

第5章 特定空家等に関する措置とその他の特定空家等への対処 (空家法第6条第2項第6号)

1. 特定空家等に関する措置

空家法第14条各項に規定されているとおり、市長は、特定空家等の所有者等に対して措置を講ずることができます。

本市では、国が定めた『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)や、大阪府が定めた「空家対策に係る技術的助言(管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル)」に基づき、必要な措置を講じることとします。

※特定空家等の判断については、本計画巻末の参考資料を参照

(1) 特定空家等に関する措置の流れ

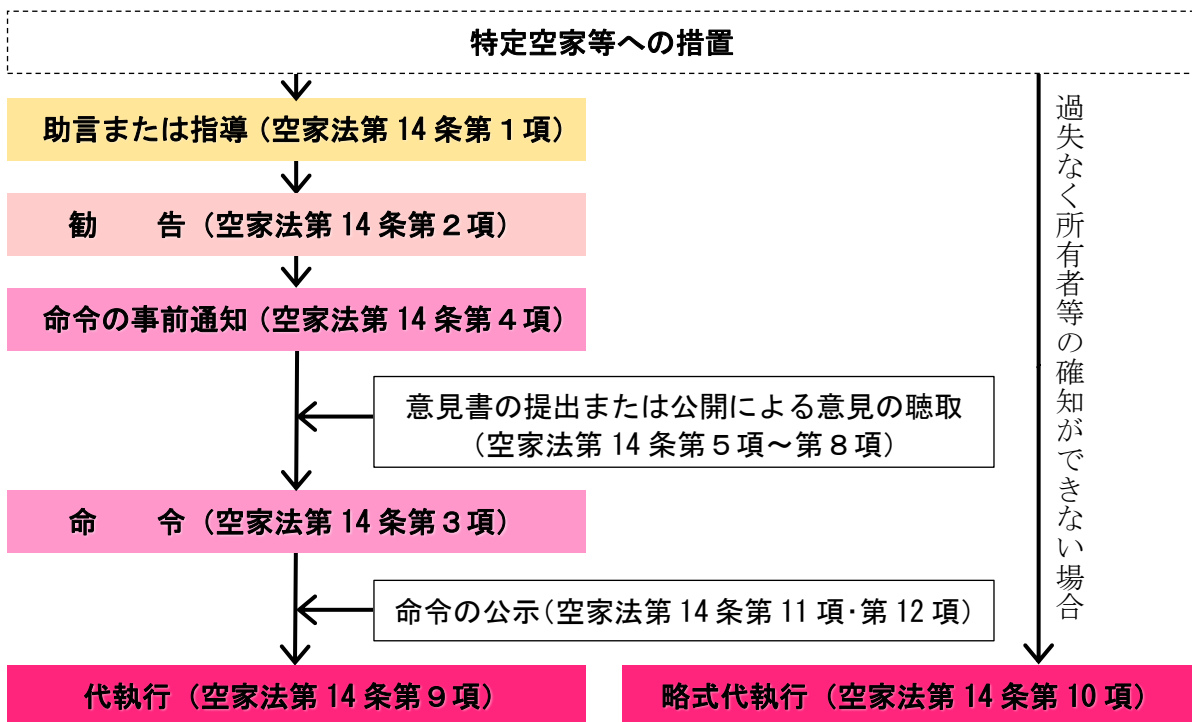


図 特定空家等に対する措置フロー

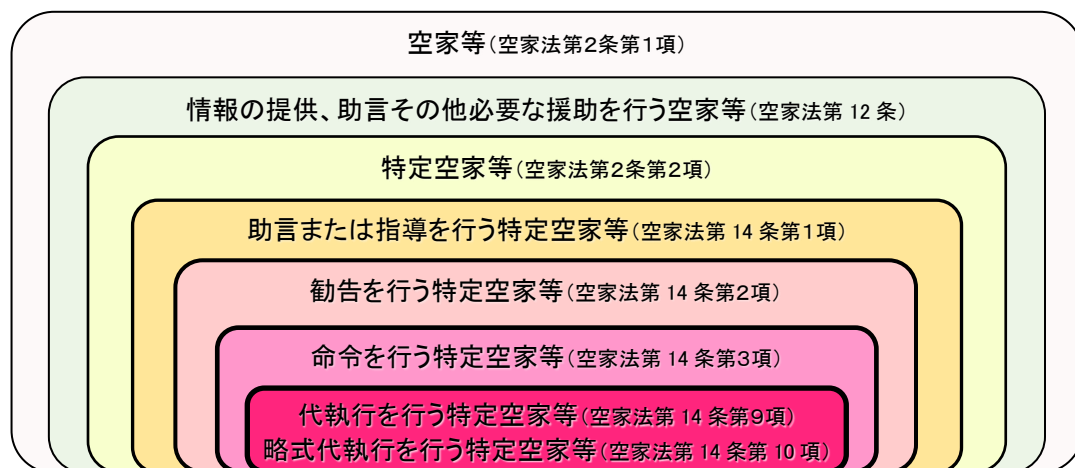


図 特定空家等に関連する法規制の関係

(2) 特定空家等への措置の内容と対処

① 助言または指導（空家法第14条第1項）

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的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう助言または指導により、所有者等が自らの意志により改善することを促します。

【実施内容】

助言または指導の実施にあたっては、所有者等が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を考慮し、助言または指導の内容や事由、その後の対応などを明確に示します。

【連絡方法】

助言または指導の連絡方法は、履歴の記録や所有者等にその内容を正確に伝達するという観点から、書面で行うこととします。

表 助言または指導の概要

分類	内容
対象となる特定空家等の情報	<ul style="list-style-type: none"> ・所在地や家屋番号 ・構造、種類、延床面積 ・所有者等の住所及び氏名
告知すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・助言または指導の内容及び事由 ・助言または指導の責任者
助言または指導後の対応についての内容	<ul style="list-style-type: none"> ・助言または指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言または指導の責任者に報告すること ・助言または指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、市長は勧告を行う可能性があること ・市長が勧告した場合は、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、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されること
