

第2期

下田市空家等対策計画

～安心・安全・きれいなまちづくり～

(改訂案)

令和8年 月

下田市

目次

第1章 下田市空家等対策の趣旨

1-1	計画の目的	2
1-2	計画の位置づけ	3
1-3	空家等の定義	4
1-4	計画期間	5

第2章 下田市における空家等の現状と課題

2-1	住宅・土地統計調査の結果	7
2-2	下田市空き家等実態調査の結果	8
2-3	下田市の空家等における課題	20

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

3-1	対象とする空家等の種類	23
3-2	対象地区	24
3-3	基本的な方針	
3-4	空家等対策の実施体制の整備	
3-5	周辺住民等向けの相談体制の整理	25

第4章 具体的な施策

4-1	空家等に関する総合的な支援	27
4-2	管理が不適切の状態にある空家等について	28
4-3	管理不全空家等・特定空家等と認定された空家等に関する措置	32
4-4	空家等対策に係る法令・課とその役割	
4-5	様式	36

第1章

下田市空家等対策計画の趣旨

1-1 計画の目的

人口減少や既存住宅の老朽化などにより、全国的に空家等が増加し、空家等対策が課題となっています。このような社会情勢の中、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（以下「空家法」という。）」が完全施行されました。これにより、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、住民に最も身近な市町村が、地域の実情に応じて空家等対策として必要な措置を講ずることが可能となりました。

下田市においては、令和2年3月に「下田市空家等対策計画」を策定し、行政内部の関係部署や、地域住民、専門家と連携協働し、空家等対策に取り組んできました。

こうした中、令和5年6月に空家法が改正され、空家等対策をより適切に推進するための制度や仕組みが新たに創設されました。

法改正や変化する地域の実情に対応し、今後も適切な空家等対策を推進するため、下田市空家等対策の計画期間満了に伴い、「第2期下田市空家等対策計画」へと改訂します。

本計画における表記について

- ・空家法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」と表記

参考) 空家法第2条第1項に定義される「空家等」

「建築物又はこれに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又はその敷地」

- ・「住宅・土地統計調査（総務省）」及び「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」に関するものについては「空き家」と表記

参考) 「住宅・土地統計調査」における「空き家」

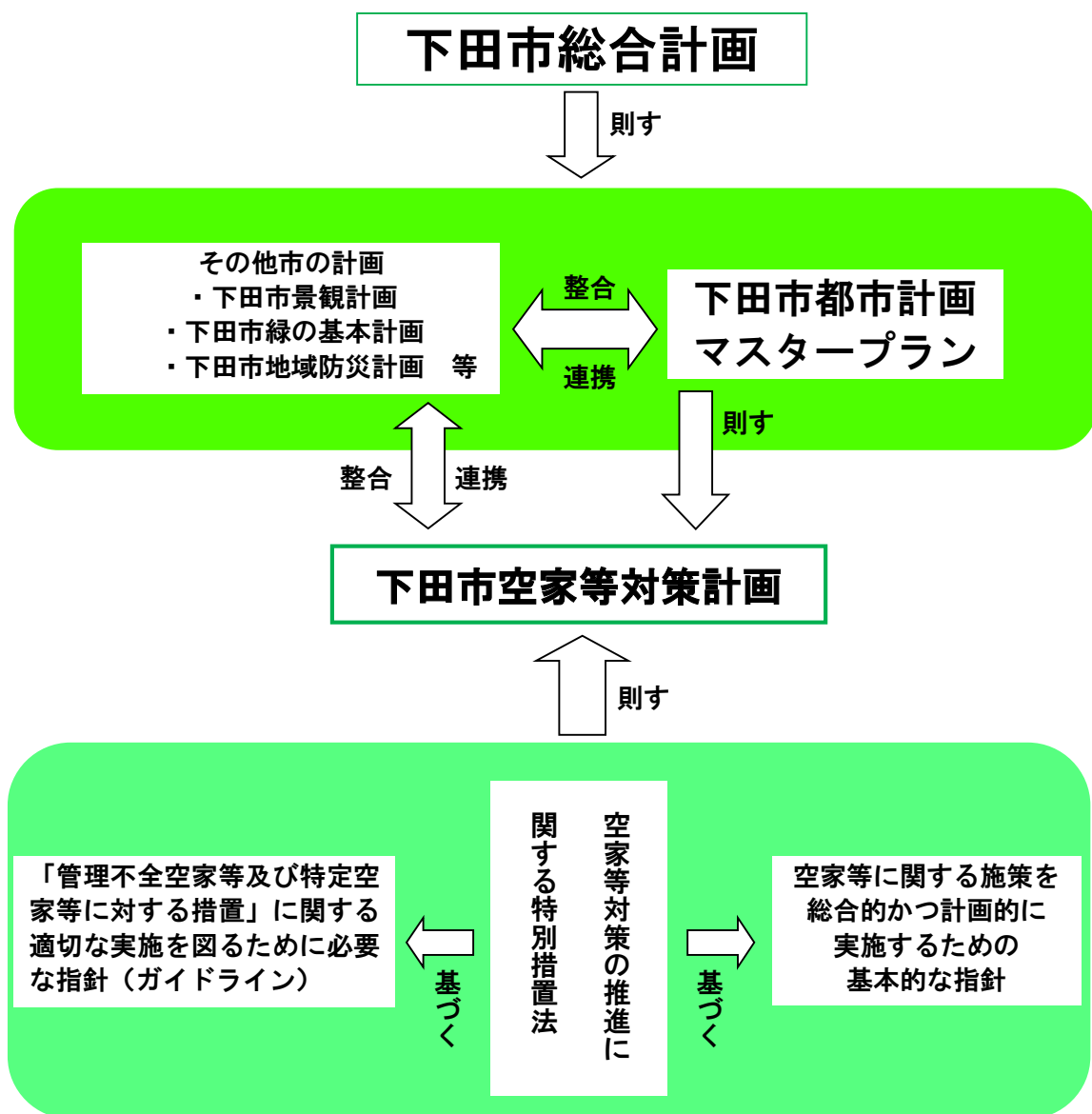
人が住んでいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅。

- ・前期の下田市空家等対策計画では、適切な管理がされていない空家等を「管理不全の状態にある空家」と表記していました。しかし、改正空家法において、新たに「管理不全空家等」が定義されました。このため、従前の「管理不全の状態にある空家」を、新たに「管理が不適切の状態にある空家」と表記し、用語を使い分けます。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として、下田市空家等対策協議会及び下田市空家等対策検討委員会での協議・検討を踏まえ策定しています。

また、下田市の市政運営の方向性を示す「下田市総合計画」を踏まえるとともに、「下田市都市計画マスタープラン」など、関係する計画等との整合性を図りつつ、本市の空家等を取り巻く状況や課題に応じて具体的な対策やその実施体制を定めます。



1-3 空家等の定義

本計画では、下記のとおり空家等を定義します。


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)であって居住<u>その他の使用</u>^(※3)がなされていないことが<u>常態</u>^(※4)であるもの及びその<u>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、行政から認定されたものをいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>※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当との考え） ・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>
管理不全空家等	<p>空家等のうち、周辺生活環境に及ぼし得る悪影響が特定空家等ほど大きくはないが、そのまま放置すれば特定空家等となる恐れがある状態のもので、行政から認定されたものをいう。</p>

1-4 計画期間

前期の下田市空家等対策計画は、当初の計画期間を令和2年度から令和6年度の5年間としていました。その後、計画改訂のための「下田市空き家等実態調査」が令和6年度から令和7年度の2カ年となったことから、計画期間を1年延長しましたが、第2期下田市空家等対策計画も前期計画と整合させ、計画期間を令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

