

平成 27 年度空き家管理等基盤強化推進事業

## 空き家相談・診断・助言マニュアル

平成 28 年 2 月

公益社団法人 兵庫県建築士会

# 目 次

## はじめに

<b>1. 空き家所有者等への相談対応</b> .....	<b>1</b>
(1) 空き家相談の体制	
(2) 相談窓口の役割と他の公的団体との連携	
(3) 空き家相談の流れ	
1) 適正管理と利活用	
2) 解体除却	
<b>2. 空き家の調査と診断方法</b> .....	<b>7</b>
(1) 調査の目的とその意義	
(2) 4つの調査票の概要	
(3) 調査票の記入方法	
(4) 調査結果の評価の仕方	
(5) 調査票書式	
<b>3. 空き家の維持保全サービス</b> .....	<b>15</b>
(1) 維持保全方法	
(2) 建築士の役割	
<b>4. 維持保全サービスや診断に係るトラブル事例とその対応策</b> .....	<b>18</b>
<b>5. (仮称) 空き家活用士・登録建築士養成講座人材育成プログラムの考え方</b> .....	<b>21</b>
(1) 登録建築士養成講座人材育成プログラムの目的	
(2) 人材を育成する意義	
(3) 人材育成プログラムにおける到達目標	
(4) 人材育成プログラムの構成	
<b>6. 空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取り組み</b> .....	<b>24</b>
<b>参考資料</b> .....	<b>27</b>
・空家対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要	
・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	
・「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）	

## おわりに



## はじめに

全国的に空き家の増加が続いている。平成25年住宅・土地統計調査速報によると、住宅のうち、空き家数は、820万戸、空き家率13.5%にも達している。特に長期間放置された空き家は、適切な維持管理がなされないまま、老朽化が進み、防災、衛生、景観、生活環境や防犯面等で、近隣の家屋、周辺環境に悪影響を及ぼしている。

これらは本来、建物所有者が解決しなければならないものであるが、近年の急速な少子高齢化や核家族化、地域コミュニティの希薄化等の社会要因もあって、長期間放置されている。そのため、平成27年5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行され、行政も空き家対策に積極的な関与が行われることとなった。

そのような状況により、空き家所有者は、空き家の適正な管理や活用について、不安を抱えながら対処を検討しなければならないこととなった。また、行政は空き家の実態を把握し、「空家等対策計画」を策定し、空き家の適切な管理や活用についての取組みを推進する必要がある。

建築物を熟知している建築士がその専門性を発揮して、空き家問題について、空き家所有者や行政に対し、支援すべき役割を担っていると考える。そこで、今回、平成27年度空き家管理等基盤強化推進事業の助成を受け、本会及び大阪、奈良、富山、東京の各建築士会会員有志、管理代行サービス団体役員、並びに日本建築士会連合会の担当者により、「建築士会等空き家の適正管理方策等検討会」（主査：森崎 輝行・本会副会長、日本建築士会連合会まちづくり委員長）を組織し、建築士会・建築士として、空き家の適正管理ビジネスに関与するための環境整備を目標に、空き家調査のための空き家標準カルテ、維持保全サービス標準等について検討した。

本書は、空き家相談・診断に関わる建築士会会員のため、空き家相談や実態調査・活用支援を行うためのマニュアルとして作成されたものである。

本書を活用され、建築士・建築士会が職能を活かし、各地域での空き家対策をはじめ、地域の防災・福祉まちづくり等に積極的に参画し、地域貢献を担っていただきたい。

平成28年2月

公益社団法人 兵庫県建築士会  
会長 高橋 伸明



# 1. 空き家所有者等への相談対応

## (1) 空き家相談の体制

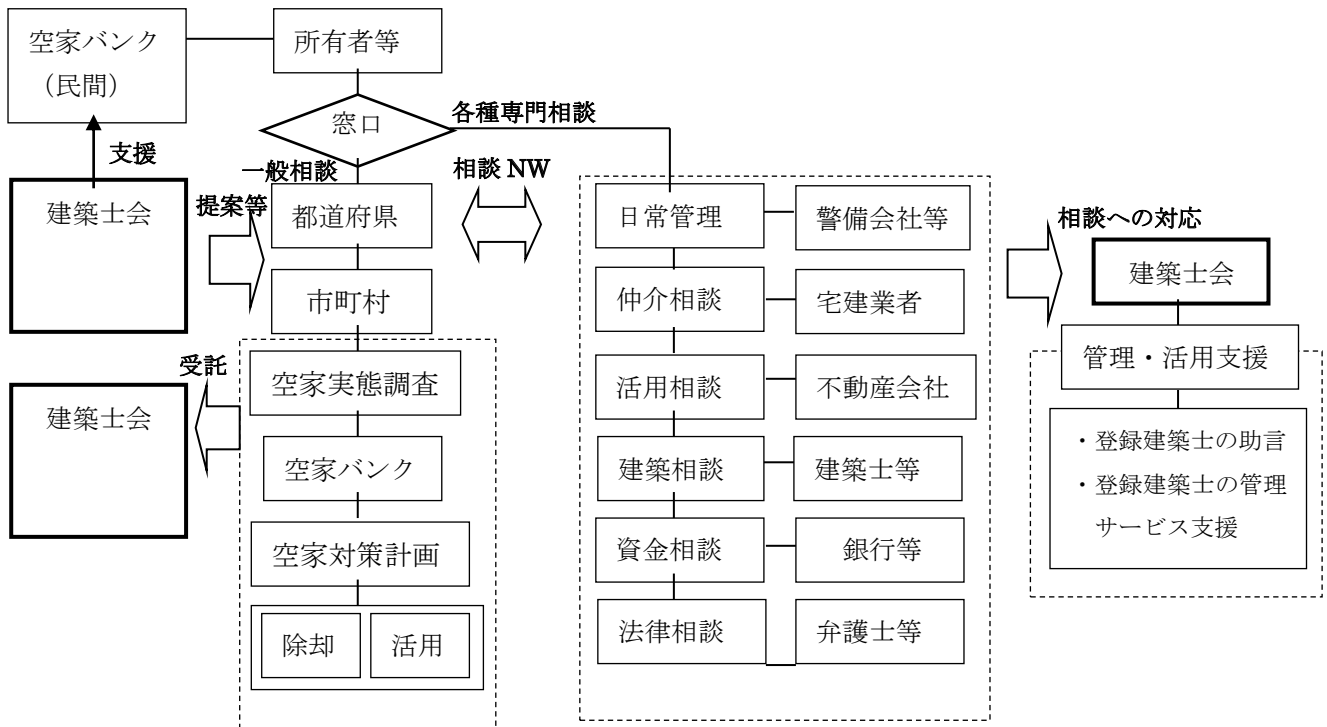
平成27年5月、「空家等対策の推進に関する特別措置」の完全施行により、今後は、市町村の「空家対策計画」の作成等が進んでいる。それに伴い、国土交通省の「空家管理等基盤強化推進事業による相談ネットワークの整備が県・市町村・団体等で図られるとともに、併せて、国土交通省補助事業「空家住宅等の実態調査」が新設された。空家の仕分けについては、建築（計画・設計・工事、管理）に関する専門家である建築士の得意分野ともいえ、その活用が求められている。空き家実態調査への協力は、行政協力の一環として、必要なことである。

平成25年住宅・土地統計調査速報集（総務省統計局）によると、空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」52.4%（429万戸）、「売却用の住宅」3.8%（31万戸）で供給可能な住宅が過半数を占めている。5年前の統計と比較して、増加した空き家63万戸のうち、一戸建が8割を占め、一戸建の空き家の増加が著しい。

そうした経過を踏まえ、県、市町村、空き家活用推進協議会、関係団体等との連携・協力を行い、都道府県の建築士会として、相談ネットワークへ参画し、空き家の相談窓口を開設することは大切である。ストックの有効活用の観点からも空き家の活用拡大が社会的に求められている。

“建築”に関わる職能者として、空き家所有者に対し、適正な管理の方法等を助言することは、専門家の大きな社会的役割である。

<空き家問題関連図>



## (2) 相談窓口の役割と他の公的団体との連携

空き家所有者を対象に全国の建築士会内に空き家の管理、活用（リフォーム等）、解体等に関する相談やその他の相談に対応する相談窓口を設置する。建築士会では既に建築相談窓口を開設しているので、その機能を空き家の領域まで、拡大することになる。

### 空き家の相談窓口の役割

空き家所有者を対象に、空き家の管理、活用等の相談に対応する。専門機関への問い合わせが必要な場合は、相談員が直接各機関に問い合わせの上、内容を整理し、相談者に回答・アドバイスを行う。

### 他の公的団体との連携

空き家近隣住民からの苦情、クレームの場合は、該当する市町村の対応窓口にも、また、相談内容が他の職能者の専門領域のものである場合は、該当する専門機関の対応窓口にも各々、取り次ぎを行う。

例えば、売却、賃貸に関する相談があった場合は、一般の不動産取引に関しては、宅建建物取引業者や不動産協会に宅建業者の対応可否について照会し、対応可能であれば、対応可能な他業者リストを相談者に提示する。

連携する職能団体としては、宅建業者、不動産業、銀行、弁護士、管理サービス業者、等である。必要に応じて、建築士会と当該団体との協力協定や業務提携を行うことが求められる。

