

## **特定空家等に関することについて**

1. 空家等・特定空家等とは
2. 特定空家等に対する措置について
3. 特定空家等の判断基準について

# 1. 空家等・特定空家等とは

## ◆『空家等』とは

空家特措法第2条第1項、基本指針によると・・・

- ・ 建築物又はこれに附属する工作物で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
- ・ 上記の敷地（立木その他土地に定着するものを含む）

## ◆『特定空家等』とは

空家特措法第2条第2項、ガイドラインによると・・・

- ・ 空家等のうち以下の状態にあるもの
  - (イ) 倒壊等著しく保安上危険となる状態
  - (ロ) 著しく衛生上有害となる状態
  - (ハ) 著しく景観を損なっている状態
  - (ニ) 生活環境に不適切な状態

## 特定空家等に対する対応

### 1. 行政が関与するかどうかの判断

- ・ 住民からの相談・通報などで実態を把握
- ・ 私有財産であるため基本的には自己管理
- ・ 当該空家等に行政が関与すべきどうか、必要性や合理性があるかどうか

### 2. 他の法令での対処は可能か

- ・ 著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する措置（建築基準法第10条）
- ・ 火災予防の観点からの消防法による措置
- ・ 道路交通の支障を排除する観点からの道路法による措置

※上の措置も考慮しながら総合的に判断していく

### 3. 所有者の特定

- ・ 特措法により固定資産税の課税による所有者情報を内部利用が可能  
※「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について」  
(H27.2.26 付け国住備第943号・総行地第25号を参照)

## 2. 特定空家等に対する措置

### ■ 特定空家等に対する措置の前に

#### (1) ガイドラインの判断基準 (イ) ~ (ニ) による判断

- ・ 定量的な基準で一律の判断することがなじまないため、以下の (2)、(3) を勘案して判断する

#### (2) 周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらす恐れがあるかどうか？

- ・ 現状やそのまま放置した場合に悪影響の範囲内に建物や通行人が存在するか？

(例)

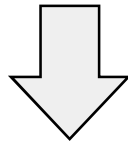
- ・ 倒壊の恐れがある空家等の周りに建物が密集している
- ・ 通行量の多い主要な道路の沿道に空家等が存在している

#### (3) 悪影響の程度と危険性の切迫性は？

- ・ 悪影響の程度は社会的に許容される範囲を超えるものか？
- ・ 危険度の切迫性が高いかどうか？

(例)

- ・ 樹木が生い茂り景観を阻害している空家等が景観保全を行うルールを定めた地区内にある
- ・ 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区に存在する場合



**空家等対策協議会の意見**

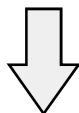
**特定空家等に対する措置の決定**

# 特定空家等に対する措置

## 1. 特定空家等の所有者の事情把握

### ケース 1

- ・所有者は町外にすることがほとんどだが、関係者が町内にいる
- ・所有者や関係者に電話や書面で連絡をとり、空家等の処分や活用について考えを把握する

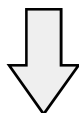


所有者等の意向が分かれば・・・

**助成制度の活用による特定空家等の解消**

### ケース 2

- ・危険が切迫している
- ・周辺的生活環境上速やかに措置を行う必要がある
- ・所有者や関係者に連絡が取れない



**特措法に基づく勧告、命令、代執行の措置を迅速に行う**

## 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

### (1) 立入調査

- ・職員又は町から委任を受けた者は立入調査ができる
- ・所有者等からの拒否があった場合は立入調査はできない
- ・立入調査した結果、使用実態があることが分かった場合は「特定空家等」に該当しない事となる。

