

菊川市空家等対策計画

年々増加する空家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等さまざまな問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家もあり、今後より一層深刻化することが懸念される。

本計画は、空家等がもたらすこれらの問題を解消するための対策を総合的かつ計画的に実施するためのものであり、空家等の実態に即し必要な改訂を行う。



平成 28 年 2 月 (策定)

令和 3 年 2 月 (改訂)

菊川市

目次

1. 計画策定の背景	3
2. 菊川市における空家等の現状	3
3. 計画の目的	3
4. 空家等に関する対策の基本方針	4
(1) 対象とする空家等の種類	
(2) 対象とする地区	
(3) 対策に関する基本方針	
5. 計画期間	5
6. 空家等の調査	5
(1) 相談及び苦情のあった空家等に関する調査	
(2) 空家等の実態を把握するための調査	
7. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	6
8. 空家及び空家除却後の跡地の利活用	6
9. 特定空家等に対する措置	8
(1) 管理が不適切な空家等の調査(p8)	
(2) 特定空家等の判断基準及び認定(p9)	
(3) 特定空家等に関する措置の方針(p10)	
(4) 助言又は指導(p10)	
(5) 勧告(p11)	
(6) 命令前の事前通知等(p11)	
(7) 命令(p12)	
(8) 標識の設置及び公示(p12)	
(9) 代執行(p12)	
10. 市民等からの相談への対応方針	14
(1) 空家等の相談窓口	
(2) 相談に対する対応方針	
11. 対策の実施体制	15
(1) 空家等対策検討委員会の設置	
(2) 空家等の対策に係る課	
12. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	16
(1) 用語の定義(p16)	
(2) 固定資産税等の住宅用地特例について(p17)	
(3) 空き家の発生を抑制するための特例措置(p18)	
(4) 低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除(p18)	
(5) 空家等の管理に係る法令(p18)	
(6) 行政代執行の手続きフロー(p22)	

参考資料

- ・平成 29 年度～令和元年度に実施した現地調査の結果 (p23)
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 (p24)
- ・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）の概要 (p29)
- ・特定空家等の判定調査表 (p30)

別添様式

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 様式 1 立入調査員証 (p32) | 様式 10 命じた旨の公示 (p42) |
| 様式 2 助言・指導書 (p33) | 様式 11 戒告書 (p43) |
| 様式 3 勧告書 (p34) | 様式 12 再戒告書 (p45) |
| 様式 4 勧告通知書 (p35) | 様式 13 代執行令書 (p47) |
| 様式 5 命令に係る事前の通知書 (p36) | 様式 14 執行責任者証 (p49) |
| 様式 6 公開による意見聴取通知書 (p37) | 様式 15 代執行費用納入命令書 (p50) |
| 様式 7 公開による意見の聴取公告 (p38) | 様式 16 代執行費用納入督促状 (p52) |
| 様式 8 命令書 (p39) | 様式 17 略式代執行の公告 (p54) |
| 様式 9 標識 (p41) | |

表紙写真について

【永田登波（オペラ歌手三浦環の母）の生家】

三浦環は、明治 17 年に東京の京橋で、静岡県城東郡小沢村（現 菊川市）出身の母 永田登波と城東郡下朝比奈村（現 御前崎市）出身の父 柴田熊太郎の間に生まれました。

幼い頃から音楽を志し、16 歳で東京藝術大学の前身、東京音楽学校に入学、卒業後、帝国劇場の専属プリマドンナとして活躍しました。

大正 2 年に医学博士三浦政太郎と結婚後渡欧し、大正 4 年に第一次世界大戦下のロンドンオペラハウスで「蝶々夫人」の主役を務め、大好評を博しました。彼女が 20 年間演じた「蝶々夫人」は欧米各地で観客を魅了し、日本最初のプリマドンナとして大活躍しました。

永田登波の生家は、数年前まで空家になっていましたが、市外の方が菊川市に定住するために購入し、利活用されております。

1. 計画策定の背景

人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により増加している空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものもあり、住民等からの相談や苦情が寄せられることが多くなったが、よりどころとなる法律がなかったため、市として有効な措置をとることができなかった。

このような中、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。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、住民に最も身近な市町村が、地域の実情に応じて地域の活性化等の観点から空家等の有効利用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講ずることが可能となった。

また、平成 28 年 2 月に本計画が制定され、5 年が経過したため、今回改訂することとなった。

2. 菊川市における空き家等の現状

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、菊川市における空き家の状況は表－1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成 15 年から平成 30 年の 15 年間で約 2.5 倍増加している。

また、空家等の中には適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等さまざまな問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題化しているところで、市民等からその対策に対する陳情も提出されている状況にある。

なお、住宅・土地統計調査の空き家戸数については、調査対象を無作為に抽出し、その調査結果に率を乗じて推定値を算出するものであるため、実際の空き家戸数とは差異があると考えられる。

表－1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）

		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
住 宅 総 数		15,300 戸	16,420 戸	18,490 戸	19,620 戸
空 家	二 次 的 住 宅	－	40 戸	10 戸	30 戸
	賃 貸 用 の 住 宅	960 戸	930 戸	2,270 戸	1,970 戸
	売 却 用 の 住 宅	－	20 戸	100 戸	30 戸
	そ の 他 の 住 宅	390 戸	790 戸	870 戸	990 戸
	計	1,350 戸	1,780 戸	3,240 戸	3,020 戸

※「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊りするだけの住宅で普段居住していない住宅

※「賃貸用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※「その他の住宅」とは、上記以外の人が住んでいない住宅

3. 計画の目的

この計画は、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の施策を総合的かつ計画的に進めるため、法第6条の規定に基づき、国が定める基本方針に即して作成するものである。

4. 空家等に関する対策の基本方針

(1) 対象とする空家等の種類

空家等は、その状態、管理の有無、所有者又は占有者（以下「所有者等」という。）の意向等により表-2（管理状況・空家の状態・所有者等の意向による分類表）のとおり分類され、その対策の必要性や内容も異なることから、全ての空家等を対象とするのではなく、次に掲げる空家等を対象とする。

