

3 管理不全の空き家に対する取組

ポイント!

✓ 空家法第 14 条措置の前に自治体が行う状況改善に向けた何らかの対応の実施状況

☞ 第 14 条措置に踏み込むことは、自治体にとって事務・財政上の多大な負担となっています。今回調査した自治体の 9 割以上で、第 14 条措置の前に状況改善に向けた何らかの対応を実施し、これにより 37%の空き家が改善されていました。改善につながる具体的な取組例を紹介します。

✓ 空家法第 14 条措置の各段階（助言・指導、勧告、命令）において自治体が苦慮している点や、それに対応する工夫例

☞ 「第 14 条措置について他の自治体の実施例を参考にしたい」、「措置を行ったが所有者が改善してくれなくて困っている」等との意見が多数の自治体からありました。助言・指導から命令までの各段階で自治体が困っている点とそれに対応する工夫例、所有者等が改善を実施しない理由とそれに対する工夫例等を紹介します。

✓ 代執行の事務の流れや除却費用の回収方法等の工夫（平成 27 年度及び、28 年度に実施された全 46 件のうち 40 件及び 29 年度に実施された 8 件を調査）

☞ 「代執行を実施する際に、他の自治体がとった具体的なプロセスを参考にしたい」等を希望する自治体担当者が多く、今回、事例集では、調査した全事例について、代執行を完了するまでの具体的な経緯（検討内容、関係協議先、費用回収手法等）を紹介します。

3 管理不全の空き家に対する取組

(1) 取組の必要性、法的根拠

管理不全の空き家については、その損壊状況等に応じて、改修による再活用、除却による危険性の除去など、的確に対処される必要がある。

空家法では、次の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義（第2条第2項）し、空き家の所有者等の第一義的な管理責任を前提（第3条）としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある自治体を、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付け（第4条）ている。

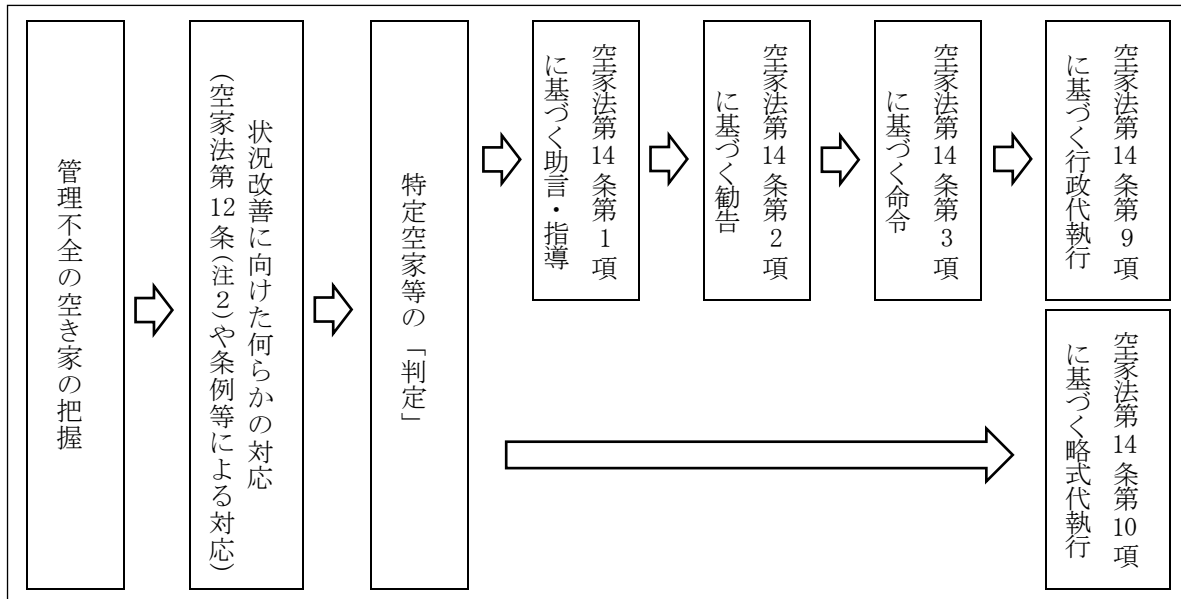
（特定空家等の定義）

- 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

また、空家法では、市町村長は、特定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生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導（第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができることとされ、所有者等の適切な措置を促すこととしている。さらに、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）こととされ、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（同条第10項。いわゆる略式代執行）こととされた。

これらのことから、自治体が空き家対策を進めていく上で、管理不全の空き家の状況改善が図られないような場合には、図表Ⅱ-3-①のとおり、空家法第14条に基づく所有者等への助言・指導、勧告、命令及び行政代執行・略式代執行について、自治体の判断の下、適切な時機に必要な措置を行っていくことが重要であると考えられる。

