

空き家対策に関する実態調査

結 果 報 告 書

平成 31 年 1 月

総務省行政評価局

前書き

総務省統計局の住宅・土地統計調査によれば、賃貸用や売却用の住宅、別荘等を除く、長期にわたり住民不在の住宅、建て替えのために取り壊す予定の住宅などの「空き家」は、平成25年で318万戸となっており、過去20年間で2.1倍に増加している。倒壊等保安上危険な空き家、衛生上有害な空き家、景観を損なっている空き家等が問題化する中、先進的な都道府県・市区町村は条例を制定して対処（所沢市（平成22年）など）してきた。

このような状況を踏まえ、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が議員立法にて成立（27年5月に全面施行）し、市町村（特別区を含む。以下「自治体」という。）は、空家等対策計画の策定、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある等の特定空家等に対する措置（所有者等に対する除却等の助言・指導、行政代執行等）等ができることとされ、空き家対策の更なる進捗が図られている。

また、平成30年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」（平成30年6月15日閣議決定）では、「空き家・空き地の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進する」とされるなど、空き家対策を更に進めることとされている。

一方、空家法の施行から平成28年度末までの約2年間における自治体の対応をみると、空家等対策計画の策定は357自治体、助言・指導の実施は314自治体、行政代執行・略式代執行の実施は40自治体となっており、自治体が空き家対策において苦慮している実態がうかがえる。

この実態調査は、以上のような状況を踏まえ、空き家対策について、自治体の自主的な取組を後押しする観点から、自治体の様々な特性や街づくりの方針等に応じた取組事例や課題等を明らかにし、関係行政の改善に資するとともに空家法が施行されて5年後に予定される空家法見直しの検討等に資する情報を提供するために実施したものである。

目 次

第1 実態調査の目的等	1
第2 実態調査結果	
I 総論	
1 調査の背景、空き家対策の現状	
ポイント！（I-2含む）	2
(1) 空き家の増加	3
(2) 空家法成立までの経緯	3
(3) 空家法に基づく空き家対策の流れ等	4
2 今回の調査対象自治体の概況	
(1) 総数及び内訳	6
(2) 空き家対策の概況	9
ア 空き家対策の目的	9
イ 空家等対策計画の策定	9
ウ 空き家対策の体制	10
3 管理不全の空き家に対する取組状況	
ポイント！	12
(1) 「状況改善に向けた何らかの対応」と空家法に基づく「助言・指導」	13
(2) 代執行	13
(3) 特定の担当部局にみられる特徴	15
ア 環境部局	15
イ 市民部局	16
4 その他の空き家対策の取組状況	
ポイント！	17
(1) 人口規模別の傾向	18
ア 大規模団体	18
イ 中規模団体	18
ウ 中規模団体及び小規模団体	19
(2) 特定の担当部局にみられる特徴	19
ア 建設・建築部局	19
イ 防災部局	20
ウ 総務部局	21
5 空き家対策における自治体の苦慮・工夫	
ポイント！	22
(1) 借地上等の空き家	23
ア 勧告の実効性	23
イ 略式代執行後の費用回収	26
ウ 略式代執行後に土地所有者が得る利益	26
(2) 財産管理人制度の活用	26
(3) 除却後の土地の利活用	28
(4) 条例の活用	28
ア 緊急安全措置	28
イ 長屋等	28
コラム1＜空き家の定義＞	29

II 各論

1 空き家の実態調査

ポイント！	30
(1) 空き家の実態調査の意義	31
(2) 実態調査の手法	31
(3) 自治会等の活用	32
(4) 実態調査手法の組合せ	33
(5) 自治体の工夫等	33
ア 外部人材の活用等	33
イ 調査区域別の分析	33
ウ 国勢調査調査区要図の活用	34

コラム2<空き家の状況変化>	35
----------------	----

2 空き家の所有者等の特定

ポイント！	36
(1) 特定の意義、方法	37
(2) 特定事務	38
ア 特定事務の実施状況	38
イ 固定資産税情報の活用	38
(3) 事務負担等	41
ア 戸籍情報の他自治体への公用請求	41
イ 特に負担が大きかった事例	41
(4) 自治体の工夫	41

3 管理不全の空き家に対する取組

ポイント！	43
(1) 取組の必要性、法的根拠	44
(2) 状況改善に向けた何らかの対応	45
(3) 空家法第14条に基づく措置等	46
ア 特定空家等の判定	46
イ 助言・指導	50
ウ 勧告	52
エ 命令	53
オ 代執行	54

4 その他の空き家対策

ポイント！	60
(1) 空き家バンク	61
ア 空き家バンクの活用	61
イ 移住定住促進施策	61
ウ 空き家バンクの運営状況	62
エ 自治体の工夫	65
(2) 周知・啓発	67
ア 周知・啓発の重要性	67
イ 自治体外への周知・啓発	67
ウ 自治体の工夫	69

今後の空き家対策に向けてー情報の共有と活用ー	70
------------------------	----

III 事例集

I-1	空家等対策計画事例集	72
I-2	空家等対策計画策定時の工夫事例集	75
I-3	緊急安全措置等自治体独自の空き家対策事例集	77
II-1	空き家の実態調査	
	① 実態調査の手法等別事例集	81
	② 国勢調査調査区要図を用いて当省が行った現地調査結果	106
II-2	空き家の所有者等の特定	107
	① 固定資産税情報の活用事例集	108
	② 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集	110
	③ 外部専門家等の活用事例集	118
II-3	管理不全の空き家に対する取組	120
	① 特定空家等の判定基準事例集	121
	② 所有者等に対する助言・指導等取組事例集	141
	③ 行政代執行・略式代執行取組事例集	147
II-4	その他の空き家対策	
	① 自治体の空き家バンク取組事例集	244
	自治体の周知・啓発取組事例集	254
	② 固定資産税納税通知書を利用した自治体外への周知・啓発事例集	255
	③ 助言・指導文書等を利用した自治体外への周知・啓発事例集	266
	④ その他の周知・啓発事例集	274

IV 資料集

資料 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）	289
資料 2	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（概要）	294
資料 3	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（概要）	295
資料 4	実態調査後、地域特性に応じた課題の分析等を行っている例	297
資料 5	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	299

第1 実態調査の目的等

1 目的

この実態調査は、空き家対策について、市町村（特別区を含む。以下「自治体」という。）の自主的な取組を後押しする観点から、自治体の様々な特性や街づくりの方針等に応じた取組事例や課題等を明らかにし、関係行政の改善に資するとともに空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が施行されて5年後に予定される空家法見直しの検討等に資する情報を提供するために実施したものである。

2 対象機関

(1) 調査対象機関

総務省、国土交通省

(2) 関連調査等対象機関

自治体（93）

3 担当部局

行政評価局

管区行政評価局 全局（北海道、東北、関東、中部、近畿、中国四国、九州）

四国行政評価支局

行政評価事務所 1事務所（兵庫）

4 実施時期

平成29年10月～31年1月

I 総論

1 調査の背景、空き家対策の現状

ポイント！

✓ 調査の背景

☞ 全国で空き家が増加(H15: 212 万戸⇒H25: 318 万戸)している状況と空き家が増えることによる問題点、これらに対応するための空家法成立(H26)までの経緯と、同法に基づく空き家対策の仕組み等の概要を紹介します。

2 今回の調査対象自治体の状況

ポイント！

✓ 全国 93 自治体を調査

✓ 調査対象自治体の状況（人口規模や空き家対策の体制、対策計画の策定状況等）

☞ 調査対象の 93 自治体を人口規模別で見ると、人口 20 万人以上 22 自治体、5 万人以上 20 万人未満 33 自治体、5 万人未満 38 自治体となっています。各自治体の空き家対策の担当は、建設・建築部局のほか、防災部局、環境部局、総務部局等多種多様となっていました。また、自治体によって、空き家対策の目的や対策計画の内容も多様になっていました。

I 総論

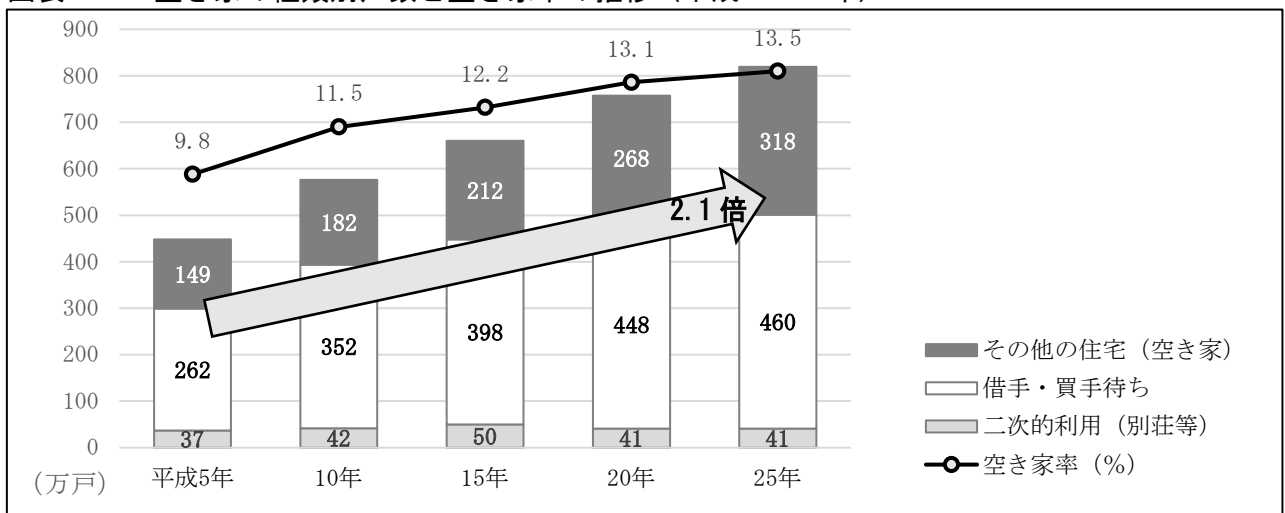
1 調査の背景、空き家対策の現状

(1) 空き家の増加

人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が年々増加している。

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、平成 25 年 10 月 1 日時点で全国の総住宅数 6,063 万戸のうち、空き家は 820 万戸（全国の総住宅数の 13.5%）となっている。そのうち、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」（別荘等）を除いた「その他の住宅」に該当する空き家（転勤、入院、死亡、転出などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている空き家）の数は 318 万戸（全国の総住宅数の 5.2%）となっており、過去 10 年間で 1.5 倍、過去 20 年間では 2.1 倍に増加している。所有者による適切な管理が行われていない空き家の中には、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もある。

図表 I-1 空き家の種類別戸数と空き家率の推移（平成 5～25 年）



（注）住宅・土地統計調査の結果に基づき、当省が作成した。

(2) 空家法成立までの経緯

空き家が増加し、空き家の倒壊などが社会問題となっていることから、都道府県及び自治体は、独自に空き家条例を制定し（平成 26 年 10 月までに 401 の都道府県及び自治体が空き家条例を制定）、空き家所有者に対し指導を行うなどして対応を行ってきた。

しかし、空き家敷地への立入調査や所有者不明の空き家への対処など、条例では対処が難しい課題もあり、また、全国的問題でもあることから、国としての対応を求める声が高まった。

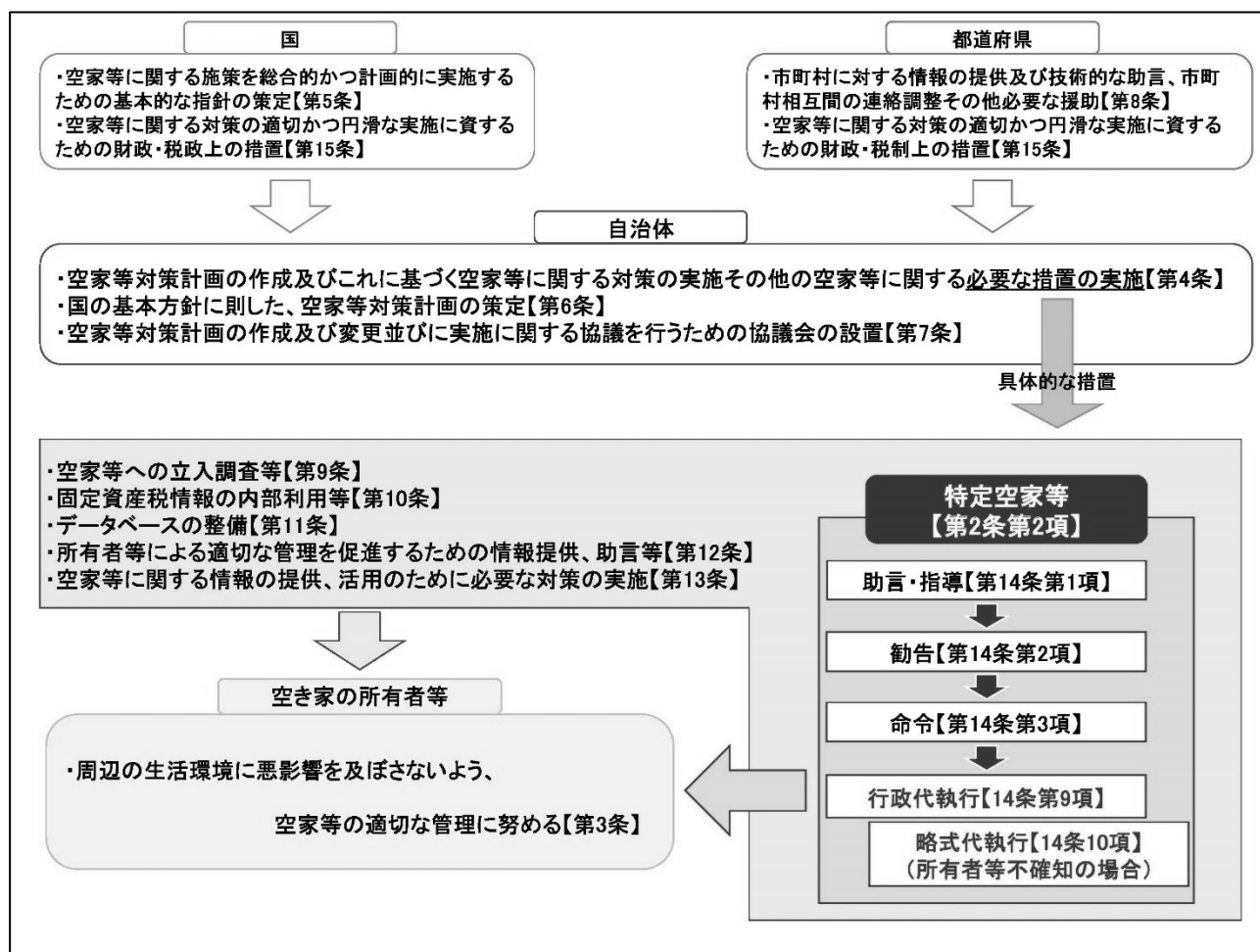
このような状況の下、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として空家法が制定され、平成 27 年 5 月に全面施行された（資料 1 参照）。

(3) 空家法に基づく空き家対策の流れ等

空家法では、空き家の管理責任が、第一義的にはその所有者等（空き家の所有者のほか、管理人、所有者が死亡している場合の相続人等を含む。以下同じ。）にあるとしている。しかし、当該所有者等が、経済的な事情等から管理責任を全うしない場合、住民に最も身近で、個別の空家等の状況を把握できるのは自治体であることから、自治体が空き家対策について主体的な役割を果たし、国及び都道府県がその支援を行うことと位置付けている。

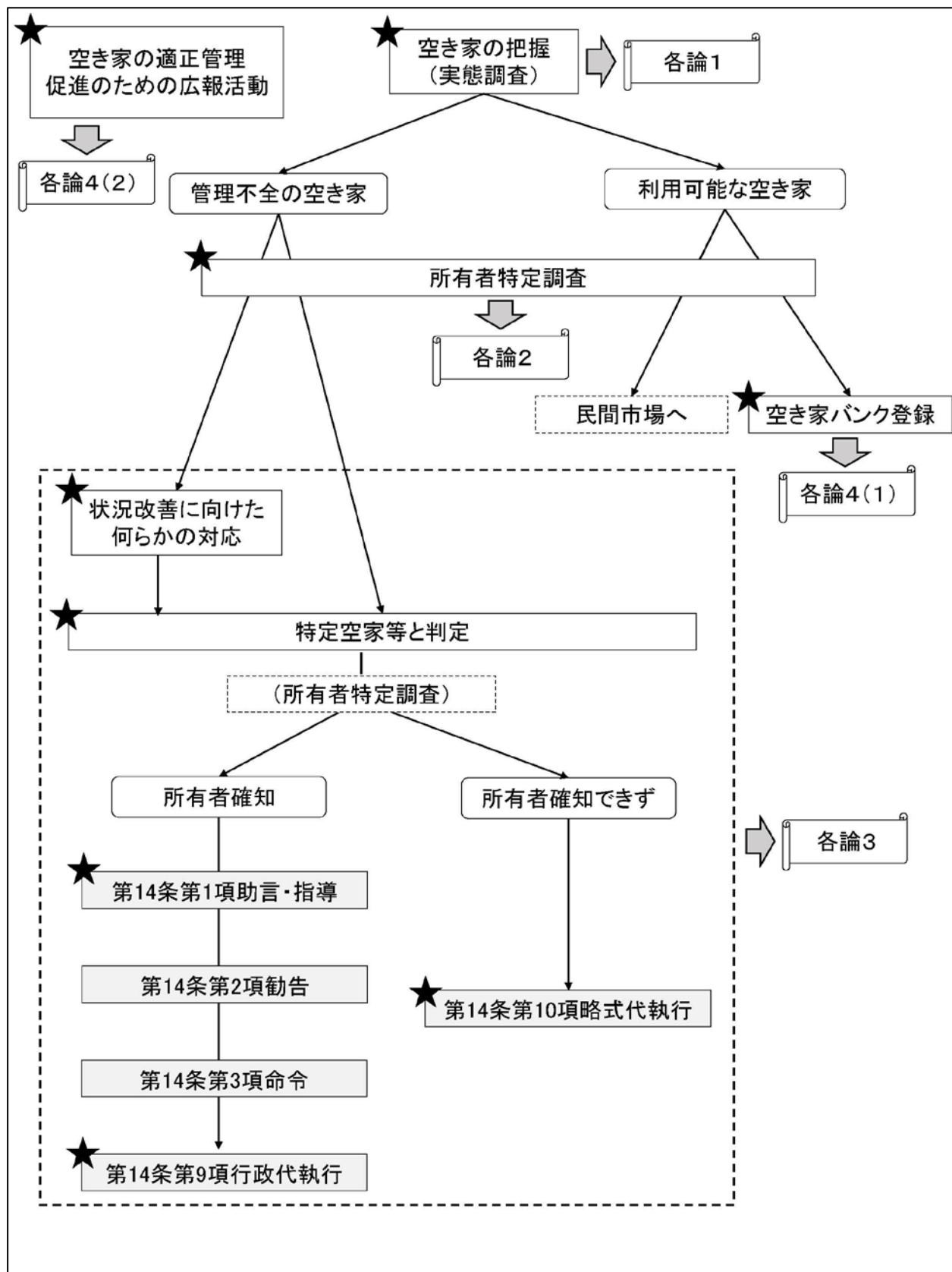
空家法に基づく国、都道府県、自治体、空き家の所有者の各主体の役割は図表 I-2 のとおりである。また、空家法に基づき、自治体が行う空き家対策の具体的な業務の流れは図表 I-3 のとおりである。自治体が行う具体的な業務については、項目 II（各論）において紹介する。

図表 I-2 空家法に基づく各主体の役割



(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

図表 I-3 自治体空き家対応フローチャート



(注) 1 当省の調査結果による。

2 図中で★が付してある項目は、当省の調査結果を基に自治体の取組事例集を作成しているもの

なお、空家法に基づき自治体が行う措置については、国土交通省及び総務省が「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」（以下「施行状況調査」という。）として調査を実施し、その状況を取りまとめている（図表 I-4 参照）。

図表 I-4 特定空家等に対する自治体の措置実績

（単位：自治体、件）

区分	平成 27 年度		28 年度		29 年度		合計	
	自治体数	措置件数	自治体数	措置件数	自治体数	措置件数	自治体数	措置件数
助言・指導	167	2,890	221	3,515	278	4,271	452	10,676
勧告	25	57	74	210	91	285	143	552
命令	3	4	17	19	30	47	44	70
行政代執行	1	1	10	10	12	12	21	23
略式代執行	8	8	23	27	33	40	57	75

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 「施行状況調査」の調査対象自治体数は1,741である。

3 「特定空家等」の詳細は、項目Ⅱ-3-(1)参照

4 「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「行政代執行」及び「略式代執行」の詳細は、項目Ⅱ-3-(3)参照

2 今回の調査対象自治体の概況

(1) 総数及び内訳

今回、空き家対策に関する実態調査（以下「本調査」という。）では、全国 93 自治体を調査した。人口規模別等に整理すると、その内訳は図表 I-5 のとおりとなっている（※）。

※ 本調査においては、人口 20 万人以上の自治体を「大規模団体」、人口 5 万人以上 20 万人未満の自治体を「中規模団体」、人口 5 万人未満の自治体を「小規模団体」とした。人口は平成 27 年国勢調査結果に基づく（以下同じ）。

図表 I-5 本調査における調査対象自治体の内訳

（単位：自治体）

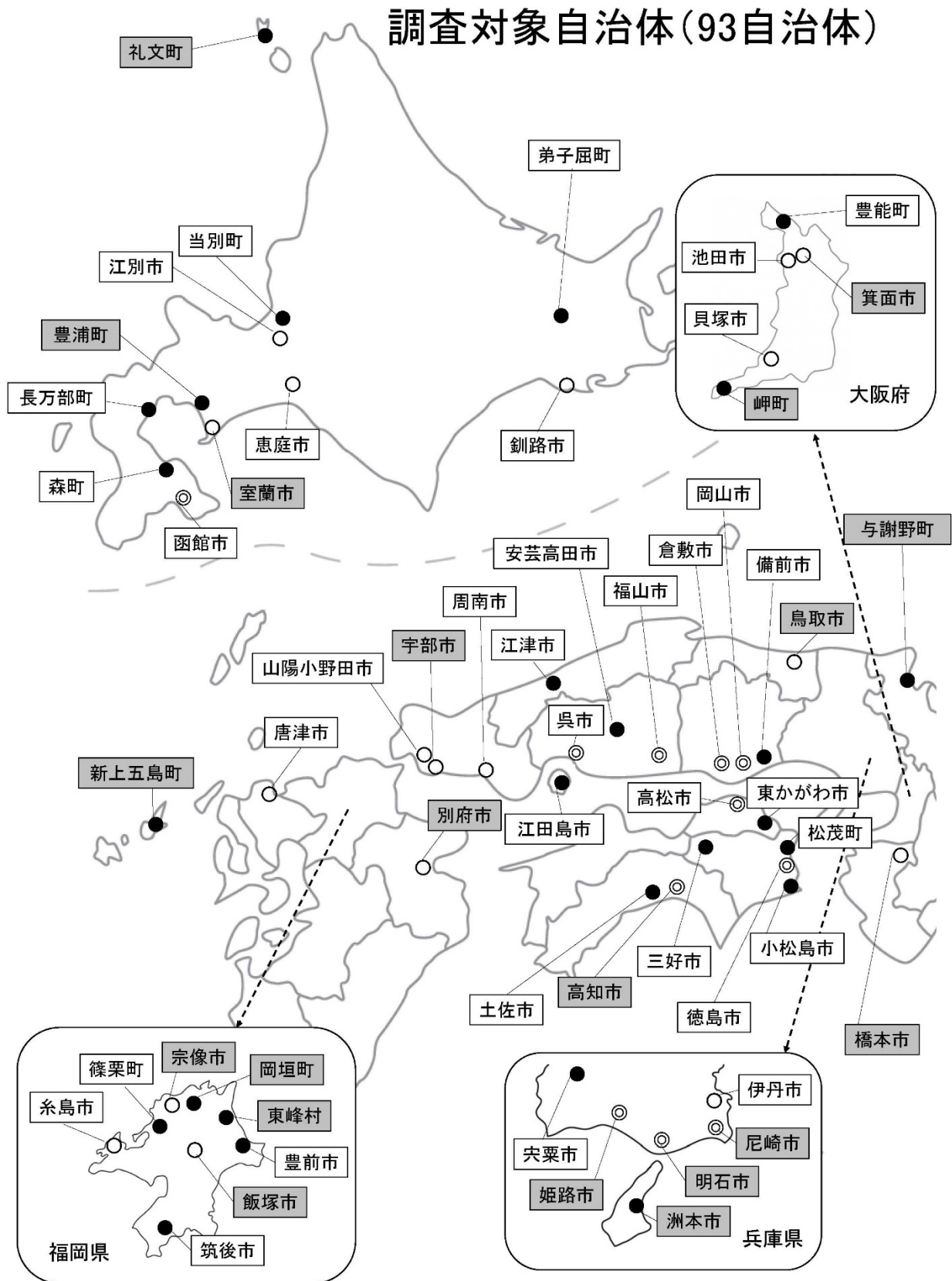
区分	大規模団体	中規模団体	小規模団体	合計
調査対象自治体	22	33	38	93
代執行実施自治体（平成 29 年 9 月末現在）	8	14	15	37
空家等対策計画策定自治体（平成 30 年 5 月末現在）	19	19	18	56
空き家バンク運営自治体（平成 29 年 9 月末現在）	5	20	30	55

（注）1 当省の調査結果による。

2 代執行実施自治体のうち、1 自治体は災害対応中であったため、調査項目を限定して調査を行った。その結果、管理不全の空き家に対する措置に関連する項目（項目 I-3 及びⅡ-3）は 93 自治体を、その他の項目は 92 自治体を対象に調査を行っている。

3 「空き家バンク」の詳細は、項目Ⅱ-4-(1)参照

図表 I-6 調査対象自治体一覽地図

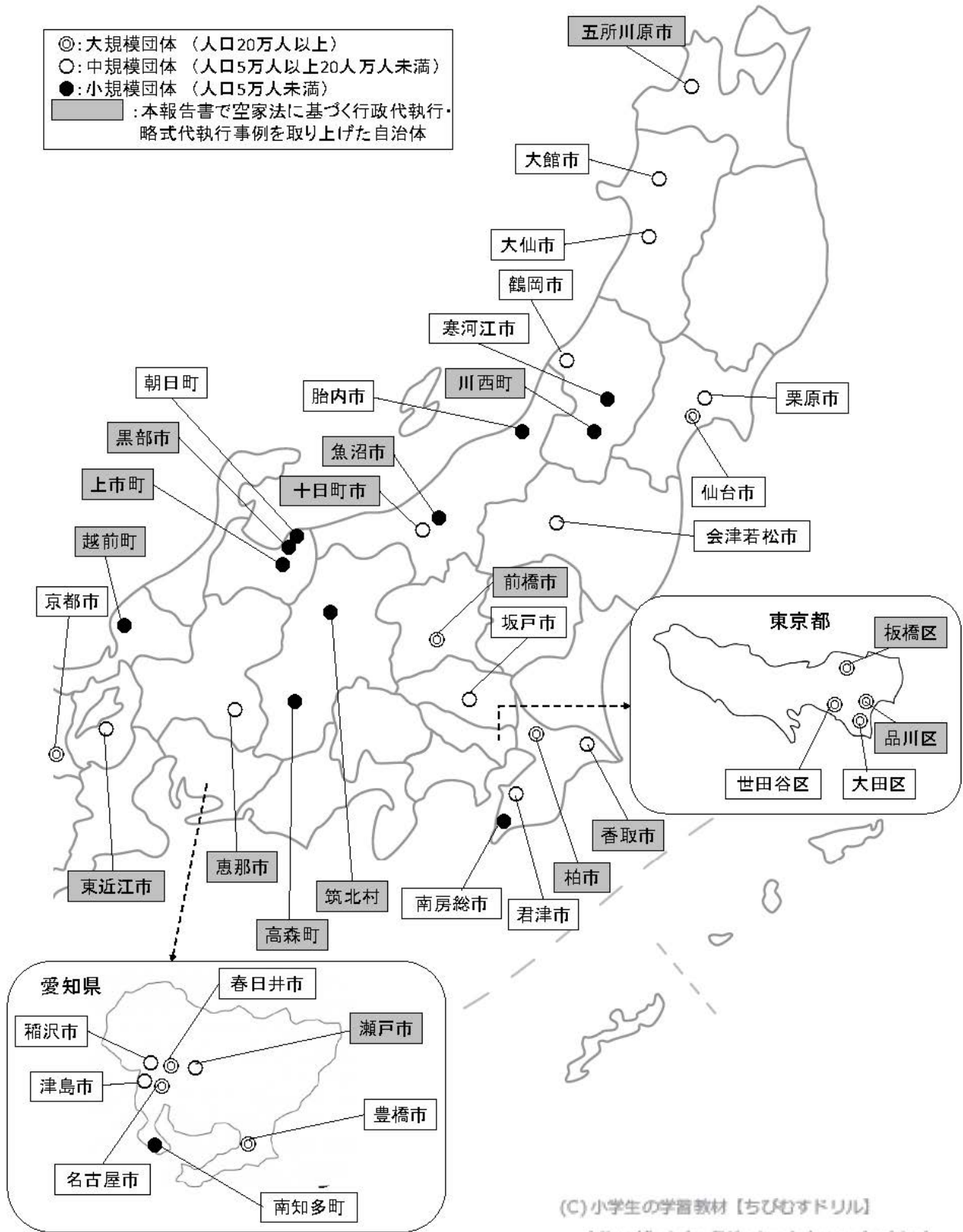


(注) 1 当省の調査結果による。

2 日本地図は、(C) 小学生の学習教材【ちびむすドリル】(<http://kotoba.littlestar.jp/syogaku.html>) 等に基づき当省で作成

3 本地図は、我が国の領土を網羅的に記したものではありません。

- ◎: 大規模団体 (人口20万人以上)
- : 中規模団体 (人口5万人以上20万人未満)
- : 小規模団体 (人口5万人未満)
- : 本報告書で空家法に基づく行政代執行・略式代執行事例を取り上げた自治体



(C) 小学生の学習教材【ちびむすドリル】
<http://kotoba.littlestar.jp/syogaku.html>

(2) 空き家対策の概況

ア 空き家対策の目的

今回調査した 92 自治体の空き家対策の目的を調査したところ、ほとんどの自治体が「生命等の公益の保護(防災・衛生)」が主目的であるとして、空家法に沿った取組を行うとしていた。

また、自治体の中には、地域特性等により、図表 I-7 のとおり、空き家対策を特定施策のツールとしても位置付けていたものもみられた。

図表 I-7 自治体の地域特性等による空き家対策の目的の例

- ・伝統工芸等の産業振興を目的としており、そのツールとして、空き家を事業所の事務所や陶芸のアトリエ等に活用するなどの事業者誘致等を図っている例【瀬戸市】
- ・景観を守るため、倒壊などの危険性のある空き家について対策に取り組むこととしている例【箕面市】
- ・人口減少に歯止めをかけるための移住・定住促進施策のツールとして空き家対策を位置付けている例【三好市】
- ・南海トラフ地震対策が必要な地域のため、空き家対策として、老朽化が進み地震発生時に倒壊するおそれのある空き家の除却や、空き家の老朽化の抑制等適正管理を促進することで、避難経路を確保し、災害に強い街づくり施策の一環として実施している例【高知市】

(注) 当省の調査結果による。

イ 空家等対策計画の策定

空家法第 6 条により、自治体は、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の空家等対策計画（以下「対策計画」という。）を策定できるとされた。

空家法に基づき国が策定した「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。）においては、「空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することが望ましい。」とされている。

今回調査した 92 自治体中、平成 30 年 5 月末までに対策計画を策定していたのは 56 自治体であった。対策計画を策定するに当たっての状況把握については、自治体で空き家の実態調査を実施したもの、空き家所有者等への意向調査やアンケートを行ったもの、アンケート調査に地域の特性等に応じた内容を盛り込んだもの等がみられた。また、対策計画については、自治体が発行する取組の業務フローや、特定空家等の判定基準、空き家の耐震化状況、庁内の実施体制、苦情窓口や関係機関一覧、分譲マンションの実態等、自治体によって様々な内容が記載されている実態がみられた（事例集 I-1 参照）。

一方で、対策計画を策定していなかった自治体からは、その理由として「空き家対策担当の人員のみでは対策計画策定に向けた準備が困難」、「管理不全の空き家等に対する個別の対応要請が多く、その対応で手一杯であり対策計画を策定する余裕がない」など人員や時間が不足しているとの意見のほか、対策計画を策定する際に、「管内の空き家状況を知りたいが、そのための空き家実態調査の実施方法が分からない」、「空き家実態調査の実施に手間取っている」等の意見も聴かれた。

対策計画を策定した自治体からは、対策計画策定に当たって知見のある者を配置した例、庁内連携の場を活用した例や（事例集 I-2 参照）、空き家実態調査の実施方法等を工夫している例がみられた（項目 II-1 参照）。

ウ 空き家対策の体制

(7) 担当部局

今回調査した 92 自治体における、空き家対策を担当する部局をみると、住宅施策などを所掌する建設・建築部局（まちづくり担当部局を含む。以下同じ。）のほか、環境部局、防災部局、市民部局、総務部局と多様な実態となっていた。また、未確定という自治体もみられた。

担当部局と人口規模別の状況は図表 I-8 のとおり、人口規模にかかわらず建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体が最も多かった。

図表 I-8 空き家対策の担当部局別、人口規模別の調査対象自治体数

（単位：自治体）

区分		大規模団体	中規模団体	小規模団体	計
調査対象自治体数		22(100%)	33(100%)	36(100%)	91(100%)
担当部局別内訳	建設・建築部局	16(72.7%)	17(51.5%)	18(50.0%)	51(56.0%)
	環境部局	2(9.1%)	6(18.2%)	4(11.1%)	12(13.2%)
	防災部局	1(4.5%)	5(15.2%)	5(13.9%)	11(12.1%)
	市民部局	3(13.6%)	2(6.1%)	5(13.9%)	10(11.0%)
	総務部局	0(0%)	3(9.1%)	4(11.1%)	7(7.7%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 上記のほか、空き家対策の担当部局が未確定となっている小規模団体が 1 自治体ある。

3 ()は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

(4) 担当者数

今回調査した自治体では、一部の大規模団体を除き、おおむね空き家対策を 1 人から 3 人程度の人員で実施していた。また、空き家対策担当者の多くが他業務と兼務している状況にあった。さらに、空き家対策に当たって、空き家の所有者等を特定する業務を行う担当者数を集計したところ、約半数の 43 自治体において 2 人以下で担当している状況にあった。

自治体からは、代執行等の空き家対策を実施するに当たって「他自治体の手法を参考にしたいが、問い合わせる余裕もない」、「住民からの空き家に関する苦情に対応するのが精一杯で、対策計画の策定等ができない」などの人手が足りていないことがうかがえる意見が聴かれた。

(7) 庁内連携等

基本指針では、「空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して

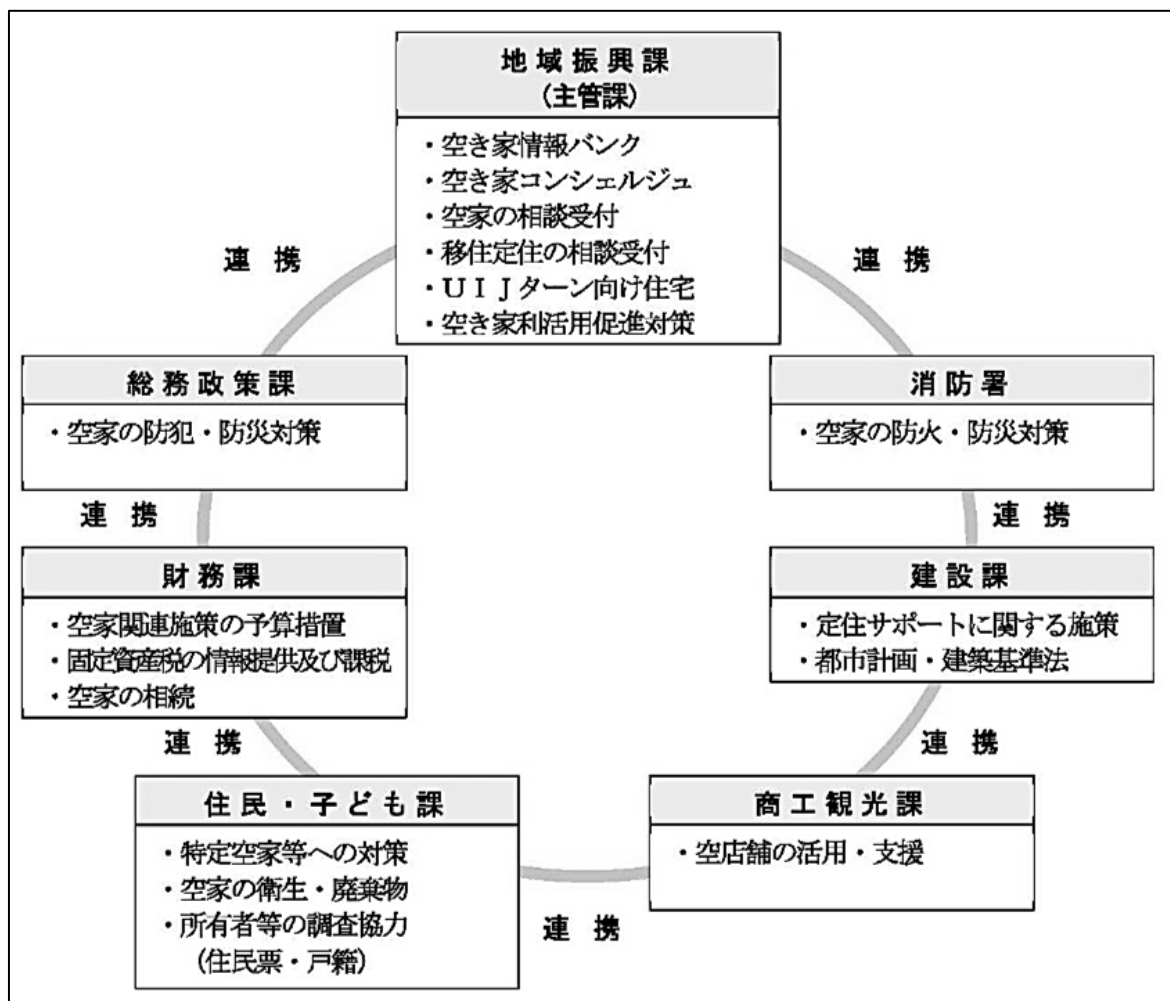
空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。」とされている。

今回調査した 92 自治体中 61 自治体が、空き家対策に関して、複数部局で構成される連携の場を設置していた。

また、自治体の対策計画において、自治体内の関係部局間の連携体制フロー図（図表 I-9 参照）、各種団体（消防、警察、自治会等）と自治体内の関係部局間の連携内容、相談窓口における関係機関（住民、関係部局、関係団体）との連携体制フロー図を記載しているものがみられた。

そのほか、自治体が行政区長や民生委員、社会福祉協議会等と連携して、一人暮らしの高齢者等に対して、現在居住している住居の将来の利活用について意向確認を行い、空き家の発生を把握するための取組を行っているものがみられた。

図表 I-9 自治体内の関係部局間の庁内連携フロー図の例



(注) 朝日町の対策計画による。

3 管理不全の空き家に対する取組状況

ポイント！

- ✓ 自治体が空家法第 14 条措置（助言・指導）の前に行う管理不全の空き家に対する「状況改善に向けた何らかの対応」は、ほとんどの自治体（88/93 自治体）で実施

- ✓ しかし、空家法に基づく「助言・指導」の実施件数（戸数）をみると、そのほとんどが、空き家対策を建設・建築部局が担当している自治体で実施（実施件数（戸数）の 8 割）
 - ☞ 助言・指導の前段階で行う特定空家等の判定においては、住宅関係の専門的知見が有用と考えられ、そのため、これらの知見がある建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体で助言・指導件数が多くなっていると考えられます。

- ✓ また、空家法に基づく「代執行」については、自治体の人口規模にかかわらず実施されており、担当部局をみても、建設・建築部局のほか、総務部局、防災部局など様々で、住宅関連の専門的知見の有無と相関関係はみられず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているかどうかが大きな要因であることを示唆
 - ☞ 代執行が行われた空き家は、地域住民からの苦情が寄せられていたり、周辺への被害が発生、あるいは発生するおそれのある状況にありました。

3 管理不全の空き家に対する取組状況

(1) 「状況改善に向けた何らかの対応」と空家法に基づく「助言・指導」

住宅・土地統計調査によれば、各自治体の空き家数はおおむね人口に比例している。また、今回の調査対象自治体における、人口規模別や、空き家対策を担う部局別の、空家法に基づく助言・指導等の前に行う管理不全の空き家（屋根や壁の損壊、草木等の繁茂や廃棄物の投棄による衛生環境の悪化等、適切な管理がなされていない空き家をいう。以下同じ。）に対する状況改善に向けた何らかの対応（自治体が行う、空き家の所有者等に対し、その適切な管理を促すための指導等の対応。項目Ⅱ-3-(2)参照。以下「状況改善に向けた何らかの対応」という。）の実績をみると、図表Ⅰ-10のとおり、おおむね人口に比例した実施件数（戸数）となっていた。

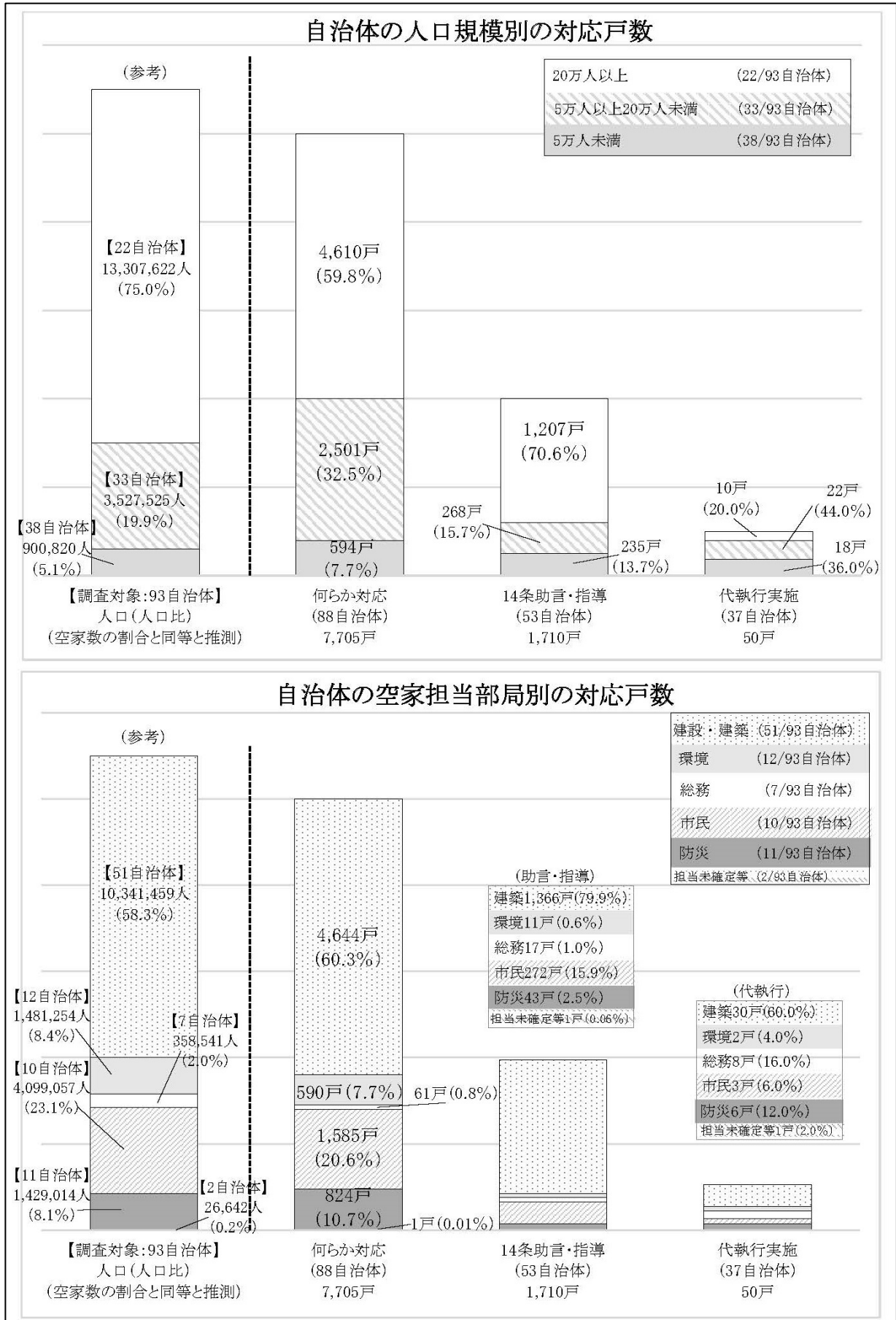
一方、空家法に基づく措置のうち、空家法第14条第1項に基づく助言又は指導（以下「助言・指導」という。）の実施件数（戸数）をみると、特に建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体で人口比に比べ多くなっていた（建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体は、人口は調査対象自治体全体の約6割だが、助言・指導の実施件数（戸数）は8割を占めた。）。状況改善に向けた何らかの対応と助言・指導について、その具体的手法に大きな違いがみられなかった（項目Ⅱ-3-(2)及び(3)参照）にもかかわらず、実施件数（戸数）に違いがみられた要因は、助言・指導を実施する場合、当該空き家について、損壊状況等に応じ、空家法に基づく特定空家等とするかどうか判定を行う必要がある、この判定に当たっては住宅関係の専門的知見が有用と考えられるため、これらの知見がある建設・建築部局のほうが助言・指導を行いやすいためではないかと考えられる。

(2) 代執行

行政代執行及び略式代執行（以下、合わせて「代執行」という。）の実施件数（戸数）をみると、図表Ⅰ-10のとおり、必ずしも人口の多い自治体で実施件数（戸数）が多くなっておらず、担当部局による傾向もみられなかった。一方、代執行の事例をみると、多くの事例において、隣接家屋に特定空家等の壁等の一部が接触しかけている、通学路や国道、鉄道線路等に隣接しており、損壊した瓦や壁の一部が飛散している等、周辺への悪影響が懸念される状況にあった（詳細は事例集Ⅱ-3-③参照）。

以上のことから、代執行については、住宅関係の専門的知見の有無と相関がなく、また、人口規模とも相関がなく、周辺からの苦情や被害発生の有無等を踏まえ、必要な空き家に対して実施していると考えられる。

図表 I-10 自治体の人口規模別・担当部局別の管理不全の空き家に対する取組



(注) 当省の調査結果による。

(3) 特定の担当部局にみられる特徴

上記(1)では、助言・指導に関して、建設・建築部局にみられる特徴を述べたところであるが、その他の部局についてみられる特徴は以下のとおりとなっている。

ア 環境部局

環境部局が空き家対策を担当していたのは12自治体であり、環境部局では、図表I-11のとおり、状況改善に向けた何らかの対応の実施後、助言・指導を実施した自治体数の割合が最も低かった。

図表 I-11 自治体の空き家対策担当部局別にみた、状況改善に向けた何らかの対応及び助言・指導の実施自治体数

(単位：自治体)

区分	自治体数	状況改善に向けた何らかの対応を実施していた自治体数	状況改善に向けた何らかの対応の実施後に助言・指導を実施した自治体数
建設・建築部局	51	49	31(60.8%)
環境部局	12	11	3(25.0%)
防災部局	11	11	7(63.6%)
市民部局	10	9	5(50.0%)
総務部局	7	6	4(57.1%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 上記自治体のほか4自治体は、「状況改善に向けた何らかの対応」を実施せずに「助言・指導」を実施していた。

3 ()は、自治体数に占める割合を表す。

また、図表I-12のとおり、状況改善に向けた何らかの対応の実施件数(戸数)に対する、助言・指導の実施件数(戸数)の割合についても、環境部局が最も低く、1.9%となっていた。

図表 I-12 自治体の空き家対策担当部局別にみた、状況改善に向けた何らかの対応及び助言・指導の実施件数(戸数)

区分	状況改善に向けた何らかの対応の実施件数(戸数)(a)	助言・指導実施件数(戸数)(b)	割合(b/a)
建設・建築部局	4,644戸	1,366戸	29.4%
環境部局	590戸	11戸	1.9%
防災部局	824戸	43戸	5.2%
市民部局	1,585戸	272戸	17.2%
総務部局	61戸	17戸	27.9%

(注) 当省の調査結果による。

このような特徴は、環境部局は、空家法施行前から、害虫の駆除や、樹木の伐採等を実施しているため、空き家への対策のうち、害虫駆除等の事案については、ノウハウと知見をいかし、空家法に基づく措置を行う前段階における、状況改善に向けた何らかの対応で措置しているた

めと考えられる。

イ 市民部局

市民部局が空き家対策を担当している 10 自治体をみると、空家法第 14 条に基づく「命令」は 5 自治体 (50.0%)、「行政代執行」は 3 自治体 (30.0%) で実施しており、担当部局別の割合では最も高くなっている (建設・建築部局 : 命令 21.6%・行政代執行 9.8%、環境部局 : 16.7%・16.7%、防災部局 : 18.2%・9.1%、総務部局 : 14.3%・0%)。これは、市民部局は、住民から苦情や相談を受け付ける部署でもあるため、苦情・相談で把握した問題のある空き家について、重点的に措置を行っているためと考えられる。

4 その他の空き家対策の取組状況

ポイント！

✓ 人口規模や空き家対策の担当部局別にみえる空き家対策への取組の傾向

☞ 人口規模別で見ると、大規模団体（人口20万人以上）では、対策計画策定や庁内連携の設置が進み、中規模団体（人口5万人以上20万人未満）や小規模団体（人口5万人未満）では、空き家バンクを設置しているところが多くみられました。

☞ 担当部局別で見ると、調査対象自治体の約半数で建設・建築部局が空き家対策を担っていました。これらの自治体では、対策計画策定率が高く、実態調査の際に民間委託している自治体も多い傾向がありました。

また、防災部局が空き家対策を担っている自治体では、実態把握において、全戸調査を実施している割合が最も高い傾向があり、総務部局が空き家対策を担っている自治体では、庁内連携の場の設置率が100%（7/7自治体）となっていました。

4 その他の空き家対策の取組状況

管理不全の空き家に対する取組以外の取組（対策計画の策定、空き家の実態調査、周知・啓発等）について、調査対象自治体の人口規模別及び担当部局別で整理したところ、以下のような状況がみられた。これらの傾向等の情報は、今後の空き家対策の実施に当たっての参考として活用できるものと考えられる（具体的取組や事例は、項目Ⅱ及び事例集参照）。

(1) 人口規模別の傾向

ア 大規模団体

今回調査した大規模団体（22自治体）では、図表Ⅰ-13のとおり、対策計画を策定している割合、空き家対策担当に建築士の資格を有している職員が在籍している割合及び空き家の実態調査時（※）に民間事業者へ外部委託している割合のいずれもが、中規模団体や小規模団体に比べ高くなっている。

これは、大規模団体では、①空き家対策の担当者数が中規模団体や小規模団体に比べ充実していること、②建設・建築部局が空き家対策を担当していることが多く、同部局には建築士など住宅関係の専門的知見のある職員が在籍していることが多いこと、③空き家実態調査の対象戸数が多く、職員のみでは同調査を実施することが困難であることなどが影響しているものと考えられる。

※ 平成27年4月から29年9月までの間に実態調査を実施した自治体のデータ。以下同じ。

図表Ⅰ-13 人口規模別にみた対策計画の策定状況等

（単位：自治体）

区分	大規模団体	中規模団体	小規模団体
調査対象自治体数	22 (100%)	33 (100%)	37 (100%)
対策計画の策定	19 (86.4%)	19 (57.6%)	18 (48.6%)
空き家対策担当に建築士の資格を有する者が在籍	17 (77.3%)	16 (48.5%)	5 (13.5%)
空き家の実態調査の実施	17 (77.3%)	26 (78.8%)	26 (70.3%)
実態調査を民間事業者への外部委託により実施	15 (88.2%)	13 (50.0%)	12 (46.2%)

（注）1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 〈 〉 は、「空き家の実態調査の実施」に占める割合を表す。

イ 中規模団体

今回調査した92自治体中、空き家の所有者等に対し、自主的な適正管理を促す周知・啓発を実施していたのは74自治体であった。そのうち48自治体で、他自治体に住む空き家所有者等に対しても周知・啓発を実施していた（自治体ホームページ等による、不特定多数への周知・啓発を除く。）。また、34自治体が固定資産税納税に係る通知書を送付する際に、適正管理を促すチラシを同封するなどしていたが、周知・啓発を実施している自治体で、そのような取組を行っている割合は、図表Ⅰ-14のとおり、中規模団体が最も高かった。

これは、大規模団体では、固定資産税納税通知書の発行数が多く、そこに空き家の適正管理

に係るチラシ等を同封するのは、その手間や送料コストが増大するため、また、小規模団体では、同通知書の発行数は少ないが、チラシ等の同封の手間等の負担が体制的に厳しいため、実施率が低くなったものと考えられる。

図表 I-14 人口規模別にみた周知・啓発の実施状況等

(単位：自治体)

区分	大規模団体	中規模団体	小規模団体
調査対象自治体数	22 (100%)	33 (100%)	37 (100%)
周知・啓発を実施	21 (95.5%)	25 (75.8%)	28 (75.7%)
他自治体に居住する空き家所有者等を対象に実施	12 (57.1%)	19 (76.0%)	17 (60.7%)
固定資産税納税通知書を活用	8 (38.1%)	15 (60.0%)	11 (39.3%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 < > は、「周知・啓発を実施」に占める割合を表す。

ウ 中規模団体及び小規模団体

今回、調査した中規模団体 33 自治体、小規模団体 37 自治体では、以下のような傾向がみられた。

- ① 空き家実態調査の実施に当たって、全戸調査を実施していた割合は大規模団体及び中規模団体は約 4 割であったが、小規模団体では約 6 割と高くなっていた。また、実態調査を実施する際、自治会・町内会等の地縁による団体（以下「自治会等」という。）に依頼して現地調査を委託している例が 16 自治体みられたが、その内訳は中規模団体で 8 自治体、小規模団体で 8 自治体となっており、大規模団体では委託の例がみられなかった。
- ② 空き家バンクを運営しているのは、大規模団体が 5 自治体、中規模団体が 20 自治体、小規模団体が 30 自治体となっており、人口規模が小さい自治体ほど、空き家バンクを運営している割合が高かった。なお、大規模団体の中には、「市内の民間不動産市場が活発なため公的なバンクを必要としない」とする自治体もみられた。

(2) 特定の担当部局にみられる特徴

ア 建設・建築部局

建設・建築部局が空き家対策を担当していたのは 92 自治体中 51 自治体 (55.4%) であった。これらの自治体では、図表 I-15 のとおり、対策計画を策定している割合、空き家対策担当に建築士の資格を有している者が在籍している割合、空き家の実態調査時に民間事業者へ外部委託している割合のいずれもが、他よりも高い傾向がみられた。

建設・建築部局には、建築士の資格を有する者など住宅関係の専門的知見がある者が在籍していることが多く、また、それが対策計画策定に一定の影響を与えていると考えられ、これらの特徴は、大規模団体の傾向と類似している。実際に、建設・建築部局が空き家対策を担当しているのは、大規模団体で特に多く、大規模団体では、空き家実態調査の対象とする住宅戸数

が多く、職員のみで調査を実施することが困難であることから、実態調査時に民間事業者に外部委託している割合が高くなっているものと考えられる。

図表 I-15 自治体の空き家対策担当部局別にみた対策計画の策定状況等

(単位：自治体)

区分	建設・建築部局	環境部局	防災部局	市民部局	総務部局
調査対象自治体数	51 (100%)	12 (100%)	11 (100%)	10 (100%)	7 (100%)
対策計画の策定	38 (74.5%)	4 (33.3%)	5 (45.5%)	7 (70.0%)	2 (28.6%)
空き家対策担当に建築士の資格を有している者が在籍	28 (54.9%)	1 (8.3%)	5 (45.5%)	3 (30.0%)	1 (14.3%)
実態調査の実施	40 (78.4%)	9 (75.0%)	9 (81.8%)	6 (60.0%)	5 (71.4%)
実態調査を民間事業者への外部委託により実施	28 (70.0%)	4 (44.4%)	4 (44.4%)	2 (33.3%)	2 (40.0%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 < > は、「実態調査の実施」に占める割合を表す。

イ 防災部局

今回調査した 92 自治体のうち、平成 27 年 4 月から 29 年 9 月までに空き家の実態調査を実施していた自治体は 69 自治体となっていた。これらについて、担当部局別の実施状況及び全戸訪問調査の実施状況をみると図表 I-16 のとおり、管内全域の全戸訪問調査を実施していたのは 34 自治体となっており、これを担当部局別にみると、防災部局が空き家対策を担当している自治体で、全戸訪問調査を実施している割合が最も高かった（実態調査を実施した 9 自治体のうち 7 自治体 (77.8%)）。

これは、防災部局では、被災時の避難者や緊急車両の経路確認等にも役立つよう、全戸調査を実施している割合が高いものと考えられる。

図表 I-16 自治体の空き家対策担当部局別にみた実態調査の実施状況

(単位：自治体)

区分	建設・建築部局	環境部局	防災部局	市民部局	総務部局
調査対象自治体数	51 (100%)	12 (100%)	11 (100%)	10 (100%)	7 (100%)
実態調査の実施	40 (78.4%)	9 (75.0%)	9 (81.8%)	6 (60.0%)	5 (71.4%)
実態調査で管内全域の全戸調査を実施	20 (50.0%)	4 (44.4%)	7 (77.8%)	1 (16.7%)	2 (40.0%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 < > は、「実態調査の実施」に占める割合を表す。

ウ 総務部局

庁内連携の場は調査対象自治体全体で 66.3%の自治体が設置しているが、総務部局が空き家対策を担当している自治体では、その設置率が 100%となっていた（建設・建築部局 66.7%、環境部局 41.7%、防災部局 72.7%、市民部局 60.0%）。これは、総務部局は、あらゆる部署と関わる機会があり、連絡を取る機会も多いため、他部署と連携が取りやすいためではないかと考えられる。

5 空き家対策における自治体の苦慮・工夫

ポイント！

- ✓ **借地上にある空き家については、空家法に基づく勧告の実効性が乏しい実態。また、略式代執行後の費用回収・土地の利活用が進まない実態**
 - ☞ 借地上にある空き家の場合、空家法に基づく勧告により固定資産税の住宅用地特例が解除されると、土地所有者の税負担は増える一方で、空き家所有者には特段の影響はなく、空き家所有者への勧告の実効性が乏しい場合が多くみられます。
 - ☞ 略式代執行により空き家を除却した後、空き家とその土地の所有者が同じ場合は、財産管理人制度を活用してその土地を売却し、費用回収を図ることができますが、土地の所有者が異なる場合には、財産管理人制度を活用して土地を売却することによる費用回収が見込まれず、土地を利活用することも困難なことから、略式代執行後に自治体が苦慮している状況がみられます。

- ✓ **所有者不明土地法の施行により、除却後の土地の利活用が進む可能性**
 - ☞ 代執行による空き家の除却後の土地について、当該土地の所有者が不明な場合は、自治体にとって有効な利活用の促進が困難でしたが、所有者不明土地法の施行後は、同法に基づき当該土地に地域福利推進事業の実施のため一定期間の使用権を設定することにより、広場、公園等の整備といった利活用が進む場合があると考えられます。

- ✓ **管理不全の空き家に対して、現在、条例に基づき対処している例**
 - ☞ いわゆる緊急安全措置は、空家法には盛り込まれていません。条例に同措置を規定することで、台風接近の際、危険な空き家に対して応急措置を講ずることにより被害発生を未然に防いだ例等がみられました。

5 空き家対策における自治体の苦慮・工夫

(1) 借地上等の空き家

本調査の中で、借地上等にある特定空家等について、当該特定空家等に対する勧告、略式代執行後の費用回収、代執行後に土地所有者が得る利益に関して、図表 I-17 のように自治体に対応に苦慮している実態がみられた。

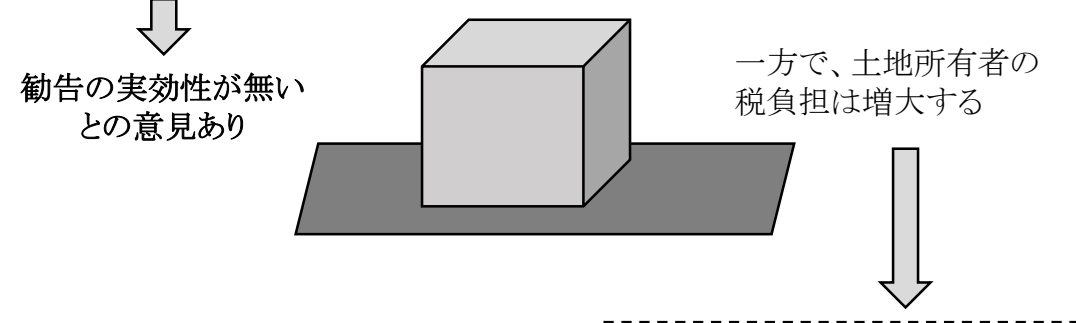

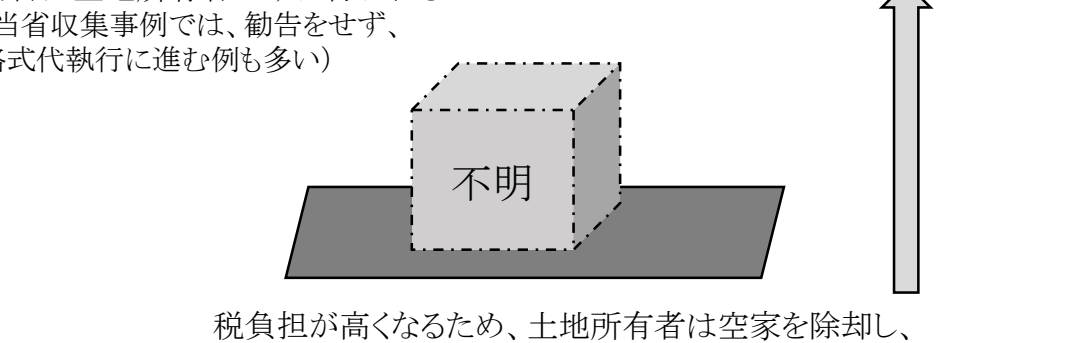

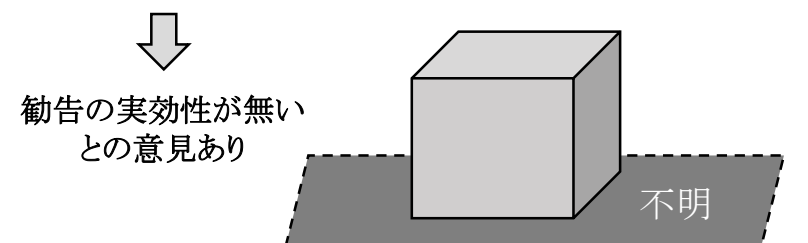
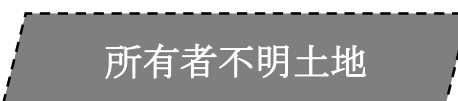
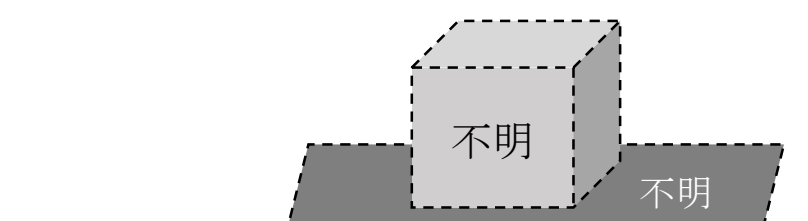

ア 勧告の実効性

自治体が特定空家等の所有者等に対し、空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告を行うと、固定資産税の住宅用地特例措置（居住用の住宅が建っている土地について、固定資産税が軽減される措置）が解除され、土地所有者の税負担が増加する。

しかし、借地上にある特定空家等の場合、固定資産税の住宅用地特例が解除されても、その税負担は土地所有者が負担することとなるため、特定空家等の所有者にとっては特段の負担とならず、特定空家等の所有者が勧告に係る措置を採ることが期待されないことから、勧告の実効性が乏しいとの自治体の意見が聴かれた。また、借地上にある特定空家等の場合、土地所有者が特定空家等を除却して、土地を再活用したいと考えた場合でも、土地所有者の判断だけでは、除却することはできない。

これらのことから、今回調査した自治体からは、借地上の特定空家等の場合、税負担増に伴う土地所有者とのトラブルが懸念されるため、勧告に躊躇^{ちゅうちょ}しているとする意見が聴かれた。

図表 I-17 借地上の特定空家等のケース

所有者の状況	勧告時の問題点(※土地の固定資産税が住宅用地特例解除で増額)	代執行後の土地の再活用に係る問題点
<p>パターン①</p> <p>空き家と土地それぞれの所有者を特定</p>	<p>勧告しても空き家所有者の税負担変化無し</p> <p>↓</p> <p>勧告の実効性がないとの意見あり</p>  <p>一方で、土地所有者の税負担は増大する</p> <p>税負担増による土地所有者とのトラブルを避けるため、勧告を躊躇している自治体あり</p>	<p>行政代執行後、自治体は空き家所有者から費用回収</p>  <p>土地所有者は土地を再活用できる ⇒土地所有者の利益につながる</p> <p>⇒ 空き家の基礎部分をあえて残して除却する事例あり</p>
<p>パターン②</p> <p>土地所有者のみ特定</p>	<p>空き家所有者が不明のため、勧告は土地所有者のみに行われる(当省収集事例では、勧告をせず、略式代執行に進む例も多い)</p>  <p>不明</p> <p>税負担が高くなるため、土地所有者は空家を除却し、土地を再活用したくとも、土地所有者の判断のみで除却不可</p>	<p>土地所有者が存在するため、略式代執行後の財産管理人制度の活用による土地売却等不可 ⇒当省収集事例でも除却費用全額を自治体が負担する例多数</p>  <p>土地所有者は土地を再活用できる ⇒土地所有者の利益につながる</p> <p>⇒ 空き家の基礎部分をあえて残して除却する事例あり</p>
<p>パターン③</p> <p>空き家所有者のみ特定</p>	<p>勧告しても空き家所有者の税負担変化無し</p> <p>↓</p> <p>勧告の実効性がないとの意見あり</p>  <p>不明</p>	<p>行政代執行後、自治体は空き家所有者から費用回収しかし、土地の再活用は困難</p>  <p>所有者不明土地</p> <p>これまでは、借地の場合、代執行後の土地の再活用が困難</p>
<p>パターン④</p> <p>空き家と土地どちらの所有者も不明</p>	<p>勧告先が不明のため、勧告不可能</p>  <p>不明</p>	<p>空家法により略式代執行は可能だが、除却後の費用回収や、土地の再活用は困難</p>  <p>所有者不明土地</p> <p>所有者不明土地法により、空き家除却後の土地を広場、公園等に活用することが可能に</p>

(注) 当省の調査結果による。

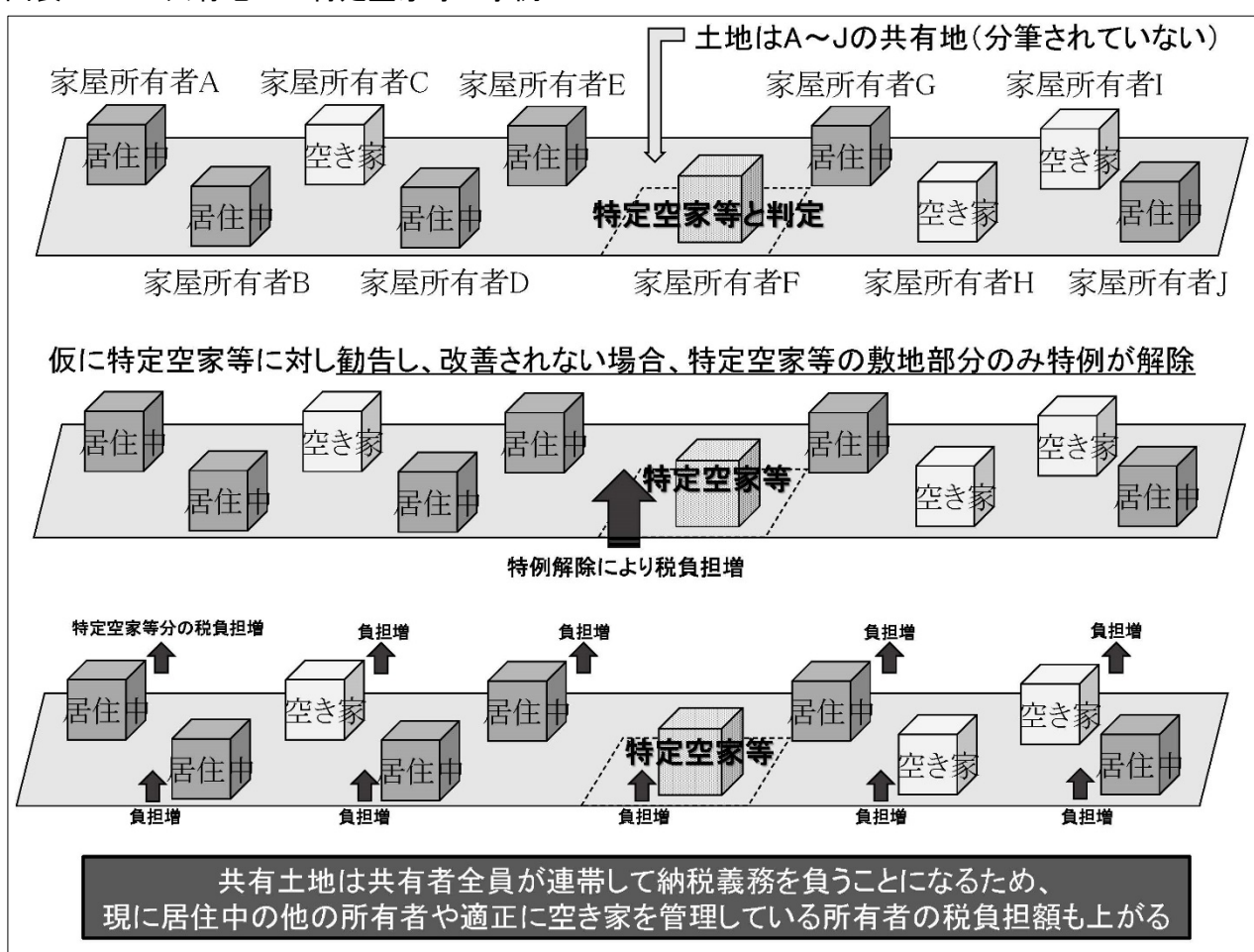
また、一筆の共有地上に複数の住宅があり（かつ、それぞれの住宅の所有者は異なる。）、そのうち1戸が特定空家等となっている場合、当該特定空家等の所有者等に勧告すると、当該特定空家等の敷地について、固定資産税の住宅用地特例措置が解除されることとなる。

共有地については、共有者全員が連帯して納税義務を負うこととなるため、このような場合、当該特定空家等の敷地分の税額が上がり、共有地全体の税額としても当該敷地の増額分が上乗せされることとなる。

そのため、特定空家等に対して勧告することに他の共有者から否定的な意見が出され、自治体としては勧告することに躊躇しているとの意見がみられた。

なお、分筆についても、費用負担等の面から共有者間の合意形成に難渋し、進まないとしている（図表 I-18 参照）。

図表 I-18 共有地上の特定空家等の事例



(注) 当省の調査結果による。

イ 略式代執行後の費用回収

特定空家等の所有者を確知できない場合は、略式代執行を行うことができ、当該特定空家等及び土地所有者が同一であれば、財産管理人制度を活用した除却後の土地の売却等により費用回収を行うことができる。しかし、特定空家等の所有者と土地所有者が異なる場合、除却費用の負担を当該土地所有者に求めることはできないため、費用回収が困難となっている（前述図表 I-17 参照）。

ウ 略式代執行後に土地所有者が得る利益

借地上の特定空家等を略式代執行により除却し、土地を更地化した場合、土地所有者は当該土地を利活用することが容易になるため、一定の利益になり得ると考えられる。一方で、現在の空家法においては、借地上の特定空家等を略式代執行により除却した場合に、その費用負担を土地所有者に求めることができない。

以上のことから、借地上の特定空家等を除却した結果、土地所有者が一方的に利益を得る可能性があることについて、住民から批判を受けることをおそれ除却を踏みとどまっている自治体もみられた。他方、借地上の特定空家等の場合には、当該特定空家等の除却に当たり、基礎部分を残して除却したり、倒壊、飛散のおそれがある屋根や壁等を部分的に除却することで、土地の利活用のためには、土地所有者が改めて基礎部分の除却等を行う必要があるようにしている自治体の例もみられた（項目 II-3 及び事例集 II-3-③参照）。

(2) 財産管理人制度の活用

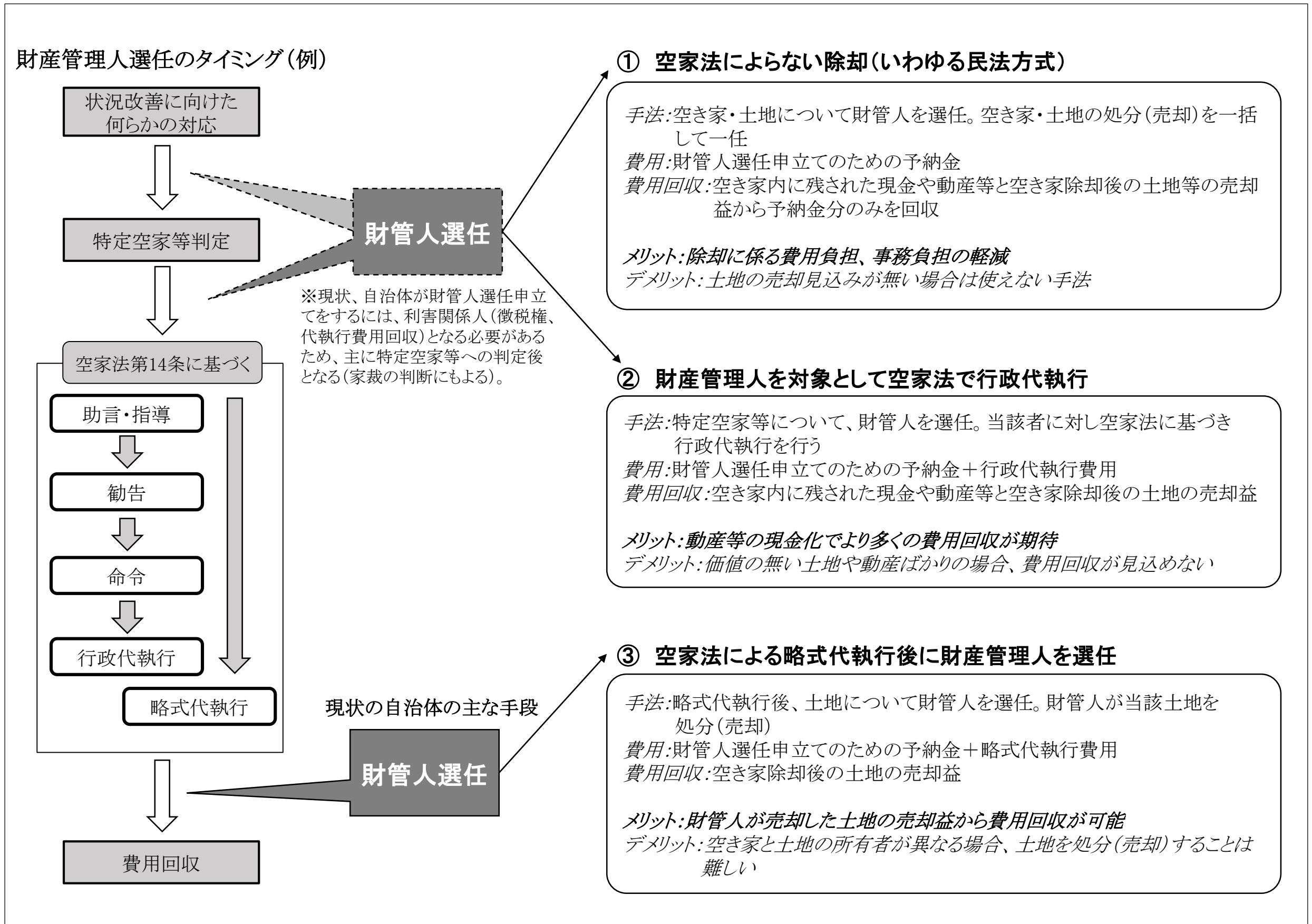
今回調査した中には、以下のとおり、空き家や土地の売却収入による除却費用の回収のために所有者不明の空き家・土地について、民法（明治 29 年法律第 89 号）に基づく財産管理人制度を活用した事例がみられた。

- ① 空き家・土地について一括して財産管理人を選任。当該財産管理人が空き家・土地を処分（売却）（事例集 I-3 参照）
- ② 特定空家等について財産管理人を選任。当該財産管理人に対し、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令を行った上で、行政代執行を実施し、当該財産管理人が土地を処分（売却）（事例集 II-3-③参照）
- ③ 略式代執行後、土地について財産管理人を選任。選任された財産管理人が当該土地を処分（売却）（事例集 II-3-③参照）

財産管理人制度の活用にあたっては、自治体が利害関係人として、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立てる必要があるが、自治体が利害関係人に当たるか否かについては、法令等の明確な定めはなく家庭裁判所の判断となっている。今回調査した中では、特定空家等の判定後に申立てを行った自治体においては、当該申立てはおおむね認められていた一方で、判定前に申立てを行おうとした自治体においては、利害関係人とみることは難しいと家庭裁判所から指摘された例もみられた。

財産管理人制度の活用は、図表 I-19 のとおり、土地等の売却益が見込まれる場合、自治体にとって費用回収の手段として有効と考えられることから、事例を蓄積・共有し、今後の空き家対策の中で制度の活用に向けた検討が進められることが期待される。

図表 I-19 財産管理人制度を利用した空き家の除却



(注)当省の調査結果による。

(3) 除却後の土地の利活用

代執行による空き家の除却後の土地について、当該土地の所有者が不明な場合は、自治体にとって働きかける相手方がいないことから、有効な利活用の促進が困難と想定されるが、平成 30 年 6 月に成立した所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）の施行後は、同法に基づき当該土地に地域福利推進事業の実施のため一定期間の使用権を設定することにより、広場、公園等の整備といった利活用が進む場合があると考えられる。

(4) 条例の活用

今回の調査では、以下のとおり、自治体が、空家法で規定されていない事項に関して、条例の活用により対策を行っている例がみられた（事例集 I-3 参照）。

ア 緊急安全措置

老朽化し、壁の倒壊等が予想される空き家で、台風の接近等により実際に被害が想定されるような切迫した事態の際に、所有者等の改善を待たずに、自治体の判断で対処する緊急安全措置ができると条例で規定している例が 34 自治体みられた。そのうち、24 自治体では、同規定を実際に適用した事例（樹木の伐採、屋根の改修や一部撤去等）がみられた。

イ 長屋等

空家法が対象とする「空家等」に該当しないいわゆる「長屋」等について、木造長屋の一部が空き家となっているものが多く、その対応に迫られているなどの地域特性から、条例において「空き家等」の定義に長屋等を含めるなどしている例がみられた。

コラム1 <空き家の定義>

本報告書では、いわゆる空き家の呼称について、複数の語が使われている。空家法に基づく「空家等」や「特定空家等」、総務省統計局が実施している住宅・土地統計調査における「空き家」や「その他の住宅」、自治体が独自に条例で定義している「空き家等」、そのほか、本報告書で多数使用している「空き家」などである。そのうち、空家法及び住調における定義についてその内容を整理すると下表のようになる。

「空家等」等の定義

区分		空家法の 「空家等・特定空家等」	住宅・土地統計調査の 「空き家」	住宅・土地統計調査の 「その他の住宅」
使用されていない(人の出入りのない)おおむねの期間		1年	3か月	3か月
家屋の 種類等	別荘や賃貸用・売却用の家屋、部屋	○	○	×
	倉庫や物置など住宅ではない家屋	○	×	×
	全ての住戸が使用されていないマンションや長屋などの共同住宅	○	○	○
	一室以上が使用されているマンションや長屋などの共同住宅の空き室部分	×	○	○
家屋の 状態	壁が倒壊している、窓が割れている等で到底人が住むのに適さない家屋	○	×	×
	住むことが可能で、景観を著しく損なっている家屋	○	○	○

(注) 1 当省の調査結果による。

2 「家屋の種類等」欄及び「家屋の状態」欄は、各用語の定義に含まれる場合は「○」、含まれない場合は「×」を付した。

II 各論

1 空き家の実態調査

ポイント!

