

# 葛飾区 空家等対策計画



平成30年3月

葛 飾 区

## はじめに

近年、全国的に人口減少や高齢化の進行等を背景として、適切に管理されていない空家等が増加し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。こうした問題は、過疎地域だけでなく都市部においても時間的・空間的にランダムに発生し、「都市のスポンジ化」として顕在化しつつあります。

また、これまで増加傾向にあった東京の人口についても、2025年以降、減少が見込まれており、高齢化等とともに空家等の増加も懸念されます。適切に管理されずに放置された空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観を阻害するなど、様々な問題を引き起こす可能性があります。

本区においても、適切に管理されていない空家等に対する苦情相談や、近隣にそのような空家等があることによる不安の声が多く寄せられており、空家等に対する適切かつ迅速な対応が求められています。

こうした状況の中、「葛飾区都市計画マスタープラン」に掲げる「安心して住み憩い働き続けられる～川の手・人情都市かつしか～」を実現するためには、空家等の総合的な対策が必要不可欠です。区民一人ひとりが安心して生活できる安全・安心なまちづくりを進めるために、この度、「葛飾区空家等対策計画」を策定いたしました。今後は本計画に基づき、空家等の対策を着実に進めてまいりますので、区民の皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。

最後に、本計画の策定にあたり、精力的なご議論と貴重なご意見をいただいた葛飾区空家等対策協議会委員の皆さまをはじめとする関係各位の皆さまに、厚く御礼を申し上げます。



平成30年3月

葛飾区長 青木 克徳

## 目 次

■序 章 葛飾区空家等対策計画とは	P. 1
1. 背景と目的	P. 2
2. 計画の位置付け	P. 2
3. 構成	P. 3
4. 用語解説	P. 5
■第1章 空家等の現状と課題	P. 9
1. 空家等の現状	P. 10
1-1 空家等を取り巻く社会的背景	P. 10
1-2 本区の実施した空家等の調査結果	P. 24
2. 空家等対策を進めるうえでの課題	P. 30
■第2章 空家等対策の基本的な方針	P. 31
1. 基本的事項	P. 32
1-1 基本目標	P. 32
1-2 計画期間	P. 33
1-3 対象とする地区	P. 33
1-4 対象とする空家等の種類	P. 33
2. 空家等の調査に関する事項	P. 34
3. 施策を推進するための基本的な事項	P. 35
3-1 区・権利関係者の責務	P. 35
3-2 権利関係者による空家等の適切な管理の促進に関する 事項	P. 36
3-3 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項	P. 36
3-4 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	P. 37
3-5 空家等に関する相談・実施体制に関する事項	P. 44
3-6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P. 46

第3章 施策の展開	P. 47
1. 施策の取組方針	P. 48
2. 施策の展開	P. 49
2-1 空家等の発生予防	P. 50
2-2 空家等の活用促進	P. 51
2-3 管理不全の解消	P. 52
3. 主体別の役割	P. 53
資料編	P. 55
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	P. 56
2. 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	P. 62
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	P. 63
4. 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	P. 64
5. 「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）	P. 83
6. 葛飾区空家等対策協議会条例	P. 120
7. 葛飾区空家等対策協議会運営規則	P. 122
8. 葛飾区空家等対策計画策定経過	P. 124
9. 葛飾区空家等対策協議会委員名簿	P. 125

## 目 次

### ■ 序 章 葛飾区空家等対策計画とは

図 序-1	計画の位置付け	P. 3
図 序-2	展開フロー	P. 4
図 序-3	住宅・土地統計調査における空き家の定義	P. 6
図 序-4	表記の差異に関するイメージ	P. 7

### ■ 第1章 空家等の現状と課題

図 1-1	人口と人口構成比の推移	P. 10
図 1-2	世帯数と世帯人数の推移	P. 11
図 1-3	地区別人口	P. 11
図 1-4	全国の状況	P. 12
図 1-5	住宅総数と世帯数の動向	P. 13
図 1-6	空き家総数及び空き家率の動向	P. 13
図 1-7	空き家の種類別動向	P. 14
図 1-8	建て方別にみた空き家の種類	P. 15
図 1-9	平成25年住宅・土地統計調査まとめ（空き家）	P. 16
図 1-10	高齢者の同居家族形態	P. 17
図 1-11	要介護者における施設利用状況	P. 18
図 1-12	戸建空家の建築時期	P. 19
図 1-13	所有者の年齢	P. 20
図 1-14	住宅を取得した経緯	P. 20
図 1-15	人が住まなくなった理由	P. 21
図 1-16	戸建空家の管理頻度	P. 21
図 1-17	利用意向	P. 22
図 1-18	賃貸・売却の意向がある場合の課題	P. 22
図 1-19	空家にしておく理由	P. 23
図 1-20	区内の空家数区域図	P. 26
図 1-21	区内の空家率区域図	P. 27
図 1-22	空家等の構造・管理上の問題箇所	P. 29
図 1-23	現状と課題	P. 30
表 1-1	町名別空家等件数及び特定空家等認定件数	P. 24
表 1-2	町名別推定空家数及び推定空家率	P. 25
表 1-3	サンプリング調査地区と調査件数	P. 28

## ■第2章 空家等対策の基本的な方針

図	2-1	計画期間	P. 33
図	2-2	所在把握の方法	P. 35
図	2-3	空家等と特定空家等	P. 37
図	2-4	特定空家等の対策フロー	P. 43
図	2-5	総合相談窓口（イメージ）	P. 45
表	2-1	勧告による住宅用地特例の除外	P. 40
表	2-2	葛飾区空家等対策協議会構成委員	P. 44

## ■第3章 施策の展開

図	3-1	主体別の役割	P. 54
表	3-1	施策項目一覧	P. 49

# 序章 葛飾区空家等対策計画とは

## 1. 背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、既存建築物の老朽化等を背景に全国的に使用されていない建築物が年々増加しています。このように、空家等になったにもかかわらず、適切な管理が行われていないものは、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。今後、こうした空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化していくことが懸念されており、早急な対策の実施が求められています。

このような状況を背景として、平成26年11月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）が制定され、国・都・区・所有者及び管理者等（以下「権利関係者」といいます。）それぞれの責務を定め、空家等問題の解決に向けた取り組みが開始されました。

また、国の策定した『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」といいます。）、『「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）』（以下「ガイドライン」といいます。）は、空家等対策を推し進める各事業主体の後押しとなっています。

本区においても、法の施行と併せて、空家等問題の対応組織を設置し、近隣住民に深刻な影響を与えている「特定空家等」（法第2条第2項）を対策の主眼に、空家等問題に取り組んでいます。

今後は、国・都・区及び専門家団体等との連携のもとで、空家等の適切な管理や活用の促進、管理不全な空家等の除却等の対策を推進していくことが必要です。

これらの経緯を踏まえ、「葛飾区都市計画マスタープラン」の全体構想に掲げる「安全まちづくりの方針」に基づき管理不全な空家等に対応するとともに、「土地利用の方針」に基づき街づくり事業と連携し、多様な活用手法・誘導手法を検討し、空家等対策に活かしていきます。

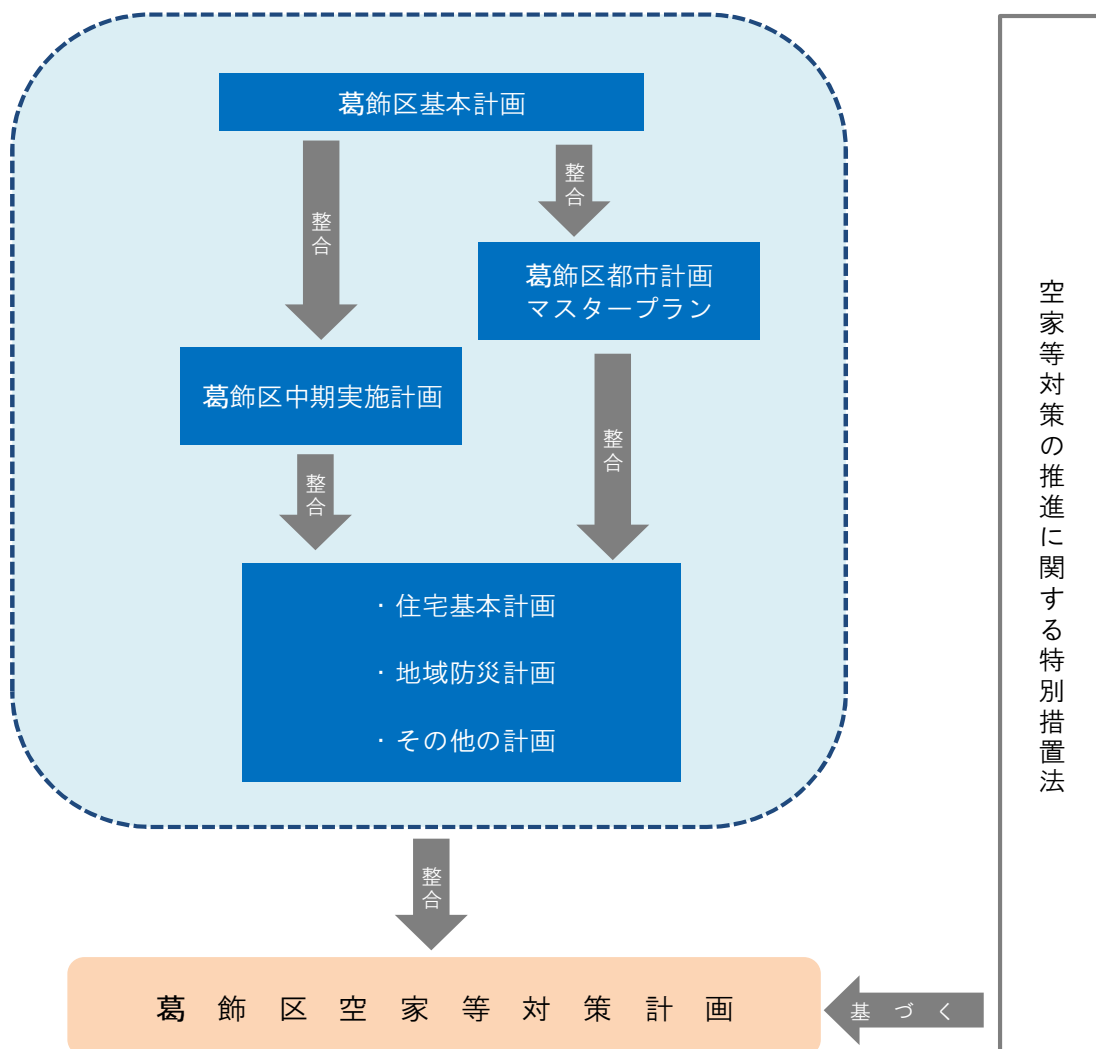
## 2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、平成27年10月に発足した葛飾区空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

空家等対策計画は、行政内部の関係部署のみではなく、地域団体や大学、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各事業主体が連携協働して取り組むべき総合的な空家等対策の方向性を示しています。



また、葛飾区基本計画の実施計画である「葛飾区中期実施計画」や、都市計画の基本的な方針を示した「葛飾区都市計画マスタープラン」など、関連する本区計画と整合性を図り、計画を推進していきます。



(図) 序一 1 計画の位置付け

### 3. 構成

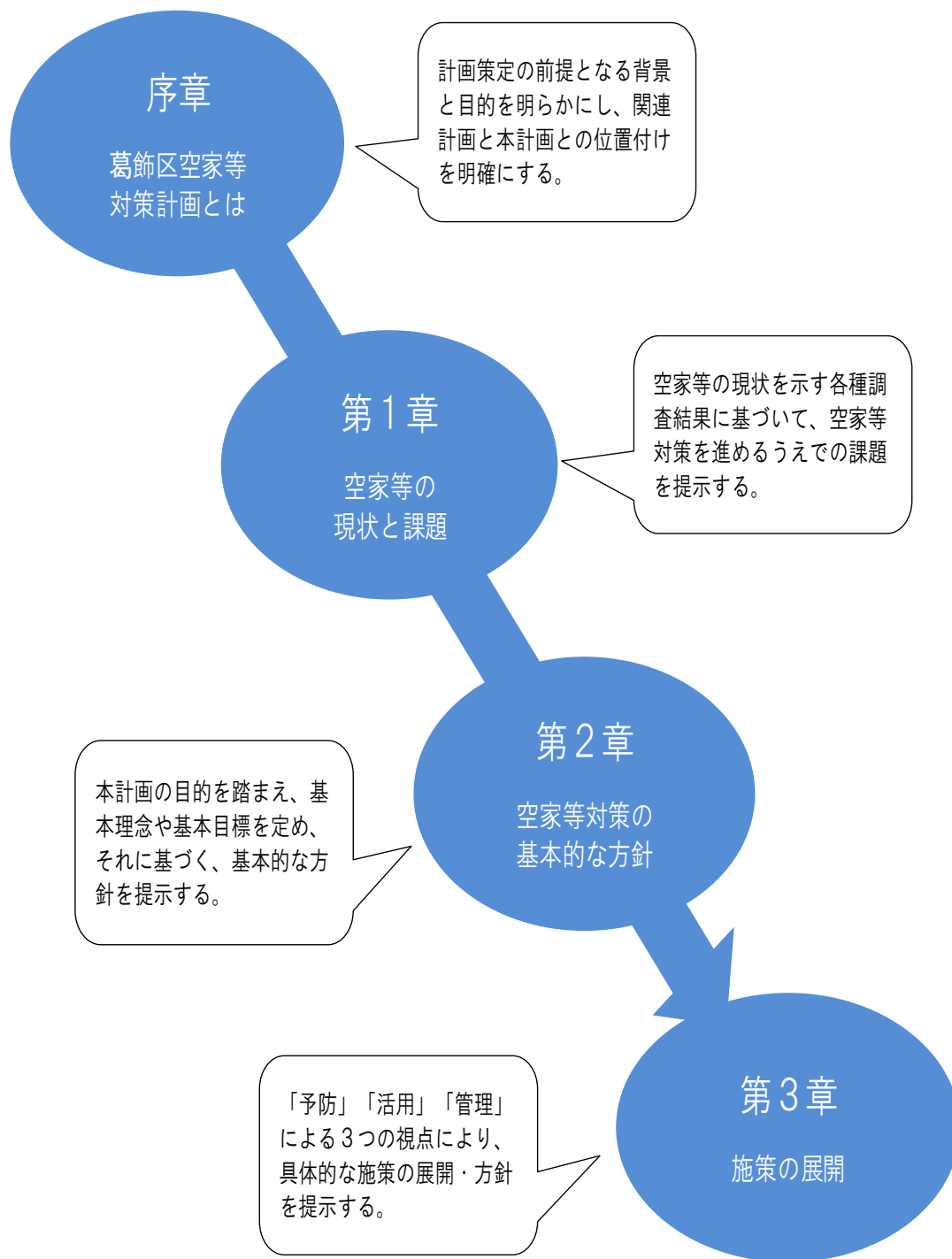
葛飾区空家等対策計画は、以下の4つから構成されます。

序章 葛飾区空家等対策計画とは:本計画策定の前提となる背景や目的を明らかにし、関連する計画との位置付けを明確にしています。

第1章 空家等の現状と課題:空家等を取り巻く社会的背景及び本区の空家等の現状・傾向等をもとに、空家等対策を進めていくうえで解決すべき課題を示しています。

第2章 空家等対策の基本的な方針：空家等対策の基本理念、基本目標及び法第6条に掲げられた基本事項について示しています。

第3章 施策の展開：基本的な方針に掲げた基本理念、基本目標の達成に向けて取り組むべき諸施策を示しています。



(図) 序-2 展開フロー

## 4. 用語解説

### ●法における「空家等」及び「特定空家等」について

空家等とは・・・

法第2条第1項により、「建築物又はこれに附随する工作物であつ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。」と定義されています。

特定空家等とは・・・

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

※「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ています。（「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」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 より）

### ●住宅・土地統計調査における「空き家」について

#### 空き家

以下に掲げる「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」をいいます。

#### 二次的住宅

「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（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）」をいいます。

#### 賃貸用の住宅

「新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅」をいいます。



● 「空家等」「空き家」「空家」の表記の違いについて

本計画においては、原則、法に基づき「空家等<sup>※1</sup>」と表記いたしますが、各調査等により定義が一部異なりますので、適宜、「空き家<sup>※2</sup>」、「空家<sup>※3</sup>」と表記する部分があります。

※1 空家等

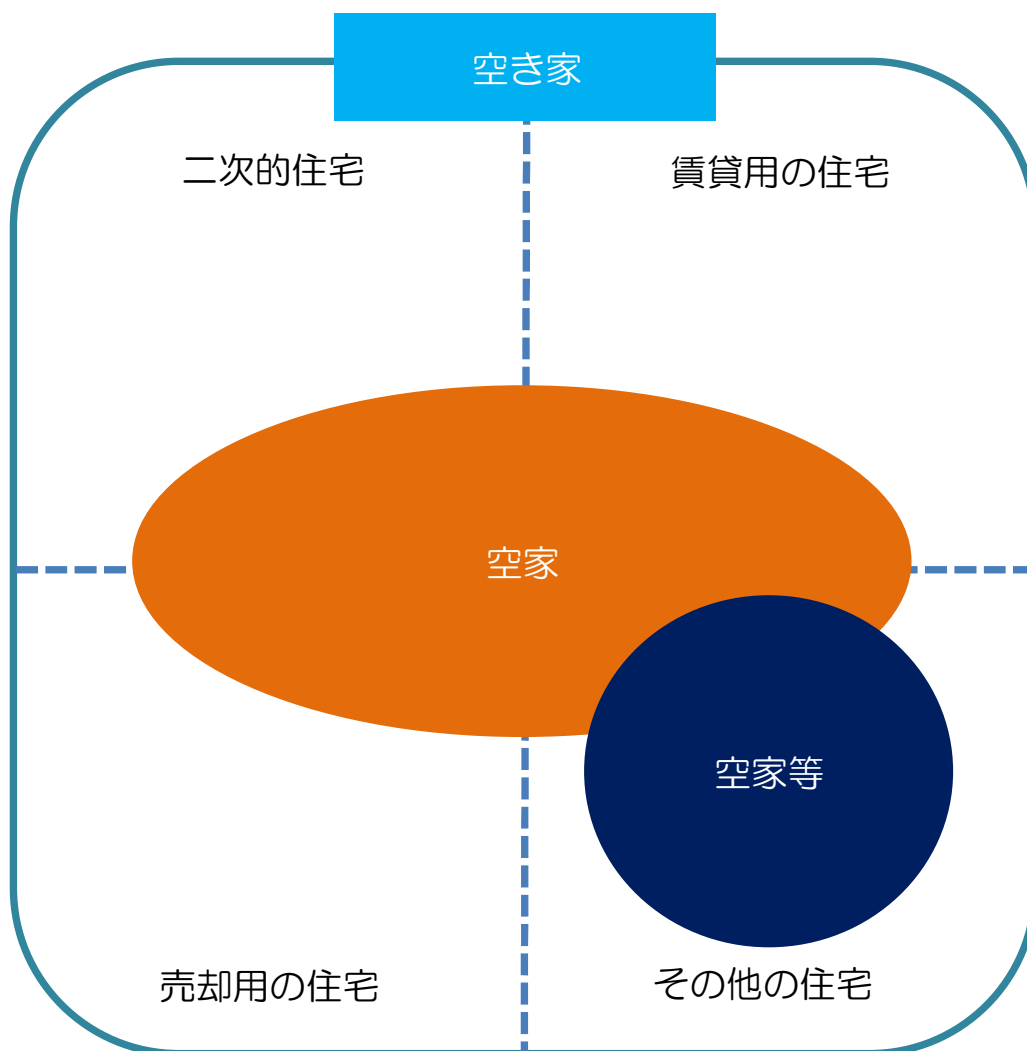
空家等とは、法第2条第1項に定義されるものをいいます。

※2 空き家

空き家とは、空家等に加え、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」など一定の管理がなされている住宅も含まれます。（住宅・土地統計調査における定義）

