

資 料 編

1. 空家等対策の推進に関する特別措法・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2. 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・・・8
3. 「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）・・・・・・・・・・・・・・・・・・25
4. 那覇市空家等の適切な管理及び対策の促進に関する条例・・・・・・・・47
5. 行政代執行法・・・・・・・・・・・・・・・・・・49
6. 那覇市空家等対策審議会規則・・・・・・・・・・・・・・・・・・52
7. 那覇市空家等対策審議会委員名簿（第1期）・・・・・・・・・・54
8. 平成28年度那覇市空家等実態調査報告書・・・・・・・・・・55

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

(目的)

第1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10条第2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2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。）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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3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ものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5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 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、又はこれを変更しようとするときは、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6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。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定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項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第7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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他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。

(立入調査等)

第9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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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っ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、その保有に当たっ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ために利用する目的で都が保有する情報であって、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11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、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（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。以下第13条までにおいて同じ。）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。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第13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。

（特定空家等に対する措置）

第14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に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、なお当該特定空家等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て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5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3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3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3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6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3者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3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を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3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、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。この場合においては、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。
- 11 市町村長は、第3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。
- 12 前項の標識は、第3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。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 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。
- 15 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。
(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15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。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第五項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)

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11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

2. 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

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、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して、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

（1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値（平成26年7月29日公表）によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸となっている一方、総世帯数は 5,246 万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家 ※1 の数は 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅 ※2 」及び「二次的住宅 ※3 」を除いた「その他の住宅 ※4 」に属する空き家の数は 318 万戸に上っている。

これが全国の総住宅数に占める割合は 5.2%であるが、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

（２）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の切な管理に努めるものとする。」（法第 3 条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。

そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、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各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。

なお、この点を明確化する観点から、法第 4 条においては市町村の責務として「市町村は、第 6 条第 1 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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第 7 条

第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。)の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「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。)に対する必要な措置を講ずることが重要である。なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「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。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている(法第15条)。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、

法第14条に基づく市町村長による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。）を定めること等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（1）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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あるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1（2）③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（2）協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、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、その構成員としては「市町村長

（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、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。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

（1）市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第2条第2項）

については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしている。

（２）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、（３）に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第９条第１項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第１２条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）、戸籍法（昭和２２年法律第２２４号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第１０条第３項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、４で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第２２条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載

された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①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、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④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、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有

者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、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るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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内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、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。この

ため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めることとしている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば一1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合 ※ と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性がある

との指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、空家等対策の適切かつ円滑な実施にまさに「必要な税制上の措置」として、平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「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について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

（1）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 各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば

空き住居、空き店舗など)や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 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

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 6 で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行

えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。

例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

（６）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一７で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

（７）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

一２（３）で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

（８）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

（９）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）から（８）までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見

直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の

施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

（１）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば１で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一２（３）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（２）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

3. 「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

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「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

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

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（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (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（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (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（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (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（法第14条第11項・第12項）

6. 特定空家等に係る代執行（法第 14 条第 9 項）

- （1）実体的要件の明確化
- （2）手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）
- （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）
- （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）
- （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（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

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 14 条第 10 項）

- （1）「過失がなく」「確知することができない」場合
- （2）事前の公告（法第 14 条第 10 項）
- （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

はじめに

平成26年11月27日に公布された「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、「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。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第2条第2項に定義される「特定空家等」については、法第14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。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、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14条第14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。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定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「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、法第14条第1項及び第2項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成5年法律第88号）上の関連規定を示しているところ、同法第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、適宜見直される場合があることを申し添える。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

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又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、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）。

また、市町村長は、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、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）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「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…」と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を

経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第 14 条第 2 項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、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した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

（２）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該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。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせで適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

３．所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第 10 条により、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っ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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、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（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

第 2 章 「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

「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)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす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、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、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。「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「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記（２）及び（３）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 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

（１）「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、例えば外壁が腐朽して脱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。

（２）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 「特定空家等」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。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。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、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

（３）悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」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が周辺の建築物や通行人等にも及ぶ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、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し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や、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、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第３章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第 14 条第 1 項）及び勧告（同条第 2 項）、不利益処分である命令（同条第 3 項）、代執行（同条第 9 項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第 10 項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第 3 章（不利益処分。ただし、同法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第 14 条第 13 項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章 5. を参照）。

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 14 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事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに法第 9 条第 2 項に基づく立入調査や法第 14 条第 1 項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 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、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 14 条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）

市町村長は、法第 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（法第 9 条第 2 項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、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し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、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（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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（参考様式1）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（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

(ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第14条第1項から第3項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。

(ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

(二) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」一4に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、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し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

法に基づく「特定空家等」の措置は、当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

（1）特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又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であるが、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14 条第 1 項括弧書き）。

（2）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（1）勧告の実施

市町村長は、法第14条第1項に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 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、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきであ

る。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに「特定空家等」の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある）。

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側２階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部を除却なのか、例えば２階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

(ロ) 措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

(2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2 (2) に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくて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（法第 14 条第 3 項）。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4 (1) イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

二 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第 14 条第 13 項により行政手続法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第 3 章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 14 条第 4 項から第 8 項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じよ

うとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第 14 条第 5 項）。

（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式 3）を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第 14 条第 4 項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 14 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 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が請求できること（同条第 5 項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（１）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 14 条第 4 項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該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、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該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とされている（法第 14 条第 4

項)。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第 5 項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 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（法第 14 条第 5 項）。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1) ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第 14 条第 3 項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第 14 条第 6 項～第 8 項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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（法第 14 条第 6 項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がいる場合にこれを禁止してはならないということとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の 3 日前までに、

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第 14 条第 7 項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の 3 日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3 日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、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（法第 14 条第 8 項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、

また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

（４）命令の実施

（１）の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から５日以内に（２）の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等 処理の确实性を期す観点から、書面（参考様式 4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる ※ 1 。したがって、命令においては、同法第 57 条第 1 項 ※ 2 の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について、示さなければならない。

※ 1 平成 26 年に成立した（新）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となる。（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。）

※ 2 改正後の行政不服審査法においては第 82 条第 1 項

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなる（法第 16 条第 1 項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（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 14 条第 11 項・第 12 項）

市町村長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合は、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、必ず標識（参考様式 5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第 14 条第 11 項、同法施行規則本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第 14 条第 12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第 14 条第 9 項）

（１）実体的要件の明確化

法第 14 条第 9 項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第 2 条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の 2 つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（２）手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式 6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（４）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行為されることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5. 二を参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）をもって、

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

（イ）代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（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）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（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）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「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」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式８）を携帯し、相手方や関係人の要

求があるときは、これを提示しなければならない。

（５）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

（６）費用の徴収（行政代執行法第５条・第６条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第５条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例 ※３ による強制徴収が認められ（行政代執行法第６条第１項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第２項）。

※３ 納税の告知（国税通則法（昭和 37 年法律 66 号）第 36 条第１項）、督促（同法第 37 条第１項）、財産の差押え（国税徴収法第 47 条）、差押財産の公売等による換価（同法第 89 条以下、第 94 条以下）、換価代金の配当（同法第 128 条以下）の手順。

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 14 条第 10 項）

法第 14 条第 3 項に基づき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を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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（いわゆる略式代執行。同条第 10 項）。

法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行は、同条第 3 項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 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こと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第 14 条第 10 項）を経た上で、法第 14 条第 9 項と同様である。

（１） 「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

（２） 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を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。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも1回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治29年法律89号）第98条及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項）。

（3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

（4）費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すことも考えられる。

4. 那覇市空家等の適切な管理及び対策の推進に関する条例

平成28年12月28日

条例第47号

(目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び対策の推進に必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、地域住民の生活環境の保全を図り、もって安全・安心なまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

2 この条例において「市民等」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 市民
- (2) 市内に通勤又は通学をする者
- (3) 市内に土地又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の建築物を所有し、又は管理する者
- (4) 自治会その他の地域住民が組織する団体
- (5) 市内で事業活動を行う法人その他の団体

(基本理念)

第3条 空家等に関する対策は、市及び市民等の協働により推進されなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、第7条の空家等対策計画に基づき、空家等に関する対策を実施するために必要な体制を整備し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるとともに、特定空家等の状態にならないよう適切な管理を行わなければならない。

2 空家等の所有者等は、空家等を有効に活用するよう努めるものとする。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等と推測されるものを発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第7条 市は、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、法第6条第1項の規定により空家等対策計画を定めるものとする。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩落その他の著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体若しくは財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるときは、その危害を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じた場合は、当該措置に係る空家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確認することができないときにあっては、公告)をするものとする。

3 市長は、第1項の措置を講じた場合は、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等から徴収することができる。

(報告の徴収)

第9条 市長は、法第9条第1項の調査として、空家等の所有者等に対し、空家等の使用及び管理の状況について報告を求めることができる。

(立入調査)

第10条 市長は、法第9条第2項の規定による立入調査のほか、第8条の規定の施行に必要な限度において、市長が指定する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。

2 前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。

3 第1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。

(関係機関への協力要請)

第11条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、国、沖縄県、警察その他の関係機関に協力を要請しなければならない。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

付 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

5. 行政代執行法

(昭和二十三年五月十五日)

(法律第四十三号)

第二回通常国会

芦田内閣

改正 昭和二六年三月三十一日法律第九五号

同三四年四月二〇日同第一四八号

同三七年九月一五日同第一六一号

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第2条 法律(法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。)により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為(他人が代つてなすことのできる行為に限る。)について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。

第3条 前条の規定による処分(代執行)をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

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。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

(昭二六法九五・昭三四法一四八・一部改正)

附 則

① この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。

② 行政執行法は、これを廃止する。

附 則 (昭和二六年三月三十一日法律第九五号) 抄

1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年度分の地方税から適用する。

附 則 (昭和三四年四月二〇日法律第一四八号) 抄
(施行期日)

1 この法律は、国税徴収法(昭和三十四年法律第百四十七号)の施行の日から施行する。

(施行の日＝昭和三五年一月一日)

(公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置)

7 第二章の規定による改正後の各法令(徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則 (昭和三七年九月一五日法律第一六一号) 抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作为その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て(以下「訴願等」という。)については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分(以下「裁決等」という。)又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てを行うことができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

6. 那覇市空家等対策審議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、那覇市附属機関の設置に関する条例(昭和52年那覇市条例第2号)第3条の規定に基づき、那覇市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、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)において使用する用語の例による。

(担任事務)

第3条 審議会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等の適切な管理及び対策の推進に関すること。

(組織)

第4条 審議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年以内とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第6条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選でこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 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7条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 審議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係職員の出席)

第8条 審議会において必要があると認めるときは、関係職員の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、市民文化部市民生活安全課において処理する。

(補則)

第10条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

7. 那覇市空家等対策審議会 委員名簿(第1期)

任期：平成29年11月24日～平成31年11月23日

氏名	所属団体
やすい たくま 安井 琢磨	沖縄弁護士会 弁護士
くすのき かずき 楠 和起	沖縄県司法書士会 常任理事
さとう のりやす 佐藤 典康	那覇地方法務局 首席登記官
とぐち まさひこ 渡久地 政彦	沖縄県宅地建物取引業協会 副会長
たまな は けんゆう 玉那覇 兼雄	沖縄県不動産鑑定士協会 相談役
なかそね よしひろ 仲宗根 善浩	沖縄県土地家屋調査士会 常任理事
い さ つよし 伊佐 強	沖縄県建築士会 副会長
やましろ あきら 山城 章	那覇市社会福祉協議会 事務局長
まえはら のぶたつ 前原 信達	那覇市自治会長会連合会 副会長
あらしろ いたる 新城 格	日本防災士会 沖縄県支部 支部長

計10名

8. 平成28年度那覇市空家等実態調査報告書

那覇市空家等実態調査結果報告書

平成29年3月



目次

I. 業務の基本的事項	1
II. 調査の概要	5
III. 現地調査結果	7
IV. 意向調査結果	28
V. 市の空家等の実態及び課題	44
VI. 市の空家等の課題に対処する施策の検討	45
 <附属資料>	
・ ①：調査員証（様式）	
・ ②：意向調査依頼文	
・ ③：建物等ご利用実態アンケート調査票	
・ ④：空家等ハンドブック	

I. 業務の基本的事項

1. 業務名

那覇市空家等実態調査業務及び空家等対策支援業務

2. 業務目的

市内における適切な管理が行われていない空家等について、その件数や所在及び分布状況、所有者特定等の実態を把握し、所有者又は管理者による空家等の適切な管理の促進や、空家等及びその跡地の利活用の促進、特定空家等に対する適正な措置を実施し、地域住民の生活環境の保全を図るため、「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、「特措法」という）に基づき、空家等対策について専門知識と資格を有する事業者と連携し、那覇市の空家等実態調査及び空家等対策支援業務を推進することを目的とする。

3. 調査対象件数

（1）現地調査

本業務においては、市内全域を対象に、まず、株式会社ゼンリンインターマップ保有のデータと、市が保有する空家等情報（市民防災室 18 件、那覇市消防局 251 件、建築指導課 60 件）との照合によって、調査対象の候補とされた **604 件**について現地調査を実施し、空家等の現状把握を行い、その結果、外観調査から空家等と推定された建築物の件数は **323 件**あり、外観調査が不可であった建築物（工事・建設中を除く）を含めると合計 **473件**の推定空家等が確認できた。

内訳		件数
① 調査可	外観調査から空家等と推定	323 件
	使用実態あり	62 件
	空き地	27 件
	①の合計	412 件
② 調査不可	公道から確認不可	24 件
	公道から遠い	36 件
	草木の繁茂	74 件
	その他※	43 件
	駐車場	15 件
	②の合計	192 件
調査対象件数（①と②の合計）		604 件

※調査不可「その他」の内訳：

工事・建設中（13 件）、敷地内にあるため立ち入り不可なもの（16 件）
使用実態ありでヒアリングが出来たもの（14 件）

【現地調査の実施結果】

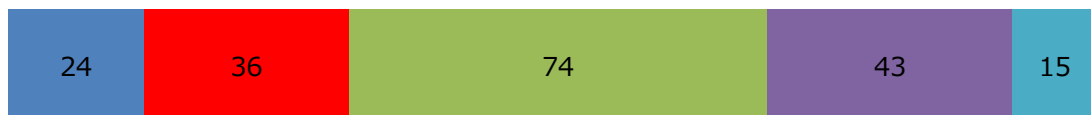
①調査可

■ 外観調査から空家等と推定 ■ 使用実態あり ■ 空き地



②調査不可

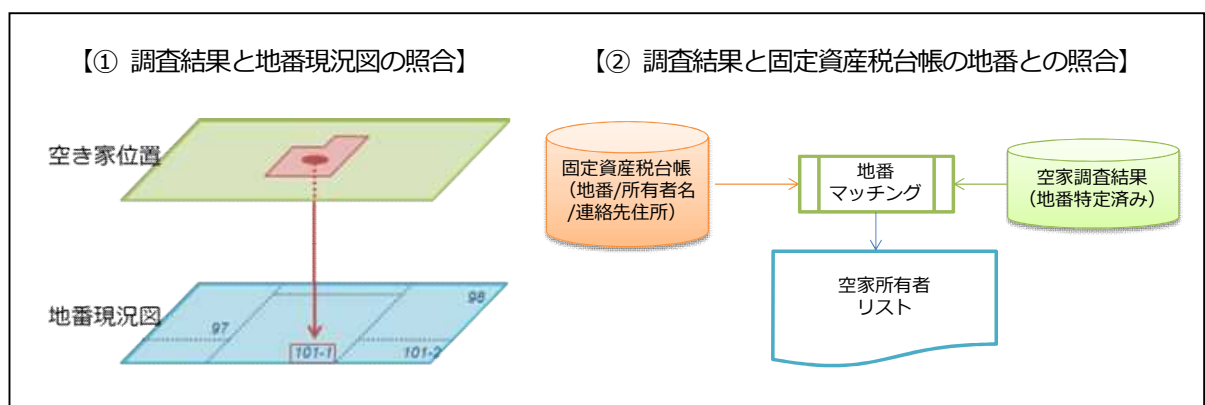
■ 公道から確認不可 ■ 公道から遠い ■ 草木の繁茂 ■ その他※ ■ 駐車場



