

第3 空き家対策

1 中古住宅の流通

住宅の状態、立地条件等から見て、現状又はリフォームにより住宅として売却、賃貸等が見込める空き家については、中古住宅としての流通に向けた取組が求められる。

今後検討すべき取組の事例は以下のとおりである。

- ・中古住宅流通時における第三者の専門家による建物検査（インスペクション）の実施と、耐震診断・耐震改修や瑕疵保険加入の促進
- ・中古住宅流通に携わる事業者間の連携によるワンストップサービスの提供と、所有者への維持管理の必要性のアピール、住宅にかかる性能やリフォーム等の履歴情報の適切な管理
- ・世代や所得といったライフステージに応じたマイホームの住み替えによる良質な中古住宅の循環と適切なマッチング制度の仕組みづくり

【参考事例1】兵庫既存住宅活性協議会

建物検査（インスペクション）とその結果を踏まえたリフォームによる中古住宅の品質の向上等を行うために阪神地域でモデル的に事業実施していた「兵庫県中古住宅流動化推進協議会」が、全県下組織である「兵庫既存住宅活性協議会※」に組織再編したことと併せて、消費者向けセミナーの開催など県下のリフォーム関係団体との連携を支援することにより良質な中古住宅の流通を促進し、結果として空き家の発生を防止する。

※ 兵庫既存住宅活性協議会の構成員：

兵庫県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会兵庫県本部、兵庫県建築士事務所協会、兵庫県不動産鑑定士協会

フェニーチェパック

ワンストップサービスにより中古住宅のインスペクションを実施し、各種保険や保証、ローン紹介などのサービスを提供する商品。

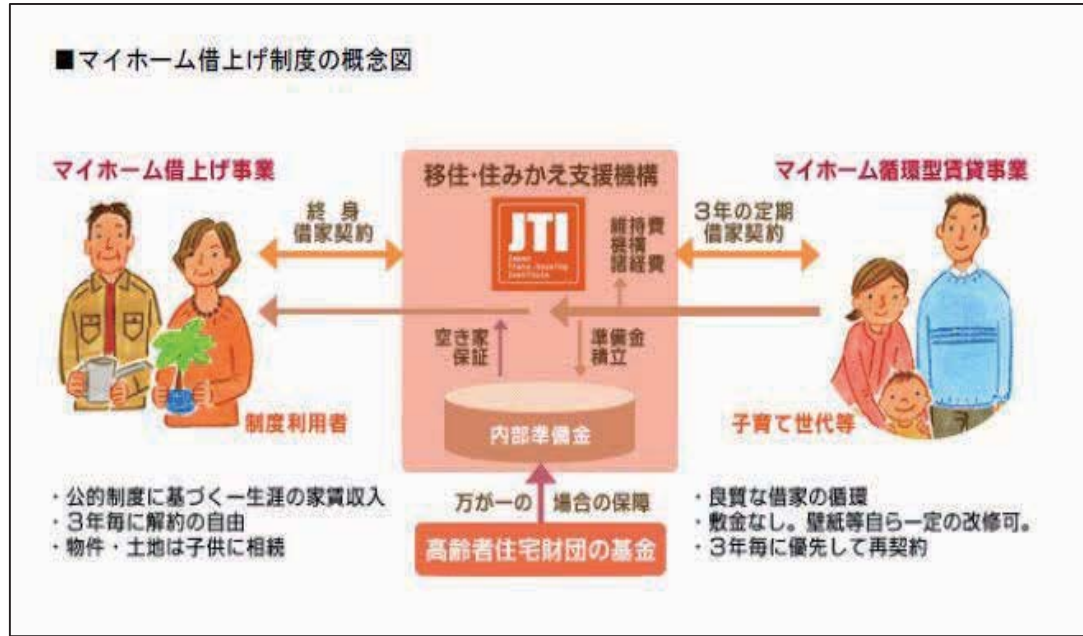
【標準パック】

- 既存住宅かし保証保険の事前インスペクション
- フラット 35 適合証明現場検査
- 白アリ調査
- 中古住宅購入に関するトータルサービス
 - ・白アリ保証相談
 - ・購入・リフォーム一体ローン相談
 - ・住宅設備保証相談
 - ・住宅情報履歴の登録相談

【参考事例2】移住・住みかえ支援機構（JTI）におけるマイホーム借上げ制度

1 制度の概要

退職等を機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画している 50 歳以上の者から、マイホームを終身で借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸（3年の定期借家契約）して家賃収入を利用者に支払う。



2 マイホーム借上げ制度の特徴

- ① 住宅を終身で借上げ
- ② 最初の入居者が決まってから以降は、空家となった際も J T I が最低保障賃料を支払う
- ③ J T I に万が一の時は国の基金（高齢者住宅財団に設置）が保証
- ④ 入居者と 3 年の定期借家契約で J T I が転貸するため、当該期間満了時に入居者に退出してもらい、所有者が自宅に戻ることが可能
- ⑤ 建物診断等（耐震診断、劣化診断、耐震補強、ハウスクリーニング等）を所有者の負担で実施

3 マイホーム借上げ制度の活用実績

(表) 全国及び兵庫県の活用実績

平成 25 年 12 月 5 日時点

	登録	制度申込	入居募集	契約
全国	2,543	510	472	438
兵庫県	136	22	21	17

2 空き家の活用

住宅の状態、立地条件等から見て、店舗や地域活動の拠点として活用が見込まれる空き家については、空き家の活用に向けた取組が求められる。

今後検討すべき取組の事例は以下のとおりである。

- ・空き家活用に向けた行政と地域住民、地元自治会、不動産業団体や地元業者、地域振興にかかわる地域団体やNPO等による連携と適切な役割分担の仕組みづくり
- ・空き家希望者が物件情報以外に必要な地域の求人情報や生活情報など、ホームページや窓口における情報提供や、空き家活用にかかる制度の効果的なPR
- ・まちづくりの活動や施策と連携しながら、空き家を地域の活動拠点や交流拠点、福祉施設や防災拠点など、まちづくりの資源として活用

【参考事例1】県内の空き家バンク等の取組事例

都市住民の田舎暮らし志向の高まりを受け、高齢化・過疎化により増加しつつある空き家の有効活用することにより、定住人口の増加と町の活性化を図るため、「空き家・空き土地バンク」を運営。

○空き家バンクの推進体制

- ・町が窓口となり、地域の活性化に向けて地域と連携しながら積極的にバンクを運用。
- ・地域住民、建設業者、行政で構成する協会と地域住民が連携し、空き家バンク登録を支援。

○空き家物件の情報発信

- ・町のホームページ上で空き家情報を提供。
- ・周辺施設の情報や田舎暮らしQ&Aなど、利用者に必要な情報をホームページ上で発信。

○物件と希望者のマッチング

- ・町内の不動産業者と町が協力し、相談から成約までを行える体制を構築。

○その他

- ・田舎暮らしを啓発するため、空き家再生や空き家見学ツアー等のイベントを実施。
- ・町内の空き家・空き店舗などを、改修・再生して交流事業や宿泊事業などを実施しようとする個人・法人に対して、改修費を支援。

【参考事例2】さとの空き家活用支援事業について（兵庫県）

1 事業目的

空き家の増加は、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下を招き、また、放置すれば周辺生活環境や安全性を悪化させるものである。さらに、今後も空き家の増加が見込まれることから、空き家解消に向けたストック活用は県・市町に共通する喫緊の課題である。

このため、特に空き家率が高い農山村部等の一戸建て木造を対象に、空き家への居住又は活用に向けた水回り等の改修工事費の一部を助成し、ストックの有効活用や、地域の活性化につなげる。

2 対象物件

以下の全ての要件に合致する住宅

① 市街化区域を除く区域にあり、現に空き家

ただし、平成の合併前の旧町中心部等（滝野町、香寺町、新宮町、揖保川町、御津町）の市街化区域は対象
（政令市・中核市は除く。ただし、平成 11 年 3 月 31 日時点の市域に限る。）

② 木造在来工法により建築された民家

③ 老朽度や実用性から、現在の生活スタイルに合わない水回り設備等の改修工事が必要

3 対象者

空き家に居住、または賃貸住宅として活用しようとする者

※ 10 年以上の居住・活用を要件とする。

4 対象経費

台所、浴室、便所の改修工事及びこれらに附帯する内外装改修工事に要する経費

（土間・かまど等の改修、浴槽の改修、給湯設備設置等）

5 補助額等

考え方	県が先導的に空き家の有効活用策として実施する。	
補助額	対象工事費に応じた定額補助（ただし、対象工事費の 1/3 を上限とする。）	
	対象工事費	補助額
	3,000 千円以上	1,000 千円
	2,000 千円以上、3,000 千円未満	750 千円
1,000 千円以上、2,000 千円未満	500 千円	
	※ 県 1/3、市町 1/3（期待）、所有者等 1/3 程度の負担を想定	