特定空き家や危険空き家を増やさないためには、空き家の適正管理が重要であり、管理サービス業者との業務提携（建築士会が管理サービス業者に委任する方法、管理サービス業者が建築士会に再委託する方法）を緊密にして、空き家の劣化を未然に回避する体制づくりが重要だろう。管理サービス業者が空き家巡回サービスとしている確認業務の中には、建築士が担う方が向いている業務が見受けられることから、管理サービス業者と建築士で業務をすみわけをして、直接、空き家所有者と利用契約を取り交わすなど、建築士による管理ビジネスを新たな職域として位置づけることも必要である。

### 相談窓口開設に当たり準備を要する事項

- ・ 県・市町村の相談窓口のリスト化
- ・ 県・市町村の空き家関係支援（補助）制度のリスト化
- ・ 県下における空き家バンクの実施状況表  
（空き家バンク\*空き家の売却または賃貸を希望する所有者等からの申し込みにより登録された空き家情報を空き家の利用を希望する人に対して、自治体が提供する制度。）
- ・ 空き家に関する権利関係と税金に関する情報（最新情報は、国税庁のHP等で確認）
- ・ 住宅の相続や売却にかかる税金
- ・ 固定資産税・都市計画税、不動産登記・隣地境界
- ・ 県下の弁護士会、不動産業者、宅地建物取引業協会、管理サービス業者等の業者リスト化
- ・ 県下のシルバー人材センターにおける管理サービス状況の確認（空き家管理に関するサービスを行っているか否かセンターごとに確認を要す）
- ・ 解体業者のリスト化

相談員の育成に当たっては、次年度より実施を予定している「登録建築士養成講座」を受講した建築士を相談員や改修等を担当する建築士と位置づける。なお、建築士会における建築相談の普及ガイドブック（2013年度版・（公社）日本建築士会連合会編）等も育成において、活用し、相談員のレベルの均一化を図る。

### (3) 空き家相談の流れ

#### 1) 適正管理と利活用

##### 適正管理について

空き家所有者より、空き家の管理のしかた、業者に管理を依頼したい等の相談に対応する。

##### 相談フロー

① 空き家所有者 → 相談窓口（建築士会）
問い合わせ内容 自分で管理したい、業者に管理してもらいたい 等々
② 相談窓口（建築士会） → 空き家所有者
相談内容の確認（空き家カルテヒアリングシート 様式1） 専門的相談かトラブル相談か把握する。
③ 相談窓口（建築士会） → 空き家所有者
相談内容により、現地調査の上、建物の管理サービス内容の提案、建物の修繕を提案、あるいは、自治体の助成制度の紹介、複数の管理サービス業者の紹介を行う
④ 空き家の所有者 → 管理サービス業者
提案を受け、当該業者に連絡、契約

##### 相談対応の留意点

- ・ 電話相談の場合、その内容により、書類、図面等を見て判断する必要がある場合は、面接相談を勧める
- ・ 相談員は、客観的な対応ができるように二人で対応することが望ましい。
- ・ 相談内容を所定の空き家カルテに丁寧に聞き取りまとめる。
- ・ 相談員の専門外の内容については、担当の専門家へ連絡を行い、情報の提供や引継ぎまでしっかり実施する。
- ・ 意見や情報を求めるような相談については、情報元の提供や助言を行い、複数の道筋を示すにとどめる。
- ・ 相談員や業者紹介では解決が難しい相談については、解決の方法を検討するカンファレンスへ持ち込むことを提案してみる。
- ・ 原則として、係争中の案件は相談に応じない。
- ・ 相談内容が業務に関わるような場合は、その旨相談者に説明し無料相談の範囲を超える作業は原則応じない。
- ・ 現地を確認する必要がある場合、もしくは、相談者からの要望がある場合は、有料であることを説明し、了解を得る。



### 空き家を放置することによる周辺への影響例

分野	具体の影響
保安上	建築物の倒壊、屋根・外壁の落下、火災発生・延焼のおそれ
衛生上	不法投棄の誘発、悪臭の発生、ハエ・蚊・ねずみ等の発生
景観上	景観ルールに不適合、外壁に落書き、建物全体に立木の繁茂等
生活環境上	立木の倒壊等により道路に枝の飛散、動物の鳴き声等
防犯	犯罪・非行の誘発

#### 利活用について

##### ① 空き家の判定・改修・リフォーム

空き家所有者より、空き家の利活用についての相談に対応する。

#### 相談フロー

① 空き家所有者（空き家判定：所有者でない場合もある） → 相談窓口（建築士会） 空き家の判定診断、利活用について相談
② 相談窓口（建築士会） → 空き家所有者 相談内容の確認（空き家カルテヒアリングシート 様式1）
③ 相談窓口（建築士会） → 空き家所有者 空き家判定、改修を担当する登録建築士を選任、所有者に通知、 改修の場合、建築士の選定については、空き家所有者との個別の民事契約になるので、 候補者を何人か紹介し、自ら選定してもらうことが適切である
④ 登録建築士 → 空き家所有者 空き家の住宅性能の現況を把握するための現況検査、住宅の劣化や不具合の範囲・原因等を詳細に把握するための診断を行う。場合によっては、耐震性能を把握するための耐震診断も行う。（空家判定診断カルテ 様式2）（空家簡易診断調査カルテ 様式3）（空家建物詳細調査カルテ 様式4）等を利用、結果を所有者等に報告
⑤ 改修・リフォームの実施 所有者の意向に沿う改修工事の提案、契約、実施。居住性能の維持向上を目指す

#### 相談対応の留意点

##### ・リフォーム瑕疵保険

事業者が工事の着工前にリフォーム瑕疵保険に加入すると、工事部分の瑕疵担保責任を履行した場合にその損害が補填される。

##### ② 売買、賃貸の場合

空き家所有者より、売買、賃貸に関する相談に対応する。

## 相談フロー

① 空き家所有者 → 相談窓口（建築士会）
問い合わせ内容 売りたい、賃貸の空き家を探している 等々
② 相談窓口（建築士会） → 空き家所有者
相談内容の確認（空き家カルテヒアリングシート 様式1）
③ 相談窓口（建築士会） → 不動産業者、宅建業者等の相談窓口
相談内容により、不動産業者、宅建業者等の組織に仲介業者の照会、業者の対応可否を確認する
④ 相談窓口（建築士会） → 空き家所有者
業者の情報を得られる関連団体等の紹介、業者リストの提示。業者が対応不可の場合は、空き家バンク等の情報を提供する。
⑤ 空き家所有者 → 不動産業者、宅建業者
不動産業者に連絡、契約

## 2) 解体除却

周辺の家屋や道路等の公共空間に対して、倒壊や瓦の飛散等により危険を及ぼす可能性が高い場合には、建物所有者の責任において適切な対応を図る必要がある。危険性が極めて高い建物については、建物そのものを解体除却することも適切な管理となる。

## 相談フロー

① 空き家所有者 → 相談窓口（市町村もしくは建築士会）
解体についての相談。建築士会が受け付けした場合、市町村の空き家窓口に必要な応じて情報提供のこと。
② 相談窓口（市町村⇔建築士会） → 空き家所有者
相談内容の確認（空き家カルテヒアリングシート 様式1）、除却が妥当と判断できる場合や補修、維持保全が困難な場合、除却の手続きについて、案内する（解体業者、廃棄物回収業者の紹介）
③ 空き家所有者 → 解体業者
当該業者に連絡
④ 解体業者 → 空き家所有者
解体工事費見積提示、契約

解体業者の選定にあたっては、建設リサイクル法に基づく、事前届出書が必要な解体工事を実施する場合は、建設業許可か解体工事業登録が500万円以上の解体工事を実施する場合に、建設業許可が必要であるので、契約に当たっては、事業者の施工の可否を確認す

るよう空き家所有者に徹底する。また、解体業者には産業廃棄物の適正処理が義務づけられているので、契約にあたってはそれが適切に実施されるかどうか施工計画書を確認することも大切である。

※ 空き家相談事例については、インターネット上で様々な市町村が相談担当者の職員向けに作成しているので、空き家相談の基礎的な知識としてご活用いただきたい。

## 2. 空き家の調査と診断方法

### (1) 調査の目的とその意義

本調査では、空き家の適正な保全・活用に向けて、その数量の実態把握と活用提案、維持管理のための技術的支援を行うための基礎資料にし、建築士の新たな職域としての業務に取り組むことに資することを目的とする。

診断方法としては、空き家所有者からの相談（様式1カルテ）や建築士会や行政委託による空き家の実態把握のための判定と専門家としての建築的・景観的に特筆すべき意見（様式2カルテ）を経て、建築物の状況の確認と、建築士としての活用の可能性に対する基礎情報の調査（様式3カルテ）を行い、活用への総合判断を行う。さらに、空き家の内外詳細調査や景観形成につながる要素の抽出を行い、それぞれの評価を行う。（様式4カルテ）

その後、その調査結果を受けて、建築士が行う「利活用提案」や「維持保全」のための業務へと道筋をつけることによって、建築士の業務の拡大につながるばかりでなく、空き家の利活用の多様さや維持保全が行われることによって、特定空き家等の増加に歯止めをかける一石にもなる。

### (2) 4つの調査票の概要

建物単体のチェックのみではなく、外構や住まい環境及び景観、歴史文化やその思いや動機等の心理にまで付加する調査である。

#### (様式1)

家屋管理状況、管理を行っていない方へ、空き家期間、空き家にして困っていること、空き家になった理由、地域への愛着性、所有者の空き家に対する責任、活用提案への受入意向などのヒヤリングによって、建築士（専門家）が、所有者の意向を把握し、所有空き家の保全・活用についてのアドバイスを目的としたカルテ。

