

第6節 管理不全空家等・特定空家等に関する措置

空家法第12条に規定されている管理が不十分な空き家に対する情報提供や助言などを経てもなお、所有者において改善がみられない場合、空家法第2条第2項の規定にある「特定空家等」、空家法第13条の規定にある「管理不全空家等」に該当するか否かを判定します。

1. 空家等・管理不全空家等・特定空家等の措置の流れ

空家等については、以下に示す流れにより措置を講じていきます。

(1) 空家等に対する措置に係る作業フロー

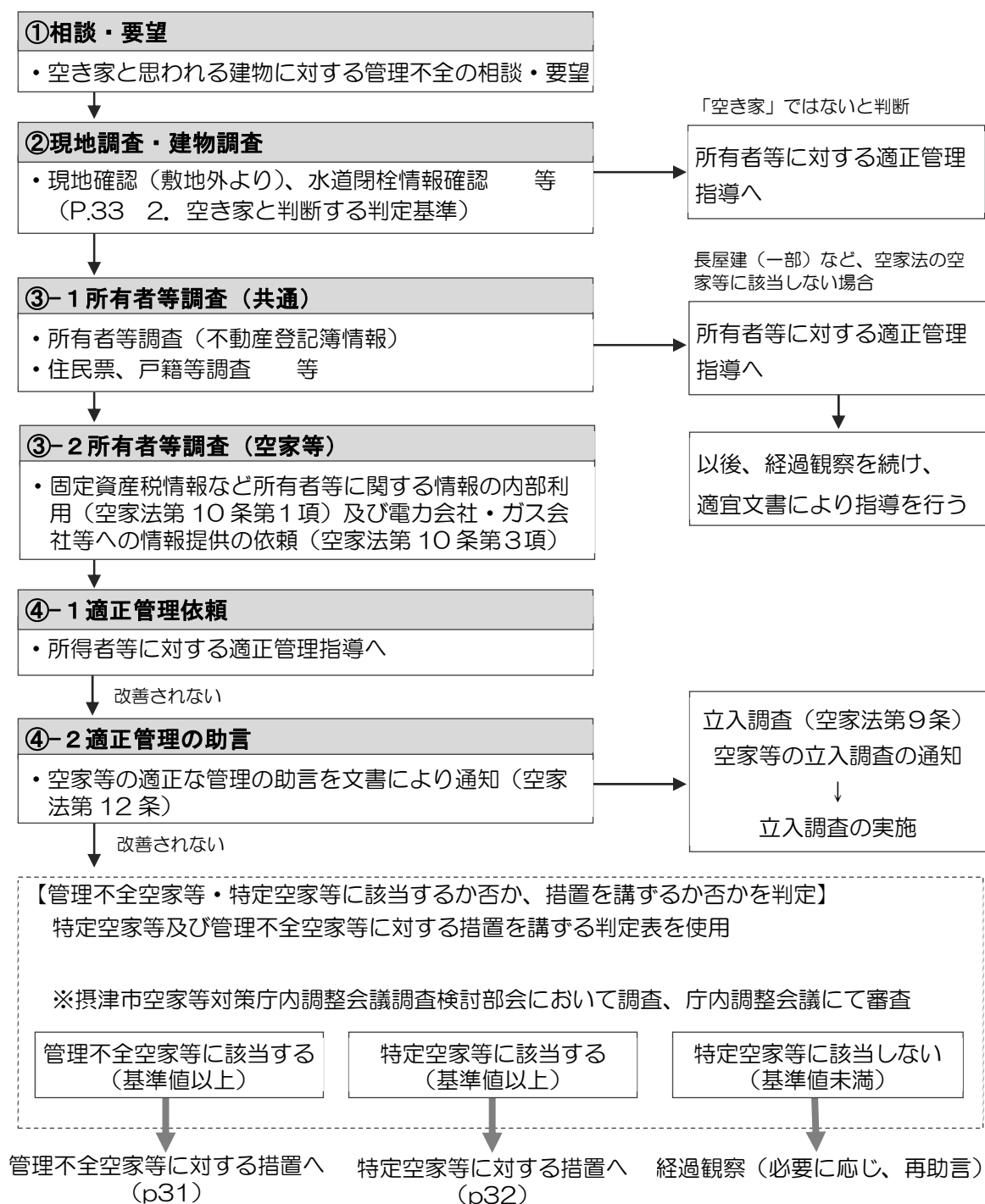


図 - 23 空家等に対する措置に係るフロー

(2) 管理不全空家等に対する措置に係る作業フロー

管理不全空家等に該当する（基準値以上）（p30）

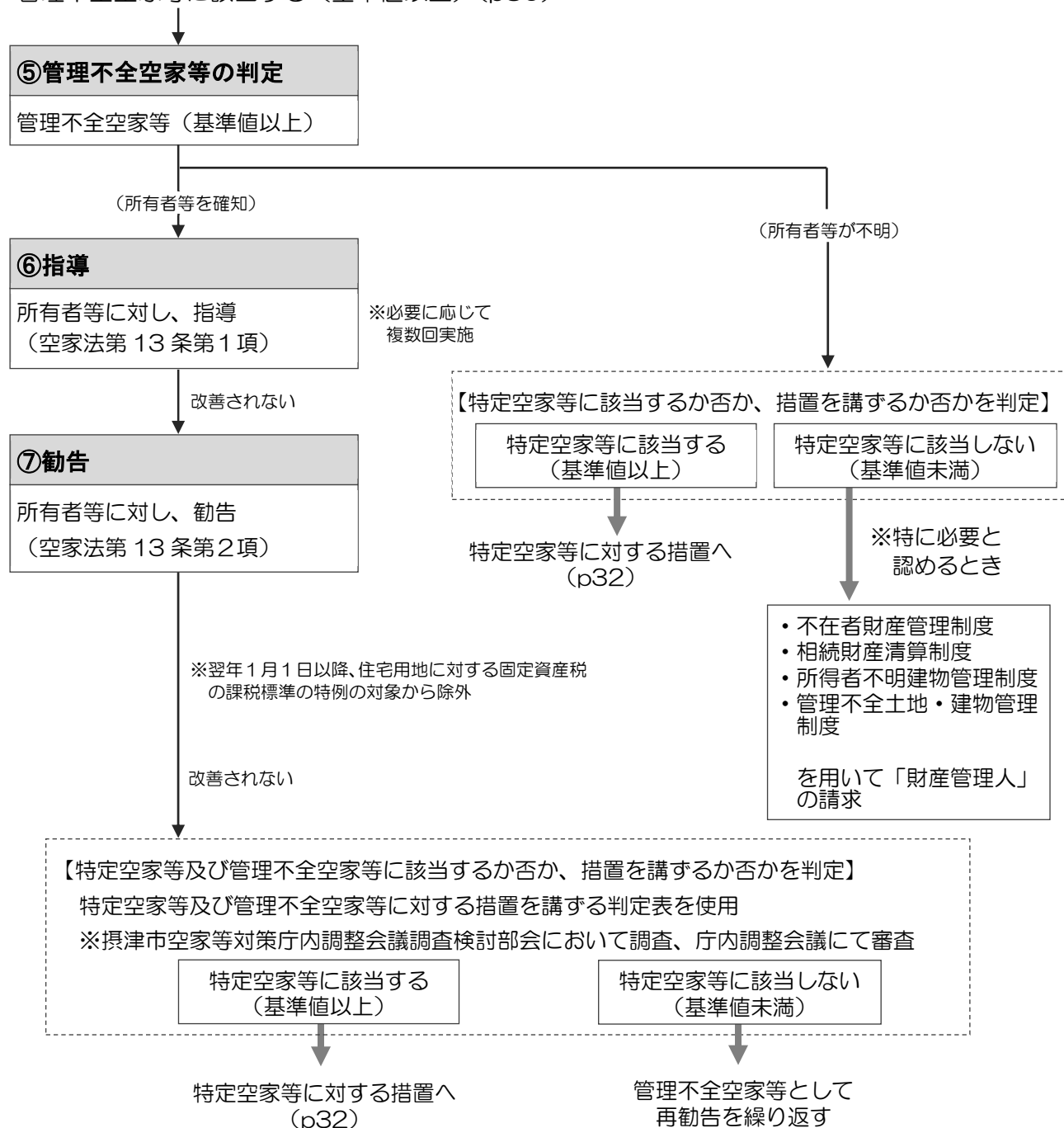


図 - 24 管理不全空家等に対する措置に係るフロー

