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．具体の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 **12**
（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 13
第３章　管理不全空家等に対する措置 **14**
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 14
２．管理不全空家等に対する措置の事前準備 15
（１）調査（法第９条第１項） 15
（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） 16
（１）管理不全空家等の所有者等への告知 16
（２）措置の内容等の検討 17
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 18
（３）関係部局への情報提供 20
５．必要な措置が講じられた場合の対応 20
第４章　特定空家等に対する措置 **20**
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 21
（１）報告徴収及び立入調査（法第９条第２項～第５項） 21
（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 24
（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 25
（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） 26
（１）勧告の実施 26
（２）関係部局への情報提供 28
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） 28
（１）所有者等への事前の通知（法第 22 条第４項） 29
（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） 30
（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 31
（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 13 項・第 14 項） 32
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）.....33
（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）.....34
（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）.....34
（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）.....35
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）.....36
（１）「過失がなくて」「確知することができない」場合.....36
（２）事前の公告（法第 22 条第 10 項）.....37
（３）動産等の取扱い.....37
（４）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）.....38
８．災害その他非常の場合（法第 22 条第 11 項）.....38
（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」.....38
（２）「これらの規定にかかわらず」.....39
（３）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）.....40
９．必要な措置が講じられた場合の対応.....40

〔別紙１〕　保安上危険に関して参考となる基準.....42
〔別紙２〕　衛生上有害に関して参考となる基準.....46
〔別紙３〕　景観悪化に関して参考となる基準.....48
〔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.....49
〔別紙５〕　所有者等の特定に係る調査手順の例.....52

［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。

第１章　空家等に対する対応

１．法に定義される管理不全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、空家等のうち、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。また、管理不全空家等は、法第 13 条第１項において、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

特定空家等のうち(ｲ)又は(ﾛ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

なお、基本指針一３（１）のとおり、法第２条第１項の「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」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

２．具体の事案に対する措置の検討

（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

管理不全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を以下に概説する。

イ　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（管理不全空家等に対する措置）の概要

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（法第６条第２項第３号に掲げる事項に係る部分に限る。以下「管理指針」という。）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することができる（法第 13 条第１項）。管理指針は、市町村長が管理不全空家等の所有者等に対して指導する内容の根拠となるものであるが、空家等の所有者等が管理指針に即した管理を行っていないために、直ちに管理不全空家等に該当するわけではない。管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、第２章（２）①に述べるとおり、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。

市町村長は、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が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（同条第２項）。

なお、管理不全空家等については、周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることに鑑み、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定されていない。

ロ　管理不全空家等に対する措置の手順

管理不全空家等として、法の規定を適用して、その所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、市町村長は、まず、法第 13 条第１項に基づく指導を行う。指導をしてもなお、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が大きいと認める場合には、市町村長は、同条第２項に基づき、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。

このように指導を行っていなければ勧告ができないのは、まずは指導を行うことにより、所有者等による自発的な状態の改善を促すためである。

なお、管理不全空家等であるか否かにかかわらず、市町村は、法第 12 条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、常時から、必要に応じて、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ことが適切である。

ハ　固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の３の２及び第 702 条の３の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用を受けるものとして、その固定資産税等（固定資産税及び都市計画税をいう。以下同じ。）が減額されている場合には、法第 13 条第２項に基づき市町村長が勧告したときは、当該管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の上記規定により、住宅用地特例の対象から除外される。これは、勧告を受けた管理不全空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものである※1。勧告を行った旨含め、空家に関する情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※１　家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かにかかわらず、本来、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地につい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。

（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

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を以下に概説する。

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 22 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）。さらに、市町村長は、同条第 11 項に基づき、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、同条第３項から８項までの規定により命令するいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（以下「緊急代執行」という。）を行うことができる。

また、市町村長は、同条第 10 項に基づき、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（以下「略式代執行」という。）ができる。

ロ　特定空家等に対する措置の手順

特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第 22 条各項の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行の手続を、順を経て行う必要がある。ただし、緊急代執行については、助言又は指導及び勧告を経ている必要はあるが、命令を経ることなく可能である。同条に基づく措置が、基本的には順を経て行う必要があるのは、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、助言又は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。こうした趣旨から、相続や売買等により特定空家等の所有者等が変われば、従前の所有者等に助言又は指導、勧告及び命令を行っていた場合であっても、新たな所有者等に対して、改めて助言又は指導に始まるこれらの手続を順に経て行う必要がある。

ただし、例えば、相続や売買等により特定空家等の新たな所有者等となった者が、その相続や売買等の際に、当該空家等が特定空家等として従前の所有者等に対して必要な措置をとるよう勧告や命令が行われていたことを認識しており、当該措置を取り得る状態にあった場合には、従前の所有者等に対して勧告又は命令を行う際に付けていた猶予期限よりも短い期間の猶予期限であっても相当性が確保されてい

ると考えられるため、従前の所有者等に対して付けていたものよりも短い猶予期限を付けることで、迅速に対応することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の管理等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、勧告及び命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導及び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　管理不全空家等との関係

法第 13 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又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第 22 条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第１項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。ただし、特定空家等に対する措置として法第 22 条第２項又は第３項に基づき勧告又は命令を行う場合において、当該勧告又は命令により所有者等に対して求める措置が、既に行った法第 13 条各項の規定に基づく管理不全空家等としての指導又は勧告において求めた措置と概ね同じ内容であると認められるときは、管理不全空家等として指導又は勧告を受けた段階から、所有者等において必要な措置をとるための一定の準備期間が確保されていたことに鑑み、特定空家等としての勧告又は命令に付ける猶予期限を相当性を欠かない程度に短くすることも考えられる。

また、管理不全空家等の所有者等に対して法第 13 条第２項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。

このほか、法第 22 条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第 13 条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。

