事例１：民事訴訟による強制執行の例（環境省所管地における廃屋を環境省が撤去）

【概要】

・鉄骨・木造２階建（１階1,769㎡、２階1,333㎡）、湖畔の国道沿いに立地（集団施設地区内）
・旅館の建物所有者（公園事業者）が倒産し平成10年度に事業停止。法人登記は閉鎖されず。
・建物には複数の根抵当権の設定あり。競売も不落
・国有財産使用許可の更新がなされず土地の不法占拠状態
　・・・老朽化による損傷進行、一部倒壊がはじまり、景観阻害や倒壊危険性の高まり
・地方環境事務所が地方法務局通じて地方裁判所に「建物収去・土地明渡し請求訴訟」＋「強制執行の申立」
・本来であれば執行官が撤去業者を選定するが、執行官の補助者として環境省が撤去業者を選定の上、当該業者への直接支払

〔主な経緯〕

年月	事項	対応者	相手方
H25.03	「建物収去土地明渡し請求」の申立依頼	地方環境事務所	地方法務局
25.08	「建物収去土地明渡等請求事件」申立書	地方法務局	地方裁判所
25.09 25.10	第1回口頭弁論 第2回口頭弁論（判決言い渡し）	－	－
25.10	「判決確定」	－	－
25.10	「建物収去命令」の申立依頼	地方環境事務所	地方法務局
26.02	「建物収去命令」の申立書 「収去命令に関する審尋」	地方法務局	地方裁判所
26.03 26.04	「建物収去命令」に関する授権決定 「授権決定」の確定	地方裁判所 地方法務局	－
27.07	「強制執行申立」の依頼	地方環境事務所	地方法務局
27.08	「強制執行申立」	地方法務局	地方裁判所
27.09～ 27.12	「代替執行（建物撤去）」	地方環境事務所	－





H26.2～3　公園事業執行認可の取消の手続き（宿舎事業の当初認可は昭和41年）

3

事例２：空家等特措法に基づき市が行政代執行を行った例

【概要】

・RC造他・４階建（延床面積1,080㎡）、登山道入口の旅館街に立地（第2種特別地域、集団施設地区指定なし）
・旅館の建物所有者（公園事業者）が倒産し平成22年に事業停止。法人登記も閉鎖。
・市は道義的責任のある法人の取締役に対し建物の除却を働きかけてきたが、放置状態が継続
　・・・雪の重みで一部崩落。隣家や観光客に危険が及ぶ可能性があり、景観悪化により観光に影響。
・平成27年５月の空家等特措法施行により、市が「特定空家等」に指定
・平成28年に市が略式代執行を宣言

〔主な経緯〕

年月	事項
H25.9	市の空き家条例に基づく「認定空き家」に認定
25.9～ 26.11	空き家条例に基づく「指導」「勧告」
27.7	空家等特措法に基づく「特定空家等」に指定
28.1	空き家条例、空家等特措法に基づく「立入調査」
28.5	空き家条例、空家等特措法に基づく「公告」 ※法人登記の閉鎖により、措置を命ぜられるべき者を確知することができないため。
28.9	代執行開始宣言
29.6	解体工事完了





4

事例３：地域の関係者が連携して土地所有者が廃屋を撤去した例

【概要】

・RC造・地下１階～地上４階建（延床面積4,483.73㎡）、展示案内施設や駐車場等が集積する交通の要衝に立地（集団施設地区内）

・民有地上にある民間所有のホテル。土地所有者と建物所有者は別。

・建物所有者（公園事業者）が倒産し平成24年に事業停止。

・・・景観の改善や地域活性化が地域の民間事業者と行政関係者の喫緊の共通課題

・・・ 地域の関係者の連携、役割分担のもと、一体的な対策を実施

・平成28年、当該ホテルの撤去を含めた周辺地域の再整備を目的とした協議会を設置し、地元関係者の合意形成。環境省も調整等に協力。

・平成29年に地域の土地の所有・管理団体による撤去を実施

・環境省において跡地に広場・遊歩道等を備えた園地を整備中

・政府系地域活性化支援機構REVICと地元事業者が観光ファンドを活用し、観光再生を行う新会社を平成28年に設立。旧ロープウェイ駅のリノベーションにより、平成30年より旅行者向けのカフェ、バーの営業を開始。







