

大阪狭山市空家等対策計画

平成31年（2019年）3月

大阪狭山市



はじめに

近年、わが国においては、少子高齢化の進展による人口減少社会を迎え、空家の数は年々増加しています。空家は所有する個人の資産であることから、空家をどのように利用・活用するかは所有者の意思が尊重されますが、一方、所有者の責任において、その空家を適切な状態で維持・管理していただくことが求められます。しかし、空家の中には、所有者が遠方に住まわれていることや高齢であること等の理由により、長期にわたり適切な管理が行われていないものがあり、このような空家は、防災・防犯、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に多大な影響を及ぼすことがあります。



本市におきましては、人口や世帯数は若干の増加傾向にありますが、将来的には減少に転じると予測しており、空家の数が増加することで、それがもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されます。

この度、策定しました「大阪狭山市空家等対策計画」では、本市の実情に合わせた、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に促進するため、空家対策の3つの柱として、「発生の抑制」、「適切な管理」、「利活用の促進」を掲げ、具体的な施策等を取りまとめました。

今後は、本計画に基づき、本市の空家対策として、まず空家の発生を未然に抑制し、また、所有者等による適切な管理を促すことで地域住民の生活環境に影響を及ぼす空家の解消を図るとともに、空家を貴重な地域資源として捉え、利活用を促進することで、地域における活力を創出し、「生涯住み続けたいまち 大阪狭山市」の実現に向けて、市民の皆様のご理解、ご協力をいただきながら、関係機関等と連携し取組みを進めてまいります。

最後になりましたが、本計画の策定にあたり、慎重かつ熱心にご協議をいただきました大阪狭山市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました皆様に対しまして、心から感謝申し上げます。

平成31年(2019年)3月

大阪狭山市長 古川 照人

目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 計画の趣旨・目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画期間.....	2
4. 対象地区.....	3
5. 対象とする空家の種類.....	3
(1) 空家等（空家法第2条第1項）	3
(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）	3
第2章 現状及び課題.....	4
1. 人口の推移	4
2. 空家の状況	6
(1) 空家の状況把握の進め方	6
(2) 空家現地調査	7
(3) 所有者等意向調査.....	12
3. 空家に関する課題.....	17
(1) 空家の増加についての課題	17
(2) 空家の適切な管理についての課題.....	18
(3) 空家の利活用についての課題	19
第3章 基本方針	20
1. 基本的な考え方.....	20
2. 基本方針	20
(1) 空家の「発生抑制」	21
(2) 空家の「適切な管理」	21
(3) 空家の「利活用の促進」	21
第4章 空家問題に対する具体的施策	22
1. 空家の「発生抑制」施策	22
(1) 建物所有者等の意識の醸成	22
(2) 建物の良質化・長寿命化の促進.....	23
2. 空家の「適切な管理」施策	25
(1) 空家所有者等への意識啓発	25
(2) 管理不全な空家の所有者等への対応.....	25
(3) 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり	25
3. 空家の「利活用の促進」施策.....	27
(1) 空家の利活用に関する仕組みの構築検討	27
(2) 地域課題に応じた利活用促進に関する仕組みの構築検討.....	28
(3) 各種支援制度を活用した空家の利活用等支援.....	30

第5章 管理不全な空家への対応.....	32
1. 特定空家等への措置.....	32
(1) 特定空家等の定義.....	32
(2) 特定空家等の判断.....	33
(3) 特定空家等に対する措置.....	34
(4) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外.....	37
2. その他管理不全な空家への対策.....	38
(1) 大阪狭山市木造住宅耐震改修補助制度.....	38
(2) 緊急時における危険な空家への対応.....	38
(3) 管理不全な空家の指導に関する関係法令に基づく対応.....	38
第6章 計画の推進.....	40
1. 実施体制の整備.....	40
(1) 庁内の実施体制及び役割.....	40
(2) 法定協議会の設置.....	40
(3) 大阪府や府内市町村との連携.....	40
(4) 関係団体・機関との連携.....	41
2. その他空家対策の実施に関して必要な事項.....	42
(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新.....	42
(2) 進行管理.....	42
(3) 長屋や共同住宅の空き室に関する対策.....	42
用語集.....	43

資料編.....	47
----------	----

空家等対策の推進に関する特別措置法

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

「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）

住宅・土地統計調査の結果

大阪狭山市空家等実態調査（現地調査・意向調査）の集計結果

庁内関連部署の役割

空き家・住まいの相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）

大阪狭山市空家等対策協議会規則

※ 文中「*」を付けた用語は、本編末尾の用語集に内容を示しています。

- 「空家」の表記は、送り仮名の付け方（昭和 48 年（1973 年）内閣告示第 2 号）によれば「空き家」ですが、法律では「空家」として使用されています。なお、本計画においては「空家」と統一した表記としています。
- 本計画中における元号は「平成」を使用しています。今後、元号が改められた場合は、新たな元号が施行された日以降の元号及びそれに続く年数を、新たな元号及び年数に読み替えることとします。

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の趣旨・目的

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、また、家族構成や社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化等に伴い、全国的に空家の数が年々増加しています。

空家の中には、適切な管理が行われずに長期間放置された結果、防災・防犯、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に多大な影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

一方、利活用が可能な空家は貴重な地域資源としての側面もあり、空家を利活用することで、地域コミュニティの活性化等まちづくりにおける課題解決に寄与する可能性を秘めています。

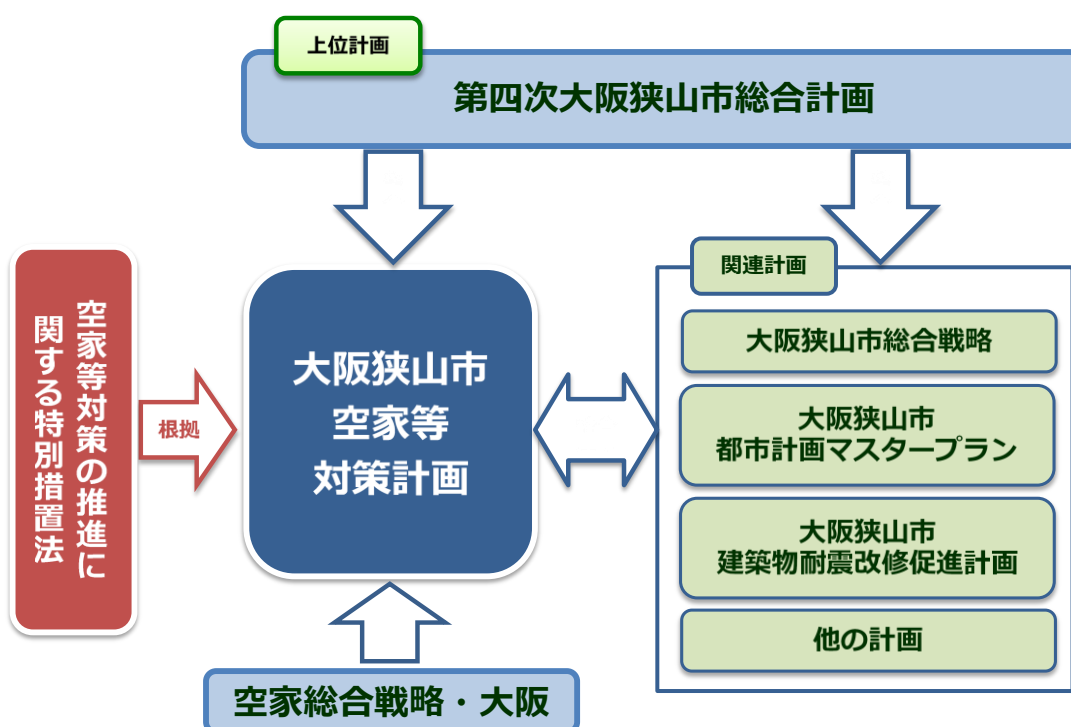
このような中で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）が、平成 26 年（2014 年）11 月に公布され、平成 27 年（2015 年）5 月に全面施行されました。空家法において、適切に管理されていない空家への対策とともに、空家の活用を促進することとされており、また、空家の所有者等の責務として、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家の適切な管理に努めるもの、市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家に関する対策の実施その他の空家に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとされています。

本市においても、今後、空家の数が増加すれば、それがもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されること、また、建物の状態が良い空家の利活用が求められていることから、本市の実情に合わせた、空家に関する対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、空家法第6条に基づき「大阪狭山市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は空家法に基づいて定めることとし、本市の上位計画である「第四次大阪狭山市総合計画」に即するとともに、「大阪狭山市総合戦略」、「大阪狭山市都市計画マスタープラン」及び「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」等の本市の関連計画と整合を図り、また、大阪府が策定した「空家総合戦略・大阪^{*1}」と連携を図るものとしします。

図表 1：【計画の位置づけ】



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度（2019 年度）を初年度として平成 40 年度（2028 年度）までの 10 年間とします。ただし、計画期間内であっても、社会経済情勢の変化や本市における空家の状況、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて内容の見直しを行います。

4. 対象地区

本計画の対象地区は、本市内全域とします。

5. 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

（1）空家等（空家法第2条第1項）

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。）をいいます。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きます。

（2）特定空家等（空家法第2条第2項）

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

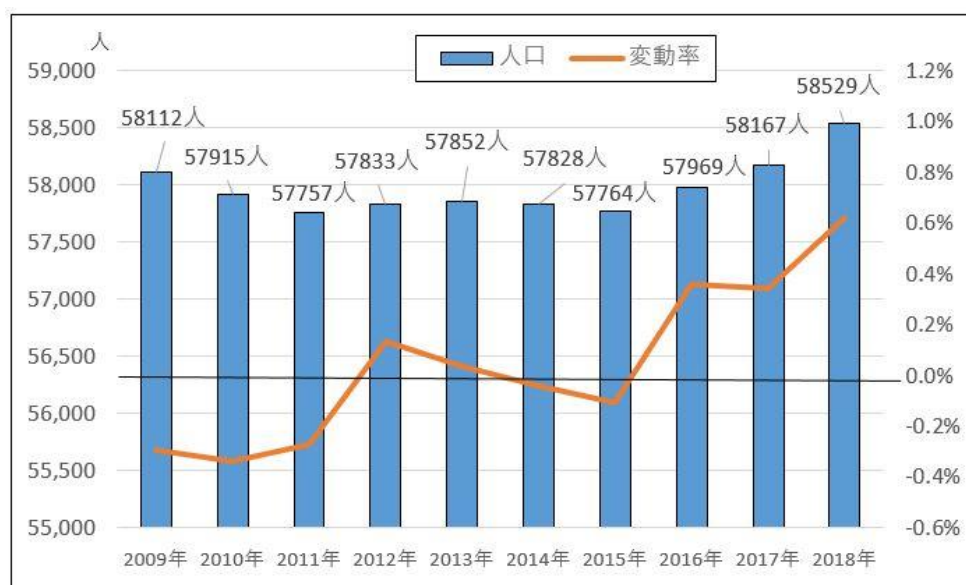
第2章 現状及び課題

1. 人口の推移

本市の人口は、5年ごとに実施される国勢調査^{*2}（総務省統計局）によると、平成7年（1995年）から平成27年（2015年）の間では、約58,000人前後でほぼ横ばいとなっており、また、住民基本台帳によると、平成27年（2015年）以降の4年間は、増加傾向を示しています。

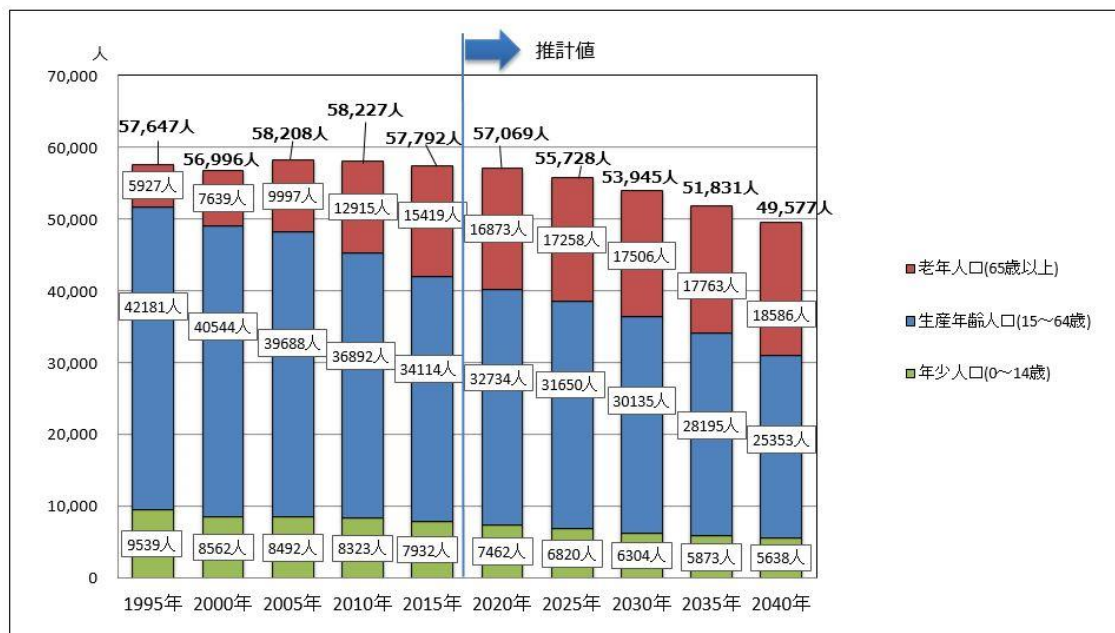
将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所^{*3}（以下「社人研」という。）が公表した推計（平成30年（2018年）3月30日）によると、平成52年（2040年）には、49,577人まで減少、平成27年（2015年）からの人口増減率は約14.2%の減少と予測されています。また、年齢3区分別では、平成52年（2040年）における平成27年（2015年）からの人口増減率は、年少人口（0歳～14歳）では約28.9%の減少、生産年齢人口（15歳～64歳）では約25.7%の減少となっている一方で、老年人口（65歳以上）では約20.5%の増加と予測されており、将来の見通しとしても高齢化がさらに進展することが予測されています。

図表2：【大阪狭山市住民基本台帳に基づく人口】



資料：2009年～2011年の人口：住民基本台帳人口+外国人登録人口
2012年以降の人口：住民基本台帳人口（外国人住民含む）（各年10月末時点）

図表3：【本市の年齢3区分別人口の現在までの推移と今後の見通し】



資料：2015年までは国勢調査、2020年以降は社人研「日本の地域別将来推計人口」

[平成30年(2018年)3月30日公表]

(注) 棒グラフ上の数値は総数を示す。総数は年齢不詳を含むため、内訳の合計と総数は一致しない。

解説（人口統計について）

人口統計の主なものとして、国勢調査^{*2}による人口と住民基本台帳による人口の2つがあります。国勢調査は、5年に1度、我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象に総務省が行っている調査で、選挙区の改定や地方交付税交付額の算定等に用いられます。一方、住民基本台帳による人口は、住民基本台帳に登録されている人口で、税や福祉、選挙等の行政サービスの基礎資料として用いられます。

2. 空家の状況

(1) 空家の状況把握の進め方

国は5年ごとに「住宅・土地統計調査^{*4}」（総務省統計局）を実施し、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握のうえ、その現状と推移を明らかにしています。公表されている平成25年（2013年）の調査結果では、国、大阪府、本市のいずれにおいても、空家数及び空家率（住宅総数に占める空家の割合）は増加傾向にあります（住宅・土地統計調査の結果は、資料編「住宅・土地統計調査の結果」に記載しています。）。

平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査結果では、本市の空家率は13.9%となっていますが、サンプル調査に基づく推計値であること、また、空家の定義が空家法と異なること等の理由により、実際に存する空家の件数と異なるほか、対象となる建築物（空家）の所在は示されておりません。そこで、本市の実情に則し、かつ、より効果的な空家対策の検討を行うため、本市における空家の件数や分布状況、空家所有者の活用の意向等を把握することを目的として、次に示す空家等実態調査を実施することとしました。

<空家等実態調査の内容>

空家等 実態調査	空家現地調査	空家の件数、分布状況、管理状態等の把握
	所有者等意向調査	空家となった経緯、管理状況、空家所有者の活用の意向等の把握

(2) 空家現地調査

① 調査概要

調査区域	本市内全域
実施時期	平成30年（2018年）4月～同年6月末
調査対象	空き住戸、空き長屋等（共同住宅は含まず）
調査方法等	・本市保有情報、水道閉栓状況、その他空家情報等により対象となる空家候補を抽出し、住宅地図や地番家屋図等により位置を特定。（机上調査） ・調査員が現地に赴いて現地調査を実施。現地調査の結果、空家の可能性が高いと判定された建物については併せて状態判定を実施。（現地調査）

<空家の判断基準>

- 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- 売り・貸し物件の表示がある
- 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

② 空家現地調査の結果

机上調査により抽出された 650 件を対象に、現地調査を実施した結果、空家の可能性が高いと判定された建物は 499 件、空家率は 3.2%でした。なお、現地調査結果の概要は次のとおりです（「空家現地調査の結果」の詳細は、資料編「大阪狭山市空家等実態調査の集計結果」に記載しています。）。

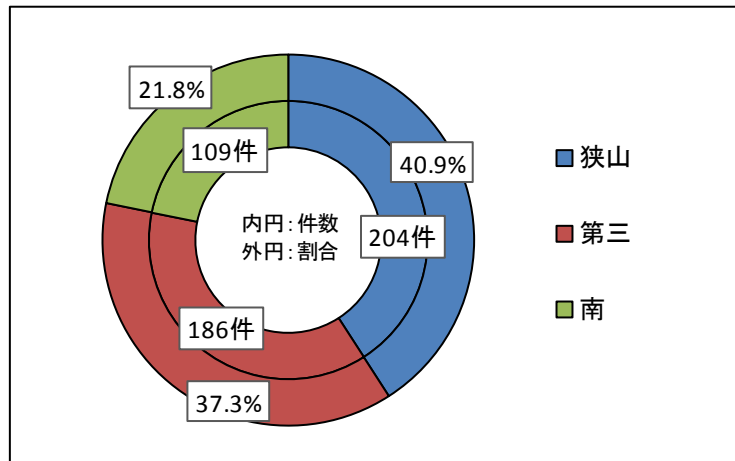
● 中学校区別の空家件数と空家率

中学校区別にみると、空家件数の多い地域は、狭山中学校区 204 件（空家率 3.8%）、第三中学校区 186 件（空家率 3.7%）、南中学校区 109 件（空家率 2.2%）の順で、建物総数に対する空家率は僅差でした。

図表 4：【空家現地調査における建物総数と空家件数】

中学校区	空家数		建物総数	空家率
	件数	割合		
狭山	204 件	40.9 %	5,318 件	3.8 %
第三	186 件	37.3 %	5,078 件	3.7 %
南	109 件	21.8 %	5,060 件	2.2 %
市全体	499 件	100.0 %	15,456 件	3.2 %

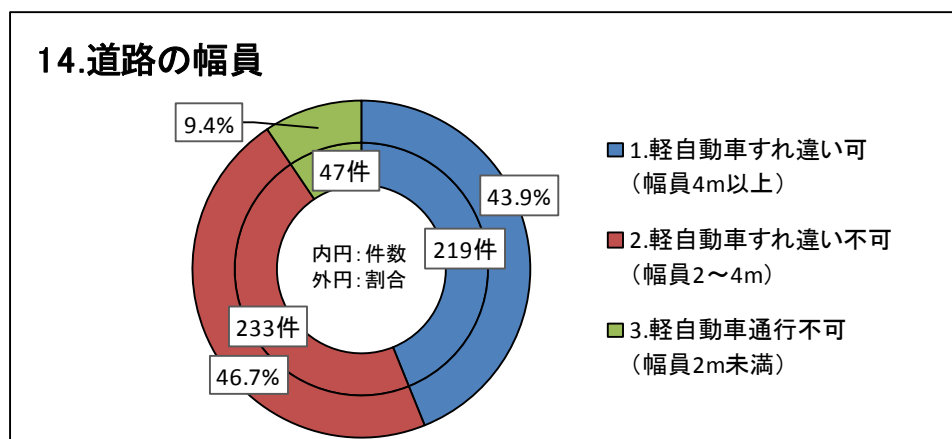
図表 5：【中学校区別 空家件数】



● 道路の幅員

前面道路の幅員は、幅員 2～4m未満の物件が 46.7%(233 件)で最も多く、また、軽自動車も通行が困難な幅員 2m未満の物件が 9.4%(47 件)となっています。

