

枚方市における特定空家等への対策について  
(答申)

案

平成 28 年 3 月

枚方市空家等対策協議会

## 目 次

はじめに .....	1
<b>1. 枚方市の空き家対策について .....</b>	<b>2</b>
(1) 空き家の現状について .....	2
(2) 空き家対策の現状について .....	3
① 相談等の状況	
② 制度上の根拠と課題	
(3) 空き家対策の検討経過について .....	3
<b>2. 空家等対策の推進に関する特別措置法について .....</b>	<b>5</b>
(1) 制度の概要について .....	5
① 法の概要	
② 基本指針等の概要	
(2) 法に基づく対策について .....	6
① 空家等対策	
② 特定空家等対策	
<b>3. 枚方市における特定空家等対策の課題について .....</b>	<b>10</b>
<b>4. 枚方市における特定空家等対策のあり方について .....</b>	<b>11</b>
(1) 特定空家等を判断する基準について .....	11
(2) 特定空家等に対する措置にあたっての手續について .....	12
(3) 市独自制度について .....	13
① 手續の充実	
② 対象の拡大	
おわりに .....	20
資料 1 枚方市の特定空家等の判断基準 .....	21
資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等に対する 措置の手續 .....	26
附属資料 1 諮問書 .....	46
附属資料 2 枚方市空家等対策協議会構成員名簿 .....	51
附属資料 3 枚方市空家等対策協議会方針策定部会委員名簿 .....	52
附属資料 4 枚方市空家等対策協議会の審議過程 .....	53

はじめに

人口減少等の要因から空き家の数が全国的に増加しており、総務省統計局が5年に1度実施する住宅・土地統計調査によれば、平成25年の全国の空き家数は約820万戸と、5年前に比べ63万戸増加し、総住宅数に占める空き家率についても、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高となった。

空き家数が増加する中で、地域住民の生活環境を損なう空き家に関する問題も顕在化し、法整備に先行して、各自治体が条例を制定して対応を図ってきた。平成22年10月に埼玉県所沢市で「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」が施行されたのを皮切りに、全国的に条例制定が行われ、大阪府内でも、平成24年3月に貝塚市、平成26年1月に八尾市で条例が施行されるなど、独自の対策を模索する動きが活発になっていた。

こうした状況の中で、国は「空家等<sup>\*</sup>」に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を平成26年11月17日に定め、空家等に対する対策及び特定空家等への措置などを規定した。今後、法に基づく対応にあたっては、各市町村の持つ地域特性を考慮したうえでの取り組みが重要となる。また、法に規定された、市町村による「空家等対策計画」の策定など、総合的な施策の検討が必要となるとともに、喫緊の課題として、市民の生活環境に直接的な影響を与える特定空家等への適切な対応が必要となっている。

枚方市においても、空き家の敷地内の草木の繁茂、家屋の損壊など様々な管理不良な空き家に関する相談が市に寄せられ、その件数も年々増加してきた。このため、法の制定以前から、行政処分等の強い措置の規定等を持つ市独自制度の検討が行われてきた。さらに、法が整備される中、法を適用するにあたっての課題を含めた様々な問題についての検討とともに、法に規定されていない空き地等についても市独自の制度化の必要性が検討されてきた。

本協議会に対して、枚方市における特定空家等への対策について、平成27年11月27日に枚方市長から諮問があった。これを受けて、適切かつ効果的な特定空家等対策のあり方について、空き家問題に関連する様々な分野から慎重に調査・審議を行い、枚方市で特定空家等に対応していくうえでの考え方を本答申にとりまとめた。

<sup>\*</sup>「空家等」は法において定義された用語であり、法及びその運用について述べるときは「空家等」を用いる。

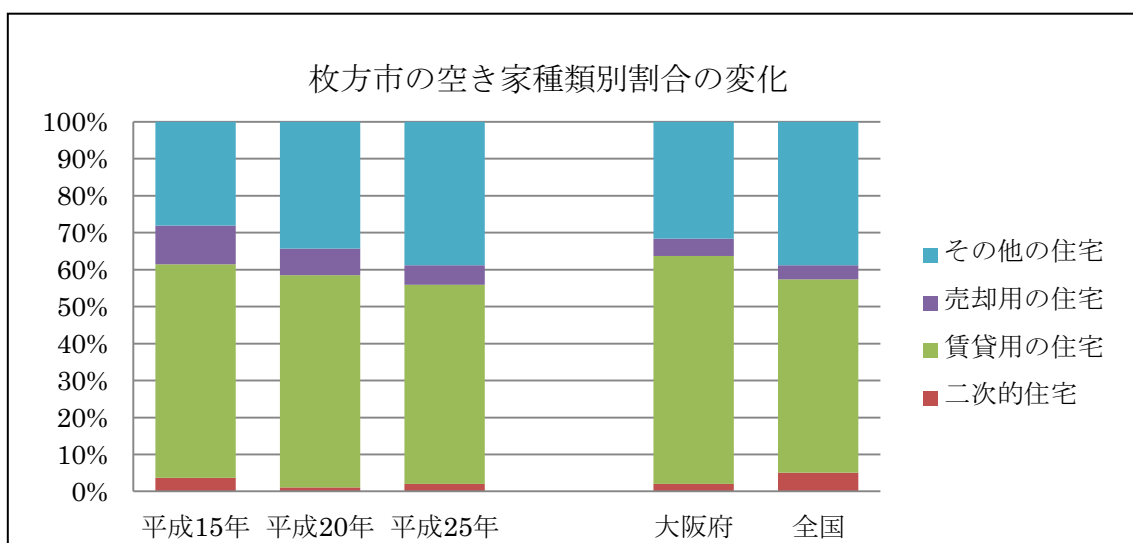
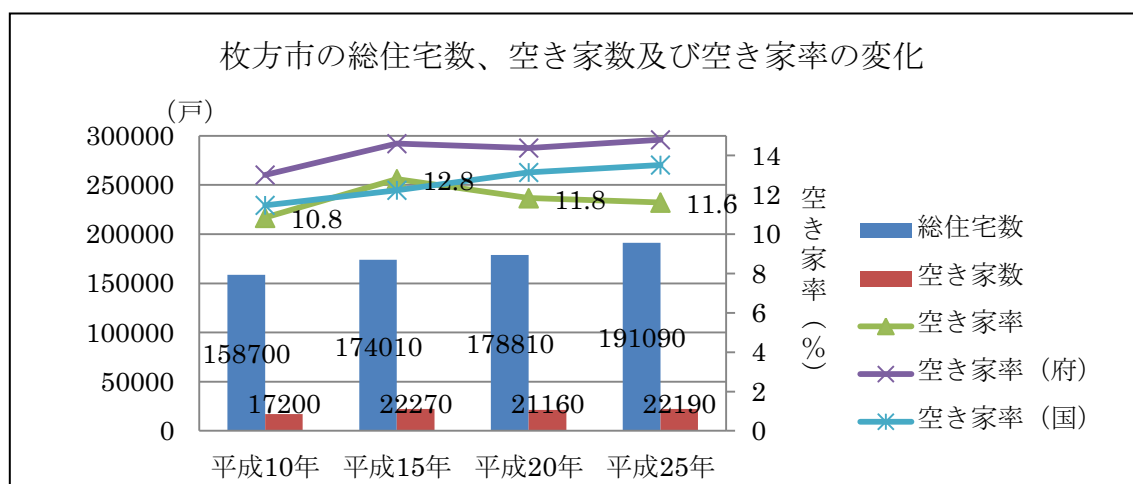
## 1. 枚方市の空き家対策について

### (1) 空き家の現状について

平成25年総務省住宅・土地統計調査の結果によると、枚方市の空き家率は11.6%となっており、全国平均の13.5%、大阪府の14.8%に比べると比較的低くなっている。また、本市の空き家数は、平成20年には21,160戸、平成25年は22,190戸であり、現状では大きな増加傾向はみられない。

しかしながら、今後は、本市においても人口減少が続くと予測されており、全国的な傾向と同様に、空き家数の増加が予想される。

さらに、空き家の種別としては、「その他の空き家」、即ち、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などの占める割合が、この間増加している。これは、賃貸用など、一定の管理が行われることが期待できる空き家に対し、管理不良になりやすい空き家が増加していることを示している。



出典 住宅・土地統計調査(総務省)

## (2) 空き家対策の現状について

### ① 相談等の状況

枚方市に寄せられる管理不良な空き家に関する相談内容としては、草木の繁茂や害虫の発生等に関するものと、家屋の損壊や倒壊のおそれ等に関するものに大別される。

相談があった場合は、現地調査による状況の確認、登記簿謄本等により所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に関する情報の調査を行い、文書等により所有者等に対応を促している。