- (イ) 空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの
- (ロ) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談若しくは苦情のあったもの

※ 空家等とは、法第2条第1項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。

「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り使用されていない状態（概ね一年を通して使用されていないこと）をいう。

表-2（管理状況・空家の状態、所有者等の意向による分類表）

管理状況	空家の状態	所有者の意向	区分	対策の内容
適切に管理されている空家	そのまま	利活用等の計画がある。	—	対策の必要なし
	利活用できる状態	利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	利活用等の助言及び支援
	そのまま	利活用等の計画がある。	—	対策の必要なし
	は利活用できない状態	利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	利活用等の助言及び支援
適切な管理がなされていない空家	地域の生活環境に影響を与えていない状態	利活用の計画がある。	(イ)	管理指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	管理指導、利活用等の助言及び支援
		所有者等の特定が困難な状態	(ロ)	所有者等の調査、管理指導
	地域の生活環境に影響を与えている状態	利活用の計画がある。	(ロ)	除却等の助言及び指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(ロ)	除却及び利活用等の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態	(ロ)	所有者等の調査、除却等の助言及び指導、勧告、命令、代執行

(2) 対象とする地区

空家等は、市内各所に点在し、市民からの空家等に関する相談や苦情の対象となる空家等の箇所想定も困難であるため、菊川市全域を対象とする。

(3) 対策に関する基本方針

空家等は、所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提であるが、所有者等の経済的な事情などから適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用について苦慮している市民からの相談に対し、この計画に基づき所要の対策及び措置を講じるものとする。

5. 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度の10年間とし、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとする。

6. 空家等の調査

(1) 相談及び苦情のあった空家等に関する調査

相談又は苦情のあった空家等については、その内容により次のとおり実施し、相談内容をリスト化し、管理をする。なお、調査は庁内関係各課の協力のもと都市計画課にて行う。

(イ) 空家等の除却及び利活用等について、所有者等から相談のあった空家等に対する調査

調査内容	調査方法等
空家等の所在地	相談を受けた時の聞き取り調査にて特定する。
空家等（建物及びその敷地）に関する権利関係	相談を受けた時の聞き取り調査により特定し、必要に応じて不動産登記簿及び固定資産税課税台帳、住民基本台帳、戸籍等の情報により確認する。
空家等の状況	相談を受けた時の聞き取り調査を基本とするが、必要に応じて外観目視調査を実施し把握する。
相談者の意向	相談を受けた時の聞き取り調査にて把握する。

(ハ) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談又は苦情のあった空家等に対する調査

調査内容	調査方法等
空家等の所在地	相談等を受けた時の聞き取り調査にて特定する。
空家等の管理状況	相談等を受けた時の聞き取り調査にて把握する。
空家等による悪影響の内容及びその程度	相談等を受けた時の聞き取り調査を基本とするが、必要に応じて外観目視調査を実施し把握する。
空家等（建物及びその敷地）に関する権利関係	相談等を受けた時の聞き取り及び不動産登記簿、固定資産税課税台帳、住民基本台帳、戸籍等の情報より特定する。
所有者等の意向	所有者等が特定できた場合は、所有者等への聞き取り調査又は文書による照会等により把握する。

(2) 空家等の実態を把握するための調査

水道の開栓情報から、アパート等の集合住宅や法人所有の工場、店舗及び倉庫、建物がない更地などを除外、固定資産家屋台帳にて戸建て住宅と思われる物件と照合し、戸数調査を行う。毎年空家等と思われる戸建て住宅の戸数見直しに加え、新たに追加された物件及び経過観察中の空家等に関して現地調査を行う。

(平成29年度～令和元年度に実施した現地調査の結果についてはP23を参照)

7. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は占有者の責任において行われるべきものである。そこで空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、空き家情報冊子及び広報等にて「空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務である」こと並びに各種相談窓口を周知するものとし、周知に当たり、適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第717条）及び空家を放置することによるリスク等を掲載することにより、その責任の重大さを所有者等に訴えるものとする。

また、空家等の管理に関する所有者等からの相談を受けるため、都市計画課に相談窓口を設置し、相談の内容に応じ必要な助言を行うものとする。

【参考】

○民法第717条（土地の工作物等の占有者又は所有者の責任）

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

※同上解説

一次的には工作物の占有者が責任を負う（第1項本文）が、この占有者の責任は損害防止のために必要な注意義務を果たしていたことを立証すれば免責される中間責任であり、占有者が注意義務を果たしていた場合には二次的・補充的に工作物の所有者が無過失責任を負うこととしたものであり、竹木の栽植や支持についての瑕疵についても注文者や所有者には同様の責任が課される（第2項）。

8. 空家及び空家除却後の跡地の利活用

空家及び空家除却後の跡地については、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用や不動産の流通市場により、借手や買手を探してもらうことが考えられる。

このため、空家等の所有者の意向をしっかりと確認した上で、利活用の方針を検討するものとする。また、空家及び空家除却後の跡地を所有者以外のものが利活用するには、賃貸借又は売買等の契約行為が必要となるため、当該契約は宅地建物取引業者を介して行うことを原則とする。

(1) 市の政策課題に取り組むための資源としての利活用

市の政策課題に取り組むための資源としての空家等の利活用については、表-3（利活用例）に掲げるようなものが考えられるが、このような利活用については、空家等の所有者の意向が最優先されることとなるため、空家等の所有者より空家又は空家除却後の跡地利用について相談があったとき、例に示すような利活用について希望があった場合にのみ対応するものとし、次のとおり処理する。

