

# 下松市空家等対策計画



# 目 次

## 第1章 はじめに

1 計画の趣旨（目的）	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2

## 第2章 下松市の概要

1 位置、面積、沿革について	3
2 人口と世帯数の推移について	4

## 第3章 空家等の状況

1 住宅・土地統計調査結果の概要	5
2 本市における空家等の状況	8

## 第4章 空家等対策の基本的な方針

1 対象とする空家等の種類	10
2 空家等対策の対象地区	11
3 空家等の調査とデータベースの整備	11
4 空家等対策の基本的な考え方	12
5 空家等対策の取組方針	13

## 第5章 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

1 管理不全な空家等への対処	15
2 特定空家等の認定の判断基準	16
3 特定空家等に対する措置	23

## 第6章 空家等に関する対策の具体的な取組

1 住民等からの空家等に関する相談への対応等	29
2 空家等に関する対策の実施体制	29
3 空家等の適切な管理の促進と危険家屋の発生防止	30
4 管理不全の空家等に対する規制と対策	31
5 その他	32

## 資料編（参考資料）

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2 空家等及び特定空家等に対する措置に係る関係様式	

## 第1章 はじめに

### 1 計画の趣旨（目的）

近年、人口減少や都市部への人口流出、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等により空き家が増加して、全国的に空き家に起因した問題が顕在化しており、本市においても空家等に関する相談が増加しています。

空き家は、そもそも個々の財産であり、その所有者又は管理者の責任において適切に管理すべきものという考え方により、これまでは行政が対応できる方策には限りがありました。

しかしながら、空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等の数が増加すると、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

こういった状況から、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、空家等に対する施策に関して、国は基本指針を策定し、市においては空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することで、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年（2014年）11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）」が公布されました。

これらの経緯を踏まえ、地域社会の健全な維持と、市民の安全安心な暮らしを守ることを目的として、空家等への対策を総合的にかつ計画的に実施していくために、下松市空家等対策計画（以下「本計画」といいます。）を定めるものです。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、下松市空家等対策協議会<sup>※注1</sup>での協議を踏まえ計画案を作成し、パブリックコメント（意見募集）の実施により市民の方々へ公表・意見募集後の平成29年（2017年）3月に策定しました。

また、本市が定める各種計画のうち最も上位に位置する下松市総合計画や、まちづくりの指針となる下松市都市計画マスタープランなど、関連する諸計画との連携を図り、空家等対策を推進していきます。

#### ○総合計画

総合計画は、基本構想と基本計画で構成されています。基本構想は、本市におけるまちづくりにあたっての理念や振興発展のおおよその方向を示すもので、現在の基本構想は令和12年度（2030年度）を目標年度とする10ヶ年を構想期間として

います。基本計画は10ヶ年を前期・後期に分けた5ヶ年ずつの計画で、基本構想に従って市民と行政が進めるべきまちづくりの方策、行動内容を具体的に示すもので、各分野の施策を体系的に位置づけるものです。現在の前期基本計画は、令和7年度（2025年度）を目標年度とする5ヶ年計画となっています。

○都市計画マスタープラン

都市づくりの将来ビジョンや本市の都市計画といったまちづくりの指針となる都市計画マスタープランについては、平成10年（1998年）に策定した下松市都市計画マスタープランを平成23年（2011年）3月に改訂しました。これは目標年次を令和12年（2030年）としています。しかし、本市を取り巻く社会経済環境等の情勢変化により、令和3年（2021年）に中間見直しを行っています。

**※注1 ●下松市空家等対策協議会**

市長、市議会議員、地域住民のほか、法律や建築の専門家等を構成員とする協議会を平成28年（2016年）10月に設置しました。この協議会では、本計画を策定・変更するほか、空家等（特定空家等を含む）に対する本市の方針や特定空家等の認定に係る基準等の、空家等の対策のおおもととなる協議を行います。

**3 計画期間**

計画期間は、現在の前期基本計画（令和3年度（2021年度）～令和7年度（2025年度））に合わせ、総合計画と併せて見直しが行えるよう、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）の5年間とします。

なお、社会情勢の変化や空家等対策に係る国等の施策の動向により必要に応じて見直していくこととします。

図1 計画期間

年度 計画名	令和2 (2020)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	
	総合計画	令和3～12年度（2021～2030年度）							
基本計画	前期 令和3～7年度（2021～2025年度）								
都市マスタープラン	平成23～令和12年（2011～2030年）								
空家等対策計画	令和3～7年度（2021～2025年度）								

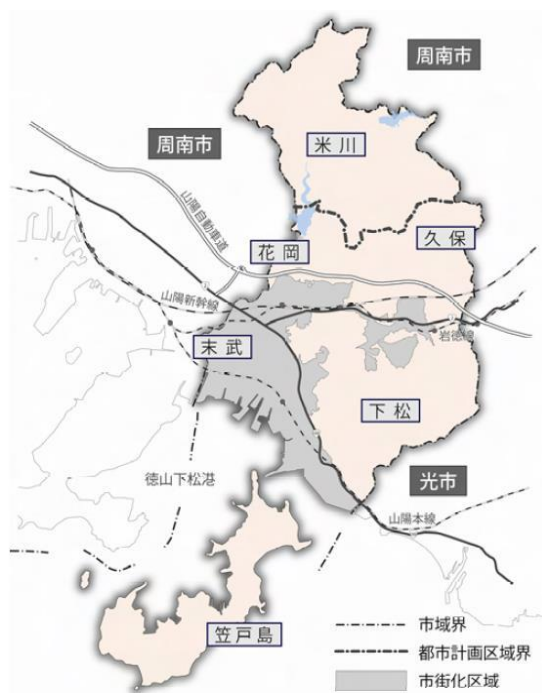
## 第2章 下松市の概要

### 1 位置、面積、沿革について

本市は、昭和14年（1939年）11月3日に、当時の都濃郡下松町を中心に花岡村、久保村、末武南村を合併して市制を施行し、さらに昭和29年（1954年）11月1日に都濃郡米川村を、昭和37年（1962年）4月1日には都濃郡都濃町滝ノ口部落を編入合併して、現在の市域を形成しています。

また、山口県の南東海岸部に位置し、気候温暖の地であり、東を光市と周南市、北と西を周南市と境を接している、南に笠戸島を擁し、周防灘（瀬戸内海）に臨んでいます。市域は、東西12.7キロメートル、南北20.6キロメートルにわたり、面積は約90平方キロメートルとなっています。

図2 位置図

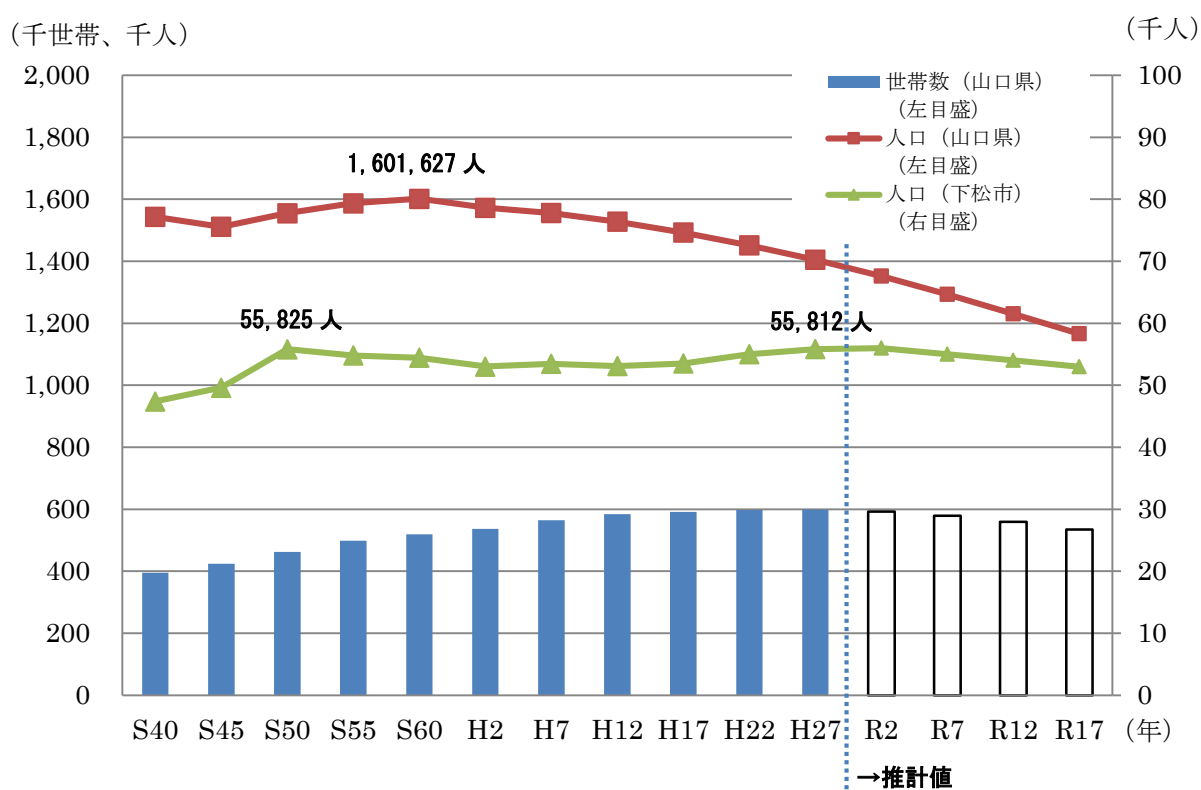


## 2 人口と世帯数の推移について

本市の人口は、昭和50年（1975年）の55,825人をピークに、平成27年（2015年）まで微増減が続いていますが、その後は減少すると推計されています。

山口県においても、人口は昭和60年（1985年）の1,601,627人をピークに減少しています。世帯数も平成27年（2015年）まで増加が続いていますが、今後は減少に転じると推計されています。

