

第6章 管理不全空き家に対する対策



6-1 特定空き家等に対する措置

6-2 他法令による諸規制

1. 特定空き家等に対する措置

(1) 所有者等への情報提供及び改善通知

周辺住民や地域からの情報提供により、特定空き家等に該当すると考える場合であっても、直ちに法に定められた措置を実施するのではなく、その状況に応じて現地調査（外観調査）や所有者等を特定し、所有者等自らの意思による改善を図るための情報提供や改善通知を行います。また、把握した所有者等の事情を勘案し、解決に向けて具体的な対応策を検討していきます。

(2) 助言・指導

再三の情報提供や改善通知にもかかわらず、管理不全な空き家等を放置し続ける所有者等に対しては、特定空き家等に該当するかを判断し、法に定められた除却、修繕、立木の伐採等の措置の助言または指導を行います。

(3) 勧告

助言または指導を行った場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設け、必要な措置をとることを命ずるための勧告を行います。

なお、勧告を講ずることにより、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と十分な連携を図るとともに、勧告対象案件については、空き家等対策協議会において経過状況の報告及び今後の対応策を協議し、最終決定を行います。

勧告後に特定空き家等の状態が改善されたと認められる場合は、家屋または宅地等の現況について、速やかに税務課に情報提供を行います。

(4) 命令

勧告を受けた当該特定空き家等の所有者等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、事前に意見を述べる機会を設けたうえで、相当な猶予期限を設けて、必要な措置を講じるよう命令します。

(5) 代執行

命令を受けた当該特定空き家等の所有者等がその命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行してもその履行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、代執行を行います。

なお、命令、行政代執行の実施については、状況に応じて適宜、空き家等対策協議会を開催し、協議します。



(6) 特定空家等の判断基準

特定空家等に対する措置は、命令、行政代執行といった強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから客観的に特定空家等の判断をするため、国が定めたガイドラインをもとに空家等の物的状態が以下の①～④に該当す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影響の程度について考慮し、総合的に判断します。

なお、①については、専門的知識を有する建築士事務所協会に委託して、空家等危険度判定調査を実施します。

＜特定空家等の判断基準＞

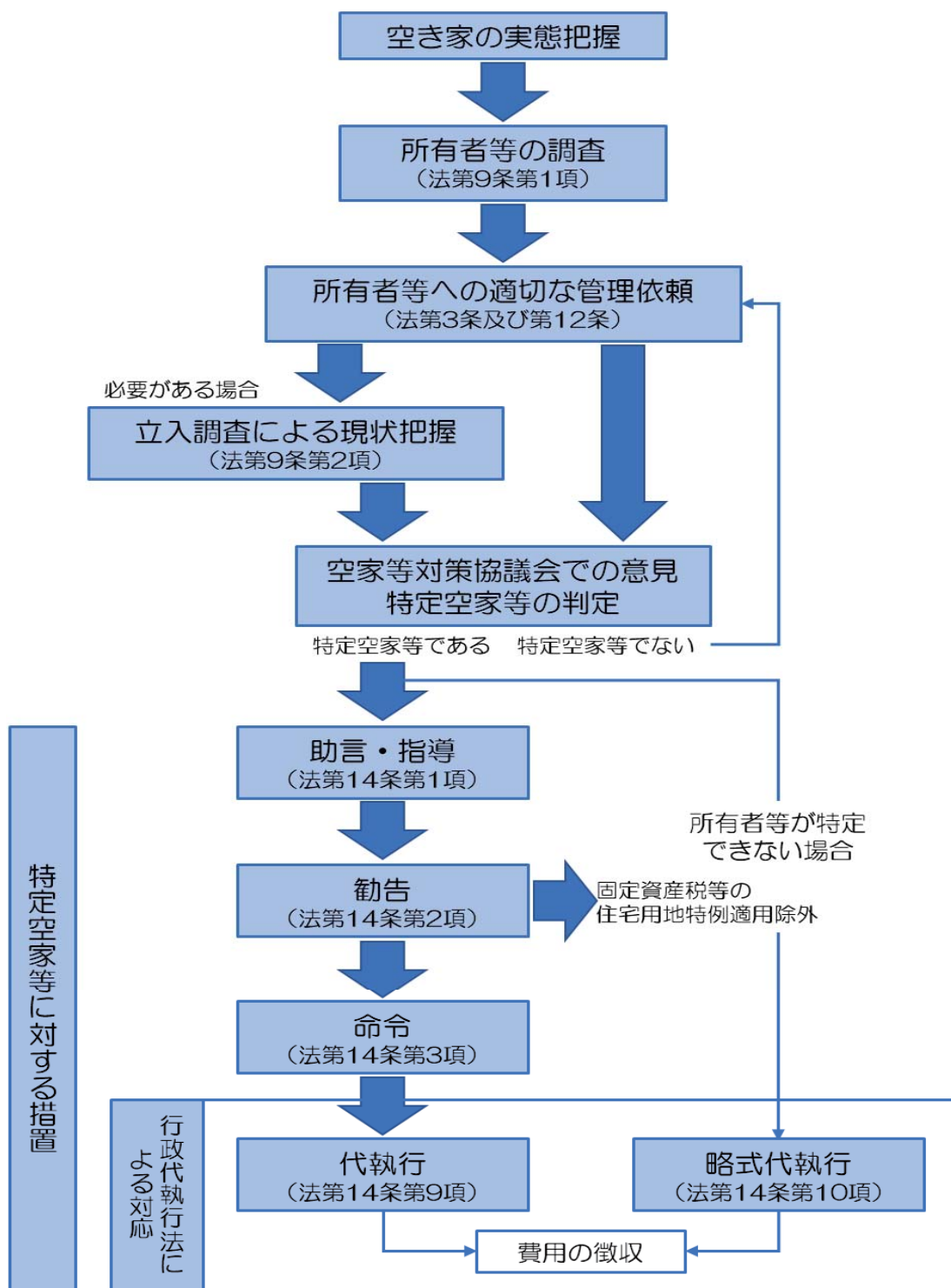
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(7) 所有者等不存在空家等への対応

特定空家等の所有者等が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、当該空家等に対処するための必要な措置を取ることができない場合には、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用により適切な管理を促していく方法や法が定める略式代執行により必要な措置を行うことが考えられるため、債権対策などで利害関係人となり得る関係部署と連携するとともに、空家等対策協議会において対応を協議し、個別の状況に応じた対応を図ることとします。



図 特定空家等に対する措置の流れ





2. 他法令による諸規制

管理不全な空家等に対しては、法に限らず、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）等他法令に基づく助言や指導等を行うとともに、条例に基づく環境保全の指導等目的に沿って適切に措置を実施していきます。

表 他法令による諸規制

	対象・状況	措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害と認められる建築物	除却、修繕等保安上または衛生上必要な措置を命令
消防法	屋内外において、火災の予防上危険と認める状態	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命令
道路法	道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等がある場合	工作物等の除去その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物の不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	支障の除去、防止に必要な措置を命令