なお、今後も空家等対策を推進するため、原則として計画期間の満了に伴い、計画の改訂を行うものとします。

また、計画改訂の際は、市内の空家等を取り巻く最新の状況を計画に反映させるため、原則として、空き家等実態調査を行うものとします。

	R8	R9	R10	R11	R12
空家等 対策計画					

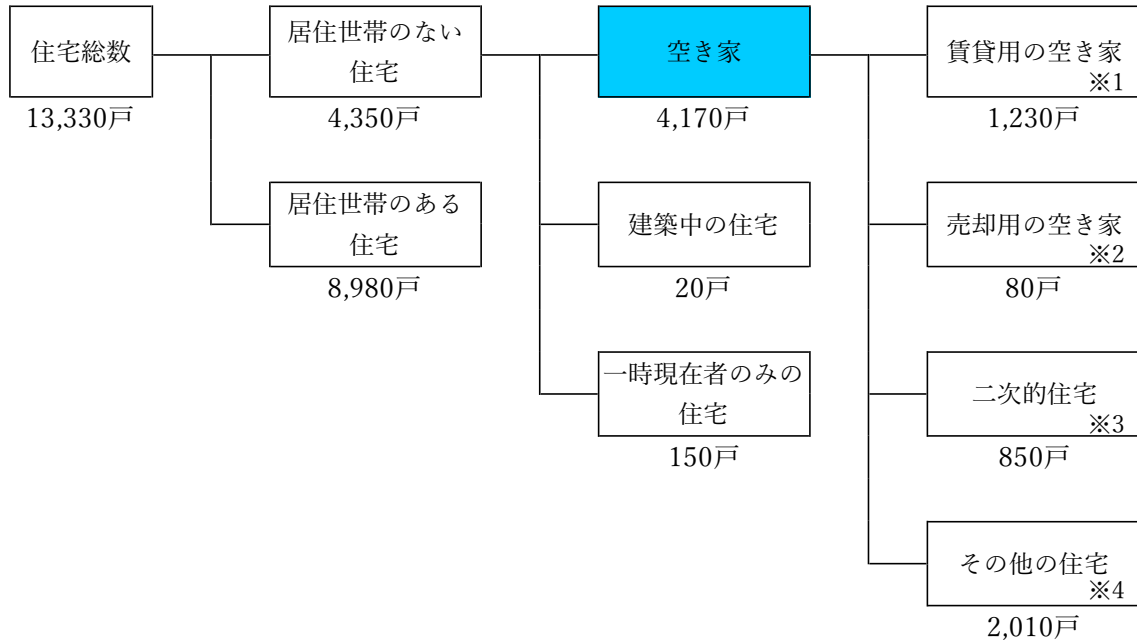
計画改定↑

第2章

下田市における空家等の現状と課題

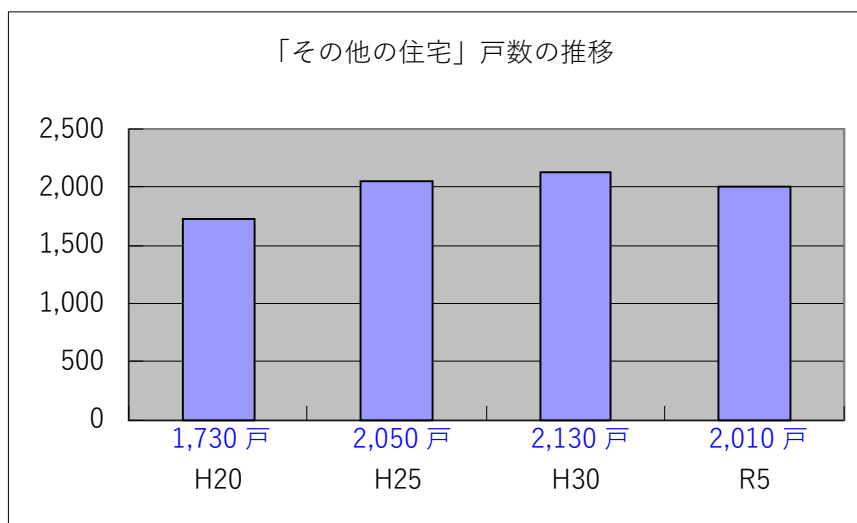
2-1 住宅・土地統計調査の結果

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、令和5年の下田市の住宅総数は13,330戸であり、そのうち空き家は4,170戸となっています。



- ※1：「賃貸用の空き家」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅
- ※2：「売却用の空き家」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅
- ※3：「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅で、普段居住していない住宅
- ※4：「その他の住宅」とは、※1から※3に該当せず、空き家となっている住宅

なお、特に対策が必要である「その他の住宅」戸数の推移は以下のとおりです。



資料
住宅・土地統計調査
(総務省)

2-2 下田市空き家等実態調査の結果

「1-4 計画期間」記述のとおり、計画を改訂するために「下田市空き家等実態調査」を2カ年で実施しました。

1. 調査の概要

令和6年度の調査では、水道の開閉栓情報や課税情報等をもとに、空家等候補となる家屋の抽出を行いました。その後、抽出された家屋の外観調査を行い、空家等候補の所在地や概数の把握を行いました。

令和7年度の調査では、令和6年度調査の成果をもとに、空家等候補となる家屋の所有者を特定し、意向調査を実施しました。これにより、市内の空家等の戸数把握や所有者の意向確認を行いました。

2. 空家等候補の抽出及び外観調査について

①空家等候補の抽出について、以下の家屋を対象としました。

- ・令和6年度家屋課税台帳の建物用途・種別が住居系の戸建て住宅で、水栓状況が閉栓もしくは開栓12ヶ月使用料0 m³
- ・令和6年度家屋課税台帳の建物用途・種別が住居系の集合住宅で、該当建物の全ての水栓状況が閉栓もしくは開栓12ヶ月使用料0 m³
- ・令和6年度家屋課税台帳の建物用途・種別が不明の建物

②外観調査について、使用実態がないと判断した基準は以下のとおりです。

- ・電気メーターが動いていない
- ・郵便受けに大量に郵便物等がたまっている
- ・近隣住民からの情報
- ・雨戸を閉め切っている
- ・カーテンや表札がない

また、建物の老朽度も判断に用いました。老朽度の判定は、『「特定空家等」と判断するための判定基準』（平成28年11月 静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会）を準用しました。

3. 空家等所有者の特定及び意向調査について

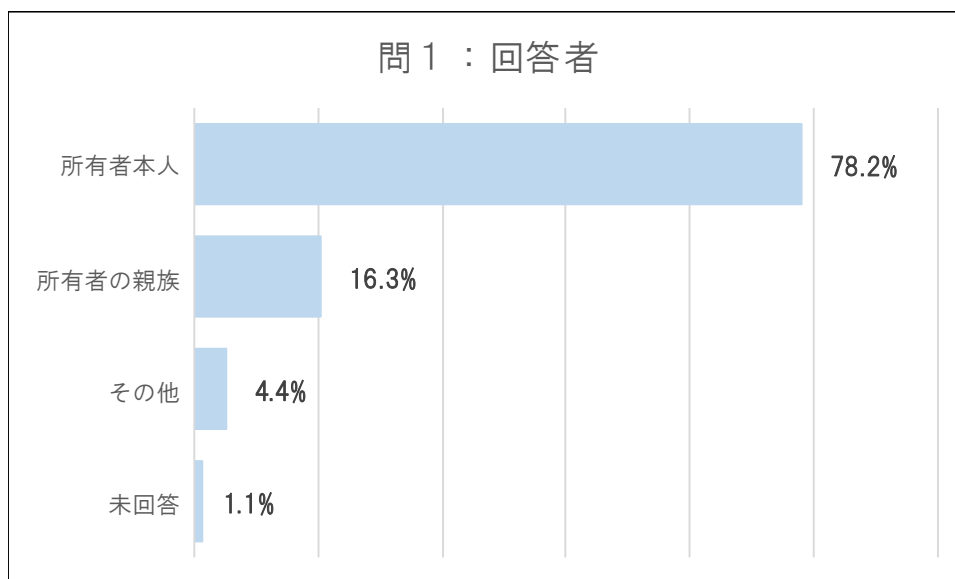
令和7年度の空き家等実態調査において、調査対象家屋が空家等であるか確定することや、所有者の意向調査を行うため、課税情報等を元に所有者を特定し、アンケート調査を実施しました。アンケートでは、LoGo フォームを用いることで、インターネットでの回答も可能としました。

アンケートの送付対象件数は1,509件でした。その家屋の中から、特定できた所有者に対しアンケートを発送した結果、送付件数は1,185件となりました。回答（ネット回答を含む）625件、未回答390件、電話連絡等16件、宛先不明154件となり、回答率は52.7%でした。