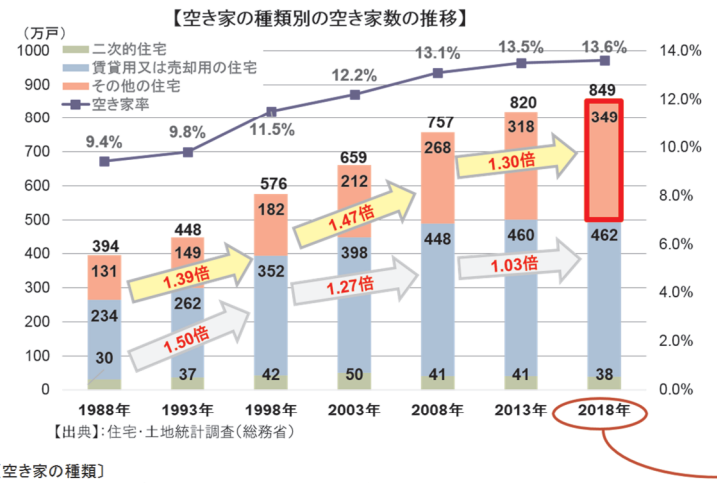
環境省が行う園地整備のイメージ図

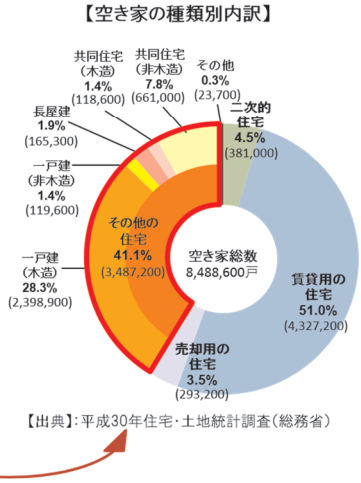
（５）関連法令

①空家等特措法の概要［事業分科会１：参考資料４］

○住宅分野における空き家の状況

・住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
・賃貸用又は売却用の住宅等を除いた「その他の住宅」が349万戸と、この20年で約1.9倍に増加。





〔空き家の種類〕
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（議員立法・平成26年法律第127号）が平成27年5月26日に全面施行。
法律に加え、財政支援措置及び税制措置を講じることにより、空き家対策を総合的に推進。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等の定義等）

□**背景**
・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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要。（法１条）

□**定義**
・「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※１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（法２条１項）

※１：長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。（基本的指針）
※２：国又は地方公共団体の建築物等は、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、除外。（基本的指針）

・「特定空家等」とは、
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
③ 適切な管理が行われ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
にある空家等をいう。（法２条２項）

□**施策の概要**

空家等
・基本指針・計画の策定等
・空家等についての情報収集
・空家等及びその跡地の活用
・財政上の措置及び税制上の措置等

特定空家等
・助言又は指導→勧告→命令→代執行の措置

○空家等対策の推進に関する特別措置法（施策の概要①）

□所有者責任と市町村による対策

・第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提
「空家等の所有者等は、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。」（法3条）

・所有者等の経済的な事情等から空き家の管理責任を全うできない場合、住民に最も近い行政主体であり個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が対策を実施することが重要（基本的指針）

□国・地方公共団体の役割（法4条、5条、8条ほか）

国　・・・国土交通大臣及び総務大臣は空家等に関する施策の基本的指針を策定
特定空家等に対する措置に関するｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ策定により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援

都道府県・・・市町村に対して情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助を実施

市町村　・・・国の基本方針に即した、空家等対策計画を策定、協議会を設置
立入調査の実施、特定空家等に対する必要な措置

＜空家等対策計画に定める事項＞（法6条）・・・平成31年3月31日時点で1,051市区町村が策定済
○対象地区、対象とする空家等の種類、その他空家等に関する対策等の基本的な方針
○計画期間
○空家等の調査に関する事項
○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
○空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
○特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
○住民等からの相談への対応に関する事項、対策の実施体制に関する事項　　など

