

II. 特定空家等への対処編

1. 特定空家等の判断及び特定空家等に対する措置を講ずる際の考え方

本編では、特定空家等の判断基準と特定空家等の所有者等に対する措置を講ずる際の考え方を示している。

「特定空家等」に対する空家特措法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令などを行うためには、まずは「特定空家等」に該当するかどうかについて判断する必要がある。空き家とはいえ、私有財産に違いなく、不用意に取り扱うことは日本国憲法第29条で保障される財産権を侵害するおそれがあるため、「特定空家等」の判断は、その判断基準の設定や考え方について慎重な配慮が必要である。

「特定空家等」の判断については、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、対応することが適当であるとされている。

特に、南北に長い地理的要件を抱える本県にあつては、自然環境、社会環境、市街地等の形成状況などによって、特定空家等に対する対処は異なると考えられることから、市町村がそれぞれの実情を踏まえた判断ができる基準とする必要がある。

よって、本編の活用方法は、提示している内容に限定されるものではなく、市町村固有の判断基準の設定や調査項目を検討・追加する等、市町村の考え方に応じて活用していただくことを想定している。

「特定空家等」と判断された後は、当該「特定空家等」の所有者に対し、助言・指導、勧告といった働きかけによる行政指導の段階を経て、特に必要があると認めるときは不利益処分である命令へと移行することにより、全般的に慎重な対応が求められる。

なお、空家特措法第3条においては、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責任は、第一義的には、空家等の所有者等が努めるべきと規定されていることから、周辺環境にどのような悪影響をもたらしているか、例えば、屋根材や外壁材の飛散防止、危険な看板の除去、草木の除去など具体的に明示した上で、必要な措置を講ずるための助言・指導、勧告、命令等を念頭に置きながら改善を求めていく必要がある。

2. 特定空家等の判断基準の考え方

(1) 特定空家等の定義

ア) 空家特措法における特定空家等の定義

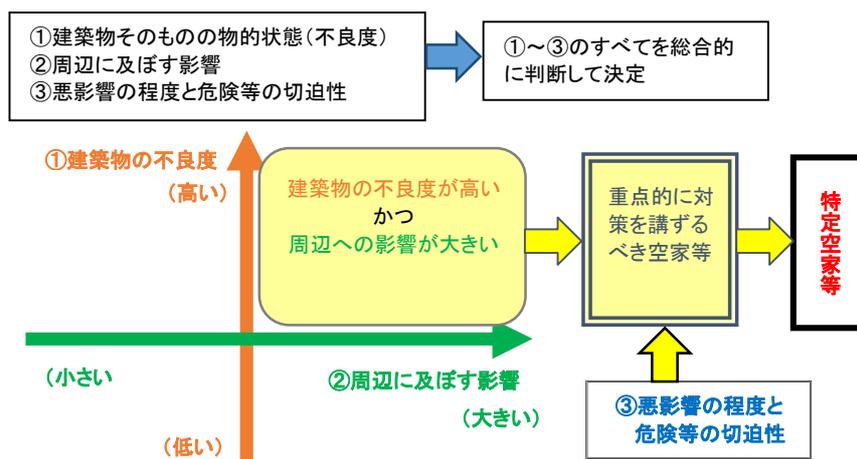
・「特定空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等をいう。(空家特措法第2条2項)

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

イ) 特定空家等の判定の観点

・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」(ガイドライン 第2章)としていることも踏まえつつ、以下の3つの観点から特定空家等を判定する。

■ 特定空家等の判定の観点



① 建築物そのものの物的状態 (不良度)

- ・住宅地区改良法に基づく不良度判定が判断基準の参考となる。
- ・不良度を項目毎(評点を設定)に判定し、それらの評点の合計が一定点数以上となるものを対象とする。



→特定空家等は「住宅の不良度が一定点数以上」を対象

② 周辺に及ぼす影響

- ・特定空家等が悪影響を及ぼす範囲を踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒などによる第三者への危険の可能性を考慮する。

③ 悪影響の程度と危険等の切迫性

- ・悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の実情に応じて考慮する。

(2) 特定空家等の判断基準の考え方

ア) 判定の考え方

①建築物そのものの物的状態（不良度）

特定空家の定義（4項目）のうち、「①保安上危険」については生命に危険を及ぼすが、「②衛生上有害」・「③景観阻害」・「④生活環境の保全」については直ちに生命に危害が及ぶ事象とは考えにくい。よって、本編では、まずは①を重要視して整理していく。

なお、地域の実情に応じて①以外の項目を優先し、法7条協議会の意見を聞いた上で、市町村が判断することもあり得る。

■建築物等の不良度や周辺への影響の内容（例）

項目		建築物等の不良度等	周辺への影響度	生命の危険
①保安上危険	倒壊等	・住宅の不良度の判定基準等を参照	・隣家との距離 ・敷地まわりの道路の性格 (歩行者通行量、通学路など) ・人家の密度の状況(DIDなど)	◎
	落下・転倒等			
②衛生上有害		—	・草木の越境、ゴミ投棄など ・病害虫・悪臭の発生	△
③景観阻害		・周辺景観との不調和	・景観ルールに不適合	／
④生活環境の保全		—	・立木、動物、臭気等	／

②周辺に及ぼす影響

・空き家の状態が同じ建物であっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となるため*、この点を考慮する。周辺への影響度合いは、空き家が立地する環境、特に周辺住民や通行人など第三者に人命の危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価していくことが想定される。

* 市街地と中山間地では、人家の密集度合いや周辺環境などによって評価が異なる。

■周辺に及ぼす影響の内容（例）

項目	考え方	内容
①保安上危険	周辺の居住者や通行者が多い地域に立地する空家等については、優先的に評価する必要がある	●敷地の接道状況・まわりの道路等の状況 →歩行者通行量が多い、通学路などの道路に面する空き家 ●他の住宅(隣家等)との距離や人家の密集度 →密集市街地内など、隣家など他の住宅が密に隣接している地域
②衛生上有害 ③景観阻害 ④生活環境の保全	①と同様であるが、人命への危険性などの観点からやや優先性が低くなる。	①に同じ

③悪影響の程度と危険等の切迫性

・気候等の条件や景観保全に係るルールの有無など、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の実情に応じて考慮する。

イ) ガイドラインを参考とした基本的考え方

- ① 建築物の保安上の危険性（定義①）についてはガイドラインに示された考え方を参考に、
定量的に評価
 - ・建築物の物的な状態については、極力定量的に説明することが肝要と考えられることから
評点方式とする。
- ② 衛生上有害（定義②）・景観阻害（定義③）・生活環境の保全（定義④）はガイドラインに
示された考え方により評価
 - ・ガイドラインの別紙2（衛生上有害）、別紙3（景観阻害）、別紙4（その他）に示された
項目を総合的に評価する。

ウ) 判定（調査）の方法

以下では、「保安上危険」な建物に係る判断基準や判定の考え方を示している。

① 1次判定（外観調査）

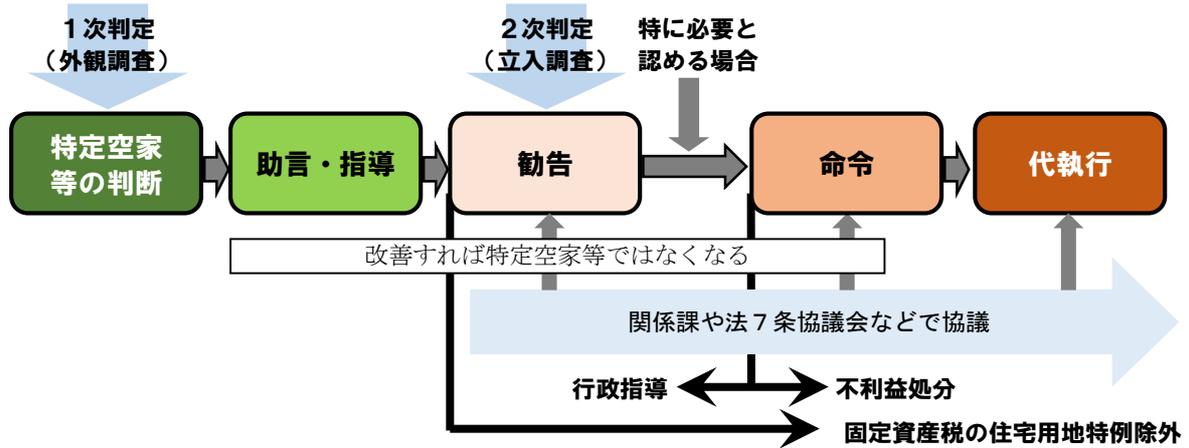
- ・通報を受けての現地調査など、建築物内には立ち入らず、公道からの外観目視による調査
（外観調査）とする。
- ・倒壊のおそれが極めて高い建築物については、調査員の安全確保の観点から外観調査の段
階で特定空家等と判断することも可能とする。
- ・外観調査での特定空家等の判断基準は、
 - a. 外壁の変形・傾斜（目視で屋根の変形や建物の倒れが一見して分かる）※
 - b. 倒壊など保安上の危険性の周囲への影響度合い（敷地境界までの距離）
 - c. 悪影響の度合い、危険等の切迫性の度合い、周辺の状況a. b. c. をともに満たす場合に評価する。
- ・この段階での判定は、特定空家等と判断し、「助言・指導」の対象と位置づける。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル 一般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」に
おいては、建築物の1階の傾斜が1/20を超えると「危険」（Cランク）と判断することとなっている。（後述の被災建
築物応急危険度判定調査表（W造）参照）

