

茅ヶ崎市特定空家等判定基準



平成29年4月

茅ヶ崎市

「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」目次

| | |
|--|----|
| はじめに..... | 1 |
| 1 茅ヶ崎市特定空家等判定基準作成に向けての課題点と方針 | 2 |
| 2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく手続き方針 | 4 |
| 3 茅ヶ崎市特定空家等判定基準..... | 9 |
| | |
| ＜特定空家等に関する参考資料＞ | |
| ① 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 11 |
| ② 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(抜粋) | 17 |
| ③ 「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)(抜粋)..... | 18 |

はじめに

近年の急速な少子・高齢化や経済情勢の変化等により、適切な維持管理がなされずに老朽化が進行している建築物が増加しています。特に、長期間放置されている空き家は、適切な維持管理がなされないまま老朽化が進行し、防災や防犯、衛生、景観等の面から隣接する建築物や周辺に影響を及ぼすなど、様々な弊害を生む事例が多くみられるようになってきています。

平成27年5月26日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）」が完全施行され、生命、身体または財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進する体制が整いました。

国より通知された「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）（以下「ガイドライン」といいます。）は、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定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ため、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「特定空家等」に対応することが適当であるとされています。

本市ではこれを契機に、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、法第6条に基づく「茅ヶ崎市空家等対策計画」を定め、この計画の一部として、国のガイドラインを準拠しつつ地域の実情に合った「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」（以下「特定空家等判定基準」といいます。）を策定するものです。

なお、年々深刻化する放置された空き家対策について、今後全国的にも様々な対策や試みが進み、新たな法整備や国・県より技術的助言が出されることも考えられることから、これらの動向も見ながら、より実効的な判定基準とするため、随時、内容の更新・修正等を行ってまいります。

1 茅ヶ崎市特定空家等判定基準作成に向けての課題点と方針

<課題点1>

国のガイドラインが示されているが、地域の実情に応じた項目の整理が必要である。

<方針1>

国のガイドラインが示されている項目のうち、地域の実情に合った内容に整理する。

→ ※(P.25) [別紙3] (1)「適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている」場合については、本市の景観保全に関するルールが努力義務規定であることから、判定対象から外すこととする。

※(P.26) [別紙4] (3)「建築物等の不適切な管理等が原因で、屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている」場合については、本市は積雪が少ない地域であることから、判定対象から外すこととする。

<課題点2>

立ち入り調査ができない場合が想定される。(所有者等が同意しない場合、侵入防止措置のある場合等)

<方針2>

国のガイドラインの考え方にに基づき、立ち入り調査ができない場合の基準を明確化する。

→ ※所有者が同意しない場合には、原則として敷地外からの外観調査により判定する。

※所有者等の意思を確認することが困難な場合にあっては、既存構造物を破損しない範囲での立ち入り調査は可能とする。

【(P.19～20)第3章2. ハ(イ)～(ニ)参照】

<課題点3>

多くの判定項目には判定基準値がなく、裁量による部分が多い。

<方針3>

判定項目ごとの判定基準を設定する。

→ ※国のガイドラインの基準に、「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(日本建築防災協会)、宅地擁壁老朽化判定マニュアル

ル(案)等の数値基準を採用することにより定量的な基準を作成する。
※判定項目の点数化は行わない。(判定項目ごとの定量的な点数設定の根拠がないため)

<課題点4>

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があるか否かの明確な基準がない。

<方針4>

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があるか否かの基準を設定する。

→ ※「特定空家等判定基準」の中で該当、非該当に分類する。なお、非該当とした案件についても継続して調査を行っていくものとする。

<課題点5>

特定空家等判定後の経過処理の方法が不明確。

<方針5>

時点によって現場の状況が変化することを考慮し、調査時点ごとに「特定空家等判定基準」による判定を行い、経過を記録し庁内関係課で共有しておく

→ ※判定により特定空家等に該当とした物件において、助言、指導、勧告、命令の手続きを手順を踏んで進めていくにあたり、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、各手続きを行う前に「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行うこととする。

※判定により特定空家等に非該当とした物件においても、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、その後適時「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行うこととする。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく手続き方針