助言または指導の趣旨及び内容	<ul style="list-style-type: none"> ・どの建築物等が、なぜ特定空家等として、助言または指導の対象となっているか ・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 ・周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

② 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

市長は、前述①の助言または指導を行った場合において、なおも当該特定空家等の状態が改善されないと認める時は、当該助言または指導を受けた者に対し、相当の猶予期限（物件を整理するための期間や工事の施工を要する期間を合計したもの）をつけて、必要な措置をとることを勧告することができます。

【実施内容】

勧告に係る措置を示すにあたっては、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よいのかが理解できるように、措置内容及び事由をできるだけ明確に示すこととします。

【連絡方法】

勧告の連絡方法は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面により実施することとし、対面での手渡し、郵送などの的確に送達できる方法を選択します。

なお、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見なされるため、郵送の場合は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明郵便とします。

また、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市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います。

【実施後の対応】

勧告を行った場合は、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されることから、庁内の課税部局に対し、勧告を行った旨の情報提供を行います。

表 勧告の概要

分類	内容
勧告の告知事項	<ul style="list-style-type: none">・対象となる特定空家等・勧告に係る措置の内容及び勧告に至った事由・勧告の責任者・措置の期限
勧告後の対応についての内容	<ul style="list-style-type: none">・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などの住宅用地特例の対象から除外されること

③ 所有者等への命令の事前通知（空家法第14条第4項）

市長は、勧告に係る措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、所定の事項を記載した書面書を交付し、特定空家等の所有者等また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ます。

