家等の敷地面積	100～200㎡が最多
空家等の平均路線価	161,000円/㎡
空家等の老朽化率	75.0%
空家等の特徴	<p>◇千里山地区では風致地区に指定されていることから、良好な住環境が維持されている。</p> <p>◇阪急千里山駅や関大前駅の徒歩圏内でも空家等が多く分布し、高齢化率も高いことから、更なる増加が懸念される。</p> <p>◇佐井寺地区の旧集落では、古い街並みが残っているが、駅徒歩圏外で狭あい道路も多いことから、空家等が多く分布。</p>
市街地類型	旧集落型、既成市街地型、開発市街地型

(5) 山田・千里丘地域

地域特性	<p>◇名神高速道路以西の旧小野原街道沿いには旧集落が分布。</p> <p>◇名神高速道路以東では、戸建や共同住宅が分布し、地区計画により良好な住環境を維持。</p> <p>◇阪急山田駅南側などでは、昭和50年代に開発された戸建住宅地が分布。</p> <p>◇阪急山田駅前やJR千里丘駅北西部ではマンションが多く立地。</p> <p>◇阪急山田駅周辺では、複合ショッピングセンターが立地。</p>
平成27年(2015年)人口・人口増減	<p>80,977人</p> <p>◇市内で人口が最も多く、人口は年々増加。</p> <p>◇千里丘北では、近年、大規模住宅開発が行われたことから、人口が急増。その周辺にも波及効果がみられる。</p> <p>◇名神高速道路以西では、人口が減少。</p>
高齢化率	<p>21.9%</p> <p>◇名神高速道路以西の方が高齢化率が高く、その中でも山田西地区が山田東地区に比べて高齢化率が高い。</p> <p>◇名神高速道路以東の人口が増加している町では、高齢化率が低い。</p>
空家等の割合・分布状況	<p>2.1%</p> <p>◇空家率は市内で最も低い。</p> <p>◇名神高速道路以東で低く、以西では市平均よりも高い。</p>
Dランクの割合	11.0%
空家等の敷地面積	100㎡未満と100～200㎡が最多
空家等の平均路線価	139,000円/㎡
空家等の老朽化率	80.5%
空家等の特徴	<p>◇名神高速道路以西の既成市街地や旧集落においては人口減少・高齢化・空家等の増加が目立つ。</p> <p>◇名神高速道路以東では、住宅開発や分譲マンションが整備され、地区計画により良好な住環境が形成されており、住宅取得に伴う若年層が流入し、人口が爆発的に増加。</p> <p>◇既成市街地・旧集落と新市街地との格差が拡大しており、既成市街地・旧集落の更なる衰退や空家等の増加が懸念される。</p>
市街地類型	旧集落型、既成市街地型

(6) 千里ニュータウン・万博・阪大地域

地域特性	<p>◇千里ニュータウンの北・南の地区センターを核とした中心部で公的賃貸住宅が集積しているが、近年は建替えなどにより分譲マンションが増加。</p> <p>◇千里ニュータウンの外縁部では、区画の大きい戸建住宅地が分布。</p> <p>◇阪急北千里駅や南千里駅を中心に商業施設、公共公益施設が集積。</p>
平成27年(2015年)人口 ・ 人口増減	<p>65,497人</p> <p>◇平成22年(2010年)までは減少していたが、平成27年(2015年)は増加に転じる。</p> <p>◇駅周辺部で、分譲マンションの新築に伴い、人口が急増。</p>
高齢化率	<p>29.5%</p> <p>◇1960年代に入居した世代が高齢となったため、高齢化率は市内で最も高い。</p> <p>◇人口が増加している地域では、大規模分譲マンションを中心とした住宅供給が行われているため高齢化率が低く、住宅更新が行われていない地域では高齢化率が高い。</p>
空家等の割合 ・ 分布状況	<p>2.6%</p> <p>◇地域の駅徒歩圏外で空家等が多く分布。</p>
Dランクの割合	4.2%
空家等の敷地面積	300～400㎡が最多
空家等の平均路線価	166,000円/㎡
空家等の老朽化率	91.7%
空家等の特徴	<p>◇宅地規模が大きく、良好な市街地環境が維持されている。</p> <p>◇危険度がDランクの割合が低く、全体的に状態の良い建築物が多い。</p> <p>◇千里ニュータウンの計画上、駅周辺は共同住宅が立地しているため、空家等も駅徒歩圏外に多く分布。</p> <p>◇市内で最も高齢化率が高く、今後、空家等の増加が懸念されるが、状態の良い建築物が多いことから、利活用や市場流通の可能性も期待される。</p>
市街地類型	大規模開発市街地型