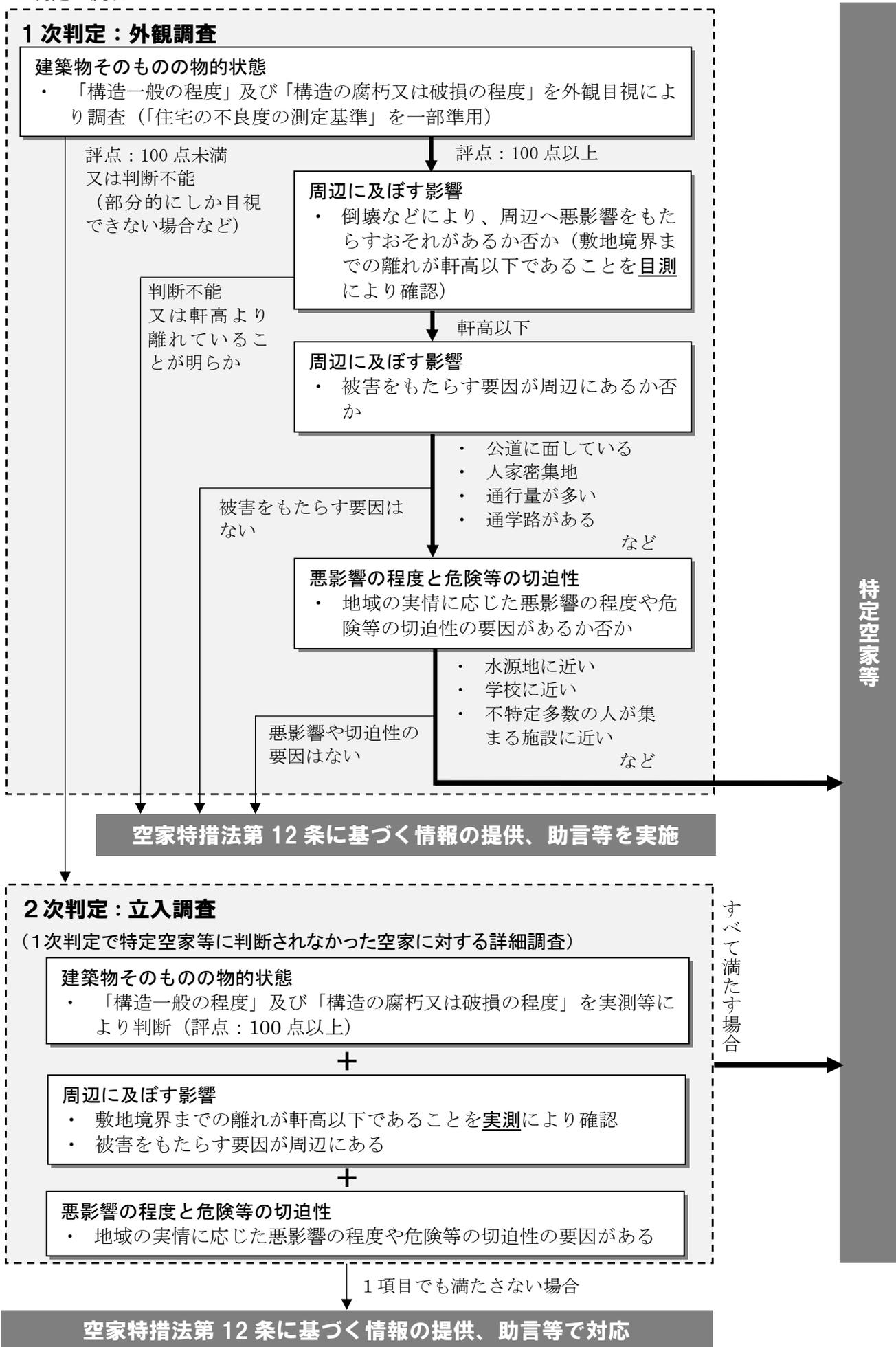
② 2次判定（立入調査）

- ・1次判定における評点が100点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）
の場合に実施する。
- ・勧告以降の手続きを行う場合、空家特措法に基づく立入調査を実施することが望ましい。
- ・2次判定にあたっては、必要に応じて専門家等の意見を求める。
- ・「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考とした不良度の評点数（100点
以上）や、敷地境界までの離れ、周囲の状況や立地場所などを総合的に勘案して評価する。

■ 手続きの流れ



■ 判定の流れ



特定空家等判定シート（1次判定）：木造の場合

特定空家等判定シート(1次判定)

<input type="checkbox"/>	登記情報あり
<input type="checkbox"/>	未登記

該当○

調査番号	
調査実施日	
調査員	

基本情報	所在	
	家屋番号	
	種類	
	構造	
	床面積	

1次判定：外観調査(公道からの調査)

基準①：不良度判定(不良度評点100点以上)

該当に○

■不良度評点(木造の場合)：外観目視により判定できる項目

建築物その他の物的状態	評定区分	評定項目	評定内容	評点		最高評点	評点
				該当○			
建築物その他の物的状態	1 構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10		40	
		(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
	2 構造の腐朽又は破損の程度	(1)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の敷力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100				
		(2)外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
		(3)屋根	イ 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
	ロ 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの		25				
	3 防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20				
		(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

基準②-1：敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)

該当に○

■敷地境界までの離れ (D)
■軒高 (H)

概ね(m)
概ね(m)

基準②-2：被害をもたらす要因の有無

該当に○

■指標：周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

基準③：地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

該当に○

■指標：地域の実情(行政庁で決定)

- (例)
- ①水源に近い
 - ②学校に近い
 - ③地域が重要とする産業がある
 - ④不特定多数の人が集まる施設に近い
 - ⑤人口集中地区(DID区域)内に立地
 - ⑥景観形成重点地区内に立地
 - ⑦景観育成地区内に立地 など

該当に○

総合判定 I

コメント欄:

該当に全て○
特定空家等に該当

※ 「基準①」で評点 100 点未満だったもの、又は判断不能(部分的にしか目視できない場合など)だったものは、2次判定(立入調査)で判定

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は 100 点を超えても全項目で実施しておくこと

特定空家等判定シート（2次判定）

特定空家等判定シート(2次判定)

調査番号

2次判定:立入調査（※1次判定の「基準①:不良度判定」で不良度評点100点未満の空家が対象）

基準①:不良度判定(不良度評点100点以上)

該当に○

■不良度評点(木造の場合)

建築物そのものの物的状態	評定区分	評定項目	評定内容	評点		最高評点	評点			
				該当○						
建築物そのものの物的状態	1 構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50				
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20						
			(2)柱	傾斜(1/20≧2.8624°超)	20					
	2 構造の腐朽又は破損の程度	(3)外壁	イ 根太落ちがあるもの	ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15		100			
				イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25					
				ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50					
		(4)屋根	ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			100		
				ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25					
				イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15					
		3 防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10			30	
					ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
					(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10		

合計評点

基準②-1:敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(実測)

該当に○

■敷地境界までの離れ (D)
■軒高 (H)

概ね(m)
概ね(m)

基準②-2:被害をもたらす要因の有無

該当に○

■指標:周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

基準③:地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

該当に○

■指標:地域の実情(行政庁で決定)

- (例)
- ①水源地に近い
 - ②学校に近い
 - ③地域が重要とする産業がある
 - ④不特定多数の人が集まる施設に近い
 - ⑤人口集中地区(DID区域)内に立地
 - ⑥景観形成重点地区内に立地
 - ⑦景観育成地区内に立地 など

該当に○

総合判定II

コメント欄:

特定空家に該当

該当に○

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は100点を超えても全項目で実施しておくこと

1次判定（外観調査） 現地調査票

特定空家等判定シート(1次判定 現地調査票)

<input type="checkbox"/>	登記情報あり
<input type="checkbox"/>	未登記
<input type="checkbox"/>	後日確認

該当○

整理番号	<input type="text"/>
調査実施日	<input type="text"/>
調査員	<input type="text"/>

基本情報	所在	<input type="text"/>
	家屋番号	<input type="text"/>
	種類	<input type="text"/>
	構造	<input type="text"/>
	床面積	<input type="text"/>

1次判定:外観調査(公道からの調査)

基準①:不良度判定(不良度評点100点以上)

■不良度評点(木造の場合):外観目視により判定できる項目

評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	備考
				<input type="checkbox"/>	
1	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	<input type="checkbox"/>	【記入上の注意点】 数字の()の各項目に該当する内容一つだけに○を記入すること 状況を説明する写真を撮影すること 確認できない場合は「-」を記入すること
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	<input type="checkbox"/>	
(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	<input type="checkbox"/>		
	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	<input type="checkbox"/>		
2	(1)基礎、土台、柱又ははり	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の敷力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	<input type="checkbox"/>	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	<input type="checkbox"/>	
	(2)外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	<input type="checkbox"/>	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	<input type="checkbox"/>	
	(3)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	<input type="checkbox"/>	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	<input type="checkbox"/>	
ハ 屋根が著しく変形したもの	50	<input type="checkbox"/>			
3	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	<input type="checkbox"/>	
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	<input type="checkbox"/>	
	(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	<input type="checkbox"/>	

基準②-1:敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)

■敷地境界までの離れ (D)

■軒高 (H)

概ね(m)

概ね(m)

実測するか写真撮影する

基準②-2:被害をもたらす要因の有無

■指標:周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

<input type="checkbox"/>	確認できない場合は「-」を記入すること
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

注意!

