

西之表市空家等対策基本計画

平成28年5月

西之表市

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 4 対象とする空家の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (1) 住宅数及び空家数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (2) 空き店舗の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 空家等の要因・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (1) 人口減少と高齢化の進行・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (2) 立場別の要因分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3 現在の対策状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (1) 予防対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (2) 活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (3) 管理不全対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 4 課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第3章 対策の方向性

- 1 空家化の予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2 活用・流通の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 管理不全対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 4 跡地活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

第4章 空家等対策の推進に関する特別措置法による措置の流れ

- 1 全体フロー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 2 管理不全空家等に対する実施対策手順・・・・・・・・・・・・ 10

第5章 実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

別紙・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

様式・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

【1】関係法令等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

【2】空家等対策の推進に関する特別措置法の概要・・・・・・・・ 34

【3】校区別の空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の目的

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、その方針を定めることを目的にしています。

2 対象地区

本計画の対象地区は市内全域とします。

3 計画期間

本計画の期間は、平成 28 年度から平成 32 年度までの5年間とします。ただし、各種施策の実施や社会情勢の変化等により、適宜見直しを行うことにします。

4 対象とする空家の種類

本計画で対象とする空家の種類は、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」といいます。）第 2 条第 1 項に規定された「空家等」及び第 2 項に規定された「特定空家等」とします。

※「空家等」

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。

※「特定空家等」

「空家等」のうち、以下の状態にあるものをいう。

- 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 [別紙 1]
- 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 [別紙 2]
- 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 [別紙 3]
- 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 [別紙 4]

第2章 現状と課題

1 空家等の現状

(1) 住宅数及び空家数

平成25年住宅・土地統計調査によると、総住宅数は8,490戸となっており、前回調査（平成20年）と比較して310戸減少しています。

空家数は、1,120戸（13.2%）となっており、前回調査から60戸増加し、空家の割合（空家率）も1.2ポイント増加しています。

居住世帯の有無（単位：戸）										
区分	西之表市			鹿児島県			全国			
	H20年	H25年	増減 (25-20)	H20年	H25年	増減 (25-20)	H20年	H25年	増減 (25-20)	
	割合	割合	ポイント	割合	割合	ポイント	割合	割合	ポイント	
総住宅数	8,800	8,490	-310	851,300	864,700	13,400	57,586,000	60,628,600	3,042,600	
割合	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	
居住世帯有	7,690	7,370	-320	718,200	713,700	-4,500	49,598,300	52,102,200	2,503,900	
割合	87.4%	86.8%	-0.6%	84.4%	82.5%	-1.9%	86.1%	85.9%	-0.2%	
居住世帯無	1,100	1,120	20	133,100	151,000	17,900	7,987,600	8,526,400	538,800	
割合	12.5%	13.2%	0.7%	15.6%	17.5%	1.9%	13.9%	14.1%	0.2%	
空家	1,060	1,120	60	129,900	147,300	17,400	7,567,900	8,195,600	627,700	
割合	12.0%	13.2%	1.2%	15.3%	17.0%	1.7%	13.1%	13.5%	0.4%	
一時現在者のみ	40	-	-	2,400	2,900	500	326,400	242,800	-83,600	
割合	12.5%	-	-	0.3%	0.3%	0.0%	0.6%	0.4%	-0.2%	
建築中	-	-	-	800	700	-100	93,300	88,100	-5,200	
割合	-	-	-	0.1%	0.1%	0.0%	0.2%	0.1%	-0.1%	

(空家の内訳)

総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他
1,120	40	210	0	860

※二次的住宅とは別荘などを指します。

※参考．建設課目視調査の状況（平成26年度）

平成26年度に実施した空家の目視調査による空家は357棟となっており、統計調査との差異が生じていますが、以下の状況を把握しています。

- ・危険建物は、空家全体の3分の1を占めているものの、近隣の住宅や道路等に危害を及ぼす危険廃屋は現在のところ少ない状況です。
- ・今後、危険空家になる可能性が高いものが、空家全体の3分の1ほどになっています。
- ・入居可能な空家は3分の1程度あります。

(建設課目視調査)

空家	住宅	357 棟
	倉庫	15 棟
	空家合計	372 棟
空家のうち危険建物	住宅	117 棟
	倉庫	12 棟
	危険空家合計	129 棟
近い将来危険建物になる可能性が高いもの	住宅	111 棟
	倉庫	0 棟
	危険空家合計	111 棟

