

香取市の空き家対策

～特定空家等の行政代執行～



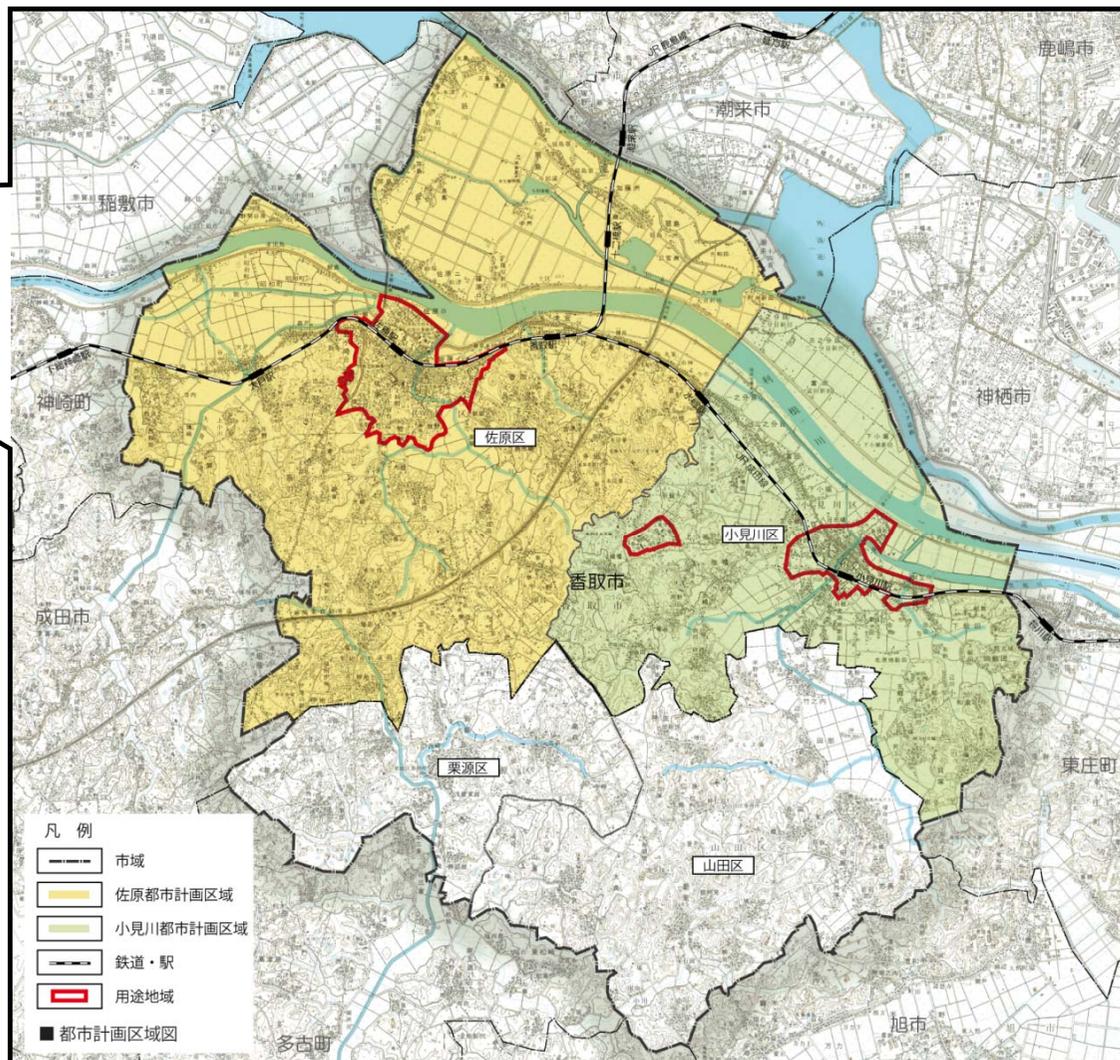
千葉県香取市建設水道部都市整備課
住宅・街なみ班 主査 佐藤 彰彦

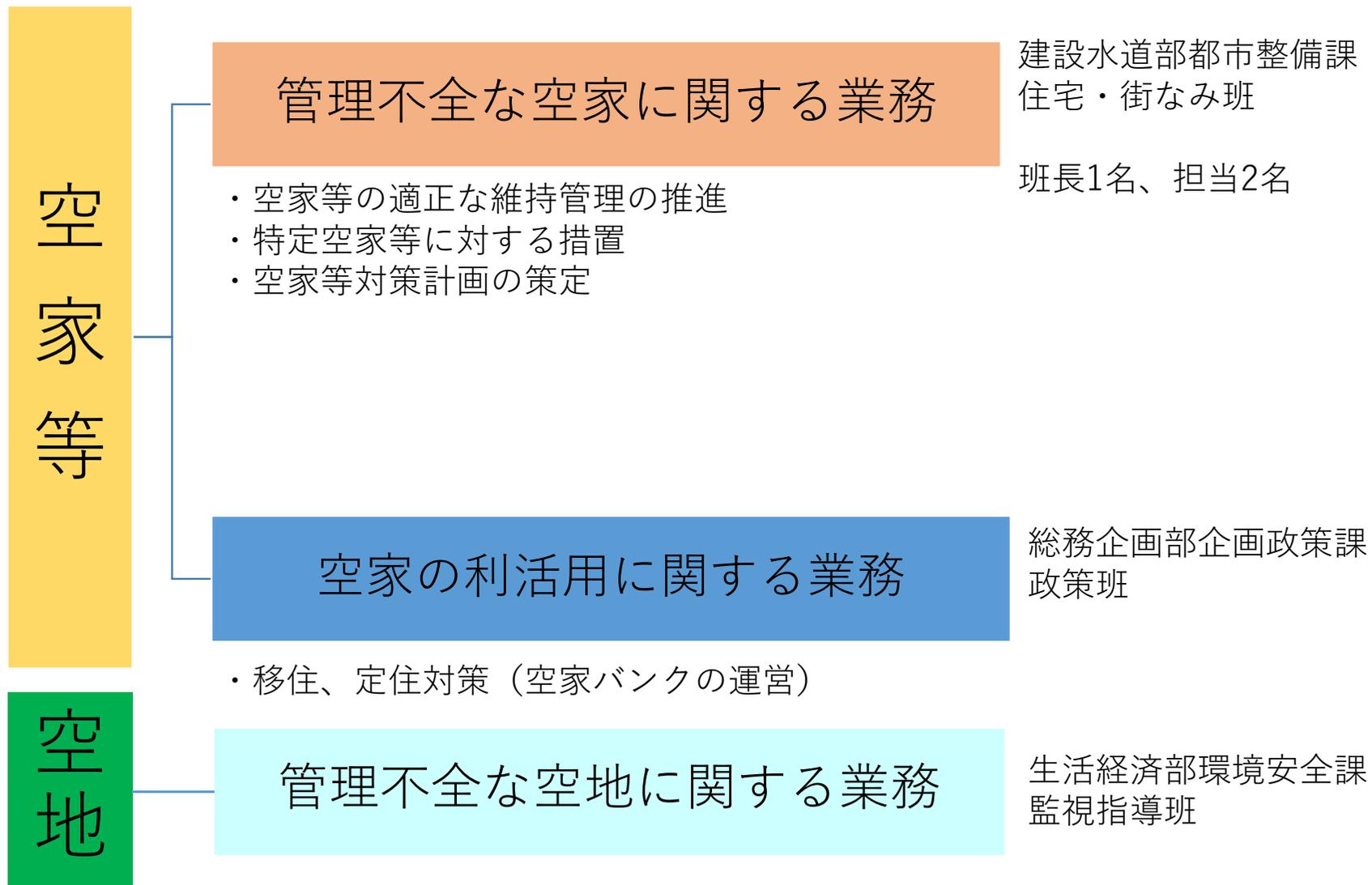
1. 香取市の概要
2. 空家等に関する組織体制
3. 空き家対策の流れ
4. 特定空家等に対する略式代執行の事例
5. 略式代執行費用回収に向けて
6. 香取市空家等の適正管理に関する条例
7. 特定空家等に対する緊急安全措置の事例
8. 緊急安全措置費用回収に向けて
9. 特定空家等に対する行政代執行（空家法14条9項）の事例

1. 香取市の概要



- ・千葉県北東部に位置し、市北部の利根川流域には水田地帯が広がり、南部は山林や畑を中心とした平坦地。
- ・平成18年に1市3町が合併し香取市となる
- ・人口 76,905人 (H31.1.1現在)
- ・面積 262.35 km²





