金ケ崎町空家等対策計画

金　ケ　崎　町

平成３０年３月

目　次

第１章　計画の背景と目的 1

１－１　背景と目的 1

１－２　計画の位置づけ 3

第２章　本町の空家等の実態 4

２－１　空家等の実態 4

(1) 空家等を取り巻く社会的な背景 4
(2) 空家等の現状 10
(3) 所有者の状況及び意向 19

２－２　空家等対策を進める上での現状及び課題 24

第３章　空家等対策に対する基本的な考え方 25

３－１　対象とする地区 25

３－２　対象とする空家等 25

３－３　計画期間 25

３－４　空家等対策に関する基本的な方針 26

３－５　空家等に関する相談及び対策の実施体制 27

(1) 金ケ崎町空家等対策協議会 27
(2) 庁内の実施・相談体制 27
(3) 各種関係団体との連携体制 28
(4) 空家等の対策に向けた実施体制 28

３－６　空家等に関する調査について……29

（1）継続的な空家等情報の把握……29
（2）主な調査内容……29

第４章　基本的な施策……31

４－１　空家等対策に向けた基本的な施策……31

基本方針１　空家等の発生抑制……31
基本方針２　空家等の利活用促進……32
基本方針３　空家等の適正管理の促進……34
基本方針４　危険な空家等の抑制・解消……35

資料１　空家等対策の推進に関する特別措置法
資料２　「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
資料３　金ケ崎町空家等対策協議会設置要綱

本計画においては、固有名詞に使用している場合を除き、「空家」で表記を統一しています。

第１章　計画の背景と目的

１－１　背景と目的

近年、人口減少、少子高齢化の進展等に伴って、空家等※1が全国的に年々増加しています。特に、適切な管理が行われないまま放置されている空家等は、安全性や衛生、景観など様々な面で周辺に悪影響を及ぼしていることが大きな問題となっています。

このような状況に対応するため、「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 26 年 11 月 27 日に公布、平成 27 年２月 26 日に一部施行、同年５月 26 日に全面施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。また、特定空家等※2については、市町村長がその所有者に対して講ずることができる措置が規定され、その参考として「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」や、周辺環境に悪影響をもたらす特定空家等を対象とした「『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）」が国から示されました。

空家法では、「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及び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」ことが市町村の責務とされています。

これらの経緯を踏まえ、本町では、空家等解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、安心・安全に暮らせる生活環境を確保することを目的として、空家法第６条第１項に基づき、「金ケ崎町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定しました。

用語の説明

※1　空家等

空家法第２条第１項で規定する「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）を指します。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

ここで、使用がなされていないことが常態であるものとは、概ね年間を通して建築物の使用実績がない状況を示しています。

※２　特定空家等

空家法第２条第２項で規定する「特定空家等」とは、以下のいずれかの状態にある空家等を指します。

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

例）建築物が著しく傾いている

基礎や土台に大きな変形や破損がみられる

屋根や外壁などが脱落又は飛散等するおそれがある

擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある

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

例）ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

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

例）屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れ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

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

例）立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、通行を妨げている

住みついた動物などが原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

１－２　計画の位置づけ

本計画は、空家法第６条第１項に定める計画であり、本町の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は、本町の最上位計画である「金ケ崎町総合発展計画」や「金ケ崎町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などとの整合・連携させた計画とします。（図 1-1 参照）

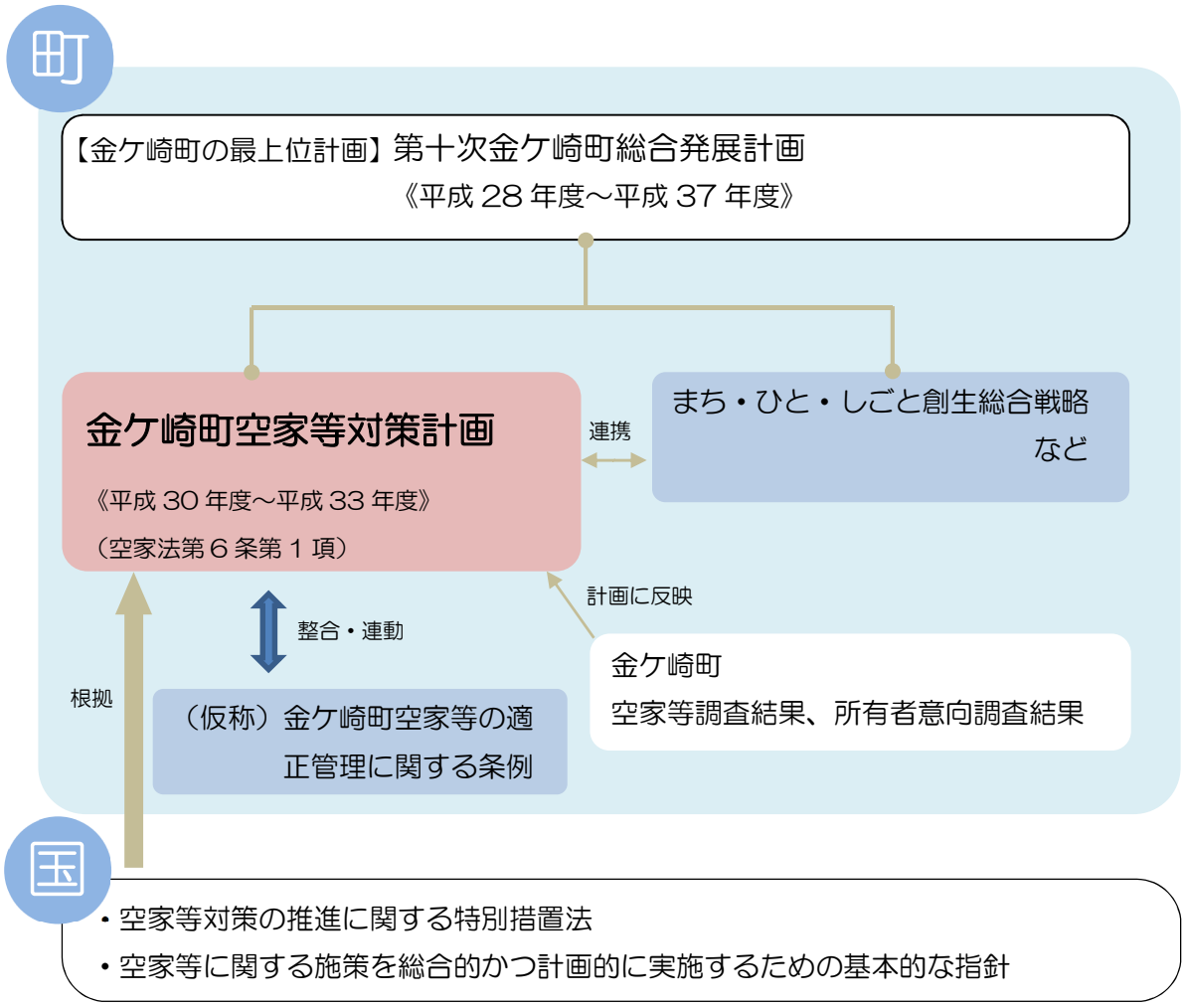


図 1-1　計画の位置づけ

第２章　本町の空家等の実態

２－１　空家等の実態

(1) 空家等を取り巻く社会的な背景

①　人口の推移

国勢調査によると、本町の総人口は平成 17 年までは増加の傾向を示していましたが、平成 22 年以降は減少傾向に転じています。平成 17 年から平成 27 年までの 11 年間で総人口を比較すると 501 人（▲3.1%）の減少となっており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

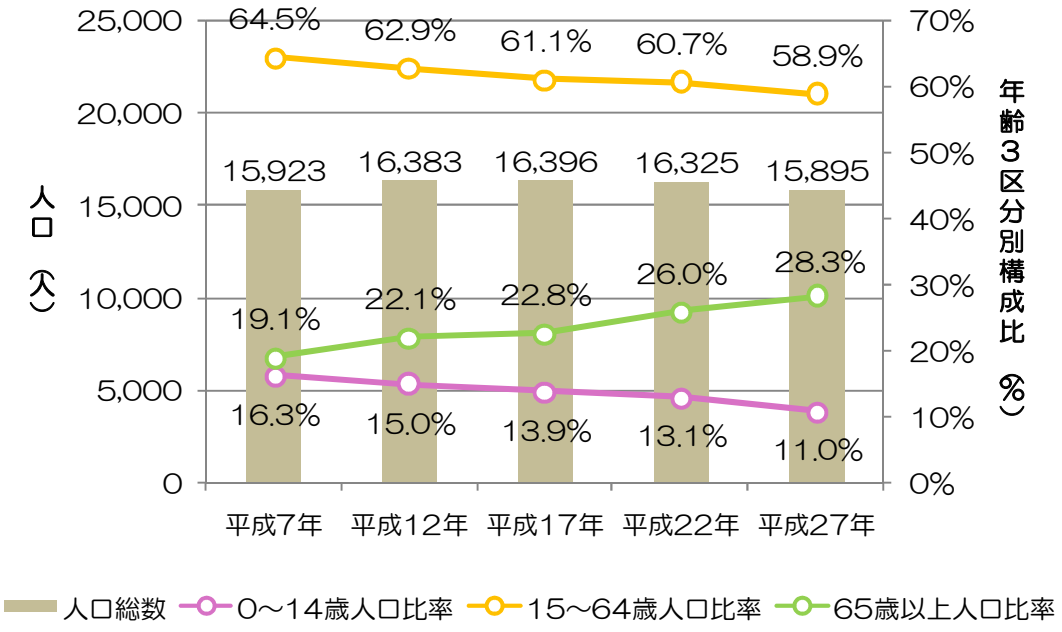
年齢３区分別の人口をみると、年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）の割合は減少する一方で、老年人口（65 歳以上）の割合が増加しています。また、高齢化率も年々上昇しており、平成 27 年には 28.3%となっています。（表 2-1、図 2-1 参照）

表 2-1　総人口及び年齢３区分別人口構成比

（上段：人） （下段：%）	金　ケ　崎　町				
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 （年少）	2,603	2,455	2,281	2,138	2,030
	16.3%	15.0%	13.9%	13.1%	11.0%
15～64歳 （生産年齢）	10,273	10,302	10,026	9,907	9,362
	64.5%	62.9%	61.1%	60.7%	58.9%
65歳以上 （老年）	3,047	3,619	4,082	4,245	4,500
	19.1%	22.1%	22.8%	26.0%	28.3%
年齢不詳	0	7	7	35	3
	0.0%	0.1%	0.0%	0.2%	0.0%
総人口	15,923	16,383	16,396	16,325	15,895