- ・ 登記情報、住宅地図で基本情報を整理しておくこと
- ・ 物的状態をあとで説明できるよう、必ず該当部分を判定内容と関連づけて写真に撮っておくこと
- ・ 物的状態の判定は100点を超えても全項目で実施しておくこと

参考：「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）（抜粋）

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。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等著しく傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - 口 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔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

- (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。
 - ・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。
 - ・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影響を及ぼしている。
 - ・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影響を及ぼしている。

〔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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・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てい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。
 - ・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。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・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等
- (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。
 - ・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。
 - ・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が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。

参考：外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）に記載の判定例

表2「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

(出典:「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案) 平成23年12月
国土交通省住宅局 住環境整備室

参考：被災建築物応急危険度判定調査表（W造）

木造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

木

整理番号 _____ 調査日時 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名（都道府県／No） _____ （ _____ / _____ ）
 _____ （ _____ / _____ ）

整理番号

建築物概要

- 1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他（ _____ ）
 4 構造形式 1.在来軸組構法 2.枠組（壁）工法（ツラバヤ） 3.プレファブ 4.その他（ _____ ）
 5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他（ _____ ）
 6 建築物規模 1階寸法 約 A _____ m × $イ$ _____ m

建築物番号

住宅地図整理番号

3

4

5 階

A m

$イ$ m

調査 調査方法：（1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施）

- 1 一見して危険と判定される。（該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ）

調査方法

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他（ _____ ）

1

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい（破壊あり）
④建築物の1階の傾斜	1.1/60以下	2.1/60～1/20	3.1/20超
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険有り
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合（要内観調査）	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

判定

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①瓦	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損
②窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険有り
③外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、剝離
④外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊
⑤看板・機器類	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.落下の危険有り
⑥屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑦その他（ _____ ）	1.安全	2.要注意	3.危険
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランク	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

判定

総合判定（調査の1で危険と判定された場合は危険、それ以外は調査の2と3の大きい方の危険度で判定する。）

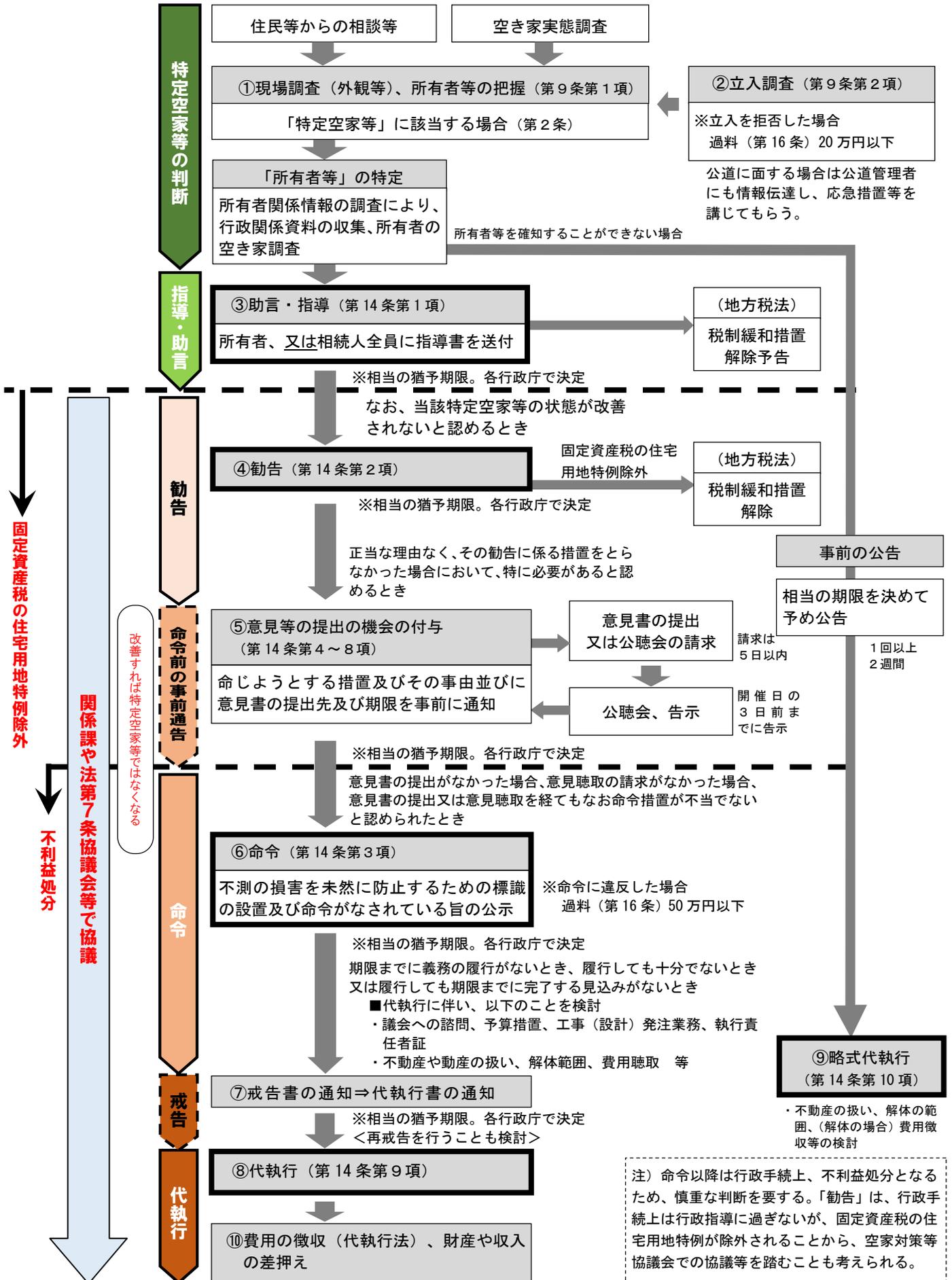
総合判定

1. 調査済（緑） 2. 要注意（黄） 3. 危険（赤）

コメント（構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。）

コメントは判定ステッカーの注記と同じとする。

3. 特定空家等への対処の運用フロー



4. 「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の必要な指針（ガイドライン）を踏まえた運用のポイント

項目	ポイントの内容	備考
<p>①所有者等の把握</p>	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者等の氏名、住所等の空家等対策のために必要となる情報については、同じ役所内であれば、空家特措法の主たる所管課以外にも空家特措法の施行に関係する部署に限り、内部利用が可能。 	<p>その場合、データの提供に係る内部書式を用意する必要がある。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 空家特措法第10条第1項に基づき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の情報を内部利用する場合、必要な場合には「納税管理人」に関する情報も含まれる。 	<p>内部利用に当たっては事前調整が必要。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 電気・ガス・水道の使用状況については事業者には照会できるとされるが、事業者側に何らかの応答を義務付けることはできないと考えられる。 「所有者等を確知できない場合」とは、たとえば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報などを利用し、空家特措法第10条に基づく調査を尽くした場合を想定している。相続放棄の有無や国民保険等の死亡一時金等の受取人についても、可能な限り調査しておく。 氏名は知り得ても所在を知り得ない場合は、「確知できない場合」に含まれると考えられる。（指導や勧告ができないため） 	<p>事業者等との協定締結（空き家情報の提供）での対応が考えられる。</p> <p>特定空家等と判定された建物の所有者や管理者・相続人等を確知できない場合は、略式代執行又は、財産管理人の申立てを行う等の検討が考えられる。</p>
<p>②立入調査の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> 助言、指導、勧告、命令の施行に必要な限度で、職員又はその委任した者が立入調査を実施する。 立入調査は、外観目視による調査では足りず、詳しい状況を調査して状況を確認する必要がある場合に必要最小限の範囲で実施する。 立入調査を実施する場合は、所有者等の特定を事前に行うことが望ましい。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 確知した全ての所有者等に対し、5日前までに事前の通知を行う（所有者等に対し通知することが困難な場合は不要）。なお、立ち入る日の前日から起算して5日前までに到達するよう発送する。 	<p>事前通知は、確知したすべての所有者等に対して行うことが望ましい。建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知する必要がある。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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、これを提示する。 助言、指導、勧告、命令に結びつかなかったとしても、特定空家等に該当する可能性がある場合は、立入調査は認められる。逆に、敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合、不必要に立入調査を実施することは認められない。 	<p>立入調査の結果、特定空家等に該当しないと判断した場合であっても、消防法など他法令に沿って必要な措置が講じられる場合がないか関係部署と連携を図る。</p>

国 住 備 第943号
総 行 地 第 2 5 号
平成 2 7 年 2 月 2 6 日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
(公印省略)

総務省自治行政局地域振興室長
(公印省略)

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

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。）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盛り込んだ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。）が平成26年11月27日に公布され、法第10条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。

法は平成27年2月26日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う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の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。

なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関

する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、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が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手続

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手続及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

