

#### (4) 適正管理・除却に関する標準条例案

##### ア 条例制定に向けて検討すべき項目

###### (7) 前提条件

空き家対策のための法的手段を整理すると下表のようになる。

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、多くの空き家対策条例は独立条例である。

どちらのタイプの条例にするかは、空き家対策として何を実施するか、特定行政庁であるかなど前提条件を整理・検討し、各市町で適切に選択する必要がある。

表 条例の分類

	行政指導	協定	不利益処分	罰則
法律	○	—	○	○
法律実施条例（+法律）	○（根拠規定）	○	○	○
独立条例	○（根拠規定）	○	○	○
要綱	○（根拠規定）	○	×	×
ケースバイケースの運用	○	○	×	×

資料：兵庫県地域住宅政策協議会講演会レジュメ（平成25年2月2日上智大学法科大学院北村喜宣教授）

###### (イ) 独立条例としての空き家対策条例の論点

まず、独立条例としての空き家対策条例の論点を整理する。論点は、大きくは次の6つがあげられる。空き家を取り巻く状況が県内各地域で異なる中、各論点とも県内で一つの正解があるものではなく、条例を制定しようとする主体においてそれぞれが十分検討し、適切に判断していくべきものである。なお、以下の内容は、平成25年2月2日の上智大学法科大学院北村喜宣教授の講演会内容を参考にまとめたものである。

###### a 対応すべき対象

条例で対応すべき対象を的確に見極める必要がある。空き家に関する行政への苦情は、建材の飛散、樹木や雑草繁茂、ゴミの不法投棄地化などがあるが、条例の対象を何にするかを明らかにする必要がある。

###### b 保護法益と権限行使

通常、条例は第1条に目的を書くが、空き家条例の目的は、大きくは①防犯・防災、②生活環境保全、③防犯・防災と生活環境保全の両者併記の3つのパターンに分類できるといわれている。

早期対応を目指すなら雑草繁茂等に対応できる「生活環境保全」を目的とすることが多いといわれるが、代執行まで行うならば「防犯・防災」でないと難しいともいわれている。全国的には「防災・防犯と生活環境保全の両論併記」が一般的といわれている。

しかし、どれが正しいというのではなく、地域の状況等にあわせて、市町において条例の保護法益を十分検討し、適切に設定することが重要である。

また、条例で不利益処分を規定するならば、事案にそれなりの公共性が求められること、つまり、不特定多数の市民に影響が生じるような事案を対象とすることが求められることにも注意が必要である。

### c 施策の対象物件

「空き家対策条例」と呼ばれるものでも、施策の対象とする物件を「空き家」(例：横手市、大仙市)としているものと「老朽家屋」(例：足立区)としているものがある。外部不経済を及ぼしていることを考えれば、空き家に限定する必要はないという考え方もある。全国的には「空き家」を対象とする条例が多い。

また、建築物のみを対象とするか、工作物も対象とするかも判断が必要である。工作物も外部不経済を及ぼすことに関しては建築物である空き家と同等であるとして、対象とすることが考えられる。

### d 適正管理の義務づけ

条例では、対象物件(空き家等)の適正管理を義務づけておく必要がある。「適正管理をしなければならない」と法的義務として位置づけておくことが重要なポイントで、「適正管理に努めなければならない」(努力義務)では不十分である。

### e 空き家の実態把握方法

#### (a) 権利者の把握

空き家の所有者を把握するには、登記簿を確認するのが基本である。

しかし、登記されていない場合もあるので、この場合の取り扱いを整理しておく必要がある。

登記簿で確認できない場合は固定資産課税台帳にある所有者情報を活用といわれることがあるが、空き家所有者の把握に利用することは目的外使用にあたるため、地方税法第22条をどのように考えるか整理が必要である。総務省自治税務局企画課長通知(平成17年3月29日付け総税企第70号)では「事案の重要性や緊急性、代替的手段の有無、全体としての法秩序の必要性等を総合的に勘案し、保護法益間の比較考量を慎重に行ったうえで、情報提供が必要と認められる場合について、必要な範囲内で情報の提供に応じることが適当」とあるが、これをどのように解釈するかについて、各市町内で合意形成しておく必要がある。

空き家対策条例そのものに登記簿で確認できない場合の取り扱いを規定しているものは現状では見あたらなかった。しかし、例えば「空き家所有者が分からない場合において命令等で必要がある場合に限った上で情報提供可能」など要件を絞った上で、個人情報保護条例に例外規定を設けて空き家所有者確知に包括的に利用可能とすることや、個人情報保護審議会で個別審議するなどの方法も考えられる。

いずれにしても、空き家対策条例の検討と並行して、税務部局、法制部局等と十分な協議を行い、市町としての統一的見解と手続きを整理しておく必要がある。

## (b) 常時無人性の把握

空き家であるとして指導等を行うためには常時無人性を把握する必要があるが、実際の運用では、常時無人性の判定が難しい。しかし、空き家（常時無人性）をきちんと判定しておかなければ命令や代執行を実施しようとする際に差し止め等になりかねないため、判定は非常に重要なことである。

実務を考えれば、手続きを定めて、それに従って観察した結果として「常時無人性」を判断することが妥当と考えられる。

これらは、万が一、裁判になった場合に備えるものであり、例えば、足立区では審議会という第三者による認定という、きちんとした手続きを経て判定を行う形をつくっている。なお、審議会のような附属機関は、委員への給与が違法といわれなければならないためにも、条例できちんと位置づけておく必要がある。

（空き家の特定方法については、(1)イ(ア)③「空き家の特定と外観調査」参照）

## (c) 立入検査

個別の空き家の実態を調査するためには、空き家に立入検査を行う必要があるが、どこまで立ち入りが可能かについては議論がある点だといわれている。

敷地内に立ち入って空き家の外観を調査することとは、条例に位置づけることで可能という考え方がある。

一方で、空き家内部まで調査をしなければ構造や腐朽の度合い等が確認できないこともあるが、内部への立入調査は、家財道具などいわゆる金品が存在する場所に立ち入ることになるので、所有者の立会が必要という考え方がある。条例に、家屋内部に立入調査するのはどのような場合なのかを絞り込んで位置づけることで調査可能とできるという考え方もあるが、十分な検討が必要である。