※構成比については、四捨五入の関係で 100%にならない場合がある

（出典：国勢調査各年）



（出典：国勢調査各年）

図 2-1　総人口及び年齢３区分別人口構成比

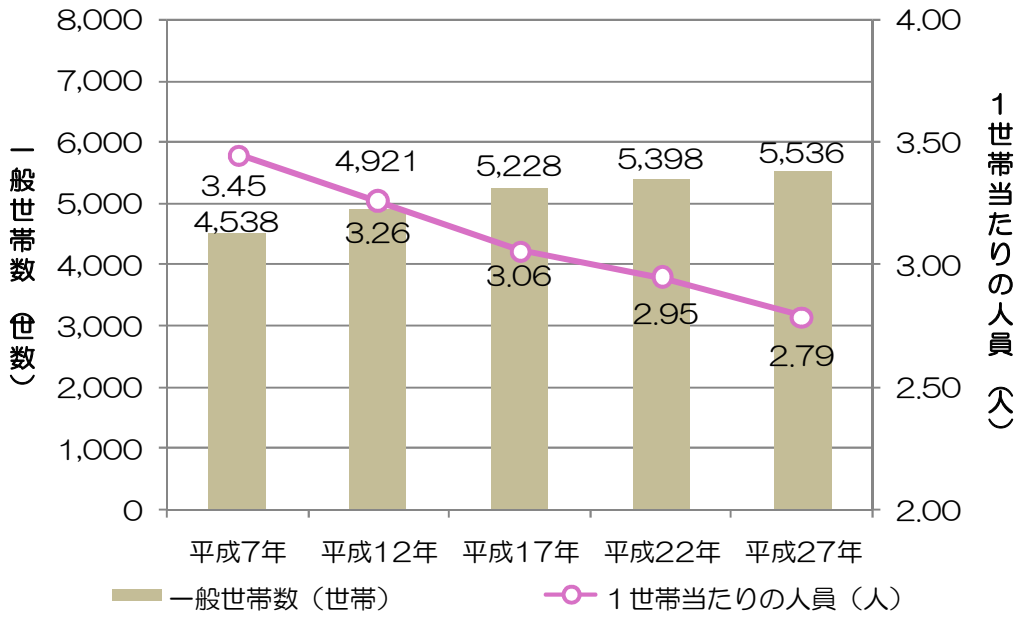
② 世帯の推移

本町の一般世帯※3数は、一貫して増加傾向で推移しています。また、1 世帯あたりの人員は、平成 17 年から平成 27 年までの 11 年間で 3.06 人から 2.79 人に減少しています。人口の減少に対して世帯数が増加しており、核家族化や単独世帯化が進み、世帯規模が縮小しています。（表 2-2、図 2-2参照）

表 2-2　世帯数及び 1 世帯あたりの人員

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
金ケ崎町	一般世帯数（世帯）	4,538	4,921	5,228	5,398	5,536
	1 世帯当たりの人員（人）	3.45	3.26	3.06	2.95	2.79

（出典：国勢調査各年）



（出典：国勢調査各年）

図 2-2　世帯数及び 1 世帯あたりの人員

用語の説明

※3　一般世帯

（1）住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

（2）上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者

（3）会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

③　65 歳以上の高齢者世帯の推移

65 歳以上の高齢者がいる世帯数は一貫して増加傾向で推移しています。高齢者の単独世帯や、高齢者夫婦のみで暮らしている世帯についても同様に増加傾向となっており、平成 27 年には、65 歳以上の高齢者がいる世帯のうち高齢者だけで暮らしている世帯は約 3 割を占めています。

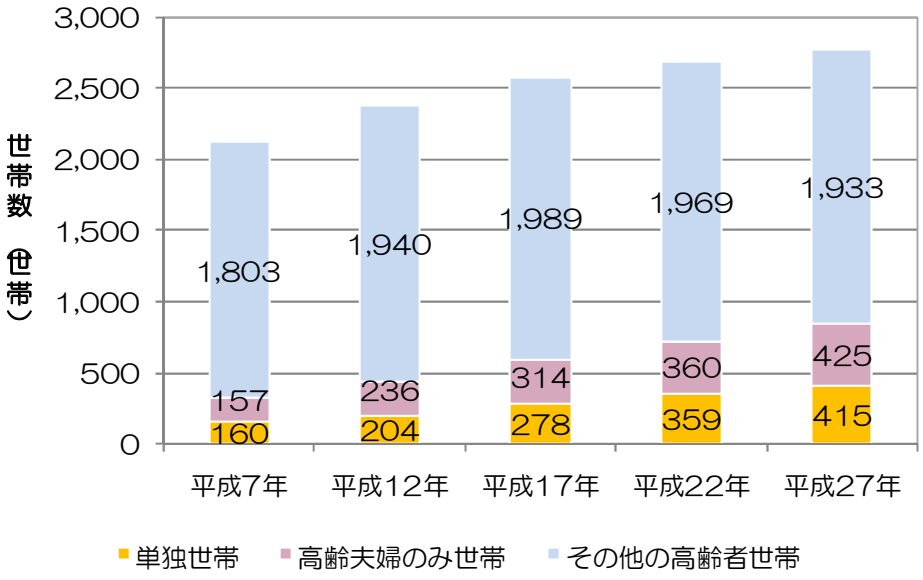
子どもが結婚や進学、就職などを契機に独立し、世帯から離れると、老夫婦の世帯や高齢者の単独世帯などの高齢者だけの世帯が増加します。こういった高齢者のみで暮らす世帯が多くなれば、居住者の死亡や施設への入所などに伴い、今まで住んでいた住居が空家等となる可能性が高くなります。また、所有者が高齢化すると、空家等となった後の適正管理や利活用、解体などの対応が困難となるため、管理が行き届かない空家等の増加が懸念されます。

表 2-3　65 歳以上の高齢者世帯の推移

（上段：世帯） （下段：%）	金　ケ　崎　町				
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	4,538	4,921	5,228	5,398	5,536
65歳以上の高齢者がいる世帯	2,120	2,380	2,581	2,688	2,773
（一般世帯に占める割合）	46.7%	48.4%	49.4%	49.8%	50.1%
単独世帯	160	204	278	359	415
（高齢者世帯に占める割合）	7.5%	8.6%	10.8%	13.4%	15.0%
高齢夫婦のみ世帯	157	236	314	360	425
（高齢者世帯に占める割合）	7.4%	9.9%	12.2%	13.4%	15.3%
その他の高齢者世帯	1,803	1,940	1,989	1,969	1,933
（高齢者世帯に占める割合）	85.0%	81.5%	77.1%	73.3%	69.7%

※割合については、四捨五入の関係で 100%にならない場合がある

（出典：国勢調査各年）

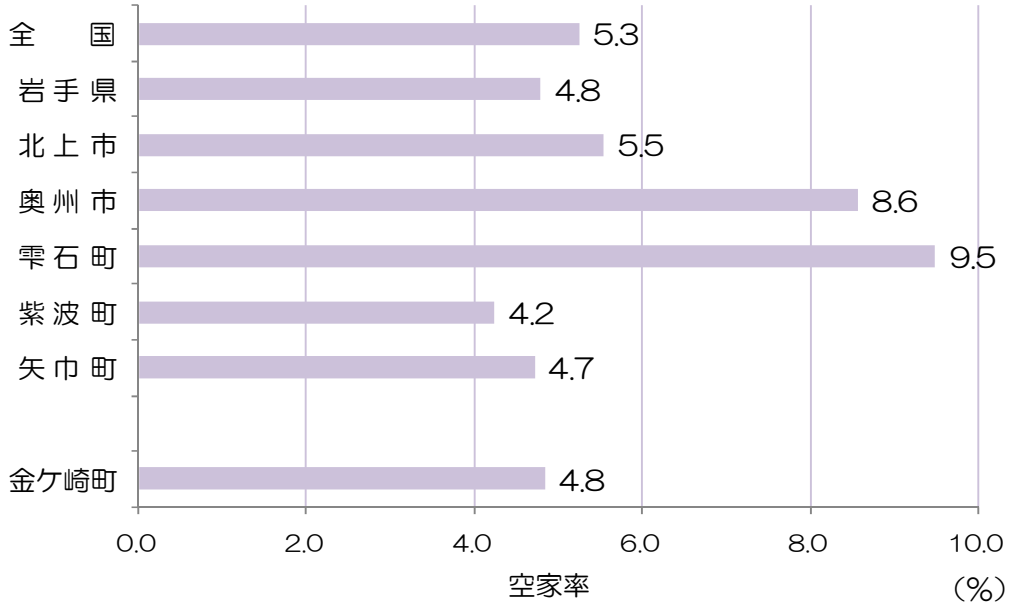


（出典：国勢調査各年）

図 2-3　65 歳以上の高齢者世帯の推移

④　全国および県内の主な市町との空家率の比較

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本町の空家率は 4.8%となっています。全国の空家率 5.3%をやや下回っており、岩手県の空家率と同様の水準となっています。県内の主な市町をみると、雫石町や奥州市では他の市町と比較して 3～4 ポイント空家率が高くなっています。（図 2-4 参照）



※グラフ中の空家率は統計データに基づき算出したもの

（出典：平成 25 年住宅・土地統計調査）

図 2-4　全国および県内の主な市町との空家率の比較

⑵ 空家等の現状

平成 27 年度に実施した空家等実態調査の概要及び調査結果は次のとおりです。

① 調査の概要

(ア) 調査範囲

町内全域

(イ) 調査方法

外観目視による建物の調査、写真撮影、位置の記録

(ウ) 主な調査内容

空家等実態調査の主な調査内容です。（表 2-4 参照）

表 2-4　空家等実態調査の主な調査内容

【主な調査内容】

調査項目	主な調査内容
建物や所有者に関する基本情報	基本情報（建物の所在地や所有者、構造、築年数など） ⇒固定資産課税台帳、登記簿、住民票等により確認
所見	特定空家等と考えられる状況について整理
利活用可能性	主に屋根や外壁等の損傷・破損状況等から利活用の可能性を判定
調査状況	外観目視調査により得られた家屋の状態や近隣の状況、近隣住民から得られた情報などについて整理
危険度	主に屋根や外壁等の損傷・破損状況等から危険度を判定
緊急度	主に家屋の状態や周囲の状況などを踏まえ、対策の緊急性について判定
建物の破損状況	屋根、外壁、窓、進入防止措置、設備等の状態について確認
景観・衛生上の状況	敷地内の害虫・害獣の有無、雑草等の繁茂状況、悪臭の有無について確認
防犯、防災上の状況	施錠の有無、可燃物の放置状況、侵入者の目撃情報について確認
周辺の状況	周辺へのリスクを把握するため、学校や保育所、通学路、道路、鉄道などの空家等の周辺環境について確認
建物の不良度判定	建物の構造の腐朽又は破損の程度（基礎、土台、はり、外壁、屋根など）などの状態に応じて、点数化して定量的に評価

② 調査結果

(ア) 空家等の集計結果及び分布状況

空家等実態調査の結果、本町の空家等は 192 件（平成 27 年度時点）となりました。町内の空家等について、地区別の集計結果及び分布図を示します。（図 2-5、図 2-6 参照）

地区別の集計結果をみると、空家等は街地区で 70 件と最も多く、次いで永岡地区、西部地区の順で多くなっています。

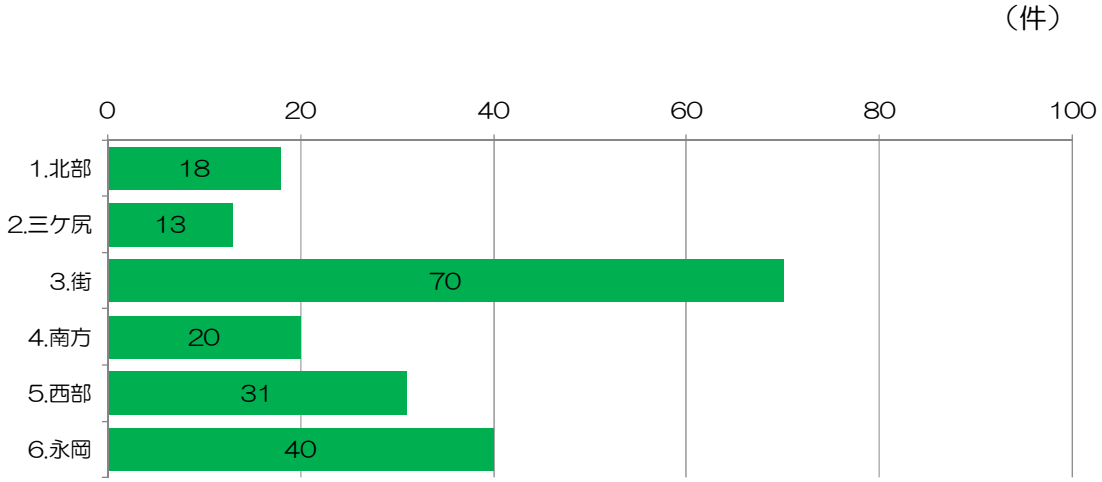


図 2-5　空家等の状況（地区別）

空家等の分布をみると、県道 37 号花巻平泉線、196 号胆沢金ケ崎線、270 号西根佐倉河線、県道 302 号前沢北上線の沿線などを中心として町内全域に広く分布しており、特に役場周辺や金ケ崎駅周辺などの市街部に約 4 割の空家等が集中している状況です。