図表Ⅱ-3-① 管理不全の空き家への対応フロー一例



(注) 1 当省の調査結果による。

- 2 空家法第12条では「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」とされている。

施行状況調査によると、空家法第14条に基づく措置の実績は、空家法施行後から平成29年度末までの間で、助言・指導が452自治体10,676件、行政代執行が21自治体23件、略式代執行が57自治体75件等となっている（図表Ⅰ-4参照）。

(2) 状況改善に向けた何らかの対応

空き家の管理は第一義的には所有者等の責務であり、管理不全の空き家について、まずは所有者等による改善措置を促進することが重要である。

今回調査した93自治体のうち、88自治体（94.6%）においては、空家法第14条に基づく特定空家等としての措置を行う以前に、所有者等に対し、自治体の条例に基づく助言・指導、あるいは、空家法第12条に基づく所有者等への情報提供として、①管理不全の空き家の改善を求め文書の送付や、②空き家の改修・除却に活用できる補助事業等の周知など状況改善に向けた何らかの対応を実施していた。

また、これらの対応を実施した自治体のうち、その対象と改善状況を把握（平成27年度から29年9月まで）している78自治体では、7,705戸のうち2,837戸（36.8%）について、所有者等により管理不全状態の改善が図られており、これらの対応は一定の成果を上げていると考えられる。

なお、このように、空家法第14条に基づく措置を行う以前に、状況改善に向けた何らかの対応を行っている理由について、取組自治体は、①「助言・指導等を行っても所有者等が改善を図らない場合、勧告や代執行等の実施を視野に入れなければならない、これらを実施することとなれば、その事務負担や財政負担は大きく、可能な限り、特定空家等とする前に自主的な改善を促している」、②「所有者等との関係を円満に保つために、いきなり空家法第14条に基づく措置は採らず、まずは条例に基づく措置などで自主的な改善を促すこととしている」等としている。

(3) 空家法第 14 条に基づく措置等

ア 特定空家等の判定

(7) 判定のタイミング・手続

空家法の「特定空家等」については、国土交通省の「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（以下「ガイドライン」という。）において、「空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある」とされており、自治体は、空家法第 14 条に基づく措置の実施に先立ち、事実上、当該空き家を空家法にいう特定空家等と判定する行為（以下「特定空家等の判定」という。）を行っている。

今回調査した自治体では、特定空家等の判定のタイミングやその手続について、おおむね下記の 4 例がみられた。

- ① 空き家の実態調査時に、損壊状況等の基準を越えているものは全て特定空家等と判定している例
- ② 周辺住民からの苦情等により把握した空き家について、空家法第 14 条に基づく措置を行おうとする際に損壊状況等を調査の上、個々に判定している例
- ③ 倒壊が見込まれるなど危険性がひっ迫しているような場合に、所有者等に空家法に基づくその後の措置（勧告等）を意識させ、より早期の自主的な改善を促すために、早期の事務手続により判定している例
- ④ 判定の信頼性・妥当性の確保を図るため、審議会や有識者等も交えた慎重な検討・事務手続を経た後に判定している例

(4) 判定手法・工夫

個々の特定空家等の判定に当たり、今回調査した自治体では、

- ① 危険性を判断できる専門知識を持っている職員がいない
- ② 統一的・客観的な判断の下で判定できているか不安
- ③ 周辺への影響度（特に害虫被害や敷地境界が判然としない場合）の確認が難しい
- ④ 衛生面や景観面など定量的な判断ができないものについては判定が困難

など、実際に判定を行う上での苦慮があるとする一方で、自治体の判定手法には図表Ⅱ-3-②及びⅡ-3-③のとおり様々な例がみられ、例えば、空き家担当職員だけでは専門知識が無く判定が困難な場合には、

- ① 建設・建築部局の建築士資格を持つ職員や環境部局等の専門職員が空き家調査へ同行
- ② 空き家担当職員の調査で判定が難しい場合は、建設部局担当職員が再度の調査を実施している例がみられた。

また、判定の統一性・客観性を確保するために、

- ① 空き家調査時に写真を撮影し、課内の複数職員で確認・検討の上で判定
- ② 判定について法定協議会に諮り、その際には空き家調査時に撮影した動画も確認
- ③ 空き家調査前に調査員全員で事前の研修等を行い、判定基準の考え方の統一を図るなどの工夫例がみられた。