(2) 空き店舗の状況

平成 27 年 5 月末現在、中心市街地の空き店舗等の状況は以下のとおりとなっています。

地域	空き店舗	空き地
西町	20	2
東町	16	2
池田	4	
天神町	3	
鴨女町	18	2
計	61	6

2 空家等の要因

(1) 人口減少と高齢化の進行

本市の人口は昭和 34 年のピーク時から半減し、今後ますます減少が見込まれます。特に、高校卒業後の就学や就職に伴う離島が著しいことから、将来的に空家等が増加することが予測されます。また、居住者の高齢化に伴う病院や施設への入所を契機として空家等が発生する可能性もあります。

(2) 立場別の要因分析

空家等が発生する要因として、所有者・地域・行政等の立場別に以下のものが考えられます。

■所有者側

- ① 所有者が特定されない
- ② 管理者としての意識が低い
- ③ 活用や除去の意向がない
- ④ 修繕・撤去等の費用を負担する余裕がない
- ⑤ 他人に貸すことに抵抗がある
- ⑥ 情報不足により、活用方法や相談先が不明

■地域側

- ① 住民の連携意識の希薄化により、空家等の所有者が不明
- ② 情報不足により、地域としての対応がわからない

■行政側

- ① 空家等の把握が困難
- ② 対応窓口が不明瞭
- ③ 個人財産であることから、なかなか対応ができなかった
- ④ 基本情報（管理者・所有者・居住可能か否か）が整理されていない

■その他

- ① 移住者等は、保証人等がなかなか立てられず空家等を借用できない

3 現在の対策状況

(1) 予防対策

① 地域における通報体制

通常、空家等の情報収集等は行っておらず、災害時等においても空家等の倒壊の情報は特に通報されていない状況にあります。

② リフォーム助成

建設課では、市民が保有する住宅を対象に平成 21 年度からリフォーム補助を行っています。

③ 問い合わせ対応

災害時には総務課、移住相談は地域支援課など、その内容に応じて対応しています。

④ 商店街における空き店舗対策

商工会を中心に、空き店舗所有者に対して、貸出の可能性について実態調査の上、活用促進に結び付けようとしています。住宅と兼用していたり、商売への意欲低下などさまざまな要因により、有効活用には結びついていません。

(2) 活用の促進

① 移住対応

地域支援課が窓口となり、移住者に対して住宅情報等の電話・窓口対応を行っています。

② 島元郷住宅

地域支援課では、移住者のための住宅として、平成 19 年度から市内の空家を借上げ、島元郷住宅として貸し出しています。

③ 定住促進

地域支援課では、大字地区への定住促進のために建築購入助成・リフォーム補助・賃貸補助を行っています。

(3) 管理不全対策

① 空家調査

5年に1度の統計調査と、市建設課の目視調査が実施されています。

② 防災対応

災害対策時の人員割り当てとしては、災害対策配備で民生対策部に人・住宅等の災害調査項目を設けています。なお、現行の地域防災計画において、空家等への対策については明記されていません。

③ 環境悪化対策

西之表市環境保全条例（第41条，第42条）において、空地の適正な管理について、所有者及び管理者等の義務等を定めています。

（参考：西之表市環境保全条例）

（所有者の義務）

第41条 空地等（市長が指定する区域内的の空地（休耕地を含む。）をいう。以下同じ。）の所有者、占有者又は空地等を管理している者（以下「所有者等」という。）は、常に当該空地等に繁茂している雑草又は放置されている廃棄物（以下「雑草等」という。）を除去し、良好な環境の保全に努めなければならない。

（雑草等の除去の勧告）

第42条 市長は、空地等の雑草等が著しく生活環境を害していると認めるときは、当該空地等の所有者等に対し、雑草等を除去すべきことを勧告することができる。

4 課題

人口減少等に伴い、今後さらに空家等の増加が予測される中、現状では、以下の課題があると考えられます。

① 防災・防犯の不安

空家等について適切な管理が行われず放置状態となると、防災・防犯上の問題が生じます。

② 周辺環境の悪化

放置状態の空家等においては、雑草が伸び、動物や害虫の棲家になり、近隣への影響が懸念されます。また、敷地内へのごみの不法投棄も見られます。

③ 景観の悪化

放置状態の空家等が存在するだけで、地域全体の印象が悪くなります。

④ 倒壊などによる事故の懸念

台風常襲地であるとともに、冬場の季節風が強い環境下であり、特定空家等については、倒壊による事故の危険性があります。

⑤ 自治会活動の低下

空家等が増加することで、美化活動や行事の遂行、防災・防犯等、集落機能の維持に支障をきたします。

⑥ 地元対応の限界

空家等に対する対応方針が定まっていないため、地元での対応方法がわからない状況にあります。また、高齢化等の進展に伴い、空家等の所有者を知る住民も少なくなってきています。