(2) 所有者特定

現地調査の結果、外観調査から空家等と推定される 323 件に加え、調査不可だった物件も含めた全ての調査対象候補 604 件について、以下の手順により、アンケート発送のための所有者特定を行った。

- ① 調査結果と地番現況図を空間処理により照合し、空家等の調査結果に地番を付与した。
- ② 地番を特定できた空家等の調査結果と、固定資産税台帳の地番を文字列照合し、地番が一致した空家等について所有者情報の突合を行った。



① 所有者特定結果

所有者特定件数の内訳	件数
所有者が特定できた件数	424 件
所有者が特定できなかった件数※	180 件

※：所有者が特定できなかった主な理由は以下のとおり

- ・ 調査結果と地番現況図の空間処理による照合結果のずれ
- ・ 地番を特定できた空家等の調査結果と固定資産税台帳地番との文字列照合の結果、地番が不一致
- ・ 空家等の相続が発生している物件で相続人等が不明

内訳		件数
① 調査可	所有者が特定できた件数	322 件 ※うち死亡者数 63 件
	所有者が特定できなかった件数	90 件
	①の合計	412 件
② 調査不可	所有者が特定できた件数	102 件 ※うち死亡者数 19 件
	所有者が特定できなかった件数	90 件
	②の合計	192 件
調査対象件数（①と②の合計）		604 件

(3) 意向調査

意向調査の送付先が特定された 424 件のうち、所有者の重複を除く 422 件に対してアンケートを実施し、回答があった件数は 133 件で回収率は 31.5%であった。

意向調査件数の内訳	件数
意向調査の送付先	422 件
回答があった件数	133 件
回収率	31.5%

4. 業務期間

- ・ 実態調査全体：平成 28 年 8 月～平成 29 年 1 月
- ・ 成果納品検収：平成 29 年 1 月～平成 29 年 3 月

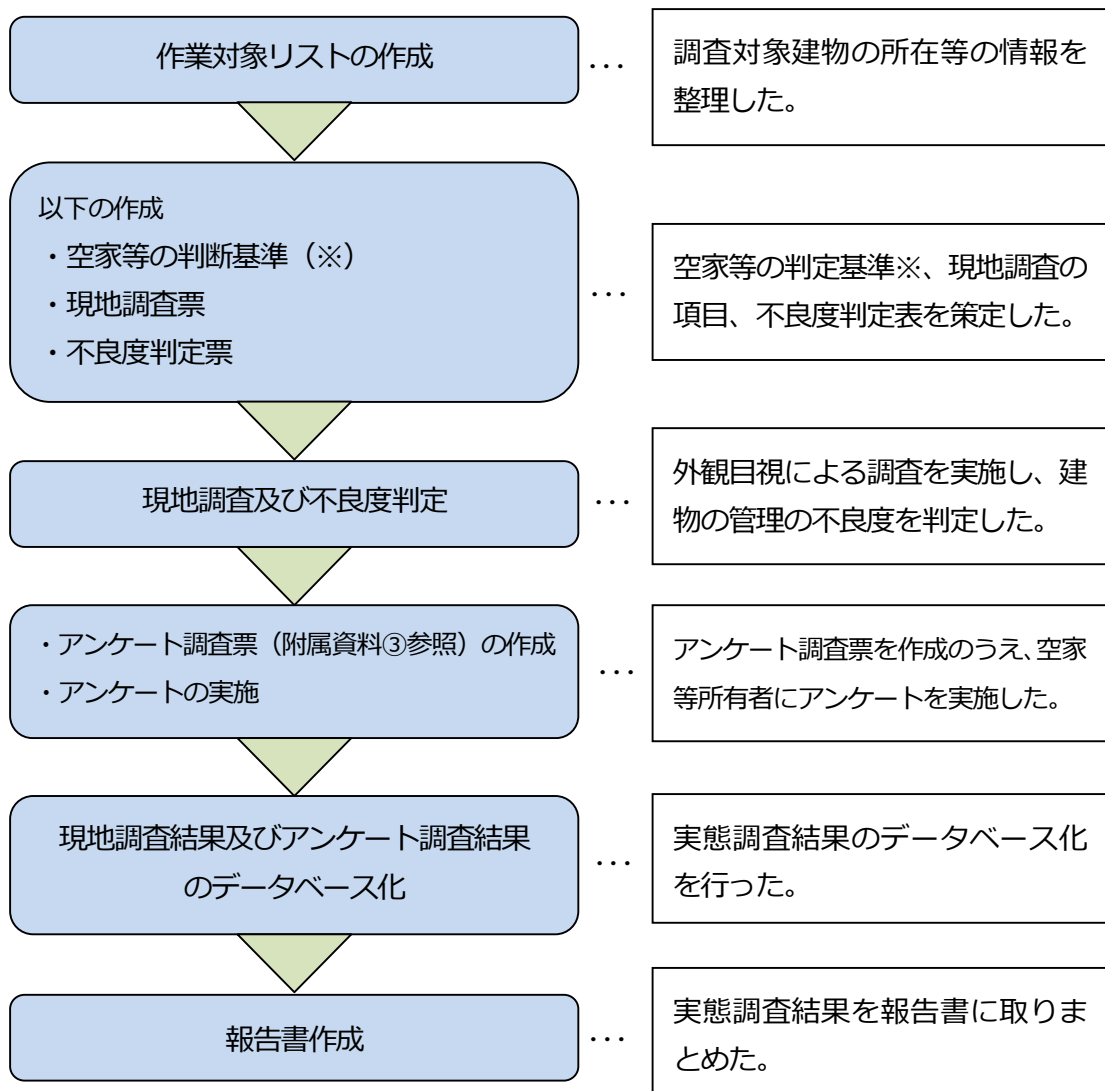
5. 用語の定義

本調査報告書において、用語を次のとおり定める。

- (1) 空家等：市内に所在する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。
- (2) 特定空家等：市内に所在する空家等のうち、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。

Ⅱ．調査の概要

本業務では、以下の調査フローにより調査を実施した。



※空家等の判定基準について

「地方公共団体における空家等調査の手引き ver.1（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」における空家等の判定基準例、ゼンリンが過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の取得基準に基づき、調査対象物件が空家等か否かを判断するための判定基準を下記のとおり作成した。

- ・表札・名札・看板がない
- ・郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- ・電気メーターが停止している
- ・プロパンガスボンベが撤去されている
- ・カーテンがない
- ・雑草・立木が繁茂している
- ・ゴミの投棄、堆積がある

【那覇市現地調査票】

空家等実態調査業務 調査票

取扱注意

調査員氏名

調査番号		調査時間	～	分	調査日付	
------	--	------	---	---	------	--

No	判定	調査項目	写真	選択肢							
1		調査対象物件		1. あり				2. なし(空き地等)⇒調査終了			
2		調査実施状況		1. 可				2. 不可⇒調査終了			
3		調査不可の場合:その理由		1. 公道から確認不可	2. 公道から遠い	3. 繁茂	4. 高低差	5. その他 ()		6. 調査拒否	
4		売り賃し看板の有無		1. あり(業者名:)				2. なし			
5		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い				2. 使用実態あり ⇒ 調査終了			
		使用実態ありの場合:その理由(複数回答可)		1. 洗濯物が干してある	2. 住民がいる	3. 玄関、窓が開いている	4. 電気が点いている	5. TV・水道などの音がする	6. その他 ※備考欄に記入		
6		建築物の用途		1. 専用住宅				2. 店舗併用住宅			
				3. 店舗/事務所				4. その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)			
7	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	氏名()			
8	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. チラシ等が散乱	3. ふさがれている	
9	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中	2. 停止	3. 判別不可	
10	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり		2. なし		3. 確認不可			
11	空	カーテンの有無		1. あり		2. なし		3. 確認不可			
12	利	道路の幅員		1. 幅員4m以上		2. 幅員2～4m (軽自動車通行可)		3. 幅員2m未満 (軽自動車通行不可)			
13	利	駐車スペース		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり		2. 2台分以上あり	
14	利	間口の状況		1. 狭い(2m未満)				2. 普通(2m以上確保)			
15	特	門・塀の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している倒壊の恐れあり	
16	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している倒壊の恐れあり	
17	特	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂	
18	特	ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり		2. 大量に堆積あり	
19	特	屋根材の状況		1. 正常		2. 一部破損又は飛散の恐れあり		3. 陥没あり		4. 確認不可	
20	特	外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損(亀裂など)		3. 腐敗または剥離あり		4. 確認不可	
21	特	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可	
22	特	樋(とい)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損又は飛散の恐れあり		3. 大部分が破損
23	特	窓ガラスの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
24	特	飛散する恐れのあるもの		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部飛散する恐れあり		3. 大部分で飛散する恐れあり
25	特	その他破損箇所(存在するものをチェック)		1. あり	2. なし	ありの場合	1. 雨戸	2. ベランダ	3. カーポート	4. 看板	
				5. 屋外階段	6. 物置	7. アンテナ	8. 軒先	9. その他()			
26	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり		2. なし		ありの場合(項番記入)			
<備考欄>											

Ⅲ. 現地調査結果

1. 現地調査結果の集計

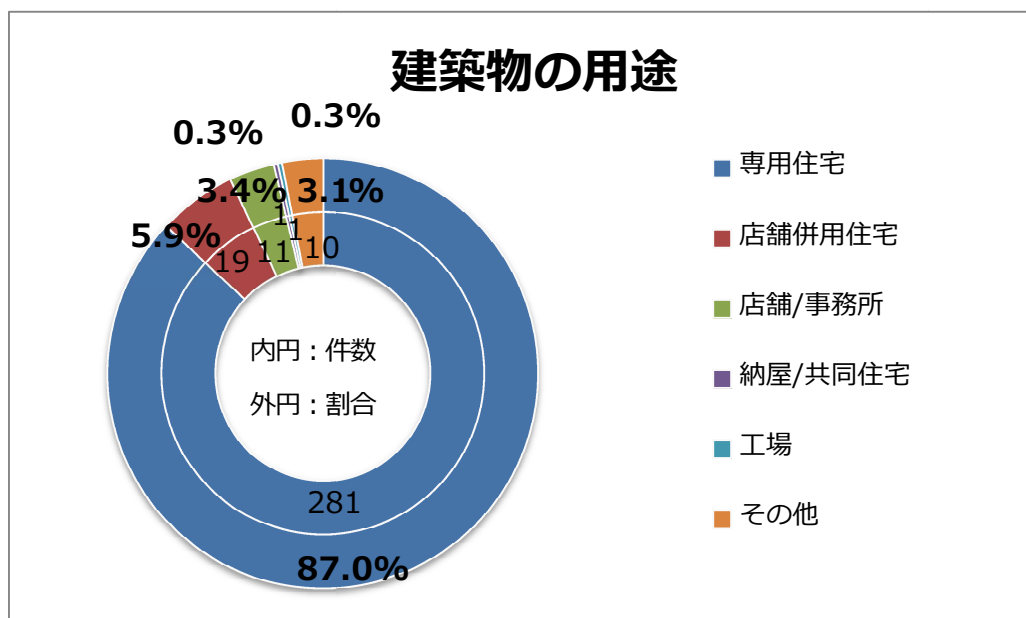
外観調査から空家等と推定された 323 件の建築物を対象に、前記「現地調査票」を用いて現地調査を実施した結果の集計を行った。

(1) 空家等の用途別

市の空家等対策の主な対象となる用途や、今後の利活用・適正管理等の対策の基礎資料とするために、空家等の用途別の集計を行った。

用途別の集計では、281 件 (87.0%) が専用住宅で、そのほか、店舗併用住宅 19 件 (5.9%)、店舗・事務所 11 件 (3.4%)、納屋・共同住宅 1 件 (0.3%)、工場 1 件 (0.3%)、その他 10 件 (3.1%) であった。

建築物の用途	専用住宅	店舗併用住宅	店舗・事務所	納屋・共同住宅	工場	その他	合計
件数 (件)	281	19	11	1	1	10	323
割合	87.0%	5.9%	3.4%	0.3%	0.3%	3.1%	100.0%



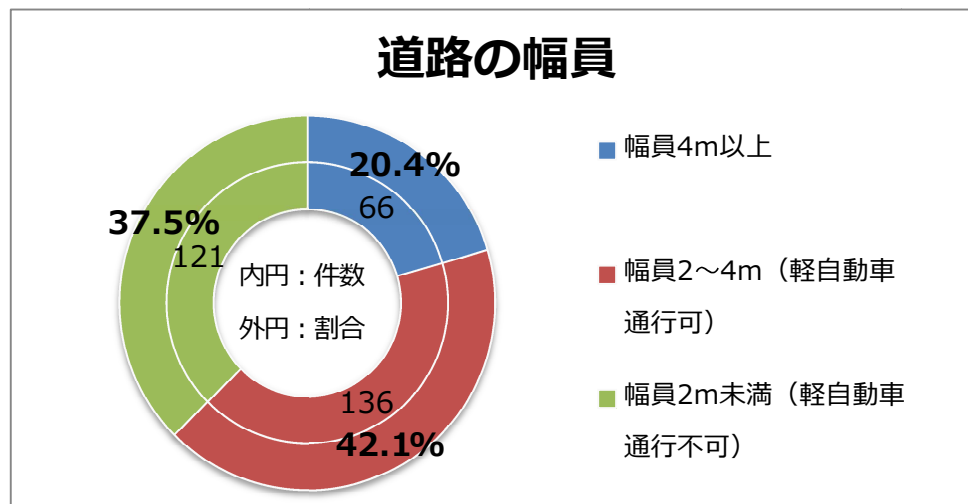
那覇市の推定空家等について、建築物の用途別の集計結果では、専用住宅が最も多く、281 件 (87.0%) を占めている。そのほか、店舗併用住宅が 19 件 (5.9%)、店舗事務所が 11 件 (3.4%) 等あった。

(2) 道路の幅員別

空家等の発生や管理の状況等と立地との間には、建て替えの可能性や市場価値を通じて、関係性を有する場合がある。本市における道路の幅員と空家等の関係を調べるために、前面道路の幅員別の集計を行った。

その結果、4m以上は66件(20.4%)、2m～4mは136件(42.1%)、2m未満は121件(37.5%)であった。

道路の幅員	幅員 4m 以上	幅員 2m～4m (軽自動車通行可)	幅員 2m 未満 (軽自動車通行不可)	合計
件数 (件)	66	136	121	323
割合	20.4%	42.1%	37.5%	100.0%



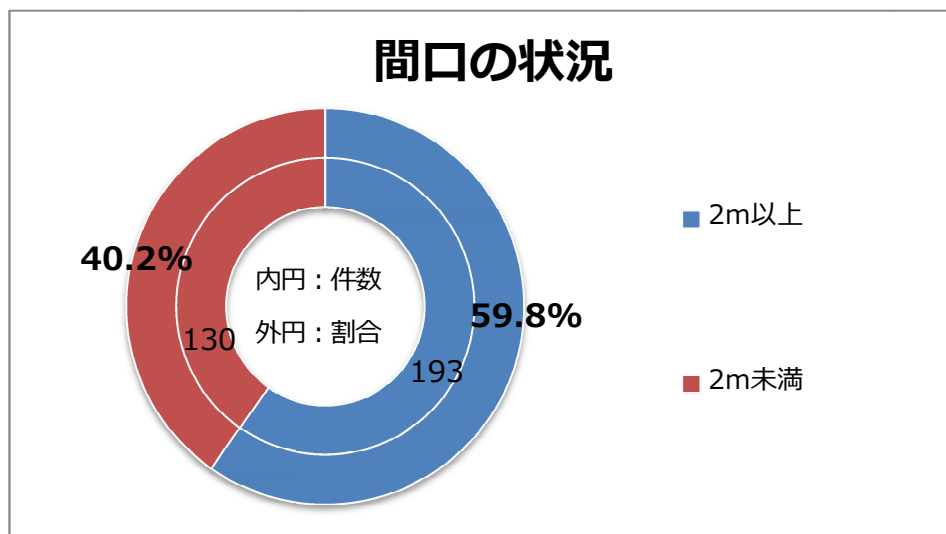
道路の幅員別の集計結果では、4 m未満の空家等が多く、細街路が市の空家等の特徴としてあげられる。細街路にある空家等は条件が悪く、市場価値が下がる傾向にある。そのため、流通が進まず、また所有者等による管理意識も低いことが懸念される。