項目	ポイントの内容	備考
②立入調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> 立入調査を拒否された場合には過料（20万円）が定められているものの、相手方の抵抗を排除してまで調査を行うことはしない。 所有者等のうち、いずれかから明示的な拒否がある場合は、物理的強制力の行使による立入調査を行う権限まで認められるものではない。 	
③助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> 講ずべき措置の内容及びその事由を、できる限り具体的に示す必要があるとともに、助言又は指導後の対応として、右の項目についても、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。 確知できた所有者等全員に対して、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も想定されることから書面で行うことが望ましい。 「措置が完了した」との報告が所有者等からあった場合は、当該措置が完了したことについて現地確認（可能ならば所有者等立会で実施）を行い、必要に応じて所有者等から報告書を提出させるとともに、履歴を記録する。 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、必ず報告を求める。 データベース等に記録するなど書式や手続を決めておく。 助言又は指導をしたにも関わらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があり、その際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などを伝える。 	<p><助言・指導の内容及びその事由></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること <p>場合によっては、除却を促すため市町村の判断で、除却直後の一定期間に緩和措置を設けることも考えられる。</p>

■ 固定資産税の減免措置の事例（福岡県豊前市）

- 「老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例」で老朽危険家屋の認定を受けたものを対象として、住宅用地に係る課税標準の特例を解除。（減免期間は特例解除年度から10年間）
- 特例解除年度から5年間は住宅用地の特例に準ずる額。
- 6年度目から上記額×5/6以降、4/6～1/6へと段階的に乗数を減ずる。
- 減免実績は、平成26～27年度の2年間で20件。

（資料：国土交通省）

項目	ポイントの内容	備考
③助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> ・ 助言又は指導に従わなかった場合は、再度助言又は指導を実施するか、勧告を検討する。 ・ 助言・指導は、確知している所有者等全員（建物と土地の所有者等が異なる場合は両者）に対して実施する。 	<p>助言・指導は一定期間を定めて1回以上(可能なら複数回)、実施することが望ましいと考えられる。ただし、当該特定空家等の切迫性等をもとに適切に判断する。</p> <p>相続が発生している場合には、相続人の把握作業を進め、確知できた相続人（所有者等）全員に対して実施する。</p> <p>勧告も助言・指導と同様確知できた相続人全員に対して実施するが、命令は「権原を有する者のみ」であることに留意が必要。</p>
④勧告	<ul style="list-style-type: none"> ・ 勧告は、助言・指導をした場合において、なお特定空家等の状況が改善されないと認めるときに、相当の猶予をつけて実施する。 ・ 勧告書に記載する措置の内容は、所有者等が具体的に何をどうすればよいか理解できるよう明確に示すとともに、必要かつ合理的な範囲内のものとする。 ・ 勧告を行う際にも右の内容についても併せて示すべきである。 ・ 勧告書は確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実を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、的確な送達方法を選択する必要がある。 	<p>勧告により固定資産税等の緩和措置がなくなるため、勧告の判断には税務部局との連携を十分に図るとともに、協議会や審査会などに諮ることが必要と考えられる。</p> <p>例えば、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。</p> <p>勧告の実施時期については、固定資産税の起算日が1月1日であることに留意し、税務部局との調整が必要。</p> <p>< 勧告書に記載する内容 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 <p>郵送の場合は、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。</p>

項目	ポイントの内容	備考
④勧告	<ul style="list-style-type: none"> ・ 措置の履行に係る猶予期間は、物件の整理や改善工事の施工に要する期間を考慮して決める ・ 物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間、その他手続きに要する余裕期間等を見込んで定めることが考えられる。 <p>※猶予期間が1月1日をまたがらないように注意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 勧告に従い、措置が実施された場合は、勧告を解除する。なお、解除した場合は、その旨を通知する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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売買等された結果、一部の所有者等が変わった場合、新たに所有者等となった者に対し、改めて助言又は指導を経て勧告を行う必要がある。 ・ 建物所有者と敷地所有者が異なる場合は建物所有者と敷地所有者の両者に勧告を実施する。 ・ 建物について相続放棄や所有者法人の破産等により所有者が存在しない場合の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ 勧告の期限が過ぎた後、それに続く手続きをしなかった場合、必要な行使を怠ったということで、行政の不作为が問われる可能性がある。 	<p>建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間などを参考に設定することが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間の例 ・ 木造住宅の全部除却命令について 31 日 ・ 木造住宅の一部除却等命令について 138 日 <p>都市計画法に基づく除却命令の相当の期限の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄骨 1 階建ての倉庫（いわゆるコンテナ）3 棟の全部除却命令について 43 日 ・ 鉄骨 2 階建ての事務所・工場の全部除却命令について 112 日 <p>所有者等から完了の報告を受け、現地調査を実施し、措置が実施されたことを確認する。</p> <p>「特定空家等」から「空家等」に変更し、履歴等に速やかに反映する。</p> <p>勧告の解除にあたっては、税務部局と調整する。</p> <p>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ことから、税務部局と十分連携を図る。</p> <p>所有者に措置を講ずる権原がある場合、助言・指導、勧告、命令、代執行という順に対応可能。</p> <p>所有者に措置を講ずる権原が無い場合、所有者に助言・指導、勧告のステップを踏んだ上で、空家法第 14 条第 10 項の「過失がなくその措置を命ぜられるべき者（この場合は建物所有者）を確認することができないとき」に該当することから、同項に定める手続を建物所有者に対して行った上で、略式代執行を行うことが可能。</p> <p>所有者等の意思確認を行うほか、当該特定空家等の周囲の生活環境への影響等を踏まえ、再勧告を行うか、特に必要と認める場合は命令手続きの検討を行う。</p>

項目	ポイントの内容	備考
⑤意見書等の提出の機会 の付与	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、特に必要があると認めるときは、命令手続きを行うため、事前通告の手続きを検討する。 ・ 命令に不履行があった場合は、代執行を自ら行うことを念頭に、空家特措法第7条協議会や庁内関係部署等の連携を図る（たとえば庁内連絡会議）などの活用、執行に必要な予算措置、議会への諮問など慎重な準備が必要となることに留意する。 ・ 意見聴取の実施時期は、命令に係る事前の通知を交付した日から5日以内に請求があった場合に行う。（交付の翌日から起算して5日以内）。所有者等から請求があった場合は、意見聴取の期日の3日前までに通知及び公告する。 	<p>命令については、勧告に対し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実施できるとされており、確知している所有者等全員のうち「正当な理由の無い、措置を行う権原がある者」に対して行う必要がある。</p> <p>意見書の提出や意見の聴取の請求があった場合は、慎重に対応する。</p> <p>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の請求があった場合は、意見聴取の3日前までに、相手方又はその代理人に期日等を通知するとともに、公告する必要がある。通知や公告の方法については、特に定めがないが、ガイドラインでは、前者は書面によることが望ましく、後者は市町村が行っている通常の公告方式でよいとされている。</p>
⑥命令	<ul style="list-style-type: none"> ・ 命令は次の場合に実施する。 <ul style="list-style-type: none"> a. 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 b. 事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見の聴取の請求がなかった場合 c. 意見書又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合 ・ 命令書には、以下を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> a. 当該処分につき不服申立てをすることができる旨 b. 不服申立てをすべき行政庁 c. 不服申立てをすることができる期間 ・ 標識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、最も適した場所を選定する。 ・ 命令に従い措置が実施された場合は、勧告に係る措置が実施された場合に準じる。 	<p>命令書は、確実に相手方へ到達するよう、的確な伝達の方法を選択する必要がある。</p> <p>特定空家等の敷地内で、近隣の住民や接道を通行する通行人等に見える場所を選定する必要がある。</p>

項目	ポイントの内容	備考
⑥命令	<ul style="list-style-type: none"> ・命令は正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合に実施できる。 ・命令に違反し、過料の手続を検討する場合は、過料に処せられるべき者の住所地を管轄する地方裁判所に通知する。 	<p>違反事実を証する資料（過料に処せられるべきもの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）を添付する。</p> <p>確知している所有者のうち、「正当な理由」のない、措置を行う「権原がある者」に対して実施する。</p>
⑦戒告	<ul style="list-style-type: none"> ・代執行に先立ち、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に代執行をなす旨を、予め文書で戒告する。 ・戒告書に定めた期限までに義務者自ら措置を履行しないときは、再戒告によって義務者自ら履行する機会を与えるべきか否か検討する。 	<p>戒告は義務者が自ら措置を行うよう督促する意味を持つことから、履行期限は当該措置を履行することが社会通念上可能な期限とする必要がある。また、特定空家等の状況によっては、戒告を命令と同時にすることも考えられる。</p> <p>再戒告するか代執行を実行するかは、客観的事情と義務者による履行が期待され得るか等の状況により判断する。</p> <p>ただし、非常の場合又は危険切迫の場合は、戒告及び代執行命令書による通知の手続を経ないで、代執行できるとされる。（行政代執行法第3条第3項）</p>
⑧代執行	<ul style="list-style-type: none"> ・代執行は次の場合に実施できるとされる。 <ul style="list-style-type: none"> a. 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 b. 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。 ・代執行できる措置は、以下の2つの要件を満たす必要がある。 <ul style="list-style-type: none"> a. 代執行できる措置は他人が代わってすることのできる業務（代替的作為行為義務）に限られる b. 周辺的生活環境等の保全を図るとい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する ・解体後の跡地をどうするかなどについて検討する。 ・代執行に向けて全庁的な部局連携により取り組むため、行政内の体制を整備し、代執行計画、予算措置、契約方法、工事方法、動産調査（抵当権など）、代執行費用の徴収などについて検討する。 	