#### (様式2)

近隣情報、家屋状況（空き家判定項目）、活用の可否を調査することによって、空き家かどうかの判定調査とその利活用性についての建築士の意見を求めているカルテ。

#### (様式3)

空き家と判定された後の管理状況調査と建築士としての活用に対する基礎情報調査をかねている。管理状況、建築の造りや歴史性、構造的耐力等への専門家的判断項目により、利活用が可能かどうか「特定空き家」にならない工夫や活用のヒントを建築士に求めているカルテ。

#### (様式4)

空き家の利活用をはかる観点から、建物としての構造耐力の詳細調査と景観資源としての価値を見つづ利活用の可能性の判定を行う。空き家による損傷の特徴である「雨洩れ」や「柱の傾斜」等の他、活用に対しての景観資源などの評価を専門的かつ総合的に評価しつつ、利活用が現実になった場合に備えた建物平面等の概要（二面）調査も兼ねるカルテ。

### (3) 調査票の記入方法

調査票は、空欄部分を記載するもの、選択肢からチェックするもの、調査員のコメントを記載する欄、判定記載をする欄で構成している。

調査員名、建築士資格、所属建築士会、相談日を記載する。

#### 様式1（空き家相談）

相談者の情報を記入欄にそって記載。ヒヤリング項目については、該当するものに□を塗りつぶし、■とチェックする。所有者（相談者）の意向については、調査（相談）員が、ヒヤリングの結果（特に、空き家の今後について）を記載する。最後に、調査（相談）員が、空き家情報として、特筆すべき事柄を記載する。

#### 様式2（空き家判定）

調査依頼者（委託者・所有者ではない場合がある）の氏名や自治体名など記載。後日、委託者への連絡の取れるメールや電話番号記載は必須。調査地の記載は、正確な番地（これがわかれば、ネットで地図を拾い出すことが可能）まで必要。記載要領は様式1に準じる。附属棟などあれば、新たに、別のシートに記載する。

判定不能の場合も、現地に行かないとわからない事柄もあるため、その建物の空き家判定するについての建築士の意見を求める欄に記載する。

空き家の判定には、「管理状況」や「日常の生活」がその判定要因になる。よって、庭まわりのゴミの有無、高木（植栽）の手入れ（管理）も選択肢項目にしている。

「活用の可能性」については、場所性や建物の魅力性などから建築士としての判断で記載する。

#### 様式3（空き家判定後の簡易診断）

内部の立ち入りを（許可されない）しない場合に行う外観目視調査。今後、内部に入り、詳細な調査を行う前の基礎情報収集の調査でもある。

空き家判定カルテ（様式2）と「概要」が重複していたため、様式2以外を残し、その他は削除している。カルテの関連性を保持するため、様式2の結果欄を設けており、関連継続性を記載する。

空き家の管理状況評価に「庭・門・塀」等がない場合、不利に働くことのないよう、「存在せず」という選択肢を設け、評点を「出来ている」と同等としている。

「活用の可能性」については、調査者の主観的判断によることが多い。ために、具体的イメージを伴ったマニュアルの作成や講習会を今後行う。これらの履修者を建築士会内に「登録」し、登録建築士として業務を行うことを前提にしている。

「活用の総合的判断」の評価（A・B・C）軸がはっきりしないため、点数をそのよりどころとしている。

しかし、点数評価のみでは、重要なことの調査洩れも考えられる。その重要な事柄を調査員のコメントとして記載。

#### 様式4（空き家及び景観の詳細調査）

内部立ち入りが可能な場合に使用。

各調査項目での判断は、建物の耐久性という意味での判断。「即入居可能か否か」や「建物の賃貸・売買」を想定した視点ではない。

「周辺景観を際立たせる効果」とあるのは、景観から「際立つ」ことをさしているのではなく、この建物があることによって、「景観が良くなっている効果」のことをいっている。誤解が生じる恐れがあるので、「景観に役立っている」との表現をつかっている。

利活用の提案をつくるに際して、専門技術者である建築士として、特に保存・活用が有益と思われる物件の評価意見を指定の欄に記載。

防火性能で外壁のみだけでなく、軒裏もその範囲とした。同時に、「延焼の恐れ」という建基法の用語は、調査時、混乱をまねく恐れがあるので、「外壁・軒裏の防火性能」としている。

簡単な図面等を調査の業務範囲に入れるのも、建築士ならでの判断で、記載欄を設けている。

#### (4) 調査結果の評価の仕方

各段階的かつ連続性にある<様式>によって、評価をしようとしている。

例えば、(様式2)で「空き家と判定」→(様式3)で管理状況、活用性がいずれもCランク(0点)→(様式4)でさらに低い評価だと『特定空き家』として扱う。逆に、高く評価されると『活用』に対して「単位建築士会等」の取組む、維持保全サービスや利活用提案支援活動の対象とする。

#### 各評価(A・B・C評価)について

A：最も評価できるもの。

B：次に評価できるもの

C：評価できないもの

以上のうち、該当項目にチェックをした後、□内に点数を記載。様式4において、最後の欄に「利活用」の判定が出る。

#### 写真撮影について(写真貼り付けシートについて)

- ・後日、写真にて調査対象建築を特定できるよう、各建物を撮影する前に、調査票の上部(文字情報：調査対象箇所がわかる範囲)を撮影してください。
- ・「建築物の状況の撮影」について  
建物写真1枚・敷地全体がわかる1枚が、必須です。
- ・「景観の要素」について  
記入シートの「景観の要素」にてチェックをした項目については、写真で確認ができるよう撮影。

#### その他

- ・本調査実施の情報は、所有者などには、事前に通知し、地域の方々と出会った際は、気持ちの良い挨拶をするなど、丁寧な対応を。
- ・調査予定にない場所に空き家を確認した場合は、白紙の調査シートを使用して、同様のシート記入と写真撮影を。

(5) 調査票書式

空家/様式-1

空家カルテ(所有者・相談者との対面ヒヤリングシート)					
相談受付番号	相談員(氏名:	・資格:	建築士・所属:	建築士会)	
				相談日 年 月 日	
<b>■相談者等について</b>					
相談者氏名等 (代理者名)	氏名:	住所:	電話:	FAX:	
	年齢:	勤務先:	電話:	FAX:	
	職業:	Email:	携帯番号:		
代理者の場合 (本人との関係)	<input type="checkbox"/> 親族( ) <input type="checkbox"/> 知人 <input type="checkbox"/> 近隣 <input type="checkbox"/> 他( )				
相談の対象所在地					
<b>■空家所有者(相談者)へのヒヤリング項目</b>					
相談者へのヒヤリング項目	所有形態	<input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 賃貸使用 <input type="checkbox"/> その他( )			
	所有の理由	<input type="checkbox"/> 相続(共有) <input type="checkbox"/> 相続(個人) <input type="checkbox"/> 購入 <input type="checkbox"/> その他( )			
	現在の利用形態	<input type="checkbox"/> 自己居住 <input type="checkbox"/> 住居(賃貸) <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他( )			
	これまでの利用形態	<input type="checkbox"/> 自己居住 <input type="checkbox"/> 親族が居住 <input type="checkbox"/> 貸家 <input type="checkbox"/> その他( )			
	改修履歴	<input type="checkbox"/> あり ( 時期・部分 : ) <input type="checkbox"/> なし			
	家屋等の維持管理状況	<input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 事業者委託 <input type="checkbox"/> 行っていない <input type="checkbox"/> その他( )			
	管理を行っていない方へ	<input type="checkbox"/> しようと思っている <input type="checkbox"/> さほど思っていない <input type="checkbox"/> いずれ、解体したい			
	空家期間	<input type="checkbox"/> 何年間空家か ( 年 月頃 ~ ) <input type="checkbox"/> 居住中 *長期化/10年以上			
	空家にして困っていること	<input type="checkbox"/> 防災・防犯 <input type="checkbox"/> 近隣への迷惑 <input type="checkbox"/> ゴミ等の投棄 <input type="checkbox"/> 雑草等 <input type="checkbox"/> その他( )			
	空家にしている理由	<input type="checkbox"/> 相続 <input type="checkbox"/> 老朽化 <input type="checkbox"/> 貸すのが不安 <input type="checkbox"/> その他( )			
	所有を引き継ぐ方の有無	<input type="checkbox"/> 跡継ぎがいる <input type="checkbox"/> いない <input type="checkbox"/> その他( )			
	空家家に愛着があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ある程度 <input type="checkbox"/> どちらとも <input type="checkbox"/> ほとんどない <input type="checkbox"/> ない			
	所有の空家は	<input type="checkbox"/> 景観の一部と思っている <input type="checkbox"/> さほど気にしたことはない <input type="checkbox"/> 景観とは関係がない			
	所有者が思う建物の良さ	<input type="checkbox"/> 特筆すべき点:			
	住んでいたまち(景観)に愛着が	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ある程度 <input type="checkbox"/> どちらとも <input type="checkbox"/> ほとんどない <input type="checkbox"/> ない			
	所有家屋の今後の意向	<input type="checkbox"/> 売却 (価格: 円程度) <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> その他			
	所有家屋の保存・活用の意向	<input type="checkbox"/> 自分自身で活用したい <input type="checkbox"/> 親、子、親族に活用してほしい <input type="checkbox"/> 使いたい人がいれば、その人に貸して、活用してほしい <input type="checkbox"/> 売る、または取り壊すなど、早く処分したい <input type="checkbox"/> 何もするつもりはない			
	*所有者等の意向(相談員が記載)				
空家活用提案の受入(希望)の確認	<input type="checkbox"/> 提案を受けたい <input type="checkbox"/> 考えてみる <input type="checkbox"/> 提案はいらない <input type="checkbox"/> その他( )				
*調査員コメント					

