資料４

府中市特定空家等に対する指導手順マニュアル（案）

目 次

空き家対策に関するフローチャート ・・・・・・・・・４

１ 現地及び所有者等の調査 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

２ 所有者等の事情の把握 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

３ 認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

４ 助言又は指導 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

５ 勧告 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

６ 意見書等の提出の機会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５

７ 命令 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６

８ 代執行及び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（略式代執行） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８

９　空き家問題に関する相談への対応について・・・・・・・・・・・・・・１８

参考様式 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

参考資料 管理不全空家指導に関する関係法令 ・・・・・・・・・・・２９

**府中市における荒廃した空き家の相談に関する対応フロー**

**市内の空き家**

**荒廃した空き家**

**管理されている空き家**

解決

については、荒廃した空き家の解決件数に入り、年４６件を目指します。

相談受付件数（荒廃した空き家への苦情等）について年４０件を目指します。

**相談受付**

**利活用**

所有者等を確知することができない場合

（相続放棄等を含む）

**現地確認**

**緊急対応**

**所有者等（管理者、相続人等）確認**

**財産管理人申立等**

**Ａ　改善について依頼**

**回答なし**

**回答あり**

**回答なく改善する場合あり**

解決

**改善**

解決

**改善困難**

**再度改善依頼**

**改善**

解決

**解決しない場合**

**改善に係る相談・助言**

**除却**

解決

**Ｂ　定期巡回を行い、荒廃が見られた場合、改善について依頼**

**※Ａに戻る**

**Ｂと同様**

**除却**

解決

**改善**

**特定空家等認定候補**

**(解決困難事例)**

**定期巡回**

**荒廃がみられた場合**

**特定空家等に認定されず**

**特定空家等として認定**

**荒廃がみられた場合**

**改善について依頼**

**※Ａに戻る**

**法における「特定空家等に対する措置」のフローへ移行**

**改善について依頼**

**※Ａに戻る**

**法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー**

**事案の発生（市民相談、実態調査等）**

**１　現地及び所有者等の調査【第９条～第１０条関係】**

■現地調査　　　　　　　　　　　　　　 ■所有者等の調査

(1)現地調査による空家等の状態の把握　　(1)所有者等の特定

(2)立入調査の実施

(3)対応方策の検討

過失がなく所有者等を確知することができない場合

※現地調査と所有者等の調査の順序は事案

に応じて判断する（同時並行も可）

府中市「特定空家等」の判断基準により

特定空家等と判断された場合

**２　所有者等の事情の把握**

(1)所有者等の事情の把握

(2)所有者等の事情に応じた解決策の検討

**３　助言又は指導【第１４条第１項関係】**

(1)助言又は指導の実施

(2)助言又は指導の実施後の対応

確知できた所有者等に措置

を講ずる権原がない

※勧告までは行う

**４　勧告【第１４条第２項関係】**

(1)勧告の実施

(2)関係部局（税務、その他）への情報提供

(3)勧告に従い措置が実施された場合の対応

(4)勧告に従わなかった場合の対応

(5)所有者等が変わった場合の対応

勧告に従わない場合、再度勧告を行う場合あり

**５　意見書等の提出の機会【第１４条第４項～第８項関係】**

(1)措置を命じようとする者への事前の通知

(2)公開による所有者等からの意見の聴取

**６　命令【第１４条第３項関係】**

(1)命令の実施

(2)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

(3)命令に従い措置が実施された場合の対応

(4)過料の手続

**８　略式代執行【第１４条第１０項関係】**

(1)略式代執行を行うことができる要件の確認

(2)事前の公告

(3)略式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

**７　代執行【第１４条第９項関係】**

(1)実体的要件の明確化

(2)文書による戒告

(3)代執行令書による通知

(4)執行責任者証の携帯及び提示

(5)代執行の対象となる特定空家等の中の

動産の取扱い

(6)費用の徴収

**府中市における特定空家等の認定フロー**

**府中市「特定空家等」の判断基準により特定空家等の候補を抽出**

**庁内検討委員会で市としての意見を集約**

**検討部会で特定空家等の候補について現地確認・検討**

**府中市長より特定空家等に関する事（認定）を府中市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）に諮問**

**協議会で検討部会にかける特定空家等の候補を選定**

**府中市長による特定空家等の認定**

**協議会にて検討部会の検討結果を報告**

**協議会にて検討部会の検討結果報告を受け認定について審議**

**府中市長による特定空家等の認定**

**審議結果を協議会から府中市長へ答申**

**所有者等を確知している場合は、必要に応じて認定したことを通知する**

**認定された特定空家等について庁内検討委員会で情報共有**

**府中市における特定空家等の認定解除フロー**

**助言・指導等に従って改善又は、除却された特定空家等を抽出**

**府中市長より特定空家等に関する事（認定解除）を府中市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）に諮問**

**助言・指導等に従って改善又は、除却された特定空家等を協議会へ報告**

**改善された結果を受け、認定解除について協議会で審議**

**審議結果を協議会の意見として府中市長へ答申**

**府中市長による特定空家等の認定解除**

**所有者等を確知している場合は、必要に応じて認定を解除したことを通知する**

**認定解除された特定空家等について庁内検討委員会で情報共有**



**１ 現地及び所有者等の調査**

現地調査及び所有者等の調査は、以下の記載順によらず事案に応じて判断するものとする（同時並行も可）。

**【実施手順】**

■現地調査

（１）現地調査による空家等の状態の把握

事案の発生を受け、当該事案に係る空家等が特定空家等に該当するか否かを判定するために必要な調査を行う。

①　「府中市「特定空家等」の判断基準」の調査項目に係る状態を確認する。

②　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が及ぶ可能性を確認する。

③　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、もたらされている危険等について切迫性が高いか否か等を確認する。