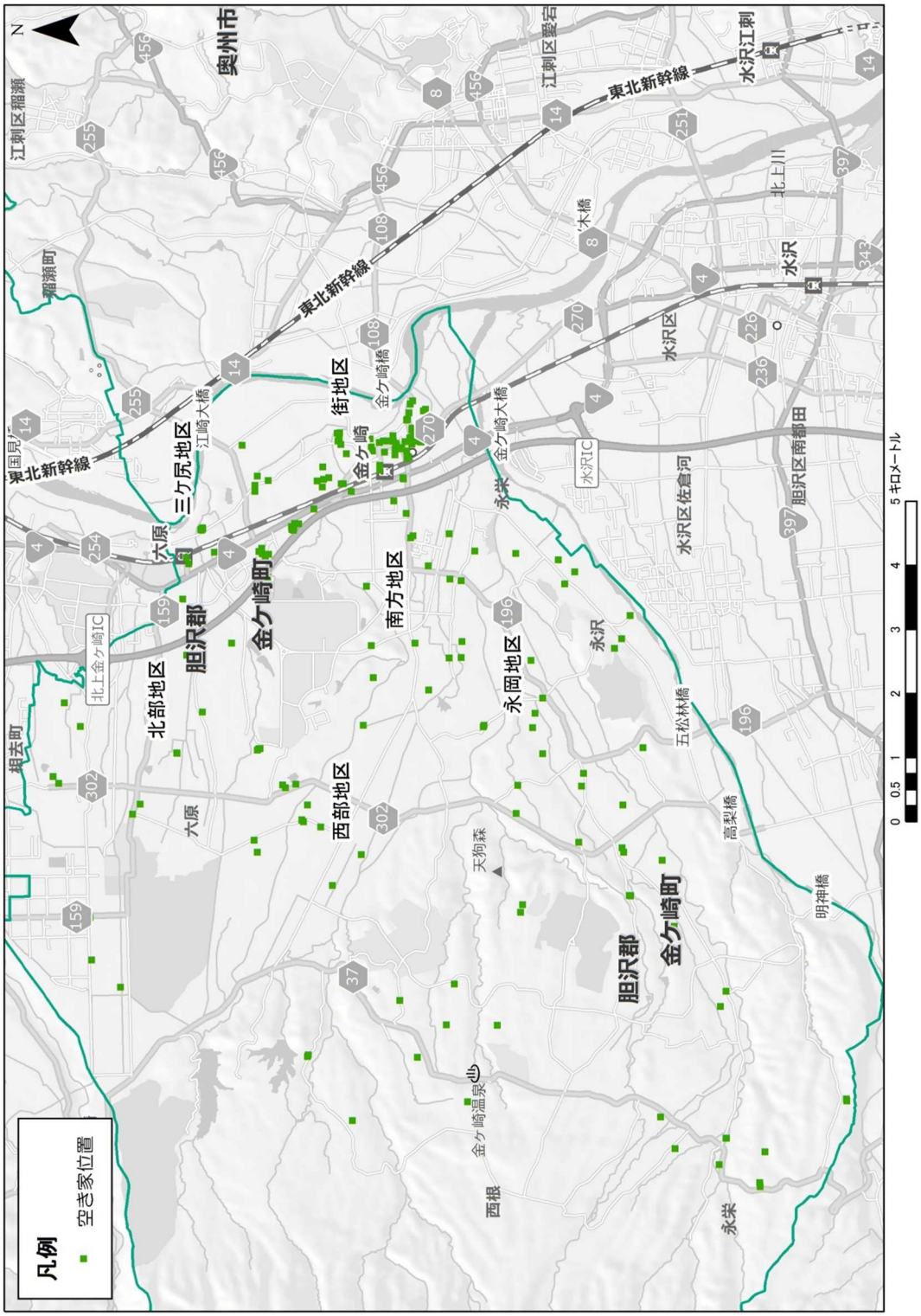


図 2-6　空家等の分布（地区別）

(イ) 空家等の利活用可能性に関する集計結果及び分布状況

町内の空家等 192 件について、建物の修繕規模に着目し、空家等の今後の利活用可能性について判断しました。結果は次の通りです。

利活用可能	33 件（約 17.2%）
簡易な修繕で利活用可能	55 件（約 28.6%）
大規模な修繕が必要である	69 件（約 35.9%）
利活用不可能	35 件（約 18.2%）

この結果、今後の利活用が可能と考えらえれる空家等は、あわせて 88 件（約 45.8%）となりました。次に、地区別の集計結果及び分布図を示します。（図 2-7、図 2-8 参照）

地区別の集計結果をみると、利活用の可能性の高い空家等は、街地区や永岡地区、三ケ尻地区などで比較的多い状況です。特に街地区では、修繕しなくても居住可能と考えられる状態の良い空家等が多いことがわかります。

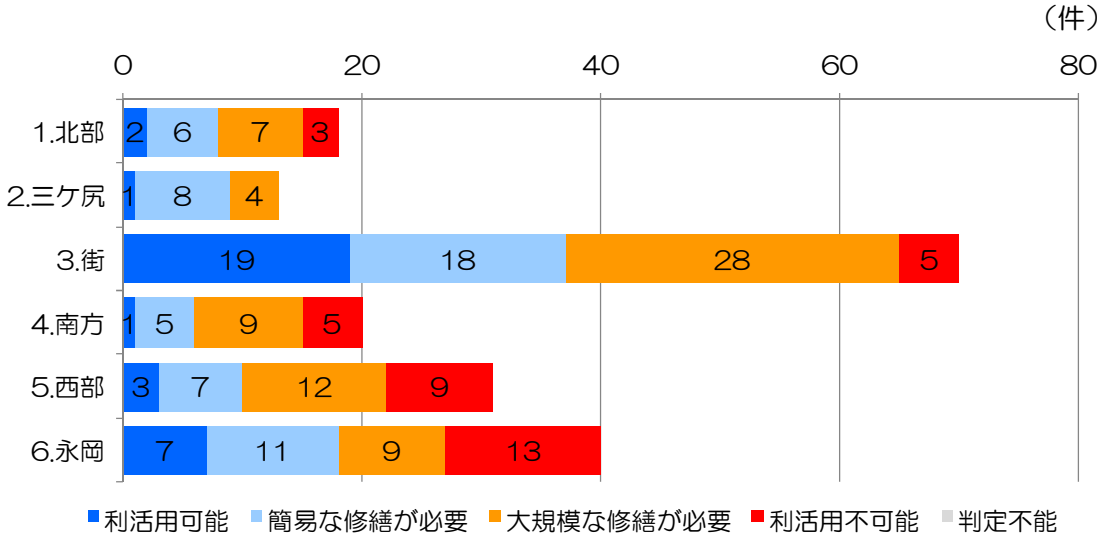


図 2-7　空家等の利活用可能性（地区別）

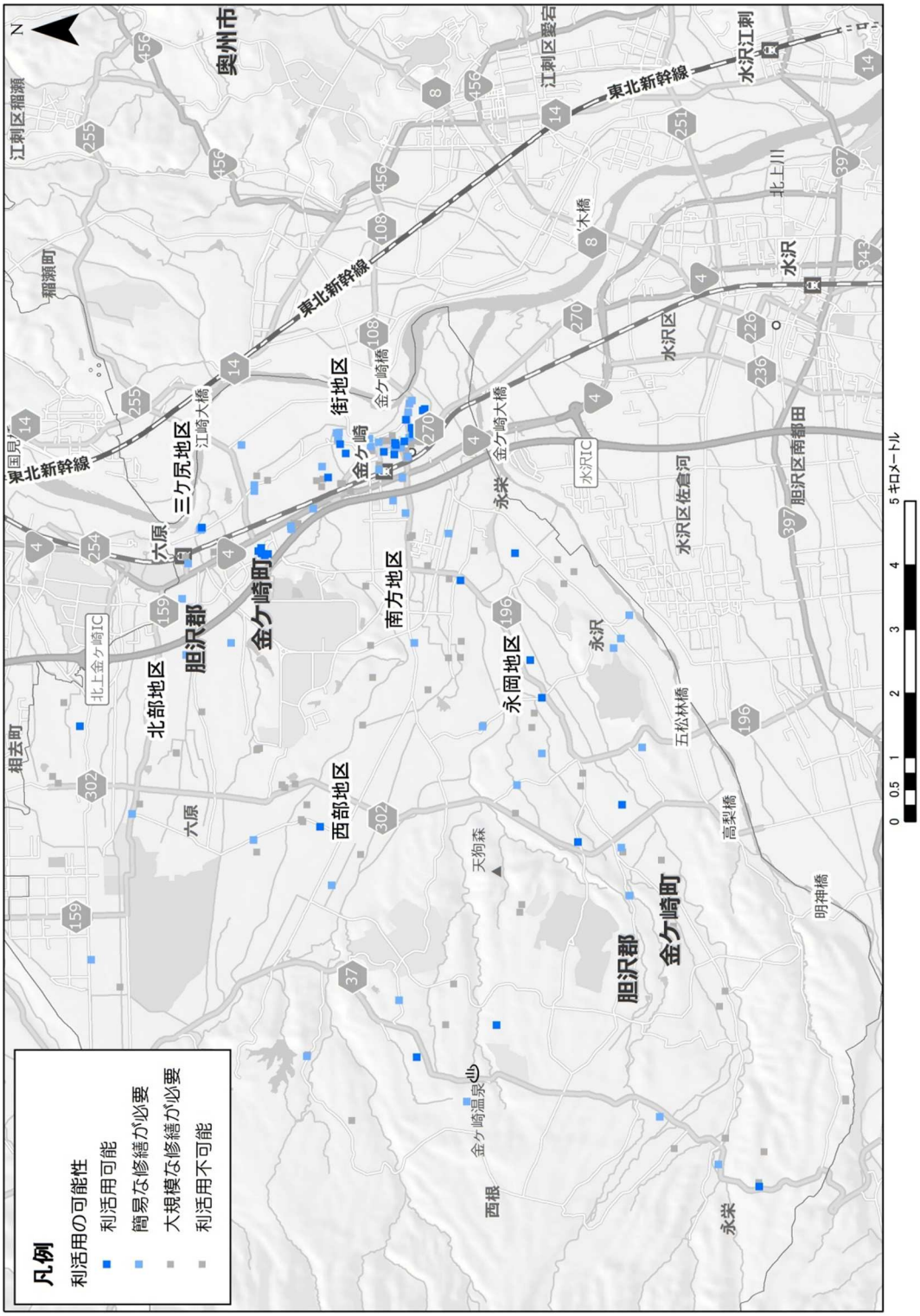


図 2-8　空家等の利活用可能性分布（地区別）

(ウ) 危険な空家等に関する集計結果及び分布状況

町内の空家等 192 件について、建物の不良度に着目し、空家等の老朽化の状態について判断しました。なお、不良度の判定にあたっては、「外観目視による不良度判定の手引き（案）（平成 23 年 12 月国土交通省住宅局）」を参考としています。約 2 割の空家等は、建物の構造又は設備の状態が著しく不良であるという結果となりました。