2. 香取市の空家等に関する組織体制

■これまでの空家対策

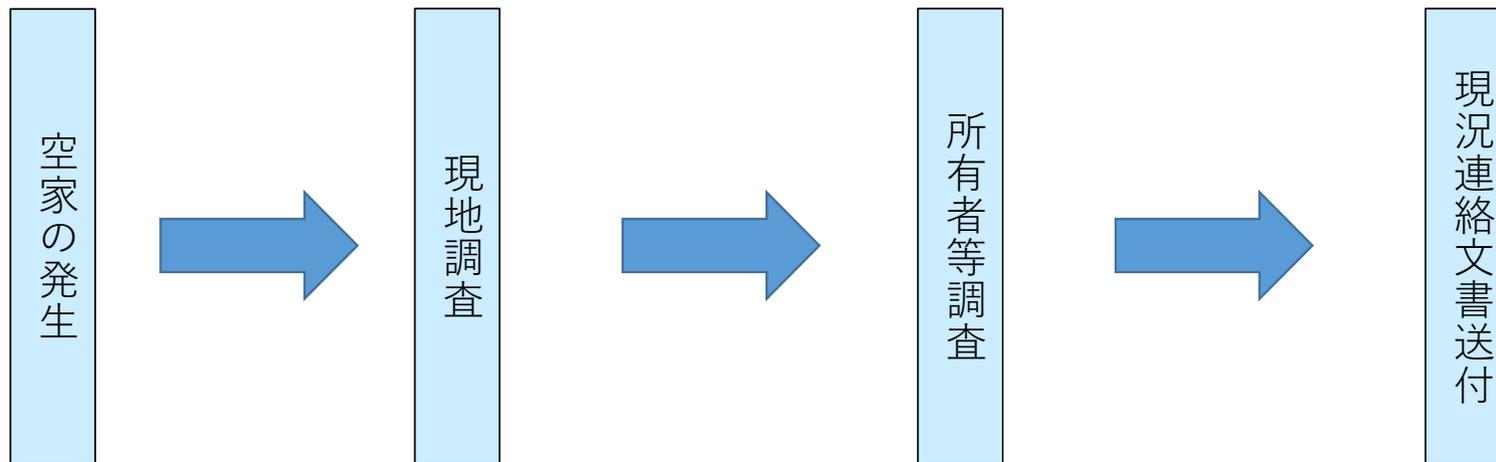
H26.11.27	特措法公布	H29.5	3件目の略式代執行を実施
H27.5.26	特措法完全施行	H29.6	2件目の緊急安全措置実施
H28.4	都市整備課住宅・街なみ班で 空き家対策を担当	H30.2	4件目の略式代執行実施
H28.8	香取市空家等対策検討委員会設置 ・判定基準、対策フロー等の策定	H30.3	3件目の緊急安全措置実施
H28.8	市が把握している空家全棟を判定	H30.8	5件目の略式代執行実施
H28.8～	特定空家等に対して特措法に基づく措置を行う	H30.10	香取市初の空家法14条9項の行政代執行実施
H28.10.1	「香取市空家等の適正管理に関する条例」施行 ・「緊急安全措置」を規定	H30.12	2件目の法14条9項の行政代執行実施
H29.2	県内初の略式代執行（2件同時執行）を実施		
H29.3	香取市初の緊急安全措置を実施		

3. 香取市の空き家対策の流れ

・香取市の空き家対策の事務の流れ

別紙フロー図参照

・空家の把握から適正管理の依頼まで（一般的な例）



- ・近隣からの相談
- ・自治会長からの相談
- ・担当者が発見

- ・判定基準にて判定

- ・固定資産税調査
- ・登記調査
- ・住民票、戸籍調査
(相続人調査※)
- ・近隣ヒアリング

※ 千葉県公共嘱託登記司法書士協会に調査を委託

3. 香取市の空き家対策の流れ

・特定空家等の判定基準

「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）をベースに、「有」「無」で判定。

Ver. 1.0

ガイドライン【別紙1】～【別紙4】の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
【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 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。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・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 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等	【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 (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。 ・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。 ・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影響を及ぼしている。 ・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影響を及ぼしている。
【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 (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・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てい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。 等 (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。 ・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。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等	【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 (1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等 (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。 ・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。 ・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。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等