(3) 特定空家等に対する措置に係る作業フロー

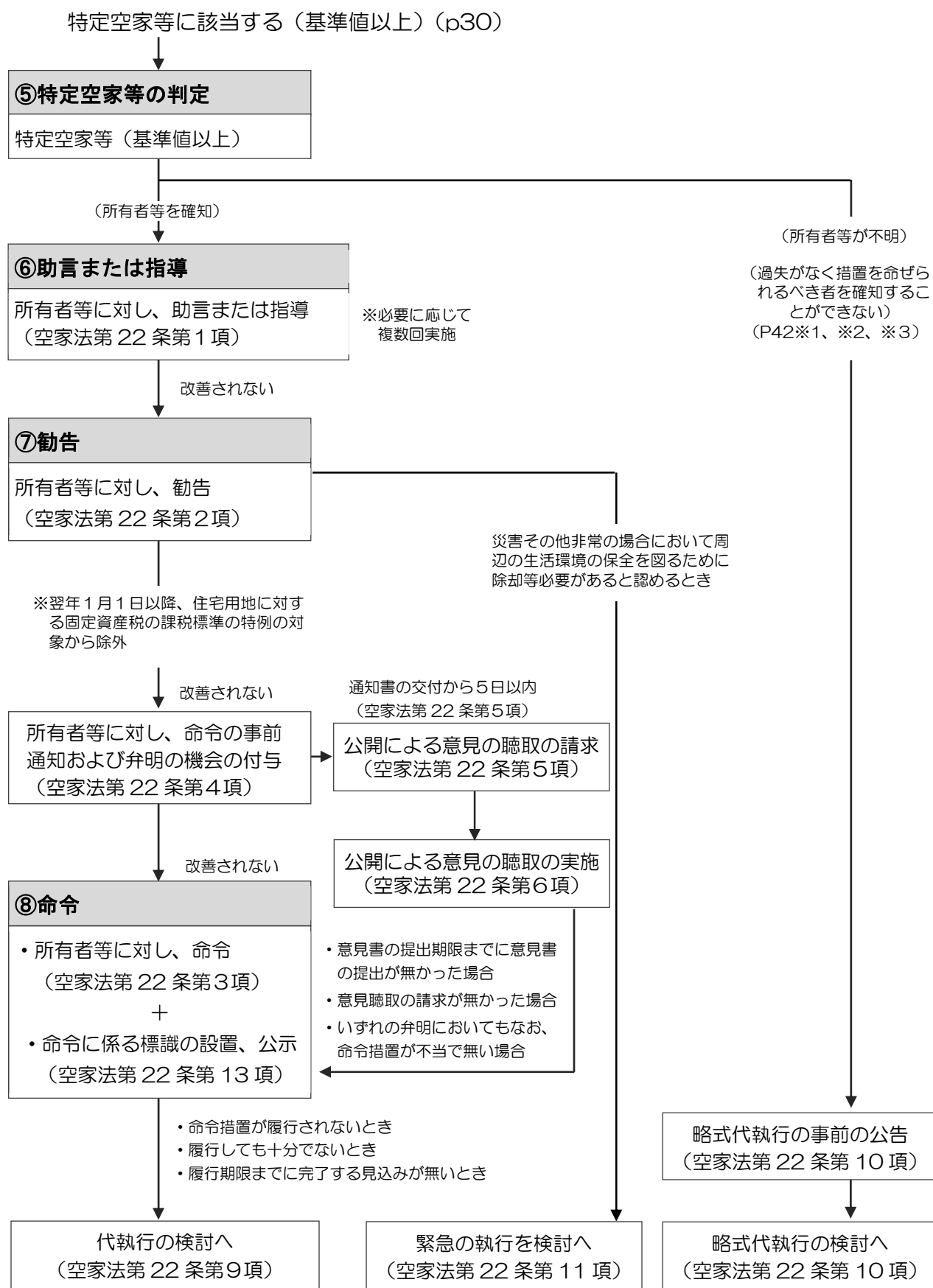


図 - 25 特定空家等に対する措置に係るフロー

2. 空き家と判断する判定基準

空き家であるか、居住しているかの区別については、外観目視、水道閉栓情報、周辺からの聞き込みなどにより判断します。水道の閉栓情報などは概ね1年間の使用実績を確認します。