## f 義務履行確保措置

### (a) 行政指導と措置命令

指導、助言、勧告といった行政指導は、その正当性を示すためには、条例に根拠規定を設けることが必要となる。

空き家に対する措置命令としては、補修の命令と除却の命令の二つが考えられる。除却命令を行う場合は、より緩やかな補修という選択肢がないかその可能性を検討した上で行う必要がある。また、命令を出す場合、その相手方は空き家所有者とすべきであり、そのためにもeで示した所有者の把握が重要となる。

勧告に従わないことを命令要件としている条例が多数存在するが、行政手続条例の観点から見ると弁明の機会の付与が適用除外となっていると解釈される可能性があることに注意が必要である。それを避けたい場合は、勧告または命令を行う前に弁明の機会の付与の規定を設けるのも一つの方法であろう。

行政手続条例との関係では、命令をするための処分基準を策定することも考えられる。文言で語るより数値による基準で示す方がより客観性が高まるためである。さらには訴訟を考えた場合、命令は専門家である第三者の入った委員会で検討することも一つの方法であろう。

## (b) 公表

公表は法的な義務違反をした場合に行うことが必要である。そのため、命令違反に限定するべきという考え方があるが、勧告に従わない場合でも d に示した適正管理の義務付けの規定があれば義務違反と解釈できるとも考えられる。

(公表の留意点は、イ(ウ)第 10 条参照)

## (c) 行政代執行

条例上行政代執行の規定がなくとも行政代執行法に基づき強制執行することは可能と解釈できるが、行政代執行の規定を設けている条例は少なくない。これは行政代執行の規定を条例上設けることにより、条例策定市町がそこまでの想定をしていることを意思表示するためとも考えられる。行政代執行法第 2 条に「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」とあるように、行政代執行を行う場合は、法律や条例の保護法益を基本にして公益侵害性の程度を客観的に評価する必要がある。

## (d) 必要最小限度の強制措置

代執行のうち必要最小限度の強制措置としては、「緊急代執行」と「即時強制(または即時執行)」とが考えられる。

緊急代執行は、行政代執行法第 3 条第 3 項にもあるように、非常に緊急性を要するような場合には、戒告や代執行礼状の交付等の手続きを省略することができるというものであるが、命令については省略できない。

即時強制は、所有者が確定できない場合でも危険性が高い場合など、最小限の補強工事ができることを規定するものである。費用は民事徴収する必要がある。

## (e) 行政刑罰

地方自治法第 14 条第 3 項により条例で規定できる刑罰としては、罰金、懲役及び過料がある。空き家条例においては過料が想定されるが、大半の条例は規定を設けていない。

(なお、罰則規定を設ける場合は、罰則の実効性を確保するため、事前に地方検察庁との協議を行うことが望ましい。)

## (f) 情報提供

行政職員により空き家情報の収集を行うためには、人員と予算の確保が重要である。(5)イ「庁内体制の構築」参照)

## (g) 経済的インセンティブとディスインセンティブ

条例に解体除却費用に対する市町補助について規定を設けることも可能である。解体に対する支援には、外部性除去という公益性を訴えることが重要である。

また、固定資産税を適正課税することは、現実的には課税当局との関係で難し

いと考えられる。(5)ウ「固定資産税の運用」参照)

#### (h) 民事的執行

民事的な執行方法としては、権原者としての妨害排除請求、民法 697 条第 1 項による事務管理、緊急安全措置、民法 720 条第 2 項による緊急避難が考えられる。詳しくは(3)のア「既存法令の活用事例と留意点」が参考になる。

権原者としての妨害排除請求は、例えば道路に危険を及ぼす恐れがある場合には道路管理者がそれを排除することを請求できるというものである。

事務管理については、条例に緊急時には必要最低限のことができる規定を設けておけばよいが、条例に規定がない場合に民事上の事務管理として解釈するには注意が必要である。

緊急安全措置は、所有者との委託契約に基づく対応であるため、本人の申し出がない限り動かないものであり、また民事的執行であるため住民訴訟で違法の危険性が残る。

緊急避難は、急迫の危険を避けるために損傷した場合の損害賠償責任を負わないという規定であるが、行政の権限行使を執行する上で積極的な根拠となるかは難しいと考えられる。

#### (i) 即時執行

即時執行とは、職権により危険と判断した行政による必要最小限の行為を指し、条例で規定する必要がある。

#### (ウ) 建築基準法の法律実施条例としての空き家適正管理条例

イで示す標準条例案においては、「独立条例」としての空き家適正管理条例の形でまとめているため、ここでは建築基準法の「法律実施条例」について留意点のみ示す。

##### a 処分基準の策定

条例により建築基準法第 10 条第 3 項を詳細化するものであるが、その場合、なお残る抽象的な表現箇所については、処分基準を策定することにより対応する必要がある。

##### b 既存不適格住宅ではない空き家への対応

あくまで建築基準法の法令実施条例として規定できるのは、既存不適格建築物に対してであるため、それ以外の建築物に対しては、独立条例により同種の規定を設けることで対応することが考えられる。

## イ 空き家等の適正管理に関する標準条例（案）

### (7) 標準条例（案）の策定について

今後市町において空き家の適正管理に関する条例を制定する上での参考例として「空き家等の適正管理に関する標準条例（案）」を以下の(イ)に示す。

これに倣った条例の制定を推奨するものではなく、あくまで一例として示すものであり、各市町における課題や実情、地域性等に応じて、また国の法制化の状況に応じて、臨機応変に活用できるよう、(ウ)の「標準条例(案)の考え方」において、本標準条例各条文の考え方の説明や活用にあたっての留意点を記述している。

なお、代執行については、行政代執行法に基づき執行が可能との判断から、標準条例（案）の条文としては規定していないが、市町において確認的に規定する必要がある場合の参考として、(ウ)の第 10 条の後ろにその例を示している。

### (イ) 「空き家等の適正管理に関する標準条例（案）」

#### （目的）

第 1 条 この条例は、空き家等の倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止するとともに、市（町）民等の生命、身体又は財産の保護を図るため、空き家等の適正な管理に関して必要な事項を定め、もって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

#### （定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 人の居住の用に供する建築物（当該建築物に附属する建築物又は工作物を含む。）であって現に人が居住せず、又は使用していない状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 次のアからウまでのいずれかに該当する状態をいう。

