

下田市空家等対策計画

～安心・安全・きれいなまちづくり～

令和2年3月

下田市

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景と目的 1
- 2. 計画の位置づけ 1
- 3. 空家等の定義 2
- 4. 対象とする空家等の種類 3
- 5. 計画期間 3

第2章 空家等の現状

- 1. 下田市における空家等の現状 4
- 2. 空家等の調査
 - (1) 概要 4
 - (2) 現地調査 4
- 3. 空家等における課題 1 1
- 4. 課題の対応 1 2

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

- 1. 基本的な方針 1 3
- 2. 対象地区 1 3
- 3. 所有者等による空家等の適切な管理の促進
 - (1) 基本的な考え方 1 3
 - (2) 具体的な取組 1 3
- 4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 . . . 1 3
- 5. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処
 - (1) 管理が不適切な空家等の調査 1 4
 - (2) 特定空家等の判断基準及び認定 1 4
 - (3) 特定空家等に関する措置の方針 1 6
 - (4) 助言又は指導 1 6
 - (5) 勧告 1 7
 - (6) 命令前の事前通知等 1 7
 - (7) 命令 1 8
 - (8) 標識の設置及び公示 1 8
 - (9) 代執行 1 9
- 6. 地域住民からの空家等に関する相談への対応
 - (1) 空家等の相談窓口 2 0
 - (2) 相談に対する対応方針 2 0

7. 空家等に関する対策の実施体制	
(1) 空家等対策検討委員会の設置	2 1
(2) 空家等の対策に係る課	2 2
8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	
(1) 固定資産税等の住宅用地特例について	2 2
(2) 空家等の管理に係る法令	2 3
9. 様式	2 6

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

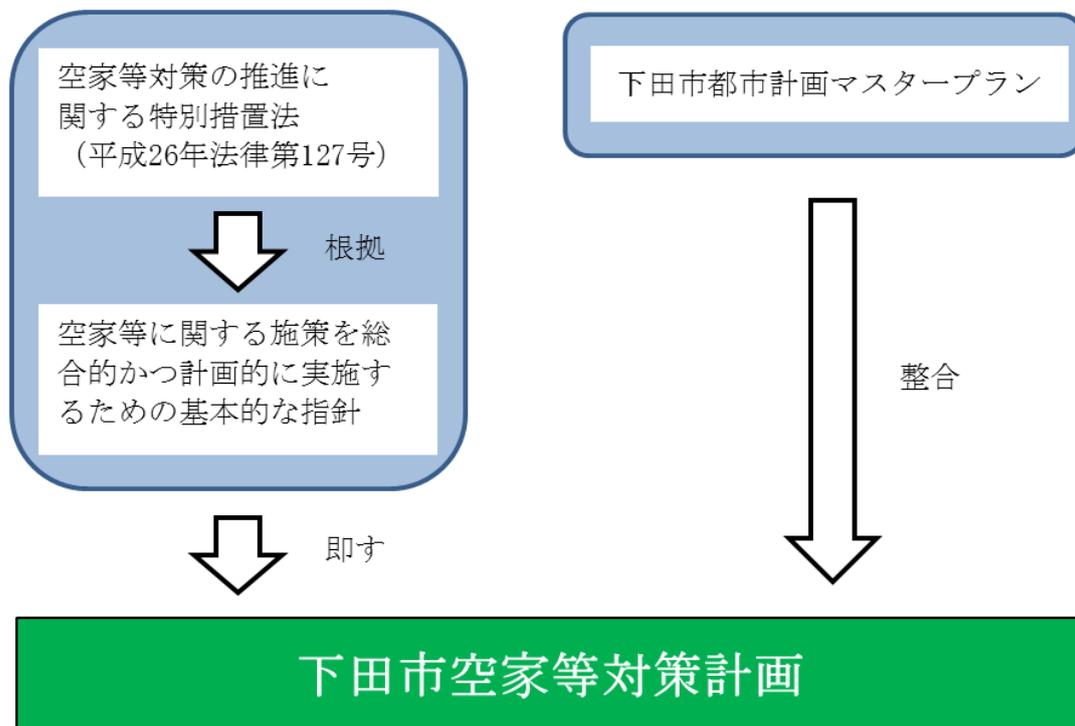
人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加している。その空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものもあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されている。

このような中、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。）が平成26年11月27日に公布され、住民に最も身近な市町村が、地域の実情に応じて地域の活性化等の観点から空家等の有効利用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講ずることが可能となった。

これらの背景を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するための施策を総合的かつ計画的に進めるため、法第6条の規定に基づき、国が定める基本指針に即して「下田市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を作成するものである。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「下田市都市計画マスタープラン」との整合を図りつつ、本市の空家の状況や課題を踏まえて具体的な対策やその実施体制を定めるもの。



3. 空家等の定義

本計画では、下記のように空家等を定義する。

用語	定義
空家等	<p><u>建築物</u>^(※1)又はこれに<u>附随する工作物</u>^(※2)であって<u>居住その他の使用</u>^(※3)がなされていないことが<u>常態</u>^(※4)であるもの及び<u>その敷地</u>^(※5) (国及び地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。)</p> <p>※1：建築物には、それに附随する建築設備、門塀等を含む ※2：看板等で建築設備、門塀以外のもの ※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用 ※4：概ね1年を通して使用されていない状態 ※5：敷地には、立木や雑草も含む。</p> <p>(参考) ・長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない状態は、空家等には該当しない。 ・年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。</p>
特定空家等	<p>空家等のうち次のいずれかの状態にあるもので、認定されたものをいう。</p> <p>(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる<u>おそれがある状態</u>^(※1) (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる<u>おそれがある状態</u>^(※1) (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) 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</p> <p>※1：社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。</p> <p>(参考) ・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。(不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応するほうが適切との考え) ・(1)又は(2)に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除却する措置を行うことはできない。</p>

(注) この定義は、「法」、『「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」及び「同指針に対する御質問及び御意見に対する回答」』及び『「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)」及び「同意見・回答」』より作成した。

4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、その状態、管理の有無、所有者又は占有者（以下「所有者等」という。）の意向等により、表－1（管理状況・空家の状態・所有者等の意向による分類表）のとおり分類され、その対策の必要性や内容も異なることから、全ての空家等を対象とするのではなく、次に掲げる空家等を対象とする。

- (ア) 空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの
- (イ) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談又は苦情のあったもの

表－1（管理状況・空家の実態・所有者等意向による分類表）

管理状況	空家等の実態	所有者等の意向	区分	対策の内容
適切に管理されている空家等	そのまま利活用できる状態	利活用等の計画がある。	－	対策の必要なし
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(ア)	利活用等の助言及び支援
	そのままでは利活用できない状態	利活用等の計画がある。	－	対策の必要なし
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(ア)	利活用等の助言及び支援
適切な管理がなされていない空家等	地域の生活環境に影響を与えていない状態	利活用の計画がある。	(ア)	管理指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(ア)	管理指導、利活用等の助言及び支援
		所有者等の特定が困難な状態	(イ)	所有者等の調査、管理指導
	地域の生活環境に影響を与えている状態	利活用の計画がある。	(イ)	修繕・除却等の助言及び指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	修繕・除却及び利活用の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態	(イ)	所有者等の調査、除却等の助言及び指導、勧告、命令、代執行、相続管理人制度