項目	ポイントの内容	備考
⑨略式代執行	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の場合に実施できるとされる。 <ul style="list-style-type: none"> a. 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 b. 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 	<p>住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できないというのは、「過失がない」とは言い難い。</p> <p>上記以外にも周辺住民等への聞き取りなども実施することも考えられる。</p> <p>相続放棄された「特定空家等」であっても略式代執行は行えると考えられるが、不動産としての価値がほぼ無いものや、固定資産税滞納等をはじめ不動産に関連づけられる複数の債務が残存するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものもあると考えられ、このような状況に鑑み、相続財産管理人を選任するか否かは、個別の事案に即して各市町村長において判断する。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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について、予め相当の期限を定めて公告する。 	<p>原則として、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1回以上掲載する。ただし、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて市町村の「広報」・「公報」等への掲載をもって足りると考えられる。</p> <p>公告の期間は、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週間を経過した日までとする。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 略式代執行において、費用徴収の強制執行ができない 	<p>行政代執行法に基づく代執行は、行政代執行法第6条に「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。」とされているが、略式代執行にはこのような規定が無い。このため、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払いをしない場合、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に基づく強制執行に訴えることとなる。</p>

項目	ポイントの内容	備考
<p>⑩費用の徴収（代執行法）、財産や収入の差押え</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代執行に要した一切の費用について、義務者から徴収すべき金額は実際に代執行に要した費用となる。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。 ・ なお、行政代執行法の規定においては、代執行終了前の見積などにより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^(※)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）。 ・ 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い（保管期間、保管場所等）について、所有者等から損害賠償請求の可能性があることから、慎重に検討する。また、特定空家等の中に相当の価値のある動産が存在する場合は、所有者に運び出すよう連絡する。 	<p>(※) 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。</p> <p>特定空家等の中に残置された動産の保管期間について空家特措法の規定はなく、ガイドラインでは法務部局と協議して決めることとされる。所有者が動産を放棄したときは、廃棄することができると考えられる。</p> <p>特定空家等の解体跡地内で保管した事例（東京都葛飾区）がある。</p> <p>所有者等自らが保管できない事情にある場合は、代執行側に保管責任があり、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって保管しなければならないことから保管場所を確保しなければならないと考えられる。</p>

参考：空家等や特定空家等の考え方について

- ・「空家等」と認められるためには、「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」、すなわち「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使用していないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否かが1つの基準となると考えられる。
- ・単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
 - ⇒ 「年に1度部屋の空気の入れ替えに来る」、「当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認のためだけに立ち入る」、「賃貸物件であり、入居者が決まり次第使用する予定」等は、現に使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられる。
 - ⇒ 「概ね月1回以上利用している」「益・暮に帰省し、一定期間利用している（水道等の生活インフラは使える状態にしている）」建築物は空家等には該当しない
 - ⇒ 物置として「使用」している場合、現に意図をもって使用されており「居住その他の使用」がなされていると考えられることから、一般に「空家等」には該当しないと考えられる。ただし、所有者等が出入りすることが年間を通じてなく、あっても数年に一度というような場合は、物品を放置しているに過ぎず、「物置として使用している」と認められない結果、「空家等」と認定され得る。
- ・「特定空家等」に該当するか否かを判断する際には、個別の事案毎に、当該空家等の物的状態のほか、外部への悪影響の程度や是正措置を行う社会的必要性の有無等の観点から、総合的に判断することとなり、地域の実情に応じた裁量が必要となる。
 - ⇒ 本編の判断基準等を参考に、地域の実情や切迫性、個別案件の状況等を踏まえた運用をしていくことが考えられる
- ・空家特措法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事情により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等による解決に委ねられるものと考えられる。（ガイドライン第3章2（3）特定空家等に関する権利者との調整）
 - ⇒ 抵当権等がある場合、権利者等への連絡は必要なことではないが、競売するので連絡することが望ましい。また、債務の確認を兼ねて紹介しておくのも良い。なお、抵当権等の設定時期が古い場合は完済の可能性もある。

(参考) 指導書の様式例

空家特措法第 12 条「情報提供・助言」及び同法第 14 条第 1 項「特定空家所有者への助言・指導」の通知様式（霧島市）を例示する。

なお、霧島市では、同法第 12 条及び第 14 条第 1 項のいずれの場合も調査票を同封して送付し、助言・指導に併せて情報収集を行っている。

	第 号 平成 年 月 日
様 霧島市長	
空家等の適切な管理について（お願い）	
<p>本市の建築指導行政の推進につきましては、平素よりご理解とご協力を賜り感謝申し上げます。</p> <p>霧島市では、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 9 条及び第 10 条の規定に基づき、劣化の状態が著しい空家等がある場合、必要に応じて本市が所有する固定資産課税台帳等の情報を用いて所有者又は管理者（以下「所有者等」）を把握するための調査を行い、当該空家等の所有者等に対して、法第 12 条の規定に基づき、適切な管理を行っていただくために必要な情報を提供しているところです。</p> <p>今般、下記の敷地にある外観の劣化が著しい建築物について、調査したところ貴殿が所有者等であると思われまことから、別添のとおり、現在の状態の写真及び法令、市の制度等についてお知らせいたします。</p> <p>法第 3 条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と定められておりますことから、趣旨をご理解いただき、適切な管理に努めていただきますようお願いいたします。</p> <p>また、今後、適切な管理が行われず、当該空家等に倒壊のおそれがあるなど、周辺の生活環境保全を図るために放置することが不適切な状態であると認められた場合には、法第 14 条各項の規定に基づき、本市が指導、勧告等を行う場合がありますのでご注意ください。</p> <p>なお、本市では空家対策を効果的に推進するため、空家等の所有者から今後の対応等の意向を伺っております。同封の調査票に率直なご意見をご記入いただき、●月●●日までに同封の返信用封筒にてご返信くださいますようあわせてお願いいたします。回答いただきました内容につきましては、霧島市個人情報保護条例に基づき適正に管理いたしますので、趣旨をご理解の上ご協力をお願いいたします。</p>	
記	
所在地 霧島市●●	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto;"> 【問い合わせ先】 霧島市建設部建築指導課 </div>

平成 第 年 月 日

〇〇 〇〇 様

霧島市長

空家等の適切な管理について（通知）

本市の建築指導行政の推進につきましては、平素よりご理解とご協力を賜りまして感謝申し上げます。

さて、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 3 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ものと定められております。

貴殿が所有・管理されていると思われまます下記の建築物につきましては、法第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められました。

つきましては、周辺的生活環境の保全を図るため、下記のとおり措置されるよう、法第 14 条第 1 項の規定により指導します。

なお、この建築物の今後の対応について、別紙調査表に率直なご意見をご記入していただき、●●月●●日までに同封の返信用封筒にてご返信ください。何卒、本市の空家対策を効果的に進めるためにご理解いただき、ご協力をお願いします。

回答いただきました調査表の内容につきましては、霧島市個人情報保護条例に基づき適正に管理いたします。また、貴殿の氏名及び住所につきましては、法第 10 条第 1 項の規定に基づき、本市が所有する固定資産課税台帳等の情報を利用していることを申し添えます。

記

所在地 霧島市〇〇

措置の内容 〇〇〇〇

- ・本通知による改善が認められない場合は、法第 14 条第 2 項の規定に基づき、勧告をすることがあります。
- ・地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）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、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。
- ・当該建築物について、権利者（所有者、差押債権者、抵当権者等）がいる場合には、その権利者と協議を行い、除却等の対応措置を行ってください。

【問い合わせ先】

霧島市建設部建築指導課

【告知すべき事項】

- ・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

3. 空家に対する今後の予定について

表面に記載されている所在地にある空家及びその敷地につきまして、今後どのような予定か、またその際に困っていること等を下記の中から選択していただき、○を記入してください。なお、「その他」を選択した場合には（ ）内に具体的な内容をご記入ください。(複数回答可)

- 1 建物・敷地の維持管理を行いたい(建物の維持保全、雑草・樹木の伐採等)
 - ア 管理費用の目安がわからない
 - イ 依頼したい管理会社がわからない
 - ウ その他 ()

- 2 解体・撤去したい
 - ア 解体費用の目安がわからない
 - イ 依頼したい解体業者がわからない
 - ウ その他 ()

- 3 売却・賃貸したい
 - ア 売却・賃貸の方法がわからない
 - イ 依頼したい不動産会社がわからない
 - ウ その他 ()

- 4 その他 ()

4. 空家の対応で知りたいこと

表面に記載されている所在地にある空家につきまして、空家の対応に関する知りたい情報やご意見等をご記入ください。

記入欄

※空家に関する調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。

調査表の内容につきましては、本市個人情報保護条例に基づき適正に管理いたします。皆様からいただいた貴重なご意見をもとに、今後の空家対策の参考とさせていただきます。今後ともよろしくご意見申し上げます。

（参考）「相当な猶予期間」の考え方

①戸建て住宅の解体に要する概ねの工期（目安想定）

※平家若しくは2階建てを想定

※住宅の立地（接道状況、狭小地、周辺状況等）やその他個別の状況に応じ、余裕を見込む必要がある。

■戸建て住宅の解体に要する概ねの工期（目安）

	10坪未満 (約33㎡未満)	10～20坪未満 (約33㎡ ～66㎡未満)	20～30坪未満 (約66㎡ ～99㎡未満)	30～40坪未満 (約99㎡ ～132㎡未満)	40坪以上 (約132㎡以上)
木造	約5日	約1週間	約10日	約2週間	約2週間～
鉄骨造	約1週間	約10日	約2週間	約18日	約18日
RC造	約10日	約2週間	約18日	約3週間	約3週間～