なお、関係課は、政策課題に取り組むための資源として空家等を利活用する場合の支援制度等も検討し、利活用の推進を図るものとする。

(イ) 相談窓口である都市計画課は、空家等の所有者が希望した用途への利活用について事業の実現性の確認のため関係課を紹介する。

(ロ) 関係課は、自ら取り組む事業用としての利活用を検討すると共に関係団体等が行う事業用としての利活用についても確認し、回答する。

表-3（利活用例）

政策課題	利活用の具体例
地域交流及び地域振興	集会所、交流サロン、ポケットパーク他
障害者支援	グループホーム、放課後等デイサービス他
高齢者支援	高齢者交流サロン、低所得高齢者向け住宅他
地域型保育	家庭型保育、小規模保育施設他
農業振興	就農支援、農業体験宿泊、農業用施設他、農地付き空家
商工業振興	店舗、事務所、駐車場等、古民家カフェ

(2) 不動産の流通市場を活用した利活用

空家等の所有者の意向が、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用を望まない場合、又は、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用について関係課に照会したが利活用の意思表示がなかった場合は、不動産の流通市場により利活用を進めるものとする。

不動産の流通市場を活用するケースには、地方公共団体が設置する「空家バンク」への登録や宅地建物取引業者等に依頼する方法があるが、菊川市では現在「空家バンク」を設置していないため、宅地建物取引業者等に依頼する方法によるものとする。

また、宅地建物取引業者に依頼する場合は、不動産流通市場の活性化を図るために調査研究している「静岡不動産流通活性化協議会^{※1}」が設置する相談窓口（あんしん建物相談室「ミーナ葵」）を紹介する。

※1 「静岡不動産流通活性化協議会」とは、消費者への安心・安全な不動産の提供、中古住宅の流通の活性化及び健全な市場の構築を図るため、県内の宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、司法書士会、古民家再生協会、土地家屋調査士会、安心安全・リフォーム協議会、建築士会、建築住宅まちづくりセンターなど活動の趣旨に賛同する団体及び法人により設立されたもので、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、空家等の有効活用を促進するための活動を行っている団体。

9. 特定空家等に対する措置

(1) 管理が不適切な空家等の調査

管理が不適切な空家等として地域住民から相談若しくは苦情のあった空家等については、当該空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の環境を保全するための措置を講ずべき特定空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行う。なお、空家等の所有者等が、その状況や所有していることを把握していない場合が考えられることから、空き家の状態を把握してもらうため、現状の写真と空き家情報冊子を同封し、法12条に基づき通知を送付する。

調査は、外観目視による調査を基本とするが、周囲に危害を加える可能性が高く、緊急性を伴う恐れのある建築物について敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合、法第9条第2項の規定に基づく立ち入り調査を行うものとし、調査に当たっては、次の点に注意する。

- (イ) 所有者等に調査の5日前（期間の初日不参入のため、実質6日前）までに通知すること。（通知できない場合を除く）
- (ロ) 立ち入ろうとする者は、立入調査員証（様式1）を携帯すること。
- (ハ) 調査は必要最小限度の範囲とすること。
- (ニ) 所有者等が抵抗した場合は立ち入ることはできない。
- (ホ) 施錠等を壊し立ち入ることはできない。

解決例

解体前



解体後



利活用

【概要】

地元の方から相談があったため、市で調査の上、所有者等へ連絡を取り、解体していただくことが出来た。

跡地については、宅建士が仲介に入ったことで、市外より購入希望者が見付き、市の生産年齢人口の増加にも繋がった。



(2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、法第2条第2項により、次の(イ)～(ニ)のような状態にある空家等と定義されているが、いずれも将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により判断することはなじまない。このため、特定空家等と認定し、措置を講ずるか否かについては、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、悪影響の程度と危険等の切迫性、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとし、表-4（特定空家等の判断基準）を参考に庁内の「空家等対策検討委員会」に諮り認定するものとする。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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な状態

表-4 （特定空家等の判断基準）

状態の種類	判断部位	具体的な基準
(イ)保安上危険となる恐れがある状態	傾斜	○不同沈下や老朽化により柱に1/20を超える傾斜が認められるもの
	基礎	○亀裂又は破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	土台	○腐食や破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	柱・梁・筋かい	○腐食、破損が著しく地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められるもの
(イ)保安上危険となる恐れがある状態	屋根	○変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測されるもの
	外壁	○剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測されるもの
	看板・屋上水槽等	○破損が著しく、落下又は転倒が予測されるもの
	屋外階段	○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	バルコニー	○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	門・塀	○ひび割れ、破損が著しく転倒が予測されるもの
	擁壁	○亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの
(ロ)衛生上有害となるおそれのある状態	建築材料	○アスベスト等有害物質が露出し、飛散する可能性が高いもの
	浄化槽・排水	○破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	ゴミ等	○悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
(ハ)景観を損なっている状態	地区計画	○潮海寺、菊川駅南、平川地区計画区域内に定められた景観ルールに著しく適合していないもの
	屋根・外壁	○外見上の傷み、汚れが激しく、周辺の景観と著しく調和のとれていないもの
	窓ガラス	○多数の窓ガラスが割れているもの

(ハ) 景観を損なっている状態	看板	○破損、汚損が激しく、原型を留めていないもの
	立木	○建物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
	ゴミ等	○敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
(ニ) 生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	立木	○倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱しているもの ○枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの
	空家に住みつけた動物	○鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○周辺の土地、家屋に侵入するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの ○シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの
	管理状態	○門扉等に施錠がなく、不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの ○周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出しているもの

(注) この基準は、国が定める「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）」による判断基準である。

(3) 特定空家等に関する措置の方針

特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、法第14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとする。

また、特定空家等に所有権以外の権利（抵当権等の担保物権、賃貸借契約による賃貸借権等）が設定されていることも考えられるが、特定空家等に対する法第14条の措置は、客観的事情により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、措置を行うに当たり、これらの権利について調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねられる。

(4) 助言又は指導

所有者等からの聞き取りにより把握した放置された経緯、外観目視及び立入

り調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討し、所有者等に次の事項を告知し行うものとする。なお、助言又は指導は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ため、助言・指導書（様式2）も併せて交付するものとする。

(イ) 助言又は指導の内容及びその事由

(ロ) 助言又は指導の責任者

(ハ) 助言又は指導にかかる措置の期限

(ニ) 助言又は指導後の対応

- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、担当者へ報告すること。
- ・助言又は指導に係る措置を実施しなかった場合は、勧告することになること。
- ・勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の適用を受けているものは、受けられなくなること。

