

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性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）。

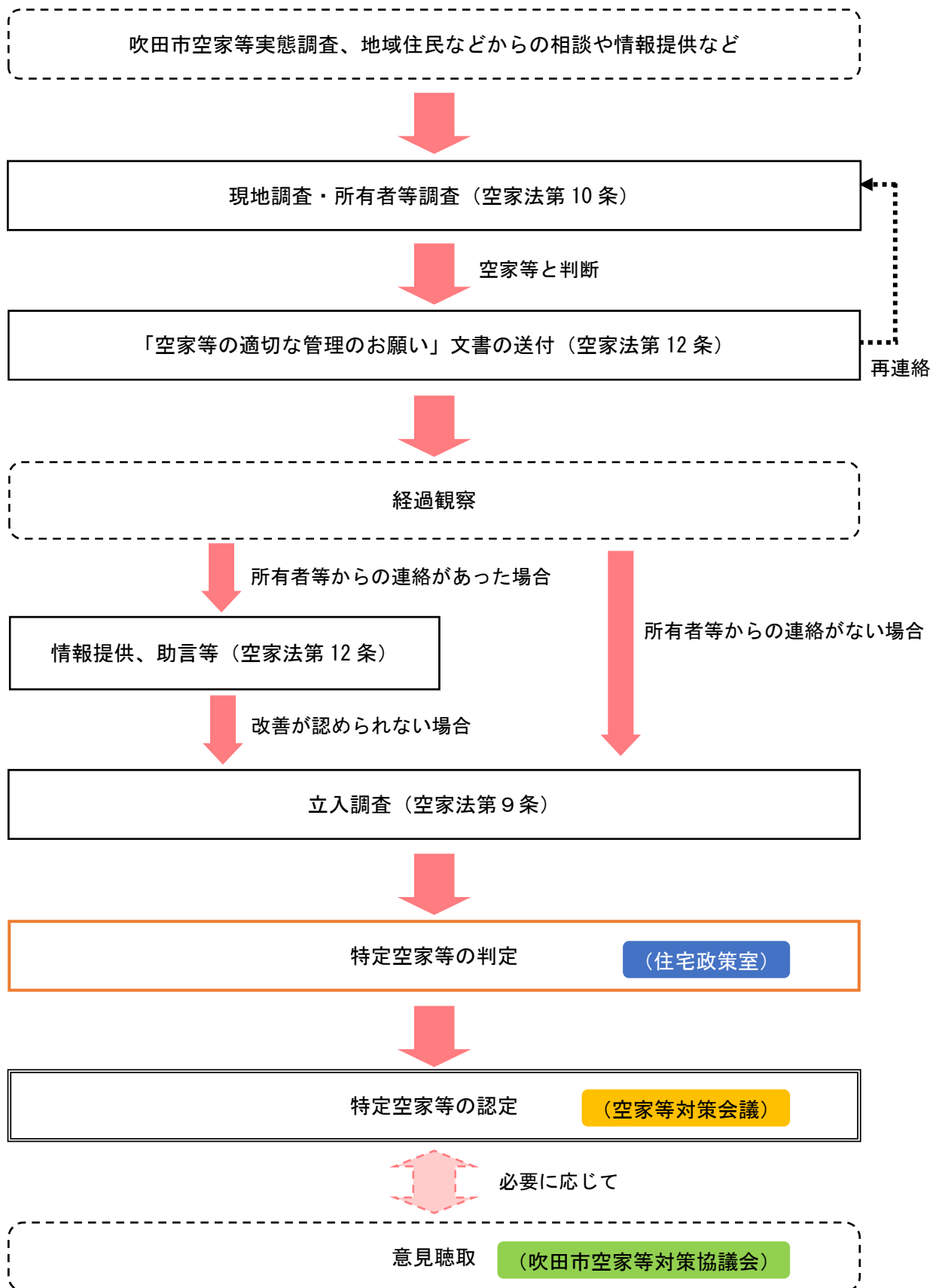


図 5-1 空家等に対する措置のフロー

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
- ・周辺の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の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

