

参 考 資 料

【参考資料1】用語集

【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家特措法 第2条第1項）

戸建て住宅、長屋、共同住宅、事務所、店舗、倉庫などすべての建築物で、一棟単位で居住その他の使用がなされていないもの。倉庫等として、年に数回出入りがあるような使用や、1年のうち、お盆と正月の時期にそれぞれ2・3日程度の使用がある場合も空家等に該当しない。

【特定空家等】

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。（空家特措法 第2条第2項）

「空家等」のうち、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

【助言又は指導】

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。（空家特措法第14条第1項）

特定空家等の所有者等へ、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を伝え、所有者等自らの改善を促すよう努める。

【立入調査】

空家特措法第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（空家特措法第9条第2項）。

立入調査は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。

【勧告】

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（空家特措法第 14 条第 2 項）。

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を示し、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、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及び都市計画税の課税標準の特例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。

また、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。

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。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こと。

【相当の猶予期限】

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

本市では、過半の除却は 90 日、それ以外の一部除却や改善は 60 日とする。ただし、改善中で期限内に改善が出来ないものや改善計画のあるもの等については、別途協議を行い決定することとしている。

【命令】

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。（空家特措法第 14 条第 3 項）

命じようとする措置の内容及びその事由を記載し、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。

【正当な理由】

「正当な理由」とは、例えば所有者等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。

【代執行】

市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。（空家特措法第 14 条第 9 項）

行政代執行法に基づき、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、

当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとする。

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、予め文書で戒告しなければならない。（行政代執行法第3条第1項）

【相当の履行期限】

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】

市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する。

【略式代執行】

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

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。

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。

【事前の公告】

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）。

【固定資産税等の住宅用地特例から除外】

地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家特措法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることとなる。（平成27年5月26日 総税固第41号）

【参考資料 2】 空家等対策の推進に関する特別措置法（本文）

（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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

らない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

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

- 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。**【勧告】**

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。**【命令】**

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

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

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

【命令→(本人)意見の聴取】

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。**【命令→公告】**

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。**【行政代執行】**

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。

【略式代執行】

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。**【命令→公示】**

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。**【基本指針へ】**

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。ガイドラインへ

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

(総務・国土交通・内閣総理大臣署名)

【参考資料3】 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(概要)

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】	
「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
1 本基本指針の背景 (1)空家等の現状 (2)空家等対策の基本的な考え方 ①基本的な考え方 ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 ②市町村の役割 ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 ③都道府県の役割 ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 ④国の役割 ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 2 実施体制の整備 (1)市町村内の関係部局による連携体制 (2)協議会の組織 (3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備	1 効果的な空家等対策計画の作成の推進 2 空家等対策計画に定める事項 (1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針 ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 (2)計画期間 ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 (3)空家等の調査に関する事項 ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 (4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 (7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 (8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 3 空家等対策計画の公表等
3 空家等の実施把握 (1)市町村内の空家等の所在等の把握 (2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握 (3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段 ・固定資産税情報の内部利用 等 4 空家等に関するデータベースの整備等 5 空家等対策計画の作成 6 空家等及びその跡地の活用の促進 7 特定空家等に対する措置の促進 ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置 (1)財政上の措置 (2)税制上の措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除	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促進 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

【参考資料4】 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(概要)

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
第1章 空家等に対する対応	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. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2)行政関与の要否の判断 (3)他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定	・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2)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 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3)特定空家等に関係する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1)特定空家等の所有者等への告知 (2)措置の内容等の検討	4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1)勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2)関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1)所有者等への事前の通知 (2)所有者等による公開による意見聴取の請求 (3)公開による意見の聴取 (4)命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1)実体的要件の明確化 (2)手続的要件 (3)非常の場合又は危険切迫の場合 (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5)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 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合 (1)「過失がなく」「確認することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2)事前の公告 (3)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 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

【参考資料5】空家総合戦略・大阪（概要版）

「空家総合戦略・大阪」の概要

「住まうビジョン・大阪」における空家対策

- 空家対策については、重点的に取り組む施策として位置づけ、空家を地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、「まち育て」の視点を持って積極的に活用し、「居住魅力の向上」と「安全・安心の確保」の好循環をめざす取組を進める。
- 空家に関連する「みんなでめざそう値」の達成に向けて取り組み、ビジョンの基本目標である『住まうなら大阪！ 多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造』をめざす。