- 上記期間に建設リサイクル法の届け出期間として10日程度、上下水・ガス・電気等の切断・キャップ止めの申請期間として7日程度、特定粉じん排出等作業実施届出書の提出期間（アスベストがある場合のみ）として21日程度を加えた期間を工期と想定する。

②相当な猶予期限の設定

- ・当該特定空家等の解体工事の工期（目安）に見積・発注等に係る期間として1ヶ月を加える。

③次の措置までの期間

- ・次の措置までの期間としては、相当な猶予期間、空家等対策協議会へ諮問、協議会の意見等を踏まえた庁内協議、行政（略式）代執行に至った場合の業者選定（入札）に要する期間等が考えられる。

例）木造（30坪・2階建て：アスベスト無し）の次の措置までの期間

- ・相当な猶予期間＋空家等対策協議会への諮問＋庁内協議＋入札準備等
 ＝（約10日＋約7日＋約2週間＋1ヶ月）＋1ヶ月＋1ヶ月＋1ヶ月
 ≒5.5ヶ月

注）上記はあくまで目安の一つを例示したものである。

「相当な猶予期間」の設定に当たっては、当該空き家等を取り巻く状況等に応じ、個別の詳細検討が必要である。

(参考) 行政代執行・略式代執行の事例

① 行政代執行の事例

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切
住宅	東京都葛飾区	<ul style="list-style-type: none"> 昭和35年頃建築の木造2階建ての住宅 老朽化による建物の倒壊のおそれ 外壁等の部材が落下 	H28.3	●	●		●
<p>・平成18年から所有者に対し、再三にわたって建物の老朽化対策を働きかけを行ってきたが、何の対策も講じられず放置状態が継続</p> <p>・老朽化が進む当該空家がいずれ倒壊することは不可避で、建物北側の鉄道、南側の区立公園利用者など、周辺に危害を及ぼすことは確実であるとして、平成28年3月3日に代執行を実施</p>							
物件概要		建築年 ・ 昭和35年1月13日（登記年月日） 構造・面積等 ・ 木造・2階建て（延床面積：約33.9㎡） 状態 ・ 老朽化により倒壊のおそれあり ・ 外壁等の部材が落下	 【南側】		 【北側】		代執行前
措置に至る経緯		きっかけ ・ 近隣住民からの苦情相談 所有者の特定 ・ 登記簿謄本調査 ・ 建物所有者（1名）・借地 立入調査 ・ 建築士有資格職員1名を含む4名が調査 特定空家等の認定 ・ 特定空家等判定会による	 【南側】		 【北側】		代執行後
措置の経緯		自力解決の指導等 ・ 平成27年7月10日：12条通知 ・ 同年9月30日：指導・助言 勧告 ・ 平成27年11月4日 命令 ・ 平成28年1月5日（戒告 2月1日） 代執行 同年3月3日 解体工事完了 同年3月17日（実質約10日） 解体等の費用 ・ 約185万円（建物所有者に請求中）	※矢印の方向が区立公園				
措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切
住宅	東京都品川区	<ul style="list-style-type: none"> 昭和34年頃建築の木造2階建ての住宅 外壁の一部が崩落 敷地及び建物内にゴミが散乱 	H28.5	●	●		●
<p>・平成18年頃から敷地内及び建物内に資源ゴミ等が散乱し、ゴミの集積が要因となって小学校の通学路に面する外壁の一部が崩壊したため、平成26年3月に近隣住民が区に改善要望（1,610人の署名）</p> <p>・区は建物管理者と改善策について話し合いを続けたが、管理者による自主解決がなされなかった</p> <p>・ゴミの散乱や外壁の穴あき状態をそのまま放置することは周辺住民の安全面でも多大な支障があるとして、平成28年5月に敷地内及び建物内のゴミの撤去（約25t）と外壁及び柱の修復の代執行を実施</p>							
物件概要		建築年 ・ 昭和34年頃 構造・面積等 ・ 木造・2階建て（延床面積：約28.9㎡） 状態 ・ ゴミの集積により外壁に穴が開く	 【南側】		 【北側】		代執行前
措置に至る経緯		きっかけ ・ 近隣住民からの改善要望の署名 所有者の特定 ・ 固定資産税の税情報 ・ 建物所有者の法定相続人かつ建物管理者（1名）・借地 立入調査 ・ 本人の了解に基づく任意の確認 特定空家等の認定 ・ 空き家等適正管理審議会による	 【南側】		 【北側】		代執行後
措置の経緯		自力解決の指導等 ・ 平成18年頃～平成28年5月まで本人に会える機会をとらえ数十回指導 ・ 平成27年9月14日：指導・助言 勧告 ・ 平成27年10月14日 命令 ・ 平成28年2月24日（戒告 3月16日） 代執行 同年5月17日 撤去作業完了 同年6月17日（実質約13日） 撤去等の費用 ・ 約420万円（建物管理者に請求中）	※資源ゴミ等の撤去と通学路側の外壁の穴等を修復				

4. 「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の必要な指針（ガイドライン）を踏まえた運用のポイント

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況																																			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切																																
住宅 ・ 擁壁	北海道 室蘭市	<ul style="list-style-type: none"> 昭和35年建築の木造平屋建ての住宅 老朽化による建物の倒壊と敷地南側のコンクリート擁壁の隣地への崩落 	H28.8	●																																			
<p>・敷地南側のコンクリート製擁壁が崩落し、斜面下の家屋の一部が損壊したため、所有者に対し擁壁の撤去と法面の安定化、建物除却を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置</p> <p>・崩落した擁壁や法面を放置すると、建物の倒壊の危険が高まり、隣接地への二次被害が発生するおそれがあるなど緊急性が極めて高いため、平成28年8月に擁壁の撤去と建物除却等の代執行を実施</p>																																							
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">物件概要</td> <td>建築年</td> <td>・昭和35年</td> </tr> <tr> <td>構造・面積等</td> <td>・木造・平屋建て(延床面積：約64.4㎡)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">状態</td> <td>状態</td> <td>・コンクリート擁壁の崩落とこれに伴う建物倒壊のおそれ</td> </tr> <tr> <td>きっかけ</td> <td>・敷地下の住民(被害者)からの通報</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">措置に至る経緯</td> <td>所有者の特定</td> <td>・固定資産税の税情報、登記簿謄本・建物及び土地所有者(同一者1名)</td> </tr> <tr> <td>立入調査</td> <td>・土木・建築技術職員5名で調査</td> </tr> <tr> <td>特定空家等の認定</td> <td>・庁内所管課内の判断により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家等に該当すると判断</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">措置の経緯</td> <td>自力解決の指導等</td> <td>・平成28年4月26日：指導・助言</td> </tr> <tr> <td>勧告</td> <td>・平成28年5月11日</td> </tr> <tr> <td>命令</td> <td>同年5月20日(戒告 6月28日)</td> </tr> <tr> <td>代執行</td> <td>同年8月3日</td> </tr> <tr> <td>撤去作業完了</td> <td>同年10月31日(延べ約73日)</td> </tr> <tr> <td>撤去等の費用</td> <td>・約840万円(建物所有者に請求予定)</td> </tr> </table>		物件概要	建築年	・昭和35年	構造・面積等	・木造・平屋建て(延床面積：約64.4㎡)	状態	状態	・コンクリート擁壁の崩落とこれに伴う建物倒壊のおそれ	きっかけ	・敷地下の住民(被害者)からの通報	措置に至る経緯	所有者の特定	・固定資産税の税情報、登記簿謄本・建物及び土地所有者(同一者1名)	立入調査	・土木・建築技術職員5名で調査	特定空家等の認定	・庁内所管課内の判断により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家等に該当すると判断	措置の経緯	自力解決の指導等	・平成28年4月26日：指導・助言	勧告	・平成28年5月11日	命令	同年5月20日(戒告 6月28日)	代執行	同年8月3日	撤去作業完了	同年10月31日(延べ約73日)	撤去等の費用	・約840万円(建物所有者に請求予定)	 <p>代執行前</p> <p>※崩落したコンクリート製擁壁が斜面下の家屋を直撃</p>  <p>※上部の法面も崩落し空家が倒壊のおそれ</p>		 <p>代執行後</p> <p>※代執行により空き家は解体・除却</p>  <p>※崩落した擁壁を撤去し、新たに補強土擁壁を設置簡易な方法により法面を安定化</p>					
物件概要	建築年		・昭和35年																																				
	構造・面積等	・木造・平屋建て(延床面積：約64.4㎡)																																					
状態	状態	・コンクリート擁壁の崩落とこれに伴う建物倒壊のおそれ																																					
	きっかけ	・敷地下の住民(被害者)からの通報																																					
措置に至る経緯	所有者の特定	・固定資産税の税情報、登記簿謄本・建物及び土地所有者(同一者1名)																																					
	立入調査	・土木・建築技術職員5名で調査																																					
	特定空家等の認定	・庁内所管課内の判断により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家等に該当すると判断																																					
措置の経緯	自力解決の指導等	・平成28年4月26日：指導・助言																																					
	勧告	・平成28年5月11日																																					
	命令	同年5月20日(戒告 6月28日)																																					
	代執行	同年8月3日																																					
	撤去作業完了	同年10月31日(延べ約73日)																																					
	撤去等の費用	・約840万円(建物所有者に請求予定)																																					
措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況																																			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切																																
住宅	福岡県 飯塚市	<ul style="list-style-type: none"> 建築年不詳の木造2階建ての住宅(2棟) 老朽化による建物の倒壊 老朽化による同一敷地内の他の建物の倒壊のおそれ 	H28.8	●																																			
<p>・平成21年8月に近隣住民から倒壊のおそれがあるとの苦情があり、市は所有者に対し自主解体を働きかけてきたが、隣家の火災による延焼被害や解体費用の捻出が困難等を理由に、放置状態が継続</p> <p>・平成27年10月に建物の一部が損壊し、隣家に屋根材の落下被害が発生。このまま放置すると倒壊することは不可避で、通学路である前面道路及び隣接家屋に危害を及ぼすことは確実であり、対応の緊急性が極めて高いとして、平成28年8月4日に代執行を実施</p>																																							
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">物件概要</td> <td>建築年</td> <td>・不詳</td> </tr> <tr> <td>構造・面積等</td> <td>・木造・2階建て・2棟(延床面積約204㎡)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">状態</td> <td>状態</td> <td>・1棟は屋根が崩落、倒壊</td> </tr> <tr> <td>きっかけ</td> <td>・他の棟も傾斜し、倒壊のおそれあり</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">措置に至る経緯</td> <td>所有者の特定</td> <td>・固定資産税情報、登記簿等</td> </tr> <tr> <td>立入調査</td> <td>・応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査(任意の確認)</td> </tr> <tr> <td>特定空家の認定</td> <td>・国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合わせて担当課内で判断</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">措置の経緯</td> <td>自力解決の指導等</td> <td>・平成27年10月24日他：法第12条通知</td> </tr> <tr> <td>勧告</td> <td>・平成28年6月13日</td> </tr> <tr> <td>命令</td> <td>同年7月13日(緊急性高く戒告は省略)</td> </tr> <tr> <td>代執行</td> <td>同年8月4日</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>撤去作業完了</td> <td>同年8月19日(延べ約15日)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>解体等の費用</td> <td>・約200万円(建物所有者に請求中)</td> </tr> </table>		物件概要	建築年	・不詳	構造・面積等	・木造・2階建て・2棟(延床面積約204㎡)	状態	状態	・1棟は屋根が崩落、倒壊	きっかけ	・他の棟も傾斜し、倒壊のおそれあり	措置に至る経緯	所有者の特定	・固定資産税情報、登記簿等	立入調査	・応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査(任意の確認)	特定空家の認定	・国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合わせて担当課内で判断	措置の経緯	自力解決の指導等	・平成27年10月24日他：法第12条通知	勧告	・平成28年6月13日	命令	同年7月13日(緊急性高く戒告は省略)	代執行	同年8月4日			撤去作業完了	同年8月19日(延べ約15日)			解体等の費用	・約200万円(建物所有者に請求中)	 <p>代執行前</p> <p>※残存建物2階の外壁が道路側に傾斜</p>		 <p>代執行後</p>	
物件概要	建築年		・不詳																																				
	構造・面積等	・木造・2階建て・2棟(延床面積約204㎡)																																					
状態	状態	・1棟は屋根が崩落、倒壊																																					
	きっかけ	・他の棟も傾斜し、倒壊のおそれあり																																					
措置に至る経緯	所有者の特定	・固定資産税情報、登記簿等																																					
	立入調査	・応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査(任意の確認)																																					
	特定空家の認定	・国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合わせて担当課内で判断																																					
措置の経緯	自力解決の指導等	・平成27年10月24日他：法第12条通知																																					
	勧告	・平成28年6月13日																																					
	命令	同年7月13日(緊急性高く戒告は省略)																																					
	代執行	同年8月4日																																					
		撤去作業完了	同年8月19日(延べ約15日)																																				
		解体等の費用	・約200万円(建物所有者に請求中)																																				