そのほか、専門知識を持ち、第三者でもある建築士や土地家屋調査士等の外部専門家に空き家の調査・判定を委託している例もみられた。

図表Ⅱ-3-② 特定空家等の判定手法（主なもの）

判定時期	空き家の実態調査時に判定
	個々の空き家の状態に応じ、適時に判定
	空家法第14条に基づく措置を実施しようとするときに判定
判定に係る調査者	空き家担当職員
	空き家担当以外の職員（環境部局、建設部局等）が同行
	建築士、土地家屋調査士等の専門家が同行
	建築士、土地家屋調査士等に委託
判定基準 (図表Ⅱ-3-③参照)	国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化
	国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない
	被災家屋の応急危険度判定を準用
	空き家の立地状況等も盛り込んだ自治体独自の基準を作成
調査時の立入り	敷地外からの外観目視調査
	空家法第9条に基づき敷地内に立ち入った上での外観目視調査
	空家法第9条に基づき家屋内への立入調査
判定主体	調査した空き家担当職員が判定
	調査結果を基に空き家担当部局で検討し判定
	調査結果を基に空き家担当以外の関係部局も交えて検討し判定
	調査結果を有識者（弁護士、建築士、土地家屋調査士等）を交えた法定協議会等に諮った上で判定
調査開始から 判定までの期間	調査当日～1か月以内
	1か月～6か月程度
	1年以上

(注) 当省の調査結果による。

図表Ⅱ-3-③ 判定基準の例（詳細は事例集Ⅱ-3-①参照）

①国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準を元に、例えば、「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」であれば、「建築物が著しく倒壊等するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」などについて、それぞれ「建築物の著しい傾斜」、「基礎及び土台の損傷」等の項目ごとに影響の範囲や危険等の切迫性等も加味して点数化。一定の基準点を超えたものを特定空家等とし、空家法第14条に基づく措置を実施【池田市】

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、**全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。**（空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする）

※特定空家等の認定(右記①)は、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」により判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。

※全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づき情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

① 認められる状態の有無	② 予測される悪影響の範囲内に周辺の建築物や歩行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状態になるか否か	周辺に悪影響事項
-----------------	---	----------

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。			
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある			
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(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、ひざし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水塔等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ホ) 門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等

③ 周辺に影響を与える事項	② 悪影響の程度		④ 危険等の切迫性	合計 A×B×C
	悪影響の度合い A	悪影響の範囲		
		B		
① 内 に 存 在 す る 事 項	A	歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等) 2	C 切迫性が高い 2 切迫性が低い 1	
		隣接地に広範囲に影響(下記以外) 2 敷地境界隣接地を越えて影響(臭気、音) 2 景観保全に影響(ただし②の状態のみ) 2 普通の通行量の道路に影響 1 隣接地に影響 1		
倒壊等	50			
倒壊等	50			
倒壊等	50			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
倒壊、脱落、飛散	40			
倒壊等	40			

(注) 池田市の資料から一部抜粋

②国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準から、「基礎に不同沈下がある」、「屋根が変形している」等45項目を抽出し、いずれか一つでも該当する項目があれば特定空家等と判定する。【橋本市】

「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. 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	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	1 基礎に不同沈下がある。
				2 柱が傾斜している。
「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. 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	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
				3 基礎が破損又は変形している。
				4 土台が腐朽又は破損している。
				5 基礎と土台にずれが発生している。
				(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
				6 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
				7 柱とはりにずれが発生している。
				8 屋根が変形している。
				9 屋根ふき材が剥離している。
				(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒
				10 軒の裏側、たる木等が腐朽している。
				11 軒がたれ下がっている。
				12 雨樋がたれ下がっている。
(ロ) 外壁				
13 壁体を貫通する穴が生じている。				
14 外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。				
15 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。				

(注) 橋本市の資料から一部抜粋

③被災家屋の応急危険度判定を準用

地震等で被災した建築物について倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定するための「応急危険度判定調査表」(全国被災建築物応急危険度判定協議会による。)を空き家調査に準用し、その結果に基づき特定空家等の判定を行う。【五所川原市】

木造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入
木

整理番号 _____ 調査日時 月 日 午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名(都道府県/No) _____ () _____ ()

整理番号 _____

建築物概要

1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他()

3階 _____
 4階 _____
 5階 _____
 6階 _____

4 構造形式 1.在米(軸組)構法 2.枠組(壁)工法(ラーメン) 3.プレファブ 4.その他()
 5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他()
 6 建築物規模 1階寸法 約 \square m × \square m

調査方法: (1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)
 1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他()

1 _____

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)
④建築物の1階の傾斜	1. 1/60以下	2. 1/60~1/20	3. 1/20超
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険あり
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合(要内観調査)	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

① _____
 ② _____
 ③ _____
 ④ _____
 ⑤ _____
 ⑥ _____

判定 _____

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク

(注) 応急危険度判定調査表から一部抜粋

④空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準のうち、「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」であることを判断する基準の一つとして、独自に「立地状況」の項目を設定している。