また、空き家は以下の方法により把握します。

- ・近隣住民等からの通報など
- ・庁内関係各課（建築、環境、税務、道路、公園等）の日常・定期等のパトロール

3. 管理不全空家等の措置を講ずる際の判定基準

「管理不全空家等」とは、空家法第13条において、以下の状態であると認められる場合と規定されています。

- ・空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

具体的には、管理が不十分な空家等について、国が定めた、国ガイドライン、国基本指針、大阪府が定めた「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（平成27（2015）年12月策定、以下「府特定空家等マニュアル」という。）」を準用し、本市の判定基準である特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を講ずる判定表をもって「管理不全空家等」の判定と必要な措置を講ずることとします。

また、必要に応じて、学識経験者、専門家、関係機関などの意見等を聴くなど総合的に判断していくものとします。

4. 管理不全空家等に対する措置の内容と対処

(1) 指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等として判定されたものは、所有者等に対する指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

指導の実施にあたっては、その内容や理由、指導後の対応などを明確に示します（表－5）。

また、実施したことの記録や、所有者等にその内容を正確に伝達するという観点から、書面で行うこととします。

指導を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること、また勧告を行った場合は地方税法の規定により、敷地について住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外され、固定資産税額が上がることも併せて通知します。

ただし、管理不全空家等に該当しないと判断されたものの、管理が不十分な空家等に対しては、適宜、所有者に対して空家法第12条による再度の助言などを行い、改善を促します。

表－5 指導の際に管理不全空家等の所有者等へ告知すべき事項

・指導の内容およびその事由 ・指導の責任者	
指導後の対応について	・指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく指導の責任者に報告すること ・指導をしたにも関わらず、なお管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること ・市長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、管理不全空家等に係る敷地について住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外され固定資産税額が上がること
指導の趣旨および内容	・どの建築物などが管理不全空家等として指導の対象となっているのか ・管理不全空家等が現状どのような状態となっているのか ・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

（２）勧告（空家法第 13 条第 2 項）

勧告にあたっては、空家等の所有者等は空家法第 5 条に定める通り、空家等の適切な管理に努めるとともに本市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

しかし、指導をした場合においても、なお状態が改善されないと認めるときは、指導を受けた所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します（表－６）。

勧告を実施するにあたっては、措置の内容や勧告に伴う効果を所有者等に明確に示す必要があるため、書面により実施することとし、的確に送達できる方法を選択します。

勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実受領しなくとも相手方が勧告の内容を了知し得るべき場所に送達された段階において到達したとみなされるため、郵送の場合は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明郵便とします。

なお、所有者等が複数存在する場合には、本市が確知できる管理不全空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

また、勧告を行った場合、翌年 1 月 1 日をもって住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることから、本市が確知できる管理不全空家等の所有者等全員に対するほか、税務部局との情報共有を行います。

勧告の実施にあたっては、所有者が具体的に何をどうすればよいのかが理解できるように、措置内容をできるだけ明確に示すこととします。

表 - 6 勧告の際に管理不全空家等の所有者等へ告知すべき事項

・ 勧告に係る措置の内容およびその事由 ・ 勧告の責任者	
勧告後の対応についての告知の内容	・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すべきであること ・ 地方税法の規定に基づき、管理不全空家等に係る敷地について住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外され、固定資産税額が上がることを ・ 勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第 22 条に基づく特定空家等に係る措置をとる可能性があること

(3) 特定空家等の認定

前述の(1)～(2)の措置を受けたにもかかわらず、改善がみられない管理不全空家等が、特定空家等に対する措置が必要な状態となったときは、国ガイドライン、および府特定空家等マニュアルに従って特定空家等に関する措置を実施します。

5. 特定空家等の措置を講ずる際の判定基準

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項において、「空家等」が以下の4つのいずれかの状態であると認められる場合と規定されています。

- ・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
- ・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
- ・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

具体的には、管理が不十分な空家等について、国ガイドライン、国基本指針、府特定空家等マニュアルを準用し、本市の判定基準である特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を講ずる判定表をもって「特定空家等」の判定と必要な措置を講ずることとします。

また、必要に応じて、学識経験者、専門家、関係機関などの意見等を聴くなど総合的に判断していくものとします。

6. 特定空家等に関する措置の内容と対処

特定空家等に関する措置は、国ガイドラインおよび府特定空家等マニュアルに従って実施します。

（１）助言または指導（空家法第 22 条第 1 項）

特定空家等として判定されたものについては、特定空家等の所有者等に対する助言または指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

