

## 資料編

---

- 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 3 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【概要】
- 資料 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
- 資料 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）【概要】
- 資料 6 「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）
- 資料 7 特定空家の判断の手引き・チェックシート
- 資料 8 空き家ガイドブック（全体編・管理編・活用編）
- 資料 9 空家にしないガイドブック
- 資料 10 ニセコ町における別荘・空家等の管理に関する協定書
- 資料 11 ニセコ町における別荘・空家等の管理実施要項
- 資料 12 ニセコ町における別荘・空家等の利活用に関する協定書
- 資料 13 ニセコ町における別荘・空家等の利活用実施要項
- 資料 14 ニセコ町における別荘・空家等の管理及び利活用に関するチラシ
- 資料 15 しりべし空き家BANKパンフレット

# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

## 背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

## 定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。  
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

## 施策の概要

### 空家等

#### ○ 基本指針・計画の策定等

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

#### ○ 空家等についての情報収集

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

#### ○ 空家等及びその跡地の活用

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

#### ○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

### 特定空家等

#### ○ 特定空家等に対する措置(※)

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

## 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）

## （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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのあ

る状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。



- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

- 第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する施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、関係者の請求があつたときは、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的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き、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つた場合において、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つた場合においては、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

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。

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

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



の期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

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

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

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

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

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

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

# 空家等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【概要】

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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

## 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

#### (1) 空家等の現状

#### (2) 空家等対策の基本的な考え方

##### ① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

##### ② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

##### ③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

##### ④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

### 2 実施体制の整備

#### (1) 市町村内の関係部局による連携体制

#### (2) 協議会の組織

#### (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

### 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

#### (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

#### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

### 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

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

### 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

#### (1) 財政上の措置

#### (2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

## 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

#### (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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

#### (2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

#### (3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

#### (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

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

#### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

### 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

災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

### 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

## 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号  
(最終改正 令和 3 年 6 月 30 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。

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きた。

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ていたところである。

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、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、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ことから、引き続き空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力的に推進する必要がある。

#### （1）空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、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849万戸であり、これが全国の総住宅数に

占める割合は13.6%となっている。また居住目的のない空き家<sup>※2</sup>の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され<sup>※3</sup>、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。）が組織される<sup>※4</sup>とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約9.0万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされ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、「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 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「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。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の67%が既に組織済み又は組織予定あり。

## （2）空家等対策の基本的な考え方

### ①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第3条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念の通り、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨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である。その上で、行政による対応としては、空家等

の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養<sup>かん</sup>と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

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としながらも、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、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いない空家等やその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、またそのようなおそれのあ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や、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

## 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、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、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の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。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。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、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。

このほか、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、地域の空家等対策に取り組むNPO等の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（特別区の区長を含む。以下同じ。）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、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、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、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、特定空家等と認められる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、空家等対策に係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で述べたとおり、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、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（法第7条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの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、宅地建物取引士、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、地域の空家等対策に取り組む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。

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、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、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相談や、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管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受け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できる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団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等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項において「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

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

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

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

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

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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、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。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で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や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体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等に、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等の提供を求めることも可能である。

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

するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

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

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「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」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、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

#### 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内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、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる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となるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

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

## 5 空家等対策計画の作成

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

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

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養<sup>かん</sup>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。

空家等を有効に利活用するため、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、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて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や「全国版空き家・空き地バンク」に参画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することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘<sup>あい</sup>な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

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

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。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観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措



置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

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。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

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、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、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、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。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、特定空家等と認められる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、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

## 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

## (1) 財政上の措置

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

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

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

## (2) 税制上の措置

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

### ①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

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

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺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、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（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日から令和5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）。また、令和元年度（平成31年度）税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

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

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第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、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、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、地方税法において、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ている（地方税法第349条の3の2第1項等）。なお、一七で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地につい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。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

## 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、一三（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空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同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

空家等対策計画の計画期間は、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、関連する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、空家等対策計画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<sup>かん</sup>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する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘<sup>あい</sup>な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、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か否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよ

う、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

#### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策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項において、「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、住民が空家等対策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<sup>かん</sup>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(昭和27年法律第180号)、災害対策基本法(昭和36年法律第223号)、災害救助法(昭和22年法律第118号)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。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。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若しくは増加を抑制し、又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。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

#### (1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、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<sup>かん</sup>や理解増進を図るとともに、空家等となることを見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一 8 (2) で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、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、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。



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

R3.6.30  
改正版

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、参考となる考え方を示すもの。

## 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

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

### 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

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(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

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

## 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

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

① 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

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

## 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

・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。

・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。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

・税務部局に対し、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

(3) 特定空家等に関係する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(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

(1) 勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(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

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

・命令は書面で行う。

(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

### 6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示

(5) 動産等の取扱い

(6) 費用の徴収

### 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

(1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(4) 費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

# ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

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

## 〔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

### 1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

#### (1) 建築物の倒壊等

##### イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
  - ・柱が傾斜している
- 等

##### 【参考となる考え方】

- (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

#### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
  - ・土台が腐朽又は破損している
- 等

##### 【参考となる考え方】

- (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている 等

#### (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
  - ・屋根ふき材が剥落している
  - ・外壁の仕上材料が剥落等している
  - ・看板、給湯設備等が転倒している
  - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

##### 【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

### 2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

## 〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

### (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

#### (a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

#### (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

#### (a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

#### (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある



# ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

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

## 〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

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

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

## 〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

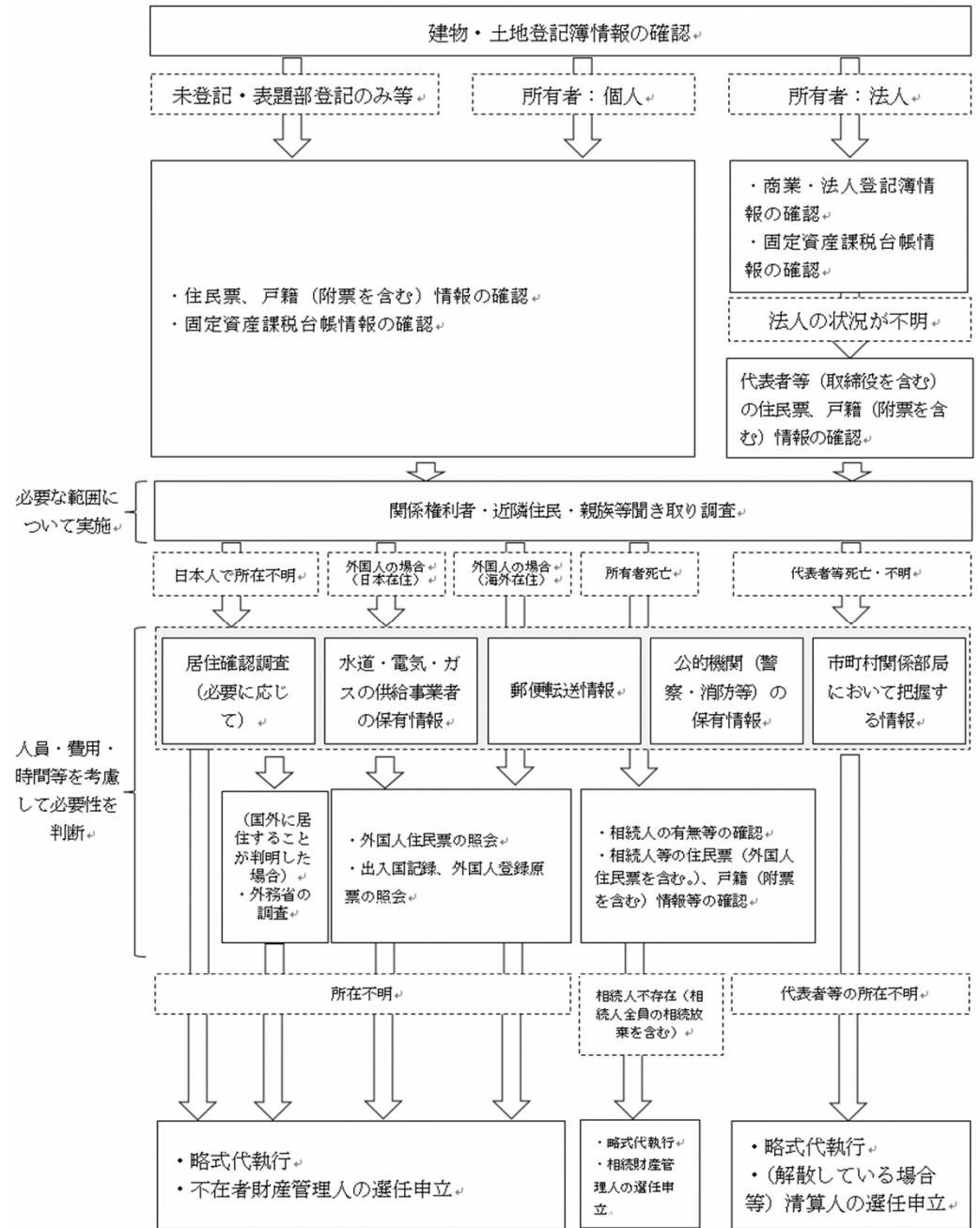
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

## 〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例



## 「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
  - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
  - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
  - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
  - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

#### 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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

#### 第 3 章 特定空家等に対する措置

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

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

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

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

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

〔別紙 5〕所有者等の特定に係る調査手順の例

〔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（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）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、法第 5 条第 1 項に基づく空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第 14 条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針一 3 (1) のとおり、法第 2 条第 1 項の「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」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

## 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、特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

#### イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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

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

#### ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第 14 条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急

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

また、1. のとおり、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となることが予見される空家等については幅広く特定空家等に該当するものと判断し、周辺的生活環境への悪影響が顕在化する前の段階から、法第14条に基づく助言又は指導を行い、改善がなされない場合には勧告を行った上で、必要に応じて命令等の実施を検討することも考えられる。

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。

なお、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地につい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。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

#### （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、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

## 3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、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。

### (1) 所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- ・登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- ・戸籍の確認（法定相続人の確認）
- ・固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・必要に応じて実施する居住確認調査
- ・水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ・公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所へ



の相続放棄等の申述の有無の確認等)

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙5〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。

また、空家等について、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

## (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(1) の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第 10 条第 3 項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、法第 10 条第 3 項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

## (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(1) 及び (2) の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行を行うことができる。そのほか、所有者等が自然人であるときは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項又は第 952 条第 1 項に基づく財産管理制度を活用して、利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを

行った上で、市町村が、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人又は相続財産管理人を名宛人として法第 14 条に基づく措置（同条第 9 項に基づく行政代執行を含む。）を行うことも考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任の申立てを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しない場合であっても、不在者財産管理人又は相続財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、許可を得て、当該空家等の売却処分・無償譲渡等の処分行為等を行うことが可能な場合がある。

なお、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立ては、民法の規定に基づき利害関係人等が行うが、例えば、市町村が当該空家等の所有者等に対して債権を有しない場合や法第 14 条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、法に基づく措置の主体である市町村における申立てが認められる場合がある。また、当該空家等の敷地が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第 2 条第 1 項に規定する所有者不明土地に該当し、その適切な管理のため特に必要があると認められる場合には、同法第 38 条に基づき市町村長は不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法（平成 17 年法律第 86 号）等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

#### （４）具体的な調査方法等に係る留意事項

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。

また、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 29 年総務省告示 167 号）の解説」（令和 2 年 3 月 1 日総務省）を参考にされたい。

## 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）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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

#### ① 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、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

#### ② 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は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、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、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

### 第3章 特定空家等に対する措置

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

#### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

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

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

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

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

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

#### 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

##### (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる

空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

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

#### イ 所有者等に対する事前の通知

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

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

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

#### ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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

#### ハ 留意事項

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

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

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

## (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、基本指針一4に示すとおり、特定空家等については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局に対しては、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ければならない。

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

## (3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき特定空家等に対する措置を講じようとする特定空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく特定空家等に対する措置は、客観的事実により判断される特定空家等に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる特定空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命

令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該担当権者等と特定空家等の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

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

#### （1）特定空家等の所有者等への告知

##### イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

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

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

##### ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

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

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

## (2) 措置の内容等の検討

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

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

## 4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

### (1) 勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

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

についても併せて示すべきである。

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

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

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



等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

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

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

#### イ 相当の猶予期限

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

#### ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

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

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式2）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令<sup>\*1</sup>に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

※1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）などが挙げられる。

(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つた場合において、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。この手続の具体の内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利

も保障されている（法第 14 条第 5 項）。

#### （１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 14 条第 4 項）。

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

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

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

#### イ 命じようとする措置の内容

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

その他の留意事項については、4（１）ロを参照されたい。

#### ロ 措置を命ぜらるに至った事由

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

#### ハ 意見書の提出先及び提出期限

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

## (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

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

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

## (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

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

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

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

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

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

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

## (4) 命令の実施

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

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式4）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令<sup>※1</sup>に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

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（平成26年法律第68号）第2条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第82条第1項の規定に基づき、

- ・ 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、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139条）第8条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第46条第1項の規定に基づき、

- ・ 当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・ 当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

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（平成23年法律第51号）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、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）本則）。

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

## 6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

### （1）実体的要件の明確化

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

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺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82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

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

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督

促す意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

#### ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知のに移らず、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82条第1項及び行政事件訴訟法第46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）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式6）又は代執行令書（参考様式7）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令<sup>\*1</sup>に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であつて所有者が引き取らないものについては、関係法令<sup>\*1</sup>に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、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、他法令<sup>\*2</sup>や裁判例<sup>\*3</sup>も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※2 遺失物法（平成18年法律第73号）第7条第4項、河川法（昭和39年法律第167号）第75条第6項、都市公園法（昭和31年法律第79号）第27条第6項、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第8条第3項などが挙げられる。

※3 さいたま地裁平成16年3月17日

#### （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>※4</sup>による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

※4 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律第66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法（昭和34年法律第147号）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、第1章3.（1）及び（2）の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第14条第10項の「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者

等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が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の程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

## (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) 動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第 14 条第 10 項）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令<sup>\*1</sup>に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令<sup>\*1</sup>に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、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、他法令<sup>\*2</sup>や裁判例<sup>\*3</sup>も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

なお、特定空家等の所有者等に対して代執行費用に係る債権を有する市町村長が申し立てるなどして不在者財産管理人（民法第 25 条第 1 項）又は相続財産管理人（民法

第 952 条第 1 項) が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

#### (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（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
--------	----------------------------

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（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。）。

(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか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。
--------	---

<b>【参考となる考え方】</b>	
(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている</li> <li>※「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）</li> <li>・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又は緊結金物に著しい腐食がある</li> <li>※「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）</li> </ul>	
(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている</li> <li>・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある</li> </ul>	
<b>(p) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</b>	
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、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b>	
(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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状態が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。	

## (2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

<b>(i) 屋根ふき材、ひさし又は軒</b>	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b>	
(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。	
<b>(p) 外壁</b>	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体の破損等により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>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>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。</p>	
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>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(ホ) 門又は塀</p> <p>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。</p>	
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>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

## 2. 擁壁の状態

<p>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。</p>	
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）と変状点の組合せ（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（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）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】**

- (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
  - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
  - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
  - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（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】**

- (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
  - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある



