

資料編

■所有者等に関する主な制度

(1) 成年後見人制度

認知症、知的障害、精神障害等の理由で判断能力の不十分な所有者は、不動産や預貯金等の財産を管理することが難しい場合がある。このような判断能力の不十分な方々を保護し支援するため、民法に基づく成年後見人を選任することができる。

選任した成年後見人は、所有者の利益を考えながら、本人を代理して財産に関するすべての法律行為などを行うことができる。

▼法定後見制度の概要【出典：法務省パンフレット】

	後見	保佐	補助
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる人	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長など（注1）		
成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）の同意が必要な行為	— （注2）	民法13条1項所定の行為 （注3）（注4）（注5）	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」（民法第13条第1項所定の行為の一部） （注1）（注3）（注5）
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為（注2）	同上 （注3）（注4）（注5）	同上 （注3）（注5）
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」 （注1）	同左 （注1）
制度を利用した場合の資格などの制限	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど （注6）（注7）	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど （注7）	—
法定後見開始の審判の申立てに必要な費用	申立手数料（収入印紙）	800円	800円（注8）
	登記手数料（収入印紙）	2,600円	2,600円
	その他	連絡用の郵便切手（注10）、鑑定料（注11）	

（注1）本人以外の者の請求により、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になる。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じ。

（注2）成年被後見人が契約等の法律行為（日常生活に関する行為を除く）をした場合には、仮に成年後見人の同意があったとしても、後で取り消すことができる。

（注3）民法13条1項では、借金、訴訟行為、相続に承認・放棄、新築・改築・増築などの行為がある。

（注4）家庭裁判所の審判により、民法13条1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の範囲を広げることができる。

（注5）日用品の購入など日常生活に関する行為は除く。

（注6）公職選挙法の改正により、選挙権の制限はなくなります。

（注7）成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律案が成立し、建築基準法、建設業法及び宅地建物取引業法における欠格条項が削除され、各資格・職種・営業許可等に必要な能力の有無を個別的・実質的に審査し、判断されることとなります。

- (注8) 保佐人に代理権を付与する審判又は保佐人の同意を得ることを要する行為を追加する審判の申立てをするには、申立てごとに別途、収入印紙 800 円が必要になります。
- (注9) 補助開始の審判をするには、補助人に同意権又は代理権を付与する審判を同時にしなければなりません。これらの申立てそれぞれにつき収入印紙 800 円が必要になります。
- (注10) 申立てをされる家庭裁判所にご確認ください。
- (注11) 後見と補佐では、必要ときには、本人の判断能力の程度を医学的に十分確認するために、医師による鑑定を行いますので、鑑定料が必要になります。鑑定料は個々の事案によって異なりますが、ほとんどの場合、10万円以下となっています。

(2) 相続財産管理人制度

所有者の死亡が確認できたが、その相続人がいない又は相続放棄した場合は、裁判所への申し立てにより相続財産の管理人を選任することができる。

選任された相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなる。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

▼相続財産管理人制度の概要

申立人	<ul style="list-style-type: none"> 利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など） ※市町村は略式代執行を行う場合に申立人となることができる。 検察官
申立先	被相続人（空家所有者）の最後の住所地の家庭裁判所
申立てに必要な費用	<ul style="list-style-type: none"> 収入印紙 800 円分 連絡用の郵便切手 官報公告料 3,775 円 予納金
申立てに必要な書類	<p>(1) 申立書</p> <p>(2) 標準的な申立添付書類</p> <ul style="list-style-type: none"> 被相続人の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 被相続人の父母の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 被相続人の子（及びその代襲者）で死亡している方がいる場合、その子（及びその代襲者）の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 被相続人の兄弟姉妹で死亡している方がいる場合、その兄弟姉妹の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 代襲者としてのおい・めいで死亡している方がいる場合、そのおい又はめいの死亡の記載がある戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 被相続人の住民票除票又は戸籍附票 財産を証する資料（不動産登記事項証明書（未登記の場合は固定資産評価証明書）、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類（通帳写し、残高証明書等）等） 利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、金銭消費貸借契約書写し等） 財産管理人の候補者がいる場合にはその住民票又は戸籍附票

(3) 清算人制度（法人）

所有者が会社等の法人であるが、その法人が解散しているがその清算人となる者がいない場合、裁判所は利害関係者の申立により、清算人を選任することができる。

選任された清算人は、債務の弁済や残余財産の分配などを行うことができる。

▼清算人制度の概要（出典：裁判所HP）

清算人選任の要件	利害関係人による申立てであること 会社法 478 条 1 項によっても清算人となる者がいないこと
不動産の任意売却のための申立てに必要な書類	<ul style="list-style-type: none">・申立人が利害関係人であることを証する書面・清算株式会社の登記事項証明書・不動産登記事項証明書・固定資産評価証明書・不動産の価格を明らかにする書面（評価書、査定書等）・買付証明書・売買契約書案・売却代金の分配案
債権譲渡通知の受領のための申立てに必要な書類	<ul style="list-style-type: none">・申立人が利害関係人であることを証する書面・清算株式会社の登記事項証明書・債権譲渡契約書・債権譲渡通知書案
申立手数料	1, 000円
清算人に対する報酬・費用	予納金の納付 ※事例：不動産の任意売却を目的とする申立ての事案では 20 万円から 50 万円、債権譲渡通知の受領を目的とする事案では 10 万円ないし 20 万円程度

(4) 失踪宣告制度

所有者の生存が確認できない場合、この生死不明の者（不在者）を法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度が「失踪宣告制度」である。この失踪宣告により不在者は、法律上死亡したものとみなされ、相続が開始されるため、以後、相続人を特定し、手続を進めることが可能となる。

普通失踪・・・生死が7年間明らかでない場合

危難失踪・・・戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇し、その危難が去った後、その生死が1年間明らかでない場合