【参考事例3】空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）（国土交通省）

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物を改修・活用し、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る。

活用事業タイプ

●対象地域
産炭等地域又は過疎地域
(平成25年度までの措置: 全国の区域)

●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓空き家住宅・空き建築物を体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設に改修する費用 ✓空き家住宅等の取得費(用地費を除く) ✓移転や増改築等に要する費用 ✓空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する経費	
事業主体	地方公共団体	民間(例) ※1※2
負担割合 が 補助対象限度額)	国費 1/2	国費 1/3
	地方公共団体 1/2	地方公共団体 1/3
		民間 1/3

※1 補助対象限度額あり(要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額)
 ※2 国費は、地方公共団体補助の1/2

【活用事例】

天空農園（篠山市）

篠山市に現存する農園を里山の再生のための学習空間として運営するために、その農園中央に位置する茅葺き民家を活動・交流拠点施設「天空農園」として再生。



3 適正管理・除却

(1) 空き家実態調査

ア 空き家実態調査の必要性

空き家の適正管理・除却のための対策として、空き家の適正管理に関する条例（以下「空き家条例」という。）や補助事業の検討とあわせて、空き家戸数や周辺への影響の有無など、空き家の実態を把握することが重要である。

空き家実態調査は、その方法によって、かかる費用や人員等が様々であるため、予算、調査にかけられるマンパワー、地元住民団体等の協力の有無等を勘案し、最適な方法を選択することが必要である。

また、空き家は時間の経過と共に変化するため、新たに空き家になる場合や、空き家だったものが活用されて空き家でなくなることや除却される場合もある。最初に調査をする方法と共に、定期的に時点更新する方法についても検討する必要がある。

イ 調査の方法

(7) 調査の標準的な実施手順

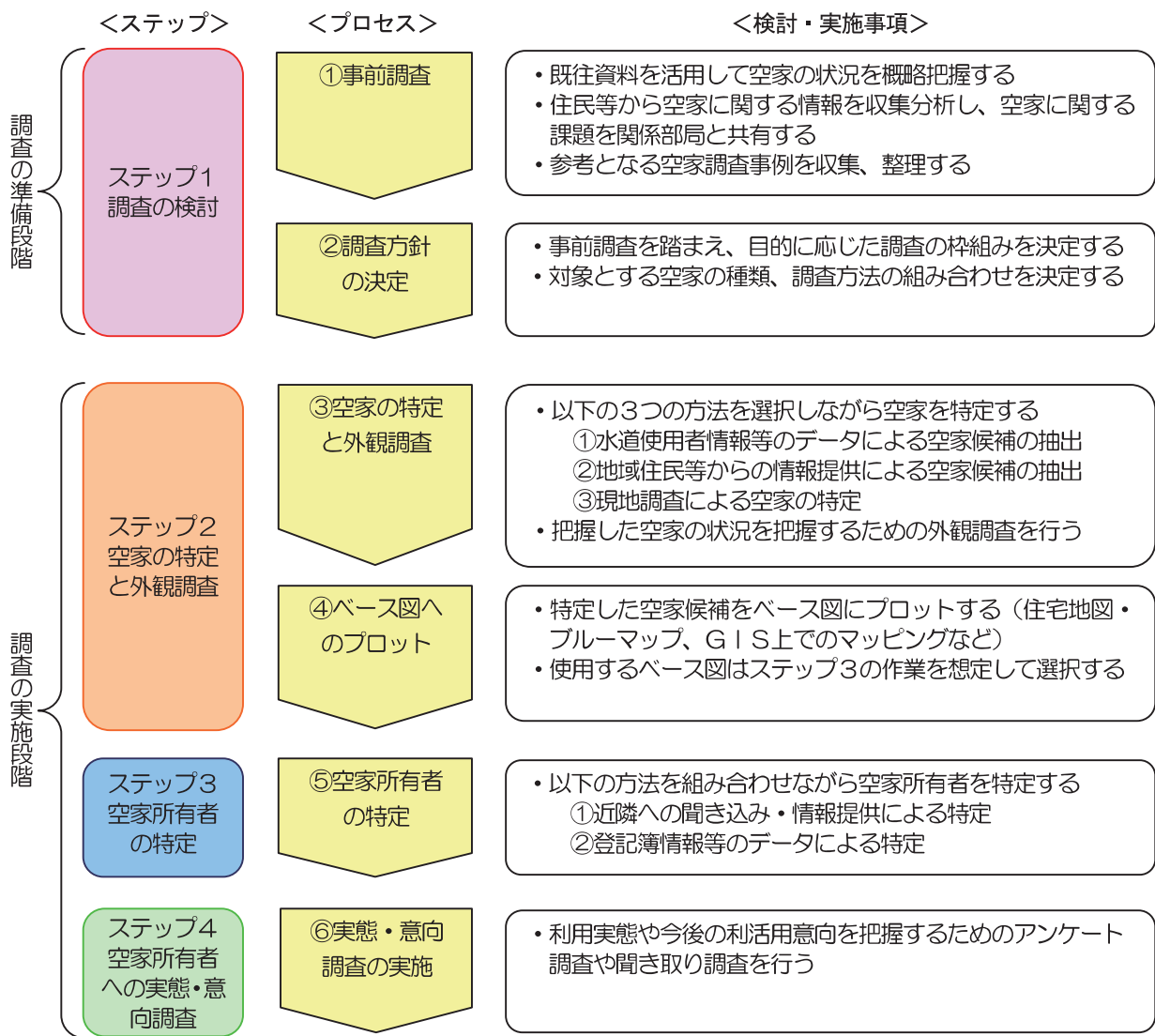
調査の方法については、国土交通省住宅局が、平成 24 年 6 月に「地方公共団体における空家調査の手引き」を作成し、調査の方法、実施手順と各段階におけるポイント等を、実施事例も含めて説明している。以下に市町における実態調査実施の参考とするため、その概要を示す。

なお、「地方公共団体における空家調査の手引き」で示される調査方法等については空き家条例に定められているかどうかに関わらず、地方公共団体により実施される空き家調査全般について記載されており、空き家条例に定めて実態調査を行う場合には、方法等について精査が必要である。

○ 「地方公共団体における空家調査の手引き」における調査方法等の概要

調査には、①空き家の相対的な把握、②空き家ストックの有効活用、③空き家に係る問題解決の 3 つの目的があり、その目的や調査主体により調査方法が異なるので注意が必要である。

なお、標準的な実施手順では、ステップ 1 として事前調査等調査の検討、ステップ 2 は空き家の特定と外観調査、ステップ 3 は空き家所有者の特定、ステップ 4 は空き家所有者への実態・意向調査となる。



注) GIS：地理情報システム（Geographic Information Systems の略）。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集したり、検索・分析するシステム

図 空き家調査標準的な実施手順のフロー

資料：「地方公共団体における空き家調査の手引き」（国土交通省）

○ステップ1 調査の検討

① 事前調査

空き家の把握の参考となる既往の調査や、関連部局が所管する空き家の特定に係るデータの有無を確認し、これらを利用して対象区域内の空き家の状況を相対的に把握する。また、住民等から空き家に係る情報を収集・分析することで、直面している空き家に係る問題を認識し、課題の共有を図る。

② 調査方針の決定

①事前調査を踏まえて、調査の目的や対象、調査範囲、調査に要する費用や人員、調査期間など、基本的な要件や条件を整理しながら、調査フローを検討する。

なお、調査フローの検討にあたっては、調査の実施段階における課題を事前に整理し、目的と把握すべき内容（アウトプット）を明確にしておくことが明確な

調査の実施につながる。

○ステップ2 空き家の特定と外観調査

③ 空き家の特定と外観調査

空き家の特定方法には、i) データによる空き家候補の抽出（住宅地図や GIS などによる家屋の存在情報と水道利用者情報や住民票などによる家屋の利用者情報による）、ii) 情報提供による空き家候補の抽出（空き家所有者自身からの活用要請や近隣住民等からの除却要望による情報）、iii) 現地調査による空き家の特定の3つがあり、これらの方法を組み合わせることが作業の効率化につながる。

なお、i) 及び ii) の方法は空き家を候補として抽出している段階であり、iii) の現地調査で実際に確認することにより空き家として特定できると考えられる。

④ ベース図へのプロット

③で特定した空き家の位置情報をベース図にプロットし、情報を一元化するとともに、ステップ3の空き家所有者特定のための基礎資料とする。

また、ステップ3で各種データを用いて空き家所有者を特定する場合には、空き家の地番を明らかにしておく必要があり、ステップ2ではその作業を見越してベース図を選択することが重要であり、地番の記載のあるブルーマップや、自治体内でGIS等により地図情報に様々な情報を一元管理している場合にはそのデータを用いることが有効である。