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

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

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

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

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

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

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

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

（1） 立木が原因で、以下の状態にある。

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

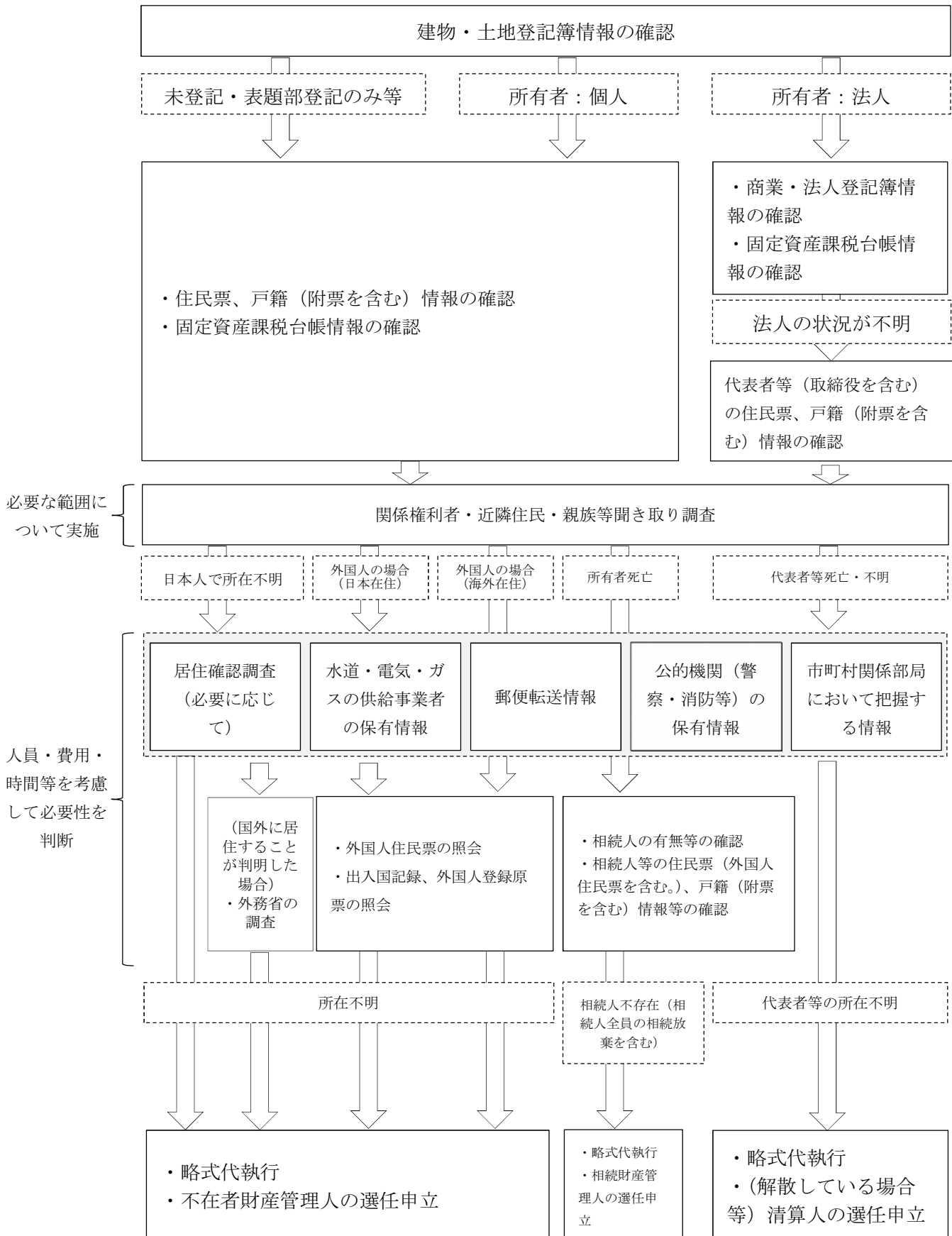
（2） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

（3） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等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。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



[参考様式1 : 第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

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

(裏面)

**空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)(抜粋)**  
**第9条 (略)**

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

注意  
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

## 勧告書

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

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

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

#### 2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

#### 3. 勧告に至った事由

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

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

のいずれに該当するか具体的に記載)

#### 4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

#### 5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・ 上記5の期限までに上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の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の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の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

○年○月○日  
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号  
○○ ○○ 殿

○○市長  
○○ ○○ 印  
(担当 ○○部○○課)

### 命令に係る事前の通知書

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

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

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

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

#### 2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※勧告書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

#### 3. 命ずるに至った事由

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

#### 4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

○○市○○部○○課長 宛

送付先：○○市○○町○丁目○番地○号

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 意見書の提出期限 ○年○月○日

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

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

## 命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により、法第14条第3項の規定に基づき命ずる旨を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。

については、下記のとおり措置をとることを命じます。

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

#### 2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令に係る事前の通知書と同内容を記載(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

#### 3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。



- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14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6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

## 標 識

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

## 記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号  
用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

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つて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

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

5. 措置の期限 ○年○月○日

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

## 戒 告 書

貴殿に対し○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を○年○月○日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置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

### 1. 特定空家等

(1) 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

(2) 用途 住宅

(3) 構造 木造2階建

(4) 規模 建築面積 約 60㎡

延べ床面積 約 100㎡

(5) 所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

### 2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14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6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

○年○月○日

○第○号

○市○町○丁目○番地○号

○ ○ 殿

○市長

○ ○ 印

(担当 ○部○課)

### 代執行令書

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

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

### 記

- 年○月○日付け○第○号により戒告した措置の内容  
(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※戒告書と同内容を記載  
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)  
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。  
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。
- 代執行の対象となる特定空家等  
○市×町×丁目×番地×号  
住宅(附属する門、塀を含む) 約100㎡
- 代執行の時期  
○年○月○日から○年○月○日まで
- 執行責任者  
○市○部○課長 ○ ○
- 代執行に要する費用の概算見積額  
約 ○, ○○○, ○○○円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14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6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

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

(表面)

執行責任者証		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。		
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(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		
〇年〇月〇日から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。

---

## 市町村による特定空家の判断の手引き

---

### 【本手引きの位置づけ】

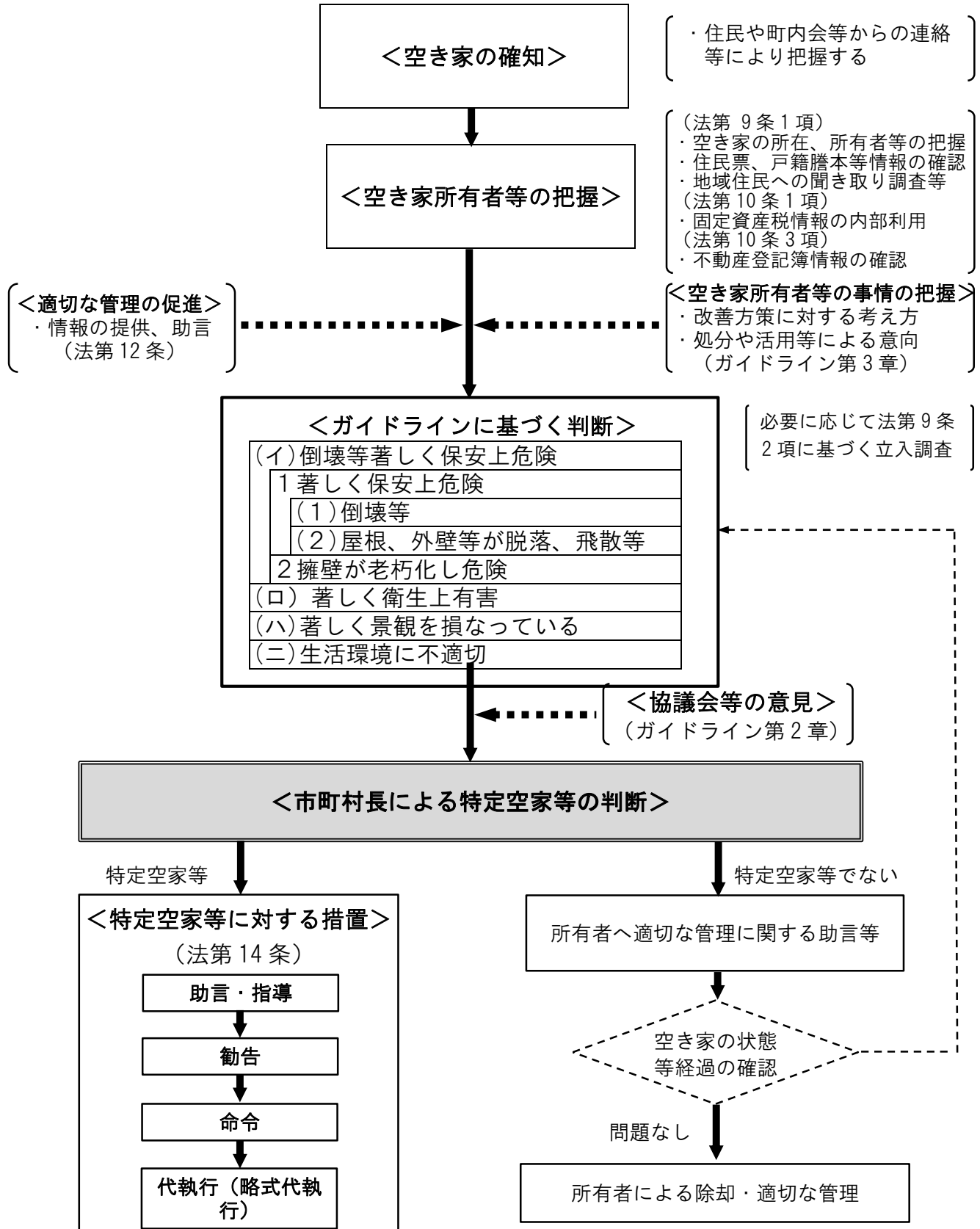
本手引きは「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家特措法）」第2条第2項及び同ガイドライン（以下ガイドライン）において、示された特定空家等に関する判断を行う際に用いる参考資料である。

## 目 次

◎チェックシート	… 2
（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	
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。	… 3
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	… 7
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	… 7
（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	… 8
（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	… 9
（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	… 10
・ 総合的判断	… 12
◎参考文献一覧	… 13



＜ 市町村における特定空家等に関する作業フロー ＞



※ガイドラインにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準

- (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
  - 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。
    - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
  - 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- (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

# チェックシート

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	所属	名前
------	--	-------	-------	-----	----	----

## 1. 建物概要

- (1) 所在地 \_\_\_\_\_
- (2) 用途  ①戸建住宅  ②店舗  ③店舗併用住宅  ④その他 ( )
- (3) 構造  ①在来軸組工法  ②枠組壁工法  ③その他 ( )  ④不明
- (4) 階数  ①平屋  ②2階建  ③その他 ( )
- (5) 建物規模  m<sup>2</sup> ・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年  (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数  年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物  ①物置  ②車庫  ③その他 ( )
- (9) 樹木  ①高木(樹高 3m 以上)  ②中木(樹高 1m 以上 3m 未満)  ③低木(樹高 1m 未満)

**(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の判断**

**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**

総合判定  
使用欄  
該当する□  
欄にレ印

**1. 空家の立地状況（該当する□欄にレ印を入れる）**

- ① 市街化区域もしくは建築基準法第 22 条区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ② 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い
- ③ 多雪区域（建築基準法施行令第 86 条 3 に基づく垂直積雪量が 1.0m 以上の区域）にある
- ④ 空家の立地場所は①、②、③に該当しない

①住居等がまとまって存在する区域

②道路・隣地との距離が短い

③多雪区域

**2. 空家（主たる建物）の倒壊等による危険性（該当する□欄にレ印）**

2-1 倒壊  建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している

2-2 1 階もしくは建物全体の傾斜  傾斜が 1/20 以上である（四隅の平均値）

測定箇所	①	②	③	④	平均値
傾 斜	/	/	/	/	/

2-1 倒壊

2-2 傾斜



- ・ 2. 「立地状況」が、①、又は②に該当し、
- ・ 3. 倒壊等による危険性の「2-1」、「2-2」のいずれかに該当□する場合は、この段階で
- ・ 4. 「特定空家」に相当するかの判断が可能です。
- ・ 所有者への助言・指導の際の資料とするため、次ページの「2-3」についても調査することをお勧めします。

2-3 損傷率と損傷度による判定

※参考基準：震災建築物の被災度区分判定基準

損傷率による評価(定量的な全体評価)と損傷度による評価(目視による部分評価)を実施し、両者を比較して判定します。

部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
基 礎 (外周基礎)	<b>損傷率</b> (全体評価) 損傷率算定後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	損傷基礎長 ( ) m・個/外周基礎長 ( ) m・個= ( ) % ・基礎の損傷：幅 0.3mm 以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。 ・損傷長さ：上記 1 ヶ所あたり損傷長さ 1m とする。1m 以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに 1m を加算した長さとする。 ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。	大破  倒壊
		<input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	
	<b>損傷度</b> (部分評価) 状況確認後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下 (不陸)・破損・破断の全てが見られる ② 外周基礎に 0.3mm 以上のひび割れが著しく、土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が 1~2 ヶ所生じている <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下 (不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる ② 上部構造を支えきれない状態になっている ③ 周辺地盤が崩壊している <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける
軸 組 (1階柱)	<b>損傷率</b> (全体評価) 損傷率算定後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	損傷柱 ( ) 本/1階柱本数 ( ) 本= ( ) % ・柱の損傷：傾斜 1/20 以上、柱が移動している、割れが柱長さの 1/3 以上、断面積の 1/3 が欠損、折損 (折れ) など。	中破  大破  倒壊
		<input type="checkbox"/> 中破 (30~64%) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	
	<b>損傷度</b> (部分評価) 状況確認後、該当する <input type="checkbox"/> 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れが見られる ② 30~64%の柱、梁に仕口のずれ、割れ、たわみが生じている <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる ② 65%程度の柱、梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ① 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている	損傷率と損傷度を比較して上位のランクに○を付ける

2-3基礎

大破



倒壊



2-3 軸組

中破



大破



倒壊



部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
耐力壁 (1階)  ※筋かいを 設けた壁、 構造用合板 等を釘打ち 等した壁	<b>損傷率</b> (全体評 価)  損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	損傷耐力壁長( )m/1階耐力壁長( )m=( )%  ・耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形 1/60 超。構造用ボ ードのずれ、湾曲、脱落など。  <input type="checkbox"/> 中破 (30~64%) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	<b>中破</b>  <b>大破</b>  <b>倒壊</b>
	<b>損傷度</b> (部分評 価)  状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 過半の耐力壁に残留変形 (傾斜) が生じている ② 30~64%の耐力壁で筋かいの仕口にずれが生じている  <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が約 1/20 が生じている ② 筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れている  <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が 1/20 を超えている ② 1階部分が完全に崩壊している	損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける
仕上材 (外壁仕上 面)	<b>損傷率</b> (全体評 価)  損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	損傷壁面積( )m <sup>2</sup> /外壁面積( )m <sup>2</sup> =( )%  ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が 60%以上の場合、その面の損傷面積は 100%とする  <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	<b>大破</b>  <b>倒壊</b>
	<b>損傷度</b> (部分評 価)  状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 壁面の 65%において仕上材が脱落している ② ボードの 65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している ③ 建具、サッシが変形し枠ごとはずれ、破損している  <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての仕上げ材が脱落している ② 全ての建具、サッシが変形破損している	損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける
屋 根	<b>損傷率</b> (全体評 価)  損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	損傷屋根面積( )m <sup>2</sup> /屋根面積( )m <sup>2</sup> =( )%  ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。 ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積  <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	<b>大破</b>  <b>倒壊</b>
	<b>損傷度</b> (部分評 価)  状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋組の一部に破損が見られる ② 屋根材がほぼ全面的にずれ、破損もしくは落下している  <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ① 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている	損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける

2-3 耐力壁



2-3 仕上材



3-3 屋根



損傷率・損傷度によるランク

ランク 各部位の判定ランクに○印を付け判定	基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破が2つ、倒壊が2つの場合 ・倒壊が3つ以上の場合	倒壊
	大破	大破	大破	大破	大破	・大破が3つ以上の場合 ・大破が2つ、倒壊が1つの場合	大破
	—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当無

4. 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断（該当する□欄にレ印をつける）

1. 「立地状況」		2. 「倒壊等による危険性」		＜判断＞ 左記「立地状況」に□が付き、かつ 左記「倒壊等の危険性」のいずれかに□が付く
□	【1】 ①住居等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 大破、又は倒壊以上	
□	【1】 ②住居等がまとまって存在する区域にないが、道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊	
□	【1】 ①または② かつ ③多雪区域にある	<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ	特定空家等に 相当する状態である

**(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の判断**

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態 にある	専門家の 判断が 必要	経過観 察が必 要
①外壁・外 装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
②屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根ふき材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
③附属設備 等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、扉に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
④敷地内の 土地・擁壁 等	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑤過去調査 との比較	前回の調査時より変形している			
	前回の調査時よりも壊れている			
⑥その他	内容を具体的に記載			
合計（○の数を記入）				

※注記

⑤過去調査との比較とは、上記①～④の項目について行った過去の調査のことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

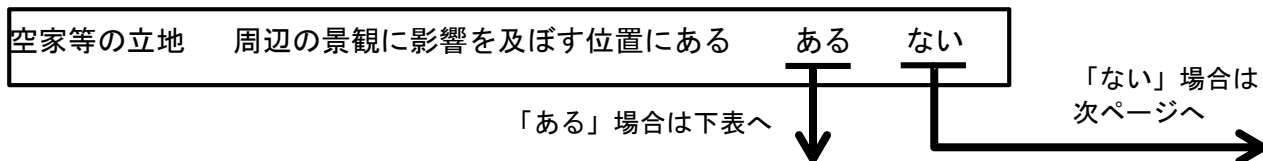
**(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判断**

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある			
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
④その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				



**(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**



(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①既存の景観に関するルールとの適合	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適合しない状態			
	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適合しない状態			
②周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等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			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
③その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

**(二) 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の判断**

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
②建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある			
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
④その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

