

印西市空家等対策計画

令和2(2020)年3月

印 西 市

はじめに



近年、人口減少により全国的に「空き家」が増加しており、中でも適切な管理が行われていない空き家等は、防災、衛生、景観等の面から地域住民の生活環境に影響を及ぼす恐れがあります。

本市の状況は、千葉ニュータウンのマンションや戸建住宅の建設により、平成30年5月に人口が10万人を超え、現在も増えている状況にございますが、一方で、空き家は、旧市街地や農村部はもとより、千葉ニュータウン内も例外ではなく、市内全域に存在しております。現在、空き家に関する相談は、年間で10数件程度ですが、今後は既存の住宅・建築物の老朽化や相続の問題など様々な理由から増えていくものと思われまます。

こうしたことから、この度、空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施していくために、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、印西市空き家等対策計画を策定しました。

今後は、市民の皆様、各関係機関の方々のご協力を得て、本計画に基づいて空き家等に関する施策を展開してまいりますので、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりご尽力をいただきました印西市空き家等対策協議会をはじめ、調査の協力や貴重な意見をいただきました方々に心から感謝を申し上げます。

令和2年3月

印西市長 板倉 正直

＜印西市空家等対策計画 目次＞

1	計画策定の背景と目的・位置づけ等	1
1.1	計画策定の背景と目的.....	1
1.2	本計画の位置づけ.....	2
1.3	取り組みの経緯.....	3
2	本市をとりまく現状と課題	4
2.1	国勢調査、その他計画からの人口統計.....	4
2.2	住宅・土地統計調査.....	8
2.3	実態調査等による現状.....	16
2.4	本市の空家等の対策を進める上での課題.....	23
3	空家等対策に関する基本的な方針	26
3.1	基本目標.....	26
3.2	基本方針.....	27
4	具体的な施策	29
4.1	空家等対策計画における必須項目.....	29
4.2	空家等の調査に関する事項.....	30
4.3	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.....	32
4.4	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.....	35
4.5	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.....	37
4.6	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.....	38
4.7	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	40
4.8	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	41
資料編		
1)	空家等対策の推進に関する特別措置法.....	42
2)	「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).....	47
3)	印西市空家等対策協議会設置要綱.....	73
4)	印西市空家等の適切な管理に関する条例.....	75
5)	印西市空家等対策の推進に関する規則.....	76
6)	印西市特定空家等判定基準.....	78

1 計画策定の背景と目的・位置づけ等

1.1 計画策定の背景と目的

1.1.1 空家等対策計画策定の背景

近年、少子高齢化による人口減少や既存住宅、建築物等の老朽化、社会情勢等の変化に伴い、全国各地で空家等の数が年々増加し大きな社会問題となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないものも多く存在し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼすことから、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」)が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行されました。

空家法第6条では、空家等対策計画を定める上での事項が示されているとともに、市町村の責務として、空家法第4条において、空家等対策計画の作成及び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規定されています。

1.1.2 空家等対策計画の目的

印西市(以下「本市」)では、適切な管理が行われていない空家等に起因する防災、衛生、景観等の諸問題が懸念されることから、空家法の制定等を受け、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の施策を総合的かつ計画的に実施するため、「印西市空家等対策計画」(以下「本計画」)を策定することとしました。

本市では、印西市空家等対策協議会設置要綱(平成30年告示第151号)を制定し、市長や学識経験者等で構成する協議会において、平成30(2018)年度より、基本方針や様々な課題に対し施策等を検討し、令和元(2019)年度に本計画を策定しました。

<本書における「空家等」と「空き家」>

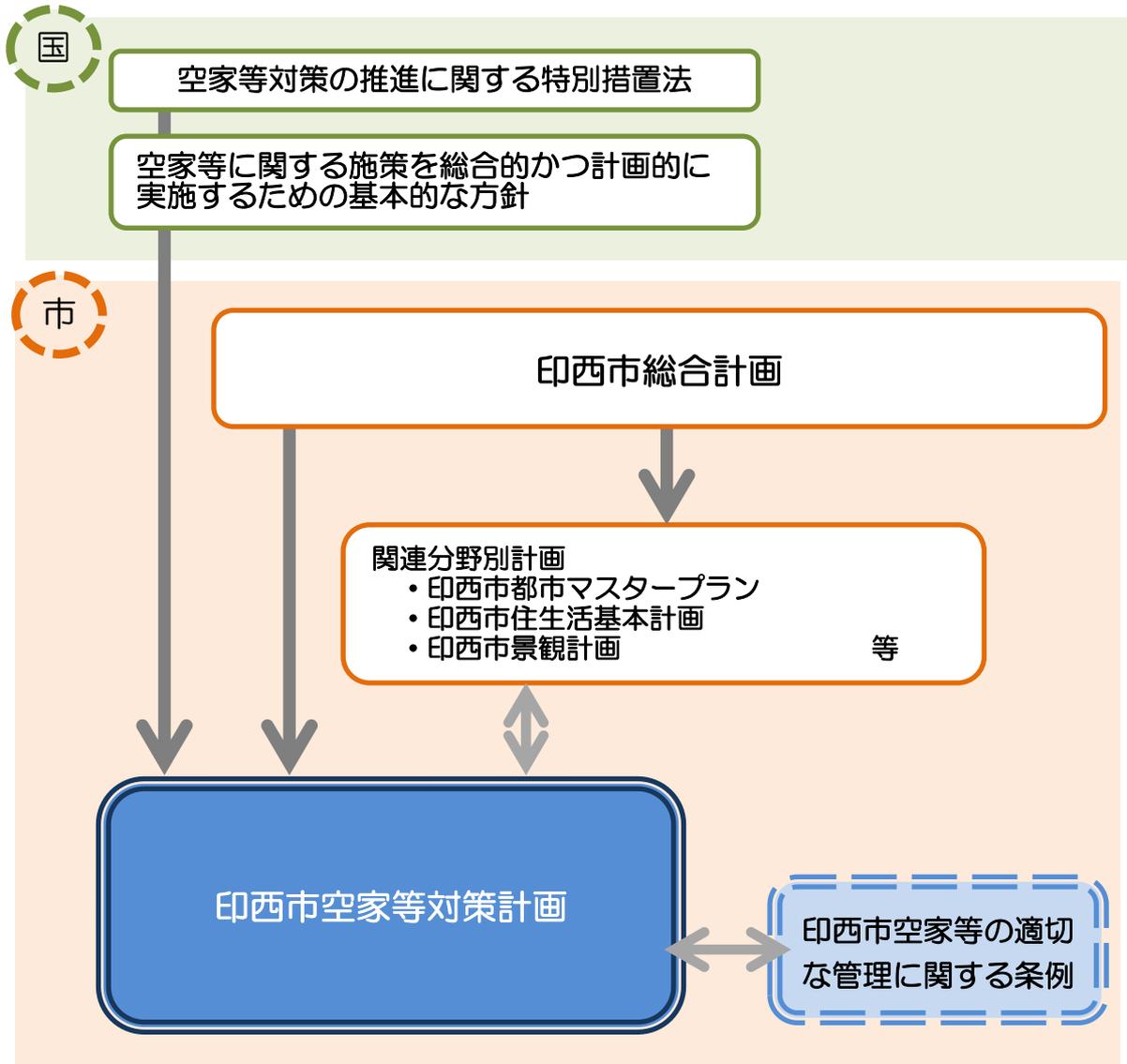
本書において、「空家等」と表記する場合には、空家法の定義と同じであるものとします。住宅・土地統計調査(総務省)や「空き家バンク」についての記述については、その双方とも一般的に「空き家」と表記されることから、その記述に使用しています。

1.2 本計画の位置づけ

本計画の法的な位置づけは、空家法第6条第1項に定める「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即しています。

また、本計画の実効性を確保するため、本市の最上位計画である「印西市総合計画」に即し、上位計画や分野別の計画等に関連する事業等について、本計画と連携・整合を図るものとします。

■ 本計画の位置づけ



→ 即す ↔ 連携・整合

1.3 取り組みの経緯

本市の空き家の実態を把握し分析するために、平成28(2016)年度より実施の現地調査及び所有者アンケートを実施しました。平成30(2018)年度に印西市空家等対策協議会を設立し、平成30(2018)年度から令和元(2019)年度にかけて、本計画を策定しました。

■ 取り組み経緯

取り組み等の 経緯	平成28 (2016)年度 ～ 平成29 (2017)年度	本市職員による空家等現地調査を実施
	平成29 (2017)年度	空き家の所有者等にアンケートを実施
	平成30 (2018)年度	・印西市空家等対策協議会設置 ・印西市空家等対策協議会開催
	令和元 (2019)年度	・印西市空家等対策協議会開催 ・印西市空家等対策計画策定

2 本市をとりまく現状と課題

2.1 国勢調査、その他計画からの人口統計

2.1.1 人口・世帯数の推移

国勢調査による本市の人口・世帯の推移は下図表のとおりとなります。人口及び世帯総数は、一貫して年々増加しています。

令和元(2019)年9月末現在の住民基本台帳の登録人口は、

人口103,037人 41,306世帯(1世帯あたりの人員2.49人)

となっており、人口・世帯ともに現在も増加が続いています。

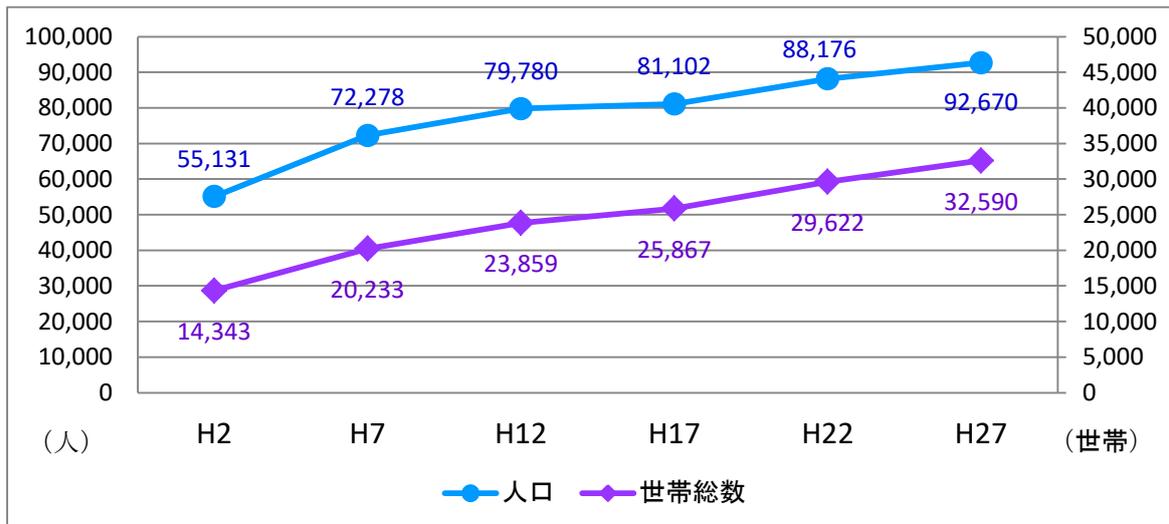
しかしながら、1世帯あたりの人員は、年々、減少傾向にあります。

■ 本市の人口と世帯総数の推移

調査実施年	時点(西暦)	人口	世帯総数	1世帯あたりの人員	備考
H2	1990	55,131	14,343	3.84	(旧)印西市、 印旛村、本埜村の 合計
H7	1995	72,278	20,233	3.57	
H12	2000	79,780	23,859	3.34	
H17	2005	81,102	25,867	3.14	
H22	2010	88,176	29,622	2.98	合併後
H27	2015	92,670	32,590	2.84	

資料：国勢調査

■ 本市の人口と世帯総数の推移



資料：国勢調査

2.1.2 高齢化の状況

高齢者人口を見ると、平成12(2000)年から平成27(2015)年にかけて、前期高齢者(65～74歳)、後期高齢者(75歳以上)ともに増加しており、それぞれ約2倍となっています。

高齢化率を見ると、同期間に11.9%から20.4%へと8.5ポイント増加しています。

平成30(2018)年から2025年にかけて、前期高齢者、後期高齢者ともに増加傾向が続くと見込まれます。高齢化率については、平成30(2018)年の21.9%から2025年の25.5%へと、3.6ポイントの増加が見込まれます。

■ 高齢者人口・高齢化率の推移

	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
総人口(人)	79,780	81,102	88,176	92,670
高齢者合計(人)	9,530	11,367	14,193	18,943
前期高齢者(65～74歳)(人)	5,601	6,164	7,583	11,155
後期高齢者(75歳以上)(人)	3,929	5,203	6,610	7,788
高齢化率(%)	11.9	14.0	16.1	20.4

資料:国勢調査

■ 高齢者人口・高齢化率の推計

	平成30 (2018)年	令和元 (2019)年	2020年	2025年
総人口(人)	100,641	101,646	103,068	109,506
高齢者合計(人)	22,043	23,028	23,973	27,882
前期高齢者(65～74歳)(人)	13,023	13,566	14,211	14,409
後期高齢者(75歳以上)(人)	9,020	9,462	9,762	13,473
高齢化率(%)	21.9	22.7	23.3	25.5