70 点未満	124 件（約 64.6%）
70 点以上 100 点未満	24 件（約 12.5%）
100 点以上（不良住宅）	44 件（約 22.9%）

地区別の集計結果及び分布図を示します。（図 2-9、図 2-10 参照）

地区別の集計結果をみると、西部地区や永岡地区などで不良度が 100 点を超えている空家等が多くなっています。

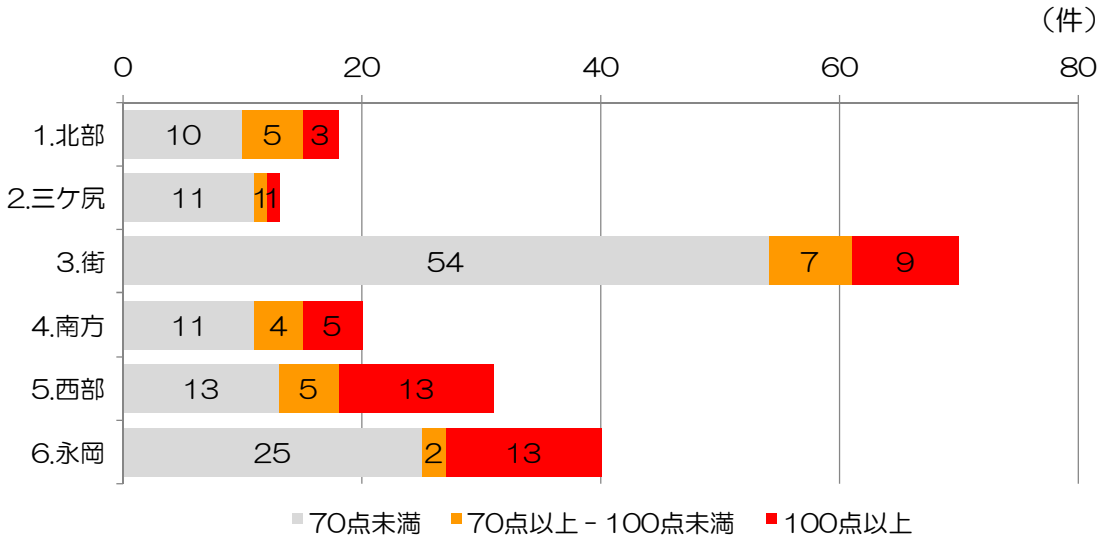


図 2-9　危険な空家等（地区別）

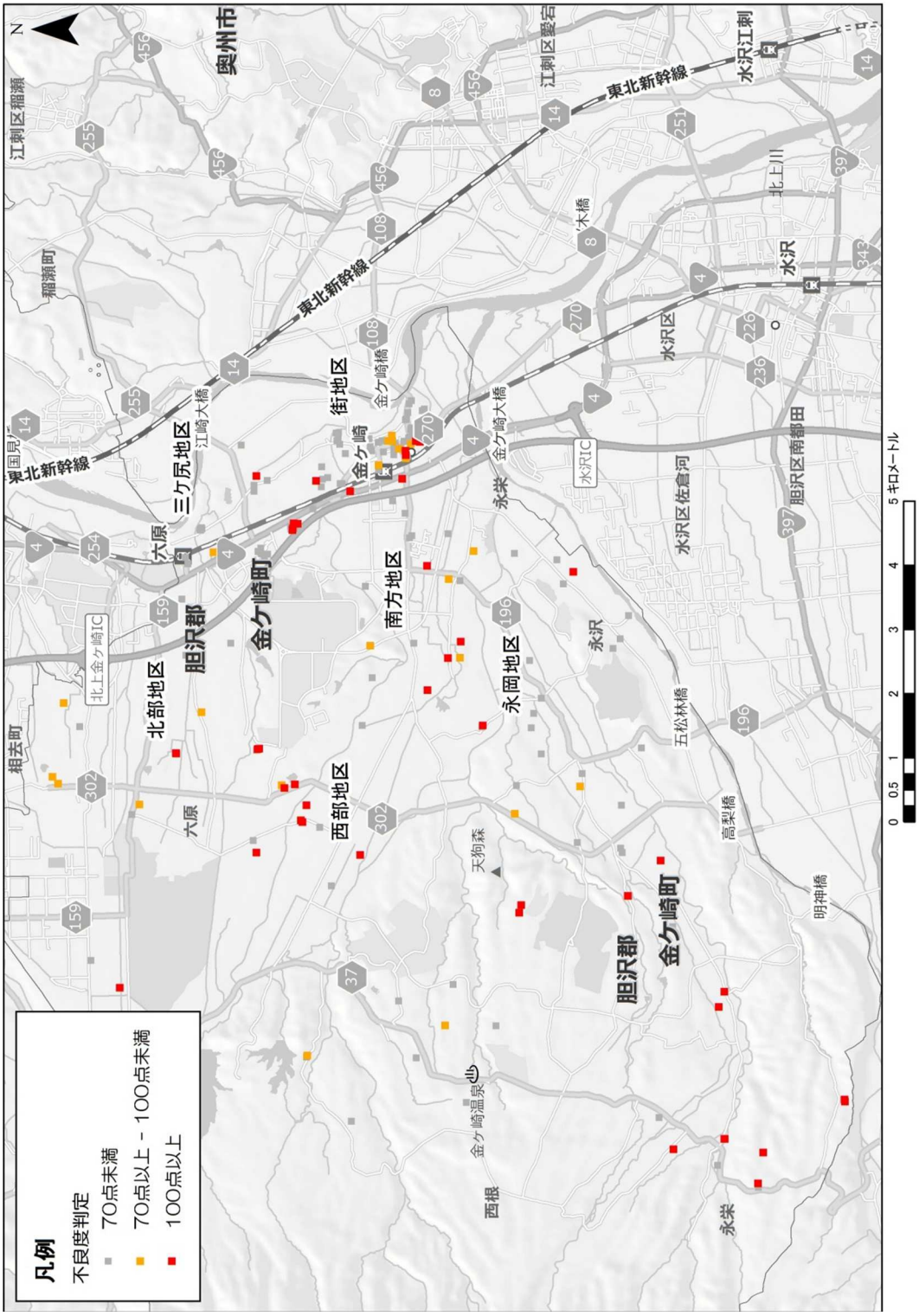


図 2-10　危険な空家等の分布（地区別）

(エ) 特定空家等に該当すると考えられる空家等の集計結果及び分布状況

町内の空家等 192 件について、外観目視や近隣からの聞き取りなどにより、特定空家等に該当する可能性の高い空家等について判断しました。なお、特定空家等の判定にあたっては、「『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）」を参考に実施しました。その結果は次の通りです。

特定空家等に該当しない	136 件（約 70.8%）
特定空家等に該当すると考えられる	56 件（約 29.2%）

この結果、今後の利活用が可能と考えらえれる空家等は、あわせて 88 件（約 45.8%）となりました。

次に、地区別の集計結果及び分布図を示します。（図 2-11、図 2-12 参照）

地区別の集計結果をみると、西部地区や永岡地区で特定空家等に該当すると考えられる空家等が多くなっています。市街部の街地区は、特定空家等の割合は最も低くなっていますが、人口、住宅が密集している地域であることから、こうした問題のある空家等が近隣へ及ぼす影響が大きく、危険性が高いといえます。管理が行き届いていないことにより周囲に著しい影響を及ぼしている空家等に対しては、特定空家等として認定し、問題の早期改善に向けて措置を講ずる必要があります。

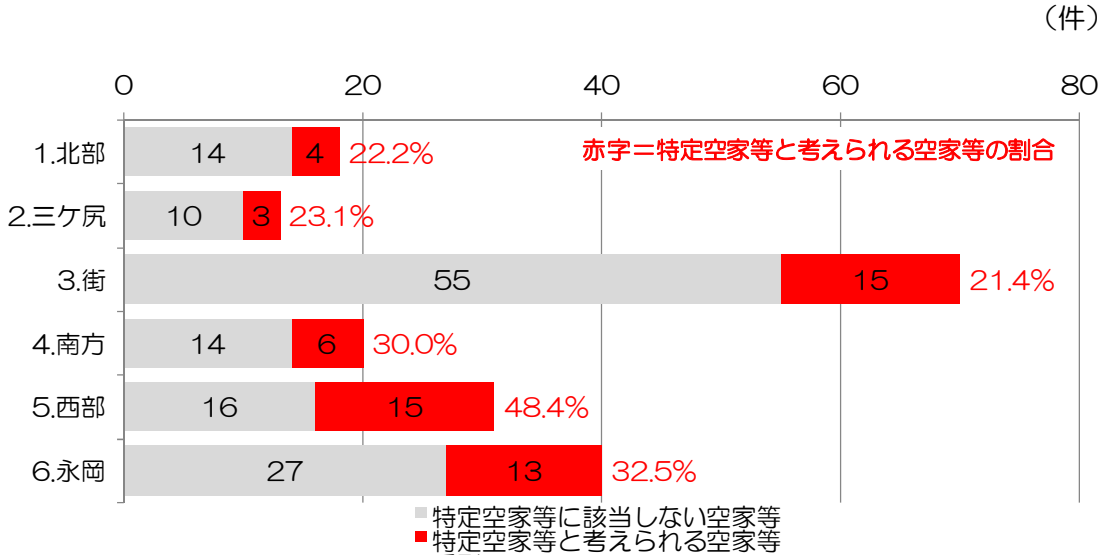


図 2-11　特定空家等に該当すると考えられる空家等（地区別）

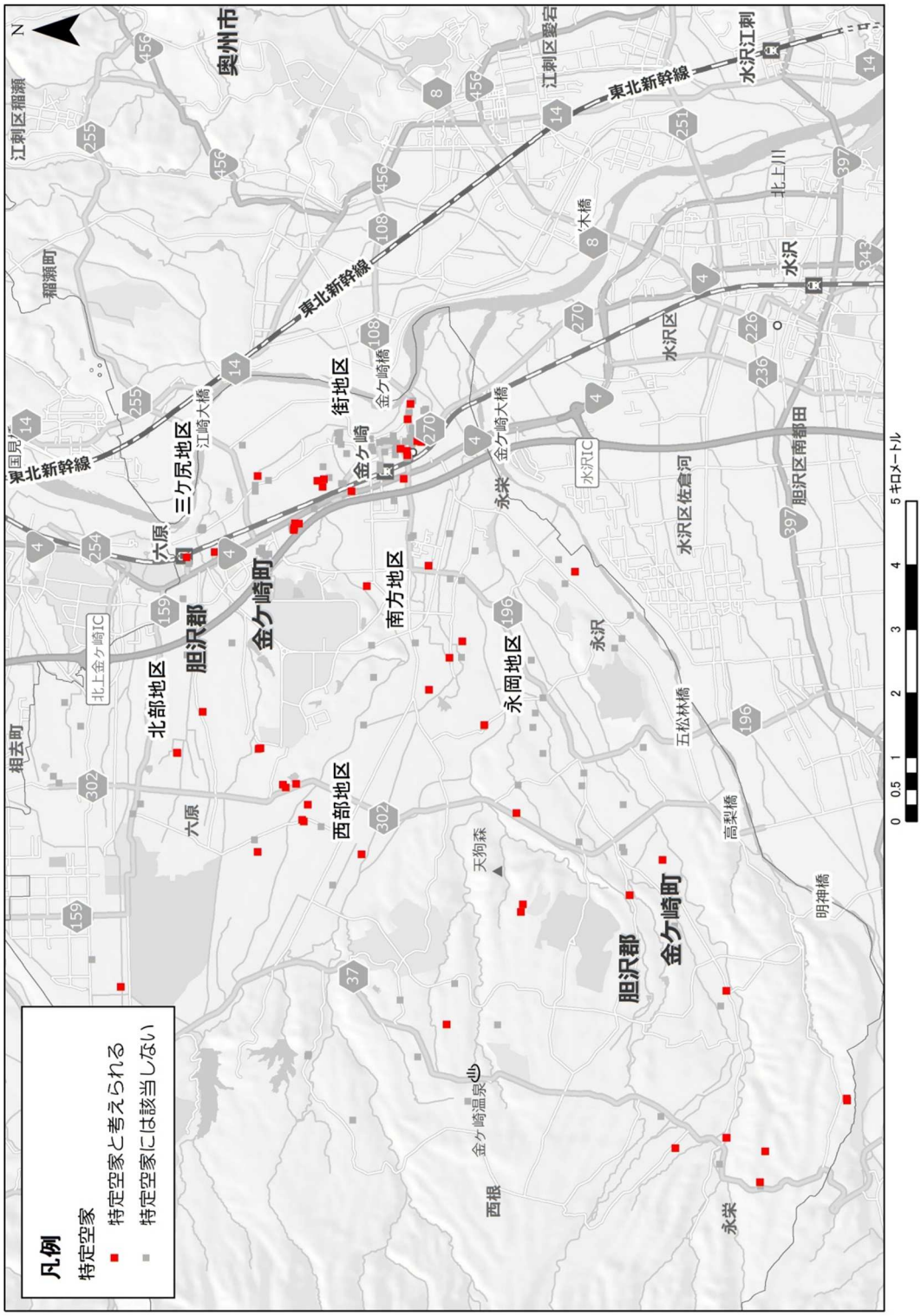


図 2-12　特定空家等に該当すると考えられる空家等の分布（地区別）

⑶ 所有者の状況及び意向

本町では、平成 26 年度に空家等の所有者等を対象として郵送方式によるアンケート調査を実施し、今後の利用予定や空き家バンクの利用希望などについて把握しました。なお、このアンケート調査は、空家等実態調査に先立ち、空家等であるかどうかを確認するために行ったものであり、空家等実態調査の結果に基づく空家等の所有者等を対象に調査したものではありません。

