第５章　特定空家等に対する措置等

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある「特定空家等」については、空家特措法、ガイドライン等に基づく措置とともに、熊谷市独自の施策を加え、その改善に努めます。

なお、空き家等の適切な管理は所有者等の責務であることから、特定空家等の所有者等に対して段階的な指導等を行います。指導等に際しては、空家総合窓口で相談や通報を受け付け、現地調査や所有者調査等を実施し、各担当部局と相互に連携し、迅速かつ適切に行います。

これらによっても改善されない場合には、勧告・命令を行い、それでも改善されずに他に危害が及ぶおそれがある場合には、行政代執行等の必要な措置をとり、問題解決を図ります。

１　特定空家等とは

空家特措法第２条第２項において、同条第１項で規定された「空家等」のうち、次の状態のいずれかにあると認められる空家等を、「特定空家等」としています。

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
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
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　所有者等への指導等

「特定空家等」の所有者等に対しては、空家特措法を効果的に適用し、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促します。

また、改善がみられないもので、特に必要があると認められるときは、最終的に命令や行政代執行による是正措置を行います。

３　空家特措法の効果的な適用

○　所有者等に対する指導等を行うため、空家特措法に基づき、固定資産税の課税情報等を活用し、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図ります。

○　固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う「勧告」を行うことで、空き家等を残すことの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を効果的に促します。

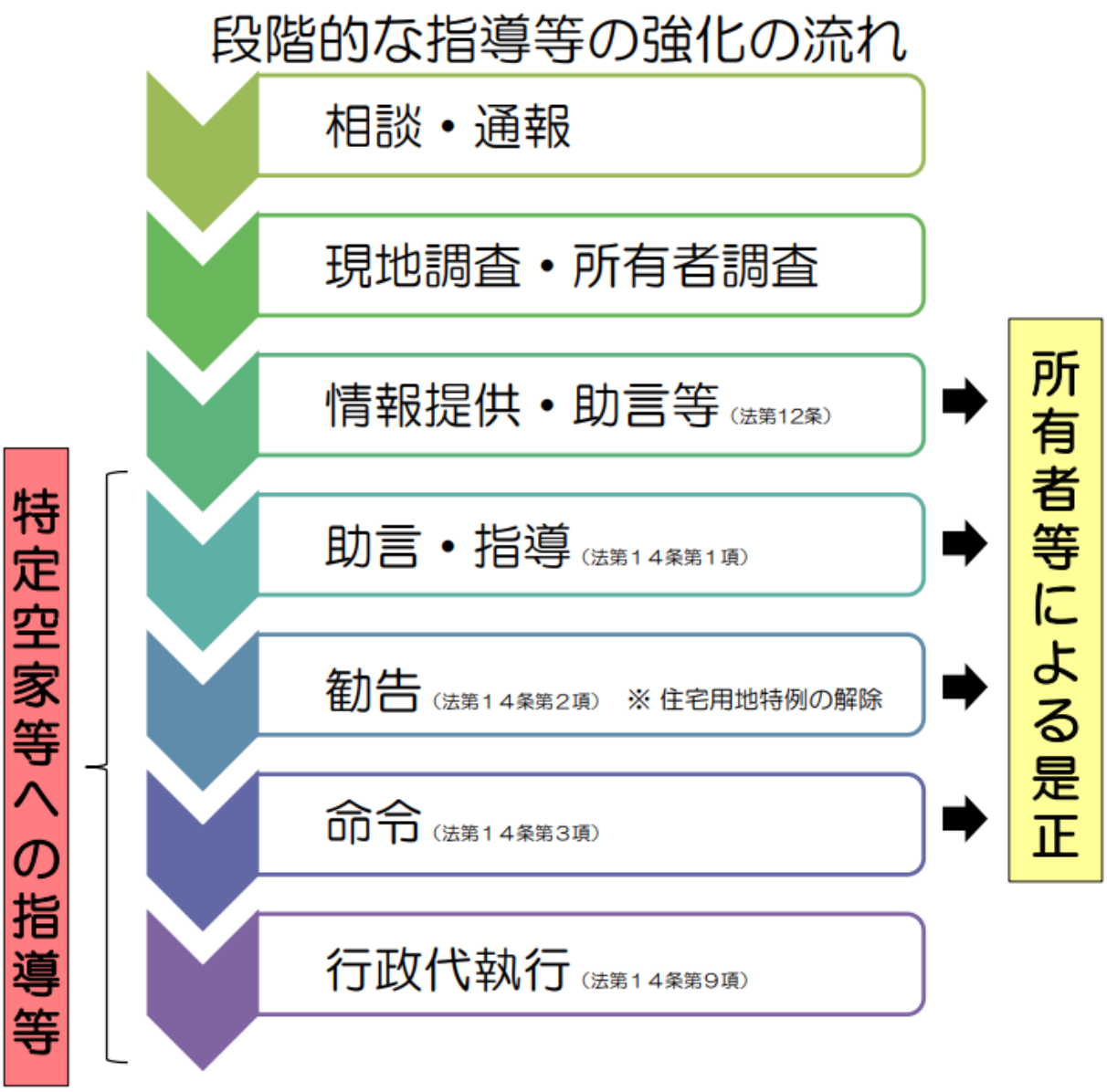
○　国は、空家特措法の規定に基づきガイドラインを定めています。本市では「特定空家等」に係る各種手続について、このガイドラインを参考として事務を進めます。

