

資料

目次

資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料2	「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	
資料3	アンケート調査結果	
第1章	調査概要	1
第2章	所有者等意向調査結果	3
第3章	行政区長アンケート結果	31
第4章	不動産事業者アンケート結果	43
付属資料	アンケート調査票	
所有者等意向調査調査票		48
行政区長アンケート調査票		58
不動産事業者アンケート調査票		65

【資料 1】

空家等対策の推進に関する特別措置法

法律第二百二十七号（平二六・一一・二七）

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

（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的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、周辺的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的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。

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的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った場合において、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った場合においては、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。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(総務・国土交通・内閣総理大臣署名)

【資料 2】

「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)

「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)

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (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
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

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

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

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
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (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（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
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（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された「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。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「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」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、「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」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、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。したがって、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。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一 3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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. 具体の事案に対する措置の検討

(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

適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、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の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又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、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、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（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の

所有者等に対して除却、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した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、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。

（２）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第 10 条により、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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、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（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

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

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記 (1) を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記 (2) 及び (3) に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙 1〕～〔別紙 4〕に示す。

なお、第 1 章 1. の (イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第 1 章 1. の (イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(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

「特定空家等」が現にもたらしている、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か否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、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るか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件

等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5. を参照）。

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

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第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をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、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ある。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5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（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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（参考様式1）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（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められ

ている（法第 16 条第 2 項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。

- (ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第 14 条第 1 項から第 3 項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第 9 条第 5 項に明示されているところである。
- (ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、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得るものと考えられる。
- (ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第 9 条第 1 項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」一 4 に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第 14 条第 2 項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、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し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

法に基づく「特定空家等」の措置は、当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、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ときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村長が勧告をした場合は、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等のいわゆる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、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は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等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか

- ・ 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
- 等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、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であるが、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

（2）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（1）勧告の実施

市町村長は、法第14条第1項に基づき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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 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、市町村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等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所

有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。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みなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村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う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに「特定空家等」の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある）。

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該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いいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却

なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

- (ロ) 措置の内容は、周辺の生活環境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。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

(2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2(2)に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記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った場合において、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（法第14条第3項）。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4(1)イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

ニ 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の确实を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第14条第5項）。

(1) 所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式 3）を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第 14 条第 4 項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 14 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 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が請求できること（同条第 5 項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ぜらるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 14 条第 4 項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該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とされている（法第 14 条第 4 項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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（法第14条第5項）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1)ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第14条第3項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の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（法第14条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第14条第7項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、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（法第14条第8項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

(4) 命令の実施

(1)の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に(2)の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、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認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等

処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。また、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、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる^{※1}。したがって、命令においては、同法第57条第1項^{※2}の規定に基づき、

- ・ 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

について、示さなければならない。

※1 平成26年に成立した（新）行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）

※2 改正後の行政不服審査法においては第82条第1項

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなる（法第16条第1項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（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（法第14条第11項・第12項）

市町村長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第14条第11項、同法施行規則本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第14条第12項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

(1) 実体的要件の明確化

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行でできることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺の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

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

(2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時にされることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも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念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

ロ 再戒告

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、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情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難い状況にあるのか、又は再戒告によ

り義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）をもって、

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 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

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

（イ）代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

（6）費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、

行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※3}による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

※3 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

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（法第14条第10項）

法第14条第3項に基づき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（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため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（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 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こと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

（1） 「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられ

るべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

(2) 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又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

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも 1 回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から 2 週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治 29 年法律 89 号）第 98 条及び民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第 3 項）。

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の 2 第 3 号）。

8. 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、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したこ

とが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すことも考えられる。

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<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。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 壁体を貫通する穴が生じている。 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 看板の仕上材料が剥落している。 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・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。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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支障を及ぼしている。
	・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支障を及ぼしている。

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・ 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ない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。

（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。

状態の例	・ 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。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

(表面)

		〇〇第〇〇号
立入調査員証		
所 属		刻印 (写真)
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
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項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日 発行(年 月 日まで有効)
		〇〇市長 〇〇 〇〇 印

(裏面)

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)

- 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をさせることができる。
- 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5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。
- 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。
- 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。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

勧 告 書

貴殿の所有する下記空家等は、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項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり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2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

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

のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 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項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 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又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、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。

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇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項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書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項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、〇〇市長に対し、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る旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

〇〇市〇〇部〇〇課長 宛

送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 意見書の提出期限 平成〇年〇月〇日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、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項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づく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ないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

については、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

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・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項の規定に基づき、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。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成26年に成立した行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで（新法第18条第1項）となる。〕

標 識

下記特定空家等の所有者は、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14条第3項の規定に基づき措置をとることを、平成○年○月○日付け○○第○○号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
2. 措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
3. 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○-○○-○○○○
5. 措置の期限 平成○年○月○日

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

戒 告 書

貴殿に対し平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等の(除却)※を行うよう命じました。この命令を平成〇年〇月〇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項の規定に基づき、下記特定空家等の(除却)※を執行いたしますので、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、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

(1) 所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

(2) 用途 住宅

(3) 構造 木造2階建

(4) 規模 建築面積 約 60㎡

延べ床面積 約 100㎡

(5) 所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

注：平成26年に成立した行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり(新法第2条)、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。(新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日(平成26年6月13日)から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。) また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで(新法第18条第1項)となる。

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等を平成〇年〇月〇日までに(除却)※するよう戒告しましたが、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年法律第127号)第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、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、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. (除却)※する物件

〇〇市××町×丁目×番地×号

住宅(附属する門、塀を含む)約100㎡

2. 代執行の時期

平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで

3. 執行責任者

〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

注：平成26年に成立した行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり(新法第2条)、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。(新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日(平成26年6月13日)から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。) また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで(新法第18条第1項)となる。

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

[参考様式 8 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証	
	〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長	〇〇〇〇
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
平成〇年〇月〇日	
	〇〇市長
	〇〇〇〇 印
記	
1. 代執行をなすべき事項	
代執行令書(平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号)記載の〇〇市×町×丁目×番地×号の建築物の除却	
2. 代執行をなすべき時期	
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの間	

(裏面)

<p>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)</p> <p>第 14 条 (以上略)</p> <p>9 市町村長は、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。</p> <p>10~15 (略)</p> <p>行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)(抜粋)</p> <p>第 4 条</p> <p>代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者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。</p>
--

【資料 3】
アンケート調査結果

第1章 調査概要

1 調査の目的

本町の空家等対策計画の基本的な方針・対策の立案のため、空家等の所有者等、行政区長、不動産事業者を対象として、空家等となった経緯、今後の意向、町への要望などについて調査したものです。

2 調査項目

調査対象区分	調査項目
所有者等	(1) 回答者の属性
	(2) 建物の状況について
	(3) 建物の状態や維持管理について
	(4) 建物の利活用・処分について
	(5) 空き家バンク制度について
行政区長	空家等の有無、管理状況、悩み、活用方法や需要等
不動産事業者	事業形態、取扱物件、需要等

3 調査の対象

庄内町空家等実態調査（平成 28 年度実施）より、利用されていないと想定される建物 384 件のうち、送付先等が判明した建物の所有者（納税義務者・納税管理者含む）、行政区長、町内の不動産事業者を対象としました。

4 調査期間

平成 28 年 8 月から 9 月まで

5 調査方法

郵送法（配布および回収）

6 調査件数

調査対象件数を下表に示します。

	所有者等	行政区長	不動産事業者
調査対象数	369	115	4

7 配布・回収状況

配布数、回収状況について、下表に示します。

	所有者等	行政区長	不動産事業者
配布数	369	115	4
不達数(率)	10(2.7%)	0	0
回収数(率)	216(60.2%)	114(99.1%)	4(100%)

(注)

- ・本報告書の集計結果のパーセント値は、すべて小数点第2位以下を四捨五入しています。このため、1つに○の構成比の合計が100%にならない場合があります。
- ・1つに○の設問に複数の回答が見られた回答は、もっとも前方に回答されている選択肢を回答結果として集計しています。

第2章 所有者等意向調査結果

(注)

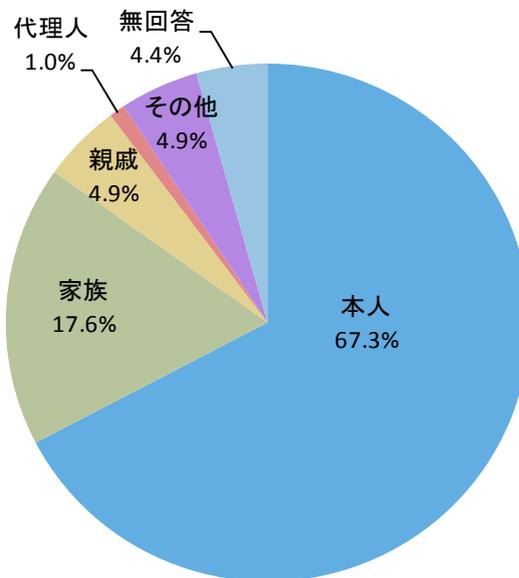
・現時点での使用状況が「日常的に使用している」「賃貸中（入居者あり）」と回答した所有者等を除く 205 件を集計対象としています。

2-1 回答者の属性

①所有者との関係（1つに○）

205件の回答のうち、「建物所有者本人」からの回答は138人（67.3%）となっています。その他の67人（32.7%）は家族や親戚、代理人等からの回答となっています。

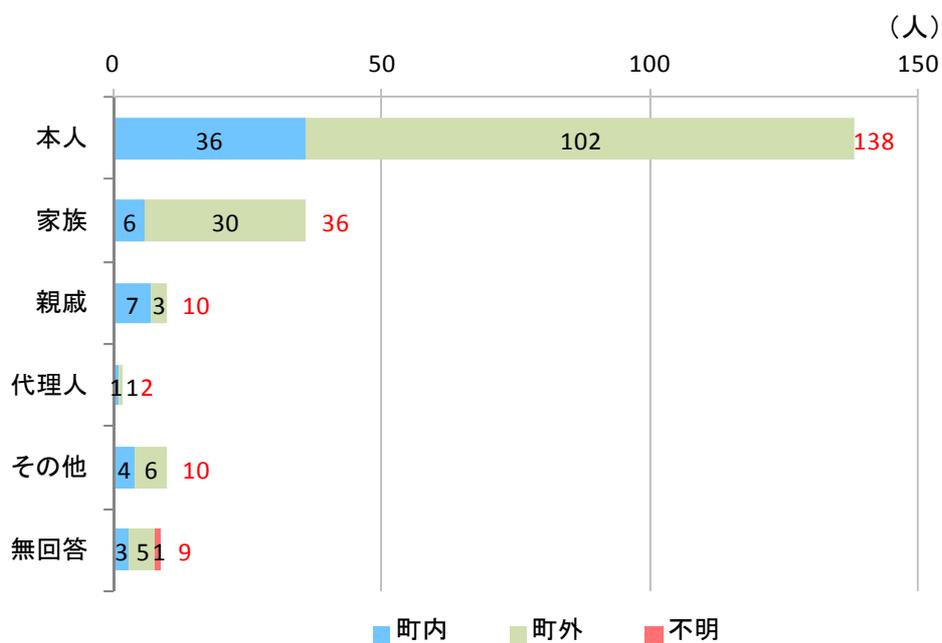
選択項目	回答数	構成比
本人	138	67.3%
家族	36	17.6%
親戚	10	4.9%
代理人	2	1.0%
その他	10	4.9%
無回答	9	4.4%
計	205	100.0%



205件の回答のうち、「町外」に居住している回答者は147人（71.7%）、「町内」に居住している回答者は57人（27.8%）となっています。

建物所有者本人の約7割は、町外に居住している状況です。

	町内	町外	不明	合計
本人	36	102	0	138
家族	6	30	0	36
親戚	7	3	0	10
代理人	1	1	0	2
その他	4	6	0	10
無回答	3	5	1	9
計	57	147	1	205
割合	27.8%	71.7%	0.5%	100.0%



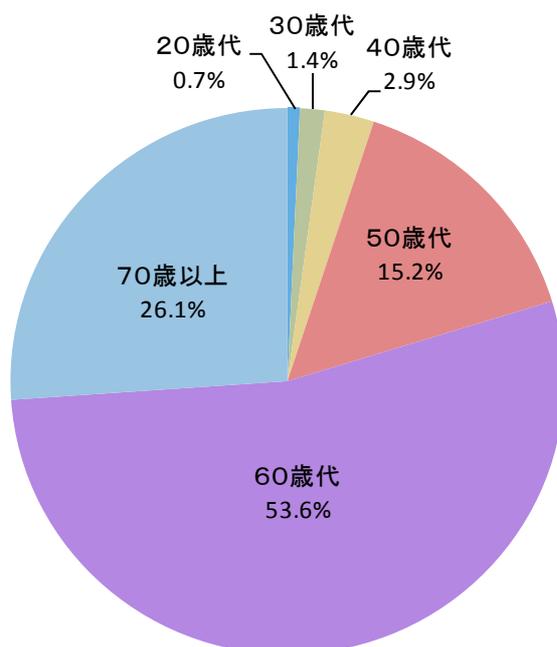
②所有者の年代（1つに〇）

※205件のうち、本人と回答した方のみ（本人以外の67人は除く）

「60歳以上」がもっとも多く74人（53.6%）となっており、次いで「70歳代」が36人（26.1%）となっています。高齢の所有者（管理者）が多く、今後、自ら空家等を維持・管理し続けることは困難になっていくことが予想されます。

60歳以上の高齢者が全体の約8割となっていることから、空家等となった後、若い世代へ受け継がれていない状況がうかがえます。

選択項目	回答数	構成比
20歳代	1	0.7%
30歳代	2	1.4%
40歳代	4	2.9%
50歳代	21	15.2%
60歳代	74	53.6%
70歳以上	36	26.1%
計	138	100.0%



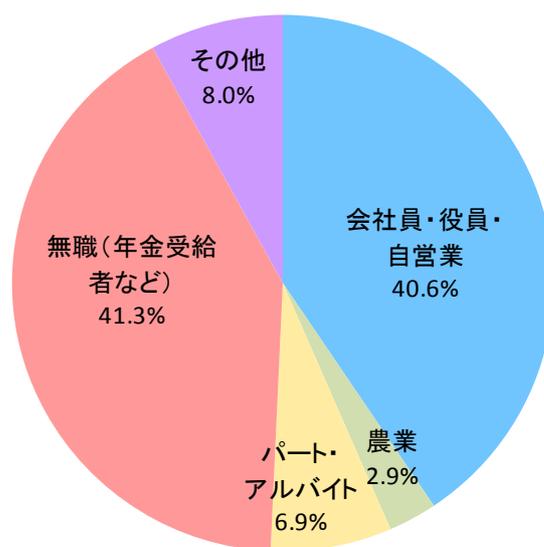
③回答者の就業形態（1つに〇）

※205 件のうち、本人と回答した方のみ（本人以外の 67 人は除く）

「無職（年金受給者など）」がもっとも多く 57 人（41.3%）となっており、次いで「会社員・役員・自営業」が 56 人（40.6%）となっています。

建物所有者の約 4 割が年金で生活している高齢者であり、資金面での問題が空家等の解体・改修・活用などに踏み切れない原因の一つとなっていることが考えられます。

選択項目	回答数	構成比
会社員・役員・自営業	56	40.6%
農業	4	2.9%
パート・アルバイト	10	7.2%
無職(年金受給者など)	57	41.3%
その他	11	8.0%
計	138	100.0%



