

空家等対策の推進に関する特別措置法施行 に係る事務処理要領

令和6年 月

日高市 都市計画課

目次

第1章 総則	3
第1節 趣旨	3
第2節 日高市空家等対策協議会への協議	3
第2章 空家等の事務手続き	3
第1節 特定空家等の候補物件調査	3
第2節 立入調査等	4
第1項 準備	
第2項 立入調査	
第3章 特定空家等の事務手続き	5
第1節 助言又は指導等	5
第1項 助言又は指導	
第2項 改善	
第2節 勧告	6
第1項 勧告	
第2項 命令事前通知	
第3項 意見聴取請求	
第4項 意見書提出	
第3節 命令等	7
第1項 命令	
第2項 公示及び公表	
第4節 行政代執行	9
第1項 戒告	
第2項 再戒告	
第3項 代執行	
第5節 略式代執行	10
第1項 事前の公告	
第2項 略式代執行	
様式	11

第1章 総則

第1節 趣旨

この事務処理要領は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号。以下「省令」という。）の施行に関して必要な事項を定めるとともに、日高市空家等対策計画（令和3年3月策定。以下「市計画」という。）において定められた手順に基づき適切な事務手続きを実施するために定めるものとする。

第2節 日高市空家等対策協議会への協議

計画では、特定空家等に関する勧告、行政代執行又は略式代執行について、「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方針（以下、「ガイドライン」という。）及び埼玉県空き家対策連絡会議の各種マニュアル等の考え方に基づき、日高市空家等対策協議会の意見を聴くこととしており、日高市空家等対策協議会条例（令和2年条例第7号）第2条第1号の規定に基づき協議することとする。

第2章 空家等の事務手続き

第1節 特定空家等の候補物件調査

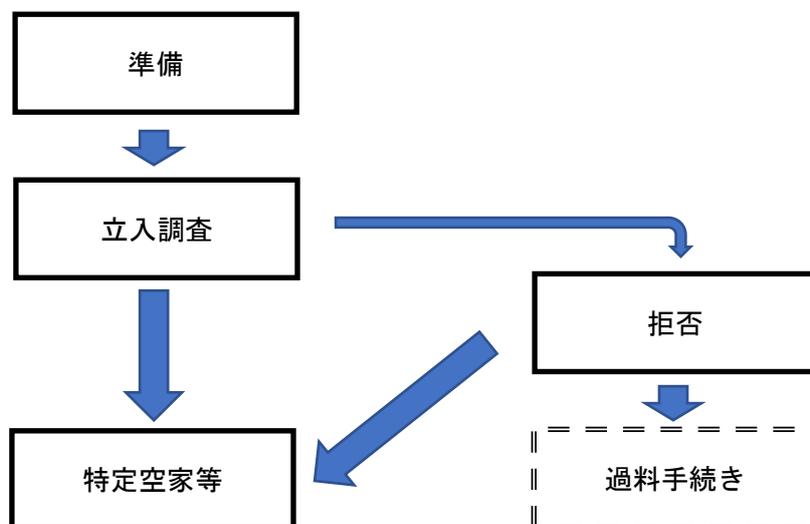
日高市空家等対策の推進に関する条例（令和元年条例第12号。以下「市条例」という。）第4条の規定に基づき、市民から情報提供があった特定空家等の現地確認を行い、法第2条第2項に規定する特定空家等の定義に該当するかを確認する。

この確認では、法第9条第1項の規定に基づく調査を実施するものとし、所有者調査として、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認、固定資産課税台帳の記載事項の確認、水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等を行う。

また、現地調査として、市建築主事もしくはこれに準ずる者の同席を伴い、敷地内へ立ち入らない範囲で「特定空家等確認シート」を用いて、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かについて、建築物の外観調査を行う。