※3 空家

空き家の中でも、戸建住宅に限定されたものを指しています。



(図) 序-4 表記の差異に関するイメージ

このページは空白です。

# 第 1 章 空家等の現状と課題

## 1. 空家等の現状

空家等を取り巻く現状を踏まえ、空家等対策を進めるうえでの課題を導くために、以下の項目について整理します。

「人口等の推移及び将来推計」、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」、「高齢社会白書（内閣府）」、「平成 26 年空家実態調査（国土交通省）」により、空家等を取り巻く社会的背景に関する現状等を把握します。

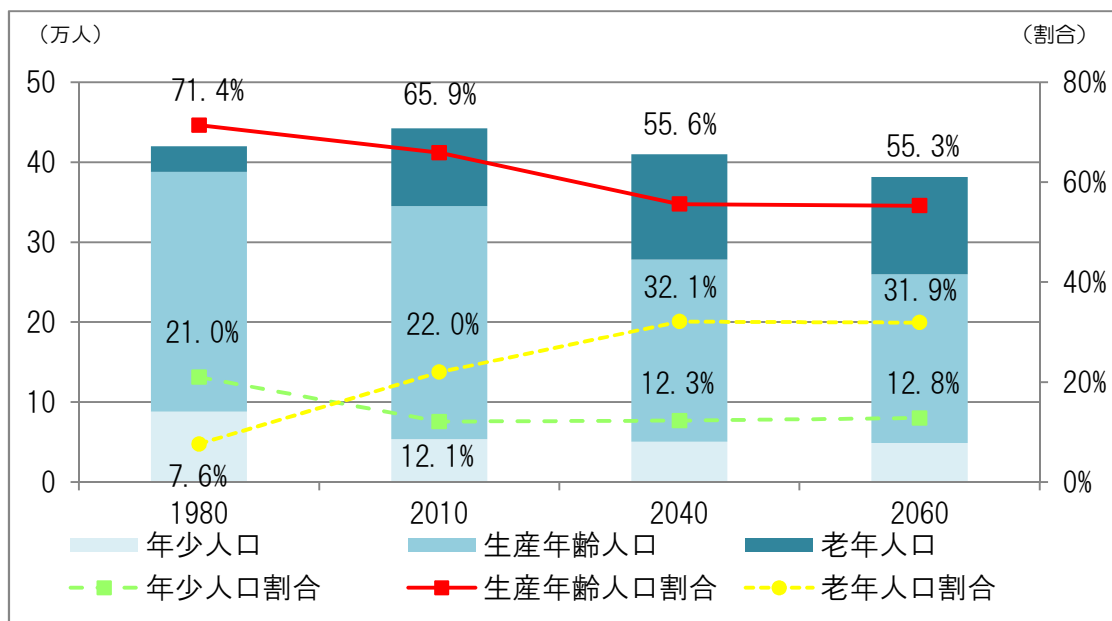
また、本区の実施した「近隣住民からの情報提供に基づく調査」、「地図調査の過程で実施した調査」、「サンプリング調査」により、本区における空家等の特性・傾向を部分的に把握・分析します。

### 1-1 空家等を取り巻く社会的背景

#### 1) 人口等の推移及び将来推計

##### ①葛飾区の人口推移

葛飾区人口ビジョンでは、老年人口は増加傾向にあり、2010 年には高齢化率が 22%に達しています。また、このままの状況で人口が推移していくと、2010 年から 2060 年までの 50 年間で、総人口は約 6.1 万人減少し、38.1 万人になると予想されています。一方、老年人口は約 2.4 万人増加し、高齢化率は約 32%に達すると予想されています。



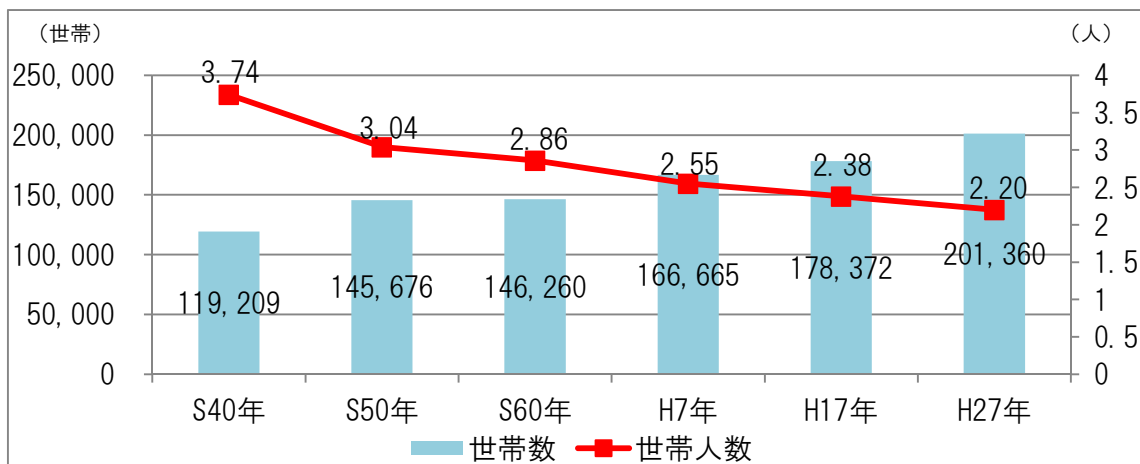
(出典：葛飾区人口ビジョン)

(図) 1-1 人口と人口構成比の推移



### ②葛飾区の世帯数・世帯人数の推移

葛飾区の世帯数は増加傾向にあり、平成27年は10年前に比べ22,988世帯増え、201,360世帯となっています。世帯人数は減少傾向にあり、10年前に比べ0.18人減り、2.20人となっています。

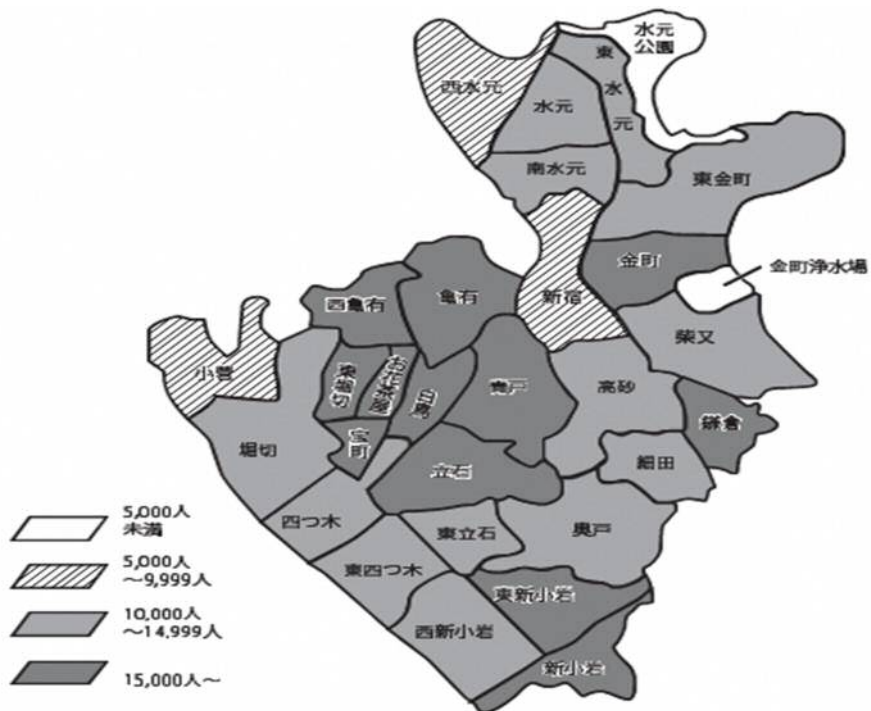


(出典：第60回葛飾区統計書)

(図) 1-2 世帯数と世帯人数の推移

### ③地区別の人口

葛飾区の人口を地区別にみると、新小岩・青戸・亀有などの駅周辺地域が多く、西水元・小菅などの地域が少なくなっています。



(出典：第60回葛飾区統計書)

(図) 1-3 地区別人口

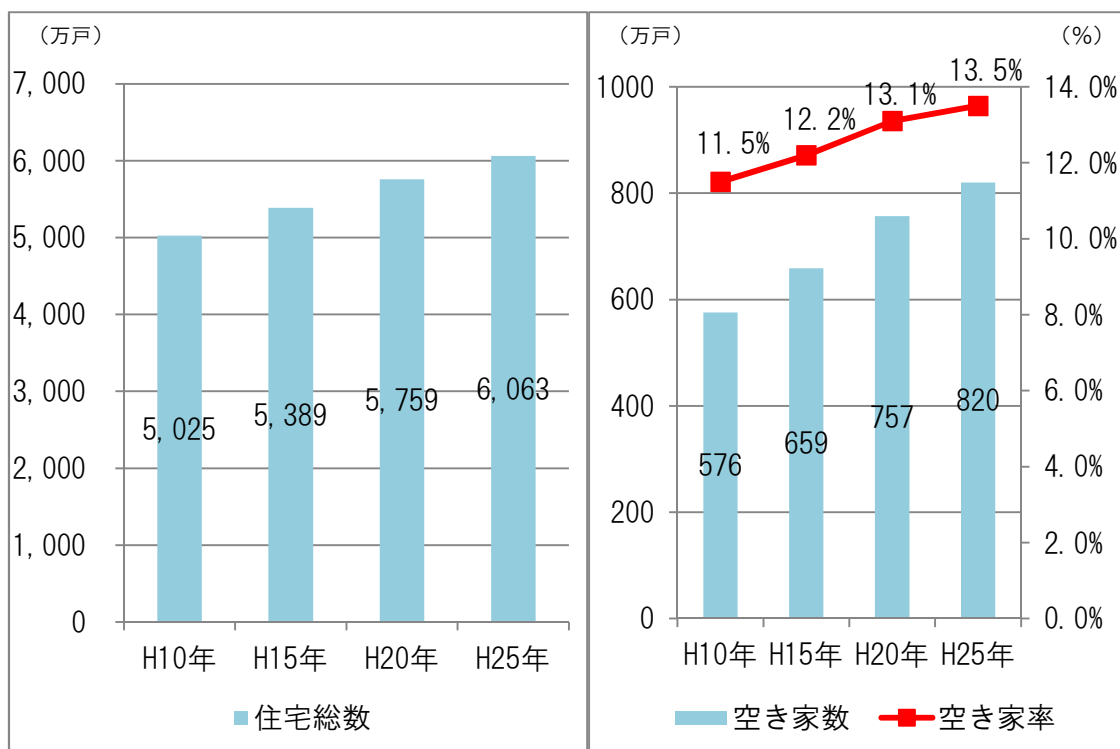
## 2) 住宅・土地統計調査（総務省）

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省が5年ごとに実施しているものです。

なお、この調査は、平成22年の国勢調査の調査区をもとに抽出された標本調査で実施されたものであり、調査結果は推計値です。調査対象の住宅は、普通の一戸建住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことが出来るように建築又は改築されたものとしています。

### ①全国の状況

平成25年住宅・土地統計調査（2013年）における全国の総住宅数（左図）は、6,063万戸であり、5年前に比べ、304万戸（5.3%増）増加しています。また、空き家数（右図）は820万戸と5年前に比べ、63万戸（8.3%増）増加、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。

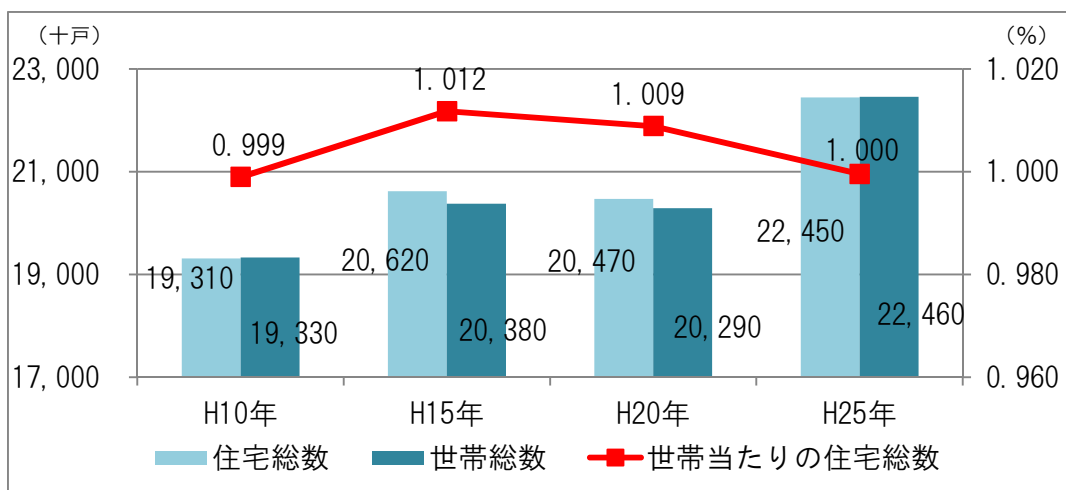


(図) 1-4 全国の状況

《②～⑤は葛飾区の状況について示しています。》

### ②住宅総数と世帯数の動向

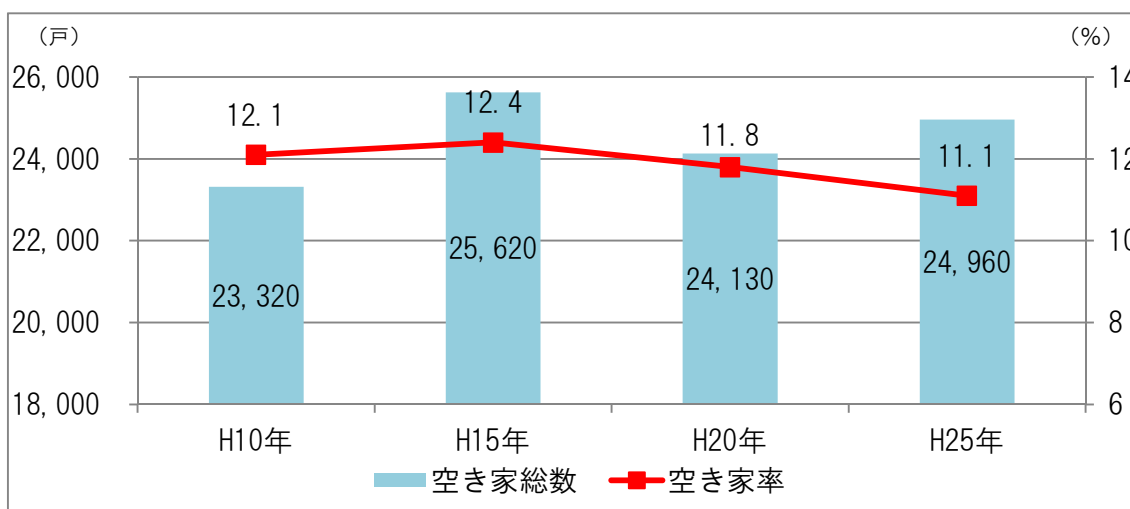
平成 25 年住宅・土地統計調査(2013 年)における葛飾区の住宅総数は、224,480 戸と、5 年前に比べ 19,820 戸(9.7%増)増加し、世帯総数は 224,610 世帯と、5 年前に比べ 21,730 世帯(10.7%増)増加しています。住宅及び世帯数ともに増加していますが、住宅総数と世帯数の乖離は軽微な状況です。



(図) 1-5 住宅総数と世帯数の動向

### ③空き家総数及び空き家率の動向

平成 25 年住宅・土地統計調査(2013 年)における葛飾区の空き家総数は 24,960 戸となっています。平成 10 年から 15 年間の推移をみると、23,320 戸から 24,960 戸と、1,640 戸(7.0%増)増加しています。平成 15 年から平成 20 年にかけて一度減少したものの、平成 20 年から平成 25 年にかけて再増加しております。ただし、空き家総数は増加しているものの、空き家率は減少傾向にあります。

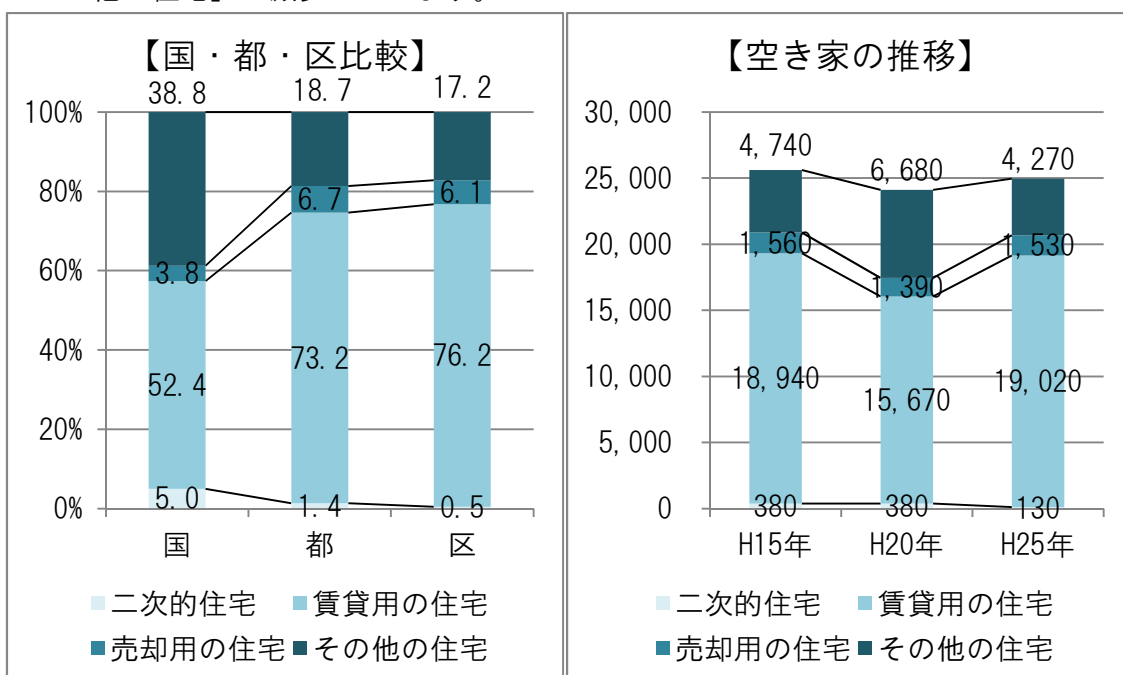


(図) 1-6 空き家総数及び空き家率の動向

#### ④空き家の種類と種類別動向

平成 25 年住宅・土地統計調査（2013 年）における葛飾区の空き家の種類別の割合を【国・都・区比較】で見ると、「その他の住宅」は、全国では 38.8%（3,183,600 戸）、東京都では 18.7%（152,400 戸）、葛飾区では 17.2%（4,270 戸）となっています。