⑦ 有効活用

空家等の活用については消極的な姿勢が見受けられるのが現実です。

第3章 対策の方向性

空家等に関する対策は、適正に管理することはもとより、空家等を活用する、そもそも空家等にしないなど総合的に取り組む必要があります。そのためには、居住中から跡地利用に至るまで、それぞれの段階に応じて対策を進めます。

1 空家化の予防

(1) 現況調査

市は、年に1回行政連絡員等に各地域の空家等の情報を求めるとともに、所有者情報、危険度、活用可能性などの情報を整理します。

(2) 市民意識の醸成・啓発

市は、空家等の活用等に関する理解を深め、自主的な取り組みを推進するため、自治会や市民活動団体等、その他関係機関と連携した広報及び啓発活動を行います。

(3) 相談支援・住宅ストックの良質化の研究

- ・市は、空家等の発生予防のため、相続、除去、活用等に関する相談窓口を設置する他、耐震改修や高齢者住宅リフォーム等の取り組みを支援します。
- ・市は、空家等の所有者、市民、自治会、市内の不動産業者、建設業者、建築士等と連携し、保全すべき建物について、必要とされる研究や対策に取り組めます。

(4) 地域支援

市は、自治会や市民活動団体等が行う空家化予防のための取り組みを支援します。

2 活用・流通の促進

(1) 地域による課題解決の支援

市は、地域コミュニティの活性化を進めるために、自治会や市民活動団体等が行う、空家等活用及び空き店舗活用の取り組みを支援します。

(2) 多様な主体との連携・情報共有

- ・市は、空家等の所有者等が空家等を利用する見込みがない場合は、地域資源として活用できるよう周知、協力依頼を推進します。
- ・市は、市民、自治会、市内の不動産業や建設業など空家等の活用と関連する事業所等が相互にその果たす役割を理解し、協力し合い、所有者等と連携して空家等の活用に取り組むよう体制の構築を推進します。
- ・市は、空家等の流通の促進に必要な環境の整備に取り組めます。

(3) 移住・定住施策の推進

- ・移住相談においては、住宅問題と仕事のセットでの問合せが多いことから、活用できる空家情報等を整理し、ハローワークや不動産会社、自治会等と連携の上で、対応策を講じていきます。

3 管理不全対策

(1) 地域連携による情報把握、見守り体制の構築

市は、自治会等が空家等の状況や所有者等に関する情報の把握、その他空家等の活用

等の推進に積極的な役割を果たすよう協力を求めています。

(2) 法令等に基づく対策の強化

- ・空家等の所有者等に対しては、自らの責任において適正な管理に努めてもらうよう周知します。
- ・市は、特定空家等の所有者等が、特定空家等を自らの責任において解消することを促すとともに、法令等に基づき必要となる調査や措置などを実施します。

(3) 市の対応体制の強化

- ・市は、危険となるおそれのある空家等への対応について、関係する部局や関係機関との連携の他必要な体制を整備します。
- ・市は、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）に定める関連施策等の推進を図るため、危険な空家等に対する除却等の促進に係る研究を行います。

