空き家対策ガイドブック

空き家対策実務者のための手引書

平成 29 年 3 月

かごしま空き家対策連携協議会

目　次

はじめに …… 1
1．空き家対策の全体像 …… 5
2．「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要 …… 7

Ⅰ　空き家所有者の特定編 …… **9**
1．空き家所有者等の特定の重要性 …… 9
2．所有者情報の調査方法 …… 10
（参考）所有者情報の調査に係る公文書及び公用請求様式等 …… 15
（参考）法令の適用時期に係る法定相続人の範囲 …… 27
（参考）所有者の所在の把握が難しい場合の対応等 …… 30
（参考）自治体の法律相談事例 …… 35

Ⅱ　特定空家等への対処編 …… **39**
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 …… 39
2．特定空家等の判断基準の考え方 …… 40
3．特定空家等への対処の運用フロー …… 52
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 …… 53
（参考）指導書の様式例 …… 64
（参考）「相当な猶予期間」の考え方 …… 68
（参考）行政代執行・略式代執行の事例 …… 69

Ⅲ　空き家の活用編 …… **75**
1．空き家活用の事例 …… 76
2．空き家バンクの事例 …… 83
3．空き家活用のポイント …… 89

参考資料編
（1）空家等対策の推進に関する特別措置法 …… 1
（2）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 …… 7
（3）「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） …… 23
（4）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） …… 53
（5）県内の空き家活用の取り組み事例（ヒアリング結果） …… 67
（6）空き家活用に係る保険の付保について（一般的なケース） …… 82
（7）相続放棄関連書類 …… 83
（8）法令の適用時期に係る相続順位等一覧表 …… 87

参考資料
特定空家等判断の手引き …… **1**

「かごしま空き家対策連携協議会」会員名簿

はじめに

●少子高齢化、人口減少等を背景に、空き家が年々増加しており、今後も確実に増える。

近年の少子高齢化、人口減少、世帯数の減少、経済状況の変化等を背景に、適切に維持管理がなされずに老朽化した空き家が増加している。

このような中、各自治体では、空家等の適正管理条例による対策、除却助成、改修助成、空き家バンクなど、危険な空き家の除却、健全な空き家の活用という両面の取り組みがみられる。

●「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、各自治体では法に基づく対応に迫られている。

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を背景に、平成 26 年 11 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成 27 年５月に全面施行された。

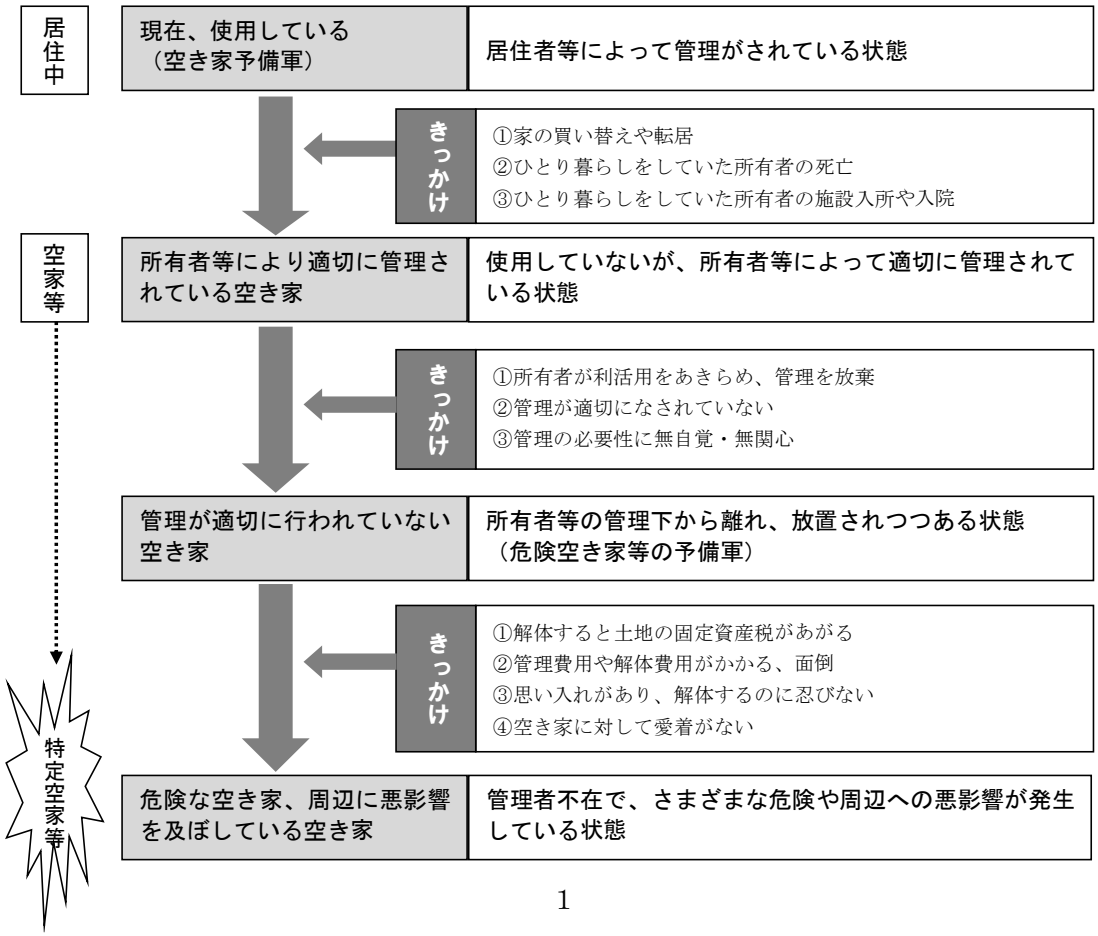
同法では、適切に管理されていない「特定空家等」の所有者に対し、指導や勧告などする権限が市町村に付与され、各自治体では法に基づく対応に迫られている。

●危険な空き家の発生は、所有者等が適正な管理を放棄した結果による。

空き家の発生する契機は相続時であることが多く、売却や賃貸が困難、そのまま空き家になっても特に困らない、解体費用をかけたくないなどの理由から、適正な管理がされないまま放置されるケースも多い。

放置されたままの空き家は、周辺環境に影響を及ぼしかねない危険な空き家となり、所有者自らが対策を実施しない限り、子や孫の世代に引き継がれてしまうこととなる。

■ 危険な空き家、周辺に悪影響を及ぼしている空き家に転じるまでの過程



空き家問題に関するデータ

（１）鹿児島県内データ（住宅・土地統計調査より）

●空き家戸数の推移

本県の総住宅数は、平成 25 年住宅・土地統計調査によると、約 86 万戸、総世帯数は約 72 万世帯で、１世帯当たりの住宅数は 1.20 戸と、数の上では住宅は足りている。また、同調査では、本県の空き家数は約 147 千戸、空き家率は 17.0%とされており、これまで増加し続けている。

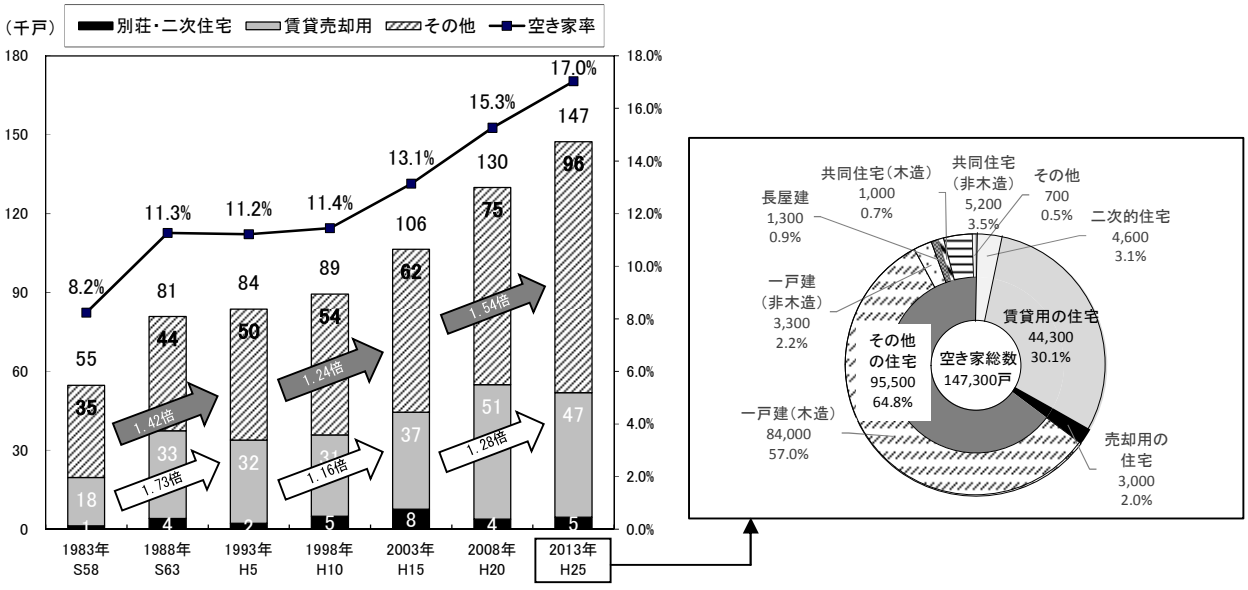
●「その他空き家」の増加

本県では、総空き家数に占める「その他の住宅※」の割合は約 65%を占め、その増加が目立っている。一方、「賃貸・売却用」の割合は約 32%に過ぎない。

※ その他の住宅： 二次的住宅・賃貸用住宅・売却用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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

空き家の種類別戸数の推移と内訳（鹿児島県）

（資料：住宅統計調査，住宅・土地統計調査）

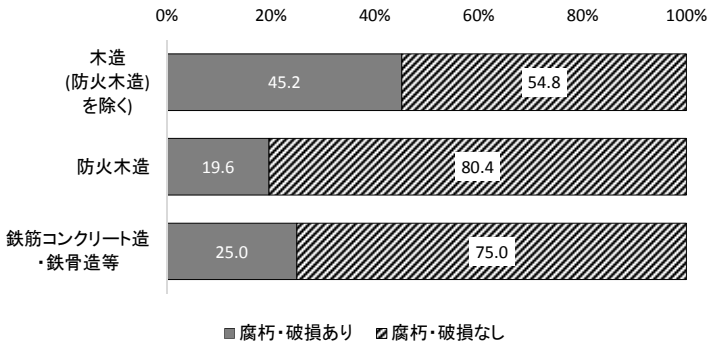


●「その他の住宅」の腐朽・破損の程度

「その他の住宅」は、一戸建では木造の 45%に腐朽・破損があり、老朽化が進行していると推測される。

「その他の住宅」（一戸建）の腐朽・破損の有無（鹿児島県）

（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



（２）全国データ（空家実態調査からの抜粋）

国土交通省が実施した平成 26 年空家実態調査結果からの抜粋を以下に整理する。

●住宅を取得した経緯

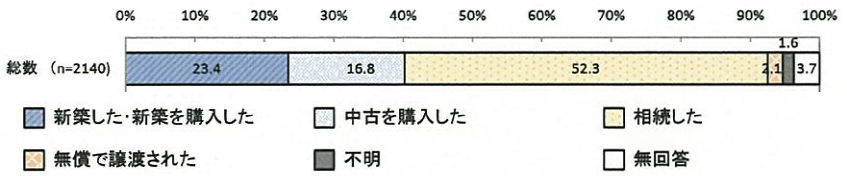
「相続した」が 52.3%、「新築した・新築を購入した」が 23.4%、「中古住宅を購入した」が 16.8%の順となっている。

※相続による取得空き家は、建築時期が古い割合が多い。

●今後５年間の利用意向

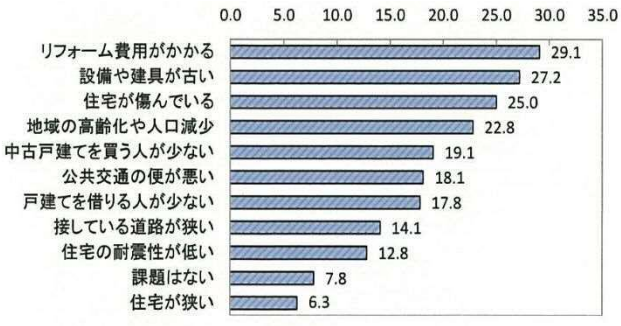
「所有者やその親族が利用」が 22.9%、「空き家にしておく」が 21.5%、「取り壊す」が 11.2%、「売却する」が 8.8%、「賃貸する」が 6.1%となっている。

※賃貸、売却する場合の課題は、「リフォーム費用がかかる」が 29.1%、「設備、建具が古い」が 27.2%、「住宅が傷んでいる」が 25.0%。
※空き家にしておく理由は、「物置として必要」が 44.9%、「解体費用をかけたくない」が 39.9%、「特に困っていない」が 37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれない」が 36.4%となっている。

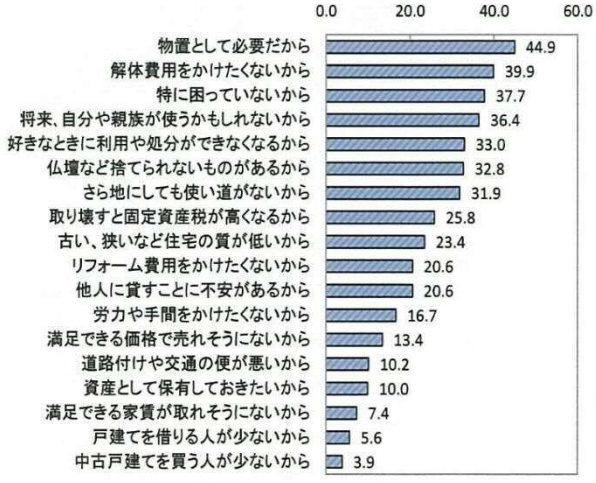


住宅を取得した経緯（総数・利用状況別、n=2,140）

今後の利用意向（総数・利用状況別、n=2,140）



賃貸・売却する上での課題（複数回答、n=320）



空き家にしておく理由（複数回答、n=461）

■ガイドブックについて

近年、防災、衛生、景観など様々な問題を引き起こしている空き家については、所有者の第一義的な責任を前提としながらも、地域の実情に応じ、住民に最も身近な行政主体である市町村がその対策を実施することが求められている。

県内市町村では、平成 27 年５月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等対策が進みつつあるものの、所有者特定や相続関係、危険度の判断など、その問題が多岐にわたり、また、高い専門知識を要する内容が多いことから、その推進に困難を来している状況にある。

このような中、県では、空き家対策に関連する専門家団体と連携しながら、市町村の空き家対策を支援することとし、平成 28 年８月５日、国、県、市町村、専門家団体で構成される「かごしま空き家対策連携協議会（以下「連携協議会」という。）を設立した。

このガイドブックは、市町村の空き家対策の支援ツールとして、国土交通省の平成 28 年度補助事業「先駆的空き家対策モデル事業」を活用し、連携協議会を構成する専門家団体、鹿児島大学の協力のもと、３つのワーキンググループを設置し、空き家行政の実務にあたっている市町村の事例をもとに、専門家のアドバイスをいただきながらまとめたものである。

■特定空家判断基準等検討ワーキング

〇専門家メンバー

氏名	職名
松比良　剛	鹿児島県弁護士会副会長
村山　大輔	鹿児島県弁護士会会員
千原　基彦	(公社)鹿児島県建築士会会員
福永　重承	(一社)鹿児島県建築士事務所協会理事(業務・技術委員長)

〇市町村メンバー

いちき串木野市	指宿市	南九州市	薩摩川内市
阿久根市	霧島市	曽於市	志布志市
湧水町	大崎町		

■空き家実例の対応策検討ワーキング

〇専門家メンバー

氏名	職名
西　達也	鹿児島県弁護士会副会長
大岩本　将司	鹿児島県弁護士会副会長
田中　和俊	鹿児島県司法書士会鹿児島支部長
中間　智美	鹿児島県司法書士会会員

〇市町村メンバー

鹿児島市	いちき串木野市	指宿市	南九州市
薩摩川内市	阿久根市	霧島市	鹿屋市
曽於市	志布志市	瀬戸内町	和泊町

■空き家活用策検討ワーキング

〇専門家メンバー

氏名	職名
小山 雄資	鹿児島大学学術研究院理工学域工学系准教授
中馬　敏夫	(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会副会長
有村　正己	(公社)全日本不動産協会鹿児島県本部理事(公正取引委員長)
有馬　法久	NPO法人結の夢来人・絆プロジェクト理事長

〇市町村メンバー

いちき串木野市	指宿市	姶良市	阿久根市
志布志市			

敬称略

1. 空き家対策の全体像

空き家問題の発生から最終的な問題解決までの流れを次頁に示す。

空家等の状態や所有者等の情報の取得状況等によって、対処の流れが異なることに留意が必要である。

●空家等の状況把握

・モノとしての状態（特定空家等に該当するか否かについて、客観的に判断し、決定する）

●所有者等の情報の把握

・特定空家等の助言・指導、勧告、命令等の発令等の相手方を明らかにする

・不明（確知できない）の場合は、最終的な代執行に至るプロセスが異なる

市町村長が特定空家等に該当すると判断した場合と、判断しない場合では、対処の流れが異なることに留意が必要である。

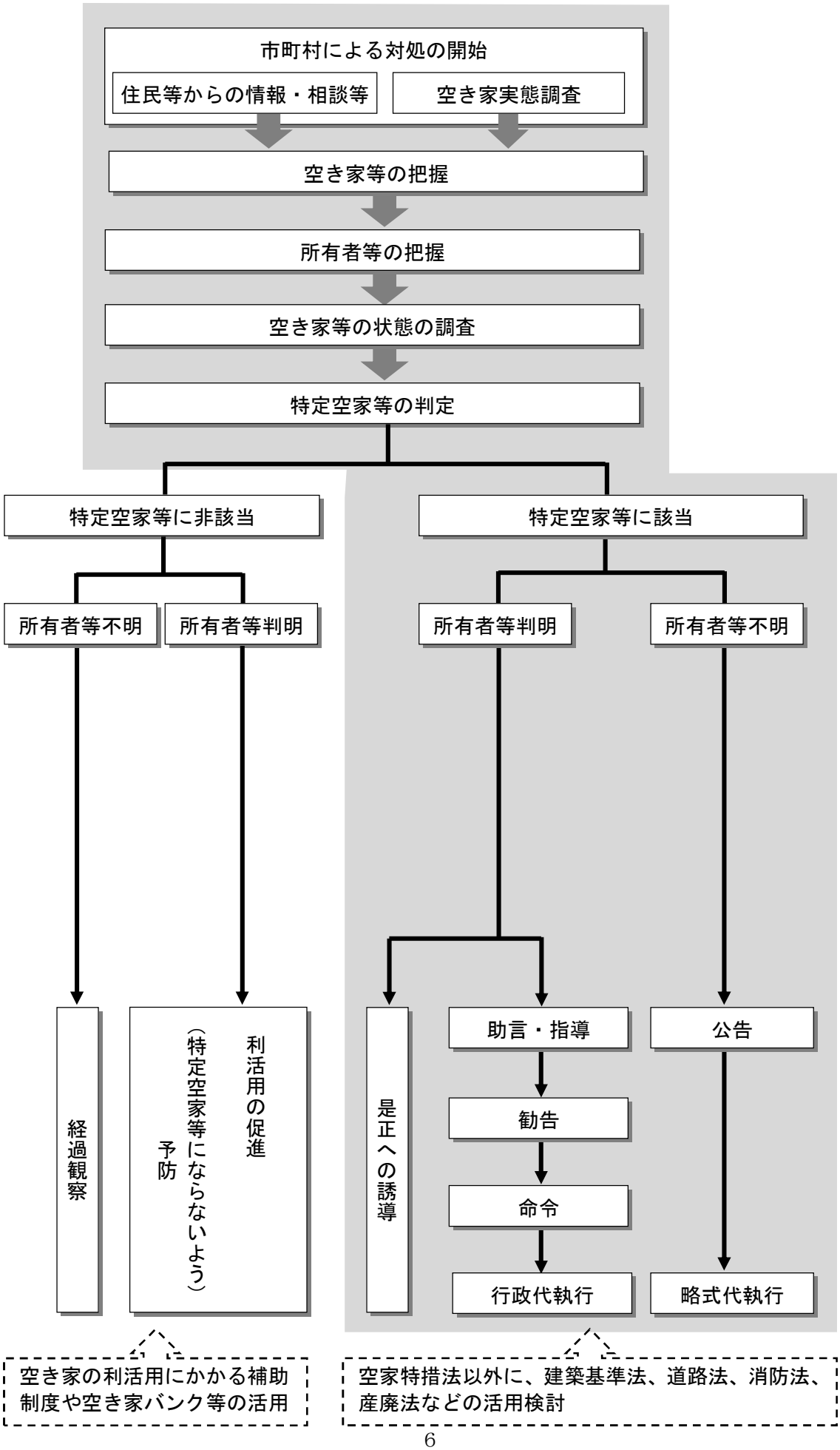
特定空家等に該当する場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の手続に沿って、所有者等に対して、是正のための助言・指導に努め、是正されない場合は勧告、さらには命令、行政代執行を行うことができると規定されている。また、過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、略式代執行を行うことができることも規定されている。いずれの場合も、後述のように慎重な判断が必要となる。

特定空家等に該当しないケースの中には、改修など多少手を入れることで利活用可能なものが含まれる。これらの空家等については、特定空家等にならないための予防策が必要である。

その一方で、空家等の所有者等に対する意識啓発も重要である。建物を管理不全な状態で放置した結果、建物の倒壊・飛散等によって、他人に損害を与えた場合には、所有者、管理者、相続人が賠償責任を負う可能性もあり、基本的には所有者等が自らの責任において適切に維持管理しなければならないことを十分に周知していくことが重要である。

また、空き家等の管理者としての意識が低いことや、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している所有者もいることから、行政や地域住民等のアプローチも大切である。

■ 空き家問題の着手から解決までの流れ



2.「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

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目的で、国は空家特措法を制定し、平成26年11月27日に公布した。

空家特措法の公布後、国による基本指針の策定や、市町村による空家等対策計画の策定など一部の規定については、平成27年2月26日に施行され、市町村が倒壊のおそれのある空家等への立入調査や、撤去や修繕の勧告等の権限や所有者等への罰則などに関する規定については、同年5月26日に施行されている。空家特措法が一部施行された平成27年2月26日には、国土交通省と総務省から法第5条の規定に基づき指針が公表された。

今後、市町村が実施する空き家対策については、この指針に基づき、法第6条第1項の規定による「空家等対策計画」を策定して行うことが重要となる。

なお、そのまま放置すれば倒壊等、保安上危険となるおそれのあるなどの「特定空家等」の是正措置等について、空家特措法第14条第14項の規定に基づき国が定めることとされているガイドラインが平成27年5月26日に決定された。

【空家特措法の施行に係るこれまでの経緯について】

平成26年11月27日	空家等対策の推進に関する特別措置法　公布
平成27年2月16日	同法一部施行（第9条第2項～第5項及び第14条・第16条を除く）
	同日基本指針　告示
平成27年5月16日	同法完全施行（第9条第2項～第5項及び第14条・第16条のみ）
	同日ガイドライン　通知

■略記

「空家特措法」：空家等対策の推進に関する特別措置法

「指針」：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

「ガイドライン」：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）

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

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背　景

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：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

Ⅰ　空き家所有者の特定編

１．空き家所有者等の特定の重要性

適切に管理されていない空き家は、月日の経過とともに、劣化が進み、防災、防犯、衛生、景観、生活環境などの面で問題を生じ、周辺に迷惑をかける存在となりうる。

このような空き家は、所有者等の不適切な管理によって発生することから、助言・指導等を行うために、所有者等を特定することが特に重要といえる。

建物を管理不全な状態で放置し、建物の倒壊、瓦の飛散や外壁の落下などにより、近隣住民や通行人に怪我を負わせた場合には、民法の規定では、所有者等（相続人）が賠償責任を負うケースも想定され、所有者等を特定し、事前策を講じていくことが重要である。

■空き家発生による外部不経済の損害額の試算

「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」（日本住宅総合センター）によると、空き家の倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故が発生した場合の被害想定額を２億円強と試算している。

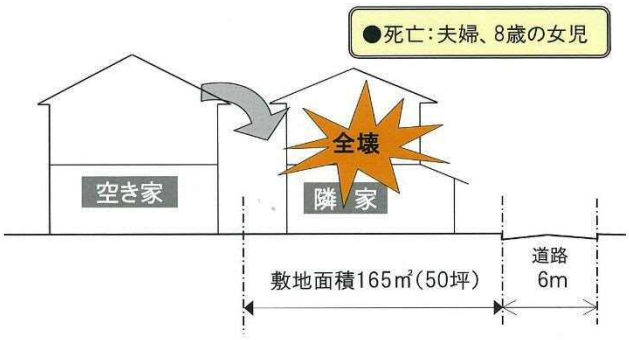
	損害区分	損害額（万円）
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合　計①＋②		20,860

【試算方法】

・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における（損出額の合理的な計算方法について）」（平成23年4月27日）や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」（平成23年8月19日）、「建設施工単価(H24年1月)」（(一財)経済調査会）等に基づき、独自に試算

・人身損害は、「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－(平成24年2月23日改訂)」（(財)日弁連交通事故相談センター）等に基づき、独自に試算

試算の前提とした被害モデル



○所在地　　：東京都（郊外）
○敷地面積　：165 ㎡（50 坪）
○延床面積　：83 ㎡（25 坪）
○建築時期　：平成 4 年（築後 20 年）
○居住世帯　：世帯主：40 歳、年収 600 万円
　　妻　　：36 歳主婦
　　子供　：8 歳の女児（小学 3 年生）

＜参照条文＞

民法（明治 29 年 4 月 27 日 法律第 89 号）

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

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

２ 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

３ 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

２．所有者情報の調査方法

所有者情報の調査方法は、調査をする主体、調査の目的、対象となる建物の状況などによって異なるが、一般的な流れを以下に示す。（次ページ図中の丸囲み番号は、以下の丸囲み番号と対応している）

（１）所有者情報の調査方法の手順

①課税台帳等から納税者を把握する

課税台帳から納税者を把握し、所有権登記名義人又は表題部所有者（以下「所有権登記名義人等」という。）把握の手がかりとする。

②登記簿から所有権登記名義人等を把握する

調査対象となる登記記録に記録された所有権登記名義人等を把握する。

③住民票の写し等により、当該所有権登記名義人等の生存及び現在の住所を確認する

その所有権登記名義人等について住民票の写し又は住民票記載事項証明書（以下「住民票の写し等」という。）を入手して、当該所有権登記名義人等の生存及び現在の住所を公簿上で確認する。

④居住確認

ここまでで、公簿上の所有権登記名義人等の生存と現在の住所が判明した場合には、居住確認を経て所有者を特定する。

⑤住民票の除票の写しを入手し、状況を把握する

所有権登記名義人等が転出又は死亡しているため、住民票が消除されていて、住民票の写し等が交付されない場合には、住民票の除票の写しを入手することにより、その状況を把握する。

⑥戸籍表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地の市町村から戸籍の附票の写しを入手する

⑤において転出先が判明しなかった場合には、戸籍表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、次にこの本籍地の市町村から戸籍の附票※の写しを入手する。

※ 住所の「移転履歴」を記録した書類で、本籍地の役所でのみ交付を受けられる。

⑦所有権登記名義人等の生存と現在の住所が判明した場合

⑥の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認を経て所有者を特定する。

⑧戸籍表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、戸籍の調査により所有権登記名義人等の法定相続人を探索する。法定相続人を特定した上で、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手する

⑤により所有権登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、戸籍表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、戸籍の調査により所有権登記名義人等の法定相続人を探索する。法定相続人を特定した上で、当該法定相続の戸籍の附票の写しを入手する。

⑨法定相続人の現在の住所が公簿上で確認できた場合

⑧の調査により法定相続人の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認を経て所有者を特定する。

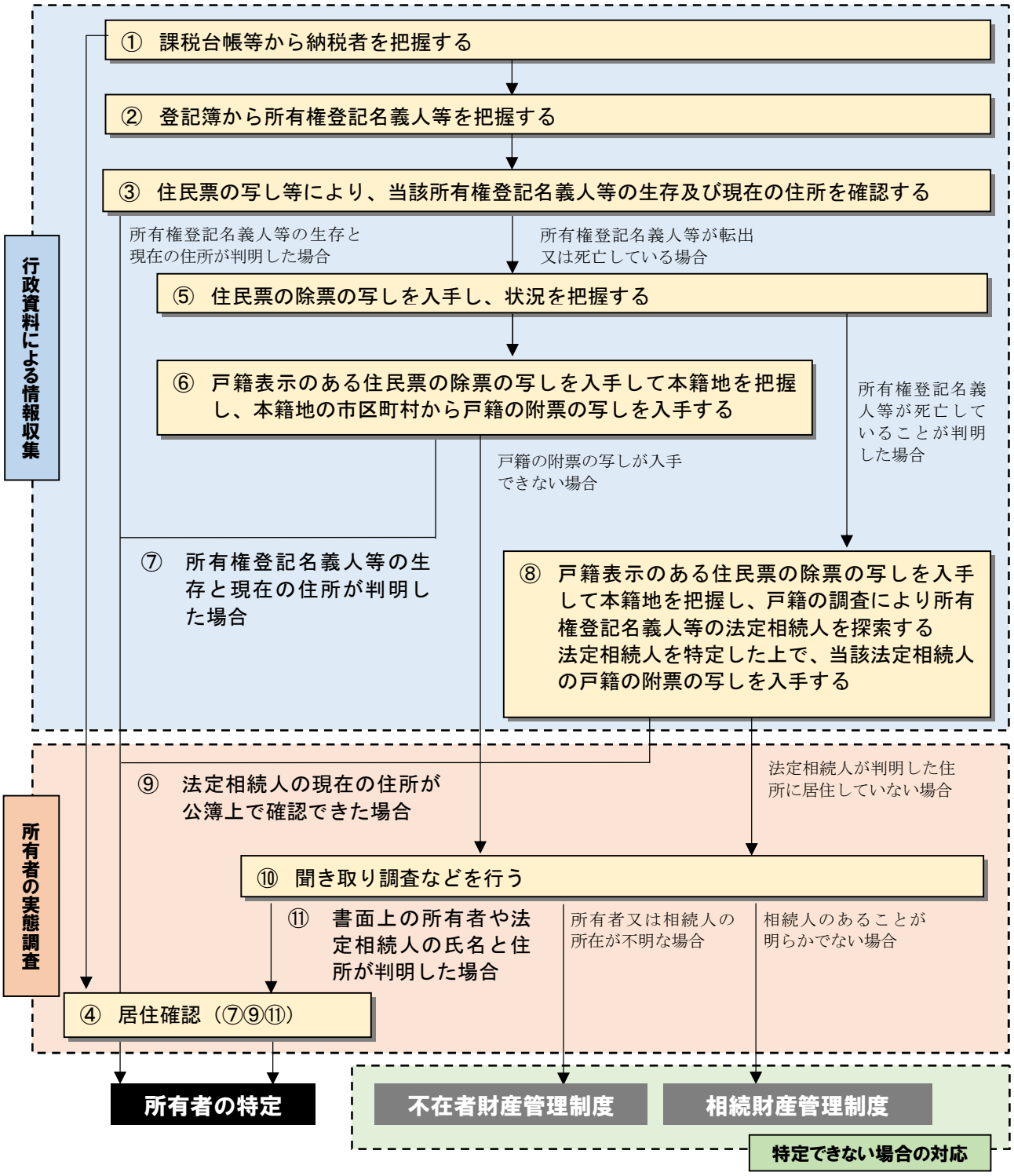
⑩聞き取り調査などを行う

登記記録に記録された所有権登記名義人等の住所に住民票及び住民票の除票が存在しない場合や戸籍の附票の写しが入手できない場合、当該所有権登記名義人等や法定相続人が⑥又は⑧の調査により判明した住所に居住していない場合は、聞き取り調査などの調査を行う。利用できる所有者情報が少ない場合は、聞き取り調査を中心に行うこともあり得る。