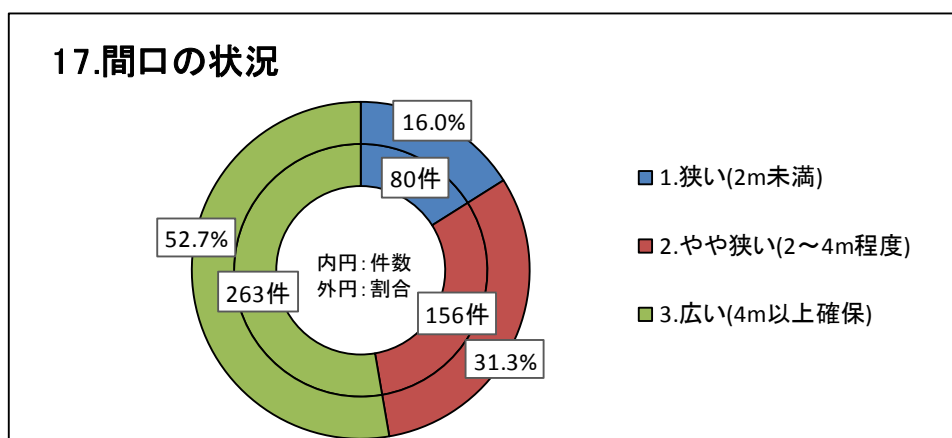
図表 6 :【空家現地調査：道路の幅員】



● 間口の状況

間口の状況は、4m以上ある物件が 52.7%(263 件)で最も多く、また、建て替えが困難な間口 2m未満の物件が 16.0%(80 件)となっています。

図表 7 :【空家現地調査：間口の状況】



③ 空家の不良度判定

空家の可能性が高いと判定された建物 499 件について、次の定義に基づいて不良度（空家の老朽度危険度）判定を実施しました。

＜不良度ランク定義＞

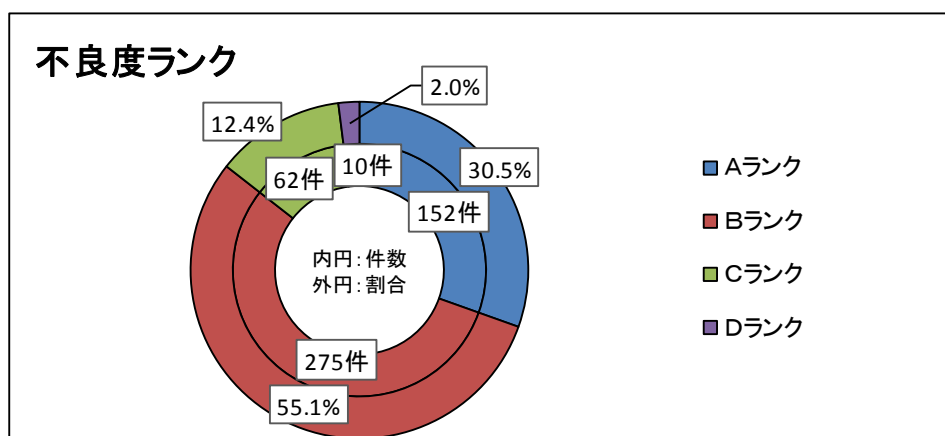
ランク	判定内容
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D	倒壊の可能性がある等、現況での利用は困難

判定の結果、現況では空家の利用が困難なC・Dランクについて、Dランクが10件、Cランクが62件であり、C・Dランクの合計は空家全体の14.4%となりました。

また、中学校区別でDランク判定をみると、狭山中学校区が6件、第三中学校区が4件の合計10件（2.0%）となりました（南中学校区は該当なし）。

一方、現況で利用可能なAランクは、全体で152件（30.5%）あり、そのうち、第三中学校区が63件で最も多い状況となっています。

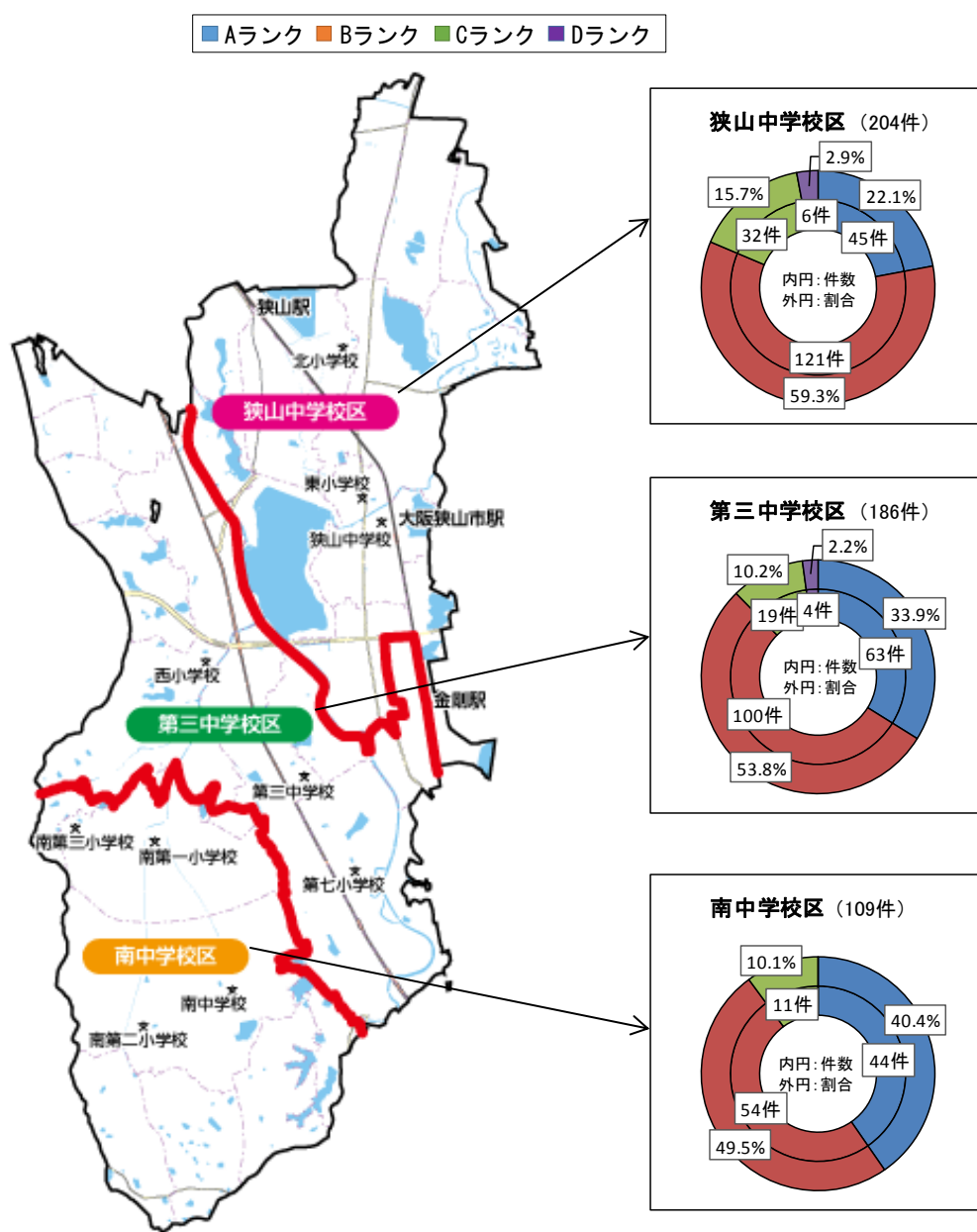
図表8：【空家現地調査：不良度判定結果】



図表9：【中学校区別 空家の不良度判定結果】

中学校区	不良度ランク判定				空家数
	A	B	C	D	
狭山	45 件	121 件	32 件	6 件	204 件
第三	63 件	100 件	19 件	4 件	186 件
南	44 件	54 件	11 件	0 件	109 件
市全体	152 件	275 件	62 件	10 件	499 件

図表10：【中学校区区分図（空家の不良度判定結果）】



(3) 所有者等意向調査

① 所有者等意向調査の概要

所有者等意向調査は、空家現地調査により、空家の可能性が高いと判定された建物のうち、戸建住宅及び分譲長屋を対象として、アンケート方式により実施しました。

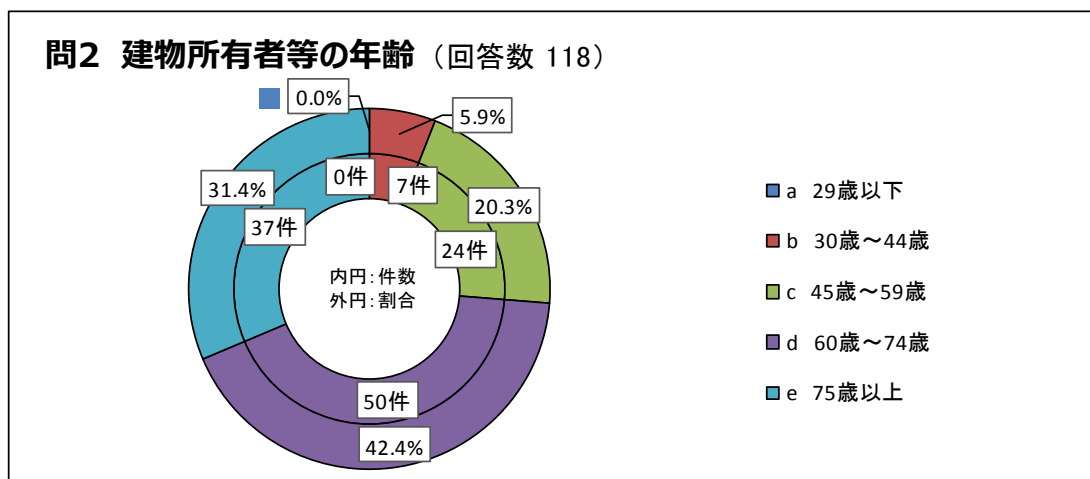
② 所有者等意向調査の結果

調査対象として抽出した 299 件について、建物所有者等に対しアンケート調査票を発送した結果、返送は 150 件（回収率：50.2%）でした（「所有者等意向調査の結果」の詳細は、資料編「大阪狭山市空家等実態調査の集計結果」に記載しています。）。

● 建物所有者等の年齢

所有者等の年齢については、「d 60 歳～74 歳」が 50 件（42.4%）と最も多く、次いで「e 75 歳以上」が 37 件（31.4%）、「c 45 歳～59 歳」が 24 件（20.3%）となっています。（有効回答数：118 件）

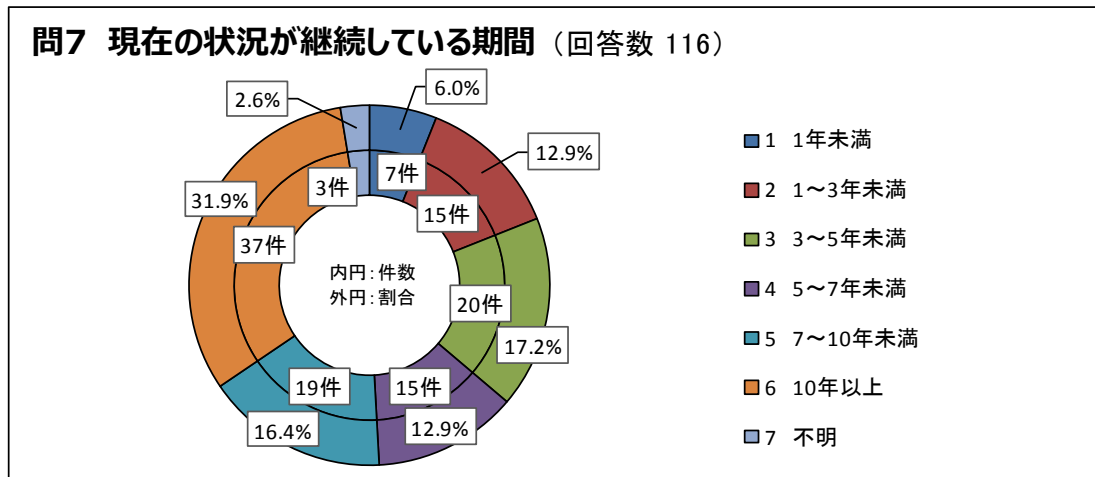
図表 11：【所有者等意向調査：建物所有者等の年齢】



● 現在の状況が継続している期間

現在の状況(空家)となった期間については、「6 10年以上」が37件(31.9%)と最も多く、次いで「3 3～5年未満」が20件(17.2%)、「5 7～10年未満」が19件(16.4%)、「2 1～3年未満」、「4 5～7年未満」が各15件(12.9%)となっています。(有効回答数：116件)

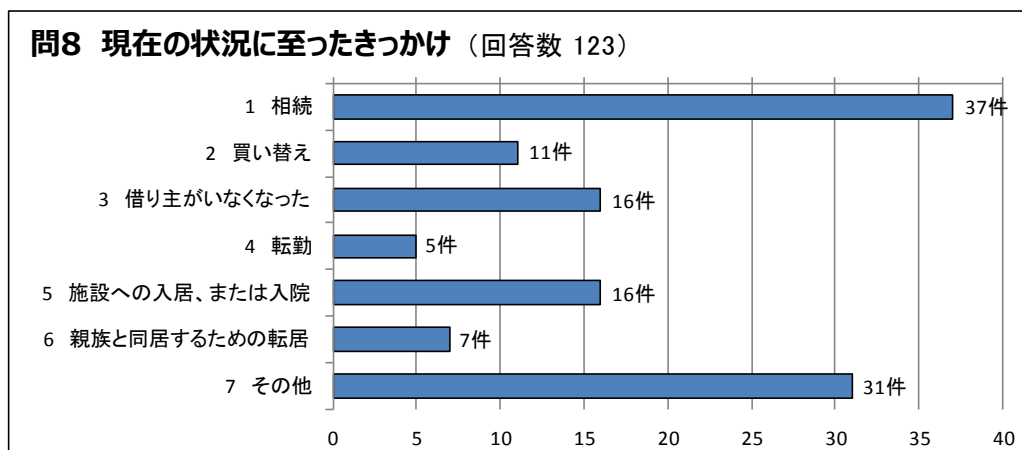
図表 12：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している期間】



● 現在の状況に至ったきっかけ

空家となったきっかけについては、「1 相続」が37件と最も多く、次いで「3 借り主がいなくなった」、「5 施設への入居、または入院」が各16件、「2 買い替え」が11件となっています。また、「7 その他」が31件あり、主な内容として「所有者の死亡」、「子どものため」等の回答がありました。(有効回答数：123件（複数回答有）)

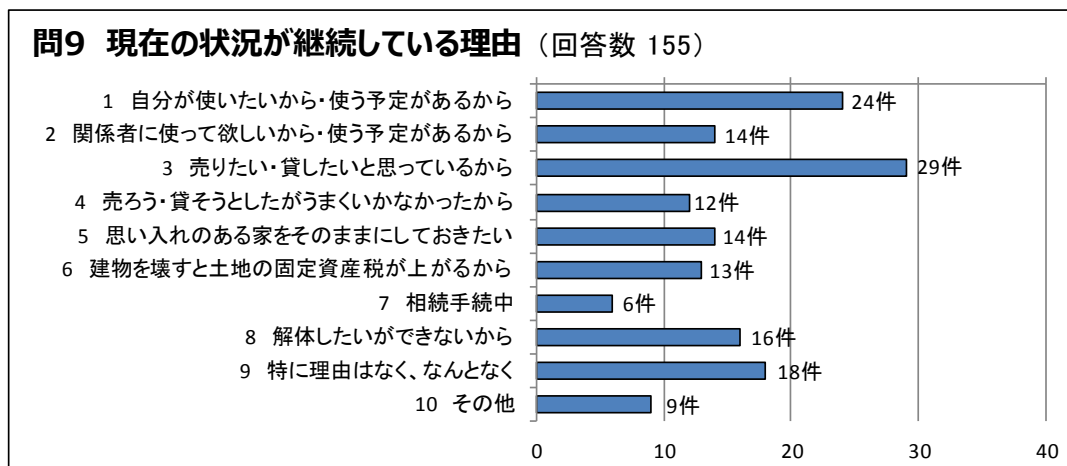
図表 13：【所有者等意向調査：現在の状況に至ったきっかけ】



● 現在の状況が継続している理由

現在の状況（空家）が継続している理由については、「3 売りたい・貸したいと思っているから」が29件と最も多く、次いで「1 自分が使いたいから・使う予定があるから」が24件、「9 特に理由はなく、なんとなく」が18件となっています。（有効回答数：155件（複数回答有））

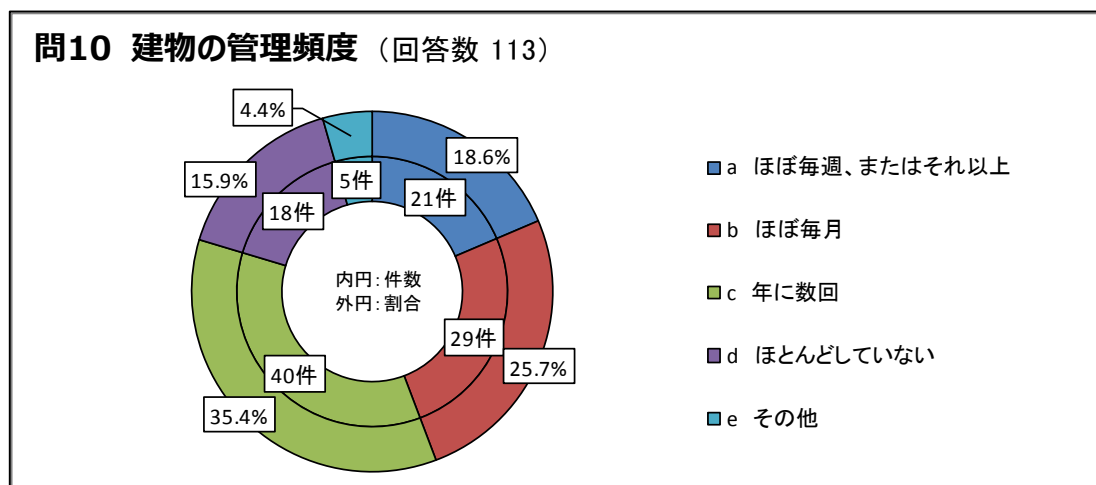
図表 14：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している理由】



● 建物の管理の頻度

現在の管理の頻度については、「c 年に数回」が40件（35.4%）で最も多く、次いで「b ほぼ毎月」が29件（25.7%）、「a ほぼ毎週、またはそれ以上」が21件（18.6%）の順となっています。（有効回答数：113件）

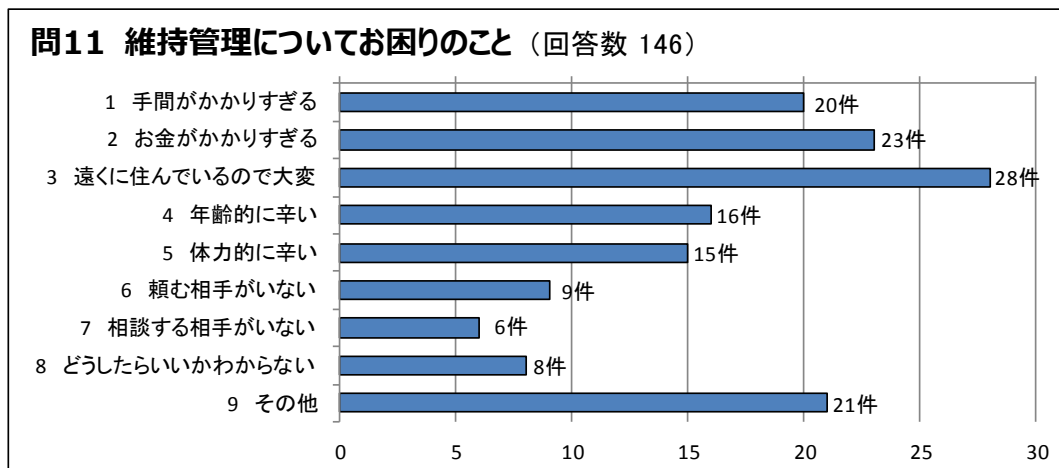
図表 15：【所有者等意向調査：建物の管理頻度】



● 維持管理についてお困りのこと

維持管理で困っていることについては、「3 遠くに住んでいるので大変」が28件と最も多く、次いで「2 お金がかかりすぎる」が23件、「1 手間がかかりすぎる」が20件となっています。また、「9 その他」が21件あり、主な内容として、「特に困っていない」、「庭の管理が大変」、「売却予定」等の回答がありました。（有効回答数：146件（複数回答有））