図3 人口、世帯数の推移（山口県、下松市）



出典：総務省 国勢調査（平成28年10月）

国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（平成30年3月）

日本の世帯数の将来推計（平成31年4月）

## 第3章 空家等の状況

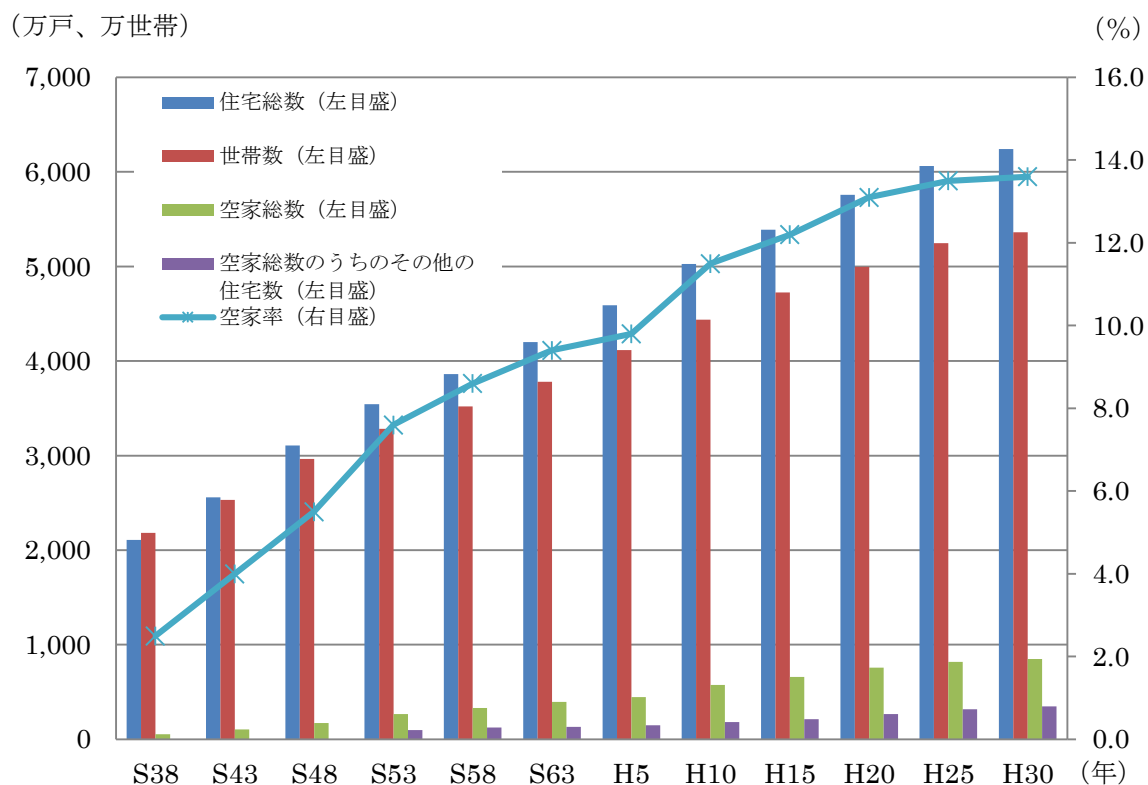
### 1 住宅・土地統計調査結果の概要

#### 1) 全国の状況

総務省が5年に一度実施する住宅・土地統計調査によると、住宅総数、世帯数、空家総数は増加を続けています。昭和38年（1963年）は住宅総数より世帯数の方が多く住宅が不足している状態でしたが、昭和43年（1968年）以降は住宅総数の方が多くなり、空き家の数が増えていきました。また、住宅総数と世帯数を比較すると、住宅総数の方の増加率が大きく、このため空家率（住宅総数に占める空家総数の割合）も大きくなっていると考えられます。

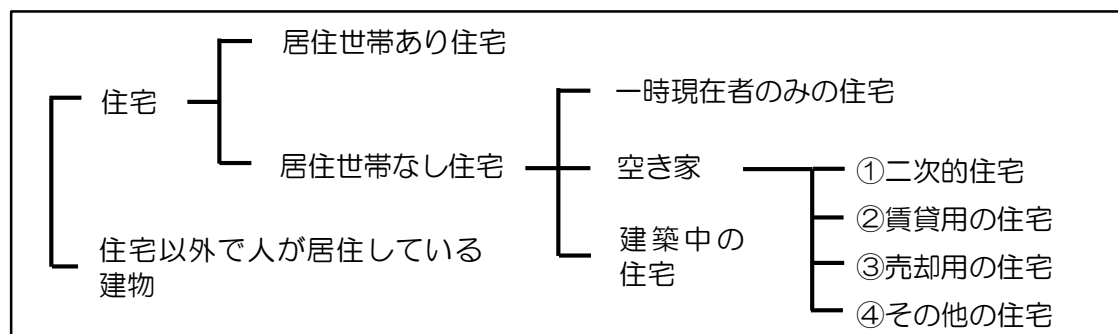
平成30年（2018年）の調査結果によると、全国の空家総数は約849万戸（そのうちのその他の住宅は349万戸）で、5年前の平成25年（2013年）の調査結果の約820万戸（同318万戸）と比べ、空家総数は約29万戸増加しています。

図4 住宅総数、世帯数、空家総数、その他の住宅（空き家）数及び空家率の推移



出典：総務省 住宅・土地統計調査（令和元年9月）

【参考】平成30年住宅・土地統計調査における用語等の定義は以下のとおりです。



住宅とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。

居住世帯あり住宅とは、ふだん人が居住している（10月1日の調査日現在、そこに3か月以上住んでいるか、調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている）住宅をいいます。

居住世帯なし住宅とは、ふだん人が居住していない住宅をいい、次のとおり区分されています。

- 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が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
- 空き家
  - ① 二次的住宅
    - 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
    - その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
  - ② 賃貸用の住宅
    - 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
  - ③ 売却用の住宅
    - 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
  - ④ その他の住宅
    - 上記以外の人住んでいない住宅で、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替えなどのために取壊すことになっている住宅など
- 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」とし、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中の住宅ではなく居住世帯あり住宅となります。



## 2) 本市の状況

### (1) 空家総数と住宅総数に占める割合の推移

全国、山口県、下松市ともに住宅総数及び空家総数は増加しています。なお、市内における空家率は、平成25年に減少したものの、平成30年には上昇に転じています。

表1 住宅総数、空家総数、空家率の推移（国、山口県、下松市）

	平成20年（2008年）		平成25年（2013年）		平成30年（2018年）	
	上段：空家総数（戸）	空家率 （※1）	上段：空家総数（戸）	空家率	上段：空家総数（戸）	空家率
	下段：住宅総数（戸）		下段：住宅総数（戸）		下段：住宅総数（戸）	
全 国	7,567,900	13.1	8,195,600	13.5	8,488,600	13.6
	57,586,000		60,628,600		62,407,400	
山口県	104,600	15.1	114,400	16.2	126,800	17.6
	691,600		706,400		719,900	
下松市	3,270	13.2	3,430	12.8	3,940	13.7
	24,780		26,700		28,840	

出典：総務省 住宅・土地統計調査（令和元年9月）

※1 住宅総数に占める空家総数の割合（％）

### (2) その他の空き家の空家数と住宅総数に占める割合の推移

様々な要因で発生した空き家のうち、別荘等のふだんは人が住んでいない住宅や、賃貸・売却用の住宅を除いた数（前ページの④その他の住宅、表2で「その他の空家数」と表記）とその割合を示しています。この空き家が、対策の主な対象となると推定されます。

表2 その他の空家数とその割合の推移（国、山口県、下松市）

	平成20年（2008年）		平成25年（2013年）		平成30年（2018年）	
	その他の空家数（戸）	その他の空家率（※2）	その他の空家数（戸）	その他の空家率	その他の空家数（戸）	その他の空家率
全 国	2,681,100	4.7	3,183,600	5.3	3,487,200	5.6
山口県	54,400	7.9	62,900	8.9	71,400	9.9
下松市	1,750	7.1	2,190	8.2	2,070	7.2

出典：総務省 住宅・土地統計調査（令和元年9月）

※2 表1の住宅総数に占めるその他の空家数の割合（％）

## 2 本市における空家等の状況

### 1) 空家調査の実施

本市における空き家や危険な状態にある空き家の実態を把握し、空家対策を検討することを目的に、平成25年度（2013年度）から平成26年度（2014年度）にかけて市内全域で調査を実施しました。その後は、パトロールや地域等からの相談により、空き家の把握に努めています。

#### 【調査の定義等について】

空 家：集合住宅、事務所等の事業用の建物を除いた一戸建住宅のうち、  
居住者がいないか、不在となった期間が概ね3月以上のもの。

危険な空き家：上記の空き家のうち、以下のような状態にあるもの。

区 分	状 態
基礎、 土台等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱が傾斜している。</li> <li>・土台又は柱が腐朽し、又は破損している。</li> <li>・基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険がある。</li> </ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁が剥落、腐朽又は破損している。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根葺材の剥落がある。</li> <li>・軒が垂れ下がっている。</li> <li>・屋根が著しく変形している。</li> </ul>

