

亀山市空家等対策協議会の位置づけ

1. 亀山市空家等対策協議会の位置付け

・ 亀山市空家等対策協議会とは

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を組織することができる・・・

空家等対策の推進に関する特別措置法第8条一部抜粋

法第8条第1項に規定する協議のほか、次の各号に掲げる事項を協議するため、同項の規定に基づき亀山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- (1) 特定空家等又は管理不全空家等の認定の適否に関すること。
- (2) 特定空家等及び管理不全空家等の措置の方針に関すること。
- (3) その他空家等の対策に必要な事項に関すること。・・・

亀山空家等対策の推進に関する条例第8条一部抜粋

2. 特定空家等、管理不全空家等の定義

・ 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・・・

空家等対策の推進に関する特別措置法

第2条第2項一部抜粋

・管理不全空家等とは

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態・・・

空家等対策の推進に関する特別措置法当該法律

第13条第1項一部抜粋

・特定空家等、管理不全空家等に認定すると

(1) 適切な管理をするよう定期的な指導、勧告

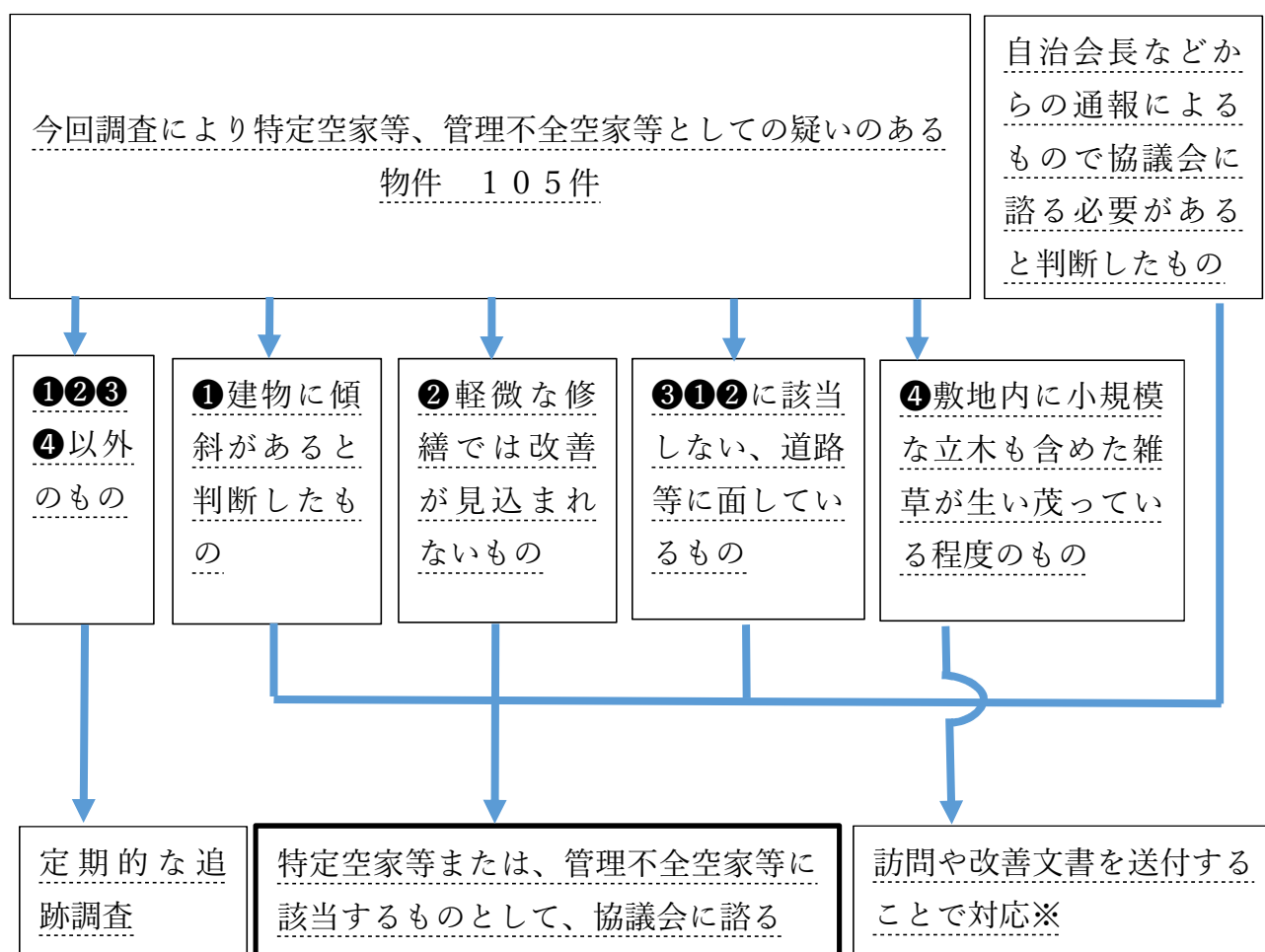
(2) 地方税法による固定資産税等の住宅用地特例を解除

(200 m²以下の部分：1/6 など)

(3) 行政代執行※¹（特定空家等のみ）

※1：義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

特定空家等、管理不全空家等を協議会に諮るフロー図



※自治会長などから通報があったものは改善文書を送付する等、対応を行ってきましたが、改善の兆しが見られない物件です。

1. 調査の方法

別紙のとおり（令和6年度空家調査概要）

2. 調査結果

- 1) 特定空家等に該当する疑いがあり、今回協議会に諮るもの
・ 4件
- 2) 管理不全空家等に該当する疑いがあり、今回協議会に諮るもの
・ 26件

3. 抽出方法

