

2 空家等に対する区の対応の流れ

空家等の適切な管理を促進するために、区では新たに空家等に関する陳情や情報提供等があった際は、現地調査、所有者等の特定調査を実施し、必要となる関連部署や関係機関において対応するとともに適正管理の働きかけを行い、その後の経過を観察していきます。また、空家等の所有者等に適正管理の働きかけを行う際、区が実施している空家等利活用事業、空家等対策事業及び空家等相談事業の案内を行う等により、これらの事業の活用を図ります。

経過を観察していくなかで、所有者等が管理の是正を行わず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる状態又は衛生上有害となる等のおそれがある場合、特定空家等認定のための立入調査の必要性を検討していきます。

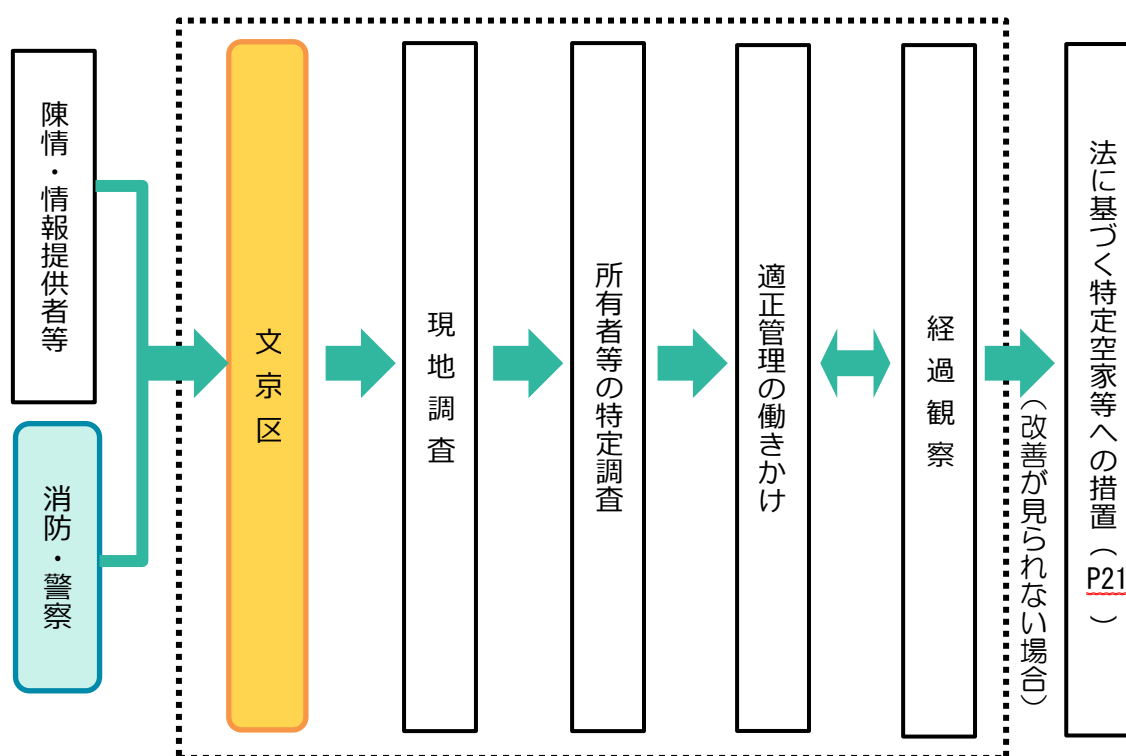


図10 空家等対応フロー図

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進施策

(1) 台帳の整備による適正管理の促進

空家等に関する情報を体系的に構成し、検索・抽出を容易にできるようにしておくことは、より効率的かつ効果的な空家等対策の実施に必要です。区は、各種調査等により空家等の可能性が高いと判断した建物を台帳として整備しました。なお、各種問い合わせに対し正確に対応するため、GIS（地理情報システム）等の台帳も整備します。

また、区民や関係機関等から新たに空家等に関する情報提供を受けた場合も、空家等の調査を行い継続的に台帳に記載するとともに、特定空家等に移行しないよう適正管理の働きかけを行います。

(2) 所有者等への周知

法第3条に規定されているように、空家等の適切な管理は第一義的に当該空家等所有者等の責任において行われるべきであるため、空家等の発生を未然に防止する観点から、自己所有の戸建て住宅等に居住している高齢者及びその家族への周知は特に重要であり、区では地域に密着した地域活動センター等でのチラシ配布を行い、周知していきます。

また、発生した空家等の所有者等に対しても、区報、ポスター、チラシ及び区ホームページ等を活用し、空家等の問題点や所有者等の責務について広く周知することで、適正な管理を促します。

(3) 適切な維持管理を促進するための取組

個々の空家等の対応記録については台帳に記載し、現地調査を行う際に活用していきます。

また、NPO や民間事業者等と協力して、空家セミナー等を開催し、空家等の所有者等が適切な維持管理を行えるよう意識啓発に努めるとともに、維持管理に必要な情報を提供していきます。

(4) 近隣住民や所有者等からの相談への対応

区に寄せられる空家等に関する相談は、管理不全な空家等が周辺に及ぼしている悪影響等の苦情や空家等の所有者等が抱える問題など多岐にわたる内容であるため、区内での連絡体制を密にし、個々の相談に対応していきます。