\* 相談場所の位置図や簡単な平面図などの資料は裏面に添付または記載ください。

空家判定診断カルテ(前面道路から視認できる程度)			
調査ID番号	調査員(氏名:	・資格:	建築士・所属: 建築士会) 調査日 年 月 日
空家候補調査票			
診断概要	調査依頼者名	メール:	電話:
	調査所在地		
	前面道路幅員	m	住宅形式 <input type="checkbox"/> 戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 他
	階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階以上 ※備考/地下など	
	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC・SRC造 ※備考/構法など	
	屋根葺材の種類	<input type="checkbox"/> 瓦・窯業系 <input type="checkbox"/> 金属版( ) <input type="checkbox"/> アスファルト系 <input type="checkbox"/> その他( )	
	外壁の種類	<input type="checkbox"/> モルタル等塗壁 <input type="checkbox"/> タイル貼 <input type="checkbox"/> 在来板貼り <input type="checkbox"/> サイディング貼 <input type="checkbox"/> その他( )	
空家判定調査項目			
空家の判定	近隣情報	<input type="checkbox"/> 空家である/3 <input type="checkbox"/> 可能性大/2 <input type="checkbox"/> 空家じゃない/0 <input type="checkbox"/> わからない/0 → ( )点	
	家屋の状況	<input type="checkbox"/> 水道閉栓/2 <input type="checkbox"/> 電気メーター動かず/1 <input type="checkbox"/> 雨戸の閉切り/0.5 → ( )点	
		<input type="checkbox"/> 窓ガラス割れ/1 <input type="checkbox"/> 植栽が未管理/1 <input type="checkbox"/> 郵便受に大量の郵便物/1 → ( )点	
		<input type="checkbox"/> ゴミが散乱/1 <input type="checkbox"/> 外観に損傷が多くある(廃屋の様相)/1 → ( )点	
		計 ( )点	
判定(あ)	<input type="checkbox"/> 4点以上=空き家 <input type="checkbox"/> 3点-2点=空家の可能性大 <input type="checkbox"/> 1.5点以下=空家でない		判定結果:
判定についての調査員コメント:			
■「空き家」との判定後の調査員コメント			
活用への可能性	<input type="checkbox"/> 可能性あり <input type="checkbox"/> 判断困難 <input type="checkbox"/> 可能性なし		
	*理由:		
建築士としての活用に関する意見	建築的に特筆すべきこと:		
	景観的に特筆すべきこと:		
空家判定に係る写真(全景および建物周辺、周囲のまちなみなどがわかるもの各1点) / 添付スペースが不足の場合は裏面を使用すること			
<input type="checkbox"/> 全景	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみなどがわかる写真		



空家簡易診断調査カルテ(空家判定調査後)						
調査ID番号	調査員(氏名: _____・資格: _____ 建築士・所属: _____ 建築士会)			調査日 年 月 日		
所在地						
<様式2(あ)>による空き家の判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家	<input type="checkbox"/> 空き家の可能性大	<input type="checkbox"/> 空き家でない	<input type="checkbox"/> 判定不能だった	
<b>■空家の管理状況簡易診断</b>						
空家の管理状況簡易診断	建築・管理状況評価	屋根材の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部剥落あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しい剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点
		外壁の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 下地露出/0.5	<input type="checkbox"/> 壁剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点
		窓ガラスの破損	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しくある/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点
		草木・庭等の管理	<input type="checkbox"/> 出来ている/1	<input type="checkbox"/> 判断困難/0.5	<input type="checkbox"/> 出来ていない/0	<input type="checkbox"/> 存在せず/1 ( )点
		ゴミや荷物等が散乱	<input type="checkbox"/> 良好/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しく散乱/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点
						計 ( )点
家屋管理状況(い)		3.0以上=A	1.5-2.5=B	1.0以下=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C	評価: A=10 B=5 C=0
点						
<b>■建築士としての活用に対する基礎情報調査</b>						
活用への可能性	目視における評価	外観改修の費用	<input type="checkbox"/> 不要=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> 必要=0	→ ( )点
		構造的な耐力	<input type="checkbox"/> ありそう=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> 補強等必要=0	→ ( )点
		交通の利便性	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 判断不能	<input type="checkbox"/> 不便	→利活用に適合=1 ( )点
		周辺環境	<input type="checkbox"/> 静かな場所	<input type="checkbox"/> 判断不能	<input type="checkbox"/> 賑わっている	→利活用に適合=1 ( )点
		立派な造りにみえる	<input type="checkbox"/> そう見える=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> そうは見えない=0	→ ( )点
		歴史性を感じる建物か	<input type="checkbox"/> そう見える=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> そうは見えない=0	→ ( )点
	活用の可能性についての総合的判断(う)		<input type="checkbox"/> 5点以上=A	<input type="checkbox"/> 4-2点=B	<input type="checkbox"/> 1-0点=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C
点						
□判断意見:						
建物外観写真(全景および庭などの活用のヒントになるようなもの各1点)						
□建物外観 □周辺景観など活用のヒント						

空家建物詳細調査カルテ

調査ID番号		調査員(氏名):		資格:	建築士	所属:	建築士会	調査日	年	月	日	
<b>■土地情報・建築等について</b>												
調査物件概要	依頼者				所在地							
	都市計画等	□都市計画区域内 (□市街化調整区域 □市街化区域 □区域区分非設定) □準都市計画区域内		□都市計画区域及び準都市計画区域外		防火地域	□防火地域	□準防火地域	□防火指定なし			
		その他の区域		□高度地区		法22条区域指定		□あり □なし				
		前面道路種別・幅員	m	有効敷地面積	m <sup>2</sup>	□用途地域名						
	建築概要	法定容積	m <sup>2</sup>	法定建築面積	m <sup>2</sup>	主要用途						
		法定容積率	( )%	法定建蔽率	( )%	建築物の高さ						
		階数	□1階	□2階	□3階以上	※備考( )						
		構造	□木造	□鉄骨造	□RC・SRC造	※備考( )						
		築年数( )年	住宅形式	□戸建て住宅	□長屋住宅	□共同住宅	□他					
		屋根葺材の種類	□瓦・窯業系	□金属版( )	□アスファルト系	□その他( )						
		外壁の種類	□(モルタル等)塗壁		□在来板貼り	□サイディング貼	□その他( )					
	設備機能OK(複数レ)	□電気	□水道	□ガス	□下水	□その他設備						
地域性	□山麓部	□農村部	□近郊都市	□既成市街地	□その他(□豪雪 □沿海 □山間など)							
図面の有無	□建築確認書	□検査済証	□建物の図面	□構造計算書	□その他資料( )							
改修履歴	□あり ( 時期・部分 : ) □なし											
様式3の結果	家屋管理状況(い)			評価:	点	活用の可能性についての総合的判断(う)			評価:	点		
<b>■空家の(建物内外及び景観に係る)詳細調査</b>												
建物的評価	腐朽又は破損	基礎の変形等	□不同沈下無/2	□不同沈下有/1	□著しく破損・変形/0	□目視不可/0	( )点					
		柱の傾斜	□傾斜なし/1	□傾斜あり/0	□目視不可/0			( )点				
		柱の腐朽等	□なし/2	□あり/1	□著しい/0	□目視不可/0	( )点					
	防火性能	外壁・軒裏の防火性能	□なし/1	□一部あり/0.5	□3面以上あり/0	□目視不可/0	( )点					
	主要居室の状況	床仕上の痛み具合	□なし/2	□あり/1	□著しい/0	□目視不可/0	( )点					
		壁の痛み具合	□なし/1	□あり/1	□著しい/0	□目視不可/0	( )点					
		雨洩れの痕跡	□なし/2	□あり/1	□著しい/0	□目視不可/0	( )点					
		建具の痛み具合	□なし/1	□あり/1	□著しい/0	□目視不可/0	( )点					
		屋内に歴史を感じ得る部分がある	□ある/2	□少し感じられる/1	□見受けられない/0	( )点						
		建築的に希少性を感じる	□感じる/2	□少し感じられる/1	□感じられない/0	( )点						
合計											点	
空家損傷判定(え)		12点以上=A	11~6=B	5点未満=C	□A・□B・□C	評価: A=10 B=5 C=0						
* 様式2~4においていずれも Cランクの場合、「特定空き家」の可能性高い											(え) 点	
景観等の評価	景観との調和	建物へのアクセスが容易	□よい/2	□普通/1	□不便/0	( )点						
		道からの視認性	□よい/2	□一部視認/1	□視認不可/0	( )点						
		地区(周辺)景観を向上させるのに役立っている建物だ	□そうだ/1	□違う/0	( )点							
		当該建物に景観的障害物(電信柱、倉庫、隣家など)がある	□ない/1	□ある/0	( )点							
	まちなみ景観(参考)	外壁の位置が隣接地とそろっているなどまちなみ形成に寄与	□している	□していない	( )点							
		開口部意匠やたづまいがまちなみ景観に調和している	□している	□していない	( )点							
		屋根の軒の出、高さ、意匠がまちなみ景観に調和している	□している	□していない	( )点							
合計											点	
景観資源としての評価(お)		4点以上=A	3点-2点=B	1点以下=C	□A・□B・□C	評価: A=5 B=3 C=0						
(お)											点	
<b>■これまでの調査による利活用性</b>												
空家の利活用判断	空き家損傷判定(え)	A=10	B=5	C=0	(え)の点数を記入 ( )点							
	景観資源としての評価(お)	A=5	B=3	C=0	(お)の点数を記入 ( )点							
	活用性付加要因	駐車場などの要素	□ある=2	□探せばある=1	□ない=0	( )点						
	所有者意向	活用に対して	□協力的=10	□どちらでもない=5	□非協力=0	( )点						
	合計											点
利活用の判定		35点以上=A	30点-20点=B	15点以下=C	□A・□B・□C	評価: A=10 B=5 C=0						
* Aランクの場合、「活用」支援の必要がある											点	