空き家に関する相談件数は毎年増加しており、特に平成27年5月の法施行後、相談件数は大幅に増加している。

#### 空き家に関する相談件数の推移

年 度	草木の繁茂等(件)	家屋の損傷等(件)	計(件)
平成22年度	34	9	43
平成23年度	47	4	51
平成24年度	48	13	61
平成25年度	76	18	94
平成26年度	96	18	114
平成27年度*	143	24	167

※平成27年10月末時点

### ② 制度上の根拠と課題

空き家の所有者等に対して対応を促す法的根拠としては、建築基準法第8条の維持保全の規定や、枚方市住み良い環境に関する条例第8条の施設等の適正管理の規定がある。ただし、いずれも努力義務規定であり、市が行うのは所有者等に対する指導に止まっている。

こうした指導により状況の改善がみられない場合でも、勧告や行政処分等の強い対応がとれないこと、また、これらの法令では、不適正な管理あるいは維持保全が不十分である状態とはいかなる状況をいうのか、という定義がなされていないことが課題となっていた。

## (3) 空き家対策の検討経過について

枚方市においては、管理不良な空き家に関する相談等の状況を踏まえ、これに対応するため、平成25年度から、空き家対策に関して、条例化を含めた独自制度の検討を行ってきた。

検討のなかでは、所有者等への行政処分や行政代執行を含めた規定のほか、空き家による危険性が切迫した場合に行政が必要最小限の措置を行う「緊急安全措置」の規定や、市からの命令に従わない所有者等の「氏名等の公表」の規

定について、必要性が議論された。

また、空き家と同様に、管理不良による相談が多く寄せられていた空き地に関する問題についても、空き家と同種的生活環境への悪影響が発生することから、一体となった対策の必要性について検討された。

こうした議論を行ってきた中、平成26年11月の法の公布に至ったため、法の適切な運用のための体制を整えつつ、引き続き必要な独自制度と、市制度と法の整合性についての検討がされてきた。

## 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法について

### (1) 制度の概要について

#### ① 法の概要

##### ア 制定の趣旨

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要であるとの趣旨で制定された。

##### イ 法の対象

法の対象とする空家等を、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としている。

また、危険性や衛生上の有害が著しいと認められる空家等を「特定空家等」と定義し、法による措置や行政処分の対象としている。

特定空家等に該当する状態としては、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その他周辺的生活環境の保全をを図るため放置することが不適切である状態、と規定されている。

##### ウ 空家等の所有者等の責務

空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるよう規定されている。

##### エ 特定空家等に対する措置

特定空家等と判断された物件に対しては、その所有者等に対し、市町村が助言又は指導、勧告、命令、行政代執行を行使できる規定が定められている。命令に従わなかった場合には50万円以下の過料を科すことができるほか、法に基づく勧告を受けると、当該特定空家等に係る土地については固定資産税等の住宅用地特例措置が解除される。

## オ 空家等対策を推進するための施策

空家等対策を推進するための施策として、国による、「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」（以下「基本指針」という。）及び『「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。）の策定が規定され、既に公表されている。

市町村の取り組みとしては、「空家等対策計画」を策定すること、及び空家等対策計画の作成、変更及び実施について協議するための機関として「協議会」を設置することができる旨の規定がされている。

その他、空家等の所有者等の調査にあたり、市町村における固定資産税課税台帳情報の内部利用が可能となった。

## ② 基本指針等の概要

### ア 基本指針

基本指針は、都道府県及び市町村が、空家等対策を総合的に実施するために考慮すべき基本的な考え方や、それぞれの実施主体において必要とされる取り組みについて示したもので、法の一部施行にあわせて、平成27年2月26日に策定された。

「1. 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項」、「2. 空家等対策計画に関する事項」、「3. その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項」の3章で構成されている。

### イ ガイドライン

ガイドラインは、特定空家等への対応を市町村が実施していくうえでの一般的な考え方について示したものであり、法が全面施行となった平成27年5月26日に策定された。

法において規定された特定空家等に該当する4つの状態について、どのような基準をもって判断するかの参考となる基準が、それぞれの項目ごとに記載されている。また、特定空家等への措置規定を運用していく場合の手順や必要となる手続き、書面の様式の参考例等が示されている。

## (2) 法に基づく対策について

### ①空家等対策

市町村が、空家等の所有者等に対して、空家等の適切な管理を促進するための情報の提供、助言その他必要な援助を行っていくこと、また、空家等のデータベースを作成し、空家等の正確な情報の把握に努めるべき旨が規定されている。



## ②特定空家等対策

### ア 特定空家等の認定

市民等からの問い合わせや相談等により、適切な管理が行われていない空家等を市町村が認知した場合、市町村は、その所有者等の特定、立入調査を経て、判断基準に照らして特定空家等と認定する。

### イ 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等と市町村が認めた空家等に対しては、法の規定に基づき、助言又は指導を行う。これにより改善されない場合には、勧告、命令、行政代執行の措置を、必要に応じて行っていくこととなる。各手続の内容や、法に基づく特定空家等に関する手続の流れを、以下に記す。

#### (ア) 立入調査

特定空家等への措置に必要な限度において、外観目視等で状況の把握が困難な場合は、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行う。立入調査を行おうとするときは、その 5 日前までに、所有者等にその旨を通知しなければならない。

#### (イ) 助言又は指導

特定空家等であると判断した場合は、法に基づく最初の措置として、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促す。

#### (ウ) 勧告

助言又は指導をした場合に、なお当該特定空家等の状態が改善されない場合は、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる。勧告を受けた場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る土地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外される。

#### (エ) 意見書等の提出機会の付与

措置を命ずるにあたっては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。通知を受けた者は、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。

#### (オ) 命令

意見書の提出がなかった場合、意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令が不当でない場合は、当該措置を命令することができる。命令をした場合は、第三者への損害を未

然に防止する観点から、標識の設置や公報への掲載等で、命令が出ている旨を公示する。

(カ) 行政代執行

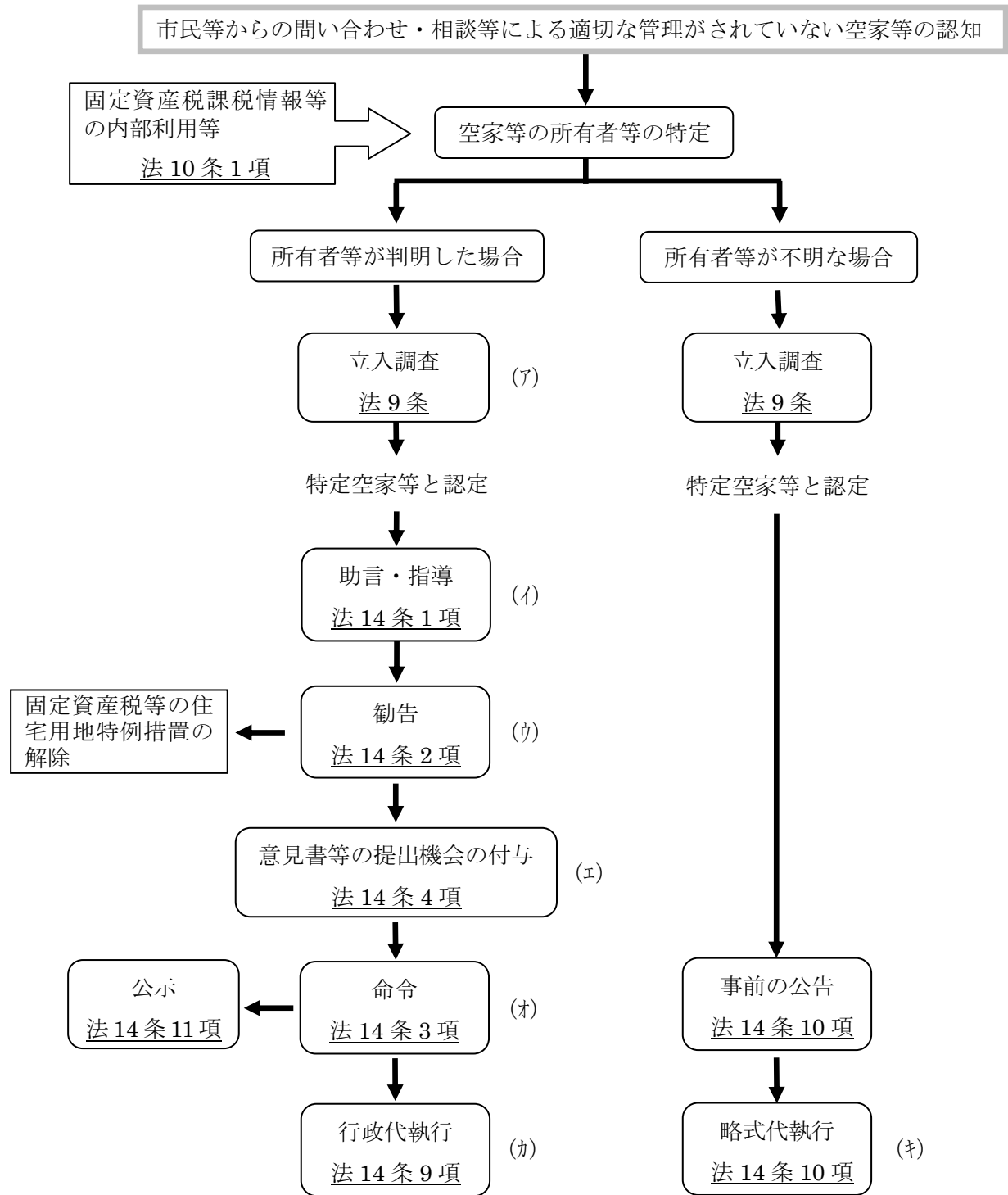
命令をしたものの、その措置が履行されないとき、履行しても十分でないときや期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行ができる。