(5) 文京区空家等相談事業の実施

空家等の所有者等が抱える課題は、相続問題や管理、利活用、除却など多岐にわたります。そのため、様々な分野の専門家（弁護士、税理士、建築士、宅地建物取引士及び司法書士）を相談員として登録しています。空家等の所有者、権利者、又はそれぞれから委任を受けた方は、年度内3回を上限として専門家の相談が受けられます。



(6) 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

平成28年度の税制改正で、空家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、耐震基準を満たした家屋及び敷地又は家屋を取り壊した後の敷地を譲渡した場合には、譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度が創設されました。

利活用が見込めず、適正な維持管理がされていない空家等は、安全面、衛生面及び景観面から非常に問題があることから、相続人による空家等の早期売却を行うことが必要です。

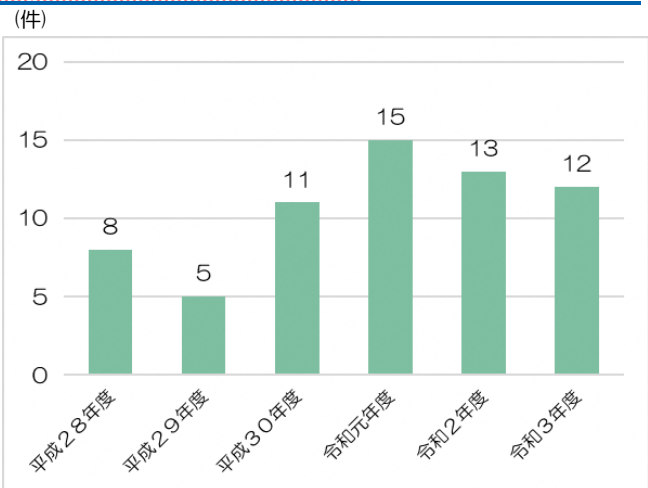


図11 3,000万円特別控除の申請件数の推移

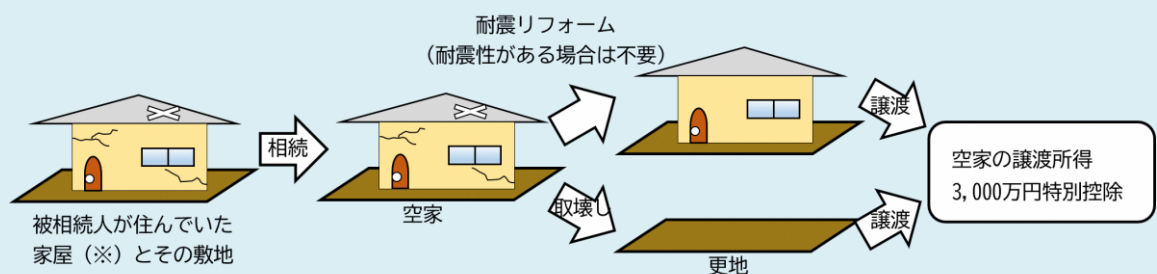
「空家の発生を抑制するための特別措置(空家の譲渡所得の3,000万円特別控除)」の制度は、空家等の早期解消につながる効果があると考えられるため、空家等の所有者等に制度の周知を図ります。

空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。

平成30年度までは、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となりました。

また、令和元年12月31日までとされていた適用期間(譲渡日)は、令和5年12月31日まで延長されました。



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る

図12 3,000万円特別控除の対象物件について

4 空家等及び除却した空家等跡地の活用の促進施策

(1) 文京区空家等利活用事業の実施

管理不全な空家等の発生を防止し、生活環境の向上及び良好な景観の保全を図るため、不動産関係団体との連携により、空家等の利活用を希望する所有者と空家の利用希望者をマッチングして空家等の有効活用を進めています。

区は空家等の利活用を希望する所有者の申請に基づき、耐震性があり、建築基準法等の法令に適合している当該空家等を台帳へ登録し、区ホームページに空家等情報を掲載すること等により、空家等利用者を募集します。所有者と利用希望者が空家等の賃貸に関して合意に達したら、不動産関係団体の仲介により契約を締結し、さらにその用途が営利を目的としない集会・交流施設、体験・学習施設、その他地域の活性化に資する施設で、事業を10年以上継続する場合は、改修にかかる費用を助成します。