5. 計画期間

計画期間は、令和5年度住宅・土地統計調査の結果公表時期に合わせ、令和6年度までとする。ただし、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとする。

第2章 空家等の現状

1. 下田市における空家等の現状

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、本市における空家等の現状は、表－2（住宅・土地統計調査による空家等戸数）のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成15年から平成25年までの11年間で約2.3倍増加している。

表－2（住宅・土地統計調査による空家等戸数）

（単位：戸）

		平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数		15,640	14,600	14,660
空 家	二次的住宅 ※1	2,630	1,730	800
	賃貸用の住宅 ※2	1,200	1,140	1,380
	売却用の住宅 ※3	30	60	120
	その他の住宅 ※4	890	880	2,050
	計	4,750	3,820	4,350

※1「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊りするだけの住宅で普段居住していない住宅

※2「賃貸用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空家等になっている住宅

※3「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空家等になっている住宅

※4「その他の住宅」とは、上記以外の人が住んでいない住宅

なお、平成27年度に空家等の実態調査を実施し、空家等と推定した空家等数は、1,437戸であり、そのうち実態・意向調査により、所有者等に確認し、空家等と確定したものは、574戸（二次的住宅191戸、賃貸売却用住宅33戸、その他住宅350戸）であった。

2. 空家等の調査

(1) 概要

本市では、平成27年度に空家等対策の基礎データとなる市内の空家等の状況を把握するため、水道閉栓情報等をもとに建物3,336棟を机上の調査資料とし、平成28年度に現地調査（外観目視の調査）を行った。その後、空家と推定された建物所有者等に空家のアンケート調査を実施した。

(2) 現地調査

現地調査の内容については、国土交通省の「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」に準拠した調査を行い、空家と判定した建物については、調査票の記入などを行った。

① 空家等の判断基準

空家等の判断は、以下に判断基準の例を記す。

- ・電気メーターが動いていない。
- ・郵便受けに大量の郵便物やチラシ等がたまっている。
- ・近隣住民からの情報による。
- ・集合住宅の管理人等からの情報による。
- ・外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）である。
- ・雨戸を閉め切っている。
- ・カーテン、表札がない。

② 現地調査項目

空家等の状態を確認し利活用できるか否か、老朽状態などを外観目視により判断が可能な範囲で行った。

- ・建て方（一戸建、長屋建（テラスハウスを含む）、共同住宅（団地、アパート、マンション））
- ・構造（木造、防火木造、鉄骨・鉄筋コンクリート造、その他（ブロック造等））
- ・地上階数（1階建、2階建、3階建、4階又は5階建、6階建以上）
- ・建物の種類（専用住宅、併用住宅、店舗、事務所、その他）
- ・敷地に接している道路の幅員
- ・建物外観、敷地内の状態
- ・住宅の不良度の測定
- ・不動産の売買情報の収集（現地看板、近隣情報、ネット情報など）

この現地調査の結果、1,437棟が空家と推定された。

③ 空家等所有者等のアンケート調査

空家等と推定された所有者等に対して利用に関する意向アンケート調査を実施し、「1. 建物の状況について」「2. 空家等について」「3. 維持管理について」「4. 空家等になる以前について」「5. 今後の活用について」「6. 自由意見」について回答をもらい、その結果の集計・分析を行った。所有者等が外国住所であるものなどを除き、アンケート発送対象とした建物は1,332棟で、アンケートの回答を得られた建物は851棟、63.9%の回収率であった。

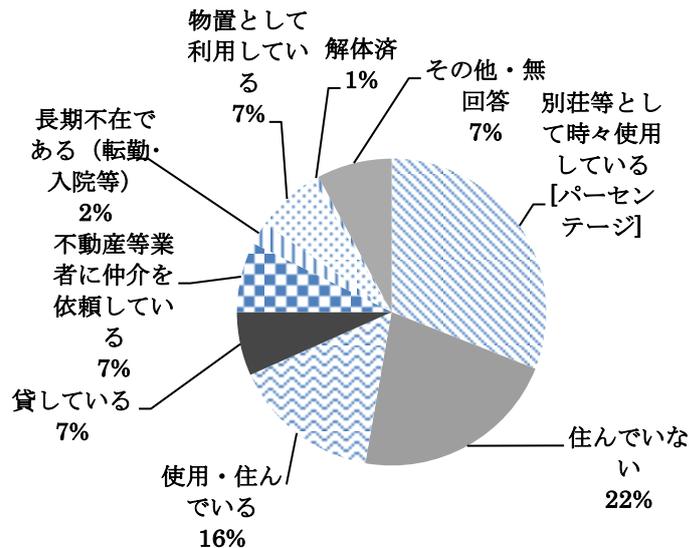
④調査結果について

「1. 建物の状況について」

(空家等の現在の状態)

空家等の利用状況は、「別荘等として時々使用している」が31%で最も多く、「住んでいない」が22%、「使用している又は常時住んでいる」が16%と続いていた。

図表 2.1 現在の建物状態

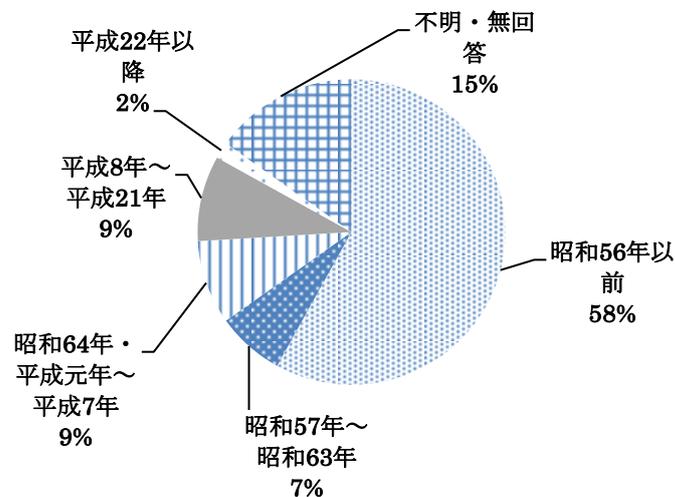


「2. 空家等について」

(空家等の建築時期)