ここでは、まずアンケートの設問と回答について下記のとおり示します

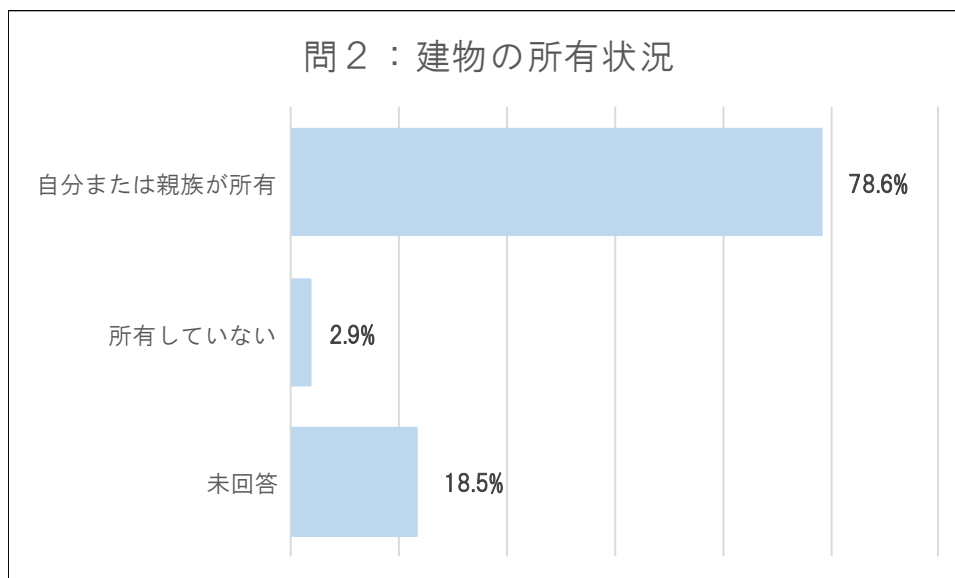
【問1】本アンケートをご回答される方についてお伺いします。

「所有者本人」が最も多く、「所有者の親族」の回答が次いで多い結果となりました。



【問2】 建物の所有状況についてお伺いします。

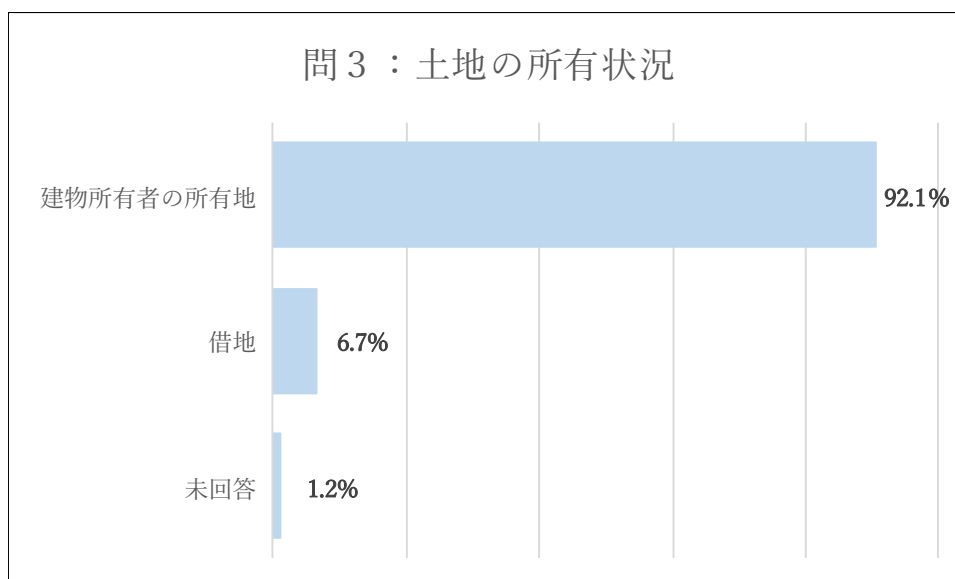
「自分または親族が所有している」が最も多く、「所有していない」の回答は2.9%でした。



【問3】 建物が建てられている土地の所有者についてお伺いします。

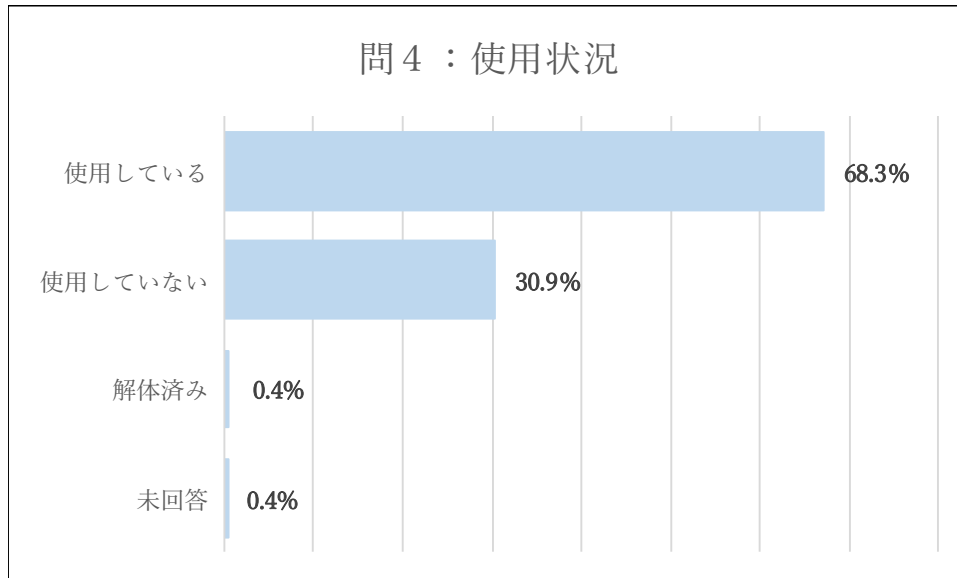
(問2で「自分または親族が所有している」と回答した方のみ)

「建物所有者の所有地である」が最も多く、「借地」は6.7%でした。



【問4】 建物の使用状況についてお伺いします。

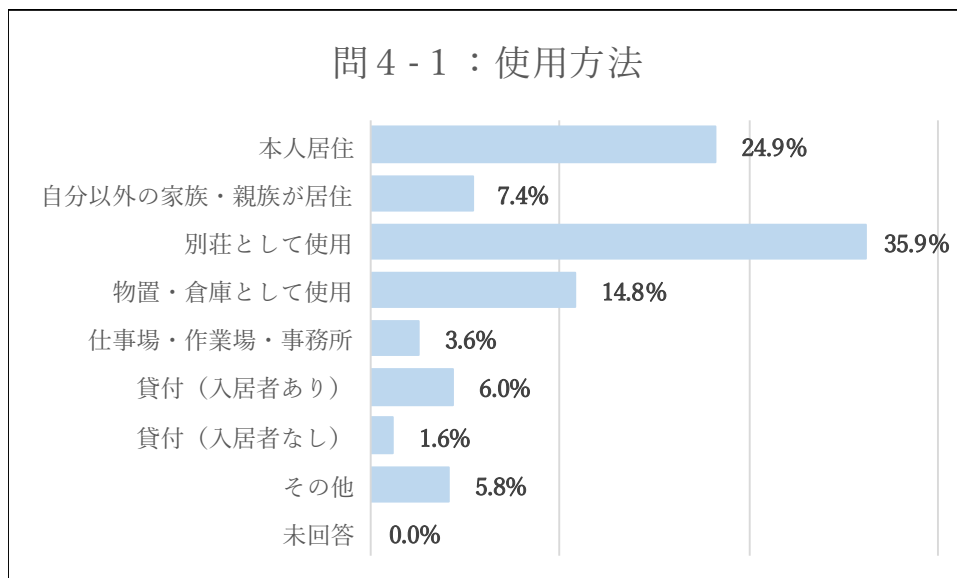
「使用している」が最も多く、「使用していない」の回答は30.9%でした。



【問4-1】 建物をどのように使用されていますか。

(問4で「使用している」と回答した方のみ)