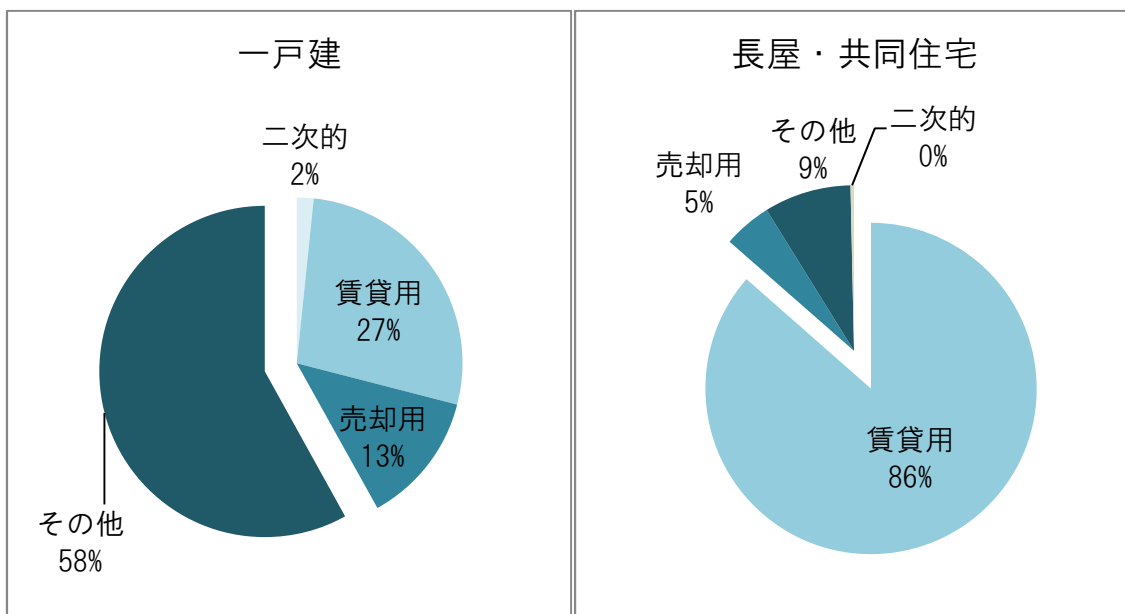
【空き家の推移】を見ると、「賃貸用の住宅」が 76.2%（19,020 戸）と最も多く、次いで「その他の住宅」が 17.2%（4,270 戸）となっています。また、平成 20 年からの推移を見ると、「賃貸用の住宅」が大幅に増加していますが、「その他の住宅」は減少しています。



(図) 1-7 空き家の種類別動向

### ⑤空き家の建て方と種類

平成 25 年住宅・土地統計調査（2013 年）における葛飾区の一戸建の空き家では、58%（2,520 戸）の空き家が「その他の住宅」となっています。一方で、長屋・共同住宅の空き家では「賃貸用の住宅」が 86%（17,830 戸）と多くを占めていることから、建て方によって空き家の種類が大きく異なります。



(図) 1-8 建て方別にみた空き家の種類

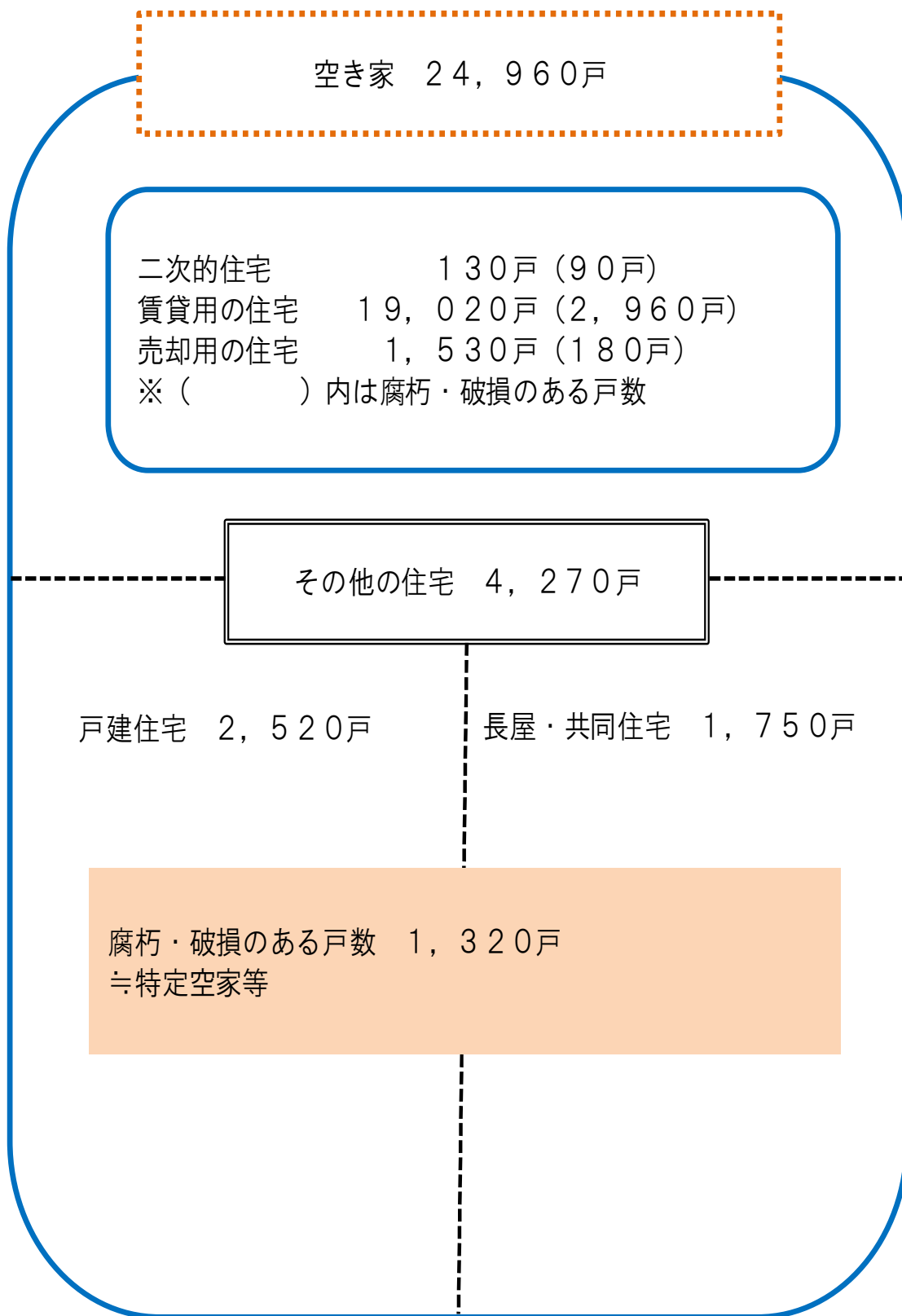


図1-9 平成25年住宅・土地統計調査まとめ（空き家）

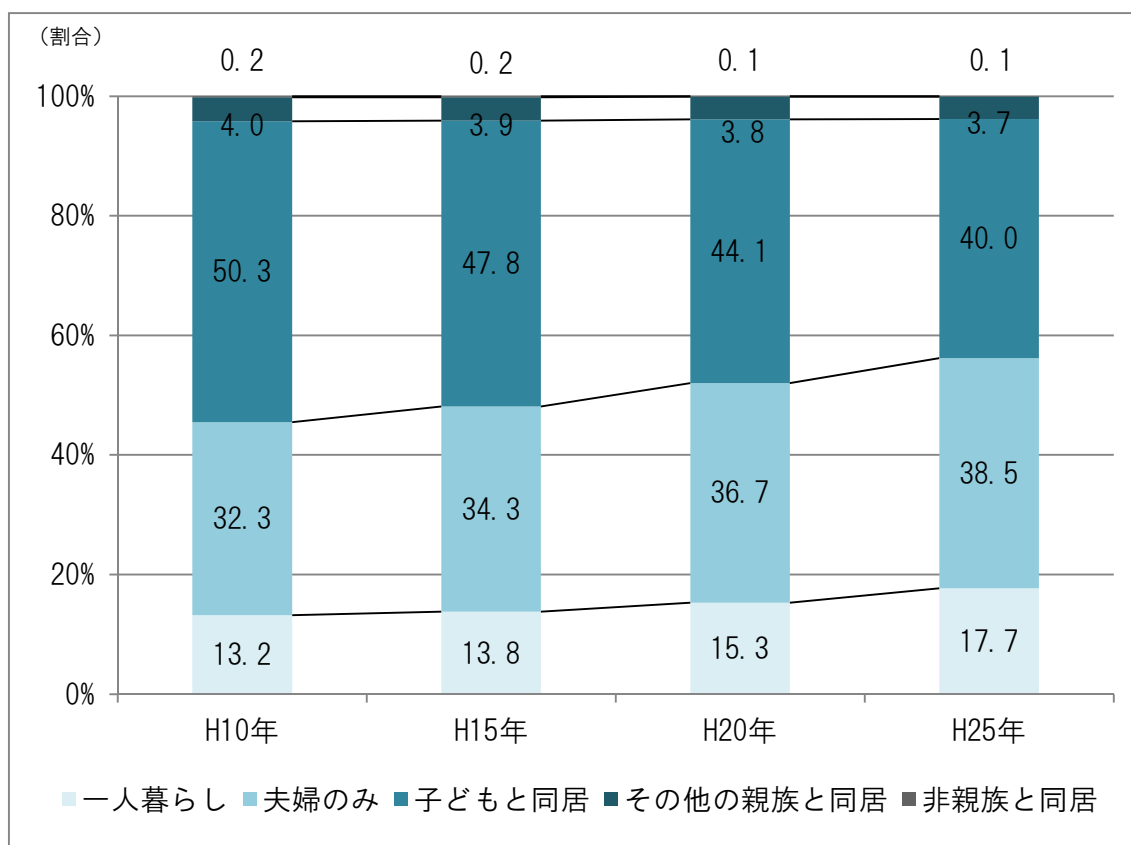
### 3) 高齢社会白書（内閣府）

高齢社会白書とは、高齢社会対策基本法に基づき、平成8年から内閣府が毎年行っている調査であり、高齢化の状況（高齢者の姿と取り巻く環境の現状と動向、高齢者の暮らしなど）や政府が講じた高齢社会対策の実施の状況（高齢社会対策の基本的枠組み、分野別の施策の実施の状況など）、また、高齢化の状況を考慮して講じようとする施策について明らかにしているものです。

#### ① 高齢者の同居家族形態

平成27年度高齢社会白書（2015年）における高齢者の同居家族形態を平成10年から15年間の推移をみると、「一人暮らし」世帯は、4.5ポイント増加しています。また「夫婦のみ」世帯は、6.2ポイント増加しています。

「一人暮らし」及び「夫婦のみ」世帯の多くが高齢者のみで生活する世帯である可能性が高く、さらなる高齢化の進行によって、施設入所による空き家化や管理水準の低下が懸念されます。

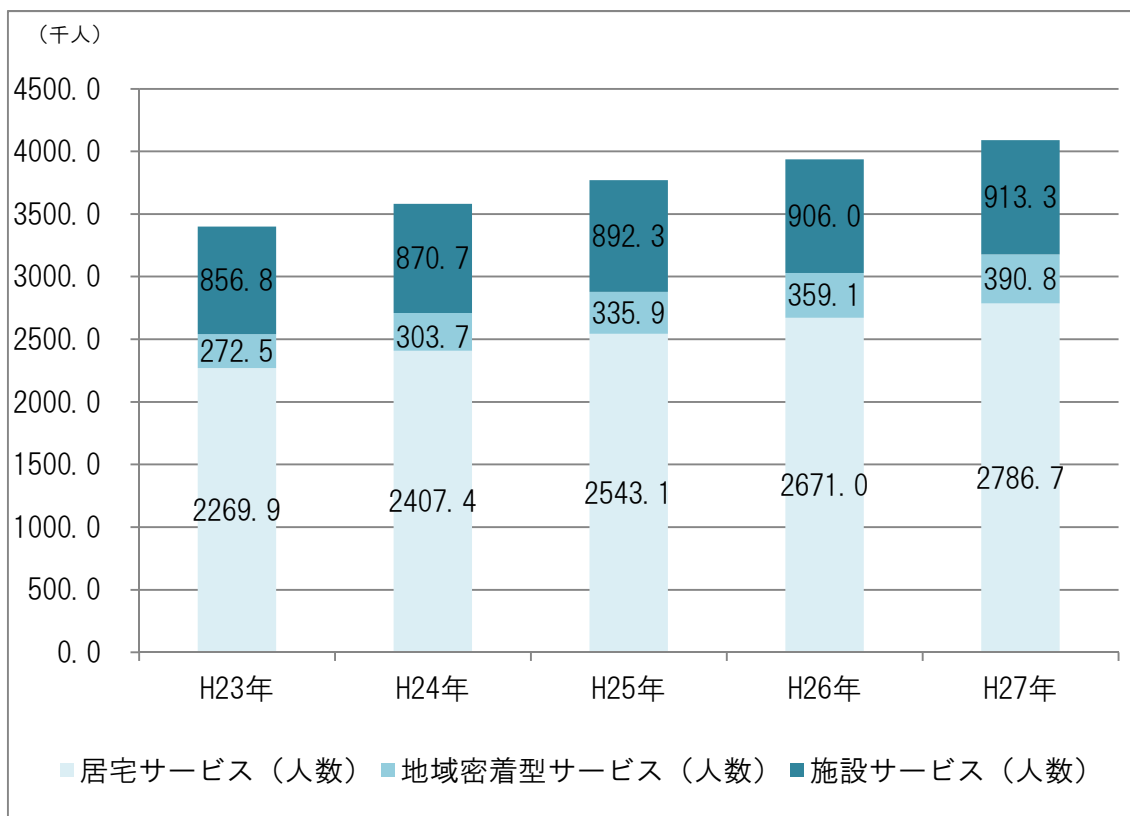


(図) 1-10 高齢者の同居家族形態

## ②要介護者の施設利用状況

平成23年度から平成27年度までの高齢社会白書によると、要介護者の施設利用状況は、「居宅サービス」を利用する割合が最も多く、若干の増加傾向で推移しているものの、「施設サービス」を利用する割合は20%台で推移しています。

一方で、サービスの利用状況を人数で見ると、どのサービスも増加傾向がみられ、「施設サービス」を利用する高齢者は平成27年度には平成23年度から56.5千人増加し、913.3千人となっています。



(図) 1-1-1 要介護者における施設利用状況



#### 4) 平成26年空家実態調査

空家実態調査とは、国土交通省が全国の戸建住宅の空家について利用状況、管理実態などを把握し、空家に関する基礎資料を得ることを目的とし、昭和55年度よりほぼ5年ごとに実施されているものです。

今回は、登記簿謄本により所有者を特定したうえで、調査票を配布・回収して、調査時点（平成26年11月～平成27年2月）での利用状況等について調査・集計を行っています。

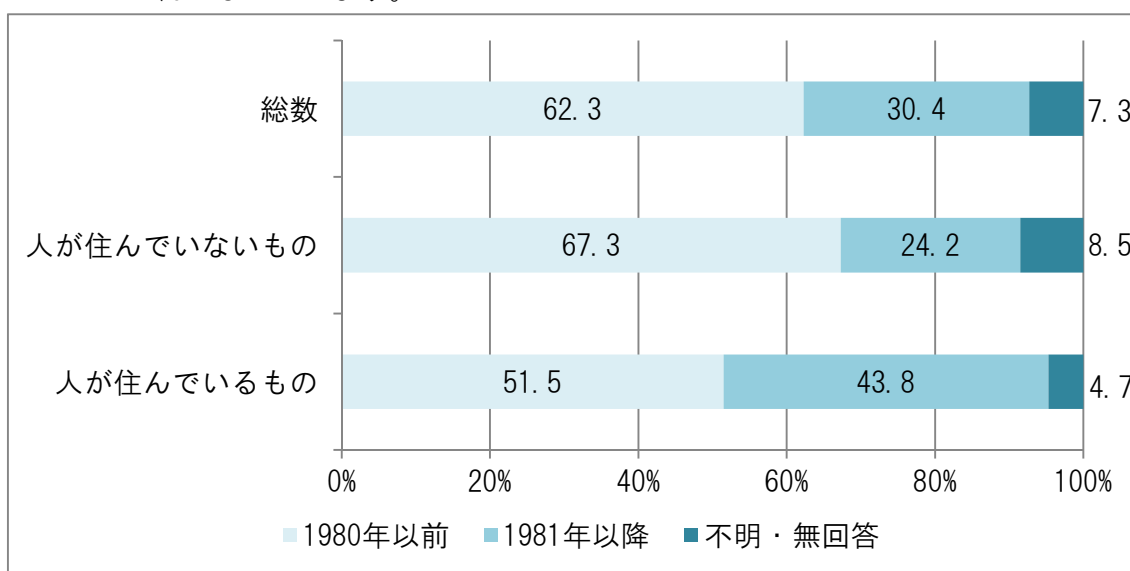
※本調査では、平成25年住宅・土地統計調査（総務省）において「空き家」又は「一時現在者のみの住宅」とされた戸建住宅を調査対象としています。

#### 《調査を実施した戸建空家の状況》

①の調査結果は、本調査の調査時点での居住状況等を集計したものであるため、平成25年住宅・土地統計調査の結果と実態が異なり、調査票により「人が住んでいる」と回答されたものが含まれています。

#### ①戸建空家の建築時期

戸建空家の建築時期については、1980年以前建築のものが62.3%となっています。居住状況別にみると、人が住んでいないものは、人が住んでいるもの比べて、建築時期が古い住宅の割合が大きく、1980年以前の割合でみると、人が住んでいるものでは51.5%となっているのに対し、人が住んでいないものでは67.3%となっています。



