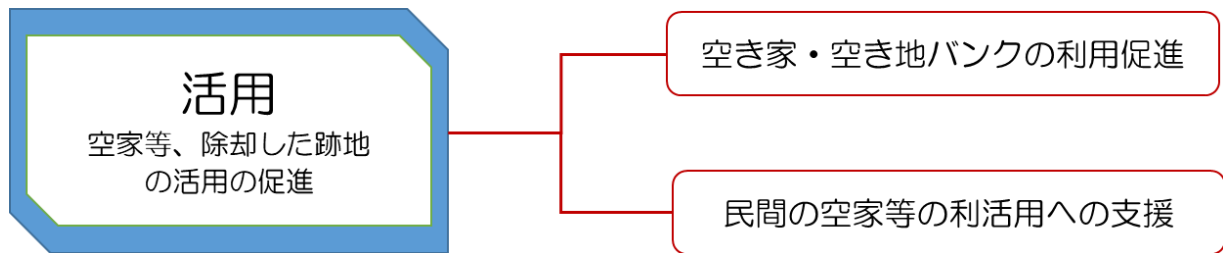


2. 空家等の活用



(1) 「日高市空き家・空き地バンク」の利用促進

本市では、公益社団法人宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会との連携により、市内の空家及び空き地の有効活用を図り、市内への定住促進及び地域の活性化に資することを目的として、平成30年1月から「日高市空き家・空き地バンク」を運営しています。

空家等を売りたい人と買いたい人とのマッチングが図れるよう、関係団体と連携し、様々な機会を捉えて制度の周知を行うとともに、バンク登録への相談、支援を行います。



（２）民間の空家等の利活用への支援

一部の空家等は、従前とは違った使い方をすることにより、貴重な不動産ストックとして活用できる可能性が生まれます。空家等をまちづくりや地域の資源として捉え、生活の場、テレワークの場、福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことが考えられます。

第２期日高市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和３年３月策定）においても、「魅力を活用したにぎわいと新たなひとの流れをつくる」ことを基本目標のひとつに掲げており、こうした空家等の利活用は、移住・定住の促進に有効な対策の一つとなります。

一方、日高市都市計画マスタープラン（令和６年10月改訂）に即した日高市立地適正化計画（令和２年３月策定）では、本市の特性に合わせた緩やかな都市機能と居住の集約化によるコンパクトなまちづくりを目指しており、「既存ストックを活かした活気あふれる拠点づくり」や「豊かな自然を感じながら地域特性に応じた居住地の形成」を誘導方針としています。

同計画と連携、整合を図り、地域の特性に応じて、活用可能な資源を生かせるよう、関係団体と連携した空家等の利活用について検討を進めます。

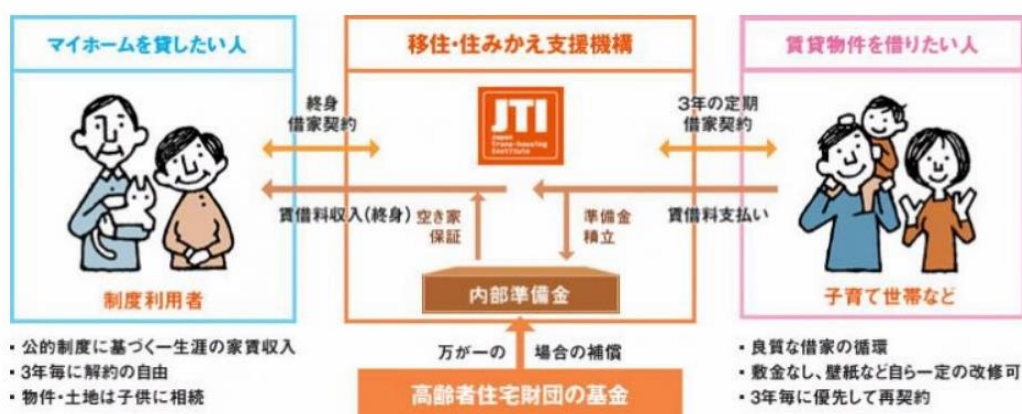
あわせて、空家等を地域の支え合いの場所や地域の居場所づくり（拠点、サロン）として活用できるよう、平成30年度に実施した空き家所有者意向調査を基に所有者等に対して意向の確認を行い、所有者等の同意の下、所有者情報の外部提供を行うなど、所有者等とのマッチング支援に取り組むとともに、セーフティネット住宅¹としての活用についても検討を行います。