ア 老朽化又は風雨、降雪その他の自然現象により、空き家等が倒壊し、空き家等の建築資材等が飛散し、若しくははく落し、又は積雪が落下することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態

イ 草木が繁茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖する等周辺的生活環境を阻害するおそれのある状態

ウ 不特定の者が侵入できる状態その他犯罪又は火災を誘発するおそれのある状態

(3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 市（町）民等 市（町）内に居住し、若しくは滞在し、又は市（町）内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

#### （市（町）の責務）

第3条 市（町）は、空き家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施するものとする。

#### （所有者等の義務）

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に管理しなければならない。

#### （情報提供）

第5条 市（町）民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市（町）にその情報を提供するものとする。

#### （実態調査）

第6条 市（町）長は、前条の規定による情報提供を受けたとき、又は適正な管理が行われていない空き家等があると認めるときは、当該空き家等の実態及び所有者等の所在について必要な調査を行うことができる。

#### （立入調査等）

第7条 市（町）長は、この条例の施行に必要な限度において、空き家等の所有者等に対して報告を求め、又は当該職員に当該空き家等の存する土地に立ち入り、その状況を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 当該職員は、前項の規定により立入調査をするときは、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

#### （指導又は助言）

第8条 市（町）長は、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な指導又は助言をすることができる。

#### （勧告）

第9条 市（町）長は、前条の規定による指導又は助言をした場合において、なお当該空き家等の管理不全な状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、期間を定めて必要な措置をとるべきことを勧告するこ

とができる。

#### (命令及び公表)

第10条 市(町)長は、前条第1項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わず、かつ当該空き家等が特に著しく管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、期間を定めて当該勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

2 市(町)長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ、第12条第1項に規定する〇〇市(町)空き家等審議会の意見を聴くものとする。

3 市(町)長は、第1項の規定による命令を受けた者が当該命令に従わないときは、〇〇市(町)公報への登載その他市(町)長が適当と認める方法により、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令を受けた者の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地並びにその名称及び代表者の氏名)

(2) 当該命令に係る空き家等の所在地

(3) 当該命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市(町)長が必要と認める事項

4 市(町)長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に弁明の機会を与えなければならない。

#### (応急措置)

第11条 市(町)長は、空き家等の急迫した現在の危険を回避するため前3条の規定による措置をとる時間的余裕がないと認めるときは、当該危険を回避するために必要最小限の措置(以下「応急措置」という。)を講ずることができる。

2 市(町)長は、前項の規定による応急措置を講じたときは、当該応急措置に要した費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

#### (審議会の設置)

第12条 市(町)長の諮問に応じ、第10条第2項の規定による事項を調査審議するため、〇〇市(町)空き家等審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、委員〇人以内で組織する。

#### (委員)

第13条 委員は、学識経験のある者等のうちから、市(町)長が任命し、又は委嘱する。

2 委員の任期は〇年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。



3 委員は、再任されることができる。

#### (会長)

第14条 審議会に、会長を置く。

2 会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

#### (会議)

第15条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

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

4 この条例で定めるもののほか、審議会の運営に関して必要な事項は、審議会が定める。

#### (関係機関への協力要請)

第16条 市(町)長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関と連携を図るとともに、必要な協力を要請することができる。

#### (補則)

第17条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

### 附 則

#### (施行期日)

1 この条例は、平成○年○月○日から施行する。

## (ウ) 標準条例（案）の考え方

### （目的）

第1条 この条例は、空き家等の倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止するとともに、市（町）民等の生命、身体又は財産の保護を図るため、空き家等の適正な管理に関して必要な事項を定め、もって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

### 【説明】

- ・標準条例であるため、条例の目的を幅広くとることとし、「①防災・防犯」、「②生活環境保全」の両者併記型としている。

### 【留意点】

- ・地域の状況等にあわせて、市町において条例の保護法益を十分検討し、適切に設定することが重要である。
- ・先進事例には、保護法益として「景観」を明記しているものもある。空き家等が適正に管理されず、建物の外観に著しく破損や腐食が生じている状態が地域の良好な景観に支障を生じている場合もあるため、保護法益とすべきか、また「管理不全な状態」として規定すべきかなど検討が必要である。なお、県では景観条例において「建築物等の適正な管理」に関する規定を設け、併せて除却費助成制度を創設しているため、市町の空き家対策において景観保全の視点から連携を図ることも考えられる。

### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 人の居住の用に供する建築物（当該建築物に附属する建築物又は工作物を含む。）であって現に人が居住せず、又は使用していない状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 次のアからウまでのいずれかに該当する状態をいう。

ア 老朽化又は風雨、降雪その他の自然現象により、空き家等が倒壊し、空き家等の建築資材等が飛散し、若しくははく落し、又は積雪が落下することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態

イ 草木が繁茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖する等周辺的生活環境を阻害するおそれのある状態

ウ 不特定の者が侵入できる状態その他犯罪又は火災を誘発するおそれのある状態

(3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 市（町）民等 市（町）内に居住し、若しくは滞在し、又は市（町）内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

## ■空き家等

### 【説明】

- ・対象は、「空き家等」とし、人の居住の用に供する建築物、その建築物に附属する工作物、その敷地としている。
- ・「空き家」の説明として「現に人が居住又は使用していない状態にあるもの」としている。

### 【留意点】

- ・「人の居住の用に供する建築物」と判断する外形的な根拠としては、例えば、居室、台所、便所があることなどが考えられる。
- ・先進事例には、空き家に限定せず、「老朽家屋」を対象とするものもある。空き家に限定せず、「老朽家屋」を対象とするかどうかについては検討が必要である。
- ・先進事例には、「現に人が居住又は使用していない状態にあるものと同様の状態にあるもの」まで含めているものもある。空き家等に、「現に人が居住又は使用していない状態にあるものと同様の状態にあるもの」を含めるかどうかについては検討が必要である。

## ■管理不全な状態

### 【説明】

- ・状態の呼称は「管理不全な状態」としている。
- ・「①老朽化、自然現象による人への被害」、「②草木の繁茂、昆虫等の発生による生活環境の阻害」、「③不特定者の侵入、犯罪、火災」のおそれがある状態を管理不全な状態としている。