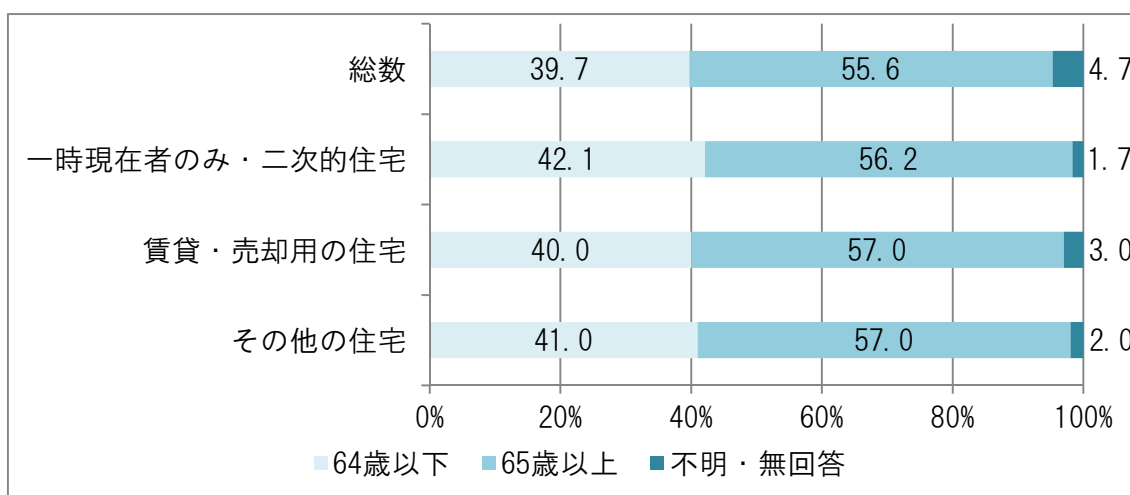
(図) 1-12 戸建空家の建築時期

《調査時点で人が住んでいない戸建空家の状況》

②～⑧の調査結果は、①で「人が住んでいない」と回答された戸建空家の状況について集計を行っています。

②所有者の年齢

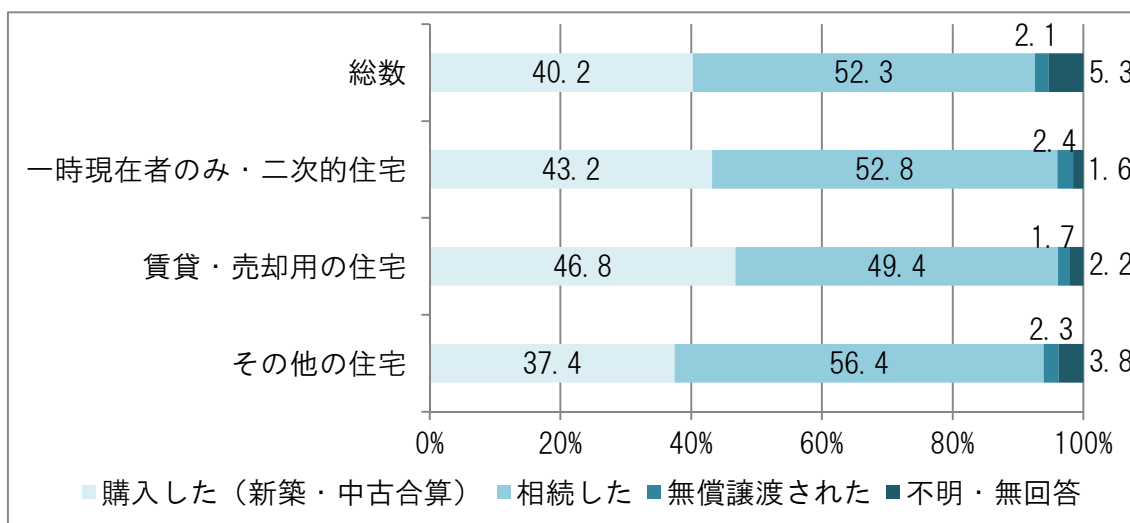
所有者の年齢については、65歳以上の高齢者が55.6%と半数以上を占めており、高齢化の進行により、この傾向はさらに顕著になると考えられます。



(図) 1-13 所有者の年齢

③住宅を取得した経緯

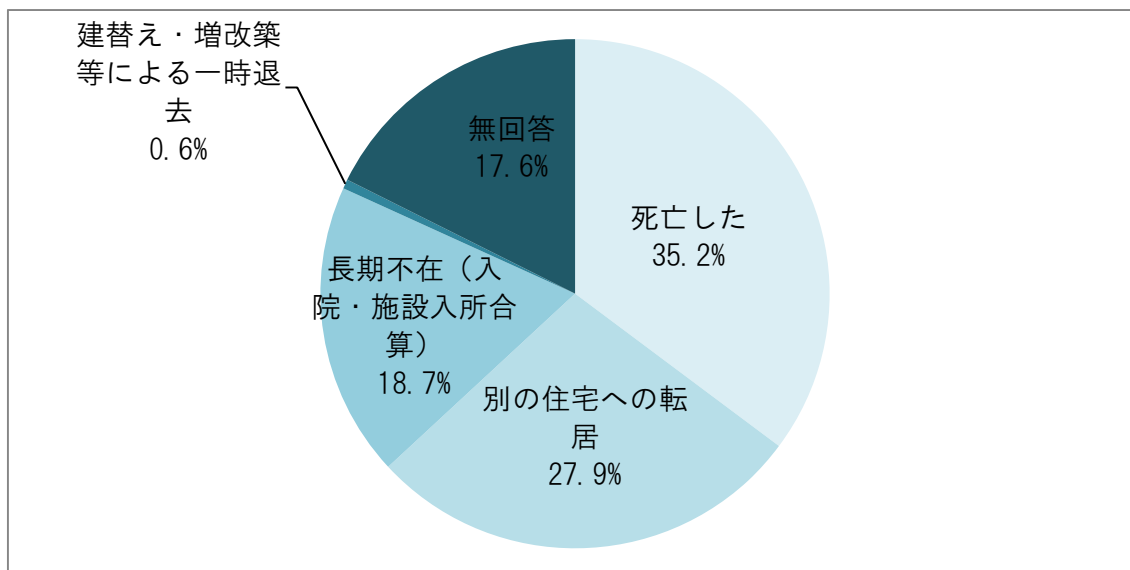
住宅を取得した経緯については、全体のうち「相続した」が52.3%と最も多く、次いで「購入した(新築・中古合算)」が40.2%の順になっており、それを利用状況別にみると、その他の住宅では「相続した」の割合が比較的大きく、56.4%となっています。



(図) 1-14 住宅を取得した経緯

#### ④人が住まなくなった理由

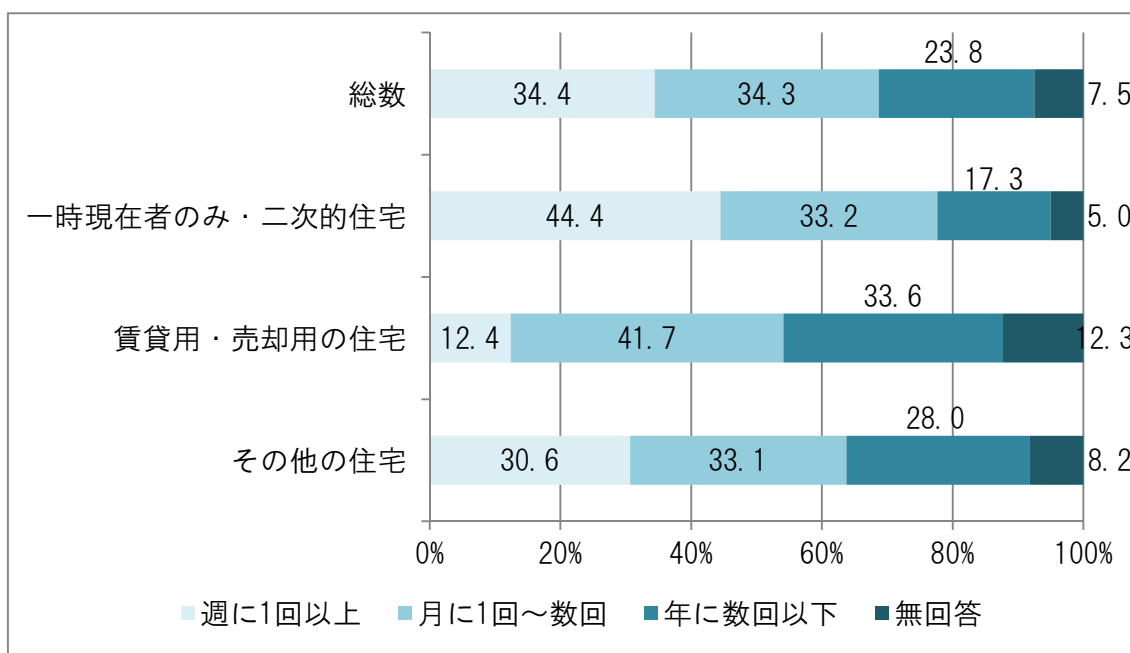
人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%と最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」が27.9%、「長期不在（入院・入所合算）」が18.7%となっています。



(図) 1-15 人が住まなくなった理由

#### ⑤戸建空家の管理頻度

戸建空家のうち、「その他の住宅」については、「週に1回以上」が3割程度であり、相対的に低くなっています。また、「年に数回以下」も28.0%となっており、全体の約3割を占めています。

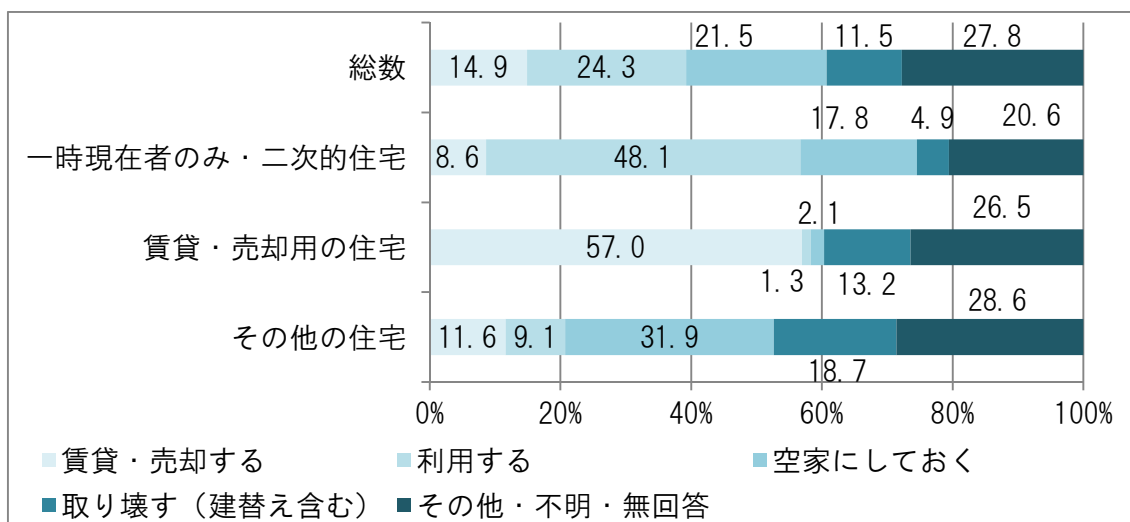


(図) 1-16 戸建空家の管理頻度

### ⑥利用意向

今後5年程度のうちの利用意向については、「その他・不明・無回答」を除くと※、「利用する」が最も多く24.3%、順に「空家にしておく」が21.5%、「賃貸・売却する」が14.9%などとなっています。また、空き家の種類によって、利用意向も大きく異なっています。

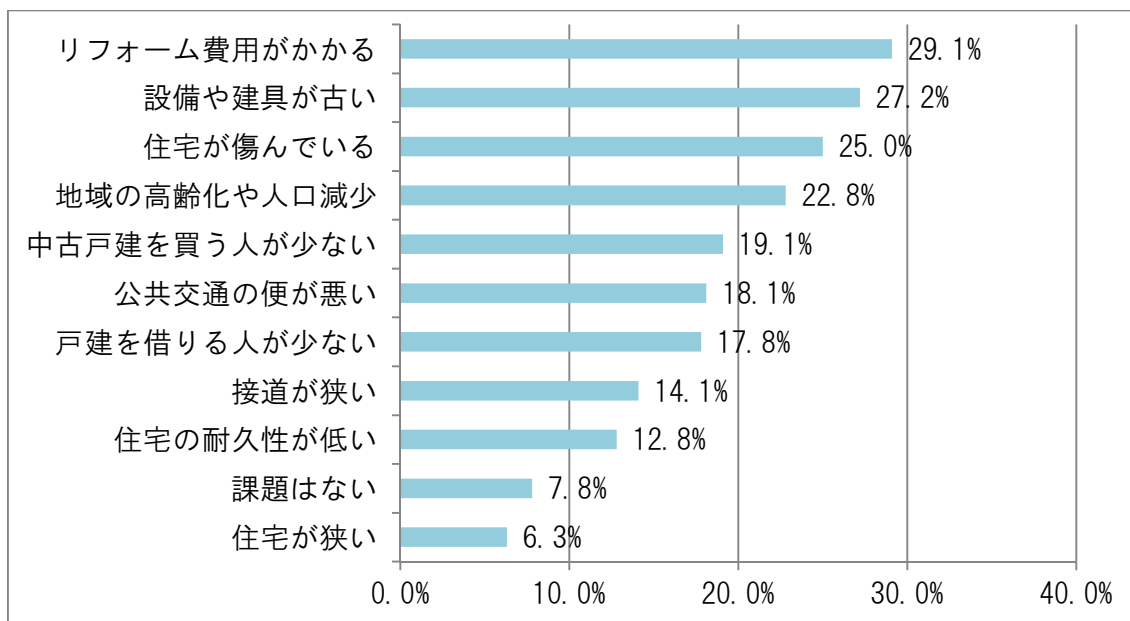
※その他・不明・無回答は利用意向の傾向が把握できないため除いています。



(図) 1-17 利用意向

### ⑦賃貸・売却の意向がある場合の課題

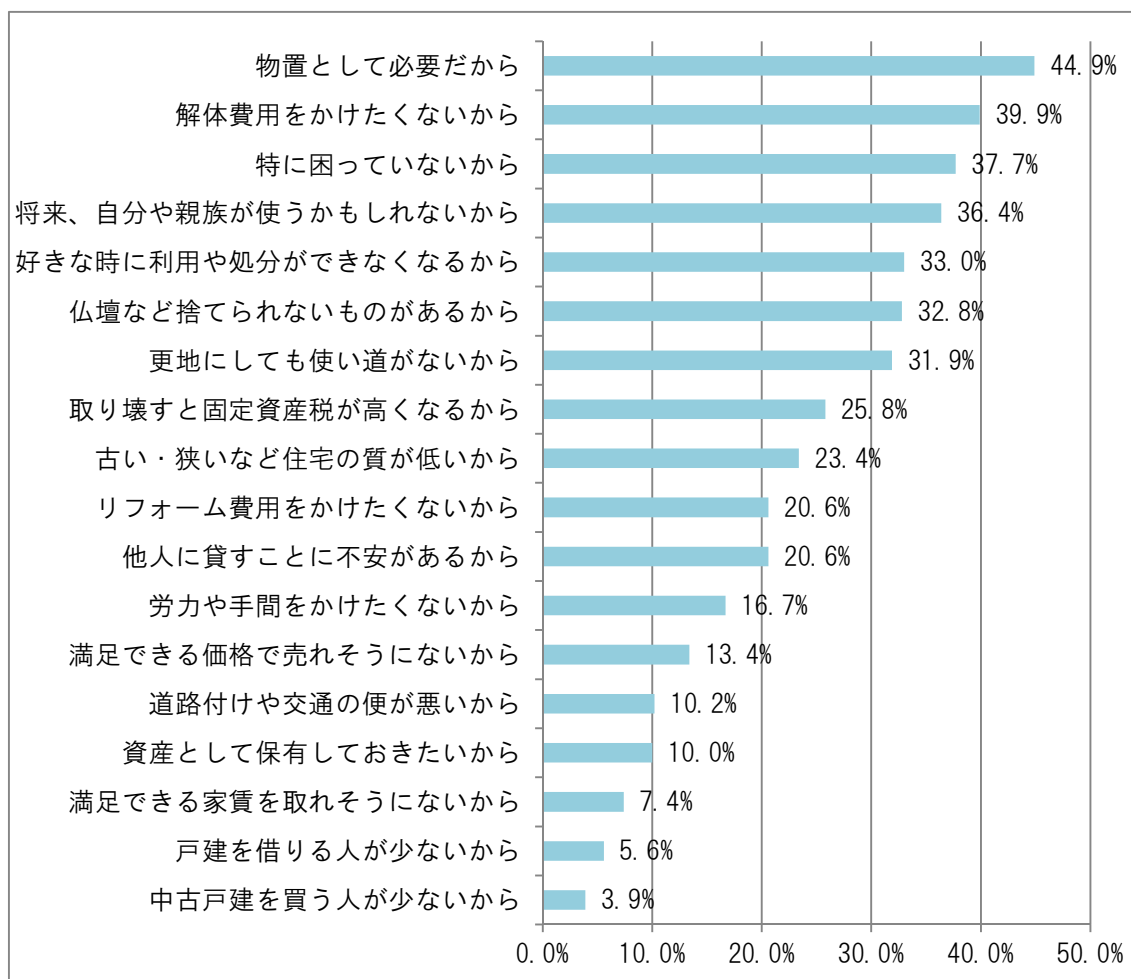
⑥の利用意向の中で、今後の利用意向を、「賃貸・売却する」としたものについて、その課題は「リフォーム費用がかかる」が29.1%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%の順になっています。



(図) 1-18 賃貸・売却の意向がある場合の課題

⑧空家にしておく理由

⑥の利用意向の中で、今後の利用意向を、「空家にしておく」としたものについて、その理由は、「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっています。



(図) 1-19 空家にしておく理由

## 1 - 2 本区の実施した空家等の調査結果

### 1) 近隣住民からの情報提供に基づく調査

#### ①調査概要

近隣住民・利害関係人などから情報提供・相談等のあった空家等について、区職員が現地確認等を行い、必要に応じて立入調査（法第9条第2項）、特定空家等への認定等を進めているものです。

#### ②調査対象地区

区内全域

#### ③調査時期

平成27年4月1日から平成28年9月30日まで

#### ④調査対象

近隣住民・利害関係者などから情報提供・相談等のあった空家等

#### ⑤調査結果

近隣住民・利害関係者などから情報提供・相談等のあった空家等は331棟（重複物件を除く）に上り、空家等問題が顕在化しているとともに、空家等問題への関心の高まりも伺えます。これらの空家等については、順次、権利関係者の所在調査を行ったうえで、法に基づく指導等を進めています。

なお、本調査は、近隣住民・利害関係人などから情報提供・相談のあった建築物について調査を行っているものであるため、下記に示す件数が区内全域の傾向等と異なることとなる可能性があります。

(表) 1 - 1 町名別空家等件数及び特定空家等認定件数

町名	空家等件数	特定空家等認定件数	町名	空家等件数	特定空家等認定件数
立石	24	2	西新小岩	6	0
東立石	16	0	奥戸	12	0
四つ木	13	0	高砂	19	3
東四つ木	22	1	鎌倉	8	0
宝町	6	1	細田	6	0
堀切	26	1	柴又	33	1
東堀切	8	1	新宿	12	0
小菅	3	0	金町	18	3
お花茶屋	0	0	金町浄水場	0	0
白鳥	1	0	東金町	13	0
亀有	24	0	水元	3	0
西亀有	5	0	水元公園	0	0
青戸	14	0	東水元	3	0
新小岩	19	0	南水元	8	0
東新小岩	8	0	西水元	1	0
			合計	331	13