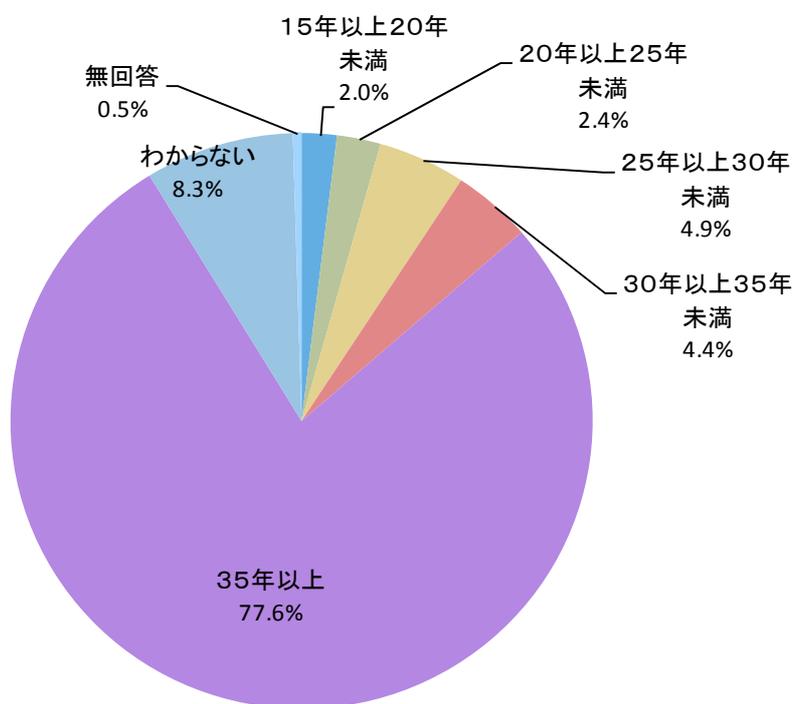
④概ねの建築年数（1つに〇）

「35年以上」がもっとも多く159人（77.6%）となっており、次いで「25年以上30年未満」が10人（4.9%）となっています。

耐震化工事実施済の建物も含まれている可能性もありますが、約8割の建物が旧耐震基準（昭和56年以前）で建築された建物となっています。

一方、比較的建築年数が経過していない「20年未満」は4人（2.0%）のみとなっています。

選択項目	回答数	構成比
15年以上20年未満	4	2.0%
20年以上25年未満	5	2.4%
25年以上30年未満	10	4.9%
30年以上35年未満	9	4.4%
35年以上	159	77.6%
わからない	17	8.3%
無回答	1	0.5%
計	205	100.0%



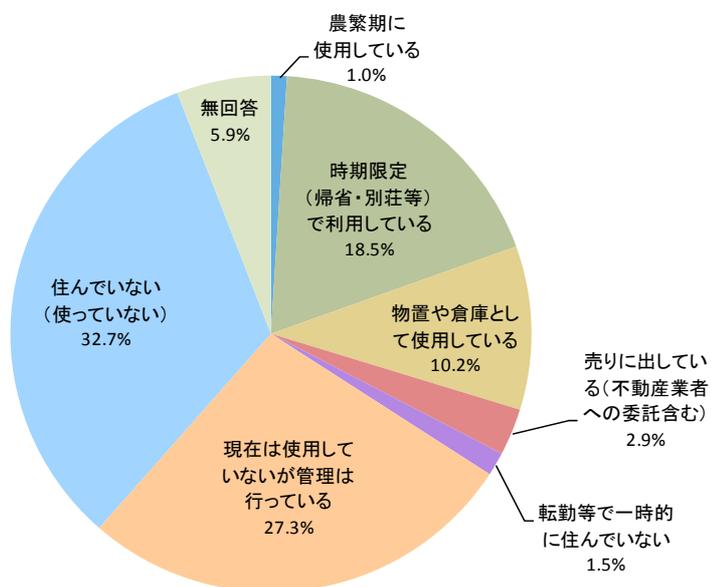
2-2 建物の状況について

問1 現時点での使用状況（1つに○）

「住んでいない（使っていない）」がもっとも多く67人（32.7%）となっています。次いで「現在は使用していないが管理は行っている」が56人（27.3%）となっています。

「物置や倉庫として使用している」21人（10.2%）など、居住用以外としての使用も見られます。

選択項目	回答数	構成比
農繁期に使用している	2	1.0%
時期限定（帰省・別荘等）で利用している	38	18.5%
物置や倉庫として使用している	21	10.2%
売りに出している（不動産業者への委託含む）	6	2.9%
転勤等で一時的に住んでいない	3	1.5%
現在は使用していないが管理は行っている	56	27.3%
住んでいない（使っていない）	67	32.7%
無回答	12	5.9%
計	205	100.0%

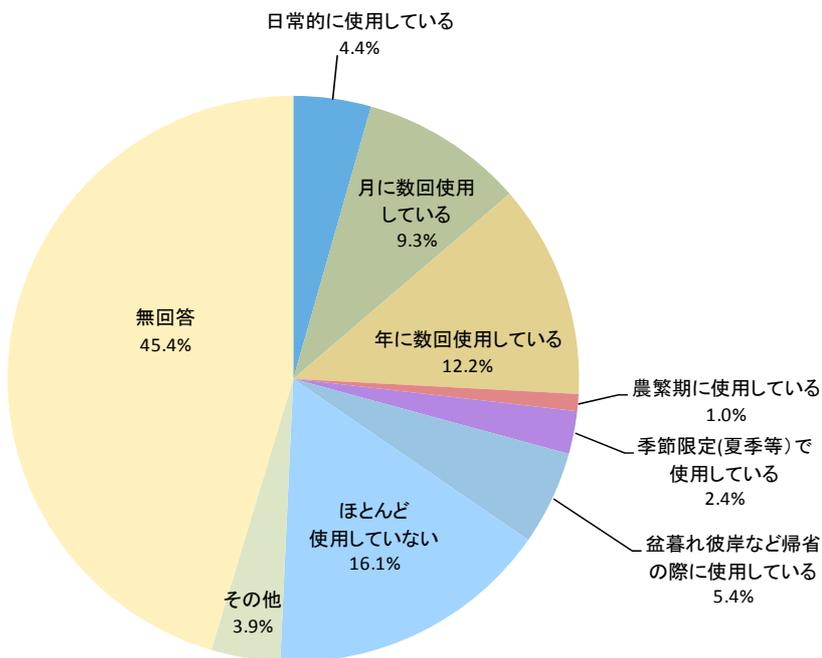


問2 使用頻度（1つに○）

「ほとんど使用していない」がもっとも多く33人（16.1%）となっており、次いで「年に数回使用している」が25人（12.2%）となっています。

使用状況は様々ですが、「日常的に使用している」は9人（4.4%）のみとなっており、ほとんどが月単位、年単位、時期限定の使用となっています。

選択項目	回答数	構成比
日常的に使用している	9	4.4%
月に数回使用している	19	9.3%
年に数回使用している	25	12.2%
農繁期に使用している	2	1.0%
季節限定(夏季等)で使用している	5	2.4%
盆暮れ彼岸など帰省の際に使用している	11	5.4%
ほとんど使用していない	33	16.1%
その他	8	3.9%
無回答	93	45.4%
計	205	100.0%

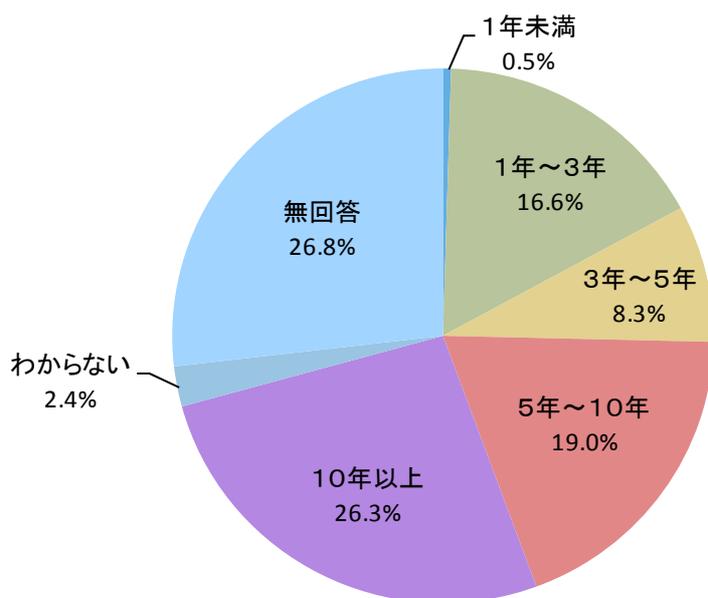


問3 建物を利用しなくなって経過した年数（1つに〇）

「10年以上」がもっとも多く54人（26.3%）となっており、次いで「5年～10年」が39人（19.0%）となっています。

約半数の建物が利用しなくなって5年以上経過しています。

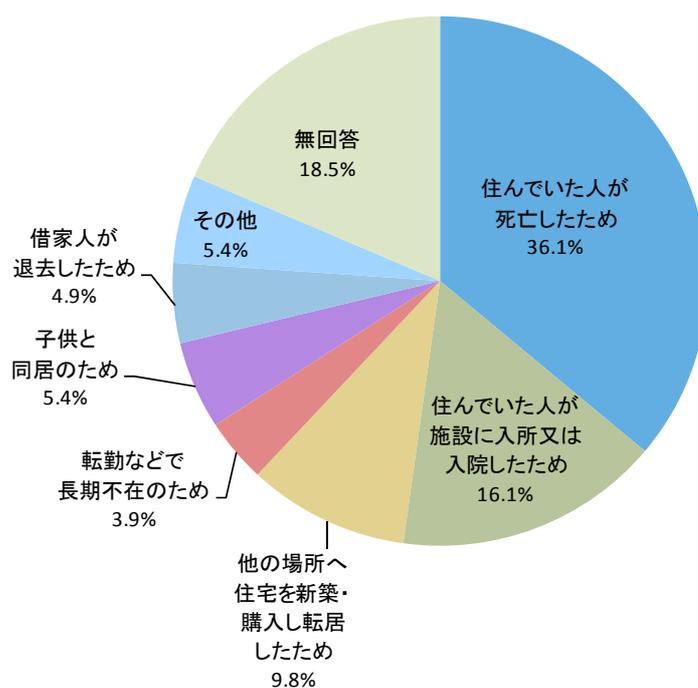
選択項目	回答数	構成比
1年未満	1	0.5%
1年～3年	34	16.6%
3年～5年	17	8.3%
5年～10年	39	19.0%
10年以上	54	26.3%
わからない	5	2.4%
無回答	55	26.8%
計	205	100.0%



問4 使用されなくなった原因・きっかけ（1つに○）

「住んでいた人が死亡したため」がもっとも多く74人（36.1%）となっており、住んでいた家族等が死亡後に空家等となるケースが多いことがわかります。

選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	74	36.1%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	33	16.1%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため	20	9.8%
転勤などで長期不在のため	8	3.9%
子供と同居のため	11	5.4%
借家人が退去したため	10	4.9%
その他	11	5.4%
無回答	38	18.5%
計	205	100.0%

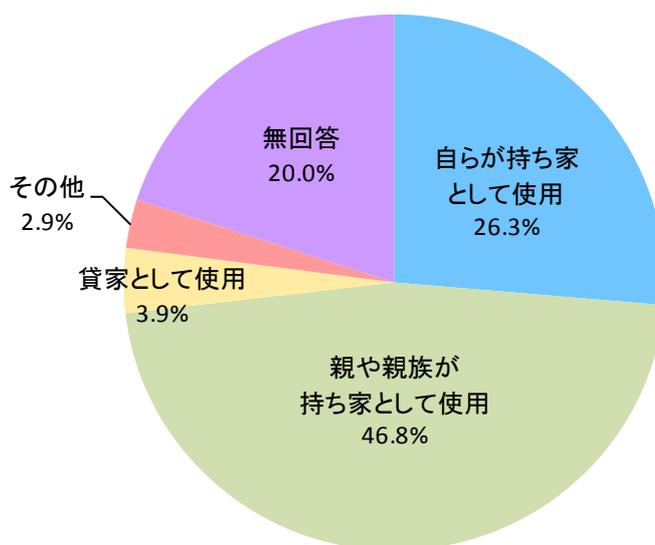


問5 使用しなくなる以前の使用（1つに○）

「親や家族が持ち家として使用」がもっとも多く96人（46.8%）となっており、次いで「自らが持ち家として使用」が54人（26.3%）となっています。

親や親族が何らかの理由により建物を使用しなくなり、その後、建物を相続したが所有者等自身は使用していないといった状況が多い様子が見えます。

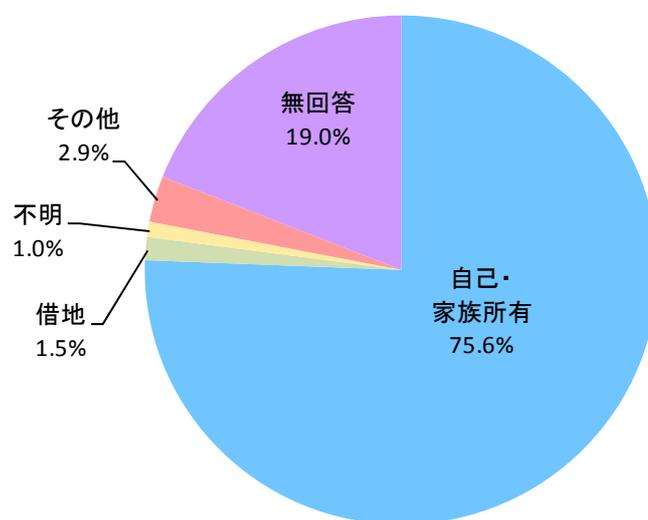
選択項目	回答数	構成比
自らが持ち家として使用	54	26.3%
親や親族が持ち家として使用	96	46.8%
貸家として使用	8	3.9%
その他	6	2.9%
無回答	41	20.0%
計	205	100.0%



問6 建物が建っている土地の所有（1つに○）

「自己・家族所有」がもっとも多く 155 人(75.6%)となっており、「借地」は 3 人(1.5%)のみとなっています。

選択項目	回答数	構成比
自己・家族所有	155	75.6%
借地	3	1.5%
不明	2	1.0%
その他	6	2.9%
無回答	39	19.0%
計	205	100.0%



