

## 空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条に基づく立入調査の方針

## 1 立入調査の目的

外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れる等して詳しい状況を調査する。また、必要に応じて内部に立ち入って、柱や梁等の状況を確認する。

※ 空家等の内部に立ち入らずとも目的を達成し得る場合（外観目視調査で足りる場合など）や倒壊等が想定され、明らかに危険な場合には、空家等の内部には立ち入らない。

## 2 立入調査対象家屋の選定

平成 28 年に実施した空家等実態調査結果、市への相談件数、経過年数を考慮して選定する。

## 3 立入調査の実施者

専門分野における第三者の評価が必要であることから、小金井市役所の職員（地域安全課）と小金井市長が委任した者（建築士の資格を有するもの）が同日に実施する。

## 4 立入調査の実施時間

60 分～120 分

## 5 立入調査の実施数

1 年間に概ね 10 件

ただし、対象家屋が除却された場合や、市が不必要と判断した場合、社会情勢において実施が困難な場合は、実施しない。

## 6 立入調査の内容及び判定

小金井市特定空家等認定基準を用いて調査し、認定基準上の判定を行う。

## 7 所有者等への立入調査の通知

所有者等の住民票上の住所の確認を行った上で、適正手続の保障の観点から、立入調査実施 5 日前までに通知する。（特措法第 9 条第 3 項）。

通知方法は、簡易書留及び特定記録の 2 通で住民票上の住所に郵送する。

## 8 所有者等への立入調査通知の内容

小金井市長名で通知する。内容は別紙通知文のとおり。

通知文は、小金井市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則で定める。

## 9 通知後の所有者の要望における対応

### (1) 立入調査の立ち合い

立入調査の立ち合いは基本的に認める。所有者等の都合により、日程の再調整を伴う場合は、可能な範囲で再調整を行う。ただし、再調整が困難な場合（緊急性が高い場合や市職員、市長が委任した者（建築士等）の再調整が難しい場合）には、所有者等の立会いがないまま立入調査を行う。

※ 所有者等の立会いの権利は空家等対策特別措置法上保護されていないため。

### (2) 立入調査の拒否

#### ① 事前連絡

所有者等からの立入調査を拒否する旨の連絡がきても、立入調査は実施する。

※ 物理的な強制力の行使に至らない範囲においては、所有者等の意思に反しても立入調査を行うことは適法であるため。

#### ② 実施日

所有者等が現地にて立入調査の拒否等の抵抗をした場合は、抵抗を排除する権限までは与えられていないため、立入調査は延期する。

ただし、所有者等には20万円以下の過料を科す。（特措法第16条第2項）

### (3) 調査結果開示

所有者等から立入調査結果の開示請求があった場合は、情報公開請求の手続きを経た上で、開示する。

## 10 備考

### (1) 立入調査の再調査

立入調査を実施し、特定空家等と認定されなかった場合でも、空家等は年々腐朽していくことから、原則3年経過後は再調査を可能とする。

### (2) 空家等ではなかった場合

立入調査を実施した際、所有者が住んでいたことが分かり、空家等ではなかったと判明しても、立入調査をするにあたって事前調査を経た上で、空家等と認められた以上、実施された立入調査が適法な行為であるということ

は変わらない。(実際に住んでいる所有者等が適法な調査を行っている職員等に暴行脅迫を行った場合は公務執行妨害等が成立しうる。)

なお、立入調査の過程で居住その他の使用が現になされていることが判明するなど、空家等でないことが明らかになった場合は、本項の適用の前提を欠くこととなり、それ以降は、立入調査を続行することはできない。

(3) 空家等に占有者が存在した場合

調査等の結果、占有者が判明した場合でも、空家等の判断は当該建築物の使用実績で判断することになるので、占有者がいても使用実績がなければ、空家等となる。

なお、ホームレスなど明らかに占有権限がない者が入り込んでいた場合は、建造物侵入罪又は住居侵入罪に該当し、任意に退去しない場合は、警察へ通報する。