（２）立入調査の実施

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確認する必要がある場合に限り実施する。

①　法第９条第２項に基づく立入調査を実施する場合は、所有者等の特定を事前に行う。

②　確知した全ての所有者等に対し、５日前までに事前の通知を行う（所有者等に対し通知することが困難な場合は不要）（本マニュアル第１号様式）。

※　立ち入る日の前日から起算して５日前までに到達するよう発送する。

③　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、これを提示する。

（３）対応方策の検討

①　（１）及び（２）の調査の結果を踏まえ、「府中市「特定空家等」の判断基準」により特定空家等に該当するか否かの判定を行う。

②　①の結果、特定空家等に該当しないと判断した場合であっても、他法令に沿って必要な措置が講じられる場合がないか検討する。

◆現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置

◆消防署等の関係機関等による緊急措置

◆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に基づく措置など

■所有者等の調査

所有者等の特定

次の方法により所有者等を特定する。

◆不動産登記簿情報による登記名義人の確認

◆住民票情報、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

◆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（以下「固定資産税情報」という。）の内部利用

◆必要に応じて地域住民への聞き取り調査等

◆国外に居住する所有者等の特定のため、外務省の調査を利用

◆所有者等が外国籍の者である場合、外国人住民登録の照会や、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票を照会する。

対応上のポイント

◆現地調査による空家等の状態の把握

○法第１０条第１項に基づく情報の内部利用は、空家等に該当するか否かの判断においても「法

の施行の必要な限度」の範囲内として適用することが可能。

○すでに倒壊した状態のものや火災等により残材等が残る状態のものも建築物に該当する場合があり、それが使用されていないことが常態であれば空家等に該当する（他法令による対応を含め各主管課と協議する）。

○建築物等を住居としてではなく物品を保管する物置として現に意図をもって使用している場合は、空家等に該当しない。ただし、所有者等が出入りすることが年間を通して無く、あっても数年に一度というような場合は物品を放置しているに過ぎず「物置として使用している」と認められない結果、空家等として認定され得る。

○相続人不存在で国の管理する建築物になれば、法の対象から除外。

◆立入調査の実施について、原則外観目視に留めるが法に定める立入調査等を実施する場合が　発生した場合以下のとおりとする。

○事前通知は、確知したすべての所有者等に対し行う。建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知しなければならない。

○法第 9 条第２項の立入調査は、所有者等の承諾を要件とするものでない。そのため、同条　第3 項から 5 項に従い、適正に所有者等への通知手続等を行っている限り、あらかじめ所有者等の承諾を得ずに行ったとしても、特定空家等に対する措置を行うために必要な限度においては適法である。（参考図書：空家等対策特別措置法の解説（編著 自由民主党空き家対策推進議員連盟））

○通知した所有者等のいずれかから明示的な拒否がある場合は、物理的強制力※の行使による　立入調査を行う権限まで認められない（倒壊等の可能性の高さや緊急性の高さにかかわらない）。

この場合の対処としては、法第１６条第２項に基づき過料に処するか、法第１４条第１項に　　基づく助言又は指導を行う。

※　物理的強制力とは、例えば門扉の鍵を壊したり窓ガラスを割る等の行為が該当する。　　なお、すでに壊れたり割れた状態で容易に立ち入れる場合あるいは門扉や塀を壊さず乗り越えて立ち入るのであれば物理的強制力の行使に当たらない。

○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。

○倒壊等の危険があるなどの場合に、門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると法の目的が十分に達成できないおそれがあるとき、物理的強制力の行使により立ち入り調査の対象とする空家等を損壊させることのない範囲内での立入調査は許容され得る。

○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。なお、立ち入った時点において「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。

◆所有者等の特定

○個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の　氏名、住所等の情報で、法に基づき府中市が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、府中市長は法第１０条第１項に基づき内部で利用することが可能である。

※　同じ役所内であれば、法の主たる各主管課以外にも法の施行に関係する部署に限り、内部利用が可能。

○生活保護や滞納対応の担当部局が所有する情報のうち「氏名その他の空家等の所有者等に関　する物」であり、かつ「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを説明することができれば、内部利用の対象に含まれる。

○法第１０条第３項に基づき電気・ガス・水道の使用状況について、水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査することができるが、どのような条件を付したとしても事業者側に何らかの応答を義務付けることはできない。

○「所有者等を確知できない場合」とは、たとえば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報などを利用し、法第９条に基づく調査を尽くした場合を想定している。

相続放棄の有無や国保等の死亡一時金等の受取人についても、可能な限り調査するのが望　ましい。

○氏名は知り得ても所在を知り得ない場合は、「確知できない場合」に含まれる。

○複数の法定相続人のうち 1 名を地方税法上の「家屋を現に有している者」として固定資産税を賦課している場合でも、当該法定相続人のうち複数名が実態として当該空家等を所有している場合には「所有者が複数存在する場合」に該当する。

**２ 所有者等の事情の把握**

【実施手順】

（１）所有者等の事情の把握

書面、訪問又は電話等の方法で所有者等に連絡し、事情を把握する。

①当該空家等の現状を伝える。

②当該空家等に関する今後の改善方策に対する考え、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。

（２）所有者等の事情に応じた解決策の検討

当該空家等が「特定空家等」に該当する場合であっても、直ちに法に基づく立入調査や指導　　等の手続を開始するのではなく、所有者等の事情を勘案し、対応方策を検討する。

◆状況に応じて、相談窓口や活用できる助成制度の紹介等により解決を図る

対応上のポイント

○危険が切迫している等、速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合には、「４ 助言又は指導」以降の措置を迅速に講ずることが考えられる。