空家等の建築時期は、「昭和56年以前」が最も多く、半数以上の58%を占めた。また、平成8年以降については、全体の11%であった。

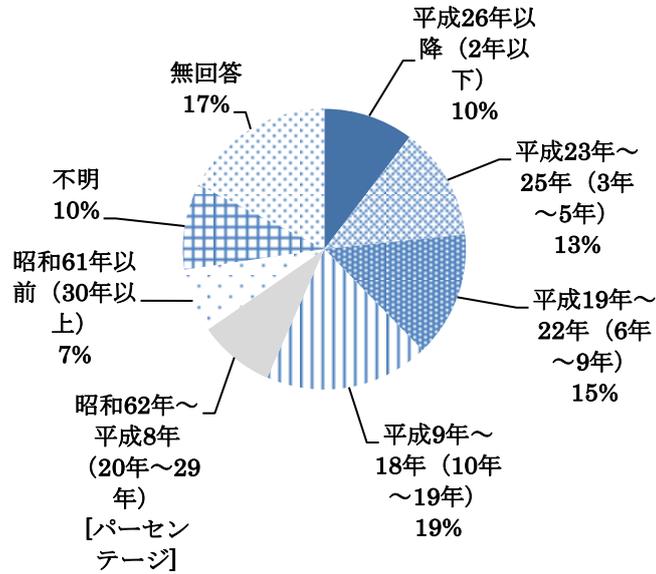
図表 2.2 空家等の建築時期



(空家等になった時期)

比較的ばらつきがあるが、「平成9年～18年(10年～19年)」が最も多く19%、「平成19年～22年(6年～9年)」が15%と続いている。「平成26年以降(2年以下)」は10%であった。

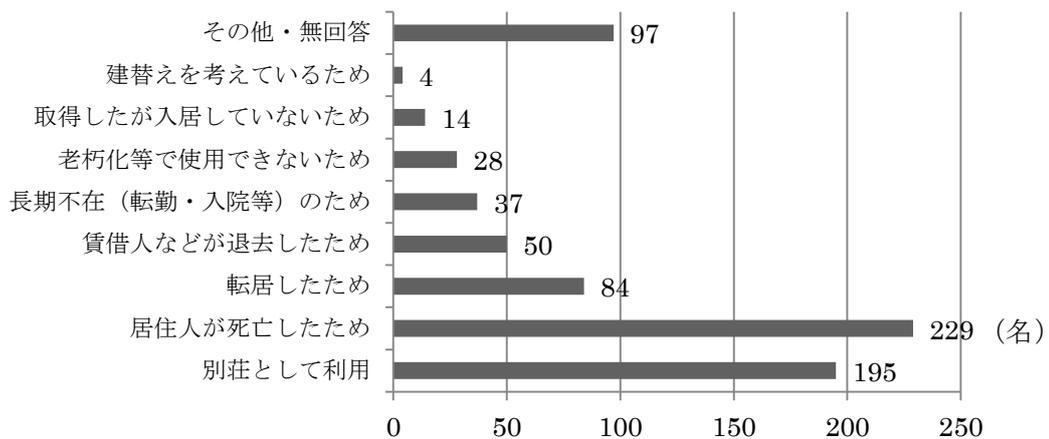
図表 2.3 空家等の建築時期



(空家等になったきっかけ(理由))(複数回答)

空家等になった理由として、「居住人が死亡したため」が229名と最も多く、「転居したため」が84名であった。195名は、普段は利用していないが、別荘・セカンドハウスとして利用していた。

図表 2.4 空家等になった理由

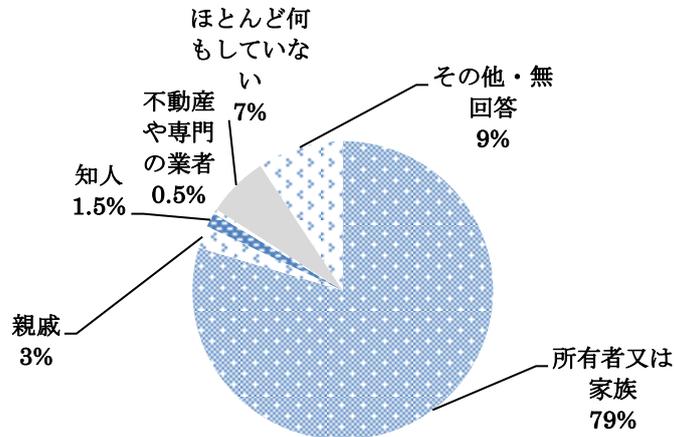


「3. 維持管理について」

(空家等の主な維持管理者について)

主な空家等の管理者は、所有者又は家族が約 80%を占めていた。

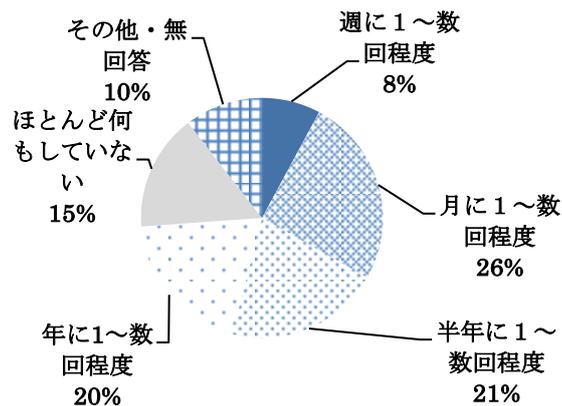
図表 2.5 主な維持管理者は誰か



(「維持管理の頻度」はどのくらいですか?)

「月に1～数回程度」が26%、「半年に1～数回程度」が21%、「年に1～数回程度」が20%、「週に1～数回程度」が8%で、ほぼ半数以上が毎年管理されている。一方、「ほとんど何もしていない」が15%、「その他・無回答」が10%であった。

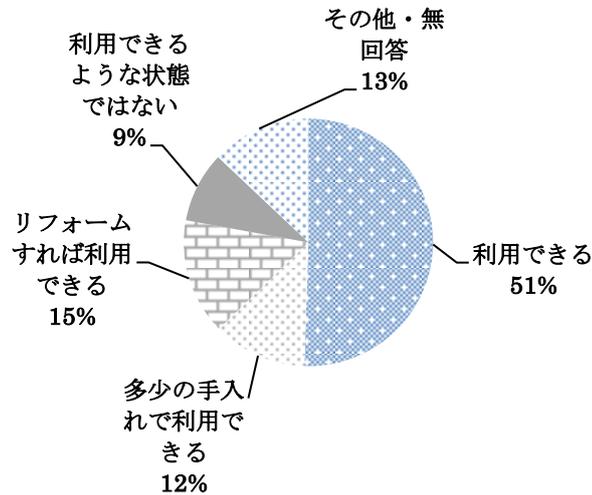
図表 2.6 維持管理の頻度について



(空家等は利用できるか)