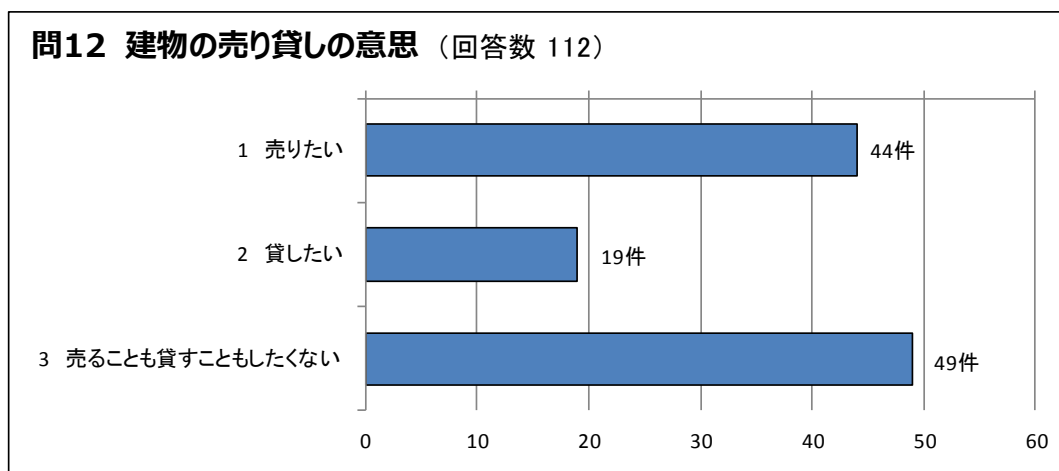
図表 16：【所有者等意向調査：維持管理についてお困りのこと】



● 建物の売り貸しの意思

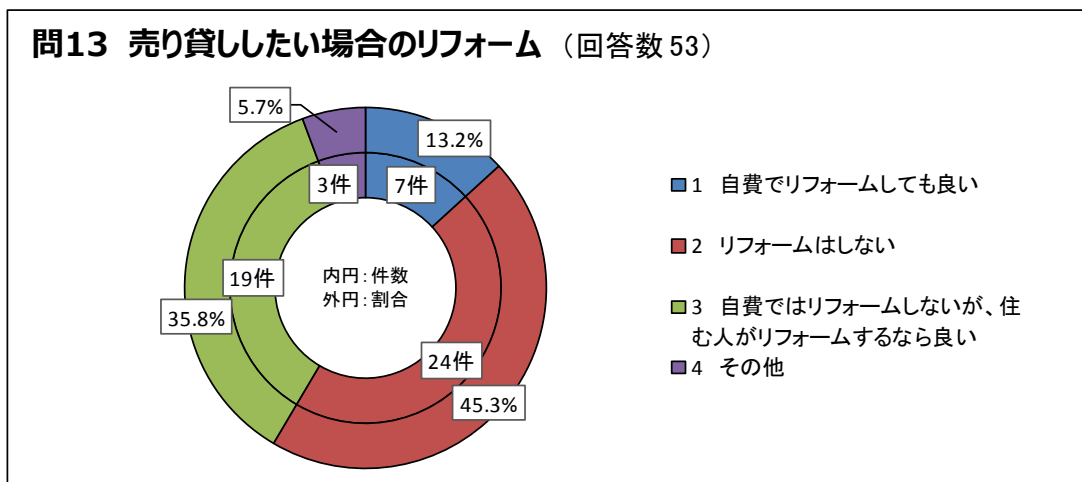
建物を売りたい、または貸したいと思うかについては、「3 売ることも貸すこともしたくない」が49件、「1 売りたい」が44件、「2 貸したい」が19件となっています。（有効回答数：112件（複数回答有））

図表 17：【所有者等意向調査：建物の売り貸しの意思】



また、「1 売りたい」「2 貸したい」と答えた人について、売り貸しするときのリフォームについて聞くと、「2 リフォームはしない」が24件（45.3%）、
「3 自費ではリフォームしないが、住む人がリフォームするならよい」が19件（35.8%）、
「1 自費でリフォームしてもよい」が7件（13.2%）となっています。（有効回答数：53件）

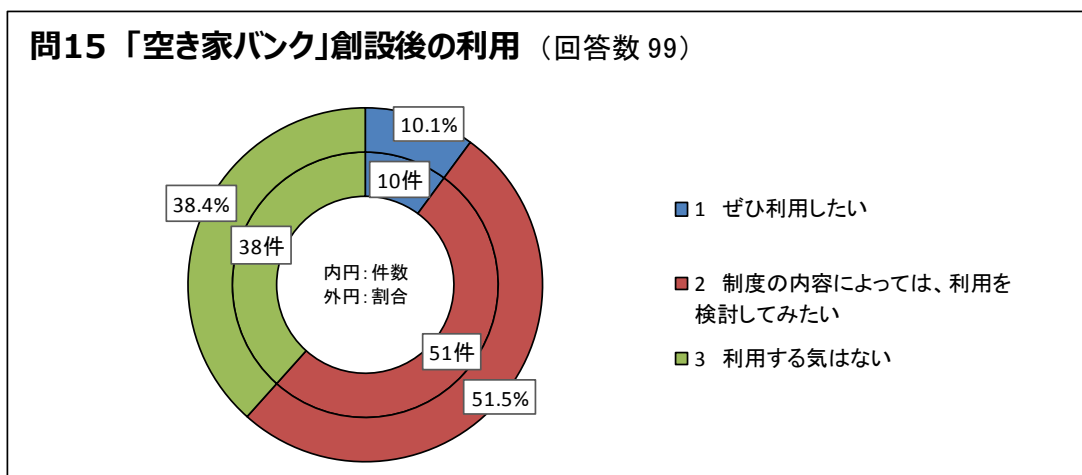
図表 18：【所有者等意向調査：売り貸ししたい場合のリフォーム】



● 「空家バンク*5」創設後の利用意思

今後、「空家バンク」を本市が創設した場合、利用したいかについては、「2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい」が51件（51.5%）と最も高く、
次いで「3 利用する気はない」が38件（38.4%）、
「1 ぜひ利用したい」が10件（10.1%）となっています。（有効回答数：99件）

図表 19：【所有者等意向調査：「空家バンク」創設後の利用】



3. 空家に関する課題

本市における空家の現状等から、空家対策を進めていく上での今後の課題について、次のように整理しました。

(1) 空家の増加についての課題

① 相続を契機とした空家の発生

全国的に、空家となった理由として「相続」が挙げられる場合が多く、特に昭和40年代（1965～1974年）以降核家族化が急速に進行したことにより、所有者の子世代が同居していない世帯が多いことから、両親が亡くなった際に空家となったケースが多くみられます。

また、相続発生時に所有権移転登記を行わず、その結果、後になって所有者が多数にわたることとなり、売却等が困難になっていく例も多いことから、相続が発生する前における空家化の予防が必要と考えられます。

② 施設への入居や親族との同居による空家の発生

所有者等意向調査では、空家に至ったきっかけとして、空家所有者の「施設への入居・入院」や「親族と同居するための転居」との回答がみられます。短期間で空家に戻られる場合は別として、空家の状態が長期間にわたる場合の対応として、空家の貸借制度等、空家の利活用を促進する情報提供が必要と考えられます。

③ 建物の老朽化や耐震性の不足等に伴う市場価値の低下による空家の発生

建物は、経年により劣化しますが、経済的な理由により建物の維持管理がなされていない場合には建物の老朽化が進みます。また、阪神・淡路大震災以降、建物の耐震性の程度も着目されています。これらの建物の老朽化や耐震性の不足等は少なからず中古住宅への購買意欲に影響を与えているものと考えられます。

(2) 空家の適切な管理についての課題

① 空家所有者のリスク認識の不足

空家を放置することにより発生するリスク（犯罪や事故の発生、建物の倒壊・倒木等による損害賠償の発生等）への認識が低い所有者がみられ、空家の危険建物化の原因のひとつとなっています。

② 適切な管理等に関するノウハウ、情報の不足

空家の管理は、所有者本人が行うことが望ましいですが、遠方に居住している場合や年齢的・体力的につらい等の諸事情により管理等が困難な所有者も多くみられます。他方、空家の管理を専門とする業者やシルバー人材センターによる空家管理等、いろいろな管理手法もみられます。このような空家の管理に関するノウハウや情報について、空家所有者が情報にふれる場面が少なく、結果的に空家が放置されていることがあります。

③ 所有者の高齢化や遠方に居住していることによる管理不全

所有者等意向調査では、管理の頻度については、全体の約80%が「年に数回」以上の管理を行っており、管理されていない空家は少ないと考えられます。

本来、空家の適切な管理は所有者が行うものですが、金銭的負担や、所有者が高齢である、遠方に住んでいる等の理由で維持管理に困っている状況がみられます。所有者だけでは維持管理が難しい場合に所有者の空家管理をサポートする仕組みとして、地域や民間の事業者、NPO^{*6}、ボランティア団体等の多様な主体と連携した体制づくりが必要であると考えられます。

④ 適切な管理のための資金の不足

経済的理由により解体や相続手続き等の費用が工面できない所有者も多くみられます。また、売却や賃貸を希望している人もリフォーム費用を負担する意思がある人は少なく、空家の活用に向けた費用負担が大きな壁となっています。

(3) 空家の利活用についての課題

① 空家の利活用に関する認識・情報の不足

所有者等意向調査では、半数近くの所有者が売却・賃貸の意向を示していますが、売却・賃貸時に「自らリフォームしない」が多く、また、「何から始めたらいいかわからない」との回答もみられる等、実際に所有者が空家を売買するうえでの情報やノウハウが乏しい状況にあると思われます。また、小規模な修繕により再利用が可能な空家は、今後の利活用促進や不動産流通にのせられるような誘導が必要であると考えられます。

したがって、空家の利活用、流通を促進させるためには、所有者に対し、関係団体や専門家等による相談体制を充実させることが重要であると考えられます。

② 条件の劣る物件について売却が困難であること

住宅としての利用が立地的に難しい物件、前面道路が狭隘なことにより建築基準法による接道要件で建て替えが困難な物件については市場性が劣ります。このような売りにくい空家について、他市町村では、ポケットパーク^{*7}やコミュニティ農園^{*8}として活用する事例、隣接住民への買取助成等支援の事例等があります。

③ 空家の賃貸条件の多様化への啓発不足

空家の利活用の検討では、空家の多くを占める住宅の売却が一般的に考えられますが、他方、空家利活用の多様化、例えば、マイホーム借上げ制度、リバースモーゲージ^{*9}、定期借家制度^{*10}等、これらの手法を活用した空家の解消も考えられます。また、シェアハウス^{*11}、リノベーション^{*12}による店舗等への用途転換等、従来の建物利用にこだわらない利活用もみられます。空家所有者は、これらの空家利活用の多様化に関する情報に触れる場面は少なく、今後、啓発活動が必要であると考えます。

第3章 基本方針

1. 基本的な考え方

空家の適切な管理は所有者の責務であることを前提とし、地域住民の生活環境の保全を図るため、管理されていない空家が防災・防犯、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、市、所有者、関係団体等が協働して、空家の適切な管理や利活用を促進します。

2. 基本方針

本計画は、空家法第6条に基づき、「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」に即して、本市におけ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の計画として策定するものです。本市は、前述の「3. 空家に関する課題」を踏まえ、空家の所有者等や地域住民、関係機関、関係団体等への働きかけ、連携の中心的役割を担い、安全で安心な生活環境を実現するために、次の基本方針に基づき、効果的な空家対策を推進します。

図表 20：【空家等に関する対策の基本方針】

空家に関する課題	空家対策の方向性	空家対策の基本方針
空家の増加 についての課題	予防対策	空家の「発生抑制」
空家の適切な管理 についての課題	管理対策	空家の「適切な管理」
空家の利活用 についての課題	利活用対策	空家の「利活用の促進」

（１）空家の「発生抑制」

近年の人口推移は増加傾向にあり、また、空家現地調査による空家率は3.2%となっていますが、今後、本市においても人口や世帯数の減少が予測されることから、本市の空家対策の基本としては、人口減少社会においても何より空家を発生させないことが重要です。本市では、居住又は使用中の建物所有者等へ、周知や意識啓発を通して空家化を防止する「発生抑制」に取り組みます。

（２）空家の「適切な管理」

空家が適切に管理されないまま放置されると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。このような状況に対し、空家法では、空家の管理は第一義的に所有者等が自らの責任により適切に行うことを求めています。本市では、空家の所有者等に適切な管理を促し、空家が放置され管理不全な状態にならないように努めます。

（３）空家の「利活用の促進」

建物の状態や所有者等の意向等、個々の空家によって適した活用方法は異なります。しかし、所有者の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースもみられ、利活用に関する情報提供は利活用促進の一助と考えられます。また、中古住宅市場の活性化による空家の流通促進は、空家の適切な管理が進むとともに、本市内への移住促進にもつながります。

これらの状況を踏まえ、本市では、市場流通やマッチングの仕組み、修繕や除却すべき空家への支援等、空家の有効な活用に向けた施策を検討します。

第4章 空家問題に対する具体的施策

1. 空家の「発生抑制」施策

(1) 建物所有者等の意識の醸成

新たな空家の発生を抑制するために、居住又は使用中の段階から将来の建物のあり方を考え、相続や適切な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、建物所有者等の意識の醸成に資する取り組みを実施します。

① 固定資産税納税通知書の送付に併せた確実な周知

毎年送付される固定資産税の納税通知書の裏面に、空家に関する様々な情報を記載すること等により、建物所有者等への確実な意識啓発を図ります。

② 窓口相談、専門家によるセミナー・個別相談会の開催

空家に関する様々な相談について、『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』と連携して、内容に応じて適切な対応を行います。また、関係団体と連携して、空家対策や法律問題、終活^{*14}等に関するセミナー及び個別相談会を開催する等、所有者等のニーズに応じた意識の醸成に努めます。

③ ホームページ、SNS^{*15}、広報誌、パンフレット等による周知

空家の発生を予防するために、適切に管理されていない空家が引き起こす問題、空家に関する相談窓口の案内や本市の取組み等、様々な情報を、本市ホームページやSNS、広報誌、パンフレット、本市が開催するイベント等でわかりやすく発信します。

④ 遺言書作成の重要性を周知する仕組みの検討

空家が発生する原因の一つに、遺産分割が未解決で権利関係が定まらず、手続きが先送りにされている場合がみられます。人生の節目に家族と話し合っ
て遺言書を作成する等、将来のトラブルを防ぐため、遺言書作成の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本市と関係機関等との連携により検討します。

⑤ 相続登記の重要性を周知する仕組みの検討

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となり、所有者不明の土地問題が顕在化し空家が増える一因にもなっています。空家問題を次世代に引き継がせないため、相続登記の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本市と関係機関等との連携により検討します。

⑥ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成28年度（2016年度）の税制改正により創設され、今後も継続が予定されている「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、広く周知に努めます。

（2）建物の良質化・長寿命化の促進

耐震診断・耐震改修、リフォーム等を行い、住宅を良好な状態に維持することで、使用しなくなった際においても売却や賃貸の可能性が高まることから、新たな空家の発生の抑制につながります。

旧耐震基準^{*16}で建築された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修等については次の補助制度を創設しています。今後、既存の住宅に長く安心して住み続けられるようにするためリフォーム等に関する支援・インスペクション^{*17}の普及について検討します。

解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）

昭和56年（1981年）5月以前に建築確認を受けて建てられた住宅等で、対象住宅を所有する人が対象です。

○耐震診断補助制度（家の状態把握）

種類	補助率	限度額	
木造住宅	耐震診断にかかる費用の 90%	戸建住宅	4 万 5000 円
		共同住宅等	1 戸当たり 4 万 5000 円 (上限 100 万円)
非木造住宅	耐震診断にかかる費用の 50%	戸建住宅	2 万 5000 円
		共同住宅等	1 戸当たり 2 万 5000 円 (上限 100 万円)
特定既存耐震不適格建築物	耐震診断にかかる費用の 50%	特定既存耐震不適格建築物	100 万円 (学校、病院や老人ホーム等については 133 万 2000 円)

○耐震設計補助制度（家の補強計画）

＜補助対象建築物＞ 上部構造評点が1.0未満又は0.7未満の木造住宅

種類	補助率	限度額
木造住宅	耐震設計にかかる費用の 70%	1 戸当たり 10 万円

○耐震改修補助制度（家の補強）

＜補助対象建築物＞ 上部構造評点が1.0未満の木造住宅

※耐震シェルターにも利用できます。

種類	補助率	限度額
木造住宅	定額	1 戸当たり 70 万円 (所得により 90 万円)

○除却補助制度（家の取壊し）

＜補助対象建築物＞ 上部構造評点が0.7未満又は「誰でもできるわが家の耐震診断」による診断の結果、7点以下の木造住宅

種類	補助率	限度額
木造住宅	定額	1 戸当たり 40 万円

平成31年（2019年）3月時点の補助制度の内容です。

2. 空家の「適切な管理」施策

(1) 空家所有者等への意識啓発

放置されて老朽化した空家は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物の倒壊・瓦の落下等により、周囲の建物や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者等が管理責任を問われます。

空家所有者等に対し、空家の維持管理のポイントや空家を放置することによって生じるリスク等、様々な情報を提供して維持管理に対する意識啓発を図ります。

- ① 固定資産税納税通知書の送付に併せた確実な周知（再掲）
- ② 窓口相談、専門家によるセミナー・個別相談会の開催（再掲）
- ③ ホームページ、SNS^{*15}、広報誌、パンフレットによる周知（再掲）

(2) 管理不全な空家の所有者等への対応

周辺環境に悪影響を与えている管理不全な空家の所有者等に対して、適切な管理を促すため、必要に応じ空家法第12条に規定する情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

(3) 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり

空家の所有者等が高齢であることや、遠方に居住していても、所有する空家を適切に管理できるよう、民間事業者等と連携して空家の維持管理に向けた体制づくりに努めます。

① 地域と連携した高齢所有者等への周知啓発

民生委員・児童委員や福祉・介護に携わる事業者、自治会等と連携して、高齢となった所有者等に対し、見守り活動と並行して空家に関する情報の周知啓発に努めます。

② 空家の管理を代行する民間事業者やN P O ^{*6}等の開拓

高齢や遠方に住んでいる等の理由で、所有者等が空家を適切に管理できなくなった場合、空家の維持管理を代行するサービス（管理代行^{*18}）が受けられるよう民間事業者等の開拓に努めます。

3. 空家の「利活用の促進」施策

(1) 空家の利活用に関する仕組みの構築検討

所有者の意向に反して市場価値が低いこと等により流通していない空家や空家除却後の跡地について、利活用の意向を有する個人や団体等と所有者をマッチングする仕組みについて検討します。