4 跡地活用

(1) 地域における活用への支援

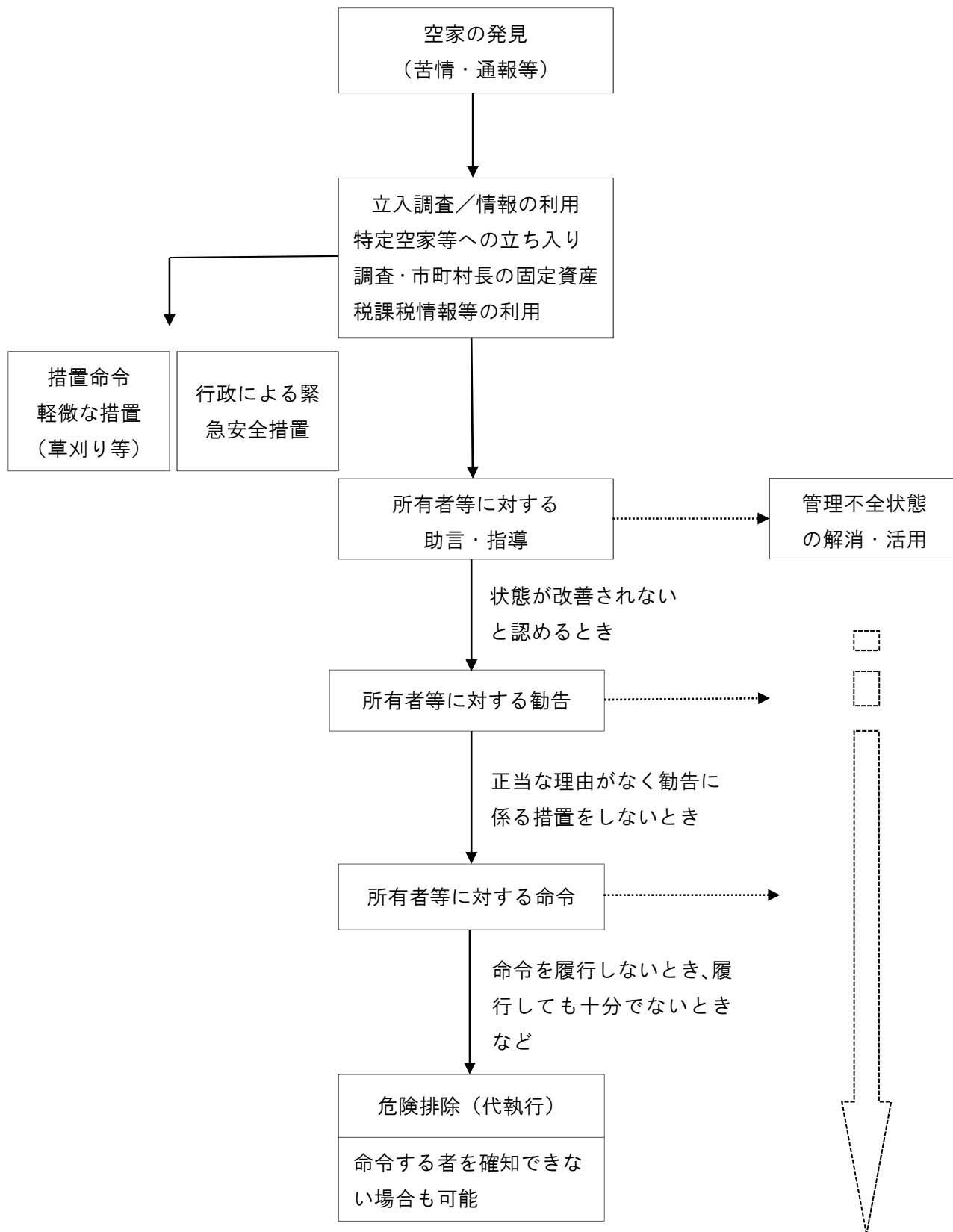
- ・自治会等に対して、空家等が存在する土地の所有者等に関する情報の把握その他跡地の活用等の推進に協力してもらうよう依頼します。
- ・市は、各種計画に照らし合わせ必要と認める場合は、自治会等が行う跡地を活用した取り組みを支援します。

(2) 各種計画と整合した跡地利用の推進

市は、各種の計画や事業と連携した、跡地利用のための取り組みを進めます。

第4章 空家等対策の推進に関する特別措置法による措置の流れ

1 全体フロー



2 管理不全空家等に対する実施対策手順

1 実態調査

現況調査や市民からの情報で管理不全と判断した空家等は、立入調査を行うとともに、助言・指導により所有者等へ適正管理を促すため、所有者等を確認する実態調査を行う。

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

①管理不全な状態にある空家等の敷地内に入り、必要な調査を行う。

⇒5日前までに所有者等に通知するとともに身分を示す証明書を携帯する。(様式1)

②所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求める。

(2) 所有者等の確認

①空家等の近隣住民や関係者などから情報収集を行う。

②登記情報・建築確認申請情報で事実確認を行う。

③所有者死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。

④調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者を確定する。

(3) 老朽危険空家等の所有者等が確認できない場合の対処

①未登記の空家等

ア 所有者等確認のため、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、固定資産税情報のうち、所有者等に関する情報の開示請求を行う。

イ 開示された情報をもとに所有者等の確認を行う。

ウ 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空家等と判断する。

②所有者不存在の確認

ア 法定相続人が相続放棄した旨、主張するなど相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうち、所有者等に関する情報の内部利用を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。

イ 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

エ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とする。

オ 確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不存在の空家等と判断する。

③所有者行方不明の確認

ア 確認調査に基づき、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者行方不明の空家等と判断する。

2 適正管理の促進

市では、所有者等が管理不全な空家等を適正に管理するよう、行政指導から公表まで、段階を経て対策を進める。適正管理の指導を含め、対策全般については、空家等対策協議会、空家等対策委員会で随時、協議と検証を行う。