(キ) 略式代執行

命令を行おうとするものの、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、代執行ができる。代執行を行う場合においては、相当の期限を定めてあらかじめ公告しなければならない。

以上の内容を図示すると、次頁のとおりとなる。

法に基づく空家等への措置に関するフロー図



### 3. 枚方市における特定空家等対策の課題について

法の施行並びに基本指針及びガイドラインの策定により、特定空家等に関して、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある状態について規定されるとともに、行政代執行に至るまでの法的措置及び手順が規定されたことから、法の運用によって管理不良により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家について問題解決を図ることが期待される。

しかし、法を運用して対策にあたっていくうえでは、以下の課題がある。

#### (1) 特定空家等を判断する基準について

法において、特定空家等に該当する状態として4つの状態が定義づけられ、それぞれについて、判断にあたって参考となる基準がガイドラインにより示されている。

しかし、ガイドラインはあくまでも例示とされており、また、建築物の傾斜について「1/20 超の傾斜が認められる場合」とされているように、具体的な数値が示され判断が明確に行えるものがある一方、シロアリが「大量に発生」のように、具体的な記載のない例示もみられる。

法に基づく措置の起点となる特定空家等の判断基準は、本市の現状や、市に寄せられる相談の実例を踏まえ、可能な限り明瞭な形で示す必要がある。

#### (2) 特定空家等に対する措置にあたっての手續について

個人の財産である特定空家等に対する措置は、個人の財産権の制限に関する内容であること、また、法に基づく措置が固定資産税の課税にも関連することから、法に基づく措置を講じるにあたっては、より慎重な手續を踏むことが必要である。

#### (3) 市独自制度について

枚方市では、条例化を含めた空き家対策制度を法の制定以前から検討してきたが、その内容には法に規定されていないものが一部含まれている。

法を運用して特定空家等対策をより適切に執行するために、法を補完する制度の必要性が認識される場所である。なお、国は、法の趣旨に反しない規定であれば、市独自で制度化することを妨げないとの見解を示している。

また、合わせて検討してきた空き地に関する問題について、法で規定される特定空家等に該当する状態が、空き地においても同様に発生するおそれがあることから、対応する必要がある。

#### 4. 枚方市における特定空家等対策のあり方について

特定空家等への対応については、先に記したとおり、法により行政代執行までの一連の措置規定や、措置の対象となる特定空家等の判断にあたって参考となる基準など、様々な内容が整備された。

しかし、枚方市においてより効果的な対策を推進していくためには、課題を踏まえて、法を補完する制度を設けていく必要があると考えられる。また、空家等以外にも、同種の問題が生じており、制度の対象を拡大することも必要である。

これら対策のあり方について、以下に述べていく。

##### (1) 特定空家等を判断する基準について

ガイドラインでは、法に基づく特定空家等に対する措置を講ずる際の判断にあたって参考となる基準を示していることは先に記したとおりである。適切な法の運用を図るべく、本市の現状や実例を踏まえた基準が必要となることから、以下のように基準を定めることが適切である。

##### ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

当該項目については、国がガイドラインで示した参考となる基準は、判断にあたっての項目が多岐にわたり、内容も具体性の高いものとなっている。本市においては、その内容を踏襲し、判断を行っていくことが適切である。

##### 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

当該項目では、臭気や害虫の発生による地域住民への悪影響が、ガイドラインにおいて参考となる基準として示されている。臭気の種類や害虫の種類については、より具体的な形で示す必要があると考えられることから、関係法令や本市の事例等を参考に、具体化を図ることが適切である。

##### ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

当該項目については、ガイドラインで示されている状況については、地域住民に悪影響が及ぶ場合は、他の①、②及び④の状態に該当する状態として特定空家等と判断し、対応が行えると考えられる。

これら以外の状況で、周囲の景観と著しく調和しない状態であり、地域住民に悪影響が及ぶおそれが高いと判断される場合には、特定空家等として対応する必要がある。

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

当該項目においては、ガイドラインでは、立木や雑草の繁茂、空家等に住みついた動物等による悪影響、その他建築物の不適切な管理に起因する悪影響といった多種の項目が参考となる基準として示されている。

立木や雑草の繁茂については、周辺敷地への越境の程度や草丈の高さの基準が明確ではないため、事例をもとに具体的な数値を独自に設定することが適切である。

動物等による悪影響については、状況を具体化するため、住みついた動物の数・害虫等の種類を、関係法令等を参考に数値化・具体化を図ることが適切である。

建築物の不適切な管理による悪影響については、防火に関する項目を独自に設定することが適切である。

これらの内容を総合し、本市の特定空家等の判断基準として、資料1のとおりとすることが適切である。

(2) 特定空家等に対する措置にあたっての手續について

市は、特定空家等への措置にあたっては、2.(2)②に示した手續により必要な対応を行うこととなるが、より慎重な手續を踏む必要がある。

枚方市空家等対策協議会条例では、本協議会は、個別の特定空家等への対応について、審議を行うことを担任事務の1つと規定している。

これを踏まえて、特定空家等に関する一連の措置を考慮すると、次の2回の機会に、本協議会の意見を聞く手續をとることが適切である。

ア 特定空家等に該当するか否かの判断に際しての意見の聴取

空家等が特定空家等に該当するか否かの判断は、先に示した判断の基準に従い、市が行うこととなるが、より慎重な手續として、判断に際して協議会の意見を聞く手續を行う。

ただし、当該空家等が特定空家等であることが明らかで、緊急性の高い場合は、手續を省略することができる。

イ 行政代執行を行うか否かの判断に際しての意見の聴取

勧告に係る措置をとることを命じた場合において、命じられた者が措置を講じないときや、講じた措置が不十分である場合には、市が行政代執行を行うこととなるが、より慎重な手續として、行うか否かの判断に際して協議会の意見を聞く手續を行う。

ただし、緊急性の高い場合は、手續を省略することができる。

### (3) 市独自制度について

法により、対象とする空き家を空家等と、さらに指導等の対象となる空家等を特定空家等と明確に定義し、特定空家等対策に必要な手続が規定されたが、本市において特定空家等対策をより適切に執行するため、法を補完する制度を市独自に制度化することが適切である。

また、法は、その対象を空家等に限定しているが、空家等と同様の問題が生じるおそれがあるものの、法の対象とならない「空き長屋※」及び「空き地」について、市独自の制度により指導等の対象とすることが適切である。