- ✓ 自治体が空き家の実態調査を実施する場合は、多様な手法があるので、自治体の空き家対策の目的等に合わせて手法を選択することが重要

☞ 自治体の実施した実態調査について、①調査項目（空き家の所在確認、危険度判定等）、②調査地区（全域又は市街地のみ等）、③当該地区における調査対象家屋（全戸又は絞り込み）、④調査の担い手（職員、外部委託等）で分類し、様々な方法を紹介します。

- ✓ 中規模団体や小規模団体では、空き家の実態調査において自治会等を活用することも有効

☞ 空き家の状況は刻々と変化しています。新たに発生した空き家を把握するためには、自治会等の活用なども有効な手段です。地元に着した自治会等の力を借りることにより、自治体の人員・予算不足を補い、全戸調査を安価に実施することができた例や細やかなフォローアップを行っている例を紹介します。

1 空き家の実態調査

(1) 空き家の実態調査の意義

多くの自治体では、空き家対策の方針の検討や実際に対策を実施するため、まずは自治体内に空き家がどの程度所在するのか、周辺に危険を及ぼすおそれのある危険な空き家があるのか、あるいは移住・定住施策等に活用可能な空き家があるのか等を把握する空き家の実態調査（以下、本項目において「実態調査」という。また、自治体が行う実態調査の対象となる空き家の範囲は、自治体により異なり、管理不全の空き家のみを対象としているもの、利活用可能な空き家も対象としているもの、さらに長屋等の空き室まで対象としているものなど、多様となっている。）を実施している。

空き家数等を示す統計としては、総務省統計局が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査がある。しかし、同統計調査は、空き家数等の概況を把握する上では有益であるが、抽出調査であり、人口1万5,000人未満の自治体の結果は公表されていない。さらに、同統計調査が対象とする住宅は、人の住居の用に使用可能な住宅とされており、例えば壁が倒壊している等、住居の用に堪えないような状況にある空き家は同統計調査の対象外とされている。そのような周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の実態を明らかにしようとする場合は、自治体は実態調査を実施することとなる。

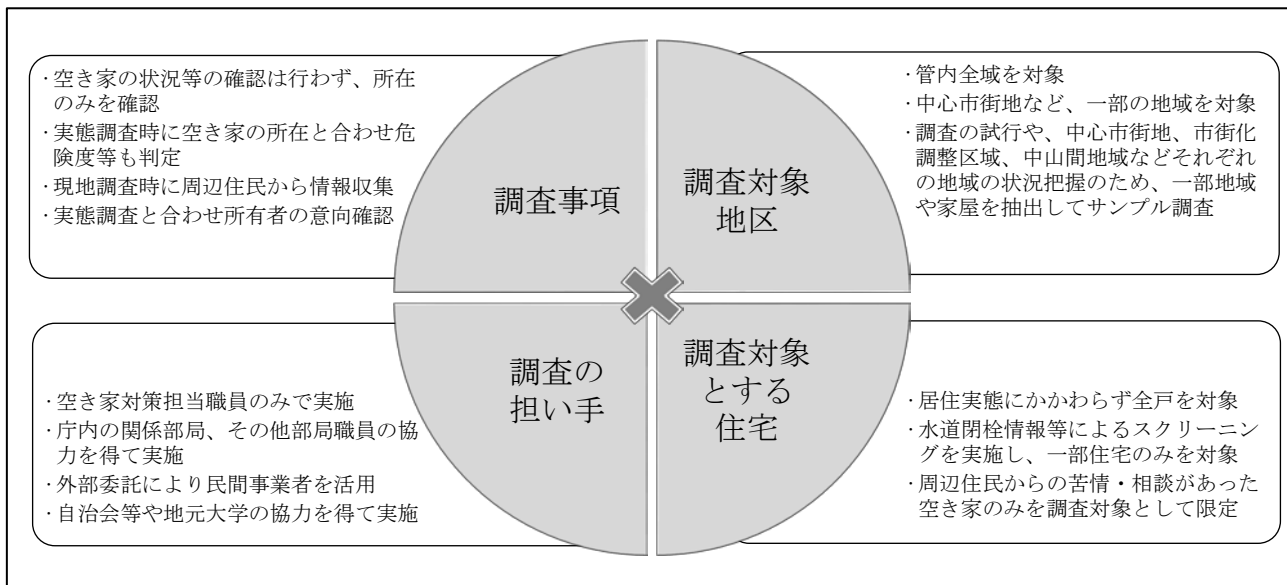
(2) 実態調査の手法

国土交通省が平成24年に公表した「地方公共団体における空家調査の手引き」では、実態調査を進めるに当たっては、「その目的を明確にし、どのような空家を対象とするかを見据えながら、調査方針を検討する必要」があるとされ、「空家ストックの有効活用を目的とする調査では、活用可能性のある適切に維持管理がされている空家を対象とし、空家に係る問題解決を目的とする調査では、維持管理の程度が不全である空家や、既に問題が生じている空家を対象とすることが考えられます。一方、空家の総体的な把握を目的とする調査では、それらの空家を含めた全ての空家を対象とすることが考えられます」とされている。

今回調査した92自治体中、平成27年4月から29年9月までに実態調査を実施していた69自治体について、「調査事項×調査対象地区×調査対象とする住宅×調査の担い手」の4項目から実態調査の手法について整理したところ、図表Ⅱ-1-①のとおり、多様な手法で実態調査を実施していた（実態調査の具体例は事例集Ⅱ-1-①参照）（※）。

※ 本調査では原則、空家法が施行された直後の平成27年4月から29年9月までに実施された実態調査を取り上げている。ただし、一部、それ以外の期間に実施された実態調査についても事例として掲載している。

図表Ⅱ-1-① 実態調査の4つの観点と手法



(注) 当省の調査結果による。

(3) 自治会等の活用

今回調査した自治体のうち、「実態調査を実施したいがいまだできていない」とする自治体からは、その理由として、「時間・人員の不足」や「費用負担が困難」などの意見が挙げられた。また、既に実態調査を実施した自治体からは、把握した空き家の状態変化や新たに発生した空き家の把握に苦慮しているとの意見が聴かれた。

これらの意見に関しては、図表Ⅱ-1-②のとおり、自治会等に現地調査を依頼し、さらに実態調査後の状況変化のフォローアップを実施している例など、自治会等の協力を得ている例がみられた(事例集Ⅱ-1-①参照)。

このように、自治会等を活用することで、安価で詳細な実態調査を実施したり、アンケートやヒアリング等で効率的な情報収集や調査対象の絞り込みが可能な場合もあるとみられる。

図表Ⅱ-1-② 自治会等を活用した実態調査の例

- ・自治会に「空き家・ごみ屋敷」のアンケートを実施し、空き家の所在を把握。把握した家屋について外部委託業者が実態調査を実施した例【品川区】
- ・自治会を活用し全戸を調査、把握した空き家について職員が調査・危険度判定(特定空家等への対処のため)。また、把握した空き家の所有者に対し、空き家の利活用についての意向調査を実施。
さらに、その後、毎年、自治会の協力を得て、空き家の状況変化や新たに空き家となったものを把握【東近江市】
- ・職員が各自治会を巡回。自治会区長から空き家の発生状況等をヒアリングし、空き家があることを把握した場合に詳細な実態調査を実施。2年から3年で全自治会を巡回するサイクルを繰り返すことで、新たに発生する空き家も把握している例【筑後市】

(注) 当省の調査結果による。

(4) 実態調査手法の組合せ

調査対象自治体では、把握したい内容、予算等を踏まえ、図表Ⅱ-1-①の各手法等を適宜組み合わせ、図表Ⅱ-1-③のとおり、目的に沿って手法を選択している例がみられたほか、複数回調査を行い、対象地区の範囲を拡大したり、最初は自治会等に全戸調査を依頼し、把握した空き家について、二次調査として職員が調査するなど、調査ごとに手法を変えている例などもみられた（事例集Ⅱ-1-①参照）。

図表Ⅱ-1-③ 実態調査手法の組合せの例

- ・危険な空き家への対応のため、空き家が隣家に影響を及ぼしやすい住宅密集地区については、外観目視による全戸調査を実施。それ以外の地区については、住民からの通報があった空き家について調査を実施【函館市】
- ・危険な空き家への対策を重視しているため、消防本部が巡回等で把握した危険な空き家と住民から通報があった空き家について、現地調査を実施【釧路市】
- ・空き家対策の主な目的を周辺住民に影響を及ぼすおそれのある「危険な空き家」への対応としているため、住民からの通報等が寄せられた空き家に絞って現地調査を実施【大田区】【周南市】
- ・空き家バンクへの登録の潜在需要を把握するため、実態調査時に自治会長に空き家バンクへの登録ができそうな空き家の有無についてアンケート調査を実施【十日町市】

(注) 当省の調査結果による。

(5) 自治体の工夫等

ア 外部人材の活用等

実態調査を既に実施した自治体からは、実態調査時に困った点として、①「空き家かどうかを外観から判断できないものがある」（19自治体）、②「空き家かどうかの判定や危険度の判定の際に、担当する調査員によって判定にバラつきが生じ、求めているレベルの統一的把握ができず、再調査が必要になるなど苦慮」（5自治体）との意見が聴かれた。

一方、これらの意見に関しては、以下のように外部人材を活用する等の事例がみられた（具体例は事例集Ⅱ-1-①参照）。

- ① 実態調査のため、警察OBを非常勤職員として採用し、その捜査経験に基づく観察及び判断能力を、外観目視での空き家か否かの判断に役立てた例【豊能町】
- ② 実態調査を地元の事情に詳しい人材が多いシルバー人材センターに委託して実施した例【伊丹市】
- ③ 実態調査実施前に、調査票やマニュアル等を作成した上で、判断基準の統一、調査手法の確認のためプレ調査を実施。その結果を踏まえマニュアルを修正した後に、実態調査を実施した例【徳島市】

イ 調査区域別の分析

実態調査を実施した後、以下のとおり、地域特性に応じた課題の分析等を行っている自治体がみられた。（資料4参照）

- ① 地域特性に応じ、旧市街地、新興市街地、開発団地等の5つの区域を抽出して実態調査を

実施。区域ごとに空き家の課題を分析している例【津島市】

- ② 実態調査で4つに分類した空家等（「そのまま活用できる」、「修繕すれば活用できる」、「1～2年で特定空家等になる」、「すでに特定空家等レベル」）について、都市計画区域の区分（市街化区域、市街化調整区域、伝統的建造物群保存地区等）別に空家等数を集計し、分析している例【東近江市】

ウ 国勢調査調査区要図の活用

今回の調査では、当省は、「国勢調査調査区要図閲覧事務取扱要領」（平成18年6月6日総務省統計局長決定）に基づく所要の手続の上、国勢調査を実施する際に作成される調査区要図（※）を活用して、39自治体における空き家の現地調査を行った（事例集Ⅱ-1-②参照）。

具体的には、平成27年に実施された国勢調査で作成された調査区要図で「×」が付された住宅・建物から、自治体役場の周辺や、中心駅周辺を中心に、944か所を選定し、実地の調査を行った（平成29年10月から30年1月までの間に実施）。

その結果、252戸について明らかに空き家（うち、特定空家等に該当するような、壁の倒壊等の状態があるものが65戸）であるとみられる状態が確認できた。

この調査の結果を当該自治体に紹介したところ、調査区要図を活用して実態調査を実施していた例はみられなかったものの、調査区要図を有用と考え、活用したいとする意見が多かった（現地調査を実施した39自治体中31自治体が活用したいと回答）。

これらを踏まえると、自治体においては、「国勢調査調査区要図閲覧事務取扱要領」に定められた所要の手続を経た上で、必要に応じて、調査区要図を活用した空き家の現地調査を実施することで、効率的に空き家を把握できる場合もあるのではないかと考えられる。

※ 調査区要図とは、国勢調査の実施に当たり、調査対象の「世帯を重複・脱漏なく把握するために」作成されるもので、対象区域内の住宅・建物や道路等を示した略図である。その中で、国勢調査員が必要に応じて何度か現地を訪問し、「空き家や空き室など、人が住んでいないことが明らかな場合」には、調査区要図上の当該住宅・建物に「×」が付される。そのため、調査区要図で「×」が付されていない住宅・建物については、国勢調査時点では、人の居住があることを確認済みということとなる。

コラム2 <空き家の状況変化>

空き家の状況は、所有権等の移転、所有者等による管理状況等に応じて短期間であっても変化する場合が考えられる。今回の調査では、以下のとおり、2年程度の期間で空き家の状況が変化している事例がみられた。

① 東京都品川区の例

平成26年度に区内全戸を対象に実態調査を実施し空き家を把握した。その2年後の平成28年度に、再調査を実施したところ、26年度に把握した空き家の21.2%について、新築に建替え、更地化されていたなど、状況が変化していた（事例集Ⅱ-1-①参照）。

② 当省における現地調査の結果

平成27年度に総務省統計局が実施した国勢調査の際に作成された「調査区要図」について、所要の手続の上、閲覧・活用し、39自治体の役場や中心駅（自治体役場の最寄り駅や、中心市街地にある当該自治体で最も乗降人数が多い駅）の周辺の地区で、国勢調査時に居住実態がない家屋等と判断された944か所について当省で現地調査を行った。

その結果、944か所中、約2割で更地となるなど、状況が変化していた（項目Ⅱ-1-(5)-ウ及び事例集Ⅱ-1-②参照）。

上記の2例において状況変化がみられるのは、不動産市場が比較的活発な地域であることが原因と考えられる。このため、そのような地域において実態調査を行う場合は、調査結果が数年で実態と乖離^{かいり}してしまう場合もあることに留意が必要と考えられる（※）。

※ なお、このような状況変化に対応する取組例については、項目Ⅱ-1及び事例集Ⅱ-1-①参照

2 空き家の所有者等の特定

ポイント!

- ✓ 調査対象 72 自治体では、平成 28 年 4 月から 29 年 9 月までの 1 年 6 か月間に、計 1 万 1,500 戸の空き家の所有者等の特定事務に着手し、その結果 95%の所有者等を特定（29 年 9 月末時点）
 - ☞ 各自治体が所有者等の特定のために確認した固定資産税情報、登記簿情報、戸籍情報、住民票情報等は、約 2 万 3,000 件に上っていました。

- ✓ 自治体が行う空き家の所有者等の特定に当たっては、空家法で可能となった固定資産税情報の活用が大きな効果
 - ☞ 空家法により固定資産税情報の活用が可能になりました。自治体が固定資産税情報を活用し、所有者等の特定を効率的に実施している状況を紹介します。中には、現在は課税されていない空き家でも、数年前に課税されていた当時の納税者情報を活用することによって、その所有者等を特定することができた例もみられました。

- ✓ しかし、相続人が多数存在する例や、相続人の半数が他自治体に居住している実態もあり、今なお、自治体が行う所有者等の特定に多大な負担が発生
 - ☞ 自治体による調査において、50 人以上の相続人に連絡を要したものや、海外居住者等への連絡に手間を要したものなど、所有者等の調査に当たる自治体担当者が苦慮した例やそれらへの対応例を紹介します。

2 空き家の所有者等の特定

(1) 特定の意義、方法

空き家の実態調査や住民からの苦情等で把握した空き家について、その所有者等に適正管理を求めるためには、まず、所有者等を調査し特定する（以下「所有者等の特定」という。また、自治体が行う所有者等の特定の対象となる空き家の範囲は、自治体により異なり、管理不全の空き家のみを対象としているもの、利活用可能な空き家も対象としているもの、さらに長屋等の空き室まで対象としているものなど、多様となっている。）必要がある。

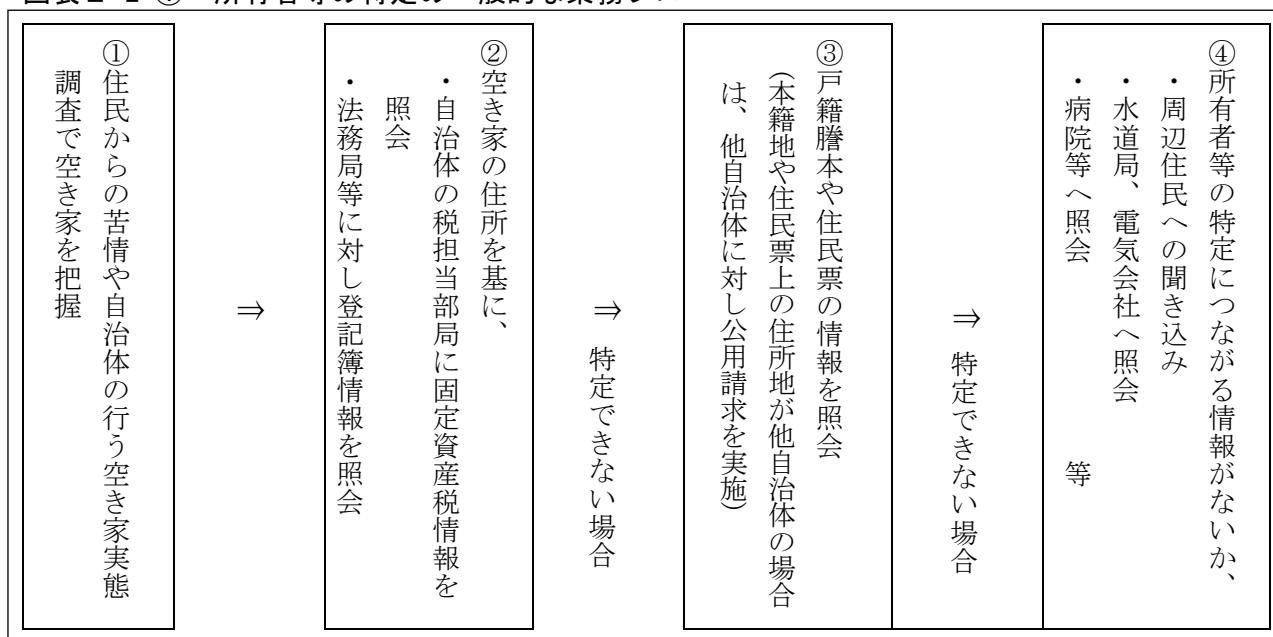
空家法が施行されるまでは、自治体は空き家所有者等の特定に当たって、主に登記簿情報等を活用して調査を行っていたが、空き家所有者等が死亡後に遺族等による登記簿情報の更新が行われていない場合があり、登記簿情報では現在の所有者情報が明らかにならない場合も少なくなかった。

自治体の固定資産税担当部局は、徴税等の目的のための独自の調査等で得た、空き家の所有者等に関する最新の情報（以下「固定資産税情報」という。）を所有している場合があるが、これらの個人情報等を課税等の目的以外に使用することは、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条（秘密漏えいに関する罪）に該当するおそれがあるため、空き家対策などで活用することができなかつた。

しかし、空家法が施行されたことにより、「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、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」こととなった（空家法第10条）。

所有者等の特定の一般的な業務フローは、図表Ⅱ-2-①のとおりとなっており、自治体では、固定資産税情報、登記簿情報、戸籍情報等を活用し、空き家の所有者等を特定している。

図表Ⅱ-2-① 所有者等の特定の一般的な業務フロー



（注）当省の調査結果による。

(2) 特定事務

ア 特定事務の実施状況

調査した 92 自治体が空き家所有者等の特定の際に活用した情報をみると、固定資産税情報は 90 自治体、登記簿情報は 85 自治体、戸籍情報は 86 自治体、住民票情報は 81 自治体となっていた。また、調査した 92 自治体のうち、平成 28 年 4 月から 29 年 9 月までの間に空き家所有者等の特定事務を実施した空き家戸数と特定した戸数のいずれも集計可能であった 72 自治体では、図表Ⅱ-2-②のとおり、計 1 万 1,565 戸の空き家の所有者等の特定を試み、このうち、計 1 万 989 戸の空き家について特定した（特定率 95.0%）。

図表Ⅱ-2-② 空き家所有者等の特定事務の実施状況（72 自治体の合計）

対象戸数	活用した情報等	所有者等を特定した戸数
1 万 1,565 戸	<ul style="list-style-type: none">○ 固定資産税情報：約 1 万件○ 登記簿情報：約 5,000 件○ 戸籍情報：約 5,000 件 （うち、他自治体への公用請求：約 2,700 件）○ 住民票情報：約 3,200 件 （うち、他自治体への公用請求：約 1,200 件）	1 万 989 戸 （対象戸数の 95.0%）

（注） 当省の調査結果による。

イ 固定資産税情報の活用

(7) 活用状況

調査対象 92 自治体が、所有者等の特定に当たり最初に確認することが多い情報を調査したところ、固定資産税情報と回答した自治体が最も多く 45 自治体であった。

そのほか、登記簿情報としたのが 22 自治体、固定資産税情報と登記簿情報を並行して確認しているとした自治体は 19 自治体あったが、その中には「登記簿情報は必ずしも最新情報となっていないことから、どちらかという固定資産税情報を重視している」とする自治体もあった。

また、集計可能な上記 72 自治体のうち、固定資産税情報を最初に確認しているとした自治体においては、図表Ⅱ-2-③のとおり、所有者等の特定を行った空き家の約 8 割を、固定資産税情報により特定していた（固定資産税情報を活用した所有者等の特定の具体例については事例集Ⅱ-2-①参照）。

一方で、登記簿情報を最初に確認しているとした自治体では、登記簿情報だけでの特定は 51.9%となっていた。

図表Ⅱ-2-③ 最初に確認する情報別の所有者等の特定の状況（72自治体の状況）

最初に確認している情報	自治体数	所有者等の特定を試みた戸数	最初に確認した情報で特定できた空き家戸数	他の情報も活用し、最終的に所有者等を特定した戸数
固定資産税情報	34自治体	6,787戸	5,534戸 (81.5%)	6,439戸 (94.9%)
登記簿情報	11自治体	1,848戸	959戸 (51.9%)	1,772戸 (95.9%)
固定資産税情報と登記簿情報を並行して確認	13自治体	1,030戸	698戸 (67.8%)	983戸 (95.4%)
確認した情報と特定戸数の関係が不明	15自治体	1,900戸	不明	1,795戸 (94.5%)
合計	72自治体 (注2)	11,565戸	—	10,989戸

(注) 1 当省の調査結果による。

2 1自治体において、本庁と出先機関とで最初に確認する情報が異なっているため、合計が一致しない。

3 () は、「所有者等の特定を試みた戸数」に占める割合を表す。

さらに、一部の自治体では、図表Ⅱ-2-④のとおり、空家法施行前には特定できなかった所有者等が、空家法施行後に固定資産税情報を活用することにより特定できた例がみられた。また、登記簿情報等で所有者等を特定できなかった空き家が、固定資産税情報を活用したところ特定に至った例もみられた。

図表Ⅱ-2-④ 固定資産税情報を活用したことで所有者等の特定に至った例

所有者が昭和30年代に死亡。平成10年代後半から所有者等の特定を開始したが、所有者死亡後の相続登記がなされておらず、数年間、相続人の特定に至っていなかった。その後、空家法施行後に、固定資産税情報を活用したところ、登記簿上の氏名に誤記があることが判明し、正しい氏名から相続人全員の特定に至った（調査開始から判明まで9年を要した。）。

(注) 当省の調査結果による。

以上の自治体における活用状況を踏まえると、固定資産税情報には、登記簿情報等に比べて、より現在の所有者に近い者の情報が掲載されている場合もあり、空き家の所有者等を効率的に特定する上で、有効な情報であると考えられる。

(4) 活用できる情報

空家法に基づく措置を講ずるため、自治体の内部で活用できる固定資産税情報については、「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、国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知。以下「連名通知」という。）に規定されている（図表Ⅱ-2-⑤、資料5参照）。

図表Ⅱ-2-⑤ 「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、国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知）〈抜粋〉

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

（注）下線は当省が付した。

（過去の固定資産税情報）

周辺に危険を及ぼすおそれのある空き家の中には、老朽化して価値が減少した結果、固定資産税が課税されていないものがある。このような空き家については、老朽化する前の、過去に課税されていた時の固定資産税情報（以下「過去の固定資産税情報」という。）に所有者や相続人につながる情報があるなど有用な場合がある。そのため、空き家対策担当部局が固定資産税担当部局から過去の固定資産税情報を入手し所有者等の特定に活用している例が15自治体みられた。

一方で、一部の自治体では、過去の固定資産税情報は、連名通知上活用できないものと考え、固定資産税担当部局から過去の固定資産税情報を得ていない例もみられた。

また、今回調査した自治体の中には、当省の調査を通じて、過去の固定資産税情報を他自治体が利用している例があることを認識し、「過去課税されていた時の所有者情報は所有者等の特定作業をより効率的、効果的に行っていくために有効であり活用したい」とする見解もみられた。

（返送された納税通知書）

固定資産税納税通知書を送付後、所有者等の所在が不明等の場合、納税通知書が自治体に返送される。この場合の返送された納税通知書に関する情報（以下「不達情報」という。）を空き家対策担当部局が入手して活用している自治体が12自治体みられた。

不達情報を空き家対策担当部局が入手できれば、所有者等の特定の際や、空き家実態調査時に、所有者等の居住実態が分からず、何度も現地を訪問する等の手間を省ける可能性があるため、「現在は活用していないが、活用できるならば活用したい」とする自治体もみられた。

(3) 事務負担等

上記のとおり、自治体では、空家法に基づく固定資産税情報等の活用により、95.0%の空き家について、所有者等の特定に至っている。一方、これらの取組によってもなお所有者等を特定できないものや、特定はできたものの、その事務に多大な労力を要したなど、以下のとおり、自治体が所有者等の特定に苦慮している例がみられた。

ア 戸籍情報の他自治体への公用請求

前述の図表Ⅱ-2-②のとおり、調査対象自治体のうち、所有者等の特定事務を実施した戸数等を集計可能だった72自治体では、①確認した戸籍情報の54.0%（戸籍情報約5,000件のうち他自治体への公用請求約2,700件）、②住民票情報の37.5%（住民票情報等約3,200件のうち他自治体への公用請求約1,200件）が、他自治体への公用請求により得られたものであった。

また、調査対象自治体のうち、空き家の所有者死亡後の相続人への連絡状況を集計していた62自治体では、計1,582戸の空き家について、所有者が死亡していたため、その相続人へ連絡を取っていた。連絡を取った相続人は計3,675人で、そのうち、52.0%に当たる1,912人が、他自治体に住んでおり、他自治体への戸籍情報の公用請求等の負担が生じていた。

イ 特に負担が大きかった事例

今回、調査対象自治体に、所有者等の特定事務で特に負担を感じた事務について数件程度事例の提供を求めたところ、81自治体から177件の回答が得られた。このうち127件は、登記簿上の名義人が死亡している案件であり、そのうち62件は、相続が10年以上前に発生していた。

これらの中には、以下のとおり、数十人の相続人に連絡している、相続放棄され次の法定相続人を探すということを繰り返しているなどの事務負担が生じている例がみられた（事例集Ⅱ-2-②参照）。

- ① 所有者が昭和50年代に死亡。その後、相続未登記の状態が継続。半壊状態にあり隣接する河川に廃材が流出するおそれがあり、自治体が、相続順位の高い者から順に連絡を取っては対応拒否等され、次の順位の法定相続人を探すということを繰り返し、最終的に平成27年から半年間で延べ43人の相続人に連絡した。
- ② 所有者が昭和40年代に死亡しており、その後、相続登記がなされておらず、相続が既に数代にわたっていたため、戸籍の申請を200件以上行い、約5か月間かけて相続人と考えられる52人を特定したが、連絡の取れた者の中には、所有者を知らない者も多数おり、事情の説明等の負担が生じている。
- ③ 平成7年に所有者が亡くなっていた空き家の相続人16人全員が他自治体に居住していたため、他自治体への戸籍等の公用請求等の負担が生じた。

また、41自治体から「相続登記が適正に行われていれば、所有者等の特定に係る事務負担の大部分は発生しなかったと考えられることから、相続登記の義務化など、相続登記が適切に行われるよう、促進策が必要ではないか」との意見が聴かれた。

(4) 自治体の工夫

調査対象自治体においては、以下のとおり、所有者等の特定のために工夫している例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-2-②参照）。

- ① 所有者の住民票住所が空き家の所在地となっていたが、連絡先が不明であった。所有者が高齢であったことから福祉担当部局に協力を依頼し、介護サービスの利用履歴を検索したところ、介護施設へ入所していることが判明した。
- ② 固定資産税情報等で把握した住所・電話番号では連絡が取れなかったが、空き家に残された会社名を調べたところ、同社が隣接自治体にも土地を所有していることが判明。当該土地を調べたところ空き地となっていたが、廃棄物が山積しており、その中に残された看板を端緒に、所有者への連絡先が判明。その連絡先や空き家に対し、時間帯を変えて電話したり何度も直接訪問し、さらに、その際に文書を投かんすることで、所有者と連絡が取れた。
- ③ 既に死亡していた登記簿上の所有者が、戸籍の筆頭者ではなかったため戸籍が確認できず、そのため相続人等を特定できないまま数年が経過していたが、自治会等が保有していた数十年前の住所録を入手することで、世帯主の情報が得られ戸籍を入手し相続人を特定した。
- ④ 空き家と同じ地番に複数の建物があり、建物登記も複数あったため、どの登記簿が当該空き家に対応するか、一見して不明であったが、土地家屋調査士に依頼し、土地測量等も実施することで、当該建物の登記簿を特定し、所有者が特定できた。

さらに、今回調査した 92 自治体のうち、14 自治体では、所有者等の特定に当たり、司法書士会等と協定を締結する等して、相続人特定の際に自治体が作成した空き家所有者の家系図の正確性の確認等の事務を委託する等により、自治体職員の業務の軽減を図っている例がみられた（事例集Ⅱ-2-③参照）。

3 管理不全の空き家に対する取組

ポイント！

✓ 空家法第 14 条措置の前に自治体が行う状況改善に向けた何らかの対応の実施状況

☞ 第 14 条措置に踏み込むことは、自治体にとって事務・財政上の多大な負担となっています。今回調査した自治体の 9 割以上で、第 14 条措置の前に状況改善に向けた何らかの対応を実施し、これにより 37%の空き家が改善されていました。改善につながる具体的な取組例を紹介します。

✓ 空家法第 14 条措置の各段階（助言・指導、勧告、命令）において自治体が苦慮している点や、それに対応する工夫例

☞ 「第 14 条措置について他の自治体の実施例を参考にしたい」、「措置を行ったが所有者が改善してくれなくて困っている」等との意見が多数の自治体からありました。助言・指導から命令までの各段階で自治体が困っている点とそれに対応する工夫例、所有者等が改善を実施しない理由とそれに対する工夫例等を紹介します。

✓ 代執行の事務の流れや除却費用の回収方法等の工夫（平成 27 年度及び、28 年度に実施された全 46 件のうち 40 件及び 29 年度に実施された 8 件を調査）

☞ 「代執行を実施する際に、他の自治体がとった具体的なプロセスを参考にしたい」等を希望する自治体担当者が多く、今回、事例集では、調査した全事例について、代執行を完了するまでの具体的な経緯（検討内容、関係協議先、費用回収手法等）を紹介します。

3 管理不全の空き家に対する取組

(1) 取組の必要性、法的根拠

管理不全の空き家については、その損壊状況等に応じて、改修による再活用、除却による危険性の除去など、的確に対処される必要がある。

空家法では、次の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義（第2条第2項）し、空き家の所有者等の第一義的な管理責任を前提（第3条）としつつ、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自治体を、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（第4条）ている。

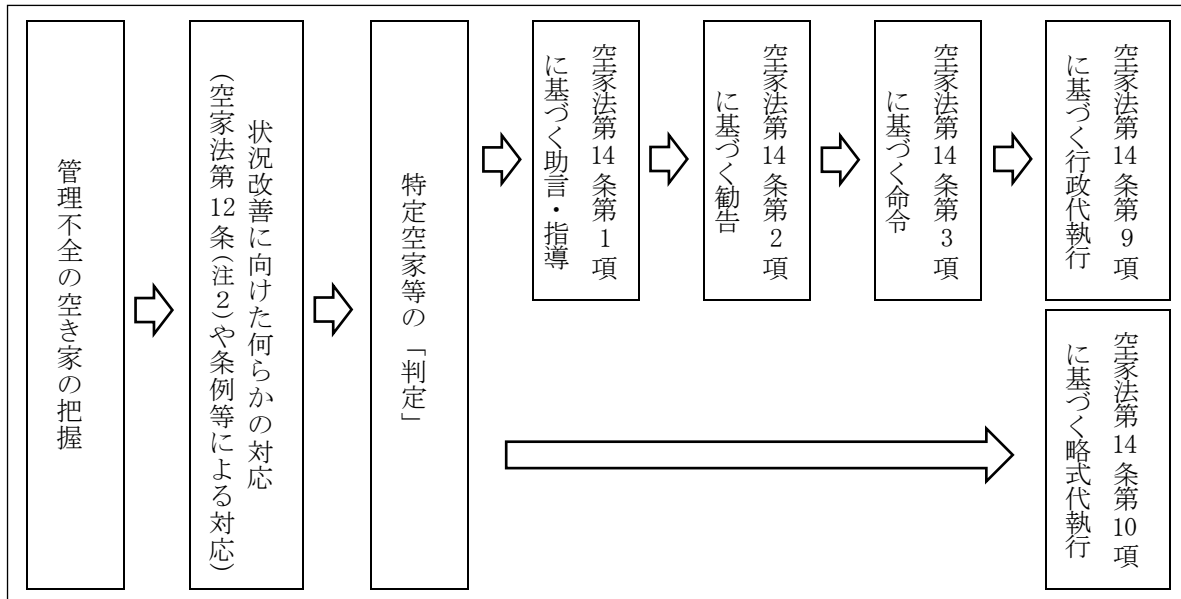
（特定空家等の定義）

- 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

また、空家法では、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・指導（第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができることとされ、所有者等の適切な措置を促すこととしている。さらに、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）こととされ、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第10項。いわゆる略式代執行）こととされた。

これらのことから、自治体が空き家対策を進めていく上で、管理不全の空き家の状況改善が図られないような場合には、図表Ⅱ-3-①のとおり、空家法第14条に基づく所有者等への助言・指導、勧告、命令及び行政代執行・略式代執行について、自治体の判断の下、適切な時機に必要な措置を行っていくことが重要であると考えられる。

図表Ⅱ-3-① 管理不全の空き家への対応フロー一例



(注) 1 当省の調査結果による。

- 2 空家法第12条では「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする」とされている。

施行状況調査によると、空家法第14条に基づく措置の実績は、空家法施行後から平成29年度末までの間で、助言・指導が452自治体10,676件、行政代執行が21自治体23件、略式代執行が57自治体75件等となっている（図表Ⅰ-4参照）。

(2) 状況改善に向けた何らかの対応

空き家の管理は第一義的には所有者等の責務であり、管理不全の空き家について、まずは所有者等による改善措置を促進することが重要である。

今回調査した93自治体のうち、88自治体（94.6%）においては、空家法第14条に基づく特定空家等としての措置を行う以前に、所有者等に対し、自治体の条例に基づく助言・指導、あるいは、空家法第12条に基づく所有者等への情報提供として、①管理不全の空き家の改善を求める文書の送付や、②空き家の改修・除却に活用できる補助事業等の周知など状況改善に向けた何らかの対応を実施していた。

また、これらの対応を実施した自治体のうち、その対象と改善状況を把握（平成27年度から29年9月まで）している78自治体では、7,705戸のうち2,837戸（36.8%）について、所有者等により管理不全状態の改善が図られており、これらの対応は一定の成果を上げていると考えられる。

なお、このように、空家法第14条に基づく措置を行う以前に、状況改善に向けた何らかの対応を行っている理由について、取組自治体は、①「助言・指導等を行っても所有者等が改善を図らない場合、勧告や代執行等の実施を視野に入れなければならない、これらを実施することとなれば、その事務負担や財政負担は大きく、可能な限り、特定空家等とする前に自主的な改善を促している」、②「所有者等との関係を円満に保つために、いきなり空家法第14条に基づく措置は採らず、まずは条例に基づく措置などで自主的な改善を促すこととしている」等としている。

(3) 空家法第 14 条に基づく措置等

ア 特定空家等の判定

(7) 判定のタイミング・手続

空家法の「特定空家等」については、国土交通省の「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（以下「ガイドライン」という。）において、「空家等の状態やその周辺の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」とされており、自治体は、空家法第 14 条に基づく措置の実施に先立ち、事実上、当該空き家を空家法にいう特定空家等と判定する行為（以下「特定空家等の判定」という。）を行っている。

今回調査した自治体では、特定空家等の判定のタイミングやその手続について、おおむね下記の 4 例がみられた。

- ① 空き家の実態調査時に、損壊状況等の基準を越えているものは全て特定空家等と判定している例
- ② 周辺住民からの苦情等により把握した空き家について、空家法第 14 条に基づく措置を行おうとする際に損壊状況等を調査の上、個々に判定している例
- ③ 倒壊が見込まれるなど危険性がひっ迫しているような場合に、所有者等に空家法に基づくその後の措置（勧告等）を意識させ、より早期の自主的な改善を促すために、早期の事務手続により判定している例
- ④ 判定の信頼性・妥当性の確保を図るため、審議会や有識者等も交えた慎重な検討・事務手続を経た後に判定している例

(4) 判定手法・工夫

個々の特定空家等の判定に当たり、今回調査した自治体では、

- ① 危険性を判断できる専門知識を持っている職員がいない
- ② 統一的・客観的な判断の下で判定できているか不安
- ③ 周辺への影響度（特に害虫被害や敷地境界が判然としない場合）の確認が難しい
- ④ 衛生面や景観面など定量的な判断ができないものについては判定が困難

など、実際に判定を行う上での苦慮があるとする一方で、自治体の判定手法には図表Ⅱ-3-②及びⅡ-3-③のとおり様々な例がみられ、例えば、空き家担当職員だけでは専門知識が無く判定が困難な場合には、

- ① 建設・建築部局の建築士資格を持つ職員や環境部局等の専門職員が空き家調査へ同行
- ② 空き家担当職員の調査で判定が難しい場合は、建設部局担当職員が再度の調査を実施している例がみられた。

また、判定の統一性・客観性を確保するために、

- ① 空き家調査時に写真を撮影し、課内の複数職員で確認・検討の上で判定
- ② 判定について法定協議会に諮り、その際には空き家調査時に撮影した動画も確認
- ③ 空き家調査前に調査員全員で事前の研修等を行い、判定基準の考え方の統一を図るなどの工夫例がみられた。

そのほか、専門知識を持ち、第三者でもある建築士や土地家屋調査士等の外部専門家に空き家の調査・判定を委託している例もみられた。

図表Ⅱ-3-② 特定空家等の判定手法（主なもの）

判定時期	空き家の実態調査時に判定
	個々の空き家の状態に応じ、適時に判定
	空家法第14条に基づく措置を実施しようとするときに判定
判定に係る調査者	空き家担当職員
	空き家担当以外の職員（環境部局、建設部局等）が同行
	建築士、土地家屋調査士等の専門家が同行
	建築士、土地家屋調査士等に委託
判定基準 （図表Ⅱ-3-③参照）	国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化
	国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない
	被災家屋の応急危険度判定を準用
	空き家の立地状況等も盛り込んだ自治体独自の基準を作成
調査時の立入り	敷地外からの外観目視調査
	空家法第9条に基づき敷地内に立ち入った上での外観目視調査
	空家法第9条に基づき家屋内への立入調査
判定主体	調査した空き家担当職員が判定
	調査結果を基に空き家担当部局で検討し判定
	調査結果を基に空き家担当以外の関係部局も交えて検討し判定
	調査結果を有識者（弁護士、建築士、土地家屋調査士等）を交えた法定協議会等に諮った上で判定
調査開始から 判定までの期間	調査当日～1か月以内
	1か月～6か月程度
	1年以上

（注）当省の調査結果による。

図表Ⅱ-3-③ 判定基準の例（詳細は事例集Ⅱ-3-①参照）

①国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準を元に、例えば、「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」であれば、「建築物が著しく倒壊等するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」などについて、それぞれ「建築物の著しい傾斜」、「基礎及び土台の損傷」等の項目ごとに影響の範囲や危険等の切迫性等も加味して点数化。一定の基準点を超えたものを特定空家等とし、空家法第14条に基づく措置を実施【池田市】

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、**全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。**（空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする）

※特定空家等の認定(右記①)は、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」により判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。

※全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づき情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

① 認められる状態の有無	② 予測される悪影響の範囲内に周辺の建築物や歩行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状態になるか否か	周辺に悪影響事項
-----------------	---	----------

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。			
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある			
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。			
(イ) 屋根ふき材、ひざし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水塔等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ホ) 門又は扉	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等

③ 周辺に影響を与える事項	② 悪影響の程度		④ 危険等の切迫性	合計 A×B×C
	悪影響の度合い A	悪影響の範囲		
		B		
① 内 に 存 在 受	A	歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等) 2	C 切迫性が高い 2 切迫性が低い 1	
		隣接地に広範囲に影響(下記以外) 2 敷地境界隣接地を越えて影響(臭気、音) 2 景観保全に影響(ただし②の状態のみ) 2 普通の通行量の道路に影響 1 隣接地に影響 1		
倒壊等	50			
倒壊等	50			
倒壊等	50			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
倒壊、脱落、飛散	40			
倒壊等	40			

(注) 池田市の資料から一部抜粋

②国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準から、「基礎に不同沈下がある」、「屋根が変形している」等45項目を抽出し、いずれか一つでも該当する項目があれば特定空家等と判定する。【橋本市】

「そのまま放置すれば倒壊等著しく安全上危険となるおそれがある状態」	1. 建築物が著しく安全上危険となるおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	1	基礎に不同沈下がある。	
				2	柱が傾斜している。	
「そのまま放置すれば倒壊等著しく安全上危険となるおそれがある状態」	1. 建築物が著しく安全上危険となるおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	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	3	基礎が破壊又は変形している。
				4	土台が腐朽又は破壊している。	
				5	基礎と土台にずれが発生している。	
				(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	6	柱、はり、筋かいが腐朽、破壊又は変形している。
				7	柱とはりにずれが発生している。	
				8	屋根が変形している。	
				9	屋根ふき材が剥離している。	
				(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	10	軒の裏側、たる木等が腐朽している。
				11	軒がたれ下がっている。	
				12	雨樋がたれ下がっている。	
				(ロ) 外壁	13	壁体を貫通する穴が生じている。
				14	外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破壊し、下地が露出している。	
				15	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。	

(注) 橋本市の資料から一部抜粋

③被災家屋の応急危険度判定を準用

地震等で被災した建築物について倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定するための「応急危険度判定調査表」(全国被災建築物応急危険度判定協議会による。)を空き家調査に準用し、その結果に基づき特定空家等の判定を行う。【五所川原市】

木造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入
木

整理番号 _____ 調査日時 月 _____ 日 _____ 午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名 (都道府県/No) _____ (_____ / _____)

整理番号 _____

建築物概要

1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____ 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____ 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他 () _____ 3 _____

4 構造形式 1.在米(軸組)構法 2.枠組(壁)工法(ラーメン) 3.プレファブ 4.その他 () _____ 4 _____
 5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他 () _____ 5 _____
 6 建築物規模 1階寸法 約 _____ m× _____ m _____ 7 _____ m _____ 6 _____ m

調査 調査方法: (1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)
 1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ	1 _____
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 () _____	

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク	
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり	① _____
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下	② _____
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)	③ _____
④建築物の1階の傾斜	1. 1/60以下	2. 1/60~1/20	3. 1/20超	④ _____
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険有り	⑤ _____
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損	⑥ _____
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合(要内観調査)	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合	判定 _____

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
_____	_____	_____	_____

(注) 応急危険度判定調査表から一部抜粋

④空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準のうち、「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」であることを判断する基準の一つとして、独自に「立地状況」の項目を設定している。

【会津若松市】

④ 生活環境	落雪	住み着いた動物が周辺の土地・家屋に侵入している	30	30	30
		シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来して	30		
	立地状況	空家からの落雪により先行者等の通行が妨げられている	20		
		敷地がその他の道に接している	10		
		敷地が市道に接している	20		
		敷地が県道に接している	20		
		敷地が国道に接している	30		
		敷地が通学路に接している	30		
	進入口	敷地内に容易に進入可能	20	20	
	近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40	

- (注) 1 会津若松市の資料から一部抜粋
2 破線は当省が付した。

(注) 当省の調査結果による。

イ 助言・指導

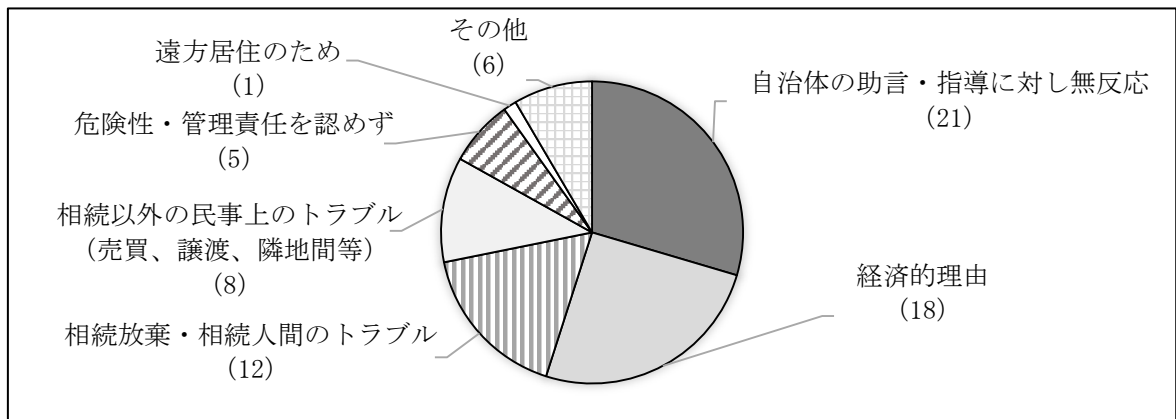
(7) 所有者等が改善を実施しない理由

助言・指導は、今回調査した 93 自治体のうち 53 自治体で実施され、その実施・改善戸数を把握（空家法施行後から平成 29 年 9 月まで）している 51 自治体では、1,710 戸のうち、755 戸（44.2%）について、所有者等による改善が図られていた。

一方、今回、特定空家等の所有者等に対して助言・指導を実施した 53 自治体に対して、①特に所有者等への対応に苦慮したとする事例や②講じた措置が一定の成果を上げたとしている事例（1 自治体当たり数件程度）の提供を求めたところ、計 96 件の回答が得られ、そのうち、71 件において、自治体からの助言・指導に対し、一回の助言・指導では所有者等は何らの改善を行っていなかった。この 71 件について、所有者等が改善を実施しなかった理由を調査したところ、図表Ⅱ-3-④のとおり、①自治体が助言・指導文書を送付しても所有者等から何ら返答がないなど「自治体の助言・指導に対し無反応」（21 件）と、②所有者等の経済的理由により対応できないとするもの（18 件）で約半数を占めた。

図表Ⅱ-3-④ 所有者等が一回の助言・指導では改善を実施しなかった理由（71件）

（単位：件）



（注）当省の調査結果による。

（イ）自治体の工夫

所有者等への対応に苦慮している自治体からは、「反応がない所有者に対する他自治体の対応事例を紹介してほしい」、「家屋の損傷度合いに応じた指導例（改修を勧めるか、除却を勧めるか）を知りたい」などの、他自治体における具体的な対応方法、工夫した点等を紹介してほしいという意見が挙がっている。一方、調査した自治体の中には、図表Ⅱ-3-⑤のとおり、

- ① 初回の助言・指導時に反応が無い所有者等に対し、再指導文書を送付する際には、用紙色を白色から黄色や赤色に変更し、所有者等に文書の重要性を意識させることで、改善の必要性もより強く意識させている
- ② 当該特定空家等の危険性を認めないような所有者等に対し、物件の損壊等で周囲に被害が発生した場合の賠償責任の可能性やその賠償額を説明することで、改善の必要性を意識させている
- ③ 空き家の所在地の遠方に居住している所有者等に対し、文書を送付する際に当該物件の写真や所在地周辺の地図等を同封することで、当該物件の損壊による危険性や周囲に及ぼしている悪影響を意識させ、改善の必要性も意識させている

などの取組を行うことにより、所有者等による自主的な改善の促進を図っている例がみられ、これらの取組は前述(2)の状況改善に向けた何らかの対応の際も同様に実施されていた。

図表Ⅱ-3-⑤ 所有者等が改善を実施しない場合の取組例（詳細は事例集Ⅱ-3-②参照）

①所有者等が無反応、危険性を認めない等、改善の意思が認められない場合
<ul style="list-style-type: none"> ・初回の助言・指導時に反応がない所有者等に対し、再指導文書を送付する際には、用紙色を白色から黄色や赤色に変更することで、所有者等に文書の重要性を意識させる。【室蘭市】 ・文書での助言・指導に反応がない所有者等に対して、直接訪問して口頭での指導に切り替える、2度目の文書を送付する際に記載内容を変更する（「〇回目の文書となりますが」、「いまだに改善がなされていないように見受けられます」等）ことにより、所有者等に改善の必要性を意識させる。【津島市】

<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の周辺にカラーコーン等を設置し、周辺住民に当該物件が危険であることを周知していることを所有者等に伝達することで、周辺に悪影響を及ぼしていることを認識させ、改善の必要性を意識させる。【豊能町】 ・改善措置を行わない場合、空家法に基づき勧告や行政代執行が実施されることとなることを説明し、最終的には必ず改善する必要があることを意識させる。 【姫路市】 ・改善措置を行わずに放置し、倒壊等により周辺家屋等に被害が発生した場合に、所有者等に賠償責任が発生することを説明し、改善の必要性を意識させる。 【福山市】
②所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の改修や除却に利用できる市の補助制度や民間銀行の家屋解体ローン等を案内している。【函館市】 ・所有者等が経済的理由で対応できない場合に、所有者等の了解を得て、自治会等が所有者等に代わって改善措置を行うために利用できる補助制度を設置している。 【姫路市】
③所有者等が空き家所在地外に居住しており、物件の現状等を把握していない場合
<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全の空き家への対応を依頼する文書を送付する際に、当該物件の写真や所在地周辺の地図等を同封することで、当該物件の損壊による危険性や周囲に及ぼしている悪影響を意識させている。また、特定空家等に対する助言・指導時には、対応の範囲を限定しないよう文章のみでの対応とし、あえて写真等の送付は行わないこととしている（なお、勧告以降は写真等を添付し、講ずべき措置の内容を具体的に記載している。）。【世田谷区】 ・除却や改修を検討しているが、遠方に居住しているため施工業者を探すことができない所有者等に対し、空き家所在地周辺の業者を紹介している。【高森町】 ・遠方に居住する所有者等への指導時に空き家所在地の自治会長が同席し、周辺住民が当該空き家の及ぼしている悪影響に苦慮している状況を伝達することで、所有者等に状況を認識させ、改善の必要性を意識させる。【安芸高田市】
④所有者等だけでは改善が困難な場合
<ul style="list-style-type: none"> ・相続や隣地間トラブル、売買契約等の民事上の問題により改善措置を実施できないとする所有者等のために、県弁護士会と連携して、空き家に係る民事上の問題に特化した電話無料法律相談会を開催している。【名古屋市】 ・高齢で判断能力がない所有者等に対し、所有者等の生活を補助しているNPO法人与相談の上、当該法人による成年後見人の選定手続を実施し、空き家の管理を当該成年後見人に依頼した。【豊橋市】

(注) 当省の調査結果による。

ウ 勧告

(7) 自治体が勧告の実施に躊躇する理由

助言・指導を受けても所有者等が改善措置を行わない場合、自治体は当該所有者等に対し、空家法第14条第2項に基づく勧告を行うことができる。勧告を受けても固定資産税の賦課

期日（1月1日）までに所有者等が改善措置を行わない場合、当該特定空家等の用に供されている土地は、住宅用地に係る固定資産税が軽減される特例措置の対象から除外されることとなるため、勧告を行うに当たり、自治体には慎重な判断が求められると考えられる。

今回調査した93自治体のうち、勧告を実施したのは32自治体117戸であり、助言・指導を実施しても改善がなされていない戸数と比べて大幅に少ない状況がみられ、特に、勧告を実施していない自治体からは、

- ① 住宅用地特例に係る固定資産税の軽減措置の解除という所有者等にとっての不利益が生じることにより、所有者等とのトラブル発生が懸念されるため、可能な限り、助言・指導を繰り返し、所有者等の自主的な措置を促すことで改善を期待している
- ② 「どのような損壊状況の場合に勧告を実施すべきか（損壊状況の判断基準）分からない」あるいは「助言・指導後に勧告に進む時機が分からない、勧告時の所有者等の改善措置期限についてどの程度の猶予期間を設ければよいか分からない」ため勧告の実施に踏み込めていない
- ③ 勧告を実施せざるを得ないような空き家の場合、そもそも所有者等の資力が無く自主的な改善を行えない場合が多いため、勧告による効果が期待できないなどの見解が示されており、勧告の実施に苦慮している状況がみられた。

(4) 自治体の工夫

他方、勧告を実施している自治体の中には、所有者等とのトラブルを回避するため、

- ① 所有者等との訴訟リスクに備えるため、建築士や弁護士等の専門家も交えて構成されている空き家問題に係る審議会に勧告の実施を諮ることで、その妥当性を担保する【尼崎市】
- ② 所有者等に対して勧告をしようとする場合は、条例に基づきあらかじめその勧告をしようとする者に対し弁明の機会を付与することで、勧告に対する所有者等からの意見を聴取する【板橋区】
- ③ 改善意思のある所有者等が自主的な措置を行う期間を考慮し、賦課期日間際に勧告を実施しない【橋本市】

などの工夫をしている例がみられた。

エ 命令

(7) 自治体が命令の実施に躊躇する理由

空家法第14条第2項に基づく勧告を受けても所有者等が改善措置を行わない場合、自治体は同条第3項に基づき命令を行うことができ、所有者等が命令に違反した場合、空家法第16条第1項により50万円以下の過料に処されることとされている。

今回調査した93自治体では、命令は19自治体23戸で実施されており、特に、命令を実施していない自治体からは次のとおり、命令の実施について消極的な意見が挙げられた。

- ① 除却等の費用がなく改善措置を行えないような所有者等に対し命令を実施しても、その違反による過料を徴収することは困難であると考えられ、そもそも命令の実効性は低いのではないかと。
- ② 除却費用の原資とするべき費用を、命令違反の過料として徴収した場合、結果的に行政代執行費用の回収ができなくなるのではないかと。

- ③ 命令を実施することは、その不履行による行政代執行の実施に直結しているが、他自治体が行っている行政代執行事例をみると、費用が全額回収できる見込みは薄いと考えられることから、命令実施になかなか踏み込めない。

(4) 自治体の工夫

一方で、命令の実効性を高めるため、命令に違反した場合の対処について、

- ① 所有者等が命令に従わない場合はその氏名等を公表することができるとの条例の規定に基づき、改善措置を行うよう所有者等に働きかけ、また、命令を受け入れない所有者等に対しては、市のホームページにおいて氏名が公表されることを予告している例【坂戸市】
- ② 命令を受けた者は空家法第14条第5項により「公開による意見の聴取を行うことを請求すること」ができるとされているが、この「公開による意見の聴取」について詳細が定められていなかったため、区の要綱により手法等を定め、また、命令に違反した場合の過料事件通知書についても東京地方裁判所と協議し、書式を定めることで手続に備えている例【世田谷区】

がみられた。

なお、今回調査した自治体では、命令違反による過料の徴収を実施したとする自治体はみられなかった。

オ 代執行

特定空家等の所有者に対し、命令を実施しても改善措置が行われない場合、自治体は、空家法第14条第9項に基づく行政代執行を実施することができる。また、特定空家等の所有者等が確知できない場合には、同条第10項に基づく略式代執行を実施することができる。

代執行は、特定空家等の状況改善のための最終的な手段であり、危険性がひっ迫している等、必要な場合には確実に実施される必要がある。他方で、その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、自治体には公正と認められる手続・判断が求められると考えられる。

今回、行政代執行を実施した9自治体10件及び略式代執行を実施した30自治体38件（平成27年度及び28年度に実施された全46件のうち40件及び29年度に実施された8件。詳細は事例集Ⅱ-3-③参照）について調査したところ、その対象及び措置内容は、家屋の除却が41件、家屋の改修が4件、ブロック塀や草木の除却が4件となっていた（家屋の改修と敷地内の草木の除却を同時に施工しているものがあるため、合計件数は一致しない。）。

また、その事務の実施状況や費用回収状況等については、以下のような状況がみられた。

(7) 事務の実施状況

今回調査した自治体では、代執行を実施するに当たり、図表Ⅱ-3-⑥のとおり、特定空家等の立地状況や損壊状況等に応じて、関係機関等との協議、施工業者の選定、除却範囲の検討等を行っていた。

図表Ⅱ-3-⑥ 代執行の実施に係る事務の実施状況等

<p>①特定空家等の立地状況等に応じ必要な関係機関等と協議している例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ J R 東日本の線路に近接しており、除却工事について、J R 東日本との近接協議を実施【柏市】 ・ 借地上の特定空家等の除却に際し、土地所有者の利益につながることを避け、公益性も担保するため、除却跡地を自治会の駐車場として利用することに土地所有者から同意を得て、自治会員にも説明した上で略式代執行を実施【恵那市】 ・ 特定空家等に隣接している別の所有者の建物も老朽化していたため、双方の建物所有者の了解を得た上で同時に除却工事を実施（別建物の除却費用はその所有者が負担） 【恵那市】 ・ 対象物件の電気設備の撤去等について関西電力に依頼。また、前面は河川課管轄の水路であったため、除却工事の際における不測の事態（水道管の破裂等）への対応を依頼。水道局と水道設備の撤去について協議【姫路市】 ・ 通学路に面しており、除却工事期間中の生徒の安全を考慮して、通学路の変更を依頼するため、近隣の中学校及び高等学校と協議【橋本市】 ・ 除却対象の特定空家等が建つ土地の所有者に特定空家等の状況について説明し、当該土地の寄附を受け、村に所有権を移転した上で除却工事を実施【東峰村】
<p>②施工業者の選定等の例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約締結後、除却工事の打合せのために請負業者との現場確認を3回実施 【洲本市】 ・ 緊急に除却工事を実施する必要があったため、4事業者に対して空き家の解体費用の見積りを依頼した上で随意契約【宇部市】
<p>③除却の際、建物の基礎部分を残置している例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 代執行で特定空家等の除却を行う際、跡地を完全に更地とするのではなく、建物の基礎部分を残置するようにしている例が8件みられ、この工事手法を採る目的として、自治体からは以下のような意見が挙げられている。 <ol style="list-style-type: none"> ① 代執行は必要最低限の措置であるため ② 除却に係る工事費用を少しでも圧縮するため ③ 除却後跡地に雑草等が繁茂することを防ぐため ④ 特に借地上の特定空家等の場合、更地にすることで再利用等が行いやすくなり、結果的に土地所有者の利益につながることを防ぐため
<p>④除却後の跡地の管理の例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却後の土地について、特に跡地周辺が住宅地の場合には、除却後の周辺環境への悪影響を防ぐために以下のように管理している例がみられた。 <ol style="list-style-type: none"> ① 跡地に砂利を敷いて雑草が繁茂することを防止【姫路市】 ② 跡地の周囲にネットフェンスを設置して跡地への廃棄物の不法投棄を防止 【尼崎市】

(注) 当省の調査結果による。

また、代執行の実施に当たり、自治体が当初想定していた以上の事務負担が生じた例が図表Ⅱ-3-⑦のとおりみられ、これらについては今後、代執行の実施を検討する自治体においても留意する必要があると考えられる。

図表Ⅱ-3-⑦ 代執行の実施に当たり、当初の想定以上の負担が生じた例

①代執行実施に当たり複数回の議会対応を行った例
<ul style="list-style-type: none"> ・除却工事の実施に当たり、市議会に対し特定空家等の損壊による隣家の被災状況や所有者の経済状況等について説明したところ、所有者の経済状況等の更なる調査が必要との意見が出されたため、追加調査の上、翌月の市議会に諮り、実施の了解を得た。【室蘭市】
②広報対応に負担が生じた例
<ul style="list-style-type: none"> ・略式代執行の実施予定についてプレスリリースを実施したところ、テレビ局や新聞社から多くの問合せがあり、その取材対応に苦慮【与謝野町】 ・関西初の略式代執行事案であったことから、マスコミ関係者が多数取材に来ることとなり、前面道路の交通整理にガードマンを配置するなどの対応が必要となった。【明石市】

(注) 当省の調査結果による。

(イ) 略式代執行に係る所有者等不確知の判断・公告期間

略式代執行を実施するに当たっては、その事務プロセスの中で、「所有者等を確知できない」と判断することが求められており、調査した自治体では、固定資産税情報、登記簿、戸籍、住民票等の確認のほか、周辺住民への聞き取り等により所有者等の特定のための調査を実施し、調査の結果を踏まえ「所有者等を確知できない」と判断していた。その判断手法については、担当職員が判断している自治体以外に、

- ① 調査結果を法定協議会等に諮り、調査内容が十分であるか審議する
- ② 調査結果を基に自治体の顧問弁護士が判断する
- ③ 調査結果及び略式代執行の実施方針等を議会に説明し了承を得る

などの例がみられ、特に所有者等の相続人が相続放棄をしている場合には、

- ① 相続放棄を主張する相続人に対し、相続放棄受理証明書の提出を求める
- ② 家庭裁判所へ相続人の相続放棄の申述有無を照会する

などにより相続放棄を確認している自治体の例がみられた。

また、略式代執行を実施する際には、「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」（空家法第14条第10項）とされている。この「相当の期限」について、「具体的にどの程度の期間を取ればよいのか分からない」とする自治体がある一方、「行政手続法を参考に、公告の掲示から2週間で名宛人に到達したものとみなし、そこから改善措置を実施した場合の期間を1か月間と想定し、措置期限は公告実施日から約40日後とした」など30～40日程度とするものが、略式代執行38件のうち23件みられ、ほかには、短いものでは2週間程度、長いものでは2か月程度と、

自治体や特定空家等の状況によって期間の幅がある状況がみられた。

(ウ) 費用回収の状況

代執行を実施した自治体における実施費用の回収状況をみると、図表Ⅱ-3-⑧のとおりとなっている。

図表Ⅱ-3-⑧ 代執行の費用回収状況

行政代執行	10 件
所有者等から費用全額を回収済み	1 件
全額回収の見込みが無く費用の一部を回収済み又は回収見込み	3 件
所有者等が分割納付中	2 件
所有者等へ請求中	3 件
費用回収方法検討中	1 件
略式代執行	38 件
費用全額を回収済み	4 件
費用の一部に国又は県の補助金を利用	13 件
費用全額又は一部を回収予定	5 件
費用回収方法検討中	3 件
全額自治体負担	13 件

