

第1 現状、課題と基本方針

1 空家等問題の現状

(1) 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が全国的に増加傾向にあり、今後も少子高齢化や核家族化等の進行を受け、増えることが見込まれています。

中でも、様々な理由から適切な管理等が行われず、そのまま放置される空家等は、防災や環境、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが課題となっています。

このような空家等に関する問題への法的な対応は、自治体条例が先行しており、本市においても平成26年6月27日に施行した「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例」では、助言、指導、勧告等の必要な措置を行うことができるよう規定しました。

また、行田市自治会連合会と「空き家情報の連絡に関する協定」を、行田市シルバー人材センターと「空き家の適正管理に関する協定」をそれぞれ締結するとともに「行田市老朽空き家等解体補助制度」を創設する等、本市独自の施策を展開してきました。

しかしながら、空家等は、財産権や所有権等により保護されている私有財産であることや所有者等の特定が困難な場合がある等、自治体独自で対策を進めるためには多くの課題がありました。

こうした状況を踏まえ、国では平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、平成27年2月26日には、「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。）が告示され、空家等対策計画についての基本的な考え方が示されました。

また、同年5月26日には、「特定空家等の判断基準」や「特定空家等に対する措置に係る手続き」について、参考となる考え方を示した「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（以下「ガイドライン」という。）」が公表され、本格的に空家等対策に取り組む環境が整備されました。

この法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、空家等対策計画の策定やこれに基づく空家等に関する対策の実施等については市町村が講ずることができるとされました。

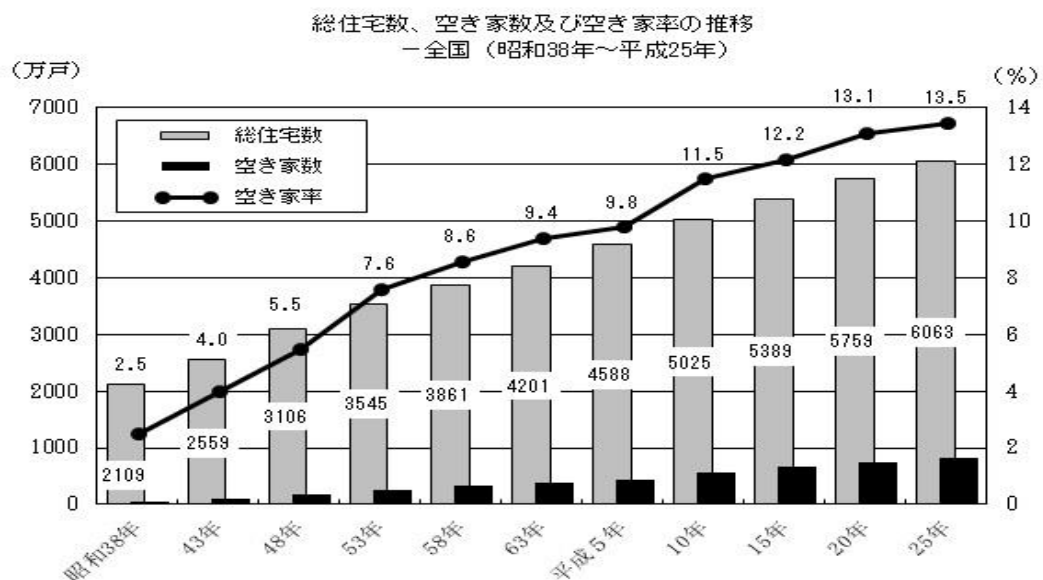
そこで、本市における、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項の規定に基づき、国が定める基本指針に即した、「行田市空家等対策計画」を策定するものです。

(2) 空き家の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進む中、国内における空き家数及び空き家率は、増加を続けています。

総務省が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査^{注1}（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成25年度の全国の総住宅数は6,063万戸で、このうち空き家^{注2}の数は820万戸であり、空き家率は13.5%と過去最高となりました。

また、昭和38年の調査から50年間で、総住宅数は3倍程度になったのに対して、空き家数は、15倍近くになり、空き家率も5倍程度になっています。



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）より

※注1

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況の実態を把握するための抽出調査であり、調査結果は推計値です。

※注2

住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅（転勤や入院等により長期間居住世帯が不在等）」を合計したものです。