⑪書面上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合

書面上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合には、居住確認を経て、建物所有者を特定する。

■所有者情報の調査方法の手順



■所有者情報の調査に係る留意点

	留意点	様式例
① 課税台帳等	・ 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有力な手段であることから、空家特措法施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっている。 ・ 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、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。 ※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 **【空家特措法第 10 条第１項】**	
② 登記簿情報による所有権登記名義人等の把握（共通）	・ 不動産登記簿には、土地登記簿と建物登記簿があり、土地、建物ともに「表題部」「甲区」「乙区」から成り立っている。 ・ 表題部には、土地については所在、地番、地目、地積等が、建物については所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積等が記載されている。表題部にする登記は、土地家屋調査士の業務範囲である。 ・ （甲区）には所有権に関する事項が、（乙区） については所有権以外の権利に関する事項が記載されている。甲区・乙区にする登記は、司法書士の業務範囲である。 所有者の欄（甲区）に住所・氏名が記載されているが、申請時の住所であるため、現在の住所とは限らない。 ・ 表題部に所有者欄に氏名のみ（住所なし）登記されているケースもある。 ・ 登記されている土地や建物に付されている権利についても確認する。（抵当権のほか、借地権、地上権、通行権など） ・ 所有権登記名義人等の住所は、必ずしも住民票の住所が記録されているわけではない。 ※昭和 32 年以前は住所の証明が不要だったため、本籍地や居所で記録されている場合がある。この場合、登記簿上の住所を本籍地と仮定して交付申請を行うことも一つの方法。 **【登記手数料令第 19 条】**	登記事項証明書
（建物）	・ 登記簿情報として、既に滅失している建物が残っていると思われる場合は、現在の建物と登記簿情報の照合確認する必要がある。 ・ 建物については、未登記のケースもある。	（建物）
（土地）	・ 土地の登記簿情報から、土地の相続人を確定させることで建物所有者を特定できる場合もある。 ・ 土地と建物の所有者が一致しない場合は、どのような権限でその土地に建物が建っているか調べることで、建物所有者を特定する方法がある。	（土地）
③ 住民票の写し等による所有権登記名義人等の生存及び現在の住所確認	・ 住民票の写しは、住民票（住民基本台帳）の記載事項を専用紙（紙媒体）に写したもので、世帯全員のもの（住民票謄本）と世帯員の一部のもの（住民票抄本）の２種類がある。 ・ 住民票の写し、記載事項証明書又は戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍の附票の写し）を公用申請により収集し、所有者の生存及び所在の確認に活用する。 **【住民基本台帳法第 12 条の２第１項】**	住民票（世帯）（個人）

	留意点	様式例
④　居住確認（⑦⑨⑪） （共通） （現地調査）	・　現地調査と郵便調査の２種類あるが、現地調査を行う方がその後円滑に進める上で有効。	
	・　書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、門扉、玄関等の状況から長期間放置されているような状況であれば、その状況を写真撮影しておくことで、家庭裁判所に対し不在者財産管理人の選任を申し立てる場合等、対象者が不在であることを証明するものとして提出書類の一部となり得る。	
（郵便調査）	・　対象者以外の同居人等が郵便物の開封や文面の確認を行うことが想定されるため、文書で本人と連絡を取りたい旨等、当たり障りのないものとする必要がある。 ・　配達状況の確認ができる方法（簡易書留等、）や受取人を本人に限定できる方法（本人限定受取）の活用が考えられる。 ・　郵便物のあて先に該当が無く、返送された場合は、その郵便物を保管しておくことで、家庭裁判所に対し不在者財産管理人の選任を申し立てる場合等、対象者が不在であることを証明するものとして提出書類の一部となり得る。	
⑤　住民票の除票の写し	・　住民票の除票の保存期間は、消除された日から５年間とされているが、５年間を超えた除票が保存されていることもある。 なお、その写しの交付は、市町村により取り扱いが異なる。 **【住民基本台帳法第 12 条の２第１項】**	
⑥　戸籍の附票の写し	・　戸籍の附票とは、本籍地の市町村において、戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍が編製されてから（又はその戸籍に入籍してから）現在に至るまで（又はその戸籍から除籍されるまで）の在籍者の住所の履歴が記録されている。 戸籍の附票の除票の保存期間は、消除された日から５年間とされているが、５年間を超えた除票が保存されていることもある。 その写しの交付は、市町村により取り扱いが異なる。 **【住民基本台帳法第 20 条第２項】**	戸籍全部事項証明書
⑧　戸籍の調査による法定相続人の探索	・　所有者が死亡していることが確認できた場合は、死亡した所有者の戸籍情報（戸籍事項証明書、除籍事項証明書、改正原戸籍（謄本、抄本））を公用申請により収集し、相続人の有無について調査する。 ・　相続人がいることが確認できた場合は、死亡した所有者の戸籍情報をもとに、相続人の戸籍情報（戸籍の附票）を公用申請により収集・活用し、相続人の所在について調査する。 ・　法定相続人が複数存在し、遺産分割協議が整っていない場合、全ての法定相続人について、住民票等の調査による現在の住所の把握と居住確認を行う必要がある。 ・　相続放棄をしていたり、遺言書が作成されていたりすれば、調査対象の人数が減る可能性があるため、相続放棄申述受理証明書などで法定手続きがとられているかを確認する。 **【戸籍法第 10 条の２第２項】**	
⑩　聞き取り調査	・　土地・建物の情報から建物所有者を調査していくことに加え、周辺住民等に聞き取りを行なうことで、従前居住者や所有者等の情報を得ることができる場合もある。	

以上のように、空き家所有者等を特定するためには、建物や土地に関する登記事項証明書などを収集し、建物所有者（必要に応じて土地所有者）の住所や氏名等、必要な情報の確認・整理が極めて重要である。

なお、建物等に関する登記事項証明書は、法務局において発行される登記記録に記録された事項を証明した書面のことで、従来の登記簿謄本、登記簿抄本が電算化によって改製されたもので、建物等の所有者や抵当権の有無等の権利関係を調査するために必要な資料である。

■登記事項証明書に記載されている内容

表示の登記 **（表題部）**	建物の物理的概要（所在、地番、家屋番号、構造、床面積等） 土地の物理的概要（所在、地番、地目、地積等）
権利の登記 **（甲区、乙区）**	所有権に関する事項（所有者の住所、氏名等）や所有権以外の権利に関する事項

次ページ以降に、所有者情報の調査に係る公文書及び公用請求様式等を例示している。

（参考）所有者情報の調査に係る公文書及び公用請求様式等

①登記事項証明書（建物・土地）

＜概要等＞

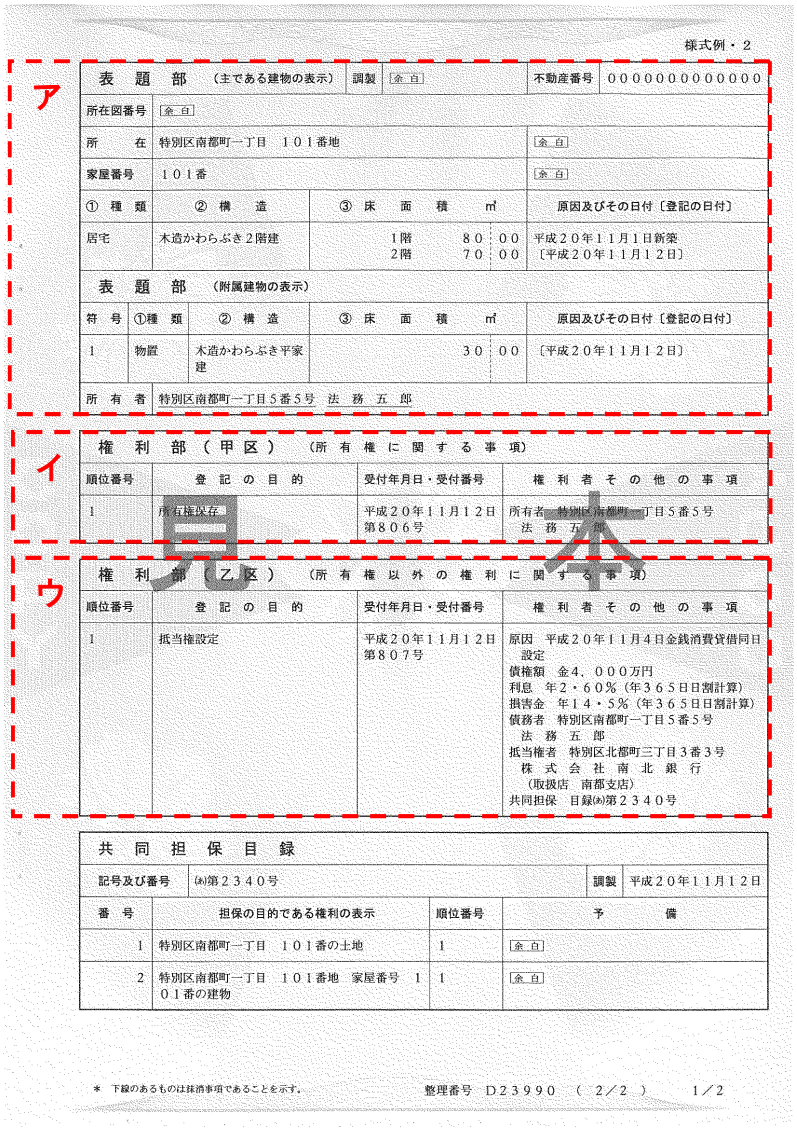
・建物と土地それぞれについて、法務局において登記された事項を証明する書類で、「表題部」「権利部（甲区）」「権利部（乙区）」などで構成される。

・相続等による譲渡に伴い、所有者等の変更が生じた場合であっても、変更申請をする義務はないため、現在の所有者が登記されていないことも多い。

＜見方のポイント＞

〇権利部（甲区）を参照し、所有権登記名義人の氏名、住所について確認する。

■建物に関する登記事項証明書（見本）



様式例・2

ア

表題部（主である建物の表示）	調製	余白	不動産番号	0000000000000
所在図番号	余白			
所在	特別区南都町一丁目　101番地		余白	
家屋番号	101番		余白	

①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	木造かわらぶき2階建	1階　80：00 2階　70：00	平成20年11月1日新築 〔平成20年11月12日〕

表題部（附属建物の表示）

符号	①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造かわらぶき平家建	30：00	〔平成20年11月12日〕

所有者	特別区南都町一丁目5番5号　法務五郎

イ

権利部（甲区）（所有権に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第806号	所有者　特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

ウ

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因　平成20年11月4日金銭消費貸借同日設定 債権額　金4，000万円 利息　年2・60％（年365日日割計算） 損害金　年14・5％（年365日日割計算） 債務者　特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者　特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 （取扱店　南都支店） 共同担保　目録(あ)第2340号

見本

共同担保目録

記号及び番号	(あ)第2340号	調製	平成20年11月12日

番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目　101番の土地	1	余白
2	特別区南都町一丁目　101番地　家屋番号　101番の建物	1	余白

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　整理番号　D23990　（2／2）　1／2

ア　表題部

所在、家屋番号、種類（建物の用途）、構造（木造・鉄骨造等の構造と階数）床面積など、不動産の物理的概要が記録される。

※表題部にする登記を「表示に関する登記」という。表示に関する登記の申請手続を行う専門家としては、土地家屋調査士がある。

イ　権利部（甲区）

所有者の住所・氏名・取得年月日・所有権の取得原因（売買、相続など）など、所有権に関する事項が記録され、過去から現在に至るまでの所有者が分かる。
所有権が移転している場合、その原因（売買・相続など）や、所有者の住所と氏名が記載される。

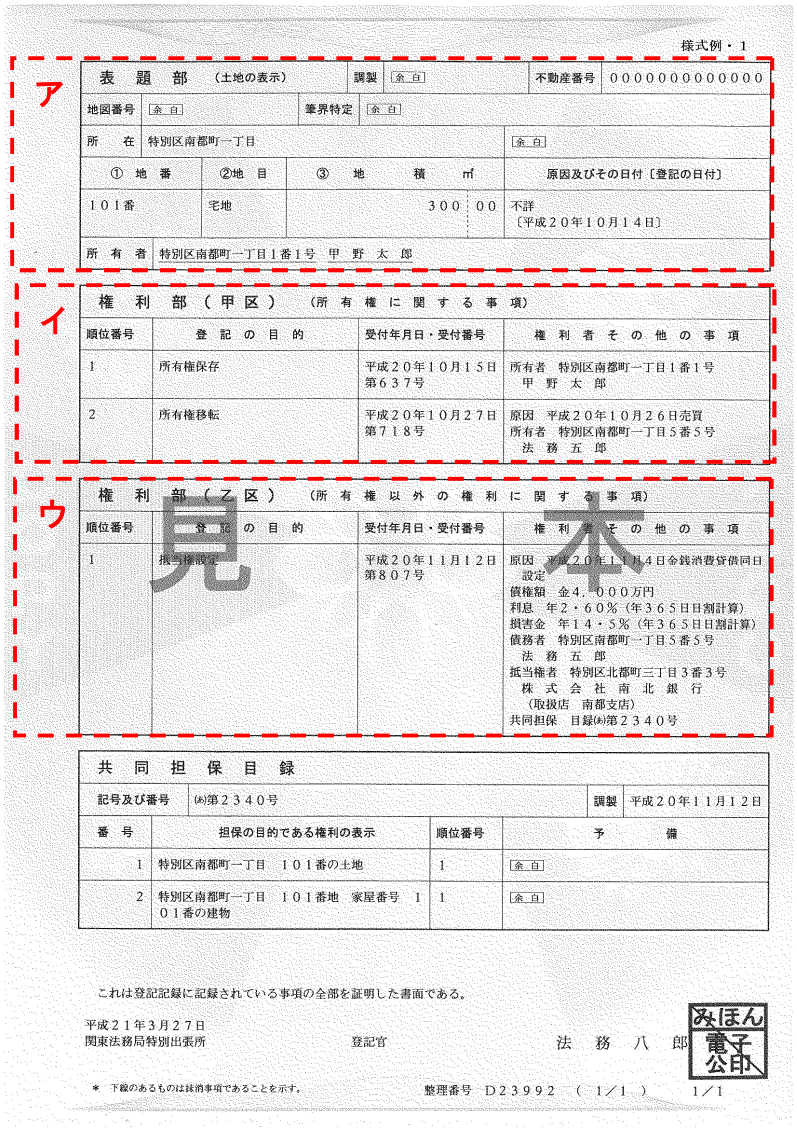
ウ　権利部（乙区）

抵当権設定など所有権以外の権利に関する事項が記録される。

※甲区・乙区にする登記を「権利に関する登記」という。権利に関する登記を行う専門家としては、司法書士がある。

出典：登記事項証明書（建物）見本
法務局 HP　http://www.moj.go.jp/content/000001918.pdf
所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用の為のガイドライン
／平成 28 年 3 月所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

■土地に関する登記事項証明書（見本）



様式例・1

ア

表　題　部　（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	0000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	特別区南都町一丁目			余白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所　有　者	特別区南都町一丁目1番1号　甲　野　太　郎				

イ

権　利　部（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者　特別区南都町一丁目1番1号 甲　野　太　郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因　平成20年10月26日売買 所有者　特別区南都町一丁目5番5号 法　務　五　郎

ウ

権　利　部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因　平成20年11月4日金銭消費貸借同日設定 債権額　金4，000万円 利息　年2・60％（年365日日割計算） 損害金　年14・5％（年365日日割計算） 債務者　特別区南都町一丁目5番5号 法　務　五　郎 抵当権者　特別区北都町三丁目3番3号 株　式　会　社　南　北　銀　行 （取扱店　南都支店） 共同担保　目録㈱第2340号

見本

共　同　担　保　目　録			
記号及び番号	㈱第2340号	調製	平成20年11月12日
番　号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予　備
1	特別区南都町一丁目　101番の土地	1	余白
2	特別区南都町一丁目　101番地　家屋番号　101番の建物	1	余白

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所　　登記官　　法　務　八　郎　みほん 電子公印

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　D23992　（　1／1　）　　1／1

ア　表題部

所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など、不動産の物理的概要が記録される。

※表題部にする登記を「表示に関する登記」という。表示に関する登記の申請手続を行う専門家としては、土地家屋調査士がある。

イ　権利部（甲区）

所有者の住所・氏名・取得年月日・所有権の取得原因（売買、相続など）など、所有権に関する事項が記録され、過去から現在に至るまでの所有者が分かる。
所有権が移転している場合、その原因（売買・相続など）や、所有者の住所と氏名が記載される。

ウ　権利部（乙区）

抵当権設定・地上権設定など所有権以外の権利に関する事項が記録される。

※甲区・乙区にする登記を「権利に関する登記」という。権利に関する登記を行う専門家としては、司法書士がある。

出典：登記事項証明書（土地）見本
法務局 HP　http://www.moj.go.jp/content/000001919.pdf
所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用の為のガイドライン
／平成 28 年 3 月所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

②住民票

＜概要等＞

・市町村が作成する個々の住民に関する記録（帳票）で、世帯ごとに編成した住民基本台帳として管理されている。住民票には、住民基本台帳法第７条に基づき以下の事項が記載される。

＜見方のポイント＞

〇所有権登記名義人等が個人である場合、登記された住所に実際住んでいるか、転出又は死亡していないか等を住民票の記載事項により確認する。

〇所有権登記名義人等が転出又は死亡している場合、住民票の写し等は交付されないので、住民票の除票の写し等により確認する。

・氏名・出生の年月日・男女の別
・世帯主、世帯主でない者については世帯主の氏名及び世帯主との続柄
・戸籍表示（本籍及び筆頭者）・住民となった年月日（その市町村に住み始めた日）
・住所及び一の市町村の区域内において新たに住所を変更した者については、その住所を定めた年月日及び従前の住所
・新たに市町村の区域内に住所を定めた者については、その住所を定めた旨の届出の年月日
・個人番号
・選挙人名簿に登録された者についてはその旨
・国民健康保険・後期高齢者医療・介護保険・国民年金・児童手当・米穀配給に関する事項
・住民票コード
・その他政令で定める事項

■世帯連記様式の住民票（世帯全員分）（見本）（鹿児島市の例）

住 民 票

鹿児島県鹿児島市　　1／1

住 所	山下町11番1号 ○○アパート101号
世帯主	鹿児島 太郎

1	氏 名	鹿児島 太郎							
	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	男	続 柄	世帯主		個人番号	省略
	住民年月日	平成○年○月○日 転入	住定年月日	平成○年○月○日	住定届出日	平成○年○月○		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所	鹿児島県鹿児島市××1丁目1番1号 △△マンション501号							転居
	備 考								
2	氏 名	鹿児島 花子							
	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	女	続 柄	妻		個人番号	省略
	住民年月日	平成○年○月○日 転入	住定年月日	平成○年○月○日	住定届出日	平成○年○月○		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所	鹿児島県鹿児島市××1丁目1番1号 △△マンション501号							転居
	備 考								
3	氏 名	鹿児島 さくら							
	生年月日	平成○○年○○月○日	性別	女	続 柄	子		個人番号	省略
	住民年月日	平成○○年○○月○日 出生	住定年月日	平成○○年○○月○日	住定届出日	平成○○年○○月○日		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所								
	備 考								
4	氏 名	鹿児島 次郎							
	生年月日	平成○○年○月○日	性別	男	続 柄	世帯主		個人番号	省略
	住民年月日	平成○○年○月○日 出生	住定年月日	平成○○年○月○日	住定届出日	平成○○年○月○日		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所								
	備 考								

この写しは、世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成○○年○○月○○日

鹿児島市長　○○ ○○　印

出典：鹿児島市ＨＰ　https://www.city.kagoshima.lg.jp/shimin/shiminbunka/shimin/documents/setairennkisetaizenninn.pdf

■世帯連記様式の住民票（個人分）（見本）（鹿児島市の例）

住　民　票

鹿児島県鹿児島市　　1／1

住　所	山下町11番1号 ○○アパート101号
世帯主	鹿児島　太郎

1	氏　名	鹿児島　太郎							
	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	男	続　柄	世帯主		個人番号	省略
	住民年月日	平成○年○月○日　転入	住定年月日	平成○年○月○日	住定届出日	平成○年○月○		住民票コード	省略
	本　籍　：鹿児島県鹿児島市○○町1番地 筆頭者：鹿児島　太郎								
	前住所	鹿児島県鹿児島市××1丁目1番1号　△△マンション501号							転居
	備　考								
2	氏　名	＊＊以下余白＊＊							
	生年月日		性別		続　柄			個人番号	
	住民年月日		住定年月日		住定届出日			住民票コード	
	前住所								
	備　考								
3	氏　名								
	生年月日		性別		続　柄			個人番号	
	住民年月日		住定年月日		住定届出日			住民票コード	
	前住所								
	備　考								
4	氏　名								
	生年月日		性別		続　柄			個人番号	
	住民年月日		住定年月日		住定届出日			住民票コード	
	前住所								
	備　考								

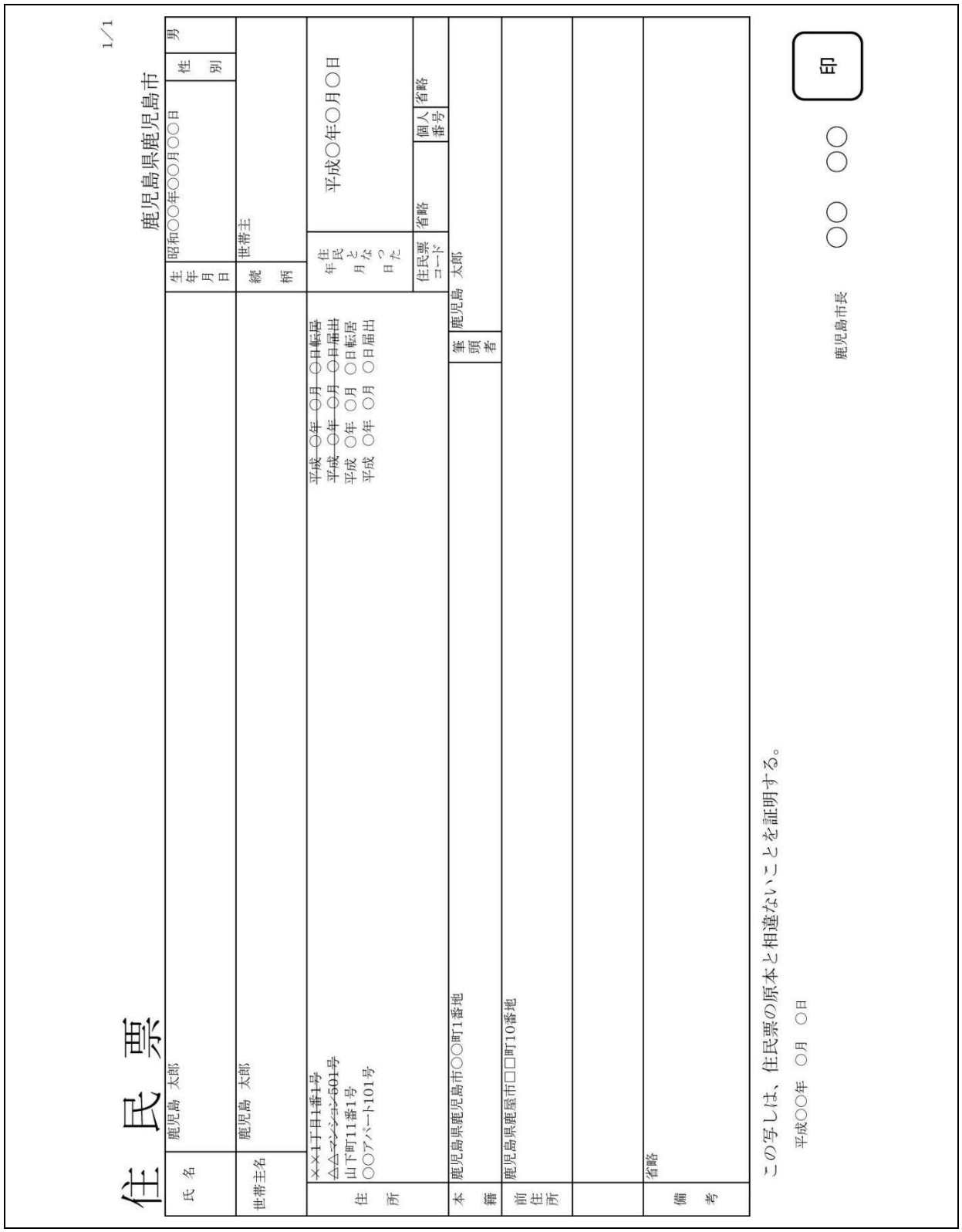
この写しは、住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成○○年○○月○○日

鹿児島市長　○○　○○　印

出典：鹿児島市ＨＰ　https://www.city.kagoshima.lg.jp/shimin/shiminbunka/shimin/documents/setairennkikojinn.pdf

■個人票様式の住民票（見本）（鹿児島市の例）



1／1

住民票

鹿児島県鹿児島市

氏名	鹿児島　太郎	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	男
世帯主名	鹿児島　太郎	続柄	世帯主		
住所	××1丁目1番1号 △△マンション501号 山下町11番1号 ○○アパート101号	住民となった年月日	平成○年○月○日 平成○年○月○日 平成○年○月○日 平成○年○月○日	住民票コード	省略
本籍	鹿児島県鹿児島市○○町1番地	筆頭者	鹿児島　太郎	個人番号	省略
前住所	鹿児島県鹿屋市□□町10番地				
備考	省略				

この写しは、住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成○○年　○月　○日

鹿児島市長　○○　○○　印

出典：鹿児島市ＨＰ　https://www.city.kagoshima.lg.jp/shimin/shiminbunka/shimin/documents/kojinnhyou2.pdf

③住民票の除票

＜概要等＞

・住民の転出や死亡などの理由により消除された住民票を「住民票の除票」という。住民票の除票は死亡時の住所地あるいは転出元の住所地で保存される。住民票の除票には、住民票の記載内容と住民票の消除の理由のほかに、以下の事項が記載される。

・転出の場合：転出先の住所、転出年月日 ・死亡の場合：死亡年月日

・住民票の除票の保存期間は、消除された日から５年間とされており、５年を超えた除票の保存やその写し等の交付については、市町村により取扱いが異なるので、市町村の担当課に確認することが必要となる。

＜見方のポイント＞

○所有権登記名義人等が転出又は死亡している場合、住民票の写し等は交付されないので、住民票の除票の写し等により所有権登記名義人等の転出又は死亡を確認する。

④戸籍の附票

＜概要等＞

・戸籍の附票は、戸籍に記載されている者全員の住所が記載されている公簿であり、転出や転居をした場合には、住所の履歴を把握することが可能である。婚姻や転籍などで新戸籍が編製されると、新しい戸籍の附票に記録されることとなるので、新しい戸籍の附票の写しの交付が必要となる。戸籍の附票は本籍地の市町村が管理を行う。

＜見方のポイント＞

○所有権登記名義人の住所の履歴を把握することができる。

○所有者登記名義人が死亡している場合は、法定相続人を探索・特定したうえで、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手し、所有者の特定に向けた調査を行う。

●戸籍の附票の除票

＜概要等＞

・戸籍に記載されている者全員が除籍になると、戸籍の附票全体も消除される（消除された戸籍の附票を戸籍の附票の除票という。）。戸籍の附票の除票の保存期間は、消除された日から５年間となっており、５年を超えた戸籍の附票の除票の保存やその写しの交付については、市町村により取扱いが異なるので、で、市町村の担当課に確認することが必要となる。

・なお、戸籍の附票の改製（戸籍の附票に記載されている事項を新たな戸籍の附票に移記し、古い戸籍の附票を消除することをいう。）が行われている場合もあるので、改製前の戸籍の附票の写しの交付が必要となる。

●戸籍謄本（戸籍全部事項証明書）

＜概要等＞

・出生や死亡の事実、親子関係や、婚姻関係などの身分関係を登録・公証する公文書が戸籍である。戸籍は夫婦及びこれと氏を同じくする子を単位として編製され、「本籍」「戸籍の筆頭者の氏名」、その戸籍に記載されている人全員の「名」「生年月日」「父母の氏名と続柄」と「出生事項」「婚姻事項」などの身分上重要な事項が時間的順序に従って記載されている。戸籍に記載されている全ての事項を証明するのが戸籍謄本又は戸籍全部事項証明書である。（戸籍が紙で編製されている場合には「戸籍謄本」、電算化されている場合には「戸籍全部事項証明書」と言う。）戸籍に記載されている一部の事項のみを証明するものが「戸籍抄本」（紙で編製されている場合）ないしは、「戸籍一部事項証明書」（電算化されている場合）である。

・平成６年法律 67 号により、戸籍事務の電算化が進められ、それに伴い戸籍の改製が行われている。電算化の時点で婚姻や死亡などにより除籍されている人については改製後の戸籍に移記されない。また、離婚や離縁などの事項が移記されない場合があることに留意する。

■戸籍全部事項証明書の一部（見本）

（6の1）　全部事項証明

本　　籍 氏　　名	東京都千代田区平河町一丁目１０番地 甲野　義太郎
戸籍事項 戸籍編製 転　　籍	 【編製日】平成４年１月１０日 【転籍日】平成５年３月６日 【従前の記録】 【本籍】東京都千代田区平河町一丁目４番地
戸籍に記録されている者	 【名】義太郎 【生年月日】昭和４０年６月２１日　【配偶者区分】夫 【父】甲野幸雄 【母】甲野松子 【続柄】長男
身分事項 出　　生	 【出生日】昭和４０年６月２１日 【出生地】東京都千代田区 【届出日】昭和４０年６月２５日 【届出人】父
婚　　姻	【婚姻日】平成４年１月１０日 【配偶者氏名】乙野梅子 【従前戸籍】東京都千代田区平河町一丁目４番地　甲野幸雄
養子縁組	【縁組日】平成３３年１月１７日 【共同縁組者】妻 【養子氏名】乙川英助 【送付を受けた日】平成３３年１月２０日 【受理者】大阪市北区長
認　　知	【認知日】平成３５年１月７日 【認知した子の氏名】丙山信夫 【認知した子の戸籍】千葉市中央区千葉港５番地　丙山竹子
戸籍に記録されている者	 【名】梅子 【生年月日】昭和４１年１月８日　【配偶者区分】妻 【父】乙野忠治 【母】乙野春子 【続柄】長女
身分事項 出　　生	 【出生日】昭和４１年１月８日

発行番号０００００１　　以下次頁

出典：戸籍の全部事項証明書のひな形（戸籍法施行規則付録第２４号）
法務局 HP　http://www.moj.go.jp/content/000116686.pdf

●除籍謄本（除籍事項証明書）

＜概要等＞

・戸籍に記載された者全員が、死亡、婚姻、離婚、養子縁組、分籍、転籍等の理由により戸籍から除かれた場合には、その戸籍は除籍簿として保存される。除籍謄本（除籍事項証明書）とは、除籍に記載されている事項について証明するものである。除籍に記載されている全ての事項について証明するものを除籍全部事項証明書又は除籍謄本、一部の事項だけを抜き出して証明するものを除籍一部事項証明書又は除籍抄本という。(紙により編製されているものが除籍謄本・除籍抄本であり、電算化されているものが除籍全部事項証明書・除籍一部事項証明書である。)

●改製原戸籍

＜概要等＞

・改製原戸籍とは、戸籍を改製したことにより除籍となった戸籍のことをいう。明治時代の初めに全国統一の戸籍が生まれてから現在までに、戸籍法の改正により戸籍の改製が数回行われており、最近では、平成６年法律第 67 号により、戸籍の電算化とコンピュータによる事務処理が開始され、全国的に戸籍の改製が進められている。旧来の和紙によって編製されてきた戸籍は「改製原戸籍」と呼ばれる除籍として取り扱われる。なお、改製後の戸籍には、改製以前に死亡、婚姻等で除籍された人については移記されない。

・従来、除籍簿の保存期間は、保存期間開始年度の翌年から 80 年と定められていたが、平成 22 年６月１日の戸籍法施行規則の改正により、「除籍簿の保存期間は、保存期間開始年度の翌年から 150 年(戸籍法施行規則第５条第４項)」へ改められた。しかし、既に保存期間 80 年を経過したことによって廃棄された除籍簿については収集できないことに留意する。