① 調査の概要

(ア) 調査対象

空家等の所有者等

(イ) 調査方法

郵送方式

(ウ) 調査範囲

町内全域

(エ) 回収結果

配布数	227 通
回収数	140 通
回収率	61.7%

※宛先不明で返送されたものは 10 通

② 調査結果

所有者意向調査の主な結果は次のとおりです。

A) 空家等であるか

回答が得られた建物のうち、約８割は空家等となっている

調査時点で空家等となっているかどうかについて確認したところ、「空家等である」が約 81.4%となりました。一方、物置などで使用していたり、貸し出しているなどの理由により「空家等ではない」ものが約 15.7%となっています。（図 2-13 参照）

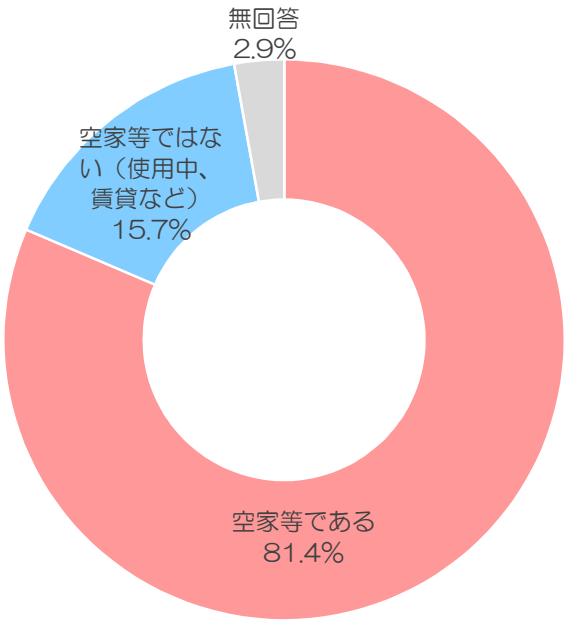


図 2-13　空家等であるか

B)　空家等の管理状況

空家等の管理状況は　「月に 1～2 回」が約 3 割「半年に 1 回程度」が約 2 割

空家等の管理状況についてみると、「月に 1～2 回」が約 30.7%と最も多く、次いで「半年に 1 回程度」が約 22.8%、「年に 1 回程度」が約 14.0%となっています。また、4 月～11 月頃までの農繁期には頻繁に来ているものの、冬期間はほとんど来ていないといった回答もみられます。（図 2-14 参照）

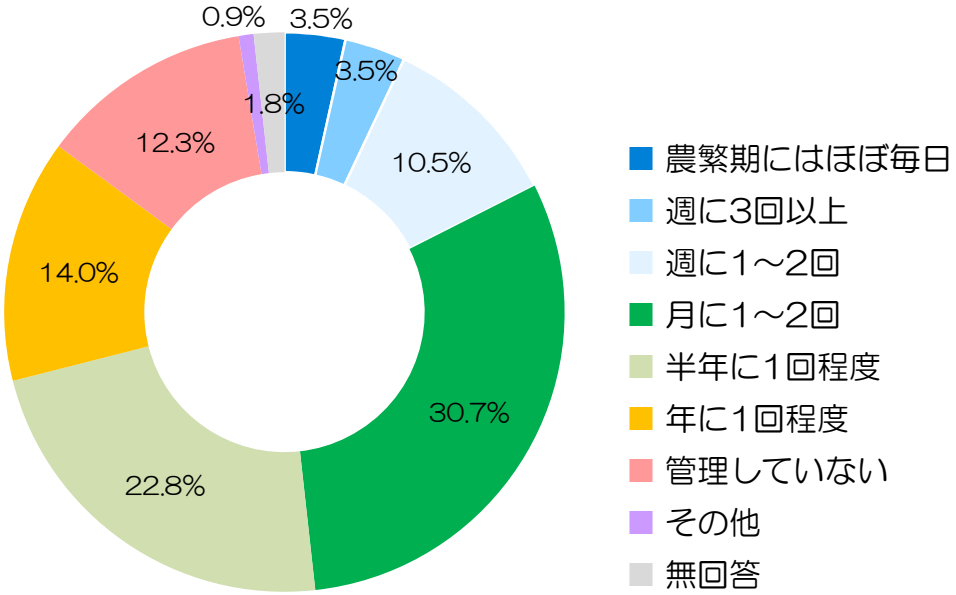


図 2-14　空家等の管理状況

C)　空家等の今後の予定

空家等の今後の予定は　「売却もしくは譲渡したい（まだ目処がついていない」　が約２割、「手放す予定はない」が約２割

空家等の今後の予定として最も多かったのは、「売却もしくは譲渡したい（まだ目処がついていない」が約 22.8%、次いで「手放す予定はない」が約 19.3%、「解体したいが費用がかかるため解体できない」が約 14.0%でした。空家等を手放したいという考えがあっても利活用が思うように進んでいない状況や、空家等を解体したくても所有者等の経済的な事情によりできない状況がみられます。（図 2-15 参照）

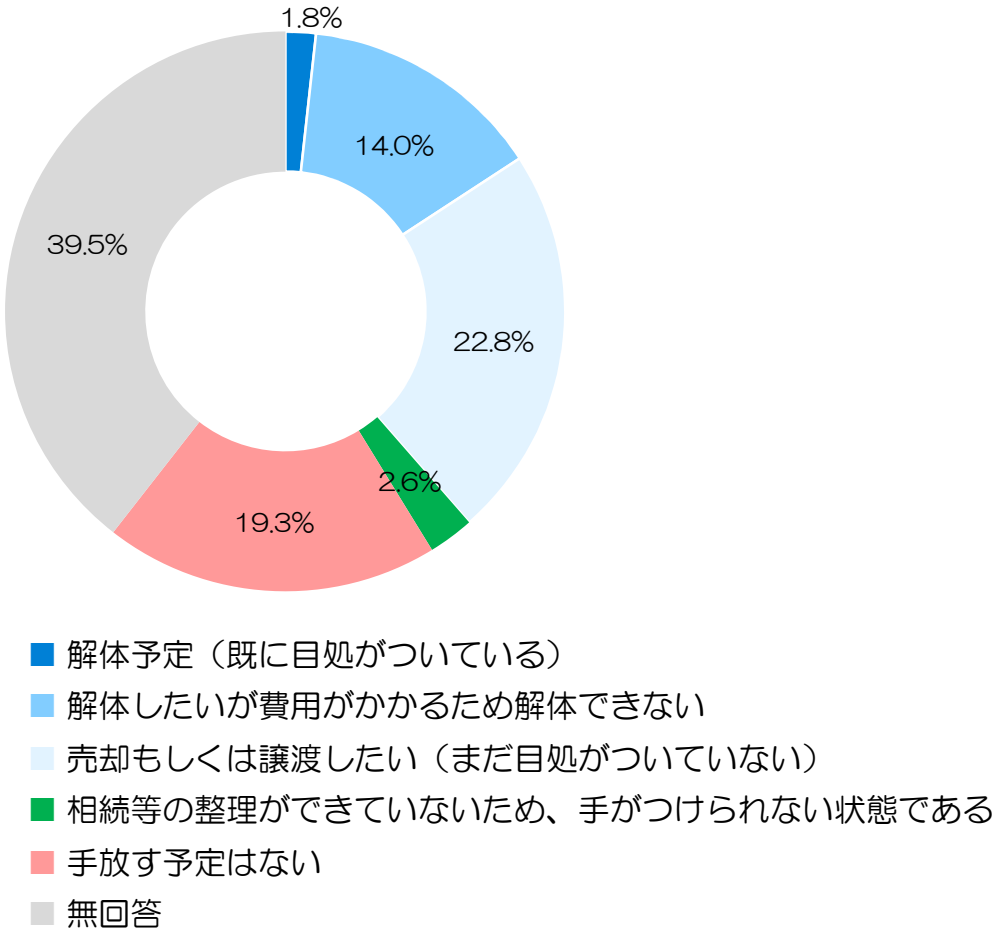


図 2-15　空家等の今後の予定

D)　空き家バンク利用希望

空き家バンクの利用を「希望する」が約３割
老朽化が著しく、利活用できなくなっているものも多くなっている

空き家バンクの利用希望についてみると、「希望する」が約 28.1%、「希望しない」が約 27.2%でした。「希望しない」理由をみると、老朽化がひどく、建物の内部も含めて居住できる状態ではない、といった回答が多くみられました。（図 2-16 参照）

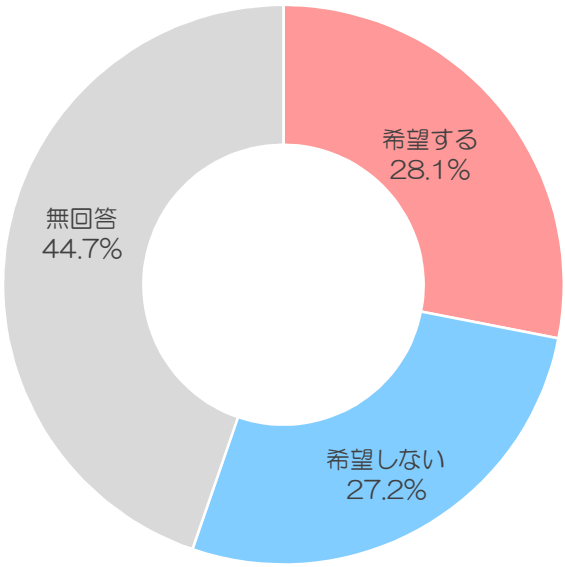


図 2-16　空き家バンク利用希望

２－２　空家等対策を進める上での現状及び課題

本町の空家等の現状を分析すると、次のような課題が挙げられます。

現状及び課題１　高齢化の進行等に伴う空家等の増加

住んでいた人の死亡や長期入院・入所などが空家等となる主な契機となっています。本町においても、人口減少や高齢化の進行に伴い、高齢者が総人口の約３割を占めており、特に 65 歳以上の高齢者だけで暮らしている世帯（単独世帯、高齢者夫婦のみの世帯）が増加していることなどから、今後、空家等がさらに増加することが予想されます。

こうした状況を踏まえ、空家等の発生を予防するための対策について検討する必要があります。

現状及び課題２　利活用に向けた課題

空家等実態調査の結果、建物の状態が良好で利活用の可能性が高いと判断された空家等は約５割となっており、街地区など一定の需要が期待される地域に比較的まとまって分布しています。また、約３割の方が空き家バンクを利用して空家等の利活用を希望しています。