なお、法及び地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例に関する措置は、同特例の本来の趣旨に鑑み、単に管理不全空家等や特定空家等であるかという家屋等の状態のみならず、法第 13 条第１項に基づく管理不全空家等に対する指導、又は法第 22 条第１項に基づく特定空家等に対する助言若しくは指導をしてもなお状態

が改善されないことを踏まえ、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められるため、講じられているものである。このため、管理不全空家等に加え、特定空家等についても、助言又は指導により改善が図られなかった場合に勧告できることとし、当該勧告時に同特例の対象から除外されることになっている。これにより、指導等の実効性を確保し、所有者等に適切な管理を促すことが期待できる。

ニ　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、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、法第 22 条第２項に基づき、市町村長が勧告した場合は、地方税法第 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。その趣旨等は、管理不全空家等と同じである。

（３）財産管理制度の活用

民法（明治 29 年法律第 89 号）では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）が定められている。具体的には、不在者財産管理制度（同法第 25 条第１項等）、相続財産清算制度（同法第 952 条第１項等）、所有者不明建物管理制度（同法第 264 条の８第１項等）、管理不全土地管理制度（同法第 264 条の９第１項等）、管理不全建物管理制度（同法第 264 条の 14 第１項等）がある。市町村長は、法第 14 条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、これらの財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能である※2。

例えば、

- 空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合は不在者財産管理制度
- 相続人があることが明らかでない場合は相続財産清算制度
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合は所有者不明建物管理制度
- 所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合は管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度

に基づく財産管理人の選任を請求することが想定される。空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、市町村により、これらの財産管理人の選任の請求を検討することのほか、利害関係人において、当該制度を活用できるよう制度の周知等を実施することが適切である。特に、相続人があることが明らかでない場合など、空家等の放置が進み、将来的に管

理不全空家等や特定空家等になることが見込まれる空家等がある場合には、早期に財産管理人の選任を請求することが望ましい。

なお、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度については、空家等が管理不全空家等又は特定空家等である場合に、法第 14 条第３項に基づき財産管理人の選任を請求することができるが、上述したその他財産管理制度については、適切な管理のために特に必要があると認める場合は、同条第１項又は第２項に基づき、管理不全空家等又は特定空家等であるか否かにかかわらず、空家等であれば請求することができる。

※２　不在者財産管理制度及び相続財産清算制度については、空家等の財産の所有者が自然人である場合に限られる。一方、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度は、自然人に限らず、法人の場合も対象になり得る。

なお、財産管理制度には、このほか、所有者不明土地管理制度があり、当該制度については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第 42 条第２項に基づき、市町村長が財産管理人の選任を請求することができる。また当該請求をする場合において、同法第 42 条第５項に基づき、当該請求に係る土地にある建物について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、併せて管理不全建物管理命令又は所有者不明建物管理命令の請求をすることができるため、空家等施策担当部局は、所有者不明土地等対策を所管する部局との連携を図ることが望ましい。

（４）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、その規制手段等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。

（５）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、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 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て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。なお、

こうした他の法令等に基づく手段は、法に規定する空家等以外の建築物等も対象になり得るため、例えば、いわゆる長屋等の一部の住戸が空室となっている建築物等に対しても対応できる可能性がある。

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、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、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（法第 10 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）こととされていることから、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、令和６年４月１日から不動産の相続登記の申請が義務化されたことに伴い、空家等の権利義務関係が明らかになっていくことが期待されるため、当該制度をはじめとする相続空き家に係る関連制度の周知が図られるよう、市民部局等と連携することが重要である。

（１）所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）※3
- 戸籍の確認（法定相続人の確認）※3
- 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- 必要に応じて実施する居住確認調査
- 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査※4
- 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認※5、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙５〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。このほか、空家等管理活用支援法人（法第 23 条第１項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）に対して、法第 24 条第３号に基づき、所有者等の探索を委託することが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

※３　地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和４年法律第 44 号）により、住民基本台帳法（昭和 42 年法律第 81 号）が改正され、令和４年８月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第９条第１項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和５年法律第 58 号）により、戸籍法（昭和 22 年法律第 224 号）が改正されたところであり、令和６年３月１日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となった。

※４　法第 10 条第３項の「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーター等の電気工作物の設置者である一般送配電事業者（電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第２条第１項第９号に規定する一般送配電事業者をいう。以下同じ。）や、ガスメーター等のガス工作物の設置者である一般ガス導管事業者（ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第２条第６項に規定する一般ガス導管事業者をいう。以下同じ。）が想定される。

※５　例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務等において把握している被保険者等の氏名、住所・居所（入所している施設等の名称、住所等の情報を含む。）、電話番号等が想定される。

（２）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（１）の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第 10 条第３項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、同項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

（３）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（１）及び（２）の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、略式代執行を行うことができる。そのほか、２．（３）のとおり、法第 14 条各項の規定に基づき、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度に係る財産管理人の選任を家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任を請求することも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法（平成 17 年

法律第 86 号）等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

（４）具体的な調査方法等に係る留意事項

法第 10 条第１項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）及び「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に係る内部利用等について（情報提供）」（令和８年３月 13 日付け事務連絡）を、また、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用等の取扱いについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第１項に基づく福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用について（情報提供）」（令和５年３月 30 日付け事務連絡）を参照されたい。

また、同条第３項に基づき、水道事業者に水道供給に関する情報の提供を求める場合は、「空き家に関する情報共有について」（平成 30 年３月 30 日付け事務連絡）を、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（令和４年個人情報保護委員会・総務省告示第２号）の解説」（令和７年５月１日最終改正個人情報保護委員会・総務省）及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条第３項に基づく日本郵便株式会社への情報提供依頼の運用方法について（情報提供）」（令和８年３月 18 日付け事務連絡）を、一般送配電事業者又は一般ガス導管事業者に電気又はガスの需要家に係る情報の提供を求める場合は、「空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条第３項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて」（令和５年 12 月 13 日付け事務連絡）を、関係する市町村の福祉部局等にその事務のために利用する目的で保有する情報の提供を求める場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第３項に基づく福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の提供について（情報提供）」（令和８年３月 13 日付け事務連絡）を参考にされたい。