調査の結果、特定空家等に該当する可能性が高い空家等を「特定空家等の候補物件」とし、日高市空家等対策協議会へ報告する。

第2節 立入調査等



第1項 準備

日高市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（令和元年規則第20号。以下「市細則」という。）第3条に規定する「空家等立入調査通知書」により、立入調査実施日の遅くとも5日前までに、所有者等へ通知を行うものとする。

所有者等の所在が不明である場合等の通知をすることが困難であるときは、やむを得ないものと判断し、通知を要しないものとする。

日高市空家等対策協議会委員から2名を選出し、同行を依頼するため、委任を行い、市細則第4条に規定する「立入調査員証」を発行する。

第2項 立入調査

立入調査では、特定空家等である旨を確定させるため、必要な最低限度の範囲において、敷地内の状況の調査を行う。

立入調査は、部長、課長、主幹及び担当が対応することを基本とし、委任した委員が同行し、所有者等が立会いのもと実施する。ただし、所有者等が立会いに出席しない場合は、通知をもって了承しているものとする。

課長が場所、調査内容及び日時等を読み上げたうえで、立入調査を開始し、事前に確認した「特定空家等確認シート」を用いて改善箇所等の記録を行う。

調査の状況については、証拠保全のため、写真にて記録する。

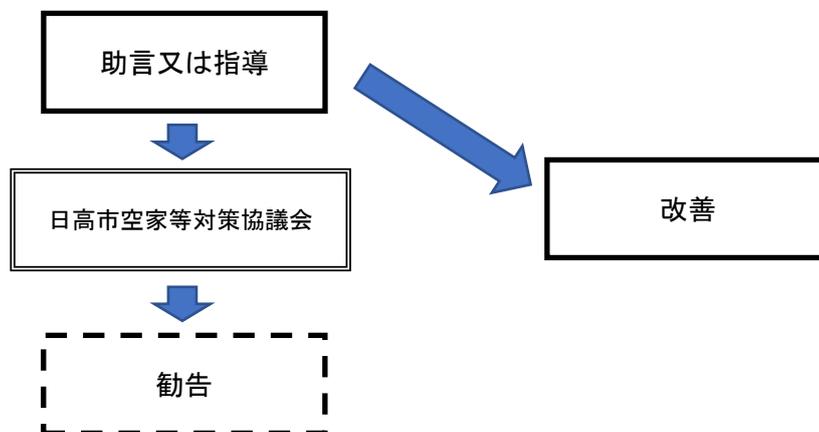
立入調査において、「関係者以外立入禁止」といった立入拒否をうかがわせるような張り紙等があった場合でも、通知をもって了承しているものとする。

所有者等が現地において、立入調査を拒否した場合は、物理的に排除はできないので、過料の罰則を告げる等により説得に努めるものとし、過料の手続きに備えて、拒否状況を記録（写真及び録音）し、証拠保全に努める。

