

坂出市空家等対策計画

令和8年3月

坂出市

目 次

第1章 空家等対策計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象	2
5. 計画の対象地区	3
第2章 坂出市の空家等の現状と課題	4
1. 人口・世帯の状況	4
2. 住宅・土地統計調査による空家の状況	6
3. 空家等実態調査による空家の状況	8
4. 空家等の所有者等の意向に関するアンケート調査結果	15
5. 本市における空家等対策の課題	20
第3章 空家等対策の基本的な方針	22
1. 基本理念	22
2. 空家等対策の基本的な方針	22
第4章 空家等対策の基本的な取組	24
1. 空家等発生の未然防止	24
2. 空家等の適切な管理の促進	24
3. 関係機関・民間事業者との連携	27
4. 空家等の流通・利活用の促進	28
5. 管理不全な空家等の解消	30
6. 空家等に対する効果的な支援	38
第5章 空家等に関する対策の実施体制	41
1. 推進体制	41
2. 計画の評価指標の実績	41
3. 新たな評価指標の設定について	42
4. 計画の見直し方針	42
【資料編】	44
空家等対策の推進に関する特別措置法	45
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	56
管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）	80
坂出市空家等対策の推進に関する条例	121
坂出市空家等対策の推進に関する規則	124

坂出市空家等対策推進本部設置要綱	127
関係法令抜粋	129
【 行政代執行法 】	129
【 民法 】	129
【 建築基準法 】	135
【 道路法 】	138
【 消防法 】	141
【 災害対策基本法 】	143
【 災害救助法 】	144
【 災害救助法施行令 】	145
【 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 】	145
【 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 】	147
【 地方税法 】	148
【 地方税法施行令 】	149

第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少・少子高齢化が進み、既存の住宅・建築物の老朽化をはじめ、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である「空家等」が年々増加しています。

このような空家等の中には、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おり、今後、このような空家等の増加に伴い、これらの問題は一層深刻化していくことが懸念されます。

こうした状況を背景として、国において平成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「空家法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行となりました。さらに、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等特別措置法の一部を改正する法律が令和5年6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

また、本市においても市民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進し、もって安全で安心なまちづくりの推進を目的として「坂出市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、平成29年9月29日から施行、空家等に関する対策（以下「空家等対策」という。）を総合的かつ計画的に取り組むため、平成30年3月に「坂出市空家等対策計画」（計画期間：平成30年度から令和7年度の8年間）を策定し、各種施策に取り組んできました。

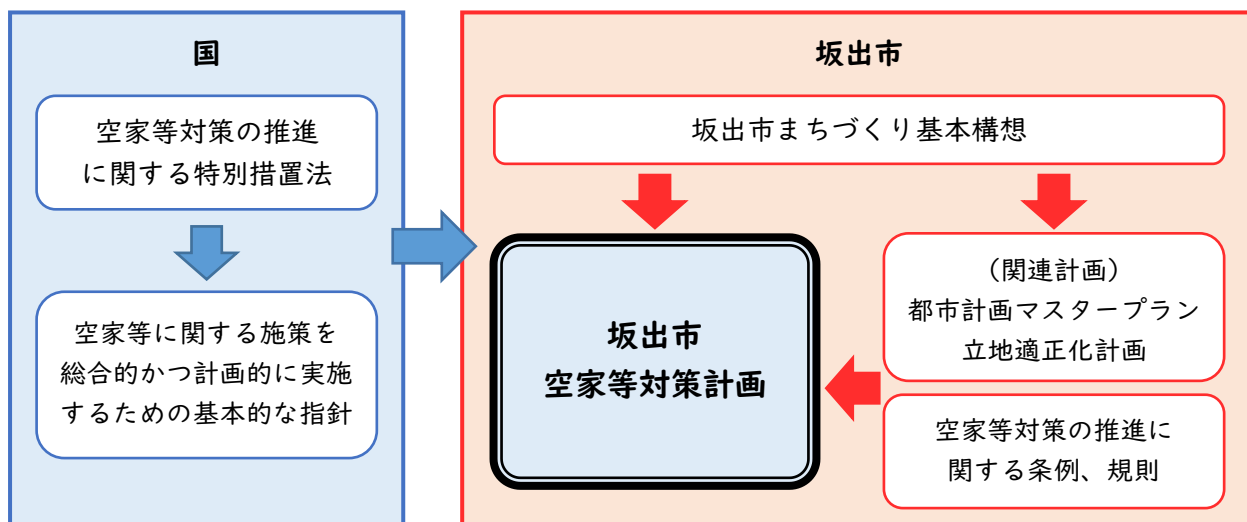
この度、「坂出市空家等対策計画」が令和7年度で最終年度を迎えることから、これまでの取組状況を整理するとともに、令和7年度に実施した空家等実態調査結果や、法改正、社会状況の変化等を踏まえた内容の見直しを図り、より一層、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「坂出市空家等対策計画」を改訂・策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項および条例第8条の規定に基づく「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、本市の最上位の方針である「坂出市まちづくり基本構想」との整合性を図りつつ、本

市の状況や課題等を踏まえて、取組方針や実施体制等を定めるものであり、今後の空家等対策を展開するための基本方針としての役割を担うものとなります。



3. 計画の期間

本計画の期間は、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間とします。

なお、国の空家政策の動向や法改正の状況、社会情勢等の変化を踏まえて、必要に応じ適宜見直しを行うものとしします。

4. 計画の対象

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とし、住宅用途に限らず、事務所や店舗、工場など住宅以外の建築物も含まれます。

なお、マンション・アパート等の共同住宅や長屋については、当該住宅内の全ての全戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることになります。

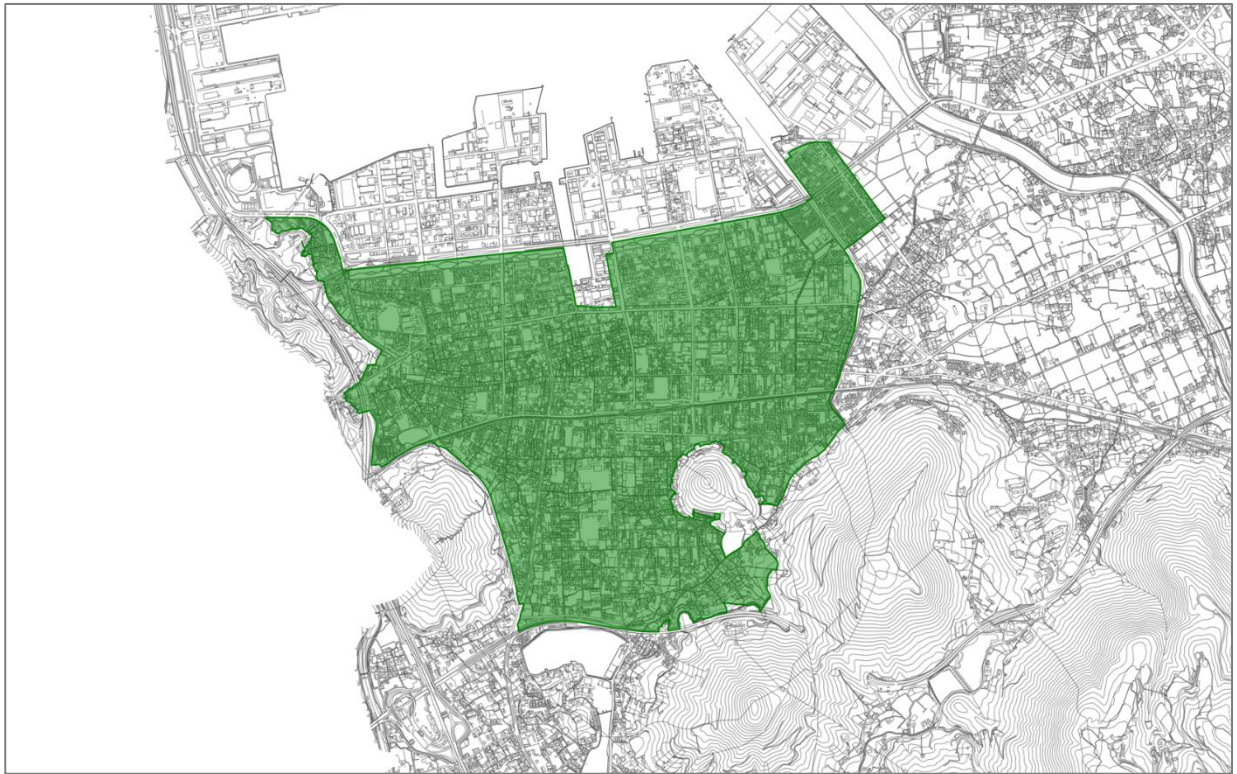
※「空家等」(空家法第2条第1項)

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¹及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

¹ 常態であるもの・・・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う。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。

5. 計画の対象地区

本市の空家等は市内全域に分布しているため、計画の対象地区は「坂出市全域」とします。
また、「坂出市立地適正化計画」で定める居住誘導区域については、人口密度の維持及び居住環境の向上を図る観点から、同区域を重点地区に位置づけます。



■：居住誘導区域

居住誘導区域とは

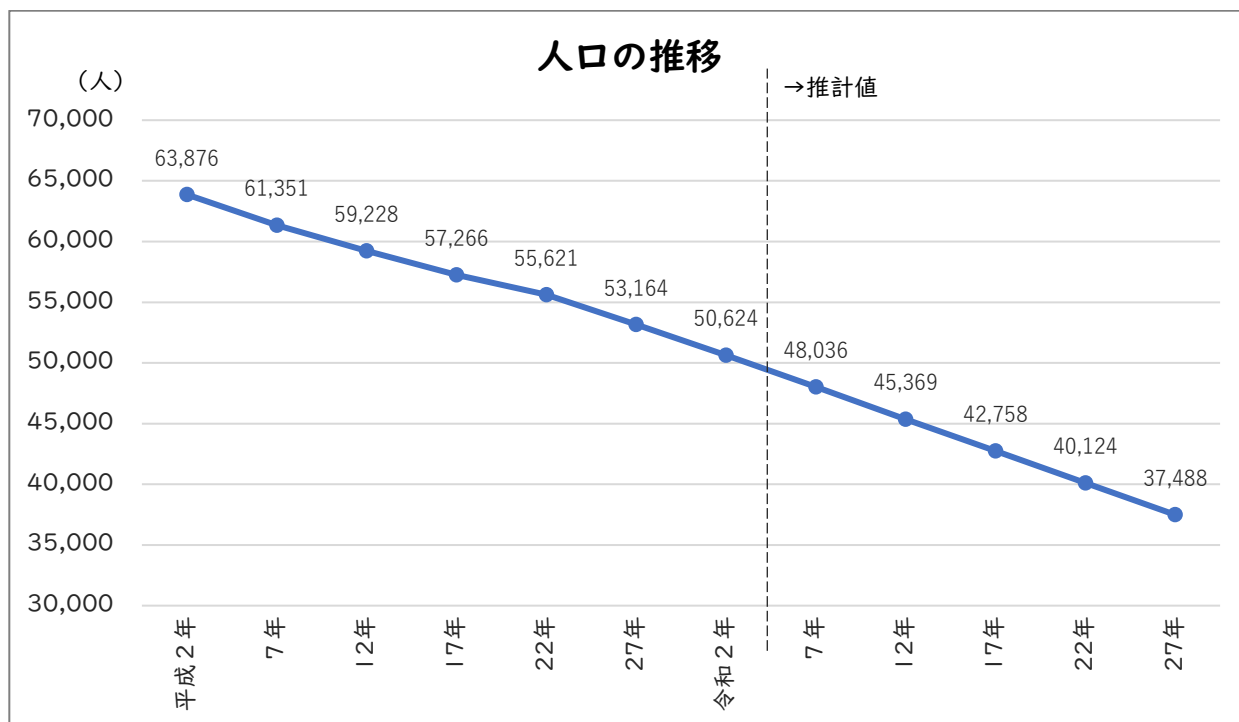
人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のこと。

第2章 坂出市の空家等の現状と課題

1. 人口・世帯の状況

(1) 人口の推移

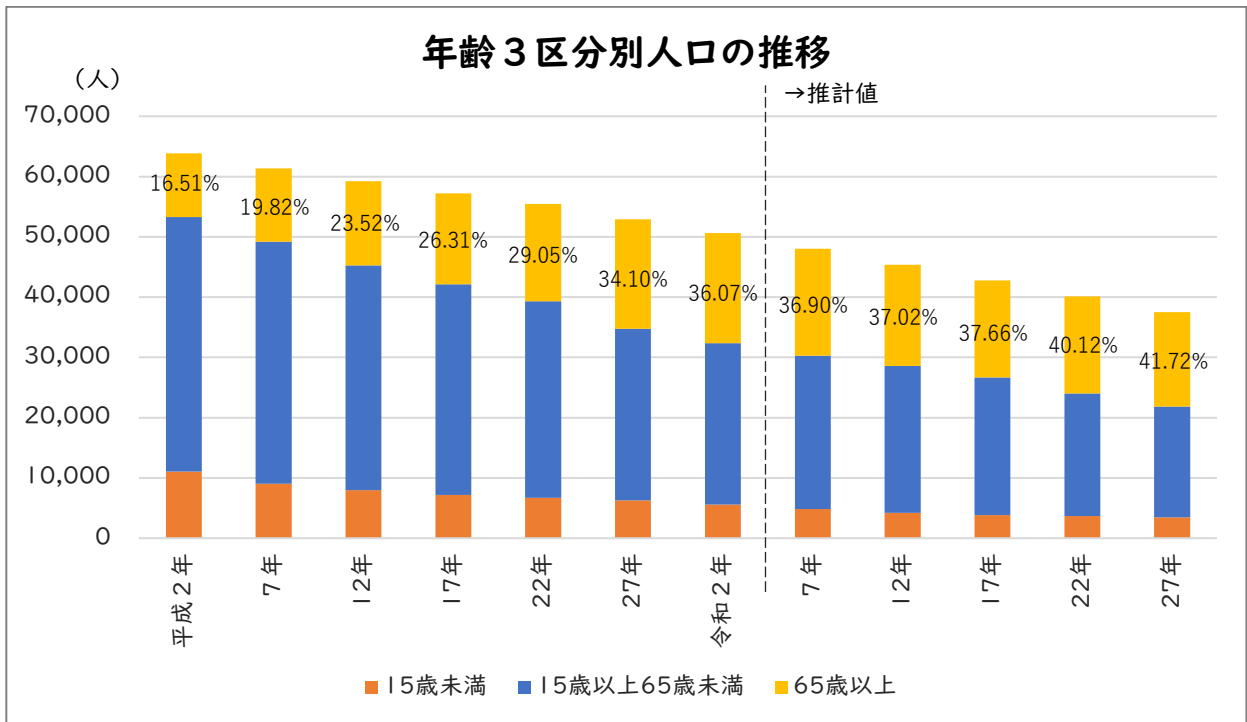
本市の人口は、昭和50年代をピークに減少しており、令和2(2020)年度の国勢調査では50,624人となり、今後も減少すると予測されています。



資料：R2までは国勢調査の実績値、R7からは国立社会保障・人口問題研究所の推計値

(2) 年齢別人口の推移

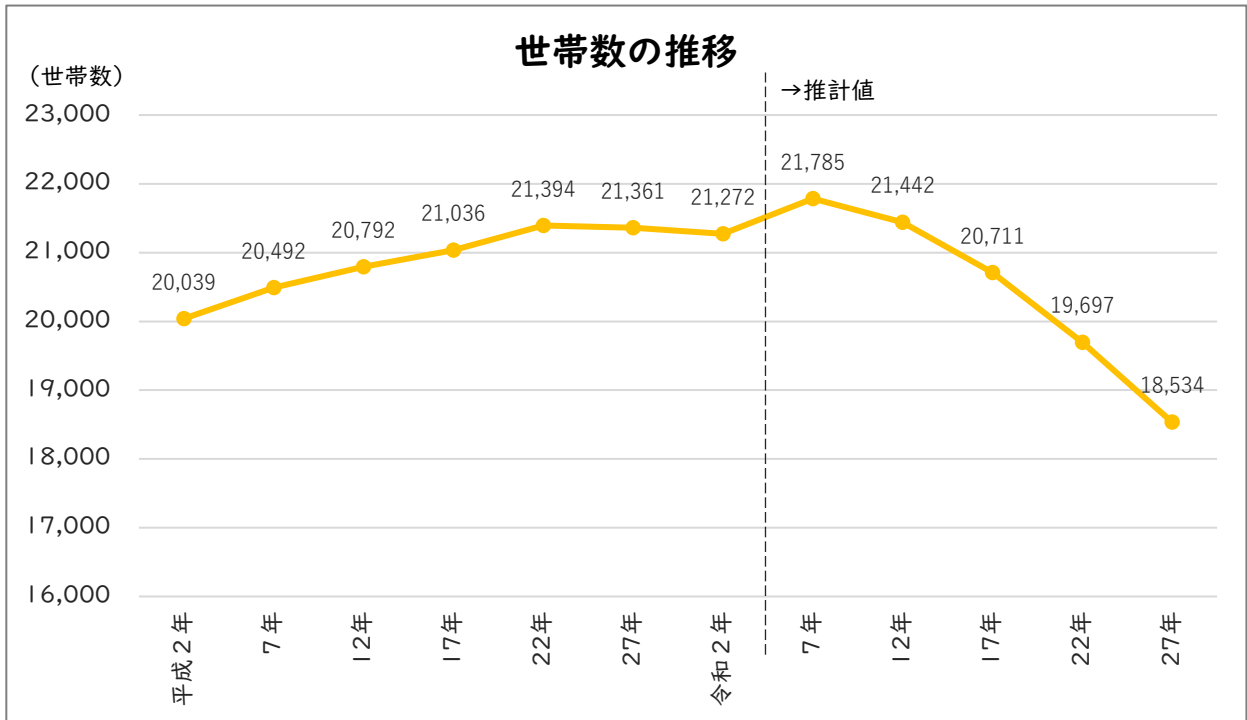
人口の推移を年齢3区分（年少人口：0～14歳、生産年齢人口：15～64歳、老年人口：65歳以上）で見ると高齢化は着実に進んでおり、令和2(2020)年には、老年人口の割合が36.07%となっています。今後もこの傾向が継続すると予測されており、人口減少・高齢化による空家数の増加が懸念されます。



資料：R2 までは国勢調査の実績値、R7 からは国立社会保障・人口問題研究所の推計値
 ※H27 までは年齢不詳人口を含まない

(3) 世帯数の推移

本市の世帯数は、平成22年まで増加傾向にありましたが、それ以降は微減傾向で推移しています。今後も人口減少に伴い世帯数は減少すると予測されており、世帯数の推移からも空家数の増加が懸念されます。



資料：R2 までは国勢調査の実績値、R7 からは国立社会保障・人口問題研究所の数値から推計

【世帯数の推計方法】

各市町村の世帯主率は算定されていないため、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)令和 6(2024)年推計」による香川県の仮定値と同様に推移すると仮定して算出。

世帯数は、世帯主数に等しいことを利用し、将来推計人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じる『世帯主法』によって算出。

「世帯主法：世帯数＝世帯主数＝人口×世帯主率」

2. 住宅・土地統計調査による空家の状況

(1) 「住宅・土地統計調査」による空家等の状況

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によりますと、令和5(2023)年10月1日現在の全国の総住宅数は6,504万7千戸、平成30(2018)年と比べ4.2%(263万9千戸)の増加となっています。そのうち空家は900万2千戸と、平成30(2018)年(848万9千戸)と比べ51万3千戸の増加となり、総住宅数に占める空家の割合(空家率)は13.8%と、平成30(2018)年(13.6%)から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。空家数の推移をみると、一貫して増加が続いており、平成5(1993)年から令和5(2023)年までの30年間で約2倍となっています。

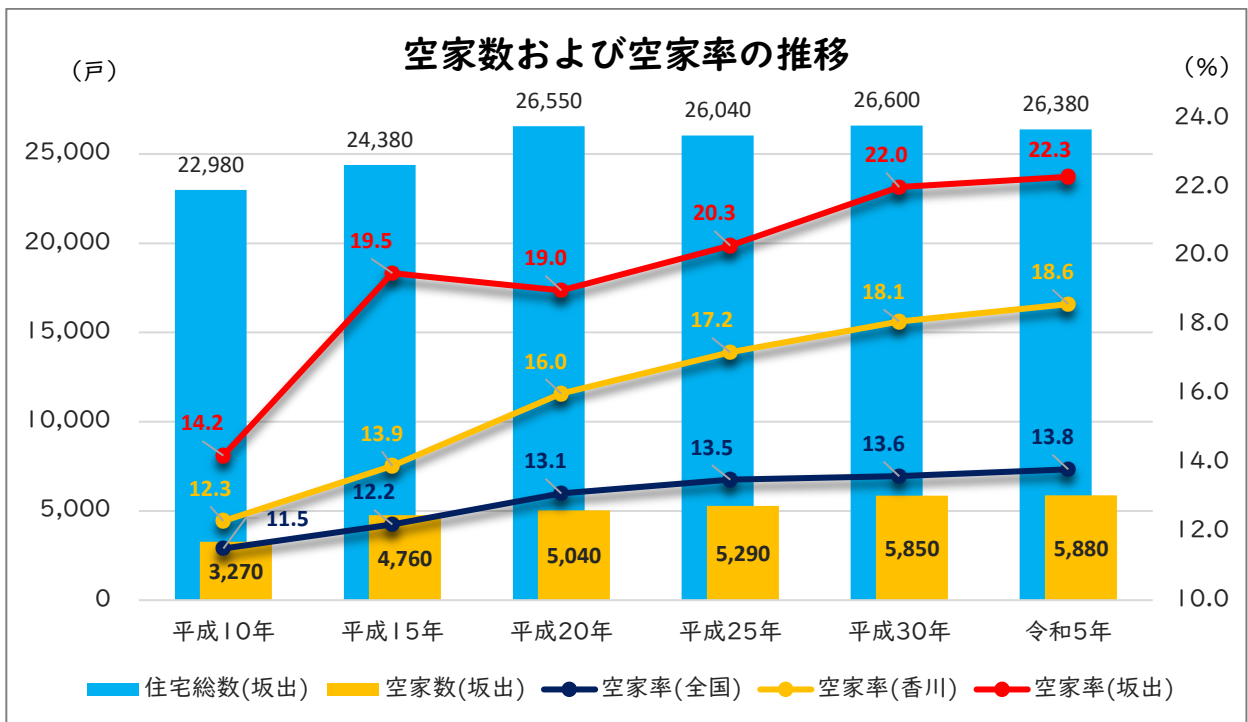
また、令和5年の調査における香川県の総住宅数は492,800戸で、平成30年と比べ1.0%(5,100戸)の増加となっています。そのうち空家は91,500戸と、平成30年と比べ3,300戸の増加となり、空家率は18.6%と、平成30年(18.1%)から0.5ポイント上昇し、過去最高となっています。

なお、令和5年の調査における本市の総住宅数は26,380戸で、平成30年と比べ0.8%(220戸)の減少となっています。そのうち空家は5,880戸と、平成30年と比べ30戸の増加となり、空家率は22.3%と、平成30年(22.0%)から0.3ポイント上昇し、過去最高となっています。

※「住宅・土地統計調査」(総務省)

全国の令和2年国勢調査調査区の中から全国平均約5分の1の調査区を抽出して調査し、その結果に市の総人口に合致するよう一定の比率を乗じ算出したもの。

対象建物:住宅及び住宅以外で人が居住する建物(ふだん人が居住していれば調査対象)