○ステップ3 空き家所有者の特定

⑤ 空き家所有者の特定

ステップ3では、ステップ2で特定した空き家の所有者を特定する。

空き家所有者の特定方法としては、近隣住民への聞き込みや情報提供による方法のほか、空き家の地番をキーとして登記簿謄本や固定資産課税台帳等のデータを用いて特定する方法がある。（詳細は(2)ア所有者の特定を参照）

○ステップ4 空き家所有者への実態・意向調査

⑥ 実態・意向調査の実施

ステップ4では、ステップ3で特定した空き家所有者に対し、調査の目的等に応じて実態・意向調査（アンケート調査や聞き取り調査等）を実施することが考えられる。なお、アンケート調査の実施を想定した場合、調査自体がステップ2で空き家を特定した建物であっても、所有者が空き家と認識していないケースがあるため、調査票の設計にあたっては注意が必要である。（詳細は(2)イ空き家所有者への意向調査を参照）

(イ) 住宅の老朽度の判定等について

空き家調査の目的が、対策が必要な空き家の抽出である場合等には、住宅の老朽度・危険度について判定が必要になる。

判定にあたっては、まず概ねの判定のために簡易な形で行い、その後詳細な形の判定をすることが考えられる。判定については各自治体において老朽度の判定基準を点数制で実施する等が考えられるが、簡易な判定の事例としてについては山形県「空き家対策に係る対応指針」に掲載されている「建築物の老朽度・危険度判定基

準」が参考になる。また、詳細な形の判定については「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」が参考になる。

なお、山形県「空き家対策に係る対応指針」に掲載の「建築物の老朽度・危険度判定基準」には建築物そのものの判定のみが掲載されているため、ここではそこに敷地に関する基準も付け加えて参考として掲載する。

また、「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」においては建物内の状況も含めた「表1」による測定で合算した評点100以上のものが不良住宅と定義されるが、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や所有者が不明な場合等において外観のみで判定する項目をまとめたものが「表2」となっている。ここでは外観のみで測定可能な表2を掲載する。

【参考】建築物の老朽度・危険度判定基準

(山形県「空き家対策に係る対応指針」に掲載のものを一部改変)

1 適用範囲

- (1) この判定基準は、市町内に存する建築物及び建築物の存する敷地（以下「建築物等」という。）の老朽度・危険度を総合的に把握する調査において適用する。
- (2) 個別の空き家（現在使われていない建築物）に対して補助事業を活用する際は、国土交通省が作成した「空き家再生事業等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」等の別基準により詳細に調査し、判定するものとする。

2 判定基準

(1) 老朽度・危険度判定表

建築物等の老朽度・危険度は、以下の表に基づいて算出される点数により判断する。

項目	状態	点数	備考
建築物の傾斜	傾斜は認められない	0	
	明らかに傾斜している	150	著しく劣化しているものとして扱う
	不明	20	
基礎の状況	異常は認められない	0	
	ひび割れが発生している	15	
	玉石基礎である又は基礎がない	50	構造耐力が著しく不足している
	不明	25	
外壁の状況	問題ない	0	多少の汚れがあっても可
	錆やひび割れが認められる	15	
	外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50	下地の露出は外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする
	不明	20	
屋根の状況	問題ない	0	
	錆やひび割れが認められる	15	
	屋根に穴が開いている（屋根の下地が露出している）、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる	50	・下地の露出は、屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする。 ・屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。
	不明	20	
使用状況	最近、使用した形跡がある	0	
	長く使用した形跡が認められない	15	
	不明	10	
敷地の状況*	問題ない	0	
	敷地に草木等が繁茂している	10	
	崩落の危険がある塀や門扉がある	30	
	危険擁壁(石積)や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある。後背部に崩落の危険があるがけがある	50	

(注) 破損、損傷箇所は必ず写真に撮ること。

※「敷地の状況」欄は本ガイドラインで独自に加えたもの

(2) 老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	1～30点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)	150点以上

【参考】「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」

表2 「不良住宅の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の著しく露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10

備考) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

ウ 先進事例

県内で空き家実態調査を行った市町では、例えば次のような方法で行っている。

なお、消防署あるいは消防団を活用した調査に根拠を求める場合、各自治体における火災予防条例や要綱等に規定することが考えられる。

表 県内市町の空き家実態調査の事例

市町名	調査方法
川西市	<ul style="list-style-type: none">平成 23 年度に国の「緊急雇用創出事業」を活用し、業者委託して現地調査を実施。ふるさと団地再生モデル基礎調査事業において、市内の 3 団地をモデル地区として調査した。
相生市	<ul style="list-style-type: none">概ね 3 年毎に消防団に依頼して空き家調査を実施。消防団員の出動に係る報酬が条例で定められており、調査で出動した回数に応じた報酬を市は消防団に支出。市内 15 分団が分団管轄区域内の空き家を調査。新規空き家は、分団員からの情報により確認する。市が調査実施期間を設定し、当該期間内に消防団員が調査を実施していることを警察署に事前連絡する。具体的な調査スケジュールは各分団で調整する。消防団員は、複数で、消防団服を着用して調査することとしている。目視のみとし、敷地内や建物内への立入調査は行わない。

また、本協議会で県外調査を実施した市区町では、下表のような方法で空き家調査が実施されていた。

国の補助を活用して管内の全数調査が実施できたところや、消防部局の協力があるところがある。

費用やマンパワーの不足によって、委託等による管内全数調査が困難であっても、何らかの工夫で空き家を把握する方策がないか、地元自治会の協力体制や消防との協力関係など、各市町それぞれが持つ資源を生かした調査方法の検討を行う必要がある。

表 県外調査対象市区町の空き家実態調査の事例

調査方法	市町名	調査方法等
国補助を活用して管内全域を調査	足立区 (東京都)	・平成 23 年度に国の「緊急雇用創出事業」を活用し、業者委託して区全域を調査。
	久留米市 (福岡県)	・平成 24 年度に国の緊急雇用創出事業を活用し、市内の築 50 年以上の建築物の悉皆調査を実施予定。
消防署が調査	滑川市 (富山県)	・消防署が調査を実施。(毎年度ではない。)
	越前町 (福井県)	・消防署が 3 年に 1 回、空き家調査を実施。
	長崎市 (長崎県)	・消防局において、4 年に 1 回実施。
自治会へのアンケート・市民からの通報	大仙市 (秋田県)	・自治会単位でのアンケート調査を実施。 ・自治会アンケート結果をもとに、市職員が実態調査を実施。 ・市民からも空き家情報を得ている。 ・空き家情報は、空き家等防災管理システム(地図システム)で管理。
	市川市 (千葉県)	・市民や消防部局からの通報を受けて現地確認。
	長崎市 (長崎県)	・平成 16 年度に自治会アンケートを基に既成市街地における空き家実態調査を実施。

エ 目的に応じた調査方法の提案

空き家実態調査においてはその目的や市町の規模によりの確な調査方法を選択することが必要となる。

以下に目的に応じた調査方法の例を示す。

表 目的に応じた調査方法の例

対象区域	市町域全域		市町内の特定の区域	
対象住戸	全戸調査	特定の対象のみ	全戸調査	特定の対象のみ
調査目的の例	<ul style="list-style-type: none"> 市町域全体の状況把握 防犯上又は火災予防上問題のある空き家の抽出 	<ul style="list-style-type: none"> 利活用可能な空き家の抽出 生活環境上問題のある空き家対策のための調査 	<ul style="list-style-type: none"> 密集市街地の状況調査 景観上問題のある空き家の状況調査 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険空き家の除却等に向けた調査 空き家の利用促進に向けた調査
調査方法の例	<ul style="list-style-type: none"> 関連部署が持つGISデータ、既存データを活用した調査 自治会役員や消防団等に協力依頼した全数調査（消防団組織率が高い場合等） 職員等を活用した全数調査（小規模な市町の場合） 	<ul style="list-style-type: none"> 住民からの通報に基づいた職員による調査 全数調査結果に基づいた、職員等による判定表等を用いた調査 自治会等からの聞き取り調査 	<ul style="list-style-type: none"> 職員等による判定表等を用いた全数調査 	<ul style="list-style-type: none"> 住民からの通報に基づいた、技術職員等による調査