立入調査が所有者等の拒否により実施できなかった場合でも、これまでの調査の結果に基づき、特定空家等と認めることができる。

第3章 特定空家等の事務手続き

第1節 助言又は指導等



第1項 助言又は指導

立入調査の結果、特定空家等に該当すると判断した物件に対し、必要な措置を講じるよう助言又は指導を行う。

原則として、助言は口頭により実施し、指導は市細則第5条に規定する「特定空家等に関する助言・指導書」により実施する。

相当な猶予期限は100日を基準として設定し、改善措置が図られない場合は、計3回まで指導書の送付を行う。

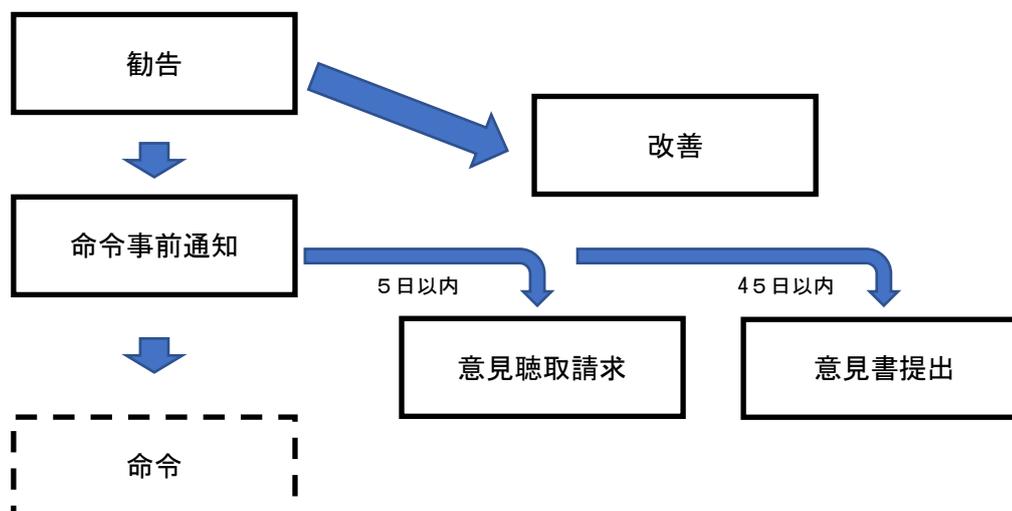
それでも改善が図られないときは、勧告の候補物件と判断し、日高市空家等対策協議会へ協議を行い、その結果を受け、市長の判断により勧告を行う。

この協議を行う前に、日高市空家等対策協議会の過半数以上の委員に、現地確認を依頼し、現場にて状況説明をすることで、情報の共有を図る。

第2項 改善

助言又は指導をした物件の所有者等が除却又は一部除却、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講じたことにより状態が改善されて、特定空家等ではないと認めるときは、遅滞なく「特定空家等認定解除通知書（様式第1号）」により通知を行うものとする。

第2節 勧告



第1項 勧告

日高市空家等対策協議会での協議を受け、市長が勧告相当であると判断した物件に対して、勧告を行う。

勧告は、市細則第6条に規定する「特定空家等に関する勧告書」により実施する。

この勧告書は、相手方に到達することで効力が発生するため、送達方法は、手渡しの場合、複数の者の立会いにより行い、郵送の場合、配達証明郵便とする。

勧告に伴い、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、税務課に情報提供を行う。

相当な猶予期限は100日を基準として設定し、改善措置が図られない場合は、命令に係る事前通知を行う。

改善措置が図られた場合は、第1節第2項と同様に、遅滞なく「特定空家等認定解除通知書（様式第3号）」により通知を行うものとし、税務課にも情報提供を行う。

第2項 命令事前通知

勧告によっても改善が図られなかった場合は、市細則第8条に規定する「特定空家等に関する命令に係る事前通知書」を配達証明郵便にて郵送する。

この通知には、市細則第9条及び第10条に規定する「特定空家等に関する命令に対する意見書」と「特定空家等に関する意見聴取実施請求書」を添付する。

意見聴取は、法第14条第5項の規定に基づき、通知書の交付を受けた日から5日以内に「特定空家等に関する意見聴取実施請求書」により請求があった場合に対応する。

「特定空家等に関する命令に対する意見書」は、通知書の交付を受けた日から45日を提出期限とする。

第3項 意見聴取請求

「特定空家等に関する意見聴取実施請求書」により請求があった場合は、当事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。

この意見の聴取の期日及び場所を定め、期日の3日前までに当事者に到達するよう、市細則第11条に規定する「特定空家等に関する意見聴取実施通知書」を配達証明郵便にて郵送するとともに、公告を行う。