４．所有者等が多数の共有者である場合や、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

（１）所有者等が多数の共有者である場合の対応

空家等の所有者等が複数いる場合には、基本的にはできる限りすべての所有者等に対して指導等を行うことが適切である。

ただし、空家等について、相続に伴う登記手続がなされていない場合や相続人が多

数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。このような空家等の所有者等である相続人に対する働きかけは、法第 12 条や第 22 条第 1 項に基づく助言等の一環として行なうことも可能である。

このほか、管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が多数の共有者である場合には、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。これにより、財産管理人が選任された場合は、全ての共有者に代わって、管理不全空家等又は特定空家等の管理が図られ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。また、空家等の所有者等が市町村外に居住している場合についても同様に、当該空家等の所有者等が居住する市町村の福祉部局等

と十分に連携することが望ましい。

このほか、空家等となる前から、又は空家等となってから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）。

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

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、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も、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。）。

（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、管理不全空家等（及び後述する特定空家等）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、「当該空家等に対する措置等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、管理不全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、必要に応じて管理不全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 13 条第２項に基づき勧告がなされた場合、当該管理不全空家等に係る敷地については、固定資産税等の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に対しては、空家等施策担当部局から常に管理不全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。

なお、上記による情報の共有・管理においては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき適正に取り扱う必要があるほか、法第 10 条第１項に基づき把握された空家等の所有者等に関する情報については、この法律の施行のために必要な限度において内部で利用することができることに留意が必要である。

（３）管理不全空家等に関係する権利者との調整

法第 13 条に基づき措置を講じようとする管理不全空家等について、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、同条に基づく管理不全空家等に対する措置は、客観的事情により判断される管理不全空家等に対してなされる措置であるため、指導又は勧告の対象となる管理不全空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が指導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管理不全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．管理不全空家等の所有者等への指導（法第 13 条第１項）

法に基づく管理不全空家等の措置は、当該管理不全空家等の所有者等に対する指導により、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）管理不全空家等の所有者等への告知

イ　告知すべき事項

指導に携わる者は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

・当該指導の内容及びその事由

・当該指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、指導後の対応として、

・指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導の責任者に報告すること

・指導をしたにもかかわらず、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が大き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、当該管理不全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こととなること

についても、当該管理不全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。

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　指導の趣旨及び内容

管理不全空家等の所有者等は当該管理不全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、指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

・どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか

・当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか

・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周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、指導できる措置の内容は、管理指針に即し、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である。例えば、管理指針に即し、管理不全空家等に係る保安上の危険を回避するため、定期的に雨水浸入の痕跡がないか点検し、必要に応じて防腐処理等を行うよう指導する等である。

なお、４．（１）に述べるとおり、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ない場合には、法第 13 条第２項に基づき勧告を行う可能性があるため、指導時の管理不全空家等の状態について写真等により記録しておくことが望ましい。

（２）措置の内容等の検討

市町村長の指導により、その対象となった管理不全空家等の状態が改善された場合は、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。また、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず、管理不全の状態になる可能性もあるため、市町村において、定期的に指導した管理不全空家等の状態を確認することが適切である。

指導を受けた管理不全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、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、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８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、協議の過程で当該管理不全空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

４．管理不全空家等の所有者等への勧告（法第 13 条第２項）

（１）勧告の対象

市町村長は、法第 13 条第１項に基づき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が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）。

勧告を行うことができるのは、

・指導した場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されておらず、

・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が大きいと認めるときである。

指導後、管理不全空家等の状態が改善されているか否かは、例えば、指導時に記録した当該管理不全空家等の外観の状態と、勧告を行おうとする時点の状態とを比べて、所有者等により改善に係る措置がなされた形跡が見られるか否かにより判断するほか、所有者等に対して、改善の有無について任意に聞き取り調査を行うことが考えられる。

また、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が大きいか否かは、指導をした管理不全空家等の状態が、

・指導時からさらに悪化しているか

・それにより特定空家等に該当することとなる予兆が確認できるか

などを確認することにより判断することが考えられる。さらに、このような管理不全空家等の状態のみならず、指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるか否かを判断することが適切である。例えば、

・当該所有者等に対して複数回の指導をしたが、改善しない

・十分な猶予期限を与え、指導により措置をとることを求めたものの、その期限内に必要な措置がとられなかった

などが判断の参考になる。

（２）勧告の実施

法第 13 条第２項に基づく勧告を行う場合は、その管理不全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

・地方税法の規定に基づき、当該管理不全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こと

についても併せて示すべきである。また、所有者等による状態の改善を促す観点から、当該勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第 22 条に基づき必要な措置をとる可能性があることを追記してもよい。

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管理不全空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式３）で行うものとする。なお、法第 13 条第２項に基づく勧告は、法第 22 条第２項に基づく特定空家等の所有者等に対する勧告と異なり、相当の猶予期限を付すことを要件とはしていない。これは、特定空家等に対する措置と異なり、管理不全空家等については、勧告後の命令や代執行を伴わないためである。

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、市町村長が管理不全空家等に対して必要な措置に係る勧告を行うに当たり、

管理不全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管理不全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管理不全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相続や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管理不全空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、相続や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、新たに管理不全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、改めて勧告を行う必要がある（当然、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管理不全空家等が相続や売買等により、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、新たに当該管理不全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、改めて指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の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。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第１章２．（２）ロに記載のとおりである。

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

(ｲ)　当該管理不全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。また、勧告に係る措置については、指導に係る措置と異なり、具体的なものでなければならないことにも留意が必要である。すなわち、「定期的に屋根ふき材を点検すること」や「点検した結果、問題があれば必要に応じて補修を行うこと」といった概念的な内容ではなく、例えば「東側部分の屋根ふき材の補修を行うこと」等の具体の措置内容を示すべきである。