管理不全空家等の疑いのあるものについて、空家等対策協議会（以下「協

議会」という。)にて審査していただくものについては、以下の4点に該当するものとなりました。

- (1) 空家調査で「建物に傾斜がある」と判断されたもの
- (2) 空家調査で管理不全空家等の疑いがあると判断する項目に該当するものから軽微な修繕で改善が見込まれないもの
- (3) 空家調査で比較的軽微なものであっても、道や近隣建物に面しており、倒壊した際、それらに影響をあたえる可能性があるもの
- (4) 自治会長などからの通報によるもので、協議会に諮ったほうがよいと判断したもの。

また、特定空家等の疑いがある建築物については(1)～(4)の内、道路通行人や近隣建物への影響が著しく大きいものとして整理しました。

なお、調査の結果、管理不全空家等の疑いがあるとした建築物の内、今回の協議会に諮らなかったものについては、定期的な追跡調査を行うこととします。

(別紙)

令和 6 年度空家調査概要

<目的>

5 年前 (平成 3 0 年調査) の調査で空家と判断された物件を対象に調査しつつ、周辺をパトロールした。

<調査対象>

- ・ 5 年前に抽出した 6 か月以上水道を休止している建築物
- ・ ゼンリンの調査員が現地を訪問し独自の基準を元に行った空き家調査の結果空き家と判断された建築物

<調査方法>

敷地外からの外観調査

<使用機材等>

ipad (防災安全課)

アプリケーション Logo フォーム

公用車

<調査期間>

令和 6 年 6 月 1 4 日～令和 6 年 9 月 2 0 日

<判断基準>

管理不全空家等及び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)

<調査内容>

アプリケーション Logo フォームにて以下の項目について回答を求めた。

- Q1. 物件位置をタッチして指定してください。
- Q2. 外観写真を撮影または添付してください。
- Q3. 物件の状態を選択してください。
- Q4. 物件の状態として該当するものを選択してください。(管理不全) 建物に傾斜がある

屋根や外壁に修繕が必要

建築設備、付属建築物、擁壁に修繕が必要

衛生上有害である

周辺の景観を損なっている

草木が茂り周辺に悪影響がある

地域の防犯上有害である

Q5. 物件の状態として該当するものを選択してください。(特定)