(注) 1 当省の調査結果による。

2 当省の調査時点における状況である。

(I) 費用回収の手法

代執行の費用回収については、「略式代執行の実施費用の有効な回収方法の情報がない」、「空き家担当の部署では、費用を回収するノウハウがない」等、費用回収方法の情報不足や回収事務の負担等が不安であるとする自治体がある一方で、図表Ⅱ-3-⑨のとおり、財産管理人制度の利用による費用回収や、空き家担当から債権回収担当部局に費用回収を引き継ぐ等、自治体の空き家担当以外の者と連携・協力するなどしながら、費用回収を行っている例がみられた。

図表Ⅱ-3-⑨ 代執行の費用回収手法例

①財産管理人制度の利用による費用回収（除却後に選任申立て）
<ul style="list-style-type: none"> ・略式代執行による除却後に相続財産管理人選任申立てを実施。相続財産管理人の選任後、相続財産管理人による除却後跡地の売却により費用回収【前橋市】 ・略式代執行による除却後に相続財産管理人選任申立てを実施。相続財産管理人の選任後、相続財産管理人が元所有者の財産を調べたところ預貯金があることが判明し、その預貯金から費用回収【宇部市】
②財産管理人制度の利用による費用回収（除却前に選任申立て）
<ul style="list-style-type: none"> ・相続財産管理人の選任後、相続財産管理人を対象として空家法第 14 条に基づく助言・指導、勧告等を実施の上、行政代執行を実施。行政代執行法によることで、代執行費用は先取特権を有するため、相続財産管理人による配当弁済を受けることで費用回収【板橋区】
③分割納付による費用回収
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者と費用納付誓約書兼債務承認書を取り交わし、毎月の分割納付により回収中【室蘭市】 ・所有者からの分割納付の申出を受け入れ、毎月の分割納付により回収中【川西町】
④所有者等の財産差押えによる費用回収
<ul style="list-style-type: none"> ・行政代執行時の動産の中に銀行からの通知等があり、この情報を元に銀行へ預金調査を実施。預金の差押えにより費用回収【品川区】 ・所有者が生前に所有していた土地の管理の関係で相続財産管理人が選任されていたため、相続財産管理人を対象として助言・指導等を実施の上、行政代執行を実施。財産管理人に費用請求したところ、支払うことができない旨の回答があったため、他所有地を差押え。公売により費用回収【十日町市】 ・行政代執行実施後、所有者が費用請求に応じないため、所有者の給与差押えにより費用回収中【飯塚市】
⑤費用回収を空き家担当から債権回収担当部局に引継ぎ
<ul style="list-style-type: none"> ・行政代執行による除却後に、費用回収業務を債権回収担当部局に引き継ぎ、除却後跡地の公売により費用回収【柏市】

(注) 当省の調査結果による。

(オ) 代執行実施に係る情報提供を求める意見等

代執行については、これまでその実施例も乏しいことから、今回調査した 93 自治体のうち、代執行を実施したことのない 56 自治体の中には、「代執行の実施に当たり具体的実施手順が不明なため、実際に行うとしても何から行ったらよいか分からない」などとすることが 17 自治体みられた。また、代執行を実施したことがある自治体の中にも、実施に当たり、代執行実施実績のある他自治体等に具体的な事務の実施手順や立地状況に応じた必要な協議先等を問い合わせるなどしている例が複数みられたことを踏まえると、代執行に係る事務負担の軽減を図る観点から、代執行を実施するに当たっての具体的な事務の実施手順や留意

点等について、自治体への情報提供が重要と考えられる。

なお、今回調査した自治体の中には、「代執行を実施することで、最終的には自治体に対応してくれるという住民のモラルハザードを懸念する」、「自主的に改修や除却を実施した所有者等との不公平感を懸念する」との意見もみられ、そのために代執行の実施には消極的であるとする例もみられた。

4 その他の空き家対策

(1) 空き家バンク

ポイント！

- ✓ 自治体が移住・定住施策として空き家バンクを活用する際の取組事例
- ✓ その他、空き家バンクの登録戸数等を増やす取組例
 - ☞ 空き家バンクを運営している自治体の半数が、その運営状況が低調と感じていました。そのほとんどの自治体が登録戸数の伸び悩みを実感しています。取組がうまくいっていないと感じている自治体担当者が他の自治体の工夫を参考にできるよう、自治体の具体的な取組例を紹介します。

(2) 周知・啓発

ポイント！

- ✓ 空き家所有者等の適正管理を促進するためには、所有者等に対する周知・啓発が必要。しかし、空き家が所在する自治体にその所有者等が居住していない例が今回調査では多くみられており、市政だより等を使っただけの自治体の周知・啓発には限界
 - ☞ 多くの空き家所有者等が自治体外に居住しています。それにより、危険な状態になるまで自分が所有する空き家の状況が分からなかった所有者もいます。
 - ☞ 固定資産税納税通知書の余白に適正管理を促す文章を記載する等、他自治体に居住する所有者への周知・啓発の具体的な取組例を紹介します。

4 その他の空き家対策

(1) 空き家バンク

ア 空き家バンクの活用

空き家対策を進めるに当たり、空き家の発生及び増加抑制につながる空き家の利活用は重要な課題の一つと考えられ、「経済財政運営と改革の基本方針 2018」（平成 30 年 6 月 15 日閣議決定）においても、「既存住宅市場の活性化」の中で、「空き家の利活用を図る」こととされている。その手段の一つとして、国、都道府県及び自治体は、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家を使用したいと希望する者に紹介する制度（以下「空き家バンク」という。）を実施している。

今回調査した 92 自治体の空き家バンクの運営手法については、①自治体が主体となり空き家バンクを運営しているもの、②国・都道府県が運営している空き家バンク等を自治体が利用（自治体に問合せがあった際に、当該空き家バンクを紹介する等。以下、③についても同じ。）しているもの、③地元 NPO 等が運営している空き家バンク等を自治体が利用しているものなど様々な状況がみられた。

なお、空き家バンクについては、これまで都道府県及び自治体における独自の取組として実施されてきたが、平成 30 年度から、都道府県及び自治体の空き家等の情報を集約し、希望者が全国的に空き家を探すことができるよう、全国版空き家・空き地バンクの本格運用が開始された。この全国版空き家・空き地バンクは、国土交通省が選定した民間事業者が運営を行うものであるが、今回の調査に関連して、自治体から「物件等の紹介・検索方法の改善」などの運営に関する意見・要望を聴取し、当省において取りまとめの上、平成 30 年 3 月に国土交通省を通じて民間事業者に協力の働きかけを行ったところである。

イ 移住定住促進施策

自治体が主体となり空き家バンクを運営している 55 自治体中、53 自治体において、空き家バンクを運営する主な目的は空き家バンクを活用しての移住定住促進であるとしている。こうした自治体の中には、図表Ⅱ-4-①のとおり、移住定住相談員の設置により、移住希望者への対応を行っている例や、移住希望者から人気のある農地付き空き家を活用するための取組を実施している例など、幅広い移住定住促進施策の一つとして空き家バンクを活用し、成約に結び付けている例がみられた。

図表Ⅱ-4-① 移住定住促進施策の一部としての空き家バンクの活用例（詳細は事例集Ⅱ-4-②参照）

①実際に移住した者の視点を活用
<p>実際に町外から移住してきた人の移住者としての視点をいかした移住・定住施策を推進するため、平成 29 年度に移住定住相談員を設置し、移住者一人をフルタイムの嘱託職員として委嘱。移住定住相談員の具体的な業務内容は、空き家バンク運営事務全般のほか、移住相談受付、移住体験ツアーの実施、各種移住相談関係書類（暮らしマップ、飲食店マップ等）の作成等となっている。</p> <p>同相談員を配置した効果として、「空き家バンクの運営や移住定住促進に関して、町内出身者にはない、移住者ならではの視点を施策に反映できること（例：移住体験ツアーの際、参加者に対して実際に移住した立場としての実感を伝えることができる等）」などが挙げられている。【朝日町】</p>
②農地付き空き家希望者への対応のため、農地法の特例を活用
<p>農地法（昭和 27 年法律第 229 号）では、農地取得者は農地を 30 アール又は 10 アール以上経営することが求められているところ、空き家バンクに登録された空き家とセットの農地に限り、1 アールから経営できるようにしている（平成 21 年の農地法改正により、地域の実情に即した「別段の面積」を定めることができることとされたため）。</p> <p>これは、市内の空き家の増加と共に遊休農地も増加する一方、近年は移住希望者が増え、家庭菜園程度の農地を求める人が増加してきたというニーズをとらまえて実施したものであり、空き家バンクに登録された農地付き空き家 9 件が成約に結び付いている（平成 29 年 10 月 1 日現在）。【宍粟市】</p>
③移住者への移住前後のフォロー等を行う里の案内人を活用
<p>平成 23 年度から、地域住民が移住希望者と地域との橋渡しを行う「里の案内人制度」を開始（29 年 4 月 1 日現在、9 地域 98 人）。その役割は、①空き家所有者に対して、空き家の活用の呼び掛けを行い、空き家の掘り起こしを地域ぐるみで行うこと、②移住希望者に対し、地域の情報や空き家情報などを提供し、スムーズな移住を支援すること、③移住者への移住後のフォローなどである。</p> <p>里の案内人が掘り起こした空き家は、空き家バンク又は地域で管理する空き家情報リストのいずれかに登録されており、そのうち、空き家情報リストについては外部に対して公表していないため、ホームページ等に掲載したくない空き家所有者に対しても対応することができる。平成 23 年度から 28 年度までの間に 63 件の空き家を掘り起こし、32 件が成約に至っている。【周南市】</p>

（注）当省の調査結果による。

ウ 空き家バンクの運営状況

自治体が主体となり空き家バンクを運営している 55 自治体を人口規模別でみたところ、図表Ⅱ-4-②のとおり、人口規模が小さい自治体ほど空き家バンクを運営していることが多い状況がみられた。

空き家バンクを主体的に運営していない自治体では、その理由について、「空き家対策の主目的を防災面で考えているため」、「人員不足であり、空き家対策の対応方針も決まっていない」、

「既に都道府県で空き家バンクが運営されているため」などとしていた。また、特に、人口規模の大きい自治体の中には、「都市部のため民間の不動産市場が活発であり、公的な空き家バンクを必要としていない」などとするものもみられた。

図表Ⅱ-4-② 空き家バンクを運営する 55 自治体の人口規模別内訳

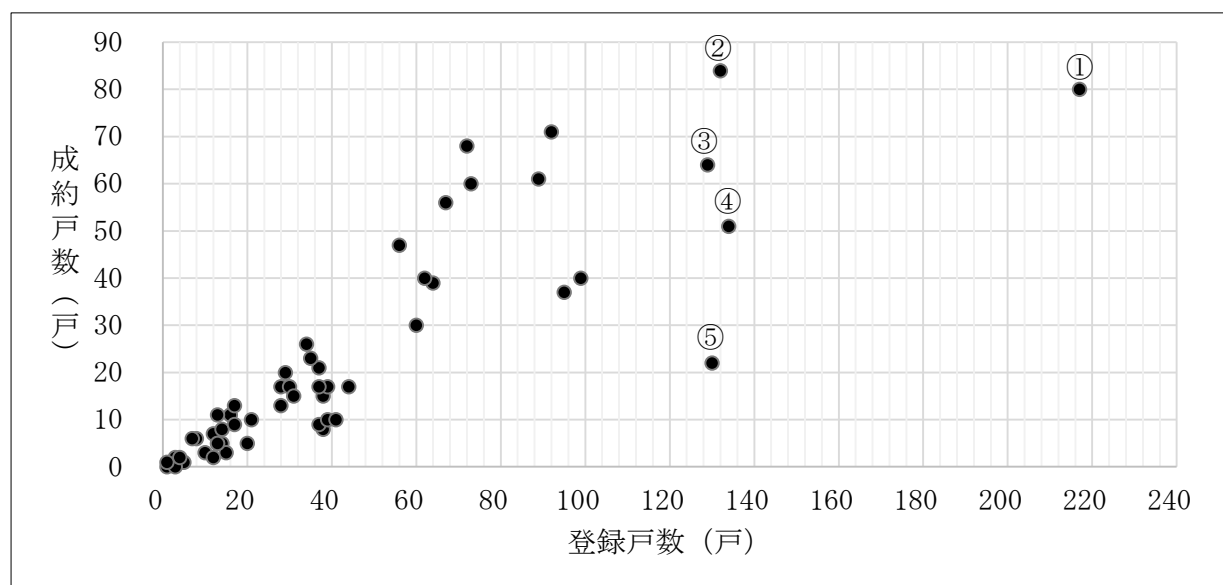
人口規模	空き家バンク運営自治体数 (調査対象自治体数)	調査対象に占める割合
20 万人以上	5 (22 自治体)	22.7%
5 万人以上 20 万人未満	20 (33 自治体)	60.6%
5 万人未満	30 (37 自治体)	81.1%

(注) 当省の調査結果による。

さらに、55 自治体における空き家バンク担当職員数をみたところ、2 人以下の人数で空き家バンクを運営している自治体が 36 自治体と過半数を超えており、55 自治体中 47 自治体では、自治体内の不動産事業者、宅地建物取引業協会等と連携又は委託することで、職員だけでは対応しきれない空き家の状況調査や空き家所有者と利用希望者間の契約関係業務に専門的知見を活用していた。

これら 55 自治体におけるそれぞれの空き家バンクへの登録戸数及び空き家バンクを通しての成約戸数をみると、登録・成約戸数ともに、平成 26 年度から 29 年 9 月までの累計が 20 戸以下の自治体が 21 自治体となっている（全体の分布は図表Ⅱ-4-③のとおり）。他方、登録戸数が多いものから順に 5 自治体の運営状況や運営に関する自己評価をみると、次のとおりとなっている。

図表Ⅱ-4-③ 55 自治体の空き家バンクの登録・成約戸数（平成 26 年度～29 年 9 月までの累計）の分布



(注) 1 当省の調査結果による。

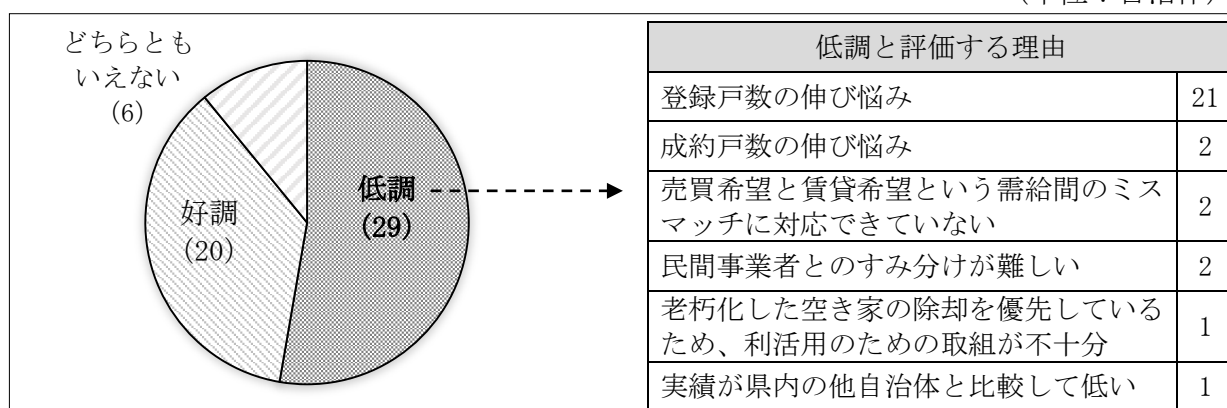
2 図表中の①～⑤は、次頁本文中の①～⑤と対応している。

- ① 【登録 217 戸、成約 80 戸】不動産事業者が自社のホームページに掲載している空き家のうち、了解を得た物件について、自治体の空き家バンクからリンクするようにしたため、平成 28 年度に登録戸数が急激に増加（27 年度 8 戸→28 年度 186 戸）した。自治体では、空き家バンクの運営が好調な状況とは、住民からの空き家の登録戸数が増加することで成約戸数も増加する状況であると考えており、現状では、住民からの登録戸数が増加したわけではないため、運営は低調であると認識している。
- ② 【登録 132 戸、成約 84 戸】空き家の適正管理並びに空き家を活用しての地域活性化及び定住促進を目的に平成 17 年から空き家バンクを運営しており、住民の空き家バンクの認知度の上昇に伴い登録戸数も増加している。自治体では、登録・成約戸数ともに近隣の他自治体の実績と比較して多いため、運営は好調であると認識している。
- ③ 【登録 129 戸、成約 64 戸】空き家の増加を、定住支援につなげるという考えにより、空き家バンクの運営を開始したが、当初、空き家所有者は、所有している空き家に需要がないものと認識していたり、先祖代々の家屋を売却することや自治体外からの移住者を受け入れることに対して抵抗感を持っている等の理由で、空き家バンクへの登録に対して消極的なことが多かった。
- しかし、空き家所有者に対する空き家バンクへの登録を促す周知文書の送付や、登録する空き家の売却価格を可能な限り安価にするよう所有者へ助言することなどにより、実際に空き家バンクを介して空き家が活用され、移住者も地域に定着する等の実績ができたことで、空き家バンクへの登録を前向きに考える所有者も増えてきており、自治体では、運営は好調であると認識している。
- ④ 【登録 134 戸、成約 51 戸】住宅・土地統計調査結果によると空き家が多い状況であること、加えて、平成の大合併が終了したことや団塊世代の住み替え需要が見込まれたことなどを背景に空き家バンクの運営を開始した。運営当初は登録対象地域を不動産事業者の少ない地域に限定していたが、空き家が管内全域で増加していることから、平成 27 年度から対象を全域に拡大した。対象地域を拡大したことで新規登録戸数が増加（26 年度 6 戸→27 年度 31 戸）し、それに伴い成約戸数も増加（26 年度 3 戸→27 年度 12 戸）しているため、自治体では、運営は好調であると認識している。
- ⑤ 【登録 130 戸、成約 22 戸】不動産事業者に取り扱ってもらえない空き家について、住民から相談が多く寄せられたことなどから、増加する遊休化した空き家の利活用を図るために空き家バンクの運営を開始した。固定資産税納税通知書等を活用した空き家の所有者等に対する周知等により登録戸数は増加しているが、空き家バンクの登録物件は市場流通に適さない物件が多く、再利用が難しい立地にあること等の理由により成約戸数は増加しておらず、自治体では、運営は低調であると認識している。

加えて、自治体が主体で運営している 55 自治体の空き家バンクの運営状況の自己評価をみると、図表Ⅱ-4-④のとおり、29 自治体が低調であると回答したが、その理由については、「売買を希望する空き家所有者と賃貸を希望する利用希望者間の需給のミスマッチが解消できていないため」などの意見がある一方、「登録可能な空き家の掘り起こしができていない」、「移住希望者からの問合せは多いが利用可能な空き家を用意できていない」など、特に登録戸数の伸び悩みを挙げているものが 21 自治体みられた。

図表Ⅱ-4-④ 空き家バンクを運営している55自治体の自己評価

(単位：自治体)



(注) 当省の調査結果による。

以上のことから、空き家バンクの運営による空き家の流通や利活用を促進するためには、まずは空き家バンクへの登録戸数を増加させていくことが重要であると考えられる。

エ 自治体の工夫

(7) 登録対象の工夫

今回調査した自治体の中には、「空き家バンクを行政が積極的に運営することは民業圧迫となるのではないか」、「行政が運営しているので空き家バンクの物件は優良物件であるとの誤解を受けるおそれがある」との理由により、空き家バンクを運営していないとする自治体がみられた。

他方、次のとおり、登録対象を中山間地域や市街化調整区域等の空き家に限ることで民業圧迫になることを避けつつ、特定地域の移住促進等を図っている例や、空き家バンクには実際に居住可能な物件が登録されるよう、登録前に不動産事業者等に依頼して、当該物件の耐震性等を調査している例など、空き家バンクへの登録対象を工夫し、当該自治体の住宅施策等に適応させながら空き家バンクを積極的に活用している自治体の例がみられた。

- ① 民業圧迫を避けつつ、当該自治体の住宅施策にあわせて空き家バンクへの登録地域を限定し、中山間地や市街化調整区域等に立地する物件のみを登録対象としている例
- ② 市場取引になじまない空き家の流通を進めるため、老朽化が進んでいるものや立地条件が悪いもの等、不動産事業者が取り扱わない物件のみを登録対象としている例
- ③ 当該自治体の産業振興に資するよう、空き家の利用希望者の幅広い要望に応え、登録対象を居住用に限定せず、「空き店舗」や「空き工房」も対象に加えている例
- ④ 空き家バンクによる空き家の流通を促進するため、登録する物件は実際に居住可能な物件に限ることとし、登録希望のあった物件について不動産事業者等が耐震性や老朽度について調査を行い、居住可能であると判断された物件のみを登録している例

(4) 登録戸数の増加を目的とした工夫

前述のとおり、空き家バンクによる空き家の流通や利活用を促進するためには、まず空き家バンクへの登録物件を増加させることが重要であると考えられる。そのための建物所有者等への周知について、今回調査した自治体の中には、図表Ⅱ-4-⑤のとおり、固定資産税の

納税通知書を活用している例や、空き家所有者等を対象とした相談会等において、実施している例がみられた。

図表Ⅱ-4-⑤ 空き家バンクの周知方法（複数回答）

（単位：自治体）

周知チラシやパンフレットの配布、ポスターの掲示、広報誌・回覧板等に掲載	44
固定資産税納税通知書に周知チラシ等を同封、余白に空き家バンクの案内を記載	30
自治会等、宅地建物取引協会等に空き家バンクを周知	24
空き家に係る相談会等において周知	19
民間賃貸ウェブサイトや移住情報紹介ウェブサイトへの掲載	15
テレビCM（地域のケーブルテレビを含む。）、防災放送等での周知	7
その他（所有者へのアンケート送付、集落支援員の活用等）	23

（注）当省の調査結果による。

また、図表Ⅱ-4-⑥のとおり、建物所有者等に対して空き家バンクへの登録を働きかけるための具体的方法として、①当該自治体の空き家の実態調査等で把握した所有者等に対して、今後の空き家の利活用についてのアンケート調査を実施し、空き家バンクへの登録を促す、②地域を巡回する集落支援員が空き家バンクの周知、活用交渉等を実施する等の取組を実施し、空き家バンクへの登録戸数の増加を図っている自治体の例がみられた。

図表Ⅱ-4-⑥ 空き家バンクへの登録戸数増加を目的とした取組例（詳細は事例集Ⅱ-4-①参照）

①固定資産税納税通知書の活用による周知
<p>固定資産税納税通知書の送付の際に、封筒の裏面・余白への周知文の記載や、周知チラシの同封により空き家バンクについて周知。固定資産税納税通知書は、実際に税を納付している者に送付されるため、建物所有者等への確実な周知が見込まれるほか、所有者等が他自治体に居住している場合にも周知可能となる。</p> <p>当該手段により周知している自治体の多くから「問合せ件数の増加」、「空き家バンク登録戸数の増加」という効果があったとの意見が挙げられた。</p>
②今後の利活用に関する意向アンケートにおける登録希望の照会
<p>市による空き家の実態調査（水道閉栓状況からの抽出調査後、外観目視による現地調査）において、利用可能と判断された空き家所有者に対し、今後の利活用の意向等について、アンケート調査を実施。その際には併せて、空き家バンクの登録希望も尋ね、登録を希望する場合には住所等を記載するよう依頼したところ、全体の約2割から登録を希望する回答が寄せられた。【呉市】</p>
③集落支援員による登録への働きかけ
<p>集落支援員（※）（18人）が、常時、担当地区を巡回しており、その際に空き家バンクの周知チラシを配布。また、空き家所有者に対しては、口頭で空き家バンク事業を説明し、活用に向けての交渉等も行っている。【三好市】</p> <p>※ 地域の実情に詳しく、集落対策の推進に関してノウハウ・知見を有した人材が、地方自治体からの委嘱を受け、市町村職員と連携し、集落への「目配り」として集落の巡回、状況把握等を実施（総務省自治行政局ホームページの記載による。）</p>

（注）当省の調査結果による。

(2) 周知・啓発

ア 周知・啓発の重要性

空家法第3条では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適正管理に努めることは、所有者等の責務であるとされ、空家法第12条では、自治体は、所有者等による空き家等の適正管理の促進を図るため、空き家の所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めることとされている。

また、基本指針において、自治体は、所有者等・周辺住民からの相談に迅速に対応するための体制を整備することが望ましいとされ、空き家の適正管理を行うことの重要性、管理不全の空き家が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行う等により、空き家の適正管理についての関心を広く^{じやっき}惹起し、地域全体でその対処方法を検討・共有できるようにすることが望ましいとされている。

今回の調査では、前項までで述べたとおり、管理不全で周辺環境に悪影響を与えている空き家等について、①そもそもその所有者等が分からず、自治体による対応が手詰まりになっている例、②所有者等は判明し、自治体が改善のための助言・指導を行ったが、所有者等による改善が進まない状況、さらには、③空き家の除却（代執行等）に自治体が多大な財政負担を強いられている状況や、④空き家の発生抑制・流通促進を図るための空き家バンクについて、所有者等がその登録に消極的な例など、管理不全の空き家等について自治体に相当な負担が強いられている実態や空き家バンクによる空き家の流通促進が進捗していない実態が明らかになった。

これらの課題の解決を図るため、空き家の適正管理や利活用の促進を図るためには、その周知・啓発の効果的な実施が重要と考えられる。

イ 自治体外への周知・啓発

(7) 実施状況

項目Ⅱ-2-(3)のとおり、今回の調査では、空き家の所有者死亡後の相続人への連絡状況を集計していた62自治体において、1,582戸の空き家について所有者が死亡していたため相続人に連絡を取っており、連絡を取った相続人3,675人のうち1,912人(52.0%)が他自治体に居住している実態がみられた。

これを踏まえると、空き家の適正管理の促進を図るための周知・啓発（空き家の利活用等に係るものを含む。以下同じ。）を実施する上で、自治体内に居住する空き家所有者等だけでなく、他自治体に居住する空き家所有者等も対象とした周知・啓発（以下「自治体外への周知・啓発」という。）を実施することが重要と考えられる。

調査対象自治体における、自治体外への周知・啓発の実施状況をみると、92自治体のうち48自治体(52.2%)において実施していた（自治体ホームページ等による不特定多数への周知・啓発を除く。）。また、その方法をみると、①固定資産税納税通知書を利用しているものが34自治体(37.0%)、②空き家所有者等へのアンケートや指導文書等にチラシ等を同封しているものが22自治体(23.9%)となっている。

(1) 固定資産税納税通知書の活用

固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封することで、自治体

内の空き家所有者等に限らず、全ての課税対象者に対して周知・啓発を行っている例がみられ、また、その結果、相談件数が増加した例や、空き家の改善につながった例がみられた。

一方、固定資産税納税通知書を利用した周知・啓発に関して、①所有者等から空き家を適切に管理しているとの反論や、そもそも空き家を持っていないなどの苦情が寄せられることを懸念して自治体の実施に足踏みしている例、②チラシを同封すると郵送料が高くなるとして実施に消極的な例がみられた。

これらに対して、①チラシに「このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。」などと記載し、空き家を所有していない者に配慮している例、②郵送料を抑えるために固定資産税納税通知書の余白を利用している例、固定資産税納税通知書に同封するチラシの大きさ等を工夫している例、固定資産税納税通知書の封筒に記載している例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-②参照）。

(ウ) その他、所有者等に送付する文書の活用

図表Ⅱ-4-⑦のとおり、空き家所有者等に対して送付する文書（助言・指導の文書等）に空き家の適正管理の促進を図るチラシ等を同封し、空き家所有者等に対象を絞って周知・啓発を行っている例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-③参照）。

図表Ⅱ-4-⑦ 空き家所有者等に対して送付する文書を活用している例（概要）

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・助言・指導の文書送付時、空き家の適正管理の促進を図るパンフレットを同封している。
【函館市】・町民から相談が寄せられた空き家の所有者等に対して空き家の適正管理の促進を図る文書を送付する際、空き家の写真を同封している。その結果、当該自治体では、所有者等から「何年も帰っていなかったため、これほどひどい状況になっていることや近隣に迷惑をかけているとは知らなかった」という反応が多かったとしている。【岬町】・空き家の適正管理の促進を図るチラシを、特定空家等の所有者等に対して通知する文書（助言・指導文書）に同封している。【岡垣町】 |
|---|

(注) 1 当省の調査結果による。

2 このほか、助言・指導等（項目Ⅱ-3-3）においても同様の取組を行っている例がみられた（事例集Ⅱ-3-②参照）。

(イ) 自治体外への周知・啓発に関する意見等

自治体外への周知・啓発については、その実施の有無にかかわらず以下のような意見が出されている（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

- ① 空き家所有者等が他自治体に居住している場合、自治体単位で行う空き家の適正管理についての周知・啓発では対応できない、あるいは対応に限界がある（11自治体）。
- ② 他自治体に居住する所有者等は空き家の管理意識が希薄になっている（空き家がどのような状態か分からない、空き家等を相続した事実すら知らない等）（9自治体）。
- ③ 自治体外への周知・啓発の方法が分からない、周知・啓発に係る国からの情報提供（工夫例やチラシの作成例の提示等）を行ってほしい（11自治体）。
- ④ 空き家所有者等が他自治体に居住している場合が多いことから、広く国民に対する国からの周知・啓発を行ってほしい（16自治体）。

ウ 自治体の工夫

上記のほか、主に自治体内に居住する空き家所有者等に対する周知・啓発の手法としては、以下のような工夫の例がみられた。

(7) 民生委員や自治会等の活用

調査対象自治体では、①民生委員の会合にて、空き家問題について説明するとともに、空き家の適正管理の促進を図るチラシを配布し、その結果、民生委員による周知・啓発が空き家所有者等からの相談につながった例、②解体費用補助制度の案内を自治会等の回覧板に添付し、全戸配布した結果、当該補助制度の申請につながった例など、民生委員や自治会等を活用し周知している例等がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

(4) 相談会等の活用

相談会等の実施に関しては、①相談会等の周知活動に係る費用と労力の割に人が集まらず、開催時期、時間帯等を模索している例、②相談の内容が民事（相続、権利関係等）に及ぶ場合、専門的知識がなく対応に苦慮している等の例がみられた。

一方、①他自治体に居住する空き家所有者等が帰省する時期に相談会等を開催している例、②空き家の利活用を図るため所有者等に弁護士、司法書士等を派遣しているなど専門家を活用している例等がみられた。そのほか、移住・定住促進を目的に相談会を開催している例、ホームページに相談受付票を掲載し円滑に相談を受け付けている例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

(ウ) 出前講座等の実施

調査対象自治体では、自治体職員や専門家（司法書士等）が地域の集会所等に出向き、自治体の空き家に関する施策内容や空き家の適正管理について講演を実施する出前講座等を実施している例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

(I) チラシの記載内容の工夫、チェックリストの配布

空き家の適正管理の促進を図るチラシ等の内容をみると、所有者等の責任や空き家を放置した場合のリスク（空き家の管理不全が原因で近隣住民にケガをさせると損害賠償に発展する可能性があること等）を記載している例、空き家所有者等だけではなく現在居住中の者に対しても注意喚起を行っている例、空き家の点検項目をまとめたチェックリストを作成・配布している例等がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-②及びⅡ-4-④参照）。

【今後の空き家対策に向けて－情報の共有と活用－】

空き家対策については、空き家の状況（築年数や所有関係、周辺住民等との関係等）がそれぞれ異なること、それに対する自治体の体制等（空き家対策の目的、担当者数、予算、住民との関係等）も多様であることから、全ての自治体で有効な取組はなく、個々の自治体の実態に応じて取組を検討することが重要と考えられる。

調査した自治体では、空き家対策に関する取組について、他自治体の取組内容を知りたいがその把握が困難などの意見が聴かれたこと、取組（特に代執行）の実施に当たり、実績のある自治体に取組内容等を照会し対応している例がみられたことから、自治体が空き家対策を実施するに当たっては、他自治体の取組内容等の情報が有益と考えられる。

これらを踏まえ、本報告書では、可能な限り、各自治体の実施している取組例を、多く紹介することを主眼として整理した。

今後、今回当省でまとめた空き家対策の取組に関する情報について、自治体間の一層の共有が図られ、活用されることが期待される。

Ⅲ 事例集

I 総論	
I-1	空家等対策計画事例集
I-2	空家等対策計画策定時の工夫事例集
I-3	緊急安全措置等自治体独自の空き家対策事例集
II 各論	
1 空き家の実態調査	
II-1-①	実態調査の手法等別事例集
II-1-②	国勢調査調査区要図を用いて当省が行った現地調査結果
2 空き家の所有者等の特定	
II-2-①	固定資産税情報の活用事例集
II-2-②	所有者等の特定の苦慮・工夫事例集
II-2-③	外部専門家等の活用事例集
3 管理不全の空き家に対する取組	
II-3-①	特定空家等の判定基準事例集
II-3-②	所有者等に対する助言・指導等取組事例集
II-3-③	行政代執行・略式代執行取組事例集
4 その他の空き家対策	
II-4-①	自治体の空き家バンク取組事例集
II-4-②	固定資産税納税通知書を利用した自治体外への周知・啓発事例集
II-4-③	助言・指導文書等を利用した自治体外への周知・啓発事例集
II-4-④	その他の周知・啓発事例集

注1 全て当省の調査結果による。

2 掲載している資料は自治体資料等からの抜粋による。また、当該資料中の破線は当省が付した。

I-1 空家等対策計画事例集

○ 対策計画において地域の特色に応じた内容が盛り込まれていた例

自治体名	秋田県 大仙市
地域特性	<ul style="list-style-type: none"> ・全域が豪雪地帯 ・雪の重みで倒壊・破損した空き家あり
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・豪雪により空き家の倒壊の危険があった経緯や、それに対する条例の制定や民間団体との連携等の状況を記載 ・基本的な市の取組方針において、降雪期に雪による空き家の損壊や倒壊の危険性が高まるため、所有者による適正管理を促すと記載

自治体名	愛知県 春日井市
地域特性	<ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウン地区は、入居開始から半世紀を迎え、人口減少や高齢化の課題が顕在化し、空き家増 ・市の人口微増
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・区・町内会・自治会等に地域で問題となっている空き家についてのアンケート調査を実施し、その結果を基に現地調査を実施 ・ニュータウン地区の空き家所有者に空き家の利用状況等についてアンケート調査を実施

自治体名	京都府 京都市
地域特性	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家のうち市場に流通していない「その他の住宅」の割合が他の政令市より高く、さらに、「その他の住宅」の中でも一戸建て・長屋建ての割合が大きい。人口減。
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・行政区別の接道状況と空き家の発生状況の分析 ・空き家対策に関わる者（市民、大学、NPO、事業者・専門家、関係行政機関）と市の空き家対策担当との連携体制フロー図

自治体名	高知県 高知市
地域特性	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は、県全体の46% ・人口減 ・南海トラフ地震に備え、避難路確保 ・中山間地域
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の耐震化状況の分析を実施 ・空家対策庁内連絡会、受付窓口・組織体制を記載

○ 上記のほか対策計画の内容に特徴が見られた例

自治体名	北海道 室蘭市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の構造(一戸建て、長屋、共同住宅)と空き家の種類、空き家の世帯主の年齢別等のデータを記載 ・ 空き家増加の課題を整理(所有者側の要因、地域・近隣住民側の要因、法制度の要因)

自治体名	北海道 江別市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者への意向調査で未回収又は回収率が低い3地区を抽出し、現地調査を実施 ・ 空き家対策の課題と課題に関連する調査結果を記載

自治体名	秋田県 大館市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者の確認方法や所有者が確認できない場合の対処法を記載 ・ 相談窓口の一元化 ・ 緊急に対応が必要な切迫性の高い危険空き家等に対応するフロー図と特定空家等に対応するフロー図を記載

自治体名	新潟県 魚沼市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまで実施してきた空き家対策(管理不全、活用・流通、利用)について、取組内容を記載し、それに対する実績を評価 ・ 「過失なく所有者等を覚知できない場合」として想定しているケースを例示 ・ 空き家の早期発見のため、自治会等と連携し、おおむね5年ごとに定期調査を実施。定期調査の流れのフロー図を記載

自治体名	福井県 越前町
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施する5つの空き家対策の各項目に地域住民の空き家に関する意識を高める取組の意見・アイデアを記載 ・ 一人暮らし高齢者等の空き家予備軍に対して、区長や民生委員、社会福祉協議会等と連携し、将来の住宅の利用について意向確認を行う体制を整備

自治体名	大阪府 池田市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全自治会等、町内会に空き家に関する地域の実情やニーズについてアンケート調査を実施

自治体名	兵庫県 尼崎市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家実態把握調査の他に分譲マンションの現状と課題について実態調査を実施 ・ 老朽危険空家等について相談を受けた場合の庁内連携体制と、その後の対応

	についてのフロー図
自治体名	広島県 呉市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅土地統計調査と自治体実態調査の比較分析 ・空き家の発生要因分析 ・特定空家等の現地調査・立入り調査の役割分担、関係部署 ・特定空家認定調査票の中に、建築物不良度判定表や危険度の切迫性の判定表等があり、評価を付け、判定に応じた措置の実施内容を記載したフロー図を作成

自治体名	広島県 安芸高田市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者の確認手法、所有者が確認できない場合の対処法（未登記の空き家、所有者不存在の確認、所有者行方不明の確認）を記載

自治体名	徳島県 小松島市
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・実態把握調査で町別、危険度・老朽度ランク別に空き家数を把握 ・地域特性に応じた空き家の跡地の活用について記載

自治体名	福岡県 岡垣町
記載内容 工夫点	<ul style="list-style-type: none"> ・行政区別の高齢者の一人暮らし・二人暮らし世帯数、人口移動の状況、住宅開発状況を記載 ・空き家が多い行政区区長にヒアリング。民間事業者及び社会福祉協議会にヒアリング

I-2 空家等対策計画策定時の工夫事例集

○ 対策計画の策定に当たり、実施体制を工夫している例

自治体名	北海道 弟子屈町
取組概要	
<p>従来、町政全般の相談・苦情窓口を担当している環境生活課が空き家対策を担当していたが、平成 27 年度から、家屋の老朽度の評価業務や所有者の特定業務等に知見のある固定資産税担当業務経験者を、対策計画策定のための専任の特命担当課長補佐として総務課に配置。非常勤職員 1 人も担当者として配置し、同年 12 月に対策計画を策定した。</p>	

自治体名	富山県 黒部市
取組概要	
<p>平成 25 年、空き家が倒壊して隣接家屋や車両に被害を及ぼす事態が発生したため、対策計画の策定に着手した。庁内に副市長以下 4 部 7 課の部長及び課長をメンバーとする空き家対策検討委員会を設け、市の実情に応じてどのような対策計画を策定すべきか等を協議した。その検討結果を踏まえ、対策計画の策定に当たっては、空き家の実態調査と合わせ、土木コンサルタントを活用（外部委託）した。なお、その費用は実態調査と合わせ約 320 万円（うち補助対象約 260 万円）で、当時は利用可能であった空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金：補助率 1/2）を活用した。</p>	

○ 庁内連携の場を活用し、対策計画を策定した例

自治体名	北海道 釧路市
取組概要	
<p>対策計画の策定など空き家対策の方針を検討するためには、空き家対策担当だけでなく、関係各課の協力・連携が不可欠となると考え、「空家等対策庁内連絡会議」を設置。庁内 23 課（防災、税、都市、環境、建築、商業、地域振興、消防、水道等）が参加しており、対策計画策定に当たって、対象地域、対象とする空き家、庁内の空き家対策に係る情報共有の方法や業務実施手順、法定協議会の活用方策等について検討し、論点の整理と庁内の意識統一を図りつつ、対策計画を策定した。</p>	

自治体名	北海道 江別市
取組概要	
<p>対策計画の策定に当たって、総務部（危機管理、税）、生活環境部（市民生活、環境等）、建設部（建築指導、道路）、企画政策部、消防本部、水道部が参加する「庁内検討会議」を設置し、実態調査の手法、市の果たすべき役割、緊急対応等の際の庁内連携の在り方、空き家の利活用方策を検討し対策計画を策定した。</p>	

○ 法定協議会を活用し、対策計画を策定した例

自治体名	大阪府 池田市
取組概要	
<p>市内に人口が増加している地区がある一方、市街化調整区域などで高齢化が進み人口が減少し、空き家が増加している地区もある。対策計画策定に当たって設置した法定協議会では、市議会、学識経験者、法務、不動産、建築、福祉、地域住民からそれぞれの代表者をメンバーとし協議。その中で、空き家対策の地区別の考え方や、対象とする空き家、行政の介入の在り方等を議論し、その結果を踏まえ、対策計画においては、対策の重点地区として危険度の高い空き家が多い地区や高齢化が進んでいる地区を選定し、また、利活用の観点からも重点地区それぞれの実情に応じて空き家を活用した中心市街地活性化や定住促進、福祉的活用等の方向性を定めている。</p>	

I-3 緊急安全措置等自治体独自の空き家対策事例集

○ 不在者財産管理人制度を活用した例

自治体名	東京都 世田谷区
取組概要	
不在者財産管理人制度の利用により、空家法第 14 条以外の方法により空き家の除却を実施している例がみられた。	
事例経緯	
平成 27 年 6 月	近隣住民からの相談により空き家の状況把握（10 月立入調査）
12 月	<p>老朽化が激しかったため除却の方針を決定（特定空家等と判定）</p> <p>※ 所有者を確知できなかったため、①空家特措法による略式代執行、②不在者財産管理人制度を利用の二つの除却手法を比較検討し、より迅速かつ安価な方法である②の方法をとることとした。</p>
28 年 10 月	区が A 弁護士と委任契約を締結（不在者財産管理人選任の申立手続等）
29 年 4 月上旬	不在者財産管理人の選任申立て
5 月下旬	東京家庭裁判所から予納金（27 万円）の納付について連絡
6 月上旬	不在者財産管理人（B 弁護士）の選任
6 月上旬	区が不在者財産管理人に対し、当該空き家の除却を求める。
7 月 3 日	不在者財産管理人による跡地（廃材込み）の権利関係整理、売却交渉等
30 年 7 月	不在者財産管理人から、予納金として納めた 27 万円が返納

○ 紹介する自治体の条例の内容（◎は適用事例があるもの）

	坂戸市	品川区	世田谷区	京都市	尼崎市	唐津市
緊急安全措置等を規定	◎	◎		◎	○	◎
応急措置、軽微な措置を規定				◎	◎	
安全代行措置を規定			○			
勧告や命令に従わない者の氏名等を公表	◎	○				
空き家対策の対象を拡大		◎		○	○	

自治体名	埼玉県 坂戸市
条例の名称	坂戸市空き家等の適正管理に関する条例
制定時期	平成 25 年 6 月制定 その後、27 年 12 月、29 年 3 月に改定
横出し規定の内容	○命令に従わなかった者の氏名の公表 空家法に基づく命令に従わない特定空家等の所有者等について、その住所、氏名等を公表するもの ○緊急安全措置 公益的観点から危険を解消するためにやむを得ず応急の措置をとる必要があると認めたとときに限り、空き家等の危険な状態を緊急に解消するために必要な最低限度の措置がとることができることと規定
横出し規定の適用事例	空家法に基づく命令を行い、当初命令に従わなかった所有者に条例に基づき氏名を公表する旨の事前通知を送付したところ、所有者が自ら措置を実施した例あり また、緊急安全措置についても平成 29 年 4 月に実施例あり

自治体名	東京都 品川区
条例の名称	品川区空き家等の適正管理等に関する条例
制定時期	平成 26 年 11 月制定
横出し規定の内容	○ゴミ屋敷を対象として定義 空き家のほか、空き地、ゴミ屋敷を対象としている。 ○命令に従わなかった者の氏名の公表 空き家、空き地、ゴミ屋敷について、所有者等に対する指導・助言、勧告、命令、行政代執行の手続を規定 また、所有者の改善を促すため、命令に従わない場合、所有者の氏名・住所を公表することができるとしている。
横出し規定の適用事例	いわゆるゴミ屋敷について、防犯・防火上危険な状態にあり、通行の妨げになっていたので、行政代執行を実施し、道路上にある放置廃棄物を撤去した（平成 28 年 7 月）。

自治体名	東京都 世田谷区
条例の名称	世田谷区空家等の対策の推進に関する条例
制定時期	平成 28 年 3 月制定
横出し規定の内容	○安全代行措置 特定空家等の所有者が、施設入所や入院等により、空き家の管理や除却等をしたくても業者との連絡等が困難といった、やむを得ない事情により、空家法第 14 条に基づく助言・指導に係る措置を行えない場合、所有者の費用負担で、区に対し、必要な措置を代行することを依頼することを可能としている。
横出し規定の適用事例	なし

自治体名	京都府 京都市
条例の名称	京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例
制定時期	平成 25 年 12 月制定
横出し規定の内容	○空き家等及び特定空き家等を定義 「空き家等」として、空家法の対象とならない、「長屋及び共同住宅の一部の空き住戸」も含むと定義。そのうち、管理不全状態にあるものを「特定空き家等」と定義 ○緊急安全措置 特定空き家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるとき、必要最小限の措置を市が実施できるとしている。 ○軽微な措置 特定空き家等について、軽微な措置を採ることにより地域における防犯上や景観保全上等の支障を除去、又は軽減することができると認めるときに、開放されている窓の閉鎖、草刈等を実施できるとしている。
横出し規定の適用事例	平成 28 年度末までに、緊急安全措置 7 件、軽微な措置 97 件を実施

自治体名	兵庫県 尼崎市
条例の名称	尼崎市危険空家等対策に関する条例
制定時期	平成 27 年 3 月制定
横出し規定の内容	○法定外空家等を定義 空家法その他の法律で、必要な措置を講ずることができない、例えば、長屋等の一部で使われていないもの等を「法定外空家等」と定義している。さらに、そのうち空家法の特定空家等に該当しそうなものについて、「危険空家等」と定義 ○危険空家等の定義に防犯 危険空家等の定義については、特定空家等と異なり、「景観を損なう」がなく、「防犯上の問題（不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することが

	<p>できることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態)」を規定。危険空家等に対しては、条例による助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるとしている。</p> <p>○応急措置</p> <p>特定空家等や、危険空家等について、緊急の必要があれば、危険性を排除するための必要最低限の措置ができるとしている。</p>
横出し規定の適用事例	<p>条例に基づく法定外空家等で危険空家等としたものが約 100 件程度あり(調査時点では、当該危険空家等に対して、命令等の措置実績はない。)</p> <p>条例制定から平成 30 年 4 月までに、応急措置を 9 件実施。なお、いずれも所有者等を特定できず、応急措置を行ったもの</p>

自治体名	佐賀県 唐津市
条例の名称	唐津市空き家等の適正管理に関する条例
制定時期	平成 25 年 12 月制定
横出し規定の内容	<p>○緊急安全措置</p> <p>空き家等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあると認めるときは、法令に違反しない限りにおいて、当該危険な状態を解消するために必要な最低限度の措置を講ずることができ、当該措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとしている。</p>
横出し規定の適用事例	<p>屋根の大部分が崩落、壁は傾き隣家に接しており、屋根瓦の一部が飛散という状態の空き家。平成 27 年 12 月に当該空き家の隣住民から苦情。市で、関係者への事情聴取、現地調査を実施したところ、所有者に資力がなく、当該空き家が隣家へ倒壊する危険があったため、28 年 1 月 14 日に緊急安全措置を決定、同年 1 月 29 日に措置を実施した。</p>

II-1 空き家の実態調査

II-1-① 実態調査の手法等別事例集 目次

		函館市	室蘭市	釧路市	前橋市	坂戸市	品川区	大田区	世田谷区	十日町市	朝日町	津島市	南知多町	東近江市	与謝野町	貝塚市	箕面市	豊能町	伊丹市	周南市	徳島市	土佐市	飯塚市	筑後市	
事例紹介ページ		82	83	84	85	86	87	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	
時間経過による空き家の状況変化も調査							○				○			○											
目的別	危険の除去	○	○	○		○		○			○		○		○	○				○	○	○			
	移住・定住への活用									○	○		○		○			○				○			
	上記に加え防犯・景観保護等も含む	○				○	○							○										○	
手法別	調査内容	空き家の所在の把握のみ	○							○		○				○		○				○		○	
		危険度等の判定まで実施		○	○	○	○	○	○	○		○		○	○	○		○		○	○	○		○	
	調査対象地区	全域を対象		○				○		○	○			○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○
		地区を絞る、サンプル調査	○				○						○												
		試行も兼ねて地域を徐々に拡大					○																		
	調査対象住宅	全戸調査	○	○		○					○	○		○	○	○	○				○		○	○	○
		何らかの情報によりスクリーニング					○			○			○					○	○					○	
		苦情・通報のあった空き家のみ	○		○				○												○				○
	調査の担い手	空き家担当職員	○	○	○										○			○	○		○				○
		庁内他部局と連携								○		○											○		
		外部委託					○	○		○			○				○			○		○		○	
		その他					○			○	○			○											
自治会の活用							○			○	○			○	○					○				○	
有識者の活用											○								○						
事前に調査員間で判定基準の統一を図る																					○				

自治体名	北海道 函館市
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	26.6 万人（4.7%減）
自治体の状況	
<p>古くから貿易港として栄えているが、人口については、ピーク時の昭和 50 年代から 2 割以上減少しており、現在、市全域が過疎地域自立促進特別措置法に基づく過疎地域に指定されている。</p> <p>平成 10 年代に空き家を端緒とする火災が発生した経緯もあり、空き家対策の目的として、公益の保護を最優先とし、そのほか、景観及び防犯も目的としている。</p>	
実態調査実施時期	平成 28 年 6 月～29 年 3 月
実態調査の対象	全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	市職員
実態調査の目的・ポイント	
<p>○ 対策計画において、重点対象地区（住宅が比較的密集している等で、空き家があることでその周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあるものが多く、早期に改善が必要な地区）を定め、重点的な施策の展開を図ることとしており、空き家対策の取組に必要な基礎資料を得るために実施</p> <p>○ 職員の意識啓発のため、調査は外部委託せず職員で実施することとした。</p>	
実態調査の手法等	
<p>○ 空き家対策担当を含む市内 5 課から 19 人を動員して調査を実施</p> <p>○ 重点対象地区について、住宅地図に記載されている全ての建物を対象として、現地調査を実施。調査に当たっては、実態調査票に基づき、外観目視。空き家と判断した場合は写真撮影等も実施</p> <p>○ 現地調査の際、外観だけで空き家と判断できなかった場合は、近隣住民等に対し聞き込みを実施</p> <p>○ 重点対象地区以外の地区については、近隣住民からの通報、消防本部や道路関係部局等からの情報提供を端緒として、調査を実施している。</p>	
調査費用	0 円
データベース化の有無	<p>実態調査で得られた空き家の情報はエクセルによる「空家等情報データベース」に入力・管理しているほか、空き家に対する苦情・相談の内容や、その対応経過等を入力した「空家等情報、対応経過シート」や、空き家の所在状況を地図上に表示できる G I S システムを整備し、関係各課との情報共有に活用されている。</p>

自治体名	北海道 室蘭市				
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	8.9 万人（6.3%減）				
自治体の状況					
<p>古くからの工業都市だが、1970 年代をピークに人口は半減。人口及び人口密度は、全国自治体順位で 300 番台と比較的上位にあるが、面積は 1,000 番台であり、コンパクトで人口密度の高い地勢となっている。</p> <p>空き家は全域にあるが、特に傾斜地に立つ空き家は不動産需要が少なく、古く危険な空き家となっているものが多い。一方で、中心市街地等で活用可能な空き家は買い手が見つかりやすく、不動産流通も活発であることから、行政対応の必要性は感じていない状況にある。</p> <p>空き家対策の目的としては、傾斜地に立つ空き家などで老朽化による危険なケースが見られ、また、空き家で害虫発生等もあるため、公益の保護を最重要に考えている。さらに、空き家に空き巣が入ったり、子どもが空き家に入り込んだケースもあることから、防犯の観点でも空き家対策を推進している。</p>					
実態調査実施時期	平成 27 年 4 月～同年 11 月				
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸	<input type="checkbox"/> スクリーニング	<input type="checkbox"/> サンプル・抽出	<input type="checkbox"/> 相談・通報	<input type="checkbox"/> その他
実態調査の担い手	市職員				
実態調査の目的・ポイント					
<ul style="list-style-type: none"> ○ 対策計画の策定等のため、市内全域を対象に全戸調査を実施。ただし、工業専用地域（企業所有地であり、住宅を建設できない地区）は除外 ○ 面積も広くないことから、職員だけで全戸訪問 					
実態調査の手法等					
<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家担当の 2 人が、住宅地図に掲載されている全家屋（車庫や倉庫も含む）について、家主の氏名記載の有無にかかわらず直接訪問し、外観目視により調査。半年以上をかけて 3 万戸以上を全て確認 ○ 調査に当たっては空家調査票を作成し、郵便受けの状況、窓ガラスやカーテンの状況、玄関前の雑草の繁殖状況等を確認して空き家かどうかを判定した。その結果、危険空家（※）431 戸、要対策空家（※）1,147 戸、安全空家（※）1,000 戸の合計 2,578 戸の空き家を把握（※いずれも室蘭市の調査区分による。） ○ 危険度判定については、特に基準を定めず、職員の外観目視による判断のみで判定することで作業を効率化 ○ 職員が実態調査している様子から、空き家であるとの認識が持たれたため空き巣被害にあったとの苦情が 2 件あった。 ○ 市では、傾斜地の空き家の調査に大変苦勞しており、今後は、担当職員の減員も予想されるので、次に実態調査を行う場合は外部委託も検討予定としている。 					
調査費用	0 円				
データベース化の有無	なし				

自治体名	北海道 釧路市		
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	17.5 万人（3.5%減）		
自治体の状況			
<p>全国でも上位 10 位以内に入る広大な行政面積を有する。戦後、炭鉱等の産業の発展とともに発展したが、炭鉱の閉山等により、現在はピーク時に比べ 2 割以上人口が減少しており、市内全域が過疎地域自立促進特別措置法に基づく過疎地域に指定されている。空き家が多い地区をみると、坂が多い場所であったり、狭小土地であるなど、利活用が難しいものが多く、対応に苦慮している。</p> <p>空き家対策としては、危険な空き家への対応を重視しており、生命等の公益の保護、防犯、住民意識の醸成を目的としている。</p>			
実態調査実施時期	平成 27 年 11 月		
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	市職員		
実態調査の目的・ポイント			
<ul style="list-style-type: none"> ○ 従来から消防本部が把握していた危険性が高い空き家と、市民から通報のあった空き家を対象に実態調査を実施 ○ 危険度判定について、調査担当者によるバラツキを抑えるため、E 判定（状態が最も悪い）の場合は課内検討を実施 			
実態調査の手法等			
<ul style="list-style-type: none"> ○ 消防本部が現地査察等で把握した空き家と、市民から通報があった空き家を住宅地図上に印を付け、調査対象（407 戸）とした。 ○ 空き家担当 4 人を 2 人 1 組の 2 チームに分け現地調査を実施。4 人の中には、建築士の有資格者がいたが、専門的知識がなくても、外観目視で確認できる内容の調査票を作成し活用した。ただし、危険度判定については、建築士資格の有無にかかわらず、調査担当者によりバラつきが生じたため、E 判定とされたものについて課内で検討した上で最終判断した。 ○ 現地調査では空き家かどうかに加え、老朽度や危険度等も確認したところ、407 戸中 294 戸が空家法上の空家等に該当し、そのうち、42 戸が特定空家等に該当するおそれがあった。 ○ 市では、空き家等の情報は日々変動（売却や除却等）していることから、空き家等の全体像や比較的状态が良い空き家等の数などを網羅的に把握しても活用する機会が限られると考えており、そのため、全戸調査を重視していないとしている。 			
調査費用	0 円		
データベース化の有無	<p>実態調査の結果については、GIS を導入した管理システムの構築を検討したが、費用対効果の観点から導入を断念。一般のデータベースソフトを使ってデータベースを構築し、管理している。</p>		

自治体名	群馬県 前橋市										
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	33.6 万人（1.2%減）										
自治体の状況											
<p>合併により人口 30 万人を超えたが、その後、少しずつ減少。特に若年層の減少が著しい。総務省の住宅・土地統計調査（平成 25 年）では、空き家率 15.9%と、県庁所在地であるにもかかわらず、全国平均を上回っており、危機感を持って空き家対策に当たっている。空き家対策については、生活環境の確保、まちづくりの活動の活性化に寄与するため、公益の保護、防犯、移住・定住、景観を目的としている。</p>											
実態調査実施時期	平成 27 年度は対象を絞って実施。28、29 年度は対象地区を広げて実施										
実態調査の対象	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">全戸</td> <td style="padding: 2px;">スクリーニング</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">サンプル・抽出</td> <td style="padding: 2px;">相談・通報</td> <td style="padding: 2px;">その他</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="border: none;"> <p>平成 27 年度：J R 前橋駅周辺半径 1km をサンプル調査 平成 28 年度：主に市街化区域について全数調査 平成 29 年度：その他の区域について全数調査</p> </td> </tr> </table>	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報	その他	<p>平成 27 年度：J R 前橋駅周辺半径 1km をサンプル調査 平成 28 年度：主に市街化区域について全数調査 平成 29 年度：その他の区域について全数調査</p>				
全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報	その他							
<p>平成 27 年度：J R 前橋駅周辺半径 1km をサンプル調査 平成 28 年度：主に市街化区域について全数調査 平成 29 年度：その他の区域について全数調査</p>											
実態調査の担い手	外部委託（平成 27、28 年度は地元大学に、29 年度は地図会社に委託）										
実態調査の目的・ポイント											
○ 平成 27 年は、調査手法の検討等のため限られた地域でのサンプル調査を実施。その結果を踏まえ、その翌年、翌々年には対象地区を広げ、3 年かけて市内全域を調査											
実態調査の手法等											
<p>○ 調査初年度となる平成 27 年度は、調査に当たっての課題の発掘や、調査手法の確立のため、J R 前橋駅周辺半径 1km にある 12 地区を対象に「戸建て住宅」を対象とした全戸調査を実施した。これにより、効率的で誰にでもできる調査手法を研究し、翌年度以降に地域を広げて調査を実施することとした。</p> <p>○ 平成 27 年度の調査においては、現地調査に当たり、あらかじめ水道情報を取得して、それを活用することで空き家を効率よく特定しようとしたが、「水道情報の場所に家がない」、「現地にないはずの家が存在する」など混乱が生じたため、翌年以降は水道情報を参照しないこととした。</p> <p>○ 現地調査に当たってはスマートフォンを活用し、座標データ取得で空き家の所在地を確定、それを地図へ反映し、同時に空き家の管理状況も評価することで、情報整理等を効率化した。</p> <p>○ 平成 28 年度には、調査対象を主に市街化区域に広げて実施</p> <p>○ 平成 27 年度及び 28 年度は、地元の工科大学の研究としても実施</p> <p>○ 平成 29 年度には、残りの市街化調整区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外（市面積の 3/4 程度を占める）を対象とし、民間業者に調査を依頼した。</p> <p>○ 市では、苦慮した点として、本当に人が住んでいないのか、敷地内に複数の建物がある場合に全てが「戸建て住宅」であるか否か、住宅として使用されているのか等、現地調査の際の判断が難しかったとしている。</p>											
調査費用	平成 27 年度：520 万円 平成 28 年度：580 万円（国土交通省の空家対策総合支援事業補助金を活用） 平成 29 年度：730 万円（国土交通省の空家対策総合支援事業補助金を活用）										
データベース化の有無	実態調査時に、スマートフォンで空き家の位置情報や危険度を入力し、それをデータベース化している。										

自治体名	埼玉県 坂戸市			
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	10.2 万人（0.02%減）			
自治体の状況				
首都圏のベッドタウンとして発展してきたが、時代の経過とともに若い世代が離れたまま戻らず、残った親の世代が高齢化又は死亡し、住居が空き家となるパターンが多く見られる。市の総合振興計画では、空き家対策では、空き家の適正管理、利用促進を進めることとしているが、主な目的は、公益の保護、防犯としている。				
実態調査実施時期	平成 28 年 12 月			
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報 その他
実態調査の担い手	外部委託			
実態調査の目的・ポイント				
○ 市民からの通報で把握した空き家のほか、委託先である地図会社が保有する既存データ（同社が住宅地図を作成する際に把握した空き家をデータベース化したもの）を活用し、調査対象を約 700 戸に限定することで調査費用を抑えた。				
実態調査の手法等				
○ 委託による現地調査では、空き家の有無に加え、倒壊等のおそれがある等の特記事項を記録				
○ これらの調査で 526 戸を把握。調査結果は、庁内GISに登載し、その際に住所や所有者氏名も併せて記載することで、連絡先が分かるよう整理している。				
○ この 526 戸について、固定資産税情報を基に所有者特定調査を実施。その結果、空き家ではなかったもの、売却中となっているものを除いた 407 戸の所有者に対して意向調査を行った。この調査結果及びアンケート結果については、平成 30 年度に策定予定の対策計画等での活用を予定				
○ 公道からの外観目視調査を行ったが、「家屋が敷地の奥」、「手前の樹木が繁茂している」等で「目視できないため、判別不可」という調査結果もあり、これらについては、委託業者による現地調査の後に、職員による再調査を実施した。				
調査費用	実態調査：260 万円（うち、100 万円については、国土交通省の社会資本整備総合交付金を活用） データベース構築：22 万円			
データベース化の有無	実態調査結果を踏まえ、空き家の位置情報、現地状況、写真等を統合型地理情報システムへ入力			

自治体名	東京都 品川区		
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	38.7 万人（5.9%増）		
自治体の状況			
<p>区内には木造住宅密集地域があり、空き家もその地域を主として点在している傾向があるが、空き家対策においては特に重点地域を定めず、区全域を対象として実施している。</p> <p>具体的取組としては、①既存住宅の住みやすさの維持・改善、空き家の有効活用の促進、②住宅に困窮する世帯への支援として空き家空室情報の活用。また、住宅市場との連携についても検討</p>			
実態調査実施時期	平成 26 年度に実態調査、28 年度に追跡調査を実施		
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	自治会長、外部委託		
実態調査の目的・ポイント			
<p>○ 住宅密集地域における老朽空き家の除却、空き家の活用等の施策のため、空き家全般について把握することを目的としているが、人口規模が大きいことから全戸調査を行う場合は多額の費用を要するため、平成 26 年度に自治会に対するアンケートを実施し、空き家の所在地を把握。自治会に依頼したため、安価かつ幅広く（ゴミ屋敷等も含めて）把握することができた。その後、把握した空き家について外部委託にて実態調査を実施した。</p> <p>○ 平成 26 年度調査の 2 年後に、外部委託でフォローアップ調査を実施。また、それまでに新規に発生した空き家については、区民からの情報提供で把握し、追加の調査対象とした。</p>			
実態調査の手法等			
<p>○ 平成 26 年度に、区内全域の自治会長に対し「区内の空き家」・「ゴミ屋敷」のアンケート調査を実施。空家法の空家等だけでなく、いわゆるゴミ屋敷についても対象とした。</p> <p>○ アンケート結果により把握した空き家（ゴミ屋敷含む。）について、業者委託により空き家の状態等の外観目視調査を行い、1,674 戸を空き家（ゴミ屋敷含む。）として把握</p> <p>○ 把握した 1,674 戸のうち、登記簿情報で判明した 1,380 戸の住所地に対し、意向調査アンケートを送付。アンケートでは空き家になった理由や、当該空き家を行政等に貸す意向があるかどうかの回答を求めた（行政等に貸す意向を示した空き家については、公共的施設や地域活性化のための施設として利活用促進）。</p> <p>○ その後は、空き家について通報があれば、区の外郭団体職員が現地調査を実施。把握した空き家情報については、データベース化し管理</p> <p>○ 平成 28 年度に、フォローアップ調査として、26 年度に把握した 1,674 戸と、相談・通報等で新たに把握した空き家 73 戸について、委託業者が外観目視で現地調査を実施 その結果、居住・営業中等 282 戸、新築・除却等 372 戸と、合計 654 戸（調査した 1,747 戸の 37.6%）で状況が変わっている実態がみられた。</p> <p>○ 区では、苦慮した点として、外観目視調査で空き家と判定しても、後日に空き家でないことが判明したり、調査直後に更地化したものがあつたこと、外観目視時に、私道に立ち入ることで、所有者と調査員との間でトラブルが起きたことを挙げている。</p>			

<p>調査費用</p>	<p>平成 26 年度実態調査：798 万円（国土交通省の社会資本整備総合交付金を活用（1/2 補助）） 平成 28 年度フォローアップ調査：216 万円（東京都の空き家利活用等区市町村支援事業補助金を活用（1/2 補助））</p>
<p>データベース化の有無</p>	<p>空き家等対策支援システムを平成 26 年度実態調査費用を活用し構築。GIS に空き家の所在地、所有者、状態等の情報を入力し、主に空き家担当が使用している。なお、29 年度にシステムを改修し、他部署の職員でも業務上使用しているパソコンから、空き家の位置情報を確認できるようになった。</p>

自治体名	東京都 大田区
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	71.7 万人（3.4%増）
自治体の状況	
人口規模も大きく、人口増加傾向。不動産市場が機能。空き家対策の主な目的は生命等の公益の保護（防災・衛生）と景観としている。	
実態調査実施時期	平成 28 年 9 月～同年 11 月
実態調査の対象	全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	外部委託
実態調査の目的・ポイント	
○ 通報等のあった管理不全な空き家についての対応が最優先と考え、それらに絞って状況を確認	
実態調査の手法等	
○ 住民から通報のあった空き家を中心に、約 300 戸について、外部委託により現地調査（外観目視）を実施	
○ 調査マニュアルを作成し、現地調査で空き家の基礎情報になる「空家等一次調査表」を作成	
○ その後、国土交通省のガイドラインを参考に区が定めた基準で特定空家等の判定調査表を作成し、空家等の物的状態によるランク付けをおこなった。	
○ 庁内で構築されているGISシステムに空き家の物件情報、写真等を入力することで、関係部局と情報共有している。	
○ 区では、平成 29 年度に空き家所有者への意向調査を実施した。	
調査費用	178 万円（東京都の空き家利活用等区市町村支援事業補助金（1/2 補助）を活用）
データベース化の有無	<p>上記のとおり、空き家情報については、庁内GISシステムに情報を入力し関係部局と共有している。</p> <p>例えば、道路部局が現場巡視等で空き家を発見した場合は、同システムを参照し、当該空き家が同システムに登録されていないときは、空き家として空き家担当課に情報提供する。既に登録してある空き家については、状況により空き家担当課と他部局が連携し業務を進めている。</p> <p>なお、個人情報保護のため、特定空家等の情報は空家法に基づく公示により初めて明らかにされる情報であることから、他部局の職員が分からないようにしている。</p>

自治体名	東京都 世田谷区			
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	90.3 万人（3.0%増）			
自治体の状況				
人口 90 万人の大都市であり、かつ、全ての世代で人口増が見込まれている。 区面積の半分が住居系の土地利用となっており、空き家対策の目的は、生命等の公益の保護（防災・衛生）とし、危険な空き家に対応することとしている。				
実態調査実施時期	平成 29 年度			
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報 その他
実態調査の担い手	区職員、外部委託			
実態調査の目的・ポイント				
○ 人口が多く、空き家調査のみを目的として ^{しっかい} 悉皆 調査を実施することは困難だが、区の土地利用の用途は「住宅用地」が最も多く、区全体の 50.1%を占めていることから、サンプル調査ではなく、全域の調査が必要と考えられた。そのため、既存の土地利用現況調査を活用し、現地調査すべき空き家の絞り込みを行い、調査を実施した。				
実態調査の手法等				
○ 平成 28 年度に、都市計画法第 6 条等に基づく土地利用現況調査（市街地面積や建物の状況を調査するもの）を行うこととなっていた。同調査を行う頃、庁内では空き家を把握する必要があるとの気運があり、調査項目に空き家についても盛り込んだ。 なお、土地利用現況調査は、空き家担当ではなく、都市整備政策部都市計画課が担当しており、外部委託で行われた。				
○ 土地利用現況調査の結果を空き家担当が入手し確認したところ、約 1,100 棟の空き家を把握できた。さらに、それまでに住民からの通報・相談で把握していた空き家を加え、1,492 棟を「空き家候補」として位置付け、当該「空き家候補」について外部委託により外観目視による実態調査を実施した。				
○ その結果、平成 29 年 7 月末時点で、966 棟の空き家を把握した。現地調査時に危険度の判定もしており、著しく管理不全 8 棟、管理不全 156 棟、管理不全予備軍 317 棟、良好な状態 485 棟となっている。				
調査費用	595 万円			
データベース化の有無	あり			

自治体名	新潟県 十日町市
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	5.5 万人（6.8%減）
自治体の状況	
<p>少子高齢化が進む中山間地域かつ豪雪地帯のため空き家が増加しやすく、また雪による建物の破損・倒壊が発生しやすい。そのため、空き家対策については、防災対策という観点（防災安全課）と、少子高齢化への対応のため、移住・定住促進という観点（企画政策課）から実施している。</p> <p>なお、管理不全空家対策については、従来は防災安全課が災害救助法等による対応を実施。空家法施行後も防災安全課が引き続き担当している。</p>	
実態調査実施時期	平成 27 年 8 月
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	市政事務嘱託員（町内会役員等）
実態調査の目的・ポイント	
<p>○ 移住・定住促進のために設置した空き家バンクへの登録戸数を伸ばすため、空き家の有無を把握することを目的として、活用可能な空き家がないか、市政事務嘱託員（町内会役員等）を活用し、自治会長にアンケートを実施</p>	
実態調査の手法等	
<p>○ 平成 27 年に市政事務嘱託員へ依頼し、自治会長に対し、活用可能な空き家の有無についてのアンケート調査を実施。その結果、385 戸を空き家として把握</p> <p>なお、空き家かどうかの判断基準は示さず、自治会に判断を委ねた。</p> <p>○ 空き家バンクへの登録の潜在需要を把握することを目的としているので、危険度判定は実施していない。</p>	
調査費用	0 円
データベース化の有無	なし

自治体名	富山県 朝日町
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	1.2 万人（10.3%減）
自治体の状況	
<p>高齢化、人口減少が著しく、近年空き家が増加している。利活用の観点から空き家バンクを運営し、活用可能な空き家の掘り起こしや移住・定住施策に、また、生活環境の観点から老朽危険家屋の撤去促進、特定空家等への判定等に取り組んでいる。</p>	
実態調査実施時期	<p style="text-align: center;">平成 27 年度</p> <p>平成 18 年度に町内全域を対象とした実態調査を実施。その後、把握した空き家の状況確認と新たな空き家の把握を目的として、21 年度、22 年度、25 年度、27 年度にも実態調査を実施</p>
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸 <input type="checkbox"/> スクリーニング <input type="checkbox"/> サンプル・抽出 <input type="checkbox"/> 相談・通報 <input type="checkbox"/> その他
実態調査の担い手	町職員、町内会長、空き家コンシェルジュ（主に町内会役員）
実態調査の目的・ポイント	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 移住・定住促進のための活用可能な空き家の掘り起こしと危険な空き家への対処を行うために悉皆調査を実施 ○ 調査費用を抑えるため、外部委託ではなく、町職員（平成 27 年 4 月 1 日現在で全 159 人）を所属課を問わず調査に動員。平成 27 年の調査では計 80 人を動員して調査を実施 ○ 調査の際は、地元事情に詳しい町内会長や空き家コンシェルジュ（注）にも協力を得て実施 （注） 地域住民が空き家の情報提供や入居者のサポート等を行うもの 	
実態調査の手法等	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成 27 年の調査に当たっては、町職員の約半数に当たる 80 人を動員し、調査担当区域ごとに、数人ずつに割り振った。 ○ 担当区域の職員配置の際は、当該区域の状況を承知し町内会長等とも普段から交流のある職員である方が調査がスムーズに進むため、職員の出身地区や居住地区を考慮して割り当てた。 ○ 町内会長や空き家コンシェルジュは、空き家の発生状況や、空き家について誰がどの程度の頻度で管理しているか等の情報に通じていることが多いため、現地調査の際にはそれらの関連情報を聴取し、職員が当該空き家を①すぐに居住可能、②居住するには手直しが必要、③所有者の事情により居住不可（町内会長等の情報（所有者が正月や盆などに利用している等）を踏まえ判断）、④老朽家屋の 4 区分に調査現場で判定 	
調査費用	0 円
データベース化の有無	なし