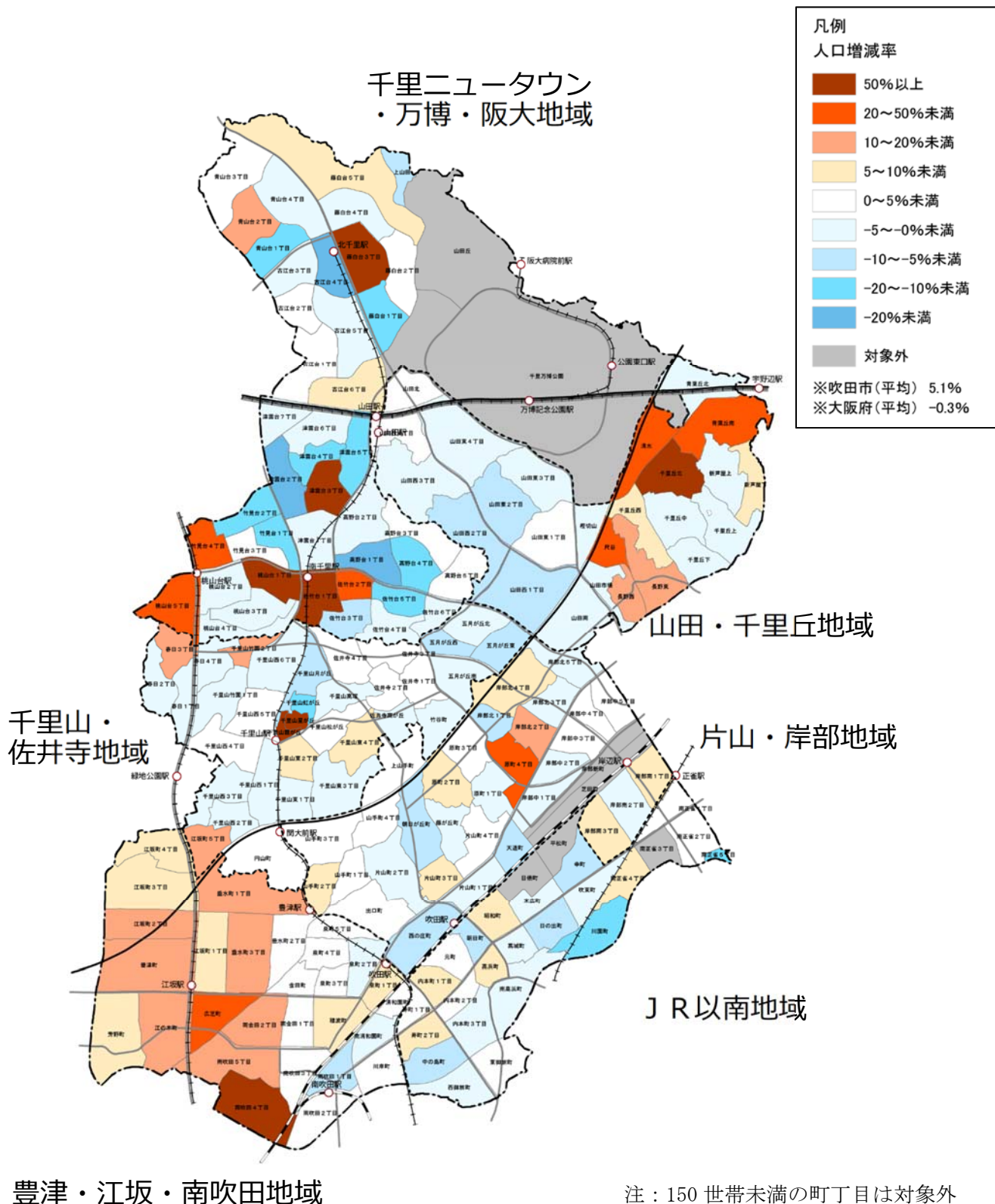


図2-18 人口増減率（町丁目別）

※平成22年（2010年）→平成27年（2015年）

出典：平成22年（2010年）・平成27年（2015年）国勢調査

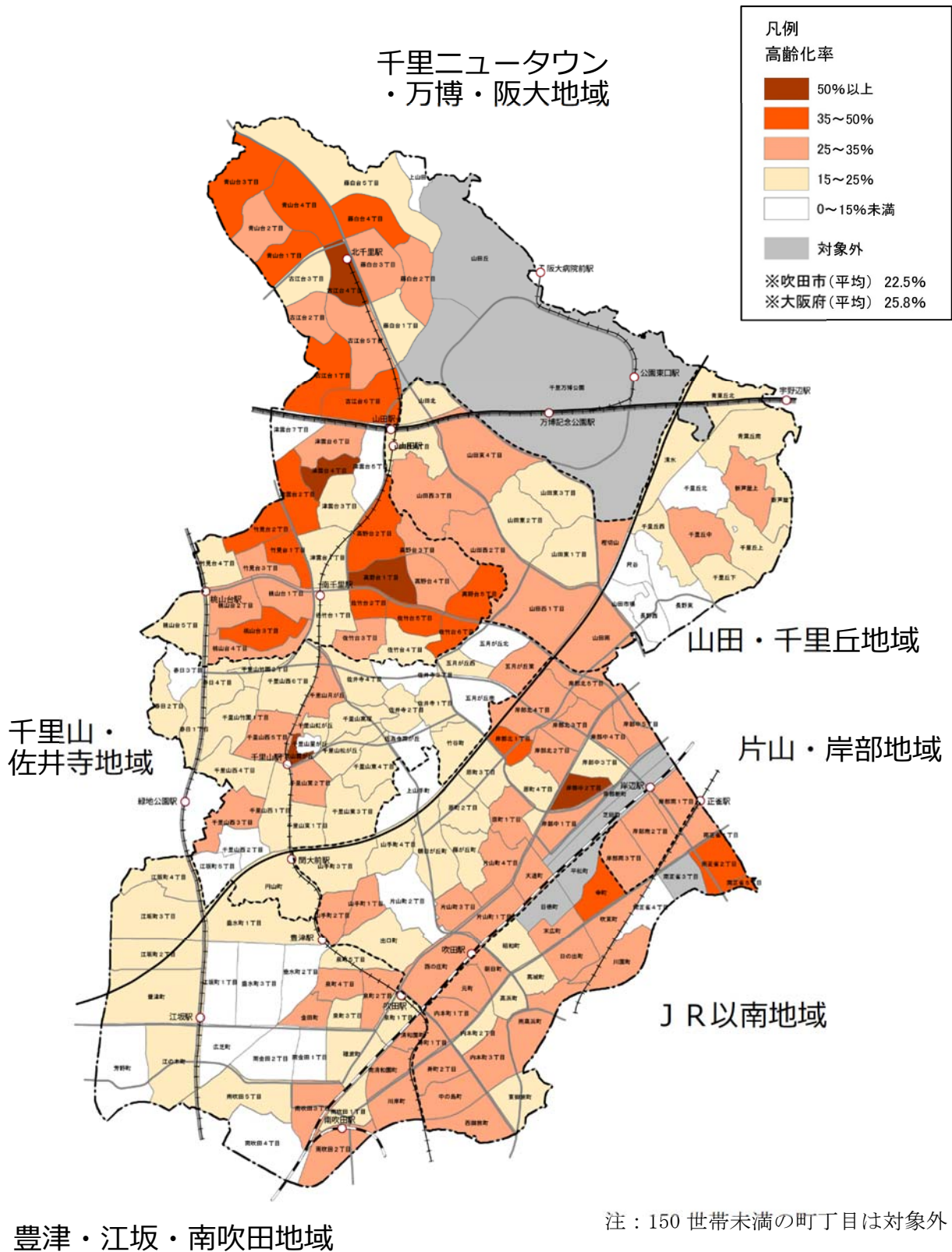


図2-19 高齡化率（町丁目別）

出典：平成27年（2015年）国勢調査

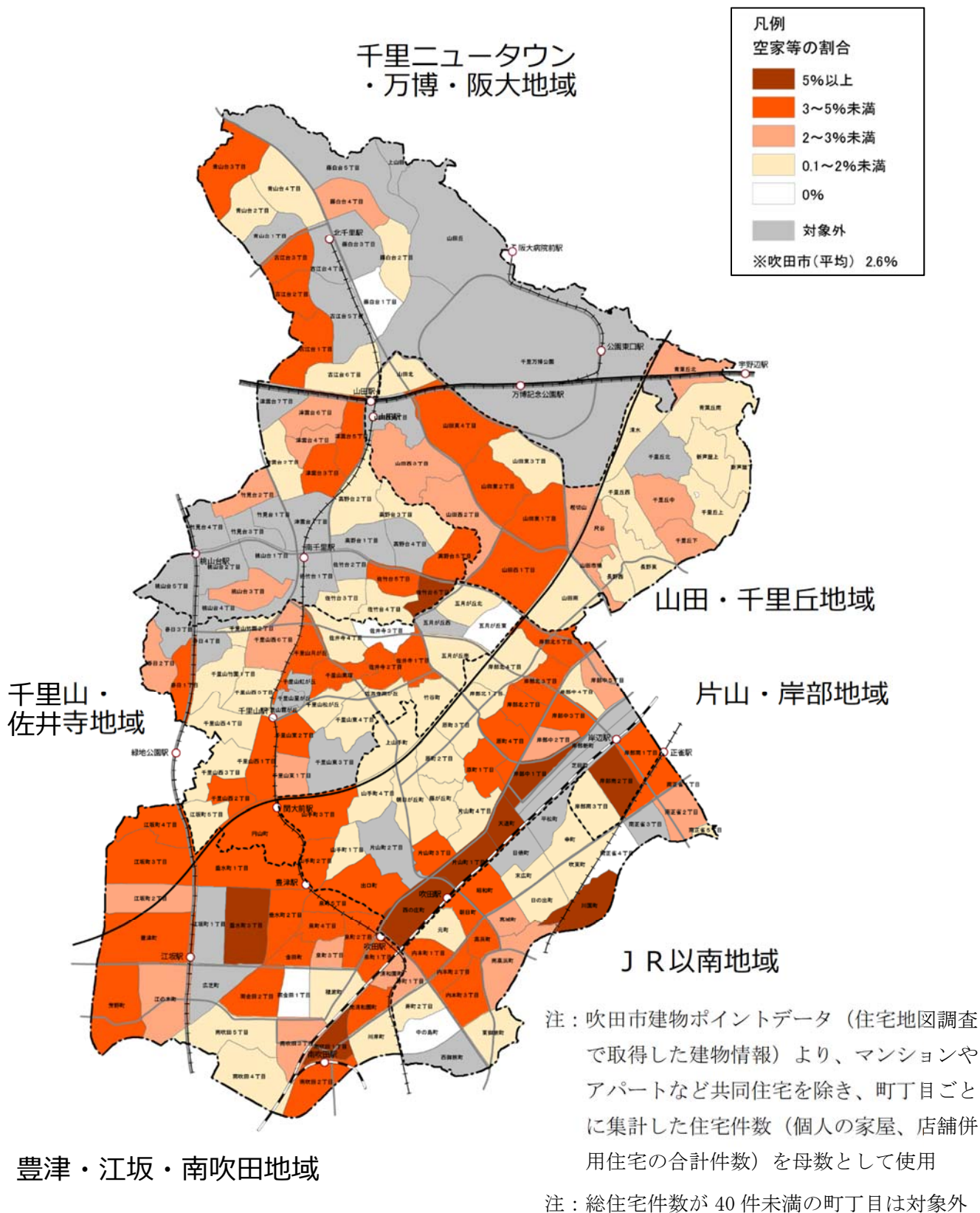


図 2-20 空家等の割合（町丁目別）

出典：吹田市空家等実態調査

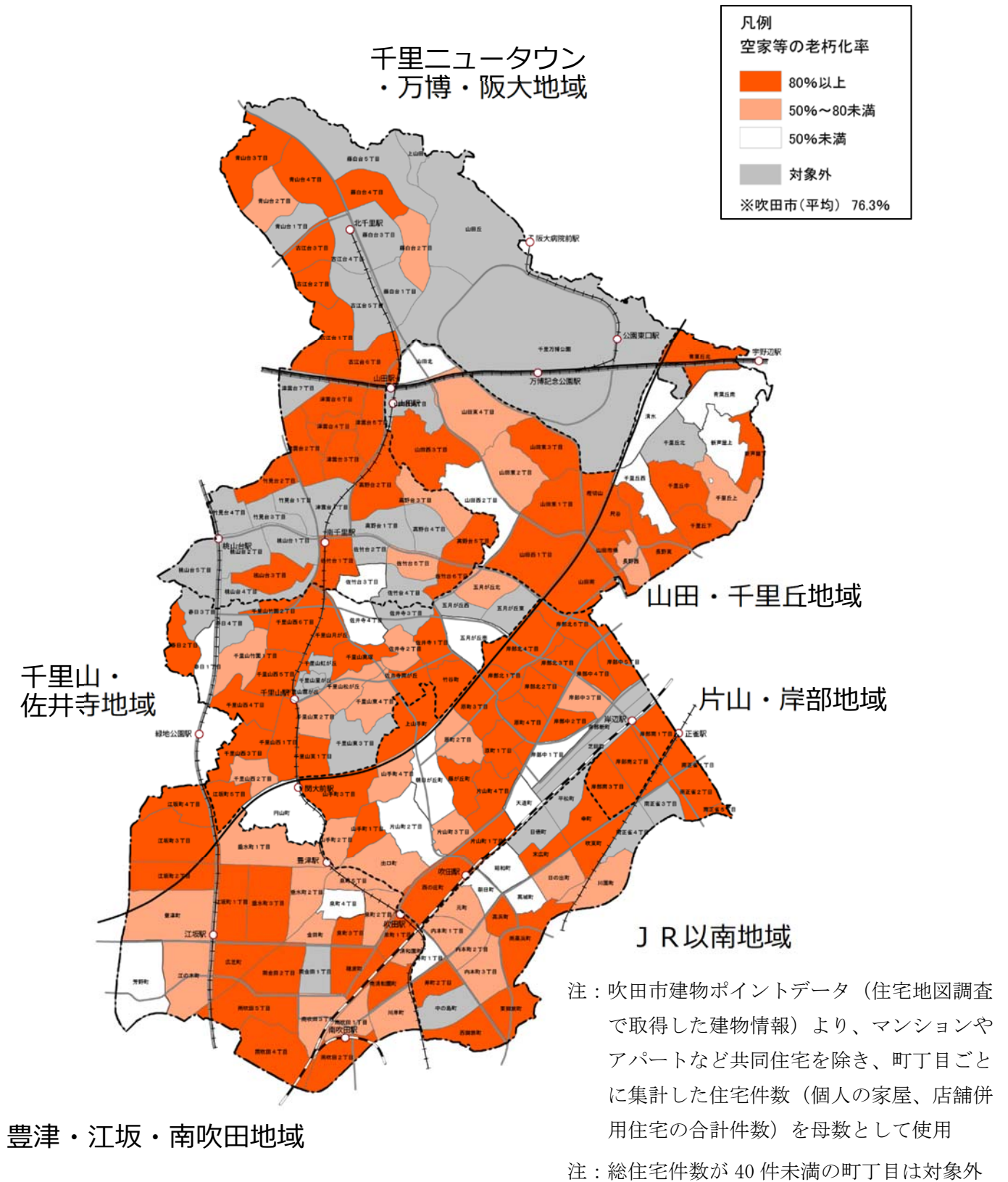


図2-21 空家等の老朽化率（町丁目別）

出典：吹田市空家等実態調査、家屋課税台帳

老朽化率：空家等と判定した建築物のうち、登記建築年から旧耐震基準と考えられる件数

2-4 課題の整理

本市では、昭和30年代後半から急速に市街化の拡大が進行し、多くの住宅が供給されました。それから50年以上経過し、当時建設された住宅の更新や居住者の世代交代が求められています。

しかしながら、居住機能が現在のニーズに合わないことによる市場流通の停滞、狭あい道路などの法律要件との不適合による建替えの停滞及び相続後の放置などにより、更新ができない物件が空家等として顕在化しています。


これまでの分析を基に、空家等の課題を以下に示します。

(1) 所有者等や相続人の管理者意識が希薄

本市の人口は緩やかに増加していくと推計されていますが、生産年齢人口（15～64歳）の割合は年々減少し、老年人口（65歳以上）は年々増加しています。今後、高齢の居住者の施設入所や死亡によって居住する人がいなくなり、管理不全の空家等となる可能性が高くなる懸念されます。

高齢者のみが居住する世帯数も年々増加しており、大規模開発市街地型の地域などでは、所有者等の高齢化に伴って、家を残したままでの駅周辺の利便性の高い物件への住み替えなどにより、適切な維持管理が行われず、建築物の状態が悪くなる可能性があります。

また、相続の際に登記変更が行われず放置される場合が多く、適切な管理がなされない要因の一つとなっています。




所有者等や相続人が、空家等に関する知識や管理者としての責任意識が希薄となっていることで、管理不全の空家等が発生していることから、空家等に関する情報提供・啓発が必要です。

(2) 地域特性や空家等の発生要因に応じた空家等対策が必要

地域別の人口推移をみると、人口が大きく増加している地域と、横ばい、減少している地域があります。また、旧集落型や既成市街地型の地域では、道路幅員が狭いところが多く、また、空家等の敷地規模も小さいものが多いことから、単体での建替えや利活用が難しいものが多くみられます。

居住者の高齢化に伴う空家等の発生を抑制するため、福祉部局や自治会などとの連携による、空家等の発生防止や適切な管理の促進取組など、高齢化を要因とした空家化を防止する対策を行う必要があります。

大規模開発市街地型・開発市街地型では、建築物の価値の低下などによる市場流通の停滞が起きており、不動産事業者との連携による空家等の解消が求められています。




それぞれの地域の特性や状況に応じた様々な空家等の問題への対策を行う必要があることから、地域・関係機関との連携が必要です。

(3) 空家等の市場流通・利活用の伸び悩み

既成市街地型、開発市街地型、大規模開発市街地型の地域などでは、高度経済成長期に建てられ、築年数が相当経過した建築物の価値の低下によって市場流通が停滞し、空家等となっている場合があります。その中でも、大規模開発市街地型の地域では、比較的状態の良い建築物が多いものの、区画の大きい住宅地のため市場流通が停滞しているものもみられます。

空家等の期間が長期にわたると、空家等の状態が悪くなり、利活用できなくなるおそれがあることから、状態が悪くなる前の利活用などが求められています。

本市では、平成29年(2017年)9月より空き家バンク*を設置しており、物件の登録や、利用希望登録の実績はあるものの、交渉が成立した案件がない状況にあります。



これらの状況を踏まえ、空家等の利活用への不安を解消し、理解を深め、空家等の利活用及び市場流通の促進を行う必要があります。

(4) 空家等の状態に合わせた空家等対策が必要

空家等を危険度ランク別にみると、危険個所がある「Cランク」の空家等や、旧集落型の密集市街地で多くみられる危険度の高い「Dランク」の空家等は、保安上危険となる可能性があります。

また、既成市街地型の地域などでは、長屋の一部空き住戸などの空家法適用外の建築物の除却が困難となっている場合があります。建築基準法などの他の法律の適用や条例などによる対策が必要となります。



状態の悪い空家等に対し、早急に対策を講じ、地域の安全を確保することが必要です。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 空家等対策の基本理念

所有者責任を前提とした、
各種主体との連携による空家等対策の推進と
地域の安心・快適・魅力の向上

本市の人口は、当面の間は増加が続くと見込まれていますが、地域別にみると、JR以南地域など既に人口が減少局面に突入している所もみられます。また、空家等の分布状況をみると、市全域に分布していますが、一部の地区への偏りもみられます。

これらの状況の要因としては、本市が自然発生的に形成された旧集落から、昭和初期に大阪のベッドタウンとして既成市街地が形成され、昭和30年代には千里ニュータウンの開発、更に土地区画整理事業による公共施設を中心とした新しい市街地が形成されるなど、市街化の変遷に応じた様々な地域特性を有していることに起因しており、それぞれの特徴に応じたきめ細かな対応が必要となります。

空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的に所有者等が自らの責任により管理を行うことが前提となりますが、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本市が対策を講ずることにより、公共の福祉の増進と地域振興への貢献につなげる必要があります。

空家等対策に実効性を持たせるためには、地域住民、各種専門団体や企業・NPO*等の専門家の協力が不可欠であり、各種主体との連携・協働を図りながら、地域の生活環境の維持・向上を目指します。

3-2 空家等対策の基本方針

基本方針1 情報提供・啓発の充実

空家等への対策を進めていくには、建築物の所有者や管理者の管理意識の醸成が重要となります。

そのため、建築物の所有者責任を明確にするとともに、様々な機会を通じて、空家等の適切な維持管理や相続登記に関する情報提供と普及啓発を行い、空家等の解消を図ります。また、建築物の使用中の段階から、状況に応じた情報提供を行い、新たな空家等の発生抑制に取り組めます。

情報提供・啓発については、現状でも実施している取組でもありますが、「市民が求めている情報」が、「市民に的確に届く方法」を検討し、拡充します。

基本方針2 地域・関係機関との連携

空家等の適切な維持管理や市場流通、利活用促進等の各種課題を改善するためには、所有者等が抱える様々な問題への対応が必要となります。

そのため、行政と地域住民や各種専門団体・企業・NPO等の専門家との連携を図り、所有者等への効果的な助言と相談に対応する体制を構築するとともに、所有者等や関係団体と協力しながら、空家等問題の解決を進めます。

基本方針3 空家等の利活用及び市場流通の促進

空家等対策の方向性の一つとして、空家等や除却後の跡地の有効活用による地域の課題解決への貢献があげられます。

空家等や除却後の跡地を地域資源として捉え、所有者等の意向を踏まえて、利活用可能な空家等の市場流通や、地域のコミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、地域課題の解決や魅力向上につながる、まちづくりの一環として空家等対策に取り組めます。

基本方針4 地域の安全の確保

適切な管理がなされず、放置された危険な状態の空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、このような危険な空家等に必要な措置を講ずることは、行政の重要な役割です。

地域の安心安全を確保し、良好な生活環境の維持・保全に向けて、市内の空家等の状況を把握するとともに、空家等の状況に応じた措置・対応を実施します。

第4章 空家等対策に関する推進施策と取組

4-1 施策体系

本市の空家等対策として、前章に示した基本方針に基づき、建築物の状態に応じて16の施策を推進します。

		基本方針			
		1. 情報提供・啓発の充実	2. 地域・関係機関との連携	3. 空家等の利活用及び市場流通の促進	4. 地域の安全の確保
建築物の状態	使用中	①市民の意識の涵養 ④登記手続の促進支援	⑦行政機関との連携		
	活用可能な空家等	③情報発信の工夫 ⑥相談体制の整備	②情報提供の充実 ⑤所有者等の理解増進	⑧民間団体との連携 ⑨地域住民との連携	⑩空家等の改修の促進 ⑪市場流通の促進
	管理不全な空家等			⑫跡地の活用促進 ⑬除却の支援	⑭空家等の状況把握 ⑮法定外空家等への体制の整備
	活用不可能な空家等				⑯特定空家等に対する措置

図 4-1 建築物の状態と推進施策の関係

4-2 推進施策と取組例

推進施策ごとに、具体的な取組例を示します。

なお、取組例は以下のような位置づけとなっています。

- ・ [継続] とあるものは、本市が一部既に行っている取組です。
- ・ **太字**で示したものは、計画期間に特に注力したい取組例です。

基本方針1 情報提供・啓発の充実

① 市民の意識の涵養

空家等の適切な管理を促進し、空家等の割合の更なる上昇を抑制するために、所有者等が空家等の管理責任を有することや、地域住民の生活環境への影響を認識することで、空家等の問題に対する市民の意識を醸成します。

【取組例】

- ◇空家ハンドブック・チラシ等の作成・配付を継続して行い、適切な管理手法や活用方法、相談のフロー、相談窓口を紹介することで、所有者等の意識啓発を行います。[継続]
- ◇「空家等」の維持管理、利活用等に関するセミナー・相談会を実施し、情報提供と普及啓発を行います。[継続]

② 情報提供の充実

空家等に関する各種制度の周知を行います。また、空家等の適切な管理、売却や賃貸、利活用、相続などに関する情報提供の充実を図ります。

【取組例】

- ◇リバースモーゲージ*やマイホーム借り上げ制度*などの利用可能な制度の情報提供を行います。[継続]
- ◇空き家バンクなどを活用して、「空家等」の利活用方法や暮らし方などを伝える事例集を作成し、所有者等や本市での居住希望者などに「空家等」の利活用の魅力を発信します。

③ 情報発信の工夫

所有者等に対して、空家等に関する情報をよりの確かかつ速やかに伝わるように、情報発信の方法を拡充します。

【取組例】

- ◇「空家等」に関する補助制度や相談窓口などが一目でわかるように、市のホームページなどへの掲載方法を工夫します。
- ◇市の広報誌やYouTube、Twitterを活用するなど、市民に情報が届く工夫を行います。

④ 登記手続の促進支援

相続登記を行っていない空家等は、売却や建替え、解体が困難になります。所有関係が不明確となることは、管理不全を招く一因となることから、相続時の速やかな登記名義の変更手続を支援します。

【取組例】

- ◇法務局や各種専門団体などと連携し、登記手続の必要性について、周知啓発を行います。
- ◇相続や成年後見人制度*、銀行への管理財産としての信託*等に関する情報提供を実施します。
- ◇「空家等」の相続登記に関する手数料の一部の補助制度を検討します。

⑤ 所有者等の理解増進

近隣住民から相談や苦情があるなどの周辺に影響を及ぼしている空家等については、所有者等の調査を行い、適切な管理を促します。

【取組例】

- ◇所有者等に対して適切な管理の必要性や支援制度などに関する文書の送付を行うことにより、適切な管理を促します。[継続]
- ◇災害に備えた管理を行うよう、所有者等への意識啓発を行います。