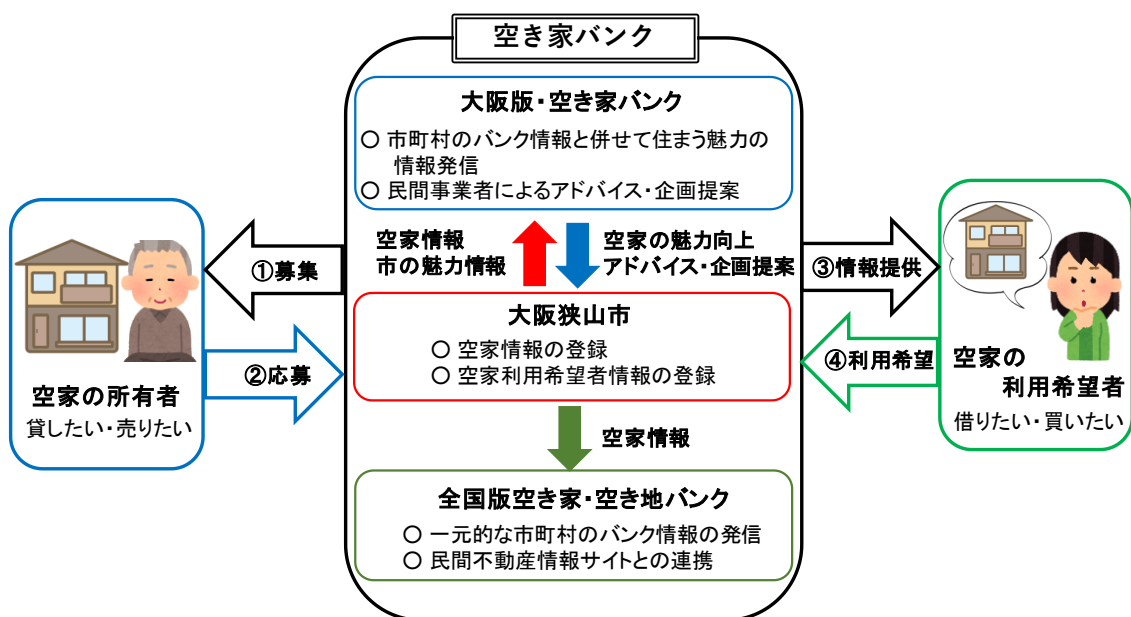
① 空家バンク^{*5}の設置に関する検討

空家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

国は、平成30年(2018年)4月に「全国版空き家・空き地バンク」において空家に関する情報の一元化を行っています。また、大阪府は、民間団体や事業者等からなる『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』が設置した「大阪版・空家バンク」で、府内市町村等が設置する空家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信しています。

本市では、空家の中古住宅としての流通促進を図るため、国・大阪府との連携を図りつつ、利用者にとって使いやすい空家バンクの構築を検討します。

図表 21：【空家バンクの概要(イメージ)】



② 不動産の賃貸・売買に関する相談体制の整備等

空家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者等からの相談に対応するため、不動産業者等の民間事業者やNPO^{*6}等と連携して、専門的な知識やノウハウ等を詳しく紹介する相談会やセミナー等を開催します。また、中古住宅市場の活性化を図るため、不動産業者等との情報共有のあり方について検討します。

③ 信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供

国では、住宅リフォーム事業の健全な発達と消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、「住宅リフォーム事業者団体登録制度^{*19}」を創設しています。また、大阪府では、安心して住宅リフォームが行えるよう、「大阪府住宅リフォームマイスター制度^{*20}」を創設し、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が、一定の基準を満たす「マイスター事業者」を紹介しています。

本市では、これらの制度等を利用して、信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供に努めます。

(2) 地域課題に応じた利活用促進に関する仕組みの構築検討

空家を地域に存する貴重なストックとして捉え、空家所有者の意向を踏まえつつ、地域課題に応じた利活用を促す仕組みについて検討します。

① 利活用可能な空家の抽出及び利活用の促進

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空家によって異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいかわからないケースも多くあります。

空家現地調査により把握した本市内の空家から利活用が可能と思われる空家を抽出し、利活用が可能な空家については、所有者等の意欲を喚起し、空家を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として利活用する等、空家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

② リノベーションまちづくりの利用

リノベーションまちづくりとは、空家、空き店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地（以下「遊休不動産」という。）をリノベーション^{*12}手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくり事業です。また、新しい使い方を民間が主導して行う取組みを行政がサポートするという官民連携の取組みで、遊休不動産である「空家」をリノベーションすることでエリアの価値を高め、空家解消と地域の活性化を促進するものです。

本市においても、『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』と連携し、リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度^{*21}等を利用して、リノベーション事業の推進による空家の利活用を検討します。

③ 地域資源として良好な空家の再生支援

地域交流や地域活性化、また、高齢者の介護、子育て支援等の地域課題の解決のために空家や空家除却後の跡地を利活用する事業に対し、情報提供や助言等を行うとともに、利活用のマッチングを含めた活用支援策の検討を行います。また、地域の活性化やコミュニティの醸成につながる支援策等、地域の特性を踏まえた空家対策の検討を行います。

④ 既存ストックを活かした活用事例の紹介

空家を店舗やコミュニティスペース、アトリエ、シェアハウス^{*11}等に用途転用することで、既存ストックを活かした活用事例を本市のホームページや広報誌、SNS^{*15}等を活用して紹介し、同時に、空家の利活用に関する説明会や相談会等の実施等、空家活用に向けた積極的な情報発信を行い、空家の利活用事例の創出に努めます。

(3) 各種支援制度を活用した空家の利活用等支援

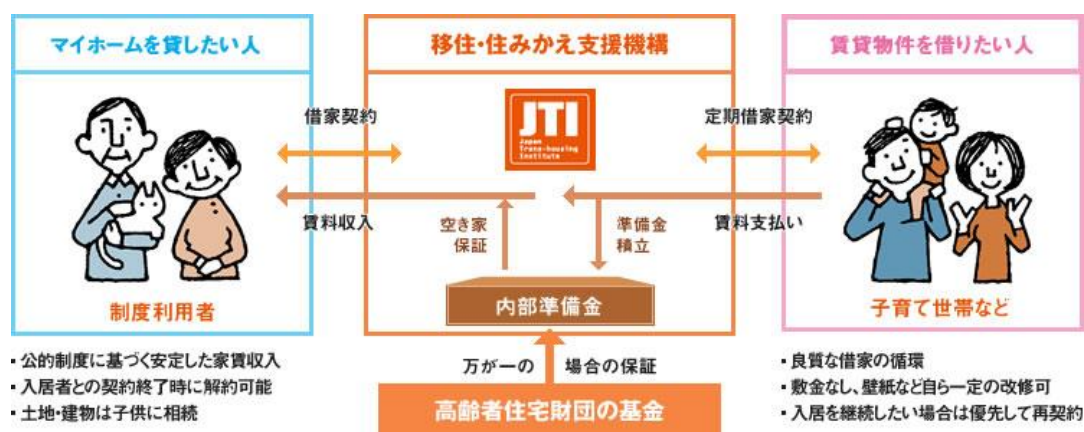
国等が設けている空家について利活用を促進するための各種制度を活用し、空家の利活用を支援します。

① マイホーム借上げ制度の普及

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)^{*22}が提供するマイホーム借上げ制度は、50歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。基本的に終身で、安定した家賃が保証されるので空室の心配をすることなく老後の資金を確保できます。

本市では、このマイホーム借上げ制度の普及に努めます。

図表 22：【マイホーム借上げ制度の概要】



② 各種補助制度利用に関する検討

本市では、「木造住宅耐震改修補助制度」を創設し、木造住宅の耐震化^{*23}を支援しています（制度の詳細については、解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）P.24に記載しています。）。今後、空家の流通促進を図るため、国や府の各種補助制度等を利用した空家の利活用に関する支援制度について検討します。

③ 空家を活用した「住宅セーフティネット制度」への取組み実施

平成29年（2017年）10月に、国は、空家を活用して、高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設する住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」を施行しました。また、大阪府では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標や円滑な入居の促進に関する事項等を定めた、「大阪府賃貸住宅供給促進計画」を平成29年（2017年）12月に策定（平成30年（2018年）12月一部改定）しています。

本市においても、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の推進に努めるとともに、住宅確保要配慮者がスムーズに入居し、安定的に居住できるよう大阪府及び Osaka あんしん住まい推進協議会^{*24}等と連携して取組みを実施します。

第5章 管理不全な空家への対応

1. 特定空家等への措置

空家もたらす問題を解決するには、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にあります。しかし、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家については、早急に状態の改善を図らなければなりません。

本市では、管理不全な空家の所有者等に対して、空家法第12条の助言等を行います。この助言等を行っても、なお適切な管理が行われていない空家等のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対しては、市民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を実施します。

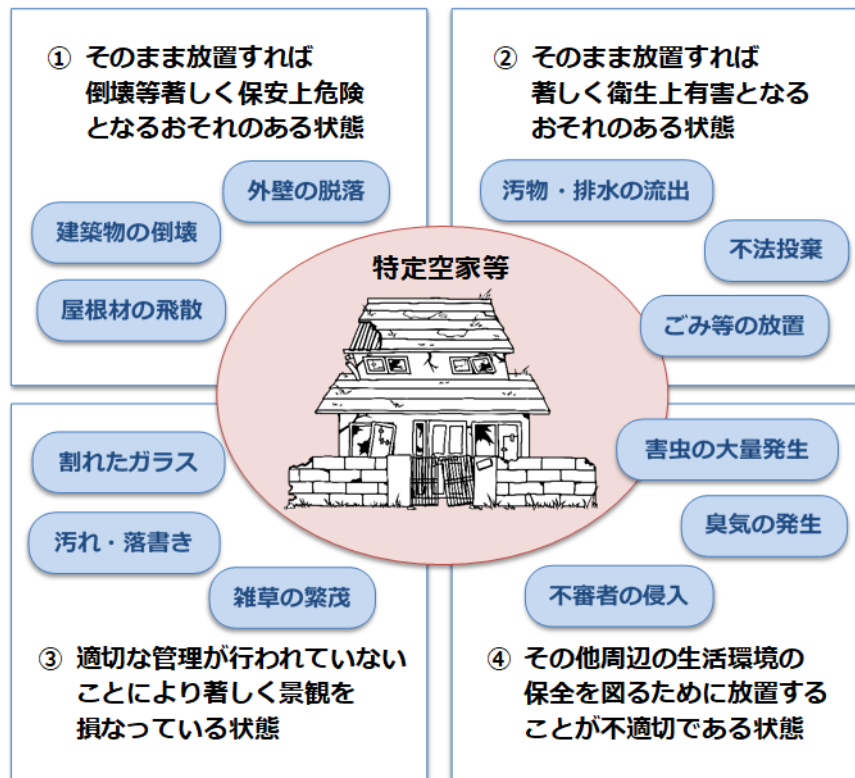
（1）特定空家等の定義

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、空家等が次の4つの状態であると認められる場合と規定されています。

- 「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」
- 「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」
- 「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」

（空家法第2条第2項 抜粋）

図表 23：【特定空家等とは】



（２）特定空家等の判断

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者等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、自らが所有者等であることを認識していない可能性等も考えられます。

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、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考えのほか、処分や活用の意向等、所有者等の事情の把握に努めます。

② 立入調査

特定空家等の措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者が、空家等と認められる場所に立ち入って調査を実施することができます。

立入調査は、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れる等して詳しい状況を調査し、必要に応じ建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する場合に実施します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

立入調査結果が必ずしも特定空家等の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、その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るべきか等を確認しようとする場合にも実施します。この場合、その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、立入調査は実施しません。

なお、立入調査を拒否・妨害等をした者は、20万円以下の過料に処される場合があります。

③ 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断は、空家法第12条による助言等を行っても、なお適切な管理が行われない空家等について、その空家等の状況や周辺への影響、危険等の切迫性、所有者等に対する指導経過等を勘案するとともに、庁内関連部署と協議を行い、また、必要に応じて大阪狭山市空家等対策協議会又は専門部会を通じて専門的な意見等を踏まえたうえで、総合的に判断していくものとします。

（３）特定空家等に対する措置

① 助言又は指導（空家法第14条第1項）

「特定空家等」の所有者等に対し、対象となった「特定空家等」について、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よう助言又は指導を行います。

② 勧告（空家法第14条第2項）

「助言又は指導」を行っても、所有者等による「特定空家等」の状態が改善されない場合、その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必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

③ 命令（空家法第14条第3項）

「勧告」を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

なお、空家等の所有者等が命令に従わない場合、50万円以下の過料に処される場合があります。

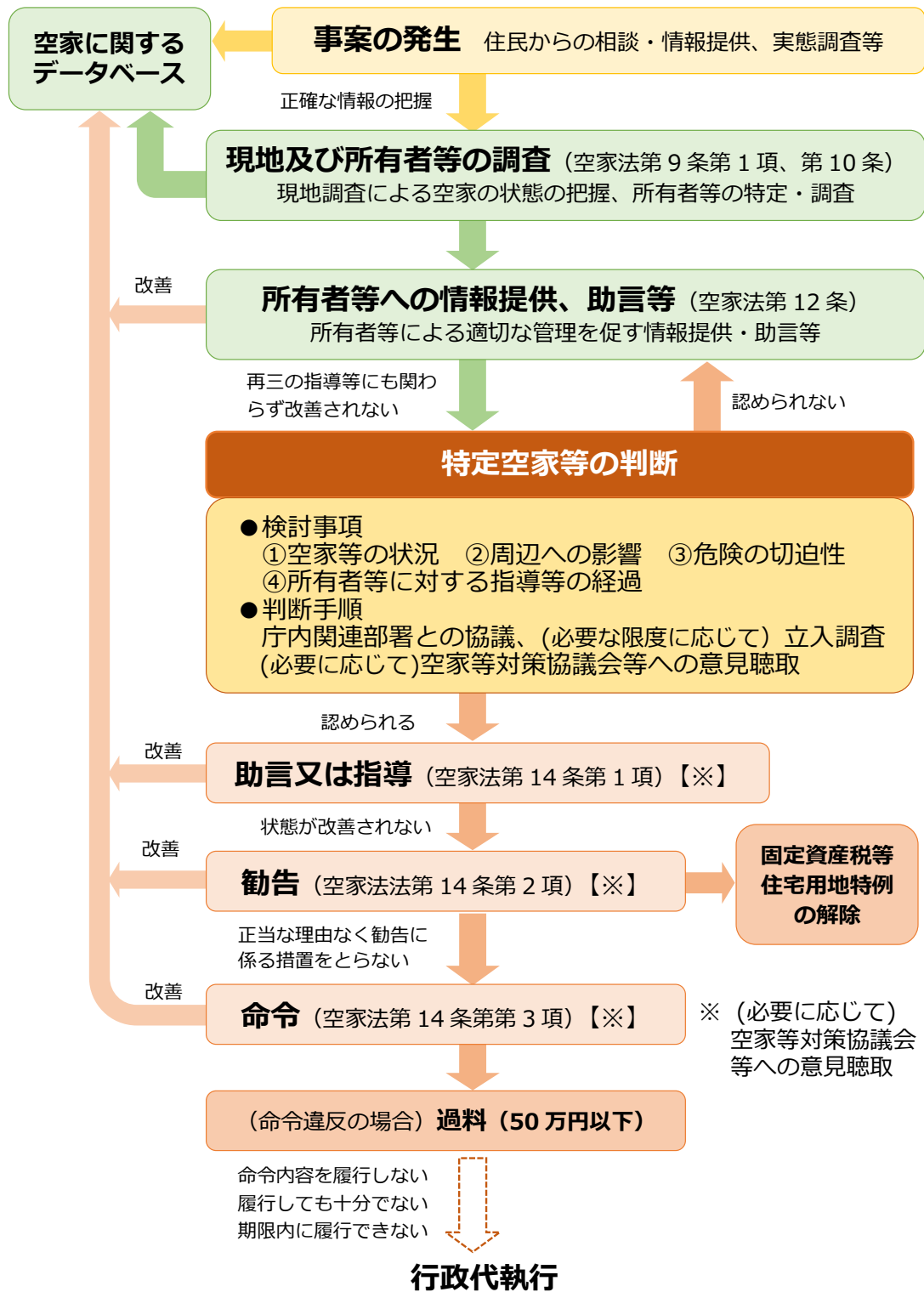
④ 行政代執行（空家法第14条第9項）

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本市自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。なお、行政代執行に要した一切の費用は、その「特定空家等」の所有者等が負担することになります。

⑤ 略式代執行（空家法第14条第10項）

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、本市が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

図表 24：【特定空家等への措置のフロー】

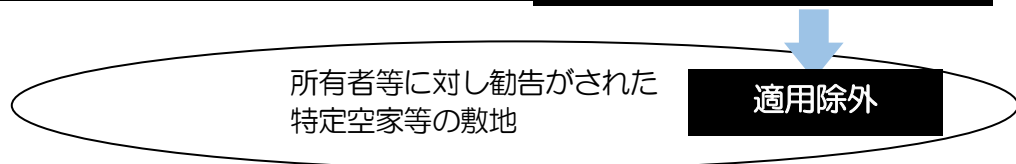


(4) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

空家法第14条第2項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その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ます。

図表 25 : 【固定資産税等の住宅用地特例措置の除外】

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3



2. その他管理不全な空家への対策

管理不全な空家へのその他の対策として、本市では耐震改修補助制度の創設により建物の耐震改修や除却を促進するほか、空家等の指導に関する関係法令等に基づく指導等を行っていきます。また、緊急時には危険な空家への応急的な対応を実施していきます。

(1) 大阪狭山市木造住宅耐震改修補助制度

本市では、建築物の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修、除却をする人を対象に、費用の一部を補助する制度を設けています（制度の詳細については、解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）P.24 に記載しています。）。管理不全な空家への対策や空家及び空家の除却後の跡地の利活用の促進として、耐震補助制度や除却補助制度が活用されるよう啓発に努めます。

(2) 緊急時における危険な空家への対応

台風や地震等により、屋根材の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民に対し被害を及ぼす可能性が高い危険な状態の空家に対しては、庁内関連部署等と連携して応急的な措置を講ずるよう努めます。

(3) 管理不全な空家の指導に関する関係法令に基づく対応

管理不全な空家に対し、空家法に基づく対応だけでなく、関連する他の法令等に基づく指導や措置の可能性を検討し、効果的に対応するよう努めます。

図表 26：【管理不全な空家の指導に関する関係法令】

関係法令	適用条件	内容
建築基準法 (第10条)	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合	特定行政庁(大阪府)は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。
消防法 (第3条・第5条の3)	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 (第43条・第71条)	道路に関する禁止行為を行った場合	みだりに道路を損傷し、汚損してはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をしてはならない。道路管理者は、この法律に違反している者に対して、道路を原状に回復することを命ずることができる。
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条)	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。

第6章 計画の推進

1. 実施体制の整備

空家に関する問題は多岐にわたることから、庁内の関連部署が連携して対応するとともに、大阪府や関係団体等と連携して問題の解決に取り組めます。

(1) 庁内の実施体制及び役割

空家に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、空家に関する相談や対策を実施するに際しては、庁内の関連部署が連携して対策に取り組めます。なお、関連部署が情報を共有し、連携して対策を講ずるため、「大阪狭山市空家等対策庁内調整委員会」を設置しています（庁内関連部署における役割は、資料編「庁内関連部署の役割」に記載しています。）。

(2) 法定協議会の設置

本市では、市長、市議会議員及び識見を有するもの等により「大阪狭山市空家等対策協議会」を設置しており、空家等対策計画の作成や変更、空家対策の実施について、当該協議会と協議のもとに進めていきます。また、特定空家等に対する措置等の建築や法律等の専門的な見地から協議を要する場合には、必要に応じて大阪狭山市空家等対策協議会の専門部会を設置します。

(3) 大阪府や府内市町村との連携

大阪府内市町村で組織する「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を通じて、大阪府及び府内市町村と連携し、空家対策に関する情報共有や職員の技術向上に努めます。

(4) 関係団体・機関との連携

専門的な相談を含め、空家に関する幅広い相談に適切に対応するため、各関係団体、関係機関、自治会等と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。

図表 27：【関係団体・機関との連携】

関係団体等	連携及び協力
弁護士	相続に関する相談及び調査、成年後見制度対応等
司法書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
建築士	空家の修繕、改修、耐震診断等の技術的な対応等
土地家屋調査士	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認等
不動産鑑定士	利活用の相談、不動産（土地・建物）の評価等
不動産業者	空家の売買・賃貸対応、所有者等の空家利活用相談等
建設業者	空家の解体、改修の相談及び対応等
警察	危険回避のための対応等
自治会・住宅会	空家情報の提供、跡地の利活用等