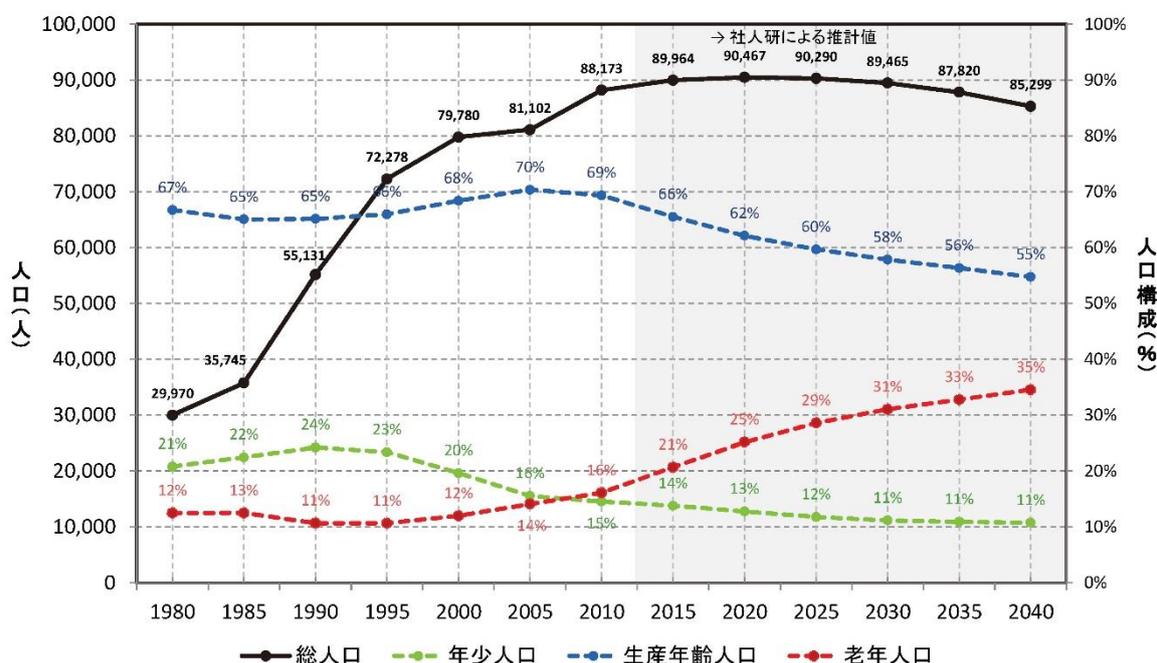
資料:平成30(2018)年は9月末現在の住民基本台帳人口。令和元(2019)年・2020年・2025年は「第7期印西市高齢者福祉計画(平成30(2018)年3月)」に掲載される住民基本台帳人口からの各年10月1日現在とした推計値。

2.1.3 将来人口

全人口に占める年少人口(0-14歳)及び生産年齢人口(15-64歳)の割合は年々減少傾向であり、一方で高齢化率は、平成30(2018)年9月末現在、21.9%と低い水準にありますが、今後は急速な増加が続き、2040年には35%近くに達すると予想されています。

年齢区分別の将来人口では、年少人口、生産年齢人口は今後ゆるやかな減少となりますが、高齢者は2040年までは増加が続き、以降は徐々に減少に転じることが予想されており、「印西市まち・ひと・しごと創生総合戦略(人口ビジョン)」では、2060年時点で8万人程度の人口を目標として掲げています。

■ 総人口推計及び年齢3区分別人口の推移



出典：印西市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成28年3月策定)(資料：2010年以前は国勢調査、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計手法に準拠した推計値)

2.1.4 国勢調査やその他人口統計の現状(まとめ)

国の総人口は減少傾向となっていますが、国勢調査から見た人口・世帯総数の推移では、本市の人口・世帯総数ともに年々増加を続けています。住民基本台帳に基づく人口では現在も増加を続けており、平成30(2018)年5月29日に10万人を突破しています。ただし、1世帯あたりの人員は、年々、減少傾向にあります。

本市の高齢者人口と高齢化率ともに、年々、増加傾向にあります。現在の高齢化率は低い水準ですが、将来予測ではさらなる増加が見込まれています。

2.2 住宅・土地統計調査

2.2.1 住宅・土地統計調査の特性と用語の定義

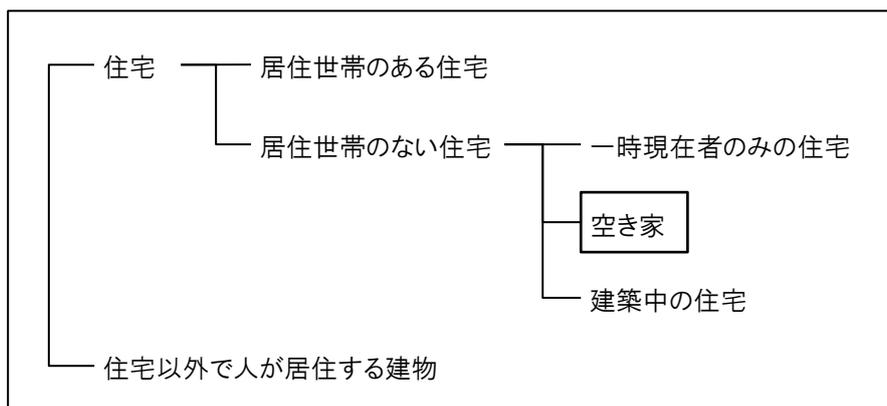
住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住居及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施しています。

この住宅・土地統計調査は、5年に1度実施され、次のような特性があります。

- 全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」である（全数調査ではない）。
- この結果は、標本調査による推計値であり、1の位の四捨五入による10の位を有効桁とすることにより、内訳と総数が一致しないことがある。
- 調査結果は、実施から2年以内に公表される。
- 調査項目によっては、総数に「不詳」を含む場合（「住宅の所有の関係」など）があるが、「不詳」分となる内数が明記されない。
- 調査範囲については、市区は全項目となるが、人口1万5千人以上の町については一部項目のみ、村については対象外となる。（※1）

※1 本市は平成22年に合併となるため、平成20年以前の統計との旧村を含めた比較ができない。

また、住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義は、「居住世帯のない住宅（※2）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※3）」と「建築中の住宅（※4）」を除くものをいい、空家法の「空家等」とは定義が異なります。（下図参照。）



※2 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。

※3 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※4 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」となる。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とする。

（出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」）

2.2.2 住宅の現状

平成25年住宅・土地統計調査では、本市における住宅総数は35,760戸に対し、「居住世帯あり」が32,160戸となっています。

2.2.3 空き家の現状

平成25年住宅・土地統計調査では、本市の「居住世帯なし」のうち、空き家は一戸建が1,070戸、長屋・共同住宅・その他が2,390戸となります。

空き家から別荘等に使用される「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いたものは「その他の住宅」として分類され、一戸建が790戸、長屋・共同住宅・その他が690戸となります。

■ 本市における居住世帯の有無と空き家

	総数	居住世帯あり	居住世帯なし ※1	空き家		住宅以外で人が居住する建物数
				※2	その他の住宅 ※3	
住宅（全て）	35,760	32,160	3,600	3,450	1,480	50
一戸建	-	16,360	-	1,070	790	-
長屋	-	60	-	2,390	690	-
共同住宅	-	15,710	-			-
その他	-	30	-			-

資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」第1表、第5表、第25表

※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しない場合があります。（上表の例の場合、「住宅（全て）」の「空き家」総数は3,450ですが、その内訳の合計は「一戸建」1,070＋「長屋・共同住宅・その他」2,390＝3,460となり、10の誤差があります。）なお、次ページ以降も同様となります。

※1 「住宅（全て）」の「居住世帯なし（3,600戸）」の内訳には、「空き家（3,450戸）」の他に「一時現在者のみ（100戸）」「建築中（50戸）」が含まれる。

※2 「空き家」の内訳には、「その他の住宅」の他に「二次的住宅」（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、ふだんは人が住んでいない住宅（「別荘」）、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅（「その他」）、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」が含まれる。一戸建の場合は、1,070戸のうち、二次的住宅130戸、賃貸用の住宅70戸、売却用の住宅80戸となっている。

※3 「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外の、人が住んでいない住宅をいう。例えば、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がある。

2.2.4 空き家の内訳等

(1) 本市の空き家の内訳

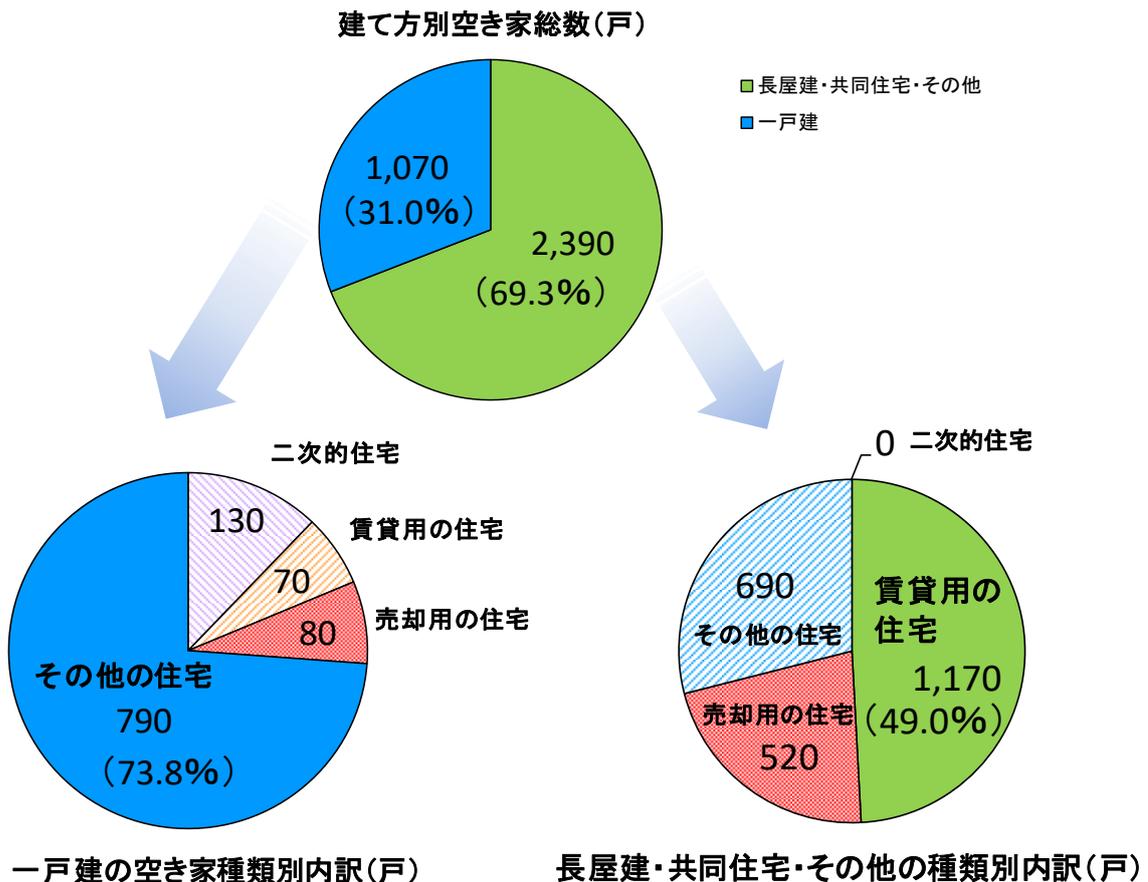
平成25年住宅・土地統計調査における本市の空き家を建て方別に見ると、「空き家総数」(3,450戸)のうち、一戸建については31.0%(1,070戸)、「長屋建・共同住宅・その他」は69.3%(2,390戸)となります。

一戸建の空き家(1,070戸)の種類別内訳は、「その他の住宅」が73.8%(790戸)と最も多いことから、賃貸・売却用以外のなんらかの理由により空き家の状態のままになっているものが多いことがわかります。

また、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家(2,390戸)の種類別内訳は、「賃貸用の住宅」が49.0%(1,170戸)、「売却用の住宅」520戸を含めると全体の7割以上となり、市場に流通しており、管理会社等で「管理されている」ものと考えられます。

よって、空家等施策を進めていく上では、住宅のうち「一戸建住宅」に重点を置くことが必要と考えられます。

■ 本市における空き家の内訳

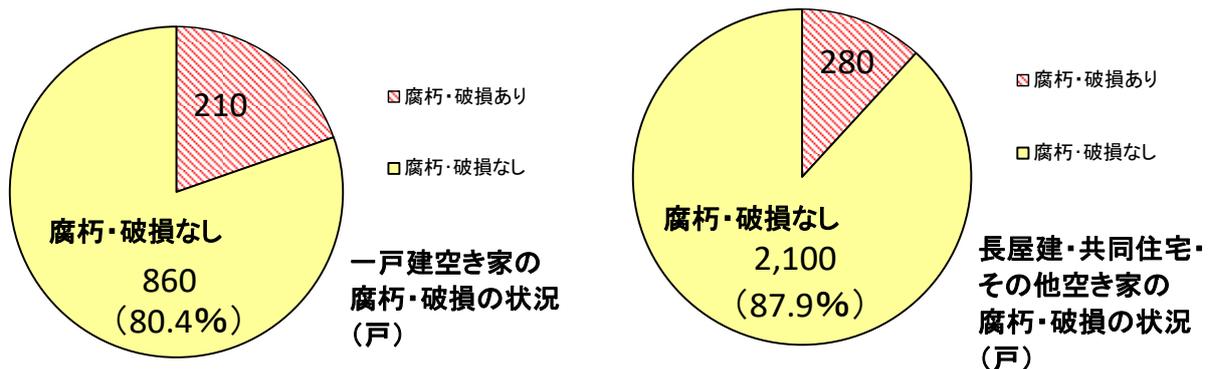


※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳割合の合計が100%とならない場合があります。

(2) 本市の空き家の腐朽・破損の状況

平成25年住宅・土地統計調査における空き家の腐朽・破損の状況については、「一戸建」「長屋建・共同住宅・その他」ともに約2割が「腐朽・破損あり」となっており、「腐朽・破損なし」となる8割以上が、売却・賃貸を含めた何らかの利活用にそのまま可能な状況にあると考えられます。

■ 本市における空き家の腐朽・破損の状況



ただし、住宅・土地統計調査における「腐朽・破損あり」は、「建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。」と定義されているが、この項目では、「あり・なし」のみで「その状況の度合」が示されていないため、その実態を現地調査等により明確にしていける必要があります。