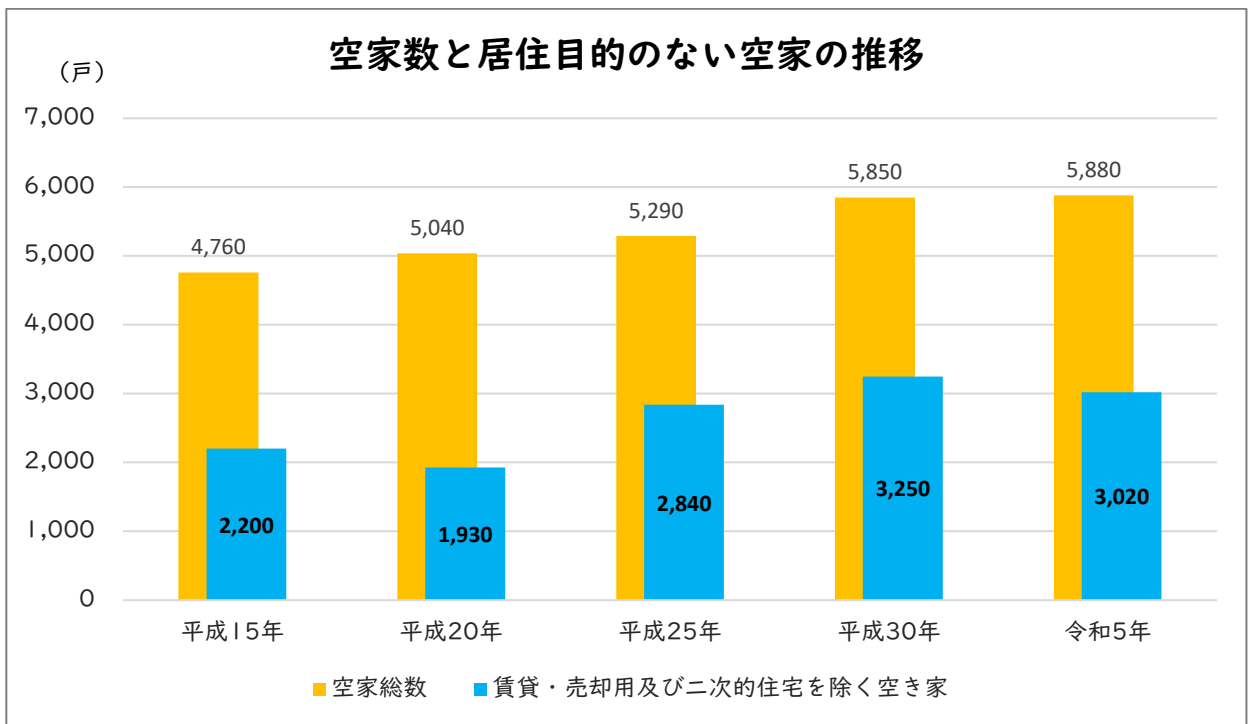


(2) 空家等の用途内訳

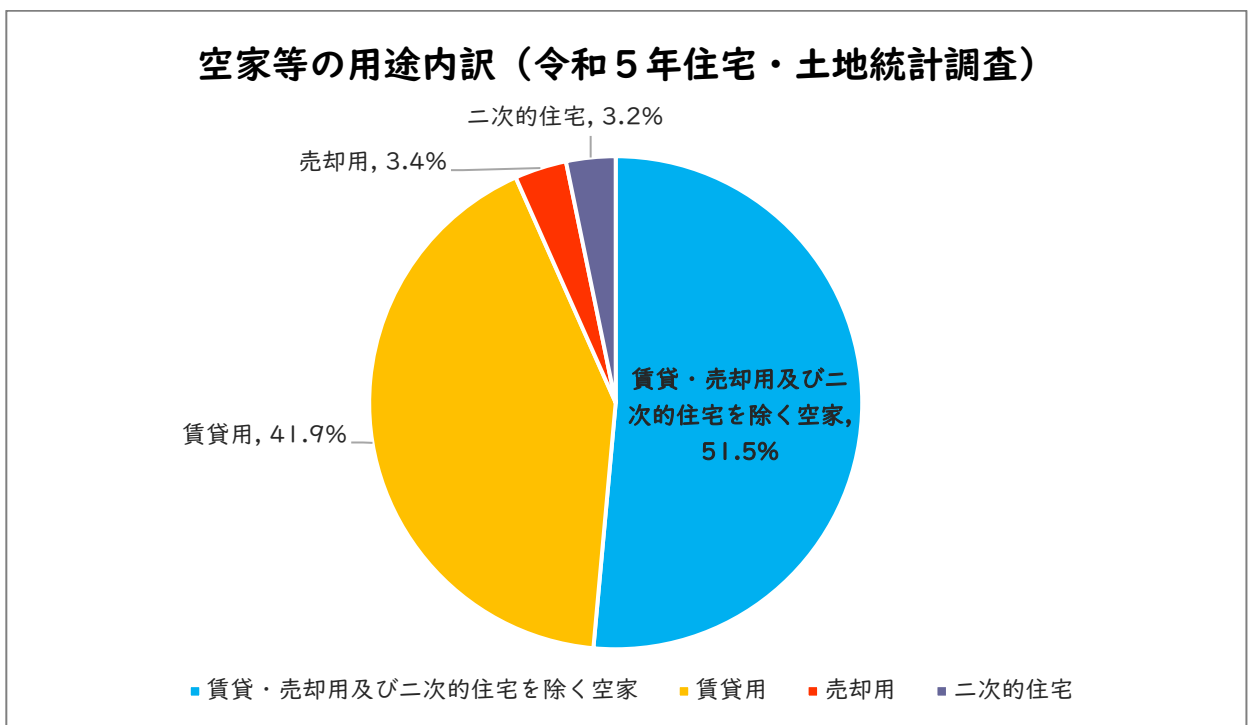
令和5(2023)年の調査における空家等 5,880 戸の用途の内訳は、「賃貸用の住宅」が全体の41.9%、「売却用の住宅」が3.4%、別荘などの「二次的住宅」が3.2%、これらを除いた「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」(=居住目的のない空家)が最も多く51.5%となっています。

こうした相続や入院、転勤など何らかの理由によって長期不在になっている住宅や、使用目的がない住宅として「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」と分類される空家等は、住み手が見つからないまま放置されてしまう可能性が高く、管理不全な空家等となるリスクが高いと考えられています。

なお、令和5(2023)年の調査における本市の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」は3,020戸で、平成30(2018)年と比べ230戸の減少となっています。



資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査

3. 空家等実態調査による空家の状況

(1) 空家等実態調査の概要

空家等対策計画の改定に先立ち、市内の空家等の実態を調査・把握し、計画改定の基礎資料とするため、令和7(2025)年度に市全域で空家等実態調査を行いました。(民間事業者による

市内全域の空家等実態調査は、平成 28(2016)年度、令和 3(2021)年度に続き、第 3 回目の調査となります。)

【 調査期間 】 令和 7(2025)年 7 月から 11 月末

【 調査範囲 】 坂出市全域

【 調査対象 】 用途、構造問わず全ての建築物

【 調査方法 】 敷地内に立ち入らない外観目視調査（令和 3(2021)年度に実施した空家等実態調査において空家と判定した建築物の追跡調査も実施。）

【 空家等の判断基準 】

・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
・窓ガラスが割れたままになっている。
・カーテンや家具がない。
・門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
・売却や賃貸物件の表示がある。
・表札がない。
・敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。
・電気メーターが動いていない、あるいは取り外されている。

【 空家の老朽度・危険度のランク 】

空家等の建築物の状況を勘案し、下記の 5 段階（A、B、C、D、E）で老朽度・危険度を判定しました。

ランク	評価内容
A	目立った損傷は認められない。
B	危険な損傷は認められない。
C	部分的に危険な損傷が認められる。
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。
判定不可	草木の繁茂等で近寄れず老朽度・危険度ランクの判定できないもの。

（2）実態調査の結果

1. 空家数、空家率の推移

令和 7(2025)年度の本市の空家等数は 2,536 件で、令和 3(2021)年度実態調査（前回調査）時の 2,538 件に比べて、2 件減少しています。内訳は、令和 3 年度調査の 2,538 件のうち、改善した空家等数が 628 件（前回：548 件）あり、令和 7 年度実態調査においても継続して空家等と判定した 1,910 件に加え、新たに発生した空家等が 626 件（前回：865 件）と

なっており、これまでの増加傾向に改善が見られます。

なお、総建物数は 39,830 件（前回：40,725 件）で、本市全体の空家率は、6.4%（前回：6.2%）となっています。

【 前回実態調査結果との比較 】

項目	令和3年度調査	令和7年度調査
空家数	2,538 件	2,536 件
総建物数	40,725 件	39,830 件
空家率	6.2%	6.4%

【 実態調査 内訳 】

令和3年度調査で空家等（2,538 件）		新たに発生した 空家等	合計
改善した空家数	628 件		
継続して空家等	1,910 件	626 件	2,536 件

2. 空家の老朽度・危険度のランクの推移

令和3年度調査においてはランク A、B の危険な損傷のない空家等が全体の 43.3% を占めていましたが、令和7年度調査においては 46.0% と増加しています。ランク C の部分的に危険な損傷が認められる空家等が令和3年度調査においては全体の 47.7% でしたが、令和7年度調査においては 44.0% と減少しています。ランク D、E の放置すれば倒壊の危険性が高まる空家等が令和3年度調査においては全体の 6.5% でしたが、令和7年度調査においては 6.8% と増加しています。

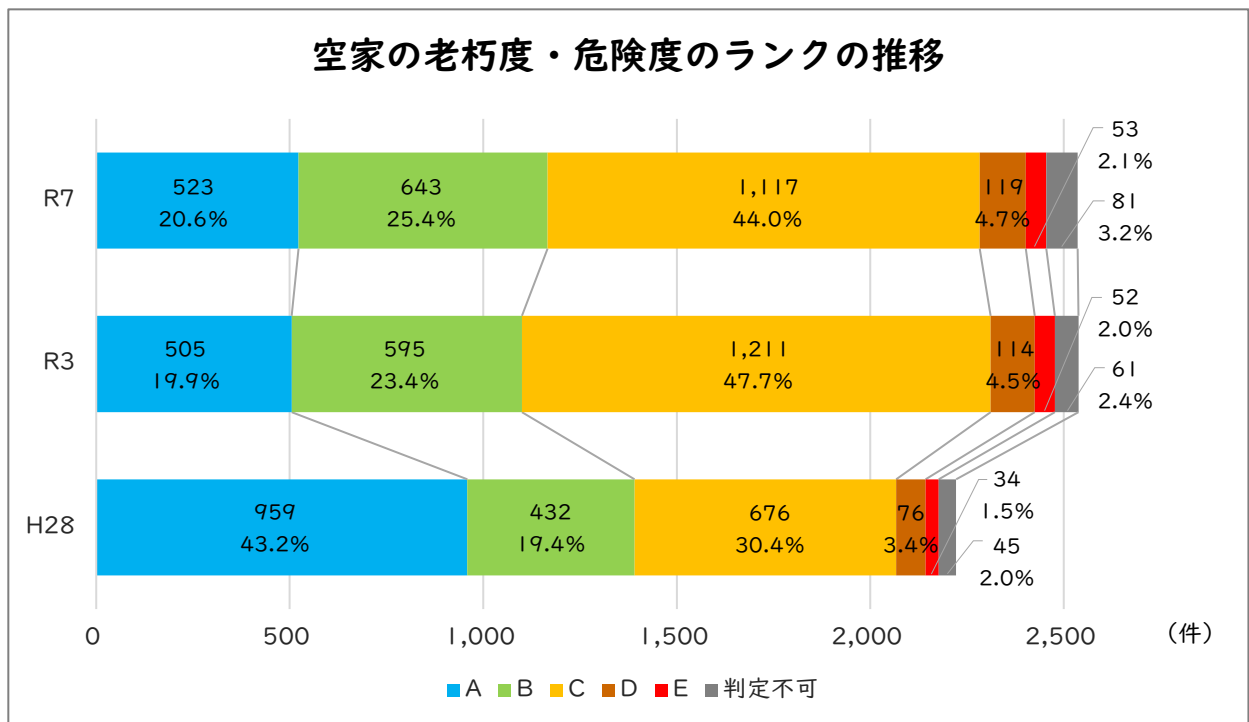
【 空家の老朽度・危険度のランク別空家件数 】

ランク	評定内容	件数	内訳	
			新規空家	継続空家
A	目立った損傷は認められない。	523 件	248 件	275 件
B	危険な損傷は認められない。	643 件	192 件	451 件
C	部分的に危険な損傷が認められる。	1,117 件	163 件	954 件
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる。	119 件	9 件	110 件
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。	53 件	5 件	48 件
判定不可	草木の繁茂等で近寄れず老朽度・危険度ランクの判定できないもの。	81 件	9 件	72 件
合計		2,536 件	626 件	1,910 件

【空家の老朽度・危険度のランクの推移】

ランク	平成 28 年度調査		令和 3 年度調査		令和 7 年度調査	
A	959 件	43.2%	505 件	19.9%	523 件	20.6%
B	432 件	19.4%	595 件	23.4%	643 件	25.4%
C	676 件	30.4%	1,211 件	47.7%	1,117 件	44.0%
D	76 件	3.4%	114 件	4.5%	119 件	4.7%
E	34 件	1.5%	52 件	2.0%	53 件	2.1%
判定不可	45 件	2.0%	61 件	2.4%	81 件	3.2%
合計	2,222 件		2,538 件		2,536 件	

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはなりません。



3. 地区別空家数、空家率、老朽度・危険度のランク

地区別に見ると最も空家数が多い地区は東部地区で491件（前回：512件）、以下、西部地区が392件（前回：422件）、中央地区が260件（前回：305件）と続きますが、いずれも令和3（2021）年度実態調査（前回調査）時と比べ減少しております。

一方で、川津地区、与島地区、王越地区、府中地区、松山地区、加茂地区は前回調査時と比べ空家数が増加しています。

空家率は、最も高いのは与島地区の18.1%、続いて東部地区9.9%、王越地区9.1%、中央

地区 7.4%、西部地区 7.1%などとなっています。

空家数、空家率とも中心市街地が比較的高くなっているものの、これまでの増加傾向は抑えられつつあり、一方で、郊外においては空家数の増加傾向が見受けられます。

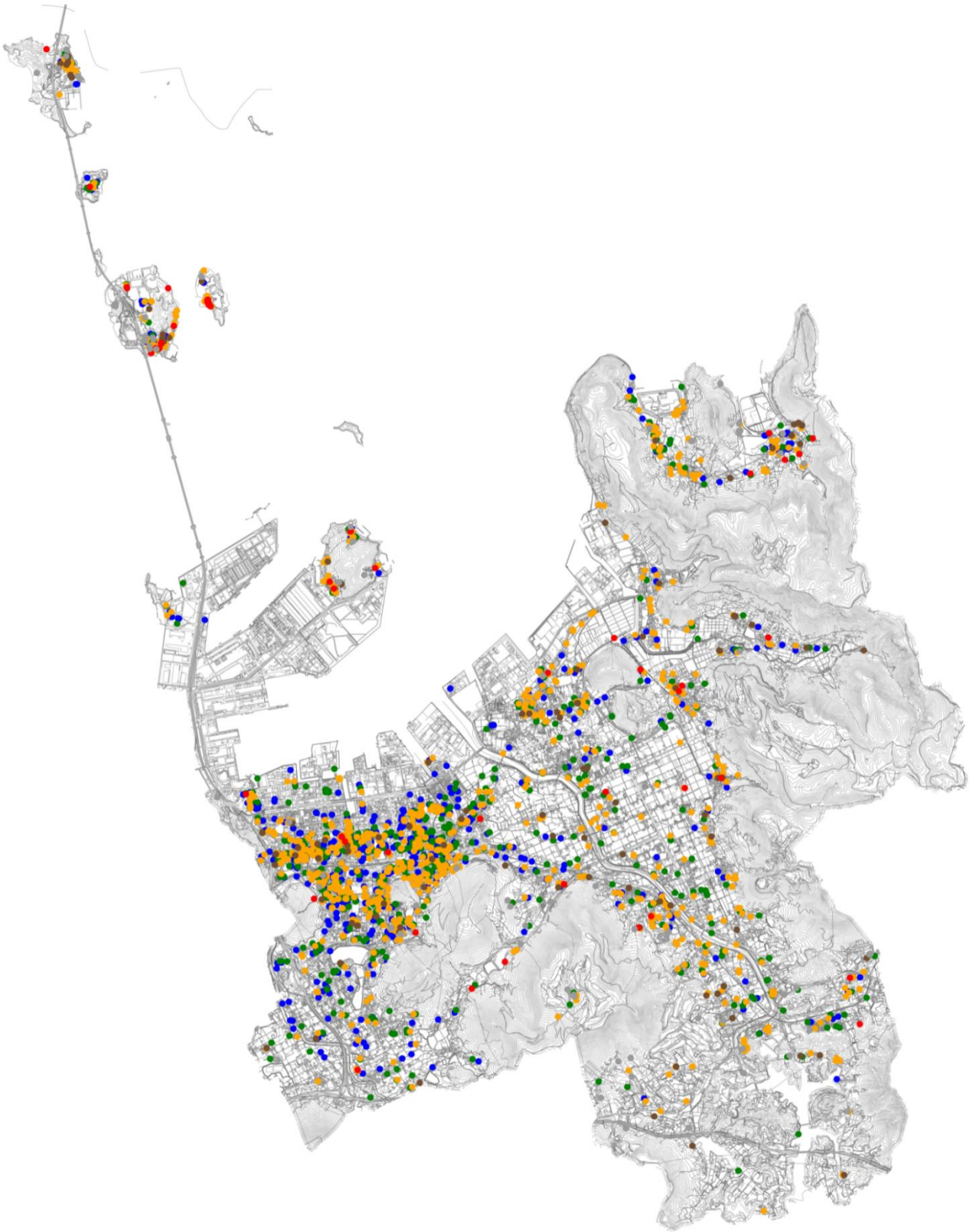
【 地区別空家数 】

地区	令和3年度調査 空家数	令和7年度調査 空家数	増減
西部	422	392	-30
中央	305	260	-45
東部	512	491	-21
金山	265	251	-14
西庄	84	79	-5
林田	206	193	-13
加茂	58	66	8
府中	166	184	18
川津	93	131	38
松山	113	128	15
王越	96	118	22
与島	218	243	25
合計	2,538	2,536	-2

【 地区別における老朽度・危険度ランク別空家数・空家率 】

地区	A	B	C	D	E	判定不可	空家数	建物数	空家率
西部	95	93	178	19	2	5	392	5,497	7.1%
中央	82	67	103	4	3	1	260	3,533	7.4%
東部	93	137	254	6	1	0	491	4,950	9.9%
金山	53	72	107	10	2	7	251	3,819	6.6%
西庄	17	18	26	6	2	10	79	1,588	5.0%
林田	25	47	106	12	2	1	193	4,664	4.1%
加茂	4	28	31	3	0	0	66	2,342	2.8%
府中	20	44	82	15	4	19	184	3,534	5.2%
川津	49	45	30	3	3	1	131	3,917	3.3%
松山	24	24	57	14	7	2	128	3,342	3.8%
王越	21	22	50	9	5	11	118	1,299	9.1%
与島	40	46	93	18	22	24	243	1,345	18.1%
合計	523	643	1,117	119	53	81	2,536	39,830	6.4%

【 老朽度・危険度ランク別空家分布図 】



※凡例： ●A ●B ●C ●D ●E ●判定不可

※「住宅・土地統計調査」と「空家等実態調査」では、以下の調査方法等に違いがあることから、調査結果に乖離があります。

項目	住宅・土地統計調査	空家等実態調査
実施主体	総務省	市
調査方法	標本調査	全数調査
調査対象	住宅のみ	全ての建物
共同住宅 (アパート・マンション)	空室1室単位で、空家判定	全室空家で、空家判定
長屋住宅	空室1室単位で、空家判定	空室1室単位で、空家判定
公営住宅	調査対象	調査対象外

4. 空家等の所有者等の意向に関するアンケート調査結果

坂出市内の利活用可能な空家等について、管理状況の把握と所有者等の意向を確認し、空家等の利活用促進に向けた施策検討の資料とすることを目的として、空家等の所有者等の意向に関するアンケートを実施しました。

【調査期間】令和5(2023)年9月15日～10月31日

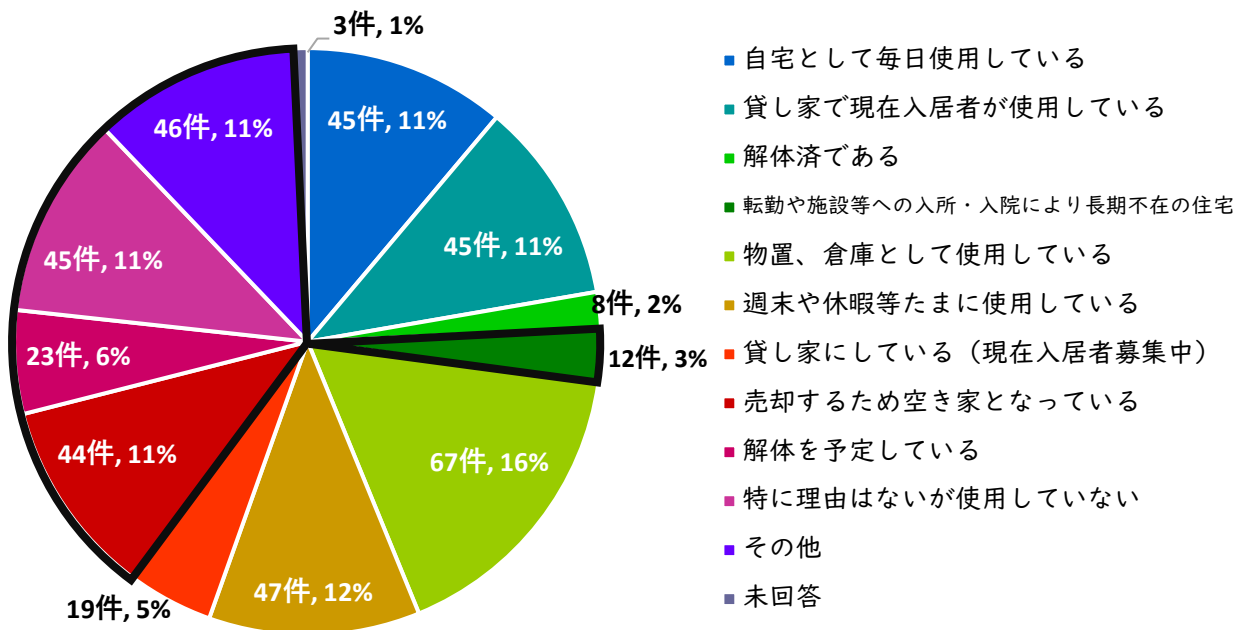
【調査対象】令和3(2021)年度実態調査において、老朽度・危険度ランクA、ランクB(比較的程度が良い)と判定された空家等の所有者等

731件(Aランク505件、Bランク595件の内、解体済、共同住宅所有者の重複分を除く。)

【回答数】404件、回答率58.63%

【アンケート結果(抜粋)】

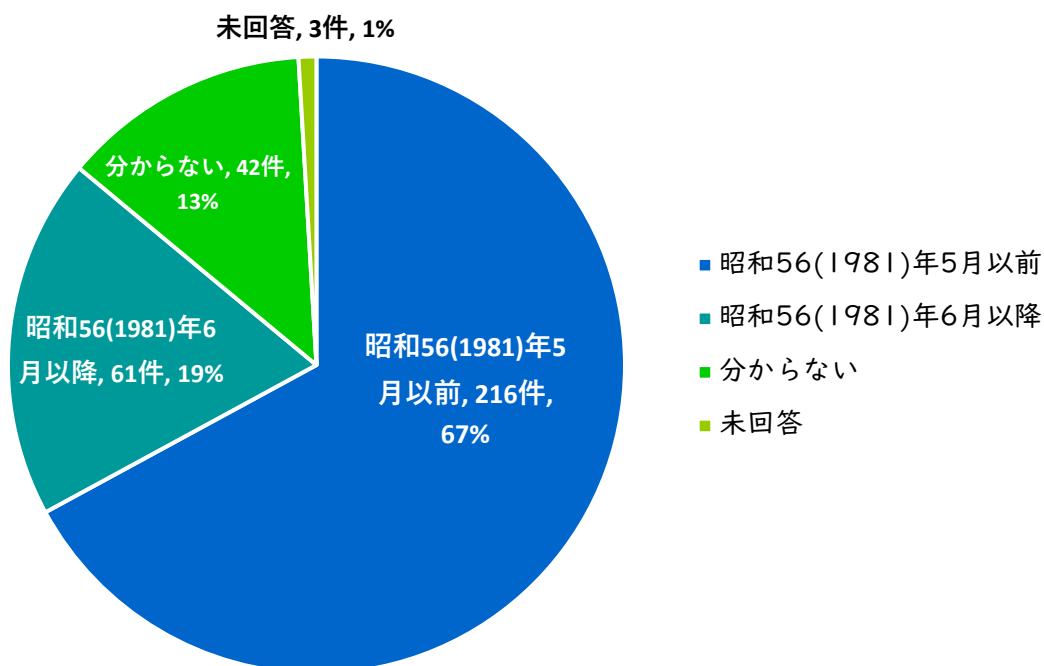
【問】現在、対象の建物をどのように使用していますか。



令和3(2021)年度実態調査の外観調査において空家等と判断されたもののうち、令和5年(2023)年度のアンケート実施時点では約42%が実際に空家等と回答がありました。また、物置、倉庫として使用している、週末や休暇等たまに使用していると回答のあった建物についても、実際にはほとんど利用実態がなく、とりあえず物置・倉庫等としている建物も多数含まれていると推察されます。

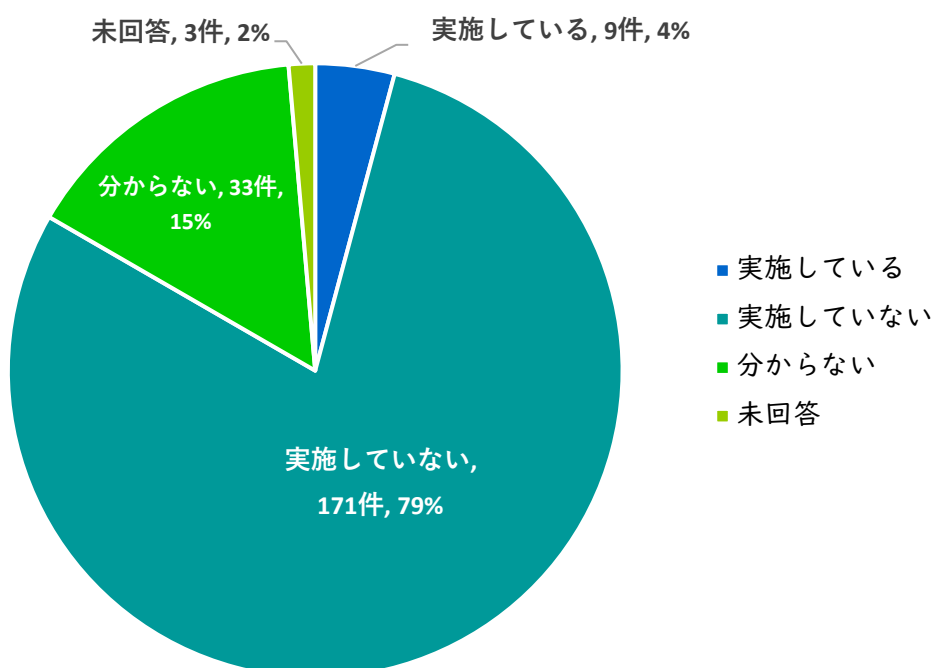
～・・・ ※自宅使用、貸家使用、解体済の場合、アンケートの回答はこまで ～・・・