また、空家等の所有者の中には「賃貸借契約でトラブルがあるのではないか」「物件が古く修繕を求められるのではないか」「他人に貸すと使いたい時に返してもらえないのではないか」等の不安を抱えている方もいます。こうした不安に対して「定期建物賃貸借契約²」や「マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、「J T I」という。））」等の制度内容や利用方法等について周知及び推進を図ります。

「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方が所有する住宅借上げ、子育て世帯等に転貸する制度で、空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証されます。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。なお、埼玉県独自の取組として、JTIと協働連携の協定を結び、県内の物件に限り、「マイホーム借上げ制度」を利用できる貸し主の年齢制限を撤廃しました。これにより50歳未満の方でも本制度を利用することができます。

¹ 住宅セーフティネット法（略称）に基づき、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。

² 契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度。公正証書等の書面による契約に限る。



出典：JTI

さらに、大学やNPO、企業等と連携を図り、空家等を利活用し、子育て世代に向けた空き家のリノベーション³、コワーキングプレイス⁴としての活用や店舗等への転換についての相談や支援を行います。

新たに、令和5年の空家法の改正により、市が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で「経済的社会活動の促進のために誘導すべき用途」として、空家等の所有者等に活用を働きかけることができるようになりました。また、市が県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建て替え等を促進することも可能となっています。そのため、空家等活用促進区域の設定については、地域の課題や地域住民、協議会での意見を考慮して、他の計画等との整合性を図りながら検討を進める必要があります。

³ 住宅を改修して住宅機能や価値を向上させること。

⁴ Co-Working Place。独立して働く個人が、机、椅子又はネットワーク設備等の実務環境を共有しながら仕事を行う場所のこと。

地域貢献型の空き家活用の取組①:東京都世田谷区2

■ 地域貢献型の空き家等活用（例）

活用空き家等	活用方法	活用団体
・木造2階建て 共同住宅 ・1階部分	・高齢者デイサービス ・地域の寄り合い所	社会福祉法人
・木造2階建て住宅 ・1階部分	・世田谷区おでかけ ひろば事業 ・高齢者サロン	任意団体
・木造2階建て 住宅 ・1,2階の一部	・民間学童保育 ・空いた時間はスペース貸出し	NPO法人
・木造2階建て 住宅 ・1階の一部	・コミュニティスペース （シェアキッチン、コ ワーキングスペース、 音楽会等の貸出し）	任意団体
・木造2階建て 住宅 ・1階部分	・コミュニティカフェ ・コミュニティガーデン クラブの実施	任意団体



高齢者デイサービス



おでかけひろば事業



民間学童保育



コミュニティスペース



コミュニティカフェ

出典：国土交通省ホームページ

● 契約

契約締結にあたり、宅地建物取引業者が仲介する場合は、宅地建物取引業者が賃貸人の代理として「事前説明」を行うことができます。

その際、重要事項説明書の中に「事前説明」を併せて記載し、同時に説明することができます。

床面積が200㎡未満の居住用の建物については、賃借人に、転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情がある場合には、賃借人の方から中途解約の申入れをすることが可能です。申入れの日から1か月後に賃貸借契約が終了します。