▼失踪宣告制度の概要

申立人	<ul style="list-style-type: none"> 利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、財産管理人、受遺者など失踪宣告を求めるについて法律上の利害関係を有する者）
申立先	<ul style="list-style-type: none"> 不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所
失踪宣告の効果	<ul style="list-style-type: none"> 失踪宣告がなされると、死亡とみなされるので、自然人の死亡と同じく、相続が開始される（民法第30条）。 なお、失踪宣告は、失踪者の権利能力を奪うものではないので、どこか別の場所で失踪者が生きていた場合、そのものは適法に法律行為をすることができる。失踪宣告を受けた失踪者が生存して戻ってきた場合については、利害関係人か本人が、家庭裁判所に「失踪宣告の取消し」手続きを行うこととなる。この取消によって、原則、従来の法律関係は復活し、相続などはなかったことになる。ただし、当該取り消しの前に本人が生存していることを知らずに関係者がした売却処分などの効力が覆されることはない（民法第32条第1項）。
申立てに必要な費用	<ul style="list-style-type: none"> 収入印紙 800 円分 連絡用の郵便切手 官報公告料 4,179 円
申立てに必要な書類	<ul style="list-style-type: none"> (1) 申立書 (2) 標準的な申立添付書類 <ul style="list-style-type: none"> 不在者の戸籍謄本（全部事項証明書） 不在者の戸籍附票 失踪を証する資料 申立人の利害関係を証する資料（親族関係であれば戸籍謄本（全部事項証明書））

(5) 不在者財産管理人制度

所有者の所在が不明（生死の不明も含む）な場合、または相続人の特定ができてその全員または一部の所在が不明な場合は、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。

選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行う事ができる。

▼不在者財産管理人制度の概要

申立人	<ul style="list-style-type: none">・利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など） ※市町村は略式代執行を行う場合に申立人となることができる。・検察官
申立先	<ul style="list-style-type: none">・不在者の従来の住所地又は居住地の家庭裁判所
不在者財産管理人ができること	<ul style="list-style-type: none">・不在者の財産の現状を維持するために必要な行為（管理、保存の行為）。・不在者に代わって、遺産分割や不動産の売却等を行う場合は、家庭裁判所に「権限外行為許可」の審判を申立て、許可を得る必要がある。
申立てに必要な費用	<ul style="list-style-type: none">・収入印紙 800 円分・連絡用の郵便切手・予納金
申立てに必要な書類	(1)申立書 (2)標準的な申立添付書類 <ul style="list-style-type: none">・不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）・不在者の戸籍附票・財産管理人候補者の住民票又は戸籍附票・不在の事実を証する資料・不在者の財産に関する資料（不動産登記事項証明書、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類（通帳写し、残高証明書等）等）・利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、賃貸借契約書写し、金銭消費貸借契約書写し等）

■空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われ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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及び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（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

■ 「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）【概要】

「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）【概要】

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、参考となる考え方を示すもの。

<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <p>(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <p>(2) 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</p> <p>(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
--	--

<p>第3章 特定空家等に対する措置</p>	
<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1) 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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得る。 <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1) 勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p> <p>(4) 命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(5) 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</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示</p> <p>(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6) 費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <p>(1) 「過失がなく」確知することができない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 <p>(2) 事前の公告</p> <p>(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4) 費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p>〔別紙1〕 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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 	<p>〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
<p>〔別紙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</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 	<p>〔別紙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</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>(2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

■空家等対策の推進に関する特別措置法（条文）平成 26 年 11 月 27 日公布

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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、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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項

- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

- 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。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについ

て、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

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で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。

- 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。
- 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。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又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わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

- 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（昭和二十三年法律第四十三号）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。
- 10 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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、市町村長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。
- 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。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

■沖縄市空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例

(令和2年3月27日条例第1号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空家等の対策の推進及び適正な管理に必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体及び財産の保護並びにその生活環境の保全を図り、もって安全・安心なまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(基本理念)

第3条 空家等に関する対策は、空家等の更なる増加を抑制し、及びその活用を促進し、並びに適正に管理されていない空家等の改善を図るための対策を計画的に実施するため、市、所有者等及び市民等(市内に居住し、勤務し、通学し、又は滞在する者及び所在する法人その他の団体をいう。以下同じ。)の協働により推進されなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、前条に規定する基本理念にのっとり、空家等の対策を総合的に実施するものとする。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適正な管理に努めなければならない。

2 所有者等は、空家等を有効に活用するよう努めるものとする。

3 所有者等は、災害等で空家等が倒壊し、又はその一部が飛散するおそれがある場合は、厳重に対策を講じなければならない。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、第3条に規定する基本理念の実現に努めるものとする。

2 市民等は、適正な管理が行われていない空家等と推測されるものを発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

(立入調査等)

第7条 市長は、法第9条第2項の規定による立入調査のほか、次条の規定の施行に必要な限度において、市長が指定する職員又は委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせ、又は関係者に質問をさせることができる。

2 前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。

3 第1項の規定による立入調査又は質問の権限は、犯罪の捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、空家等に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため、緊急の必要があると認めるときは、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じた場合は、当該措置に係る所有者等に対し、その旨を通知するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、第 1 項の措置を講じた場合において、当該措置に係る空家等の所有者等を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地その他規則で定める事項を公告するものとする。
- 4 市長は、第 1 項の措置を講じた場合は、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第 9 条 市長は、前条第 1 項に規定する措置を講ずるに際し必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、協力体制を構築するように努めなければならない。

(委任)

第 10 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

■沖縄市空家等の対策の推進及び適正な管理に関する規則

(令和 2 年 3 月 31 日規則第 32 号)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)及び沖縄市空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例(令和 2 年沖縄市条例第 1 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(立入調査等)

第 3 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、立入調査通知書(様式第 1 号)により行うものとする。

2 法第 9 条第 4 項及び条例第 7 条第 2 項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第 2 号)とする。

(特定空家等の認定)

第 4 条 特定空家等は、別に定める基準により認定を行うものとする。

(助言)

第 5 条 法第 14 条第 1 項の助言は、助言書(様式第 3 号)により行うものとする。

(指導)

第 6 条 法第 14 条第 1 項の指導は、指導書(様式第 4 号)により行うものとする。

(勧告)

第 7 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(様式第 5 号)により行うものとする。

(命令等)

第 8 条 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、命令書(様式第 6 号)により行うものとする。

2 法第 14 条第 4 項の通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第 7 号)によるものとする。

3 法第 14 条第 4 項の意見書は、意見書(様式第 8 号)によるものとする。

4 法第 14 条第 5 項の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書(様式第 9 号)により行うものとする。

5 法第 14 条第 7 項の規定による通知は、意見聴取通知書(様式第 10 号)により行うものとする。

(行政代執行)