＜協議会＞（法７条）
市区町村長、地域住民、議会議員、学識経験者ほか幅広い関係者、専門家により構成。
○空家等対策計画の作成・変更に関する協議
○空家等対策計画の実施に関する協議
・立入調査の方針
・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、特定空家等に対する措置の方針　など

○空家等対策の推進に関する特別措置法（施策の概要②）

□空家等の実態把握・所有者の特定等

市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能（法10条）
（従来、秘密漏えいに該当するおそれがあり、同じ市町村内でも税務部局から提供できなかった）

□空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、その跡地も含めた空家等を地域資源として利活用していくことも重要
「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」（法13条）

□特定空家等に対する措置の促進（法14条）

市町村長は、管理不十分で放置することが不適当な建築物等について、所有者等に対して、
・除却、修繕、立木竹の伐採その他の必要な措置をとるよう、助言又は指導（1項）
・改善されないと認めるとき、勧告（2項）
・勧告に係る措置をとらなかった場合、命令（3項）
・履行しないとき、十分でないとき、完了見込みがないとき、行政代執行法に基づく代執行（9項）
（過失なく必要な措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、略式代執行（10項））
ができることとなっている。

平成31年3月31日までの累計：助言･指導15,586件、勧告922件、命令111件、代執行165件（うち略式代執行124件）

・・・特定空家等の判断が、将来の蓋然性を考慮した内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、順を経て慎重な手続きを踏む趣旨。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（施策の概要③）

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、補助の拡充、税制上の措置等を行う。（法15条）

□税制措置

●市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。

・・・特定空家等の除却や適正管理を促す

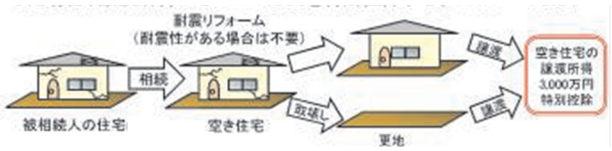
（住宅用地特例）

現行の住宅用地		小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	一般住宅用地（200㎡を超える部分）
	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

●相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を一定期間内※に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。

・・・空き家の最大の発生要因である相続のタイミングで、古い空き住宅や敷地の有効活用を促す

※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



□財政支援措置

●空家等特措法に基づく空家等対策計画に沿った空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を実施。

【空き家の活用】

事業主体	地方公共団体		民間	
負担割合（□が交付対象限度額）	国費	1/2	国費	1/3
	地方公共団体	1/2	地方公共団体	1/3
			民間	1/3



【空き家の除却】

事業主体	地方公共団体		民間	
負担割合（除却等に要する費用は□が交付対象限度額）	国費	2/5	国費	2/5
	地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5
	地方公共団体	1/5	民間	1/5



○空家等対策の推進に関する特別措置法（空家の発生又は増加の抑制）

『空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策』（基本的指針 三 3（1））

□空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題等について、所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組（広報等）を進める。

□空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等の幅広いニーズを掘り起こす取組を促すこと

「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。」（法12条）

→市町村における体制の整備（基本的指針 一 2（3））

・所有する空家等をどのように活用し又は除却すればよいか、ノウハウの提供
・引っ越し等により今後長期にわたって不在にせざるを得ない場合の、今後の対応方針の相談対応
・周辺住民からの空家等に対する苦情への対応
・移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れへの対応

※専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体との連携

（その他）廃屋撤去に関係する法制度

□**建築基準法**（10条）
　建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な場合に、特定行政庁が所有者等に対し、除却、修繕等必要な措置を命令。

□**消防法**（3条）
　火災の予防に危険があると認める場合に、消防長又は消防署長が所有者等に対し、屋外における消火、避難等消防活動に支障となる物件の除去を命令。

□**道路法**（44条等）
　沿道区域の立木等が道路に倒壊した場合の道路交通の支障を排除するため、道路管理者が当該土地等の管理者に対し、必要な施設を設ける等の措置を命令。