【問】対象の建物が建築された時期はいつ頃ですか。



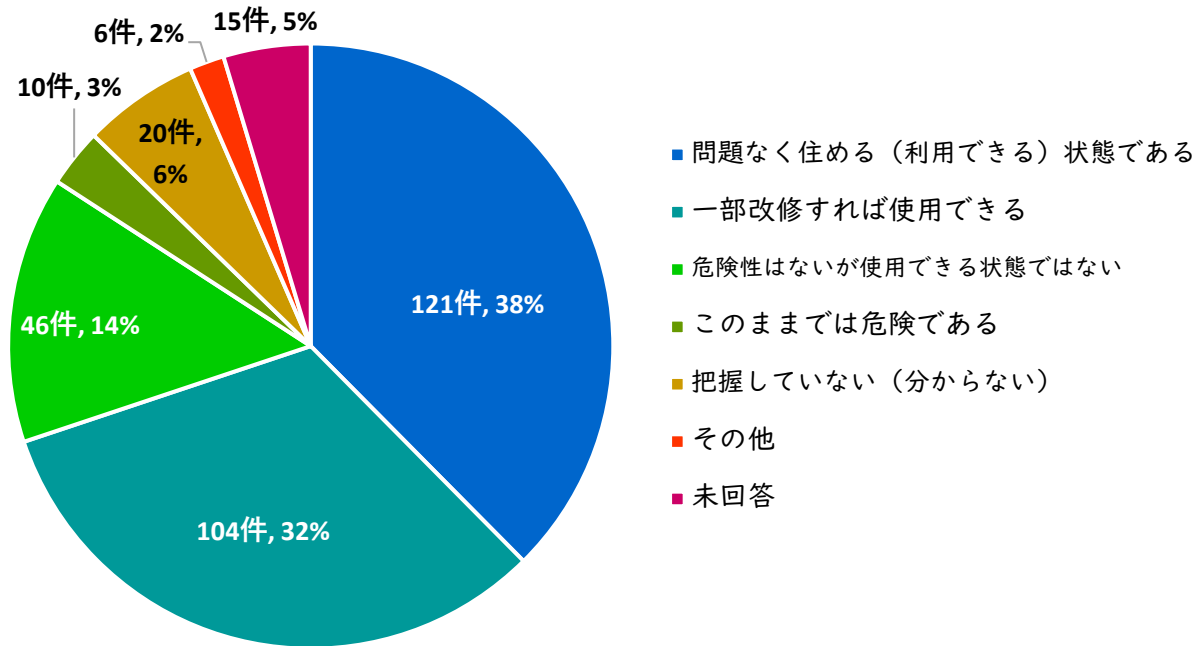
【問】「昭和 56(1981)年 5 月以前」を選んだ方にお尋ねします。

耐震改修は実施されていますか。

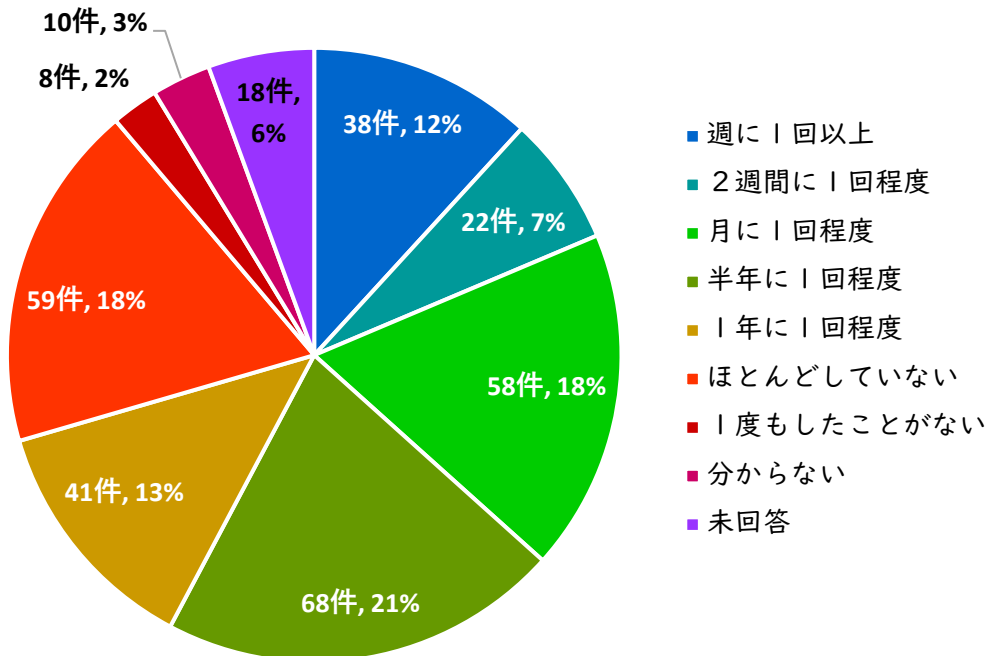


令和3年度実態調査において比較的程度が良いとされた空家等においても、その多くが旧耐震基準以前の建物であり、耐震改修工事も実施されていない状況です。

【問】対象の建物はどのような状態ですか。

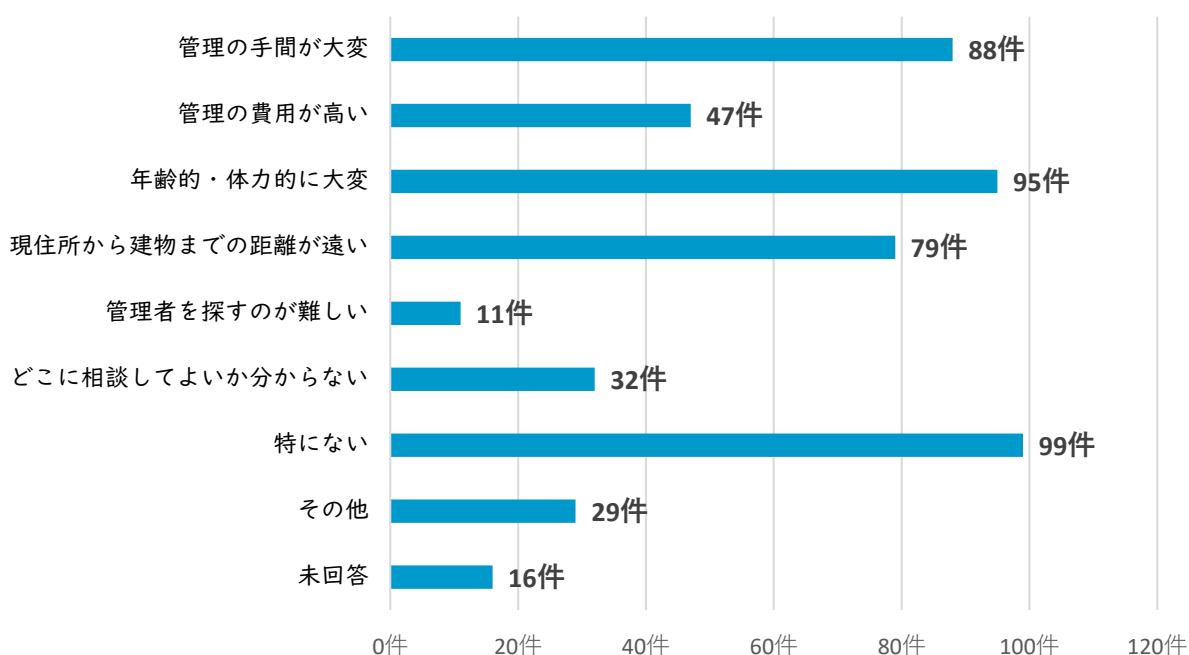


【問】対象の建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。

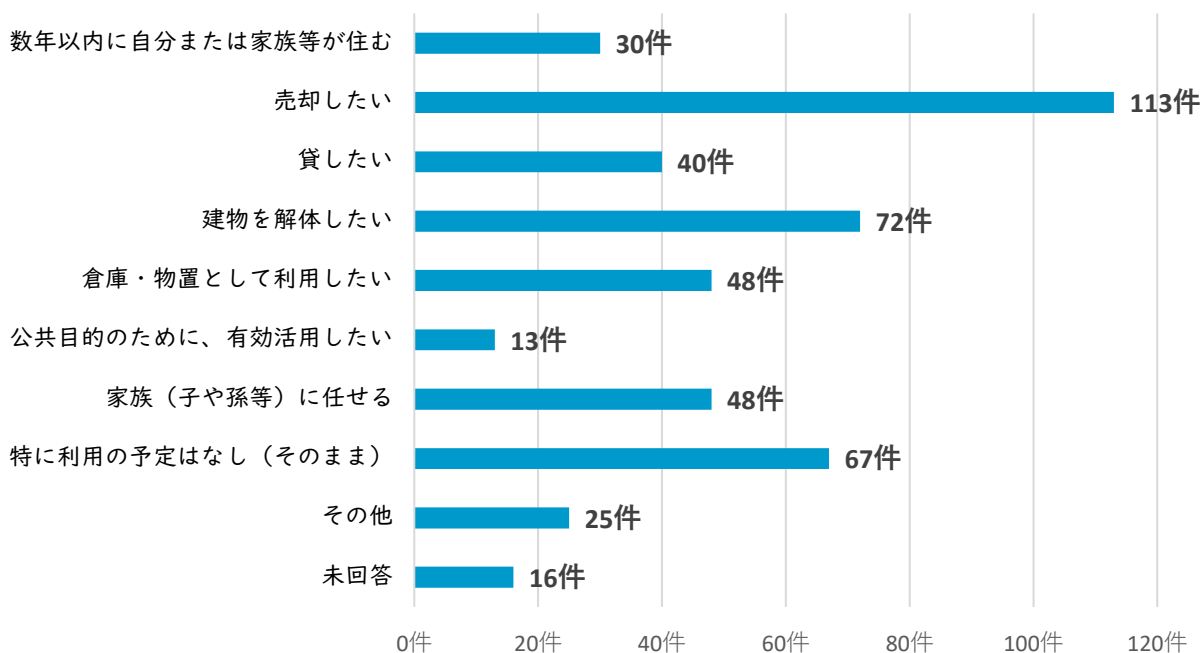


空家は不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にあり、適切な管理を行うには、一定の頻度で点検を行うことが重要であるが、約60%が半年に1回程度以下の頻度となっており、建物の老朽化の進行に加え、周囲への悪影響も懸念されます。

【問】対象の建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。（複数回答可）

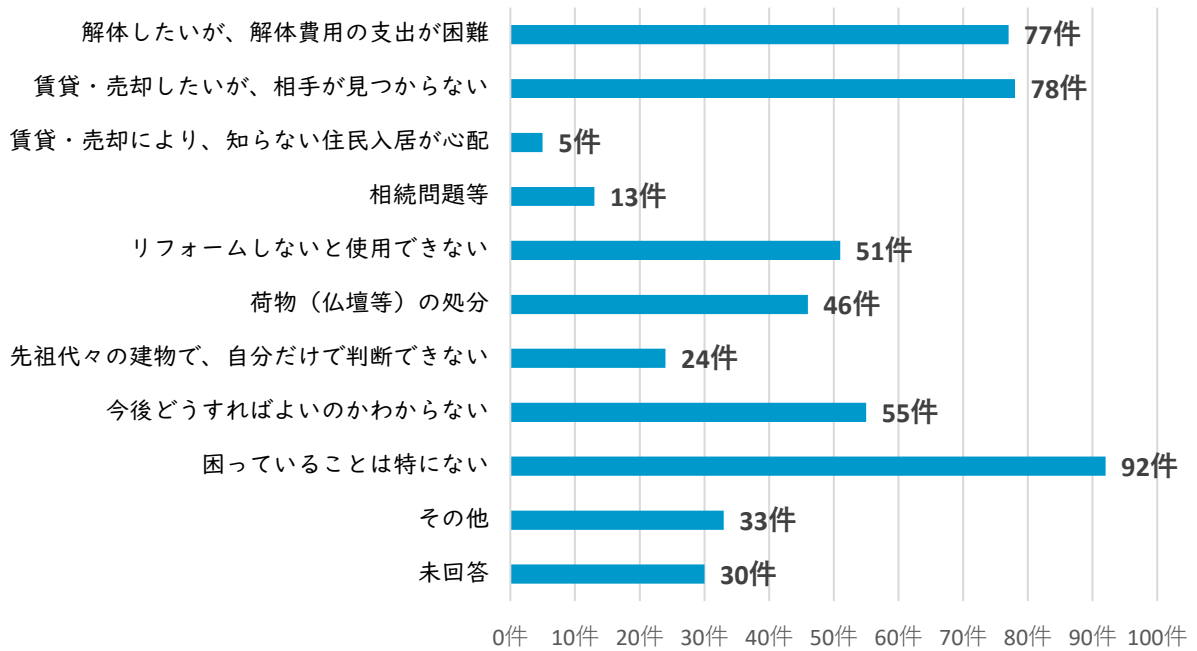


【問】今後、対象の建物をどのようにしたいですか。（複数回答可）

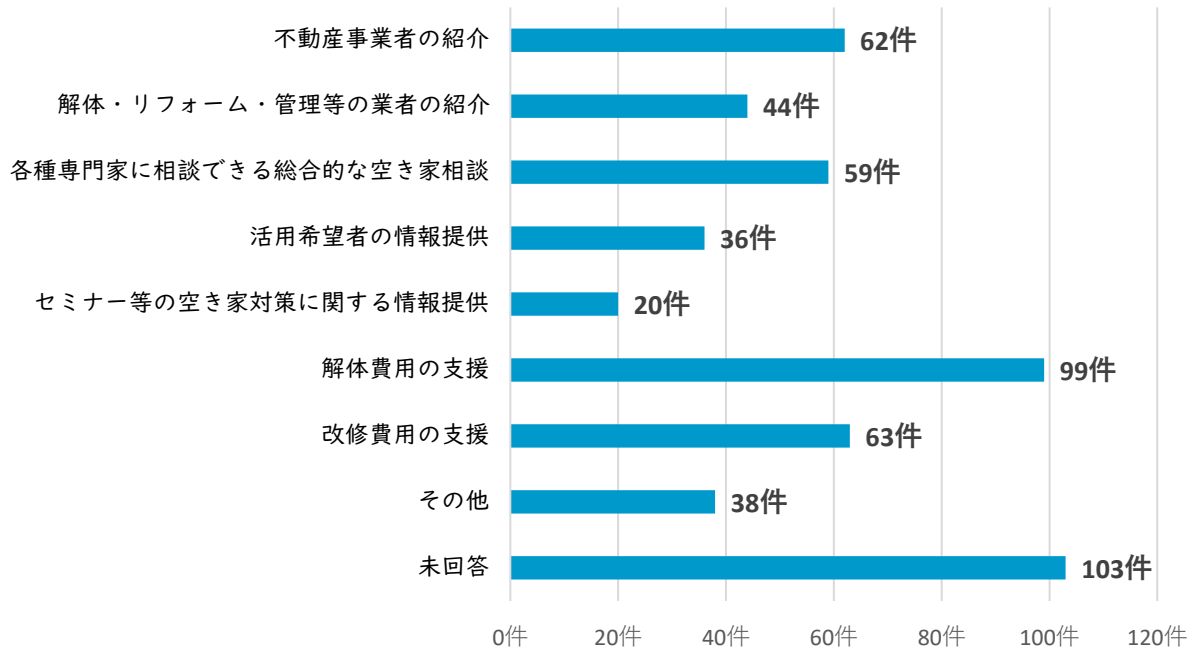


年齢的・体力的な問題や、維持管理負担の大きさから建物を売却したい、解体したいというニーズが多い回答でありました。他方、「困っていることはない」、「特に利用の予定はなし」という回答も一定数あり、これら建物を地域のニーズに応じた利活用の促進も必要と考えられます。

【問】建物の今後の活用について、困っていることはありますか。(複数回答可)



【問】空家の活用について、市への要望はありますか。(複数回答可)



解体・改修費用の支援に加え、不動産事業者の紹介や各種専門家に相談できる総合的な空家相談の体制を求める回答が多くありました。

5. 本市における空家等対策の課題

各種統計調査、空家等実態調査、所有者アンケートの結果等から把握した課題を以下にまとめます。

(1) 空家等の発生抑制

人口減少、少子高齢化が進んでおり、居住者が亡くなることなどにより、今後も空家等が増加するとともに、管理不全な空家等も増加していくことが懸念されます。

新たな空家等の発生抑制のためには、居住中から所有者等としての家屋等の管理や相続対応も含めた当事者意識の醸成・涵養が重要であり、放置され所有者不明となる空家等の発生を抑制するための取組みが必要です。

(2) 空家等の適正管理の促進

空家等であっても適正に管理されていれば問題はありませんが、管理不全な空家等は、草木の繁茂やゴミ等による公衆衛生の悪化、景観の阻害、さらには、老朽化した空家等は家屋の倒壊や建材の飛散、不審者の侵入による火災や犯罪の発生につながり、安全性の低下など多岐にわたる地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

空家等の管理は所有者等が自らの責任によりの確に対応することが原則ですが、相続登記が行われていない場合や、所有者等が遠方に居住している場合などは、所有者等の適切な管理に係る意識が希薄となりやすく、その管理責任を全うしない場合があります。

問題が解消されないと地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、空家等の所有者等に対し、行政の支援制度等の情報提供を行うなど適正管理を促進する必要があります。

(3) 空家等の利活用の推進

一定の築年数が経過した空家等は、接道が狭い、駐車スペースがない等、現代の生活スタイルに合わない物件が多い傾向にあり、そのような物件は需要も少ないため現状のままで売却や賃貸物件として利活用するには困難な場合が多くあります。特に中心市街地においては、利便性が高いエリアであるにも関わらず、狭あい道路などが散見し、現代の生活様式に適合していないことから、空き地や空家等が増加し、まちなかの空洞化が危惧されます。

一方、良好な空家等であっても、所有者等の多くは売る・貸すといった活用を進めておらず、そのまま何もせず空家期間が長期化すれば、建物の劣化と資産価値の低下を招き、売却等の利活用が難しくなります。

利活用が困難と思われる空家等であってもそのまま放置せず、まずは不動産業等の専門家へ相談するなどして売却や賃貸活用を検討することが重要であり、空家期間が長期化し老朽化が

進行する前に、不動産業等の民間事業者と協力・連携する中で、空家等の利活用の促進を図っていく必要があります。

(4) 老朽空家等の除却の促進

空家等実態調査における危険度ランクの高い空家等ほど、利活用が難しく、特定空家等に移行する可能性があります。また、高い確率で発生するとされる南海トラフ地震においては、多くの住宅が倒壊し、被害が拡大することが予想されます。

危険な空家等、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）に建築された空家等の積極的な除却を促進する必要があります。

(5) 特定空家等及び管理不全空家等の解消

空家等の管理は、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、様々な事情からその管理責任を全うしない場合等においては、周辺生活環境への悪影響の程度や危険等の切迫性等を適宜判断し、行政による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っています。

他方、特定空家等への措置については、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り、特定空家等及び管理不全空家等の解消を目的として、法的措置の整理及び特定空家等の解消への取組みが必要です。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本理念

空家等は個人の財産であり、空家等の適切な管理はその所有者等に第一義的な責任があることを前提としつつも、増加する空家等は、地域住民の生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域全体にも深刻な影響を及ぼすことから、地域社会全体の問題として捉え、自分たちの住むちは自分たちで守るという意識のもと、市、市民、自治会等の住民組織や事業者等が相互に連携・協働して取り組むことにより、総合的な空家等対策を推進します。

また、管理不全な空家等は適切に管理・除却されることが必要であります。同時に地域資源でもあります。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活用できるものも存在し、地域の集会所、移住希望者の住居等として活用するなど、空家等を資源として活用した地域のまちづくりや地域コミュニティの活性化に結びつけながら、市民の安全・安心な生活環境の保全と地域の活性化による持続可能なまちづくりを目指します。

2. 空家等対策の基本的な方針

本市における空家等対策は、以下に掲げる基本的な方針に基づいて実施するものとします。

居住中

(基本方針1) 空家等発生 of 未然防止

居住している段階から、将来、管理不全状態の空家等にならないよう、住宅等の維持管理や相続手続の重要性について市広報誌、市ホームページ等を活用し啓発を図り、所有者等の意識の涵養に努め、空家等の発生抑制を図ります。

空家化

(基本方針2) 空家等の適切な管理の促進

空家等は個人の資産であり、所有者等には空家等の適切な管理を行う責務がある（空家法第5条）ことから、所有者等は、周辺的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責務があるとともに、空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

市においては、所有者等への意識啓発に努めるとともに、管理が十分に行われていない空

家等の所有者等に対しては、管理方法等についての情報提供等を行い、空家等の適切な管理を促進します。

(基本方針3) 関係機関・民間事業者との連携

空家等については、空家法以外にも関係法令が多岐にわたり（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）、それぞれの法律の目的に沿った対応が必要となる場合も考えられるため、関係部署間の連携や、関係機関と連携を図り空家等の解消に努めます。

また、空家等の解消には、相続や不動産等の専門的知識を要する場合も多く、行政のみでの対応は困難であることから、民間事業者との協力体制の構築を図り、空家等の解消を目指します。

(基本方針4) 空家等の流通・利活用の促進

空家等が適切に管理されず老朽化が進行する前に、少しでも早い段階での空家等の利活用を促進し、空家等の解消につなげる必要があります。また、地域コミュニティを維持・再生するとともに、地域資源である利用可能な空家等を有効に活用する観点から空家等の流通を促進します。移住・定住の促進にも繋がるよう、関係部署・民間事業者とも連携を図り、空家等の利活用を促進します。

老 朽 化

(基本方針5) 管理不全な空家等の解消

管理不全状態の空家等の所有者等に対し、除却工事の支援を行うとともに、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、空家法等に基づき、必要な措置を適切に講ずることで、管理不全の解消を図ります。

第4章 空家等対策の基本的な取組

1. 空家等発生の未然防止

空家等の発生の原因は、少子高齢化、核家族化に伴う単身高齢者の増加、相続問題、管理者意識の希薄化など、空家等の所有者等に係る様々な要因によります。将来的にも空家等の増加が予測される中、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが重要であることから、居住中から所有者等としての管理意識の涵養と理解増進を図るため啓発活動に取り組みます。

(1) 空家化の予防・抑制に関する周知啓発

市広報誌や市ホームページ、SNS、空家対策冊子・チラシの配布（固定資産税納税通知書の発送時や市民課窓口に設置）等により、空家等から生ずる問題点等を周知し、空家等を発生させない意識の醸成を図ります。

(2) 空家に関する無料相談会や講座の開催

関係団体等と連携した空家等に関する無料相談会の開催や、市政出前講座を実施します。また、民間事業者と連携した空家等に関するセミナー等の開催も検討します。

(3) 相続に関する情報提供や支援

不動産登記法（平成16年法律第123号）の改正により、相続登記が義務化されました。

所有者等の死後、相続登記がされずに相続人や管理者が不在、不明となり、そのことが管理不全空家等を発生させる要因の一つとなっていることから、相続発生時に速やかに登記の名義変更の手続をとるよう、市役所における各種手続や通知時にチラシや冊子を配布するなど、所有者不明となる空家等の発生を抑制するため、相続登記の重要性について周知・啓発を図ります。

また、香川県司法書士会との連携協定による相続等に関する相談会の周知、利用促進を図り、所有者等の支援に努めます。

2. 空家等の適切な管理の促進

管理が十分に行われていない空家等は、防災、衛生、景観等、様々な面において、周辺的生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

空家等の適切な管理は、当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものであること

から、空家等の所有者等に管理人である意識を醸成し、適切な管理を促すよう、以下の取組みを進めていきます。

(1) 所有者意識の涵養

空家法第5条のとおり、所有者等には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等を適正に管理する責務があります。また、民法や建築基準法等においても「土地の工作物等の占有者及び所有者の責任」や「維持保全」などについて規定されています。

市広報誌や市ホームページ、チラシや冊子の配布（固定資産税納税通知書の発送時や市民課窓口を設置）、市政出前講座の実施等により、空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進を図り、適正な管理を促します。

<空家等対策の推進に関する特別措置法>

（空家等の所有者等の責務）

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

<民法>

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第233条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第1項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

<建築基準法>

(維持保全)

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

<道路法>

(道路に関する禁止行為)

第43条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

<廃棄物の処理及び清掃に関する法律>

(清潔の保持等)

第5条 土地又は建物の占有者(占有者がいない場合には、管理者とする。以下同じ。)は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。

<坂出市環境美化条例>

(所有者等の責務)

第6条 所有者等は、その所有し、占有し、または管理する土地および建物において散乱する空き缶等および吸い殻等を回収し、みだりに空き缶等および吸い殻等が捨てられることがないよう環境の保全に努めなければならない。

2 所有者等は、この条例の目的を達成するため市が実施する施策に協力しなければならない。

(空地の管理)

第10条 所有者等のうち、空地を所有し、占有し、または管理する者は、当該土地に雑木、雑草等が繁茂しないよう適正に管理しなければならない。

2 市長は、所有者等が前項の規定に違反し、当該土地の雑木、雑草等が周辺環境を著しく損なっていると認めるときは、当該所有者等に対し、除去、手入れその他必要な措置をとるよう勧告することができる。

(2) 空家等に対する初動対応

市民等からの相談・通報等により、管理が十分に行われていない空家等に係る事案を把握した場合、現地調査を行い、不動産登記簿や固定資産税の課税情報、住民票、戸籍謄本等を利用して所有者等やその相続人を特定し、現状の写真とともに文書等により適切な管理を依頼します。

(3) 適正管理を促進するための情報提供、支援

速やかな自主的な改善につながるよう、市が連携する関係団体、民間事業者の紹介などの情

報提供を行います。

また、所有者等の遠方在住や高齢等の理由により管理できないことが管理不全な空家等の発生要因の一つとなっていることから、こうした事態を防ぐため、坂出市空家等管理事業者登録・紹介制度の推進、利用を促します。

3. 関係機関・民間事業者との連携

空家等に関する相談や老朽危険空家等に関する内容は総務部危機管理課が窓口となりますが、空家等から生じる問題を解決するためには、防災、衛生等、多岐にわたり横断的な対策を要することから、関係する庁内部署が連携し対応します。

また、(公社)香川県宅地建物取引業協会等の関係団体・民間事業者と協力、連携を図り、専門性の高い相談等に対応できる体制を構築し、所有者等による空家等の適切な管理・解消を促進します。

(1) 庁内の組織体制および役割 (R8.4 現在)