## ■老朽化、自然現象

### 【説明】

- ・台風等の「自然災害」を原因としている先進事例もあるが、自然災害に至らない「自然現象」による倒壊等も原因として考えられることから、「自然現象」という表現を用いている。
- ・積雪地域を考慮し、「降雪」、「落雪」を含めている。

## ■草木の繁茂、昆虫等の発生

### 【説明】

- ・「雑草」としている先進事例もあるが、「雑木」も考えられるため「草木」としている。
- ・「ねずみ、害虫等」としている先進事例もあるが、害虫等でなくても繁殖すれば支障があるため、「昆虫その他の動物」としている。

## ■不特定の者の侵入

### 【説明】

- ・「不特定者の侵入」、「犯罪」、「火災」を規定している。

### 【留意点】

- ・先進事例には、「火災」と「犯罪」に「等」を付けているものもある。「火災」と「犯罪」に「等」を付ける必要があるかについては検討が必要である。

## ■所有者等

### 【説明】

- ・対象は、所有者、管理者としている。

### 【留意点】

- ・先進事例には「所有者、管理者、占有者」を対象としているものもある。「占有者」を対象とする場合は、どのようなケースが想定されるかについての検討が必要である。

## ■市（町）民等

### 【説明】

- ・対象は、市（町）内の居住者、滞在者、市（町）内への通勤者、通学者としている。
- ・標準条例では、「市（町）民等」は、第1項の目的における保護対象と、第5条の情報提供者として規定している。

### 【留意点】

- ・先進事例には「居住者」のみを対象としているものもある。

### （市（町）の責務）

第3条 市（町）は、空き家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施するものとする。

### 【説明】

- ・市（町）として、空き家等の適正管理に取り組むことを明記している。

### 【留意点】

- ・先進事例には、「市（町）民等」や「事業者」の役割（責務）として、「市（町）が実施する施策に協力するよう努めること」と規定している条例もある。規定すべきかどうかについては、検討が必要である。
- ・先進事例には、市（町）長が、空き家等の所有者に対して空き家等の適正な管理に対して技術的援助や必要な経費の一部を助成するなどの支援を行うことができる規定を設けているものもある。

**(所有者等の義務)**

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に管理しなければならない。

**【説明】**

- ・所有者等に空き家等の適正管理を義務づけている。(努力義務ではなく、義務として位置付けている。)
- ・常時の適正管理を求めるため、「常に適正に管理しなければならない」としている。

**【留意点】**

- ・先進事例には「空き家等を有効活用するよう努めること」や「民事による解決との関係」について規定しているものもあり、同様の規定が必要かどうかについては検討が必要である。  
→民事による解決との関係(参考：洲本市条文)  
「この条例の規定は、管理不全な状態である空き家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。」

**(情報提供)**

第5条 市(町)民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市(町)にその情報を提供するものとする。

**【説明】**

- ・市(町)民等が直接、市(町)に情報を提供することとしている。

**【留意点】**

- ・先進事例には、市(町)民等が自治会を通じて市(町)に情報を提供するように規定しているものもある。地域の空き家情報の把握や空き家対策への関与など、自治会の役割について検討が必要である。

**(実態調査)**

第6条 市(町)長は、前条の規定による情報提供を受けたとき、又は適正な管理が行われていない空き家等があると認めるときは、当該空き家等の実態及び所有者等の所在について必要な調査を行うことができる。

**【説明】**

- ・調査ができる要件として、「①市(町)民情報提供を受けたとき」と「②適正な管理が行われていない空き家等があると認めるとき」としている。

**【留意点】**

- ・調査の内容は、「当該空き家等の実態及び所有者等の所在」についての必要な調査としている。
- ・先進事例には、「市(町村)長は、前項の規定による所有者等の所在の調査において必要と認めるときは、市(町村)が他の目的のために保有する情報を調査に必要な限りにおいて使用することができる。」という規定を設けており、同様の規定が必要かどうかについては検討が必要である。

#### (立入調査等)

第7条 市(町)長は、この条例の施行に必要な限度において、空き家等の所有者等に対して報告を求め、又は当該職員に当該空き家等の存する土地に立ち入り、その状況を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 当該職員は、前項の規定により立入調査をするときは、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

#### 【説明】

- ・前提として、「この条例の施行に必要な限度において」とし、立入調査等がむやみに行われるものでないこととしている。
- ・内容として、「①所有者等に報告を求めること」、「②空き家等のある土地に立ち入り調査すること」、「③関係者に質問すること」を規定している。
- ・「身分証明書の携帯」と「犯罪捜査との区別」について明記している。

#### 【留意点】

- ・空き家等そのもの(空き家等の内部)への立ち入り調査は規定していない。空き家等の内部への立ち入り調査も必要か、内部へ立ち入る場合は所有者等の立ち会いが必要か、などの検討が必要である。

#### (指導又は助言)

第8条 市(町)長は、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な指導又は助言をすることができる。

#### 【説明】

- ・指導、助言は「空き家等が管理不全な状態にあると認めるとき」としてしている。

#### 【留意点】

- ・先進事例では、「前条の実態調査により空き家等が管理不全な状態にあると認めるとき」として、実態調査を行うことを指導・助言の前提としているものもある。実態調査の実施を前提とすべきかどうかについては検討が必要である。
- ・先進条例等の事例では、「空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき」も指導、助言の対象としているものもある。これを指導、助言の対象に加える場合、どの程度であれば「おそれがある」のか、またその場合は、以降の規定による勧告、命令、公表の対象にするのかについての検討も必要である。

### （勧告）

第9条 市（町）長は、前条の規定による指導又は助言をした場合において、なお当該空き家等の管理不全な状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、期間を定めて必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

### ■ 勧告

#### 【説明】

- ・勧告ができるのは、指導又は助言をした上で、「なお当該空き家等の状態が改善されないと認めるとき」としている。

#### 【留意点】

- ・先進事例では、指導、助言、勧告という行政指導まで規定しているものと、勧告に従わない場合に命令まで規定しているものがある。行政指導にとどめるべきか、命令まで行うべきか検討が必要である。
- ・先進事例では、勧告まで規定している場合は勧告の内容を公表する旨の規定を、命令まで規定している場合は勧告又は命令の内容を公表する旨の規定を設けているものがある。公表を行うべきかどうか、行う場合はどの段階で行うべきかについての検討が必要である。
- ・先進事例では、指導・助言を行ったにもかかわらず適正な管理がされないときに勧告する場合と、危険となるおそれが特に著しい状態にあるときには指導・助言ではなく最初から勧告する場合がある。