空家等が利用できる状態かどうかは、「利用できる」が 51%、「リフォームすれば利用できる」が 15%、「多少の手入れで利用できる」が 12%と続いていた。

図表 2.7 空家等の利用状態について

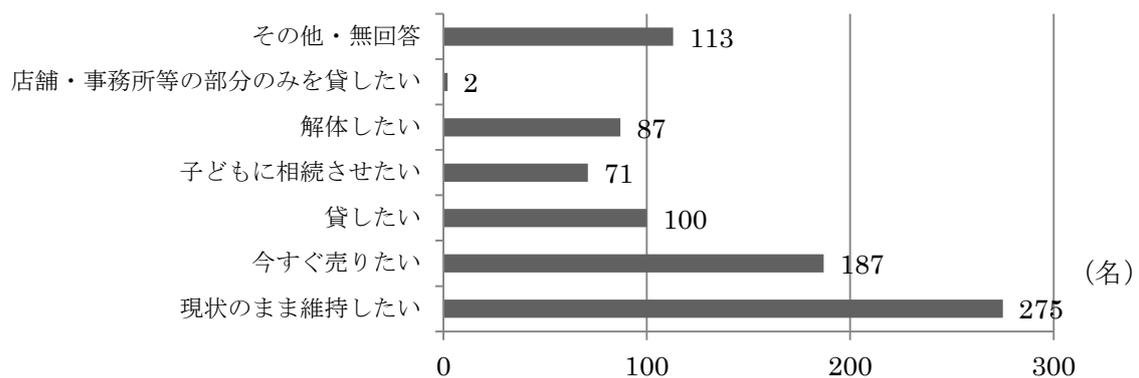


「5. 今後の活用について」

(建物の今後について) (複数回答)

建物の今後についてどう考えているかは、「現状のまま維持したい」が 275 名と最も多く、「今すぐ売りたい」は 187 名であった。

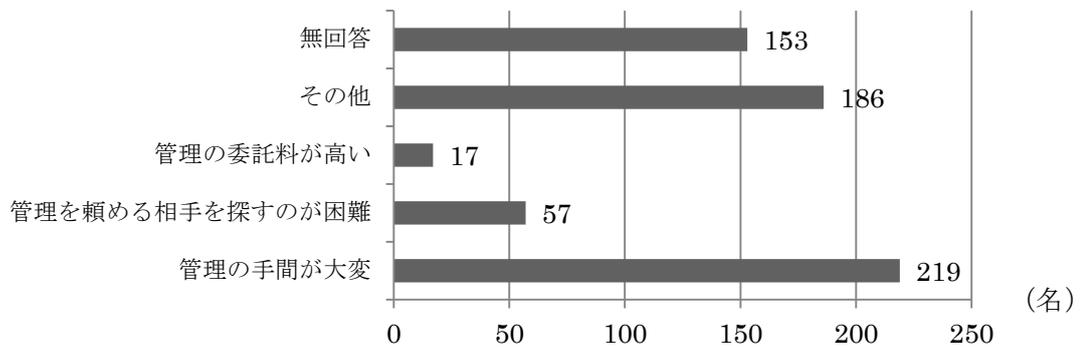
図表 2.8 建物の今後について



(空家等の管理で困っていること) (複数回答)

空家等の管理で困っていることは、「管理の手間が大変」が219名であった。「その他」の回答では、困っていないや特になくもあり、個々に温度差があることがわかった。

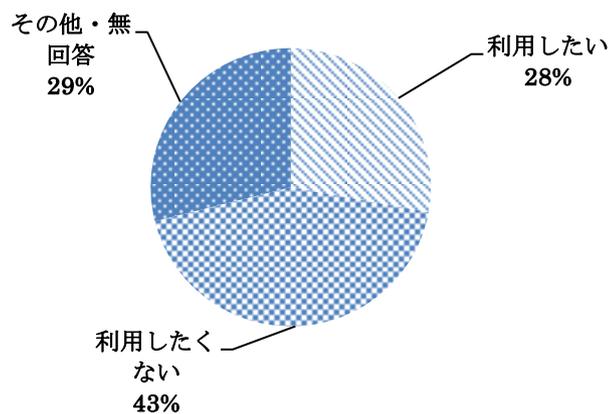
図表 2.9 空家等の管理で困っているか



(空家バンクの利用について)

市が空家バンクを始めた場合、「利用したくない」が43%を占めた。一方、「利用したい」は28%であった。

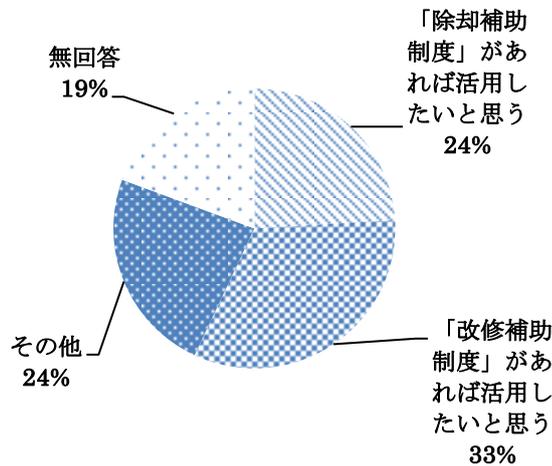
図表 2.10 空家バンクの利用について



(空家等の除却・改修補助について)

「改修補助制度があれば活用したいと思う」が33%と最も多く、「除却補助制度があれば活用したいと思う」は24%であった。

図表 2.11 空家等の補助制度について



アンケートでいただいた回答では、空家等の建築時期は昭和56年以前に建てられたものが最も多く、空家等になった理由は居住人が死亡したためや別荘などに利用しているため普段は使用していないが多くみられた。

空家等の状態としては、「利用できる状態である」が半数程みられた。

今後の利活用は現状のまま維持したいが多かったが、改修補助制度があれば活用したいと思うという意見も多くみられた。

これらの意見をもとに本計画の対応について検討していく。

3. 空家等における課題

人口減少及び少子高齢化がますます加速することが予想され、今後の本市における空家等の数が増加の傾向にあることが想定される。このような事などから空家等対策を進めていく上での問題を以下のとおり捉える。

①所有者等に関する問題

- ・住宅所有者の高齢化が進んでいる。
- ・空家等問題に対する意識の希薄さがある。
- ・相続人が多数いるため、権利関係の整理が難しい。
- ・解体したくても実行に移すのが経済的に難しい。
- ・住宅所有者や相続人が遠方又は不明で、定期的な管理が難しい。
- ・所有者不明の空家等への対応が難しい。

②中古住宅の利活用に関する問題

- ・所有者が将来の利用や活用を想定し、空家等を残すケースがある。
- ・中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。
- ・築年数が古いものが多く、住宅の耐震性がないと想定されるものが多い。
- ・使用可能な空家等の有効活用の促進の制度が出来ていない。

③税制上の問題

- ・住宅を解体すると、住宅用地に対する固定資産税等が上がる可能性があり、空家等を残すケースがある。

④地域性及び地域への影響の問題

- ・地域の交流が希薄になっており、近隣住民も空家等の所有者を知らない。
- ・トラブルになりたくないなどの理由から、所有者への働きかけが難しい。

⑤行政の取組の問題

- ・空家等問題に対する行政の横断的な相談窓口体制が確立されていない。
- ・空家等対策の施策ができていない。

4. 課題への対応

空家等の対策のために、次の枠組みで取り組むこととする。

① 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進

空家等問題に対する意識を涵養する対策が求められる。そこで、空家等の老朽化や破損状況の悪化が進行する前に早期対応・早期発見のための取組を検討するほか、相談窓口の設置、市民への啓発及び所有者等に対する助言・指導を行う。

② 空家等の有効活用及び除却

空家等を地域の資源と捉え、積極的に有効活用することで、移住・定住促進、起業支援、コミュニティーの場や学びの拠点の提供等により、地域の活性化を図る体制・仕組みを検討する。また、空家等の購入などによる空家等改修に対する補助制度や、除却などの市の支援について検討する。