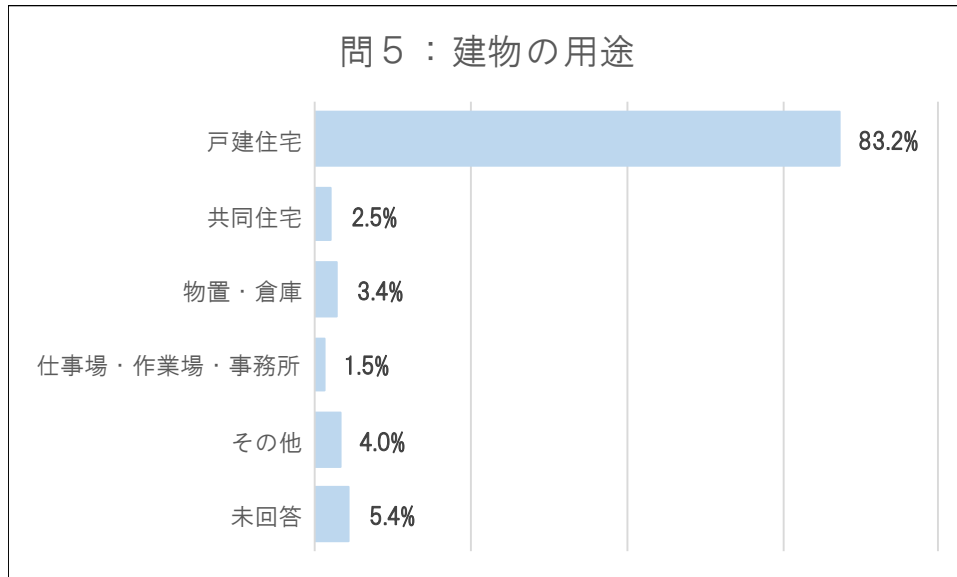
「別荘として使用」が最も多く、次いで「本人居住」、「物置・倉庫として使用」が続く結果となりました。