【会津若松市】

④ 生活環境	落雪	住み着いた動物が周辺の土地・家屋に侵入している	30	30	
		シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来して	30		
	立地状況	空家からの落雪により先行者等の通行が妨げられている	20	30	
		敷地がその他の道に接している	10		
		敷地が市道に接している	20		
		敷地が県道に接している	20		
		敷地が国道に接している	30		
		敷地が通学路に接している	30		
	進入口	敷地内に容易に進入可能	20	20	
	近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40	

- (注) 1 会津若松市の資料から一部抜粋
2 破線は当省が付した。

(注) 当省の調査結果による。

イ 助言・指導

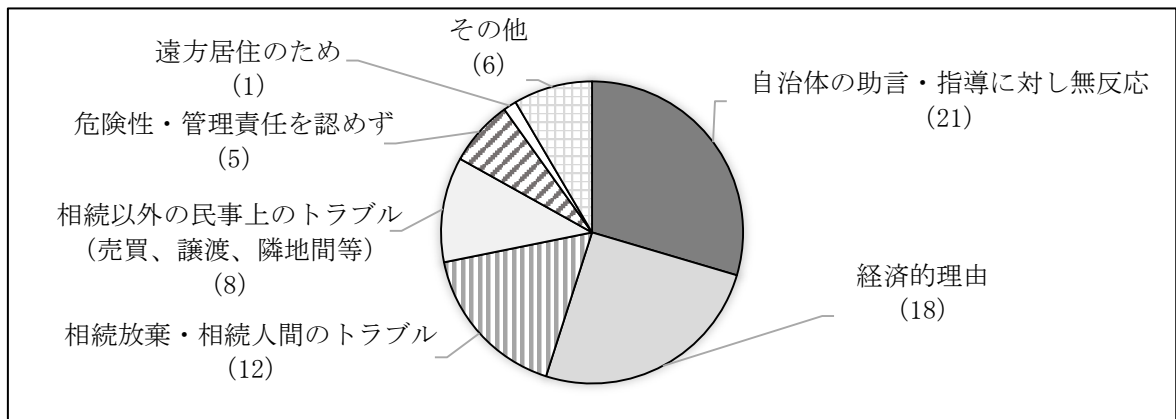
(7) 所有者等が改善を実施しない理由

助言・指導は、今回調査した 93 自治体のうち 53 自治体で実施され、その実施・改善戸数を把握（空家法施行後から平成 29 年 9 月まで）している 51 自治体では、1,710 戸のうち、755 戸（44.2%）について、所有者等による改善が図られていた。

一方、今回、特定空家等の所有者等に対して助言・指導を実施した 53 自治体に対して、①特に所有者等への対応に苦慮したとする事例や②講じた措置が一定の成果を上げたとしている事例（1 自治体当たり数件程度）の提供を求めたところ、計 96 件の回答が得られ、そのうち、71 件において、自治体からの助言・指導に対し、一回の助言・指導では所有者等は何らの改善を行っていなかった。この 71 件について、所有者等が改善を実施しなかった理由を調査したところ、図表Ⅱ-3-④のとおり、①自治体が助言・指導文書を送付しても所有者等から何ら返答がないなど「自治体の助言・指導に対し無反応」（21 件）と、②所有者等の経済的理由により対応できないとするもの（18 件）で約半数を占めた。

図表Ⅱ-3-④ 所有者等が一回の助言・指導では改善を実施しなかった理由（71件）

（単位：件）



（注）当省の調査結果による。

（イ）自治体の工夫

所有者等への対応に苦慮している自治体からは、「反応がない所有者に対する他自治体の対応事例を紹介してほしい」、「家屋の損傷度合いに応じた指導例（改修を勧めるか、除却を勧めるか）を知りたい」などの、他自治体における具体的な対応方法、工夫した点等を紹介してほしいという意見が挙がっている。一方、調査した自治体の中には、図表Ⅱ-3-⑤のとおり、

- ① 初回の助言・指導時に反応が無い所有者等に対し、再指導文書を送付する際には、用紙色を白色から黄色や赤色に変更し、所有者等に文書の重要性を意識させることで、改善の必要性もより強く意識させている
- ② 当該特定空家等の危険性を認めないような所有者等に対し、物件の損壊等で周囲に被害が発生した場合の賠償責任の可能性やその賠償額を説明することで、改善の必要性を意識させている
- ③ 空き家の所在地の遠方に居住している所有者等に対し、文書を送付する際に当該物件の写真や所在地周辺の地図等を同封することで、当該物件の損壊による危険性や周囲に及ぼしている悪影響を意識させ、改善の必要性も意識させている

などの取組を行うことにより、所有者等による自主的な改善の促進を図っている例がみられ、これらの取組は前述(2)の状況改善に向けた何らかの対応の際も同様に実施されていた。