一方で、こうした空家等の多くは市場に流通していない状況であることから、賃貸又は売却意向のある所有者等に働きかけ、空き家バンクなどを活用し、空家等の流通を促進するための対策について検討する必要があります。

現状及び課題３　適切な維持管理に向けた課題

空家等を管理していると回答した方は約９割と大半を占めていますが、このうち月１回以上管理している方は約５割にとどまっており、定期的な維持管理が行われていない空家等も多くみられます。空家等が適正に維持管理されない主な理由としては、管理意識が希薄であることや、所有者等の高年齢化、遠方居住などが考えられます。

こうした状況を踏まえ、空家等をより良い状態で維持していくための対策について検討する必要があります。

現状及び課題４　老朽化した空家等の増加

建物の老朽化が著しく危険性が高いと判断された空家等が約２割みられます。また、今後空家等を利活用する意向がない方は約２割となっており、その理由として「空家等の老朽化が著しく、活用が難しい」といった回答が多くみられました。解体して更地にしたくても解体費用を捻出できないといった所有者側の事情もあります。

こうした状況を踏まえ、老朽化した危険空家等の解消に向けた対策について検討する必要があります。

第３章　空家等対策に対する基本的な考え方

３－１　対象とする地区

平成 27 年度に実施した空家等実態調査の結果をみると、町内の空家等は町域全域に広く分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、本計画における空家等対策を実施する地域は「町内全域」とします。

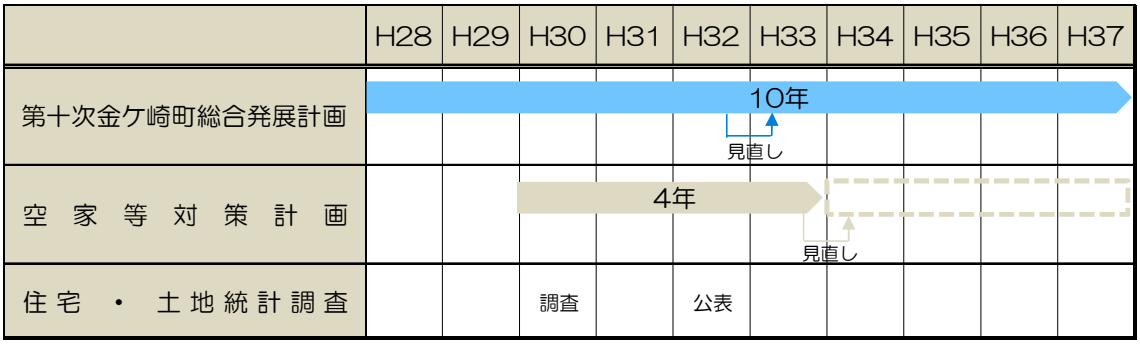
３－２　対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家法第２条第１項に規定される「空家等」とします。また、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、空家等のうち、同法同条第２項に規定される「特定空家等」に認定された空家等については危険度や緊急度、地域の要望などを判断し、優先的に対策に取り組むこととします。

３－３　計画期間

「第十次金ケ崎町総合発展計画」は、平成 28 年度から平成 37 年度を基本計画としています。また、総務省が５年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」は、平成 30 年に調査が予定されています。本計画の見直しの際、総合発展計画との整合を図るとともに、統計調査結果を活用するため、本計画の計画期間は、平成 30 年度から平成 33 年度までの４年間とします。

ただし、社会・経済情勢等の変化により、計画見直しの必要性が高まった場合は、必要に応じ、適宜見直しを行うこととします。



３－４　空家等対策に関する基本的な方針

本計画における基本方針は、空家等対策を進める上での課題に基づき、空家等の状態や各段階に応じた適切な対策を推進するため、次のとおり５つの基本方針を定め、具体的な対策を実施していくこととします。

居住

基本方針１　空家等の発生抑制

将来的な空家等の増加が見込まれる中、新たな空家等の発生を防ぐことも必要であることから、空家等となる前から所有者等に対し、管理者としての意識を高めるための意識啓発や相続登記の必要性などの各種情報提供などを通して、新たな空家等の発生予防に向けた対策に取り組みます。

空家化

基本方針２　空家等の利活用促進

空家等の期間が長期化すると、建物の破損や老朽化が進行し、売却や賃貸等が困難となることから、利活用に役立つ情報提供や空き家バンクの登録に向けた働きかけなどを積極的に行い、空家化した早期段階での利活用に向けた対策に取り組みます。

管理不全

基本方針３　空家等の適正管理の促進

空家等は、本来は空家等の所有者等の責務により適正に管理される必要があることから、適切な管理に向けた情報提供や啓発を行います。また、高齢の所有者等や遠隔地に居住している所有者などについては、管理代行などの仕組みについて検討し、問題の解決に向けた対策に取り組みます。

危険空家

基本方針４　危険な空家等の抑制・解消

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対しては、空家法に基づく措置など法的根拠に基づいた実効性のある対応を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、危険な空家等の抑制・解消に向けて取り組みます。

３－５　空家等に関する相談及び対策の実施体制

(1) 金ケ崎町空家等対策協議会

町が実施する空家等に関する施策について必要な事項を協議するため、金ケ崎町空家等対策協議会を設置しました。本協議会は、専門性、公平性を高めるため、法務、不動産、建築、地域住民など、幅広い分野からの委員で構成されています。協議会の役割としては、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うほか、その他空家等対策に必要と認められる事項について協議を行います。

(2) 庁内の実施・相談体制

空家等になる要因は、所有者等の状況により様々なケースが考えられます。また、所有者等だけでは解決できない課題も多くなってきています。空家等の課題は、所有者等だけではなく、地域のまちづくり上の課題でもあるため、空家等の課題解決に向けて、庁内の関係する各課が分野横断的に連携して取り組む必要があります。

今後、本町における空家等の数はますます増加していくことが予想されていることから、空家等の所有者等や町民などから寄せられた様々な通報や相談に迅速に対応するため、空家等に関する相談窓口を総合政策課内に設置します。相談窓口で受けた相談・問合せは、関係する部署で共有し、連携・協力して対応します。（表 3-2 参照）

表 3-2　庁内の実施・相談体制

課　　名	相談及び対応の内容
総合政策課	・空家等全般に関する総合相談窓口
	・空家等に関すること（建物の老朽や腐朽等）
	・空家等対策計画の作成、変更に関すること
	・空家等対策協議会に関すること
	・空家等の敷地における雑草や樹木の繁茂に関すること
税務課	・固定資産税に関すること
保健福祉センター	・成年後見人制度に関すること
生活環境課	・火災に関すること
	・ゴミに関すること
	・害虫に関すること
商工観光課	・空き家バンクに関すること
	・空家等を活用した定住・移住に関すること
農林課	・害獣に関すること
建設課	・道路の安全に関すること（枝の張り出しによる通行の妨げ、部材飛散等による危険性など）

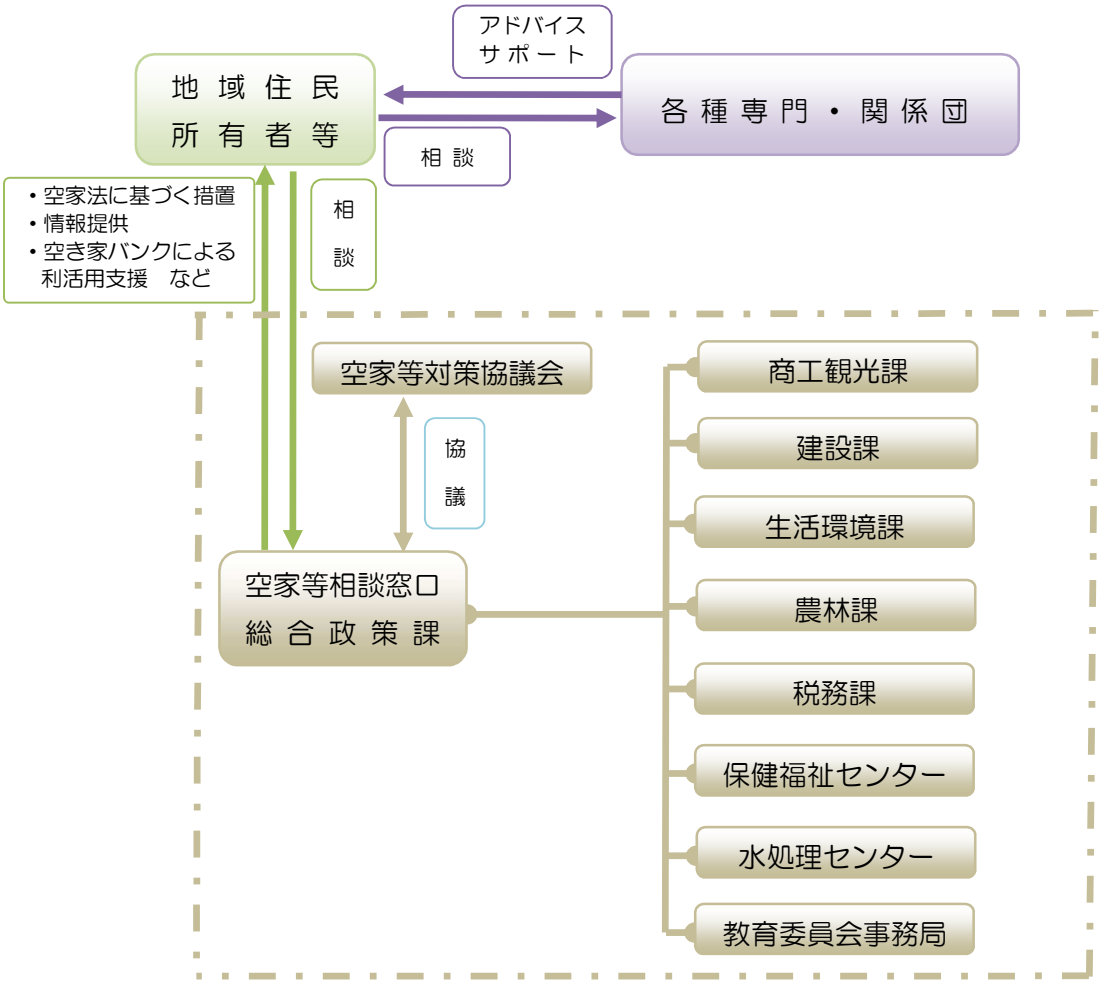
水処理センター	・上下水道使用状況に関すること
教育委員会事務局	・重要伝統的建造物群保存地区内の空家の相談・対応に関すること

平成 30 年３月現在

⑶ 各種関係団体との連携体制

所有者等の様々な分野の相談に対応するため、法務、不動産及びその他の関係団体等と連携し、幅広く空家等の対策促進を行います。

⑷ 空家等の対策に向けた実施体制



平成 30 年３月現在

図 3-1　空家等の対策に向けた実施体制

３－６　空家等に関する調査について

(1) 継続的な空家等情報の把握

平成 27 年度に町内全域を対象とする実態調査を実施しました。空家等は更に発生する見込みであることから、今後も日常的な調査を実施し、空家等に関する情報を継続的に把握することとします。

日常的な調査	・区長や町民等からの通報等に基づく空家等情報の収集 ・関係各課で把握した空家等の情報に基づく空家等情報の収集

⑵ 主な調査内容

① 空家等実態調査

前項により把握した空家等情報に基づき、職員（又は委託業者）が外観目視による現地調査等を実施します。

主な調査内容は次のとおりです。

【主な調査内容】

調査項目	主な調査内容
建物や所有者に関する基本情報	基本情報（建物の所在地や所有者、構造、築年数など） ⇒固定資産課税台帳、登記簿、住民票等により確認
所見	特定空家等と考えられる状況について整理
利活用可能性	主に屋根や外壁等の損傷・破損状況等から利活用の可能性を判定
調査状況	外観目視調査により得られた家屋の状態や近隣の状況、近隣住民から得られた情報などについて整理
危険度	主に屋根や外壁等の損傷・破損状況等から危険度を判定
緊急度	主に家屋の状態や周囲の状況などを踏まえ、対策の緊急性について判定