### 2) 空家調査結果の概要

本調査等により、空き家の分布と数を把握しました。市内全域の空き家の分布については、次ページの図5のとおりです。

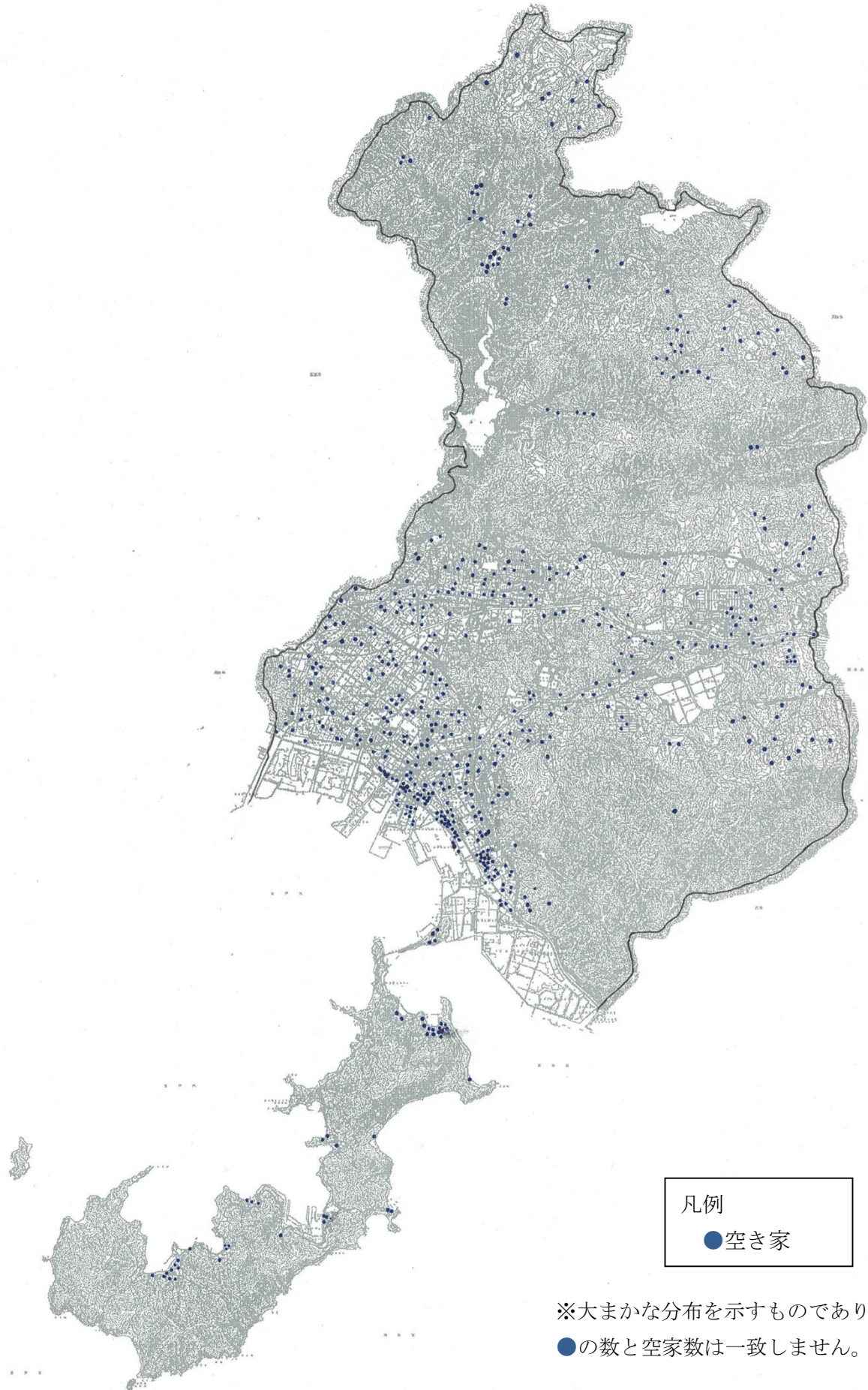
また、危険な空き家として分類した老朽化等により建物に危険な箇所がある空き家については、敷地外から目視等により確認する方法で現地確認を行いその危険度により3つに分類しました。その結果は表3のとおりです。

なお、表3中の①及び②に挙げた空き家については、周辺的生活環境に何らかの影響を与えているものであれば、法第9条第2項の規定に基づき立入調査の実施、その他の対策を実施します。

表3 空家調査の結果（令和2年度末集計）

立入調査を検討する空家数（①+②）				(24)	空家 総数	
①危険度が高いもの		②危険度が 低いもの (危険箇所有)	その他の 空家数			
周辺への 影響が大きい	周辺への 影響が小さい					
30	28	58	14	72	1208	1,280

図5 空家調査での空き家の分布図（概要）



## 第4章 空家等対策の基本的な方針

### 1 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する空家等とします。このうち、周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれの高い法第2条第2項に規定する特定空家等への措置及び対策について本計画では重点的に記載します。

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

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

#### 【参考】

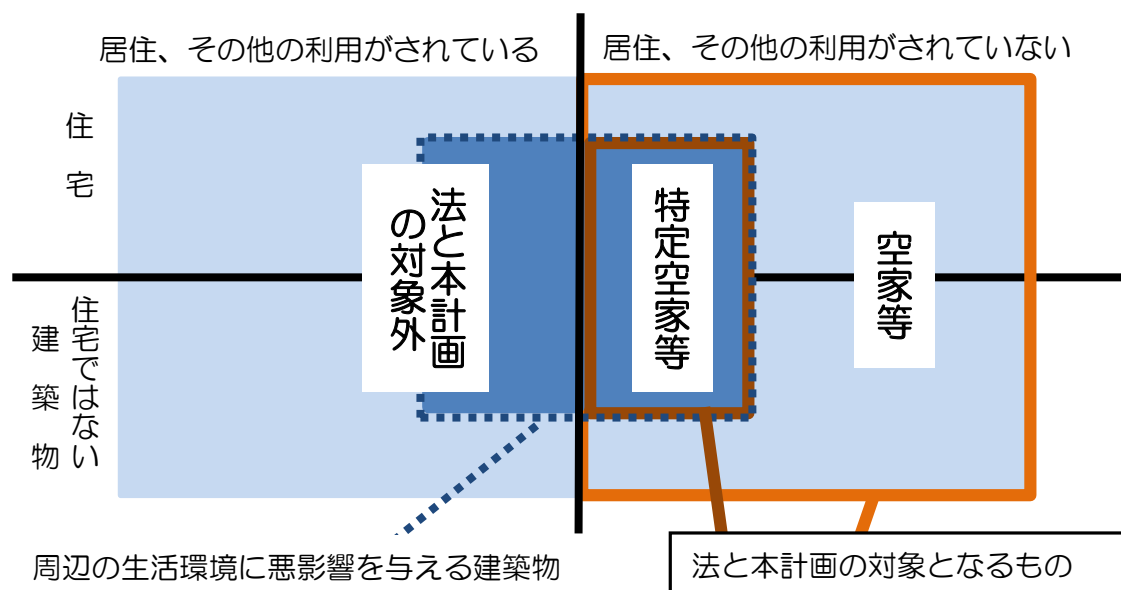
◎「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するものや、附属する門又は塀等をいいます。また、「これに附属する工作物」とは、例えばネオン看板等が該当します。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど現に意図をもって使用していないことをいい、これが「常態であるもの」とは、長期間にわたって使用されていない状態のことで、例えば概ね年間を通して使用実績がないなどで判断します。

したがって、本計画の対象には、住宅以外の建築物である民間の会社事務所や倉庫、工場等のほか、それらの敷地も含まれることとなります。ただし、アパート等の集合住宅については、建物全体が使用されていない（全室が空室である）状態にあるときに限り、対象となります。

また、空家等を除却した跡地については法の対象外となりますが、本計画や空家対策の施策等において、空家等の除却後の跡地利用について検討する際には、除却後の敷地も対象に加えるものとします。

さらに、空き家の発生予防策を検討する際には、今後空家等になる可能性のある建築物も対象とします。

図6 法及び本計画の対象となる空家等について（概略図）



## 2 空家等対策の対象地区

平成25年度（2013年度）から平成26年度（2014年度）にかけて実施した空家調査によると市内全域に空家等が分布していたこと、また、その後に地域から寄せられた空き家に関する相談も市内各地に及ぶことから、本計画の対象地区は、市内全域とします。

また、空家等が多いことで地域コミュニティの維持等に大きく支障を及ぼすような地区や、老朽化した空家等が増加している地区等については、その地区の地域住民等の意見を踏まえながら重点対象地区として指定することができるものとしします。

## 3 空家等の調査とデータベースの整備

平成25年度（2013年度）から平成26年度（2014年度）にかけて実施した空家調査以降に把握した空き家については、データベース化してデジタルマップでその位置等が確認できるようになっています。

しかしながら、この調査では一戸建住宅のみを対象としていて、集合住宅や事業用の建築物等が含まれていないため、本計画の対象とする空家等とは一致しません。このため、今後の空家等に係る調査については、データベースの更新や、本計画を見直す際の基礎資料、空家等に関する施策を検討・評価するうえでの比較資料その他として活用するために、今後も定期的に調査を実施するかどうかを含めて次のとおり検討します。

### 【次回の空家等の調査における検討事項】

○調査目的：空き家の所在地と数に限るのか、空き家の状態や所有者調査、所有

- 者等の管理状況と利活用等の予定などの意向も把握したい 等
- 調査対象：対象とする空き家の要件を本計画の対象とする空家等とするか、空家等対策の施策等の実施や検討に必要と思われるものに限定するか、前回同様一戸建住宅に限定するか 等
- 調査地区：市内全域とするか、一部の地区のみに限るか 等
- 調査内容：空き家かどうかだけでなく、老朽度や管理の状態、賃貸・売却等の標示があるか、所有者等への意向調査（アンケート）送付 等
- 調査方法：現地調査の有無や、水道等ライフラインの使用情報の活用、民間業者等への委託、自治会等からの情報提供 等
- 実施時期：結果の活用策を考慮し、実施する時期を検討

さらに、市民等から相談等のあった空家等の所在やその内容等について、空家等対策の関係部署で情報が共有できるシステムの構築による情報の一元化を目指します。

#### 4 空家等対策の基本的な考え方

法では、所有者等及び市の責務が次のように規定されています。

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

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

つまり、空家等は、所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）が自らの責任で適切に管理することが前提となります。

市は、そのための具体的な管理方法や利活用のための手段について、広く情報提供を行うなどの支援を行います。また、適切に管理されていない空家等の所有者等に対して、改善を促します。さらに地域住民や民間事業者等と連携しながら、空家等の適切な管理や有効活用を促進します。これにより、管理不全で周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制し、特定空家等への移行（発生）を予防します。

しかしながら、空家等の所有者等が、諸事情により自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、基準を定め、それに基づいた所要の措置を講ずるなどの対策を実施することを基本的な考え方とします。

## 5 空家等対策の取組方針

本市における空家等対策の基本的な取組方針は、次の4つを柱とします。

### ○所有者責任の原則

民法（明治29年法律第89号）第717条に規定されているとおり、空家等は所有者等が適切に管理する責任があるため、空家等の管理不全により他人にけがを負わせたり、建物等に損害を与えた場合、所有者等は損害賠償を求められることがあります。これはもちろん、空家等でない建築物についても同様です。

なお、基本的に私有財産である空家等について市が所有者等に代わって除却等を行うことはありませんが、公益性の観点からやむをえず市がそれらの措置を行った場合は、その費用を所有者等に請求します。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