③ 適正に管理していない空家等の対応

管理不全の状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じる。また、法にかかわらず、他法令での措置により是正可能な場合は、関係部署、関係機関と連携しながら対応を行う。

④ 空家等対策推進体制の構築

空家等の問題には様々な要因があり、市役所内での連携が不可欠なことから、空家等対策に関する様々な施策及び事業を推進していくための庁内体制を構築する。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針

空家等は所有者等が、自己の責任により適切に管理することが前提であるが、相続や経済的な事情などから適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用について苦慮している市民等からの相談に対し、この計画に基づき所要の対策及び措置を講じるものとする。また、管理不全の空家等の発生を未然に予防するために幅広い流通・活用や除却の支援の仕組みを検討する。

2. 対象地区

本計画の対象地区は、下田市全域とする。

3. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 基本的な考え方

空家等は、その所有者等の財産であることから所有者等において適正な管理を行う義務がある。

しかし、所有者等が死亡又は不明な場合もあり、こうした場合には法に基づき、市において十分な調査を行い、相続人など空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、適正な管理を促す必要がある。

(2) 具体的な取組

①空家等の発生抑制や空家等の適正な管理の促進に関する取組

空家等がもたらす周辺住民の生活環境への悪影響などの諸問題を住宅・建築物等の所有者等に周知し、新たな空家等の発生を予防・抑制する。

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、将来における空家等の発生を予防することや空家等が老朽化し、破損状況が悪化する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知し、管理不全状態に陥ることを予防する。

②総合的な相談体制の整備

空家等を含む住宅・建築物に関する全般的な相談や空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する関係機関や庁内関係課間での相談体制を検討する。また、相談内容のノウハウなどの各種情報を提供できる体制を整備する。

4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化に繋がる有効な資産である。

今後、市において、所有者等に対して有効活用や市場流通を促すための具体的な施策を検討する。

5. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

(1) 管理が不適切な空家等の調査

管理が不適切な空家等として地域住民から相談又は苦情のあった空家等については、当該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環境を保全するために必要な措置を講ずべき特定空家等に該当するかどうかについて判断するため、必要な調査を行う。

調査は、外観目視による調査を基本とするが、敷地内又は建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立ち入り調査を行うものとし、調査に当たっては、次の点に注意する。

- (ア) 所有者等に調査の5日前（期間の初日不参入のため、実質6日前）までに通知すること（通知できない場合を除く）。
- (イ) 立ち入ろうとする者は、立入調査員証（様式2）を携帯すること。
- (ウ) 調査は必要最小限度の範囲とすること。
- (エ) 所有者等が抵抗した場合は、立ち入ることはできない。
- (オ) 施錠等を壊し、立ち入ることはできない。

管理が適切に行われていない空家等を把握した場合には、当該空家等の所有者等に対して、安全対策措置の通知を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促進する。

安全対策措置の通知

主な取組	概要
安全対策措置の通知	・近隣の空家等が適正に管理されていないことにより、安全対策等の相談があった場合、市職員が状態を確認し、所有者等に対して対策の必要性を通知する。

(2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、法第2条第2項により、次の(ア)～(エ)のような状態にある空家等と定義されているが、法における特定空家等の状態であるか否かの判断に際しては、表-3（特定空家等の判断基準）を参考に「空家等対策検討委員会（仮称）」（後述）に諮り認定するものとする。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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

表－3(特定空家等の判断基準)

状態の種類	判断部位	具体的な基準
(ア) 保安上危険となる恐れがある状態	傾 斜	・不同沈下や老朽化により柱に 1/20 を超える傾斜が認められるもの
	基 礎	・亀裂又は破損が著しく、上部構造部を支えられないと認められるもの
	土 台	・腐食や破損が著しく、上部構造部を支えられないと認められるもの
	柱・梁・ 筋 かい	・腐食、破損が著しく、地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められるもの
	屋 根	・変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測されるもの
	外 壁	・剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測されるもの
	看 板・ 屋上水槽等	・破損が著しく、落下又は転倒が予測されるもの
	屋 外 階 段 バルコニー	・腐食、破損が著しく、脱落が予測されるもの
	門 ・ 塀 擁 壁	・ひび割れ、破損が著しく、転倒が予測されるもの ・亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの
	(イ) 衛生上有害となるおそれのある状態	建築材料
浄 化 槽 ・ 排 水		・破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
ごみ等		・悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
(ウ) 景観を損なっている状態	屋 根 ・ 外 壁	・外見上の痛み、汚れが激しく、周辺の景観と著しく調和のとれていないもの
	窓ガラス	・多数の窓ガラスが割れているもの
	看板	・破損、汚損が激しく、原型を留めていないもの
	立木	・建物の全面を覆う程度まで繁茂している
	ごみ等	・敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
(エ) 生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	立木	・倒木、枝折れ等で近隣の道路や家屋の敷地等に大量の枝等が散乱しているもの ・枝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もの

状態の種類	判断部位	具体的な基準
(エ) 生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	空家等に住みつけた動物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・ 糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・ 毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・ ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・ 周辺の土地・家屋に侵入するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するなど周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしているもの
	管理状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門扉等に施錠がなく、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もの ・ 周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出しているもの

(3) 特定空家等に関する措置の方針

特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、法第14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとする。

また、特定空家等に所有権以外の権利（抵当権等の担保物権、賃貸借契約による賃貸借権等）が設定されていることも考えられるが、特定空家等に対する法第14条の措置は、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、措置を行うに当たり、これらの権利について調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねられる。

(4) 助言又は指導

所有者等からの聞き取りにより把握した放置された経緯、安全対策措置の通知書による所有者等の対応、外観目視及び立入調査の結果、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討し、所有者等に次の事項を告知し、行うものとする。なお、助言又は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ため、**助言・指導書（様式3）**も併せて交付するものとする。

(ア) 助言又は指導の内容及びその事由

(イ) 助言又は指導の責任者

(ウ) 助言又は指導に係る措置の期限

(エ) 助言又は指導後の対応

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、担当者へ報告し、その履歴を記録する。
- ・ 空家等の適切な維持管理は、所有者等の責務であるため、自主的な改善を促す。しかし、助言又は指導に係る措置を実施しなかった場合は、粘り強く助言・指導を繰り返し行うべきか、必要な措置を勧告するべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について慎重に検討を行うこととする。

(5) 勧告

助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとする。ただし、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申し出による期限が経過するまで勧告は行わないものとするが、措置の切迫性等を考慮し延々と延長することのないよう注意するものとする。

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（所有者等が複数いる場合は、その全て）に明確に示すため、**勧告書（様式4）**により行うものとし、勧告は相手方に到達することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとする。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、**勧告通知書（様式5）**により、税務課に通知するものとする。

勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の適用を受けているものは、受けられなくなる。

(6) 命令前の事前通知等

特定空家等の所有者等が勧告に係る措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しなかった場合、勧告に係る措置をとることを命令するため、法第14条第4項から第8項までの規定による次の手続を行うものとする。