	関係部局	役割 (対応事項)
適正管理	危機管理課	空家等対策全般に関すること 防災上の措置内容などに関すること
	生活環境課	空地、環境美化に関すること
	建設課	道路法に係る対応や空家等が保安上危険となるおそれのある状態の調査などに関すること
	農業委員会事務局	農地の管理に関すること
	けんこう課	犬・猫に関すること
	消防本部	火災予防などに関すること
利活用	政策課	空き家バンク、移住定住促進に関すること
	産業観光課	空き店舗(事業所)の利活用、創業・起業などに関すること
	公民連携課	中心市街地活性化、チャレンジショップなどに関すること
その他	税務課	勧告した管理不全空家等・特定空家等の敷地の用に供されている土地の住宅用地特例の適用解除、空家を除却した土地の固定資産税の減免などに関すること
	総務課	行政手続・法令等に係る助言および関係例規の審査、行政不服審査などに関すること
	都市整備課	都市計画法に関すること
	ふくし課 かいご課	高齢者世帯等からの相談などに関すること

(2) 関係団体等との連携

空家等の解消には、相続や不動産等の専門的知識を要する場合も多く、行政のみでの対応は困難であることから、(公社)香川県宅地建物取引業協会や香川県司法書士会と連携、協力し、空家等の解消を目指します。

また、民間事業者においても空家等に関するサービス事業の展開も見受けられ、不動産に関する専門的な知識やノウハウ等を有する民間事業者と協定を締結し、所有者同意のもと、連携した取組みを進めます。

4. 空家等の流通・利活用の促進

空家等を解消するにあたり、空家等が市場流通の中で売買され、利用され続けることは重要です。空家等の利活用が移住・定住の促進につながるだけでなく、店舗や交流拠点など様々な用途に活用し、地域資源として活用することで、地域課題の解決や魅力向上につなげることもできます。

そのため、少しでも早い段階での空家等の利活用を促進し、空家等の解消につなげる必要があります。

(1) (公社)香川県宅地建物取引業協会との連携

(公社)香川県宅地建物取引業協会の協力のもと、空家等の有効活用等に関する相談窓口を設けることにより、空家等の適切な管理を促進するとともに、その所有者等の同意を得た上で、当該協会に空家等の情報を提供することにより、空家等の市場への流通、有効活用の促進を図ります。

(2) 空き家バンクの活用促進

本市への移住・交流の促進および地域の活性化を図るため、空家の売却または賃貸を希望する所有者等からの申請により、香川県空き家バンク「かがわ住まいネット」を活用し、空家に関する情報を登録・提供しています。

問い合わせ件数、登録件数共に増えてきており、引き続き、空き家バンクへの登録を促進するため、市広報誌や市ホームページへの掲載、固定資産税納税通知書発送等の機会を捉えたPRや啓発を実施します。

また、移住・定住促進のため全国版空き家バンクへの掲載や、本市独自の空家情報の発信等について検討します。

(3) 空き家バンク登録物件の改修に対する支援

①坂出市移住促進・空き家改修補助金

空き家バンク登録物件の購入または賃借した方が、居住等のための必要な改修工事を施す場合、経費の一部を補助し、市内にある空家の利活用を図るとともに、本市への移住を促進します。

②坂出市移住促進・空き家活用型事業所整備補助金

法人事業者または個人事業主が購入した空き家バンク登録物件を、事業所として改修する工事に對し、経費の一部を補助し、市内にある空家の利活用を図るとともに、本市への移住を促進します。

(4) 起業等の支援

商店街等に立地する空き店舗や事業所（事務所）の利活用を促進するための支援等に努めます。

①坂出市中心市街地商店街活性化支援事業費補助金

中心市街地の活性化を図るため、商店街団体等が行う中心市街地商店街活性化事業に要する経費の一部を補助し、中心市街地商店街の活性化と地域経済の振興に努めます。

②坂出市創業支援補助金

産業の振興および活性化を図るため、市内で新規に創業・起業する方に対して、創業・起業に係る経費の一部を補助します。

また、坂出発の起業を促進し、新たな生産活動の創造を担う人材の育成・支援を図るため、起業や創業を考えているかたに対して、空き店舗情報やセミナー、資金調達などに関する情報を提供します。

③チャレンジショップ事業

本市で新たに出店を希望する新規創業者が挑戦できる環境を作り、市内への新規出店に向けた支援を行うことにより、地域の活性化を図るとともに本市での出店等に対する課題を抽出するため、チャレンジショップ事業を実施します。

(5) 空家等の活用促進に向けたその他の取組み

空家等の活用促進を更に促進するため、以下の取組みの実施について研究・検討します。

①空家等活用促進区域の設定

市町村が、中心市街地などの経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要

と考える区域を、空家等活用促進指針とともに空家等対策計画に定めた場合、区域内において、接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じたり、空家等の所有者等に対して誘導用途に供するために必要な措置を講じることを要請することができる制度。

②移住定住促進住宅（中間管理住宅）の整備

空家となった住宅を市が長期間借り受け、リフォーム後に貸し出す移住者向けの公的住宅を整備し、移住・定住を促進するもの。

③ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）、隣地取得支援制度等の検討

ランドバンク事業とは、空家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業。

中心市街地では、利便性が高いエリアであるにも関わらず、狭あい道路などが散見し、現代の生活様式に適合していないことから、空き地や空家等が増加し、まちなかの空洞化が進んでいます。ランドバンク事業や狭小地や無接道地の解消を目的とした隣地取得支援制度、狭あい道路拡幅整備支援制度等により、空家や空き地などの未利用ストックを小規模ながら連鎖・再編し、住みよい住環境に整備することで、「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成に向け、事業スキームや補助制度等について検討します。

5. 管理不全な空家等の解消

空家等対策の基本的な考え方として、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等の所有者等による自主的な改善・除却などの取組みへの情報提供や助言等を行います。

また、空家等を放置し続ける所有者等に対しては、法の趣旨を踏まえる中で、各法令等に基づく取組みなどにより適切に対応します。

(1) 管理不全空家等に対する措置等（空家法第13条第1項～第2項）

所有者等に適切な管理を依頼したにも関わらず改善されないなど、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある管理不全空家等の所有者等に対し、「指導」及び「勧告」の措置を講じます。

勧告が行われた管理不全空家等については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。

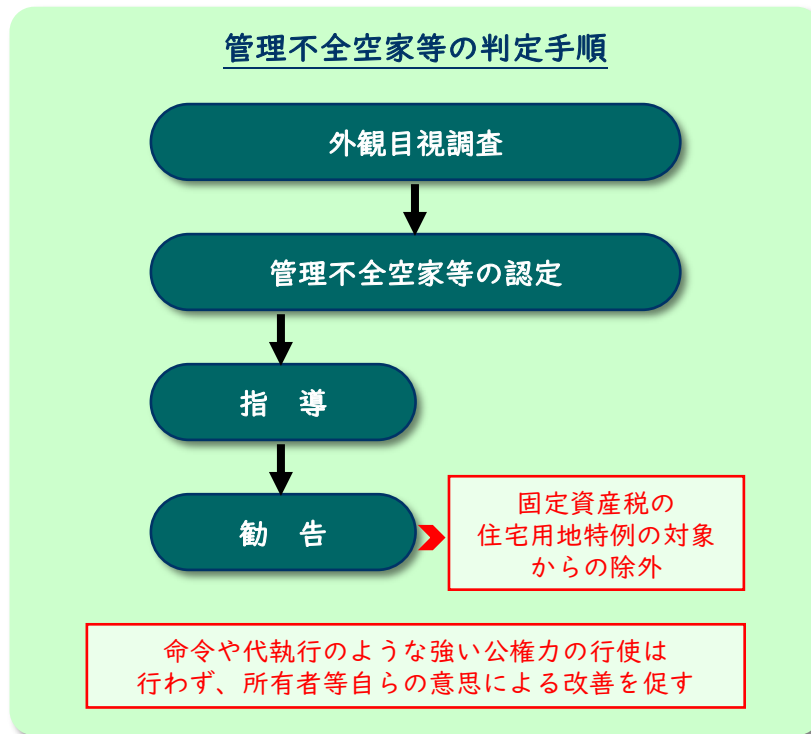
【固定資産税の住宅用地特例】

固定資産税の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について

税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税が減額されるものです。

以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされています。

- ・ 構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・ 使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ・ 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合



(2) 特定空家等に対する措置等

特定空家等は、そのまま放置すれば倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすものであることから、地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、健全な生活環境の保全を図るため、法令等に基づき必要な措置を講じます。

特定空家等は、空家等のうち、空家法第2条第2項に示すとおり、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
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(ア) 特定空家等の認定の基本的な考え方

特定空家等の措置は、日本国憲法第 29 条に規定される「財産権の自由」を制限するものであることから、特定空家等の認定にあたっては、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、慎重に行う必要があります。

【日本国憲法】

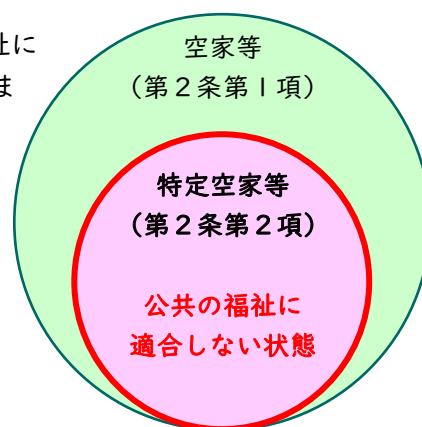
(財産権)

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

※憲法第 29 条第 2 項により、財産権の内容が公共の福祉に適合するよう法律で定められることが規定されています。これにより、社会全体の利益を損なわない範囲で財産権が行使されることとなります。



(イ) 特定空家等の判定手順

① 現地調査 (立入調査)

周辺住民等から苦情のあった空家等を対象に現地調査を行います。

空家法第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、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は、立入調査を行います。この場合においては、事前に所有者等に通知を行うものとします。

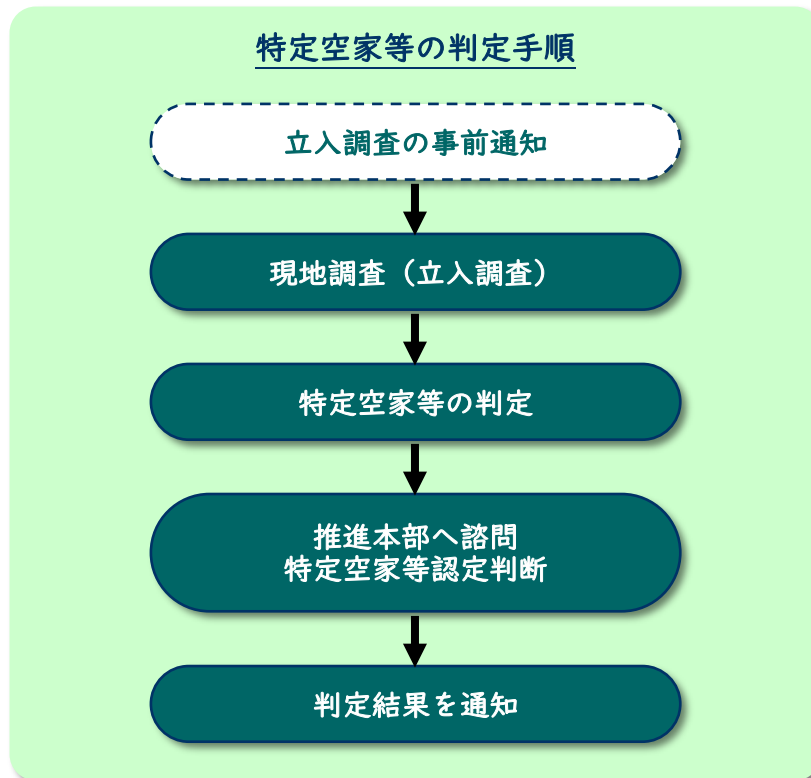
※立入調査を拒んだり妨害した場合、20 万円以下の過料に処されます。

② 特定空家等の判定

特定空家等に該当するか否かの判断については、国の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)」や、香川県の「空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する管理不全空家等・特定空家等の判断基準」を踏まえて定めた「坂出市特定空家等判断基準等を定める規則」による判定調査に基づき、判定を行います。

判定後は、その結果を「坂出市空家等対策推進本部」(以下「推進本部」という。)において、特定空家等の認定の可否を検討した上で市が決定するものとし、特定空家等と認定した

場合には、その旨を所有者等に通知します。



（ウ）措置の実施

①助言・指導（空家法第22条第1項）

特定空家等への措置は、所有者等に対し、必要な措置を実施するよう助言又は指導を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

②勧告（空家法第22条第2項）

所有者等に対し助言・指導を行ったにもかかわらず当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

勧告が行われた特定空家等については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。また、空家法第22条第11項に基づき、災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急代執行を行う可能性があります。

なお、勧告は行政手続法上の行政指導として規定されており、不利益処分には当たらないことから審査請求はできませんが、固定資産税の住宅用地特例が適用されない点については、行政不服審査法の規定に基づき審査請求ができます。

③命令（空家法第22条第3項～第8項）

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、所有者等に対し、必要な措置をとることを命令しま

す。

なお、命令を行う場合には、必要に応じて「坂出市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）等の意見を聴き、協議会等の意見を踏まえた上で、判断するものとします。

※所有者等が命令に違反した場合、50万円以下の過料に処されます。

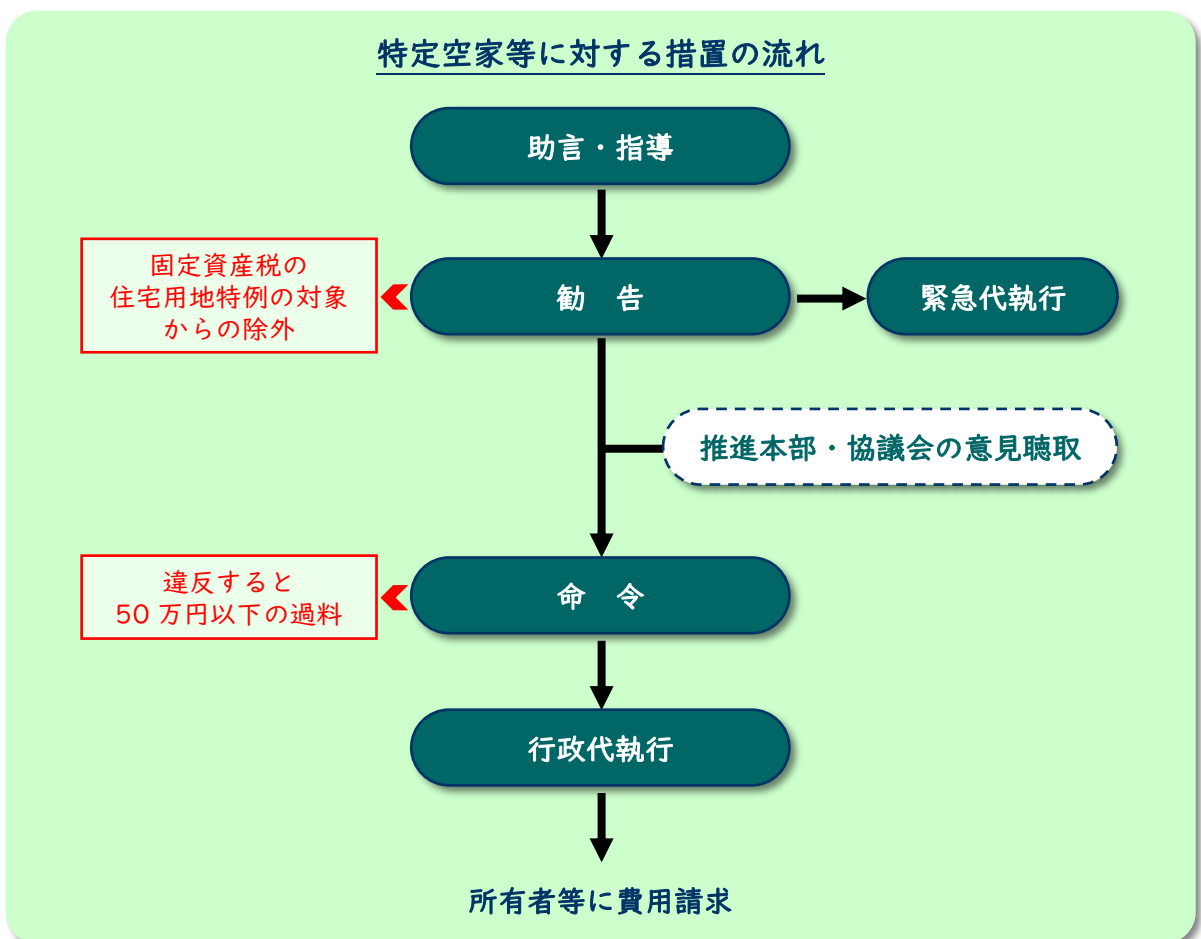
④代執行（空家法第22条第9項～第11項）

命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、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措置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」の措置を行います。この場合に要した費用については、所有者等から徴収します。

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ります。



< 「行政代執行」「略式代執行」「緊急代執行」の違い >

「行政代執行」(空家法第22条第9項)

特定空家等の所有者などに代わって行政が強制的に措置を行うことをいい、助言・指導、勧告、命令などの手続を経て、行政代執行法の定めるところに従い実行します。

「略式代執行」(空家法第22条第10項)

特定空家等の所有者等を確知できないとき(所有者不明の場合)に、行政が代わりに措置を行うことをいいます。

「緊急代執行」(空家法第22条第11項)

所有者等に対して勧告までの手続をとった後に、災害等による緊急性が認められる場合に命令等の一部の手続を経ずに行政が迅速に代執行の措置を行うことをいいます。

(3) 所有者等が不明な場合の対応

空家等の所有者等の特定に係る調査を行ってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合や所有者等が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合においては、財産管理制度の活用を検討します。

空家法の改正により、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空家等及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。

所有者不明・不存在の建物は、所有者等が確知している建物に比べ、放置される可能性が高く、有効活用の観点からも財産管理制度を活用することで、所有者不明・不存在の建物の解消を進めることが求められます。

ただし、全ての所有者不明・不存在となっている空家等に対して財産管理制度の申立を実施することは難しいため、運用ルール等について検討し、効果的、効率的な財産管理制度の活用に取り組みます。

「不在者財産管理制度」

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合に、利害関係人等は、家庭裁判所に、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申立てを行うことができる。

「相続財産清算制度」

相続人の存在、不存在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。)には、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができる。

「所有者不明建物管理制度」

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明建物管理命令を申し立てることができる。

「管理不全土地・建物管理制度」

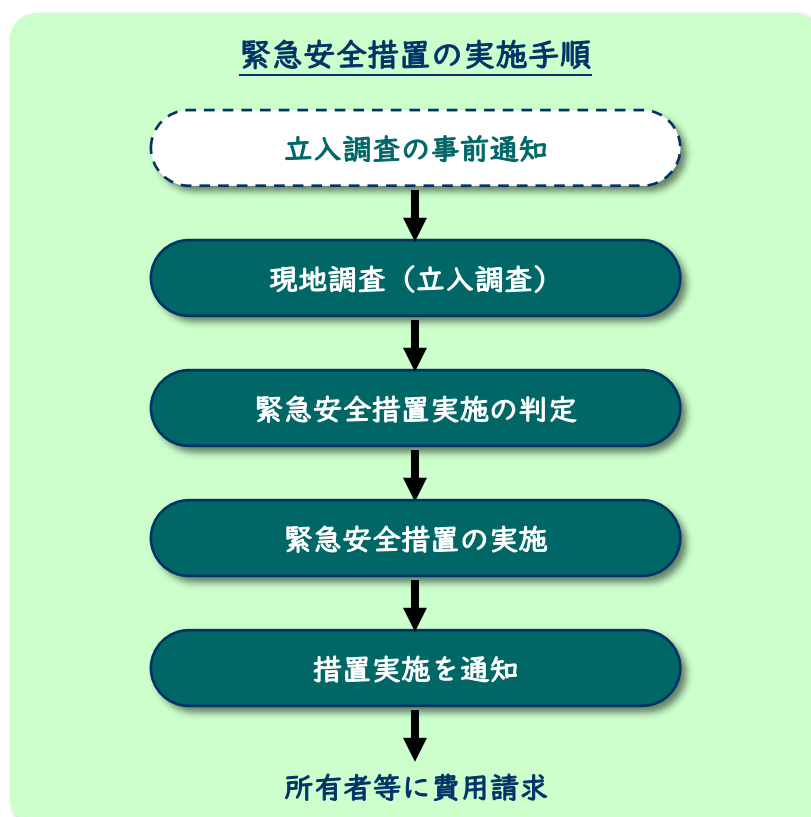
所有者による管理が不相当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全土地・建物管理命令を申し立てることができる。

※このほか、民法の財産管理制度には「所有者不明土地管理制度」があり、調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明土地管理命令を申し立てることができる。

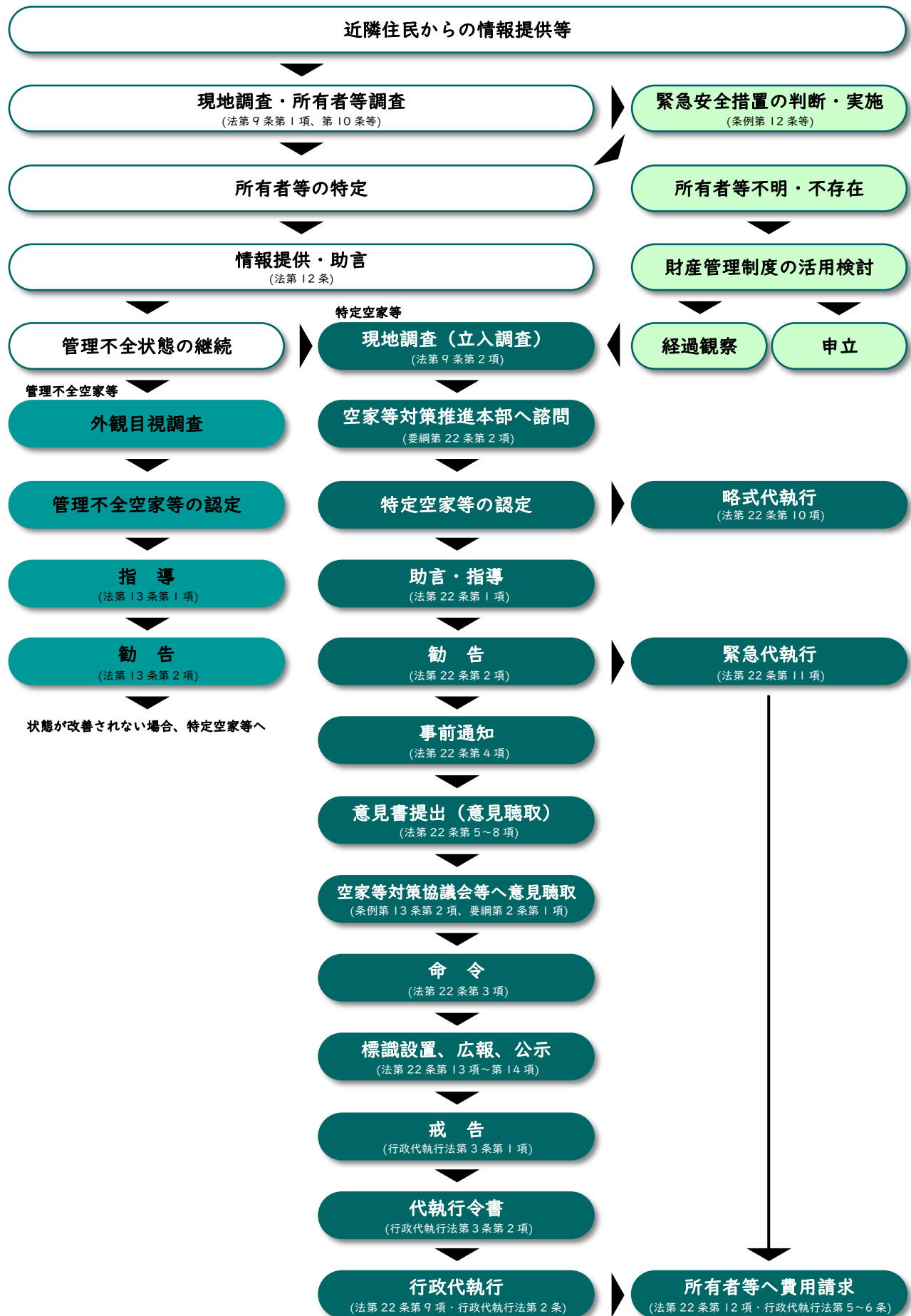
(4) 緊急安全措置の実施（条例第12条）

空家等の状態がそのまま放置すれば倒壊等により道路、公園その他の公共の場所において人の生命、身体もしくは財産に危害を及ぼし、またはそのおそれがある場合であって、その危害を予防し、または回避するため、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限度の措置を講ずる等の検討を行います。

この場合に要した費用については、所有者等から徴収します。所有者等が費用を支払わない場合は、強制徴収を可能とする行政代執行と異なり、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。



◇適切に管理されていない空家等への対応フロー図



6. 空家等に対する効果的な支援

管理不全な空家等の問題に対し、自主的に対応する所有者等への支援を行います。

管理不全な空家等の所有者等への情報提供・助言など、空家等の適切な管理を促進する中で、所有者等が除却費を捻出できず放置している状況も見受けられることから、除却費の一部を補助し、経済的負担を軽減することにより管理不全な空家等の除却を促進します。

(1) 老朽危険空き家除却支援事業（平成 29 年度に創設）

老朽化して倒壊等のおそれのある空家の除却を促進し、地域の住環境の向上を図るため、老朽危険空家の除却を行う者に対し補助金を交付し、管理不全な空家等の解消を図ります。

年度	R3	R4	R5	R6	R7
件数※	11 件	10 件	10 件	26 件	30 件

※補助対象となった申請件数

(2) 旧耐震空き家除却促進事業（令和 7 年度に創設～令和 9 年度まで）

南海トラフ地震等による倒壊等の危険性のある空家の除却を促進し、地域の生活環境の保全および安全安心なまちづくりの推進を図るため、旧耐震基準にて建築された空家の除却を行う者に対し補助金を交付し、管理不全な空家等の解消を図るとともに、防災面からも地域の安全・安心につなげます。

年度	R7
件数※	30 件

※補助対象となった申請件数

(3) 空家を除却した土地の固定資産税の減免（令和 5 年度に創設～令和 9 年度まで）

住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地については税負担の軽減を図るため、固定資産税の課税標準の特例措置が設けられています。