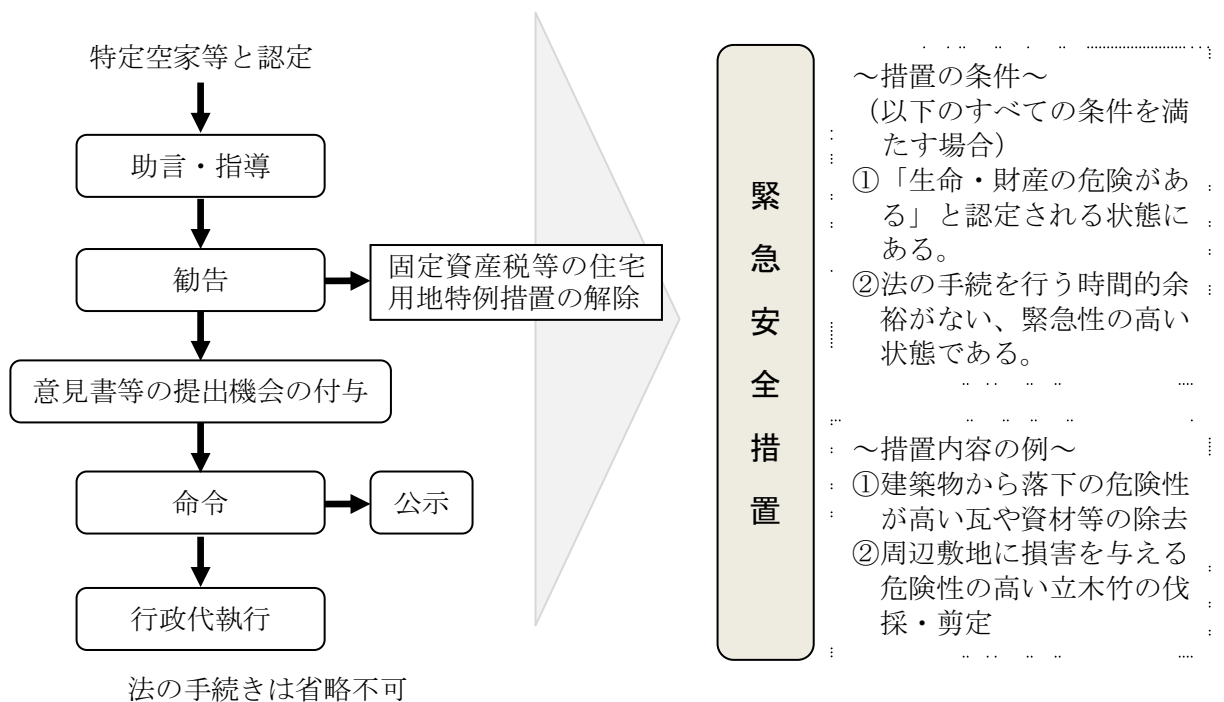
#### ① 手続の充実

##### ア 緊急安全措置

法により、特定空家等に対しては、助言又は指導から勧告、命令、行政代執行という一連の措置が規定されたものの、台風等の災害による突発的な建築物の損壊など、これらの手続を経る時間的余裕のない、危険が切迫した状態に陥る空家等が発生することが考えられる。

市民の安全を確保するために、こうした緊急性の高い事案に対しても、迅速に対応可能な手法として、緊急安全措置の手続を設ける必要がある。

#### 手続フロー図



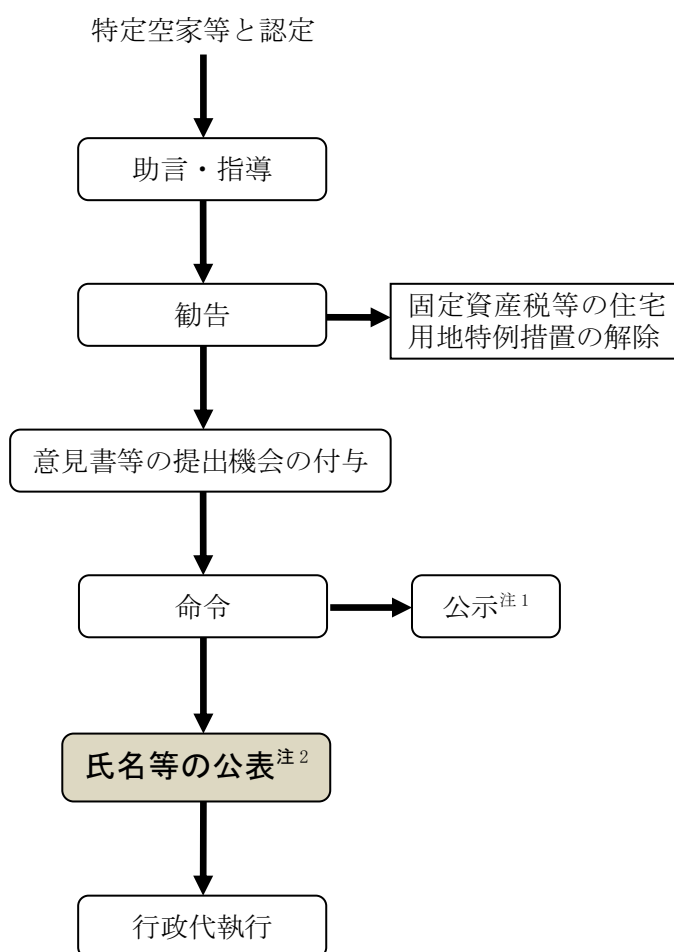
※空き長屋とは、2戸以上の家屋が壁を共有して1棟となった建築物である「長屋」のうち、一部のみ使用実態がなくなったものを指す。なお、全体の使用実態がなければ、空家等に該当する。

## イ 氏名等の公表

特定空家等の対策については、法による行政代執行に至るまでに、所有者等が自主的に対策を講じることが望ましいため、行政代執行に至るまでの手続の実効性をより高めることが有効であると考えられる。

所有者等が行政からの命令に従わない場合に、当該特定空家等の所有者等の住所及び氏名、当該特定空家等の所在地、措置の内容等を公表する手続を追加する必要がある。

### 手続フロー図



- 注1：公示内容は、①特定空家等の所在地②措置の内容③命令の理由（悪影響の内容）④措置期限  
公示は、当該特定空家等に、標識を設置して公示する。公示期間は、特定空家等の認定解除まで。
- 注2：公表内容は、公示内容に加えて、命令を受けた者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）とする。公表は、インターネットで行う。公表期間は、特定空家等の認定解除まで。



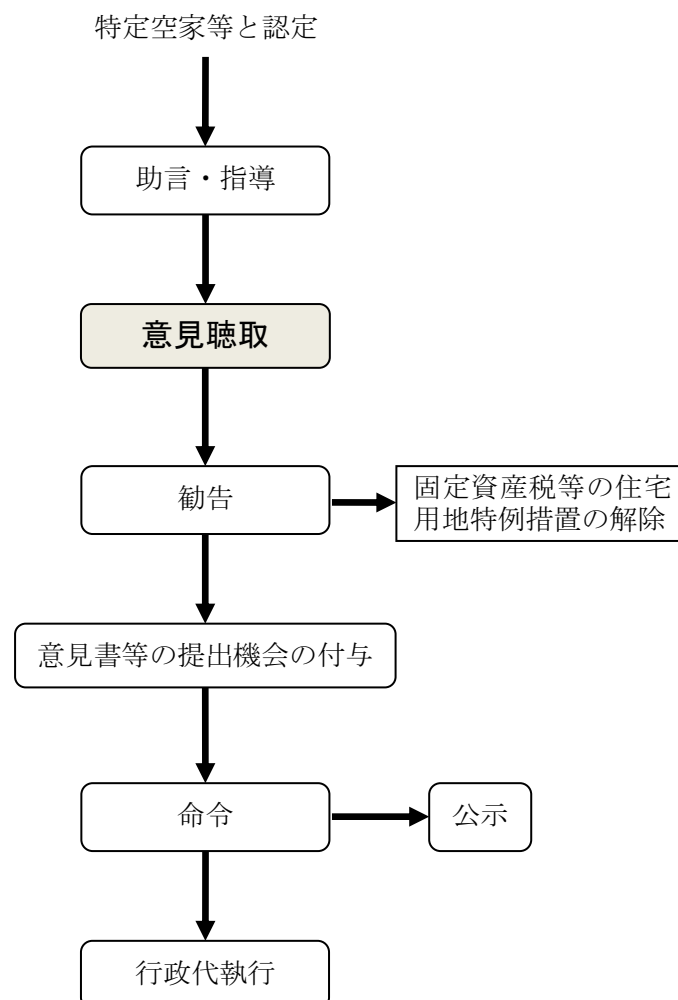
### ウ 勧告に際しての意見聴取の機会の付与

法による措置命令を行う場合は、あらかじめ、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を設けなければならないと規定されている。

一方、法による措置の勧告については、勧告がなされることにより、固定資産税等の住宅用地特例措置が解除されることとなるものの、国土交通省の見解では、勧告内容の不履行による懲罰的な措置ではないため不利益処分に該当しないとされ、こうした機会は設けられていない。

しかし、所有者等への影響が大きな措置であることから、勧告を行う場合にも、意見聴取の機会を設けることが必要である。

### 手続フロー図



## ② 対象の拡大

### ア 長屋への対応

2戸以上の家屋が壁を共有して1棟となった建築物である長屋についても、居住や使用がなされなくなった部分に管理不良が発生する状況が想定される。

こうした空き長屋の管理不良に関する相談も、市に一定数寄せられているところであり、先に示した空き家に関する相談件数に含まれている。

法の対象として定義される空家等は、1棟の建築物全体において居住、その他の使用が常態的になされていないものとされている。一方、空き長屋は、区分所有されている1棟の建築物の一部に居住者がいる状態であるため、空家等に該当せず、法に基づく措置の対象とはならない。

そのため、空き長屋に関しても、特定空家等に該当する条件である、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態や、著しく衛生上有害となるおそれのある状態である物件に対しては、特定空家等に準じた対応を市がとることが可能となる制度を設けることが適切である。

### イ 空き地対策

法の施行により、空家等への対策や措置は一定整備されたが、空き地に関しても、近隣住民から、草木の繁茂等による生活環境への悪影響についての相談が市に寄せられている。

#### (ア) 空き地対策の現状

(相談等の状況)