(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。なお、法第 13 条第２項において、必要な具体的な措置として除却について言及がないのは、管理不全空家等の状態の改善のため、除却まで勧告することが基本的には想定されないためである。

なお、管理不全空家等に対する勧告を行った場合において、当該勧告に係る措置を講じる過程で当該管理不全空家等に新たな措置を求めていく必要が生じた場合（例：当初の勧告において外壁等の修繕を求めていたが、時間が経過し、立木の腐朽等が認められることとなった場合）には、必ずしも新たに指導を行う必要はなく勧告から行うこととしても差し支えない。

（３）関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき管理不全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．必要な措置が講じられた場合の対応

管理不全空家等の所有者等が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は管理不全空家等ではなくなる。市町村においては、勧告をしている場合には当該勧告を撤回するとともに、当該建築物が管理不全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、勧告が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、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管理不全空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

第４章　特定空家等に対する措置

特定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、行政指導である助言又は指導（法第 22 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）、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令を行ういとまがないときの緊急代執行（同条第 11 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 22 条第 15 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５．を参照）。

１．特定空家等の所有者等の事情の把握

特定空家等の所有者等の事情の把握については、基本的には、第３章１．で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。特定空家等についても、必ずしも法第 22 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ほか、ある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も、直ちに法第９条第２項に基づく報告徴収又は立入調査や、法第 22 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、具体の対応方策を検討することが考えられる。

一方、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 22 条に基づく勧告、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）報告徴収及び立入調査（法第９条第２項～第５項）

市町村長は、法第 22 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、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、又は当該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（法第９条第２項）。この報告徴収は、例えば、特定空家等の所有者等に対して法第 22 条第１項に基づく指導を行ったものの状態が改善されなかったために、同条第２項に基づく勧告等の措置を講ずる上で、当該所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられる。報告徴収を行う前に、法第９条第１項に基づき、任意に聞き取り調査等を行うことも考えられる。また、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、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、報告徴収又は立入調査の結果が、必ずしも法第 22 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と認められるか否か、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かめようとすることは、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、例えば、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、不必要に立入調査等を実施することは認められない。

なお、立入調査においては、高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施することも可能である。

以下は、報告徴収又は立入調査を行う場合の留意事項等である。

イ　報告徴収を行う場合の留意事項等

市町村長は、所有者等に報告を求める場合は、その空家等の所有者等に対して、

・当該報告を求める対象及びその内容
・報告を求める期限
・当該報告徴収の責任者

を明確に示さなければならない。

また、報告徴収を行う際には、報告拒否又は虚偽報告は過料に処されることにつ

いても併せて示すべきである。

市町村長は、空家等の所有者等に対して、法第９条第２項に基づき空家等に関する事項に関し報告させるときは、その内容を正確に相手方に伝え、相手方への報告徴収の通知の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式１－１）で行い、報告を求めることとする（参考様式１－２）。

その方法については、法令上に具体の定めはなく、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。報告徴収に係る通知は、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。

また、報告徴収は行政争訟の対象となる処分であり、当該処分に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第２条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、報告徴収を行う際は、同法第 82 条第１項の規定に基づき、

・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、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第８条の規定により、当該処分について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、報告徴収については、同法第 46 条第１項の規定に基づき、

・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

市町村長の報告徴収を拒否し又は虚偽の報告をした者は、20 万円以下の過料に処することとなる（法第 30 条第２項）。過料の徴収手続については、５．（４）に記載のとおりである。なお、明示的あるいは黙示的に報告を拒否する場合のみならず、報告内容が著しく不足しているなど、意図的かつ実質的な報告の拒否と判断される場合には、報告拒否と扱って差し支えない。また、虚偽とは、一般には、客観的な事実に対して、真実又は真正でないことをいうが、意識的に不真実又は不真正ならしめる場合もいう。したがって、例えば、特定空家等について修繕等を行っていない者が、報告徴収に対して、市町村からの指導等を忌避するために意図的に修繕等を行ったと客観的な事実に反することを認識して報告した場合には、虚偽の報告に該当する。罰則の適用については、法務担当部局等と十分な調整をとり、的確かつ厳正な運用がなされるよう配慮されたい。

報告を求める内容は、法第 22 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、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、

いたずらに過度な内容の報告を求めることや、所有者等の負担を考慮せず報告の期限を著しく短期間に設定することは不適切である。報告を求める内容としては、いつまでに当該空家等の状態を改善する意向があるか、当該空家等の状態の改善を図ったかなどが考えられるが、その内容は、同条第１項から第３項の規定に基づき、とることを求めようとしている措置の内容等に照らし、できる限り具体的かつ明確なものである必要がある。例えば、特定空家等の除却に係る所有者等の意向について報告を求める場合には、除却を行なう事業者の見積書など、その意向に関して確認できる客観的な事実の報告を求めることが適切である。

なお、市町村長が空家等の所有者等に報告徴収を行うに当たり、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空家等の所有者等全員に対して報告徴収を行う必要は必ずしもなく、市町村長が報告を求めるべきと考える相手方に対して行うことが考えられる。

ロ　立入調査を行う場合の留意事項等

(ｲ) 立入調査時の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、期間の初日は算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が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（同条同項ただし書)。

(ﾛ) 立入調査時の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２）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) 立入調査に係る留意事項

・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 30 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。

- 法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第 22 条第１項から第３項までの施行」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。
- 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。
- 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や関係部局への情報提供については、基本的には、第３章２．（２）で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

（３）特定空家等に関係する権利者との調整

法第 22 条に基づき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。この場合の考え方についても、基本的には、第３章２．（３）で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