第 9 条 法第 14 条第 9 項の規定による代執行(以下「代執行」という。)に係る行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書(様式第 11 号)により行うものとする。

2 代執行に係る行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による通知は、代執行令書(様式第 12 号)により行うものとする。

3 代執行に係る行政代執行法第 4 条の証票は、執行責任者証(様式第 13 号)によるものとする。

4 代執行に係る行政代執行法第 5 条の規定による命令は、代執行費用納付命令書(様式第 14 号)により行うものとする。

(標識)

第 10 条 法第 14 条第 11 項の標識は、標識(様式第 15 号)によるものとする。

(緊急安全措置)

第 11 条 条例第 8 条第 1 項の措置は、台風等により、特定空家等の屋根、外壁等が飛散し、周囲の建築物を損傷させ、又は市民等に危害を及ぼす可能性が著しく高い場合において、法第 14 条の規定による措置を講ずる時間的余裕がなく、危険が切迫しているときに行うものとする。

2 条例第 8 条第 2 項に規定する通知は、緊急安全措置実施通知書(様式第 16 号)により行うものとする。

3 条例第 8 条第 3 項の規則で定める事項は、措置の内容、措置を講じた理由及び措置を講じた日とする。

4 条例第 8 条第 4 項の規定に基づく費用の請求は、緊急安全措置費用請求書(様式第 17 号)により行うものとする。

(補則)

第 12 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この規則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

様式第 1 号(第 3 条関係)

立入調査通知書

[別紙参照]

様式第 2 号(第 3 条関係)

立入調査員証

[別紙参照]

様式第 3 号(第 5 条関係)

助言書

[別紙参照]

様式第 4 号(第 6 条関係)

指導書

[別紙参照]

様式第 5 号(第 7 条関係)

勧告書

[別紙参照]

様式第 6 号(第 8 条関係)

命令書

[別紙参照]

様式第 7 号(第 8 条関係)

命令に係る事前の通知書

[別紙参照]

様式第 8 号(第 8 条第 1 項関係)

意見書

[別紙参照]

様式第 9 号(第 8 条第 2 項関係)

意見聴取請求書

[別紙参照]

様式第 10 号(第 8 条第 3 項関係)

意見聴取通知書

[別紙参照]

様式第 11 号(第 9 条第 1 項関係)

戒告書

[別紙参照]

様式第 12 号(第 9 条第 2 項関係)

代執行令書

[別紙参照]

様式第 13 号(第 9 条第 3 項関係)

執行責任者証

[別紙参照]

様式第 14 号(第 9 条第 4 項関係)

代執行費用納付命令書

[別紙参照]

様式第 15 号(第 10 条第 1 項関係)

標識

[別紙参照]

様式第 16 号(第 11 条第 1 項関係)

緊急安全措置実施通知書

[別紙参照]

様式第 17 号(第 11 条第 2 項関係)

緊急安全措置費用請求書

[別紙参照]

様式第1号（第3条関係）

第 年 月 日
号

様

沖縄市長

立入調査通知書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第9条第2項の規定による立入調査を行うため、同条第3項の規定により通知します。

記

- 1 立入調査を行う空家等の所在地
- 2 立入調査に至った事由
- 3 立入調査日 年 月 日
- 4 立入調査に関する連絡先 沖縄市 部 課
電話番号

備考

- 1 立入調査に立ち会う場合は、上記4の連絡先へ連絡してください。
- 2 この立入調査は、犯罪捜査のために行われるものではありません。
- 3 この立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第16条第2項の規定により、20万円以下の過料に処されることがあります。

様式第2号（第3条関係）

（表）

立入調査員証		第 号
所 属		(写真)
職 名		
氏 名		
有効期限	年 月 日	
<p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項及び沖縄市空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例第7条第2項の規定による立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>		
年 月 日発行		
沖縄市長		

（裏）

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

第9条 [略]

2 市町村長は、第14条第1項から第3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させることができる。

3 [略]

4 第2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2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。

○沖縄市空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例（令和2年沖縄市条例第1号）（抜粋）

第7条 市長は、法第9条第2項の規定による立入調査のほか、次条の規定の施行に必要な限度において、市長が指定する職員又は委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせ、又は関係者に質問をさせることができる。

2 前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。

3 第1項の規定による立入調査又は質問の権限は、犯罪の捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（※注意）

1 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

2 立入調査の権限を有さなくなったときは、直ちに本証を返還しなければならない。

寸法 縦 54ミリメートル 横 85ミリメートル

様式第3号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

沖縄市長

助 言 書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、速やかに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、法第14条第1項の規定により下記のとおり助言します。

記

1 対象となる特定空家等の所在地

2 助言に係る措置の内容

3 助言に至った事由

4 助言に関する連絡先 沖縄市 部 課
電話番号

備考

- 1 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記4の連絡先へ連絡してください。
- 2 当該特定空家等の状態が改善されない場合は、法第14条第2項の規定により、当該措置をとることを勧告することがあります。
- 3 上記1に係る敷地が地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定により住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合は、前項の勧告に基づき、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第 4 号（第 6 条関係）

第 年 月 日 号

様

沖縄市長

指 導 書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項の特定空家等に該当すると認められたため、速やかに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、法第 14 条第 1 項の規定により下記のとおり指導します。

記

1 対象となる特定空家等の所在地

2 指導に係る措置の内容

3 指導に至った事由

4 指導に関する連絡先 沖縄市 部 課
電話番号

備考

- 1 上記 2 に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記 4 の連絡先へ連絡してください。
- 2 当該特定空家等の状態が改善されない場合は、法第 14 条第 2 項の規定により、当該措置をとることを勧告することがあります。
- 3 上記 1 に係る敷地が地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 の規定により住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合は、前項の勧告に基づき、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第 5 号 (第 7 条関係)

第 号
年 月 日

様

沖縄市長

勸 告 書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項の特定空家等に該当すると認められたため、年 月 日付け指導書 第 号で必要な措置を講じるよう指導しましたが、現在に至っても改善がなされていません。
については、法第 14 条第 2 項の規定により下記のとおり勧告します。

記

- 1 対象となる特定空家等の所在地
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 勧告に至った事由
- 4 勧告に関する連絡先 沖縄市 部 課
電話番号
- 5 措置の期限 年 月 日