2. その他空家対策の実施に関して必要な事項

(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新

現在居住中の住宅等が空家化し、また、現在ある空家の管理不全の状態が継続することによって、本市が対策を行う必要のある空家は今後も発生し続けることが予想されます。新たに発生する空家に対応するため、継続的な空家情報の収集・整備・更新、空家情報の活用体制を整備することが必要となります。

本市では、今後も空家対策の一つとして、空家に関する情報収集を継続的にを行い、空家問題の解消に努めていきます。

(2) 進行管理

本計画期間中は、本市内における空家数の増減状況等や施策の取組み状況等を確認することで適切な進行管理を行います。また、法令や国の補助制度等の改正、本市における空家の状況等により計画の見直しが必要となった場合は、計画期間内であっても空家等対策協議会と協議のうえ必要な計画の変更を実施します。

(3) 長屋や共同住宅の空き室に関する対策

戸建住宅や店舗等の空家だけではなく、長屋や共同住宅における空き室についても今後増加することが懸念されますが、長屋や共同住宅の一部に空き室があってもすべてが空き室とならない限り空家法にいう「空家等」には該当しません。

もっとも、本計画における対策の基本方針である『空家の「発生抑制」』や『空家の「利活用の促進」』については、長屋や共同住宅の空き室への対策としても効果的であることから、これらの施策については、長屋や共同住宅の空き室を含めた取組みの実施について検討することとします。また、管理不全な状態となっている一部居住中の長屋や共同住宅については、建築基準法等に基づき特定行政庁である大阪府等と連携して対策を講じます。

用語集

番号	用語	説明	頁
1	空家総合戦略・大阪	大阪府内の空家対策を戦略的かつ集中的に進めるための具体的な取組みを示す計画のこと。（平成28年（2016年）12月策定）	2
2	国勢調査	日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするために総務省が5年ごとに行う調査。	4、5
3	国立社会保障・人口問題研究所	厚生省（現厚生労働省）により設立された研究所であり、日本の人口・経済・社会保障について調査研究を行っている機関。	4
4	住宅・土地統計調査	住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、総務省が5年ごとに行う調査。	6
5	空家バンク	市内の空家・空き地の所有者が情報を登録し、市内に住んでみたいという利用希望者に空家・空き地の情報を提供する取組みのこと。	16、27
6	NPO	Non Profit Organization の略。様々な社会貢献活動を行い、事業収益を目的としない団体の総称。特定非営利活動促進法に基づく法人格を取得していると、特定非営利活動法人（NPO法人）となる。	18、26、28
7	ポケットパーク	街の一角等に設けられる小公園。	19
8	コミュニティ農園	市街地の遊休地を活用した地域内外の世代を超えた人が集い、農や食に関する様々な活動を行う農園。	19
9	リバースモーゲージ	持ち家のある高齢者が、その家を担保に老後の生活費等を一時金または年金形式で借りられる貸付制度。	19
10	定期借家制度	契約期間の満了により、更新されることなく建物の賃貸借関係が終了する借家契約制度。	19
11	シェアハウス	一つの住居を複数人で共有して暮らす賃貸物件。	19、29
12	リノベーション	既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることをいう。	19、29

番号	用語	説明	頁
13	大阪の住まい活性化フォーラム	中古住宅流通・リフォーム市場の活性化により、府民の住生活の向上と大阪の地域力・安全性の向上を進めていくため、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者と公的団体が参集し、設立した団体。（平成 24 年（2012 年）12 月設立）	22、 27、29
14	終活	自分の人生の終末のためにする活動のこと。自分の葬儀、お墓、医療、介護に関する要望や身辺整理、遺言、相続等について生前に準備すること。	22
15	SNS	Social Networking Service の略。人と人とのつながりを促進・サポートするネットワークサービスのこと。	22、 25、29
16	旧耐震基準	建築物等の構造物が地震の力に対して安全であるように設計する（耐震設計）ための基準が「耐震基準」であり、建築物等の耐震基準が大きく見直された昭和 56 年（1981 年）の建築基準法改正以前の耐震基準のこと。	23
17	インスペクション（建物状況調査）	建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化現象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査すること。	23
18	管理代行	空家を定期的に訪問し、室内業務（換気・通水・清掃等）や室外業務（郵便物の確認・清掃等）等を行う。	26
19	住宅リフォーム事業者団体登録制度	要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできる等、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図る制度。	28
20	大阪府住宅リフォームマイスター制度	安心して相談できる信頼性の高い事業者の情報を、大阪府が指定する「マイスター登録団体」を通じて府民に紹介する制度。	28
21	リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度	リノベーションまちづくりの取組みを促進するため、まちづくりの実績を有する専門家（リノベーションまちづくりアドバイザー）を紹介する制度。	29

番号	用語	説明	頁
22	一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)	国土交通省が管轄する一般財団法人高齢者住宅財団の住替支援保証業務事業実施主体として認可を受けて公的移住・住みかえ支援制度の実施・運営を行う団体。	30
23	耐震化	昭和 56 年(1981 年) 5月以前に建築確認を受けた建物のうち、現行基準に照らして耐震性能が劣るものについて、改修工事を行い現行基準に適合させることをいう。	30
24	Osaka あんしん住まい推進協議会	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(住宅セーフティネット法)に基づいて大阪府が組織している居住支援協議会等。(平成 27 年(2015 年) 3月設立)	31

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法	49
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	55
「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）	71
住宅・土地統計調査の結果	93
大阪狭山市空家等実態調査（現地調査・意向調査）の集計結果	96
庁内関連部署の役割	113
空き家・住まいの相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）	114
大阪狭山市空家等対策協議会規則	116

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(目的)

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

(定義)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

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

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

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、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のうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、

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

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（特定空家等に対する措置）

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

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

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

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

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

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があ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措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、

前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

の過料に処する。

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

附 則

(施行期日)

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

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

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

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

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

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

（1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家^{※1}の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅^{※2}」及び「二次的住宅^{※3}」を除いた「その他の住宅^{※4}」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

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

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

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養な

どの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅)」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

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

（２）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

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

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

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

②市町村の役割

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

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地

方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

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

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあつせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をするとも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針）（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特

定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に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に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例

例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であ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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

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

ましい。

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

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

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

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、（3）に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（2）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めること

ができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和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。

4 空家等に関するデータベースの整備等

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

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

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすること

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

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

5 空家等対策計画の作成

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

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

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

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

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内

容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

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

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

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

(2) 税制上の措置

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

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

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

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がい

なかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。)及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡(当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。)をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する(ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。)(租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

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

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされた(地方税法第349条の3の2第1項等)。また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に

即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

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

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

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

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

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

（2）計画期間

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

（3）空家等の調査に関する事項

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

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

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

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めるこ

とし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2(1)で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等

対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

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

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

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

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

第3章 特定空家等に対する措置

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

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

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

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

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

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕……【省略】

はじめに

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

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

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

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

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

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

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

2. 具体の事案に対する措置の検討

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

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

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

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

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

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

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

(2) 行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対す

る措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

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

3. 所有者等の特定

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

これらに加え、法第 10 条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

第 2 章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

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

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

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

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

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

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

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

第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなく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は、直ちに法第 9 条第 2 項に基づく立入調査や法第 14 条第 1 項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

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

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

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

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）

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

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

イ 所有者等に対する事前の通知

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

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

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

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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

ハ 留意事項

- (イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- (ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第14条第1項から第3項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。
- (ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。
- (ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」一4に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏

名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

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

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

（３）特定空家等に関係する権利者との調整

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

３．特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

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

（１）特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

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

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善

を促すよう努めるべきである。

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

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

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

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

（２）措置の内容等の検討

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

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

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（１）勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

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

ゆる住宅用地特例の対象から除外されること
についても併せて示すべきである。

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

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

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

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

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

イ 相当の猶予期限

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

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

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

要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

（２）関係部局への情報提供

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

５．特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

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

イ 正当な理由

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

ロ 特に必要があると認めるとき

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

ハ 相当の猶予期限

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

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

（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 14 条第 4 項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされてお

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

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

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

イ 命じようとする措置の内容

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

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

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

ハ 意見書の提出先及び提出期限

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

（2）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第 5 項）

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

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

（3）公開による意見の聴取（法第 14 条第 6 項～第 8 項）

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

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

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

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

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

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

（４）命令の実施

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

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

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

について、示さなければならない。

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

※2 改正後の行政不服審査法においては第82条第1項

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなる（法第16条第1項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実

上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

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

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

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

6. 特定空家等に係る代執行（法第 14 条第 9 項）

（１）実体的要件の明確化

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

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺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 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で

必要な事項を相手方に示さなければならない。

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

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

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

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

ロ 再戒告

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

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

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

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

を義務者に通知する。

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

（イ）代執行をなすべき時期

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

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

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

（４）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第４条）

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

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

（５）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

（６）費用の徴収（行政代執行法第５条・第６条）

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

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第５条）。

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

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※３}による強制徴収が認められ（行政代執行法第６条第１項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第２項）。

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

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

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

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

められないことに留意されたい。

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

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

（１）「過失がなくて」「確知することができない」場合

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

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

（２）事前の公告（法第 14 条第 10 項）

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

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

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも 1 回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から 2 週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治 29 年法律 89 号）第 98 条及び民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第 3 項）。

（３）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

（４）費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点

で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の 2 第 3 号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

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

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

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

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

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

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

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・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。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	

調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(二) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

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

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

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

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

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

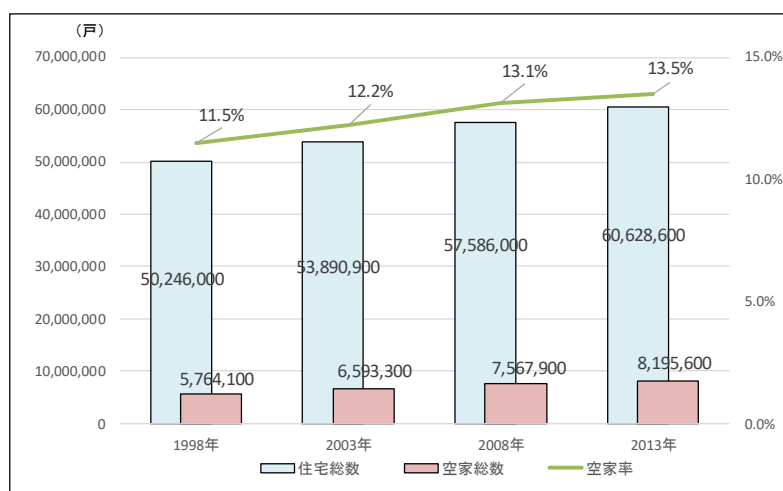
状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

住宅・土地統計調査の結果

1. 国、大阪府における住宅総数と空家数の推移

国が5年に1度実施する住宅・土地統計調査によると、平成25年（2013年）の全国の空家数は、約820万戸と、5年前に比べ、約63万戸増加し、住宅総数に占める空家率も、13.5%と0.4%上昇し、過去最高となっています。

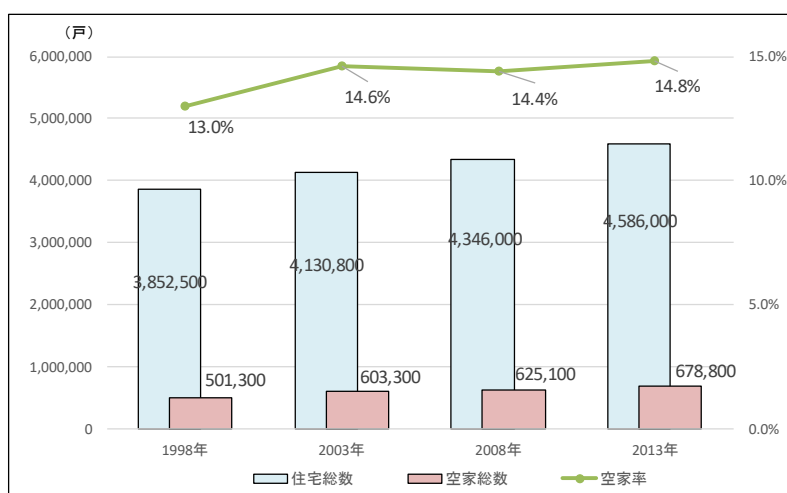
【全国の住宅総数・空家総数と空家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

また、大阪府の空家数の推移を見ると、平成25年（2013年）の空家数は、678,800戸で、5年前と比べ、53,700戸増加し、住宅総数に占める空家率は14.8%と0.4%上昇しています。

【大阪府の住宅総数・空家総数と空家率の推移】



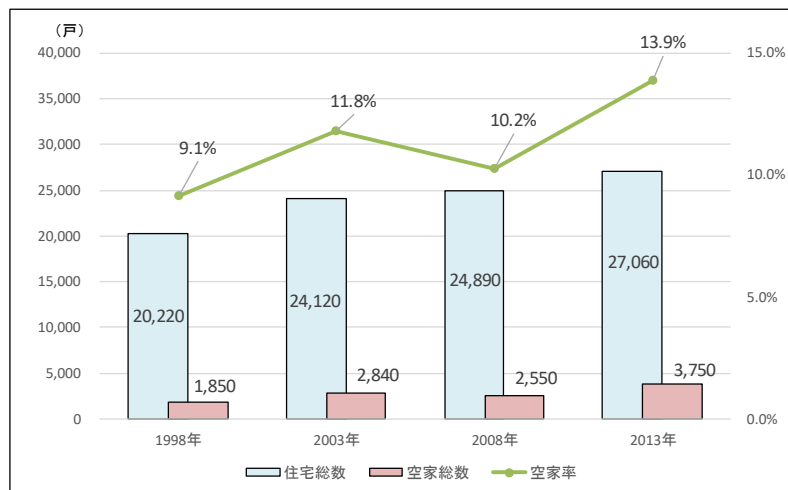
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

2. 大阪狭山市における住宅総数と空家数の推移

平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査の結果によると、本市の住宅総数は、平成 20 年（2008 年）には 24,890 戸、平成 25 年（2013 年）には 27,060 戸で、2,170 戸増加しています。

空家数は、平成 20 年（2008 年）は 2,550 戸、平成 25 年（2013 年）は 3,750 戸で、1,200 戸増加しています。また、空家率は 13.9%（平成 25 年（2013 年））で、全国平均の 13.5%より高く、大阪府の 14.8%より低くなっています。

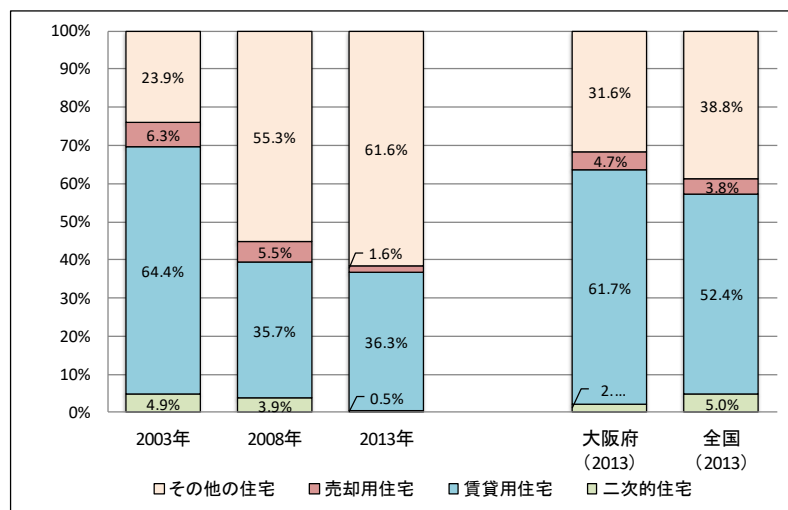
【大阪狭山市の住宅総数・空家総数と空家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

空家の種別では、「その他の住宅」とされる、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅などの占める割合が増加しており、管理不良になりやすい空家の増加が認められます。本市では、その割合（平成 25 年（2013 年））は 61.6%で、全国平均の 38.8%、大阪府の 31.6%に比べ高くなっています。

【大阪狭山市の空家種類別割合の変化】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

解説（住宅・土地統計調査における「空き家」の定義）

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行っている調査です。なお、この調査は一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値になっています。

この調査における「空き家」には、マンション等の集合住宅の「空き室」が1戸と数えられ、調査時点で使用がされていないものを「空き家」としています（※）。

法において規定する「空家等」は、集合住宅の全ての住戸が空家となった場合に「空家等」とみなすとともに、概ね年間を通して住戸の使用実績がないものを対象とするため、この調査における「空き家」とは、定義が異なります。

※ 住宅・土地統計調査における用語の解説、「空き家」の種類

住宅・土地統計調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。そのうち「空き家」は、居住世帯のない住宅（＝ふだん人が住んでいない住宅）の1区分として次のとおり定義されています。

<住宅・土地統計調査における「空き家」の種類・定義>

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類
			住宅の種類
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用する住宅で普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

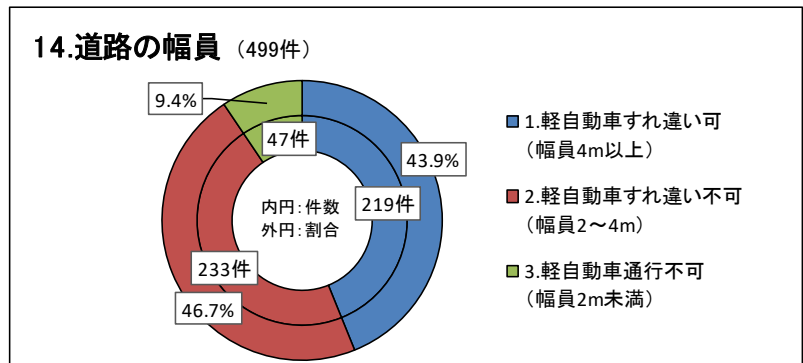
大阪狭山市空家等実態調査（現地調査・意向調査）の集計結果

1. 現地調査

（1）基礎情報

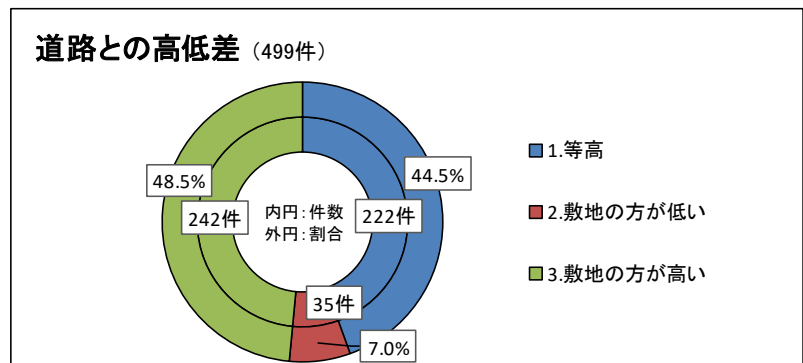
① 道路の幅員

前面道路の幅員は、幅員 2 ～ 4 m 未満が 46.7%（233 件）で最も高く、軽自動車も通行が困難な幅員 2 m 未満の物件が 9.4%（47 件）でした。



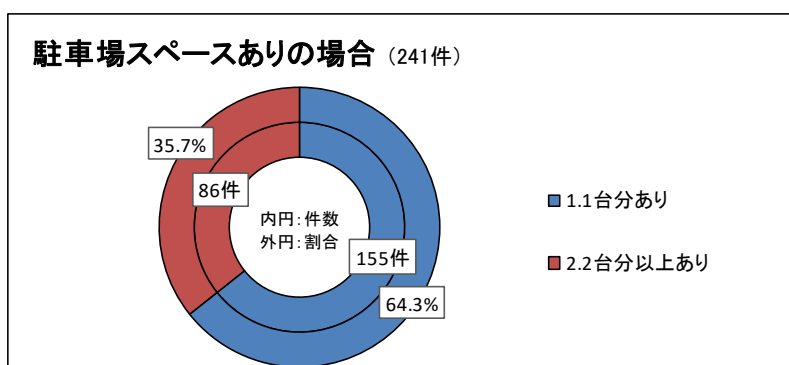
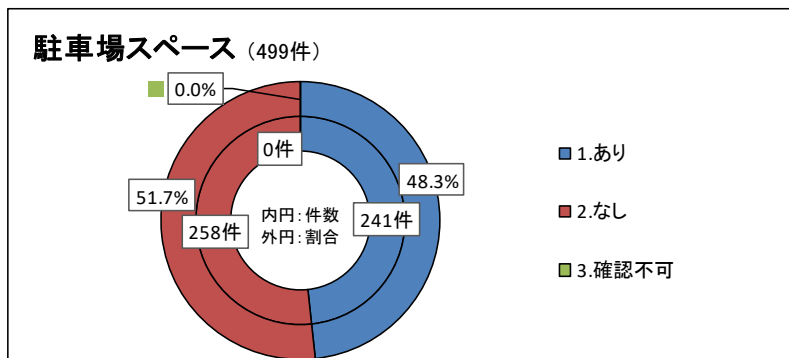
② 道路との高低差