通常、家屋が除却され住宅用地でなくなった場合、特例措置を受けることはできませんが、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前）にて建築され、その敷地が住宅用地特例の適用を受けている等の要件を満たした空家を除却し、更地にした場合、除却の翌年度から最大 5 年間、土地の固定資産税を減免することにより、管理不全な空家等の除却を促進します。

年度	R6	R7
減免件数	17 件	43 件

※※前年中（1 月 2 日から翌 1 月 1 日まで）に空家を除却した土地については、翌年度より減免

(4) 空き家無料相談会（令和7年度より実施）

実家を相続したけれどどうしたらいいかわからない、誰に相談したら良いのかわからないといった所有者等の悩みに対応するため、（公社）香川県宅地建物取引業協会との協力・連携により、専門性の高い相談等に対応できる体制を構築しています。

また、空家等の所有者等のニーズに応じて、民間事業者と連携した空家等に関するセミナー等の開催も検討します。

(5) 空き家バンク制度（平成24年度より提供）

本市への移住・交流の促進および地域の活性化や、市場に出回りにくい空家等の流通の促進による空家等の解消を図るため、空家に関する情報を登録・提供しています。

また、空き家バンク登録物件の購入または賃借した方が、居住等のための必要な改修工事を施す場合、経費の一部を補助し、市内にある空家等の利活用を図るとともに、本市への移住を促進します。

年度	R3	R4	R5	R6	R7
登録件数	25件	52件	50件	45件	34件

※R7の数字は、令和7年11月時点

(6) 起業等の支援

産業の振興および活性化を図るため、市内で新規に創業・起業する方に対して、空き店舗の情報を提供、創業・起業に係る経費の一部を補助します。

(7) 跡地利用

空家等の解消について、空家等の除却は有効な手段の一つです。しかし、跡地が利用されなければ跡地の管理不良を起因とする周辺環境の悪化が懸念されることから、地域にとって有用な跡地利用を促す必要があります。

地域の安全・安心の確保や良好な住環境を確保するために、自主的に除却を行う所有者等や地域が、除却跡地を子どもたちの遊び場や公共に資する防災空き地などとして利用する場合の空家等の除却や跡地整備への支援を検討します。

(8) 民間事業者との連携

空家等の解消には、相続や不動産等の専門的知識を要する場合も多く、行政のみでの対応だけでは十分な効果が期待できません。すでに空家等の適正管理に関しては、民間事業者によるサービス事業の展開も見受けられ、そうした不動産に関する専門的な知識やノウハウ等を有する民間団体等と協定・連携し、所有者等による自主的な取組みの選択肢を広げることで、より早い段階における空家等の解消につなげていきます。

また、今後、本市の空家等の状況等に応じて必要と認めるときは、行政の補完的な役割を担う「空家等管理活用支援法人」の指定を行うことを検討します。

第5章 空家等に関する対策の実施体制

1. 推進体制

(1) 庁内の連携体制

空家等をもたらす様々な問題の解決に向けて、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策的課題等に対処するための諸施策を総合的かつ効率的に推進するため、空家等対策を掌握する担当部署を中心とし、空家等対策連絡会議、空家等対策推進本部体制により、関係する庁内部署が連携して空家等対策を進めていきます。

(2) 坂出市空家等対策協議会

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法第9条第1項及び条例第13条の規定に基づき、「坂出市空家等対策協議会」を設置します。

坂出市空家等対策協議会	
所掌事項	①空家等対策計画の作成・変更・実施に関する事項 ②特定空家等の措置に関する事項 ③その他空家等対策に関し必要な事項
会長	市長
委員	地域住民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者など7名

2. 計画の評価指標の実績

市民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進させるため、危険空家件数と空き家バンク登録件数を評価指標として設定してきました。

危険空家件数の残件数が、Dランク75件、Eランク40件となっており、目標値は達成できていません。除却支援補助事業を実施しましたが、所有者等の経済的な問題や相続問題等があり、除却が進みませんでした。

一方、空き家バンク登録件数については、令和5年度50件、令和6年度45件、令和7年度34件（令和7年11月時点）となっており、目標を達成しています。

【 評価指標の実績 】

指標名	指標の説明	策定時 R3 年度	目標値 R7 年度	実績値 R7 年度
危険空家件数	令和3年度「空家等実態調査」においてDランクと判定された危険空家件数	114 件	38 件	75 件 ※1
	令和3年度「空家等実態調査」においてEランクと判定された危険空家件数	52 件	0 件	40 件 ※1
空き家バンク登録件数	空き家バンクに登録された空家件数	25 件	30 件	34 件 ※2

※1 令和7年度「空家等実態調査」結果による令和3年度からの継続空家件数

※2 令和7年11月時点の件数

3. 新たな評価指標の設定について

令和5(2023)年の「住宅・土地統計調査」や、令和7(2025)年度の「空家等実態調査」結果において、これまでの空家等の増加傾向にやや改善の兆しが見受けられますが、人口減少や高齢化の進行などの社会的要因により、今後、再び増加していくことも予想されます。

このような状況の中で空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画では、計画期間10年間の指標を以下のとおり設定します。

評価指標	現況 R7	中間目標 R12	目標 R17
空家数	2,536 件	2,425 件	2,320 件
空家の解消率	24.7% ※1	27.0%	30.0%
空家等除却支援事業の利用件数 (申請件数の累積)	180 件 ※2	405 件	580 件
空き家バンク登録件数(累積)	268 件 ※3	493 件	718 件

※1 空家等実態調査による数値(空家でなくなった628件÷令和3年度空家2,538件)

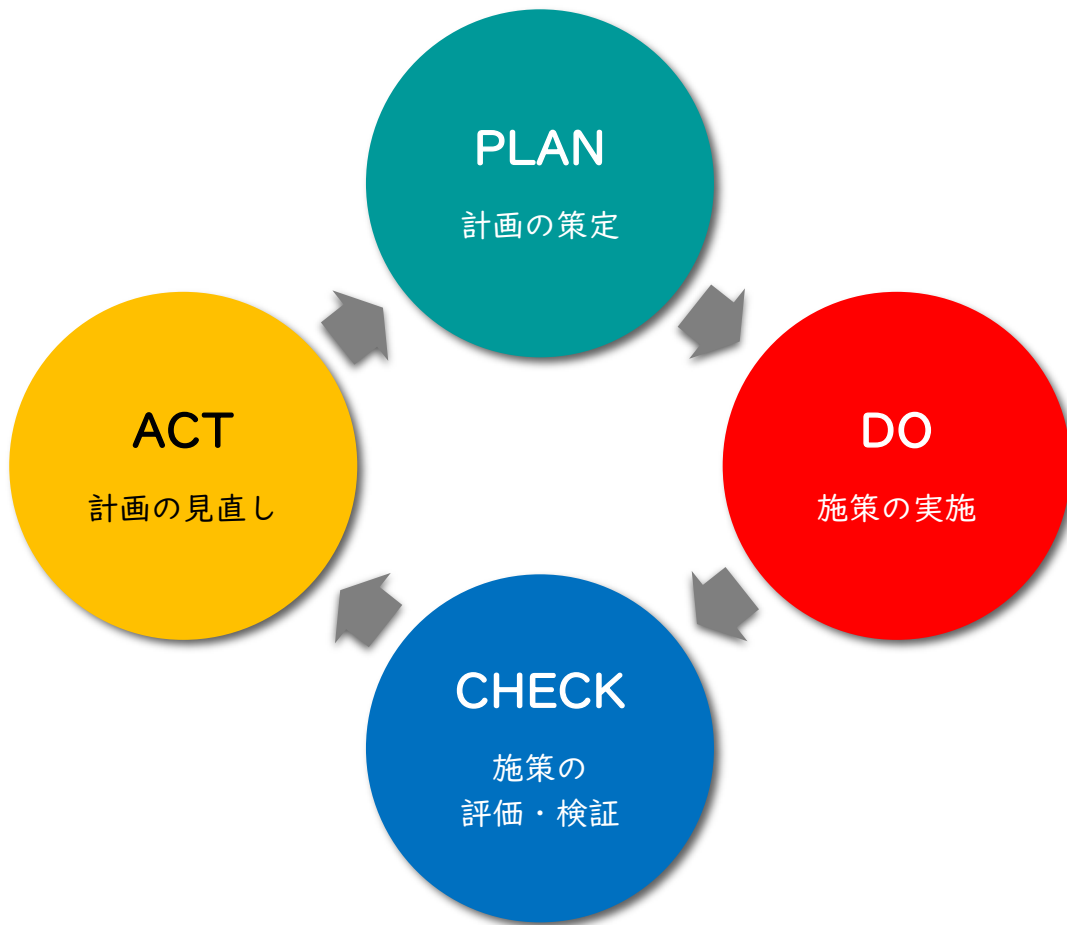
※2 平成29年度～令和7年度までの累計。令和9年度までは「老朽危険空き家除却支援事業」に加え、「旧耐震空き家除却促進事業」を実施予定。

※3 平成30年度～令和7年11月までの累計

4. 計画の見直し方針

本計画の取組方針に基づき、空家等対策を実施し、情報の提供、その他必要な援助、助言・指導や勧告等の措置、総合窓口で受けた相談や苦情の内容等を分析、検証を進めるとともに、法令や国の補助制度の動向、社会情勢の変化により、必要に応じて適宜計画の見直しを行うも

のとします。



【資料編】

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・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
- ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針
(ガイドライン)
- ・坂出市空家等対策の推進に関する条例
- ・坂出市空家等対策の推進に関する規則
- ・坂出市空家等対策推進本部設置要綱

関係法令抜粋

- ・【 行政代執行法 】
- ・【 民法 】
- ・【 建築基準法 】
- ・【 道路法 】
- ・【 消防法 】
- ・【 災害対策基本法 】
- ・【 災害救助法 】
- ・【 災害救助法施行令 】
- ・【 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 】
- ・【 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 】
- ・【 地方税法 】
- ・【 地方税法施行令 】

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号

最終改正：令和 5 年 6 月 14 日号外法律第 50 号

第一章 総則**(目的)**

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための

基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
 - 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
 - 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
 - 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
 - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
 - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第八条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

- 第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求め

られたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

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

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命

- じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
 - 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

- 第二十三条** 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことが

できると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

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。

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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：令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 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。

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て空家等を地域資源として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きた。

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、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ていたところである。

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が公布され、平成 27 年 5 月 26 日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

一方、その後も、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれるところである。こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却等といった法施行後に進めてきた取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっている。さらに、増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしている。空家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっている。

このような問題意識から、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和 5 年 6 月 14 日に、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）が公布され、同年 12 月 13 日から、同法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措

置法（以下「法」という。）が施行されることとなった。

今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要がある。

（１）空家等の現状

平成 30 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年 9 月 30 日公表）によると、全国の総住宅数は 6,240 万戸となっている一方、総世帯数は 5,400 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。このうち空家※¹の数は 849 万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は 13.6%となっている。また使用目的のない空家※²の数は 349 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 5.6%であるが、その数は過去 20 年間で約 1.9 倍に増加しているところである。

一方で、平成 26 年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され※³、協議会（法第 8 条第 1 項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される※⁴とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約 14.6 万物件（令和 4 年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされてきたところである。

※ 1 住宅・土地統計調査における「空家」とは、「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 「使用目的のない空家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の住宅で、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。

※ 3 令和 4 年度末時点で全国の市町村の 94%が既に作成済み又は作成予定あり。

※ 4 令和 4 年度末時点で全国の市町村の 69%が既に組織済み又は組織予定あり。

（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、法第 5 条では、空家等の所有者等は、周辺的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ことが規定され、また、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 6 条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第 2 条から第 5 条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨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である。その上で、行政による対応としては、空家等の適切な管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適切な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情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としながらも、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活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る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。法第5条では、空家等の所有者等には、このような行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことを明確化している。

②市町村の役割

法第4条第1項では、市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならないことが規定されている。

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、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項の調査等を通じて、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。さらに、地域の実情を踏まえ、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、重点的に空家等の活用の促進を図る区域として空家等活用促進区域（法第7条第3項に規定する空家等活用促進区域をいう。以下同じ。）や、同区域における空家等活用促進指針（法第7条第3項に規定する空家等活用促進指針をいう。以下同じ。）を定めることについても併せて検討する。

また、管理不全空家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第22条に基づく必要な措置を講ずることが重要である。管理不全空家等及び特定空家等に対するこれらの措置を講ずるためには、空家等施策担当部局は、必要に応じて、市町村内の建築部局と連携することが重要であるが、市町村内に建築部局が存在しない場合であっても、協議会や、空家等管理活用支援法人（法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）その他建築等に関して専門的な知見を有する者の知見等を活用することが考えられる。

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合等には、その状態に応じて、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求することを検討する。

なお、市町村は法第7条第13項又は第14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、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人をいう。以下同じ。）等の民間団体と連携することが有効と考えられる。法第23条第1項に基づき、こうした民間団体の申請により、空家等管理活用支援法人を指定することも検討する。このほか、必要に応じて、2（5）に記載するように、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構又は独立行政法人住宅金融支援機構と連携することや、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により、市町村の事務負担の軽減を図りながら、効率的に空家等対策を推進する視点も重要である。

③都道府県の役割

法第4条第2項では、都道府県の責務として、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施そ

の他空家等に関し法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が規定されている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、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の設置、協議会の構成員の仲介又はあつせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。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。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かの判断、法第13条に基づく指導若しくは勧告又は法第22条に基づく助言・指導若しくは勧告等の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したりするほか、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整備を支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。また、法第26条第1項に基づき、都道府県内で活動する空家等管理活用支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供等を行うことが考えられる。

さらに、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、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体との連携を支援することも考えられる。

また、空家等活用促進区域内において、6(2)に述べる建築基準法(昭和25年法律第201号)の特例が措置される場合や、都市計画法(昭和43年法律第100号)又は農地法(昭和27年法律第229号)の規定による処分に係る空家等の活用についての配慮の対象となる場合には、都道府県は、建築基準法上の特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下同じ。)として、また、都市計画法や農地法の許可権者として、市町村から協議等を受けることがある。都道府県においては、関係法令の趣旨を踏まえつつ、積極的に当該協議等に応じるとともに、空家等活用促進区域内における許可等の処分に当たって適切に配慮することが期待される。

このほか、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29条)。

④国の役割

法第3条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること(同条第1項)、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うこと(同条第2項)、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めること(同条第3項)が規定されている。

国は、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、本基本指針を定め、国の関係行政機関内において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、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りつつ、法第13条又は第22条に基づく市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)による管理不全空家等又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(「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(令和5年12月13日最終改正。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、法第29条のとおり、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、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、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。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

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、管理不全空家等や特定空家等と認められる空家等に対する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。また、空家等の活用に向けては、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題において様々な需要が考えられるが、その的確な把握を進めるためには、市町村内の関係部局間の連携が不可欠である。このため、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、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、空家等が管理不全空家等や特定空家等か否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、空家等活用促進区域において、建築基準法や都市計画法に係る特例等を講ずる際には、当該市町村が建築基準法上の特定行政庁や都市計画法上の許可権者である場合をはじめとして、市町村内の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）等との協議等が必要となる場合があるため、これらの部局等との連携体制を構築しておくことが望ましい。

また、空家等と所有者不明土地等は、地域によっては同時に存在している場合も多く、課題や対策も共通するところである。例えば、空家等と所有者不明土地等が隣接して別々に所有されており、それぞれ単独での活用が難しい場合に、両者を一体として活用し、保育所など子育て支援施設や公園を整備することが一つの解決策となることもある。このため、国においては「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」（令和5年2月27日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議報告）を策定しているが、その趣旨を踏まえ、

空家等対策と所有者不明土地等対策を担当する部局が連携し、効果的な対策を講ずることが重要である。

さらに、税務部局の参画は、特に空家等の敷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、また、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、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。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。」ものとされている（法第8条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの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、宅地建物取引士、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、空家等管理活用支援法人をはじめとする地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人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やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）など、（１）で述べた空家等対策に関連する部局等に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に係る事項を含め、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、市町村長が管理不全空家等や特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

- ①空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準
- 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等の方針
- ③管理不全空家等又は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、住所などの情報を取り扱うに当たっては、協議会の構成員は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

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相談や、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管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受け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できる体制を整備することが適切である。体制整備に当たっては、

管理不全空家等や特定空家等に対する措置に係る近隣住民等からの相談は市町村を中心に対応しつつ、空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、空家等管理活用支援法人のほか、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、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体と連携して対応するものとするとも考えられる。

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・定住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の活用の申入れに対しても、上記のような体制を整備することが適切である。

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第 23 条第 1 項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第 24 条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されるところである。具体的には、(3) に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されるところである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

(5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

① 地方住宅供給公社

法第 19 条第 1 項に基づき、地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）第 21 条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、空家等対策計画を作成している市町村（以下「計画作成市町村」という。）からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

地方住宅供給公社は、公的機関としての信頼性を持ちつつ、地域における住宅の改修、賃貸、管理等に関する豊富な経験・ノウハウ等を有しており、計画作成市町村は、必要に応じて、地方住宅供給公社との連携体制を構築することが適切である。

② 都市再生機構

法第 20 条に基づき都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成 15 年法律第 100 号）第 11 条第 1 項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

空家等活用促進区域では、地域における経済的社会的活動の促進のため、まちづくりの観点から空家等を活用し、宿泊施設や観光案内所等の施設を整備するような事例も想定される。こうした施設の整備に当たっては、事業スキームの検討や関係者との合意形成といった、まちづくりに係る専門的な知見等が必要とされる。都市再生機構は、都市再生業務を通じて、このような専門的な知見等を有していることから、計画作成市町村は、必要に応じて、都市再生機構との連携体制を構築することが適切である。

③住宅金融支援機構

法第21条に基づき、住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

空家等の所有者等が、空家等の活用や除却に要する資金の調達方法を検討するために必要な情報を十分に把握できず、適切な対応を進めることができない状況を改善するためには、住宅ローンに係る情報や金融機関・地方公共団体との広範なネットワークを有している住宅金融支援機構の積極的な関与が有効である。このため、住宅金融支援機構においては、各金融機関が提供する「空家の活用・除却の資金に充てることができるローン」を一元化して空家等の所有者等に情報提供することや、先進的な地域の取組の内容を全国的に周知すること等の事業を実施することにより、金融面からも空家等対策に取り組みやすい環境づくりを進めるものとし、市町村は、必要に応じて、住宅金融支援機構との連携体制を構築することが適切である。

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項において「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、4で述べるとおり、データベースとして整備等しておくことが重要である。

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、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある」と認められるもの（法第13条第1項）については管理不全空家等に、「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管理不全空家等や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、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。なお、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、（3）で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。また、特定空家等の所有者等に対する指導等を行う上で必要な場合には、法第9条第2項に基づき、報告徴収や立入調査を行うことも可能である。

（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^{※5}、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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされている。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、必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めることも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、

「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めること等も可能である。これらの者に対して情報の提供を求める方法等については、別途通知等において示している。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定以前は、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っている。また、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なっている。

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、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。例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務、国民健康保険に関する事務、後期高齢者医療制度に関する事務、生活保護に関する事務等のために利用する目的で保有する被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、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に提供することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第22条第10項に規定する「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」に該当するときは、同項に規定する代執行を行うことが可能であるが、当該規定の要件に適合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、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

※5 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）により、住民基本台帳法が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）により、戸籍法が改正されたところであり、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。

4 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やその状態等を一覧にしたものを市町村内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、空家等の所在等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。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空

き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。

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、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。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、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9（2）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、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる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となるため、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、少なくとも管理不全空家等又は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重要である。

法第7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）。また、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として、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項を定めることができる。

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2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、空家等の活用や適切な管理の重要性及び管理不全空家等や特定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。

空家等対策計画は、所有者不明土地対策計画（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画をいう。）をはじめとする他の計画と一体的に作成することも考えられる。

なお、空家等管理活用支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる（法第27条第1項）。この場合において、空家等管理活用支援法人は、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示する必要があるが、当該素案は、空家等管理活用支援法人の業務とどのように関係があるか、素案のとおり空家等対策計画を作成又は変更した場合にどのような効果が見込まれるか、素案のとおり作成又は変更しない場合にその業務を行う上でどのような問題があるか等について具体的に示すことが必要である。提案を受けた市町村は、その内容について十分に検討した上で、当該提案に基づいて空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、その提案をした空家等管理活用支援法人に通知する必要がある（法第27条第2項）。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

（1）空家等及びその跡地の活用

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活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要である。このような観点から、法第15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、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する。また、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、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用することも考えられる^{※6}。

空家等を有効に活用するため、例えば、活用可能な空家等又はその跡地の情報について、その所有者の同意を得た上で、都道府県又は市町村の設置する空き家バンクや宅地建物取引業者等による周知・発信を通じて、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、都道府県又は市町村は空き家バンクについて、その物件情報の収集や専門家への取次等を含めた運営等に関し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や「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて活用することが期待でき、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用することも考えられる。

このような空家等及びその跡地の活用に当たっては、関係事業者団体等を空家等管理活用支援法人として指定し、同法人と連携して取り組むことが効果的であると考えられる。

このほか、空家等及びその跡地の活用時に、土地の境界が不明瞭であることが支障となる場合があるため、筆界確定を進めることが重要である。土地基本法では、土地所有者は、「土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない」こととされており（同法第6条第2項）、国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、こうした土地所有者等の責務に係る国民の理解を深めるよう適切な措置を講ずるとともに、市町村等は、国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく地籍調査や、不動産登記法に基づく筆界特定制度の活用を通じて、筆界の確認を進めることが必要である。

※6 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（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守する必要がある。

（2）空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

中心市街地や地域再生の拠点など、地域の拠点となる区域において空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させてしまうおそれがある。また、空家等やその跡地を活用する上で、建築基準法上の接道等に係る規制が支障となっている場合もある。このような課題に対応するため、市町村は、法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及びその跡地の活用が必要となると認められる区域（空家等活用促進区域）並びに同区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針（空家等活用促進指針）に関する事項を空家等対策計画に定めることができる。

空家等活用促進区域内では、市町村長は、空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に定められた空家等を誘導すべき用途（以下「誘導用途」という。）に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる（法第16条第1項）ほか、特定行政庁との協議等を経て、建築基準法上の接道規制や用途規制の合理化を図ることができる（法第17条第1項及び第2項）。また、指定都市、中核市、施行時特例市以外の市町村が市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、都道府県知事との協議をしなければならず、協議を経ることで、都道府県知事による都市計画法上の許可に当たり、協議の結果を踏まえた適切な配慮がなされることが期待される（法第18条第1項）。空家等対策計画は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることが必要である（法第7条第11項）。このため、例えば、市街化調整区域の全域を、空家等活用促進区域に設定することは、市街化を抑制するという市街化調整区域の趣旨からして適切な運用ではないため、区域の設定にあたっては十分留意する必要がある。このほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、空家等活用促進区域内の空家等について、誘導用途に供するため「農地法その他の法律の規定による許可その他の処分」を求められたときは、適切な配慮をするものとされている（法第18条第2項）。当該規定に基づく配慮としては、例えば、空家等と隣接する農地を一体的に売買等する際、農地を転用する必要がある場合には、農地法第4条又は第5条に基づく許可や、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）からの除外に当たり、手続きの迅速化に係る配慮がなされることが想定される。このほかにも、空家等の活用上、他の法律に基づく処分が要されるものについては、必要に応じて、配慮を行うことが望ましい。

空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、これらを定める際は、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住の推進、観光振興、福祉増進コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題に対応する市町村内の内部部局等と連携して取り組むことが望ましい。

こうした空家等活用促進区域の設定等に係る考え方については、別途定めている空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインにおいて示している。

7 空家等の適切な管理に係る措置

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、三に示す所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（以下「管理指針」という。）に即した助言を行ったり、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、空家等を適切に管理する役務を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。

その上で、法第13条第1項では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（法第13条第2項）。

市町村長は、3で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8 特定空家等に対する措置

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。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観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

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ほか、その所有者等に報告を徴収することができる。また、この調査等の結果に基づき、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22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）。災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことが可能である（同条第11項）。ただし、この場合にも、助言・指導及び勧告を経ていることが必要であるため、常時から、措置をとることの緊急性が見込まれる特定空家等に対しては、助言・指導や勧告の措置を講じていることが重要である。このほか、法第22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13項及び第14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。これらの代執行を行った場合の費用については、国税滞納処分の例により、所有者等から費用を徴収することが可能である（同条第9項及び第12項）。

これに加え、7で管理不全空家等について述べたように、所有者等が不明である場合等においては、必要に応じて、財産管理制度等の活用を検討することが望ましい。

法第22条第16項に基づくガイドラインにおいては、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、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。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、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査等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・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、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間の連携が一層求められる。

9 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29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、空家等を除却又は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、空家等の活用や除却等をはじ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 29 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）

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和 2 年 12 月 16 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」に該当する空家）の約 78%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成 30 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令和 2 年 5 月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約 53%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和元年空家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空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、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空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 日から令和 9 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 11 項まで及び第 14 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、令和元年度（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、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。さらに、令和 5 年度税制改正により、令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡について、譲渡後に被相続人居住用家屋の耐震改修又は除却を行う場合で、一定の要件を満たすときは、本特例措置を適用できることとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②管理不全空家等及び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、当該家屋を除却した場合※7と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空家の除却や適切な管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

空家等の中でも、管理不全空家等及び特定空家等については、法に基づく勧告等の措置の対象となるものであり、その適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題である。また、管理不全空家等及び特定空家等は、住民の日常生活に必要と認められる住宅用地の税負担を軽減するという住宅用地特例の本来の趣旨からも外れると考えられる。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13条2項又は法第22条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等又は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）。

なお、空家等であるか否かとは別に、本来、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※7 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。

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7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べきである。

その際、一3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、景観等に加え、地域の経済的社会的活動の促進の観点から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発生又は増加を抑制する観点から、四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、これらの今後の見込み等を踏まえ、空家等の適切な管理の確保、活用の拡大及び除却等の促進といった総合的な空家等対策を重点的に推進すべき地区を定めることが考えられるほか、空家等の活用が特に必要と認められる区域については、空家等活用促進区域として定めることが適切である。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るかを踏まえ、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、必ずしも初めから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の生活環境に深刻な影響を及ぼしている又は将来及ぼし得る地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同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