建物に 1/20 以上傾斜がある

屋根や外壁の下地が露出している

建築設備、付属建築物、擁壁の除却が必要

衛生上有害で敷地外に影響がある

周辺の景観を損なっている（景観形成推進地区内）

木全体が隣地（道路）に倒れかかっている

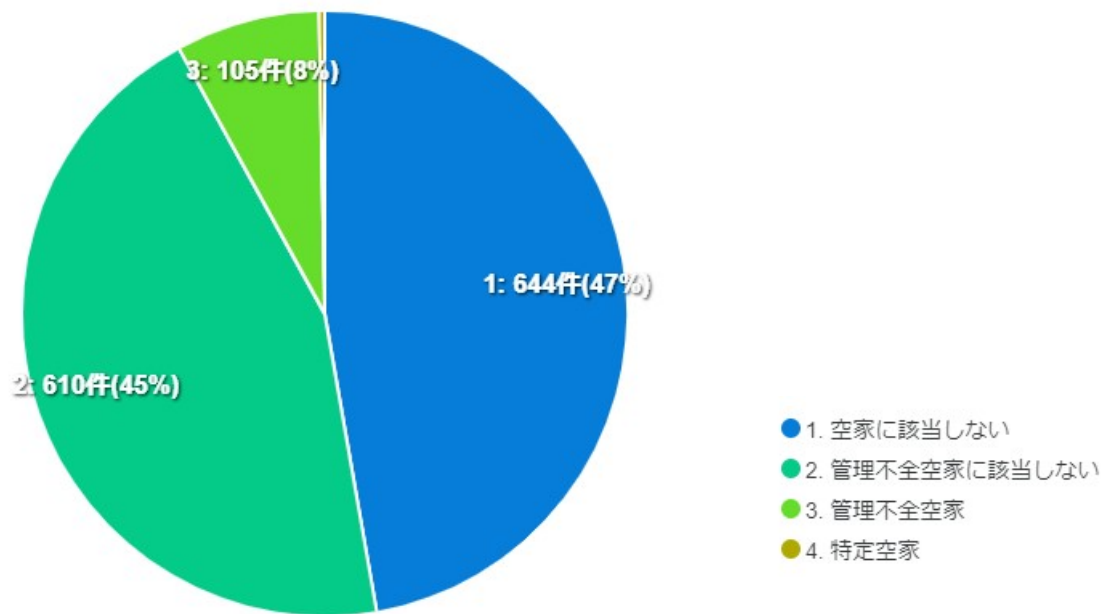
不審者が侵入した形跡がある

Q5.～19.該当箇所の画像

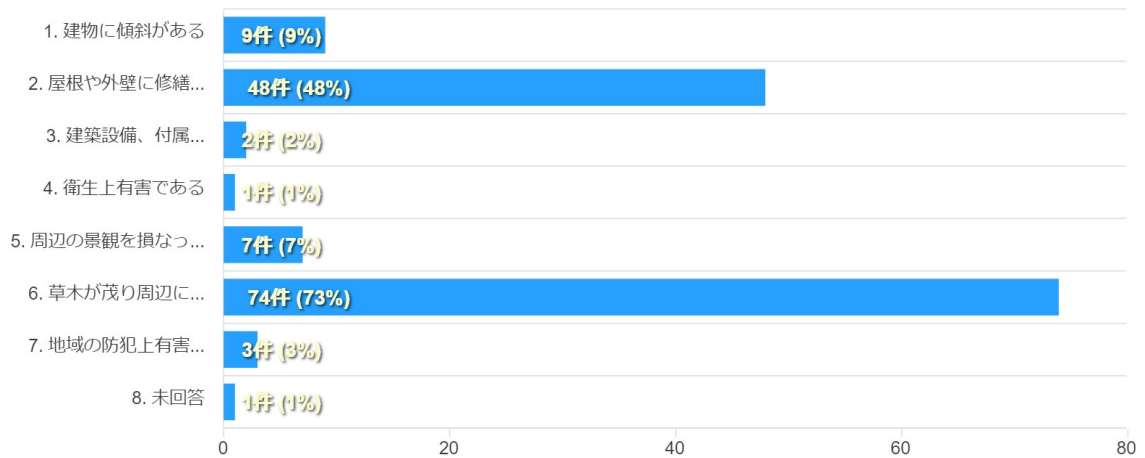
<調査結果>

空家の疑いがある物件 1363 件を調査した結果内訳は以下のとおり

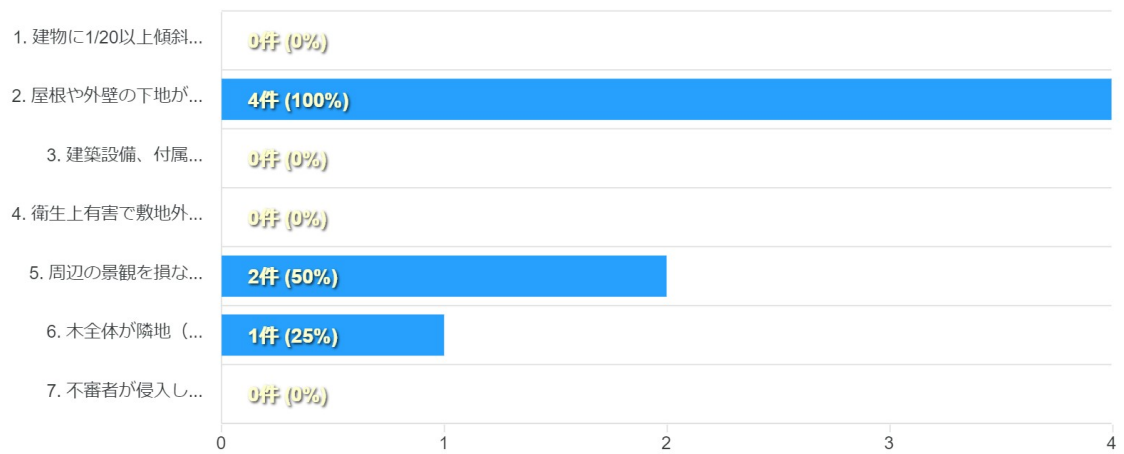
特定空家の疑いある	： 4 件
管理不全空家の疑いある	： 105 件
管理不全、特定空家に該当しない空家	： 610 件
空家に該当しない	： 644 件
合計	： 1363 件



管理不全空家の疑いがあると判断した根拠は以下のとおり



管理不全空家の疑いがあると判断した根拠は以下のとおり



本市における「特定空家等」「管理不全空家等」の考え方（案）

国のガイドラインによると、

【前書きとして】

市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めると等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当である（P1）。

【ガイドライン本文を検証】

「第2章管理不全空家等及び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」として、

①周辺の状況による悪影響の程度について、

例えば、倒壊しそうな空家等が道路の沿道に位置している場合、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及ぶため、当該空家等に対する何らかの措置を講ずる必要性がある。反対に空家等の周辺に隣接する建築物や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低い。（P12）

②空家等の状況による悪影響の程度では、

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。（P13）

③危険等の切迫性として、

特定空家等として措置する場合は、危険等の切迫性が管理不全空家等より高い状態にある。現に周辺への被害が顕在化^{けんざいか}している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見される場合、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。よって、倒壊する危険性が高い建築物であっても、周辺への被害の可能性が低い場合は、管理不全空家等として認定しても良いと読み取れる。（P13）

④その他の状況も勘案した総合的な判断として、

特定空家等や管理不全空家等の判断基準は、一律とする必要はなく、その他の地域の実績などを勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや悪影響の程度、危険性の切迫性を適宜判断する。

【市の考え方】

過去に所有者から倒壊しそうな建物を指導したことに対し、空き家所有者より「当該建築物周辺に何ら影響がないのに、市役所に指示される必要はない」と言われたこともある。

よって、ガイドライン本文を検証する限り、倒壊のおそれがある建築物で、倒壊した際に、当該建築物に対し、近隣の民家や市道通行人に対し影響がない場合は、特定空家等として認定する必要はないものとする。

したがって、本市では建物の変形や腐食、傾斜などは当然であるが、全てにおいて個別判断するものの、

基本的な考え方として道路や周辺への影響が大「特定空家等」

影響が小「管理不全空家等」

敷地内の庭木の管理不全により、草木が生い茂っている場合などで、道路や周辺への影響が小さいのは、**文書指導**とする。

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則（第一条―第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条―十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。**第十四条第二項**において同じ。）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であると認められる空家等をいう。

（国の責務）

- 第三条** 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。
- 2** 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3** 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、**第七条第一項**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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2** 都道府県は、**第七条第一項**に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他の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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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）