(3) 間口の状況別

空家等の発生や管理の状況等と敷地の状況との間には、建て替えの可能性や市場価値を通じて、関係性を有する場合がある。本市における空家等と間口の関係を調べるために、間口の状況別の集計を行った。

その結果、193 件（59.8%）が2m以上、130 件（40.2%）が2m未満であった。

間口の状況	2m 以上	2m 未満	合計
件数（件）	193	130	323
割合	59.8%	40.2%	100.0%



間口の状況別の集計結果では、2 m未満の空家等が4割を占めており、利便性に劣り、空家等が多いことが市の空家等の特徴としてあげられる。

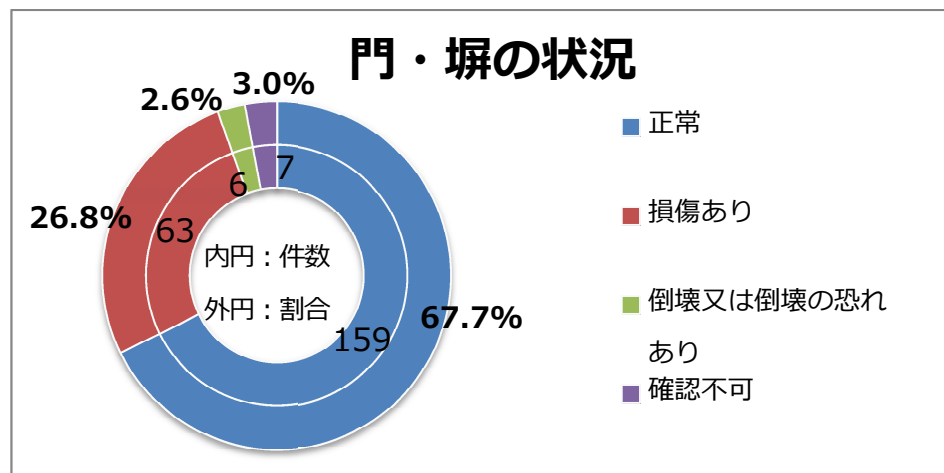
また、建築基準法により、建て替え困難な空家等の可能性もある。

(4) 建物の不良箇所の状況別

空家等の建物の不良箇所別についての状況を把握するため、建物の不良箇所の状況別の集計を行った。その結果は、以下のとおりである。

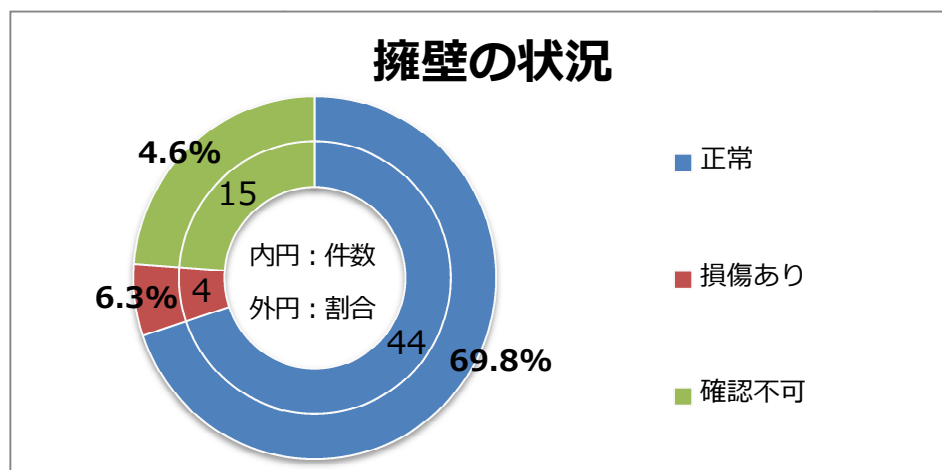
- ① 門・塀の状況別の集計では、159 件（49.2%）が正常で、63 件（19.5%）に損傷があった。また、倒壊・又は倒壊のおそれのあるものが 6 件（1.9%）あった。

門・塀の状況	正常	損傷あり	倒壊又は倒壊の恐れあり	なし	確認不可	合計
件数（件）	159	63	6	88	7	323
割合	49.2%	19.5%	1.9%	27.2%	2.2%	100.0%



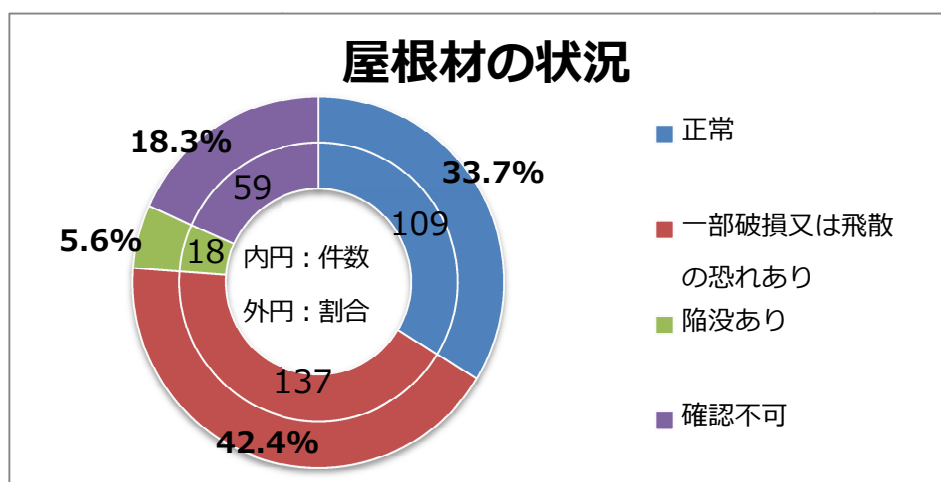
- ② 擁壁の状況別の集計では、44 件（13.5%）が正常で、4 件（1.2%）に損傷があった。

擁壁等の状況	正常	損傷あり	確認不可	なし	確認不可	合計
件数（件）	44	4	0	260	15	323
割合	13.6%	1.2%	0.0%	80.5%	4.6%	100.0%



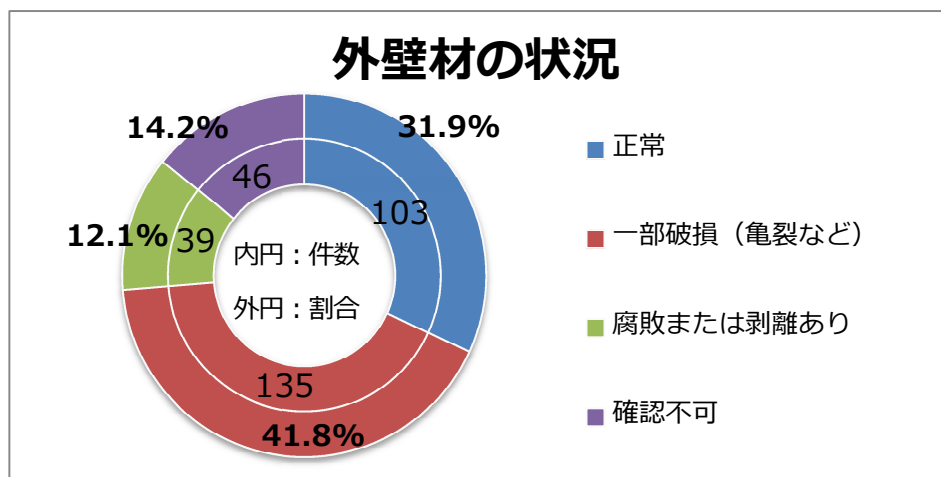
- ③ 屋根材の状況別の集計では、109 件（33.7%）が正常で、137 件（42.4%）に一部破損または飛散のおそれがあった。また、陥没があるものが 18 件（5.6%）あった。

屋根材の状況	正常	一部破損又は飛散 の恐れあり	陥没あり	確認不可	合計
件数（件）	109	137	18	59	323
割合	33.7%	42.4%	5.6%	18.3%	100.0%



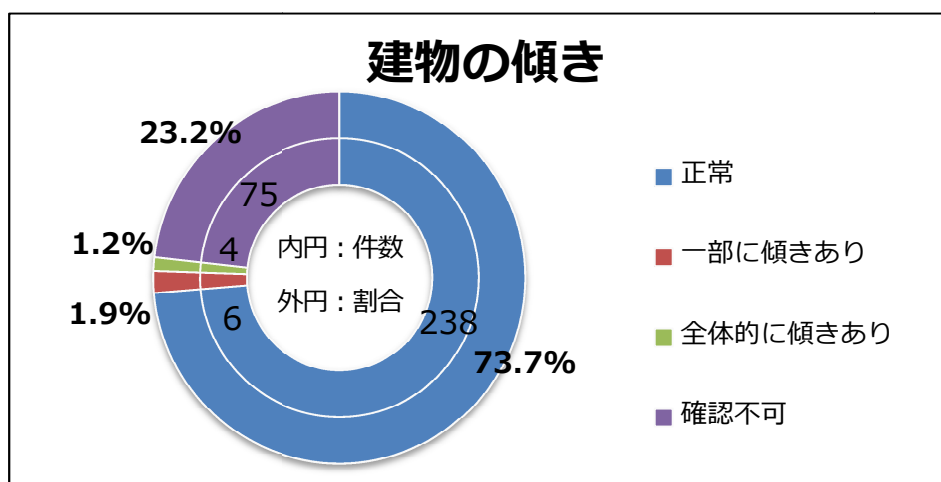
- ④ 外壁材の状況別の集計では、103 件（31.9%）が正常で、135 件（41.8%）に一部破損（亀裂など）があった。また、腐敗または剥離があるものが 39 件（12.1%）あった。

外壁材の状況	正常	一部破損	腐敗または 剥離あり	確認不可	合計
件数（件）	103	135	39	46	323
割合	31.9%	41.8%	12.1%	14.2%	100.0%



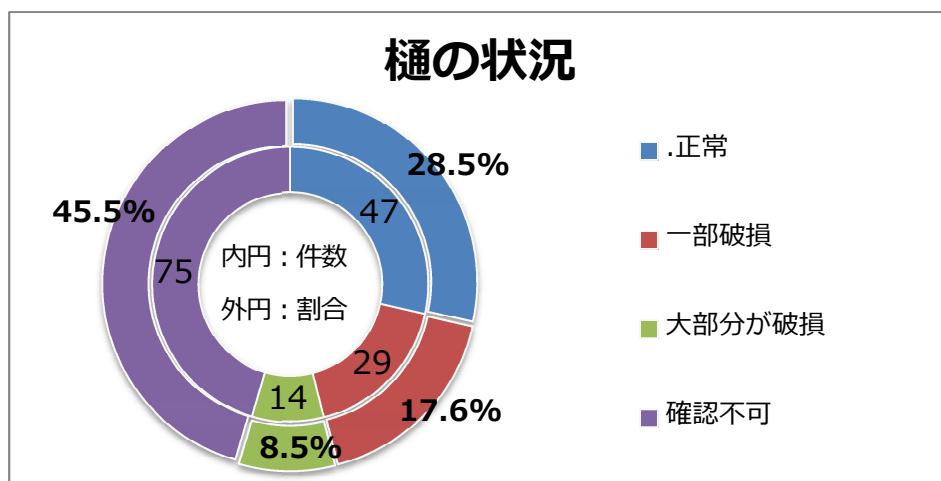
- ⑤ 建物の傾き別の集計では、238 件（73.7%）が正常で、6 件（1.9%）が一部傾きがあり、4 件（1.2%）が全体的に傾きがあった。

建物の傾き	正常	一部に傾きあり	全体的に傾きあり	確認不可	合計
件数（件）	238	6	4	75	323
割合	73.7%	1.9%	1.2%	23.2%	100.0%



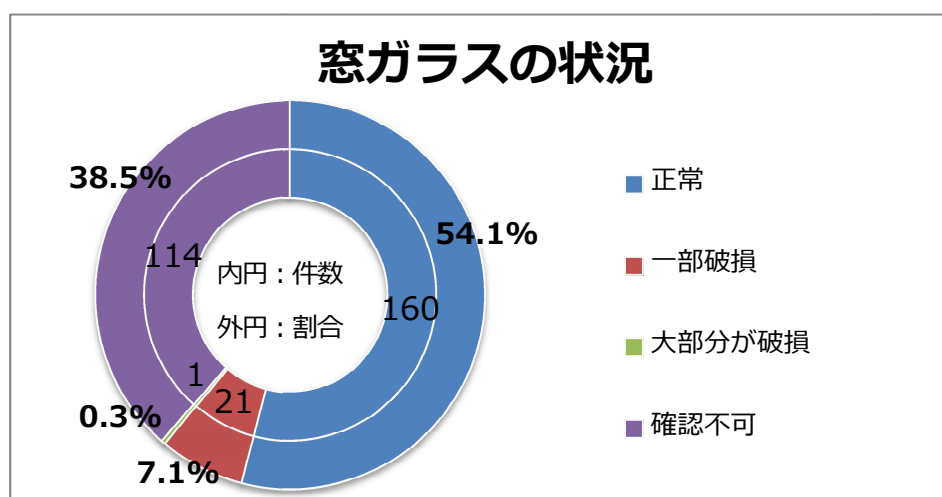
- ⑥ 樋の状況別の集計では、47 件（14.6%）が正常で、29 件（9.0%）に一部破損があった。また、大部分が破損しているものが 14 件（4.3%）あった。

樋の状況	正常	一部破損	大部分が破損	なし	確認不可	合計
件数（件）	47	29	14	158	75	323
割合	14.6%	9.0%	4.3%	48.9%	23.2%	100.0%



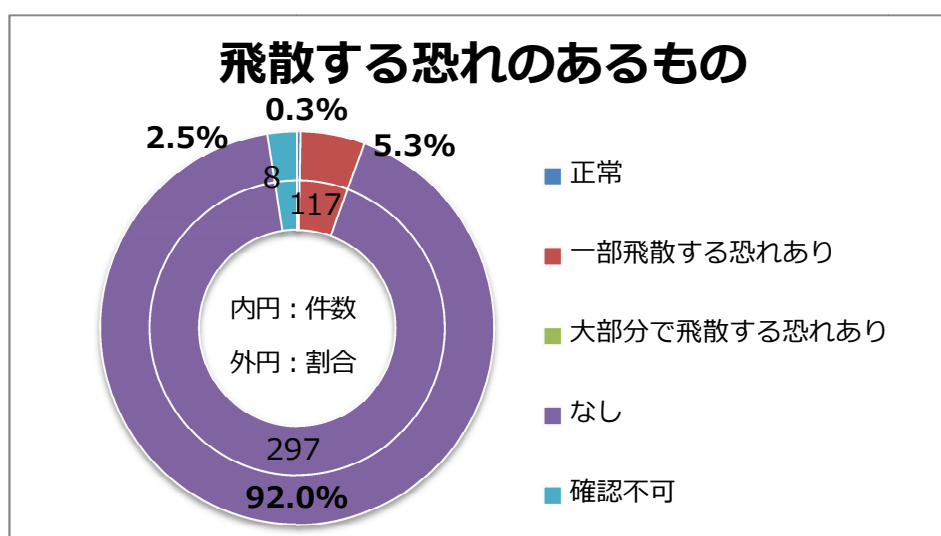
- ⑦ 窓ガラスの状況別の集計では、160 件（49.5%）が正常で、21 件（6.5）が一部破損があり、1 件（0.3%）が大部分に破損があった。