## 2) 地図調査の過程で実施した調査

①民間地図会社による地図作成調査の過程で、空家と思われるものをピックアップした情報を取りまとめたものです。

なお、本調査は、空家の実態を把握することを目的とはしていないため、空家の抽出基準も民間地図会社の独自基準により抽出されたものです。

### ②調査対象区域

区内全域

### ③調査時期

2015年版地図作成時点

### ④調査対象

地図作成調査の過程で取得した空家と思われる建築物(①郵便受けにチラシや郵便物が溜まっている、②窓ガラスが割れたままになっている、③門から玄関まで草が繁茂しているなど出入りしている様子が伺えないなど)

なお、共同住宅は空き家の判断が困難ため除外しています。

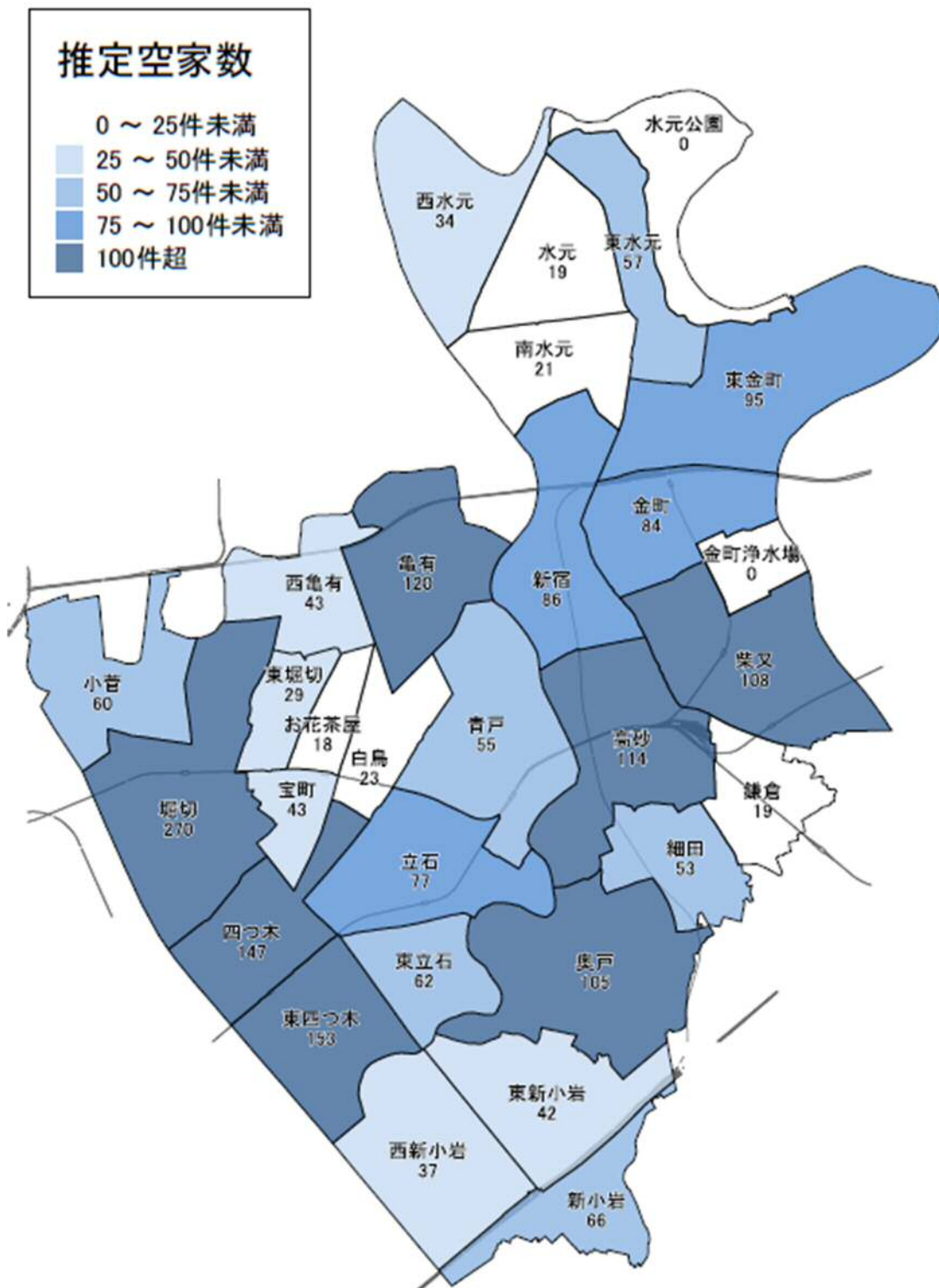
### ⑤調査結果

区内全域における推定空家数は2,040棟、推定空家率は2.8%でした。

町名別には、東四つ木(推定空家率6.1%、以下同じ。)、四つ木(5.5%)、亀有(4.7%)、堀切(4.3%)、新宿(4.0%)地区が高くなっています。対して、水元(0.7%)、鎌倉(0.7%)、南水元(1.0%)、西水元(1.1%)、東新小岩(1.2%)地区が低くなっています。

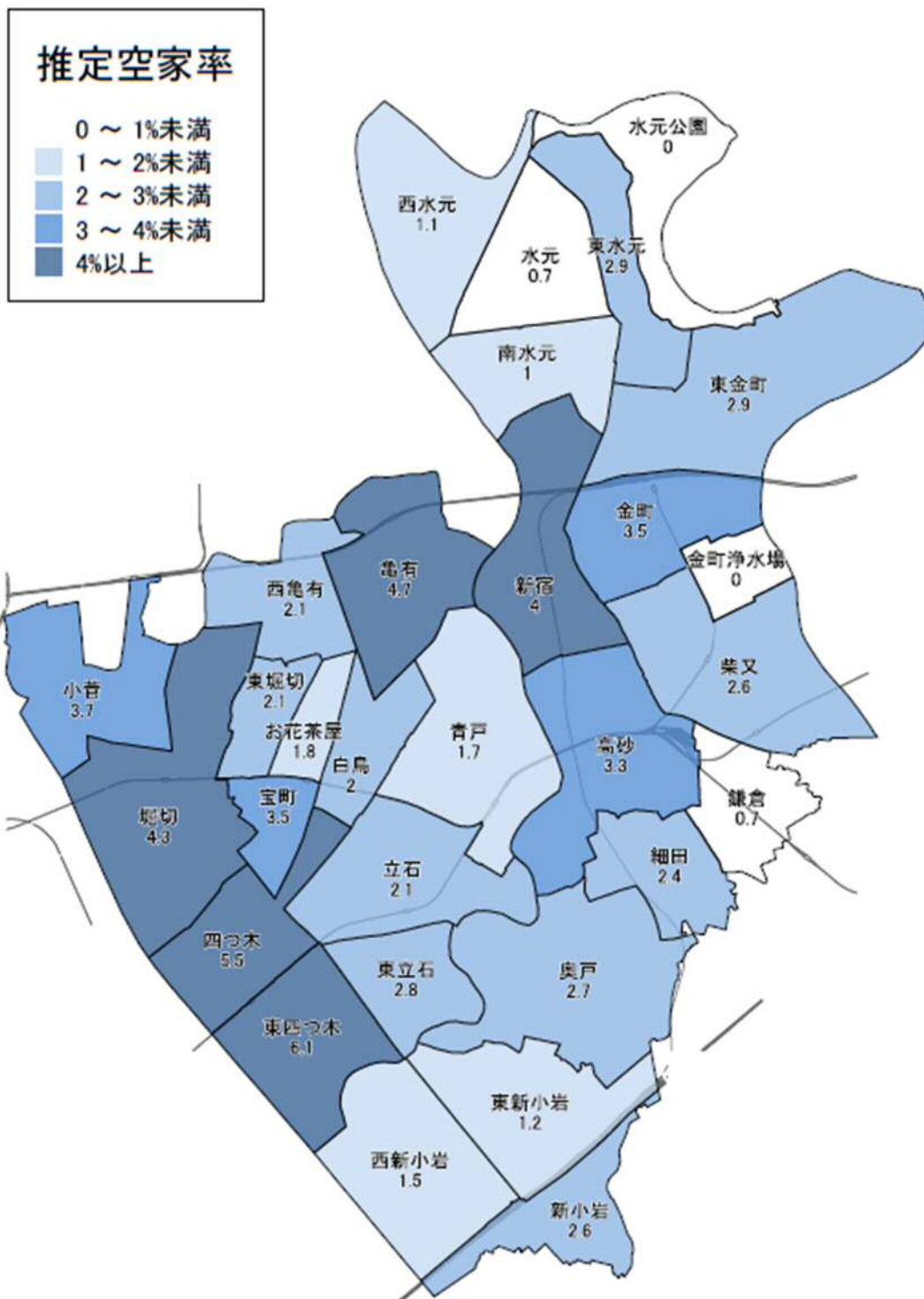
(表) 1-2 町名別推定空家数及び推定空家率

町名	推定空家数	戸建住宅及び店舗併用住宅数	推定空家率	町名	推定空家数	戸建住宅及び店舗併用住宅数	推定空家率
立石	77	3,690	2.1%	西新小岩	37	2,408	1.5%
東立石	62	2,207	2.8%	奥戸	105	3,863	2.7%
四つ木	147	2,690	5.5%	高砂	114	3,435	3.3%
東四つ木	153	2,491	6.1%	鎌倉	19	2,677	0.7%
宝町	43	1,224	3.5%	細田	53	2,216	2.4%
堀切	270	6,261	4.3%	柴又	108	4,156	2.6%
東堀切	29	1,358	2.1%	新宿	86	2,143	4.0%
小菅	60	1,626	3.7%	金町	84	2,395	3.5%
お花茶屋	18	1,026	1.8%	金町浄水場	0	0	0.0%
白鳥	23	1,145	2.0%	東金町	95	3,279	2.9%
亀有	120	2,535	4.7%	水元	19	2,733	0.7%
西亀有	43	2,095	2.1%	水元公園	0	0	0.0%
青戸	55	3,299	1.7%	東水元	57	1,950	2.9%
新小岩	66	2,517	2.6%	南水元	21	2,030	1.0%
東新小岩	42	3,387	1.2%	西水元	34	3,006	1.1%
				合計	2,040	73,842	2.8%



(図) 1-20 区内の空家数区域図





(図) 1-21 区内の空家率区域図

### 3) サンプル調査

#### ①調査概要

7つの地域区分（水元地域、金町・新宿地域、柴又・高砂地域、亀有・青戸地域、南綾瀬・お花茶屋・堀切地域、立石・四つ木地域、奥戸・新小岩地域）から、任意に選定した区内7町丁目内の戸建住宅及び店舗併用住宅について公道からの外観目視による悉皆調査を行い、空家等の構造・管理上の問題点を調査したものの。

#### ②調査対象地区

東四つ木三丁目・堀切二丁目・亀有一丁目・奥戸二丁目・柴又一丁目・金町五丁目・東水元二丁目

#### ③調査時期

平成28年11月

#### ④調査対象

上記7町丁目内に存する戸建住宅及び店舗併用住宅

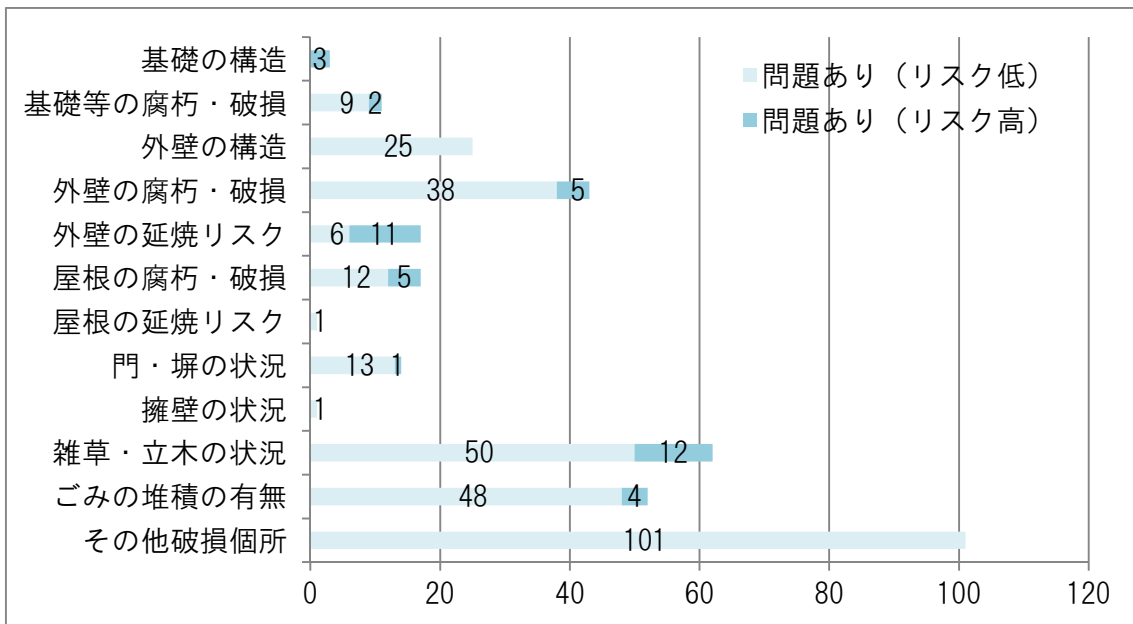
#### ⑤調査結果

上記7町丁目内の5,880棟の調査物件のうち、214棟が空家等と類推されています。

また、空家等と類推された214棟について、347箇所の構造上・管理上の問題点が確認され、越境・延焼・倒壊等の周辺への悪影響が高いと判断される部分が43箇所確認されました。

(表) 1-3 サンプル調査地区と調査件数

町丁目名	戸建住宅 及び 店舗併用住宅数	空家等数
東四つ木三丁目	850	34
堀切二丁目	1,480	49
亀有一丁目	807	25
奥戸二丁目	972	36
柴又一丁目	774	42
金町五丁目	531	20
東水元二丁目	466	8
合計	5,880	214

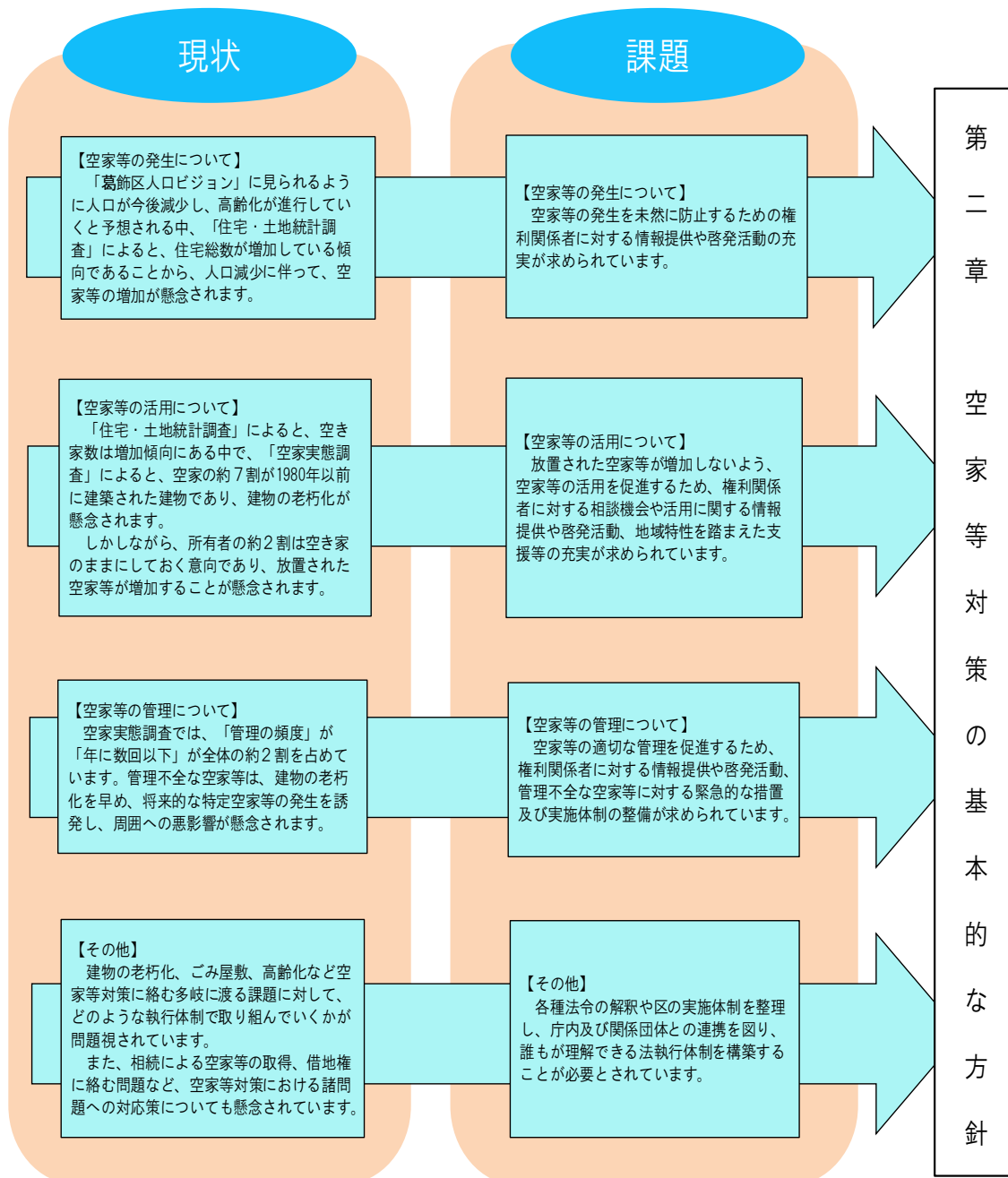


(図) 1-2-2 空家等の構造・管理上の問題箇所 (同一建築物の重複あり)

## 2. 空家等対策を進めるうえでの課題

空家等を取り巻く社会的背景や本区の実施した空家等の調査結果をもとに、空家等の現状を分析した結果、次のような課題が挙げられます。

課題から見出される空家等対策のあり方等を「第2章 空家等対策の基本的な方針」において、具体的な計画方針として示します。



(図) 1-23 現状と課題

## 第2章 空家等対策の基本的な方針

## 1. 基本的事項

### 1-1 基本目標

基本目標は、中期実施計画における主要課題の一つである「住み続けたいと思える、安全・安心なまちづくり」、都市計画マスタープランにおける全体構想の主旨を踏まえるとともに、前章の「空家等対策を進めるうえでの課題」に基づき、次のように定めます。

#### 基本目標1：空家等の発生予防

既存建築物の再利用・再活用を図るために、権利関係者の啓発活動を実施することにより、空家等の発生を予防し、将来的な特定空家等の発生抑制にもつながり、近隣住民の生活環境の向上につながります。

#### 基本目標2：空家等の活用推進

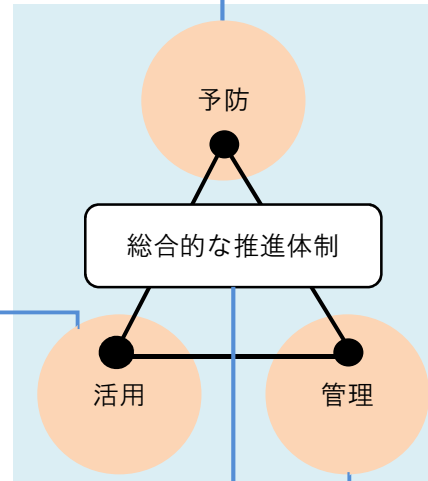
空家等を有効な地域資源として捉え、地域活性化施設や住宅確保要配慮者向け住宅への転用など、空家等の有効活用を図ることにより、地域活性化や住環境の向上を図ります。