(1) 空家等対策委員会の設置

- ①空家等対策全般について協議するため、市職員で構成する空家等対策委員会を設置する。
- ②委員会のほか、学識経験者等で構成する協議会を設置することができる。

(2) 行政指導・行政命令・公表の実施

①助言・指導（法第14条第1項）

市長は、管理不全な空家等で倒壊や周囲への被害が発生するおそれがある場合は、所有者等に対し、口頭や文書で助言・指導を行う。

②勧告（法第14条第2項）

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し、適正管理のための必要な措置を講じるよう勧告を行う。（様式2）

③命令（法第14条第3項～第8項）

- ・市長は、勧告を行っても管理不全な状態が改善されない場合で著しく管理不全な状態であると認めたときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けた上で、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命じる。（様式3・4）
- ・命令に当たっては、事前に空家等対策協議会で協議する。

④公表（法第14条第11項・第12項）

- ・市長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、西之表市公告式条例（昭和44年西之表市条例第21号）の規定に基づき、空家等の所在地、所有者等の住所・氏名、命令の内容を掲示する。（様式5）
- ・公表に当たっては、事前に空家等対策協議会で協議する。

⑤行政代執行（法第14条第9項）

市長は、公表を行っても管理不全な状態が改善されない場合で特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行の実施について検討する。

3 緊急措置

管理不全な空家等が原因で不特定多数の市民への被害を防止するため、緊急な対応の必要があると判断した場合は、一時的な公費負担を前提として速やかに必要最小限の措置を講じる。

①実施目的

市長は、空家等の倒壊などにより、不特定多数の市民への被害や市民生活への支障が発生し、またはそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、市民の生命・財産を守る。

②実施根拠

- ア 消防法：倒壊・一部破損・部材飛散（延焼防止）
- イ 道路法：倒壊・一部破損・部材飛散（交通の安全確保）
- ウ 建築基準法：倒壊・一部破損・部材飛散（危険家屋の回避）

③実施基準

空家等の倒壊・一部破損・部材飛散などにより、不特定多数の市民に被害が発生、またはそのおそれがあり、市長が緊急措置が必要と判断した場合。

④措置内容

危険な状態を回避するための必要最小限の措置。（瓦礫除去・周囲立入制限・倒壊防止対策など）

⑤事後処置

所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導する。（費用請求）

4 危険排除

極めて影響度の高い特定空家等で、市民の生命財産を守るため根本的な対処が求められる特定空家等については、危険排除と公費負担についての公益性と公平性を十分に検討した上で、所有者非対応の場合は行政法、所有者不存在等の場合は司法の規定に基づき、解決を図るものとする。

（1）実施の判断

①実施目的

緊急措置を当面必要としない程度の必要最小限かつ根本的な対策を実施し、不特定多数の市民への被害を防止する。

②実施対象

- ア 所有者不存在、所有者行方不明、所有者不明の特定空家等
- イ 行政命令・公表後も、所有者が適正管理を行わない特定空家等

③実施基準

- ・ 過失なく所有者等を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合。
- ・ 市長が、命令を行っても、なお著しく管理不全な状態が改善されない場合。
 - ア 危険排除の公平性
 - ・ 緊急措置を複数回実施したものの、なお危険老朽化が進行している場合
 - ・ 不特定多数への被害や市民生活への支障など、周囲影響度が極めて高い場合
 - ・ 所有者が行政命令・公表後も適正管理を怠り、自主対応が期待できない場合
 - イ 公費負担の公平性
 - ・ 今後も緊急措置の必要があり、公費負担の終期の見通しが立たない状態
 - ・ 倒壊等の危険防止に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される場合
 - ・ 倒壊等の緊急措置に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される場合