助言または指導の実施にあたっては、その内容や理由、助言または指導後の対応などを明確に示します（表－７）。

また、実施したことの記録や、所有者等にその内容を正確に伝達するという観点から、書面で行うこととします。

助言または指導を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること、また勧告を行った場合は地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外され固定資産税額が上がることも併せて通知します。

なお、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または著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物などの全部を除却する措置を助言または指導することはできません。

ただし、管理が不十分な空家等に対しては、適宜、所有者に対して空家法第 12 条による再度の助言などを行い、改善を促します。

表－７ 助言または指導の際に特定空家等の所有者等へ告知すべき事項

・助言または指導の内容およびその事由 ・助言または指導の責任者	
助言または指導後の対応	・助言または指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく助言または指導の責任者に報告すること ・助言または指導をしたにもかかわらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること ・市長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外され固定資産税額が上がること
趣旨および内容	・どの建築物などが特定空家等として助言または指導の対象となっているのか ・特定空家等が現状どのような状態となっているのか ・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

(2) 勧告（空家法第22条第2項）

特定空家等の措置にあたる前提として、空家等の所有者等は空家法第5条に定める通り、空家等の適切な管理に努めるとともに本市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

しかし、助言または指導をした場合においても、なお状態が改善されないと認めるときは、助言または指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限^{※1}を付けて、必要な措置をとることを勧告します（表－8）。

勧告を実施するにあたっては、措置の内容や勧告に伴う効果を所有者等に明確に示す必要があるため、書面により実施することとし、郵送などの的確に送達できる方法を選択します。

勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が勧告の内容を了知し得るべき場所に送達された段階において到達したとみなされるため、郵送の場合は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明郵便とします。

なお、所有者等が複数存在する場合には、本市が確知できる特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

また、勧告を行った場合、翌年1月1日をもって住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることから、本市が確知できる特定空家等の所有者等全員に対するほか、税務部局との情報共有を行います。

勧告の実施にあたっては、所有者が具体的に何をどうすればよいのかが理解できるように、措置内容をできるだけ明確に示すこととします。

※1 物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を考慮したものなど

表－8 勧告の際に特定空家等の所有者等へ告知すべき事項

・ 勧告に係る措置の内容およびその事由 ・ 勧告の責任者	
勧告後の対応についての告知の内容	・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すべきであること ・ 正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合、市長は命令を行う可能性があること ・ 地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外され固定資産税額が上がること

(3) 命令（空家法第 22 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた所有者等が、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、本市は、特に必要があると認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限（勧告の猶予期限に準じる）を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

命令を実施するにあたっては、書面により事前に通知することとし、送達方法については、勧告の送達方法に準じることとします。

なお、命令に違反した者は、空家法第 30 条第 1 項に基づき、50 万円以下の過料に処することとなります。

※本市には前述の（1）～（3）までの規定の施行に必要な限度において、空家法第 9 条第 2 項により空家等の所有者等に対する「報告徴収権」が付与されています。これにより空家等に関する事項に関し、報告させ、又はその職員もしく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ます。

命令に至るまでの手続きを以下に示します。

1) 所有者等への事前の通知（空家法第 22 条第 4 項）

本市は、措置を命じようとする者またはその代理人に対し、あらかじめ以下の事項を記載した通知書を交付します。

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

2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（空家法第 22 条第 5 項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、本市に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求することができます。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、意見書提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

3) 公開による意見の聴取（空家法第 22 条第 6 項～第 8 項）

本市は、命令に係る通知の交付を受けた者から、意見の聴取の請求があった場合においては、措置を命じようとする者また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います。

本市は、意見の聴取を行う場合は、措置を命じようとする者またはその代理人に対し、意見聴取の期日の 3 日前までに、以下の事項を通知するとともに、これを公示します。

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日および場所

4) 命令の実施

本市は、命令に係る通知の交付を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合に、前述の 1) ～ 3) の手続を経て、措置を命令します。

なお、命令は書面にて行うこととします。

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 （空家法第 22 条第 13 項・第 14 項）

本市は、空家法第 22 条第 3 項の規定による命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、特定空家等に標識を設置するとともに、本市の広報への掲載やホームページなどを利用し、命令が出ている旨を公示します。

（4）代執行（空家法第 22 条 9 項）

本市は、空家法第 22 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合に、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、または、履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。

なお、代執行できる措置については、以下の要件を満たす必要があります。

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 特定空家等による周辺的生活環境などの保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