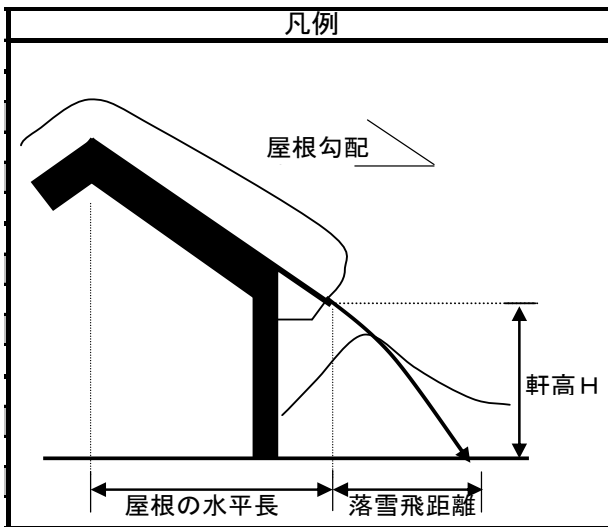
**※注記**

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

表1 落雪飛距離の算定表

軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ								
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30
3m 1階	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47
6m 2階	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34
9m 3階	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92

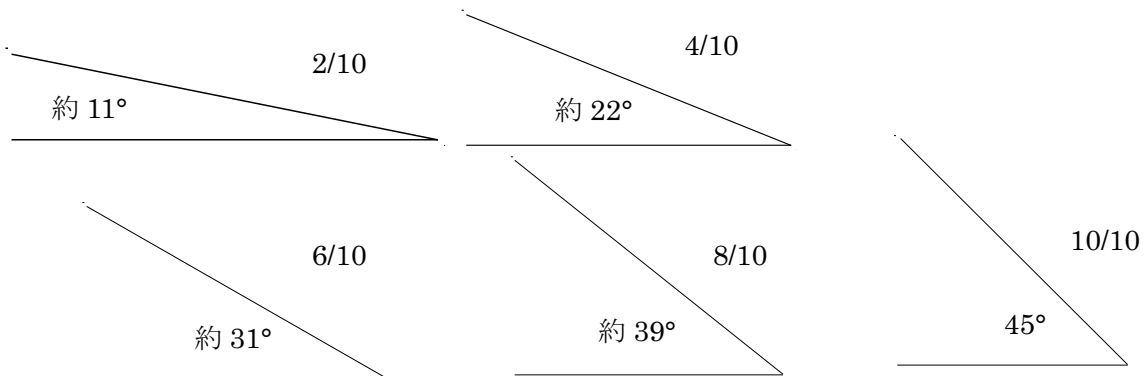
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■屋根の水平長さを目算するための目安

- ・窓の幅 1.7m
- ・軒高 (1階) : 3m
- ・モルタル壁の目地幅 : 1.8m

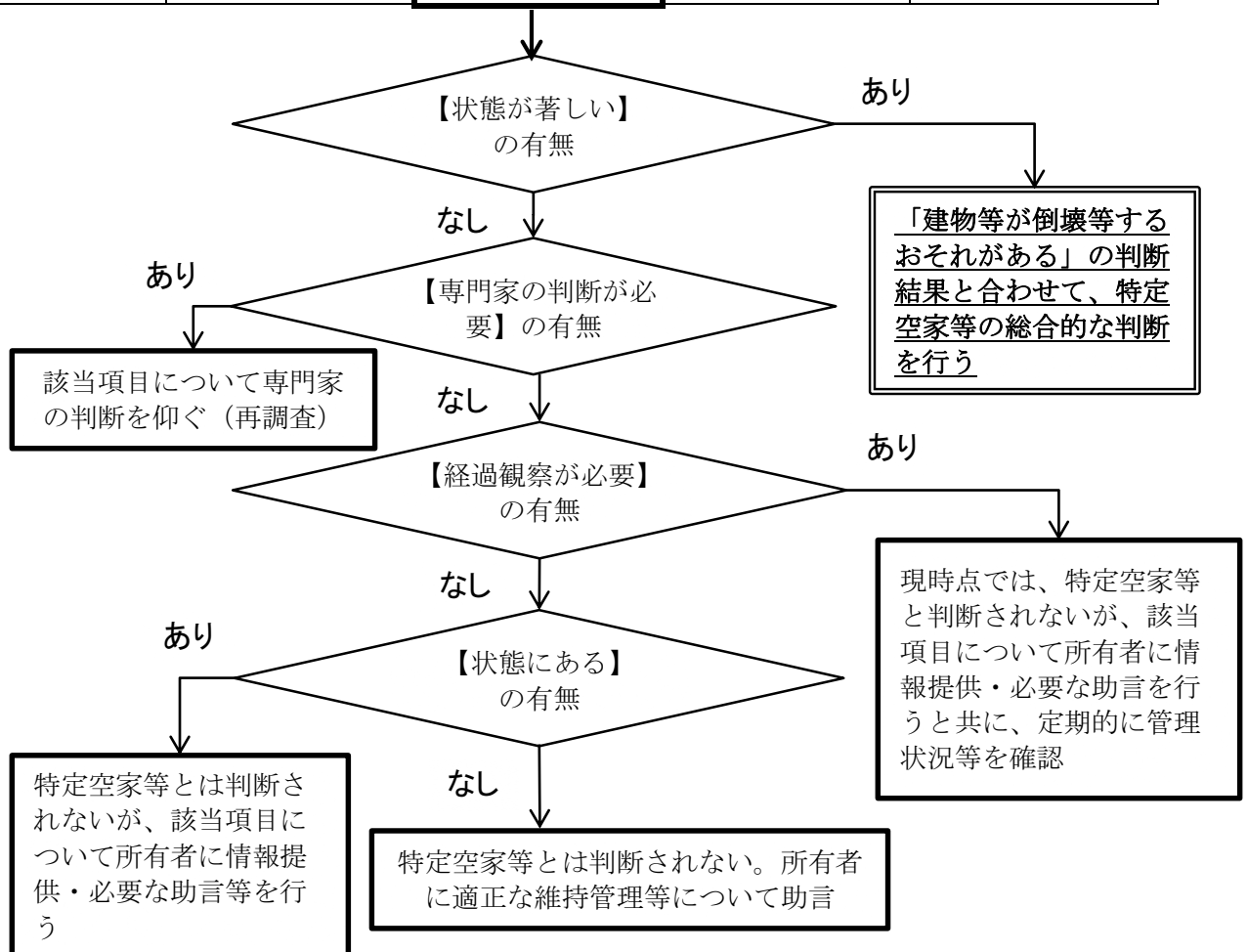
■屋根勾配の目安



## ■ 総合的判断

各項目について、判断結果の〇の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

該当項目	判断結果			
	各基準に該当する状態にあるの「〇」数	各基準に該当する状態が <u>著しい</u> の「〇」数	各基準に該当する専門家の判断が必要な「〇」数	各基準に該当する経過観察が必要な「〇」数
1 保安上危険				
2 衛生上問題				
3 生活環境保全				
4 景観の問題				



# 市町村が総合的に判断する項目(国ガイドライン)の参考文献一覧

## 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に係る項目

大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準	参考基準、関連法規	
第1章 1. (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	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している。	<p>■「被災建築物応急危険度判定マニュアル」、日本建築防災協会、1998.1 ○参照ページ：p5～6、p29～33</p> <p>■「特殊建築物等定期調査業務基準」(2008年改訂版)、日本建築防災協会、2008.5 ○参照ページ：p94～120 p131～134、p275～280</p>
				屋根ふき材が剥落している。	
軒の裏板、たる木等が腐朽している。					
軒がたれ下がっている。					
雨樋がたれ下がっている。					
外壁等			壁体を貫通する穴が生じている。		
			外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。		
			外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。		
			看板の仕上材料が剥落している。		
			看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している		
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。				
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。				
門又は塀	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。				
	屋外階段、バルコニーが傾斜している。				
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	<p>■「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」、国土交通省都市・地域整備局 都市計画課 ○参照 URL： <a href="http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/#01_1">http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/#01_1</a></p> <p>■「被災宅地の調査・危険度判定マニュアル」、被災宅地危険度判定連絡協議会、2009.8 ○参照ページ：p1～29</p>		
		門、塀が傾斜している。			
擁壁表面に水がしみ出し、流出している。					
			水抜き穴の詰まりが生じている。		
			ひび割れが発生している。		

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に係る項目

大項目	中項目	調査項目・判断基準		備考・参考基準
第1章1.(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	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。	建築物・設備	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「建築基準法」</li> <li>○参照条項：第28条、第86条</li> </ul>
			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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「浄化槽法」</li> <li>○参照条項：第8～12条</li> <li>■「悪臭防止法」</li> <li>○参照条項：第1～30条</li> </ul>
			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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「臭気指数」</li> <li>○参照省令：環境庁告示第63号：（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法）</li> <li>■「北海道公害防止条例」</li> <li>○参照条項：第40～49条</li> </ul>
	2. ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「浄化槽法」</li> <li>○参照条項：8～12条</li> <li>■「悪臭防止法」</li> <li>○参照条項：第1～30条</li> <li>■「臭気指数」</li> <li>○参照省令：環境庁告示第63号（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法）</li> </ul>
			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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」</li> <li>○参照条項：第6条</li> </ul>

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に係る判断項目

大項目	中項目	調査項目・判断基準	備考・参考基準
<p>第1章 1.(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</p>	<p>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。</p>	<p>外観敷地</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>■「景観法」 ○参照条項：第 62～64 条等</p> <p>■「北海道景観条例」</p>
	<p>1. 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。</p>	<p>外観敷地</p> <p>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。</p> <p>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>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。</p> <p>立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>	<p>■「景観法」 ○参照条項：第 62～64 条等</p> <p>■「北海道景観条例」</p>

4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態に係る判断項目

大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準	備考・参考基準
第1章1.(二) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。	立木	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「民法」</li> <li>○ 参照条項：第 233 条、717 条</li> <li>■ 「道路法」</li> <li>○ 参照条項：第 44 条</li> </ul>
			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。	○ 参照条項：第 44 条
	(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。	建物敷地	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「騒音に係る環境基準」</li> <li>○ 参照省令：環境庁告示 64 号 (騒音に係る環境基準について)</li> </ul>
			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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「悪臭防止法」</li> <li>○ 参照条項：第 1～30 条</li> <li>■ 「臭気指数」</li> <li>○ 参照省令：環境庁告示第 63 号 (臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法)</li> </ul>
			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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」</li> <li>○ 参照条項：4 条</li> <li>■ 「建築物におけるねずみ・昆虫等防除技術基準、日本ペストコントロール協会、全国ビルメンテナンス協会、2008.9</li> <li>■ 「I P M に基づくねずみ・衛生管理の進め方」、日本ペストコントロール協会、全国ビルメンテナンス協会、2008</li> <li>■ 「住環境の害虫獣対策」、日本環境衛生センター、2007.10</li> </ul>
			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。	
			住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
			シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	建物	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「北海道犯罪者のない安全で安心な地域づくり条例」</li> </ul>
		屋根	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「北海道建築物施行条例」</li> <li>○ 参照条項：第 13 条 (氷雪の落下による危害の防止)</li> </ul>
		敷地	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「被災宅地の調査・危険度判定マニュアル」、被災宅地危険度判定連絡協議会、2009.8</li> <li>○ 参照ページ：p8</li> <li>■ 「建設廃棄物処理指針」、環境省</li> <li>■ 「土壌汚染対策法」</li> <li>○ 参照条項：第 2 条、第 5 条</li> </ul>



空き家 Q&A

Q 空き家の何が問題なのですか。

A 問題は空き家自体ではなく、適切に管理されずに放置されている点です。人に危害を与える恐れもあり、資産活用の点からも望ましくありません。

Q 空き家の相続を放棄したら 空き家の管理義務はなくなりますか。

A 家庭裁判所で相続放棄の手続きをされた場合、原則として管理義務はなくなります。ただし、新たに相続人となった者が管理を始めるまでは、管理義務があります。この義務を怠り、周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

道庁の相談窓口	
北海道建設部住宅局 建築指導課	TEL:011-204-5576(直通) FAX:011-232-0147 E-mail:kensetsu.kenshi1@pref.hokkaido.lg.jp

市町村の相談窓口	
以下の道のホームページを一覧を掲載していますのでご覧ください。 http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/akiyaisaku.htm	

空き家に関する疑問にお答えします			
団体	相談内容	電話対応可能な時間	訪問(住所)対応可能な時間
一般社団法人 北海道建築士事務所協会	建物診断、リフォーム工事、耐震診断。耐震改修などの相談と現地調査に係る建築士事務所の紹介	19支部に設置している相談課まで対応します。19支部の所在地、電話番号等は当協会のホームページに掲載しています。 http://do-ki.jp/contents/cat/shibu	
一般財団法人 北海道建築指導センター	住宅の計画・設計・施工、リフォームなどについて、一般建築士の資格を持つ相談員等に技術に関する助言や解決方法の提案。法的なトラブルは、弁護士による助言(月2回、面談のみ)特定の専門分野に係る相談は、それを所管する団体や機関を案内	011-222-6070 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	札幌市中央区北3条西5丁目1番地札幌北三条ビル8階(一般相談)電話相談(同じく(ただし、訪問は要予約)【法律相談】毎月第1、四火曜日 13:00~16:00、要予約
北海道 住宅リフォーム推進協議会	住宅リフォーム事業者の情報提供 住宅リフォームに関する情報提供(既存物件の提供) 構成団体の情報提供窓口の案内 既存住宅の現況調査の実施資格者(インスペクター)の情報提供	011-251-2794 平日 9:00~16:00 (事務局:一般社団法人 北海道建築技術協会)	札幌市中央区大通西5丁目11大五ビル2階 平日 9:00~16:00
公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部	宅建業法上の相談等(建築等の専門的知識を有するものについては、対応は難しいです。)	011-232-0550 平日 10:00~16:00	札幌市中央区南4条西6丁目11-2全日ビル2階 平日 10:00~16:00
公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会	不動産取引全般 ※但し、回答・助言等は、あくまでも相談内容から考えられる一般論としての見解・参考情報であり、断定的な判断・結論をお伝えするものではありません。また、個別の物件や業者の個別には応じられません。	011-641-8931	札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館5階
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	不動産(土地、建物)の価値判断、建物老朽化の判断 取壊費用の概算額算定	011-222-8145 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	—
札幌土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	011-271-4593	—
旭川土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	0166-22-5530 平日 10:00~16:00	—
函館土地家屋調査士会	建物についての表示に関する登記。(建物表題登記、建物表題変更登記、建物滅失登記 等) 建物敷地(土地)についての表示に関する登記及び境界問題全般。(土地境界測量、土地地目変更登記、土地地籍更正登記 等)	0138-23-7026 平日 9:00~17:00	—
釧路土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	0154-41-3463 平日 9:00~16:00	—
札幌司法書士会	登記手続きに関する相談、裁判手続きに関する相談 相続・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談	札幌相談センター相談予約 011-272-9035 相談・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談 平日 13:00~16:00	札幌市中央区大通西13丁目中家ビル札幌司法書士会 面談相談は、事前予約の上、相談センターに来所いただきます 平日 13:00~20:00、土曜日 10:00~13:00
旭川司法書士会	相続人調査、相続財産管理人選任、不在者財産管理人選任、相続放棄成年後見人選任等	相談センターでの面談(要予約) 予約番号0166-51-7837 予約受付 平日 9:00~17:00	旭川市栄通8丁目108番地フイール旭川階 火曜日・水曜日 17:00~19:00
函館司法書士会	相続登記手続き全般 不在者財産管理人、相続財産管理人選任申立等の家事事件	0138-27-2345 平日 9:00~16:00	函館市千歳町21番13号 平日 9:00~16:00
釧路司法書士会	戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置 不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続き等の協力 所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消 訴訟手続きについての協力、執行手続きについての協力(書類作成に限る) 契約の内容についての確認、相続財産管理人、不在者財産管理人の選任申立または管理人への就任等	0800-800-3946 (フリーダイヤル) 平日 9:00~17:00	左記連絡先にお問い合わせがあれば個別に対応(近隣の司法書士を紹介し) ホームページ上のお問い合わせフォーム http://kusiro-s.jpn.org/
北海道行政書士会	行政書士の職務上、可能な範囲での相続・法人の清算等に関する相談 行政書士の職務上、可能な範囲での所有者の特定に関する相談 所有者が判明した場合の空き家の活用方法に関する相談 (地域コミュニティビジネスの支援や民泊等に活用する場合の許認可に関する相談)	011-221-1221 平日 9:00~17:00	札幌市中央区北1条西10丁目1-6北海道行政書士会館 平日 9:00~17:00
北海道税理士会	税に関する相談	011-621-7101 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制	札幌市中央区北3条西20丁目2-28 北海道税理士会館3階 13:00~16:00 予約制
NPO法人 住んでみたい北海道推進会議	北海道へ移住するに当たった暮らし情報全般	011-251-1055 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00	札幌市中央区北1条西7丁目1番地プレスト1-7ビル4階 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00
株式会社北洋銀行	空き家および移住・定住に関連する資金調達のご相談 等	最寄りの各営業店で承ります	最寄りの各営業店で承ります
株式会社北海道銀行	移住や空き家関連ローンの紹介 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の紹介	011-233-1122 (住宅ローンが大通) 平日 9:00~17:00	—