⑥ 相談体制の整備

所有する空家等の修繕、売却、建替え、解体、利活用等の様々な相談に対応できるよう、相談体制の整備や相談機会の充実を図ります。

【取組例】

- ◆「空家等」に関する総合相談窓口「すいた空家 110 番」を設置し、ワンストップで対応ができる体制を構築します。
- ◇空家セミナーでの個別相談会の開催など、市民などが相談しやすい体制を構築します。
- ◇不動産事業者や工務店などの「空家等」に関する相談先の登録制度を創設し、市のホームページで公開するなど、「空家等」に関して気軽に相談できる体制を整備します。

基本方針2 地域・関係機関との連携

⑦ 行政機関との連携

空家等に関する問題に迅速かつ適切に対応するため、庁内関係部局や大阪府などとの連携を強化します。

【取組例】

- ◇庁内関係部局や大阪府などとの連携を強化し、空家等対策に関わる情報の共有化を図ります。
- ◇空家等や特定空家等に対して適切に対応を行うためのマニュアルを作成します。

⑧ 民間団体との連携

空家等に関する問題は、多岐にわたりかつ専門性を有するため、行政だけでなく専門家や関係団体との連携を図ります。

【取組例】

- ◆「空家等」の利活用や適切な管理の促進に向けて、各種専門団体、大学、企業、NPO等と、「空家等」に関する情報共有などの連携を行うための体制を整備します。
- ◆「空家等」の管理代行や修繕、除却、除草等の所有者等からの相談に対して、迅速に適切な対応をするため、シルバー人材センターや各種専門団体と連携します。
- ◇「空家等」の利活用の促進に向けて、耐震状況や住宅の劣化状況などの診断や助言、提案等を行う専門家を派遣します。
- ◇ランドバンク事業*やコンバージョン*事業などへの空き家バンクの活用を図るために、各種専門団体などとの連携を図ります。

⑨ 地域住民との連携

地域の状況を把握できる自治会などとの連携体制を確立し、高齢者世帯の状況を把握し、空家等の発生抑制につなげます。

【取組例】

- ◇「空家等」の見守り支援を行うにあたり、自治会、吹田市民生・児童委員協議会等と連携します。
- ◇地域課題の解決について取組意欲のある人材と地域資源となる「空家等」とのマッチングを図ります。

基本方針3 空家等の利活用及び市場流通の促進

⑩ 空家等の改修の促進

空家等を含む既存住宅の質を向上させることで、中古住宅として市場に流通させやすくすることで、空家等の発生を抑制します。

【取組例】

- ◇「空家等」(空き店舗、空き倉庫・工場等)を改修し、学生向けのシェアハウス、シェアオフィス、ワークスペース、小規模認可保育園、学童保育、カフェ等の店舗、民泊、社宅等としての活用を促進します。
- ◇「空家等」である空き店舗をまちづくりの資源として捉えた「空家等」の新しい活用方法の提案を学生などから募集し、地域の魅力を活かした「空家等」の利活用を促進します。
- ◇「空家等」の利活用を目的とするリフォーム、リノベーション*を行う場合の工事費などの一部の補助制度を検討します。
- ◇リフォーム、リノベーションのモデル街区を設定し、「空家等」の利活用希望者を積極的に誘致します。

⑪ 市場流通の促進

空家等の賃貸、売却による住宅の市場流通の活性化に向けて、所有者等への相談機会の提供や、情報発信、各種支援を行います。

【取組例】

- ◇土地の調査などを行い境界確定を進めることで、土地売買の促進を支援します。
- ◇既存住宅に対するインスペクション* (建物状況調査) の実施及び普及活動を支援し、売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の市場流通を目指します。
- ◇「空家等」でイベントやワークショップなどが行えるよう、所有者等と「空家等」の利用希望者とのマッチングの仕組みづくりを行います。
- ◇空き家バンク制度の普及・利用を促進します。[継続]

⑫ 跡地の活用促進

所有者等や民間団体などによる跡地活用が進まないが、地域の課題解決に効果がある場合（密集市街地における防災空地*の確保など）にのみ、空家等を除却した跡地を活用します。

【取組例】

- ◇跡地を公園やオープンスペース、地域住民の駐車場、防災空地、ポケットパーク*、子育て広場等に活用したり、既成市街地の防災対策や細街路の拡幅などに活用し、まちの魅力の向上につなげます。
- ◇地域福利増進事業*において、所有者不明の土地を地域のための事業に活用することを推進します。
- ◇市が活用するための「空家等」の土地・建築物寄付受付制度の創設を検討します。

⑬ 除却の支援

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等は、解体撤去費用を一部補助するなど、空家等の解消を促進し、市民の安心安全の確保を図ります。

【取組例】

- ◇除却後の土地の固定資産税などの減免制度を検討します。
- ◆「空家等」の解体撤去及び跡地の整備費用、仏壇などを含む家財の処分費用の一部の補助制度を検討します。

基本方針4 地域の安全の確保

⑭ 空家等の状況把握

空家等対策の進行管理にあたり、地域住民からの相談や情報提供、吹田市空家等実態調査を通して、空家等の位置や状況、所有者等を把握し、空家等の発生防止と空家等への対策に活用します。

【取組例】

- ◇「空家等」の位置や状況、所有者等を把握し、適宜、空家等データベースの更新を行うとともに、GIS*を活用し、様々な情報を一元的に把握できる空家等データベースとして運用していきます。
- ◆「空家等」や空地情報を把握するための「空家等」パトロールの実施に向け、自治会などと連携します。また、居住実態や「空家等」となりそうな物件の把握と、管理不全の「空家等」となることの未然予防のため、福祉部、吹田市民生・児童委員協議会等と連携します。

⑮ 法定外空家等への体制の整備

空家法の対象外の法定外空家等については、建築基準法など他の法律の適用や条例などによる対策を検討します。

【取組例】

- ◆長屋の一部空き住戸に対する体制を整備します。
- ◆危険な「空家等」に対する緊急安全措置が行える体制を整備します。

⑯ 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定したものに対して、必要な措置を講じることにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。

【取組例】

- ◇特定空家等の判定基準を設定します。
- ◆特定空家等に対しては、空家法に則り、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じます。

第5章 特定空家等に対する措置

5-1 空家等に対する措置

(1) 空家等の判断及び特定空家等の判定のための調査

ア 現地調査

吹田市空家等実態調査により把握した空家等や地域住民などからの相談や情報提供により、空家に関する事案が発生した場合、職員が現地調査（外観調査）を行います。必要に応じて、近隣住民への聞き取り調査などを行い、問題となっている箇所の確認や空家等であるかなどの確認、所有者等の特定に関する情報の収集を行います。

イ 所有者等調査（空家法第10条）

現地調査の結果、空家等と判断した建築物については、空家法に基づき、不動産登記簿情報、固定資産課税台帳情報、住民票情報、戸籍謄本等を利用して調査を行い、所有者等を特定します。

ウ 「空家等の適切な管理のお願い」文書の送付（空家法第12条）

文書にて空家等の適切な管理を依頼します。文書に対し、所有者等から連絡があった場合、空家法第12条の情報提供、助言その他必要な援助を行います。

エ 立入調査（空家法第9条）

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、外観目視では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察する必要がある場合に、当該空家等の所有者等に対し空家等の立入調査を行う旨を通知し、立入調査を実施します。

オ 特定空家等の判定

本市では、国が定めた『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指針（ガイドライン）」や、大阪府が定めた「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（国特定空家等ガイドライン運用マニュアル）」に基づき、空家等が周辺へ与える悪影響の程度と危険などの切迫性について、特定空家等として措置を講ずる必要があるのかを総合的に判定します。

次ページに、空家等に対する措置のフローを示します（図5-1）。

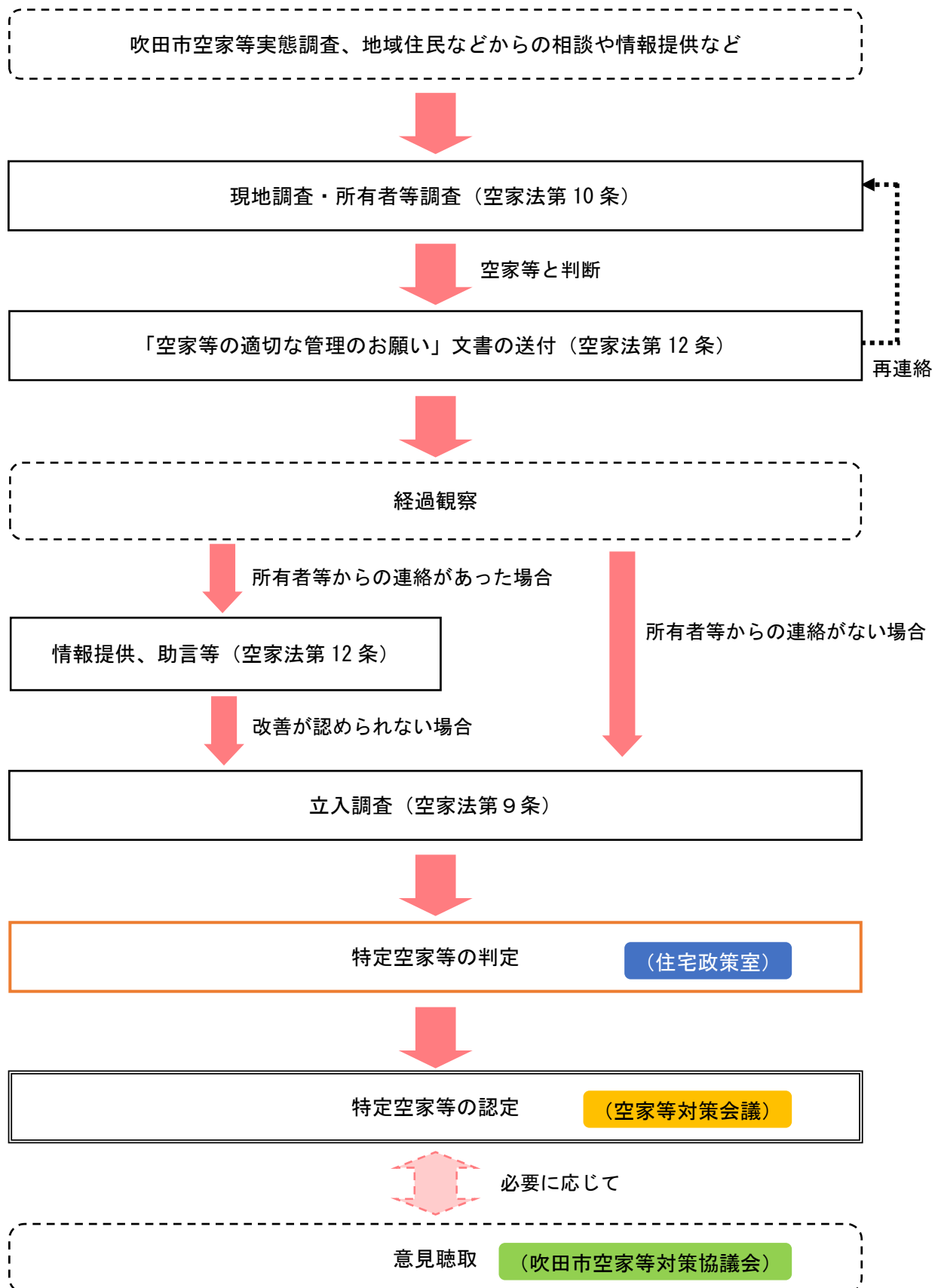


図 5-1 空家等に対する措置のフロー

5-2 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の判断基準

特定空家等とは、空家等の物的状態が以下の事項の状態にあると認められる空家等と空家法第2条第2項において規定されています。

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

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の認定は、国が定めた『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指針（ガイドライン）」に基づき行うこととしますが、必要に応じて、吹田市空家等対策協議会から意見聴取を行いながら、空家等対策会議で認定します。

(3) 特定空家等に対する措置

空家法に基づき、所有者等に対して助言又は指導（空家法第14条第1項）及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（空家法第14条第2項）、命令（空家法第14条第3項）と段階的に指導を強化し、所有者等の自主的な改善を促します。

それでも状態が改善されない場合や改善しても不十分な場合、又は改善しても期限までに完了する見込みがないなど、特に必要であると認められるときには代執行（空家法第14条第9項）による是正措置を行います。

ア 助言又は指導（空家法第14条第1項）

特定空家等として認定されたものについては、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

なお、助言又は指導は書面により実施することとし、郵送などの的確に送達できる方法を選択します。

繰り返し助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお特定空家等の状態が改善されないなどと認められるときは、勧告を行う可能性があること、また、勧告を行っ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も併せて通知します。

(ア) 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、以下の事項を明確にします。

- ・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

(イ) 助言又は指導後の対応についての告知の内容

助言又は指導後の対応として、以下の事項についても、当該特定空家等の所有者等に対して予め示し、所有者等自らの改善を促します。

- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること
- ・市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になること

(ウ) 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、以下の事項などについて分かりやすく示します。

- ・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となっているのか
- ・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

イ 勧告（空家法第14条第2項）

空家法第14条第1項に基づく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、当該助言又は指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

勧告を実施するにあたっては、措置の内容や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必要があるため、書面により実施することとし、郵送などの的確に送達できる方法を選択します。

また、勧告を行った場合、地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定に基づく、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します。

勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除の効果によって、勧告により自主的な改善が期待できる場合には、勧告を繰り返します。

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へ送達されたら到達したとみなされるため、郵送の場合は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明郵便とします。

(ア) 勧告すべき事項

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、以下の事項を明確に示します。

- ・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

(イ) 勧告後の対応についての告知の内容

勧告を行う際には、以下の事項についても併せて示します。

- ・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
- ・正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合、市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

ウ 命令（空家法第 14 条第 3 項）

空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告を受けた者が、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、周辺生活環境への影響や所有者等の措置などに対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める時は、空家法第 14 条第 3 項に基づき、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

命令を実施するにあたっては、書面により事前に通知することとし、送達方法については、勧告の送達方法に準じることとします。

なお、命令に違反した者は、空家法第 16 条第 1 項に基づき、50 万円以下の過料に処することになります。

(ア)所有者等への事前の通知（空家法第14条第4項）

所有者等に対し、予め以下の事項を記載した通知書を交付します。

- ・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

(イ)所有者等による公開による意見聴取の請求（空家法第14条第5項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、本市に対し、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ます。

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、意見書の提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

(ウ)公開による意見の聴取（空家法第14条第6項～第8項）

命令に係る通知の交付を受けた者から、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います。

意見の聴取を行う場合は、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、以下の事項を通知するとともに、これを公告します。

- ・命じようとする措置
- ・意見の聴取の期日及び場所

(エ)命令の実施

意見書の提出がなかった場合、命令措置が不当でないと認められた場合に、当該措置を命令します。

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、行政不服審査法第6条の規定により本市に異議申立てを行うことができます。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、以下の事項について、示さなければなりません。

- ・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

(オ)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

(空家法第14条第11項・第12項)

空家法第14条第3項の規定による命令を行った場合は、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、当該特定空家等に標識を設置するとともに、本市の公報への掲載やホームページなどを利用し、命令が出ている旨を公示します。

エ 代執行（空家法第14条第9項）

空家法第14条第3項に基づく命令を履行しないとき、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には空家法第14条第9項に基づき、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