④実施の決定

- ア 空家等対策協議会による協議
- イ 経営会議・全庁評価会議等による個別判断

ウ 予算措置

(2) 対象別の対応方針

①所有者非対応

所有者等と協議を重ね、根本的な解決を図る。

ア 所有者承諾書の受理

- ・必要な措置の実施に対する承諾
- ・実施後の費用請求に対する承諾
- ・事後は、適正管理に努める誓約

イ 予算措置し、一時的公費負担による実施

②所有者不存在

予納金を予算措置し、民法で規定する相続財産管理制度による解決を図る。

ア 市に債権がある場合（市税滞納など）

- ・市が直接、家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行う。

イ 市に債権がない場合

- ・検察官と協議の上、検察官による財産管理人選任の申立てを行う。

③所有者行方不明

予納金を予算措置し、民法で規定する不在者財産管理制度による解決を図る。

ア 市に債権がある場合（市税滞納など）

- ・市が直接、家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行う。

イ 市に債権がない場合

- ・検察官と協議の上、検察官による財産管理人選任の申立てを行う。

④所有者不明

ア 予算措置し、行政代執行法に基づき、根本的な解決を図る。（様式6・7・8）

イ 憲法で保障する所有者の財産権を尊重し、解体撤去は行わないことを原則とする。

ウ 所有者確認の調査は、費用請求と行政指導の実施のため継続する。

5 費用請求

緊急措置・危険排除に要した費用については、原則、所有者等に請求する。所有者等が特定できない場合は、公益性を重視し、市の負担で応急対応を実施する。なお、所有者確認調査を継続し、確認できた場合は、速やかに費用請求を行う。

(1) 所有者等確知済の場合

ア 緊急措置に要した費用

- ・空家等の所有者等に実費請求する。
- ・請求に応じない場合は、強制執行手続きについて検討する。

イ 危険排除に要した費用

- ・行政代執行法に基づき、空家等の所有者に実費請求する。

- ・請求に応じない場合は、滞納処分に基づく手続きに着手する。

(2) 所有者等未確認の場合

- ・確認調査を行い、確知後、速やかに請求手続きを行う。

(3) 所有者不明又は行方不明の場合

- ・公益性の観点から市の負担とする。
- ・所有者等を確知できた場合は、速やかに請求手続きを行う。
- ・不在者財産管理制度の活用について検討する。

(4) 所有者不存在

- ・公益性の観点から市の負担とする。
- ・相続財産管理制度の活用について検討する。

第5章 実施体制

(1) 西之表市空家等対策委員会

市は、市職員で構成する空家等対策委員会を設置する。

委員会の構成については、副市長、建設課長、総務課長、財産監理課長、行政経営課長、地域支援課長、経済観光課長、市民生活課長、税務課長とする。

課名	役割
建設課	・ 空家等対策委員会の庶務 ・ 空家等の除却に関すること ・ 空家等の調査
総務課	・ 空家等の災害応急対策に関すること ・ 空家等の訴訟に関すること ・ 空家等の調査
財産監理課	行政の財産監理事務との調整
行政経営課	地理情報システムへの調整
地域支援課	・ 空家等の活用に関すること ・ 空家等のデータベース化 ・ 空家等の調査
経済観光課	空き店舗等の活用に関すること
市民生活課	西之表市環境保全条例第41条及び第42条に基づいた空地等の所有者等に対する勧告
税務課	特別措置法第10条第1項の規定に基づいた固定資産税課税台帳等の開示

(2) 西之表市空家等対策協議会

市は、法第7条第1項の規定に基づき、協議会を設置することができる。

協議会の構成については、市長のほか、区長会代表、市議会代表、司法書士会、建設業協会、建築士会、種子島警察署、西之表消防署等とする。

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
--------	----------------------------

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

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

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・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。 ・基礎と土台にずれが発生している。
--------	---

【参考となる考え方】

・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
--------	--

【参考となる考え方】

複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

(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

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
--------	--

【参考となる考え方】

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ロ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
--------	---

【参考となる考え方】

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
--------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(二) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
目の例	・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p>	
<p>(ホ)門又は塀</p>	
<p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
目の例	・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・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。

状態の例	・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支障を及ぼしている。
	・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支障を及ぼしている。

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 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ない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。

状態の例	・ 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。
	・ 看板が原型を留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。

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

[様式1 : 第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

		〇〇第〇〇号
立入調査員証		
所 属		(写 真)
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日 発行 (年 月 日まで有効)		
西之表市長 〇〇 〇〇 印		

(裏面)

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（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。 注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
--

〇〇 〇〇 様

西之表市長 〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇課)

勧告書

貴殿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、貴殿に対して対策を講じるように指導してきておりますが、現在に至っても改善がなされていません。

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 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

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

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

のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇課長 〇〇 〇〇 連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

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

〔様式3：第14条第4項 命令に係る事前の通知書〕

〇〇第〇〇号
平成〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 様

西之表市長 〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇課)

命令に係る事前の通知書

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

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

なお、貴殿は、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、〇〇市長に対し、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 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

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

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

〇〇市〇〇課長 宛

送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日

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

〇〇 〇〇 様

西之表市長 〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇課)