□**災害救助法**（4条）
　災害における応急救助として障害物の除却を都道府県知事が実施（市町村長が委任により一部実施）。

②景観法の概要［事業分科会１：参考資料５］

○景観法の概要

景 観 行 政 団 体
都道府県、政令市、中核市及び都道府県との協議を経たその他の市町村

景観協議会
景観計画区域内の良好な景観形成に向けて、行政と住民等が協働で取り組むための組織


［オープンカフェの取組例］

景観整備機構
・NPO法人や一般社団法人、一般財団法人を指定
・住民活動の支援や調査研究等の業務を実施


［まちづくりセミナーの取組例］

ソフト面の支援

景 観 計 画（都市計画区域外を含め、全国で策定可能）
・区域と方針、行為ごとの規制内容等を定める
・届出に対する勧告（形態意匠（色やデザイン）については変更命令も可能）

景観協定
住民等の全員合意により様々なルールを設定



景観重要建造物・樹木
景観上重要となる建築物等を指定し積極的に保全（現状変更許可）



景 観 地 区（都市（準都市）計画区域内）
・都市計画として市町村が決定
・建築物の形態意匠や高さ、壁面位置等の規制が可能
・工作物の設置や土地の形質変更等の規制も可能





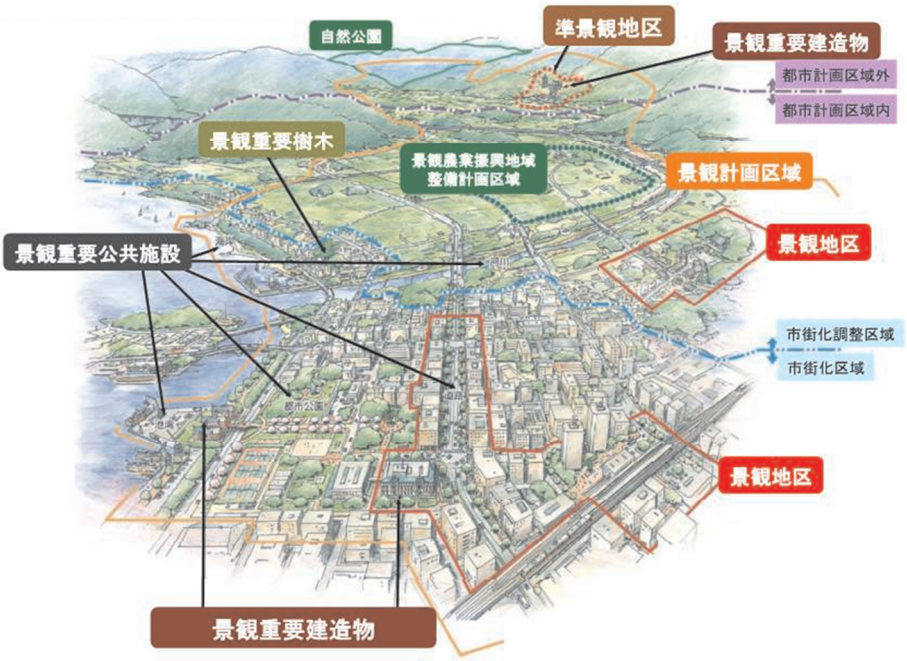
準景観地区（都市（準都市）計画区域外で景観計画区域内）
・市町村が指定
・条例を定めて、景観地区に準じた規制を実施