(2) 所有者の特定

ア 所有者の特定

(7) 所有者特定の方法と手順

空き家の維持管理を指導しようとする際にまず必要となるのは、指導対象となる所有者の特定である。

登記簿謄本による特定のほか、固定資産税課税台帳の活用、住民への聞き取りによるものなどがある。

固定資産課税台帳の活用に関しては、台帳に記載されている事項は原則として地方税法第 22 条（秘密漏えいに関する罪）に規定する「秘密」に該当するため、公用であっても税務所管課外に提供できないとされており、税務所管課、個人情報保護所管課との協議、調整が必要となる。

県内外の事例では、課税額は開示不可能だが、所有者氏名と住所など法務局で確認可能な程度の情報は開示可能という整理を個人情報保護条例に基づいて行うなどの工夫がなされている例がある。

また、登記上の所有者の死亡等により、実際の管理者が特定できない場合は、納税者を特定する方法として、「固定資産課税台帳」に記載されている内容を証明する、固定資産税評価証明書を公務で取れる例もある。

一方、住民への聞き取り等による所有者特定に関する事例では、地域住民のつながりが強い地域において、地域住民団体が所有者を知っていることもあり、空き家除却後の土地をポケットパーク等として活用する場合などには地元住民団体によって所有者に連絡をとってもらう手法もみられる。

更に自治体内の福祉関係の部署やケアマネジャーに施設入所者の情報を聞くことにより所有者が特定される場合もある。

表 県内市町の所有者特定方法の事例

	施策名	所有者特定方法
神戸市	・ 建築基準法による老朽危険家屋対策	<p>下記①、②、③・・・の順に判明するまで調査。</p> <p>①登記簿謄本による所有者調査。</p> <p>②住民票による現在住所調査。</p> <p>③戸籍謄本・戸籍附票の公用請求。</p> <p>④文書は到達していると思われるが反応がない場合は、配達証明で文書を送付。</p> <p>⑤住所が転々としている場合は、並行して住民票記載の本籍地に戸籍謄本及び戸籍の附票による現在住所調査を実施。本籍地が変わっている場合でも追跡調査。</p> <p>⑥住民票に該当者が見あたらない又は5年除籍により発行できない場合は住民票や戸籍による調査が不可能だが、念のため該当住所を本籍地として戸籍謄本及び附票の請求を実施。外国人である可能性になる場合は「外国人登録原票記載事項証明書」の請求も実施。</p> <p>⑦住民票又は戸籍(除籍)謄本で登記簿上の所有者死亡が確認された場合は、戸籍(除籍)により法定相続人及び代襲相続人の調査を実施。</p>

		<p>⑧相続放棄の有無の確認。</p> <p>⑨上記調査の他、補完的に近隣住民に所有者等の消息について聞き取り。</p> <p>⑩緊急を要する場合は税部局に協力を依頼し、協力が得られれば税部局から所有者あるいは管理者(納税者)に連絡を取ってもらい相手方からの接触を待つ。</p>
加古川市	・加古川市放置家屋等の適正管理に関する要綱	・登記簿謄本(登記事項証明書)から所有者を確認する。

表 県外調査対象市区町の所有者特定方法の事例

	施策名	所有者特定方法
千葉県 市川市	・市川市空き家等の適正管理に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿謄本、住民票、戸籍等の情報から特定(実績：ほぼ確定)。 ・必要に応じ、近隣住民への聴取を実施。
秋田県 横手市	<ul style="list-style-type: none"> ・横手市空き家等の適正管理に関する条例 ・横手市老朽危険空き家対策事業 	・登記簿謄本を基本に、法令に基づいて情報収集。
秋田県 大仙市	・大仙市空き家等の適正管理に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿謄本及び固定資産税課税台帳で特定。 ・大仙市個人情報保護条例に基づき総合防災課が税務課に対して部分開示を依頼。(所有者氏名や住所等、法務局で確認可能な程度の情報)
東京都 足立区	・足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿謄本、関係者・近隣への聞き込み調査。(実績：ほぼ100%特定) ・所有者等の把握に必要な調査を行うことを条例で規定し、近隣住民への聞き取り等を実施。 ・固定資産税台帳情報は東京都から提供してもらえない。
富山県 滑川市	<ul style="list-style-type: none"> ・滑川市危険老朽空き家対策事業 ・まちなか居住推進事業 	・自治会で所有者を探してもらう。
福井県 越前町	・越前町安心で潤いのあるまちづくり事業	・区で所有者を探してもらう。
福岡県 久留米市	・老朽危険空き家等除却促進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者又は相続関係者からの申請に基づくので市による所有者調査は不要。 ・登記簿謄本等で確認。 ・未登記等の場合は納税代表者の申請でも認めている。
長崎県 長崎市	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空き家対策事業 ・老朽危険空き家除却費補助金 	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空き家対策事業は登記簿謄本、戸籍、住民票等で特定。 ・老朽危険空き家除却費補助金は申請に基づくので、原則市による所有者調査は不要。

これらの事例をまとめると、下記のようなことが今後の参考になるといえる。

表 今後の所有者特定制度設計の参考になる点

	参考になる点
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・関係各課の連携体制と情報提供ルールの確立（条例で位置づけ等）が必要である。 ・所管課のマンパワーの確保（地元住民団体や近隣住民との調整）が必要である。
条例対応	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民等への聞き取り調査実施を条例で規定し、手法を明確化する。
補助対応	<ul style="list-style-type: none"> ・申請者(所有者)に補助することで市町村による所有者調査を不要とし、事務作業量軽減につながる。 ・地元住民団体を申請者とし、申請者が所有者を確認し、所有者と調整した後に申請するという仕組みもあるが、市町村の事務作業量軽減につながる一方、地元住民団体（特に役員）の負担が重くなることもある。 ・所有者等からの申請によって補助する場合も、所有者確認方法の整備は必要である。

(イ) 所有者が特定できない場合

一方、いろいろな調査を行っても所有者が特定できない場合もありうる。

空き家対策関係資料集（国土交通省）においては、建築基準法の過失がなく所有者ができない場合の代執行（建築基準法第 10 条第 4 項に基づき準用される同法第 9 条第 11 項）や民法の「財産管理制度」を利用した所有権移転（民法第 25 条以下、第 951 条以下）等の各種法令により措置を講ずることが可能だとしている。

また、民法の別条において、義務なく他人のために事務の管理を行う、民事上の「事務管理」について定めがある（民法第 697 条）。

なお、所有者が特定できないまま命令等を行う場合には民法上に「公示送達」の定めがあり（民法第 98 条）、一定の期間公示を行うことにより所在を知ることができない相手方への意思表示を行ったとみなすことができるものである。

なお、県内外の条例においては、所有者が特定できず、危険な状態にあるものについての緊急の措置を定めている例がある。

【参考】建築基準法（抄）

（違反建築物に対する措置）

第 9 条

11 第 1 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ず、かつ、その違反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、特定行政庁は、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、特定行政庁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。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第 10 条

4 第 9 条第 2 項から第 9 項まで及び第 11 項から第 15 項までの規定は、前 2 項の場合に準用する。

【参考】民法（抄）

（不在者の財産の管理）

第 25 条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

（公示による意思表示）

第 98 条 意思表示は、表意者が相手方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ときは、公示の方法によってすることができる。

2 前項の公示は、公示送達に関する民事訴訟法（平成八年法律第九号）の規定に従い、裁判所の掲示場に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも一回掲載して行う。ただし、裁判所は、相当と認めるときは、官報への掲載に代えて、市役所、区役所、町村役場又はこれらに準ずる施設の掲示場に掲示すべきことを命ずることができる。

3 公示による意思表示は、最後に官報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二週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなす。ただし、表意者が相手方を知らないこと又はその所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

4 公示に関する手続は、相手方を知ることができない場合には表意者の住所地の、相手方の所在を知ることができない場合には相手方の最後の住所地の簡易裁判所の管轄に属する。

5 裁判所は、表意者に、公示に関する費用を予納させなければならない。

（事務管理）

第 697 条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（以下この章において「管理者」という。）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（以下「事務管理」という。）をしなければならない。

2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

（相続財産法人の成立）

第 951 条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の管理人の選任）

第 952 条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

イ 空き家所有者への意向調査

所有者が特定できた空き家については、法令や条例による処分の前に意向を知ることが必要となる。意向調査についてはアンケート調査の形式になることが予想されるが、所有者自身が当該住宅を空き家と認識していないことが想定されるため、調査名称等については工夫が必要となる。