②略式代執行の事例

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切
住宅	長崎県 新上五島町	<ul style="list-style-type: none"> 昭和25年頃建築の木造2階建ての住宅 老朽化による家屋の一部が倒壊 倒壊家屋の一部は前面道路を塞ぎ、隣接民家に倒れかかる 	H27.7	●			
<p>・老朽危険空き家として、近隣住民から対処要望があったが、所有者は行方不明となっており放置状態が継続し、建物の老朽化が進む。消防団が応急処置として屋根をネットで覆うが、ネットも劣化</p> <p>・空家法施行後、固定資産税課税情報等を入手したが、建物所有者を確知できないと判断</p> <p>・このまま放置すると隣接民家の危険性が高まるとともに、日常生活道である前面道路を塞ぐなど極めて緊急性が高いため、平成27年7月に略式代執行を実施</p>							
物件概要		建築年：昭和25年頃（未登記の建物） 構造・面積等：木造・2階建て（延床面積：約110㎡） 状態：老朽化により家屋の一部が倒壊、倒壊家屋の一部は前面道路を塞ぎ、隣接民家に倒れかかる			略式代執行前		
措置に至る経緯		きっかけ：近隣住民からの通報 所有者の特定：固定資産税の税情報、戸籍確認、近隣住民への聞き込み等 立入調査：担当職員（事務職）1名が調査 特定空家の認定：関係課会議の意見を踏まえ町長が認定			略式代執行後		
措置の経緯		所有者の確知：平成27年6月 戸籍情報により所有者が確知できないと判断 公告：平成27年6月19日（期日：6月30日） 略式代執行：同年7月1日 解体工事完了：同年7月15日（延べ約15日） 解体等の費用：約130万円					
措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切
住宅	神奈川県 横須賀市	<ul style="list-style-type: none"> 建築年不詳、木造平屋建ての住宅 老朽化による建物の倒壊のおそれ 外壁材等の飛散のおそれ 	H27.10	●			
<p>・老朽危険空き家として、近隣住民から苦情と対処要望があったため、建物所有者・管理者を捜索したが所在不明で、放置状態が継続し、建物が半壊</p> <p>・空家法施行後、固定資産税課税情報等を入手したが、建物所有者を確知できないと判断</p> <p>・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、強風の度に通勤通学路である前面道路に外壁等が飛散するおそれがあるなど緊急性が高いため、平成27年10月に略式代執行を実施</p>							
物件概要		建築年：不明（未登記の建物） 構造・面積等：木造・平屋建て（延床面積：約60㎡） 状態：老朽化による倒壊のおそれあり、強風の度に外壁材等の飛散あり			略式代執行前		
措置に至る経緯		きっかけ：近隣住民からの苦情 所有者の特定：登記簿謄本、固定資産税の税情報 立入調査：建築指導課職員が調査 特定空家の認定：建築指導課内の協議により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家に該当すると判断			略式代執行後		
措置の経緯		所有者の確知：平成27年5月 固定資産税情報により所有者が確知できないと判断 公告：平成27年9月1日（期日：10月21日） 略式代執行：同年10月26日 解体工事完了：同年11月24日（延べ約20日） 解体費用：約150万円					

4. 「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の必要な指針（ガイドライン）を踏まえた運用のポイント