また、法が規定する「空家等」の定義とは異なり、長屋住宅等の空室も含まれるため、「空き家」と表記しています。

(3) 人口及び世帯数の推移

国勢調査に基づく本市の平成 22 年時点の人口は約 8 万 6 千人で、内 65 歳以上は約 1 万 9 千人、世帯数は、約 3 万 2 千世帯となっており、平成 12 年からの 10 年間で、65 歳以上(1.43 倍)及び世帯数(1.15 倍)が、人口の伸び率(1.01 倍)を上回り、高齢化と核家族化が進行していることが伺えます。

更に、平成 32 年には、人口が約 7 千 5 百人減少することで、空家等の増加要因となることが推論されます。

	H 1 2 年	H 2 2 年	H 3 2 年	H 4 2 年
行田市の人口	85,975	86,466	78,906	70,479
65 歳以上	13,285	19,048	24,536	24,330
世帯数	28,229	32,405	30,076	27,216

※H22 年まで(実績)：国勢調査

※H32 年以降：埼玉県市町村別将来人口推計ツール

(4) 空き家の現状・推移

平成 25 年の全国の住宅数は、約 6,063 万戸で、平成 20 年に対して約 305 万戸(5.3%)増加するとともに空き家数も約 63 万戸(8.3%)増え、空き家率は過去最高の 13.5%にのぼっています。

埼玉県では、住宅数が約 327 万戸で、5 年間で約 24 万戸(7.8%)増加し、空き家の数も約 35 万 5 千戸と約 3 万 2 千戸(10.0%)増えています。

また、空き家率も過去最高の 10.9%で、全国では 44 番目となっています。

本市においては、住宅数は約 3 万 5 千戸で、5 年前と比べ 660 戸(1.9%)増えましたが、空き家の数は 10 戸減少しています。

なお、空き家率は、12.4%で、全国平均より少ないものの県内平均を上回り、県下では 15 番目となっています。

	項目	H 1 0 年	H 1 5 年	H 2 0 年	H 2 5 年
全 国	<u>空き家率</u>	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
	住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	<u>空き家数</u>	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
埼 玉 県	<u>空き家率</u>	9.9%	9.7%	10.7%	10.9%
	住宅数	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300
	<u>空き家数</u>	257,400	273,100	322,600	355,000
行 田 市	<u>空き家率</u>	8.6%	9.6%	12.7%	12.4%
	住宅数	28,580	30,700	34,560	35,220
	<u>空き家数</u>	2,450	2,960	4,380	4,370

※住宅・土地統計調査(総務省統計局)より

【※参考 平成 25 年度住宅土地・統計調査集計より】

都道府県別の空家率 平均 13.5%								
順位	名称	空家率	順位	名称	空家率	順位	名称	空家率
1	山梨県	22.0%	17	長崎県	15.4%	33	兵庫県	13.0%
2	長野県	19.8%	18	岐阜県	15.2%	34	滋賀県	12.9%
3	和歌山県	18.1%	19	大阪府	14.8%	35	佐賀県	12.8%
4	高知県	17.8%	20	石川県	14.8%	36	富山県	12.8%
5	徳島県	17.5%	21	島根県	14.7%	37	福岡県	12.7%
6	愛媛県	17.5%	22	茨城県	14.6%	38	千葉県	12.7%
7	香川県	17.2%	23	鳥取県	14.4%	39	秋田県	12.7%
8	鹿児島県	17.0%	24	熊本県	14.3%	40	愛知県	12.3%
9	群馬県	16.6%	25	北海道	14.1%	41	福島県	11.7%
10	静岡県	16.3%	26	宮崎県	13.9%	42	神奈川県	11.2%
11	栃木県	16.3%	27	福井県	13.9%	43	東京都	11.1%
12	山口県	16.2%	28	青森県	13.8%	44	埼玉県	10.9%
13	広島県	15.9%	29	岩手県	13.8%	45	山形県	10.7%
14	岡山県	15.8%	30	奈良県	13.7%	46	沖縄県	10.4%
15	大分県	15.8%	31	新潟県	13.6%	47	宮城県	9.4%
16	三重県	15.5%	32	京都府	13.3%			