② 空家等所有者の特定に向けた調査

空家等対策に取り組むためには、空家等の所有者等に対して、空家等の利活用や適正管理、特定空家等の状態の改善などを促す必要があります。そのため、空家等実態調査で把握した空家等について、所有者等の所在、氏名、連絡先等について調査します。なお、所有者等の特定にあたっては、固定資産税台帳の情報や、登記情報、住民票情報などにより行います。

第４章　基本的な施策

４－１　空家等対策に向けた基本的な施策

基本方針１　空家等の発生抑制

１－１　建物所有者を対象とした早期啓発

空家等の発生を抑制するためには、居住している時から空家等の問題を認識していただくとともに、相続や今後の住まいの在り方などについて普段から家族で話し合っていただける環境を整えることが重要です。空家等の発生抑制に向け、現在居住中の町民を対象として、空家等の管理責任や適正管理の必要性、相続などに関する情報を広報やパンフレット等を通じて発信し、町民の理解促進を図ります。

１－２　空家等に関する講習会・相談会等の開催

空家等となった場合のリスクやその備えについて意識を持っていただく機会を増やすため、専門家と連携した講習会や相談会の開催について検討します。

１－３　相続に起因する空家化の予防

空家等の所有者は高齢者が多いため、相続されないまま放置されて相続関係が複雑化してしまったり、認知症などにより空家等に関する意思決定が困難となるケースが多くなっており、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつとなっています。このような事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記手続きをするなどの啓発に努めます。また、様々な機会を利用し、高齢者向けの講習会などを行い、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての啓発を行います。

１－４　空家等となった段階での早期対応

空家等となった後に管理者不在のまま放置されることを防ぐため、水道閉栓や転居などの届け出の際、ご家族の方に空家等の相談窓口や利活用方法などについて記載したパンフレットを配布することにより、空家等となって間もない段階での利活用・適正管理・除却を促します。

１－５　安心して住み続けることができる環境づくり

住まいとしての性能が不十分であると、住み続けることや住み継ぐことが困難となり、新たな空家等が発生する要因のひとつとなっています。このようなことから、住宅のリフォームや木造住宅の耐震診断・改修工事などを対象とした補助を継続し、住宅ストックの良質化を通して空家等の発生抑制を図ります。

基本方針２　空家等の利活用促進

２－１　空き家バンクの活用促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、空き家バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。そこで、空き家バンクへの登録を促進するため、町の広報や窓口、パンフレット等を利用して積極的に周知し、空家等の所有者等に登録を促していきます。また、所有者意向調査や空家等実態調査結果を踏まえ、利活用を希望する所有者等に対して空き家バンクへの登録について働きかけを行います。

また、空き家バンクに登録された物件の流通促進を図るため、全国の各自治体の空き家情報を集約している「全国版空き家・空き地バンク」を活用するなど空き家バンクの物件情報を強化することで、より多くの利用希望者が登録物件を閲覧できるよう検討を進めていきます。

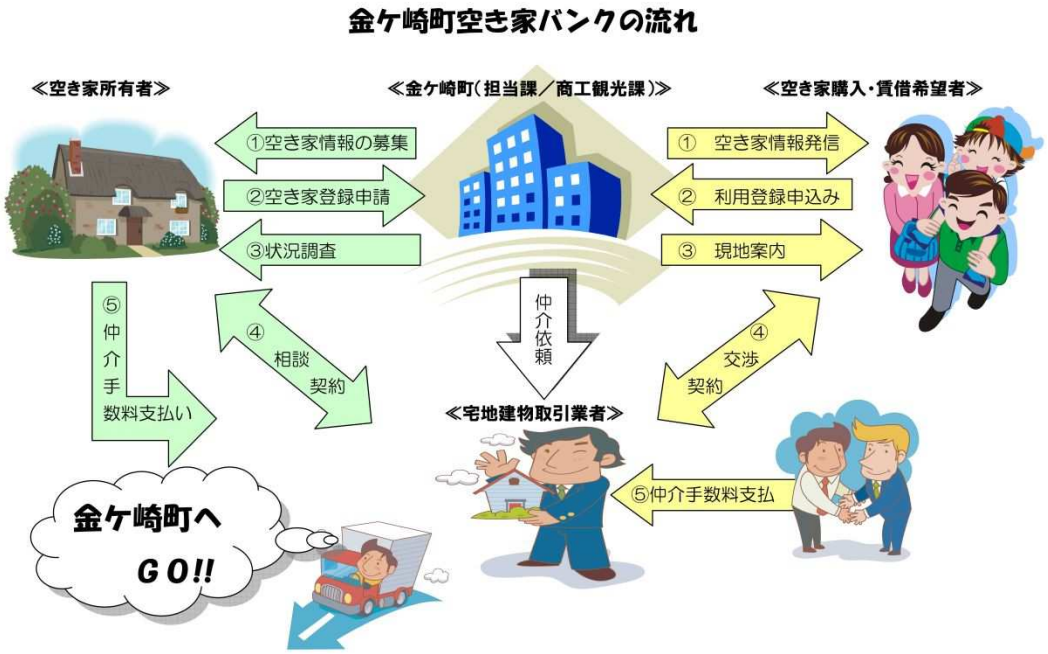


図４-1　金ケ崎町空き家バンクの流れ

２－２　空家等の活用に対する支援

空家等の利活用の促進と本町への移住の促進を図るため、空家等の利活用のために必要となる住宅の改修や木造住宅の耐震改修にかかる費用、空家等を購入する際の金利負担の補助などを継続します。

■空家等の活用を支援する町の補助事業

- 金ケ崎町空き家住宅活用事業
- 金ケ崎町木造住宅耐震改修工事助成事業補助金
- 住宅建設資金金利負担軽減補助金
- 金ケ崎町空き店舗活用補助金
- 金ケ崎町若年者移住定住促進家賃補助金

２－３　中古住宅の流通促進に向けた住宅診断に対する支援

空家等の中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により、建物や設備等の不具合や欠陥など、物件ごとの品質等に差があることから、空家等の購入を検討する消費者にとっては、その性能や品質への不安から物件の購入を躊躇してしまうことなどが考えられ、このことが空家等の流通を阻害する要因となっている可能性があります。

このようなことから、安全・安心で良質な中古住宅の流通を促進するため、資格を有した専門家による住宅診断（建物の劣化状況や改修の必要性等に関する診断）費用の補助について検討します。

２－４　地域資源としての空家等の利活用の促進

空家等の利活用は、住宅としての利用だけでなく、地域の課題やニーズに対応するために、福祉施設や子育て支援施設、ポケットパーク、雪置き場、防災公園など様々な用途への転用を検討し、地域コミュニティの形成や防災・防犯、住環境の保全、子育て支援など、多様化する地域課題の解決に向けた活動拠点として有効活用することについてもあわせて検討していきます。

基本方針３　空家等の適正管理の促進

３－１　所有者等への適正管理に向けた意識啓発

空家等の管理は、空家法第３条において「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。」と規定されています。しかしながら、空家等の所有者等が維持管理の必要性を感じていないことが多く、長期間使用されずに放置された空家等が増加し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしています。

空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による自発的な適正管理を促すため、広報やパンフレットなどを利用し、所有者等の管理責任や維持管理の必要性などに関する周知・啓発を行います。なお、すでに地元を離れて居住する空家等の所有者等への働きかけも重要な観点であることから、固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封するなどの対応を図り、確実な周知・啓発に努めます。

また、相談窓口の周知を図り、迅速な初期対応を行うとともに、専門団体との連携による出前講座やセミナーの開催などを通じ、空家等の適正管理について所有者等の意識醸成に努めます。

３－２　適正管理に向けた支援

空家等の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。しかし、実際には高齢の所有者等や居住地が遠隔地の場合には、その負担が大きくなります。

このような場合であっても、空家等の所有者等が適切に維持管理を行えるよう、民間事業者などが実施している既存の空家等管理代行サービスを紹介するほか、シルバー人材センター、地域住民などとの協力による維持管理サービスの構築について検討を進めます。

３－３　ふるさと納税を活用した空家等管理の検討

空家等を維持管理するため、ふるさと納税の新たな返礼として町内にある寄付者の空家等を管理するサービス（建物の外壁・屋根・窓等の破損確認、通気、除草、郵便物の転送など）の提供について検討します。

基本方針４　危険な空家等の抑制・解消

４－１　特定空家等に対する法に基づく措置の実施

空家等は、第一義的には所有者に管理責任がありますが、部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）空家等については、周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、早急な改善・措置が必要となります。

① 特定空家等の認定

特定空家等に該当するか否かの判断にあたっては、国土交通省が定める「『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（ガイドライン）」を参照することとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や近隣住民からの苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などについて、金ケ崎町空家等対策協議会で総合的に審議した上で、町長が認定することとします。

② 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等に認定された空家等については、空家法第 14 条の各項に定められた内容に従い、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に関する措置を講ずるに際しては、図 4-２に示す流れで実施します。

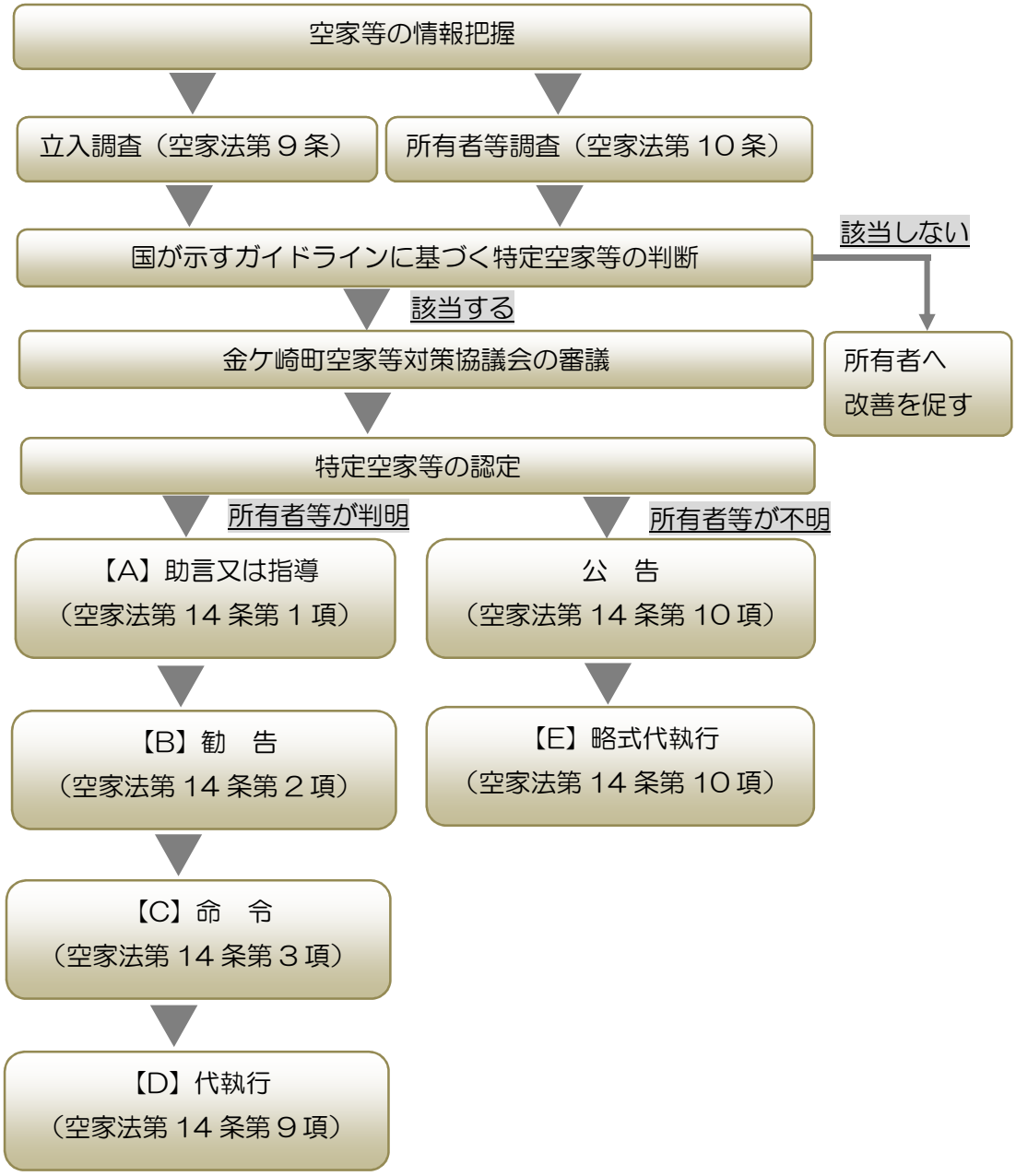


図４-２　特定空家等に対する措置の流れ

【A】助言又は指導（空家法第 14 条第 1 項）

町長は、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り、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行います。