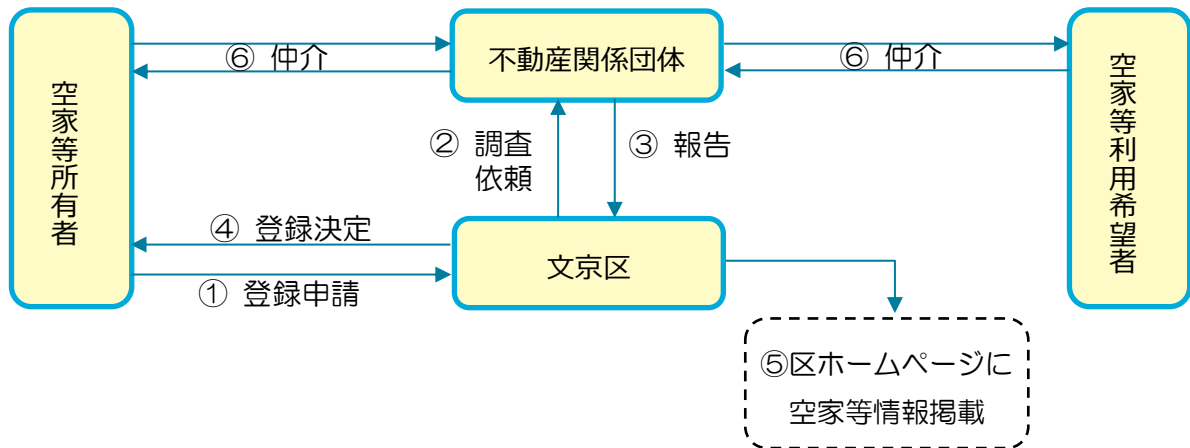


図13 文京区空家等利活用事業対応フロー図

(2) 文京区空家等対策事業の実施

危険度の高い空家等は、所有者等の申請に基づき除却後の跡地を区が行政目的で利用することを条件に、除却費用を助成しています。

継続して利用できる空家等は、文京区空家等利活用事業や地域課題に取り組むNPOや専門家団体へ情報提供するなど活用を図っていきます。

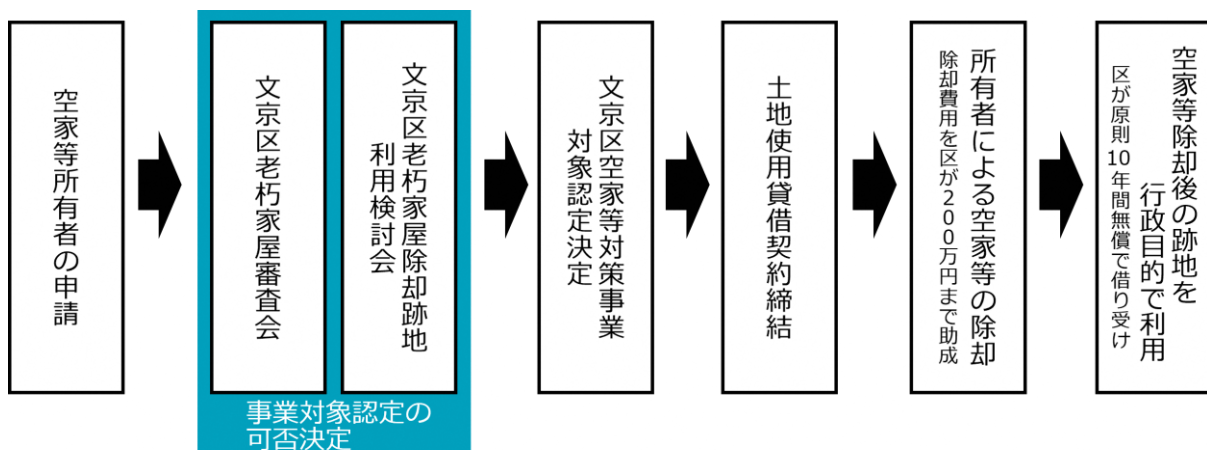


図14 文京区空家等対策事業対応フロー図

(3) 文京すまいるプロジェクト

「文京すまいるプロジェクト」とは、住宅の確保に配慮を要する高齢者・障害者・ひとり親に対する住まいの確保と、その有する能力に応じ可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活が営めるよう住まい方の支援を行うものです。

区は、一定の基準を満たした空家等について、文京すまいるプロジェクトの住まいの協力店と連携を図り、利活用の検討を進めていきます。

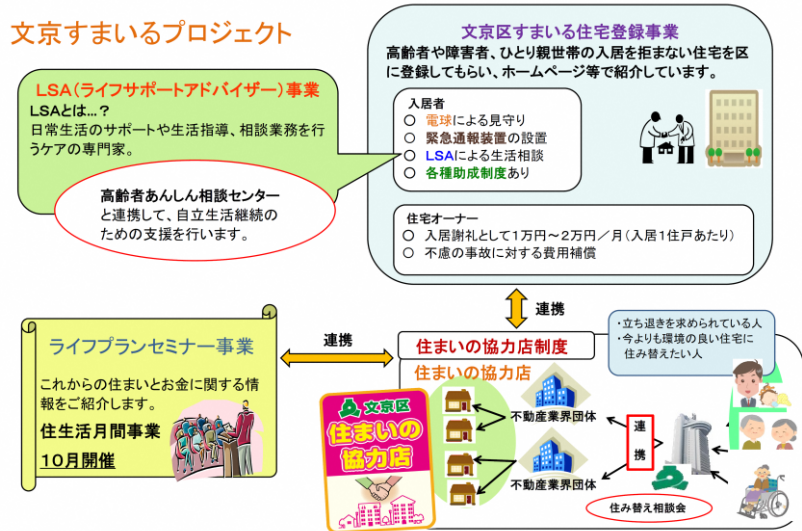


図15 文京すまいるプロジェクト体系図

出典：文京区 HP (<https://www.city.bunkyo.lg.jp/var/rev/0/0196/0029/sumairu.pdf>)

(4) 新たな住宅セーフティネット制度における、空家等の有効活用

平成29年10月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）」が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が創設されたことで、住宅確保要配慮者に対する空室や空家等を利用した居住支援が進められています。

本区においては、住宅セーフティネット法に基づき、平成29年7月に居住支援協議会が設立されています。

居住支援協議会では、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議・実施をするとともに、空室や空家等の住宅の有効活用等についても検討し、連携した取組を進めていきます。