備考

- 1 上記 5 の期限までに上記 2 に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記 4 の連絡先へ報告してください。
- 2 上記 5 の期限までに正当な理由がなくて上記 2 に示す措置をとらなかった場合は、法第 14 条第 3 項の規定により、当該措置を命ずることがあります。
- 3 上記 1 に係る敷地が地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 の規定により住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合は、勧告に基づき、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第6号（第8条関係）

第 年 月 日 号

（表）

様

沖縄市長

命 令 書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、 年 月 日付け命令書に係る事前の通知書 第 号により、法第14条第3項の規定による命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていません。

ついては、法第14条第3項の規定により下記のとおり措置をとることを命令します。

記

- 1 対象となる特定空家等の所在地
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令に関する連絡先 沖縄市 部 課
電話番号
- 5 措置の期限 年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記2の連絡先へ報告してください。
- 2 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定により、50万円以下の過料に処されることがあります。
- 3 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項により、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(裏)

(教示)

1 審査請求

この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、書面で沖縄市長に対して審査請求をすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、審査請求をすることができなくなります。

2 処分の取消しの訴え

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に沖縄市を被告として（沖縄市長が被告の代表となります。）提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

3 審査請求をした場合における処分の取消し訴えの出訴期間

第1項の審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、前項の規定にかかわらず、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。なお、その裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、その裁決の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第7号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

沖縄市長

命令に係る事前の通知書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、年 月 日付け勧告書 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定により下記のとおり当該措置をすることを命令することになりますので、同条第4項の規定により通知します。

なお、あなたは、沖縄市長に対し、法第14条第4項の規定により本件に関し意見書（様式第8号）及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定により本通知の交付を受けた日から5日以内に、意見聴取請求書（様式第9号）により、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旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等の所在地
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
沖縄市 部 課（電話番号 ）
送付先 沖縄市
- 5 意見書の提出期限 年 月 日

備考 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記4に示す連絡先へ報告してください。

様式第 8 号（第 8 条関係）

年 月 日

沖縄市長 宛

住 所

氏 名

印

（法人の場合は、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名）
連絡先

意 見 書

年 月 日付け命令に係る事前の通知書 第 号について、空家
等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 4 項の規定により、
次のとおり意見を述べます。

1 対象となる特定空家等の所在地

2 意見

3 自己に有利となる証拠書類等の添付 有・無

備考

- 1 意見書に記載できない場合は、余白に記入するか、又は別紙に記入の上、添付してください。
また、証拠書類等の提出がある場合は、この書面に添付してください。
- 2 代理人を選任したときは、代理人の資格を証する書面等を添付してください。

様式第9号（第8条関係）

年 月 日

沖縄市長 宛

住 所

氏 名 印

（法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
連絡先

意見聴取請求書

年 月 日付け命令に係る事前の通知書 第 号について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第5項の規定により、下記のとおり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します。

記

- 1 対象となる特定空家等の所在地
- 2 意見の聴取に出席しようとする者の氏名、住所及び連絡先

氏 名

住 所

連絡先

備考

- 1 意見書聴取請求書に記載できない場合は、余白に記入するか、又は別紙に記入の上、添付してください。
- 2 代理人を選任したときは、出頭すべき日時までに、代理人の資格を証する書面等を市長に提出してください。

様式第 10 号（第 8 条関係）

第 年 月 日

様

沖縄市長

意見聴取通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 6 項の規定により、公開による意見の聴取を行いますので、同条第 7 項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる特定空家等の所在地
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 意見の聴取の期日及び場所

備考 出頭の際には、この通知書を持参してください。

様式第 11 号（第 9 条関係）

第 号
年 月 日

様

（表）

沖縄市長

戒 告 書

あなたに対し 年 月 日付け命令書 第 号によりあなたが所有し、又は管理する下記の特特定空家等の を行うように命じました。この命令を年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定により下記の特特定空家等の を執行しますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第 5 条の規定により、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、沖縄市はその責任を負わないことを申し添えます。

記

対象となる特特定空家等の所在地

(裏)

(教示)

1 審査請求

この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、書面で沖縄市長に対して審査請求をすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、審査請求をすることができなくなります。

2 処分の取消しの訴え

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に沖縄市を被告として（沖縄市長が被告の代表となります。）提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

3 審査請求をした場合における処分の取消し訴えの出訴期間

第1項の審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、前項の規定にかかわらず、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。なお、その裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、その裁決の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第 12 号（第 9 条関係）

第 号
年 月 日

様

（表）

沖縄市長

代執行令書

年 月 日付け戒告書 第 号により、あなたが所有し、又は管理する下記の特定空家等を 年 月 日までに するように戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律 127 号）第 14 条第 9 項の規定により下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 2 項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第 5 条の規定により、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資料について損害が生じても、沖縄市はその責任を負わないことを申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等の所在地
- 2 代執行の時期 年 月 日から 年 月 日まで
- 3 執行責任者 沖縄市 部 課 課長 連絡先
- 4 代執行に要する費用の概算見積額 円
- 5 代執行の内容

(裏)

(教示)

1 審査請求

この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、書面で沖縄市長に対して審査請求をすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、審査請求をすることができなくなります。

2 処分の取消しの訴え

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に沖縄市を被告として（沖縄市長が被告の代表となります。）提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

3 審査請求をした場合における処分の取消し訴えの出訴期間

第1項の審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、前項の規定にかかわらず、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。なお、その裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、その裁決の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第 13 号 (第 9 条関係)

(表)

執行責任者証		第	号
所 属			
職 名			
氏 名			
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 9 項の規定による下記の行政代執行の執行責任者であることを証明する。			
年 月 日			
沖繩市長			
記			
1 代執行をなすべき事項			
代執行令書(年 月 日付け第 号記載の の建築物の(除却・修繕・立竹木の伐採・その他の措置())			
2 代執行をなすべき時期 年 月 日から 年 月 日まで			

(裏)

○空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)(抜粋)
第 14 条 [略]
2~8 [略]
9 市長村長は、第 3 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 23 年法律第 43 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。
10~15 [略]
○行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)(抜粋)
第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、そのものが執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。
(※注意)
1 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
2 立入調査の権限を有さなくなったときは、直ちに本証を返還しなければならない。