○　「空家等」を空家特措法第１４条第１項に基づいて、特定空家等としての助言・指導をするかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う同法第１４条第２項に基づく勧告を行う場合には、熊谷市空家等対策協議会に専門部会を設置し、その専門部会に諮ることにより、判断の妥当性や統一性を確保します。

４　段階的な指導等の強化

○　情報提供・助言等（空家特措法第１２条）、助言・指導等（同法第１４条第１項）及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（同法第１４条第２項）と段階的に指導を強化し、所有者等の自主的な改善を促します。

○　それでも改善がみられず、特に必要があると認められるときには命令（空家特措法第１４条第３項）し、行政代執行（同法第１４条第９項）による是正措置も行います。



⑴　現地調査・所有者調査について

○　空家相談窓口に相談・通報等により空き家等の情報が寄せられたときは、職員が現地の確認（外観目視調査）を行います。

○　必要に応じて、建築士資格保有の職員による現地調査や、建築関係団体による現地調査も検討します。

○　空き家等の所有者等については、登記事項証明書、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努めます。

○　必要に応じて、近隣住民等への聞き取り調査や立入調査を行い、問題となっている箇所や空き家であるか等の確認、所有者等の特定に関する情報収集等を行います。

⑵　空き家等についての情報提供・助言等（空家特措法第１２条）

○　所有者等の中には、遠方に居住しているため、現地の状況を把握していない方や周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていることに気づいていない方もいることから、空家特措法第１２条により情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

○　所有者等からの相談については、内容に応じて関係団体等の相談窓口へ案内します。

⑶　特定空家等についての助言・指導（空家特措法第１４条第１項）

○　空家特措法第１２条の情報提供・助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるもののうち、ガイドラインで示された「特定空家等」の判断の参考となる基準に該当するものを、①保安上危険、②衛生上有害、③景観阻害、④生活環境上不適切な特定空家等と分類します。

○　特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要と認められるものについて、必要な措置をとるよう所有者等に対して助言・指導を行います。

○　判断基準について、その運用に当たり、判断が困難な場合には、協議会の専門部会に諮り決定します。また、必要に応じて、判断基準の見直しを検討します。

○　空き家等の適切な管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言・指導を繰り返し、自主的な改善を促します。

○　特定空家等の判断となる分野が複数ある場合には、項目ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行います。

○　早急な対応が必要な項目がある場合は、助言・指導等を行う期間が異なることにも留意します。

⑷　特定空家等についての勧告（空家特措法第１４条第２項）

○　空家特措法第１４条第１項の助言・指導に従わないもののうち、必要と認められるものについては、専門部会にその妥当性を諮り、勧告します。

○　複数の項目について助言・指導している「特定空家等」に対して勧告する場合には、勧告に至る項目のみを対象とし、適切な措置の期限を定めて勧告します。

○　勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除の効果によって、自主的な改善を促すため、状況に応じて勧告を繰り返します。

⑸　固定資産税等の住宅用地特例の解除

○　勧告した場合、当該敷地にかかる固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除します。ただし、改善措置がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象とします。

⑹　特定空家等についての命令（空家特措法第１４条第３項～第８項、第１１項）

○　空家特措法第１４条第２項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらない者については、周辺生活環境への影響や所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認められる場合には、同法第１４条第３項に基づく命令を行います。

○　命令を行う前に、同法第１４条第４項に基づく事前通知を交付し、意見書及び有利な証拠を提出する機会を与えます。

○　意見書の提出に代えて公開による意見の聴取の請求があった場合は、出頭を求めて公開による意見の聴取を行います。

○　命令をした場合、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、標識の設置をするとともに、市ホームページ等に掲載し公示を行います。

⑺　特定空家等への行政代執行（空家特措法第１４条第９項）

○　空家特措法第１４条第３項に基づく命令を履行しないとき、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には、同法第１４条第９項に基づき行政代執行を行います。

○　行政代執行は最終手段であり、本来は、所有者等の責務において適切に対応されるべきものですが、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

５　所有者等が不明な特定空家等への対応

「特定空家等」について、登記事項証明書、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用するなど、様々な手段による調査を講じても、所有者等を確知できないときは、財産管理人制度の活用による空き家等の解消の可能性や、空家特措法第１４条第１０項に基づく略式代執行の実施の可能性について検討します。