

宇治田原町 空家等対策計画



平成30年3月
宇治田原町

はじめに

わが国では、全国的に適切な管理が行われていない空家が増加しており、これら空家は少子高齢化の進行等により、今後さらに増加すると言われております。

適正管理がなされておらず放置された空家は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えることから、国は空家問題の解決を図るため「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、平成27年5月に全面施行しました。



本町においても近年、空家は増加傾向にあり、放置しておいた場合、地域の住環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。一方で、活用が可能な空家も多くあり、このような空家の利活用を促すことで、老朽化を未然に防ぐとともに、また、まちの活性化に繋げることが可能です。

こうした空家の利活用を通じたまちづくりの方針と至急の対応が迫られている特定空家等への対応方針を定めるため、空家特措法第6条第1項に基づく「宇治田原町空家等対策計画」を策定し、町内に存する空家の適正管理を推進することとしました。

策定にあたりましては、大学教授等学識経験者、各分野に携わる団体等の代表者、地域住民、公募委員等により構成される「宇治田原町空家等対策計画策定協議会」において、積極的な審議をいただきつつ進めてきたところです。

本計画では、今後の本町における空家対策を確実に進めるため、「所有者等による適切管理の促進」「空家の利活用の推進」「特定空家等への対策」「相談体制の充実」の4つの大きな方針を定め、様々な具体的な施策を盛り込んでいます。

この4つの方針を着実に推し進めることで、地域や住民の迷惑となっている空家の解消を図り、安心・安全な住みよいまちづくりを実現するとともに、空家の利活用を通じて、移住者の受入と定住に向けた取組みや、地域におけるにぎわいの場づくりを進め、活力あふれた“住んでよし宇治田原”を住民や関係団体の皆さまとともに実現に向けて進めてまいりたいと存じます。本計画の実行にあたり、皆さま方のおなご一層のご理解とご助力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりまして、格別のご尽力を賜りました「宇治田原町空家等対策協議会」委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位の皆さまに心から厚くお礼を申し上げます。

平成30年3月

宇治田原町長 西谷信夫

目次

第1章 計画の目的・位置づけ等	1
第1節 策定の背景と目的	1
第2節 計画の位置付け	2
第3節 計画期間	3
第4節 対象地区	3
第5節 定義及び対策の対象とする空家等の種類	3
第2章 現状と課題	6
第1節 本町の現状と空家対策の取り組み	6
(1) 本町の立地・交通	6
(2) 本町の産業振興と空家の課題	7
(3) 本町の人口の推移・動向	9
(4) 空家等対策の取り組み	11
第2節 空家等実態調査	12
第3節 空家等所有者意向調査	13
(1) 意向調査の実施内容	13
(2) 意向調査の結果概要	14
第4節 空家不良度別ランク判定	18
第3章 空家対策における基本方針	21
第1節 空家対策に係る基本的な考え方	21
第2節 空家対策の取組みの方向性	21
(1) 所有者等による空家の適切な管理の促進	21
(2) 空家の活用を促進する措置（空家を活用した移住・定住対策につな げる支援制度を含む）の構築	22
(3) 特定空家等に対する措置のルール化	22
(4) 空家に係る相談体制の充実	23
第4章 空家に対する施策	25
第1節 所有者等による空家の適切な管理の促進	25
(1) 所有者等の意識の啓発	25
(2) 相談体制の整備等	26
(3) 自治会・空家管理事業者等と連携した空家管理	27
(4) 管理不全状態の空家に対する初期対応	27
第2節 空家の活用を促進する措置の構築	29

(1) 空家の利活用に向けた誘導・支援等	29
(2) 様々な用途への利活用の推進	30
(3) 移住定住支援を通じた空家活用の促進	32
第3節 特定空家等に対する措置のルール化	35
(1) 宇治田原町特定空家等判断基準	36
(2) 特定空家等に対する措置の手順の明確化	39
第4節 空家に係る相談体制の充実	43
(1) 将来的な相続に関する相談会やセミナー等の開催	43
(2) 空家の予防に関する相談体制	44
第5章 検討・推進体制	46
第1節 推進体制の整備	46
(1) 宇治田原町空家等対策協議会【法定協議会】の設置・運営	46
(2) 空家等対策推進本部会議	47
第2節 外部関係団体及び地域との連携	48
(1) 国の方針及び法令等との整合	48
(2) 京都府との連携	48
(3) 地域住民との連携	48
(4) 民間事業者との連携	49
第3節 その他空家対策の実施に関して必要な事項	50
(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新	50
(2) 本計画の評価・検証	50

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	1
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】	8
3. 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】	9
4. 「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】	10
5. 宇治田原町空家不良度判定表	12
6. 特定空家等措置手順	13
7. 所有者等の特定について	27
8. 立入調査の手引き	34
9. 宇治田原町空家等対策計画(案)提言	53
10. 宇治田原町空家等対策計画 策定経過	56
11. 宇治田原町空家等対策計画策定協議会設置要綱	57
12. 宇治田原町空家等対策計画策定協議会 委員名簿	58

第1章 計画の目的・位置づけ等

第1節 策定の背景と目的

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、家族構成や社会的ニーズの変化、既存の住宅や建築物の老朽化等により、全国的に空家が年々増加しています。

空家の中には、適切な管理がされていない結果として、防災・防犯、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものもあり、早急な解決が求められています。今後、空家の数が増加すれば、問題は一層深刻化することが懸念されます。

国は、この解決策として、平成27年5月に「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。）を全面施行し、空家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための法整備を行いました。

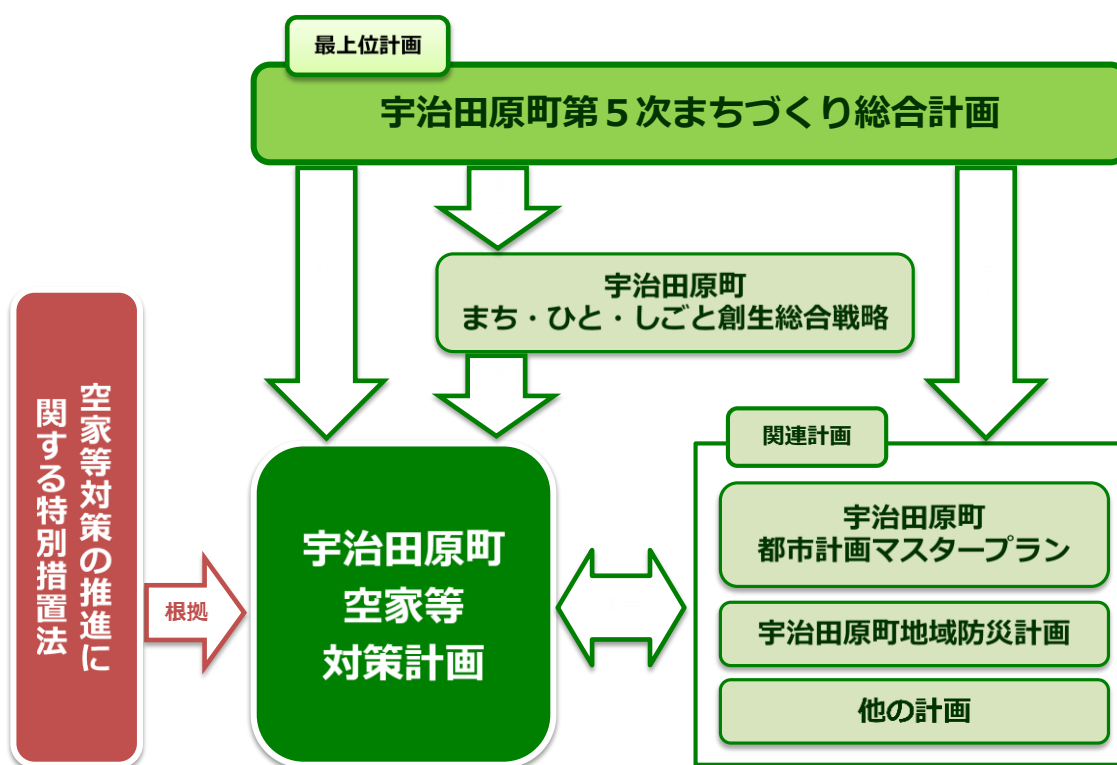
本町では、これらの背景を踏まえ、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進し、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家の利活用を促進することを目的として、「宇治田原町空家等対策計画」を策定しました。

第2節 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即し、かつ本町の実情に合わせ、空家対策を総合的かつ効果的に実施するために策定するものであります。

なお、本計画の推進にあたっては、平成27年度に策定した「宇治田原町第5次まちづくり総合計画」及び「宇治田原町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画とし、「宇治田原町都市計画マスタープラン」、「宇治田原町地域防災計画」等の関連計画との連携・整合を図るものとします。

図表1：【本計画の位置付け】



第3節 計画期間

本計画の計画期間は、平成 30 年度(2018 年度)を初年度として平成 34 年度(2032 年度)までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や本町における空家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行います。

第4節 対象地区

本計画の対象地区は宇治田原町内全域とします。

第5節 定義及び対策の対象とする空家等の種類

本計画では、よりきめ細かい実効性のある対策を推進するため、一般的な「空家」を意味する「人の住んでいない、又は使用していない建築物（附属する工作物等を含む。）」を対策の対象とします。

ただし、建築物の用途に関しては、空家法の定義（※）と同じく、用途を住宅のみに限定することなく、店舗兼住宅、空店舗、空倉庫等、使用されていない建築物全般を対象に含めるものとし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは、対策の対象外とします。

なお、「特定空家等」については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」において、『各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当』とされており、本計画において、本町の地域の実情を反映した固有の判断基準を定め、特定空家等に対する措置のルール化を定めます。

※ 空家法では、「空家等」及び「特定空家等」について、次のとおり、定義が定められています。

空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）による定義

- ① 空家等（空家法第2条第1項）
 - 建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）
 - 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 特定空家等（空家法第2条第2項）

上記①のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

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

空家法の「空家等」の定義のうち、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、使用されていない期間については、総務省・国土交通省の基本指針（「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」）によれば、以下の基準が示されています。

基本指針による「常態」の解説

居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

つまり、法が定める「空家等」とは、概ね1年以上、居住その他の使用の実態がない建築物等であり、一般的な「空家等」の概念よりも、使用されていない期間については狭い定義がなされています（なお、利用方法について、「居住以外のその他の利用」とは、居住以外にも、例えば倉庫としての利用等を含みます）。

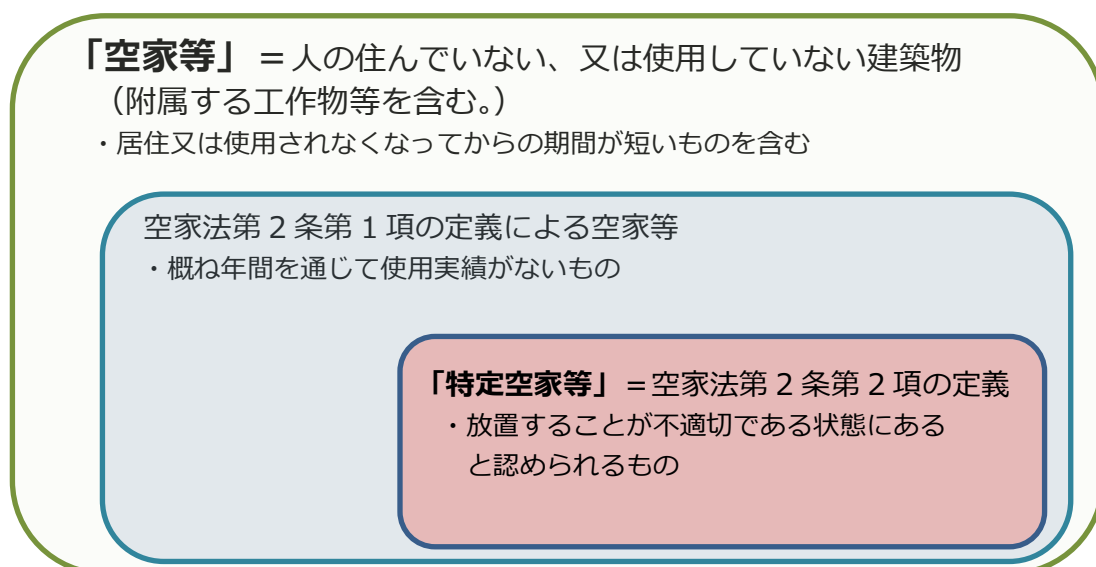
しかし、居住又は使用されなくなった期間が1年未満であっても、現在使われていない建築物等が放置された結果、周辺へ悪影響を与えている場合が考えられます。

また、所有者に利活用の意思があるにも関わらず、現在、利用がされていない住宅等については、使用されていない期間の長さに関わらず、対策が必要になります。

したがって、本計画では前述のとおり、一般的な「空家」を意味する「人の住んでいない、又は使用していない建築物（附属する工作物等を含む。）」を対策の対象としております。

なお、本計画で掲げる対策のうち、「特定空家等の措置」に係るものは、空家法の定義によることとし、空家法の「空家等」のなかで「特定空家等」として町が判断したものを、対策の対象とします。

図表 2：【本計画における空家等の概念図】



第2章 現状と課題

第1節 本町の現状と空家対策の取り組み

(1) 本町の立地・交通

本町は、京都府の南東部に位置し、京都駅へは約 25km（車利用で約 40 分）、大阪駅へは約 45km（車利用で約 1 時間）の距離にあり、京都・大阪への通勤圏内にあります。本町と町外を結ぶ鉄道がないため、公共交通としては、路線バスが京阪宇治駅、近鉄新田辺駅方面を結び、町内では、自家用車か町営バス・コミュニティバスが主要な交通手段となっています。

また、道路は、一般国道 307 号を主要幹線道路として、4 本の府道（宇治木屋線、宇治田原大石東線、奥山田射場線、大津南郷宇治線）が通っており、今後は、新名神高速道路や都市計画道路宇治田原山手線等の整備によって、道路交通の利便性が高まることが期待されます。

(2) 本町の産業振興と空家の課題

① 第一次産業

本町は、日本緑茶発祥の地であり、茶畑が本町の農地の 6 割を占めている（2015 年「農林業センサス」）等、一次産業では茶の栽培が伝統的な主要産業です。一方で、本町でも農業就労者の高齢化が進み、後継者の担い手不足等が課題としてあげられます。

なお、平成 28 年の京都府におけるシェアでは、玉露が約 67%、てん茶が約 15%（平成 28 年度「京都府茶業統計」）で、玉露が本町の主要な品目となっています。

② 第二次産業

第二次産業では、近年は企業立地を推進し、昭和 62 年には、京都府初の民間工業団地として「宇治田原町工業団地」の分譲が始まり、平成 13 年には「緑苑坂テクノパーク」及び「緑苑坂ニュータウン」が開発されました。

平成 22 年の国勢調査によると、本町における産業別の就業者数の内訳としては、第 1 次産業が 8.2%、第 2 次産業が 50.9%、次いで、第 3 次産業就業者が 40.9%となっています。本町の産業別の就業者の構成比をみると、京都府及び全国と比較では、第 2 次産業就業者の構成比が特に高くなっていることが特徴です。

③ 第三次産業（商業）

本町の年間商品販売額の内訳は、お茶等の飲食品小売業の販売額の割合が約 97%と突出しており、本町の小売業は、ほぼ飲食品小売業が占めています（平成 29 年「地域経済動向調査報告書」宇治田原町商工会）。また、販売先としては、町外への販売がかなりの部分を占めています。一方で、町内には茶産業以外の小売店が少ないことから、日用品の一部や、衣類・家電製品等の買回り品は町外の大型店等で購入されていると見られます。

④ 第三次産業（観光業）

平成 28 年 3 月「宇治田原町観光振興計画」等によれば、本町の平成 25 年の年間観光入込客数は約 12 万人ですが、現状では、山城地域の町村自治体のなかでは、まだ低い位置にあります。本町への旅行客は、京都府内の他市町村からの来訪者が多く、ほとんどは自動車（マイカー）によるアクセスです。

本町への観光の目的としては「買い物」が約7割を占めており、前述の本町の小売業の状況等から、現状では、本町を訪れる観光客は、茶の購買等を目的にした日帰り客が多いことが推測されます。町内における消費単価は低く、来訪者の年齢は50歳代～70歳代の高年齢層となっています。ただし、茶摘み体験やアウトドア体験では、20歳代～30歳代も参加しています。また、茶関連の体験や飲食へのニーズは高いと見られます。

一方、近年では、全国的な観光ニーズとともに、本町の観光入込客数は増加傾向にあり、また、京都府において「宇治茶生産の景観」としての世界文化遺産登録をめざした取り組みが進められていることから、今後は、茶の生産や農村部の景観等を活かし、裾野の広い観光業の振興が期待されます

⑤ 本町の産業振興と空家の課題

今後、町が取り組むべき産業振興の課題について、町が「第5次まちづくり総合計画」（平成28年3月）の策定にあって実施した住民アンケートの結果では、「茶をはじめとした地場産業を中心に農業の振興を図る」が39.2%を占めており、次いで「新規企業の誘致を推進する」が23.7%となっています。

本町の第一次産業は、伝統的に茶の生産が主要産業であり、これが小売業や観光等の第三次産業に結びついていることが特徴ですが、農村部では、高齢化・人口減少によって、担い手不足の問題が深刻化している地域もあります。また、こうした地域では、農家住宅の空家等が増加し、地域の景観にも悪影響を与えていくことが懸念されます。したがって、本町の空家対策を通じて、農家住宅や茶畑等の景観を活かした対策によって、地場産業の維持・発展を図りながら、商業や観光業の発展にも結びつけていくことが必要となります。

一方、近年、本町が進めてきた企業誘致の施策によって、町内には前述の工業団地を有し、第二次産業への転換も図られています。将来的には、町内の工業団地に就業している方々の高齢化とともに、今後、町内に空家が大量に発生する可能性もあります。したがって、将来的な空家の発生を抑制していくことも、本町の長期的な空家対策の課題となります。

また、本町は京都・大阪の通勤圏にあり、就業人口で約4割を占める本町の第三次産業に従事する就業者の中には、大都市圏で就労する通勤世帯が多いことがうかがえます。したがって、本町の中心部においては、町外への転居・流出を抑制し、町への移住定住を促進するために、空家対策を通じて地域の賑わいを創出することも課題となります。

(3) 本町の人口の推移・動向

本町の人口は、昭和 55 年頃から増加し、その後も、銘城台住宅、緑苑坂住宅等の開発により順調に増加傾向を示していましたが、平成 17 年の 10,060 人をピークに減少に転じています。

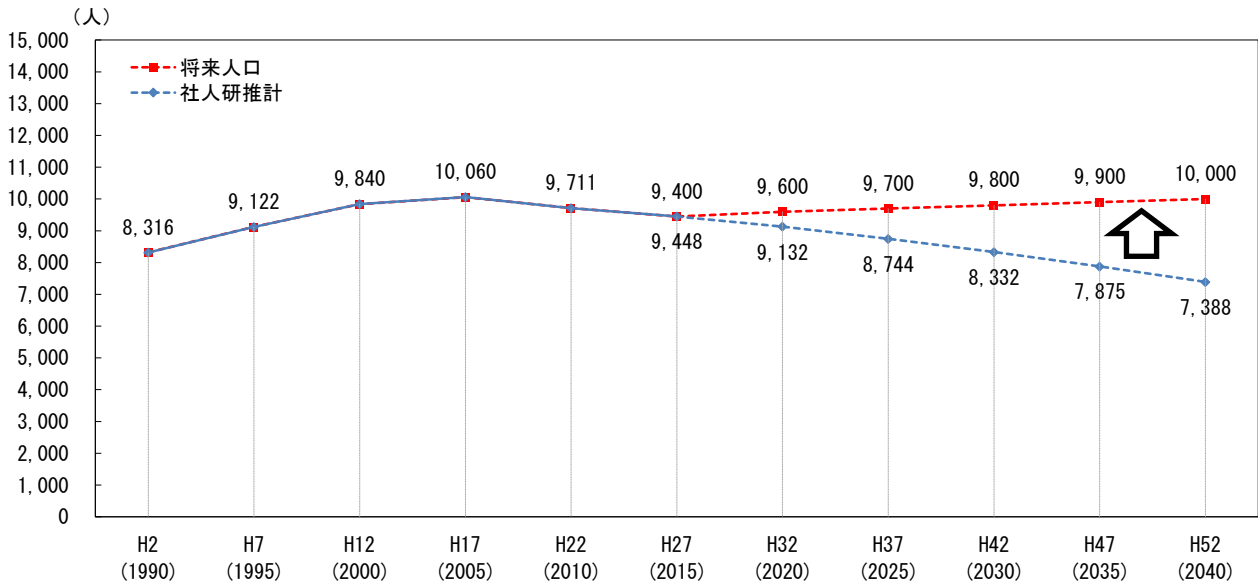
また、年齢 3 区分別の人口推移によると、生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 17 年をピークに減少し、年少人口（0～14 歳）は平成 7 年をピークに減少しています。一方、老年人口（65 歳以上）は増加傾向が続き、平成 12 年には年少人口（0 歳～14 歳）の数を上回りました。

産業別に年齢区分別の人口推移をみると、第一次産業ではすでに高齢化が進んでおり、町の就労人口の過半を占める第二次産業と第三次産業では、生産年齢の人口が多いことがあげられます。