規制緩和措置の活用

屋外広告物法との連携

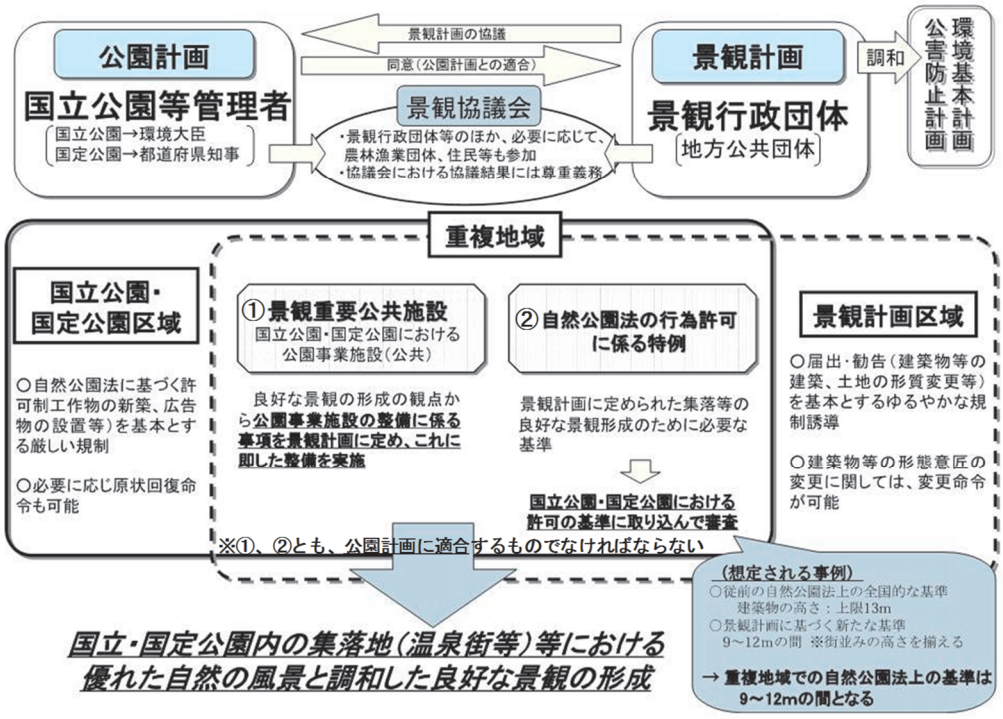
2

○景観法の対象地域のイメージ



3

○国立公園・国定公園と景観法の関係



4

○景観法の概要（景観計画の計画事項）

景観計画では、必ず定めなければならない事項として、区域、行為の制限及び、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針があります。
その他、必要とされるものを選択的に選べる事項として、方針、屋外広告物に関する事項や景観重要公共施設に関する事項などがあります。

＜必須事項＞

- ○ 景観計画区域
- ○ 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- ○ 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

＜定めることが望ましい事項＞

- ○ 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

＜選択事項＞

- ○ 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- ○ 景観重要公共施設の整備に関する事項
- ○ 景観重要公共施設の占用等の基準
- ○ 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項
- ○ 自然公園法の許可の基準

5

○景観法の概要（届出対象行為）

景観計画区域内において届出をする行為を明確にする必要があります。
景観法では建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為を必須届出対象行為としていますが、景観行政団体は必要に応じて、政令で定められた選択可能な届出対象行為から条例で届出対象行為を定めることができます。

【必須届出対象行為】

① 建築物の建築等（新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）
② 工作物の建設等（新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）
③ 開発行為

【選択可能な届出対象行為】

① 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
② 木竹の植栽又は伐採
③ さんごの採取
④ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
⑤ 水面の埋立て又は干拓
⑥ 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る。）の外観について行う照明
⑦ 火入れ

6

○景観法の概要（景観形成基準）

景観計画では、届出を必要とするとした行為に対して、行為の制限の基準（景観形成基準）を定める必要があります。
景観法では形態意匠の制限、高さの制限、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度などのほか、届出対象行為ごとに良好な景観の形成のための制限を定めるとしています。

【次に掲げる制限のうち必要なものを選択】

- 建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度
- 壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度
- その他法第16条第1項の届出を要する行為ごとの良好な景観の形成のための制限



・形態又は色彩その他の意匠の制限



・高さの最高限度又は最低限度
・壁面の位置の制限

区域を区分し定めることも、行為の規模や類型ごとに異なる基準とすることも可能です

7

○景観法の概要（特定届出対象行為）

届出対象行為のうち、建築物の建築等、工作物の建設等については、条例により、特定届出対象行為として定めることができます。
特定届出行為については、景観形成基準のうち、形態意匠の制限に適合しない場合は、設計変更命令を行うことが可能です。