○所有者等への連絡の際に、法の「特定空家等に対する措置」について説明することにより、　　　自主的な管理及び改善措置を促す効果が期待できる。

○所有者の事情及び建築物や敷地等の状況を踏まえた解決策を検討する上で、様々な法制度等に伴う庁内調整等が必要となることが考えられる。そのため、庁内検討委員会を利用して組織横断的に調整を図り、個々の事例に対応する。

＜特に配慮すべき調整事項＞

庁内関係部局による指導

　　 空家等に対しては、納税課による税金の滞納に伴う財産の差し押さえなど、既に所有者に対する指導等を実施している可能性も考えられる。

この場合、各制度における改善指導を適確に実施できるよう、指導の方法、時期、改善内容など十分に連携を図る必要がある。

**３　認定**

【実施手順】

（１）特定空家等の候補を抽出・諮問

　①府中市「特定空家等」の判断基準により、特定空家等の候補を抽出

　②庁内検討委員会で意見を募り、市としての意見を集約

　③府中市長より空家等対策協議会に特手空家等に関する事（認定）を諮問

（２）空家等対策協議会による特定空家等候補の検討・答申

　①空家等対策協議会にて、検討部会にかける特定空家等の候補を選定

　②検討部会にて特定空家等の候補について、現地確認・検討

　③検討部会の検討結果を空家等対策協議会に報告

　④協議会にて検討部会の検討結果を受け、認定について審議

　⑤審議結果を府中市長へ答申

（３）認定・通知

　①空家等対策協議会の答申を受け、府中市長による特定空家等の認定

　②必要に応じて、空き家の所有者へ特定空家等に認定されたことを通知

　③認定された特定空家等について庁内検討委員会で情報共有

対応上のポイント

○特定空家等に認定されたことについて、個人情報であることから、近隣からの相談に関する進捗確認を受けた際、公表しないよう注意すること。

**４　助言又は指導**

【実施手順】

（１）助言又は指導の実施

①次の事項について、所有者等に分かりやすく説明する。

・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るか。

・当該特定空家等が現状どのような状態になっているか。

・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。

②①を踏まえ、次の事項について、所有者等に告知する。

書面で行うことを原則とする（本マニュアル第３号様式）。

・当該助言又は指導の内容及びその事由

※　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、建築物等の除却を除く（法第１４条第１項括弧書き）。

※　講ずべき措置の内容及びその事由をできる限り具体的に示す必要があることを考慮し、状況に応じて指導内容を具体化する。

・当該助言又は指導の責任者（空き家主管課長）

・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へ報告　　　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、市長は勧告を行う可能性があること

・市長が勧告した場合は、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になること

③確知できた所有者等全員に対し行う。

（２）助言又は指導の実施後の対応

①助言又は指導に従い措置を講じた場合、当該措置が完了したことを確認する。

・現地確認（可能ならば所有者等立会で実施）を行い、履歴を記録する。

・必要に応じて所有者等から報告書を提出させる（本マニュアル第４号様式）。

②助言又は指導に従わなかった場合、再度助言又は指導の実施か勧告を検討する。

対応上のポイント

○助言又は指導は、口頭によることも許容され、電話での対応も含まれる。なお、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、電話対応記録ではなく、措置の内容を明確に記述した書面で行うことが望ましい。

○建物所有者と土地所有者が異なる場合は、建物所有者と土地所有者の双方について確知できた者すべてに助言又は指導を行う必要がある。

○不動産登記簿上の所有者等が死亡している場合、まず相続人の把握をすすめ、確知できた相続人全員に対し助言又は指導、勧告を行う。相続人を確知できない場合は、略式代執行措置を講ずるか民法に基づく財産管理人の申立てを行うか等の対応も考えられる。

**５ 勧告**

【実施手順】

（１）勧告の実施

①次の事項を書面（第５号様式）により明示する。

　・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（空き家主管課長）

　・措置の期限

　※　措置の内容は、「敷地越境している枝を伐採すること」など所有者等が具体的に何をどうすればよいか理解できるよう明確に示し、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。

②措置の履行に係る猶予期間は、原則３か月とする。

③確知できた所有者等全員に対し勧告を行う。

④確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。

・郵送の場合は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。

※　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、的確な送達方法を選択する。

（２）関係部局（資産税課、その他）への情報提供

当該特定空家等に対する勧告に係る情報を事務連絡により、速やかに資産税課その他関係課に提供し、情報を共有する。

（３）勧告に従い措置が実施された場合の対応

①所有者等から完了の報告を受け、勧告を撤回する（必要に応じて書面で行う。）。

②現地調査を実施し、措置が実施されたことを確認する（書面により報告を受ける場合は第４号様式を応用する。）。

③措置が実施され勧告を撤回した旨の情報を事務連絡により、速やかに資産税課その他関係課に提供する。

　④措置の実施により、特定空家等に該当しない可能性がある場合には、特定空家等の認定解除フローに基づく審議を行う。

（４）勧告に従わなかった場合の対応

①相手方が勧告に従い措置を講ずる意思の有無、正当な理由の有無を確認する。

※　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。

②①の状況を踏まえ、再度勧告を行うか、命令を行うか判断する。

（５）所有者等が変わった場合の対応

◆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売買等された結果、一部の所有者等が変わった場合、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、新たに所有者等となった者に対しては、できる限り迅速に、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

◆前述の場合において、すべての所有者等が変わってしまった場合、当該勧告は失効すること　　から、新たに所有者等となった者に対し、できる限り迅速に、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