建築士として、特に保存・活用が有益と思われる物件の評価意見

(利用可能な特徴を示す写真を添付のこと/4面以上)

## 3. 空き家の維持保全サービス

### (1) 維持保全方法

空き家所有者等より、空き家管理サービスの依頼があった際に一般的な空き家管理内容と、建築士業務を追加し、「建物区別空き家保全サービス対応の標準的内容」として以下のとおりまとめた。

建物区別 空き家維持保全サービスの標準的内容		建築士業務	作業内容	頻度 回/年				
業務項目	業務内容			A	B	C		
建築物	通風・換気		全窓、押入収納等の全開放、60分程度の空気の入替えや換気扇の運転など	○	12	12	2	
	通水		各蛇口通水(3分程度)、さび防止と排水トラップ注水(異臭予防)、水漏れ確認等	○	12	12	2	
	雨漏り		全部屋の雨漏りの有無	◎	○	12	12	2
	軒先確認		軒先の痛み、スガ漏りの有無の確認	◎	○	6	6	2
	清掃		室内の簡単な掃き掃除	○	○	6	6	0
			ハウスクリーニング	●				
	外壁等の確認		外壁のクラック、カビ、塗装の劣化の確認	◎	○	1	1	1
			木部の腐朽・損傷、鉄部の腐食・損傷等の確認	◎	○	1	1	1
	有事の巡回		台風、地震、大雨、豪雪、火災、豪雨等の後は臨時に巡回・点検	○			*被災随時	
	冬季実施項目 (12~3月)		水抜き作業(凍結防止)、便器トラップへの不凍液充填、積雪状況の確認報告	○	2	2	1	
			除雪、雪降ろし	●				
	駆除等		害虫、害獣駆除	●				
	耐震診断		法適合程度の耐力を持つかの診断/耐震化工事の設計及び積算	◎	●			
劣化診断		建物の劣化状況判断(建物の傾き、建具の傷み、開閉不良、施錠不良、住宅設備機器の動作不良、床、壁、天井の傷み、不良など)	◎	●				
建築的価値		建物の構造耐力、不動産的資産価値(不動産業者の役割)に、歴史・文化性を加味した総合的建築の価値 建築物、外構とも 一定の評価基準により判定。また、建物の保存状況も考慮	◎	●				
景観	庭木確認		剪定の要否、消毒の要否、雑草の状態確認	○	6	6	6	
			剪定・伐採、消毒、除草作業	●				
	近隣状況確認		境界付近の異常、枝などの相互越境、近隣の変化(工事、日照、道路など)	○	4	4	4	
景観価値診断		利活用の際、どれくらいの場所としての(景観)価値を持つかの診断 景観的価値 周辺状況・景観の特徴(視認性、前面道路、アクセス、阻害要素の有無)等の指標に基づき判定。	◎	●				
管理	ポスト整理		ポスト、玄関への配布物・郵便物の整理、重要と思われるものを指定先へ転送	○	12	12	1	
	管理結果の報告		作業の結果を、ご指定先の住所やメールへ送付 郵送の場合、依頼者負担	○	12	12	1	
利活用	片付け作業		荷物整理作業(不要家財の撤去等)	●				
	補修・改修提案		適正管理に必要な補修・改修を提案	◎	●			
	利活用チェック		どの箇所を修理修繕すれば住いとして利用できるかをチェック(アドバイス)	◎	●			
凡例	Aランク		居住機能を満たしている	○	=標準的な内容			
	Bランク		居住するには、一定の修繕・補修が必要	●	=オプション			
	Cランク		特定空家(倒壊の恐れや衛生上問題のある空家)にならないための最低限管理	◎	=建築士の業務			

#### 【表について】

空き家管理サービス事業者の標準的な確認業務を建物ランクごとにその作業内容、頻度を表示した。表示されている頻度は、空き家管理サービス事業者の確認業務の対応回数である。建築士の業務の点検回数とはリンクしていない。地域ごとに、建築士会（維持保全業務を担うグループ）と空き家管理サービス事業者とで、建築士の点検回数やその他の諸条件について、全般的な業務連携を検討する必要がある。

基本的な管理サービス内容に、建築士業務を追加することで所有者に対して具体的かつ確かな建物の情報提供、管理アドバイスができる事を目指す。(○点線で表示)

また、空き家管理の標準的なサービスに追加して、オプション作業を明確にすることにより、ビジネスとしての空き家保全サービスの拡大を展開できるものにするための標準的内容として作成した。

更に、空き家カルテに基づく判定結果（A、B、C）と「建物区分別の空き家の維持保全サービスの標準的内容」の建物区分をリンクさせることで、サービス提供事業者の標準サービスが効率よく消費者に提案でき、消費者保護にも寄与する。

## (2) 建築士の役割

建築士の業務は、通常、設計業務とその監理業務が一般的である。

言わずもがなであるが、あえて確認しておく。それは、発注者からの依頼に基づき、依頼事項を整理し、その表現としてのアイデアを具現物として構築可能なように、場を読み、時や費用までも勘案した図書を作成する「設計業務」を行う。しかる後に、工事業者等との意思疎通をはかりながら、構築していく建築が設計されたものと同じ内容で施工されているかどうかを確認する「監理業務」を行っている。

この職業能力は、様々な方面の「専門性」として発揮されていくことにもなるが、一例として、都市計画やまちづくりにおいては、以下にあげる能力を持ちあわせている。

- ① 地域特性の把握。
- ② 地域住民の権利関係などの意向や調査。
- ③ 地域（景観）資源の発掘・採集。
- ④ 過去の教訓・他地域との比較（事例等）。
- ⑤ まちづくり構想（建築計画・行政事業、制度を理解、適用等）の立案。
- ⑥ 地域空間形成のためのルール化等のデザイン誘導手法の提案。
- ⑦ 住宅地開発、整備などにおいて新規設計や修景に係るデザインの提案。
- ⑧ 地域住民の合意形成をはかれる（権利調整、相談などを含む）。
- ⑨ 住民と行政間の翻訳的立場（解説や評価）やコンサルティング能力。
- ⑩ 対地域住民への指導や誘導のアドバイスができる能力。

特に、①～④の能力は、「空き家」調査においての能力として発揮出来、⑧～⑩の能力は、「空き家」所有者やその利活用の際の地域とのコラボレーションや合意形成に役立つと思える。

さて、この職能が、「空き家の維持保全」において発揮される「サービス業務」は、建築士としての「技術」能力は、建物の各部位の不具合・劣化確認（雨洩れ、軒先のすが漏り、外壁の劣化、損傷、腐食など）の他、耐震や劣化における診断にも発揮される。

この技術能力とあわせて、建築や景観における「価値」を見極める能力が発揮される。

それは、空き家の利活用の際に必要な「価値」、すなわち、建築技術としてのインスペクション能力に加えて、歴史・文化を読み取り判断できる「建築的価値」や景観の様々な要素を判断要因とした「景観的価値」を判断し、依頼者に示すことが出来る。また、その利活用に対しても補修・改修の提案や利活用の事業などの企画立案の提案も出来るし、建築士としての役割がそこにこそあるように思える。

## 4. 維持保全サービスや診断に係るトラブル事例とその対応策

空き家所有者等が空き家管理サービス、建築士による空き家調査等を利用する際、トラブルの未然防止と事後の解決方法について、「空き家管理」と「空き家調査」の場面において、想定されるトラブルと空き家管理サービス等を提供する事業者、空き家判定員としての対応策を以下のとおり、マニュアルにまとめた。