なお、代理人は、措置を命じようとする者が選任することができ、その資格を書面にて証明された者としてします。

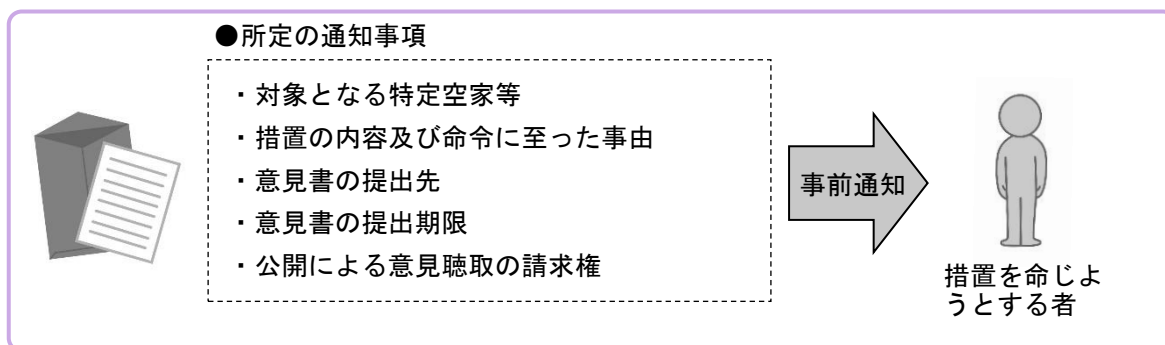


図 事前通知の内容

④ 所有者等による公開による意見聴取の請求（空家法第14条第5項）

命令に係る事前通知書の交付を受けた者は、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ます。

なお、公開による意見聴取の請求がなく、当該期間を経過した場合には、意見書等の提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

⑤ 公開による意見の聴取（空家法第14条第6項～第8項）

市長は、命令に係る事前通知書の交付を受けた者から、公開による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また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います。

市長は、意見の聴取を行う場合において、当該措置を命じようとする者またはその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、所定の事項を書面にて通知するとともに、これを公告します。

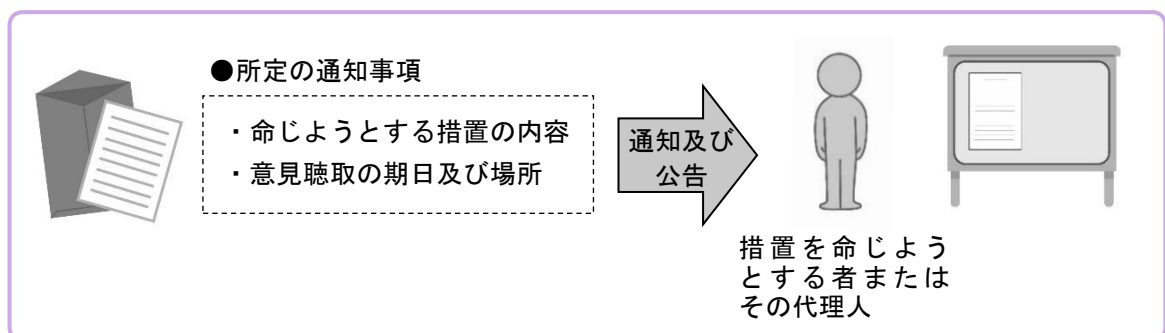


図 通知及び公告の方法

⑥ 命令（空家法第 14 条第 3 項）

市長は、前述②の勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認める時は、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限（勧告の猶予期限に準じる）をつけて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

【定 義】

○ 正当な理由とは

所有者等が有する権限を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合や、自然災害等により当該特定空家等が滅失し、措置を講ずる必要がなくなった場合など。