### ○総合的かつ計画的な施策等の推進

次の事項について、施策等を推進します。

①空家等の発生の予防

②空家等の適切な管理の促進

③空家等と除却後の敷地の利活用・流通の促進

④周辺的生活環境に悪影響を与える空家等への対策

⑤その他必要な空家等への対策

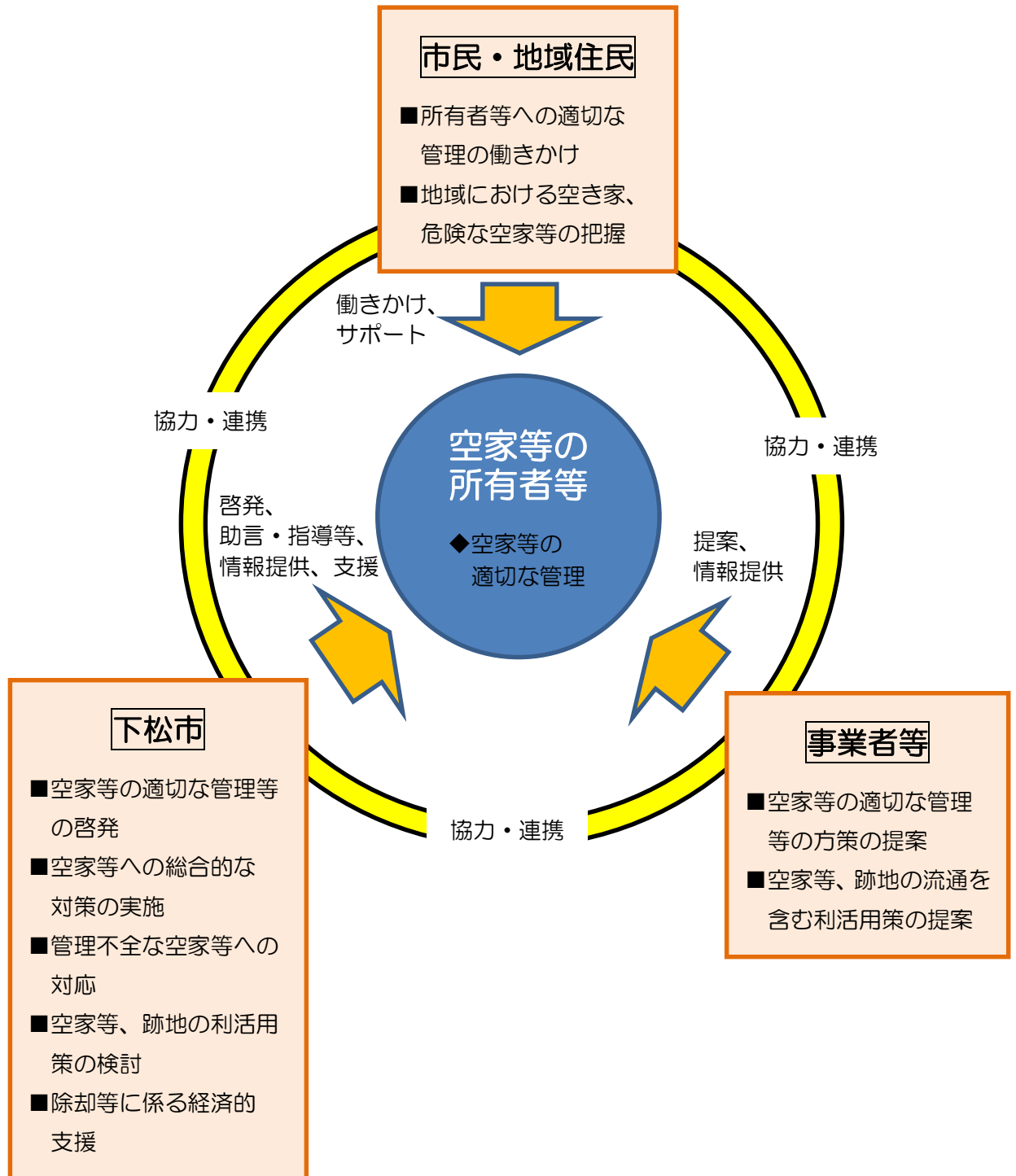
### ○空家等に係る相談体制、対策の実施体制の整備

市民等からの空家等に関する相談窓口を設け、必要な対策を実施するための庁内体制を整備します。

### ○地域住民等との協働

危険な空家等に関する情報を地域と共有するほか、使われなくなって空家等となる前から、適切に管理されるよう近隣住民から所有者等へ働きかけるなど、地域住民等と協働して空家等の対策を推進します。

図7 空家等に係る役割と協働のイメージ



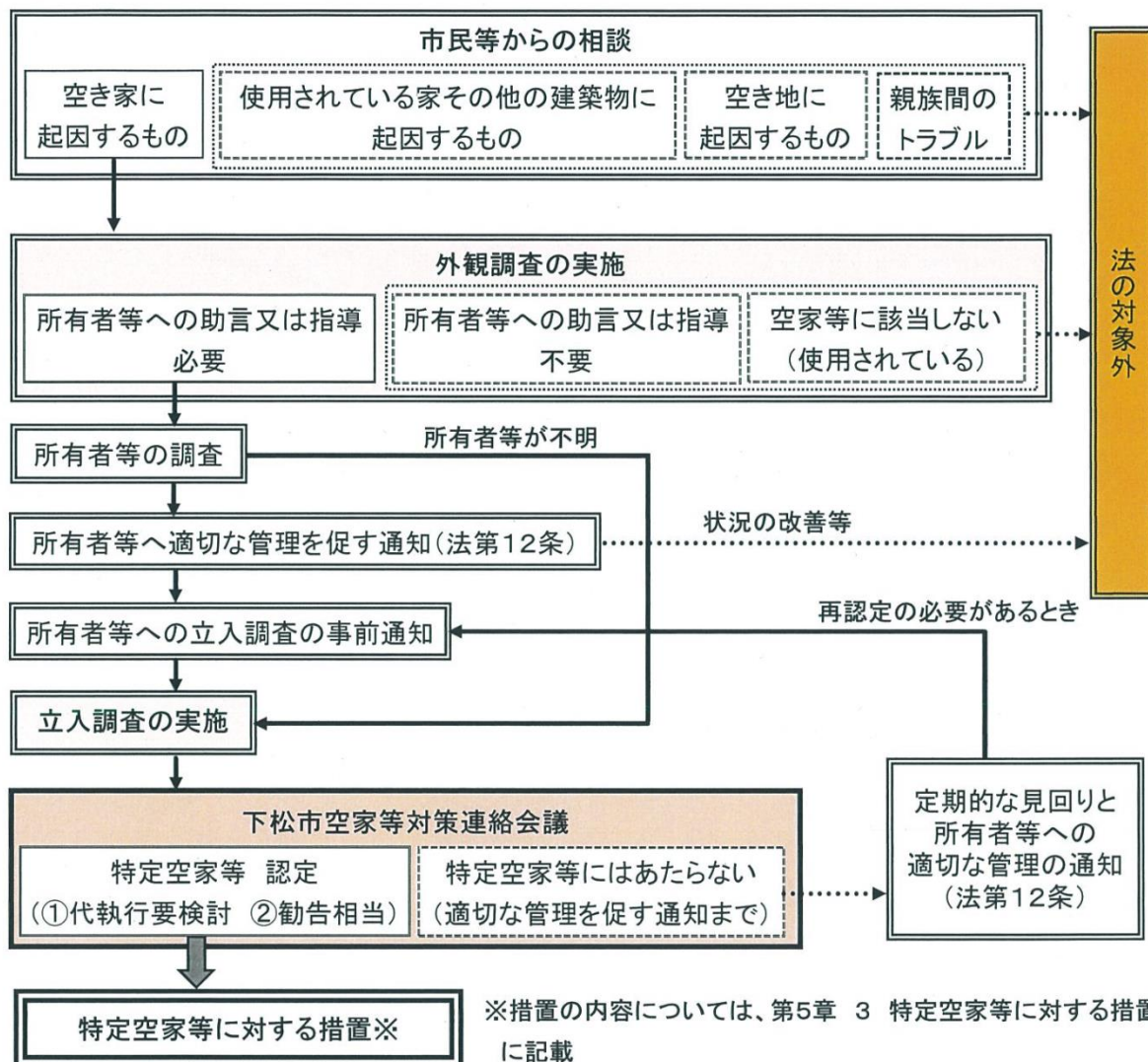


## 第5章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### 1 管理不全な空家等への対処

所有者等によって適切に管理されていない空家等について、市民等から相談があった場合には、次のとおり対応します。

図8 空家等に関する対応フローチャート



#### 1) 外観調査の実施と適切な管理を促す通知

市民等から適切に管理されていない空家等に関する相談があったときには、状況の聞き取りと現地を訪問し、対象となる空家等を確認します。そして敷地外からの外観調査を行い、必要に応じて所有者等へ適切な管理を促す通知をします。

なお、通知に際しては、法第9条第1項に基づき登記情報又は固定資産税の課税情報その他により所有者等の調査を行うほか、外観調査で居住その他の使用がされている形跡が認められる場合には、必要に応じて近隣住民からの聞き取りや水道等の利用状況などから空家等に該当するかどうか確認します。

## 2) 立入調査の実施と特定空家等の認定

適切な管理を促す通知後も、管理状況に改善が見られず周辺の生活環境に悪影響を及ぼすと認められる空家等については、法第9条第2項の規定に基づき立入調査を実施します。

立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して通知しますが、所有者等が判明しないなど通知が困難であるときはこの限りではありません。調査を行う者は、調査時に法第9条第4項に規定する身分証明書(立入調査員証)を携行し、関係者の請求があったときは提示します。立入調査の拒否や妨害、忌避があったときの罰則(過料)は法第16条第2項に規定されています。

立入調査では、特定空家等と認められるかどうか、空家等に対してどのような内容(危険箇所等の確認と改善の方策等)の措置を講ずる必要があるか等について確認しますが、空家等の状況により、敷地内や建築物内に立入ることが困難であるか、立入らなくてもそれらが確認できる場合には、外観からのみの調査とします。

そして調査結果により下松市空家等対策連絡会議<sup>※注2</sup>(以下「連絡会議」といいます。)で、特定空家等に認定するかどうか判断し、認定された特定空家等に対しての措置方針を決定します。

### ※注2 ●下松市空家等対策連絡会議

情報を共有して全庁的に連携して対応し、空家等に起因する諸問題・課題等へ対処する方策を調査検討するため、庁内の関係部署の課長等で構成する下松市空家等対策連絡会議を設置しました。これらの関係部署等で、空家等への対策や特定空家等の措置について検討等を行います。

## 2 特定空家等の認定の判断基準

次のような状態にある周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等について、『「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)』に記載された特定空家等の判断の参考となる基準をもとにして、本市の状況に則した判断基準を定め、特定空家等に認定します。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適当である状態

