

特定空家等の認定と法的措置について（ガイドラインより）

空家対策特別措置法第2条2項では、次のいずれかに該当するものを「特定空家等」と定義しています。

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

「空家」が「特定空家」と認められるかどうかは、①空家の状態、②周辺への影響の程度、の両面から判断されることとなります。

《特定空家と認定される前段階での措置》

(A)・・・法第12条における情報の提供、助言等（任意の助言）

空家の所有者が遠方に居住、または相続により取得した等の事情により、空家の状態を把握していない、または自らが当該空家の所有者であることを認識していない可能性も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家の現状を伝えるとともに、今後の改善方策のほか、処分や活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましいとされています。

この段階で、空家の状態について所有者が改善の意思を示し、ただちに実施すると見込まれるのであれば、特定空家の認定に至らずに問題の解決を図ることができます。

(B)・・・法第9条における立入調査

市町村長は、法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ます。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものです。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものとされています。

《法第 14 条による措置（特定空家と認定された後の措置）》

（1）助言・指導

法第 12 条の任意の助言を受けても状況の改善が見られない場合、協議会委員の意見を参考に市町村長が「特定空家」と認定すると、市町村長はその所有者に対し、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とるよう、「助言」または「指導」することができます。

当該特定空家の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は「勧告」を行う可能性があること、勧告を受けた場合は、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等の住宅用地特例の対象から除外されることとなることについても、所有者に対してあらかじめ示し、所有者自らの改善を促すよう努めるべきとされています。

（2）勧告

撤去・修繕など指導を受けながら改善されない場合、「勧告」が出されます。勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例から除外されます。

固定資産税の住宅用地特例とは、家屋があれば土地の固定資産税を更地の場合よりも最大 6 分の 1 に軽減される措置です。勧告を受けると住宅用地特例の対象外となります。

実際の運用では、特定空家の認定を受けた後、固定資産税の賦課基準日である 1 月 1 日に至ると、次年度の固定資産税から住宅用地特例が除外されます。

なお、所有者に対し改善に要する「相当の期間」を設ける必要があることから、賦課基準日前の 2～3 ヶ月の期間に勧告を出すことは避ける点に留意します。

（3）命令

勧告を受けても改善されない場合、命令が出されます。命令に従わなければ、50 万円以下の過料を科せられます。命令が出された特定空家には、標識が設置されるとともに、その旨の内容が公示されます。（法第 14 条 11 項）

なお、命令の措置は「不利益処分」の扱いとなり、相手方(所有者)に聴聞と弁明の機会の付与する必要があります。

（4）行政代執行

命令を無視して適切な空家管理をしない悪質なケースでは、自治体による「行政代執行」による解体が行われる可能性があります。行政代執行とは、義務者（空家所有者）に代わり、行政がその義務（建物解体等）を行い、その費用を義務者に請求するというものです。

行政代執行法では、代執行に次の3つの要件を定めています。

- ・義務者が義務を履行しない。
- ・他の手段で義務の履行を確保することが困難
- ・不履行を放置することが著しく公益に反する。

以上