⑤相続放棄申述の有無の照会

＜概要等＞

・相続放棄・限定承認の申述の有無の照会及び同申述がないことの証明申請は、相続債権者、徴税官署、共同相続人等の利害関係人が家庭裁判所に対して、特定の相続につき特定の相続人が申述期間に相続放棄・限定承認の申述をしているか否かを照会し、申述がない場合にその旨の証明書の交付を求めるものである。

■公用請求の書式例（見本）

平成　　年　　月　　日

殿

㊞

戸籍謄本・住民票等の交付について

請求機関の名称・所在地	
代理請求者	
当該事務の種類	
根拠となる法令の条項	

標記の件について、空家等の所有者等に指導文書を送付するため、下記の書類が必要ですので交付方をお願いします。（現住所、前住所及び相続関係等のわかるもの）

必要者名	本籍地又は住所	戸籍謄本	戸籍抄本	除籍謄本	戸籍附票	住民票	改正原戸籍	備考

［担　当］
［電　話］

登記所の表示　鹿児島地方法務局　　平成　年　月　日 申請

申請人	

上記は公務のため、登記事項証明書、閉鎖謄本・抄本、登記事項要約書、閲覧、地図等の閲覧、地図等の写しを申請する者に相違ないことを証明する。

○○市長　○○　○○

種別（○をつける）	市	町	丁目	地番	家屋番号又は所有者	請求通数	備考
1 土地・建物							
2 土地・建物							
3 土地・建物							
4 土地・建物							
5 土地・建物							
6 土地・建物							
7 土地・建物							
8 土地・建物							
9 土地・建物							
10 土地・建物							

請求事項	（理　由）

不動産用	☐ 登記事項証明書	☐ 全部事項　☐ 現在事項
		☐ 区分建物全部事項（マンション名　　）
		☐ 区分建物現在事項（マンション名　　）
	☐ 種別欄番号の丸印には共同担保目録をつける	☐ 何区何番事項 { ☐ 年 月 日 第 号 甲区 番、乙区 番 / ☐ 共有者 持分について }
		☐ 所有者・共有者事項（住所・氏名）
		☐ 閉鎖事項（　年　月　日 閉鎖）
	☐ 閉鎖謄本・抄本	☐ コンピュータ化に伴う閉鎖謄本・抄本
		☐ 合筆、滅失等による閉鎖謄本・抄本　（　年　月　日 閉鎖）
	☐ 登記事項要約書	
	☐ 閲覧	☐ 閉鎖登記簿（コンピュータ化に伴う閉鎖）
		☐ 閉鎖登記簿（合筆、滅失等による閉鎖）　（　年　月　日 閉鎖）
		☐ 申請書添付書類　（　年　月　日 受付第　号）
		☐ 利害関係
地図等の写し閲覧用	☐ 閲覧	☐ 地図・公図
		{ ☐ 現在のもの　（地図番号№　） / ☐ 閉鎖　（閉鎖年月日　年　月　日） }
		☐ 地積測量図・土地所在図
	☐ 写し	{ ☐ 最新のもの / ☐ 年 月 日登記のもの / ☐ 除却　（除却年月日　年　月　日） }
		☐ 建物図面・各階平面図
		{ ☐ 最新のもの / ☐ 年 月 日登記のもの / ☐ 除却　（除却年月日　年　月　日） }
		☐ その他の図面　（　）

会社法人用	商号・名称（会社等の名前）	①全部事項証明書（謄本	②一部事項証明書（抄本	④コンピュータ化以前の閉鎖登記簿の謄抄本
		☐ 履歴事項証明書	☐ 履歴事項証明書	☐ コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿謄本
		☐ 現在事項証明書	☐ 現在事項証明書	☐ 閉鎖謄本（　年　月　日閉鎖）
	本店・事務所（会社等の住所）	☐ 閉鎖事項証明書	☐ 閉鎖事項証明書	☐ 閉鎖役員（　年　月　日閉鎖）
		③ ☐ 代表者事項証明書		☐ その他
		☐ 2名以上の代表者の一部（　）の証明		

交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付		確認印
		登記手数料令第19条該当		平成　年　月　日	

（参考）法令の適用時期に係る法定相続人の範囲

現在、相続人の追跡調査を行う上で、法定相続人の認定に必要な根拠法としては、以下３つの法律がある。

①旧民法（明治 31 年６月 21 日 法律第９号）
②日本国憲法の施行に伴う民法の応急的措置に関する法律、いわゆる応急措置法
（昭和 22 年５月３日から同年 12 月 31 日まで）
③新民法（昭和 23 年１月１日から）

それぞれの法の主な内容については、①の旧民法では、戸主の地位とその有する権利義務を、嫡出長男子に単独承継される「家督相続」と、戸主以外の家族の死亡によってその有する財産上の地位を、最近親の直系卑属に平等に共同相続させる「遺産相続」に大別されていた。

②の応急措置法では、「個人の尊厳」と「両性の本質的平等」に立脚して全面的に改正する必要が生じたことで、応急的に改正されたものであり、それまでの旧民法における家督相続の規定を不適用とし、相続順位及び相続分も新たに規定された。

③の新民法では、応急措置法で不適用とされた家督相続を廃止し、配偶者相続権の強化、均等相続制の確立等大きな変革が行われた。

昭和 37 年に民法が一部改正（昭和 37 年７月１日施行）されたが、第１順位の相続人は改正前は直系卑属とされていたため、孫の相続について解釈上問題があった。そこで、この改正で第１順位の相続人は「子」であるとされ、その結果、孫以下の直系卑属は、自己固有の相続権を失い、子を代襲して相続し得るにすぎないものとなった。

その後、昭和 55 年５月 17 日法律第 51 号（昭和 56 年１月１日施行）の改正では、配偶者の相続分の引き上げを目的とした、法定相続分の改定等がなされている。

■現行民法（昭和 56 年 1 月 1 日以降）における法定相続人の範囲

法定相続人の範囲は、被相続人の死亡の日を基準として、民法等の法令の規定に従って、決定され、相続開始時期により異なる。

現行民法下（昭和 56 年 1 月 1 日以降）においては、

① 配偶者（被相続人の妻又は夫）がいる場合は、配偶者は常に法定相続人

② 第一順位は子（子が被相続人より先に死亡している場合は孫など直系卑属）

③ 第二順位は父母（父母の両方が被相続人より先に死亡している場合は、祖父母など直系尊属）

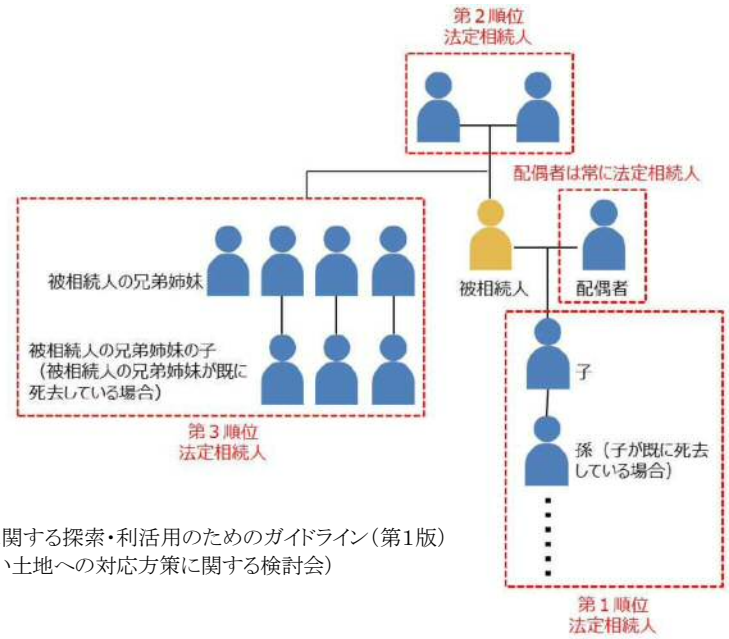
④ 第三順位は兄弟姉妹（兄弟姉妹が被相続人より先に死亡している場合はその兄弟姉妹の子）

となり、法定相続人の調査対象範囲は、「被相続人の兄弟姉妹の子」までとする。

なお、違う順位の法定相続人は同時に法定相続人にはなることはできず、例えば、第二順位の父母が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がない場合（被相続人より先に直系卑属全員が死亡している場合も含む）に限られ、第三順位の兄弟姉妹が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がなく、被相続人の直系尊属がより先に死亡している場合に限られる。

■法定相続人の範囲

順位	対象
第 1 順位	配偶者 ：1/2 子 ：1/2
第 2 順位	配偶者 ：2/3 直系尊属：1/3
第 3 順位	配偶者 ：3/4 兄弟姉妹：1/4



（出典：所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第1版）
平成 28 年3月　所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）

■法定相続範囲の改正経緯（概要）

順位 / 適用期間	第一順位		第二順位		第三順位	
応急措置法 S22.5.3～S22.12.31	配偶者 直系卑属	1／3 2／3	配偶者 直系尊属	1／2 1／2	配偶者 兄弟姉妹	2／3 1／3
新民法 S23.1.1～S37.6.30	配偶者 直系卑属	1／3 2／3	配偶者 直系尊属	1／2 1／2	配偶者 兄弟姉妹	2／3 1／3
新民法 S37.7.1～S55.12.31	配偶者 子	1／3 2／3	配偶者 直系尊属	1／2 1／2	配偶者 兄弟姉妹	2／3 1／3
新民法 S56.1.1～	配偶者 子	1／2 1／2	配偶者 直系尊属	2／3 1／3	配偶者 兄弟姉妹	3／4 1／4

○直系尊属：父母・祖父母など自分より前の世代の者で、直通する系統の親族のこと（養父母も含む）である。叔父・叔母、配偶者の父母・祖父母は含まれない。

○直系卑属：子・孫など自分より後の世代の者で、直通する系統の親族のこと（養子も含む）である。兄弟・姉妹、甥・姪、子の配偶者は含まれない。

■相続放棄した場合の管理責任

民法第 940 条第 1 項との関係（平成 27 年 12 月 25 日付、国交省・総務省文書（抜粋））

民法第 940 条第 1 項により、相続放棄者は「その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない」とされている。したがって、例えば相続人が５人いるケースにおいて、４人が相続放棄した後最後に相続を放棄した者は、他に相続人となる者がいなくなることから、相続財産管理人が選任されるまでの間、民法第 940 条第 1 項に基づく財産管理義務（以下「民法第 940 条義務」という。）を負うこととなる。

一方、空家法第 3 条においては、「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」と規定されていることから、この「管理者」の中には空家等を事実上管理している者（例えば、空家等の管理代行サービスを所有者から引き受けている法人など）を広く包含するものと解されている。

したがって、民法第 940 条義務を負う「最後に相続を放棄した者」も、空家法第３条の「管理者」に含まれるものと考えられる。

また、「（相続）放棄者による管理行為は民法第 130 条の範囲に限られ、処分行為は含まれていない」とされており、民法第 940 条義務は基本的に相続人間のものであり、例えば相続財産の近隣住民など第三者一般に対する義務ではないことから、民法第 940 条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」は、まず空家法第３条の努力義務を負うこととなるが、民法第 940 条義務はあくまで「相続人間のものであり、第三者一般に対する義務ではない」ことから、「最後に相続を放棄した者」については、そのような民法第 940 条第１項により義務付けられた範囲以上の努力義務を空家法上負うことはないと考えられる。

以上の整理に従えば、仮に民法第 940 条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」が空家法第 14 条第１項に基づく助言又は指導や同条第２項に基づく勧告を市町村長から受けたとしても、そもそも当該「最後に相続を放棄した者」には第三者一般との関係で民法第 940 条義務を負っているわけではないことから、当該「最後に相続を放棄した者」に空家法第 14 条第 1 項又は第 2 項に基づく「必要な措置」を行う権原はない（すなわち、当該「最後に相続を放棄した者」は市町村長による助言・指導又は勧告の名宛人にはなるものの、必要な措置を講ずる権原がないことから、助言・指導又は勧告を講ずる実質的な意味がない）と考えられる。また、「必要な措置」を行う権原がないことは空家法第 14 条第 3 項の「正当な理由」に該当することから、そのような者に対して市町村長は当該必要な措置を命ずることはできないと考えられる。

（参考）所有者の所在の把握が難しい場合の対応等

所有者が生存しているがその行方が判明しない場合や、所有者の生死すら判明しない場合、また所有者の死亡は判明したがその相続人のあることが明らかでない等、所有者を確定することができない場合のほか、相続人が極めて多数存在する場合などに活用できる制度については、以下のようなものが挙げられる。

これらの制度について、行政が利害関係人として主体となるケース（公共事業の土地取得の場合や、税の滞納がある場合など）は限定的であると考えられるが、例えば、特定空家等の処分等を行う意思がありながら、その権限を有しない所有者等（不在者と共に建築物の共同相続人となっている者や、所有者が確定できない建築物の敷地の所有者などが考えられる）がいる場合に対応策として情報提供することなどが考えられる。

しかしながら、権利関係や関係者同士の人間関係、歴史的な経緯など、個別の事案ごとに考慮するべき観点は多種多様であることから、いずれの方策が最適かは事案ごとに検討する必要があるため、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めることが有効であることも合わせて教示することが望ましい。

■所有者の所在の把握が難しい場合の対応

制度	状況の例
不在者財産管理制度	所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む）
	所有者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
相続財産管理制度	所有者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合
失踪宣告制度	所有者の生死が 7 年間明らかでない場合等
訴訟等	所有権確認等の判決を得るなどして登記をすることができる場合

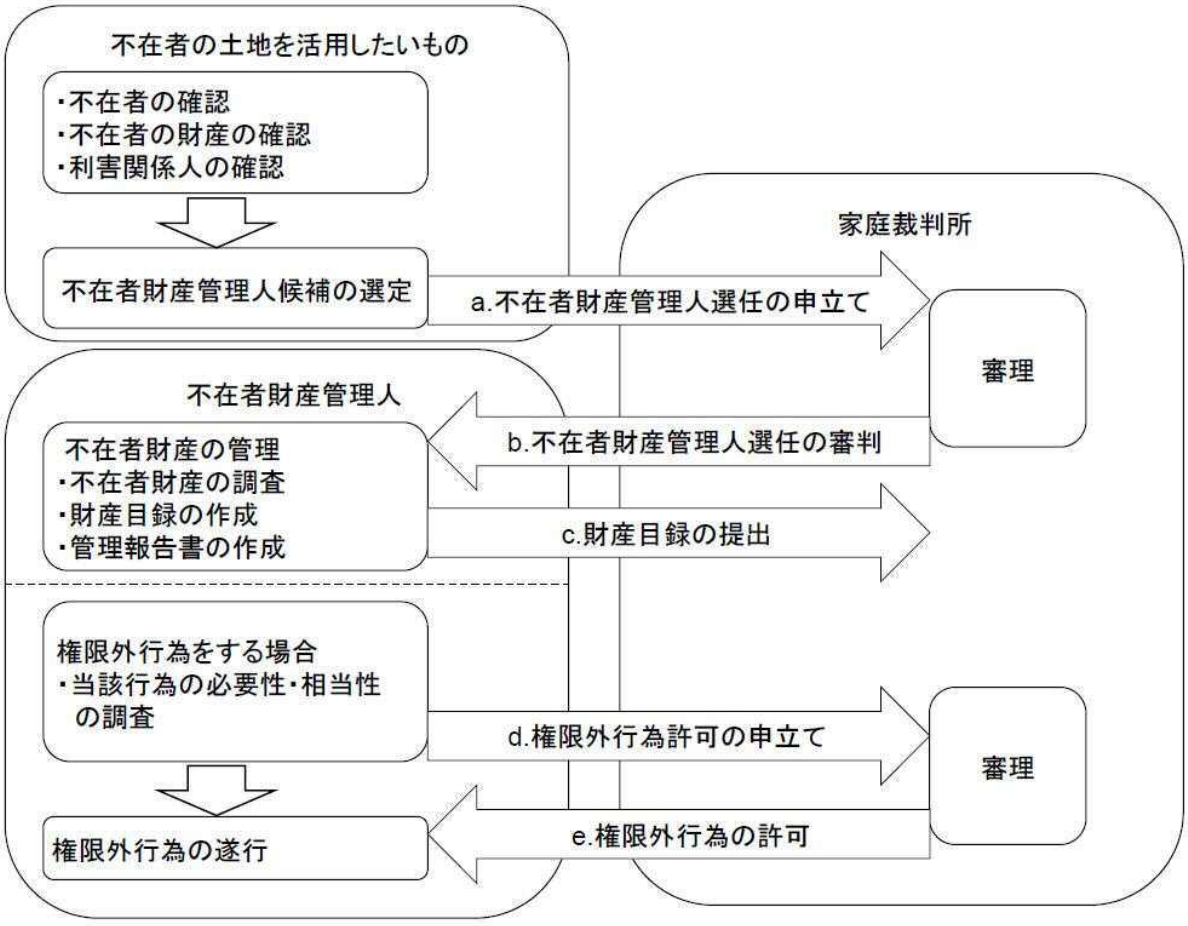
①不在者財産管理制度

家庭裁判所の一般的監督の下で行方不明者の財産を管理する制度（民法第 25 条から第 29 条）で、財産を管理する不在者財産管理人は、利害関係人や検察官の申立てに基づき家庭裁判所により選任され、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産の管理及び保存を行う。

不在者財産管理人には、その選任申立てに当たって候補者とされた者（利害関係のない不在者の親族等）が選任されたり、適当な候補者がいない場合は、弁護士、司法書士などの第三者が不在者財産管理人として選任される。なお、不在者と直接的な利害関係がある者は、不在者の財産管理を適切に行うことができないおそれがあるため選任されない可能性が高くなる。

制度の対象となる行方不明者は、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）とされ、例えば長期の家出人や音信不通となった者で、親戚、友人等に照会して行方を捜したものの、その所在が判明しない者などが挙げられる。必ずしも不在者が生死不明であることを要しないが、生死不明であっても死亡が証明されるか失踪宣告の審判が確定するまでは、不在者に当たると解釈されている。なお、所有者が不在者であっても、親権者などの法定代理人や不在者が置いた財産管理人がいる場合には不在者財産管理制度の利用は認められない。

■不在者管理制度活用の流れ



（出典：所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第1版）　平成 28 年3月
所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）

利害関係人又は検察官の申立て（a）により、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所で不在者財産管理人が選任される。

利害関係人には、不在者と共に共同相続人となっている者や不在者の債権者、不在者の財産を時効取得した者、不在者の財産の共有者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されている。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「不在者」であること等についての審理を行った上で、不在者財産管理人を選任（b）する。不在者財産管理人は、不在者の財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し（c）、その後は、不在者の財産を管理・保存するとともに、家庭裁判所に対して定期的に不在者の財産状況を報告する。

②相続財産管理制度

所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申立てにより相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般的監督の下で、相続財産管理人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算させるとともに、出現する可能性のある相続人を捜索し、最終的には国庫に帰属させる制度（民法第 951 条から第 959 条）で、適用することができるのは「相続人のあることが明らかでないとき」、すなわち相続人の存否が不明な場合であり、戸籍上相続人が一人でも存在する場合は該当しない。

また、相続人が行方不明、生死不明の場合にも相続財産管理制度は活用できず（民法第 951 条）、その場合には、不在者財産管理制度又は失踪宣告の活用を検討することになる。

なお、既に死亡している被相続人の財産の相続人全員が相続放棄をした結果、相続する者がいなくなった場合は、相続財産管理制度が適用される。

利害関係人又は検察官により、既に死亡した書類上の土地所有者（被相続人）の住所地を管轄する家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てを行う。

利害関係人は相続財産の帰属について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されている。

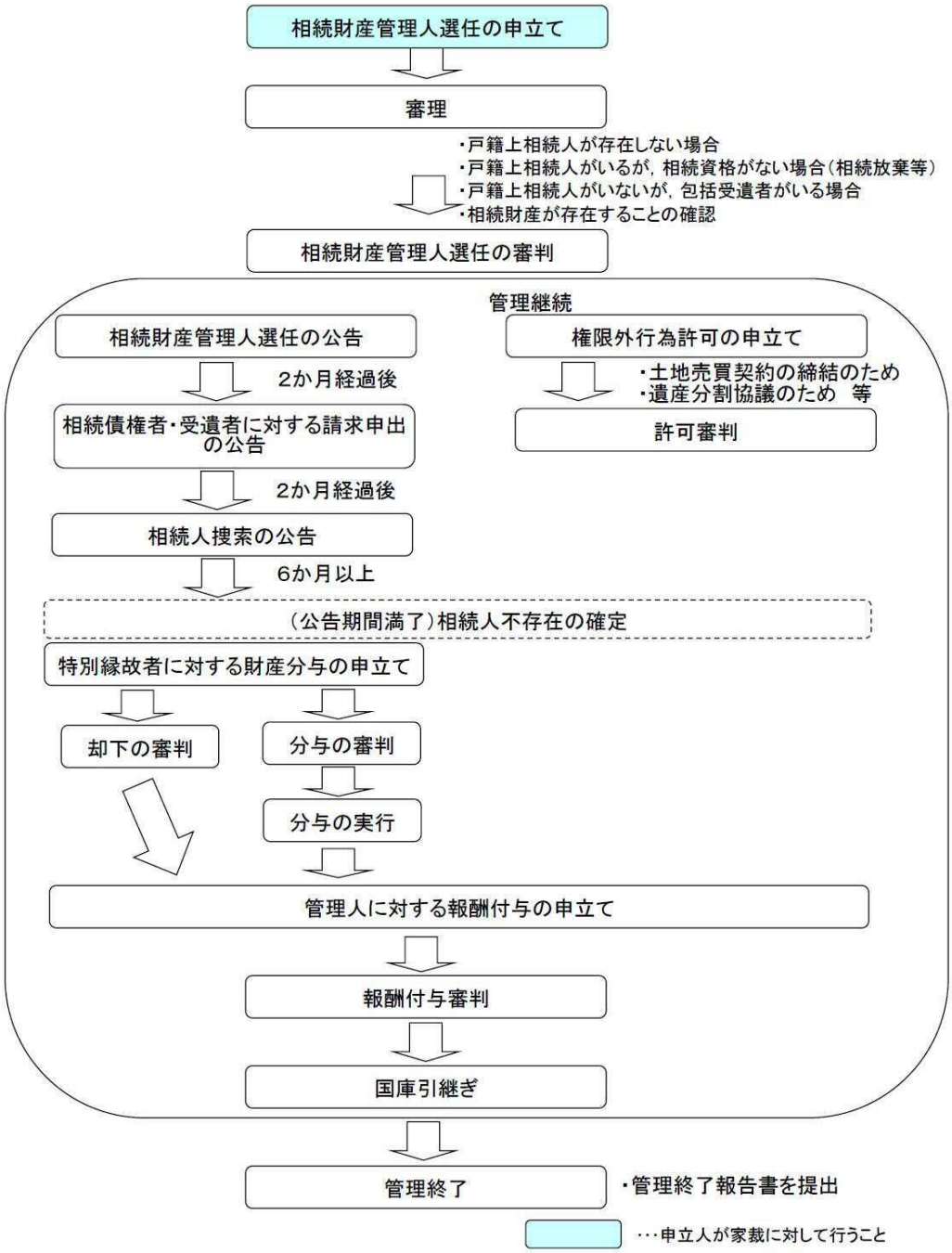
家庭裁判所は、申立てに基づいて、「相続人のあることが明らかでない」こと等についての審理を行った上で、相続財産管理人を選任し、その旨の公告を行う。

相続財産管理人選任の公告より２か月以内に相続人のあることが明らかにならなかったきは、相続財産管理人は、２か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告を行う。請求申出の公告期間満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、相続財産管理人の申立てに基づき、家庭裁判所が６か月以上の期間を定めて相続人捜索の公告を行い、その期間満了までに相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定する。

相続財産管理人は、相続財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し、その後は相続財産の管理を行い家庭裁判所に対し定期的に財産状況を報告する。ここで相続財産管理人は、民法第 951 条により相続財産を法人として扱い、相続債権者への弁済などの清算をした後に、最終的には相続財産を国庫へ帰属させ

ることになる。その間、相続財産管理人は必要に応じて家庭裁判所から権限外行為許可を得て、不動産の売却処分等を行うことができる。

■相続人不在の場合の手続きの流れ



（出典:所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第1版）　平成 28 年3月
所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）

③失踪宣告制度

不在者（従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者）につき、その生死が７年間明らかでないとき（普通失踪）、又は戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇しその危難が去った後その生死が１年間明らかでないとき（危難失踪）は、家庭裁判所は、申立てにより、失踪宣告をすることができる。

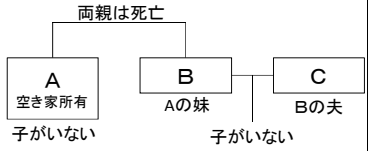
失踪宣告とは、生死不明の者に対して、法律上死亡したものとみなす効果を生じさせる制度である。

■失踪宣告制度の概要

申立人	利害関係人（不在者の配偶者，相続人にあたる者，財産管理人，受遺者など失踪宣告を求めるについての法律上の利害関係を有する者）
申立先	不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所
費用･必要書類等	収入印紙 800 円分、連絡用の郵便切手 申立書 不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）、不在者の戸籍附票、失踪を証する資料、申立人の利害関係を証する資料（親族関係であれば戸籍謄本（全部事項証明書））等の添付資料

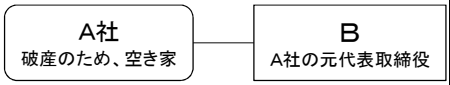
（参考）自治体の法律相談事例

Q1	所有者不明と判断するには、何親等まで調査が必要か？（管理責任の発生する範囲）
A1	相続の範囲を踏まえると、所有者不明と判断するための調査は３親等程度までは必要。

Q2	・　Ａが死亡した場合、Ｂに空き家の管理責任が発生するか？ ・　Ａ及びＢが死亡した場合、Ｃに管理責任が発生するか？ 
A2	管理責任は相続の範囲・対象と同様となる。このため、ＢがＡより先に亡くなればＣが管理責任を負うことはないが、ＢがＡより後に亡くなるとＣに管理責任が生じてくる。

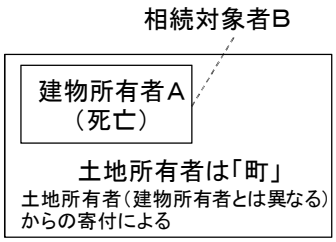
Q3	所有者Ａ（既に死亡）には、3 人の子供がいるが、子供達は全て相続放棄をしている。相続財産管理人は選任されていない。 ・　このような空き家にどう対応すればよいか？
A3	まずは、相続人に「相続放棄申述受理証明書」の提出を求め、本当に相続放棄がされているかを確認することが必要となる。(相続放棄の手続きは、被相続人の死後 3 ヶ月が手続き期間だが、例外的に 3 ヶ月を超えても受け付けられることがある。) また、相続放棄により相続したことを別の相続人が知るまでは注意義務は残る（民法 940 条第 1 項）ほか、別の相続人に責任を問うこともできないため、相続放棄したことを速やかに別の相続人に伝えることを勧めることが必要となる。 なお、民法 940 条第 1 項は相続を放棄した者が財産を目減りさせて財産管理人に迷惑をかけないための保全の規定であり、第三者との関係を規定した条文ではない。また、民事であり、行政が判断するものではない。このため、民法 940 条第 1 項の規定を根拠に管理責任を求めることは困難である。 相続放棄においては相続財産管理人を選任することとなっており、民法 940 条第 1 項はそれまでの引継ぎのためにある条文である。相続放棄においては速やかに相続財産管理人を立てるように対処するのが基本である。 【民法 940 条第 1 項】 その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

Q4	土地と建物の所有者が異なっており、建物所有者Ａは、生活困窮を理由に空き家を解体できず、仮に代執行が行われても支払能力がない。 土地所有者ＢはＡより約 20 年間借地代を受け取っておらず､自らＡの所有する建物を解体する意思はない。 なお、建物への課税については、平成 10 年以降、減免措置がとられている。 ・ このような空き家にどう対応すればよいか？
A4	土地所有者は建物に権利を持っていないため、土地所有者に借地上にある建物の解体費用負担を求めることは難しい。（権利者間での解決を促す。）

Q5	・ 元代表取締役ＢにＡ社の所有する空き家の管理責任は発生するか？ ・ Ａ社が破産手続き中の場合、破産管財人に空き家の改善要請は可能か？ ・ 破産手続きの中で空き家を競売にかけたが、購入者がなかった場合、管理責任はどこにあるか？ 
A5	法人が破産した時点で管理責任は破産管財人へ移る。（元代表取締役は管理責任を負わない。） 破産管財人は善管注意義務を負っており、改善要請は可能だが、それに従う義務はない。そもそも破産管財人の役割は破産した法人の財産を少しでも高く処分し、債務に充てることであることから、改善要請への対応は財産の価値が上がるかによって変わると考えられる。 財産に価値がないと判断されれば、放棄ということも考えられ、結果的に略式代執行で対応せざるを得ないケースもあると思われる。（競売で処分できなかった場合も同様）

Q6	所有者Ａは生存しているが、認知症で施設に入所している。 ・ 親族Ｂが空き家を解体することは可能か？
A6	相続の権利関係者全員の書面等による同意が必要となる。一部の関係人のみの同意で行動すると相続の際にトラブルとなることもあるので、注意を要する。 認知症発症時の早い段階で成年後見人が対応することを定めておくことが望ましい。

Q7	家屋名義人Ａは既に死亡（妻とは離婚、長男Ｂが県外に在住）。 Ｂへ空き家の適正管理を依頼する文書を送ったが、Ｂは「相続放棄をしており、また金融機関の根抵当権が設定されているため、金融機関と協議して欲しい」旨を伝えてきた。 相続放棄受理証明書の送付を依頼するが、返事がなく、また、固定資産税の滞納が 3 年分ある。 ・　金融機関と協議すべきか？ ・　今後の対応はどうすべきか？ ・　行政を利害関係人として、相続財産管理人制度を活用し、国庫帰属とすべきか？
A7	空き家に対する除却等の措置を実施する場合は、抵当権を有する金融機関等に事前に情報提供することが望ましい。 税金の滞納があるので、行政が利害関係人として相続財産管理人を申し立てることは可能ではあるが、予納金等も必要となるので慎重な対応が求められる。なお、国庫に帰属できるのは実質、金銭のみであることに留意が必要である（制度上は不動産でも良いが、裁判所がそれを認めることは考えにくい。）。 相続放棄については、「相続放棄・限定承認の申述の有無の照会及び同申述がないことの証明申請」を裁判所に提出することで確認できる。 相続放棄している場合は略式代執行、相続放棄していない場合は行政代執行も考えられる。

Q8	土地は寄付を受け、公共用地となっているが、家屋名義人はＡとなっている（Ａは死亡）。 相続対象者Ｂに指導書を送付するが、解体する意思はない。 ・　行政は、土地の所有者なので、名義人のいない家屋（相続人はいる。）を相続対象者の了解を得ずに解体してよいか。また、今後の対応をどのようにすればよいか？ 
A8	明渡しの裁判、若しくは、特定空家等の要件にあたるのであれば空家特措法に基づく手続きを選択することが考えられる。 Ｂに明渡し裁判の可能性があることと、今同意されれば公費で解体する意思があることを伝えて、Ｂが裁判による執行費用負担を避けることにより、建物除去同意書と家屋内動産を委ねる旨の合意文書を交わすことが望ましい。

Q9	**ＪＲの線路沿いに倒壊の恐れがある空き家があり、所有者も除却の意思はあるものの、費用面から除却できていない。** **また、行政としては、危険な空き家として認識しているものの、特定空家等としての判断を含め、空家特措法に基づく対応を行っていない。** **・　この空き家が倒壊して事故が生じた場合、行政の不作為となるのか？**
A9	行政として、危険な空き家として認識しているのであれば、空家特措法に基づく手続きを進めていく義務はあると考えられるが、行政がきちんと法に基づく手続きを進めていくべき話と空き家の倒壊等の事故により損害が生じた場合の話は完全にリンクするものではない。 所有者等が費用の工面が出来るかどうか分からない中､放っておくのはリスクが高いので、特定空家等としての判断によらず可能な手続き（空家特措法第 12 条に基づく情報提供・助言など）として進めておくことが考えられる。