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）

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。

これは、第１章２．（２）ロにも記載したとおり、ある特定空家等について、以前に

管理不全空家等として法第 13 条に基づく指導又は勧告を行っていた場合においても同様であり、特定空家等として新たに助言又は指導を行うことから手続を開始する必要がある。

（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かかわらず、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 22 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の状態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８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を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 22 条第２項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第 22 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、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
・正当な理由がなくて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住宅用地特例の対象から除外されること
・法第 22 条第 11 項に基づき、災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急代執行を行う可能性があること

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４）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行うに当たり、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相続や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、相続や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、改めて勧告を行う必要がある（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相続や売買等により、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、改めて助言又は指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の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。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第１章２.（２）ロに記載のとおりである。

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、その周辺の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、建築物全部の除却なのか、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。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式４）において、

・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※7に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

※7　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）などが挙げられる。

(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、例えば修繕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。

なお、特定空家等に対する勧告を行った場合において、当該勧告に係る措置を講じる過程で当該特定空家等に新たな措置を求めていく必要が生じた場合（例：当初の勧告において外壁等の修繕を求めていたが、時間が経過し、倒壊の恐れがある傾斜が発生した）には、必ずしも新たに指導を行う必要はなく勧告から行うこととしても差し支えない。

（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 22 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 22 条第３項）。なお、緊急代執行を行う場合には、この命令及び命令に付随する意見聴取等の手続を経る必要はない。

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。ただし、例えば、措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等においては、除却等の措置をとることができない「正当な理由」があると認められるため、同条同項に基づく命令はできないことに留意する必要がある。

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。

ニ　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 22 条第 15 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 22 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。この手続の具体の内容として、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（同条第５項）。

（１）所有者等への事前の通知（法第 22 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５）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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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とされている（法第 22 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、直ちに同条第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 22 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 22 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ある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、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（同条第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（同条第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 22 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確実性を期す観点から、書面（参考様式６）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式６）において、

・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨

・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※7に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

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（平成 26 年法律第 68 号）第２条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第 82 条第１項の規定に基づき、

・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、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法第８条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第 46 条第１項の規定に基づき、
・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間
についても、書面で示さなければならない。

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 30 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、報告徴収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 22 条第 13 項・第 14 項）

市町村長は、法第 22 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７）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(同条第13項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第１号）第２条)。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（同条第 14 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 22 条第９項）

（１）実体的要件の明確化

法第 22 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の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８）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 82 条第１項及び行政事件訴訟法第 46 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わ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．ホを参照されたい。

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、例えば客観的事情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９）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 82 条第１項及び行政事件訴訟法第 46 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。なお、緊急代執行については、８．を参照されたい。

（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 10）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）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式８）又は代執行令書（参考様式９）において、

・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
・特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令※7に従って適切に処理すべき旨
・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令※7に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、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、他法令※8や裁判例※9も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※８　遺失物法（平成 18 年法律第 73 号）第７条第４項、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 75 条第６項、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 27 条第６項、屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第８条第３項などが挙げられる。
※９　さいたま地裁平成 16 年３月 17 日

（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※10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）。

なお、空家が借地上にある場合であって、当該空家が代執行により除却されたとき

でも、除却により借地権が当然に消滅するものではなく、借地権設定者（空家等の敷地所有者）は、除却後の土地を自由に使用できるようにはならないこと、また、本来、空家の管理に係る責任は空家の所有者等にあり、当該所有者等が除却に係る費用を負担しないことは公平性の観点からも問題があることから、代執行に要した費用は、代執行により除却した空家の所有者等に請求すべきものである。

※10　納税の告知（国税通則法（昭和 37 年法律第 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（昭和 34 年法律第 147 号）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 22 条第 10 項）

法第 22 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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下「命令対象者」という。）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、同条第 10 項に基づき、略式代執行を行うことができる。

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」を要件としているから、仮に命令対象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。

略式代執行をするための要件は、

・過失がなくて命令対象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」（同条第 10 項）を経た上で、同条第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、第１章３．（１）及び（２）の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第 22 条第 10 項の「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」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査

方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が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の程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

（２）事前の公告（法第 22 条第 10 項）

略式代執行を行う場合においては、定めた期間において、

・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）動産等の取扱い

略式代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第 22 条第 10 項）において、

・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨

・特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令※7に従って適切に処理すべき旨

・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令※7に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、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、他法令※8や裁判例※9も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。このほか、略式代執行後に、不在者財産管理制度や相続財産清算制度に係る財産管理人の選任を裁判所に申立て、それにより選任された財産管理人に動産を処分等してもらう方法が考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

（４）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）

略式代執行を行った場合において義務者が後で判明したとき等の費用の徴収については、法第 22 条第 12 項において、行政代執行法第５条及び第６条の規定を準用していることから、６．（６）に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第５条及び第６条の規定は、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附則第２条第２項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第 22 条第 10 項に基づき公告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

８．災害その他非常の場合（法第 22 条第 11 項）

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、法第 22 条第３項から第８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、市町村長は、緊急代執行を行うことができる。

緊急代執行においては、以下のとおり、命令等に係る一定の手続を経ることなく代執行を行うことができる点で、同条第９項の代執行と異なるが、動産等の取扱いに係る考え方はこれと同様である。

他方、緊急代執行と異なり、条例により規定している市町村もある緊急時の安全措置（いわゆる緊急安全措置）については、措置前に指導や勧告を必ずしも経ておらず、措置前に指導や勧告等により状態の改善を促してはいないという性質等に照らし、行うことができる措置について特に慎重な検討が必要である。

（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」

「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」とは、災害時だけでなく、特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から特定空家等に対する緊急の措置が必要となる非常の場合を広く想定している。また、災害時とは、台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害が発生する前（台風等の災害の到来が予見されるとき）や、災害後、特定空家等の状態が著しく危険な状態になったときも対象となる。他方、「特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等」の状況を念頭に置いているところであり、例えば、「特定空家等が著しく景観を損なっている状態」などは想定していない。