2.2.5 千葉県内での空き家率等の比較

(1) 県内42市区との比較

平成25年住宅・土地統計調査における県内の千葉市を区単位とした6区36市(42市区)の空き家率等は次表のとおりとなります。

全ての住宅(一戸建、共同住宅等含む)における本市の空き家率は、県内42市区中34位となります。また、『居住世帯あり一戸建総数(②)』と『一戸建空き家総数(③)』との関係を(『(③)/(②+③)』×1,000)として計算した結果(以下「空き家指数」として独自定義)は、県内42市区中29位となります。

資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」。各市区の数値は、「第1表：居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数一市区」及び「第5表：住宅の建て方(4区分)、構造(5区分)、階数(5区分)別住宅数一市区」を加工して作成。

■ 県内42市区における空き家率

市町村名	総数	居住世帯あり総数	空き家総数	空き家率	
	①	②	③	③/①%	順位
中央区	111,230	92,510	17,210	15.5%	14
花見川区	90,170	78,460	11,500	12.8%	22
稲毛区	76,700	65,940	10,310	13.4%	17
若葉区	61,380	57,840	3,480	5.7%	42
緑区	49,360	43,930	5,250	10.6%	31
美浜区	68,350	63,430	4,920	7.2%	40
銚子市	30,510	25,490	4,730	15.5%	13
市川市	253,420	220,500	31,880	12.6%	23
船橋市	297,890	266,430	30,650	10.3%	33
館山市	26,270	19,550	6,600	25.1%	4
木更津市	60,680	50,550	9,810	16.2%	12
松戸市	238,820	209,860	27,630	11.6%	28
野田市	64,980	58,600	6,220	9.6%	35
茂原市	43,990	35,580	8,270	18.8%	6
成田市	59,400	51,890	7,470	12.6%	24
佐倉市	74,400	67,400	6,810	9.2%	37
東金市	29,100	23,650	5,350	18.4%	8
旭市	25,260	21,960	3,230	12.8%	21
習志野市	80,660	71,010	9,330	11.6%	29
柏市	186,940	165,360	20,130	10.8%	30
勝浦市	13,730	8,610	5,050	36.8%	1
市原市	127,090	110,150	16,710	13.1%	19
流山市	72,200	65,210	6,710	9.3%	36
八千代市	88,980	73,630	14,820	16.7%	9
我孫子市	60,500	53,080	7,280	12.0%	26
鴨川市	19,600	14,390	5,160	26.3%	3
鎌ヶ谷市	47,170	42,050	4,930	10.5%	32
君津市	40,120	34,460	5,540	13.8%	16
富津市	20,060	16,260	3,740	18.6%	7
浦安市	82,780	71,720	10,650	12.9%	20
四街道市	36,970	33,580	3,370	9.1%	38
袖ヶ浦市	24,540	22,360	2,130	8.7%	39
八街市	29,000	25,640	3,360	11.6%	27
印西市	35,760	32,160	3,450	9.6%	34
白井市	23,590	21,850	1,680	7.1%	41
富里市	22,440	19,530	2,810	12.5%	25
南房総市	19,990	15,060	4,880	24.4%	5
匝瑳市	15,200	12,640	2,460	16.2%	11
香取市	30,940	26,790	4,080	13.2%	18
山武市	22,680	18,880	3,730	16.4%	10
いすみ市	20,350	14,520	5,810	28.6%	2
大網白里市	22,230	18,800	3,350	15.1%	15

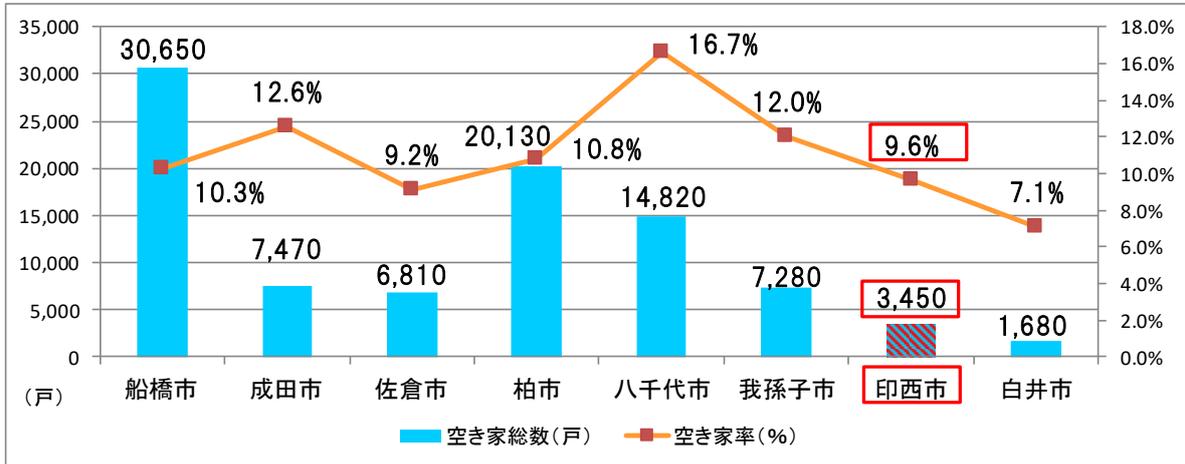
■ 県内42市区における一戸建空き家指数

市町村名	総数	居住世帯あり 一戸建総数	一戸建 空き家総数	一戸建空き家指数	
	①	②	③	$(③/(②+③))$ ×1000	順位
中央区	111,230	36,790	3,540	88	16
花見川区	90,170	33,110	2,510	70	23
稲毛区	76,700	21,920	1,550	66	25
若葉区	61,380	38,860	1,510	37	42
緑区	49,360	28,030	1,930	64	27
美浜区	68,350	5,930	260	42	39
銚子市	30,510	21,630	2,810	115	11
市川市	253,420	70,350	4,910	65	26
船橋市	297,890	108,650	6,030	53	34
館山市	26,270	17,070	4,800	219	4
木更津市	60,680	37,410	3,820	93	14
松戸市	238,820	93,180	6,090	61	30
野田市	64,980	44,600	2,920	61	28
茂原市	43,990	29,150	4,080	123	10
成田市	59,400	26,870	2,060	71	22
佐倉市	74,400	47,330	2,920	58	31
東金市	29,100	19,040	2,470	115	12
旭市	25,260	19,380	2,090	97	13
習志野市	80,660	23,520	1,200	49	37
柏市	186,940	90,170	3,990	42	38
勝浦市	13,730	6,240	1,950	238	2
市原市	127,090	71,780	5,930	76	18
流山市	72,200	37,970	2,010	50	35
八千代市	88,980	33,790	2,490	69	24
我孫子市	60,500	33,080	2,730	76	19
鴨川市	19,600	10,700	3,100	225	3
鎌ヶ谷市	47,170	28,330	1,480	50	36
君津市	40,120	24,620	1,900	72	21
富津市	20,060	14,410	2,800	163	6
浦安市	82,780	15,130	590	38	41
四街道市	36,970	25,590	1,450	54	33
袖ヶ浦市	24,540	16,990	990	55	32
八街市	29,000	22,380	2,140	87	17
印西市	35,760	16,360	1,070	61	29
白井市	23,590	11,920	520	42	40
富里市	22,440	14,350	1,120	72	20
南房総市	19,990	14,310	3,590	201	5
匝瑳市	15,200	11,620	1,720	129	9
香取市	30,940	23,910	2,410	92	15
山武市	22,680	17,550	3,200	154	7
いすみ市	20,350	13,760	5,160	273	1
大網白里市	22,230	16,220	2,510	134	8

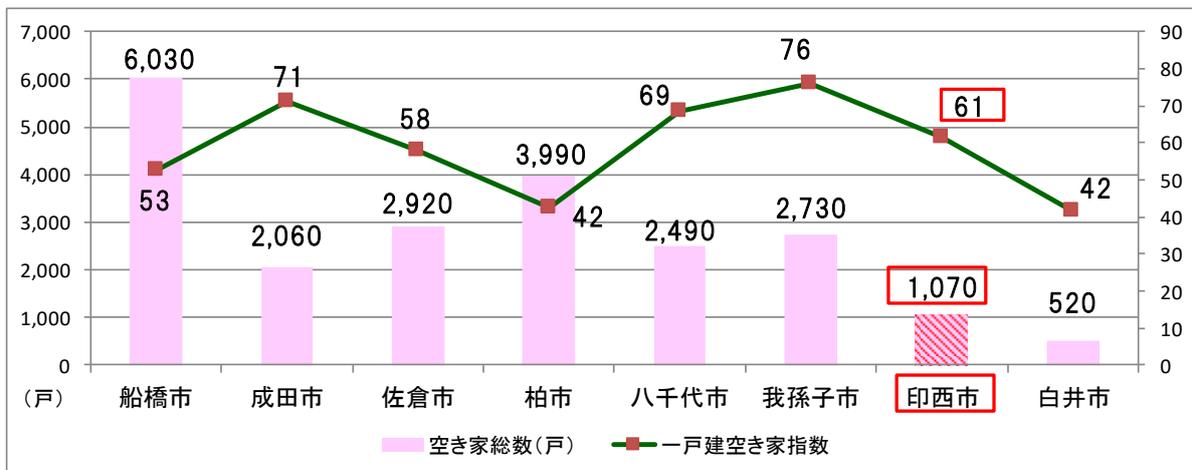
(2) 県内近隣8市との比較

本市の空き家率は、隣接市及び千葉ニュータウン区域の船橋市を含めた8市中6位となります。また、本市の「空き家指数」は、8市中4位となります。

■ 県内近隣8市における空き家総数と空き家率



■ 県内近隣8市における一戸建空き家総数とその指数



2.2.6 住宅・土地統計調査(まとめ)

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数の35,760戸に対し、「居住世帯あり」が32,160戸となっており、住宅総数が「居住世帯あり」住宅数を上回っていることから、住宅は供給過多の状況となっていると考えられます。

また、本市の「空き家」は、一戸建1,070戸、長屋・共同住宅・その他2,390戸となっています。この「空き家」のうち、「その他の住宅」は、一戸建790戸(一戸建「空き家」全体の73.8%)、長屋・共同住宅・その他690戸(長屋・共同住宅・その他「空き家」全体の28.9%)となっており、その占める割合では、一戸建に顕著な傾向が見られます。

住宅・土地統計調査での「その他の住宅」とは、「二次的住宅(別荘等)、賃貸用の住宅、売却用の住宅」以外の『人が住んでいない住宅』であり、例えば、転勤・入院などのため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と定義されています。

よって、この「その他の住宅」が、管理不全につながる可能性が高く、特に一戸建が管理不全となるリスクが高いと考えられます。

ただし、一戸建、共同住宅等含む本市の空き家率は9.6%となり、千葉県内42市区中34位と低水準であるとともに、本市の県内近隣及び千葉ニュータウンのある船橋市を含めた県内近隣等で比較すると、8市中6位と低い水準となっています。

一方で、一戸建のみの空き家指数で比較した場合、県内42市区中29位と低水準であり、県内近隣等8市中4位と平均的な水準です。

2.3 実態調査等による現状

2.3.1 現地調査による空家等の現状

空家等の所有者等にアンケート調査を行うために、ゼンリン社の空き家調査データ及び水道閉栓情報(※1)、本市に寄せられた相談情報(※2)等を収集し、現地調査対象609件の現地調査を本市職員により実施した結果は下表のとおりとなります。

この現地調査の結果より、359件が「空家等の可能性が高い」としました。

■ 現地調査実施概要

現地調査実施概要		
実施期間	平成28年7月25日から 平成30年2月15日まで	
調査実施件数	609件	
空家等の 可能性(判定)	高い	359件
	判断できない	30件
	低い	220件

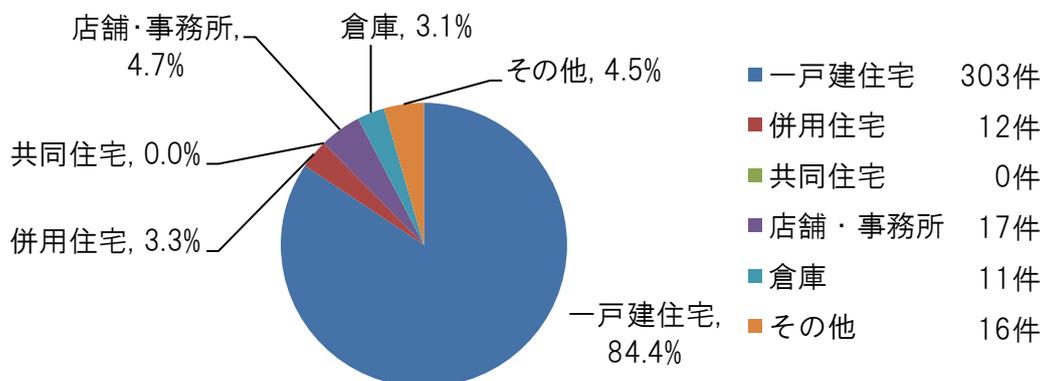
※1 「水道閉栓」とは、水道の使用中止に伴い、その水道が使用できないように水道止水栓を閉めるなどの措置を行うことをいい、「水道閉栓情報」とは、その該当する地番等の一覧情報となる。なお、共同住宅や二世帯住宅等もあることから、あくまで本調査における「空家等の可能性の高い」と判断する際の参考情報として利用している。

※2 「相談情報」とは、空家等の近隣住民などから、「草木の繁茂」や「屋根材のはがれ」、「害虫(スズメバチの巣)」などの相談が本市窓口にあったものとなる。その件数は、平成27～29年度で28件であった。なお、同一物件に対する重複相談は件数にカウントしていない。