命 令 書

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

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇課長 〇〇 〇〇 連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

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

注：平成26年に成立した行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなっており（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで（新法第18条第1項）となる。

[様式5 : 第14条第11項 標識]

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、平成○年○月○日付け○○第○○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 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 命ずるに至った事由

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

4. 命令の責任者 ○○市○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 平成○年○月○日

[様式6 : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書]

〇〇第〇〇号
平成〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 様

西之表市長 〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇課)

戒告書

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

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

記

特定空家等

- (1) 所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
- (2) 用途 住宅
- (3) 構造 木造2階建
- (4) 規模 建築面積 約 60㎡
延べ床面積 約 100㎡
- (5) 所有者の住所及び氏名 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

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

注：平成26年に成立した行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなっており(新法第2条)、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。(新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日(平成26年6月13日)から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。) また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで(新法第18条第1項)となる。

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

〔様式7：第14条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書〕

〇〇第〇〇号
平成〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 様

西之表市長 〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇課)

代執行令書

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

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

記

1. (除却)※する物件
〇〇市××町×丁目×番地×号
住宅(附属する門、塀を含む)約100㎡
2. 代執行の時期
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで
3. 執行責任者
〇〇市〇〇課長 〇〇 〇〇
4. 代執行に要する費用の概算見積額
約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

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

注：平成26年に成立した行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなっており(新法第2条)、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。(新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日(平成26年6月13日)から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。) また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで(新法第18条第1項)となる。

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

[様式 8 : 第14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証	
	〇〇第〇〇号
〇〇課長 〇〇〇〇	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
平成〇年〇月〇日	
	西之表市長 〇〇〇〇 印
記	
1. 代執行をなすべき事項	
代執行令書（平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号）記載の〇〇市××町×丁目×番地×号の建築物の除却	
2. 代執行をなすべき時期	
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの間	

(裏面)

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（以上略）
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。

【1】関係法令等

■管理不全空き家対策の関係法令等

法令	対象・状況	行政上の措置
空家等対策の推進に関する特別措置法	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、活用に向けた対応が必要	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進
建築基準法	・ 違法建築物 ・ 現に著しく保安上危険な既存不適格構造物	除却、移転・改築・修繕・模様替・使用禁止・使用制限等
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみ限定）	屋外の延焼の恐れのあるものの除去等を命令
道路法	みだりに道路に物件を堆積、交通に支障や危険を及ぼすおそれ	違法放置物件の除去や防止のために必要な措置
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物として明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって生活環境の保全上の支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行ったものに対し除却等を命令

■民法における諸規定

民法は、私的自治を円滑に進めることを目的に制定された私法である。

所有者が不存在・行方不明の状態にある空き家等については、所有者等へ空き家の適正管理を促すため、民法規定の相続財産管理制度・不在者財産管理制度による対応が必要となる。

1 基本原則

（基本原則）

第1条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

3 権利の濫用は、これを許さない。

2 解釈の基準

(解釈の基準)

第2条 この法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等を旨として、解釈しなければならない。

3 不在者財産管理制度

(不在者の財産の管理)

第25条 従来住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

(管理人の職務)

第27条 前2条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

(管理人の権限)

第28条 管理人は、第103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

4 所有権

(所有権の内容)

第206条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

5 善良なる管理者の注意義務（善管注意義務）

(特定物の引渡しの場合の注意義務)

第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

6 事務管理

(事務管理)

第697条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（事務管理）をしなければならない。

2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

7 緊急事務管理

(緊急事務管理)

第698条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事

務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

8 管理継続義務

(管理者による事務管理の継続)

第700条 管理者は、本人・その相続人・法定代理人が管理するまで、事務管理を継続しなければならない。

9 費用償還義務

(管理者による費用の償還請求等)

第702条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

10 不法行為

(不法行為による損害賠償)

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(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。

(不法行為による損害賠償請求権の期間の制限)

第724条 不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から三年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から二十年を経過したときも、同様とする。

11 相続放棄

(相続の承認又は放棄をすべき期間)

第915条 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

(相続の放棄の方式)

第938条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

(相続の放棄の効力)

第939条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

12 相続放棄者の管理規定

(相続の放棄をした者による管理)

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

13 相続財産管理制度

(相続財産法人の成立)

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の管理人の選任)

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

(相続財産の管理人の報告)

第954条 相続財産の管理人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

(相続財産法人の不成立)

第950条 相続人のあることが明らかになったときは、第951条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の管理人がその権限内でした行為の効力を妨げない。

(相続財産の管理人の代理権の消滅)