この判断基準は、下松市空家等対策協議会(以下「協議会」といいます。)での協議を経て定めたもので、外観調査及び立入調査はこの基準により行います。

また、この基準の変更が必要になったときは、協議会で協議のうえ変更します。

## 特定空家等判定調査票

(表面)

外観調査(事前調査) 実施日時	年 月 日 午前・午後 : 天気:	調査員(所属)	
立入調査 実施日時	年 月 日 午前・午後 : 天気:	調査員(所属)	
空き家(建築物)所在地 (登記簿上)	( )		
面積等	家屋:床面積(1階: m <sup>2</sup> 、2階: m <sup>2</sup> ) 土地:地積 m <sup>2</sup>	建築年	年築
階数	1.1階(平屋) 2.2階 3.3階以上( 階建) / 地下(有・無)		
建築物用途	1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅( 戸) 3.共同住宅( 戸) 4.併用住宅 5.店舗・事務所 6.倉庫 7.その他( )		
建築物構造形式	1.木造(在来・軸組・枠組・プレファブ・その他( )) 2.鉄骨造(ラーメン・ブレース・プレファブ・その他( )) 3.コンクリート造(鉄筋・プレキャスト・ブロック・鉄骨鉄筋・その他( )) 4.その他・不明( )		
備考(その他)			

### 調査結果一覧

#### 1.不良度の判定(P19表1・2による)

評定大区分	評定区分	(参考) 評点の最高点	外観調査判定 (一次判定結果)	立入調査判定 (二次判定結果)	特記事項
			評点		
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	㊸建築物	185			
	㊹擁壁	135			
合計			㊸	㊹	

#### 2.その他周辺等への影響(P20表3による)

評定大区分	(参考) 評点の最高点	外観調査判定 (一次判定結果)	立入調査判定 (二次判定結果)	特記事項
		評点		
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	50			
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	45			
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	110			
⑤周辺立地調査	60			
合計		㊸	㊹	

### 総合判定結果

外観調査判定(一次判定結果)	㊸+㊹	<input type="checkbox"/> 助言・指導まで(99点以下) <input type="checkbox"/> 特定空家等の基準点を満たす(100点以上)
立入調査判定(二次判定結果)	㊹+㊺	<input type="checkbox"/> 助言・指導まで(99点以下) <input type="checkbox"/> 特定空家等の基準点を満たす(100点以上)

**特定空家等の認定に関する判定**

(裏面)

(事務局)	<input type="checkbox"/> 助言・指導等まで	<input type="checkbox"/> 特定空家等(所有者等 有)	<input type="checkbox"/> 特定空家等(所有者等 無・不明)
(連絡会議)	<input type="checkbox"/> 助言・指導等まで	<input type="checkbox"/> 特定空家等(所有者等 有)	<input type="checkbox"/> 特定空家等(所有者等 無・不明)

**助言・指導等及び措置の具体的内容に関する意見**

(事務局意見)	<input type="checkbox"/> 一部補修(飛散防止ネット等含む)	<input type="checkbox"/> 一部除却	<input type="checkbox"/> 全部除却
	<input type="checkbox"/> その他( )		
(連絡会議の意見)	<input type="checkbox"/> 一部補修(飛散防止ネット等含む)	<input type="checkbox"/> 一部除却	<input type="checkbox"/> 全部除却
	<input type="checkbox"/> その他( )		

**その他の情報**

周辺図(近隣道路・建築物への影響が分かるように)	方角
特記事項	

相談履歴等 記載欄

建築物・敷地の所有者等の情報 記載欄

※必要に応じて、外観写真を添付する。(ただし、公開等はしないこと。)

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

㊤建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。(表1)

【参考】

◆住宅地区改良法施行規則(昭和35年建設省令第10号)第1条第1項に規定する別表第一 住宅(鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。)の不良度の測定基準(外観目視により判定できる項目のみ抜粋)  
 ※住宅地区改良法施行規則第1条第2項の規定により、不良住宅と判定するのが100以上のときとなっている。  
 外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)【国土交通省 作成】にも記載あり。

評定区分	評定項目	判定内容及び判定結果	基礎点	最高評点	評点 ※調査票に 転記する	
1	構造一般の程度	<input type="checkbox"/> ①基礎	<input type="checkbox"/> 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
		<input type="checkbox"/> ①基礎	<input type="checkbox"/> 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		<input type="checkbox"/> ②外壁	<input type="checkbox"/> 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	<input type="checkbox"/> ③基礎、土台、柱又ははり	<input type="checkbox"/> 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
		<input type="checkbox"/> ③基礎、土台、柱又ははり	<input type="checkbox"/> 基礎に不動沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を有するもの	50		
		<input type="checkbox"/> ③基礎、土台、柱又ははり	<input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		<input type="checkbox"/> ④外壁	<input type="checkbox"/> 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			<input type="checkbox"/> 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を露出しているもの	25		
		<input type="checkbox"/> ⑤屋根	<input type="checkbox"/> 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
			<input type="checkbox"/> 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
			<input type="checkbox"/> 屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	<input type="checkbox"/> ⑥外壁	<input type="checkbox"/> 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
		<input type="checkbox"/> ⑥外壁	<input type="checkbox"/> 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
		<input type="checkbox"/> ⑦屋根	<input type="checkbox"/> 屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	<input type="checkbox"/> 雨樋がないもの	10	10	
合計						
①～⑧の各項目の最高点の合計					185	

※一つの評定項目につき該当が二以上ある場合は、各評点のうち最も高い評点を当該評定項目の評点とする。

㊦擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。(表2)

評定区分	判定内容	基礎点(X)	判定結果(Z)	基礎点(X) × 判定結果(Z) 判定結果(Y) ※調査票に 転記する
擁壁の老朽化	国土交通省 都市・地域整備局都市計画課による「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」及び「我が家の擁壁チェックシート(案)」に基づく危険度評価区分(点数の最大値)	10		
最高点				135

2. 周囲への危険度の判定(②～⑤の取りまとめ用)表3

評定大区分	評定区分	(参考) 評点の最高値	外観調査判定		立入調査判定	
			評点	特記事項	評点	特記事項
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	①破損等	30				
	②ごみ放置等	20				
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	①景観不調和	45				
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	①立木	30				
	②動物等	60				
	③不完全管理	20				
⑤周辺立地調査	①隣地	10				
	②道路	10				
	③河川	10				
	④避難路	10				
	⑤緊急輸送道路	10				
	⑥公共施設・避難所	10				
	⑦通学路					
評点の合計		265		評点の合計		

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

評定区分 (原因)	評定区分小分類 (内容)	基礎点 (X)	判定内容及び判定結果		基礎点(X) x 判定結果(Y) (Z)	評点 (Z)の計 ※調査票に 転記する
			A(おそれはない、またはごく軽微である) 基礎点 × 0.1 (Y=0.1)	B(おそれがある) 基礎点 × 0.5 (Y=0.5)		
㉑	建築物又は設備等の 破損等が原因	10	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が使用されているが、飛散等のおそれはない	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が使用されているが、飛散等のおそれがある	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が使用されていて、その周辺部分に破損等が確認でき、飛散が推測される	
	㉒	ごみ等の放置、不法投棄による臭気発生	10	<input type="checkbox"/> 流出等のおそれはない	<input type="checkbox"/> 流出等のおそれがある	
㉓	ごみ等の放置、不法投棄が原因	10	<input type="checkbox"/> 敷地境界付近で臭気は確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地境界付近で多少臭う	<input type="checkbox"/> 敷地外で強く臭う	
	㉔	ごみ等の放置、不法投棄による臭気発生	10	<input type="checkbox"/> 敷地境界付近で臭気は確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地境界付近で多少臭う	
		10	<input type="checkbox"/> (ねずみ)の糞・フンは確認できない、 敷地内ではえ・蚊等が数匹以上たかっている	<input type="checkbox"/> (ねずみ)の糞・フンは確認できない、 敷地内ではえ・蚊等が10匹以上たかっている	<input type="checkbox"/> ねずみの糞・フンが確認できる、 又は敷地外にもはえ・蚊等が飛行する	50
						50

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

評定区分 (状態)	評定区分小分類 (内容)	基礎点 (X)	判定内容及び判定結果		基礎点(X) x 判定結果(Y) (Z)	評点 (Z)の計 ※調査票に 転記する
			A(おそれはない、またはごく軽微である) 基礎点 × 0.1 (Y=0.1)	B(おそれがある) 基礎点 × 0.5 (Y=0.5)		
㉑	汚物、落書き等による、屋根・外壁等の外観上の大きな曇りや汚れの放置	10	<input type="checkbox"/> 敷地外からは確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地外から確認できる	<input type="checkbox"/> 不特定多数の人が道路等から確認できる	
	多数の窓ガラスが割れたまま放置	10	<input type="checkbox"/> 敷地外からは確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地外から確認できる	<input type="checkbox"/> 不特定多数の人が道路等から確認できる	
㉒	周囲の景観と著しく 不調和な状態	10	<input type="checkbox"/> 敷地外からは確認できない、又は取外して敷地内に放置している	<input type="checkbox"/> 設置された状態で、看板の破損・汚損が敷地外から確認できる	<input type="checkbox"/> 敷地外から屋根が見えないほど立木等が繁茂していることが確認できる	
	建築物の全面を覆う程度の立木等の繁茂	10	<input type="checkbox"/> 敷地外からは確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地外から壁面が見えないほど立木等が繁茂していることが確認できる	<input type="checkbox"/> 敷地外からゴミが越境するほど散乱している、又は敷地境界までの距離以上の高さまで山積している	
	散乱、山積したゴミ等の放置(敷地内)	10	<input type="checkbox"/> 敷地外からは確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地外からゴミが確認できる	<input type="checkbox"/> 敷地外で強く臭う	45
						45

