

資料⑦

空家等対策の推進に関する特別措置法説明資料

- ▶ 空き家対策の重要な法令である「空家等対策の推進に関する特別措置法」について、重要なポイント等を説明します。
- ▶ 令和5年12月に改正法が施行されます。改正法に基づく指針やガイドラインが発出され、市町村が講じるべき対応の考え方がまとまった段階で、改正箇所等について説明する予定です。

第2条（定義）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）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にあると認められる空家等をいう。

- ▶ 建築物とは、建築基準法2条1項で定義されている「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）」と同じで、附属する門扉若しくは塀、立木や草木等も含まれます。
- ▶ 附属する工作物には、空き家敷地内の自立看板等も含まれます。
- ▶ 使用されていないことの「常態」とは、地域の実情に即して判断しますが、概ね1年を通じて使用されていなければ常態と認められます。
- ▶ 特定空家等の概要は資料③で説明したとおりです。（特定空家等の4項目）

第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする。

- ▶ 空家等の所有者等に対し、努力義務の範囲ではあるが、その責務を明らかにしたものです。
- ▶ 私有財産である以上、その管理は所有者等の自由が原則です。しかし、その管理を怠って、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことまでは許されません。
- ▶ 第4条「市町村の責務」の前に「所有者の責務」としているのは、責任は第一義的に所有者等にあることを明らかにするためです。

第4条（市町村の責務）

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講ずるよう努めるものとする。

- ▶空家等対策の主たる役割を担うのは、住民に最も身近で個別の空家等の状況を把握できる市町村です。
- ▶必要な措置を講ずるよう努めなかった場合、不作為による国家賠償請求を起こされる可能性もあります。

※「空き家・空き地をめぐる法律事務所（平成28年2月15日）編集：旭合同法律事務所、発行：新日本法規出版(株)

- ▶管理が行き届いていない空き家に対して、所有者等に適切な管理を求めるとともに、利活用の促進や、必要に応じた法的措置により、町民の安全・安心の確保を図ることが重要です。

第5条（基本指針）

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。

▶国は基本指針やガイドラインを作成し、市町村が主となって推進する空き家対策について、国の技術的な助言をまとめています。

▶ガイドライン等に沿うことは、適法かつ適切な空き家対策につながります。

▶私有財産に対する措置を取り扱うことになるため、最新のガイドライン等に基づき慎重に対応を進めます。

▶基本指針で「庁内連携体制の構築」について記載があることから、町では「川島町空家等対策庁内連絡会」を設置する予定です。

第6条（空家等対策計画）

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。

※以下省略

- ▶義務ではありませんが、空き家対策の計画的な実施や庁内連携体制の構築、住民への周知の観点から、策定が望ましいとされています。（川島町は令和4年3月に「川島町空家等対策計画」を策定）
- ▶埼玉県内では、令和4年度末時点で45市町村が策定しています。
- ▶策定を要件とする国庫補助事業もありますので、川島町も定期的に見直しを図りながら推進します。

第8条（都道府県による援助）

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じる措置について、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。

- ▶情報の提供、市町村相互間の連絡調整を図るため、県は「埼玉県空き家対策連絡会議」を平成26年に設置しています。（事務局：都市整備部建築安全課）
- ▶連絡会議は、県内63市町村や宅建業協会や弁護士会、建築士会などの関係団体で構成され、国土交通省や法務省がオブザーバーとなっています。
- ▶連絡会議では、構成員に専門家を加えながら、「特定空家等判定方法マニュアル」や「相続人調査方法マニュアル」等の実務マニュアルを作成し、市町村の空き家対策を支援しています。
- ▶町でも、今後実施する特定空家等の認定にあたっては、判定方法マニュアルを活用する予定です。

