

第6章 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

6-1 特定空家等の認定

建物の倒壊のおそれや部材の飛散・落下、落雪、雑草・樹木の繁茂などにより、現に近隣や通行人などに著しい悪影響を及ぼしている（又は、予見される）管理不全な空家等については、早急に管理不全な状態の改善を図る必要があることから、法第22条に規定する「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについて検討します。

取組内容	概要
○特定空家等の判断基準	・ 特定空家等に対しては、法に基づく指導等の措置を行っていくこととなり、不利益処分をとまなう命令等の措置へと移行する場合もあることから、法に基づく「特定空家等」として判断するための基準を整理するとともに、その公平性を確保するための機関の関与等を含めた認定システムを構築します。
○特定空家等の認定手続	・ 特定空家等の認定にとまなう所有者への不利益処分が予定されるなか、その認定へ向けては、透明性・公平性の確保に留意した認定制度を構築する必要があります。このため、本市においては、庁内における判定組織のほか、法第8条に基づき設置する協議会において、特定空家等としての認定について協議することとします。

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

空き家発生！



管理不全空家
窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



特定空家
そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと
固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

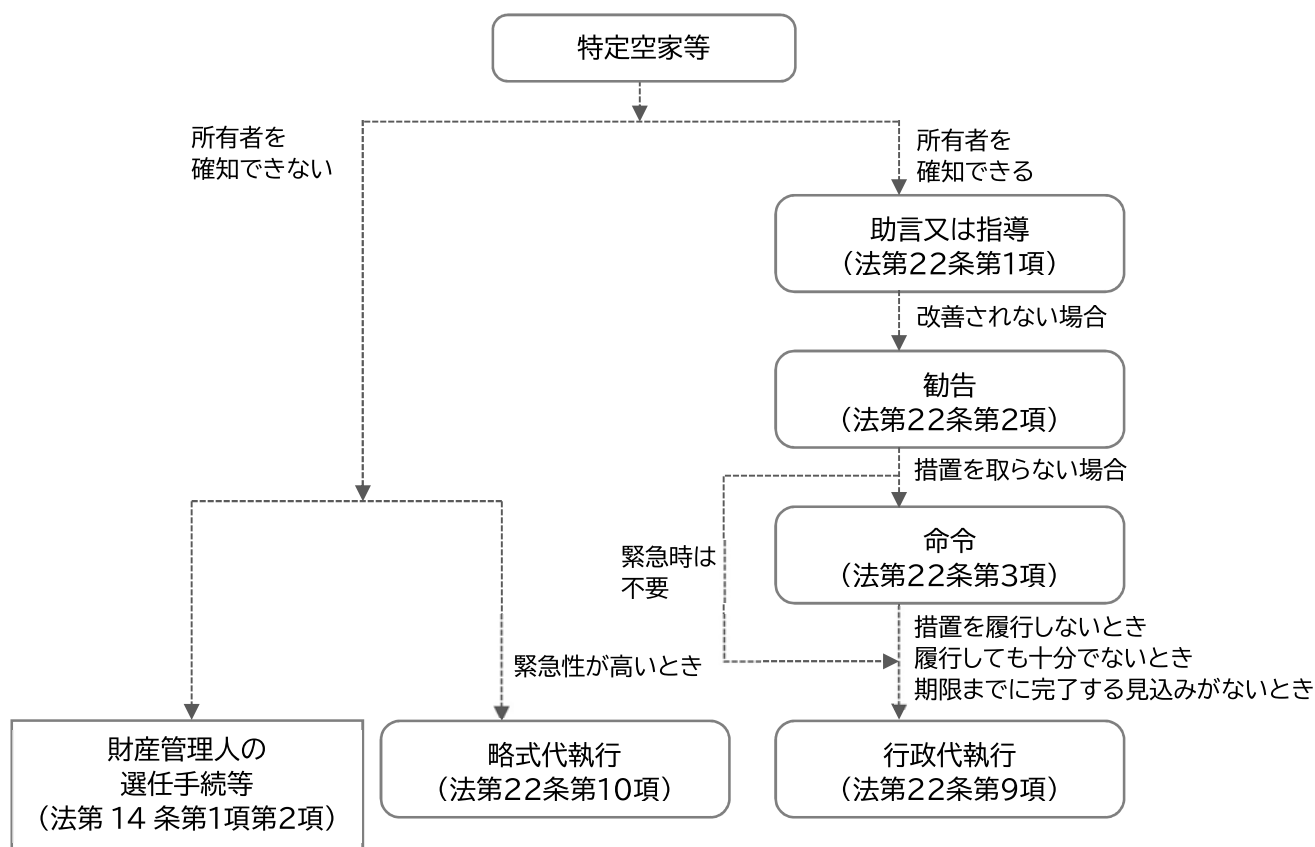
固定資産税等の軽減措置の対象外

「空家法とは」（国土交通省ホームページ）

6-2 特定空家等に対する措置

特定空家等と判断された空家等に対し、法第 22 条の規定に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

取組内容	概要
○法に基づく特定空家等への措置	・所有者等やその所在を知り得た場合には、 ア 助言または指導（法第 22 条第 1 項） イ 勧告（法第 22 条第 2 項） ウ 命令（法第 22 条第 3 項） エ 行政代執行（法第 22 条第 9 項） などの措置を講じます。
○所有者を知り得ない場合の対応	・法第 22 条第 3 項に基づき必要な措置を命令する場合、過失がない上にその措置を命じるべき所有者等を知ることができないときは、市長は、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ます。（略式代執行（法第 22 条第 10 項））
○財産管理制度の活用	・特定空家等と認定された空家等において、所有者が不明または相続人が不存在といった場合には、代執行以外の法的措置として、財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）による対応を検討します。



