

「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）について

2015年6月1日

全国の空家数は約 820 万戸と全住宅数の 13.5%を占め、空家対策は喫緊の課題となっているところであり、これに対処するため、平成 26 年 11 月 19 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）が成立し、11 月 27 日に公布、平成 27 年 2 月 26 日に一部施行された。さらに本年 5 月 26 日には、法が全面施行されたところである。これにより、市町村長による、空家等と認められる場所への立ち入り調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）、特定空家等（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう（法第 2 条）。以下同じ。）に対する、除却、修繕、立木竹の伐採等の助言・指導、勧告、命令、代執行、略式代執行等（以下「特定空家等に対する措置」という（法第 14 条）。）が可能になるとともに、市町村長の命令に違反したり、立ち入り調査を拒んだりしたときは過料に処されることとなる（法第 16 条）。

法の全面施行に併せて、特定空家等の判断の参考となる基準及び特定空家等に対する措置に係る手続きについて、市町村の参考となる一般的な考え方を示すガイドラインが国土交通省において同日定められ公表された¹。以下では、このガイドラインについて概説する。なお、法の目的、概要については、既にリサーチ・メモ「空家等対策の推進に関する特別措置法について」で詳述しているところであるので、そちらを参考にされたい²。

特定空家等に対する措置は、法の根幹部分であり、市町村長は特定空家等の所有者等に除却等の命令をすることができ、命令に反した場合の過料も規定されている、また、命令を履行しないときは、代執行できる、過失なく所有者等が確知できないときは略式代執行ができるなど個人の財産に対し強い権限を行使することになる。そこで、何が特定空家等に当たるのか、特定空家等に当たるとして、当該空家等がもたらす外部不経済が上記の強い権限を行使するほどのものなのか慎重な判断が求められる。

まず、特定空家等の判断基準については、法第 2 条の定義に従い、次のとおりとされている。

- 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建築物が倒壊等するおそれがある。
 - i 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している等
 - ii 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

¹ http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000100.html 国土交通省 HP

² http://www.lij.jp/news/research_memo/20150130_1.pdf

- ・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

等

②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

等

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れ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。

等

4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

る。
等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

特定空家等に対する措置を講ずる際には、上記の判断基準により特定空家等か否かを判断したうえで、

① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か（判断基準は一律ではなく、当該空家等の立地特性に応じて判断する。）

及び

② 悪影響の程度と危険等の切迫性（判断基準は一律ではなく、地域の実情に応じて判断する。）について考慮する必要がある。

また、特定空家等に対し強い権限を行使する以上、法に定めがあるとおりの措置は段階的であるべきであり、かつ、その手続きは適正である必要がある。ガイドラインでは、特定空家等に対する措置の手続きを概ね次のとおり定めている。

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

2 特定空家等に対する措置の事前準備

(1) 立入調査

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

- ・ 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

(3) 特定空家等に関係する権利者との調整

- ・ 抵当権等が設定されていた場合でも、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

4 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

- ・ 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。
- ・ 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

(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

6 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収
- 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

- (1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・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つた場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収

8 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・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。

特定空家等に対し、除却等の命令や命令に違反したときの過料、命令を履行しないときの代執行等空家対策を行う上での強い権限が市町村長に与えられたわけではあるが、命令、代執行までの事務量、代執行の費用がきちんと徴収できるか等を考えると、空家がますます増えていく中、市町村長には特定空家等に対する措置を講ずるについて覚悟が求められる。むしろ特定空家等に対する措置を講じなくて済むよう、まずは中長期的に空家の増大を抑えるまちづくりが求められる。次に、中古住宅の流通促進による空家の発生の抑制や空家バンク等により空家が有効に活用される方策を講ずべきであり、さらに、空家等対策計画の策定による総合的な空家管理対策が必要である。

なお、法第 14 条第 10 項により、「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」は略式代執行ができるようになったことは画期的である。今後、所有者不明や相続人不在の土地・建物が増えることが予想される中、特定空家等に対する措置だけでなく、所有者不明等の土地・建物の管理をどうするのかは大きな問題となっていくであろう。その際、不在財産管理制度（民法第 25 条ほか）や相続財産管理制度（民法第 951 条ほか）の活用も一つの方策となろう。

(大野 淳)