当事者は代理人を選任できることから、代理人を選任したときは、市長あてに通知（代理人の資格を証明する書面を添付）する。

公開による意見の聴取であるため、傍聴人がいることも想定した対応を行う。

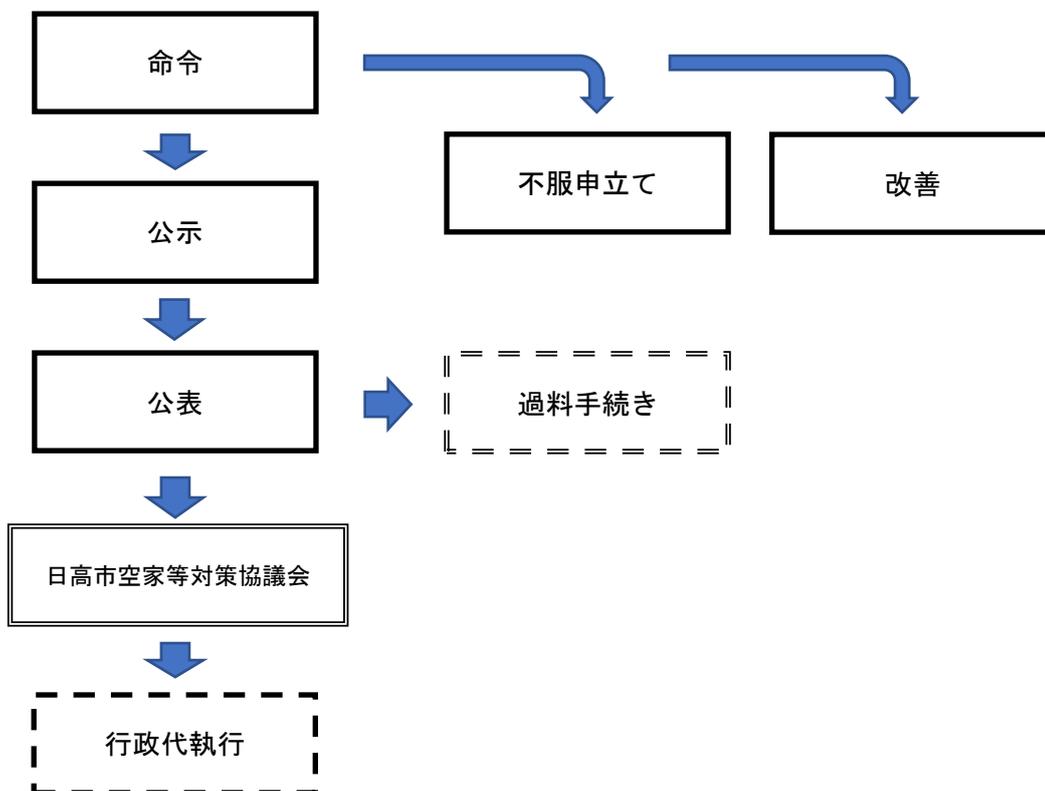
第4項 意見書提出

「特定空家等に関する命令に対する意見書」の提出があった場合は、その内容について「正当な理由」があるのかを確認する。

その内容について、不明確な事項等により「正当な理由」として判断が困難な場合は、再通知を行う。

再通知は、提出期限を10日間とし、この提出期限内に命令事前通知における「特定空家等に関する命令に対する意見書」の提出期限の期日を経過したとしても命令は行わない。

第3節 命令等



第1項 命令

意見書が提出期限までに提出されなかった場合、意見聴取の請求があったにも関わらず出頭がなかった場合及び意見書の提出又は意見聴取を経てもなお「正当な理由」が認められなかった場合には、命令を行う。

命令は、市細則第7条に規定する「特定空家等に関する命令書」により実施する。

相手方に到達することで効力が発生するため、送達方法は、手渡しの場合、複数の者の立会いにより行い、郵送の場合、配達証明郵便とする。

相当な猶予期限は100日を基準として設定し、正当な理由なく命令に従わないときは、公表及び過料の罰則手続きに移行する。

当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により、市長に審査請求を行うこと、並びに行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、日高市を被告とする行政訴訟によって市長の処分取消しを求めることもできるので、各法令に従って対応を行う。