窓ガラスの状況	正常	一部破損	大部分が破損	なし	確認不可	合計
件数（件）	160	21	1	27	114	323
割合	49.5%	6.5%	0.3%	8.4%	35.3%	100.0%



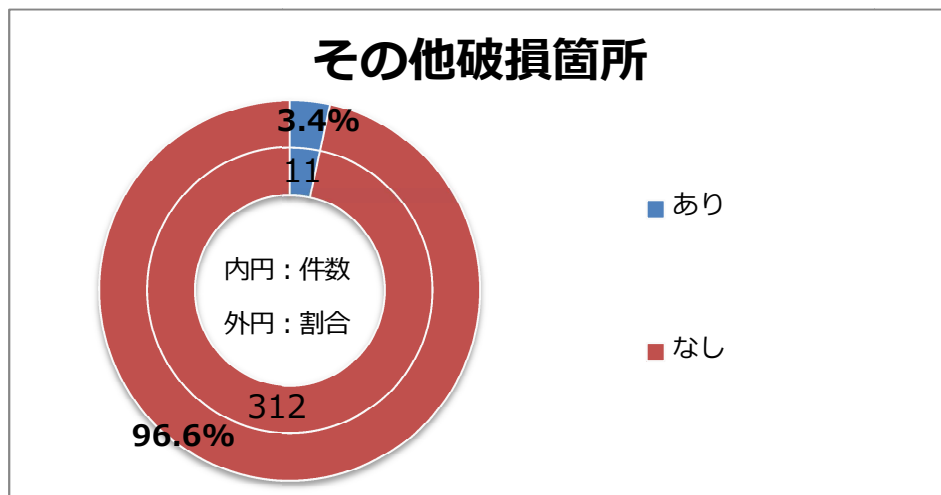
- ⑧ 飛散するおそれのあるものの状況別の集計では、17 件（5.3%）が一部飛散するおそれがあった。

飛散する恐れのあるもの	正常	一部飛散する恐れあり	大部分で飛散する恐れあり	なし	確認不可	合計
件数（件）	1	17	0	297	8	323
割合	0.3%	5.3%	0.0%	92.0%	2.5%	100.0%



- ⑨ その他破損箇所の集計では、11 件（3.4%）で、建物等の破損箇所があった。
 （例：正面階段のコンクリート、建物正面のシャッター等）

その他破損箇所	あり	なし	合計
件数（件）	11	312	323
割合	3.4%	96.6%	100.0%

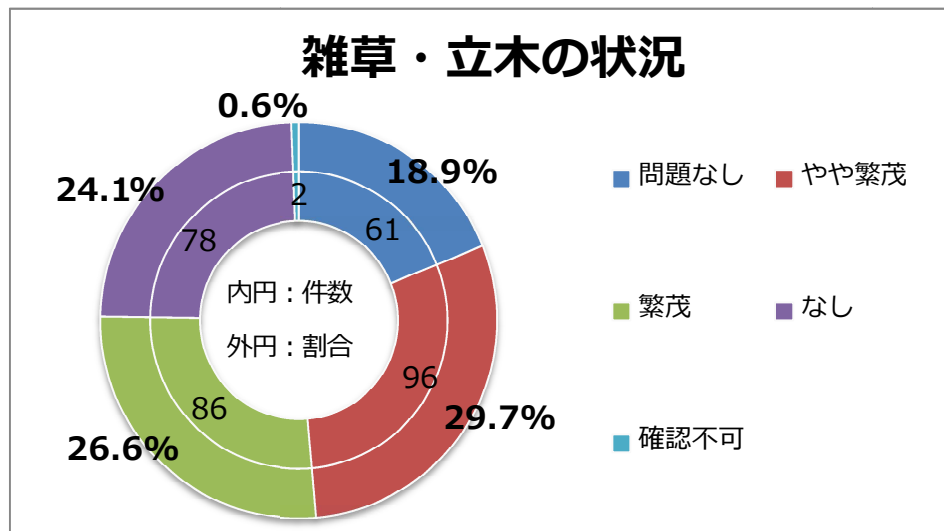


（５）敷地の管理の状況別

空家等の敷地管理の状況について把握するため、敷地管理の状況別の集計を行った。その結果は、以下のとおりである。

- ① 雑草・立木の状況別の集計では、78 件（24.1％）は雑草・立木がなく、61 件（18.9％）は雑草・立木があるものの管理上問題がないものであった。一方で、やや繁茂しているものは 96 件（29.7％）あり、繁茂しているものは 86 件（26.7％）あった。

雑草・立木の状況	雑草・立木がないもの	雑草・立木があるが、管理に問題ないもの	やや繁茂	繁茂	確認不可	合計
件数（件）	78	61	96	86	2	323
割合	24.1%	18.9%	29.7%	26.7%	0.6%	100.0%

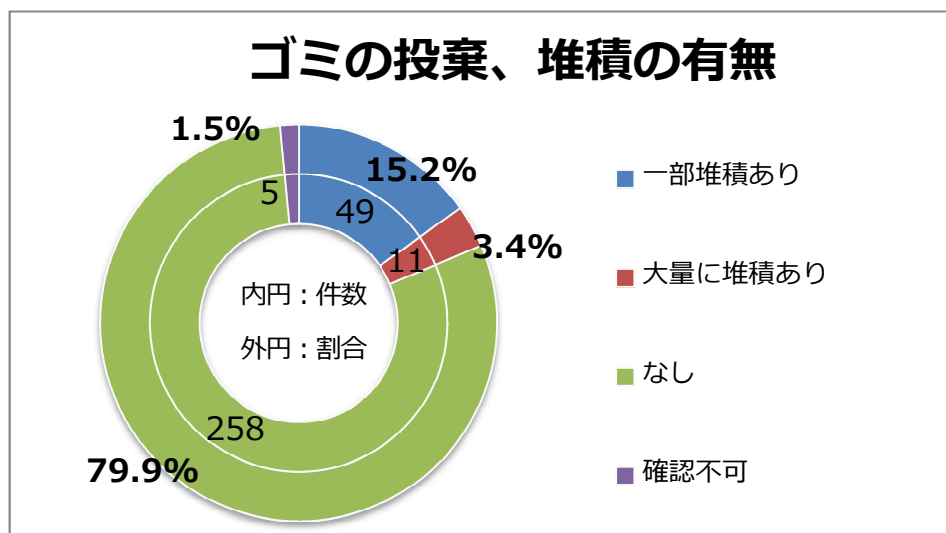


なお、雑草・立木の繁茂によって、対象物件の調査が行えなかった物件（74 件）と合わせると、今回の調査で雑草・立木の繁茂のあったことが確認された物件は、合計 160 件となる。

雑草・立木の状況別の集計結果では、温暖な気候を要因として雑草・立木等の空家等が多いことが市の空家等の特徴としてあげられる。

- ② ごみの投棄・堆積の状況別の集計では、258 件(79.9%)は問題なかった。49 件(15.1%)は投棄・堆積が一部にあり、大量に投棄・堆積しているものは 11 件 (3.4%) あった。

ごみの投棄・堆積	ごみの投棄・堆積がないもの	一部にあるもの	大量にあるもの	確認不可	合計
件数 (件)	258	49	11	5	323
割合	79.9%	15.2%	3.4%	1.5%	100.0%



2. 建物等の不良度判定表結果

(1) 不良度判定表の作成

不良度判定表の作成にあたっては、建物等の不良度に係る判定項目について、国交省の手引きや、他自治体例、ゼンリンが過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績等を参考に、外観から取得できる調査項目を市と協議のうえ設定し、これに合わせて設定した。

また、各項目の評点について、上記の国交省の手引き等を参考に、屋根の傷みが激しい建物が多く、さらに、台風による飛散等のおそれがあること等的那覇市の地域特性に応じて検討を行い、以下のとおり、「那覇市不良度判定表」を作成した。

【建物等的那覇市不良度判定票】

評定区分	評定項目	評定内容	不良度判定参照用	評点
敷地	①門・塀の状況	1. あり1. 正常	1.あり:正常	0
		1. あり2. 損傷あり	2.あり:損傷あり	20
		1. あり3. 倒壊又は倒壊の恐れあり	3.あり:倒壊又は倒壊の恐れあり	30
		2. なし	4.なし	0
		3. 確認不可	5.確認不可	0
	②擁壁の状況	1. あり1. 正常	1.あり:正常	0
		1. あり2. 損傷あり	2.あり:損傷あり	70
		1. あり3. 倒壊 倒壊の恐れあり	3.あり:倒壊 倒壊の恐れあり	100
		2. なし	4.なし	0
		3. 確認不可	5.確認不可	0
建物	①屋根材の状況	1. 正常	1.正常	0
		2. 一部破損又は飛散の恐れあり	2.一部破損又は飛散の恐れあり	50
		3. 陥没あり	3.陥没あり	100
		4. 確認不可	4.確認不可	0
	②外壁材の状況	1. 正常	1.正常	0
		2. 一部破損(亀裂など)	2.一部破損(亀裂など)	20
		3. 腐敗または剥離あり	3.腐敗または剥離あり	100
		4. 確認不可	4.確認不可	0
	③建物の傾き	1. 正常	1.正常	0
		2. 一部に傾きあり	2.一部に傾きあり	100
		3. 全体的に傾きあり	3.全体的に傾きあり	100
		4. 確認不可	4.確認不可	0
	④樋(とい)の状況	1. あり1. 正常	1.あり:正常	0
		1. あり2. 一部破損又は飛散の恐れあり	2.あり:一部破損	10
		1. あり3. 大部分が破損	3.あり:大部分が破損	20
		2. なし	4.なし	0
	⑤窓ガラスの状況	1. あり1. 正常	1.あり:正常	0
		1. あり2. 一部破損	2.あり:一部破損	10
		1. あり3. 大部分が破損	3.あり:大部分が破損	50
		2. なし	4.なし	0
	⑥飛散するおそれのあるもの	1. あり1. 正常	1.あり:正常	0
		1. あり2. 一部飛散する恐れあり	2.あり:一部飛散する恐れあり	50
		1. あり3. 大部分で飛散する恐れあり	3.あり:大部分で飛散する恐れあり	100
		2. なし	4.なし	0
		3. 確認不可	5.確認不可	0
その他危険箇所	① 雨戸	雨戸	雨戸	5
	② ベランダ	ベランダ	ベランダ	30
	③ カーポート	カーポート	カーポート	20
	④ 看板	看板	看板	5
	⑤ 屋外階段	屋外階段	屋外階段	30
	⑥ 物置	物置	物置	5
	⑦ アンテナ	アンテナ	アンテナ	5
	⑧ 軒先	軒先	軒先	20

(2) 建物等の不良度判定結果

外観調査から空家等と推定された 323 件の建築物を対象に、前記「那覇市不良度判定票」に従って、建物等の不良度判定を行った。

① 不良度ランク区分

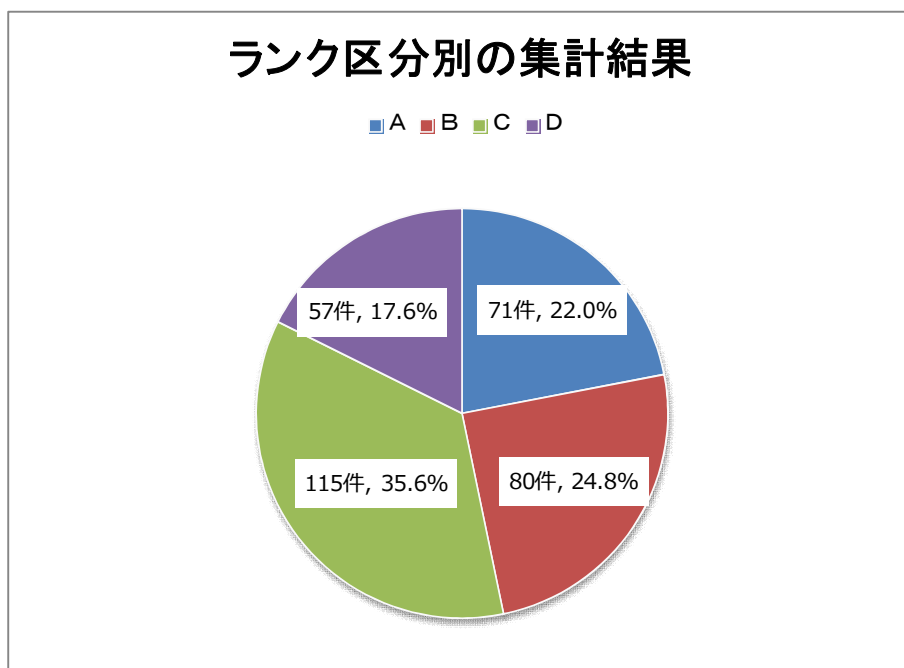
空家等と推定される建物について、外観調査によって取得できた不良箇所ごとに、「那覇市不良度判定票」にしたがって評点付けを行い、その合計点によって不良度が低いものから順に、下記のとおり A ランクから D ランクの 4 段階で区分した。

ランク	点数	判定内容
D	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に危険な損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	1～49点	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
A	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

② 不良度ランク区分別の集計結果

A ランク物件は 71 件 (22.0%)、B ランク物件は 80 件 (24.8%)、C ランク物件は 115 件 (35.6%)、D ランクは 57 件 (17.6%)、であった。

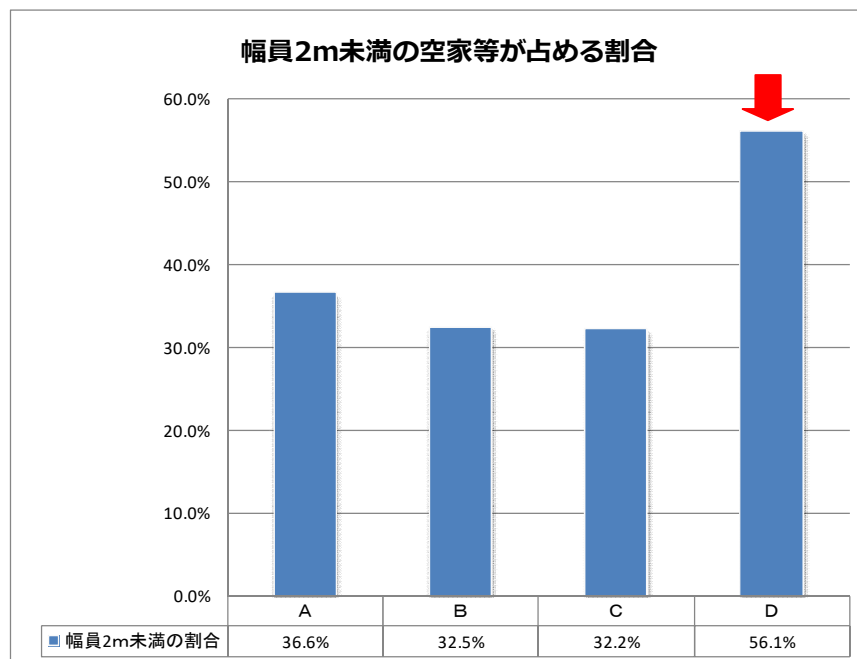
ランク	A	B	C	D
件数	71	80	115	57
割合	22.0%	24.8%	35.6%	17.6%



③ 道路の幅員別・不良度ランク区分別の集計結果

道路の幅員と不良度ランク区分のクロス集計の結果、幅員が 4m未満の空家等の物件数は、Aランク物件では 36.6%、Bランク物件では 32.5%、Cランク物件では 32.2%、Dランク物件では 56.1%を占めている。

幅員	ランク区分				総計
	A	B	C	D	
幅員4m以上	15	15	28	8	66
幅員2m～4m	30	39	50	17	136
幅員2m未満	26	26	37	32	121
総計	71	80	115	57	323
幅員2m未満の割合	36.6%	32.5%	32.2%	56.1%	37.5%