空き地に関しては、表に示すとおり、毎年一定の相談が継続して寄せられている状況である。相談の内容としては、大半が草木の繁茂に関するもので、その他に、不法投棄物の放置、害虫の発生等がある。

市の対応としては、空き家への対応と同様に、現地調査による状況の確認、登記簿謄本等により所有者等に関する情報の調査を行い、文書等で所有者等に対応を促している。

空き地に関する相談件数の推移

年 度	空き地 (件)
平成 22 年度	80
平成 23 年度	88
平成 24 年度	80
平成 25 年度	93
平成 26 年度	77
平成 27 年度*	83

※平成 27 年 10 月末時点

(制度上の根拠と課題)

空き地の適正管理指導は、枚方市住み良い環境に関する条例(以下「条例」という。)に基づき行われている。条例には、空き地に関する規定として、雑草の繁茂に起因する火災や不法投棄の誘発、害虫の発生、交通支障の発生等を管理不良とし、これらについては、管理を行うよう勧告、命令、行政代執行を市が行える旨が規定されている。

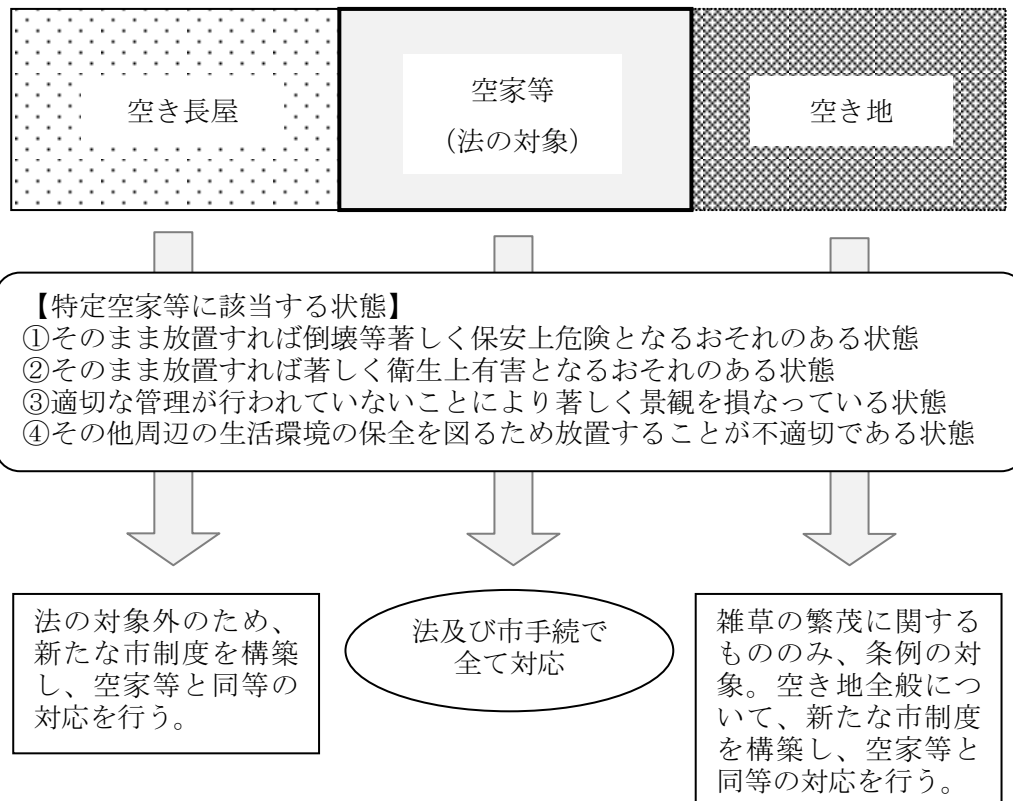
しかし、条例では、市が指導等を行うことが可能な管理不良な状態が、雑草の繁茂に起因するものに限られており、樹木の繁茂や害虫の発生等について適用可能な規定がない。

(イ) 空き地対策のあり方

空き地においても、空家等と同種の問題が発生していることから、管理不良な空き地に対しても、空家等と同等の対応が必要である。

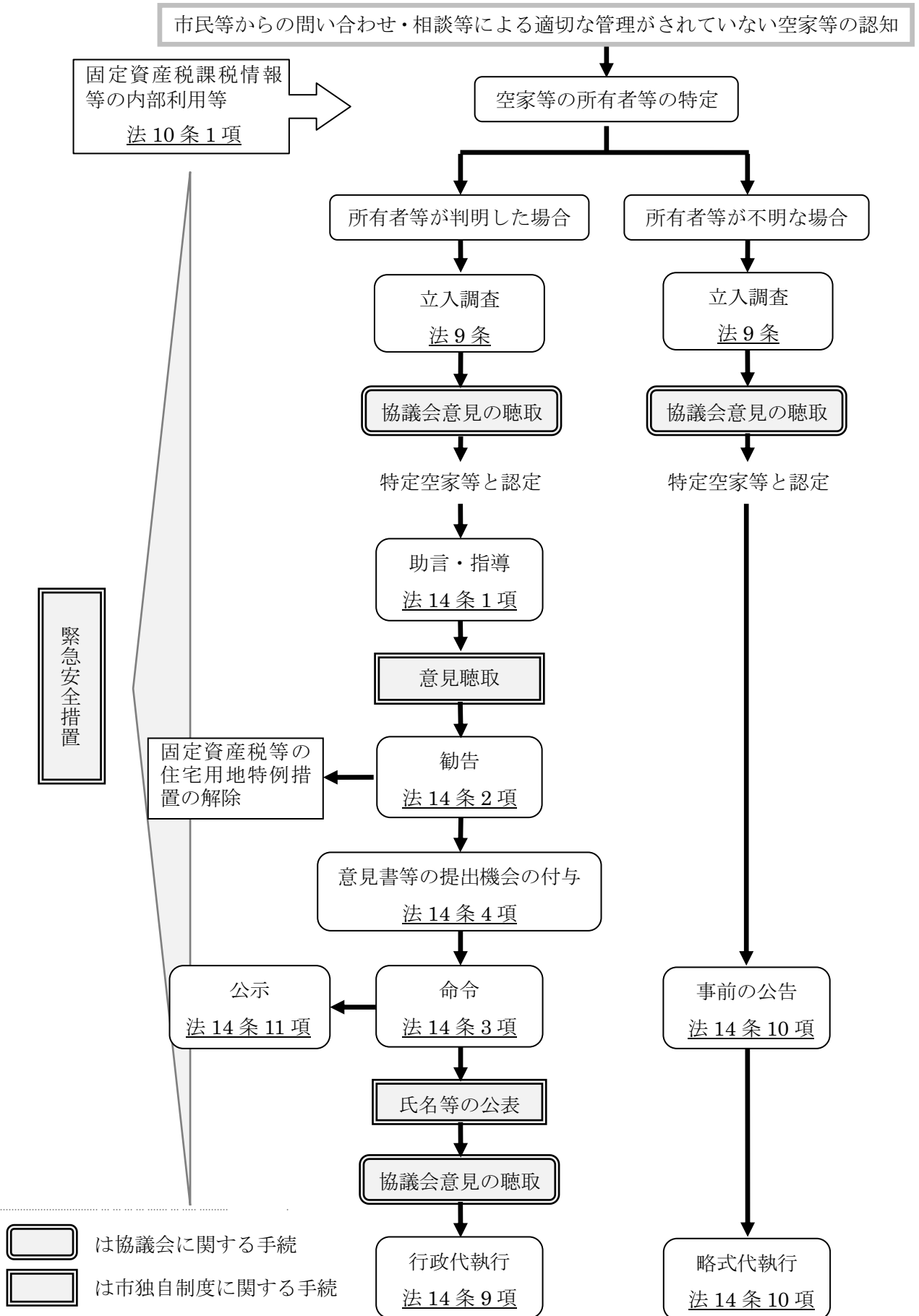
また、地域住民の生活環境への悪影響や、危険性の判定の手法を検討するにあたっては、先に記載した特定空家等の判断基準を準用することが適切であると考えられる。

～対象イメージ～



以上の市独自制度については、相談の実例などをもとにした適切な運用のあり方や、既存の条例との整合性の確保といった点について市で検討を進めたいと、早急に制度化を行っていくべきである。

市独自制度等を反映した、特定空家等に対する手続フロー図



おわりに

平成 27 年 5 月 26 日に法が全面施行され、空家等への総合的な施策の一環として、特定空家等への措置の権限が市町村に与えられ、助言や指導から勧告、命令、行政代執行という強い対応が可能となった。しかし、これらの規定の適用に際して、市町村に与えられた裁量の範囲とその責務は非常に大きい。また、空家等への関与は個人の財産に関わる行為であり、行政による措置は、所有者等の財産権への大きな制約を伴うものである。