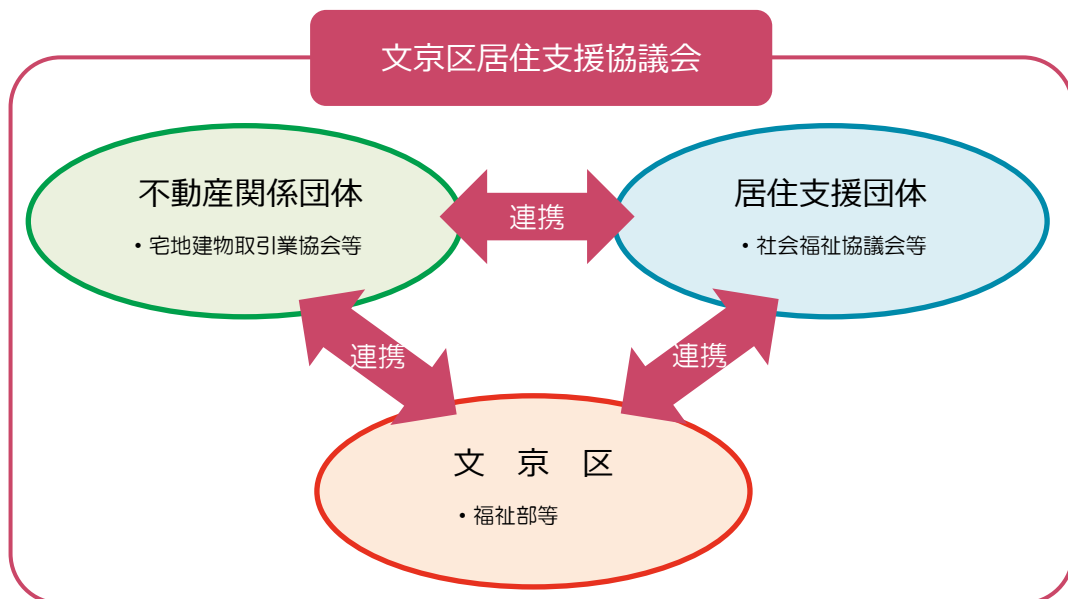


図16 居住支援協議会による協力体制図

5 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処

(1) 法に基づく特定空家等への措置

特定空家等の判断・認定は、国が公表している『「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）』を参考としながら、区が行います。