(5) 勧告

助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとする。ただし、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申し出による期限が経過するまで勧告は行わないものとするが、措置の切迫性等を考慮し延々と延長することのないよう注意するものとする。

勧告は、建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合は、その全て）に明確に示すため、勧告書（様式3）にて行うものとし、勧告は相手方に到達することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとする。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、勧告通知書（様式4）により、税務課に通知するものとする。

(6) 命令前の事前通知等

特定空家等の所有者等が勧告にかかる措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しなかった場合、勧告にかかる措置をとることを命令するため、法第14条第4項から第8項の規定による次の手続きを行うものとする。

なお、正当な理由とは、所有者等の権限を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定したものであり、単に措置を行うための資金がないことは、正当な理由とはならない。

(イ) 所有者等への事前通知（法第14条第4項）

勧告にかかる措置をとることを命令しようとする特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与えるため、命令に先立ち所有者等又はそ

の代理人に次の事項を記載した命令に係る事前の通知書（様式5）を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- ・命じようとする措置の内容及びその事由
- ・意見書の提出先
- ・意見書の提出期限（意見書や証拠書類を準備するのに足りる期間とする。）
- ・意見書に代えて公開による意見の聴取を行うよう請求できること。

(ロ) 公開による意見の聴取（法第14条第6項）

事前通知の交付を受けた日から5日以内に所有者等から市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求された場合は、所有者等又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見聴取を行うものとする。

この場合、法第14条第7項の規定により、所有者等又はその代理人に対し、意見聴取の3日前までに次の事項を記載した公開による意見聴取通知書（様式6）を交付するものと共に公告（様式7）するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- ・命じようとする措置の内容
- ・意見の聴取の期日及び場所

(7) 命令

事前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、又は事前通知を受けた日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合（請求があっても請求した者が出頭しなかった場合を含む）は、命令を実施するものとする。

また、意見書の提出があった場合又は公開による意見聴取を実施した場合は、当該意見を付して、勧告にかかる措置の内容が不当か否かを空家等対策検討委員会に諮り、不当でないと認められた場合は、命令を実施するものとする。

なお、命令は、その内容を正確に相手方に伝えるため、命令書（様式8）にて行うものとし、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第82条第1項の規定による教示を記載する。また、相手方への命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

(8) 標識の設置及び公示

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等に標識（様式9）を設置すると共に、市のホームページ等を利用し、命令を行った旨を公示（様式10）するものとする。

(9) 代執行

特定空家等の所有者等が、命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、

法第 14 条第 9 項の規定により代執行を行うものとし、次の手順により実施する。ただし、行政代執行法第 3 条第 3 項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、(イ) から (ハ) は省略することができる。

(イ) 文書による戒告

代執行に先立ち相当の履行期間を定め、その期限までに命じようとする措置（以下「義務」という。）の履行がなされないときは、代執行する旨を記載した戒告書（様式 11）を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

(ロ) 再戒告

戒告において定められた履行期限までに義務が履行されないが、再戒告により義務者自身による履行が期待できる場合は、再戒告書（様式 12）を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

(ハ) 代執行令書の通知

戒告又は再戒告において定められた期限までに義務が履行されないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を代執行令書（様式 13）にて義務者に通知するものとする。

なお、代執行令書には、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 82 条第 1 項の規定による教示も併せて記載するものとし、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

(ニ) 代執行

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証（様式 14）を携帯し、相手方又は関係人から要求された場合は、これを提示しなければならない。

なお、代執行に当たり対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、代執行の前に義務者に連絡し、運び出してもらうことを原則とするが、義務者が応じない場合は、保管期間（義務者の住所等を勘案し引き取り可能な期間とする。）を定めて引き取りに来るよう連絡するものとする。

(ホ) 費用の徴収

代執行に要した費用（代執行に至るまでの調査費や手数料等は含まない。）は、義務者から徴収するものとし、義務者に納付額及び納期限を示した代執行費用納付命令書（様式 15）により納付を命じるものとする。

納付を命じても納付されない場合は、代執行費用納付督促状（様式 16）を送付するものとし、督促してもなお納期限までに完納しない時は、国税徴収法（昭和 34 年法律第 147 号）第 5 章の滞納処分の例により処理するものとする。ただし、義務者の事情等を勘案し市長が滞納処分することが不相当と認めた場合は、この限りではない。

(ヘ) 略式代執行

不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報等を活用し所有者等の特定に努めたが、助言、指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を確知できないときは、略式代執行を行うものとする。

略式代執行を行う場合は、相当の期間（相手方に到達してからの措置の履行ができる期間とし、公告等に要する期間を加算する。）を定め当該措置を行うべき旨とその期限までに当該措置を行わないときは代執行する旨を内容とする公告(様式 17)をあらかじめ行うものとし、公告の方法は、市の掲示板に掲示すると共に、掲示されたことを市の広報に掲載するものとする。

公告の期間は、掲示板に掲示されたことが掲載された広報の発行日から 3 週間とし、その日に相手に到達したものとみなす。（行政手続法第 15 条第 3 項では、掲示を始めた日から 2 週間となっている。）

公告にかかる措置の履行期限が経過した場合は、(ニ) の代執行を行うものとする。なお、義務者の確知ができないため、(ホ) の費用の徴収はできない。

10. 市民等からの相談への対応方針

(1) 空家等の相談窓口

空家等の相談窓口は、建設経済部 都市計画課 住宅建築係とし、市のホームページや菊川市くらしの便利帳に掲載すると共に、市の広報誌にその旨を適宜掲載する。

(2) 相談に対する対応方針

市民からの空家等に関する相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、相談者や相談の内容に応じた対応方針を表-5（相談に対する対応方針）のとおり定める。