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況														
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切											
住宅	福岡県 飯塚市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不詳、木造2階建ての併用住宅 ・ 老朽化による屋根と2階の床が崩落 ・ 通学路である前面道路に外壁材の一部が飛散 ・ 建物倒壊のおそれ 	H28.3	●														
<p>・ 所有者死亡後に空き家となり、約30年以上管理不全状態が継続した結果、屋根と2階床が崩落し、通学路でもある道路に外壁材の一部が飛散。平成21年10月に近隣住民から市に対処要望</p> <p>・ 市は登記簿、固定資産税、相続人調査（戸籍調査）を行い、相続人全員の相続放棄を確認。相続人など措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断</p> <p>・ このまま放置すると老朽化した建物が前面道路や隣家側に倒壊することは不可避で、周辺への影響が極めて高いため、平成28年3月4日に略式代執行を実施</p>																		
物件概要		<table border="1"> <tr><td>建築年</td><td>・ 不詳</td></tr> <tr><td>構造・面積等</td><td>・ 木造・2建て(延床面積：約220㎡)</td></tr> <tr><td>状態</td><td>・ 老朽化による道路及び隣家への倒壊のおそれあり</td></tr> </table>	建築年	・ 不詳	構造・面積等	・ 木造・2建て(延床面積：約220㎡)	状態	・ 老朽化による道路及び隣家への倒壊のおそれあり	 <p>略式代執行前 ※幹線道路側の外観</p>									
建築年	・ 不詳																	
構造・面積等	・ 木造・2建て(延床面積：約220㎡)																	
状態	・ 老朽化による道路及び隣家への倒壊のおそれあり																	
措置に至る経緯		<table border="1"> <tr><td>きっかけ</td><td>・ 近隣住民からの対処要望</td></tr> <tr><td>所有者の特定</td><td>・ 登記簿、固定資産税、戸籍調査</td></tr> <tr><td>立入調査</td><td>・ 応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査</td></tr> <tr><td>特定空家の認定</td><td>・ 国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合せて担当課内で判断</td></tr> </table>	きっかけ	・ 近隣住民からの対処要望	所有者の特定	・ 登記簿、固定資産税、戸籍調査	立入調査	・ 応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査	特定空家の認定	・ 国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合せて担当課内で判断								
きっかけ	・ 近隣住民からの対処要望																	
所有者の特定	・ 登記簿、固定資産税、戸籍調査																	
立入調査	・ 応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査																	
特定空家の認定	・ 国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合せて担当課内で判断																	
措置の経緯		<table border="1"> <tr><td>所有者の確知</td><td>・ 相続人全員の相続放棄を確認。所有者を確知できないと判断</td></tr> <tr><td>公告</td><td>・ 平成28年2月5日(期日：2月19日)</td></tr> <tr><td>略式代執行着手</td><td>同年3月4日</td></tr> <tr><td>解体工事完了</td><td>同年3月30日(延べ約26日)</td></tr> <tr><td>解体費用</td><td>・ 約240万円</td></tr> </table>	所有者の確知	・ 相続人全員の相続放棄を確認。所有者を確知できないと判断	公告	・ 平成28年2月5日(期日：2月19日)	略式代執行着手	同年3月4日	解体工事完了	同年3月30日(延べ約26日)	解体費用	・ 約240万円	 <p>略式代執行後</p>					
所有者の確知	・ 相続人全員の相続放棄を確認。所有者を確知できないと判断																	
公告	・ 平成28年2月5日(期日：2月19日)																	
略式代執行着手	同年3月4日																	
解体工事完了	同年3月30日(延べ約26日)																	
解体費用	・ 約240万円																	
措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況														
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切											
長屋状の住宅	群馬県 前橋市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不詳、木造平屋建ての住宅 ・ 積雪による屋根の崩落。老朽化による建物の倒壊と外壁材等の飛散のおそれ 	H28.7	●														
<p>・ 老朽危険空き家として、かねてから自治会長をはじめ近隣住民から対処要望があったが、既に所有者は死亡しており、放置状態が継続。その後、平成26年2月の大雪により屋根が崩落</p> <p>・ 相続人も死亡又は相続放棄など所有者等が不明のため、そのまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、周辺に危害を及ぼすおそれがあるとして、平成28年7月14日に略式代執行を実施</p>																		
物件概要		<table border="1"> <tr><td>建築年</td><td>・ 不詳</td></tr> <tr><td>構造・面積等</td><td>・ 木造平屋建て(延床面積：約32.2㎡) ※長屋状に2軒が連棟(隣家も空き家)</td></tr> <tr><td>状態</td><td>・ 老朽化による倒壊、屋根材等の飛散のおそれあり</td></tr> </table>	建築年	・ 不詳	構造・面積等	・ 木造平屋建て(延床面積：約32.2㎡) ※長屋状に2軒が連棟(隣家も空き家)	状態	・ 老朽化による倒壊、屋根材等の飛散のおそれあり	 <p>※前面道路は建築基準法第42条第2項道路(4m未満)</p>									
建築年	・ 不詳																	
構造・面積等	・ 木造平屋建て(延床面積：約32.2㎡) ※長屋状に2軒が連棟(隣家も空き家)																	
状態	・ 老朽化による倒壊、屋根材等の飛散のおそれあり																	
措置に至る経緯		<table border="1"> <tr><td>きっかけ</td><td>・ 近隣住民からの苦情相談</td></tr> <tr><td>所有者の特定</td><td>・ 登記簿謄本、戸籍等調査</td></tr> <tr><td>立入調査</td><td>・ 建築士有資格職員1名が調査</td></tr> <tr><td>特定空家の認定</td><td>・ 特定空家等判定委員会による</td></tr> </table>	きっかけ	・ 近隣住民からの苦情相談	所有者の特定	・ 登記簿謄本、戸籍等調査	立入調査	・ 建築士有資格職員1名が調査	特定空家の認定	・ 特定空家等判定委員会による								
きっかけ	・ 近隣住民からの苦情相談																	
所有者の特定	・ 登記簿謄本、戸籍等調査																	
立入調査	・ 建築士有資格職員1名が調査																	
特定空家の認定	・ 特定空家等判定委員会による																	
措置の経緯		<table border="1"> <tr><td>所有者の確知</td><td>・ 平成27年11月 相続人調査の結果、相続人相続放棄等により所有者等が不明と判断</td></tr> <tr><td>公告</td><td>・ 平成28年5月26日(期日：6月30日)</td></tr> <tr><td>略式代執行</td><td>・ 平成28年7月14日</td></tr> <tr><td>解体工事完了</td><td>同年8月4日(延べ約22日)</td></tr> <tr><td>解体等の費用</td><td>・ 約84万円</td></tr> </table>	所有者の確知	・ 平成27年11月 相続人調査の結果、相続人相続放棄等により所有者等が不明と判断	公告	・ 平成28年5月26日(期日：6月30日)	略式代執行	・ 平成28年7月14日	解体工事完了	同年8月4日(延べ約22日)	解体等の費用	・ 約84万円	 <p>略式代執行後</p>					
所有者の確知	・ 平成27年11月 相続人調査の結果、相続人相続放棄等により所有者等が不明と判断																	
公告	・ 平成28年5月26日(期日：6月30日)																	
略式代執行	・ 平成28年7月14日																	
解体工事完了	同年8月4日(延べ約22日)																	
解体等の費用	・ 約84万円																	

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切
住宅	兵庫県 尼崎市	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和22年建築の木造平屋建ての住宅 ・老朽化による建物倒壊のおそれ ・ゴミの不法投棄による地域への防火面・衛生面の影響のおそれ 	H28.11	●	●		●

・居住者死亡後に空き家となり管理不全状態が継続した結果、建物東側の外壁の傾斜や樹木の道路へのはみ出し、ゴミの不法投棄・異臭等について、平成26年10月に近隣住民や町会が市に改善を要望
 ・固定資産税課税情報等を入手したが、相続人など措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断
 ・このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、保安上第三者への危害が及ぶこと、不法投棄ゴミへの放火及び衛生面の問題など周辺への影響が極めて高く、平成28年11月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和22年
	構造・面積等	・木造・平屋建て(登記面積:約26㎡)
	状態	・老朽化による倒壊のおそれあり ・ゴミの不法投棄による地域への防火面・衛生面の影響のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの改善要望
	所有者の特定	・固定資産税課税情報、登記簿、住民票、近隣住民聞き取り
	立入調査	・市職員(建築士有資格者含む)4名で調査
措置の経緯	特定空家の認定	・現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、市が認定
	所有者の確知	・各種情報を調べたが、所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年9月1日(期日:10月31日)
	略式代執行着手	同年11月7日
	解体工事完了	同年12月2日(延べ約26日)
	解体費用	・約300万円



措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観阻 害	生活環 境保是 の放置 不適切
旅館	新潟県 妙高市	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和33年頃のRC造他の4階建ての元旅館(所有者は法人で倒産) ・積雪による屋根の一部が崩落 	H28.9	●		●	●

・豪雪地の温泉街にある元旅館で、平成22年に廃業、所有者である法人は破産。その後、平成23年冬に雪の重みで木造部分の屋根の一部が崩落。平成24年5月に温泉組合等が市に対応を要請
 ・市は破産した法人の取締役に対し建物の除却を働きかけてきたが、放置状態が継続
 ・このまま放置すると、①倒壊により隣家に影響が及ぶ可能性がある、②景観を乱し、観光に影響がある、③住民や観光客への通行の危険等が懸念されるため、平成28年9月14日に代執行を宣言

物件概要	建築年	・昭和33年頃(旅館昭和34年4月開業)
	構造・面積等	・RC造他・4階建て(約1,080㎡)
	状態	・建物の木造部分の一部損壊 ・外壁等の部材が飛散
措置に至る経緯	きっかけ	・温泉組合等が市に対応を要請
	所有者の特定	・登記簿謄本 ・土地:国有地、建物:なし(破産)
	立入調査	・建築士有資格職員1名と担当職員(事務職)1名が調査
措置の経緯	特定空家等の認定	・特定空き家等認定調査会の意見を踏まえ市長が認定
	自力解決のお願い	・平成24年6月から道義的責任のある法人の取締役と話し合いを継続
	所有者の確知	・平成23年9月法人閉鎖を確認
	公告	・平成28年5月13日(期日:5月26日)
	略式代執行	同年9月14日
	解体工事完了	・平成29年1月28日(予定)
解体等の費用	・約3,960万円	



4. 「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の必要な指針（ガイドライン）を踏まえた運用のポイント

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状況			
				著しく保安上危険	著しく衛生上有害	著しく景観阻害	生活環境保是の放置不適切
塀等 樹木等	大阪府 箕面市	<ul style="list-style-type: none"> ・塀等の傾斜、倒壊のおそれ ・樹木の越境による歩行者の通行阻害 	H28. 8	●			

- ・ひとり暮らしの所有者が死亡後、空き家となった建物に附属するブロック塀が前面道路に倒れかかるとともに、樹木の枝等が前面道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨害
- ・市は建物所有者・管理者について、登記簿謄本、固定資産税台帳、住民票、戸籍謄本等で調査したが、建物所有者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると通勤通学路である前面道路にブロック塀が倒壊することは不可避であるなど、極めて緊急性が高いため、平成28年8月に略式代執行を実施

物件概要	建物の建築年	・平成5年
	ブロック塀	・高さ：約1.5m、延長：約8m
状態	・ブロック塀の倒壊のおそれあり	
	・樹木の越境による歩行者の通行妨害	
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情
	相続人の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報等
措置の経緯	立入調査	・環境動物室職員等4名で調査
	特定空家の認定	・市内の空家等対策連絡会議の意見を踏まえ副市長決裁により認定
措置の経緯	所有者の確知	・平成28年6月 固定資産税の税情報等により所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年6月28日（期日：7月29日）
	略式代執行	同年8月3日
	解体工事完了	同年8月3日（延べ約1日）
	撤去等の費用	・約50万円



出典：国土交通省