また、過料の罰則手続きに向けて、証拠となる書類を揃えておく。

改善措置が図られた場合は、第1節第2項と同様に、遅滞なく「特定空家等認定解除通知書（様式第1号）」により通知を行うものとし、税務課にも情報提供を行う。

第2項 公示及び公表

命令をした場合は、市細則第14条に規定する「特定空家等に関する命令に係る標識」により公示を行う。

公示は、市細則第15条の規定に基づき行うものとする。

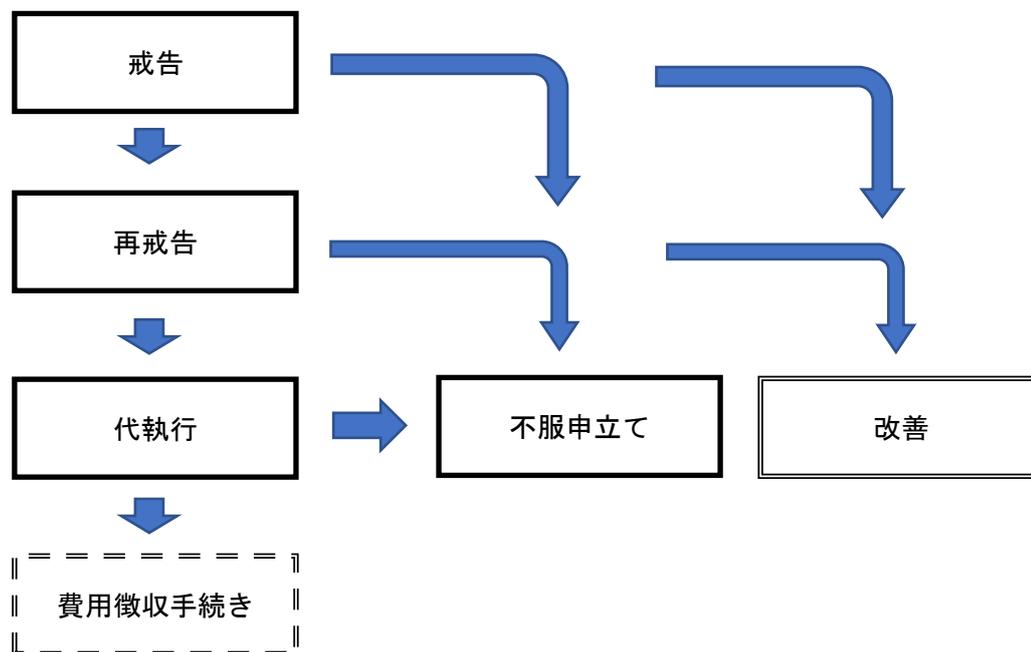
第3節第1項に規定する相当な猶予期限を経過し、正当な理由がなく命令に従わなかった場合は、市条例第6条第1項の規定に基づき公表を行う。

また、市条例第6条第2項の規定に基づき、公表の前には当事者等に意見を述べる機会を設ける。

公表の方法及び意見を述べる機会を与えるときは、日高市空家等対策の推進に関する条例施行規則（令和元年規則第19号）第4条及び第5条に基づき対応する。

命令により公示及び公表を行っても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第3節第1項に規定する相当な猶予期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行の候補物件と判断し、日高市空家等対策協議会へ協議を行い、その結果を受け、市長の判断により代執行を行う。

第4節 行政代執行



第1項 戒告

日高市空家等対策協議会での協議の結果を受け、市長が代執行を実施するとの判断に至った場合は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行う。