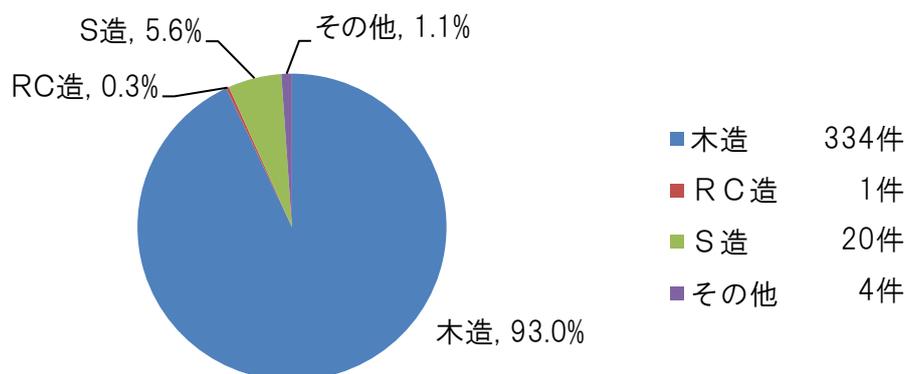
空家等の種別は、8割以上が一戸建住宅であり、構造は9割以上が木造、階数は66.3%が2階建てとなり、「木造・2階建て」が全体の6割以上を占めました。

また、現地調査時のその他所見として、184件(51.3%)に草木の繁茂に関するものがありました。

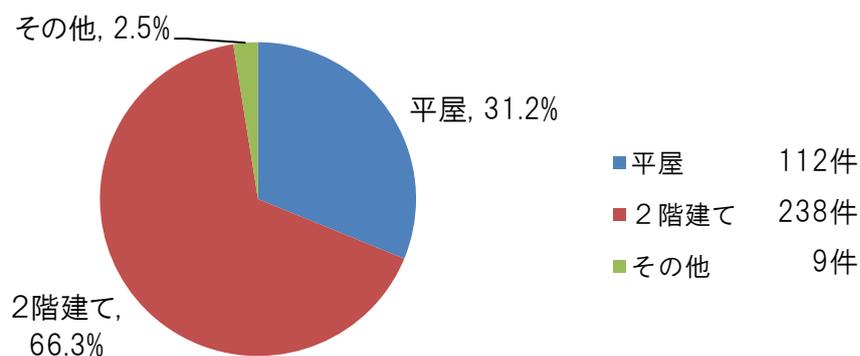
■ 現地調査項目 — 建物種別



■ 現地調査項目 — 建物構造



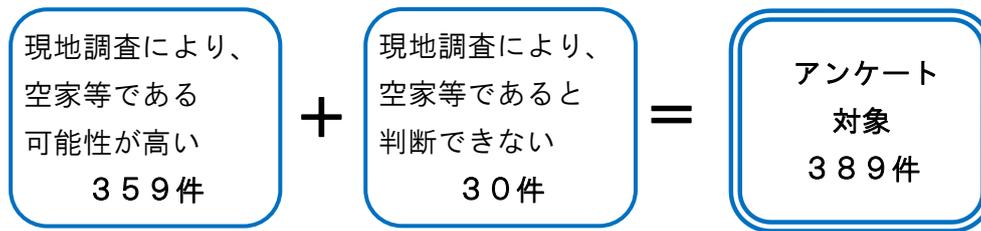
■ 現地調査項目 — 建物階数



■ 調査項目 — 建物構造・階数 内訳

構造 階数	木造			RC造			S造			その他			計
	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	
件数	103	225	6	1	0	0	6	12	2	2	1	1	359
割合	28.7%	62.7%	1.7%	0.3%	0.0%	0.0%	1.7%	3.3%	0.5%	0.5%	0.3%	0.3%	100%

2.3.2 所有者アンケート調査による空家等の現状



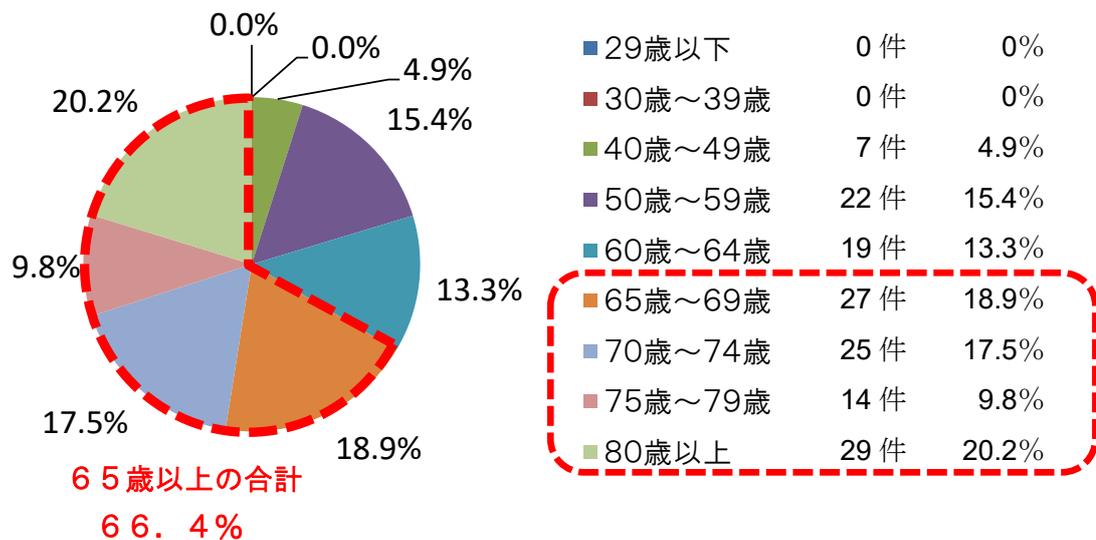
※ アンケート回答数は149件(再度実施したアンケートも含む)

(1) 所有者年齢・世帯類型及び世帯人数

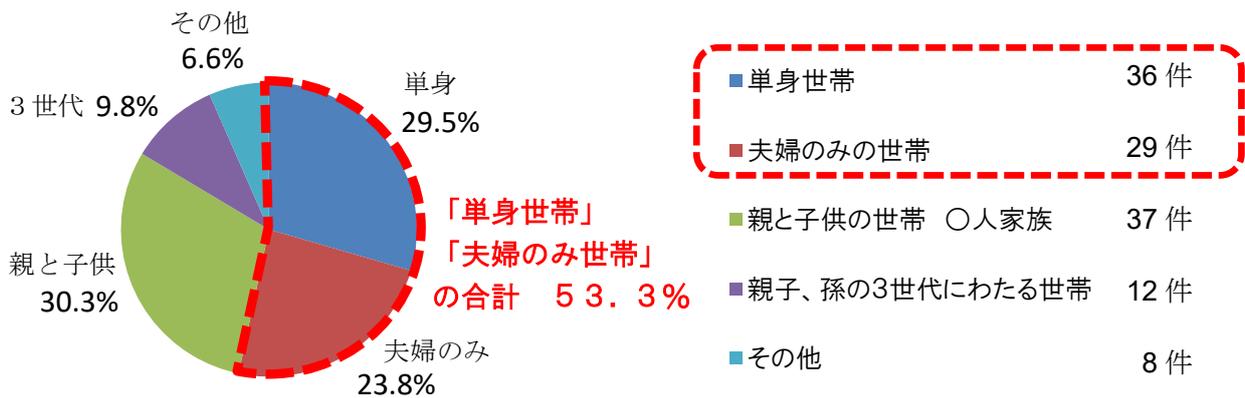
所有者アンケート回答より、所有者全体の66.4%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が占める割合も2割を超えることがわかりました。

また、単身世帯が29.5%となるとともに、「単身世帯」「夫婦のみ世帯」を合わせると53.3%となります。

■ アンケート項目 — 所有者年齢 (有効回答数143件のうち)



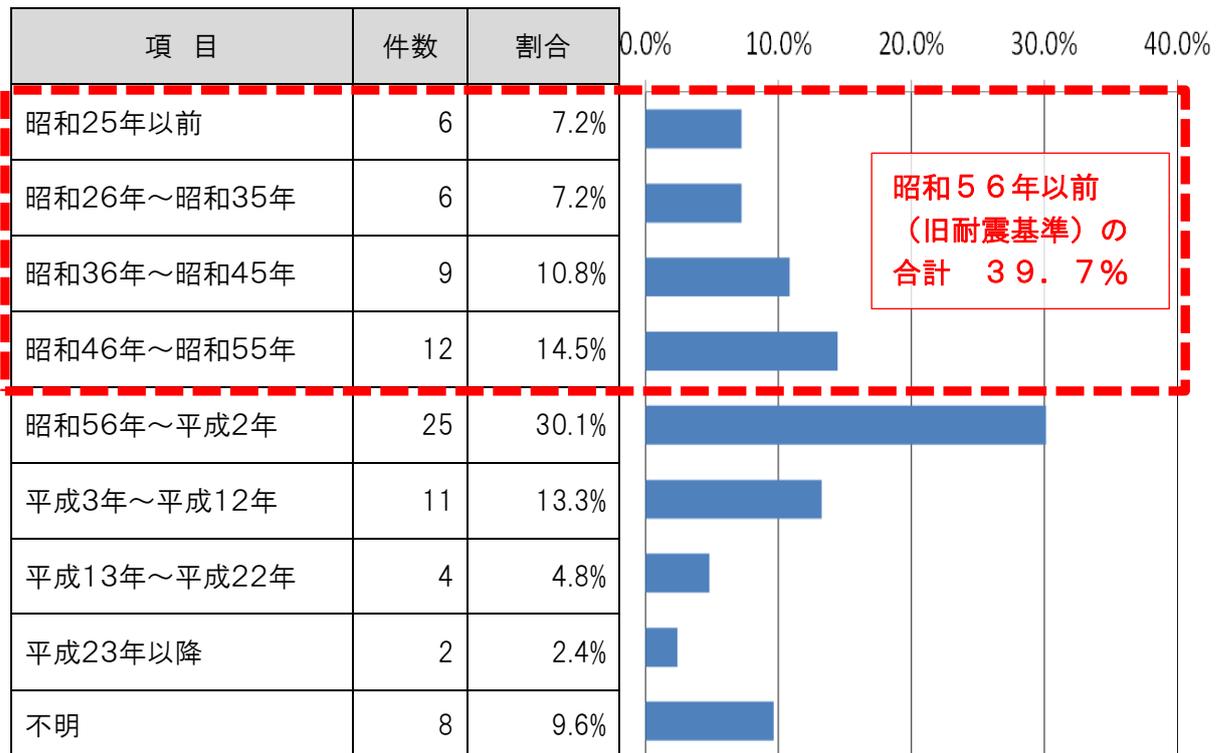
■ アンケート項目 — 世帯類型及び世帯人数（有効回答数122件のうち）



(2) 建築時期・空家等になった時期（有効回答数83件のうち）

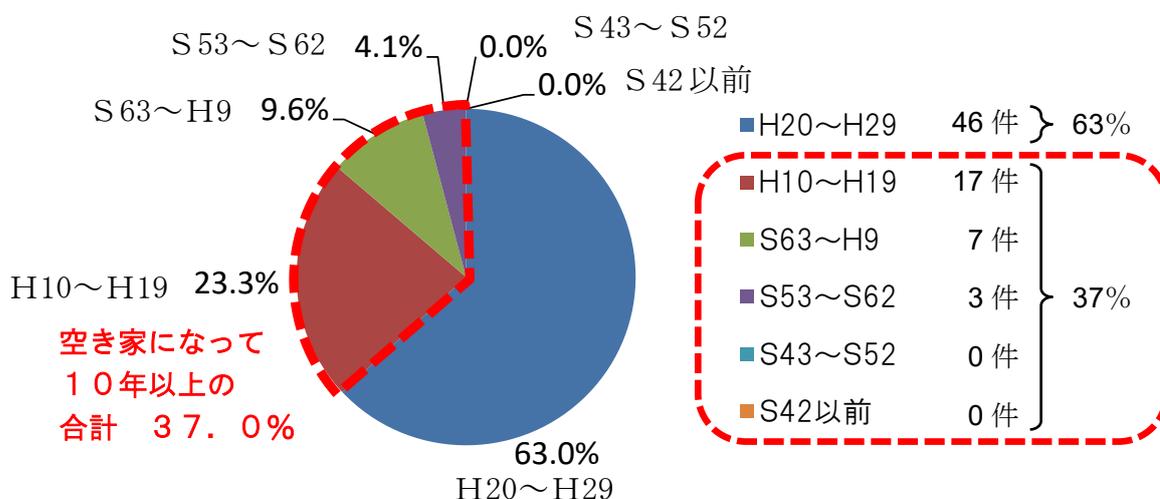
新耐震基準が採用された昭和56年以前に建築されたものが39.7%でした。空家等になった時期は、アンケート調査の実施時点により10年以上のものが37.0%ありました。

■ アンケート項目 — 建築時期



※ 小数点以下四捨五入処理のため、合計が100%にならない場合があります。

■ アンケート項目 —空家等になった時期（有効回答数73件のうち）



(3) 「空家等になったきっかけ」等その他の設問

居住者の死亡や施設入所、入院のきっかけが多く、高齢や遠方に住むことにより維持管理が難しいことがわかりました。また、取り壊しの費用が不足することに困っている方や賃貸住宅として貸し出したい方が多いことがわかりました。

■ 空家等になったきっかけ上位3位（※1）

（「住宅を使用していない」と回答78人の複数回答合計96件中）

項目	件数	割合
居住していた人または親族等が亡くなったため	24	25.0%
居住していた人が施設入所または入院したため	17	17.7%
賃借人などの入居者が退去したため	10	10.4%

※1 「その他」(25件、26.0%)を除く上位3位とした。

■ 空家等で困っている点の上位3位（※2）

（「住宅を使用していない」と回答78人の複数回答合計96件中）

項目	件数	割合
取り壊しをしたいが費用が不足している	20	20.8%
空家等に関する相談をどこにしたらいいかわからない	18	18.8%
特に困っていることはない	15	15.6%

※2 「その他」(23件、24.0%)を除く上位3位とした。

■ 維持管理しない理由上位3位（※3）

（「維持管理を行っていない」と回答40人の複数回答合計64件中）

項目	件数	割合
高齢のため維持管理したくてもできない	21	32.8%
遠方に住んでいるので維持管理が困難である	16	25.0%
管理費用の問題で維持管理ができない	8	12.5%