空家等対策計画の計画期間は、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、関連する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、空家等対策計画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 (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なければならない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、空家等管理活用支援法人等と連携した各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の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、三に示す管理指針の周知を行うこと等による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。

また、管理不全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管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、管理不全空家等に対して必要な措置

を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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活用できるものも存在し、また活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。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。このように民間の関係事業者団体と連携する場合、当該団体を空家等管理活用支援法人として指定することについての方針等を記載することが適切である。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する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて活用することに加え、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

特に、経済的社会的活動の促進のために空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域については、一6(2)で述べたように、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることが望ましい。

(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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、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か否かについての基本的な考え方及びその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

空家等が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。空家等管理

活用支援法人が、空家等対策に係る相談等について窓口としての役割を担うこととなっている場合は、当該法人の名称や連絡先等についても記載することが適切である。

(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を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策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7条第12項において、「市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされており、同条第14項では、空家等対策計画の変更についてもこの規定を準用している。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、住民が空家等対策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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがある。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

(管理の指針)

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならないことに鑑み、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、所有者等の意識啓発を図ることが重要である。具体的には、空家等の半数以上は相続を契機に発生していることを踏まえ、生前から住宅等の所有者等やその家族に「住宅を空家としない」との意識を持って必要な準備を進めるよう促すことが重要であり、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスク、例えば、空家等は傷みが早く資産価値も低減することなどを訴求することにより、所有者等の行動を促すことが重要である。このほか、例えば三I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とともに、空家等となることが見込まれる住宅等の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。その際、市町村の内部部局が連携して、相続時や納税通知時など、あらゆる機会を捉えて周知等に取り組むことが効果的である。

また、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、空家等の活用や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、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性に加えて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、空家等の活用や適切な管理の重要性、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（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）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。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講ずることが可能となる場合もある。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、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空家等や特定空家等に対して、この法律をはじめとする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若しくは増加を抑制することが重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空家等対策の一体的な推進、空家等を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、除却や、立地・管理状況の良好な空家等の多様な活用の推進を図る取組も重要となる。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、一9(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、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、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の活用、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、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、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。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施 を図るために必要な指針（ガイドライン）

最終改正：令和5年12月13日付け国住備第110号 総行地第174号

はじめに

平成26年に制定された空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）においては、空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条第1項において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第6条第1項に基づく空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第22条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認めるときは、速やかに管理不全空家等及び特定空家等に対して、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第22条第16項の規定に基づき、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を定めるとともに、あわせて、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等である管理不全空家等に対する措置についても定めることとしたものである。

本ガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、行政手続法（平成5年法律第88号）第3条第3項により市町村が行う行政指導については、同法第4章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直す場合がある。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一三（一）に示すとおりである。特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されている。

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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

なお、基本指針一三（一）のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

管理不全空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置（管理不全空家等に対する措置）の概要

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。以下「管理指針」という。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる（法第13条第1項）。管理指針は、市町村長が管理不全空家等の所有者等に対して指導する内容の根拠となるものであるが、空家等の所有者等が管理指針に即した管理を行っていないために、直ちに管理不全空家等に該当するわけではない。管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、第2章（2）①に述べるとおり、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。

市町村長は、指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（同条第2項）。

なお、管理不全空家等については、周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることに鑑み、命令や代執行のような強い公権力の行使に係

る措置は規定されていない。

ロ 管理不全空家等に対する措置の手順

管理不全空家等として、法の規定を適用して、その所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、市町村長は、まず、法第13条第1項に基づく指導を行う。指導をしてもなお、当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認める場合には、市町村長は、同条第2項に基づき、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

このように指導を行っていないければ勧告ができないのは、まずは指導を行うことにより、所有者等による自発的な状態の改善を促すためである。

なお、管理不全空家等であるか否かにかかわらず、市町村は、法第12条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、常時から、必要に応じて、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことが適切である。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用を受けるものとして、その固定資産税等（固定資産税及び都市計画税をいう。以下同じ。）が減額されている場合には、法第13条第2項に基づき市町村長が勧告したときは、当該管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の上記規定により、住宅用地特例の対象から除外される。これは、勧告を受けた管理不全空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものである※1。勧告を行った旨含め、空家に関する情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※1 家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かにかかわらず、本来、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。

(2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 特定空家等に対する措置の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第22条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。さらに、市町村長は、同条

第11項に基づき、災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、同条第3項から8項までの規定により命令するいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（以下「緊急代執行」という。）を行うことができる。

また、市町村長は、同条第10項に基づき、過失がなく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（以下「略式代執行」という。）ができる。

ロ 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第22条各項の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行の手続を、順を経て行う必要がある。ただし、緊急代執行については、助言又は指導及び勧告を経ている必要はあるが、命令を経ることなく可能である。同条に基づく措置が、基本的には順を経て行う必要があるのは、特定空家等の定義が「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。こうした趣旨から、相続や売買等により特定空家等の所有者等が変われば、従前の所有者等に助言又は指導、勧告及び命令を行っていた場合であっても、新たな所有者等に対して、改めて助言又は指導に始まるこれらの手続を順に経て行う必要がある。

ただし、例えば、相続や売買等により特定空家等の新たな所有者等となった者が、その相続や売買等の際に、当該空家等が特定空家等として従前の所有者等に対して必要な措置をとるよう勧告や命令が行われていたことを認識しており、当該措置を取り得る状態にあった場合には、従前の所有者等に対して勧告又は命令を行う際に付けていた猶予期限よりも短い期間の猶予期限であっても相当性が確保されていると考えられるため、従前の所有者等に対して付けていたものよりも短い猶予期限を付けることで、迅速に対応することも考えられる。

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

ハ 管理不全空家等との関係

法第13条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第22条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第1項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。ただし、特定空家等に対する措置として法第22条第2項又は第3項に基づき勧告又は命令を行う場合において、当該勧告又は命令により所有者等に対して求める措置が、既に行った法第13条各項の規定に基づく管理不全空家等としての指導又は勧告において求めた措置と概ね同じ内容であると認められるときは、管理不全空家等と

して指導又は勧告を受けた段階から、所有者等において必要な措置をとるための一定の準備期間が確保されていたことに鑑み、特定空家等としての勧告又は命令に付ける猶予期限を相当性を欠かない程度に短くすることも考えられる。

また、管理不全空家等の所有者等に対して法第 13 条第 2 項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。

このほか、法第 22 条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第 13 条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。

なお、法及び地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例に関する措置は、同特例の本来の趣旨に鑑み、単に管理不全空家等や特定空家等であるかという家屋等の状態のみならず、法第 13 条第 1 項に基づく管理不全空家等に対する指導、又は法第 22 条第 1 項に基づく特定空家等に対する助言若しくは指導をしてもなお状態が改善されないことを踏まえ、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められるため、講じられているものである。このため、管理不全空家等に加え、特定空家等についても、助言又は指導により改善が図られなかった場合に勧告できることとし、当該勧告時に同特例の対象から除外されることになっている。これにより、指導等の実効性を確保し、所有者等に適切な管理を促すことが期待できる。

二 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、法第 22 条第 2 項に基づき、市町村長が勧告した場合は、地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。その趣旨等は、管理不全空家等と同じである。

(3) 財産管理制度の活用

民法（明治 29 年法律第 89 号）では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）が定められている。具体的には、不在者財産管理制度（同法第 25 条第 1 項等）、相続財産清算制度（同法第 952 条第 1 項等）、所有者不明建物管理制度（同法第 264 条の 8 第 1 項等）、管理不全土地管理制度（同法第 264 条の 9 第 1 項等）、管理不全建物管理制度（同法第 264 条の 14 第 1 項等）がある。市町村長は、法第 14 条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、これらの財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能である※2。

例えば、

- ・空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合は不在者財産管理制度
- ・相続人があることが明らかでない場合は相続財産清算制度

- ・所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合は所有者不明建物管理制度
- ・所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合は管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度

に基づく財産管理人の選任を請求することが想定される。空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、これらの財産管理人の選任を請求することについても検討することが適切である。特に、相続人があることが明らかでない場合など、空家等の放置が進み、将来的に管理不全空家等や特定空家等になることが見込まれる空家等がある場合には、早期に財産管理人の選任を請求することが望ましい。

なお、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度については、空家等が管理不全空家等又は特定空家等である場合に、法第14条第3項に基づき財産管理人の選任を請求することができるが、上述したその他財産管理制度については、適切な管理のために特に必要があると認める場合は、同条第1項又は第2項に基づき、管理不全空家等又は特定空家等であるか否かにかかわらず、空家等であれば請求することができる。

※2 不在者財産管理制度及び相続財産清算制度については、空家等の財産の所有者が自然人である場合に限られる。一方、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度は、自然人に限らず、法人の場合も対象になり得る。

なお、財産管理制度には、このほか、所有者不明土地管理制度があり、当該制度については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第42条第2項に基づき、市町村長が財産管理人の選任を請求することができる。また当該請求をする場合において、同法第42条第5項に基づき、当該請求に係る土地にある建物についてその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、併せて管理不全建物管理命令又は所有者不明建物管理命令の請求をすることができるため、空家等施策担当部局は、所有者不明土地等対策を所管する部局との連携を図ることが望ましい。

（4）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺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、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（5）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ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。なお、こうした他の法令等に基づく手段は、法に規定する空家等以外の建築物等も対象になり得るため、例えば、いわゆる長屋等の一部の住戸が空室となっている建築物等に対しても対応できる可能性がある。

3. 所有者等の特定

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

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

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- ・登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）※³
- ・戸籍の確認（法定相続人の確認）※³
- ・固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・必要に応じて実施する居住確認調査
- ・水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査※⁴
- ・公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認※⁵、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙5〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。このほか、空家等管理活用支援法人（法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）に対して、法第24条第3号に基づき、所有者等の探索を委託することが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

※³ 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）により、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）が改正され、令和4年8月

から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）により、戸籍法（昭和22年法律第224号）が改正されたところであり、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。

※4 法第10条第3項の「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーター等の電気工作物の設置者である一般送配電事業者（電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者をいう。以下同じ。）や、ガスメーター等のガス工作物の設置者である一般ガス導管事業者（ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者をいう。以下同じ。）が想定される。

※5 例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務等において把握している被保険者等の氏名、住所・居所（入所している施設等の名称、住所等の情報を含む。）、電話番号等が想定される。

（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（1）の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第10条第3項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、同項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（1）及び（2）の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、略式代執行を行うことができる。そのほか、2.（3）のとおり、法第14条各項の規定に基づき、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度に係る財産管理人の選任を家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任を請求することも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法（平成17年法律第86号）等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

（4）具体的な調査方法等に係る留意事項

法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）を、また、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情

報の内部利用等の取扱いについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第 1 項に基づく福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用について（情報提供）」（令和 5 年 3 月 30 日付け事務連絡）を参照されたい。

また、同条第 3 項に基づき、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（令和 4 年個人情報保護委員会・総務省告示第 2 号）の解説」（令和 4 年 3 月個人情報保護委員会・総務省）を、一般送配電事業者又は一般ガス導管事業者に電気又はガスの需要家に係る情報の提供を求める場合は、「空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条第 3 項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて」（令和 5 年 12 月 13 日付け事務連絡）を参考にされたい。

4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

(1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応

空家等の所有者等が複数いる場合には、基本的にはできる限りすべての所有者等に対して指導等を行うことが適切である。

ただし、空家等について、相続に伴う登記手続がなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。このような空家等の所有者等である相続人に対する働きかけは、法第 12 条や第 22 条第 1 項に基づく助言等の一環として行なうことも可能である。

このほか、管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が多数の共有者である場合には、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられる。これにより、財産管理人が選任された場合は、全ての共有者に代わって、管理不全空家等又は特定空家等の管理が図られることが期待される。

(2) 所有者等が精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

一般的に、ある管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合には、法第 13 条や第 22 条に基づく指導等により、当該空家等の状態の改善を期待することは難しい。また、このような場合、当該所有者等は不利益処分を受領能力があるか疑義があること、仮に受領能力があったとしても、法第 22 条の措置により、状態の改善を図ることも困難である。

管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応としては、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられるところである^{※6}。

また、当該空家等の所有者等の親族等に対して民法第 7 条等に規定する成年後見制度の活用を助言するほか、親族が不在である等、当事者による申立てが期待できない場合は、市町村内の福

社部局と連携して、所有者等の状況に応じて、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 32 条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（昭和 25 年法律第 123 号）第 51 条の 11 の 2 又は知的障害者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）第 28 条に基づき、市町村が成年後見人を選任するための申立てを行うことも考えられる。このように、空家等の所有者等が精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合等には、空家等の管理や処分だけでなく、本人の日常生活上の観点からも福祉上の支援が必要である場合が想定されるため、関係する福祉部局等と連携して取り組むことが望ましい。

このほか、空家等となる前から、又は空家等となってからもその状態が悪化する前から、所有者等に対して意識の涵養と理解増進を行うことが必要である。こうした取組の必要性については、基本指針四で述べるとおりである。

※6 裁判所が管理不全土地管理命令等（管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令をいう。以下同じ。）の裁判をするためには、原則として、その対象となるべき土地又は建物の所有者の陳述を聴かなければならないものとされている。このことは、当該土地又は建物の所有者が、精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合でも異なる（非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）第 91 条第 3 項第 1 号、第 10 項）。しかしながら、そのような場合であっても、例えば、その者について成年後見人が付されているときは、その成年後見人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。また、その者について成年後見人が付されていないときは、裁判所が非訟事件手続法に基づいて特別代理人を選任し（同法第 17 条）、その特別代理人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。さらに、差し迫った危険があるケースなど、当該土地又は建物の所有者の陳述を聴く手続を経ることにより管理不全土地管理命令等の裁判の申立ての目的を達することができない事情があるときは、その陳述を聴かないで当該裁判をすることができる（同法第 91 条第 3 項ただし書）。

第 2 章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の(1)～(2)の各状態になり得るか否か又は各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたら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、その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記(1)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第 8 条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第 1 章 1. の(1)～(2)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙 1]～[別紙 4]に示す。

なお、第 1 章 1. の(1)又は(2)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(1)～(2)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空

家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても同様である。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

① 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

② 空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③ 危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④ その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

第3章 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する措置は、法第14条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である指導（法第13条第1項）及び勧告（同条第2項）となっている。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

上記の事情把握は、必ずしも法第13条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど、任意に聞き取り調査として行うことも考えられる。

また、当該空家等が管理不全空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに同条第1項に基づく指導の手続を開始するのではなく、把握した当該管理不全空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することも考えられる。例えば、

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

等の場合には、状況に応じて、空家等管理活用支援法人をはじめとした空家等の除却、修繕、管理等に関して相談を受けることができる法人や、活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられる。法第12条においても、市町村は、空家等の所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとされている。

また、管理不全空家等の所有者等による改善が期待できない場合には、法第14条各項の規定に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所等に請求することや、所有者等が精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合には、成年後見制度を活用することも想定される。

2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備

(1) 調査（法第9条第1項）

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し法の施行のために必要な調査を行うことができる（法第9条第1項）。管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと、同者に対し、適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行うこと等が考えられる。

なお、管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、同条第2項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められない。ただし、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないと解される（特定空家等に対する措置の一環として行う報告徴収及び立入調査については、第4章2.（1）参照。）。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、基本指針一4

に示すとおり、管理不全空家等（及び後述する特定空家等）については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、管理不全空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて管理不全空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第13条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該管理不全空家等に係る敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局に対しては、空家等施策担当部局から常に管理不全空家等に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

（3）管理不全空家等に関係する権利者との調整

法第13条に基づき措置を講じようとする管理不全空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく管理不全空家等に対する措置は、客観的事実により判断される管理不全空家等に対してなされる措置であるため、指導又は勧告の対象となる管理不全空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が指導等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と管理不全空家等の所有者等による解決に委ねられるものと考えられる。

3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）

法に基づく管理不全空家等の措置は、当該管理不全空家等の所有者等に対する指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

（1）管理不全空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

指導に携わる者は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- ・当該指導の内容及びその事由
- ・当該指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、指導後の対応として、

- ・指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導の責任者に報告すること
- ・指導をしたにもかかわらず、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなること

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

指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要

がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 指導の趣旨及び内容

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

- ・どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- ・当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、指導できる措置の内容は、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置である。例えば、管理指針に即し、管理不全空家等に係る保安上の危険を回避するため、定期的に雨水浸入の痕跡がないか点検し、必要に応じて防腐処理等を行うよう指導する等である。

なお、4.(1)に述べるとおり、指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されない場合には、法第13条第2項に基づき勧告を行う可能性があるため、指導時の管理不全空家等の状態について写真等により記録しておくことが望ましい。

(2) 措置の内容等の検討

市町村長の指導により、その対象となった管理不全空家等の状態が改善された場合は、指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。また、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず、管理不全の状態になる可能性もあるため、市町村において、定期的に指導した管理不全空家等の状態を確認することが適切である。

指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該管理不全空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）

(1) 勧告の対象

市町村長は、法第13条第1項に基づき指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行うことができるのは、

- ・指導した場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されておらず、
- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときである。

指導後、管理不全空家等の状態が改善されているか否かは、例えば、指導時に記録した当該管理不全空家等の外観の状態と、勧告を行おうとする時点の状態とを比べて、所有者等により改善

に係る措置がなされた形跡が見られるか否かにより判断するほか、所有者等に対して、改善の有無について任意に聞き取り調査を行うことが考えられる。

また、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが多いか否かは、指導をした管理不全空家等の状態が、

- ・指導時からさらに悪化しているか
- ・それにより特定空家等に該当することとなる予兆が確認できるか

などを確認することにより判断することが考えられる。さらに、このような管理不全空家等の状態のみならず、指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるか否かを判断することが適切である。例えば、

- ・当該所有者等に対して複数回の指導をしたが、改善しない
- ・十分な猶予期限を与え、指導により措置をとることを求めたものの、その期限内に必要な措置がとられなかった

などが判断の参考になる。

(2) 勧告の実施

法第13条第2項に基づく勧告を行う場合は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。また、所有者等による状態の改善を促す観点から、当該勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第22条に基づき必要な措置をとる可能性があることを追記してもよい。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該管理不全空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面で行うものとする。なお、法第13条第2項に基づく勧告は、法第22条第2項に基づく特定空家等の所有者等に対する勧告と異なり、相当の猶予期限を付すことを要件とはしていない。これは、特定空家等に対する措置と異なり、管理不全空家等については、勧告後の命令や代執行を伴わないためである。

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

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

市町村長による勧告を受けた管理不全空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に相続や売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく管理不全空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、相続や売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又

はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに管理不全空家等の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を行う必要がある（当然、指導から行う必要がある。）。

また、市町村長による勧告を受けた後に管理不全空家等が相続や売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該管理不全空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第1章2.（2）ロに記載のとおりである。

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該管理不全空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。また、勧告に係る措置については、指導に係る措置と異なり、具体的なものでなければならないことにも留意が必要である。すなわち、「定期的に屋根ふき材を点検すること」や「点検した結果、問題があれば必要に応じて補修を行うこと」といった概念的な内容ではなく、例えば「東側部分の屋根ふき材の補修を行うこと」等の具体の措置内容を示すべきである。
- (ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。なお、法第13条第2項において、必要な具体的な措置として除却について言及がないのは、管理不全空家等の状態の改善のため、除却まで勧告することが基本的には想定されないためである。

（3）関係部局への情報提供

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

5. 必要な措置が講じられた場合の対応

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

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

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

第4章 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、法第 14 条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である助言又は指導（法第 22 条第 1 項）及び勧告（同条第 2 項）、不利益処分である命令（同条第 3 項）、代執行（同条第 9 項）、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令を行ういとまがないときの緊急代執行（同条第 11 項）、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときの略式代執行（同条第 10 項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第 3 章（不利益処分。ただし、同法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第 22 条第 15 項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は 5. を参照）。

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握

特定空家等の所有者等の事情の把握については、基本的には、第 3 章 1. で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。特定空家等についても、必ずしも法第 22 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行として行うことも考えられるほか、ある空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに法第 9 条第 2 項に基づく報告徴収又は立入調査や、法第 22 条第 1 項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することが考えられる。

一方、周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 22 条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 特定空家等に対する措置の事前準備

(1) 報告徴収及び立入調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）

市町村長は、法第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第 9 条第 2 項）。この報告徴収は、例えば、特定空家等の所有者等に対して法第 22 条第 1 項に基づく指導を行ったものの状態が改善されなかったために、同条第 2 項に基づく勧告等の措置を講ずる上で、当該所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられる。報告徴収を行う前に、法第 9 条第 1 項に基づき、任意に聞き取り調査等を行うことも考えられる。また、立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、報告徴収又は立入調査の結果が、必ずしも法第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、例えば、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査等を実施することは認められない。

なお、立入調査においては、高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施することも可能である。

以下は、報告徴収又は立入調査を行う場合の留意事項等である。

イ 報告徴収を行う場合の留意事項等

市町村長は、所有者等に報告を求める場合は、その空家等の所有者等に対して、

- ・当該報告を求める対象及びその内容
- ・報告を求める期限
- ・当該報告徴収の責任者

を明確に示さなければならない。

また、報告徴収を行う際には、報告拒否又は虚偽報告は過料に処されることについても併せて示すべきである。

市町村長は、空家等の所有者等に対して、法第9条第2項に基づき空家等に関する事項に関し報告させるときは、その内容を正確に相手方に伝え、相手方への報告徴収の通知の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面で行い、報告を求めることとする。

その方法については、法令上に具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。報告徴収に係る通知は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実受領しなくとも相手方が当該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。

また、報告徴収は行政争訟の対象となる処分であり、当該処分に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、報告徴収を行う際は、同法第82条第1項の規定に基づき、

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

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条の規定により、当該処分について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、報告徴収については、同法第46条第1項の規定に基づき、

- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

市町村長の報告徴収を拒否し又は虚偽の報告をした者は、20万円以下の過料に処することとなる（法第30条第2項）。過料の徴収手続については、5.（4）に記載のとおりである。なお、明示的あるいは黙示的に報告を拒否する場合のみならず、報告内容が著しく不足しているなど、意図的かつ実質的な報告の拒否と判断される場合には、報告拒否と扱って差し支えない。また、虚偽とは、一般には、客観的な事実に対して、真実又は真正でないことをいうが、意識的に不真実又は不真正ならしめる場合もいう。したがって、例えば、特定空家等について修繕等を行っていない者が、報告徴収に対して、市町村からの指導等を忌避するために意図的に修繕等を行ったと客観的な事実と反することを認識して報告した場合には、虚偽の報告に該当する。罰則の適用については、法務担当部局等と十分な調整をとり、的確かつ厳正な運用がなされるよう配慮されたい。

報告を求める内容は、法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、いたずらに過度な内容の

報告を求めることや、所有者等の負担を考慮せず報告の期限を著しく短期間に設定することは不適切である。報告を求める内容としては、いつまでに当該空家等の状態を改善する意向があるか、当該空家等の状態の改善を図ったかなどが考えられるが、その内容は、同条第1項から第3項の規定に基づき、とることを求めようとしている措置の内容等に照らし、できる限り具体的かつ明確なものである必要がある。例えば、特定空家等の除却に係る所有者等の意向について報告を求める場合には、除却を行なう事業者の見積書など、その意向に関して確認できる客観的な事実の報告を求めることが適切である。

なお、市町村長が空家等の所有者等に報告徴収を行うに当たり、空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該空家等の所有者等全員に対して報告徴収を行う必要は必ずしもなく、市町村長が報告を求めるべきと考える相手方に対して行うことが考えられる。

ロ 立入調査を行う場合の留意事項等

(イ) 立入調査時の所有者等に対する事前の通知

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

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

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

(ロ) 立入調査時の身分を示す証明書の携帯と提示

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

(ハ) 立入調査に係る留意事項

- ・法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第30条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- ・法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第22条第1項から第3項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。
- ・空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライ

バシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内の立入調査は許容され得るものと考えられる。

- ・空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備や関係部局への情報提供については、基本的には、第3章2.（2）で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

（３）特定空家等に関係する権利者との調整

法第22条に基づき措置を講じようとする特定空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合の考え方についても、基本的には、第3章2.（3）で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

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

これは、第1章2.（2）ロにも記載したとおり、ある特定空家等について、以前に管理不全空家等として法第13条に基づく指導又は勧告を行っていた場合においても同様であり、特定空家等として新たに助言又は指導を行うことから手続を開始する必要がある。

（１）特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

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

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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 22 条第 1 項括弧書き）。

(2) 措置の内容等の検討

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

一方、助言又は指導を受けた特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第 8 条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第 22 条第 2 項）

(1) 勧告の実施

市町村長は、法第 22 条第 1 項に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第 2 項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること
- ・法第 22 条第 11 項に基づき、災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急

代執行を行う可能性があること
についても併せて示すべきである。

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

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

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

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

また、市町村長による勧告を受けた後に特定空家等が相続や売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該特定空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて助言又は指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第1章2.（2）ロに記載のとおりである。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (1) 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であっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除

却する箇所を明確に示す必要がある。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※7に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

※7 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）などが挙げられる。

- (ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば修繕により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

(2) 関係部局への情報提供

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

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなく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22条第3項）。なお、緊急代執行を行う場合には、この命令及び命令に付随する意見聴取等の手続を経る必要はない。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。ただし、例えば、措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等においては、除却等の措置をとることができない「正当な理由」があると認められるため、同条同項に基づく命令はできないことに留意する必要がある。

ロ 特に必要があると認めるとき

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

ハ 相当の猶予期限

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

二 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確に

すること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

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

ヘ 法における特例手続

命令については、法第 22 条第 15 項により行政手続法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第 3 章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 22 条第 4 項から第 8 項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（同条第 5 項）。

（1）所有者等への事前の通知（法第 22 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 22 条第 4 項）。

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

また、当該通知書においては、法第 22 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること（同条第 5 項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

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

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 22 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4.（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 22 条第 4 項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている（法第 22 条第 4 項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

（２）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 22 条第 5 項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる（法第 22 条第 5 項）。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

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

（３）公開による意見の聴取（法第 22 条第 6 項～第 8 項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第 22 条第 6 項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないということとどまり、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（同条第 7 項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の 3 日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3 日」の期間の計算については（２）と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

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

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

（４）命令の実施

（１）の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に（２）の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないとして認められた場合は、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実

性を期す観点から、書面で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※7に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第82条第1項の規定に基づき、

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

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法第8条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第46条第1項の規定に基づき、

- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなる（法第30条第1項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書、報告徴収又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第22条第13項・第14項）

市町村長は、法第22条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（同条第13項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）第2条）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（同条第14項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置の

ために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第 22 条第 9 項）

（1）実体的要件の明確化

法第 22 条第 9 項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第 2 条の特則であり、「第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

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

の 2 つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（2）手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

代執行をなすには、

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

を、予め文書で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5.（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 82 条第 1 項及び行政事件訴訟法第 46 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

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

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5. ホを参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書をもって、

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

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5.（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

（イ）代執行をなすべき時期

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

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の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。なお、緊急代執行については、8. を参照されたい。

（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

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

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

（5）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書又は代執行令書において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令^{※7}に従って適切に処理すべき旨
- ・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令^{※7}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管

し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{※8}や裁判例^{※9}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※8 遺失物法（平成18年法律第73号）第7条第4項、河川法（昭和39年法律第167号）第75条第6項、都市公園法（昭和31年法律第79号）第27条第6項、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第8条第3項などが挙げられる。

※9 さいたま地裁平成16年3月17日

（6）費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・実際に要した費用の額
- ・その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

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

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※10}による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

なお、空家が借地上にある場合であって、当該空家が代執行により除却されたときでも、除却により借地権が当然に消滅するものではなく、借地権設定者（空家等の敷地所有者）は、除却後の土地を自由に使用できるようにはならないこと、また、本来、空家の管理に係る責任は空家の所有者等にあり、当該所有者等が除却に係る費用を負担しないことは公平性の観点からも問題があることから、代執行に要した費用は、代執行により除却した空家の所有者等に請求すべきものである。

※10 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律第66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法（昭和34年法律第147号）第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第22条第10項）

法第22条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができない

ときを含む。)は、市町村長は、同条第10項に基づき、略式代執行を行うことができる。

略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を要件としているから、仮に命令対象者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

略式代執行をするための要件は、

- ・過失がなくて命令対象者を確知することができないこと
- ・その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

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

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

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

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、第1章3.(1)及び(2)の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第22条第10項の「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれの程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

（2）事前の公告（法第22条第10項）

略式代執行を行う場合においては、定めた期間において、

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

をあらかじめ公告しなければならない。

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

（3）動産等の取扱い

略式代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第22条第10項）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令^{※7}に従って適切に処理すべき旨
- ・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令^{※7}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{※8}や裁判例^{※9}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。このほか、略式代執行後に、不在者財産管理制度や相続財産清算制度に係る財産管理人の選任を裁判所に申立て、それにより選任された財産管理人に動産を処分等してもらう方法が考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

（４）費用の徴収（法第22条第12項）

略式代執行を行った場合において義務者が後で判明したとき等の費用の徴収については、法第22条第12項において、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用していることから、6.

