

～国土交通省「特定空家等に対す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）」より～

○空家等に対する対応

1 法に定義される「空家等」が「特定空家等」になる条件

- (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- (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

2 具体の事案に対する措置

(1) 「特定空家等」と認めれる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

① 「特定空家等」対する措置の概要

適切な管理の行われていない空き家等の所有者に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することが出来る。

措置を命じられた者がその措置を履行しない又は十分でない時など、市長は、行政代執行法の規定に基づき、当該措置を自ら又は第3者にさせることが出来る。

② 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

法14条第2項の規定に基づき「特定空家等」として所有者に対して、必要な措置をとることを「勧告」した場合は、固定資産税の住宅用地の特例から当該敷地が除外される。

(2) 行政の関与の要否の判断

- ① 空家等の発見・把握 … 行政側の実態調査、住民等からの通報
- ② 状況把握 … 当該空家等の状態、周辺の生活環境への悪影響等
- ③ 行政の関与の判断 … 私有財産に対して関与すべき事例か否か
- ④ 規制の手段 … 必要性和合理性の有無の判断が必要となる。

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

行政の関与が判断された場合、本法だけでなく、他法令を適用しての対応が講じられることはないか、どのような措置が妥当であるかの検討が必要となる。

- ① 建築基準法 … 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する措置
- ② 消防法 … 火災予防の措置
- ③ 道路法 … 立木等が倒壊した場合に道路交通の支障を排除する措置
- ④ 災害救助法 … 災害における障害物の除去する措置

※ 法令により、目的、講ずることの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対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3 所有者等の特定

(1) 登記情報による確認

登記名義人の氏名、住所の確認を行う。公表されている情報なので、従来から行われている所有者情報の調査ではあるが、標記の住所地が現住所ではない場合、所有者が物件の実際の管理者ではない場合などが多い。

(2) 固定資産税の課税情報による確認

法第10条の規定により、固定資産税の賦課情報を利用できるとなっている。

※登記上の名義人に限らず、登記情報では見えてこない納税管理人、相続人代表者、納税通知書の送付先情報など実質的な連絡先が確認できる。

(3) 住民票、戸籍情報による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認

登記名義人が亡くなっていた場合、その相続人の存否、所在の調査が必要となるため、住民票、戸籍の照会を行い、連絡先の確認を行う。

(4) 近隣住民への聞き取り調査

公簿上ない情報が得られる場合があり、依頼を行う際の助けとなるが、聞き取りを行う際は、個人情報の取り扱いには十分な注意必要となる。