寸法 縦 54 ミリメートル 横 85 ミリメートル

様式第 14 号（第 9 条関係）

第 年 月 日 号

様

（表）

沖縄市長

代執行費用納付命令書

あなたが所有し、又は管理する下記の特定空家等について、 年 月 日付け
代執行令書 第 号による代執行に要した費用の金額を定めたので、行政代執
行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 5 条の規定により、代執行に要した費用を下記のとおり納
付するよう命じます。

なお、指定された期日までに納付しないときは、国税滞納処分の例により徴収します。

記

- 1 特定空家等の所在地

- 2 納付金額 円

- 3 納付期限 年 月 日

- 4 納付方法 別途納付書による。

- 5 代執行の内容

(裏)

(教示)

1 審査請求

この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、書面で沖縄市長に対して審査請求をすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、審査請求をすることができなくなります。

2 処分の取消しの訴え

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に沖縄市を被告として（沖縄市長が被告の代表となります。）提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

3 審査請求をした場合における処分の取消し訴えの出訴期間

第1項の審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、前項の規定にかかわらず、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。なお、その裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、その裁決の日の翌日から起算して1年を経過すると、原則として、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第 15 号（第 10 条関係）

標 識

下記の特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 3 項の規定による措置をとることを、 年 月 日付け命令書第 号により命じられています。

記

- 1 対象となる特定空家等の所在地
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令に関する連絡先 沖縄市 部 課
電話番号
- 5 措置の期限 年 月 日

様式第 16 号（第 11 条関係）

第 年 月 日 号

様

沖縄市長

緊急安全措置実施通知書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等について、沖縄市空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例（令和 2 年沖縄市条例第 1 号）第 8 条第 1 項に規定する緊急安全措置を講じたので、同条第 2 項の規定により通知します。

記

- 1 措置を講じた空家等の所在地
- 2 措置の内容
- 3 措置を講じた理由
- 4 措置を講じた日 年 月 日
- 5 措置に要した費用（所有者等の費用負担） 円

連絡先 沖縄市 部 課
電話番号

様式第 17 号（第 11 条関係）

第 年 月 日

様

沖縄市長

緊急安全措置費用請求書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等に講じた 年 月 日付け緊急安全措置実施通知書 第 号に係る措置について、沖縄市空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例（令和 2 年沖縄市条例第 1 号）第 8 条第 4 項の規定に基づき、措置に要した費用を下記のとおり請求します。

記

- 1 措置を講じた空家等の所在地
- 2 措置の内容
- 3 請求金額 円
- 4 納付期限 年 月 日
- 5 納付方法 別途納付書による。

■会議録等

・開催概要

会議名	日程	主な内容
沖縄市空家等対策推進計画 第1回 作業部会	令和元年 11月22日	① 事業概要と令和元年度スケジュール ② 沖縄市空家等対策推進計画について
沖縄市空家等対策推進計画 第1回 幹事会	令和元年 11月28日	① 事業概要と令和元年度スケジュール ② 沖縄市空家等対策推進計画について
沖縄市空家等対策推進計画 第1回 協議会	令和元年 12月6日	① 沖縄市空家等の対策の推進及び適正管理に関する条例(案)について ② 事業概要と令和元年度スケジュール ③ 第1回作業部会・幹事会議事説明について ④ 沖縄市空家等対策推進計画について
沖縄市空家等対策推進計画 第2回 協議会	令和2年 3月12日	① 第1回沖縄市空家等対策推進協議会における対応表及び沖縄市空家等対策推進計画修正(案)について ② 令和元年度 空家等実態調査報告及び空家等認定基準による実例

・協議会員名簿

分野別	所属(会社名)	肩書(資格)	氏名
会長	沖縄市	沖縄市市長	桑江 朝千夫
会員	越来自治会長	自治会長会会長	當山 全克
会員	島田綜合法律事務所	弁護士	島田 考人
会員	(株)あい総合研究所	不動産鑑定士	竹内 優志
会員	(有)盛住宅	中部宅地建物取引業協会役員	神村 直明
会員	沖縄県建築士沖縄支部	支部長	伊東 亮
会員	沖縄市社会福祉協議会	会長	積 静江
会員	那覇地方務局沖縄支部	統括登記官	金城 良一
会員	沖縄警察署	地域課 コザ交番所長	備瀬 進

沖縄市空家等対策推進計画 第1回 作業部会
日時：令和元年11月22日（金）14：00～16：00
場所：沖縄市役所 地下1階 入札室
内容：①事業概要と令和元年度スケジュール
②沖縄市空家等対策推進計画について

[質疑]

1. 実施体制について、防災課の主な役割としての「災害時の応急措置」とは、どこまでの措置が含まれているのか。
⇒緊急安全措置の対応手順のとおり、危険な空家等の抽出と住民等からの情報提供から危険な状態を把握する。情報提供があった時点で市営住宅課が現場確認を行い、空家等かどうか判断し、該当する場合、「空家等の適正な管理に関する条例による措置」で対応する。空家等と判断が難しい場合は、「災害対策基本法」「消防法」「災害救助法」による措置で対応する。
2. 緊急安全措置の例は防災課の担当となるのか。災害時には防災課は動けなくなる。
⇒空家等への緊急安全措置は市営住宅課で行う。災害時の対応は今後、検討、調整する。
3. 実施体制について、環境課の主な役割として「環境美化に関する条例に基づいた土地の占有者に対する勧告」とあるが、代執行の勧告と関係あるのか。
⇒確認して回答する。
4. 実施体制について、健康福祉部の主な役割としてどのようなことが求められるのか。
⇒国や県外他市町村が実施している事業として、空家等を利活用し高齢者、障がい者等の居場所づくりを実施している事例がある。利活用の具体的な内容については、今後検討していく。
5. 特定空家等認定基準マニュアルの隣地や前面道路への影響範囲の考え方の45°のラインの判断基準の根拠はあるのか。
⇒敷地境界線からの距離よりも、その箇所での建物等の高さが高い場合は、倒壊すると隣地へ倒れこむ可能性がある。それを判断する基準として45°ラインを提示している。
6. 45°のラインの判断基準については参考文献の愛媛県建築住宅課に確認を取るとよい。また、この基準で本当に良いのか他の市町村の判定基準など参考に再度検討してはどうか。
⇒今年度の調査において、45°を超えるものがどれだけあるのか、実際の空家等を総合的に判断し、根拠付けを行う予定である。
7. CATEGORY LEVEL と切迫度 RANK からどのように特定空家等と判断するのか。
⇒建築物の不良度が CATEGORY LEVEL、周辺への悪影響を与えるかが切迫度 RANK となっている。建物が劣化していても周辺の状況として何か危険を及ぼす施設等がない場合は、特定空家等と判断する LEVEL が下がるようになっている。CATEGORY LEVEL に関しては LEVEL3 が付いたもの、「①一見して特定空家等の状態」と評価したものが特定空家等として判断する。
8. 総合評価方法について説明願う。
⇒「特定空家等判定調査シート」の調査項目を判定し、どの LEVEL に該当するのか判断する。そして、その部位の切迫度について A～D の4段階で評価を行い、LEVEL と RANK を集計する。空家等の総合評価が同じになった場合は、LEVEL3 と RANK A が多くなった空家等を優先して措置を行う。
9. 「②定期的な空家等調査の実施」には、「平成30年度と同様の調査を実施し」ではなく、具体的な調査内容を記載するべきである。