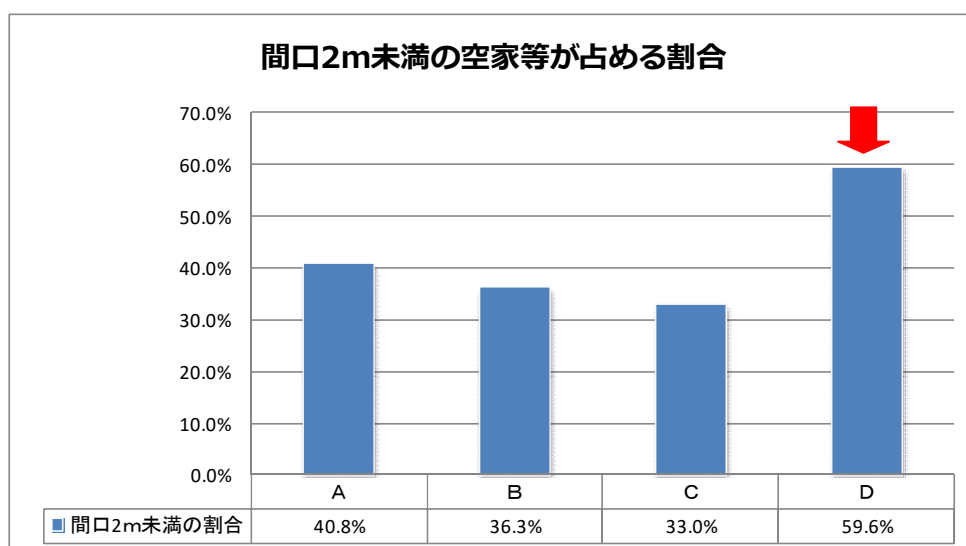
道路の幅員と不良度ランク区分別の集計結果では、Dランク物件で、2 m未満の道路の割合が高いことから、本市においては、特に老朽化が進んだ空家等の発生に、建築基準法による再建築の可否が影響を与えている可能性がある。

④ 間口の長さ別・不良度ランク区分別の集計結果

間口の長さ和不良度ランク区分のクロス集計の結果、間口が 2m未満の空家等の物件数は、Aランク物件では 40.8%、Bランク物件では 36.3%、Cランク物件では 33.0%、Dランク物件では 59.6%を占めている。

間口	ランク区分				総計
	A	B	C	D	
2m以上	42	51	77	23	193
2m未満	29	29	38	34	130
総計	71	80	115	57	323

間口2m未満の割合	40.8%	36.3%	33.0%	59.6%	40.2%
-----------	-------	-------	-------	-------	-------



間口の長さ和不良度ランク区分別の集計結果では、Dランク物件では、間口が 2 m未満の割合が高ことから、本市においては、特に老朽化が進んだ空家等の発生に、建築基準法による再建築の可否が影響を与えている可能性がある。

⑤ 大字区分別・不良度ランク別の状況

大字別・不良度ランク分の集計の結果は、以下のとおり、推定空家等件数が多い大字は、件数が多い順に、「繁多川」(18件)、「牧志」(17件)、「三原」(16件)、「樋川」(15件)、「字小禄」(15件)、「楚辺」(14件)、「寄宮」(13件)、「松川」(11件)、「首里石嶺町」(11件)、「識名」(11件)、「字国場」(11件)、「首里山川町」(10件)、「古波蔵」(10件)、「宇栄原」(10件)等となっている。

建物の倒壊等の保安上の危険があるDランクが3件以上分布している大字は、「寄宮」(4件・大字内に占める割合30.8%)、「平安謝」(3件・大字内に占める割合50.0%)、「識名」(4件・大字内に占める割合36.4%)、「首里石嶺町」(3件・大字内に占める割合27.3%)、「楚辺」(5件・大字内に占める割合35.7%)、「樋川」(4件・大字内に占める割合26.7%)、「牧志」(10件・大字内に占める割合58.8%)となっている。

なお、これらDランク物件が多く分布する大字では、幅員4m未満の細街路に面する空家等が大字内の空家等の8割以上を占めている。

【推定空家等の件数が4件以上ある大字】

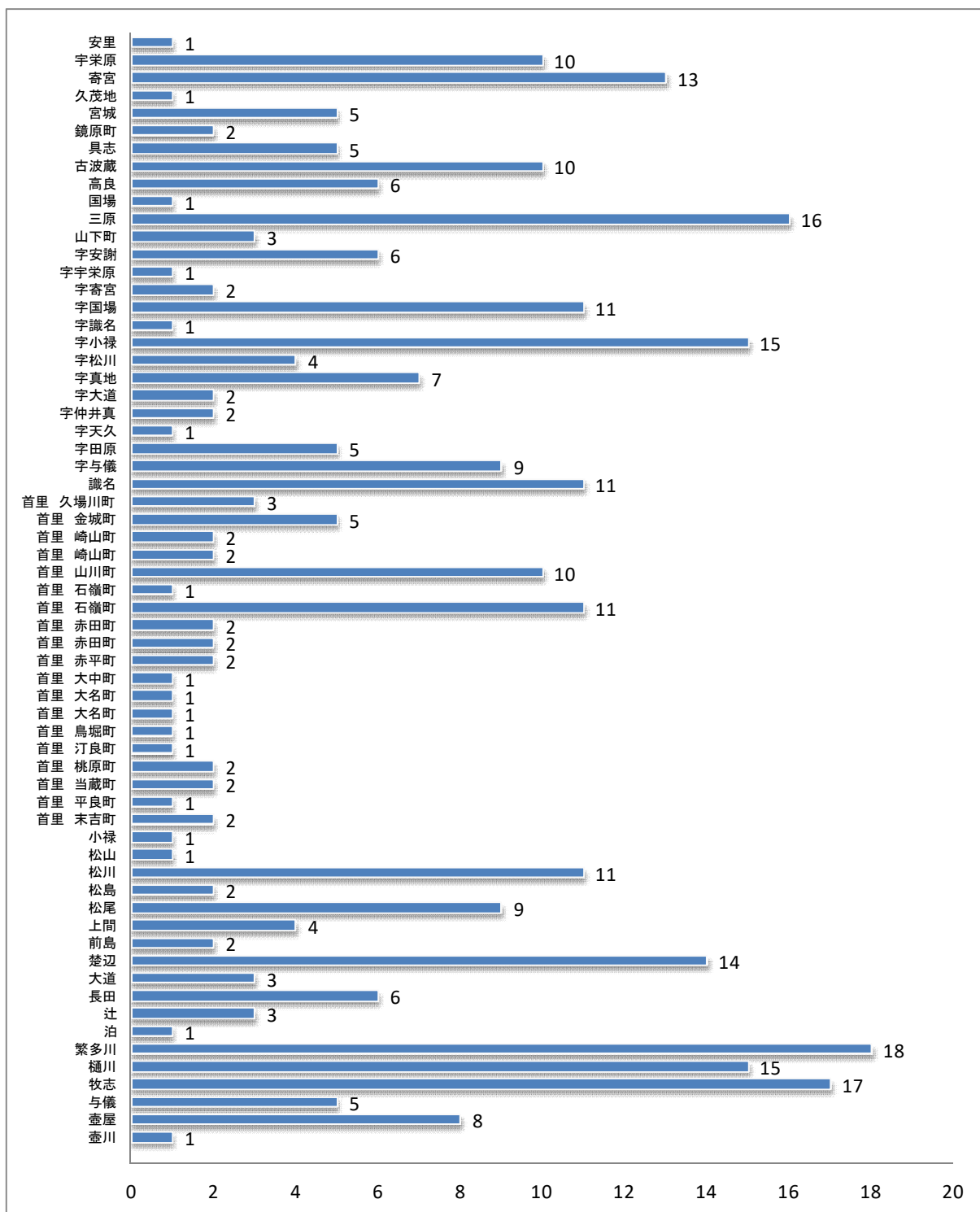
大字	ランク区分				総計	Dランク割合	幅員4m未満が 8割以上
	A	B	C	D			
繁多川	7	7	4	0	18	0.0%	○
牧志	0	3	4	10	17	58.8%	○
三原	3	4	8	1	16	6.3%	○
字小禄	2	3	9	1	15	6.7%	
樋川	2	4	5	4	15	26.7%	○
楚辺	1	4	4	5	14	35.7%	○
寄宮	0	3	6	4	13	30.8%	○
字国場	3	6	2	0	11	0.0%	
識名	4	2	1	4	11	36.4%	○
首里 石嶺町	1	2	5	3	11	27.3%	○
松川	4	2	3	2	11	18.2%	○
宇栄原	4	3	3	0	10	0.0%	
古波蔵	2	4	4	0	10	0.0%	
首里 山川町	3	1	6	0	10	0.0%	○
字与儀	2	2	4	1	9	11.1%	○
松尾	0	4	4	1	9	11.1%	○
壺屋	4	1	2	1	8	12.5%	○
字真地	3	0	3	1	7	14.3%	
高良	1	1	3	1	6	16.7%	
字安謝	1	1	1	3	6	50.0%	○
長田	2	1	2	1	6	16.7%	
宮城	3	1	0	1	5	20.0%	○
具志	1	0	4	0	5	0.0%	
字田原	2	1	2	0	5	0.0%	
首里 金城町	1	0	2	2	5	40.0%	○
与儀	0	3	1	1	5	20.0%	○
字松川	1	3	0	0	4	0.0%	○
上間	1	2	1	0	4	0.0%	○

※黄色着色のある大字ではDランクの推定空家等の件数が3件以上分布している。

【推定空家等の件数が4件未満の大字】

大字	ランク区分				総計	Dランク割合	幅員4m未満が 8割以上
	A	B	C	D			
山下町	0	0	3	0	3	0.0%	
首里 久場川町	2	1	0	0	3	0.0%	
大道	0	0	1	2	3	66.7%	○
辻	1	1	1	0	3	0.0%	○
鏡原町	0	0	1	1	2	50.0%	○
字寄宮	2	0	0	0	2	0.0%	
字大道	0	0	1	1	2	50.0%	○
字仲井真	1	1	0	0	2	0.0%	
首里 崎山町	0	0	1	1	2	50.0%	○
首里 赤田町	2	0	0	0	2	0.0%	
首里 赤平町	0	1	1	0	2	0.0%	○
首里 桃原町	1	1	0	0	2	0.0%	○
首里 当蔵町	0	0	1	1	2	50.0%	
首里 末吉町	0	1	1	0	2	0.0%	○
首里 崎山町	1	0	1	0	2	0.0%	○
首里 赤田町	0	1	1	0	2	0.0%	
松島	1	1	0	0	2	0.0%	
前島	0	1	0	1	2	50.0%	
安里	0	0	1	0	1	0.0%	○
久茂地	0	0	1	0	1	0.0%	
国場	0	0	1	0	1	0.0%	○
字字栄原	0	0	0	1	1	100.0%	○
字識名	1	0	0	0	1	0.0%	
字天久	0	1	0	0	1	0.0%	○
首里 大中町	0	0	1	0	1	0.0%	○
首里 大名町	0	0	1	0	1	0.0%	○
首里 鳥堀町	0	0	1	0	1	0.0%	○
首里 汀良町	0	1	0	0	1	0.0%	
首里 平良町	0	0	0	1	1	100.0%	○
首里 石嶺町	0	0	1	0	1	0.0%	○
首里 大名町	0	0	0	1	1	100.0%	○
小禄	1	0	0	0	1	0.0%	
松山	0	1	0	0	1	0.0%	○
泊	0	0	1	0	1	0.0%	
壺川	0	0	1	0	1	0.0%	

【大字区分別の推定空家等の件数】



沖縄県那覇市 空家等分布図

2017年3月9日



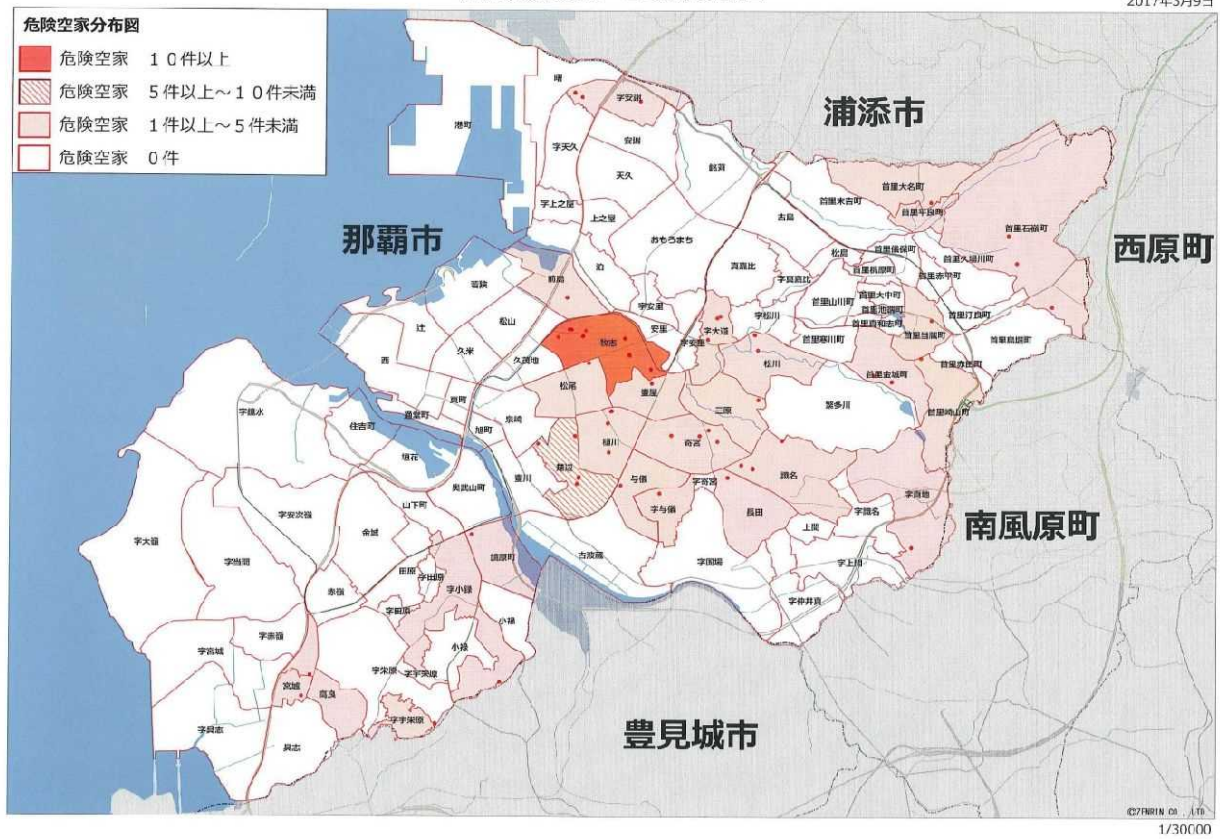
沖縄県那覇市 空家等分布図

2017年3月9日



沖縄県那覇市 空家等分布図

2017年3月9日



3. 特定空家等候補の抽出に関する分析結果

本調査では、前記の調査項目及び結果にもとづき、以下のとおり、特定空家等候補の抽出を行った。

(1) 特定空家等候補の抽出基準の作成

特定空家等は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- 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
- 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

※特定空家等の状態については、国交省ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙2〕に例示されている。