### (2) データベース（台帳）の整備と関係部署への情報提供

- ・特定空家等の情報を台帳化し状態を把握する（履歴など）
- ・税務課（固定資産税）へ特定空家等の情報を伝達
- ・関係課で情報を共有する

### (3) 関係する権利者との調整

- ・特定空家等に抵当権が設定されている場合でも、命令等を行うときに権利者との調整を行う必要はない。

### 3. 助言・指導

#### (1) 所有者等への告知

<告知する事項>

- ・ 助言・指導の内容と理由
- ・ 助言・指導したけど改善されない場合は勧告を行う可能性があること
- ・ 勧告を行った場合の影響についての説明

#### (2) 措置の内容の検討

①改善された場合 → 履歴を記録する

②改善されない場合

- ・ 繰り返し助言・指導を行うか・・・？
- ・ 勧告へと措置をシフトするか・・・？



### 4. 勧告

#### (1) 所有者等への勧告の実施

- ・ 勧告は書面で行う
- ・ 所有者等が複数の場合は所有者等全員に勧告を行う
- ・ 固定資産税の特例から除外されることを明示



#### (2) 相当の猶予期間

- ・ 勧告に対する措置を行うための猶予期間を設ける
- ・ 物件整理や工事期間など合計して定める

#### (3) 勧告による措置の内容

- ・ 具体的に措置の内容を示すこと  
(例)
  - ・ 外壁部が崩落しそうで危険なため対処すること・・・×
  - ・ 壁面部材が崩落しないよう、東面2階部分の破損した壁板を撤去すること・・・○
- ・ 崩壊の危険性の除去や周辺環境への影響の除去のため必要な部分の措置を勧告する
  - ・ すぐに除却の勧告を行うのは不適切

#### (4) 関係部署への情報提供

- ・ 勧告した場合は、関係部署に情報提供を行う

## 5. 命令

### (1) 所有者等へ事前通知

- ・措置を命令する者又はその代理人にあらかじめ所定の事項を記載した〈通知書〉を交付
- ・通知書には、命令する措置の内容と理由を示す
- ・交付を受けた者は5日以内に意見を提出することができる

### (2) 命令する措置の内容

- ・命令する措置は、勧告の措置

### (3) 公開による意見聴取の請求

- ・交付を受けた者は交付を受けた日から5日以内に町に意見書に代えて公開による意見の聴取を請求できる
- ・請求も意見書もない場合は、当該期間の経過をもって、直ちに「命令」を行う

### (4) 命令の実施

- ・命令は書面で行う
- ・命令は行政争訟の対象の処分のため、不服がある場合は町に異議申し立てを行うことができる
- ・命令に違反した者は、略式裁判手続きで50万円以下の過料処分となる

### (5) 標識の設置・公示

- ・町は第三者に不測の損害を与えることを未然に防ぐため標識を設置
- ・広報、ホームページなどで公表すると共に公示も行う

## 6. 代執行

### (1) 要件の明確化

- ・命令の措置を履行しない時、履行しても十分でない時、期限内に完了する見込みのない時
- ・他人が代わってすることができる義務（作業）に限る
- ・行政代執行法の手続き（公益性など）はこれまでの手続きで十分検討されたこととなるため迅速に行政代執行ができる

### (2) 手続き

#### イ 文書による戒告

- ・相当の履行期限を定める
- ・期限までに履行されない場合は、代執行を行う旨を記載

#### ロ 再戒告

- ・戒告によりすぐに代執行するのではなく、社会的にすぐに実行すべきかどうか、義務者との調整を図りながら判断する

#### ハ 代執行令書

- ・代執行令書で執行する時期、執行責任者の氏名、概算費用の見積額を通知

### (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

- ・非常の場合、又は危険性が切迫している場合は  
代執行令書による通知手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行できる

### (4) 代執行対象の特定空家等の中にある動産の取扱い

- ・相当の価値がある動産の場合
- ・第一には所有者が運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、一定期間を定め引き取りにくるよう連絡する。
- ・いつまで保管するかは法務部局と協議して定める

### (5) 費用の徴収

- ・代執行に要した一切の費用は町が徴収する
- ・請求費用は実際に作業に要した費用で、義務違反確認のための調査費などは含まれない
- ・税の強制徴収が認められ、国税、地方税に次ぐ順位で先行取得権がある

## 6. 必要な措置が行われた場合の対応

### (1) 助言・指導、勧告、命令の措置を実施した場合は

- ・「特定空家等」ではなくなる
- ・勧告、命令を行っている場合は、撤回し、特定空家でなくなっ旨の記録をデータ化し、関係部署と情報共有する
- ・税務課では勧告、命令を撤回した場合、固定資産税の特例対象となるため速やかに連絡する