※3 「その他」(9件、14.1%)を除く上位3位とした。

■ 利活用の方法上位3位（「利活用したい」と回答19人の複数回答合計29件中）

項目	件数	割合
賃貸住宅として貸し出したい	11	37.9%
賃借人によるリフォーム可能住宅として利活用してもらいたい	8	27.6%
市に寄付をして利活用してもらいたい	5	17.2%

2.3.3 実態調査等による現状(まとめ)

外観目視による現地調査を実施した結果、359件が「空家等の可能性が高い」とされ、市内全域に分布していることがわかりました。(以下では、この359件を便宜上「空家等」と表記します。)

空家等は、全体の8割以上が一戸建住宅であり、全体の9割以上が木造となります。構造・階数別では、木造2階建てが全体の6割以上を占めます。

また、調査項目以外の所見として、草木の繁茂に関するものが184件(51.3%)あり、周辺環境への悪影響が懸念されます。

所有者アンケートの結果より、新耐震基準が採用された昭和56(1981)年以前に建築されたものが4割弱となることから、建築後の修繕や改修の有無にもよりますが、老朽化等の懸念があります。

老朽化は、中古市場での流通の難しさ(売れない、借り手が見つからない)につながります。また、空家等となった時期が10年以上前と長期化しているものの合計が37.0%であることから、同様の「流通の懸念」とともに、そのままの状態、相続人が居住することや、住居用として売買・賃貸することが難しいものが多いと推測されます。

また、高齢化の問題は、所有者アンケートでも見られ、所有者全体の66.4%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が2割を占めます。また、単身世帯が29.5%となるとともに、単身世帯と夫婦のみ世帯を合わせると半数を超えることがわかります。

住宅が空家等となったきっかけは、「居住していた人または親族等が亡くなったため」が25.0%と最も多く、次いで「居住していた人が施設入所または入院したため」が17.7%となり、遠方に住むこと、所有者自らの管理が難しいものが一定数あることがわかりました。これは、維持管理をしていないとの回答が半数あることも含め、管理不全につながる懸念が懸念されます。

空家等所有者が抱える悩みは、各選択肢で割合が拮抗していることから、多種・多様であることがわかります。また、「利活用したい」は3割(19件)に留まり、「建物を取り壊して公共用地等(公園等)として行政に使用してもらいたい(2件)」と「市に寄付して利活用してもらいたい」の合計は7件と少ないですが、一定数の要望があることがわかりました。

2.4 本市の空家等の対策を進める上での課題

本市は、人口、世帯数ともに年々、増加を続けています。しかしながら、1世帯あたりの人員は全国平均よりは高いものの、年々、減少傾向にあることから、全国的な流れと同様に、核家族化や少子化が進んでいることなどが考えられます。

また、本市の高齢者人口と高齢化率ともに、年々、増加傾向にあり、将来予測ではさらなる増加が見込まれます。所有者アンケートでも、所有者の高齢化や同居相続人の不在、高齢に伴い適切な管理が難しい状況にあることなどがわかりました。

本市の空き家率は、県内でも低い水準です。しかしながら、周辺住民より本市に寄せられる空家等の管理不全に伴う相談が一定数あることは事実です。現状の数は少なくとも、特に一戸建の管理不全となる空家等は、その周辺の住環境や地域・資産価値に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、空家等は、財産権や所有権で保障される個人等の財産であることから、周辺に著しい悪影響を及ぼす特定空家等と認定されていない段階において、行政ができることは限られています。

よって、急速な高齢化・少子化とともに空家等が増加する前から、空家等に対する取り組みを確立し、着実に進めていくことが必要です。

2.4.1 「空家等にしない」未然の取り組み

所有者アンケートより、所有者等による居住や使用していない状態が長期化している空家等が多いことがわかりました。所有者等が空家等になってから初めて考えるのではなく、空家等になる前に今後どうするか考えておくことが、「空家等としない、長期化させない」ことにつながります。

そのため、生前に相続等について家族や親族と話し合っておくことや、空家等となる前に、所有者が今後の資産活用や管理について考えることが重要であり、そのきっかけとなるための周知・啓発が必要です。

2.4.2 所有者の管理意識醸成

所有者が高齢となることや遠方に住んでいることにより、空家等の維持管理が困難になる状況が見られます。空家等の適切な管理が行われていれば問題はありませんが、管理不全の状況が長期化した場合には、資産価値が下がり、そのままでの利活用が難しくなるだけでなく、危害や損害を与えた場合には、損害賠償の対象となり得ます。

こういった状態にならないために、所有者に適切な管理の重要性を認識してもらうとともに、所有者自身のみならず、その家族も含め空家等の管理意識を醸成していく必要があります。

また、所有者本人などの当事者のみならず、市民・近隣地域と空家等に関する問題を共有していくことより、行政のみでは実現の難しい「共助」の意識を促していくことにつながります。

2.4.3 市民への周知と地域などと連携した取り組み

空家等の問題は、現在、空家等を所有する方々だけの問題ではなく、将来、住宅を相続した場合や、近隣の空家等に悩まされるなど、市民の多くの方がこれから当事者となる可能性のある問題です。

適切に管理されていない空家等は、その資産価値を下げるだけでなく、周辺の生活環境や防犯・防災の不安など、地域全体に悪影響を及ぼすおそれとともに、周辺資産価値低下のおそれもあります。

また、空家等に緊急な事態が起きた際に、遠方に住む所有者とすぐに連絡が取れない場合、早急な対処が難しくなることが考えられます。

よって、空家等に関する周知・啓発活動は、空家等所有者に限らず、広く市民や地域に向け行うことが重要です。また、良好な地域価値を維持するためには、自治会などの地域や団体などと共通の問題意識を持ち、空家等の管理や活用について、連携、協働する枠組みを検討する必要があります。

2.4.4 「だれもが」相談できる総合的な支援体制の構築

自己が所有する空家等に対し適切な管理を行うことは、民法や空家法に規定される所有者の責務です。しかしながら、高齢や遠方に住むことにより、所有者自らによる維持管理が困難となっている場合があることがわかりました。また、所有者が抱える空家等まつわる悩みは、税制や金銭的な問題、そのままでの活用の難しさ、相続の問題など多種多様な問題が絡み合っており、その状態が長期化していると考えられます。

これらを解決するために、所有者が抱える様々な悩みに寄り添い、当事者だけでは対応できない問題を解決するため、「だれもが」相談しやすい総合的な窓口を設置し、関係部局の連携体制を整えることが必要です。

2.4.5 管理不全となる空家等への対応

本市窓口にて、管理不全の空家等に起因する相談が寄せられています。このことから、防災・衛生・景観だけでなく、不審者の侵入や放火・犯罪の温床といった防犯上の問題など、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

良好な生活環境を維持保全していくためには、所有者自らでの早期解決を促すとともに、管理不全により周辺に著しい悪影響を及ぼしている空家等(特定空家等)に対して、空家法に基づいた措置を適切かつ公正に講じることができるよう、判定基準や手続などを確立する必要があります。

2.4.6 本計画と関連する上位・関連計画での施策との連動

空家等の問題は、上位計画である総合計画や住生活基本計画での住宅施策と整合を図る必要があります。

これら上位・関連計画での施策を連動することにより、「住んでいてよかった」「これからも住み続けたい」と実感できるまちづくり、地域の発展につなげることが重要です。

3 空家等対策に関する基本的な方針

3.1 基本目標

本市の人口は増加を続けており、特に若い世代の人口が増加していますが、新築住宅の供給過多傾向による中古市場停滞の懸念や、将来におけるさらなる高齢化の進行が予測されることから、空家等の問題は、現在は限定的ではありますが、今後、大きな問題に発展するおそれがあります。

よって、いま起きている問題に対してはもとより、前章「本市をとりまく現状と課題」の解決を図るために、空家等の増加を抑制する予防対策や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等を防止し、その解消をめざすため、「予防」「活用」「除却」「コミュニケーション」を基本目標に掲げ、各種取り組みを推進します。

将来に向け「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」につながる「住んでいてよかった」「これからも住み続けたい」と実感できるまちづくりに取り組み、本市の上位計画や関連する計画と連動し、さらに魅力ある“まち”の実現をめざします。

基本目標その1：空家等の発生を未然に防ぐ「予防」

所有者等に対して啓発し、適切な管理に導くための啓発や相談窓口の設置など、空家等の発生を未然に防ぐ「予防」を展開します。

基本目標その2：空家等の有効活用を促進する「活用」

空家等の利活用を促進するために、市民や所有者等に対する支援を図り、制度を整えることにより、空家等の有効活用を促進します。

基本目標その3：管理不全の解消に向けた取り組み「除却」

周辺に悪影響を及ぼす空家等について、空家法に基づいて、実効性のある施策を展開し、管理不全の解消のために「除却」を推進します。

基本目標その4：

相談・推進体制の構築と地域と連携をめざす「コミュニケーション」

空家等の所有者や行政、地域住民等とともに相談体制の整備と地域との連携を図ります。

3.2 基本方針

3.2.1 対象とする地区

空家等現地調査結果から、空家等は市内全域に分布することがわかっています。
よって、全市的な対応が必要となることから、**本計画の対象とする地区は、市内全域**とします。

3.2.2 対象とする空家等の種類

本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」と同じ定義であるものを対象とします。

(定義)

第2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。

ここで、空家等に該当する条件は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ことであり、“概ね年間を通して使用実績がない”ことなどから客観的に判断される必要があります。

よって、空家等は、次の具体的な建築物等が対象・対象外となります。

【対象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、全室が空室の集合住宅(アパート・マンション・長屋)、店舗・事務所専用、倉庫、工場など
【対象外】1室以上が居住の集合住宅、新築売家(建売)、建物除却済み(空き地)

ただし、空家等に関する施策では、「空家等としない」未然の取り組みが重要です。

よって、“概ね年間を通して使用実績がない”「空家等」に該当しない、“現に使用していない(＝使用していない期間が1年未満である)”所有者に対しても適切な管理を喚起していくことや、居住・使用中であっても“近い将来、空家等となる可能性のある”高齢者所有者等に対し、予防や生前に相続を考えておくなど「いまできること」の啓発を行うとともに、事例紹介や相談体制の拡充により、利活用を促していくものとします。

空家法に基づく措置の対象となる「**特定空家等**」は、**空家法第2条第2項と同じ定義**とします。また、周辺に著しく悪影響を及ぼしていると認定された場合、空家法に基づいた助言・指導や勧告、命令、代執行などの措置手続を講じることが可能となります。

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。

3.2.3 計画期間

本計画は、本市の最上位計画である「印西市総合計画」の次期計画の策定や関連統計を本計画の次期見直しに反映することを考慮し、**令和2(2020)年度から令和8(2026)年度までの7年間の計画期間**とします。

また、空家法施行5年後となる令和2(2020)年以降に法律の規定等が改正された場合においては、必要に応じて見直します。

■ 本計画の計画期間

年度	2018 平成 30 年度	2019 令和 元 年度	2020 令和 2 年度	2021 令和 3 年度	2022 令和 4 年度	2023 令和 5 年度	2024 令和 6 年度	2025 令和 7 年度	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 年度
総合計画(第2次基本計画)	→									
次期総合計画 (第1次基本計画)				→						
次期総合計画 (第2次基本計画)									→	

印西市 空家等対策計画				→						
				必要に応じて見直し				見直し		

住宅・土地統計調査	実施	公表				実施	公表			
-----------	----	----	--	--	--	----	----	--	--	--

※ 住宅・土地統計調査すべての結果の公表は、2020年3月、2025年3月頃が見込まれます。

※  は、次期計画期間の見込みを示しています。

4 具体的な施策

4.1 空家等対策計画における必須項目

空家法第6条第2項において、空家等対策計画で定める9つの必須項目が示されています。この必須9項目に関する本書での記載箇所について、下表で示します。

■ 空家等対策計画における必須項目

必須事項		具体的施策等	記載箇所
1	対象地区、対象とする空家等の種類、基本的な方針	対象地区：市内全域	3.2.1
		種類：空家等、特定空家等(空家法と同じ)	3.2.2
		計画の位置づけ	1.2
		基本目標	3.1
2	計画期間	令和2(2020)年度から7年間	3.2.3
3	空家等の調査	空家等の調査に関する事項	4.2
4	所有者等による空家等の適切な管理の促進	所有者等への予防に向けた情報提供、地域との連携	4.4
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	空き家バンクの構築、住宅に関する補助・支援事業の継続・拡充、跡地の有効活用	4.5
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	改善依頼文書	4.3.2
		特定空家等に対する措置、対処	4.3.3
7	住民等からの空家等に関する相談への対応	相談窓口の整備	4.6
8	空家等に関する対策の実施体制	空家等対策推進会議(庁内組織)、空家等対策検討委員会(庁内組織)、空家等対策協議会	4.7
9	その他空家等に関する対策事項	評価と見直し、空家等の適切な管理に条例の制定	4.8

4.2 空家等の調査に関する事項

4.2.1 空家等の調査

(1) 調査対象

① 情報提供・相談内容に応じた調査

市民等から情報提供や相談があった建築物等について、相談内容を把握するために速やかに現地確認を実施します。

② 過年度実態調査等の追跡調査

本計画の策定にあたって実施した空家等実態調査(前述「実態調査等による現状」)において判明した空家等や市民等からの相談のあった未対応の空家等の追跡調査(管理状態の改善又は悪化状況等)を実施します。

(2) 調査方法

① 現地調査【空家法第9条第1項】

現地調査の対象とした建築物が、「現在、使用していない状態にあるか」「周辺に悪影響を及ぼす管理不全の状態であるか」の双方ともに該当することを確認するために、現地調査を実施します。ただし、“概ね年間を通して使用実績がない”(=「空家等」)ことが確定していない段階であるため、敷地に立ち入らず沿道等からの外観目視により行います。

下表に示す主な項目を示す外観不良の度合と周辺への悪影響を調査するとともに、洗濯物の有無やインターホン応答、周辺住民への聞き取り等により、居住や使用の有無を確認します。