### （命令及び公表）

第10条 市（町）長は、前条第1項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わず、かつ当該空き家等が特に著しく管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、期間を定めて当該勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

2 市（町）長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらか

はじめ、第12条第1項に規定する〇〇市（町）空き家等審議会の意見を聴くものとする。

3 市（町）長は、第1項の規定による命令を受けた者が当該命令に従わないときは、〇〇市（町）公報への登載その他市（町）長が適当と認める方法により、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令を受けた者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びにその名称及び代表者の氏名）

(2) 当該命令に係る空き家等の所在地

(3) 当該命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市（町）長が必要と認める事項

4 市（町）長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に弁明の機会を与えなければならない。

## ■命令

### 【説明】

- ・命令ができるのは、「前条第1項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないとき」かつ「当該空き家等が特に著しく管理不全な状態にあると認めるとき」としている。
- ・命令は行政手続条例における「不利益処分」に該当し、行政代執行法に基づく「代執行」に結びつくため、命令を行う前に、学識経験者（等）が入る審議会に意見聴取することとしている。
- ・公表を行う前に、弁明の機会の付与の規定を設けている。

### 【留意点】

- ・先進事例では、指導、助言、勧告という行政指導まで規定しているものと、勧告に従わない場合に命令まで規定しているものがある。行政指導にとどめるべきか、命令まで行うべきか検討が必要である。
- ・先進事例では、「公表するとき」には弁明の機会を与える規定を設けているものが多いが、「命令」を行うことは不利益処分に該当するため、行政手続条例の規定にある弁明の機会の付与が適用除外となっていると解釈されないよう、「命令」を行う前に弁明の機会の付与する規定を設けるべきか検討が必要である。

## ■公表

### 【説明】

- ・命令に従わない場合は、公表できることとしている。
- ・公表の方法は、「公報への登載」と「その他市（町）長が適当と認める方法」として、適当な方法によることができるようにしている。（公報への登載は必須となる。）
- ・公表を行う前に弁明の機会の付与の規定を設けている。

### 【留意点】



- ・先進事例では、勧告まで規定している場合は勧告の内容を公表する旨の規定を、命令まで規定している場合は命令の内容を公表する旨の規定を設けているものがある。公表を行うべきかどうか、行う場合はどの段階で行うべきかについての検討が必要である。
- ・「公報への登載」としているが、公表の方法については、市町の実情に応じて方法を選択することが必要である。
- ・なお、公表の目的としては、制裁的に用いる場合と単なる情報提供のために用いる場合があるが、ここでは命令に従わないことに対する制裁的な意味合いで規定を設けている。

**【参考】行政手続法（抄）（※各市町の行政手続条例はこの法律に準じて規定）**  
（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 法令 法律、法律に基づく命令（告示を含む。）、条例及び地方公共団体の執行機関の規則（規程を含む。以下「規則」という。）をいう。
- 二 処分 行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為をいう。
- 三 申請 法令に基づき、行政庁の許可、認可、免許その他の自己に対し何らかの利益を付与する処分（以下「許認可等」という。）を求める行為であつて、当該行為に対して行政庁が諾否の応答をすべきこととされているものをいう。
- 四 不利益処分 行政庁が、法令に基づき、特定の者を名あて人として、直接に、これに義務を課し、又はその権利を制限する処分をいう。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。
  - イ 事実上の行為及び事実上の行為をするに当たりその範囲、時期等を明らかにするために法令上必要とされている手続としての処分
  - ロ 申請により求められた許認可等を拒否する処分その他申請に基づき当該申請をした者を名あて人としてされる処分
  - ハ 名あて人となるべき者の同意の下にすることとされている処分
  - ニ 許認可等の効力を失わせる処分であつて、当該許認可等の基礎となった事実が消滅した旨の届出があつたことを理由としてされるもの
- 五 行政機関 次に掲げる機関をいう。
  - イ 法律の規定に基づき内閣に置かれる機関若しくは内閣の所轄の下に置かれる機関、宮内庁、内閣府設置法（平成十

一年法律第八十九号) 第四十九条第一項若しくは第二項に規定する機関、国家行政組織法(昭和二十三年法律第二百十号) 第三条第二項に規定する機関、会計検査院若しくはこれらに置かれる機関又はこれらの機関の職員であつて法律上独立に権限を行使することを認められた職員

ロ 地方公共団体の機関(議会を除く。)

六 行政指導 行政機関がその任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勸告、助言その他の行為であつて処分に該当しないものをいう。

七 届出 行政庁に対し一定の事項の通知をする行為(申請に該当するものを除く。)であつて、法令により直接に当該通知が義務付けられているもの(自己の期待する一定の法律上の効果を発生させるためには当該通知をすべきこととされているものを含む。)をいう。

八 命令等 内閣又は行政機関が定める次に掲げるものをいう。

イ 法律に基づく命令(処分の要件を定める告示を含む。次条第二項において単に「命令」という。)又は規則

ロ 審査基準(申請により求められた許認可等をするかどうかをその法令の定めに従つて判断するために必要とされる基準をいう。以下同じ。)

ハ 処分基準(不利益処分をするかどうか又はどのような不利益処分とするかについてその法令の定めに従つて判断するために必要とされる基準をいう。以下同じ。)

ニ 行政指導指針(同一の行政目的を実現するため一定の条件に該当する複数の者に対し行政指導をしようとするときにこれらの行政指導に共通してその内容となるべき事項をいう。以下同じ。)

(不利益処分をしようとする場合の手續)