図表Ⅱ-3-⑤ 所有者等が改善を実施しない場合の取組例（詳細は事例集Ⅱ-3-②参照）

①所有者等が無反応、危険性を認めない等、改善の意思が認められない場合
<ul style="list-style-type: none"> ・初回の助言・指導時に反応がない所有者等に対し、再指導文書を送付する際には、用紙色を白色から黄色や赤色に変更することで、所有者等に文書の重要性を意識させる。【室蘭市】 ・文書での助言・指導に反応がない所有者等に対して、直接訪問して口頭での指導に切り替える、2度目の文書を送付する際に記載内容を変更する（「〇回目の文書となりますが」、「いまだに改善がなされていないように見受けられます」等）ことにより、所有者等に改善の必要性を意識させる。【津島市】

<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の周辺にカラーコーン等を設置し、周辺住民に当該物件が危険であることを周知していることを所有者等に伝達することで、周辺に悪影響を及ぼしていることを認識させ、改善の必要性を意識させる。【豊能町】 ・改善措置を行わない場合、空家法に基づき勧告や行政代執行が実施されることとなることを説明し、最終的には必ず改善する必要があることを意識させる。 【姫路市】 ・改善措置を行わずに放置し、倒壊等により周辺家屋等に被害が発生した場合に、所有者等に賠償責任が発生することを説明し、改善の必要性を意識させる。 【福山市】
②所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の改修や除却に利用できる市の補助制度や民間銀行の家屋解体ローン等を案内している。【函館市】 ・所有者等が経済的理由で対応できない場合に、所有者等の了解を得て、自治会等が所有者等に代わって改善措置を行うために利用できる補助制度を設置している。 【姫路市】
③所有者等が空き家所在地外に居住しており、物件の現状等を把握していない場合
<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全の空き家への対応を依頼する文書を送付する際に、当該物件の写真や所在地周辺の地図等を同封することで、当該物件の損壊による危険性や周囲に及ぼしている悪影響を意識させている。また、特定空家等に対する助言・指導時には、対応の範囲を限定しないよう文章のみでの対応とし、あえて写真等の送付は行わないこととしている（なお、勧告以降は写真等を添付し、講ずべき措置の内容を具体的に記載している。）。【世田谷区】 ・除却や改修を検討しているが、遠方に居住しているため施工業者を探すことができない所有者等に対し、空き家所在地周辺の業者を紹介している。【高森町】 ・遠方に居住する所有者等への指導時に空き家所在地の自治会長が同席し、周辺住民が当該空き家の及ぼしている悪影響に苦慮している状況を伝達することで、所有者等に状況を認識させ、改善の必要性を意識させる。【安芸高田市】
④所有者等だけでは改善が困難な場合
<ul style="list-style-type: none"> ・相続や隣地間トラブル、売買契約等の民事上の問題により改善措置を実施できないとする所有者等のために、県弁護士会と連携して、空き家に係る民事上の問題に特化した電話無料法律相談会を開催している。【名古屋市】 ・高齢で判断能力がない所有者等に対し、所有者等の生活を補助しているNPO法人与相談の上、当該法人による成年後見人の選定手続を実施し、空き家の管理を当該成年後見人に依頼した。【豊橋市】

(注) 当省の調査結果による。

ウ 勧告

(7) 自治体が勧告の実施に躊躇する理由

助言・指導を受けても所有者等が改善措置を行わない場合、自治体は当該所有者等に対し、空家法第14条第2項に基づく勧告を行うことができる。勧告を受けても固定資産税の賦課

期日（1月1日）までに所有者等が改善措置を行わない場合、当該特定空家等の用に供されている土地は、住宅用地に係る固定資産税が軽減される特例措置の対象から除外されることとなるため、勧告を行うに当たり、自治体には慎重な判断が求められると考えられる。

今回調査した93自治体のうち、勧告を実施したのは32自治体117戸であり、助言・指導を実施しても改善がなされていない戸数と比べて大幅に少ない状況がみられ、特に、勧告を実施していない自治体からは、

- ① 住宅用地特例に係る固定資産税の軽減措置の解除という所有者等にとっての不利益が生じることにより、所有者等とのトラブル発生が懸念されるため、可能な限り、助言・指導を繰り返し、所有者等の自主的な措置を促すことで改善を期待している
- ② 「どのような損壊状況の場合に勧告を実施すべきか（損壊状況の判断基準）分からない」あるいは「助言・指導後に勧告に進む時機が分からない、勧告時の所有者等の改善措置期限についてどの程度の猶予期間を設ければよいか分からない」ため勧告の実施に踏み込めていない
- ③ 勧告を実施せざるを得ないような空き家の場合、そもそも所有者等の資力が無く自主的な改善を行えない場合が多いため、勧告による効果が期待できないなどの見解が示されており、勧告の実施に苦慮している状況がみられた。