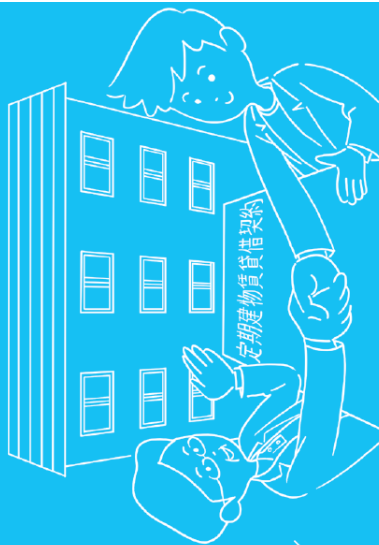
定期建物賃貸借の期間が1年以上の場合、賃借人は賃借人になる期間満了の1年前から6か月前までの間に、「期間満了により賃貸借契約が終了する」旨を通知します(賃借人に契約終了の注意を喚起し、代替物件を探すために必要な期間を確保するため)。

4 再契約へ ← --- 3 期間滿了 --- → 4 契約終了

質貸人・貸借人双方が合
意すれば、再契約するこ
とも可能です

《大家さんのための》 定期建物賃貸借契約

定期建物賃貸借契約では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了します。



定期建物賃借契約と普通建物賃借契約との比較

	定期建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
契約方法	● 公正書等の書面に必要事項を記載し、公証を受ける ● 賃借人が「更新がない」期間の満了により終了する「更新」を契約書面と別に、予め書面を交付して説明しなければならぬ ※契約方法等により更新が、書面の交付と同様の扱い	● 書面に必要事項を記載し、公証を受ける必要はない ● 賃借人が「更新がない」期間の満了により終了する「更新」を契約書面と別に、予め書面を交付して説明しなければならぬ
更新の有無	期間満了により終了し、更新がない (ただし、再契約は可能)	期間満了により終了し、更新がない (ただし、再契約は可能)
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	有効	有効
資料の提供請求権の排除の可否	可能	可能
賃借人からの中途解約の可否	可能	① 坪面積200㎡未満の居住用の建物については、賃借人が、転勤、就職、結婚等のやむを得ない事情により、建物と生活の本拠となる方から中途解約となつた場合には、賃借人の方から中途解約の申込みをすることが可能(申込みの日後1ヶ月の経過により賃貸借契約が終了) ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う
「正当事由」の判断は…	● 賃借人の居住用・事業用・投資用等の目的を有する建物の賃貸借の場合、その目的に合うかどうかを判断する ● 賃借人の居住用・事業用・投資用等の目的を有する建物の賃貸借の場合、その目的に合うかどうかを判断する	● 建物の利用状況及び建物の現況 ● 建物の賃借人が建物の賃借人に対して財産上の給付(金銭)を請求する旨の届出をした場合に於けるその届出に基づく判断をすることになります。

その他の活用事例

- **良好な居住環境を保ちたい！**
近隣トラブルをおこす入居者がいても、定期建物賃貸借契約であれば、契約期間の満了により契約を終了することができ、ため、中長期的にモラルのある入居者を確保し、近隣とトラブル防止につながります。



➤ デイサービス施設やグループホーム施設として貸したい！

空室をデイサービス施設やグループホーム施設として短期の定期建物賃貸借契約で貸し出すことにより、資産の有効活用が可能です。



➤ 賃料不払いなどへの不安を解消したい！

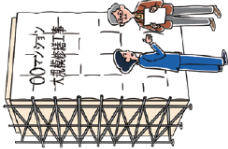
受け入れに当たって不安のある入居希望者に対しては、定期建物賃貸借契約であれば、契約期間の満了により契約を終了することができ、例えば賃料不払いのリスクなどを軽減し、安定した賃貸住宅経営が可能です。



主な活用事例

➤ 建て替えの予定に合わせて貸したい！

物件の建て替えに伴い、入居者に退去してもらった場合、建て替え時期の終期とする定期建物賃貸借契約であれば、部室の明渡しがスムーズに進むほか、建て替え時期までの短期間でも入居者を募集できるため、空室の有効活用が可能です。

