

1. 空き家の管理不全対策について

【現状と課題】

- ・空家等が放置され、老朽化が進むことによって周辺に防災上や衛生上、防犯上などの悪影響を及ぼすことから、その解消を図る必要があります。特に、道路や隣地等に直接的な悪影響を及ぼす可能性のある特定空家等については、住民や周辺への被害を未然に防ぐため、優先的に対応を行う必要があります。

1-1 「特定空家等」とは

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条2項

「特定空家等」とは

- 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にあると認められる空家等

※「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。(ガイドライン)

法の定める①～④の状態の例示は、国の「「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(ガイドライン)」【参考1】に示されています。

ただし、「定量的な基準により一律的に判断することはなじまない」ため、「各市町村が地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」(同ガイドライン)とあり、町の「空家等対策計画」で「特定空家等に対する措置(第14条第1項の規程による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規程による命令又は同条第9項若しくは第10項の規程による代執行)その他の特定空家等への対処に定める事項」を定めることになっています。

また、兵庫県の「空き家対策ガイドライン(平成26年)」では、詳細な判定として「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(国土交通省)」を建築物の老朽度・危険度判定基準の参考として示しています。【参考2】

【現状と課題】

- ・重点的に取り組む空家等を決めるため、多可町の空家等の状況を考慮した「特定空家等」の判断基準を定める必要があります。
- ・【参考2】では特定空家等の4つの状態のうち、①保安上危険の項目しか判断できな

いため、②～④の項目を判断する基準が必要です。

1-2 特定空家等の認定まで

【図1】参照

①現況調査（法第9条1項）

空家等について、集落等から相談や通報が寄せられた場合、町職員が現地にて外観などの現況調査を行い、特定空家等の候補に該当するか判断を行います。

なお、空家等実態調査で「空家等の疑いがある」とされた家屋についても、この方法により再度調査を行います。

②所有者等の把握・空家等の確認（法第9条1項、法第10条）

空家等の管理は、所有者等の責務であるため、町が把握した空家等について、所有者等を特定し、当該空家等を適切に管理していただくように働きかける必要があります。

所有者等の特定には、登記情報、固定資産税情報や住民基本台帳、水道開栓状況等の情報の確認を行います。住民基本台帳等の情報により所有者等が死亡している場合には、固定資産税担当部局と共同で戸籍情報等により相続調査を行います。

③所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第12条）

特定空家等の候補であるか否かにかかわらず、管理不良な状態にある空家等については、把握しうる所有者等全員にコンタクトを取り、空家等の現状を伝え適切な管理を促し、自らの責任において改善等を行う必要があることを伝えると共に、所有者等の現状や空家等への考え方を把握し、必要に応じて相談窓口や活用できる助成制度を紹介することなどによって解決を図っていくこととします。

④立入調査（法第9条第2項～第5項）

特定空家等に該当する可能性は高いが、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、町職員又は町長が委任した者が、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行います。立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、所有者等に対してその旨を通知します。所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠や理由等について十分説明し、可能な限り所有者等の立ち会いを求めます。ただし、所有者等が判明しない場合はこの

限りではありません。

また、立入調査時には、身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

⑤特定空家等の認定

現況調査及び立入調査を行って、特定空家等の候補に該当すると判定した空家等については、多可町空家等対策審議会において、個別検討を行い、特定空家等として認定するかどうかを審議して判断します。

特定空家等として認定したときは、その原因を踏まえ、将来的に行政代執行を含めた法に基づく措置を取らなければならない可能性が高いかどうか、法に基づく勧告を行うことによる住宅用地特例の適用除外（地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)第 349 条の 3 の 2 第 1 項)により状況が改善される可能性があるかなど、様々な可能性について検討し、判断をする必要があります。

1-3 多可町の特定空家等認定基準(案)

●手順 1

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にあると認められる空家等

建築物の危険度についてはまず『空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)』の「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)(表 1)により判定します。

表1 住宅の不良度の測定基準(木造住宅等) (外観目視により判定できる項目)

設定区分	評価項目	評価内容	配点	結果	最高点
1 構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又は梁	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、または破損しているもの、土台、又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの(穴を生じている、崩れている等)	50		
	3 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの		
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20		
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4 排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
※ 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、当該評価内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。			合計		点

評点が 100 点を超えたものについて、「多可町特定空家等判定表」【表 2】で周辺への影響の有無を勘案して点数化します。

建築物に付属する工作物についても、「多可町特定空家等判定表」で、脱落、飛散等するおそれがあるかどうかを判定した上で、同様に判断します。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">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にあると認められる空家等 |
|---|

②～④についても、「特定空家等判定表」により、現にもたらしているまたはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、「道路（通行人）や建築物などが存在し、生命や身体及び財産に被害を受けるなどの状況があるかどうか」、「通学路があるかどうか」などの周辺への影響の有無を勘案します。