なお次頁に「地方公共団体における空家調査の手引き（国土交通省）」に掲載されている調査項目の例を転載する。

・調査目的に即したアンケートの調査項目案を下表に示します。なお、下表では、特に調査票に入れることが望ましいと考えられる項目を太字で記載しています。

調査目的	空家を総合的に把握	空家ストックの有効活用	空家に係る問題解決
調査対象	対象区域内の全ての空家	利活用が可能な空家	老朽危険度の高い空家
A. 住戸の基本情報 (外観以外の情報が中心)	①住宅・敷地の所有主体、②新築・中古の別、③建築時期、④敷地面積・延べ床面積、⑤階数・構造、⑥住戸内設備の状況(台所、トイレ、浴室、洗面所)、⑦高齢者のための設備、⑧居室数	①住宅・敷地の所有主体、②新築・中古の別、③建築時期、④敷地面積・延べ床面積、⑤階数・構造、⑥住戸内設備の状況(台所、トイレ、浴室、洗面所)、⑦高齢者のための設備、⑧居室数	緊急性の高い老朽危険空家の所有者に対しては、アンケートではなく、直接指導を行う等、早急な対応を図ることが重要。
B. 利用実態	①現在の居住の有無 ○居住者はいない(②～) ○現在は居住者はいないが、近日中にだれかが居住する予定がある(②～) ○現在居住者がいる(調査対象外) ②現在の利用実態 ○居住用として利用 ・賃貸用(入居者を募集していない場合も含む) ・売却用(売却先を募集していない場合も含む) ・二次的住宅(別荘など) ○居住用以外として利用 ・物置等として利用 ・地域・コミュニティのために利用 ○特に利用していない ○その他 ③②を利用する以前の利用実態 ○自らが持ち家として居住 ○親や親族が持ち家として居住 ○貸家として賃借人が居住 ○その他	①現在の居住の有無 ○居住者はいない(②～) ○現在は居住者はいないが、近日中にだれかが居住する予定がある(②～) ○現在居住者がいる(調査対象外) ②現在の利用実態 ○居住用として利用 ・賃貸用(入居者を募集していない場合も含む) ・売却用(売却先を募集していない場合も含む) ・二次的住宅(別荘など) ○居住用以外として利用 ・物置等として利用 ・地域・コミュニティのために利用 ○特に利用していない ○その他	
C. 空家の状況・要因等	※B-②の状況について ①時期・期間 ②要因 【共同住宅の場合】 ③一棟の内の戸数、④多いタイプ(階数・間取り・戸数・広さ・家賃・共益費)、⑤最長空家期間	※B-②の状況について ①時期・期間 ②要因 【共同住宅の場合】 ③一棟の内の戸数、④多いタイプ(階数・間取り・戸数・広さ・家賃・共益費)、⑤最長空家期間	
D. 維持管理状況	①維持管理の実態(維持管理主体、頻度) ②増改築・改修工事について(実施の有無・内容・理由・費用)	①維持管理の実態(維持管理主体、頻度) ②増改築・改修工事について(実施の有無・内容・理由・費用)	
E. 入居者等の募集状況	①購入者・入居者の募集の有無、②購入者・入居者が決まらない理由、③売却価格、募集家賃、④入居条件、⑤定期借家制度の利用の有無、⑥過去の募集経験、⑦募集をしていない理由、⑧有効活用に必要なこと(支援や制度などの要望)	①購入者・入居者の募集の有無、②購入者・入居者が決まらない理由、③売却価格、募集家賃、④入居条件、⑤定期借家制度の利用の有無、⑥過去の募集経験、⑦募集をしていない理由、⑧有効活用に必要なこと(支援や制度などの要望)	
F. 空家活用に向けた実態・意向	①今後の活用意向、②活用の相談等の経験・相談先、③空家物件登録制度・サービスの利用意向、④空家対策	①今後の活用意向、②活用の相談等の経験・相談先、③空家物件登録制度・サービスの利用意向、④空家対策	
G. 所有者の属性	①所有者の年齢・年収、②就業形態、③世帯類型及び世帯人数、④現在の住まいの所有関係・建て方、⑤その他の住宅の所有の有無	—	
H. 問題点	①道路状況の問題、②老朽化の問題	—	

※具体的な調査票については、資料編「ステップ4 空家所有者への実態・意向調査の参考資料」の(1)国土交通省住宅局・平成21年度空家実態調査におけるアンケート調査票を参照してください。

太字：調査票に入れることが望ましい項目
細字：調査票の目的に応じて、適宜、調査票に入れることが考えられる項目

⇒資料編「ステップ4」の(1)～(3)参照

図 アンケートの調査票項目事例

資料：「地方公共団体における空家調査の手引き」(国土交通省)

(3) 既存法令及び条例・独自補助制度等の活用事例と留意点

ア 既存法令の活用事例と留意点

地方公共団体が空き家を適正管理・除却する場合には、既存法令により措置を講ずることが可能であるが、成立要件にあてはまるかどうかの判断が難しいのが実情である。以下に法令による対応について示す。

表 既存法令による対応①

法令名	概要（下線部は成立要件）
建築基準法 （第 10 条）	特定行政庁は、 <u>著しく保安上危険な既存不適格建築物</u> について、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。
消防法 （第 3 条）	消防長、消防署長その他の消防吏員は、 <u>屋外において火災の予防上危険な場合等</u> について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件等の除去等を命令できる。
道路法 （第 44 条）	沿道区域内にある工作物等の管理者は、その <u>工作物等が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合</u> においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならず、措置を講じないときは、道路管理者は必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
廃棄物処理法 （第 19 条）	市町村長は、 <u>廃棄物の不法投棄について、生活環境の保全上支障がある場合</u> について、不法投棄を行った者に対し、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。
災害対策基本法 （第 64 条）	市町村長は、 <u>当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合</u> において、 <u>応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるとき</u> は、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。
災害救助法（第 4 条）	障害物の除去（除雪）は、 <u>多数の住民の生命又は身体に危害を受けるおそれがあり、被災者が現に応急救助を必要とする場合</u> などに、日常生活への著しい支障を除去するために行われる。
景観法（第 70 条）	市町村長は、 <u>建築物の形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認める場合</u> においては、当該市町村の議会の同意を得た場合に限り、建築物の形態意匠の制限に適合するために必要な措置をとることを命ずることができる。※県景観条例については第 3 (3) イに示す。
豪雪地帯特別措置法（第 13 条）	国及び地方公共団体は、 <u>豪雪地帯において、積雪による空家の倒壊による危害の発生を防止</u> するため、空家について、除排雪その他の管理が適切に行われるようにするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

表 既存法令による対応②

法令名	概要（下線部は成立要件）
密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（第13条）	所管行政庁は、 <u>密集市街地のうち特定防火地域等にある延焼等危険建築物</u> に対し、除却を勧告できる。
民法（第697条）	義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 成立要件： <u>適正管理を行わないことによる近隣住民や歩行者への損害を与える可能性が高い場合</u> 等
行政代執行法（第2条）	<u>法律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について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によっ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</u> 、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者にさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

既存法令のうち、建築基準法の活用事例について以下に示す。

(7) 建築基準法に基づく対応の概要

特定行政庁は、違反建築物について、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。

特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。

特定行政庁は、上記のいずれの場合も、当該措置が講じられないとき等は代執行できる。また、過失がなく所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、代執行できる。（代執行費用は、義務者から徴収することができる。）

建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー

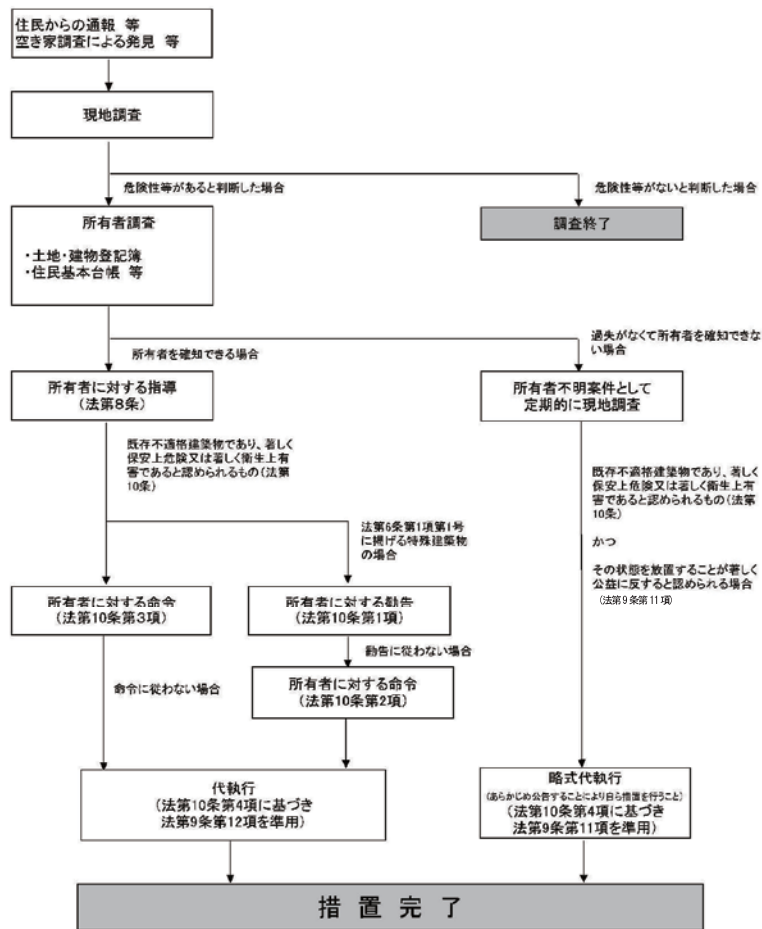


図 建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー

資料：「空き家対策に係る対応指針」（山形県）

(イ) 「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害」の判断基準

建築基準法第10条3項の「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害」のうち、地震時の崩壊等の危険性に関しては、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」に示されている。同方針の中の「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物については建築基準法に基づく指導等を行うべきとされている。しかし、この基準に基づいて判断を行った事例は日本建築行政会議の調査においてもほとんどなく、実際には、危険が切迫していること、十分な資力が建物所有者等がないこと、行政指導に従わないことなどが想定されるため、耐震診断結果から判断をするということは、あまり現実的ではないと考えられている。