問7 その建物の状況について自由記述（原文のまま記載）

- ・親族に貸していますが連絡がつかず退去するとき解体する条件で貸しています。家の中に親族の衣服が入っています（困っています）。
- ・此方に住む予定がないのでこのままだと老朽化してしまうので処分する事にした。
- ・近年は屋根の修理を行い、又不具合があればその都度修理している。
- ・状況は、中も外もきれいにして有ります。すぐ人が住める状態でガス・水道・電気も通っています。浴室やトイレも私の家より広く、きれいにして有りますし廊下・トイレには手すりも有ります。
- ・物置・敷地内庭・畑は隣家に利用してもらっている。
- ・近所に在住の叔母に管理をお願いしている。
- ・庄内町情報発信課地域振興係定住サイトで紹介中です。
- ・平成29年中に居住用建物として売却する予定です。買主家族がその建物に転居する予定です。
- ・本人、及び子供たちの大災害時の避難先として利用する。
- ・構造が木造草ぶき平家で劣化がすすみ、屋根から雨漏りがある。
- ・弱くなっているところを修理していく予定です。雪で、雨樋がこわれたところがあります。定期的に庭の手入れ、草取りなど、業者が入り清掃をおこなっています。

(注)

- ・内容が重複している記述や個人情報等が含まれる記述については割愛しています。

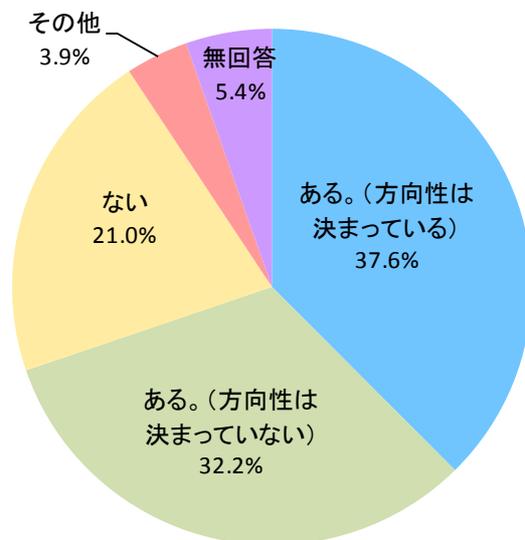
2-3 建物の状態や維持管理について

問8 今後の方向性などについて話し合いをしたことがあるか（1つに○）

「ある。（方向性は決まっている）」がもっとも多く77人（37.6%）となっており、次いで「ある。（方向性は決まっていない）」が66人（32.2%）となっています。

約7割は今後の方向性について話し合いをしています。

選択項目	回答数	構成比
ある。（方向性は決まっている）	77	37.6%
ある。（方向性は決まっていない）	66	32.2%
ない	43	21.0%
その他	8	3.9%
無回答	11	5.4%
計	205	100.0%

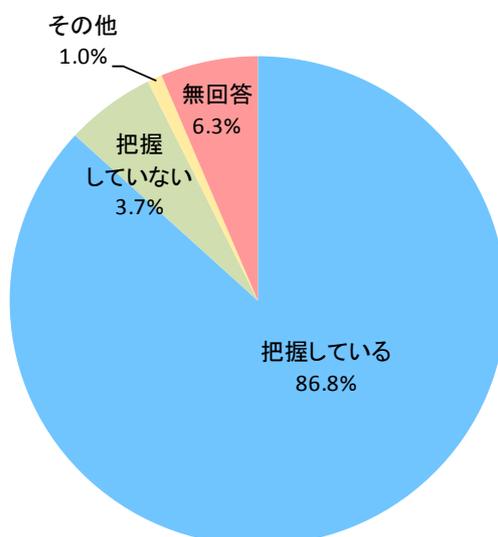


問9 現在の状態を把握しているか（1つに〇）

「把握している」がもっとも多く178人（86.8%）となっており、約9割は何かしらの方法により、建物の状態を把握している状況です。

一方、「把握していない」が12人（5.9%）となっており、建物が放置されている状況です。

選択項目	回答数	構成比
把握している	178	86.8%
把握していない	12	5.9%
その他	2	1.0%
無回答	13	6.3%
計	205	100.0%



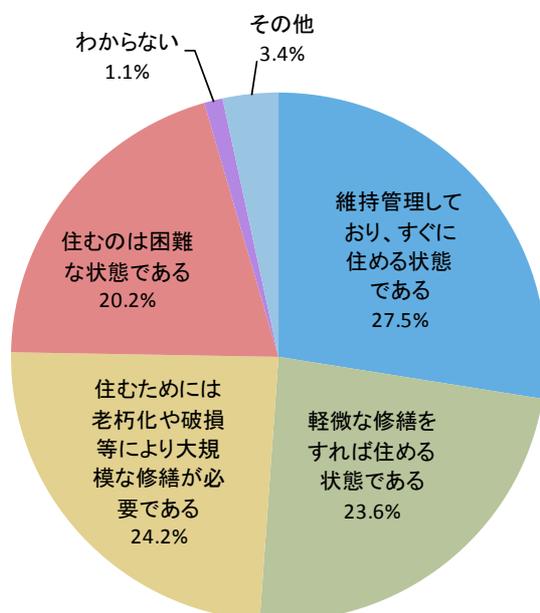
問10 現在の状態（1つに○）

※問9で「把握している」と回答した方のみ（回答者数178人）

「維持管理しており、すぐに住める状態である」が49人（27.5%）、「軽微な修繕をすれば住める状態である」が42人（23.6%）と、合わせて91人（51.1%）は、多少の修繕を実施することにより、利活用が可能と回答しています。

一方、「住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要である」が43人（24.2%）、「住むのは困難な状態である」が36人（20.2%）となっており、合わせて79人（44.4%）は、大きな損傷や老朽化などにより、多少の修繕では利活用が難しいと回答しています。

選択項目	回答数	構成比
維持管理しており、すぐに住める状態である	49	27.5%
軽微な修繕をすれば住める状態である	42	23.6%
住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要である	43	24.2%
住むのは困難な状態である	36	20.2%
わからない	2	1.1%
その他	6	3.4%
計	178	100.0%

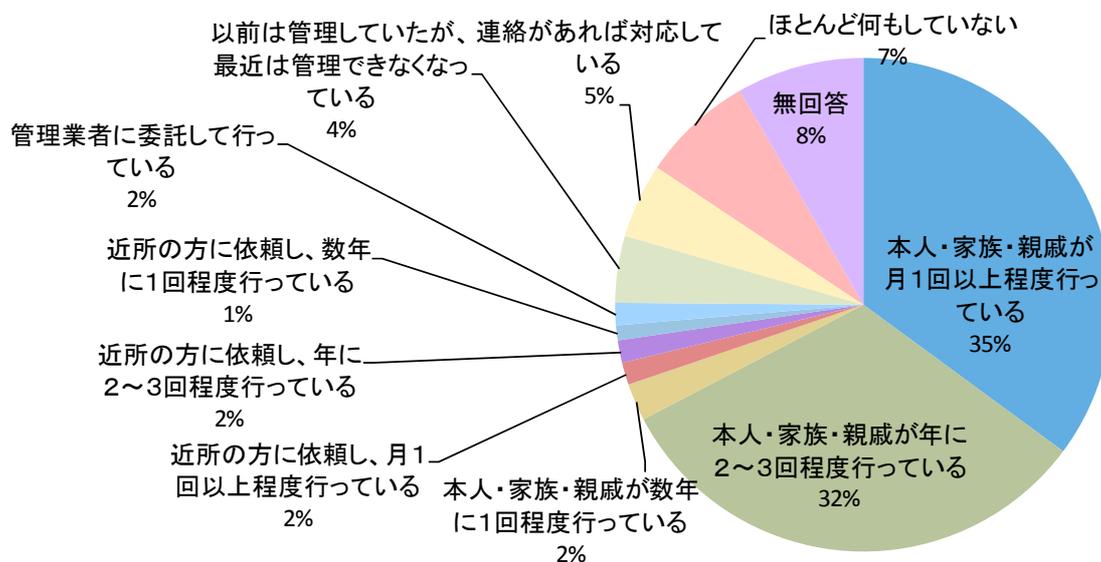


問11 管理している人・頻度（1つに○）

「本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている」がもっとも多く72人（35.1%）となっており、次いで「本人・家族・親戚が年に2～3回程度行っている」が66人（32.2%）となっています。

一方、「以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている」が9人（4.4%）、「連絡があれば対応している」が10人（4.9%）、「ほとんど何もしていない」が15人（7.3%）など、定期的に管理が出来ない（していない）人は合わせて34人（16.6%）となっており、遠方居住者や高齢者など、管理したくても困難である方などの状況がうかがえます。

選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている	72	35.1%
本人・家族・親戚が年に2～3回程度行っている	66	32.2%
本人・家族・親戚が数年に1回程度行っている	5	2.4%
近所の方に依頼し、月1回以上程度行っている	3	1.5%
近所の方に依頼し、年に2～3回程度行っている	3	1.5%
近所の方に依頼し、数年に1回程度行っている	2	1.0%
管理業者に委託して行っている	3	1.5%
以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている	9	4.4%
連絡があれば対応している	10	4.9%
ほとんど何もしていない	15	7.3%
無回答	17	8.3%
計	205	100.0%

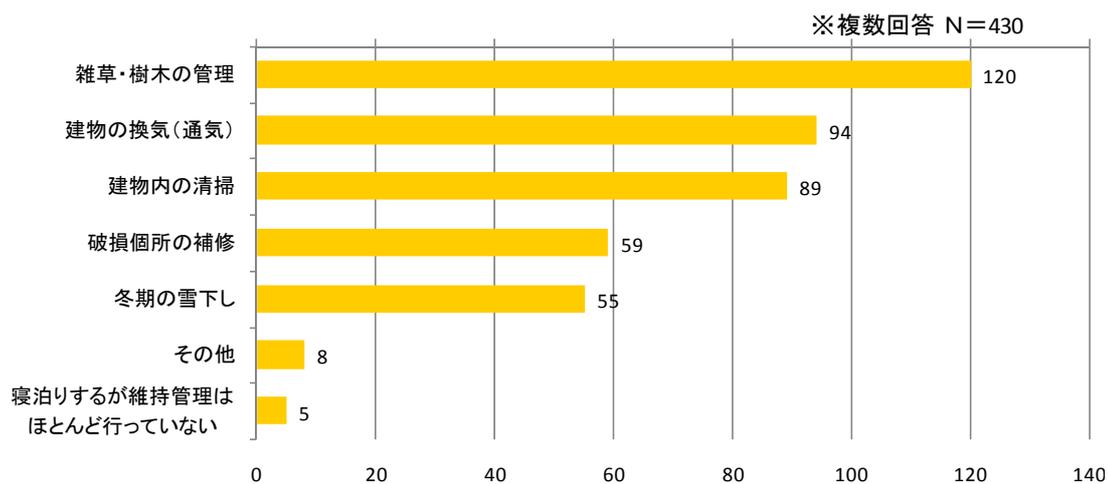


問 12 維持管理などの実施状況（あてはまるもの全てに○）

※問 11 で「管理を行っている」と回答した方のみ（回答者数 154 人）

建物の管理を行っていると回答した方のうち、維持管理の実施状況としては「雑草・樹木の管理」がもっとも多く 120 人(77.9%)、次いで「建物の換気(通気)」が 94 人(61.0%)となっています。

選択項目	回答数	構成比
雑草・樹木の管理	120	77.9%
建物の換気(通気)	94	61.0%
建物内の清掃	89	57.8%
破損個所の補修	59	38.3%
冬期の雪下し	55	35.7%
その他	8	5.2%
寝泊りするが維持管理はほとんど行っていない	5	3.2%
計	430	-



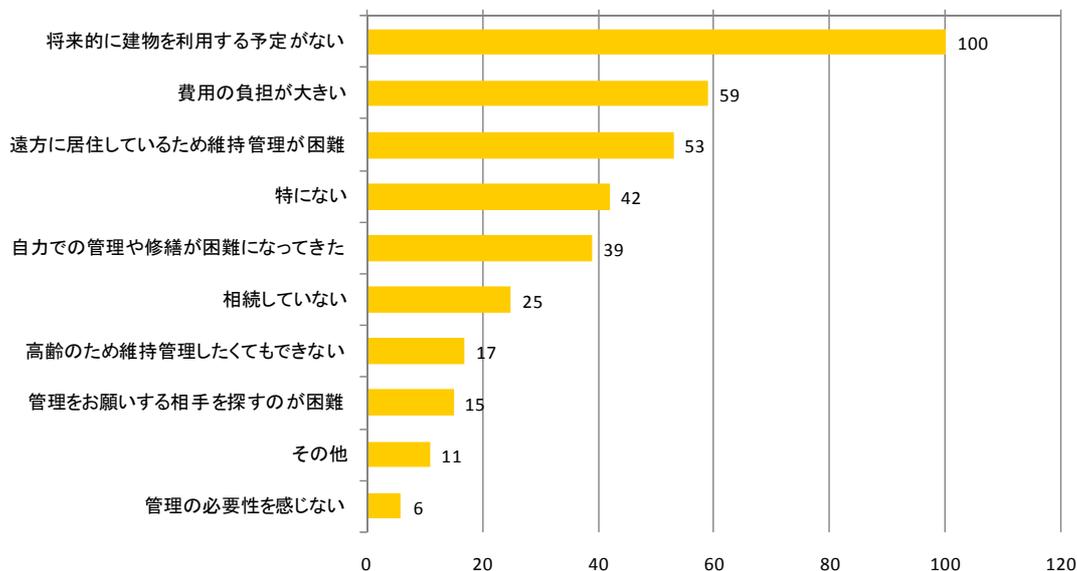
問 13 維持管理する上で困っていること・維持管理ができない（しない）理由（あてはまるもの全てに○）

「将来的に建物を利用する予定がない」がもっとも多く 100 人（48.8%）となっています。

一方で、「費用の負担が大きい」、「遠方に居住しているため」、「自力での管理や修繕が困難になっていた」「高齢のため維持管理したくてもできない」「管理をお願いする相手を探すのが困難」を合わせると 183 人（49.9%）となっており、維持管理について意識はあるが、悩みを抱えている方が多くみられます。

選択項目	回答数	構成比
将来的に建物を利用する予定がない	100	48.8%
費用の負担が大きい	59	28.8%
遠方に居住しているため維持管理が困難	53	25.9%
特にない	42	20.5%
自力での管理や修繕が困難になってきた	39	19.0%
相続していない	25	12.2%
高齢のため維持管理したくてもできない	17	8.3%
管理をお願いする相手を探すのが困難	15	7.3%
その他	11	5.4%
管理の必要性を感じない	6	2.9%
計	367	-