なお、表に記載されていない内容の相談があった場合は、相談者の意向に沿った対応策を検討するものとする。

表-5（相談に対する対応方針）

相談者	相談内容	対応方針
空家等の所有者	空家等の維持管理に関する相談	空家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策等について助言し、必要に応じ空家等の管理を行う業者を紹介する。
	空家等の有効利用に関する相談	買手及び借手を探すため、「静岡不動産流通活性化協議会」が設置する相談窓口（あんしん建物相談室「ミーナ葵」）を紹介する。

空家等の所有者	空家等の解体に関する相談	空家等の解体に対する所有者の悩み等を聞き取り、解体が最善策なのか所有者と共に検討し、解体が最善策と判断した場合は、解体に必要な手続き等について助言し、解体業者リストと必要に応じて参考見積を提示する。
	空家等の解体後の跡地に関する相談	買手及び借手を探すため、「静岡不動産流通活性化協議会」が設置する相談窓口（あんしん建物相談室「ミーナ葵」）を紹介する。
空家等の周辺住民	倒壊等の恐れ又は周辺の生活環境に深刻な影響を与えている特定空家に関する相談	相談者から空家等の状態を聞き取ると共に当該空家等を調査し、どのような措置が必要か検討する。 また、その所有者等を特定するための調査を行い、特定空家等として法第14条の措置を行うべきか庁内の「空家等対策検討委員会」に諮問する。 諮問の結果、特定空家等と認定された場合は、本計画9(3)から(4)の措置を講ずる。 また、特定空家等と認定されなかった場合は、所有者に苦情の内容等を伝え、適切に管理するよう指導する。

(3) 静岡県空き家の無料相談会

静岡県と共催で、空き家に関する「利活用、管理、処分、相続、法律、税金」などの専門家（宅地建物取引士、司法書士、税理士、建築士など）相談をワンストップで対応できる相談会を実施する。

当市で開催しない年度に関しては、近隣市町で開催する会場を紹介する。

11. 対策の実施体制

(1) 空家等対策検討委員会の役割

本計画（空家等の対策に関する基本方針）の変更、特定空家等の認定及び措置内容の検討を行うため、庁内に空家等対策検討委員会（建設経済部長及び企画政策課、税務課、地域支援課、環境推進課、危機管理課、消防本部予防課、都市計画課それぞれの課長が委員）を組織する。

(2) 空家等の対策に係る課

空家等がもたらす問題は、多岐に渡り行政内部の様々な課が連携して対処すべき政策課題であり、関係する課が協力して対策を実施するものとする。

このため、対策の実施に当っては、表-6（関係課の役割）に示す事項について、相互に協力し対応するものとする。

表-6 (関係課の役割)

関係課	役割 (対応すべき事項)
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・空家等に関する相談に関すること。 ・空家等に関する法第9条第1項(空家等の所在、所有者等特定等)及び第2項(立ち入り)の調査に関すること。 ・利活用可能な空家等のデータベース化に関すること。 ・特定空家等に係る措置(助言・指導・勧告・命令・代執行)に関すること。 ・空家等対策検討委員会の運営に関すること。 ・空き家の譲渡所得の3000万円特別控除に関すること。
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。
地域支援課	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会、市民団体からの空家等に対する相談(個別の空家に関する相談を除く。)に関すること。 ・地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関すること。
環境推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等が周辺的生活環境に与えている影響調査等に関すること。 ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること。 ・特定空家等に存するゴミの処理方法の検討に関すること。
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること。
消防本部 予防課	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上(特に火災)対策が必要な特定空家等の措置内容の検討に関すること。
企画政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者支援施策としての空家等の利活用に関すること。
長寿介護課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること。
農林課	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・商工業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
こども政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・地域型保育施策としての空家等の利活用に関すること。

12. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 用語の定義

用語	定義
空家等	<p>建築物^(※1)又はこれに附随する工作物^(※2)であつて居住その他の使用^(※3)がなされていないことが常態^(※4)であるもの及びその敷地^(※5)(国及び地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。)</p> <p>※1：建築物には、それに附随する建築設備、門扉等を含む ※2：看板等で建築設備、門扉以外のもの ※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用</p>

空家等	<p>※4：概ね1年を通して使用されていない状態</p> <p>※5：敷地には、立木や雑草も含む。</p> <p>(参考) ・長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない状態は、空家等には該当しない。</p> <p>・年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。</p>
特定空家等	<p>空家等のうち次の状態にあるもので、空家等対策検討委員会で認定されたものをいう。</p> <p>(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がある状態^(※1)</p> <p>(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態^(※1)</p> <p>(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</p> <p>(4) 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</p> <p>※1：社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。</p> <p>(参考) ・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。(不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応するほうが適当との考え)</p> <p>・(1)及び(2)に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除去する措置を行うことはできない。</p>

(注) この定義は、「法」及び「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方針」及び「同意見・回答」「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)」及び「同意見・回答」より作成した。

(2) 固定資産税等の住宅用地特例について

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。(表-7参照)

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家の除却や適正管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第14条第2項に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなった。(平成27年5月26日付け総税国第41号)

表-7 (固定資産税等の住宅用地特例の概要)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

(3) 空き家の発生を抑制するための特例措置

(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

空き家となった被相続人の居住用家屋を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合、その譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する。

特例の適用を受けるためには、家屋又は敷地の譲渡日など、一定の要件を満たすことが必要になる。主な要件は以下のとおり。

- ①相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ②特例の適用期限である2023年12月31日までであること。
- ③相続の開始の直前に、被相続人の居住の用に供されていた家屋であること。
※2019年4月1日以降の譲渡において、被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合、一定の要件を満たせば適用対象となる。
- ④相続の開始の直前に、被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。
- ⑤昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。

(4) 低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除

個人が、低未利用土地等について、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に一定の要件を満たす譲渡をした場合、法第35条の3第1項の規定を適用し、当該個人の長期譲渡所得から100万円を控除する。

(5) 空家等の管理に関する法令

法令名	条 文
民 法	(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任) 第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。 3 略
建築基準法	(維持保全) 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。 2 略 (違反建築物に対する措置) 第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。)若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正する