また、千葉県市川市のように、条例に判断基準を定めている例もある。住宅地区改良法の不良住宅の判定基準、被災建築物応急危険度判定基準を指標としている条例もある。

【参考】建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（抄）

建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

第一 建築物の耐震診断の指針

一 木造の建築物等については、各階の張り間方向及びけた行方向の構造耐震指標を次のイからハまでに定めるところによりそれぞれ求め、別表第一により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されること。ただし、この安全性を評価する際には、実地調査等により建築物の部材等の劣化状況を適切に考慮するものとする。

イ～ハ略

二 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等については、各階の構造耐震指標を次のイからハまでに、各階の保有水平耐力に係る指標をニに定めるところによりそれぞれ求め、これらの指標に応じ別表第六により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されること。ただし、この安全性を評価する際には、実地調査等により建築物の部材等の劣化状況を適切に考慮するものとする。

イ～ニ略

三、四略

別表第一

構造耐震指標	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一) I_w が0・七未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
(二) I_w が0・七以上1・0未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
(三) I_w が1・0以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
この表において、 I_w は、構造耐震指標を表す数値とする。	

別表第六

構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一) I_s が0・三未満の場合又は q が0・五未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
(二) (一)及び(三)以外の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
(三) I_s が0・六以上の場合で、かつ、 q が1・0以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
この表において、 I_s 及び q は、それぞれ次の数値を表すものとする。 q 各階の構造耐震指標 I_s 各階の保有水平耐力に係る指標	

【参考】市川市空き家等の適正な管理に関する条例（抄）

（命令の基準）

第13条 第11条第1項又は前条に係る法第10条第3項の規定に基づく命令（以下「命令」という。）をする場合の基準は、次のとおりとする。

- (1) 空き家が倒壊し、又はその屋根ふき材、外装材、屋外に面する帳壁等が脱落することが確実であると認められることにより、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。
- (2) 空き家の建築材料に使用された石綿が露出していることにより、人の生命又は身体に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。
- (3) 前2号に定めるもののほか、著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認められるとき。

(ウ) 「相当の猶予期限」について

法第10条第1項又は第3項の「相当の猶予期限」について、日本建築行政会議が収集した事例では以下のとおりである。

- ・ 1週間以内：2件
- ・ 1ヶ月以内：8件
- ・ 1～2ヶ月：2件
- ・ 2～6ヶ月：3件

また、期限の判断については以下のとおりである。相当の猶予期限を定めていない事例もある。

- ・ 一般的な違反建築物に対する指導状況を参考に、現場の状況を見て、個別に期間を検討した。
- ・ 「相当の猶予期限」は定めていない。（勧告文には記載しなかった。所有者同士で今後の方針について話し合いを進めていくとの意思を確認したため。）
- ・ 今回の事例の場合、直ちに危険箇所の撤去工事に入った為、「相当の猶予期限」について、判断していない。
- ・ 法第10条3項に基づく命令を2回しており、1回目の猶予期限を90日、2回目を60日とした。
- ・ おおむね、発送から2週間とし、遠隔地・休祭日等の状況により日数を加算している。なお、配達証明の送達日を確認したうえで、関係者への命令事項の対応については配慮をしている。
- ・ 1ヶ月程度。居住者はおらず、命令の内容を履行するには十分な期限であり、また、命令を行うまでも指導を積み重ねているため、相手にとって性急過ぎる期限ではないと考える。

(イ) 行政代執行の判断

日本建築行政会議が収集した行政代執行に至った事例における、根拠は以下のとおりである。このまま放置されると通行人等に対する危険性が逼迫しており、是正義務者が命令に応じる気配がないことが主なものである。

- ・足場・2階の倒壊により、隣接私道の通行人に危害を及ぼすおそれがあり、このまま放置されることが著しく公益に反する。
- ・石積みの一部が道路側に落下し、通行人に危害を及ぼすおそれがあるにもかかわらず、所有者等が命令に応じないため。
- ・外壁落下により通行人に危害を及ぼすおそれがあるにもかかわらず、所有者等が命令に応じないため。
- ・建物倒壊による私道通行人及び近隣に危害を及ぼすおそれがあり、緊急の対応が求められるにもかかわらず、所有者等が応じないため。
- ・外壁落下により通行人に危害を及ぼすおそれがあり、このまま放置されることが著しく公益に反する。
- ・是正義務者に是正の意志あるいは能力が認められないことから、指導が長期にわたり、危険性が増大して切迫した状況となり、早急な対応が求められていた。
- ・年月とともに老朽化が進み、危険な状態であった。平成 23 年 3 月の地震により一部倒壊をし、緊急に対策を講じないと非常に危険な状態となったため、法第 10 条第 3 項に基づく是正命令を交付したが、建築物の所有者が、対策を講じなかったため、行政代執行により当該建築物の除却を行った。

(オ) 処分実績の具体例

法第 10 条に基づく処分実績については、「老朽危険建築物対策事例集」（日本建築行政会議）にてまとめられている。ここではその一部を示す。

事例①-1

用途	共同住宅	竣工時期	昭和42年頃
構造	鉄筋コンクリート造	勧告時期	平成18年7月
階数	4階建て	使用状況	使用実態あり(空き家等でない)
建築面積	不明	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約1,600㎡	現在の状況	改善(建物除却)
勧告に至った状況	1階ピロティの柱・梁の著しい断壊欠損、コンクリートの劣化及び鉄筋の腐食		
勧告内容	使用中止すること		

状況写真



勧告前

事例①-2

用途	共同住宅(3棟)	竣工時期	昭和48年頃
構造	鉄筋コンクリート造	勧告時期	平成21年9月
階数	3階建て	使用状況	一部使用実態なし(空き家等でない)
建築面積	不明	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約1,500㎡(3棟合計)	現在の状況	未改善(対応継続中)
勧告に至った状況	2階外廊下部分が崩落		
勧告内容	使用中止すること		

状況写真





勧告前

資料：「老朽危険建築物対策事例集」(日本建築行政会議)

図 建築基準法第10条第1項に基づく勧告の事例

事例②-1			
用途	戸建住宅	竣工時期	不明
構造	木造	命令時期	平成14年6月
階数	2階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	約40㎡	所有者情報	所有者を特定していない
延べ面積	約70㎡	現在の状況	改善（行政代執行による部分撤去等）
命令に至った状況	強風により屋根が隣接地に落下		
命令内容	建築物に定着する足場の除去及び残材撤去すること		
状況写真			
			
命令前		行政代執行後	

事例②-2			
用途	戸建住宅	竣工時期	不明
構造	木造	命令時期	平成15年10月
階数	2階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	不明	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約250㎡	現在の状況	改善（行政代執行による撤去等）
命令に至った状況	コンクリートブロック塀及び石垣が道路側に傾き、倒壊の危険		
命令内容	道路側ブロック塀の撤去と進入防止塀の設置及び倒壊のおそれある石垣を撤去すること		
状況写真			
			
命令前		行政代執行後	

資料：「老朽危険建築物対策事例集」（日本建築行政会議）

図 建築基準法第10条第3項に基づく命令の事例①

事例 1

用途	店舗併用住宅	竣工時期	昭和初期
構造	木造	命令時期	平成23年3月
階数	3階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	約135㎡	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約310㎡	現在の状況	改善（行政代執行による除却）
命令に至った状況	道路側及び隣地側への建築物の一部倒壊		
命令内容	倒壊の危険に対する是正措置を講じること		