Q10	**危険な空き家に対し、コーン設置や注意喚起等の安全措置を実施しており、今後は飛散防止の網等も設置した方が良いのではないかとも考えている。** **・　所有者が分かっており、了解を得て実施するが、行政としてどこまで踏み込んで良いものか？**
A10	了解があれば、行政による対応が可能である。 所有者等の同意が得られない場合や所有者等が判明しない場合は、市町村の空き家条例の中に「緊急安全措置」を位置づけ、行政として緊急時の対応が出来るようにしておく方法が考えられる。 ただし、所有権に対する制約があるので、緊急対応とはいえ、要件は十分に検討したほうが良い。

Q11	**地域住民等からの建物所有者へ連絡先を教えて欲しい又は連絡の仲介をして欲しいという依頼がある。** **・　どのように対応すればよいか？**
A11	一般の方へ提示できる所有者の情報は、一般の入手も可能な登記簿謄本の情報に限定される。 弁護士は、職務として所有者情報を取得することができるため、依頼するという方法はあるが､弁護士による所有者との交渉を前提とした場合に限られる。(単なる連絡先の取得だけでは、弁護士の職務とならない。) 地域住民等と所有者の連絡先交換の取り次ぎ対応を行っている自治体の事例はある。

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っては、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

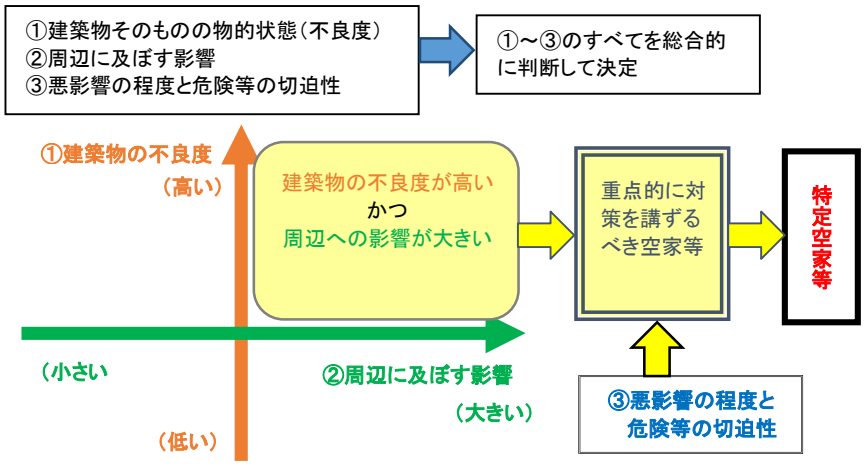
③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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。

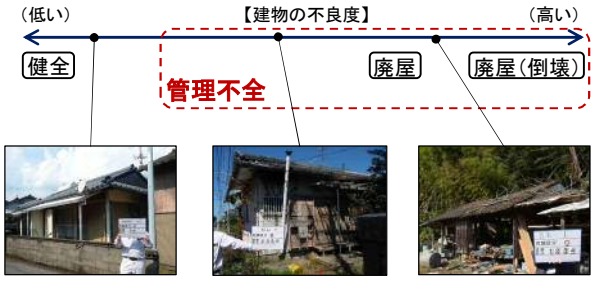
■特定空家等の判定の観点



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。

①１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）

②２次判定（立入調査）

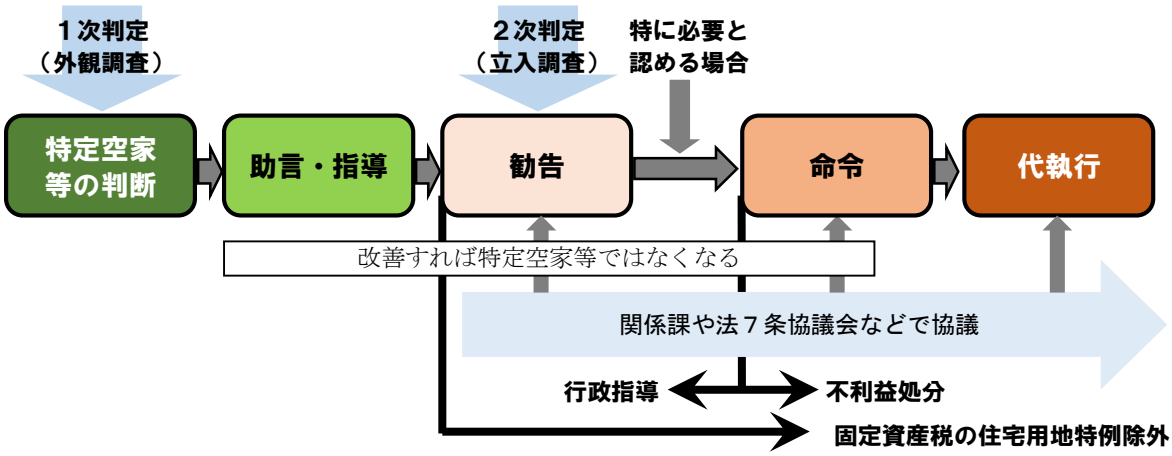
・１次判定における評点が 100 点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）の場合に実施する。

・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。

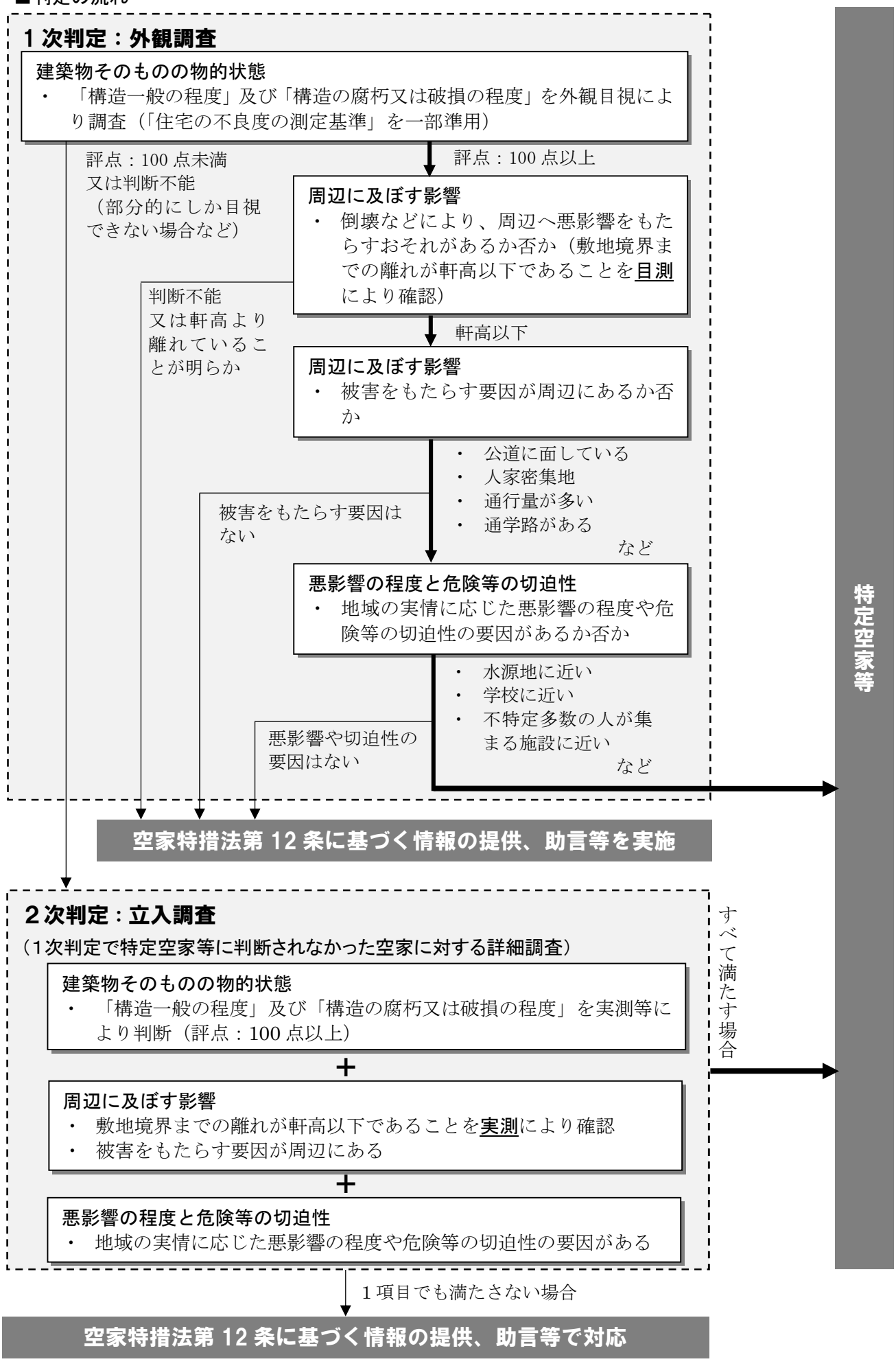
・２次判定にあたっては、必要に応じて専門家等の意見を求める。

・「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


１次判定
（外観調査）
２次判定
（立入調査）
特に必要と
認める場合
特定空家
等の判断
助言・指導
勧告
命令
代執行
改善すれば特定空家等ではなくなる
関係課や法７条協議会などで協議
行政指導
不利益処分
固定資産税の住宅用地特例除外

■判定の流れ


1 次判定：外観調査
建築物そのものの物的状態
・ 「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」を外観目視により調査（「住宅の不良度の測定基準」を一部準用）
評点：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）
評点：100 点以上
周辺に及ぼす影響
・ 倒壊などにより、周辺へ悪影響をもたらすおそれがあるか否か（敷地境界までの離れが軒高以下であることを目測により確認）
判断不能又は軒高より離れていることが明らか
軒高以下
周辺に及ぼす影響
・ 被害をもたらす要因が周辺にあるか否か
・ 公道に面している
・ 人家密集地
・ 通行量が多い
・ 通学路がある
など
被害をもたらす要因はない
悪影響の程度と危険等の切迫性
・ 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があるか否か
・ 水源地に近い
・ 学校に近い
・ 不特定多数の人が集まる施設に近い
など
悪影響や切迫性の要因はない
特定空家等
空家特措法第 12 条に基づく情報の提供、助言等を実施
2 次判定：立入調査
（1次判定で特定空家等に判断されなかった空家に対する詳細調査）
建築物そのものの物的状態
・ 「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」を実測等により判断（評点：100 点以上）
＋
周辺に及ぼす影響
・ 敷地境界までの離れが軒高以下であることを実測により確認
・ 被害をもたらす要因が周辺にある
＋
悪影響の程度と危険等の切迫性
・ 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がある
すべて満たす場合
1 項目でも満たさない場合
空家特措法第 12 条に基づく情報の提供、助言等で対応

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）

	登記情報あり
	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）

該当に○

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○	最高評点	評点
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		40	
				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	(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、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ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がったもの	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	(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

該当に○

周辺に及ぼす影響

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） 概ね（m）

■軒高 （H） 概ね（m）

該当に○

基準②-2：被害をもたらす要因の有無

■指標：周囲の状況 該当に○

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○

悪影響の程度と切迫性

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

■指標：地域の実情（行政庁で決定） 該当に○

（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

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）

		評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	最高評点	評点
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			
			(3)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)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	
				ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
			(2)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			
				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、土台又は柱の数カ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			
			(3)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			
			(4)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がったもの	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	(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

周辺に及ぼす影響

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）　概ね（m）
■軒高 （H）　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　該当に○
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

悪影響の程度と切迫性

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）　該当に○
（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

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）

	登記情報あり
	未登記
	後日確認

該当○

整理番号	
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）

■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
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		【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		
			(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		
				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、土台又は柱の数カ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がったもの	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	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
				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		

周辺に及ぼす影響

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）	概ね（m）		実測するか写真撮影する
■軒高 （H）	概ね（m）		

基準②-2：被害をもたらす要因の有無

■指標：周囲の状況	該当に○	
①公道に面している		確認できない場合は「－」を記入すること
②人家密集地		
③通行量が多い		
④通学路がある		

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

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)建築物が倒壊等するおそれがある。

イ　建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある　・柱が傾斜している　等

ロ　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　等

(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

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　等

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　等

〔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。　等

(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。　等

〔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。　等

(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。　等

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）

評定区分		評定項目	評定内容		評点	最高評点
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	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
			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）一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

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）

集計欄は数字で記入

木

木造建築物の応急危険度判定調査表

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(ツーバイフォー) 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 約ア＿＿＿m×イ＿＿＿m

建築物番号

住宅地図整理番号

3

4

5 階

ア 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軀体に関する危険度

	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	①
②構造軀体の不同沈下	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	②
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい（破壊あり）	③
④建築物の1階の傾斜	1. 1/60以下	2. 1/60～1/20	3. 1/20超	④
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	⑤
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	⑥
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	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	①
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	②
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、剥離	③
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	④
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	⑤
⑥屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜	⑥
⑦その他（ ）	1.安全	2.要注意	3.危険	⑦
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	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。）

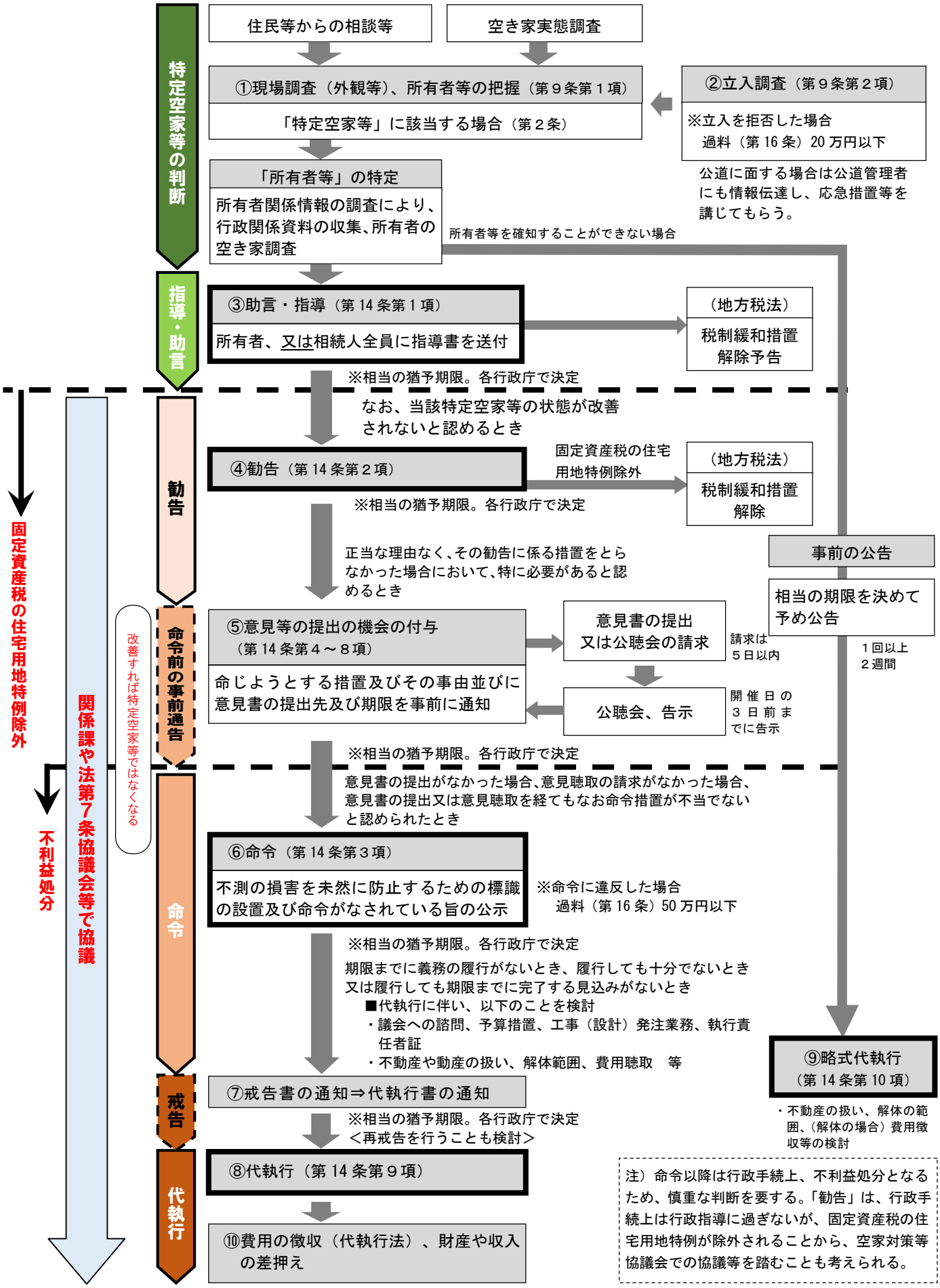
総合判定

1. 調査済（緑） 2. 要注意（黄） 3. 危険（赤）

コメント（構造軀体等が危険か、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
①所有者等の把握	・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。	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。
	・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。	内部利用に当たっては事前調整が必要。
	・電気・ガス・水道の使用状況については事業者に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）	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。 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。
②立入調査の実施	・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。	
	・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。	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。
	・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。	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。

国　住　備　第943号
総　行　地　第２５号
平成２７年２月２６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	・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	・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。	＜助言・指導の内容及びその事由＞ ・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
	・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。	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。

■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	・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。
	・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。	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。 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。
④勧告	・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。 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。 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。
	・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。	＜勧告書に記載する内容＞ ・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
	・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、的確な送達方法を選択する必要がある。	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。

項目	ポイントの内容	備考
④勧告	・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。 ※猶予期間が１月１日をまたがらないように注意する。	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。 ・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 都市計画法に基づく除却命令の相当の期限の例 ・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
	・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。	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。 「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。 勧告の解除にあたっては、税務部局と調整する。
	・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。	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。
	・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	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。 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「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（この場合は建物所有者）を確知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。
	・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、行政の不作為が問われる可能性がある。	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。

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	・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。	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。 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。 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。
⑥命令	・命令は次の場合に実施する。 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。 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。	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。 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。

項目	ポイントの内容	備考
⑥命令	・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。	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。 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。
⑦戒告	・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。	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行うことも考えられる。 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。 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）
⑧代執行	・代執行は次の場合に実施できるとされる。 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。 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．周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとする ・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	・次の場合に実施できるとされる。 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	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。 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。 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。
	・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。	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。 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。
	・略式代執行において、費用徴収の強制執行ができない	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。

項目	ポイントの内容	備考
⑩費用の徴収（代執行法）、財産や収入の差押え	・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。	(※) 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。 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。 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。 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。

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い用い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」「盆・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」の所有者等と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）特定空家等に関係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、競売することがあ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がある。

（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）

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。

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、必要に応じて当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。

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すことから、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。

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。

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に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、当市が指導、勧告等を行う場合がありますのでご注意ください。

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。

記

所在地　　霧島市●●

【問い合わせ先】
霧島市建設部建築指導課

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（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、周辺の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○○
措置の内容　○○○○

・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っては、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（所有権者、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

整理番号：空家●●

＜調査表＞

記入日　平成　　年　　月　　日

この調査表は、周囲への影響が懸念される状況と判断された建築物の所有者等に対し、現況把握と今後の意向等を確認するためにお願いするものです。

記入者住所	
記入者氏名	
電話番号	

空家の所在地（地番）　：　霧島市

1．建築物の所有について

上記に記載されている所在地にある空家の所有についてお伺いします。下記の中から選択していただき、番号に○を記入し、（　）内に内容をご記入ください。なお、この設問について登記の有無は問いません。

1　私が、空家の所有者（相続人）である。

2　私が、相続人の代表者である。
⇒他の相続人の氏名（　　）

3　私が、空家の管理者で、所有者（相続人）は別にいる。
⇒所有者（相続人）の氏名（　　）

4　その他（　　）
例　相続人ではなく納税通知の転送先である。など

2．現在の状況について

上記に記載されている所在地にある空家につきまして、現在の状況を下記の中から選択していただき、番号及び理由に○を記入してください。なお、「2」のオまたは「4」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。

1　解体済み

2　空家のまま　⇒　理由　ア　解体費用がない
イ　相続等の問題で手がつけられない
ウ　家財道具がある
エ　買い手、借り手が見つからない
オ　その他（　　）

3　現在の状況を把握していない

4　その他（　　）

⇒裏面へ

1

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。
今後ともよろしくお願い申し上げます。

2

（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	生活環境保全の放置不適切
住宅	東京都葛飾区	・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	●	●		●

・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
・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

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
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
	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
措置の経緯	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）

【南側】

【北側】

代執行前

代執行後

※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	生活環境保全の放置不適切
住宅	東京都品川区	・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	●	●		●

・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）
・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
・ゴミの散乱や外壁の穴あき状態をこ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

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
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
	特定空家の認定	・空き家等適正管理審議会による
	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
措置の経緯	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）

代執行前

※矢印の方向が小学校

代執行後

※資源ゴミ等の撤去と通学路側の外壁の穴等を修復

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	・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	●			

・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
・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

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	・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
措置に至る経緯	きっかけ	・敷地下の住民（被害者）からの通報
	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
	自力解決の指導	・平成28年4月26日：指導・助言
措置の経緯	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）

※崩落したコンクリート製擁壁が斜面下の家屋を直撃

代執行前

※上部の法面も崩落し空き家が倒壊のおそれ

※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

代執行後

※代執行により空き家は解体・除却

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	・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	●			

・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
・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

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	・1棟は屋根が崩落、倒壊 ・他の棟も傾斜し、倒壊のおそれあり
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	・固定資産税情報、登記簿等 ・建物所有者1名・借地
	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せて担当課内で判断
	自力解決の指導等	・平成27年10月24日他：法第12条通知 ・平成28年 2月18日他：助言・指導
措置の経緯	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）

代執行前

※残存建物
2階の外壁が
道路側に傾斜

代執行後

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	・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	●			

・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
・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
・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

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
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
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

略式代執行前

略式代執行後

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	・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	●			

・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
・空家法施行後、固定資産税課税情報を入手したが、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

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
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
措置の経緯	所有者の確知	・平成27年5月 固定資産税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

略式代執行前

略式代執行後

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	・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	●			

・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
・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
・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

物件概要	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	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	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	・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	●			

・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
・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

物件概要	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	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	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	・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、近隣住民聞取り
	立入調査	・市職員（建築士有資格者含む）4名で調査
	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
措置の経緯	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	・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望
	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
	特定空き家の認定	・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
措置の経緯	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

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	・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
	立入調査	・環境動物室職員等４名で調査
	特定空家の認定	・庁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

Ⅲ．空き家の活用編

空き家は私有財産であり、本来は所有者等が適切に管理すべきものである。空き家を管理し続けるだけでなく、使えるうちに賃貸や売却など空き家の有効活用の手法も近年では見受けられている。このような取り組みについて、空き家の利活用の促進や空き家バンク開設など、地域の実情に応じた支援が求められる。

具体的な空き家問題の対策として、大きく、①特定空家等や危険な状態の空き家の解消（除却等）、②空き家の適正管理の誘導、③活用可能な空き家の流通促進などによる空き家の発生抑制などの３つの対策が考えられる。

このうち、空き家の発生抑制策として、既存の空き家の改修等による利活用の促進と、空き家の流通促進などを目指す「空き家バンク」が全国的に実施されている。

空き家の発生は、相続による要因が最も多いことから、空き家対策は、所有者の子供達など次世代へ先送りとなることを所有者等に周知しながら、利用価値があるうちに活用の道を検討してもらうような取り組みを図ることが効果的である。

なお、空家特措法でいう「所有者等」とは、市町村が必要と考える指導、助言、勧告、命令等の発令等の相手方であり、周辺への危険性や、景観、生活環境などで悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めることができる権限を有する者を意味している。このため、空家等の所有者に代わって空家等を管理から処分までを任された親族や、認知症等により意思の能力を喪失した場合の任意後見人などに対しても、利活用などについて働きかけていくことが望ましい。

また、空き家の活用については、地域への悪影響を防止することにもつながることから行政だけではなく、地域と連携して取り組んでいく場面も想定される。

この空き家活用編では、市町村等の自治体、地域コミュニティなど幅広い方々を対象にした内容としている。

1．空き家活用の事例

（1）空き家活用の類型

ここでは、県内の空き家活用の事例について、以下の観点から収集し紹介している。

・地域ぐるみで空き家活用に取り組んでいる事例
・新聞紙上などにおいて話題となっている事例
・大学など外部専門家などのサポートを受けている事例

空き家の発生を予防する視点から施策を提起することは一見遠回りのように見えるが、実は、空き家の発生の抑制以上の効果の発揮が期待できることが、これらの空き家活用の事例から理解できる。具体的には、以下のような効果である。

・地域の交流拠点として活用され地域内外の交流が活発化した
・取り組み効果が周囲に周知されることで、他の地区への波及効果が生まれている
・観光案内所として活用するなど、観光や地域活性化に貢献している
・移住促進のイベントや地域活動の拠点となっている
・地域住民と大学や学生などとの協働のまちづくりが展開されている

■各事例の特徴

	寄り処茶飲場（よりどころちゃのんば）	塩や、（しお）	喫茶去一庵（きっさこいちあん）	きしらの家	美山笑点（みやましょうてん）	民家再生
	（指宿市）	（南九州市）	（南大隅町）	（肝付町）	（日置市）	つくば市・土浦市
特徴	地域における住民交流向け施設としての空き家活用	地域おこし・観光の拠点となる空き家活用	地域おこし・観光の拠点となる空き家活用	移住促進・地域おこし・住民交流の拠点となる空き家活用	地域活性化の拠点となる空き家の活用	農村集落にある古民家の再生（掃除のちから）
発意	新しい地域づくりのモデル的な取り組み※	観光の活性化策	観光資源に近い空き家の活用	来町者の宿泊先の確保など	観光案内所兼コミュニティスペース	掃除を通じた継続的なコミュニケーション、価値の再定義
用途	カフェ	飲食店	休憩施設（カフェ）	カフェ	活性化拠点（観光案内所兼コミュニティスペース）	物置
キーマン	空き家の利活用を考える」グループ、区長	NPO法人	保育園等を運営している知人	地域おこし協力隊／建築家等	美山未来つなぎ隊（地元青年部の集まり）、NPO法人	家主と学生
補助金等	利用（指宿市活動費補助）	利用	利用（南大隅町補助）	利用（移住定住促進補助）	利用（県の「NPO共生・協働・かごしま推進事業」）	－

※「新たなコミュニティ組織モデル事業」

上表の各事例について、次ページ以降に整理している。

（２）寄り処茶飲場（指宿市）

①特徴

■地域における住民交流向け施設としての空き家活用

○地元住民等が気軽に立ち寄り、利用することができる交流の場として、空き家の一部を活用した取り組み。
○空き家の一部を、交流スペースなどに利用しやすいように改修。改修のための作業は、地域住民が協力・分担して実現。
○交流スペースの利用にあたり、鍵の管理や清掃、利用記録など、住民で作業分担やルールを設けて自主的に運営。
○既存の家財道具は住戸内にまとめて残したり、天井は改修しないなど、利用に際して持ち主と借りる側の双方の負担を抑えている。

②経緯

・地域住民の間で、気軽に寄り集まれておしゃべりができる場所を望む声が高まっていた。
・街なかには空き家がいくつかあったが、対象となった空き家は、地域の生活動線沿いであるうえ車などの乗入れもできることから、その利用が期待されていた。
・区長の働きかけなどにより持ち主の快諾を得られたことが、実現につながった。

住民の手づくりによるプレート「寄り処 茶飲場」

③取り組みの内容

・利用に向け、地元住民が協力して、清掃や建材等の調達、改修を行っている。

外観

④活動状況

・日常的な集まりに加えて、地域での催し等も開かれている。
・子ども等にも利用されている。

⑤今後の取り組み・課題

・所有者との賃貸契約や保険適用等の手続きを行う必要があり、専門的助言・支援等が望まれている。
・活用の継続・拡大に向けて、運用や維持管理の仕組みを充実化することが望まれている。

（３）塩や、（南九州市）

①特徴

■地域おこし・観光の拠点となる空き家活用

○地域での観光等に尽力している地元ＮＰＯが、地域の中心として繁栄した歴史を有する商店街の空き家を借り、地域観光の際に立ち寄って歴史を学んだり会合を開いたりするための拠点施設として改修し、活用。
○大幅な改修となったため、第一工業大学の協力を得て建築の専門的な検討や改修作業を実施。また、改修作業は、地域住民の協力に加えて、大学生により実施。
○運営主体は、周辺の空き家も同様に借りて改修を行い、一時的な滞在への対応などの様々な活用を進めている。

②経緯

・商店街に活気を取り戻すとともに地域の歴史を伝えるため、商店街の空き家を地域の観光資源として活かすこととなった。
・地元観光業者等からなるＮＰＯが主体となって、商店街に面した元商家の空き家を借り、改修や施設の運営を行っている。

「塩や、」外観・屋根改修は特に行っていない

③取り組みの内容

・改修にあたり建築の専門家による第一工業大学の先生等の協力を得て、改修の検討を行うとともに、補助金を獲得した。
・改修作業は、大学等の学生と地元の子ども達の協力によるワークショップ等を実施して進めた。

内観・筋交による耐震補強、床板貼は学生が作業

④活動状況

・観光客のおもてなしの場として活用されている。
・地域でのイベントにおいて交流の場としても活用されている。

プレカット端材による内装木質化（二つや、）

⑤今後の取り組み・課題

・建物の腐朽状況を把握するため、専門家の支援等が望まれている。
・空き家を地域観光の拠点として活用する事業について、自主財源により拡大することが望まれている。

掲示板で「塩や、」の利用予定を周知

（４）喫茶去「一庵」（南大隅町）

①特徴

■地域おこし・観光の拠点となる空き家活用

○観光地（雄川の滝）近くで発生した空き家を活用できる機会を受け、地元の友人らによる団体を結成し、空き家を活用。
○空き家は、夏季の週末を中心に開放しており、団体会員に限らず、地元住民や観光客らが、休憩等に利用。
○現在は空き家の一部を整備して活用しているが、今後、休憩施設として利用を図るために徐々に備品を備えていく予定。

②経緯

・会員の縁戚者が空き家を相続した際に、活用の相談があった。
・知人から町の事業を用いて空き家の改修等を行うことを提案されたことを受けて、空き家の整備を実施することとした。
・地元の友人らで団体を構成して空き家を借りている。
・町の補助（企画提案型まちづくり補助事業）を活用し、水廻りの整備等を実施している。

営業状況は向かって右側の「のぼり旗」で周知

③取り組みの内容

・家屋の清掃等は友人らで行い、水廻りや畳の整備等を専門業者に依頼した。
・家屋の内装等は現状のままで活用している。

来訪者のくつろぎスペース

④活動状況

・夏季の休日を中心に施設を開放し、活用されている。
・地元住民や観光客の休憩の場として活用されている。

⑤今後の取り組み・課題

・今後の運営継続に向けて、団体の取り組みを充実していくことが課題となっている。
・休憩などでの利用を促進するため、水道接続に取り組む必要があり、また、休憩用備品などの設備を充実化する予定である。

（５）きしらの家（肝付町）

①特徴

■移住促進･地域おこし・住民交流の拠点となる空き家活用

○町における移住促進や地域おこし等を促すために、空き家を活用することが提案されたことが発端。
○空き家の改修は、地域住民と大学の先生や学生の協力を得て実施。
○イベント開催、休憩・交流等が可能なスペースやカフェを整備。
○地元組織での運営管理が図られており、移住促進イベントや地域活動等に幅広く活用されている。

②経緯

・地域イベント開催時に、地域おこし協力隊員から、地域来訪者の宿泊先等として空き家を改修し活用することが提案された。
・対象の空き家は元々多くの住民が出入りしており、同様な利用の継続が期待された。
・空き家改修費用は、移住定住促進事業による補助金を活用している。

建築家の提案によるウッドデッキ（地域住民と学生が協働で作業）

③取り組みの内容

・改修にあたり建築の専門家である大学の先生等の協力を得た。
・改修作業は、地元住民や大学の学生等が中心となって実施した。改修に必要な材料の提供や重機利用などを地元の協力で賄った。