自治体名	愛知県 津島市				
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	6.3 万人（2.8%減）				
自治体の状況					
<p>3 大都市圏にあるが、交通の便が悪いこと等から、人口が減少傾向。特に中心駅西側の旧市街地区域では空き家率が 18.8%となっており、空き家が増加している。現在、旧市街地の活性化のため、空き家・空き店舗の再活用を進めている。ただし、旧市街地にある空き家の多くは耐震基準改正前に建てられており、今後除却・修繕等の指導も必要になるとみられている。</p>					
実態調査実施時期	平成 28 年度				
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報	その他
実態調査の担い手	外部委託				
実態調査の目的・ポイント					
<p>○ 空き家の実態調査及びそれを基にした対策計画の策定までを単年度で実施するため、時間と費用のかかる悉皆調査ではなく、サンプル調査を実施</p>					
実態調査の手法等					
<p>○ 市全域のうち約 7 割の地区（約 1 万 9,000 戸）について、旧市街地、新興市街地、合併前の村落中心地、開発団地、既存集落の特性が異なる 5 つの区域に分類。5 つの区域から合計で約 2,000 戸を抽出</p> <p>○ この約 2,000 戸について、委託業者が、水道が休廃止されている又は水道使用量が微量な建物、住民基本台帳に登録のない建物を空き家候補として選別し、外観目視により現地調査を実施した。これにより 148 戸を空き家として把握し、このうち 35 戸で、家屋の一部破損や樹木が繁茂している状態となっていることを確認した。</p> <p>○ その後、現地調査で把握した空き家の戸数から空き家率を計算し、5 区域合計での空き家推定戸数を 1,268 戸とした。</p> <p>○ 市では、空き家の利活用等の積極的な施策に活用するためには、所有者等への希望調査を含む悉皆調査を行う必要があると考えており、当面はアンケート調査を予定している。</p>					
調査費用	410 万円				
データベース化の有無	なし				

自治体名	愛知県 南知多町
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	1.9 万人（9.0%減）
自治体の状況	
<p>総務省の住宅・土地統計調査（平成 25 年）では、空き家率が 21.7%と県内で最も高い数値となっている。また、人口減少も進んでいる状況にある。</p> <p>山と海岸に囲まれるように市街化区域があり、そこに人口が集中している。その中の旧集落に空き家が集中しており、危険な空き家等に対しては、除却を中心とした対応を、利活用可能なものは空き家バンクへの登録を実施している。</p>	
実態調査実施時期	平成 28 年 9 月～同年 11 月
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 <input checked="" type="checkbox"/> その他 （市街化区域については空き地も対象とした）
実態調査の担い手	市政嘱託員（町内会役員等）
実態調査の目的・ポイント	
○ 空き家等の有効活用と生活環境の向上及び移住促進に資するため、空き家等の実態調査とともに、所有者への意向調査、移住者の実態調査、サテライトオフィスのニーズ調査を併せて実施。これらを、空き家バンク制度の見直し、法人向け空き家等バンク制度の設計及び対策計画策定の際の基礎資料とすることを目的として調査を実施	
実態調査の手法等	
○ 調査に先立って、町のホームページ、広報紙、回覧板等で実態調査の実施を周知 ○ 町内の全建物（約 2 万 4,000 棟）及び市街化区域内の空き地（約 1,100 か所）を対象として、外部委託により現地調査。空き地については、法人誘致に活用できるかの観点から、道路に面しており、かつ 300 ㎡以上の土地を住宅地図等から抽出して現地調査を実施 ○ 調査員については、調査員証、腕章の着用を徹底した。 ○ 町で作成した「空き家判定調査項目」に沿って居住実態の有無を調査し、空き家（候補）となったものについては、「老朽危険度判定基準表」に沿って危険度判定を実施。空き家判定、危険度判定の結果は、現地調査の場でタブレット端末に入力した。 ○ 町の固定資産税システムが GIS システムと連動し、地図化されており、また、水道課においても、水道の閉栓情報が書き込まれた独自の地図を作成していた。これらの既存情報をタブレット端末で活用することで、効率的に空き家を把握した。	
調査費用	1,566 万円（内閣府の地方創生加速化交付金で全て充当）
データベース化の有無	なし

自治体名	滋賀県 東近江市
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	11.4 万人（1.1%減）
自治体の状況	
<p>市は大きく市街地と山間部に分かれ、一部の地域に空き家が密集している状況にある。</p> <p>総務省の住宅・土地統計調査（平成 25 年）では、総世帯数より総住宅数が 1 割程度多くなっており、住宅は充足しているものと考えている。市では、空家等対策の目的を空家等の適正管理又は利活用を図ることとしている。</p>	
実態調査実施時期	平成 27 年度から毎年度実施
実態調査の対象	全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	自治会、市職員
実態調査の目的・ポイント	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等対策を進めるに当たり、市内の空家等の実態を的確に把握することが望ましいとして平成 27 年度に市全域を対象に調査。また、対策計画の進捗管理及び政策推進の基礎資料としてデータベース化することを目的に、調査は毎年継続して実施されている。 ○ 一次調査として、自治会が空家等の有無について現地調査を実施。二次調査として、一次調査で把握した空家等について市職員が現地調査を実施し、危険度を判定。三次調査として、空家等の所有者を特定し「所有者等意向調査票」を送付 	
実態調査の手法等	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成 27 年度から、以下を 1 サイクルとして実態調査を毎年実施（現行の対策計画において平成 32 年度まで実施予定） ○ 全自治会が市内全域・全戸を対象に、空家等の有無について現地調査を実施（毎年 5、6 月頃）。平成 28 年度以降は、各自治会に前年度に把握した空家等の一覧を送付し、当該空家等が更地化等変化していないかの確認を依頼。また、新たに空家等となった建物がないかの調査も依頼 ○ 自治会の調査後、市職員が調査（外観目視・写真撮影）することを回覧板等で周知 ○ 市職員が、自治会調査で把握した空家等（平成 28 年度以降は、当該年度に新たに発見された空家等）を現地調査（毎年 7～12 月頃）。その際、調査票に空家等情報を記載し、危険度等も判定 ○ 把握した空き家の所有者を特定し、「所有者等意向調査票」によりアンケート調査を実施 ○ 平成 28 年度以降、二次調査において、それまで紙ベースの調査票だったものをタブレット端末での現地調査に変更。その結果、現場で入力した内容を市内 PC に取り入れ、空家等情報の集計・整理作業の負担を軽減させた。 ○ 市では、自治会員は空家等問題を身近なものとして捉えており、全自治会から協力を得られているとしている。平成 28 年度以降は、第一次調査における自治会の業務負担軽減のため、調査票の内容を簡略化 	
調査費用	データベース構築：532 万円（500 万円は国土交通省の先駆的モデル事業補助金を活用）
データベース化の有無	空家等管理システムを導入し、毎年の調査等の結果を入力・管理している。

自治体名	京都府 与謝野町
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	2.2 万人（6.9%減）
自治体の状況	
人口が減少する一方、世帯数は増加傾向にある。人口の減少と核家族化が進行している中、空き家も年々増加傾向にある。空き家対策は地域内の公益の保護と移住・定住促進を目的としている。	
実態調査実施時期	平成 27 年 7 月～同年 9 月
実態調査の対象	<input type="checkbox"/> 全戸 <input type="checkbox"/> スクリーニング <input type="checkbox"/> サンプル・抽出 <input type="checkbox"/> 相談・通報 <input type="checkbox"/> その他
実態調査の担い手	自治会
実態調査の目的・ポイント	
○ 地域内の公益の保護と移住・定住促進を目的とし、町内全域の空き家について把握するため、自治会を活用した全戸調査を実施	
実態調査の手法等	
○ 平成 27 年 6 月に町長名で、全自治会長宛てに空き家の実態調査の協力依頼を发出。その際、マニュアル等も配布。同年 7 月中旬に各自治会に当該地区の住宅地図と調査票を配布	
○ 平成 27 年 7、8 月に、自治会が、当該住宅地図と調査票を使って現地調査。その際、空き家だったものについては、「i すぐにでも住めそう」、「ii 修理をすれば住めそう」、「iii 住むためには建て替えほどの大規模な修理が必要または住むことは難しそう」、「iv すでに廃屋化している」の 4 段階で危険度も判定	
○ 現地調査後は、自治会長が、危険度判定結果を住宅地図に 4 色に塗り分け。作成した調査票と住宅地図を町に提出	
○ 町は、提出を受けた調査結果を整理。上記 iv に判定されたものについては、一覧表を作成するとともに、一軒ごとの台帳も作成し管理。空き家所有者を特定し、今後の空き家の管理や利活用等についてアンケートを送付	
調査費用	0 円
データベース化の有無	既に廃屋化していると判定されたものについてエクセルで一覧表にして管理。また、一軒ごとの台帳も作成して管理している。

自治体名	大阪府 貝塚市				
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	8.9 万人（2.0%減）				
自治体の状況					
<p>人口減少により空き家が増加傾向。特に築50年以上の木造住宅が多いことから、耐震性のない木造住宅の除却とまちの再生が急務。また、歴史的まち並みを有する地区があるが、市民の高齢化と空き家の増加により、まち並みの保存が困難となっており対応が必要。このため、空き家対策の目的は生命等の公益の保護と景観としている。</p>					
実態調査実施時期	平成 29 年				
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸	<input type="checkbox"/> スクリーニング	<input type="checkbox"/> サンプル・抽出	<input checked="" type="checkbox"/> 相談・通報	<input type="checkbox"/> その他
実態調査の担い手	外部委託				
実態調査の目的・ポイント					
○ 電気の検針業務を行っている業者に調査を委託し、当該業務の中で空き家を把握					
実態調査の手法等					
○ 市内全域について、外部委託により実態調査を実施。市の委託業者と下請契約した事業者が、電気の検針業務を行っており、その検針業務を行う中で、空き家と思われるものを把握					
○ そのほか、住民から苦情・相談等のあった空き家については、職員が現地調査を実施					
○ 現地調査に当たってはタブレット端末を活用し、空き家の位置情報、写真等をその場で入力することで効率的に実施					
調査費用	1,550 万円				
データベース化の有無	あり				

自治体名	大阪府 箕面市			
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	13.3 万人（2.7%増）			
自治体の状況				
大阪都市圏のベッドタウンのため、住宅地としての環境や街並み保全が市の方針。これらを阻害するような、適正に管理されていない空き家に対し個別に対応				
実態調査実施時期	平成 28 年度（以降毎年データ更新）			
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報 その他
実態調査の担い手	市職員			
実態調査の目的・ポイント				
○ 今後の空き家対策の基礎データとするため、水道の開栓情報と住宅地図等を活用し、市内全域から空き家と思われる住宅をピックアップして現地調査を職員で実施				
実態調査の手法等				
○ 平成 28 年 5 月に水道の開栓情報 8,543 件を入手。ここから空家法の対象外となる共同住宅やマンションを除外し、絞り込んだ 2,966 件を住宅地図に落とし込み、更に更地等を除外することで 1,326 件に絞り込み				
○ この時点で平成 28 年 8 月となっていたので、改めて水道局から開栓情報等を入手し、同年 5 月以降に水道を使用したものを除外することで 1,171 件に絞り込み。この 1,171 件を市職員（空き家担当 4 人）で外観目視により現地調査。調査の結果、空き家 419 戸をリスト化。その際、合わせて管理状況についても確認し、管理不全（屋根等破損、樹木繁茂、窓の割れ等）の空き家 31 戸を把握				
○ このほか、市民からの苦情等により把握した 24 戸の空き家について現地調査を実施し、そのうち、19 戸が管理不全空き家であった（平成 28 年度）。				
○ 市では、実態調査に当たり、既存データを活用することとし、活用した水道の開栓情報のほかに、清掃部局のゴミ回収情報や水道検針員からの情報、民生委員からの情報の入手も検討したが、いずれも個人情報保護等の観点から断念したとしている。				
調査費用	0 円			
データベース化の有無	実態調査や市民からの苦情等で得た空き家情報について、水道の利用者番号を組み合わせ管理。年に 1 回、水道の開閉栓情報を入手し、利用者番号と突合せ、開栓していれば空き家リストから削除し、新たな開栓情報があれば、職員が現地確認することでデータを適宜更新			

自治体名	大阪府 豊能町			
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	2.0 万人（9.3%減）			
自治体の状況				
<p>東西に分断され、西地区は昭和 40～50 年代に開発された住宅地が主であり、町の人口の 6 割強を占めている。東地区は一部に住宅地があるものの、大部分は古くからの集落及び山林となっている。</p> <p>空き家に係る施策は、移住・定住促進を主眼とする。</p>				
実態調査実施時期	平成 28 年度			
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報 その他
実態調査の担い手	町職員			
実態調査の目的・ポイント				
○ 空家等対策計画策定に先立ち、町内全体の状況を把握する目的で、実態調査を実施。水道の開閉栓情報での絞り込みの後に外観目視による現地調査を実施				
実態調査の手法等				
○ 平成 28 年 2 月末時点の水道の開栓情報（374 件）を入手し、空き家担当職員と非常勤職員（元警察官）の 2 人で、同年 4 月～29 年 1 月までの間で、全件の現地調査を実施。確認結果は、エクセルの一覧表にまとめるとともに、1 戸ごとに個票を作成				
○ 外観目視による調査では居住実態の有無の判断が難しい家屋については、電気メーター、庭の手入れ状況、粗大ごみ堆積状況、郵便受け状況等から総合的に判断				
○ 町では、非常勤職員である元警察官の捜査経験に基づく観察及び判断が有効だったとしている。				
調査費用	0 円			
データベース化の有無	現地調査結果をエクセルの一覧表にまとめるとともに、1 戸ごとの個票も作成している。			

自治体名	兵庫県 伊丹市
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	19.7 万人（0.4%減）
自治体の状況	
<p>少子高齢化の加速により、高齢世帯の単独世帯化が進行し、結果的に空き家が増加し社会的にも問題が顕在化することが見込まれている。適正に管理されていない空き家は、当該建物周辺の生活環境を悪化させるだけでなく、清潔な都市イメージを衰退させるとともに不動産価値の低下、犯罪の誘発など、マイナスイメージを増幅させる要因となることから、市域全体を対象として空き家対策を講じている。</p>	
実態調査実施時期	平成 26 年 5 月～同年 8 月
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	外部委託
実態調査の目的・ポイント	
○ 市シルバー人材センターに委託して実態調査を実施	
実態調査の手法等	
<p>○ 市内全域の水道閉栓状況等から予備調査を実施し、その後、市シルバー人材センターに委託して外観目視による現地調査を実施。調査票を作成し、写真撮影も実施</p> <p>○ 市内約 5 万件についての現地調査の結果、1,421 戸の空き家を把握。そのうち、課題家屋については、市職員が必要に応じて電気メーターや個別訪問、近隣への聞き取りなどを可能な範囲で実施した。</p> <p>○ 市では、シルバー人材センターに委託した理由について、地元のことをよく知っているためとしており、調査に際しては、事前に広報誌に調査の実施に係る記事を掲載し、シルバー人材センターが現地調査をする際に、市民から不審に思われぬよう、また理解・協力を得られるようあらかじめ取りはからったとしている。</p>	
調査費用	195 万円（国土交通省の社会資本整備総合交付金を活用（1/2 補助））
データベース化の有無	実態調査により収集したデータは、市職員がGIS（地理情報システム）等を使用し、位置情報を入力・管理している。

自治体名	山口県 周南市				
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	14.5 万人（3.1%減）				
自治体の状況					
東西に細長く市街地を形成。人口は直近 20 年で 1 割減少しており、総務省の住宅・土地統計調査（平成 25 年）でも全国平均を上回る空き家率となっている。このため、市内全域を対象として、空き家等の発生抑制、利活用の促進、適切な管理が行われていない空き家の改善の三つを軸に空き家対策を進めている。また、対策計画においては、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対する取組に重点を置くとしている。					
実態調査実施時期	随時				
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報	その他
実態調査の担い手	市職員、自治会				
実態調査の目的・ポイント					
○ 空き家対策は特定空家等への対応に重点。そのため、通報等のあった空き家に対象を絞って把握					
実態調査の手法等					
○ 住民から通報のあった空き家について、現地調査を実施。現地調査は市職員で行うが、外観からでは空き家かどうかの判断がつきにくい場合もあるため、当該地区の自治会長に立会いを求め、周辺住民への聞き取り等も行っている。					
調査費用	0 円				
データベース化の有無	なし				

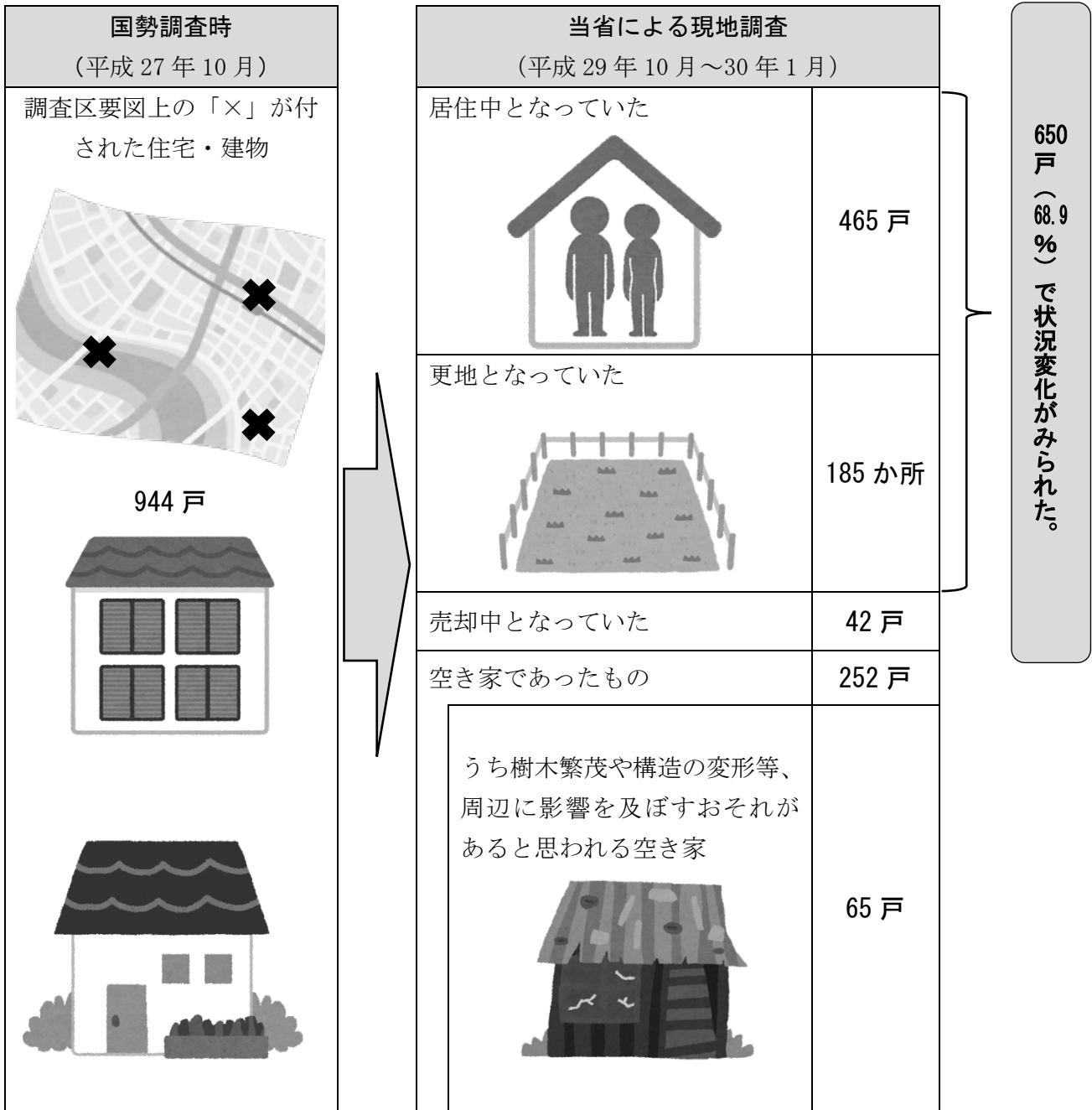
自治体名	徳島県 徳島市
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	25.9 万人（2.3%減）
自治体の状況	
総務省の住宅土地・統計調査（平成 25 年）において空き家率が約 17.5%と全国平均（13.5%）より高く、空き家の活用が求められている。また、南海トラフ地震への備えが求められる地域であり、津波を始めとする災害発生の際の避難の安全性確保が重要となっている。	
実態調査実施時期	平成 28 年 11 月～29 年 3 月
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	外部委託
実態調査の目的・ポイント	
○ 今後の住宅施策を推進する上で市内全域の実態を把握することとし、外部委託により実施	
実態調査の手法等	
○ 調査準備としてまず、①郵便受けや窓ガラスの状況等 8 項目からなる空き家の判断基準を策定、②空き家と判断した家屋について取得する情報（建物の位置、家屋や工作物の状態、衛生状態、周辺環境への影響等）の決定、③不良度判定基準の決定、④周囲に対する危険度の判定基準の決定を行い、これらを踏まえ、調査票やマニュアルを作成（※③、④に当たっては、国土交通省の資料を基に判定基準を作成）	
○ さらに、本調査に先立ち、①作成した調査票やマニュアルについて、市と委託業者の判断基準の統一化、調査手法の確認等のため、本調査の前にプレ調査を実施、②プレ調査の結果を踏まえ、調査マニュアルの修正を実施	
○ 本調査に当たっては、委託先の調査員が、調査票等を使い、全戸を調査。空き家等と判定されたものについては合わせて、不良度判定（A～E の 5 段階）、危険度判定（Ⅰ、Ⅱの 2 段階）を実施。調査員が住民から不審に思われることのないように、調査員は、市から委託を受けて調査していることが分かる名札を着用	
○ 以上の結果、市内にある全建物約 15 万戸を調査のうち、3,563 戸を空き家等と判定した。調査の結果、状態が良好だったもの 60 戸については、当該空き家の所有者に対し、空き家の利活用、全国版空き家・空き地バンクへの登録等に係るアンケートを平成 30 年度中に実施することを検討中	
調査費用	1,300 万円（国土交通省の社会資本整備総合交付金を活用（1/2 補助））
データベース化の有無	調査の結果について、平成 30 年度に導入予定の統合型システムに入力し、その後は、関係各課が空き家に関する情報を入手した際に、追記していく予定

自治体名	高知県 土佐市				
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	2.7 万人（5.7%減）				
自治体の状況					
人口が減少傾向にあり、今後も減少が予想されているため、人口流出の抑制等の対策を講じている。南海トラフ地震対策が必要な地区であることから、空き家対策では、避難経路確保のため、老朽化が進み地震発生時に倒壊するおそれのある空き家を除却し、その他の空き家は老朽化が進まないよう適正管理を行い、災害に強い街づくりを目指している。そのほか移住定住促進も行っている。					
実態調査実施時期	平成 27 年度～（実施中）				
実態調査の対象	<input checked="" type="checkbox"/> 全戸	<input type="checkbox"/> スクリーニング	<input type="checkbox"/> サンプル・抽出	<input type="checkbox"/> 相談・通報	<input type="checkbox"/> その他
実態調査の担い手	市職員				
実態調査の目的・ポイント					
○ 市では、災害に強い街づくりを目指しており、木造住宅の耐震化支援のため、住宅耐震化促進事業を実施している。同事業の推進のため、平成 27 年度から、市内の各住宅を一軒ずつ訪問して事業内容等の説明を行っており、この住宅訪問時に空き家の有無を併せて把握している。					
実態調査の手法等					
○ 空き家対策担当ではなく、住宅耐震化促進事業を担当する防災対策課の委託職員 2 人で実施					
○ 調査員が住宅耐震化促進事業の説明のため各住宅を訪問するが、2 回訪問して不在の場合は、外観目視、電気メーターのチェック、近隣住民への聞き取りにより空き家か否かを判断					
○ これにより空き家と判断された場合は、防災対策課において所有者を調査し、現場での調査結果と併せて空き家対策担当の都市環境課に情報提供					
○ 以上の調査を、平成 27 年度から密集地、戸数の多い地区から順次実施しており、最終的には全戸を訪問予定。平成 29 年 10 月現在、市内 8 地区のうち 4 地区が実施済みであり、戸数としては市内の 8 割が調査済み					
調査費用	0 円				
データベース化の有無	あり				

自治体名	福岡県 飯塚市			
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	12.9 万人（1.8%減）			
自治体の状況				
旧産炭地であるため、旧炭鉱住宅の長屋が多く残り、炭鉱閉山等による人口減少に伴い、中心市街地を始め空き家が分布している。空き家の増加により住環境や景観が悪化することから、空き家対策については、生命等の公益の保護（防災・衛生）、防犯、景観のため、適切な管理及び危険な空き家の除却を目的として実施している。				
実態調査実施時期	平成 28 年 8 月～29 年 3 月			
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報 その他
実態調査の担い手	外部委託			
実態調査の目的・ポイント				
<ul style="list-style-type: none"> ○ 町内全域について空き家を把握するため、調査を外部委託することとした。 ○ 委託業者の選定に当たっては、入札ではなくプロポーザルにより調査手法等の提案を求めた。 				
実態調査の手法等				
<ul style="list-style-type: none"> ○ 委託業者に対しては水道開閉栓情報、航空写真、地番現況図、市民からの苦情リストを基礎情報として提供し、業者はそれらも参考に市内全域の空き家を把握し、危険度判定を行い、データベースを作成するものとした。 ○ 委託された調査員が市内を調査することになるため、事前に自治会に対し説明会を実施し協力を求めた。また、調査員に対して、地元住民から苦情等があった場合は、市の担当者に連絡する旨を教示し、地元住民とのトラブルを回避するようにした。 ○ 危険度判定に当たっては、細かい判定を行うと調査員により差が生じる可能性があるため、3段階の判定とした。 ○ なお、旧炭鉱住宅の長屋について、一部居住している長屋は空家法の対象外となるが、空き家部分が危険なものもあるため、実態調査の対象としている。 ○ 公道からの外観目視調査であり、未接道等の空き家は調査できていないため、そのような空き家については、別途、市職員による調査を実施予定 ○ 市では、電力の使用状況データも活用できると考え、電力会社に同データの提供を求めたが、個人情報保護を理由に拒否され使用を断念したとしている。 				
調査費用	2,700 万円（国土交通省の社会資本整備総合交付金を活用（1/2 補助））			
データベース化の有無	あり			

自治体名	福岡県 筑後市
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	4.8 万人（0.4%減）
自治体の状況	
市内のほとんどが平野地で、山間部がない地勢。市内にある家屋は、ほとんどが戸建てで、隣家と離れて所在していることが多い。	
実態調査実施時期	平成 26 年度から 2～3 年サイクルで実施
実態調査の対象	全戸 スクリーニング サンプル・抽出 相談・通報 その他
実態調査の担い手	市職員
実態調査の目的・ポイント	
<p>○ 市民からの通報や自治会長からの報告があった空き家に対象を絞って実態調査を実施している。また、隣家と離れている戸建てが多いことから、危険な空き家への対応は、近隣への影響が大きい空き家から重点的に対応している。</p> <p>○ 市の空き家対策は、他業務と兼務している職員 2 人と、非常勤職員（宅地建物取引士、民間にて実務経験 30 年）1 人の計 3 人で行っており、実態調査に人手を割くのが困難であったため、空き家の発生状況を把握していると思われる自治会にヒアリングし、そこで得られた情報を基に空き家を絞り込み、外観調査を実施。2 年から 3 年のサイクルで市内全域を調査</p>	
実態調査の手法等	
<p>○ 市職員が各自治会を巡回し、その際に区長から空き家の発生状況等についてヒアリング。空き家を把握すれば、職員による現地調査を実施。76 自治会を 2～3 年で一巡しており、全域の調査が終われば改めて巡回を行っている。</p> <p>○ そのほか、市民からの通報等があれば、随時、現地調査を実施</p> <p>○ 市では、ヒアリングでは空き家となった経緯を含めて聞くため、所有者の特定や、所有者への対策の折衝を行う際に役に立つ情報を得られることも多いとしているが、一方で、区長も把握していない空き家もあることから、全ての空き家は把握できていないとしている。</p>	
調査費用	0 円
データベース化の有無	なし

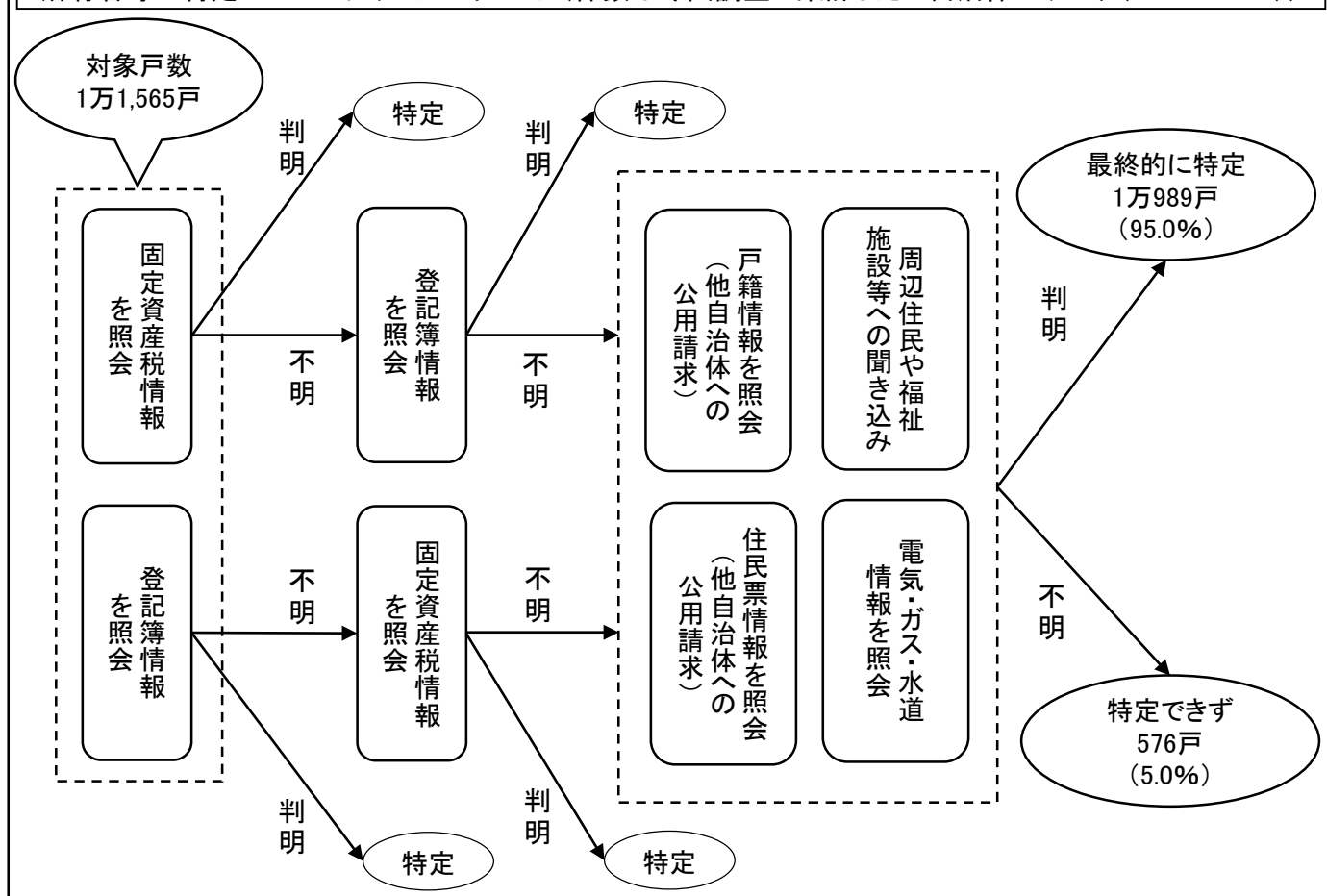
II-1-② 国勢調査調査区要図を用いて当省が行った現地調査結果



(注) 当省の調査結果による。

II-2 空き家の所有者等の特定

所有者等の特定のフローチャートのイメージ(件数は今回調査で集計した72自治体のデータ(H28.4~29.9))



II-2-① 固定資産税情報の活用事例集.....108ページ

II-2-② 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集.....110ページ

概要	ページ
○ 自治体が所有者等の特定に苦慮した例	110
多数の相続人に連絡を取る必要が生じている例	110
数次相続が発生し、相続人の特定のための戸籍の確認等に時間を要している例	110
被相続人と相続人に面識がない、空き家の存在自体を知らなかった例	111
法定相続人に連絡を取っても相続放棄を主張される例	111
法定相続人の存否が不明になっている例	112
所有者等が外国に在住していることにより苦慮した例	112
相続人間の争いや相続人が非協力であることにより苦慮した例	113
その他	113
○ 所有者等の特定を工夫して実施した例	115
自治会等や弁護士等、外部の専門家等の知見を得て所有者等の特定を行っている例	115
庁内連携等により所有者等の特定を行っている例	116
その他	117

II-2-③ 外部専門家等の活用事例集.....118ページ

Ⅱ-2-① 固定資産税情報の活用事例集

<事例 1>

平成 10 年代に、台風後の被害状況調査の際に家屋内で所有者と思われる白骨死体が発見された築年数不明の木造建築物。白骨化した遺体については、所有者本人である証明ができず、所有者は戸籍上死亡していないことになっていた。

その後、近隣住民等からの苦情等がなかったため、空き家は放置されていた。

平成 26 年に、当該空き家について、近隣住民から倒壊のおそれがあるとの相談があり、所有者を特定して対応を検討することとなった。しかし、空家法施行前であり、固定資産税情報を得られず調査は難航していた。

空家法施行により固定資産税情報を得ることが可能となり、改めて本格的な調査に着手。固定資産税情報から、所有者には家族がいないが、所有者の母親の内縁の夫の子 3 人が相続人に当たることが判明。しかし、所有者が戸籍上死亡していないため、相続が発生していなかった。そのため、相続人に当たる 3 人（いずれも他都道府県に居住）に連絡し、そのうちの 1 人が所有者の失踪宣告手続を行おうとしたところ、家庭裁判所から、失踪宣告を待たずに空き家処理できる不在者財産管理人制度もあるとの説明を受けた。そこで、不在者財産管理人制度を利用し、調査開始から約 3 年後に、当該建物及び土地の売却を行った。

<事例 2>

破損した雨どいが隣接地に倒れるおそれのある建物。土地と空き家の所有者は異なり、いずれも死亡している（所有者は大正時代に死亡）。自治体は、平成 27 年に、土地所有者の相続人から相談を受け、当該空き家を把握

登記簿情報及び固定資産税情報により所有者が居住していた自治体を把握し、住民票等を公用請求したが、死亡後 5 年以上経過していることを理由に除票が交付されなかった。除票が交付されないと、本籍地が分からないため、戸籍情報による相続人調査を行うことができなかった。

固定資産税情報から得られた納税者の居住地が介護施設となっていたため、当該介護施設に連絡したが、当該者は既に死亡していた。当該介護施設に対し、経緯及び空家法の説明を行い、死亡届等の手続を行った親族の氏名及び居住地の情報を提供してもらい、所有者を特定した。

<事例 3>

昭和 10 年代建築の借地上の木造物件。住民から通報を受けて調査したところ、当該物件の所有者は不明であり、土地所有者も当該物件の所有者を把握しておらず、調査は中断していた。平成 24 年に空き家対策の一元窓口を設置後、当該物件を再度確認したところ、廃屋同然の状態で建物が傾き始めていたため、調査を再開した。

登記簿上の所有者について、住民票等で所有者が特定できなかった。当該空き家は免税点未満となっていたため、過去に納税されていた頃の固定資産税情報を確認したところ、納税義務者の氏名が登記簿上の所有者氏名と 1 字違いであり、過去の家屋評価調査書に登記簿上の氏名が間違っていたとの記載があることが判明。当該納税義務者は昭和 30 年代に死亡しており、納税通知書はその孫に送付されていたことが分かったため、その者に臨戸による聞き取り調査を行い、所有者と相続人が判明した。所有者等の特定を開始した平成 17 年から特定までに約 9 年

間を要した。

<事例 4>

大正時代に建築された建築物（未登記）で、所有者等の特定を開始した時点では免税点未満となっており納税通知書等は送付されていなかった。空き家担当から税担当部局に照会したところ、過去、課税していた時点での所有者情報の提供を受けることができ、所有者の追跡の端緒となり、現在、特定作業中となっている。

<事例 5>

登記簿情報等で所有者の氏名は判明したが、税担当部局に確認したところ、固定資産税納税通知書は宛先不明で戻ってきていた（昭和 50 年代築の空き家）。住民票の除票から転居先を確認したが、転居先（県外）の自治体において職権削除されており、連絡先は分からなかった。

自治体内に所有者の子が一人住んでいたので訪問したが、「母親（所有者）とは音信不通で、どこに住んでいるのか分からない。そもそも生死も分からない。仮に相続が発生していたとしても、相続放棄する意向である。」とのことであった。

II-2-② 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集

○ 自治体が所有者等の特定に苦慮した例

多数の相続人に連絡を取る必要が生じている例

<事例 1>

所有者が昭和 50 年代に死亡。その後、相続未登記の状態が継続。半壊状態にあり隣接する河川に廃材が流出するおそれがあったため、自治体が所有者等の特定を開始。相続順位の高い者から順に連絡を取っては対応拒否等され、次の法定相続人を探すということを繰り返し、最終的に平成 27 年から半年間で延べ 43 人の相続人に連絡した。

<事例 2>

所有者が昭和 40 年代に死亡。相続登記されておらず、住民票の除票は保存されていなかった。戸籍調査に必要な本籍地が不明のため、近隣住民に聞き取りを行った結果、姪の存在が判明。姪の戸籍を遡り所有者の戸籍を特定し、相続人を調査。相続が既に数代にわたっていたため、戸籍の申請を 200 件以上行い、約 5 か月間かけて 52 人を特定し、現在連絡を取っているところであるが、既に連絡の取れた者の中には、所有者を知らない者も多数いる。

<事例 3>

平成一桁の頃に所有者が死亡しており相続登記されていない。約 6 か月かけて、相続人 16 人を特定したが、全員が他自治体に居住しており、戸籍を確認するために、他自治体に対し公用請求等を 20 回以上行った。

<事例 4>

建物登記上、所有者が 5 人の区分所有となっており、所有者（死亡）及び相続人（30 人）の特定に約半年を要した。その後、相続人と連絡を取ったが、回答を得られない場合もあり、全員との連絡に 2 年 1 か月を要した。所有者が生前に結婚・離婚を繰り返しており、相続人の中には、記憶のない頃に親（所有者）が離婚している、幼少期に養子に出されているなどのため、他の相続人との連絡等を拒否する者も多く、接触しても相続放棄を主張されることが多かった。

相続人の中には、外部との接触等を拒否する者もいたが、複数回の文書送付、直接臨戸の実施、家族を通じての交渉を行うことで、連絡・相続意思の確認等により遺産分割協議を調えた。

<事例 5>

平成 10 年代に所有者が死亡しており、相続登記されていない。法定相続人の特定のため、他自治体から取り寄せたものを含め、戸籍 111 通、住民票 24 通、17 人分の相続放棄確認書類を取得した（法定相続人 26 人が判明）。現在も調査を継続中

数次相続が発生し、相続人の特定のための戸籍の確認等に時間を要している例

<事例 1>

昭和 30 年代に所有者が死亡。その後、5 代にわたって相続登記がなされず、法定相続人が多数存在。多くの相続人が、お互いの面識がなく、代表者を通じて連絡することができず、自治

体がそれぞれの相続人に連絡した。当該自治体では、相続人のそれぞれに対し、連絡して状況を説明、さらに、相続人が希望した場合、相続放棄の手続の説明等を行うこととなり、負担が大きかったとしている。

<事例 2>

所有者が平成 22 年に死亡しており、相続登記されていない。相続順位の上位にいる配偶者や所有者の親は既に死亡しており、子は相続を放棄。所有者及び配偶者にそれぞれ 7 人、11 人の兄弟姉妹がいたが、その兄弟姉妹の中には既に死亡している者がおり、その子に相続権が移っているため、相続人の調査が難航している。

平成 29 年 8 月から当該調査を開始し、3 か月が経過した時点で 25 人の相続人が判明しており、連絡中である。これまでに庁内で 62 通、他自治体（延べ 33 自治体）から 122 通の戸籍謄本等を取得している。

被相続人と相続人に面識がない、空き家の存在自体を知らなかった例

<事例 1>

平成 10 年代に所有者が死亡。相続人が 7 人いたが、疎遠又は不仲であった。7 人中 4 人は、相続放棄していたが、残り 3 人は所有者が死亡していたことを知らなかった。また、この 3 人については、複雑な人間関係にあったので、自治体は、形式的な文書を送るのではなく、自治体に相談してもらうように依頼し、丁寧に対応した。その結果、いずれも相続放棄の意向であることが分かったので、その手続についても自治体で可能な限りのサポートを行い、全員の相続放棄手続が済み、自治体が相続財産管理人選任の申立てを行うことができた。相続財産管理人が空き家の除却に向け手続中である。

<事例 2>

昭和 50 年代に所有者が死亡しており、相続登記されていない。平成 28 年に建物の倒壊等のおそれがあったため所有者等の特定に着手。地元の自治会長等から情報を入手し相続人を特定したところ、相続人が多数判明したが、孫の代であり空き家の状況を知らない、空き家の存在そのものを知らない者がいた。

また、相続人の多くが相続を放棄したと主張したため、その確認を行おうとしたが、相続放棄手続を行った家庭裁判所を失念していたり、書類を紛失していたため、確認に時間を要した。

法定相続人に連絡を取っても相続放棄を主張される例

<事例 1>

所有者が昭和 60 年に死亡、その配偶者も平成 23 年に死亡しており、相続登記されていない。直系卑属に指導文書を発送したところ、両親と確執があり相続放棄しており、また、所有者の兄弟の子孫に代襲相続が発生している等により、半年間をかけて更に 17 人を特定することとなった。なお、今後、この 17 人に連絡を取る予定だが、いずれも所有者との面識がないか、あっても希薄な関係とみられ、相続放棄される見込み

<事例 2>

土地所有者と建物所有者が異なっており、建物所有者は昭和 40 年代に死亡。その相続人 (A) も平成 10 年代に死亡。その後、10 年以上は A の妻と子が住んでいたが、引っ越したため、空き家となっていた。土地所有者は、A の妻と子に空き家を除却するよう求めたが、A の妻と子は、A に対する相続放棄申請が受理されていたことを理由に対応を拒否している (自治体は、A の妻と子は、A 死亡後 10 年以上当該空き家に居住しており、また、相続放棄の申請も A 死亡後 3 か月以上経過した後であることから、相続放棄申請に疑問があるとしている。)

当該空き家の所有者の法定相続人は、A の妻と子のほかに 4 人存在していることが分かり、自治体が連絡を取ったが、いずれも、当該空き家に居住していたことがある A の妻と子が対処すべきと主張しており、空き家への対応について相続人間で紛争状態が続いている。

法定相続人の存否が不明になっている例

<事例>

昭和一桁建築の空き家で、建物登記名義人と固定資産税課税名義人が異なっているが、姓が一致しているので、親子と思われ、それぞれについて戸籍等を追跡した。建物登記名義人と同姓同名の住民票が見付かり (死亡していた)、その相続人を追跡したが、本件とは無関係であった。その後、土地所有者の相続人が特定できたため、建物所有者について確認したが、情報は得られなかった。調査した人数は延べ 26 人に達したが、建物所有者の所在及び相続人の存否が不明のまま、調査開始から 1 年以上が経過した。現在も当該空き家に所有者に関する情報提供を求める張り紙を付している。

所有者等が外国に在住していることにより苦慮した例

<事例 1>

建物所有者は不明だが、土地登記簿上の名義人は昭和一桁に死亡。家督相続者も死亡しており、家督相続者の子は出国後、外国籍を取得。その子孫は存在不明。国内に居住する相続人を特定し、空き家の処分について相談したが、主たる相続人が海外にあり、相続関係が確定できないため、国内にいる相続人は誰も管理しなかった。現在、調査が中断しており、当該空き家も放置されている。

<事例 2>

所有者が死亡しているため、相続人調査を開始。税担当部局から相続放棄している相続人がいるとの情報提供があったため、家系図を作成した上で、法定相続人の相続放棄の有無を家庭裁判所に照会したところ、全員が相続放棄していた。最後に相続放棄した者が外国に在住していることは分かったが、それ以上の連絡先が分からず、手詰まりとなり調査が中断している (調査開始から調査中断までに約 3 年を要した。)

<事例 3>

所有者が昭和 30 年代に死亡。平成 28 年頃に所有者等の特定を開始。相続人が数十人に及び、さらに、転籍、養子縁組を繰り返すなどしていたため、北海道から九州まで全国 23 自治体に対し戸籍謄本の公用請求等を行った。相続人の一人が外国に在住していることが分かった

が、それ以上の連絡先は不明となっており、調査が継続中となっている。

相続人間の争いや相続人が非協力であることにより苦慮した例

<事例 1>

昭和 50 年代に所有者が死亡。雑草等が繁茂しており、近隣住民から苦情が出ていたため、所有者等の特定を開始。相続登記はなされていなかったが、管理者が判明したため、適正管理を依頼したところ、所有者死亡後、相続協議が完了しておらず、管理者も空き家を処分したいのにできない状況であった。管理者から家系図の提供があり、法定相続人が約 40 人いることが判明（そのほとんどが、被相続人との面識がなく、空き家の存在も知らない状況であった。）。その後、法定相続人に対し、空き家の適正管理を依頼する文書を送付した。

自治体では、相続人の誰かに雑草等を適切に管理してもらえればよい案件であったが、法定相続人に適正管理の依頼文書を送付した結果、相続問題となってしまう、さらに、当該依頼文書に管理者ではなく自治体の連絡先を記載したため、問合せが自治体に来てしまい、自治体が板挟みになり対応を強いられ負担が大きくなってしまったとしている。

<事例 2>

相続登記がなされており（明治 40 年築の建物）、所有者等の特定もスムーズに進んだ。しかし、所有者は県外居住者であり、当該空き家は縁もゆかりもなく、また、当該空き家は住宅密集地で接している道路が狭く重機が入りにくいため除却費用が高額になると考えられ、非協力的。

周辺住民から再三の苦情もあったことから、自治体から 4 回、改善を求める書類を送付したが、その後も特段の反応はなく、最終的に当該空き家は崩落した。

その他

<事例 1>

登記簿情報、固定資産税情報、住民票ともに、所有者の住所が空き家となっていた。そのため、当該空き家に対応依頼文書を何度も送付したところ、2 か月後に所有者から連絡があった（所有者は月に 1 回程度空き家の郵便受けを確認しているとのことであった。）。

その後も文書で連絡を取り合っていたが、「経済的理由により対応が不可能」との回答を得るまでに 1 年以上を要した。その後、所有者の戸籍を入手し、親族に連絡したところ、当該親族が約 3 週間後に対応（繁茂樹木の伐採）した。

<事例 2>

樹木、雑草の繁茂や、一部崩壊している箇所もみられる昭和 20 年代建築の木造物件。空家法施行前に近隣住民から苦情があった。建物は未登記であったが、土地の登記簿から法人が所有する建物であることを確認。法人代表者に対し、文書を送付したが反応がなかった。その後、法人代表者は住民票を残したまま所在不明となっていることが判明し、管理責任者を特定できなかった。

また、当該法人は固定資産税が非課税となっているため、固定資産税情報からも管理者を特定することができなかった。関係があると考えられた他の法人に問い合わせたが、関知してい

ないとの回答であった。その他の関係者の特定、連絡を試みたが、情報を得られなかったため、現在、調査は中断しており、不在者財産管理人の申立てを検討している。

<事例 3>

空家法施行前から所有者調査を開始。建物は登記されておらず所有者に関する情報が何もなかった。土地所有者（地主）にヒアリングを実施したが、借地人の情報を記載する台帳を整備しておらず、借地人が不明（数十年前から地代が徴収できていなかったが、地主はそれを放置）既に全壊状態で固定資産税が免税されており、空家法施行後に固定資産税情報を照会するも氏名等の情報は得られなかった。2年以上調査を続けたが、平成 29 年 6 月に所有者不明と判断した。

<事例 4>

所有者を調べたところ、近隣住民の情報で所有者が収監中であることが判明（築 50 年以上の空き家）。国土交通省に相談したところ、「収監先管理者を通じて所有者と連絡できるのではないか。」との回答があった。そもそもその収監先を知る術が分からず、当該空き家は特定空き家等に判定しているものの、所有者は判明しているが連絡できない状況で、手詰まりとなっている。

<事例 5>

昭和 30 年代に所有者が死亡。法定相続人が多数。縁故者からの情報で、法定相続人の一人が収監中であることが判明したが、収監先を関係者が知らず、また、法務省へ問い合わせても回答を得られなかったため、意向確認できない状況

<事例 6>

中心市街地の商店街に立地し、公園に面している空き家で、半倒壊状態の鉄骨造（一部木造）物件。空家法施行前の平成 22 年に隣家所有者から相談があった。建築基準法を所管する部局で登記簿上の建物・土地の名義人を特定し、建築基準法第 8 条に基づき、維持保全を指導したが、当該者は、納税管理人であり措置できないと主張し、改善措置が採られることはなかった。その後、当該自治体で空き家条例が制定され、空き家対策担当部局が、同条例に基づく助言・指導を実施したが、依然として改善措置は採られなかった。

空家法施行後に特定空き等に認定。将来的な代執行実施も考慮し、所有者等の特定を開始。その結果、平成 10 年代に外国籍の所有者が死亡していたことが判明。登記簿情報や入国管理局の外国人登録情報等から、相続人の調査を実施したところ、相続人 2 人を特定（うち 1 人は、当初に接触していた当該土地の名義人）。この 2 人に対し、空家法に基づく助言・指導を 2 回実施するも改善の見込みがないため、勧告を行いたいと考えていた。

しかし、相続人の 1 人から、所有者と養子縁組し、相続人となっている者が、他に少なくとも 3 人いるとの情報提供があった。この 3 人は外国籍であるが、国籍が判明。領事館に確認を依頼したが、外交ルートを通じて照会してほしいとの回答であったため、現在、実質的に確認が困難な状況となっており、この 3 人の特定・連絡をしないまま、勧告を行うことができるか、弁護士に相談している状況となっている。

<事例 7>

築 50 年以上の 2 階建ての空き家で、平成 10 年代から近隣住民から苦情を受けていた事例。平成 20 年代に入り、台風により建物の附属屋が市道に倒壊した経緯があり、さらに、残った部分についても飛散や倒壊のおそれがあり危険な状態にあったが、当該自治体では、空き家条例を制定しておらず、対応が遅れていた。

空家法が施行されたことから、当該空き家の特定空家等への判定に向けて、特定空家等審査委員会へ報告するために登記簿謄本を取得し所有者の特定を実施。登記簿に記載されていた空き家の所有者の氏名・住所を基に、住所地である他自治体に対し住民票等の公用請求を行ったが、該当がなかった。所有者を知っている可能性があった地主に接触しようとしたが既に死亡しており、また、近隣住民に聴取するなど情報収集に当たったが、所有者の居所・生死は不明で、相続人の有無も不明であったため、空家法に基づき略式代執行で除却した。

<事例 8>

平成 10 年代から空き家。平成 27 年度に空き家として把握し、所有者等の特定を開始した。登記所で確認したところ、当該空き家は、無番地の土地に所在していることが判明。近隣住民からの聞き取り調査で、当該空き家に賃借人として居住していた者の情報を入手。賃借人に聞き取り調査を実施したところ、「当該空き家に居住中、空き家の所有者（と主張する者）が死亡した。そのため、所有者の子に家賃を支払おうとしたところ、自分の所有物ではないとして家賃を受け取らなかった。それ以降、所有者（及び所有者の子）との関係は途絶えてしまった」とのことであった。

地方財務局に無番地の取扱いについて相談したところ、「国有財産台帳に登録されていれば国有地として主張するが、未登録であれば、特段主張することはない」との回答があった。

自治体では、無番地の発生経緯について、おそらく、戦後の混乱期に無断で埋め立てて住宅を建設したものと考えられるとしている。

所有者を特定できなかつたため、平成 28 年に略式代執行により除却した。

○ 所有者等の特定を工夫して実施した例

自治会等や弁護士等、外部の専門家等の知見を得て所有者等の特定を行っている例

<事例 1>

空き家対策に当たって所有権や相続関係等の法的な疑義が生じた場合などに自治体が助言を受けられるよう、県弁護士会と協定（空き家等対策に関する協定）を結んでいる。

空き家の所有者が平成 10 年代に死亡しており、養子縁組等で相続権利者が 26 人おり相続関係が複雑となっている事案について、当該協定に基づき弁護士会に相談し、助言を得て相続人の特定、権利関係の確認等を図った。

<事例 2>

同じ地番に複数の建物があり、そのうちの 하나가周囲に危険を及ぼすおそれがあり所有者等の特定を開始したが、同じ地番に複数の建物登記があるため、どの登記簿が当該空き家のもの

かが不明であった。土地家屋調査士に依頼し、現地を測量して、建物と登記簿を確認してもらい、当該空き家の登記簿を特定。これにより、所有者を特定できた。

<事例3>

平成25年に自治会長から相談があった。自治会長によれば、居住者が40年以上前に死亡した後、建物・敷地の管理がなされないまま放置されており敷地の樹木が隣地にはみ出している等、周辺住民が困っているとのことであった。

住宅地図上の住居表示により空き家の所在地を確認。法務局で地番上の建物の登記簿情報を取得したところ、所有者が判明し、それは、自治会長から情報提供があった居住者と一致した。

そのため、所有者の住民票情報について調査を開始したが、既に亡くなってから40年以上が経過しており、また、戸籍の筆頭者ではなかったため、戸籍の確認ができず、相続人等を特定できなかった。そのため、固定資産税情報について税担当部局に照会したが、空家法施行前であり、情報提供を受けられず、調査が中断していた。

空家法施行後、改めて近隣住民から当該空き家について苦情があり調査を再開。空家法に基づき固定資産税情報を照会したところ、税担当部局においても「相続人調査中」であることが判明したのみで、新たな情報は得られなかった。そこで、改めて周辺住民に聞き取り調査を実施したところ、自治会等が保有していた数十年前の住所録を入手することができ、所有者が存命中の世帯主と思われる者の情報が得られた。当該者の戸籍を照会したところ、戸籍の筆頭者だったため、その除籍謄本を入手し、そこから空き家所有者の除籍謄本も入手し、所有者の相続人につながる情報が得られた。現在、司法書士の協力も得て相続人の相関図を作成しており、相続人の特定・連絡を実施中

庁内連携等により所有者等の特定を行っている例

<事例1>

過去に、建設部局において公共事業の用地買収に携わり、土地所有者の特定や連絡事務の経験がある者を空き家対策担当として配置することで、法定相続人の特定作業を進め、全て(14人)の相続人に連絡を取ることができた。

<事例2>

固定資産税情報や住民票等により、所有者の住所が判明したが、当該住所に居住していなかった。当該所有者が高齢なことから、病院や施設に入所している可能性が高いと考え、市の高齢者対策担当に対し、所有者の氏名、生年月日を基に介護施設入所の有無について検索を依頼。その結果、グループホームに入所していることを把握し、現在対応中となっている。

<事例3>

近隣住民から所有者が高齢者施設に入所しているとの情報を得たため、担当課に照会したところ、高齢者施設に入所していることが判明した。

なお、所有者には、成年後見人がいることが判明したため、成年後見人とやり取りを行い、自治体が発行していた応急措置の費用を、成年後見人を通じて所有者に負担させることができた。

その他

<事例>

固定資産税情報、登記簿情報から所有者を特定できたが、判明した住所、電話番号では連絡が取れなかった。空き地に残された広告看板に事業所名等が記載されていたことを端緒に、所有者が市内に複数の不動産を持っていることが判明した。直接会うために、時間帯を変えて何度も訪問するなどし、さらに、訪問の度に文書を^{とうかん}投函した結果、所有者と連絡を取ることができた。

Ⅱ-2-③ 外部専門家等の活用事例集

司法書士又は司法書士会を活用

<事例 1>

所有者が死亡している場合で、その相続人把握のため、①相続権利者の住所及び氏名の調査、②被相続人ごとの相続関係説明図の作成、③相続権利者を確定するための書類の収集等を司法書士に委託している。なお、調査に必要な戸籍謄本等は自治体で取得している。

<事例 2>

平成 29 年から、所有者等の特定についての業務を司法書士に委託している。具体的には、①「空き家対策事業に関する相談業務」、②「不動産登記情報及び法務局に備えられた公図等による空き家の所在の確認並びに登記情報による空き家及びその敷地の所有者（登記名義人）の確認業務」、③「空き家及びその敷地の所有者及びその相続人調査のために甲が取得する戸籍等の調査及び確認業務」、④「甲の申立てに係る成年後見人（保佐人、補助人を含む。以下、この項において同じ。）選任申立書、相続財産管理人選任申立書及び不在者財産管理人選任申立書、並びに各申立に必要な添付書類一式の作成業務」、⑤「成年後見人、相続財産管理人及び不在者財産管理人に就任して行う財産管理業務」、⑥「その他空き家対策事業に関する業務」を司法書士が実施している。

<事例 3>

県司法書士会と協定を結び、所有者等の特定について、登記簿情報等による所有者の確認、所有者の生存及び所在の確認、所有者が死亡している場合はその相続人調査業務を委託している。

<事例 4>

自治体職員が所有者等の特定に当たって作成した空き家の相続関係図の正確性について、司法書士に最終確認を依頼している。

<事例 5>

司法書士会等に業務を委託し、空き家の登記名義人の確認、相続人等の確定のための戸籍や住民票等の取得、所有者が特定できた場合の相続人関係図の作成を依頼している。

戸籍を 10 通取得しても所有者が特定できない場合は、自治体と協議し、場合によっては調査を中止している。

行政書士又は行政書士会を活用

<事例>

所有者が死亡し、相続人が多数いる等の複雑な権利関係にある空き家について、その家系図作成等の業務を行政書士（行政書士として契約しているが、司法書士や土地家屋調査士の資格も持つ）に依頼している。

弁護士又は弁護士会を活用

<事例 1>

行政代執行等の実施を視野に入れた特定空家等については、その所有者の特定について弁護士にアドバイスを依頼している。

<事例 2>

所有者が特定できなかった空き家について、空家法第 14 条第 10 項（略式代執行）に規定されている「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」に該当するかどうかの確認を弁護士会に依頼している。

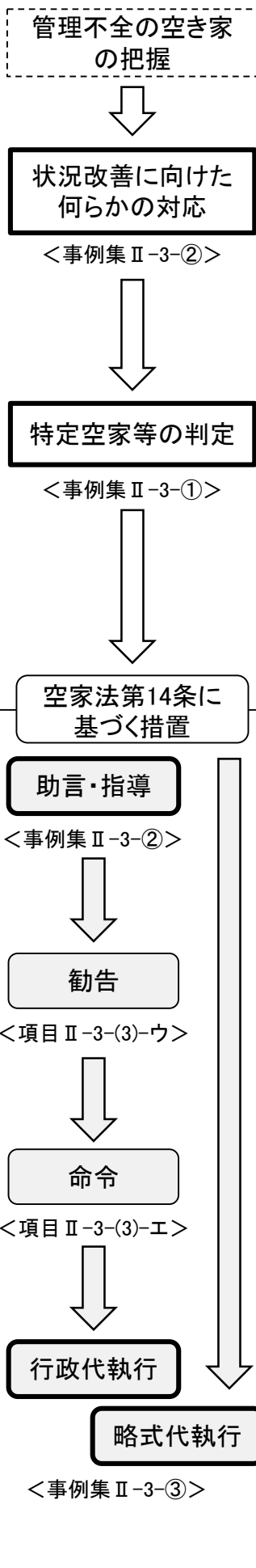
その他（建築士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士会）

<事例>

建築士会、行政書士会、司法書士会、土地家屋調査士会、弁護士会及び不動産鑑定士協会と協定を締結し、自治体が行う所有者等の特定等の空き家対策について、専門的なアドバイスや提言をもらっている。

Ⅱ-3 管理不全の空き家に対する取組

管理不全の空き家への対応フローと各段階毎の事例集目次



事例集Ⅱ-3-① 特定空家等の判定基準事例集 121ページ～

概要	ページ
国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化	121、122
国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない	121、123
損壊状態等一部を点数化。点数化困難なものは点数化しない	121、124～132
被災家屋の応急危険度判定を準用	121、133～135
空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成	121、136、137
結果に応じ特定空家等とはせずに独自の区分の空き家として対応	121、138～140

事例集Ⅱ-3-② 所有者等に対する助言・指導等取組事例集 141ページ～

概要	ページ
所有者等が無反応、危険性を認めない等、改善の意思が認められない場合	141～143
所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合	144
所有者等が空き家所在自治体外に居住しており、物件の現状等を把握していない場合	145
所有者等だけでは改善が困難な場合	146

事例集Ⅱ-3-③ 行政代執行・略式代執行取組事例集 147ページ～

費用回収の工夫例(分割納付、財産差押え等)	
事例番号	1、5、11、42
財産管理人制度の利用による費用回収例	
事例番号	6、8、9、10、12、13、17、26、27、29、33、39、43、44、48
工事手法の工夫例(基礎部分残置、他の空き家との一括除却等)	
事例番号	5、10、14、15、16、18、24、30、32、39、40
通学路や線路等に近い空き家の代執行実施例	
事例番号	3、5、7、11、15、22、24、29、32、37、39、41、42、45、46
ブロック塀や草木等の軽微な略式代執行実施例	
事例番号	9、26、27、29
借地上の空き家の行政代執行実施例	
事例番号	3、11、13、14、42、46
借地上の空き家の略式代執行実施例	
事例番号	15、20、24、25、32、34、35、37、41、48
相続財産管理人を対象とした行政代執行実施例	
事例番号	12、13

II-3-① 特定空家等の判定基準事例集

国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化			
自治体名	大阪府 池田市	事例番号	①
<p>国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準を参考に、例えば、「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」の項目であれば、「建築物が著しく倒壊等するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」など想定されるおそれについて細分化し、さらに「建築物の著しい傾斜」、「基礎及び土台の損傷」等の項目を設定し、その項目ごとに影響の範囲や危険等の切迫性等も加味して点数化。一定の基準点を超えた特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を実施</p>			
国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない			
自治体名	和歌山県 橋本市	事例番号	②
<p>国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準から、「基礎に不同沈下がある」、「屋根が変形している」等45項目を抽出し、いずれか一つでも該当する項目があれば特定空家等と判定する。</p>			
損壊状態等一部を点数化。点数化困難なものは点数化しない			
自治体名	新潟県 十日町市	事例番号	③
<p>基礎や柱の傾斜、壁や屋根の損壊等といった外見で判別できその状態を点数化しやすい基準については点数で判定するが、衛生上有害、景観への悪影響のような点数化がしにくい基準については、その状態の有無で判定する。</p>			
被災家屋の応急危険度判定を準用			
自治体名	青森県 五所川原市	事例番号	④
<p>地震等で被災した建築物について倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、附属設備の転倒などの危険性を判定するための「応急危険度判定調査表」を空き家調査に準用し、その結果に基づき特定空家等の判定を行う。</p>			
空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成			
自治体名	福島県 会津若松市	事例番号	⑤
<p>国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準のうち、「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」であることを判断する基準の一つとして、市町村独自に「立地状況」の項目を設定している。</p>			
結果に応じ特定空家等とはせずに独自の区分の空き家として対応			
自治体名	東京都 板橋区	事例番号	⑥
<p>独自の判定基準に基づき判定を行い、基準を超えた空き家の場合は「特定空家等」としているが、居住している場合でも基準を超えた場合は「特定老朽建築物」と認定し、居住の有無にかかわらず、建築物の状態に応じた管理不全の建築物への対応を行うこととしている。</p>			

国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、**全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。**（空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする）

※特定空家等の認定（右記①）は、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」により判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。

※全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づく情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

① 認められる状態の有無	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を受ける状況になるか否か	③ 悪影響の程度 悪影響の度合い A	④ 危険等の切迫性		合計 A×B×C
			悪影響の範囲 2 歩行者の通行量が多い道路に影響（通学路等） 隣接地に広範囲に影響（下記以外） 敷地境界隣接地を越えて影響（臭気、音） 景観保全に影響（ただし③の状態のみ） 普通の通行量の道路に影響 隣接地に影響 B	切迫性が高い 2 切迫性が低い 1 C	

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。						
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある						
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。						
（イ）屋根ふき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
（ロ）外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
（ニ）屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
（ホ）門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40		
					合計	0

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) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
					合計	0

③ 適切な管理がおこな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) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観の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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
					合計	0

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) 立木が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	落雪	-	-	
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50		
					合計	0
					全合計	0

特定空家等の認定基準

橋本市空家等対策計画【別紙1】

<p>「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」</p>	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p>	<p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p>	<p>イ 建築物の著しい傾斜</p>	1	基礎に不同沈下がある。	
				2	柱が傾斜している。	
				3	基礎が破損又は変形している。	
				4	土台が腐朽又は破損している。	
				5	基礎と土台にずれが発生している。	
				6	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	
				7	柱とはりにずれが発生している。	
			<p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p>	<p>(イ) 基礎及び土台</p>	8	屋根が変形している。
					9	屋根ふき材が剥落している。
					10	軒の裏板、たる木等が腐朽している。
				<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	11	軒がたれ下がっている。
					12	雨樋がたれ下がっている。
					13	壁体を貫通する穴が生じている。
					14	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。
		<p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p>	<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	15	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。	
				16	看板の仕上材料が剥落している。	
				17	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	
				18	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	
				19	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	
				20	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	
			<p>(ロ) 外壁</p>	21	屋外階段、バルコニーが傾斜している。	
				<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	22	門、塀にひび割れ、破損が生じている。
					23	門、塀が傾斜している。
			<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	24	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	
				<p>(ホ) 門又は塀</p>	25	水抜き穴の詰まりが生じている。
					26	ひび割れが発生している。
<p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p>	27	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。				
	28	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。				
	29	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。				
	30	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。				
<p>「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」</p>	<p>(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。</p>	31	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。			
		<p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p>	32	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。		
	33		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。			
	34		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。			
	35		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
	<p>「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」</p>	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p>	36	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		
37			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。			
<p>(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。</p>		38	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。			
		39	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。			
		40	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。			
		41	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。			
		42	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。			
		43	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。			
		<p>(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。</p>	44	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。		
			45	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。		

十日町市特定空家等判断基準

空家対策等の推進に関する特別措置法第14条第14項の規定に基づく「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（以下「ガイドライン」という。）により、当市の判断基準を策定した。

1 「特定空家等」の定義

(1) 空家等

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

(2) 特定空家等

以下と認められる空家等で一つでも該当するものをいう。

- 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

2 判断基準について

空家等の物的状態が、1 (2) の①～④の各状態であるか否かを判断に際する基準は、【別紙1】～【別紙4】とする。以下(1)～(4)とする。

なお、①又は②の「おそれのある状態」とは、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つて、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。この状態は、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。

(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

【別紙1】

- ・判定結果が100点以上を「特定空家等」とする。
- ・評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策（修理等）の規模の大きさを点数化したものである。
- ・Aランク・Bランク・Cランクは、別添の写真を例示する。

(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】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・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場合を含むものとする。

(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

【別紙3】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・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場合を含むものとする。

(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【別紙4】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・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場合を含むものとする。

3 調査にあたっての留意事項

- ・建築士の資格を有する者を含む2名以上で現地を調査する。
- ・建物全体及び敷地状況等を撮影及び記録する。
- ・第3者等周辺への影響の程度や危険性の切迫性等についても調査する。

4 周辺の建築物や通行人等の第3者に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて

「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、又は通行した場合に被害を受ける状況にあるか否か等を判断する。その際の判断は一律とする必要はなく、立地環境等地域の特性に応じて適宜判断することになる。

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からである。

5 悪影響の程度と危険等の切迫性について

「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。その際の判断は一律とする必要はなく、気候条件に応じて、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。

例えば老朽化した家屋等が、大雪や台風等の影響を受けるおそれがある場合等は、「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からである。

「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

- (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

この(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上記の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際する基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、(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。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。

【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」

所在地(住居表示)	調査日	調査員
十日町市	平成 年 月 日	

1 「建築物の崩壊・落下の危険度」判定表

部位	部位別危険度			評点※
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又は梁	25点 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	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、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要するもの	100点 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のあるもの等修理不能なもの	点
外壁の状況	12.5点 外壁面の一部に剥離、破損等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥離、ずれ、破損が生じており、大修理を要するもの	/	点
屋根の状況	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥離、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥離、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥離、ずれ、破損等が生じており、修理不能なもの	点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				点

※ 評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策(修理等)の規模の大きさを点数化したもの

2 「第3者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表

判定要素	判定
敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第3者へ危害を及ぼすおそれ (無い場合の理由)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

3 その他(特記事項)

--

【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

(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。

該当に○

・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。

該当に○

・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」

(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。 該当に○

・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。 該当に○

・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」

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

該当に○

・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。

該当に○

・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、蜂等が発生し、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。

該当に○

・門扉が施錠されていない、窓が壊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。	

被災建築物応急危険度判定調査表

木造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

木

整理番号 _____ 調査日時 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名 (都道府県/No) _____ (_____ / _____)
 _____ (_____ / _____)

整理番号

建築物概要

- 1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他 (_____)
 4 構造形式 1.在来(軸組)構法 2.枠組(壁)工法(ツバハイパー) 3.プレファブ 4.その他 (_____)
 5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他 (_____)
 6 建築物規模 1階寸法 約ア _____ m × イ _____ m

建築物番号

住宅地図整理番号

3

4

5 階

ア m

イ m

調査 調査方法：(1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)

- 1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

調査方法

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 (_____)

1

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)
④建築物の1階の傾斜	1.1/60以下	2.1/60~1/20	3.1/20超
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険有り
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合(要内観調査)	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

判定

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①瓦	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損
②窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険有り
③外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、剥離
④外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊
⑤看板・機器類	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.落下の危険有り
⑥屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑦その他 (_____)	1.安全	2.要注意	3.危険
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランク	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

判定

総合判定 (調査の1で危険と判定された場合は危険、それ以外は調査の2と3の大きい方の危険度で判定する。)

総合判定

1. 調査済 (緑) 2. 要注意 (黄) 3. 危険 (赤)

コメント (構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。)

コメントは判定ステッカーの注記と同じとする。

鉄骨造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

S

整理番号 _____ 調査日時 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名 (都道府県/No) _____ (_____ / _____)
 _____ (_____ / _____)

整理番号

建築物概要

- 1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他 (_____)
 4 構造形式 1.ラーメン構造 2.ブレース構造 3.プレファブ 4.その他 (_____)
 5 階数 地上 _____ 階 地下 _____ 階
 6 建築物規模 1階寸法 約 A _____ m × I _____ m

建築物番号

住宅地図整理番号

3
 4
 地上 _____ 階
 地下 _____ 階
 A _____ m
 I _____ m

調査 調査方法：(1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)

- 1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 (_____)

調査方法

1

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク	
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり	
②不同沈下による建築物全体の傾斜	1.1/300以下	2.1/300~1/100	3.1/100超	
③建築物全体又は一部の傾斜				
傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合	1.1/100以下	2.1/100~1/30	3.1/30超	
傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合	1.1/200以下	2.1/200~1/50	3.1/50超	
被害最大の階(階)	④部材の座屈の有無	1.無し	2.局部座屈あり	3.全体座屈あるいは著しい局部座屈
	⑤筋違の破断率	1.20%以下	2.20%~50%	3.50%超
	⑥柱梁接合部及び継手の破壊	1.無し	2.一部破断あるいは亀裂	3.20%以上の破断
	⑦柱脚の破損	1.無し	2.部分的	3.著しい
	⑧腐食の有無	1.ほとんど無し	2.各所に著しい錆	3.孔所が各所に見られる
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合 (要内観調査)	2.要注意 Bランクが3以内の場合	3.危険 Cランクが1以上又はBランクが4以上	