■ 現地調査(外観目視)での主な項目

項目	状態
建築物全体、基礎土台など	倒壊のおそれやその兆候がないか
屋外階段、バルコニーなど	破損や脱落による周辺への危険はないか
屋根ふき材、ひさし、軒など	腐朽や飛散により通行人や隣地に影響はないか
窓、扉、門扉など	破損等により、不法侵入のおそれはないか
看板、給湯施設、屋上水槽等	破損や脱落による周辺への危険はないか
塀、擁壁など	倒壊のより通行人や隣地に影響はないか
排水、浄化槽など	強い臭気等により周辺住環境に悪影響がないか
立木等	倒木による危険や通行の妨げとなっていないか
ごみ等	臭気や飛散など日常生活への妨げはないか
害虫や動物の住みつき	地域住民の日常生活に重大な影響はないか

② 固定資産税情報等調査

現地調査の結果、「現在、使用していない(空家等である可能性が高い)」「周辺に悪影響を及ぼす管理不全の状態(もしくはそのおそれが高い)」の双方に当てはまるものについては、固定資産税台帳や該当地の水道の閉栓・開栓状況等により、空家等に該当するか否かの調査を行います。

なお、固定資産税台帳や水道情報等の利用に際しては、関係各課に書面により提供依頼を行うものとします。固定資産税情報については、家屋と土地の双方の所有者等を調査します。

(3) 情報管理

固定資産税情報、空家等の各種調査結果及び相談対応状況等については、台帳(データベース)として整備、管理を行います。

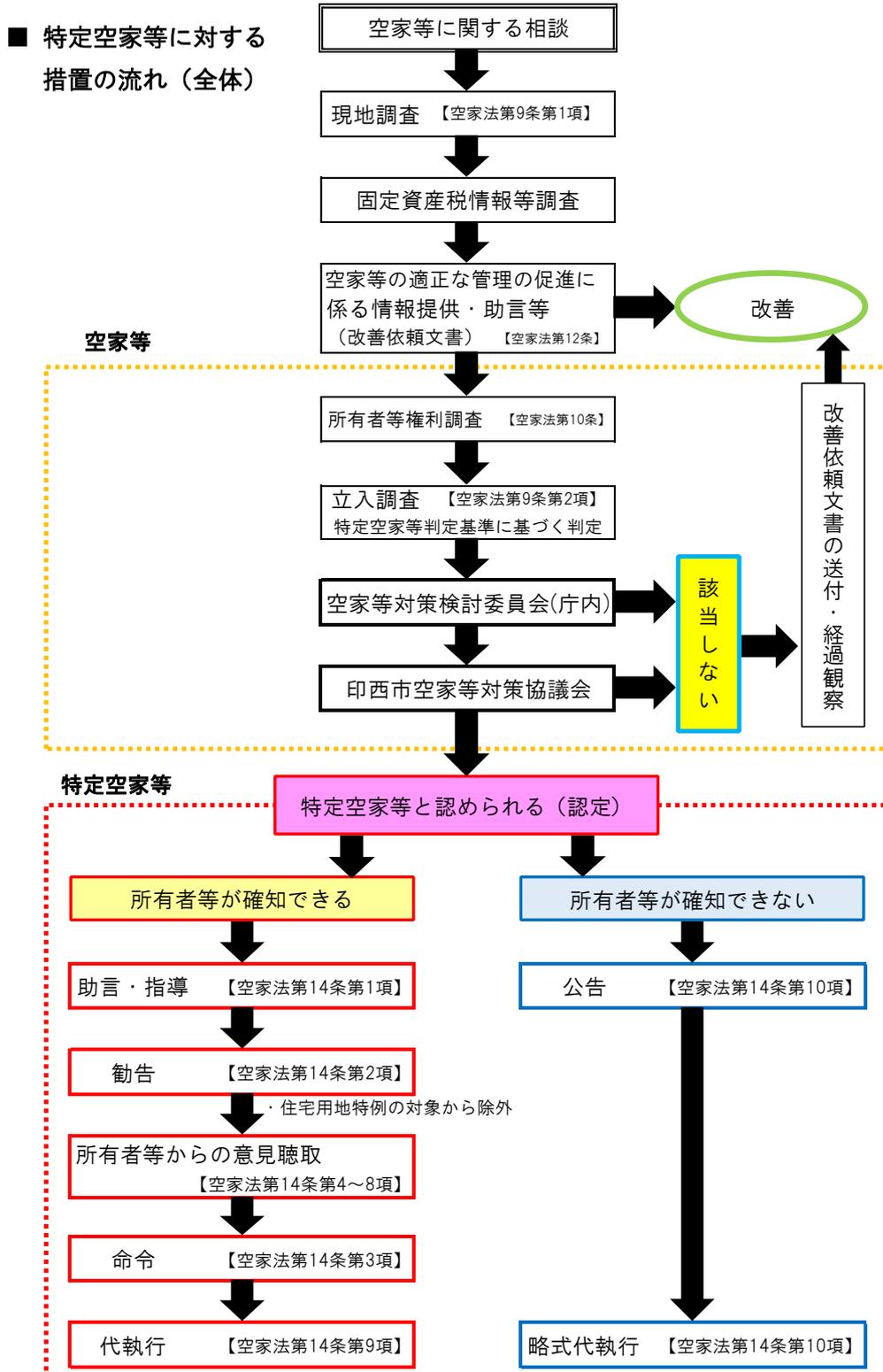
また、空家等に係る情報には多くの個人情報等が含まれることを踏まえ、情報の内容に応じた適切な管理を行います。

4.3 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

4.3.1 特定空家等に対する措置の流れ

空家等の調査に基づき、周辺地域に著しい悪影響を及ぼすと認定されたもの(特定空家等)については、本市関係部署と連携を図り、空家法に基づく必要な措置を講じます。

空家等に関する調査から特定空家等措置に至る全体の流れを以下に示します。



以降では、空家等に関する調査から特定空家等措置に至る全体の流れの中に関する主な段階について説明します。

4.3.2 改善依頼文書

空家等の適切な管理の促進に係る情報提供・助言等(空家法第12条)として実施する「改善依頼文書」は、周辺住民等からの相談内容について、現地調査し、所有者等に知らせます。

なお、何らかの事情により対応されない所有者等には、市で継続して現地調査を行った上で、管理不全の現状やその対処方法、「特定空家等」に認定された場合、固定資産税等の住宅用地特例が解除されること等を所有者等に知らせることで、所有者等自らによる改善を促していきます。

4.3.3 特定空家等に対する措置、対処に関する事項

(1) 特定空家等判定に必要な調査【空家法第9条第2項】

前述「改善依頼文書」の通知にも関わらず改善が見られない空家等については、所有者等に通知した上で、特定空家等判定基準に基づき、特定空家等の候補を判定する立入調査を実施します。

(2) 特定空家等判定(認定)

「特定空家等」の認定に伴う判定は、次の段階を踏んで実施します。

① 空家等対策検討委員会(庁内)による判定

空家等対策検討委員会は、特定空家等の判定結果について委員を構成する関係各課が所掌する法令、事務内容等を踏まえた協議を行い、特定空家等の候補とするか総合的に判断します。

② 空家等対策協議会の位置づけ

空家等対策協議会は、空家等対策計画の策定及び変更並びに空家等対策の実施に関する事項を調査協議するほか、特定空家等の判断を協議するため、市長を会長とし、学識経験者や地域を代表する者等の委員で構成しています。「特定空家等」の適正な判定や認定、措置の妥当性を庁外第三者の視点で協議した上で、市長が認定や措置等を決定します。

(3) 措置の手続

① 所有者等が確知できている場合

空家法第14条の規定に基づき措置を行っていきます。
代執行に要する費用は、所有者等へ請求していきます。

② 所有者等が確知できない場合

空家法第14条の規定に基づき措置を行っていきます。

略式代執行に要する費用の回収は、財産管理人制度の活用等を検討します。

(4) 略式代執行に伴う財産管理人制度の活用

空家法第14条第10項では、

(前略) 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(中略)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(後略)

という、いわゆる「略式代執行」の規定が定められています。

該当する特定空家等の状況にもよりますが、所有者不明や相続放棄に際し、財産管理人制度の活用を検討し、所有者不明などの「特定空家等」への対応を促進していきます。

【不在者財産管理人の選任】

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができます。

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができます。

【相続財産管理人の選任】

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。)には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任します。

相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになります。

出典:「裁判所」HP—「不在者財産管理人選任」「相続財産管理人選任」

4.4 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

(1) 所有者等自らによる適切な管理

周辺地域に著しい悪影響を及ぼす空家等の状態が継続することにより、周辺の住環境が悪化するだけでなく、周辺地域の資産価値低下が懸念されます。

空家等は、空家法第3条において、空家等の所有者等の責務により適切な管理に努めることが示されています。

(空家等の所有者等の責務)

第3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。

また、相続を放棄している場合でも、民法第940条第1項において、相続財産を放棄した者に一定の管理責任があることが示されています。

(相続を放棄した者による管理)

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

そのため、本市では、所有者自らでの適切な管理に向けた各種情報提供や注意喚起、啓発活動に重点をおき、情報提供等を行っていきます。

(2) 所有者等への予防に向けた情報提供

空家等の発生を予防するためには、所有者等に適切な管理を促すとともに、空家等にしないことの重要性を情報発信していくことが必要です。

情報提供にあたっては、空家等にすることにより、周辺住民等に不安や不快を与える影響について、高齢者等の所有者にも分かりやすい内容で情報提供することが重要です。

① 空家等発生予防啓発のパンフレット等の配布

空家法の概要や管理不全の空家等を放置した場合の所有者等の責任(訴訟等のリスク)、相続や登記など生前に準備しておくべきこと、活用事例や各種補助・助成金の紹介などを掲載したパンフレット等を「空家等相談窓口」や主な本市の施設等にて配布します。

② 広報や市ホームページ等の活用

前述のパンフレットと同様に、適切な管理の必要性や利活用事例、各種補助・支援事業の紹介、相談窓口や専門家団体(民間協定事業者)情報等について、広報や本市ホームページ等を利用した情報発信を実施します。

③ 郵送等による所有者等への啓発

データベース化された空家等の所有者等のほか、例えば「築〇〇年を経過する」など一定の条件を満たす所有者等に対し、本市が発行する各種通知の機会等での情報提供について検討します。

(3) 地域との連携

空家等の発生を予防するためには、空家等になる前段階での対応を進めることが重要です。

空家等に関する情報は、行政よりも近隣住民の方が有している場合も多いことから、空家等の発生の前段階での適切な情報収集や、その後の状態について、自治会や民生委員等と連携を図る仕組みを検討します。

4.5 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

4.5.1 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 空き家バンクの構築

空家等所有者の「売りたい」「貸したい」意向に対し、「空き家バンク」の構築を検討します。

個人情報の取扱いを含めた登録方法や登録を許可する物件の条件等を本市で整備するとともに、その情報を公開する「全国版空き家・空き地バンク」への参画を検討します。

「全国版空き家・空き地バンク」

国土交通省では、各自治体の空き家情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにするため、公募により選定した2業者(株)LIFULL・アットホーム(株)による「全国版空き家・空き地バンク」サイトの本格運用が、平成30年4月1日から開始されました。

(2) 住宅に関する補助・支援事業の継続・拡充

現在、本市の施策として実施している住宅に関する補助・支援事業のうち、空家等利活用の促進につながる事業の継続及び充実等に向け取り組んでいきます。

① 無料耐震相談会

住宅や建築物の耐震化を推進するため、(一社)千葉県建築士会及び(公社)千葉県建築士事務所協会と連携を図り、市内の住宅・建築物を対象に、個別の無料耐震相談を実施しています。

② 印西市住宅・建築物耐震改修促進事業補助金

市内の既存建築物の耐震性向上を図るため、建築基準関係規定に適合している住宅・建築物に対し耐震診断費、耐震改修設計費及び耐震改修工事費の補助を実施しています。

なお、補助率及び補助金の上限は建築物や立地、事業の種類(耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事など)により異なります。

③ 国及び県による財政上の措置等の活用

空家法第15条に規定する財政上の措置及び税制上の措置等について、国及び県が市町村に対し実施する各種助成制度の効果的な活用等について、本市での導入の検討を行います。

(3) 跡地の有効活用

建物が除却となった跡地のうち、市街化調整区域内の土地や建築基準法の接道要件を満たさず建物の再建築が不可能な土地については、所有者等の意向を踏まえた上で、活用を検討します。

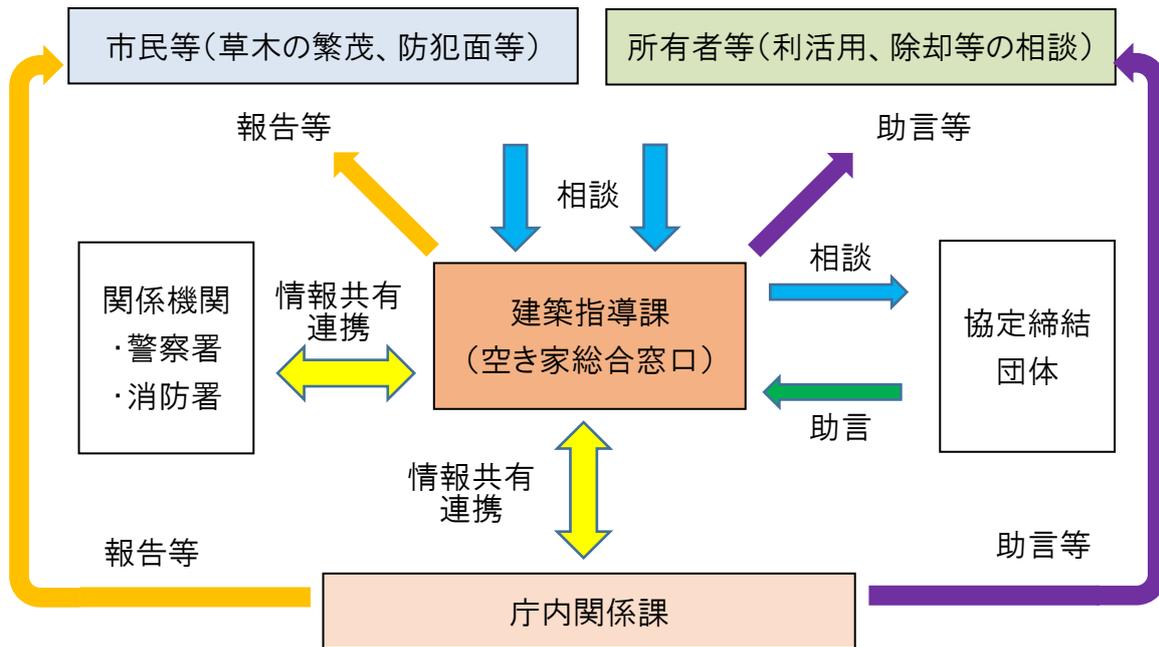
4.6 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