なお、正当な理由とは、所有者等の権限を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定したものであり、単に措置を行うための資金がないことは、正当な理由とはならない。

(ア) 所有者等への事前通知（法第14条第4項）

勧告に係る措置をとることを命令しようとする特定空家等の所有

者等に有利な証拠を提出する機会を与えるため、命令に先立ち所有者等又はその代理人に次の事項を記載した命令に係る事前の通知書（様式6）を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- ・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（意見書や証拠書類を準備するのに足りる期間とする。）
- ・意見書に代えてその交付を受けた日から5日以内に公開による意見の聴取を行うよう請求できること。

(4) 公開による意見の聴取（法第14条第6項）

事前通知の交付を受けた日から5日以内に所有者等から市長に対し、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された場合は、所有者等又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見聴取を行うものとする。

この場合、法第14条第7項の規定により、所有者等又はその代理人に対し、意見聴取の3日前までに次の事項を記載した公開による意見聴取通知書（様式7）を交付するとともに公告（様式8）するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- ・命じようとする措置の内容
- ・意見の聴取の期日及び場所

(7) 命令

事前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、事前通知を受けた日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合（請求があっても請求した者が出頭しなかった場合を含む。）は、命令を実施するものとする。

また、意見書の提出があった場合又は公開による意見聴取を実施した場合は、当該意見を付して、勧告に係る措置の内容が不当か否かを「空家等対策検討委員会」に諮り、不当でないと認められた場合は、命令を実施するものとする。

なお、命令は、その内容を正確に相手方に伝えるため、命令書（様式9）にて行うものとし、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第82条第1項の規定による教示を記載する。また、相手方への命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

(8) 標識の設置及び公示

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、

特定空家等に標識（様式 10）を設置するとともに、市のホームページ等を利用し、命令を行った旨を公示（様式 11）するものとする。

(9) 代執行

特定空家等の所有者等が、命令に係る措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行してもその期限までに完了する見込みがない場合は、法第 14 条第 9 項の規定により代執行を行うものとし、次の手順により実施する。ただし、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 3 項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、(ア) から (ウ) までの手順は省略することができる。

(ア) 文書による戒告

代執行に先立ち相当の履行期間を定め、その期限までに命じようとする措置（以下「義務」という。）の履行がなされないときは、代執行する旨を記載した戒告書（様式 12）を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

(イ) 再戒告

戒告において定められた履行期限までに義務が履行されないが、再戒告により義務者自身による履行が期待できる場合は、再戒告書（様式 13）を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

(ウ) 代執行令書の通知

戒告又は再戒告において定められた期限までに義務が履行されないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を代執行令書（様式 14）にて義務者に通知するものとする。

なお、代執行令書には、行政不服審査法第 82 条第 1 項の規定による教示も併せて記載するものとし、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

(エ) 代執行

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証（様式 15）を携帯し、相手方又は関係人から要求された場合は、これを提示しなければならない。

なお、代執行に当たり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は、代執行の前に義務者に連絡し、運び出してもらうことを原則とするが、義務者が応じない場合は、保管期間（義務者の住所等を勘案し、引き取り可能な期間とする。）を定めて引き取りに来るよう連絡するものとする。

(オ) 費用の徴収

代執行に要した費用は、義務者から徴収するものとし、義務者に納付額及び納期限を示した代執行費用納付命令書（様式 16）により納付を命じるものとする。

納付を命じても納付されない場合は、代執行費用納付督促状（様式 17）を送付するものとし、督促してもなお納期限までに完納しないときは、国税徴収法（昭和 34 年法律第 147 号）第 5 章の滞納処分の例により処理するものとする。ただし、義務者の事情等を勘案し市長が滞納処分することが不相当と認めた場合は、この限りでない。

(カ) 略式代執行

不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報等を活用し所有者等の特定に努めたが、助言、指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を確知できないときは、略式代執行を行うものとする。

略式代執行を行う場合は、相当の期間（相手方に到達してからの措置の履行ができる期間とし、公告等に要する期間を加算する。）を定め当該措置を行うべき旨とその期限までに当該措置を行わないときは代執行する旨を内容とする公告（様式 18）をあらかじめ行うものとし、公告の方法は、市の掲示板に掲示するとともに、掲示されたことを市の広報に掲載するものとする。

公告の期間は、掲示板に掲示されたことが掲載された広報の発行日から 3 週間とし、その日に相手に到達したものとみなす（行政手続法第 15 条第 3 項では、掲示を始めた日から 2 週間となっている。）。

公告に係る措置の履行期限が経過した場合は、(エ) の代執行を行うものとする。なお、義務者の確知ができないため、(オ) の費用の徴収はできない。

6. 地域住民からの空家等に関する相談への対応

(1) 空家等の相談窓口

本市では、空家等の所有者等や地域住民からの相談を受け付ける相談窓口は、建設課とし、相談又は苦情のあった空家等については、空家相談受付台帳（様式 19）に記入するものとする。

(2) 相談に対する対応方針

市民からの空家等に関する相談に対し、適切かつ迅速に対応するため、相談者や相談の内容に応じた対応方針を表 4（相談に対する対応方針）のとおりに定める。

なお、表に記載されていない内容の相談があった場合は、相談者の意向に沿った対応策を検討するものとする。

表－４（相談に対する対応方針）

相 談 者	相 談 内 容	対 応 方 針
空家等の所有者	空家等の維持管理に関する相談	空家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策等について助言し、必要に応じ空家等の管理を行う業者を紹介する。
	空家等の有効利用に関する相談	買手及び借手を探すため、移住促進施策として統合政策課が検討している空家バンクへの登録を提案する。
	空家等の解体に関する相談	空家等の解体に対する所有者の悩み等を聞き取り、解体が最善策と判断した場合は、提案を行う。
	空家等の解体後の跡地に関する相談	買手及び借手を探すため、移住促進施策として統合政策課が行っている空家バンクへの登録又は不動産の流通市場への掲載を提案する。
空家等の周辺住民	倒壊等の恐れ又は周辺の生活環境に深刻な影響を与えている特定空家に関する相談	<p>相談者から空家等の状態を聞き取ると共に当該空家等を調査し、どのような措置が必要か検討する。</p> <p>また、その所有者等を特定するための調査を行い、特定空家等として法第 14 条の措置を行うべきか庁内の「空家対策等検討委員会（仮称）」に諮問する。</p> <p>諮問の結果、特定空家と認定された場合は、本計画 5（3）から（9）の措置を講ずる。</p> <p>また、特定空家等と認定されなかった場合は、所有者に苦情の内容等を伝え、適切に管理するよう指導する。</p>

7. 空家等に関する対策の実施体制

(1) 空家対策検討委員会（仮称）の設置

空家等がもたらす問題は、多岐に渡り行政内部の様々な課が連携して対処すべき政策課題であり、関係する課が協力して対策を実施するものとする。このため、対策の実施に当たっては、表－５（関係課の役割）に示す事項について検討し、又は相互に協力し対応するものとする。なお、この事項については、あくまで参考とし、内容について柔軟に検討することとする。