（6）に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第5条及び第6条の規定は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律附則第2条第2項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第22条第10項に基づき公告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、市町村長は、緊急代執行を行うことができる。

緊急代執行においては、以下のとおり、命令等に係る一定の手続を経ることなく代執行を行うことができる点で、同条第9項の代執行と異なるが、動産等の取扱いに係る考え方はこれと同様である。

他方、緊急代執行と異なり、条例により規定している市町村もある緊急時の安全措置（いわゆる緊急安全措置）については、措置前に指導や勧告を必ずしも経ておらず、措置前に指導や勧告等により状態の改善を促してはいないという性質等に照らし、行うことができる措置について特に慎重な検討が必要である。

（1）「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」

「災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措

置をとる必要があると認めるとき」とは、災害時だけでなく、特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から特定空家等に対する緊急の措置が必要となる非常の場合を広く想定している。また、災害時とは、台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害が発生する前（台風等の災害の到来が予見されるとき）や、災害後、特定空家等の状態が著しく危険な状態になったときも対象となる。他方、「特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等」の状況を念頭に置いているところであり、例えば、「特定空家等が著しく景観を損なっている状態」などは想定していない。

また、緊急代執行は「命ずるいとまがないとき」を要件としていることから、勧告を受けた者が正当な理由があってその勧告に係る措置をとることができなかった場合など、命令を行うこと自体ができない場合には、緊急代執行を行うことは認められないことに留意する必要がある。このほか、特定空家等の所有者等が確知できない場合には緊急代執行を行うことはできず、略式代執行を行う必要がある。

上記を踏まえ、緊急代執行を行うことが想定される具体的なケースとしては、例えば、

- ・災害が発生しようとしている時、災害により特定空家等の屋根が飛散するおそれがあり、緊急に修繕する必要があるとき
- ・災害の発生後、特定空家等の柱や外壁等が大きく破損し、その倒壊等の危険性が見込まれるため、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき
- ・災害発生の有無を問わず、特定空家等の傾き等が著しく、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき

等が想定されるところである。

（２）「これらの規定にかかわらず」

「これらの規定にかかわらず」とは、法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定にかかわらず、命令（同条第 3 項）及び命令に付随する手続等（同条第 4 項から第 8 項まで）を経ることなく、代執行を行うことができることを規定しているものである。ここで、同条第 1 項及び第 2 項は「かわらず」と規定していないため、緊急代執行を行う場合でも、助言又は指導及び勧告は行っていることが必要となる（勧告まで行われた特定空家等が対象となる）。これは、勧告が行われていなければ、特定空家等の所有者等は、義務の履行が強制される可能性を具体的に予見できないためである。このため、著しく保安上危険となるおそれのある特定空家等については、平時から、その所有者等に対して助言又は指導に始まる手続をとることが望ましい。

なお、同条第 11 項及び第 12 項については、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律附則第 2 条第 3 項に規定されているとおり、同法施行後に行われた勧告について適用され、同法施行前に行った勧告については適用されない点に留意する必要がある。

緊急代執行により、省略することができる具体的な手続や期間は以下のとおりである。

イ 勧告後、命令までの相当の猶予期限

法第 22 条第 9 項に基づく代執行は、同条第 2 項に基づく勧告を行い、勧告時に付された猶予期限内に措置がとられなかった場合に同条第 3 項に基づく命令を行うことで、所定の要件を満たしたときに行うことができる。他方、緊急代執行については、例えば、勧告後、災害その他非常の事態が発生した場合には、当該勧告に付された猶予期限内であっても、行うことができる。

ロ 命令前の意見書の提出・公開の意見聴取等の手続

法第 22 条第 9 項に基づく代執行を行う場合には、同条第 3 項から第 8 項までの規定のとおり、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要がある。他方、緊急代執行は、同条第 3 項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要はない。

ハ 命令後、行政代執行を行うまでの相当の猶予期限

法第 22 条第 9 項に基づく代執行は、同条第 3 項の命令の猶予期限内に命令に係る措置が完了する見込みがない場合等に行うことができる。緊急代執行は、同条第 3 項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令に付される猶予期限を考慮する必要性は生じない。

ニ 行政代執行前の戒告等の手続（行政代執行法第 3 条第 3 項）

代執行を行うためには、行政代執行法第 3 条に基づき、戒告（同条第 1 項）及び代執行令書による通知（同条第 2 項）の手続が必要となる。他方、非常の場合又は危険切迫の場合において、緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる（同条第 3 項）。緊急代執行を行う際は、上記の場合に該当すると考えられるため、行政代執行法に基づき戒告及び代執行令書による通知の手続を省略することができると考えられる。

(3) 費用の徴収（法第 22 条第 12 項）

緊急代執行を行った場合の費用の徴収については、法第 22 条第 12 項において、行政代執行法第 5 条及び第 6 条の規定を準用していることから、6. (6) に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第 5 条及び第 6 条の規定が適用されるのは、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律附則第 2 条第 3 項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第 22 条第 2 項に基づき勧告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

9. 必要な措置が講じられた場合の対応

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

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

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

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡 |
| (備考) | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

(2) 門、塀、屋外階段等

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 |

(3) 立木

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 |
| (備考) | <ul style="list-style-type: none"> ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。 |

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- (特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落

- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- （管理不全空家等） ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- （備考） ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）屋根ふき材、外装材、看板等

- （特定空家等） ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- （管理不全空家等） ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- （備考） ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

（2）立木の枝

- （特定空家等） ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- （管理不全空家等） ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- （備考） ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- （管理不全空家等） ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）汚水等

- （特定空家等） ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
- ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- （管理不全空家等） ・排水設備の破損等

（2）害虫等

- （特定空家等） ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（3）動物の糞尿等

- （特定空家等） ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ
- （管理不全空家等） ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
 - ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
 - ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
- （管理不全空家等）
 - ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
 - ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
- （備考）
 - ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
 - ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
 - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等）
 - ・排水設備の破損等又は封水切れ
 - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
 - ・不法侵入の形跡
 - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- （管理不全空家等）
 - ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
 - ・頻繁な落雪の形跡
 - ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
 - ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- （管理不全空家等）
 - ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
 - ・雪止めの破損等
- （備考）
 - ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- （管理不全空家等） ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

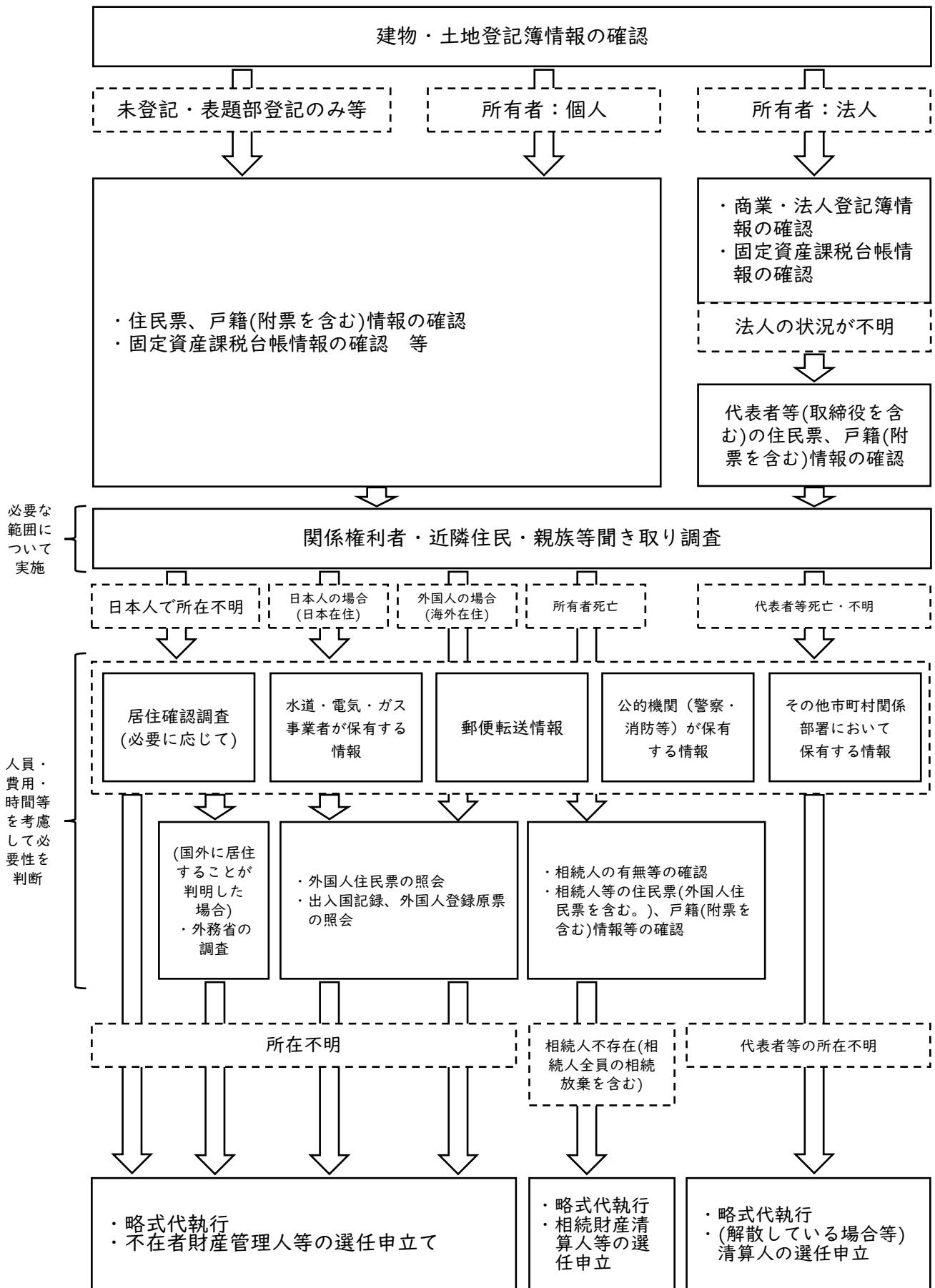
- （特定空家等） ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- （管理不全空家等） ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- （管理不全空家等） ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

[別紙5] 所有者等の特定に係る調査手順の例



坂出市空家等対策の推進に関する条例

発令 平成 29 年 9 月 29 日 条例第 14 号

最終改正：令和 5 年 12 月 27 日 条例第 29 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等の所有者等および市の責務ならびに市民、住民組織および事業者の役割を明らかにするとともに、空家等に関する対策(以下「空家等対策」という。)について必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進し、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

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

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、周辺的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および活用に努めるものとする。

(市の責務)

第 4 条 市は、第 1 条の目的を達成するため、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(市民および住民組織の役割)

第 5 条 市民(市内に居住し、もしくは滞在し、または通勤し、もしくは通学する者をいう。以下同じ。)および住民組織(地域住民が組織する自治会等をいう。以下同じ。)は、市が実施する空家等対策に協力するとともに、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

(事業者の役割)

第 6 条 事業者(市内の空家等または空家等の跡地の活用に関連する事業を営む者をいう。以下同じ。)は、市が実施する空家等対策に協力するとともに、自らの事業活動を通じ、空家等および空家等の跡地の活用および流通の促進に努めるものとする。

(相互協力)

第 7 条 空家等の所有者等、市、市民、住民組織および事業者は、第 1 条の目的を達成するため、相互にその果たす役割を理解し、協力するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第 8 条 市長は、法第 7 条第 1 項の規定に基づき、空家等対策計画を定めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 9 条 市は、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、助言その他必要な支援を行うものとする。

(空家等および空家等の跡地の活用等)

第 10 条 市は、空家等および空家等の跡地(土地を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、また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ものとする。

(立入調査等)

第11条 市長は、法第9条第2項に定めるもののほか、次条第1項の規定の施行に必要な限度において、当該職員またはその委任した者（以下「職員等」という。）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。

2 市長は、前項の規定により職員等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、あらかじめ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、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 第1項の規定により立入調査をする職員等は、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。

4 第1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。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、空家等の状態がそのまま放置すれば倒壊等により道路、公園その他の公共の場所において人の生命、身体もしくは財産に危害を及ぼし、またはそのおそれがある場合であって、その危害を予防し、または回避するため、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地、当該措置の内容その他必要な事項を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、第1項の措置を講じた場合において、当該空家等の所有者等またはその連絡先を確知できないときは、当該空家等の所在地、当該措置の内容その他必要な事項を公示するものとする。

4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(協議会の設置等)

第13条 法第8条第1項の規定に基づき、坂出市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 法に定めるもののほか、協議会は、次に掲げる事項について市長に対し意見を述べることができる。

(1) 法第22条に規定する措置に関すること。

(2) その他空家等対策に関し必要な事項

3 協議会は、会長および委員をもって組織する。

4 会長は、市長をもって充てる。

5 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

6 会長に事故があるとき、または会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

7 委員は、7人以内とし、法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

8 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

9 委員は、再任されることができる。

10 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。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、この条例の施行に関し、必要があると認めるときは、国、県その他の関係機関等に対し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年坂出市条例第34号）の一部を次のように改正する。

別表環境審議会の部の次に次のように加える。

空家等対策協議会	委員	日額	7,500
----------	----	----	-------

付 則（令和5年12月27日条例第29号）

この条例は、公布の日から施行する。

坂出市空家等対策の推進に関する規則

発令 平成 29 年 12 月 28 日規則第 28 号

最終改正：令和 6 年 3 月 29 日規則第 8 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)および坂出市空家等対策の推進に関する条例(平成 29 年坂出市条例第 14 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語の意義は、法および条例において使用する用語の例による。

(立入調査通知書)

第 3 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、空家等への立入調査実施通知書により行うものとする。

2 条例第 11 条第 2 項の規定による通知は、坂出市空家等対策の推進に関する条例第 11 条第 1 項の規定に基づく立入調査実施通知書により行うものとする。

3 法第 9 条第 3 項ただし書および条例第 11 条第 2 項ただし書の規定に該当する場合の立入調査は、公告によりこれを行うことができる。

(身分証明書)

第 4 条 法第 9 条第 4 項および条例第 11 条第 3 項の身分を示す証明書は、身分証明書によるものとする。

(緊急安全措置の実施)

第 5 条 条例第 12 条第 1 項の規定する緊急安全措置の要否は、別表に定める基準に従い判定し、市長がその実施を決定する。

(緊急安全措置実施通知書)

第 6 条 条例第 12 条第 2 項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書により行うものとする。

(特定空家等認定通知等)

第 7 条 市長は、坂出市特定空家等判断基準等を定める規則(平成 29 年坂出市規則第 29 号。以下「基準等規則」という。)第 5 条第 1 項の規定により、空家等が特定空家等であると認めるときは、特定空家等認定通知書により、当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、過失がなくて当該所有者等を確知できないときは、この限りでない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、基準等規則第 5 条第 2 項の規定による特定空家等認定取消の決定をしたときは、遅滞なくその旨を、特定空家等認定取消通知書により、当該所有者等に通知するものとする。

(助言・指導書)

第 8 条 法第 13 条第 1 項の規定による指導は、管理不全空家等に係る指導書により、法第 22 条第 1 項の規定による助言および指導は、特定空家等に係る助言・指導書により行うものとする。

(勧告書)

第 9 条 法第 13 条第 2 項の規定による勧告は、管理不全空家等に係る勧告書により、法第 22 条第 2 項の規定による勧告は、特定空家等に係る勧告書により行うものとする。

(命令書等)

- 第10条 法第22条第3項の規定による命令は、特定空家等に係る命令書により行うものとする。
- 2 法第22条第4項の規定による通知は、特定空家等に係る事前通知書により行うものとする。
- 3 第1項の命令書の様式は、法第22条第4項に規定する意見書の提出の有無および同条第5項に規定する意見聴取実施の有無により、適宜修正することができる。

(代執行)

- 第11条 法第22条第9項の規定に基づき行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）の規定を適用する場合の様式は、次に定めるところによる。
- (1) 代執行法第3条第1項の規定による戒告 戒告書
- (2) 代執行法第3条第2項に規定による通知 代執行令書
- (3) 代執行法第4条の証票 執行責任者証

(標識)

- 第12条 法第22条第13項の標識は、特定空家等に係る命令標識によるものとする。

(協議会の会議)

- 第13条 条例第13条第1項に規定する坂出市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。
- 2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員の欠席)

- 第14条 会議を欠席する委員は、代理人を協議会に出席させ、または他の委員に議決権の行使を委任することはできない。
- 2 協議会を欠席する委員は、会長を通じて、協議会に付議される事項につき、書面により意見を提出することができる。

(会議の公開)

- 第15条 協議会の会議は、これを公開する。ただし、会長または委員の半数以上が必要があると認めるときは、非公開とすることができる。

(関係者の出席)

- 第16条 会長は、必要があると認めるときは、協議会の会議に関係者その他参考人の出席を求め、意見または説明を聴くことができる。

(会議録の作成)

- 第17条 会長は、協議会開催の都度、概要を記載した会議録を作成し、公開するものとし、公開の方法は、市ホームページへの掲載により行うものとする。

(庶務)

- 第18条 協議会の庶務は、総務部危機管理課において処理する。

(補則)

- 第19条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（令和3年2月1日規則第2号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（令和4年3月31日規則第15号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

付 則（令和6年3月29日規則第8号）

この規則は、公布の日から施行する。

別表（第5条関係）

要緊急安全措置空家等判定基準

区分	調査項目	判定
1 建物その他の工作物等の状態	建物その他の工作物等が傾いている。	有・無
	建物その他の工作物等の屋根または壁が剥がれている。	有・無
	建物その他の工作物等が敷地内からはみ出している。	有・無
2 建築資材等の飛散、落下による危険性	軒、屋根の損傷により台風時等の飛散の危険性	有・無
	外壁等の剥離による落下の危険性	有・無
3 不特定者の侵入による犯罪の危険性または犬、猫その他の動物が営巣する可能性	敷地への立入りが容易にできる危険性	有・無
	玄関等の未施錠による危険性	有・無
	1階部分の扉、窓ガラス等の破損による危険性	有・無
4 立ち木やその他の工作物の倒壊による危険性	朽ちた立木の倒木の危険性	有・無
	その他工作物（塀・煙突等）の倒壊の危険性	有・無
5 放火等による火災の危険性	建物付近の建築資材、枝木等の倒壊の危険性	有・無
	灯油ポリタンク等の可燃物放置による危険性	有・無
6 病虫害または悪臭の発生の可能性	敷地内に雑草や樹木が繁茂し、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼす危険性	有・無
7 道路、公園その他の公共の場所において、第三者に与える影響	公共の場所への影響	有・無
	人（通行人等）への影響	有・無
	周辺の建物や人への影響	有・無
8 第三者に与える影響の緊急性	切迫した緊急性	有・無

※ 区分1～6において「有」が1つ以上、かつ7および8において「有」が認められるものを要緊急安全措置空家等として判定する。

坂出市空家等対策推進本部設置要綱

最終改正：令和6年3月29日

(設置)

第1条 空家等をもたらす問題の解決に向けて、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題等に対処するための諸施策を総合的かつ効率的に推進するため、坂出市空家等対策推進本部（以下「推進本部」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 推進本部の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 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1項の空家等対策計画の作成、変更および実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）の認定に関すること。
- (3) 法第22条の規定による特定空家等に対する措置に関すること。
- (4) その他空家等の対策に関すること。

2 推進本部は、前項に係る施策等の実施にあたっては、全庁的に総合調整を行い、その円滑な推進を図るものとする。

(組織)

第3条 推進本部は、本部長および本部員をもって組織する。

- 2 本部長は、副市長をもって充て、推進本部を総括する。
- 3 本部員は、総務部長、政策部長、市民生活部長、健康福祉部長、建設経済部長および消防長をもって充てる。

(会議)

第4条 推進本部の会議は、本部長が必要に応じて招集し、本部長が議長となる。

- 2 推進本部は、必要に応じて関係職員の出席を求め、意見または説明を聴くことができる。

(空家等対策連絡会議)

第5条 推進本部における所掌事務のうち、第2条第1項第1号および第4号に掲げる所掌事務について、庁内連携を図り、横断的に空家等対策に取り組むため、推進本部に関係部局による空家等対策連絡会議（以下「連絡会議」という。）を置く。

- 2 連絡会議は、座長および委員をもって組織する。
- 3 座長には総務部長をもって充て、委員には危機管理課長、政策課長、総務課長、税務課長、生活環境課長、ふくし課長、かいご課長、産業観光課長、建設課長、都市整備課長および消防本部予防課長の職にある者をもって充てる。
- 4 座長が必要と認めるときは、前項に掲げる者以外の者を委員に加えることができる。
- 5 座長は、連絡会議を招集し、会議の議長となる。
- 6 座長に事故あるとき、または欠けたときは、あらかじめ座長の指名する委員が、その職務を代理する。

(庶務)

第6条 推進本部および連絡会議の庶務は、総務部危機管理課において行う。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか推進本部および連絡会議の運営その他必要な事項は、本部長

が定める。

付 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和6年3月29日から施行する。

関係法令抜粋

【行政代執行法】

(適用)

第1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。

(代執行)

第2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。

(戒告・代執行令書)

第3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2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。

(証票の携帯)

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。

(費用の徴収)

第5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6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。

【民法】

(不在者の財産の管理)

第25条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

(管理人の改任)

第26条 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭

裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる。

(管理人の職務)

第 27 条 前 2 条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

2 不在者の生死が明らかでない場合において、利害関係人又は検察官の請求があるときは、家庭裁判所は、不在者が置いた管理人にも、前項の目録の作成を命ずることができる。

3 前 2 項に定めるもののほか、家庭裁判所は、管理人に対し、不在者の財産の保存に必要と認められる処分を命ずることができる。

(管理人の権限)

第 28 条 管理人は、第 103 条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

(管理人の担保提供及び報酬)

第 29 条 家庭裁判所は、管理人に財産の管理及び返還について相当の担保を立てさせることができる。

2 家庭裁判所は、管理人と不在者との関係その他の事情により、不在者の財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。

… (略) …

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

第 233 条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第 1 項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

… (略) …

(所有者不明土地管理命令)

第 264 条の 2 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第 4 項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

(所有者不明土地管理人の権限)

第 264 条の 3 前条第 4 項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

2 所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(所有者不明土地等に関する訴えの取扱い)

第 264 条の 4 所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地等に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。

(所有者不明土地管理人の義務)

第 264 条の 5 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(所有者不明土地管理人の解任及び辞任)

第 264 条の 6 所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を解任することができる。

2 所有者不明土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(所有者不明土地管理人の報酬等)

第 264 条の 7 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

2 所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とする。

(所有者不明建物管理命令)

第 264 条の 8 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人（第 4 項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物（共有持

分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である建物)にある動産(当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。)及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利(賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利(所有権を除く。))であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

- 3 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。
- 5 第264条の3から前条までの規定は、所有者不明建物管理命令及び所有者不明建物管理人について準用する。

(管理不全土地管理命令)

第264条の9 裁判所は、所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人(第三項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。)による管理を命ずる処分(以下「管理不全土地管理命令」という。)をすることができる。

- 2 管理不全土地管理命令の効力は、当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地にある動産(当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。
- 3 裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない。