以降の質問は、問4で「使用していない」と回答した方と、問4-1で「貸付(入居者なし)」と回答した方のみを対象としました。

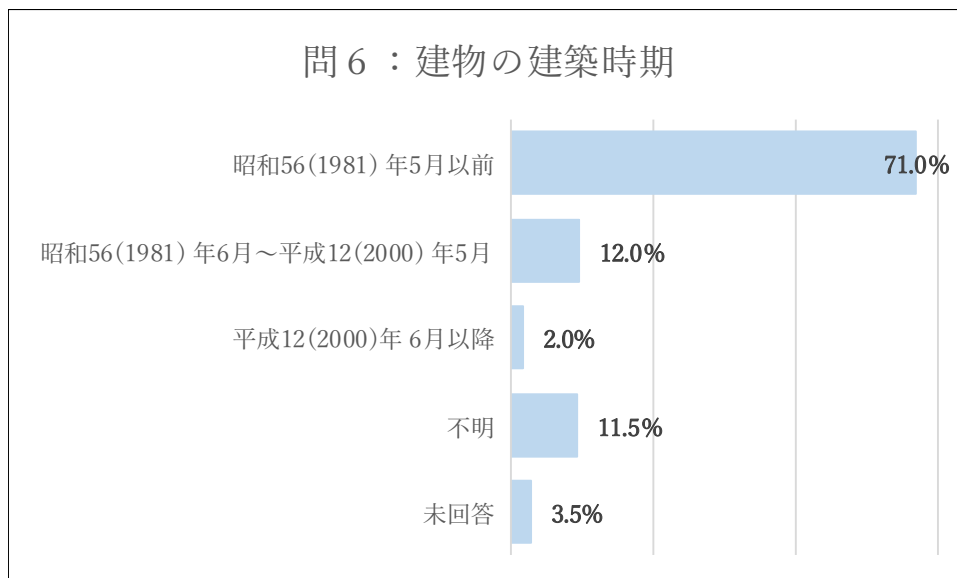
【問5】 建物の用途をご選択ください。

「戸建て住宅」が約8割を占める一方、それ以外の回答にはばらつきが見られました。



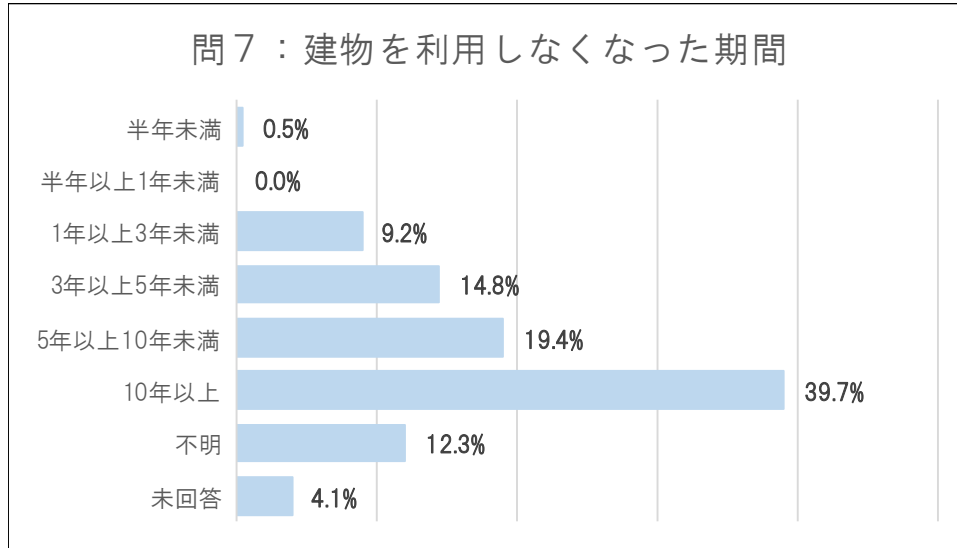
【問6】 建物の建築時期をご選択ください。

建築基準法の改正時期と合わせて設問しました。「昭和56(1981)年5月以前」が、約7割と最も多い回答となりました。



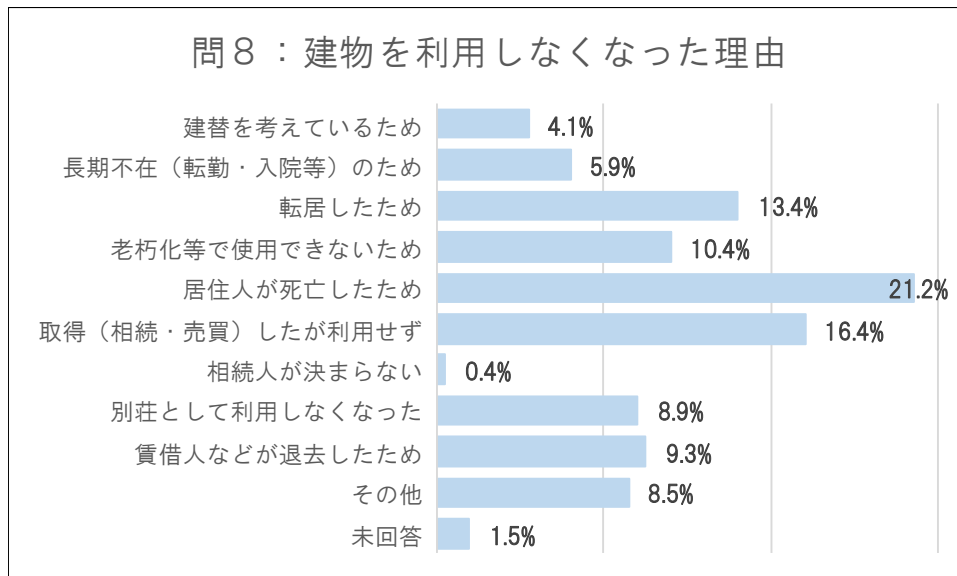
【問7】 建物を利用しなくなったのはいつ頃か、ご選択ください。

「10年以上」が最も多く、次いで「5年以上10年未満」、「3年以上5年未満」が続く結果となりました。



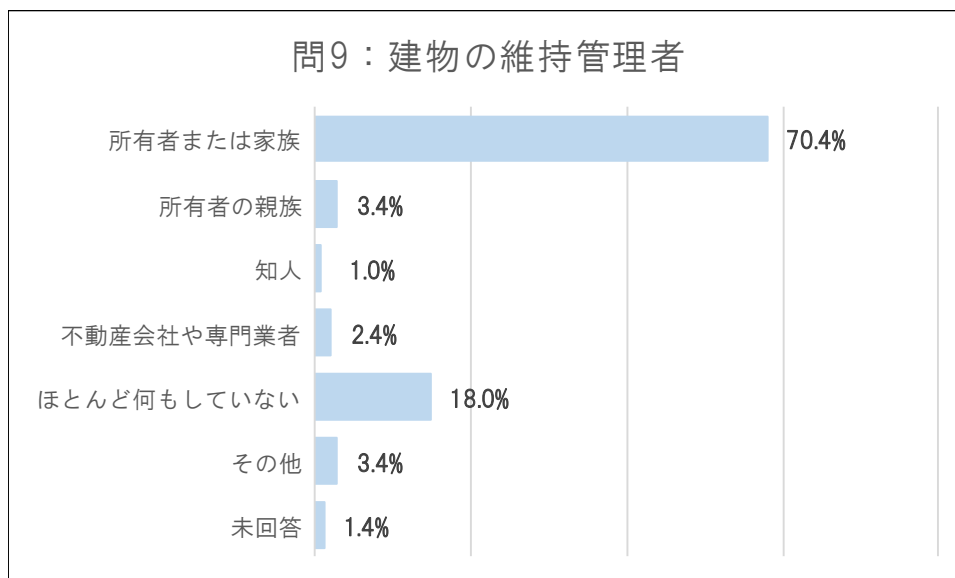
【問8】 建物を利用しなくなった理由をご選択ください。

「居住人が死亡」が最も多く、次いで「取得（相続・売買）したが利用せず」、「転居した」が続く結果となりました。



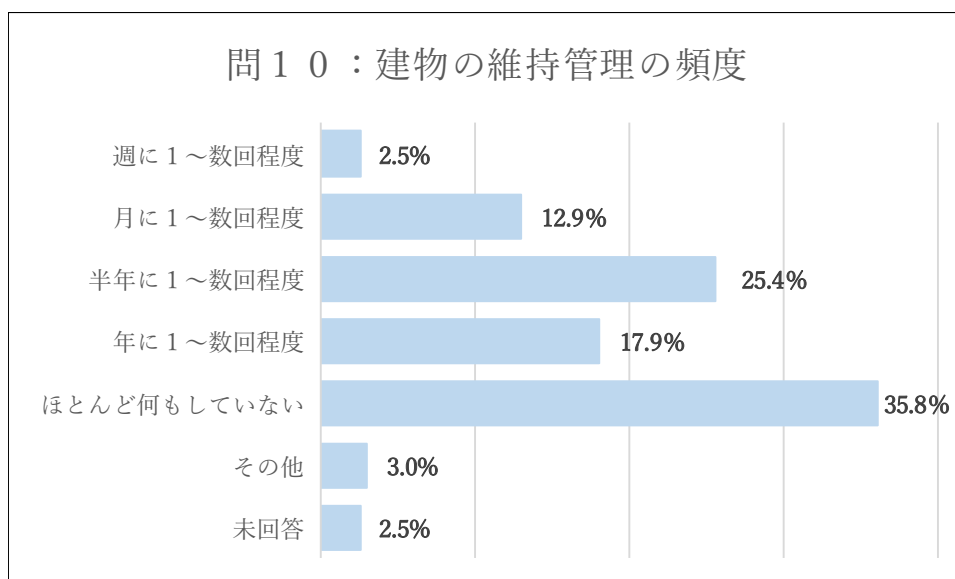
【問9】 建物の維持管理がどなたが行っていますか。

「所有者または家族」が約7割と最も多く、「ほとんど何もしていない」が18%でした。それ以外の回答にはばらつきが見られました。



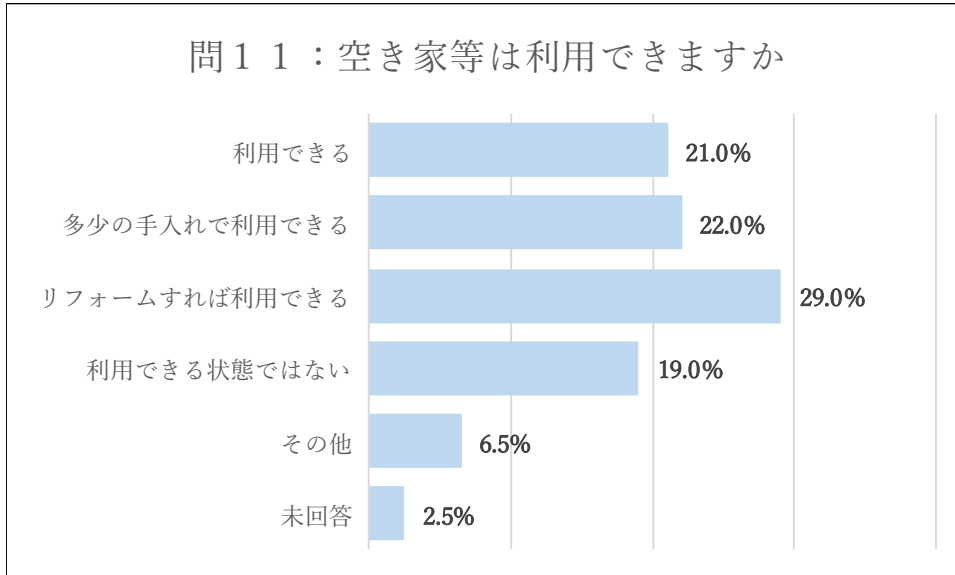
【問10】 建物の維持管理の頻度はどのくらいですか。

「ほとんど何もしていない」が最も多く、次いで「半年に1～数回程度」、「年に1～数回程度」が続きました。



【問11】 空き家等は利用できますか。

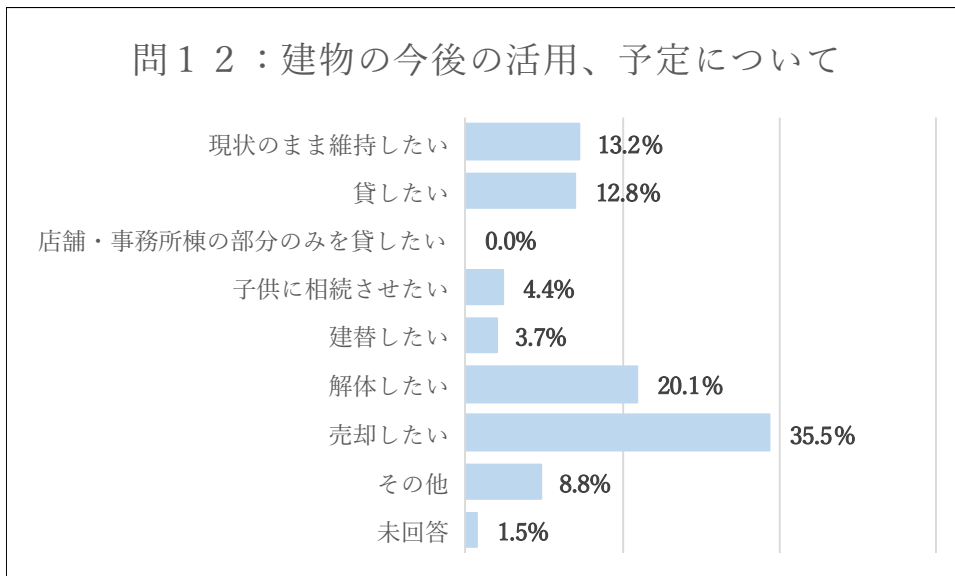
「リフォームすれば利用できる」が最も多く、次いで「多少の手入れで利用できる」、「利用できる」の順に続きました。



【問12】 建物の今後の活用のお考え、ご予定についてお伺いします。

(当てはまるものすべてを選択してください。)

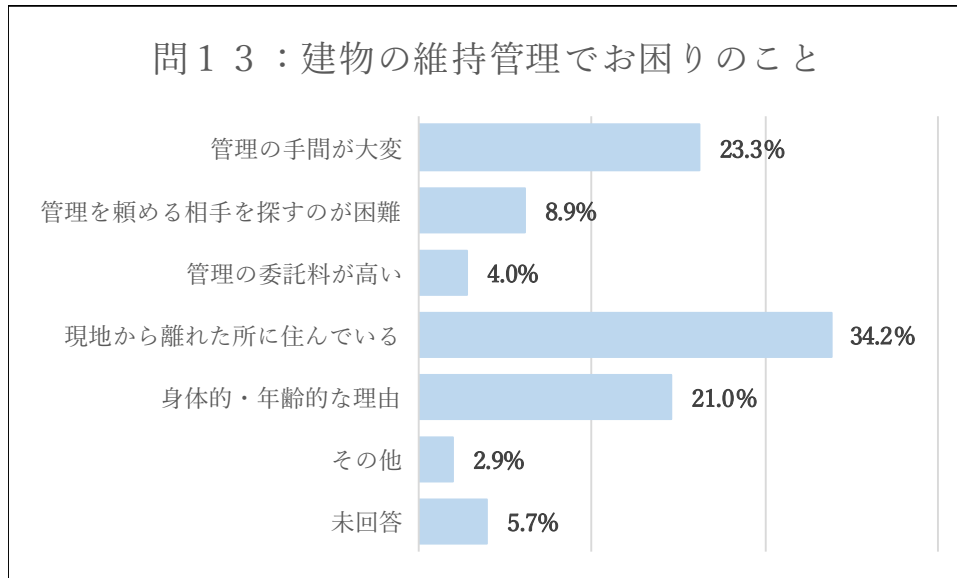
「売却したい」が最も多く、次いで「解体したい」が続きました。また、「現状のまま維持したい」、「貸したい」が約13%で並ぶ結果でした