前面道路との高低差は、敷地の方が高い物件が 48.5%（242 件）で、次いで、道路と同じ高さが 44.5%（222 件）でした。



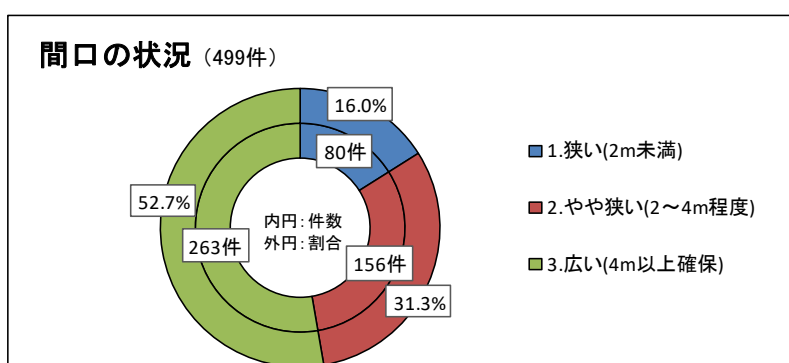
③ 駐車場スペース

駐車場のスペースは、「あり」が48.3%（241件）、「なし」が51.7%（258件）でした。また、駐車場スペースがある物件のうち、35.7%（86件）は、2台分以上の駐車場スペースがありました。



④ 間口の状況

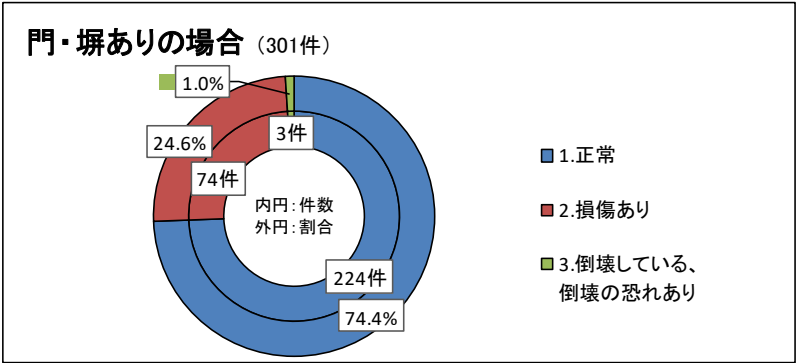
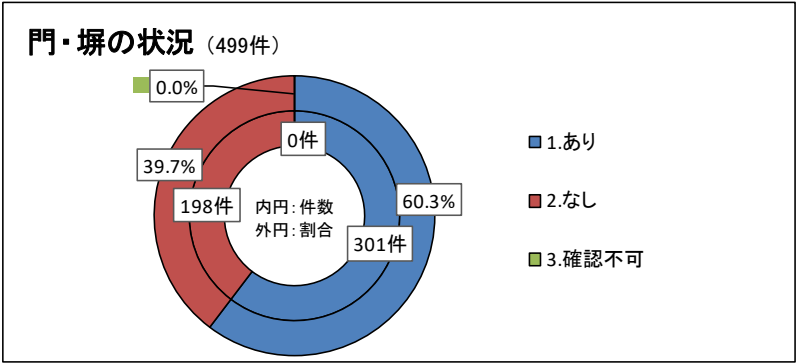
間口の状況については、4m以上ある物件が52.7%（263件）で最も高く、建て替えが困難な、間口2m未満の物件が16.0%（80件）でした。



(2) 管理状況

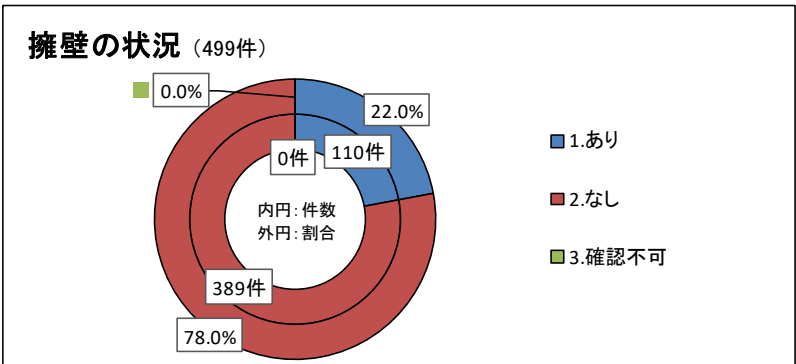
① 門・塀の状況

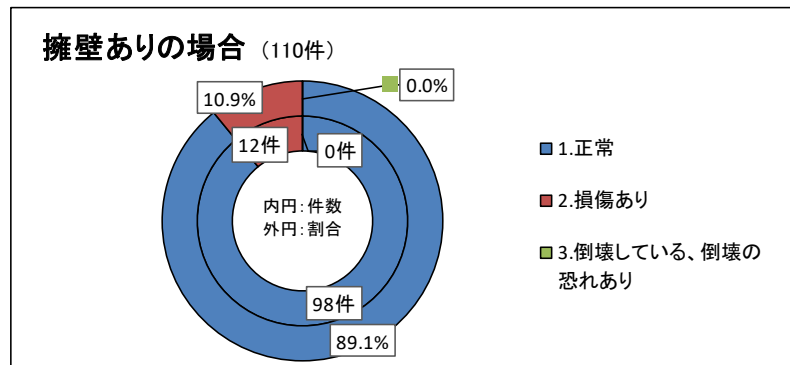
付属する門・塀がある物件は60.3%(301件)、ない物件は39.7%(198件)でした。また、門・塀がある物件のうち、正常なものは74.4%(224件)、損傷があるもの及び倒壊または倒壊の恐れがあるものは25.6%(77件)でした。



② 擁壁の状況

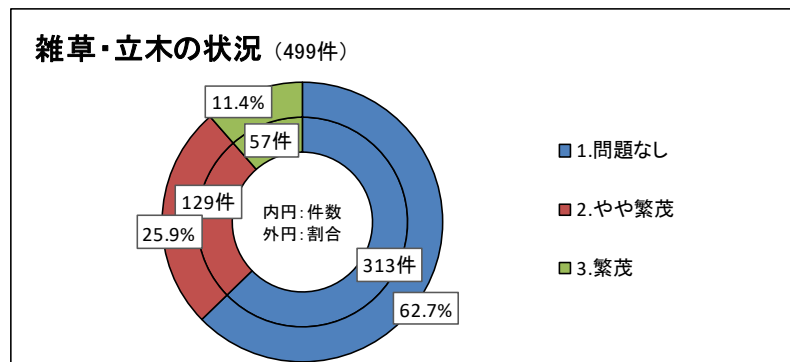
付属する擁壁がある物件は22.0%(110件)、ない物件は78.0%(389件)でした。また、擁壁がある物件のうち、正常なものは89.1%(98件)、損傷があるものは10.9%(12件)でした。





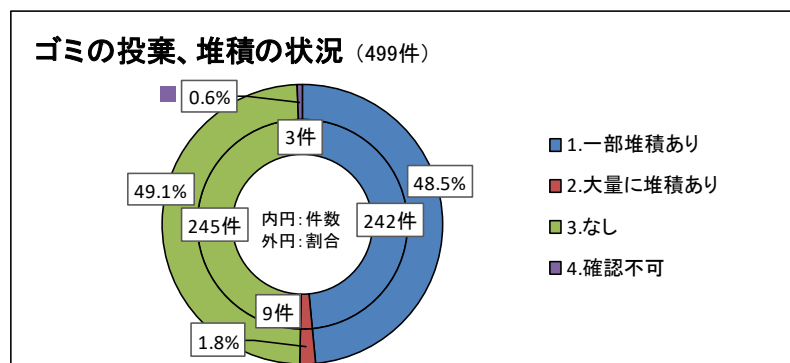
③ 雑草・立木の状況

敷地内における雑草・立木の状況について、問題のない物件が最も高く62.7% (313件) でした。次いで、やや繁茂が25.9% (129件) でした。



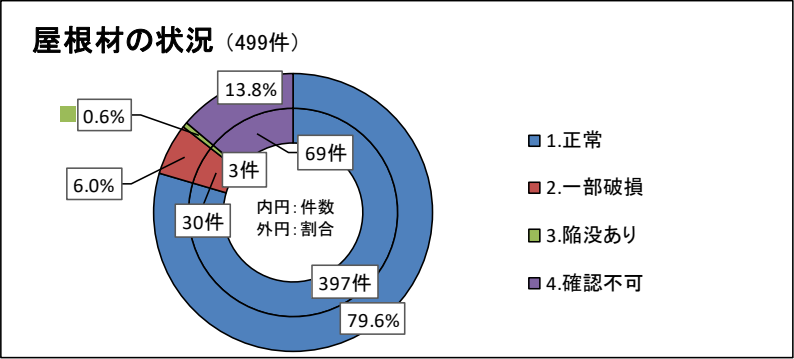
④ ゴミの投棄、堆積の状況

敷地内におけるゴミの投棄、堆積の状況について、堆積がない物件が最も高く48.5% (242件) で、一部堆積がある物件は49.1% (245件) でした。



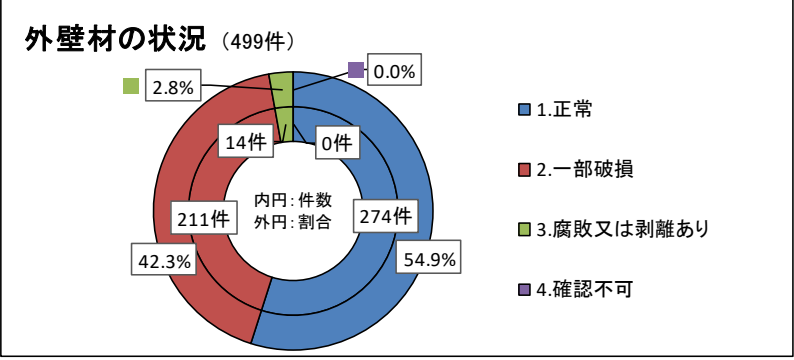
⑤ 屋根材の状況

屋根材については、正常な物件が最も高く 79.6%（397件）でした。次いで、一部破損は6.0%（30件）でした。



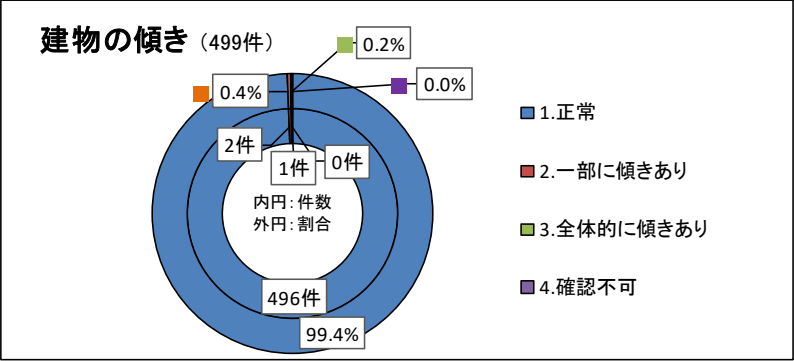
⑥ 外壁材の状況

外壁材については、正常な物件が最も高く 54.9%（274件）でした。次いで、一部破損は42.3%（211件）でした。



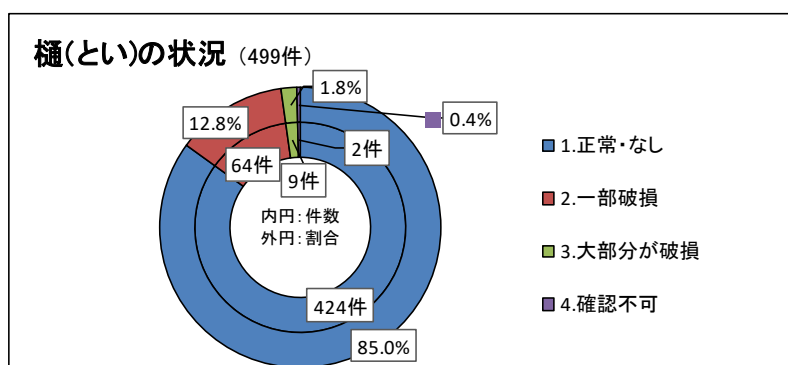
⑦ 建物の傾き

建物の傾きについては、正常な物件が 99.4%（496件）でしたが、0.6%（3件）において一部または全体的に傾きがあることが確認されました。



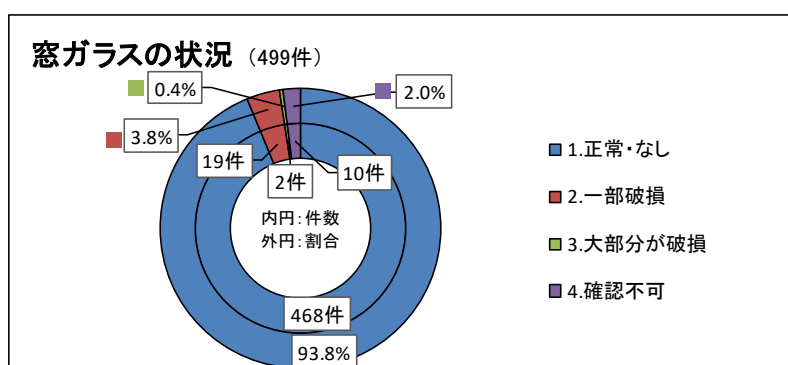
⑧ 樋（とい）の状況

樋の状況について、正常または樋がない物件が最も高く85.0%（424件）でした。次いで、一部破損が12.8%（64件）でした。



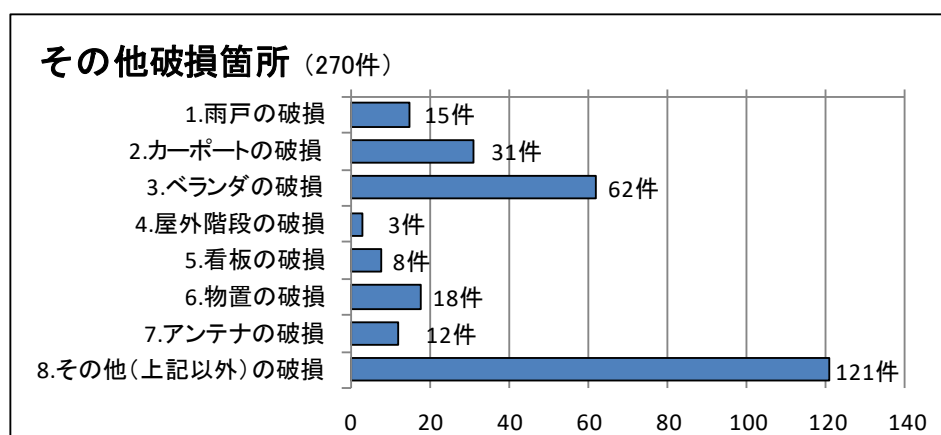
⑨ 窓ガラスの状況

窓ガラスの状況について、正常または窓ガラスがない物件が最も高く93.8%（468件）でした。次いで、一部破損は3.8%（19件）でした。



⑩ その他破損箇所

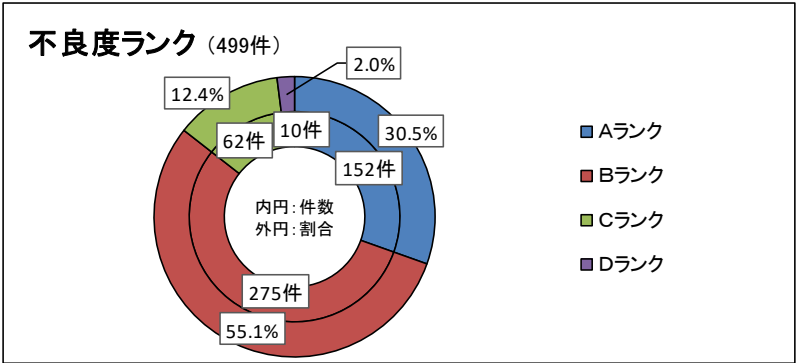
上記調査項目以外の破損箇所としては、ベランダの破損が最も多く、カーポートの破損が次いで多くありました。また、物置や雨戸、アンテナについて破損している物件も確認されました。



(3) 不良度判定・利活用判定

① 不良度判定

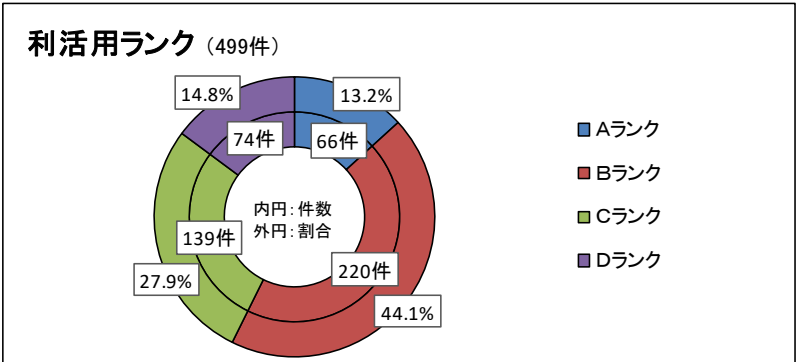
現地調査により判定された空家の管理状況に関する項目について、不良度判定基準表に基づき、損傷の程度に応じて点数化を行い、下記の通り 4 つの基準を設けて空家の不良度判定を実施しました。



ランク	判定内容	件数
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	152
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	275
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	62
D	倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	10

② 利活用判定

現地調査により判定された空家の基礎情報及び管理状況に関する項目について、利活用判定基準表に基づき、調査結果の内容に応じて点数化を行い、下記の通り 4 つの基準を設けて空家の利活用判定を実施しました。



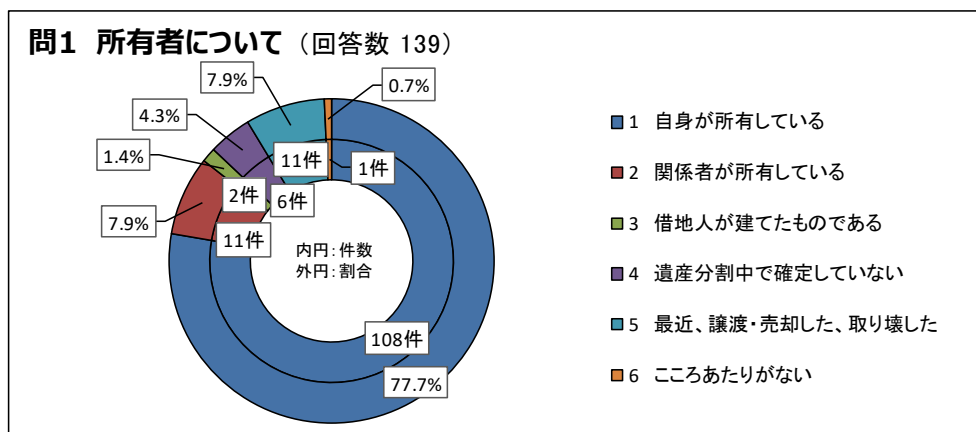
ランク	判定内容	件数
A	売却・賃貸が容易	66
B	売却・賃貸の期待性あり	220
C	売却・賃貸の期待性が低い	139
D	売却・賃貸が困難	74