第9条（立入調査等）

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の必要な調査を行うことができる。

- ▶ 空き家対策においては、空き家が「どこにあり、どんな状態か」と「持ち主は誰か」について把握することが重要です。
- ▶ 空き家の所在については以下の調査が想定される。
 - ① 水道の使用状況、地元自治会等への照会
 - ② 現地確認
 - ③ 危険性等の判断
- ▶ 空き家の所有者等の把握については、以下の調査が想定される。
 - ① 住民票、戸籍、不動産登記簿
 - ② 近隣居住者、福祉部局など庁内関係課への聞き取り
 - ③ 課税台帳（特措法第10条で調査可能となる）
 - ④ 電気、学事業者等への照会（特措法第10条によって照会可能）
- ▶ 外観目視調査が原則ですが、第2～5項で立入調査を可能とする規定を設けています。

第9条（立入調査等）※続き

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。

- ▶第14条では、特定空家等について規定しています。
- ▶このため、この条文では、特定空家等に該当するか、該当する場合はどのような措置が必要かなどを判断するため、必要な限度において立入調査ができることとしています。
- ▶ガイドラインでは、その調査は「最小限度の範囲で行うべきもの」とする旨が明記されています。
- ▶委任した者とは、建築士や土地家屋調査士、不動産鑑定士等を想定しています。

第9条（立入調査等） ※続き

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、この限りではない。

- ▶ 事前に通知はしなければならないが、所有者等の承諾は条件ではありません。これは、空き家は「住居」ではないため、居住者の承諾は不要とするものです。
- ▶ しかし、相手方が明示的な拒否をしている場合に、これを直接的物理的に排除するなどして立入調査を行う権限まで認めるものではありません。
- ▶ しかし、拒否した相手方には過料（20万円以下）が科せられます。（第16条）
- ▶ 立入調査の結果居住者がいた場合、問題になることはありませんが、調査は終了となります。
- ▶ 「通知することが困難」とは住民票、戸籍、登記、固定資産税等を調査しても所有者やその所在が不明である場合を言います。

第9条（立入調査等）※続き

- 4 第二項の規定により市町村長は、前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。

▶ 身分証明書のひな型はガイドラインで示されています。

▶ 立入調査は、あくまでも空き家対策という「行政目的」で行われるものです。

▶ これは、憲法35条で規定され、慎重な手続きや制約が設けられている刑事手続きにおける「犯罪捜査」とは異なることを明示しています。

第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、～区長から～（省略）

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。

- ▶固定資産税台帳の情報など、従来は地方税法により目的外利用が制限されているものでも内部利用ができます。このため、税部門との連携体制は重要です。
- ▶固定資産税台帳に記載された情報をもとに、所有者等に空き家部局が連絡を取ることにも可能です。
- ▶国、地方公共団体のみならず、ガス・電気事業者や携帯電話会社に情報提供を求めることもできます。（提供しなくても罰則はないため、相手方次第）

第11条（空家等に関するデータベースの整備等）

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13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。

- ▶第9条及び第10条で調査した内容をデータベース化（一覧表や地図など）し、正確な情報を把握するための措置について努力義務を規定しています。
- ▶特に、周囲に影響が出始めている空家等に対する連絡・調整の経過などは、記録に残しておく必要があります。
- ▶その情報を内部関係部局で共有し、空き家や所有者等に動きがあった場合に連絡調整できる体制を整備するため、川島町空家等対策庁内連絡会を設置します。
- ▶この条文では、適切に管理されている販売用や賃貸用の物件は、市町村が整備するデータベースには含まないことを明記しています。

第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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。

- ▶第3条により空家等の所有者等は、適切な管理に努めなければならないが、所有者等は空き家所在地にいません。
- ▶このため、「問題が起きていないからそのままにしている」「何から手をつければいいかわからない」という状態で放置されています。
- ▶周辺に悪影響を及ぼす「特定空家等」としないためにも、所有者等に対する情報の提供や助言、各種支援が必要です。
- ▶公共団体である市町村が窓口となることの効果も期待されます。
- ▶このことから、町では、埼玉県宅地建物取引業協会と協定を締結し、「空家等対策ワンストップ利活用相談事業」を実施しています。