※　勧告の失効により、固定資産税等の住宅用地特例の適用関係に影響を与えることから、資産税課と十分連携を図る。

対応上のポイント

○「相手方が当該勧告の内容を了知し得る場所」とは、たとえば相手方の郵便受け等。

○勧告の措置の内容が敷地内の小屋や倉庫等のみの場合でも、当該「特定空家等」の敷地は　　住宅用地特例から除外される。

○地方税法上の賦課処分は行政不服審査法に基づき府中市長に対し不服申立てが可能。固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外された点について地方税法に基づく不服申立てを提起された場合には、賦課処分を行う資産税課で対応する。

○建物所有者と土地所有者が異なる場合は、建物所有者と土地所有者の双方について確知できた者すべてに勧告を行う必要がある。［国パブコメ回答より］

○法に基づく特定空家等に対する勧告は、空家法に基づく権利・義務の変動を相手方に生じさせるものではないため、勧告にあたり弁明の機会付与は不要とされている。［国パブコメ回答より］

○勧告、命令に係る措置の猶予期間について、次の例が参考として挙げられる。

［以下、『「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）（案）に関するパブリックコメントの募集の結果について』P.20［平成 27 年 5 月26 日国交省住宅局・総務省地域力創造グループ］より］

建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間について、

・木造住宅の全部除却命令について３１日

・木造住宅の一部除却命令について１３８日

　都市計画法に基づく除却命令の相当の期限について、

・鉄骨１階建ての倉庫（いわゆるコンテナ）３棟の全部除却命令について４３日

・鉄骨２階建ての事務所・工場の全部除却命令について１１２日

　　　令和２年度の東京都内の区市の平均期間について、

　　　　・助言又は指導から勧告まで４．４７か月

　　　　・勧告の措置期限２．２か月

　　　　・勧告から命令まで３．３か月

　　　　・命令の措置期限３．５か月

としたものがある。

○勧告に係る措置が講じられ、特定空家等に該当しなくなったときは、当該特定空家等の所有者等に対し勧告を撤回した旨が分かるよう通知する必要がある。

○勧告に係る措置を行う権原がない所有者等に対して命令を行うことはできない。所有者等が　複数人いる場合であって、すべての所有者等に権限がない又は確知できない場合には、法第１４条第１０項による略式代執行を検討する。建物所有者と土地所有者が異なる場合であって、土地所有者のみ確知でき、かつ、当該土地所有者に権限がない場合も同様となる。

**６ 意見書等の提出の機会**

【実施手順】

（１）措置を命じようとする者への事前の通知

次の事項を書面（第６号様式）により通知する。

・命じようとする措置の内容（勧告に係る措置）

・措置を命ずるに至った事由

・意見書の提出先及び提出期限

※　行政手続き法第１５条第１項（聴聞の通知の方式）を踏まえ、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案件ごとに個別設定する。

（２）公開による所有者等からの意見の聴取

①命令に係る通知書を交付した日から５日以内に請求があった場合に行う。

※　交付日の翌日から起算して５日以内。

②所有者等から請求があった場合、次の事項を意見聴取の期日の３日前までに通知及び公告　する。

・命じようとする措置

・意見の聴取の期日及び場所

※　通知は意見聴取日の前日から起算して３日前までに相手方に到達しなければならない。

③措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求め、公開による意見の聴取を行う。

・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、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出させることができる。

・市長は、意見聴取の円滑な進行のため、証人の人数を制限し、また証拠の選択をさせることは差支えない。

対応上のポイント

○命令については、勧告に対し正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合に　実施できるとされており、確知している所有者等全員のうち「正当な理由の無い、措置を行う権原がある者」に対して行う。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。

○土地所有者に措置を行う権原がある場合とは、特定空家等に該当する「立木その他の土地に　　定着する物」の所有権を土地所有者が有している場合等が該当する。

〇傍聴については、原則認める。

○命令の対象者が「非公開による意見の聴取」を希望した場合には、希望に沿って非公開とすることを妨げない（法第１４条第６項は命令の対象者が自己に有利となる意見を表明する機会を付与することを目的とするものであることから）。

**７ 命令**

【実施手順】

（１）命令の実施

①次の場合において、法第１４条第３項の規定に基づき命令を実施する。

◆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日以内に意見の聴取の請求がなかった場合

◆意見書又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合

②措置の履行に係る猶予期間は、改善の見込みや個別の事情により必要な期間とする。

③命令は書面（第７号様式）により行い、次の事項を明示する。

・当該命令に係る措置※の内容及びその事由

※　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。

・当該命令の責任者（空き家主管課長）

・措置の期限

④命令書には、合わせて行政不服審査法第５７条第１項の規定に基づく教示を記載する。

・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

⑤確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。

◆勧告を実施する場合に準じる。

（２）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

①命令した旨の標識（第８号様式）を設置する。

◆標識の設置は、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、最も適した場所を選定する。

◆標識は、当該命令に係る特定空家等に設置することができる（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る）。それ以外で適当な場所があるときは、当該場所の管理者等の了承を得る。

※　当該特定空家等に隣接する住民や接道を通行する通行人等に見える場所を選定する。このとき、当該特定空家等の複数面が道路に面している場合には、必要な限度において、各面に標識を設置する等、第三者の視認性を考慮する。

②次の方法により、命令した旨を公示する。

・府中市の掲示板への掲載

・インターネットの利用

・その他府中市が適切と認める方法

（３）命令に従い措置が実施された場合の対応

勧告に係る措置が実施された場合に準じる。

（４）過料の手続

過料に処せられるべき者の住所地を管轄する地方裁判所に通知する。

・違反事実を証する資料（過料に処せられるべきもの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

対応上のポイント

○法第１６条に規定する過料の徴収手続については、非訟事件手続法の規定による。手続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、一般的には行政庁からの通知を受けて手続が開始される。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もの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。