立入調査

(立入調査等)

法第九条 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この法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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、その五日前までに、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 第二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 第二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。

→ 方針

- ・ 立入調査は、外観目視による調査では足りず、立ち入って建築物等に触れるなどして建物損壊状況や衛生上有害な状況などを確認する必要がある場合に限るものとする。【(P.19~20)第3章2(1)参照】
- ・ 所有者等から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。【(P.19)第3章2(1)ハ(i)参照】
- ・ 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る。【(P.19~20)第3章2(1)ハ(h)参照】
- ・ 空家等の所有者等が判明しているときは、市長から所有者等に対して、立入調査の5日前までにその旨を通知する。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。
- ・ 市長は、立入調査を行う職員等に、立入調査員証を交付し、立入調査にあたっては、職員等はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示する。



助言・指導

(特定空家等に対する措置)

法第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

→ 方針

- ・ ガイドライン【別紙1】～【別紙4】(P. 21～26)の基準に該当し、なおかつ次に示すガイドライン第2章(2)及び(3)の事項を勘案したうえで「特定空家等」と判定し、必要な措置をとるよう助言または指導をする。
 - ※ ガイドライン第2章(2)：現にもたらしめている、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場合。(P. 18～19 参照)
 - ※ ガイドライン第2章(3)：現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶ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ており、またもたらされる危険等について切迫性が高い場合。(P. 19 参照)
- ・ 助言または指導は、その内容及び事由、助言又は指導の責任者等を明確に記した書面により行う。
- ・ 助言又は指導に応じない場合には、市長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ示し、所有者が自ら改善することを促すよう努める。
- ・ 担当する所管課等は、庁内の関係課等と連携し、必要に応じて特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭により繰り返し指導を行う。

勧告

法第十四条

2 市町村長は、前項の規定による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、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ことを勧告することができる。

→ 方針

- ・ 必要な措置をとるよう助言または指導しても改善されない場合は、必要な措置をとることを勧告する。

- ・ 勧告に先立ち、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、特定空家等判定基準に基づく判定を再度行い、状況を確認しておく。
- ・ 勧告は、その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便とする。
- ・ 勧告に当たっては、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、市長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記する。

命令

法第十四条

3 市町村長は、前項の規定による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つた場合において、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。

4 市町村長は、前項の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、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その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。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、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り、その旨を公示しなければならない。

→ 方針

- ・ 勧告しても改善されない場合は、必要な措置をとることを命令することができる。
- ・ 命令に先立ち、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行い、状況を確認しておく。
- ・ 市長は、措置を命じようとする者又は代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付しなければならない。
- ・ 上記の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、5日以内に公開による意見の聴取を請求できるものとする。
- ・ 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こと認

められた場合、意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合には、市長は、当該措置を命令することができる。命令は、命令書により行うものとし、命令書の送達方法は、配達証明郵便とする。

- ・ 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、市長に審査請求を行うことができるものとする。したがって、命令においては、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を示すこととする。
(行政不服審査法第6条及び第82条第1項)
- ・ 市長は、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ため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示しなければならない。

行政代執行

法第十四条

9 市町村長は、第三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（昭和三十二年法律第四十三号）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。

→ **方針**

- ・ 命令しても履行しないとき、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場合は、必要な措置をとるべく行政代執行をすることができる。
- ・ 行政代執行に先立ち、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行い、状況を確認しておく。
- ・ 市長は、代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務が履行されない場合には代執行を行うことを、あらかじめ戒告書で戒告しなければならない。
(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がなされないときは、市長は、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知する。

(行政代執行法第3条第2項)

ただし、義務者自身による履行が期待され得るか等の状況を勘案し、直ちに行政代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができることとする。

- ・ 市長は、執行責任者に、執行責任者証を交付し、執行責任者はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示しなければならない。
(行政代執行法第4条)
- ・ 行政代執行に要した一切の費用は、市が義務者から徴収することができる。
(行政代執行法第2条)
- ・ 所有者等の調査を行ったものの、過失がなくその必要な措置を命じようとする者が確知できなかった場合、市長は、相当の期限を定め、事前の公告を経たうえで、いわゆる略式代執行を行うことができる。