なお、空家の発生要因として、相続を契機とするケースが全国的に多いことが指摘されており、高齢化と空家率には、正の相関関係があるといわれています。

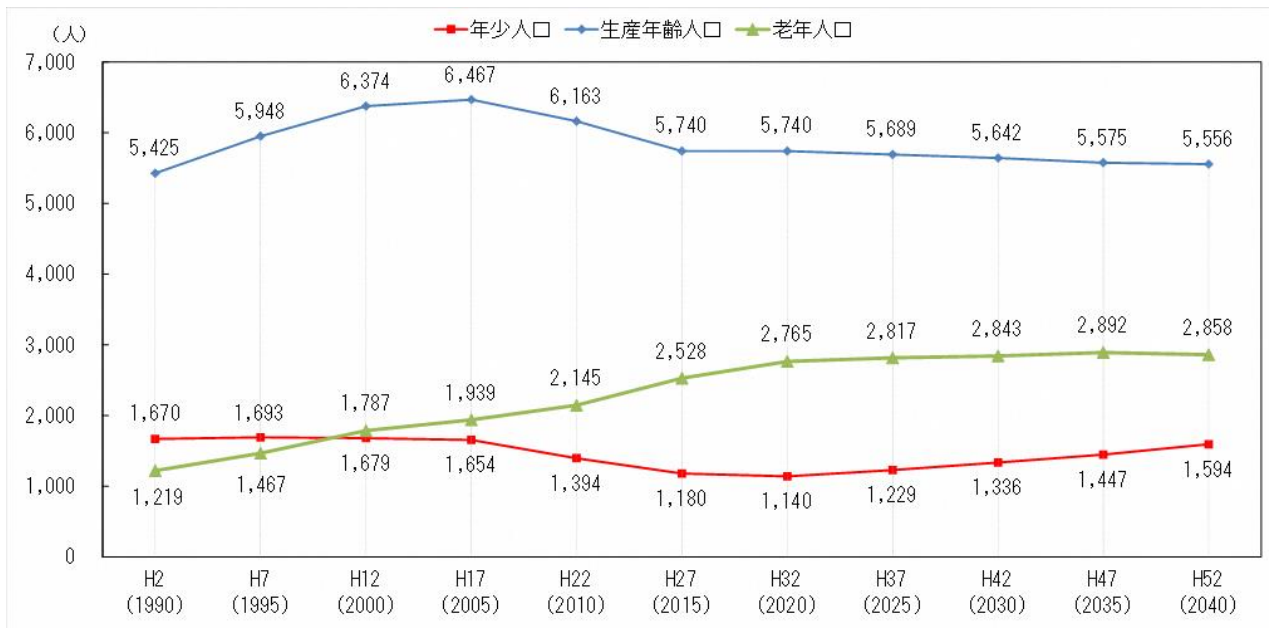
長期的には、第二次産業・第三次産業の就業者等が高齢化を迎える時期に、本町全体で高齢化が顕著に進行することが予想されます。したがって、今後、本町における少子高齢化が進み、人口が減少するとともに、空家等の数が増加することは避けられないと考えられます。

図表 3 : 【本町の人口の推移と動向】



※資料 : 「宇治田原町まち・ひと・しごと創生総合戦略」

図表 4 : 【年齢 3 区分別による本町の人口推移】



※資料 : 「宇治田原町まち・ひと・しごと創生総合戦略」

(4) 空家対策の取り組み

前述のような背景のもと、本町では、人口減少対策と地域創生のために、空家対策を、移住・定住や人口流出の抑制、地域の賑わい創出のための施策のひとつに位置づけ、これまでに次のような取り組みを行ってきました。

① 空家等実態調査〈平成 27 年度〉

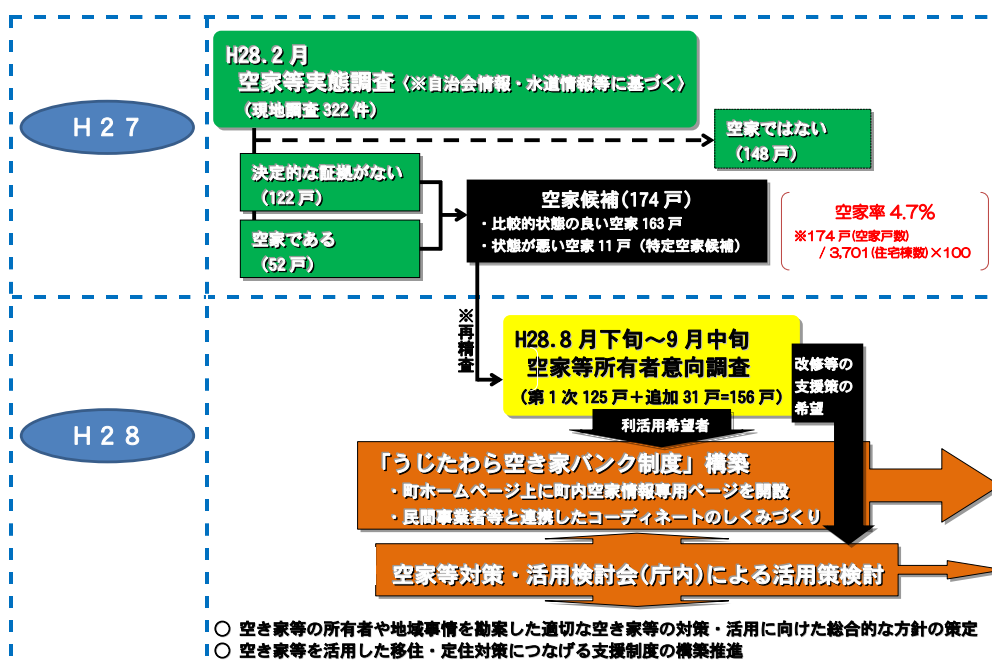
町内全域における空家及び危険建物の実態を把握するため、実態調査を実施、今後の施策検討のための基礎資料としました。

② 空家等所有者意向調査〈平成 28 年度〉

平成 27 年度に実施した空家等実態調査の結果を基に、空家所有者に対し意向調査を行い、空家の利活用、特定空家等の対応等を検討するための資料となる個票（空家台帳）を作成することを目的に実施しました。

さらに、本町の空家対策では、特定空家等への対策では、防災安全や都市計画等の側面が、また、利活用の方策においては、観光・農地活用・地域福祉等の側面等、幅広く専門的な観点からの検討が必要になります。そこで、平成 28 年度に庁内の各担当課から構成された「空家等対策・活用検討会」を設置し、協議を重ねてきました。

図表 5：【宇治田原町における空家対策の経過等について（イメージ）】



第2節 空家等実態調査

本町では、町内全域における空家及び危険建物等の実態を把握するため、平成 27 年度に「宇治田原町空家等実態調査」を実施し、今後の施策検討のための基礎資料としました。

① 調査の概要

調査対象	町内全域
実施時期	平成 28 年 1 月 5 日～平成 28 年 3 月 31 日
調査方法等	① 自治会へのアンケートや水道の閉栓状況等により対象となる空家候補を抽出し、住宅地図や地番家屋図等により位置を特定。 ② 調査員が現地に赴いて現地調査を実施。空家候補については併せて状態判定を実施。

② 調査結果

- 現地調査に基づき、174 戸を空家候補と判定。(空家率 4.7%)
- 状態判定の結果
 - ・ 比較的状态の良い空家 163 戸
(即居住可能、又は修繕すれば居住可能)
 - ・ 状態が悪い空家 11 戸
(放置すれば周辺的生活環境に悪影響を及ぼす状態→「特定空家等」候補)

第3節 空家等所有者意向調査

(1) 意向調査の実施内容

平成 27 年度に実施した「空家等実態調査」の結果を基に、空家所有者に対し意向調査を行い、空家の利活用、特定空家等の対応等を検討するための資料となる個票（空家台帳）を作成することを目的に実施しました。

① 調査の概要

調査対象	町内全域とし、平成 27 年度に実施した空家等実態調査により空家所有者と判断された者を対象
実施時期	第 1 次：平成 28 年 8 月 25 日発送（125 戸） 第 2 次：平成 28 年 9 月 13 日発送（31 戸）
調査方法等	① 実態調査において空家候補とされた物件について、固定資産税台帳により建物所有者等の確認を行い、送付先を確定。 ② 送付先に対して郵送配付・郵送回収。（町役場への持参による回収含む）
調査項目	<ul style="list-style-type: none">● 建物の利用状況について● 「日常的に住んでいない」状態となった経緯● 現在及び今後の維持・管理状況について● 今後の利活用について● 町への要望について● 空家バンクへの登録希望について 等 15 の設問
回収率	79.5%

② 意向調査回収状況

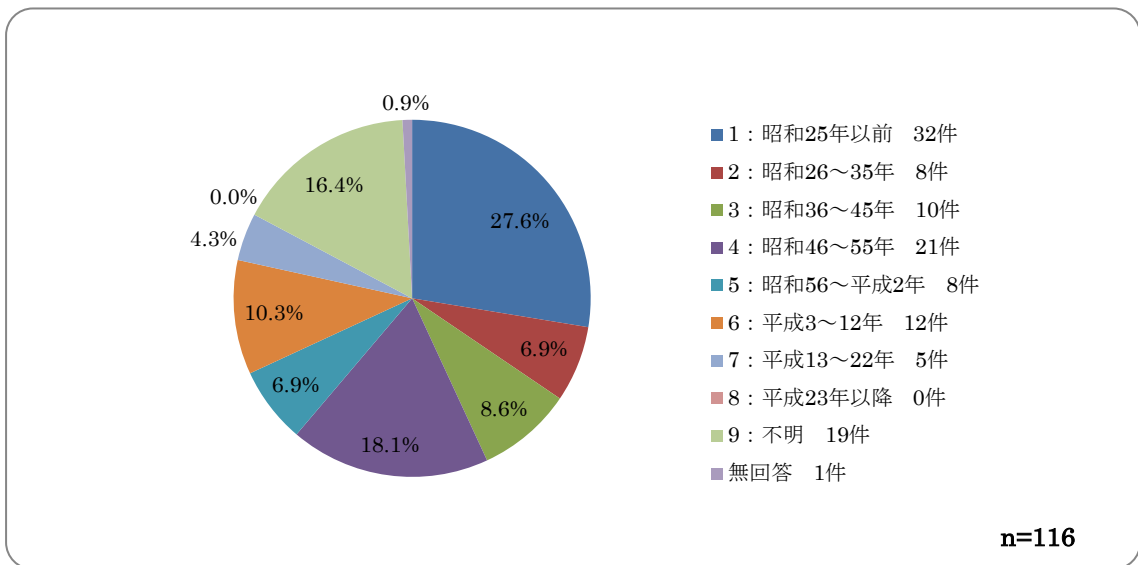
内容	回答数
意向調査対象者件数	156
回収数	124
集計対象者数	116
未回収数	32

(2) 意向調査の結果概要

① 住宅の建築時期について

住宅の建築時期について質問を行ったところ、「昭和 25 年以前」が 32 件 (27.6%)、「昭和 46～55 年」が 21 件 (18.1%) と回答の中で多数を占め、旧耐震基準である昭和 55 年以前のもので全体の約 6 割を占めています。

図表 6 : 【意向調査 住宅の建築時期】

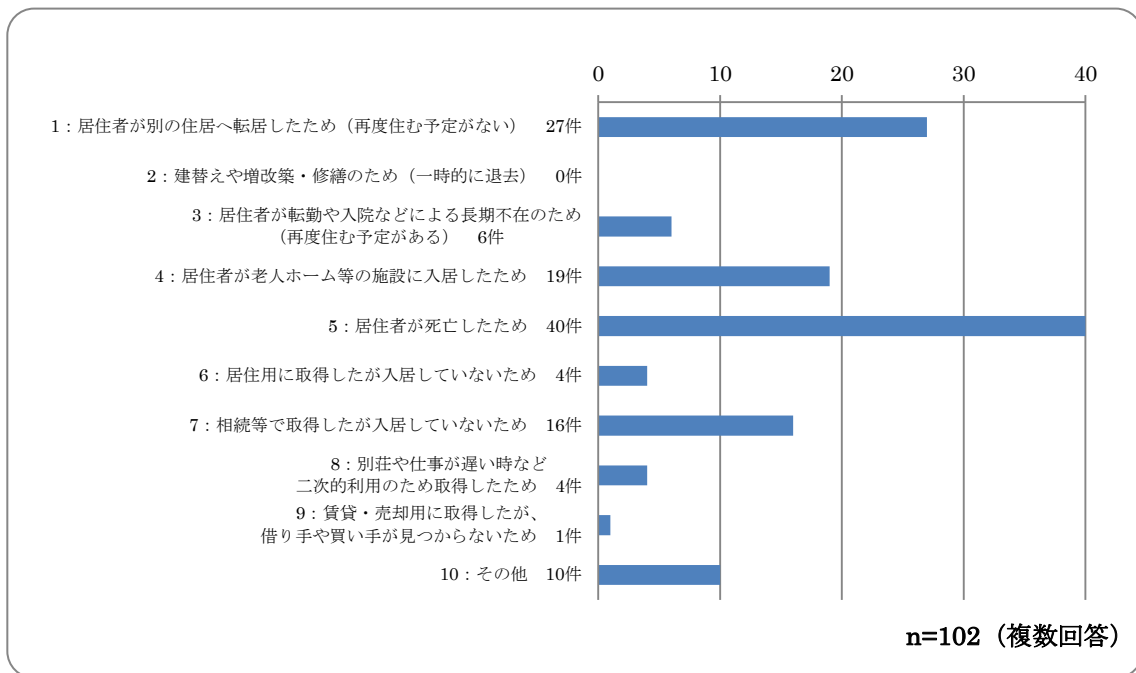


② 住宅が「日常的に住んでいない」状態となった経緯

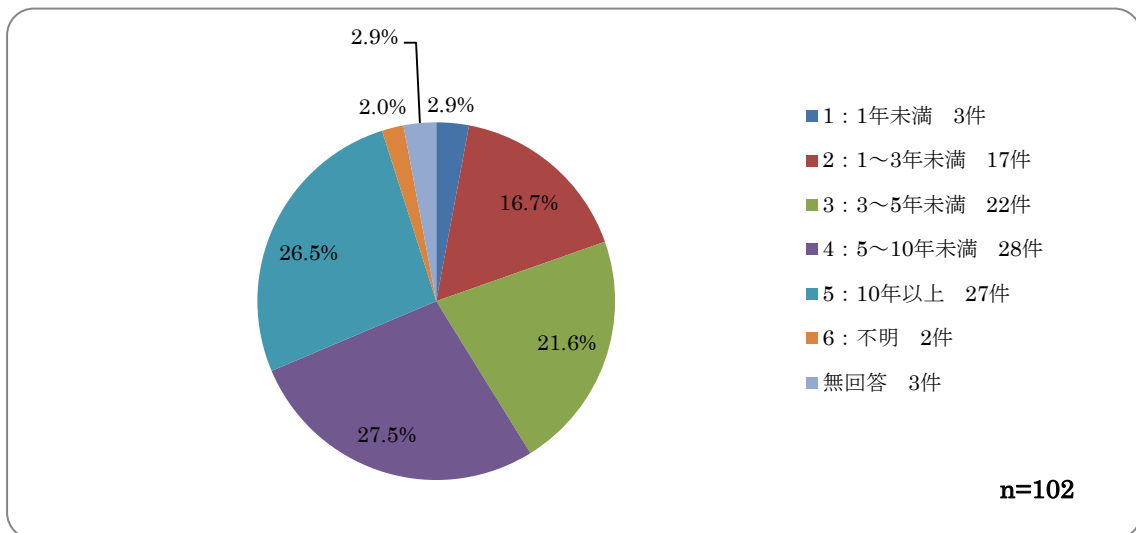
住宅が日常的に住んでいない状況となったきっかけについて質問を行ったところ、「居住者が死亡したため」が 40 件と最も多く、次いで「居住者が別の住所へ転居したため（再度住む予定がない）」が 27 件、「居住者が老人ホーム等の施設に入居したため」19 件と回答の中で多数を占めています。

また、住宅が「日常的に住んでいない」状況となってどれぐらい経ったか質問を行ったところ、「5～10年未満」が 28 件 (27.5%)、「10年以上」が 27 件 (26.5%) と回答の中で多数を占めています。

図表7：【意向調査 住宅が日常的に住んでいない状況となったきっかけ】



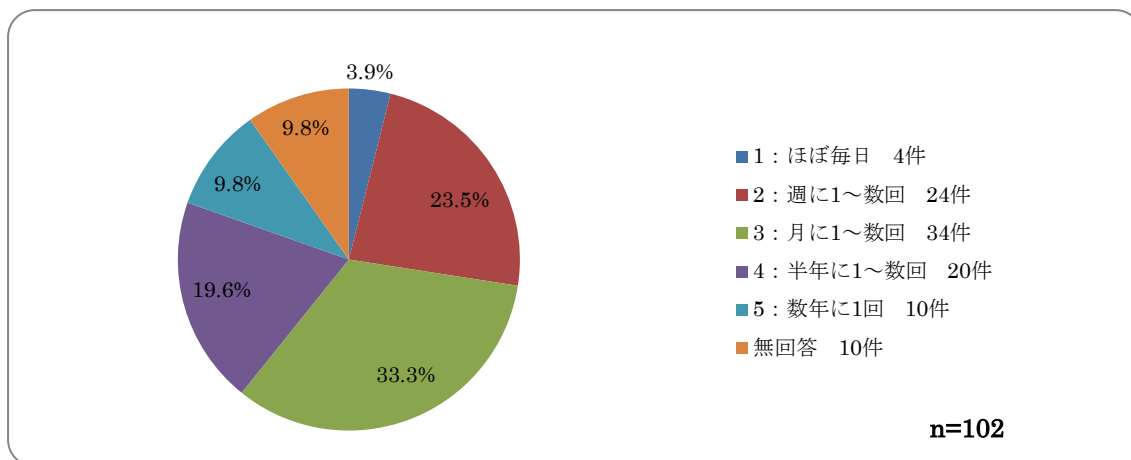
図表8：【意向調査 住宅が「日常的に住んでいない」状況の期間】



③ 現在の住宅の維持・管理状況について

現在の住宅の維持・管理の頻度について質問を行ったところ、「月に1～数回」が34件（33.3%）、「週に1～数回」が24件（23.5%）と回答の中で多数を占めています。

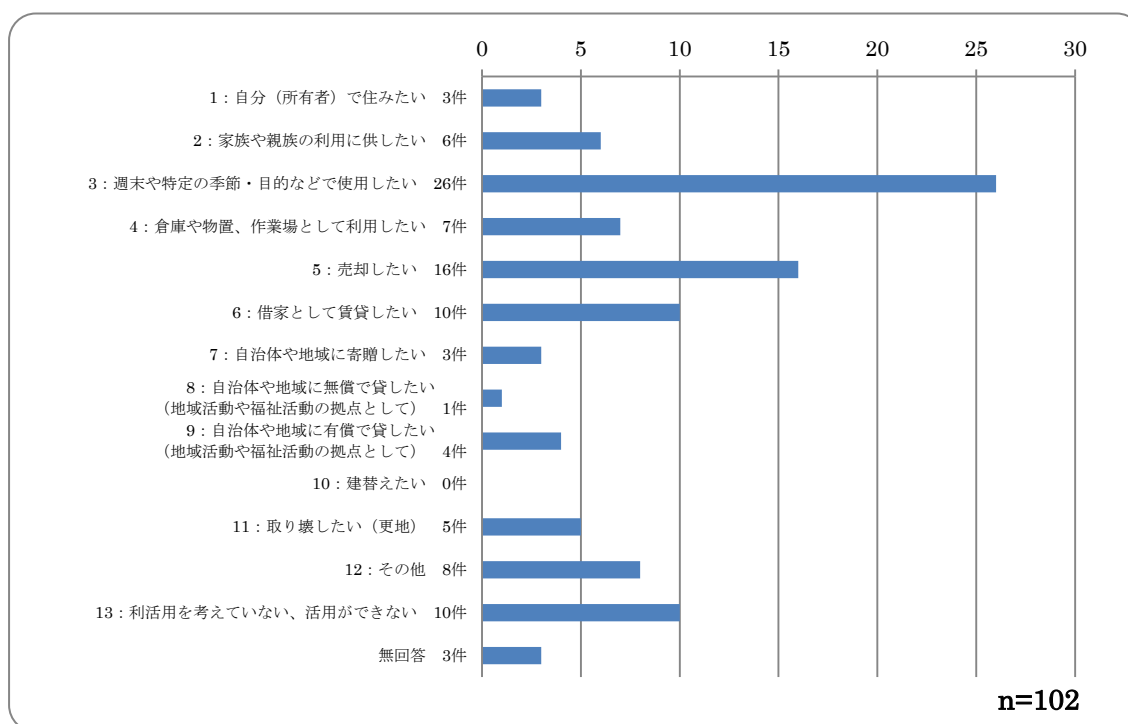
図表 9 : 【意向調査 現在の住宅の維持・管理の頻度】



④ 住宅の今後の利活用について

住宅の今後 5 年以内の利用についての予定や希望について質問を行ったところ、「週末や特定の季節・目的等で使用したい」が 26 件と最も多い回答でした。また、他者による利活用希望としては、「売却したい」が 16 件、「借家として賃貸したい」と「利活用を考えていない、利活用ができない」がそれぞれ 10 件となっています。