本調査では、不良度判定結果の「Dランク物件」を、上記①建物の倒壊等の保安上の危険となるおそれのある物件として抽出を行った。

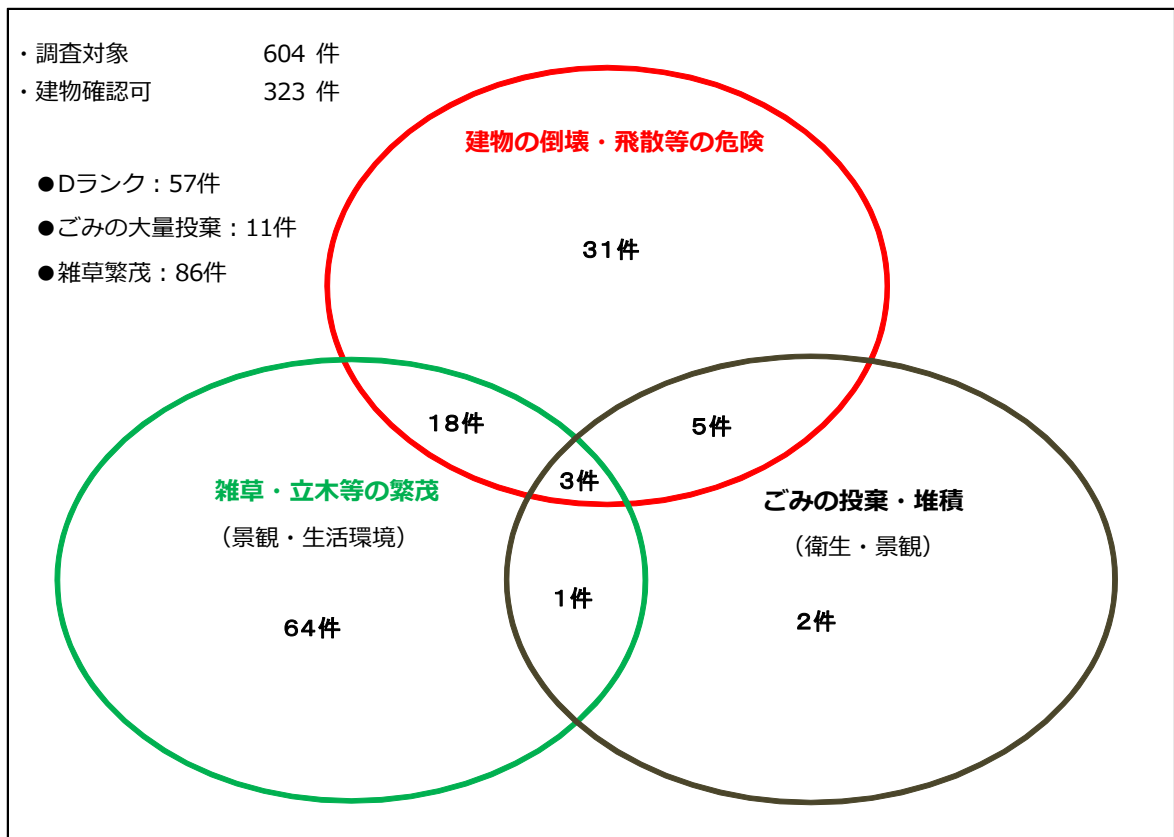
また、「ごみの投棄・堆積が大量にある物件」を、上記②衛生上有害となるおそれのある物件を及び上記③景観を損なっている物件として抽出した。さらに「雑草・立木が繁茂している物件」を、上記③景観を損なっている物件及び上記④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な物件として抽出することとし、以下のとおり、特定空家等候補の抽出基準を作成した。

区分	基準
建物の倒壊等の危険	Dランク
衛生・景観等	ごみの大量投棄・堆積、雑草・立木が繁茂

(2) 特定空家等候補の抽出結果

本調査結果のうち、調査が可能だった物件（不良度判定の対象）について、上記の基準にあてはめ、建物の倒壊・飛散のおそれのある物件（Dランク物件 57 件）、雑草・立木等が繁茂している物件 86 件、ごみの投棄・堆積が大量にある物件 11 件を抽出した。

ただし、前記の特定空家等の①から④の状態が下記のとおり重複する物件があるため、本調査における特定空家等候補としては、まず、それぞれの状態にある物件を独立して抽出し、状態が重複する物件を除いた 124 件を候補とした。



なお、上記 124 件に「雑草の繁茂が原因で調査が不可だった物件」（74 件）を候補に含めると、198 件となる。

また、本調査では、外観目視から収集可能な情報に基づき、特定空家等の候補としての抽出を行っており、特定空家等の判断及び措置については、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性を、地域の状況に応じて判断を行うこととされているため、本調査で抽出した候補物件が必ずしも特定空家等の判断の対象となるわけではない。

また、建物の倒壊・飛散のおそれのある物件（Dランク物件 57 件）のうち、所有者特定ができた件数は 44 件（そのうち調査時点における死亡者は 12 件）で、13 件は所有者特定ができなかった。

IV. 意向調査結果

1. 意向調査の実施の概要

本業務では、前記のとおり、現地調査の結果、「空家等と推定されると判定された建築物」及び「外観目視による現地調査が草木等の繁茂により不可であったが、空家等の可能性が高い建築物」を対象に、所有者特定を行い、所有者が特定できた422件について、「建物等ご利用実態アンケート調査票」を送付し、建物の状況、空家等となった経緯、管理の状況、今後の活用等について意向調査を実施した。

その結果、回収された件数は：133件で、回収率は31.5%であった。

(1) 意向調査票の質問構成

意向調査票の質問項目の構成は、以下のとおりである。

問1：建物について所有者又は管理者について

(1)：所有者又は管理者であるかの確認

(2)：現在、建物が空家等であるかの確認

問2：空家等の現状について

(1)：建築時期

(2)：空家等になってからの期間

(3)：空家等になった理由

問3：空家等の管理について

(1)：現在の状況（修繕・活用可能性）

(2)：行っている管理の内容

(3)：管理者について

(4)：管理の頻度について

(5)：管理するうえで困っている事項

問4：今後の意向について

(1)：今後空家等（及び解体後の土地）をどのようにしたいか

(2)：今後の活用にあたって困っている事項

(2) 意向調査の結果

回収された133件について、意向調査結果を集計すると、次のとおりである。

(3) 意向調査結果による市の空家等の状況

【建築時期】

空家等の建築時期では、新耐震基準の年（昭和 56 年）よりも以前に建築された空家等が 8 割近くにのぼった。

耐震性等の安全面でも老朽化した空家等の問題が顕在化している。

【経過期間】

空家等になってからの期間も 10 年以上との回答が 4 割以上であった。

長期間人の居住していない空家等は、老朽化・管理不全化のリスクが高く、管理不全な空家等の増加要因となっていることが推測される。

【空家等になった理由】

空家等になった理由としては、「転居」のほか、「所有者の死亡」、「賃借人の退去」、「相続で取得し、住む人がいない」との回答が多かった。所有者の死亡後、相続が発生した物件がそのまま空家等になったり、建物が老朽化したため空家等になっている物件が多いことが窺える。

【空家等の状況】

空家等の現在の状況についての所有者等の認識としては、「老朽化等で活用困難」との回答が最も多かったが、「多少の修繕が必要であるが、活用可能」との回答も 3 割程度あった。また、すぐに「活用可能」との回答も 4 件あった。

これらの回答は、所有者等の認識であるため、実態調査結果とのチェックが必要であるが、老朽化した空家等が多い一方で、修繕によって活用可能性のある空家等も一定数存在する可能性がある。

【空家等の管理】

空家等をどのように管理しているかについて、管理の状態を図る質問では、最も多かった回答が「庭・芝刈・剪定」で 3 割の回答があった。植物が繁茂しやすい地域特性を反映して、空家等の管理において重要であることが窺える。また、少数ではあったが「仏壇等の管理」との回答もあった。

空家等の管理者を尋ねる質問では、「自分若しくは家族」が最も多く、次に「誰も管理していない」との回答が多く、「民間事業者」との回答は5%程度（4件）であった。

空家等の管理頻度を尋ねる質問では、「ほとんどしていない」との回答が最も多く、次に「半年に1回程度」との回答が多かった。なお、他自治体の調査では、比較的状态の良好な空家等では、管理の頻度も高く、老朽化が増すほど管理の頻度が低下する傾向もある。

空家等の管理上で困っている事項を尋ねる質問では、「管理の手間」との回答が最も多く、次に「困っていない」との回答も多かった。老朽化した空家等が多い実態から、所有者の管理意識や危機意識の低さが窺える。また、「身体的・年齢的な問題」や「現住所から空家等までの距離が遠い」との回答も多く、管理困難なまま空家等を所有している高齢の所有者等や、遠方に居住している所有者等が一定数いることが窺える。

【今後の活用意向について】

今後の活用意向を尋ねる質問では、解体したい意向が最も多く、4割程度を占めている。また、売却意向や賃貸の意向もそれぞれ1割程度あった。なお、解体後の土地の活用意向については、「予定がない」が最も多く、次いで「自分で利用する」との回答が多かった。このことから、空家等の所有者には、解体意向が比較的高く、一方で、土地も含めた物件の利活用に対する意識が低い方が多かったこと、また、潜在的な土地需要はあるものの、老朽化した建物がそのネックになっていること等が窺える。

回収された 133 件の意向調査結果を集計すると、以下のとおりである。

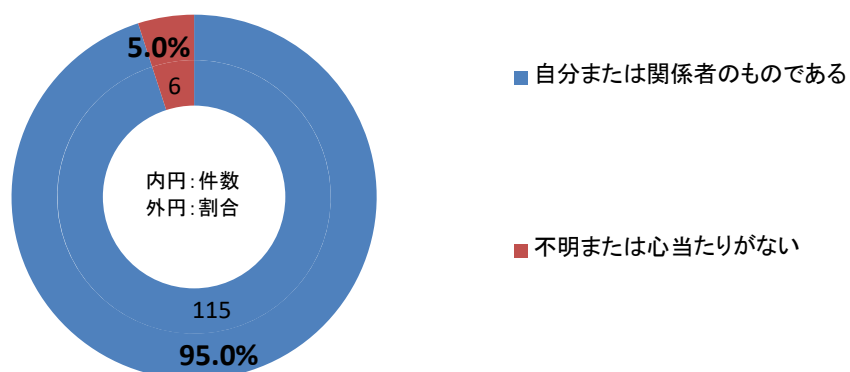
問1 このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします

(1) 上記の建物について、最もよく当てはまるものに○を一つ付けてください。

※回答件数： 121件

※無回答： 13件

問1 (1) 建物の所有者



アンケート回答者に、該当空家等の所有等の有無を確認する設問である。

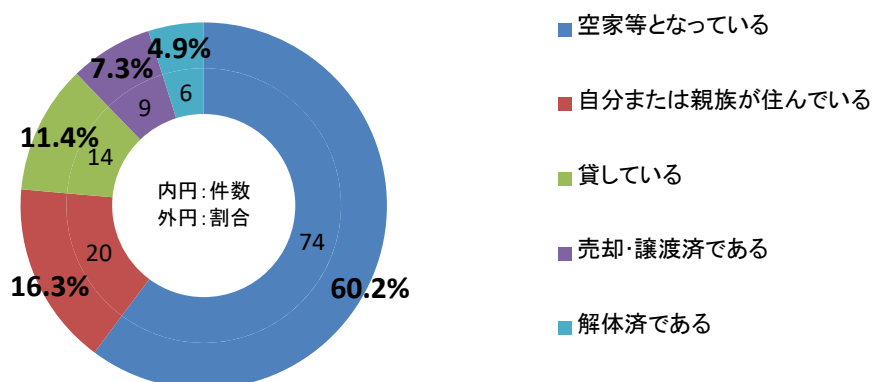
「自分または関係者のものである」(115件 95.0%)、「不明または心当たりがない」(6件 5.0%)であった。

(2) 現在、建物はどのような状態になっていますか。

(当てはまるものに○を一つ付けてください)

※回答件数：123件

問1 (2) 建物の状況



所有者等に該当建物の状況を確認する設問である。

「空家等となっている」のほか、「居住中」・「賃貸中」・「売却・譲渡済」・「解体済」の回答もあり、回答者の認識で「空家等」であるものは6割程度であった。回答は以下のとおりである。

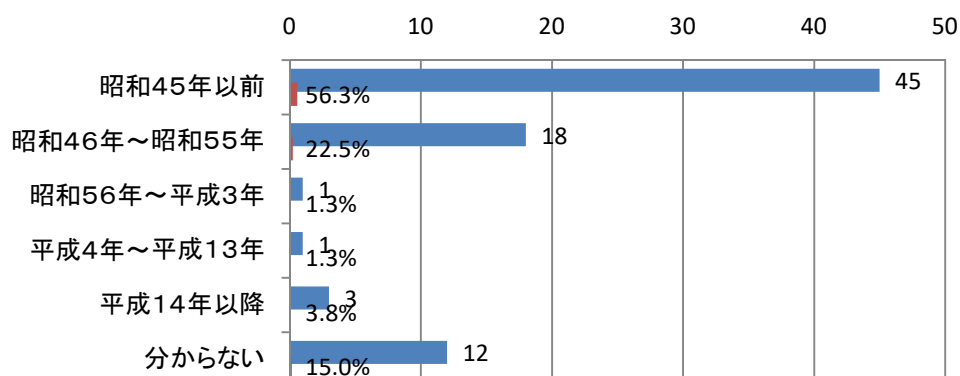
「空家等となっている」(74件 60.2%)、「自分または親族が住んでいる」(20件 16.3%)、「貸している」(14件 11.4%)、「売却・譲渡済である」(9件 7.3%)、「解体済である」(6件 4.9%)

問2 空家等の現状について

(1) 建築時期はいつ頃ですか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

※回答件数：80件

問2 (1) 空家等の建築時期



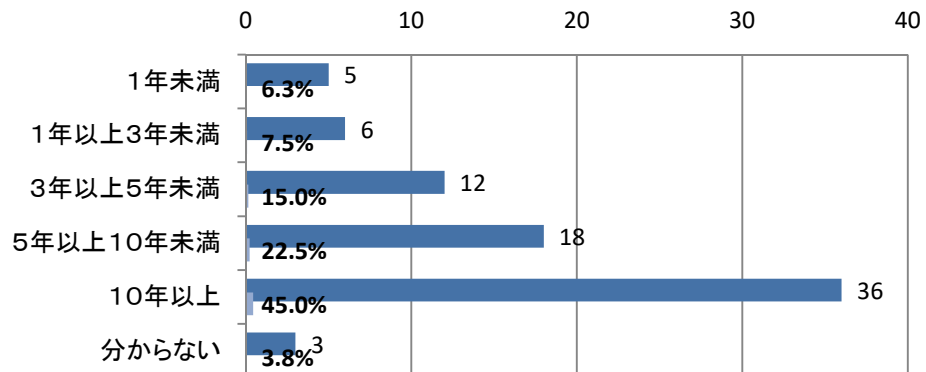
空家等の建築時期を尋ねる事で、空家等の状態を図る設問である。

「昭和45年以前」が半数以上を占めており、新耐震基準の年(昭和56年)より以前に建築された空家等が8割近くにのぼった。回答は以下のとおりである。

「昭和45年以前」(45件 56.3%)、「昭和46年～昭和55年」(17件 22.5%)、「分からない」(12件 15.0%)、「平成14年以降」(3件 3.8%)、「昭和56年～平成3年」(1件 1.3%)、「平成4年～平成13年」(1件 1.3%)

- (2) 空家等になってどのくらい経過しますか。
 (当てはまるものに○を一つ付けてください)
 ※回答件数：80件

問2 (2) 空家等の経過期間



空家等の経過期間を尋ねることで、空家等の状態等を図る設問である。

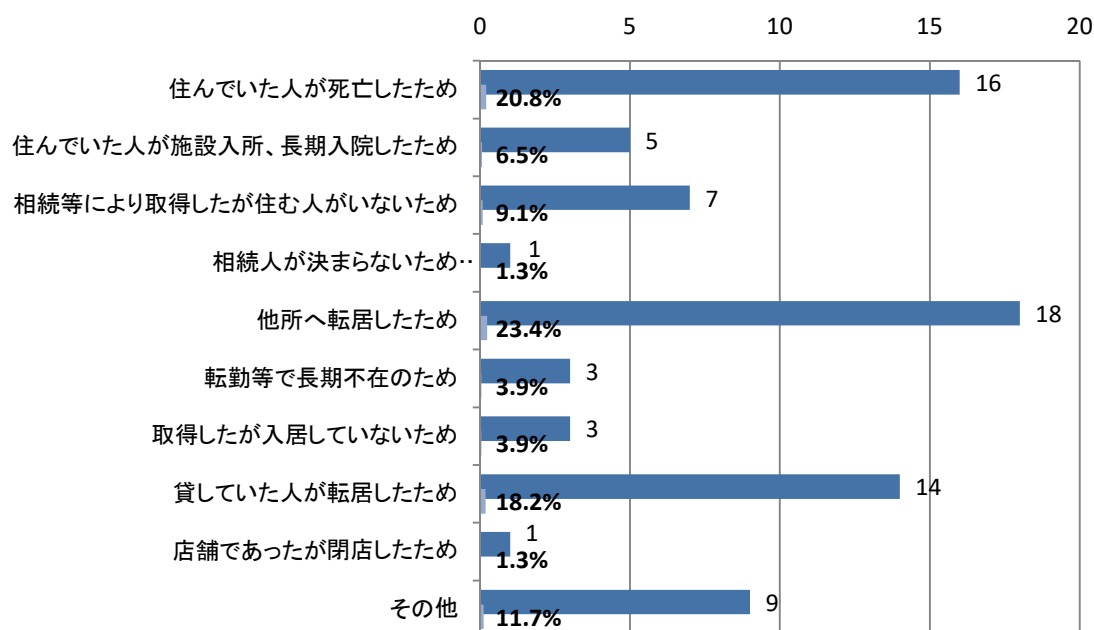
4割以上の方が10年以上経過していると回答した。回答は以下のとおりである。

「10年以上」(36件 45.0%)、「5年以上10年未満」(18件 22.5%)、「3年以上5年未満」(12件 15.0%)、「1年以上3年未満」(6件 7.5%)、「1年未満」(5件 6.3%)、「分からない」(3件 3.8%)