特定空家等の判定基準		
調査項目	判定内容	有無
1 建物(その他の工作物を含む)、立木等の倒壊の危険性の程度	腐朽化等による建物倒壊の危険性	有・無
	朽ちた立木の倒壊の危険性	有・無
2 建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	その他の工作物(扉等)の倒壊の危険性	有・無
	屋根・軒の腐朽化、損傷(はく離・損傷)等による飛散の危険性	有・無
3 不特定者の侵入による犯罪、放火等による火災の危険性	外壁等の腐朽化・損傷(はく離・損傷)等による落下の危険性	有・無
	玄関等の未施錠による不特定者の侵入の危険性	有・無
4 生活環境への影響の危険性の程度	1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性	有・無
	可燃物放置による火災の危険性	有・無
5 生活環境への影響の危険性の程度	樹木の越境や雑草の繁茂等が隣接地及び接道道路(掃道・交通)に支障をおよぼしている	有・無
	ごみ等廃棄物が不法投棄されている(すでに大量に廃棄され散乱しているような場合)	有・無
	雑草や枯れ枝が適切に管理されないことによる病害虫の発生	有・無
<備考> ・特定内容記載の事項は、自然現象(台風等)により発生する可能性があるものを指す。 ・調査項目1及び2については影響範囲を敷地境界から4.5度の角度の範囲外にあるものをいう。 ・既に判定内容に記載する事象が発生しているものを指す。		
<留意事項> ○「生活環境への影響」のうち動物の侵入については、上記判定内容の3が確認できた場合には動物の侵入の危険性があると概ね判断できるため判定内容としては含めていない。 ○「良好な景観の阻害については、上記判定内容が確認できた場合には景観の阻害にも影響があると概ね判断できるため判定内容としては含めていない。 ○上記判定内容を判定するため、ガイドライン【別紙1】～【別紙4】を参考とする。		
総合判定 () 上記判定内容において隣接地や前面道路等への影響が一つでも認められた場合、特定空家等と判定。		
<調査物件の状況> _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____		
調査者氏名 _____		

3. 香取市の空き家対策の流れ

建築物等の状況について（現況連絡文書）

香 都 整 第 〇〇 号
平 成 〇 年 〇 月 〇 日

〇〇市〇〇
〇〇 様

香取市 建設水道部 都市整備課長

建築物等の状況について（連絡）

日頃より本市の住宅行政等の推進にご理解いただき感謝申し上げます。
さて、貴殿が所有すると思われる土地建物は建物の部分劣化、草木の繁茂等が発生していると思われ、そのまま放置すれば隣接地、道路及び歩行者に危険がおよぶ可能性があると思われたため今回お知らせしました。
つきましては、現況および今後の対応についてのお考えを伺いたいと存じますので、お手数ですが下記連絡先までご連絡いただきますようお願い申し上げます。
なお、空き家の所有の状況について、間違っている場合、変更が生じている場合、又は既に措置を済まされている場合は、ご容赦願いますとともに、下記担当までご連絡くださいますようお願い申し上げます。

記

- 所在地 香取市〇〇××番地
(地番表示：香取市〇〇字△△××番)
- 建築物 居宅（木造2階建て） No.〇
- 現 況 ・敷地内は樹木が生い茂り、前面道路へ越境しています。
- 連絡期日 平成〇〇年〇月〇日までにご連絡くださいますよう、
お願い申し上げます。

連絡先
〒287-8501
千葉県香取市佐原02127
香取市 都市整備課 住宅・街なみ班
担当：
TEL: 0478-50-1214
FAX: 0478-54-7654
Mail: toshi2@city.katori.lg.jp

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の概要（抜粋）

国において、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が全面施行されました。
香取市ではこの法律に基づき、適切な管理が行われていない空家等の所有者に対して必要な措置をしていくこととなります。

空家法で定める空家の定義

空家等	「空家等」とは、建築物又はこれに付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。）
特定空家等	<p>「特定空家等」とは、次の状態にある空家等をいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態(例:ゴミが放置され悪臭・ハエ等が発生している など) 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(例:窓ガラスが割れたままになっている、立木等が建物の全面を覆うほど繁茂している など) 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(例:木の枝が隣地や道路へはみ出している、建物内に誰でも侵入できる状態 など)

特定空家等に対する措置

市では、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立竹木等の伐採等の措置をするよう、助言・指導、勧告、命令等を実施します。
また、行政代執行法の定めるところにより、除却等の強制執行をすることがあります。この強制執行に要した費用は、所有者等から徴収します。
なお、勧告の措置を受けた場合は、特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の軽減対象となっている場合は、除外されます。