第十三条 行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手續を執らなければならない。

一 次のいずれかに該当するとき 聴聞

イ 許認可等を取り消す不利益処分をしようとするとき。

ロ イに規定するもののほか、名あて人の資格又は地位を直接にはく奪する不利益処分をしようとするとき。

ハ 名あて人が法人である場合におけるその役員の解任を命

ずる不利益処分、名あて人の業務に従事する者の解任を命ずる不利益処分又は名あて人の会員である者の除名を命ずる不利益処分をしようとするとき。

ニ イからハまでに掲げる場合以外の場合であって行政庁が相当と認めるとき。

二 前号イからニまでのいずれにも該当しないとき 弁明の機会の付与

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の規定は、適用しない。

一 公益上、緊急に不利益処分をする必要があるため、前項に規定する意見陳述のための手続を執ることができないとき。

二 法令上必要とされる資格がなかったこと又は失われるに至ったことが判明した場合に必ずすることとされている不利益処分であって、その資格の不存在又は喪失の事実が裁判所の判決書又は決定書、一定の職に就いたことを証する当該任命権者の書類その他の客観的な資料により直接証明されたものをしようとするとき。

三 施設若しくは設備の設置、維持若しくは管理又は物の製造、販売その他の取扱いについて遵守すべき事項が法令において技術的な基準をもって明確にされている場合において、専ら当該基準が充足されていないことを理由として当該基準に従うべきことを命ずる不利益処分であってその不充足の事実が計測、実験その他客観的な認定方法によって確認されたものをしようとするとき。

四 納付すべき金銭の額を確定し、一定の額 of 金銭の納付を命じ、又は金銭の給付決定の取消しその他の金銭の給付を制限する不利益処分をしようとするとき。

五 当該不利益処分の性質上、それによって課される義務の内容が著しく軽微なものであるため名あて人となるべき者の意見をあらかじめ聴くことを要しないものとして政令で定める処分をしようとするとき。

## 【参 考】

(代執行)

第〇条 市(町)長は、前条第1項の規定による命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、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、か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、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより代執行を行うことができる。

### 【説明】

- ・行政代執行法の規定により、条例に規定がなくても強制執行することは可能と解釈できる。一方で、先進条例等の事例では、代執行を表記しているものがある。
- ・「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、か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」の規定は、行政代執行法第2条の規定の引用している。
- ・「代執行」の内容については、行政代執行法に定めるところによるものとし、改めて規定することは避けている。（費用の徴収についても、法に定めがあるため、規定していない。）

### 【留意点】

- ・先進事例では、代執行を行う前に、学識経験者が入る審議会に意見聴取することとしているものや、議会の議決を得ることとしているものがある。
- ・行政代執行法の規定により、条例に規定がなくても強制執行することは可能と解釈されるため、あえて確認的に表記すべきかどうかの検討が必要である。

### 【参考】行政代執行法（抄）

#### 〔適用〕

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

#### 〔代執行〕

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

### （応急措置）

第11条 市（町）長は、空き家等の急迫した現在の危険を回避するため前3条の規定による措置をとる時間的余裕がないと認めるときは、当該危険を回避するために必要最小限の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

2 市(町)長は、前項の規定による応急措置を講じたときは、当該応急措置に要した費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

### 【説明】

- ・「応急措置」として規定し、応急措置ができるのは、「空き家等の急迫した現在の危険を回避するため前3条の規定による措置をとる時間的余裕がないと認めるとき」としている。これは、当該空き家等による差し迫った人身・財産等への危険を回避する必要があるときに、やむを得ず指導・助言、勧告、命令にかかる措置を経ずに、行政が必要最小限の措置をもって応急的に対応することを想定した規定である。
- ・即時執行を想定した規定である。(即時執行：行政が義務を課すことなく直ちに国民の身体や財産に作用を加え、必要な状態とすること。)
- ・必要最小限の措置とは、立入禁止看板やバリケード、仮囲い、ブルーシートの設置などが想定される。
- ・所有者等が確知、不確知に関わらず、応急措置の対象となることを想定している。
- ・「前3条の規定による措置をとる時間的余裕がないと認めるとき」と規定しているとおり、本来は指導・助言、勧告、命令の措置を行い、所有者等が自ら是正することが前提である。
- ・応急措置に要した費用は、当該空き家等の所有者等から徴収できることとしている。

### 【留意点】

- ・先進事例でも、どのような措置（応急措置、危険予防措置、緊急安全措置など）を、どのような場合（所有者確知の場合のみ、不確知の場合のみ、いずれの場合でも）にできることとして規定するかは様々である。地域性や想定される状態（対応すべき空き家等の状態や数、緊急性の度合い、地域社会の状況等）など、十分な検討が必要である。
- ・先進事例には、事前に所有者等の同意を得ることとしているものや、審議会への意見聴取を規定しているものもある。事前の検討として必要かどうかの検討が必要である。
- ・参考までに、法令には以下のような規定がある。

### 【参考】行政代執行法（抄）

〔戒告・代執行令書〕

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもって、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及び代執行に要する費用の概算による見積

額を義務者に通知する。

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

#### 【参考】民法（抄）

（事務管理）

第六百九十七条 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。

（管理者の通知義務）

第六百九十九条 管理者は、事務管理を始めたことを遅滞なく本人に通知しなければならない。ただし、本人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

（管理者による費用の償還請求等）

第七百二条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

- 2 第六百五十条第二項の規定は、管理者が本人のために有益な債務を負担した場合について準用する。
- 3 管理者が本人の意思に反して事務管理をしたときは、本人が現に利益を受けている限度においてのみ、前二項の規定を適用する。

（正当防衛及び緊急避難）

第七百二十条 他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

- 2 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合について準用する。

#### （審議会の設置）

第 12 条 市（町）長の諮問に応じ、第 10 条第 2 項の規定による事項を調査審議するため、〇〇市（町）空き家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、委員〇人以内で組織する。

### (委員)

第13条 委員は、学識経験のある者等のうちから、市（町）長が任命し、又は委嘱する。

- 2 委員の任期は〇年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。

### (会長)

第14条 審議会に、会長を置く。

- 2 会長は、委員の互選によって定める。
- 3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

### (会議)

第15条 審議会は、会長が招集する。

- 2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 この条例で定めるもののほか、審議会の運営に関して必要な事項は、審議会が定める。

### 【説明】

- ・命令の規定による事項を調査審議するための審議会の設置規定を条例の中に設けている。（別途、規則等で設けることも可能であるが、標準条例として条例に設置規定を設けている。）

### 【留意点】

- ・委員の人数や、どのような立場の人から委員を任命するか、任期等については、市町の状況により検討が必要である。
- ・庁内の関係課で構成する庁内連絡会議を利用することも一つの方法として考えられる。