⇒ご指摘を受け再考する

10. 「②空家等の流通・促進」に、「住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業など既存事業の周知・活用」と記載されているが、これは現在、市営住宅課が実施しているリフォーム事業のことか。

⇒この内容については、既存のリフォーム事業も含んでいるが、今後、国の補助事業を受けられるようにする予定である。

11. 実施体制について、今後決めていくとのことだが、スケジュールを見ると来週には幹事会を行うことになっている。関係部署の確認は行うのか。

⇒実施体制について、幹事会、協議会までに全ての関係課と調整を行うことは難しいため、パブリックコメントまでに調整を行うことを、幹事会や協議会で説明を行う。

12. 実施体制について、景観計画は特定空家等の認定基準に適合しない為、都市計画課が対応できることがあるのか調整願う。

⇒特措法においては「適切な管理が行われていないことによる著しく景観を損なわれている状態」から周辺への悪影響を判断するものである。景観計画とは別である

13. 全庁的に空家対策を進めていきたいと考えていると思うが、短期的、中長期的にこういった取り組みをしていけばよいのか明確ではない。この計画書の完成後に、各課の役割分担などの具体的な話し合いがもたれるのか、もしくは、計画に基づく実施計画を作る予定はあるのか。

⇒実施計画を作ることは想定していなかったが、この意見を踏まえて前向きに検討していく。昨年度から空家等の連絡会を実施しており、空家等に関する情報共有は行っているため、この会を通じて各課がどのように対応するのかなど検討を行うことができる。

14. 関係機関等との連携の表の、「自治会長会長」ではなく「自治会長協議会」に修正願う。

⇒ご指摘を受け修正する

15. 協議会と庁内の実施体制は別のものとして考えてよいか。庁内の実施体制が具体的な対応を行う部署か。

⇒協議会からは意見をいただき、庁内の実施体制で実施していく。

16. 関係機関等との連携の表の、那覇地方裁判所と那覇地方法務局の連携内容の違いは明確なのか。

⇒記載が分かりにくかったが、「成年後見人制度」は法務局、「相続財産管理人制度」「清算人制度」「失踪宣告制度」「不在者財産管理人制度」は裁判所の対応となる。

沖縄市空家等対策推進 第1回 幹事会
日時：令和元年11月28日（木）14：00～16：00
場所：沖縄市役所 建設部会議室 5F
内容：①事業概要と令和元年度スケジュール
②沖縄市空家等対策推進計画について

[質疑]

1. 特定空家候補134件を調査するとあるが、地区ごとに件数を掲載・公表するのか。
⇒昨年度実施した調査結果をデータ化し、市内全域の地図から検索できるようにしている。その後、関係部署にデータの共有を行う。
2. データベース化による庁内の連携とはどのようなものか
⇒空家情報には個人情報も含まれるので、昨年度に市営住宅課のみで見られるデータベースを構築している。今後、資産税課や市民課等でも共有できるようなシステムを検討する予定である。閲覧できる部署を限定して活用したい。
3. 計画の見直し時期に合わせてとあるが、何年後か。
⇒10年間を計画期間としている。国が特措法を平成26年に公表しており、次年度改定するとの話もある。本市では国土利用計画なども策定されており、それらの計画や社会情勢も踏まえて5年頃か前倒して見直しするかは今後検討していきたい。
4. 幹事会に経済部長がなぜ入っていないのか。
⇒跡地利活用等について、本計画では詳細は記載していない。まずは空家等を減らしていこうとする施策を進めつつ、今後、利活用については経済部を入れて一緒にやっていきたい。
5. 空家等の分布で行政区別に集計しているが、吉原は美里に含まれているという考えでよいのか。全行政区が表記されていないような気がする。
⇒その通りである。調査は市内全域で実施した。細かい行政区は標記していない。
6. 実施体制について、環境課の内容が著しく衛生上有害となる状況とあるが、通常環境課の業務上は衛生上影響があるものが対象になる。空家等については、著しいもののみと考えてよいのか。また、環境課で判断することになるのか。
⇒空家等については民地である為、すぐ対応できるかという点難しい。著しく有害であれば、空家等対策で措置が可能となる。空家等の状態は市営住宅課が判断し、判断が難しいものであれば、環境課の意見を伺う。
7. 作業部会でも指摘があるが、体制表に関して作業部会には確認しているのか。
⇒まだ確認は取れていない。
8. 空家等のLEVEL1～3とあるが、倒壊しそうなものがあっても人が住んでいれば対象にならないのか。
⇒基本的に人が住んでいれば空家ではない。倒壊に近い状態であれば違法建築物状態であり建築指導課に情報提供し、所有者に指導等を実施することになる。今回の計画は空家のみ計画である。
9. 緊急安全措置について、市町村自らが負担して必要な措置を実施するとあるが、どのような体制を想定しているのか。
⇒災害対策基本法、災害対策救助法、消防法において対処が可能となる。措置に係る費用については部材等の保管料が想定される。対象となる空家等の状況としては、助言・指導している場合や所有者を特定できていない場合があるが、台風時において略式代執行と同様に措置を実施し、費用を徴

収することができる。

10. 全国では計画の策定が進んでいるが、沖縄市の空家の特徴があれば教えていただきたい。

⇒沖縄市の空家等の特徴としては構造で、内地では木造が多いが、市内の空家の大半がCB造や鉄筋コンクリート造である。劣化状態の判断についても、建物の傾斜はないが、ひさしや屋根、付属するものの劣化が大きく、落下や飛散する可能性が高くなっているところが特徴である。例えば、建物の躯体が残っているが、屋根が飛散しているものなどが多くあった。