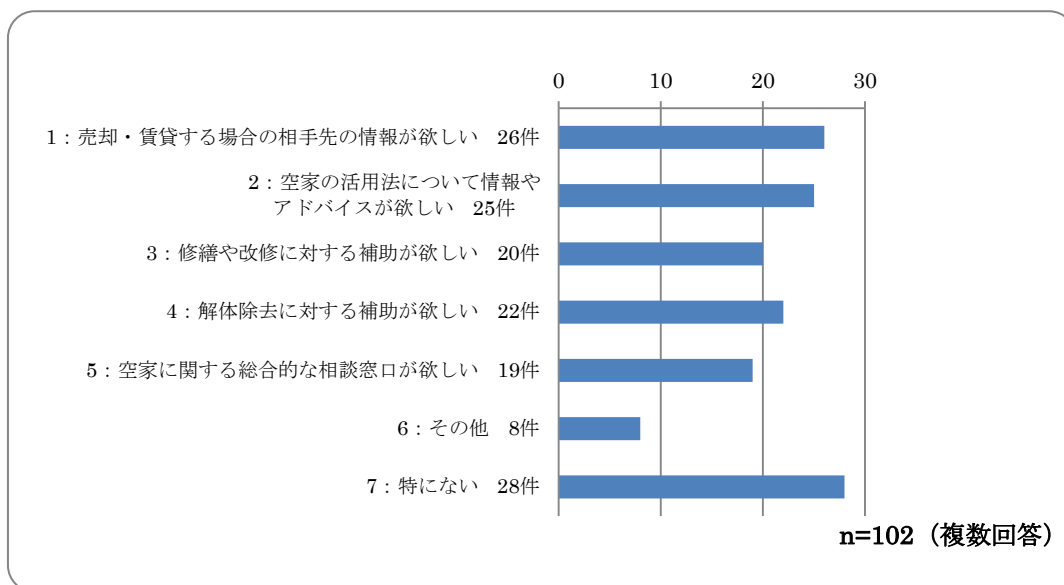
図表 10 : 【意向調査 住宅の今後の利活用について】



⑤ 町への要望について

空家管理・活用に関する町への要望について質問を行ったところ、「売却・賃貸する場合の相手先の情報が欲しい」が 26 件、「空家の活用法について情報やアドバイスが欲しい」が 25 件と、要望が多い項目となっています。

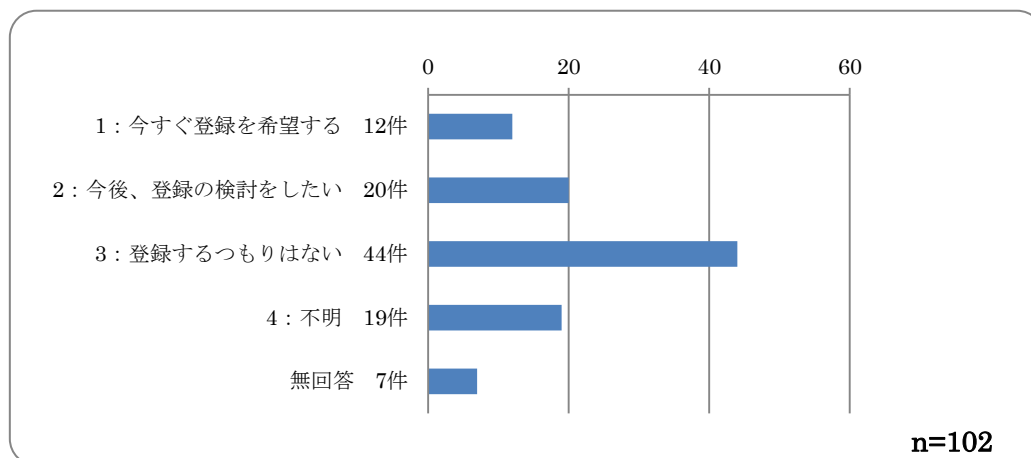
図表 11：【意向調査 空家の管理・活用に関する町への要望】



⑥ 空家バンク制度について

空家バンクへの登録の希望について質問を行ったところ、「今すぐ登録を希望する」が 12 件、「今後、登録の検討をしたい」が 20 件となりました。

図表 12：【意向調査 空家バンク制度への登録の希望】



第4節 空家不良度別ランク判定

平成 27 年度に実施した「空家実態調査」と平成 28 年度に実施した「空家所有者意向調査」で空家と推定された建物 110 件に、意向調査で未回収分 32 件を加えた 142 件^{*}を対象に、建物・管理の状態（不良度）によるランク判定を行いました。

【ランク判定の対象件数について】

① 意向調査対象者件数	156 件
② 回収数	124 件
③ 推定空家数	110 件 (②－使用実態のある空家 14 件)
④ 未回収数	32 件
⑤ ランク判定対象件数	142 件 (③+④)

ランク判定について

ランク判定については、上記の平成 27 年度「空家実態調査」で取得した情報（※ 1）を基礎として、空家の建物・敷地内の状態を評点化した「宇治田原町空家不良度判定表」（※ 2）に当てはめを行い、各空家の点数の合計点によって、A から D までのランク分類を行っています（※ 3）。

※ 1：「建物の傾き」・「外壁の状態」・「屋根の状態」等の建物の腐朽・破損に関する情報や、「雑草・樹木の状況」・「物品・廃棄物」等の敷地内の管理に関する情報。

※ 2：国土交通省の住宅地区改良法施行規則における「住宅の不良度の測定基準」等を参考に、町の地域の実情に即して作成（資料編「5. 宇治田原町空家不良度判定表」参照）。

※ 3：点数とランクの判定内容は以下のとおり。

ランク	判定内容	点 数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	9 点以下
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	10～34 点
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	35～99 点
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は不可能	100 点以上

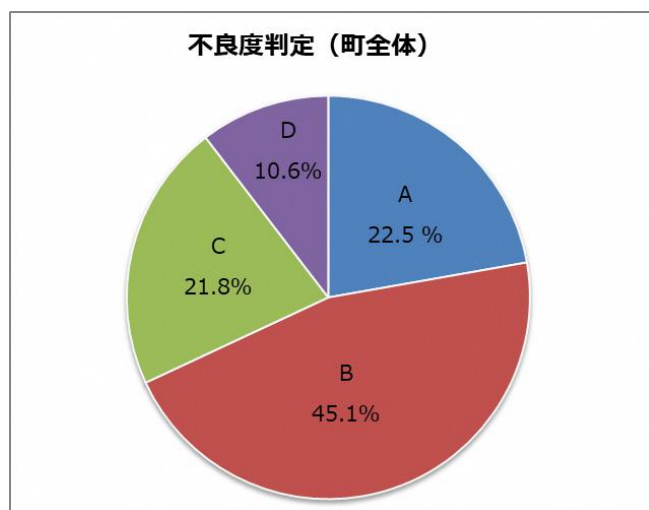
なお、不良度ランクの判定については、以下の観点に基づき状態判定を行った結果、町全体ではBランクが64件（45.1%）と最も多く、現況のままでは利活用が不可能な状態にあるDランクが15件（10.6%）ありました。

図表 13：【不良度ランク判定内容と判定結果（町全体）】

ランク	判定内容	件数	構成比
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	32 件	22.5%
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	64 件	45.1%
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	31 件	21.8%
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は不可能	15 件	10.6%
宇治田原町全体		142 件	100.0%

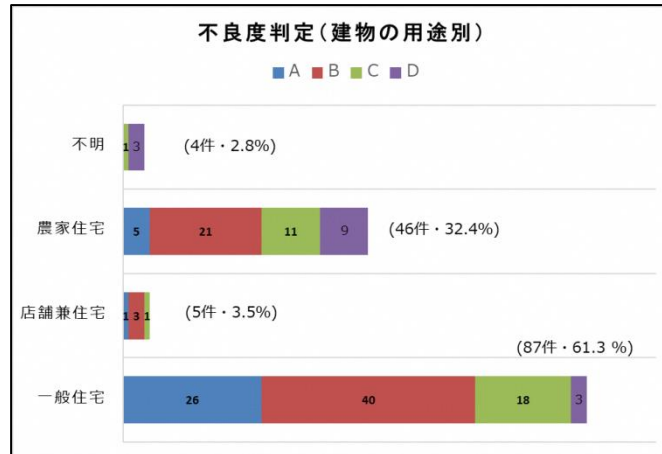
※平成 29 年 3 月末時点

図表 14：【不良度ランク判定結果（町全体）】



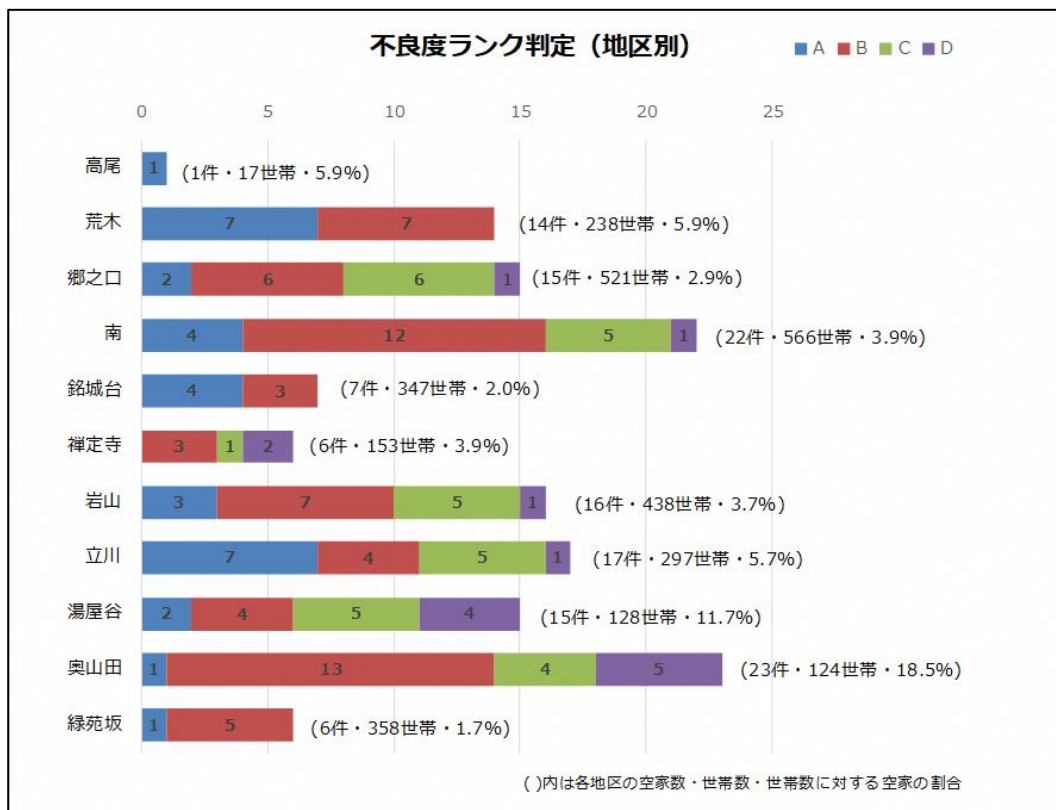
建物の用途別にみると、本町の空家は 87 件（61.3%）が一般住宅で、46 件（32.4%）が農家住宅でした。また、用途別の不良度判定結果では、管理不良な D ランクの件数が一般住宅（3 件）よりも農家住宅（9 件）の方が多かったことが分かりました。

図表 15：【不良度ランク判定結果（建物の用途別）】



また、地域別にみた空家件数・世帯数に対する空家の割合及び不良度判定の結果では、湯屋谷や奥山田等の郊外農村集落における空家数及び世帯数に対する割合が多く、管理不良な D ランクの件数も多いことが分かりました。こうした地域では、そもそも農家住宅に対する需要が少なく流通が困難なことに加え、集落内の高齢化が進んでおり、空家の問題が顕在化していることがうかがえます。

図表 16：【不良度ランク判定結果（地区別）】



第3章 空家対策における基本方針

第1節 空家対策に係る基本的な考え方

本町における空家対策は、平成27年度に策定した「宇治田原町第5次まちづくり総合計画」、及び「宇治田原町まち・ひと・しごと創生総合戦略」双方に掲げる移住・定住施策の大きな柱として、その適切な管理と活用の促進等に取り組みます。

第2節 空家対策の取組みの方向性

これまでに本町で実施してきた空家対策に関する取組等から、対策を進めていく上での主な課題を、以下のとおり整理します。

(1) 所有者等による空家の適切な管理の促進

「空家所有者意向調査」では、『空家の利用状況について』や『日常的に住んでいない状態となった経緯』において、「居住者が死亡したため」「居住者が別の住所へ転居したため(再度住む予定がない)」、「居住者が老人ホーム等の施設に入居したため」といった回答が多く見られ、少子高齢化、核家族化の進行といった情勢の変化や、い

ったん空家となった後の活用の困難さ（中古住宅取引市場の未成熟等）という社会要因がその背景にあることがわかります。

また、『現在の維持・管理状況』については「月に1～数回」や「半年に1～数回」回答も多く見られることから、今後の利活用に資する居住環境の確保と、特定空家等に陥らない予防の観点から、現在の空家の適切な維持・管理を促進するため、所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）への行政からの一定の働きかけが必要になっています。

こうしたことから、本町では今後、所有者等による空家の適切な管理の促進のための対策を進めます。

（２）空家の活用を促進する措置（空家を活用した移住・定住対策につなげる支援制度を含む）の構築

空家の所有者と移住・定住希望者等との間で必要となる情報の円滑な提供とコーディネートを行うため、平成28年度に「宇治田原町空家バンク」を開設しました。

本町においては、この制度を皮切りに空家の利活用を進めていくこととしています。が、「空家所有者意向調査」では、『住宅の今後の利活用について』において、他者による利活用希望としては「売却したい」「借家として賃貸したい」に一定数の件数がある一方で、「利活用を考えていない、活用ができない」という回答も見られ、所有者と移住・定住者とのコーディネートだけではなかなか進まない課題が見受けられます。

空家の利活用に対する潜在的なニーズはあるものの、所有者又は移住者が空家を改修する場合や、空家を活用した本町への移住者に対する行政からの支援策が求められていることが明らかになってきています。

こうしたことから、本町では今後、空家の活用を促進する措置の構築を進めます。

（３）特定空家等に対する措置のルール化

「空家ランク判定」では、将来的に特定空家等の候補となる「現況のままでは利活用が不可能な状態にある」Dランクが15件（10.4%）ありました。

空家法においては、「空家等」と「特定空家等」とでは、その対策を異にしています。空家に該当するのみであれば、空家法第6条規定の「空家等対策計画」の対象となるほか、第9条第1項規定の「調査」、第10条規定の「空家の所有者等に関する

情報の利用等」等が適用されることとなります。

一方、特定空家等と認定された場合は、上記に加え、空家法第 14 条規定の「特定空家等に対する措置」が適用され、その除却等に向けて助言又は指導、勧告、命令、行政代執行と順次手続きを進めていくこととなります。さらに、上記の勧告がなされると、地方税法第 349 条の 3 の 2 等による「住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置」の対象からも除外されることとなります。

空家法が特定空家等に対するこれらの措置を規定し、その対策を強化しているのは、地域住民の生活環境等に与える影響の高さにあると考えられます。一方で、法に基づくこれらの措置を実際に市町村が行う場合、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その手続きについての透明性及び適正性の確保が求められています。

これを踏まえ、国においてはガイドラインを定め、市町村が行う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きについて、参考となる一般的な考え方を示しました。

本町においても、ガイドラインを参考としつつ、「宇治田原町行政手続条例」（平成 8 年 12 月 20 日条例第 31 号）により措置を進めることが想定されますが、他方、ガイドラインにおいては、『各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当』ともされています。

こうしたことから、本町では、本計画において、本町の地域の実情を反映した特定空家等の判断基準及び特定空家等に対する措置のルールを定めます。

（４）空家に係る相談体制の充実

「空家所有者意向調査」では、『町への要望について』において、「売却・賃貸する場合の相手先の情報が欲しい」「空家の活用方法について情報やアドバイスが欲しい」、また「空家に関する総合的な相談窓口が欲しい」を希望した方が多く見られます。

また、町役場の窓口に対して、町外の方から町内の空家の情報や居住する場合の優遇制度等について、また空家の所有者からその活用の手法や支援制度等についての問い合わせを受ける件数が増加する傾向にあります。

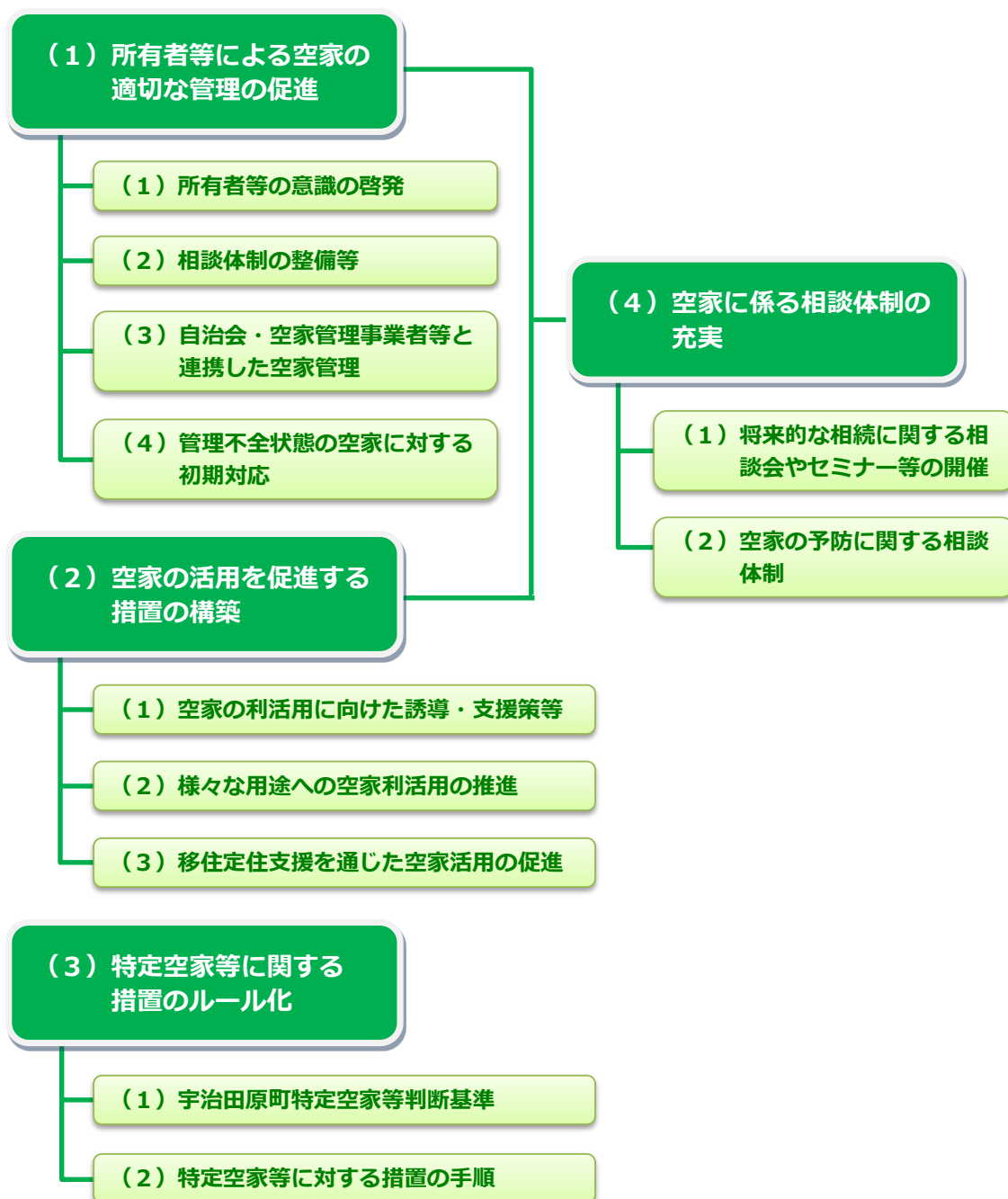
これは、本町において潜在的な空家の活用に係る需要があるものの、その情報をどのように発信、あるいは入手してよいかわからないという現状を表しているものと考えられます。

本町では「宇治田原町空家バンク」を開設し、民間事業者等と連携しながら、移住・定住希望者と空家提供者のコーディネートを行うしくみを構築していますが、今後は

民間事業者の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。

こうしたことから、本町では今後、民間事業者等とも連携した、空家に係る相談体制の充実を進めます。

図表 17：【取組みの方向性と各施策のイメージ】



第4章 空家に対する施策

第1節 所有者等による空家の適切な管理の促進

(1) 所有者等の意識の啓発

様々な情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空家を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理を促します。

- 広報紙、町ホームページにおける町民への周知
- 空家セミナー・相談会の継続的な実施
- チラシ・パンフレット等による情報発信
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等を同封
- 町職員による出前講座を活用した地域への周知・啓発

また、空家化の予防策として、相続発生時に建物が管理者不在のまま放置され、又は新所有者等と連絡が取れなくなることを防止するため、住民異動届提出時に手渡す各種申請書類に「建物管理（予定）者届（仮）」等を同封する仕組みを検討します。

(2) 相談体制の整備等

所有者等は、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいかわからずに困っている方も多くいます。本町は、そのような方々が気軽に相談できるパートナーを目指し、空家の所有者等からその活用の手法や支援制度等についての問い合わせは、総務部企画財政課が総合窓口として対応します。

また、専門的な内容の相談には、庁内の関連部署や民間事業者等、外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように町の相談体制を整備します。対応した内容については、経過等を記録し、関係部署、関係団体で情報を共有します。

さらに、相続をはじめとする法律相談や、住まいに関する悩み等、専門家による相談会等を実施します。

空家等総合窓口においては、主に以下の項目について情報提供等の支援を行います。

【空家について】

- 空家のままにしておくのはいけないことなのか
- 相続したがそのままになっている・困っている
- 「空家対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 宇治田原町から通知が届いたがどう対応すればいいのか 等

【維持管理について】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 遠方で管理ができないため管理業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- 宇治田原町内に巡回管理業者・リフォーム業者はいないか 等

【利活用方法について】

- 売りたいので、宇治田原町内の業者団体や窓口を教えてください
 - 貸したいので、宇治田原町内の業者団体や窓口を教えてください 等
-

空家セミナー・空家相談会の開催

本町では、(公社)京都府宅地建物取引業協会と共催で「空家セミナー」・「空家相談会」を開催しています。

セミナーでは、京都移住コンシェルジュや空家バンク協力事業者等による相談コーナーを設け、所有者等に向けて空家の利活用に関する相談を行っています。今後も空家の適正管理や相続問題等についてもテーマを広げて実施する予定です。