(4) 自治体の工夫

他方、勧告を実施している自治体の中には、所有者等とのトラブルを回避するため、

- ① 所有者等との訴訟リスクに備えるため、建築士や弁護士等の専門家も交えて構成されている空き家問題に係る審議会に勧告の実施を諮ることで、その妥当性を担保する【尼崎市】
- ② 所有者等に対して勧告をしようとする場合は、条例に基づきあらかじめその勧告をしようとする者に対し弁明の機会を付与することで、勧告に対する所有者等からの意見を聴取する【板橋区】
- ③ 改善意思のある所有者等が自主的な措置を行う期間を考慮し、賦課期日間際に勧告を実施しない【橋本市】

などの工夫をしている例がみられた。

エ 命令

(7) 自治体が命令の実施に躊躇する理由

空家法第14条第2項に基づく勧告を受けても所有者等が改善措置を行わない場合、自治体は同条第3項に基づき命令を行うことができ、所有者等が命令に違反した場合、空家法第16条第1項により50万円以下の過料に処されることとされている。

今回調査した93自治体では、命令は19自治体23戸で実施されており、特に、命令を実施していない自治体からは次のとおり、命令の実施について消極的な意見が挙げられた。

- ① 除却等の費用がなく改善措置を行えないような所有者等に対し命令を実施しても、その違反による過料を徴収することは困難であると考えられ、そもそも命令の実効性は低いのではないかと。
- ② 除却費用の原資とするべき費用を、命令違反の過料として徴収した場合、結果的に行政代執行費用の回収ができなくなるのではないかと。

- ③ 命令を実施することは、その不履行による行政代執行の実施に直結しているが、他自治体が行っている行政代執行事例をみると、費用が全額回収できる見込みは薄いと考えられることから、命令実施になかなか踏み込めない。

(4) 自治体の工夫

一方で、命令の実効性を高めるため、命令に違反した場合の対処について、

- ① 所有者等が命令に従わない場合はその氏名等を公表することができるとの条例の規定に基づき、改善措置を行うよう所有者等に働きかけ、また、命令を受け入れない所有者等に対しては、市のホームページにおいて氏名が公表されることを予告している例【坂戸市】
- ② 命令を受けた者は空家法第 14 条第 5 項により「公開による意見の聴取を行うことを請求すること」ができるとされているが、この「公開による意見の聴取」について詳細が定められていなかったため、区の要綱により手法等を定め、また、命令に違反した場合の過料事件通知書についても東京地方裁判所と協議し、書式を定めることで手続に備えている例【世田谷区】

がみられた。

なお、今回調査した自治体では、命令違反による過料の徴収を実施したとする自治体はみられなかった。

オ 代執行

特定空家等の所有者に対し、命令を実施しても改善措置が行われない場合、自治体は、空家法第 14 条第 9 項に基づく行政代執行を実施することができる。また、特定空家等の所有者等が確知できない場合には、同条第 10 項に基づく略式代執行を実施することができる。

代執行は、特定空家等の状況改善のための最終的な手段であり、危険性がひっ迫している等、必要な場合には確実に実施される必要がある。他方で、その措置については所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、自治体には公正と認められる手続・判断が求められると考えられる。

今回、行政代執行を実施した 9 自治体 10 件及び略式代執行を実施した 30 自治体 38 件（平成 27 年度及び 28 年度に実施された全 46 件のうち 40 件及び 29 年度に実施された 8 件。詳細は事例集Ⅱ-3-③参照）について調査したところ、その対象及び措置内容は、家屋の除却が 41 件、家屋の改修が 4 件、ブロック塀や草木の除却が 4 件となっていた（家屋の改修と敷地内の草木の除却を同時に施工しているものがあるため、合計件数は一致しない。）。

また、その事務の実施状況や費用回収状況等については、以下のような状況がみられた。

(7) 事務の実施状況

今回調査した自治体では、代執行を実施するに当たり、図表Ⅱ-3-⑥のとおり、特定空家等の立地状況や損壊状況等に応じて、関係機関等との協議、施工業者の選定、除却範囲の検討等を行っていた。