空き家の除却(解体)や改修(リフォーム)などには、市町村によって助成を受けられる場合があります。空き家が所在する市町村へご相談ください。

# 「空き家」ガイドブック

「空き家」の何が問題で、問題にならないようにするにはどうしたらいいの。いま現在空き家の所有者ではないという人にも将来的に役立つ情報満載です。

全国的にも問題になっている空き家。しかし、人の住んでいない家の全てが問題なのではありません。問題なのは人が住まなくなり、手入れのされない状況が続くことです。手入れをしないと家の劣化は進み、風で家の一部が飛び散ったり、壊れたりすることもあります。また

ゴミが不法投棄されるなど景観も悪くなり地域全体にも悪影響を及ぼすのです。お手入れを定期的に行えば、その後の管理のコストも下がり、資産価値が下がるのを防ぎます。空き家を積極的に活用していきましょう。

## 01 様々な事情で「空き家」が増えています

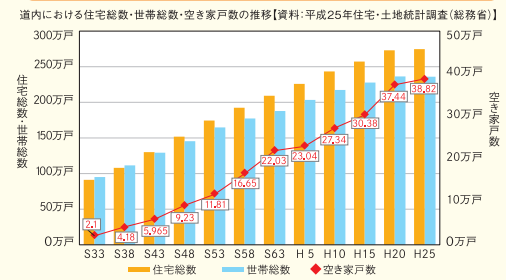
空き家になる事情は実に様々。自分や親が住んでいる家だけでなく、相続の関係で遠い親戚の家の管理者となる可能性もあります。

- 親が亡くなり実家が空き家となった。
- 手入れが負担になり戸建てからマンションへ引っ越した。
- 高齢となった両親が子どもの家で同居をすることになった。
- 独り暮らしをしていたが、高齢になり施設に入ることになった。
- 転勤になった。戻ってくる時期がわからない。

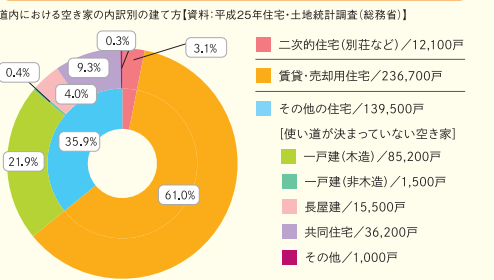


## 02 道内でも空き家が増加中

### 住宅総数が世帯総数を上回っています



### 空き家全体の約1/3の使い道が未定



住宅総数が世帯総数を上回り空き家が増加しています。

使い道の決まっていない空き家のほとんどが戸建て住宅です。

## 空き家情報バンクを活用しよう!

### 北海道空き家情報バンク

平成28年4月に北海道内の空き家を検索できるサイトがオープンしました。所在地から検索ができるのはもちろん、「山・川・森のある暮らし」「温泉のある暮らし」など希望するライフスタイルや、「学校が近い」「医療施設が充実」など住環境を重視しての検索も可能。ほかの地域からの移住を考えている人向けには空き家の情報だけでなく、移住情報や仕事情報も充実しており、空き家の活用を全面的にバックアップしています。独自の空き家バンクを運営している市町村もありますので住みたい場所が決まっている場合は、その市町村にも問い合わせてみましょう。

[www.hokkaido-akiya.com/](http://www.hokkaido-akiya.com/)

# 03 空き家を適切に管理しないと 様々なリスクが生じます

手入れをしない家は傷みが早く、隣近所、そして地域一帯にも大きな影響を与えます。損害賠償の支払いに発展するケースもあります。



## 建物の劣化による様々なリスク

### 建物の劣化

- 窓ガラスの割れ
- 内壁のはがれ
- 玄関ドアの損傷
- 外壁の汚れ、破損
- 屋根材の劣化やずれ
- 雨漏りによる天井や床の腐食
- 動物が住みつく
- 湿気などにより土台が腐食する

### 防災面のリスクが高くなる

- 強風等によって屋根や外壁材などが落下・飛散する
- 積雪等によって倒壊事故が起こる
- 放火等によって火災が起こる
- 不審者が侵入したり不法滞在する
- ゴミが投棄されたり放置される

### 地域力の低下へ

- 景観に悪影響を与える
- 地域の防災性・防犯性が低下する
- 地域に空き家が増えやすくなる

「空き家の放置」→「治安の悪化」→「世帯数の減少」→「空き家が増えやすくなる」…と空き家の放置は一軒だけの問題に留まりません。地域に世帯数が減ると町内会活動に支障が出るなどさらに地域の活力が失われ、店舗や病院など生活上必要な施設の維持も難しくなっていきます。

## 損害賠償の支払いに発展するケース(試算)

出典：(公財)日本住宅総合センター  
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(平成25年)

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)	倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)	外壁材等落下による死亡事故(想定)
空き家の火災で隣接した築20年の住居が全焼。74歳と69歳の夫婦が死亡。	空き家の倒壊で隣接した築20年の家屋が全壊。40歳、36歳の夫婦と8歳の女児が死亡。	空き家から外壁材が落下。下にいた小学6年生の男児が死亡。
損害賠償金 <b>6,375万円</b>	損害賠償金 <b>2億860万円</b>	損害賠償金 <b>5,630万円</b>
<small>※試算方法 ◎物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る建物損壊の適用における「損失額の合理的な計算方法」について」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算出基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(124年1月)」(一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算 ◎人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算</small>		<small>※試算方法 ◎「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算</small>

※金額についてはあくまでも試算であり、状況により異なります。

## 平成27年5月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

### 特定空家等

- 倒壊のおそれがある
- 衛生面で有害
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境に影響

空き家の問題が深刻化するに伴い、所有者などの責任をより明確にし、場合によっては行政の代執行も可能とすることを明記したのがこの法律です。「特定空家等」に指定された空き家は、市町村が管理者に対して撤去や修繕などを勧告、命令ができる権限が付与され、場合によっては行政代執行による撤去なども可能になりました(行政代執行による撤去などを行った場合、その費用は所有者に請求されます)。

通常、住宅の建つ土地には、固定資産税が6分の1に軽減されるなど特例措置がありますが、特定空家等の土地は特例の除外となります。そのため、税金が最大で6倍になる可能性があります。



## 空き家の増加には 相続が大きく関係しています。

家の所有者が相続人を決めずに亡くなると、誰が引き継ぐか相続人の間で話し合いがつかず、共有名義となることがあります。修繕などの保存行為はひとりの判断で行うことができますが、賃貸や改修工事などの管理行為は持ち分の過半を持つ人の同意が必要。さらに売却などの処分行為には全員の同意が必要です。名義人が多くと意見がまとまらず、結果放置される、という事態に陥ってしまいます。

### 所有者が家の相続人を決めずに亡くなってしまふ

複数の共有名義になる

使い道が決まらない

手入れをされないまま空き家に



# 04 空き家を管理しましょう!

空き家になったら、放置せず積極的に管理しましょう。そうすることで傷みを防ぎ、多額の修繕費の発生を防ぎます。



## 1. 空き家になったらまずすること

### 空き家のご近所に挨拶をする

空き家になることを告げ、万一のためにできれば自分の連絡先も伝えておきましょう。定期的に声がけすることで、不法侵入者や不法投棄などの回避もつなげられます。ホイラーや太陽熱温水器、浄化槽などがある場合は、業者に相談しましょう。

### 火災保険に入る

空き家は人が住んでいる家よりも火災などに対するリスクが高くなります。そのためにも空き家になったらまず火災保険に入らしましょう。将来的に賃貸や売却を考えている場合は、盗難や水漏れに対応した保険にも入っておけば安心です。

### 不審者の侵入を予防する

死角が増えると不審者が出入りしやすくなり、防犯上も心配です。生け垣などは定期的に手入れをして、家全体の見通しをよくしておきましょう。人感センサー付きライトの設置も不審者の侵入防止に効果があります。

## 2. 月に1回程度の定期的な点検を

### CHECK LIST

特に大雨や地震のあとは雨漏り・水漏れがないか、建物の傷みがないかを必ず確認しましょう。

- 屋根・軒裏・外壁等が浮いたりはがれたりしていないか確認
- 1時間ほどすべての窓、収納扉を開放し換気扇を運転する
- 玄関や窓の立て付けの異常がないか確認
- ポストの中身の整理
- 給水・排水の不具合がないか、詰まりや臭いがないか確認
- 雨漏り、カビがないか確認
- 床が浮いたりはがれたり、傾きがないかなど確認
- 室内を簡単に掃除
- 玄関周り、敷地内を簡単に掃除
- 防臭・防虫のため1分ほど各蛇口を開き、排水口に水を流す
- 庭の草木が近隣に迷惑になっていないか確認し草刈りや庭木の手入れをする
- 冬は除雪。屋根からの落雪で近隣に迷惑をかけないように確認



## 3. 半年に1回はじっくりと点検を

半年に1回は、家の基礎や壁などをじっくりチェックしましょう。特に雨漏りは早めに対処することが必要です。バルコニーやアンテナなど家の外回りにあるものは、支持金具が腐食していないかなどの確認もしておくと安心です。



### COLUMN

#### 空き家の管理サービスもあります

空き家と現在の住まいが離れていて定期的には訪問できない人は、民間のサービスを利用してはいいかがでしょうか? 外観のチェック、ゴミの不法投棄の有無など家の外側の点検が中心のものから、内部を確認して通気・通水もしてくれるところまでサービス内容は様々です。

# 05 空き家を活かそう!

家は人が使ってこそ。所有者自身が住むのももちろん、賃貸や売却などでほかの人に提供する方法もあります。ほかにも地域のコミュニティの場としてなど、用途は様々です。

## 1 所有者自身が活用する

使い勝手が悪い場合は、建築士などに相談してみよう。リフォームの内容によっては所得税や固定資産税が軽減される可能性もあります。市町村によっては空き家活用のための補助金制度を設けている場合もあります。

## 2 賃貸する

将来的には自分で使いたい、という人には「定期借家契約」がおススメです。期間を限定した契約になるので、自分が使いたい時に確実に使用することができます。リフォームの必要がある場合は、賃料を下げる代わりに、借りる人の負担でリフォームをお任せしてはいいかがでしょうか。所有者は初期投資が少なくて済み、入居者は安く入居でき思い通りにリフォームすることができます。契約時にどこまでリフォームしていいか、退去時にどこまで原状回復する必要があるかはしっかりと確認しておきましょう。

## 3 売却する

売却する場合は不動産業者に相談するのが一般的です。所有する空き家の価値を見極めたい場合は、有料にはなりますが、不動産鑑定士に鑑定してもらう方法もあります。評価額を目安に売却を検討してみるのもいいですね。



空き家 Q&A

**Q** 空き家の相続を放棄したら 空き家の管理義務はなくなりますか。

**A** 家庭裁判所で相続放棄の手続きをされた場合、原則として管理義務はなくなります。ただし、新たに相続人となった者が管理を始めるまでは、管理義務があります。この義務を怠り、周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

**Q** 空き家の管理は 所有者の自由なのでは？

**A** 建物の倒壊等被害を被る場合、民法の規定で建物の所有者は損害賠償など管理責任を問われます。私有財産ですが周辺への悪影響は許されません。

道庁の相談窓口		市町村の相談窓口	
北海道建設部住宅局 建築指導課	TEL:011-204-5576(直通) FAX:011-232-0147 E-mail:kensetsu.kenshi1@pref.hokkaido.lg.jp	以下道のホームページ一覧に掲載していますのでご覧ください。 <a href="http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/akiyaisaku.htm">http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/akiyaisaku.htm</a>	

団体	相談内容	電話対応可能な時間	訪問(住所)対応可能な時間
一般社団法人 北海道建築士事務所協会	建物診断、リフォーム工事、耐震診断、耐震改修などの相談と現地調査に係る建築士事務所紹介	19支部に設置している相談課まで対応します。19支部の所在地、電話番号等は当協会のホームページに掲載しています。 <a href="http://do-ki.or.jp/contents/cat/shibu">http://do-ki.or.jp/contents/cat/shibu</a>	
一般財団法人 北海道建築指導センター	住宅の計画・設計・施工、リフォームなどについて、一般建築士の資格を持つ相談員が技術に関する助言や解決方法の提案的なトラブルは、弁護士による助言(月2回、面談のみ)特定の専門分野に係る相談は、それらを所管する団体や機関を案内	011-222-6070 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	札幌市中央区北3条西5丁目1番地札幌北三条ビル8階(一般相談)電話相談(同じ)(ただし、訪問は要予約) [法律相談]毎月第1、四火曜日 13:00~16:00、要予約
北海道 住宅リフォーム推進協議会	住宅リフォーム事業者の情報提供 住宅リフォームに関する情報提供(既存冊子の提供) 構成団体の情報提供窓口の案内 既存住宅の現状調査の実施資格者(インスペクター)の情報提供	011-251-2794 平日 9:00~16:00 (事務局:一般社団法人 北海道建築技術協会)	札幌市中央区大通西5丁目11大五ビル2階 平日 9:00~16:00
公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部	宅建業法上の相談等(建築等の専門的知識を有するものについては、対応は難しいです。)	011-232-0550 平日 10:00~16:00	札幌市中央区南4条西6丁目11-2全日ビル2階 平日 10:00~16:00
公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会	不動産取引全般 ※但し、回答・助言等は、あくまでも相談内容から考えられる一般論としての見解・参考情報であり、断定的な判断・結論等をお伝えするものではありません。また、個別の物件や業者の調査には応じられません。	011-641-8931	札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会1階
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	不動産(土地、建物)の価値判断・建物老朽化の判断 取壊費用の概算算定	011-222-8145 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	—
札幌土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	011-271-4593	—
旭川土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	0166-22-5530 平日 10:00~16:00	—
函館土地家屋調査士会	建物についての表示に関する登記。(建物表題登記、建物表題変更登記、建物滅失登記等) 建物敷地(土地)についての表示に関する登記及び境界問題全般。(土地境界測量、土地地目変更登記、土地地積更正登記等)	0138-23-7026 平日 9:00~17:00	—
釧路土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	0154-41-3463 平日 9:00~16:00	—
札幌司法書士会	登記手続きに関する相談、裁判手続きに関する相談 法律・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談	法律相談センター相談予約 011-272-9035 日ごと「はと」ライン 011-211-1585 平日 13:00~16:00	札幌市中央区大通西13丁目中ビル札幌司法書士会 面談相談は、事前予約の上、相談センターに来所いただきます 平日 13:00~20:00 土曜日 10:00~13:00
旭川司法書士会	相続人調査、相続財産管理人選任、不在者財産管理人選任、相続放棄成年後見人選任等	相談センターでの面談(要予約) 予約番号0166-51-7837 予約受付 平日 9:00~17:00	旭川市染通8丁目108番地フイール旭川階 火曜日・水曜日 17:00~19:00
函館司法書士会	相続登記手続き全般 不在者財産管理人、相続財産管理人選任申立等の家事事件	0138-27-2345 平日 9:00~16:00	函館市千歳町21番13号 平日 9:00~16:00
釧路司法書士会	戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置 不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続き等の協力 所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消 訴訟手続についての協力、執行手続等についての協力(書類作成に限る) 契約の内訳についての相談、相続財産管理人、不在者財産管理人の選任申立または管理人への就任等	0800-800-3946 (フリーダイヤル) 平日 9:00~17:00	左記連絡先にお問い合わせがあれば個別に対応 (近隣の司法書士を紹介します) ホームページ上のお問い合わせフォーム <a href="http://kusiro-s.jp/n.org/">http://kusiro-s.jp/n.org/</a>
北海道行政書士会	行政書士の職務上、可能な範囲での相続・法人の清算等に関する相談 行政書士の職務上、可能な範囲での所有者の特定に関する相談 所有者が判明した場合の空き家の活用方法に関する相談 (地域コミュニティビジネスの支援や民泊等に活用する場合の許認可に関する相談)	011-221-1221 平日 9:00~17:00	札幌市中央区北1条西10丁目1-6北海道行政書士会館 平日 9:00~17:00
北海道税理士会	税に関する相談	011-621-7101 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制	札幌市中央区北3条西20丁目2-28 北海道税理士会館3階 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制
NPO法人 任んでみたい!北海道推進会議	北海道へ移住するに当たったの暮らし情報全般	011-251-1055 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00	札幌市中央区北1条西7丁目1番地アレスタ1-7ビル4階 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00
株式会社北洋銀行	空き家および移住・定住に関連する資金調達のご相談 等	最寄りの各営業店で承ります	最寄りの各営業店で承ります
株式会社北海道銀行	移住や空き家関連ローンの紹介 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の紹介	011-233-1122 (住宅ローンが大通) 平日 9:00~17:00	—

空き家の除却(解体)や改修(リフォーム)などには、市町村によって助成を受けられる場合があります。空き家が所在する市町村へご相談ください。

# 「空き家」ガイドブック

## 管理編

空き家になったら、積極的に点検を行いましょう。放置すると家は荒れ、修繕のために費用がかかります。損害賠償を負担しなければならない可能性もあります。

### 01 空き家になったら定期的な点検を!

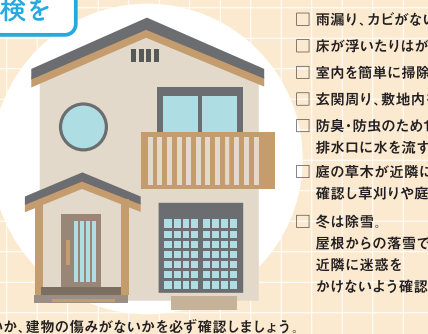
法律では、空き家の所有者などは、適切な管理を行う責任があると定められています。相続などで空き家を管理することになった場合は、月に1回程度、定期的な点検を行いましょう。

相続を放棄しても すぐに管理責任は なくなるので 注意が必要です!