### 想定される空き家管理に係るトラブルとその対応策

想定されるトラブル内容	トラブルの対応策
<b>近隣関係上のトラブル・リスク</b>	
・空き家の点検中に近所から不審者と間違われる	空き家管理を委託されている者であることを業務開始前に近隣住民に挨拶することが大切である。
<b>盗難・火災・器物損壊等の事件・事故の原因者と疑われるリスク</b>	
・空き家内の動産等を盗んだと疑われる	物品等の窃盗は当然犯罪となるため、行ってはならない。盗んでいないという真実を誠意ある態度で理解してもらうことが重要である。場合によっては、空き家管理時の状態を常に写真等に撮影して、記録に残し、盗んでいないという証明にするなど、最新の注意を払うこと。
・空き家内の動産等を壊したと疑われる	壊していないという事実を理解してもらうよう誠意ある態度が重要。上記の場合と同様、管理記録を証拠とできるよう詳細なものとする必要がある。空き家所有者の気持ちに寄り添った対応が肝要。
・空き家が火災で焼失し、原因対応で追われる	見舞いの気持ちを空き家所有者にきちんと伝え、消防の出火原因調査等に積極的に協力することが大事。
・空き家から出火があり、原因者として疑われる	出火原因調査をしている消防担当者に管理記録を基に原因者でないことを誠実に説明することが重要である。
<b>盗難・火災・器物損壊等の事件・事故の原因者となるリスク</b>	
・空き家内の建具や動産等を誤って傷付いたり、壊してしまった	事業者には責任がある場合は、弁償（損害賠償）に応じることが大事。 責任の有無を明確にするため、業務開始前の状態を写真等に撮影して記録として残しておくことが重要。 賠償責任保険に加入するなどし、万一の損害賠償請求に対応できるよう賠償資力を確保しておくこと。 契約書に損害賠償に関する条項を記載し、損害賠償の条件や範囲、金額等について、定めた場合には空き家所有者に説明をすることが大事。損害賠償については消費者契約法に基づいた契約内容とすること。
・空き家内の電気をつけっぱなしで放っておいて火事の原因となった	事業者には責任がある場合は、弁償（損害賠償）に応じること。再発防止のため、社員の管理サービス業務の厳正な履行を徹底させること。

・空き家の出入口や窓を閉め忘れ、泥棒が侵入した	事業者には責任がある場合は、弁償（損害賠償）に応じること。 再発防止のため、社員に管理サービス業務の厳正な履行を徹底のこと。
<b>空き家管理が適正かどうかで責任を追究される</b>	
・建物所有者の工作物責任についてチェック点検が不十分なために生じたと所有者から追及された	事業者として、責任がある場合は、空き家所有者に謝罪すること。 速やかに是正措置を行うことが肝要。
・その他空き家で生じた問題が、点検が不十分だとして、追及される	事業者として、責任がある場合は、空き家所有者に謝罪すること。 速やかに是正措置を行うことが肝要。
<b>空き家管理上のミス</b>	
・空き家管理している住宅の鍵をなくす	事業者負担で、速やかに鍵の付け替え工事を行うこと。 空き家所有者からの預かり物の管理方法について、再発防止のため、社員の点検を徹底させる。
・電気の切り忘れ、水道閉め忘れで家主に多大な費用が生じた	空き家所有者と損害額についてよく話し合い、適正な費用を和解の上、支払うこと。上記の場合と同様、再発防止のための社員に対する教育を徹底させることが重要。
・郵便受けの整理で転送すべき郵便物を誤って捨てた	空き家所有者に対して、誠意ある態度で謝罪すること。 郵便物の処理をまちがえないよう、作業手順を再確認する。
・家主からの盗難や破損の苦情について、受託時の管理物件の状況記録がなく、盗難・破損からもともとのかわからない	苦情の内容について、家主とよく、話し合うことが重要。 原因の特定が難しい場合、今後のことを考えて、場合によっては、見舞金を払い、解決する方法も考慮する。
・近隣クレームがあり、誤って所有者の連絡先を伝えてしまった	事業者として、誠意ある態度で謝罪すること。個人情報の流失が原因による損害賠償が発生した場合は、事業者として、損害賠償請求に応じること。

※ なお、鍵の預かり、保管方法、電気・水道を閉栓している場合の管理方法、家財が残っている場合の管理取り決め等について、契約時に空き家所有者との十分な話し合いが重要である。

空き家所有者には無過失責任の工作物責任があることから、管理サービス事業者の善管注意義務違反が原因で所有者の工作物責任に至った場合は、所有者から損害賠償を請求される恐れがある。したがって、管理業務の範囲やその頻度について契約に明記し、その内容を忠実に履行するとともに、問題点の有無について、遅滞なく、報告を行うことが大切である。



想定される空き家調査（劣化診断）に係るトラブルとその対応策

想定されるトラブル内容	トラブルの対応策
調査の直前に空き家所有者の気が変わり、調査を断れた	空き家所有者等に空き家調査の依頼をする際、調査の意義、必要性を詳細に説明し、協力してもらうことの確約をとる必要がある。
調査の際、空き家所有者の立会いがなく、鍵の返却時間を指定され、十分な調査ができなかった	事前に空き家調査の意義、調査内容の説明をきちんと行い、理解と協力を得ることが重要。
調査を終了後、立会人（空き家所有者）に作業終了を報告したところ、耐震診断、インスペクションと勘違いして、所定の調査をしていないと怒り出した	事前に空き家調査の目的、調査内容・方法、他の診断調査との相違点等について、明確に説明することが重要。
空き家調査中に、誤って建物等に損害を生じさせた。 （例：診断中に、はしごを使っていたところ、はしごが滑って落下し、扉や床を傷付けてしまった。）	事業者には責任がある場合は、弁償（損害賠償）に応じること。 責任の有無を明確にするため、業務開始前の状態を写真等に撮影して記録として残しておくことが重要。 賠償責任保険に加入するなどし、万一の損害賠償請求に対応できるよう賠償資力を確保しておくこと。
空き家調査の調査結果に誤りがあり、賠償請求がなされた。（例：空き家損傷判定において、誤ってDランク（危険空き家相当）と判定してしまい建物を解体してしまった）	自治体からの委託によるものか、所有者から直接申し込まれたものかで、どの程度の責任を負うかが変わってくる可能性があるが、調査結果に誤りがあり損害を生じさせた場合は、賠償請求される可能性があるため、委託契約の内容をよく確認する必要がある。
空き家調査の調査結果に誤りがあり、賠償請求がなされた（利活用の判定において、誤って判定したために利活用されずに放置されてしまった）	自治体からの委託によるものか、所有者から直接申し込まれたものかで、どの程度の責任を負うかが変わってくる可能性があるが、調査結果に誤りがあり損害を生じさせた場合は、賠償請求される可能性があるため、委託契約の内容をよく確認する必要がある。

## 5. (仮称) 空き家活用工・登録建築士養成講座人材育成プログラムの考え方

### (1) 登録建築士養成講座人材育成プログラムの目的

地域における緊急で重要な空き家対策の実施において、建築士の職能を活かした空き家の適正な管理や活用等を図るための建築士向け講座プログラムを作成することを目的とする。

### (2) 人材を育成する意義

目的を達成するためには、空き家の建築的特性を適格に理解する建築士の活用が不可欠である。しかし、このためには、建築士として既に持っている知識以外に、空き家に対する基礎的な知識（不動産に係る法律、相続法等を含む）、相談業務の進め方、空き家調査、管理手法、利活用の手法や事例等を学ぶとともに、空き家対策に取り組む姿勢(倫理綱領(別紙)23ページ参照)等が必要であり、これらを習得するための育成プログラムが必要である。

### (3) 人材育成プログラムにおける到達目標

空き家対策、特に活用を支援する建築士(仮称)空き家活用工・登録建築士を5地域の建築士会のみでなく、日本建築士会連合会の協力を得て、広く全国の建築士会員がこの講座を受講し、全国の建築士会内に、空き家相談業務を担えるようにする。

### (4) 人材育成プログラムの構成

- ・ 講座は、座学による講義と現地研修による実習とする。
- ・ 各講座の想定講義時間は欄内に記入した時間を想定する。
- ・ 講座は、1日目 講義(345分)、2日目 講義(360分) 3日目 実習(180分)で構成される。
- ・ 各講座で習得する内容は「講義の内容及び講義の目標」の欄による。

#### 人材育成プログラム

講義テーマ	時間(分)	講師	講義の内容及び講義の目標
<b>第1日目</b>			
ガイダンス 空き家管理・活用の担い手像	30	まちづくり委員長	・ 空き家問題に対応できる人材育成における講座の位置づけ、空き家管理・活用の担い手像のイメージ、各講義の内容について、概説する。
休憩	15		
1 空き家の現状	60	行政	・ 空き家の増加の現状と原因 ・ 空き家の問題 防災・衛生・景観・防犯 空き家問題の問題点と課題について、理解する。
2 空家等対策の推進に関する特別措置法概論1	60	行政	・ 空き家対策の推進に関する特別措置法の趣旨 ・ 空家等に関する施策の基本指針 特別措置法の法律内容を理解する。