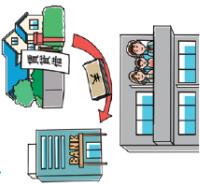


➤ 大規模修繕の予定に合わせて貸したい！

大規模修繕計画に基づく適切な維持管理は、安定した賃貸住宅経営のために大変重要です。定期建物賃貸借契約であれば、計画に合わせて契約期間を設定できるため、短期間に集中的に工事を進めることが可能です。

➤ 転勤期間中の留守宅を貸したい！ (リロケーション)

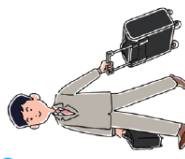
転勤することになった場合、自宅を留守にしたままでは手入れがされずに傷みが加速してしまいます。また、住宅ローン返済中であれば、転勤先での住居費と住宅ローンの二重の負担が生じます。定期建物賃貸借契約であれば、自宅に居る時期に合わせて契約期間を設定できますし、その賃料を住宅ローンの返済に充てることも可能です。



最近の活用事例

➤ 転勤期間でも貸したい！ (マンズリーなど)

定期建物賃貸借契約であれば、転勤や長期出張、学生の就職活動などに合わせた期間で貸し出すことが可能です。



➤ 別荘やセカンドハウスを貸したい！

オフシーズンのため所有者が使用していない別荘やセカンドハウスを、定期建物賃貸借契約によって一定期間貸し出すことで、賃料収入を得ることも可能です。



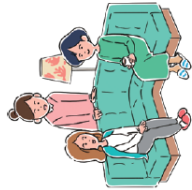
➤ ペット共生住宅として貸したい！

ペット共生住宅では、近隣の迷惑にならないよう規約を守ってペットを飼育してもらうことが大切です。定期建物賃貸借契約であれば、規約を守らない入居者と再契約を結ばないことでモラルのある入居者を確保し、近隣とのトラブル防止につながります。



➤ シェアハウスとして貸したい！

シェアハウスでは、入居者がルールやマナーを守って生活することが大切です。共同生活に適応した入居者を確保するため、定期建物賃貸借契約を活用して、例えば体験入居など、柔軟な契約期間の設定も考えられます。



よくある質問

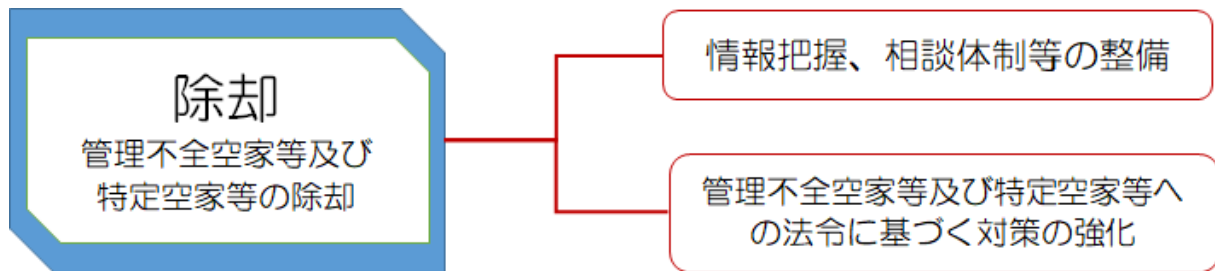
- Q1 定期建物賃貸借契約を利用する賃貸人と借主人のメリットは何ですか。
A1 借主人のメリットとしては、期間満了により確実に賃貸借契約を終了させることができるため、契約期間や保証金の返還の点で、借主人のメリットとしては、定期建物賃貸借契約の物件は、良好な居住環境が保たれやすいとされています。また、定期期間の満了ができることもありますが、ライフスタイルに合わせて借りることが可能です。
- Q2 定期建物賃貸借契約の事前説明の内容に異議があった場合、契約はどのように扱われますか。
A2 事前説明の内容に異議があった場合は、事前説明をしないか、更新がない旨の定めは無効となり、普通建物賃貸借契約として扱われます。