#### 月に1回程度の定期的な点検を

**CHECK LIST**

- 屋根・軒裏・外壁等が浮いたり はがれたりしていないか確認
- 1時間ほどすべての窓、収納扉を 開放し換気扇を運転する
- 玄関や窓の立て付けの異常がないか確認
- ポストの中身の整理
- 給水・排水の不具合がないか、 詰まりや臭いがないか確認



- 雨漏り、カビがないか確認
- 床が浮いたりはがれたり、傾きがないかなど確認
- 室内を簡単に掃除
- 玄関周リ、敷地内を簡単に掃除
- 防臭・防虫のため1分ほど各蛇口を開き、 排水口に水を流す
- 庭の草木が近隣に迷惑になっていないか 確認し草刈りや庭木の手入れをする
- 冬は除雪。 屋根からの落雪で 近隣に迷惑を かけないように確認

特に大雨や地震のあとは雨漏り・水漏れがないか、建物の傷みがないかを必ず確認しましょう。

#### 管理者になったらまずすること

**空き家のご近所に 挨拶をする**

**火災保険に入る**

**不審者の侵入を 予防する**

ご近所に定期的に声掛けをすることで、不法侵入や不法投棄などの回避にもつながります。できれば自分の連絡先も伝えておきましょう。空き家は人が住んでいる家よりも火災などに対するリスクが高くなるので、火災保険に入っておくと安心です。人感センサー付きライトは不審者の侵入防止に効果があります。

#### 半年に1回はじっくりと点検を

半年に1回は、月に1回の点検に加えて家の基礎や壁などをじっくりチェックしましょう。特に雨漏りは早めに対処することが必要です。バルコニーやアンテナなど家の外回りにあるものは、強風や大雨で飛ばされないよう支持金具が腐食していないかなどの確認もしておくと安心です。

#### 空き家情報バンクを活用しよう!

[www.hokkaido-akiya.com/](http://www.hokkaido-akiya.com/)



平成28年4月に北海道内の空き家を検索できるサイトがオープンしました。所在地から検索ができるのはもちろん、「山・川・森のある暮らし」「温泉のある暮らし」など希望するライフスタイルや、「学校が近い」「医療施設が充実」など住環境を重視しての検索も可能。ほかの地域からの移住を考えている人向けには空き家の情報だけでなく、移住情報や仕事情報も充実しており、空き家の活用を全面的にバックアップしています。独自の空き家バンクを運営している市町村もありますので住みたい場所が決まっている場合は、その市町村にも問い合わせてみましょう。




# 02 空き家を放置すると 様々なリスクがあります。

空き家の放置は、建物が劣化するのはもちろん地域力の低下にまで発展するリスクがあります。一軒だけの問題と思わずに手入れを定期的に行いましょう。



## リスク1 建物の劣化



①窓ガラスの割れ

⑤屋根材の劣化やずれ

②内壁のはがれ

⑥雨漏りによる天井や床の腐食

③玄関ドアの損傷

⑦動物が住みつく

④外壁の汚れ、破損

⑧湿気による土台腐食

## リスク2 事故・二次災害を誘発

- 強風等によって屋根や外壁材などが落下・飛散する
- 敷地外にまで伸びた雑草や屋根からの落雪で近隣に迷惑をかける
- 積雪等によって倒壊事故が起こる
- 放火等によって火災が起こる
- 不審者が侵入したり不法滞在する
- ゴミが投棄されたり放置される

## 地域力の低下にもつながります。

- 景観に悪影響を与える
- 地域の防災性・防犯性が低下する
- 地域に空き家が増えやすくなる

「空き家の放置」→「治安の悪化」→「世帯数の減少」→「空き家が増えやすくなる」…と空き家の放置は一軒だけの問題に留まりません。地域に世帯数が減ると町内会活動に支障が出るなどさらに地域の活力が失われ、店舗や病院など生活上必要な施設の維持も難しくなっていきます。



## リスク3 損害賠償の支払いに発展するケース(試算)

出典：(公財)日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(平成25年)

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)	倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)	外壁材等の落下による死亡事故(想定)																																																		
東京都郊外の空き家に隣接した築20年の住居が全焼。74歳と69歳の夫婦が死亡。	東京都郊外の空き家に隣接した築20年の家屋が全壊。40歳、36歳の夫婦と8歳の女児が死亡。	空き家から外壁材が落下。下にいた小学6年生の男児が死亡。																																																		
<table border="1"> <tr><th colspan="2">物件損害等</th></tr> <tr><td>住宅</td><td>900</td></tr> <tr><td>家財</td><td>280</td></tr> <tr><td>焼失家屋の解体・処分</td><td>135</td></tr> <tr><td>小計①</td><td>1,315</td></tr> <tr><th colspan="2">人身損害</th></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>800</td></tr> <tr><td>慰謝料</td><td>4,000</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>260</td></tr> <tr><td>小計②</td><td>5,060</td></tr> </table>	物件損害等		住宅	900	家財	280	焼失家屋の解体・処分	135	小計①	1,315	人身損害		死亡逸失利益	800	慰謝料	4,000	葬儀費用	260	小計②	5,060	<table border="1"> <tr><th colspan="2">物件損害等</th></tr> <tr><td>住宅</td><td>900</td></tr> <tr><td>家財</td><td>280</td></tr> <tr><td>倒壊家屋の解体・処分</td><td>320</td></tr> <tr><td>小計①</td><td>1,500</td></tr> <tr><th colspan="2">人身損害</th></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>11,740</td></tr> <tr><td>慰謝料</td><td>7,100</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>520</td></tr> <tr><td>小計②</td><td>19,360</td></tr> </table>	物件損害等		住宅	900	家財	280	倒壊家屋の解体・処分	320	小計①	1,500	人身損害		死亡逸失利益	11,740	慰謝料	7,100	葬儀費用	520	小計②	19,360	<table border="1"> <tr><th colspan="2">人身損害</th></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>3,400</td></tr> <tr><td>慰謝料</td><td>2,100</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>130</td></tr> <tr><td>合計</td><td>5,630</td></tr> </table>	人身損害		死亡逸失利益	3,400	慰謝料	2,100	葬儀費用	130	合計	5,630
物件損害等																																																				
住宅	900																																																			
家財	280																																																			
焼失家屋の解体・処分	135																																																			
小計①	1,315																																																			
人身損害																																																				
死亡逸失利益	800																																																			
慰謝料	4,000																																																			
葬儀費用	260																																																			
小計②	5,060																																																			
物件損害等																																																				
住宅	900																																																			
家財	280																																																			
倒壊家屋の解体・処分	320																																																			
小計①	1,500																																																			
人身損害																																																				
死亡逸失利益	11,740																																																			
慰謝料	7,100																																																			
葬儀費用	520																																																			
小計②	19,360																																																			
人身損害																																																				
死亡逸失利益	3,400																																																			
慰謝料	2,100																																																			
葬儀費用	130																																																			
合計	5,630																																																			
<b>損害賠償金 6,375万円</b>	<b>損害賠償金 2億860万円</b>	<b>損害賠償金 5,630万円</b>																																																		
※試算方法 ◎物件損害は、国府庁の指示文書「東日本大震災に係る罹損控除の適用における「損失額の合理的な計算方法」について」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算出基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価」(H24年1月)、「(一財)経済調査会」等に基づき、独自に試算 ◎人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—」(平成24年2月23日改訂)、「(財)日弁連交通事故相談センター」等に基づき、独自に試算	※試算方法 ◎交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)、「(財)日弁連交通事故相談センター」等に基づき、独自に試算	※試算方法 ◎交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)、「(財)日弁連交通事故相談センター」等に基づき、独自に試算																																																		

※金額についてはあくまでも試算であり、状況により異なります。

## リスク4 固定資産税等が最大で6倍に

空き家の問題が深刻化するに伴い、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。「特定空家等」となった空き家は、市町村が管理者に対して、撤去や修繕などを勧告、命令ができる権限が付与され、場合によっては行政代執行による撤去なども可能になりました(ただし、行政代執行による撤去などを行った場合、その費用は所有者に請求されます)。

### 特定空家等

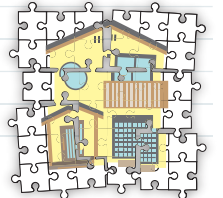
- 倒壊のおそれがある
- 衛生面で有害
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境に影響

住宅の建つ土地には、固定資産税が6分の1に軽減されるなど特例措置があります。しかし、特別措置法に基づく措置の勧告の対象となった特定空家等の土地は、特例の除外となります。そのため、税金は最大で6倍になる可能性があります。逆に所有者が自分で住むためにリフォームをした場合は、所得税や固定資産税の軽減措置があります(詳細は活用編)。

## COLUMN

### 相続と空き家の深い関係

親や兄弟など身近な親族からの相続のほか、場合によってはほとんど顔を見たこともないような親族の家を管理する立場になってしまふことがあります。誰に家を譲るのか決まらないうちに所有者が亡くなった場合です。こうしたケースでは多くの相続人が誕生します。家はお金などと異なり、簡単には分割できません。相続した家の修繕など保存行為は、持ち分に関係なく実施可能ですが、賃貸に出すなどの管理行為は持ち分の過半を持つ人の同意が必要です。さらに売却などの処分行為は、名義人全員の同意が必要です。そのため、せっかく相続した家が放置空き家となることが多いのです。相続されてから3ヶ月以内であれば、権利を放棄することもできます。遺された家が長期間放置されることのないよう四十九日など法要に合わせて、相続人全員で話し合う機会を設けましょう。



空き家 Q&A

**Q** 空き家の売却・貸し出し等、どうすればいいですか？

**A** 不動産会社を通じて賃貸契約を結んだり、売買を行うのが一般的です。まずは相談してみましょう。なお仲介手数料のほか、広告料や調査費の実費が必要な場合もあります。

**Q** 賃貸に出したら返ってこないと聞きました。

**A** 賃貸契約には、普通借家契約と定期借家契約があります。「定期借家契約」は、契約期間が満了すると、賃貸借は終了。返してもらえない事態にはなりません。

道庁の相談窓口

北海道建設部住宅局 建築指導課  
TEL:011-204-5576(直通) FAX:011-232-0147  
E-mail:kensetsu.kenshi1@pref.hokkaido.lg.jp

市町村の相談窓口

以下の道のホームページを一覧に掲載していますのでご覧ください。  
http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/akiyaisaku.htm

空き家に関する疑問にお答えします

団体	相談内容	電話対応可能な時間	訪問(住所)対応可能な時間
一般社団法人 北海道建築士事務所協会	建物診断、リフォーム工事、耐震診断。 耐震改修などの相談と現地調査に係る建築士事務所の紹介	19支部に設置している相談課まで対応します。 19支部の所在地、電話番号等は当協会のホームページに掲載しています。 http://do-kkj.jp/contents/cat/shibu	札幌市中央区北3条西5丁目1番地札幌北三条ビル8階 [一般相談]電話相談と同じ(ただし、訪問は要予約) [法律相談]毎月第二、四火曜日 13:00~16:00、要予約
一般財団法人 北海道建築指導センター	住宅の計画・設計・施工、リフォームなどについて、 一般建築士の資格を持つ相談員が主に技術に関する助言や解決方法の提案 法的なトラブルは、弁護士による助言(月2回、面談のみ) 特定の専門分野に係る相談は、それらを所管する団体や機関を案内	011-222-6070 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	札幌市中央区大通西5丁目11大五ビル2階 平日 9:00~16:00
北海道 住宅リフォーム推進協議会	住宅リフォーム事業者の情報提供 住宅リフォームに関する情報提供(既存冊子の提供) 構成団体の情報提供窓口の案内 既存住宅の現状調査の実施資格者(インスペクター)の情報提供	011-251-2794 平日 9:00~16:00 (事務局:一般社団法人 北海道建築技術協会)	札幌市中央区大通西5丁目11大五ビル2階 平日 9:00~16:00
公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部	宅建業法上の相談等(建築等の専門的知識を 有するものについては、対応は難しいです。)	011-232-0550 平日 10:00~16:00	札幌市中央区南4条西6丁目11-2全日ビル2階 平日 10:00~16:00
公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会	不動産取引全般 ※但し、回答・助言等は、あくまでも相談内容から考えられる一般論としての 見解・参考情報であり、断定的な判断・結論等をお伝えするものではありません。 また、個別の物件や業者の照会には応じられません。	011-641-8931	札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館1階
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	不動産(土地、建物)の価値判断・建物老朽化の判断 取壊費用の概算額算定	011-222-8145 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	—
札幌土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに 滅失登記に関するもの	011-271-4593	—
旭川土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに 滅失登記に関するもの	0166-22-5530 平日 10:00~16:00	—
函館土地家屋調査士会	建物についての表示に関する登記。 (建物表題登記、建物表題変更登記、建物滅失登記 等) 建物敷地(土地)についての表示に関する登記及び境界問題全般。 (土地境界測量、土地地目変更登記、土地地積更正登記 等)	0138-23-7026 平日 9:00~17:00	—
釧路土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに 滅失登記に関するもの	0154-41-3463 平日 9:00~16:00	—
札幌司法書士会	登記手続きに関する相談、裁判手続きに関する相談 相続・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談	法律相談センター相談予約 011-272-9035 相談・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談 平日 13:00~16:00	札幌市中央区大通西13丁目中家ビル札幌司法書士会 面談相談は、事前予約の上、相談センターに来所いただきます 平日 13:00~20:00、土曜日 10:00~13:00
旭川司法書士会	相続人調査、相続財産管理人選任、不在財産管理人選任、 相続放棄成年後見人選任等	相談センターでの面談(要予約) 予約番号 0166-51-7837 予約受付 平日 9:00~17:00	旭川市栄通8丁目108番地フィール旭川7階 火曜日・水曜日 17:00~19:00
函館司法書士会	相続登記手続き全般 不在者財産管理人、相続財産管理人選任申立等の家事事件	0138-27-2345 平日 9:00~16:00	函館市千歳町21番13号 平日 9:00~16:00
釧路司法書士会	戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置 不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続き等の協力 所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消 訴訟手続きについての協力、執行手続きについての協力(書類作成に限る) 契約の内容についての確認、相続財産管理人、 不在者財産管理人の選任申立または管理人への就任等	0800-800-3946 (フリーダイヤル) 平日 9:00~17:00	左記連絡先にお問い合わせがあれば個別に対応 (近隣の司法書士を紹介しします) ホームページ上のお問い合わせフォーム http://kusiro-s.jpn.org/
北海道行政書士会	行政書士の職務上、可能な範囲での相続・法人の清算等に関する相談 行政書士の職務上、可能な範囲での所有権の移転に関する相談 所有権が判明した場合の空き家の活用方法に関する相談 (地域コミュニティビジネスの支援や民泊等に活用する場合の 許認可に関する相談)	011-221-1221 平日 9:00~17:00	札幌市中央区北1条西10丁目1-6北海道行政書士会館 平日 9:00~17:00
北海道税理士会	税に関する相談	011-621-7101 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制	札幌市中央区北3条西20丁目2-28 北海道税理士会館3階 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制
NPO法人 任んでみたい北海道推進会議	北海道へ移住するに当たったの暮らし情報全般	011-251-1055 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00	札幌市中央区北1条西7丁目1番地プレスト1-7ビル4階 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00
株式会社北洋銀行	空き家および移住・定住に 関連する資金調達のご相談 等	最寄りの各営業店で承ります	最寄りの各営業店で承ります
株式会社北海道銀行	移住や空き家関連ローンの紹介 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の紹介	011-233-1122 (住宅ローンデスクが直通) 平日 9:00~17:00	—