#### 基本目標3：管理不全な空家等の解消

周辺に悪影響を及ぼす空家等（老朽建築物、樹木の繁茂、ごみの放置など）に対しては、法に則った実効性のある指導・改善を図るとともに、権利関係者への啓発活動を実施し、安全・安心な生活環境の保全を図り、管理不全な空家等の解消を目指します。

#### 基本目標4：総合的な推進体制の構築

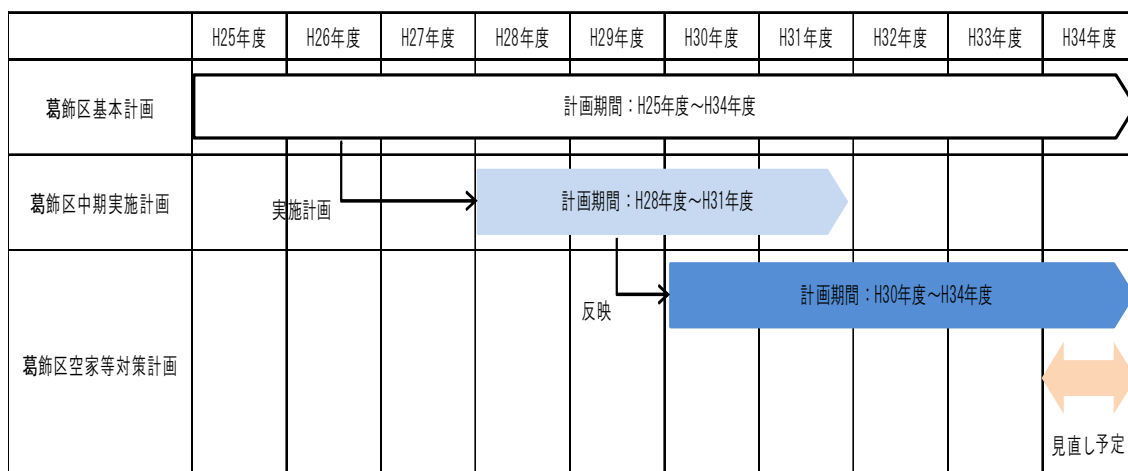
空家等の多岐に渡る課題に対応するために、空家等の権利関係者、行政、地域住民、専門家、民間事業者など多様な主体による、執行体制の構築と連携を図り、総合的な取組みを推進します。



## 1 - 2 計画期間

計画期間については、葛飾区基本計画の実施計画である「葛飾区中期実施計画（平成28年～平成31年）」を反映させ、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

なお、本計画については、国の空家等政策の動向や社会・経済事情の変化等を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとしします。



(図) 2-1 計画期間

## 1 - 3 対象とする地区

対象地区は、葛飾区内全域とします。

なお、地図調査の過程で実施した調査における推定空家数の多い地域を優先的に対応すべきと考えておりますが、当該地域で実施している街づくり事業の進捗などを踏まえつつ、対応を検討していきたいと考えています。

## 1 - 4 対象とする空家等の種類

対象とする空家等は、法第2条第1項で規定する「空家等」です。

また、住宅・土地統計調査によると、長屋・共同住宅の空き家については、「賃貸用の住宅」が多くを占めていることから、市場での流通等が図られているものと考えられます。一方で、一戸建の空き家については、賃貸用・売却用のどちらにも該当しない「その他の住宅」が多くを占めています。そこで、計画の主な対象とする空家等の種類は、「一戸建の空家等（店舗併用住宅含む）」とします。

ただし、長屋・共同住宅においても、全体的に空き室となっている物件も生じてきているため、一戸建以外の空家等についても、必要に応じて対策を検討していきます。

## 2. 空家等の調査に関する事項

### 1) 空家等の所在把握

データベース作成及び今後の空家等対策検討の基礎資料とするための空家等の実態調査を実施します。

#### ア 調査区域

原則として本区全域とします。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な区域は除きます。

#### イ 実施時期

調査時期は、本計画期間内に早期に実施します。

#### ウ 対象

法第2条第1項に規定する空家等及び旧耐震基準建築物

#### エ 調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、権利関係者の意向、特定空家等への該当の可能性等について調査することとし、その調査方法は民間事業者への委託等を含め、空家等の実態調査を行ううえで適切な方法により行うものとします。

### 2) 空家等のデータベース化

過去に実施した「近隣住民からの情報提供に基づく調査」、「サンプリング調査」及び実態調査のデータをもとに、空家等のデータベース化を進めていきます。

### 3) 空家等の権利関係者の所在把握

空家等の適正な管理指導・流通促進に向けて、空家等の権利関係者の所在把握を行います。権利関係者の所在把握にあたっては、主に次のような方法とし、権利関係者が死亡している場合には、法定相続人所在把握に努めます。

法の施行により、登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者・納税管理人・送付先等について、法第10条に基づき、固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、権利関係者が不明な場合には、財産管理人制度を活用するなど適切な対応を検討します。



- ① 登記簿謄本（登記事項証明書）による調査
  - 建物登記簿謄本による所有者情報
  - 土地登記簿謄本による所有者情報
- ② 固定資産税課税情報の活用
  - 法第10条の規定に基づき都税事務所へ家屋・土地課税台帳による所有者情報の照会を行う。
- ③ 戸籍等の調査
  - 住民票、住民票の除票等
  - 戸籍謄本、抄本、附票等
- ④ ライフラインの調査
  - 電気・ガス・水道の受給契約
- ⑤ 区民等への聞き取り
  - 空家等の近隣に居住する区民
  - 空家等の存する自治組織（町会等）

（図）2-2 所在把握の方法

### 3. 施策を推進するための基本的な事項

#### 3-1 区・権利関係者の責務

##### 1) 区の責務

区の責務については、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講ずる」ことが求められています。

本区は、本計画に基づき空家等対策の実施及び必要な措置を講じ、適切な管理のなされていない空家等の削減に努め、地域住民の生活環境の向上に努めます。

##### 2) 権利関係者の責務

法においては、権利関係者の責務を努力義務として規定しています。

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の権利関係者が自らの責任に

おいて行われることが大前提であり、空家等の権利関係者は、関係法令等に基づき空家等の適切な管理を行わなければなりません。

### 3 - 2 権利関係者による空家等の適切な管理の促進に関する事項

#### 1) 権利関係者による適切な管理

法では、権利関係者が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっています。権利関係者が責任をもって自主的かつ適切に空家等の管理を行うことができるよう、講演会等を活用した意識啓発、既存制度の活用などを図ります。

#### 2) 権利関係者への情報提供

空家等の権利関係者に対して、空家等の管理の必要性、管理手法、その他活用可能な補助制度などについて情報を提供します。また、将来的に適切な管理ができなくなる可能性が出てきた場合や活用されない期間が長期化しそうな場合については、適切な管理や活用が継続できるよう新たな情報を提供します。

また、特定空家等に該当する可能性の高い空家等は、周辺への悪影響を及ぼす可能性が高いため、速やかに改善するよう、必要とされる具体的かつ効率的な措置の情報提供や助言を行います。

#### 3) 高齢者に対する相談会等の実施

平成 26 年空家実態調査によると、空家等の権利関係者は高齢者が多く、また人が住まなくなった理由として、死亡や他の住宅への転居、施設への入居など、高齢者の住環境の変化が主な原因だとされています。

このようなことから、住宅を所有する高齢者の不安を解消し、空家等の発生予防・管理不全な空家等の解消を図るため、高齢者に対する空家等の相談機会を増やすとともに、空家等の管理に関する情報提供を行います。

### 3 - 3 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進について、活用に関する支援制度の構築、除却した空家等の跡地の活用策等について検討します。

#### 1) 支援制度の構築

空家等の活用を促進するため、売却や賃貸など中古住宅の流通促進を図るとともに、空家等を地域資源としてとらえ、福祉や地域コミュニティとして活用するため

の支援を行います。

また、利用希望者が空家等を積極的に活用できるような支援策として、各種関係団体等との情報交換や連携、マッチングの仕組みづくり（活用を希望する権利関係者と事業者等を適切に引き合わせる仕組み）など、利用希望者がスムーズに利用できるよう支援を行います。

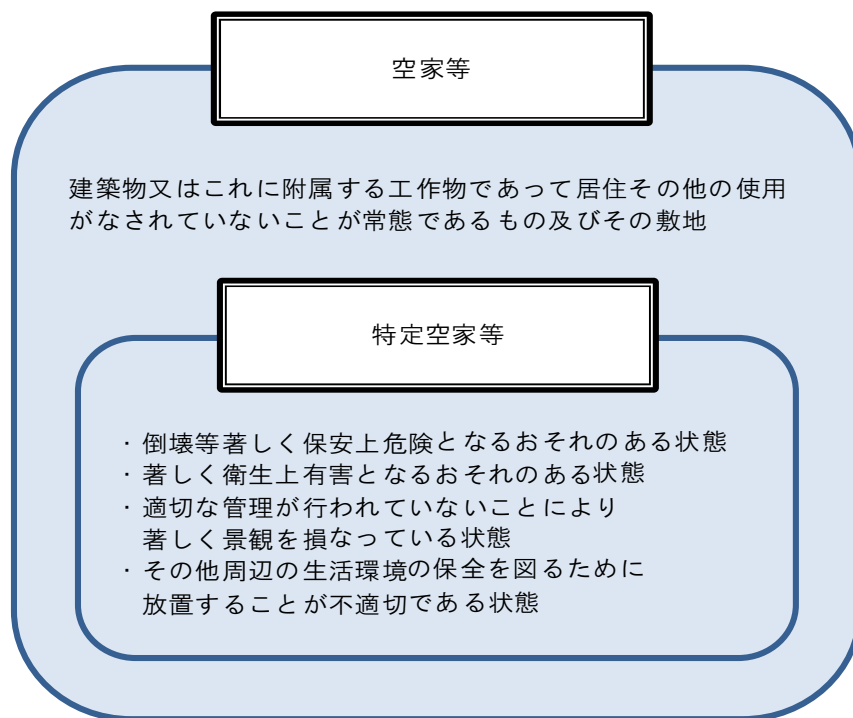
## 2) 空家等の跡地の活用

民間による活用を基本としながら、地域の特性や、住民ニーズに応じた跡地の有効活用について検討します。

### 3-4 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

適切な管理が行われていない空家等が近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、法第2条第2項に規定された空家等を「特定空家等」と定め、近隣住民の住環境の保全・向上のために、特定空家等の権利関係者に対する助言・指導・勧告等の各種措置を行うことと規定されています。

本区においても、平成27年5月の法施行後、特定空家等に対する措置を主眼に空家等対策を進めてきました。



(図) 2-3 空家等と特定空家等

## 1) 基本的な方針

特定空家等に該当するおそれがあるものについては、すでに近隣住民に悪影響を与えており、速やかな改善が求められることから、早期に法第14条以降の対応を行うことが必要です。

近隣住民などからの情報提供をもとに調査した結果、特定空家等に該当する可能性があるものについては、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう、速やかに助言・指導、勧告等の手続きに移行していきます。

また、特定空家等に該当するかどうかにかかわらず、空家等の権利関係者に対し、空家等の置かれている状況・近隣住民などからの意見を集約し、情報提供を行っていきます。

## 2) 特定空家等の認定

### ①現地調査

「近隣住民からの情報提供に基づく調査」、「サンプリング調査」、「実態調査」に基づいて把握した空家等が、特定空家等に該当する可能性があるかどうか外観目視による簡易調査を行います。

現地調査にあたっては、原則的には敷地内への立ち入りは行わないものとし、敷地外から敷地や建物の現況を調査し、第一に法第2条第1項に規定する「空家等」に該当するかどうか、第二に「空家等」の状態が「特定空家等」に該当する可能性があるかどうかについて記録するとともに、必要に応じて、近隣住民、情報提供者、町会等へ聞き取り調査を行い、権利関係者についての情報も把握します。

なお、「近隣住民からの情報提供に基づく調査」により把握した空家等を優先して調査を進めていきます。

### ②立入調査

立入調査（法第9条第2項）は、「特定空家等」に該当するかどうか判断するため敷地外からの調査（①現地調査）では不十分な場合等、敷地内に立ち入って建物状況等を調査する必要がある場合に限り実施することとします。

なお、立入調査の際には、建築士等の資格を有する事業者を同伴し、空家等の状況を正確かつ詳細に把握します。

### ③特定空家等への認定基準

特定空家等への認定にあたっては、これまでガイドラインに定められた内容に沿って行ってきましたが、ガイドラインは全国一律の基準であり、本区特有の事情を考慮されたものとはなっておりません。そこで、「葛飾区特定空家等認定基準」を策定し、本区独自の基準に基づき対応を進めていきます。

#### ④特定空家等の認定

現地調査、立入調査の結果、認定基準に照らし合わせて「特定空家等」と認められるものについては、協議会（専門部会含む）に付議したうえで、「特定空家等」に認定することとします。

#### ⑤非特定空家等への対応

現地調査、立入調査の結果、「特定空家等」と判断されなかった空家等についても適切な管理が必要です。これらの空家等については、法第12条に基づく情報提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による活用を進めるなど、「特定空家等」に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。

### 3) 特定空家等に対する措置

#### ①措置の判断

「特定空家等」と認められるものについては、「特定空家等」の権利関係者に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ず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）することができます。特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、個人の財産権を尊重したうえで、空家等の物的状態に加え、それらもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の有無、その悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して総合的に判断する必要があります。

#### ②助言・指導

「特定空家等」と認定され、特定空家等に対する措置を講ずる必要のある建築物については、協議会で十分に審議したうえで、法第14条第1項に基づき、当該権利関係者に対し、助言又は指導といった行政指導を行い、権利関係者自らの意思による改善を促していきます。

これらの行政指導にあたっては、書面で行うことを原則とし、行政指導の内容及びその理由、担当課、責任者、指導に係る措置を実施した場合の報告先、改善されない場合は勧告を行う可能性について、勧告に至った際には地方税法の規定による固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外される旨などを告知するとともに、対象となる「特定空家等」の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況等の写真のほか、必要に応じ、相談窓口、公的支援などの資料も同封するなどして丁寧でわかりやすい指導に努めます。

また、場合によっては、書面による事務的な指導に留まらず、面会や電話等の通信手段により、権利関係者等の事情を十分勘案し、それぞれの個別具体的な状況に応じ、権利関係者自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

なお、「特定空家等」に認定されたもので、措置を講ずるまでには至らないものについては、そのまま放置した場合には悪影響の程度と危険等の切迫性が今後

増加することが予想され、定期的に現地調査するなどしてその状況を把握するとともに、必要に応じ法第 12 条に基づく情報提供を行うこととします。

### ③勧告

法第 14 条第 1 項に基づく助言又は指導を行ったが、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、協議会で十分検討・協議のうえ、同条第 2 項に基づき、当該権利関係者に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告することとします。

勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該権利関係者に明確に示す観点から、書面で行うものとし、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便又は配達証明付き内容証明郵便とします。

勧告を行う場合は、その権利関係者に対して、当該勧告に係る措置の内容及びその理由・担当課・責任者・勧告に係る措置を実施した場合の報告先、勧告に係る措置をとらなかった場合は命令を行う可能性について、地方税法の規定に基づき固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることを明確に示すこととします。

勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることから、都税事務所と密接に連携し、勧告後、直ちに情報提供するとともに、勧告の実施時期についても事前に協議のうえ決定します。

(表) 2-1 勧告による住宅用地特例の除外

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の部分	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 超の部分	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m<sup>2</sup>以下の部分が小規模住宅用地となります。

併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

### ④命令

上記勧告を受けたものが正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、協議会で慎重に検討・協議のうえ、法第 14 条第 3 項に基づき、当該権利関係者に対し、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令することとします。

なお、命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施するものとし、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など、処理の確実性を期すため書面で行うものとし、その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み、配達証明付き内容証明郵便で行うものとします。

#### ⑤行政代執行

法第 14 条第 9 項では、同条第 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もの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、行政代執行できることとなっています。

行政代執行できる措置については、以下の 2 つの要件を満たす必要があります。

- (ア) 他人に代わって為すことのできる業務（代替的作為義務）であること。
- (イ) 当該「特定空家等」による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと。

空家等の物的状態、その状態がもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の有無及び悪影響の程度と切迫性を勘案したうえで、必要性があると判断される場合には、協議会で慎重に検討・協議したうえで、行政代執行の実施を決定するものとします。

なお、行政代執行の実施については、憲法で保障される財産権を制限することとなるため、これまで以上に十分な審議を要するものとします。

#### ⑥略式代執行

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、過失がなくその命ぜられるべきものを確知することができないときは、略式代執行を行うことができます。（同条第 10 項）

略式代執行を行う際には、当該措置を行うべき旨、期限までに措置を行わない場合には代執行を行う旨、あらかじめ公告しなければならない、その方法については、区の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に掲載することを原則とします。

略式代執行の実施については、協議会で慎重に検討・協議したうえで、略式代執行の実施を決定するものとします。

#### ⑦応急措置

「特定空家等」に対する行政代執行は、法及び行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急の場合（倒壊等の危険性が非常に切迫しているなど）への対応は困難であることから、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、民法第 698 条（緊急事務管理）の規定に基づき、その危険な状態を回避するため、必要最小限度の措置（応急措置）

を講ずることを検討します。なお、応急措置は、その方法によることしか解決が困難であると認められるものであり、その他の方法（消防法による緊急措置等）により、危険回避が可能な場合には行わないものとします。

応急措置は、倒壊等の周辺への危険回避を図らなければならない状況が切迫している場合に、必要最小限の措置を講ずるものであり、根本的な解決を図るものではありません。具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートやネットの設置、落下の危険性の高い箇所についての部分的な撤去等が想定されます。