※複数回答 N=367



問 14 その建物の状態や維持管理について、困っていることや町への要望など（原文のまま記載）

- ・まだ、十分に遺品等の整理、廃棄物の選定が行われていないため、その後に今後の処分を考えたい。特に大型の家具などの粗大ゴミとしての処分に困っている。
- ・近所の杉、営林署の杉の葉が敷地内に落ち清掃に困っている。捨てても捨てても毎日落ちて来る。管理をしてくれる人がいるなら頼みたいが、どの様な方法で探せば良いのか？
- ・1ヶ月に何度か行きますが、放火が心配です。見回りを強化して下さい。帰った時は、必ず、両隣に顔を出しますが、まわりもお年寄りなので、見回りまでのお願いはできません。庄内町の方でご協力願いたいです。
- ・今は親類や近所の方々の世話になり維持管理しているが、それができなくなった時（高齢になった時）に町に人を世話していただけるシステムがあればお願いしたいです。できるだけ、金額が、安いとありがたいです。雪おろして、高額が必要となった時はびっくりしました。補助みたいなのがあると良いと思います。
- ・土地も建物も亡くなった祖父名義になっているので、相続手順のやり方を知りたい。
- ・「ガス・水道・電気」の入・切が細かに、電話連絡で出来れば維持経費が少なくて済むのだが。
- ・壊すのに費用がかかるので町で援助していただけたらと思います。
- ・建物を解体した後、固定資産税が高くなるのには困ってしまう。
- ・無償で譲渡することも考えております。隣接地の所有者への打診等、役場でフォローいただけないでしょうか。不動産業者へも本物件について情報提供してもらいたい。
- ・建物の老朽化、破損が激しく、手の施しようがない状態であるため、もう解体しかない。しかしそれをするにも金銭的に大変困窮している現状ですので町の方にそっくりそのまま寄付を望みます。
- ・私はこの土地や家などいりませんので直して住みたいと言う人があれば差し上げてもよいと思ってます。
- ・建物の老朽化がみられるので、解体を考えたいが、税金問題でふみ切れないような気がします。出来れば手放したいと思っています。しかし、売却出来るような土地でないの困っています。
- ・雪が多いとき、除雪時の雪を敷地内に積まれ、建物がこわれる直前までになったことがある。

(注)

- ・内容が重複している記述や個人情報等が含まれる記述については割愛しています。

2-4 建物の利活用・処分について

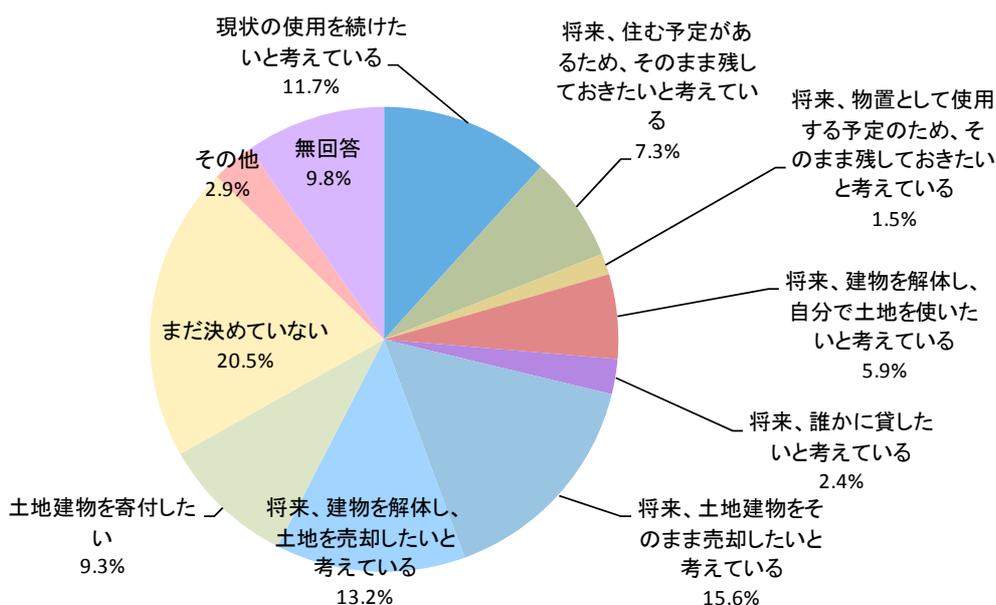
問 15 今後どのようにしていく予定か（1つに〇）

「まだ決めていない」がもっとも多く42人（20.5%）となっており、次いで「将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」が32人（15.6%）となっています。

現在の使用状況が続けたい、将来のために残しておきたいなど『自己利用』のためにこのままにしておきたいといった回答は54人（26.3%）みられます。

一方で、貸したい・売却したい・寄付したいなど『利活用・処分』を考えているとの回答は83人（40.5%）みられました。しかし「近々予定が決まっている」との回答はみられませんでした。

選択項目	回答数	構成比
現状の使用を続けたいと考えている	24	11.7%
将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	15	7.3%
将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている	3	1.5%
将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている	12	5.9%
将来、誰かに貸したいと考えている	5	2.4%
将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている	32	15.6%
将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている	27	13.2%
土地建物を寄付したい	19	9.3%
まだ決めていない	42	20.5%
その他	6	2.9%
無回答	20	9.8%
計	205	100.0%



問 16 まだ決めていない理由（あてはまるもの全てに○）

※問 15 で「まだ決めていない」と回答した方のみ（回答者数 42 人）

「将来的に建物を利用する予定がないため」がもっとも多く 23 人（54.8%）となっており、次いで「資金不足のため」、「建物・設備等の老朽化のため」がそれぞれ 16 人（38.1%）ずつとなっています。

その他「相続問題などにより話が進んでいない」「借り手・買い手がいない」など、所有者個人では解決が困難な理由が、利活用など空家等の循環を妨げる要因の一つとなっています。

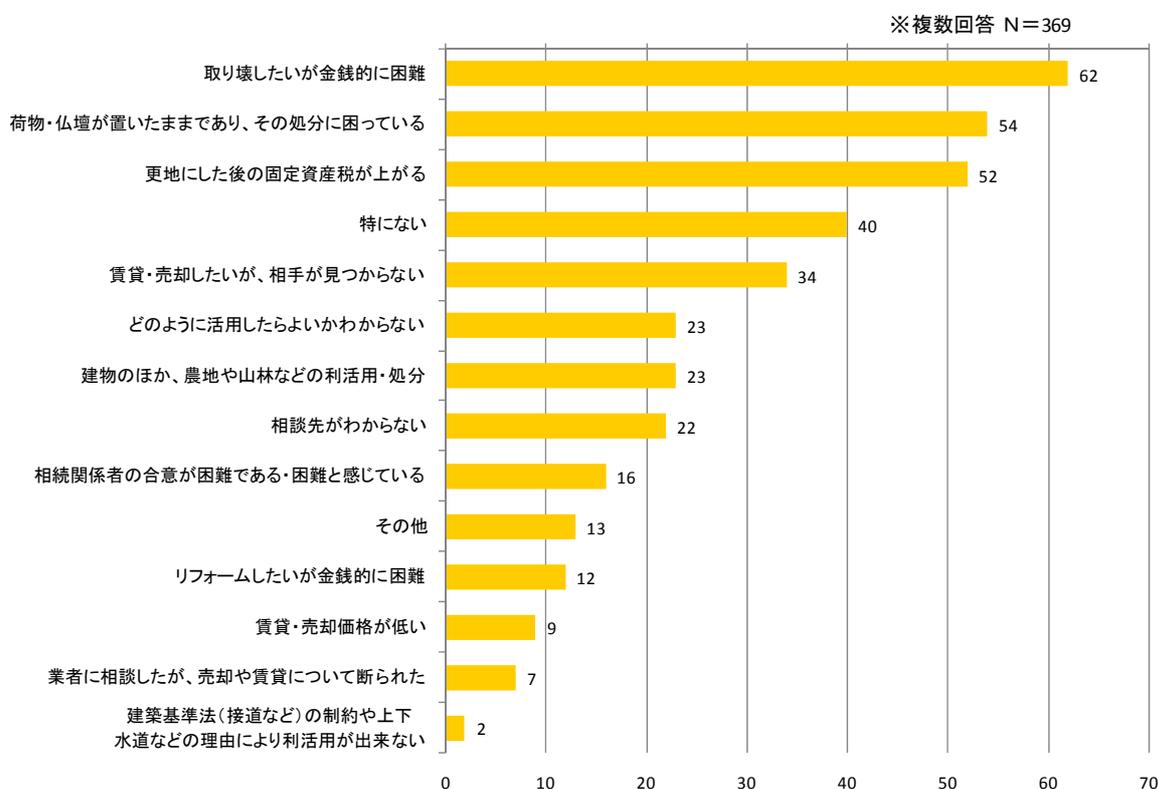
選択項目	回答数	構成比
将来的に建物を利用する予定がないため	23	54.8%
資金不足のため	16	38.1%
建物・設備等の老朽化のため	16	38.1%
家財(家具や布団など)の物置として使用しているため	9	21.4%
取り壊すと税金が高くなるため	9	21.4%
相続問題などにより話が進んでいない	7	16.7%
借り手・買い手がいない	7	16.7%
その他	5	11.9%
相続しただけなので考えていない	4	9.5%
計	96	-



問 17 利活用・処分に関する悩み（あてはまるもの全てに○）

「特にない」が 40 人（19.5%）となっていますが、一方で「取り壊したいが金銭的に困難」62 人（30.2%）、「更地にした後の固定資産税が上がる」52 人（25.4%）、「相談先がわからない」22 人（10.7%）など、所有者個人で悩みを抱えている人も多くみられます。利活用や処分に関する意識はあるが、金銭的な事情などにより困難であるという状況がうかがえます。

選択項目	回答数	構成比
取り壊したいが金銭的に困難	62	30.2%
荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている	54	26.3%
更地にした後の固定資産税が上がる	52	25.4%
特にない	40	19.5%
賃貸・売却したいが、相手が見つからない	34	16.6%
どのように活用したらよいかわからない	23	11.2%
建物のほか、農地や山林などの利活用・処分	23	11.2%
相談先がわからない	22	10.7%
相続関係者の合意が困難である・困難と感じている	16	7.8%
その他	13	6.3%
リフォームしたいが金銭的に困難	12	5.9%
賃貸・売却価格が低い	9	4.4%
業者に相談したが、売却や賃貸について断られた	7	3.4%
建築基準法（接道など）の制約や上下水道などの理由により利活用が出来ない	2	1.0%
計	369	-

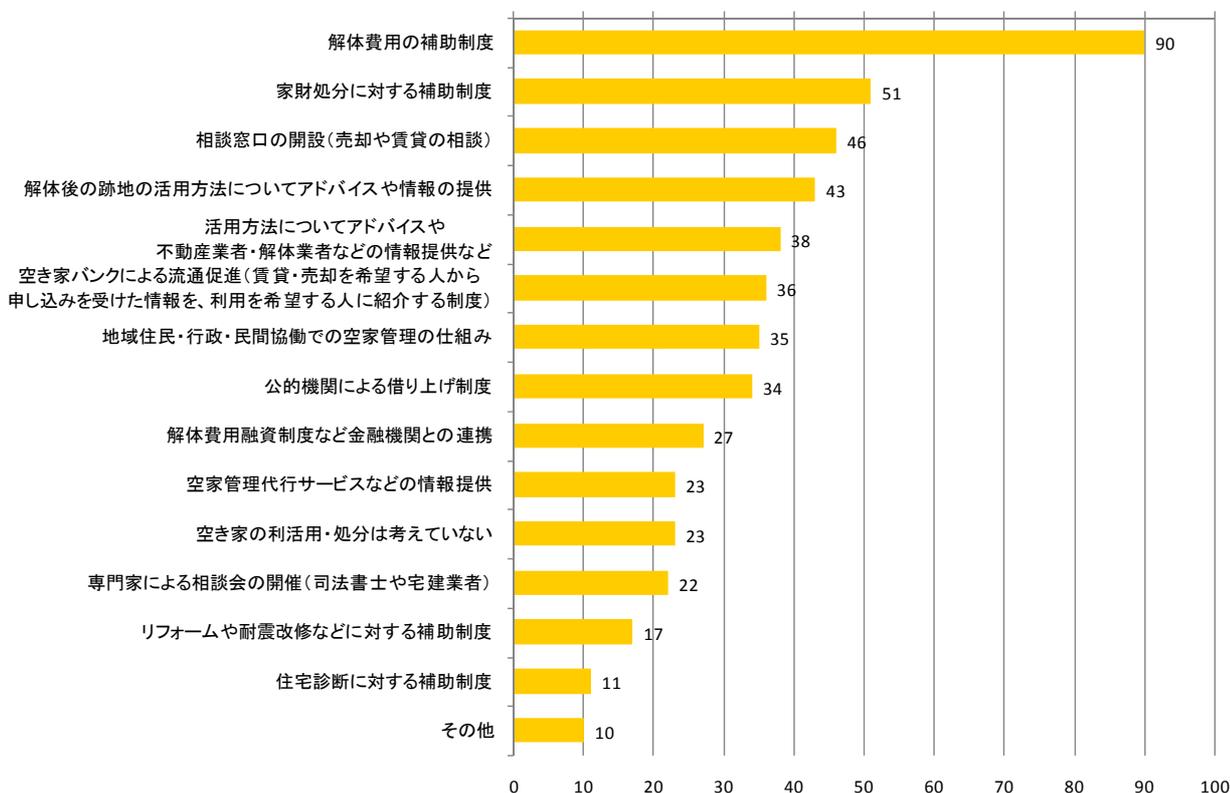


問 18 利活用・処分などに関してどのようなしくみ・支援・制度があればよいと思うか
 (あてはまるもの全てに○)

「解体費用の補助制度」がもっとも多く 90 人 (43.9%) となっており、次いで「家財処分に対する補助制度」が 51 人 (24.9%)、「相談窓口の開設 (売却や賃貸の相談)」が 46 人 (22.4%) となっています。

選択項目	回答数	構成比
解体費用の補助制度	90	43.9%
家財処分に対する補助制度	51	24.9%
相談窓口の開設(売却や賃貸の相談)	46	22.4%
解体後の跡地の活用方法についてアドバイスや情報の提供	43	21.0%
活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など	38	18.5%
空き家バンクによる流通促進(賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、利用を希望する人に紹介する制度)	36	17.6%
地域住民・行政・民間協働での空家管理の仕組み	35	17.1%
公的機関による借り上げ制度	34	16.6%
解体費用融資制度など金融機関との連携	27	13.2%
空家管理代行サービスなどの情報提供	23	11.2%
空き家の利活用・処分は考えていない	23	11.2%
専門家による相談会の開催(司法書士や宅建業者)	22	10.7%
リフォームや耐震改修などに対する補助制度	17	8.3%
住宅診断に対する補助制度	11	5.4%
その他	10	4.9%
計	506	-