第七条 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 of 促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（**第二十条第一項**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**から第十一項まで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 **前項第五号**に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 **中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条**に規定する中心市街地
- 二 **地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号**に規定する地域再生拠点
- 三 **地域再生法第五条第四項第十一号**に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 **地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項**に規定する重点区域
- 五 **前各号**に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（**第十六条第一項**及び**第十八条**において「誘導用途」という。）に関する事項
- 三 **前二号**に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、**前項各号**に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（**建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号**に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。**次項**及び**第十項**において同じ。）について**第十七条第一項**の規定により読み替えて適用する**同法第四十三條第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）**の規定又は**第十七条第二項**の規定を**同法第八十七條第二項**又は**第三項**において準用する場合を含む。**第九項**において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 **前項の第十七条第一項**の規定により読み替えて適用する**建築基準法第四十三條第二項**の規定の適用を受けるための要件（**第九項**及び**第十七条第一項**において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（**同法第四十三條第一項**に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、**第三項**に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（**地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項**の指定都市及び**同法第二百五十二条の二十二第一項**の中核市を除く。）は、**第三項**に規定する事項を定める場合において、市街地調整区域（**都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項**に規定する市街地調整区域をいう。**第十八条第一項**において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならぬ。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は**第五項の第十七條第二項**の規定により読み替えて適用する**建築基準法第四十八條第一項**から**第十三項**までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について**建築基準法第四十三條第二項第一号**の規定による認定又は**同法第四十八條第一項**から**第十三項**まで（これらの規定を**同法第八十七條第二項**又は**第三項**において準用する場合を含む。**第十七条第二項**において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（**同法第二条第三十五号**に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び**次項**において同じ。）と協議をしなければならぬ。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、**同項**の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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、市町村の協議会の議員、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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その保有に当たつ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、空家等に工作物を設置している者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、又は賃貸する事業者を行う者が販売し、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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態であると認めるときは、当該状態であると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号**に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。**

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家

等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、**民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項**の規定による命令又は**同法第九百五十二条第一項**の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、**民法第二百六十四条の八第一項**の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、**民法第二百六十四条の九第一項**又は**第二百六十四条の十四第一項**の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に關する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（**第七条第四項第二号**に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、**前項**の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあわせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が**第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）**の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、**同条第六項**に規定する特例適用建築物に対する**建築基準法第四十三条第二項第一号**の規定の適用については、**同号中「利用者」**とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用

する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が**第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）**の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、**同条第五項**に規定する特例適用建築物に対する**建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用**については、**同条第一項**から第十一項まで及び**第十三項**の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、**同条第一項**ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、**同条第二項**から第十一項まで及び**第十三項**の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、**同条第十二項**ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、**第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）**の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（**都市計画法第四条第十項**に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため**同法第四十二条第一項**ただし書又は**第四十三条第一項**の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、**第七条第八項**の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 **前項**に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、**同項**に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため**農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）**その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、**地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条**に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委

託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

- 第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

- 第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二条 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で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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができるできないとき（過失がなく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認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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、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。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

- 13 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。

- 14 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。

15 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。

16 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。

17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、**特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項**に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、**次条各号**に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、**前項**の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、**前項**の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行うおととする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 **前各号**に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、**前条各号**に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が**前条各号**に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が**前項**の規定による命令に違反したときは、**第二十三条第一項**の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、**前項**の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知ることがあるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び**次項**において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 **前項**の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときには、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 **前項**の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 **前項**の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、**第十四条**各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、**前項**の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、**第十四条**各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、**第一項**の規定による要請があった場合において、**第十四条**各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 [第二十二條第三項](#)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 [第九條第二項](#)の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は[同項](#)の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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、[第九條第二項](#)から[第五項](#)まで、[第十四條](#)及び[第十六條](#)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。