なお、区は令和元年10月に「文京区特定空家等に関する基準」（参考資料P.56を参照）を策定しました。

また、区は特定空家等については助言又は指導を行い、改善がされない場合については法に基づき勧告、命令、行政代執行を行っていきます。

法に基づく特定空家等への措置を行うにあたり、区は、法律、建築、不動産等の専門家で構成する「文京区空家等対策審議会（部会）」の意見を聴いていきます。

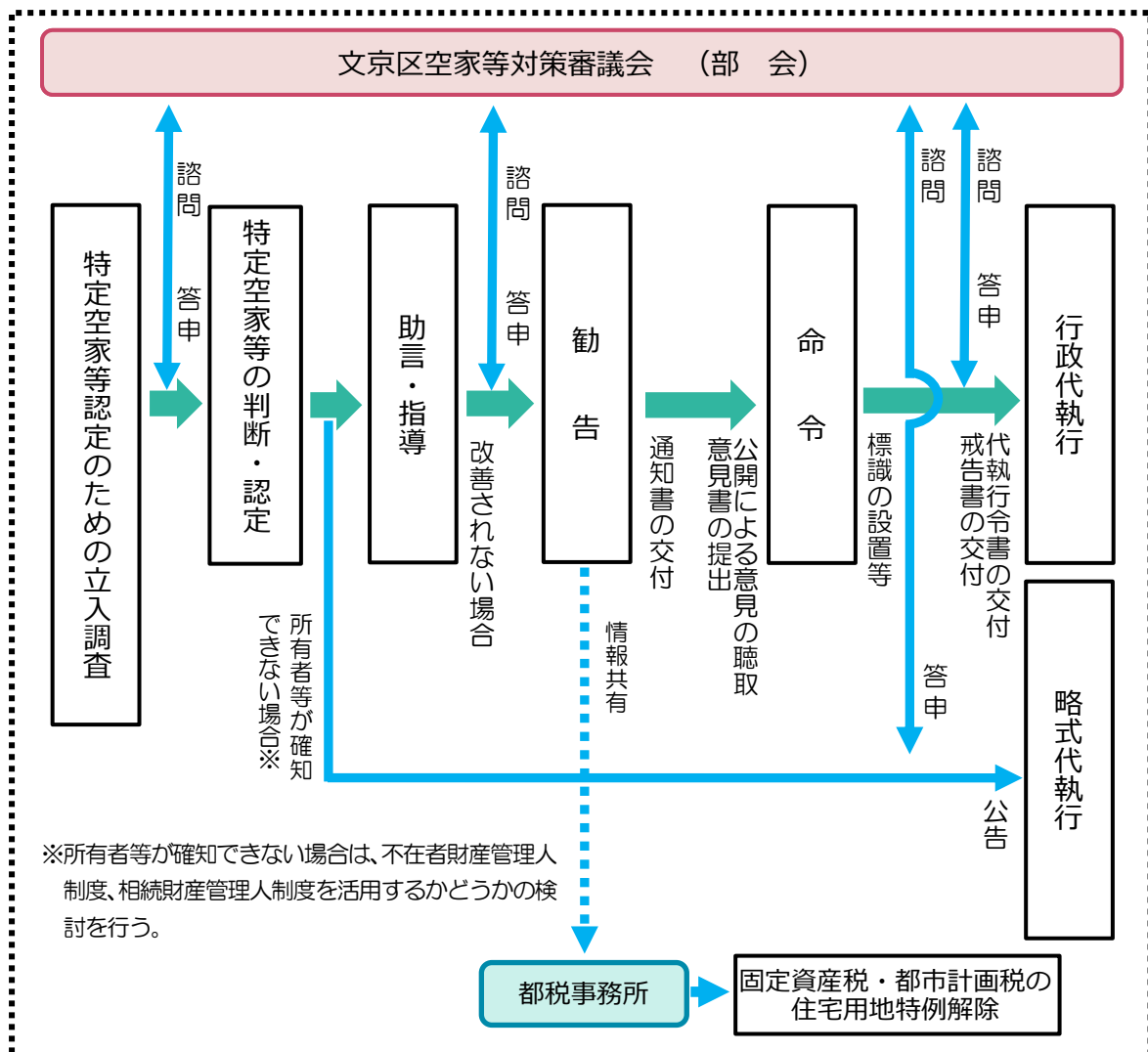


図17 特定空家等に対する、助言・指導、勧告、命令、行政（略式）代執行までの流れ

a.立入調査（法第9条第2項～第4項）

特定空家等の判断・認定をするにあたり、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に通知を行い、『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）を参考としながら、立入調査を行います。

b.特定空家等の判断・認定

区は、『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）を参考としながら、文京区特定空家等に関する基準に基づき「特定空家等」の判断・認定を行います。

c.助言又は指導（法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、区は除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるように、助言又は指導を実施します。

d.勧告（法第14条第2項）

助言又は指導したにもかかわらず、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には、区は相当の猶予期限を付けて、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勧告します。

なお、勧告に基づく必要な措置が講じられない場合、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ため、区は東京都文京区税務所に勧告等の情報提供をします。

e.命令（法第14条第3項～第8項）

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、区が特に必要があると認めるときは、その者に対して、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令します。

f.行政代執行（法第14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、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、区は行政代執行法に基づき、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

g.略式代執行（法第14条第10項）

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、区はその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせる略式代執行をします。

固定資産税等の住宅用地特例の適用について

住宅用地は、その税負担を軽減する目的から、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地とに分けて課税標準の特例措置が設けられています。この特定措置は、一般に「住宅用地特例」と呼ばれています。

それぞれの住宅用地の特例措置については下表のとおりです。なお、住宅用地とは次のいずれかのをいいます。

表9 住宅用地に応じた特例措置

区分		課税標準の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地(※)	評価額×1/3	評価額×2/3

※300㎡の宅地ならば200㎡分が1/6の評価、100㎡分が1/3の評価となります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家等」に該当し、区から所有者等に対し勧告され、賦課期日(1月1日)までに勧告に基づく必要な措置が講じられない家屋の敷地については、課税標準の特例措置の適用対象から除外されます。

出典：東京都主税局「不動産と税金 令和3年度版」(令和3年6月)

(2) 不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用の検討

財産の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合に、利害関係人の申立てにより、家庭裁判所が所有者等の代わりとなる者を選任し、その財産を管理させる民法上の制度(不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度)があります。

空家等の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合には、区としてこうした制度の活用も検討し、財産管理人が選任された際には、修繕等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。