(3) 自治会・空家管理事業者等と連携した空家管理

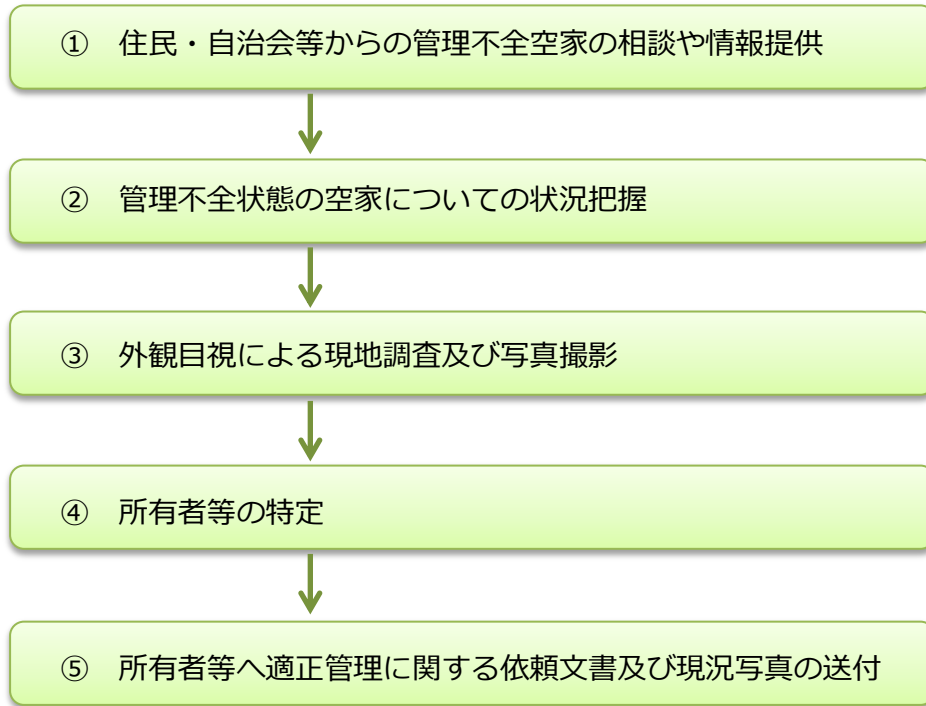
空家が放置されたまま管理不全な状態になることを防止するため、町内の自治会や空家管理事業者、シルバー人材センター等と相互に連携・協力し、所有者等による空家の適正管理を促進します。

町が所有者等から空家の管理について相談を受けた際、空家管理ができる団体・事業者等の情報を提供し、空家の見回り・目視点検、除草・植木の剪定、清掃、小修繕等の所有者等による適正管理を推進します。

(4) 管理不全状態の空家に対する初期対応

地域の住民や自治会等から管理不全状態の空家の相談や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等による空家の適正管理の促進に努めます。

図表 18 : 【管理不全状態の空家に対する初期対応】



第2節 空家の活用を促進する措置の構築

(1) 空家の利活用に向けた誘導・支援等

① 「宇治田原町空家バンク」の充実

空家の中には、建物の状態や敷地等の条件が良いにも関わらず、所有者等に不動産活用のノウハウがなく、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、利活用されないままとなっている物件も多くあります。

本町では、空家の所有者と移住・定住者等との間で必要となる情報の円滑な提供とコーディネートを行うことを目的に、「宇治田原町空家バンク」を設置し、所有者へ登録の案内を実施しています。

また、今後は、町内の空家の情報を登録・紹介するだけにとどまらず、町への移住・定住促進のための様々な施策に活用するため、空家バンクの充実を図ります。

② 空家利活用セミナー・相談会の開催

前出の「宇治田原町空家バンク」と同様に、民間事業者等、専門家団体と協力して空家利活用セミナーや相談会を開催し、空家の所有者等を対象に不動産流通に乗りやすくするノウハウ等を具体的に詳しく紹介していきます。

③ 円滑な移住定住のための理解の醸成

移住希望者に対しては、移住後の地域コミュニティへ受け入れるような助言・情報提供を行い、地域の社会・経済活動への参加に向けた支援を行います。

また、地域の自治会等に対しては、移住者の受け入れに関する説明等を行い、積極的な推進のための理解の醸成を促していきます。

(2) 様々な用途への利活用の推進

① 農泊・民泊等の利活用モデル事業の実施

町では、空家を活用したモデル事業として、茶畑が広がる本町の風景や「日本緑茶発祥の地」という町の歴史・伝統・文化について、国内外への知名度を高め、地域の活性化につなげるため、町内にある農家住宅等の空家を使った農泊・民泊等の事業を検討します。

また、あわせて、カフェや物販・飲食等への活用を検討・推奨し、人の交流や地域産業の振興につなげていきます。

② 工業団地内の企業従業員向け宿舎としての活用

町では、町内にある工業団地内にある企業の従業員向け宿舎等として、町内の空家等の活用を検討します。

町内の空家等を活用することで、以下のようなメリットが見込まれます。

【企業従業員向けの宿舎としての活用メリット】

- 企業側には、新たな投資を抑えながら福利厚生を充実することができ、また、町外から通う社員の通勤時間の短縮等もメリットが見込まれます。
- 所有者は企業に賃借することで安定的な収支が見込まれ、安心感があります。
- 現在は町外から通う就労世帯の町内への定着に繋がります。

③ お試し住宅の実施

町では、移住・定住促進を目的として、町外からの移住希望者を対象に、一定期間、本町の気候・風土・日常生活を体験できる施設として、町内にある空家を活用した「お試し住宅」(※)の整備・推進を検討します。

※：町内にある利活用可能な空家を町が移住体験住宅として借り上げ、必要な修繕等を行ったうえで、移住者希望者等へ一定期間賃貸する事業です。

【お試し住宅のメリット】

- 移住希望者が町での暮らしを体験することで、地域の事情等を感じ、ミスマッチのないスムーズな移住・定住につながります。
- 所有者は町に賃貸することで修繕や維持管理のための負担がなくなります。

④ 地域資源として良好な空家の利活用を検討

まちづくりや地域交流、地域活性化、福祉サービス等の向上のために、町会・自治会やNPO等の市民活動団体、民間事業者等によって、空家を地域の活動拠点（コミュニティスペース、子育て支援施設、社会福祉施設等）として利活用する取組が各地で行われています。

本町においても、地域の状況や個々のニーズを踏まえ、空家の利活用に係るこのような取組を積極的に支援していきます。

また、地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、利活用希望者とのマッチングを図っていきます。

⑤ そのほかの用途の空家の利活用

火災や土砂災害等の自然災害が懸念される地域においては、建物を除却した後の跡地を整備して地域の防災広場として活用する案等、地域の状況に応じた活用方法について検討します。

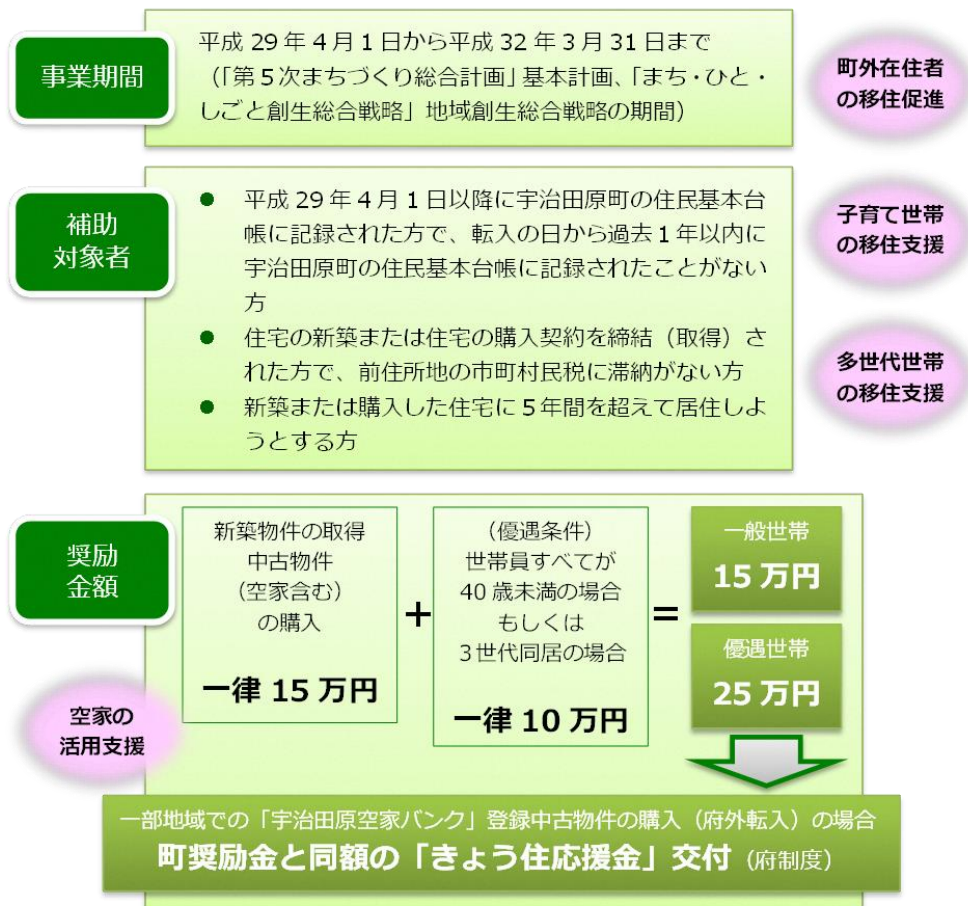
(3) 移住定住支援を通じた空家活用の促進

① 現在実施している主な移住者向け支援制度

ア 「ハートのまち」移住定住奨励金

本町は、「宇治田原町第5次まちづくり総合計画」及び「宇治田原町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げる町の将来目標人口に向けた移住定住施策の一つとして、平成29年4月から、町内の新築・中古物件を取得し移住定住した方に対して奨励金を交付する制度を開始しました。

図表 19：【「ハートのまち」移住定住促進奨励金】



イ 京都府移住促進条例に基づく支援制度

本町は、平成29年6月に京都府から「移住促進特別区域」の指定を受け、府の「京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地活用条例(平成28年3月

25 日京都府条例第 26 号) (以下、「府移住条例」という。) に基づき、移住促進特別区域の指定を受け、町内の空家等と農地を一体的に活用する移住者に対する支援を行っています (空家・耕作放棄地活用移住促進事業)。

なお、これら支援を受けることのできる空家等は、京都府から指定を受けた「移住促進特別区域」(銘城台地区・緑苑坂地区以外) 内の「宇治田原町空家バンク」登録物件に限ります。

図表 20 : 【京都府移住促進条例に基づく支援制度】

支援事業名	内容	対象	支援上限額
移住促進住宅整備事業	移住者が「登録空家」を取得・賃借し自ら居住する目的で行う改修等への支援	登録空家への移住者	180 万円
空家流動化促進事業	所有者が登録空家を移住者に売却・賃貸する際に必要な家財の撤去を支援	登録空家の所有者	10 万円
移住者金利負担軽減事業	登録空家の取得・改修、登録農地の取得のため、各金融機関の融資制度を活用する移住者の金利負担を軽減	登録空家への移住者	平均 融資残高 ×0.5%
きょう住 (ずまい) 応援金	登録空家に対する府外からの移住を奨励する応援金	府外からの登録空家への移住者	25 万円 (町奨励金と同額)
移住支援金事業	首都圏からの移住者に対し、移住に伴う移転経費を支援	首都圏からの登録空家への移住者	10 万円
不動産取得税の軽減	登録空家 (家屋・土地)・登録農地を取得した移住者への税の軽減	登録空家・農地の取得 (移住) 者	税率 1/2 (3%→ 1.5%)

② 今後実施を検討するもの

町では、前述のとおり、空家への移住や流動化促進につながる支援制度を創設し、同制度の利用者を増やす施策を進めています。今後も、この制度の周知・普及を行うとともに、次のような支援策の検討を行い、町への移住定住と町の活性化を促すための施策の推進に努めていきます。

ア 農泊・民泊の推進に向けた支援策の検討

町の空家対策のモデル事業として位置づけている、農泊・民泊の推進のための国や京都府の交付金事業（※）を活用した支援策の検討を行います。

※：京都府空家農地一体活用事業

登録空家及び登録農地を一体的に活用する事業（登録農地を農地以外のものにして活用する事業を除く。）であって、当該登録空家及び登録農地に係る移住促進特別区域における移住の促進及び地域の活性化に寄与する事業をいいます。

- 登録空家・登録農地：移住促進特別区域内において空家（農地）の活用を行うために必要であるとして登録された空家（農地）。
- 登録農地の取得又は賃貸に当たっては、農地法の要件を満たす必要があります（効率的利用、一定の面積の経営、周辺の農地利用への支障等。）
- 移住促進特別区域：空家・農地を活用して移住者を積極的に受け入れようとする地域（移住促進条例に基づき指定）で、本町は平成 29 年 6 月 30 日に指定されました。

【空家農地一体活用事業の想定事例】

- 体験農園付き農家民宿又は農家レストランの開設
- 滞在施設付きの市民農園（クラインガルテン）の開設 等

イ Uターン向けの移住定住促進に向けた支援策の検討

全国的に見れば、出身地以外で暮らす若者層の間にも、出身地に愛着がある等の理由でUターン希望者は少なくなく、地元での仕事・住居等が確保されれば、Uターンが実現する事例もあります。全国では、Uターン者向けに、域内の空家

情報等の周知や、若者の定住促進事業を行っている自治体もあり、本町の特性に合わせた U ターン向けの移住定住促進に向けた支援策の検討を行います。

第3節 特定空家等に対する措置のルール化

前述のとおり、本町では、管理不全化した空家等については、まず、所有者等の特定や情報提供、所有者等自身による除却を促すための支援制度を検討します。

管理不全化した空家等のなかでも、特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、本町では地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる必要があります。

そこで、町では、特定空家等について、空家法に基づき、宇治田原町空家等対策協議会（46 頁参照・以下同じ）等の意見を聴取しながら、行政による指導のあり方等について検討を進めていきます。

特定空家等の判断及び措置、その他の対処に際しては、「国のガイドライン（※）」の内容や「地域の実情」等を十分に考慮し、判断については慎重に対処する必要があります。そのため、宇治田原町空家等対策協議会において十分検討と協議を行い、宇治田原町長が認定します。

- ※ : 平成 27 年 5 月 26 日の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行に伴って、国土交通省から『「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）』が公表されています。なお、当該ガイドラインにおいても、特定空家等の判断及び措置においては、「地域の実情」に応じて行うことが記載されています。

(1) 宇治田原町特定空家等判断基準

空家の物的状態が、空家法における特定空家等の定義で示す状態であるか否かの判断に際しては、本町の地域の特性を考慮した「宇治田原町特定空家等判断基準表」により判断することとします。

図表 21：【宇治田原町特定空家等判断基準表（1）－1】

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

	確認項目	判断基準	チェック欄	点数
I	建物の傾斜	基礎の 不同沈下	基礎に不同沈下はない、または、建物の傾斜が1/60未満	0
			基礎に不同沈下があり、建物に1/60～1/20の傾斜が認められる	20
			基礎に不同沈下があり、建物に1/20超の傾斜が認められる	40
		柱の傾斜	柱に傾斜はない、または、建物の傾斜が1/60未満	0
			建物に1/60～1/20の傾斜が認められる	20
			建物に1/20超の傾斜が認められる (2階以上の階のみ傾斜している場合も同様)	40
		一見して建物が倒壊している	100	
	基礎及び土台	基礎	基礎に破損はない	0
			基礎の一部に、ひび割れ等の破損がある	20
			基礎に多数のひび割れ、局所的な破壊、仕上げモルタル剥離、脱落が生じており、崩壊のおそれがある	40
		土台	土台となる木材や緊結金物に腐朽・破損はない	0
			土台となる木材が腐食し断面欠損(断面過半未満)が発生している	20
			土台となる木材が腐食し著しい断面欠損(断面過半)が発生している、または、緊結金物に著しい腐食がある	40
		基礎及び土台	基礎と土台等にずれはない	0
			土台等が基礎幅をはみ出さない程度にずれが生じている	20
土台等が基礎幅をはみ出す程のずれ、脱落又は遊離が生じている			40	
構造上主要な部分	構造耐力上主要な部分	柱、はり、筋かいに破損はない	0	
		柱、はり、筋かいに局部的なひび割れや破損がある	20	
		柱、はり、筋かいに亀裂や変形がある、または、柱とはりにずれが発生している	40	
II	屋根ふき材、ひさし又は軒等の破損	屋根のふき材、不陸(*)	屋根の変形はない、ふき材にも腐朽・破損はない	0
			屋根瓦など、ふき材の一部にずれがあり、雨漏りが生じている	15
			屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材の一部が実際に脱落している、又は屋根が著しく変形している	30
		軒の傾斜、裏板・垂木等(*)	軒の変形や裏板、垂木等に腐朽・破損はない	0
			軒の垂れ下がり、裏板・垂木等が腐朽している	15
			軒の垂れ下がり、裏板・垂木等が腐朽し、一部が脱落している	30
	雨樋	雨樋に破損はない	0	
		雨樋の破損などにより、雨樋が垂れ下がっている	15	
		雨樋の破損などにより、実際に脱落している	30	

図表 22：【宇治田原町特定空家等判断基準表（1） - 2】

項目	確認項目	判断基準	チェック欄	点数	
II	外壁 外壁下地 (*)	外壁に破損はなく、下地は露出してない		0	
		外壁のひび割れや仕上げ材のせり上がりなど、外壁の一部に破損があり、下地が一部露出している		15	
		仕上げ材の一部が剥がれ下地が露出するなど外壁が著しく破損しており、下地が露出している		30	
	外壁 外壁 (*)	外壁に破損はない		0	
		外壁を貫通する局所的な穴が生じているが、雨・風等の侵入のおそれはない		15	
		外壁を貫通する穴が生じている		30	
	屋上階段・ バルコニー	屋上階段・ バルコニー (*)	屋上階段・バルコニーに目視で確認できる腐朽・破損はない		0
			屋上階段・バルコニーの一部に腐朽・破損がある		15
			屋上階段・バルコニーに多数のひび割れや破損、脱落、傾斜している状態を確認できる		30
	門又は塀	門又は塀 (*)	門又は塀に破損はない		0
門又は塀の一部に破損がある				15	
門又は塀に多数のひび割れや破損、傾斜している状態を確認できる				30	
III	擁壁 (*)	擁壁の変状(クラック、はらみ、水の流出、水抜き穴詰まり等)は認められない		0	
		擁壁の一部に変状が認められる		20	
		擁壁に顕著な変状が認められ、倒壊等のおそれがある		40	
	その他	看板・給湯設備・空調設備・テレビアンテナ等(以下「その他設備」という。)に破損、脱落、転倒のおそれはない		0	
		その他施設に不朽・破損がある 具体的内容 ()		15	
		その他設備に不朽・破損があり、破損、脱落、転倒のおそれがある 具体的内容 ()		30	
① 合計					

②周辺への影響、危険の切迫性の有無(左記が認められる場合「○」を記入)	
※周辺への影響、危険の切迫性があると判断した場合、理由を記入	

(注1)各項目とも「該当なし」又は「確認不可」の場合、「0点」を選択する。

(注2)対象空家等が道路に面している場合、(*)の確認項目については、最も上位のランクにチェックが入った際に、崩落・剥落等による危険性を考慮し、点数を各20点加算する。

判定	①が「100点以上」で、②が「○」の場合、「特定空家等」と判定 ①が「100点以上」で、②が「×」の場合、又は①が「50点以上99点以下」で、②が「○」の場合、「要観察空家等(※)」と判定
----	---

※要観察空家等

特措法第12条に基づく助言を行い、所有者等に適正管理を促す。なお、助言を行った後、一定期間改善がみられない場合、特定空家等に関する検討を行う。

図表 23：【宇治田原町特定空家等判断基準表（2）】

判断基準(2) 放置すれば、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障のおそれがある状態

区分	判断基準		① 事象の有無	②周辺への 影響、危険 の切迫性
	調査項目	不良損箇所等の状況		
衛生上有害	建築物・設備 等の破損	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。		
		住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。		
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。		
		放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。		
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。		
		ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
景観上支障	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根や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。		
		多数のガラスが割れたまま放置されている。		
		看板等が原型をとどめず、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。		
生活環境の保全上支障	立木が原因で、放置することが不適切な状態	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境し、近隣の住民又は建物等に被害を生じさせる可能性がある。		
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
		立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
		立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。		
	動物が原因で、放置することが不適切な状態	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。		
		動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。		
		敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。		
		大量の害虫等が発生している。		
		住み着いた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。		
		シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。		
建築物等の管理等が原因で、放置することが不適切な状態	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			

※周辺への影響、危険の切迫性があると判断した場合、理由を記入

(注3)「不良損箇所等の状況」欄に記載する事象が認められる場合、「①事象の有無」欄に「○」を記入する

(注4)「①事象の有無」欄に「○」が記入された項目で、「周辺への影響、危険の切迫性」が認められる場合は、「②周辺への影響、危険の切迫性」欄に「○」を記入し、判断理由を記入する

判定	①及び②が「○」の調査項目がある場合、「特定空家等」と判定 ①が「○」で、②が「×」の場合、「要観察空家等」と判定
----	--

(2) 特定空家等に対する措置の手順の明確化

特定空家等と判断した場合には、以下の手順により、空家法に基づく措置を実施します。しかしながら、これらの措置については、強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、その都度、宇治田原町空家等対策協議会で慎重に検討したうえで判断します。

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者自らが所有する空家の状態を把握していない可能性や、空家を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家の所有者であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家の現状を伝えるとともに、当該空家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等、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、記録します。

また、場合によっては、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行います。

② 立入調査

宇治田原町長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者に、空家と認められる場所に立ち入って調査を実施することができます。