1) 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行を行うにあたっては、以下の内容について、あらかじめ文書で戒告します。
なお、文書の送達方法は、勧告の送達方法に準じることとします。

- ・ 相当の履行期限（戒告の時点から起算して、措置を履行することが社会通念上可能な期限）
- ・ その期限までに義務の履行が行われなときは、代執行を行う旨

2) 文書による再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期間までに措置が履行されないときは、再度戒告を重ね、所有者等自らによる履行を促します。

代執行を実行する時点については、本市において、客観的事情から義務の履行期限をさらに延長することが社会通念上許されがたい状況にあるか、または再戒告により所有者等自身による履行が期待されうるのかなどの状況を勘案して判断します。

3) 代執行令書の通知（行政代執行法第3条第2項）

本市は、所有者等が上記の戒告を受けて、指定の期限（動産を搬出することなどに配慮し、指定した期限）までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、以下の内容を所有者等に通知します。

なお、文書の送達方法は、勧告の送達方法に準じます。

- ・ 代執行を行う時期
- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

(5) 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

空家法第 22 条第 3 項に基づき、必要な措置を命じようとする場合に、過失がなく^{※1}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^{※2}ときは、本市は命令対象者^{※3}の負担において、その措置を行うことができます。

また、本市は所有者等不明（過失なく確知することができない）の場合や相続放棄等された空家等については、空家法第 14 条により所有者等に代わって空家等の管理・処分を行う財産管理人の選任を裁判所に請求することができます。

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限^{※4}を定めて、その措置を行うべき旨およびその期限までにその措置を行わないときは、以下の代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。

- ・ 措置を行う旨
- ・ その期限までに措置を行わないときは、市長またはその措置を命じた者もしくは委任した者がその措置を行うべき旨

※1 本市が、その職務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。

※2 措置を命ぜられるべき者の氏名および所在をともに確知することができない場合および氏名は知り得ても所在を確知することができない場合。

※3 空家法第 22 条第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者。

※4 措置を履行することが社会通念上可能な期限。

(6) 緊急の執行（空家法第 22 条第 11 項）

本市は、災害その他非常の場合において、勧告までなされている保安上著しく危険な状態の特定空家等に関し、緊急に除却、修繕等の措置をとる必要がある状態となった時は、空家法第 22 条第 3～8 項までの規定にかかわらず、命令及び命令に付随する手続等を経ることなく、命令対象者の負担において、その措置を施行することができます。

(7) 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言もしくは指導、勧告または命令に係る措置を実施したことが確認された場合、所有者等は措置が完了した旨の届出書を提出し、市長は所有者等に対して受領書を返却します。

また、勧告または命令を行っている場合、勧告または命令を撤回し、庁内関係部局と情報共有します。特に、固定資産税等の関係から税務部局との情報共有を図ります。

また、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容などについては、データベースに記録保存します。

7. その他の措置

そのほか、空家等の管理・利活用に向けた措置は、国ガイドラインに従って実施します。

(1) 住宅金融支援機構（JHF）との連携（空家法第21条）

空家法第21条において本市または空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、独立行政法人住宅金融支援機構から空家等所有者及び空家等活用検討者に対し、空き家解体ローン、リフォーム融資等の空家等対策に資する情報提供が可能です。本市では当該制度の活用について検討します。