措置の主な流れと今回通知した措置段階(図のピンクの部分)

現況の連絡

指導

勧告

命令の事前通知

命令

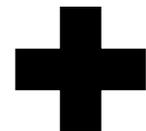
戒告

代執行令書

代執行

費用の請求

最後に・・・所有者等の皆様へお願い
空家法では、空家等の適切な管理を「所有者の責務」として定めています。本来、空家の管理は所有者等が責任を持って管理することが原則です。空家を所有されている方は周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理しましょう。



- ・ 写真
- ・ 空家パンフレット

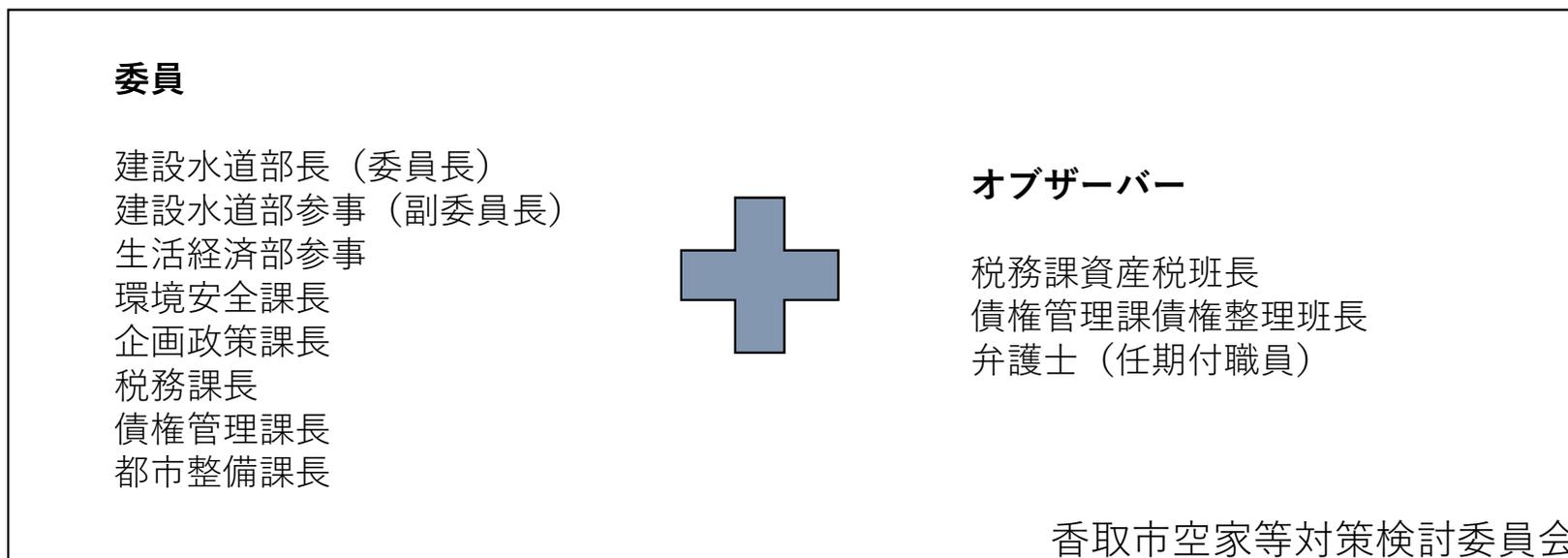
指導文書の前に本通知を送付する目的

- ・ **空家等の状況を所有者に知らせる**
遠方に住んでいて、空家の状況を知らない所有者が多い
- ・ **空家等の今後について所有者の考えを聞く**
建物の今後は解体？売却？賃貸？空家のまま？
権利関係（相続登記等）はどうなのか？
他の相続人と連絡はとれるか？もめているのか？
・・・そこから解決に向けてのアドバイスを行う
- ・ **最初は柔らかく、わかりやすく・・・**
市から所有者等に届く最初の文書
いきなり「空家特措法」「特定空家等」
「指導」・・・？

3. 香取市の空き家対策の流れ

・香取市空家等対策検討委員会

- ・空家法に基づく措置及び条例に基づく緊急安全措置について検討する組織（**法定協議会ではない**）
- ・メンバーは「香取市空家等対策検討委員会設置要綱」に基づき、庁内関係部課長（委員）とオブザーバーにて構成