(3) 空家等になった理由は何ですか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

※回答件数：77件

問2 (3) 空家等になった理由



問2 (3) その他内訳

記述回答数：8件

- ・競売にかけられた物件であり、やむなく取得したため住む気はない。
- ・売却した。
- ・再契約をしなかった。
- ・昨年購入の為不明。
- ・リフォーム工事の途中。
- ・住んでいた親戚が死亡したため。
- ・空家を相続により取得した。
- ・本年中に解体、駐車場予定。

空家等になったきっかけを尋ねる事で、空家化の要因を図る設問である。

多かった回答は、「転居」のほか、所有者等の「死亡」、「賃借人が転居」したまま空家化であった。回答は以下のとおりである。

「他所へ転居したため」(18件 23.4%)、「住んでいた人が死亡したため」(16件 20.8%)、「貸していた人が転居したため」(14件 18.2%)、「その他」(8件 11.7%)、「相続等により取得したが住む人がいないため」(7件 9.1%)、「住んでいた人が施設入所、長期入院したため」(5件 6.5%)

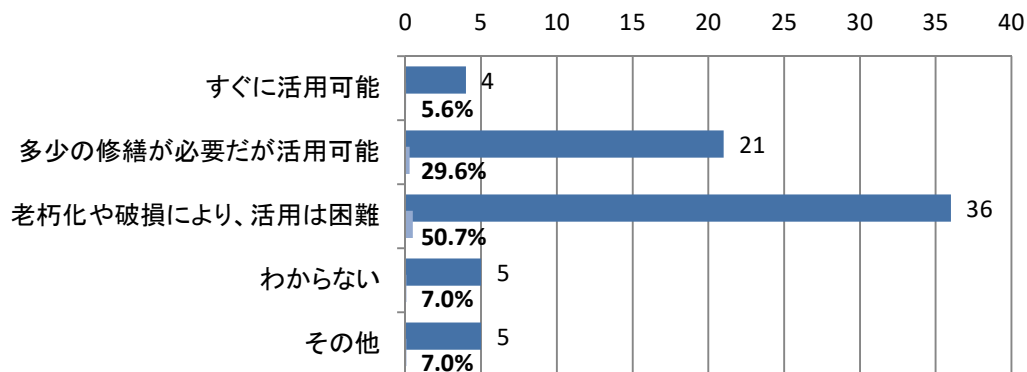
問3 空家等の管理について

(1) 現在の状況はどのようになっていますか。

(当てはまるものに○を一つ付けてください)

※回答件数： 71件 ※無回答： 3件

問3 (1) 現在の状況



問3 (1) その他内訳

記述回答数：4件

- ・ 進入路付近の土地を購入し奥の空家を解体計画中。
土地購入については現在交渉中である。
- ・ 家主が解体すると言っていた。
- ・ 老朽化や破損が進行しているが、リフォームを今年3月頃から検討中。
- ・ 老朽化により、リフォーム工事途中。

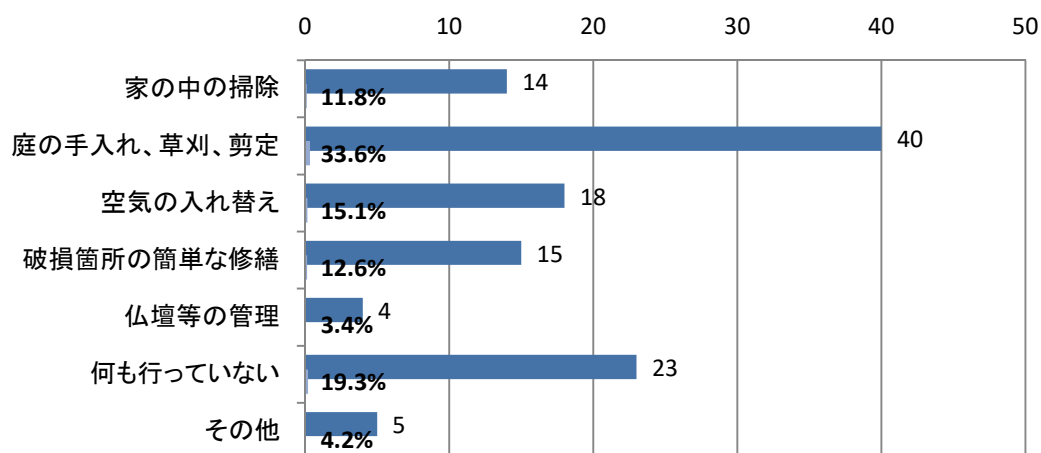
空家等の現在の状態を尋ねる事で、修繕の必要性や利活用可能性について所有者等の認識を図る設問である。最も多かった回答は、「老朽化等で活用困難」であったが、「多少の修繕が必要であるが、活用可能」との回答も二番目に多かった。回答は以下のとおりである。

「老朽化や破損により、活用は困難」(36件 50.7%)、「多少の修繕が必要だが活用可能」(21件 29.6%)、「わからない」(5件 7.0%)、「その他」(5件 7.0%)、「すぐに活用可能」(4件 5.6%)

(2) 管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

※回答件数： 119件

問3 (2) 空家等の管理



問3 (2) その他内訳

記述回答数：5件

- ・近所からの連絡がある時に対応している。
- ・家主に聞いて下さい。
- ・木の剪定を2月中に行い室内のゴミ処理を3月初旬スタート予定。
- ・管理人にまかせている。
- ・修繕、破損廃材等の片付けなど。

どのような管理を行っているかを尋ねる事で、管理の状態を図る設問である。

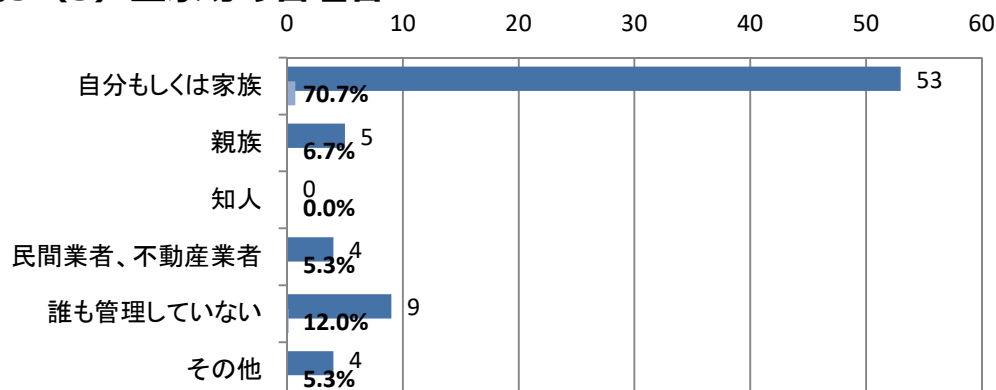
最も多かった回答は「庭・草刈・剪定」で3割の回答があった。地域特性を反映して、草木の管理の重要性が高いことが窺える。また、少数であったが「仏壇等の管理」との回答もあった。回答は以下のとおりである。

「庭の手入れ、草刈、剪定」(40件 33.6%)、「何も行っていない」(23件 19.3%)、「空気の入替え」(18件 15.1%)、「破損箇所の簡単な修繕」(15件 12.6%)、「家の中の掃除」(14件 11.8%)、「その他」(5件 4.2%)、「仏壇等の管理」(4件 3.4%)

(3) 管理はどなたが行っていますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

※回答件数： 75件

問3 (3) 空家等の管理者



問3 (3) その他内訳

記述回答数：3件

- ・家主
- ・所有会社
- ・弁護士

空家等の管理者を尋ねる設問である。

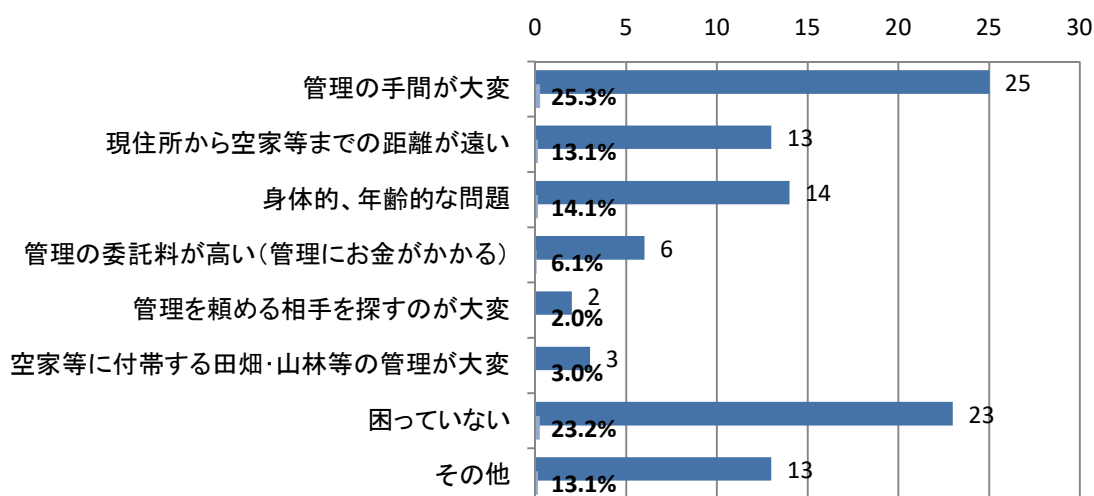
「自分もしくは家族」が最も多く7割以上を占めており、次いで「誰も管理していない」との回答が多かった。「民間業者等」との回答は少数であった。回答は以下のとおりである。

「自分もしくは家族」(53件 70.7%)、「誰も管理していない」(9件 12.0%)、「親族」(5件 6.7%)、「民間業者、不動産業者」(4件 5.3%)、「その他」(4件 5.3%)、「知人」(0件 0.0%)

(5) 管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか。(複数選択可)

※回答件数：99件

問3 (5) 管理上で困っていること



問3 (5) その他内訳

記述回答数：10件

- ・ 早めに撤去したいが空家となる前の居住人の荷物があり手がつけられない。
地主との調整がまだなので手がつけられない。
- ・ **進入路が狭い。**
- ・ 兄弟間で土地に関して話し合いがあり、手をつけにくい。
- ・ 家主に聞いて下さい。
- ・ 親族の空家2件をリフォーム中、その後にリフォーム予定で大工と打合せ中。
- ・ **敷地進入路の確保。**
- ・ 不法侵入者とゴミの投棄の痕跡があった。
- ・ 修繕等の管理費用。
- ・ こわすものに管理が必要か？
- ・ 活用しない。

管理するうえで困っている事項を尋ねる事で、管理が困難な要因を図る設問である。

単に「管理の手間」をあげる回答が最も多かったが、「高齢」や「遠距離」をあげる回答も多かった。回答は以下のとおりである。

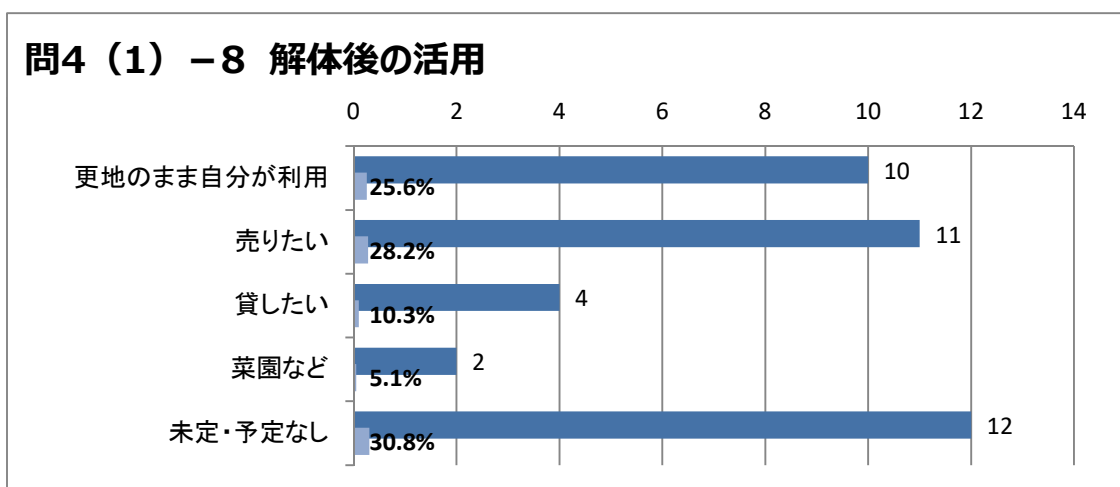
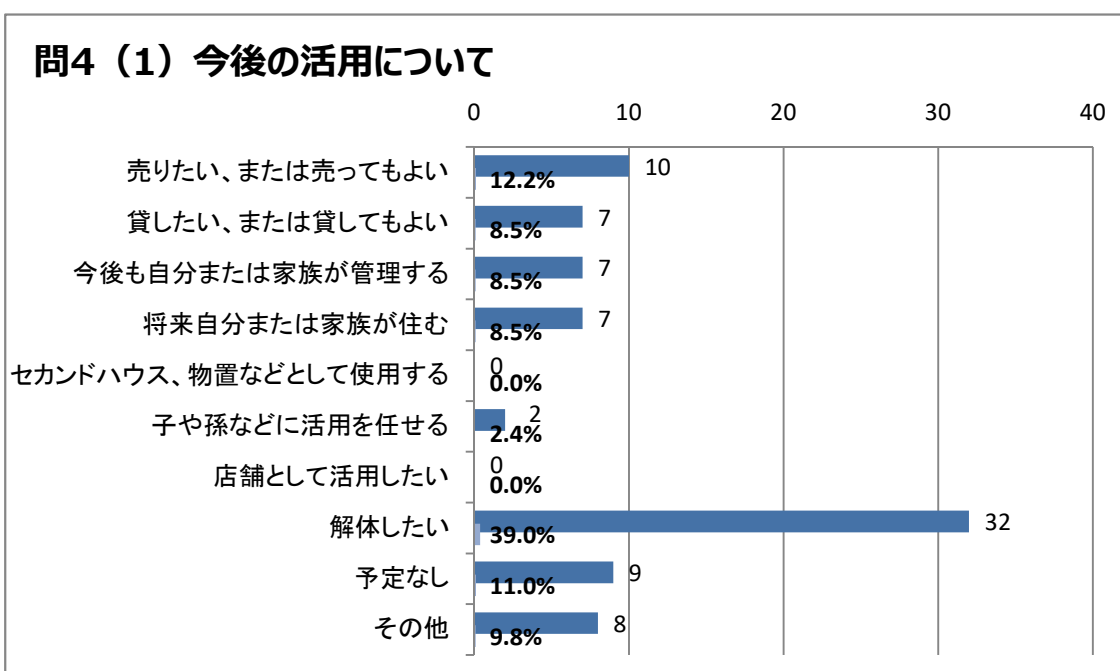
「管理の手間が大変」(25件 25.3%)、「困っていない」(23件 23.2%)、「身体的、年齢的な問題」(14件 14.1%)、「現住所から空家等までの距離が遠い」(13件 13.1%)、「その他」(13件 13.1%)、「管理の委託料が高い(管理にお金がかかる)」(6件 6.1%)。