区が利害関係人として相続財産管理人の申立を行う場合の流れは、次ページのようになります。

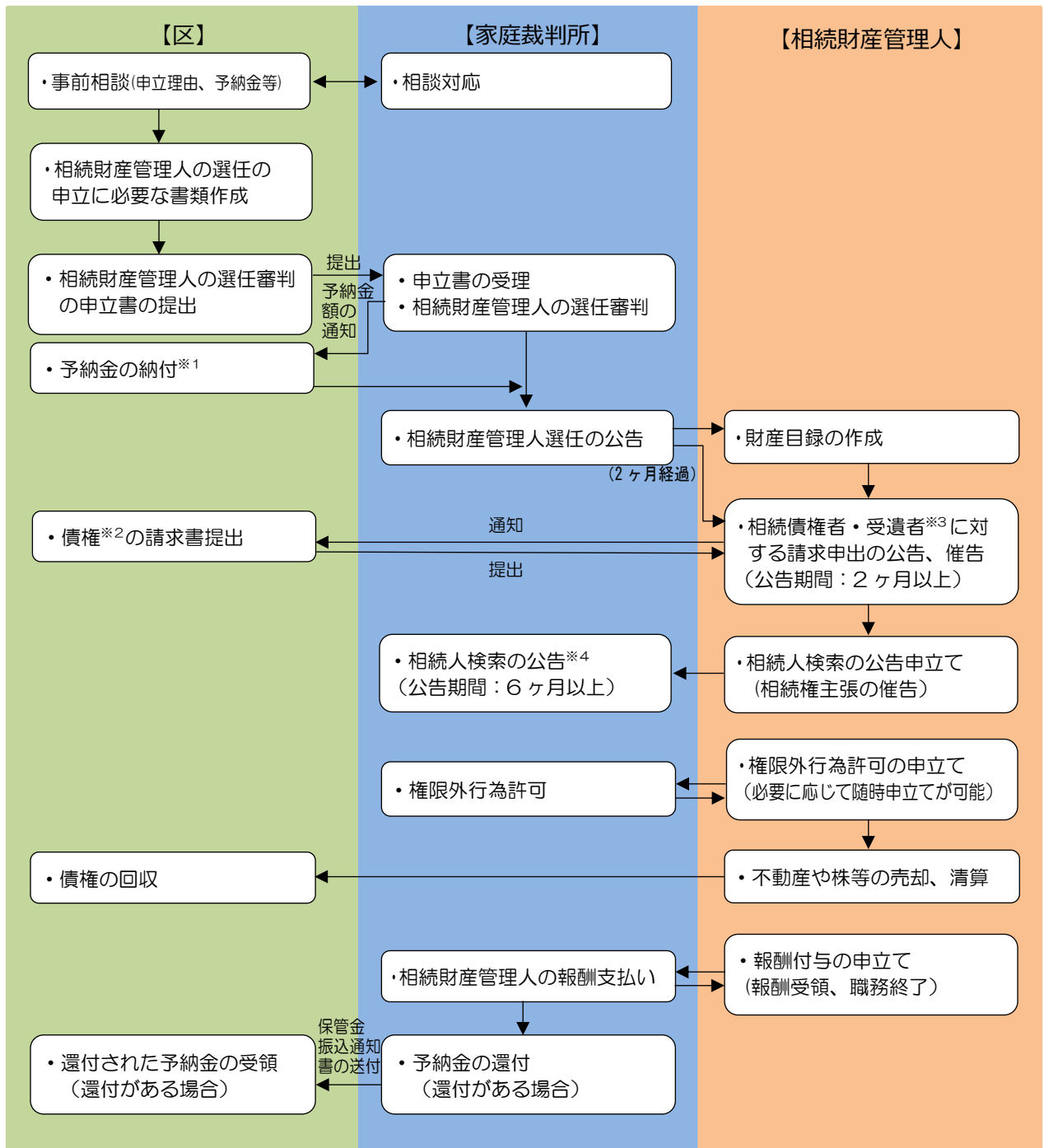


図18 相続財産管理人選任及び選任後の手続き例

出典：国土交通省「空き家対策における財産管理制度活用の事例集」令和2年12月

- ※1 財産管理人の報酬は、相続財産から支払われます。相続財産が少なく報酬が支払えないと見込まれる時は、申立人が予納金として報酬相当額を裁判所に納付しそれを報酬にすることがあります。
- ※2 債権（略式執行に要した解体費用など）
- ※3 遺言により遺贈を受ける指定がされている者
- ※4 期間内に相続人としての権利を主張する者がいない場合において、裁判所が相当と認めるときは、特別縁故者の請求によって、債権の清算後残った相続財産の全部または一部を与えることができます。また、残余財産は国庫に帰属されます。

民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について（令和5年4月1日施行）

近年の人口減少や高齢化の進展等を背景に土地を利用したいというニーズが低下する中で土地の意識が希薄化し、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加しています。「所有者不明土地」とは、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、所有者が判明しても連絡がつかない土地を指しています。

「所有者不明土地」は、土地の所有者の探索に多大な時間と費用を要し、公共事業や復興事業の支障となっているほか、適正な管理がなされず、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある土地が多く見られることから、国は、民法を改正し、以下のように制度の見直しを行いました。

■新たに創設される制度

所有者不明土地・建物管理制度

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者建物管理制度は、対象土地・建物のみ調査・管理対象とし、現行の財産管理制度に比べ、業務の効率化・負担軽減を図ります。

制度の主な特徴

- 対象土地・建物以外の財産の調査・管理が不要
- 複数の共有者が不明な場合は不明共有持分の総体に管理人を一人選任できる
- 所有者が特定できない場合も対応可能

管理不全土地・建物管理制度

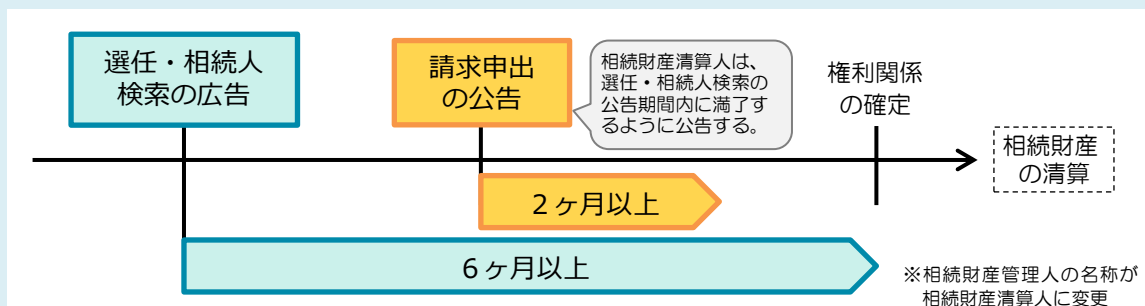
管理不全土地・建物管理制度は、所有者による土地・建物の管理が適切に行われず危険を生じさせる管理不全状態にある場合、利害関係人の請求により裁判所が管理人による管理を命ずることができるというものです。