<p>建築基準法</p>	<p>ために必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>2～15 略</p> <p>(保安上危険な建築物等に対する措置)</p> <p>第 10 条 特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備 (いずれも第 3 条第 2 項の規定により第 2 章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。) について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>2～4 略</p>
<p>消 防 法</p>	<p>(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令)</p> <p>第 3 条 消防長 (消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第 6 章及び第 35 条の 3 の 2 を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>(1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具 (物件に限る。) 又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具 (物件に限る。) の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備</p> <p>(2) 残火、取灰又は火粉の始末</p> <p>(3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>(4) 放置され、又はみだりに存置された物件 (前号の物件を除く。) の整理又は除去</p> <p>2～4 略</p>
<p>道 路 法</p>	<p>(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)</p> <p>第 44 条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例 (指定区間内の国道にあつては、政令) で定める基準に従い、沿道区域として指定^{※1}することができる。但し、道路の各一側について幅 20 メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。</p> <p>2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。</p> <p>3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければ</p>

道 路 法	<p>ならない。</p> <p>4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p>
廃 棄 物 の 処 理 及 び 清 掃 に 関 する 法 律	<p>(措置命令)</p> <p>第 19 条の 4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第 3 号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第 19 条の 7 において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第 6 条の 2 第 1 項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第 6 項若しくは第 7 項又は第 7 条第 14 項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第 1 項及び第 19 条の 7 において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p>2 略</p> <p>(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)</p> <p>第 19 条の 7 第 19 条の 4 第 1 項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第 2 号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。</p> <p>(1) 第 19 条の 4 第 1 項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。</p> <p>(2) 第 19 条の 4 第 1 項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。</p> <p>(3) 略</p> <p>(4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第 19 条の 4 第 1 項又は第 19 条の 4 の 2 第 1 項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。</p> <p>< 2～6 略 ></p>

<p>災害対策 基本法</p>	<p>(市町村の応急措置)</p> <p>第 62 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>(応急公用負担等)</p> <p>第 64 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>3～10 略</p>
<p>火災予防 条例</p>	<p>(空地及び空家の管理)</p> <p>第 24 条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p> <p>2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p>

※1 平成 27 年 4 月現在、県及び市において指定している区域はない。

(6) 行政代執行の手続き



○平成 29 年度～令和元年度に実施した現地調査の結果

【判定方法】

- ・水道の閉栓情報から、アパート等の集合住宅や法人所有の工場、店舗及び倉庫、建物が無い更地などを除外、固定資産家屋台帳にて戸建て住宅と思われる物件と照合した結果を抽出した。
- ・前年度の結果から、新たに水道が閉栓された住宅を加え、開栓された住宅を除外。
- ・建設リサイクル法に基づく解体工事の届出（延べ床面積 80 ㎡以上の建築物の解体）があったものは除外した。
- ・住民基本台帳上、居住者がいると思われる（住民登録がある）住宅を除外した。

【現地調査の方法】

- ・空家等における旧耐震基準の住宅の比率ごとに 3 グループに分け、3 年間で調査を実施した。

H29：内田、横地、小笠南 H30：加茂、河城、平川・嶺田 H31：西方・堀之内、六郷、小笠東

- ・現地調査は外観目視により行い、敷地内には入らない
 - ・空家等の「建物及び敷地の状態」と「周辺への影響」をそれぞれ 3 段階で評価
- A：問題なし（適切に管理されている又は周辺に住宅等がない場合）
 B：経過観察（直ちに大きな問題になることはないと思われるが、注意が必要）
 C：問題あり（建物の老朽化、樹木の繁茂等で明らかに問題がある状態）
 不明：敷地周辺が山林化等しており、外観目視による確認ができない

【現地調査結果】

地区名	空家等 と思われ る 戸建住 宅	建物及び敷地の状態				周辺への影響				
		A 問題なし	B 経過観 察	C 問題あ り	不明	A 影響なし	B 経過観 察	C 影響あ り	不明	
平成 29 年 度	内田	19	12	5	0	2	14	3	0	2
	横地	10	3	5	2	0	4	5	1	0
	小笠南	24	13	9	2	0	18	5	1	0
	H29 計	53	28	19	4	2	36	13	2	2
平成 30 年 度	加茂	16	11	3	2	0	12	4	0	0
	河城	40	22	11	4	3	20	17	0	3
	平川・嶺田	54	38	8	8	0	38	12	4	0
	H30 計	110	71	22	14	3	70	33	4	3
令 和 元 年 度	西方・堀之内	30	15	6	8	1	22	1	6	1
	六郷	66	32	21	7	6	57	3	0	6
	小笠東	13	4	3	5	1	8	3	1	1
	R1 計	109	51	30	20	8	87	7	7	8

H29～R1 合計	272	150	71	38	13	193	53	13	13
		55%	26%	14%	5%	71%	19%	5%	5%

空家等対策の推進に関する特別措置法

[平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号]

(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。

か、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（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、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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、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。
- 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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

「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】

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」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<h3 style="text-align: center;">第1章 空家等に対する対応</h3> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体の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>	<h3 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</h3> <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。 <p>(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <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。 <p>(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</p> <p>(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<h3 style="text-align: center;">第3章 特定空家等に対する措置</h3>	
<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、物理的強制力を行使し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 <p>(3) 特定空家等に関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> <p>(1) 勧告の実施</p> <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 <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <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令・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) 執行責任者の証票の携帯及び呈示</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> <p>(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合</p> <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。 <p>(2) 事前の公告</p> <p>(3) 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>(4) 費用の徴収</p> <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

<h3 style="text-align: center;">[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</h3> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 	<h3 style="text-align: center;">[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</h3> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<h3 style="text-align: center;">[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</h3> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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た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。 	<h3 style="text-align: center;">[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</h3> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