【問13】 建物の維持管理でお困りのことはありますか。

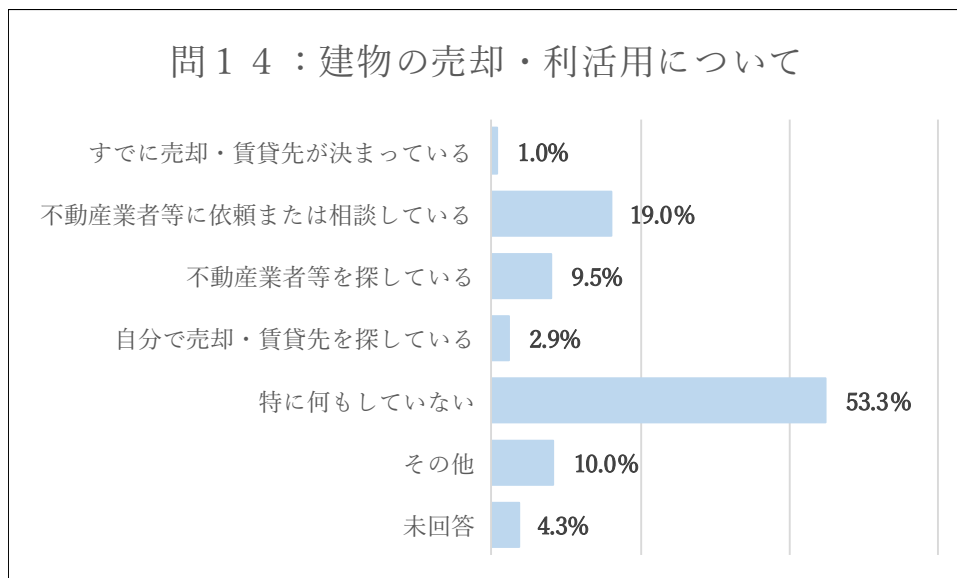
(当てはまるものすべてを選択してください。)

「現地から離れた所に住んでいる」が最も多く、次いで「管理の手間が大変」、
「身体的・年齢的な理由」が続きました。



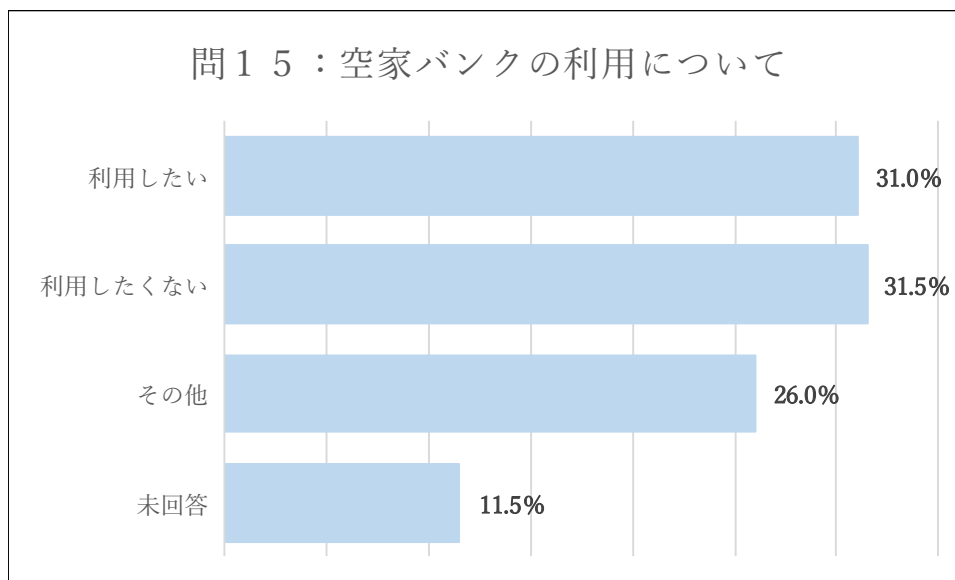
【問14】 建物の売却・利活用について行っていることはありますか。

「特に何もしていない」が約5割と多く、次いで「不動産業者等に依頼または相談している」が続く結果となりました。



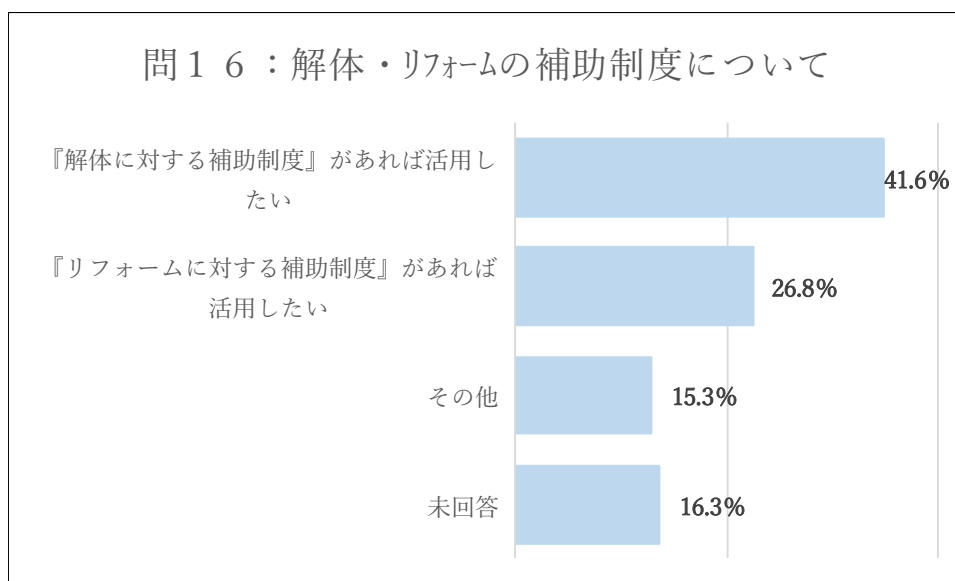
【問15】 空き家バンクの利用についてお伺いします。

空き家バンクのパンフレットを同封し設問しました。「利用したい」、「利用したくない」それぞれの回答がほぼ同数となりました。



【問16】 空き家等の解体・リフォームに関する補助制度についてお伺いします。

『解体に対する補助制度』があれば活用したい』が最も多く、次いで『リフォームに対する補助制度』があれば活用したい』が続きました。



・地区別空家等認定件数

市内各地区の空家等件数を、前回調査と比較しつつ下記の表に示します。

地区名	H28 調査	R7 調査	増減
一丁目	13	31	18
二丁目	10	21	11
三丁目	19	25	6
四丁目	11	27	16
五丁目	13	26	13
六丁目	37	65	28
旧岡方村	16	12	-4
外ヶ岡	0	0	0
本郷	0	0	0
敷根	8	7	-1
東本郷一丁目	2	3	1
東本郷二丁目	2	3	1
西本郷一丁目	4	12	8
西本郷二丁目	1	3	2
西本郷三丁目	1	12	11
高馬	9	11	2
東中	0	9	9
西中	3	3	0
大沢	2	4	2
河内	27	24	-3

第2章 下田市における空家等の現状と課題

地区名	H28 調査	R7 調査	増減
蓮台寺	17	30	13
立野	9	18	9
中	22	50	28
須原	2	10	8
宇土金	5	5	0
椎原	4	7	3
北湯ヶ野	4	9	5
横川	3	11	8
加増野	0	0	0
相玉	2	5	3
箕作	12	17	5
落合	6	10	4
吉佐美	46	69	23
大賀茂	43	43	0
田牛	10	11	1
荒増	1	5	4
堀之内	0	1	1
武ガ浜	3	4	1
柿崎	37	59	22
須崎	84	139	55
白浜	86	142	56

地区名	H28 調査	R7 調査	増減
大字なし	0	1	1
合計	574	944	370

※単位：戸

4. 調査結果・考察

調査の結果、市内の空家等戸数は944戸となりました。また、前回調査時と比較すると、旧岡方村・敷根・河内を除く全ての地区で空家等戸数が増加し、その戸数は全体で370戸でした。

空家等が増加した理由は、アンケート調査における空家等を利用しなくなった理由の回答が、「居住人が死亡」と「転居した」を合わせると37.6%となることから、当市の人口減少と密接な関係があることが推察されます。