### (関係機関への協力要請)

第16条 市（町）長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関と連携を図るとともに、必要な協力を要請することができる。

### 【説明】

- ・「この条例の目的を達成するため必要があると認めるとき」としている。

- ・「①連携を図ること」と、「②必要な協力を要請すること」ができるとしている。

(補則)

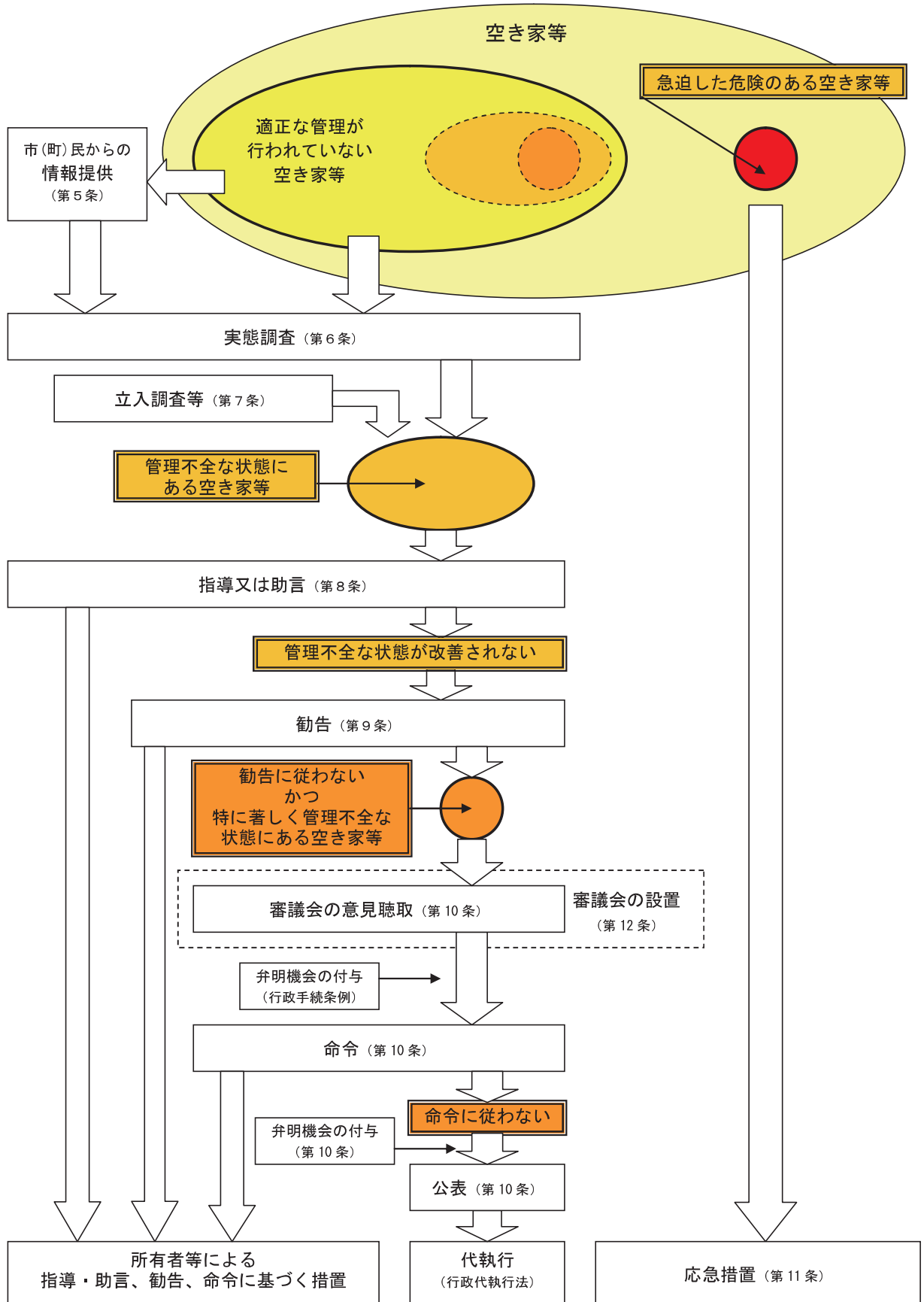
第 17 条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

**【説明】**

- ・必要な事項は、別途、規則で定めることとしている。



(I) 標準条例（案）に基づく手順フロー



## (5) その他取組実施上留意すべき事項

### ア 相談窓口の設置

空き家対策については建築基準法上だけでなく、防犯、衛生、景観など問題の所在が多岐に渡っているため、取り扱う部署も複数にまたがっている。そのため、一本化された問い合わせ窓口等を設置することが必要である。相談窓口の設置については、既存の住宅リフォーム相談窓口を活用するのも一つである。

### イ 庁内体制の連携

空き家問題への対処については複数の部署による協力体制の構築が不可欠である。

本検討会で県外調査を実施した市区町では、下表のような庁内体制となっており、それぞれの事業等に応じて建築指導・まちづくり関係課室のほか、生活・市民関係課室、防災関係課室が主務課室となり、窓口の一元化を行っているが、必要に応じた庁内連絡体制が取られている。また、加古川市では、放置家屋等の適正管理に関する要綱において、関係部署等を構成員とする放置家屋等連絡会議を設置し、全庁で放置家屋問題に取り組むこととしている。