学生が貼った流しの床

④活動状況

・地域活動の拠点となり、地域活動の紹介や交流イベント（異世代交流会、チャレンジハウス等)、カフェとしても活用している。
・地域住民利用（暮らしの保健室）の定期開催にも活用されている。
・移住促進活動によって移住が実現した。

建具は既存のもの（不要品）を再利用

⑤今後の取り組み・課題

・地域住民の参加を継続していくための取り組みやコーディネーター等を含む体制が期待される。
・宿泊機能の充実化などにより、定住促進向け居住体験等での活用が望まれている。

（６）美山笑点（日置市）

①特徴

■地域活性化の拠点となる空き家活用

○「観光地」となっているメインストリートに、老朽化した空き家が街なみの景観に影響を及ぼしていることが地区の課題となっていた。
○地区住民との共生協働によるワークショップや簡易改修作業等を行い、地域活性化の拠点施設を整備。
○地域おこし協力隊と地域基盤強化を図り、魅力発信と地域住民が自ら美山笑点の企画・運営を行い、持続可能なまちづくり運営を行っていくことが期待されている。

②経緯

・薩摩焼の「観光地」となっている美山地区のメインストリートに、老朽化した空き家が街なみの景観に影響を及ぼしていることが地区の課題となっていた。
・「NPO 共生・協働・かごしま推進事業」により、NPO が専門家の協力も得て、住民との共生・協働の取り組みの中で「美山笑点」を整備した。

「美山笑点」の外観（インターネットより）

③取り組みの内容

・専門家の協力のもと入念な現地調査や調査結果などを踏まえた地域住民代表者との打合せを重ねていった。また、家財道具の撤去や簡易な DIY 等による改修作業、敷地周囲の竹垣の設置などは地域住民が積極的に協力した。

「美山笑点」の内部（インターネットより）

④活動状況

・地域サロン、観光案内所、隣接する屋外のスペースは美山朝マルシェ等のイベント広場として運用を行っている。

⑤今後の取り組み・課題

・定住・移住者の受け入れ体制として、子育て、雇用、医療介護の拠点（サテライト）機能設置、薩摩焼ブランドの向上による窯元の収益性増加など、空き家対策だけにとどまらず、自治体や他の業種と連携したまちづくりのネットワークを構築、拡大していくことを目標とした活動を行っている。

（７）民家再生（茨城県つくば市・土浦市）

①特徴

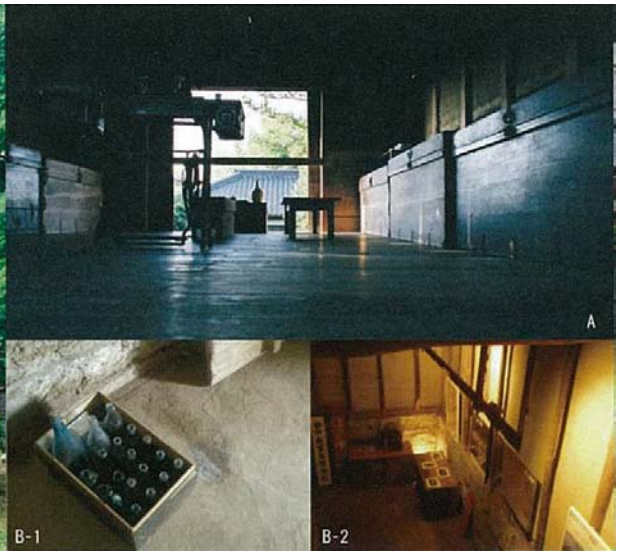
■農村集落にある古民家の再生（掃除のちから）

○農家の敷地内で 50 年近く物置同然に扱われてきた離れを掃除。掃除を通じて新たな出会いや、ガラクタ市などのイベントに発展。
○掃除を通じた継続的なコミュニケーションの中で、家主によっての蔵の価値を再発見。
○掃除には、目に見える成果と継続性だけでなく、価値の再定義も促す効果があり、手法として普遍性がある。

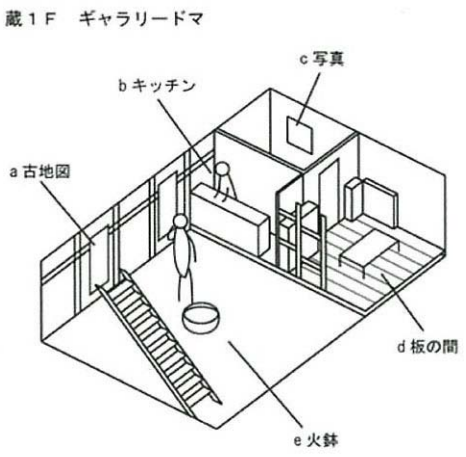
②取り組みの内容

・掃除を通じて骨董品や民具など、家主の同意を得てガラクタ市を開催したところ、集落内外から多くの人が来場。
・大掃除のビフォーアフターをスライドで撮影。

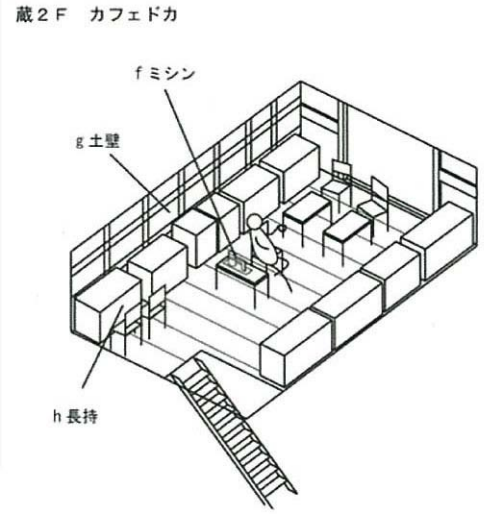
外観



内部



蔵 1 階　ギャラリードマ



蔵 2 階　カフェドカ

２．空き家バンクの事例

「空き家バンク」は空き家が放置されることを防ぐ有効な手法にもなる。ここでは、県内の空き家バンク実施市町村のアンケート結果や活用事例を整理する。

（１）県内市町村の「空き家バンク」アンケート結果

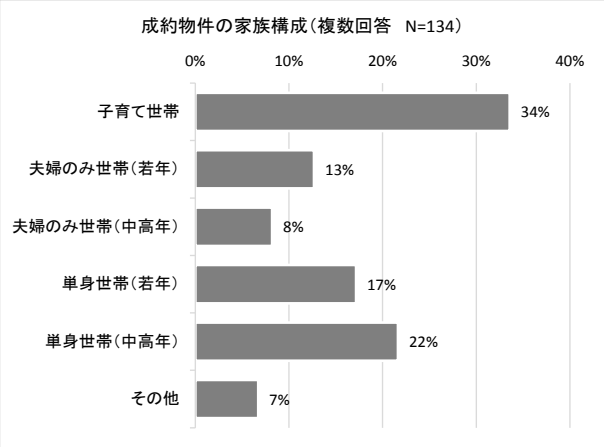
県内市町村に対し実施した「空き家バンク」の成約物件や問い合わせの内容等に係るアンケート調査結果の概要（回収 26 市町村）を以下に整理する。なお、以下の設問はいずれも複数回答であり、成約件数は全体に対する割合、問い合わせは回答件数が少ないため件数で整理している。

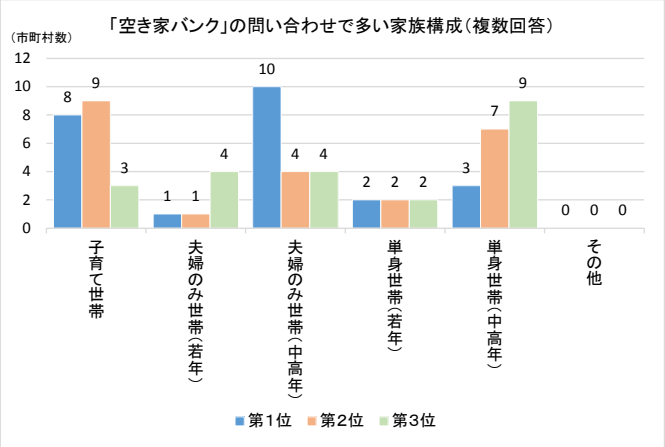
①家族構成

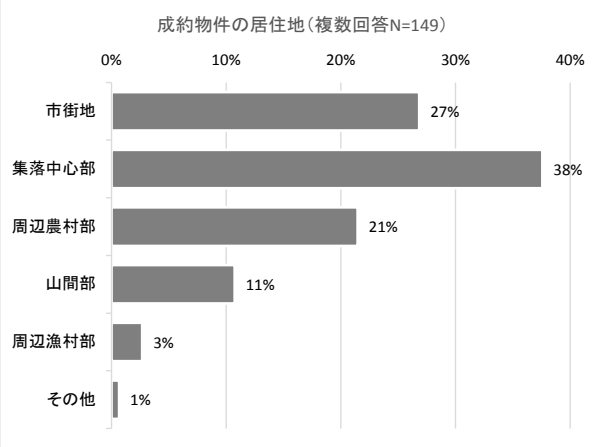
成約件数の割合は「子育て世帯」が 34%で最も多い。しかし、問い合わせでは「夫婦のみ世帯（中高年）」が最も多くなっている。

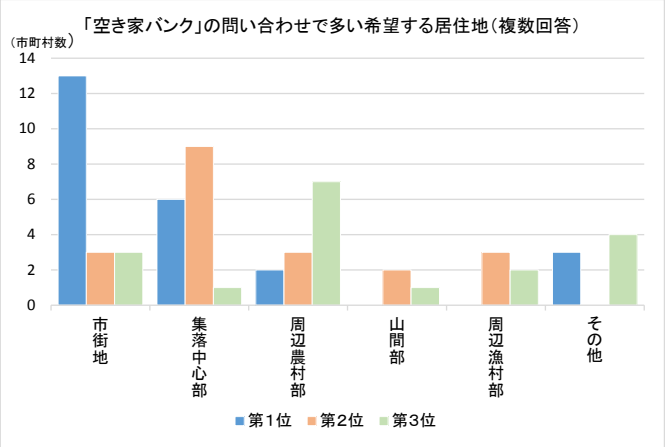
②居住地

成約物件の割合でみると、「集落中心部」が、最も多く 38%を占め、次いで「市街地」が 27%となっている。問い合わせにおいては、「市街地」、「集落中心部」の順で多く、日常生活の利便性を重視していると思われる。そのほか、島嶼部では、「その他」として「海が見えるところ」といった回答が一部で見られた。







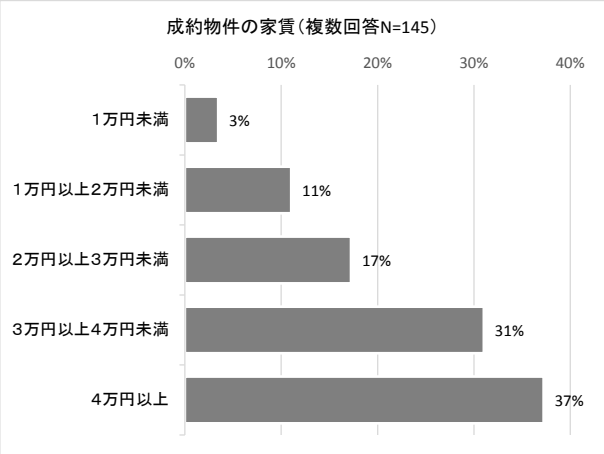


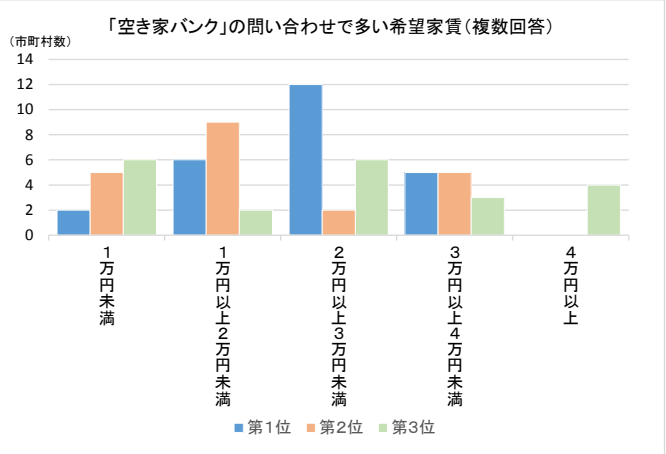
③家賃

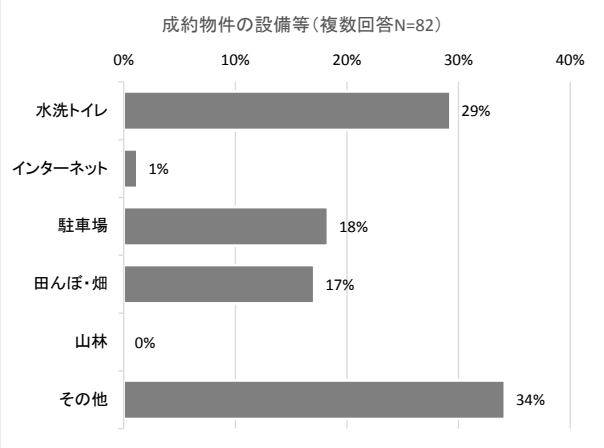
問い合わせでは、「２万円以上３万円未満」が最も多く、次いで「１万円以上２万円未満」であるが、成約物件の家賃は「４万円以上」が 37%と最も多く、希望と実態のギャップが見られる。

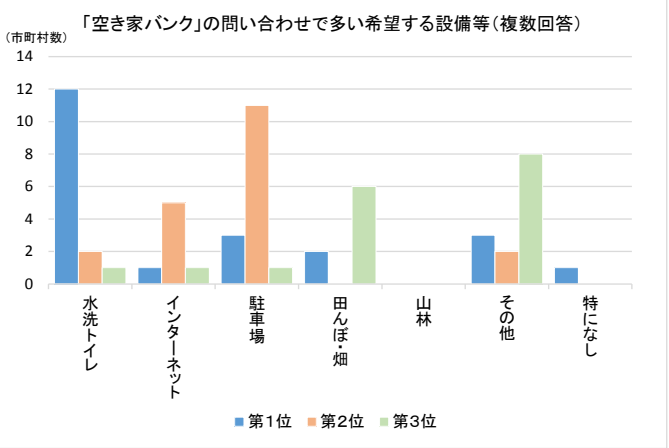
④設備等

問い合わせでは「水洗トイレ」が最も多く、次いで「駐車場」の順である。このほか、「田んぼ・畑」付きの成約件数の割合が 17%見られ、問い合わせも多い。









以上から、空き家バンクの利用希望者のニーズと実態とのギャップが見られる点などの課題について十分考慮するとともに、利用者ニーズに的確に対応した物件の掘り起こしと、それらをアピールする情報提供を図る必要がある。

アンケート結果から指摘できる課題等

- 「子育て世帯」をメインターゲットとしながら、市街地や集落中心部など、日常生活の利便性や立地条件に恵まれた空き家物件の掘り起こしが課題
- 低家賃の物件の掘り起こしが課題
- 水洗トイレや駐車場は必須の設備であり、これを満足する物件の掘り起こしが課題
- 「田んぼ・畑」は、物件の付加価値につながると考えられる。

（２）空き家バンク

①県内事例に見る空き家バンク運用のポイント

空き家バンクに係る自治体の立場は、あくまでも空き家の所有者と利用希望者のマッチングであり、当事者間の交渉や契約には関与しないのが基本である。

しかし、空き家の所有者又は利用者の立場からすれば、売買や賃貸に関する直接取引には不安が大きいと考えられる。このため、空き家バンクでは、所有者又は利用者それぞれの立場の不安解消のための、きめ細かなサポートを行うことが重要なポイントとなる。例えば、地域の実情に応じて、不動産会社の利用を当事者に任せる、自治体に登録された不動産業者から選択させる、自治体が宅建協会等と協定し会員に仲介させるといったケースがある。

■空き家バンクにおけるポイントの例

	ポイント	対応例
所有者	所有者の売買・賃借に係る契約等の支援	利用者との直接契約の不安解消のため、不動産業者の介在
利用者	物件自体の情報以外に、近所の買い物先や医療機関、学校などの生活のインフラ情報の取得	生活設計を助ける豊富な情報の提供
	地域コミュニティに溶け込む手助けをする組織や仕組みの有無	自治会などの受け入れ組織 自治体職員による相談対応・案内・諸手続き支援等

②空き家バンクや空き家活用の失敗例から見る空き家バンクや空き家活用のポイント

空き家バンクや空き家活用の失敗例をみると、空き家所有者と利用者のニーズのミスマッチや契約方法などに係る事例が見られる。

これらの事例から、移住しようとしている利用者が何を求めているのか、そのニーズにあったものを提供できるかといった実態把握や市場調査を行い、それに見合った物件の提供や、契約の際の留意点などを周知させることなども重要なポイントといえる。

■空き家活用の失敗例

	注意点	事例	失敗・反省内容
所有者	ニーズのミスマッチ	田舎の狭い住宅に住む予定がなかったので、空き家バンクに登録したが、なかなか購入・賃貸希望者が現れなかった	定年後に田舎暮らしを希望している人の多くは、広い住宅を求めている
	相続時の対策	実家を相続したが、多忙のためいずれ売却すればよいと結論を先延ばししている間に老朽化が進み、修繕に多額の費用がかかってしまった	相続した時に売却する、賃貸に出すなどの対策を取るべきであった。そのまま放置していたため、想定外の手間やコストがかかる
利用者	契約方法	現況貸しを了解して賃借したが、入居後の雨漏り等の修繕やごみの搬出などの予想外の費用が発生した	現況貸しの場合、利用者（借主・買主）負担であることを考慮しておくべきであった

③空き家バンクへの登録の促進

空き家バンクの利用状況をみると、必ずしも利用度が高くないと指摘されている。空き家バンクへの登録は所有者からの申請に頼っており、所有者からの自発的な登録を待つだけでなく、不動産業者やＮＰＯ、民生委員など地域のマンパワーなどと連携し、積極的に空き家の物件情報を収集することがポイントとなる。また、空き家を手放したくない、貸したくない者に対して、空き家の利活用や空き家バンクへの登録をどう促していくかが課題である。

これらの課題解決のために、空き家バンクへの登録を条件に修繕費を補助したり、成約すれば所有者に報奨金を用意するなどの登録を促す試みも実施されている。

■空き家バンクへの登録等を促す効果がある補助制度の例

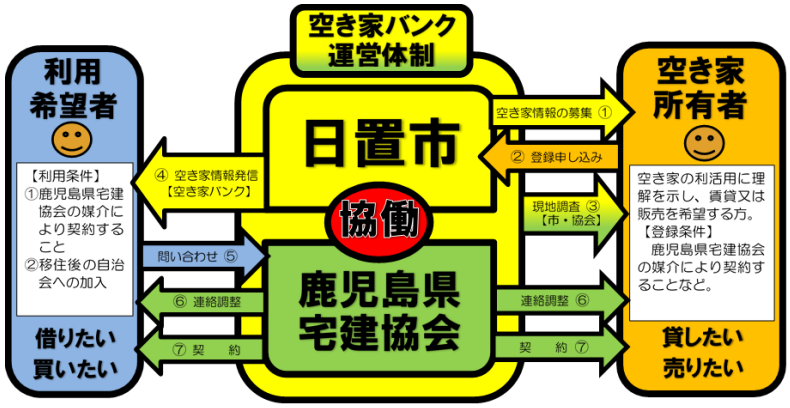
補助事業のタイプ	事例
空き家バンクへの登録を条件に行政区に補助	熊本県宇城市 （空き家登録あっせん奨励補助金）
登録にあたって、障害となる空き家内の家財道具等の処理費用を助成	鹿児島県鹿屋市（空き家バンク制度）
賃貸契約を条件に補助	鹿児島県鹿屋市（空き家バンク制度） 家賃や車両燃料費補助なども用意されている
改修費等の補助に上乗せする例	
固定資産税の減額	島根県益田市 （益田市空き家バンク登録推進補助金）
家財道具の処分費補助	宮崎県小林市 （空き家バンク活動事業補助金）
空き家バンクに登録して成約に至った場合に、奨励金支給	福岡県京都郡みやこ町 （みやこ町空き家制約奨励金）

ただし単に空き家バンクを設置し、その登録件数を増やしただけでは効果が生まれない。移住者にとって、移住後の生活設計が重要となるため雇用、医療・福祉・教育環境がある程度確保されているか、これらを地域ぐるみでサポートする仕組みやサービスが必要である。

■空き家バンクにおける情報提供例（日置市）

①②賃貸・売却物件の登録
…登録申込書の提出（担当事業者の決定）← 自治会の協力による登録物件調査
③現地調査
…現地物件調査実施（市担当・担当業者）← 所有者･利用者手続きの自治会による支援
④空き家バンク登録・情報提供
…調査後に登録、市ホームページに掲載
⑤⑥⑦物件の交渉・契約
…入居希望申し出者の連絡、仲介事業者を加えた契約交渉の実施

●空き家バンク登録における支援制度
○家財道具の処分等対応
・市の協定による一部（コンテナ１台分相当）処分等
○空き家の購入・賃貸向け改修に対する補助



■空き家バンク事例

事例	概要
熊本県宇城市 （空き家登録あっせん奨励補助金）	■空き家バンクへの登録を条件に行政区に補助 ・対象者は行政区（行政区の代表者） ・条件は以下をすべて満たすもの 1. あっせんにより空き家バンクに物件登録 2. 空き家バンク利用登録者とあっせん登録物件の賃貸借契約・売買契約成立 ・補助金は、成約１件につき２万円。※同一空き家につき１回限り申請可
鹿児島県鹿屋市 （空き家バンク制度）	■登録にあたって、障害となる空き家内の家財道具等の処理費用を助成 ・空き家バンクへの登録前に利用可能な補助金 ・対象者は、空き家バンクに登録を行おうとする空き家所有者等、空き家バンクに、３年以上登録すること、市税等の滞納がないこと ・補助金額は、対象経費の 2/3 以内、上限５万円（同一物件に対し１回限り交付）
	■賃貸契約を条件に補助 ・空き家バンク登録後、賃貸借契約が成立した場合に利用可能な補助金として、改修費補助、家賃補助、車両燃料費等を用意。 ・改修費補助の対象者は、空き家バンク登録者（空き家所有者等）、空き家バンク利用登録者であって、空き家バンク物件を賃借した方、３年以上居住する意思のある方、空き家所有者等の３親等以内の親族でない方で、町内会加入も条件としている。 ・家賃補助、車両燃料費等の対象者は、空き家バンク利用登録者であって、空き家バンク物件を賃借した方、補助申請時に 40 歳未満の者(世帯主)で、起業、就業、就農等のために転入する方、補助申請時から３年以上居住する意思がある方、家賃及び市税等の滞納をしていないこと、空き家所有者等の３親等以内の親族でない方、町内会に加入する方としている。
島根県益田市 （益田市空き家バンク登録推進補助金）	■固定資産税の減額 ・空き家バンク登録物件に課税されている固定資産税額を基準とした補助金を支給。 ・対象者は、平成 26 年４月１日以降に空き家バンクに物件登録した空き家の所有者であって、次のすべてに該当する方、空き家バンクに登録した日から継続して３年以上空き家バンクに登録することなど。 ・空き家バンク登録物件に課税されている固定資産税相当額（千円未満切捨て。その額が５万円を超える場合は、５万円。登録物件が対象。）と 5,000 円を比較して高い額。（物件登録時に１回のみ交付）
宮崎県小林市 （空き家バンク活動事業補助金）	■家財道具の処分費補助 ・移住者と間で賃貸借契約が締結され、移住者が５年以上定住する見込みがある場合、空き家の所有者が行う家屋の改修等に対してその経費を補助。 ・補助項目に、台所・風呂・トイレ等の修繕、内装・屋根・外壁等の改修のほかに、家財道具等の運搬及び廃棄、屋内の清掃が含まれている。 ・補助金の額は、補助対象事業に要する費用(この額が 50 万円を超えるときは、50 万円を限度)
福岡県京都郡みやこ町 （みやこ町空き家制約奨励金）	■空き家バンクに登録して成約に至った場合に、奨励金支給 ・空き家バンク制度に登録された空き家が、空き家バンクにより成約に至った場合、その所有者に対し奨励金を交付。 ・対象者は、自らが所有する空き家を、みやこ町空き家バンクに登録していること、移住希望者又は町内在住者との間で、空き家について売買契約又は賃貸借契約若しくは使用貸借契約を行っていること、２の移住希望者又は町内在住者が交付対象者の３親等以内の親族でないことを満たす者。 ・交付額は５万円（奨励金の交付は１物件につき１回限り）

④不動産業等との連携

交渉・契約を当事者間で直接行う仕組みの空き家バンクの場合は、その不動産手続きなどの煩雑さから物件を紹介するだけでは成立まで至らないケースもある。宅地建物の取引は、基本的には民間事業者が取引業の許可を受けて行う事業であること、また、安心して空き家へ入居できるような仕組みを構築することが大事である。このため、取引の仲介については、専門知識を有し、地域の実情にも精通する不動産業者団体等との連携が重要となる。

■姶良市における空き家バンクの概要

●事業の目的

姶良市における空き家等の有効活用を通して、姶良市民と都市住民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化（空き家の減少・空き家の利活用・人口増加）を図ろうとするもの。

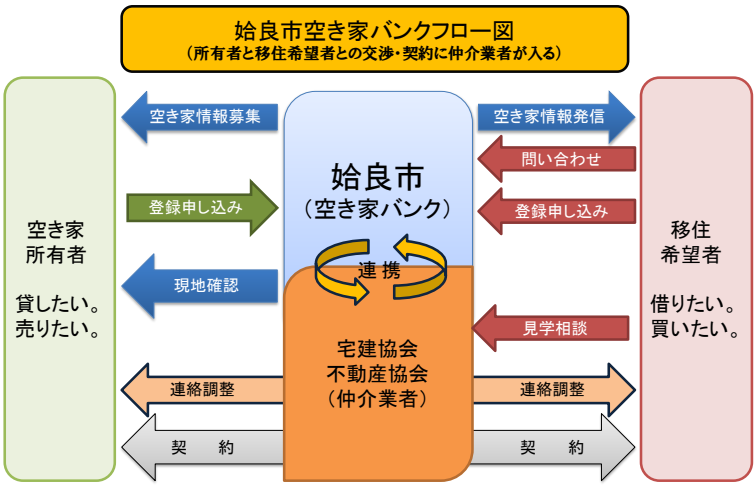
●空き家バンクの概要

公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会鹿児島県本部と「空き家バンク」の媒介に関するに係る協定を締結している。これにより、物件契約時に、各協会の会員が調整に入ることで、円滑な契約が可能となり、また、物件の検討や交渉においても専門的見地からのアドバイスが得られ、所有者と希望者間の信頼感が増すことが期待される。

●特徴

賃貸だけでなく、売買予定の物件も登録されている。

市外居住の空き家所有者にとっては、市内の不動産業者等が不明であるため、市の空き家バンクが相談依頼の窓口として有効に機能している。



※事業主体、空き家バンクの運営は姶良市

空き家バンク（平成28年1月31日現在）

取扱い状況

契約締結件数	32	賃貸	11
		売買	21
取り下げ	11	11	
現在登録中	10	11	
調整中	1		
合計	54	54	

年度	登録件数	契約締結件数		
			売買	賃貸
26年度	21	9	5	4
27年度	22	12	10	2
28年度	11	11	6	5
計	54	32	21	11

■空き家バンクの仕組み

項目	内容
①売却・賃貸希望の空き家情報登録	市内に空き家を所有し、空き家の売却や賃貸を希望する者が、空き家バンクへ登録申込ができる。利用希望者がいた場合、市が協定している協会会員の媒介が条件となる。
②媒介業者選定 現地調査	市からの依頼により、協会は登録する物件ごとに、所属会員の中から媒介を担当する業者を選定する。媒介業者・物件所有者・市の３者立ち会いのもと、現地調査を行う。
③空き家情報の提供	市はインターネット・広報等により、空き家情報を発信・提供する。（登録台帳を整備し、閲覧できるようにしている）
④利用申し込み	空き家バンク情報から、空き家を購入又は賃貸したい者は、市に利用申し込みができる。市が協定している協会の会員による媒介が条件となる。
⑤媒介依頼	空き家の所有者と利用登録者との交渉・契約等は、担当業者の媒介により進める。媒介業務は、通常の取引（調査・重要事項説明・交渉など）と同じ。
⑥取引結果の報告	媒介を行った業者は、市に取引結果を報告する。

３．空き家活用のポイント

（１）空き家活用の進め方

①空き家活用の事例を知る

空き家の活用を検討する上で、具体的にどのような空き家の活用方法があるのかなど、実際に空き家活用に成功した事例を知ることが第一歩となる。空き家の売却・賃貸以外にも、改修を行って住宅や交流サロン、福祉施設、住宅以外の他用途への転換（リノベーション）などが考えられる。

②空き家活用できる状態にする（掃除から始めよう）

空き家を活用できない理由のひとつに、空き家の家財道具等の荷物等が放置されているため、すぐに利用できないことがあげられる。このような空き家を実際に貸し出せるようにするためには、空き家全体の掃除から始める必要がある。

また、地域まちづくりの一環として、地域住民、ボランティア、学生など協働して草払いや荷物等の持ち出し、補修などを行って利用できるようにした事例もある。

③空き家の情報を提供し、活用につなげる（空き家バンク）

空き家バンクへの登録は、所有者が売却・賃貸のために申請するケースが多い。

その一方で、定住促進など地域活性化や交流拠点の整備など、地域のまちづくり資源として、空き家を活用していく視点も考えられる。このため、まちづくり協議会、ＮＰＯ、自治会、民生委員など、さまざまな地域に関わっている人材からの、まちづくりに活用可能な空き家情報を収集するとともに、それらの情報を提供することで、空き家活用につなげていく取り組みも想定される。

④空き家情報を地域で周知する

地域での空き家情報の周知方法として、インターネット以外にも以下の様々な媒体が考えられる。これらの積極的な活用がポイントとなる。

・回覧板への空き家情報の掲載
・民生児童委員への周知
・帰省者（所有者）向け情報提示（看板設置など）

また、遠隔地に居住する所有者等に対しては、広報誌の送付のほか、固定資産課税通知書などに案内チラシを同封するといったことも効果があると考えられる。

⑤生前整理

空き家に荷物等を放置しておくと、火災を含む防災上の問題が発生するほか、悪臭など衛生上の問題などで周囲に悪影響がある場合もある。また、空き家の売却、賃貸、解体のいずれも空き家内の荷物等の整理が必要となる。

所有者が健在なうちに、空き家内の荷物等の整理を早い段階で完了しておくことで、空き家活用の方向性が決まった場合に、その手続きなどを円滑に進めることが可能となる。

（2）空き家活用のポイント

①県内事例から見た空き家活用のポイント

事例に見たように、空き家の活用にあたっては、住宅以外にもさまざまな用途への転換利用が考えられる。空き家の所有者等の意向と、それぞれの地域のニーズをうまく組み取りながら、活用方法を検討していくことが重要となる。

事例からうかがえるポイントを整理すると、以下のようにまとめられる。

- 空き家所有者や空き家利用者（運営者）が地域住民と協働し、積極的な情報発信に努めている、地域のマンパワーとうまく協働している
- インターネット、パンフレット、セミナーなどのイベント情報等を積極的に発信している
- 移住・交流・観光等の地域づくり活動の一部に位置づけている、又は関連づけている
- 空き家所有者や不動産業者へ能動的にアプローチしている
- 補助金などをうまく活用している
- 外部のマンパワー（大学、建築家など）をうまく取り込んでいる、又はこれらの人材が良好な形で関わっている