**８ 代執行及び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（略式代執行）**

代執行及び略式代執行については、「行政代執行マニュアル」を参照。

**９ 空き家問題に関する相談への対応について**

　　 空き家に係る様々な事情の掌握に努め、相談を受けた時から解決に至るまでの間、市として空き家の所有者、近隣住民等空き家問題に係る相談者をフォローしていくこととし、市役所内での連携のみに限らず、関係機関等と連携して問題が解決できるよう取組むものとする。

第 号

第１号様式（１■現地調査（２）関係）

年 月 日

様

府中市長 印

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく立入調査の実施について（通知）

あなたの所有（管理）する物件（建築物又はそれに付属する工作物及びその敷地を含む。以下同じ。）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」という。）第９条第２項の規定に基づく立入調査を次のとおり実施しますので、同条第３項の規定により通知します。

なお、本通知はあなたを含む当該物件の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）全員（のうち、確知された○名）の方にお送りしています。

１ 対象となる物件

所在地

用　途

２ 立入調査実施日時 　　 年 月 日 時 分～ 時 分

３ 実施の理由

例）外観目視調査により家屋の傾斜等が確認され、法第２条第２項の「特定空家等」に該当する可能性があると考えられるが、当該家屋の倒壊等の危険性について、さらに詳しく調査する必要があるため。

４ 所有者等の立会等

この立入調査を実施するにあたり、所有者等の方の立会をお願いしたいので、お手数ですが　　お問合せ先担当者までご連絡ください。なお、所有者等の方の立会がない場合でも立入調査は実施します。

また、この立入調査を拒み、妨げ、又は忌避したときは、法第１６条第２項の規定により２０

万円以下の過料が科される場合があります。

本件に関するお問合せ

立入調査の実施にあたり所有者等の同意及び立会は法律上必要ないが、立ち会わせるのが望ましい。所有者等から明確な拒否の意思表示があった場合は実施できない。

〇〇部〇〇課〇〇係 　担当　〇〇

ＴＥＬ ０４２－３３５－４１９５

ＦＡＸ ０４２－３６１－００７８

Ｅmail　[kankyo01@city.fuchu.tokyo.jp](mailto:kankyo01@city.fuchu.tokyo.jp)

第　　　号

第２号様式（認定関係）

　年　月　日

　　　様

府中市長　　印

特定空家等の認定について（通知）

　あなたが所有（管理）する次の空家等は、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ましたので通知します。

　このまま放置されると周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるので、次の特定空家等の適切な管理をお願いいたします。

１　対象となる特定空家等

　　所在地

　　所有者等の住所及び氏名

２　その他

　(1)　所有者調査は、法第１０条の規定に基づき調査を行いました。

　(2)　今後は、法第１４条第１項の助言又は指導を行います。

　(3)　助言又は指導の通知に従わないもの、又は改善の見込みがないものについては、法第１４条第２項の規定に基づき、勧告することがあります。

　(4)　上記に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の２の２又は同法　　７０２条の規定に基づき、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。

本件に関するお問合せ

〇〇部〇〇課〇〇係 　担当　〇〇

ＴＥＬ ０４２－３３５－４１９５

ＦＡＸ ０４２－３６１－００７８

Ｅmail　[kankyo01@city.fuchu.tokyo.jp](mailto:kankyo01@city.fuchu.tokyo.jp)

第 号

第３号様式（３（１）関係）

年 月 日

様

府中市長 印

特定空家等に係る改善措置について（指導）

あなたの所有（管理）する空家等（建築物又はそれに付属する工作物及びその敷地を含む。以下同じ。）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ることから、法第１４条第１項の規定に基づき、次のとおり改善のための措置をとるよう指導します。

なお、本通知はあなたを含む当該空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）全員（のうち、確知された○名）の方にお送りしています。

１ 対象となる空家等

所在地

用 途

２ 指導に係る措置の内容

例）建物南側２階の外壁材及びベランダが脱落しないよう補修又は除却すること。

３　指導に至った事由

※　当該特定空家等の状態、周辺にどのような悪影響をもたらしているか等について、できるだけ詳しく記載する。

例）外壁材及びバルコニーが腐食により脱落して隣家の住民及び前面道路の通行人に危害が及ぶ危険性があり、法第２条第２項の「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」に該当すると認められるため。

４ 責任者 職・氏名 課長 ○○ ○○

５ その他

⑴　上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく書面により報告すること。

⑵　上記２に示す措置を実施しなかった場合、法第１４条第２項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。同項の勧告を受けた特定空家等に係る敷地については、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、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対象から除外されることとなります。

本件に関するお問合せ

⑵の事項は、勧告を見据えた指導を行う場合に記載。

〇〇部〇〇課〇〇係 　担当　〇〇

ＴＥＬ ０４２－３３５－４１９５

ＦＡＸ ０４２－３６１－００７８

Ｅmail　[kankyo01@city.fuchu.tokyo.jp](mailto:kankyo01@city.fuchu.tokyo.jp)

空き家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（特定空家等に対する措置）

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

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

地方税法（抜粋）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二　専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

２　住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）

第七百二条の三　第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項（同条第二項において準用する場合及び同条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

２　第三百四十九条の三の二第二項の規定又は第三百四十九条の三の三第一項の規定により読み替えて適用される第三百四十九条の三の二第二項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