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

評定区分 (原因)	評定区分小分類 (内容)	基礎点 (X)	判定内容及び判定結果		基礎点(X) x 判定結果(Y) (Z)	評点 (Z)の計 ※調査票に 転記する
			A(不適切であるとは言いえない) 基礎点 × 0.1 (Y=0.1)	B(不適切となるおそれが高い) 基礎点 × 0.5 (Y=0.5)		
㉑	立木の原因	10	<input type="checkbox"/> 敷地内で立木が倒壊・枝折れしている	<input type="checkbox"/> 立木の倒壊・枝折れが敷地境界付近まで影響する	<input type="checkbox"/> 使用されている隣地、道路へ立木の倒壊・枝折れによる影響が出ている	
	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 通行の妨げとならない	<input type="checkbox"/> 歩道等に枝等がはみ出しているが、避けて通行ができる	<input type="checkbox"/> 通行できない、又は通行するために反対車線等に大きくはみ出す必要がある	
㉒	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 通行の妨げとならない	<input type="checkbox"/> 接触しそうなほど枝等がはみ出している	<input type="checkbox"/> 通行できない、又は通行するために反対車線等に大きくはみ出す必要がある	
	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 週に数回、不定期に鳴き声その他の音が聞こえる	<input type="checkbox"/> 継続して鳴き声その他の音が聞こえるが、会話や睡眠の障害にならない	<input type="checkbox"/> 継続して鳴き声その他の音が聞こえ、会話や睡眠の障害になっている	
㉓	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 敷地境界付近で臭気は確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地境界付近で多少臭う	<input type="checkbox"/> 敷地外で強く臭う	
	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 敷地内に飛散している	<input type="checkbox"/> 敷地境界付近まで飛散している	<input type="checkbox"/> 近隣に飛散等があり、洗濯物や建物等に被害がある	
㉔	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> (ねずみ)の糞・フンは確認できない、 敷地内ではえ・蚊等が数匹以上たかっている、 又は敷地内のみがいる	<input type="checkbox"/> (ねずみ)の糞・フンは確認できない、 敷地内ではえ・蚊等が10匹以上たかっている、 又は敷地内のみがいる	<input type="checkbox"/> ねずみの糞・フンが確認できる、 又は敷地外にもはえ・蚊等が飛行する、 又は敷地外でのみによる被害がある	
	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 月に数回程度侵入が確認できる	<input type="checkbox"/> 週に数回程度侵入が確認できる	<input type="checkbox"/> 毎日侵入が確認できる	
㉕	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 敷地内で確認できない	<input type="checkbox"/> 敷地内で確認できる(近隣に建物があること)	<input type="checkbox"/> 敷地内及び敷地外で確認できる(近隣に建物があること)	
	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 門扉は施錠されていないが、玄関ドア・窓ガラス等の一部が破損している	<input type="checkbox"/> 玄関・窓等は施錠されているが、玄関ドア・窓ガラス等の一部が破損している	<input type="checkbox"/> 玄関・窓が施錠されていない、又は玄関ドア・窓ガラスが破損して侵入できる	
㉖	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 敷地外には流出していない	<input type="checkbox"/> 敷地外へ多少流出している	<input type="checkbox"/> 敷地外へ流出し、歩行者等が困難又は隣家等に被害がある	
	動物等の原因	10	<input type="checkbox"/> 敷地外には流出していない	<input type="checkbox"/> 敷地外へ多少流出している	<input type="checkbox"/> 敷地外へ流出し、歩行者等が困難又は隣家等に被害がある	
						110

⑤立地条件による周囲等への影響

評価区分	判定内容	基礎点 (X)	判定結果			基礎点(X) × 判定結果(Y) (Z)	評点 (Z)の計 ※調査票 に転記
			A (該当項目1つ) 基礎点×0.1 (Y=0.1)	B (該当項目2つ) 基礎点×0.5 (Y=0.5)	C (全ての項目該当) 基礎点×1.0 (Y=1.0)		
a) 隣地への影響	<input type="checkbox"/> ①建築物から隣地境界線までの水平距離が当該建築物の高さ以内であること。	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> ②隣地が建築物の最も高い部分より低い位置にあること。						
	<input type="checkbox"/> ③隣地に現に使用されている建築物が存在していること、又は隣地が多数の人に利用されていること。						
b) 道路への影響	<input type="checkbox"/> ①建築物から道路境界線までの水平距離が当該建築物の高さ以内であること。	10	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> ②隣接する道路が建築物の最も高い部分より低い位置にあること。						
c) 河川(水路)への影響	<input type="checkbox"/> ①建築物から河川境界線までの水平距離が当該建築物の高さ以内であること。 <input type="checkbox"/> ②隣接する河川が雨水排水の受け皿となっている等、河川としての機能を有していること。	10	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
最高点(すべての項目が最大点に該当)						30	30

⑤立地条件による周囲等への影響

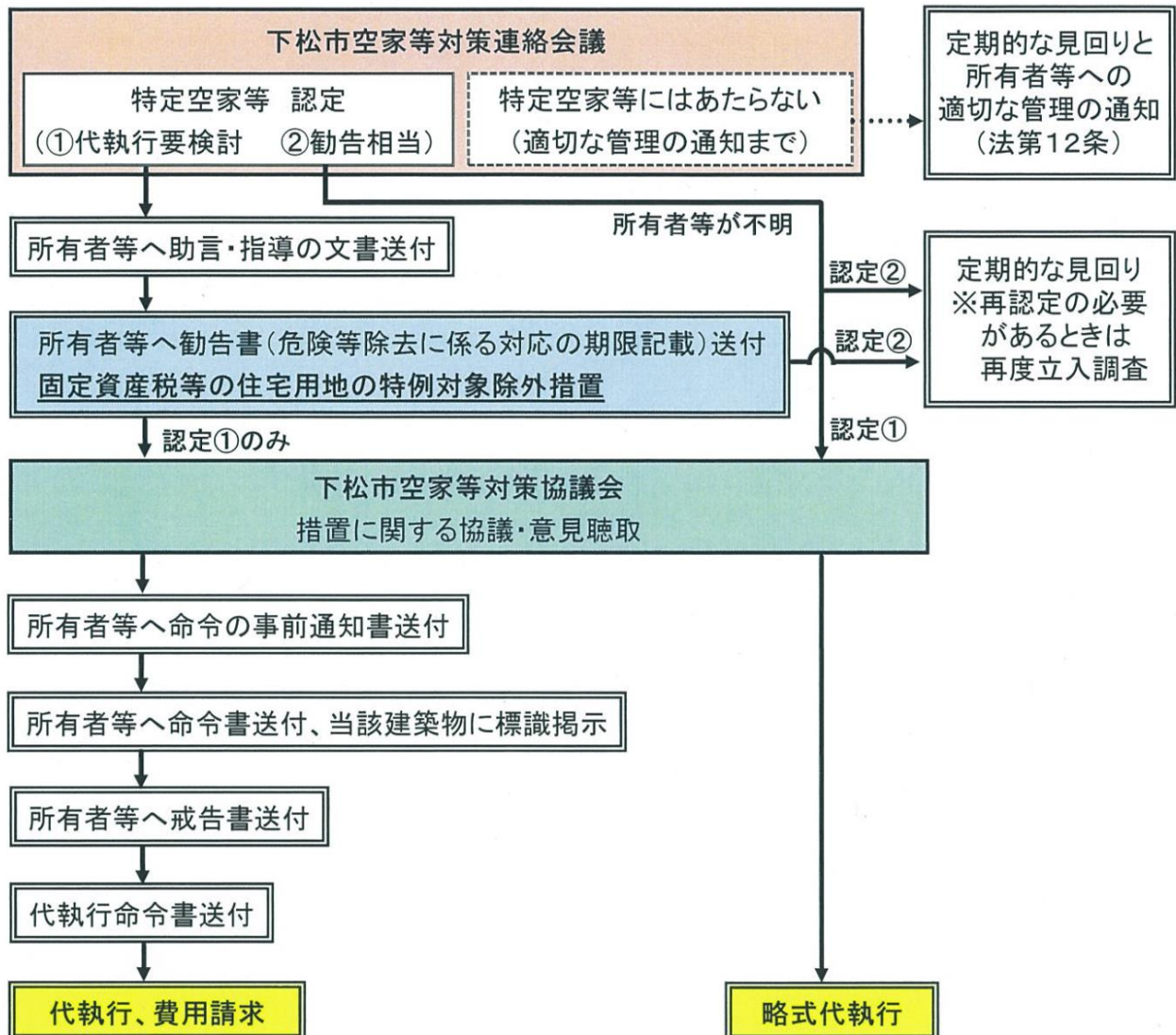
	基礎点 (X)	判定内容及び判定結果			基礎点(X) × 判定結果(Y) (Z)	評点 (Z)の計 ※調査票に 転記
		A(危険がある) 基礎点×0.1 (Y=0.1)	B(危険があり、かつその影響が大きい) 基礎点×0.5 (Y=0.5)	C(危険があり、かつその影響が非常に大きい) 基礎点×1.0 (Y=1.0)		
d) 避難路	10	<input type="checkbox"/> 建築物が面する道路等が通行できなくなった場合、車輛が通行できる迂回路がない	<input type="checkbox"/> 建築物が面する道路等が通行できなくなった場合、歩行者が通行できる迂回路がない	<input type="checkbox"/> 建築物が面する道路等が通行できなくなった場合、孤立する住人がいる		
e) 緊急輸送道路	10	<input type="checkbox"/> 建築物が地域住民が使用する公共施設への経路に面している	<input type="checkbox"/> 建築物が不特定多数の人が使用する公共施設への経路に面している	<input type="checkbox"/> 建築物が面する道路が、災害時の緊急輸送道路に指定されている		
f) 公共施設・避難所	10	<input type="checkbox"/> 建築物が地域住民が使用する公共施設への経路に面している	<input type="checkbox"/> 建築物が不特定多数の人が使用する公共施設への経路に面している	<input type="checkbox"/> 建築物が不特定多数の人が使用する公共施設への経路に面している		
g) 通学路		<b>特記事項</b>				
最高点(すべての項目が最大点に該当)					30	30



### 3 特定空家等に対する措置

連絡会議では、認定した特定空家等に対しての本市の措置方針を決定します。

図9 特定空家等に対する措置フローチャート



#### 1) 助言又は指導

法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、行政指導として口頭や文書で助言又は指導を行います。助言又は指導の内容とその事由、市の責任者を明らかにして、所有者等が特定空家等に対して助言又は指導に係る所要の措置を講じた場合には、速やかに市の責任者等に対して報告するよう依頼します。

また、助言又は指導をしたにも関わらず、なおも特定空家等の状態が改善されない場合には、法第14条第2項の規定に基づく勧告を行う場合があります。勧告を行った場合には地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象外となるため、これらの事項については文書により明示することが望ましく、助言又は指導は原則文書により行うこととします。