【B】勧告（空家法第 14 条第 2 項）

町長は、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、助言又は指導に係る措置を勧告します。

なお、平成 27 年度の税制改正により、勧告した場合は、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例（一定の減免措置）の対象から除外します。

※参考　固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	固定資産税
空き地（更地）	建物が何も無い状態	課税標準×1.5%
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡まで	課税標準×1/6
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡を超えた部分	課税標準×1/3

【C】命令（空家法第 14 条第 3 項）

町長は、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、勧告に係る措置をとることを命令します。

なお、この場合、命令を受けた者に対し、通知書を交付し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。また、通知書を交付された者に対し、公開による意見聴取の機会を設けます。

【D】代執行（空家法第 14 条第９項）

町長は、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、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。

【E】略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

町長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失が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ときは、本来その者の負担により実施すべき措置を、町長が自ら実施するか、又は、命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。なお、代執行に要した一切の費用は、後に義務者が判明した際には、その者から徴収します。

４－２　危険な空家等に対する対応

空家法に定義される特定空家等には該当しないものの、適切な管理が行われておらず、将来的に周辺への影響が懸念される空家等については、所有者等による問題改善や除却を促すため、区長等と連携し、訪問や電話、文書の送付などによる所有者等への働きかけを行います。

４－３　空家等の解体に向けた支援

空家等の所有者等による自発的な空家等の解体、解体後の跡地活用を支援するため、解体等に必要となる資金を提携金融機関から低金利で借り入れることのできるローンを継続します。

■金融機関と連携した空家等の解体等に対する支援
・いわぎん空き家活用・解体ローン

また、老朽化して倒壊などのおそれのある空家等の除却を促進することで地域の生活環境の向上を図るため、危険な空家等の除却を行う所有者等に対しては、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）の活用などを視野にいれた空家等の除却に向けた支援について検討を行います。

資料編

- 資料１　空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料２　「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
- 資料３　金ケ崎町空家等対策協議会設置要綱

■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）

（目的）

第１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１０条第２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２条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態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３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４条　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。

（基本指針）

第５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。

⑴　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

⑵　次条第１項に規定する空家等対策計画に関する事項

⑶　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６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。
⑴ 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
⑵ 計画期間
⑶ 空家等の調査に関する事項
⑷ 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
⑸ 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
⑹ 特定空家等に対する措置（第１４条第１項の規定による助言若しくは指導、同条 第２項の規定による勧告、同条第３項の規定による命令又は同条第９項若しくは第１０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
⑺ 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
⑻ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
⑼ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
（協議会）
第７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２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８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９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１４条第１項から第３項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その５日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第２項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第２項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第１０条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第１１条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第１３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１２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１３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１４条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から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。

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３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３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３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６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３項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

１０　第３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１項の助言若しくは指導又は第２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３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３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３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３項の規定による命令については、行政手続法（平成５年法律第８８号）第３章（第１２条及び第１４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１５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１６条　第１４条第３項の規定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。

２　第９条第２項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、２０万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３月を超えない範囲内において政令で定める日【平成２７年政令第５０号により平成２７年２月２６日】から施行する。ただし、第９条第２項から第５項まで、第１４条及び第１６条の規定は、公布の日から起算して６月を超えない範囲内において政令で定める日【平成２７年政令第５０号により平成２７年５月２６日】から施行する。

（検討）

２　政府は、この法律の施行後５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。

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

【目次】

はじめに
第１章　空家等に対する対応
１．法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
２．具体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
（２）行政の関与の要否の判断
（３）他の法令等に基づく諸制度との関係
３．所有者等の特定
第２章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
（１）「特定空家等」の判断の参考となる基準
（２）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
（３）悪影響の程度と危険等の切迫性
第３章　特定空家等に対する措置
１．適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
２．「特定空家等に対する措置」の事前準備
（１）立入調査（法第９条第２項～第５項）
（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
（３）特定空家等に関係する権利者との調整
３．特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第１項）
（１）特定空家等の所有者等への告知
（２）措置の内容等の検討
４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 14 条第２項）
（１）勧告の実施
（２）関係部局への情報提供
５．特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第３項～第８項）
（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第４項）
（２）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第５項）
（３）公開による意見の聴取（法第 14 条第６項～第８項）
（４）命令の実施
（５）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第 14 条第 11 項・第 12 項）
６．特定空家等に係る代執行（法第 14 条第９項）
（１）実体的要件の明確化
（２）手続的要件（行政代執行法第３条～第６条）
（３）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第３条第３項）
（４）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第４条）
（５）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（６）費用の徴収（行政代執行法第５条・第６条）
７．過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第 14 条第 10 項）
（１）「過失がなくて」「確知することができない」場合
（２）事前の公告（法第 14 条第 10 項）
（３）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（４）費用の徴収
８．必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
〔別紙２〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
〔別紙３〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
〔別紙４〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

［参考様式１］～［参考様式８］

はじめに

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

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

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

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

第１章　空家等に対する対応

１．法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

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

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

２．具体の事案に対する措置の検討

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

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

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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

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

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

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

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

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

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

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

（２）行政の関与の要否の判断

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

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

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

３．所有者等の特定

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

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

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

第２章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

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

（１）「特定空家等」の判断の参考となる基準

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

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

（２）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

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

（３）悪影響の程度と危険等の切迫性

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

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

第３章　特定空家等に対する措置

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

１．適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

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

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

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

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

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

２．「特定空家等に対する措置」の事前準備

（１）立入調査（法第９条第２項～第５項）

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

また、立入調査結果が、必ずしも法第 14 条第１項から第３項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、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が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」－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）特定空家等に関係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が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、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

（２）関係部局への情報提供

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

５．特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第３項～第８項）

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

イ 正当な理由

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

ロ 特に必要があると認めるとき

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

ハ 相当の猶予期限

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

ニ 命令の形式

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

ホ 命令の送達方法

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

ヘ 法における特例手続

命令については、法第 14 条第 13 項により行政手続法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第３章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 14 条第４項から第８項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体の内容として、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とされている（法第 14 条第５項）。この「５日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

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

（３）公開による意見の聴取（法第 14 条第６項～第８項）

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

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

・ 命じようとする措置
・ 意見の聴取の期日及び場所

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

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

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

（４）命令の実施

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

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等

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

※２　改正後の行政不服審査法においては第 82 条第１項

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

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

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

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

６．特定空家等に係る代執行（法第 14 条第９項）

（１）実体的要件の明確化

法第 14 条第９項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第２条の特則であり、「第３項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
・ 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の２つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（２）手続的要件（行政代執行法第３条～第６条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第３条第１項）

代執行をなすには、

・ 相当の履行期限を定め、
・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式６）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、５（４）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

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

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、５．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	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(ｲ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか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。

【参考となる考え方】
・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合
※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）
・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(ﾛ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

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

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

【参考となる考え方】
複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(ｲ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

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

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

【参考となる考え方】
目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ﾛ) 外壁

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

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

【参考となる考え方】
目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ﾊ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

【参考となる考え方】
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合

(ﾆ) 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基

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

２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

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

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列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

刻印

（写真）

所　　属
職　　名
氏　　名
生年月日　　年　　月　　日

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第２項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

年　　月　　日　発行（　　年　　月　　日まで有効）

○○市長　○○　○○　印

（裏面）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

第９条　（略）

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

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その５日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第２項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第２項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〔参考様式２　：　第 14 条第２項　勧告書〕

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

勧　　告　　書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号。以下「法」という。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講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　　○○市××町×丁目×番地×号
　用　途　　住宅
　所有者の住所及び氏名
　　○○市○○町○丁目○番地○号　　○○ ○○

２．勧告に係る措置の内容
　（何をどのようにするのか、具体的に記載）

３．勧告に至った事由
　（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　　○○市○○部○○課長　　○○ ○○
　　連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限　　平成○年○月○日

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

〔参考様式３　：　第 14 条第４項　命令に係る事前の通知書〕

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

命令に係る事前の通知書

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

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

なお、貴殿は、法第１４条第４項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第５項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から５日以内に、○○市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○ ○○

２．命じようとする措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）

３．命ずるに至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
○○市○○部○○課長　宛
送付先：○○市○○町○丁目○番地○号
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．意見書の提出期限　平成○年○月○日

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

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

注：平成 26 年に成立した行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなっており（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、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、命ぜられています。

記

１．対象となる特定空家等
　所在地　　〇〇市××町×丁目×番地×号
　用　途　　住宅

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）

３．命ずるに至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．命令の責任者　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

〔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
⑴ 所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
⑵ 用　途　　住宅
⑶ 構　造　　木造２階建
⑷ 規　模　　建築面積　　約　６０㎡
　　延べ床面積　約１００㎡
⑸ 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。

※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。

※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

○○第○○号

○○部○○課長　○○○○

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○年○月○日

○○市長

○○○○　　印

記

１．代執行をなすべき事項

代執行令書（平成○年○月○日付け○○第○○号）記載の○○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○年○月○日から平成○年○月○日までの間

（裏面）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（抜粋）

第 14 条　（以上略）

９　市町村長は、第３項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～15　（略）

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

第４条

代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

■金ケ崎町空家等対策協議会設置要綱

（設置）

第１　金ケ崎町が実施する空家等に関する施策について必要な事項を協議するため、金ケ崎町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事項）

第２　協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

（１）空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する事項

（２）その他協議会において必要と認められる事項

（組織）

第３　協議会は、委員１０人以内をもって組織し、委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

（１）副町長

（２）法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

（３）町民

（４）その他町長が必要と認める者

（任期）

第４　委員の任期は２年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第５　協議会に会長及び副会長１人を置き、会長は副町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

２　会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

３　副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第６　協議会は、会長が招集する。

２　協議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。　（庶務）

第７ 協議会の庶務は、総合政策課において処理する。

金ケ崎町空家等対策協議会委員名簿

平成 30 年 3 月 20 日現在

	分野	所属	役職	氏名	備考
1	法務	高橋良一法務行政書士事務所	行政書士	高橋　良一	
2	建築	金ケ崎建築設計舎	建築士	菊地　　建	
3	建設	金ケ崎町建設業協会	会　長	板宮　一善	
4	防災	奥州金ケ崎行政事務組合 消防本部金ケ崎分署	分署長	小原　共市	
5	福祉	金ケ崎町民生委員児童委員 協議会	会　長	高橋　政喜	副会長
6	町民	街地区自治会長連絡協議会	会　長	柏井　慶一	
7	町民	西部地区自治会長連絡協議会	会　長	上松　東治	
8	法務	盛岡地方法務局水沢支局 登記部門	総　括 登記官	佐藤　聖一	
9	その地	シルバー人材センター	理事長	小野寺　逸夫	
10	行政	金ケ崎町	副町長	小野寺　正徳	会長