【参考：空き家等実態調査実施年度における市内人口の比較】

平成28年4月1日	令和7年4月1日	増減
22,938人	19,016人	-3,922人

2-3 下田市の空家等における課題

本市は、人口減少や少子高齢化が加速することが予想され、それに伴い空家等の戸数も増加していくことが想定されます。このような状況の中、本市の空家等対策を推進していく上での課題を次のとおり捉えます。

1. 所有者等に関する課題

- ・空家問題に対する意識の希薄さがあると思われます。また、住宅所有者の高齢化が進んでいます。このような状況の中、適切な啓発活動が実施できていません。
- ・解体の意向があっても経済的に実施することが難しい所有者や、遠方に住んでいることから適切に維持管理をすることが難しい所有者がいます。しかし、行政として支援できる制度や体制が整っていません。
- ・相続人が多数いることから権利関係の整理が難しい場合があります。これにより、所有者不存在の空家等が発生してしまうことがあります。

2. 空家等の流通・活用促進に関する課題

- ・将来の利活用を想定し、空家等を残す所有者がいます。しかし、築年数が古く耐震性がないことや接道していないことがあり、空家等のままとまっている状況があります。

3. 行政が抱える課題

- ・空家等に関する問題の、横断的な相談窓口体制が確立されていません。
- ・相談会の開催や、解体・リフォームに対する補助制度など、空家等所有者を支援する制度が創設されていません。
- ・管理が不適切の状態にある空家について、所有者を特定しても、特定空家等でない場合は強制力のある措置が実施できず、状態改善に繋がらないことがあります。

4. 防災上の課題

- ・震災時には、緊急輸送路や避難路沿いの空家等が倒壊し、道路を塞ぎ周辺住民の避難の妨げとなることや、所有者が不存在な場合などは瓦礫の撤去等が進まず、復興事業が遅れることなども考えられます。

5. その他の課題

- ・住宅を解体すると土地の固定資産税が上がる（住宅用地特例の対象外となる）ことを想定し、空家等をそのまま残す所有者がいます。
- ・地域内の交流が希薄となり、周辺住民が空家等の所有者を把握していない場合や、トラブルになることを回避したいという意向から、当事者による問題解決が難しい場合があります。

第3章

空家等対策に係る基本的な方針

3-1 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、「1-3 空家等の定義」において定義した空家等とします。

また、空家等の状態、管理状況、所有者等の意向などに応じて対策の必要性や内容も異なることから、空家等を次に掲げるとおりに区分し、基本的な対策内容を定めます。

管理状況	空家等の実態	所有者等の意向	対策の内容
適切に管理されている空家等	そのままでも利活用できる状態	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	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	利活用等の助言及び支援
適切な管理がされていない空家等	周辺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。	管理指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している	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、もしくは所有者等による対応が望めない	所有者等の調査 管理指導
	周辺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	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	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、もしくは所有者等による対応が望めない	所有者等の調査 修繕・除却等の助言及び指導 相続管理人制度の活用

3-2 対象地区

本計画の対象地区は、下田市全域とします。

3-3 基本的な方針

空家等は、所有者等が自己の責任において適切に管理する義務があります。しかし、相続問題や経済的な事情からその管理責任を全うできず、空家等を放置してしまう場合があります。このような空家等が、管理が不適切な空家となってしまうことを防ぐため、幅広い流通・活用や除却等の支援の仕組みを検討します。

また、既に管理が不適切な空家となってしまった建物については、状態が更に悪化し、管理不全空家等や特定空家等となってしまいう前に、所有者等に対する確かな指導・助言を行うなど、適切な管理を促します。

3-4 空家等対策の実施体制の整備

空家等対策を適切に推進するため、現在の実施体制を今後も継続していきます。継続する組織は以下のとおりです。

1. 下田市空家等対策協議会

空家法第8条第1項の規定に基づき、下田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しています。

協議会では、空家等対策計画の策定及び変更に関する事項や、空家等が特定空家等に該当するかの判断及び特定空家等に対する措置の方針に関する事項について協議を行います。

協議会においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があるため、国の指針に基づき、幅広い分野から委員を選出しています。

2. 下田市空家等対策検討委員会

空家等に関する対策を検討し、諸施策の内容を決定する庁内機関として、下田市空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置しています。

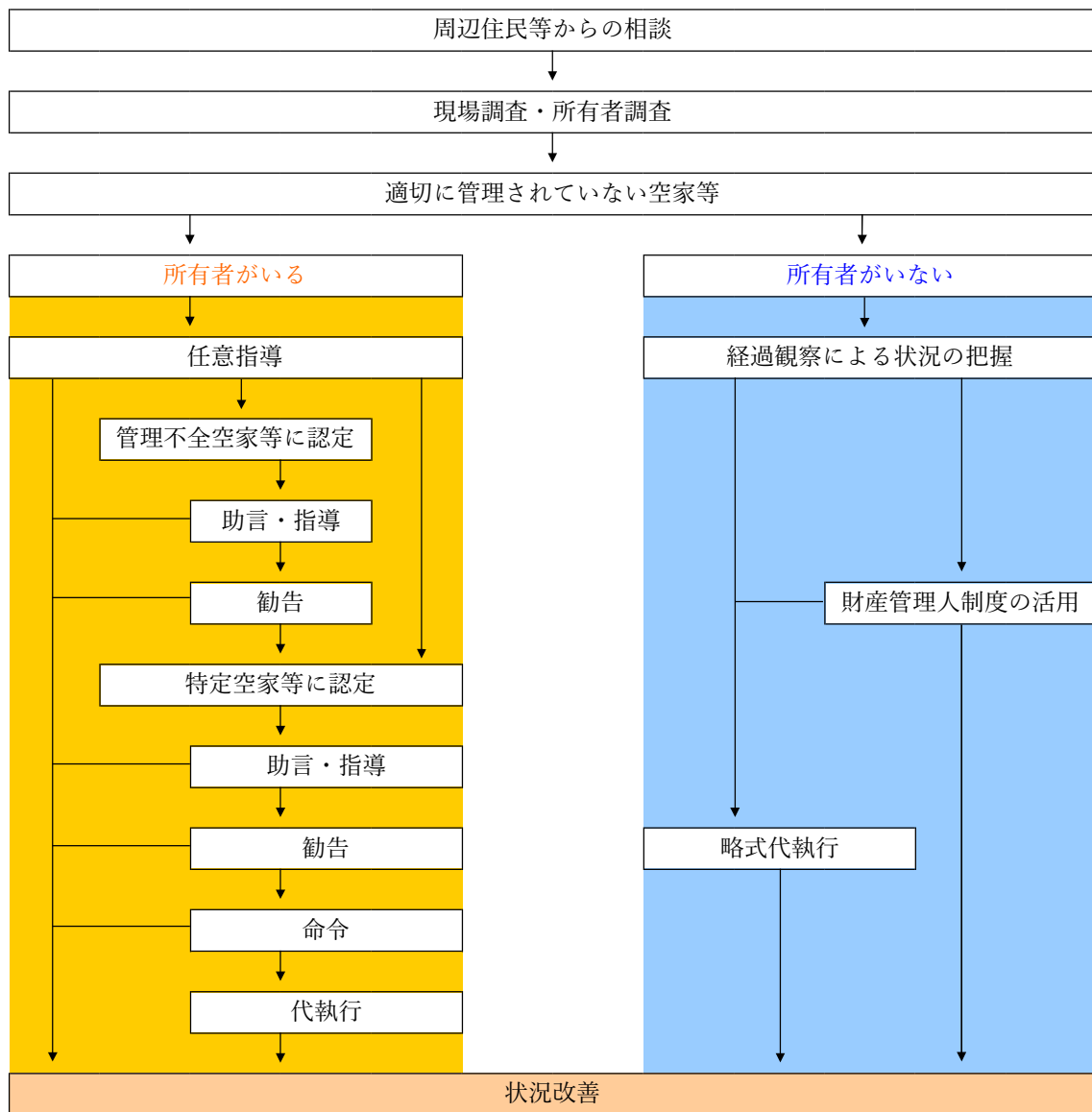
検討委員会では、総合的な空家等対策を推進するため、関係する各部署が連携・参画する体制をとっています。

特定空家等の認定や措置内容については、検討委員会にて決定しています。

3-5 周辺住民等向けの相談体制の整理

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、周辺住民等からの相談内容が多岐にわたります。基本的な対応方針については、「3-1 対象とする空家等の種類」にて定めたとおりです。