立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れる等して詳しい状況を調査し、また、必要に応じて、内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する場合に実施します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすれば、どのような内容の措置を講ずるべきか等を確認めようとする場合にも実施します。

一方、当該空家の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しません。

なお、立入調査を行おうとする場合には、その5日前までに、当該空家の所有

者等にその旨を通知します。しかし、所有者等に対し通知することが困難である場合はこの限りではありません。

③ 措置

以下の手順により、空家法に基づいて措置を実施します。

図表 24：【宇治田原町 特定空家等に対する措置の具体的な手順の例】

助言又は指導【第 14 条第 1 項関係】

- 当該特定空家等の状況が改善されていない場合、宇治田原町長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて「(1) 宇治田原町特定空家等判断基準①」で検討した「破損箇所等の状況」又は立入調査により把握した状況について改善を講ずるよう助言又は指導を行います。
- 宇治田原町長が助言又は指導を行った場合、空家等対策推進本部会議（47 頁参照・以下同じ）及び宇治田原町空家等対策協議会（46 頁参照・以下同じ）で当該助言又は指導の内容を報告します。

勧告【第 14 条第 2 項関係】

- 宇治田原町長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行います。
- 勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会から勧告の要否及び勧告内容について意見を求めます。
- 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例（※）が適用されなくなることから、税務担当課と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。
- 宇治田原町長が勧告を行った場合、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会で当該勧告の内容を報告します。

命令【第 14 条第 3 項関係】

- 宇治田原町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じます。
- 命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会から命令の要否及び命令内容について意見を求めます。
- 宇治田原町長は、命令する場合においては、空家法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施します。
- 宇治田原町長が命令を行った場合、空家等対策推進本部が会議及び宇治田原町空家等対策協議会で当該命令の内容を報告します。

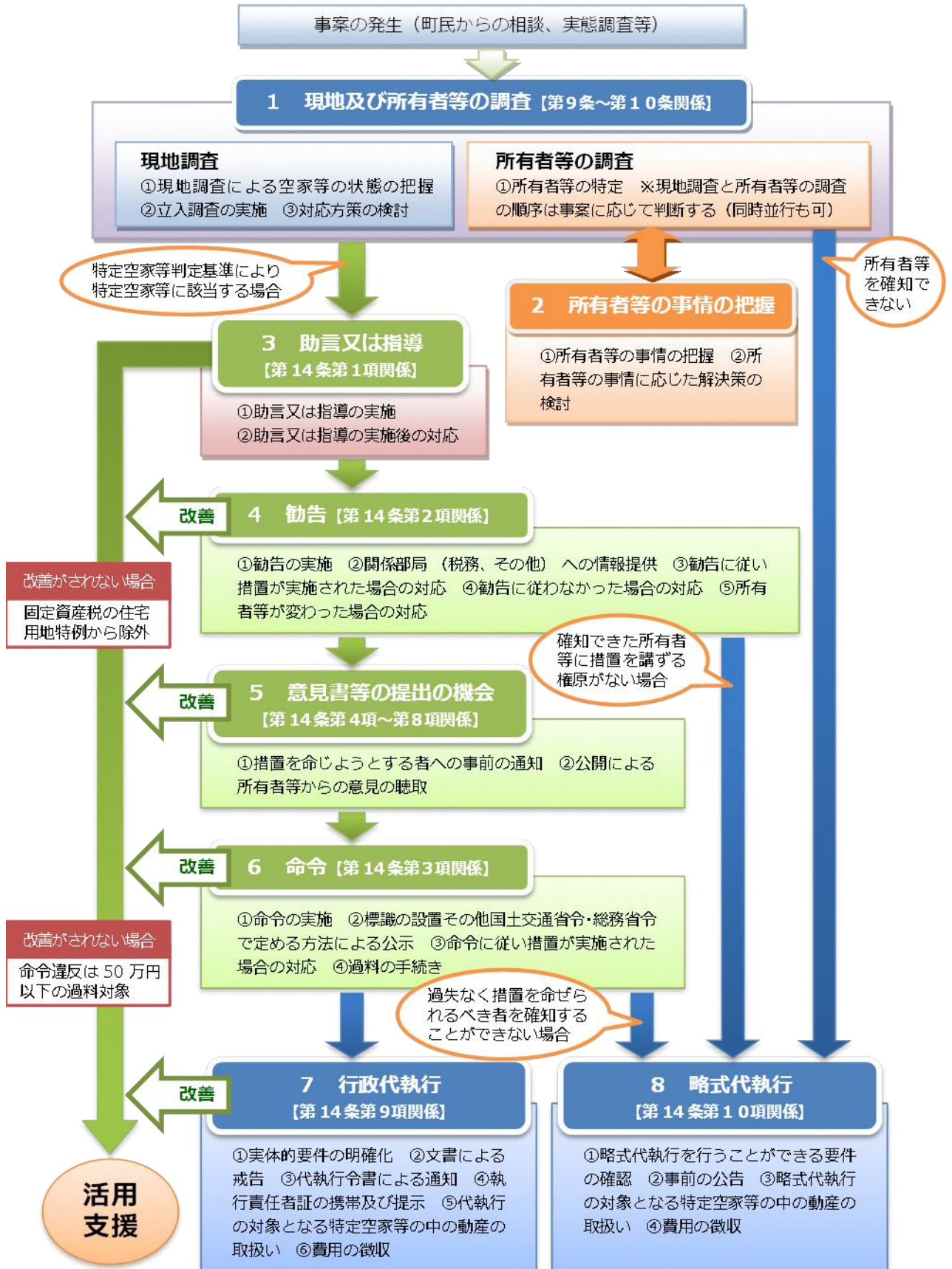
行政代執行【第 14 条第 9 項関係】

- 宇治田原町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行います。所有者等が確知できない場合は、空家法第 14 条第 10 項の規定に基づき実施します。
- 代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会から代執行の要否及び代執行内容について意見を求めます。
- 宇治田原町長が代執行を行った場合、空家等対策推進本部会議及び宇治田原町空家等対策協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告します。

※： 空家法第 14 条第 2 項の規定に基づき、市長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外します。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² までの部分	課税標準×1/6	課税標準×1/3
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² を超える部分	課税標準×1/3	課税標準×2/3

図表 25：【宇治田原町 特定空家等に対する措置のイメージ図】



第4節 空家に係る相談体制の充実

(1) 将来的な相続に関する相談会やセミナー等の開催

相続問題は空家発生の大きな要因の一つですが、これは、生前に所有者等と相続人との間で、将来的な話し合いや意思確認等が十分になされていなかった場合が多く見受けられます。

本町では、将来的な相続に関する生前相談や事前の準備（所有者等が認知症になった場合に備える成年後見制度、遺言書の作成等）の必要性を広めることを目的とした相談会やセミナー等を適宜実施します。

解説（相続登記について）

相続登記とは、相続が発生した場合の登記名義人の変更をいいます。例えば、お住まいの家の登記上の名義は、もう何十年も前に亡くなった祖父母のままだった、という場合等も考えられます。もし、相続登記を完了していないと、相続された家を売却したり、お金を借りるために不動産を担保に入れることができません（生前に売却契約を行っていて、登記する前に亡くなった場合等を除く）。また、相続されてから時間が経過すればするほど、相続登記をしたい時に、思わぬ費用や手間がかかるおそれがあります。

【相続登記を長期間しなかった場合のリスクについて】

登記名義を書き換えるまでの間は、その家は相続人全員の共有になります。その時点の相続人の誰かが亡くなると、亡くなった方の所有権利は、亡くなった方の相続人に相続されます。相続登記を行う場合には、全員の同意が必要になりますが、長期間放置することで、新たな相続が発生する度に同意が必要な方が増えていき、大変な手間が生じる可能性があります。

【相続登記が長期化するケースの例】

- 遺産分割協議が未了のままである、又は共有することになった相続人同士で、売却するか保有するか等の意思統一が取れない。
- 法定相続人自身が、自分が相続していることを知らない、法定相続人が存在しない。又は相続人が全員相続放棄した等のケース等。

(2) 空家の予防に関する相談体制

① 近隣に居住していない所有者等への相談対応

所有者等が高齢のために病院や介護施設に入院・入所している場合や、遠方に住んでいる場合等、近隣に居住していない場合は、地域福祉活動や自治会等との連携により、管理方法や活用方法等について相談する機会を提供します。

② 地域見守り活動を通じた単身高齢者世帯等への啓発活動の実施

単身高齢者世帯や高齢者世帯に対し、社会福祉協議会、民生委員、自治会等と連携して、安否確認等の地域見守り活動を推進します。

また、地域福祉活動との連携によって、高齢者の日常的な生活の場での支援、状況把握に応じたアウトリーチ活動のなかで、将来、空家になる可能性のある高齢者の住まいの問題を把握し、所有者と家族との間で将来的な相続に関する話し合い等を推奨していきます。

③ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度の税制改正により創設された、相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）について、所有者等に積極的に周知を行います。

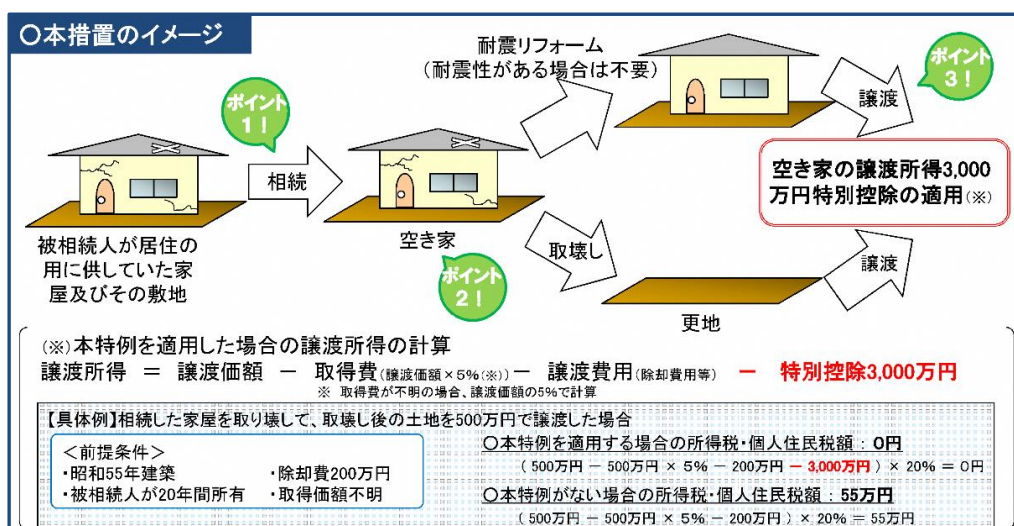
解説（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について）

不動産を売却して利益が出た場合、その利益から所得税等が必要になります。

ご自身が住んでいるマイホームを売却した場合には、所得税等について、居住用財産の3,000万円特別控除が受けられますが、相続された方がその家に住まわれておらず空家になっている場合には、相続した家を処分したくとも、売却時の税負担のため、早期売却のメリットを感じない場合もあります。

そこで、平成28年の税制改正によって、空家を相続した日から3年以内に、相続された空家を取り壊して売却するか、耐震リフォームをした後に売却する場合に3,000万円の特別控除を受けられることになりました。

出典：財務省・国土交通省



空家の譲渡所得の特別控除の適用をつけるための主な要件は、以下の5つです。

- ① 昭和56年（1981年）5月31日までに建築された戸建住宅。
- ② 被相続人が一人暮らしをしており相続発生後に貸付や居住等していない空家であること。
- ③ 相続開始から3年後の12月31日までに譲渡した場合であること。
- ④ 耐震基準を満たすリフォームをした家屋とその敷地、もしくは家屋を解体した土地を譲渡した場合であること。
- ⑤ 譲渡対価が1億円以下の場合であること。

本制度の適用期限は、「平成28年4月1日から平成31年12月31日迄」となっています（平成29年12月時点）。

第5章 検討・推進体制

第1節 推進体制の整備

(1) 宇治田原町空家等対策協議会【法定協議会】の設置・運営

空家法第7条においては、「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会」の組織化を、市町村が任意に行うことができると定めています。

本町では、平成29年度に「宇治田原町空家等対策計画策定協議会」を設置し、本計画の策定及び推進に関する事項に関して協議を行いました。

この「宇治田原町空家等対策計画策定協議会」を基礎として、平成30年度以降に、空家法第7条に基づく「宇治田原町空家等対策協議会」の設置・運営を行い、本計画にある空家対策について、外部の有識者等と協議を行いながら進めていきます。

【空家等対策協議会において今後協議する事項（予定）】

- 空家等対策計画の更新及び対策の実施に関すること
- 空家の予防、所有者等による適正管理に関すること
- 空家の利活用に関すること
- 特定空家等に対する措置の方針に関すること
- その他空家対策に関して必要な事項

(2) 空家等対策推進本部会議

庁内の各担当課からなる「空家等対策推進本部会議」を設置し、外部組織での協議内容の検討のほか、空家への対策に係る横断的な協議を行っています。

図表 26：【空家等対策推進本部会議 組織体制】

分類		具体的な内容	担当課	
特定空家等対策	防災安全	防災上の特定空家等への対応	総務課	安心安全係
	固定資産税	固定資産税の住宅用地特例の措置	税住民課	資産税係
	都市計画	特定空家等撤去等	建設環境課	都市計画係
	環境	生活衛生面の特定空家等への対応	建設環境課	環境係
空家活用	観光	観光を目的とした農家民泊、カフェ等への活用	産業観光課	商工観光係
	産業	サテライトオフィスとしての利活用	産業観光課	商工観光係
	農地活用	田舎暮らし希望者への農地に関する相談・対応	産業観光課	農林係
	社会福祉 地域福祉	社会福祉施設、地域福祉活動等への活用、空家予防啓発（高齢者見回り活動）	福祉課	社会福祉係
総括		総括、空家対策計画策定、移住定住、ワンストップ窓口	企画財政課	地方創生推進係

第2節 外部関係団体及び地域との連携

(1) 国の方針及び法令等との整合

今後の本町の空家対策については、空家法及び空家法に基づく基本指針、その他法令等の国が示す方向性との整合を図りつつ、必要な対策を講じることとします。

(2) 京都府との連携

空家法では、空家法に基づき市町村が講ずる措置について、都道府県が当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村間相互の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めること（第8条）及び、市町村が都道府県知事に対して情報の提供、技術的なその他必要な援助を求めることができる旨（第6条第4項）を定めています。

こうしたことから、今後も京都府との連携を密にし、適切な空家への対策を進めていきます。特に本町の組織・人員体制や財政事情等により、技術的・予算的に対策が難しい内容が生じた場合には、京都府に対して積極的に必要な援助を求めつつ、その解決に努めることとします。

(3) 地域住民との連携

周辺に悪影響を与えている空家等は、地域にとって安全や景観における様々な問題を発生させる原因となります。

そこで、本計画で掲げる所有者等による適切な管理の促進にあたっては、放置された空家等を地域の課題として捉え、自治会等と連携した適正管理の意識啓発や、空家等の情報収集等、自治会等と連携した対策を行います。

また、空家等は、除却後の跡地も含め、活用の仕方によって、地域で不足している様々な機能を補完する有力な資源となります。一方で、町が取り組みを進める様々な用途への利活用や移住定住の推進にあたっては、移住等を受け入れる地域における理解の醸成が必要不可欠となります。

そこで、本計画で掲げる利活用の促進にあたっては、自治会を中心とした地域と、町と所有者等が相互に連携を図り、地域の状況に応じた利活用の取り組みを進めていきます。

(4) 民間事業者との連携

不動産流通における空家の売買、賃借等による活用という側面では、町の持つ情報だけでは対応が難しく、また、行政機関による斡旋ができないという根本的な課題があります。

こうしたことから、「宇治田原町空家バンク」制度でのコーディネートを一皮切りに、民間事業者の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。

このため、宅地建物取引業協会をはじめとする民間事業者等との連携を強め、町・民間事業者等の双方が持つ情報や機能を連携・補完させつつ、対策を進めていきます。

図表 27：【民間事業者・地域との連携】

関係団体等	連携及び協力
宅地建物取引業者	「宇治田原町空家バンク」制度におけるコーディネートの充実 不動産流通における空家の売買、賃借での情報共有・相談機能の拡充等
弁護士・司法書士・ 土地家屋調査士・ 不動産鑑定士等	相続に関する相談及び調査 財産の所有権移転手続き 利活用の相談等
建築士	空家の修繕、改善、耐震判断等の技術的な対応等
民生委員	高齢の所有者に対する住まいや相続の相談・情報提供等
福祉事業者	福祉施設の利用者等に対する住まいや相続の相談・情報提供等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	意識啓発、空家情報の提供、利活用の推進等

第3節 その他空家対策の実施に関して必要な事項

(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新

住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、また、現在ある空家の管理不全の状態が継続することによって、町が対策を行う必要のある空家は今後も発生し続けることが予想されます。そのため、新たに発生する空家に対応するため、自治会からの情報等を活用した継続的な実態調査や、空家情報の整備・更新、空家情報の活用体制を整備することが必要となります。

町では、今後も空家対策の一つとして、空家調査を継続的に行い、将来にわたって町の空家の実態把握と空家問題の解消に努めていきます。

(2) 本計画の評価・検証

本計画期間中は、町内における空家の管理状況の推移、空家数の増減状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な進行管理を行います。その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて内容の変更を検討します。

その際には、宇治田原町空家等対策協議会及び空家等対策推進本部会議で協議します。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	1
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】	8
3. 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】	9
4. 「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】	10
5. 宇治田原町空家不良度判定表.....	12
6. 特定空家等措置手順.....	13
7. 所有者等の特定について.....	27
8. 立入調査の手引き.....	34
9. 宇治田原町空家等対策計画（案）提言.....	53
10. 宇治田原町空家等対策計画 策定経過.....	56
11. 宇治田原町空家等対策計画策定協議会設置要綱.....	57
12. 宇治田原町空家等対策計画策定協議会 委員名簿.....	58

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

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っ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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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的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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

3. 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
 - ・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応に関する事項
 - (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

4. 「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】

<p style="text-align: center;">「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】</p>	<p>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きについて、参考となる考え方を示すもの。</p> <p style="text-align: center;">第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p style="text-align: center;">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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p style="text-align: center;">第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>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</p> <p>2. 「特定空家等」に対する措置」の事前準備</p> <p>(1) 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行っ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。 <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <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する。 <p>(3) 特定空家等に関係する権利者との調整</p> <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。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容等の検討</p> <p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <ul 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 <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p> <p>(4) 命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(5) 標識の設置その他国土交通省・総務省令で定める方法による公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示</p> <p>(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6) 費用の徴収</p> <p>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</p> <ul 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に、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。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
 - 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の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。

5. 宇治田原町空家不良度判定表

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点
1	(1)建物の傾き	1 傾きなし	0	
		2 軽度の傾きあり	25	
		3 著しく大きな傾きあり	50	
	(2)外壁の状況	1 問題なし	0	
		2 下地が一部露出	15	
		3 著しく下地が露出又は穴が開いている	25	
	(3)屋根の状況	1 問題なし	0	
		2 一部損傷	15	
		3 穴が開いている又は波打っている	50	
2	(1)窓ガラスの破損状況	1 問題なし	0	
		2 一部	10	
		3 著しい	15	
	(2)窓枠・物干しの破損状況	1 崩れなし	0	
		2 一部	10	
		3 崩壊	15	
	(3)窓・建具等開口部への侵入	1 侵入不可	0	
		2 侵入可能	15	
	(4)テレビアンテナの破損	1 問題なし	0	
		2 問題あり	15	
	3	(1)雑草・樹木の手入れ	1 あり	0
			2 なし	10
3 敷地外			15	
(2)庭の物品・廃棄物		1 なし	0	
		2 あり	15	
(3)獣害・虫害		1 なし	0	
		2 あり	15	
(4)塀・フェンスの状況		1 問題なし	0	
		2 道路側へ傾斜	5	
		3 倒壊の恐れ	15	
		4 倒壊の恐れと道路側へ傾斜	25	
(5)建物が倒壊した場合の影響		1 影響なし	0	
		2 隣接建物へ	15	
		3 前面道路へ	15	
		3 隣接建物と前面道路へ	25	