そして、これにより所有者等自らによる改善を促します。

なお、所有者等や特定空家等の状況によっては、繰返し助言又は指導を行うことができるものとします。

## 2) 勧告

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されない場合は、法第14条第2項の規定に基づき、所有者等に対して期限を付して必要な措置をとることを勧告することができます。勧告書には勧告の内容とその事由、市の責任者を明示し、所有者等が特定空家等に対して勧告に係る所要の措置を講じた場合には、速やかに市の責任者等に対して報告するよう記載します。期限は、所要の措置に通常要すると思われる期間を考慮して判断します。

また、勧告書には次の二点も記載します。

- ① 正当な理由がなくその勧告に係る所要の措置をとらなかった場合には措置を命じる可能性があること
- ② 勧告により地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象外となること

この税法上の措置は、勧告を行った翌年の1月1日を賦課期日とする課税年度から適用されます。所有者等が勧告に係る所要の措置を講じ、状態が改善されたことにより特定空家等でないと認められる場合には、特定空家等でないことが認められた翌年1月1日を賦課期日とする課税年度から再度特例の対象となります。ただし、建物等の除却により空き地となった場合には、そもそも住宅用地とは見なさないため、特例の対象とはなりません。

### 【参考】

#### ◎勧告した特定空家等の敷地に対する固定資産税等の住宅用地特例措置の解除

特定空家等の敷地に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措置が適用されている場合には、勧告によりこの特例措置の対象外となります。

#### ※住宅用地に対する課税標準の特例措置

住宅用地の種類	対象となる敷地の面積等	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 m <sup>2</sup> 以下 (敷地が200 m <sup>2</sup> を超える場合は住宅1戸あたり200 m <sup>2</sup> 以下の部分)	価格の1/6	価格の1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の部分 (住宅1戸あたり200 m <sup>2</sup> を超える部分)	価格の1/3	価格の2/3

### 3) 命令

勧告を行った特定空家等について、正当な理由がなくその勧告に係る所要の措置をとらなかった場合において、特に必要と認めるときは、法第14条第3項の規定に基づき、相当の猶予期限をつけて必要な措置をとることを命じることができます。

#### (1) 命令の検討

勧告を実施した特定空家等は協議会へ報告し、改善が見られない特定空家等に対して、命令を行うかどうかについて協議会の意見を求め協議を行います。

また、連絡会議は必要に応じて開催し、命令の実施等について検討します。

#### (2) 所有者等への事前通知

措置を命じようとする所有者等又はその者が選任した代理人に対して、法第14条第4項の規定に基づき、事前通知をします。この通知書には、命じようとする措置の内容とその事由、命令に対する意見書の提出先と提出期限について記載します。代理人が選任されている場合は、代理人がこの命令に関する一切の行為をすることができますが、行政手続法（平成5年法律第88号）第16条の規定を踏まえ、その資格を市に対して書面で証明する必要があります。

また、事前通知書には、法第14条第5項の規定に基づき、通知日から5日以内に、通知された者が市長に対して意見書の提出に代えて公開での意見聴取を請求できることも記載します。

#### (3) 意見書の提出及び公開での意見聴取

行政手続法第15条第1項の規定を踏まえ、所有者等にとって自己の財産や権利利益を擁護するための重要な機会となる意見書及び証拠の提出は、その準備をするのに足りると認められる期間を設定します。

また、意見聴取の請求があった場合は、法第14条第6項の規定に基づき、所有者等又はその代理人の出席のもと、公開で意見を聴取します。市は、法第14条第7項の規定に基づき、意見聴取期日の3日前までに、命じようとする措置と意見聴取の期日及び場所について通知し、公告します。なお、市が定めた日に所有者等又はその代理人が出席しなかった場合には、意見聴取の請求がなかったものとして取扱います。

なお、通知日から5日以内に意見聴取の請求がなく、意見書の提出期限も過ぎた場合には、市は命令を行うことができることになります。

#### (4) 命令の実施

事前通知後、期限までに意見書の提出がなかった場合や、意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経ても命令措置が不当でない認めら

れる場合には、法第14条第3項の規定に基づき、措置を命令することができます。命令は行政争訟の対象となる処分のため、不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定に基づき、市長に対して審査請求をすることができます。

また、命令に違反した者は、50万円以下の科料に処すことが法第16条第1項に規定されています。

#### **(5) 標識の設置、その他の公示**

命令を行った場合、他者に不測の損害を与えることを未然に防ぐ観点から、命令の対象となった特定空家等に標識を設置し、市広報、市ホームページ等で命令が出ていることを公示します。

### **4) 代執行**

#### **(1) 代執行とは**

代執行については、法第14条第9項に次のとおり規定されています。

第14条（略）

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

また、行政代執行法第2条に、次のように規定されています。

第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

特定空家等について必要な措置を命じた場合において、義務者（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、周辺的生活環境の保全を図るといった目的のために必要かつ合理的な範囲内において、他人が代わってすることができるものに限り代執行が認められます。

## **(2) 代執行の検討**

代執行の実施に当たっては、連絡会議において再度検討を行い、必要に応じて実施体制の整備を行います。

## **(3) 代執行に係る手続（戒告、再戒告、代執行令書）**

代執行を実施する前に、履行期限とその期限までに履行がされない場合は代執行することを明記した文書により戒告します。これは代執行の戒告であることを明確にするため、命令とは別に行います。なお、戒告に記載した期限までに履行されないときは、状況に応じて市長は再度戒告を重ね、義務者自らが履行する機会を与えることもできます。

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市長は、代執行の日付と執行責任者名、要する費用の概算（見積額）を、代執行令書により通知します。

## **(4) 非常の場合**

その特定空家等が非常又は危険切迫の状況にある場合、命令の内容の実施について緊急の必要があつて、戒告及び代執行令書による通知の手続をすることができないときは、行政代執行法第3条第3項の規定に基づき、その手続を経ないで代執行することができます。

## **(5) 実施の注意点**

市長は、執行責任者に対して本人である証明書と執行責任者証を交付します。執行責任者は、相手方や関係人からの請求によりこれを提示します。

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ある場合は、所有者等に代執行の実施前に運び出すよう連絡しますが、応じない場合の保管等については、市で検討することになります。

代執行に要した一切の費用は、特定空家等の所有者等に請求します。代執行終了後に、市長は代執行に要した実額と納付する期限を記載した納付命令書により、納付を命じます。

## **5) 略式代執行**

### **(1) 略式代執行とは**

所有者や相続人等が行方不明又は不存在であるときなど、過失なく義務者（その措置を命ぜられるべき者）を確認することができないときは、法第14条第10項の規定に基づき、市長は、その義務者の負担で、その措置を自ら行うか、その命じた者又は委任した者に行わせることができます。

## **(2) 略式代執行の検討**

略式代執行の対象となる特定空家等は、通知すべき所有者等が不明なため、助言及び指導、勧告、命令という手順を踏むことができません。そこで、略式代執行の実施を検討するときに、協議会の意見を求め協議を行います。

また、連絡会議で略式代執行の実施等について検討し、必要に応じて実施体制の整備を行います。

## **(3) 事前の公告**

法第14条第10項に基づく代執行（略式代執行）を行う場合には、相当の期限を定めて、措置を実施することと期限までにその措置が行われない場合は代執行を実施することを公告します。

公告の方法は、市掲示板に掲示し、その掲示をしたことを官報に1回以上掲載することが望ましいものの、状況によっては、官報ではなく市広報へ掲載することで代えることができるものとし、官報等への掲載を始めた日から2週間を経過したときに相手方に到達したものとみなします。

## **(4) 実施の注意点**

略式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ある場合は、実施前に運び出すよう公示し、連絡がない場合の保管等については、市で検討することになります。

略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであるため、その費用を強制徴収することができません。このため、代執行後に義務者が判明したときは、その時点で義務者に請求することになりますが、義務者が応じない場合は、民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を経て民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行により費用を回収することになります。

## 第6章 空家等に関する対策の具体的な取組

### 1 住民等からの空家等に関する相談への対応等

#### 1) 相談窓口

空家等については、地域住民等から近隣の空家等が適切に管理されていないことにより迷惑しているといった相談や、所有者からの利活用等に関する問合せなどが寄せられています。相談内容に応じて対応する部署等が異なることがありますが、相談窓口を一元化することにより、相談者に分かりやすく、総合的な対応が可能となります。

空家等についての相談は、次の窓口で受付けています。

#### 【相談窓口】

下松市 建設部 住宅建築課 住宅係

電 話 0 8 3 3 - 4 5 - 1 8 5 1

F A X 0 8 3 3 - 4 4 - 3 6 1 3

メールアドレス jyuuken@city.kudamatsu.lg.jp

〒744-8585 下松市大手町三丁目3番3号

#### 2) 相談会の開催

空家等については、相談内容が多岐にわたり専門的な知識も必要で市では対応できない場合もありますので、県等とも協力しながら法律・不動産・建築等の専門家等を招いた相談会を開催します。

### 2 空家等に関する対策の実施体制

#### 1) 取組体制の整備

##### (1) 相談窓口・担当部署

市民等からの空き家に関する問合せや相談には、住宅建築課住宅係が窓口となって相談を受け、それらに関する事務等を担当します。

##### (2) 庁内推進体制の整備

空家等についての問題は多岐にわたるため、情報を共有して全庁的に連携して対応し、空家等に起因する諸問題・課題等へ対処する方策を調査検討するため、相談窓口でもある住宅建築課が中心となって、庁内の関係部署の課長等で構成する連絡会議を設置しました。これらの関係部署等で、空家等への対策や特定空家等の措置について協議して、本市としての対策を進めます。

### (3) 地域住民や各種団体、企業等との協働

相談内容によっては市では対応できない場合もありますので、各種相談窓口等の紹介をします。さらに今後は、不動産・建築等の専門家とも連携しながら、多岐にわたる相談に応じられるような仕組みづくりを目指します。

市は空家等の対策に係る情報の提供に努め、空家等に関する問題解決のために利活用や適切な管理の方策等について、市民や各種団体等と協働して対策を推進していきます。

#### 【各種相談窓口】

各種団体等の名称	相談内容
一般社団法人山口県宅建協会 周南支部	空家等の売買や賃貸に関すること
公益社団法人全日本不動産協会 山口県本部	空家等の売買や賃貸に関すること
山口県弁護士会 周南地区	空家等の相続、権利関係の整理、紛争等の解決に関すること
山口県司法書士会	空家等の相続登記、成年後見・財産管理人等の制度