ここでは、周辺住民等から相談を受けた空家等における、状況改善までの流れを下記のとおり定めます。



第4章

具体的な施策

4-1 空家等に関する総合的な支援

市内に空家等を所有する方や空家等の周辺に住む方が抱える悩みについて支援しつつ、空家等の流通や活用を促進する施策を検討、実施します。

1. 空家等に関する相談窓口

空家等に関する相談窓口を建設課内に設置しています。今後もこれを継続し、市内の空家等に関する相談があった場合は、所有者等への改善指導等を実施し、自主改善を促進していきます。

2. 静岡県との連携強化

静岡県が実施する事業である「空き家に関するワンストップ相談会」を活用し、空家に関する市民の複合的な悩みについて支援できる体制を整えます。

また、管理不全空家等や特定空家等については、「建築基準法」や「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」など、関係する法令が多岐にわたることから、静岡県と綿密に情報共有を行い、対応を行います。

3. 静岡県司法書士会との協定

令和7年3月18日に、静岡県司法書士会との間で、「下田市における空家等対策の推進に関する協定」を締結しました。相談窓口にて、空家等に関する相続、登記及び各種契約に関する相談を受けた場合に、静岡県司法書士会を紹介できるようになるなど、空家等に関する問題が解決しやすくなりました。

4. 下田市空き家バンク制度

空き家の所有者と利用希望者をつなぎ、移住・定住を促進することで、地域の活性化や空き家問題の解消を目的とする制度です。下田市では産業振興課がこの制度を実施しています。最新の空き家等実態調査の結果を産業振興課と共有し、空き家バンク制度の促進を図るなど、関係部局間の連携強化に努めます。

5. 補助制度の創設

震災時に倒壊し、緊急輸送路や避難路を塞いでしまう可能性のある空家等の耐震化の促進や解体に対する補助制度の創設を検討します。

6. 空き家の発生を抑制するための特例措置の申請対応

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置の申請対応を行うことで、相続により生じた空き家の市場での流通を促進します。

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）

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、相続人が当該家屋又は除却後の土地を譲渡した場合、また、売買契約に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円までを特別控除する制度。

4-2 管理が不適切の状態にある空家等について

管理が不適切の状態にある空家等は、そのまま放置すればより状態が悪化し、特定空家等となるおそれがあります。特定空家等に指定されるほど状態が悪い空家等は、周辺的生活環境や景観等に悪影響を及ぼすことが考えられます。

ここでは、管理が不適切の状態にある空家等の所有者に対する措置の、基本的な考え方を定めます。

1. 空家等の調査

周辺住民等から相談を受けた場合、現地調査を実施するとともに、登記簿や課税情報等から所有者を特定、聞取調査を行い、相談を受けた家屋が空家等に該当するかを判断します。

なお、現地調査については外観目視による調査を基本としますが、敷地内や建物内への立入調査を行う必要がある場合、空家法第9条の規定に基づき、以下の内容に注意して実施するものとします。

- (1) 立入調査を実施する該当家屋の所有者に対し、調査の5日前までにその旨を通知します。ただし、所有者に対し通知することが困難であれば、通知をせずとも立入調査を実施する場合があります。
- (2) 立入調査を実施する者には立入調査員証を発行し、その携帯を義務づけます。
- (3) 施錠等を壊して立ち入る事はできません。

調査により、管理が不適切の状態にある空家等であることを把握した場合、当該家屋の所有者等に対し、安全対策措置を促す通知を行い、所有者等自らの意思による改善を促進します。

2. 状態が改善されない空家等への措置

自主改善を促したものの改善されない空家等や、周辺住民等から相談を受けた時点で既に非常に状態が悪い空家等については、その状態に応じ、管理不全空家等や特定空家等に認定し、空家法に基づく措置を実施します。

なお、該当の空家等が空家法における管理不全空家等・特定空家等の状態であるか否かの判断は、『「特定空家等・管理不全空家等」と判断するための判定基準』（令和7年11月 静岡県空き家等対策市町連絡会議）を参照しつつ調査を実施します。その認定については、「下田市空家等対策協議会」に諮り、「下田市空家等対策検討委員会」にて決定します。

判定と調査項目は以下に示すとおりとします。総合判定は、「建物等の状態」と「周辺への影響」の組み合わせが最も悪い評価となるものから判定します。

①判定一覧

判定		周辺への影響		
		○	△	×
建物等の状態	L3	経過観察	特定空家等 (又は管理不全空家等)	特定空家等
	L2	経過観察	管理不全空家等 (又は経過観察)	特定空家等 (又は管理不全空家等)
	L1	経過観察	管理不全空家等 (又は経過観察)	管理不全空家等
	—	空家等 (周辺への影響は判定しない)		

②判定項目

保 安 上 危 険	建 築 物 等 の 倒 壊	建 築 物	建築物の傾斜	
			屋根の変形	
			建築物の構造耐力 上主要な部分の損 傷等	基礎及び土台
				柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
				外装材
				雨水の侵入
			門・塀・屋外階段等	
	立木			
	擁壁の崩壊			
	部 材 等 落 下	外壁材	外装材（外壁に限る）	
		屋根ふき材	屋根ふき材	
		手すり材	手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽等	
		看板等	雨樋	
		軒、バルコニーその他の突出物		
		立木の枝		
部 材 等 飛 散	屋根ふき材	屋根ふき材		
		外装材		
	外装材 看板等	看板等		
		雨樋		
	立木の枝			

第4章 具体的な施策

衛生 上 有 害	石綿の飛散		
	健康被害	汚水等	排水設備からの汚水の流出
			排水設備の破損
	の誘発	害虫等	
		動物の糞尿等	

景 観	周囲の景観 との不調和	屋根、外壁等
		看板
		敷地内
悪 化	景観関係の ルールへの 適合性	景観計画
		地域で定められた景観保全に係るルール

周 辺 生 活 環 境 保 全	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
		排水設備の破損
		動物の糞尿等の悪臭の発生
		腐敗したごみ等による悪臭の発生
	不法侵入の発生	
	落雷による通行障害等の発生につながる状態	
	立木等による破損・通行障害等の発生につながる状態	
	動物等による侵入や騒音等の発生	

4-3 管理不全空家等・特定空家等と認定された空家等に関する措置

管理不全空家等や特定空家等と認定された空家等については、その所有者に対し、空家法第13条及び第22条に規定する措置を講じます。

措置の内容は、国土交通省が公開している「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（ガイドライン）」に則して実施します。

※参照：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（ガイドライン）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712338.pdf>

4-4 空家等対策に係る法令・課とその役割

関係する課との連携を強化し、各課が所管する法令に基づき空家等対策を推進します。

1. 関係法令

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>2～3 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</p>

	<p>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>
<p>消 防 法</p>	<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>
<p>道 路 法</p>	<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 略</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の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置</p>

	<p>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>5～7 略</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</p>

	<p>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 第十九条の四の二第一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認定業者が、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>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、第十九条の4第1項又は第十九条の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、若しくは取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>

2. 関係各課の役割

課名	役割（検討・対応すべき事項
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の相談に関する事。・空家等所有者に対する助言等に関する事。・管理不全空家等・特定空家等に係る認定及び措置に関する事。・空家等対策計画の策定、変更及び改訂に関する事。
税務課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事。・勧告した管理不全空家等・特定空家等の住宅用地特例の解除に関する事。
環境対策課	<ul style="list-style-type: none">・衛生上対策が必要な空家等に係る廃棄物等の処分に関する事。
防災安全課	<ul style="list-style-type: none">・防災上（地震等の自然災害による倒壊、飛散等・火災）対策が必要な空家等の措置内容の検討に関する事。
産業振興課	<ul style="list-style-type: none">・空き家バンクに関する事。・地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関する事。・商農業振興施策としての空家等の利用に関する事。

4-5 様式

本計画にて定めた、空家等に関する措置において使用する様式を定めます。

様式1【4-5-(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 〇 〇 〇 〇 〇

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22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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は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。

(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22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. 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22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。

(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)

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22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)

- 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。
- 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22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。
- 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22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、令和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22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22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 下田市河内 101 番地の 1
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。

(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)

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、令和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【4-5-(5)-(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22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、令和〇年〇月〇日付け下建都第〇〇号により、法第22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。

については、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30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22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 22 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. 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 【4-5-(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 22 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 22 条第 13 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)

(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)

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 22 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 〇
(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 22 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 22 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 〇
(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 22 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 22 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。

10～17 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㎡
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。

(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)

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 【4-5-(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 22 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 22 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。