第14条（特定空家等に対する措置）

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的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。次項に置いて同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- ▶ 「助言・指導」に関する規定です。第14条では、「市町村長は－」としていることから、特定空家等の認定や措置については町が実施します。
- ▶ 財産権を制約する側面があるため、ソフトな手段としての助言・指導から始め、勧告を経てから命令を行うという慎重な手続きをとることとしています。
- ▶ 「その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置」とは、土砂等の流出防止や害虫や小動物の駆除、ゴミや雑草の撤去などです。
- ▶ 特定空家等のうちかっこ書き以外の「著しく景観を損なっている状態」「周辺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」については、憲法29条に基づく財産権の保障という観点から、「全部除却」は必要性や合理性を欠くため除かれています。（一部除却は可能）

第14条（特定空家等に対する措置）

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、立木竹の伐採をその他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

▶ 「勧告」に関する規定です。

▶ 助言・指導の次のステップとして、より強く必要な措置を講ずるよう促す行政指導です。（通知文書の参考様式はガイドラインに記載）

▶ 相当の猶予期限とは、社会通念上又は客観的に見て合理的な期間のことです。空き家を整理する機関や必要な工事の施工に要する期間を合計したものが標準になると考えられています。（3項も同様）

例：建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間

- ・ 木造住宅の全部除却命令 31日
- ・ 木造住宅の一部除却 138日

都市計画法に基づく除却命令の相当の期限

- ・ 鉄骨造平屋の倉庫3棟の全部除却 43日
- ・ 鉄骨造2階建て事務所、工事の全部除却 112日

第14条（特定空家等に対する措置）

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し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。

- ▶ 「命令」に関する規定です。
- ▶ 勧告を受けたにも関わらず、措置を取らなかった者へ命令するという行政処分（不利益処分）です。所有者等に対して法的拘束力を持ち、違反した場合は50万円以下の過料に処せられます。
- ▶ 経済的な理由（費用がない）は正当な理由には該当しません。
- ▶ 抵当権や賃借権などが付いている場合も、特定空家等の客観的危険性等に着目して行われる行政処分のため、命令することは可能です。
- ▶ 現行法では、周囲に危険を及ぼすおそれがある緊急の場合でも、「助言・指導→勧告→命令」の段階を経る必要があります。

第14条（特定空家等に対する措置）

- 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。規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく
- 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。

▶特定空家等に対する「命令」が不利益処分であることから、相手方に反論・防御の機会等を与えるために規定されています。（行政手続法の特例）

▶特定空家等に対する措置の場合、財産権に重大な不利益をもたらすものであるため、手厚い手続的保障を与える一方、その処分の性質上早期に対応する必要があることから、特例として定められています。

第14条（特定空家等に対する措置）

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の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。

▶ 「行政代執行」に関する規定です。

▶ 行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則です。

※行政代執行法の要件（以下の両方を満たす）

①他の手段によってその履行を確保することが困難

②その不履行を放置することが著しく公益性に反すると認められるとき

▶ 特定空家等は、命令までの過程で既に上記2点の要件について十分検討されているため、市町村長が迅速に行政代執行が行えるようにしている。

▶ 手続きは、ガイドラインにおいて詳細がまとめられています。

第14条（特定空家等に対する措置）

- 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。

- ▶ 「略式代執行」に関する規定です。
- ▶ 行政代執行との違いは、「所有者等を確知できているかどうか」です。
- ▶ 所有者等がわからないから、代執行もせずに放置することがないよう設けられた規定です。
- ▶ 「過失がなくて」とは、市町村長がその職務において通常要求される注意義務を履行していることを言います。
 - ※住民票、戸籍謄本、不動産登記簿、固定資産税などの情報の調査
 - ※第9条（立入調査）に基づく調査

第16条（過料）

第14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9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。

- ▶ 過料とは、軽い禁令を犯した者に支払わせる金銭で、行政罰です。
- ▶ 特定空家等について行われた命令違反を過料としたのは、私的領域に属する空き家の管理方法に関する命令に背いた行為であることから、刑事罰を科するほど反社会性が重大であるとも言えないため、秩序罰としての過料を科すのが妥当と考えたからです。
- ▶ 過料を科す場合、地方裁判所に申立書及び関係書類を提出し、裁判所が判断します。結果が町に知らされることはありません。
- ▶ 過料は国庫の歳入となります。