図表Ⅱ-3-⑥ 代執行の実施に係る事務の実施状況等

<p>①特定空家等の立地状況等に応じ必要な関係機関等と協議している例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ J R 東日本の線路に近接しており、除却工事について、J R 東日本との近接協議を実施【柏市】 ・ 借地上の特定空家等の除却に際し、土地所有者の利益につながることを避け、公益性も担保するため、除却跡地を自治会の駐車場として利用することに土地所有者から同意を得て、自治会員にも説明した上で略式代執行を実施【恵那市】 ・ 特定空家等に隣接している別の所有者の建物も老朽化していたため、双方の建物所有者の了解を得た上で同時に除却工事を実施（別建物の除却費用はその所有者が負担） 【恵那市】 ・ 対象物件の電気設備の撤去等について関西電力に依頼。また、前面は河川課管轄の水路であったため、除却工事の際における不測の事態（水道管の破裂等）への対応を依頼。水道局と水道設備の撤去について協議【姫路市】 ・ 通学路に面しており、除却工事期間中の生徒の安全を考慮して、通学路の変更を依頼するため、近隣の中学校及び高等学校と協議【橋本市】 ・ 除却対象の特定空家等が建つ土地の所有者に特定空家等の状況について説明し、当該土地の寄附を受け、村に所有権を移転した上で除却工事を実施【東峰村】
<p>②施工業者の選定等の例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約締結後、除却工事の打合せのために請負業者との現場確認を3回実施 【洲本市】 ・ 緊急に除却工事を実施する必要があったため、4事業者に対して空き家の解体費用の見積りを依頼した上で随意契約【宇部市】
<p>③除却の際、建物の基礎部分を残置している例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 代執行で特定空家等の除却を行う際、跡地を完全に更地とするのではなく、建物の基礎部分を残置するようにしている例が8件みられ、この工事手法を採る目的として、自治体からは以下のような意見が挙げられている。 <ol style="list-style-type: none"> ① 代執行は必要最低限の措置であるため ② 除却に係る工事費用を少しでも圧縮するため ③ 除却後跡地に雑草等が繁茂することを防ぐため ④ 特に借地上の特定空家等の場合、更地にすることで再利用等が行いやすくなり、結果的に土地所有者の利益につながることを防ぐため
<p>④除却後の跡地の管理の例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却後の土地について、特に跡地周辺が住宅地の場合には、除却後の周辺環境への悪影響を防ぐために以下のように管理している例がみられた。 <ol style="list-style-type: none"> ① 跡地に砂利を敷いて雑草が繁茂することを防止【姫路市】 ② 跡地の周囲にネットフェンスを設置して跡地への廃棄物の不法投棄を防止 【尼崎市】

(注) 当省の調査結果による。

また、代執行の実施に当たり、自治体が当初想定していた以上の事務負担が生じた例が図表Ⅱ-3-⑦のとおりみられ、これらについては今後、代執行の実施を検討する自治体においても留意する必要があると考えられる。

図表Ⅱ-3-⑦ 代執行の実施に当たり、当初の想定以上の負担が生じた例

①代執行実施に当たり複数回の議会对応を行った例
<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却工事の実施に当たり、市議会に対し特定空家等の損壊による隣家の被災状況や所有者の経済状況等について説明したところ、所有者の経済状況等の更なる調査が必要との意見が出されたため、追加調査の上、翌月の市議会に諮り、実施の了解を得た。【室蘭市】
②広報対応に負担が生じた例
<ul style="list-style-type: none"> ・ 略式代執行の実施予定についてプレスリリースを実施したところ、テレビ局や新聞社から多くの問合せがあり、その取材対応に苦慮【与謝野町】 ・ 関西初の略式代執行事案であったことから、マスコミ関係者が多数取材に来ることとなり、前面道路の交通整理にガードマンを配置するなどの対応が必要となった。【明石市】

(注) 当省の調査結果による。

(イ) 略式代執行に係る所有者等不確知の判断・公告期間

略式代執行を実施するに当たっては、その事務プロセスの中で、「所有者等を確知できない」と判断することが求められており、調査した自治体では、固定資産税情報、登記簿、戸籍、住民票等の確認のほか、周辺住民への聞き取り等により所有者等の特定のための調査を実施し、調査の結果を踏まえ「所有者等を確知できない」と判断していた。その判断手法については、担当職員が判断している自治体以外に、

- ① 調査結果を法定協議会等に諮り、調査内容が十分であるか審議する
- ② 調査結果を基に自治体の顧問弁護士が判断する
- ③ 調査結果及び略式代執行の実施方針等を議会に説明し了承を得る

などの例がみられ、特に所有者等の相続人が相続放棄をしている場合には、

- ① 相続放棄を主張する相続人に対し、相続放棄受理証明書の提出を求める
- ② 家庭裁判所へ相続人の相続放棄の申述有無を照会する

などにより相続放棄を確認している自治体の例がみられた。

また、略式代執行を実施する際には、「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」（空家法第14条第10項）とされている。この「相当の期限」について、「具体的にどの程度の期間を取ればよいのか分からない」とする自治体がある一方、「行政手続法を参考に、公告の掲示から2週間で名宛人に到達したものとみなし、そこから改善措置を実施した場合の期間を1か月間と想定し、措置期限は公告実施日から約40日後とした」など30～40日程度とするものが、略式代執行38件のうち23件みられ、ほかには、短いものでは2週間程度、長いものでは2か月程度と、