なお、空き家条例の担当部署については、上智大学の北村教授によると、防災危機管理担当部署が最も多いとのことである。

表 県外調査対象市区町の庁内体制の事例

主務課室	市区名	体制の概要
建築指導 ・まちづくり 関係課室	市川市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家にまつわる相談は、すべて建築指導課に一元化。建築指導課は、相談内容に応じ所管課と連携し対応する。</li> <li>・人員は、建築指導課の職員4名（うち非常勤職員1名）で構成。</li> </ul>
	足立区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築安全課の担当課長、係長、担当の3名体制。</li> <li>・条例作成時は2名で対応。</li> <li>・環境部とは“ごみ屋敷条例”対応の関係で情報共有を行っている。</li> </ul>
	滑川市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり課が担当。</li> <li>・体制は危険老朽空き家対策事業:1名、空き家バンク事業:1名。</li> </ul>
	久留米市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築指導課の指導ラインで担当。</li> <li>・体制は課長補佐1、主査1、担当2。</li> </ul>
	長崎市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「対策事業」については、まちづくり推進室が窓口を担当。</li> <li>・まちづくり推進室の体制は係長1、担当2（他の業務と兼務）。</li> <li>・その他、財産活用課、環境保全課、みどりの課、用地課、都市計画課、建築課、建築指導課、消防予防課ほかと連携。</li> <li>・「除却費補助金」については、建築指導課が担当。</li> <li>・体制は係長1、担当2（他の業務と兼務）</li> </ul>
生活・市民 関係課室	横手市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・暮らし相談課の4名で担当。</li> <li>・危険空き家に係る空き家の相談、調査等の庁内体制は、暮らし相談課、建築部門、地域局(8箇所)で対応。</li> <li>・跡地活用については老朽危険空き家対策検討委員会を設置して検討（危機管理、財政・管財などの検討委員会で審査を行う。）</li> </ul>
防災関係課 室	大仙市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合防災課で担当。</li> <li>・人員体制は8名（兼職）＋監理官1名。</li> <li>・総務課（法制）、建築住宅課（特定行政庁の権限）と連携。</li> </ul>
	越前町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災安全課で担当。</li> <li>・人員体制は担当1名、補助1名。</li> <li>・公園整備は防災安全課、補助金は住宅政策室が担当</li> <li>・自治会が主となるため、職員負担はあまり無い。</li> </ul>

## ウ 固定資産税の運用

### (7) 固定資産税の課税標準の特例措置について

固定資産税の課税標準の特例措置の考え方については、国土交通省空き家対策関係資料集にまとめられている。その内容について以下に示す。

住宅用地については、下表のように固定資産税・都市計画税について課税標準の特例措置が講じられている。空き家を除却した跡地は住宅用地とはいえず、これらの特例措置の対象でなくなるため、固定資産税等が上がることになる。

表 固定資産税・都市計画税課税標準特例措置

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分	価格×1/3	価格×2/3

どのような土地を住宅用地（専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地）として取り扱うかは法律に具体的には定められておらず、市町の判断に委ねられている。この場合の「家屋」とは、不動産登記法の「建物」とその意義を同じくするものであり、「外気分断性」「土地への定着性」「用途性」により判定するものとされている。

この判断について、平成9年の自治省固定資産税課長通知では、「人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう」とされ、また、「現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする」と取り扱うことが適当と考える、とされている。

なお、固定資産税については、平成27年度の評価替えまでに、公平性、合理性、妥当性等の観点から総合的な検討を行うこととされている。

※不動産登記法について、建物の体を成していないものが登記され続けている点や、また登記簿に記載されている所有者（権利者）が亡くなっているにも関わらず変更されていない点など、法が適切に運用されていないという指摘がある。

### (イ) 国への働きかけ

平成25年10月に実施した県内市町へのアンケートにおいて、22市町が空き家除却を促すための課税標準の特例措置の創設を要望している。しかし、独自で固定資産税の特例措置を講じている県内市町は無く、市町独自で対応するのは難しいのが現状である。

県は、国に対して「空き家を除却した場合、税負担が急激に増加しないための課税標準の特例措置の創設」を要望している。

**【参考事例】見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱**

新潟県見附市は、老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱により、空き家の管理義務者に対して建物の解体撤去又は補強補修工事などの措置の実施を促し、危険な状態を回避することを目的とし、空き家所在地に対し課税標準の特例措置が適用されている場合、その適用を解除できるとしている。一方、解除した場合、空き家の管理義務者が見附市空き家等の適正管理に関する条例規則第5条による緊急時における安全措置のための同意書を市長に提出したときは、市長は固定資産税の減免措置を適用することができると定めている。

## 4 今後も検討が必要な事項

### (1) 空き家対策に関する法律制定の動向について

自由民主党の「空き家対策推進議員連盟」（会長：宮路和明衆議院議員）が、新たな空き家対策法案の検討を行っている。制定時期は未定。法律が、市町村の条例で別に特別の規制をすることを妨げるものではない、という趣旨も伝えられているが、内容についてはまだ明確に定まっていないのが現状である。今後、市町において条例を制定するにあたり、施行時期や、法律と条例の関係などについて検討が必要となっていく。

平成25年10月30日時点で検討されている「空家等対策の推進に関する特別措置法案」の主な施策の概要は以下のとおりである。なお、これらはまだ検討段階のものであり、今後の検討結果により変更されることがあることに注意が必要である。

- ①国による基本指針の策定、市町村による計画の策定
- ②空き家等についての情報収集として、空き家等への立入調査や所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等が可能
- ③市町村による空き家等やその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施
- ④管理不全な空き家等に対する措置として、指導・助言、勧告、命令を可能とし、さらには要件が緩和された行政代執行の方法により強制執行が可能
- ⑤財政上及び税制上の措置として、国及び地方公共団体による施策実施に要する費用に対する補助や、地方交付税制度の拡充、必要な税制上の措置等

### (2) 兵庫県住宅審議会の空き家対策にかかる提言について

平成24年度から平成25年度にかけて、兵庫県住宅審議会に設置された空き家対策にかかる検討小委員会により空き家対策について検討が行われ、平成26年2月にその結果を「空き家対策にかかる提言」としてまとめられた。

その提言では、空き家問題は多岐にわたり、管理不全な空き家の問題から地域社会全体にかかる問題まで、地域によってその現状や課題は異なるとし、空き家対策についても、いろいろな視点からの検討が必要であること、そして、空き家所有者を始め、地域住民や関係事業者、行政など、全ての県民が空き家問題を共有し、理解し、空き家対策に取り組んでいかなければいけないことと指摘されている。

その上で、空き家対策について、空き家の活用に主眼をおいた5つの視点と8つの提言にまとめられている。（詳細は参考資料を参照）

今後の空き家対策については、これらの提言を踏まえ、空き家の動向に着目しながら、空き家問題の背景にあるまちやコミュニティの衰退をどのように再生につなげていくのか、まちづくりとしてどう取り組むべきか、住宅政策という枠にとらわれない議論のもとに、具体的な検討が進められるとともに、その内容が広く周知され、所有者や住民にも問題意識が共有されることが期待されている。

空き家対策ガイドライン

平成 26 年 2 月発行

編集・発行

兵庫県地域住宅政策協議会