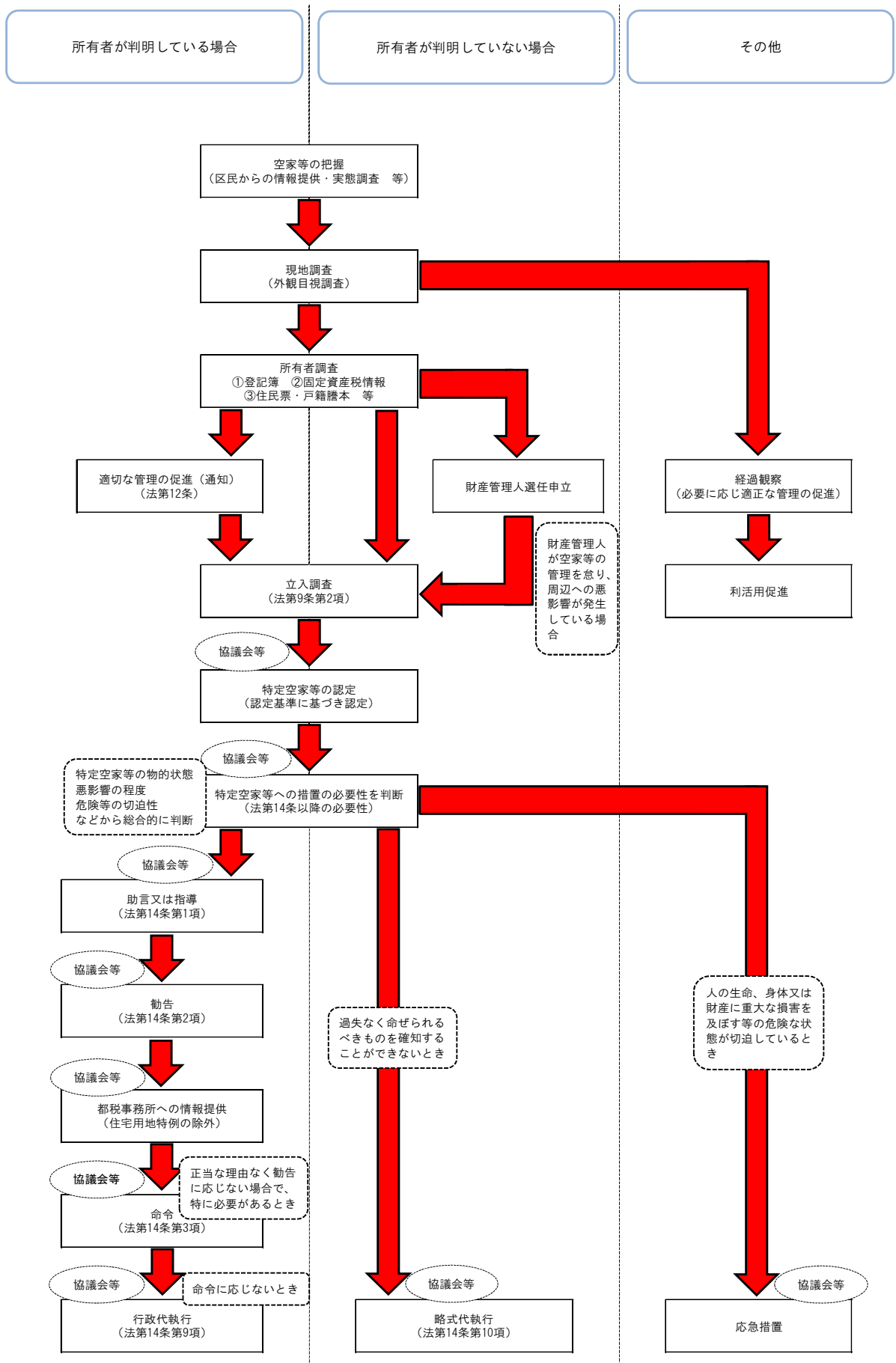
応急措置の実施については、協議会で十分な検討・協議を行うものとし、実施にあたっては、実施内容、実施範囲等について慎重に検討したうえで、具体的な手法等を確認しながら実施することとします。その際に、権利関係者が明らかである場合には、事前に権利関係者に対して応急措置の実施について同意を得るものとします。

なお、権利関係者が不明な場合や同意を得る時間がない場合については、権利関係者の同意を得ず応急措置を実施することとします。

#### ⑧財産管理人選任申立

「2. 空家等の調査に関する事項 3) 空家等の権利関係者の所在把握」に示した方法を実施した場合にも、1. 所有者が行方不明になっている場合、2. 相続人が不存在な場合、3. 戸籍謄本等の滅失により相続人の把握が不可能な場合など、権利関係者が判明しない場合があります。前述のような、権利関係者が判明しない場合又は権利関係者の不存在が判明した場合には、財産管理人選任申立の実施を検討します。





(図) 2-4 特定空家等の対策フロー

### 3-5 空家等に関する相談・実施体制に関する事項

前章の「空家等対策を進めるうえでの課題」に挙げたとおり、空家等対策の課題は多岐に渡っており、区の主管部局のみで対応することが困難であるのは言うまでもなく、関係部局・地域団体・専門家団体との協力体制を構築していく必要があります。

#### 1) 庁内体制の整備

##### ①相談窓口の充実

都市整備部住環境整備課において、空家等の相談窓口を一元化し、部内関係各課及び関係部との協力体制を構築し、ワンストップ化を実現します。

##### ②相談体制の充実

各専門家団体と連携し、空家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談、相続などの問題等、さまざまな問題を相談できる相談体制の充実を図ります。

また、セミナーの開催や相談会を開催するとともに、相談者からの意見や要望等を踏まえ、相談体制及び相談内容の充実を図ります。

#### 2) 実施体制の整備

##### ①葛飾区空家等対策協議会

法第7条に基づき、平成27年10月に「葛飾区空家等対策協議会」（以下「協議会」といいます。）を組織しました。協議会では、空家等対策計画の策定、特定空家等の認定、法第14条の対応などに係る専門的な助言を行っています。

また、協議会の学識経験者を対象に、専門部会を組織し、協議会から委任を受けた事項について協議しています。これにより、スピーディーな対応を可能としながらも、専門知識を活用した適切かつ正確な対応を可能としました。

(表) 2-2 葛飾区空家等対策協議会構成委員

役職	選出区分	分野	備考
会長	庁内	葛飾区長	
副会長		葛飾区副区長	
委員	地域団体	自治町会連合会 民生・児童委員協議会 社会福祉協議会	
	区議会議員	各会派	
	学識経験者	大学准教授・建築士 弁護士・宅地建物取引士 土地家屋調査士	専門部会含む
	関係行政機関	警視庁・東京消防庁	

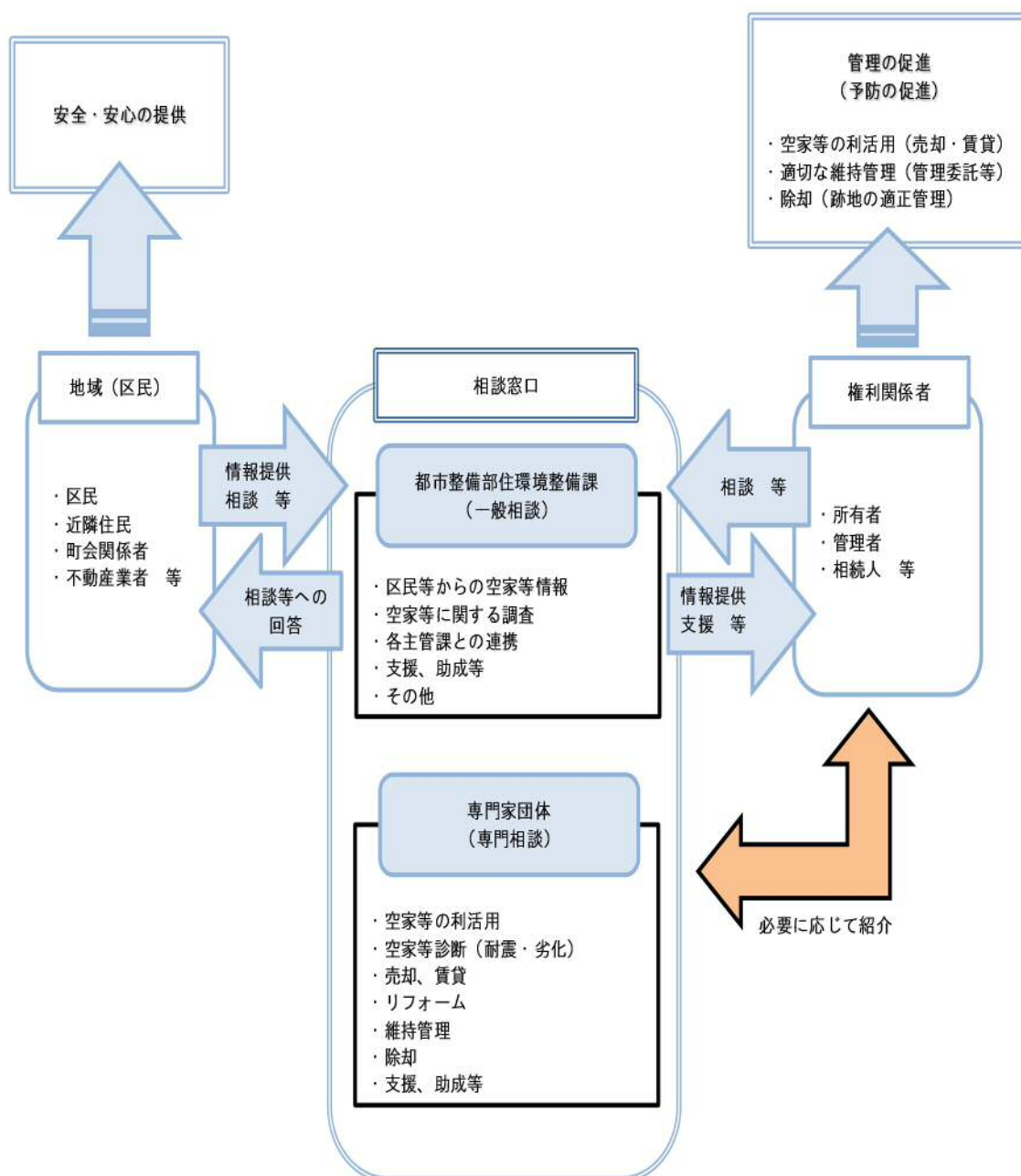
②関係団体との連携

(ア) 各専門家団体や事業者と空家等対策のための協定等を締結し、関係団体等との連携の充実を図ります。

(例) 東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定

(イ) 空家等の相談会を関係団体等と連携して開催します。

(ウ) 権利関係者への啓発、中古住宅としての流通・利用促進、管理不全の防止や跡地の有効活用などの諸施策を総合的に推進していくために、専門家団体と連携した総合相談窓口を設置します。



(図) 2-5 総合相談窓口 (イメージ)

### 3 - 6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

その他空家等対策の実施に求められる必要な事項として、街づくり事業との連携、税制について、除却等に対する支援、計画の進捗管理のあり方について整理します。

#### 1) 街づくり事業との連携

現在進めている対策は、いずれも点的対応であり、広い視点での住環境の改善にはつながっておりません。そこで、街づくり担当部署などと連携し、面的対応につなげ、広い視点での住環境の改善を図っていきます。

#### 2) 税制について

空家等対策における税制上の措置については、その内容の検討を行い、必要に応じて国、都、関係機関へ要望します。

#### 3) 除却等に対する支援

管理不全な状態で放置されており、その周辺の住環境等を悪化させている空家等を除却することにより、近隣住民の安全・安心の確保と住環境の改善、良好な景観の維持を図るという観点から、空家等の権利関係者が除却を行う場合の補助制度を検討します。

#### 4) 計画の進捗管理のあり方

本計画の進捗を管理するため、協議会において、空家等対策に関する事業実績や施策の現況等を確認し、現状の共通認識を図るとともに、必要に応じて計画の見直しを図るものとします。

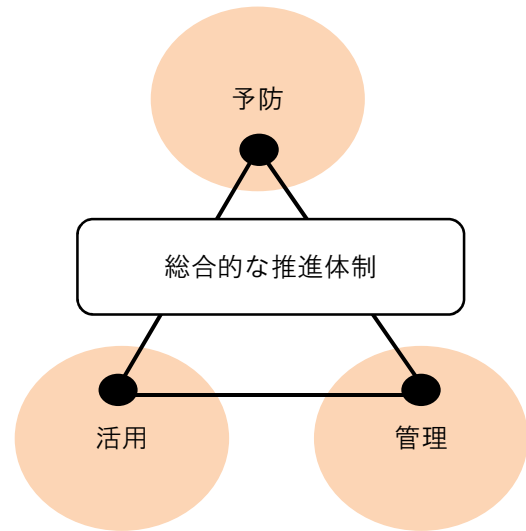
## 第3章 施策の展開

## 1. 施策の取組方針

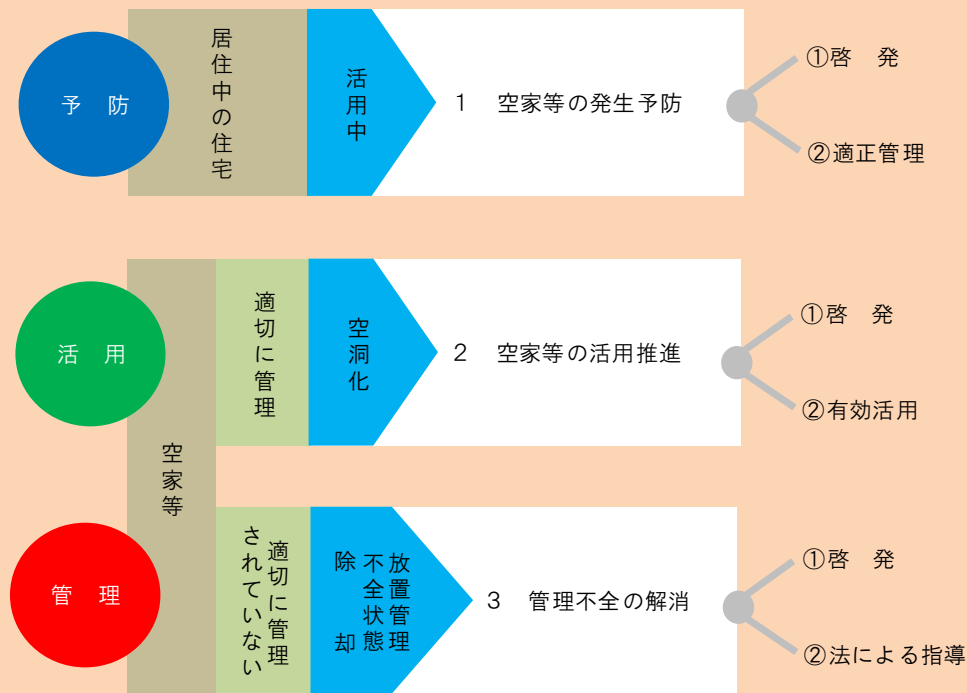
空家等の発生予防や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等の解消など、4つの基本目標に伴う「予防」「活用」「管理」の各種施策を実施することにより、基本目標の達成をめざします。

### 基本目標

- 基本目標 1：空家等の発生予防
- 基本目標 2：空家等の活用推進
- 基本目標 3：管理不全な空家等の解消
- 基本目標 4：総合的な推進体制の構築



### 施策の取組方針



## 2. 施策の展開

計画の実施にあたっては「予防」「活用」「管理」に関する施策を中心に、空家等に対する総合的な取組を推進します。

(表) 3-1 施策項目一覧

「予防」 2-1 空家等の発生予防
1) 啓発
①相談会・セミナー・講演会の開催
②広報活動の実施
2) 適正管理
①推進体制の整備
②空家等の権利関係者が自主的な改善に取り組むための支援の実施
③「空家等の適正管理の推進に関する協定」の締結
「活用」 2-2 空家等の活用推進
1) 啓発
①相談会・セミナー・講演会の開催
②広報活動の実施
2) 有効活用
①推進体制の整備
②マッチングの仕組みづくり
③空家等及び跡地の活用の検討
「管理」 2-3 管理不全の解消
1) 啓発
①相談会・セミナー・講演会の開催
②広報活動の実施
2) 法による指導
①基本的な方針に基づく指導

## 2 - 1 空家等の発生予防

空家等(特定空家等を含む)の発生を予防するために、以下に示す 1)啓発 2)適正管理に取り組みます。

啓発は、相談会・セミナー・講演会(以下「相談会等」といいます。)の開催による意識啓発及び広報活動の実施に取り組みます。

また、適正管理については、推進体制に基づく実践活動や空家等の権利関係者が自主的な改善に取り組むための支援について施策を展開します。

### 1) 啓発

#### ①相談会・セミナー・講演会の開催

空家等の発生を予防するために、関係団体等と連携して、啓発・情報提供(空家等の問題、相続、相談窓口、管理手法など)を目的とした相談会等の開催をします。また、所有者・管理者・高齢者等の相談機会を増やし、現実的にどのようなことに苦慮しているかの情報収集をし、より効果的な相談会等の実施に努めます。

#### ②広報活動の実施

空家等の発生予防の一環として、広報活動の充実を図ります。

啓発・情報提供を目的とした、啓発パンフレット(権利関係者の義務、法の概要、相談窓口など)を作成します。

また、葛飾区のホームページに空家等対策に関するコーナーを設置するとともに、庁内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットを配布するなど、積極的な啓発活動・情報提供を行います。

### 2) 適正管理

#### ①推進体制の整備

前章の「空家等対策の基本的な方針」(3-5 空家等に関する相談・実施体制に関する事項)に基づいて、都市整備部住環境整備課で総合的な窓口を担い、葛飾区空家等対策協議会や、庁内推進体制の整備、関係団体等との連携・調整などを行います。

#### ②空家等の権利関係者が自主的な改善に取り組む支援の実施

自主的な改善に取り組むための支援策として、空家等の発生を予防するため、権利関係者に対し相談会等への参加を促します。

また、権利関係者が死亡または不明な場合、法に基づいて調査を行い、法定相続人などの管理者等を特定するとともに、新たに判明した管理者等に対し、適切な助言等を行い、適正な管理が行われるように指導します。



### ③「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の締結

空家等の発生予防・有効活用・適正管理の促進をより効果的かつ効率的に推進するために、「葛飾区における空家等の適正な管理の促進に関する協定」を関係団体等と締結します。

## 2 - 2 空家等の活用推進

空家等の活用促進のために、以下に示す 1)啓発 2)有効活用に取り組みます。啓発は、相談会等の開催による意識啓発及び広報活動の実施に取り組みます。有効活用は、推進体制に基づく実践活動やマッチングの仕組みづくりに取り組みます。

### 1) 啓発

#### ①相談会・セミナー・講演会の開催

空家等の活用を推進するために、関係団体等と連携して、啓発・情報提供（相談窓口、活用手法など）を目的とした相談会等の開催をします。また、所有者・管理者・高齢者等の相談機会を増やし、現実的にどのようなことに苦慮しているかの情報収集をし、より効果的な相談会等の実施に努めます。

#### ②広報活動の実施

空家等の活用推進の一環として、広報活動の充実を図ります。

啓発・情報提供を目的とした、啓発パンフレット（権利関係者の義務、法の概要、相談窓口など）を作成します。

また、葛飾区のホームページに空家等対策に関するコーナーを設置するとともに、庁内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットを配布するなど、積極的な啓発活動・情報提供を行います。

### 2) 有効活用

#### ①推進体制の整備

前章の「空家等対策の基本的な方針」（3-5 空家等に関する相談・実施体制に関する事項）に基づいて、都市整備部住環境整備課で総合的な窓口を担い、葛飾区空家等対策協議会や、庁内推進体制の整備、関係団体等との連携・調整などを行います。

#### ②マッチングの仕組みづくり

住宅市場の空家等の流動化を図るため、空家等の需給をマッチングさせる仕組みを構築していきます。

### ③空家等及び跡地の活用の検討

空家等の活用については、民間による活用を基本としますが、『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律』（平成19年法律第112号）に基づき、空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として活用するなど、国・都の政策や動向を踏まえ、新たな視点での空家等の活用策について検討します。

また、空家等の跡地の活用については、民間による活用を基本としながら、地域の特性や、住民ニーズに応じた跡地の活用について関係団体等の意見を聴取しながら有効策を検討します。