### 3. 特定空家等の判断基準

- ガイドラインでは特定空家等の判断基準を以下のとおりとしている  
これによらない場合も町の状況に合わせて適切に評価していく必要がある

#### (イ) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれにある状態

- ・下表の(1)、(2)、(3)のいずれかにある状態が、表の(一)の部分が(二)の状態にあるものをいう。

	(一) 建物の部分	(二) 状態
(1) 建築物が倒壊する おそれがある	建築物の傾斜	1/20 超の傾斜が認められる 基礎に不同沈下がある
	構造耐力上主要な部分 の損傷	(a) 基礎 ・破損又は変形している (b) 土台 ・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 (c) 柱 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損、変形している ・柱とはりにずれが発生している
(2) 屋根、外壁等が剥落 飛散するおそれ ある	屋根ふき材、ひさし、軒	全部又は一部に剥落、破損の発生、著しい腐食 がある ・屋根の変形、屋根ふき材の剥落 ・軒が垂れ下がり、垂木等の下地材の腐朽 ・雨どいが垂れ下がっている
	外壁	全部又は一部に剥落、破損が発生している ・壁を貫通する穴がある ・外壁の仕上げが剥落、腐朽、破損し下地が露出 ・モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
	看板、給湯設備等	転倒しているか、剥離、破損、脱落が発生して いる ・看板の仕上げ材が剥落している ・看板、給湯設備が転倒、破損、腐食している
	屋外階段又は バルコニー	全部又は一部に腐食、破損、脱落が発生している 傾斜がみられる ・屋外階段等が腐食、破損又は脱落している ・屋外階段などが傾斜している
	門又は塀	全部又は一部にひび割れや破損が発生している 傾斜がみられる ・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している
(3) 擁壁が老朽化し危険 となるおそれがある	擁壁	擁壁に障害や変状がある ・ひび割れが発生している ・水抜き穴の詰まりや表面への水の流出がある



## (ロ) 著しく衛生上有害となる状態

・以下の(1)又は(2)のいずれかにある状態あるものをいう。

### (1) 建築物または設備等の破損が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・吹付け石綿等が飛散する可能性が高い</li><li>・浄化槽の放置、破損で汚物の流出、臭気の発生があり、住民生活に支障をきたしている</li><li>・排水等の流出による臭気の発生があり、住民生活に支障をきたしている</li></ul>
------	---

### (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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ごみの放置、不法投棄で臭気の発生があり、住民生活に支障をきたしている</li><li>・ごみの放置、不法投棄により、多数のネズミ、はえ、蚊などが発生し、住民生活に支障をきたしている</li></ul>
------	---

## (ハ) 著しく景観を損なっている状態

・以下の(1)又は(2)のいずれかにある状態あるものをいう。

### (1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・景観計画に定める建築物などの意匠制限に著しく適合しない状態となっている</li><li>・景観条例に定める工作物の形態意匠に著しく適合しない状態となっている</li><li>・地域で定められた景観保全のルールに著しく適合しない状態となっている</li></ul>
------	--

### (2) 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にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋根や外壁が、汚物や落書きで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている</li><li>・多数の窓ガラスが割れたままになっている</li><li>・看板が原型を留めず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</li><li>・立木が建物の全面をおおう程度まで繁茂している</li><li>・敷地内にゴミが散乱し、山積みしたまま放置されている</li></ul>
------	---

## (二) 生活環境に不適切な状態

・以下の(1)、(2)、(3)のいずれかにある状態あるものをいう。

### (1) 立木が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li></ul>
------	---

### (2) 空家等に住みついた動物が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、住民生活に支障をおよぼしている</li><li>・動物のふん、その他の汚物の放置により臭気が発生し、住民生活に支障をおよぼしている</li><li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、住民生活に支障をおよぼしている</li><li>・多数のネズミ、はえ、蚊、のみ等が発生し、住民生活に支障をおよぼしている</li><li>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響をおよぼすおそれがある</li><li>・シロアリが大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響をおよぼすおそれがある</li></ul>
------	---

### (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れているなど不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている</li><li>・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歩行者の通行を妨げている</li><li>・周辺の道路、家屋の敷地に土砂等が流出している</li></ul>
------	---