代執行の実施にあたっては、以下の要件を満たす必要があります。

- ・ 他人が代わってすることのできる作為義務（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

(ア)文書による戒告（行政執行法第3条第1項）

代執行を行うには、以下の事項について、予め文書で戒告します。

- ・ 相当の履行期限（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）
- ・ その期限までに義務の履行が行われなときは、代執行を行う旨

(イ)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措置が履行されないときは、再度戒告を重ね、所有者等自らによる履行を促します。

代執行を実行する時点については、本市において、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などの状況を勘案して判断します。

(ウ) 代執行令書の通知（行政執行法第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、代執行令書により、以下の事項を義務者に通知します。

- ・ 代執行を行う時期
- ・ 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

(エ) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

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

(オ) 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」を交付します。

また、執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示します。

(カ) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産がある場合、まず、所有者等に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者等に期間を定めて引き取りに来るよう連絡します。

(キ) 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、義務者から徴収します。当該費用について、本市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す。

また、費用の徴収においては、文書（納付命令書）で以下の事項を定め、その納付を命じます。

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

オ 略式代執行（空家法第14条第10項）

空家法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合に、過失がなく（本市がその職務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。）、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（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得ない場合及び氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合）ときは、本市はその措置を行うことができます。

(ア) 事前の公告（空家法第14条第10項）

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限を定めて、以下の事項について、事前に公告します。

- ・当該措置を行う旨
- ・その期限までに当該措置を行わないときは、市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

(イ) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者等が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産がある場合、まず、運び出すよう公示し、連絡がない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示します。

(ウ) 費用の徴収

略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできません。そのため、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができますが、義務者が任意に費用支払をしない場合、本市は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法に基づく強制執行に訴えることとなります。

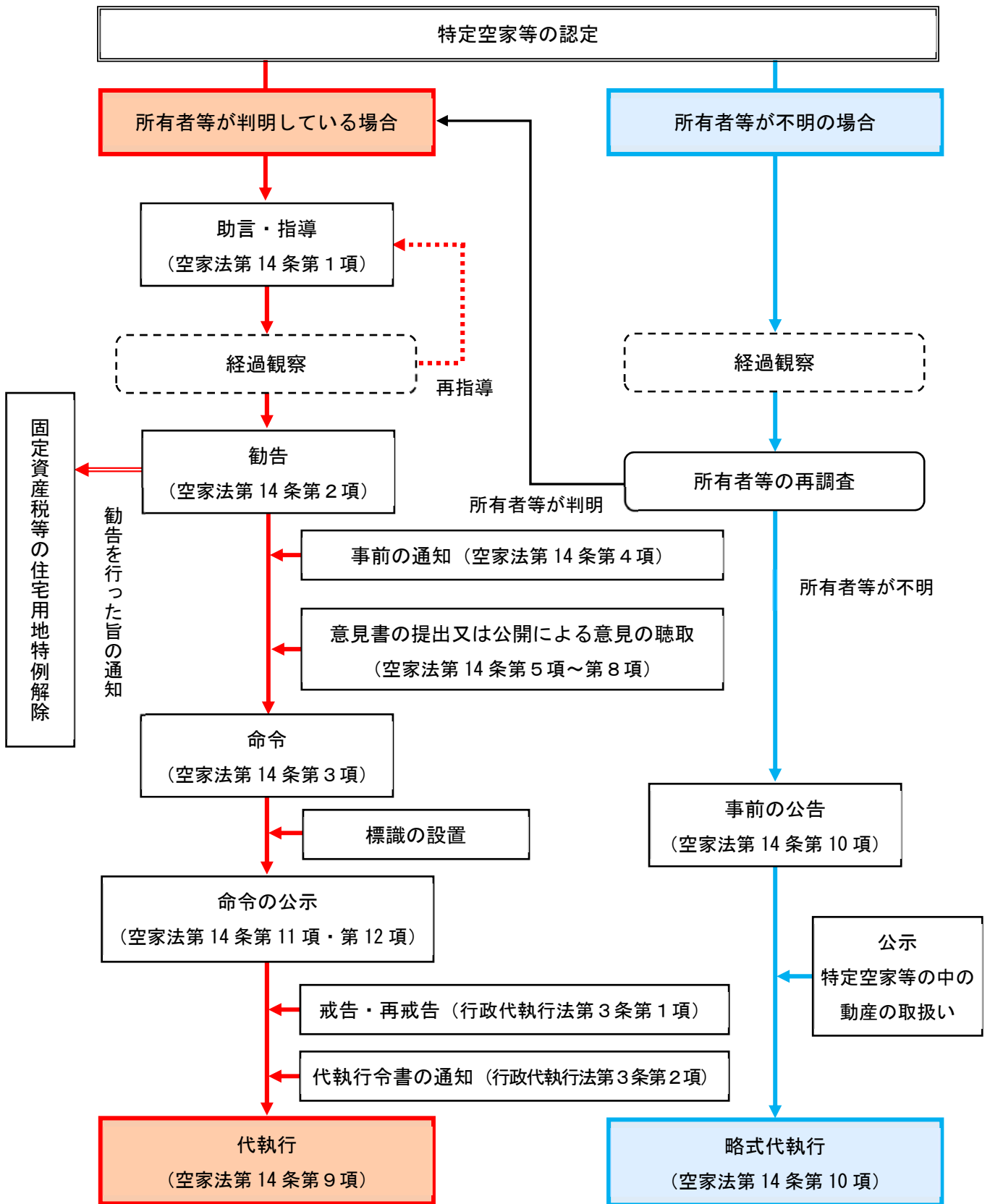


図 5-2 特定空家等に対する措置のフロー

5-3 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、所有者等は措置が完了した旨の報告書を提出し、本市は所有者等に対し、特定空家等でなくなった旨の通知を行います。

また、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適用対象となることから、庁内税務部局に撤回された旨の情報提供を行います。

なお、これらの情報は、データベースに記録し、関係部局との情報共有を図ります。

5-4 空家等に関する緊急措置

台風などにより、適切に管理されていない「空家等」の屋根や外壁などが飛散したり崩落することにより、道路などの不特定の人が利用する公共の場などで、人の生命や身体、財産に被害が及ぶ差し迫った危険がある場合には、市が緊急措置を講じることができるように、条例の制定などを検討します。

第6章 実施体制

6-1 実施体制

空家等の発生抑制と空家等対策について、庁内関係部局や大阪府などと連携し、民間団体や地域住民と協力しながら実施していきます。

表 6-1 吹田市空家等対策協議会の概要

根拠法令等	空家等対策の推進に関する特別措置法第7条
	吹田市空家等対策協議会設置要領 (平成31年(2019年)4月1日制定)
	吹田市空家等対策協議会会則
協議事項	空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
	空家等の適切な管理に関する事項
	特定空家等の措置に関する事項
	その他空家等対策計画の実施に関し必要とする事項
組 織	①市長 ②市民(民生・児童委員) ③学識経験者(大学教授、弁護士、建築士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士) ④その他市長が必要と認める者 注：②～④で10名以内
任 期	2年間(再任可)

表 6-2 空家等対策会議の概要

根拠法令等	空家等対策会議設置要領 (平成28年(2016年)6月1日制定) (平成31年(2019年)4月1日改正)
	特定空家等の判断に関する事項
	特定空家等に対する是正措置に関する事項 その他空家法に関し必要な取組に関する事項
構 成	市長、副市長、危機管理監、総務部長、税務部長、福祉部長、環境部長、都市計画部長、土木部長、消防長
任 期	なし

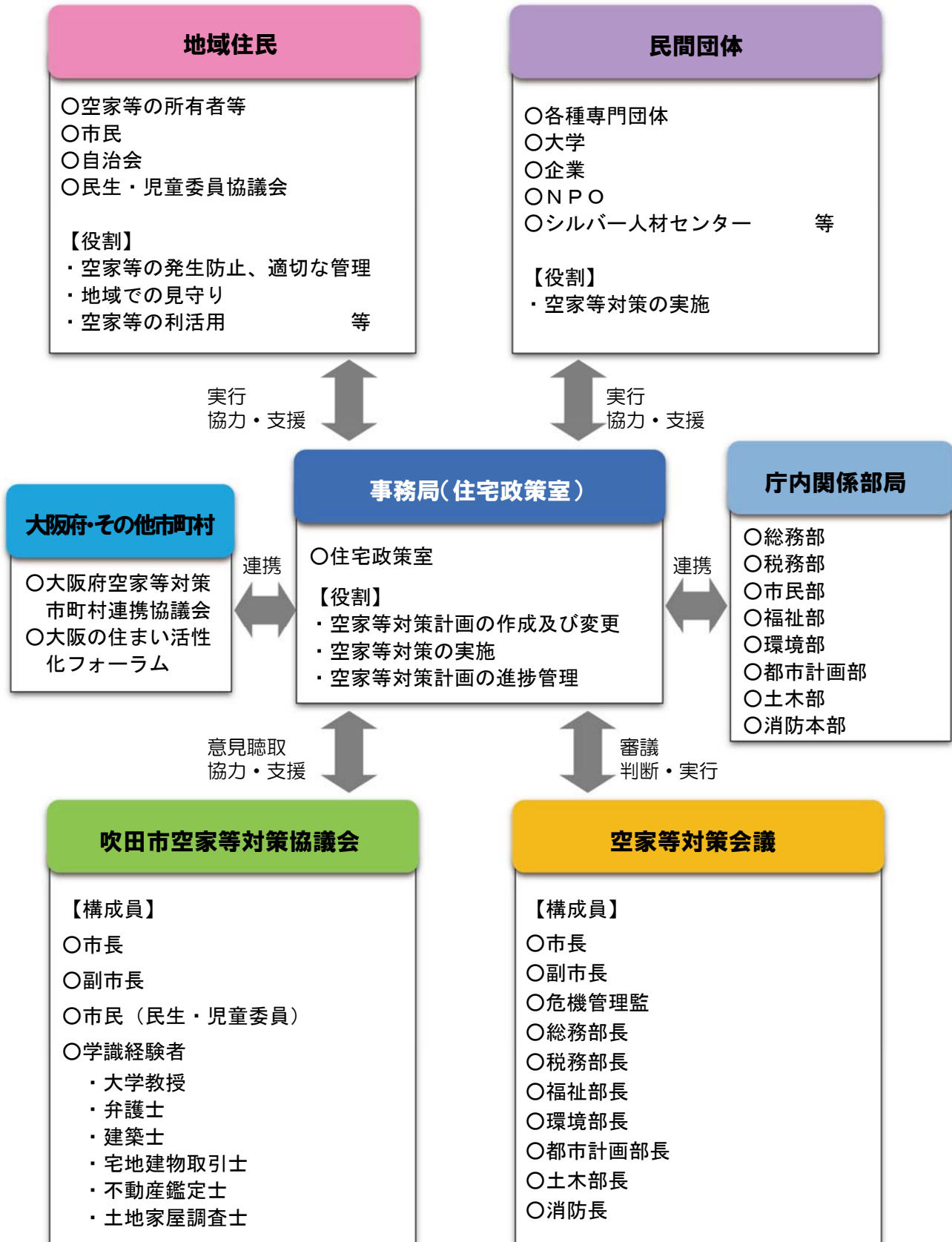


図 6-1 空家等対策計画の実施体制

6-2 空家等に関する庁内連携体制

吹田市空家等実態調査や市民からの情報提供などにより把握した空家等について、住宅政策室が窓口となり、庁内関係部局と連携・協力し、様々な空家等の問題に的確かつ迅速に対応できるよう、庁内連携体制を確立していきます。

表 6-3 空家等に関する庁内関係部局

部局名	室課名	内容	
総務部	危機管理室	防災・防犯対策等に関すること	
	法制室	法律関係などに関すること	
	広報課	広報、啓発等に関すること	
税務部	資産税課	所有者等の情報提供に関すること 勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること	
	納税課	代執行費用の徴収に係る連携に関すること	
市民部	市民課	所有者等の情報提供に関すること	
福祉部	福祉総務課	空家等の利活用及び情報提供に関すること	
	高齢福祉室	福祉施設利用者の情報提供に関すること	
環境部	環境政策室	生活環境の保全などに関すること	
	地域環境課	空地などの対策に関すること	
都市計画部	都市計画室	特定空家等の景観に関すること	
	開発審査室	危険建築物などに関すること	
	住宅政策室		空家法に関すること
			空家等の適切な管理に関すること
			空家等のデータベースの整備に関すること
			庁内関係部局との連絡・調整に関すること
	空家等対策会議及び吹田市空家等対策協議会に関すること		
土木部	道路室	道路管理などに関すること	
消防本部		火災予防などに関すること	

6-3 大阪府やその他市町村との連携体制

(1) 大阪府空家等対策市町村連携協議会

大阪府及び府内 43 市町村で組織する本協議会を通じて連携し、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に努めます。

(2) 大阪の住まい活性化フォーラム

中古住宅流通やリフォーム、リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体と本フォーラムを通じて連携し、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅流通やリフォーム市場の活性化を図ります。

6-4 計画の目標

空家等対策の基本方針と推進施策を踏まえ、空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するために、成果目標として次のとおり目標を設定します。

計画期間内の5年間で、吹田市空家等実態調査で判定した危険度の高いDランクの空家等（122件）の解消を目指します。

6-5 計画の進行管理

本計画で示す施策については、市内における空家等の件数及び管理状況などを総合的に把握・分析することにより、取組の改善や成果の向上を図ります。

年に1回、空家等対策会議において、進捗状況の点検・評価を行い、評価結果を踏まえ、施策の改善・見直しを図ります。

また、必要に応じて吹田市空家等対策協議会で、取組状況を報告し、施策の改善・見直し案等について、意見などの聴取を行います。



図 6-2 PDCAサイクル*による進行管理

◇関係する組織・主体

事 事務局（住宅政策室）	協 吹田市空家等対策協議会	会 空家等対策会議
庁 庁内関係部局	大 大阪府・その他市町村	地 地域住民
民 民間団体		

參考資料

参考資料 1 吹田市空家等対策計画 2020 の策定経過

(1) 吹田市空家等対策計画 2020 の策定経過

吹田市空家等対策計画の策定にあたり、空家法第7条第1項に基づく「吹田市空家等対策協議会」を設置し各分野の専門家から意見を聴取するとともに、「空家等対策会議」を開催し、吹田市空家等実態調査の分析や計画策定に関する審議を重ね、計画案を作成しました。

また、令和元年12月中旬から約1か月間、市民意見の募集を行いました。

会議名称等	年 月 日	内 容
平成30年(2018年)6月～ 平成31年(2019年)3月		・吹田市空家等実態調査
第1回 空家等対策会議	令和元年(2019年) 7月8日	・空家等実態調査結果の概要 ・吹田市空家等対策計画の骨子案について
第1回 吹田市空家等対策協議会	令和元年(2019年) 8月8日	・吹田市の空家等の現状と課題 ・吹田市空家等対策計画の骨子案について
第2回 空家等対策会議	令和元年(2019年) 10月4日	・空家等対策の具体的な取組について
第2回 吹田市空家等対策協議会	令和元年(2019年) 10月16日	・空家等対策の具体的な取組について
第3回 空家等対策会議	令和元年(2019年) 11月18日	・吹田市空家等対策計画の素案について
第3回 吹田市空家等対策協議会	令和元年(2019年) 12月3日	・吹田市空家等対策計画の素案について
第4回 空家等対策会議	令和元年(2019年) 12月12日	・吹田市空家等対策計画の素案について
令和元年(2019年)12月16日～ 令和2年(2020年)1月15日		・市民意見の募集の実施
第5回 空家等対策会議	令和2年(2020年) 1月27日	・市民意見の募集結果に係る対応について ・吹田市空家等対策計画(案)について
第4回 吹田市空家等対策協議会	令和2年(2020年) 2月12日	・市民意見の募集結果に係る対応について ・吹田市空家等対策計画(案)について
第6回 空家等対策会議	令和2年(2020年) 2月26日	・吹田市空家等対策計画の決定について