※複数回答 N=506

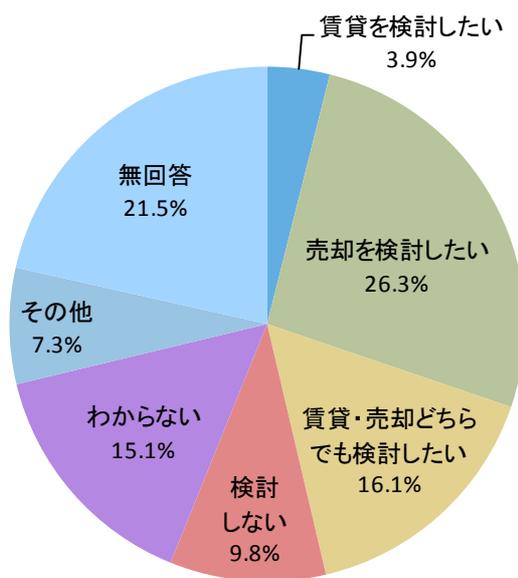


問 19 希望する方がいた場合、賃貸や売却を検討したいと思うか（1つに○）

「売却を検討したい」がもっとも多く54人（26.3%）となっており、次いで「賃貸・売却どちらでも検討したい」が33人（16.1%）となっています。

希望する方がいた場合に『検討したい』と回答した方は95人（46.3%）みられ、利活用等への意向は高い様子が見えます。

選択項目	回答数	構成比
賃貸を検討したい	8	3.9%
売却を検討したい	54	26.3%
賃貸・売却どちらでも検討したい	33	16.1%
検討しない	20	9.8%
わからない	31	15.1%
その他	15	7.3%
無回答	44	21.5%
計	205	100.0%



問 20 建物の利活用や処分について、困っていることや町への要望など（原文のまま記載）

- ・ 建屋自体はしっかりしているので十分活用は可能であるが、水道、電気などのユーティリティー使用に契約がからむ（電気）、開栓などの依頼（水道）など、一旦止めてしまうと管理がしづらくなっているのこまる。（短期間使用の場合）
- ・ 更地にすると固定資産税が6倍になると聞きましたがその理由がわからないので、教えて欲しい（ネットで調べたら良いのだろうが、パソコンがない）。私が急に死亡したら、家の管理をする人がいない（独身だから）。その場合とかは、町や県で家を処分してくれるのか？更地にした土地は町や県で引きとってくれるのか？
- ・ 建物は古いので解体するしかないと思います。土地は売りたいのですが不便な場所なので買手はないと思います。何とか処分したいのですが。
- ・ いらないのでそちらの方で処分してほしい。
- ・ 将来的に売却したいが家財などの荷物が多くその処分方法について困っている。（費用等）
- ・ 現在、家を解体する方向へ検討中ですが、金銭的に困難な為補助制度等があれば助かります。又土地もできれば売却したいと思っているので、何か良い方法があればと思います。
- ・ 年金収入のみでの固定資産税の支払いの継続は負担が大きい。収益は期待（のぞんで）していないので、処分ができるだけ早くできたらと思っています。
- ・ 現在、鶴岡市の不動産業者に売却を依頼していますが、反応がほとんどありません。
- ・ 町には一度相談に参りました。現地に見に行ってお下さるとのことでした。1000 坪くらいあって広すぎるのですが、町に寄付して一括して活用していただきたい。
- ・ 空き家になってるため他人から年中車庫代わりに使われて困っている。
- ・ 空き家にはなっている今迄の両親の思い出や子供である私達の大切な心の拠り所です。週一回位は仏様を拝みに家に行きます。近所にも迷惑かけない様にはしているつもりです。空き家になり荒れている所も見つける時もありますが、管理をしているのであれば、家が建っていても税金等を高くしないでほしいです。自分の実家だった所が土地だけになるのは悲しいものだと思います。（荒れている空き家が多くなっているの建物があると平地にするより税金が6倍になると聞きましたがそうなのでしょうか？）
- ・ 近い将来、解体・家財処分を考えています。遠方の為、業者を紹介していただくのが有難い。
- ・ 無料で相談できるアドバイザーを紹介してほしい。

(注)

- ・ 内容が重複している記述や個人情報等が含まれる記述については割愛しています。

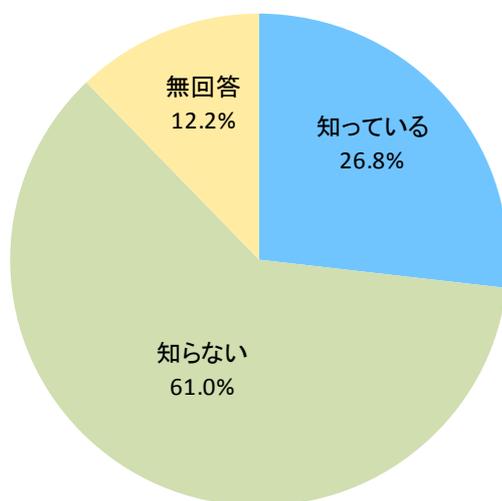
2-5 空き家バンク制度について

問 21 空き家バンクについて（1つに〇）

「知っている」が55人（26.8%）、「知らない」が125人（61.0%）となっています。

約半数の人が『空き家バンク制度』について知らないと回答しているため、広報やチラシなどを利用し、空き家バンクを周知することが必要と考えられます。

選択項目	回答数	構成比
知っている	55	26.8%
知らない	125	61.0%
無回答	25	12.2%
計	205	100.0%

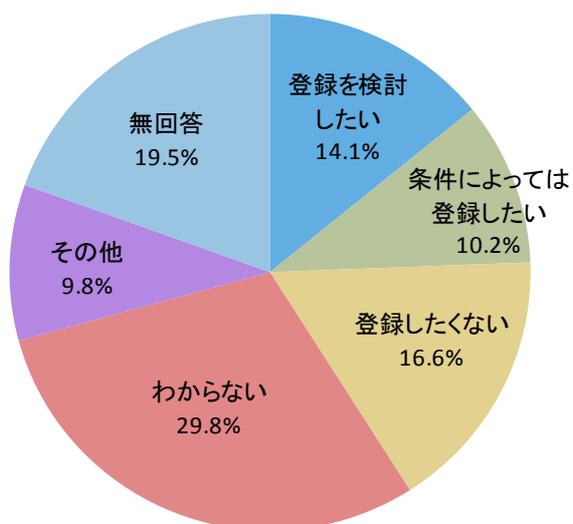


問 22 空き家バンクを利用したいと思うか（1つに○）

「わからない」がもっとも多く61人（29.8%）となっており、次いで「登録したくない」が34人（16.6%）となっています。

「登録を検討したい」「条件によっては登録したい」を合わせると50人（24.3%）の所有者等は、『空き家バンク』の登録へ意欲的であることがわかります。

選択項目	回答数	構成比
登録を検討したい	29	14.1%
条件によっては登録したい	21	10.2%
登録したくない	34	16.6%
わからない	61	29.8%
その他	20	9.8%
無回答	40	19.5%
計	205	100.0%



問 23 『庄内町空き家バンク』について町への要望など（抜粋）

- ・空き家バンクの流通促進等の情報・活用システムを知らせて下さい。
- ・家も古く、場所も立谷沢と雪も多く不便な地域であるため、空き家バンクに登録しても買い手が見つかる事は非常に困難であると思っています。
- ・空き家の件で活用方法をもう少し相談できる自治体になれば良いと思います。
- ・今後の情報等の送付を可能でございましたら宜しくお願い申し上げます。
- ・空き家バンクは町の活性化に繋がると思う。
- ・贈与（0円で差上げます）の広報もお願いしたい。
- ・役所（町役場）に近いこともあり公共の役に立つ形で利用してもらえばよいと考えている。無償ではありませんが。
- ・家も古いですし、家財道具もたくさん残っていますので、このような場合はどうしたらよいのか教えてください。片付けを依頼するのもどうしたらよいか分からずとまどっています。
- ・アンケートだけではなく、実際に相談できる機会を定期的に設けてほしい。（どうしたらよいかわからないまま時間だけがすぎるという状況です）
- ・以前寄贈の打診を行ったが、ほろろに断られた。しかし、現在は多方面に変革が施されている様子を鑑み、大きな期待がもてます。宜しくお願いいたします。

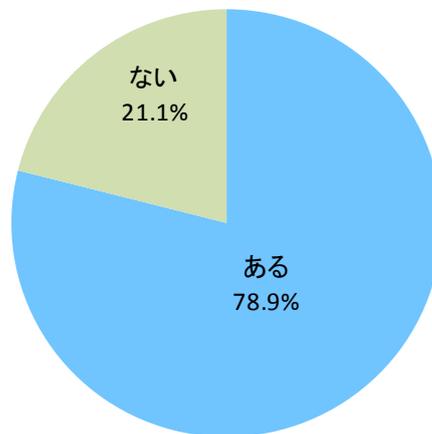
第3章 行政区長アンケート結果

アンケート結果

問1 行政区内の空家の有無（1つに〇）

「ある」が90人（78.9%）となっており、約8割の行政区で空家があると回答がありました。

選択項目	回答数	構成比
ある	90	78.9%
ない	24	21.1%
計	114	100.0%



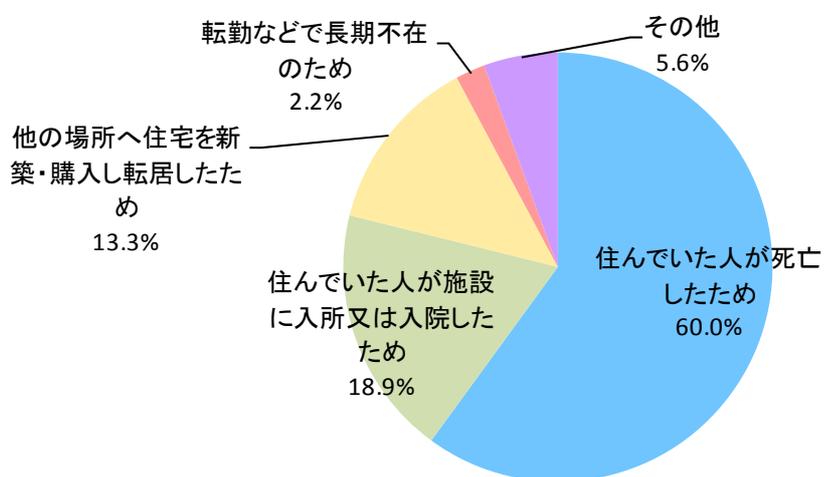
(注)

・問2以降の設問は、「行政区内に空家がある」と回答した行政区のみを集計対象としています。

問2 行政区内の空家が増えてきた「もっとも多い理由」(1つに〇)

「住んでいた人が死亡したため」がもっとも多く54人(60.0%)となっており、次いで「住んでいた人が施設に入所又は入院したため」が17人(18.9%)となっています。

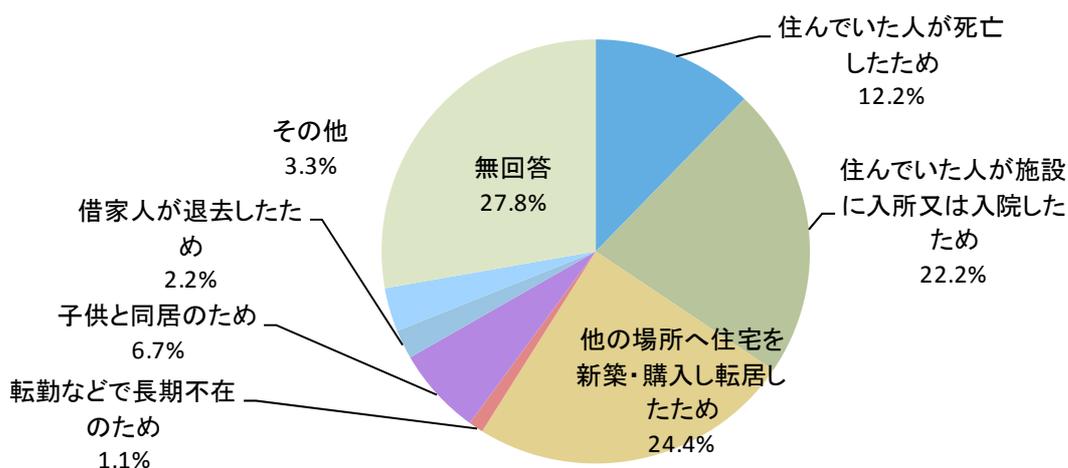
選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	54	60.0%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	17	18.9%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため	12	13.3%
転勤などで長期不在のため	2	2.2%
その他	5	5.6%
計	90	100.0%



問2 行政区内の空家が増えてきた「2番目に多い理由」(1つに〇)

「他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため」がもっとも多く22人(24.4%)となっており、次いで「住んでいた人が施設に入所又は入院したため」が20人(22.2%)となっています。

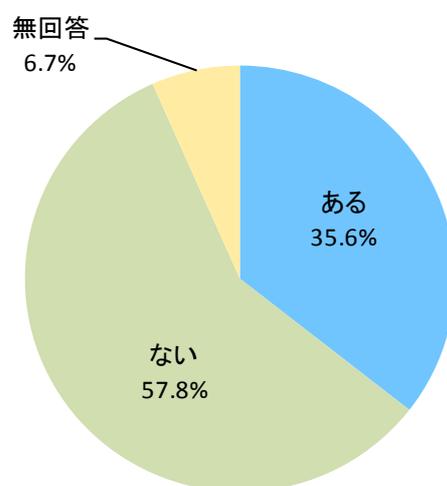
選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	11	12.2%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	20	22.2%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため	22	24.4%
転勤などで長期不在のため	1	1.1%
子供と同居のため	6	6.7%
借家人が退去したため	2	2.2%
その他	3	3.3%
無回答	25	27.8%
計	90	100.0%



問3 行政区内の管理されている空家（1つに〇）

「ない」が52人（57.8%）となっています。約6割の行政区で管理されている空家がないと認識している様子が見えます。

選択項目	回答数	構成比
ある	32	35.6%
ない	52	57.8%
無回答	6	6.7%
計	90	100.0%



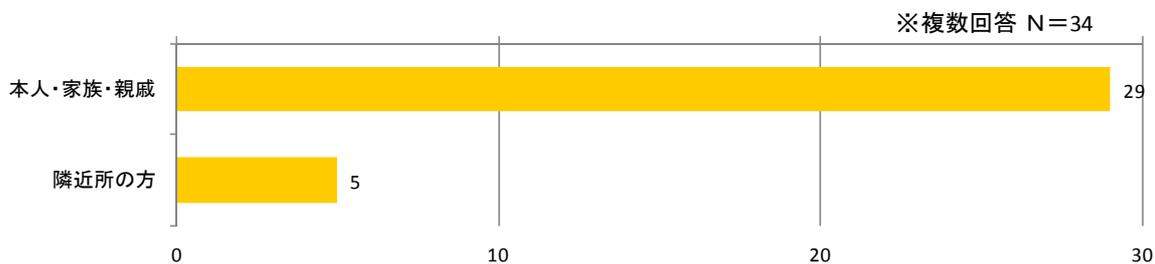
問4 行政区内の空家を「主に管理している方」（あてはまるもの全てに○）

※問3で「ある」と回答した行政区のみ（回答者数32人）

「本人・家族・親戚」が29人（90.6%）となっています。

「民間委託業者（空家管理代行サービスなど）」の回答はみられませんでした。

選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚	29	90.6%
隣近所の方	5	15.6%
計	34	-