そこで、市が法の措置規定を適用するための最も根本的な事項である、特定空家等であるか否かを判断する基準を明確にすること、また、措置にあたって慎重な手続を踏むことが、適切な措置の実施及び所有者等の権利の尊重の観点から必要となる。さらに、市独自の制度を設けることで、現状では法の対象外である空き地や空き長屋についての対応を整備することも可能となる。

市が本答申を踏まえ、法に基づく適切な措置と市独自の制度づくりを進めることを望むとともに、今後の状況の変化や、対応を重ねることによる経験等の蓄積に応じて、制度の見直しを含めて適切に対応するよう求めておく。

## 資料 1

### 枚方市の特定空家等の判断基準

特定空家等とは、空家等のうち、空家等対策の推進に関する特別措置法において示されているとおり、以下の状態にあるものと定義されている。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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

ガイドラインでは、法に基づく「特定空家等」に対する措置を講ずるにあたっては、空家等の物的状態がこれらの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、としたうえで、判断にあたって参考となる基準を示している。

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として、「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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断されるべきものである、としている。

例えば、倒壊のおそれがある空家等が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は、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じる必要性が高くなると考えられる。さらに、老朽化した空家等が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。

本市においても、ガイドラインの趣旨に則り定める判断基準に加えて、当該空家等による危険度の切迫性や周囲への影響度、規制権限の行使の必要性を総合的に考慮したうえで、特定空家等の判断を行っていく必要がある。

①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
項番	判断基準
ア	<p>○部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるか（下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合）などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している。</li> </ul>
イ	<p>○基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損または変形して上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。</li> <li>・土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。</li> <li>・基礎と土台にずれが生じている。</li> </ul>
ウ	<p>○構造耐力上主要な部分である柱、はり、複数の筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
項番	判断基準
ア	<p>○屋根ふき材、ひさし又は軒の全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
イ	<p>○外壁の全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>



ウ	<p>○看板、給湯設備、屋上水槽等に転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
エ	<p>○屋外階段又はバルコニーに全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
オ	<p>○門又は塀の全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
(3) 擁壁が崩れるおそれがある。	
項番	判断基準
ア	<p>○擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>

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。	
項番	判断基準
ア	・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。
イ	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、敷地外で強いにおい*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。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
ウ	・排水等の流出により、敷地外で強いにおい*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。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
（２）放置された物品が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により敷地外で強いにおい*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。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
イ	・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により、多数のねずみや衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）が発生して敷地外に出ており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

③「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

判断基準
地域の実情に鑑み、周囲の景観に著しくなじまない状態となっている。

④「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

(1) 立木や雑草の繁茂により、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・立木竹の腐朽、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。
イ	・隣接する道路に対しての立木竹及び雑草の越境が、車道（歩道に隣接している場合は歩道）の幅員の概ね 10%以上に達しており、かつ、路面から概ね 3 mの高さまでの範囲の全部または一部に達している。
ウ	・立木竹の倒壊や越境により、周辺の通行人や建築物等に被害を与えるおそれが著しい、あるいは既に建築物等を損傷している。
エ	・立木竹及び雑草が、道路標識、街路灯、防犯灯等の概ね全体を覆っている。
オ	・雑草の草丈が概ね 1 m以上となっており、不審者が潜むおそれや、立ち入った児童等が隠れるおそれがある。
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・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。
イ	・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。
ウ	・敷地内で概ね 10 個体以上の動物（鳥類や猫等）が常時住みつき、鳴き声やふん尿により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
エ	・動物のふん尿あるいは動物の死体の放置により、敷地外で強いにおい*が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
オ	・衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）や危険な生物（スズメバチ、セアカゴケグモ等）が敷地外で多数発見されたり、敷地内での営巣により多数の個体の発生が予想され、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。	
項番	判断基準
ア	・門扉が施錠されていないことが外観から明らかである、窓ガラスが割れている等の要因から、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
イ	・防火上問題となるガソリン等可燃性の高い物品が、敷地内に多量に放置されている。
ウ	・大量の土砂が周辺に流出し、交通への支障や、周辺敷地における土砂の堆積等が生じている。

## 資料 2

### 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等に対する措置の手順

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときの、いわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。

このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意する。

### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の特定及び所有者等の事情の把握

#### (1) 適切な管理が行われていない空家等の認知

##### ①空家等に関する情報の認知

市民等からの問い合わせ、相談等により、適切な管理が行われていない空家等に関する情報を認知した際は、以下の事項について聞き取り、当該空家等の状況を可能な限り把握するよう努める。

- ・空家等の所在地
- ・空家等の管理不良の状態
- ・所有者又は管理者に関する情報
- ・その他必要な事項

##### ②問い合わせ等に関する情報の記録

問い合わせ等の内容を、職務の執行に関する意見、要望等の記録等に関する条例（平成18年条例第57号）に基づき記録する。

#### (2) 他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、市が関与すべき事案であると判断した場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する。また、適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合があるか検討する。

各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する。

#### (3) 空家等の所有者等の特定

##### ①空家等の所有者等の特定方法

以下の方法により、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）を特

定する。

- ・不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- ・住民票情報又は戸籍謄本等による登記名義人又は相続人の存否及び所在の確認
- ・地域住民への聞き取り調査
- ・固定資産税の課税情報その他の市の内部情報（根拠：法第10条第1項）<sup>注</sup>
- ・関係する地方公共団体の長等に対する情報の提供依頼（根拠：法第10条第3項）
- ・その他の適切な方法

注. 法において「法の施行のために必要な限度において内部利用できる」とされていることに注意すること。なお、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）を参照のこと。

#### **(4) 空家等の所有者等の事情の把握**

適切な管理が行われていない空家等について、所有者等が特定された場合においても、空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者等であることを認識していない可能性等も考慮する。

##### **①所有者等の事情の把握**

適切な管理が行われていない空家等について、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努める。

##### **②所有者等への連絡方法**

- ・書面で行う方法
- ・対面による方法
- ・電話等の通信手段による方法
- ・その他適切な方法

## **2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備**

### **(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）**

法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、外観目視等で状況の把握が困難な場合は、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行う。（根拠：法第9条第2項）

#### **①所有者等に対する事前の通知**

空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前<sup>※</sup>までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知する。（根拠：法第9条第3項）

※「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しない。

所有者等に対し通知することが困難であるときは、通知は要しない。（根拠：法第9条第3項ただし書）

なお、所有者等から明示的な拒否があった場合には、立入調査を行うことはできない。

## ②過料

立入調査を拒み、妨げるなどをした者は、20万円以下の過料に処する。（根拠：法第16条第2項）

過料の処分の手続きは、地方自治法の規定に基づき、過料処分を告知、弁明の機会の付与、過料の納付の通知等の手続きを行う。

## ③身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする際は、身分を示す証明書（様式1）を携帯し、所有者等やその他関係者の請求があったときは、これを提示する。（根拠：法第9条第4項）

## (2) データベースの整備と関係部局への情報提供

### ①データベースの整備（法第11条）

特定空家等について、以下の事項を記載したデータベースを整備する。

- ・所在地
- ・現況
- ・所有者等の氏名、住所、連絡先
- ・措置の内容及びその履歴
- ・その他必要な事項

### ②関係部局への情報提供

特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施し、関係内部部局との連携を図るため、必要に応じて、特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有する。

## (3) 特定空家等に関係する権利者との調整

特定空家等に対する措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明した場合でも、命令等を行うに当たっては、関係する権利者と調整を行う必要はない。

## 3. 特定空家等の判断

### (1) 特定空家等であるか否かの判断

立入調査等により空家等が特定空家等に該当する可能性があると考えられる場合は、別に定める判断基準に照らし、慎重かつ総合的に判断する。

### (2) 協議会意見の聴取

特定空家等であるとの判断を行う際は、あらかじめ、空家等対策協議会の意見を聴くものとする。その際に、今後の措置等の対応方針についても、意見を確認する。ただし、明白な危険が差し迫っているなど、緊急の対応を要する場合は、省略できることとする。

#### **4. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）**

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

##### **(1) 特定空家等の所有者等への告知**

###### **①告知する事項**

助言又は指導に携わる職員は、その特定空家等の所有者等に対して、

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

を明確に示す。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく市に報告すること
  - ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市は勧告を行う可能性があること
  - ・ 市が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること
- についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努める。

###### **②助言又は指導の方法**

原則として、書面で行うものとする。

###### **③助言又は指導の趣旨及び内容**

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

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか

等について、分かりやすく示すよう努める。

##### **(2) 措置の内容等の検討**

###### **①助言又は指導により特定空家等の状態が改善されたとき**

助言又は指導の内容は履行されたこととなる。この場合においても、その履歴を記録しておく。

###### **②助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるとき**

特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。

## **5. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）**

### **(1) 勧告の実施**

勧告を実施すると決定したときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう勧告する。（根拠：法第14条第2項）