特定空家等に対する措置の流れ

■助言又は指導（法第 22 条第 1 項）

特定空家等に対する措置を講じる必要があるとされたものについては、当該特定空家等の所有者に対し、所有者の自らの責任において改善するよう、繰り返し助言又は指導を行います。

■勧告（法第 22 条第 2 項）

助言又は指導を行ったにもかかわらず、所有者から当該特定空家等の状態の改善がなされないと認められたときには、所有者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を行うよう勧告します。

なお、所有者が勧告を受けることで、地方税法に基づき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から、税務部局と情報共有等連携を密にし、必要な手続きを進めます。

■命令（法第 22 条第 3 項）

勧告を受けたにもかかわらず、所有者が正当な理由がなく、その勧告を履行しない場合は、所有者に対し、その勧告に係る措置を講じるよう命令します。

命令にあたっては、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合い・切迫性を踏まえて行います。

■行政代執行（法第 22 条第 9 項）

必要な措置を命じた場合において、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、行政代執行法の定める所に従い、市が所有者に代わって措置を執行します。

■略式代執行（法第 22 条第 10 項）

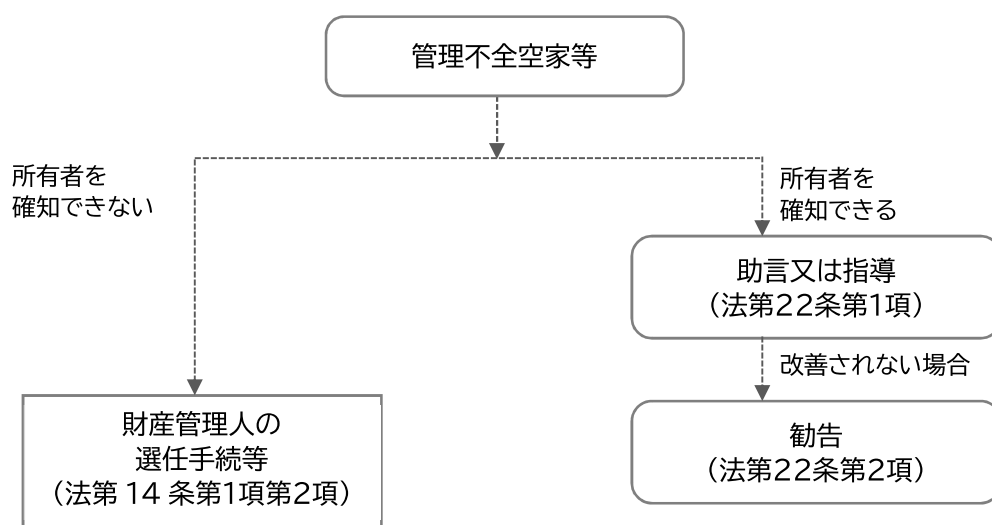
必要な措置を命じようとする場合において、措置を命ぜられるべき所有者を確知することができないときは、略式代執行により対応します。略式代執行に要した一切の費用は、命令をした所有者から徴収します。

6-3 その他の管理不全空家等への対処に関する事項

現状のまま放置しておく、いずれ特定空家等になるおそれのある管理不全な空家等の所有者等に対しては、所有者等による自発的な改善・措置を促すなど、特定空家等の前段階での問題解決に向けて取り組みます。

また、災害発生や管理不全により周辺に危険な状態が切迫しており、時間的な余裕がない場合には、命令等の手続きを経ずに必要な措置をとることとします。

取組内容	概要
○管理不全空家等の改修、除却等の支援	・特定空家等や管理不全空家等の除却時に活用できる補助制度の構築について検討を行い、管理不全空家等の減少に努めます。あわせて国や県の補助施策の活用についても検討します。
○緊急時の対応（他法令による措置）	・管理不全空家等への対応としては、下表に示すように、他法令による対応も考えられるため、当該空家の状況を踏まえ総合的に判断し、対応を検討します。なお、対応に際しては、空家の状況に応じた法律を適宜選択するほか、複合的な運用も含めて検討することとします。 ・特に、空家の危険な状態が急迫し、緊急時の管理行為が必要なことが判明した場合は、法での対応だけではなく、他法令による措置対応についても検討を行いながら、関係部署と連携して迅速な対応を行います。
○財産管理制度の活用	・特定空家等と認定された空家等において、所有者が不明または相続人が不存在といった場合には、代執行以外の法的措置として、財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）による対応を検討します。



管理不全空家等に対する措置の流れ

空家等への対応が考えられる主な他法令の概要

法令	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	損傷、腐食、その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行をすることができる。 【建築基準法第 10 条「保安上危険な建築物に対する措置」】
道路法	命令	道路管理者は、道路（第 71 条）及び条例で指定する沿道区間（第 44 条）において、道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。 【道路法第 43 条「道路に関する禁止行為」】
廃棄物処理法	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去又は発生の防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行をすることができる。 【廃棄物処理法第 19 条の 7「生活環境の保全上の支障の除去等の措置」】
消防法	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。 消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行をすることができる。 【消防法第 3 条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】
災害対策基本法	一時使用 収容 除去	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木、その他の物件を使用し、若しくは収容することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第 64 条「応急公用負担等」】