- Q3 普通建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に切り替えることはできますか。
A3 現在の普通建物賃貸借契約を行った日(締結日)が平成17年3月1日以降であれば可能ですが、借主と借主人の間で「普通建物賃貸借契約を解約すること」「定期建物賃貸借契約を締結すること」をしっかりと合意することが大切です。
- Q4 契約期間が1年未満の場合、終了通知を出さなくても大丈夫でしょうか。
A4 法令上の義務はありません。終了通知を出さなくても問題ありません。
- Q5 定期建物賃貸借契約を再契約する際に、賃料を付けなければいけないことは何でしょうか。
A5 更新ではなく、再度新たな契約を結ぶことになるため、最初の契約時と同じこと(事前説明等)を行う必要があります。
- Q6 定期建物賃貸借契約を再契約する場合、敷金の積立等の費用はどのように扱われますか。
A6 敷金の積立は最終的な退去時に返さなければ、必ずしも再契約時に返す必要はありません。

●国土交通省では、定期建物賃貸借契約の締結の際に参考にしていただける「契約書のひな形(定期建物賃貸借契約書)」を作成しています。
URL http://www.mlit.go.jp/jurakukentiku/house/jurakukentiku_house_k3_000030.html

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 TEL:03-5253-8111
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サビアタワー18階 TEL:03-6265-1555

3. 管理不全な空家等の除却



(1) 情報把握、相談体制等の整備

適切な管理がなされず、放置される空家等が発生しないよう、日頃から地域の協力を得て、空家等の状況を見守る体制の構築を図る必要があります。

空家等の抱える事情は様々であることから、市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより把握した情報をデータベース化して一元的に管理を行います。

権利関係が複雑化した空家等の所有者等に対する対応や空家等の各段階や状況に応じた対応については、庁内関係課に加え、警察、消防等の関係機関、専門家、関係団体等と連携し、組織的な対応を行っていきます。

また、空家等の早期対応や多様化する空家等問題の解決、民間のノウハウによる効果的な空家等対策の取組を図るため、令和5年の法改正により、市が空家等の活用や管理に取り組む NPO 法人、社団法人及び会社等を空家等管理活用支援法人に指定することができるようになりました。指定した法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチング等を行うことが可能になります。そのため、支援法人の指定に向けた検討を進める必要があります。

さらに、空家等の除却、改修費用等の財政的支援については、所有者等による管理の原則に照らし、他自治体における先進的な取組を調査、研究し、本市での導入の是非について引き続き検討していきます。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の法令に基づく対策の強化

管理不全空家等及び特定空家等になることを防ぐため、早い段階での所有者への注意喚起を行い、自主的な適正管理を求めることが重要です。

しかし、度重なる注意喚起によっても管理不全な状態が改善されない場合、国土交通省が定めた「管理不全空家等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」（以下「ガイドライン」という。）に基づき、「管理不全空家等」や「特定空家等」と認定し、空家法に基づいた所定の措置を講じます。

「管理不全空家等」の所有者等に対しては「指導」を行い、それでも改善されないときは、「勧告」を行うこととし、特定空家等の発生を未然に防止します。

「特定空家等」の所有者等に対しては「助言・指導」を行い、それでも改善されないときは、「勧告」、「命令」を行います。

なお、この勧告を受けた管理不全空家等及び特定空家等の敷地については、住宅用地に対する

固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例が適用されなくなります。

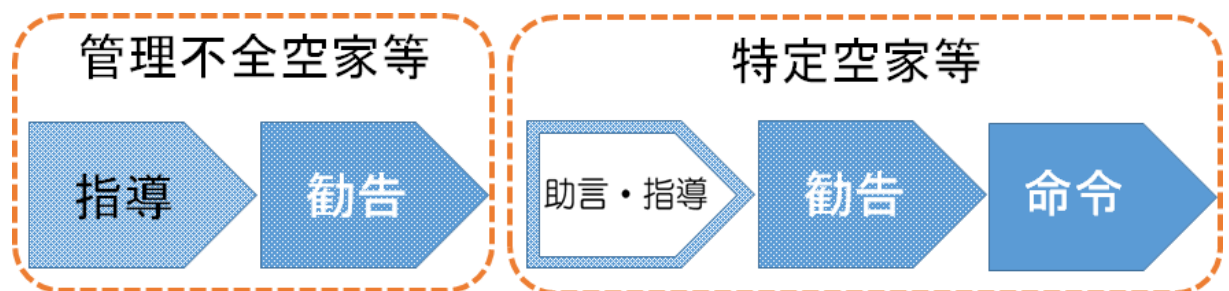
■住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	1戸の住宅について200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	200㎡を超える部分	1/3	2/3