②全国での取り組み事例

先に示した県内事例以外に、全国では下表のような空き家活用が展開されている。

■空き家活用の事例（改修、コンバージョン：用途変更、敷地活用　など）

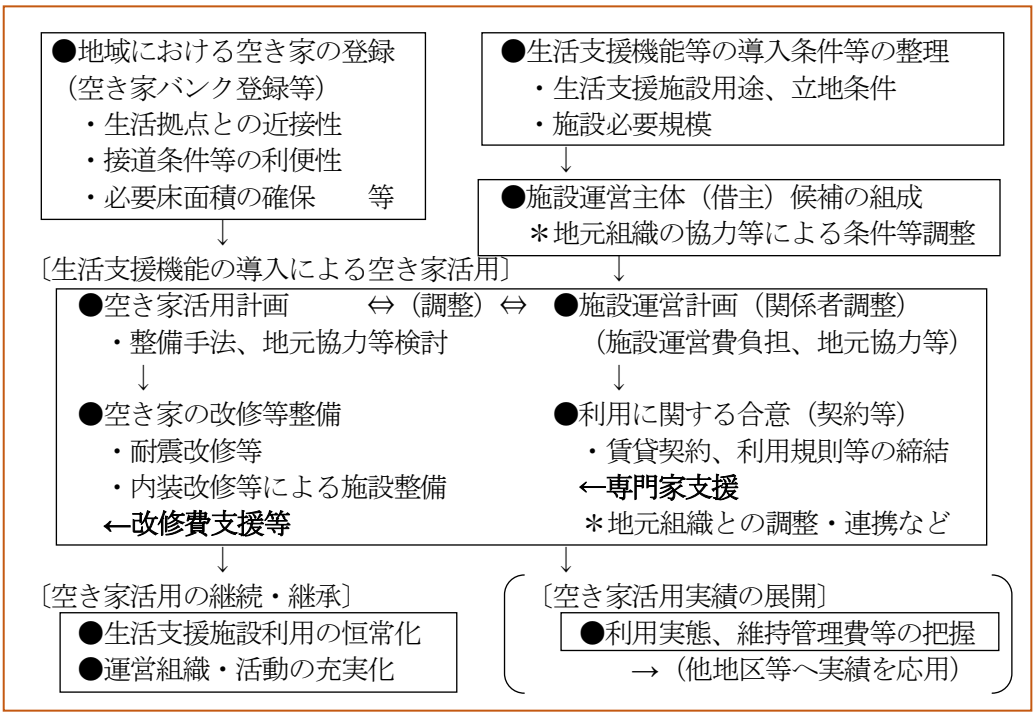
	活用イメージの例	事例
住宅	低所得者向けの賃貸住宅として転貸	地域コミュニティホーム（鳥取県南部町）
	空き家を高齢者向けの住宅に改修	もくれんの家（兵庫県相生市）
	シェアハウス（町の借上げ町営住宅）	吉賀町シェアハウス（島根県吉賀町）
福祉施設	認知症カフェなど地域のたまり場	おこもりカフェ（福岡県糸島市）
宿泊施設	一時滞在型施設（町の借上げ町営住宅）	知名町空き家利活用事業（鹿児島県知名町）
敷地活用	寄付された特定空家等（除却後敷地）	特定空家等の寄附受入れ（千葉県野田市）

また、空き家問題に限らず、定住人口の確保、農地の適正管理などの地域固有の課題に対して総合的に対処するため、空き家に付随する農地付き住宅などを空き家バンクに登録する取り組みも見られる。

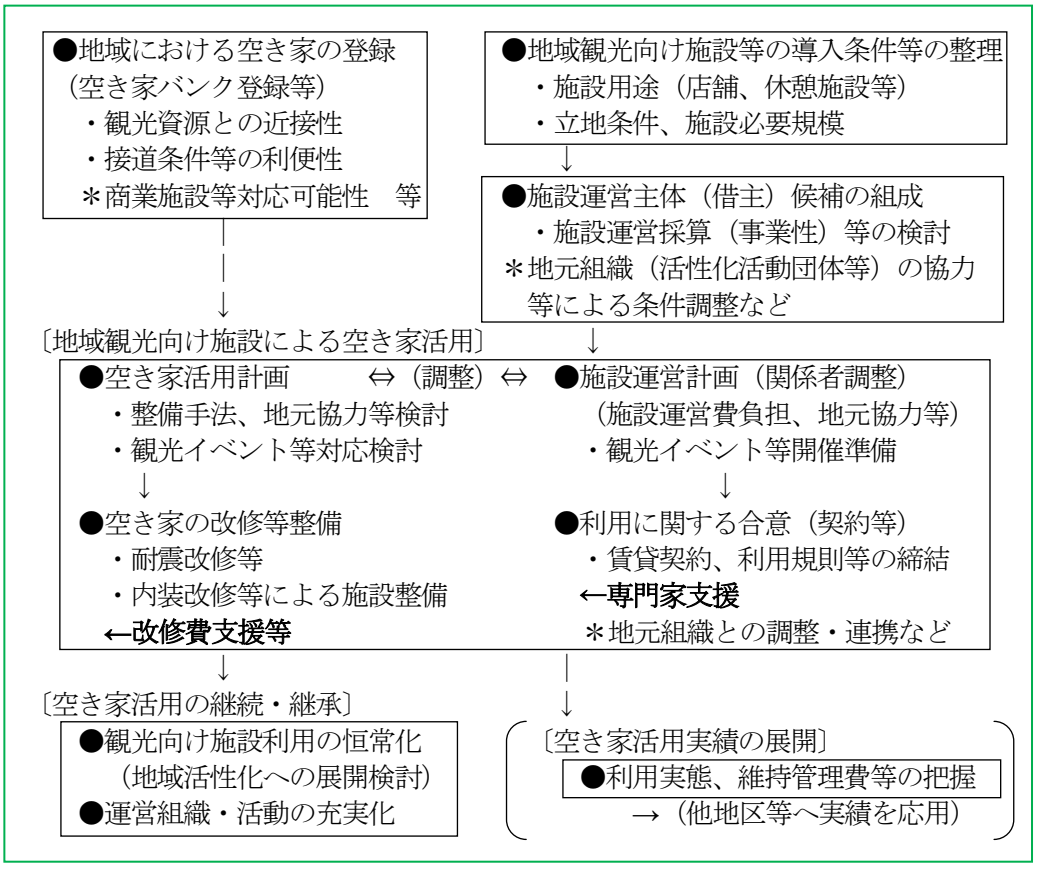
③地域資源としての空き家の活用

空き家を交流拠点や観光などの地域づくりの資源として捉え、その積極的な活用により、結果として空き家の価値の再発見、空き家の発生抑制や適正な維持管理にもつなげていくことが考えられる。そのような取り組みのフローを以下に例示する。

■地域資源としての空き家の活用促進フロー（イメージ）



■地域観光向け施設等としての活用促進フロー（イメージ）



■活用促進のイメージ

事例	概要	写真
東西町コミュニティホーム（鳥取県南部町	**●低所得者向けの賃貸住宅として整備** ・月・水・金曜の 10 時から 16 時まで日中の居場所として、会話、昼食、ゲーム、読書などの自由な時間を過ごす。 ・登録料：3,000 円／年、利用料：300 円／日（昼食代除く） ・、短期間の宿泊や長期の住まいとして利用可能。 ・施設長と、数人のサポート員が常駐し、食事の手伝いなどを行うが、基本的には利用者が行う。また、ボランティアスタッフによる送迎も行っている。 注）鳥取型地域生活支援システムモデル事業（地域コミュニティホーム事業）を活用※	
もくれんの家（兵庫県相生市）	**●空き家を高齢者向けの住宅に改修** ・敷地面積 326 ㎡、木造平屋建 5DK の住宅を高齢者向け住宅に改修。各戸専用面積は６帖と１帖分の収納スペースで４室を確保。庭を地域住民の交流拠点として整備し開放。 ・家賃：25,000 円、その他費用：敷金 35,000 円、管理共益費 5,000 円、水光熱費 5,000 円（生活援助等サービス提供費も含む。） ・近隣に小規模多機能施設があり、そのサービス利用が可能。	
吉賀町シェアハウス（島根県吉賀町）	**●シェアハウス（町の借上げ町営住宅）：整備中** ・町役場近くの木造２階建て、約 20 年前に閉館した旅館（約 300 ㎡）を町が周周辺の景観保全と定住促進への活用を目的に、町内の所有者から有償で借り受け。 ・広い和室を区切るなどして、１階に個室５部屋とシャワー室、食堂、居間などを整え、２階には個室９部屋を設ける。 ・運営は、町内で観光関連公共施設の指定管理や町内でのアパート管理を手掛ける第三セクターのサンエムが行う。 ・町外からの移住者の受け皿、町内の雇用拡大にもつなげる。	
おこもりカフェ岐志浜（福岡県糸島市）	**●認知症カフェなど地域のたまり場** ・福岡市は認知症カフェの設置を推進しており、開設に伴う民家や空き店舗などの改修費用（上限 20 万円）、実施に係る光熱水費、保険代などの費用（月額上限２万円）の助成を実施。 ・古民家（空き家）を改修して利用する。	
知名町空き家利活用事業（定住促進住宅）（鹿児島県知名町）	**●一時滞在型施設（町の借上げ町営住宅）** ・町が空き家を借り上げ、改修工事後、島外からの移住希望者へ転貸。改修費の限度額は 350 万円。自己負担による改修希望があった場合は協議。 ・町が所有者から空き家を借り受ける期間は 12 年間。 ・借受料は月額 1,000 円。 ・貸付対象者は、知名町に永く居住する意思をもって町外から転入しようとする者で自ら居住する者等で、貸付期間は３年未満、家賃は 5,000 円	
特定空家等の寄附受入れ（千葉県野田市）	**●寄付された特定空家等（除却後敷地）** ・以下の寄附対象空家認定基準を満たす特定空家であることが要件。 ・敷地にあっては、市長が特定空家を除却して地域住民のために有効活用できると認めるものであること。 ・寄附の申出をする者以外に特定空家について権利を有する者がないこと。	

※ 高齢者や障がい者等が可能な限り住み慣れた地域で人間関係を保ちながら暮らし続けることができるよう、地域住民の力を活用し、高齢者等の住まいや日中の居場所を確保するとともに、住民主導の地域の支え愛体制づくりのきっかけとすることを通じて、鳥取型の地域包括ケアシステム（鳥取型地域生活支援システム）の構築を図ることを目的とし、平成 24 年度から平成 26 年度までの３年間をモデル期間とする。施設改修費;1,000 万円、運営費;200 万円／年（補助率　鳥取県:2／3、南部町:1／3）

■農地付き空き家の例

兵庫県宍粟市　空き家の活用促進の取組事例（農地付き空き家）①

国土交通省

・市は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1ａに緩和
・平成28年10月1日現在、空き家バンクに登録する農地付き空き家は6件。これまでの成約数1件

■空き家及び農地所有者の登録等の手続き

① 空き家バンクに登録（空き家バンク担当課）
↓
② 農業委員会への申請前に地元農会長及び自治会長と協議・調整
↓
農業委員会事務局は申請受付前に現地を調査・確認
↓
③ 空き家に付随する遊休農地を農業委員会に別段面積・区域の指定申請
↓
農業委員会総会で議決
↓
農地を下限面積1ａ区域に指定・告示（地番指定）
↓
④ 1ａ区域の農地を登録

■農地付き空き家の購入等希望者の手続き

① 購入の問合せ・申し込み（空き家バンク担当課※）
↓
② 所有者又は宅建業者等との商談
↓
③ 空き家と農地の購入決定
↓
④ 農地の権利移動の許可手続き（3条申請）
↓
農業委員会総会で議決
↓
農地取得の決定（3条許可）
↓
⑤ 所有権移転手続き（法務局）
↓
所有権移転農地ならびに残売の農地（地番）を1ａから除外（農業委員会総会で議決）

※相談対応・現地案内・宅建協会に紹介

兵庫県宍粟市　空き家の活用促進の取組事例（農地付き空き家）②

国土交通省

■農地付き空き家の成約事例

【母屋】

【畑】

※付属物：駐車場、倉庫、蔵、畑

■その他の主な空き家活用や定住支援の取組み

取組み	概　要
空き家バンク制度	・空き家所有者と利用希望者とのマッチングの仕組み。バンクに登録する空き家情報を提供。 ・H28. 10. 1現在　登録空き家32件 ・H22年3月の運用開始後、成約39件
空き家活用推進事業補助金	・空き家バンク制度を利用し、空き家の売買又は賃借する契約を締結した者に必要な改修費の一部を補助 ・補助対象経費 ①現在の生活スタイルに合わない改修工事 ②活用するにあたり改修が必要と認められる工事 ・補助金額 ・市内業者：工事費の1／3以内（上限75万円） ・市外業者：　同上　（上限50万円）
暮らし体験住宅	・市内の体験住宅を拠点として、住まいや仕事探し、地域での生活体験を行う ・賃借料：3万円／月 ・利用期間：2ヶ月又は2ヶ月単位（最大2ヶ月）

【暮らし体験住宅】

④空き家所有者の利活用上の不安・リスクの解消に向けた取り組み

空き家所有者には、空き家活用上のさまざまな不安やリスクがある。これらの不安やリスクを解消することも空き家活用を進める上での重要なポイントとなる。これらの不安・相談にきめ細かく対応できる相談窓口の開設などの相談対応体制の整備や、空き家コンシェルジュなどの相談員等の養成などの検討が望まれる。

そのため、不動産業者、管理業者等の民間事業者等やＮＰＯ等との連携も検討していく必要がある。

■空き家所有者の不安・リスクの例

所有者の不安・リスク	対処例	備考
傷んでいるのでリフォームが必要だが、資金が無い	補助制度の利用（改修費、活動費など）	
	借主がリフォームする借主 DIY（貸し主は改修費を負担しない）	個人住宅の賃貸活用ガイドブック（国交省）
	クラウドファンディング（インターネット上での資金調達）	
一度貸したら戻ってこないのではないか心配	定期借家契約の利用	
入居者のマナーや家賃の滞納が心配	不動産業者への管理委託	

参考資料編

（1）空家等対策の推進に関する特別措置法 …… 1
（2）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 …… 7
（3）「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） … 23
（4）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） … 53
（5）県内の空き家活用の取組事例（ヒアリング結果） …… 67
（6）空き家活用に係る保険の付保について（一般的なケース） …… 82
（7）相続放棄関連書類 …… 83
（8）法令の適用時期に係る相続順位等一覧表 …… 87

参考資料
特定空家等判断の手引き …… **1**

（１）空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第百二十七号

（目的）

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

（定義）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２ 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３ 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４ 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

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

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処

する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

政令第五十号

内閣は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

（２）空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

平成２７年２月２６日付け総務省・国土交通省告示第１号
（ 最終改正 平成２８年４月１日付け総務省・国土交通省告示第３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（平成２７年２月２６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5,245 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※１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※２」及び「二次的住宅※３」を除いた「その他の住宅※４」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的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た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（「「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」（平成２７年５月２６日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、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要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

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、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、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２

５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こととされた。

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、周辺の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二２で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の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、周辺の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。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成２６年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成２７年１１月２０日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約７５％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成２５年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成２７年６月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約６０％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成２６年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和３２年法律第２６号）の一部改正により、平成２８年４月１日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和５６年５月３１日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成２８年４月１日から平成３１年１２月３１日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後３年を経過する日の属する年の１２月３１日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が１億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000 万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後３年を経過する日の属する年の１２月３１日までの間に当該相続人が行った当該被

相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が１億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第３５条第３項から第１０項まで及び第１３項。なお、個人住民税については地方税法附則第３４条第２項及び第５項並びに第３５条第２項及び第６項）。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

②「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第３４９条の３の２及び同法第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※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、平成２７年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第１４条第２項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされた（地方税法第３４９条の３の２第１項等）。

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、周辺の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る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の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利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、一８（２）で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な

運用、また一２（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。

（３）「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（ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ）

【目次】

はじめに

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

第２章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
（１）「特定空家等」の判断の参考となる基準
（２）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
（３）悪影響の程度と危険等の切迫性

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

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

［参考様式１］～［参考様式８］

はじめに

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

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

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

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

第１章 空家等に対する対応

１．法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

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

(ｲ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(ﾛ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ﾊ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(ﾆ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

２．具体の事案に対する措置の検討

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

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

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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

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

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

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

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

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第 14 条第２項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の３の２第１項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

（２）行政の関与の要否の判断

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

を判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

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

３．所有者等の特定

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

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

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

第２章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

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

（１）「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第１章１．の(ｲ)～(ﾆ)の各状態であるか否かの判断に際して参考とな

る基準について、〔別紙１〕～〔別紙４〕に示す。

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

（２）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

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

（３）悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第３章 特定空家等に対する措置

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

１．適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

えられる。

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

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

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

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

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

２.「特定空家等に対する措置」の事前準備

（１）立入調査（法第９条第２項～第５項）

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

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

イ 所有者等に対する事前の通知

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

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

ることが期待されることから、有用であると考えられる。

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

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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

ハ 留意事項

(ｲ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第 16 条第２項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

(ﾛ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第 14 条第１項から第３項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第９条第５項に明示されているところである。

(ﾊ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

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

（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」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、個人情報が漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

（３）特定空家等に関係する権利者との調整

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

３．特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第１項）

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

（１）特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- 当該助言又は指導の内容及びその事由
- 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

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

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

（２）措置の内容等の検討

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

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

４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 14 条第２項）

（１）勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

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

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式２）で行うものとする。

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

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

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

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

イ 相当の猶予期限

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

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

(ｲ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側２階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば２階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

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

（２）関係部局への情報提供

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

５．特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第３項～第８項）

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

イ 正当な理由

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

由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

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

ハ 相当の猶予期限

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

二 命令の形式

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

ホ 命令の送達方法

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

ヘ 法における特例手続

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

（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第４項）

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

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

とされている（法第 14 条第４項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。

代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

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

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

イ 命じようとする措置の内容

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

その他の留意事項については、４（１）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

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

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている（法第 14 条第４項)。

意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第１項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

（２）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第５項）

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

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

（３）公開による意見の聴取（法第 14 条第６項～第８項）

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

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

・ 命じようとする措置
・ 意見の聴取の期日及び場所

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

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

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

させることは差し支えないと解される。

（４）命令の実施

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

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式４）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第６条の規定により当該市町村長に異義申立てを行うことができる※1。したがって、命令においては、同法第 57 条第１項※2の規定に基づき、

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

について、示さなければならない。

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

※2 改正後の行政不服審査法においては第 82 条第１項

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなる（法第 16 条第１項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、

過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

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

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

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第 14 条第 12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念

上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

６．特定空家等に係る代執行（法第 14 条第９項）

（１）実体的要件の明確化

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

代執行できる措置については、

・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること

・ 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の２つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（２）手続的要件（行政代執行法第３条～第６条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第３条第１項）

代執行をなすには、

・ 相当の履行期限を定め、

・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

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

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

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、５．ニを参照されたい。

ロ 再戒告

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

ハ 代執行令書（行政代執行法第３条第２項）

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

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

を義務者に通知する。

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

(ｲ) 代執行をなすべき時期

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

(ﾛ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（３）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第３条第３項）

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

（４）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第４条）

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

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

（５）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

（６）費用の徴収（行政代執行法第５条・第６条）

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

・ 実際に要した費用の額
・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第５条）。

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

費用の徴収については、国税滞納処分の例※3による強制徴収が認められ（行政代執行法

第６条第１項)、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第２項)。

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

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

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

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

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は、

・ 過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと

・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

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

（１） 「過失がなくて」「確知することができない」場合

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

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

（２） 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

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

・ 当該措置を行うべき旨

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

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも１回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から２週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参

考：民法（明治 29 年法律 89 号）第 98 条及び民事訴訟法（平成８年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第３項）。

（３）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

（４）費用の徴収

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

８．必要な措置が講じられた場合の対応

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

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

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

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

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

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ　建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(ｲ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
(ﾛ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(ｲ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ﾛ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ﾊ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ﾆ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ﾎ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

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

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

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（１）　立木が原因で、以下の状態にある。

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

（２）　空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

（３）　建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

〔参考様式１　：　第９条第４項 立入調査員証〕

（表面）

○○第○○号

立入調査員証

刻印

（写真）

所　　属
職　　名
氏　　名
生年月日　　年　　月　　日

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

年 月 日 発行（　　年　　月　　日まで有効）

○○市長 ○○ ○○ 印

（裏面）

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

第９条　（略）

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

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

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

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

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〔参考様式２　：　第 14 条第２項 勧告書〕

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
（担当 ○○部○○課）

勧 告 書

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

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第１４条第２項の規定に基づき勧告します。

記

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

２．勧告に係る措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）

３．勧告に至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
のいずれに該当するか具体的に記載）

４．勧告の責任者　　○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限　　平成○年○月○日

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

〔参考様式３　：　第 14 条第４項 命令に係る事前の通知書〕

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
（担当 ○○部○○課）

命令に係る事前の通知書

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

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

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

記

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

２．命じようとする措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）

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

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

５．意見書の提出期限　　平成○年○月○日

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

〔参考様式４ ： 第14 条第３項 命令書〕

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
（担当 ○○部○○課）

命 令 書

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

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

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

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）

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

４．命令の責任者　　○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限 平成○年○月○日

・上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記４に示す者まで報告をすること。
・本命令に違反した場合は、法第１６条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられます。
・上記５の期限までに上記２の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第１４条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第４条及び第１８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３月以内に（市町村長名）に対し審査請求をすることができます。

〔参考様式５　：　第 14 条第 11 項 標識〕

標　　識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号。以下「法」という。）第１４条第３項の規定に基づき措置をとることを、平成○年○月○日付け○○第○○号により、命ぜられています。

記

１．対象となる特定空家等

所在地　　○○市××町×丁目×番地×号

用　途　　住宅

２．措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

３．命ずるに至った事由

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

４．命令の責任者　　○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限 平成○年○月○日

〔参考様式６　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行 戒告書〕

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
（担当 ○○部○○課）

戒 告 書

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

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

記

特定空家等
(1) 所在地　　○○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
　　○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第４条及び第１８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３月以内に（市町村長名）に対し審査請求をすることができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式７　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行 代執行令書〕

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
（担当 ○○部○○課）

代執行令書

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

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

記

１．（除却）※する物件
○○市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約１００㎡

２．代執行の時期
平成○年○月○日から平成○年○月○日まで

３．執行責任者
○○市○○部○○課長 ○○ ○○

４．代執行に要する費用の概算見積額
約 ○，○○○，○○○円

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第４条及び第１８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３月以内に（市町村長名）に対し審査請求をすることができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

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

（表面）

執行責任者証

○○第○○号

○○部○○課長 ○○○○

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

平成○年○月○日

○○市長

○○○○ 印

記

１．代執行をなすべき事項

代執行令書（平成○年○月○日付け○○第○○号）記載の○○市××町×丁目×番地×号の建築物の除却

２．代執行をなすべき時期

平成○年○月○日から平成○年○月○日までの間

（裏面）

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

第 14 条　（以上略）

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

10～15　（略）

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

第４条

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

（４）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）

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

1．手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改良事業、小規模住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和 35 年 11 月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2．不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

（1）不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第２条第４号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

（2）住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第１条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表１参照）」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

（3）外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、４つの判定区分・８評定項目（表２参照）について、取りまとめた。

表１ 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等） ※太字部分が外観目視の判定対象評定項目・内容

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高評点
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)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	**外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの**	**25**	
		(4)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(6)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)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**	
			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**	
		(3)外壁又は界壁	**イ 外壁又は各戸の界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 外壁又は各戸の界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躯体を貫通する穴を生じているもの	**25**	
		(4)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	**(1)外壁**	**イ 延焼のおそれのある外壁があるもの**	**10**	50
			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)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔 壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	**屋根が可燃性材料でふかれているもの**	**10**	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
4	電気設備	(1)主要な居室の電燈	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(2)共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10	
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3)水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10	
			ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20	
6	排水設備	(1)汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	**雨樋がないもの**	**10**	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20	
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20	

備考）一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に定める各評点のうち最も高い評点とする。

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）

評定区分		評定項目	評定内容		評点	最高評点
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	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
			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）一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

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。

3．評定区分・評定項目別の判定の着眼点等

（1）構造一般の程度

この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

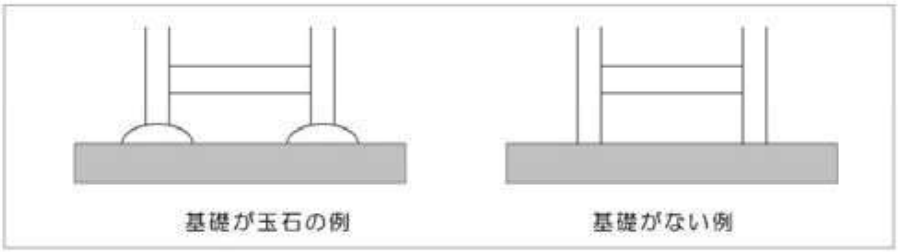
① 基礎

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 点）
ロ．構造耐力上主要な部分である基礎がないもの　　：（20 点）

【着眼点等】

・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。

・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したもの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

外壁の構造が粗悪なもの：（25 点）

【着眼点等】

・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

（2）構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・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 点）

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：（50 点）

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 点）

【着眼点等】

・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度（表３の太字部分）であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表３　外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 ＼ 評定内容	２５点	５０点	１００点
柱	**傾斜している※**	**著しく傾斜している※**	**腐朽、破損又は変形が著しい※**
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基　礎	－	**不同沈下がある※**	**腐朽、破損又は変形が著しい※**

・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

・また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25 点）及びロ（50 点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100 点）は修理不能と認められるものとする。
・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100 点）と評定する。
・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
・なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。

一部の柱が傾斜している例

柱の変形が著しく崩壊の危険がある例

柱の数箇所に破損がある例

柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年６月内閣府（防災担当））より要点部分を抜粋

・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。

・傾斜は、原則として住宅の１階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。

・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。

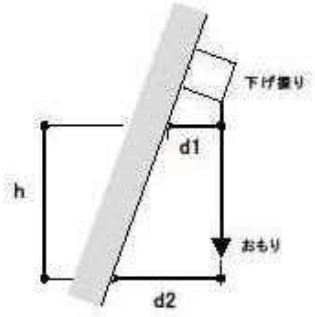
	傾　斜		判　定
柱	傾斜(d/h)	h=1,200mmの場合	
	(d/h)≧1/20	d≧60mm	住家の損害割合を 50%とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	1/60≦(d/h)≦1/20	20mm≦(d/h)≦60mm	傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	(d/h)＜1/60	d＜20mm	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	損傷率 ＝ 損傷基礎長 ／ 外周基礎長 ×１００（%）	基礎の損傷率が７５%以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

傾斜＝（d2−d1）／h



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 点）
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 点）

【着眼点等】

・評定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。

・例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ（25 点）と評定することが考えられる。

・なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。

外壁の仕上材の一部がはがれ、下地が露出している例

外壁が剥落し、著しく下地が露出するとともに、壁体を貫通する穴を生じている例

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 点）
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 点）
ハ	屋根が著しく変形したもの：（50 点）

【着眼点等】

・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。

・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ（25 点）と評定することが考えられる。

・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ（50 点）と評定することが考えられる。

瓦の一部に剥離とズレがあり、雨漏りのある例

アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例

軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例

屋根に不陸がある例

（3）防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

イ　延焼のおそれのある外壁があるもの：（10点）
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点）

【着眼点等】

・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。

・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう（図1参照）。

・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

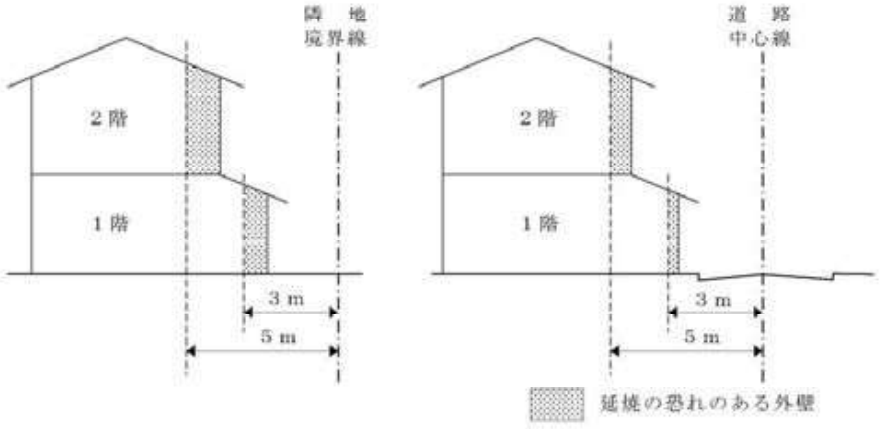


図1　延焼のおそれのある部分

・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
・なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。

外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：（10点）

【着眼点等】
・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第２２条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評定項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評定を行うこととしている。
・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。

屋根材がワラの例

（4）排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：（10 点）

【着眼点等】

・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。

・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。

雨樋が壊れており、機能的には
雨樋はないと同様の例

（5）その他

・不良度の評定は、評点の合計が 100 点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評定し、その時点で評点の合計が 100 点以上であれば、他の項目については評定しなくても差し支えない。

【参考】評点シート例と記入例

所在地(住居表示)	調査日	調査員
○○町大字△△△－□□	平成23年5月10日	判定　太郎

評定区分		評定項目	評定内容		評点	最高評点
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	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	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	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	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	イ　延焼のおそれのある外壁があるもの	10	10	50
			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）一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計　120　点

（５）県内の空き家活用の取り組み事例（ヒアリング結果）

ア）寄り処（よりどころ）「茶飲場（ちゃのんば）」

日　　時	平成 28 年 10 月 11 日（火） 10：30～12：20	**場所**	指宿市山川福元区　「寄り処茶飲場」
出 席 者	福元区長　　他５名 指宿市　市民生活部市民協働課　パートナーシップ推進係 （同上） 指宿市　市長公室		

〇福元区における「空き家利活用」の取り組みの発意

- 平成 26 年度から、鹿児島県と指宿市のモデル地区として、新しい地域づくりの取り組みに着手。
- 市では、平成 27 年度より「新たなコミュニティ組織モデル事業」を福元区に導入。
- 小学校児童数が 60 年間で 1/10 に減少していることや、コミュニティ活動参加者が固定化していることなどに危機感を覚えており、まず、地域の課題や将来像を話し合うために、区住民へアンケート調査を実施した。（平成 26 年９月実施、回答数 590、回収率 62.9%）
- アンケート調査の結果、主に取り組むべきこととして、「高齢者の支援」「空き家の解消・利活用」「子育て・子どもの支援」が挙げられた。
- 区では、平成 26 年度以降、月１回程度、話し合い活動や講演会を続けた結果、平成 28 年１月末に「福元の理想の未来」を掲げた。
- 理想の未来に向けて取り組みの具体化を話し合い、取り組みごとに７つのグループができた。その中の一つに「空き家の利活用を考える」グループが出来た。
- 活動を進めるにあたり、区の皆で話し合いを重ねることを重視してきた。

〇空き家活用（「「寄り処茶飲場」」設置）着手の経緯

- 福元区での空き家活用の取り組みについて、話し合い活動により進めることとした。
- まずは区内の現状を把握するところからはじめ、約 60 件の空き家を把握した。
- 空き家の活用を図りやすい立地条件として、公民館近くに立地して交流を図りやすいこと、空き家に面する道幅が広く出入しやすいこと、周囲に駐車場となる空き地が存在すること、等を踏まえて、「寄り処茶飲場」を選択した。
- 対象家屋は、５年ほど前から空き家になっており、現家主の兄弟が居住した家であったもの。
- 対象家屋の所有者は区出身で区内（別敷地）に居住している。区出身の区長が古い付き合いであることから、快く協力を得ることが出来た。
- 家屋の清掃や改修は、口頭で了解を得て着手している。家主との間で賃貸契約等は行っておらず、賃料は発生していない。今後検討していきたいと考えている。
- 家屋は戦前からある。農家であり、屋内でタバコの葉を吊るすことなどをしていたため、元々天井板は張られていない。
- 家屋所有者の家財道具は多く残されており、家屋の一部にまとめて（隠して）置いている。
- 家屋の清掃から着手した。区長の呼びかけによる有志７、８名を中心に、２週間程度の期間

中に５、６日かけて行った。
- 一部で大工等（区内在住）の協力を得て改修等を行った。
- 改修等において、大工による材料代等の費用（約６万円）負担が発生した。障子の張替え等の材料は区民の持込による。人出は、区民等のボランティア活動による。
- 家屋内の冷蔵庫、洗濯機、掃除機、照明具、棚などの備品等は、引越しされる方から不要物を頂くことなどで補っている。
- 冷暖房設備等はない。扇風機がある程度。
- 電気代、水道代等は、区で負担している。今後も区による負担を継続するかどうかは、費用の発生状況を見て判断することとしている。また、施設の使用料は利用者が募金できるような貯金箱を用意しているが、決まりは定めておらず試行中の状況。