命令前



命令後



事例 2

用途	戸建住宅	竣工時期	昭和34年頃
構造	木造	命令時期	平成16年11月
階数	2階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	約36㎡	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約69㎡	現在の状況	改善（行政代執行による除却）
命令に至った状況	台風で傾斜地に建つ当該敷地が崩壊し道路を塞ぐとともに家屋が宙吊り状態		
命令内容	建築物を除却すること		

命令前



命令後



資料：「空き家対策関係資料集」（国土交通省）

図 建築基準法第10条第3項に基づく命令の事例②

イ 条例・独自補助制度等の活用事例と留意点

(7) 条例・独自補助制度等の活用事例

現在各地で条例や独自の補助制度等による空き家対策が行われているが、今回、本検討会において県外の8市区町の現地調査を行い、取組内容の分析・検討を行った。主な県内事例とあわせて以下に事例を示す。(なお、全国の市町村における空き家等の適正管理に関する条例の一覧については参考資料を参照。)

表 県内市町の施策名と概要

①条例・要綱により対策を実施

団体名	施策名	概要
洲本市	洲本市空き家等の適正管理に関する条例（所管：都市計画課）	助言、指導、勧告、即時措置、所有者等への支援等を規定。
相生市	相生市民の住みよい環境をまもる条例（所管：まちづくり推進室）	勧告等を規定。
養父市	養父市環境保全条例（所管：環境推進課）	勧告、命令、命令に従わない場合の公表等を規定。
加東市	加東市空き家等の適正な管理及び有効な活用に関する条例（所管：生活課）	助言、指導、勧告、勧告に従わない場合の公表、命令、緊急安全代行措置、命令代行措置、代執行等を規定。
加古川市	加古川市放置空き家等の適正管理に関する要綱（所管：建築指導課）	助言、指導、勧告等を規定。

②条例・要綱及び補助により対策を実施（１）

団体名	施策名	概要（ゴシック体は補助金額）
神戸市	神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（所管：安全対策課）	指導、助言、勧告、勧告に従わない場合の公表、技術的援助、応急的危険回避措置等を規定。
	神戸市老朽危険家屋対策に係る技術的援助等実施要綱（所管：安全対策課）	(1) 専門家派遣制度 老朽危険家屋等の所有者等が神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（以下、条例）の指導等に従って措置をとる場合に専門家の相談を受けることができる。 (2) 解体除却補助制度 所有者が老朽危険家屋等を除却する場合に経費の一部を補助。（経費の2分の1以内かつ60万円以下） (3) 土地建物寄附受け制度 所有者自らが措置を行うことが困難かつ理由が正当と認められる場合に、市長に老朽危険家屋等及びその土地の寄附申し出ができる。
三木市	三木市空き家の適正管理に関する条例（所管：生活環境課）	指導、勧告、命令、命令に従わない場合の公表、行政代執行、危険予防措置等を規定。
	三木市危険空き家除却費助成事業補助金交付要綱（所管：生活環境課）	指導、勧告に従って、解体、撤去、処分に係る工事を行う場合、その費用の一部を助成。（経費の2分の1以内かつ50万円以下）
小野市	小野市空き家等の適正管理に関する条例（所管：生活環境グループ）	指導、勧告、命令、命令に従わない場合の公表、廃屋跡地の有効活用、行政代執行、危険予防措置等を規定。（管理不全な状態の空き家等を廃屋と認定。自治会からの要請に基づき市が所有者に指導。）
	小野市まちなか広場整備事業補助金交付要綱（所管：まちづくり課）	自治会が認定された廃屋の所有者の同意を得て廃屋の撤去を行い、跡地を地域交流活動等の場に活用する計画を提案した場合に撤去費の一部を補助。（経費の2分の1以内かつ250万円以下（防災対策を目的とする使用及び高齢者、児童等のための広場整備の場合は2分の1を5分の4と読み替え））
加西市	加西市空き家等の適正管理に関する条例（所管：危機管理課）	勧告、命令、命令に従わない場合の公表、代執行、緊急措置、自治会への支援等を規定。
	加西市老朽危険空き家撤去事業補助金交付要綱（所管：危機管理課）	自治会が所有者等の同意のもと実施する認定空き家の撤去工事費用の一部を補助。（経費の2分の1以内かつ50万円以下）
淡路市	淡路市空き家等の適正管理に関する要綱（所管：都市計画課）	助言、指導等を規定。
	淡路市危険空き家除却支援事業補助金交付要綱（所管：都市計画課）	条件（淡路島付近を震源とする地震（H25.4.13発生）により被災した等）を満たす危険空き家を除却しようとする者に対して除却工事費用の一部を補助。（経費の10分の9以内かつ180万円以下）

②条例・要綱及び補助により対策を実施（2）

団体名	施策名	概要（ゴシック体は補助金額）
兵庫県	景観の形成等に関する条例（所管：景観形成室）	広域景観形成地域のうち特に指定する区域及び景観形成地区において、一定の破損・腐食が生じた景観上支障となっている建築物等の所有者等への指導、助言、勧告、命令、公表等を規定。
	景観基金による景観支障建築物等除却費助成（所管：景観形成室）	上記地区において、景観上支障となっており、条例に基づく勧告、命令を受けていない建築物等を所有者等が自ら除却する場合に、除却経費の一部を助成。県条例に基づく地域は県が直接助成し、市町条例に基づく地域（政令市・中核市は除く）は市町を通じて間接助成。（ 県条例地域：県 2/6、市町 1/6、所有者 3/6 ※市町随伴補助は期待。市町条例地域：県 1/6、市町 2/6、所有者 3/6。 補助対象限度額 木造：200万円/件、非木造：700万円/件）

③補助により対策を実施

団体名	施策名	概要（ゴシック体は補助金額）
姫路市	姫路市老朽危険空き家対策補助金交付要綱（所管：建築指導課）	地元自治会が実施する老朽危険空き家の解体撤去工事費用の一部を補助。（ 経費の2分の1以内かつ75万円以下 ）
たつの市	たつの市自立のまちづくり事業補助金（空き家対策事業）（所管：企画課、都市計画課）	老朽化し、瓦の落下等により周囲に危険を及ぼすおそれのある空き家に対し、暫定的な応急の処置を行う自治会活動（空き家を囲むトラロープ、注意看板の作成費、危険個所への網ネット等）に対して、自治会に補助。（ 対象物件1件につき上限10万円 ）
多可町	多可町自主防災組織（集落）活動助成金交付要綱（所管：生活安全課）	集落の荒廃施設の危機管理対策活動費の一部を補助。（ 対象活動1件につき10万円以下 ）
兵庫県	老朽危険空き家除却支援事業（所管：住宅政策課）	以下の条件を満たす空き家の所有者が実施する除却工事費の一部を補助（県から市への補助）。（ 全体事業費の1/5かつ市が補助する額の1/4を上限。補助限度額40万円 ） ①淡路島付近を震源とする地震（H25.4.13発生）により被災した空き家（一部損壊以上）。 ②倒壊等により前面道路や近隣など周辺に危険が及ぶ恐れがあり、市が条例・要綱に基づき指導、助言を行っている空き家。 ③除却に際して、市が街並み景観等良好な住環境の観点から支障がないと判断したもの。 ④市が国補助事業（空き家再生等推進事業 除却事業タイプ）を活用するもの。

表 県外調査対象市区町の施策名と概要

①条例により対策を実施

団体名	施策名	概要
千葉県市川市	市川市空き家等の適正な管理に関する条例（所管：建築指導課）	緊急安全代行措置、命令代行措置が盛り込まれている。

②条例及び補助により対策を実施

団体名	施策名	概要（ゴシック体は補助金額）
秋田県横手市	横手市空き家等の適正管理に関する条例（所管：くらしの相談課）	維持管理に特化しており、行政代執行は盛り込まれていない。
	横手市老朽危険空き家解体補助事業（所管：くらしの相談課）	空き家等の適正管理に関する条例に規定される危険空き家の解体費補助。（経費の10分の3以内かつ30万円以下）
秋田県大仙市	大仙市空き家等の適正管理に関する条例（所管：総合防災課）	雪害による空き家の倒壊が顕在化したことから制定。行政代執行を規定、実績あり。
		助言、指導、勧告に従って措置を講ずる者に補助。（経費の2分の1以内かつ50万円以下）
東京都足立区	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例（所管：建築安全課）	所有者への助成や緊急安全措置が盛り込まれている。
		老朽家屋等審議会で認められた特に危険な家屋等の解体費補助。（木造：経費の10分の9以内かつ100万円以下。非木造：経費の10分の5以内かつ100万円以下。）