「住まうビジョン・大阪」における「みんなでめざそう値」（空家対策関連）

①賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	21万戸(H25) → H37年に約35万戸と推計される数を約25万戸程度に抑える(H37)
②腐朽・破損のある空家の割合	26.8%(H25) → おおむね1割以下(H37)
③持ち家として取得された中古住宅の割合	38.6%(H25) → 50%(H32)
④リフォーム、リノベーションの年間実施戸数	約12万戸(H25) → 約20万戸(H37)
⑤空家を適正に管理している所有者の割合	65.9%(H25) → 100%(H37)

「空家総合戦略・大阪」の策定 《空家等対策に積極的に取り組む市町村の自立を促進》

- 「住まうビジョン・大阪」を実現するための個別戦略として、「空家総合戦略・大阪」を策定する。
- 今後3年間で大阪府内の空家等対策を戦略的かつ集中的に進める。

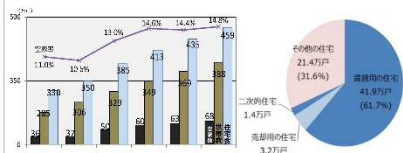
効果

- ◇ 空家等対策にかかる国の補助の獲得
- ◇ 民間のアイデアやノウハウ等によるまちづくりの推進
- ◇ 公民の連携による市場の環境整備・活性化

現状と課題

□ 大阪府域における空家の現状（平成25年時点）

- ・空家数は約68万戸、空家率は14.8%（全国：13.5%）
- ・空家のうち、「その他の住宅」は21.4万戸（約3割）、「賃貸用住宅」は41.9万戸（約6割）



□ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要 H27.5.26施行

○空家等対策計画の策定

○特定空家等に対する措置（指導→勧告→命令→代執行等）

○税制上の措置

- ・勧告後 → 固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外（200㎡以下の場合、課税標準を1/6に減額）

○空家等の所在や所有者の調査（固定資産税情報の内部利用等）

○適切な管理の促進、有効活用

□ 課題

○市町村における空家等対策の停滞

- ・空家等対策計画の策定が進んでいない（H30以降、除却・利活用に対する国の補助を受けるには計画の策定が条件）
- ・特定空家等について、判断基準の作成など、措置の実施に向けた取組が進んでいない

○現行空家法等の課題

- ・居住者がいる長屋の空き住戸は、法の対象外
- ・空家を除却すると、固定資産税等の住宅用地特例がなくなることから除却が進まない
- ・税情報だけでは所有者の所在を確認できない

○利活用のノウハウ等の不足

- ・空家等を利活用したまちづくりの知見が不足
- ・地域に移となる人材が不足している

○活性化していない中古住宅流通市場

- ・空家バンク等、利活用につながる仕組みの不足
- ・良質な中古住宅が適正に評価されていない
- ・消費者のニーズに合う中古住宅が少ない
- ・空家所有者等の適正管理・利活用意識が低い