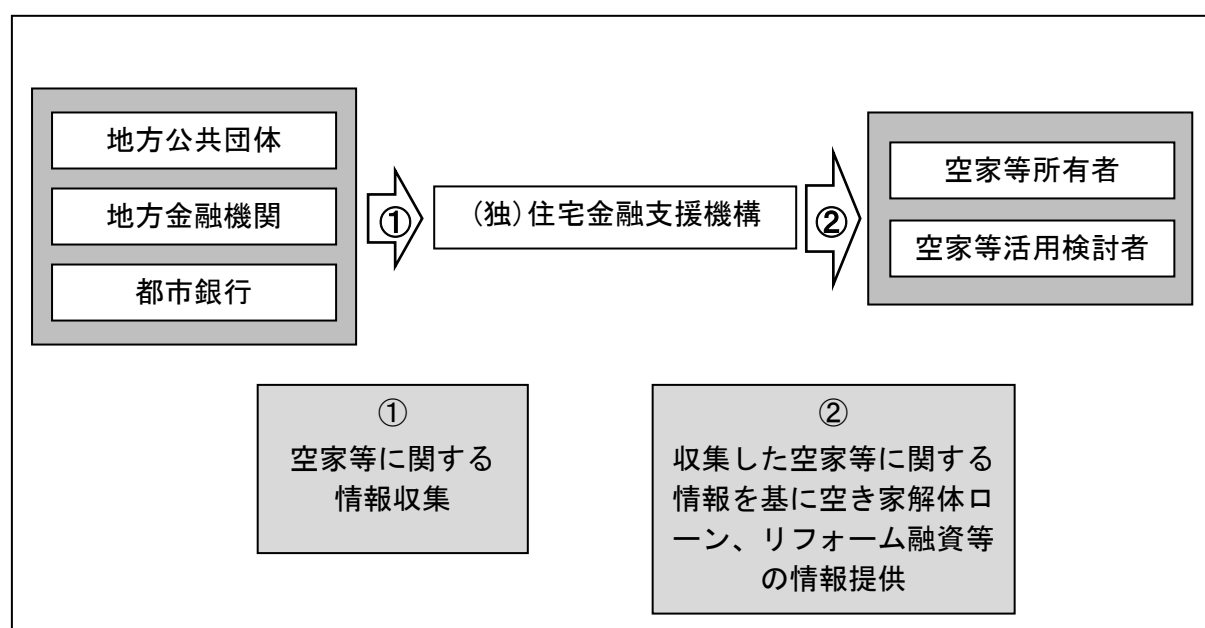


図 - 26 情報提供までの流れ

（２）空家等管理活用支援法人の指定（空家法第 23～28 条）

本市は必要に応じて、空家法第 23～28 条に定める通り、空家等の管理や活用に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、空家等所有者の同意のもとに空家等に係る情報提供を行い、所有者・利活用希望者等への情報提供や相談等を実施することにより空家等の維持管理や利活用等の促進を図ります。

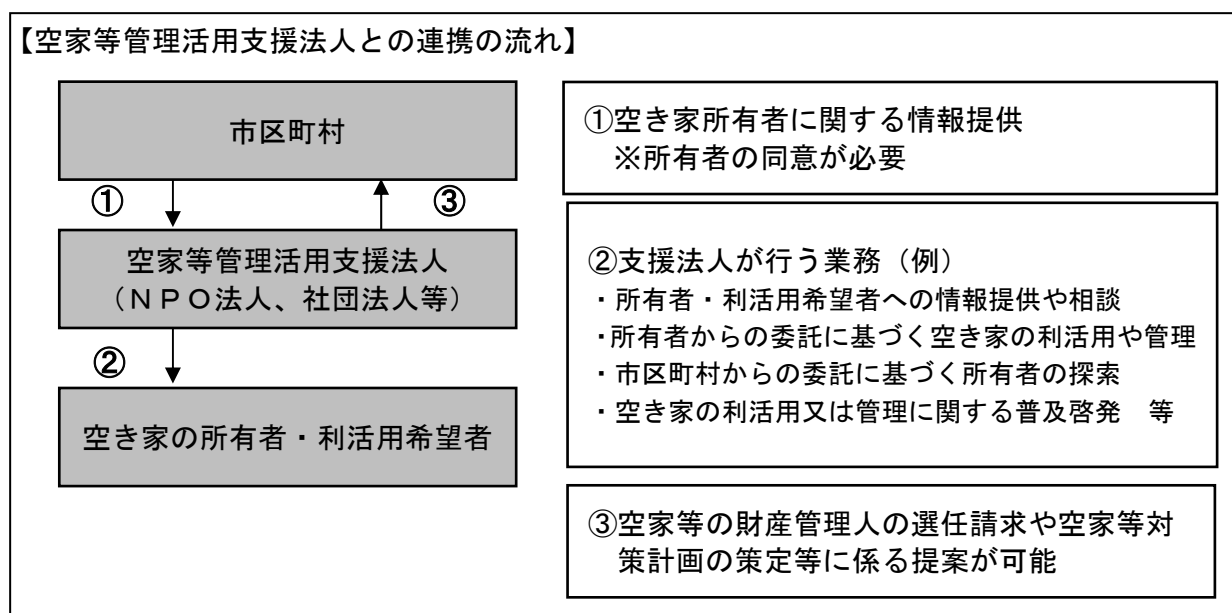


図 - 27 空家等管理活用法人との連携の流れ