#### **①告知する事項**

勧告を行う場合は、特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示す。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく市に報告すべきであること
- ・ 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、命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示す。

#### **②勧告の方法**

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（様式2）で行う。

勧告の送達方法は、直接手交、郵送などの方法から選択する。

#### **③「相当の猶予期限」**

「相当の猶予期限」としては、対象となる特定空家等の規模や措置の内容等に留意し、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準として適切に設定する。

#### **④勧告に係る措置の内容**

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意する。

- (ア) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示す。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す。

- (イ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修によ



り目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることはしない。

## (2) 関係部局への情報提供

法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、速やかに、資産税課等関係内部部局に情報提供を行う。

## 6. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

### (1) 命令の実施

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と命ずることを検討する。（根拠：法第14条第3項）

#### ① 「正当な理由」

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

#### ② 「特に必要があると認めるとき」

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

#### ③ 「相当の猶予期限」

5. (1) ③の勧告における「相当の猶予期限」と同義

#### ④ 命令の形式

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

#### ⑤ 命令の送達方法

勧告の送達方法に準じる。

#### ⑥ 法における特例手続

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

### (2) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）

措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（様式3）を交付する。

#### ① 記載する事項（法第14条第4項）

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

## ②命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容を明確に示す。

その他の留意事項については、5. (1) ④を参照のこと。

## ③措置を命ぜらるに至った事由

措置を命ぜらるにあたっては、当該命じようとする措置の事由を示す。（根拠：法第14条第4項）

## ④意見書等の提出先及び提出期限

措置を命ぜらるにあたっては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。（根拠：法第14条第4項）

意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第15条第1項を踏まえ、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定する。

## (3) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内<sup>※</sup>に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。（根拠：法第14条第5項）

※「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しない。

## (4) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

命令に係る通知書の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行う。（根拠：法第14条第6項）

### ①措置を命じようとする者等への通知等

意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告する。（根拠：法第14条第7項）

### ②証人の出席等

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。（根拠：法第14条第8項）

#### (5) 命令の実施（法第14条第3項）

(2) の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に (3) の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することを検討する。

##### ①命令の方法

命令はその内容を正確に相手方に伝え、命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（様式4）で行う。

##### ②教示

当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により市長に異議申立てを行うことができる。（行政不服審査法（平成26年法律第68号）が施行される平成28年4月1日以降は、教示文を新法の当該条項等に読み換えるものとする。以下、同じ）

したがって、命令においては、同法第57条第1項の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について示す。

##### ③過料

命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。（根拠：法第16条第1項）

過料の処分の手続きは、地方自治法の規定に基づき、過料処分を告知、弁明の機会の付与、過料の納付の通知等の手続きを行う。

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

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

### 7. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

#### (1) 実体的要件の明確化（留意事項）

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

うことを検討する。

代執行できる措置については、

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

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

## (2) 協議会意見の聴取

代執行をなすとの判断を行う際は、あらかじめ、空家等対策協議会の意見を聴くものとする。

ただし、明白な危険が差し迫っているなど、緊急の対応を要する場合は、省略できることとする。

## (3) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

### ①文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行をなすときは、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（様式6）で戒告する。

また、戒告を行う際には、6.（5）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示す。

### ②再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることについても検討する。

どの時点で代執行を実行するかについては、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断する。

### ③代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書（様式7）をもって、

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

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、6.（5）の命令を行う際と同様、行政不服審

査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示す。

(7) 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について、市長の裁量による。例えば、特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮する。

(4) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするか、代執行権者である市長が適宜決定する。

(4) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

(5) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付する。

また、執行責任者は、執行責任者証（様式8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示する。

(6) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡する。その場合、いつまで保管するかは、コンプライアンス推進課と協議して適切に定める。

(7) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

①代執行に要した費用

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

②納付命令

文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じる（行政代執行法第5条）。

## **8. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）**

法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。（いわゆる略式代執行 根拠：法第14条第10項）

### **(1) 略式代執行の要件**

法第14条第10項の規定により、略式代執行をするための要件は、

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

である。

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

### **(2) 「過失がなくて」「確知することができない」場合**

「過失がなくて」とは、市長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいう。

### **(3) 事前の公告（法第14条第10項）**

法第14条第10項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

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

をあらかじめ公告する。

### **(4) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い**

代執行の対象となる所有者等が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示する。その場合、いつまで保管するかは、コンプライアンス推進課と協議して適切に定める。

#### (5) 費用の徴収

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

#### 9. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなる。

このため、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供する。

[様式1：第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

立入調査員証		〇〇第 号
所 属		(写真)
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の 規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日 発行 ( 年 月 日まで有効)		
枚方市長 〇〇 〇〇 印		

(裏面)

<p><b>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）（抜粋）</b></p> <p><b>第9条（略）</b></p> <p>2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。</p> <p>3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。</p> <p>注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>
---



[様式2：第14条第2項 勧告書]

〇〇第 号  
平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇 〇〇 様

枚方市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 勧告書

〇〇様の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇〇様に対して対策を講じるように指導（助言）してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地 枚方市××町×丁目×番×号  
用途 住宅  
所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇

#### 2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

#### 3. 勧告に至った事由

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

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④その他周辺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
- のいずれに該当するか具体的に記載)

#### 4. 勧告の責任者

枚方市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇  
連絡先：072-841-1221（代表）

#### 5. 措置の期限

平成〇年〇月〇日

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

[様式3：第14条第4項 命令に係る事前の通知書]

〇〇第 号  
平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇 〇〇 様

枚方市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

命令に係る事前の通知書

〇〇様の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

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

なお、〇〇様は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、枚方市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 枚方市××町×丁目×番×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

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

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

枚方市〇〇部〇〇課長 宛

送付先：枚方市大垣内町2丁目1番20号

連絡先：072-841-1221（代表）

5. 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

[様式4：第14条第3項 命令書]

〇〇第 号  
平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇 〇〇 様

枚方市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 命 令 書

〇〇様の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

### 記

1. 対象となる特定空家等

所在地 枚方市××町×丁目×番×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 枚方市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：072-841-1221（代表）

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・ 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に枚方市長に対し異議申立てをすることができます。

注 本様式中、教示文は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）が施行される平成28年4月1日以降は、「行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条」を「行政不服審査法（平成26年法律第68号）第4条及び第5条」に、「60日以内」を「3月以内」に、「異議申立て」を「審査請求」に代えるものとする。

[様式5：第14条第11項 標識]

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 枚方市××町×丁目×番×号  
用 途 住宅

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 枚方市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：072-841-1221（代表）

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

[様式6：第14条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書]

〇〇第 〇号  
平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇 〇〇 様

枚方市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

### 戒告書

〇〇様に対し平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により〇〇様の所有する下記特定空家等の(除却)※を行うよう命じました。この命令を平成〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の(除却)※を執行いたしますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき〇〇様から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

### 記

#### 特定空家等

- (1) 所在地 枚方市××町×丁目×番×号
- (2) 用途 住宅
- (3) 構造 木造〇階建
- (4) 規模 建築面積 〇〇m<sup>2</sup>  
延べ床面積 〇〇m<sup>2</sup>
- (5) 所有者の住所及び氏名  
〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に枚方市長に対し異議申立てをすることができます。

注 本様式中、本文の命令内容※は、措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載する。また、教示文は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)が施行される平成28年4月1日以降は、「行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条」を「行政不服審査法(平成26年法律第68号)第4条及び第5条」に、「60日以内」を「3月以内」に、「異議申立て」を「審査請求」に代えるものとする。

[様式7：第14条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書]

〇〇第 〇号  
平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇 〇〇 様

枚方市長  
〇〇 〇〇 印  
(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により〇〇様の所有する下記特定空家等を平成〇年〇月〇日までに(除却)※するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき〇〇様から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. (除却)※する物件

枚方市××町×丁目×番×号  
住宅(附属する門、塀を含む)〇〇m<sup>2</sup>

2. 代執行の時期

平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで

3. 執行責任者

枚方市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

注 本様式中、本文の戒告内容は、※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載する。また、教示文は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)が施行される平成28年4月1日以降は、「行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条」を「行政不服審査法(平成26年法律第68号)第4条及び第5条」に、「60日以内」を「3月以内」に、「異議申立て」を「審査請求」に代えるものとする。

[様式8：第14条第9項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証	
○○第	号
○○部○○課長 ○○○○	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
平成○年○月○日	
枚方市長	
○○ ○○ 印	
記	
1. 代執行をなすべき事項	
代執行令書（平成○年○月○日付け○○第○○号）記載の枚方市××町× 丁目×番×号の建築物の除却	
2. 代執行をなすべき時期	
平成○年○月○日から平成○年○月○日までの間	

(裏面)