具体的な戦略

①市町村における空家等対策の促進

I 「空家等対策計画」の策定促進 《除却・利活用に対する国の補助の獲得》

- ・策定促進に向け、市町村に対し、空家等対策に関する情報提供や研修会・意見交換会を実施

＜計画等策定済み市町村数 1市(H27) → 全市町村(H30) ※＞

II 特定空家等に対する措置の適切な実施の促進

- ・判断基準づくりや措置の実施促進に向け、運用に資する充実、効果的な取組等の情報共有の実施

＜特定空家等判定基準策定済み市町村数 6市(H27) → 全市町村(H30) ※＞

III 空家法等にかかる制度改善等に向けた取組の推進

- ・市町村と連携して、空家法・税制改正等に向けた国家要望を実施

IV 「リノベーションまちづくり」の更なる展開

- ・専門家派遣等によるノウハウ等の提供・情報発信、人材の発掘・育成、地域でのセミナー開催

＜「リノベーションまちづくり」に着手した地区 3地区(H27) → 10地区以上(H30) ※＞

※民間の力によって空家や空き店舗を活用し、それを核としてまち全体の魅力やポテンシャルを向上させる取組

②中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の環境整備・活性化

V 民主導の「大阪版・空家バンク」による空家の利活用と市場流通促進

- ・民間事業者等による登録物件への企画提案、市町村空家バンク情報の一元的発信など

VI 空家の適正評価等による中古住宅流通の促進

- ・インスペクション（既存住宅現況調査）の普及啓発に向けた、「空家相談窓口（フレット）」の改訂やセミナー等による周知など

＜インスペクション等の空家等関連サービス事業者を紹介する仕組みの構築(H29) ※＞

VII 魅力的なリノベーション、DIY等の普及促進

- ・空家の魅力的な利活用に向けたリホーム・リノベーションスクールや体験型DIY教室の開催など

VIII 空家等所有者への適正管理・除却・利活用の意識啓発

- ・法律関係団体等と連携した相談に備えたセミナーの開催、住み替え支援の仕組み構築など

＜啓発セミナー実施済み市町村数 6市(H27) → 全市町村(H30) ※＞

※は、「みんなでめざそう値」として設定

【参考資料6】 藤井寺市空家等対策協議会

○藤井寺市空家等対策協議会条例

平成 29 年 3 月 27 日条例第 11 号

藤井寺市空家等対策協議会条例

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、藤井寺市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、法第 6 条第 1 項に規定する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。

(組織)

第 3 条 協議会は、市長及び委員 9 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 地域住民を代表する者
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第 5 条 協議会に会長を置き、第 3 条第 2 項第 2 号に掲げる者につき委嘱された委員のうちから、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(秘密の保持)

第 6 条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委任)

第 7 条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は市長が定める。

附 則

(施行期日)

第 1 条 この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

第 2 条 非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和 34 年藤井寺市条例第 17 号)の一部を次のように改正する。(以下略)

○藤井寺市空家等対策協議会規則

平成 29 年 3 月 27 日規則第 8 号

藤井寺市空家等対策協 議会規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、藤井寺市空家等対策協議会条例（平成 29 年藤井寺市条例第 11 号。以下「条例」という。）に定めるもののほか、藤井寺市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織に関し必要な 事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 条例第 2 条に規定する空家等対策計画の実施に関する協議とは、次に掲げる事項についての協議とする。

- (1) 特定空家等の認定に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置に関すること。
- (3) その他空家等対策に関し、市長が必要と認めること。

(委員)

第 3 条 条例第 3 条第 2 項第 3 号に規定する関係行政機関の職員は、次に掲げる者とする。

- (1) 消防職員
- (2) 警察職員
- (3) その他市長が必要と認める関係行政機関の職員

(庶務)

第 4 条 協議会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第 5 条 この規則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。
この規則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

○藤井寺市空家等対策協議会運営要領

藤井寺市空家等対策協議会運営要領

(趣旨)

第1条 この要領は、藤井寺市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営その他必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 藤井寺市空家等対策協議会条例（平成 29 年藤井寺市条例第11号）に基づき、藤井寺市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について協議する。

(市長の代理出席)

第3条 市長は、あらかじめ指名する者を代理出席させることができる。

(会議)

第4条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議において議事を決する必要がある場合は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

4 会長が必要と認めたときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

附 則

この要領は、平成29年 8 月10日から実施する。

○平成 29 年度藤井寺市空家等対策協議会 委員等名簿

(敬称略)

区分	No.	所属等	氏名	備考
1 号委員	1	藤井寺市区長会会長	うえた ひろひこ 上田 裕彦	
2 号委員	2	大阪産業大学デザイン工学部環境理工学科 准教授	たなか みさこ 田中 みさ子	会長
	3	大阪工業大学工学部建築学科 准教授	はやしだ だいさく 林田 大作	会長代理
	4	大阪司法書士会堺支部 副支部長	ふくとみ じゅんいち 福 富 順 一	
	5	大阪土地家屋調査士会 土地家屋調査士	すぎた いくか 杉田 育香	
	6	全日本不動産協会大阪府本部大阪南支部 財務委員長	ありた せつお 有田 節男	
	7	大阪府建築士会 理事	おなべ ひろみ 尾鍋 裕実	
3 号委員	8	柏原羽曳野藤井寺消防組合 副署長兼消防課長	ふじい しょうじ 藤井 昇 仁	
	9	羽曳野警察生活安全課長	やながわ まさひろ 柳川 眞 広	
市長	—	藤井寺市長	くにした かずお 國下 和男	