空き家の除却(解体)や改修(リフォーム)などには、市町村によって助成を受けられる場合があります。空き家が所在する市町村へご相談ください。

# 「空き家」ガイドブック

活用編

家は人が使ってこそ。管理者自身が住むのはもちろん、賃貸や売却などでほかの人に提供する方法もあります。ほかにも地域のコミュニティの場としてなど用途は様々です。

**リフォームして住宅として**

**シェアハウスとして**

**家を使うことで  
長持ちし  
地域を活性化します。**

**お店として**

**ゲストハウスとして**

**高齢者と子育て世代の  
交流の場として**

**地域住民が自由に使える  
フリースペースとして**

## 空き家情報バンクを活用しよう!

www.hokkaido-akiya.com/

### 北海道空き家情報バンク



平成28年4月に北海道内の空き家を検索できるサイトがオープンしました。所在地から検索ができるのはもちろん、「山・川・森のある暮らし」「温泉のある暮らし」など希望するライフスタイルや、「学校が近い」「医療施設が充実」など住環境を重視しての検索も可能。ほかの地域からの移住を考えている人向けには空き家の情報だけでなく、移住情報や仕事情報も充実しており、空き家の活用を全面的にバックアップしています。独自の空き家バンクを運営している市町村もありますので住みたい場所が決まっている場合は、その市町村にも問い合わせさせてみましょう。



# PLAN 01 管理者自身が活用する

使い勝手の悪い間取りや、寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。気密性や断熱性を高め、暮らしやすくした家は建物自体の長寿化と資産価値のアップにもつながり、将来的に売買することを考えてもメリットがあります。リフォームの内容やその組み合わせによっては、所得税額の控除と固定資産税の減免措置を受けられる可能性があります。市町村によっては空き家を活用するための補助金制度のある場合もあります。住宅のリフォームについてはP3の活用事例01北海道R住宅も、ご参照ください。



## ◎リフォームによる所得税額の控除

税制の種類	控除対象期間	控除額	利用可能なローンの種類	適用されるリフォームの種類
投資型減税	1年分	工事費等の10% (控除対象限度額あり)	ローンを利用していても自己資金でも対象になる	耐震、バリアフリー、省エネ
ローン型減税	5年分	工事費用等の2%もしくは年末の工事費用のローン残高の1% (控除対象限度額あり)	5年以上の償還期間	バリアフリー、省エネ
住宅ローン減税	10年分	年末の工事費用のローン残高の1% (控除対象限度額あり)	10年以上の償還期間	耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築工事

※それぞれの税制によって居住者、住宅、工事内容などの要件が異なります。また税制の併用で適用が可能になるリフォーム、ならないリフォームもあります。(平成28年3月現在。税制の改正により、変更となる可能性があります。)

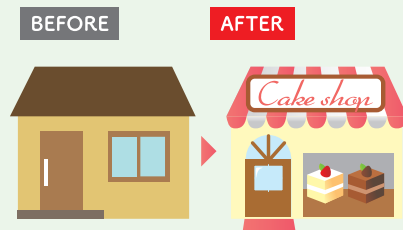
## ◎リフォームによる固定資産税の減額措置

税制の種類	減額対象期間	軽減額	適用されるリフォームの種類
固定資産税の減額措置	工事完了年の翌年度分	家屋の固定資産税の1/2もしくは1/3(リフォーム内容により異なる)	耐震、バリアフリー、省エネ

※それぞれの税制によって居住者、住宅、工事内容などの要件が異なります。

# PLAN 02 賃貸する 売却する

自分で利用する予定のない空き家は積極的に賃貸物件にしたり売却したりする方向で検討してみましょう。建物は人に使ってもらってこそ。今は予定が立たないけれど、将来的には自分で使いたい日が来るかも?という人も契約期間を決めて賃貸に出す方法があります。空き家の期間が短いほうが、自分が使う時にも傷みが少ない状態で使うことができるメリットがあります。



## ●利用する人をどうやって探す?

不動産会社を通じて賃貸契約を結んだり、売買を行うのが一般的です。ほか、北海道では平成28年4月からサイト「北海道空き家情報バンク」を開設(→P1参照)。市町村でも独自の空き家バンクを運営している場合があります。地域に密着した情報が満載のそうしたサイトも積極的に利用してみましょう。



## ●さまざまな活用事例があります

家として長年使われてきた建物でも、活用方法は家に限らず様々。実際に飲食店や雑貨店、グループホーム、地域のコミュニティスペースなど多くの活用事例があります。立地条件や家の広さなどを考え、新たな活路を探してみましょう(用途を変更する際は、法律上の規制にご注意ください)。



## ●リフォームは借りた人にお任せする方法も

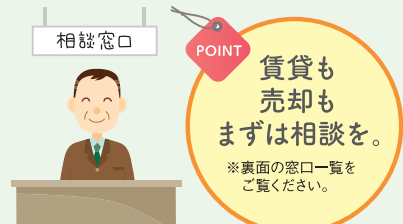
管理している空き家の状態が悪く、手を入れないと貸し出せない...という場合は、いっそのこと借りた人に内装など一切をお任せしてしまう方法もあります。その分家賃を安くするならば、どちらにとってもメリットのある契約に。その際、どこまで変更していいか、また退去時にどこまで原状回復させる必要があるかは明確にしておきましょう。

## ●将来的には自分で使いたい、という人は「定期借家契約」を

賃貸を始めてしまうと、自分の使いたい時に使えないのでは?という不安がある人は「定期借家契約」がおススメです。契約する段階で、契約期間を定めるので、期間終了と共に賃貸契約も終了になります。空き家にしないので借費も少なく収入も得ることができ、自分が使いたいときには使える契約方法です。

## 空き家の価値を見極めたい場合は不動産鑑定士に相談を

不動産鑑定士にまず管理している空き家を鑑定評価してもらい、資産価値を知ってから売却するかどうか検討する方法もあります。通常費用はかかりますが、市町村などで無料相談会を開催されることもあるので積極的に利用しましょう。



# 北海道R住宅 <http://hokkaido-r.jp/>

## 活用事例 01

### 厳しい基準と優れた技術で高性能住宅に再生

設計・施工 / 竹内建設(株)リノベーション事業部

築年数が古い空き家でも、リフォームによって住宅として新たに活用することが可能です。その好例が「北海道R住宅」。従来のリフォームとは異なり、中古住宅を長期使用できるように、省エネ・耐震・バリアフリーなど新築と同等の性能になるよう設計・施工された住宅のことです。その基準を支えるのは3つの柱(北海道住宅検査人/温熱環境の専門技術者<BIS><BIS-E>/設計図書等の保管)。北海道住宅検査人は第三者の立場から劣化や不具合などを目視と検査機器によって診断し、改修アドバイスを行います。

温熱環境の専門技術者<BIS><BIS-E>による設計・施工・監理によって暖かく省エネルギー性能の高い住宅を実現。さらに道が作成した住宅履歴を保管するシステムによって、住宅の現況からリフォームの内容、施工状況まで記録・保管することで、適切な維持管理や将来的な住宅売買に活用できます。

築年数を感じさせないほど変身を遂げた住まいは、今後の空き家活用の新たな可能性となりそうです。



## 活用事例 02

東川町 なつカフェ 築56年

### 祖父の建てた家をカフェとして再利用

約30年空き家になっていた祖父の家。「屋根が飛んだら危ないから、そろそろ取り壊そうか」という話も出ていましたが、待たせかけ、岸田なつみさんが5年前にカフェとして生まれ変わらせた。元お風呂場をキッチンにするなど大幅にリフォームする一方で現代の家にはない砂壁や腰壁は残し、天井にはリフォーム時に出てきた立派な梁も。改装を担当した棟梁からは「あと50年は持つよ!」とのお墨付きをもらっています。再利用は無理と言っていたおじいさんも人気カフェとして再生した家の様子を見て積極的に雪かきなどしてくれるそう。そんなおじいさんの様子がまた岸田さんのモチベーションにもつながっています。



## 活用事例 03

札幌市 ゲストハウス waya 築43年

### クラウドファンディングで資金を集め、ゲストハウスに

4年間空き家だった札幌市内の築43年の古民家を、居心地の良いゲストハウスとして再活用。実は改装前、建物自体は長い期間、管理されず放置されていたため、老朽化が深刻な状態でした。そこで天井や壁・床まで、宿泊者が使いやすいように全面的に大改装。まずはリフォームの終わった2階から営業し、平成27年の夏に全館の運営を開始しました。

3人の20代オーナーたちはそれぞれ高校と大学の同級生で、大学卒業後、東京から北海道に移住。合同会社 Staylink を設立後は、クラウドファンディングで資金を集めてきました。たぐさんの人の助けを得て、空き家がゲストハウスに変貌したのです。



空き家 Q&A

Q どのような形の住み替えがおすすめでしょうか。

A 立地条件が悪いと空き家の価値が低く、売却や賃貸が難しくなります。比較的手狭でも、立地条件がいい都市部の築年数が浅い家に引っ越しなどの住み替えをしておけば、将来的に空き家になったとしても、相続人たちが売却や賃貸活用に困る可能性が低くなります。

道庁の相談窓口

北海道建設部住宅局 建築指導課  
TEL:011-204-5576(直通) FAX:011-232-0147  
E-mail:kensetsu.kenshi1@pref.hokkaido.lg.jp

市町村の相談窓口

以下のホームページを一覧を掲載していますのでご覧ください。  
https://www.hokkaido-akiya.com/soudan

空き家に関する疑問にお答えします

団体	相談内容	電話対応可能な時間	訪問(住所)対応可能な時間
建築リフォーム等	一般社団法人北海道建築士事務所協会	建物診断、リフォーム工事、耐震診断、耐震改修などの相談と現地調査に係る建築士事務所の紹介	19支部に設置している相談調査会に対応します。19支部の所在地、電話番号等は当協会のホームページに掲載しています。 http://do-akiyo.jp/shibu/
	一般財団法人北海道建築指導センター	住宅の計画・設計・施工、リフォームなどについて、一級建築士の資格を持つ相談員が主に技術に関する助言や解決方法の提案的なアドバイスは、弁護士による助言(月2回、面談のみ)特定の専門分野に係わる相談は、それらを所管する団体や機関を案内	011-222-6070 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 10:00~16:00(休診12:00~13:00)
	北海道住宅リフォーム推進協議会	住宅リフォーム事業者の情報提供(既存戸子の提供)構成団体の情報提供(監理の案内)既存住宅の現況調査の実施資格者(インスペクター)の情報提供	011-251-2794 平日9:00~17:00 (事務局:一般社団法人北海道建築技術協会)
	公益社団法人全日本不動産協会北海道本部	宅業法上の相談等(建築等の専門的知識を有するものについては、対応は難しいです。)	011-232-0550 平日10:00~16:00
既存住宅流通	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会	不動産取引全般 ※但し、回答・助言等は、あくまでも相談内容から考えられる一般論としての見解・参考情報であり、断定的な判断・結論等をお伝えするものではありません。また、個別の物件や業者の照会には応じられません。	011-641-9931 平日9:00~16:50 (休診12:00~13:00)
	公益社団法人北海道不動産鑑定士協会	不動産(土地・建物)の価値判断・建物老朽化の判断 取壊費用の概算算定	011-222-8145 平日9:00~11:30
	札幌土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表裏登記及び表裏変更登記並びに滅失登記に関するもの	011-271-4593
	旭川土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表裏登記及び表裏変更登記並びに滅失登記に関するもの	0166-22-5530 平日10:00~16:00
法律等	函館土地家屋調査士会	建物についての表示に関する登記。 (建物表裏登記、建物表裏変更登記、建物滅失登記 等) 建物敷地(土地)についての表示に関する登記及び境界問題全般。 (土地境界測量、土地地目変更登記、土地地積更正登記 等)	0138-23-7026 平日10:00~16:00
	釧路土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表裏登記及び表裏変更登記並びに滅失登記に関するもの	0154-41-3463 平日9:00~16:00
	札幌司法書士会	登記手続きに関する相談、裁判手続きに関する相談 相続・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談	法律相談センター相談予約 011-272-9035 面談相談は、事前予約の上、相談センターに来所いただきます 平日13:00~20:00 土曜日10:00~13:00
	旭川司法書士会	相続人調査、相続財産管理人選任、不在者財産管理人選任、相続放棄成年後見人選任等	相談センターでの面談(要予約) 旭川市花坂町4丁目 火曜日/水曜日11:00~19:00
定移住住	函館司法書士会	相続登記手続全般 不在者財産管理人、相続財産管理人選任申立等の家事事件	0138-27-2345 平日9:00~16:00
	釧路司法書士会	戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置 不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続等の協力 所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消 訴訟手続についての協力、執行手続等についての協力(善隣作成に際する) 契約の内容についての確認、相続財産管理人、不在者財産管理人の選任申立または管理人への就任等	0800-800-3946 (フリーダイヤル) 平日9:00~17:00
	北海道行政書士会	行政書士の職務上、可能な範囲での所有者の特定に関する相談 所有権が判明した場合の空き家の活用方法に関する相談 (地域コミュニティビジネスの支援や民泊等に活用する場合の許認可に関する相談)	011-221-1221 平日9:00~17:00
	北海道税理士会	税に関する相談	050-3173-8506 毎週水曜日(祝日を除く) 13:00~15:30
金融機関	NPO法人 みんなの北海道2100	北海道へ移住するに当たっての暮らし情報全般	011-600-2479 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00
	株式会社北洋銀行	空き家および移住・定住に関連する資金調達のご相談 等	最寄りの各営業店で承ります
	株式会社北海道銀行	移住や空き家関連ローンの紹介 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の紹介	011-233-1122 平日9:00~16:30 土・日9:30~16:30

空き家の除却(解体)や改修(リフォーム)などには、市町村によって助成を受けられる場合があります。空き家が所在する市町村へご相談ください。

空き家の相談窓口



空き家になる前に検討しましょう

「空き家にしない」ガイドブック

「空き家」問題の一番の対策は、「空き家」になる前にしっかり備えておくこと。ここで紹介する事前に行える対策や相続に関する情報を、ぜひお役立てください。

「空き家」ガイドブック 番外編

さまざまな事情で「空き家」が増えています

空き家になる事情はさまざまです。意図せず使われなくなったり、長い間放置されてしまうものもあります。



- 親が亡くなり実家が空き家となった
- 手入れが負担になり、戸建てからマンションへ引っ越した
- 一人暮らしをしていたが、高齢になり施設に入ることになった
- 高齢となった両親が子どもの家で同居することになった

空き家を管理しないと何が起きる？

空き家を賃貸・購入したい人は意外に多くいます。しかし、空き家を放置してしまうと傷みが進行してしまい、再活用が困難になり、相続しても困る物件になります。また、空き家の放置は一軒だけの問題にとどまりません。手入れをしない家は傷みが早く、隣近所、そして地域一帯にも大きな影響を与えます。その結果、家が老朽化して使えなくなってしまつてからは遅いのです。

本当は再流通できるのに管理していないと…

<p>リスク1) 建物の劣化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 窓ガラスの割れ</li> <li>● 内壁のはがれ</li> <li>● 玄関ドアの損傷</li> <li>● 外壁の汚れ、破損</li> </ul>	<p>リスク2) 事故・二次災害を誘発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根材の劣化やずれ</li> <li>● 雨漏りによる天井や床の腐食</li> <li>● 物が住みつく</li> <li>● 湿気などにより土台が腐食する</li> </ul>	<p>リスク3) 地域力の低下</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 強風等によって屋根や外壁材などが落下・飛散</li> <li>● 積雪等によって倒壊事故が起こる</li> <li>● 放火等によって火災が起こる</li> <li>● 不審者が侵入したり不法滞在する</li> <li>● ゴミが投棄されたり放置される</li> <li>● 景観に悪影響を与える</li> <li>● 地域の防災性・防犯性が低下する</li> <li>● 地域に空き家が増えやすくなる</li> </ul>
---	--	---

早めの空き家対策による「リスク軽減」が重要!