(2) 吹田市空家等対策協議会

ア 吹田市空家等対策協議会委員名簿

任期：平成31年（2019年）4月1日～令和3年（2021年）3月31日

	氏名（敬称略）	所属
会長	後藤 圭二	吹田市（市長）
委員	岩脇 ちゑの	吹田市民生・児童委員協議会
委員	加藤 綾治	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部北大阪支部
委員	櫻田 司	大阪弁護士会
副会長	辰谷 義明	吹田市（副市長）
委員	橋本 徹也	大阪土地家屋調査士会
委員	久 隆浩	近畿大学 総合社会学部 教授 (環境・まちづくり系専攻)
委員	藤原 学	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
委員	宮本 修	吹田市民生・児童委員協議会
委員	山地 康夫	公益社団法人 大阪府建築士会

(委員は50音順)

イ 吹田市空家等対策協議会設置要領

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、吹田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議等を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 空家等の適切な管理に関する事項
- (3) 特定空家等の措置に関する事項
- (4) その他空家等対策計画の実施に関し必要とする事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が選任する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任は妨げない。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長等)

第5条 協議会に会長をおき、市長をもって充てる。

2 会長は、協議会を代表し、議事その他の会務を総理する。

3 協議会に副会長を置き、委員のうちから会長が指名する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市計画部住宅政策室において処理する。

(補則)

第8条 この要領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。

附 則

この要領は、平成31年4月1日から施行する。

ウ 吹田市空家等対策協議会会則

(趣旨)

第1条 この会則は、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。）第7条第3項の規定に基づき、吹田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関して必要な事項を定めるものとする。

(関係者の出席等)

第2条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議に出席を求めて意見、説明及び必要な資料の提出を求めることができる。

(会議の公開等)

第3条 会議は、原則公開する。ただし、公開・公表により当事者若しくは第三者の権利若しくは利益又は公共の利益を害するおそれがあると会長が認めた場合は、協議会に諮り、その全部又は一部を非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。なお、会議の傍聴に関する取扱い基準は別に定める。

(会議録等)

第4条 会議録を作成し、会議の次第及び出席委員の氏名を記載する。

2 会議終了後の速やかに議事要旨等を作成し、発言者氏名を含め、会議資料とともに公表する。公表に関して第3条第1項ただし書の規定を準用する。

(補則)

第5条 本会則に定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この会則は、令和元年8月8日から施行する。

エ 吹田市空家等対策協議会傍聴に関する取扱い基準

(趣旨)

第1条 この基準は、吹田市空家等対策協議会の傍聴に関し、必要な事項を定めるものとする。

(傍聴の区分)

第2条 傍聴席は一般及び報道関係者とする。

(傍聴の手続き)

第3条 会議を傍聴しようとする者は、所定の場所で自己の住所、氏名を傍聴人受付簿に記入しなければならない。

(傍聴の受付及び決定)

第4条 傍聴の申込み受付は、原則として会議の当日場で「開催お知らせ」により周知した会議開催時刻の15分前から行い、会議開催時刻までとする。

2 傍聴者の決定方法は、会議の開催時刻の時点で傍聴定員を超えている場合は、抽選により決定する。

(傍聴人の定員)

第5条 一般席の傍聴人定員は、5人とする。

(傍聴することができない者)

第6条 次の各号のいずれかに該当するものは、会議を傍聴することができない。

- (1) 酒気を帯び、他人に迷惑を及ぼすと認められる者。
- (2) 張り紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼりの類を所持する者。
- (3) 前各号に定める者のほか、会議を妨害し、又は他人に迷惑を及ぼすと認められるものを所持する者。

(傍聴人の守るべき事項)

第7条 傍聴人は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 会議の秩序を乱し、又は妨害となるよう行為をしないこと。
- (2) 会議における言論対し、場内で意見を述べ、又は拍手その他方法により可否を表明しないこと。
- (3) 談論し、放歌し、高笑い、その他騒ぎたてないこと。
- (4) はち巻きをするなどの示威的行為しないこと。
- (5) 帽子、がいとう、えり巻きの類を着用しないこと。ただし、病気その他理由により会長の許可を得たときはこの限りでない。

- (6) 飲食をしないこと。
- (7) みだりに席を離れ、又は不体裁な行為しいこと。

(写真、ビデオ等の撮影及び録音禁止)

第8条 傍聴人は、写真、ビデオ等を撮影し、又録音等をしてはならない。ただし、会長の許可を得た者はこの限りでない。

(傍聴人の退場)

第9条 傍聴人は秘密会を開く決定があったときは、すみやかに退場しなければならない。

(係員の指示)

第10条 傍聴人は、すべて係員の指示に従わなければならない。

(違反に反する措置)

第11条 傍聴人がこの基準に違反するときは、会長はこれを制止し、その命令に従わないときは、これを退場させることができる。

附 則

この基準は、令和元年8月8日から施行する。

(3) 空家等対策会議設置要領

(設置)

第1条 「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。)の施行に伴い、特定空家等に対する措置に関し適切な実施を図ため、空家等対策会議(以下「対策会議」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要領における用語の定義は、法の例による。

(構成)

第3条 対策会議は、市長、副市長、危機管理監、総務部長、税務部長、福祉部長、環境部長、都市計画部長、土木部長及び消防長をもって構成する。

(主宰)

第4条 対策会議を主宰するもの(以下「主宰者」という。)は、市長とする。

2 主宰者に事故があるとき又は主宰者が欠けたときは、都市計画部担当副市長がその職務を代理する。

(審議事項)

第5条 対策会議においては、次の各号に掲げる事項について審議する。

- (1) 特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (2) 特定空家等に対する是正措置に関する事項
- (3) その他法に関し必要な取組みに関する事項

(事案の提出)

第6条 所管の部長等は、前条各号に規定する事項のうち、対策会議において審議する必要があると認める事案を提出するものとする。

2 所管部長とは、空家等の状態について、特手空家等の判断又は是正措置を講ずる部の長をいう。

(開催等)

第7条 対策会議は、主宰者が必要に応じて開催する。

2 主宰者は、構成員が対策会議に出席できないときは、当該構成員の指名する職員を出席させることができる。

3 主宰者は、会議における審議の参考に供するため必要と認める場合は、構成員又は前項に規定する職員でない者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 対策会議の庶務は、都市計画部住宅政策室において処理する。

(委任)

第9条 この要領に定めるもののほか、対策会議の運営その他必要な事項は、都市計画部長が定める。

附 則

この要領は、平成28年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成31年4月1日から施行する。

参考資料2 住宅・土地統計調査

(1) その他の住宅の解説

住宅・土地統計調査は、我が国の住戸に関する実態ならびに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅などに居住している世帯に関する調査を実施し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年に一度実施されています。

なお、この調査は、抽出調査結果から、各市町村全域の数字を推計しているため、調査結果と実際の数字には差異があります。

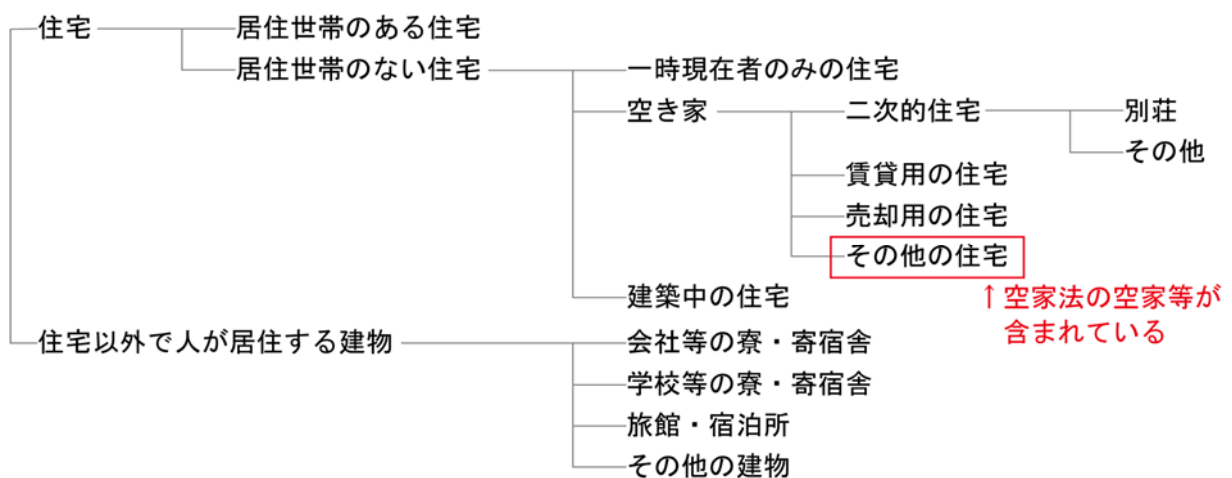
住宅・土地統計調査では、「住宅」は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に分けられ、居住世帯のない住宅の一部に「空き家」が含まれています。

さらに、空き家は、以下の4つに分類されています。

- ①二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、次の例も該当する

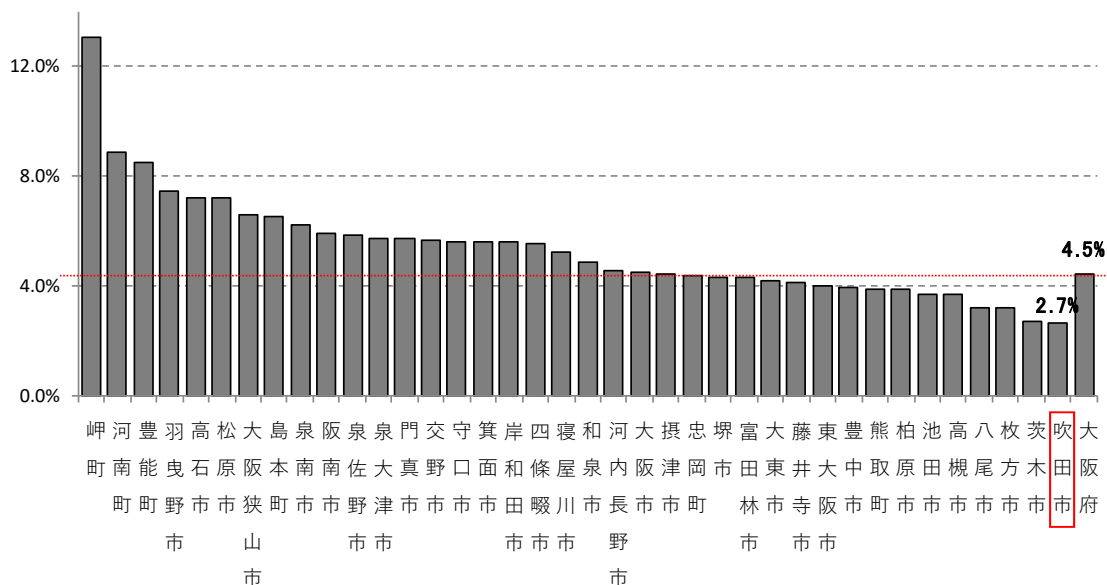
- 例) i. 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたり不在の住宅
- ii. 建替えなどのために取り壊すことになっている住宅

なお、空家法の空家等は、「その他の住宅」に含まれています。



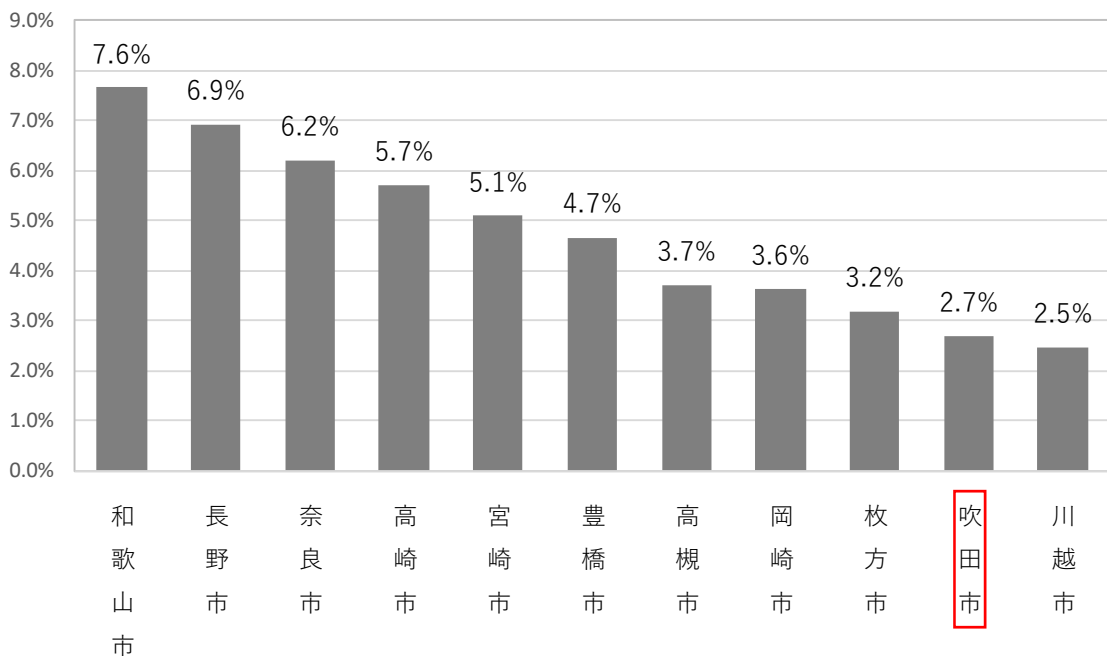
(2) 空家率の比較

ア 大阪府内市町村との「その他の住宅」の割合の比較



平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

イ 同規模人口帯の中核市との「その他の住宅」の割合の比較



平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

参考資料3 関係法令等

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

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

(協議会)

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

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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、相当の猶予期間を付けて、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、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

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

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

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

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

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期

限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

内閣は、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）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

理 由

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める必要があるからである。

(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

(4) 行政代執行法

(昭和二十三年法律第四十三号)

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（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、予め文書で戒告しなければならない。

- 2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、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及び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。
- 3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する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。

第四条 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。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

- 1 この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。
- 2 行政執行法は、これを廃止する。

附 則（昭和二六年三月三十一日法律第九五号） 抄

- 1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村住民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和三十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和三十六年度分の地方税から適用する。

附 則（昭和三四年四月二〇日法律第一四八号） 抄
（施行期日）

- 1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百七号）の施行の日から施行する。
（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）
- 7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則（昭和三七年九月一五日法律第一六一号） 抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

(5) 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
(最終改正 平成 31 年 3 月 29 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

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

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

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

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

(1) 空家等の現状

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成 27 年 2 月 26 日公表）によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸となっている一方、総世帯数は 5,245 万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家^{*1}の数は 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.5%となっている。また「賃貸用