第４号様式（３（２）関係）

年 月 日

府中市長あて

この様式は、指導のほか勧告、命令、代執行に係る戒告の段階で所有者等が措置を講じた場合にも必要に応じて使用する。

氏 名 ○○ ○○ ㊞

住 所

電話番号

（複数人の場合は代表者のみ又は連名でも可）

特定空家等に係る改善措置について（報告）

年 月 日付け 第 号で指導（勧告・命令・戒告）を受けたこのことについて、次のとおり措置を実施したので報告します。

１　対象となる空家等

　所在地

　用 途

２　実施した措置の内容

（どの部分を、どのように改善したか、詳しく記載すること。）

３　写真及び図面等

（作業の様子及び改善後の写真を添付すること。必要に応じて写真等を添付すること。）

※その他、空家等の管理、処分等について特筆すべき事項があれば記載する。

第５号様式（勧告）

第　　　号

　年　月　日

〇〇市○○町○丁目○番地の○

○○ ○○ 殿

府中市長 印

勧 告 書

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

ついては、次のとおり速やかに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、法第１４条第２項の規定に基づき勧告します。

１　対象となる特定空家等

所在地　　　 府中市××町×丁目×番地の×

用 途 　　　　住宅

所有者の住所及び氏名

　　　　　　　　 ○○市○○町○丁目○番地の○ ○○ ○○

２　勧告に係る措置の内容

　 （何をどのようにするのか、具体的に記載）

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

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

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

３　勧告に至った事由

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

　 ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

　　③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

　 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

のいずれに該当するか具体的に記載）

４　勧告の責任者 府中市○○部○○課長 ○○ ○○

　 連絡先：０４２－３３５－４１９５

５　措置の期限　○年○月○日

・　上記５の期限までに上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。

・　上記５の期限までに正当な理由がなくて上記２の措置をとらなかった場合は、法第１４条第３項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。

・　上記１の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第６号様式（命令の事前通知）

　　第　　　号

年　月　日

○○市○○町○丁目○番地の○

○○ ○○ 殿

府中市長 印

命令に係る事前の通知書

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

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

なお、貴殿は、法第１４条第４項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な　　証拠を提出することができるとともに、同条第５項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から５日以内に、府中市長に対し、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。

１　対象となる特定空家等

所在地 府中市××町×丁目×番地の×

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

　 ○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

２　命じようとする措置の内容

　（何をどのようにするのか、具体的に記載）※勧告書と同内容を記載

　（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記する

ことが望ましい。）

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

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

３　命ずるに至った事由

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

４　意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

　 府中市〇〇部〇〇課長 宛

　 送付先：府中市宮西町２丁目２４番地

　連絡先：０４２－３３５－４１９５

５　意見書の提出期限 ○年○月○日

・ 上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること

第７号様式（命令書）

　　　第　　　号

年　月　日

○○市○○町○丁目○番地の○

○○ ○○ 殿

府中市長 印

命 令 書

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

ついては、次のとおり措置をとることを命じます。

１　対象となる特定空家等

所在地 府中市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

２　措置の内容

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

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

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

３　命ずるに至った事由

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

４　命令の責任者 府中市〇〇部〇〇課長 ○○ ○○

　 連絡先：０４２－３３５－４１９５

５　措置の期限 ○年○月○日

・　上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。

・　本命令に違反した場合は、法第１６条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられます。

・ 上記５の期限までに上記２の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第１４条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

・　この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。

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

第８号様式（標識）

標 識

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

１　対象となる特定空家等

所在地 府中市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

２　措置の内容

　（何をどのようにするのか、具体的に記載）

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

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

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

３　命ずるに至った事由

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

４　命令の責任者 府中市○○部○○課長 ○○ ○○

　 連絡先：○○○○－○○－○○○○

５　措置の期限　○年○月○日

【参考資料】

府中市「特定空家等」の判断基準

平成３０年１月

府中市

**１　趣旨**

　　本基準は、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「空家法」という。）第２条第２項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』の『第２章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ、本市としての判断基準を定めるものです。

　　特定空家等の認定に当たっては、本基準を基に、庁内の関係する部署で構成される「府中市空き地・空き家対策庁内検討委員会」での調整、空家法第７条の規定に基づき設置する「府中市空家等対策協議会」での協議を行います。

**２　基本的な考え方**

　　空家等の管理については、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。このことは、本市の考え方を明確にし、空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくために作成する「府中市空家等対策計画」にも、基本目標の一つに「所有者や管理者による適正管理」として記載しています。このことから、本市では、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。

　　しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、空家法第１４条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

　　なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていきます。

**３　判断基準**

　　「ガイドライン」を踏まえ、［別表］のとおり基準を定めます。

　　なお、各基準及びその空家等がもたらす周辺への影響等に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を、特定空家等として認定します。

**［別　表］判断基準**

構　　成

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |
| (1)　建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。  　　ア　建築物が倒壊等するおそれがある。  　　　(ｱ)　建築物の著しい傾斜  　　　(ｲ)　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等  　　イ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。  　(2)　擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 | (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。  　(2)　ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 |
| 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切である状態 |
| (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。  　(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。 | (1)　立木が原因で、以下の状態にある。  　(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。  　(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。 |

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」の判断基準

　　「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。

　　ア　建築物が倒壊等するおそれがある。

　　　　以下の(ｱ)又は(ｲ)に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。(ｱ)又は(ｲ)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。

　　　(ｱ)　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 | ※ガイドラインより | |
| ・基礎に不同沈下がある。 | ・柱が傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】  　下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）  　※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会 | | |