制度の主な特徴

- 裁判所が、利害関係人の請求により弁護士、司法書士等を事案に応じて管理人に選任
- 利害関係の有無は、事案毎に裁判所が判断
- 管理命令の効力は、土地・建物のほか土地にある所有者の動産、管理人が得た金銭（売却代金等）、敷地利用権に及び

■相続人不存在の相続財産の清算手続きの見直し（P.24 参照）

現行民法では、相続財産管理人の選任の公告、相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告、相続人搜索の公告を順に行うこととしていましたが、下図のとおり手続きを統合することで、権利関係の確定まで最低10ヶ月を要していたところ最低6ヶ月まで短縮することとなりました。



第4章 空家等に関する対策の実施体制

総合的な空家等対策を推進していくために、全庁を横断して情報共有するなど連携を進めます。また、専門的な知見が必要な場合等においては、個々の状況に応じて専門家団体や関係機関等の多様な主体と連携を図ることにより、空家等対策を実施します。

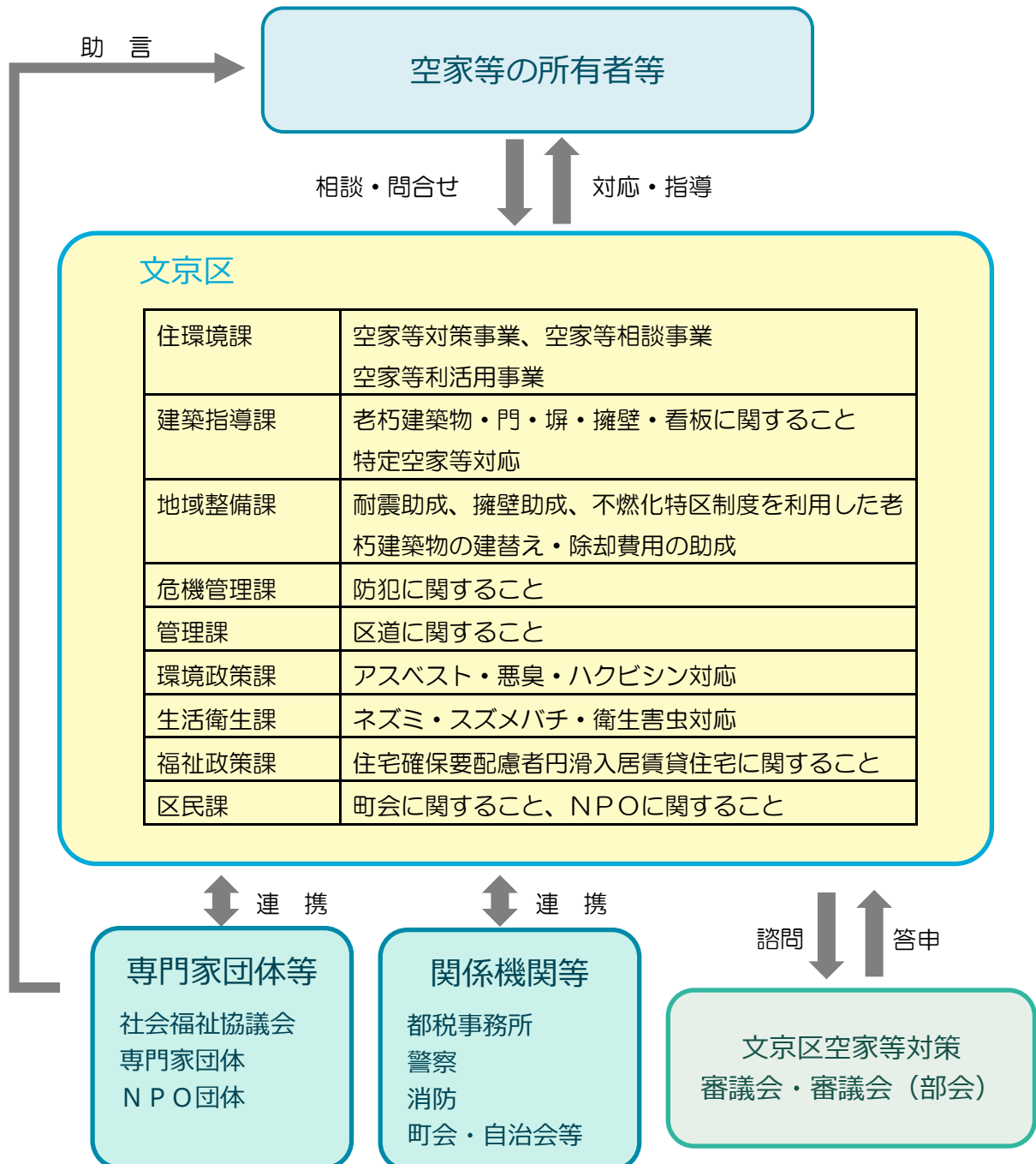


図20 空家等対策に係る連絡体制図

参 考 资 料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日 法律第127号

(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、周辺の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。

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の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で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つた場合において、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つた場合においては、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

2 文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書

(1) 目的

空家等の所有者等に対して、当該建築物に関する維持管理の状況や今後の活用意向などをアンケート調査により把握し、空家等対策計画や今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に実施しました。