第956条 相続財産の管理人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の管理人は、遅滞なく相続人に対して管理の計算をしなければならない。

14 国庫への帰属

(残余財産の国庫への帰属)

第959条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。

【2】空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

1 背景

- 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）

2 定義

- 「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、又は管理する物を除く（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にある空家等をいう（2条2項）

3 施策の概要

- （1）国による基本方針の策定・市町村による計画の策定等
 - ①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方針を策定（5条）
 - ②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）
 - ③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）
- （2）空家等についての情報収集
 - 市町村長は、
 - ①法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9条）
 - ②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）
- （3）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）
- （4）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指導・助言、勧告、命令が可能。さらに、要件が緩和された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条）
- （5）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、必要な税制上の措置等（15条）

【3】 校区別の空家の状況

空家調査実数(平成26年度調査)

H.26年度

地区名		H25年度	H26年度		
榕城	空家	住宅	63棟	60	2戸解体、1戸入居
		倉庫	0棟	0	
		空家合計	63棟	62	
	空家の内危険建物	住宅	24棟	23	
		倉庫	0棟		
		危険空家合計	24棟	23	23
上西	空家	住宅	9棟	9	
		倉庫	0棟	0	
		空家合計	9棟	9	
	空家の内危険建物	住宅	3棟	3	
		倉庫	0棟	0	
		危険空家合計	3棟	3	
下西	空家	住宅	25棟	25	
		倉庫	0棟	0	
		空家合計	25棟	25	
	空家の内危険建物	住宅	10棟	10	
		倉庫	0棟	0	
		危険空家合計	10棟	10	
国上	空家	住宅	53棟	51	2戸入居
		倉庫	3棟	3	
		空家合計	56棟	54	
	空家の内危険建物	住宅	13棟	13	
		倉庫	2棟	2	
		危険空家合計	15棟	15	
伊関	空家	住宅	23棟	24	教住へ移転
		倉庫	0棟	0	
		空家合計	23棟	24	
	空家の内危険建物	住宅	4棟	4	
		倉庫	0棟	0	
		危険空家合計	4棟	4	
安納	空家	住宅	5棟	5	
		倉庫	3棟	3	
		空家合計	8棟	8	
	空家の内危険建物	住宅	1棟	1	
		倉庫	2棟	2	
		危険空家合計	3棟	3	
現和	空家	住宅	58棟	58	
		倉庫	5棟	5	
		空家合計	63棟	63	
	空家の内危険建物	住宅	15棟	15	
		倉庫	4棟	4	
		危険空家合計	19棟	19	

安城	空家	住宅	40棟	40	
		倉庫	0棟	0	
		空家合計	40棟	40	
	空家の内危険建物	住宅	8棟	8	
		倉庫	0棟	0	
		危険空家合計	8棟	8	
立山	空家	住宅	21棟	21	
		倉庫	0棟	0	
		空家合計	21棟	21	
	空家の内危険建物	住宅	7棟	7	
		倉庫	0棟	0	
		危険空家合計	7棟	7	
中割	空家	住宅	6棟	6	
		倉庫	2棟	2	
		空家合計	8棟	8	
	空家の内危険建物	住宅	2棟	2	
		倉庫	2棟	2	
		危険空家合計	4棟	4	
古田	空家	住宅	7棟	6	1戸入居
		倉庫	1棟	1	
		空家合計	8棟	8	
	空家の内危険建物	住宅	3棟	3	
		倉庫	1棟	1	
		危険空家合計	4棟	4	
住吉	空家	住宅	52棟	52	
		倉庫	1棟	1	
		空家合計	53棟	53	27
	空家の内危険建物	住宅	28棟	28	
		倉庫	1棟	1	
		危険空家合計	29棟	29	

合計	空家	住宅	362棟	357	
		倉庫	15棟	15	
		空家合計	377棟	372	
	空家の内危険建物	住宅	118棟	117	
		倉庫	12棟	12	
		危険空家合計	130棟	129	

近い将来危険建物になる可能性の高いもの	住宅	111棟
	倉庫	0棟
	合計	111棟

※ 危険家屋は、空家全体の3分の1ほどになっている。近隣の住民や道路等に危害を及ぼす危険廃屋は現在のところ少ない。
(危険廃屋が大字地域に点在しているため)

※ 今後危険家屋になる可能性の高い廃屋が、空家全体の3分の1ほどである。

※ 入居可能な空家が3分の1のである。

※ 所有者及び監理者の特定は独自情報(住宅地図等)であるので確実なものではない。