又は売却用の住宅^{※2}」及び「二次的住宅^{※3}」を除いた「その他の住宅^{※4}」に属する空き家の数は318 万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しているところである。

- ※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。
- ※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。
- ※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。
- ※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

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

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

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

②市町村の役割

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

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

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

③都道府県の役割

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

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

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

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

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「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）（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

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

2 実施体制の整備

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

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

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

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

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

(2) 協議会の組織

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

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

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

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

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

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

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

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

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

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

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

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

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

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

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当する

か否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

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

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

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

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する

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

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

4 空家等に関するデータベースの整備等

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

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

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

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村に

よる空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

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

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

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

6 空家等及びその跡地の活用の促進

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

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

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

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

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

7 特定空家等に対する措置の促進

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

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

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

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

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

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

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

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

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

① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成 26 年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成 27 年 11 月 20 日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約 75% は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成 25 年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成 27 年 6 月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約 60% が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成 26 年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成 28 年 4 月 1 日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成 28 年 4 月 1 日から平成 35 年 12 月 31 日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が 1 億円

を超えるもの等を除く。)をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する(ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。)(租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。また、平成31年度税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

②「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

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

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

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第十四条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされている(地方税法第349条の3の2第1項等)。

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

二 空家等対策計画に関する事項

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

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

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

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

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

2 空家等対策計画に定める事項

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

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

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

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

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

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を

取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

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

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であるこ

とを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

3 空家等対策計画の公表等

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

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行う

ことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

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

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一2（3）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（2）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

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

(6) 「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)

(国土交通省：平成 27 年 5 月 26 日付け)

はじめに

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

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

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

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

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一 3 (1) に示すとおりである。「特定空家等」

は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

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

2. 具体の事案に対する措置の検討

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

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

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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

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

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

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

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

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第 14 条第 2 項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

(2) 行政の関与の要否の判断

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

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

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

3. 所有者等の特定

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

これらに加え、法第 10 条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求める

ことができる（同条第3項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）を参照されたい。

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

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

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

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

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

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

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

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響

が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

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

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

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

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

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

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

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

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

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

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

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

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

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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

ハ、留意事項

- (イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第 16 条第 2 項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- (ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第 14 条第 1 項から第 3 項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第 9 条第 5 項に明示されているところである。
- (ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。
- (ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第 9 条第 1 項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

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

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

くてはならない。

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

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

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

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

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

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

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

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

(2) 措置の内容等の検討

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

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

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

(1) 勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること

・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること
についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

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

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

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

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

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、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」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

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

(2) 関係部局への情報提供

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

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

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

イ 正当な理由

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

ロ 特に必要があると認めるとき

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

ハ 相当の猶予期限

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

二 命令の形式

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

ホ 命令の送達方法

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

へ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定め

ている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第 14 条第 5 項）。

（1）所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 14 条第 4 項）。

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

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

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

イ 命じようとする措置の内容

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

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

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

ハ 意見書の提出先及び提出期限

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

限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第 5 項）

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

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

(3) 公開による意見の聴取（法第 14 条第 6 項～第 8 項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第 14 条第 6 項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないということとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

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

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第 14 条第 7 項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の 3 日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3 日」の期間の計算については (2) と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

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

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

(4) 命令の実施

(1) の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に (2) の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の

提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式 4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条の規定により当該市町村長に異義申立てを行うことができる^{*1}。したがって、命令においては、同法第 57 条第 1 項^{*2}の規定に基づき、

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

について、示さなければならない。

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

※ 2 改正後の行政不服審査法においては第 82 条第 1 項

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

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

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

則本則)。

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

6. 特定空家等に係る代執行(法第14条第9項)

(1) 実体的要件の明確化

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

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

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5. ニを参照されたい。

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7）をもって、

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

を義務者に通知する。

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

(イ) 代執行をなすべき時期

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

(ロ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

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

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

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

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

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

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

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

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

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

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

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

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

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

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

(1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合

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

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

(2) 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

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

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

をあらかじめ公告しなければならない。

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

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

(4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をし

ない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

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

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

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

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

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</p>	

<p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <p>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</p> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
(ロ) 外壁	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p>	
<p>(ホ) 門又は塀</p>	
<p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

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

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

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

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

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

[参考様式1 : 第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

○○第○○号								
立入調査員証								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px 0;">所 属</td> <td style="padding: 5px 0;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;">職 名</td> <td style="padding: 5px 0;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;">氏 名</td> <td style="padding: 5px 0;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;">生年月日</td> <td style="padding: 5px 0;">年 月 日</td> </tr> </table>	所 属		職 名		氏 名		生年月日	年 月 日
所 属								
職 名								
氏 名								
生年月日	年 月 日							
<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: -20px; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); font-size: 8px;">刻印</div> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); font-size: 10px;">(写真)</div> </div>								
<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> <p style="text-align: center;">年 月 日 発行(年 月 日まで有効)</p> <p style="text-align: right;">○○市長 ○○ ○○ 印</p>								

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

[参考様式2 : 第14条第2項 勧告書]

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

勧 告 書

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

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

記

1. 対象となる特定空家等

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

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

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

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

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

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

[参考様式3 : 第14条第4項 命令に係る事前の通知書]

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、〇〇市長に対し、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 〇〇市××町×丁目×番地×号
 - 用途 住宅
 - 所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇
 2. 命じようとする措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
 3. 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
 4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
〇〇市〇〇部〇〇課長 宛
送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇
 5. 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日
- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

[参考様式4 : 第14条第3項 命令書]

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成○年○月○日付け○○第○○号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○
2. 措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
3. 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○-○○-○○○○
5. 措置の期限 平成○年○月○日

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

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

[参考様式5 : 第14条第11項 標識]

標 識

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

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
2. 措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
3. 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあつて、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 平成○年○月○日

[参考様式6 : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書]

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

戒 告 書

貴殿に対し平成○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等の(除却)※を行うよう命じました。この命令を平成○年○月○日まで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14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の(除却)※を執行いたしますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

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

記

特定空家等

- (1) 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
- (2) 用途 住宅
- (3) 構造 木造2階建
- (4) 規模 建築面積 約 60㎡
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 ○○ ○○

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

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

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

〔参考様式7：第14条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書〕

平成○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

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

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

記

1. (除却) *する物件

○○市××町×丁目×番地×号

住宅（附属する門、塀を含む）約100㎡

2. 代執行の時期

平成○年○月○日から平成○年○月○日まで

3. 執行責任者

○○市○○部○○課長 ○○ ○○

4. 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（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に○○市長に対し異議申立てをすることができます。

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

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

[参考様式8 : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

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

(裏面)

<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14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>10～15 (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>
--

(7) 国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言
(国特定空家等ガイドライン運用マニュアル)

(大阪府：平成 27 年 12 月付け)

第 1

はじめに

- ・ 国においては、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を公布し、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行された。
- ・ 併せて、平成 27 年 2 月 26 日には、空家特措法に基づく「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」（以下「国基本指針」という。）、平成 27 年 5 月 26 日に、空家特措法に規定される「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」（以下「国特定空家等ガイドライン」という。）が定められた。
- ・ 国特定空家等ガイドラインでは、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。」とされている。
- ・ 本技術的助言は、国特定空家等ガイドラインを補完し、各市町村における「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続等について、大阪府としての一定の考え方を空家特措法第 8 条に基づく技術的な助言として作成するものである。
- ・ 各市町村においては、特定空家等について、国特定空家等ガイドライン及び本技術的助言を活用し、各市町村における空家関連条例等とも整合を図りながら、適宜、市町村独自の判断基準を定めるなど、適切に対応されたい。
- ・ 今後、国特定空家等ガイドラインは、空家特措法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることから、本技術的助言についても、これらの動向を見据えつつ、平成 27 年 2 月に設立した「大阪府空き家等対策市町村連携協議会」の場を活用し、各市町村における実施状況等を踏まえ、随時、内容の更新・修正等を行い、より活用しやすいものとしていくものである。

第 2

「特定空家等に対する措置」の市町村において
望まれる基本姿勢

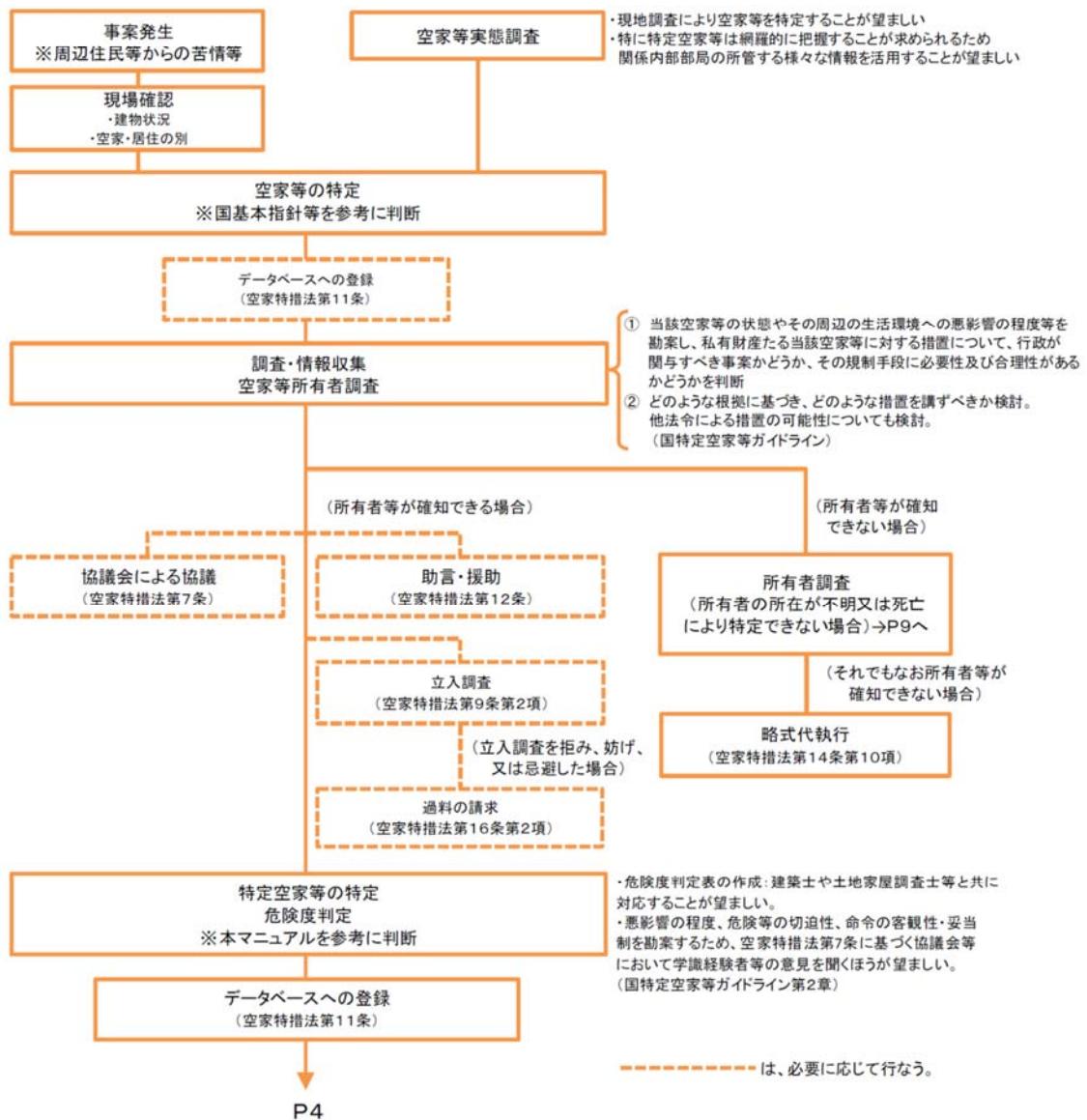
- ・ 空家特措法は、適切な管理が行われていない空家等が、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに起因して、制定されている背景を鑑みると、地域住民の不安解消のためにも、空家特措法の制定を契機に、市町村は空家等に係る様々な苦情や相談の窓口を設置し充実を図るとともに、「特定空家等に対する措置」について、積極的に取組むことが望まれる。
- ・ 空家特措法では、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等に対し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるものとし、所有者等が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ている。
- ・ しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らが管理責任を全うしない場合については、住民に最も身近な行政主体であり、個別状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じた地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等について所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要である。（国基本指針一 1（2））
- ・ 特に、特定空家等については、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、各市町村は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。（国基本指針一 7）
- ・ 具体的には、早期に、実施体制などを整備し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について実態把握を行い、必要に応じて空家等に対し空家特措法第 9 条第 2 項に基づく立ち入り調査を行いつつ、特定空家等の特定を行い、空家特措法第 14 条に基づく「特定空家等に対する必要な措置」を講じることが重要である。
- ・ また、空家特措法第 6 条に規定される空家等対策計画（以下「法定計画」という。）は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するに当たって、住民等に対して市町村の基本的な方針等を示すものである。
- ・ さらに、法定計画には各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等について記載することが望ましいとされている。（国基本指針二 2（6））
- ・ 以上のことから、特定空家等に対する措置を講じようとする場合には、法定計画を作成し、住民が計画の内容について容易に知ることが出来る環境（各市町村の公報・インターネット等）で公表することが望まれる。（国基本指針二 3）