●手順 2

①～④の全合計が「多可町特定空家等判定表」において 100 点を超えたものについて、特定空家等の候補とし、審議会に報告します。

●手順3

多可町空家等対策審議会において、特定空家等の候補と判定した結果の妥当性について、現地を確認するなどして個別検討を行ったうえで、特定空家等として認定するかどうかを判断します。

特定空家等については、本町においてただちに法的措置の対象となるものとし、措置についての判断基準は、原則として表3「特定空家等の影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲」のとおりとします。

表3 「特定空家等の影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲」

分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	① 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している
② 衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危機が切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危機がさらに切迫し放置できない
③ 景観阻害	既存の景観に関するルールに適合しない	既存の景観に関するルールに著しい悪影響を及ぼしている	※	※
④ 生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	※	※
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

※通常は実施しないが、町長が必要と認める場合は実施することができる。

また、同表の「おそれのある状態」とは、そのまま放置した場合の悪影響について、社会通念上予見できる状態を指すものであり、実現性に乏しい悪影響までは含みません。

1-4 特定空家等に対する措置について

【現状と課題】

・法に定める「特定空家等」に位置づければ、第14条に基づく助言・指導、勧告、命令・代執行などの措置の対象となり、強い公権力の行使を含むものとして所有者等に対して管理不良状態の是正に向けた取り組みを強く促すことが出来るようになります。

⑥助言・指導（法第14条1項）

特定空家等として、周辺住民の思いや把握した所有者等の事情等を勘案し、措置が必要と判断した場合は、把握しうる所有者等全員に対して指導文書を送付し、改善を促します。

助言または指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、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とします。なお、③景観阻害④生活環境保全については、建築物等の全部を除却する措置は対象となりません。

⑦勧告（法第14条2項）

措置の範囲が勧告相当以上のもので、再三の助言・指導にもかかわらず、改善が見られない場合には、相続権を有する人の人数や所有者等の想定される財政状況など所有者等の事情を勘案し、特定空家等の把握しうる所有者等全員に対して相当の猶予期限をつけて、必要な措置をとることを勧告する文書を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告を行うに際しては、多可町空家等対策庁内会議において各課への周知を図り、十分に意見を聞いた上で、多可町空家等対策審議会に諮り、最終的な判断を行うものとしします。

法に基づく勧告を行えば、当該特定空家等の敷地について固定資産税等に係る住宅用地特例の適用から除外されることから、この時点でも所有者等に対して弁明の機会を設けることとします。

勧告した場合には、速やかに税務課に情報提供を行います。

⑧命令（法第14条3項）

措置の範囲が命令相当以上のもので、正当な理由がなく勧告に係る措置を取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、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を与えた上で、多可町空家等対策審議会にて審議し、措置を行わなかった所有者等に対して、自らの意思による改善を促すため、履行期限を定めて勧告に係る措置を講じよう命令する文書を配達証明郵便にて送付します。

また、命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置するとともに、インターネットなどで命令内容を公示します。

なお、命令及び行政代執行については、不利益処分であるため、審議会では、客観性、公平性、妥当性及び費用対効果を十分に考慮して判断を行うこととします。

⑨代執行（法第 14 条 9 項）・略式代執行（法第 14 条 10 項）

命令に関する手続きを行っても、その措置が履行されない場合、また、履行してもその内容が十分でないとき、または履行して期限までに完了する見込みが無いときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などについて、多可町空家等対策審議会で審議したうえで、総合的に判断し、必要に応じて行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

また、現況調査によっても所有者等が判明しない場合には、特定空家等が住民や第三者の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼす可能性があるため、必要に応じて町が解体などの略式代執行を行うこととします。

具体的な取り組み

○特定空家等の除却の支援

・倒壊等の危険性がある特定空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。本町では、所有者等による自主的な除却を促進しており、特定空家等を除却する費用の一部補助については、集落が行う場合のみを対象としています。

今後、空家等の増加の状況を考慮して、安全・安心な住民生活の確保のためやむを得ないと判断したときは、補助制度の見直しを検討します。

○所有者が確知できない空家等に対する取り組み

・所有者が確知できない（所有者が不明又は所在が不明）空家等については、預託金を予算化し、財産管理人制度を活用し、除却・売却につなげ、略式代執行の実施に至るまでの問題解決を目指します。

○固定資産税の住宅用地特例に関する除外措置

特定空家等の除却を促進するための措置として、平成 27 年度の税制改正により、空家等対策特措法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地は、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。

特定空家等の認定に合わせて、このことを所有者等へ通知することにより、特定空家等の速やかな除却を促進します。

1-5 応急措置について

空家等が管理不全であり、建築資材が飛散するなどの切迫した危険な状態にあるにも関わらず、特定空家等の認定、助言・指導や勧告、命令、代執行による措置を講ずる時間的余裕がない場合は、多可町空家等対策の推進に関する条例第 14 条に基づき、町が

応急的に最小限の危険回避措置を行い、所有者等に要した費用の請求を行います。

なお、応急措置を行う場合は、やむを得ない場合を除き、事前に所有者等に通知を行います。