昼 食	45		
3 空き家等対策関連法1	45	建築士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法 ・消防法 ・地方税法</li> <li>・その他関連法</li> </ul> 空き家等対策に関連する関連法規を概観し、その運用、活用について理解する。
4 空き家等対策関連法2	30	弁護士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続関連 ・法定代理人 ・民法</li> </ul> 空き家の所有権の問題に対する解決等について理解を深める。
5 空き家等対策関連法3	30	税理士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産に関する税制</li> </ul> 空き家の所有、売買等に関する税に関する基礎知識を習得する。
休 憩	15		
6 空き家等相談会の内容	90	建築士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談会用チェックシート ・相談内容の事例</li> <li>・回答の心得</li> </ul> ユーザーの相談に対する対処法を理解する。
<b>第2日目</b>			
7 空き家等の調査方法	60	建築士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の判断基準の解説</li> <li>・空き家調査票の記入 目視・聞き取り</li> <li>・空き家の価値の把握</li> </ul> (耐震性・居住環境・立地・歴史文化) 空き家カルテに基づき調査手法等について理解する。
休 憩	15		
8 空き家等の管理手法	60	管理会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理項目・回数</li> <li>・空き家管理マニュアルについて</li> <li>・空き家管理ビジネスについて</li> </ul> 空き家の維持保全の考え方について理解する。
昼 食	45		
9 空き家の利活用計画	60	不動産コンサルタント NPO	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用の類型</li> <li>・利活用のためのネットワーク</li> <li>・利活用のための資金計画</li> </ul> 空き家の利活用をすすめるための基本的な計画づくりを習得する。
10 空き家改修の手法	90	建築士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクションによる性能確認</li> <li>・リフォームの施工の問題</li> </ul> 空き家改修の手法を理解し、改修技術を身につける。
休 憩	15		
11 空き家の利活用の事例	90	建築士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用の法規制</li> <li>・利活用の事例</li> </ul> 空き家の利活用に係る法規制を理解し、事例研究を通して、空き家利活用の応用例を学ぶ。
<b>第3日目</b>			
12 空き家調査・改修事例の現地実習研修	180	建築士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の調査実習</li> <li>・空き家の改修現場の見学</li> </ul> 空き家の改修現場において、調査票を使用した調査実習を行うとともに、改修現場の設計・施工の段取りを理解する。

(別紙)

## 適正管理サービス実施のための倫理綱領・行動規範

### 倫理綱領

〇〇〇建築士会は、地域における空き家の相談業務や適正管理に係る業務において、建築士の社会的役割と職責を自覚し、地域社会の福祉向上に貢献することを使命とする。

### 行動規範

空き家の相談業務や適正管理の業務に携わる建築士会会員は、

1. 業務の遂行にあたり、建築士法を始め関係法令を遵守する。
2. 依頼者の要請に応え、誠実に業務を行うこと。
3. 相互に信頼し合い、必要に応じ他の専門家の協力を得て、業務を遂行するよう努める。
4. 業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
5. 依頼者に対し、その業務に関する十分な説明を行い、理解を得るよう努める。
6. 業務の遂行にあたり、不正行為を行ってはならない。

注) 本倫理綱領・行動規範は、空き家管理ビジネスのコンプライアンス向上、消費者保護の観点から、ビジネスに係る建築士会会員のために作成された。

## 6. 空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取り組み

建築士会は、地域に密着して活動を行う建築を職能とした専門家集団である。そして建築士の業務は、建築の設計・監理が中心ではあるが、建物の用途が多様であるように、対象とする領域も多様であり、地域で行われるさまざまな活動の多様さに対応している。

すなわち建築士会を総体としてみた場合、地域に関わるほとんどの生業を対象としており、またその人的ネットワークは、全国それぞれの地域で幅広く確保されている。

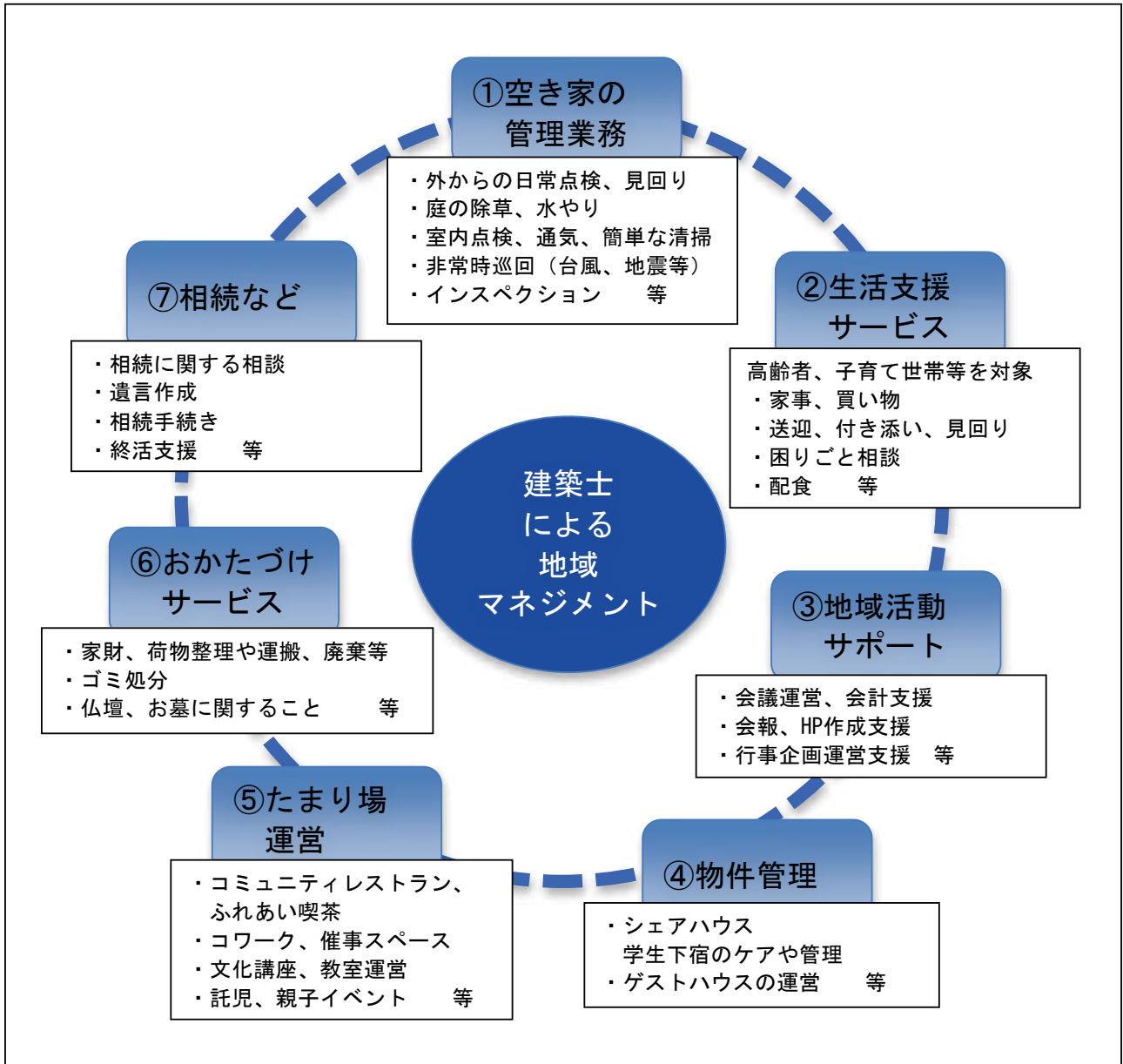
さらに建築士は、不動産事業者や警備保障関係団体等のように、狭い領域の職能に特化されているわけではなく、事業全体の構想や計画から、具体的なモノのディテールに至るまで、幅広い領域に携わっており、また実績も備えている。

一方、地域社会においては、自治会等の地域組織は、高齢化や少子化、産業の空洞化、地域活動への関心の希薄化等から、次第に地域をマネジメントする力を失いつつあり、その代替機能が求められている。しかし現実には、そのような担い手は一般的には存在しない。

地域組織に代わる存在にはなり得ないものの、建築士は先に述べた特性から、幅広く地域のマネジメントの一翼を担うことのできる可能性を備えている。具体的には、今回提示するカルテによる空き家の診断や、それを通じた空き家管理に関わることにより、空き家活用に関する相談やそれに係るコーディネート、建物のインスペクション、相続等に関する相談に携わることができる。さらにそこから派生して、活用先立つ片付け事業や、再生空き家を舞台として実施される高齢者や子育て世帯等を対象とした生活支援サービスや、地域団体の活動へのサポートなど、幅広く地域マネジメントに関する業務に展開することが可能である。すなわち建築士は、空き家の多様な活用・再生のために必要なサービスやノウハウをコーディネートし、あるいは実施主体となって、その推進を図ることができる潜在力を備えているのである。そして、個別的にはあるものの、実際に建築士が主体となって、これらの活動が全国的に展開されている。

以上のように、建築士の持つ特性から、空き家管理ビジネスは「地域マネジメントの一翼を担う新たな主体」としての建築士の社会的役割を展開させるものであるといえる。そして今回、実施した「空き家管理等基盤強化推進事業」は、建築士が携わる「地域サービスの標準」を創り出していく端緒としての意義を持っており、それは空き家管理ビジネスの環境整備を図る取り組みに他ならないのである。

空き家再生を契機とした  
建築士による地域マネジメント  
イメージ図





## 参考資料

- 空家対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要 …………… 29
- 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 …………… 30
- 「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） …………… 49





# 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）の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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ないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：公布日から 3 ヶ月以内（※関連の規定は 6 ヶ月以内）

# 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

## 目次

### 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
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

### 二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

### 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

### 1 本基本指針の背景

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

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

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

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

#### （1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値（平成26年7月29日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,246万世帯となっており、住宅ストックが量的

には充足していることが分かる。このうち空き家<sup>※1</sup>の数は 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅<sup>※2</sup>」及び「二次的住宅<sup>※3</sup>」を除いた「その他の住宅<sup>※4</sup>」に属する空き家の数は 318 万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.2%であるが、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

## （2）空家等対策の基本的な考え方

### ①基本的な考え方

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

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

な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

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

## ②市町村の役割

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

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

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

## ③都道府県の役割

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

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考え

られる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

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

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

#### ④国の役割

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

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

## 2 実施体制の整備

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

## (1) 市町村内の関係部局による連携体制

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

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

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

## (2) 協議会の組織

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

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士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、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家