(2) 空家等の対策に係る課

表－5 (関係課の役割)

関係課	役割 (検 討 ・ 対 応 す べ き 事 項)
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・老朽空家の相談に関すること。 ・法第9条第1項（空家等の所在、所有者等特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。 ・利活用可能な空家等のデータベース化に関すること。 ・特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること。 ・空家等対策検討委員会（仮称）の運営に関すること。
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。
環境対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等が周辺の生活環境に与えている影響調査等に関すること。 ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること。 ・特定空家等に存するゴミの処理方法の検討に関すること。
防災安全課	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上（火災、地震による倒壊、暴風による飛散等）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討に関すること。
統合政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。（空き家バンク） ・地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関すること。
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・商農業振興施策としての空家等の利用に関すること。

8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 固定資産税等の住宅用地特例について

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている（表－6参照）。

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家の除却や適正管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第14条第2項に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなった（平成27年5月26日付け総税国第41号）。

表－6（固定資産税等の住宅用地特例の概要）

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6 に減額	1/3 に減額
都市計画税の課税標準額	1/3 に減額	2/3 に減額

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

(2) 空家等の管理に関する法令

法令名	条 文
民 法	<p>（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）</p> <p>第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。</p> <p>3 略</p>
建築基準法	<p>（維持保全）</p> <p>第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>（違反建築物に対する措置）</p> <p>第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>2～15 略</p> <p>（保安上危険な建築物等に対する措置）</p>

	<p>第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>2～4 略</p>
消 防 法	<p>(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令)</p> <p>第3条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の2の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>(1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備</p> <p>(2) 残火、取灰又は火粉の始末</p> <p>(3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>(4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去</p> <p>2～4 略</p>
道 路 法	<p>(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)</p> <p>第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。</p> <p>2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。</p> <p>3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹</p>

	<p>木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p>
<p>廃棄物の 処理及び 清掃に関 する法律</p>	<p>(措置命令)</p> <p>第19条の4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p>2 略</p> <p>(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)</p> <p>第19条の7 第19条の4第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。</p> <p>(1) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。</p>

	<p>(2) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。</p> <p>(3) 略</p> <p>(4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4第1項又は第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。</p> <p><2～6 略></p>
<p>災 害 対 策 基 本 法</p>	<p>(市町村の応急措置)</p> <p>第62条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>(応急公用負担等)</p> <p>第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>3～10 略</p>

9. 様式

様式1【5-(1) 空家等相談受付台帳：裏面】

不動産登記簿又は固定資産税台帳による所有者等の確認				
土	所在地番		地目	地積
	下田市			㎡
	下田市			㎡
	下田市			㎡
地	所有権			
	その他の権利	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (※有の場合、権利の内容を下欄に記入)		
建 物	家屋番号	種類・構造	床面積	原因及びその日付 (建築年月日)
			1階 ㎡	
			2階 ㎡	
	所有権			
その他の権利	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (※有の場合、権利の内容を下欄に記入)			
現地調査による空家等の状況				
.....				
空家等の所有者の意向 ※1				
.....				

※1 相談者が空家等の所有者でない場合、空家等所有者の意向確認の方法及び意向を記載する。

立 入 調 査 員 証

所 属
職 名
氏 名
生年月日 ○〇〇年〇月〇日

上記の者は、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）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。

〇年〇月〇日 発行（〇年〇月〇日まで有効）

下田市長 ○ ○ ○ ○ 印

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 1 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 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。
- 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。

(注記)

- (1) この証票と併せて身分証明書を携帯すること。
- (2) この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式3【5-(4) 助言・指導書】

下〇〇第〇〇号
〇年〇月〇日

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

助 言 ・ 指 導 書

貴方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、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1項の規定に基づき助言・指導します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用 途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

2. 助言・指導に係る措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

3. 助言・指導に至った事由

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. 助言・指導の担当者

下田市建設課都市住宅係 (職名) (担当者名)

連絡先 0558-22-2219

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

(注記)

- (1) 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に示す者まで報告してください。
- (2) 上記2に示す措置を実施しなかった場合は、法第14条第2項の規定による勧告をすることになります。
- (3) 勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例を受けているものは、受けられなくなります。

様式4【5-(5) 勧告書】

下〇〇第〇〇号
〇年〇月〇日

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

勧 告 書

貴方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、貴方に対して対策を講じるように助言・指導してきたところですが、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的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 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

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
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版を撤去すること」等の具体的な措置内容を記載する。

3. 勧告に至った事由

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、その結果どのような措置を命じられているのか等記載。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
- のいずれに該当する中で具体的に記載

4. 勧告の責任者 下田市建設課長 (課長名)

連絡先 0558-22-2219

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

(注記)

- (1) 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。
- (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 項の規定に基づき、当該措置をとること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 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っては、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。

下田市税務課長 様

建設課長

勧 告 通 知 書

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 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、空家所有者に対して対策を講じるように指導してきましたが、改善される見込みがないため、法第 14 条第 2 項の規定に基づき勧告しました。

については、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等の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、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ので通知します。

記

1. 勧告を行った空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

2. 勧告を行った空家等に関する土地の明細

所在地	地目	地籍	所有者

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 〇
(担当 建設課)

命令に係る事前の通知書

貴方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下建都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、貴方は、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、下田市長に対し、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 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

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、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. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

下田市建設課長 宛
送付先 下田市東本郷一丁目5番18号
連絡先 0558-22-2219

5. 意見書の提出期限 〇年〇月〇日

(注記) 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。

様式7【5-(6)-(イ) 公開による意見聴取通知書】

下〇〇第〇〇号
〇年〇月〇日

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

公開による意見聴取通知書

貴方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）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、平成〇年〇月〇日付け下建都第〇〇号にて「命令に係る事前の通知書」を送付したところ、貴方より公開による意見聴取の請求があったので、下記のとおり公開による意見聴取を実施します。

については、下記の日時及び場所にて貴方若しくは代理人より、意見を聴取しますので、出頭するよう通知します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

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. 意見を聴取する日時及び場所

日時 〇年〇月〇日(〇) 〇時〇分から
場所 (公開による意見聴取を行う場所を表示)

(注記) 貴方若しくは貴方の代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、自己に有利な証拠を提出することができます。

様式 8 【5-(6)-(イ) 公開による意見の聴取公告】

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 7 項の規定により、次のとおり意見の聴取を行う。

○年○月○日

下田市長 ○ ○ ○ ○ 印

1. 意見を聴取する日時 ○年○月○日（○） ○時○分から

2. 意見を聴取する場所 （公開による意見聴取を行う場所を表示）

3. 意見を聴取する事由

次の特定空家等の所有者に対して、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命ずるに当たり、所有者から公開による意見の聴取の請求があった。

(1) 対象となる特定空家等

所在地 （特定空家の存する土地を表示）

用 途 （特定空家の用途を表示）

所有者の住所及び氏名

（特定空家の所有者の住所、氏名を表示）

(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

4. 意見を聴取する者の住所及び氏名

（特定空家の所有者の住所、氏名を表示）

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 〇
(担当 建設課)