## 3 空家等の適切な管理の促進と危険家屋の発生防止

### 1) 適切な管理に関する周知・啓発

空家等はその所有者等が管理するものという意識を醸成し、適切な管理と売却や除却を含めた利活用を検討してもらうために、市広報や市ホームページ等への情報掲載や、空家等の所有者や地域住民を対象とした説明会を開き、周知・啓発に努めます。

また、地域住民の生活と財産を守るという観点から、相談等が寄せられた空家等の所有者等へ適切な管理や対応を依頼し、改善が見られない場合は、法に則して対応します。

### 2) 適切な管理等に関する方策等の助言・紹介

空家等を適切に管理するうえでのノウハウや情報等を、市広報や市ホームページに掲載して情報提供するほか、それらに掲載した冊子等を作成し配布します。

また、所有者等自身が管理できない場合は、管理代行サービス等を紹介することにより、空き家を特定空家等としない取組を推進します。



### 3) 空家等の除却に対する支援

空家等を除却しようとする所有者等に対して、一定の要件のもと、経済的負担を軽減する施策等を実施することにより、除却を促進し、ひいては危険家屋等を減少させるための支援を実施します。

また、民間の金融機関等と連携して、除却しようとする所有者等がそのための費用を借り入れることができる制度の創設を推進します。

## 4 管理不全の空家等に対する規制と対策

### 1) 法に基づく措置の実施

空家等の所有者等に対して適切な管理や対応を依頼したものの状況が改善されない場合は、法に基づいて空家等に対して除却、修繕、立木竹の伐採等の助言又は指導等の措置を実施します。

### 2) 空き家に該当しない危険建築物についての対応

空き家ではない建築物であって、周辺へ危険を与える可能性のあるものについては、この法律では対応できないため、既存不適格建築物であって著しく危険なものについては、建築基準法第10条の規定により勧告等の措置をすることができることになっています。ただし、この措置を行うことができるのは特定行政庁であるため、下松市を管轄する特定行政庁である山口県（周南土木建築事務所）と協議する必要があります。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

- 第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の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。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除

却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前二項の場合に準用する。

### 3) 特定空家等の除却に対する支援

空家等の所有者等が特定空家等を除却する場合に、除却費用の一部を補助します。ただし、法第14条第3項の規定により勧告に係る措置をとることを命じられている場合は、補助対象外とします。

#### 下松市危険空き家除却促進事業補助金

- ・ 目的：所有者等の経済的負担を軽減することで、危険空き家の早期解体を促進し、市民の安全安心な暮らしを守る
- ・ 対象事業：一定の基準を満たす危険空き家の解体工事
- ・ 対象地域：市内全域
- ・ 対象者：危険空き家の所有者等
- ・ 補助額（率）：補助対象事業費の3分の1以内（上限50万円）
- ・ 財源：社会資本整備総合交付金を概ね2分の1充当

## 5 その他

### 1) まちづくりと空家等の利活用について

空家等を除却するだけでなく、まちづくりの方針や計画に則して、空家等の利活用の方策の検討や、除却した後の跡地についての利活用を併せて検討します。

また、空き家バンク制度（市が空き家の賃貸・売却を希望する人から登録申込みを受け、空き家の利用を希望する人に紹介する仕組み）の創設について検討します。

### 2) 警察との連携について

空家等への不法侵入や放火等の発生又はそれら犯罪等の危険性がある場合、必要な限度において、警察と空家等に関する情報交換等を行うことを検討します。

また、空家等の所有者等から犯罪性が疑われるような相談があった場合には、相談者の了解のもと速やかに警察へ情報提供するとともに、空家等の住所地を管轄する警察署への通報を所有者等へ働きかけます。

**資料編** (参考資料)

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 (34～39)
  
- 2 空家等及び特定空家等に対する措置に係る関係様式 (40～49)

## 1 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1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10条第2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。

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

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(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

(9) 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7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8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9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等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2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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11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13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12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13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14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から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。
- 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3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3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3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6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3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定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。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2 空家等及び特定空家等に対する措置に係る関係様式

(第9条第3項関係)

下松住建第 号  
年 月 日

様

下松市長  
(担当 建設部住宅建築課)

### 立入調査通知書

あなたの所有する下記の空家等について、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9条第3項の規定に基づき立入調査を実施しますので通知します。

#### 記

1 対象となる空家等

所在地 下松市

用途

所有者の住所及び氏名

2 立入調査の理由

(※空家等の状態等)

3 立入調査日 年 月 日

4 立入調査に係る連絡先

下松市建設部住宅建築課 電話番号：0833-45-1851

5 その他

#### 【空家等対策の推進に関する特別措置法第16条第2項】

正当な理由がなく、本通知による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処せられます。

様

下松市長

(担当 建設部住宅建築課)

## 指 導 書

あなたの所有する下記の空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められました。

については、下記のとおり空家等の状態を改善（対策）されるよう、法第14条第1項の規定に基づき指導します。

### 記

1 対象となる空家等（特定空家等に認定されたもの）

所在地 下松市

用 途

所有者の住所及び氏名

2 指導の内容

(※具体的に記載)

3 指導に至った事由

(※特定空家等の判断基準①～④への該当状況を具体的に記載)

4 改善（対策）実施の期限

年 月 日

5 指導に係る連絡先

下松市建設部住宅建築課 電話番号：0833-45-1851

- ・ 上記に示す状態について改善を行った場合は、遅滞なく上記4まで報告してください。
- ・ 本通知により指導を行ったにも関わらず、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、法第14条第2項の規定により勧告を行うことがあります。また、当該特定空家等の敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、勧告により、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

下松市長  
(担当 建設部住宅建築課)

## 勸告書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して 年 月 日付け下松住建第 号により指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

### 記

1 対象となる特定空家等

所在地 下松市

用途

所有者の住所及び氏名

2 勸告に係る措置の内容

(※具体的に記載)

3 勸告に至った事由

(※特定空家等の判断基準①～④への該当状況を具体的に記載)

4 勸告の責任者 下松市建設部住宅建築課長

連絡先：0833-45-1851

5 措置の期限 年 月 日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、上記2に示す措置をとることを命ずることがあります。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勸告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

下松市長  
(担当 建設部住宅建築課)

## 特定空家等認定解除通知書

あなたの所有する下記の空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当するとして 年 月 日付け下松住 建 第 号により必要な措置をとるよう勧告していましたが、当該空家等について対策を講じられ状況が改善されたことが認められました。

については、「特定空家等」に該当しなくなったため、その旨を通知します。引き続き、当該空家等について適切に管理されますようお願いいたします。

なお、当該空家等について、今後適切な管理が行われず、再び状況の改善を講じる必要があると認められるときは、法に基づき措置を行うこととなります。

### 記

1 対象となる空家等（特定空家等に該当しなくなったもの）

所在地 下松市  
用 途  
所有者の住所及び氏名

2 改善が認められた事由

(※具体的に記載)

3 特定空家等に該当しないと認めた日 年 月 日

4 本通知に係る連絡先

下松市建設部住宅建築課 電話番号：0833-45-1851

- ・上記1の空家等が修繕等により住宅と認められる状態で存在している場合は、その敷地について、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けることができます。なお、その場合は、上記3の翌年の1月1日を賦課期日とする課税年度から特例が適用されます。

様

下松市長

(担当 建設部住宅建築課)

## 命令に係る事前の通知書

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

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

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

### 記

1 対象となる特定空家等

所在地 下松市

用途

所有者の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

(※具体的に記載)

3 命ずるに至った事由

(※特定空家等がどのような状態にあり、どのような悪影響かを具体的に記載)

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

下松市建設部住宅建築課長 宛

送付先：下松市大手町三丁目3番3号

連絡先：0833-45-1851

5 意見書の提出期限

年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

様

下松市長  
(担当 建設部住宅建築課)

## 命 令 書

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

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

### 記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地 下松市  
用途  
所有者の住所及び氏名
- 2 勧告の内容  
(※具体的に記載)
- 3 命ずるに至った事由  
(※特定空家等がどのような状態にあり、どのような悪影響かを具体的に記載)
- 4 命令の責任者 下松市建設部住宅建築課長  
連絡先：0833-45-1851
- 5 措置の期限 年 月 日

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

(裏面)

- この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分のあったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、下松市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、下松市を被告として（訴訟において下松市を代表する者は、下松市長となります。）、取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。また、審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。



(第14条第1項関係)

## 標 識

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

## 記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地 下松市  
用 途
- 2 措置の内容  
(※具体的に記載)
- 3 命ずるに至った事由  
(※特定空家等がどのような状態にあり、どのような悪影響かを具体的に記載)
- 4 命令の責任者 下松市建設部住宅建築課長  
連絡先：0833-45-1851
- 5 措置の期限 年 月 日

様

下松市長  
(担当 建設部住宅建築課)

## 戒 告 書

あなたに対し 年 月 日付け下松住 建 第 号によりあなたの所有する下記特定空家等の\_\_\_\_\_を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の\_\_\_\_\_を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

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

### 記

#### 特定空家等

- (1)所在地 下松市
- (2)用 途
- (3)構 造
- (4)規 模 建築面積  $m^2$   
延べ床面積  $m^2$
- (5)所有者の住所及び氏名

- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分のあったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、下松市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- ・この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、下松市を被告として（訴訟において下松市を代表する者は、下松市長となります。）、取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。また、審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

様

下松市長  
(担当 建設部住宅建築課)

## 代執行令書

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

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

### 記

1 \_\_\_\_\_する物件  
下松市

m<sup>2</sup>

2 代執行の時期  
年 月 日から 年 月 日まで

3 執行責任者  
下松市建設部住宅建築課長

4 代執行に要する費用の概算見積額  
円

- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分のあったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、下松市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- ・この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、下松市を被告として（訴訟において下松市を代表する者は、下松市長となります。）、取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。また、審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。



## 下松市空家等対策計画

---

策 定	平成 29 (2017) 年 3 月
改 定	令和 3 (2021) 年 3 月
編集・発行	山口県下松市建設部住宅建築課
	〒744-8585 山口県下松市大手町三丁目 3 番 3 号
電 話	0 8 3 3 - 4 5 - 1 8 5 1
F A X	0 8 3 3 - 4 4 - 3 6 1 3
メールアドレス	jyuuken@city.kudamatsu.lg.jp

---