損害賠償が発生する場合も

空き家を放置しておく、建物の劣化による人的・物的被害が起こる可能性が高くなります。雪で軒先が壊れたり、風で壁の仕上材が飛散して通行人が怪我をしたり、隣の家や物を壊すといった事故は実際起きています。このように空き家の管理不足により周辺の方に迷惑をかけると、損害賠償が発生する場合もあります。

損害賠償が発生する場合(試算)

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

空き家から外壁材が落下。下にあった小学6年生の男児が死亡。

損害賠償金 **5,630万円**

出典:(公財)日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(平成25年)

固定資産税等が最大で6倍に

空き家問題が深刻化し、平成27年5月より「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。住宅の建つ土地は、固定資産税が1/6に軽減されるなど特例措置がありますが、「特定空家等」となった空き家は、その特例の除外となり税金が最大6倍になる可能性があります。

- 特定空家等
- 倒壊のおそれがある
  - 著しく景観を損なっている
  - 衛生面で有害
  - 生活環境に影響

固定資産税 **6倍**

また、状況次第では、市町村が管理者に対して撤去や修繕などを勧告・命令できる権限が付与され、行政代執行による撤去がなされる場合もあります。その場合、費用は所有者に請求されます。





## 古い住宅でも 再活用の需要はある!

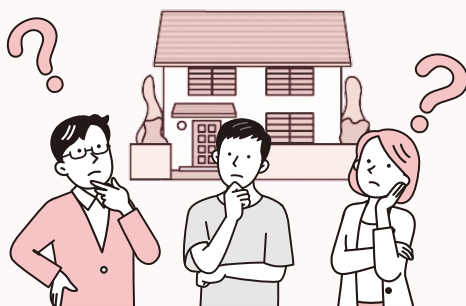


所有者が「活用できないのでは?」と思い、空き家をそのまま放置するケースも多いようですが、空き家を求めている人は意外にも多くいるようで、実際古い空き家や農山村地域の空き家であっても再活用に至っているケースはあります。

- ¥ **安い住宅を探している人**
- ♡ **レトロな雰囲気を求めている人**
- ▲ **田舎暮らしがしたい人**
- 🏠 **お店を持ちたい人**



## 空き家と 相続の関係



空き家所有者の約半数は「相続」がきっかけで所有者になります。また、空き家が放置される理由に、相続が大きく関わっています。

### 基本的な相続順

第1順位

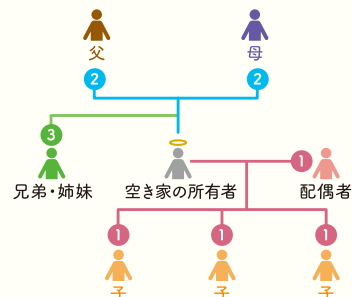
配偶者と子

第2順位

配偶者と直系尊属

第3順位

配偶者と兄弟姉妹



例

### 配偶者と子3人

- 配偶者 1/2
- 子 1/6ずつ(1/2÷3)

このとき、子の1人が亡くなっていて、孫がいる場合、その孫が1/6の権利を相続(代襲相続)

### 配偶者と父母(直系)(子はいない)

- 配偶者 2/3
- 所有者の両親 1/6ずつ(1/3÷2)

もし両親ともに亡くなっている場合、祖父母に相続の権利が移動

### 配偶者と兄弟姉妹(子がなく、両親祖父母ともに亡くなっている)

- 配偶者 3/4
- 所有者の兄弟姉妹 1/4
- 兄弟姉妹が複数人いる場合は、1/4を均等に分割



## カンタンに始められる 空き家対策

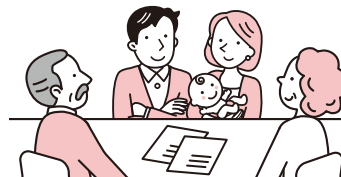


リスク軽減を図るためにも、空き家のまま放置することがないよう、できることから空き家対策を行いましょう。

### 家族と話し合う

相続人に余計な費用・時間をかけさせないで済ませるためにも、事前に家族同士で話しておくことが大切です。

また、空き家になる前にどうするかを決めておかないと、管理しないまま放置することにつながる可能性があります。農山村地域や離島であっても、古い空き家が売却・賃貸されている事例はありますし、安い家賃で貸しても借り手がつけば、借り手が建物の管理を行ってくれるので傷みにくくなる可能性があります。近隣に迷惑をかけることで賠償問題へと発展するリスクも低下するでしょう。



### 相続対策を事前に

遺言書やエンディングノートで、ご自身の意思を示しておく、後々相続人の手続きの負担が軽減されます。

なお、遺言書は、書かれた内容が法定相続より優先されますので、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを、きちんと明確に遺しておきましょう。

また、エンディングノート(人生の終末期に備えて自分自身の希望を書き留めておくノート)は、法的な拘束力はありませんが、相続する人たちに自らの意志を遺しておくことができます。いきなり遺言書を書くのが難しい場合は、こちらから始めてみましょう。



エンディングノート

### 市役所・役場に相談する

国はもちろん各都道府県・市町村は、空き家に関する問題解決に向けて積極的に取り組んでいます。北海道内の空き家および空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的に、道では「北海道空き家情報バンク」を運営しています。登録は無料なので、お持ちの家や実家が最終的に空き家になった場合は、ご自身だけでなく、次の利用者のためにも、北海道空き家情報バンクへの登録をご検討ください。

北海道  
空き家  
情報バンク



<https://www.hokkaido-akiya.com>

詳しくはこちらをご覧ください。

「空き家」ガイドブック



### 法務局や法律の専門家に相談する

空き家の中には、相続登記<sup>®</sup>がされておらず、前所有者の名義のままになっているケースも多くあります。この場合、売却や賃貸をしようにも、その手続きが困難になってしまいます。現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、なっていない場合は登記を済ませておきましょう。

※相続登記:相続を原因とする不動産所有権の移転登記のこと





## ニセコ町における別荘・空き家等の管理に関する協定書

ニセコ町（以下「甲」という。）とニセコ不動産業協会（以下「乙」という。）は、別荘・空き家等の管理に関する協力について、次のとおり協定を締結する。

### （目的）

第1条 この協定は、別荘・空き家等の管理体制の構築により、その適正管理を図るとともに、将来的な所有者不明等の空き家増加を防止することを目的とする。

### （実施業者）

第2条 この協定に基づく連携につき、乙においては、乙に加入する事業者にて、別荘・空き家等の管理を実施するものとする。

### （連携内容）

第3条 別荘・空き家等の所有者（以下「所有者」という。）は、別荘・空き家等管理の申込みの際に、甲に対して「ニセコ町における別荘・空き家等の管理実施要綱」（以下「実施要綱」という。）に定めた登録申込書（以下「申込書」という。）を提出するものとする。

- 2 前項の申込書は、甲から乙へ送付するものとする。
- 3 乙は、甲から申込書を受け取ったのち協会内の事業者の中から担当事業者を決定し、各担当事業者が所有者と管理について契約を結ぶものとする。
- 4 乙は、担当事業者が結んだ契約について甲に通知するものとする。
- 5 管理に係る基本料金等については、実施要綱により定めるものとする。
- 6 乙は所有者への報告書の写しを甲へ送付するものとする。
- 7 甲及び乙は、所有者からの問合せや相談に対して適宜対応するものとする。

### （免責）

第4条 甲は、乙と所有者との間で生じた問題について、その責任を負わないものとする。

### （秘密保持）

第5条 乙は、業務の実施上知り得た個人情報その他業務の内容を第三者に漏らし、又は公表してはならない。この協定の終了後又は協定解除後においても同様とする。

- 2 甲の承諾を得ないで業務に係る個人情報を協定の目的外に利用し、又は第三者に提供してはならない。
- 3 協定を履行するために行う場合を除き、業務に係る個人情報が記載された資料（電

磁的記録であるものを含む。）を複写し、又は複製してはならない。

### （有効期限）

第6条 この協定の有効期間は、協定締結の日から平成30年3月31日までとし、有効期間満了後の1ヶ月前までに、甲又は乙のいずれかから書面による解約の申出が無い場合は、同一条件でさらに1年間延長するものとし、以降も同様とする。

### （その他）

第7条 この協定書に定めのない事項、又は内容に疑義が生じた場合は、甲乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成29年3月31日

甲 虻田郡ニセコ町字富士見47番地

ニセコ町長 片山健也 

乙 虻田郡ニセコ町字豊里176番地141

ニセコ不動産業協会

会長 館野孝 

## ニセコ町における別荘・空き家等の管理実施要綱

## (目的)

第1条 この要綱は、ニセコ町における別荘・空き家等管理の実施について必要な事項を定めるものとする。

## (対象物件)

第2条 ニセコ町内の物件とする。ただし周辺状況等により対応できない場合はこの限りではない。

## (実施者)

第3条 別荘・空き家等の管理はニセコ町と協定を結んでいるニセコ町不動産業協会内の事業者が実施する。

## (申込方法)

第4条 別荘・空き家等管理の利用するときは、別記様式第1号の登録申込書をニセコ町へ提出するものとする。

## (実施内容)

第5条 別荘空き家等の管理は、外部巡回を基本とする。

- 2 外部巡回は、建物外部の確認、敷地の確認、有事後の巡回、郵便物の整理、積雪状況の確認とし、月に一度巡回して、担当事業者より報告する。
- 3 外部巡回の回数は、年12回、年6回、年4回から選択するものとする。
- 4 その他のサービスについては、担当事業者が決定するものとする。

## (費用)

第6条 外部巡回は年間契約とし、年12回で6万円＋消費税、年6回で3万5千円＋消費税、年4回の巡回で2万8千円＋消費税を基本プランとする。

- 2 費用は申込者が、担当事業者に支払う。

## (結果の報告)

第7条 担当事業者は、申込者への報告書を作成し報告し、その写しを町にも報告する。

別記様式第1号

平成 年 月 日

## ニセコ町別荘・空き家等の管理登録申込書

ニセコ町長 片山 健也

登録申込者

住所

氏名 印

電話番号 ( ) -

E-mail

ニセコ町別荘・空き家等管理の登録をしたいので、次のとおり申込みます。

記

### 申込みする不動産の情報

所有者	
所在地番	ニセコ町字 番地
階数・延床面積	階 m <sup>2</sup> (築 年)
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> その他 ( )
希望事項	<input type="checkbox"/> 外部巡回 ( <input type="checkbox"/> 年12回 <input type="checkbox"/> 年6回 <input type="checkbox"/> 年4回 ) <input type="checkbox"/> その他 ( )

※建物を特定するため、外観写真があれば添付願います。

※申込書は不動産業協会に情報提供いたします。

※管理に関する契約は不動産業協会と結んでいただくため、当町は管理に係る一切の責任を負いません。

## ニセコ町における別荘・空き家等の利活用に関する協定書

ニセコ町（以下「甲」という。）とニセコ不動産業協会（以下「乙」という。）は、別荘・空き家等の利活用に関する協力について、次のとおり協定を締結する。

### （目的）

第1条 この協定は、ニセコ町における別荘・空き家等の利活用実施要綱（以下「実施要綱」という。）に基づき、別荘・空き家等の賃貸等による利活用を実施することにより、その適正管理と利活用の促進を図るとともに、将来的な所有者不明等の空き家増加を防止することを目的とする。

### （実施者）

第2条 この協定に基づき、乙は、乙に加入する事業者にて、別荘・空き家等の利活用事業を実施するものとする。

### （連携内容）

第3条 別荘・空き家等の利活用事業を実施するために、甲は、乙に対し、実施要綱に基づき登録された利用希望者（以下「利用希望者」という。）の登録情報を提供するものとする。

2 乙は、甲から利用希望者の登録情報を受け取ったのち、乙に加入する事業者の中から実施者（以下「実施者」という。）を決定し、実施者が別荘・空き家等の所有者および利用希望者との間でそれぞれ利活用に関する契約を締結するものとする。

3 乙は、実施者が締結した契約について、甲に通知するものとする。

4 具体的な実施内容および費用等については、実施要綱により定めるものとする。

5 乙は、利活用の実績報告書を作成し甲に対して送付するものとする。

6 甲及び乙は、所有者からの問合せや相談に対して適宜対応するものとする。

### （免責）

第4条 甲は、乙と所有者または利用希望者との間で生じた問題について、その責任を負わないものとする。

### （秘密保持）

第5条 乙は、業務の実施上知り得た個人情報その他業務の内容を第三者に漏らし、又は公表してはならない。この協定の終了後又は協定解除後においても同様とする。

2 乙は、甲の承諾を得ないで業務に係る個人情報を協定の目的外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

3 乙は、本協定を履行するために行う場合を除き、業務に係る個人情報が記載された資料（電磁的記録であるものを含む。）を複写し、又は複製してはならない。

### （有効期限）

第6条 この協定の有効期間は、協定締結の日から令和3年3月31日までとし、有効期間満了後の1ヶ月前までに、甲又は乙のいずれかから書面による解約の申出が無い場合は、同一条件でさらに1年間延長するものとし、以降も同様とする。

### （その他）

第7条 この協定書に定めのない事項、又は内容に疑義が生じた場合は、甲乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和2年11月17日

甲 虻田郡ニセコ町字富士見47番地

ニセコ町長 片山健也 

乙 虻田郡ニセコ町字豊里176番地141

ニセコ不動産業協会

会長 金野孝 

## ○ニセコ町における別荘・空き家等の利活用実施要綱

令和2年11月13日

訓令第33号

## (目的)

第1条 この要綱は、ニセコ町（以下、「町」という。）における別荘・空き家等利活用の推進のため、賃貸等による別荘・空き家等利活用の実施について必要な事項を定めるものとする。

## (用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に挙げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 別荘・空き家等 居住その他の使用がされていないことが常態である家屋または日常生活の用に供せず専ら保養の用に供する家屋で、既に不動産市場に流通していないもの。
- (2) 利活用 別荘・空き家等の未使用期間において当該物件を賃貸借等により居住等のために利用することをいう。

## (対象物件)

第3条 町内にある別荘・空き家等の物件とする。

## (実施者)

第4条 別荘・空き家等の利活用事業は町と協定を結んでいるニセコ不動産業協会（以下、「協会」という。）に加入する事業者が実施するものとする。

## (事業利用の要件)

第5条 別荘・空き家等の利活用を希望する所有者（以下、「所有者」という。）は、次の要件のすべてを満たしていなければならない。

- (1) 当該別荘・空き家等に係る所有権その他の権利により別荘・空き家等の売却及び賃貸借を行う権限を有する者であること。
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第1項第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）でないものであること、及び暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

2 別荘・空き家等の利用を希望する者（以下、「利用希望者」という。）は、次の要件のすべてを満たしていなければならない。

- (1) 居住等を目的に別荘・空き家等を利用する事業者であること。
- (2) 役員及び代表者が、暴力団又は暴力団員でない者であること、及び暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有しないこと。

## (申込方法)

第6条 所有者は、別記様式第1号の登録申込書および別記様式第2号の物件登録シ-

トを町へ提出するものとする。

2 利用希望者は、別記様式第3号の登録申込書を町へ提出するものとする。

(利活用の登録)

第7条 町は、前条に規定する登録申込書を受けたときは、第6条に掲げる要件を満たしていることを確認したのち、別荘・空き家等の利活用事業に登録するものとする。

2 町は、登録情報を協会へ提供するものとする。

(利活用の運用)

第8条 別荘・空き家等の利活用は、実施者を転貸人とした転貸借による利用を基本とする。

2 実施者は、登録した物件について、現地調査ほか必要な作業を実施し査定を行い、所有者と賃貸借契約を締結するものとする。

3 実施者は、前項の契約を締結した物件について、登録した利用希望者と前項の契約を基礎とした転貸借契約を締結するものとする。

4 前3号に掲げるもののほか、適正管理に必要な事項については、実施者が決定するものとする。

(費用)

第9条 家賃及び管理費その他の費用については、査定結果をもとに実施者が定めるものとする。

2 費用は利用希望者が実施者に支払い、その中から実施者が所有者へ、家賃を支払うものとする。

(町の関与)

第10条 町は、別荘・空き家等の利活用事業における実施者の実績（前条の家賃及び管理費その他の費用を含む。）を公表できるものとする。

2 町は必要に応じ、専門家と相談の上、定期または不定期に実施者による利活用の適正運用に関する調査を行い、また、意見を述べるができるものとする。

附 則

この訓令は、令和2年11月19日から施行する。

別記様式第1号

年 月 日

ニセコ町別荘・空き家等の利活用事業登録（所有者）申込書

ニセコ町長

登録申込者

住 所

氏 名 印

電話番号（ ） -

E-mail

ニセコ町別荘・空き家等の利活用事業へ登録をしたいので、次のとおり申込みます。

記

申込みする不動産の情報

所有者	
所在地番	ニセコ町字 番地
階数・延床面積	階 m <sup>2</sup> (築 年)
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃貸可能期間	年 月 日から 年 月 日まで