(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。

管理不全空家等及び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）

【目次】

はじめに	1
第1章 空家等に対する対応	2
1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等	2
2. 具体的事案に対する措置の検討	2
(1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等	2
(2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等	4
(3) 財産管理制度の活用	6
(4) 行政の関与の要否の判断	7
(5) 他の法令等に基づく諸制度との関係	7
3. 所有者等の特定	8
(1) 所有者等の特定に係る調査方法等	8
(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等	9
(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置	9
(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項	10
4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応	10
(1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応	10
(2) 所有者等が精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応	11
第2章 管理不全空家等及び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	11
(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準	12
(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準	12
第3章 管理不全空家等に対する措置	13
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	13
2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備	14
(1) 調査（法第9条第1項）	14
(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供	15
(3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整	15
3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）	15
(1) 管理不全空家等の所有者等への告知	15
(2) 措置の内容等の検討	16
4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）	17
(1) 勧告の対象	17
(2) 勧告の実施	17
(3) 関係部局への情報提供	19
5. 必要な措置が講じられた場合の対応	19
第4章 特定空家等に対する措置	19
1. 特定空家等の所有者等の事情の把握	20
2. 特定空家等に対する措置の事前準備	20
(1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）	20
(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供	23
(3) 特定空家等に関係する権利者との調整	24
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）	24
(1) 特定空家等の所有者等への告知	24
(2) 措置の内容等の検討	25
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）	25
(1) 勧告の実施	25
(2) 関係部局への情報提供	27
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）	27
(1) 所有者等への事前の通知（法第22条第4項）	28
(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第22条第5項）	29
(3) 公開による意見の聴取（法第22条第6項～第8項）	30
(4) 命令の実施	30
(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（法第22条第3項・第14項）	31
6. 特定空家等に係る代執行（法第22条第9項）	32
(1) 実体的要件の明確化	32

(2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）	32
(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）	33
(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）	33
(5) 動産等の取扱い	34
(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）	34
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（法第22条第10項）	35
(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合	35
(2) 事前の公告（法第22条第10項）	36
(3) 動産等の取扱い	36
(4) 費用の徴収（法第22条第12項）	37
8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）	37
(1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認める ときで」「～命ずるいとまがないとき」	37
(2) 「これらの規定にかかわらず」	38
(3) 費用の徴収（法第22条第12項）	39
9. 必要な措置が講じられた場合の対応	39
〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準	41
〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準	45
〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準	47
〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	48
〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例	51

[参考様式1－1] ～ [参考様式10]

はじめに

平成 26 年に制定された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。）においては、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条第 1 項において、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市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、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られている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第 6 条第 1 項に基づく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（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第 22 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等（法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認めるときは、速やかに管理不全空家等及び特定空家等に対して、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 22 条第 16 項の規定に基づき、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（以下「ガイドライン」という。）を定めるとともに、あわせて、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等である管理不全空家等に対する措置についても定めることとしたものである。

本ガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において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管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については、同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直す場合がある。

ることが期待される。

(2) 所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

一般的に、ある管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合には、法第 13 条や第 22 条に基づく指導等により、当該空家等の状態の改善を期待することは難しい。また、このような場合、当該所有者等は不利益処分⁶の受領能力があるか疑義があること、仮に受領能力があったとしても、法第 22 条の措置により、状態の改善を図ることも困難である。

管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応としては、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられるところである^{※6}。

また、当該空家等の所有者等の親族等に対して民法第 7 条等に規定する成年後見制度の活用を助言するほか、親族が不在である等、当事者による申立てが期待できない場合は、市町村内の福祉部局と連携して、所有者等の状況に応じて、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 32 条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（昭和 25 年法律第 123 号）第 51 条の 11 の 2 又は知的障害者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）第 28 条に基づき、市町村が成年後見人を選任するための申立てを行うことも考えられる。このように、空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合等には、空家等の管理や処分だけでなく、本人の日常生活上の観点からも福祉上の支援が必要である場合が想定されるため、関係する福祉部局等と連携して取り組むことが望ましい。

このほか、空家等となる前から、又は空家等となってもその状態が悪化する前から、所有者等に対して意識の涵養^{かん}と理解増進を行うことが必要である。こうした取組の必要性については、基本指針四 1 で述べるとおりである。

※6 裁判所が管理不全土地管理命令等（管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令をいう。以下同じ。）の裁判をするためには、原則として、その対象となるべき土地又は建物の所有者の陳述を聴かなければならないものとされている。このことは、当該土地又は建物の所有者が、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合でも異ならない（非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）第 91 条第 3 項第 1 号、第 10 項）。しかしながら、そのような場合であっても、例えば、その者について成年後見人が付されているときは、その成年後見人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。また、その者について成年後見人が付されていないときは、裁判所が非訟事件手続法に基づいて特別代理人を選任し（同法第 17 条）、その特別代理人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。さらに、差し迫った危険があるケースなど、当該土地又は建物の所有者の陳述を聴く手続を経ることにより管理不全土地管理命令等の裁判の申立ての目的を達することができない事情があるときは、その陳述を聴かないで当該裁判をすることができる（同法第 91 条第 3 項ただし書）。