「高さ」の制限はできないことに留意

【特定届出対象行為】

① 建築物の建築等
② 工作物の建設等
~~③ 開発行為~~

【選択可能な届出対象行為】

~~① 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更~~
~~② 木竹の植栽又は伐採~~
~~③ さんごの採取~~
~~④ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積~~
~~⑤ 水面の埋立て又は干拓~~
~~⑥ 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る。）の外観について行う照明~~
~~⑦ 火入れ~~

8

○景観法の概要（罰則等について）

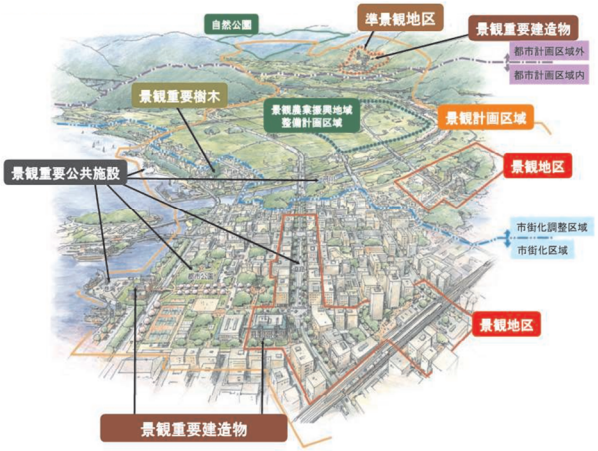
届出違反に対する罰金や、変更命令に従わなかった場合の罰金や原状回復命令、さらに原状回復命令に従わなかった場合の懲役又は罰金などの罰則があります。

罰則の対象	罰則の内容	法
届出違反に対する罰則	30万円以下の罰金	法第103条
変更命令に従わなかった場合の罰則	50万円以下の罰金	法第102条
	原状回復命令	法第17条第5項
原状回復命令に従わなかった場合の罰則	一年以下の懲役	法第101条
	または、 50万円以下の罰金	法第101条

9

○景観法の概要（景観地区・準景観地区）

景観地区は、形態意匠の制限の他、建築物の最高限度、敷地面積の最低限度等について、市町村が都市計画として決定します。
景観地区内で建築等を行うためには、形態意匠の制限に適合することについて、市町村長の認定を受けることが必要となります。
認定制度は、一義的・定量的に定めることが難しい建築物等のデザインについて、都市計画で裁量的・定性的な基準を定め、市町村が個別の建築等の計画に対して都市計画との適合性を裁量的に判断する仕組みです。
形態意匠の制限以外の項目についても、建築確認の対象となります。



10

○景観法の概要（景観地区内で可能な制限）

建築物の形態意匠の制限は必ず定める必要があります。
その他、建築物に関する事項（高さの限度、壁面位置、最低敷地面積）や、工作物（形態意匠、高さの限度、壁面後退区域における設置制限）及び開発行為その他に関する事項も定めることができます。

○都市計画で定める事項

○種類　○位置　○区域	必須事項	都市計画法 第8条第3項第1号
○面積　○名称	選択事項	第8条第3項第3号
○建築物の形態意匠の制限	必須事項	景観法 第61条第2項
○建築物の高さの最高限度又は最低限度 ○壁面の位置の制限 ○建築物の敷地面積の最低限度	選択事項	