特定空家等の判定調査表

IV 判定調査表							
番号	調査日時		調査員				
所在地							
用途	構造・階数		建築年				
敷地面積	建築面積		延床面積				
判定項目				建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響	
別紙1	保安上危険	詳細調査不要(一見して危険)					
		1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある					
		(1) 建築物が倒壊等するおそれがある					
		イ 建築物の著しい傾斜					
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等					
		イ 基礎及び土台					
		ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等					
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある					
		イ 屋根ふき材、ひさし又は軒					
		ロ 外壁					
ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等							
(二) 屋外階段又はバルコニー							
(ホ) 門又は塀							
擁壁が危険							
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの					
		・吹付け石綿等					
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生					
・排水等の流出による臭気の発生							
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの							
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性					
		・景観計画					
		・景観地区					
		・地域で定められた景観保全に係るルール					
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態					
		・屋根、外壁等					
・窓ガラス							
・看板							
・立木等							
・敷地内							
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの					
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等					
		・立木の枝等					
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの					
		・動物の鳴き声等の発生					
		・動物のふん尿等汚物の放置					
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散					
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生					
		・動物の住みつき					
		・シロアリの発生					
(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの							
・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態							
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生							
・土砂等の流出							

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	○	経過観察
	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	○	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等

判定結果欄の該当箇所に○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

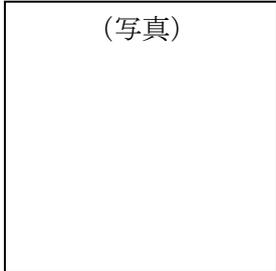
P30～31 について

参考出典

「特定空家等」と判断するための判定基準 平成 28 年 11 月 静岡県空き家等対策市町連絡会議
 特定空家部会 P29、P30 より抜粋

立 入 調 査 員 証

所 属
職 名
氏 名
生年月日 ○〇〇年〇月〇日



上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

令和〇年〇月〇日 発行（令和〇年〇月〇日まで有効）

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

第9条（1略）

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等は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2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(注記)

- (1) この証票と併せて身分証明書を携帯すること。
- (2) この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印
(担当 建設経済部都市計画課)

助 言 ・ 指 導 書

貴方の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号、以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項の規定に基づき助言・指導します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用 途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 助言・指導に係る措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載
特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 助言・指導に至った事由

特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺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
のいずれに該当するか具体的に記載

4. 助言・指導の担当者

建設経済部都市計画課住宅建築係 (職名) (担当者名)
連絡先 0537-35-0957

5. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

(注記)

- (1) 上記5の期限までに上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告してください。
- (2) 上記2の措置を実施しなかった場合は、法第14条第2項の規定による勧告をすることになります。
- (3) 勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例を受けているものは、受けられなくなります。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印
(担当 建設経済部都市計画課)

勧 告 書

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

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

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 勧告に係る措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載
特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 勧告に至った事由

特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
のいずれに該当するか具体的に記載

4. 勧告の責任者 菊川市建設経済部都市計画課長 (課長名)
連絡先 0537-35-0957

5. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

(注記)

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

企画財政部税務課長 様

建設経済部都市計画課長

勧 告 通 知 書

下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号、以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、空家所有者に対して対策を講じるように指導してきましたが、改善される見込みがないため、法第14条第2項の規定に基づき勧告しました。

については、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなりますので通知します。

記

1. 勧告を行った特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 勧告を行った特定空家等に関する土地の明細

所在地	地目	地籍	所有者

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 閣
(担当 建設経済部都市計画課)

命令に係る事前の通知書

貴方の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

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

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

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 命じようとする措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載※勧告書と同内容を記載
特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺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
のいずれに該当するか具体的に記載

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

菊川市建設経済部都市計画課長 宛
送付先 菊川市堀之内 61 番地
連絡先 0537-35-0957

5. 意見書の提出期限 令和〇年〇月〇日

(注記) 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印
(担当 建設経済部都市計画課)

公開による意見聴取通知書

貴方の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められ、令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号にて「命令に係る事前の通知書」を送付したところ、貴方より公開による意見聴取の請求があったので、下記のとおり公開による意見聴取を実施します。

については、下記の日時及び場所にて貴方若しくは代理人より、意見を聴取しますので、出頭するよう通知します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 命じようとする措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載
特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 意見を聴取する日時及び場所

日時 令和〇年〇月〇日(〇) 〇時〇分から
場所 (公開による意見聴取を行う場所を表示)

(注記) 貴方若しくは貴方の代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、自己に有利な証拠を提出することができます。

様式7【9-(6)-(ロ) 公開による意見の聴取公告】

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第7項の規定により、次のとおり意見の聴取を行う。

令和〇年〇月〇日

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印

1. 意見を聴取する日時 令和〇年〇月〇日(〇) 〇時〇分から
2. 意見を聴取する場所 (公開による意見聴取を行う場所を表示)
3. 意見を聴取する事由

次の特定空家等の所有者に対して、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう命ずるに当たり、所有者から公開による意見の聴取の請求があった。

(1) 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

(2) 命じようとする措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

4. 意見を聴取する者の住所及び氏名

(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 〇 〇 〇 〇 〇
(担当 建設経済部都市計画課)

命 令 書

貴方の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号、以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用 途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載 ※命令に係る事前の通知書と同内容を記載
特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺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
のいずれに該当するか具体的に記載

4. 命令の責任者 菊川市建設経済部都市計画課長 (課長名)
連絡先 0537-35-0957

5. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

- (注記) (1) 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
(2) 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
(3) 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- (教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に菊川市長に対し審査請

求をすることができます。(ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。)

- ・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、菊川市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。(ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 命じた措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

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

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

④その他周辺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

のいずれに該当するか具体的に記載

4. 命令の責任者 菊川市建設経済部都市計画課長 (課長名)

連絡先 0537-35-0957

5. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

様式 10【9-(8) 命じた旨の公示】

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号、以下「法」という。）第 2 条第 2 項の特定空家等の所有者に第 14 条第 3 項の規定に基づき必要な措置をとることを、令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により命じたので、法第 14 条第 11 項の規定により、次のとおり公示する。

令和〇年〇月〇日

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用 途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