2. 意向調査

(1) 所有者等について

問1 上記建物について、最もよく当てはまるものを一つご回答ください。

- 建物所有状況は、「1 自身が所有している」が最も高く77.7%となりました。

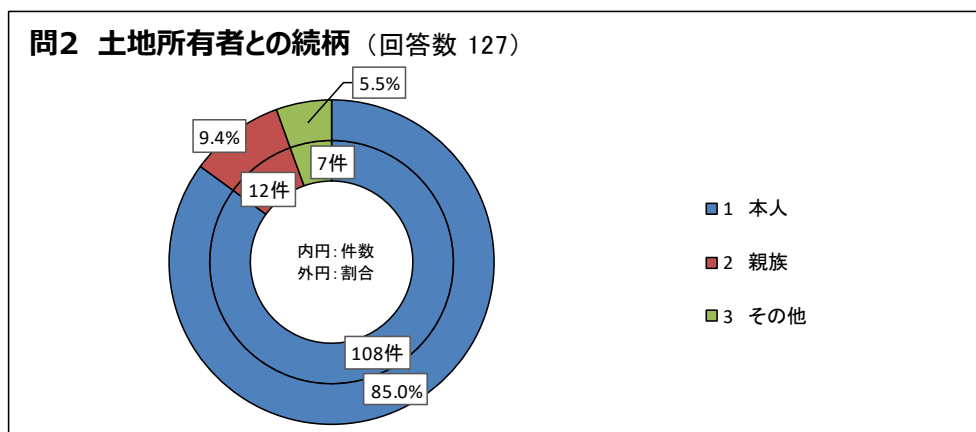


問2 問1で「1」～「4」と答えられた方へ。

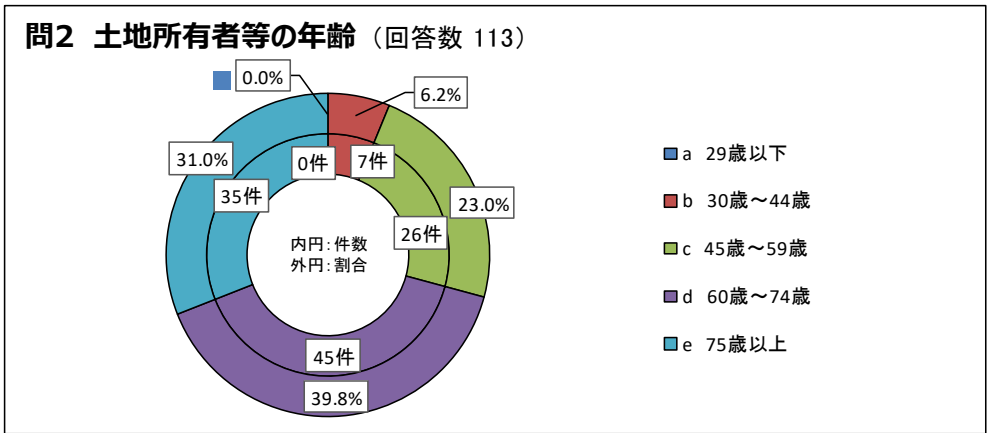
対象の土地・建物の所有者の方の続柄・おおよその年齢をご回答ください。

なお、「4 遺産分割中…」と答えられた方は代表の方がご回答ください。

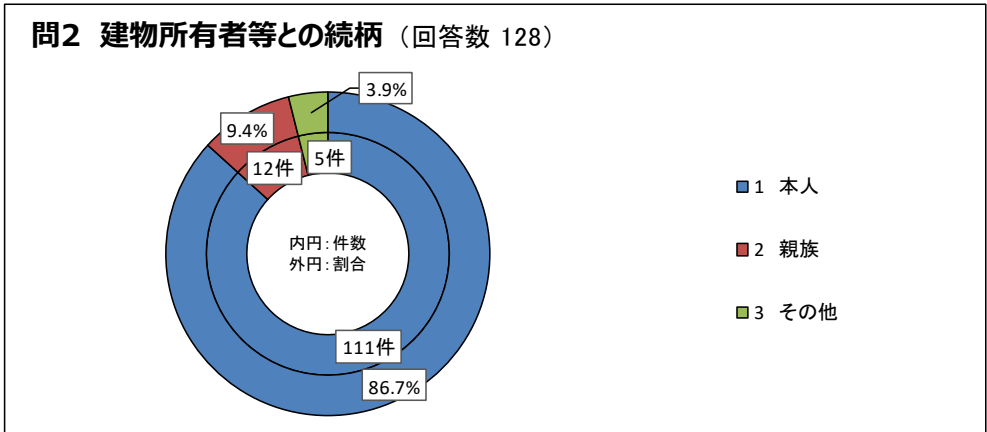
- 土地所有者との続柄は、「1 本人」が85.0%で最も高く、次いで「2 親族」が9.4%となりました。



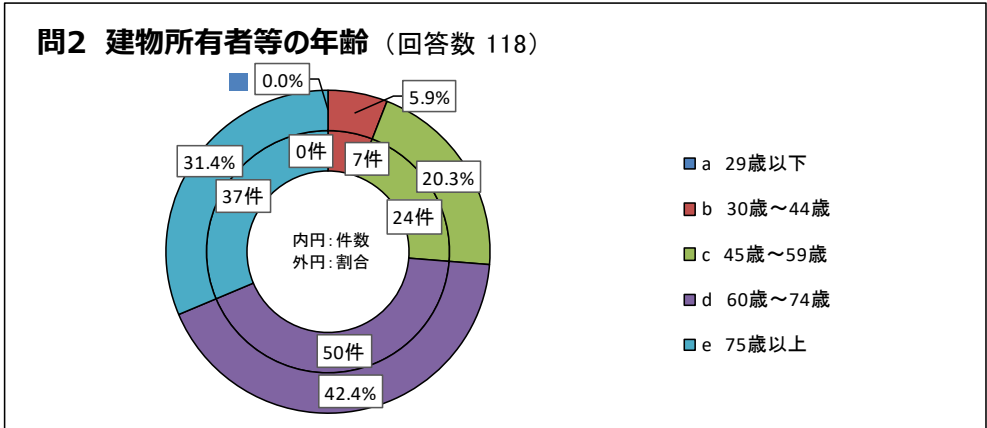
- 土地所有者の年齢は、「d 60歳～74歳」が39.8%で最も高く、次いで「e 75歳以上」が31.0%となりました。



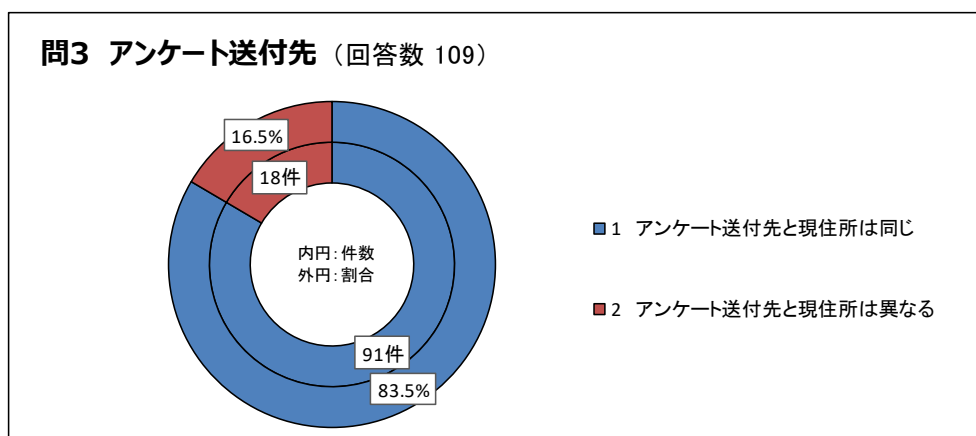
- 建物所有者との続柄は、「1 本人」が86.7%で最も高く、次いで「2 親族」が9.4%となりました。



- 建物所有者の年齢は、「d 60歳～74歳」が42.4%で最も高く、次いで「e 75歳以上」が31.4%となりました。



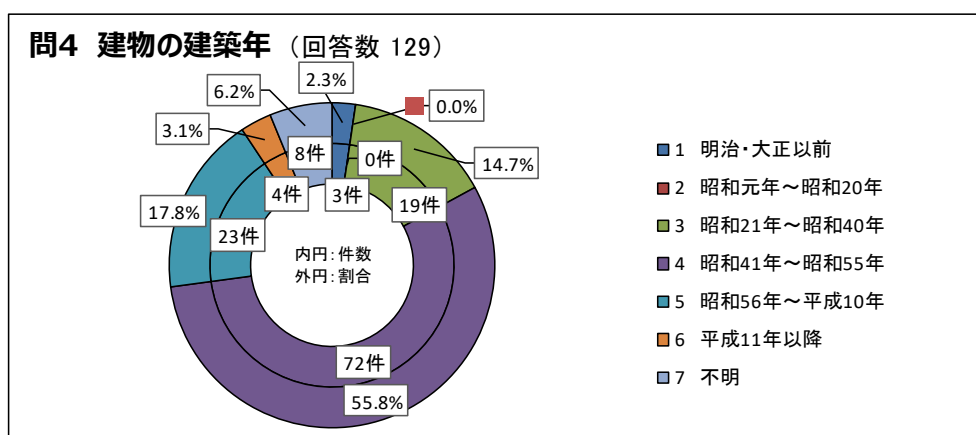
問3 本アンケートの送付先と現住所が異なる場合には、さしつかえなければ、現住所をご回答ください。



（2） 建物の使用状況について

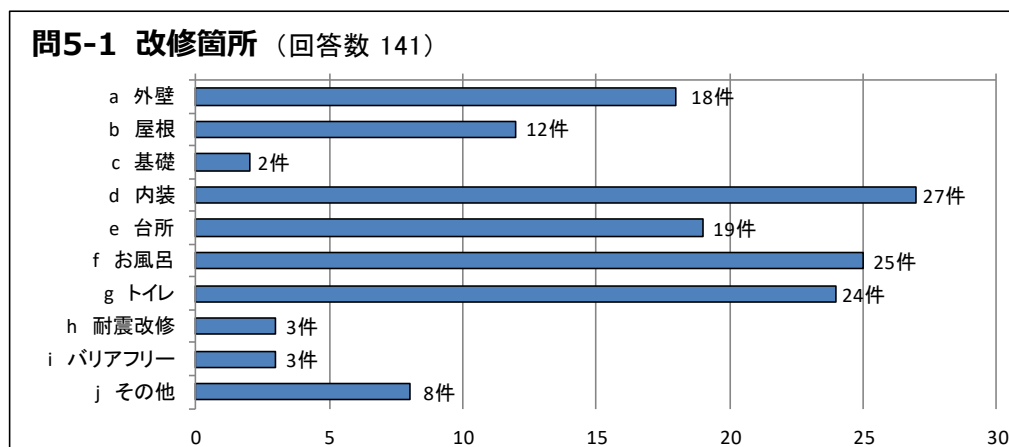
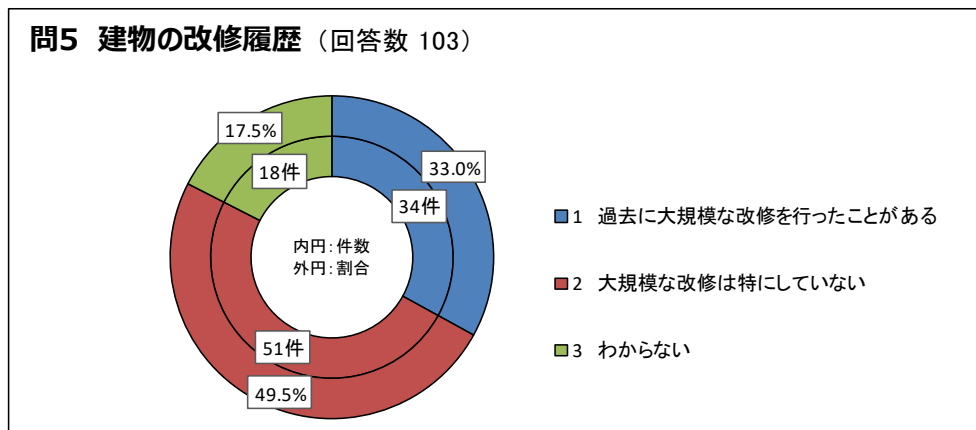
問4 建物のおおよその建築年をご回答ください。

- 建物の建築年は、「4 昭和41年～昭和55年」が55.8%で最も高く、次いで「5 昭和56年～平成10年」が17.8%でした。



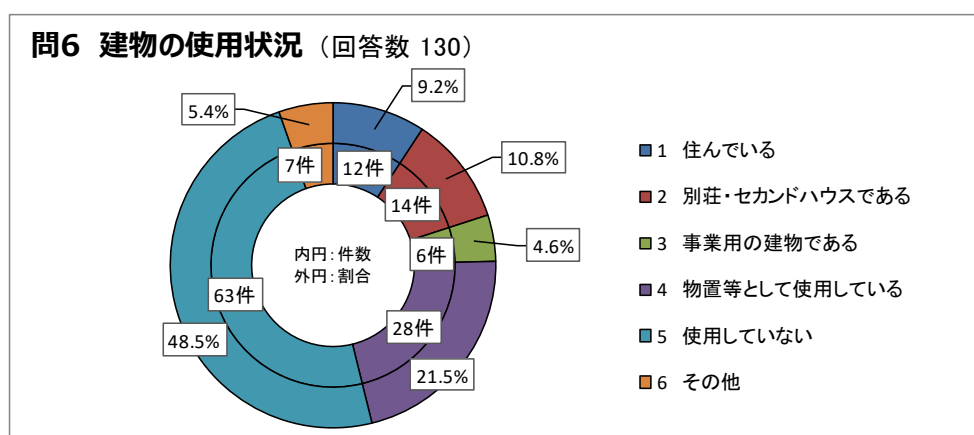
問5 建物の改修履歴についてご回答ください。

- 建物の改修履歴について、「1 過去に建物の大規模な改修を行ったことがある」が33.0%、「2 大規模な改修はとくにしていない」が49.5%となりました。また、改修の箇所は、「d 内装」が最も多く、次いで「f お風呂」、「g トイレ」、「e 台所」の順となりました。



問6 対象建物の使用状況について、最も当てはまるものを1つご回答ください。

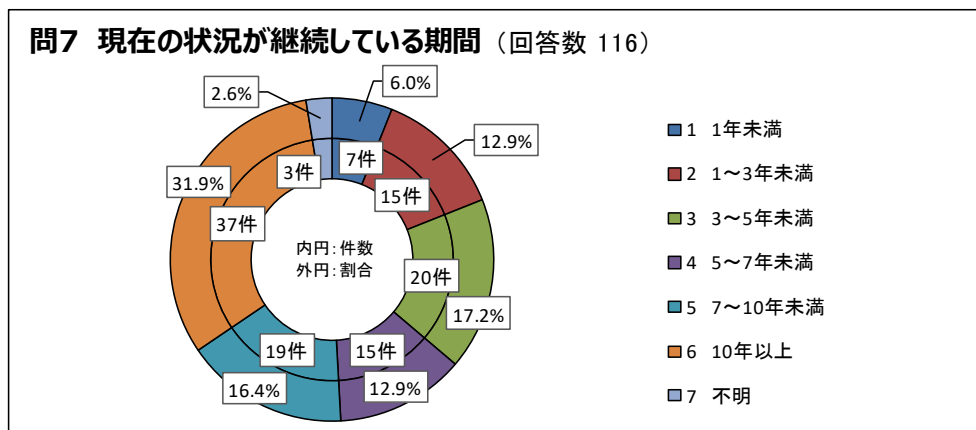
- 建物の使用状況について、「5 使用していない」が48.5%で最も高く、次いで「4 物置等として使用している」が21.5%でした。



(3) 現在の状況に至った経緯等について

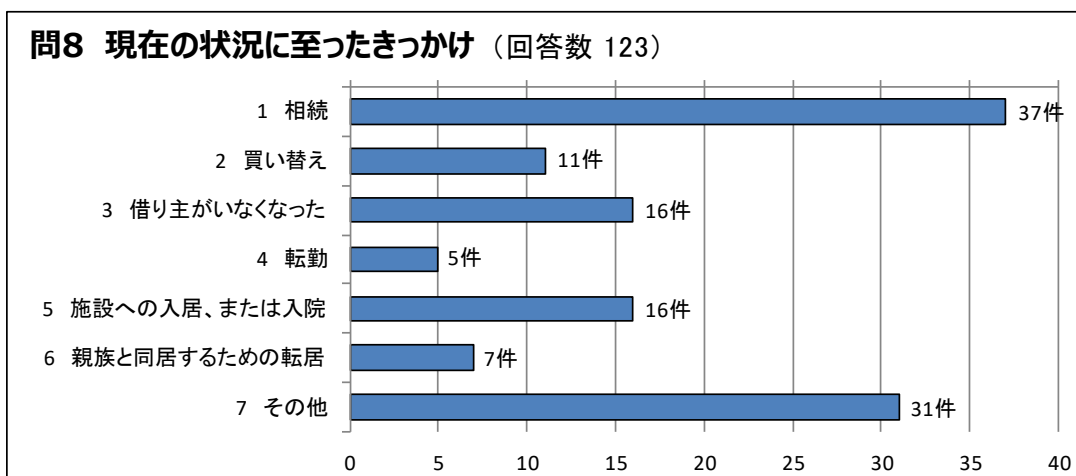
問7 現在の状況が継続している期間を1つご回答ください。

- 現在の状況が継続している期間は、「6 10年以上」が31.9%で最も高く、次いで、「3 3～5年未満」が17.2%でした。



問8 現在の状況に至ったきっかけをご回答ください。（複数選択可）

- 現状の状況に至ったきっかけは、「1 相続」が37件で最も多く、次いで、「3 借主がいなくなった」、「5 施設への入居、または入院」が同数で16件となりました。

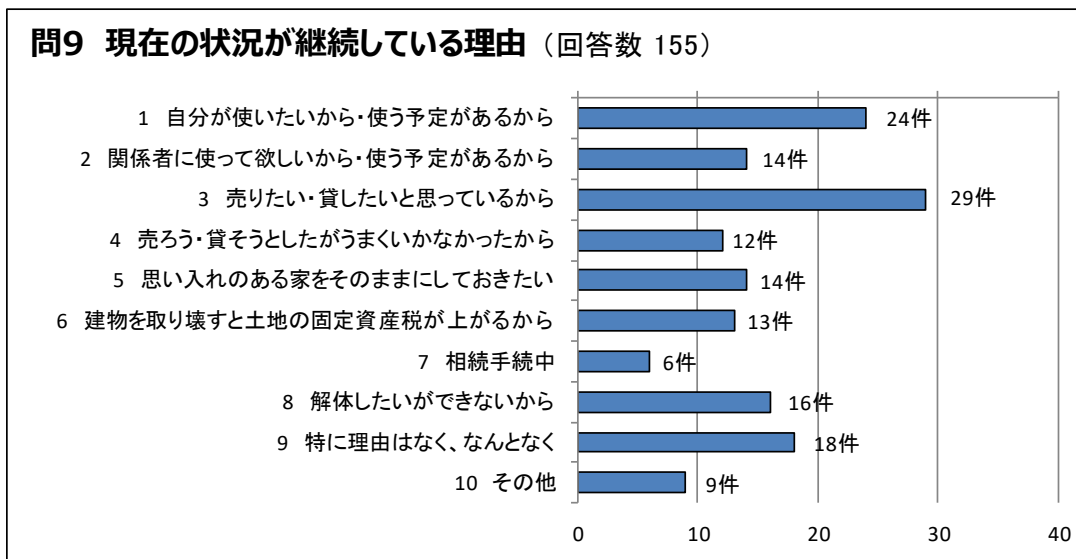


「7 その他」の主な内容

- ・所有者の死亡
- ・勤務地近くへの転居、介護のための転居など
- ・結婚、別居
- ・子供のための準備
- ・マンションのほうの方が便利が良い
- ・使用予定であったが未使用
- ・担保物権を取得したが未使用
- ・家族構成の変化