※物件登録シートを記入し、あわせて提出してください。

※申込書および物件登録シートは不動産業協会に情報提供いたします。

※賃貸契約は不動産業協会と結んでいただくため、当町は契約に係る一切の責任を負いません。

別記様式第2号

物件登録シート

物件所在地		ニセコ町字	番地
所有者 情報	氏名		
	住所	〒	
	電話番号		
物件の利用状況	<input type="checkbox"/> 別荘（ 月～ 月頃利用） <input type="checkbox"/> 空き家（利用期間なし）		
貸出可能期間	年 月 日から 年 月 日まで		
希望価格	家賃月額（ ）円		

土地 概要	面積		m <sup>2</sup>	前面道路の除雪	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
			坪		
建物 概要	面積		m <sup>2</sup>	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造（ ） （ ）階建て
			坪		
	建築年	（ ）年 <input type="checkbox"/> 大規模改修あり（ 年）			
	間取り	タイプ	（ ）LDK・DK その他（ ）		
	広さ	<b>【居室】</b> <input type="checkbox"/> リビング（ ）畳 <input type="checkbox"/> 洋室 部屋数（ ）室 <input type="checkbox"/> 和室 部屋数（ ）室 <input type="checkbox"/> その他（ ）畳			
設備 状況	水道	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> 上水道 <input type="checkbox"/> 井戸水 <input type="checkbox"/> その他） <input type="checkbox"/> なし			
	下水道	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他） <input type="checkbox"/> なし			
	電気	<input type="checkbox"/> 引き込みあり（使用可能電気容量 アンペア） <input type="checkbox"/> なし			
	トイレ	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> くみ取り/ <input type="checkbox"/> 和 <input type="checkbox"/> 洋） <input type="checkbox"/> なし			
	浴室	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> ユニットバス <input type="checkbox"/> その他） <input type="checkbox"/> なし			
	シャワー	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	給湯設備	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	洗面台	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	駐車設備	<input type="checkbox"/> あり（ 台） <input type="checkbox"/> なし	
	暖房設備	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> 石油ストーブ/煙突式・FF式 <input type="checkbox"/> エアコン） <input type="checkbox"/> なし			
	冷房設備	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> その他） <input type="checkbox"/> なし			
	インターネット環境	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	家具の設置	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	照明設備	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	家電の設置	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
その他特記事項					

※物件の位置を示す図面（地図に○印など）、外観写真、間取り図を添付してください。



別記様式第3号

年 月 日

ニセコ町別荘・空き家等の利活用事業登録（利用者）申込書

ニセコ町長

登録申込者

住 所

事業者名

印

ニセコ町別荘・空き家等の利活用事業へ登録をしたいので、次のとおり申込み  
ます。

記

申込みする事業者の情報

事業者・団体名	
代表者名	
所在地	
担当者名	
担当者連絡先	電話番号 ( ) E-mail
利用用途	

※申込書は不動産業協会に情報提供いたします。

※賃貸契約は不動産業協会と結んでいただくため、当町は契約に係る一切の責任を負い  
ません。

# 別荘 空家 土地



## そのままにしていますか？

そのままにしておくといくつな問題が…

- 放火
- 不審者侵入
- 倒壊
- 景観の悪化

### 心配な方はご相談ください！



### ○管理内容

- ①建物外部の確認
  - ②敷地内の確認
  - ③郵便物の整理
  - ④有事（災害など）後の巡回
  - ⑤積雪状況の確認
- 月に1度巡回して状況確認。写真付きで報告書をお送りします。

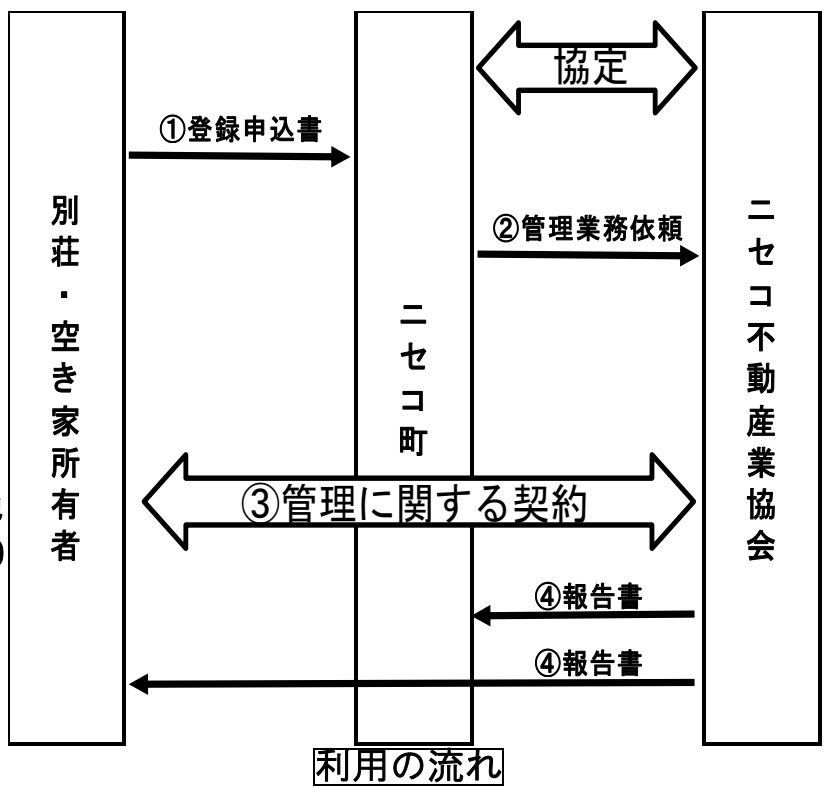
※木の伐採・草刈り・除雪など、その他のサービスについてもご相談に乗ります。

### ○料金

年 12 回の巡回	60,000 円+消費税
年 6 回の巡回	36,000 円+消費税
年 4 回の巡回	28,000 円+消費税

～お問い合わせ～

ニセコ町役場都市建設課都市計画係  
 担当：宮・石倉・金澤  
 〒048-1595 虻田郡ニセコ町字富士見55番地  
 電話：0136-44-2121 FAX：0136-44-3500  
 E-mail:toshikei@town.niseko.lg.jp  
 ニセコ町 HP：https://www.town.niseko.lg.jp



使わない間の

# 別荘 空家 活用しませんか？

ニセコ町内にお持ちの別荘や空き家を、町内に住居を必要とする事業者へ短期で貸し出し活用するための制度です。

貸したい…

- 別荘を使っていない夏または冬のシーズンだけ貸したい
- 相続した家の今後の活用方法を決めるまでの間だけ貸したい



借りたい…

- 繁忙期の間だけ従業員の住居として利用したい

## 利用の流れ

### 別荘・空き家所有者

#### ①登録申し込み

所定の登録申込書および物件登録シートをニセコ町に提出してください。

#### ②現地調査

#### ③諸条件の調整

#### ④賃貸借契約

#### ⑤転貸先の通知

町へ登録、ニセコ不動産業協会との契約だから安心！

協定※

ニセコ町

登録情報提供

ニセコ  
不動産業協会

### 利用希望事業者

#### ①登録申し込み

所定の登録申込書をニセコ町に提出してください。  
※個人の申し込みはできません

#### ②物件情報公開

#### ③諸条件の調整

#### ④転貸借契約

※住居としての利用に限ります。事務所・店舗等としての利用はできません

※ニセコ町とニセコ不動産業協会は「ニセコ町における別荘・空き家等の利活用に関する協定」を締結しています

- どのくらいの期間から貸し出せるの？
- 家の中に家具があるけど貸し出せるの？
- 活用中の管理はどうするの？

まずは  
ご相談  
ください

- 借りてみたいけど自分は登録できる？
- どのくらいの期間から借りられるの？
- 除雪や管理が大変…

～お問い合わせ～

ニセコ町役場都市建設課都市計画係 担当 宮・石倉・金澤

048-1595 虻田郡ニセコ町字富士見55番地

電話 0136-44-2121 FAX0136-44-3500

E-mail toshikei@town.niseko.lg.jp

←ニセコ町 HP: <https://www.town.niseko.lg.jp>





# しりべし空き家BANK Q&A



## Q1 しりべし空き家BANKに登録すると何がいの？

空き家にしたまま維持管理もせず放置しておく、住宅の劣化が進み、雪でつぶれるなど、危険な状況になることも考えられます。後志で住宅を探している方にその空き家を使ってもらうことによって、そのような状態を回避することができ、後志の良好な景観や安全・安心な暮らしを守ることにつながります。

## Q2 このしくみを使うにはお金はかかるの？

しりべし空き家BANKの登録料は無料ですが、次の費用がかかります。

宅地建物取引業法の仲介手数料

個人間で不動産取引をすると、あとで思わぬトラブルに巻き込まれる恐れがあります。しりべし空き家BANKでは、安心して取引が行えるよう、必ず不動産取引の専門家である宅建業者が間に入ることにしているため、宅地建物取引業法で定められている通常の手数料が必要です。

建物のインスペクション費用

住宅は、年数が経てば劣化や不具合があることも珍しくありません。しりべし空き家BANKでは、購入する住宅の状態を正しくつかむため、建物の専門家である建築士がインスペクションを行います。そのため、空き家を購入いただく際に、数万円程度の検査費用が必要です。

## Q3 売買でも賃貸でもいの？

しりべし空き家BANKでは、住宅を売りたい場合、貸したい場合のどちらの場合でも登録が可能です。

## Q4 住宅の図面はないけれど大丈夫？

しりべし空き家BANKでは、必要に応じて建築士が図面を作成します。図面がなくても大丈夫です。

## Q5 すでにほかの宅建業者さんに仲介をお願いしているのだけれど？

しりべし空き家BANKは、お持ちの空き家の情報発信にお困りの方のためのしくみですので、すでにBANK提携以外の宅建業者に仲介を依頼している場合は、原則として登録はできません。

### お問い合わせ

#### 各町村 しりべし空き家BANK担当窓口

島牧村役場 企画課 ☎ 0136-75-6212	寿都町役場 施設課 ☎ 0136-62-2601	黒松内町役場 企画環境課 ☎ 0136-72-3376	蘭越町役場 総務課まちづくり推進係 ☎ 0136-57-5111
二セコ町役場 都市建設課都市計画係 ☎ 0136-44-2121	真狩村役場 企画情報課企画情報係 ☎ 0136-45-3613	留寿都村役場 農林建設課 ☎ 0136-46-3131	喜茂別町役場 建設課管理係 ☎ 0136-33-2211
京極町役場 企画課地域振興係 ☎ 0136-42-2111	倶知安町役場 住民環境課生活安全係 ☎ 0136-56-8005	共和町役場 企画振興課企画調整係 ☎ 0135-73-2011	岩内町役場 都市整備課建築係 ☎ 0135-67-7097
泊村役場 企画振興課 ☎ 0135-75-2877	神恵内村役場 企画振興課企画振興係 ☎ 0135-76-5011	積丹町役場 企画課 ☎ 0135-44-2114	古平町役場 総務課企画調整係 ☎ 0135-42-2181
仁木町役場 企画課未来創生係 ☎ 0135-32-3953	余市町役場 まちづくり計画課 ☎ 0135-21-2124	赤井川村役場 総務課企画地域振興係 ☎ 0135-34-6211	または 後志総合振興局 建設指導課 ☎ 0136-23-1375

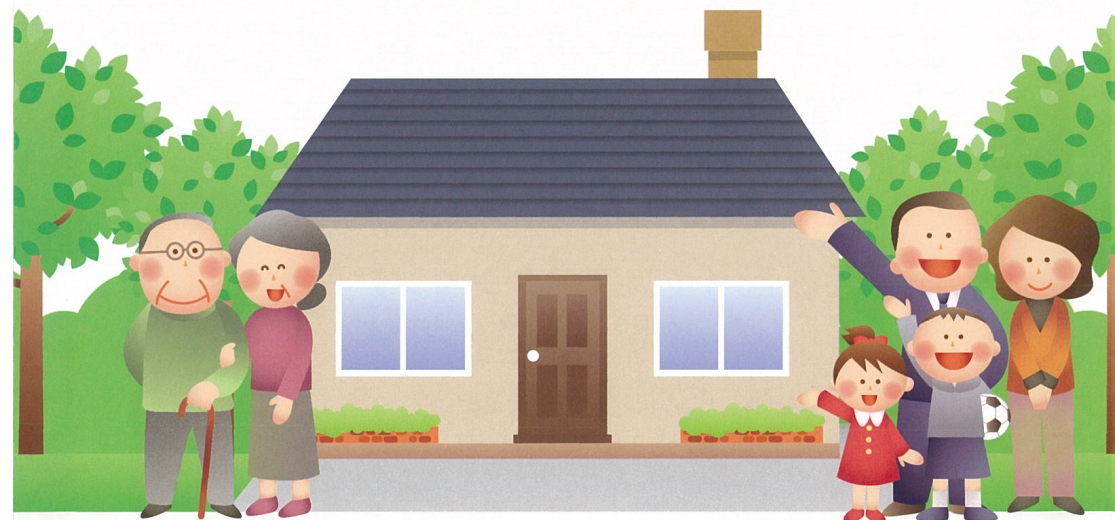
しりべし空き家BANKは以下の団体が連携して運営しています。

・(一社)北海道建築士会後志支部 ・(公社)北海道宅地建物取引業協会小樽支部 ・(公社)全日本不動産協会北海道本部  
・管内20市町村(上記19町村+小樽市) ・北海道後志総合振興局建設指導課

## 後志地域の空き家を

「売りたい」・「貸したい」は  
しりべし空き家BANKがお手伝いします!

# しりべし空き家BANK



### しりべし空き家BANKとは…

北海道後志総合振興局、管内市町村と建築、不動産の専門家団体が連携してつくったしくみです。

しりべし空き家BANK ホームページアドレス  
<http://park21.wakwak.com/~hkss/akiyabank.html>

しりべし空き家BANK



で検索!



## こんなことでお困りではありませんか？



- ・子どもや親族と同居するため、今住んでいる家を処分したい。
- ・今はもう誰も住んでいない住宅を所有しているけど管理が大変。
- ・住宅の買い手、借り手を見つけないかどうしてよいか分からない。

## 空き家をそのまま放置しておく…



- ・空き家のまま放置し、適切に維持管理を行わないと、劣化が進みます。
- ・空き家が廃屋化した状態になると、見た目が悪いだけでなく、そのうち、風で屋根が飛ぶ、冬には雪の重みでつぶれるなど、皆さんの安全な生活を脅かす状態になることも考えられます。

# 「しりべし空き家BANK」にご相談ください！

後志地域の空き家・空き施設に関する情報をインターネットで発信し、売り手と買い手、貸し手と借り手をつなぎます。

### 空き家をお持ちの方

#### 1 役場窓口・振興局窓口へ相談

(電話も可・ホームページもあります)

#### 2 申込書に記入 (わかる範囲で大丈夫！)

所在地・所有者・希望価格・面積・構造  
間取り・築年数・設備など

#### 3 仲介事業者・検査者の決定

仲介事業者から連絡があります。

#### 4 物件検査 (インスペクション) ……

仲介事業者と検査者 (建築士) が  
物件を調査・検査します。

#### 5 ホームページに物件掲載

#### 6 仲介事業者を通して、交渉・契約

### インスペクションとは？

(既存住宅現況検査)

家の状態が良好か、どこがどのくらい傷んでいるかを  
くわしく検査する“家の健康診断”です



建築士など有資格者が、機器測定や目視などで家の外回りや内部  
の各部の状態を検査し、写真入りの報告書にまとめます。しりべし  
空き家BANKでは、原則すべての売買物件にインスペクションを  
行います。

### 空き家をお探しの方

#### 1 ホームページで物件を検索



#### 2 ご希望物件の 仲介事業者へ問合せ

## しりべし空き家 BANK の良いところ

- ・北海道後志総合振興局や管内市町村が関わっているから「安心」。
- ・不動産取引の専門家の宅建業者が間に入り、建物の専門家の建築士が検査するから「安全」。
- ・後志地域に住みたい人が、全国から登録された住宅の情報を見て  
いるので、買い手、借り手が見つかりやすいから「便利」。



## ご利用にあたりご注意ください。

- ・宅地建物取引業法の規定による仲介手数料を、仲介業者にお支払いいただきます。
- ・インスペクションを行う物件は、物件購入時に検査費用を  
検査者にお支払いいただきます。