〇寄り処「「寄り処茶飲場」」の利用状況
- 平成 28 年８月 19 日から利用をはじめている。
- 利用予約はとらない。中で誰かがいれば気軽に立寄れるような場にしている。
- 高齢者の利用に留まらず、若年層にも利用されることを心がけており、女子会などを開いている。「茶飲み Bar」と称しての場を設けることも考えている。
- 利用者は区内居住者に限定していない。小学校区が一緒の他区の者を連れて来ることがある。
- 利用に当たっては、火は使わない、タバコは禁止、清掃の実施、などをルールとして定めている。ルールやマナーの徹底等のため、利用者の記録簿を作成しており、利用者が記入している。
- 鍵は隣地居住者が預かっており、その都度対応している。

〇話し合い活動の実績による効果
- 盆踊りの復活などができてきている。
- 雑談の中で学びあう場づくりができて、茶飲み場での話し合いなどにつながっている。
- 学童保育については、公民館においてボランティア等が関与して行われている。長期休みの間の人材確保などに苦労しており、大学生の支援などを画策している。
- 多くの人を話し合いの場に巻き込んでいくことが重要である。

〇活動等の支援
- 市による補助金（活動費）は、平成 26 年度・27 年度が各 30 万円、28 年度が 15 万円。
  話し合い活動のほか、講演会（年２回）、先進事例視察（鹿屋市、肝付町）（平成 26 年）、アンケート調査を実施した。
- 集落支援員が配属されることにより、不明なところを勉強して教えてくれたり、細かなニーズに応えることができたりしていることが、活動の上で大変効果がある。

〇今後の課題、取り組み
- この他にも、活用に適当と思われる空き家が１件ある。まち（海沿い）に近いほうに立地している。所有者が区外（遠方）であることや、当面は１件で開始し利用状況等を見て拡充する方が現実的であると考えることから、現在は対応をしていないが、これからの活用状況をみて検討していきたい。

- 他にも多数の空き家があるが、前面道路の幅が狭いことや権利者との連絡が難しいことなどから、茶飲み場としての利活用は見送った。中には築年数が 10 年程度の物件もある。
- 福元区は、観光資源に恵まれているものの、雇用が生まれ若者が居住するまでには至っていない。空き家の利活用を図ることによって、住民の交流を促して若者等にも暮らしやすいまちづくりを進め、雇用の創出等につなげるなど、福元区の発展の拠点となるよう取り組んでいきたい。

外観・住民の手づくりによるプレート「寄り処　茶飲場」

外観

イ）塩や、（しおや、）　※「や、」を用いているのは、空き家再生がこれからも続くメッセージを込めている。

日　　時	平成 28 年 10 月 11 日（火） 14：00～16：00	場所	南九州市頴娃町別府石垣　「塩や、」
出 席 者	NPO 法人頴娃おこそ会		

〇NPO 法人頴娃おこそ会における「空き家利活用」の取り組みの発意

- 空き家の解消が目的ではなく、観光の活性化策として「空き家利活用」に取り組んだ。
- 石垣集落は、藩政時代には密貿易で栄えた港町で、昭和 40 年代には約 100 軒の店舗が軒を連ねていたが、現在では 1/10 になってしまった。
- 減少傾向にある商店街に賑わいを取り戻し、若い世代や新規起業者を呼び込むため、メディアに取り上げられるような取り組みをということで、「空き家利活用」に取り組んだ。
- 周辺の観光資源（釜蓋神社・番所鼻自然公園・大野岳・タツノオトシゴハウス 等）への観光客を商店街にも呼び込みたいという思いだった。

〇空き家活用（塩や、）着手の経緯

- 「塩や、」の由来は、元々「塩屋・醤油屋」だったこと。
- 近隣の別の空き家物件（通称、一号物件）の活用について検討していたが、所有の形態（譲渡・賃貸）を巡り時間を要してしまい、結果として、当該物件は解体されることとなってしまった。
- 一号物件の経緯を反省に、「塩や、（通称、二号物件）」については、迅速な行動を心がけ、県外在住の所有者の所まで出向き、所有者の理解を得ることができた。（譲渡という形だと、登記の移転費用や譲渡税等が発生するため、無償での賃貸という形をとっている。（賃貸借の覚書、原型復旧義務なし））
- まずは、ＮＰＯのメンバーで家財道具の搬出・掃除から取りかかった。
- 転機は平成 27 年の春で、縁あって大学の研究室の協力を得ることができるようになった。
- 研究室の先生のアドバイスもあり、地域活性化センターの補助金や県の木づかい事業の補助金を得ることができ（地域活性化センターの補助金を県の木づかい事業（補助率：1/2）の補助金の補助裏に充当することができたため、実負担額が少なく抑えられた）、一定の財源も確保することができた。
- ある程度の耐震性を確保するため、施工が可能な箇所について一部耐震補強を行った。
- 学生による床板貼りや学生と地域の子供達によるシュレッダー屑を活用した紙漉きで壁紙をつくり内壁として貼るワークショップや頴娃高校生による実習を兼ねた配線工事などにより改修を進めていった。
- 運営の主な財源は、県内外からの視察研修の負担金を充てている。（家財道具として残されていた醤油のかめ壺の販売もいい収入源になっている。）

〇「塩や、」の利用状況

- 視察研修で提供する田舎料理メニュー（海鮮丼など）の開発や、焼酎頴娃（ＮＰＯ作）の新酒をたしなむ Bar の開催、ミニコンサートなど。（新聞・テレビ等のメディアが取材）

〇以降の活動

- 商店街近くに将来的な民宿としての活用を想定したショートステイ施設「福のや、（通称、三号物件）」を展開。
- 大野岳の麓に観光客の受け入れ拠点として、同じく空き家を活用した「茶や、（通称、四号物件）」を展開（女子大建築学科の学生による空き家活用支援）。
- 「塩や、」は、無償貸借の覚書だったが、他は有償の賃貸借契約（定期借家、原型復旧義務なし）を締結。また、将来的な売却について協議することも明記している。

〇現在の活動

- 「塩や、」の道路対面に地域おこし隊の事務所兼当面の仮住まいとして、「二つや、（通称、五号物件）」を整備中。（プレカットの端材を活用した内装）

〇今後の課題等

- 組織が大きくなると、意思決定に時間がかかる。一号物件の反省を念頭に、スムーズな意思決定のシステム構築が必要。
- 空き家の程度について建築的な視点からアドバイスをくれる支援制度（システム）がほしい。（四号物件は、一見程度は良さそうだったが、いざ改修を始めて見るとシロアリの被害が大きかった。）
- 補助金に頼らない自主財源づくりが課題。

〇その他

- ＮＰＯ法人では、先進地の視察研修などを開催しており、昨年は徳島県佐那河内村の安富氏（役場職員）を招いた勉強会を開催している。
  - ⇨ 徳島市まで車で 30 分という地域のポテンシャルを活かした移住者の呼び込み
  - ⇨ 行政の積極的な関与による空き家の発掘と所有者への賃貸化交渉（サブリース等）
  - ⇨ ＪＡとの連携による空き家改修ローンの商品開発　　など

「塩や、」外観・屋根改修は特に行っていない

掲示板で「塩や、」の利用予定を周知

内観・筋交による耐震補強、床板貼は学生が作業

プレカット端材による内装木質化（二つや、）

ウ）喫茶去一庵（きっさこいちあん）

日　　時	平成 28 年 11 月 7 日（月） 10：30～12：10	場所	喫茶去「一庵」 （肝属郡南大隅町根占川北）
出 席 者	喫茶去「一庵」		

○「空き家利活用」の取り組みの発意

- 友人のおじが住んでいた空き家を、友人が相続したのがきっかけである。
- 友人らにより空き家を活用する話が進んだ際に、知人から、町の事業を活用して空き家を整備できることを教えてもらい、実現化した。
- 友人らは計６人（４家族）、いずれも町内居住者である。
- 町内で保育園等を運営している知人が補助事業の内容をよく知っており、この知人の助言により、空き家の整備が実現化した。

○空き家活用の経緯

- トイレの整備や畳の整備等を専門家に依頼して行なった。その他は、友人らとともに自力で対応した。内壁の塗り替え等は行なっておらず現状のままである。
- 南大隅町による補助（南大隅町企画提案型まちづくり助成事業：町（企画観光課が窓口）、対象：町内活動団体、補助率４／５、補助限度額 50 万円）を活用した。
- 補助額は約 50 万円。そのうちトイレ整備に 30 万円かかっている。
- 補助額以外の費用は友人らで負担した。
- 家屋の清掃等は友人らを中心に行なった。主な備品は持ち寄ったものの活用等で対応している。看板は知り合いの専門家の方に書いていただいている。
- 賃貸契約は、友人らで構成する団体「喫茶去一庵」と、所有者の間で行なっている。賃料は無料としている。
- 賃貸契約にあたり、相談役として空き家整備を助言してくれた知人が加わっている。
- 家屋内の備品等は持込みが中心。障子等は張り替えた。
- 暖房設備等はない。火鉢がある。
- 電気代、水道代は、借主の代表が負担している。

○喫茶去「一庵」の利用状況

- 昨年８月にオープンし、昨年度は約 200 人の利用があった。
- 夏季の週末を中心に開放している。利用者は、地元住民のほか、雄川の滝の観光客など。
- ガスや風呂が元々なく、宿泊などには対応できていない。
- 利用客には抹茶とお菓子をたてて振舞っている。
- 休憩施設として過ごすための備品はこれから徐々に揃えていく。
- 町営水道が整備されていないため、自宅から水をくんできていることが課題である。

〇空き家活用の効果

- 地元住民や雄川の滝の観光客らが休憩するところとなっており、好評いただいている。

〇今後の課題、取り組み

- 風呂がなく宿泊等ができるものとなっていない。要望が出ていない。
- 代表は鹿屋市から通勤しており、今後の運営に支障がないか心配。

営業状況は向かって右側の「のぼり旗」で周知

来訪者のくつろぎスペース

エ）「きしらの家」

日　　時	平成 28 年 10 月 24 日（月） 16：00～17：30	**場所**	鹿児島市民文化ホール 会議室
出 席 者	前肝付町地域おこし協力隊員		

○「空き家利活用」の取り組みの発意

- 休校となった川上小学校を活用して芸術祭を計画していた時、来場者の宿泊先確保策として川上地区での空き家の活用（川上の家）を考えた。
- 空き家活用に補助金を利用するにあたり、複数の空き家が必要と思い、２棟目（きしらの家）にも着手することになった。
- 所有者は「改修等の費用負担はできないけど、地域のためなら空き家の提供は喜んでする」と言ってくれた。
- 補助金（50 万円）は移住定住促進の補助金を活用している。
- Ｔ大建築学生時にイベントを通じて知り合った旧知の建築家に依頼し、空き家の再生を手伝ってもらった。
- 建築家達は、普段、制約された中で活動を行っているからか、「自由にしていい」と言うと喜んで学生にも声をかけ手伝ってくれた。
- かかったコストは２棟合わせて 150 万円程度（材料費：補助金）、他は地域住民や学生等のボランティア。
- 大切なのは信頼できる人脈とコーディネート力。
  →３人は必要と感じる。また、３人のうち女性が必要。女性と男性とでは視点が異なる。
  「川上の家」は女性がいなかった。また、地元にも色んな意見が言える「リーダー格」が必要。

○現在の状況

- 所有者と一般社団法人セカンドホームタウンが賃貸借契約を締結　⇒役場の司法書士資格所有者が契約書のひな形をつくってくれた。
- 「川上の家」は、活用第１号。元は、お寺の住所の家。近くに休校となった川上小もあり活用の幅があった。
- 「きしらの家」は地域の活動のプラットフォームとしてカフェとして活用されている。（川上より岸良の方が市街地から離れている分、危機感があった。）
- 地域の活動のプラットフォームなので、特定の人の活動の場（例えば、移住者のための住宅）としてしまうと意味がないと考えている。
- 「きしらの家」の活用法について、カフェ又はゲストハウス双方の意見があがったが、「地域住民が利用できる施設」という視点で、カフェに落ち着いた。営業許可は取得済。
  別府市の空き家活用の取り組みを参考にしている。大分では、別府市から始まり、最近では国東半島付近まで空き家活用の取り組みが行われている。
- 取り組みの甲斐あって、岸良地区に２世帯が移住してきている。

〇今後の課題

- 「きしらの家」の固定資産税の減免申請という話もあったが、カフェとして営業収益を上げたいという思いもあり、申請は見送った。　⇒現在の収入は何とか所有者の固定資産税と光熱水費の負担をまかなえる程度。せめて 5,000 円/月くらいの収入はあげたい。例えば、イベントなどを開催して人を呼び込み、収入を得る方法もある。
  フランスのある地方では、ロックコンサートを無料で実施して、ドリンク代などの売り上げをアーティストに渡していて、参加者の宿とかは地元の人が自由に宿泊させている。若い人を呼び込むようなことが大事。
- 地域は補助金を要望し、役場は補助金を工面するが、その後の展開が見えない。
- 地域住民をいかに乗せ続けるかが必要。（つかず離れずのコーディネーターの存在（情報発信程度））
- 地域の有力者や役場の担当者、所有者など一部の人の意向で決めてもうまくいかない。いつかは衝突する。「まあまあ」となだめる女性の存在（視点）が必要。
- 地域の有力者等と俯瞰してものをみられる地域を知る部外者の連携が必要。

〇その他

- 信頼できる人脈さえあれば、50 万円/棟くらいで何とか空き家活用はできる。
- 最低限の設備として、トイレと水回りはある程度清潔でないと活用は難しい。
- 空き家活用とソフトを結びつける時、Ａｒｔ（芸術家）が、一番お金がかからなくていい。（場の提供だけで何とかなる。）
- 不要の家財道具を Yahoo!オークションに出すと結構売れる。←空き家の改修費用に充当できる。

日　　時	平成 28 年 11 月 7 日（月） 13：30～15：00	場所	きしらの家 （肝属郡肝付町岸良）
出 席 者	デイサービスきしら		

○「空き家利活用」の取り組みの発意

- 地区人口 680 名、高齢化率 56%、小学生９名。地区内に商業施設はない。
  主な職業は、地区内では農業・漁業、また、鹿屋市への通勤世帯もいる。
- 対象の空き家は、デイサービス理事長のおばが住んでいたものであり、理事長が相続した。
- 空き家になる前から町の人達の出入が多く、現在も同様な使い方をイメージしている。
- 平成 26 年、肝付町の移住促進支援事業「きやんせ空き家再生」により、地域の新たな拠点として空き家改修を実施した。また、地域おこし協力隊と一緒に活動を行なった。
  - ⇨ 空き家を地域のコミュニティスペース兼ゲストハウスに改修して活用を図るプロジェクト
  - ⇨ 改修には首都圏の建築家に声がけ、岸良の家は平成 26 年１月に下見と説明会を実施
- 平成 27 年､地域づくり協議会により､コミュニティカフェづくりのための改修を実施した。
- スロープと屋根つきのテラスを整備
- 地域貢献活動サポート事業（助成額 50 万円以内、補助率 10/10、鹿児島県共生・協働センター)

○空き家活用の経緯

- 建築家及び学生、専門職１名、地域の高齢者等により、改修作業を実施。
- 整備費用補助額は別地区と合わせて 150 万円。（町補助＋地域づくり協議会補助とのこと）
  （岸良地区の所要費用は、先生方の交通費や材料費程度で少額にとどまった。）
- 整備材料には、地域の方からの持ち寄りが多く含まれている。
- 地域の方々の作業協力が積極的に行なわれた。当初計画より早く終了することが出来た。
- 学生の参加があり、地域住民との交流が生まれた。
- 住戸内は、２間＋キッチン、洗面所。風呂ナシ（町内の温泉利用を誘導）。
  コミュニティカフェづくりに合わせて、カフェコーナーや手洗い場を設置。（カフェ運営のための保健所許可を取得)

○「きしらの家」の利用状況

- 地域住民同士や外部来訪者等との交流イベントが、継続的に実施されている。
  （「きしたんカフェ」、「異世代交流会」、「チャレンジハウス」　など)
- 地域の方々が集まりやすい空間を利用し、「暮らしの保健室」を週２回定期的に開催している。
- 鍵はなく、周辺にお住まいの方々から見守られている状況。

〇空き家活用の効果

- 住民同士の交流を生む場所となっている。
- イベント等により地域外から参加をしやすく、また、交流を生む場所となっている。

〇活動等の支援

- 県、町の補助事業を活用した。

〇今後の課題、取り組み

- 宿泊機能の充実化などによる、定住促進向けの地域居住体験などでの活用を図る。

建築家の提案によるウッドデッキ（地域住民と学生が協働で作業）

外壁は「焼杉」仕上げ（地域住民と学生が協働で作業）

建具は既存のもの（不要品）を再利用

学生が貼った流しの床

手づくりのカフェ案内板

場　所	美山笑点（みやましょうてん） （日置市東市来町美山）

○「空き家利活用」の取り組みの発意

- 美山地区は、江戸時代に朝鮮半島から伝来した薩摩焼で知られ、最盛期には約５０軒の窯元があったが、少子高齢化の影響もあり、現在では１２軒となった。
- 薩摩焼の存続について危機感を感じた地区公民館、美山みらいつなぎ隊（地元青年部の集まり）が、地区内の空き家を観光案内施設への活用や新規参入の工芸家の居宅として利活用することの検討を進めた。
- 美山地区公民館では、特に、美山地区のメインストリートに廃墟に近い空き家があり、景観を阻害していたため、この空き家を国民文化祭開催中も含めた美山の観光案内所として活用したい考えがあった。
- 土地所有者と建物所有者は異なる。建物は未登記で、所有者の身内は県外に生存。
- 活用について、土地所有者と建物所有者から了解を得て、賃借に関する書面を交わした。
- 県事業「ＮＰＯ共生・協働・かごしま推進事業」の活用
- 地域やＮＰＯ法人と県が、地域課題の解決に向けて、協働により取り組むため、県がNPO法人へ委託する事業。
- 空き家問題や活用について住民と一緒に考えるワーキングや、観光案内所として活用するため住民と協働で簡易改修作業を実施。

○空き家活用の経緯

- 空き家の傷み具合などを確認するための現地調査の実施。
- 傷み具合の状況を踏まえた上で、その改修内容について地区の代表者等で協議。
- 空き家の清掃活動を実施。
- 地域住民の協働活動により、残された家財道具や敷地内の高木などの撤去・処分を実施。
- 空き家の簡易改修作業を実施。
- 地域住民の協働活動により、一部外壁の板張り、外壁や内装の塗装、床板張り、敷地周囲の竹垣設置を行った。
- 実際に空き家活用を行った後、地区内の空き家問題について、ワークショップを開催。
- 空き家活用により、地域に欲しい施設のアイディアを出し合ったあり、活用した空き家の運営にあたっての取り決め事について、意見を出し合った。
- 地域住民と一緒に、県内の空き家活用の先進事例を視察。
- 実際に空き家活用に携わった方から、活用のきっかけ、苦労した点などの話を聞いた。

○「美山笑点」の利用状況

- 国民文化祭期間中は、観光案内所兼休憩場所として活用した。
- 現在は、観光案内所のほか、地区の交流施設として活用。また、隣接する屋外スペースは、屋外コミュニティ施設、毎月開催している美山の朝マルシェ等のイベント広場として運用している。

○空き家活用の効果

- 地域住民が自ら美山笑点の企画・運営を行い、持続可能なまちづくり運営を行い、定住・移住促進に向けた「住み続けたいまちづくり」「住みたくなるまちづくり」「住みよいまちづくり」を目指し、これからも後世に引き継がれる観光地美山と薩摩焼の里とした魅力あるまちづくりが期待される。

簡易改修（床板張り）状況

簡易改修（外壁塗装）状況

地域住民の利用状況

朝マルシェの風景

（６）空き家活用に係る保険の付保について（一般的なケース）

①火災保険の付保について

- ⇨ 立地や築年数、用途に関わらず空き家物件（居住や使用の実態がない物件）への火災保険の付保はできない。
- ⇨ 建物自体が通常の使用に耐えうる状態で、適正に維持管理・使用されているものであれば、立地や築年数、用途に関わらず基本的に火災保険の付保は可能。
- ⇨ 登記上の所有者と保険契約者が異なっても火災保険契約締結は可能。（但し、所有者の同意は必要）
- ⇨ 例えば、「○○自治会 会長 △△」のような形でも保険契約は可能。
- ⇨ 保険料は、建物の構造・立地・保険期間・保証範囲等で異なる。

②賠償責任保険※の付保について

※ 建物の使用・管理・所有に伴い発生する賠償責任について、そのリスクをカバーする保険

- ⇨ 火災保険の付保が可能な物件であれば、基本的に賠償責任保険の付保は可能。
- ⇨ 例えば、「○○自治会 会長 △△」のような形でも保険契約は可能。
- ⇨ 保険料は、建物の用途・広さ等で異なる。

建物の状態	所有形態	火災保険	賠償責任保険
空き家 （居住又は使用の実態がないもの）	自己所有	×	×
	自己所有外	×	×
活用空き家 （居住又は使用の実態があるもの）	自己所有	○	○
	自己所有外	○	○

（７）相続放棄関連書類

270　相続放棄・限定承認の申述の有無の照会及び同申述がないことの証明申請

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会および同申述のなき旨の証明交付申請		
受付印	平成　○　年　○　月　○　日 東京家庭裁判所　御中	
	住　所　東京都中央区銀座五丁目６番７号　〒 照会者　○○信用組合 代表者　代表理事　西川　良夫　　㊞ 電　話　(03) 3591-1234 担当者　〔　　〕山田　一郎	
添付書類	1　被相続人の戸（除）籍謄本　１通 2　相続人の戸籍謄本　○通 3　被相続人の住民票（戸籍附票）　○通 4　資格証明書　１通 5　委任状　通 6　利害関係の存在を証する書面　１通 （金銭消費貸借契約書） 7　相続関係図	
相続人の表示	別紙目録記載のとおり	
被相続人の表示	最後の住所地	東京都新宿区戸山町五丁目５番５号
被相続人の表示	フリガナ 氏名	ヒガシ ヤマ イチ ロウ 東　山　一　郎　　(平成　○　年　○　月　○　日　死亡)
照会の趣旨	上記被相続人の相続に関し別紙目録記載の相続人から ①　同被相続人の死亡日　(平成　○　年　○　月　○　日) 2　先順位者の放棄が受理された日 から３箇月の間に貴庁に対し，相続放棄又は限定承認の申述がなされているか否かについて事件簿又は索引簿にて調査してください。 なお，申述がなされていない場合はその旨の証明書を交付してください。	
照会を求める理由	☐　不動産競売手続に必要なため ☑　訴訟を提起するため ☐　承継執行文の付与を受けるのに必要なため ☐　その他裁判所に提出するため　(　　) ☐　その他　(　　)	

＊　太線内につきご記入ください。

（別紙）

相　続　人　目　録

1	本　籍	東京都千代田区内幸町三丁目７番地		続　柄	妻
	氏　名	東　山　花　子	事件番号	平成　年（家）第　号 平成　年　月　日	
2	本　籍	東京都新宿区戸山町一丁目２番地		続　柄	次男
	氏　名	東　山　太　郎	事件番号	平成　年（家）第　号 平成　年　月　日	
7	本　籍	東京都中野区大和町二丁目３番地		続　柄	四男
	氏　名	東　山　四　郎	事件番号	平成　年（家）第　号 平成　年　月　日	

＊　太線内につきご記入ください。

〔注　解〕

1　概　　要　　相続放棄・限定承認の申述の有無の照会及び同申述がないことの証明申請は，相続債権者，徴税官署，共同相続人等の利害関係人が家庭裁判所に対して，特定の相続につき特定の相続人が申述期間内に相続放棄・限定承認の申述をしているか否かを照会し，申述がない場合にその旨の証明書の交付を求めるものである。申述受理事件があれば，その事件の事件番号・受理年月日等が回答される（前掲証明申請の様式は，東京家庭裁判所使用のものである）。

2　照会手続

(1)　照会者　　利害関係人（相続債権者，徴税官署，共同相続人等）。

(2)　管　轄　　相続開始地の家庭裁判所（家審規99①後段参照）。

(3)　手数料　　照会手数料不要（昭27・11・5最高裁家庭局長電報回答）。

(4)　添付書類　被相続人の戸（除）籍謄本，被相続人の改製原戸籍謄本，相続人の戸籍謄本，被相続人の住民票又は戸籍の附票（既に廃棄になっている場合はその旨の上申書），法人の登記簿謄本又は代表者の資格証明書，代理委任状，利害関係の存在を証する書面（例：金銭消費貸借契約書，租税滞納調書，訴状，競売申立書，競売開始決定，債務名義等の各写し，担保権が記載された不動産登記簿謄本，その他債権の存在を証する書面），相続関係図。

3　交付手続　　相続放棄・限定承認の申述がなかった旨の証明は，事件に関する証明には該当しないが，その必要がある場合に交付することは差し支えないとされ，その事務処理は，首席書記官の決裁を受けて，又は首席書記官の包括的指示によって事件係が証明する（訟廷執務資料52号40頁参照）。

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会

受付印		平成　　年　　月　　日 鹿児島家庭裁判所　御中
		住　所 照会者 ㊞ 電　話 担当者
添付書類		1　被相続人の戸（除）籍謄本　通 2　相続人の戸籍謄本　通 3　被相続人の住民票（戸籍附票）　通 4　資格証明書　通 5　委任状　通 6　利害関係の存在を証する書面　通 7　相続関係図
相続人の表示		別紙目録記載のとおり
被相続人の表示	最後の住所地	
	ふりがな 氏名	（平成　　年　　月　　日　死亡）
照会の趣旨		上記被相続人の相続に関し別紙目録記載の相続人から 1　同被相続人の死亡日 2　先順位者の放棄が受理された日　（平成　　年　　月　　日） から３箇月の間に貴庁に対し，相続放棄又は限定承認の申述がなされているか否かについて事件簿又は索引簿にて調査してください。
照会を求める理由		□　不動産競売手続に必要なため □　訴訟を提起するため □　承継執行文の付与を受けるのに必要なため □　その他裁判所に提出するため　（　　） □　その他　（　　）

※　太線内につきご記入ください。

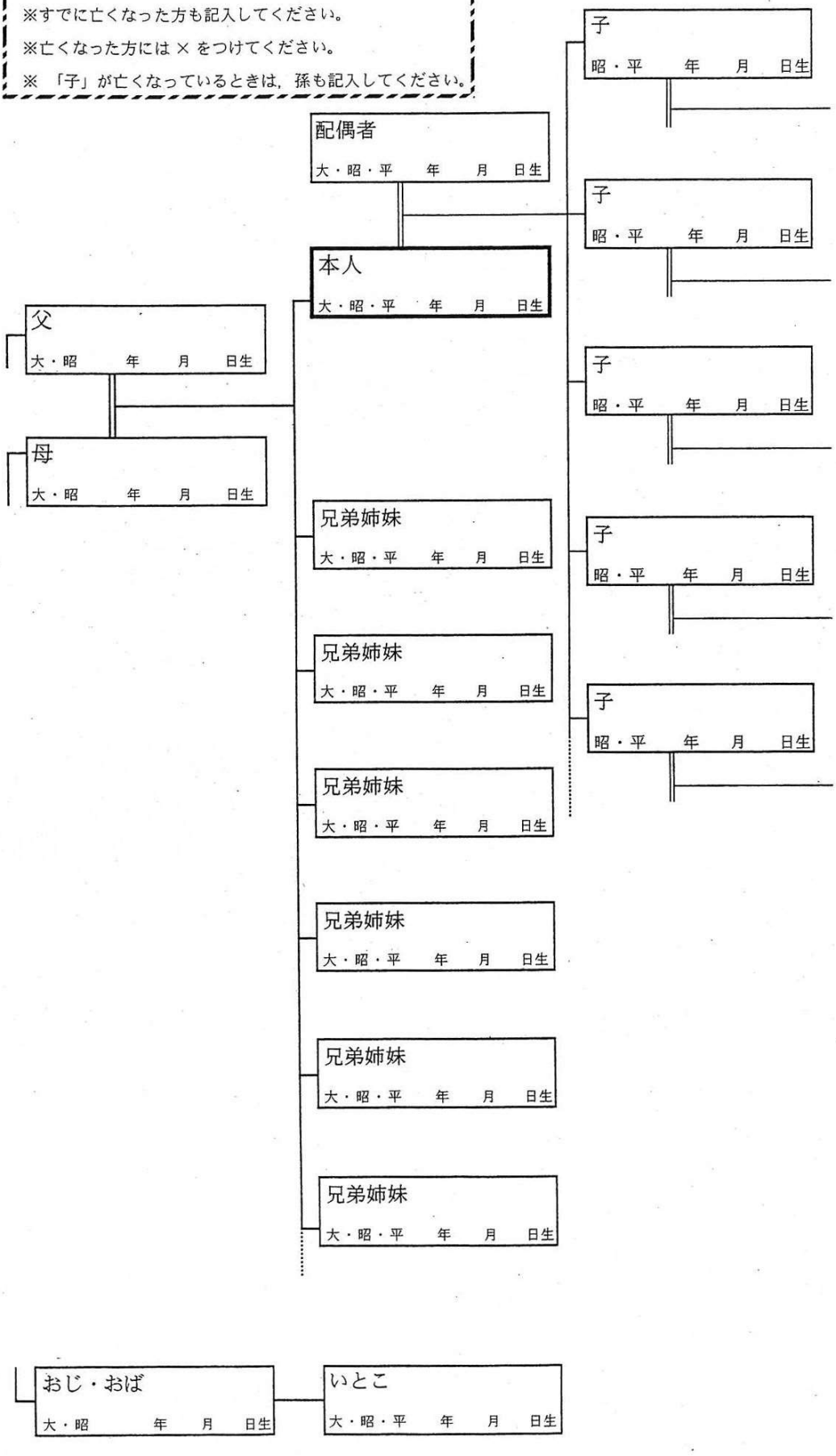
親族関係図

〈記入要領〉

※すでに亡くなった方も記入してください。

※亡くなった方には × をつけてください。

※ 「子」が亡くなっているときは，孫も記入してください。



法令の適用時期に係る相続順位等一覧表

相続順位等 ／ 法令・適用時期	相続開始の原因 関連法令	第１順位	第２順位	第３順位	第４順位	第５順位
旧　民　法 家督相続制度 ～Ｓ22.5.2	①戸主の死亡 ②戸主の隠居 ③戸主の国籍喪失 ④戸主の婚姻又は養子縁組の取消によってその家を去った時 ⑤女戸主の入夫婚姻 ⑥入夫の離婚	第一種法定推定家督相続人 ①前戸主の家族たる嫡出男子中の年長者 ②前戸主の家族たる庶男子中の年長者 ③前戸主の家族たる嫡出女子中の年長者 ④前戸主の家族たる庶女子中の年長者 ⑤前戸主(女)の家族たる私生男子中の年長者 ⑥前戸主(女)の家族たる私生女子中の年長者	指定家督相続人 －前戸主が生前に又は遺言で指定したもの ※指定家督相続人の記載は、応急措置法施行までの間に家督相続が開始されない時は効力消失。	第一種選定家督相続人 －法定又は指定の家督相続人がいない場合に前戸主の父又は母若しくは親族会が、家女たる配偶者、兄弟等の中から選定。	第二種法定家督相続人 ①前戸主の家族たる父 ②前戸主の家族たる母 ③前戸主の家族たる祖父 ④前戸主の家族たる祖母（曾祖父母等これに準ずる）	第二種法定家督相続人 －前戸主の親族、家族、分家の戸主又は本家若しくは分家の家族の中から親族会が選定
旧民法 遺産相続 ～Ｓ22.5.2	家族の死亡 ⇒遺産相続人の権利義務の承継	直系卑属・・・例えばこと孫がある場合は、親等の近い子が優先順位として優先	配偶者＝子のない場合の大又は妻	直系尊属＝直系卑属も配偶者も無	戸主＝その被相続人の属した家の戸主	※摘出でない子の相続分は摘出である子の2分の1　法900条4号ただし書前半部分 →H25年12月5日法改正により削除。 H25年9月5日以後に開始した相続について適用あり。適用でない子の相続分は同等
応急措置法 Ｓ22.5.3～ Ｓ22.12.31	人の死亡 ⇒相続については、第８条及び第９条の規定による外、遺産相続に関する規定にしたがって行われることとした。	配偶者　3分の1 直系卑属　3分の2	配偶者　2分の1 直系尊属　2分の1	配偶者　3分の2 兄弟姉妹　3分の1	※応急措置法までは、新民法と異なり、全血（父母の双方を共にするもの）及び半血（父母の一方のみを共にするもの）による相続分について差異がなく、兄弟姉妹の直系卑属の代襲相続は適用されない。	※半血の兄弟姉妹の相続分は、全血の兄弟姉妹の相続分の2分の1
		※血族としての相続人は、直系卑属直系尊属、兄弟姉妹となり本法より兄弟姉妹の相続権が新しく認められた。なお、本法によって修正されていない事項は、旧民法が適用される。				
新　民　法 相　続 Ｓ23.1.1～ Ｓ37.6.30	人の死亡	配偶者　3分の1 直系卑属　3分の2 ※新民法までは「子」ではなく、「直系卑属」という規定となっていることに留意が必要。これにより、孫以下の直系卑属には独立の立場で相続人となれる固有の相続権があった。	配偶者　2分の1 直系尊属　2分の1	配偶者　3分の2 兄弟姉妹　3分の1	※新民法までは、「子」ではなく、「直系卑属」という規定であることに注意を要する。このため、孫以下の直系尊属には、独立の立場で相続人となれる固有の相続権があった。	
昭和37年改正法 相　続 Ｓ37.7.1～ Ｓ55.12.31	人の死亡	配偶者　3分の1 子　3分の2	配偶者　2分の1 直系尊属　2分の1	配偶者　3分の2 兄弟姉妹　3分の1	(1)特別失踪の失踪期間を３年から１年に短縮（法30Ⅱ） (2)死亡時の先後が分明でない場合の同時死亡の推定規定を新設（法32ノ2） (3)孫以下の直系卑属は、代襲相続により相続する（法887） (4)相続の限定承認又は放棄の取消は、家庭裁判所に申述（法919Ⅱ） (5)相続放棄した者は、初めから相続人にならなかったものとみなす（法939） (6)相続人不存在の場合における相続人捜索の公告申出期間を１年以上から6ヶ月以上に短縮（法958）	
昭和55年改正法 相　続 Ｓ56.1.1～	人の死亡	配偶者　2分の1 子　2分の1	配偶者　3分の2 直系尊属　3分の1	配偶者　4分の3 兄弟姉妹　4分の1		
昭和62年改正法 特別養子縁組制度 Ｓ63.1.1～	⇒特別養子となったものは、実父母及び実方血族との親族関係が消滅するため、相続関係もないものとして取り扱われる。					