【不良度判定基準】

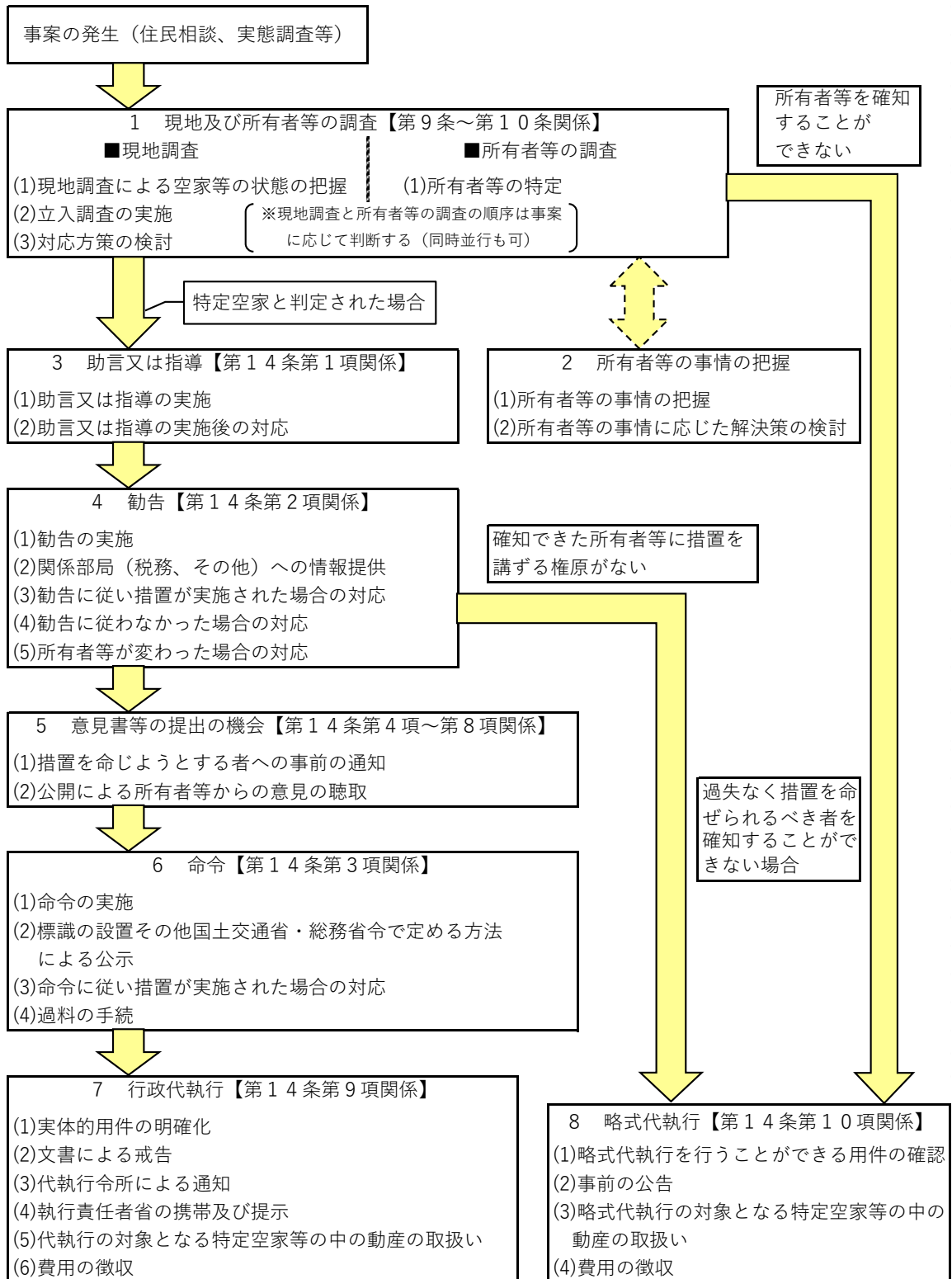
ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	9点以下
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	10～34点
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	35～99点
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は不可能	100点以上

6. 特定空家等措置手順

特定空家等措置手順

宇治田原町

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



1 現地及び所有者等の調査

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

【実施手順】

■現地調査

（1）現地調査による空家等の状態の把握

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

- ① 「立入調査の手引き」の立入調査票に基づき状態を確認する。
- ② 予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害が及ぶ可能性を確認する。
- ③ 悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされている危険等について切迫性が高いか否か等を確認する。

（2）立入調査の実施

外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を確認する必要がある場合に限り実施する。

- ① 法第9条第2項に基づく立入調査を実施する場合は、「所有者の特定」を事前に行う。
- ② 確知した全ての所有者等に対し、5日前までに事前の通知を行う（所有者等に対し通知することが困難な場合は不要）。
※立ち入る日の前日から起算して5日前までに到達するよう発送する。
- ③ 空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示する。

（3）対応方策の検討

- ① 以上による調査の結果を踏まえ、「特定空家等判定基準」により特定空家等に該当するか否かの判定を行う。
- ② ①の結果、特定空家等に該当しないと判断した場合であっても、他法令に沿って必要な措置が講じられる場合がないか検討する。
 - ・現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置
 - ・火災予防の観点からの消防法に基づく措置
 - ・立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置
 - ・災害における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置 など

■所有者等の調査

（1）所有者等の特定

次の方法により所有者等を特定する。

- ・不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- ・住民票情報、戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等
- ・固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報（以下「固定資産税情報」という。）の内部利用
- ・必要に応じて地域住民への聞き取り調査等

対応上のポイント

◆現地調査による空家等の状態の把握

- 法第10条第1項に基づく情報の内部利用は、空家等に該当するか否かの判断においても「法の施行の必要な限度」の範囲内として適用することが可能。
- 長屋等において、一部のみが使用されていない場合には空家等に該当しない。
- すでに倒壊した状態のものや火災等により残材等が残る状態のものも建築物に該当する場合があります、それが使用されていないことが常態であれば空家等に該当する（他法令による対応を含め所管課と協議する）。
- 建築物等を住居としてではなく物品を保管する物置として現に意図をもって使用している場合は、空家等に該当しない。ただし、所有者等が出入りすることが年間を通して無く、あっても数年に一度というような場合は物品を放置しているに過ぎず「物置として使用している」と認められない結果、空家等として認定され得る。
- 相続人不存在で国の管理する建築物になれば、法の対象から除外。

◆立入調査の実施

- 事前通知は、確知したすべての所有者等に対し行う。建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知しなければならない。
- 物理的強制力の行使を伴わない立入調査は、所有者等の承諾は要しない。
- 通知した所有者等のいずれかから明示的な拒否がある場合は、物理的強制力※の行使による立入調査を行う権限まで認められない（倒壊等の可能性の高さや緊急性の高さにかかわらず）。この場合の対処としては、法第16条第2項に基づき過料に処するか、法第14条第1項に基づく助言又は指導を行う。
 ※物理的強制力とは、例えば門扉の鍵を壊したり窓ガラスを割る等の行為が該当する。
 なお、すでに壊れたり割れた状態で容易に立ち入れる場合あるいは門扉や塀を壊さず乗り越えて立ち入るのであれば物理的強制力の行使に当たらない。
- 相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められているが、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。
- 倒壊等の危険があるなどの場合に、門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとすると法の目的が十分に達成できないおそれがあるとき、物理的強制力の行使により立ち入り調査の対象とする空家等を損壊させることのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- 立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当

該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。なお、立ち入った時点において「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

◆所有者等の特定

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

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

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

○電気・ガス・水道の使用状況について、法第10条第3項に基づき事業者に照会できるが、どのような条件を付したとしても事業者側に何らかの応答を義務付けることはできない。

○「所有者等を確知できない場合」とは、たとえば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報などを利用し、法第9条に基づく調査を尽くした場合を想定している。相続放棄の有無や国保等の死亡一時金等の受取人についても、可能な限り調査するのが望ましい。

○氏名は知り得ても所在を知り得ない場合は、「確知できない場合」に含まれる。

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

2 所有者等の事情の把握

【実施手順】

(1) 所有者等の事情の把握

書面、訪問又は電話等の方法で所有者等に連絡し、事情を把握する。

① 当該空家等の現状を伝える。

② 当該空家等に関する今後の改善方策に対する考え、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努める。

(2) 所有者等の事情に応じた解決策の検討

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

◆状況に応じて、相談窓口や活用できる助成制度の紹介等により解決を図る

対応上のポイント

- 危険が切迫している等、速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合には、「3助言又は指導」以降の措置を迅速に講ずることが考えられる。
- 所有者等への連絡の際に、法の「特定空家等に対する措置」について説明することにより、自主的な管理及び改善措置を促す効果が期待できる。
- 所有者の事情及び建築物や敷地等の状況を踏まえた解決策を検討する上で、様々な法制度等に伴う庁内調整等が必要となることが考えられる。そのため、建築、開発、住宅、景観、まちづくり、税務、法務、消防、防災・防犯、環境、水道、福祉、商工、市民、財政部局等の庁内関係部局により、他法令による措置の必要性や指導状況など横断的に情報共有を図り、個々の事情に適切に対応できる仕組み・体制を構築する必要がある。(法第7条に基づく協議会との役割、法第11条に基づくデータベースの作成及び活用方法は、庁内調整を行うために検討すべき事項である。)

<特に配慮すべき調整事項>

① 除却、修繕、建替え、利活用等

空家等の改善における所有者の対応は、除却、修繕、建替え、売却等も含めた利活用など建築に関するものであり、主に関係する部局は建築、開発部局が考えられる。これら関係部局に係る空家等の改善対応において主に注意すべき点を以下にあげる。

1) 敷地が道路に接していない場合 ⇒ 建築部局

- ・ 敷地が道路（建築基準法第42条で定義する道路）に2m以上接していない場合、原則、建替え等の建築行為が行えない。

2) 市街化調整区域に立地している場合 ⇒ 開発部局

- ・ 建築行為に制限がある地域であり、現制度では除却後の第三者による建築行為が行えない場合があるなど、法令による制約が多い。

② 庁内関係部局による指導

空家等に対しては、建築、開発部局による違反指導や税務部局による税金の滞納に伴う財産の差し押さえなど、既に所有者に対する指導等を実施している可能性も考えられる。この場合、各制度における改善指導を適切に実施できるよう、指導の方法、時期、改善内容など十分に連携を図る必要がある。

3 助言又は指導

【実施手順】

(1) 助言又は指導の実施

① 次の事項について、所有者等に分かりやすく説明する。

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

② ①を踏まえ、次の事項について、所有者等に告知する。

口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由

※そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物等の除却を除く（法第14条第1項括弧書き）。

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

- ・当該助言又は指導の責任者
- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者へ報告すること
- ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、町長は勧告を行う可能性があること
- ・町長が勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることになること

③ 確知できた所有者等全員に対し行う。

(2) 助言又は指導の実施後の対応

① 助言又は指導に従い措置を講じた場合、当該措置が完了したことを確認する。

- ・現地確認（可能ならば所有者等立会で実施）を行い、履歴を記録する。
- ・必要に応じて所有者等から報告書を提出させる。

② 助言又は指導に従わなかった場合、再度助言又は指導の実施か勧告を検討する。

対応上のポイント

○助言又は指導は、口頭によることも許容され、電話での対応も含まれる。なお、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、電話対応記録ではなく、措置の内容を明確に記述した書面で行うことが望ましい。

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

○不動産登記簿上の所有者等が死亡している場合、まず相続人の把握をすすめ、確知

できた相続人全員に対し助言又は指導、勧告を行う。相続人を確知できない場合は、略式代執行措置を講ずるか民法に基づく財産管理人の申立てを行うか等の対応も考えられる。

4 勧告

【実施手順】

(1) 勧告の実施

① 次の事項を書面（ガイドライン参考様式2）により明示する。

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・措置の期限

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

② 措置の履行に係る猶予期間は、物件の整理や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とする。

③ 確知できた所有者等全員に対し勧告を行う。

④ 確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。

- ・郵送の場合は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。
- ※勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達方法を選択する。

(2) 関係部局（税務、その他）への情報提供

当該特定空家等に対する勧告に係る情報をデータベースに入力するなどして、速やかに税務部局その他関係部局に提供し、情報を共有する。

(3) 勧告に従い措置が実施された場合の対応

- ① 所有者等から完了の報告を受け、勧告を撤回する（必要に応じて書面で行う。）。
- ② 現地調査を実施し、措置が実施されたことを確認する（書面により報告を受ける場合は参考様式第3号を応用する。）。
- ③ 措置が実施され勧告を撤回した旨の情報をデータベースに入力するなどして、速やかに税務部局その他関係部局に提供する。

(4) 勧告に従わなかった場合の対応

- ① 相手方が勧告に従い措置を講ずる意思の有無、正当な理由の有無を確認する。
※単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならない。
- ② ①の状況を踏まえ、再度勧告を行うか、命令を行うか判断する。

(5) 所有者等が変わった場合の対応

◆勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが売買等された結果、一部の所

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

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

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

対応上のポイント

- 「相手方が当該勧告の内容を了知し得る場所」とは、たとえば相手方の郵便受け等。
- 勧告の措置の内容が敷地内の小屋や倉庫等のみの場合でも、当該「特定空家等」の敷地は住宅用地特例から除外される。
- 地方税法上の賦課処分は行政不服審査法に基づき町長に対し不服申立てが可能。固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外された点について地方税法に基づく不服申立てを提起された場合には、それに対応するのは町の税務部局となる。
- 法に基づく特定空家等に対する勧告は、空家法に基づく権利・義務の変動を相手方に生じさせるものではないため、勧告にあたり弁明の機会付与は不要とされている。
- 勧告に係る措置が講じられ、特定空家等に該当しなくなったときは、当該特定空家等の所有者等に対し勧告を撤回した旨が分かるよう通知する必要がある。
- 勧告に係る措置を行う権限がない所有者等に対して命令を行うことはできない。所有者等が複数人いる場合であって、すべての所有者等に権限がない又は確知できない場合には、法第14条第10項による略式代執行を検討する。建物所有者と土地所有者が異なる場合であって、土地所有者のみ確知でき、かつ、当該土地所有者に権限がない場合も同様となる。

5 意見書等の提出の機会

【実施手順】

(1) 措置を命じようとする者への事前の通知

次の事項を書面（ガイドライン参考様式3）により通知する。

- ・命じようとする措置の内容（勧告に係る措置）
- ・措置を命ずるに至った事由
- ・意見書の提出先及び提出期限

※行政手続法第15条第1項（聴聞の通知の方式）を踏まえ、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 公開による所有者等からの意見の聴取

- ① 命令に係る通知書を交付した日から5日以内に請求があった場合に行う。

※交付日の翌日から起算して5日以内。

- ② 所有者等から請求があった場合、次の事項を意見聴取の期日の3日前までに通知及び公告する。
- ・命じようとする措置
 - ・意見の聴取の期日及び場所
- ※通知は意見聴取日の前日から起算して3日前までに相手方に到達しなければならない。
- ③ 措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求め、公開による意見の聴取を行う。
- ・措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際し、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出させることができる。
 - ・町長は、意見聴取の円滑な進行のため、承認の人数を制限し、また証拠の選択をさせることは差支えない。

対応上のポイント

- 命令については、勧告に対し正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合に実施できるとされており、確知している所有者等全員のうち「正当な理由の無い、措置を行う権原がある者」に対して行う。単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならない。
- 土地所有者に措置を行う権原がある場合とは、特定空家等に該当する「立木その他の土地に定着する物」の所有権を土地所有者が有している場合等が該当する。
- 命令の対象者が「非公開による意見の聴取」を希望した場合には、希望に沿って非公開とすることを妨げない（法第14条第6項は命令の対象者が自己に有利となる意見を表明する機会を付与することを目的とするものであることから）。傍聴者の取扱いについては特段の定めはないので、町において判断する。

6 命令

【実施手順】

(1) 命令の実施

- ① 次の場合において、法第14条第3項の規定に基づき命令を実施する。
- ・事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合
 - ・事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見の聴取の請求がなかった場合
 - ・意見書又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合
- ② 命令は書面（ガイドライン参考様式4）により行い、次の事項を明示する。
- ・当該命令に係る措置※の内容及びその事由
- ※命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。
- ・当該命令の責任者（法を所管する課の課長等）

- ・措置の期限
 - ③ 命令書には、合わせて行政不服審査法第57条第1項の規定に基づく教示を記載する。
 - ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
 - ・不服申立てをすべき行政庁
 - ・不服申立てをすることができる期間
 - ④ 確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。
 - ・勧告を実施する場合に準じる。
- (2) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
- ① 命令した旨の標識（ガイドライン参考様式5）を設置する。
 - ・標識の設置は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、最も適した場所を選定する。
 - ・標識は、当該命令に係る特定空家等に設置することができる（社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限る）。それ以外で適当な場所があるときは、当該場所の管理者等の了承を得る。

※当該特定空家等に隣接する住民や接道を通行する通行人等に見える場所を選定する。このとき、当該特定空家等の複数面が道路に面している場合には、必要な限度において、各面に標識を設置する等、第三者の視認性を考慮する。
 - ② 次の方法により、命令した旨を公示する。
 - ・町の公報への掲載
 - ・インターネットの利用
 - ・その他町が適切と認める方法
- (3) 命令に従い措置が実施された場合の対応
- ・勧告に係る措置が実施された場合に準じる。
- (4) 過料の手続
- 過料に処せられるべき者の住所地を管轄する地方裁判所に通知する。
- ・違反事実を証する資料（過料に処せられるべきものの住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付

対応上のポイント

○法第16条に規定する過料の徴収手続については、非訟事件手続法の規定による。手続開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には行政庁からの通知を受けて手続が開始される。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべきものの住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行う。

7 代執行

(1) 実体的要件の明確化

- ◆ 次のいずれかの場合は、代執行できることとされている。
 - ・法第14条第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
- ◆ 代執行できる措置として、次の2つの要件を満たす必要がある。
 - ・代執行できる措置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的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内のものとしなければならないこと

(2) 文書による戒告

- ① 代執行をなすにあたり、次の事項を予め文書（ガイドライン参考様式6）により戒告する。
 - ・相当の履行期限
 - ・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
※戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提とし、義務者が自ら措置を行うよう督促する意味を持つことから、履行期限は当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならない。
※戒告を命令と同時に行うことを必ずしも妨げない。
- ② 戒告書には、具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを明確に記載する。
- ③ 戒告書には、合わせて行政不服審査法第57条第1項の規定に基づく教示を記載する。
 - ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
 - ・不服申立てをすべき行政庁
 - ・不服申立てをすることができる期間
- ④ 確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。
 - ・勧告を実施する場合に準じる。
- ⑤ 義務者が義務を履行した場合の対応は、勧告に係る措置が実施された場合に準じる。
- ⑥ 戒告書に定めた期限までに義務者自ら措置を履行しないときは、再戒告によって義務者自ら履行する機会を与えるべきか否か検討する。
 - ・再戒告するか代執行を実行するかは、客観的事情と義務者による履行が期待されるか等の状況により判断する。

(3) 代執行令書による通知

- ① 執行責任者を決定する。

- ② 次の事項を、代執行令書（ガイドライン参考様式7）により義務者に通知する。
- ・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
- ※特定空家等の除却を行う場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出するための猶予を与えることが望ましい。
- ③ 非常の場合又は危険切迫の場合であって、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。
- (4) 執行責任者証の携帯及び提示
- ① 執行責任者に対し、執行責任者証（ガイドライン参考様式8）を交付する。
 - ② 執行責任者証を携帯し、相手方や関係人から求めがあるときはこれを提示する。
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- 特定空家等の中に相当の価値のある動産が存在する場合、次の手続を踏む。
- ・所有者に運び出すよう連絡
 - ・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連絡
 - ・保管期間は法務部局と協議
- (6) 費用の徴収
- 代執行の終了後に、文書（納付命令書）において次の事項を定め、その納付を命じる。
- ・実際に要した費用の額
 - ・納期日
- ※義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に要した費用である。義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

対応上のポイント

- 法第14条第9項の要件を満たせば、行政代執行法第2条の要件の該当性を判断することなく代執行が可能。これは、町長が法に基づく命令に至るまでの過程で行政代執行法第2条の補充性・公益性について十分検討しており、また、命ぜられた措置が履行されないこと自体が著しく公益性に反する状況といえるため。
- 特定空家等の中に残置された動産の保管期間について法の規定はないが、建築物の解体工事の代執行に関し、動産の保管期間を14日とした事例がある。所有者が動産を放棄したときは、廃棄することができる。

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（略式代執行）

(1) 略式代執行を行うことができる要件の確認

次の各要件に該当することを確認する。

- ◆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

※住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、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

① 次の事項を、相当の期限を定めて、あらかじめ公告する。

- ・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、町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

② 原則として、町の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に1回以上掲載する。

※ただし、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて町の「広報」・「公報」等への掲載をもって足りる。

③ 公告の期間は、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した日までとする。

(3) 略式代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

特定空家等の中に相当の価値のある動産が存在する場合、次の手続を踏む。

- ◆所有者に運び出すよう公示
- ◆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
- ◆保管期間は法務部局と協議

(4) 費用の徴収

義務者が後で判明したときは、その時点でその者から任意で費用を徴収する。

※略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであり、代執行に要した費用について義務者が任意の支払いに応じない場合、強制徴収することはできず、町は民事訴訟を提起し、民事執行法に基づく強制執行に訴えることとなる。

対応上のポイント

○勧告に係る措置を行う権原がない所有者に対しては助言・指導、勧告までの手続を行い、法第14条第10項の略式代執行を行うことが可能となる。(所有者が複数人いる場合は、すべての所有者に権限がない又は確知できない場合に限る。)

○本項の公告は、民事訴訟法上の「公示送達」とは異なる。

○略式代執行の対象となる特定空家等は所有者等を確知することができない特殊な状態のものであるため、たとえば不動産としての価値がほぼ無いものや、不動産に関連付けられる複数の債務が残存するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものもある。このような状況を考慮し、相続財産管理人を選任するか否かは、個別の事案に即して町が判断。

参考文献

「特定空家等に対する指導手順マニュアル」(埼玉県 平成29年)

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/documents/sidotejun.pdf>

7. 所有者等の特定について

所有者等の特定について

宇治田原町

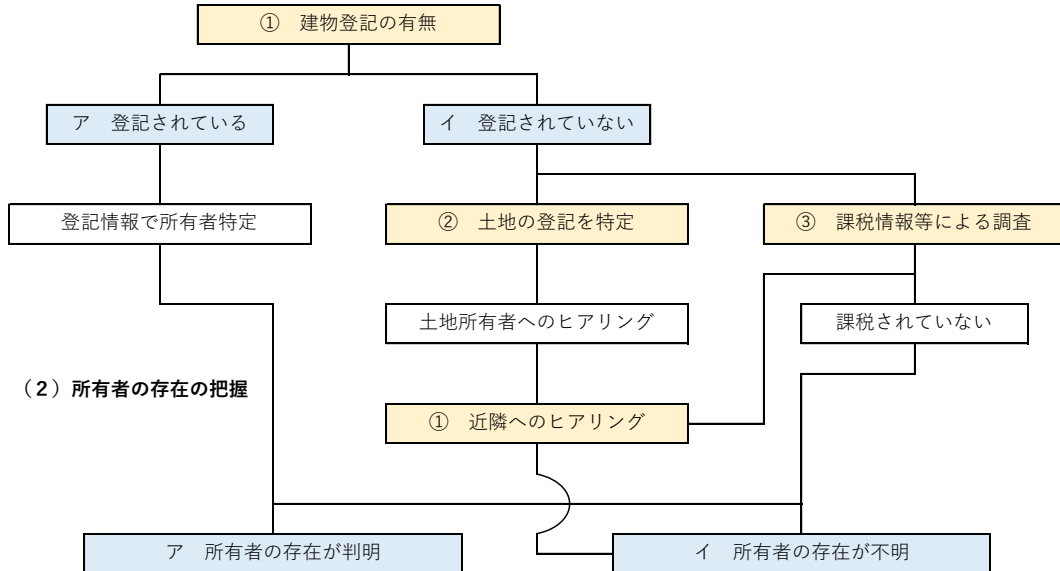
1 所有者等の特定の手順

空家等の所有者等の特定には、所有者の死亡、入院、高齢による施設入所、転勤等による遠隔地居住等や、相続人が多数であったり、所在不明であったりと、多くの困難が予想される。