(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、客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか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。

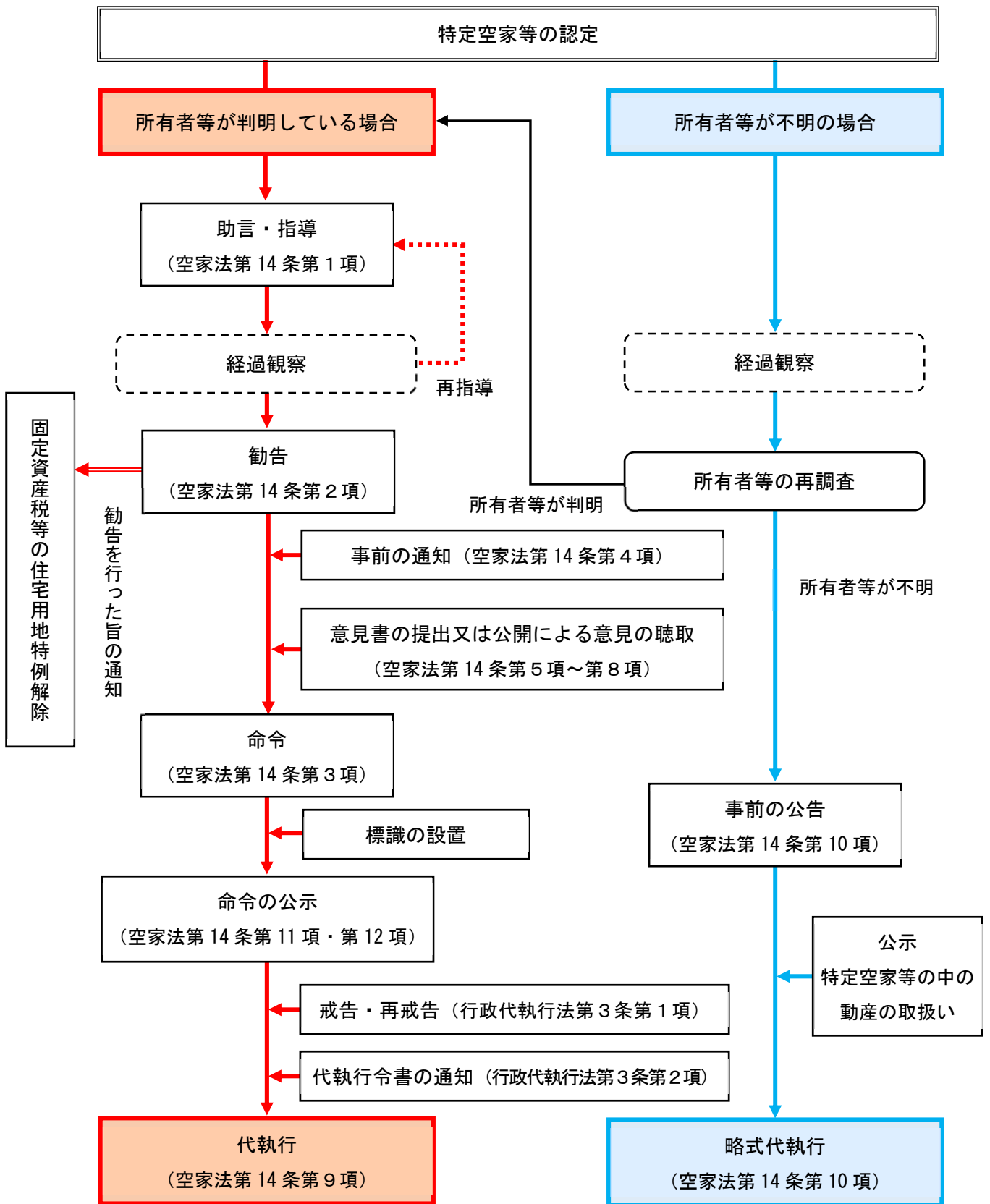


図 5-2 特定空家等に対する措置のフロー

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。