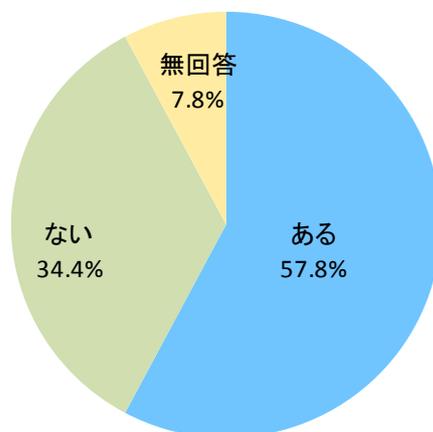


問5 行政区内の空家について困っていることの有無（1つに○）

困っていることが「ある」が52人（57.8%）となっています。

空家があると回答があったうち約6割の行政区は、空家について何かしらの悩みを抱えている状況です。

選択項目	回答数	構成比
ある	52	57.8%
ない	31	34.4%
無回答	7	7.8%
計	90	100.0%



問6 行政区内の空家について困っていることの内容（あてはまるもの全てに○）

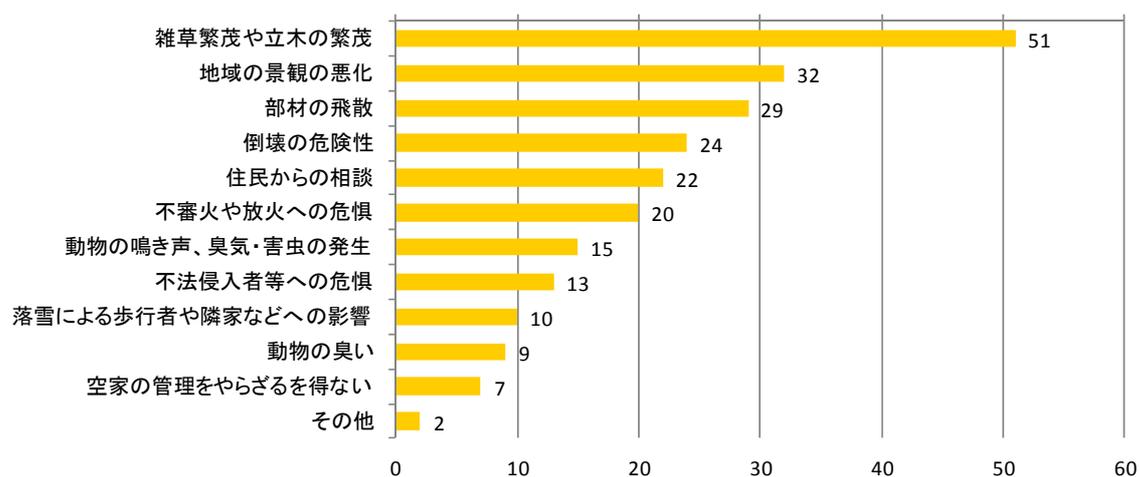
（回答者数 90 人）

空家について困っていることは「雑草繁茂や立木の繁茂」がもっとも多く 51 人(56.7%)となっており、次いで「地域の景観の悪化」が 32 人（35.6%）となっています。

その他「部材の飛散」や「倒壊の危険性」など、地域の安全を脅かしている空家がある様子がうかがえます。

選択項目	回答数	構成比
雑草繁茂や立木の繁茂	51	56.7%
地域の景観の悪化	32	35.6%
部材の飛散	29	32.2%
倒壊の危険性	24	26.7%
住民からの相談	22	24.4%
不審火や放火への危惧	20	22.2%
動物の鳴き声、臭気・害虫の発生	15	16.7%
不法侵入者等への危惧	13	14.4%
落雪による歩行者や隣家などへの影響	10	11.1%
動物の臭い	9	10.0%
空家の管理をやらざるを得ない	7	7.8%
その他	2	2.2%
計	234	-

※複数回答 N=234



問7 町へ期待する支援策や解決方法（原文のまま記載）

- ・町の方で所有者を調査し指導してほしい
- ・現在、当集落の空家は本人もしくは家族が管理しているが、将来世代が変わると管理意識が継続していけるのかが心配である。従って町からも指導をしてほしい。
- ・空き家の持ち主から空家の将来の計画を町と自治会長との話し合いの場を設けてほしい
- ・住んでいた人の死亡のため相続人が誰かわからない為に町で調べて管理を強く指導してもらいたい
- ・空家について町と住民と一緒に現場立会いを作り状況を確認して欲しい
- ・当初から、前区長の時から話し合い、要望はしてあるはずですが、何の進展も有りません。
- ・時代の流れからして空家が発生するのはやむを得ないことと思う。そうだとすれば、空家になるときのルールづくりの話し合いをすることが大事で、その内容を広く住民に伝えることが必要ではないか。
- ・現在所有者（死亡）の関係者（親族等）も今は関係ないのでという話を聞いているので話し合う糸口さえない状態である。
- ・年々空家は増加傾向にあり、早急に行政の部署にプロジェクトを立ち上げ追跡調査の必要あり
- ・以前から状況等は説明し、建設課、都市計画課等は事情を把握しているが、何の手当等も実施していない状況である。対策等を実行するつもりか疑問視している。今後の対応方針を逆に聴きたいと思います。
- ・何年も放置されている物件、地主に強い指導をしてもらいたい
- ・今後空家等の増大が予想されることから適切な調査、そして指導・助言のできる窓口が必要と考えます。
- ・瓦などが飛散し、危険な状態になっている。空家を強制代執行で取り壊しができないか検討してほしい
- ・亡くなった方の子供・施設へ入居の方の子供、役場ではその人達に今後どうしたいのか聞いてほしい。その情報を教えてほしい。
- ・相続放棄物件の取り扱い。
- ・空家に対する町の弱腰の解決を!!
- ・「空家等に関する町と区長の話し合いの場を設けてほしい」「地元要望に沿った指導を町から行ってほしい」は当然の要望です。

(注)

- ・内容が重複している記述や個人情報等が含まれる記述については割愛しています。

問 8 行政区内の空家や解体後の跡地の活用方法や需要（あてはまるもの全てに○）

空家の活用方法や需要について「賃貸住宅」がもっとも多く 29 人（32.2%）、次いで「住み替え用住宅」が 13 人（14.4%）となっています。

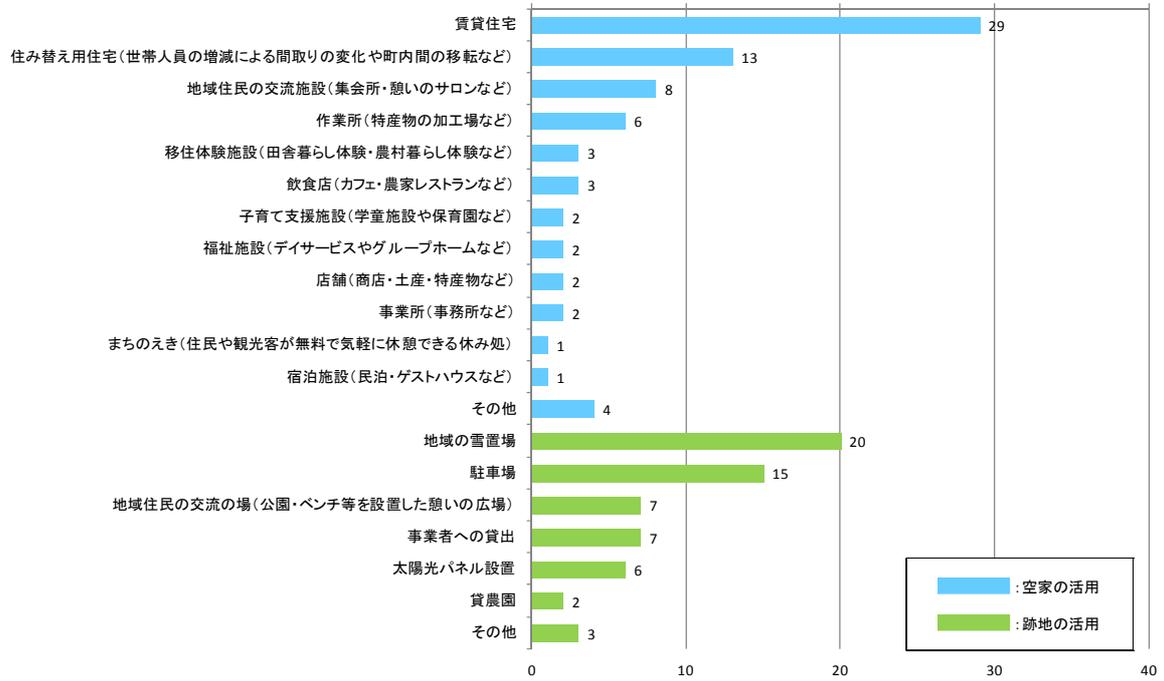
その他「地域住民の交流施設」や「作業所」といった回答もみられます。

跡地の活用方法や需要について「地域の雪置場」が 20 人（22.2%）、次いで「駐車場」が 15 人（16.7%）となっています。

その他「地域住民の交流の場」といった回答もみられます。

選択項目		回答数	構成比
空家	賃貸住宅	29	32.2%
	住み替え用住宅(世帯人員の増減による間取りの変化や町内間の移転など)	13	14.4%
	地域住民の交流施設(集会所・憩いのサロンなど)	8	8.9%
	作業所(特産物の加工場など)	6	6.7%
	移住体験施設(田舎暮らし体験・農村暮らし体験など)	3	3.3%
	飲食店(カフェ・農家レストランなど)	3	3.3%
	子育て支援施設(学童施設や保育園など)	2	2.2%
	福祉施設(デイサービスやグループホームなど)	2	2.2%
	店舗(商店・土産・特産物など)	2	2.2%
	事業所(事務所など)	2	2.2%
	まちのえき(住民や観光客が無料で気軽に休憩できる休み処)	1	1.1%
	宿泊施設(民泊・ゲストハウスなど)	1	1.1%
	その他	4	4.4%
	跡地	地域の雪置場	20
駐車場		15	16.7%
地域住民の交流の場(公園・ベンチ等を設置した憩いの広場)		7	7.8%
事業者への貸出		7	7.8%
太陽光パネル設置		6	6.7%
貸農園		2	2.2%
その他		3	3.3%
計	136	-	

※複数回答 N=136



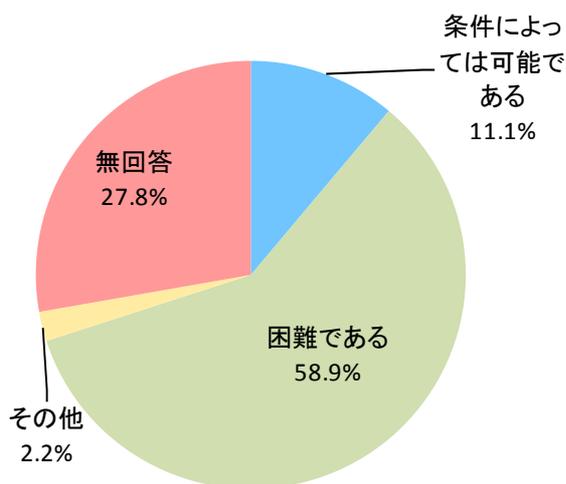
問9 地域ぐるみで空家を維持管理（あてはまるもの全てに○）

”地域ぐるみで空家を維持管理する” ことについて「可能である」との回答はみられませんでした。

「困難である」理由としては、倒壊の危険性がある・高齢化などにより管理出来る人材がいない・個人の財産なので手を付けたくないといった意見が目立ちました。

また「条件によっては可能である」場合の条件としては、費用負担や報酬制度などの仕組みがあれば可能であるとの意見があげられています。

選択項目	回答数	構成比
条件によっては可能である	10	11.1%
困難である	53	58.9%
その他	2	2.2%
無回答	25	27.8%
計	90	100.0%



問 10 空家等について意見など（原文のまま記載）

- ・強風等で物が飛んだりするので早めの対策をしてほしい
- ・一部町道に倒れかけている、トタン類も飛びそう、早めに何とかしたいがどうすればいいのか。
- ・所有者の所在がわかり解体を希望し理解をいただいた場合、地域の有志で実施する場合、それに対して町から助成はないのか。
- ・当地区には熊谷神社に参拝者が多いため、安全上、景観上良くない。
- ・現状は世帯減少を防ぐのが精一杯である。他地域に転勤してほしくないが、雪の問題、交通事情、雇用などから出ていかざる状況である。私自身も常に考えている。先祖伝来の土地・家を守りたいが難しい。年々空家が増えていく状況です。また、新しく入居された人は外国人で考えられないことでもあります。空家のことよりも転勤を防ぐのが精一杯です。町からは雇用、積雪の問題を早急に解決していただくことを願いたい。後継者が地域に残れば空家などは発生しない。
- ・仮に仮受人がいる場合でも、地元自治会と融合ができるか心配な点もある。倒壊寸前の建物があります。事故等起る前に早く町より良い対策を取ってほしい自治会では空家、空地に関する情報を持っておらず、問題が発生した場合でもすぐに関係者との接触が出来ない状況にある。
- ・一人暮らしで住宅が荒れてきているが、直す費用がないため、そのままにしている家の場合、持主と相談をしてその土地価格を査定して、生活費を支給する。そして亡くなった時、町は不動産会社に販売する。又は町営住宅に移ってもらい、その場所を近隣の人から買ってもらうという方法もあるのではないか。”
- ・毎年班を組んで空家巡回を実施し、異常があれば所有者やその親戚等に連絡をとるという現状が町内会として精一杯です。
- ・古い家には解体をすすめてますが、町の方からもお願いしたい。
- ・空家の責任のある方と連絡、情報交換を、行政の立場からお願いします。
- ・引き継いでいる方達と行政・地区長を交えて今後どうしたいのか聞き、その後に判断したいと思う
- ・空地 1 軒についてはH27 空家の所在地調査で報告しておりますが、火災により建物は半焼状態で残っており敷地内は生活環境の悪化により近隣世帯はもとより部落内の苦情が多く大変困っております。
- ・木や竹等が整理されないと、小動物（ハクビシン、たぬき、きつね）のすみかになっている所があって、野菜、果物等が食べられる被害が発生している。
- ・持主への強い指導を願いたい。

(注)

- ・内容が重複している記述や個人情報等が含まれる記述については割愛しています。

第4章 不動産事業者アンケート結果

アンケート結果

問1 事業形態（あてはまるもの全てに○）

アンケートを実施した全ての事業者が「売買の仲介」「賃貸借の仲介」を行っています。そのうち「土地や建物を購入し、自ら販売」も行っている事業者が1件、「宅地分譲、アパート及び貸家の管理」及び「自社物件の賃貸」も合わせて行っているところが1件となっています。

事業形態	A社	B社	C社	D社
土地や建物を購入し、自ら販売			●	
売買の仲介	●	●	●	●
賃貸借の仲介	●	●	●	●
空家管理代行サービス				
宅地分譲、アパート及び貸家の管理			●	
自社物件の賃貸				●