なお、単に措置を行うための必要な金銭がないことは『正当な理由』となりません。

○ 特に必要があると認めるときは

対応すべき事由がある場合において、的確な権力を行使することが当然として認められるとき。

【実施要件】

○ 前述③の命令の事前通知書に示した意見書の提出期限までに意見の提出なかった場合。

○ 前述④の公開による意見聴取の請求が、交付を受けた日から 5 日以内になかった場合。

○ 意見書の提出または意見聴取を経てもなお、当該特定空家等に対する措置を命令することが、不当でないと認められる場合。

【実施内容】

勧告に係る措置を命令するにあたっては、特定空家等の所有者等に対して、再度、実状を理解してもらうため、措置の内容及び事由をできるだけ明確に示すこととします。

【連絡方法】

命令の連絡方法は、書面により実施することとし、送達方法については、勧告の場合に準じることとします。

表 命令の概要

分 類	内 容
命令の告知事項	<ul style="list-style-type: none">・ 対象となる特定空家等・ 命令に係る措置の内容及び命ずるに至った事由・ 命令の責任者・ 措置の期限
命令後の対応についての内容	<ul style="list-style-type: none">・ 命令に違反した場合は、50 万円以下の過料に処せられること・ 正当な理由がなく、その命令に係る措置をとらなかった場合、行政代執行の手続きに移行する可能性があること・ 命令の処分について、当該処分を知った日の翌日から 3 箇月以内において、市長に対し不服申立てをすることができること・ 命令の取消しについて、当該処分を知った日の翌日から 6 箇月以内において、市長を被告として提起することができること

⑦ 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

(空家法第14条第11項及び第12項)

市長は、前述⑥の命令を行った場合において、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、当該特定空家等に標識を設置するとともに、市の掲示板への掲示やホームページなどを利用し、命令が出ている旨を公示します。

⑧ 特定空家等に係る代執行（空家法第14条第9項）

市長は、前述⑥の命令を行った場合において、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、または、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、代執行を行います。