11. 基本方針以降については、全国的にマニュアル化されたものか。

⇒措置法6条に定める事項が定められている。地域特性等を見ながら自治体で定めることになっている。

12. 10年間の計画とあるが、例えば短期、中期などの期間で、今後の展開する予定等の考え方はないのか。

⇒計画期間は10年間であり、法改正や社会情勢等を勘案しながら柔軟に対応していきたい。本年度は立入り調査を実施し、危険な状態か否かを把握しており、134件のうち100件程度は調査実施済みである。そのうち41件は除却等が進んでいた。定期的な調査を実施するなど中長期的な目標を設定することを検討する。

13. 関係課の中で、指導課が入っているが教育関連課が入っていない。市民生活課を入れていてもよいのではないか。

⇒教育委員会の指導課を入れているが、通学の安全性や児童生徒の危険性に関する事項の情報交換と考えている。沿道の空家等があれば指導課の情報と関連すると思った。市民生活課は連絡会には入っているが、作業部会には入っていない。指導課と調整する。

沖縄市空家等対策推進 第1回 協議会

日時：令和元年12月6日（金）14：00～16：00

場所：沖縄市役所 庁議室 4F

内容：①沖縄市空家等の対策の推進及び適正管理に関する条例(案)について

②事業概要と令和元年度スケジュール

③第1回作業部会・幹事会議事説明について

④沖縄市空家等対策推進計画について

[質疑]

1. 行政として把握した空家等の対応はどのように行っていくのか。
⇒所有者特定のために登記簿や戸籍、住民票の調査を行い、所有者が死亡している場合、相続に関しては法定相続人第3位まで調査を行う。この方々に今後どのような対応を行っていくのか相談を行う。これらの対応は特措法第12条における情報提供・助言になる。その後、対応が見られない場合、特措法第14条の措置を行っていく。
2. 沖縄市内の中心市街地は借地が多いと思うが、土地所有者を調べたほうがよいのではないか。借地の建物なのか、土地所有者なのかで対応が変わるのではないか。資産税課で判別できると思う。
⇒現場調査の際に、建物所有者及び土地所有者に対して立入調査の書面を送付している。土地所有者に事情を聞き、どのような方が使っていたのか情報を収集するようにしている。
⇒照屋、中央には店舗兼住宅が多いため、借地権が多い。土地所有者の調査も行っていくべきである。
3. 調査票には、特定空家に直接関係なさそうなごみや立木の項目が入っているが、この項目を調査している理由は緊急対策のための参考とするために調査を行っているのか。
⇒調査票については、特措法のガイドラインの指針に示されている項目に則り作成している。空家にあるごみや立木も本計画の対象となる。
4. 調査項目について増築工事されているか否か、整形なのか不整形なのか、シロアリ、ひび割れの幅に関しては目地なのかブロック本体なのか、雨漏れなどを追加してはどうか。
⇒利活用の際に具体的に調査する。
5. 活用に関して、狭隘道路の接道の幅員を調査しておけばよいのではないか。
⇒平成30年の実態調査の中で実施している。
6. CATEGORY LEVEL と切迫度 RANK が理解しづらい。切迫度 RANK の評価基準と CATEGORY LEVEL の評価基準が重複する部分があるのではないか。二つのパラメータで認定基準を作っていくのであれば、内容は被らないほうが良い。具体的には、飛散の可能性と不良度の認定がまたがっているように見える。同じようなことを確認しているように見える。
⇒意見及び国が定める空家等特措法ガイドラインを参照し、該当箇所の表記方法を検討する。
7. LEVEL も高くなれば、RANK も高くなるのではないか。LEVEL と RANK を別に定めているのは、LEVEL が高いが RANK は低いこともあるのか。
⇒そうである。LEVEL と RANK は必ずしも一緒に上がるものではない。
8. 特定空家等への認定において疑義が出てくると想定されるため、説明できるようにする

必要がある。認定基準はなるべくシンプルなものがよい。認定基準が難しくなると認定員の技術の習得が難しくなり、認定員によって判断が変わることも起こる。災害時の罹災証明の発行では同様にランク付けを行うが、きちんと説明できるように、国の認定基準を基に地域情報を考慮して認定基準をカスタマイズしている。

⇒本計画の判定基準は、内閣府が定めた「民間における空家等の倒壊等の基準」や国交省の出している「一見して建物の倒壊の恐れのある空家判定基準」、特措法のガイドラインを含めて作成している。

9. 32 頁の調査シートは何名で行うのか。認定員が目線合わせて調査できるような形にしなから、尚且つシンプルな調査になるようにしている。調査員によって判断基準が違ってくる。可能であれば、一度、特定空家等と判断されたものであっても、ダブルチェックを行ってはどうか。

⇒調査は2名以上で行う。

10. 行政代執行、略式代執行については条例に記載しないのか。

⇒特措法に定められているため、条例には記載しない。

11. 55 頁の空家対策フローについて、なるべく手続きはスムーズに進められるようにするべきではないか。略式代執行を行うにあたり、協議会の意見、助言は必要ないのではないのか。この協議会の意見はどういったことを期待しているのか。

⇒略式代執行を実施するにあたり所有権が残っている場合も考えられる。所有権についてどこまで調べたかのを説明し、専門家として法的な意見をいただきたい。

12. 宛先不明や所有者不明の建物も多くあるので、所有者が特定できていない建物も 100% 市の負担になるのか。

⇒土地建物の所有者が同一の場合は、危険な空家等の建物を除却した場合は、土地を公売して費用に充てる。但し借地が多いので費用が改修できない場合は市が負担することになる。市では除却については更地化するような規模ではなく、危険の除去をするものと考えている。措置については最小限で行う。