第 3

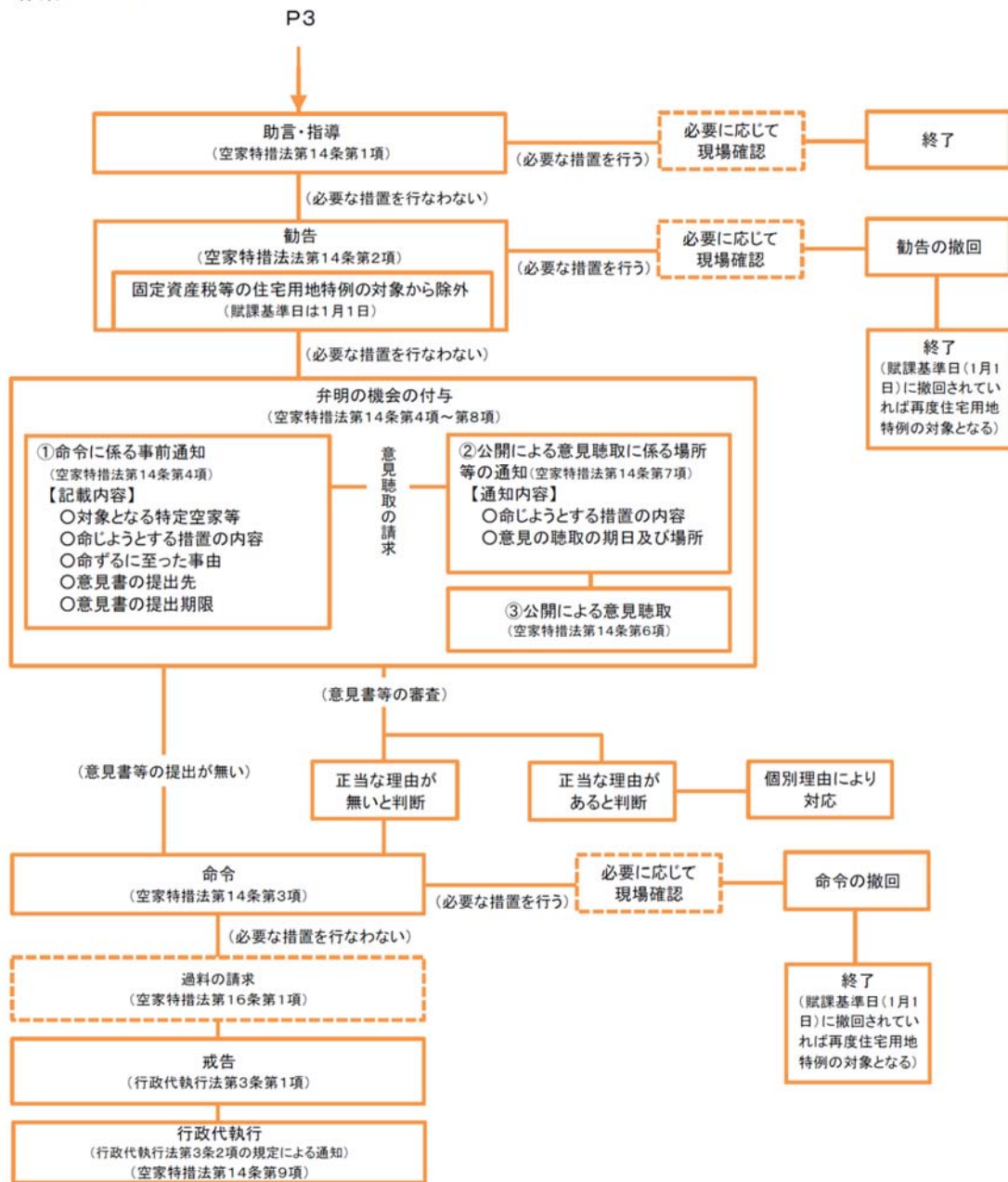
特定空家等に対する措置に係る作業フロー

- ・ 空家特措法及び国基本指針、国特定空家等ガイドラインに基づき、特定空家等に対する措置に係る作業フローを作成すると、次に示すとおりとなる。
- ・ なお、特定空家等に対する措置を講じようとする場合には、空家特措法第6条に規定される空家等対策計画を作成し、住民が計画の内容について容易に知ることが出来る環境（各市町村の公報・インターネット等）で公表することが望まれる。（再掲）

作業フロー 1



作業フロー 2



※ 空家特措法及び国基本指針、国特定空家等ガイドラインを基に大阪府で作成

第 4

「空家等」及び「特定空家等」の定義

- ・ 空家特措法及び国基本指針、国特定空家等ガイドライン等に定義される「空家等」及び「特定空家等」をまとめると、次のとおりである。

○「空家等」（空家特措法第2条第1項）

- ・ 建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていないこと^{※3}が常態である^{※4}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。

※1 建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義（国基本指針一3）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものも含む。

※2 ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物（国基本指針一3）

※3 人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう（国基本指針一3）

※4 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（国基本指針一3）

○国基本指針及び国特定空家等ガイドライン以外で国から示されているもの

- ・ 建築物：建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物^{※1}、工事途中で放棄された建築物^{※1}、老朽化等により既に倒壊した状態の建築物^{※3}、火災等により残材等が残る状態の建築物^{※3}
- ・ これに付属する工作物：壁付看板^{※3}
- ・ 「概ね年間を通して」とは概ね1年間を通しての意味である^{※1}
- ・ その敷地（その他の土地に定着する物を含む）：雑草^{※2}（含まれると解する）、空き家の敷地内の自立看板^{※3}
- ・ 空家等に該当しないもの：空家等がない空き地^{※1}、長屋や共同住宅で一部の住戸が使用されている場合^{※3}

※1 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）H26.4.13

※2 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）H26.5.26

※3 ガイドライン(案)に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

○「特定空家等」（空家特措法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの

- (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) 適切な管理が行な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

第5

実施体制及び住民からの相談体制の整備

1. 実施体制の整備

- 空家等対策を市町村が効果的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて空家特措法第7条に規定する協議会の組織を推進する。（国基本指針一2）
- 空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。（国基本指針一2（1））
- 特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。（国基本指針一2（1））
- どのような内部部局が空家等の対策に関係しているのかが住民から一覧できるように、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先を公表することが考えられる。（国基本指針二2（8））
- 空家等に係る主な事象とその担当部局の例を以下に示す。

分野	具体の影響	担当部局
防災	建築物の倒壊、屋根・外壁の落下	建築指導部局
	火災発生・延焼の恐れ	消防部局
衛生	悪臭の発生、蠅・蚊・鼠等の発生	生活・環境衛生部局
	住みついた動物による生活環境被害の発生	
景観	樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等	景観部局 環境衛生部局
ゴミ	不法投棄の誘発	環境衛生部局

- 特に、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が、この場合、空家特措法ではなく、建築基準法や各市町村の空家関連条例など、他法令等に沿って必要な措置を講じた方が、有効な場合があると考えられるので、各市町村の空家特措法担当部局と建築基準法の特定行政庁の建築指導部局（大阪府及び17市）、空家関連条例等の所管部局との連携体制が重要である。
- また、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の適切な運用、及び所有者等が不明である空家等に対してどのような対応方針で臨むかを検討する観点から、税務部局の参画は重要である（国基本指針一2（1））

- ・大阪府では、空家特措法担当部局は大阪府住宅まちづくり部都市居住課、建築基準法の特定行政庁としての所管は同部建築指導室であり、特定行政庁でない市町村におかれては、特定行政庁としての大阪府との連携体制を講じられたい。
- ・また、大阪府住宅まちづくり部都市居住課では、平成27年2月に設立した「大阪府空き家等対策市町村連携協議会」の場を通じて、市町村間での空家等対策の情報共有や空家等対策計画の作成、市町村が特定空家等に対する措置について判断に困難を来している場合等の支援を行うこととしているので、活用されたい。

2. 住民からの相談体制の整備

- ・自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定される。（国基本指針一2（3））
- ・また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。（国基本指針一2（3））
- ・体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談については、空家特措法の範囲の内外を問わず適切な対応に努めることとし、また市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとするとも考えられる。（国基本指針一2）
- ・市町村においては、一般的、一次的な相談窓口として、
 - ①空家特措法の所管部局における相談窓口を設置し、それに加えて住民等からの多様な相談に迅速に回答することが出来るよう
 - ②空家等の所有者等向け相談窓口
 - ③周辺住民からの苦情等の相談窓口
 - ④住み替え等を希望する者からの相談窓口を設置し、総合的、専門的な相談窓口としての下記のフォーラムの相談窓口との連携、活用を図られたい。
- ・特に上記③の周辺住民からの苦情等の相談窓口においては、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合もあることから、速やかに状況を把握し、空家特措法を含めた関係法規についての判断を行うことが重要であることから、このための内部部局との連携体制を整備することが重要である。
- ・大阪府では、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るために、平成24年12月に民間団体・事業者、公的団体により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」（以下、「フォーラム」という。）において、空家等を含めた住まいの相談と、建物の調査・診断（イ

ンスペクション) を行う「インスペクター」の案内を行う「総合相談窓口」と、総合相談窓口を専門的にサポートする「専門相談窓口」を設置しているので活用されたい。

- また、フォーラムでは、市町村と連携して、空家等を含めた住まいの適正管理等のセミナーや個別相談会なども実施しているので、併せて活用されたい。
- なお、フォーラムにおいて「大阪の空き家 相談・情報サイト」を立ち上げ、フォーラムの相談窓口、市町村の相談窓口、空家等に関連する行政支援、便利情報等について、一元的に空家等の情報を提供しているので、活用されたい。

※「大阪の空き家 相談・情報サイト」 <http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

第 6

空家等の所有者等に関する情報の把握

- ・ 市町村長が空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。(国基本指針一3(3))
- ・ また、空家特措法第10条においては、
 - ① 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
 - ② 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。とされている。
- ・ 国基本指針においては、上記空家特措法の規定により、
 - ① 空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。
 - ② 電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。とされている。(国基本指針一3(3))

- ・ 大阪府域においては、上記①については、大阪法務局の各管轄登記所(本局・支局・出張所)に必要とする地域の不動産登記情報について提供依頼を行うことで、登記情報及び地図情報の提供を受けることが出来るよう、大阪府として調整済みである。
- ・ また、②については、電気、ガス供給事業者の内、関西電力及び大阪ガスへは、当該空家等に対し、使用状況やそれらが使用可能な状態か否かについての情報提供を依頼することができるよう、大阪府として調整済みである。
- ・ ①については当該市町村の全域の提供依頼を行うことは出来るが、②については各空家毎の提供となるため留意されたい。
- ・ なお、提供依頼の詳細については大阪府へ連絡されたい。

- 上記のような所有者等調査を行っても、所有者や法定相続人にたどり着かない場合がある。このような場合、空家等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用について検討する余地がある。

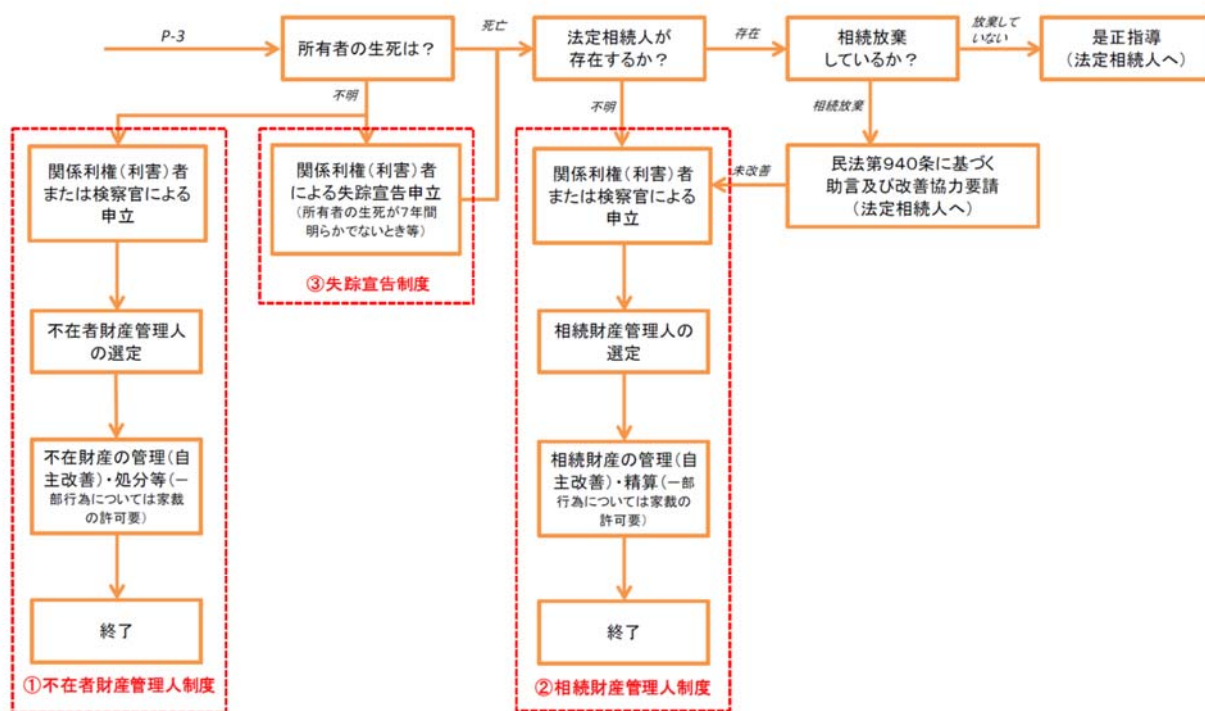
1) 空家等の所有者等の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度

- ①不在者財産管理人制度 ②相続財産管理人制度

2) 空家等の所有者等の生死が不明な場合に、その生死不明者を法律上死亡したものとみなし、または戸籍上死亡したものとする制度（これにより相続を開始させ、相続人を新たな権利者とすることができる）

- ③失踪宣告制度

- なお、上記に係る措置の作業フローは、次に示すとおりとなる。



※ 中国地方整備局「空き家の所有者特定フロー」を基に、大阪府で作成

(参考)

①不在者財産管理人制度

【目的】

この制度は従来の住所または居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に、財産を管理する者がいない場合において、家庭裁判所に、財産を管理する者（不在者財産管理人）の選任を申し立てて不在者財産管理人を選任してもらい、その不在者の財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で処分といった行為を行えるようにする制度で、これによって、不在者の財産が、権利の行使もされず、散逸するままとなる不都合な状況が回避されることになる。

【内容】

家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができるとされている。

参考：裁判所HP・不在者財産管理人の選任

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/

②相続財産管理人制度

【目的】

相続の対象となる財産をめぐっては、現実には種々の法律関係が錯綜しており、かかる相続財産を相続人不存在の理由により、無管理の状態のまま放置することは、相続財産の散逸を招くのみならず、相続債権者や受遺者の利益を害することとなる。よって、これらの不都合を是正して、相続財産の管理および清算を行い、法律関係の安定性の確保をはかるために設けられたのが、相続人不存在のための財産管理制度である。

この制度により、相続人のあることが明らかでないときは、相続財産が法人とされ、相続財産管理人が選任されるが、この選任された相続財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て相続財産に属する建物等の売却を行うことが可能とされている（民法第28条（民法第953条により準用））。

【内容】

相続財産管理人制度では、相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）は、相続財産を当然に法人とする（相続財産自体が、管理と清算等を目的とする一種の財団法人となって、独立の権利義務の帰属主体となるという趣旨）ことによって（民法第951条）、法律上の帰属主体を創設し、その管理を相続財産管理人に委ね（民法第952条）、この相続財産管理人が、相続財産法人の法定代理人として、相続財産の管理と清算（民法第957条）を行うこととしている。

この相続財産管理人の選任は、利害関係人または検察官が家庭裁判所に請求することによって行われ、このようにして選任された相続財産管理人は、財産を管理、保存等するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不動産の売却等を行うことができるとされている。一方、家庭裁判所は、相続人をさがすため、期間を定めて公告を行い（民法第958条）、期間内に相続人が現れなければ、相続人不存在が確定する（民法第958条の2）。

相続人不存在確定日後、特別縁故者から3ヶ月以内に分与請求がなく、あるいは申し出がなされても、なお残余財産がある場合は国庫に帰属する。

なお、国庫への帰属は大変ハードルが高いと考えられ、国庫帰属のための協議相手や国庫に引き継ぐことが適当な状況にあるのか等について弁護士等への事前相談が必要と考えられる。

参考：裁判所HP・相続財産管理人の選任

[\(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/\)](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/)

③失踪宣告制度

【目的】

生死が一定期間不明な場合に、この生死不明の者（不在者）を法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度が「失踪宣告制度」で、この失踪宣告により、不在者は、法律上死亡したものとみなされ、相続が開始され、以後、相続人を特定し、手続を進めることが可能となる。

【内容】

人の生死が一定期間不明のとき、その不在者との間に利害関係を有する者（配偶者や推定相続人、受遺者、親権者、不在者の財産管理人、終身定期金の債務者がこれにあたり、失踪者の債権者や検察官はこれにあたらない）は、相手方が長期にわたり不在のため、権利の行使や義務の履行等に支障が生じることになる。このため民法では、利害関係人の請求により、家庭裁判所がその不在者を死亡したものとみなす失踪宣告制度が定められており、失踪の種類としては「普通失踪」と「危難失踪（特別失踪）」の2種類が存在する。（普通失踪宣告に必要な生死不明の期間は7年間）