また、「その他」の回答のなかでは、進入路が狭い、進入路の確保等があり、間口が狭く進入路が確保できない等の敷地の条件が悪い空家等では、管理も困難な様子が窺える。

問4 今後の活用について

- (1) 今後、空家等をどのようにされますか。
(当てはまるものに○を一つ付けてください)

※回答件数：82件



問4（1） その他内訳

記述回答数：8件

- ・土地・物件を売却済み。
- ・前にいた人の荷物が多いのでどうにもならない。
- ・家主が解体すると言っていた。
- ・建替えしたいが許可されたい。望むものは区画整理。
- ・今年中に解体し、自分が住む家を建てる。
- ・空家状態での火災等が心配である。
- ・隣接地の借地権の取得 ○○建設。
- ・活用しない。

今後の活用意向を尋ねる設問である。

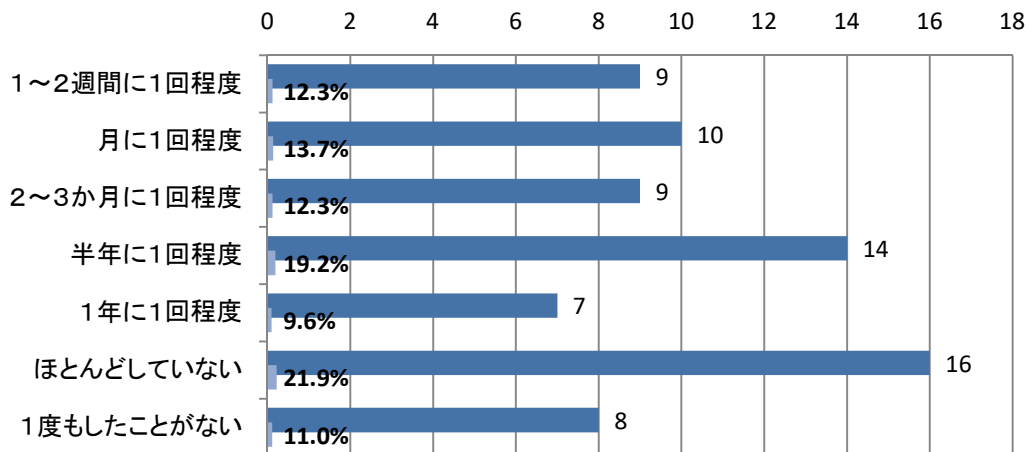
回答は「解体したい」が最も多く、4割程度を占めた。回答は以下のとおりである。

「解体したい」（32件 39.0%）、「売りたい、または売ってもよい」（10件 12.2%）、「予定なし」（9件 11.0%）、「その他」（8件 9.8%）、「貸したい、または貸してもよい」（7件 8.5%）、「今後も自分または家族が管理する」（7件 8.5%）、「将来自分または家族が住む」（7件 8.5%）

なお、解体後の活用意向については、「予定がない」が最も多く、次いで「自分で利用する」と「売りたい」が多かった。

- (4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか。
 (当てはまるものに○を一つ付けてください)
 ※回答件数： 73件

問3 (4) 管理の頻度



管理頻度を尋ねる事で、管理の状態を図る設問である。

「ほとんどしていない」との回答が最も多かった。回答は以下のとおりである。

「ほとんどしていない」(16件 21.9%)、「半年に1回程度」(14件 19.2%)、「月に1回程度」(10件 13.7%)、「1～2週間に1回程度」(9件 12.3%)、「2～3か月に1回程度」(9件 12.3%)、「1度もしたことがない」(8件 11.0%)、「1年に1回程度」(7件 9.6%)

問4（2） その他内訳

記述回答数：18件

- ・ 借地のため、地主に返したい。
- ・ 貸したいが銀行との契約でできない。
- ・ リフォームして自分で使用する。
- ・ リフォームするため業者と相談中。
- ・ 家主に聞いて下さい。
- ・ かたむいていて解体しないといけない。
- ・ リフォーム完成が引越し時期とずれる。
- ・ 区画整理したら建築も出来る。
- ・ 道路（上、まわり）のチリやごみが集まってくる（風向きのせい） 。
上方の道路から雨水が多量入り込み（年々増量し、時にはその穴から
イタチが顔を出していたのでハブの出入りが気になり植木鉢を
さしこんでいる）敷地がすごい状況になる（新築時に対策考えたい） 。
当地に新築して引っ越しを検討中。
- ・ 売る方向で考えていきたい。
- ・ リフォーム解体の費用。
- ・ 借地なので困っている。
- ・ （１）袋地のため不便さが大きい。
（２）修繕、リフォーム費用の捻出、業者選定不案内など。
- ・ 袋地の為立て替えできない。
- ・ 解体予定・・・2件
- ・ 活用しない、なし・・・2件

「今後の活用にあたって困っている事項」を尋ねる事で、活用にあたって困難となっている理由を図る設問である。多かった回答では、費用の支出（解体にあたって）、固定資産税の住宅用地特例の心配（解体にあたって）、リフォーム困難、家財等の処分等であった。

また、「その他」の回答のなかでは、借地、袋地等の回答もあった。回答は以下のとおりである。

「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」（27件 18.0%）、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」（18件 12.0%）、「その他」（18件 12.0%）、「リフォームをしないと使用できる状態でない」（17件 11.3%）、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」（11件 7.3%）、「売りたい又は貸したいが、相手が見つからない」（11件 7.3%）、「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」（10件 6.7%）

VI. 市の空家等の課題に対処する施策の検討

【対策の例】

空家等は所有者等が自ら適切に管理することが原則であるが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられる。そのような場合においては、行政として以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図る必要がある。

●予防対策（所有者等へ向けた意識の涵養・利活用支援策等）

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になる。そのため、所有者等への空家等のリスクに関する意識啓発を目的とした情報提供や、利活用可能な空家等を活用した有効な空家等の対策の推進と、空家等バンクを活用した空家等の流通化支援等を行い、今後、危険な空家等の発生予防策を推進する必要がある。

●実施対策（行政指導等、代執行）

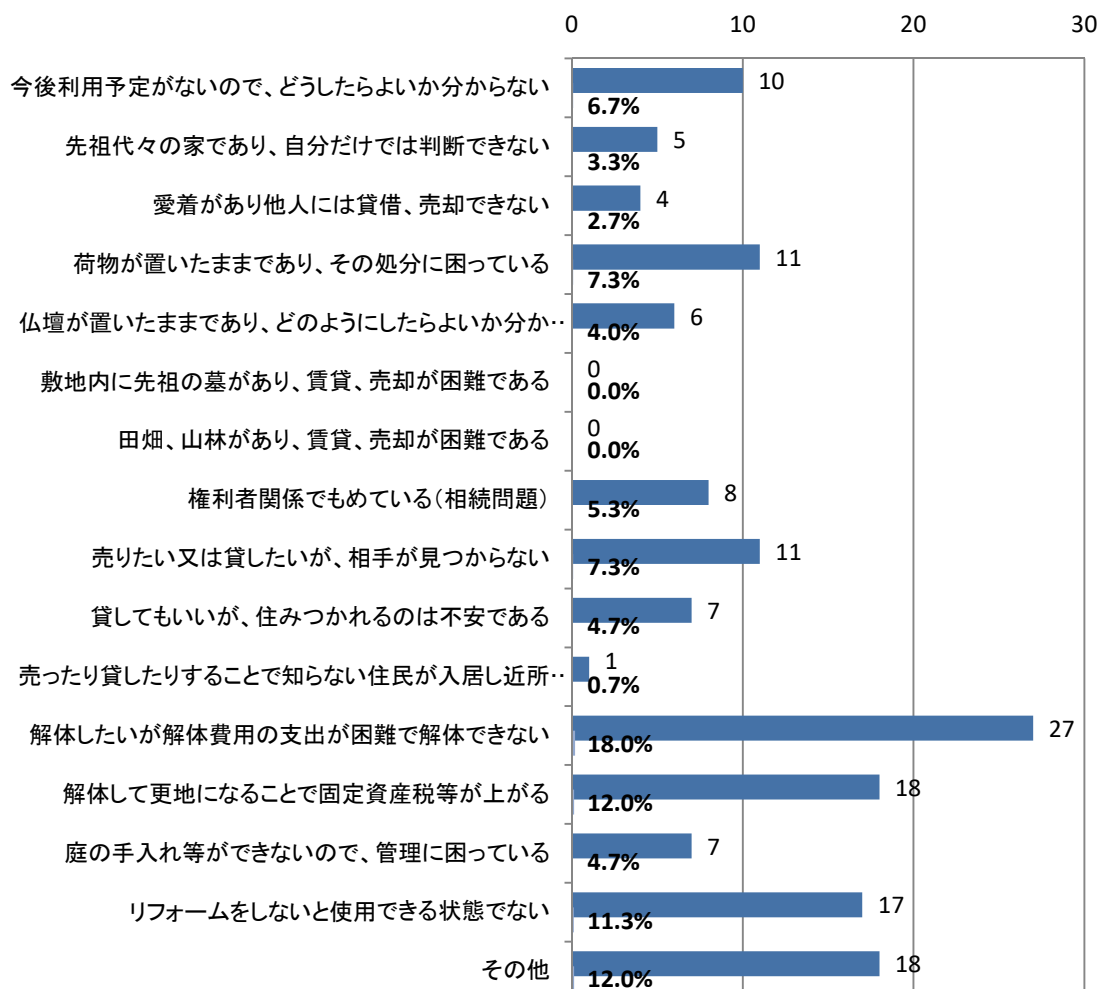
特定空家等は、防災、衛生、景観などのさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせるが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されていることから、危険度の高い「特定空家等」については、危険の排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を検討する必要がある。

以上

(2) 今後の活用について困っていることはありますか。(複数選択可)

※回答件数：150件

問4 (2) 今後の活用について困っていること



V. 市の空家等の実態及び課題

以上の実態調査の結果から、市の空家等対策における課題として以下のような事項がある。

【適切な管理】

①管理不全な空家等について

- ・ 現地調査の結果、倒壊等の危険等があると推定される空家等は現状で 57 件把握された。
- ・ 本市の特徴として、管理不全な空家等には、特に、雑草・立木等の繁茂が原因となるものが目立っている。
- ・ 接道状況の悪い物件が多く、そのような物件は一般に市場性が劣ることが空家等となる可能性が高く、また、建築基準法上の制約から建築物の建て替えもできないことから、老朽化が進んでいくと考えられる。
- ・ 今後も、売却・解体が困難な物件が空家等になることが懸念されるため、所有者等に対して住宅等の適切な管理に関する意識の涵養・啓発等が求められる。
- ・ 維持管理・除却等・利活用等のための所有者等の費用面への支援（補助金・税金の減免等）も検討の課題となる。
- ・ 所有者等の管理意識・ノウハウ等が不足していると推測されることから、相談窓口の設置や関連業者の紹介等を通じた適切な情報提供等が求められる。

【利活用】

- ・ 軽微な修繕で利活用可能な空家等もあるものの、今後の予定がない所有者等が多かったことから、今後、利活用可能性のある空家等に対して、所有者の利活用の意向を促していくことが市の課題としてあげられる。

建物等ご利用実態アンケート票

問1 このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします

あなた または関係者が所有、管理していると思われる下記の住宅についてお尋ねします。

住所地：沖縄県那覇市 ○○町△丁目□-□

(1) 上記の建物について、最もよく当てはまるものに○を一つ付けてください。

1. 自分または関係者のものである
2. 不明または心当たりがない ⇒終了

(2) 現在、建物はどのような状態になっていますか。

(当てはまるものに○を一つ付けてください)

- | | |
|------------------|-------|
| 1. 空家等となっている | ⇒問2へ |
| 2. 自分または親族が住んでいる | } ⇒終了 |
| 3. 貸している | |
| 4. 売却・譲渡済である | |
| 5. 解体済である | |

上記問1 (2) で「2」～「5」を選択された方はこの設問で終了です。

問2 空家等の現状について

(1) 建築時期はいつ頃ですか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. 昭和45年以前
2. 昭和46年～昭和55年
3. 昭和56年～平成3年
4. 平成4年～平成13年
5. 平成14年以降
6. 分からない

(2) 空家等になってどのくらい経過しますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

- | | |
|--------------|----------|
| 1. 1年未満 | 5. 10年以上 |
| 2. 1年以上3年未満 | 6. 分からない |
| 3. 3年以上5年未満 | |
| 4. 5年以上10年未満 | |

(3) 空家等になった理由は何ですか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. 住んでいた人が死亡したため
2. 住んでいた人が施設入所、長期入院したため
3. 相続等により取得したが住む人がいないため
4. 相続人が決まらないため(相続人確定の手続き中であるため)
5. 他所へ転居したため
6. 転勤等で長期不在のため
7. 取得したが入居していないため
8. 貸していた人が転居したため
9. 店舗であったが閉店したため
10. その他 ()

問3 空家等の管理について

(1) 現在の状況はどのようになっていますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. すぐに活用可能
2. 多少の修繕が必要だが活用可能
3. 老朽化や破損により、活用は困難
4. わからない
5. その他 ()

(2) 管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- | | |
|----------------|-------------|
| 1. 家の中の掃除 | 5. 仏壇等の管理 |
| 2. 庭の手入れ、草刈、剪定 | 6. 何も行っていない |
| 3. 空気の入れ替え | 7. その他 |
| 4. 破損箇所の簡単な修繕 | () |

(3) 管理はどなたが行っていますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. 自分もしくは家族
2. 親族
3. 知人
4. 民間業者、不動産業者
5. 誰も管理していない
6. その他 ()

(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか。

(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. 1～2週間に1回程度
2. 月に1回程度
3. 2～3か月に1回程度
4. 半年に1回程度
5. 1年に1回程度
6. ほとんどしていない
7. 1度もしたことがない

(5) 管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか。(複数選択可)

1. 管理の手間が大変
2. 現住所から空家等までの距離が遠い
3. 身体的、年齢的な問題
4. 管理の委託料が高い(管理にお金がかかる)
5. 管理を頼める相手を探すのが大変
6. 空家等に付帯する田畑・山林等の管理が大変
7. 困っていない
8. その他 ()

問4 今後の活用について

(1) 今後、空家等をどのようにされますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. 売りたい、または売ってもよい
2. 貸したい、または貸してもよい
3. 今後も自分または家族が管理する
4. 将来自分または家族が住む
5. セカンドハウス、物置などとして使用する
6. 子や孫などに活用を任せる
7. 店舗として活用したい
8. 解体したい
9. 予定なし
10. その他 ()

解体後の土地をどのように活用されますか。(複数選択可)

1. 更地のまま自分が利用
2. 売りたい
3. 貸したい
4. 菜園など
5. 未定・予定なし

(2) 今後の活用について困っていることはありますか。(複数選択可)

1. 今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない
2. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない
3. 愛着があり他人には貸借、売却できない
4. 荷物が置いたままであり、その処分に困っている
5. 仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいか分からない
6. 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である
7. 田畑、山林があり、賃貸、売却が困難である
8. 権利者関係でもめている(相続問題)
9. 売りたい又は貸したいが、相手が見つからない
10. 貸してもいいが、住みつかれるのは不安である
11. 売ったり貸したりすることで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける
12. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない
13. 解体して更地になることで固定資産税等が上がる
14. 庭の手入れ等ができないので、管理に困っている
15. リフォームをしないと使用できる状態でない
16. その他 ()

以上で調査は終わります。ご協力ありがとうございました。

※お手数をおかけしますが、同封の返信用封筒(切手不要)により返信願います。