自治体や特定空家等の状況によって期間の幅がある状況がみられた。

(ウ) 費用回収の状況

代執行を実施した自治体における実施費用の回収状況をみると、図表Ⅱ-3-⑧のとおりとなっている。

図表Ⅱ-3-⑧ 代執行の費用回収状況

行政代執行	10件
所有者等から費用全額を回収済み	1件
全額回収の見込みが無く費用の一部を回収済み又は回収見込み	3件
所有者等が分割納付中	2件
所有者等へ請求中	3件
費用回収方法検討中	1件
略式代執行	38件
費用全額を回収済み	4件
費用の一部に国又は県の補助金を利用	13件
費用全額又は一部を回収予定	5件
費用回収方法検討中	3件
全額自治体負担	13件

(注) 1 当省の調査結果による。

2 当省の調査時点における状況である。

(イ) 費用回収の手法

代執行の費用回収については、「略式代執行の実施費用の有効な回収方法の情報がない」、「空き家担当の部署では、費用を回収するノウハウがない」等、費用回収方法の情報不足や回収事務の負担等が不安であるとする自治体がある一方で、図表Ⅱ-3-⑨のとおり、財産管理人制度の利用による費用回収や、空き家担当から債権回収担当部局に費用回収を引き継ぐ等、自治体の空き家担当以外の者と連携・協力するなどしながら、費用回収を行っている例がみられた。

図表Ⅱ-3-⑨ 代執行の費用回収手法例

①財産管理人制度の利用による費用回収（除却後に選任申立て）
<ul style="list-style-type: none"> ・略式代執行による除却後に相続財産管理人選任申立てを実施。相続財産管理人の選任後、相続財産管理人による除却後跡地の売却により費用回収【前橋市】 ・略式代執行による除却後に相続財産管理人選任申立てを実施。相続財産管理人の選任後、相続財産管理人が元所有者の財産を調べたところ預貯金があることが判明し、その預貯金から費用回収【宇部市】
②財産管理人制度の利用による費用回収（除却前に選任申立て）
<ul style="list-style-type: none"> ・相続財産管理人の選任後、相続財産管理人を対象として空家法第 14 条に基づく助言・指導、勧告等を実施の上、行政代執行を実施。行政代執行法によることで、代執行費用は先取特権を有するため、相続財産管理人による配当弁済を受けることで費用回収【板橋区】
③分割納付による費用回収
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者と費用納付誓約書兼債務承認書を取り交わし、毎月の分割納付により回収中【室蘭市】 ・所有者からの分割納付の申出を受け入れ、毎月の分割納付により回収中【川西町】
④所有者等の財産差押えによる費用回収
<ul style="list-style-type: none"> ・行政代執行時の動産の中に銀行からの通知等があり、この情報を元に銀行へ預金調査を実施。預金の差押えにより費用回収【品川区】 ・所有者が生前に所有していた土地の管理の関係で相続財産管理人が選任されていたため、相続財産管理人を対象として助言・指導等を実施の上、行政代執行を実施。財産管理人に費用請求したところ、支払うことができない旨の回答があったため、他所有地を差押え。公売により費用回収【十日町市】 ・行政代執行実施後、所有者が費用請求に応じないため、所有者の給与差押えにより費用回収中【飯塚市】
⑤費用回収を空き家担当から債権回収担当部局に引継ぎ
<ul style="list-style-type: none"> ・行政代執行による除却後に、費用回収業務を債権回収担当部局に引き継ぎ、除却後跡地の公売により費用回収【柏市】

(注) 当省の調査結果による。

(オ) 代執行実施に係る情報提供を求める意見等

代執行については、これまでその実施例も乏しいことから、今回調査した 93 自治体のうち、代執行を実施したことのない 56 自治体の中には、「代執行の実施に当たり具体的実施手順が不明なため、実際に行うとしても何から行ったらよいか分からない」などとすることが 17 自治体みられた。また、代執行を実施したことがある自治体の中にも、実施に当たり、代執行実施実績のある他自治体等に具体的な事務の実施手順や立地状況に応じた必要な協議先等を問い合わせるなどしている例が複数みられたことを踏まえると、代執行に係る事務負担の軽減を図る観点から、代執行を実施するに当たっての具体的な事務の実施手順や留意

点等について、自治体への情報提供が重要と考えられる。

なお、今回調査した自治体の中には、「代執行を実施することで、最終的には自治体に対応してくれるという住民のモラルハザードを懸念する」、「自主的に改修や除却を実施した所有者等との不公平感を懸念する」との意見もみられ、そのために代執行の実施には消極的であるとする例もみられた。