【参考資料7】 藤井寺市空家等対策計画策定までの主な経過

年 月 日		内 容	備 考
平成 29 年	8 月 3 日	第 1 回藤井寺市空家等対策庁内連絡会議	空家特措法における基本的事項について
	8 月 10 日	第 1 回藤井寺市空家等対策協議会	空家特措法における基本的事項について
	9 月 25 日	第 2 回藤井寺市空家等対策庁内連絡会議	調査結果及び空家等対策計画（中間素案）について
	10 月 12 日	第 2 回藤井寺市空家等対策協議会	調査結果及び空家等対策計画（中間素案）について
	11 月 10 日	第 3 回藤井寺市空家等対策庁内連絡会議	空家等対策計画（中間素案）、特定空家等判定基準及び特定空家等指導マニュアルについて
	11 月 17 日	第 3 回藤井寺市空家等対策協議会	空家等対策計画（中間素案）、特定空家等判定基準及び特定空家等指導マニュアルについて
	12 月 13 日	総務建設常任委員会協議会	空家等対策計画（素案）の報告
平成 30 年	1 月 10 日 ～ 2 月 9 日	パブリックコメントの実施	空家等対策計画（案）について
	3 月 19 日	第 4 回藤井寺市空家等対策庁内連絡会議	パブリックコメントの結果及び今後のスケジュールについて
	3 月 22 日	第 4 回藤井寺市空家等対策協議会	パブリックコメントの結果及び今後のスケジュールについて
	3 月末日	藤井寺市空家等対策計画 策定	
	4 月 1 日	藤井寺市空家等対策計画 施行	

【参考資料8】「藤井寺市空家等対策計画(案)」に対するパブリックコメントの実施結果

【意見募集期間】

平成 30 年 1 月 10 日（水）～平成 30 年 2 月 9 日（金）

【提出方法及び提出件数】

インターネットメールにより 1 件

【お寄せいただいた意見の概要と市の考え方】

項目	意見の概要	意見に対する市の考え方
全体	空家は個人財産であると同時に、街並みを形成している要素の一つであり、公共性を併せ持つことから、関心の希薄な所有者に対し、本市の将来ビジョンを意識した解決策へ導くことが必要である。 相談窓口において、ビジネスに偏った対応はまちづくりを混乱させる可能性があり、窓口には「まち」に対する思いを持った人・団体を配置することを求める。 本市の取組みとしては、他市での取組みに倣うのではなく、本市の特徴を生かした取組みを提示・支援すべきであり、時代や地域のニーズ・価値観の多様化・ライフスタイルの変化などにも注視すべきである。 また、アンケート結果によると、所有者が空家と認識していない等、潜在的な空家の割合が高い。所有者に対する本市の啓発活動だけでなく、問題を事前に把握できる環境を作るため、日常的なコミュニケーションの活性化が情報提供や共有に繋がることから、地域や区長会の役割は大きい。 空家問題は多岐に及ぶアプローチが必要であるため、空家等対策協議会には幅広い年齢や分野からの委員選出が望ましい。	本市の将来ビジョンを見据えた計画である第五次藤井寺市総合計画では、快適で良好な生活空間のあるまちづくりという基本方針のもと、空家対策を主要施策の一つとしています。 これを踏まえ、藤井寺市空家等対策計画は空家等対策と地域のまちづくりを一体的に取り組み、市民の安心・安全の確保と地域の活性化を図ることを目的として策定しております。 本計画では、都市計画課を市民からの相談窓口としますが、相談内容が多岐に渡ると想定されることから、庁内関係部局や「大阪の住まい活性化フォーラム」の相談窓口と連携し対応することとしています。 計画期間につきましては、10 年間としておりますが、空家等の状況や社会情勢、市民ニーズの変化等、総合的に対応していく必要があることから、概ね 5 年毎に本市の特性を踏まえた計画の見直しを検討します。 また、空家に関する周知啓発や実態把握に関しては、地域コミュニティ（自治会等）と協働できる体制を構築し、情報共有等を図ってまいります。 なお現在、空家等対策協議会では空家特措法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、様々な分野、年齢、性別の方を委員に選出しております。今後も協議会機能が十分発揮できるよう、適切な人材を選出してまいります。

藤井寺市空家等対策計画

平成 30 年 4 月 発行

平成 30 年 3 月 策定

発 行 藤井寺市 都市整備部 都市計画課

〒583-8583 大阪府藤井寺市岡 1-1-1 市役所 4 階

TEL : 072-939-1207 FAX : 072-952-9504

ホームページアドレス : <http://www.city.fujiidera.lg.jp/>