- ・具体的な検討事項は
 - ①勧告、命令措置に進むべきか
 - ②略式代執行、緊急安全措置をすべきか
 - ③その他、措置を進めるうえで、担当課で判断のつかない案件について検討

3. 香取市の空き家対策の流れ

・香取市の措置件数

香取市の特定空家等の件数 **79** 件（H31.1末現在）

■ 特定空家等に対する措置件数 H31.1末現在 再指導、再勧告等の再度の措置件数は含まない。

単位：件

措置内容	措置件数				
	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	合計
現況連絡	3	77	33	34	147
指導	0	28	43	15	86
勧告	0	0	23	11	34
命令事前	0	0	8	15	23
命令	0	0	4	15	19
戒告	0	0	0	7	7
行政代執行	0	0	0	2	2
略式代執行	0	2	2	1	5
緊急安全措置	0	1	2	0	3

4. 特定空家等に対する略式代執行の事例①

- 老朽危険空家として、自治会長及び近隣住民よりかねてから処置の要望があったが、所有者出国により居所が把握できず、確知できないと判断。
- 附属屋の倒壊及び部材飛散の危険が切迫していたため、平成29年2月28日に特措法に基づく略式代執行を実施。

物件概要	建築年	昭和45年
	構造・面積等	鉄骨コンクリート造4階建店舗・約650㎡
	状態	<ul style="list-style-type: none"> 屋上塔屋が倒壊し、部材飛散のおそれ 玄関ドアガラス破損による開口あり 附属屋（木造）傾斜による倒壊のおそれ
措置に至る経緯	きっかけ	H26.1 近隣建物所有者より通報
	所有者等調査	固定資産税情報、住民票
	特定空家等の認定	H28.8担当職員が判定し、特定空家と認定
措置の経緯	所有者の確知	H26.1 税情報取得。所有者は出国 外国人登録制度時に出国しており、住民票も該当なしのため確知できず
	公告	平成29年1月11日（措置期限：H29.2.24）
	略式代執行	平成29年2月28日
	解体工事完了	平成29年2月28日（延べ約1日）
	撤去等の費用	約120万円（全額回収済）



4. 特定空家等に対する略式代執行の事例①

・所有者確知の方法

①固定資産税情報の取得

所有者の氏名はわかったが、住所は「出国」（公示送達している）。

②不動産登記情報の取得

土地と建物の登記事項証明書を取得

→氏名は税情報と一致、登記簿上の所有者住所は、特定空家等の近所。

③住民票の取得

日本国籍ではなく外国人登録制度当時に出国したため、そもそも住民票が無い。

（住所はおろか国籍、生年月日、性別もわからない）

④出入国記録、外国人登録原票の調査（東京入国管理局）

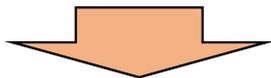
出入国記録でわかるのは、出入国日・空港名・便名のみ→居所を把握するには不十分

外国人登録原票であれば、国籍の属する国の住所がわかる

→どちらも対象者の国籍・生年月日が不明なので照会できない。

⑤登記簿上の所有者住所の実態調査及び近隣住民から聴取

居住の実態は無く、所有者の手がかりに繋がる情報は得られず。



所有者等を確認できないと判断

4. 特定空家等に対する略式代執行の事例②

- 空家敷地内のブロック塀が傾斜しており、近隣住民より処置の要望があったが、所有者死亡、相続人全員放棄のため、所有者が確知できないと判断。
- ブロック塀倒壊の危険が切迫していたため、平成29年2月28日に特措法に基づく略式代執行を実施（ブロック塀の一部解体）。

物件概要	建築年	昭和51年（建物）
	構造・面積等	敷地内ブロック塀・約7.8㎡
	状態	<ul style="list-style-type: none"> 傾斜ブロック塀の倒壊のおそれ
措置に至る経緯	きっかけ	H27.12 近隣住民より通報
	所有者等の特定	固定資産税情報、戸籍調査、裁判所照会
	特定空家等の認定	H28.8担当職員が判定し、特定空家と認定
措置の経緯	所有者の確知	H28.3 税情報（所有者死亡、親族相続放棄のため相続人無し） その後、戸籍にて相続人調査（相続人1人） H28.9 裁判所より相続放棄の申述及び相続財産管理人選任有無の回答（相続放棄申述有、財産管理人無）により、所有者を確知できず
	公告	平成29年1月11日（措置期限：H29.2.24）
	略式代執行	平成29年2月28日
	解体工事完了	平成29年2月28日（延べ約1日）
	撤去等の費用	約20万円（全額回収不能）