2. 命じた措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 意見を聴取する者の住所及び氏名

(特定空家等の所有者の住所、氏名を表示)

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 〇 〇 〇 〇 〇
(担当 建設経済部都市計画課)

戒 告 書

貴方に対し令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により貴方が所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を令和〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定によりその旨戒告します。

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

記

1. 対象となる特定空家等

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
- (2) 用途 (特定空家の用途を表示)
- (3) 構造 (特定空家の構造を表示)
- (4) 規模 建築面積 約 〇〇〇㎡
延べ床面積 約 〇〇〇㎡

2. 措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載 ※命令書と同内容を記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に菊川市長に対し審査請求をすることができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）
・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 8 条及び第 14 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、菊川市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）なお、処分の取消しの訴えは、審査

請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 〇 〇 〇 〇 〇
(担当 建設経済部都市計画課)

再 戒 告 書

貴方に対し令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により貴方が所有する下記特定空家等について下記措置を令和〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第14条第9項の規定に基づき、貴方に代わり市が執行する旨戒告しましたが、未だに履行されていません。

については、下記特定空家等について、下記措置を令和〇年〇月〇日までに履行しないときは、法第14条第9項の規定に基づき、貴方に代わり市が執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定により再度戒告します。

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

記

1. 対象となる特定空家等

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
- (2) 用途 (特定空家の用途を表示)
- (3) 構造 (特定空家の構造を表示)
- (4) 規模 建築面積 約 〇〇〇㎡
延べ床面積 約 〇〇〇㎡

2. 措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載 ※戒告書と同内容を記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に菊川市長に対し審査請求をすることができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）
・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、

菊川市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 〇 〇 〇 〇 〇
(担当 建設経済部都市計画課)

代 執 行 令 書

令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により貴方の所有する下記特定空家等について下記措置を令和〇年〇月〇日までに行うよう戒告（又は再戒告）しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 2 項の規定により通知します。

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

記

1. 令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号により戒告した措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載 ※戒告書と同内容を記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

2. 代執行の対象となる特定空家等

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
- (2) 用途 (特定空家の用途を表示)
- (3) 構造 (特定空家の構造を表示)
- (4) 規模 建築面積 約 〇〇〇㎡
延べ床面積 約 〇〇〇㎡

3. 代執行の時期

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで

4. 執行責任者

菊川市建設経済部都市計画課長 (課長名)

連絡先 0537-35-0957

5. 代執行に要する費用の概算見積額

約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に菊川市長に対し審査請求をすることができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）

- ・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 8 条及び第 14 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、菊川市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

執 行 責 任 者 証

所 属 建設経済部
職 名 都市計画課長
氏 名 (課長名)

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

令和○年○月○日

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印

記

1. 代執行の対象となる特定空家等

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
- (2) 用 途 (特定空家の用途を表示)
- (3) 構 造 (特定空家の構造を表示)
- (4) 規 模 建築面積 約 ○○○m²
延べ床面積 約 ○○○m²

2. 代執行の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載 ※代執行令書と同内容を記載
特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 代執行の時期

令和○年○月○日から令和○年○月○日まで

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（抜粋）
第 14 条 （1～8 略）
9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10～15 （略）
行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）
第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

(注記) この証票と併せて身分証明書を携帯すること。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設経済部都市計画課)

代執行費用納付命令書

令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号の代執行令書で通知しましたとおり、行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「法」という。）第2条の規定に基づき代執行に要した費用について、下記のとおり通知します。

また、法第5条の規定に基づき、下記の納期限までに同封の納入通知書により、当該費用を納付するよう命じます。

記

1. 代執行の対象となった特定空家等

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
- (2) 用途 (特定空家の用途を表示)
- (3) 構造 (特定空家の構造を表示)
- (4) 規模 建築面積 約 〇〇〇㎡
延べ床面積 約 〇〇〇㎡

2. 代執行の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載 ※代執行令書と同内容を記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 代執行の時期 令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで

4. 代執行に要した費用 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

5. 納期限 令和〇年〇月〇日

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に菊川市長に対し審査請求をすることができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）

・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、菊川市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場

合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。) なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

菊川市長 〇 〇 〇 〇 〇
(担当 建設経済部都市計画課)

代執行費用納付督促状

令和〇年〇月〇日付け菊建都第〇〇号の代執行費用納付命令書により、令和〇年〇月〇日までに納付するよう命じましたが、令和〇年〇月〇日現在納付されていませんので、同封の納入通知書により、下記の納期限までに納付するよう督促します。

なお、代執行に要した費用は、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 6 条の規定に基づき、国税滞納処分の例により、財産の調査及び差押えを実施し、徴収することができる旨を併せて通知します。

記

1. 代執行の対象となった特定空家等

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
- (2) 用途 (特定空家の用途を表示)
- (3) 構造 (特定空家の構造を表示)
- (4) 規模 建築面積 約 〇〇〇㎡
延べ床面積 約 〇〇〇㎡

2. 代執行の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載 ※代執行令書と同内容を記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 代執行の時期 令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで

4. 代執行に要した費用 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

5. 納期限 令和〇年〇月〇日

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に菊川市長に対し審査請求をすることができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）
・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 8 条及び第 14 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、菊川市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場

合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。) なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

様式 17 【9-(9)-(ハ) 略式代執行の公告】

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号、以下「法」という。）第 2 条第 2 項の特定空家等について、法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置をとるよう命じたいが、所有者の所在等の特定ができないため、法第 14 条第 10 項の規定により、次のとおり公告する。

令和〇年〇月〇日

菊川市長 ○ ○ ○ ○ 印

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

不動産登記簿に記載された所有者の住所及び氏名

(不動産登記簿に記載された所有者の住所及び氏名)

2. 命じようとする措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

特定空家等の全部の除却である場合は、動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

4. 措置が履行されなかった場合の措置

- (1) 対象となる特定空家等の所有者が、措置の期限までに、命じようとする措置を履行しなかったときは、市が所有者に代わり執行する。
- (2) 市が代執行した場合は、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき所有者から徴収し、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わない。