等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

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

### (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

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

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

## 3 空家等の実態把握

### (1) 市町村内の空家等の所在等の把握

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

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

とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

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

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

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

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

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしている。

## （2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者

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

### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

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

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

第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

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

#### 4 空家等に関するデータベースの整備等

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

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

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

あり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

## 5 空家等対策計画の作成

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

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

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

## 6 空家等及びその跡地の活用の促進

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

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

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

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

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

## 7 特定空家等に対する措置の促進

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

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家

等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

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

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

## 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

### (1) 財政上の措置

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

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

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村

を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

## (2) 税制上の措置

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

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

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

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、空家等対策の適切かつ円滑な実施にまさに「必要な税制上の措置」として、平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

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

## 二 空家等対策計画に関する事項

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



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

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

## 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

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

## 2 空家等対策計画に定める事項

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

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

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

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

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

作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

## (2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

## (3) 空家等の調査に関する事項

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

## (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

## (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。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。また、当該空家等を地域の集

会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項  
一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項  
一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の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。

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

### 3 空家等対策計画の公表等

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

## 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

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

### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑

制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

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

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

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

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

## 【目次】

### はじめに

#### 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
  - (2) 行政の関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

#### 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

#### 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
  - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
  - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
  - (1) 勧告の実施
  - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
  - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
  - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
  - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
  - (4) 命令の実施
  - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
  - (1) 実体的要件の明確化
  - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
  - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
  - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
  - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
  - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
  - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
  - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (4) 費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

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

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

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

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

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

## はじめに

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

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

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

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

## 第 1 章 空家等に対する対応

### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

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

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

## 2. 具体の事案に対する措置の検討

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

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

#### イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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

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

#### ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

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

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

#### ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

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



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

## （２）行政の関与の要否の判断

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

## （３）他の法令等に基づく諸制度との関係

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

## 3. 所有者等の特定

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

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

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

## 第 2 章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

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

### (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

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

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

### (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

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

### (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

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

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

### 第3章 特定空家等に対する措置

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

#### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

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

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

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

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

一方、危険が切迫している等周辺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14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

## 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

### (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

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

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

#### イ 所有者等に対する事前の通知

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

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

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

#### ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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

#### ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められ

ている（法第 16 条第 2 項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。

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

## （２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

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

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

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

### (3) 特定空家等に関する権利者との調整

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

## 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

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

### (1) 特定空家等の所有者等への告知

#### イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

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

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

#### ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか

- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
  - ・ 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか
- 等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

## （2）措置の内容等の検討

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

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

## 4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

### （1）勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

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

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所

有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

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

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

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

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

#### イ 相当の猶予期限

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

#### ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却



なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

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

## (2) 関係部局への情報提供

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

## 5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

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

### イ 正当な理由

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

### ロ 特に必要があると認めるとき

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

### ハ 相当の猶予期限

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

### ニ 命令の形式

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

### ホ 命令の送達方法

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

### ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第14条第5項）。

#### (1) 所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 14 条第 4 項）。

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

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

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

#### イ 命じようとする措置の内容

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

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

#### ロ 措置を命ぜらるに至った事由

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

#### ハ 意見書の提出先及び提出期限

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

## (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

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

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

## (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

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

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

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

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

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

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

## (4) 命令の実施

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

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等

処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる<sup>※1</sup>。したがって、命令においては、同法第57条第1項<sup>※2</sup>の規定に基づき、

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

について、示さなければならない。

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

※2 改正後の行政不服審査法においては第82条第1項

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

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

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

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

#### 6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

## (1) 実体的要件の明確化

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

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

## (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

### イ 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行をなすには、

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

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

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

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

### ロ 再戒告

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

り義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

#### ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）をもって、

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

を義務者に通知する。

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

##### （イ）代執行をなすべき時期

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

##### （ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

#### （3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

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

#### （4）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

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

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

#### （5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

#### （6）費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

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

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

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

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

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

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

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

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

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

### （1） 「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられ

るべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

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

## (2) 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

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

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

をあらかじめ公告しなければならない。

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

## (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

## (4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の 2 第 3 号）。

## 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したこ



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

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

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

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

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

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

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>

**【参考となる考え方】**

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

**(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等**

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

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
--------	--

**【参考となる考え方】**

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

**(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。**

**(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒**

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

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
--------	--

**【参考となる考え方】**

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

**(ロ) 外壁**

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

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
--------	---

**【参考となる考え方】**

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

**(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等**

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

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
--------	---

**【参考となる考え方】**

目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合

**(ニ) 屋外階段又はバルコニー**

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

に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li><li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li></ul>
--------	--

**【参考となる考え方】**

目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合

**(ホ) 門又は塀**

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

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li><li>・門、塀が傾斜している。</li></ul>
--------	--

**【参考となる考え方】**

目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li><li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li><li>・ひび割れが発生している。</li></ul>
--------	---

**【参考となる考え方】**

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

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

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

[参考様式1 : 第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

		〇〇第〇〇号
立入調査員証		
所 属		刻印  (写真)
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日 発行(		年 月 日まで有効)
		〇〇市長 〇〇 〇〇 印

(裏面)

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

**第9条 (略)**

- 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

**注意**

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。



平成〇年〇月〇日  
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 勧 告 書

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

については、下記のとおり速やかに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、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

#### 記

1. 対象となる特定空家等

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

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

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

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

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

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

平成〇年〇月〇日  
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 命令に係る事前の通知書

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

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

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、〇〇市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

### 記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

〇〇市〇〇部〇〇課長 宛

送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日

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

平成〇年〇月〇日  
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

## 命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

#### 2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

#### 3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

#### 4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

#### 5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手續に移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

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



平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

### 戒 告 書

貴殿に対し平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等の(除却)※を行うよう命じました。この命令を平成〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の(除却)※を執行いたしますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

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

### 記

#### 特定空家等

(1) 所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

(2) 用途 住宅

(3) 構造 木造2階建

(4) 規模 建築面積 約 60㎡

延べ床面積 約 100㎡

(5) 所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

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

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

平成○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

### 代執行令書

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

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

### 記

1. (除却)※する物件

○○市××町×丁目×番地×号

住宅(附属する門、塀を含む)約100㎡

2. 代執行の時期

平成○年○月○日から平成○年○月○日まで

3. 執行責任者

○○市○○部○○課長 ○○ ○○

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 ○, ○○○, ○○○円

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

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

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

[参考様式 8 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

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

(裏面)

<p><b>空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)(抜粋)</b></p> <p><b>第 14 条</b> (以上略)</p> <p>9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。</p> <p>10~15 (略)</p> <p><b>行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)(抜粋)</b></p> <p><b>第 4 条</b></p> <p>代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。</p>
--

## おわりに

現在の建築士会は、建築士の連携を前提とした職能ネットワーク組織になっている。

しかし、空き家の適正管理ビジネスに建築士会・建築士として、進出するうえで、日常（職能以外の業務）管理保全業務に対応することが必要である。

このため、新たに空き家の維持保全が担える業務として、組織化が建築士会として必要だと考える。

建築士の業務として位置づけるためには、建築士個人々の能力などの多様さ故に、空き家の評価等の判定の際の共有化のためのマニュアル化の普及や景観・建築的価値についての講習が必要とも考えている。

現状では、日常的な維持保全サービスの標準的内容に建築士の保全業務として組み込まれておらず、建築士が行う専門的業務は空き家管理のオプションとしてしか仕分けられているに過ぎない。

今回、国の助成を受け、実施された事業において、(仮称) 空き家活用士・登録建築士養成講座人材育成プログラムのカリキュラムについても検討された。さらに、検討を重ね、「職域を拡大する講習会メニュー」のひとつとして、今後、実現させたいと思う。

また、空き家の発生原因の多くは、相続等の理由で「別に家屋」を所有している者が応なく所有しているということもあるなかで、その対応策としての利活用提案をいかに行えるか等の具体策を十分に建築士として、提示できていないとも考えている。

今回の空き家カルテの様式化の普及が、インスペクションとは違う視点で、空き家の活用に結びつける状況を創出することになればと期待している。

建築士による管理ビジネスの普及に向けた課題は以上のように山積しているが、今後とも、全国の建築士会とも連携し、空き家問題の解決に向け、職能を活かした地域貢献活動を展開したい。

本マニュアルは、今後の事業展開において、中間報告書のような位置づけで、内容的には、精査されていないところもあり、本マニュアルの受講者のご意見を伺いながら、改良していきたいと思っている。

建築士会等「空き家の適正管理方策等検討会」

主査 森崎 輝行



〈建築士会等「空き家の適正管理方策等検討会」構成メンバー

主査 森崎 輝行（兵庫県建築士会）

委員 米村 博昭（奈良県建築士会）

徳田 義弘（富山県建築士会）

近角 真一（東京建築士会）

田中 克之（大阪府建築士会）

松原 永季（空家・空地再生支縁ネットワーク）

有江 正太（NPO空き家コンシェルジェ）

秦 正之（日本建築士会連合会）

平成27年度 空き家管理等基盤強化推進事業

空き家相談・診断・助言マニュアル

編集：公益社団法人 兵庫県建築士会

発行：公益社団法人 兵庫県建築士会

〒650-0011 兵庫県神戸市中央区下山手通4-6-11 エクセル山手2階

TEL 078 (327) 0885 FAX 078 (327) 0887