問 9 現在の状況が継続している理由をご回答ください（複数選択可）

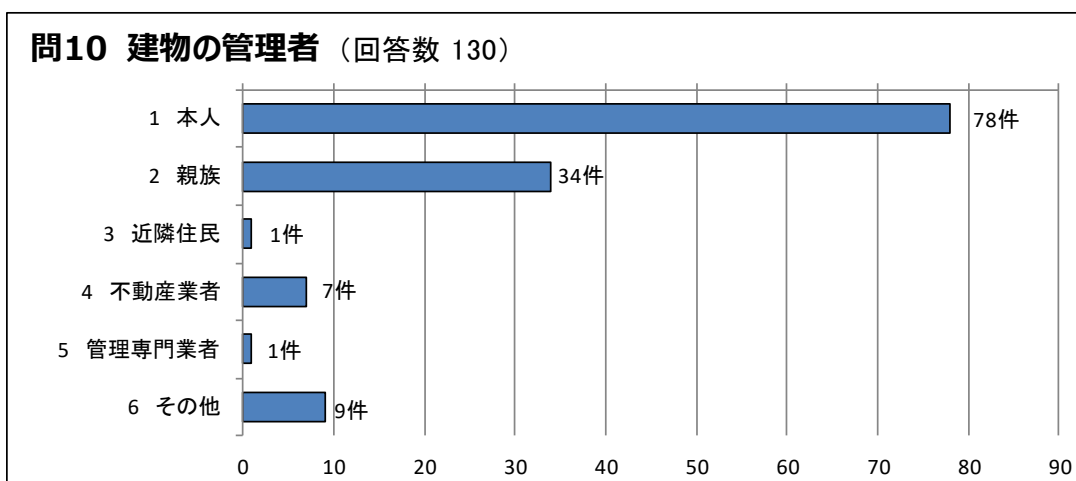
- 現状の状況が継続している理由は、「3 売りたい・貸したいと思っているから」が29件で最も多く、次いで、「1 自分が使いたいから・使う予定があるから」が24件となりました。また、「9 特に理由はなく、なんとなく」が18件みられました。



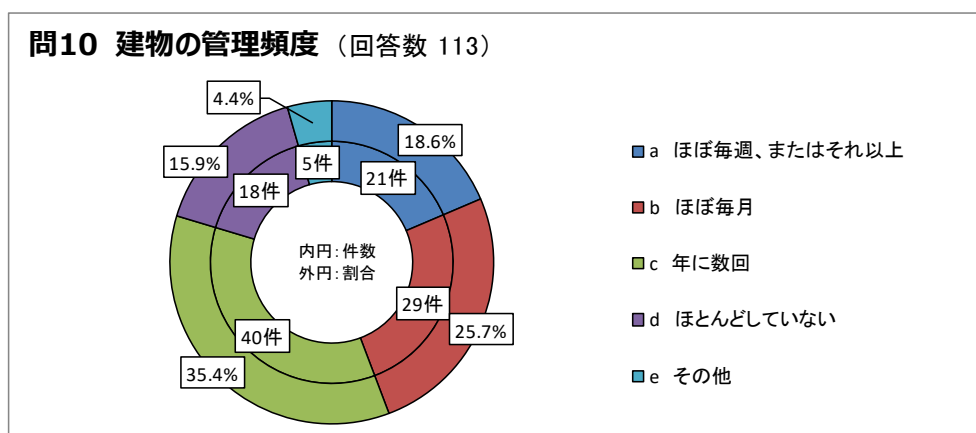
（４） 建物の管理について

問 10 建物の管理状態をご回答ください。（複数選択可）

- 建物の管理者は、「1 本人」が78件で最も多く、次いで、「2 親族」が34件、「4 不動産業者」が7件となりました。

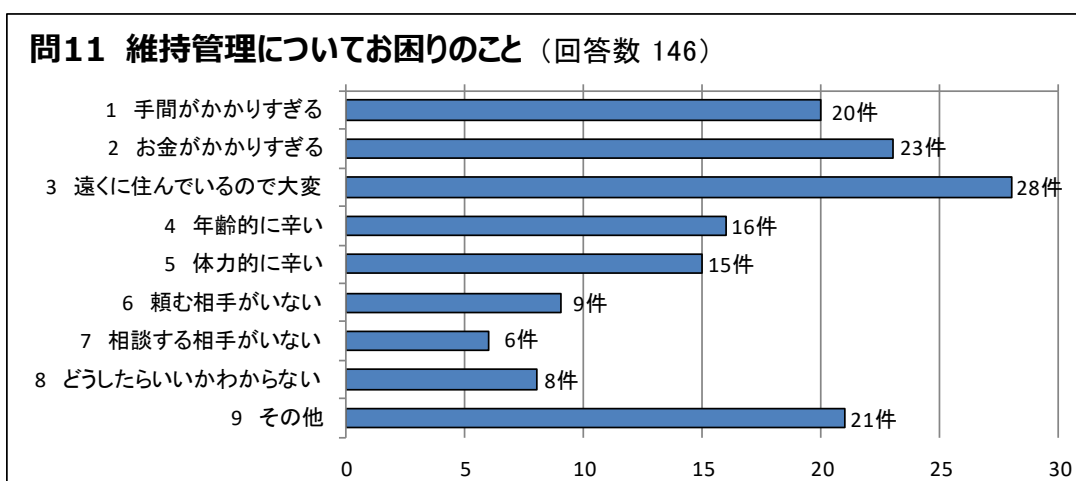


- 建物の管理頻度は、「c 年に数回」が40件で最も多く、次いで、「b ほぼ毎月」が29件でした。また、「d ほとんどしていない」が18件ありました。



問11 維持管理についてお困りのことはありますか。（複数選択可）

- 建物の維持管理について困っていることは、「3 遠くに住んでいるので大変」が28件で最も多く、次いで、「2 お金がかかりすぎる」が23件、「1 手間がかかりすぎる」が20件、「4 年齢的に辛い」が16件となりました。



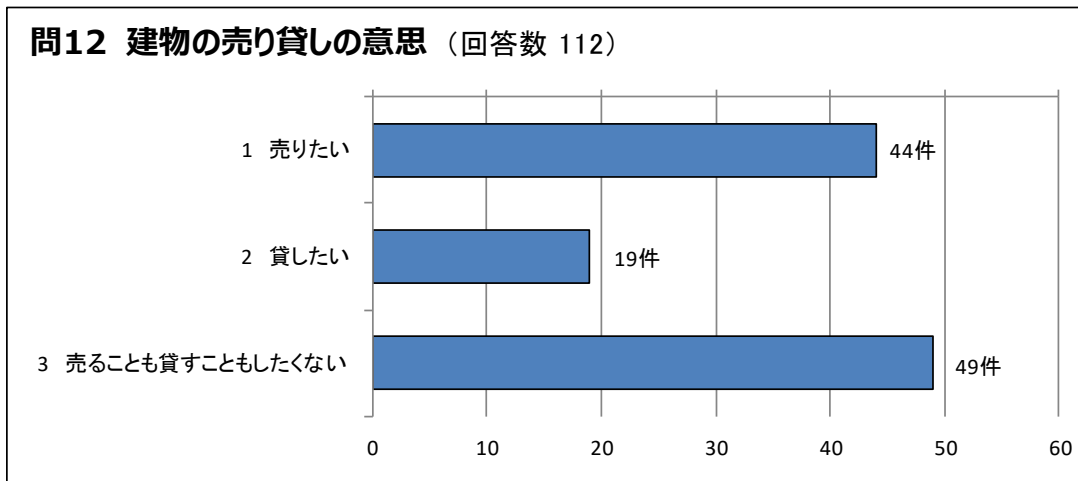
「9 その他」の主な内容

- ・特に困っていない
- ・庭の管理が大変
- ・売却予定

(5) 建物の今後の活用等について

問12 この建物を売りたい、または貸したいと思いますか。(複数選択可)

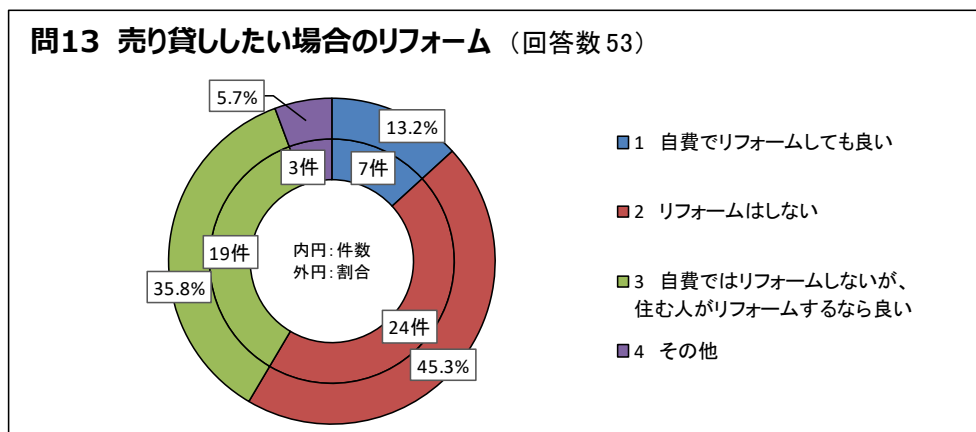
- 建物の売り貸しの意思は、「3 売ること貸すこともしたくない」が最も多く49件となりました。また、「1 売りたい」が44件、「2 貸したい」が19件でした。



問13 問12で「売りたい・貸したい」と回答した方へ。

リフォームについてお聞かせください。

- 建物を売り貸した場合のリフォームについては、「2 リフォームはしない」が45.3%で最も高く、次いで「3 自費ではリフォームしないが、住む人がリフォームするなら良い」が35.8%となりました。

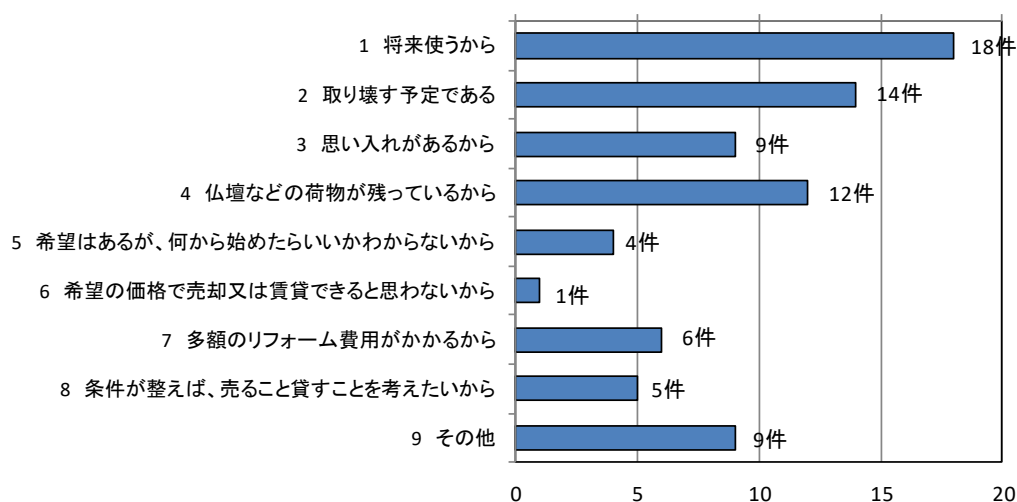


問14 問12で、「3 売ることも貸すこともしたくない」と回答した方へ。

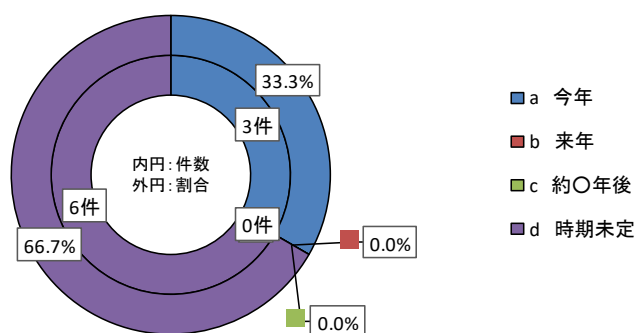
その理由をご回答ください。(複数選択可)

- 建物を売り貸ししたくない理由は、「1 将来使うから」が18件で最も多く、次いで、「2 取り壊す予定がある」が14件、「4 仏壇などの荷物が残っているから」が12件、「3 思い入れがあるから」が9件となりました。
- また、「2 取り壊す予定である」と回答された方のうち、取り壊す時期については、3件が「a 今年」、6件が「d 時期未定」で、残りの5件が未回答でした。

問14 売り貸ししたくない理由 (回答数 78)

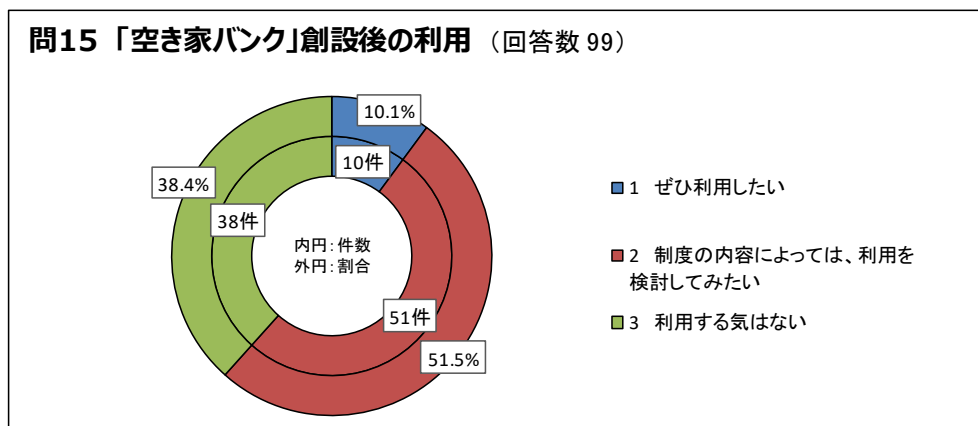


問14-2 取り壊す時期 (回答数 9)

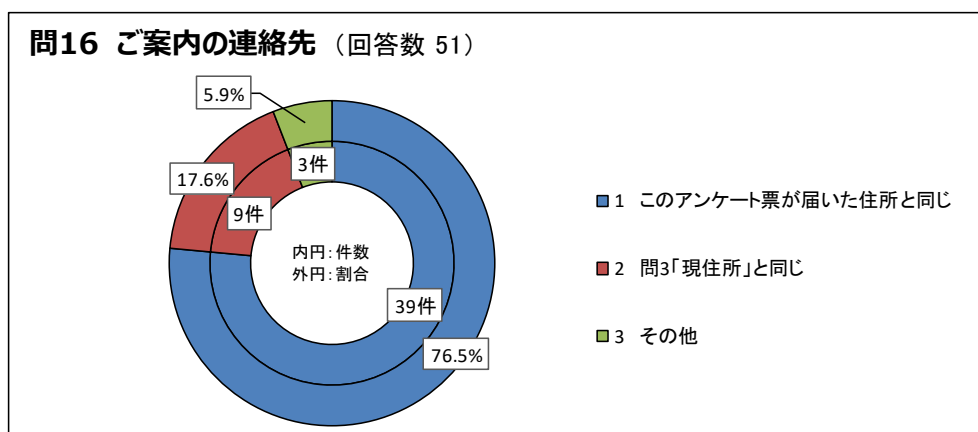


問 1 5 今後、大阪狭山市が「空き家バンク」制度を創設した場合、利用したいですか。

- 今後、本市が「空き家バンク」制度を創設した場合、「1 ぜひ利用したい」、「2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい」が合計 61 件で 61.6% となりました。



問 1 6 「1 ぜひ利用したい」又は「2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい」と回答した方で、市から「制度のご案内」や「利用に関するご連絡」を差し上げてよいという方は、ご連絡先をご回答ください。



【自由意見(抜粋)】

- ・早く売りたい。
- ・売却する方向であるが、当面予定はない。
- ・市の支援を前提に空家バンクを利用し、空家の活用を図りたい。
- ・建物を解体した場合、どれくらい固定資産税があがるかを知りたい。
- ・草引きを業者に依頼しているが、費用が高い。
- ・家財道具などの処分をしたいが、どこに依頼していいかわからない。
- ・遠くに住んでいるため、草引きなどの管理が大変である。
- ・家の中を整理した後、親族で相談し今後の方針を決めたいと考えている。

庁内関連部署の役割

空家に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、空家等に関する相談や対策を実施するに際しては、庁内の関連部署が連携して対策に取り組めます。なお、関連部署が情報を共有し、連携して対策を講ずるため、「大阪狭山市空家等対策庁内調整委員会」を設置しています。

＜庁内関連部署の役割＞

部署名	各部署における役割
防災・防犯推進室	防災・防犯対策に関すること
消防本部 予防グループ	
都市整備部 都市計画グループ	空家等適正管理等に関すること 空家法に関すること 関連部署のとりまとめ及びデータベースの整理に関すること
都市整備部 土木グループ	市道管理等に関すること
市民生活部 生活環境グループ	生活環境の保全等に関すること
総務部 税務グループ	空家等所有者の情報提供に関すること
上下水道部 経営企画グループ	水道の開閉栓状況に関すること
総務部 法務・契約グループ	特定空家等の措置等に関する行政手続きに関すること
都市整備部 公園緑地グループ	空家等除却後の利活用に関すること
政策推進部 企画グループ	空家等の利活用に関すること
健康福祉部 福祉グループ	
健康福祉部 高齢介護グループ	
市民生活部 市民協働推進グループ	
市民生活部 農政商工グループ	
教育部 社会教育・スポーツ振興グループ	
こども政策部 保育・教育グループ	

空き家・住まいの相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）

＜総合相談窓口＞

（平成 31 年(2019 年)3 月時点）

団体名	電話番号 (受付時間)	団体説明
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13 時～16 時)	建物のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建物の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応いたします。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	06-6947-0341 (10 時～16 時)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	06-6809-4461 (9 時～12 時/ 13 時～17 時)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-6261-3340 (10 時～16 時)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (9 時～17 時)	総合建設業、地域ビルダー、建設管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会(連携：(NPO 法人)住宅長期保証支援センター／(一社)関西建築業協議会)	06-6941-2525 (9 時～16 時)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルにご相談をお受けします。
(NPO 法人)人・家・街安全支援機構	06-6456-1010 (9 時～17 時)	阪神淡路大震災を教訓に巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向けた活動を行っています。1000 人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とのネットワークも活かして、相談に対応します。
(NPO 法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	0120-46-5578 (9 時～17 時)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	078-801-2537 (9 時～17 時)	昭和 58 年(1983 年)10 月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国土交通省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日（土日祝、年末年始、夏季休暇中除く）のみです。

＜専門相談窓口＞

(平成 31 年(2019 年)3 月時点)

団体名	電話番号	相談の専門分野
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係
大阪弁護士会	06-6364-5500	相続・成年後見・その他法律問題全般
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在不明相続人の対処法・相続手続き
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	050-5520-7558	税務一般
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界
(一財)大阪住宅センター	06-6253-0239	既存住宅保険(基本構造部分に瑕疵が発生した場合の保険)

大阪狭山市空家等対策協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、大阪狭山市附属機関設置条例(平成25年大阪狭山市条例第6号。以下「条例」という。)第3条の規定に基づき、大阪狭山市空家等対策協議会(以下「対策協議会」という。)の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 対策協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱する者をもって充てる。

- (1) 市議会議員
- (2) 識見を有する者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第4条 対策協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 会長は、会務を総理し、対策協議会を代表する。

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

(会議)

第5条 対策協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 対策協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 対策協議会の議事は、出席委員数の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第6条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(専門部会)

第7条 対策協議会は、必要に応じて専門部会を置くことができる。

2 専門部会は、会長及び会長が指名する委員で組織する。

3 会長は、専門部会の事務を総理し、専門部会を代表する。

4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

5 専門部会は、会長が必要に応じ招集し、会長がその議長となる。

(市長を代理する者)

第8条 市長が不在の場合は、市長があらかじめ指名する者が、市長の職務を代理するものとする。

(庶務)

第9条 対策協議会及び専門部会の庶務は、都市整備部において処理する。

(委任)

第10条 この規則に定めるもののほか、対策協議会の運営について必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。
- 2 この規則の施行後及び委員の任期満了後、最初に行われる対策協議会の会議の招集は、第5条第1項の規定にかかわらず、市長が行う。

大阪狭山市空家等対策計画

発行日：平成31年（2019年）3月

発 行：大阪狭山市

編 集：大阪狭山市都市整備部都市計画グループ

〒589-8501 大阪府大阪狭山市狭山一丁目2384-1

TEL：072-366-0011（代表）

E-mail：toshikeikaku@city.osakasayama.osaka.jp