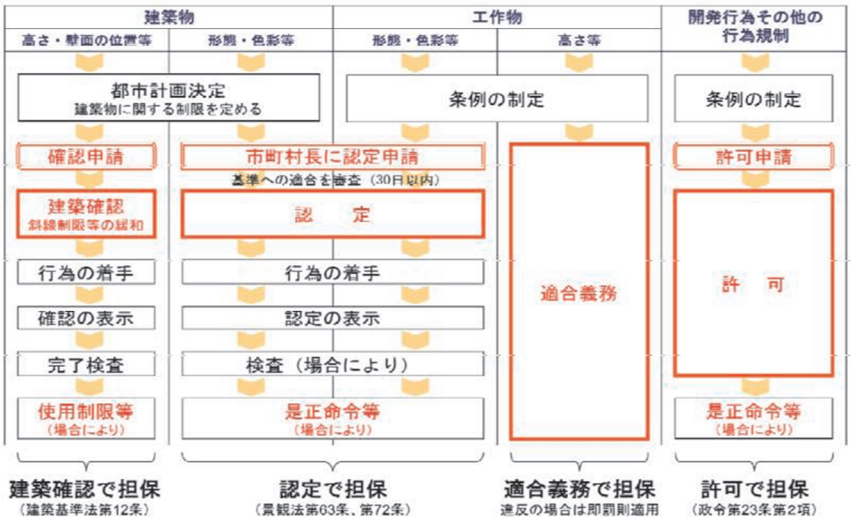
○条例で定める事項

○工作物の形態意匠の制限 ○工作物の高さの最高限度又は最低限度 ○壁面後退区域における工作物の設置の制限	選択事項	景観法 第72条第1項
○開発行為その他政令で定める行為の規制 （土地の形質変更、木竹の伐採　等）		景観法 第73条第1項

11

○景観法の概要（景観地区の規制担保手法）

建築物及び工作物の形態意匠の制限は認定で担保されます。
その他、建築物に関する事項は建築確認で、工作物に関する事項は適合義務で、開発行為その他に関する事項は許可で担保されます。



12

○景観法の概要（景観地区における罰則等について）

景観地区内の建築物の形態意匠制限に違反した場合や、**工事の停止**又は**是正命令**に違反した場合には**罰則があります。**

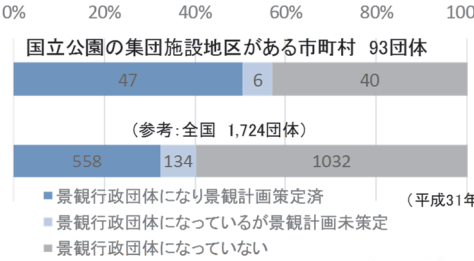
罰則の対象	罰則の内容	法
景観地区内の建築物の形態意匠制限に違反した場合	工事の停止又は是正命令	法第64条第1項
	違反建築物の工事監理者や設計者等の業務停止の処分	法第65条第2項
工事の停止又は是正命令に違反した場合	一年以下の懲役	法第101条
	または、 50万円以下の罰金	法第101条

被命令者を確知できないときは代執行可能

13

○自然公園における景観法との連携状況

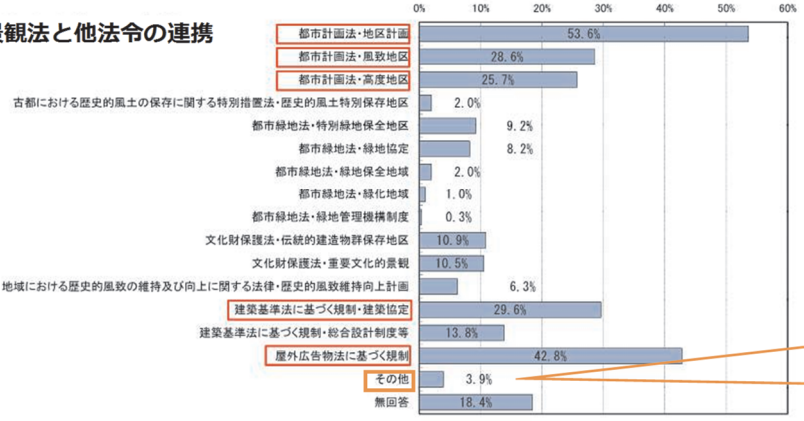
□国立公園の集団施設地区がある市町村における景観計画の策定状況



集団施設地区（全国122箇所）を有する市町村（93市町村）のうち、景観行政団体となっているのは53市町村、うち景観計画を策定しているのは47市町村と、およそ半分。

（平成31年3月31日現在　環境省資料、国土交通省HPより）

□景観法と他法令の連携



景観法と自然公園法との連携は制度上意識されているが、実績は非常に少ない。

対象：平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの304の団体
資料：景観形成の取組に関する調査（平成23年9月1日時点）

14