また、緊急代執行は「命ずるいとまがないとき」を要件としていることから、勧告を受けた者が正当な理由があってその勧告に係る措置をとることができなかった場合など、命令を行うこと自体ができない場合には、緊急代執行を行うことは認められないことに留意する必要がある。このほか、特定空家等の所有者等が確知できない場合には緊急代執行を行うことはできず、略式代執行を行う必要がある。

上記を踏まえ、緊急代執行を行うことが想定される具体的なケースとしては、例えば、

・災害が発生しようとしている時、災害により特定空家等の屋根が飛散するおそれがあり、緊急に修繕する必要があるとき
・災害の発生後、特定空家等の柱や外壁等が大きく破損し、その倒壊等の危険性が見込まれるため、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき
・災害発生の有無を問わず、特定空家等の傾き等が著しく、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき

等が想定されるところである。

（２）「これらの規定にかかわらず」

「これらの規定にかかわらず」とは、法第 22 条第３項から第８項までの規定にかかわらず、命令（同条第３項）及び命令に付随する手続等（同条第４項から第８項まで）を経ることなく、代執行を行うことができることを規定しているものである。ここで、同条第１項及び第２項は「かかわらず」と規定していないため、緊急代執行を行う場合でも、助言又は指導及び勧告は行っていることが必要となる（勧告まで行われた特定空家等が対象となる）。これは、勧告が行われていなければ、特定空家等の所有者等は、義務の履行が強制される可能性を具体的に予見できないためである。このため、著しく保安上危険となるおそれのある特定空家等については、平時から、その所有者等に対して助言又は指導に始まる手続をとることが望ましい。

なお、同条第 11 項及び第 12 項については、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附則第２条第３項に規定されているとおり、同法施行後に行われた勧告について適用され、同法施行前に行った勧告については適用されない点に留意する必要がある。

緊急代執行により、省略することができる具体的な手続や期間は以下のとおりである。

イ　勧告後、命令までの相当の猶予期限

法第 22 条第９項に基づく代執行は、同条第２項に基づく勧告を行い、勧告時に付された猶予期限内に措置がとられなかった場合に同条第３項に基づく命令を行うことで、所定の要件を満たしたときに行うことができる。他方、緊急代執行については、例えば、勧告後、災害その他非常の事態が発生した場合には、当該勧告に付された猶予期限内であっても、行うことができる。

ロ　命令前の意見書の提出・公開の意見聴取等の手続

法第 22 条第９項に基づく代執行を行う場合には、同条第３項から第８項までの規定のとおり、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要がある。他方、緊急代執行は、同条第３項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要はない。

ハ　命令後、行政代執行を行うまでの相当の猶予期限

法第 22 条第９項に基づく代執行は、同条第３項の命令の猶予期限内に命令に係る措置が完了する見込みがない場合等に行うことができる。緊急代執行は、同条第３項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令に付される猶予期限を考慮する必要性は生じない。

ニ　行政代執行前の戒告等の手続（行政代執行法第３条第３項）

代執行を行うためには、行政代執行法第３条に基づき、戒告（同条第１項）及び代執行令書による通知（同条第２項）の手続が必要となる。他方、非常の場合又は危険切迫の場合において、緊急の必要があり、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（同条第３項）。緊急代執行を行う際は、上記の場合に該当すると考えられるため、行政代執行法に基づき戒告及び代執行令書による通知の手続を省略することができると考えられる。

（３）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）

緊急代執行を行った場合の費用の徴収については、法第 22 条第 12 項において、行政代執行法第５条及び第６条の規定を準用していることから、６．（６）に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第５条及び第６条の規定が適用されるのは、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附則第２条第３項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第 22 条第２項に基づき勧告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

９．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。

〔別紙１〕　保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）建築物

（特 定 空 家 等）
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）
- 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- 雨水浸入の痕跡

（備　　考）
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。
- 傾斜を判断する際は、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（２）門、塀、屋外階段等

（特 定 空 家 等）
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）　・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

（３）立木

（特 定 空 家 等）　・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜

・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

（管理不全空家等）　・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

（備　　考）　・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年９月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下３．（３）及び４．（２）において同様とする。

２．擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）　・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出

・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

（管理不全空家等）　・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

（備　　考）　・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和４年４月 国土交通省）が参考にできる。

３．部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

（特 定 空 家 等）　・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（管理不全空家等）　・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（備　　考）　・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

（２）軒、バルコニーその他の突出物

（特 定 空 家 等）　・軒、バルコニーその他の突出物の脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

（管理不全空家等）　・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

（備　　考）　・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

（３）立木の枝

（特 定 空 家 等）　・立木の大枝の脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

（管理不全空家等）　・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

（備　　考）　・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

４．部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）屋根ふき材、外装材、看板等

（特 定 空 家 等）　・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落

・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看

板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（管理不全空家等）　・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（備　　考）　・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

（２）立木の枝

（特 定 空 家 等）　・立木の大枝の飛散

・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

（管理不全空家等）　・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

（備　　考）　・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕　衛生上有害に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）　・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等）　・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）汚水等

（特 定 空 家 等）　・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出

・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等）　・排水設備の破損等

（２）害虫等

（特 定 空 家 等）　・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生

・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等）　・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（３）動物の糞尿等

（特 定 空 家 等）　・敷地等の著しい量の動物の糞尿等

・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等へ

の動物の棲みつき

（管理不全空家等）　・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙３〕　景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）
・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

（管理不全空家等）
・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

（備　　考）
・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔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

「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）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）
- 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
- 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等）
- 排水設備の破損等又は封水切れ
- 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

２．不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）
- 不法侵入の形跡
- 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

（管理不全空家等）
- 開口部等の破損等

３．落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）　・頻繁な落雪の形跡
・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

（管理不全空家等）　・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
・雪止めの破損等

（備　　考）　・豪雪地帯対策特別措置法第２条第１項に基づく豪雪地帯又は同条第２項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