①

②

③

被害最大の階
 階

④

⑤

⑥

⑦

⑧

判定

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①屋根材	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損
②窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険有り
③外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、剝離
④外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊
⑤看板・機器類	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.落下の危険有り
⑥屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑦その他 (_____)	1.安全	2.要注意	3.危険
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

判定

総合判定 (調査の1で危険と判定された場合は危険、それ以外は調査の2と3の大きい方の危険度で判定する。)

総合判定

1. 調査済 (緑) 2. 要注意 (黄) 3. 危険 (赤)

コメント (構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。)

コメントは判定ステッカーの注記と同じとする。

鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物等の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

RC

整理番号 _____ 調査日時 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名 (都道府県/No) _____ (_____ / _____)
 _____ (_____ / _____)

整理番号

建築物概要

- 1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他 (_____)
 4 構造種別 1.鉄筋コンクリート造 2.プレキャストコンクリート造 3.ブロック造
 4.鉄骨鉄筋コンクリート造 5.混合構造 (_____) と (_____)
 5 階数 地上 _____ 階 地下 _____ 階
 6 建築物規模 1階寸法 約 _____ m × _____ m

建築物番号

住宅地図整理番号

3
 4
 地上 _____ 階
 地下 _____ 階
 ア _____ m
 イ _____ m

調査 調査方法：(1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)

1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

調査方法

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 (_____)

1

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
判定(1) ① ① 損傷度Ⅲ以上の損傷部材の有無	1.無し	2.あり	
判定 ② ② 隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険 ③ ③ 地盤破壊による建築物全体の沈下 ④ ④ 不同沈下による建築物全体の傾斜	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
	1. 0.2m以下	2. 0.2m～1.0m	3. 1.0m超
	1. 1/60以下	2. 1/60～1/30	3. 1/30超
	柱の被害 [下記⑤⑥の調査階 (被害最大の階) _____ 階] (壁構造の場合は柱を壁の長さを読みかえる)		
(2) ⑤ ⑤ 損傷度Ⅴの柱本数/調査柱本数	損傷度Ⅴの柱総数 本 調査柱 本 (調査率 _____ %)		
	1. 1%以下	2. 1%～10%	3. 10%超
判定(2) ⑥ ⑥ 損傷度Ⅳの柱本数/調査柱本数	損傷度Ⅳの柱総数 本 調査柱 本 (調査率 _____ %)		
	1. 10%以下	2. 10%～20%	3. 20%超
危険度の判定 判定(1)と判定(2)のうち大きな方の危険度で判定する	1.調査済み (要内観調査)	2.要注意	3.危険

判定(1)
 ①

②

③

④

柱の被害最大の階

⑤

⑥

判定(2)

判定

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
① ① 窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険有り
② ② 外装材 (モルタル・タイル・石貼り等)	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、剝離
③ ③ 外装材 (ALC板・PC板・金属・ブロック等)	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊
④ ④ 看板・機器類	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.落下の危険有り
⑤ ⑤ 屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑥ ⑥ その他 (_____)	1.安全	2.要注意	3.危険
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

①

②

③

④

⑤

⑥

判定

総合判定 (調査の1で危険と判定された場合は危険、それ以外は調査の2と3の大きい方の危険度で判定する。)

1. 調査済 (緑) 2. 要注意 (黄) 3. 危険 (赤)

総合判定

コメント (構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。)

コメントは判定ステッカーの注記と同じとする。

特定空家等判定基準表

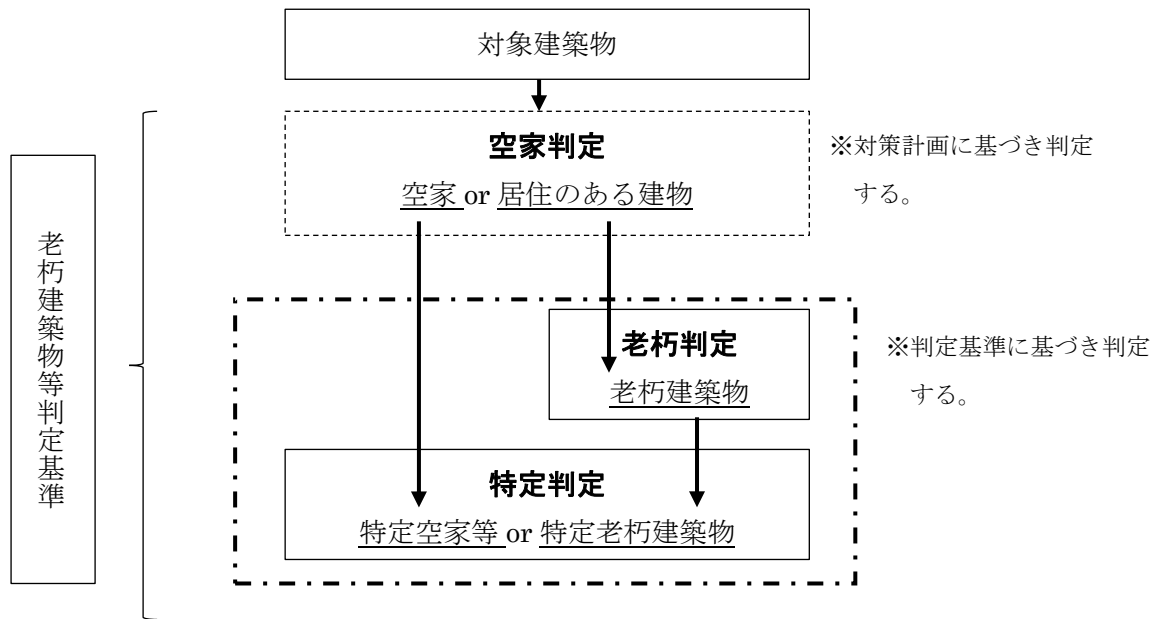
建物所在：
所有者：
住所：

評定区分	評定項目	評定内容	個別評点	項目別最高点	評点
①建築物	傾斜	建物に1/100以上1/60未満の傾斜がある	10	50	
		建物に1/60以上1/20未満の傾斜がある	30		
		建物に1/20以上の傾斜がある	50		
	屋根	屋根葺き材にずれが見られる	10	50	
		屋根葺き材の一部に破損が見られる	20		
		屋根に若干の不陸が見られる	30		
		小屋組の一部に破損が見られる	30		
		屋根仕上面のごく一部に亀裂、剥落が見られる	30		
		屋根に著しい不陸が見られる	50		
		屋根葺き材の大部分が損傷を受けている	50		
		屋根仕上面に亀裂、剥落が見られる	50		
	基礎	基礎に目視できる亀裂がある	10	50	
		基礎に不陸があり基礎の天端と土台に隙間がある	20		
		不同沈下が見られる	30		
		基礎の7割程度にわたって、破断や不同沈下が見られる	50		
	外壁	ボードの目地部にずれが生じている	10	50	
		仕上材が脱落し下地材が見えている	30		
		仕上材が脱落し下地材に破損が生じている	50		
	看板等	看板等の仕上材が剥落している	10	50	
		看板等の支持部分に腐食が見られる	50		
		屋外階段が腐食、破損している	50		
		バルコニーが腐食、破損している	50		
		屋外階段に傾斜がみられる	50		
バルコニーに傾斜がみられる		50			
その他	門、塀に破損がみられる	10	50		
	門、塀に1/100以上1/60未満の傾斜がある	10			
	門、塀に1/60以上1/20未満の傾斜がある	30			
	門、塀に1/20以上の傾斜がある	50			
隣接地への影響	隣接地に倒壊又は落下する可能性がある	50	50		
評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-	

評定区分	評定項目	評定内容	個別評点	項目別最高点	評点
②衛生	建築設備	汚物の流出、臭気の発生がある	20	20	
	ごみ	敷地内に、ごみや廃材が放置されてる	20	30	
		敷地内に、ごみが不法投棄されている	30		
		敷地内のごみのために、多数のねずみ、ハエ、蚊が発生している	30	30	
	近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40	
	助言への反応	状況改善の依頼文発送から6月毎に加算	20	60	
	評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-
③景観	地区	景観まちづくり協定地区内にあり、基準に適合しない	20	30	
		景観重点地区内にあり、基準に適合しない	30		
	外観	屋根、外壁等が汚物や落書き等で汚れている	30	50	
		看板が本来の用をなさない程度まで、汚損又は破損している	40		
		複数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	50	
		①建築物の判定において評点が50点以上	50		
	評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-
④生活環境	草木等	立木の枝等が隣接地にはみ出している	10	30	
		立木の枝等が道路等にはみ出している	20		
		はみ出した立木の枝等のために歩行者の通行が妨げられている	30		
	有害鳥獣等	敷地内に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している	10	30	
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している	20		
		住み着いた動物が周辺の土地・家屋に侵入している	30		
		シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来してる	30		
	落雪	空家からの落雪により歩行者等の通行が妨げられている	20	30	
	立地状況	敷地がその他の道に接している	10	30	
		敷地が市道に接している	20		
		敷地が県道に接している	20		
		敷地が国道に接している	30		
		敷地が通学路に接している	30		
	進入口	敷地内に容易に進入口	20	20	
近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40		
助言への反応	状況改善の依頼文発送から6月毎に加算	20	60		
評点区分合計（100点以上で特定空家等と判定）				-	
備考					

老朽建築物等判定基準について

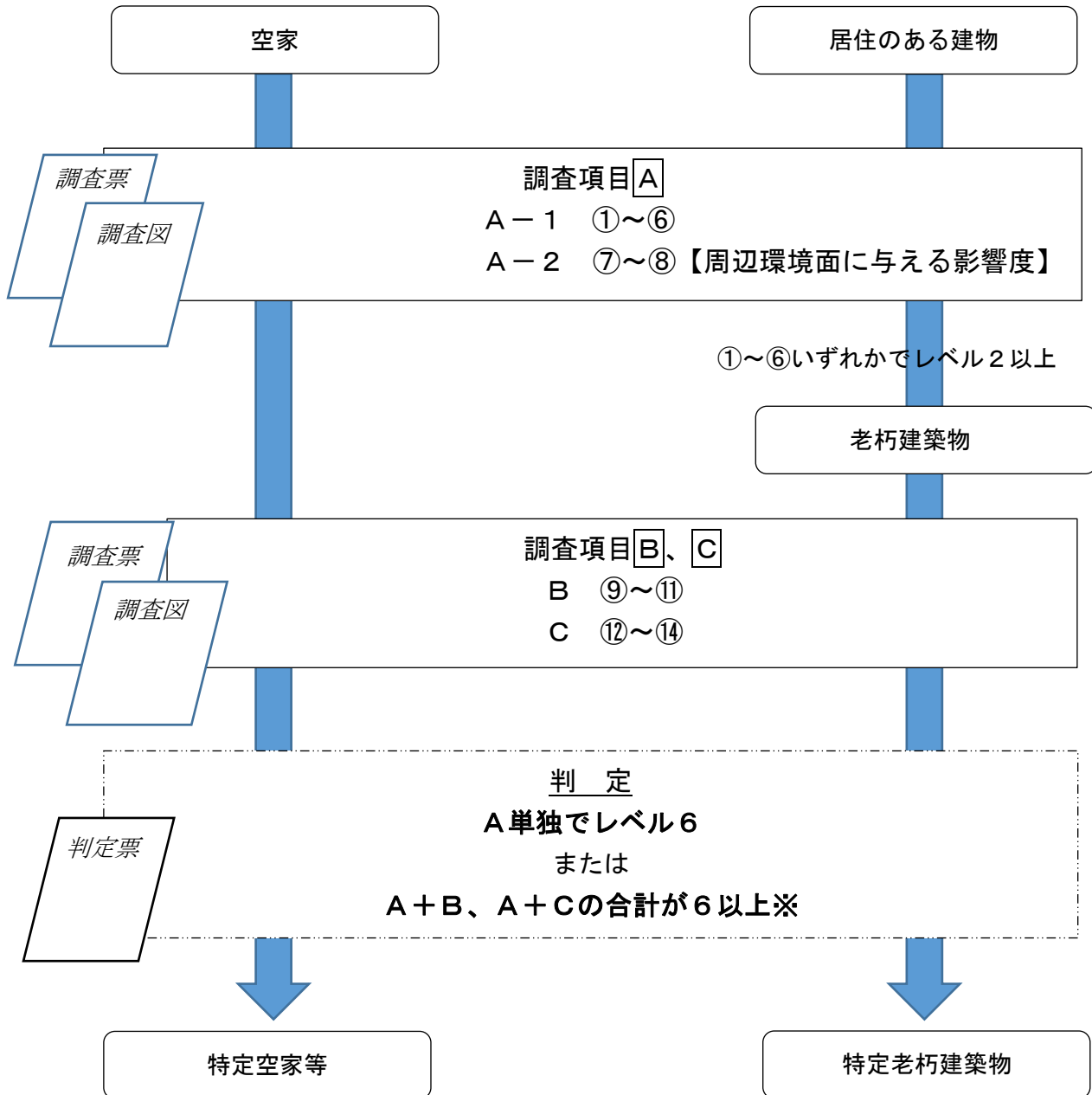
1 判定基準の構成



2 判定項目（国交省ガイドラインの4つの状態）

- 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がある状態
→判定調査票の項目「A」に反映
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
→判定調査票の項目「B」に反映
- 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
→※景観については、本判定基準に盛り込まないものとした。
(理由) ①他の状態の項目と重複する部分がある
例) 窓ガラスの破損状況（生活環境から見た影響度）など
②景観計画では既存建築物に対する制限がない
③定量的に判断しにくい
- 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
→判定調査票の項目「C」に反映

3 老朽判定および特定判定のフロー



※Aを必須としたのは、問題の多くが建築物や工作物に起因している。また建築物は財産でもあり、特定認定することに対して慎重に判断する必要がある。

※2項目で最高点レベル3（3点）を採用している理由は、法（第2条2項「特定空家等」とは、著しく保安上危険となる状態、著しく衛生上有害となる状態及び生活環境の保全を図る上で不適切等となっており、明らかな状態は、各々でレベル3（3点）以上としている。

※居住のある建物は、建築物の影響度であるA項目でレベル2以上あれば、老朽建築物となり、対策計画に基づき対応していく。

※その他、本基準を勘案し、総合的な観点から特に区長が危険性等があると判断した老朽建築物等については、「特定」に認定することができる。

判定票

整理番号

1.基本情報											
所在地	板橋区	0	0	調査日	平成	0	年	0	月	0	日
居住者	<input type="checkbox"/> 居住あり <input type="checkbox"/> 居住なし			住宅地図	P	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	確認方法	0			調査員氏名	0					

2.建築物概要											
用途地域	<input type="checkbox"/> 専用住宅	<input type="checkbox"/> 共同住宅	<input type="checkbox"/> その他	0	敷地面積	0	m ²				
階数	地上	0	階	地下	0	階	建築面積	0	m ²		
構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨造	<input type="checkbox"/> その他	0	延べ面積	0	m ²				
接道	<input type="checkbox"/> 接道有	<input type="checkbox"/> 接道なし	種別	0	建築年	確認申請	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	0	0	年
地区名	0										

A 建築物に係る影響度

A-1		
	評点	該当無
①	0	/
②	0	<input type="checkbox"/>
③	0	<input type="checkbox"/>
④	0	<input type="checkbox"/>
⑤	0	<input type="checkbox"/>
⑥	0	<input type="checkbox"/>
A-2		
⑦	0	/
⑧	0	/

最高点	0
合計点	0

B 衛生環境面から見た影響度

	評点	該当無
⑨	0	<input type="checkbox"/>
⑩	0	<input type="checkbox"/>
⑪	0	<input type="checkbox"/>

最高点	0
合計点	0

C 生活環境から見た影響度

	評点	該当無
⑫	0	<input type="checkbox"/>
⑬	0	<input type="checkbox"/>
⑭	0	<input type="checkbox"/>

最高点	0
合計点	0

<最高点による評価結果>

A	0	A+B	0	A+C	0
---	---	-----	---	-----	---

参考値	⑦~⑭の合計点	0
	合計点を該当項目数で割った値	0

3.総合判定

特定空家等	特定老朽建築物	空家等	老朽建築物	該当なし

【条件Ⅰ】

A、A+B(B=3点)、A+C(C=3点)が6点以上である

【条件Ⅱ】

A-1①~⑥のいずれかで2点以上であ

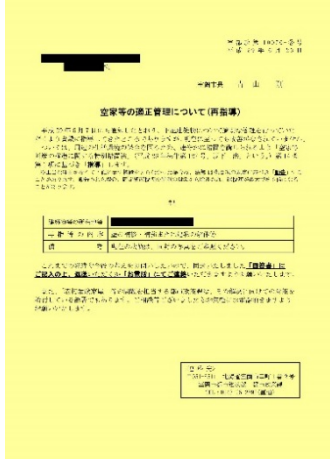
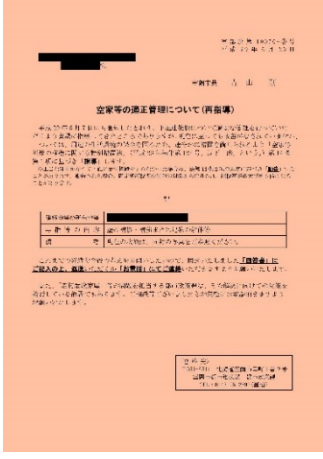
※条件Ⅰを除く

(コメント欄)

II-3-② 所有者等に対する助言・指導等取組事例集

○ 所有者等が無反応、危険性を認めない等、改善の意思が認められない場合

<指導文書の用紙色の変更>

自治体名	北海道 室蘭市
取組概要	
<p>指導を無視する又は受け入れない所有者等に対し、対応の必要性を強く意識させるため、再指導文書の用紙色を黄色や赤色に変更するとともに、文書裏面に空家法の関連条文を記載。同市では、これにより、所有者等からの返答が増加したとしている。</p>	
	
再指導文書（黄色）	再指導文書（赤色）

<指導文書の記載内容の変更>

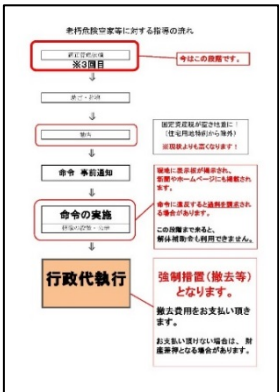
自治体名	愛知県 津島市
取組概要	
<p>初回の指導で改善が見られない所有者等に対しては、「対応をしていただくよう本市より文書にて依頼していましたが、いまだに改善がなされていないように見受けられます。」などと、以前から指導しているが改善が見られないことを2回目以降の指導文書に明確に記載することで改善を働きかけている。</p>	

自治体名	広島県 呉市
取組概要	
<p>所有者等に送付した「当該建築物の現況」及び「放置した場合の近隣に対する影響度合」を伝える文書により所有者等から改善意思が示されたが、その後、改善が見られなかったため、「本市が改善等の意思を確認してから数か月経過するも、一向に改善していないこと」及び「当該建築物が危険な状況にあり早急な改善を要すること」を記載した再指導文書を送付し、改善を働きかけた。</p>	

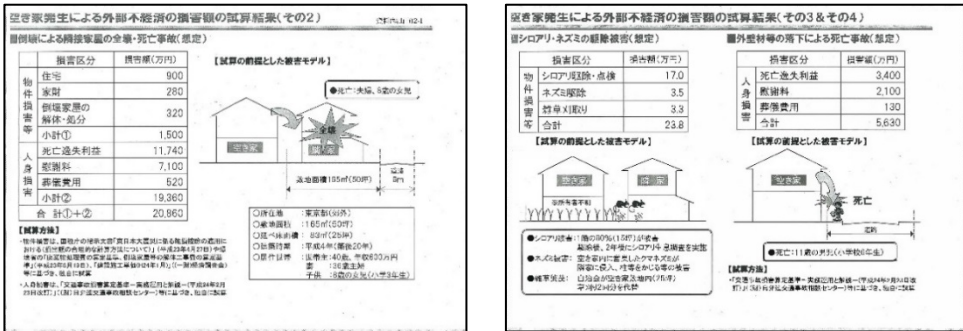
<再指導時の指導方法の変更>

自治体名	千葉県 柏市
取組概要	
<p>文書での指導を複数回実施したが、所有者等からの反応はなく、改善が行われた様子も見られなかった。そのため、所有者等を訪問して文書及び口頭で指導を実施し、その際には、空き家の管理責任は一義的には所有者等に存在し、建材の飛散等により他人にけがをさせた場合、所有者等の責任になり、損害賠償請求を受ける（被害者の人生にも多大な影響を及ぼす）可能性があることを説明し、早期に対応するよう働きかけた。その後、建物が除却され、更地となった。</p>	

<改善措置を行わない場合の今後の措置の周知>

自治体名	兵庫県 姫路市
取組概要	
<p>助言・指導の際に、改善措置を行わない場合には指導内容が段階的に厳しくなっていくことを示した、空家法に基づく代執行までの流れを記載したフロー図を同封することで、所有者等に今後の措置を意識させ、改善を促している。</p>	 <p>同封しているフロー図</p>

<放置したことにより被害が発生した場合の賠償責任の説明>

自治体名	広島県 福山市
取組概要	
<p>改善措置を行わない所有者等に対し、面談で繰り返し放置した場合のリスクについて説明。その際に、公益財団法人日本住宅総合センターが作成した、空き家が原因で発生する損害額（賠償額）を記載した資料を用いて具体的に説明し、所有者等が危険性をより理解できるようにしたことと改善措置が図られた。</p>	 <p>説明の際に使用している資料</p>

<周辺住民に空き家の危険性を周知>

自治体名	富山県 上市町
取組概要	
<p>借地上の空き家であり、建物所有者は土地所有者に空き家を譲り渡したという認識であったため、改善に応じなかった。そのため、当該空き家のある町内会に対し、当該空き家は危険な状態であるため近づかないよう注意する文書を回覧したところ、建物所有者が除却を実施した。</p>	

自治体名	大阪府 豊能町
取組概要	
<p>文書及び電話により改善を働きかけたが、相続放棄しており、管理義務はないと相続人は主張し、改善には応じなかった。そのため、その後の指導においては周辺住民からの苦情等を伝え、当該空き家の危険箇所にカラーコーン等を設置することで、周辺に危険な状態であることを周知していることを説明し、早期の改善が必要であると働きかけた。</p>	

○ 所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合

<自治体の補助制度を案内>

自治体名	兵庫県 宍粟市
取組概要	
<p>空き家の除却に対する補助制度を設けており、下記要件を満たす空き家である場合、助言・指導の際に当該補助制度を紹介することで、所有者等が当該補助を利用した空き家の除却を実施している。</p> <p>①補助対象建築物 老朽危険空き家（条例に規定する管理不全空き家等認定台帳に登録された空き家等）で、国土交通省の空き家再生等推進事業における基準により不良住宅と認定されたもの</p> <p>②補助対象者 条例に基づく指導又は助言を受けた老朽危険空き家の所有者又は管理者</p> <p>③補助事業内容 老朽危険空き家の除却を行う事業で市長が認定したもの ただし、他の制度による補助、助成その他の給付を受けるものを除く。</p> <p>④補助率、限度額：補助対象経費の 1/2 以内、上限 50 万円</p>	

<自治体の補助制度以外に民間銀行ローン等を紹介>

自治体名	北海道 函館市
取組概要	
<p>経済的理由により除却を行うことは困難であるとし、改善措置を実施しない所有者等に対して、市の補助制度の活用を勧めるとともに、民間銀行の空き家解体ローンの情報提供を行っている。</p>	

<所有者の代わりに自治会が改善措置をとるための補助制度を設置>

自治体名	兵庫県 姫路市
取組概要	
<p>市内における危険な空き家等の除却を推進するため、国土交通省の空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）を活用し、自治会向けと個人向けに「姫路市老朽危険空き家対策補助金」を設けている。そのうち自治会向けの補助要件は下記のとおりとなっている。</p> <p>① 補助要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね 10 年以上使用されていない建築物 ・過半が居住用の戸建て住宅（事業者は資力があると考えられるため店舗は除外） ・住宅地区改良法に規定する不良住宅で、構造の腐敗又は破損が著しいと認められるもの ・敷地周辺に及ぼす危険性が著しいと認められるもの ・当該建築物に所有権以外の権利が設定されていないこと ・建物所有者及び土地所有者から解体撤去の同意を得ていること <p>② 補助率、限度額：補助対象経費の 1/2 以内、上限 100 万円</p>	

○ 所有者等が空き家所在自治体外に居住しており、物件の現状等を把握していない場合

<空き家の現況写真や周辺地図の送付>

自治体名	千葉県 香取市
取組概要	
<p>空き家の現況に関するお知らせ文書（現況の連絡のみ。代執行措置や賠償責任の可能性等は記載していない）及び空き家の現況写真を送付。同市では、所有者等が市外在住者の場合、権利者であることを把握していないことがあるため、現況と対応が必要なことを知らせることにより、所有者等による自主的な改善が見込めるとしている。</p> <p>また、空家法第 14 条に基づく指導の前に、まずお知らせ文書を送付することにより、指導文書を突然送付するよりも所有者等からの反発が回避できる効果も見込んでいる。</p>	

自治体名	東京都 世田谷区
取組概要	
<p>管理不全の空き家への対応を依頼する文書を送付する際に「周辺住民から苦情が出ていること」及び「悪影響の具体的な状況」を記載。また、所有者等が遠方に住んでおり、空き家の現状を知らない場合が多いため、当該文書送付時には、空き家の現況写真と空き家周辺の地図を同封。なお、当該文書送付の時点では改善措置期限は設けず、まず担当課への連絡を求める旨の記載にとどめている。</p>	

<地域の解体業者の紹介>

自治体名	長野県 高森町
取組概要	
<p>空き家の相続人に対し、文書で改善を依頼したところ、「県外に居住しているため、町やその周辺地域で解体等を相談できる事業者が分からず対応に困っている」との回答を得た。そのため、町が町内の解体業者を紹介したところ、相続人から改善を実施するとの回答を得た。</p>	

<自治会長が地域の現状を伝達>

自治体名	広島県 安芸高田市
取組概要	
<p>遠方に居住し、自身は空き家と無関係であることを主張する所有者への空き家の現状説明及び今後の管理方法の協議の際に、地域の自治会長が同席し、自治会長が、当該空き家からの瓦の落下や敷地内の雑草の繁茂により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている現状を所有者に訴えた。これにより、所有者は空き家の現状を理解し、改善を行った。</p>	

○ 所有者等だけでは改善が困難な場合

<弁護士会の協力>

自治体名	愛知県 名古屋市
取組概要	
土地と空き家の所有者が異なる場合に、土地所有者から市に対して、空き家所有者に対する空家法に基づく措置の実施を求められることがあるが、本来、一義的には所有者間の問題であるため、空き家等に関する民事間の紛争の解決に資するための取組として、県弁護士会と連携して、空き家問題に特化した電話無料法律相談会を開催している。	

<NPO法人の協力>

自治体名	愛知県 豊橋市
取組概要	
文書で改善を依頼した所有者に判断能力がなく、管理不全の空き家に対応する親族がいない状況であったため、所有者の生活支援を行っているNPO法人に当該空き家について相談したところ、空き家の管理等はできないとの回答であったが、NPO法人と協議の上、NPO法人による成年後見人の選定手続を実施。成年後見人（司法書士）が選定された後は、当該後見人に空き家の管理を依頼し、市の解体費補助金を使用することで、空き家を除却することができた。	

II-3-③ 行政代執行・略式代執行取組事例集

自治体名	人口規模			No	代・略	改修・除却	代執行対象	周辺環境	借地
	20万人以上	5~20万人	5万人未満						
室蘭市		○		1	代	除却	平屋	家屋に隣接、下方に住宅有り	
礼文町			○	2	略	除却	2階建	観光地に向かう主要道路沿い	
豊浦町			○	3	代	除却	2階建	家屋に隣接、通学路沿い	○
五所川原市		○		4	略	除却	2階建	家屋に隣接	
川西町			○	5	代	除却	3階建	家屋に隣接、通学路沿い	
前橋市	○			6	略	除却	平屋	家屋に隣接	
柏市	○			7	代	除却	3階建	家屋に隣接、JRの線路及び都市計画道路に近い	
香取市		○		8	略	改修	ビル附属物	国道に近い	
				9	略	除却	ブロック塀	家屋に隣接	
				10	略	除却	2階建	家屋に隣接、国道に近い	
品川区	○			11	代	改修	平屋・廃棄物	家屋に近接、通学路沿い	○
板橋区	○			12	代	除却	2階建・廃棄物	家屋に隣接	
十日町市		○		13	代	除却	2階建	家屋に隣接	○
				14	代	除却	2階建	家屋に隣接、国道沿い	○
				15	略	除却	元旅館(2階建ほか)	家屋に隣接、線路に近い、通学路沿い	○
魚沼市			○	16	略	除却	2階建	家屋に隣接	
黒部市			○	17	略	除却	2階建	家屋に隣接	
上市町			○	18	略	除却	平屋	家屋に隣接	
				19	略	除却	平屋	家屋に隣接	
				20	略	除却	平屋	家屋に隣接	○
越前町			○	21	略	除却	2階建	家屋に隣接、河川近く	
高森町			○	22	略	改修	2階建	家屋に隣接、通学路沿い	
筑北村			○	23	略	除却	2階建・倉庫	家屋に隣接	
恵那市		○		24	略	除却	2階建	通学路沿い	○
瀬戸市		○		25	略	除却	平屋	家屋に隣接	○
東近江市		○		26	略	除却	草木	家屋に隣接	
				27	略	改修・除却	2階建・草木	家屋に隣接	
与謝野町			○	28	略	除却	平屋	家屋に隣接	
箕面市		○		29	略	除却	ブロック塀	家屋に隣接、通学路沿い	
岬町			○	30	略	除却	平屋2戸	家屋に隣接、下方に住宅有り	
姫路市	○			31	略	除却	2階建	家屋に隣接	
尼崎市	○			32	略	除却	平屋・廃棄物	家屋に隣接、通園路沿い	○
				33	略	除却	2階建・廃棄物	家屋に隣接、国道近く	
明石市	○			34	略	除却	平屋	家屋に隣接	○
				35	略	除却	2階建	家屋に隣接	○
洲本市			○	36	略	除却	平屋	家屋に隣接	
橋本市		○		37	略	除却	2階建	家屋に隣接、通学路沿い	○
鳥取市		○		38	略	除却	平屋	家屋に隣接	
宇部市		○		39	略	除却	2階建	家屋に隣接、通学路に近い	
高知市	○			40	略	除却	平屋	家屋に隣接	
飯塚市		○		41	略	除却	2階建	家屋に隣接、通学路沿い	○
				42	代	除却	2階建2戸	家屋に隣接、通学路沿い	○
宗像市		○		43	略	除却	2階建	家屋に隣接	
				44	略	除却	2階建	家屋に隣接	
岡垣町			○	45	略	除却	平屋	家屋に隣接、通学路沿い	
東峰村			○	46	代	除却	3階建	家屋に隣接、国道(通学路)沿い	○
新上五島町			○	47	略	除却	2階建	家屋に隣接	
別府市		○		48	略	除却	2階建	家屋に隣接	○

自治体名	No	費用(万円)	回収状況	財管人利用	補助金利用	庁内連携の場・協議会等の活用
室蘭市	1	840	分割納付中			代執行実施方針の確認
礼文町	2	95	全額自治体負担			
豊浦町	3	170	検討中			
五所川原市	4	583	全額自治体負担			
川西町	5	389	分割納付中			特定空家等判定
前橋市	6	99	全額回収済	相続		代執行実施方針の確認
柏市	7	1,000	一部回収			代執行実施方針の確認
香取市	8	119	全額回収済	不在者		代執行実施方針の確認
	9	19	全額自治体負担	相続		代執行実施方針の確認
	10	308	回収予定	相続		代執行実施方針の確認
品川区	11	423	全額回収済			特定空家等判定、 代執行実施方針の確認
板橋区	12	約2,000	回収予定	相続		特定空家等判定
十日町市	13	270	一部回収	相続		
	14	172	請求中			
	15	1,040	全額自治体負担			
魚沼市	16	143	全額自治体負担			
黒部市	17	189	一部補助金利用	相続	富山県	
上市町	18	81	一部補助金利用		富山県	
	19	162	全額自治体負担			
	20	135	一部補助金利用		国土交通省	
越前町	21	265	一部補助金利用		国土交通省	代執行実施方針の確認
高森町	22	27	全額自治体負担			
筑北村	23	253	一部補助金利用		国土交通省	代執行実施方針の確認
恵那市	24	227	全額自治体負担			特定空家等判定
瀬戸市	25	76	全額自治体負担			特定空家等判定
東近江市	26	35	回収予定	相続		特定空家等判定
	27	24	検討中	相続		特定空家等判定
与謝野町	28	20	検討中			
箕面市	29	49	全額回収済	相続		
岬町	30	132	一部補助金利用		国土交通省	
姫路市	31	416	全額自治体負担			代執行実施方針の確認
尼崎市	32	345	一部補助金利用		国土交通省	代執行実施方針の確認
	33	292	回収予定	相続		代執行実施方針の確認
明石市	34	99	一部補助金利用		国土交通省	特定空家等判定
	35	210	一部補助金利用		国土交通省	特定空家等判定
洲本市	36	190	一部補助金利用		国土交通省	
橋本市	37	129	一部補助金利用		国土交通省	
鳥取市	38	80	検討中			代執行実施方針の確認
宇部市	39	172	全額回収済	相続		特定空家等判定、 代執行実施方針の確認
高知市	40	93	一部補助金利用		国土交通省	
飯塚市	41	243	全額自治体負担			
	42	207	請求中			
宗像市	43	234	回収予定	相続		
	44	442	一部補助金利用	相続	国土交通省	
岡垣町	45	108	全額自治体負担			
東峰村	46	407	請求中			
新上五島町	47	129	全額自治体負担			
別府市	48	736	回収予定	不在者		

自治体名	No	代執行に係る協議先	備考
室蘭市	1		コンクリート壁崩壊による隣家への被害発生後、対応開始
礼文町	2	道、自治会	
豊浦町	3		廃棄物による追加費用発生
五所川原市	4	県、地方整備局	法人所有物件 抵当権者へ代執行実施を参考通知
川西町	5	県	建物の基礎部分は残置
前橋市	6	警察、市道路管理者、自治会	
柏市	7	JR東日本	法人所有物件 費用回収を別担当課に引継
	8	自治会	
香取市	9		
	10	県建設業協会、家庭裁判所、自治会	建物の基礎部分は残置 アスベスト含有による追加費用発生
品川区	11	警察、学校、自治会	預金差押えによる費用回収
板橋区	12		相続財産管理人を対象とした行政代執行
	13		相続財産管理人を対象とした行政代執行
十日町市	14	自治会	建物の基礎部分は残置
	15		法人所有物件 建物の基礎部分は残置
魚沼市	16		建物の基礎部分は残置
黒部市	17		助言・指導後に相続放棄 相続財産管理人から費用回収後、補助金返還予定
上市町	18	自治会、根抵当権者、財務事務所、家庭裁判所、県	建物の基礎部分は残置
	19	自治会	助言・指導後に相続放棄
	20	自治会	
越前町	21	自治会	
高森町	22		抵当権付の土地
筑北村	23		
恵那市	24	自治会	隣接している別所有者の建物も同時に工事を実施(費用負担は別所有者)
瀬戸市	25		
東近江市	26	自治会	空き家バンクが費用回収に連携
	27	自治会	
与謝野町	28	自治会、関西電力	
箕面市	29		
岬町	30	財務局、府	建物の基礎部分は残置
姫路市	31	自治会、消防、関西電力、警察	
尼崎市	32		除却後跡地周囲にネットフェンスを設置
	33		
明石市	34	市道路管理者、自治会、学校、市教育委員会、警察、消防	
	35	市道路管理者、自治会、学校、市教育委員会、警察、消防	
洲本市	36	近隣地権者、警察、消防、県、自治会	
橋本市	37	自治会、学校	
鳥取市	38		
宇部市	39		建物の基礎部分は残置
高知市	40		建物の基礎部分は残置
飯塚市	41	警察、消防	
	42	警察、消防	給与差押えによる費用回収中
宗像市	43		
	44		相続財産管理人制度利用による費用回収も検討中
岡垣町	45	県行政書士会	法人所有物件
東峰村	46		
新上五島町	47		
別府市	48		建物は組合名義、土地は5人の共有地

事例番号	1	自治体名	北海道 室蘭市	
			行政代執行・略式代執行	
			措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)			8.9 万人 (6.3%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造亜鉛メッキ鋼板 ^{ふぎ} 葺平屋建て (築 57 年)		
	損壊状況等	・ 空き家の敷地に付帯するコンクリート擁壁が崩壊し、斜面下の民家が被災 ・ 斜面崩落により隣接する擁壁の崩壊など、更なる被害発生のおそれあり。		
	周辺環境	傾斜地に所在する住宅地		
	動産	無し		
所有者等の状況		所有者は市外に居住		
費用 (うち補助金)	840 万円 (無)	利用制度	—	
費用回収状況	所有者が分割納付中	財産管理人制度の利用	有・無	
代執行までのそれぞれの措置				
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等	
①	特定空家等判定	平成 28 年 4 月 25 日	—	
②	立入調査等	28 年 4 月 26 日	安全を考慮し、建物内部には入らなかったが、建物敷地内に入り、外観目視で調査	
③	助言・指導	同上	—	
④	勧告	28 年 5 月 11 日	現地の状況から、措置期限の短縮が課題となったため、それぞれの措置期限は 1 週間程度の熟慮期間を考慮し、所有者から対応ができない旨の回答書を得ることで短縮を図った (文書は全て手交し、写真に記録)	
⑤	命令	28 年 5 月 20 日		
⑥	戒告	28 年 6 月 28 日	措置期限 7 月 19 日	
代執行実施に関する事務の実施状況				
実施日	実施手順	実施内容		
平成 28. 4. 21	内部での検討	前日 (20 日) に空き家の敷地に付帯するコンクリート擁壁が崩壊し、隣家に被害が出たことを受け、被害状況の把握、応急対策、今後の対応等を協議		
	所有者との協議	面談で応急対策及び今後の対応を協議。経済的事実等により、自己対応は困難と判断		
28. 4. 22	被害への対応	降雨に備え現場養生の実施、対策工事へ向けて現地の測量調査の実施		
28. 4. 27 ～28	法定・非法定協議会での協議	市空家等対策会議において、今後の対応方針、特定空家等判定の確認、指導・勧告・命令に係る猶予期間の短縮方法、被害者への対応、市議会への対応等を協議 行政代執行を見据えた対応とすること、可能な限りの所有者情報、特に経済状況の情報の入手に		

		努めること等を確認
28.5.2	所有者等との協議	所有者及び相続人の関係図を作成
28.5.9～10	他自治体への問合せ	行政代執行に向け、実績のある他自治体へヒアリングを実施。特に、助言・指導から命令まで短期間で済ませる方法(所有者から早く回答をもらえるようにする工夫(同意書や念書などの文書で意思確認))を聴取
28.5.上旬	所有者との協議	聞き取りで、家族を含めた経済状況の調査を実施
28.5.10		面談を行い、代執行費用の支払義務があること及び公債権(公法上の原因に基づいて発生する債権)に該当するため、自己破産しても免責されないことを説明
28.5.6～16	予算検討	対策工法の検討と概算工事費を算出
28.5.23	議会対応	市議会(経済建設常任委員会)に対し、被災状況、所有者の経済状況、今後の対応(代執行)を報告。委員にも現場確認してもらい、状況を認識してもらおう。また、委員からは、所有者の経済状況の更なる調査が必要との意見が出された。 会議後、市議会議員による現地視察を実施
28.5.27	所有者との協議	聞き取りで、家族を含めた経済状況の調査を実施
28.6.9		
28.6.22	議会対応	市議会(経済建設常任委員会)に対し、被災状況、所有者の経済状況、今後の対応を再度報告。費用回収を確実にを行うこととして、代執行の実施が可決された。
28.6.23	予算措置	補正予算案を提出。代執行予算が可決される。
28.6.29	所有者との協議	動産(埋設物を含む)と家屋を含む不動産の全てを処分(廃棄)することについて、書面で同意を得た。
28.7.12	施工業者の選定	一般競争入札により決定
28.7.28	所有者への代執行実施通知	文書を手交し、写真を記録
	広報対応	市広報課を經由して報道依頼
28.8.3	行政代執行の実施	措置内容(工期7月11日～10月24日) ①崩落した擁壁及び土砂の除去 ②切土による崩落のり面の安定化と保護 ③対象特定空家等の完全除却 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のもので必要最低限の措置とした

28. 11. 1	費用回収	空き家所有者に対し、代執行費用の納付命令を行ったが、一括納付は困難との回答（11/16 督促）
28. 11. 16		代執行法に基づく財産調査を債権管理課へ依頼
28. 11. 18		分割納付の依頼書が提出された。
28. 11. 29		家計収支による納付能力調査を実施
28. 12. 1		行政代執行費用納付誓約書兼債務承認書を取り交わし、分割での支払（月額2万円。分納額は1年毎に見直し）とする。
実施前		実施後
 <p>※国土交通省資料から抜粋</p>		

事例番号	2	自治体名	北海道 礼文町		行政代執行・略式代執行
			措置の内容	改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				0.3 万人 (9.9%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 37 年)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> 平成 2 年増築。3 年 9 月に火災により半焼し、以来、空き家状態 3 分の 2 程度が倒壊し、残り部分も瓦礫状態で倒壊のおそれあり。 倒壊部分の瓦礫やゴミが放置された状況で衛生上有害のおそれあり。 既存部分も瓦礫状態で、屋根や壁の破損が進み、景観を著しく損ねている。 			
	周辺環境	観光地に向かう主要道路沿いに所在			
	動産	無し			
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> 最後に居住していた者は、火災以降、所在不明 固定資産税情報、登記情報等で特定できた名義上の所有者 (最後に居住していた者とは別人) の住所地の市役所に住所照会を行ったが、所在等が確認できなかったため、所有者等不確知と判断 			
費用 (うち補助金)	95 万円 (無)	利用制度	—		
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用	有・無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 27 年 4 月 17 日	自治会や近隣住民から苦情があったことに加え、倒壊のおそれがあり、危険性も高いため、平成 24 年 6 月 12 日に現地確認。また、27 年 4 月 17 日に再度の現地確認を実施し、瓦礫の飛散防止のため、網を設置 (町内の漁師に使用しなくなった網を譲り受け、職員が設置)		
②	特定空家等判定	28 年 6 月 21 日	北海道に相談した上、判定		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 7 月 11 日	町掲示板、町広報誌、町ホームページに掲載 (措置期限 7 月 24 日)		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
28.6.6	議会対応 自治会との協議	所有者特定に至る有益な情報がなく、これ以上の追跡は困難と考え、空家法に基づく代執行 (略式代執行) を念頭に置いた検討を行う旨、説明し了承を得る。			
不詳	都道府県との協議	北海道庁宗谷総合振興局に相談し、代執行に当たっての必要な手続等の情報提供を受けた。なお、宗谷総合振興局管内で代執行の実績がない			

		め、北海道本庁ともやり取りをしていた模様だが、詳細は不明
随時	弁護士との協議	町顧問弁護士と当該空き家への対応方法を協議
28.8.9	略式代執行の実施	
実施前		実施後
		(写真無し)



事例番号	3	自治体名	北海道 豊浦町		行政代執行・略式代執行	
					措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				0.4 万人 (5.2%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建て (築 72 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・半倒壊状態 ・平成 27 年 7 月に隣家から苦情を受けて、対応開始 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路に面している。 ・隣家に面し、数メートルで接触しそうになっている。 				
	動産	外から、家具家電等の存在を確認				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者と建物所有者は別。土地所有者は当該建物が存在すること自体を認知していなかった。 ・建物所有者は行政代執行実施前に死亡。相続人が存在 				
費用 (うち補助金)	170 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	検討中	財産管理人制度の利用		有・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 27 年 7 月	建物所有者の同意を得て立入調査 (建設課の職員が同行) を実施し、建物内部までは確認せず外観目視で調査			
②	特定空家等判定	27 年 10 月	—			
③	助言・指導	27 年 10 月	—			
④	勧告	28 年 2 月 24 日	—			
⑤	命令	28 年 12 月 7 日	—			
⑥	戒告	28 年 12 月 22 日	—			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 27. 7	内部での検討	<p>建物所有者は生活保護受給者であり、自己財源確保が困難であるため、町の廃屋等解体撤去事業の適用の有無、建物所有者の自己負担額の軽減等について検討</p> <p>町建設課建築係と倒壊時の対応及び倒壊の回避方法について協議。空き家への立入制限及び周囲の安全確保方法を確認</p>				
	土地所有者との協議	<p>近隣住民への聞き取り調査で把握した土地所有者に現状説明。土地所有者は、「土地は相続したが、建物が建っていることは知らなかった」と主張</p>				
27. 10	建物所有者等との協議	<p>面談及び電話にて建物の現状説明。建物所有者の家族に対しても協力を依頼</p>				

		建物所有者は生活保護受給者のため除却費用の捻出は困難であり、家族も経済的な理由で、建物所有者の支援は困難と回答
29. 1. 18	相続人への代執行実施通知	建物所有者が平成 28 年 10 月に死亡したため、相続人に対し通知。受け取らないため、公示送達
29. 1. 25	行政代執行の実施	建物内には家具・家電が多く残され、床下からはタイヤなどの産業廃棄物も発見されたため、追加費用が発生した。
実施前		実施後
(写真無し)		(写真無し)

事例番号	4	自治体名	青森県 五所川原市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				5.5 万人 (5.5%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	鉄骨造トタン葺 2 階建て (築 48 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 10 月の強風による被害により、建物の壁の一部が隣地の民家敷地へ落下 被害拡大のおそれがあったため、消防による応急対応を行ったが、数日後に再度同部分が崩落 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 県道から奥まった所に位置し、私道に面している。 周囲を民家と畑に囲まれている。 				
	動産	無し				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> 破産法人が所有していた建築物で、平成 12 年に破産管財人において権利放棄がなされている状況であったため、所有者等不確知と判断 固定資産税も不払であり、請求先もないことから公示送達されていた。 				
費用 (うち補助金)	583 万円 (無)		利用制度	—		
費用回収状況	全額自治体負担		財産管理人制度の利用	有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	市建築住宅課 (空家担当外) が調査を実施			
②	特定空家等判定	平成 27 年 10 月 27 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 1 月 6 日	措置期限 2 月 4 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
随時	内部での検討	<p>市建築住宅課、財政課、土木課と対応を協議。特に当該家屋の除却に係る費用の回収が見込めないことから、財政課との間で、そもそも市で支出すべき事案かどうかや、市で支出する場合、その費用をどのように捻出するかが問題となった。最終的には、切迫性が高いことからやむを得ないと判断し、市長に説明し了解を得た。</p> <p>また、空き家対策を所管する総務課総務係において、解体工事の入札に関するノウハウがなかったため、建設部土木課に入札事務を依頼し、総務課は必要な情報や資料の提供をする役割分担により実施することとした。</p>				
平成 27. 10	関係機関等との協議	<p>県土整備部建築住宅課、東北地方整備局建政部都市・住宅整備課に対し、空家法の解釈等について</p>				

		て問合せ。当該家屋の現状（破産した法人が所有していた建築物で、破産管財人が権利放棄を行い管理者等が確知できない）は、空家法における略式代執行の対象となり得ることを確認
28. 2. 5	抵当権者への代執行実施通知	債権回収会社（抵当権者）に対し、代執行実施について参考通知。これは、行政代執行法や国土交通省のガイドライン等においても、特に規定はなく手続上は不要であるが、代執行の円滑な実施を図る意味から、通知を行ったもの。
28. 2. 26	略式代執行の実施	
実施前		実施後
		

事例番号	5	自治体名	山形県 川西町	行政代執行・略式代執行	
				措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				1.6 万人 (9.0%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 3 階建て (築 64 年)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が崩壊し、建物全体に腐食が見られる。 ・建物全体が傾いて隣家にもたれかかる寸前の状態 			
	周辺環境	住宅密集地で町道に接しており、児童の通学路となっている。			
	動産	家具等の家財道具がそのまま放置されている。			
所有者等の状況		所有者は福祉施設建設目的で競落したが活用せずに放置			
費用 (うち補助金)	389 万円 (無)	利用制度		—	
費用回収状況	所有者が分割納付中	財産管理人制度の利用		有・無	
空家対策特措法に基づくそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 28 年 6 月	町建設部門の建築技師が同行し外観目視で調査 (損壊により危険だったため立入調査不能)		
②	特定空家等判定	28 年 7 月 4 日	町空き家対策委員会において検討し、町長決裁により判定		
③	助言・指導	28 年 7 月 13 日	1 月下旬から 2 月までの期間に積雪が最多となり、積雪による危険度も増すため、同時期に至るまでに代執行を実施するよう、早めに指導、勧告を行った。		
④	勧告	28 年 8 月 24 日	※ 勧告に際し、「相当の猶予期限」については、県から送付された資料 (「30 日前後」と記載) を参考に、内部の決裁期間を追加して、50 日程度とした。		
⑤	命令	28 年 10 月 21 日	—		
⑥	戒告	同上	—		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 27.6~	所有者との協議	電話及び面談にて所有者自身による建物の除却又は改善の意思について確認。経済的理由により除却できないことから、代執行実施に向けての進め方を進める方向で検討を始めた。			
28.8~	弁護士との協議 内部での検討	町顧問弁護士と随時相談しながら行政代執行実施に向けた必要な手を整理。文書の作成及び進め方を進めた。			
28.11.28	所有者への代執行実施通知				
28.12.25	都道府県との協議	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第 11 条の規定による通知 (解体する建築物等			

		の構造、分別解体等の計画等を着工7日前までに都道府県知事に通知しなければならない)について協議
28. 12. 26	行政代執行の実施	所有者と、物件内の動産について町に処分を任せる旨の念書を取り交わし、建物除却の際に同時に処分を行った。 建物の基礎部分は残置することとした。
29. 1～	費用回収	費用の徴収については、納税担当課と協議を行ったが、空家担当課で行うこととなった。 所有者側から分割納付の申出があり、検討協議の上、延滞金を含め分割納付する旨の誓約を取り付け、元金を優先して納付することとした。なお、延滞金については納付状況を参考に検討することとし、費用は、全額回収可能と見込んでいる。
実施前		実施後
		

事例番号	6	自治体名	群馬県 前橋市		行政代執行・ 略式代執行	
			措置の内容		改修・ 除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				33.6 万人 (1.2%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て (築年数不明)				
	損壊状況等	屋根や外壁が破損し、柱や梁も著しく損傷している。				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地 ・2軒長屋の1軒であり、別の1軒も特定空家等 (所有者把握済み) であったが、本件略式代執行と連続した工事 (費用は所有者が負担) により除却 				
	動産	家具や電化製品等があったが、傷みが激しく、弁護士 (市空家等対策協議会委員) に鑑定を依頼したところ、全て「価値無し」と判断された。				
所有者等の状況		所有者は死亡しており相続人 (24人) も全員死亡又は相続放棄していたため、所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	99 万円 (無)		利用制度		—	
費用回収状況	相続財産管理人から全額回収済		財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 27 年 12 月 21 日	建築士資格を持つ職員 (空家担当外) が同行			
②	特定空家等判定	28 年 3 月 23 日	担当課で検討を行った後、課長決裁により判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 5 月 26 日	措置期限 6 月 30 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 27.12 ～28.3	弁護士との協議 内部での検討		<p>顧問弁護士から助言を受けるなどして、i) 略式代執行を実施した後に何らかの手段で費用回収を行う方法と、ii) 相続財産管理人 (以下「相管人」という。) を選任し、その者に空き家の除却から跡地管理までを一貫して依頼する方法のいずれを採るべきかについて繰り返し検討を行った。その結果、次の理由により i) の方法が適しているとの判断に至った。</p> <p>① 当該特定空家等は「いつ倒壊して怪我人が出てもおかしくない」という危険が差し迫った状態であったため、まず市のスケジュールどおり確実に除却できる方法である略式代執行の方が適していると考えたこと。</p> <p>② 当該特定空家等は長屋 (2軒続き) の1軒であり、別の1軒の所有者とは除却の時期・</p>			

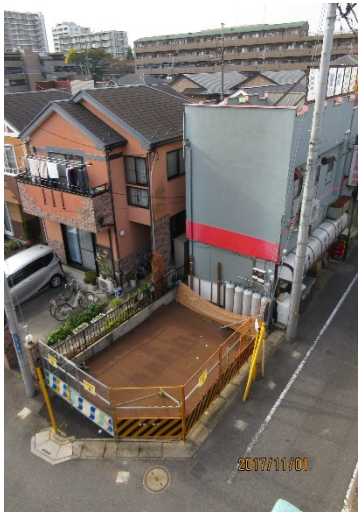
		<p>方法等について、かねてから市が交渉を重ねてきていたため、相管人選任後に一から交渉経緯等を説明した上で、市から相管人に対応を引き継ぐことは効率的ではないと考えたこと。</p> <p>また、国の補助金（空き家対策総合支援事業）を利用した略式代執行を行い、かつ、相管人による跡地売却による費用回収も行いたいと考えたが、国土交通省に相談したところ、「跡地売却により一部でも費用が回収できた場合、補助金の算定基礎となった当初の市負担額（99万円）が減額となり、一度受給した補助金の一部を翌年度（又はそれ以降）国に返還する必要が生じる可能性がある。」とのことであったため、返還手続きの手間等を考慮し、国の補助金の利用については断念した。</p>
	内部での検討	市特定空家等判定委員会(庁内会議)において、略式代執行を実施する方針を決定
28. 5. 19	法定・非法定協議会での協議	市空家等対策協議会に「略式代執行実施」を諮り、「妥当である」との意見を受ける。
28. 6. 28	内部での検討	公告期限までに措置がとられない場合の略式代執行、事業者選定、住民周知の実施の方針を決定
	予算措置	除却工事費を他の予算から流用（100万円）
28. 6 中 ～下旬	関係機関との協議	除却工事に伴い、道路の通行止めの許可について所轄警察署と、道路占有について市道路管理者と協議
28. 6. 28	施工業者の選定	地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号の規定（工事額が 130 万円未満による随意契約）による工事施工を起案
28. 7. 6	自治会及び周辺住民への周知	除却工事時期等について回覧や案内の配布開始（近隣の住宅約 30 軒を訪問）
28. 7. 6	議会对応	市議会正・副議長、建設水道常任委員長へ略式代執行の実施について報告
28. 7. 11	広報対応	マスコミに対し、事前の情報提供を実施
28. 7. 14	略式代執行の実施	工事完了 8 月 4 日
29. 3. 23	相続財産管理人の選任申立て	申立のため、相続人（所有者の兄弟姉妹等）の戸籍謄本等をそろえる作業に約半年を要した。

29. 4. 26	相続財産管理人選任	家庭裁判所から相管人を選任した旨の審判が届く。
29. 12	費用回収	相管人による跡地売却により、除却工事費用全額を回収


実施前	実施後
------------	------------



事例番号	7	自治体名	千葉県 柏市	行政代執行・略式代執行	
				措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				41.4 万人 (2.5%増)	
対象物件の状	構造 (築年数)	鉄骨造 3 階建て (築 45 年)			
	損壊状況等	建物全体が老朽化により劣化している。			
	周辺環境	J R の線路及び都市計画道路に近接			
	動産	有り			
所有者等の状況		元事業所であり、建物は法人名義だが、当該法人は実態がない (解散等はおらず登記上存続しているものの営業は行っていない。)			
費用 (うち補助金)	1,000 万円 (無)	利用制度		—	
費用回収状況	土地差押え後、公売により一部回収	財産管理人制度の利用		有・無	
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	特定空家等判定	平成 28 年 4 月 20 日	建築士資格を持つ職員 (空家担当) が同行し、外観調査の上、課長決裁により特定空家等と判定		
②	助言・指導	28 年 4 月 26 日	—		
③	立入調査等	28 年 5 月 19 日	—		
④	勧告	28 年 10 月 27 日	—		
⑤	命令	29 年 2 月 1 日	—		
⑥	戒告	29 年 2 月 10 日	—		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
随時	他自治体への問合せ	代執行の実績がある他自治体に問合せ。行政代執行に関する具体的な手続等を確認。28 年 3 月には直接訪問 (1 自治体) して聴取			
平成 28.5.31	内部での検討	行政代執行に向けて、除却の代替手段等も含めて検討			
28.8.29	所有者との協議	法人代表者を訪問し、登記簿の事実確認。空家法の概要説明の上、行政代執行を視野に入れた改善指導を行うことを説明。所有者による除却については、経済的理由により対応困難との回答			
28.10.24	J R 東日本との協議	除却現場は J R 常磐線に近接した場所であるため、工事に大型重機 (クレーン車) を使用する場合は近接協議が推奨されていた。 J R 東日本側から「仮に工事中に強風等により大型重機が線路側に転倒した場合、甚大な影響が出る可能性がある」として、「リスクの少ない工法で実施してほしい」とのアドバイスにより、大			

		型重機の使用を断念し、手作業による工事手法に方針転換
29. 1. 10	法定・非法定協議会での協議	市空家等対策協議会部会において、空家法第14条に基づく命令に係る調査審議
29. 1. 16	所有者との協議	法人代表者を訪問し、命令に係る事前通知と意見聴取の請求及び意見書について説明。行政代執行から公売までの流れを確認
29. 4. 6	広報対応	行政代執行実施についてプレスリリース。報道機関からの問合せに備え事前準備(質問を想定したQ&Aの作成)
29. 4. 6	所有者への代執行実施通知	
29. 4. 11	所有者との協議	法人代表者を訪問し、代執行令書について説明。動産及び残置物処分に関する同意書を受領(建物内には多数の動産が残されていたが、除却工事をスムーズに進めるため、基本的にそれら動産は全て処分する方向で事前協議を実施)
29. 4. 20	行政代執行の実施	手作業による解体を実施したため工事期間が長期化(約2か月)し、本体工事に加え、現場周辺を通行止めにして複数のガードマンを立たせる等の安全対策を講じたため、除却費用が増加した。
29. 7～	費用回収	除却後、費用回収業務を空き家担当から債権回収担当(財政部収納課)に引き継ぎ、県を通じて公売。29年11月落札
実施前		実施後
		

事例番号	8	自治体名	千葉県 香取市	行政代執行・略式代執行	
			措置の内容	改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)			7.7 万人 (6.5%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	RC造4階建て (築47年) ※除却物は木造附属屋 (築年数不明)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・木造附属屋が傾斜し、隣のビル側へ倒壊のおそれ (管理会社から苦情有り) ・ビル屋上の塔屋部の倒壊 ・ビル入口部分の窓ガラス等の破損 			
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・国道近く 			
	動産	除却部分には無し			
所有者等の状況		固定資産税情報、登記簿謄本、近隣住民への聞き取り等による調査を行ったが、所有者は海外に出国しており、出国先の居所も不明のため所有者等不確知と判断			
費用 (うち補助金)	119 万円 (無し)	利用制度	—		
費用回収状況	不在者財産管理人から全額回収済	財産管理人制度の利用	有・無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 28 年 5 月 19 日	建築士資格を持つ職員 (空家担当) が同行		
②	特定空家等判定	28 年 8 月 23 日	—		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	29 年 1 月 11 日	<p>公告した旨のプレスリリース実施及び市ホームページに掲載 (措置期限 2 月 24 日)</p> <p>※ 期間を約 40 日とした理由は、行政手続法第 15 条第 3 項を参考に、公告の掲示から 2 週間で各宛人に到達したものと考え、そこから措置期限を 1 か月間程度設けたため。</p>		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 28. 10. 11	法定・非法定協議会での協議	市空家等対策検討委員会に諮り、略式代執行の実施に同意を得る。			
28. 12	予算措置	略式代執行予算を議決			
29. 2. 15	自治会との協議	自治会から長年にわたり苦情を受けていたため、自治会長へ略式代執行する旨を説明			
29. 2. 23	広報対応	略式代執行を実施する旨のプレスリリース、市ホームページに掲載			
29. 2. 27	施工業者の選定	市内の 2 業者から見積り取得後、決定			
29. 2. 28	略式代執行の実施				

29. 7. 25	不在者財産管理人選任申立て	予納金 100 万円
29. 11. 8	不在者財産管理人選任	家庭裁判所から当該空き家に関する不在者財産管理人を選任した旨の審判が届く。
30. 8	費用回収	不在者財産管理人より略式代執行費用及び財産管理人選任申立費用の入金 家庭裁判所より予納金 100 万円の返戻
実施前		実施後
 <p>※木造附属屋</p>  <p>※屋上塔屋</p>  <p>※建物入口部分</p>		  

事例番号	9	自治体名	千葉県 香取市	
			行政代執行・ 略式代執行	
			措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)			7.7 万人 (6.5%減)	
対象物件の状	構造 (築年数)	—		
	損壊状況等	ブロック塀の傾斜 (近隣住民からの相談有り)		
	周辺環境	2 方向接道、隣家有り		
	動産	—		
所有者等の状況		固定資産税情報、登記簿等により調査した結果、所有者は死亡しており相続人も相続放棄 (家庭裁判所に相続放棄の申述有無を確認) のため所有者等不確知と判断		
費用 (うち補助金)	19 万円 (無)	利用制度	—	
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
代執行までのそれぞれの措置				
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等	
①	特定空家等判定	平成 28 年 8 月 23 日	—	
②	立入調査等	28 年 10 月 18 日	建築士資格を持つ職員 (空家担当) が同行	
③	助言・指導	—	—	
④	勧告	—	—	
⑤	命令	—	—	
⑥	公告	29 年 1 月 11 日	<p>公告した旨のプレスリリース実施及び市ホームページに掲載 (措置期限 2 月 24 日)</p> <p>※ 期間を約 40 日とした理由は、行政手続法第 15 条第 3 項を参考に、公告の掲示から 2 週間で各宛人に到達したものと考え、そこから措置期限を 1 か月間程度設けたため。</p>	
代執行実施に関する事務の実施状況				
実施日	実施手順	実施内容		
平成 28.10.11	法定・非法定協議会での協議	市空家等対策検討委員会に諮り、略式代執行の同意を得る。		
28.12	予算措置	略式代執行予算を議決		
29.2.23	広報対応	略式代執行を実施する旨のプレスリリース、市ホームページに掲載		
29.2 下旬	相談者との協議	相談者へ略式代執行する旨を説明		
29.2.27	施工業者の選定	市内の 2 業者から見積り取得後、決定		
29.2.28	略式代執行の実施			
29.7.6	相続財産管理人選任申立て	予納金 100 万円		
29.8.17	相続財産管理人選任	家庭裁判所から当該空き家に関する相続財産管理人 (以下「相管人」という。) を選任した旨		

30.10	費用回収	<p>の審判が届く。</p> <p>相管人が当該土地建物を第三者に売却したが、売買代金が相管人の報酬に充てられたため(一部予納金からも充てられた)、代執行費用の回収が不能となった。</p>
実施前		実施後
		

事例番号	10	自治体名	千葉県 香取市		行政代執行・ <input checked="" type="checkbox"/> 略式代執行	
					措置の内容	改修・ <input checked="" type="checkbox"/> 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)					7.7 万人 (6.5%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 38 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根、外壁の損壊 (近隣住民からの苦情有り) ・ 台風等の影響により状況が悪化し、外壁も一部敷地内に落下 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 準工業地域 ・ 国道近く 				
	動産	無し				
所有者等の状況		固定資産税情報、登記簿等により調査した結果、所有者は死亡しており、相続人 (15 人) 全員が相続放棄 (家庭裁判所に相続放棄の申述有無を確認) していたため、所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	308 万円 (無)		利用制度	—		
費用回収状況	相続財産管理人から回収予定		財産管理人制度の利用	<input checked="" type="checkbox"/> ・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	特定空家等判定	平成 28 年 8 月 29 日	—			
②	立入調査等	28 年 9 月	建築士資格を持つ職員 (空家担当) が同行			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 1 月 25 日	<p>公告した旨のプレスリリース実施及び市ホームページに掲載 (措置期限 3 月 10 日)</p> <p>※ 期間を約 40 日とした理由は、行政手続法第 15 条第 3 項を参考に、公告の掲示から 2 週間で名宛人に到達したものと考え、そこから措置期限を 1 か月間程度設けたため。</p>			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
28.10.11	法定・非法定協議会での協議	市空家等対策検討委員会に諮り、略式代執行の同意を得る。				
28.12	予算措置	略式代執行予算 (約 350 万円) を議決				
28.12	県建設業協会との協議	県建設業協会香取支部と現地調査を実施				
29.1.16	家庭裁判所との協議	家庭裁判所から相続人の相続放棄申述有無の回答を得る (子 2 人の相続放棄を確認)。				
29.3	予算措置	相続財産管理人利用のための予納金 (100 万円) 及び解体部材にアスベストが含有されていたため、処理費用の追加予算 (54 万円) を議決				

29. 4. 3	家庭裁判所との協議	家庭裁判所から相続人の相続放棄申述有無の回答を得る（全員の相続放棄を確認）。 ※ 当初は「相続人全員相続放棄のため、相続人無し」との理解であったが、税担当課では相続順位第3位の甥姪までの確認をしておらず、念のため、代執行公告後に裁判所に照会する等の確認作業を行った。
29. 5. 11	自治会との協議	近隣住民へ略式代執行する旨を説明
29. 5. 12	広報対応	略式代執行を実施する旨のプレスリリース、市ホームページに掲載
29. 5. 18	施工業者の選定	市内の2業者から見積り取得後、決定
29. 5. 19	略式代執行の実施	代執行は「必要最低限の措置」であるため、建物の基礎部分は除却せず。
29. 8. 1	相続財産管理人の選任申立て	予納金 60 万円
29. 10. 2	相続財産管理人の選任	家庭裁判所から当該空き家に関する相続財産管理人（以下「相管人」という。）を選任した旨の審判が届く。
29. 10～	費用回収	相管人からの費用回収を実施中(29年11月現在)
実施前		実施後
 <p>※強風による被害後</p>		 <p>※建物の基礎部分は残している。</p>

事例番号	11	自治体名	東京都 品川区		行政代執行・略式代執行	
			措置の内容		改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				38.7 万人 (5.9%増)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建て (築 58 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・壁の破損 ・ベランダの腐食 ・当該空き家の改善要望書 (署名 1,600 人余り) が平成 26 年 3 月に区に提出された。 				
	周辺環境	小学校の通学路に面している。				
	動産	建物内部に大量の廃棄物が残されている。				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者と土地所有者が別 ・登記上の建物所有者は死亡。相続人 2 人のうち 1 人は相続放棄し、別の 1 人は居所不明 (住民票住所は当該空き家住所であるが、実際は公園で生活していた。) 				
費用 (うち補助金)	423 万円 (無)		利用制度	—		
費用回収状況	預金差押えにより回収済		財産管理人制度の利用	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 27 年 8 月 26 日	職員が空き家の外観目視調査を行い、区空き家等適正管理審議会に諮って判定。判定前に現場を同審議会全員で確認			
③	助言・指導	27 年 9 月 14 日	相続人が区役所に来庁した際に実施			
④	勧告	27 年 10 月 14 日	土地所有者には、あらかじめ、勧告により、固定資産税の住宅用地特例が解除されることを説明した (助言・指導の際に通知)。			
⑤	命令	28 年 2 月 24 日	—			
⑥	戒告	28 年 3 月 16 日	—			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28. 3. 7	相続人との協議		区役所に来庁した相続人に建物の状況及び命令に至るまでの経緯を説明。今後の対応意思を確認したところ、自分で片付ける旨意思表示する。3/14 の再来庁を約束			
28. 3. 14			区役所に来庁した相続人と廃棄物搬送業者への見積りについて協議。その場で業者へ連絡し、3/23 に現地にて見積りを行うこととした。			
28. 3. 17	法定・非法定協議会での協議		相続人と協議中ではあるが、今後の行政代執			

		行の実施について区空き家等適正管理審議会 で協議。推移を見極めた上での行政代執行実施 について了解を得る。
28. 3. 23	相続人との協議	相続人と建物所在地にて面会。廃棄物搬送業 者による現場確認（見積り）に区職員も立会い、 相続人の同意に基づき建物内に立入り。見積書 を取得の上で3/31の再来庁を約束
28. 3. 28	内部での検討	上記審議会の諮問結果を踏まえ、将来的な行 政代執行について区長決定
28. 4. 4	相続人との協議	区役所に来庁した相続人と廃棄物の処理に ついて協議。業者の見積額が高く、費用を安く するため少しでも自分で片付けるとの申出あり。 自分で作業を行った上でその状況を4/11に 再来庁して報告すると約束
28. 4. 14		区役所に来庁した相続人と廃棄物の処理に ついて協議。これ以上の猶予はできず、4月末 には行政代執行を行う旨通告。それでも自分で 片付けたいとの申出があったため、区が車と人 手を提供することとした。
28. 4. 15, 18, 19	相続人の作業補助、協議	相続人による廃棄物の処理を区職員が手伝 う。その際、「捨てられたくないもの」及び「手 をつけてほしくない箇所」を確認。4/19には再 度の見積り（2社）に区職員も立ち会い、最終 判断を4/22までに行うよう通告
28. 5. 2	相続人への代執行実施通知	4/22に来庁しなかったため公示送達（以降、 相続人とは面会することが困難に。）
28. 5. 2～	内部での検討	区で行政代執行の実績がないため、他自治体 の事例（空き家担当者に問合せ・代執行現場見 学）や専門書等を参考として代執行計画を策定
	議会対応	行政代執行（廃棄物処理）の実施を説明
	警察との協議	行政代執行（廃棄物処理）の実施を説明
	小学校との協議	通学路に面しているため、行政代執行（廃棄 物処理）の実施を説明
	自治会との協議	地元町会・近隣住民に対し、行政代執行（廃 棄物処理）の実施を説明
28. 5. 17	行政代執行の実施 （廃棄物処理）	廃棄物に混在する動産・金銭等を分別するた め、区職員の中で動産管理を主に担当する班を 設置し動産目録を作成。廃棄物を撤去したこと により第三者による建物の出入りが容易にな ったことから、ドアに南京錠を設置し、動産と



		共に鍵を区にて保管
28. 5. 20	内部での検討	廃棄物により建物内の詳細が不明だったため、撤去後に改めて壁・柱等の状況を確認。改修作業は必要最小限の措置とし、壁はサイディング仕上げ、腐食の大きい柱は建て直すこととした。
28. 5 末	議会对応	行政代執行（外壁・柱の補修）の実施を説明
	警察との協議	行政代執行（外壁・柱の補修）の実施を説明
	小学校との協議	通学路に面しているため、行政代執行（外壁・柱の補修）の実施を説明
	自治会との協議	地元町会・近隣住民に対し、行政代執行（外壁・柱の補修）の実施を説明
28. 6. 7	行政代執行の実施 （外壁・柱の補修）	相続人の所在が不明のまま面会もできなかったため、動産及び鍵の返却ができなかった（動産は 6/17 に建物内に返還。鍵は 29 年の 2/13 に相続人と面会できたため手渡し。）。
28. 6～	費用回収	代執行に伴う費用徴収について担当職員に知識がなかったため、税務担当課にヒアリングを行い調書等を作成。動産の中に銀行からの通知等があったので、この情報を元に、銀行に預金調査を行うことができ、差押えを実施（十分な預金があったので、動産の中の現金から、費用回収することはしなかった。）