参考：裁判所HP・失踪宣告

[\(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_06/\)](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_06/)

第7

特定空家等の特定と判断の参考となる事項

1. 特定空家等の特定

- ・ 特定空家等とは、空家特措法第2条第2項において、空家等が以下4つの各状態であると認められる場合と規定されている。
 - ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- ・ 特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。（基本指針一七）
- ・ 特定空家等の特定は、まず、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている建築物等を次の方法等により把握する。
 - ① 近隣住民等からの通報等
 - ② 建築指導部局、環境衛生部局、道路部局等の日々及び取組月間等のパトロール
 - ③ 空家等実態調査
- ・ 次に、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する。（国特定空家等ガイドライン第1章2.（2））
- ・ 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、空家特措法に限らず、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、次のものがある。
 - ① 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
 - －大阪府において、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を作成
 - －国において、「既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）」を作成
 - ② 火災予防の観点からの消防法に基づく措置
 - ③ 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置
 - ④ 災害時における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置
（国特定空家等ガイドライン第1章2.（3））
- ・ その他、各市町村における空家関連条例等の規定に基づき、必要な措置を講じることが考

えられる。なお、これから空家関連条例を策定する場合は、空家特措法に規定のない「防犯」、「特定空家等の所有者の氏名の公表」、「空家等に対する災害時等の緊急措置」や「建築物又はこれに附属する工作物のない空き地」に関するものなどを規定することが考えられる。

- ・ 上記①の建築基準法に基づく措置については、建築基準法第10条第1項及び第2項の規定では、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生的有害となるおそれがあると認める既存不適格建築物に対して、予防的な措置として、特定行政庁が必要な勧告、是正等の命令を行うことができるのは、多数の者が利用する特殊建築物等の場合であり、その他の建築物については、同法第10条第3項の規定により、既に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態であると認められる場合において、特定行政庁が必要な措置（除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等）をとることを当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、命ずることができるとされている。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- ・ また、建築基準法では、空家のみならず、使用されている建築物も対象となっていることから、既存不適格建築物が既に著しく保安上危険な状態であると認める場合には、建築物の除却だけでなく、必要な措置を命ずることもできる。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- ・ 以上のことにより、空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況（将来の蓋然性を含むかどうか）、空家が使用されているかどうか、既存不適格建築物かどうか、助言・指導・勧告を行うかどうかによって、空家特措法を活用するか、建築基準法を活用するかを判断することになると考えられる。下記は、これらをマトリックス上に整理したものである。参考にされたい。

	使用の有無	既存不適格かどうか	助言・指導	勧告	命令	代執行
保安上危険となるおそれ（空家特措法）	×	－	○	○	○	○
保安上危険となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
保安上危険な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
衛生上有害となるおそれ（空家特措法）	×	－	○	○	○	○
衛生上有害となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
衛生上有害な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
景観を損なっている状態（空家特措法）	×	－	○	○	○	○
放置することが不適切である状態（空家特措法）	×	－	○	○	○	○

2. 「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

- ・ 空家特措法に基づき「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空家特措法第2条第2項に規定する状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等をもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなされない。（国特定空家等ガイドライン第2章）
- ・ 「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Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢ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。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性
（国特定空家等ガイドライン第2章）
- ・ 上記Ⅰの「特定空家等」の判断の参考となる基準として、国特定空家等ガイドラインでは、空家特措法第2条第2項に規定する各状態別に示しているが、特に「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」の判断については、大阪府において、特定行政庁として建築基準法の取り扱いを示した「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を定めているため、これを参考にしながら、より具体的な判断の参考となる基準の一例を「第8 特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる基準」で示すので参考にされたい。
- ・ なお、上記のより具体的な判断の参考となる基準の一例については、「基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）H26.4.13」にて、「空家特措法の対象とする「特定空家等」の中には、建築基準法第9条又は第10条に基づく勧告、命令等の措置の対象となるものが含まれることとなります」と示されていることから、建築基準法との連携を図ることも考慮している。
- ・ 上記Ⅱの「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」については、「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断するとしている。
（国特定空家等ガイドライン第2章（2））
- ・ その例示として、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。
（国特定空家等ガイドライン第2章（2））

- ・ 上記Ⅲの「悪影響の程度と危険等の切迫性」については、Ⅱの悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなるとしている。
(国特定空家等ガイドライン第2章(3))
- ・ その例示として、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。
(国特定空家等ガイドライン第2章(3))

第 8

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断の参考となる基準

- ・ 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、第7の2で見たように、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢ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。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性(国特定空家等ガイドライン第2章)
- ・ 国特定空家等ガイドラインにおいて、別紙として、上記Ⅰの参考となる基準が示されているので、それを基本に、Ⅱ及びⅢを加味した「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断の参考となる基準の例を以下に示す。
- ・ なお、上記Ⅰの基準の「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」のうち、「1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。」の判断については、国特定空家等ガイドラインに準拠した基準と併せて、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」(大阪府建築指導室)(以下「府老朽危険家屋ガイドライン」という。)における基準を参考に、建築物全体の危険性を簡易に判断できる基準の例も示す。

I 「特定空家等」の判断の参考となる基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

1-1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【国特定空家等ガイドライン準拠】。

(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

出典：（一財）消防科学総合センター

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※次頁に判断の参考となる基準を掲載する。

【参考】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より重点部分を抜粋

- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものととする。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。）。

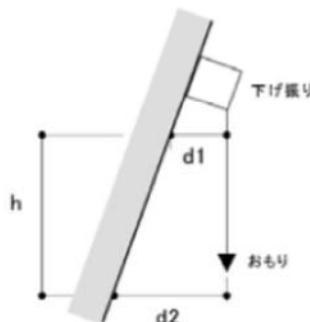
	傾 斜		判 定
	傾斜 (d/h)	H=1,200mm の場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50% とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15% とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	$\frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	基礎の損傷率が 75% 以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d_2 - d_1) / h$$



出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

- ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・基礎が破損又は変形している。
 - ・土台が腐朽又は破損している。
 - ・基礎と土台にずれが発生している。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)



基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について (技術的助言)



基礎が大きく破損している

出典：応急危険度判定マニュアル

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

- ・ 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
 - ・ 柱とはりにずれが発生している。



蟻害が発生し欠損している

出典：応急危険度判定マニュアル



はりの破損、腐食などが発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について
(技術的助言)

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

- ・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・屋根が変形している。
 - ・屋根ふき材が剥落している。
 - ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
 - ・軒がたれ下がっている。
 - ・雨樋がたれ下がっている。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典:既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)

(ロ) 外壁

- ・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・壁体を貫通する穴が生じている。
 - ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
 - ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。



外壁が破損している



外壁に脱落が生じている

出典:既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)



(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

- ・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。
- [調査項目の例]
 - ・看板の仕上材料が剥落している。
 - ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
 - ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
 - ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。



(ニ) 屋根階段又はバルコニー

- ・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
 - ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

(ホ) 門又は塀

- ・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

- [調査項目の例]
- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
 - ・門、塀が傾斜している。



塀に大きなひび割れが生じている



塀に大きなひび割れが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準

1-2 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【府老朽危険家屋ガイドライン参照】
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表

部 位	部位別危険度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	100点 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
外壁の状況	12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの		点
屋根の状況	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
部位別の危険度「評点」の合計				点

注) 本判定表は、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン(大阪府住宅まちづくり部建築指導室)」、住宅地区改良法施行規則別表第一 住宅(木造住宅等)の不良度の判定基準の「構造の腐朽又は破損の程度」の中で外観目視により判定できる項目、及び応急危険度判定の落下転倒危険物の危険度を参考に作成。

判定の着眼点等については、公益社団法人全国市街地再開発協会発行「住環境整備」及び財団法人日本建築防災協会発行「被災建築物応急危険度判定マニュアル」が参考になる。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

[調査項目の例] ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

→ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。水抜き穴の詰まりが生じている。ひび割れが発生している。などで判断する。

※判断の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）の5.宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価が参考になる。

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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気[※]の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・排水等の流出による臭気[※]の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



吹付けアスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気[※]の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

※臭気の判定については、環境省環境管理局大気生活環境室発行「臭気対策行政ガイドブック」が参考になる。（環境省ホームページ：<https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>）

③ 適切な管理がおこな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

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

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

※景観行政団体でない市町村において、当該市町村域が大阪府景観計画の景観計画区域となっている場合は、適合性の判断について大阪府住宅まちづくり部建築指導室へ相談すること

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

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

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

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

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

II. 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

III. 悪影響の程度と危険等の切迫性

- 「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

(国特定空家等ガイドライン第2章(2))

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

(国特定空家等ガイドライン第2章(3))

- 「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」については、次のような項目が考えられる。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性 ② 建築資材等の脱落、飛散等の危険性 ③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石棉等） ④ 臭気による生活環境への影響の危険性 ⑤ 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性 ⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性 ⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性 ⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性 |
|---|

- また悪影響の程度と危険等の切迫性については、上記のそれぞれの項目の程度に加えて、次のような周辺環境の状況によって、程度が変わる。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 特定空家等と周辺建築物との距離
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。 ② 前面道路等の通行量の程度
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。 ③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。 |
|---|

- 上記のように、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断は、その特定空家等に対し、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するのが適当と考えられる。

- ・ 下記に、「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」と、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するための、一定、数値化した判断表の一例も示しているので、必要に応じ、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断の参考にされたい。

資料

空家特措法等の関連条文抜粋

・ 空家特措法の関係条文抜粋

○法第7条（協議会）

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。

○法第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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。

（略）

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

○法第14条（特定空家等に対する措置）

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。

・ 建築基準法の関係条文抜粋

○法第10条（保安上危険な建築物等に対する措置）

- 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の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つた場合において、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。
 - 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

国 住 備 第943号
総 行 地 第25号
平成27年2月26日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
(公印省略)

総務省自治行政局地域振興室長
(公印省略)

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

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。）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盛り込んだ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。）が平成26年11月27日に公布され、法第10条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。

法は平成27年2月26日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う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の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。

なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関

する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

参考資料4 用語解説

[あ行]

■ 空き家バンク (p. 37, 42, 45, 46, 49-50)

市場に出回りにくい空き家の流通や有効活用の促進を目的に、空き家に関する情報を幅広く提供し、空き家の所有者と利用希望者マッチングする仕組み主に自治体や自治体から信託を受けた団体によって運営される。

■ インスペクション (p. 46, 49-50)

住宅の設計・施工に詳しい建築士などが、第三者的な立場から、また、専門家の見地から、住宅劣化状況や欠陥の有無、補修すべき箇所等を診断すること。

[か行]

■ 旧耐震基準 (p. 20, 35)

建築基準法で定められている建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準であり、1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の改正において耐震基準が改正される以前の基準のことを「旧耐震基準」と呼び、改正以降の基準を「新耐震基準」と呼ぶ。

■ 銀行への管理財産としての信託 (p. 43, 49-50)

信託銀行が行う、転居や相続などで生じた空家の管理、有効活用の提案や売却などの手続などを請け負うサービス。

■ 固定資産税等の住宅用地特例 (p. 23, 53, 54, 55, 60, 61, 64)

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地(住宅用地)については、その面積の広さによって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用され、税額が軽減されている。

■ コンバージョン (p. 45, 49-50)

既存建物に修繕・改造などを施し、新たな用途に転換して付加価値を与えて利用する既存建物の有効活用方策。

[さ行]

■ 住宅ストック (はじめに, p. 3)

現存する住宅。

■ 成年後見人制度 (p. 43, 49-50)

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な人に対して、成年後見人が、本人を代理して契約などの法律行為を行うことで、本人を保護・支援する制度。

[た行]

■ 地域福利増進事業 (p. 47, 49-50)

所有者がわからない土地（所有者不明土地）のうち、土地に簡易建築物以外の建築物が存在せず、業務の用その他の特別の用に供されていないものを、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間を上限とする使用権を設定して、利用することを可能とする。

■ 土地区画整理事業 (p. 24, 28, 39)

公共施設の設備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う面的整備事業。

[は行]

■ 風致地区 (p. 19, 24, 29)

都市計画法に基づく地域地区の一種。都市の風致を維持するために定められる地区で、樹林地、丘陵地、水辺地等の良好な自然的景観に富んでいる区域や、良好な住環境を維持している区域等を指定し、生活にうるおいを与え、緑に富んだ快適な都市環境の維持を図っている。建築物の建築、宅地造成、木竹の伐採その他の行為について規制を設けることができる。

■ 防災空地 (p. 47, 49-50)

平常時は周辺住民の憩いの場などとして活用され、災害時に火災の延焼の防止や一時避難所、救援物資の中継地点といった防災機能を担うスペースのこと。

■ ポケットパーク (p. 47, 49-50)

街の一角などに設けられる小公園のこと。

[ま行]

■ マイホーム借り上げ制度 (p. 42, 49-50)

国土交通省が支援する一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）が運営する制度。マイホームをJ T Iを経由して第三者に転貸することができ、J T Iから安定した賃料収入を保証するものである。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用が可能となる。

[ら行]

■ ランドバンク事業 (p. 45, 49-50)

密集住宅地（指定地域）の空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭あい道路の一体整備を行い、有効活用を図ること。

■ リノベーション (p. 46, 49-50, 65)

既存建物の改修、増築などにより、建物や設備を更新するとともに、新たな用途や価値を付加すること。

■ リバースモーゲージ (p. 42, 49-50)

契約時に一括融資を受けて契約期間中に元利合計を分割返済する一般的な住宅融資とは異なり、現在住んでいる住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点などでその住宅を処分することによって元利合計を一括返済して清算する方式。

■ 路線価 (p. 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31)

路線(道路)に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額のことであり、相続税等を算出する際の評価額である相続税路線価と、固定資産税等を算出する際的评价額である固定資産税路線価がある。

[アルファベット]

■ G I S (p. 48, 49-50)

Geographic Information System (地理情報システム) の略で、電子地図データと様々な情報を関連付け、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。

■ N P O (p. 39, 40, 45, 49-50, 63)

Non Profit Organization の略で、非営利組織と訳される。営利を目的とせず、まちづくりや保険、医療、福祉、国際協力、環境保全といった社会的活動を行う民間の組織や団体を指す。平成10年(1998年)3月、これらの団体に法人格を与え、活動を支援するための「特定非営利活動促進法」(NPO法)が制定された。

■ P D C A サイクル (p. 66)

P (Plan:計画)、D (Do:実行)、C (Check:評価)、A (Action:改善)のサイクルによる施策や事業などの立案から評価に至るまでのプロセス。

■ S D G s (p. 49-50)

Sustainable Development Goals の略称であり、「持続可能な開発目標」と訳され、2015年9月の国連サミットで採択された2016年から2030年までの国際目標。持続可能な世界を実現するために17のゴール(国際目標)と169のターゲット(達成基準)から構成される。

吹田市空家等対策計画 2020

発行 令和2年(2020年)3月
編集 吹田市 都市計画部 住宅政策室
〒564-8550 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号
TEL 06-6384-1928 FAX 06-6368-9902
Mail jutaksei@city.suita.osaka.jp



<https://www.city.suita.osaka.jp>

吹田市ホームページ

この冊子は200部作成し、1部当たりの単価は1,200円です。