(管理不全土地管理人の権限)

第264条の10 管理不全土地管理人は、管理不全土地管理命令の対象とされた土地及び管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全土地管理人が得た財産(以下「管理不全土地等」という。)の管理及び処分をする権限を有する。

- 2 管理不全土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 管理不全土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

- 3 管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分についての前項の許可をするには、その所有者の同意がなければならない。

(管理不全土地管理人の義務)

第264条の11 管理不全土地管理人は、管理不全土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

- 2 管理不全土地等が数人の共有に属する場合には、管理不全土地管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(管理不全土地管理人の解任及び辞任)

第 264 条の 12 管理不全土地管理人がその任務に違反して管理不全土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全土地管理人を解任することができる。

2 管理不全土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(管理不全土地管理人の報酬等)

第 264 条の 13 管理不全土地管理人は、管理不全土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

2 管理不全土地管理人による管理不全土地等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全土地等の所有者の負担とする。

(管理不全建物管理命令)

第 264 条の 14 裁判所は、所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（第 3 項に規定する管理不全建物管理人をいう。第 4 項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

2 管理不全建物管理命令は、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある動産（当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。）であって、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。

3 裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならない。

4 第 264 条の 10 から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

… (略) …

(事務管理)

第 697 条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（以下この章において「管理者」という。）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（以下「事務管理」という。）をしなければならない。

2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

(緊急事務管理)

第 698 条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

(管理者の通知義務)

第 699 条 管理者は、事務管理を始めたことを遅滞なく本人に通知しなければならない。ただし、本人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(管理者による事務管理の継続)

第 700 条 管理者は、本人又はその相続人若しくは法定代理人が管理をすることができるに至るまで、事務管理を継続しなければならない。ただし、事務管理の継続が本人の意思に反し、又は

本人に不利であることが明らかであるときは、この限りでない。

(委任の規定の準用)

第 701 条 第 645 条から第 647 条までの規定は、事務管理について準用する。

(管理者による費用の償還請求等)

第 702 条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

2 第 650 条第 2 項の規定は、管理者が本人のために有益な債務を負担した場合について準用する。

3 管理者が本人の意思に反して事務管理をしたときは、本人が現に利益を受けている限度においてのみ、前 2 項の規定を適用する。

… (略) …

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前 2 項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

… (略) …

(相続の放棄の方式)

第 938 条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

(相続の放棄の効力)

第 939 条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

(相続の放棄をした者による管理)

第 940 条 相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第 952 条第 1 項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同様の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

2 第 645 条、第 646 条並びに第 650 条第 1 項及び第 2 項の規定は、前項の場合について準用する。

… (略) …

(相続財産法人の成立)

第 951 条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の清算人の選任)

第 952 条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、6 箇月を下ることができない。

(不在者の財産の管理人に関する規定の準用)

第 953 条 第 27 条から第 29 条までの規定は、前条第 1 項の相続財産の清算人（以下この章において単に「相続財産の清算人」という。）について準用する。

（相続財産の清算人の報告）

第 954 条 相続財産の清算人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

（相続財産法人の不成立）

第 955 条 相続人のあることが明らかになったときは、第 951 条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の清算人がその権限内で行った行為の効力を妨げない。

（相続財産の清算人の代理権の消滅）

第 956 条 相続財産の清算人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の清算人は、遅滞なく相続人に対して清算に係る計算をしなければならない。

（相続債権者及び受遺者に対する弁済）

第 957 条 第 952 条第 2 項の公告があったときは、相続財産の清算人は、全ての相続債権者及び受遺者に対し、2 箇月以上の期間を定めて、その期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、同項の規定により相続人が権利を主張すべき期間として家庭裁判所が公告した期間内に満了するものでなければならない。

2 第 927 条第 2 項から第 4 項まで及び第 928 条から第 935 条まで（第 932 条ただし書を除く。）の規定は、前項の場合について準用する。

（権利を主張する者がいない場合）

第 958 条 第 952 条第 2 項の期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは、相続人並びに相続財産の清算人に知れなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができない。

（特別縁故者に対する相続財産の分与）

第 958 条の 2 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

2 前項の請求は、第 952 条第 2 項の期間の満了後 3 箇月以内にしなければならない。

（残余財産の国庫への帰属）

第 959 条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第 956 条第 2 項の規定を準用する。

【建築基準法】

（維持保全）

第 8 条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

一 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

二 前号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するも

の

3 国土交通大臣は、前項各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者による同項の準則又は計画の適確な作成に資するため、必要な指針を定めることができる。

(違反建築物に対する措置)

第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、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、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 特定行政庁は、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て、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。

3 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3日以内に、特定行政庁に対して、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。

4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第1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。

5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によつ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2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。

6 第4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。

7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前5項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から3日以内に、特定行政庁に対し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。この場合においては、第4項から第6項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から5日以内に行わなければならない。

9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第7項の規定によつて仮にした命令が不当でないと認めた場合においては、第1項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第7項の規定によつて仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。

10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第2項から第6項までに定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。

11 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反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、特定行政庁は、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、特定行政庁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。

12 特定行政庁は、第1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、みずか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。

13 特定行政庁は、第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第1項、第7項又は第10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）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（建築監視員）

第9条の2 特定行政庁は、政令で定めるところにより、当該市町村又は都道府県の職員のうちから建築監視員を命じ、前条第7項及び第10項に規定する特定行政庁の権限を行なわせることができる。

（違反建築物の設計者等に対する措置）

第9条の3 特定行政庁は、第9条第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が同条第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、国土交通省令で定めるところにより、当該命令に係る建築物の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人（請負工事の下請人を含む。次項において同じ。）若しくは当該建築物について宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者又は当該命令に係る浄化槽の製造業者の氏名又は名称及び住所その他国土交通省令で定める事項を、建築士法、建設業法（昭和24年法律第100号）、浄化槽法（昭和58年法律第43号）又は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならない。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、前項の規定による通知を受けた場合においては、遅滞なく、当該通知に係る者について、建築士法、建設業法、浄化槽法又は宅地建物取引業法による免許又は許可の取消し、業務の停止の処分その他必要な措置を講ずるものとし、その結果を同項の規定による通知をした特定行政庁に通知しなければならない。

（保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言）

第9条の4 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3条第2項の規定により次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生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は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、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができる。

（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1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3条第2項の規定により次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3条第2項の規定により次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。
- 4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

【 道路法 】

（道路に関する禁止行為）

第43条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

…（略）…

（違法放置等物件に対する措置）

第44条の3 道路管理者は、第43条第2号の規定に違反して、道路を通行している車両から落下して道路に放置された当該車両の積載物、道路に設置された看板その他の道路に放置され、又は設置された物件（以下この条において「違法放置等物件」という。）が、道路の構造に損害を及ぼし、若しくは交通に危険を及ぼし、又はそれらのおそれがあると認められる場合であつて、次の各号のいずれかに該当するときは、当該違法放置等物件を自ら除去し、又はその命じた者若しくは委任した者に除去させることができる。

- 一 当該違法放置等物件の占有者、所有者その他当該違法放置等物件について権原を有する者（以下この条において「違法放置等物件の占有者等」という。）に対し第71条第1項の規定により必要な措置をとることを命じた場合において、当該措置をとることを命ぜられた者が当該措置をとらないとき。
 - 二 当該違法放置等物件の占有者等が現場にいないために、第71条第1項の規定により必要な措置をとることを命ずることができないとき。
- 2 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を除去し、又は除去させたときは、当該違法放置等物件を保管しなければならない。
 - 3 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を保管したときは、当該違法放置等物件の占有者等に対し当該違法放置等物件を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事

項を公示しなければならない。

- 4 道路管理者は、第2項の規定により保管した違法放置等物件が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又は前項の規定による公示の日から起算して3月を経過してもなお当該違法放置等物件を返還することができない場合において、政令で定めるところにより評価した当該違法放置等物件の価額に比し、その保管に不相当な費用若しくは手数料を要するときは、政令で定めるところにより、当該違法放置等物件を売却し、その売却した代金を保管することができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定による違法放置等物件の売却につき買受人がない場合において、同項に規定する価額が著しく低いときは、当該違法放置等物件を廃棄することができる。
- 6 第4項の規定により売却した代金は、売却に要した費用に充てることができる。
- 7 第1項から第4項までに規定する違法放置等物件の除去、保管、売却、公示等に要した費用は、当該違法放置等物件の返還を受けるべき違法放置等物件の占有者等の負担とする。
- 8 第3項の規定による公示の日から起算して6月を経過してもなお第2項の規定により保管した違法放置等物件（第4項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該違法放置等物件の所有権は、当該違法放置等物件を保管する道路管理者に帰属する。

…（略）…

（道路保全立体区域内の制限）

- 第48条 道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 2 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、同項に規定する所有者又は占有者に対して、同項に規定する施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
 - 3 第1項に規定する所有者又は占有者は、同項に規定するもののほか、高架の道路の橋脚の周囲又は地盤面下の道路の上下における土石の採取その他の道路保全立体区域における行為であつて、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるものを行つてはならない。
 - 4 道路管理者は、前項の規定に違反している者に対し、行為の中止、物件の改築、移転又は除却その他道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するための必要な措置をすることを命ずることができる。

…（略）…

（道路管理者等の監督処分）

- 第71条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定（以下この条及び第72条の2第1項において「許可等」という。）を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反して

いる者

二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者

三 偽りその他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者

2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。

一 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合

二 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合

三 前2号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合

3 第44条第4項又は前2項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

4 道路管理者（第97条の2の規定により権限の委任を受けた北海道開発局長を含む。以下この項及び次項において同じ。）は、その職員のうちから道路監理員を命じ、第24条、第32条第1項若しくは第3項、第37条、第40条、第43条、第44条第3項若しくは第4項、第46条第1項若しくは第3項、第47条第3項、第47条の14第2項若しくは第48条第1項若しくは第2項の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者（第1項又は第2項の規定による道路管理者の処分に違反している者を含む。）に対して第1項の規定によるその違反行為若しくは工事の中止を命じ、又は道路に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずる権限を行わせることができる。

5 道路管理者は、前項の規定により命じた道路監理員に第43条の2、第47条の14第1項、第48条第4項、第48条の12又は第48条の16の規定による権限を行わせることができる。

6 道路監理員は、前2項の規定による権限を行使する場合においては、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを呈示しなければならない。

7 前項の規定による証票の様式その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

…（略）…

第101条 みだりに道路（高速自動車国道を除く。以下この条において同じ。）を損壊し、若しくは道路の附属物を移転し、若しくは損壊して道路の効用を害し、又は道路における交通に危険を生じさせたときは、その違反行為をした者は、3年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金に処する。

第102条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処する。

一 第32条第1項又は第91条第2項において準用する第32条第1項の規定に違反して道路又は道路予定区域を占用したとき。

二 第37条第1項又は第91条第2項において準用する第37条第1項の規定による禁止又は

制限に違反して道路又は道路予定区域を占用したとき。

三 第43条（第91条第2項において準用する場合を含む。）の規定に違反したとき。

四 第48条の57第2項の規定による登録等事務の停止の命令に違反したとき。

五 正当の事由がなく第68条第1項の規定による土地の一時使用又は土石、竹木その他の物件の使用、収用若しくは処分を拒み、又は妨げたとき。

2 第48条の51第1項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者は、1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処する。

…（略）…

第104条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、100万円以下の罰金に処する。

一 第47条第2項の規定に違反し、又は同条第1項の政令で定める最高限度を超える車両の通行に関し第47条の2第1項の規定により道路管理者が付した条件に違反して車両を通行させたとき。

二 第47条の2第6項の規定に違反して許可証を備え付けなかつたとき。

三 第47条の10第7項の規定に違反して書面を備え付けなかつたとき。

四 第47条の12第1項の規定に違反して、記録を作成せず、若しくは虚偽の記録を作成し、又は記録を保存しなかつたとき。

五 第47条の12第2項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

六 第47条の14第2項の規定による道路管理者の命令に違反したとき。

七 第71条第1項又は第2項（第91条第2項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による道路管理者の命令に違反したとき。

八 第71条第4項（第91条第2項において準用する場合を含む。）の規定による道路監理員の命令に違反したとき。

【消防法】

（火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令）

第3条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

二 残火、取灰又は火粉の始末

三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずること

ができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第4項（第5条第2項及び第5条の3第5項において準用する場合を含む。）及び第5条の3第2項において同じ。）に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

4 消防長又は消防署長は、第1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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該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、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

…（略）…

（防火対象物についての所要措置の命令）

第5条 消防長又は消防署長は、防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であると認める場合、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合、火災が発生したならば人命に危険であると認める場合その他火災の予防上必要があると認める場合には、権原を有する関係者（特に緊急の必要があると認める場合においては、関係者及び工事の請負人又は現場管理者）に対し、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止その他の必要な措置をなすべきことを命ずることができる。ただし、建築物その他の工作物で、それが他の法令により建築、増築、改築又は移築の許可又は認可を受け、その後事情の変更していないものについては、この限りでない。

2 第3条第4項の規定は、前項の規定により必要な措置を命じた場合について準用する。

3 消防長又は消防署長は、第1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。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る防火対象物又は当該防火対象物のある場所に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る防火対象物又は当該防火対象物のある場所の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

…（略）…

（防火対象物についての火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令）

第5条の3 消防長、消防署長その他の消防吏員は、防火対象物において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者（特に緊急の必要があると認める場合においては、当該物件の所有者、管理者若しくは占有者又は当該防火対象物の関係者。次項において同じ。）に対して、第3条第1項各号に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知すること

ができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について第3条第1項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。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、当該消防職員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。ただし、緊急の必要があると認めるときはこの限りでない。

- 3 消防長又は消防署長は、前項の規定による措置をとった場合において、物件を除去させたときは、当該物件を保管しなければならない。
- 4 災害対策基本法第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 5 第3条第4項の規定は第1項の規定により必要な措置を命じた場合について、第5条第3項及び第4項の規定は第1項の規定による命令について、それぞれ準用する。

【災害対策基本法】

（市町村の応急措置）

第62条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。

- 2 市町村の委員会又は委員、市町村の区域内の公共的団体及び防災上重要な施設の管理者その他法令の規定により応急措置の実施の責任を有する者は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、地域防災計画の定めるところにより、市町村長の所轄の下にその所掌事務若しくは所掌業務に係る応急措置を実施し、又は市町村長の実施する応急措置に協力しなければならない。

…（略）…

（応急公用負担等）

第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

- 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。
- 3 市町村長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物等の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者（以下この条において「占有者等」という。）に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

- 4 市町村長は、第2項後段の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又はその保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。
- 5 前3項に規定する工作物等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物等の返還を受けべき占有者等の負担とし、その費用の徴収については、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第5条及び第6条の規定を準用する。
- 6 第3項に規定する公示の日から起算して6月を経過してもなお第2項後段の規定により保管した工作物等（第4項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該工作物等の所有権は、当該市町村長の統轄する市町村に帰属する。
- 7 前条第2項の規定は、第1項及び第2項前段の場合について準用する。
- 8 第1項及び第2項前段の規定は、市町村長その他第1項又は第2項前段に規定する市町村長の職権を行うことができる者がその場にいない場合に限り、災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官の職務の執行について準用する。この場合において、第1項又は第2項前段に規定する措置をとったときは、当該災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官は、直ちに、その旨を市町村長に通知しなければならない。
- 9 警察官、海上保安官又は災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官は、第7項において準用する前条第2項又は前項において準用する第2項前段の規定により工作物等を除去したときは、当該工作物等を当該工作物等が設置されていた場所を管轄する警察署長等又は内閣府令で定める自衛隊法第8条に規定する部隊等の長（以下この条において「自衛隊の部隊等の長」という。）に差し出さなければならない。この場合において、警察署長等又は自衛隊の部隊等の長は、当該工作物等を保管しなければならない。
- 10 前項の規定により警察署長等又は自衛隊の部隊等の長が行う工作物等の保管については、第3項から第6項までの規定の例によるものとする。ただし、第3項の規定の例により公示した日から起算して6月を経過してもなお返還することができない工作物等の所有権は、警察署長が保管する工作物等にあつては当該警察署の属する都道府県に、政令で定める管区海上保安本部の事務所の長又は自衛隊の部隊等の長が保管する工作物等にあつては国に、それぞれ帰属するものとする。

【 災害救助法 】

（救助の種類等）

第4条 第2条第1項の規定による救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 避難所及び応急仮設住宅の供与
- 二 炊き出しその他による食品の給与及び飲料水の供給
- 三 被服、寝具その他生活必需品の給与又は貸与
- 四 医療及び助産
- 五 被災者の救出
- 六 福祉サービスの提供
- 七 被災した住宅の応急修理
- 八 生業に必要な資金、器具又は資料の給与又は貸与
- 九 学用品の給与
- 十 埋葬
- 十一 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの

- 2 第2条第2項の規定による救助の種類は、避難所の供与とする。
- 3 救助は、都道府県知事等が必要があると認めた場合においては、前2項の規定にかかわらず、救助を要する者（埋葬については埋葬を行う者）に対し、金銭を支給してこれを行うことができる。
- 4 救助の程度、方法及び期間に関し必要な事項は、政令で定める。

【 災害救助法施行令 】

（救助の種類）

第2条 法第4条第1項第11号に規定する救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 死体の捜索及び処理
- 二 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

（救助の程度、方法及び期間）

第3条 救助の程度、方法及び期間は、応急救助に必要な範囲内において、内閣総理大臣が定める基準に従い、あらかじめ、都道府県知事又は救助実施市の長（以下「都道府県知事等」という。）が、これを定める。

- 2 前項の内閣総理大臣が定める基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事等は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる。

【 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 】

（清潔の保持等）

第5条 土地又は建物の占有者（占有者がいない場合には、管理者とする。以下同じ。）は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。

- 2 土地の所有者又は占有者は、その所有し、又は占有し、若しくは管理する土地において、他の者によって不適正に処理された廃棄物と認められるものを発見したときは、速やかに、その旨を都道府県知事又は市町村長に通報するように努めなければならない。

- 3 建物の占有者は、建物内を全般にわたって清潔にするため、市町村長が定める計画に従い、大掃除を実施しなければならない。

- 4 何人も、公園、広場、キャンプ場、スキー場、海水浴場、道路、河川、港湾その他の公共の場所を汚さないようにしなければならない。

- 5 前項に規定する場所の管理者は、当該管理する場所の清潔を保つように努めなければならない。

- 6 市町村は、必要と認める場所に、公衆便所及び公衆用ごみ容器を設け、これを衛生的に維持管理しなければならない。

- 7 便所が設けられている車両、船舶又は航空機を運行する者は、当該便所に係るし尿を生活環境の保全上支障が生じないように処理することに努めなければならない。

…（略）…

（措置命令）

第19条の4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上

支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行つた者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行つた市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

第19条の4の2 前条第1項に規定する場合（第9条の9第1項の認定に係る一般廃棄物の当該認定に係る収集、運搬又は処分が行われた場合に限る。）において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれにも該当すると認められるときは、市町村長は、当該認定を受けた者（処分者等を除く。以下「認定業者」という。）に対し、期限を定めて、支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずることができる。この場合において、当該支障の除去等の措置は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。

一 処分者等の資力その他の事情からみて、処分者等のみによつては、支障の除去等の措置を講ずることが困難であり、又は講じても十分でないとき。

二 認定業者が当該認定に係る一般廃棄物の処理に関し適正な対価を負担していないとき、当該収集、運搬又は処分が行われることを知り、又は知ることができたときその他第9条の9第9項の規定の趣旨に照らし認定業者に支障の除去等の措置を採らせることが相当であるとき。

2 前条第2項の規定は、前項の規定による命令について準用する。

…（略）…

（生活環境の保全上の支障の除去等の措置）

第19条の7 第19条の4第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

一 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

二 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確認することができないとき。

三 第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた認定業者が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4第1項又は第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。

- 2 市町村長は、前項（第3号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。
- 3 市町村長は、第1項（第3号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。
- 4 市町村長は、第1項（第4号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第19条の4の2第1項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。
- 5 前3項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第5条及び第6条の規定を準用する。
- 6 第1項の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、当該支障の除去等の措置が特定一般廃棄物最終処分場の維持管理に係るものであるときは、市町村長は、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る第8条の5第6項に規定する者（以下この項において「設置者等」という。）及び機構にあらかじめ通知した上で、当該支障の除去等の措置に要した費用に充てるため、その費用の額の範囲内で、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る維持管理積立金を当該設置者等に代わって取り戻すことができる。

【密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律】

（延焼等危険建築物に対する除却の勧告）

- 第13条 所管行政庁は、防災再開発促進地区の区域であって都市計画法第8条第1項第5号の防火地域（以下単に「防火地域」という。）、同号の準防火地域（以下単に「準防火地域」という。）又は第32条第1項の防災街区整備地区計画の区域（同条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画が定められている区域のうち建築物の構造に関し準防火地域における建築物の構造に関する防火上の制限と同等以上の防火上の制限が定められており、かつ、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例でこの制限が定められているものに限る。）が定められているもの（第4項において「特定防火地域等」という。）の内にある老朽化した木造の建築物で次に掲げる条件に該当するもの（以下「延焼等危険建築物」という。）の所有者に対し、相当の期限を定めて、当該延焼等危険建築物を除却すべきことを勧告することができる。
- 一 当該建築物及びその周辺の建築物の構造及び敷地並びにこれらの建築物の密集している状況に照らし、大規模な地震が発生した場合において延焼防止上危険である建築物として国土交通省令で定める基準に該当するものであること。
 - 二 国土交通省令で定める規模以上の地震が発生した場合において壁、柱等の主要な構造に著しい被害を受けるおそれがある建築物として、当該建築物の構造に関し国土交通省令で定める基準に該当するものであること。
- 2 前項の規定による勧告をした所管行政庁は、市町村長が所管行政庁であるときは関係都道府県知事に、都道府県知事が所管行政庁であるときは関係市町村長に、速やかに、その旨を通知しなければならない。

- 3 第1項の規定による勧告をした所管行政庁は、当該勧告に係る延焼等危険建築物について質権、賃借権、使用貸借による権利若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利又は先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記若しくは処分制限の登記に係る権利を有する者がいるときは、速やかに、これらの者にその旨を通知しなければならない。ただし、過失がなくこれらの者を確知することができないときは、この限りでない。
- 4 所管行政庁は、第1項の規定の施行に必要な限度において、特定防火地域等の内の土地に存する建築物の所有者に対し、当該建築物の火事又は地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、当該建築物若しくは当該建築物の敷地に立ち入り、当該建築物、当該建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。
- 5 前項の規定による立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。
- 6 第四項の規定による立入検査の権限は、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。

【 地方税法 】

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

- 第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第 11 項を除く。))の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第 13 条第 2 項の規定により所有者等(同法第 5 条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。)に対し勧告がされた同法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等及び同法第 22 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 352 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 11 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。
- 2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの(以下この項において「小規模住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条、前条第 11 項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とする。
 - 一 住宅用地でその面積が 200 平方メートル以下であるもの 当該住宅用地
 - 二 住宅用地でその面積が 200 平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数(以下この条及び第 384 条第 1 項において「住居の数」という。)で除して得た面積が 200 平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が 200 平方メートルを超えるものにあつては 200 平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地
 - 3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

【 地方税法施行令 】

(法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の家屋及び土地)

第 52 条の 11 法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する家屋で政令で定めるものは、その一部を人の居住の用に供する家屋のうち人の居住の用に供する部分（別荘（第 36 条第 2 項に規定する別荘をいう。以下次条までにおいて同じ。）の用に供する部分を除く。）の床面積の当該家屋の床面積に対する割合（次項において「居住部分の割合」という。）が 4 分の 1 以上である家屋とする。

2 法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する土地で政令で定めるものは、次の各号に掲げる土地の区分に応じ、当該各号に定める土地（その全部が別荘の用に供される家屋及び専ら人の居住の用に供する家屋でその別荘の用に供する部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が 4 分の 3 を超えるものの敷地の用に供されている土地を除く。）とする。

一 専ら人の居住の用に供する家屋（別荘の用に供する部分を有する専ら人の居住の用に供する家屋でその別荘の用に供する部分以外の部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が 4 分の 1 以上であるもの（次号において「別荘部分を有する専用住宅」という。）を除く。）の敷地の用に供されている土地 当該土地（当該土地の面積が当該家屋の床面積の 10 倍の面積を超える場合には、当該 10 倍の面積に相当する土地とする。）

二 前項の家屋又は別荘部分を有する専用住宅の敷地の用に供されている土地 次の表の上欄に掲げる家屋の区分及び同表の中欄に掲げる当該家屋に係る居住部分の割合（別荘部分を有する専用住宅にあつては、その別荘の用に供する部分以外の部分の床面積の当該住宅の床面積に対する割合とする。以下この号において同じ。）の区分に応じ、同表の下欄に掲げる率を当該土地の面積（当該面積が当該家屋の床面積の 10 倍の面積を超える場合には、当該 10 倍の面積とする。）に乗じて得た面積に相当する土地

家屋		居住部分の割合	率
イ	ロに掲げる家屋以外の家屋	4 分の 1 以上 2 分の 1 未満	0.5
		2 分の 1 以上	1.0
ロ	地上階数 5 以上を有する耐火建築物である家屋	4 分の 1 以上 2 分の 1 未満	0.5
		2 分の 1 以上 4 分の 3 未満	0.75
		4 分の 3 以上	1.0

3 前項に規定する耐火建築物は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 9 号の 2 イに規定する特定主要構造部を耐火構造とした建築物とし、同項に規定する地上階数は、当該建築物の階数（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 8 号に定めるところにより算定した階数をいう。）から地階（同令第 1 条第 2 号に規定する地階をいう。）の階数を控除した階数とする。

4 専ら人の居住の用に供する家屋又は第 1 項に規定する家屋の敷地の用に供されている土地が同一の者によつて所有されていない場合の第 2 項の規定の適用その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

坂出市空家等対策計画 令和8(2026)年3月

坂出市 総務部 危機管理課

〒762-8601 香川県坂出市室町二丁目3番5号

TEL : 0877-44-5023 FAX : 0877-44-5032

Email : kikikanri@city.sakaide.lg.jp