参考資料　特定空家等判断の手引き

特定空家等判断の手引き

目　次

Ⅰ．特定空家等の判断基準の考え方
１－１．特定空家等の定義 ……１
１－２．特定空家等の判断基準の考え方 ……２

Ⅱ　判定シート
２－１．特定空家等判定シート（１次判定）：木造の場合 ……６
２－２．特定空家等判定シート（２次判定） ……７
２－３．１次判定（外観調査）　現地調査票 ……８

Ⅲ　判定基準の解説
３－１．１次判定（公道等からの調査） ……９
建築物そのものの物的状態の調査 ……９
周辺に及ぼす影響 ……20
悪影響の程度と切迫性 ……22
３－２．２次判定（立入調査） ……23
建築物そのものの物的状態の調査 ……23

Ⅰ．特定空家等の判断基準の考え方

１－１．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

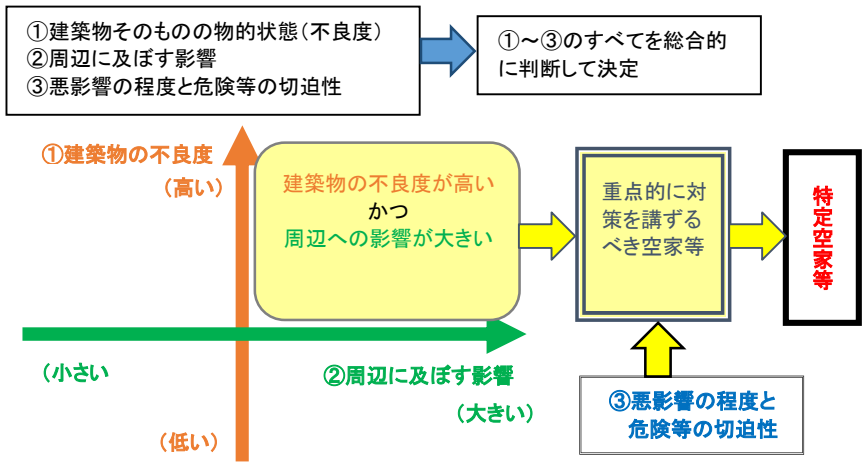
③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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。

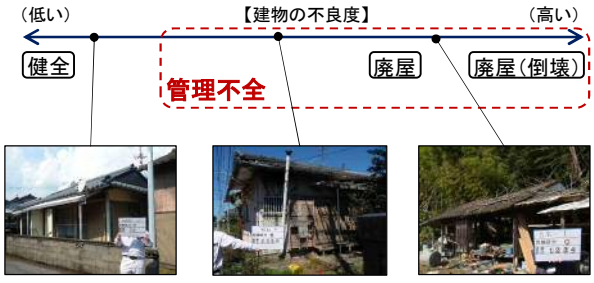
■特定空家等の判定の観点



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。

１－２．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。

①１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）

②２次判定（立入調査）

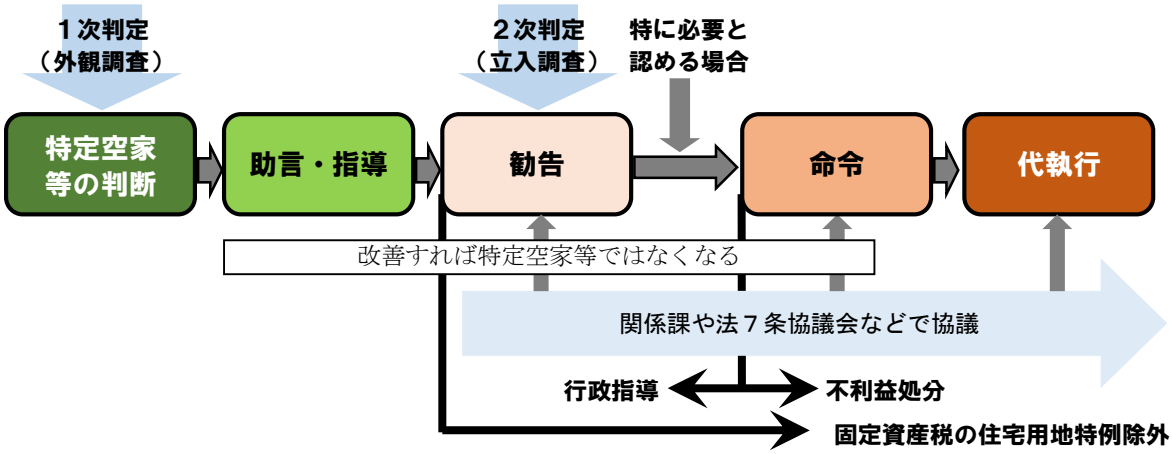
・１次判定における評点が 100 点未満又は判断不能（部分的にしか目視できない場合など）の場合に実施する。

・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。

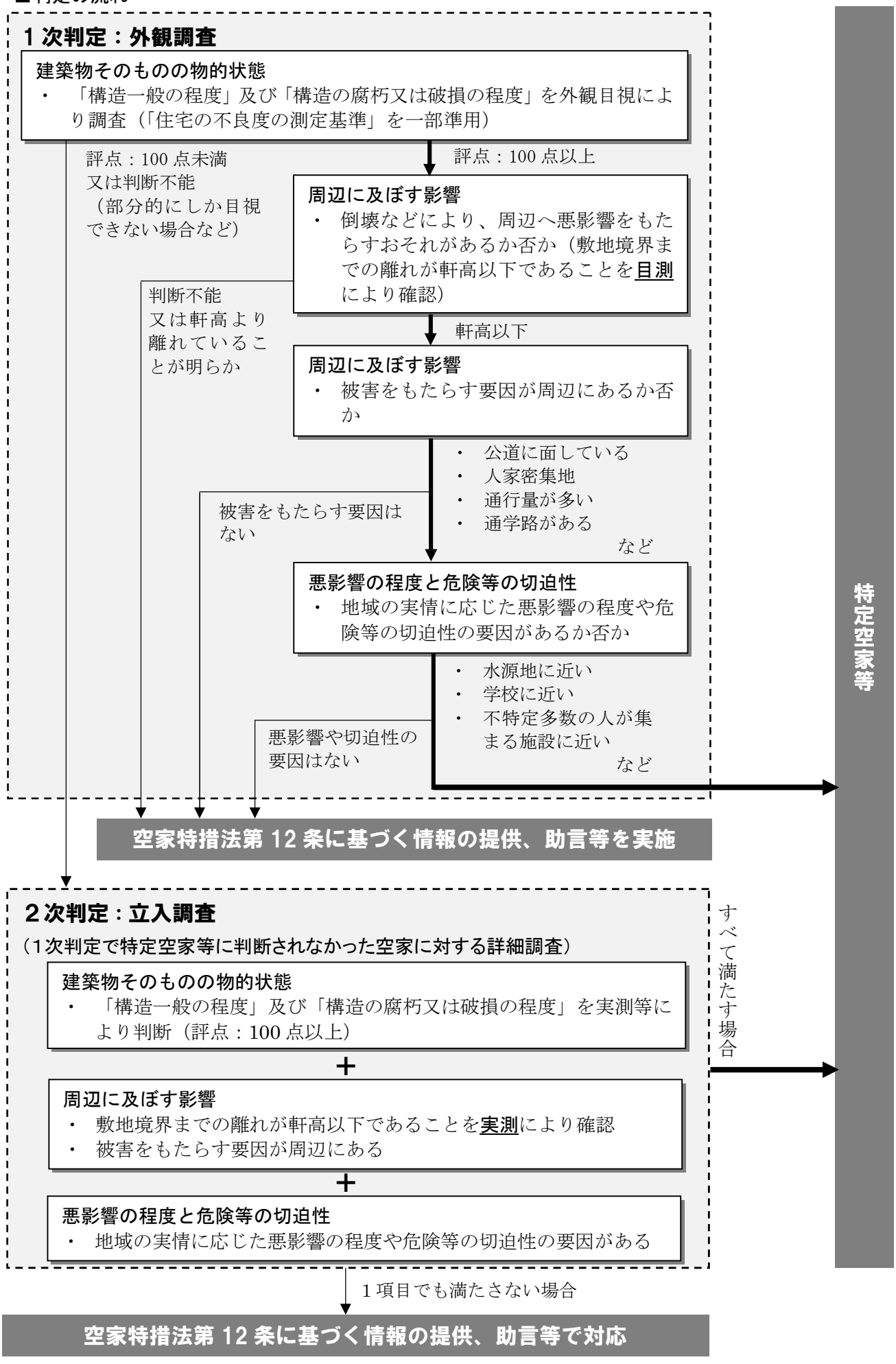
・２次判定にあたっては、必要に応じて専門家等の意見を求める。

・「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


１次判定
（外観調査）
２次判定
（立入調査）
特に必要と
認める場合
特定空家
等の判断
助言・指導
勧告
命令
代執行
改善すれば特定空家等ではなくなる
関係課や法７条協議会などで協議
行政指導
不利益処分
固定資産税の住宅用地特例除外

■判定の流れ


1 次判定：外観調査
建築物そのものの物的状態
・ 「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」を外観目視により調査（「住宅の不良度の測定基準」を一部準用）
評点：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）
評点：100 点以上
周辺に及ぼす影響
・ 倒壊などにより、周辺へ悪影響をもたらすおそれがあるか否か（敷地境界までの離れが軒高以下であることを目測により確認）
判断不能又は軒高より離れていることが明らか
軒高以下
周辺に及ぼす影響
・ 被害をもたらす要因が周辺にあるか否か
・ 公道に面している
・ 人家密集地
・ 通行量が多い
・ 通学路がある
など
被害をもたらす要因はない
悪影響の程度と危険等の切迫性
・ 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があるか否か
・ 水源地に近い
・ 学校に近い
・ 不特定多数の人が集まる施設に近い
など
悪影響や切迫性の要因はない
空家特措法第 12 条に基づく情報の提供、助言等を実施
2 次判定：立入調査
（1次判定で特定空家等に判断されなかった空家に対する詳細調査）
建築物そのものの物的状態
・ 「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」を実測等により判断（評点：100 点以上）
＋
周辺に及ぼす影響
・ 敷地境界までの離れが軒高以下であることを実測により確認
・ 被害をもたらす要因が周辺にある
＋
悪影響の程度と危険等の切迫性
・ 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がある
すべて満たす場合
1項目でも満たさない場合
空家特措法第 12 条に基づく情報の提供、助言等で対応
特定空家等

Ⅱ．判定シート

２－１．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）

	登記情報あり
	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）

該当に○

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○	最高評点	評点
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		40	
				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	(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、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ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がったもの	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	(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

該当に○

周辺に及ぼす影響

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）　概ね（m）
■軒高 （H）　概ね（m）

該当に○

基準②-2：被害をもたらす要因の有無

■指標：周囲の状況　該当に○
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○

悪影響の程度と切迫性

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

■指標：地域の実情（行政庁で決定）　該当に○
（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

２－２．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）

		評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	最高評点	評点
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			
			(3)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)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	
				ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
			(2)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			
				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、土台又は柱の数カ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			
			(3)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			
			(4)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がったもの	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	(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

周辺に及ぼす影響

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）　概ね（m）
■軒高 （H）　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　　該当に○
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

悪影響の程度と切迫性

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）　　該当に○
（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

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

２－３．１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）

	登記情報あり
	未登記
	後日確認

該当○

整理番号	
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）

■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
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		【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		
			(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		
				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、土台又は柱の数カ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がったもの	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	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
				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		

周辺に及ぼす影響

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）	概ね（m）		実測するか写真撮影する
■軒高 （H）	概ね（m）		

基準②-2:被害をもたらす要因の有無

■指標:周囲の状況	該当に○	
①公道に面している		確認できない場合は「－」を記入すること
②人家密集地		
③通行量が多い		
④通学路がある		

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

Ⅲ．判定基準の解説

３－１．１次判定（公道等からの調査）

住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、敷地内に容易に立ち入れない場合もあるため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目とした。

建築物そのものの物的状態の調査

基準①：不良度判定（不良度評点 100 点以上）

１．構造一般の程度

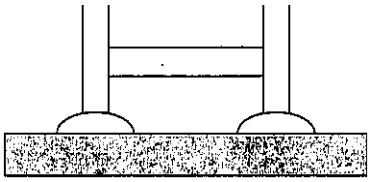
この判定基準は、建築物本来の質の程度を判断するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損の程度は考慮しない。

（１）基礎

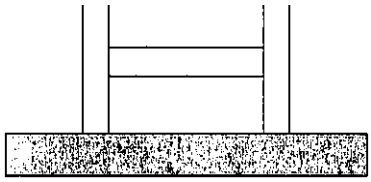
イ．構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの
ロ．構造耐力上主要な部分である基礎がないもの

【解説】

・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に主台を廻したもの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



基礎が玉石の例



基礎がない例

（出典:「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」）

基礎が玉石の例

（２）外壁

外壁の構造が粗悪なもの

【解説】

・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「粗悪なもの」と考え、判定する。

２．構造の腐朽又は破損の程度

この判定基準は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について判定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

（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

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、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの

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

【解説】

・イ～ハの判定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下※の有無や程度であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に判定を行う。

※不同沈下：地盤の沈下や構造骨組みの部分的あるいは全体的な損傷により、屋根、小屋、土台等が上下方向に一様でない変形をしている状況をいう

外観目視により判定できる項目

評点 ／ 判定内容	25 点	50 点	100 点
柱	傾斜している※	著しく 傾斜している※	廊朽、破損又は変形が著しい※
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎		不同沈下がある※	廃朽、破損又は変形が蓄しい※

※：外観目視により確認できる項目

・柱や基礎の変形の判定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

・倒壊等の危険性については、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確認し、総合的に判断する。

・腐朽、破損の程度の差については、イ（25 点）．及びロ（50 点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100 点）は修理不能と認められるものとする。
・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハと判定する。
・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜、柱やはりの腐朽、又は破損の判定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離又はずれが著しいことが少なくないためである。

一部の柱が傾斜している例

柱の変形が著しく崩壊の危険がある例

柱の数箇所に破損がある例

柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

（出典:「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」）

■崩壊の危険性の判断について

・崩壊の危険性については、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、基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

・上記の考え方の一つとして、下げ振り等を用いて外壁の傾斜を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められるか否かを確認する。（P-24 参照）

2階部分が沈み込み全体的に傾斜している例

1階部分が傾斜している例

基礎が大きく欠損している例
（台風の影響による被害）

基礎が大きく破損している例
（出典：応急危険度判定マニュアル）

基礎が大きく欠損している例
（台風の影響による被害）

土台に蟻害が発生している例
（出典：特殊建築物等定期調査業務基準）

（出典：「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン　平成 27 年5月　国土交通省」）

2階部分が傾斜している例

2階床が傾斜している例

軒のたわみや変形が著しい例

はりの破損・脱落、壁・屋根が崩壊している例

（出典：鹿児島県空き家対策マニュアル）

（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 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

・判定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥落、腐朽又は破損の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥落、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているかどうか」によって判断する。

・例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥落箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響力も大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ（25 点）と判定することが考えられる。

・なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥落等でも居住面への影響力が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。

外壁の仕上材の一部がはがれ、下地が露出している例

外壁が剥落し、著しく下地が露出するとともに、壁体を貫通する穴を生じている例

（出典:「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」）

外壁（モルタル）の一部が脱落し、下地が露出している例

屋根瓦が不揃いなど、雨漏りしている可能性がある例

（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
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
ハ．屋根が著しく変形したもの

・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥落がある場合や、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響力が大きく、大修理をしないと当該空家等の再利用が困難なため、ロ（25 点）と判定することが考えられる。
・屋根が著しく不陸している又は変形している場合は、修理不能なため、ハ（50 点）と判定することが考えられる。

瓦の一部に剥落とズレがあり、雨漏りのある例

アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例

軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例

屋根に不陸がある例

（出典:「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」）

屋根ふき材に剥落、脱落が生じている

軒に不陸、剥落が生じている

（出典:「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン　平成 27 年5月　国土交通省」）

屋根ふき材に剥離、脱落が生じている例

外壁が傾いている例

（出典：鹿児島県空き家対策マニュアル）

屋根ふき材に剥離、脱落が生じている例

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

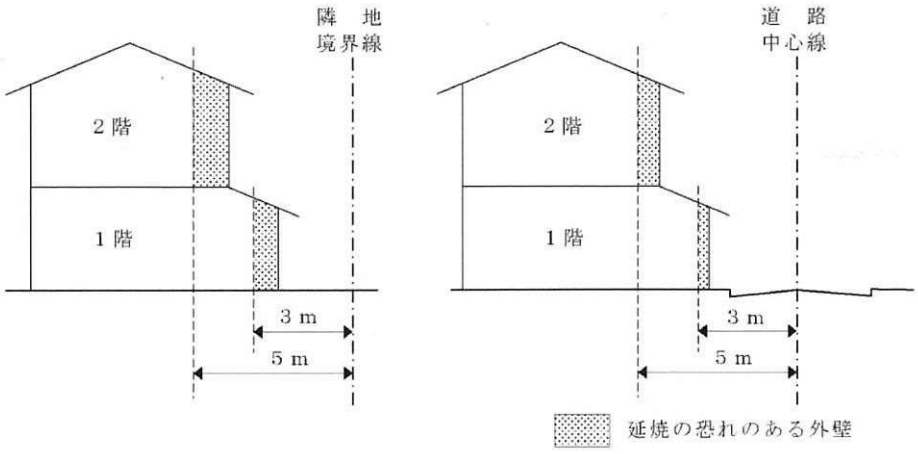
「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の２つの要素が判断対象となる。

「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第２条第６号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の２以上の建築物相互間の中心線から、１階については３ｍ以内、２階以上については５ｍ以内をいう。

なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本判定項目の判定対象外となることが少なくないと考えられる。

延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「板張」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。

なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



（出典:「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」）

外壁が板張の例

外壁が板張の例

（２）屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの

屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第 22 条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。

しかし、特定空家等の判断にあたっては、住宅密集地などにおける周辺への防火面の影響を考慮する必要があることから、本判定項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に判定を行うこととしている。なお、可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。

屋根材がワラの例

（出典:「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」）

周辺に及ぼす影響

建物が倒壊した場合に、周辺に影響を及ぼす可能を調査する。

どの隣地境界、道路境界までの距離を測定するかは、建物等が周囲に立ち並び、かつ、隣の建物との距離がおおむね当該建物の高さよりも短い場合を目安とする。

また、隣地が人は立ち入らない空き地であったり、前面道路が敷地よりも高い場合など、敷地と隣地、前面道路等との状況に応じて適切に判断する。

住宅が密集しているなどにより全体が確認できない場合は、空家特措法第９条による敷地内立入調査で確認を行う。(敷地内に入らなくとも隣家に協力いただき隣家から確認する、マンションの共用廊下から確認する、脚立などで確認することなどが考えられる。)

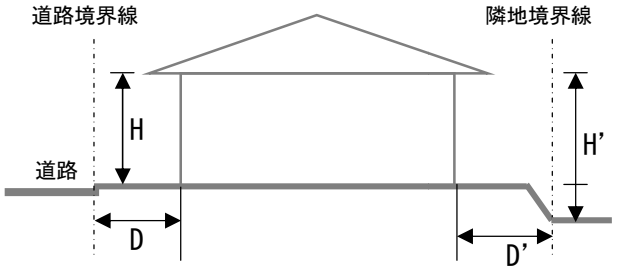
基準②-1：敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒高以下（目測）

隣地や前面道路へ倒壊することにより、隣家や道路への影響の有無を確認する。具体的には、建物の軒高と敷地境界（道路境界、隣地境界）までの距離の関係を確認する。

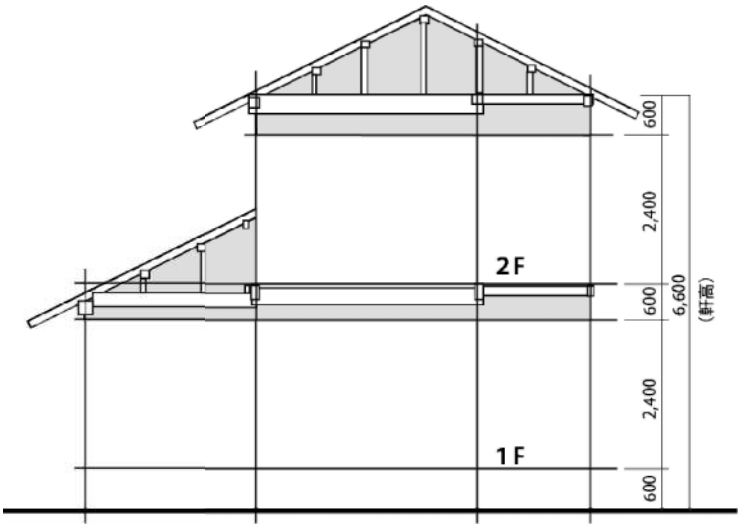
■敷地境界までの離れ（D）

■軒高（H）

隣地や前面道路との間に高低差がある場合は、これを加味すること。



参考：木造住宅の一般的な軒高



基準②-2：被害をもたらす要因の有無

■指標：周囲の状況

建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否かについては、例えば、倒壊した場合に通行人等へ被害をもたらす状況にあるか否か等を判断する。

以下に例示するが、当該空家等の立地条件や周辺条件などを考慮して、市町村において項目を適宜設定することが考えられる。

（例）

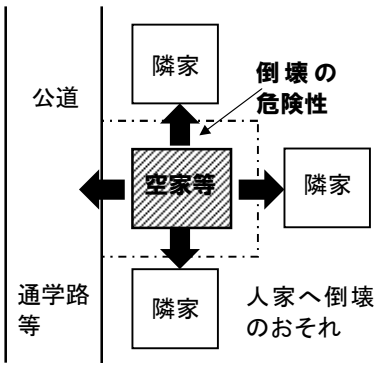
①公道に面している

②人家密集地

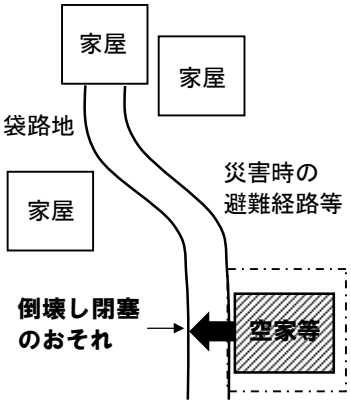
③通行量が多い

④通学路がある

人家密集地の例



倒壊閉塞による影響の例



上記以外に、下記のようなケースの有無についても考慮する必要がある。

・前面道路がバス路線となっている、隣地が鉄軌道敷に面するなど公共交通機関との関係

・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（耐震改修促進法）で規定されている緊急避難路や、地域防災計画などで指定された避難路との位置関係

・袋路地の入口に倒壊のおそれのある空家等が位置し、倒壊閉塞による緊急輸送道路等の影響が大きい

など

隣家へ倒壊する危険性が高いため、防御措置をしている例

公道に面してごみ等が露出し、外壁等の破損により周囲への飛散のおそれがある例

悪影響の程度と切迫性

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

■指標：地域の実情（行政庁で決定）

悪影響の程度と切迫性については、人への危害の有無とその範囲（影響度合い）を考慮するほか、当該市町村や周辺地域のイメージ低下に伴う社会的・経済的損失などを考慮する。

以下に例示するが、当該空家等の立地条件や周辺条件、都市計画や景観計画等の指定状況などを考慮して、市町村において項目を適宜設定することが考えられる。

（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近くにある
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

なお、上記については、予め関係課への照会などにより把握しておくこと。

ゴミ等の不法投棄など、衛生上悪影響がある例

道路側に傾いており、周囲に被害を与える危険性が著しく高い例

（出典：鹿児島県空き家対策マニュアル）

総合判定Ⅰ

以上の判定項目について、該当項目をチェックするとともに、判定点数等を総合的に加味して特定空家等に該当するか否かを判断し、その内容をコメントする。

３－２．２次判定（立入調査）

２次判定では１次判定の「基準①」で評点 100 未満だったもの、又は判断不能だったものは、２次判定（立入調査）で評価することとしている。ここでは１次判定で追加の項目（柱の傾斜、床）や立入調査で判定可能（基礎、土台、はり）について解説する。

建築物そのものの物的状態の調査

1．構造一般の程度

（１）柱

傾斜（１／20≒2.8624° 超）

１階の主要な柱の傾斜の 1/20 超か否かを、下げ振りやデジタル水平器により測定する。測定箇所は４隅で計測することが望ましいが、困難な場合は１カ所でも可とする。

なお、「1/20 超」は「被災建築物応急危険度判定」や「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当）」において採用されており、これを根拠としている。

２．構造の腐朽又は破損の程度

（１）基礎、土台、はり

判定項目は１次判定と同様であるが、立入調査によって下図のとおり、判定が可能となる項目がある。また、緊結金具に著しい腐食があるか否かについても可能な範囲で確認する。

蟻害が発生し欠損している
（出典：特殊建築物等定期調査業務基準）

はりの破損、腐食などが発生している
（出典：「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン　平成 27 年5月　国土交通省」）

（２）床

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

根太の様子が見えない場合は、実際に床を歩き、根太落ちの範囲を確認するとともに、床の傾斜の有無等を調べる。

可能であれば、レーザーレベルなどにより、床の傾斜度を確認しておく。

参考：柱の傾斜角について

建築物の１階の傾斜

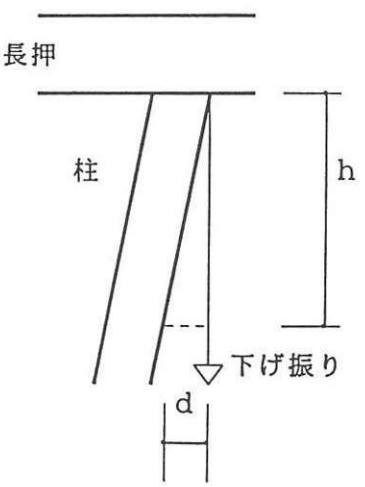
調査時の建築物の１階部分の階高に対する横ずれ（層間変形）の比をラジアンで表したものです。

地震がおさまった後に残る残留層間変形角（建築物の傾斜）は、ごく大ざっぱに言って、地震時の最大層間変形角の半分であると考えられています。

また、各種の実験結果や地震被害の調査結果から、最大層間変形角が1/30（調査時の傾斜が1/60）くらいまでは、構造的な損傷は軽微と見られ、最大層間変形角が1/10（調査時の傾斜が1/20）を超えると、復元力（水平抵抗力）が低下し、倒壊の恐れが出てくると考えられます。

傾斜の測り方

建築物の１階での傾斜は以下のように計測して下さい。



h（1200mmが便利）とdの寸法を測定し、d/hの値を計算する。

Aランク	Bランク	Cランク
d/h≦1/60 ※1	1/60<d/h≦1/20	d/h>1/20 ※2

h=1200mmの場合

Aランク	Bランク	Cランク
d≦20mm	20mm<d≦60mm	d>60mm

※1　h＝1200mm の場合 20mm

※2　h＝1200mm の場合 60mm

最大層間変形角の予測

何らかの原因で最大層間変形角が大きいのに調査時の傾斜が低い場合があります。しかしいったん層間変形角が大きくなった場合、内・外壁の損傷及び窓などの建具の被害が発生しています。

そこで、調査時の傾斜がたまたま低くても、内・外壁の損傷状況（これは次項でみるのでここでは無視して結構です。）、及び窓の建具等の被害状況から、最大層間変形角が大きかったことが予測される場合は、調査時の傾斜に関わりなく判定するようにして下さい。

○建具・ガラスについての判断基準

Bランク：建具のゆがみ、またはガラスにひび割れがある場合

Cランク：建具がはずれたり、ガラスが割れ落ちている場合

出典：「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」に加筆

■ 「かごしま空き家対策連携協議会」会員名簿

鹿児島地方法務局			
鹿児島県			
市町村	鹿児島市	鹿屋市	枕崎市
	阿久根市	出水市	指宿市
	西之表市	垂水市	薩摩川内市
	日置市	曽於市	霧島市
	いちき串木野市	南さつま市	志布志市
	奄美市	南九州市	伊佐市
	姶良市	三島村	十島村
	さつま町	長島町	湧水町
	大崎町	東串良町	錦江町
	南大隅町	肝付町	中種子町
	南種子町	屋久島町	大和村
	宇検村	瀬戸内町	龍郷町
	喜界町	徳之島町	天城町
	伊仙町	和泊町	知名町
	与論町		
関係専門家団体等	鹿児島県弁護士会		
	鹿児島県司法書士会		
	鹿児島県土地家屋調査士会		
	公益社団法人　鹿児島県宅地建物取引業協会		
	公益社団法人　全日本不動産協会鹿児島県本部		
	公益社団法人　鹿児島県不動産鑑定士協会		
	南九州税理士会鹿児島県連合会		
	一般社団法人　鹿児島県建造物解体業連合会		
	鹿児島県解体工事業協同組合		
	公益社団法人　鹿児島県建築士会		
	一般社団法人　鹿児島県建築士事務所協会		
	一般社団法人　鹿児島県建築協会		
	ＮＰＯ法人　結の夢来人・絆プロジェクト		
	公益財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター　（協議会事務局）		

平成 28 年８月現在

空き家対策ガイドブック

空き家対策実務者のための手引書

平成 29 年３月

編集・発行

かごしま空き家対策連携協議会

事務局：公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター

〒892-0838 鹿児島市新屋敷町 16 番 228 号

TEL　099-224-4543　　FAX　099-226-3963