項

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態になり得るか否か又は各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらし周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記(1)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「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ことに留意されたい。

また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても同様である。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

①周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらししている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

②空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

第3章 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する措置は、法第14条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である指導（法第13条第1項）及び勧告（同条第2項）となっている。

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

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に

対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第 13 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど、任意に聞き取り調査として行うことも考えられる。

また、当該空家等が管理不全空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに同条第 1 項に基づく指導の手続を開始するのではなく、把握した当該管理不全空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することも考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対応方策が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等管理活用支援法人をはじめとした空家等の除却、修繕、管理等に関して相談を受けることができる法人や、活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられる。法第 12 条においても、市町村は、空家等の所有者等に対し、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されている。

また、管理不全空家等の所有者等による改善が期待できない場合には、法第 14 条各項の規定に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所等に請求することや、所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合には、成年後見制度を活用することも想定される。

2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備

(1) 調査（法第 9 条第 1 項）

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法の施行のために必要な調査を行うことができる（法第 9 条第 1 項）。管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと、同者に対し、適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行うこと等が考えられる。

なお、管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、同条第 2 項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められない。ただし、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないと解される（特定空家等に対する措置の一環として行う報告徴収及び立入調査については、第 4 章 2.（1）参照。）。

亀山市空家等対策協議会要領

(趣旨)

第1条 この要領は、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7条に基づき亀山市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（会長及び副会長）

第2条 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第3条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、議長となる。
2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。
5 会議を欠席する委員は、代理人を会議に出席させ、又は他の委員に議決権の行使を委任することはできない。ただし、市長においては、副市長又は市職員を代理人として出席させることができるが、代理人は委員の議決権の行使を行うことはできない。
6 会議を欠席する委員は、会長を通じて、会議に付議される事項につき、書面により意見を提出することができる。

（秘密の保持）

第4条 委員及び会議に出席した者は、会議において知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（会議の公開）

第5条 会議は原則として公開とする。ただし、会議に付議される事項が亀山市情報公開条例（平成17年亀山市条例第19号）第7条各号に規定する情報に関する事項である場合は、会長は、会議の一部又は全部を非公開とすることができ。

（開催の周知）

第6条 協議会の開催は、協議会の開催の日の7日前までに、亀山市ホームページに掲載することにより周知を行うものとする。ただし、前条ただし書の規定により、会議の全部を非公開とする場合は、非公開とすることを周知する。

（庶務）

第7条 協議会の庶務は、建設部建築住宅課住まい推進グループにおいて処理する。

（その他）

第8条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要領は、平成28年11月14日から施行する。

附 則

この要領は、平成29年8月25日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

【管理不全状態の空家等・特定空家等の認定基準表】

《保安上危険となるおそれのある状態》

原因				状態	点数	管理不全状態の空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が小さい】	特定空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が大きい】	
① 建築物が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)建築物の傾斜	基礎、土台、柱、	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 【局部的なもので、小修理を要する】	25	・合計点数が60点以上100点未満 ・「基礎」「外壁」「屋根」の項目のいずれかで「大修理を要する」に該当	・合計点数が100点以上 ・「屋根」の項目で「除却を要する」に該当	
				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、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの 【建物全体におよび、大修理を要する】	50			
		(ロ)建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	はり	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 【建築物全体におよび、修理不能で建築物の除却が必要なもの】 【1以上の階が20分の1以上傾斜している】	100			
	(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	外壁又は界壁	外壁又は、各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの 【局部的なもので、小修理を要する】	15	※上記の空家等で、周辺建築物・道路等に近接していない場合は、周辺への影響が小さいため、特定空家等ではなく、管理不全状態の空家等に該当			
			外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、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【大修理を要する】	25				
		屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又は、ずれがあり、雨もりのあるもの【局部的なもので、小修理を要する】	15				
			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垂れ下がったもの 【大修理を要する】	25				
			屋根が著しく変形したもの 【屋根の不陸が著しく、修理不能で当該箇所の除却を要する】	50				
		看板 給湯設備 屋上水槽	支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落のおそれがある 【大修理を要する】	「大修理を要する」に該当			「除却を要する」に該当	
			支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落の著しいおそれがある【修理不能で当該箇所の除却を要する】					
		屋外階段 バルコニー	支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落のおそれがある 【大修理を要する】					
			支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落の著しいおそれがある【修理不能で当該箇所の除却を要する】					
		門又は塀	破損があり、傾斜・転倒のおそれがある 【大修理を要する】					
			破損があり、傾斜・転倒の著しいおそれがある 【修理不能で当該箇所の除却を要する】					
		②擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	擁壁					破損があり、傾斜・転倒のおそれがある 【大修理を要する】
								破損があり、傾斜・転倒の著しいおそれがある 【修理不能で当該箇所の除却を要する】