13. 借地の空家はどの程度の割合なのか。

⇒割合は出していないが市内は借地が多くなっている。

14. アンケートで、49 件の「心当たりがない」とはどういった意味か。

⇒相続されず放置されており、建物の存在すらしなかった方もいる。宛先不明や所有者不明については、今年度の調査において戸籍や住民票から所有者特定を進めている。

15. アンケートの対象には崩れそうな空家もあると思うが、アンケートではそのような建物の対策をして欲しい趣旨の文言をいれていたのか。

⇒アンケートの内容は不動産について、現在の状況や今後の活用意向を聞いている。空家等の対策をしてほしいという趣旨の文書は入っていない。

16. 空家では不良少年のたまり場になるなど、危険になることがある。警察でも調査を行っているが、市の調べた情報を警察にいただければ、地域の各交番で対応を行っていきたい。

⇒資料の提供を行っていく。庁内では空家連絡調整会を設置しており、危険な情報は連絡会を通じて情報提供を行う。また、総務部防災課において道路の冠水など公共の災害に関する情報を整理しているので併せて情報提供を行う。

沖縄市空家等対策推進 第2回 協議会

日時：令和元年 12月6日（金）10：00～11：30

場所：沖縄市役所 庁議室 4F

内容：①第 1 回沖縄市空家等対策推進協議会における対応表及び沖縄市空家等対策推進計画修正
（案）について

②令和元年度 空家等実態調査報告及び空家等認定基準による実例

[質疑]

1. 空家で少年たちがたむろしていると聞いていたが警察は把握しているのか。

⇒胡屋十字路からコザ十字路間の住吉ビルでは不審者が入っているという情報がある。夜間は暗いためビルに入ることはないが日中は何度か内部調査をしている。今のところ不審者を見かけたことはないが、通報があれば警察は現場に向かう。また、コザ十字路近くの吉原にはもと料亭だったところが空家になっており、中学生が入っていると通報が入っているが、こちらでも現場で目撃してはいない。今のところ事件や事故にはなっていない。

2. 道路に接している建物で、一部ひさしや看板が落ちそうな部分は、切迫度は変わるのか。

⇒台風等で落ちる可能性があれば対策等を行っている。ただし、空家の場合が対象となり、道路に接している場合は道路法において対応もしていく。

4. 推進計画の31頁（6）の措置を記載することになっているが、基本調査状況は現地調査をして記入していくと思うが、調査の後に改善すべき点があれば改良していくと理解しているのか。

⇒調査について31頁（1）特定空家等認定情報と調査シートについての調査に関しては、まず（1）（2）（3）について事前に調査を行う。（4）は外観調査などを含めて調査する。そして所有者の把握を行い、立ち入り調査書等を送付していく。調査シートを使い、実際に調査員が調査を行う。結果として（5）の調査結果を埋めていき、総合評価を出していく。（6）に関しては、調査と並行して行っていく。その他で立ち入り調査等、その場の状況に並行して進めていく。

5. 参考資料の最後、切迫度・危険度の総合評価はどのように評価しているのか。

⇒総合評価については、切迫度にAランク、危険度に3が入れば危険空家として認定する。これらの総数で空家等の順位付けを行っている。

6. 所有者と連絡が取りにくく、後見人と連絡を取っているとのことだが、後見人の情報も大事である為、後見人の情報も一元化していく理解でいいのか。

⇒（3）調査対象情報に相続人・関係人の情報も入れていきたい。調査シートの課題として、ケースバイケースになると思うが、その点についてはシートによって工夫していく。

7. 基準を作って調査をしていくと、実際課題が出てくると思うが、実勢に調査した感想を伺いたい。

⇒平成30年度に沖縄市内に134件の危険空き家があると分かった。今年度において危険空き家の内訳どうなっているかとのことで所有者を特定して、外観・内部調査を行った。立ち入り調査等で地主や建物所有者に会い、今後の使い方等について話げできた。実際134件ではなくさらに7件増え141件調査しており、未調査が24件残っている。特定空家等候補と空家等候補は6割、更地化と更地化予定は4割だった。更地化が進み、

ある程度の改善は進んでいると思われる。空家で多いのは、屋根の変形があり水漏れにより床が腐食している物件である。瓦葺の三角屋根は内部に落ちているものもあった。RC造では、ひさしが爆裂し、鉄筋さびが見られるものである。実際調査して屋上まで上がってみることができない部分もあるが、現地調査を引き続き注視していきたい。

8. 代執行はしないほうがいいが、所有者のお金がない若しくはお金があってもやらない場合、どの期間まで待つのか。

⇒ガイドラインにおいては一定の期間の猶予をとると記載があり、所有者の資産状況などケースバイケースの対応となる。内地では2週間や3か月などの事例がある。

9. 住吉ビルや吉原の料亭の調査は進んでいるのか。ボヤがあった物件もあり密集地でもあるため危険だと思う。

⇒住吉ビルは立ち入り調査済みだが、所有者は入院して認知症の状態、親族にも声をかけている。法人登記されており、親族で対応できない状態である。建物自体は問題ないが、侵入がしやすく、外壁のツタから侵入していると情報もある。屋上のタンクの撤去も今後していく予定。料亭については、台風で周辺に被害が発生していると聞いているが所有者調査をしている状況である。立ち入り調査などはまだ行っていない。

10. 48頁、特定空家は対策が記載されているが、不動産売買以外にも空家のままにしているという方も多数いると思うが、どのように対応をしていくのか。メリット・デメリットを示した方がよいではないか。リノベーションスクールでは、地域に住んでいる人や借り手を知っている方なら貸すなどもある。利活用したくないという人の対応も考えておくべきだと思う。

11. 認知症の方の法人後見は他にもあるのか。

⇒現時点ではない。

12. 調査した中での課題はどう改善させていくのか。基準と認定が定まらない時期があると思うので、調査のデータに関しては蓄積したほうがいいと思う。屋根の確認にドローンを活用してはどうか。特定空家等に該当する空家は借地権上に建っているものも多いと思うので、関係人を調べるのを早めに着手していったほうがいいのではないかと。所有者が入院者や生活保護者も多いので、お金を捻出するのが厳しい方も多い。所有者の属性に応じて対応が必要だと思う。

⇒ドローンについては、今後活用出来たら良いと思う。特定空家の関係人についてはケースバイケースで、地主が裁判を起こして自分で壊す方もいれば、放置する方もいる。借地権については複雑なので、空家の調査を進めながら情報を蓄積していきたい。相続登記については義務であるため行政では対応できない。

13. 費用が捻出できない場合、市としてどこまで対応していきかが大きな課題になる。どこまで費用負担し、市民にどのように合意を求めるとかが懸念されることになる。