実施前

実施後



事例番号	12	自治体名	東京都 板橋区		行政代執行・略式代執行	
					措置の内容	改修・ <input type="checkbox"/> 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				56.2 万人 (4.9%増)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 59 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の四隅について最大 20% (約 11 度) 傾斜があり、外壁の破損、瓦の落下も見られ、倒壊する可能性が高い。 ・敷地内に大量に堆積した残置物による地域への衛生面・防火面の影響がこのまま継続してしまうおそれがある。 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地 ・無接道 				
	動産	大量の残置物あり				
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人も相続放棄又は死亡のため所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	約 2,000 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	相続財産管理人から回収予定	財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 6 月 22 日	建築士資格を持つ職員 (空家担当) が同行			
②	特定空家等判定	28 年 8 月 31 日	職員による現地調査の後、課内で特定空家等に該当するか 1 次判定を行い、庁内の老朽建築物等対策検討会議による 2 次判定を行った。			
③	助言・指導	28 年 11 月 21 日	相続財産管理人 (以下「相管人」という。) と協議した結果、相管人に対して (行政代執行を前提に) 指導、勧告等の措置を行った。			
④	勧告	28 年 11 月 25 日				
⑤	命令	28 年 12 月 6 日				
⑥	戒告	同上				
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 28.3~	緊急安全対策工事	侵入防止用の仮囲いを設置				
28.4~	内部での検討	<p>特定空家等の除却に当たり、</p> <p>①相管人を選任して、行政代執行の実施、</p> <p>②略式代執行</p> <p>③相管人の選任のみ</p> <p>の主に 3 つのパターンを検討した。</p> <p>※ 最終的には、①の相管人選任の申立を行い、当該相管人に対して空家法第 14 条の指導・勧告等を行った上で行政代執行を行う手法を選択した。</p> <p>この手法のメリットとしては、①ごみについての判断を相管人に判断してもらえること②費用回収に先取特権があること。</p> <p>デメリットとしては、空家法の手続を行うため、代</p>				

		<p>執行まで時間がかかることが挙げられる。</p> <p>夏場は害虫等が多く発生し悪臭がひどいため、作業効率や周辺住民への影響を考慮し、代執行作業実施時期を1、2月と決め、そこから逆算してスケジュールを検討</p>
28. 7	相続財産管理人の選任申立て	職員作成による申立書を東京家庭裁判所へ送付
28. 9	議会対応	代執行予算等に関する報告
28. 10	予納金の納付	補正予算にて充当（予納金 100 万円）
28. 10	相続財産管理人の選任審判	
28. 11～	相続財産管理人との協議	相管人選任後に、今後の進め方や行政代執行のプロセス等を説明
28. 12. 13	相続財産管理人への代執行令書通知	
29. 1. 13	報道対応	行政代執行のプレスリリース
29. 1. 17	行政代執行の実施	<p>大量の残置物の一部に財産価値のある遺品等が混入している可能性があったため、作業効率化のために独自の「ごみの分別及び遺品等の判断基準表」（動産のうち、廃棄してもよいものと相管人の判断が必要なものとを区分して整理したもの）を作成して作業現場に掲示した（代執行完了3月30日）。</p>
29. 3～	費用回収	費用回収手続（請求の申出等）後、回収中（相管人からの連絡待ち）
実施前		実施後
		

事例番号	13	自治体名	新潟県 十日町市	行政代執行・略式代執行	
				措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				5.5 万人 (6.8%減)	
対象物件の状	構造 (築年数)	木造セメント瓦葺 2 階建て (築 48 年)			
	損壊状況等	建物の一部が降雪により倒壊			
	周辺環境	郊外の田園集落 (地域の中心部)			
	動産	無し			
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者と建物所有者が別 ・所有者は県外に居住しており、平成 25 年より空き家への対応を依頼してきたが、27 年 2 月に一部が倒壊。同年 10 月に所有者死亡。相続人へ対応を依頼したが、相続人全員が相続放棄のため所有者等不確知と判断。 ・その後、所有者の生前所有の土地 (県外) の債権回収のため相続財産管理人 (以下「相管人」という。) が選任されていたことから、当該相管人を相手方とし、行政代執行を実施 			
費用 (うち補助金)	270 万円 (無)	利用制度	—		
費用回収状況	所有者の他所有土地の差押え後、それらの公売により一部回収	財産管理人制度の利用	有・無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 27 年 12 月 8 日	建築士資格を持つ職員 (建築部局) が同行		
②	特定空家等判定	同上	課長決裁により判定		
③	助言・指導	28 年 11 月 16 日	降雪が本格化する前に除却を完了すべく、相管人との事前調整を綿密に行い、短期間に助言・指導から命令までの措置を実施		
④	勧告	28 年 12 月 1 日			
⑤	命令	28 年 12 月 22 日			
⑥	戒告	28 年 12 月 26 日			
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 27.12 ~28.11	内部での検討	当初は所有者不在 (相続放棄) のため略式代執行の方針で準備を進めていたが、所有者の生前所有の土地 (県外) の関係で相管人 (県外の弁護士。申立人は債権回収会社) が選任されている事実が判明したため、当該相管人を対象とした行政代執行に切り替えた。			
29.1.5	相続財産管理人への代執行実施通知	代執行命令書を手交			
29.1.11	行政代執行の実施	開始宣言 1 月 11 日、終了宣言 4 月 20 日			
29.1~	費用回収	相管人に請求したが、支払うことができない旨の回答があった。そのため、所有者が生前に所有していた市内の他所有地を差押え、公売による費			

		用回収を実施し、一部を回収
	実施前	実施後
		

事例番号	14	自治体名	新潟県 十日町市	行政代執行・略式代執行	
				措置の内容	改修・ <input checked="" type="checkbox"/> 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				5.5 万人 (6.8%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 46 年)			
	損壊状況等	家屋に隣接する車庫が降雪により倒壊。家屋の屋根も損壊			
	周辺環境	国道沿いの住宅			
	動産	無し			
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者と建物所有者が別 ・建物所有者は死亡。相続人 2 人 (県外相続人：相続分 5/8、市内相続人：相続分 3/8) 			
費用 (うち補助金)	172 万円 (無)	利用制度	—		
費用回収状況	市内相続人から回収済 県外相続人に請求中	財産管理人制度の利用	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 27 年 12 月 4 日	建築士資格を持つ職員 (空家担当外) が同行		
②	特定空家等判定	同上	課長決裁により判定		
③	助言・指導	28 年 12 月 2 日	相続人 2 人宛てに実施		
④	勧告	29 年 1 月 5 日			
⑤	命令	29 年 4 月 10 日			
⑥	戒告	29 年 5 月 1 日			
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 29. 6. 15	内部での検討	借地上の特定空家等であるため、代執行で除却後の跡地を完全に更地化することは、土地所有者の負担無しに跡地を活用しやすくすることにつながり、土地所有者の利益が大きい反面、市による費用回収面でのメリットがないこと、また、危険を排除するための必要最小限の工事内容とすることで少しでも工事費用の節約を図ることから、完全更地化まではせず、建物の基礎部分を残すこととした。			
29. 6. 19	所有者等への代執行実施通知				
29. 7 頃	自治会との協議	行政代執行の実施を説明			
	所有者親族との協議	所有者の親族 (相続人ではない) に対し行政代執行の実施を説明			
29. 6~8	相続人との協議	市内在住の相続人と面会し、工事内容、工事金額、代執行後の費用請求等を説明			
29. 8. 17	行政代執行の実施	開始宣言 8 月 17 日、終了宣言 9 月 29 日			

29.8～	費用回収	<p>市内在住の相続人を約 10 回訪問（数回は市議会議員も同行）して粘り強く説明・交渉した結果、費用負担（工事費の 3/8）分を回収</p> <p>別の 1 人（県外居住）は資力がなく、面会等を実施し請求を重ねているが、費用の 5/8 については回収が困難となっている。</p>
実施前		実施後
		 <p>※建物の基礎部分は残している。</p>

事例番号	15	自治体名	新潟県 十日町市		行政代執行・ <input type="checkbox"/> 略式代執行	
					措置の内容	改修・ <input type="checkbox"/> 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				5.5 万人 (6.8%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	元旅館 ・ 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建て (築 48 年) 附属建物①木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て (築 48 年) ②木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建て (築 37 年) ・ 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建て (築 45 年) ・ 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建て (築 41 年)				
	損壊状況等	建物の老朽化に伴い、屋根材や壁材が周囲 (田畑) に飛散				
	周辺環境	・ 市中心部周辺の既成市街地 ・ 線路 (高架) に近く通学路に面している。				
	動産	残存物多数				
所有者等の状況		・ 法人が旅館業を営んでいたが平成 14 年に法人解散のため、所有者等不確知と判断 ・ 土地所有者は解散した法人代表者 (故人) の親戚。抵当権の設定有り				
費用 (うち補助金)	1,040 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用		有・ <input type="checkbox"/> 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 27 年 12 月 4 日	建築士資格を持つ職員 (空家担当外) が同行			
②	特定空家等判定	同上	課長決裁により判定			
③	助言・指導	28 年 9 月 20 日	土地所有者に対し文書送付により実施			
④	勧告	28 年 12 月 1 日				
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 4 月 10 日	措置期限 4 月 24 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 27.12 ～29.4	内部での検討	借地上の特定空家等であるため、代執行で除却後の跡地を完全に更地化することは、土地所有者の負担無しに跡地を活用しやすくすることにつながり、土地所有者の利益が大きい反面、市による費用回収面でのメリットがないこと、また、「危険を排除するための必要最小限の工事内容とすることで少しでも工事費用の節約を図ることから、完全更地化まではせず、建物の基礎部分を残すこととした。				
28.10～ 29.5	土地所有者との協議	対応を依頼し、対応意思を確認。対応がなされない場合、代執行を実施する旨を伝達するなど複				

29. 8. 17	略式代執行の実施	数回協議 開始宣言 8 月 17 日、終了宣言 10 月 31 日
実施前		実施後
		
		
		※建物の基礎部分は残している。

事例番号	16	自治体名	新潟県 魚沼市		行政代執行・略式代執行	
					措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)					3.7 万人 (7.5%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造板葺 2 階建て (築年数不明)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の一部倒壊及び支柱の傾き ・ガラスが割れ草木が繁茂し不衛生。鳥獣の生息痕跡あり。 ・平成 27 年 5 月に自治会長から市長宛での改善要望書が提出される。 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路に面している。 ・付近に民宿、酒造倉があり、景観の悪化による観光面での悪影響が大きい。 				
	動産	家具、家電等が放置されている。				
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人も相続放棄 (家庭裁判所に相続放棄の申述有無を確認) のため所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	143 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用		有・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 27 年 8 月 26 日	—			
②	特定空家等判定	27 年 10 月 19 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 7 月 1 日	措置期限 7 月 30 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 27.5~	内部での検討	上記の改善要望書の提出を受け、市長から解体を検討するよう指示。略式代執行の実施に向け、工事手法の検討や予算措置に向けた準備を行う。工事は人的被害を回避できる最低限の工事とするため、建物の基礎は解体しない方針とした。				
28.3	予算措置	市民の安全を守るために空き家対策を行う必要があるとの市長指示を、市財政部に説明したところ、略式代執行実施の予算折衝を円滑に行うことができた。				
28.9.8	施工業者の選定	一般競争入札により決定 (6 社参加)				
28.9.8	略式代執行の実施	跡地の売却による費用回収は見込みが無く断念				

実施前



実施後



※建物の基礎部分は残している。

事例番号	17	自治体名	富山県 黒部市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				4.1 万人 (2.1%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造瓦葺 2 階建て (築年数不明)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の一部に剥離が見られ、いつ倒壊してもおかしくない状態 ・屋根瓦の落下が見られた。 				
	周辺環境	住宅地				
	動産	家電等が放置されている。				
所有者等の状況		所有者死亡。空家法第 14 条に基づく助言・指導後に相続人全員が相続放棄 (相続放棄受理証明書を確認) したため、所有者等不確知となる。				
費用 (うち補助金)	189 万円 (50 万円)	利用制度		空き家除却費支援事業費補助金 (富山県)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 5 月 10 日	調査及び判定業務を建築士 (応急危険度判定士) に委託している。			
②	特定空家等判定	28 年 6 月 3 日				
③	助言・指導	28 年 6 月 6 日	相続人全員 (5 人) に口頭にて助言・指導したところ、全員が相続放棄 (7 月 14 日に相続放棄の受理証明を全員分確認)			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 1 月 13 日	市の掲示板に掲載 (措置期限 2 月 10 日)。官報、市ホームページに掲載したほか、空き家の境界にも掲示			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
随時	他自治体への問合せ	代執行をどのように進めたらよいか全く分からなかったことから、富山県や、略式代執行実績のある県内の他自治体に照会				
平成 28.7~	内部での検討	相続人全員の相続放棄 (7 月 14 日確認) を受け、「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」に相当すると判断し略式代執行で対応することとした。				
29.2.20	施工業者の選定	指名競争入札 (5 社) の結果、選定				
29.3.4	略式代執行の実施					
29.3~	費用回収	相続財産管理人選任の申立手続中。跡地売却により費用が回収できた場合は、県の補助額が、回収できた額に応じて減額になる見込み。				

実施前



実施後



事例番号	18	自治体名	富山県 上市町		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				2.1 万人 (4.7%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造平屋建て (築年数不明)				
	損壊状況等	屋根や壁が傾き、倒壊の危険がある。				
	周辺環境	・住宅地 ・農道に面している。				
	動産	古タイヤ等が放置されている。				
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人 (7 人) 全員が相続放棄 (相続放棄受理証明書を確認) のため所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	81 万円 (27 万円)	利用制度		空き家除却費支援事業 費補助金 (富山県)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 27 年 7 月 22 日	内部の協議により特定空家等と判定			
③	助言・指導	27 年 8 月 26 日	相続人に対し、対面にて空家法第 14 条に基づき助言・指導を実施しようとしたところ、既に相続放棄されていることが判明 ※ 相続人 7 人のうち 6 人からは、27 年 8 月末までに相続放棄申述受理証明書の写しが提出された (残る 1 人については、略式代執行終了後の 28 年 3 月に確認)。			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	27 年 10 月 15 日	公告するとともに、相続人にも参考送付			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 27.9 月上旬	内部での検討		相続人全員が相続放棄していたことを踏まえ、今後の方針を検討。予算の議決が得られれば、略式代執行又は条例に基づく緊急安全措置を実施することとした。			
27.9.18	予算措置		解体費用について予算が議決される (翌年度からは、町の予算を当初から確保することとした)。			
27.9.18 ~10.9	自治会との協議		町内会から「空き家を解体してもらいたい。雑草対策のため、基礎・土間は残しておいてほしい。」との意見を受ける。			
	根抵当権者との協議		代執行について説明。町が解体することに同意を得る。			

	富山財務事務所との協議	代執行について協議。「相続放棄がなされても直ちに国の所有にはならない。」との見解を受ける。
	富山家庭裁判所との協議	略式代執行後に費用を回収するため、町が相続財産管理人（以下「相管人」という。）選任を申立てることができるか協議。「空き家の管理が不十分というだけでは、相管人選任を申立てることはできない。」との見解を受ける。
	都道府県との協議	県土木部建築住宅課との協議。「今回のケースは略式代執行とせざるを得ない。」との見解を受ける。県の補助制度（空き家除却費支援事業費補助金）を利用できることも併せて確認
	内部での検討	関係機関等の見解を踏まえ、略式代執行を実施することを決定
27. 10. 22	施工業者の選定	3社から見積り取得の上、業者を決定
27. 11. 5	略式代執行の実施	接道要件を満たさない狭小土地であるため、除却後の売却が見込めず、相管人を利用した解体費用の回収は断念
実施前		実施後
		 <p>※建物の基礎部分は残している。</p>

事例番号	19	自治体名	富山県 上市町		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				2.1 万人 (4.7%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造平屋建て (築 50 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 火事により全焼し、骨組みが残っている。 ・ 建材が周囲に散乱している。 				
	周辺環境	住宅地				
	動産	家財道具の残骸が残されている。				
所有者等の状況		所有者は死亡しており、空家法第 14 条に基づく助言・指導後に相続人 (8 人) 全員が相続放棄 (相続放棄受理証明書を確認) したため所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	162 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 28 年 3 月 7 日	内部の協議により特定空家等と判定			
③	助言・指導	同上	助言・指導後、相続人が相続放棄手続を実施			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 7 月 7 日	公告するとともに、相続放棄した相続人にも写しを渡して説明 (措置期限 7 月 22 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28. 3. 15	相続人との協議		相続人から、相続放棄の手続中であるとの説明を受ける (相続人全員から、相続放棄申述受理証明書の写しを 28 年 6 月末までに入手)。			
	自治会との協議		町内会長から、町内会として除却後の跡地の管理はできないとの意見を受ける。			
	内部での検討		協議結果を踏まえ、略式代執行を実施することを決定			
28. 7. 7	施工業者の選定		町内の業者に対し指名競争入札を実施			
28. 7. 22	自治会との協議		町内会長に略式代執行の実施について説明し、承諾書を受領			

28. 8. 5	略式代執行の実施	接道要件を満たさない狭小土地であるため、売却が見込めず、除却費用の回収は断念
実施前		実施後
		
		

事例番号	20	自治体名	富山県 上市町		行政代執行・略式代執行	
			措置の内容		改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				2.1 万人 (4.7%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造平屋建て (築 149 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が全体的に歪んでいる。 ・外壁が部分的に剥落している。 ・草木の繁茂が著しい。 				
	周辺環境	住宅地				
	動産	家財道具が残されている。				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者と土地所有者が別 ・建物所有者は死亡しており、相続人も相続放棄していたため、所有者等不確知と判断 ・近隣住民からの苦情を受け付けた当初は、所有者から空き家の寄附を受け、町が解体する方針であった (町危険老朽空家対策事業を利用) が、既に相続放棄されていたため、略式代執行実施に方針変更 				
費用 (うち補助金)	135 万円 (54 万円)	利用制度		空き家再生等推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		有・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 28 年 7 月 11 日	内部の協議により特定空家等と判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 8 月 29 日	公告するとともに、相続放棄した相続人にも写しを渡して説明 (措置期限 9 月 30 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28. 7. 11	弁護士との協議 内部での検討		<p>町が本件以前に実施した 2 例に比べ、老朽化による危険性は低いものの、草木は繁茂しており、著しく環境を阻害するとともに、生活環境保全が不適切な状態であると認められたことから特定空家等と判定し、略式代執行の実施を決定</p> <p>※ 町顧問弁護士からは、「略式代執行実施可否の判断は難しいところだが、町として必要性があると判断を下すのであれば、実施に問題はない」との意見を受けた。</p>			
28. 8. 17	自治会との協議		町内会長に略式代執行の実施を説明し、承諾書を受領			

28. 8. 22	土地所有者との協議 建物所有者相続人との協議	略式代執行の実施を説明し、承諾書を受領 略式代執行の実施を説明し、改めて承諾を確認
28. 10. 4～	施工業者の選定	町内の業者に対し指名競争入札を実施
28. 10. 24	略式代執行の実施	
28. 11. 25	土地所有者との協議	町として跡地利用予定があったため、土地所有者から土地の寄附を受ける。
実施前		実施後
		

事例番号	21	自治体名	福井県 越前町		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				2.2 万人 (7.0%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造瓦葺 2 階建て (築 61 年)				
	損壊状況等	・ 柱、梁の腐食・損傷により外壁及び 2 階部の屋根の一部が損壊・崩落 ・ 崩落していない屋根も建物内部の 1 本の柱で辛うじて支えている状況				
	周辺環境	・ 両隣に民家が近接 ・ 河川に近接				
	動産	無し				
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人も相続放棄のため所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	265 万円 (93 万円)	利用制度		空き家再生等推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 3 月 10 日	町内の建築士に委嘱している (特定空家等認定調査員)。			
②	特定空家等判定	28 年 4 月 7 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 8 月 26 日	措置期限 9 月 25 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 28. 4. 11	債権者との協議	略式代執行の実施について債権者と協議。抵当権抹消手続について同意を得る。				
28. 5. 16	予算措置	略式代執行予算を 6 月補正予算に計上				
28. 6. 30	法定・非法定協議会での協議	略式代執行の実施について町空き家等認定審議会に付議。対応を行わずに放置した結果、倒壊等により周辺に被害が発生した場合に町の責務を問われることから、緊急性及び必要性があると判断され、略式代執行の実施に同意を得る。				
28. 8. 27	緊急安全措置の実施	台風接近に伴い被害が発生するおそれがあったため、条例に基づく緊急安全措置を実施				
28. 9. 23	施工業者の選定	解体工事請負契約の締結				
28. 10. 3	自治会との協議	解体工事の内容を説明し、除却後の跡地の管理、活用方法等について協議				
28. 10. 6	広報対応	代執行についてのプレスリリースを実施				
28. 10. 12	略式代執行の実施					

実施前



※福井新聞ホームページより抜粋



実施後



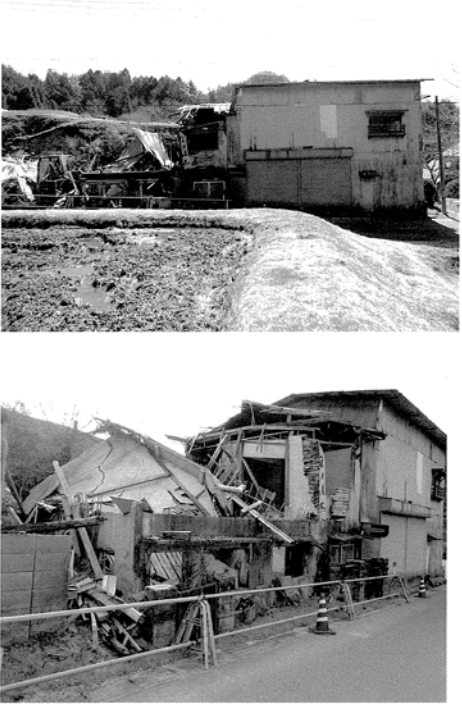
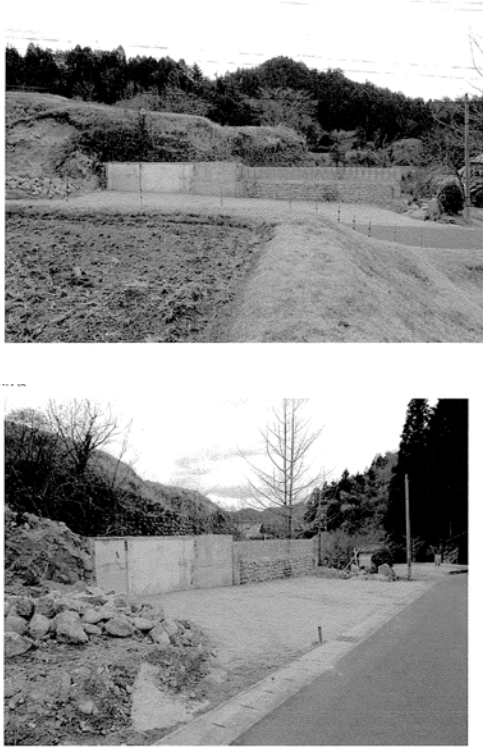
事例番号	22	自治体名	長野県 高森町		行政代執行・ 略式代執行
			措置の内容	改修 ・ 除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				1.3 万人 (1.0%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造倉庫 (築年数不明)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、壁材が傷み剥がれている (一部町道に崩落)。 ・雑草等も繁茂し道路にはみ出している。 ・安全対策として、建物の周囲にバリケードを置くなどの対応を実施 			
	周辺環境	住宅地であり通学路に面している。			
	動産	無し			
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人 3 人のうち 2 人は住民票が職権削除。住所が確認できた 1 人に空家法第 14 条に基づく指導文書を郵送したが返送されてきたため、所有者等不確知と判断			
費用 (うち補助金)	27 万円 (無)	利用制度	—		
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用	有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 27 年 12 月	—		
②	特定空家等判定	27 年 12 月	特定空家等の判定にあたり、県下伊那地方事務所建築課や顧問弁護士等の助言等を受けた。		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 2 月 29 日	町役場前掲示板のほか複数箇所に公告を掲示。 官報掲載 (措置期限 3 月 28 日) ※ 国土交通省のガイドラインを参考に、名宛人に到達するまでの期間を 2 週間、除却を行うための期間も同じく 2 週間程度とみなして公告から 1 か月後を期限とした。		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 27.12～	内部での検討 都道府県との協議 弁護士との協議	国土交通省のガイドラインにおいて、代執行の措置は、「他人が代わってすることのできる義務内に限られ、特定空家等の周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内」とされていることから、①物置を全て壊すことは合理的な範囲内とは考えられず、落下や飛散等のおそれのある屋根と直下の壁の部分除却とすること、②相続人に代わってすることのできる義務内に照らして、除却した屋根の瓦			

		<p>などは建物内に落下・保管することで、移動・運搬等の経費負担が生じないようにすること、③除却した後の天井はブルーシートで覆い風雨の侵入を防止し、また、壁はワイヤーロープを巻いて補強し万が一に倒壊しても内側に崩れるようにすること、④この結果、部分除却費用は30万円と見込まれることを決めた。</p> <p>この決定に当たっては、町内の先例もないことから、県下伊那地方事務所や町顧問弁護士の助言を求めた。</p>
28.3	予算措置	補正予算で対応
28.3.29	略式代執行の実施	当該土地には抵当権が設定されていることから、売却が不可能であり、土地の流動性も高くないことから財産管理人の活用は検討せず。
実施前		実施後
		



事例番号	23	自治体名	長野県 筑北村	
			行政代執行・略式代執行	
			措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)			0.5 万人 (8.5%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 90 年)、蚕室及び物置 (築 90 年)		
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、壁が崩落している。 ・草木が繁茂し周辺環境を著しく損ねている。 		
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路に面している。 ・隣地に住宅有り ・道路の幅が狭く重機が入れない。 		
	動産	家財が残されている。		
所有者等の状況		所有者は死亡しており相続人も相続放棄 (家庭裁判所に相続放棄の申述有無を確認) のため所有者等不確知と判断		
費用 (うち補助金)	253 万円 (101 万円)	利用制度	空き家対策総合支援事業 (国土交通省)	
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用	有・無	
代執行までのそれぞれの措置				
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等	
①	立入調査等	平成 28 年 9 月	—	
②	特定空家等判定	28 年 10 月 21 日	委託した外部専門家 (一級建築士) が村独自の基準により判定の上、課長決裁	
③	助言・指導	—	—	
④	勧告	—	—	
⑤	命令	—	—	
⑥	公告	28 年 12 月 28 日	措置期限 29 年 2 月 10 日	
代執行実施に関する事務の実施状況				
実施日	実施手順	実施内容		
平成 28. 6～	内部での検討	戸籍、家裁への照会により所有者の不存在を確認。略式代執行とするか、相続財産管理人 (以下「相管人」という。) 選任申立てを行い、相管人に対応を任せるか協議し、跡地売却のめどが立たないこと及び補助金受給のめどがついたことから、略式代執行の実施を決定。村での略式代執行実績がないため、県内での事例について問合せを行うこととした。		
	都道府県との協議	略式代執行実施までに必要な手続について、県建設部建築住宅課に問合せ。高森町で実施した略式代執行の資料を入手し、内部で手順等について協議することとした。		
	内部での検討	全部除却するか、一部除却のみとするか検討。		

		家屋の老朽化が著しいため全部除却を実施することとした。
28. 12. 12	法定・非法定協議会での協議	略式代執行の実施について、村空き家等対策協議会に付議。所有者不在のため、略式代執行の実施を決定した。
29. 2. 21	略式代執行の実施	内部の動産について財産価値がないと判断されたため、全て粗大ゴミ扱いとした。
	広報対応	県内初の建物全部の除却だったためマスコミの注目も大きく、略式代執行終了後も地元テレビ局による特集番組に出演するなどした。
実施前		実施後
		

事例番号	24	自治体名	岐阜県 恵那市		行政代執行・ <input checked="" type="checkbox"/> 略式代執行	
					措置の内容	改修・ <input checked="" type="checkbox"/> 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				5.1 万人 (4.9%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ銅板葺 2 階建て (築 52 年) ※当該物件に接続している別所有者の附属建物有り				
	損壊状況等	建物のおおむね 8 割が既に倒壊している。				
	周辺環境	前面が地域の生活道路及び通学路になっており、迂回路なし				
	動産	無し				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者及び土地所有者が別。接続している建物についても別所有者 ・建物所有者について、登記情報を基に住民票等の公用申請を行ったが、該当なしとの回答を受けた。また、近隣住民への聞き取りでも建物所有者は不明であり、建物所有者の住所等が確認できないことから、相続人も不明のため、所有者等不確知と判断 				
費用 (うち補助金)	227 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用		有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 28 年 7 月 29 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 2 月 22 日	登記上の建物所有者に対して通知するとともに、市ホームページに掲載 (措置期限 3 月 8 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28. 4～	内部での検討		地元からの要望や空家法施行以前から一部倒壊していたことから、危険な状態であると判断。所有者等不確知のため略式代執行を行うこととした。			
28. 5. 28 28. 7. 29	法定・非法定協議会での協議		市特定空家等審査会委員が現地確認の上、危険性を判断。委員からの意見を聴取した後、特定空家等と判定			
28. 8～	土地所有者及び自治会との協議		除却後の土地を自治会集会所の駐車場にすることについて、土地所有者と自治会及び市の意見調整を行った。 ※ 市が代執行を行うことにより、土地所有者の利益が発生することを避けるため、除却後の跡地利用につい			

		<p>ては、自治会の駐車場として利用することに同意を得た（跡地の公益的利用の調整）。</p>
29. 3. 13	<p>略式代執行の実施</p>	<p>当該建物に接続している附属建物の所有者に、当該建物の略式代執行を行う旨を伝え、附属建物も同様に老朽化していることから、同時に取壊しを行うことについて協議し了承を得た（当該建物の除却費約 227 万円（市費負担）、附属建物の除却費約 130 万円（附属建物所有者負担））。</p>
<p>実施前</p>		<p>実施後</p>
		

事例番号	25	自治体名	愛知県 瀬戸市		行政代執行・ 略式代執行
			措置の内容	改修・ 除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				12.9 万人 (2.4%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造瓦葺平屋建て (築 62 年)			
	損壊状況等	柱の傾斜、土台の破断、柱 梁 接合部のずれ、屋根の変形と屋根材の剥落、壁の穴、扉の変形、看板の腐食など			
	周辺環境	公道、隣地等に倒壊のおそれ			
	動産	廃棄物有り			
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者、建物所有者 (登記名義人)、実際の建物使用者は全て別 ・建物の登記名義人は登記簿上の住所地に戸籍・住民票がなく、固定資産税台帳に記載されている所有者名とは 1 文字違って記載されていたため、所有者等不確知と判断 			
費用 (うち補助金)	76 万円 (無)	利用制度	—		
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用	有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 29 年 2 月 6 日	—		
②	特定空家等判定	29 年 4 月	—		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	29 年 6 月 9 日	登記名義人を対象とした公告を実施 (措置期限 8 月 7 日)		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 21 年 ～	内部での検討	<p>住民から苦情があったため、建物所有者の特定に取り組んだが、空家法制定前では、固定資産税情報等を活用できなかったため、特定できなかった。</p> <p>空家法施行後に固定資産税情報により特定した建物所有者の住所地には、戸籍、住民票がなく、所有者等は確知できなかった。</p>			
28.12 ～29.4	法定・非法定協議会での協議 (計 4 回)	市空家等対策協議会において策定したガイドラインに基づき、職員による立入調査の後、当該空き家を特定空家等と判定			
29.9.1	略式代執行の実施				
29.9～	費用回収	建物除却後の土地について、隣接地の所有者が購入を希望しているものの、除却した土地の所有			

		<p>者の関心が低いため売却が行われず、再利用が進んでいない。</p> <p>※ 除却後に、法務局に建物の滅失登記の申出方法を問い合わせたところ、代執行での除却による申出の前例はあまりなく、市が申し出るのではなく、除却後の土地の所有者から申し出るよう指導を受けた。そのため、土地所有者に滅失登記の申出をするよう依頼したが、前述のとおり関心が低いため、時間を要している。</p>
実施前		実施後
		

事例番号	26	自治体名	滋賀県 東近江市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				11.4 万人 (1.1%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	—				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内全体に草木が繁茂し、著しく景観を損なっている状態 立木の枝等が近隣の道路及び敷地にはみ出している。 				
	周辺環境	住宅地				
	動産	—				
所有者等の状況		所有者は死亡しており相続人も相続放棄のため所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	35 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	相続財産管理人から回収予定	財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> ・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 6 月 14 日	庁内の関係部局職員で構成する担当者会議のメンバーが合同で立入調査を実施			
②	特定空家等判定	28 年 6 月 24 日	立入調査を行った空き家について、判定結果と現地写真を市空家等対策協議会で報告。同協議会で審議し、市長決裁により判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 9 月 30 日	措置期限 10 月 31 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28. 6	内部での検討		<p>所有者が確知できず、改善措置が必要なことから略式代執行の実施を検討。県内で代執行を実施した自治体がなく、空き家対策の先進地となるべきという市長の意向も踏まえ、代執行の必要があると判断した。</p> <p>略式代執行で草木の除却等を行い、債権を発生させることで、市が利害関係人となって相続財産管理人 (以下「相管人」という。) を申し立て、空き家及び土地の市場流通により費用を回収することを想定 (空き家は老朽化しているものの、倒壊等のおそれはない。)</p>			
28. 6. 24	法定・非法定協議会での協議		略式代執行の実施に向け、市空家等対策推進協議会において検討結果を説明。草木の繁茂を理由に特定空家等と判定			

28. 8. 25	内部での検討	庁内会議である空家等対策担当者会議において、略式代執行の具体的な実施手順、スケジュール等を確認。予算については、28 年度予算において「特定空家等除却工事費」として議決済み(100 万円)
28. 9 中旬	施工業者の選定	4 社から見積書を取得し、工事業者決定
28. 10	自治会との協議	自治会長に対し、代執行に向けた経過及び措置内容の説明、周辺住民への周知依頼
28. 11. 1	略式代執行の実施	草木の繁茂による近隣及び景観への悪影響の除去のため、最低限の措置として、草木の除却のみを実施
28. 11	広報対応	代執行実施結果について資料による情報提供
28. 11	相続財産管理人の選任申立て	市空家等対策推進協議会委員で、空家等に関する相談を依頼している市顧問弁護士を選任(予納金 80 万円)
28. 11～	費用回収	相管人が処分を行いやすいよう、市が協働している空き家バンク(一般社団法人東近江住まいるバンク)が売買に向けて働きかけを行っている。 また、近隣の事業者が社員寮の建設用地として購入できないかとの話もあったが、市街化調整区域に所在し建て替えができないため、白紙になった。 近隣住民にも、購入の交渉を継続して行っている。
実施前		実施後
		

事例番号	27	自治体名	滋賀県 東近江市		行政代執行・略式代執行	
			措置の内容		改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				11.4 万人 (1.1%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 40 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 草木の繁茂により著しく景観を損なっている状態 ・ 立木の枝等の近隣道路及び敷地へのはみ出し ・ トタン屋根の飛散 				
	周辺環境	住宅地				
	動産	無し				
所有者等の状況		所有者が不明であるため相続人も調査できず所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	24 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	相続財産管理人制度の利用による回収を検討中	財産管理人制度の利用		検討中		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 6 月 14 日	庁内の関係部局職員で構成する担当者会議のメンバーが合同で立入調査を実施			
②	特定空家等判定	28 年 6 月 24 日	立入調査を行った空き家について、判定結果と現地写真を市空家等対策協議会で報告。同協議会で審議し、市長決裁により判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 6 月 26 日	措置期限 7 月 7 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 28 年 ～	内部での検討	地域住民への支障や切迫性について課内で検討。県内で代執行を実施した市町村がなく、空き家対策の先進地となるべきであるという市長の意向も踏まえ、代執行の必要があると判断した。				
29. 3	予算措置	29 年度予算において「特定空家等除却工事費」として予算議決 (100 万円)				
29. 5. 2	内部での検討	庁内会議である空家等対策担当者会議において、略式代執行に向けた方針を確認。代執行実施の方針を検討し、市長決裁により実施を決定				
29. 6		代執行実施計画を策定し代執行責任者を選任。代執行費用については約 18 万円と想定				
29. 7. 3	自治会との協議	自治会長及び近隣住民に代執行実施を周知				
29. 7. 10	施工業者の選定	4 社から見積書を取得し、契約締結。修繕箇所				

		が見込みより多く、計画時より増額となった（約24万円）。
29.7.13	内部での検討	空家等対策担当者会議において、略式代執行の具体的な実施手順、スケジュール等を確認
29.7.14	略式代執行の実施	草木の繁茂による景観への悪影響及び飛散物による危険性の除去のため、最低限の措置として、草木の除却、飛散するトタン屋根の補修を実施
29.7.19	法定・非法定協議会での協議	市空家等対策推進協議会において、略式代執行実施の結果報告
29.7～	費用回収	相続財産管理人を利用した売却について、まずは購入希望先を検討中
実施前		実施後
		

事例番号	28	自治体名	京都府 与謝野町		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				2.2 万人 (6.9%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造平屋建て (築 41 年)				
	損壊状況等	平成 24 年から廃棄物等が不法投棄されており、29 年 1 月 18 日には建物の老朽化と積雪の影響により屋根の一部が抜け落ち、建物外壁が隣家に接触				
	周辺環境	山間部の住宅地				
	動産	内部に廃棄冷蔵庫のウレタン、ブラウン管ガラス屑、廃タイヤ等大量の廃棄物が放置されている。				
所有者等の状況		固定資産税台帳、戸籍謄本等で判明した空き家所有者の住所地 (大阪府) を平成 29 年 1 月 20 日に訪問し、親族に所有者の所在を聞き取り調査したが連絡先及び所在地が不明であったため、所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	20 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	検討中	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 29 年 1 月 20 日	総務課 (空家担当)、建設課 (建築士) 及び環境課 (空き家の敷地内にゴミが投棄されていたため) の職員が合同で立入調査			
②	特定空家等判定	同上	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 1 月 24 日	役場掲示場、町ホームページ等で公告 (措置期限 2 月 9 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 29. 1. 19	弁護士との協議	代執行以外の方法を含めた対応方法について、町顧問弁護士に相談				
29. 1. 20	内部での検討	立入調査の結果を受け、特定空家等と判定。外壁の一部が倒れ隣接民家に接触していたため、当該外壁の除却について略式代執行することとし、事務スケジュール等について確認				
29. 1. 21	自治会との協議	自治会長へ略式代執行による除却について伝達				
29. 1 下旬頃	他自治体への問合せ	代執行の実績がなく、必要な手続等が不明なため、実績のある他自治体に問合せ。				
29. 1. 24	広報対応	略式代執行の実施予定についてプレスリリースを実施。テレビ局・新聞社から多くの問合せがあり、対応に苦慮				

29. 1. 30	関西電力との協議	除却作業に伴う電線の影響について確認
29. 2. 1	内部での検討	工事着手へ向け、工事日程、略式代執行着手時刻、近隣住民を対象にした工事現地説明会の開催について関係各課と協議
29. 2. 8	自治会との協議	現場周辺住民に対し、工事現地説明会を実施し、経過及び施工方法を説明
29. 2. 10	略式代執行の実施	工事予算は、急を要することから予備費対応とし、地元業者へ随意契約により発注 隣接家屋に接触した危険箇所の除却終了後に現場で火災事故が発生。取壊しを予定していた空き家のほぼ全てが消失してしまったため、当初予定を変更し、消失した廃材と廃棄物全てを搬出することになった。
29. 2～	費用回収	上記火災が工事を請け負った業者に起因するものであったことから、壁面の除却に要する費用以外の費用については当該業者が負担することとなった。壁面の除却に要した費用（20万円）については、回収方法を検討中

実施前	実施後
------------	------------



※外壁が隣家に接触している



事例番号	29	自治体名	大阪府 箕面市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				13.3 万人 (2.7%増)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	—				
	損壊状況等	住宅に附属するコンクリートブロックが破損及び傾斜しており、前面道路に倒壊するおそれ				
	周辺環境	・住宅地 ・通学路に面している。				
	動産	—				
所有者等の状況		登記名義上の所有者は死亡しており、固定資産税情報、戸籍等の調査の結果、相続人が不存在だったことから所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	49 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	相続財産管理人から全額回収済み	財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> ・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 28 年 5 月 26 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 6 月 28 日	措置期限 7 月 29 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 28. 8. 3	略式代執行の実施					
28. 8～	費用回収	相続財産管理人制度の利用により回収。相続財産管理人選任手続等支援業務委託費用 (相続財産管理人選任申立に係る書類作成費用及び債権届出書作成費用) 等についても一部返還が認められた。				
実施前			実施後			
						

事例番号	30	自治体名	大阪府 岬町		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				1.6 万人 (8.9%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造平屋建て (築年数不明) 2 戸				
	損壊状況等	2 戸とも壁、屋根に穴が開いている。壁、屋根のトタンが剥がれ周囲に飛散				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 戸は擁壁の天端に位置しており、下方の家屋居住者が飛散物について連絡 ・ 進入路が畦道のみで重機が入れない。 				
	動産	家財道具が残されている。				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・ 10 年ほど前の元居住者に聞き取り調査したところ、借家であり、当時の所有者 (大家) は行方不明 ・ 家屋が無番地であり、登記簿や固定資産課税記録がないため所有者の特定ができず、所有者等不確知と判断 				
費用 (うち補助金)	132 万円 (48 万円)	利用制度		空き家再生等推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 27 年 6 月 8 日	職員による外観目視調査			
②	特定空家等判定	28 年 8 月 17 日	現地調査した職員が判断し、町長決裁により判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 9 月 7 日	町ホームページにも掲載 (措置期限 9 月 23 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 27. 6～	元居住者等との協議		電話、訪問等で、空き家の元居住者や周辺住民に空き家となった経緯や昔の土地の状況について聞き取り調査。戦時中に建てられた建物であったため、聞き出せる範囲での聞き取りとした。			
27. 12	内部での検討		所有者の情報については、空き家が無番地のため、所有者特定に至らず。			
28. 2～	近畿財務局との協議		無番地の空き家の扱いについて協議。財務局保存の台帳に記録が残っていれば対応するが、その記録がないため町に処理を任せるとの回答			
	内部での検討		所有者等が不明で、老朽化が著しく、家屋の一部が飛散するおそれがあるため、略式代執行を行うことを決定			
	他自治体への問合せ		実績のある近隣自治体に略式代執行に係る手			

		続について問合せ。
	都道府県との協議	府から略式代執行に係る手続のアドバイスを 受け、空き家再生等推進事業申請に係る手続につ いて協議
28. 3	予算措置	予算議決 (約 340 万円)
28. 7	元居住者との協議	空き家の元居住者と、建物内部の動産について の処分を町に任せる旨の覚書等を交わした。
28. 10	施工業者の選定	随意契約により施工業者決定
28. 10. 14	略式代執行の実施	進入路が畦道のため重機を入れることができ ず、当初予算として約 340 万円を計上したが、「危 険な空き家を放置しても代執行で町が解体して くれる」という認識が広がることを危惧すると ともに、可能な限り費用を抑えるため、飛散の危険 がある建物のみ除却し、基礎部分は残すことで、 当初予算の約 3 分の 1 の工事費で実施するこ とができた。
	除却後跡地の管理	ロープを張り、「町管理地」である旨と町担当 課の連絡先を記載した看板を設置 (不法占拠の防 止と町連絡先を明示し費用請求先の確認のた め)。1 か月に 1 回、職員が状況確認に出向いて いる。

実施前

実施後



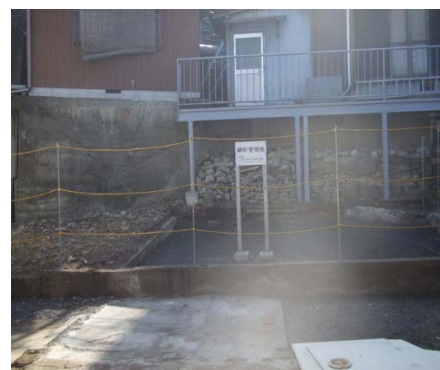
※擁壁の天端に位置している 1 戸



※別の 1 戸



※擁壁の天端に位置していた 1 戸の除却後



※別の 1 戸の除却後

事例番号	31	自治体名	兵庫県 姫路市	
			行政代執行・略式代執行	
			措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)			53.6 万人 (0.1%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 103 年)		
	損壊状況等	屋根が崩落し、外壁の一部が前面道路側へ傾いている。		
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 生活道路に面している。 道路の幅員が狭く、重機の進入が困難である。 		
	動産	家財道具が残されている。		
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人も相続放棄又は死亡していたため、所有者等不確知と判断		
費用 (うち補助金)	416 万円 (無)	利用制度	—	
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用	有・無	
代執行までのそれぞれの措置				
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等	
①	立入調査等	平成 24 年 10 月 9 日	職員による外観目視調査	
②	特定空家等判定	28 年 1 月 12 日	現地調査結果を基に検討し、局長決裁により判定	
③	助言・指導	—	—	
④	勧告	—	—	
⑤	命令	—	—	
⑥	公告	28 年 8 月 31 日	措置期限 9 月 30 日。市内初の略式代執行事例であったこともあり、報道機関の取材対応に苦慮	
代執行実施に関する事務の実施状況				
実施日	実施手順	実施内容		
平成 28. 8. 17	内部での検討	略式代執行の実施について市長に説明し、決裁		
	広報対応	市広報課と公告の際の記者発表資料の内容、配布方法について調整。記者へは資料提供のみとし、報道機関から取材の申込みがあれば対応することにした。		
28. 8. 23 ～8. 26	議会对応	略式代執行実施について事前に説明		
	自治会との協議			
28. 8. 29	市消防局との協議	略式代執行実施について事前に説明。除却工事の際における不測の事態 (火災、負傷等) への対応を依頼。そのような事態が発生した際には速やかに通報することとし、消防局による代執行の立会いは行わないこととした。		
	法定・非法定協議会での協議	略式代執行の実施について市空家等対策協議会に説明し、了承を得る。		
28. 8. 31	関西電力との協議	対象物件の電気設備の撤去等について依頼。担当者はこれまでに民間建築物の行政代執行事案		

		を取り扱ったことがなく、空家対策特措法の仕組みや事情を理解してもらうことに苦慮
28. 8. 17 ～10. 21	施工業者の選定	市契約課との調整の結果、略式代執行の工事については、単なる除却工事業者に発注するのではなく、工事又は建築コンサルタント業者に発注することになったが、応札価格が予想以上に高く、1 回目の入札は不調に終わり、契約内容を見直した上で再入札を行った。初めての代執行事案であったため除却費用の相場が分からず、再入札となった結果、代執行の実施が予定より 20 日程度遅れることとなった。
28. 10. 19	広報対応	市広報課と略式代執行に係る記者発表資料の内容確認、代執行宣言日当日の報道機関用駐車場の確保等について協議
	内部での検討	対象物件の前面は河川課管轄の水路であったため、略式代執行実施について河川課及び水道局に情報提供。除却工事の際における不測の事態（水道管の破裂等）への対応を依頼。水道局とは水道設備の撤去について協議
28. 10. 24 ～10. 25	議会対応	略式代執行実施について事前に説明
	自治会との協議	略式代執行宣言日の駐車場確保について依頼
28. 10. 25	警察との協議	略式代執行実施について情報提供し、除却工事の際における不測の事態（代執行に対する妨害活動、危険物が出てきた場合等）への対応を依頼。代執行当日の警察の立会いについて協力を得る。
28. 10. 26	広報対応	市広報課と略式代執行実施の際の記者発表資料の内容、配布方法について調整。記者へは資料提供のみとし、報道機関から取材の申込みがあれば対応することにした。
	内部での検討	除却工事委託業者との工事手順等を打合せ。委託業者（建築コンサルタント業者）から工事の下請を受けた解体業者が地元業者であり、地元の事情をよく知っていたため、スムーズに実施できた。
	自治会との協議	工事の実施方法を説明し、近隣住民への周知を依頼
28. 11. 2	略式代執行の実施	当日は市職員 10 人を動員。人員配置計画を始め、全てが初めての業務であったため手探り状態であったが、特段のトラブルなく実施できた。 当該土地の接道は狭く、利用価値の乏しい土地

		<p>であるため、地元住民も無料での取得希望者はいなかった。相続財産管理人選任を申し立てても売却は見込めないことから、費用回収方法に苦慮</p>
<p>28. 11～</p>	<p>除却後跡地の管理</p>	<p>除却後の跡地については雑草防止のため砂利を敷き詰めしたが、雑草の繁茂について苦情があった。現在は地元住民が自主的に草刈りを行っているが、地元の協力がなければ問題が生じる。</p>
<p>実施前</p>		<p>実施後</p>
		

事例番号	32	自治体名	兵庫県 尼崎市		行政代執行・ 略式代執行
			措置の内容	改修・ 除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				45.3 万人 (0.3%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造スレート葺平屋建て (築 70 年)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁、外部物干場、らせん階段等が傾斜しており、崩落のおそれ ・不法投棄されたごみ等があり、放火の危険性や、衛生上の問題あり 			
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地 ・幼稚園の通園路 			
	動産	廃棄物等多数			
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者は外国籍で平成 23 年に死亡しており、相続人も不明のため所有者等不確知と判断 ・土地所有者は市内の法人 			
費用 (うち補助金)	345 万円 (113 万円)	利用制度	空き家再生等推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用	有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 26 年 3 月 14 日	職員による外観目視調査		
②	特定空家等判定	27 年 5 月 26 日	現地調査結果を基に検討し、課長決裁により判定		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	28 年 8 月 16 日	土地所有者に対する勧告		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 9 月 1 日	建物及び市ホームページに掲示・掲載 (措置期限 10 月 31 日)		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 28.1 月上旬	内部での検討	建物所有者を確知できないとの判断に至り、略式代執行を実施する方針を内部決定。実施実績がなかったため、既に代執行実績のあった明石市や京都市等に実施手順や関係機関との調整方法等について問合せを行うこととした。			
28.1.27	法定・非法定協議会での協議	略式代執行の実施の妥当性について、市危険空家等対策審議会に意見を求めた。建物の状況や、建物所有者の調査状況等の経緯を説明し、略式代執行については、妥当であるとの審議結果を受けた。			
28.6	内部での検討	念のための確認として、再度、所有者等を調査したが情報は得られず、略式代執行を実施する方針を再確認した。			

28. 8. 1		略式代執行の実施について市長に説明し、決裁
28. 8. 16	土地所有者との協議	土地所有者に略式代執行による除却方針を説明し、了解を得た。勧告書を手交したが、土地所有者は、建物については改善の権限がないとして、自身での改善の実施には応じず。
28. 11. 7	略式代執行の実施	除却工事を実施したところ、現金（数千円）が出てきたため、法務局に供託 マスコミの取材対応に苦慮
28. 11～	除却後跡地の管理	不法投棄の防止対策のため、跡地の周囲にネットフェンスを設置している。

実施前	実施後
 <p>The 'Before Implementation' column contains three photographs. The top photo shows a street corner with a blue directional sign pointing right, a utility pole, and a dilapidated wooden building with a rusted metal frame leaning against it. The middle photo is a close-up of a pile of debris, including wooden planks and metal sheets. The bottom photo shows the rusted metal frame of the building, heavily overgrown with green weeds and vines.</p>	 <p>The 'After Implementation' column contains one photograph showing the site after demolition. The area is now a flat, paved lot enclosed by a green chain-link fence. A white car is parked on the street to the left. In the background, there are modern, multi-story residential buildings and utility poles.</p>

事例番号	33	自治体名	兵庫県 尼崎市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				45.3 万人 (0.3%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造瓦葺 2 階建て (築 69 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・建物本体が傾斜しており、倒壊するおそれ ・不法投棄されたごみ等があり、放火の危険性や、衛生上の問題あり 				
	周辺環境	国道の近くに立地しており、車道からの距離は 10m 程度				
	動産	廃棄物等多数				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・所有者は死亡しており、相続人もいなかったため、所有者等不確知と判断 ・当該物件を第三者に譲渡する旨の所有者の遺言書あり 				
費用 (うち補助金)	292 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	相続財産管理人から回収予定	財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> ・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 26 年 6 月 9 日	職員による外観目視調査			
②	特定空家等判定	27 年 7 月 7 日	現地調査結果を基に検討し、課長決裁により判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 5 月 22 日	建物及び市ホームページに掲示・掲載 (措置期限 7 月 21 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 28.9	内部での検討	建物所有者を確知できないとの判断に至り、略式代執行を実施する方針を内部決定。2 件目であることから、前事例のノウハウを生かし実施することとした。				
29.1.23	法定・非法定協議会での協議	略式代執行の実施の妥当性について、市危険空家等対策審議会に意見を求めた。建物の状況や、建物所有者の調査状況等の経緯を説明し、略式代執行については、妥当であるとの審議結果を受けた。				
29.4.6	内部での検討	略式代執行の実施について市長に説明し、決裁				
29.7.24	略式代執行の実施	<p>建物の規模が小さかったことから、重機で解体できず、人力での解体となったため、除却費用が想定より高くなった。</p> <p>前回の略式代執行で取材対応に苦慮したため、取材は事前取材のみとし、当日の取材は断った。</p>				

29. 9. 4	相続財産管理人選任の申立て	費用回収のため、家庭裁判所に相続財産管理人（以下「相管人」という。）の選任を申し立てたが、所有者が当該物件を第三者に譲渡する旨の遺言書を残していたため、家庭裁判所が事実内容や有効性等の確認に時間を要した。
30. 2. 2	相続財産管理人の選任	家庭裁判所から相管人を選任した旨の審判が届く。
30. 2～	費用回収	相管人により跡地を売却処分することで、費用回収を行っていく予定

実施前

実施後



事例番号	34	自治体名	兵庫県 明石市		行政代執行・ 略式代執行
			措置の内容	改修・ 除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				29.3 万人 (0.8%増)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造平屋建て (築 98 年)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年から屋根の損壊が進み、27 年に完全に崩壊。外壁が道路側へ傾斜 27 年 10 月に道路管理者がチェーンで空き家の柱を固定する等の応急措置を実施 			
	周辺環境	住宅地			
	動産	無し			
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> 建物所有者と土地所有者が別 建物所有者は、固定資産税情報、戸籍、住民票、近隣への聞き込み調査のいずれにおいても生死・所在が不明であるため所有者等不確知と判断 土地所有者は生存。現在の土地所有者の二代前に建物所有者に土地を貸したが、当事の契約書等は残っていない。 			
費用 (うち補助金)	99 万円 (39 万円)	利用制度	空き家再生等推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用	有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 24 年 8 月	職員による外観目視調査		
②	特定空家等判定	28 年 1 月 7 日	職員による調査結果を基に、市空家等審議会 (庁内会議) の了承を得て判定		
③	助言・指導	同上	土地所有者に対する指導		
④	勧告	28 年 1 月 19 日	土地所有者に対する勧告		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 1 月 27 日	市内 7 か所の掲示板に掲示 (措置期限 2 月 29 日)		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 27.12 頃	内部での検討 議会对応	建物所有者が不明のため、略式代執行による除却方針を検討。一部の市議会議員からは個人財産の除却に市費を投入することについて疑問視する声があったが、必要性を説明し、了承を得た。			
28.1.7	土地所有者との協議	土地所有者に対し指導文書を手交。土地所有者には建物の除却権限はないとして、除却の実施には応じなかった。			
28.1.8		条例に基づき、土地所有者に勧告に関する意見陳述の機会の付与通知を送付			
28.1.13		土地所有者から意見書提出。「建物所有者では			

		ないため、土地所有者としては建物を除却する権限がない。」との回答
	内部での検討	外壁が前面道路に倒れる危険性があったため、土地所有者からの回答を踏まえ、略式代執行を実施する方針を確認
28. 1. 19	土地所有者との協議	土地所有者に空家法に基づく勧告文書を手交
随時	市道路関係課との協議	略式代執行の実施予定を説明し、注意喚起するとともに、不測の事態があった場合の対応・協力を依頼
	自治会との協議	
	近隣の学校との協議	
	市教育委員会との協議	
	警察との協議	
	消防との協議	
28. 3. 11	略式代執行の実施	関西初の略式代執行事案であったことから、マスコミ関係者が多数取材に来たため、その対応や前面道路（市道）の交通整理に苦慮。交通整理にはガードマンをつけて対応
実施前		実施後
		

事例番号	35	自治体名	兵庫県 明石市		行政代執行・略式代執行	
					措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				29.3 万人 (0.8%増)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 58 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面が倒壊し、2 階床面には著しい傾斜がみられる。 ・ベランダや窓に剥落がみられ、倒壊寸前となっている。 				
	周辺環境	住宅地				
	動産	家財道具が残されている。				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者と土地所有者が別 ・登記簿上の建物所有者は死亡しており相続人も相続放棄 (家庭裁判所に相続放棄の申述有無を確認) のため所有者等不確知と判断 ・土地所有者は生存 				
費用 (うち補助金)	210 万円 (59 万円)	利用制度		空き家再生等推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		有・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 26 年 12 月	職員による外観目視調査			
②	特定空家等判定	28 年 5 月 9 日	職員による調査結果を基に、市空家等審議会 (庁内会議) の了承を得て判定			
③	助言・指導	同上	土地所有者に対する指導			
④	勧告	28 年 5 月 26 日	土地所有者に対する勧告			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 6 月 1 日	市内 7 か所の掲示板に掲示 (措置期限 7 月 1 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28.4 頃	内部での検討		建物所有者を確知できないため、略式代執行による除却方針を検討。市として 2 件目の略式代執行事案であり、庁内の説明はスムーズに進んだ。			
28.5.9	土地所有者との協議		土地所有者に対し指導文書を手交。土地所有者は、「市で除却してくれるのなら有り難い。」と回答			
28.5.25			条例に基づき、土地所有者に対し、勧告に関する意見陳述の機会の付与通知を送付 土地所有者から意見書提出。「建物所有者ではないため、土地所有者としては建物を除却する権限がない。」との回答			
	内部での検討		家屋が隣家に倒壊する危険性があったため、土地所有者からの回答を踏まえ、略式代執行を実施			

		する方針を確認
28. 5. 26	土地所有者との協議	土地所有者に空家法に基づく勧告文書を手交
随時	市道路関係課との協議	略式代執行の実施予定を説明し、注意喚起するとともに、不測の事態があった場合の対応・協力を依頼
	自治会との協議	
	近隣の学校との協議	
	市教育委員会との協議	
	警察との協議	
	消防との協議	
28. 7. 5	略式代執行の実施	接道がなく現場には接近できないことを事前にマスコミに周知したため、当日の取材はなかった。そのため、1件目と異なり交通整理の苦労はなかった。
実施前		実施後
		



事例番号	36	自治体名	兵庫県 洲本市		行政代執行・略式代執行
			措置の内容	改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				4.4 万人 (6.3%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造瓦葺平屋建て (築 72 年)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根及び壁が崩落している。 ・家屋の内部が一部露出している。 			
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地 ・前面の接道は幅 1.8m の法定外道路 			
	動産	無し			
所有者等の状況		所有者は平成 16 年に死亡しており、登記簿、戸籍の調査の結果、相続人が存在しないことから所有者等不確知と判断			
費用 (うち補助金)	190 万円 (72 万円)	利用制度	空き家再生等推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用	有・無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 27 年 6 月 8 日	職員による立入調査		
②	特定空家等判定	28 年 11 月 8 日	現地調査結果を基に検討し、部長決裁により判定		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 12 月 28 日	建物及び市庁舎掲示板に掲示 (措置期限 29 年 1 月 11 日)。報道発表も実施		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 28.12.10	内部での検討	市空家等対策庁内連絡会議において、屋根及び壁が崩落し、台風等があるごとに危険度が増している状態であることを説明。また、市内で初の略式代執行事案となることを説明し、意見交換			
28.12.21		政策会議 (市長、副市長等が出席) において、当該物件の状況と、略式代執行に取り組む方針について説明し了解を得る。除却後の跡地の維持管理については、地元の協力を得て行っていくこととした。			
29.1.24	議会対応	市議会議員に略式代執行について説明			
29.1.26 ～1.27	施工業者の選定	略式代執行実績のある明石市から手続について教示を受けていたため、円滑に入札を行うことができた。 契約締結後、除却請負業者と除却工事の打合せ			

		のための現場確認を3回実施
29.2.9	近隣の地権者との協議	近隣の地権者である地元漁協に略式代執行の実施及び当日の重機の通行を説明し、了解を得た。
29.2.10	警察との協議	略式代執行の実施について説明し、不測の事態が発生した場合の対応を依頼
	淡路広域消防事務組合との協議	
	県洲本土木事務所との協議	
	自治会との協議	連合町内会長及び地区町内会長に対し、略式代執行の実施について周知
29.2.13	施工業者との協議	略式代執行の手順・留意点等について現地で最終打合せを実施
29.2.15	広報対応	略式代執行実施について記者発表を実施
29.2.21	略式代執行の実施	執行宣言後、動産の確認等を行い、1週間程度で解体工事は終了した。
29.2～	除却後跡地の管理	現状では跡地は売却が見込めないため、地元住民の協力を得て、管理している。
実施前		実施後
		

事例番号	37	自治体名	和歌山県 橋本市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				6.4 万人 (4.1%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築年数不明)				
	損壊状況等	屋根部材の崩落や壁部材の破損等による倒壊のおそれ				
	周辺環境	通学路に面している。				
	動産	無し				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・土地と建物の所有者が別 ・建物所有者は死亡しており、相続人も全員が相続放棄 (家庭裁判所に相続放棄の申述有無を確認) のため所有者等不確知と判断 				
費用 (うち補助金)	129 万円 (未確定)	利用制度		空き家再生等推進事業		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 28 年 4 月 1 日	再任用職員による外観目視調査により、国土交通省のガイドラインを基にした市の判定項目に 1 項目でも該当すれば特定空家等と判定			
③	助言・指導	28 年 4 月 6 日	—			
④	勧告	29 年 6 月 7 日	勧告後、相続人の 1 人から相続放棄している旨の申出があり、改めて相続人全員の相続放棄の有無を家庭裁判所に照会し確認			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	29 年 7 月 11 日	措置期限 8 月 10 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 29. 6. 12	内部での検討		切迫性を考え、略式代執行する必要があると判断			
29. 6. 22	他自治体への問合せ		略式代執行の実績がある他自治体に公告等の手続や跡地の管理などについて問合せ。			
	予算措置		通学路の安全確保対策として緊急に求められた案件であるため、29 年度予算として措置した老朽市営住宅の除却費を活用する方針を決定			
29. 7. 11	自治会との協議		代執行実施の経緯等を説明し、地区回覧による住民への周知を依頼			
	中学校及び高等学校との協議		代執行期間中の生徒の安全を考慮して、通学路の変更を依頼 (工事期間中の道路の通行止めを行わないため)			

29. 7. 20	施工業者の選定	7社から見積取得の上、決定
29. 8. 11	略式代執行の実施	当該特定空家等の土地所有者が所有する隣地を資材置場及び駐車場として無償で貸借
29. 9. 6	県空家等対策推進協議会との協議	略式代執行実施の結果報告。会議に出席した他の自治体から、空き家対策の参考にしたいとして実施内容等の質問を受けた。
29. 9. 13	議会対応	略式代執行実施の結果報告
実施前		実施後
		



事例番号	38	自治体名	鳥取県 鳥取市		行政代執行・ <input checked="" type="checkbox"/> 略式代執行	
					措置の内容	改修・ <input checked="" type="checkbox"/> 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				19.4 万人 (1.9%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造瓦葺平屋建て鶏舎 (築年数不明)				
	損壊状況等	建物の倒壊を防ぐため、市道からも支え棒を立てている。				
	周辺環境	市道に隣接				
	動産	壺や置物等有り				
所有者等の状況		建物所有者 (登記名義人) の住民票に記載されている住所は物件と同一の住所であるが、実際には居住しておらず行方不明のため所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	80 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	検討中	財産管理人制度の利用		有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 26 年 2 月 26 日	25 年 3 月に実施した空き家実態調査により危険な状態であることを把握。空家法の施行日をもって、特定空家等と判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 10 月 3 日	市役所掲示板及び市ホームページに掲載 (措置期限 11 月 21 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 27.12 ～28.3	内部での検討 予算措置		直ちに建物が倒壊し、市道を閉鎖するおそれが高い空き家 2 戸について、略式代執行を実施する方針の下、工事経費を 28 年度予算において要求 なお、略式代執行を予定していた 2 戸のうち、1 戸は実施前に倒壊し市道に崩れたため、条例に基づく緊急安全措置を講じた。			
28.5.17	法定・非法定協議会での協議		市空き家等協議会において、略式代執行について審議。委員から「所有者を過失なく確知できない状態にあるのかを更に追求すべき (確認は可能な限り行ったが連絡がつかなかったという記録を残すことが必要ではないか等)」との意見が出たため、決定に至らず。			
28.8.29			前回指摘のあった事項について下記のとおり			

		<p>説明し、略式代執行実施について承認を得る。</p> <ul style="list-style-type: none"> 電気、ガス、水道の契約情報、登記簿情報、固定資産税情報、戸籍情報を再度確認したが、新たな情報は得られなかった。 携帯電話番号を把握したため、契約者の住所、氏名、利用料支払情報を入手し、契約者を2度訪問したが、契約者と建物所有者の関係がないことが判明。契約者に文書で建物所有者の居所等連絡先について照会したが返信がなく、建物所有者の居所情報等は入手できなかった。
28. 9. 15	議会对応	略式代執行の実施について説明
28. 11. 29	略式代執行の実施	降雪の前に除却することで、市民の安全を確保
28. 12. 8	除却後跡地の管理	除却に伴い、建物内に存置されていた動産を市で保管していたため、その引取りを公告にて請求
28. 12～	費用回収	債権管理を担当する部局ではなく、工事を実施した部局が債権として管理しているが、建物所有者の所在が確認できず、回収に苦慮
実施前		実施後
		

事例番号	39	自治体名	山口県 宇部市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				16.9 万人 (2.5%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 55 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁が剥落、飛散し、2 階の内部が露出 ・ 建物が傾斜、半壊状態 ・ 隣家の火災 (平成 28 年 3 月) により類焼 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地周囲が住宅に囲まれている (未接道)。 ・ 小学校の通学路に近い。 				
	動産	無し				
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人も相続放棄 (家庭裁判所に相続放棄の申述有無を確認) のため所有者等不確知と判断 ※平成 17 年 10 月に固定資産税課税担当課が家庭裁判所に照会を行い、「相続放棄の申述あり」の回答を得る。				
費用 (うち補助金)	172 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	相続財産管理人から全額回収済み	財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 4 月 13 日	建築士資格を持つ職員が実施			
②	特定空家等判定	28 年 5 月 23 日	立入調査の結果等を基に市空家等対策委員会 (庁内組織) により判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 6 月 1 日	市広報、市ホームページ及び市掲示板で公告 (措置期限 6 月 15 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 28.5.6~	法定・非法定協議会での検討	市空家等対策協議会を開催する時間がないため、協議会の各委員から持ち回りにより意見聴取				
28.5.23	内部での検討	隣家の火災により倒壊の危険性が高まり、地元自治会長、PTA 会長からの早急な対応を求める要望もあり、市空家等対策委員会 (庁内組織) により特定空家等の決定及び所有者等不確知のため略式代執行措置を決定				
28.5	施工業者の選定	緊急に解体を必要とするため、随意契約とした。解体業者 4 事業者に対して空き家の解体費用の見積りを依頼 (最低見積額は約 265 万円)				
28.5	予算措置	空き家の解体費用の一部に、国の社会資本整備				

		<p>交付金(空き家再生等推進事業(除却タイプ))を充てることができると知り、相続財産管理人(以下「相管人」という。)による精算により解体費用が回収できなかった場合に備え、交付金担当課へ配分額の確保を要請。除却費用は予備費を充当することとした。</p>
28. 5～7	相続財産管理人選任申立て	<p>1 相管人選任申立てに当たり、税担当課と次の点を協議</p> <p>① 旧所有者が賃貸人であった本件空き家の隣家(火災で消失)の賃貸料が法務局に供託されており、これを精算に充てる可能性があること。また、供託金の額をはっきり確認できなかったが、月額1万5千円を10年間支払っていると想定(計180万円)し、少なくとも予納金は回収でき、解体費用も何割かは回収できると見込まれること。なお、解体後の土地の売却は想定していなかった。</p> <p>② 相管人が選任されると、その申立てにより家庭裁判所が相続人等を捜すための公告を行い、真に相続人がいないかどうか分かるため、仮に相続人等がいた場合には、同人に課税して税収が得られること(又は、真に相続人等がないことが確定すれば、未徴収の固定資産税等を欠損処理する根拠が明確になること。)</p> <p>2 税担当課が当該空き家に対して固定資産税などの課税権を有することを理由として、当該空き家の所有者の利害関係人の立場から相管人の選任の申立て(家事審判手続の申立て)を家庭裁判所に対して行った。また、同裁判所に対して予納金として50万円を支払</p> <p>※ 税担当課は、相続人不明等により課税できない固定資産税等について、その徴収に資する手段の一つとして相管人による精算を図ることができるよう、以前から毎年度、その選任の申立てに係る予納金分の予算を確保している。また、同課は、市の各課に対し、相管人の選任を申し立てる余地のある家屋等の情報を知り得たときは、その情報を提供するよう求めている。</p>
28. 6. 24	略式代執行の実施	随意契約による契約(6/21)直後に略式代執行

		を実施。解体時、隣家の協力も得られ養生シートの範囲を縮小し、早期に施工できたため見積額より安価となった。
28. 7. 25	相続財産管理人の選任	家庭裁判所から当該空き家に関する相管人を選任した旨の審判が届く。
28. 10. 13	相続財産管理人との協議	相管人から空き家解体工事費用額調査の通知書を受け取る。これと並行して、同月に、社会資本整備交付金の配分を決める担当課に、同交付金は活用しない旨を連絡。相管人は財産目録を作成することから、この時点で解体費用の回収の見込みが立ったと認識
29. 9. 29	費用回収	相管人が所有者の財産を調べたところ預貯金があることが判明し、ここから空き家解体工事費用額の全額の支払を受けた。なお、供託金も見込んだ額があり、除却後の土地も売却できた。
実施前		実施後
		
<p>※隣家火災の類焼後</p>		

事例番号	40	自治体名	高知県 高知市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				33.7 万人 (1.8%減)		
対象物件の状	構造 (築年数)	木造平屋建て (築年数不明)				
	損壊状況等	半倒壊状態				
	周辺環境	住宅密集地				
	動産	価値のある動産無し				
所有者等の状況		所有者は死亡しており、調査の結果、相続人も不存在だったため、所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	93 万円 (37 万円)	利用制度		空き家対策総合支援事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	—	—			
②	特定空家等判定	平成 28 年 2 月 22 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 5 月 27 日	措置期限 6 月 20 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28. 8. 15	内部での検討		所有者が確認できる空き家については、自治会が所有者に対応を働きかけているが、当該家き家は、所有者不明であったため、相談を受けた。半倒壊状態で周囲への危険もあり、調査の結果、所有者等不確知のため、略式代執行を実施することとした。			
28. 9. 27	略式代執行の実施		土地の売却は見込めず、除却後の土地は放置することとした。			
実施前			実施後			
						

事例番号	4 1	自治体名	福岡県 飯塚市		行政代執行・略式代執行
			措置の内容	改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				12.9 万人 (1.8%減)	
対象物件の状	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築年数不明)			
	損壊状況等	建物の 3 割程度が既に倒壊している。			
	周辺環境	交通量の多い主要幹線道路 (通学路) に面している。			
	動産	倒壊部分に一部散乱している。			
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者と土地所有者が別 ・建物所有者は死亡しており、相続人全員が相続放棄のため所有者等不確知と判断 			
費用 (うち補助金)	243 万円 (無)	利用制度		—	
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用		有・無	
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 28 年 1 月 29 日	職員による外観目視調査		
②	特定空家等判定	同上	—		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 2 月 5 日	措置期限 2 月 19 日		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
平成 28.1 下旬	内部での検討	略式代執行実施までに必要な手続の整理。実施実績が無く、手順の確認等に苦慮			
28.2.1	警察との協議	略式代執行を行わない場合の周辺への危険度等を協議。倒壊した場合、緊急車両の通行に支障があること、通行者に危険が及ぶとの意見を受ける。			
	消防との協議				
28.3.4	略式代執行の実施				
実施前			実施後		
					