　　　(ｲ)　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ①基礎及び土台 | | |
| 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目の例 | ※ガイドラインより | |
| ・基礎が破損又は変形している。  ・土台が腐朽又は破損している。 | ・基礎と土台にずれが発生している。 |
| 【参考となる考え方】  ・　基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合  ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修　国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）  ・　土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合  ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修　国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ②柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | | |
| 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目の例 | ※ガイドラインより | |
| ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 | ・柱とはりにずれが発生している。 |
| 【参考となる考え方】  　複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合 | | |

イ　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ①屋根ふき材、ひさし又は軒 | | |
| 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目の例 | ※ガイドラインより | |
| ・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。 |
| 【参考となる考え方】  　目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ②外壁 | | |
| 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目の例 | ※ガイドラインより | |
| ・壁体を貫通する穴が生じている。  ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 | ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 |
| 【参考となる考え方】  　目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ③看板、給湯設備、屋上水槽等 | | |
| 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目の例 | ※ガイドラインより | |
| ・看板の仕上材料が剥落している。  ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 | ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。  ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 |
| 【参考となる考え方】  　目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ④屋外階段又はバルコニー | | |
| 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | | |
| 調査項目の例 | ※ガイドラインより | |
| ・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 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ⑤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 | ※ガイドラインより | |
| ・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 | ※ガイドラインより | |
| ・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判断する。  ※「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） | | |

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」の判断基準

　　「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も含む。）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 | ※ガイドラインより | |
| ・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。 | ・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。 |
| ・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。 |  |

　(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 | ※ガイドラインより | |
| ・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。 |

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」の判断基準

　　「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も含む。）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)　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 | ※ガイドラインより | |
| ・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。 | ・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。 |
| ・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。 |  |

　(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 | ※ガイドラインより | |
| ・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。 | ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 |
| ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 | ・敷地内にごみ等が散乱、山積みし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。 |  |

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」の判断基準

　　「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も含む。）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)　立木が原因で、以下の状態にある。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 状態の例 | ※ガイドラインより | |
| ・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 | ※ガイドラインより | |
| ・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。 | ・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。 |
| ・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。 | ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。 |
| ・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。 | ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障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 | ※ガイドラインより | |
| ・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。 | ・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。 |
| ・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。 |  |

【参考資料】

**管理不全空家指導に関する関係法令**

**１　建築物等の指導に関する他法令**

建築物等の指導に関しては、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）及び空家対策関係条例のほか、他法令においても制度が整備されている。

国が作成した「「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）」においても、各法令の目的・措置の内容や空家等の状況などを総合的に判断し、手段を選択する必要がある旨の記載がある。

ここでは、関連する他法令の制度とその内容・運用状況を整理した。

**（１）建築基準法**

**【法制度①】命令・行政代執行（第 9 条（違反建築物））**

・違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（建築基準法（以下「建基法」という。）第 9 条第 1 項）

・措置を講じないとき等は、代執行できる。（建基法第 9 条第 12 項）

**【運用】**

・通常、建基法に違反する建築物への指導は、所管部局が建基法第 12 条第 5 項に基づく報告を所有者等に求め、建築物の違反を明確にし、当該違反事項に対し指導を行う。

・指導にあたっては、所有者等と建基法の違反をどのように是正するか相当の期間をかけ調整し、進めているものである。

・このため、建基法の違反発覚から是正完了まで長期間となる場合が多い。

・また、法による空家等の指摘事項が必ずしも建基法の違反にならないケースが、また逆に建基法の違反指導や措置命令による是正が、必ずしも空家等の改善に至らないケースも想定される。

・建基法の違反事項が不明な状況では、当該条文を根拠とした除却等の命令を行える可能性は極めて低く、迅速な法的措置を行うことができない。（建基法第 9 条第 7 項の規定による仮命令があるが、これは使用禁止、使用制限の措置となる。）

**【法制度②】勧告・命令・行政代執行（第 10 条（保安上危険な建築物））**

・既存不適格建築物である劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等で、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物等については、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（建基法第 10 条第 1、2 項）

・著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（建基法第 10 条第 3 項）

・措置を講じないとき等は、代執行できる。（建基法第 10 条第 4 項）

**【運用】**

・建基法第 10 条は、構造等の規定が現行の基準に適合していない、いわゆる既存不適

格建築物が対象である。

・このため、建基法による完了検査済証が交付されていない場合、その確認をどのよう　に行うかが課題となる。（古い戸建住宅は完了検査を受検していない事例が特に多い。）

・また、要件が厳しく判断基準も明確ではないため実際の適用は難しく、また、建築物　　所有者にとって不利益処分であるため、行政庁は処分基準を定めなければならないが、処分基準を定めているところは少ない。

・国交省によると、全国で建基法第 10 条第 3 項による命令を実施した件数は、平成 17年から平成 25 年までで 16 件である。

※既存不適格建築物

建基法及びこれに基づく命令、条例等（以下「建基法等」という。）の施行又は　　　　適用の際に、現に存する建築物で建基法等の基準に適合していない建築物。ここで対象としている基準は、建基法第 2 章（建築物の敷地、構造及び建築設備）であり、建築年次が昭和 56 年 5 月以前（構造基準）、昭和 54 年 3 月以前（外装材等の構造基準）であることが一つの目安と考えられる。

**（２）消防法**

**【法制度】命令（第 5 条）**

・消防長、消防署長は、火災の予防に危険であると認める場合等に、当該防火対象物の改修・移転・除却等の必要な措置を命令できる。

・措置を講じないとき等は代執行できる。

**【運用】**

　・命令の内容は、火災予防に必要な最小限度の物件の除却とされているため、空家対策としての効果は低いと考えられる。

**（３）廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）**

**【法制度】命令（第 19 条の 4）**

　・一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、市町村長は、支障の除去及び支障の発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。