4.6.1 住民等からの空き家等に関する相談への対応

(1) 相談窓口の整備

「だれもが」相談できる総合的な窓口として、空き家全般を掌握する建築指導課に総合相談を設置し、必要に応じ、関係する庁内担当課及び関係団体等と連携していきます。

■ 相談窓口・連携体制（イメージ）



① 庁内における相談体制

市に寄せられる空家等の相談内容は、多岐にわたるため必要に応じて、関係する庁内担当課と情報共有、連携をして相談内容の解決に向け努めていきます。

■ 空家等に関する庁内担当課（令和元（2019）年度現在・順不同）

関係課	空家等に関する所掌内容等
建築指導課	空家等全般に関する事、建築物の耐震診断等補助事業
土木管理課	市道の管理
環境保全課	スズメバチ営巣駆除費補助、草木の繁茂（隣地に越境）、有害鳥獣に関する事
クリーン推進課	廃棄物の不法投棄
市民活動推進課	防犯対策、防犯パトロール、町内会自治会等に関する事、市民活動の支援、コミュニティ施策の推進
資産税課	固定資産税情報、勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の解除
防災課	防災、自主防災組織
高齢者福祉課	高齢者支援、地域包括支援センターに関する事
水道課	水道使用者情報（水道閉栓情報）

② 関係機関等との連携による相談体制

市民等や空家等の所有者等からの相談について、警察署及び空き家が所在する所轄消防署と連携及び協力体制を図ることのほか、空家等の対策及び管理に関する協定を締結している団体等と連携を図ります。

■ 空家等の対策・管理に関する協定締結団体（令和元（2019）年度現在）

協定締結団体	空家等に関する所掌内容等
千葉司法書士会	空家等に関する法律相談、相続人調査、相続登記、利活用・跡地利用等に関する各種契約内容の相談
印西市 シルバー人材センター	空家等の見回り・外観点検、除草・樹木の剪定、管理状況報告、その他所有者の要望による空家等の一般管理
千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部	空き家バンクに登録した空家等の売買、賃貸借等の媒介

4.7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

4.7.1 空家等に関する対策の実施体制

(1) 空家等対策推進会議(庁内組織)

空家等対策計画その他空家等に関する対策全般について、本市の関係部署が横断的に連携して対応や対策をとっていくことが必要であることから、具体的な検討及び情報共有を行うための庁内組織として「空家等対策推進会議」(以下「推進会議」)を設置しています。

(2) 空家等対策検討委員会(庁内組織)

市民等からの空き家に関する相談内容に対し、所有者等による改善が実施されない「未対応の空家等」について、空家法第14条に基づく助言、指導、勧告、命令等の措置を行う場合には、特定空家等として認定することから、空家等が特定空家等に該当するか否かを総合的に判断する「空家等対策検討委員会」を設置します。

(3) 空家等対策協議会

空家等対策計画の策定及び変更並びに特定空家等の判断や空家等に対する措置の方針策定にあたり、行政のみならず専門的な知見を有する第三者からの多角的な意見を踏まえ、公平公正に実施する必要があることから、空家法第7条第1項の規定に基づく「空家等対策協議会」を設置しています。

印西市空家等対策協議会設置要綱により、市長のほか、学識経験者、地域を代表する者、その他市長が必要と認める者から選出しています。

■ 委員構成(令和元(2019)年度現在 順不同)

職種	所属
司法書士	千葉司法書士会
学識経験者(建築)	東京電機大学
建築士	千葉県建築士事務所協会
地域福祉に携わる者	印西市社会福祉協議会
自治会理事	印西市町内会自治会連合会
弁護士	千葉県弁護士会
宅地建物取引士	千葉県宅地建物取引業協会
消防職員	印西地区消防組合消防本部
警察職員	千葉県印西警察署

4.8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

4.8.1 本計画の評価と見直し等について

(1) 本計画の評価と見直し

本計画は前述の「計画期間」に記載のとおり、令和2(2020)年度より令和8(2026)年度までの7年間を計画期間とし、最終年度に計画の見直しを行うこととします。

計画期間内において、本市における対策や措置の事例収集、積み重ねにより、効果的な事業の検討と有効性ある啓発や措置、施策を行っていき、より実効性ある次期計画の見直しにつなげていきます。

(2) 他自治体等との連携

本市は、千葉県が「千葉県すまいづくり協議会」の専門部会として設置する「空家等対策検討部会」に参加しており、県や県内市町村とともに空家等対策に関する情報の収集、空家等対策の実施などについて検討を行っています。今後も当該部会の活動を通じて、他自治体との連携を図っていきます。

(3) 空家等の適切な管理に関する条例の制定

空家法では、特定空家等の所有者等に対して、命令や勧告ができる規定になっていますが、相当の猶予期限を付するために、是正措置の実施には時間がかかります。そのため、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼす事案や住環境に影響を及ぼす事案に対し、危害が及ぶことを回避するために必要最低限の措置を講じることができる「緊急安全措置」のほか、空家等の適切な管理に関する必要な事項を規定する条例を制定しました。

資料編

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）

（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。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、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って、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することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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。

（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。

「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

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、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

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

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

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

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

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

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

2. 具体の事案に対する措置の検討

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

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

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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

また、市町村長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号)を参照されたい。

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

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

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

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

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

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

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

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

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件

等地域の実情に応じて、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）、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5. を参照）。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

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

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

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

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

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

一方、危険が切迫している等周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、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か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すると、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、個人情報情報が漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

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

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

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

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

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

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

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

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

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

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

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

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか

- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
 - ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか
- 等について、分かりやすく示すことが望ましい。

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

（２）措置の内容等の検討

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

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

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（１）勧告の実施

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

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 正当な理由がなく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、その周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

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

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

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

(2) 関係部局への情報提供

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

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

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

イ 正当な理由

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

ロ 特に必要があると認めるとき

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

ハ 相当の猶予期限

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

ニ 命令の形式

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

ホ 命令の送達方法

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

ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第14条第5項）。

(1) 所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

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

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

とされている（法第 14 条第 4 項）。

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

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

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

イ 命じようとする措置の内容

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

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

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

ハ 意見書の提出先及び提出期限

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

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

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

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

(3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第14条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱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認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等

処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる^{※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、不服申立ての手續を審査請求に一元化することとなり（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。（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）。過料の徴収手續については、非訟事件手續法に規定がある。手續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、通知を受けて手續が開始されている。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續に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

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

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

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

6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

(1) 実体的要件の明確化

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

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺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り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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

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

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

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

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

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられ

るべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

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

(2) 事前の公告（法第14条第10項）

法第14条第10項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

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

をあらかじめ公告しなければならない。

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

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

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

(4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したこ

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

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

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

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

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> ※「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 <ul style="list-style-type: none"> ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 屋根が変形している。 屋根ふき材が剥落している。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

印西市空家等対策協議会設置要綱（平成30年8月1日告示第151号）

（設置）

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

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（協議事項）

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。
 - ア 特定空家等の判断
 - イ 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
 - ウ 特定空家等に対する措置の方針
- (3) 前2号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項に関すること。

（組織）

第4条 協議会は、市長及び委員をもって組織する。

2 委員は、9人以内として、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地域を代表する者
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。

4 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）

第5条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

（会議）

第6条 協議会の会議は会長が招集する。

2 議長は、会長をもって充て、副議長は、委員の互選によりこれを定める。

3 議長は、必要と認めるときは、委員以外の者を出席させ、意見又は説明を述べさせることができる。

（守秘義務）

第7条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（庶務）

第8条 協議会の庶務は、都市建設部建築指導課において処理する。

（その他）

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が協議会に諮っ

て定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

印西市空家等の適切な管理に関する条例（令和元年12月26日条例第23号）

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所有者等の責務）

第3条 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を行わなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、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ものとする。

（市民の協力）

第5条 市民は、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

（情報提供）

第6条 何人も、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市にその情報を提供しよう努めるものとする。

（緊急安全措置）

第7条 市長は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等危険な状態が切迫し、かつ、所有者等が速やかにその危険を回避するために必要な措置を講ずることができないと認めるときは、必要最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、あらかじめ当該空家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

（関係機関との連携）

第8条 市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、警察その他関係機関に必要な協力を求めることができる。

（委任）

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

印西市空家等対策の推進に関する規則（令和2年2月4日規則第12号）

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び印西市空家等の適切な管理に関する条例（令和元年条例第23号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（立入調査等）

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（別記第1号様式）により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（別記第2号様式）とする。

（空家等の適切な管理の促進に係る助言書）

第3条 法第12条の規定による助言は、空家等の適切な管理の促進に係る助言書（別記第3号様式）により行うものとする。

（指導）

第4条 法第14条第1項の規定による指導は、指導書（別記第4号様式）により行うものとする。

（勧告）

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（別記第5号様式）により行うものとする。

（命令）

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（別記第6号様式）により行うものとする。

（命令に係る事前通知等）

第7条 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（別記第7号様式）により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による意見書の提出は、意見書（別記第8号様式）により行うものとする。

（意見の聴取）

第8条 法第14条第5項の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書（別記第9号様式）により行うものとする。

2 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取開催通知書（別記第10号様式）により行うものとする。

（公示）

第9条 法第14条第11項の規定による公示は、標識（別記第11号様式）の設置のほか、印西市公告式条例（昭和29年条例第3号）第2条第2項の掲示場への掲示その他の適切な方法により行うものとする。

（戒告）

第10条 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（別記第12号様式）により行うものとする。

（代執行令）

第11条 行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（別記第13号様式）により行うものとする。

2 行政代執行法第4条に規定する身分を示す証票は、執行責任者証（別記第14号様式）とする。

（緊急安全措置）

第12条 条例第7条第1項に規定する必要最小限度の措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 屋根、外壁材等の部材で、落下又は飛散のおそれがあるものの養生、取り外し等
- (2) 開放されている窓、門扉その他の開口部の閉鎖
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

附 則

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

印西市特定空家等 判定基準

令和2年3月

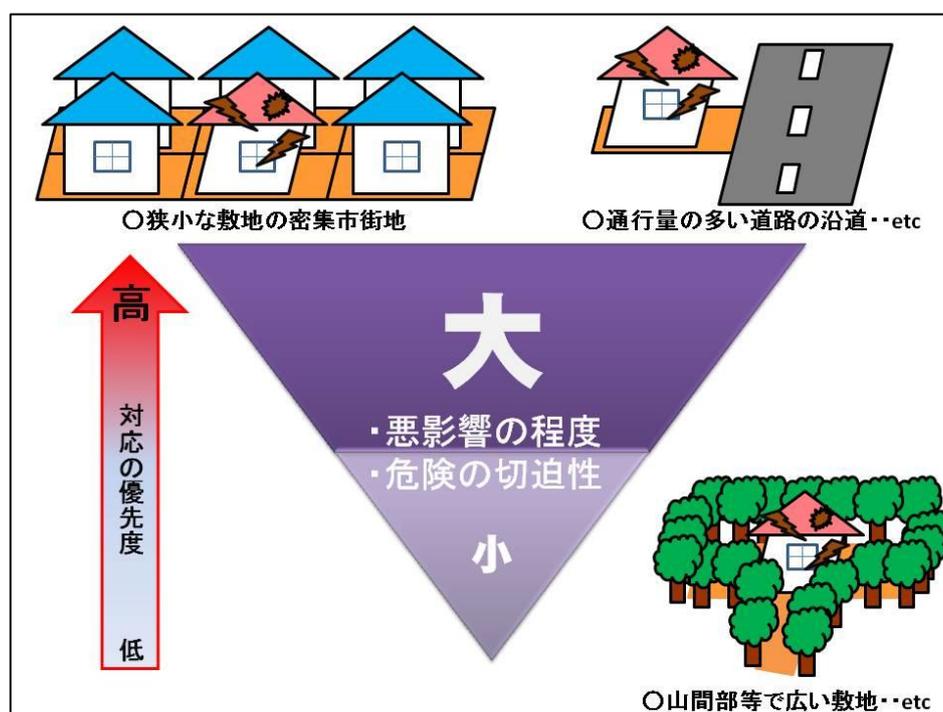
1. 趣旨

特定空家等の判断については、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第14条第14項の規定に基づいて国土交通大臣が定めた『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）の中で、特定空家等の判断の参考となる基準が示されています。

本市の判定基準では、千葉県すまいづくり協議会「空家等対策検討部会」が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」の判定方法を参考に作成したチェックリスト等により、特定空家等の「候補」になるかを判定します。最終的に特定空家等か否かの判断については、庁内の関係する部署で構成する印西市空家等対策検討委員会で協議を行い、印西市空家等対策協議会の意見を聴いたうえで、市が認定を行います。

2. 特定空家等の候補と判定する際の基本的な考え方

空家等の管理は、空家法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し、空家法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。そのうえで、改善が図られない「未対応の空家等」について、市街化区域等の住宅が密集している地区、通行量の多い道路沿線に立地しているなど空家等の立地条件等を勘案し、特定空家等候補となるか判定します。なお、山間部等に立地し周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等については、判定する優先度が下がるものとします。