事例番号	42	自治体名	福岡県 飯塚市		行政代執行・略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				12.9 万人 (1.8%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築年数不明) 2 戸				
	損壊状況等	1 戸は屋根が崩落し倒壊。別の 1 戸も建物が傾斜し倒壊のおそれ				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地 ・通学路に面し、道路幅員も狭い。 				
	動産	家財道具が残されている。				
所有者等の状況		建物所有者と土地所有者が別				
費用 (うち補助金)		207 万円 (無)	利用制度		—	
費用回収状況		給与差押えにより回収中	財産管理人制度の利用		有・ 無	
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 2 月 12 日	職員による外観目視調査			
②	特定空家等判定	28 年 2 月 18 日	—			
③	助言・指導	28 年 5 月 27 日	—			
④	勧告	28 年 6 月 13 日	—			
⑤	命令	28 年 7 月 13 日	—			
⑥	戒告	—	傾きがひどくなったため、行政代執行法第 3 条第 3 項の規定 (非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要がある場合に戒告を経ないで代執行をすることができる) により省略			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 27.12~	内部での検討 弁護士との協議	行政代執行実施までに必要な手続の整理。実施実績が無かったため、市顧問弁護士の意見も踏まえ、手順を確認				
28.7.19	警察との協議	行政代執行を行わない場合の影響等を確認。倒壊した場合、緊急車両の通行に支障があること、通行者に危険が及ぶとの意見を受ける。				
	消防との協議					
28.7 頃	建物所有者との協議	電話及び訪問にて対応意思を確認するも、応答無し				
28.8.4	行政代執行の実施	建物内部の動産の引取りを求めたが、応じなかったためその処分費用も発生				
28.8~	費用回収	費用請求に応じないため、給与差押えを実施				

実施前



実施後





事例番号	43	自治体名	福岡県 宗像市		行政代執行・ 略式代執行
			措置の内容	改修・ 除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				9.7 万人 (1.1%増)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 87 年)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋一部崩落 ・柱、梁、屋根、外壁共に構造材及び下地材が著しく破損 			
	周辺環境	家屋に隣接			
	動産	有り			
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人全員が相続放棄のため所有者等不確知と判断			
費用 (うち補助金)	234 万円 (無)	利用制度	—		
費用回収状況	相続財産管理人から回収予定	財産管理人制度の利用	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 28 年 7 月 4 日	職員による外観目視調査		
②	特定空家等判定	28 年 7 月 5 日	—		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 8 月 22 日	措置期限 9 月 22 日		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
	内部での検討	略式代執行による工事の影響を鑑みて、周辺家屋の調査を事前に実施			
平成 28.10.14	略式代執行の実施				
28.10～	費用回収	相続財産管理人制度を利用した財産処分により費用回収中			
実施前			実施後		
					

事例番号	4 4	自治体名	福岡県 宗像市		行政代執行・ 略式代執行
			措置の内容	改修・ 除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				9.7 万人 (1.1%増)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建て (築 46 年)			
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、梁、外壁の構造材破損及び劣化 ・ 屋根、ベランダの一部崩落 			
	周辺環境	隣接家屋あり			
	動産	無し			
所有者等の状況		所有者は死亡しており、相続人も全員死亡していたため所有者等不確知と判断			
費用 (うち補助金)	442 万円 (205 万円)	利用制度	空き家等再生推進事業 (国土交通省)		
費用回収状況	一部補助金利用 更に相続財産管理人制度の利用により一部回収済	財産管理人制度の利用	<input checked="" type="checkbox"/> ・無		
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 28 年 9 月 16 日	職員による外観目視調査		
②	特定空家等判定	28 年 10 月 20 日	—		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 11 月 11 日	措置期限 12 月 9 日		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順	実施内容			
	内部での検討	略式代執行による工事の影響を鑑みて、周辺家屋の調査を事前に実施			
29. 2. 27	略式代執行の実施				
29. 2～	費用回収	相続財産管理人制度を活用し、費用の一部を回収			
実施前			実施後		
					

事例番号	45	自治体名	福岡県 岡垣町		行政代執行・略式代執行
			措置の内容	改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				3.2 万人 (1.7%減)	
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造平屋建て (築 53 年)			
	損壊状況等	屋根の陥没及び外壁の倒壊			
	周辺環境	自動車や歩行者の通行量の多い県道 (通学路) に面している。			
	動産	無し			
所有者等の状況		昭和 54 年に解散している実態のない法人の所有物件であり、平成 2 年に登記簿が閉鎖されていたため所有者等不確知と判断			
費用 (うち補助金)	108 万円 (無)	利用制度		—	
費用回収状況	全額自治体負担	財産管理人制度の利用		有・無	
代執行までのそれぞれの措置					
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等		
①	立入調査等	平成 27 年 4 月	町職員と県土整備事務所職員 (建築主事) で調査。県が特定空家等の判定基準を定めているため、具体的な助言を得るために同行を求めた。		
②	特定空家等判定	28 年 5 月 11 日	—		
③	助言・指導	—	—		
④	勧告	—	—		
⑤	命令	—	—		
⑥	公告	28 年 6 月 10 日	町掲示板及び町ホームページに掲載 (措置期限 7 月 25 日)		
代執行実施に関する事務の実施状況					
実施日	実施手順		実施内容		
平成 27.4~	内部での検討		除却後の土地について、公共用地 (広場、公園) として町が取得できないか、あるいは公売に掛けられないかを町税務課と協議。町税務課からは、当該建物を所有していた法人は昭和 54 年に解散しており、できないとの回答を得た。		
27.10	県行政書士会との協議		略式代執行の実施について相談		
28.1 ~28.3	弁護士との協議		町顧問弁護士に対し、本件 (解散している法人) は空家法第 14 条第 10 項 (過失がなくてその旨を命ぜられるべき者を確知することができないとき) に該当するか否かを照会 町が不動産登記簿情報等一般に公開されている情報、住民票等自治体が保有する情報、固定資産課税情報等を活用する等、職務行為において通常要求される注意義務を履行しても、確知できな		

28.9.8	<p style="text-align: center;">略式代執行の実施</p>	<p>い場合に該当するといえるとの回答を受ける。</p>
実施前		実施後
		

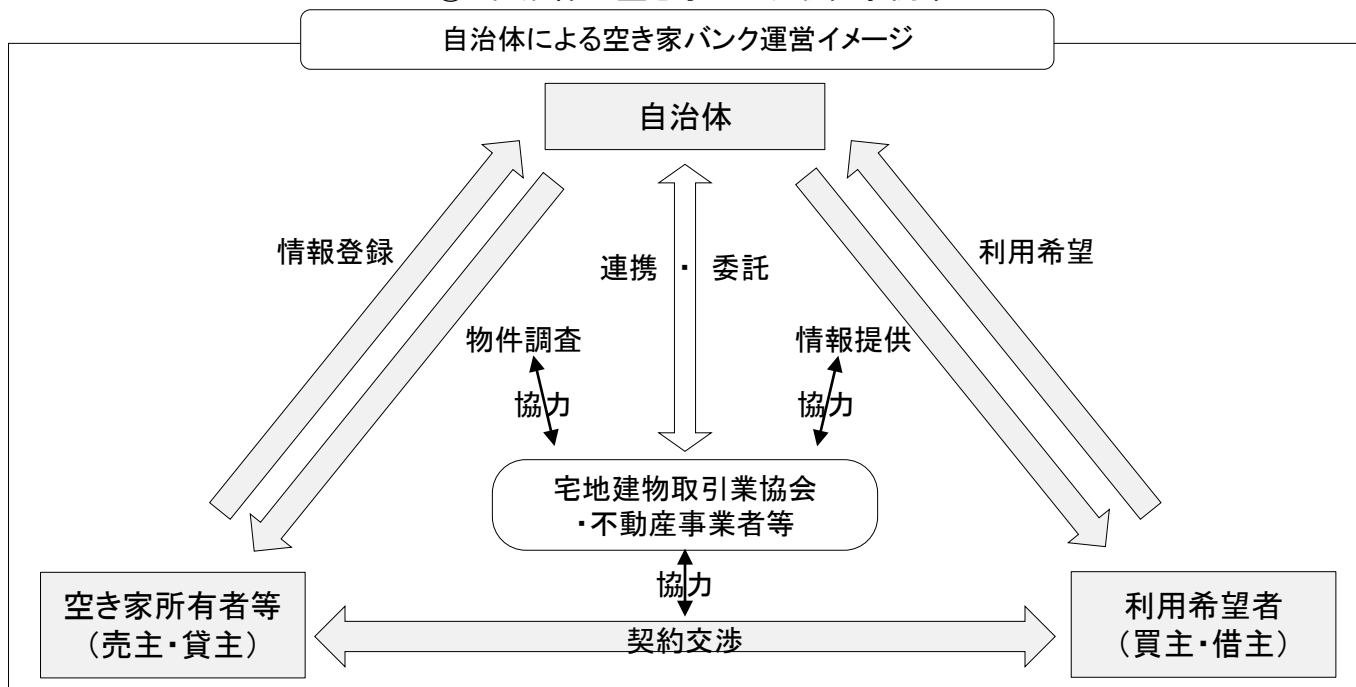
事例番号	46	自治体名	福岡県 東峰村		行政代執行・略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				0.2 万人 (10.6%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	鉄骨造3階建て (築40年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> 外壁の劣化が激しく、剥離やひび割れが発生し、一部の壁が国道に崩落 地震により、壁のタイルが剥離し一部が崩落 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 通学路に面している。 国道に面しており、隣接家屋あり 信号機に近いため、崩落した場合、歩行者や自動車への被害が懸念される。 				
	動産	家財道具が残されている。				
所有者等の状況		<ul style="list-style-type: none"> 建物所有者と土地所有者が別であり、土地・建物双方に抵当権が設定 建物所有者は死亡しており、相続人は6人存在 村からの働きかけにより、平成28年9月に土地所有者から村に土地の寄附を受けることで所有権を移転 				
費用 (うち補助金)	407 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	相続人に請求中	財産管理人制度の利用		有・ 無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成28年4月15日	職員による立入調査			
②	特定空家等判定	28年5月1日	村長に対して口頭で空き家の状況を説明し、了解 (決裁ではない) を得て判定			
③	助言・指導	同上	相続人6人に対して文書送付により実施			
④	勧告	28年7月1日	戒告の措置期限は2月3日。それぞれの猶予期間を指導から勧告まで2か月、勧告から命令まで3か月、戒告18日として設定。その理由は、通常、処分には3か月程度必要であると認識していたが、継続して関係者と接触して内容を説明していたため及び全体のスケジュールを勘案したため			
⑤	命令	28年10月14日				
⑥	戒告	29年1月16日				
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成28.4	内部での検討	地震により家屋の損壊が進んだため、対応方法を検討。土地・建物共に抵当権が付いていたため、今後の対応について協議				
28.6	土地所有者との協議	土地所有者に対し、土地の寄附を依頼。了承を受ける。				
28.9		土地所有者から寄附を受け、所有権移転手続				
28.10.14	土地所有者及び建物相続人との協議	建物相続人は、資力が無く対応できないとのことであり、代執行手続実施の方向で検討				
29.2.3	建物相続人との協議	再度、対応意思を確認。やはり、資力が無く対				

		応できないとの回答であり、代執行による除却の実施を認める。
29. 2. 6	行政代執行の実施	国道に隣接しており、隣地とも接近しているため、事故等について細心の注意を払い、除却
29. 6. 28	費用回収	建物相続人（6人）に対して代執行費用納付命令書（支払期限29年7月31日）を送付したが、当省の調査時点では納入されていない。
実施前		実施後
		

事例番号	47	自治体名	長崎県 新上五島町		行政代執行・略式代執行	
			措置の内容		改修・除却	
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				2.0 万人 (10.7%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造瓦葺き 2 階建て (築 65 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・半倒壊状態で近隣住宅へ倒れかかり、道路の通行にも支障 ・地元消防団が建物の一部をネットで覆う応急措置を実施 				
	周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・民家に隣接 ・生活道路に面している。 				
	動産	無し				
所有者等の状況		所有者の戸籍照会の結果、住民票の職権消除済み (平成 11 年) を確認したことから、所有者等不確知と判断				
費用 (うち補助金)	129 万円 (無)		利用制度		—	
費用回収状況	全額自治体負担		財産管理人制度の利用		有・無	
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 26 年 11 月 4 日	職員による外観目視調査			
②	特定空家等判定	27 年 6 月 19 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	27 年 6 月 19 日	措置期限 6 月 30 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 27.6~	内部での検討	半倒壊状態となり、危険が差し迫っている中で、どのような方法で危険を取り除くことができるか検討。空家法が施行されたばかりであるが、同法に基づく代執行を実施するしかないとの結論				
27.6.19	予算措置	町臨時議会において除却費用予算を議決				
27.7.1	略式代執行の実施	国土交通省のガイドラインを参考に実施したが、職員には専門的知識もなく、費用回収方法等も不明のため苦慮				
実施前			実施後			
						

事例番号	48	自治体名	大分県 別府市		行政代執行・ 略式代執行	
					措置の内容	改修・ 除却
H27 国勢調査人口 (H22 調査からの増減状況)				12.2 万人 (2.6%減)		
対象物件の状況	構造 (築年数)	木造 2 階建てアパート (築 70 年)				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁仕上材の剥落、腐朽又は破損により、下地材や構造材が露出 ・ 屋根は変形及び一部中央付近で段差が生じており、棟瓦が剥落。 ・ 軒部分は垂木の腐食により垂れを生じ、一部平瓦が剥落 ・ 平成 22 年に立入禁止の看板を設置 				
	周辺環境	市道と接している。				
	動産	家財道具が残されている。				
所有者等の状況		建物所有者と土地所有者が別 (建物は組合名義の所有となっており、土地は 5 人の共有地となっている。)				
費用 (うち補助金)	736 万円 (無)	利用制度		—		
費用回収状況	不在者財産管理人から回収予定	財産管理人制度の利用		<input checked="" type="checkbox"/> ・無		
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 27 年 6 月 25 日	共有者の内 2 人の推定相続人 (6 人) に対し、土地立入りの同意を求め、3 人から立入同意書を受領			
②	特定空家等判定	27 年 6 月 26 日	—			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	27 年 9 月 16 日	勧告書を郵送したが、宛先不明で返送された。			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	27 年 10 月 6 日	掲示板に掲示及び市報に掲載 (措置期限 11 月 30 日)			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順	実施内容				
平成 27.6	予算措置	補正予算で措置				
28.1	広報対応					
28.2.8	略式代執行の実施					
29.5	不在者財産管理人選任申立て	除却費用を回収するため、家庭裁判所へ申立て				
実施前			実施後			
						

Ⅱ-4-① 自治体の空き家バンク取組事例集



調査対象自治体のうち、多くの自治体で同様の取組がみられたもの

概要	ページ
不動産事業者等との連携・委託による専門的知見の活用(47/55自治体)	245
固定資産税納税通知書の活用による空き家バンクの周知(30/55自治体)	245

特徴的な取組を行っている自治体の例

概要	ページ
市内の空き家見学ツアーを実施 他	246
実際に移住した者の視点を活用した空き家バンクの運営(移住定住相談員) 地域住民による空き家の情報提供や空き家入居者のサポート(空き家コンシェルジュ) 他	247
農地付き空き家希望者への対応のため、農地法の特例を活用 他	248
今後の利活用に関する意向アンケートにおける登録希望の照会 他	249
移住者への移住前後のフォロー等を行う里の案内人を活用 他	250
集落支援員による空き家バンク登録への働きかけ 他	251

自治体以外が運営している空き家バンクに自治体が協力している例

概要	ページ
商工会議所が運営	252
一般社団法人が運営	253

Ⅱ-4-① 自治体の空き家バンク取組事例集

○ 調査対象自治体のうち、多くの自治体で同様の取組がみられたもの

不動産事業者等との連携・委託による専門的知見の活用（47/55 自治体）

連携・委託内容は下記のとおり自治体によって様々であるが、おおむね契約関係や空き家の状況調査といった、職員だけでは対応しきれない専門的知見が必要とされるものについて、当該自治体内の不動産事業者、宅地建物取引業協会等と連携・委託し、空き家バンクの運営に取り組んでいる。

当該取組を行っている自治体からは、専門的知見を持った事業者が関わることで、空き家所有者や利用希望者に安心感を与え、空き家バンクの登録促進及び成約数の増加といった効果があるとの意見が挙げられた。

【自治体が不動産事業者等へ依頼している業務内容（主なもの）】

- ① 空き家バンクの登録物件の売買又は賃貸契約時の交渉や契約書の作成等の仲介業務
- ② 空き家バンクの登録に適しているか、また、空き家等に係る賃貸又は売買価格の査定のための物件調査業務
- ③ 空き家バンク制度のPRや空き家バンクへの登録の斡旋・情報提供業務

固定資産税納税通知書の活用による空き家バンクの周知（30/55 自治体）

固定資産税納税通知書の送付の際に、封筒の裏面・余白への周知文の記載や、周知チラシの同封により空き家バンクについて周知。固定資産税納税通知書は、実際に税を納付している者に送付されるため、空き家の所有者等への確実な周知が見込まれるほか、所有者等が他自治体に居住している場合にも周知可能となる。

当該手段により周知している自治体の多くから「問合せ件数の増加」、「空き家バンク登録戸数の増加」という効果があったとの意見が挙げられた。

【封筒裏面への記載例（栗原市）】

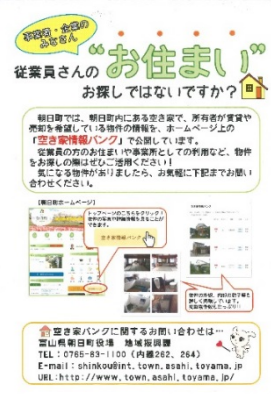


【同封チラシの例（土佐市）】

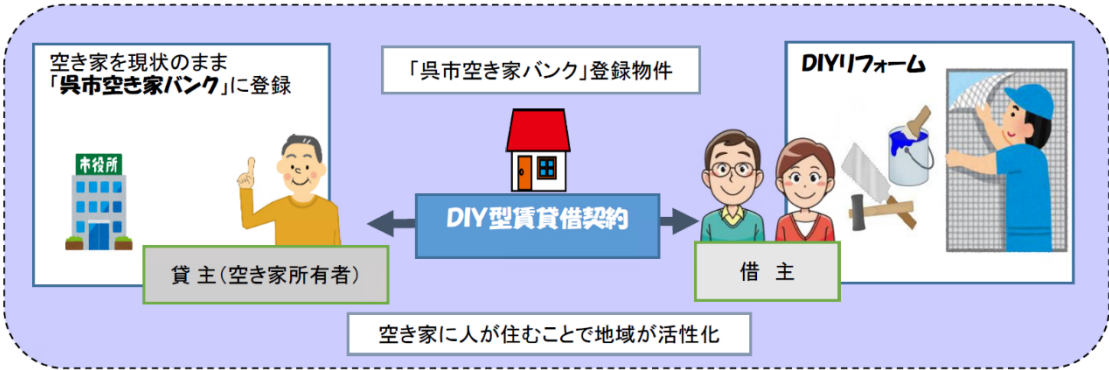


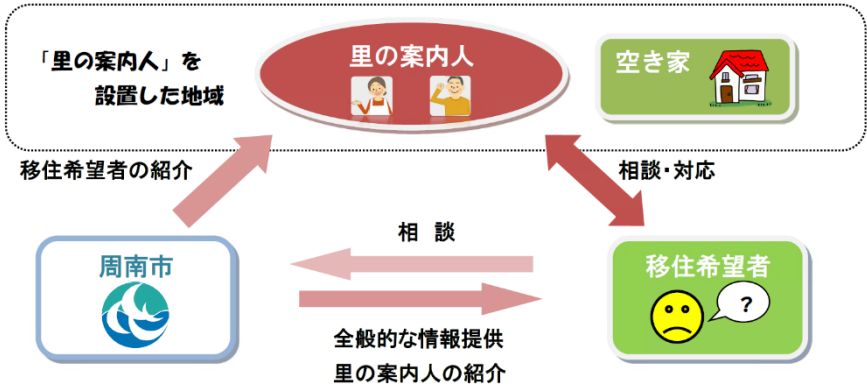
○ 特徴的な取組を行っている自治体の例


自治体名	愛知県 瀬戸市
市内の空き家見学ツアーを実施	
<p>中心市街地（旧市街地）の再生・活性化、伝統工芸等の産業振興施策のツールとしての空き家の有効利用等を目的として、平成29年7月に、空き家見学ツアーを開催。空き家バンク利用者による口コミや、市ホームページでの募集により、居住・店舗利用希望者や、空き家をアトリエ等として利用したい創作者（陶芸家等）が参加し（瀬戸市の空き家バンクは、通常の空き家のほかに「空き工房」や「空き店舗」も掲載）、6件の空き家（うち、空き家バンク登録物件は3件）を見学したところ、結果として3件（うち、空き家バンク登録物件は1件）の成約に至った。</p>	
<p style="text-align: center;">【瀬戸市空き家バンクホームページ（抜粋）】</p>	
	
<p style="text-align: center;">その他の特徴的な取組</p>	
<p>空き家バンクのサイト運用を民間業者に委託（別サイトで管理し、市ホームページからリンク）</p>	
<p style="text-align: center;">空き家バンクの運営経緯等</p>	
開設時期	平成28年3月
運営経緯・目的	<p>市空家等対策計画における目的である移住・定住促進を図る事業のひとつとして空き家バンクを位置付け。</p> <p>設置要綱においては、「空き家の有効活用及び定住の促進を図り、もって地域の活性化に寄与することを目的とする」と記載されている。</p>
他担当課との連携	—

自治体名	富山県 朝日町	
実際に移住した者の視点を活用した空き家バンクの運営（移住定住相談員）		
<p>実際に町外から移住してきた人の移住者としての視点をいかした移住・定住施策を推進するため、平成 29 年度に移住定住相談員を設置し、移住者 1 人をフルタイムの嘱託職員として委嘱。移住定住相談員の具体的な業務内容は、空き家バンク運営事務全般のほか、移住相談受付、移住体験ツアーの実施、各種移住相談関係書類（あさひ暮らしマップ、飲食店マップ等）の作成等となっている。</p> <p>同相談員を配置した効果として、空き家バンクの運営や移住定住促進に関して、町内出身者にはない、移住者ならではの視点を施策に反映できること（例：移住体験ツアーの際、参加者に対して実際に移住した立場としての実感を伝えることができる等）などが挙げられている。</p>		
地域住民による空き家の情報提供や空き家入居者のサポート（空き家コンシェルジュ）		
<p>地域住民が空き家の情報提供や入居者のサポート等を行うことを目的として、平成 26 年度に空き家コンシェルジュを設置（3 地区 3 人）。27 年度からは 10 人（10 地区）を委嘱し実施している。主な役割は、空き家の入居希望者と地域の橋渡し役であり、具体的な業務内容としては、空き家に関する情報収集及び情報提供、入居希望者と地域との調整（入居の仲介、入居後のサポート等）等となっている。</p> <p>空き家コンシェルジュが空き家所有者に働きかけたことにより、空き家バンクへの登録・成約が実現しているケースも有り、また、受入側の住民からは、入居者が空き家コンシェルジュと面識のある人なので安心感があるという声が寄せられている。</p>		
その他の特徴的な取組		
<ul style="list-style-type: none"> ・従業員の社宅や事業所等に空き家を利用するため、事業者向けのチラシを作成し配布 ・町単独での移住セミナーの開催、県主催の移住フェアや全国的な移住・定住イベントへの参加 ・町のケーブルテレビの行政番組における周知 ・フェイスブックでの情報発信（富山あさひ移住定住通信） ・町外への転出者へのアンケート（転出後の住居が空き家になり、売却や賃貸の希望がある場合に連絡先の記入を依頼） ・町外に居住する者が空き家バンクを通して賃貸した場合の家賃補助 		
【事業者向けチラシ】		
空き家バンクの運営経緯等		
開設時期	平成 27 年 9 月	
運営経緯・目的	<p>空き家に関する実態調査を町内全域で実施（平成 18 年度）し、利活用可能な空き家の情報を把握していたため、22 年頃からは、問合せがあれば、可能な範囲で所有者に紹介する等の対応を取っていた。その後、空き家に関するデータベースの整備が進み、問合せも相当数寄せられる状況となっていたため、27 年から正式に空き家バンクの設置要綱を定め、運用を開始した。</p> <p>設置要綱においては、「空き家の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図る」と記載されている。</p>	
他担当課との連携	—	

自治体名	兵庫県 宍粟市
農地付き空き家希望者への対応のため、農地法の特例を活用	
<p>農地法（昭和 27 年法律第 229 号）では、農地取得者は農地を 30 アール又は 10 アール以上経営することが求められているところ、空き家バンクに登録された空き家とセットの農地に限り、1 アールから経営できるようにしている（平成 21 年の農地法改正により、地域の実情に即した「別段の面積」を定めることができることとされたため）。</p> <p>これは、市内の空き家の増加と共に遊休農地も増加する一方、近年は移住希望者が増え、家庭菜園程度の農地を求める人が増加してきたというニーズをとらまえて実施したものであり、空き家バンクに登録された農地付き空き家 9 件が成約に結び付いている（平成 29 年 10 月 1 日現在）。</p>	
その他の特徴的な取組	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京や大阪で開催されている各種の移住交流フェアに参加 ・ 空き家調査により確認された空き家のうち、所有者が確定したものに対し、空き家バンクの周知文書を送付 ・ 移住希望者が現地での日常生活を体験するために、住居として空き家を提供（1 か月以上 2 か月以下の期間） ・ 空き家バンクに登録しようとする者を対象に、家財道具の撤去に係る費用を補助 ・ 空き家バンクに登録された空き家の改修に要する費用の一部を補助 	
空き家バンクの運営経緯等	
開設時期	平成 22 年 3 月
運営経緯・目的	<p>「空き家がどんどん増えていくという現状を、定住支援策につなげる」という考えから空き家バンクを設置。空き家バンク実施要綱には、「市内の空き家を有効活用し、都市住民との交流及び定住促進による地域の活性化を図るために実施する」と記載されている。同市は、市の最重要課題に人口減少対策を掲げており、「宍粟市地域創生総合戦略」では、空き家の活用による移住・定住の促進を掲げ、具体的な取組として、空き家バンクの運営を挙げている。</p>
他担当課との連携	<p>【市農業委員会】</p> <p>農地付き空き家に利用希望があった場合の物件の内覧、農地の所有権の移転の手続、所有者からの相談対応等</p>

自治体名	広島県 呉市
今後の利活用に関する意向アンケートにおける登録希望の照会	
<p>市による空き家の実態調査（水道閉栓状況からの抽出調査後、外観目視による現地調査）において、利用可能と判断された空き家所有者に対し、今後の利活用の意向等について、アンケート調査を実施。その際には併せて、空き家バンクの登録希望も尋ね、登録を希望する場合には住所等を記載するよう依頼したところ、全体の約2割から登録を希望する回答が寄せられた。</p>	
その他の特徴的な取組	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京、大阪で開催されている各種の移住交流フェアに参加 ・ 空き家の家財道具等の搬出・処分に係る費用を助成 ・ 空き家バンクに登録されているD I Yが可能な賃貸物件を、借主がD I Yリフォームをする場合に費用の一部を助成 	
<p style="text-align: center;">【呉市ホームページ（抜粋）】</p> 	
空き家バンクの運営経緯等	
開設時期	平成 17 年 10 月（27 年から規模拡大）
運営経緯・目的	<p>住宅・土地統計調査により、空き家が多い状況であること、平成の大合併が終了したこと、団塊世代の住み替え需要が見込まれたことなどを背景に平成 17 年から空き家バンクの運営を開始。当初は不動産事業者の少ない島しょ部を対象区域としていたが、空き家が市内全体で増加している状況を踏まえ、27 年度から市内全域に拡大した。総合的な定住サポートや移住・定住促進で空き家の利活用を促進するとともに、若年層や移住者が住宅を取得しやすいよう支援することで、市外への転出抑制と市外からの転入促進を図ることを目的としている。</p>
他担当課との連携	—

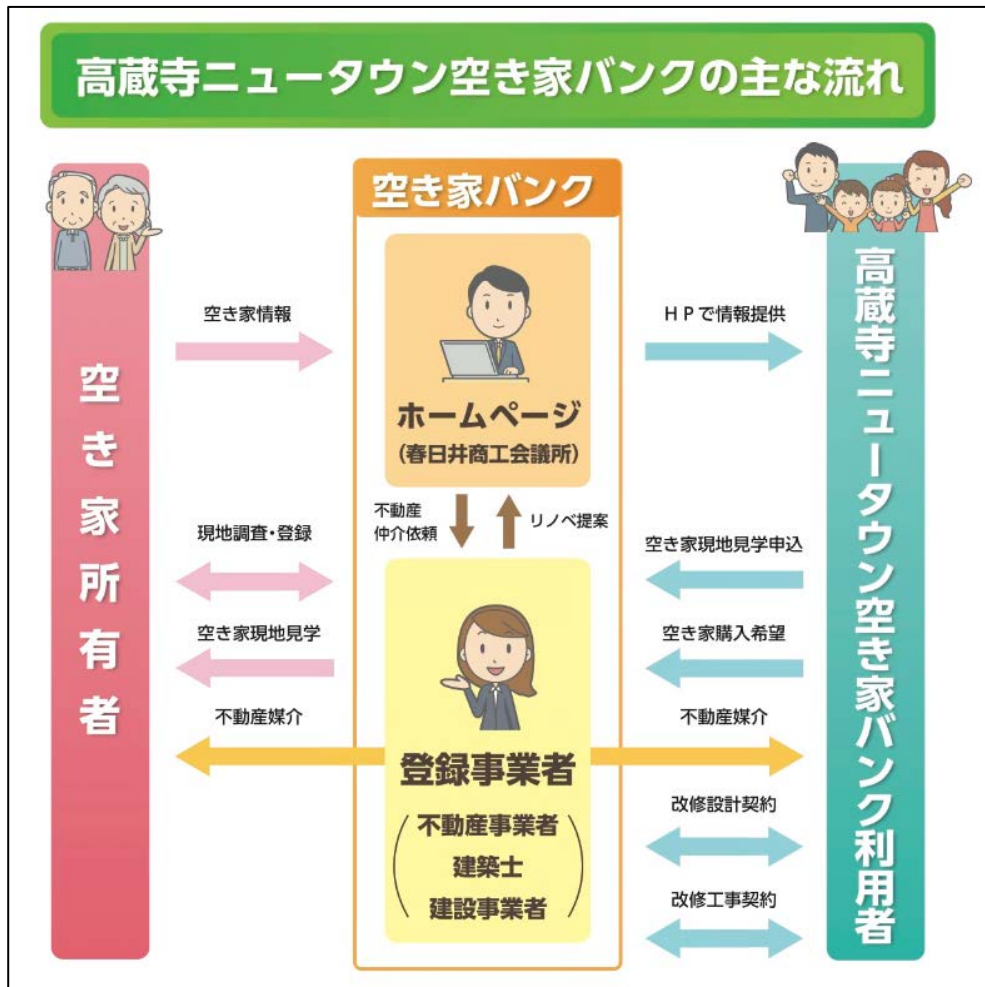
自治体名	山口県 周南市
移住者への移住前後のフォロー等を行う里の案内人を活用	
<p>平成 23 年度から、地域住民が移住希望者と地域との橋渡しを行う「里の案内人制度」を開始 (29 年 4 月 1 日現在、9 地域 98 人)。その役割は、①空き家所有者に対して、空き家の活用の呼び掛けを行い、空き家の掘り起こしを地域ぐるみで行うこと、②移住希望者に対し、地域の情報や空き家情報などを提供し、スムーズな移住を支援すること、③移住者への移住後のフォローなどである。</p>	
<p>里の案内人が掘り起こした空き家は、空き家バンク又は地域で管理する空き家情報リストのいずれかに登録されており、そのうち、空き家情報リストについては外部に対して公表していないため、ホームページ等に掲載したくない空き家所有者に対しても対応することができる。平成 23 年度から 28 年度までの間に 63 件の空き家を掘り起こし、32 件が成約に至っている。</p>	
<p style="text-align: center;">【周南市ホームページ (抜粋)】</p>  <p>The diagram illustrates the 'Ryū no Anainin' (Local Guide) system. At the top, a red oval labeled '里の案内人' (Local Guide) is connected to a green box labeled '空き家' (Vacant Home) with a house icon. An arrow labeled '移住希望者の紹介' (Introduction of potential movers) points from the Local Guide to a blue box labeled '周南市' (Shūnan City). From the City, an arrow labeled '相談' (Consultation) points to a green box labeled '移住希望者' (Potential mover) with a question mark icon. From the Potential mover, an arrow labeled '相談・対応' (Consultation and response) points back to the Local Guide. Below the City and Potential mover boxes, a double-headed arrow labeled '相談' (Consultation) is shown, with text below it: '一般的な情報提供' (General information provision) and '里の案内人の紹介' (Introduction of local guides).</p>	
その他の特徴的な取組	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク制度をはじめとした空き家の活用促進チラシを県宅地建物取引業協会（支部）と共同で作成し、固定資産税納税通知書に同封 ・ 市のホームページとは別に開設した地域づくりや移住に関する情報を発信する「しゅうなん地域づくり応援サイト」で空き家バンクの情報を発信 ・ 空き家バンクに登録されている物件内に残る家財道具等の処分に係る費用補助 	
空き家バンクの運営経緯等	
開設時期	平成 19 年 9 月
運営経緯・目的	<p>主に空き家の有効活用や市内での住み替えを考えている人に対して住宅情報を提供するために運営を開始。その後、「第 2 次周南市まちづくり総合計画」(平成 27 年 3 月)において、基本施策「中山間地域の地域づくりの推進」を具体化するための施策「U J I ターンの推進」の中で中山間地域を中心とした空き家バンクの運営が明確化されたことから、主に中山間地域への U J I ターン者に対して住宅情報を提供するために空き家バンクを運営している。なお、市街地に所在する空き家に関しては、所有者が空き家バンクへの登録を希望した場合に、登録を行うという位置付けとしている。</p>
他担当課との連携	<p>【市住宅課】</p> <p>空き家バンクに登録の申請があった建物について、建築士の資格を持つ職員が目視により間取り及び安全性を確認</p>

自治体名	徳島県 三好市
集落支援員による空き家バンク登録への働きかけ	
<p>集落支援員※（18人）が、常時、担当地区を巡回しており、その際に空き家バンクの周知チラシを配布。また、空き家所有者に対しては、口頭で空き家バンク事業を説明し、活用に向けての交渉等も行っている。</p> <p>※ 地域の実情に詳しく、集落対策の推進に関してノウハウ・知見を有した人材が、地方自治体からの委嘱を受け、市町村職員と連携し、集落への「目配り」として集落の巡回、状況把握等を実施（総務省自治行政局ホームページの記載による。）</p> <p style="text-align: center;">【三好市広報誌（抜粋）】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>【募集人数】</p> <ul style="list-style-type: none"> □池田地区担当 1人 □山城地区担当 1人 □東祖谷地区担当 2人 <p>【業務内容】 地域の实情に じ、主に次の業務に従事して いただきます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 集落の巡回、状況把握、課題分析および解決 ② 地域団体等との協議、話合いの場づくり ③ 市民と行政との連絡調整や総合支所業務の補完 ④ 地域活力の維持および集落の活性化 ⑤ 災害など有事の際の協力支援 ⑥ 空き家調査等と活用交渉 ⑦ 移住・定住支援 ⑧ 集落支援包括事業の周知、取り次ぎ ⑨ ①～⑧に定めるもののほか、目的達成のために必要と認めるもの </div> <div style="width: 50%; text-align: right;"> <p>地域の実情に応じて市民をサポート</p> <h1 style="color: green;">集落支援員</h1> <p>集落巡回を通じて地域の実情や課題を把握し、地域の皆さまと共に集落の活力の維持向上を図るほか、集落の自立に向けた各種施策を推進する 集落支援員を募集します。</p>  </div> </div> </div>	
その他の特徴的な取組	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住支援を主業務としているNPO法人にチラシを配布 ・ 自治会長会において、年1回、担当者が口頭で制度を周知 ・ 東京、大阪で開催されている各種の移住交流フェアに参加 ・ 空き家バンクを利用して移住した者に対し、移住に要する費用の一部補助 	
空き家バンクの運営経緯等	
開設時期	平成28年4月
運営経緯・目的	移住・交流に関する情報提供・相談対応を行っている移住交流支援センター（市地方創生推進課。移住相談等のワンストップ窓口）の充実を図るため、空き家バンクを整備しており、移住定住の促進を図ることを目的としている。
他担当課との連携	<p>【市税務課】</p> <p>空き家バンクに登録される空き家の査定（売買額、賃貸料）の参考となる評価額の情報提供</p>

○ 自治体以外が運営している空き家バンクに自治体が協力している例

自治体名	愛知県 春日井市
空き家バンク運営主体	商工会議所
空き家バンクの概要、運営経緯等	
<p>住民の高齢化が進む高蔵寺ニュータウンにおいて、地域内の空き家増加が懸念されたことから、空き家物件の流通促進のため、市、商工会議所、都市再生機構等が中心となり、高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会を設立。同協議会により空き家・空き地に関する調査やセミナー・相談会等が行われ、その取組の一環として、商工会議所が中心となって空き家バンクを立ち上げた（平成28年2月）。</p> <p>当該空き家バンクは、市の「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の主要な施策「住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造」事業の一部を担っており、空き家バンクの主な役割として、中古物件情報を提供するシステムを構築し、中古住宅の流通促進を図ることが挙げられる。</p>	
自治体が協力している内容	
<p>上記の協議会が開催するセミナーや相談会等に構成員の一員として参加し、空き家バンクの周知を実施</p>	

【高蔵寺ニュータウン空き家バンクホームページ（抜粋）】



自治体名	滋賀県 東近江市
空き家バンク運営主体	一般社団法人東近江住まいるバンク

空き家バンクの概要、運営経緯等

平成 28 年 2 月に一般社団法人東近江住まいるバンク（東近江市内の不動産、建設、設計業者や司法書士などが参加する法人で、空き家の有効活用により、まちの活性化を目指して設立された）と「東近江市における空家等対策に関する協定」を締結。同協定に基づき、同法人は、空き家の賃貸、売買、適正管理等に関する相談などの総合相談窓口と空き家情報の管理・運用を市と協力して行っている。

また、平成 28 年度からは同法人と「東近江市空家等活用支援委託業務」契約を結び、①空き家バンクの運営、②空き家等に関する総合相談窓口の設置等を委託している。

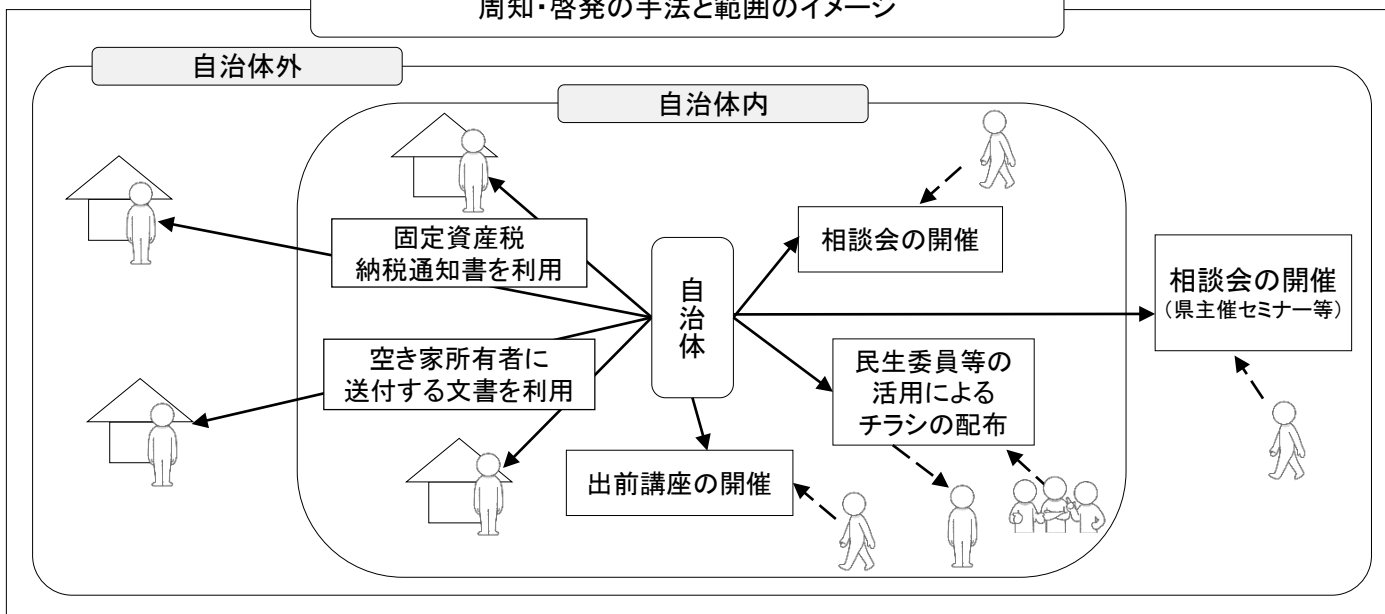
自治体が協力している内容

- ・ 空き家の売却予定者及び購入希望者向けに「空き家・空き店舗バンク相談会（説明会）」を開催
- ・ 空き家等実態調査において空き家バンクへの登録の意向確認を行うとともに、空き家バンク制度を周知
- ・ 改修・解体に係る相談に対して、上記法人が見積りや事業者紹介を行っていることの情報提供

【東近江市空き家バンクホームページ（抜粋）】



周知・啓発の手法と範囲のイメージ



広域的な周知・啓発


区分	概要	ページ
固定資産税 納税通知書を利用 〈事例集Ⅱ-4-②〉	チラシを同封(注意書きの例もあり)	255～259
	同封するチラシの大きさ等を工夫	260～262
	余白を利用(QRコードの掲載等)	263、264
	封筒に適正管理の文言を記載	265
空き家所有者に 送付する文書を利用 〈事例集Ⅱ-4-③〉	空き家の管理に関するアンケートの送付時	266～269
	特定空家等の所有者等に通知する文書	269～272
	相談が寄せられた空き家の所有者に文書を送付	273

その他の周知・啓発等〈事例集Ⅱ-4-④〉

区分	概要	ページ	
民生委員・自治会等	民生委員・自治会等を活用	274～276	
相談会 相談窓口	周知方法	地域の回覧板を活用	277
	開催場所	県主催のセミナー、市主催のイベント、終活イベントを活用	278
	開催時期	お盆、年末に開催	278
	対象	移住や定住を考えている者を対象	279
	専門家を活用	空き家所有者に専門家を無料で派遣	279
		専門家団体と協定を締結し相談体制を整備	280
相談受付方法	相談用紙をホームページに掲載し円滑に相談を受付	281	
出前講座	地域の会合に司法書士等の専門家と市職員が出向き、講演を実施	282	
	県から派遣された専門家を講師とし、出前講座を実施	282	
記載内容	空き家の適正管理のチェックリストを記載	283～286	
意見・要望等	国・都道府県に対する意見・要望等	287、288	

II-4-② 固定資産税納税通知書を利用した自治体外への周知・啓発事例集

○ 固定資産税納税通知書にチラシを同封している例

自治体名	山形県 鶴岡市
取組概要	
<p>平成 26 年度から、固定資産税納税通知書に空き家相談会(注) のチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付しており、27 年度から空き家の適正管理の促進を図る案内を併せて送付している。</p> <p>当該チラシでは、適正管理のポイント（屋根や壁等が傷んでいないか、雨どいや雪止め等が外れていないか等）を記載するとともに、所有する空き家について、高齢のため、自ら管理するのが難しい、近所にある空き家について、老朽化した外壁や雨どいが落ちてきた等の悩みや困りごとがある場合には、市の相談窓口に早めに相談するよう促している。</p> <p>また、当該チラシの上部に、「このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。」と記載している。</p> <p>(注) 山形県宅地建物取引業協会鶴岡支部、司法書士、鶴岡市環境課等、不動産に関する専門家が空き家の相談を受け付けるもの</p>	
<div style="border: 2px dashed red; padding: 10px;"> <p style="border: 1px solid gray; padding: 2px; display: inline-block;">このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。</p> <h2 style="margin: 10px 0;">空き家の適正管理にご協力ください</h2> <p style="margin: 5px 0;">誰も住まなくなった家は、外壁が壊れてきたり庭の草木が伸びたりして、ご近所や付近を通る人に迷惑をかけることがあり、市にはそのような空き家に関する相談が寄せられています。空き家は個人の財産ですので、所有者等が適正に管理してください。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; width: 30%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">適正管理のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根や壁等が傷んでいないか ・敷地内の清掃及び草刈り ・雨どいや雪止め等が外れていないか ・玄関や窓等の施錠 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p style="margin: 10px 0;">所有する空き家の適正管理及び有効活用について、</p> <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢のため、自ら管理するのが難しくなってきた ・遠方に住んでいるため、年に何度も点検に行けない ・台風や大雪の後、どうなっているか気になる ・解体して更地にするには、どのくらい費用がかかるか ・実家を相続したが、有効に利用する手立てはないか </div> <p style="margin: 5px 0;">または近所にある空き家について、</p> <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した外壁や雨どいが落ちてきた ・敷地内の樹木や雑草が伸びて、道路や隣地に越境している </div> <p style="margin: 10px 0;">このようなお悩みや困りごとは鶴岡市環境課にお早めにご相談ください。</p> <p style="margin: 10px 0;">鶴岡市市民部環境課 電話 (0235) 25-2111 (内線 718) FAX (0235) 22-2868 E-mail kankyo@city.tsuruoka.lg.jp</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0; display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">建物を解体される皆さんへ</p> <p style="margin: 0;">建物を解体するときは、届出をお願いします。届出を基に現地調査を行い、課税台帳から抹消しますので、適正課税のためにご協力ください。</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p style="margin: 0;">●建物の解体の相談窓口 鶴岡市 総務部課税課 家屋評価係 電話 (0235) 25-2111 (内線 208~210、245)</p> </div> </div> </div>	

取組概要

平成 28 年度から、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付している。

当該チラシには、空き家の適正管理は所有者等の責務であること、空き家を危険な状態で放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇すること、空き家の管理不全が原因で近隣住民等がケガをした場合、所有者等は損害賠償責任を負う可能性があること等を明記している。

空き家の適正な管理は 所有者の責務です!

空き家のまま
放置すると

建物の劣化が進みます!



リスク1

空き家を危険な状態等で放置すると **最大約4倍!!**

固定資産税等の額が大幅に上昇します!



平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。
空き家を危険な状態等で放置し、同法に基づく勧告を受けたことにより当該空き家の敷地に係る住宅用地特例が解除された場合、**固定資産税等の額が大幅に上昇**します。

リスク2

空き家の管理不全が原因となって

近隣住民等がケガをする恐れがあります!

損害賠償に発展すると…

試算の前提とした被害モデル
死亡：11歳の男児

劣化した瓦が落下し、通行人に
当たり死亡した場合、5,000万円
以上の損害額になるという試算が
出ています。

空き家の管理不全が原因となって、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による**損害賠償責任を負う可能性**があります。

損害区分	損害額 (万円)
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630

(出典：公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より)



京都市では **空き家の活用**を応援しています! 詳しくは、裏面を参照

自治体名

兵庫県 姫路市

取組概要

平成 29 年 5 月、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付している。

当該チラシには、空き家は個人の財産であり、その管理は空き家所有者等が行わなければならないこと、空き家を放置し通行人等が怪我をした場合、所有者等が損害賠償責任を負う可能性があること等を記載している。

また、姫路市では、平成 27 年度及び 28 年度の空き家に関する相談件数は年間 100 件前後であったが、当該チラシの送付後、約 1 か月間(平成 29 年 5 月 8 日から同月 31 日まで)に、次表のとおり、当該チラシを見た空き家所有者等からの相談が 63 件寄せられた。

表 平成 29 年 5 月 8 日から同月 31 日までの相談実績

相談内容	件数(件)
解体について	8
利活用について	17
不要なので処分したい	23
管理不全の空き家の通報	15
合計	63

- (注) 1 姫路市の資料による。
2 固定資産税納税通知書に同封したチラシを見て相談が寄せられた件数である。

姫路市住宅課からのお知らせ

この案内文は、固定資産税が課税されている方の納税通知書に同封しています。
現在、空き家をお持ちでない方や適正に管理されている方にもお送りしていますので、ご了承ください。

【空き家の所有者(相続人)の皆様へ】

近年、姫路市内でも空き家が増加しています。
空き家の手入れが不十分なため、草木が繁茂し近隣に迷惑をかける事例、屋根や外壁の劣化などにより周囲に危険を及ぼす事例が見られます。



〈空き家の管理は所有者等の責任です〉

空き家は個人の財産であり、その管理は空き家の所有者等が行わなければならない。

空き家をお持ちの場合は、適正な維持管理をお願いします。

〈もし、空き家を放置すると…〉

空き家の瓦や外壁が落下し、近隣家屋が壊れたり、通行人が怪我をした場合は、所有者等が損害賠償責任を負うことになります。

空き家の管理でお困りの場合は、下記の連絡先にご相談ください。

【空き家に関するご相談は】

■空き家バンク、その他空き家の活用や管理に関する相談業務

「姫路市住宅課」 ☎079-221-2642
e-mail juutaku@city.himeji.lg.jp

■空き家の除却、老朽危険空家等に関する業務

「姫路市建築指導課」 ☎079-221-2549
e-mail kentikus@city.himeji.lg.jp

■その他空き家の管理でお困りの場合

「ひょうご空き家の総合相談窓口」 ☎078-325-1021
ホームページ <http://akiya-hyogo.com>

取組概要

周南市は、主に人口減少や少子高齢化が都市部以上に進行する中山間地域への移住促進施策に取り組んでいる。中山間地域への移住希望者に対する住宅情報の提供を充実するため、中山間地域の空き家については市が、市街地の空き家については不動産業者が主に取り扱うこととし、両者が共同で空き家の適正管理及び活用の促進を図るチラシを作成して、平成 28 年度から固定資産税納税通知書へ同封している。平成 28 年度は、他自治体に居住している者に対して送付（約 7,400 通）し、29 年度は全ての固定資産税納税通知書（約 6 万 1,000 通）にチラシを同封している（うち、約 7,400 通を他自治体に居住している者に送付）。

当該チラシには、①空き家の今後の取扱いに関する希望（賃貸・売却又は現状維持）、賃貸・売却希望の空き家の所在地（中山間地域か否か）に応じた相談窓口、②中山間地域にある空き家の活用の依頼、③空き家の維持管理を怠り、災害や事故を発生させると所有者等の管理責任が問われる場合があること等を記載している。また、当該チラシの上部に、「このチラシは全ての固定資産税納税通知書に同封しています。該当の無い方にも送付されておりますので、ご容赦くださいますようお願いいたします。」と記載している。

空き家の活用を担当する地域づくり推進課には、他自治体に居住している空き家所有者等から、当該案内チラシを見たとの問合せが、平成 28 年度に 34 件、29 年度に 32 件寄せられており、これらのうち 28 年度に 5 件、29 年度に 5 件が空き家バンクの登録に至っている。

なお、空き家の適正管理を担当する生活安全課では、空き家所有者等から空き家バンクに関する問合せがあった場合、地域づくり推進課（空き家バンク担当）に連絡している。

共に。周南市

※このチラシは全ての固定資産税納税通知書に同封しています。
該当の無い方にも送付されておりますので、ご容赦くださいますようお願いいたします。

周南市内に空き家をお持ちの方へ

近年、人口減少や高齢化に伴い、適正に管理されず放置された空き家等の増加が、周辺環境へさまざまな影響を及ぼすなど、全国的に社会問題となっています。
本市では、空き家の発生を抑制するとともに、空き家を活用し、中山間地域への移住を促進するため「周南市空き家情報バンク」を運営するなど、様々な取り組みを進めています。

**安心・安全な地域社会の実現および
空き家を活用したふるさとの活性化に、ご協力をお願いします。**

**空き家に関する
各種相談先は
以下をご参照ください。**

空き家をお持ちの方

貸してもよい・売ってもよい

現状のままにしておきたい

B 適正な維持管理をお願いします
→詳しくは、裏面のBをご覧ください。
周南市役所 生活安全課
TEL 0834-22-8385

空き家の所在地は？

中山間地域(※)

A 中山間地域にある空き家の活用に関する相談はこちら
→詳しくは、裏面のAをご覧ください。
周南市役所 地域づくり推進課
TEL 0834-22-8290

周南市の空き家情報バンクへの登録はこちら

中山間地域以外

C 中山間地域以外にある空き家の活用に関する相談はこちら
→詳しくは、裏面のCをご覧ください。
(一社)山口県宅建協会周南支部
TEL 0834-31-3170

民間の不動産会社への相談はこちら

(※)周南市の中山間地域とは、次の地域を指します。
→大道理・大向・長穂・須々万・中須・須金・大津島・和田・八代・高水・三丘・鹿野

**A 中山間地域にある
空き家の活用について**

本市では、人口減少が急速に進展する中山間地域で、地域の活力維持に向けて空き家を活用した移住者の受け入れを地域の皆さんと一緒に進めています。近年、移住者が増え、住居が不足しています。
中山間地域に空き家を所有されている皆様、ふるさとの活性化に是非、ご協力をお願いします。

■ 空き家情報バンク登録の流れ

- ①申請
市へ申込書など必要書類を提出
- ②確認・調査
市が物件の現地確認・調査
※老朽化が顕しい等で登録できない場合もあります。
- ③登録
市ホームページにて移住希望者に情報発信
※市では先着・先着順の紹介はおこないません。紹介を希望される方には、周南市空き家情報バンク協力員をご案内しています。(詳しくは山口県宅建協会 周南支部のホームページをご覧ください)

※空き家情報バンク制度は、自治体以外による空き家の取引を規制するものではありません。
※中山間地域以外の空き家も登録できます。

■ 相談窓口
周南市 地域づくり推進課 移住推進担当
住所 周南市雁山港町1-1
TEL:(0834)22-8290
E-Mail:kyodo@city.shunan.lg.jp
HP:http://shunan-chikijoho.jp

周南市 空き家情報バンク

**B 空き家の
適正な管理について**

本市は、空き家の所有者に適切に管理していただくよう「周南市空き家等の適切な管理に関する条例」を施行しました。
建物の維持管理を怠ると、災害や事故を発生させるおそれがあります。そうなりますと所有者の管理責任が問われる場合がありますので、事故が起きる前に早めの対策をお願いします。
まちの景観を保全、安全で安心な地域づくりを進めるため、空き家の適切な管理にご協力をお願いします。

近所迷惑
防災性の低下
衛生の悪化
防犯性の低下
景観の悪化

■ 相談窓口
周南市 生活安全課 空き家対策担当
住所 周南市錦町2-13(5号舎)
TEL:(0834)22-8385
E-Mail:seian@city.shunan.lg.jp
HP:
http://www.city.shunan.lg.jp/section/seian/index.html

周南市 空き家対策

C 中山間地域以外にある空き家の活用について

空き家の売買・賃貸等に関するご相談は、宅建協会周南支部に加入し、空き家情報バンク協力員に登録された各会員(不動産会社)へご相談ください。会員の一覧は、山口県宅建協会周南支部のホームページからご覧いただけます。(空き家情報バンク協力員は、所定の研修を受け、空き家相談に積極的に対応する会員です。)※中山間地域の空き家も相談できます。

■ 相談窓口
一般社団法人 山口県宅建協会周南支部
住所 周南市一の井手557B-1 TEL:(0834)31-3170
E-Mail: info@takken-shunan.com
HP: http://www.takken-shunan.com/index.html

宅建協会周南支部

取組概要

平成 22 年度から 27 年度頃まで、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付している。

当該チラシには、所有者等の責任、廃屋の危険性等を記載しているほか、「家族が暮らした思い出のある家を取り壊すのはだれしも決断しにくいものです。家に愛情があるなら、倒壊などを起こす前に家族の判断で撤去をした方がよいと思います。」等と記載しており、所有者等の心情に配慮した内容もみられる。

大事にしていますか？家族の住んでいた家。人に迷惑をかけていませんか？あなたの家。



家

故郷の家。家族が暮らした家。人それぞれ思い出のある家があります。



家は家族を守り、生き育むための人間が作り出した理想の形といえるでしょう。
そんな家であっても、時代の移り変わりや、生活スタイルの変化から、新しい家、より良い家に人が移り住むこともまた仕方ないことでしょう。
使われなくなった家はあるものは遺産として使われることもありますし、取り壊して建て替えられることもあります。売りに出す場合や、借家しているところもあります。
ところが、取り壊すわけでもなく、また、適正な管理を行っているわけでもない家が多々あります。
もったいなくもあり、危なくもあります。

持ち主の責任

建物が倒壊する、瓦が落ちるなどして通行人などに怪我などを負わせた場合、所有者（相続人）が賠償責任を負うことになります。

資料：民法抜粋（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。

注：所有者＝持ち主 占有者＝美観に保っている人

廃屋になるまで

家は、人が住まなくなると、途端に傷みが早くなります。風を遮さなくなる、雨漏りに気付かないなどの理由で想像以上に腐食が進みます。手を入れないと、瓦や板が飛び、屋根が落ち、壁が崩れるなどして倒壊していききます。

廃屋の危険性

人が住んでいる家屋でも、想定を超える台風や地震などが起こると思わぬ被害を受けます。

管理が十分でない空き家の場合はなおさらです。

街中など道路わきの物件が傷んでいる場合、直接公道などに瓦や資材が落ちてきて大変危険です。また、青少年のたまり場になり不法侵入や放火など、犯罪の現場になってしまう例もあります。



こんなことはできませんか？

まずは、家をよく観察してください。お知り合いの大工さん・工務店さんに見てもらうのが一番いいと思われます。

問題がなければ、当分は大丈夫です。その後は時期を決めて1年に1度など定期的に調査するとよいでしょう。

万が一落ちかかった瓦や外れかかった板、損傷した壁などがあった場合は、適切な補修をすることで一定程度、進行を抑えられます。

どうしても危険な場合は

補修をしても、外観や構造物が保てない場合は、撤去となります。家族が暮らした思い出のある家を取り壊すのはだれしも決断しにくいものです。愛情の欲目から、まだ大丈夫とか、安全だとか思いたいものでしょう。

ただ、はたから見ればあばら家同然ということもあります。家に愛情があるなら、倒壊などを起こす前に家族の判断で撤去された方がよいと思います。

豊前市空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例について

この条例では「所有者の責務」について定めています。

「状況に応じた整備をする等必要な措置を講じ、適正な管理に努めなければならない。」(条例3条抜粋)

家の管理は所有者の責任です。空き家であっても有効活用の道を探り、適正に管理してください。市は、管理不十分な空き家等を把握した場合次のことを順に行います。



行政代執行とは
行政代執行法による行政措置のひとつ。

基準	説明
(1) 義務者が義務を履行しない(代替的作為義務の不履行)。	条例に基づく家屋の安全管理がなされていない場合。
(2) 他の手段ではその履行の確保が困難な場合。	補修などでは安全性が保てない場合。
(3) その不履行を放置することが著しく公益に反すること。	重大な危険性があり他者に危害が及ぶと判断された場合。

これらの場合、行政が代わりに実施(委託)し、かかった経費を義務者に請求できるもの。

○ 固定資産税納税通知書に同封するチラシの大きさ等を工夫している例

自治体名	北海道 釧路市
取組概要	

平成 28 年及び 29 年の 5 月に、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封している。

当該チラシは、大きさを A4 の 3 分の 1 程度とし、空き家の適切な管理は所有者等の責任であること等を記載している。

お持ちの **空き家** の管理は大丈夫ですか？

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は空き家を適切に管理する責任があります。

空き家を適切に管理せずに放置し続けると、建物の劣化は早く進み、気づいた時には近隣に大変な迷惑が掛かってしまった…ということにもなりかねません。

空き家の定期的な点検を行うなどして、適切な状態を維持するようお願いいたします。

空き家を放置したままにすると…いろいろな問題が！

- ⚠️ 老朽化による倒壊や、屋根や壁の崩落による通行人や近隣への被害
- ⚠️ 不審者の侵入や放火による火災の恐れ
- ⚠️ 動物が住み着き、フンや尿などにより不衛生に
- ⚠️ 樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路へはみ出して通行人への妨害や、蚊などの害虫が大量発生



<裏面もご覧ください>

空き家の **適切な管理** は **所有者** の責任です

空き家を所有されている方は、隣や近所の方に迷惑を掛けないためにも、定期的に空き家の状況を点検し、必要があれば修理などを行い、適切な状態を維持するようにしましょう。

- 屋根や外壁、窓、基礎、煙突、アンテナ、塀や擁壁などに破損部分がないか、定期的に確認してください。
- 破損部分がある場合、破損部分が落下したり飛散したりしないよう、修理をしてください。
- 敷地内の草木が周囲に迷惑が掛からないように、草刈りや庭木の手入れをしてください。
- ごみの放置は、火災や害虫の発生の原因となります。建物内部や敷地内は清潔にしてください。



建物に関する相談先をご利用ください

- ◆ 建物を解体する業者を知りたい 釧路市建設事業協会 (☎0154-65-7155)
- ◆ 建物を改修したい (一社)北海道建築士事務所協会釧路支部 (☎0154-42-6388)
- ◆ 建物を売りたい・貸したい (公社)北海道宅地建物取引業協会釧路支部 (☎0154-25-2222)
- ◆ 建物の権利関係や相続に関する相談 釧路司法書士会 (☎0154-41-8332)

空き家バンクをご利用ください

空き家・空き地を売りたい！貸したい！とお考えの方は、「北海道空き家情報バンク」に物件の登録を！
www.hokkaido-akiya.com/



(空き家全般についての問合せ先) 釧路市役所 建築指導課 指導防災担当 (☎0154-31-4569)

取組概要

固定資産税納税通知書に同封する空き家の適正管理の促進を図るチラシについて、水色の用紙を使用することで目立たせるとともに、白黒印刷にすることで印刷費用の削減を図っている。

建物等の所有者及び管理者の皆様へ

◎空家等対策に取り組んでいます。

適正な管理が行われていない空家等は防災や防犯、衛生面で問題が生じたり、景観が損なわれたりするなど、地域の皆さんの生活に様々な影響を及ぼします。

そのため、市では「会津若松市空家等対策計画」に基づいて、空き家などの所有者に適正な維持管理をしてもらうための啓発・推進活動を行っています。また、空き家に関する相談を行っている機関などと連携して、空き家対策に取り組んでいます。

◎空き家のまま放置するとこんな問題が発生します。

- 建物が傷んで壁や屋根のトタンが剥がれ通行人などにけがをさせてしまう原因となります。
- 生い茂った庭木や雑草が蜂や蚊の発生源となる恐れがあります。
- ゴミなどが不法投棄されたり、不法投棄されたゴミから悪臭や害虫が発生したりします。

◎定期的に建物の状態を確認し、適正な管理をお願いします。

- 屋根・外壁・窓などの破損を確認した時は、速やかに修繕を行ってください。
- 定期的に立ち木の伐採や雑草の除草を行ってください。
- 土地や建物の相続が発生した時は、速やかに登記の手続きを行いましょう。

★皆様の大切な財産です。適切に管理されていないと周りに迷惑や危険を及ぼすことになります。また、放置するほど費用が掛かってしまいます。定期的な管理を心がけてください。

売りたいけど、どこに
相談すればいいの？



管理といっても
何をすれば
いいのかわからない...



解体費用は
どれくらいかかるの？



所有や管理している空き家について困ったときは、相談内容に合わせて、裏面に記載された各相談窓口にお問い合わせください。

会津若松市 危機管理課

取組概要

平成 28 年度から、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進及び空き家バンク制度の周知を図るチラシを同封している。

当該チラシは、空き家の適正管理を担当する建築物安全推進室と空き家バンク担当の住宅課が共同で作成しており、大きさを A4 の 3 分の 1 程度とし、空き家の適切な管理に関すること、空き家バンクに関することを片面ずつ記載している。

空家の適切な管理のお願い



空家を適切に管理しないで放置しておく、安全面や衛生面で周辺に迷惑をかけてしまうことがあります。適切な維持管理をして、快適な地域づくりに努めましょう。

遠方にお住まい等、ご自身での維持管理が難しい場合等は、豊橋市シルバー人材センターに依頼することもできます(有料)。

相続登記のおすすめ

不動産の相続は、時間がたつほど権利関係が複雑になり、管理や処分に支障をきたします。相続時には相続登記を行いましょう。

老朽化の特に著しい空家の
解体促進費補助金
解体費用の2/3(上限20万円)

◎空家等に関する総合相談窓口

豊橋市役所 建築物安全推進室 ☎0532-51-2561

※このお知らせは、豊橋市内に固定資産をお持ちの方を対象に送付しています

空家を貸しませんか? 売りませんか?

親から引継いだ
財産を有効活用
したいなあ

いつまでも
空家だと管理が
大変だなあ



豊橋市では、空家バンクを開設しています

空家バンクに登録すると...

- 空家を借りたい方、買いたい方を見つけるお手伝いをします。
- 条件次第で空家リフォームの補助金を受けられます。

※空家バンクとは、空家の発生予防と有効活用を促すため一戸建ての空家情報をその利用希望者へ紹介する制度です。



まずは、お気軽に下記問合せ先までご連絡を!