４．立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）　・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

（管理不全空家等）　・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

５．動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）　・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

（管理不全空家等）　・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

６．動物等の侵入等の発生

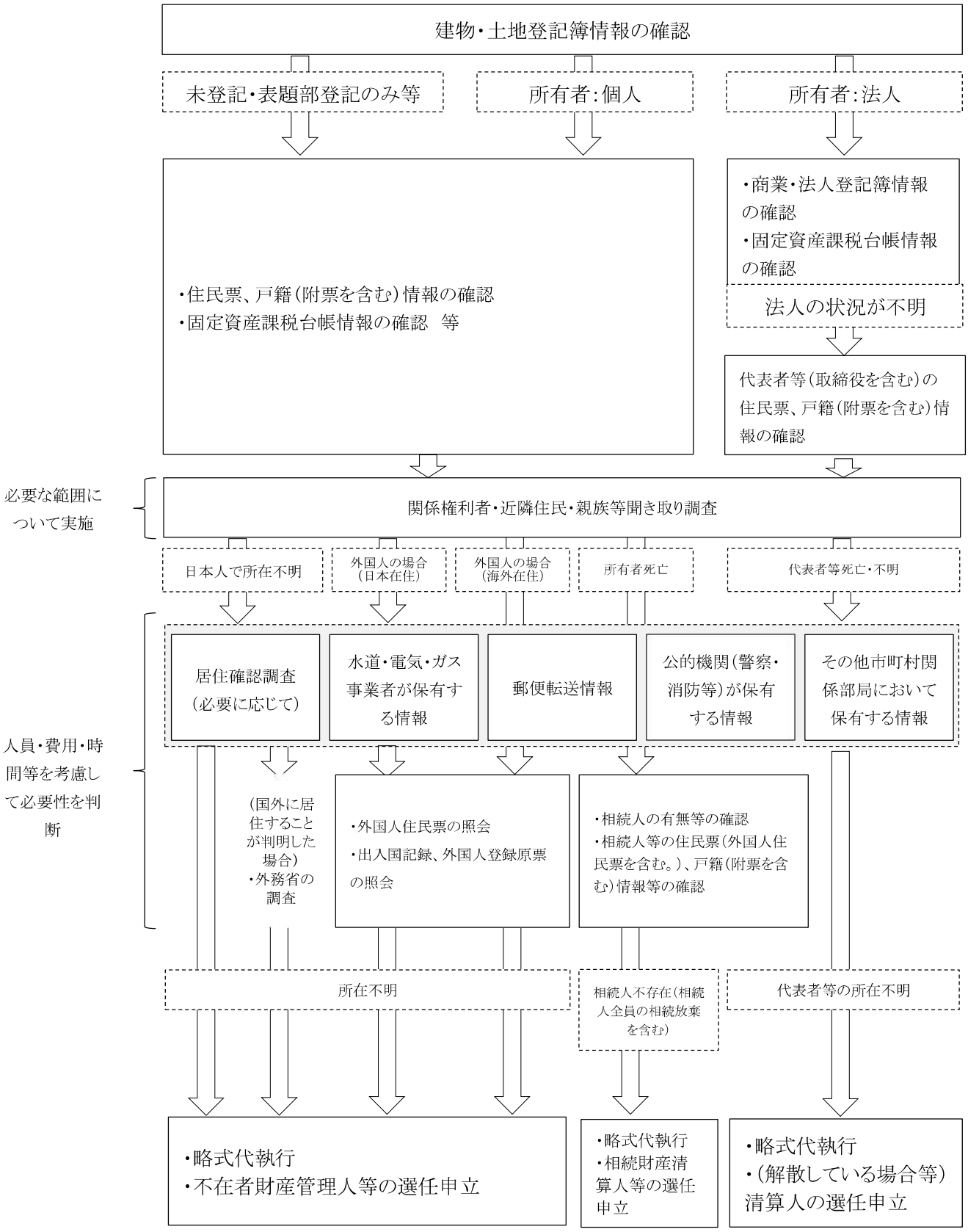
以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特 定 空 家 等）　・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

（管理不全空家等）　・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷

地等に認められる状態

〔別紙５〕所有者等の特定に係る調査手順の例



〔参考様式１―１　：第９条第２項　報告徴収書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

空家等に係る事項に関する報告徴収書

貴殿の所有する下記空家等に対し、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。）第２２条第１項から第３項までの規定の施行のため、下記のとおり法第９条第２項の規定に基づき当該空家等に関する事項について報告を求めます。

記

１．対象となる空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○　○○

２．報告を求める内容
（どのような報告を求めるのか、具体的に記載）
（所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類等の添付書類を求める場合は、その旨を明記する。）

３．報告の提出先　　○○市長　○○　○○
（担当：○○部○○課）
○○市△△町△丁目△番地△号
連絡先：○○○○－○○－○○○○
※様式１―２の報告書をもって、書面で提出すること。

４．報告徴収の責任者　　○○市○○部○○課長　　○○　○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．報告の期限　　○年○月○日

・ 上記５の期限までに上記３の者まで報告をせず、若しくは虚偽の報告をした者は、法第３０条第２項の規定に基づき、２０万円以下の過料に処されることとなります。
・ 当該空家等が特定空家等に該当すると認められた場合、又は既に当該空家等が特定空家等に該当すると認められている場合、法第２２条第１項から第３項の規定に基づき、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言・指導、勧告、命令を行なうことがあります。

・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔参考様式１―２　：第９条第２項　報告書〕

〇年〇月〇日

〇〇市長
　〇〇　〇〇　殿
（担当　〇〇部〇〇課）

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇

空家等に係る事項に関する報告書

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。）第９条第２項に基づき、〇年〇月〇日〇〇第〇〇号により報告を求められた空家等に係る事項について、下記のとおり報告します。