問2 現在取り扱っている空家物件数（数字を記入）

（※対象は戸建て住宅とし、当初より賃貸を目的とした集合住宅等は除く）

現在1社が売買用1件、もう1社が賃貸用3件と合計4件取扱いがあります。

区分	取り扱い物件数
販売	1件
賃貸	3件

問3 昨年の成約物件数（数字を記入）

昨年の町内物件の成約件数は、4社合わせて売買が3件、賃貸が1件という状況です。

区分	昨年の成約物件数
販売	3件
賃貸	1件

問4 庄内町の物件を探す理由（あてはまるもの全てに○）

※空家以外の物件も含む

転居（町内から町内への住み替え）、転勤といった理由となっており、故郷や地方への移住などU・I・Jターンはみられませんでした。

区分	理由	回答数
町内間の移動	転居（町内から町内への住み替え）	3件
	その他	1件
町外から町内への転居	転勤	1件
	その他	1件

問5 庄内町へ転入してくる方のうち「もっとも多い世帯構成」（1つに○）

世帯構成は、子育て世代（18歳未満の子供がいる世帯）が多いとの回答です。

2番目に多い世帯構成は単身者、高齢者夫婦（概ね60歳以上の夫婦）となっています。

世帯構成	回答数
子育て世代（18歳未満の子供がいる世帯）	3件
その他	1件

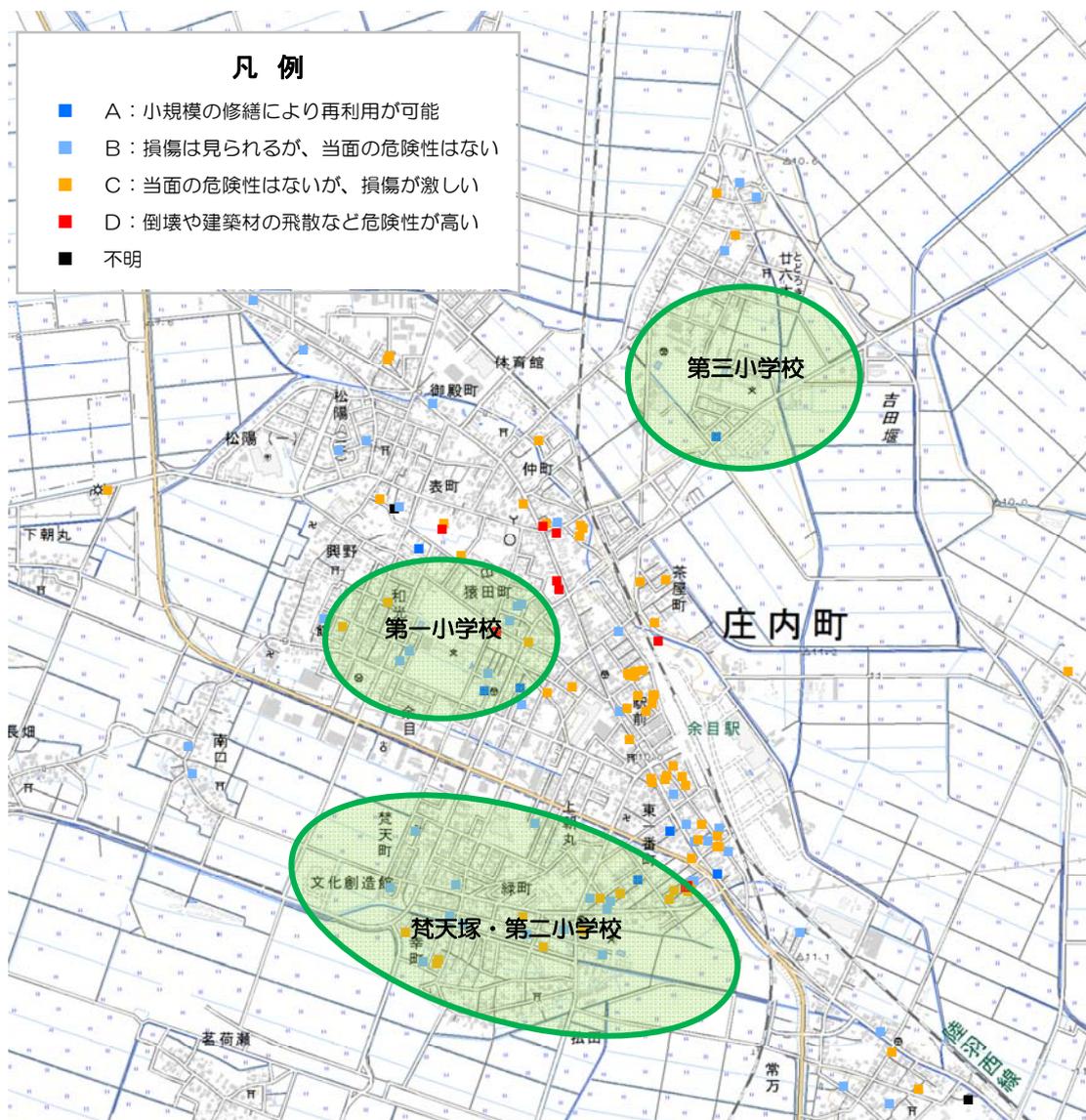
次に、庄内町へ転入してくる方のうち「2番目に多い世帯構成」（1つに○）

世帯構成	回答数
単身者	2件
高齢者夫婦（概ね60歳以上の夫婦）	1件
その他	1件

問6 庄内町で需要が多い地区（地名や店舗などを記入）

梵天塚、第一小学校、第二小学校、第三小学校周辺の需要が多いとの回答です。

需要が多い地区
梵天塚周辺
第一小学校地域
第二小学校地域
第三小学校地域



問7 庄内町の物件を探す場合の優先度

住環境、購入価格又は家賃の条件に対する優先度が高いとの回答がみられました。間取りや設備については、前述の条件と比較すると優先度は高くありませんでした。

優先度	A社	B社	C社	D社
1	住環境	建築年数	住環境	無回答
2	購入価格又は家賃	住環境	購入価格又は家賃	
3	その他	購入価格又は家賃	間取り	
4	間取り	設備	設備	
5	設備	間取り	建築年数	
6	建築年数	その他	-	

問8 空家を流通促進させるために必要なこと（あてはまるもの全てに○）

所有者へ求める意見として、相続問題を解決しておくこと、抵当・根抵当権を解消しておくこと、空家になる前に早い段階で相談して欲しいとの声が多くみられます。

町への期待する意見としては、住宅診断や相続解決などの調査費の補助制度、空家情報の提供を期待するとの声が見られます。

区分	流通させるために必要なこと	回答数
所有者へお願いしたいこと	相続問題を解決しておくこと	4件
	空家になる前など早い段階で相談して欲しい	3件
	抵当・根抵当権を解消しておくこと	2件
町へ期待すること	調査費（住宅診断・相続解決など）の補助制度	2件
	空家情報の提供	2件
	その他	2件

問9 町との連携意向

全ての事業者が連携を検討したいとの意向があります。

世帯構成	回答数
連携を検討したい	4件

問 10 空家等について主な意見（原文のまま記載）

- ・空家の所有者、納税者の情報を共有したいと思います。半倒壊空家（空家歴 10 年超含む）の早期解体促進を希望します。
- ・自ら管理の届く空家、親族・相続人が管理できる空家は真正な空家としての定義から除外すべきで労力と資金、時間は多くはないので、困っている住宅こそ空家と捉え、周辺に迷惑のかかっている空家を優先して解決し、環境を整える事が人口増加に繋がると思っています。
- ・何としても行政側で手助けすると、自らの費用を出して空家を管理しなくなるので注意が必要と思います。
- ・環境を破壊している空家の処理などのキャンペーンで住民がお互いに注意する考えを喚起する方法もあると思うのですが？なかなか難しいですね。
- ・現在、自社の貸物件で自動車修理工場 1 件、事業用工場として 2 件を抱えております。住宅用ではありませんが、良い情報等ありましたらご連絡頂きたいと思います。

(注)

- ・内容が重複している記述や個人情報等が含まれる記述については割愛しています。

【付属資料】
アンケート調査票

所有者等意向調査調査票

建物の利活用実態に関するアンケート調査ご協力をお願い

平素から町政に対し、格別のご理解とご協力をいただきありがとうございます。

近年、人口減少や少子化、高齢化などの影響により、利用状況が不明な建物が全国的に増加している傾向にあり、様々な問題や課題が生じてきております。

そのため、適正な管理が行われていない建物が、防災、衛生、景観等の生活環境に影響を及ぼすことを踏まえ、建物の利活用状況や、未利活用建物については所有者様の今後の利活用に対する意向について、実態を把握し、課題の整理や今後の利活用方策を検討する際の基礎資料とするため、アンケート調査を実施することとなりました。

調査対象は

の建物です。

ご回答いただいた内容は基礎資料のデータ及び利活用、処分を希望される場合における連絡先などとして活用させていただくもので、その他の目的には一切使用いたしませんので、率直なご意見をお聞かせいただきたいと存じます。

なお、上記の物件が利用してい

るにも関わらず、本調査票が届いた場合はご容赦ください。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解のうえ、アンケート調査にご協力くださいますようお願いいたします。

平成28年8月

庄内町長 原田 眞樹

ご記入にあたってのお願い

1. ご回答は、ご本人様（又はご家族の方）がお答えください。
2. ご回答は、あてはまる番号を○で囲んでください。各問で「その他」にあてはまる場合には、お手数をお掛けしますが（ ）内にご記入ください。
3. 設問によっては、該当する番号に○をつけた方だけにお答えいただく設問がありますので、その説明に従いご回答ください。
4. ご記入が済みましたら、お手数ですが同封の返信用封筒に入れ、投函期限までにご投函ください。

投函期限 : 9月14日（水曜日）まで

◎本調査への質問または不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

庄内町役場 建設課 都市計画係（担当：佐藤、渡部）

住 所：〒999-7781 山形県東田川郡庄内町余目字町132-1

電 話：0234-42-0860 FAX：0234-42-0190

1 最初にあなた（建物所有者様）についておたずねします

- ① 差し支えなければ、あなたの「お名前・ご連絡先」についてご記入ください。
 ※今後、建物に関する情報について、必要な場合に町からご連絡することがあります。

あなたの立場 (1つに○)	1. 建物所有者 2. 代理 3. その他()		
所有者との関係	1. 本人 2. 家族 3. 親戚 4. 代理人 5. その他()		
ご住所	〒	都道 府県	市区 郡
	電話番号	()	
お名前	ふりがな		

- ② あなたの「年齢」はおいくつですか。(1つに○)

1. 20歳代	4. 50歳代
2. 30歳代	5. 60歳代
3. 40歳代	6. 70歳以上

- ③ あなたの「就業形態」はどれにあてはまりますか。(1つに○)

1. 会社員・役員・自営業	4. 無職（年金受給者など）
2. 農業	5. その他()
3. パート・アルバイト	

- ④ その建物の「概ねの建築年数」をお答えください。(1つに○)

※増築等している場合はその建物の主たる部分、居宅・倉庫など敷地内に建物が複数ある場合は居宅について教えてください。

1. 5年未満	2. 5年以上10年未満
3. 10年以上15年未満	4. 15年以上20年未満
5. 20年以上25年未満	6. 25年以上30年未満
7. 30年以上35年未満	8. 35年以上
9. わからない	

2 建物の状況についておたずねします

問1 その建物を「現時点で使用」していますか。(1つに○)

使用している	}	→この設問で終了
1. 日常的に居住している		
2. 賃貸中(入居者あり)		→次は問2へ
3. 農繁期に使用している		
4. 時期限定(帰省・別荘等)で利用している		
5. 物置や倉庫として使用している		
6. 賃貸中(入居者を募集している)		
7. 売りに出している(不動産業者への委託含む)		
8. 転勤等で一時的に住んでいない		
使用していない	}	→次は問3へ
9. 現在は使用していないが管理は行っている		
10. 住んでいない(使っていない)		

※問1で「1. 日常的に居住している」、「2. 賃貸中(入居者あり)」とお答えした方はこちらで終わりです。ご協力ありがとうございました。

問2 その建物を「どのくらいの頻度で使用」していますか。(1つに○)

1. 日常的に使用している
2. 月に数回使用している
3. 年に数回使用している
4. 農繁期に使用している
5. 季節限定(夏季等)で使用している
6. 盆暮れ彼岸など帰省の際に使用している
7. ほとんど使用していない
8. その他()

問7の自由回答へお進みください

問3 その建物を「使用なくなってどれくらい経過」しますか。(1つに○)

1. 1年未満	4. 5年~10年
2. 1年~3年	5. 10年以上
3. 3年~5年	6. わからない

問4 その建物が「使用されなくなった原因・きっかけ」を教えてください。(1つに○)

1. 住んでいた人が死亡したため
2. 住んでいた人が施設に入所又は入院したため
3. 他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため
4. 転勤などで長期不在のため
5. 子供と同居のため
6. 借家人が退去したため
7. その他 ()

問5 その建物の「使用しなくなる以前の使用」について教えてください。(1つに○)

1. 自らが持ち家として使用
2. 親や親族が持ち家として使用
3. 貸家として使用
4. その他 ()

問6 その建物が建っている「土地の所有」について教えてください。(1つに○)

1. 自己・家族所有
2. 借地
3. 不明
4. その他 ()

問7 その建物の状況について、他に何かありましたら、ご自由にお書きください。

3 建物の状態や維持管理についておたずねします

問8 その建物の今後の方向性などについて「話し合い」をしたことはありますか。(1つに○)

- 1. ある。(方向性は決まっている)
- 2. ある。(方向性は決まっていない)
- 3. ない
- 4. その他 ()

問9 その建物の「現在の状態を把握」していますか。(1つに○)

- 1. 把握している →次は問10へ
- 2. 把握していない
- 3. その他 () } →次は問11へ

問10 問9で「1. 把握している」とお答えした方にお聞きします。

その建物は「現在どのような状態」ですか。(1つに○)

- 1. 維持管理しており、すぐに住める状態である
- 2. 軽微な修繕をすれば住める状態である
- 3. 住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要である
- 4. 住むのは困難な状態である
- 5. わからない
- 6. その他 ()

→次は問11へ

問11 その建物の管理は「主に誰がどのくらいの頻度」で行っていますか。(1つに○)

※管理＝清掃・草刈・通気・修繕・雪下しなど

- 1. 本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている
 - 2. 本人・家族・親戚が年に2～3回程度行っている
 - 3. 本人・家族・親戚が数年に1回程度行っている
 - 4. 近所の方に依頼し、月1回以上程度行っている
 - 5. 近所の方に依頼し、年に2～3回程度行っている
 - 6. 近所の方に依頼し、数年に1回程度行っている
 - 7. 管理業者に委託して行っている
 - 8. 以前は管理していたが、最近では管理できなくなっている
 - 9. 連絡があれば対応している
 - 10. ほとんど何もしていない
- } →次は問12へ
- } →次は問13へ