対応の優先度イメージ

3. 判定方法について

判定方法としては、3つの判定表を組み合わせ、判定します。

【判定表①】では、ガイドライン別紙1の「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及び範囲に応じて「点数」で評価します。

【判定表②】では、ガイドライン別紙2、別紙4の「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」と「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及び範囲に応じて評価します。

【判定表③】では、ガイドライン別紙3の「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」について評価します。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価した結果、以下の状態にあるものを特定空家等候補と判定します。

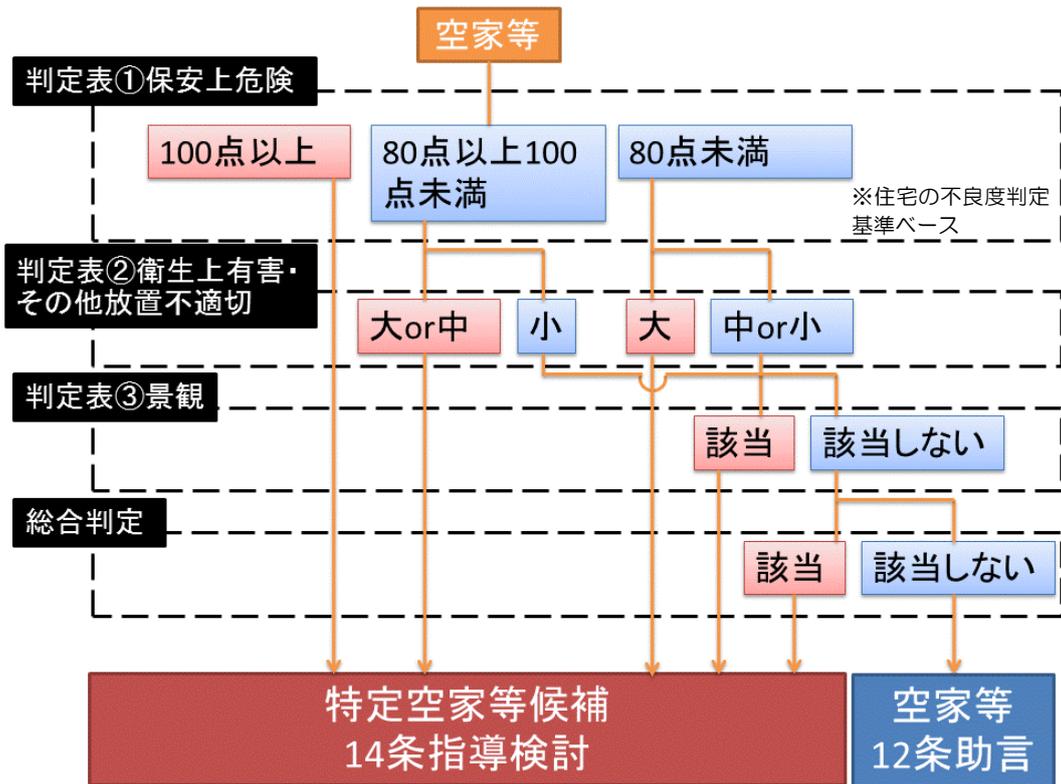
1. 【判定表①】の点数が100点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が80点以上の（将来的に倒壊・崩落等の危険性がある）もので、【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、項目に該当すると判断されたもの

（注）複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①～判定表③】は全て確認する。

また、判定表による結果、特定空家等候補に該当しない空家等については、空家法第12条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に特定空家等にならないように改善されるまで、所有者等へ自主的な改善を求めてまいります。

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		『大』：今後敷地外に悪影響が及び可能性が高い、又は既に及ぼしている	『中』：敷地外に悪影響が及び可能性が低い	『小』：山間部等にあり敷地外に悪影響が及び可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落等の危険性が高い	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">特定空家等候補 (14条による指導)</div>		
80点以上100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性は低い			

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ



特定空家等候補判定フロー

(注) 複数項目該当する場合もあるため、判定表①～③は全て確認が必要。

特定空家等候補判定表

【判定表①】

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは安全上危険となるおそれのある状態」【別紙1】		(A)現状における損傷等の程度			(B)悪影響範囲係数	(C)項目別点数 (A)×(B)	(D)最高点数 (C)の内、グループ項目で最も高い点数	(E)総得点	
		小	中	大					
1. 建築物の倒壊等若しくは安全上危険となるおそれ	イ 著しい傾斜等	基礎に不同沈下、柱が傾斜							
	ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台 (ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ	25	50	100	50	50	
	ハ 屋根ふき材、ひさし又は軒	(イ)屋根ふき材の剥落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり	屋根が変形 屋根ふき材の剥落 軒の裏板、たる木等の腐朽	15	25	50	30	30	
	ニ 外壁	(イ)外壁 (ロ)外壁の剥離、外装材の脱落、飛散等	躯体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁の珪藻土やタイル等の外装材の浮き	15	25	50	20	20	
	ホ 看板、給湯設備、屋上水槽等	(イ)看板、給湯設備、屋上水槽等 (ロ)屋外階段又はバルコニー (ハ)門又は塀	看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25	50	2.0	1.0	0.5
	ヘ 塀	(イ)塀	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25	50			
	ト 塀	(イ)塀	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25	50			
	チ 塀	(イ)塀	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25	50			
	テ 塀	(イ)塀	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25	50			
	ト 塀	(イ)塀	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	15	25	50			
2. 塀壁が老朽化し危険となるおそれ		塀壁のひび割れ等 (空室地盤老朽化判定マニュアル(案)の危険度評価区分による)	25 (点数の最大値が50未満)	50 (点数の最大値が50以上60未満)	100 (点数の最大値が60以上)				

※1周辺建築物や通行人等がある場合をいう
 ・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。
 ・総得点が100点未満の場合も、立地環境や気候条件等の地域の実情に応じて、特定空家等と判断する。

⑤【判定表①】で100点未満でかつ地域の実情等を踏まえ検討した結果、特定空家等候補と判断しなかったため、【判定表②】の判定に移る。

④各項目ごとの②と③を掛け算し、数値を「(C)項目別点数」の欄に入力する。(C)で複数項目ある場合は、「(D)最高点数」に項目別で最も高い点数を記入する。最後に(D)の合計点を「(E)総得点」の欄に記入する。(今回の例)
 基礎の破損: ②50点 × ③1.0 = 50点
 屋根ふき材の剥落: ②15点 × ③2.0 = 30点
 雨樋のたれ下がり: ②25点 × ③1.0 = 25点
 (この場合、(D)は30点と記入する。)
 よって合計の「(E)総得点」は
 50点 + 30点 = 80点となる。

【判定表②】

「そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となる恐れのある状態」【別紙2】		悪影響の範囲	
		大	中
1. 衛生上有害(別紙2)	(1)建築物又は設備等の破損によるもの	吹付け石綿等の飛散 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気等の発生 排水等の流出による臭気等の発生	一部破損があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い
	(2)ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気等の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生	損傷等がない成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い
2. その他放置(別紙3)	(1)立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の根腐れによる通行等の妨げ	今後敷地外に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている
	(2)住みつけた動物等によるもの	動物の鳴き声その他の音の頻発な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気等の発生 動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 住みつけた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリ等の発生	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が極めて低い
3. 建築物等の不適切な管理(別紙4)	(1)建築物等の不適切な管理によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出	山間部等にあり敷地外に及ぶ可能性が極めて低い
	(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	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 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 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 屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 看板が原空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 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

⑦各項目ごとの「悪影響の範囲」を選択する。

⑧【判定表②】で悪影響の範囲は「中」と判定し、判定表②自体では特定空家等候補と判断されなかったが、【判定表①】で総得点が80点以上(将来的に倒壊・崩落等の危険性がある)のため、総合的に検討し、特定空家等候補と判断した。

【判定表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」【別紙3】	
(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	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 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 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 屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置
(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	看板が原空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 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

⑨【判定表③】によらずとも特定空家等候補と判断された場合も、市が定める景観ルール等の違反がないか併せて確認する。

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

⑩【総合判定表】は基本的に【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合に使用する。印西市空家等対策協議会において学識経験者等から聞いた意見等を記載するなど、特定空家等と判断するに至った経緯等の記載欄として活用する。

特定空家等候補に該当する

総得点で100点以上

判定表①で80点以上かつ、判定表②の項目に該当し、悪影響の範囲が「中」以上

判定表②の項目に該当し、悪影響の範囲が「大」

判定表②の項目に該当し、悪影響の範囲が「大」

判定表②の項目に該当し、悪影響の範囲が「大」

判定表③の項目に該当する場合

判定表③で判断に至らない場合

特定空家等候補判定表

【判定表①】

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」 【別紙1】			(A)現状における損傷等の程度				(B)悪影響範囲係数			(C)項目別点数	(D)最高点数	(E)総得点
			損傷等の程度				今後敷地外 【※1】に及ぶ 可能性が高い、又は 既に及ぼしている	敷地内にも 及び敷地外に及ぶ 可能性が低い	山間部等に あり敷地外に及ぶ 可能性が極めて低い	(A)×(B)	(C)の内、 グループ 項目で最も 高い点数	
グループ項目	小	中	大	大	2.0	1.0						0.5
	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ (1) 傾斜等 (2) 屋根・外壁等の脱落・飛散等	イ 著しい傾斜等	基礎に不同沈下 柱が傾斜	(a)			25	50	100			
ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等			基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損	(b)	25	50	100				(b)	
			基礎と土台のずれ 柱、はり、筋かい、柱どはりの接合等	(c)	25	50	100				(c)	
イ 屋根ふき材、ひき又は軒		屋根が変形 屋根ふき材の剥落	(d)	15	25	50				(d)		
		軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり										
		雨樋のたれ下がり										
		壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による 下地材の露出	(e)	15	25	50				(e)		
イ 看板、給湯設備、屋上水槽等		外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き										
		看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒	(f)	15	25	50				(f)		
		看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食										
ニ 屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	(g)	15	25	50				(g)			
	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	(h)	15	25	50				(h)			
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁のひび割れ等 【「土地建物老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による】	(i)	25 (点数の最大値が5.0未満)	50 (点数の最大値が5.0以上9.0未満)	100 (点数の最大値が9.0以上)				(i)			

※1周辺建築物や行人等がある場合をいう
・ 総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。
・ 総得点が100点未満の場合も、立地環境や気候条件等の地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性が高いと個別に判断されたものは特定空家等と判断する。

【判定表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」【別紙2】 「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」【別紙4】		悪影響の範囲		
		大	中	小
衛生上有害 (1) 建築物又は設備等の破損等によるもの (2) ごみ等の放置、不法投棄によるもの	吹付け石綿等の飛散 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気等の発生 排水等の流出による臭気等の発生	一部破損があるなど、飛散し、暴露する可能性が高い	損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が低い	—
	臭気等の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生			
その他 (1) 立木等によるもの (2) 住みつけた動物等によるもの (3) 建築物等の不適切な管理等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の経理による通行等の妨げ			
	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気等の発生 動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 住みつけた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリ等の大量発生	今後敷地外に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	敷地内にも及び敷地外に及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に及ぶ可能性が極めて低い
	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出			

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表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」【別紙3】	
(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	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 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 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
(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	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 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 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

特定空家等候補に該当する

【判定表①】

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは安全上危険となるおそれのある状態」 【別紙1】	該当なし	整理番号				空家等の位置				(C)項目別点数 (A)×(B)	(D)最高点数 (C)の内、グループ項目で最も高い点数	(E)総得点		
		(A)現状における損傷等の程度				(B)悪影響範囲係数			(D)最高点数					
		小	中	大	大	今後敷地外(※1)に及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている(2.0)	敷地内のみ及び敷地外に及ぶ可能性が高い(1.0)	山間部等にあり敷地外に及ぶ可能性が極めて低い(0.5)						
グループ項目														
1. 建築物が若しくは安全上危険となるおそれ	(1) 建築物の倒壊等	イ 著しい傾斜等	基礎に不同沈下 柱が傾斜	(a)	25		50	100				(a)		
		ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台	基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ	(b)	25		50	100				(b)	
			(ロ)柱、はり、筋か、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形 柱とはりのずれ	(c)	25		50	100				(c)	
	(2) 屋根、外壁等の脱落・飛散等	(イ)屋根ふき材、ひき又は軒	屋根が変形 屋根ふき材の剥落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり	(d)	15		25	50				(d)		
		(ロ)外壁	壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き	(e)	15		25	50				(e)		
	(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	看板仕上げ材料の剥落												
		看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒												
		看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食	(f)	15		25	50					(f)		
	(ニ)屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	(g)	15		25	50					(g)		
		(ホ)門又は塀	門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	(h)	15		25	50				(h)		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		擁壁のひび割れ等 〔宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)〕の危険度評価区分による	(i)	25		50	100				(i)			

【判定表②】

「そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となる恐れのある状態」【別紙2】 「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」【別紙4】	該当なし	悪影響の範囲		
		大	中	小
(1) 建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気、発生 排水等の流出による臭気、発生			
(2) ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気、発生			
	多数のねずみ、はえ、蚊等の発生			
(1) 立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱 立木等の根境による通行等の妨げ			
	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気、発生			
(2) 住みつけた動物等によるもの	動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生			
	住みつけた動物が周辺の土地、家屋への侵入 シロアリの大量発生			
(3) 建築物等の不適切な管理等によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 土砂等の大量流出			

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等」と判断する。

- 【判定表①】の点数が100点以上
- 【判定表①】の点数が80※点以上かつ【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
- 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
- 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
- 総合的に判断し、該当すると判断したため

(注)複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

【判定表③】

「適切な管理が行われていないことにより若しくは景観を損なっている状態」【別紙3】	該当
(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	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 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 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
(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	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置
	多数の窓ガラスが割れたまま放置
	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
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

【総合判定表】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

印西市空家等対策計画

令和2（2020）年3月

印西市都市建設部建築指導課

〒270-1396

千葉県印西市大森2364番地2

電話：0476-42-5111