記

１．対象となる空家等
　所在地　　〇〇市××町×丁目×番地×号
　用　途　　住宅
　所有者の住所及び氏名
　　〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号　　〇〇 〇〇

２．報告事項
　（何をいつまでにどのようにするのか、具体的に記載）
　（特定空家等の状態を改善するために講じた措置がある場合には、措置の内容を具体的に記載）

３．添付書類
　（所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類）

・　上記２及び３について、虚偽の報告をした者は、法第３０条第２項の規定に基づき、２０万円以下の過料に処されることとなります。

〔参考様式２　：　第９条第４項　立入調査員証〕

（表面）

○○第○○号

立入調査員証

刻印

（写真）

所　　属
職　　名
氏　　名
生年月日　　年　月　日

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第２項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

年　月　日　発行（　　年　月　日まで有効）

○○市長　○○　○○　印

（裏面）

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）（抜粋）

第９条　（略）

２　市町村長は、第 22 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、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。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〔参考様式３　：　第 13 条第２項　勧告書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

勧　　告　　書

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第１３条第１項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講ずるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに当該管理不全空家等が法第２条第２項に定める「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、法第１３条第２項の規定に基づき勧告します。

記

１．対象となる管理不全空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○　○○

２．勧告に係る措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）

３．勧告に至った事由
（管理不全空家等がどのような状態にあって、当該状態を放置することで
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
のいずれに該当する可能性があるか具体的に記載）

４．勧告の責任者　　○○市○○部○○課長　　○○　○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

・　上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・　上記１の管理不全空家等に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。
・　上記２の措置が実施されず、法第２条第２項に定める「特定空家等」となった場合、必要に応じて、法第２２条に基づき、必要な措置をとることになります。

〔参考様式４　：　第 22 条第２項　勧告書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

勧　　告　　書

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講ずるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに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、法第２２条第２項の規定に基づき勧告します。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○　○○

２．勧告に係る措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．勧告に至った事由
（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、当該状態が、
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
のいずれに該当するか具体的に記載）

４．勧告の責任者　　○○市○○部○○課長　　○○　○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限　　○年○月○日

・　上記５の期限までに上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・　上記５の期限までに正当な理由がなくて上記２の措置をとらなかった場合は、法第２２条第３項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
・　上記１の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。
・　災害その他非常の場合においては、法第２２条第１１項の規定に基づき、当該措置について緊急代

執行の手続に移行することがあります。

〔参考様式５　：　第 22 条第４項　命令に係る事前の通知書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第２２条第３項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第２２条第４項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第５項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から５日以内に、○○市長に対し、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旨、申し添えます。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○　○○

２．命じようとする措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※勧告書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由
（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、具体的に記載）

４．意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
○○市○○部○○課長　宛
送付先：○○市○○町○丁目○番地○号
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．意見書の提出期限　　〇年〇月〇日

・ 上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・ 災害その他非常の場合においては、法第２２条第１１項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。

〔参考様式６　：　第 22 条第３項　命令書〕

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇　殿

〇〇市長
〇〇　〇〇　　印
（担当　〇〇部〇〇課）

命　令　書

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第２２条第３項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

１．対象となる特定空家等

所在地　　〇〇市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号　　〇〇 〇〇

２．措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令に係る事前の通知書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
　特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由

（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、具体的に記載）

４．命令の責任者　〇〇市〇〇部〇〇課長　〇〇　〇〇
連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

５．措置の期限　　〇年〇月〇日

・ 上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・ 本命令に違反した場合は、法第３０条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられます。
・ 上記５の期限までに上記２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期限までに完了する見込みがないときは、法第２２条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

・ 災害その他非常の場合においては、法第２２条第１１項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。
・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔参考様式７　：　第 22 条第 13 項　標識〕

標　　識

下記特定空家等の所有者は、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。）第２２条第３項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け○○第○○号により、命ぜられています。

記

１．対象となる特定空家等

所在地　　○○市××町×丁目×番地×号

用　途　　住宅

２．措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由

（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、具体的に記載）

４．命令の責任者　○○市○○部○○課長　○○　○○

連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限　　○年○月○日

〔参考様式８　：　第 22 条第９項の規定に基づく行政代執行　戒告書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

戒　　告　　書

貴殿に対し○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を○年○月○日までに履行しないときは、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２２条第９項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．特定空家等
⑴ 所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
⑵ 用　途　　住宅
⑶ 構　造　　木造２階建
⑷ 規　模　　建築面積　　約　６０㎡
　　延べ床面積　約１００㎡
⑸ 所有者の住所及び氏名
　　○○市○○町○丁目○番地○号　　○○ ○○

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
　特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

・ 災害その他非常の場合においては、法第２２条第１１項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。
・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔参考様式９　：　第 22 条第９項の規定に基づく行政代執行　代執行令書〕

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇　殿

〇〇市長
〇〇　〇〇　　印
（担当　〇〇部〇〇課）

代執行令書

〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を〇年〇月〇日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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２２条第９項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第２項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により戒告した措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※戒告書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

２．代執行の対象となる特定空家等
〇〇市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約１００㎡

３．代執行の時期
〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

４．執行責任者
〇〇市〇〇部〇〇課長　〇〇　〇〇

５．代執行に要する費用の概算見積額
約　〇，〇〇〇，〇〇〇円

・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式 10 ： 第 22 条第９項の規定に基づく行政代執行　執行責任者証〕

（表面）

執行責任者証

○○第○○号

○○部○○課長　○○○○

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

○年○月○日

○○市長

○○○○　　印

記

１．代執行をなすべき事項

代執行令書（○年○月○日付け○○第○○号）記載の○○市××町×丁目×番地×号の建築物の除却

２．代執行をなすべき時期

○年○月○日から○年○月○日までの間

（裏面）

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）（抜粋）

第 22 条　（以上略）

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、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～17　（略）

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

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。