この代執行に当たって、あらかじめ文書により戒告する必要がある、市細則第12条第1項に規定する「特定空家等に関する代執行に係る戒告書」により実施する。

送達方法は、配達証明郵便による郵送とする。

戒告には、具体的にどのような措置を代執行するのかを通知するため、日高市空家等対策協議会での協議において、明確にしておく。

履行期限は100日を基準として設定する。

第2項 再戒告

戒告において定められた措置の履行期限までに履行がなされないときは、再度、戒告を行い、当事者が自ら履行する機会を与える。

戒告と同様に、市細則第12条第1項に規定する「特定空家等に関する代執行に係る戒告書」により実施し、送達方法及び履行期限も同様とする。

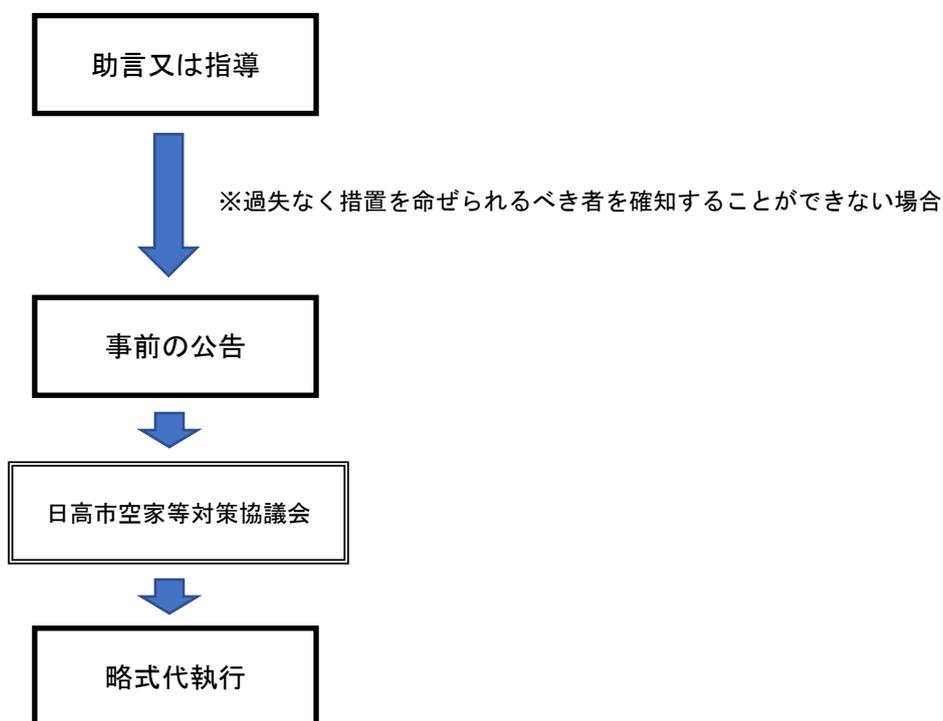
第3項 代執行

再戒告を受けて、履行期限までにその義務を履行しないときは、市細則第12条第2項に規定する「特定空家等に関する代執行令書」により代執行を実施する。

当事者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮して、執行までの期間は30日を基準とする。

動産の取扱いについては、ガイドラインに基づき、適切な対応を行う。

第5節 略式代執行



第1項 事前の公告

市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、また、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得ない場合及び氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合は、略式代執行を行う。

略式代執行を行う場合においては、あらかじめ公告を行う必要があり、市の掲示板に掲示し、掲示したことを広報に掲載する。

この公告において、動産等に対する措置を含める場合には、動産等に関する調査を行い、状況の把握に努め、その措置に関する取扱いを定める。

掲示期間は180日（6か月）を基準として設定し、その期間が経過後、直近の日高市空家等対策協議会において、略式代執行の実施に関して協議を行う。

第2項 略式代執行

日高市空家等対策協議会での協議の結果を受け、市長が略式代執行を実施すると判断に至った場合は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を実施する。

様

日高市長

特定空家等認定解除通知書

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、状態が改善され、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 項に規定する「特定空家等」でないと認められますので、その旨を通知します。

今後も引き続き適正な管理をお願いします。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地

所有者等の住所及び氏名

- 2 特定空家等でないと認められた理由

備考

当該空家等に関して、現在、法第 22 条第 2 項の規定に基づく勧告や、同条第 3 項の規定に基づく命令を受けている場合は、この通知により撤回されるものとします。