4. 特定空家等に対する略式代執行の事例②

・所有者確知の方法

①固定資産税情報の取得→所有者A（死亡）、「親族相続放棄のため、相続人無し」

②不動産登記情報の取得

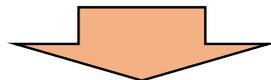
土地の登記事項証明書を取得（建物は未登記）→氏名は税情報と一致

③住民票・戸籍調査

Aの死亡を確認。相続人Bがいることが判明

④相続放棄の申述有無照会（家庭裁判所）

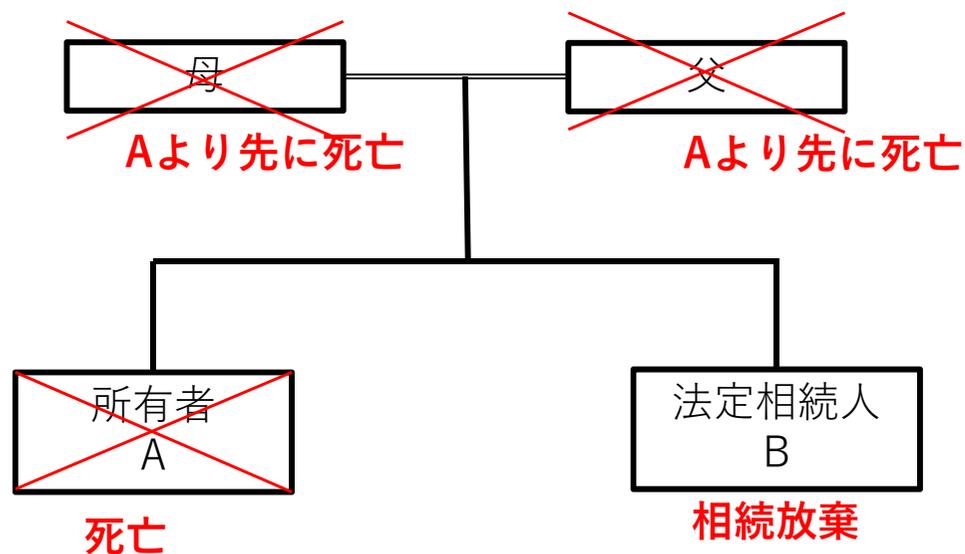
相続放棄の申述がされていることを確認。相続人不存在。



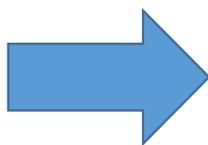
所有者等を確知できないと判断

4. 特定空家等に対する略式代執行の事例②

・ 相続関係説明図



- ・ 所有者Aに配偶者・子はいない
- ・ 所有者Aの両親は既に死亡している
- ・ 所有者Aに兄弟 (B)がいるが、相続放棄の申述がされている



相続人不存在

4. 特定空家等に対する略式代執行の事例③

- ・ 火事被災物件が放置され、部材の飛散及び外壁傾斜の進行により近隣住民から通報があったが、所有者死亡、相続人が全員相続放棄しているため所有者が確知できないと判断。
- ・ このまま放置すると建物が倒壊し、隣家及び前面道路に危険が及ぶため、平成29年5月19日に特措法に基づく略式代執行を実施（基礎を残し全解体）。

物件概要	建築年	昭和54年
	構造・面積等	木造2階建店舗兼居宅・約144.5㎡
	状態	・ 外壁の傾斜進行による倒壊のおそれ
措置に至る経緯	きっかけ	H28.3 近隣住民より通報
	所有者等の特定	固定資産税情報、戸籍調査、裁判所照会
	特定空家等の認定	H28.8担当職員が判定し、特定空家と認定
措置の経緯	所有者の確知	H28.4 税情報（所有者死亡、親族相続放棄のため相続人無し） 順次戸籍にて相続人調査（相続人15人） H29.1～4 裁判所より相続放棄の申述及び相続財産管理人選任有無の回答（15人全員相続放棄申述有、財産管理人無）により、所有者を確知できず
	公告	平成29年1月25日（措置期限：H29.3.10）
	略式代執行	平成29年5月19日
	解体工事完了	平成29年5月24日（延べ約6日）
	撤去等の費用	約300万円