<p><b>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）（抜粋）</b></p> <p><b>第14条</b>（以上略）</p> <p>9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。</p> <p>10～15（略）</p> <p><b>行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）</b></p> <p><b>第4条</b></p> <p>代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。</p>
--



環 衛 第 582 号  
平成 27 年 11 月 27 日

枚方市空家等対策協議会

会 長 村 上 武 則 様

枚方市長 伏 見 隆

枚方市における特定空家等への対策のあり方について（諮問）

標記の件について、枚方市空家等対策協議会条例（平成 27 年枚方市条例第 36 号）  
第 3 条第 1 項第 1 号の規定に基づき、諮問します。

別紙の諮問趣旨に沿い、調査・審議の上、答申をお願いします。



## 諮 問 趣 旨

空き家の増加が全国的な問題となるなか、適切な管理が行われていない「空家等」が、防災、衛生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から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 26 年 11 月 26 日に公布され、本年 5 月 26 日に全面施行されました。

本法では、空家等に対する対策とともに、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態や衛生上著しく有害となるおそれがある状態と認められる空家等を「特定空家等」とし、市町村による特定空家等の所有者等に対する指導や勧告、命令等の措置に関する規定を定めています。また、国は、同法の運用にあたっての指針や、特定空家等の判断の基準や特定空家等に対する措置の手順等に関するガイドラインを策定しました。

しかしながら、法の運用にあたっては、本市における空き家などへの対応の現状等を精査したうえでの取り組みが重要であると考えられます。

さらに、法により市民の生活環境を保全し、公共の利益を確保することが市の責務として求められる一方で、空き家は個人の財産であることから、その所有者等の財産権を侵害することのないよう十分に配慮し、対応を行っていく必要があります。

本市としましては、このような状況のなかで特定空家等への対応を行っていくにあたり、本市における特定空家等の判断基準の策定、法に基づく措置にあたっての慎重な手続の確保、及び、法を補完する市独自制度の必要性の検討が課題であると考えているところです。

つきましては、本市の現状と課題を踏まえ、本市の特定空家等への対策のあり方について、貴協議会の意見を求めるものです。

# 枚方市における特定空家等対策について

## 1. 空き家問題の背景

適切な管理が行われていない空家等が周辺住民の生活環境に悪影響を与えていることから「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成 26 年 11 月 26 日に公布されました。

空き家の数は全国的に増加するとともに、生活環境を損なう空き家に関する問題も顕在化しています。

本市においても、様々な管理不良な空き家に関する相談が市に寄せられ、その件数も年々増加しています。こうしたなかで法が制定され、「空家等」に対する対策及び特定空家等への措置などの施策が定められました。

今後、法の運用にあたっては地域特性を考慮したうえでの取り組みが重要であり、また、喫緊の課題として市民の生活環境に直接的な影響を与える「特定空家等」への適切な対応が必要となっています。

## 2. 法の概要

### (1) 制定の趣旨

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から、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全とあわせて、空家等の活用を促進するため、対応が必要とされています。

### (2) 法の対象

- ①「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をいいます。（法第 2 条第 1 項）
- ②「特定空家等」とは、著しく保安上の危険性や衛生上の有害性等が認められる空家等であつて次のような状態のことをいいます。法による措置や行政処分の対象となります。（法第 2 条第 2 項）

#### 【特定空家等に該当する状態】

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 著しく景観を損なっている状態
- その他生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態

### (3) 法に規定された市町村の役割等

- ◎空家等対策計画の作成
- ◎協議会の設置
- ◎立入調査等の実施
- ◎空家等の所有者等に関する情報の利用等
- ◎空家等に関するデータベースの整備等
- ◎空家等の所有者への情報提供、助言その他必要な援助
- ◎空家等及び空家等の跡地の活用
- ◎特定空家等の認定とそれに対する措置（指導や勧告、措置命令、行政代執行等の措置）

### 3. 枚方市における特定空家等対策の課題

---

- (1) 特定空家等を判断する基準の具体化
- (2) 市の实情にあった特定空家等に対する措置にあたっての手続きの設定
- (3) 市独自の制度の検討

### 4. 枚方市における特定空家等対策に関する基本的な考え方

---

法による措置の対象である特定空家等について、国のガイドラインを基にした市の基準の策定、個人の財産権に配慮した慎重な手続の確保と、法を補完する制度づくりを行い、適切な対策を行います。

### 5. 特定空家等対策について審議を求める事項

---

#### (1) 特定空家等を判断する基準について

国のガイドラインにより、判断にあたって参考となる基準が示されたものの、具体的な基準値によらないものがあり、また、国はあくまで例示であるとしています。本市の現状や実例を踏まえて法を運用していくための適切な基準が必要となることから、その内容について、検討をお願いします。

#### (2) 特定空家等に対する措置にあたっての手續きについて

法に基づく措置を行う際には、個人の財産権の制限であることから、慎重を期すよう国のガイドラインに示されています。固定資産税の課税にも関連する措置であるため、所有者等に十分に配慮した手続のあり方について、検討をお願いします。

#### (3) 市独自の制度について

本市では、空き家等対策について、法成立以前から検討を進めてきました。この中には、法に規定されていないものも一部含まれており、特定空家等対策をより適切に執行するため、市独自の制度のあり方について、検討をお願いします。

##### ① 手續きの充実に関する事項

###### ア) 緊急安全措置

災害等により空家等による危険が切迫し、通常の手続きを経る時間的余裕のない場合における市民の生命・財産を守るための緊急避難的な措置を規定するものです。

###### イ) 氏名等の公表

法に基づく措置の実効性を高めるため、措置命令に従わない所有者等の氏名等の公表について規定するものです。

###### ウ) 勧告に際しての所有者等への意見聴取

勧告は直ちに固定資産税減額措置の解除につながるるとともに、命令から行政代執行に至る強制性を伴う措置の最初の手続となるため、命令に関する手続と同様の趣旨での意見聴取の手続を規定するものです。

②対象の拡大に関する事項

空家等と同様の問題が生じるおそれがあるものについて、市独自制度により、指導等の対象とする必要があるかについて、検討をお願いします。

ア)長屋への対応

空家等に準じた対応を可能とする制度を設けるものです。

イ)空き地対策

空家等と同等の対応を行う制度を設けるものです。

**6. 答申を求める時期**

---

平成 28 年 3 月

附属資料2 枚方市空家等対策協議会構成員名簿

氏名	現職等
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 建築学科准教授
小川 哲男	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 監事
狩野 史男	枚方市コミュニティ連絡協議会 会長
妹尾 和江	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 大阪東支部 総務委員長
染林 薫	枚方市社会福祉協議会 地域福祉課長
○高瀬 久美子	コスモ法律事務所 弁護士
鳥野 耕平	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 副支部長
中村 久美	京都ノートルダム女子大学 生活福祉文化学部教授
西中 丈児	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部 予防指導課長
松尾 賢	大阪土地家屋調査士会 副会長
三宅 眞理	関西医科大学 医学部講師
◎村上 武則	大阪大学 名誉教授
伏見 隆	枚方市長

(順不同、敬称略)

◎は会長、○は副会長

附属資料3 枚方市空家等対策協議会方針策定部会委員名簿

氏名	現職等
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 建築学科准教授
小川 哲男	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 監事
狩野 史男	枚方市コミュニティ連絡協議会 会長
妹尾 和江	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 大阪東支部 総務委員長
染林 薫	枚方市社会福祉協議会 地域福祉課長
○高瀬 久美子	コスモ法律事務所 弁護士
鳥野 耕平	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 副支部長
中村 久美	京都ノートルダム女子大学 生活福祉文化学部教授
西中 丈児	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部 予防指導課長
松尾 賢	大阪土地家屋調査士会 副会長
三宅 眞理	関西医科大学 医学部講師
◎村上 武則	大阪大学 名誉教授

(順不同、敬称略)

◎は部会長、○は副部会長

附属資料 4 枚方市空家等対策協議会の審議過程

開催日		審議事項
平成 27 年度第 1 回協議会 平成 27 年 11 月 27 日		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 協議会規約の制定について</li> <li>・ 会長、副会長の選任について</li> <li>・ 「枚方市における特定空家等への対策について」 諮問</li> <li>・ 方針策定部会の設置及び部会委員の指名</li> </ul>
方 針 策 定 部 会	平成 27 年度 第 1 回 平成 27 年 11 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 部会長、副部会長の選任について</li> <li>・ 諮問案件に関する説明</li> <li>・ 諮問案件の審議</li> <li>・ 今後のスケジュールについて</li> </ul>
	第 2 回 平成 27 年 12 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空家等の判断基準について</li> <li>・ 協議会による市民意見の聴取（平成 28 年 1 月 8 日～平成 28 年 1 月 27 日実施）について</li> </ul>
	第 3 回 平成 28 年 3 月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民意見の聴取の結果公表について</li> <li>・ 答申案について</li> </ul>