## 2 - 3 管理不全の解消

管理不全を解消するために、以下に示す 1) 啓発 2) 法による指導に取り組みます。

啓発は、相談会等の開催による意識啓発及び広報活動の実施に取り組みます。

法による指導は、管理不全により近隣住民に悪影響を与えている空家等については、積極的な指導に努めていきます。

### 1) 啓発

#### ①相談会・セミナー・講演会の開催

空家等の管理不全を解消するために、関係団体等と連携して、啓発・情報提供（相談窓口、管理不全による悪影響、特定空家等への指導など）を目的とした相談会等の開催をします。また、所有者・管理者・高齢者等の相談機会を増やし、現実的にどのようなことに苦慮しているかの情報収集をし、より効果的な相談会等の実施に努めます。

また、管理不全の解消を促進するため、空家等の管理に関する情報や除却補助などの支援策を提供し、相談会の充実を図ります。

#### ②広報活動の実施

空家等の管理不全解消の一環として、広報活動の充実を図ります。

啓発・情報提供を目的とした、啓発パンフレット（権利関係者の義務、法の概要、相談窓口など）を作成します。

また、葛飾区のホームページに空家等対策に関するコーナーを設置するとともに、庁内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットを配布するなど、積極的な啓発活動・情報提供を行います。

## 2) 法による指導

空家等については、権利関係者による自主的な改善を図るために、1) 啓発により「管理不全の解消」を図ることが理想的ですが、それによっても改善が図られない場合には、法に基づき、特定空家等の認定や法第14条の措置を積極的に進めていきます。

なお、法による指導については、前章の「空家等対策の基本的な方針」(3-4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項)に基づき、協議会等を通して、適切な対応を進めていきます。

## 3. 主体別の役割

法では、権利関係者が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっているものの、空家等が地域社会に与える影響は大きいため、権利関係者だけの問題ではなく、地域社会全体の問題として捉え、多方面からの取組を行っていく必要があります。

計画をより確実かつ効果的に推進するために、行政内部の関係部署はもとより、地域や関係団体等が、それぞれの責務や能力に応じて役割を分担し、相互に連携し、権利関係者を支援することが重要となります。

### 1) 権利関係者の役割

空家等の権利関係者は、空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないために、管理不全な状態にならないよう、責任をもって管理しなければなりません。

また、空家等の権利関係者となった場合は、周辺的生活環境に配慮した、適切な管理を行うことが必要になります。

なお、権利関係者が複数名いる場合には、各自が責任をもって管理することが必要になります。

### 2) 区の役割

本計画に基づき、空家等に関する適切な措置を行うことが求められます。

地域住民から提供される空家等の情報や相談への対応については、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策を推進します。

また、権利関係者が適切な管理等を実施できるよう、管理や活用に関する情報提供をはじめ、必要な支援を行います。

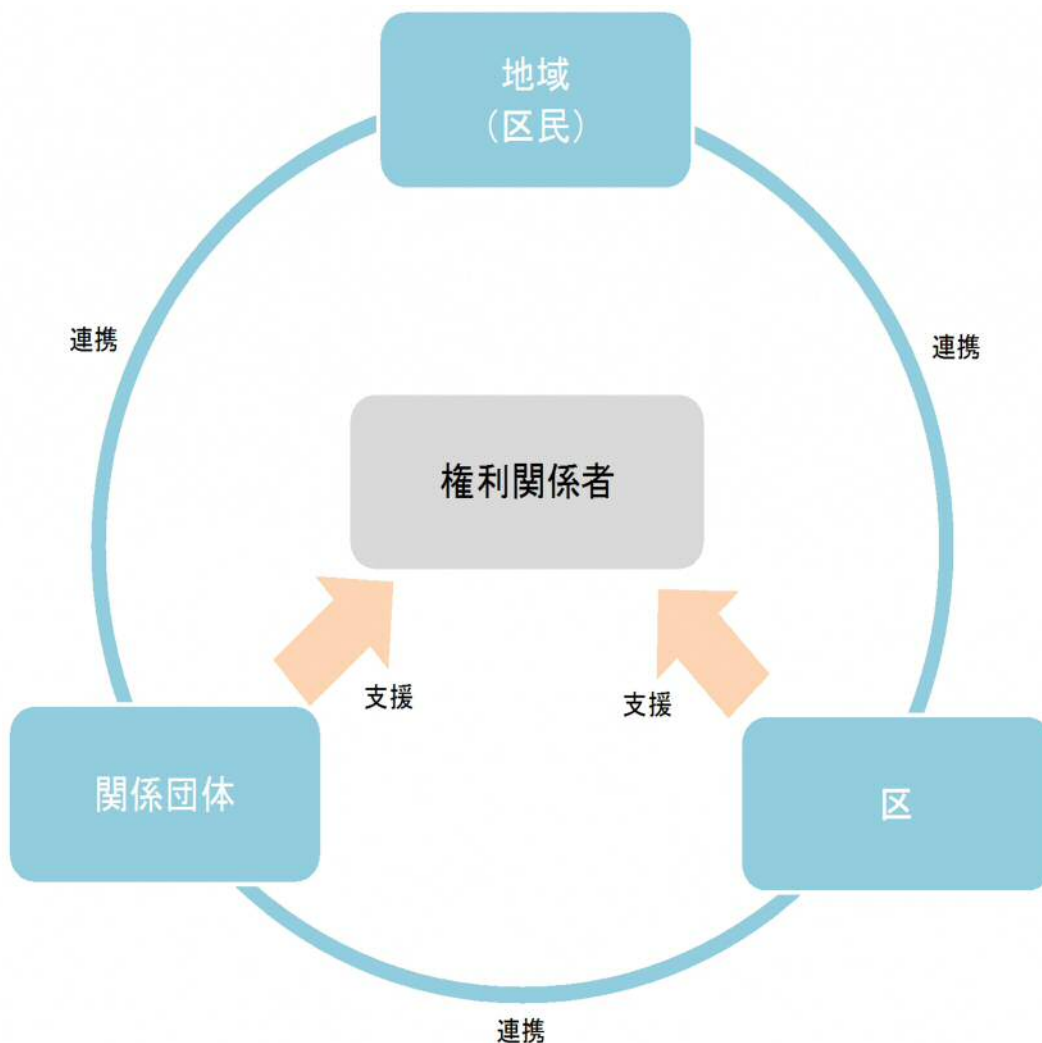
### 3) 地域（区民）の役割

地域の生活環境の改善又は保全のため、区との協働のもとで空家等の対策に積極的に取り組む姿勢が求められます。区民は、空家等の発生や放置等を防ぐため、地域内の空家等の状況に関する情報を提供するとともに、地域で行える活用方法等の検討などを、区や関係団体等と連携して取り組むことが必要になります。

また、各自が所有する不動産についての管理を見直し、今後、適切な管理が行われていない空家等とならないよう努めることが必要になります。

### 4) 関係団体等の役割

空家等対策は管理だけではなく、流通や活用に関してもさまざまな課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術、経験が求められます。そのため、関係団体等は、区や権利関係者が行う空家等対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、積極的な協力が必要となります。



(図) 3-1 主体別の役割

## 資料編

## 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

#### (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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### (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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### (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つ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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、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。

## 2. 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

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二百二十七号）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。

### 3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、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の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

## 4. 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

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

(平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

### 目次

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - 1 本基本指針の背景
  - 2 実施体制の整備
  - 3 空家等の実態把握
  - 4 空家等に関するデータベースの整備等
  - 5 空家等対策計画の作成
  - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
  - 7 特定空家等に対する措置の促進
  - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
  
- 二 空家等対策計画に関する事項
  - 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
  - 2 空家等対策計画に定める事項
  - 3 空家等対策計画の公表等
  
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
  - 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
  - 2 空家等に対する他法令による諸規制等
  - 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

### 1 本基本指針の背景

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

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

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

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

#### （1）空家等の現状

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（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<sup>※1</sup>の数は 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は

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

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

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

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

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

## （2）空家等対策の基本的な考え方

### ①基本的な考え方

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

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



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

## ②市町村の役割

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

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

## ③都道府県の役割

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

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあつ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必要な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用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

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

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「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 25 年法律第 226 号)第 22 条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第 10 条第 1 項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第 2 項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情

報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする」とされた。

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

#### 4 空家等に関するデータベースの整備等

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

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

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

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆ

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

## 5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二2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、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。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(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 年空き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、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空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「特定空き家等」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、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

## 2 空家等対策計画に定める事項

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

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

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

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

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

### (2) 計画期間

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

### (3) 空家等の調査に関する事項

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

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

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

空家等を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。



## 5. 「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）

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

### 【目次】

はじめに

#### 第1章 空家等に対する対応

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

#### 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

#### 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
  - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
  - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
  - (1) 勧告の実施
  - (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）
  - （1）所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）
  - （2）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第 5 項）
  - （3）公開による意見の聴取（法第 14 条第 6 項～第 8 項）
  - （4）命令の実施
  - （5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第 14 条第 11・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] 「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」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指針」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

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

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

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

## 第1章 空家等に対する対応

### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

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

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

### 2. 具体の事案に対する措置の検討

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

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

##### イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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

また、市町村長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者も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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、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的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段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、気候条件等地域の实情に応じて、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針に

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は、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、その対応方策が分からない
- ・ 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か否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。



#### イ 所有者等に対する事前の通知

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

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

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

#### ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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

#### ハ 留意事項

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

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

## (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

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

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

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

## (3) 特定空家等に関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、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を

行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

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

#### （1）特定空家等の所有者等への告知

##### イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

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

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

##### ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 周辺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入りに漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

### 4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

#### （1）勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

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

についても併せて示すべきである。

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

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達

されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

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

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

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

#### イ 相当の猶予期限

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

#### ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

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

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

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

## (2) 関係部局への情報提供

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

## 5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなく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。

### ニ 命令の形式

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

### ホ 命令の送達方法

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

### ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令

を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第14条第5項）。

(1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）

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

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

とされている（法第14条第4項）。

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

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

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

イ 命じようとする措置の内容

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

その他の留意事項については、4(1)ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

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（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い差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないということとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

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

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

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

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

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



#### (4) 命令の実施

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

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

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

について、示さなければならない。

※1 平成26年に成立した(新)行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなっており(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されることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5. 二を参照されたい。

#### 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、例えば客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

#### ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

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

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

を義務者に通知する。

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

##### （イ）代執行をなすべき時期

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

##### （ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

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

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

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

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

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

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

費用の徴収については、国税滞納処分の例<sup>※3</sup>による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位優先の特権を有する（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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>・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</p>	



<p>る箇所が複数生じている</p> <p>※「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)</p> <p>・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</p> <p>※「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)</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>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</p>	

(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	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>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</p>	
(ロ) 外壁	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>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</p>	

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料は剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

## 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

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

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

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等は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

「その他種々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・家屋に浸入し、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。

(表面)

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

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

第9条（略）

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は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。

平成〇年〇月〇日  
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

## 勧告書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

#### 2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

#### 3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、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その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- のいずれかに該当するか具体的に記載)

#### 4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

#### 5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

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

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 命令に係る事前の通知書

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

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

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

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

#### 2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

#### 3. 命ずるに至った事由

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

#### 4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

〇〇市〇〇部〇〇課長 宛

送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

#### 5. 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日

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



平成〇年〇月〇日  
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 命 令 書

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

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

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

#### 2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

#### 3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇  
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

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

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



平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

## 戒 告 書

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

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

## 記

### 特定空家等

(1)所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

(2)用途 住宅

(3)構造 木造2階建

(4)規模 建築面積 約 60㎡

延べ床面積 約100㎡

(5)所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

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

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

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 代執行令書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等を平成〇年〇月〇日までに(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  
〇〇市××町×丁目×番地×号  
住宅(付属する門、塀を含む)約100㎡
2. 代執行の時期  
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで
3. 執行責任者  
〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
4. 代執行に要する費用の概算見積額  
約〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

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

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

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

(表面)

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

(裏面)

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。

## 6. 葛飾区空家等対策協議会条例

### 葛飾区空家等対策協議会条例

(平成 27 年条例第 51 号)

#### (設置)

第 1 条 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 7 条第 1 項の規定に基づき、葛飾区長（以下「区長」という。）の附属機関として、葛飾区空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

#### (組織)

第 2 条 協議会は会長、副会長及び委員をもって構成する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、区長が委嘱する。

- (1) 地域団体等が推薦する者 4 人以内
- (2) 葛飾区議会議員 7 人以内
- (3) 学識経験者 5 人以内
- (4) 関係行政機関の職員 2 人以内

#### (委員の任期)

第 3 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

#### (会長及び副会長)

第 4 条 会長は、区長とする。

2 副会長は、都市整備部を担任する葛飾区副区長とする。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### (会議)

第 5 条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席した副会長及び委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

#### (委員以外の者の出席等)

第 6 条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴き、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 会長、副会長及び委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日以後最初に委嘱される委員の任期は、第3条本文の規定にかかわらず、平成29年3月31日までとする。

## 7. 葛飾区空家等対策協議会運営規則

### 葛飾区空家等対策協議会運営規則

(葛飾区空家等対策協議会規則第1号)

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第3項の規定に基づき、葛飾区空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(基本方針)

第2条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、次に掲げる場合に該当するときは、非公開とする。

(1) 葛飾区情報公開条例(平成4年葛飾区条例第30号)第9条各号のいずれかに該当する情報が含まれる事項について審議するとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、協議会が必要があると認めるとき。

2 会議の運営に際しては、公平及び公正な協議の推進に努めるものとする。

(責務)

第3条 協議会の議長(以下「議長」という。)は、迅速かつ能率的に会議を運営することに努めなければならない。

2 委員(葛飾区空家等対策協議会条例(平成27年区条例第35号)第2条の規定により委嘱されたものに限る。以下同じ。)は、会議に積極的に参画し、円滑な議事運営に協力しなければならない。

(招集の通知)

第4条 会長は、協議会を招集しようとするときは、やむを得ない理由がある場合のほか、招集期日の3日前までに、議案を添えて、日時及び場所を委員に通知しなければならない。

(協議会の会議の代理出席等)

第5条 委員は、やむを得ず協議会の会議に出席できない場合は、委員の属する機関の職員のうちから当該委員が指名する者をもって代理出席させることができる。

(会議の進行)

第6条 会議の開会及び閉会は、議長が宣告する。

2 委員及び委員以外の出席者(以下「出席者等」という。)が意見を述べ、又は説明をするときは、議長の許可を得なければならない。

3 議長は、議事の整理上必要があると認めるときは、発言を制止し、又は議事を中止することができる。



- 4 会議の出席者等は、開会中退席しようとするときは、その旨を議長に申し出なければならぬ。
- 5 会長、副会長及び委員は、利害関係のある特定空家等に関する議案については、その議事において発言することができない。ただし、議長の同意があったときは、その限りではない。

(議事録)

第7条 協議会の会議の議事録には、次に掲げる事項を記録し、保存するものとする。

- (1) 開催日時及び場所
  - (2) 出席委員等の氏名
  - (3) 議題及び議事の要旨
  - (4) その他会長が必要と認めた事項
- 2 議事録は、会長の確認により確定するものとする。
  - 3 第1項の議事録は、公開とする。ただし、発言者名等を公開することにより公正かつ円滑な議事運営が著しく損なわれると認められた部分は、この限りでない。
  - 4 葛飾区個人情報保護に関する条例(昭和60年区条例第27号)第3条第1項の規定に基づき、特定個人に関する情報は非公開とする。

(専門部会)

第8条 協議会は必要に応じて、専門部会を設け、その事務の一部を委任することができる。

- 2 専門部会に関して、必要な事項は会長が別に定める。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、都市整備部住環境整備課において処理する。

(その他)

第10条 この規則における書類の様式その他この規則の施行に関し必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

この規則は、平成27年10月20日から施行する。

付 則

この規則は、平成27年12月21日から施行する。

付 則

この規則は、平成29年8月23日から施行する。

## 8. 葛飾区空家等対策計画策定経過

回	協議会・議会	開催日	内容
第2回	空家等対策協議会	平成27年12月21日	・他自治体の策定状況について ・主な策定内容について
第3回	空家等対策協議会	平成28年2月3日	・法第6条に規定される空家等対策計画の内容について ・空家等対策計画策定委託について
第4回	空家等対策協議会	平成28年4月25日	・葛飾区空家等対策計画の目的、基本理念等について ・策定スケジュールについて
第4回	空家等対策協議会 (専門部会)	平成29年3月15日	・葛飾区空家等対策計画(たたき台)について
第7回	空家等対策協議会	平成29年4月19日	・葛飾区空家等対策計画(素案)について
第8回	空家等対策協議会	平成29年8月23日	・葛飾区空家等対策計画(案)について
区議会 第3回 定例会	建設環境委員会	平成29年9月14日	・葛飾区空家等対策計画(案)について ・パブリックコメントの実施について
第9回	空家等対策協議会	平成29年12月20日	・葛飾区空家等対策計画の決定について
区議会 第1回 定例会	建設環境委員会	平成30年1月17日	・葛飾区空家等対策計画について ・パブリックコメントの実施結果について

## 9. 葛飾区空家等対策協議会委員名簿

○会長 (敬称略)

青木 克徳	葛飾区長	
-------	------	--

○副会長

久野 清福	葛飾区副区長	
-------	--------	--

○地域団体

浜田 光男	葛飾区自治町会連合会 副会長(～第6回 監査)	
佐藤 守令	葛飾区民生・児童委員協議会 会計監査	第1回～第5回
鈴木 文康	葛飾区民生・児童委員協議会 会計監査	第6回～
菱沼 実	葛飾区社会福祉協議会 事務局長	

○区議会議員

秋家 聡明	葛飾区議会議員	第1回～第8回
上村 やす子	葛飾区議会議員	第1回～第8回
中村 しんご	葛飾区議会議員	第1回～第8回
大高 拓	葛飾区議会議員	第1回～第8回
かわごえ 誠一	葛飾区議会議員	第1回～第7回
平田 みつよし	葛飾区議会議員	第9回～
江口 ひさみ	葛飾区議会議員	第9回～
うてな 英明	葛飾区議会議員	第9回～
中江 秀夫	葛飾区議会議員	第9回～
小林 ひとし	葛飾区議会議員	第9回～

○学識経験者

栢木 まどか	東京理科大学工学部第二部建築学科 准教授	第1回～第8回
熊谷 亮平	東京理科大学工学部建築学科 准教授	第9回～
戸崎 透	弁護士	
宇佐美 貴士	東京都建築士事務所協会 葛飾支部長	
荒岡 正則	東京都宅地建物取引業協会 葛飾区支部長	第1回～第4回
青木 堅治	東京都宅地建物取引業協会 葛飾区支部長	第5回～
中島 康裕	東京土地家屋調査士会 葛飾支部長	第1回～第6回
高野 員臣	東京土地家屋調査士会 葛飾支部長	第7回～

○関係行政機関

藤井 雅弘	警視庁 亀有警察署長	第1回～第3回
劔持 一弘	警視庁 亀有警察署長	第4回～第6回
湯浅 誠	警視庁 葛飾警察署長	第7回～
守屋 正巳	東京消防庁 本田消防署長	第1回～第6回
竹内 栄一	東京消防庁 金町消防署長	第7回～