問12 問11で「1～7」とお答えした方にお聞きします。

その建物のために行った「維持管理などの実施状況」について教えてください。(あてはまるもの全てに○)

1. 寝泊りするが維持管理はほとんど行っていない
2. 建物内の清掃
3. 雑草・樹木の管理
4. 建物の換気(通気)
5. 破損個所の補修
6. 冬期の雪下し
7. その他()

→次は問13へ

問13 その建物を「維持管理する上で困っていること」や「維持管理ができない(しない)理由」について教えてください。(あてはまるもの全てに○)

1. 特にない
2. 遠方に居住しているため維持管理が困難
3. 高齢のため維持管理したくてもできない
4. 自力での管理や修繕が困難になってきた
5. 管理をお願いする相手を探すのが困難
6. 費用の負担が大きい
7. 将来的に建物を利用する予定がない
8. 相続していない
9. 管理の必要性を感じない
10. その他()

問14 その建物の状態や維持管理について、困っていることや町への要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

4 建物の利活用・処分についておたずねします

問15 その建物は「今後どのようにしていく予定」ですか。(1つに○)

自己利用

1. 現状の使用を続けたいと考えている
2. 将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている
3. 将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている
4. 将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている

利活用・処分

5. 近々(半年以内)売却が決まっている
6. 近々(半年以内)賃貸が決まっている
7. 将来、誰かに貸したいと考えている
8. 将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている
9. 将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている
10. 土地建物を寄付したい
11. まだ決めていない →次は問16へ
12. その他 ()

→選択肢11以外を選ばれた方は、次は問17へ

問16 問15で「11. まだ決めていない」とお答えした方にお聞きします。

その建物の今後の活用について「まだ決めていない理由」について教えてください。

(あてはまるもの全てに○)

1. 資金不足のため
2. 家財(家具や布団など)の物置として使用しているため
3. 相続問題などにより話が進んでいない
4. 相続しただけなので考えていない
5. 借り手・買い手がいない
6. 建物・設備等の老朽化のため
7. 取り壊すと税金が高くなるため
8. 将来的に建物を利用する予定がないため
9. その他 ()

→次は問17へ

問17 その建物の利活用・処分に関して「悩み」はありますか。(あてはまるもの全てに○)

1. 特にない
2. どのように活用したらよいかわからない
3. 更地にした後の固定資産税が上がる
4. 相談先がわからない
5. 取り壊したいが金銭的に困難
6. リフォームしたいが金銭的に困難
7. 業者に相談したが、売却や賃貸について断られた
8. 賃貸・売却したいが、相手が見つからない
9. 賃貸・売却価格が低い
10. 相続関係者の合意が困難である・困難と感じている
11. 建築基準法(接道など)の制約や上下水道などの理由により利活用が出来ない
12. 建物のほか、農地や山林などの利活用・処分
13. 荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている
14. その他 ()

問18 その建物の利活用・処分などに関してどのようなもの(しくみ・支援・制度など)があればよいと思われますか(あてはまるもの全てに○)

- 管理**
1. 空家管理代行サービスなどの情報提供
 2. 相談窓口の開設(売却や賃貸の相談)
 3. 専門家による相談会の開催(司法書士や宅建業者)
 4. 地域住民・行政・民間協働での空家管理の仕組み
- 利活用・処分**
5. 空き家バンクによる流通促進(賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、利用を希望する人に紹介する制度)
 6. 活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など
 7. 家財処分に対する補助制度
 8. リフォームや耐震改修などに対する補助制度
 9. 住宅診断に対する補助制度
 10. 公的機関による借り上げ制度
 11. 解体後の跡地の活用方法についてアドバイスや情報の提供
 12. 解体費用の補助制度
 13. 解体費用融資制度など金融機関との連携
- その他**
14. 空き家の利活用・処分は考えていない
 15. その他 ()

問19 その建物について賃貸や購入を希望する方がいた場合、賃貸や売却を検討したいと思いますか。(1つに〇)

1. 賃貸を検討したい
2. 売却を検討したい
3. 賃貸・売却どちらでも検討したい
4. 検討しない
5. わからない
6. その他 ()

問20 その建物の利活用や処分について、困っていることや町への要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

行政区長アンケート調査票

行政区長 各位

空家等に関するアンケート調査ご協力をお願い

平素から町政に対し、格別のご理解とご協力をいただきありがとうございます。

近年、人口減少や少子化、高齢化などの影響により、利用状況が不明な建物が全国的に増加している傾向にあり、様々な問題や課題が生じてきております。

このような背景から、平成 27 年 5 月に空家等対策特別措置法（以下、特措法）が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。今後は市町村においても空家等対策計画を定め、空家等に関する施策を推進していく必要があります。

このため庄内町では、特措法を踏まえ、町内の空家等対策に向けた取組みを計画的に進めるため『庄内町空家等対策計画』の策定を行うこととし、計画策定にあたり課題の整理や利活用方策を検討する際の基礎資料として活用するため、行政区長へ住民から寄せられる苦情や相談など空家について困っていること、行政区での空家や跡地などの活用方法や需要などについて、アンケート調査をすることにしました。

ご回答いただいた内容は基礎資料として活用させていただくもので、その他の目的には一切使用いたしませんので、率直なご意見をお聞かせいただきたいと思います。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解のうえ、アンケート調査にご協力くださいますようお願いいたします。

平成 28 年 8 月

庄内町長 原田 眞樹

ご記入にあたってのお願い

1. ご回答は、あてはまる番号を○で囲んでください。各問で「その他」にあてはまる場合には、お手数をお掛けしますが（ ）内にご記入ください。
2. 設問によっては、該当する番号に○をつけた方だけにお答えいただく設問がありますので、その説明に従いご回答ください。
3. ご記入が済みましたら、お手数ですが、本庁舎建設課、立川支所建設課又は各出張所へご提出ください。

投函期限 : 9月6日（火曜日）まで

◎本調査への質問または不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

庄内町役場 建設課 都市計画係（担当：佐藤、渡部）

住 所：〒999-7781 山形県東田川郡庄内町余目字町132-1

電 話：0234-42-0860

FAX：0234-42-0190

貴行政区名をご記入ください

行政区名：

問1 貴行政区には空家がありますか。(1つに○)

※空家の定義：居住や使用がなされていないことが常態である(1つの目安として1年間使用されていない)もの

1. ある・・・→次は問2へ
2. ない・・・→この設問で終了

※問1で「2. ない」とお答えした方はこちらで終わりです。ご協力ありがとうございました。

問2 問1で「1. ある」とお答えした方にお聞きします。貴行政区の空家が増えてきた「もっとも多い理由」を教えてください(1つに○)

1. 住んでいた人が死亡したため
2. 住んでいた人が施設に入所又は入院したため
3. 他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため
4. 転勤などで長期不在のため
5. 子供と同居のため
6. 借家人が退去したため
7. その他()

次に、貴行政区の空家が増えてきた「2番目に多い理由」を教えてください(1つに○)

0. 2番目なし
1. 住んでいた人が死亡したため
2. 住んでいた人が施設に入所又は入院したため
3. 他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため
4. 転勤などで長期不在のため
5. 子供と同居のため
6. 借家人が退去したため
7. その他()

問3 貴行政区内で管理されている空家がありますか。(1つに○)

※管理＝除草・清掃・除雪・雪囲い・換気など

1. ある・・・	→次は問4へ
2. ない・・・	→次は問5へ
3. その他（	）

問4 問3で「1. ある」とお答えした方にお聞きします。その空家を「主に管理している方」はどなたですか。(あてはまるもの全てに○)

1. 本人・家族・親戚
2. 隣近所の方
3. 民間委託業者（空家管理代行サービスなど）
4. その他

問5 貴行政区の空家について困っていることはありますか(1つに○)

※住民からの苦情や相談も含む

1. ある	→次は問6へ
2. ない	} →次は問7へ
3. その他（	

問6 貴行政区の空家についてどのようなことでお困りですか（あてはまるもの全てに○）

住民対応

1. 住民からの相談
2. 空家の管理をやらざるを得ない

保安上

3. 部材の飛散
4. 倒壊の危険性

衛生上

5. 動物の臭い

景観上

6. 地域の景観の悪化

生活環境

7. 雑草繁茂や立木の繁茂
8. 動物の鳴き声、臭気・害虫の発生
9. 不法侵入者等への危惧
10. 不審火や放火への危惧
11. 落雪による歩行者や隣家などへの影響

その他

12. その他（具体的に記述してください）



問7 貴行政区の空家等について、町へ期待する支援策や解決方法があれば教えてください
例えば『空家等に関する町と区長の話し合いの場を設けてほしい』『地元要望に沿った指導を町から行ってほしい』など。
※空家等＝空家及びその敷地

問8 貴行政区の空家や解体後の跡地を活用するとしたら、どのような活用方法や需要があると考えられますか（あてはまるもの全てに○）

空家の活用

1. 賃貸住宅
2. 住み替え用住宅（世帯人員の増減による間取りの変化や町内間の移転など）
3. 地域住民の交流施設（集会所・憩いのサロンなど）
4. 子育て支援施設（学童施設や保育園など）
5. 福祉施設（デイサービスやグループホームなど）
6. 移住体験施設（田舎暮らし体験・農村暮らし体験など）
7. まちのえき（住民や観光客が無料で気軽に休憩できる休み処）
8. 飲食店（カフェ・農家レストランなど）
9. 宿泊施設（民泊・ゲストハウスなど）
10. 店舗（商店・土産・特産物など）
11. 作業所（特産物の加工場など）
12. 事業所（事務所など）
13. 別荘
14. その他(具体的に記述してください)

()

跡地の活用

15. 地域住民の交流の場（公園・ベンチ等を設置した憩いの広場）
16. 地域の雪置場
17. 駐車場
18. 貸農園
19. 事業者への貸出
20. 太陽光パネル設置
21. その他(具体的に記述してください)

()

問9 所有者が自分の代わりに空家等の維持管理を希望している場合、貴行政区において” 地域ぐるみで空家を維持管理する” ことは可能と思われますか（1つに〇）

※維持管理＝除草・清掃・除雪・雪囲い・換気など

1. 可能である	
2. 条件によっては可能である	
条件(具体的に記述してください)	
[]
3. 困難である	
理由(具体的に記述してください)	
[]
4. その他(具体的に記述してください)	
[]

問10 空家等について、他に何かご意見などありましたら、ご自由にお書きください。

--

以上で設問は終わりです。ご協力ありがとうございました。

このアンケートの結果は、貴重なご意見として、今後の施策などに反映させていきたいと思っております。ご協力ありがとうございました。

不動産事業者アンケート調査票

庄内町 空家等利活用促進に関するアンケート調査ご協力をお願い

平素から町政に対し、格別のご理解とご協力をいただきありがとうございます。

近年、人口減少や少子化、高齢化などの影響により、利用状況が不明な建物が全国的に増加している傾向にあり、様々な問題や課題が生じてきております。こうした状況を踏まえ、国においては「空家等対策特別措置法」が成立、公布され、施策の推進を図っております。

このため、庄内町では空家等をめぐる今後の施策をより一層推進するために「空家等対策特別措置法」に基づく「庄内町空家等対策計画」の策定を進めております。

現在、計画策定にあたり、空家の実態調査や所有者の意向の把握、課題の整理や今後の利活用方策などの検討を行っており、利活用が可能な空家等についての流通促進を図ることを推進していくため、不動産事業者様から町内の不動産の需要や動向について実態を把握するためアンケート調査をすることにしました。

ご回答いただいた内容は基礎資料として活用させていただくもので、その他の目的には一切使用いたしませんので、率直なご意見をお聞かせいただきたいと存じます。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解のうえ、アンケート調査にご協力くださいますようお願いいたします。

平成28年8月

庄内町長 原田 眞樹

ご記入にあたってのお願い

1. ご回答は、あてはまる番号を○で囲むか、数字でお答えください。各問で「その他」にあてはまる場合には、お手数をお掛けしますが（ ）内にご記入ください。
2. 設問によっては、該当する番号に○をつけた方だけにお答えいただく設問がありますので、その説明に従いご回答ください。
3. ご記入が済みましたら、お手数ですが同封の返信用封筒に入れ、投函期限までにご投函ください。

投函期限 : 9月8日(木曜日)まで

◎本調査への質問または不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

庄内町役場 建設課 都市計画係(担当:佐藤、渡部)

住所: 〒999-7781 山形県東田川郡庄内町余目字町132-1

電話: 0234-42-0860 FAX: 0234-42-0190

貴社名、お名前をご記入ください

貴社名：

ご担当者名：

問1 貴社の事業形態について教えてください。(あてはまるもの全てに○)

1. 土地や建物を購入し、自ら販売
2. 売買の仲介
3. 賃貸借の仲介
4. 空家管理代行サービス
5. その他（具体的に記述）

[]

問2 貴社で現在取り扱われている「庄内町内の空家物件数」を教えてください。(数字を記入)

(※ 対象は戸建て住宅とし、当初より賃貸を目的とした集合住宅等は除きます。)

販売

賃貸

件

件

問3 貴社で昨年成約した「庄内町内の空家物件数」を教えてください。(数字を記入)

販売

賃貸

件

件

問6 庄内町で需要が多い地区（場所）を教えてください（地名や店舗などを記入）

例：国道47号線マックスバリュ周辺など

問7 庄内町に物件を探す場合、何を重視していると考えますか。下記の6つの項目の中で最も優先されるものに「1」、次に優先されるものに「2」と1から6まで順番を付け、（ ）の中に記入してください。

1. 間取り	()	
2. 設備	()	
3. 建築年数	()	
4. 住環境	()	
5. 購入価格又は家賃	()	
6. その他（具体的に記述）	()	
[]

問8 空家を流通促進させるために必要なことを教えてください。（あてはまるもの全てに○）

所有者へお願いしたいこと

1. 相続問題を解決しておくこと
2. 抵当・根抵当権を解消しておくこと
3. 空家になる前など早い段階で相談して欲しい
4. 価格の妥協（低価格・低家賃）
5. その他（具体的に記述）

[]

町へ期待すること

6. 調査費（住宅診断・相続解決など）の補助制度
7. 空家情報の提供
8. その他（具体的に記述）

[]

問9 町では「庄内町空き家情報活用システム（空き家バンク）」の利用促進を検討しています。登録希望者と入居希望者の仲介業など町との連携意向を教えてください。（1つに〇）

庄内町空き家情報活用システムとは、庄内町に存在する空家・附属する土地等および庄内町への定住等を目的として空家の利用を希望する方の登録を通して、空家登録者および利用登録者に対し紹介を行うシステムです。

1. 連携を検討したい	
2. 条件によっては連携を検討してもよい	
条件（具体的に記述）	
{	}
3. 希望しない	
4. わからない	
5. その他（具体的に記述）	
{	}

問10 空家等について、他に何かご意見などありましたら、ご自由にお書きください。
※空家等＝空家及びその敷地

以上で設問は終わりです。ご協力ありがとうございました。

このアンケートの結果は、貴重なご意見として、今後の施策などに反映させていきたいと思えます。ご協力ありがとうございました。