命 令 書

貴方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下建都第〇〇号により、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。

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 (特定空家の存する土地を表示)
用途 (特定空家の用途を表示)
所有者の住所及び氏名
(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

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、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. 命令の責任者 下田市建設課長 (課長名)

連絡先 0558-22-2219

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

(注記) (1) 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。

(2) 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。

(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。

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18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3か月以内に下田市長に対し審査請求をすることができます。

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）第 14 条第 3 項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け下○○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 (特定空家の存する土地を表示)

用 途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

2. 命じた措置の内容

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、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. 命令の責任者 下田市建設課長 (課長名)

連絡先 0558-22-2219

5. 措置の期限 ○年○月○日

様式 11 【5-(8) 命じた旨の公示】

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 項の特定空家等の所有者に第 14 条第 3 項の規定に基づき必要な措置をとることを、○年○月○日付け下○○第○○号により命じたので、法第 14 条第 11 項の規定により、次のとおり公示する。

○年○月○日

下田市長 ○ ○ ○ ○ 印

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用 途 (特定空家の用途を表示)

所有者の住所及び氏名

(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

2. 命じた措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

3. 意見を聴取する者の住所及び氏名

(特定空家の所有者の住所、氏名を表示)

下〇〇第〇〇号
〇年〇月〇日

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

戒 告 書

貴方に対し〇年〇月〇日付け下〇〇第〇〇号により貴方が所有する下記の特定期空家等について、下記の措置を行うよう命じました。この命令を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、貴方に代わり市が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方から徴収します。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. 対象となる特定期空家等

- (1) 所在地 (特定期空家の存する土地を表示)
(2) 用途 (特定期空家の用途を表示)
(3) 構造 (特定期空家の構造を表示)
(4) 規模 建築面積 約 〇〇〇m²
延べ床面積 約 〇〇〇m²

2. 措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 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 3 か月以内に下田市長に対し審査請求をすることができます。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

再 戒 告 書

貴方に対し〇年〇月〇日付け下〇〇第〇〇号により貴方が所有する下記の特定期空家等について、下記の措置を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。以下「法」という。）第 14 条第 9 項の規定に基づき、貴方に代わり市が執行する旨戒告しましたが、未だに履行されていません。

については、下記特定期空家等について、下記の措置を〇年〇月〇日までに履行しないときは、法第 14 条第 9 項の規定に基づき、貴方に代わり市が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 項の規定により再度戒告します。

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方から徴収します。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. 対象となる特定期空家等

- (1) 所在地 (特定期空家の存する土地を表示)
(2) 用途 (特定期空家の用途を表示)
(3) 構造 (特定期空家の構造を表示)
(4) 規模 建築面積 約 〇〇〇m²
延べ床面積 約 〇〇〇m²

2. 措置の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 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 3 か月以内に下田市長に対し審査請求をすることができます。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

代 執 行 令 書

〇年〇月〇日付け下〇〇第〇〇号により貴方の所有する下記の特定期間等について、下記の措置を〇年〇月〇日までに履行するよう戒告（又は再戒告）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、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴方から徴収します。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. 対象となる特定期間等

- (1) 所在地 (特定期間の存する土地を表示)
(2) 用途 (特定期間の用途を表示)
(3) 構造 (特定期間の構造を表示)
(4) 規模 建築面積 約 〇〇〇㎡
延べ床面積 約 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. 代執行の時期

〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

4. 執行責任者

下田市建設課長 (課長名)

連絡先 0558-22-2219

5. 代執行に要する費用の概算見積額

約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 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 3 か月以内に下田市長に対し審査請求をすることができます。

執 行 責 任 者 証

所 属 建設課
職 名 課長
氏 名 (課長名)

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。

〇年〇月〇日

下田市長 〇 〇 〇 〇 印

記

1. 代執行の対象となる特定空家

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
(2) 用途 (特定空家の用途を表示)
(3) 構造 (特定空家の構造を表示)
(4) 規模 建築面積 約 〇〇〇m²
延べ床面積 約 〇〇〇m²

2. 代執行の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

3. 代執行の時期

〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

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）（抜粋）

第 14 条 1～8 略

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。

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。

（注記）この証票と併せて身分証明書を携帯すること。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

代執行費用納付命令書

〇年〇月〇日付け下〇〇第〇〇号の代執行令書で通知しましたとおり、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号。以下「法」という。）第 2 条の規定に基づき代執行に要した費用について、下記のとおり通知します。

また、法第 5 条の規定に基づき、下記の納期限までに同封の納入通知書により、当該費用を納付するよう命令します。

記

1. 代執行の対象となった特定空家

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
(2) 用途 (特定空家の用途を表示)
(3) 構造 (特定空家の構造を表示)
(4) 規模 建築面積 約 〇〇〇m²
延べ床面積 約 〇〇〇m²

2. 代執行の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

3. 代執行の時期 〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

4. 代執行に要した費用 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

5. 納期限 〇年〇月〇日

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 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 3 か月以内に下田市長に対し審査請求をすることができます。

(所有者の住所)
(所有者の氏名) 様

下田市長 〇 〇 〇 〇 印
(担当 建設課)

代執行費用納付督促状

〇年〇月〇日付け下〇〇第〇〇号の代執行費用納付命令書により、〇年〇月〇日までに納付するよう命令しましたが、〇年〇月〇日現在納付されていませんので、同封の納入通知書により、下記の納期限までに納付するよう督促します。

なお、代執行に要した費用は、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 6 条の規定に基づき、国税滞納処分の例により、財産の調査及び差押えを実施し、徴収することができる旨を併せて通知します。

記

1. 代執行の対象となった特定空家

- (1) 所在地 (特定空家の存する土地を表示)
(2) 用途 (特定空家の用途を表示)
(3) 構造 (特定空家の構造を表示)
(4) 規模 建築面積 約 〇〇〇㎡
延べ床面積 約 〇〇〇㎡

2. 代執行の内容

何をどのようにするのか、具体的に記載

3. 代執行の時期 〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

4. 代執行に要した費用 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

5. 納期限 〇年〇月〇日

(教示) この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 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 3 か月以内に下田市長に対し審査請求をすることができます。

様式 18 【5-(9)-(カ) 略式代執行の公告】

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 項の特定空家等について、法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置をとるよう命じたいが、所有者の所在等の特定ができないため、法第 14 条第 10 項の規定により、次のとおり公告する。

○年○月○日

下田市長 ○ ○ ○ ○ 印

1. 対象となる特定空家等

所在地 (特定空家の存する土地を表示)

用 途 (特定空家の用途を表示)

不動産登記簿に記載された所有者の住所及び氏名

(不動産登記簿に記載された所有者の住所及び氏名)

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. 措置の期限 ○年○月○日

4. 措置が履行されなかった場合の措置

- (1) 対象となる特定空家の所有者が、措置の期限までに、命じようとする措置を履行しなかったときは、市が所有者に代わり執行する。
- (2) 市が代執行した場合は、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき所有者から徴収し、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、その責任を負わない。