**【運用】**

　 ・空家自体を「一般廃棄物」と認定することは困難であり、空家問題に廃棄物処理法を適用することは極めて限定的と考えられる。

**（４）道路法**

**【法制度】命令（第 44 条）**

・道路の構造に及ぼすべき損害を予防し又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅 20ｍ以内。）、その損害又は危険を及ぼす竹林や工作物等について、道路管理者において、その損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じることを命令できる。

**【運用】**

　 ・沿道区域が指定された道路に危険を及ぼす空家に限り、適用できる可能性がある。

**（５）民法**

**【法制度】事務管理（応急措置及び継続した管理）と費用償還請求（第 697 条から 702 条）**

・行政機関が義務なく他人のために事務を始めた者として、所有者に代わって事務管理となる応急措置をとり（第 697 条）、費用償還請求（第 702 条）により要した費用を所有者に請求することは可能と考えられる。

**【運用】**

　・地方自治体の空家対策条例マニュアル等に、事務管理を根拠として説明しているものもあるが、民法第 700 条では義務なく他人のために事務を始めた者は、本人又は相続人等が管理することができるに至るまでは管理を継続しなければならないとなっている。応急措置だけでは済まない可能性が高く、行政機関の対応として支障があると考えられる。

**（６）災害対策基本法**

**【法制度】市町村長による応急措置義務（第 62 条）**

　・市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときには、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施しなければならない。

**【運用】**

　・応急措置を実施するために支障となる工作物を除去することは認められているが、予防的に倒壊の恐れのある空家の撤去を認めているものではないと解釈されている。

**（７）景観法**

**【法制度】命令（第 70 条）**

　・景観地区が定められる際現に存し基準に適合しない建築物で、形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる場合、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替え等の措置を命令できる。

**【運用】**

　・景観地区に限定される。

**２　法の特徴と他法令との関係**

１のとおり、他法令における建築物等に対する措置を空家等に対する措置としても適用できる可能性はあるが、いずれも空家等に対する措置のみを前提とするものではないため、適用できる条件は限定的である。

ここでは、あらためて法の特徴を整理し、空家等に対する措置として法と他法令との関係（法の優位性）について整理する。

**（１）法の特徴**

　 法は他法令と比べ空家等の対策に特化しているため、一貫した対応が制度化されている。特に次の下線の内容は、空家対策において他法令にはない効率的かつ効果的な制度として規定されている。

**①　 調査及び立入り（第 9 条）**

・市町村長は、空家等の所在及び所有者等を把握するため必要な調査をすることができる。

・市町村長は、所有者等に対する助言又は指導、勧告、命令等を実施するために必要な限度で、市町村の職員又は委任した者を立ち入らせて調査することができる。

**②　固定資産税情報等の利用（第 10 条）**

・市町村の税務部局が保有している固定資産税の納税者に関する情報や、その他の事務のために利用する目的で保有する情報は、空家等の所有者などを把握するために限り内部で利用することができる。

・関係する地方公共団体やその他の者（例：電気・ガス等の供給事業者）にも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。

**③　助言又は指導（第 14 条第 1 項）**

・市町村長は、特定空家等の所有者に対し、除却、修繕その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

**④　勧告（第 14 条第 2 項）**

・市町村長は、③の助言又は指導をした場合に、なお当該特定空家等の状態が改善されないときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告できる。

・勧告した場合、地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税及び都市計画税（同法第 702 条の 3 第 1 項）の住宅用地特例の対象から除外される。

**⑤　命令（第 14 条第 3 項）**

・市町村長は、④の勧告を受けた者が正当な理由がないのに勧告された改善措置をとらなかった場合には、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告にかかる措置をとることを命令できる。

**⑥　行政代執行（第 14 条第 9 項）**

・市町村長は、⑤の命令を発した場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者の行うべき行為をし、又は第三者にこれをさせることができる。

**⑦　略式代執行（第 14 条第 10 項）**

・市町村長は、過失がなくて前期の措置を命ずべき者を確知できないときは、その者の負担においてその処置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

**（２）法と他法令との関係（法の優位性）**

○以上のことから、空**家等に該当する場合は、より迅速でより効率的・効果的な空家等の改善対応を行うことが可能な、法に基づく措置を第一に講ずるべき**である。

○また、法の制定により、**他法令に基づく措置の実施の有無に関わらず、府中市空き家主管課においては、法に基づく措置を講ずる必要がある。**

○しかし、他法令による措置も必要となる可能性もあるため、**法に基づく措置を講ずる前に、各主管課と十分な情報共有を図る必要がある。**

**＜考え方＞**

■　**他法令と比べた空き家対策に係る法の優位性**

・法は、空家等に対する調査又は立ち入り、固定資産税情報の利用から助言又は指導、勧告、命令、行政代執行など、空家等の対応に特化した法律の構成となっている。

特に、特定空家等に対し勧告を行うことにより、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることは、所有者に対する管理不全空家の改善を促す対策として、他法令にはないものである。

・他法令は、空き家対策を目的として定められたものではないため、目の前の危険を防ぐための応急措置など、対応できる場合が限定されている。

・しかしながら、空き家は建物の老朽化による飛散・倒壊、管理不全による草木の繁茂・害虫による近隣への影響のみならず、所有者の高齢化や相続など建築物等だけではない様々な問題を含んでいる可能性がある。これを踏まえ、個人情報の取扱いには配慮しつつ、府中市の組織全体で情報共有を図り、法に基づく措置を講ずる前に各主管課が法律上の対応の必要性について確認するべきである。