③補助により対策を実施

団体名	施策名	概要（ゴシック体は補助金額）
富山県滑川市	滑川市危険老朽空き家対策事業（所管：まちづくり課）	市に寄付された空き家及び土地について、市が建物を除却し、除却後は公共空地として活用。
	滑川市まちなか居住推進事業（所管：まちづくり課）	DID区域外から区域内に転入する者に、住宅取得支援、家賃助成。
福井県越前町	安心して潤いのあるまちづくり事業（H20～空き家再生等推進事業として実施）（所管：防災安全課）	越前地区において、危険空き家除却費を市が補助し、除却後はポケットパークとして整備。（取壊費：200万円以下）
福岡県久留米市	久留米市老朽危険家屋等除却促進事業補助金（所管：建築指導課）	老朽危険家屋の除却費への補助。（経費の2分の1以内かつ75万円以下）
長崎県長崎市	長崎市老朽危険空き家対策事業（所管：まちづくり推進室）	既成市街地内で、市に寄付された老朽危険空き家と土地について、市が建物を除却して広場等を整備し、自治会が管理を実施。
	老朽危険空き家除却費補助金	老朽危険空き家の除却費補助。（除却工事費の40%以内かつ50万円以下）

表 県外調査対象市区町の施策の特徴及び課題

条例	市川市	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法を根拠としているものの、同法に規定されていない内容も条例に盛り込む工夫がなされている。 ・所有者全額負担としているので、資金のない所有者への対応が課題。
	横手市	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者把握のために資料提供を求める条項を盛り込む。 ・家屋の解体（更地化）により土地の固定資産税の減免がなされなくなることから、解体促進の妨げになっている。
	大仙市	<ul style="list-style-type: none"> ・モラルハザードの問題もあるが、市民の安全を確保するために必要なものは、除却助成や行政代執行を実施していくことを明確に表明。 ・防災対応として、自治会との連携により危険空き家の管理等を検討。
	足立区	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家」全体ではなく（当該区で緊急に対応が必要となっていた）「老朽危険家屋」を対象を絞って対策を講じている。 ・今後、無接道家屋対策の検討が必要である。
補助制度	横手市	<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省住宅地区改良事業等の基準を活用した住宅の不良度基準を設定し、老朽危険空き家を明確に定義付け。 ・今後、都市計画やまちづくりの観点から空き家対策に関する施策を見直すこととしている。
	滑川市	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が相続関係や権利関係を整理してから事業活用の申込みをすることとなり、市の負担が無い。 ・いくらまちなかに新しい居住者を呼び込んでも、元々居住していた人が転出すれば人口の増加が図れず、まちなか再生につながらない。このため、従前からの居住者を減らさないための方策も必要である。
	越前町	<ul style="list-style-type: none"> ・地元住民団体が所有者の特定や事業の承諾を得ること、町への報告・申請などの手続きを行っているため、町の負担は少ない。 ・あくまでも「個人の財産」であり、行政側からの解体の推進等はモラルハザードにつながる恐れがある。
	久留米市	<ul style="list-style-type: none"> ・補助対象とする判定基準（老朽危険家屋の判定基準）を明確にしている。 ・判定基準について、道路への影響度や地域からの要望などの新たな項目を追加する方向で改正予定。
	長崎市	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空き家除却費補助金制度は、建築基準法第8条に基づく指導を行った物件であることを要件にしており、除却の要請の高い案件に補助ができていと考えられる。 ・老朽危険家屋の除却はその所有者が自らの責任と負担で行うものであるが、いずれの事業においても、周辺住民の安全安心の確保という目的のためにどこまで行政が関わることが適切であるのか、同市でも試行錯誤しながら取り組んでいる。（老朽危険空き家に関する条例制定を検討中。）

(イ) 条例制定に向けた留意点

今回調査を実施した県外先進事例から、今後の条例制定に向けての留意点は以下のとおりである。

表 条例制定に向けた留意点

	留意点	
全 体	行政指導の重要性	・所有者が適正な維持管理を行うよう行政指導を行う。
	住民との協力体制	・所有者調査等に地元住民団体の協力を得る。
	庁内体制の整備	・空き家対策の選任部署を設置する場合、複数の課が役割分担を明確にして連携する場合がある。 ・複数の課が連携して対応する場合、現地調査結果等の情報を共有する仕組みが必要。(地図表示システムを関係課で共有 等) ・どちらを選択するかは対策の内容にもよるが、対住民向け相談窓口(責任を持った対応窓口)は必要。
条 例 制 定	条例の種類適切な選択	・空き家対策条例は、法律の運用を明確化するための「法律実施条例」と法律とは無関係の「独立条例」に分類できるが、特定行政庁であれば建築基準法「実施条例」を選択することができる。どちらを選択するか各市町で検討する必要がある。
	対象の明確化	・条例の対象を明確にしてから検討する必要がある。(「空き家」「老朽建築物」「老朽住宅」など、どのような建築物を対象とするのか、構造物や庭の雑草を含むかなど。)。 ・目的を絞るのも一案。
	立入調査の位置づけ	・空き家調査のため私有財産である空き家の敷地に立ち入る必要がある場合は、そのことを条例に位置づける必要がある。

(ウ) 独自補助制度創設に向けた留意点

今回調査を実施した県外先進事例から、今後の独自補助制度創設に向けての留意点は以下のとおりである。

表 独自補助制度創設に向けた留意点

	留意点	
全 体	行政指導の重要性	・所有者が適正な維持管理を行うよう行政指導を行う。
	住民との協力体制	・所有者調査等に地元住民団体の協力を得る。
	庁内体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の選任部署を設置する場合、複数の課が役割分担を明確にして連携する場合がある。 ・複数の課が連携して対応する場合、現地調査結果等の情報を共有する仕組みが必要。(地図表示システムを関係課で共有 等) ・どちらを選択するかは対策の内容にもよるが、対住民向け相談窓口(責任を持った対応窓口)は必要。
独自補助制度創設	事業量の明確化	・全数調査を実施して事業量を明確化することで予算確保を容易にする。また、危険度の高い区域を対象とすることも一案。
	所有者の特定の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の特定にかかる事務を軽減するため、所有者からの申請によるのも一案。 ・所有者との調整、空き家除却等を地元住民団体に任せ、まちづくり活動の一環への補助として行うことも考えられる。
	判断基準の明確化	・補助可否の判断基準に点数表を導入するなど明確な基準を設定し、事業採択の透明性・公平性を確保する。(応急危険度判定判定基準、住宅地区改良法施行規則別表等を参考)
	モラルハザード防止	・除却費助成には跡地の公共利用など一定の要件を設け、公費解体を受けるために適正管理を怠るようなモラルハザードが起きないようにする仕組みが必要。(参考：空き家再生等推進事業を活用する場合は、不良住宅は跡地の条件はないが、空き家住宅の場合は地域活性化のための計画的利用が求められている。)
	まちづくりの一環として実施	・除却事業を地元自治会単位の活動の一環、まちづくりと捉えれば事業展開が容易。

a 補助制度の種類について

また、補助制度は、所有者に直接除却費を補助するもの（以下、補助金型）と、所有者から土地・建築物を寄付してもらい、市町が建築物を除却するもの（以下、土地寄付型）と大きく2種類に分けられる。それぞれ、メリットとデメリットがあるが、全国の状況としては補助金型の事例が多くなっている。

表 補助制度の種類毎のメリットとデメリット

種類	メリット	デメリット
補助金型	土地の権利問題の解決のための担当職員の負担は少ない。	所有者に自己負担が発生。
土地寄付型 ※無償貸与の事例もあり	除却後の土地を公共空地として活用できる。	土地の権利問題の解決が必要な場合、担当職員が行う必要がある。

b 除却後の土地利用・維持管理について

除却した後の土地の活用事例としては、ポケットパーク、駐車場、防災空地、ゴミステーション等が挙げられる。土地の維持管理は、土地寄付型においては地元の自治会に委託している事例が多い。

c 国の空き家の活用・除却支援制度

国の空き家の活用・除却支援制度については「空き家対策関係資料集」（国土交通省）にまとめられている（参考資料参照）。除却支援関連では、空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）、小規模住宅地区等改良事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）が挙げられている。

以下に空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の概要を示す。

表 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）

対象地域	全国の区域 (不良住宅又は空き家住宅の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域)															
補助対象	不良住宅・空き家住宅の除却等に要する費用 不良住宅・空き家住宅の所有者の特定に要する経費															
事業主体	地方公共団体		民間													
負担割合 (除却工事費のうち <input type="checkbox"/> が国費補助対象限度額)	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>民間</td><td>1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	民間	1/5		
国費	2/5															
地方公共団体	2/5															
地方公共団体	1/5															
国費	2/5															
地方公共団体	2/5															
民間	1/5															