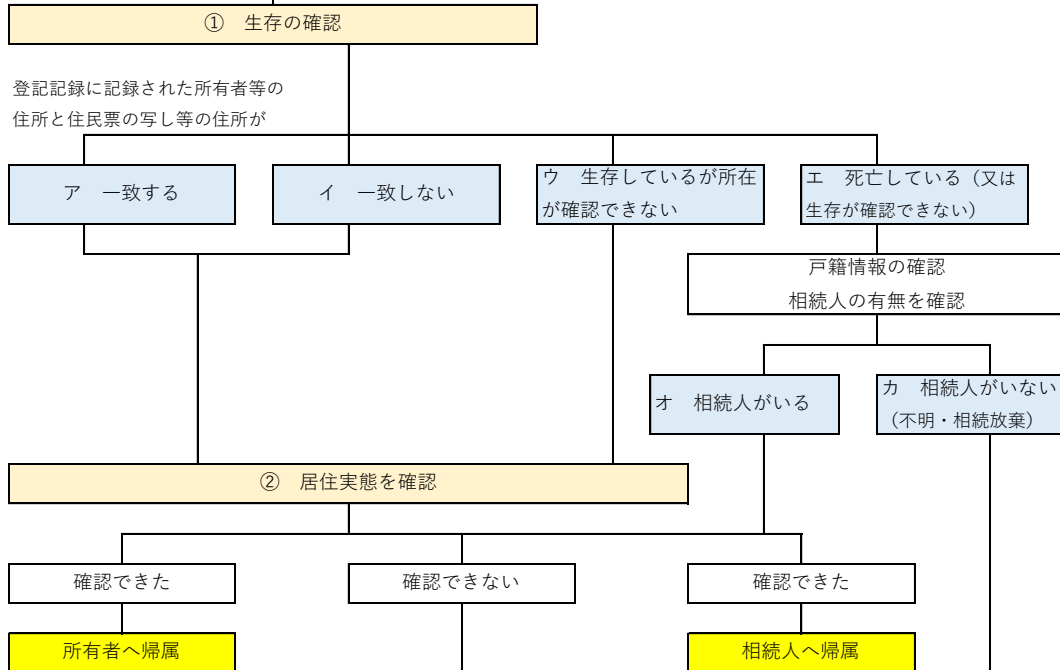
次に、所有者等の特定を可能な限り円滑かつ効率的に実施するための手順（フロー図）を示す。

空家等所有者特定作業フロー図

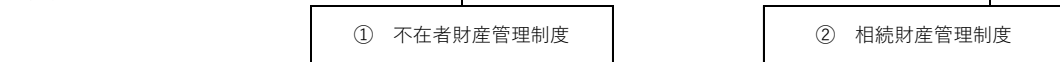
(1) 土地建物の情報による調査



(2) 所有者の存在の把握



(3) 所有者の実態の調査



2 所有者等の特定の手順

(1) 土地建物の情報による調査

① 建物登記の有無を確認

対象となっている空家等の建物の登記簿により、建物所有者を特定する。

ア) 登記されている場合

登記簿情報により所有者を特定する。

《特定の方法》

- ・ 登記簿情報の「表題部」に記載されている『所有者』欄又は、「甲区」に記載されている『権利者その他の事項』欄の所有者住所・氏名を確認。
- ・ 記載の人物が生存しているか又は居住しているかについて確認。

イ) 登記されていない場合

登記されていない場合や登記が表示登記のみで権利登記がされてなく、所有者が確認できない場合は、土地の登記簿も確認する。

② 土地の登記を確認

登記簿情報により土地所有者を特定し、ヒアリングを行い建物所有者の所在を確認する。

③ 課税情報等による調査

水道やガスなどのライフラインの使用状況や履歴による所有者の特定のほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、同法第10条に基づき、固定資産税の課税情報の目的外使用が可能となった。こうした情報を活用し、建物所有者の特定を行う。

所有者の存在が不明で、固定資産税の滞納により課税保留の扱いとなっている場合は、課税情報で調査することは不可能となるため、各種制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度等）の活用を検討する。

(2) 所有者（又は相続人）の存在の把握

① 近隣へのヒアリング

所在する空家等の町内会や自治会、近隣住民、地域の民生児童委員等からヒアリング・情報収集を試み、まずは所有者の存在を確認する。

ア) 所有者の存在が判明した場合

ヒアリングにより所有者の存在が判明し、所有者の住所が分かる場合は、住民票情報や戸籍情報を収集し、所有者の生死及び所在の確認を行う。

◇所有者の生死を確認するために必要な情報

戸籍事項証明書、住民票の写し又は住民票記載事項証明書

◇所有者の所在の確認するために必要な情報

戸籍の附票の写し、住民票の写し又は住民票記載事項証明書

イ) 所有者の存在が不明の場合

ヒアリングにより所有者の特定を進める。

(3) 所有者の実態の把握

① 所有者の生存を確認

- ・登記記録の調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記記録に記載された住所に実際に住んでいるか、転出又は死亡していないかなどを、住民票の写しや戸籍の附票の写しを取り、記載事項により確認する。
- ・登記記録に記載された住所と住民票の写し等の住所が一致した場合は、居住確認（現地調査や郵便による調査）を行い、所有者を特定する。

ア) 登記記録に記載された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致した場合

居住確認調査を行い、土地建物の所有者の特定を進める。

イ) 登記記録に記載された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致しない場合、又は所有者等に係る住民票の写し等の交付が受けられない場合

請求をした対象者が転出又は死亡している場合、住民票はすでに消除されているため、住民票の写し等の交付ができない。その場合、「住民票の除票の写し」等を入手することにより、対象者の転出又は死亡の状況を確認するとともに、転出していた場合は転出先の住所の確認を行い、居住確認をする。

ただし、住民票の除票の保存期間は5年間となっているため、この期間を経過している場合には、住民票の除票の写し等の交付を受けられない可能性がある。

ウ) 所有者は生存しているが、所在が確認できない場合

- ・所有者の生存が確認できれば、住民票の除票の写しにより転出先の住所を確認し、転出先で住民票の写し等を取得する。

- ・転出先の住所が判明しなかった場合は、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地から戸籍の附票の写しを入手し、住所の履歴を辿って特定する。
- ・生存が確認できても所在が不明な場合は、裁判所による手続き（「不在者財産管理制度」）の活用を検討。

エ) 所有者が死亡している場合

所有者の死亡が確認された場合は、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地から戸籍の附票の写しを入手し、法定相続人の有無を調査する。

法定相続人が特定できた場合は、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手のうえ、現住所を特定し、居住確認調査を行う。

オ) 相続人がいるが所在が不明な場合

裁判所による手続き（「不在者財産管理制度」）の活用を検討。

カ) 相続人がいない場合、相続放棄されている場合

裁判所による手続き（「相続財産管理制度」）等の活用を検討。

② 所有者、相続人の居住実態を確認

土地建物の所有者の氏名や住所が書面上判明し、その者が書面上生存している場合は、所有者特定のための居住確認調査を行う。

ア) 現地調査

現地調査の結果、書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、その状況を写真に撮影し記録しておき、その後の家庭裁判所への不在者財産管理人の選任申立ての時などに、対象者が不在である証明として提出書類の一部に活用する。

例：表札には対象者と同一の氏名があるものの、長期間空き家の状態にある場合等

イ) 郵便調査

簡易書留や「レターパックプラス」等の配達状況が確認でき、かつ手渡しによる受取が可能な方法により、郵便物を発送して居住を確認する。

送付する文書は、確認したい対象者以外の同居人等が郵便物の開封や文面の確認を行うことが想定されるため、“連絡を取りたい”旨などの当たり障りの

ない文面とするよう留意すること。

書面上の住所に居住の実態が確認できず、郵便物が返送された場合は、その郵便物を保管しておき、その後の家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立てる場合などに、対象者が不在であることを証明する書類として活用する。

(4) 所有者又は相続人が特定できない場合

できる限りの調査を行っても、所有者又は相続人の生存、その所在が判明しない場合は、以下の制度を所有者特定の一つの手段として、活用すること。

ただし、当該空家等に係る権利関係や地域との関係、費用対効果の問題等、事案により丁寧に対応しなければならないため、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を行うこと。

制度	状況の例
① 不在者財産管理制度	所有者の所在（生死含む）が不明の場合
	所有者がすでに死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
② 相続財産管理制度	所有者がすでに死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	所有者がすでに死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合
	所有者がすでに死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合

参考文献

「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針（案）」（鎌倉市 平成 29 年）
https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/machidukuri/documents/correspondence_guideline.pdf

以 上

8. 立入調査の手引き

立入調査の手引き

宇治田原町

○立入調査の目的

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）によれば、市町村長は、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、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（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものとされている。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認めらないことに留意すること。

すなわち、立入調査の目的は、

- ①空家等が法の特定空家等に該当するか否かの判断材料を収集・整理するため
 - ②特定空家等に該当し、法に基づく措置の対象とする場合に、措置の内容を具体的に確定させるための判断材料を収集・整理するため
- と考えることができる。

本手引きは、町職員又はその委任した者が法第9条第2項の立入調査を行う際の具体的な手順を示したものである。

1 立入調査の手順と手引き

(1) 所有者等の事情の把握

空家等の現状を伝えるとともに、今後の意向等を聴取

(2) 立入調査日時と方法の決定

切迫度と事務所要日数を勘案して決定

(3) 所有者等への通知（法第9条第3項）

立入調査を行う旨を5日前までに通知

(4) 対象となる空家等の基本的事項の確定

立入調査票について、事前に記入できる部分を記入する

(5) 立入調査準備

調査員・立会人の手配や、調査員証・携行品等の準備を行う

(6) 立入調査

立入調査票に基づき作業を進める

(7) 立入調査後の情報整理

記載事項や写真を確認・整理し、立入調査票を完成させる

(8) 協議会準備

立入調査票を保存し、特定空家等判断基準表にまとめて、協議会資料として、協議会に提示

(1) 所有者等の事情の把握

ガイドラインは、第三章「特定空家等に対する措置」の「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」の中で以下のように解説している。

『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であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、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ことが望ましい。』

したがって、現在危険である、又は心配な状態である空家等について、直ちに立入調査を行うことは現実的ではなく、まずは所有者等の事情を把握することが望ましい。

その際、以下のような手順（以下①）と内容（以下②）で連絡を行う。

① 手順

- (1) 所有者等を特定する
- (2) その所有者等の住所又は生活拠点、連絡先等の特定
- (3) 書面の郵送等による連絡
- (4) その後対面や電話等の通信手段を用いた事情の把握

② 内容

- 所有者等に、当該空家等の現状を伝える
- 所有者等から、今後の連絡先や連絡手段を聞く
- 所有者等から、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えを聞く
- 所有者等から、処分や活用等についての意向などを聞く
- 所有者等から、その他所有者等の主張を聞く

ここでの「所有者等」とは、所有者又は管理者を指す。

また、『上記の事情把握は、必ずしも法第 14 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。』と解説していることから、

- ・状況を勘案して管理者と認められる者等に対して連絡を取っても、原則的には法運用上の問題にならない
- ・後から真の所有者ではなかったことが判明しても、原則的には、所有者等と考えられる者に対して連絡を取る事は法には抵触しない

と考えられる。

当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、所有者等の事情を勘案し、個別の対応方策を検討する必要がある。

例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
 - ・遠隔地に居住しているため、物理的に自ら対策を講ずることができない
 - ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である
- 等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも可能である。

すなわち、所有者等の事情を把握した結果と、当該特定空家等の周辺の生活環境への影響度や切迫度とを相互に勘案して、以下の2つの方針が考えられる。

- a. 所有者等に対して空家等対策計画に定めた各種の技術的支援を行いつつ、法に基づく助言・指導、勧告等の措置に係る事務を a. 進める / b. 進めない

上記のa. に該当すると判断した空家等の所有者等に対しては、次節（2）の手続きへと移行する。

なお、事情の把握に際して、所有者等に立入調査について説明することが考えられる。この際に、所有者等から明示的な拒否があった場合は、物理的強制力を用いてまで立入調査を行うことは認められないので注意が必要である。

また、この事情の把握の段階において所有者等から明示的な拒否があっても、法第16条第2項に定める過料は発生しない。

※参考：ガイドライン第3章2.（1）ハ留意事項

『法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、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。』

(2) 立入調査日時と方法の決定

立入調査日時は、当該空家等の現状が放置されることによる影響の切迫度と、後述する(3)～(5)に要する日数を勘案して決定する。

立入調査の日時や調査員のほか、必要と認められる場合は立会人を決定する。

合わせて、後述する(3)～(6)の準備を進める。特に、以下については相応の日数を要する場合があるので注意すること。

- ・町長による「立入調査実施通知書（仮称）」を要する場合にはその準備
- ・立会人の立会いを求める場合はその人選と日程調整
- ・「建物図面・各界平面図」等、立入調査票の記入に必要な資料の準備
- ・携行品の調達

※立会人について

立会人については、空家等特措法に明文規定がないので、必ずしも必要ではないが、法に基づく立入調査が適法に行われたことの後日証明のためには有効である。

所有者等の立会いが可能であれば所有者等が立会人となる。所有者等の立会いが得られない場合は、所有者等と利害関係のない第三者の立会いを求めることができる。

(3) 所有者等への通知（法第9条第3項）

所有者への通知について、法では第9条第3項で以下のように定めている。

『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、この限りではない。』

ここで、所有者等とは、所有者又は管理者を指す。また、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（以下、「<パブコメ回答>」という。）により、複数の法定相続人がいる場合、相続人全員に対する通知が必要であるとされているため注意が必要である。

これは、以降の法に基づく措置の相手方についても同様である。

また、ガイドラインは以下のように解説している。

『市町村長は、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（法第9

条第3項本文)。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。』

したがって、「5日前」とは、例えば4月15日に立入調査を予定する場合、4月10日までには相手にその旨の情報が届いている必要がある。

なお、災害等による倒壊の危険が具体的に発生している場合は、所有者等に対して通知が必要かつ可能な場合でも、法に定める必要最小限の範囲で調査を行うことは可能であると考えられる。

また、ガイドラインは第3章5.(3)において、法第14条第3項の命令に係る、公開による意見の聴取に係る日時と場所の通知(同条第7項)について、以下のように解説している。

『通知の方式についての定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい』

したがって、立入調査に際しての所有者等への通知に関しても、同じように方式に定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、書面によることを重視することが望ましく、「内容証明郵便」等の方法が望ましい。

続いて、ガイドラインは以下のように解説し、所有者等による立会いを想定している。

『特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。』

仮に所有者等による立会いがあつた場合でも、法第9条第2項の立入調査の場合、費用は行政負担となるため、立入調査になる前に、所有者等自身で管理を行えるように指導を行うことで状況の改善を図ることが好ましい。

一方で、現実には空家の所有者等が直ちに判明しないことも少なくないため、ガイドラインでは、以下のように解説している。

『一方、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(法第9条第3項ただし書)。』

どのような場合が通知困難事例に相当するののかについて、明文の規定はないが、<パブコメ回答>では以下のように説明している。

『所有者等又はその所在が、町がその職務を行う際に通常用いる手段、具体的には住民票情報、戸籍情報等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報などで調査してもなお不明な場合が考えられます。これは空家等の所有者が既に死亡しており、その相続人が複数いる場合についても同様です。』

また、3項の通知において所有者等から明示的な拒否があった場合には、法第16条第2項に定める過料の要件に該当する。

なお、<パブコメ回答>により、ご意見等と考え方として、以下のように説明している。

(ご意見等)

「…明示的な拒否があった場合は、立入調査をすることはできない。」とされている。この場合、いつまでたっても特定空家等の認定に係る立入調査を行うことができず、特定空家等の認定もできなくなる。法律第16条第2項では20万円以下の過料を科すとしているが、ガイドラインの趣旨としては、立入調査を拒否された場合は、ひたすら過料を科し続け、立入調査に応じさせよという考え方でよいのか

(考え方)

法第9条第2項の立入調査は、いわゆる間接強制調査（調査拒否に対して罰則を設けて罰則の威嚇により間接的に調査受諾を強制するもの）であり、相手方が明示的な拒否をしている場合に物理的強制力の行使による立入調査を行う権限まで認めるものではありません。この場合には、空家法第16条に基づき20万円以下の過料に処することとするか、又は法第14条第1項に基づく助言又は指導を行うこととなります。』

上記の点をまとめると以下のとおりである。

- ・所有者等には立入調査の「5日」前までに通知をしなければならない
- ・所有者等の立会いを求めることができる
- ・通知の方式に定めはないが書面が望ましい
- ・通知が困難な場合は通知不要
- ・明示的な拒否があった場合は立入調査はできない（しかし所有者等には過料）

(4) 対象となる空家等の基本的事項の確定

立入調査日までの準備として、あらかじめ立入調査票に記載できる事項を記入しておくこと。この時使用する書類としては、

- ・全部事項証明書・…………… > 「基本的事項」欄
- ・住宅地図（又は現地案内図） …… > 「建物配置図」欄
- ・建物図面・各階平面図 …………… > 「各階平面図」欄

などが考えられる。

また、これまでの調査で既にわかっている損傷部分については、立入調査の時に見落とすことがないように、例えば門・塀、敷地、立木、外壁等の位置と状況について、建物配置図又は各階平面図にメモをしておくこと。

(5) 立入調査準備

後に例示する、「2 携行品リスト」及び「3 立入調査票」を参考に、調査員・立会人の手配及び調査員証・携行品を準備する。

(6) 立入調査

立入調査について、法では第9条第2項で以下のように定めている。

「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を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。」

よって、立入調査を行うのは、当該空家等が存する町の職員又は委任した者である。この「委任した者」には、建築士や不動産鑑定士等の専門家が想定される。なお、調査に際しては、原則として複数人により調査を行うこと。

立入調査は、法第9条第2項の調査として行う行政調査であり、前記の目的のために行われる調査である。この調査結果は協議会での判断根拠資料となるのはもちろん、対象となる空家等に対する対策の判断根拠として長期間にわたって活用される。また必要に応じて所有者等が開示されることが想定される。

これらを勘案した上で、調査当日のポイントをまとめる。

■ 調査当日のポイント

① 対象地への立入り前

a. 調査員証の確認

携行品を持参している事を確認。特に敷地内に立入る職員及び職員が必要と認められた者は、全員が調査員証を身につけること。

- b. 外観写真
後日、日時の根拠とするためにも、立入調査時点の外観の写真を記録する。
- c. 異状の有無
一見して明らかな異状はないかを確認する。特に、何らかの犯罪発生の端緒が認められる場合には、速やかに警察に連絡するとともに、立入調査の可否を判断する。
- d. 居住又は占有の有無
居住又は占有の実態が確認された場合、空家等ではない可能性があるため、立入調査を中止する。

② 立入調査時

調査に際しては、調査項目をもれなく調査することはもちろん、後日所有者等に対して調査が適法に行われた事を説明できることが重要である。

また、調査で判明した損傷等は、後日「法に基づいて、所有者等に対し、その部分の改善を求める必要があるのかどうか」という観点から整理されるための候補項目となる。これらを念頭において、調査を実施し、記録しておく必要がある。

a. 門・塀

ガイドラインは以下のように説明している。

『空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとすると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする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ものと考えられる。』

また、＜パブコメ回答＞では、以下の記述がある。

『塀を乗り越えて敷地内に立ち入ることは、門戸（施錠を含む）や塀を破壊するなどの物理的強制力を用いない限りにおいて、許されると考えます。施錠されている鍵を業者等に依頼し開錠させることは、物理的強制力にあたると思えます。したがって、門・塀が閉まっている場合、これ乗り越えて敷地に入ることは、物理的強制力を用いない限りにおいて認められます。門戸・施錠・塀を破壊することは認められません。』

したがって、脚立を組み立てて塀をまたいで立ち入ることは許容されると考えられる。

b. 敷地内や外壁

できるだけ敷地内の四方を目視し、残置物や雑草の状態を写真に記録すること。

前述の手順(4)において、これまでの調査で既に判明している損傷・損壊等について記入していた場合、それらの点を当日改めて確認し、建物配置図又は各階平面図に記録すること。

c. 内部

建物内部に入る前の状態を必ず記録すること。

まず、鍵が壊れていたのかどうか、扉が開いていたかどうかを必ず記録する。例えば、鍵が壊れており進入が容易であった場合は、その旨を記録し、法に基づいて所有者等に改善を求める点となる。

このとき、<パブコメ回答>によれば、敷地内立入に関する考え方として、以下のように解説している。

『なお、既に窓、扉、壁等が破損されている場合に、このような物理的強制力を行使せずに、そこから建物内に立ち入ることは、可能と考えます。』

すなわち、以下の点に注意が必要である。

- ・鍵がかかっていたら立入調査は不可
- ・窓や扉等が開いており、又は鍵が壊れており、容易に入れる場合は立入調査は可能

内部に入ったら玄関から順に立入調査票に記録していく。また居室に入ったら、部屋ごとに、「天井」・「床」・「壁面」・「柱の有無」・「残置物の有無」・「残置物の状態」等を中心に、損傷があれば立入調査票に記入するとともに写真を撮影。破損個所についても撮影しておくことが望ましい。