《衛生上有害となるおそれのある状態》

原因		状態	管理不全状態の空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が小さい】	特定空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が大きい】
(1)建築物又は設備等の破損等が原因	石綿	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い	空家等の敷地内でとどまるが、吹付け石綿が使用された部分に破損等があり、露出している	吹付け石綿が使用された部分に破損等があるて露出しており、隣接住戸内外に飛散した場合
	浄化槽排水	放置、破損等による汚物や排水の流出による臭気発生	流出は空家等の敷地内でとどまるが、空家等の敷地内で誰もが強烈と感じる程の臭気	隣地に流出し、隣接住戸内外で誰もが強烈と感じる程の臭気
(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因	ごみ等	放置、不法投棄による臭気発生	空家等の敷地内でとどまるが、誰もが強烈と感じる程の臭気	隣接住戸内外で誰もが強烈と感じる程の臭気
		放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生	空家等の敷地内でとどまるが、ねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に発生	隣接住戸内外でねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に飛来

《景観を損なっている状態》

原因		状態	管理不全状態の空家等	特定空家等
適切な管理が行われていない結果、周辺景観と不調和な状態	ごみ等	散乱、山積したまま放置	ごみ等が著しく散乱	重要伝統的建造物群保存地区及び景観計画に基づく景観形成推進地区内で、ごみ等が著しく散乱している状態
	立木等	建築物を覆う程度まで繁茂	立木等が建築物の全体を覆う程度に繁茂	重要伝統的建造物群保存地区及び景観計画に基づく景観形成推進地区内で、立木等が建築物の全体を覆う程度に繁茂

《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》

原因		状態	管理不全状態の空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が小さい】	特定空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が大きい】
(1)立木等が原因	立木草	立木の繁茂	複数年の間、枝刈を行わず、隣接建築物に接触している	木全体が隣接建築物等へ倒れかかる
		雑草の繁茂	年に一度も草刈を行わず、背丈ほどに繁茂している	—
(2)空家等に住みつけた動物等が原因	動物	鳴き声、その他の音が頻繁に発生	空家等の敷地内でとどまるが、誰もが会話に困難と感じる程の音が頻繁に発生	隣接住戸内外で誰もが会話に困難と感じる程の音が頻繁に発生
		動物の毛や羽毛が大量に飛散	空家等の敷地内でとどまるが、大量に飛散	隣接住戸内外で大量に飛散
		ふん尿等その他の汚物の放置による臭気発生	空家等の敷地内でとどまるが、誰もが強烈と感じる程の臭気が発生	隣接住戸内外で誰もが強烈と感じる程の臭気
		周辺の土地や家屋に侵入	空家等の敷地内でとどまるが、多数の動物が住みついている	隣接住戸内外に侵入し、被害が発生
(3)建築物等の不適切な管理が原因	門扉窓ガラス	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	鍵がかかっていない、割れた窓ガラスから容易に侵入できる	侵入の事実が発生し、警察が介入した場合
(4)害虫等が原因	ねずみ、はえ、蚊、のみ等	多数発生	空家等の敷地内でとどまるが、ねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に発生	隣接住戸内外でねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に飛来

※列挙したものは例示であることから、個別の事案がこれによらない場合は、周辺生活環境への悪影響が社会通念上の許容範囲を超えるか否かと危険などの切迫性が高いか否かにより総合的に判断する。

また、対応については、関係法令（建築基準法・道路法・都市公園法・亀山市火災予防条例など）でも対応