H28.4



H28.11



H28.5



H29.5
16

4. 特定空家等に対する略式代執行の事例③

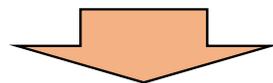
・所有者確知の方法

①固定資産税情報の取得→所有者Aただし「親族相続放棄のため相続人無し」

②不動産登記情報の取得
土地建物の登記事項証明書を取得→氏名は税情報と一致

③住民票・戸籍調査
Aの死亡を確認。相続人が15名いることが判明

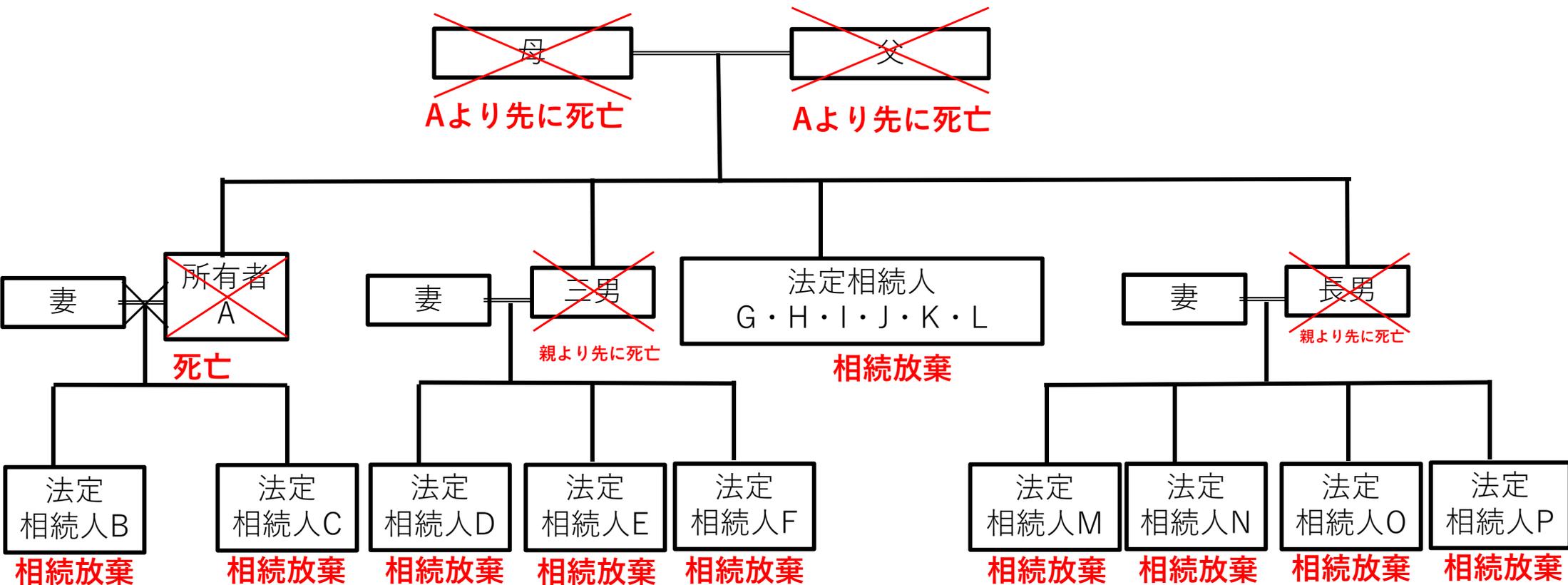
④相続放棄の申述有無照会（家庭裁判所）
相続人全員が相続放棄の申述をしていることを確認。相続人不存在。



所有者等を確認できないと判断

4. 特定空家等に対する略式代執行の事例③

・相続関係説明図



第三順位まで調査し、全員の相続放棄を確認 → 相続人不存在

5. 略式代執行費用回収に向けて～財産管理人選任制度の申立て～



• 相続財産管理人制度・・・

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は申立てにより相続財産の管理人を選任する。

相続財産管理人は被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。

• 不在者財産管理人制度・・・

従来住所、居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は申立てにより不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任の処分を行うことができる。

選任された不在者財産管理人は不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得たうえで不在者に代わって遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。

両制度とも申立人となり得るのは**利害関係人、検察官**

裁判所HPより抜粋

香取市の両制度活用件数 **5件**（うち1件は略式代執行せずに申立て）