所有者等の求めに応じて後日開示する場合や「あの部屋には金品を置いていた」等の主張に備え、身の危険がなければ全ての部屋を写真に記録しておくことが望ましい。

d. 退出

敷地・外部・内部の全ての調査が終わったら、極力原状回復をして、敷地内に立入った箇所から退出する。この時、各調査項目にもれなくチェックが入っているか、各調査員の携行品を内部に忘れていないかを再確認すること。

③ その他注意事項

a. 居住又は占有の実態がある

(6). ①. d. のとおり、居住又は占有の実態があれば「空家等」ではない可能性があるので、立入調査を中止する。

b. 所有者等に立ちはだかれた

立入調査に際し、所有者等の明示的な拒否があった場合、これを制して調査を行うことはできない。所有者等に対しては、粘り強く状況を説明した上で、調査への協力を説得することは考えられるが、同意を得られない場合、調査は中止する。

なお、この場合法第16条第2項の過料が発生する要件に該当する。(その場合の考え方は、(3)の通知に示したとおり)

c. 何らかの犯罪的行為又は状況の端緒が認められる

速やかに警察に連絡する。

d. 敷地・立木・建物・内部の状態が、身の危険を感じるほどの状態となっている

法9条2項によれば立入調査は特措法に基づく助言・指導、勧告、命令及び行政代執行の「施行に必要な限度において」認められるものである。また、(6). ②. の前文に記述したように、法に基づく措置内容を明らかにするための調査である。そこで、例えば、倒壊等によって調査員が身の危険を感じた場合には、危険を冒して調査を敢行する必要はなく、倒壊等の危険の有無を記録する。

(7) 立入調査後の情報整理

① 立入調査時に撮影した画像データを整理して、不明点等を整理。

② 立入調査時点までに予め取得した事項や登記事項など、机上調査の結果把握した事項と、現地で取得した情報との間に差異はなかったかを確認。

例)

- ・ 建物の数が違う
- ・ 平家と書いてあったが2階建だった(増築されていた)
- ・ 床面積が明らかに多いようだ(増床)
- ・ 取り壊されていて、更地になっていた

③ ①及び②の作業結果を、立入調査表に書き込み、完成する。

(8) 協議会準備

立入調査票を保存したら、これらの事項を特定空家等判断基準にまとめて、協議会資料とする。

2 携行品リスト

【立入調査 携行品リスト】

区分	判定資機材	内 容	準備者	チェック
携行品	調査員証	調査員であることを示すため		<input type="checkbox"/>
	立入調査指示書または所有者等への通知書	指示書を作成する または所有者等への通知で代用		<input type="checkbox"/>
	携帯電話	調査員同士の連絡手段		<input type="checkbox"/>
	腕章(必要なら)	市町村職員または委任者を明示		<input type="checkbox"/>
調査資材	立入調査票	調査事項を記入するため		<input type="checkbox"/>
	画板	立った状態での記入を想定する		<input type="checkbox"/>
	筆記用具	画板にひもで結びつけるも可		<input type="checkbox"/>
	カメラ	充電とメモリを確認		<input type="checkbox"/>
	メジャー	公道から建物外壁までの距離等を測定		<input type="checkbox"/>
	下げ振り(あれば)	傾斜測定用として使用		<input type="checkbox"/>
	クラックスケール(あれば)	クラック測定用として使用		<input type="checkbox"/>
装備品	ヘルメット	安全性の確保		<input type="checkbox"/>
	軍手	安全性の確保		<input type="checkbox"/>
	安全靴	ガラスの破損・仕上げ材の飛散に備える		<input type="checkbox"/>
	作業着	汚れること及び動きやすさ等を考慮		<input type="checkbox"/>
	マスク	大量の砂塵等があることを想定		<input type="checkbox"/>
	スリッパまたはシューズカバー	内部立入の際、スリッパがあるとよいケースがある		<input type="checkbox"/>
	懐中電灯またはペンライト	天候によっては暗いことを想定する 建物内部は暗いことを想定する		<input type="checkbox"/>

◆調査時間の目安

- 外観目視調査…平均30分
- 建物内部調査…平均40～90分

3 立入調査票

立入調査票

基本的事項			
物件番号			
現地調査日時	調査者氏名	(所有者等の立会ありなし) 立会人()	
建物所在地	用途	数量	延
積算			m ²

立入の可否確認

確認箇所	チェック項目	内容	チェック
外観	写真を撮る	調査日時が残るようにする	<input type="checkbox"/>
犯罪	異状の有無	異状があれば必要に応じて警察に連絡	<input type="checkbox"/>
人	人の出入りの有無	出入りがあればその時点で調査終了(窓察等ではないため)	<input type="checkbox"/>

敷地

確認箇所	異常箇所	内容	写真
東	門扉(図面)の地点	電線が入り、相違の恐れ	<input type="checkbox"/>
西	立本(図面)の地点	立本が突き出ており隠れている	<input type="checkbox"/>
南			<input type="checkbox"/>
北	ゴミ		<input type="checkbox"/>

建物外観

確認箇所	異常箇所	内容	境界までの距離	写真
屋根	瓦	一部、破損、剥離している		<input type="checkbox"/>
外壁 軒裏 庇	東		m	<input type="checkbox"/>
	西	_____cm程度の穴が空いている	m	<input type="checkbox"/>
	南	軒裏の板材が剥離している	m	<input type="checkbox"/>
	北			<input type="checkbox"/>
傾き	測定箇所	地点	傾斜	<input type="checkbox"/>
			1/	

建物配置図	
-------	--

各階平面図	
-------	--

建物内部		施設の有無				写真	
確認箇所	異常箇所	内容					
玄関	天井					<input type="checkbox"/>	
	壁					<input type="checkbox"/>	
	建具					<input type="checkbox"/>	
	床					<input type="checkbox"/>	
	その他					<input type="checkbox"/>	
廊下	天井					<input type="checkbox"/>	
	壁					<input type="checkbox"/>	
	建具					<input type="checkbox"/>	
	床					<input type="checkbox"/>	
	その他					<input type="checkbox"/>	
1F 食堂	天井					<input type="checkbox"/>	
	壁					<input type="checkbox"/>	
	建具					<input type="checkbox"/>	
	床					<input type="checkbox"/>	
	その他					<input type="checkbox"/>	
1F リビング	天井					<input type="checkbox"/>	
	壁					<input type="checkbox"/>	
	建具					<input type="checkbox"/>	
	床					<input type="checkbox"/>	
	その他					<input type="checkbox"/>	
部屋[] 1F 和室	天井					<input type="checkbox"/>	
	壁					<input type="checkbox"/>	
	建具					<input type="checkbox"/>	
	床					<input type="checkbox"/>	
	その他					<input type="checkbox"/>	
その他 手洗い 風呂場 納戸 等	天井					<input type="checkbox"/>	
	壁					<input type="checkbox"/>	
	建具					<input type="checkbox"/>	
	床					<input type="checkbox"/>	
	その他					<input type="checkbox"/>	
建物内部	施設の有無	施設なし・施設破損・窓割れ・施設あり→調査終了		施設なし・施設破損・窓割れ・施設あり→調査終了		写真	
	確認箇所	異常箇所	内容				
	部屋[] []F 和室・洋室	天井 壁 建具 床 その他				<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	部屋[] []F 和室・洋室	天井 壁 建具 床 その他				<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	部屋[] []F 和室・洋室	天井 壁 建具 床 その他				<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	部屋[] []F 和室・洋室	天井 壁 建具 床 その他				<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		備考					

立入調査票

基本的事項	
物件番号	1
現地調査日時	3月13日 10:00~11:00
建物所在地	〇市〇〇の街地
用途	不特定多数の居住
調査者氏名	宇治太郎、宇治花子(所有者等の立会 ありなし) 立会人(ありなし)
居室	数量
延床面積	延115.32㎡

立入の可否確認

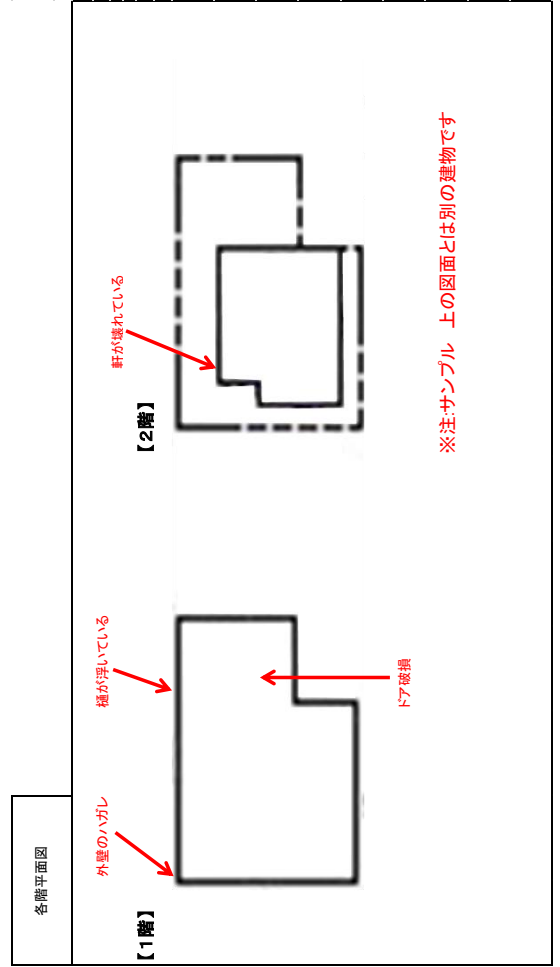
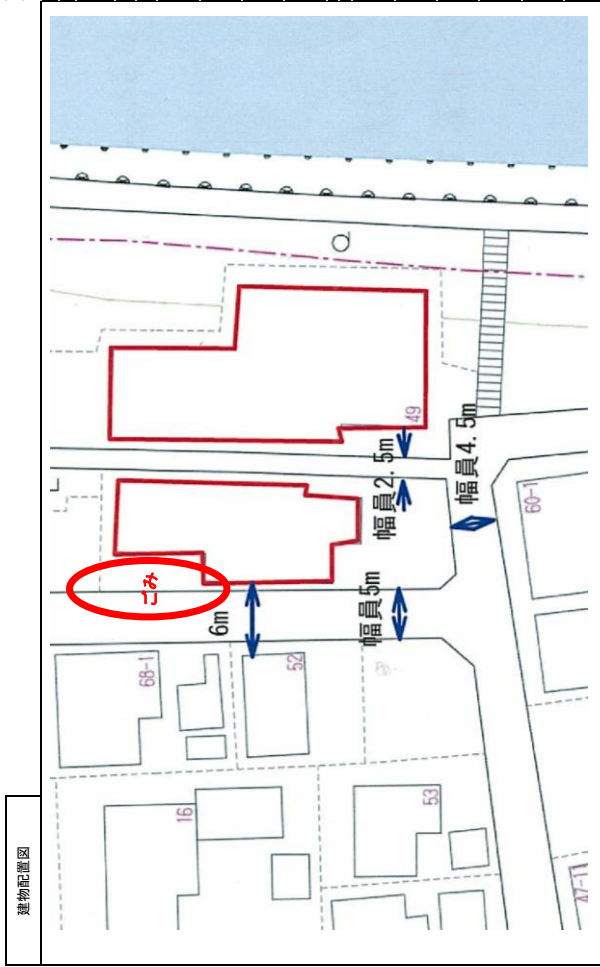
確認箇所	チェック項目	内容	チェック
外観	写真を撮る	調査日時が読めるようにする	<input type="checkbox"/>
犯罪	異状の有無	異状があれば必要に応じて警察に連絡	<input type="checkbox"/>
人	人の出入りの有無	出入りがあればその時点で調査終了(空家等ではないため)	<input type="checkbox"/>

敷地

確認箇所	異常箇所	内容	写真
東	①地点	亀裂が入り、倒壊の恐れ、 事前に記入できる部分は書いておきます	<input type="checkbox"/>
西	②地点	立木が繁茂しており越境している	<input type="checkbox"/>
南	異常なし		<input type="checkbox"/>
北	ゴミ	ゴミが放置され、散乱している。匂いはない。	<input type="checkbox"/>

建物外周

確認箇所	異常箇所	内容	境界までの距離	写真	
外壁 軒裏 庇	瓦	一部、破損、剥離している		<input type="checkbox"/>	
	東	異常なし	2.5m	<input type="checkbox"/>	
	西	壁	30cm程度の穴が空き、柱が腐食している	3m	<input type="checkbox"/>
	南	軒裏	軒裏の板材が剥離している	10m	<input type="checkbox"/>
北	異常なし		5m	<input type="checkbox"/>	
傾き	測定箇所	図面③地点	傾斜	<input type="checkbox"/>	



建物内部		建物内部	
施設の有無	確認箇所	異常箇所	内容
	施設なし	施設なし	施設なし・施設破壊・窓割れ・施設あり一調査終了
玄関	天井	雨漏りがあり、天井が浮いている	雨漏りがあり、天井が浮いている
	壁	異常なし	
	建具	窓ガラス(図面⑤地点)	割れている
	床	フロアリング	雨漏りによりフロアリングが腐食
	その他	残置物	靴などが残っている
廊下	天井		
	壁		
	建具		
	床	汚れ	土足で出入りした形跡がある
	その他		
1F 食堂	天井	雨漏りがあり、天井が浮いている	雨漏りがあり、天井が浮いている
	壁	異常なし	
	建具	窓ガラス(図面⑤地点)	割れている
	床	フロアリング	雨漏りによりフロアリングが腐食
	その他	家具	家具や衣類などが残っている
1F リビング	天井		
	壁		
	建具		
	床		
	その他		
部屋[] 1F 和室	天井		
	壁		
	建具		
	床		
	その他		
その他 手洗い 風呂場 納戸 等	天井		
	壁		
	建具		
	床		
	その他		
備考	備考		
写真	写真		

参考文献

国・県や、他の自治体の先行事例に係る参考様式です。

「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)

<http://www.mlit.go.jp/common/001090531.pdf>

「『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方」

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155150714&Mode=2>

和光市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

http://www1.g-reiki.net/wako/reiki_honbun/e330RG00000767.html

土浦市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

http://www.city.tsuchiura.lg.jp/inform/rules/reiki_honbun/e004RG00001176.html

『空き家対策の実務』北村 喜宣、米山 秀隆、岡田 博史，有斐閣，2016
ISBN：978-4-641-13199-6

9. 宇治田原町空家等対策計画（案）提言

平成30年2月14日

宇治田原町長 西谷 信夫 様

宇治田原町空家等対策計画策定協議会
会長 朝田 佳尚

「宇治田原町空家等対策計画（案）」について（提言）

当協議会は、平成29年8月23日に町長の委嘱を受けて以来、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」）に基づく「宇治田原町空家等対策計画」（以下、「計画」）の新規策定に向け、計4回の全体会議のほか、特定空家等判定基準を定めるための小委員会を1回開催し、協議を進めてまいりました。

この間、計画策定にあたっては町が実施した「空家等実態調査」や「空家等所有者意向調査」等の基礎調査結果をもとに、本町の空家をめぐる現状と課題の把握を行い、宇治田原町の実態に即した空家の利活用方針や、そのまま放置すれば保安上危険となる恐れのある「特定空家等」に対する措置のルール化について、鋭意協議を重ねてまいりました。また、平成30年1月には、当協議会での協議に基づいて作成に至った計画素案に対する住民意見の反映のため、「パブリックコメント」を実施したところです。

このような経過を経て、「宇治田原町空家等対策計画」（案）の策定に至りましたので、ここに提言いたします。

この計画（案）では、所有者等による空家の適切な管理の促進をはじめとする「4つの方針」を定めており、空家対策を移住定住にも資する重要な施策と位置づけ、様々な取り組みを進める具体的な方向を示しています。

計画の策定後は、地域住民、関係者と町が一体となった空家に対する施策をいっそう強化していくことを期待するとともに、下記の事項に十分配慮されることを要望いたします。

記

1 多様な主体の連携による空家施策の推進

空家等の適切な管理は、第一義的には所有者の責任において行われることが大前提であるものの、所有者意向調査では管理や利活用の方法がわからないという声も多くあったところである。このため、本計画においては町のほか、民間事業者等とも連携した相談・支援体制の充実を大きな柱としている。

本計画内容の推進にあたっては、町空家バンクの協力主体である(公社)京都府宅地建物取引業協会のほか、法に定める「協議会」を設置の上、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等の関係者との連携・協力をさらに強化し、着実な推進を図られたい。

2 本町の実態に即した空家利活用の促進

本計画(案)においては、本町の実態を踏まえた空家等の利活用のため、町によるお試し住宅の設置や農泊・民泊等の利活用モデル事業、町内企業従業員向け宿舎としての活用など、具体的な施策の方向性を示しているところである。

これら施策の実現に向けては、必要な財政措置のほか、庁内の着実な推進体制を構築するとともに、地域住民・企業が主体となる事業展開のため、引き続き関係者の意見を聴く機会の拡大を図り、ニーズを随時把握しながら進められたい。

3 特定空家等への適切な対応

本計画(案)においては法に定められた、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある「特定空家等」としないための、空家等の適切な管理や活用の促進などの対策を位置づける一方で、特定空家等に対しては、専門的な知識を持つ委員による小委員会での協議に基づき、その判定基準や立入調査、措置等の手順について詳細なルール化を図ったところである。

計画策定後、特定空家等に対する措置を実施する必要性が生じた際は、このルールに基づき適切に対応するとともに、実際の措置の経験等により、ルールについても必要な見直しを行いながら特定空家等への対応を進められたい。

4 計画の着実な進行・管理

本計画(案)は移住定住のほか、観光、産業や農地活用、福祉のための空家活用のほか、特定空家等対策にあつては防災安全、税、都市計画、環境などの幅広い領域を含んだ計画となるため、庁内の関係各課が横断的に連携し、また役割分担を明確化する中で、法に定める「協議会」への定期的な情報提供のもと、関連する計画等とも整合性を図りながら本計画を着実に推進されたい。

10. 宇治田原町空家等対策計画 策定経過

期 日	内 容
平成 29 年 8 月 23 日	第 1 回宇治田原町空家等対策計画策定協議会 1. 宇治田原町空家対策の現状と今後の協議事項 2. 宇治田原町空家等対策計画の構成案 3. 今後のスケジュール
平成 29 年 11 月 6 日	第 2 回宇治田原町空家等対策計画策定協議会 1. 宇治田原町空家等対策計画（素案）について 2. 空家等対策の具体的な方向性の検討 3. 特定空家に関する小委員会設置について
平成 29 年 11 月 20 日	宇治田原町空家等対策庁内検討会議 1. 空家等対策計画（骨子）の概要説明 2. 他自治体の空家等対策の実施状況 3. 今後のスケジュール
平成 29 年 11 月 24 日	宇治田原町空家等対策計画策定小委員会 （特定空家に関する小委員会） 1. 宇治田原町特定空家等判定基準について 2. 空家等の調査及び特定空家等と認められる物件への立入調査手順について 3. 特定空家等に対する措置手順について
平成 29 年 12 月 18 日	第 3 回宇治田原町空家等対策計画策定協議会 1. 宇治田原町空家等対策計画の素案について 2. 特定空家に関する小委員会の検討結果について 3. パブリックコメントの実施について
平成 29 年 12 月 26 日 ～ 平成 30 年 1 月 25 日	パブリックコメントの実施
平成 30 年 2 月 14 日	第 4 回宇治田原町空家等対策計画策定協議会 1. 宇治田原町空家等対策計画のパブリックコメントの結果について 2. 宇治田原町空家等対策計画（案）について 3. 空家等対策に関する平成 30 年度の方向性について

11. 宇治田原町空家等対策計画策定協議会設置要綱

(設置)

第1条 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6条の規定に基づく空家等対策計画の策定にあたり、広く関係者の意見を反映させるため、宇治田原町空家等対策計画策定協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議し、必要な助言等を行うものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び実施に関すること。
- (2) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) その他空家等対策に関して必要な事項

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 建築、不動産、法務、地域福祉、地域文化等の関係者
- (3) 住民の代表者
- (4) その他町長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、1年以内とする。

2 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選による。

- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 会長は、必要があると認めるときは、協議会に委員以外の者を出席させ、説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、総務部企画財政課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年7月26日から施行する。

12. 宇治田原町空家等対策計画策定協議会 委員名簿

(順不同 敬称略)

	氏名	ふりがな	役職等	要綱 該当条項
会長	朝田 佳尚	あさだ よしたか	京都府立大学 公共政策学部福祉社会学科 准教授	第4条 第2項第1号
副会長	谷村 和男	たにむら かずお	宇治田原地区代表 (湯屋谷区長・区長会長)	第4条 第2項第3号
委員	野川 正克	のがわ まさかつ	(公社)京都府宅地建物取引業協会 第六支部 支部長	第4条 第2項第2号
	橋本 光生	はしもと みつお	(一社)京都府建築士会 理事・宇治支部長	
	内田 光人	うちだ みつひこ	京都司法書士会	
	谷口 郁子	たにぐち いくこ	民生児童委員	
	茨木 章生	いばらき あきお	文化協会 会長	
	中田 実	なかた みのる	田原地区代表 (南区長)	第4条 第2項第3号
	山本 理文	やまもと まさふみ	ソーシャルイノベーション宇治田原 代表	第4条 第2項第4号
	山田 均	やまだ ひとし	公募	
委員合計 10名				

※役職等は委嘱当時

宇治田原町空家等対策計画

平成30年3月策定

発行 宇治田原町 総務部 企画財政課
〒610-0289
京都府綴喜郡宇治田原町大字荒木小字西出 10
TEL : 0774-88-6632 FAX : 0774-88-3231