(2) 実施方法

既往の実態調査において空家等の可能性が高いと判断した建物について、建物登記情報等により判明した所有者等に対し、郵送及びポストイングによるアンケート調査を実施しました。

(3) アンケート対象

- 空家一斉点検調査（消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に空家等の所在やその状態等を把握）の結果、空家等の可能性があるとして判断した建物
- 老朽家屋の実態調査（区全体における老朽家屋（新耐震基準施行前（昭和56年）に建築された建物）の実態調査を行い、老朽化に伴う倒壊等の危険性がある家屋の実態を把握し、その中で空家等かどうかの判定も実施）の結果、空家等の可能性があるとして判断した建物
- 水道閉栓情報を基にした調査（水道閉栓情報から空家等の可能性がある建物を把握し、登記簿調査、現地調査等により、空家等の所在や状態を把握）の結果、空家等の可能性があるとして判断した建物

(4) 調査期間

平成29年9月から平成29年12月まで

(5) 調査状況

空家等の可能性がある建物 680 件について現地調査等を実施しました。その結果、「建替え・更地等となり解決されたもの」や「現地確認から居住等が確認されたもの」が確認出来たことから、680 件のうちそれらを除いた 280 件が空家等の可能性が高いと判断し、アンケート調査の対象としました。そのうち、建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由から 25 件に対しては配付が行えませんでした。そのため、最終的に 255 件にアンケートを配布し、89 件の返信があり、回答率は 34.9%となりました。

	各種調査における 空家可能性数	アンケート 配付数	アンケート 回答数	回答率 ※1
空家一 斉点検 調査	総数： 156 件 そのうち ・解決済み： 29 件 (建替え 17 件、更地 9 件、駐 車場 3 件) ・現地確認により居住等確認 32 件 故に空家可能性数： 95 件	配付数： 82 件 配付不可数※2： 13 件	返信数： 25 件 そのうち ・郵送回答 23 件 ・電話回答 2 件	30.5%※ 1
老朽家 屋の実 態調査	総数： 470 件 そのうち ・空家一斉点検と同一建物 39 件 ・解決済み 149 件 (建替え 105 件、更地 24 件、 駐車場 20 件) ・現地確認により居住等確認 112 件 故に空家可能性数： 170 件	配付数： 159 件 配付不可数※2： 11 件	返信数： 59 件 そのうち ・郵送回答 51 件 ・電話回答 8 件	37.1%※ 1
水道閉 栓情報 を基に した調 査	総数： 54 件 そのうち ・解決済み 6 件 (更地 4 件、駐車場 2 件) ・現地確認により居住等確認 33 件 故に空家可能性数： 15 件	配付数： 14 件 配付不可数※2： 1 件	返信数： 5 件 そのうち ・郵送回答 4 件 ・電話回答 1 件	35.7%※ 1
合計	総数： 680 件 空家可能性数： 280 件	配付数： 255 件 配付不可数※2： 25 件	返信数： 89 件	34.9%※ 1

※1 アンケート回答数(返信数) / 配付数

※2 建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由からポスティングも実施できなかったため

(6) アンケート調査結果概要

- ・「土地・建物」両方を所有している方が、6割以上である(50/78)。
- ・建物の取得は「相続した」が5割を超える(40/78)。
- ・建物の完成時期は、昭和40年以前が5割を超える(40/78)。
- ・使用状況は、「自分が使用している」が6割を超え(54/89)、「自分以外が使用している」が2割弱(14/89)となっており、各種調査からは空家等と想定されたが、所有者等が使用している建物が約8割(68/89)となっている。
- ・建物状態は、「現在でも住める状態にある(特に目立った破損はない)」が4割弱(39/100)と最も多く、何かしら破損があるとの回答も同程度(37/100)である。
- ・定期的な管理を「実施している」が6割を超える(47/78)。また、管理頻度は、「ほぼ毎日」、「週に1回～数回」を合わせて4割を超えている(21/47)。
- ・管理を行っていない理由は、「費用の問題」(4/11)、「高齢・健康上の理由」・「建物の利用の予定がない」(いずれも2/11)である。
- ・他者による管理を「不要」としたものが、3割を超える(24/78)。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法について「存在は知っているが内容については知らない」が3割強(27/78)、「法律の存在を知っており、内容まで知っている」が1割強(9/78)である。
- ・区が実施している事業を「利用するつもりがない」が4割を超える(33/78)。
- ・年齢は「60代以上」が6割弱(46/78)である。

(7) 傾向及び考察

- 1：各種調査時点において空家等の可能性がある建物について、アンケート調査前に現地調査等を行った結果、既に建て替わっていたり更地になっていたりするなど、時間経過とともに解決されている場合が多い。
- 2：アンケート調査前に行った現地調査等において、建物状況、管理状況等から空家等と考えられた建物であっても、実際には居住・物置等で活用しているなど、何らかの形で利用していると答える所有者等が多い。
- 3：管理については、適切な管理をしていると答える所有者等が多い。
- 4：法や区が実施している事業の認知度が低い。

上記の結果から、区が空家等と判断した建物であっても時間経過により解決されるものが多い一方、残りの解決されていない空家等については、物置等で活用している、又は適切な管理をしているとの回答が多いことから、区の判断と所有者等の認識に乖離が見られるため、乖離を縮めていく必要がある。

また、空家等の所有者等に対して区が実施している事業の認知度を高めていく必要がある。