◎問合せ先 豊橋市役所 住宅課 ☎0532-51-2602

ホームページ <http://www.city.toyohashi.lg.jp/18827.htm>

○ 固定資産税納税通知書の余白を利用している例

自治体名	愛知県 名古屋市
取組概要	

平成 28 年度から、空き家の適正管理の促進を図るため、空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地は、住宅用地特例の対象から除外される旨を固定資産税納税通知書の余白に明記している。

土地の課税標準額の計算方法について(課税明細書をご覧くださいながらお読みください。)

土地の固定資産税・都市計画税の課税標準額の算出における負担調整措置は、その土地の現況に応じて計算方法が異なります。土地の現況については、次表のような区分により課税明細書の「⑩区分」欄に記載しています。

小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸当たり200㎡までの部分
一般住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸当たり200㎡を超える部分
非住宅用地	住宅用地ではない宅地、雑種地(駐車場、資材置場など)、市街化区域に所在する山林又は原野など (※住宅用地の課税標準の特例措置の適用はありません。)
市街化区域農地	市街化区域に所在する農地(農地法の規定により農地以外への転用届出がされた農地を除きます。)
一般農地	市街化調整区域に所在する農地又は生産緑地地区に所在する農地(農地法の規定により農地以外への転用許可を受けた農地を除きます。)
その他	市街化調整区域に所在する山林又は原野など

住宅用地と市街化区域農地については、課税標準の特例による軽減措置があります。課税明細書の「⑪⑫特例適用後金額又は価格」欄には、小規模住宅用地及び一般住宅用地については価格に住宅用地の課税標準の特例率を乗じた額、市街化区域農地については価格に農地の課税標準の特例率を乗じた額を記載しています。

区分		固定資産税	都市計画税
住宅用地の課税標準の特例措置	小規模住宅用地	1/6	1/3
	一般住宅用地	1/3	2/3
農地の課税標準の特例措置	市街化区域農地	1/3	2/3

平成29年度の課税標準額(課税明細書⑭⑮欄)は、次表のとおり計算しています。

「⑩区分」欄・・・小規模住宅用地、一般住宅用地、市街化区域農地 の場合

「⑪⑫負担水準」	平成29年度の課税標準額(「⑭⑮今年度課税標準額」)
100%以上	「⑪⑫特例適用後金額又は価格」
100%未満	「⑬⑭前年度(基準)課税標準額」+「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×5%【A】 ただし、【A】により計算した課税標準額が 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」を超える場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」の20%に満たない場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×20%

「⑩区分」欄・・・非住宅用地 の場合

「⑪⑫負担水準」	平成29年度の課税標準額(「⑭⑮今年度課税標準額」)
70%超	「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×70%
60%以上70%以下	「⑬⑭前年度(基準)課税標準額」
60%未満	「⑬⑭前年度(基準)課税標準額」+「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×5%【B】 ただし、【B】により計算した課税標準額が 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」の60%を超える場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×60% 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」の20%に満たない場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×20%

平成 29 年度の家屋の価格について

平成 29 年度は評価替えの年度(基準年度)ではありませんので、原則として平成 27 年度の価格が据え置かれます。固定資産税における家屋の価格は、屋根、外壁、内壁、天井、床、基礎、建具、設備などにつき、それぞれに使用されている材料の種類や数量を実地調査や各種の資料から把握し、国が定めた全国共通の評価のものさしである固定資産評価基準に基づいて算出します。そのため、家屋の価格は、実際の取得費や工事費とは異なります。

「勧告」の対象となった「特定空家等」の敷地に対する固定資産税について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条により、空家等の適切な管理は所有者等の第一義的な責務とされています。また、適切な管理がなされずに同法第14条第2項による「勧告」の対象となった「特定空家等」の敷地となっている土地については、住宅用地の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなりました。

空家等の適切な管理について「助言・指導」の文書が送付されているにも関わらず、一向に適切な管理の対応がなされない場合に、「勧告」と記載のある文書が送付されることとなります。空家等対策に関する「勧告」については、市民経済局地域振興部地域振興課(電話:052-972-3126)までご連絡ください。

取組概要

資産税課と調整し、固定資産税納税通知書の余白に、空き家の適正管理についての情報を掲載した市ホームページにリンクするQRコードを記載している。

ご存知ですか？課税明細書

その年の課税対象になった土地・家屋の所在及び面積、価格、課税標準額、軽減税額、相当税額などを個々の資産ごとに納税通知書の3枚目（物件が6件以上の方は別紙明細書）に一覧にして記載しております（非課税の資産は除いています）。

生産緑地指定の申出について

伊丹市では、長期営農される農地を対象に生産緑地の追加指定の申出を受け付けます。なお、指定に際しては、法令等に規定されている要件を満たす必要があります。申出・お問い合わせは都市計画課（072-784-8067）までお願いします。

Q & A



※年の途中で所有者が変わっても、その年の納税義務者は変わりません。

Q 今年の2月に土地と家屋を売りましたが、

固定資産税の納税通知書が届きました。なぜですか？

A 1月1日現在の登記簿に所有者として登記されている人は、たとえ年の途中で土地や家屋を売却しても、その年の税金は全額課税されます。このような場合は、実際の税金の支払い方法について、売主と買主の間で契約書などにより取り決めることが多く行われています。また、未登記家屋の所有者の変更は申請が必要です。

Q 住宅の固定資産税が高くなったのですが、どうしてですか？

A 新築住宅に対する軽減措置期間（3階建以上のマンションなどで新築後5年間、一般の住宅で新築後3年間）は家屋の固定資産税が2分の1となっているため、この期間が過ぎた家屋は税金が前年度より高くなります。

Q 家屋が年々老朽化していくのに、価格が下がらないのはなぜですか？

A 家屋の価格は、再建築価格に経年減点補正率を乗じて求められます。しかしながら、建築資材費や労務費等の建築物価が上昇し、経年減点補正率の下落分を上回った場合、家屋の価格は下がりにません。この場合は、前年度の価格が引き上げられます。

伊丹市ホームページにもよくあるご質問を掲載しておりますので、ご覧ください。

<http://www.city.itami.lg.jp/>
（伊丹市ホームページトップページよくある質問をクリック→暮らしのカテゴリーから税金「固定資産税」をクリック）

※ お電話にてお問い合わせをされる場合や、ご来庁いただく際には、納税通知書をお手元にご準備いただきますようお願いいたします。

※（お問い合わせ先）伊丹市資産税課 電話：072-784-8023（家屋・償却資産）
784-8024（土地）

住所：〒664-8503 伊丹市千僧1丁目1番地

空家等対策

空家等を所有されている方は、周辺に迷惑がからぬよう適切な管理をお願いいたします。

※空家等についてのお問い合わせ先

相談窓口 伊丹市生活環境課 電話：072-781-5371
建築指導課 電話：072-784-8065



詳しくはこちら

平成29年度

固定資産税・都市計画税について
お知らせ

固定資産税とは？

固定資産税は、土地・家屋および償却資産を所有している人に、その価格に応じて納めていただく税金です。固定資産税は市税収入の約4割を占め、市民とともに、市の様々な行政サービスを行うための重要な財源となっています。

都市計画税とは？

都市計画税は、公園、道路、下水道などの都市施設の建設整備などの都市計画事業に充てるため、市街化区域内（伊丹市は全域）の土地・家屋を対象として、その所有者に固定資産税と併せて納めていただく税金です。（償却資産は対象外）

納める人（納税義務者）



毎年1月1日現在、伊丹市内に固定資産を所有している人。伊丹市マスコット たみまる

土地	登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
家屋	登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
償却資産	償却資産課税台帳に所有者として登録されている人

※年の途中で売買などで所有者が変わっても、その年の納税義務者は変わりません。

【所有者（納税義務者）がお亡くなりになった場合について】

年内に相続登記をされる場合は届出の必要はありませんが、相続登記をされない場合は相続人代表者指定届出書の提出が必要です。
法人の合併等により商号が変更した場合等についても、年内に不動産の名義を変更されない場合は届出が必要です。

納期限：第1期5月1日・第2期7月31日・第3期12月25日・第4期2月28日

期限内納付へのご協力をお願いいたします。

伊丹市

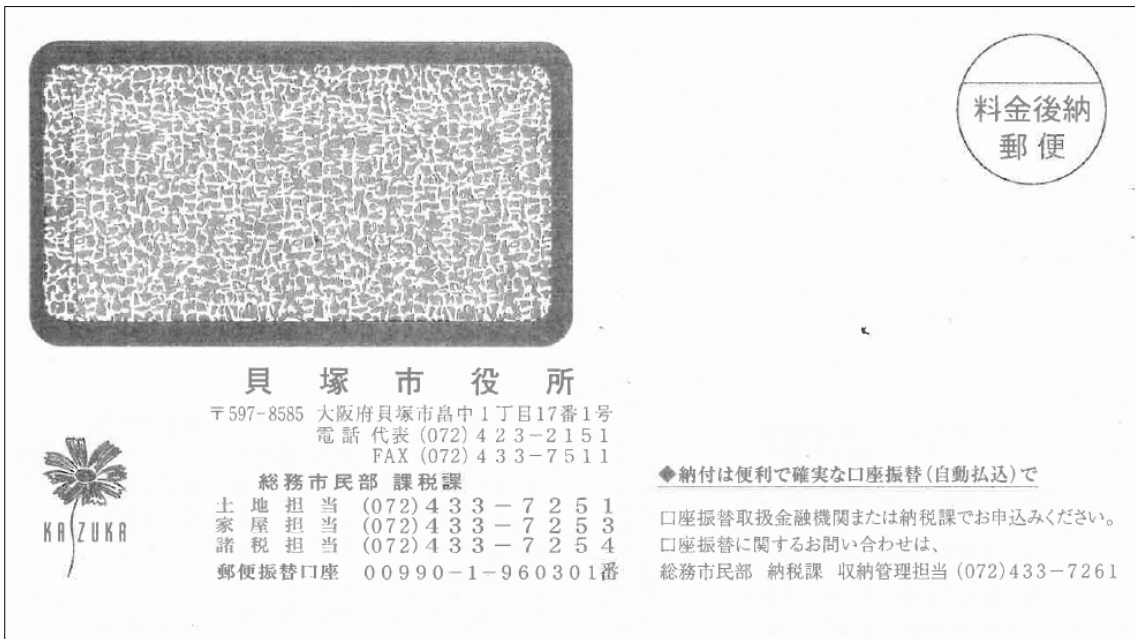
○ 固定資産税納税通知書の封筒に適正管理の文言を記載している例

自治体名	大阪府 貝塚市
------	---------

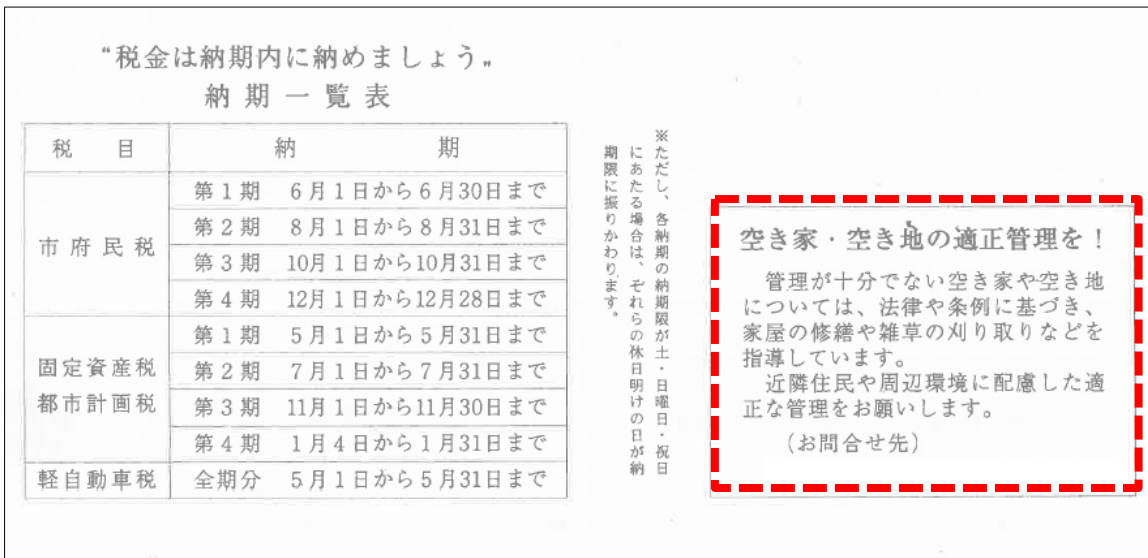
取組概要

平成 28 年度は、空き家の適正管理を促進するため、固定資産税納税通知書を送付する封筒の裏面に、管理が不十分な空き家や空き地について、法律や条令に基づき、家屋の修繕や雑草の刈取りなどを指導している旨記載している。平成 29 年度以降は、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封している。

なお、貝塚市は、当初市内向けの広報のみを想定していたが、他市事例を参考に、固定資産税納税通知書を活用すれば、対自治体に居住する所有者等に対しても効果的に周知・啓発することが可能と認識したとしている。



(表面)



(裏面)

Ⅱ-4-③ 助言・指導文書等を利用した自治体外への周知・啓発事例集

○ 空き家の管理に関するアンケートの送付時にパンフレット等を同封している例

自治体名	新潟県 魚沼市
取組概要	
<p>平成 27 年に実施した空き家の実態調査において把握した空き家所有者等 268 人に対して、28 年に空き家の管理に関する意向アンケートを実施しており、その際、空き家の適正管理の促進を図るパンフレットを同封している。当該パンフレットは、民間事業者と連携し作成しており、空き家を適正に管理するためのセルフチェックシート、空き家を放置した場合の危険性、空き家バンクの説明、空き家バンク登録のイメージ図等を記載している。</p> <p>なお、当該パンフレットは、市役所各庁舎や社会福祉協議会窓口に設置しているほか、希望者に配布している。</p>	

自治体名

山口県 山陽小野田市

取組概要

空き家の実態調査において、空き家である可能性が高い住宅の所有者等に対し、空き家の意向調査票を送付。

災害時においては、安全のために空き家の対処が必要だが、所有者等や管理者と連絡がとれず、意向確認ができないため、今後に備え、意向調査を実施するもの。

意向調査票には、空き家の所在地、所有者等氏名、緊急連絡先(住所、氏名、電話番号等)の記載欄があり、緊急連絡先の氏名、電話番号については、不動産業者や自治会長等に対し外部提供を行ってもよいか、同意確認を行っている。

また、空き家の利活用について、適正管理をしているか、利活用の予定があるかどうか、チェック欄があり、利活用の予定がある場合は、賃貸か売却か解体か、今現在の状況について記載できるようになっている。

山陽小野田市
空き家の利用実態及び意向調査並びに連絡先調査票

平素より本市行政の推進に御理解と御協力を賜り厚く御礼申し上げます。


本市では、空き家の適切な管理及び利活用の促進について取り組んでいるところで、空き家となつて放置された建築物等は、老朽化や劣化が進み地震や台風等の影響で瓦や屋根の崩落・飛散の危険性が一気に高まります。また、災害時においては、直ちに、安全のための対処をしていただくことが必要となりますが、所有者あるいは管理者との緊急連絡がとれないため、意向を確認することができないのが実情です。

このようなことから、今後に備え、連絡先の提供をお願いし所有者あるいは管理者の御意向を調査し、適正な管理及び利活用に関する資料とするため、裏面の《意向調査票》に御回答をお願いします。

なお、この調査は、山陽小野田市で空き家を把握するために実施している空き家実態調査（目視による外観調査）において、空き家である可能性が高い住宅等の所有者の方等にお届けしています。

【調査票の回答方法について】
○窓口で提出する方法
市役所生活安全課、山陽総合事務所地域活性化室、南支所、東支所、公園通田支所、厚狭出張所の窓口へ《意向調査票》を持参又は、郵送してください。
(郵送先) 〒750-8601
山陽小野田市役所 生活安全課
山口県山陽小野田市目的一丁目1番1号
山陽小野田市役所 生活安全課
○メール又は、FAXで提出する方法
下記のメールアドレス又は、FAX番号に《意向調査票》を送付してください。
山陽小野田市 市民生活部 生活安全課 宛
メールアドレス: azikatan@city.yanyonoda.lg.jp
FAX番号: 0836-82-1130

※調査票について、御不明な点や空き家の適正管理及び利活用について困られたことがありましたら、下記までお問い合わせ又は、御相談ください。
(お問い合わせ、相談先) 山陽小野田市役所 生活安全課
電話 0836-82-1133



山陽小野田市 生活安全課

(表面)

(意向調査票)

【1】この家の所在地と所有者氏名を記入してください。

所在地：山陽小野田市 _____
所有者氏名： _____

【2】緊急連絡先について記入してください。

住 所	〒		
氏 名	所有者との続き柄		
電話番号	自 宅	携帯電話	

※同意確認
空家情報の外部提供について、同意される場合は□欄にレを記入してください。
 不動産業者等活用希望者へ氏名、電話番号の情報を提供してもよい。
 自治会長からの問合せに対し、氏名、電話番号の情報を提供してもよい。
ご提供いただいた連絡先は市で利用する場合に限られ、あなた様の同意なしに、外部に提供することはありません。

【3】上記空き家と思われる住宅等の利活用状況について①、②、③の中から1つ選び、□欄にレを記入してください。

①

適切な管理
を行っている
(居住予定も含む)

②

利活用等の
予定有り

③

利活用等の
予定無し

○賃貸するため
業者へ

依頼済み
(年 月)

依頼していない

賃貸希望 有
 賃貸希望 無

○売却するため
業者へ

依頼済み
(年 月)

依頼していない

売却希望 有
 売却希望 無

○解体するため
業者へ

依頼済み
(年 月)

依頼していない

解体希望 有
 解体希望 無

今後も適切な管理を
お願いします。

市役所生活安全課
(82-1133)へご相談
ください。

(裏面)

取組概要

空き家の実態調査により把握した 391 件の空き家のうち、空き家所有者等の住所が把握できた 281 件の空き家に対し、平成 29 年に対策計画策定を目的としたアンケート調査を実施しており、その際、空き家バンク制度に関するパンフレットを同封している。

また、その後、アンケートの回答者に対し、空き家バンク制度や固定資産税の減免制度に関する情報提供を文書で実施しており、空き家バンク制度に関しては、空き家バンクへの物件登録のための申請書類を同封している。

(アンケート用紙 5 枚)

空き家の実態に関する
アンケートにご協力ください

皆様には、平素より御政にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。
現在、本町では岡垣町内の空き家の利用・活用を進めるため、普段お住いでない建築物等の所有者（管理者）の皆様へ、住宅に関する状況の確認および将来的利用・活用に関する意向をお伺いし、今後の施策検討の参考とさせていただきますと考えております。
つきましては、お忙しい中、誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

平成 29 年 6 月
岡垣町長 宮内 貴生

アンケートの記入について

- 本アンケートは、岡垣町の空き家実態調査によって、外観から空き家の可能性があると判断された建築物等の所有者（管理者）を対象として送付しております。空き家を所有（管理）していないにも関わらず、本状が届いた方には、お詫び申し上げます。
本アンケートでの「空き家」とは、次のいずれかに該当するものとします。
・人が居住していない住宅
※1年以上、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（※空き家対策特別措置法による）で、転勤・入居などにより不在の住宅も含む
・賃貸または売却のために空き家になっている住宅
- 住宅の所有者（管理者）が亡くなっている場合、または入院中などの理由により長期不在の場合は、実際に管理されている方がお答えください。
- ご記入の内容は、平成 29 年 3 月 31 日時点とさせていただきます。
- ご記入いただきました個人情報につきましては、「岡垣町個人情報保護条例」に則って適正に管理し、空き家の有効活用推進や地域の環境悪化の防止、防災対策以外の目的には使用しません。

ご回答後、平成 29 年 7 月 21 日までにアンケート用紙を同封の返信用封筒に入れて投函してください。なお、ご不明な点がございましたら、お手数ですが下記までお問い合わせをお願いします。

問 3 住宅に居住されなくなってどれくらい経ちますか？（一つに○）

1. 1 年未満 2. 1～2 年以内 3. 3～5 年以内 4. 6～10 年以内
5. 11～20 年以内 6. 21～30 年以内 7. 31 年以上

問 4 居住されていない経緯についてお答えください。（一つに○）

1. 転出または転勤のため 2. 入院または施設への入所のため
3. 居住者の死亡 4. その他（ ）

○住宅の管理についての質問です

問 5 現在、住宅はどのように管理していますか？（いくつでも○）

1. 所有者本人、家族または親族が定期的に管理に訪れている
2. 知人が定期的に管理に訪れている 3. 不動産業者などに管理を委託している
4. 何もしていない 5. その他（ ）

問 6 問 5 で「1～3」と回答された方にお尋ねします。

住宅の管理はどのくらいの頻度で行っていますか？（一つに○）

1. 週 1 回以上 2. 2 週間以上 1 回程度 3. 月に 1 回程度
4. 3 ヶ月～半年に 1 回程度 5. 年に 1 回程度 6. わからない
7. その他（ ）

問 7 住宅の管理で困っていることはありませんか？（いくつでも○）

1. 適方に住んでおり、頻繁に管理することが難しい
2. 管理を頼める相手を探すことが難しい 3. 家の老朽化により維持管理が難しい
4. 身体的・年齢的に管理がきつい 5. 維持管理の費用がかかる
6. 付帯する田畑や山林の管理で時間がとれない 7. 特に困っていることはない
8. その他（ ）

○住宅の今後の活用についての質問です

問 8 今後の住宅の活用をどのようにお考えですか？（いくつでも○）

1. 将来、本人または家族が住む予定がある 2. 賃貸 3. 住宅・土地の売却
4. 建物の解体 5. 空き家としておく 6. 今後の利活用等の意向はない 7. わからない
8. その他（ ）

岡垣町空き家実態調査アンケート調査票

■以下の質問は下記住所の住宅についての質問です。

NO.○○○ 福岡県遠賀郡岡垣町○○○

※個人情報の取扱には十分注意しておりますが、万が一上記の住宅に心当たりのない方はその旨を問 1 に記載の上、アンケート用紙を同封の返信用封筒に入れ投函してください。

住宅の所有者（管理者）の性別、年齢等をあてはまるもの一つに○をつけてください。（※住宅の所有者（管理者）が亡くなっている場合、または入院中などの理由により長期不在の場合は、実際に管理されている方にお答えください）

性別	1. 男	2. 女
年齢	1. 10 歳代 2. 20 歳代 3. 30 歳代 4. 40 歳代 5. 50 歳代 6. 60 歳代 7. 70 歳代 8. 80 歳以上	
世帯構成	1. 一人世帯 2. 夫婦世帯 3. 親又は子どもと同居 4. 三世帯以上 5. その他（ ）	

問 1 上記住所の住宅にどなたかお住いになられていますか？（一つに○）

1. 常時住んでいる
2. 特定の時期だけ住んでいる（年間 日程度）
3. 売却もしくは解体を行った（平成 29 年 3 月 31 日以前）
4. 不明または心当たりがない
5. 長期間空き家になっている
6. 物置として利用している
7. 売却もしくは解体を行う予定（平成 年 月 頃）
8. その他（ ）

問 1 で 1～4 と答えられた方は以上で調査は終わりです。アンケート調査票を同封の返信用封筒に入れ、投函してください。ご協力ありがとうございました。

問 1 で 5～7 に○をつけられた方は、次の質問にお答えください。

○住宅の状況についての質問です

問 2 住宅を建てられてからどれくらい経ちますか？（一つに○）

1. 5 年以内 2. 6～10 年以内 3. 11～15 年以内 4. 16～20 年以内
5. 21～25 年以内 6. 26～30 年以内 7. 31～35 年以内 8. 36 年以上

問 9 問 8 で「5. 空き家としておく」「6. 今後の利活用等の意向はない」「7. わからない」と回答された方にお尋ねします。その理由についてお答えください。（いくつでも○）

1. 家族や親族の同意が得られない 2. 家財道具や仏壇がある
3. 人が住める状態ではない 4. 諸々の手配や手続きが面倒である
5. 雑草や駐車場の問題がある 6. 取り壊すや固定資産税が高くなるから
7. リフォームや解体費用をかけたくないから 8. 特に困っていないから
9. その他（ ）

○岡垣町空き家バンク制度についての質問です

空き家バンクとは、自治体が空き家を貸したり、売りたい人、空き家に住みたい・購入したい人の情報登録を行い、相互に情報を共有することができる制度です。

岡垣町では、町内に存在する空き家の有効活用を図るため、平成 25 年度から空き家バンク制度を実施しています。

問 10 岡垣町の空き家バンク制度をご存知ですか？（一つに○）

1. 知っている 2. 名前を知ったことがある 3. 知らない

問 11 この制度への登録についてどのようにお考えですか？（一つに○）

1. 既に登録している 2. 今後登録したい 3. わからない
4. 登録したくない 5. 空き家バンクのことをもっと詳しく知りたい

○住宅の管理・活用に関する要望について

問 12 空き家の利活用についてどのような行政からの支援を希望されますか？（いくつでも○）

1. 空き家の賃貸・売却等の支援 2. 空き家の維持管理に対する支援体制
3. 老朽化した建物の取り壊しに対する支援 4. 空き家についての相談窓口の創設
5. 住宅解体に伴う固定資産税の負担軽減
6. その他（ ）

問 13 その他、意見や感想、希望などがありましたら、ご自由に記入ください。

<p>空き家を所有（管理）されている方へお願い</p> <p>空き家の有効活用推進（例：定住化促進のための借家利用、集会所等の地域利用等）や地域の環境悪化の防止や防犯対策のため、可能であれば連絡先をご記入ください。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>氏名</td><td></td></tr> <tr><td>住所</td><td></td></tr> <tr><td>電話番号</td><td></td></tr> <tr><td>メールアドレス</td><td></td></tr> </table> <p>アンケート調査は以上で終わります。最後に回答にもれがないか確認をお願いします。アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。</p>	氏名		住所		電話番号		メールアドレス		<p>アンケート回答者 各位</p> <p style="text-align: right;">岡垣町長 富内 實生</p> <p style="text-align: center;">アンケート回答に対するお礼及び情報提供について</p> <p>このたびは岡垣町空き家実態調査アンケートにご回答いただきまして、誠にありがとうございました。アンケートにご回答いただいた方、空き家バンク制度や固定資産税の減免制度に関する資料等を送付させていただきますので、今後、皆様のご検討される際の参考としてご活用ください。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>○岡垣町空き家バンク制度について 岡垣町の空き家バンク制度については、アンケート時にパンフレットを送付させていただきましたが、今回事業として、登録～契約の流れと物件登録申請書（様式1）物件登録カード（様式2）を送付します。登録に際しての詳しい内容は、都市建設課建築住宅係にお問い合わせください。 また、岡垣町公式ホームページにも詳しい内容を掲載していますので、参考にして下さい。 町公式HP URL: http://www.akiya-navi.com/okazaki_akiya_bank/flow.php</p> <p>○固定資産税の減免制度について 一定の要件を満たす住宅を取り壊した場合に、取り壊す前の土地に係る固定資産税の軽減措置と同様の減免制度（5年間）を始めます。この制度は、平成30年1月2日以降に取り壊した場合に適用します。詳しくは、別添資料（広報抜粋）や岡垣町公式ホームページをご覧ください。なお、制度の対象にならないことがありますので、住宅を取り壊す前に問い合わせください。 町公式HP URL: http://www.town.okazaki.lg.jp/s007/010/040/300/20171004140821.html ※このことについては、税務課資産税係にお問い合わせください。</p> <p>○福岡県空家相談事業について 司法書士等による空家相談会等を実施します。これは、空家の所有者等からの申請を受けて実施するもので、福岡県の空家相談事業を活用した取り組みです。この事業は、町を通じて福岡県に申請しますので、まずは岡垣町都市建設課へご連絡くださいようお願いいたします。 ※相談料は無料ですが、相談の受付枠には限りがあります。</p>
氏名									
住所									
電話番号									
メールアドレス									

（↑アンケート回答者への情報提供）

○ 特定空家等の所有者等に通知する文書にチラシ等を同封している例

自治体名	北海道 函館市
取組概要	
<p>助言の文書送付時や平成29年度に実施した空き家所有者等を対象とした意向調査（28年度の実態調査で空き家であることを把握した866戸の所有者等を対象）の送付時、市が実施している空き家に関する改修費補助制度（子育て世帯が自ら所有している空き家を改修して居住する場合、改修費の一部を補助）、解体補助制度（倒壊や建築部材が飛散するおそれのある危険な空き家の解体費補助）について記載したチラシを同封している。</p>	

取組概要

平成 28 年度から、特定空家等の所有者等に対して通知する文書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封している。当該チラシには、空き家を放置した場合のデメリット（不審者に侵入される、動物がすみつく、相続が発生し責任の押し付け合い等権利者間の争い、樹枝が越境し隣家や通行に支障を及ぼす等）をイラスト付きで記載しているほか、空き家の適正管理は所有者等の責務であること、事故が発生した場合に損害賠償責任を問われる可能性があること等を記載している。

同市は、空き家所有者等による改善を促す際に、所有者等に賠償責任や緊急安全措置後の費用請求等の金銭的負担が発生する可能性があることを説明すると、改善に応じることが多々あるとしている。

香取市空き家バンクのご紹介 空き家を、貸したい・売りたい 貸主等の空き家を活用して欲しい人が？

空き家バンクの仕組み(イメージ図)

登録条件
香取市内に所在する物件であること。
建物とその土地の所有者全てが承諾が得られている物件であること。
専属専任媒介契約、専任媒介契約及び一般媒介契約の締結をしていないこと。
相続及びその他所有権以外の権利の設定がある場合、関係者の承諾が得られている物件であること。
老朽化が著しい物件や大規模な修繕が必要な物件は登録できません。

活用される方の条件
定住または定期的に滞在・利用して香取市の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協働して生活できる方。

注意事項
暴力団等反社会勢力の空き家バンクの利用はできません。
劣化が著しいもの又は大規模な修繕が必要な物件は登録できません。
適正に管理され入居可能な物件が対象です。
不動産業者が仲介を依頼している物件は登録できません。
賃貸用住宅(アパート)は登録できません。
市は、空き家に関する交渉及び売買・賃貸借契約について、一切関与しません。
不動産業者を介し契約が成立した場合、宅地建物取引業法で定められた仲介手数料が発生します。

危険な空き家になる前に…

～ 空き家になった時のことを考えておきましょう～
住んでいる時から権利関係や登記の変更、相続について早めに準備することが大切です。
香取市でも近年、空き家の問題が急増しています。

空き家を放置しておくこと…
○損壊や倒壊の危険性
○不審者や放火の危険性
○樹木の枯壊や雑草の繁茂
○ゴミの散乱や悪臭が発生 など
近隣や地域に迷惑をかけることに

問い合わせ先
空家に関する内容：都市整備課 0478-50-1214
空き家バンクに関する内容：企画政策課 0478-50-1206

香取市 建設水道部 都市整備課

危険な空き家になる前に!!

空き家を放置すると…

空き家を適正に管理せずに放置すると、このような危険が生じる可能性があります。

- 傷んだ瓦や外壁などが飛散し、隣接する住宅や、通行者などに危害を及ぼす
- 蜂などの害虫が発生する
- 不審者に侵入される
- 近隣住民や地域などから寄せられる苦情の声
- ゴミなどを投棄される
- 動物がすみつく
- 樹枝が越境し隣家や通行に支障を及ぼす
- 相続が発生し責任の押し付け合い等 権利者間の争い

ポイントその2 早めの決断 空き家になったら活用方法を早く決断する!

使用されていない住宅は、傷み方が通常より早く進行します。そのまま放置を続けると、修繕も困難な状況となり、残された方法は解体のみという状態になってしまいます。

健全な状態を維持するには、定期的なメンテナンスが必要です。メンテナンスをせずに放置すると、住宅は急激に傷み、その修繕費は高額となってしまいます。さらに傷んだ住宅は、賃貸や売却も困難となり、加えて第三者に被害を与えると損害賠償を求められるなど、良いことは何一つありません。

“とりえず” “ひとまず” などと、放置するのではなく、**継続管理、賃貸・売却、解体**等の活用方法を早めに決断することが重要です。

ポイントその1 事前の備え 家屋を管理する人を事前に決める!

その家に住む人がいなくなった時のために、誰がその家を管理するのか、事前に決めておきましょう。

将来、相続が発生した時のために、所有者と親族とで事前に話し合っておくことも有効です。

相続した際は、法務局で所有権登記を変更するなど、後々の権利関係によるトラブルの発生を事前に防ぎましょう。

適正に管理された良好な空き家 → 管理不全な放置された空き家 → 放置された危険な空き家!!

継続管理 売却・賃貸 → 相談 → 不動産事業者、管理代行事業者

補修 解体 → 相談 → 建設業者、解体業者

危険部位の除却 解体 → 相談 ※ → 解体業者

※町並み保存エリア内では、解体出来ない場合があります。別途、都市整備課へご相談ください。

問い合わせ先
空家に関する内容：都市整備課 0478-50-1214
空き家バンクに関する内容：企画政策課 0478-50-1206

香取市空き家バンク活用の検討を

香取市空き家バンクについては、パンフレット裏面をご覧ください。

取組概要

平成 28 年 1 月末に空き家所有者等 984 人に対して、空き家の適正管理の促進を図るパンフレットを送付している。

当該パンフレットには、空き家等の管理は所有者等の責任であること、品川区空き家等の適正管理等に関する条例において管理不全状態とみなされる状態の空き家のイメージ図、相談を受けた際の対応内容（改修工事を実施予定であれば、補助事業の内容を紹介する等）等を記載しており、送付後、約 1 週間で、22 件の連絡があり、貸し出し等 14 件、除却 4 件につながっている。なお、当該パンフレットは、上記のほか、町会長会議での紹介・説明、町会への回覧等の際にご利用している。

空き家等の管理は、所有者の責任です。

空き家等に関する法律・条例ができました

法律

空き家対策の
推進に関する特別措置法

条例

品川区空き家等の
適正管理等に関する条例

法律、条例ともに空き家等を適切に
管理するよう努めることを
所有者等の責務としています。

例えば、条例では・・・

空き家などを日頃から適正に管理することに努めなければなりません。
もしも空き家などが、管理が行き届かない状態になった場合は、その状態を解消し、再発防止を心掛けることに努めなければなりません。

- ・周辺住民などがケガをしないようにする
- ・敷地内の植物が伸び放題にならないように定期的にせん定する

など、管理がなされないまま放置すると…条例上「管理不全状態」とみなされます。

品

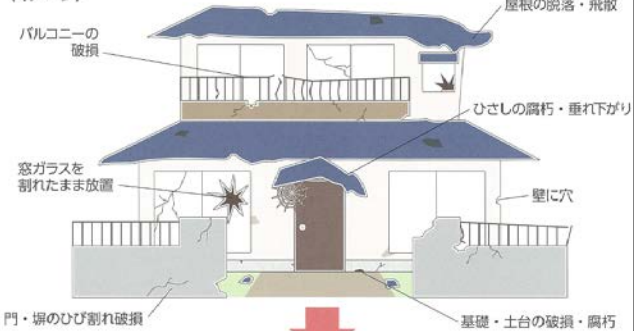
川区

「管理不全状態」にある空き家とは？ （「特定空家等」）

条例では、空き家が、次のいずれかの状態にある場合を、条例上「管理不全状態」にある空き家といいます。これは、法律の「特定空家」に該当します。

- ① 老朽化、自然災害等のために倒壊し、または建築材等が飛散するおそれがある状態
- ② 不特定の者が侵入すること等により火災を発生させ、または犯罪を起すおそれがある状態

（イメージ）



「管理不全状態」を放置すると・・・

法律・条例の措置

区が所有者等に対して改善を求めるほか、区長が管理不全状態にあると認める空き家等（「特定空家等」）については、必要な措置をとる場合があります。



税制上の措置

特定空家（管理不全状態にある空き家）になることにより、住宅用地としての特例が適用されなくなります。その結果、土地の固定資産税および都市計画税が高くなる場合があります。

○ 相談が寄せられた空き家の所有者等に文書を送付する際、空き家の写真を同封している例

自治体名	岐阜県 恵那市
取組概要	
<p>住民から空き家の相談・苦情があった場合、現地を確認し、①危険で修繕等が必要と判断した空き家、②立木・雑草等が繁茂しているものの利活用可能な空き家に区分し、固定資産税情報等により所有者等の特定を行い、適正管理の促進を図る文書（適切な管理と行わない場合には、固定資産材の減免措置が解除される可能性があること、相談・苦情が寄せられた雑草等の繁茂への対応の依頼、空き家バンク制度の案内等について記載）とともに、現地写真を送付している。</p>	

自治体名	大阪府 岬町						
取組概要							
<p>町民から苦情のあった空き家の所有者等に対し、空き家の適正管理を求める文書を送付しており、空き家所有者等に空き家の状態を把握してもらい、町に連絡してもらうことにより、空き家所有者等との連絡手段を持つため、現地写真を同封している。</p> <p>その結果、4戸の空き家については、空き家所有者等による自主的な修繕や除却が行われている。</p> <p>町では、当該文書を受け取った町外に居住している空き家所有者等からは、「何年も町に帰っていないため、これほどひどい状況になっていることや近隣に迷惑をかけているとは知らなかった」という反応が多く、所有者等が認識している状況と、実際の状況にかい離がみられたとしている。</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">様式第4号（第5条関係）</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> 第 年 月 日 </div> <p style="text-align: center;">様</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">岬町長</p> <p style="text-align: right;">⑩</p> <p style="text-align: center;">空き家及び空き地の適正管理について（助言・指導）</p> <p style="margin-top: 10px;">岬町空き家及び空き地の適正管理及び有効活用に関する条例第6条の規定により、所有者等は、空き家及び空き地が管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならないと定められています。</p> <p>あなたが所有（管理・占有）している下記の空き家又は空き地は、管理不全な状態にあると認められますので、速やかに必要な措置を講じられるよう岬町空き家及び空き地の適正管理及び有効活用に関する条例第10条の規定により通知します。</p> <p>なお、空き家・空き地の所有（管理・占有）状況等について誤り、又は変更等がある場合、又はすでに措置を済まされている場合は、ご容赦願いますとともに、下記担当まで連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">空き地又は空き家の所在地</td> <td></td> </tr> <tr> <td>空き地又は空き家の種別、現状等</td> <td></td> </tr> <tr> <td>助言・指導の内容</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">担当：</p> </div>	空き地又は空き家の所在地		空き地又は空き家の種別、現状等		助言・指導の内容	
空き地又は空き家の所在地							
空き地又は空き家の種別、現状等							
助言・指導の内容							

○ 相談会等の開催の周知方法に関するもの

自治体名	北海道 室蘭市
取組概要	
<p>平成 27 年度から、7、8 月頃の日曜日に年に一度、宅地建物取引業協会との共催で、住まいに関する相談会を実施している。</p> <p>解体希望の空き家所有者等に対しては、後日業者から費用の見積書を取得し送付するなどしている。また、相談を受け付けた空き家に関しては、必要に応じて現地確認等を実施している。</p> <p>相談件数は、平成 27 年度は 23 件、28 年度及び 29 年度はそれぞれ 5 件となっており、室蘭市は相談件数の減少について、27 年度は、各戸回覧により相談会の案内を周知したが、28 年度以降は、各戸回覧による周知を行うことができなかつたことが原因と考えられるとしている。同市は、各戸回覧を始め、1 週間から 10 日ほど経過した頃に、開催日を設定すると集客が見込まれるとしている。</p>	
<div style="border: 1px dashed gray; padding: 20px;"> <h2 style="text-align: center;">「住まいのお困りごと相談会」を開催します</h2> <p style="text-align: center;">室蘭市と宅建協会室蘭支部との共催により、住宅や不動産に関する困りごと、空き家の処分、活用等について、市民の皆様を対象とした相談会を、次の日程で開催いたします。</p> <p style="text-align: center;">基本なお話から、具体的なご相談まで、お気軽にお越しください。</p> <p style="text-align: center;">■開催日時・場所</p> <p style="text-align: center;">平成27年8月30日(日)10時00分から15時00分 室蘭市中小企業センター 1階小会議室(B) 室蘭市東町4丁目29番1号</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 150px; text-align: center;"> <p>どんなことを 相談したら・・・?</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 250px; text-align: center;"> <p>空き家バンクに関すること 住宅の取得に関すること 住宅や土地の売買に関すること 住替えに関すること など 何でも結構です!</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">また、相談会では、室蘭市が実施する住宅に係る各種制度に関するご質問・ご相談につきましても、当日承りますので、お越しください。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>室蘭市空き家バンク</p> <p>空き家、空き地等を売却・賃貸したい人と購入・賃借したい人の物件を紹介して、マッチングを図ります。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>室蘭市子育て世代持家住宅促進助成金</p> <p>H26.1.2～H28.1.1の間に住宅を取得した子育て世代の方へ、固定資産税等の1/2に相当する額を3年間助成します。住宅取得期間も、残り4箇月です。子育て世代の方はご利用ください。</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>室蘭市空き家バンク活用推進事業補助金</p> <p>自らが居住するためにバンク物件を購入、100万円以上のリフォーム等をした場合に上限50万円で工事費を補助します。</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>主催：公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会室蘭支部 担当：木村宅建サービス 電話：0143-41-1177 共催：室蘭市都市建設部都市政策課 電話：0143-25-2592</p> </div> </div>	

○ 相談会等の開催場所に関するもの

自治体名	広島県 福山市
取組概要	
空き家所有者等が相談会に参加しやすいように、市の主催するイベント(福祉祭、園芸祭等)において、住宅に関する相談会を開催している。	

自治体名	広島県 安芸高田市
取組概要	
<p>広島県が主催する「空き家所有者向けセミナー」に参加し、安芸高田市のブースを設け、空き家対策事業の説明や空き家の個別相談を実施</p> <p>同市は、当該セミナーは広島市で開催されたため、他自治体に居住する空き家所有者等に対し、空き家の適正管理のための周知活動ができたとしている。</p>	

自治体名	福岡県 宗像市
取組概要	
<p>平成 29 年度から、市内の葬儀業者が実施している終活イベントにおいて、空き家の相続に関する説明会及び相談会を 4 回実施している。</p> <p>同市職員は、実施した経緯について、「今後空き家となり得る高齢者の単身世帯等に向けて、相続登記の必要性について周知する必要があると考えていた。終活イベントには高齢者層が多く参加するため、市内の葬儀業者 4 社に依頼して、それぞれが実施している終活イベントにおいて、空き家の相続に関する説明会及び相談会を実施することとした。」としている。</p> <p>司法書士等と共に空き家の相談に応じており、空き家の相続の方法等について周知するとともに、必要に応じて同市の空き家相談窓口を教示している。</p>	

○ 相談会等の開催時期に関するもの

自治体名	愛知県 春日井市
取組概要	
親戚等が多く集まり、今後について話し合いが行いやすいように、年末近くに空き家の適正管理に関するセミナー及び相談会を開催	

自治体名	福岡県 糸島市
取組概要	
<p>平成 28 年度から、市外在住の空き家所有者等を対象として、専門家(福岡県宅地建物取引業協会、司法書士、糸島市シルバー人材センター及び福岡県建設業協同組合糸島支部)がワンストップで相談を受け付ける「空き家オーナー相談会」を開催しており、相談者の利便を図るため、市外在住の空き家所有者等が帰省するお盆の時期に開催している(相談件数は、平成 28 年度 23 件、29 年度 19 件)。</p>	

○ 移住・定住対策を目的に相談会を開催している例

自治体名	滋賀県 東近江市
取組概要	
<p>空家等対策の主目的の一つとして、移住・定住対策を行っており、平成 29 年 6 月から毎月 8 日、空家等所有者又は空家等取得希望者を対象に、空き家説明会及び空き家総合相談会を開催している。</p> <p>説明会では、空き家バンク、東近江市への移住者向け補助金等について説明している。</p> <p>相談会では、空家等所有者とは、空家等の概況聴取後に物件の実情把握のための後日の現地調査に係る打合せを行い、活用希望者等とは、希望する空家等の場所や要望事項を聴取する等している。</p>	

○ 専門家を活用している例

自治体名	東京都 板橋区																					
取組概要																						
<p>平成 28 年度から、空き家の利活用、修繕・改修、建て替え等の実施に当たり困っている所有者等から申請があった場合、必要に応じて、その解決に向けたアドバイス等を行う専門家(建築士、弁護士、司法書士等)を無料で派遣する、専門家派遣支援事業を実施(派遣範囲は、原則板橋区内)。派遣回数是一人当たり 3 回まで、1 回の相談時間は 2 時間程度。</p>																						
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">専 門 家 派 遣 申 請 書</p> <p>(あて先) 板橋区長</p> <p style="text-align: right;">申請者 住 所 氏 名 電 話</p> <p style="text-align: right;">印</p> <p>板橋区老朽建築物等対策専門家派遣支援要綱第 5 条第 1 項に基づき、専門家の派遣を受けたいので、下記のとおり申請します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 建物所在地 板 橋 区 丁 目 番 号</p> <p>2 派遣希望場所 (区 丁 目 番 号)</p> <p>3 派遣希望日</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">・第 1 希望</td> <td style="width: 10%;">平成</td> <td style="width: 10%;">年</td> <td style="width: 10%;">月</td> <td style="width: 10%;">日</td> <td style="width: 10%;">時</td> <td style="width: 10%;">分頃</td> </tr> <tr> <td>・第 2 希望</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td>時</td> <td>分頃</td> </tr> <tr> <td>・第 3 希望</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td>時</td> <td>分頃</td> </tr> </table> <p>4 既存建物概要</p> <p>(1) 建築年月日 年 月 日</p> <p>(2) 規模・構造 造 階建</p> <p>5 相談内容</p> <p>6 今回を含む利用回数： 回 / 3 回</p> <p>7 添付書類 案内図、建物の構造、建築年月日を記した書類</p> <p><small>注意 1 本申請書にご記入いただいた個人情報は、専門家派遣の実施の範囲内(委託機関及び派遣する専門家への情報提供等)で利用します。</small></p> <p><small>2 本人の同意がある場合、法律の規定により要請された場合、または情報公開及び個人情報審議会の意見を聞いて、公益のために必要と認められた場合を除き、保有する情報を収集目的以外には利用いたしません。</small></p> <p><small>3 共有の建築物、土地、借家等の所有者等にあつては、合意された代表者であることがわかる書類を添付して下さい。</small></p> </div>		・第 1 希望	平成	年	月	日	時	分頃	・第 2 希望	平成	年	月	日	時	分頃	・第 3 希望	平成	年	月	日	時	分頃
・第 1 希望	平成	年	月	日	時	分頃																
・第 2 希望	平成	年	月	日	時	分頃																
・第 3 希望	平成	年	月	日	時	分頃																

取組概要

平成 29 年から、空き家所有者が専門家に気軽に相談でき、適正管理等のノウハウの提供を受けられるように、公益社団法人香川宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会香川県本部との間で協定を締結し、宅地建物取引士の資格を持つ者を「高松市空き家相談員」として選任（108 人）し、市に相談の申込みがあった場合、同相談員が相談に対応している。当該相談員の業務内容は、①空き家の状態から、当該空き家の活用方法等の提案、②中古住宅市場における賃貸又は売買等の取引動向の情報提供、③リフォーム、適正管理又は解体等の情報提供、④専門業者の紹介、⑤その他相談内容に関する事項がある。

高松市空き家の利活用等に関する相談業務等協定書

高松市（以下「甲」という。）と公益社団法人香川県宅地建物取引業協会（以下「乙」という。）とは、空き家の利活用等に関する相談業務（以下「相談業務」という。）等について、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第 1 条 この協定は、市内に存する空き家の所有者、管理者、又は法定相続人等（以下「空き家の所有者等」という。）からの、当該空き家に対する相談に、甲と乙が連携、協力して対応することで、空き家の利活用及び適正管理等の促進に寄与することを目的とする。

（相談員）

第 2 条 空き家の所有者等からの相談に対しては、乙の会員又は乙の会員が営む事業所に勤務する者で、甲が実施する空き家に関する研修を受講した者が、相談員として相談業務に当たる。ただし、相談員は、次の各号の全てに該当する者でなければならない。

（1）宅地建物取引士の資格を有し、資格取得後、次に掲げる業務のうち、いずれかの業務について、引き続き 5 年以上の実務経験を積んでいる者であること。

ア 宅地建物取引業における不動産の売買、賃貸、交換又は代理に関する業務

イ 不動産業における不動産の管理に関する業務

（2）相談員及び相談員の勤務する事業所に市税の滞納がないこと。

（3）相談員及び相談員の勤務する事業所が、第 3 項の規定により、甲に名簿を提出する日から起算して、過去 1 年以内に宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づく違反行為に対する監督処分を受けていないこと。

（4）暴力団員でない者及び暴力団員又は暴力団と密接な関係を有しない者

2 この協定に基づく相談業務に対しては、無報酬とする。

3 乙は、第 1 項に規定する相談員を選任し、次の各号に掲げる事項を記載し

た名簿（以下「相談員名簿」という。）を甲に提出するものとする。

- （1）氏名
- （2）宅地建物取引士登録番号
- （3）相談員が勤務する事業所（名称、所在地、電話番号等）
- （4）従事できる相談内容

4 甲は、前項の規定により提出された相談員名簿を公表するものとする。

5 乙は、前項の規定により、甲が相談員名簿を公表した日から、少なくとも 1 年が経過するごとに、選任した相談員が相談業務に適しているか見直し、甲に報告するものとする。

6 甲は、乙が選任した相談員が、相談業務を行うに当たり適任でないことを認める場合は、乙と協議の上、相談員としないことを乙に求めることができる。

（相談業務の実施）

第 3 条 相談を希望する空き家の所有者等（以下「相談者」という。）は、相談員名簿の中から相談員を選び、甲に対し相談を申し込むものとする。

2 甲は、相談者から、前項に規定する申込みがあった場合は、相談者が希望する相談員に対し、相談業務の実施を依頼するものとする。

3 相談員は、相談業務の実施に当たり、相談者に対して、以下の情報提供に努めるものとする。

- （1）空き家の状態から、当該空き家の活用方法等の提案
- （2）中古住宅市場における賃貸又は売買等の取引動向の情報提供
- （3）リフォーム、適正管理又は解体等の情報提供
- （4）専門業種の紹介
- （5）その他相談内容に関する事項

4 相談業務は無料とし、相談員は相談者に対し、営業行為を行ってはならないものとする。ただし、相談者から当該空き家に対し、売却や賃貸等の仲介又はあっせん、若しくは詳細な調査を要求された場合、相談員が相談者に有料となることを事前に伝えた上で、有償の契約を結んだときはこの限りではない。

（結果報告）

第 4 条 相談員は、相談業務を終了するときは、直ちに、その結果を甲へ報告

○ 相談の受付方法に関するもの



自治体名	愛知県 豊橋市										
取組概要											
<p>平成 28 年 4 月から、空き家の相談を円滑に受け付けるため、「困った空き家の連絡カード」を市ホームページに掲載している。当該連絡カードは、近隣の空き家で相談がある場合に、電子メールや郵便等で相談を受け付けるものであり、記載内容は、空き家の所在地、簡単な地図、困っている点等となっている。</p>	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 「困った空き家」の連絡カード </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1. 困っている空き家は、どこにありますか？ 空き家の所在地と、簡単な地図をご記入ください。</p> <div style="border: 2px dashed red; padding: 10px; margin: 5px 0;"> <p style="margin: 0;">所在地：豊橋市 _____</p> <div style="text-align: right; font-size: 2em; margin-top: 20px;">4</div> </div> </div> <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>2. どのように困っていますか？</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input type="checkbox"/> 建物自体が壊れそう、潰れそう</td> <td style="width: 50%; border: none;"><input type="checkbox"/> 木などが道路にはみ出ている危険</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> 屋根や壁が、風で飛んできそう</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> 不審者などが隠れているので怖い</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> 草木が生い茂って困る</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> 害虫などが繁殖して困る</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> 放火されそう(ゴミや枯れ草など)</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> その他(どのように困っているか、ご記入ください)</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> ゴミ屋敷になりそう</td> <td></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>3. 空き家の持ち主や管理者などについて、ご記入ください。</p> <p>氏名： _____ 住所： _____</p> <p>電話番号 _____ 備考： <input type="checkbox"/> 所有者不在(死去等) <input type="checkbox"/> 親族宅へ転居中</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>4. あなた様について、ご記入ください。</p> <p>氏名： _____ 電話番号 _____</p> </div> <p style="font-size: small; text-align: center; margin-top: 10px;">お寄せいただいた情報は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき対応いたします。 記入情報の秘密は厳守すると共に、空き家対応以外の目的には使用いたしません。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-size: x-small;"> <p>宛て先：豊橋市役所 建築物安全推進室 住所：豊橋市今橋町1(東館3階) 電話：0532-51-2561 FAX：0532-56-3815</p> </div>	<input type="checkbox"/> 建物自体が壊れそう、潰れそう	<input type="checkbox"/> 木などが道路にはみ出ている危険	<input type="checkbox"/> 屋根や壁が、風で飛んできそう	<input type="checkbox"/> 不審者などが隠れているので怖い	<input type="checkbox"/> 草木が生い茂って困る	<input type="checkbox"/> 害虫などが繁殖して困る	<input type="checkbox"/> 放火されそう(ゴミや枯れ草など)	<input type="checkbox"/> その他(どのように困っているか、ご記入ください)	<input type="checkbox"/> ゴミ屋敷になりそう	
<input type="checkbox"/> 建物自体が壊れそう、潰れそう	<input type="checkbox"/> 木などが道路にはみ出ている危険										
<input type="checkbox"/> 屋根や壁が、風で飛んできそう	<input type="checkbox"/> 不審者などが隠れているので怖い										
<input type="checkbox"/> 草木が生い茂って困る	<input type="checkbox"/> 害虫などが繁殖して困る										
<input type="checkbox"/> 放火されそう(ゴミや枯れ草など)	<input type="checkbox"/> その他(どのように困っているか、ご記入ください)										
<input type="checkbox"/> ゴミ屋敷になりそう											

○ 出前講座を実施している例

自治体名	京都府 京都市
取組概要	
<p>平成 26 年度から、空き家の発生予防の一環として、自治会等や町内会等の地域の会合に司法書士等の専門家と市職員が出向き講演等を行う「おしかけ講座」を実施。</p> <p>おしかけ講座では、空き家の発生予防につながる相続等に関する講演、空き家の発生原因、空き家になった場合の対処(利活用や適切な管理等)に関する説明を行い、空き家の適正管理を促している。</p> <p>開催実績は、平成 26 年度 16 回 (延べ参加人数 467 人)、27 年度 25 回 (同 617 人)、28 年度 19 回 (同 417 人)</p>	

自治体名	福岡県 岡垣町
取組概要	
<p>福岡県は、県内自治体が住民から空き家に関する相談等を受け、専門家による対応が必要と判断した場合、専門家(建築士、司法書士、不動産業者等)を派遣し、空き家に関する個別相談や出前講座を行う「空き家専門相談支援事業」を実施している。</p> <p>岡垣町では、自治会長から、専門家の派遣による出前講座の開催希望を受けたことから、上記事業を活用し、平成 29 年 6 月に前講座を実施している。</p> <p>出前講座には、町内の住民 60 人程度が参加し、司法書士が、登記制度の内容、空き家を放置するリスク、空き家の解消方法等について説明している。</p>	

○ 空き家の適正管理のためのチェックリストを作成・配布している例

自治体名	千葉県 南房総市									
取組概要										
<p>平成 28 年 6 月、広報誌に空き家の適正管理のためのチェックシート(屋根、雨とい、土台・基礎等、9 つのチェック項目)を掲載している。</p>	<div style="text-align: right;">  空き家対策の必要性 簡易チェック 全9項目 </div> <div style="text-align: center; border: 2px dashed red; padding: 10px;"> <p>空き家を適正に管理する為に、セルフチェックしてみましょう</p> <p>当てはまる項目にチェックを入れてください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 屋根 屋根材の異状 (変形、ハガレ、破損) </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 軒裏 軒天井の異状 (ハガレ、破損、浮き) </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 雨とい 水漏れ、変形、外れ </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 土台・基礎 破損、腐朽、ズレ </td> <td style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> バルコニー、ベランダ 屋上階段 腐食、破損、傾斜、サビ </td> <td style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 家のまわり 塀のヒビ、割れ、傾き 臭気、ごみ等の不法投棄 多数の害虫発生 (ネズミ、ハチ、蚊など) 雑草、樹木の繁茂 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 外壁 腐朽、ハガレ、破損、浮き </td> <td style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 窓、ドア ガラス割れ、傾き 開閉の不具合 </td> <td style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 家の中 雨漏り、カビ 害虫の大量発生 給水、排水の不具合 臭気 </td> </tr> </table> <p>チェック個数 個</p> <p>0個……引き続き管理をしましょう！ 1個以上……放っておくと、さらに老朽化します！ 管理の徹底や、補修を行いましょ。う。 5個以上……危険です！早急に対処しましょ。う！</p> </div>	<input type="checkbox"/> 屋根 屋根材の異状 (変形、ハガレ、破損)	<input type="checkbox"/> 軒裏 軒天井の異状 (ハガレ、破損、浮き)	<input type="checkbox"/> 雨とい 水漏れ、変形、外れ	<input type="checkbox"/> 土台・基礎 破損、腐朽、ズレ	<input type="checkbox"/> バルコニー、ベランダ 屋上階段 腐食、破損、傾斜、サビ	<input type="checkbox"/> 家のまわり 塀のヒビ、割れ、傾き 臭気、ごみ等の不法投棄 多数の害虫発生 (ネズミ、ハチ、蚊など) 雑草、樹木の繁茂	<input type="checkbox"/> 外壁 腐朽、ハガレ、破損、浮き	<input type="checkbox"/> 窓、ドア ガラス割れ、傾き 開閉の不具合	<input type="checkbox"/> 家の中 雨漏り、カビ 害虫の大量発生 給水、排水の不具合 臭気
<input type="checkbox"/> 屋根 屋根材の異状 (変形、ハガレ、破損)	<input type="checkbox"/> 軒裏 軒天井の異状 (ハガレ、破損、浮き)	<input type="checkbox"/> 雨とい 水漏れ、変形、外れ								
<input type="checkbox"/> 土台・基礎 破損、腐朽、ズレ	<input type="checkbox"/> バルコニー、ベランダ 屋上階段 腐食、破損、傾斜、サビ	<input type="checkbox"/> 家のまわり 塀のヒビ、割れ、傾き 臭気、ごみ等の不法投棄 多数の害虫発生 (ネズミ、ハチ、蚊など) 雑草、樹木の繁茂								
<input type="checkbox"/> 外壁 腐朽、ハガレ、破損、浮き	<input type="checkbox"/> 窓、ドア ガラス割れ、傾き 開閉の不具合	<input type="checkbox"/> 家の中 雨漏り、カビ 害虫の大量発生 給水、排水の不具合 臭気								
<p>空き家を活用してみませんか？</p> <p>空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。</p> <p>売却・賃貸</p> <p>ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空き家期間を短くすることで、賃貸や売上の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。</p> <p>解体</p> <p>住宅を解体して、土地を生かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によってさまざまであり、まちづくりに生かされている例もあります。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>空き家に関する相談窓口</p> <p>☎ 管理課建築住宅係 ☎33-1102</p> <p>空き家バンクをご利用ください！ 南房総市空き家バンク協議会</p> <p>☎ 企画財政課 ☎33-1001</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>										

取組概要

空き家の管理をどのように行えばよいか分からないという相談が寄せられたことから、空き家の適正管理のチェックポイント、点検項目をまとめた自主点検表等を記載した「空き家等自主管理の手引き」を作成し、平成 29 年 8 月に空き家に関する個別説明会を実施した際に配布している。

当該相談会においては、18 件の相談があり、3 件は業者に解体見積りを依頼するなど今後解体の意向、8 件は空き家バンクに登録するなど活用の意向、そのほか 7 件は保全の意向があったため、空き家等自主管理の手引きを配布し、空き家の適正管理を依頼している。

なお、当該手引きは、空き家対策担当職員が、以前、旅館業法に係る業務に携わっていた際、旅館業の建物自主管理の手引きを作成していたことから、その経験をいかし、作成したものである。

空き家等自主管理の手引き

筑北村企画財政課

空き家所有者の皆様へ

人の住まなくなった住宅は、急速に傷みが進みます。空き家のまま長時間放置すると、建物が老朽化し破損や倒壊の危険が高まります。平成 26 年に成立した「空き家対策の推進に係る特別措置法」及び「筑北村空き家等適正管理条例」により、空き家が管理不全状態にならないよう自らの責任で管理することは、空き家等の所有者（相続人を含む）の責務と定められています。

適正に管理された空き家は、将来ご自身が住む場合だけでなく、売買や賃貸する場合にも買い手、借り手が早く見つかるなど有利となります。また、解体をする場合にも不用品が付いているだけでも解体費用が安くなります。月に 1 回空き家の管理をしていただくことで、劣化を遅らせることができます。

しかしながら、管理といわれても何をしたらいいの分からないという声が寄せられました。そこで、適正な管理をおこなっていただけるよう「自主管理の手引き」を作成しましたので、管理の参考としてください。

1.手引きの使用法

- ① 下記のチェック事項に基づき自主管理をおこない、状況を確認してください。
- ② 点検表には、実施できている場合には「○」、できていない場合には「×」、該当しない項目には「\」を記入してください。
- ③ 前回「×」だった事項については、特に注意をしてください。

2.チェック事項

①	通風・換気	窓、押し入れ及び靴箱など開放可能なものは、全て開放をします。目的は、 空気の入れ替えとカビ対策 です。
②	通水	通水が可能な場合は、全ての蛇口を開放し通水をおこないます。目的は、水道管の水を入れ替えることにより 悪臭を防止すること及び管の錆防止 です。 ただし、筑北村の場合は冬期間の凍結の心配もありますので、長期間使用しない場合は、水道を閉栓することもご確認ください。

③	清掃	室外・・・掃き掃除をお願いします。その時に 雨樋や外壁に破損がないか確認 しましょう。 室内・・・掃き掃除と可能なら拭き掃除をしましょう。ほこりや虫の死骸などが短期間で 悪くほこり溜まって しまいます。 また、不用品はこの時に 少しずつ片づけて しまいましょう。
④	破損箇所の確認	室外・・・ 外壁、ベランダ、雨樋、竿など（可能なら基礎、シロアリの有無）の破損を確認 しましょう。 ご自身で修繕可能なものは直してしまいましょう。 ※屋根の一人での点検は危険です。行なう場合は複数で。 室内・・・ 壁紙の状態やカーテンなどの破損を確認 しましょう。
⑤	ポストの整理	郵便物だけでなく チラシなどが投かん されている場合があります。ポストに物を残さないことが 空き巣の防止 にもつながります。
⑥	庭、植木の手入れ	庭の草が伸びている場合は、 草刈りや除草 をしましょう。 庭木については、 枝が伸びきってしまうと車両の交通や近隣に支障や迷惑を及ぼ します。 管理された庭は 空き巣の防止 にもつながります。

3.持ち物

空き家管理に最低限必要な物をまとめました。

- ① 軍手・マスク
- ② ほうき・ちりとり
- ③ バケツ・雑巾
- ④ 上履き
- ⑤ ごみ袋
- ⑥ 草刈用の鎌、剪定用のハサミ
- ⑦ 掃除機（電気を止めていない場合）

※通水を止めてある場合は、化学ぞうきんがあると便利です。

空き家自主点検表

●実施できている場合には「○」、できていない場合には「×」、該当しない項目には「\」を記入してください。前回「×」だった事項については、特に注意をしてください。

20 年

点検項目	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
<通風・換気> 窓、押し入れ及び靴箱など、可能なものは、全て開放をします												
<通水> 全ての蛇口を開放し、通水を行ないます。 ※水道を止めてある場合は、「\」を引いてください。												
<清掃> 室外・・・掃き掃除 ----- 室内・・・掃き掃除 可能なら拭き掃除												
<破損個所の確認> 室外・・・外壁、ベランダ、雨樋、竿など ----- 室内・・・壁紙の状態やカーテンなど												
<ポストの整理> 投かん物の片づけ												
<庭、植木の手入れ> 草刈り・除草・枝の剪定												

取組概要

空き家をめぐる問題・課題、空き家の活用方法や活用事例、相続等に関する情報、住まいの管理方法など様々な情報を紹介した「空き家の便利帳」を平成27年及び29年に発行し、地域の勉強会やイベント時に配布している。

当該便利帳の最終ページには、基礎や雨とい等、部位別の点検か所をまとめた空き家の点検チェックシートを掲載し、気になる点があった場合には、工務店や大工に相談するよう促している。

自分でできる住まいの点検チェックシート
(戸建住宅用)

該当箇所をチェックしましょう。ひとつでも気になるところがあったら工務店さんや大工さんに相談しましょう。

●外部まわりの点検項目 実施日： 年 月 日

部位	点検内容	チェック 欄	メモ (部屋名等を記入)
基礎	鉄筋が露出している	<input type="checkbox"/>	
	さび汁を伴うひび割れがある	<input type="checkbox"/>	
	基礎本体に著しい欠損がある	<input type="checkbox"/>	
床土 組・ 台	礎石がずれている*	<input type="checkbox"/>	
	木材の周辺に木屑が大量に落ちている	<input type="checkbox"/>	
	木材に菌体(カビ・きのこ等)が生えている	<input type="checkbox"/>	
構造 部 の 部	土台及び床組の接合部に割れ、欠損がある	<input type="checkbox"/>	
	木材の周辺に木屑が大量に落ちている	<input type="checkbox"/>	
	木材に腐った部分がある	<input type="checkbox"/>	
屋根	ひび割れ、劣化、欠損がある	<input type="checkbox"/>	
	著しく傾いている	<input type="checkbox"/>	
	著しく浮いている	<input type="checkbox"/>	
雨樋	仕上材が著しく浮いている	<input type="checkbox"/>	
	仕上材が著しくずれている	<input type="checkbox"/>	
	仕上材が著しく割れている又は欠損がある	<input type="checkbox"/>	
外 壁	破損、取付金具の緩みがある	<input type="checkbox"/>	
	仕上げにひび割れ、欠損がある	<input type="checkbox"/>	
	仕上げがめくれている	<input type="checkbox"/>	
窓 扉	漏水等のシミ跡がある	<input type="checkbox"/>	
	周囲に隙間がある	<input type="checkbox"/>	
	開閉不良がある	<input type="checkbox"/>	
軒 裏	仕上材にひび割れ、欠損がある	<input type="checkbox"/>	
	漏水等のシミ跡がある	<input type="checkbox"/>	

●室内の点検項目

部位	点検内容	チェック 欄	メモ (部屋名等を記入)
床	仕上材に著しい割れ等がある	<input type="checkbox"/>	
	著しい沈みがある又は歩くと沈む	<input type="checkbox"/>	
	傾斜している	<input type="checkbox"/>	
	雨漏りによるシミ等がある	<input type="checkbox"/>	
壁	仕上げにひび割れ又は欠損がある	<input type="checkbox"/>	
	仕上げがめくれている	<input type="checkbox"/>	
	仕上げが浮いている	<input type="checkbox"/>	
	漏水等のシミ跡がある	<input type="checkbox"/>	
天 井	傾斜が見られる	<input type="checkbox"/>	
	仕上げにひび割れ又は欠損がある	<input type="checkbox"/>	
	仕上げがめくれている	<input type="checkbox"/>	
井	仕上げが浮いている	<input type="checkbox"/>	
	漏水等のシミ跡がある	<input type="checkbox"/>	
	傾斜が見られる	<input type="checkbox"/>	
階 段	著しいぐらつきがある	<input type="checkbox"/>	
	仕上材が著しく割れている又は欠損がある	<input type="checkbox"/>	
	手すりが著しくぐらつく	<input type="checkbox"/>	
木内 部 装 飾	腐朽や蟻害がある	<input type="checkbox"/>	
	設給 備水	漏水がある	<input type="checkbox"/>
設排 備水	赤水がでる	<input type="checkbox"/>	
	漏水がある	<input type="checkbox"/>	
	つまりがある	<input type="checkbox"/>	

※京町家等、伝統構法で建てられている場合のみ該当

- 一緒に点検しておこう！
- 通風・換気 (全ての窓、押入れ、クローゼット等の扉の開放、換気扇の運転 (1時間程度))
 - バルコニーやテレビアンテナ (支持金具が腐食等していないか、しっかり固定されているか等)
 - 通水の実施 (1箇所60秒程度)、封水の確認
 - 設備の確認 (漏電、ガス漏れ、漏水等)

○ 空き家所有者等が他自治体に居住していることで、管理意識が希薄になっているとする自治体からの意見（主なもの）

内容
<p>○ 他自治体に居住している空き家所有者等は、自分の所有している空き家がどのような状態か分からなかったり、所有者等である意識がない場合があるため、周知・啓発により、空き家の管理意識の醸成が必要である。所有者等が物件の管理を行わなければ、老朽化が進行し、危険な空き家になる可能性が高くなるため、適正管理を行うか、利活用しないのであれば、更地化するなど所有者等の管理意識を高める必要があるのではないかと。</p> <p>○ 空き家所有者等が死亡し、相続人が他都道府県に住んでいて、連絡を取って見たら空き家が存在することを知らなかった例がある。自治体外に居住している空き家所有者等は多いため、国・都道府県による周知・啓発が適切と考える。</p> <p>○ 空き家所有者等が他自治体に居住している場合、現状が把握できないケースや放置されているケースが多い。中には、適正管理を求める市の対応に応じないケースもあるため、制度の趣旨等の啓発は必要であると考えます。</p> <p>○ 近隣からの苦情で空き家所有者等を調査すると、相続で空き家所有者等になり遠方に居住している場合もある。 遠方に居住している者は、空き家の管理を行いにくく、管理意識が希薄で、空き家の十分な管理を行っていない場合があり、危険な空き家になりやすいことから、自治体外への周知・啓発の実施が必要であると感じた。自治体外への周知・啓発の実施に当たっては、適正管理をお願いするだけでなく、所有者等に管理意識を持ってもらうことが重要と考える。</p>

○ 国からの情報提供を望む自治体からの意見（主なもの）

内容
<p>○ 空き家所有者等や相続人に対し、空き家を適正管理しなければ、周りに迷惑をかけてしまうことを理解させる仕組みが必要であると感じており、他の自治体において工夫している取組がある場合は、情報提供をしてほしい。</p> <p>○ 市ホームページ、広報誌、チラシ及びパンフレットにより、自治体内及び自治体外への周知・啓発を実施しているが、どの方法が有効か判断することは困難であるため、全国の地方公共団体において、周知・啓発に係る有効事例があれば、参考としたい。</p> <p>○ 空き家所有者等向けの空き家対応についてのチラシなどを作成してほしい。</p> <p>○ 空き家所有者等に配布可能なパンフレット等を提供してほしい。</p> <p>○ 自治体外への周知・啓発を実施して効果を挙げている地方公共団体の取組方法等の情報を提供してほしい。</p> <p>○ 自治体でできる効果的な自治体外への周知・啓発の方法があれば示してほしい。 また、都道府県主催で平成 28 年度に空き家対策等に関する説明会が開催されており、地方整備局主催の空き家等対策に関する情報交換会は参考になったが、空き家担当者が集まって情報交換する場があまりないと感じている。このため、もっと情報交換の場の設定や情報提供を行ってほしい。</p>

○ 国民に対する国からの周知・啓発を求める自治体からの意見（主なもの）

内容
<ul style="list-style-type: none">○ 自治体外への周知・啓発は必要と考えるが、所有者等がどこの自治体に住んでいるか事例によって様々であるため、国・都道府県が手広く周知することが適切と考える。○ 空家法施行後、メディアによる報道（代執行等）を受けて、空き家の除却は自治体の役割だと誤解している住民が一部みられる（除却は市が対応せよとの話が市に数件寄せられた）ため、国から空き家の管理責任は一義的に所有者等にあることについて、しっかりと周知・啓発してほしい。○ 国・都道府県単位で自治体外への周知・啓発を行ってほしい。例えば、テレビ、新聞等のメディアを使って定期的・継続的に周知・啓発を実施するというのはどうか。○ 自治体外への周知・啓発は、1自治体では効果が限られるため、全国的に空き家を放置する危険性を周知・啓発してほしい。○ 特定空家等の発生は全国的な問題となっており、特に、高齢者世帯に対する周知・啓発を重点的に実施する必要がある。高齢者世帯に対する周知・啓発の方法としては、ホームページやSNS等を利用するよりも、新聞、テレビ等のマスメディアを利用した方が有効と考えられるが、小規模な自治体の予算では困難であるため、国が中心となって、全国的に実施してほしい。○ 空き家所有者等の中には、空き家の管理を自治体に任せたいと連絡する者がいるなど、空き家所有者等の管理責任が理解されていないように感じられる。国は、空き家所有者等における管理責任や、特定空家等が発生した場合に生じるリスクについて、全国的に周知・啓発を実施してほしい。○ 危険な空き家や特定空家等の発生は、日本全国で問題となっているため、国から全国的に統一した周知を行ってほしい。国が周知・啓発チラシを作成した場合は、その内容を参考として、市民向けの周知・啓発チラシを作成したい。

IV 資料集

資料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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

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

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付

- けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があ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。

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

(注) 国土交通省の資料による。

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

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
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

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

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

- | | | |
|--|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関係する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 <ol style="list-style-type: none"> (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 | <ol style="list-style-type: none"> 4. 特定空家等の所有者等への勧告 <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 | <ol style="list-style-type: none"> (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 |
|--|--|--|
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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

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。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・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
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔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

- (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。
 - ・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。
 - ・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影響を及ぼしている。
 - ・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影響を及ぼしている。

〔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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・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てい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。
 - ・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。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。

(注) 国土交通省の資料による。

3-2 各区域の空家等に係る課題について

(1) 旧市街地の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は18.8%と他区域と比べて最も高い割合を示しており、人口の減少によるコミュニティの衰退が懸念される。
- ・昭和56年以前の旧耐震基準で建築されている建物が多く残っているため、耐震改修の必要性により利活用が進まないことが想定される。
- ・破損等がみられる空家等が多く、飛散や倒壊等により保安上危険となるおそれがある。
- ・建物が密集しており、火災等の被害が大規模なものとなることが懸念される。
- ・伝統的な様式を残す建物が多いが、空家等となることにより破損や腐朽等が放置され景観上の価値を損なうことが懸念される。
- ・当該区域には4メートル未満の道路が多く、空家等の建替えや流通を行う際に支障となっている。

(2) 新興市街地の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は6.1%と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・庭付きの建物が多いため、空家等となった場合は敷地内の草木が繁茂し、衛生上及び景観上好ましくない状態となることが懸念される。

(3) 神守地区集落の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は5.2%と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・当該区域には4メートル未満の道路が多く、空家等の建替えや流通を行う際に支障となっている。
- ・多くの建物は昭和57年以降に再建築されているが、旧耐震基準の建物については破損等がみられる割合が高く、飛散・倒壊等による保安上の危険が懸念される。

(4) 開発団地の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は5.1%と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・庭付きの建物が多いため、空家等となった場合は敷地内の草木が繁茂し、衛生上及び景観上好ましくない状態となることが懸念される。

(5) 既存集落の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は3.1%と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・当該区域には4メートル未満の道路が多く、空家等の建替えや流通を行う際に支障となっている。
- ・庭付きの建物が多いため、空家等となった場合は敷地内の草木が繁茂し、衛生上及び景観上好ましくない状態となることが懸念される。
- ・建築に際し都市計画法上の許可が必要となる地域では、法令上の制限により空家等の利活用が進まない要因となっている。

(注) 津島市空家等対策計画より抜粋

6 都市計画区域別における空家等の状況

都市計画区域別における空家等の状況を評価区分別に見ると、次のようになります。

「そのまま活用できる」の内訳を見ると、「市街化区域」が142戸と最も多く、次に「市街化調整区域」が126戸、「非線引き」が51戸、「都市計画区域外」が18戸、「伝統的建造物群保存地区」が4戸となります。

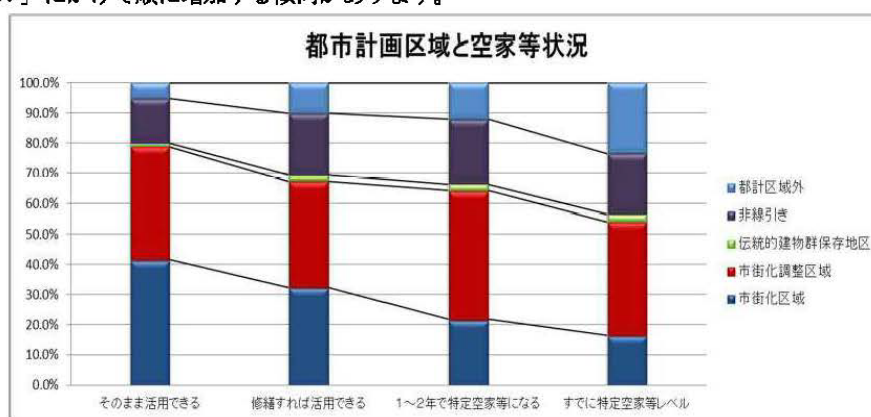
次に、「修繕すれば活用できる」は、「市街化調整区域」が173戸と最も多く、「市街化区域」が161戸、「非線引き」が102戸、「都市計画区域外」が51戸、「伝統的建造物群保存地区」が10戸となります。「1～2年で特定空家等になる」は、「市街化調整区域」が63戸と最も多く、「非線引き」が32戸、「市街化区域」が30戸、「都市計画区域外」が18戸、「伝統的建造物群保存地区」が3戸となります。

最後に、「すでに特定空家等レベル」を見ると、「市街化調整区域」が32戸、「都市計画区域外」が20戸、「非線引き」が17戸、「市街化区域」が14戸、「伝統的建造物群保存地区」が2戸となります。

(単位:戸)

	そのまま活用できる	修繕すれば活用できる	1～2年で特定空家等になる	すでに特定空家等レベル	全体
市街化区域	142	161	30	14	347
市街化調整区域	126	173	63	32	394
伝統的建造物群保存地区	4	10	3	2	19
非線引き	51	102	32	17	202
都市計画区域外	18	51	18	20	107
合計	341	496	146	85	1,069

都市計画区域別における空家等の状況を評価区分ごとに比率で比較すると、「市街化区域」の空家等は、「そのまま活用できる」から「すでに特定空家等レベル」にかけて順に減少し、それ以外の区域は、「そのまま活用できる」から「すでに特定空家等レベル」にかけて順に増加する傾向があります。



(注) 東近江市空家等対策計画より抜粋

資料5 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

国 住 備 第943号
総 行 地 第25号
平成27年2月26日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
(公印省略)

総務省自治行政局地域振興室長
(公印省略)

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

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。）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盛り込んだ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。）が平成26年11月27日に公布され、法第10条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。

法は平成27年2月26日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う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の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。

なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関

する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。