これらの措置によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反し、必要な措置を命じられた者が履行しない場合は行政代執行による対応を行います。また、所有者等が不明の場合は略式代執行による対応を行います。さらに、災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令等を経ることなく、緊急代執行を行います。

これら行政処分については、私権に対する影響が大きく、自ら除却する人との公平性の確保、行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄、費用負担などの課題もあることから、緊急性や公益性等を十分に考慮した上で対応していきます。

このため、管理不全空家等及び特定空家等に対する勧告、行政代執行、略式代執行並びに緊急代執行については、ガイドライン及び埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議の「管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル」「特定空家等に対する指導手順マニュアル」「行政代執行マニュアル」等の一定の考え方にに基づき、日高市空家等対策協議会の意見を踏まえて、市長が判断することとします。



■緊急安全措置

特定空家等の指定の有無にかかわらず、空家等の状態に起因し、屋根、外壁等の落下又は飛散等により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことを避けるため、緊急の必要があると認めるときは、日高市空家等対策の推進に関する条例第5条の規定に基づき、危険を回避するために必要な緊急措置を実施します。

特定空家等のイメージ

「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（令和元年6月/国土交通省）」から見る「特定空家等」のイメージとなります。

空家等の状態が悪化する前に、空家法に基づく適切な措置を行うとともに必要に応じて日高市空家等対策の推進に関する条例に基づく緊急安全措置等を行う必要があります。

① 建築物が倒壊等する可能性が高いと認められる例



1階部分が傾斜している



基礎が大きく欠損している

② 屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いと認められる例



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン



外壁が破損している



底板に腐食が発生している

(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



外壁の脱落、屋根ふき材の脱落等

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

ガイドラインや埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議「管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル」に準じて管理不全空家等及び特定空家等の判断及び具体的な措置を講じます。

以下、ガイドラインによる参考基準の概要及び手順を示します。

①管理不全空家・特定空家等の参考基準

管理不全空家・特定空家の参考基準（1/2）



○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備の破損等
		②害虫等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は防水切れ 等
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみ出しが認められる状態
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

② 管理不全空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

管理不全空家等の所有者等が自主的に対応するよう指導を行うことを第一としますが、管理不全空家等を放置し続ける所有者等に対しては、以下の空家法に基づいた適切な措置を講じます。

ア 指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対して、修繕、立木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「指導」を行います。

イ 勧告（空家法第13条第2項）

指導をしても状況が改善しなければ、相当の猶予期間を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

※「勧告」を受けた管理不全空家等は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となります。

③ 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

特定空家等の所有者等が自主的に対応するよう指導を行うことを第一としますが、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、助言・指導及び勧告、命令、代執行など、以下の空家法に基づいた適切な措置を講じます。

ア 助言又は指導（空家法第 22 条第 1 項）

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木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」を行います。

イ 勧告（空家法第 22 条第 2 項）

助言又は指導をしても状況が改善しなければ、相当の猶予期間を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

※「勧告」を受けた特定空家等は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となります。

ウ 命令（空家法第 22 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じ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講じることを命じます。

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

エ 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

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、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収（代執行法第 5 条・第 6 条）します。

オ 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

市長が、過失がなく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、所有者等の負担において、その措置を市長自ら行い、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ます。

カ 緊急代執行（空家法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、当該措置をとることを命ずるいとまがないときは緊急代執行を行います。

日高市における空家法に基づく管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図