【措置の要件】

代執行ができる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。

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

【送達方法】

代執行に関する全ての文書の送達方法については、催告の場合に準じることとします。

【手続的要件】

代執行に至るまでの手続きを以下に示します。

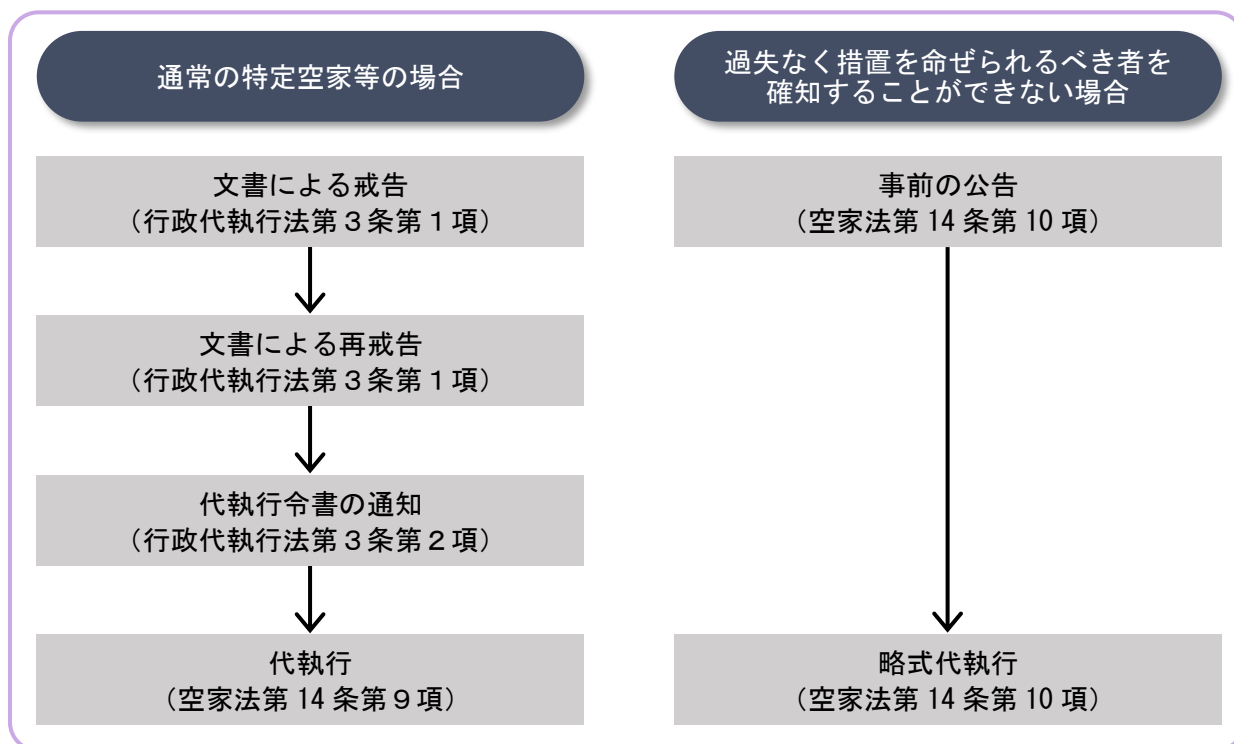


図 特定空家等の代執行に至るまでのフロー

⑧-1 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行を行うにあたっては、相当の履行期限（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年上可能な期限）を定め、その期限までに義務の履行が行われなるときは代執行を行う旨を、特定空家等の所有者等にあらかじめ、文書で戒告します。

なお、戒告の実施時期は、義務を課す前述⑥の命令とは別の行政代執行法に基づくものであることから、命令と戒告を同時期に行うことも考えられます。

⑧-2 文書による再戒告（行政代執行法第3条第1項）

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されないときは、再度の戒告を重ね、特定空家等の所有者等の自らによる履行を促します。

代執行を実行する時点については、市長において、客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許されがたい状況にあるか、または再戒告により特定空家等の所有者等の自身による履行が期待され得るのかなどの状況を勘案して判断します。

⑧-3 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

市長は、義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限（動産を搬出することなどに配慮）までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行を行う旨を特定空家等の所有者等に通知します。

表 代執行令書の概要

分類	内容
代執行令書の通知事項	<ul style="list-style-type: none">・代執行の対象となる特定空家等・戒告した措置の内容・代執行を行う時期・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
代執行令書送達後の対応についての内容	<ul style="list-style-type: none">・処分について、当該処分を知った日の翌日から3箇月以内において、市長に対し不服申立てをすることができること・処分の取消しについて、当該処分を知った日の翌日から6箇月以内において、市長を被告として提起することができること

⑨ 略式代執行（空家法第14条第10項）

市長は、前述⑥の命令を行う場合に、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、本市の負担において、その措置を行うことができます。

【定義】

○ 過失がなくてとは

市長がその職務において、通常要求される注意義務を履行したこと。

○ 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とは

氏名及び所在をともに確知し得ない場合。

氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合。

【措置の要件】

略式代執行ができる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。

○ 過失が無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こと。

○ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られていること。

【事前の公告】

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限（当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）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、代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。

なお、公告の方法としては、市の掲示板に2週間掲示し、かつ、その掲示があったことをホームページに掲載するなど、効率よく周知します。

●公告事項

- ・ 対象となる特定空家等
- ・ 特定空家等の所有者等が措置を行うべき措置の内容
- ・ 期限までに措置を行わないときは、市長また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
- ・ 動産等の取扱い

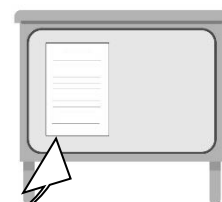


図 事前の公告の内容

⑩ 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、助言または指導、勧告、命令に係る措置を実施した場合には、当該特定空家等の認定を外します。

なお、勧告または命令を実施している場合には、当該勧告または命令の撤回を文書にて通知します。

また、勧告または命令が撤回された場合、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象となることから、庁内課税部局に撤回された旨の情報提供を行います。

これら一連の情報は、空家等データベースに記録し、関係部局との情報共有を図ります。