埼玉県市町村別の空家率 平均 10.9%								
※越生町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町は除く								
順位	名称	空家率	順位	名称	空家率	順位	名称	空家率
1	毛呂山町	19.8%	19	狭山市	11.5%	37	所沢市	9.6%
2	秩父市	17.4%	20	川口市	11.3%	38	富士見市	9.5%
3	寄居町	17.1%	21	越谷市	11.2%	39	北本市	9.4%
4	本庄市	15.2%	22	鴻巣市	11.1%	40	新座市	9.4%
5	ふじみ野	14.8%	23	飯能市	11.0%	41	三郷市	9.3%
6	熊谷市	14.2%	24	川越市	11.0%	42	幸手市	9.1%
7	宮代町	14.2%	25	戸田市	10.9%	43	上尾市	9.0%
8	深谷市	13.8%	26	草加市	10.8%	44	鳩山町	8.9%
9	坂戸市	13.7%	27	蓮田市	10.7%	45	久喜市	8.8%
10	蕨市	13.7%	28	春日部市	10.5%	46	八潮市	8.7%
11	和光市	13.3%	29	志木市	10.4%	47	白岡市	7.8%
12	羽生市	12.7%	30	桶川市	10.3%	48	三芳町	7.7%
13	東松山市	12.7%	31	杉戸町	10.3%	49	入間市	7.4%
14	上里町	12.6%	32	朝霞市	9.9%	50	吉川市	7.1%
15	行田市	12.4%	33	日高市	9.9%	51	松伏町	6.9%
16	小川町	12.1%	34	加須市	9.9%	52	滑川町	5.8%
17	嵐山町	12.0%	35	さいたま市	9.9%	53	川島町	5.4%
18	鶴ヶ島市	11.7%	36	伊奈町	9.8%	54	吉見町	3.4%

2 課 題

空家等から発生する諸問題に対して、対策の基本的な方向性を考える必要があります。

そこで、空家等実態調査の結果や建築開発課に寄せられる市民等からの相談や苦情等、全国的な傾向を踏まえ整理すると、以下の課題が考えられます。

(1) 所有者による不適切な管理

不動産に関する的確な助言が得られないことや意としない相続、遠隔地居住等により、地域や建物に対する愛着が希薄になると、所有者としての管理意識や危機意識が低下し、管理不全な状態に陥ることが予見されます。

特に、相続発生時においては、相続人が複数存在したり、権利関係が複雑化することで、財産処分に係る意思決定が遅延し、不動産の円滑な権利移転を阻害する要因の一つと考えられます。

更に、新たな相続が重ねて発生すると、利害関係人も増え、相当の時間の経過とともに、建物の老朽化が加速されることとなります。

こうした、相続は、私人の間において行われるため、相続の状況を行政が随時、確知し、空家等の発生を未然に抑止することを困難としている一つの要因です。

(2) 近隣や地域全体への悪影響

放置状態の空家等は、地震、台風等の自然災害による倒壊や建築部材の外部飛散事故が起きる可能性があります。

また、ゴミの不法投棄や庭木類の繁茂、害獣や害虫の発生が近隣へ被害を及ぼすことも懸念されます。

こうした環境が常態化することで、不審火や不審者の侵入等を誘発し、防災、防犯上の問題が地域全体へと波及するおそれがあります。

(3) 空家等を取りまく住宅政策の課題

中古不動産の流動性が低下する一方で比較的低廉な地価を背景とした新築住宅の需要が増大し、少子高齢化等による定住人口の減少要因が加わり、空家等の増加が予想されます。

また、まちとしての魅力が薄れ、地域活力が低下することも、空家等の発生要因と考えられ、「負の連鎖」が懸念されます。

3 対策の基本方針

(1) 基本方針

本市における空家等の状況と課題を踏まえ、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、空家等を早期に発見し、抑制する「予防対策」と、管理不全のまま放置された危険な空家等に対応する「特定空家等に対する措置」に加え、利用可能な空家等の資源としての活用を促す「有効活用」を基本方針として定め、良好な生活環境の保全とにぎわいと活気あふれるまちづくりの推進に資するように取り組むものとします。

基本 方針	予防対策
	特定空家等に対する措置
	有効活用

(2) 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定に基づいて定めることができる空家等対策計画であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために本市の基本的な考え方や取り組むべき方向性等を示すものです。

また、上位計画である「第5次行田市総合振興計画」や「行田市定住促進基本計画」、「行田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等に即し、各種行政計画との整合を図りつつ取り組むものとします。

4 対象地区

(1) 基本区域

本計画における空家等に関する施策を実施する対象地区は、「行田市全域」とします。

【対象地区】

対象区域	行田市全域
------	-------

(2) 重点区域

平成 25 年 11 月から平成 26 年 9 月にかけて実施した老朽空き家等の実態調査では、問題となる空家等が概ね市域全体に分布していることが確認されました。

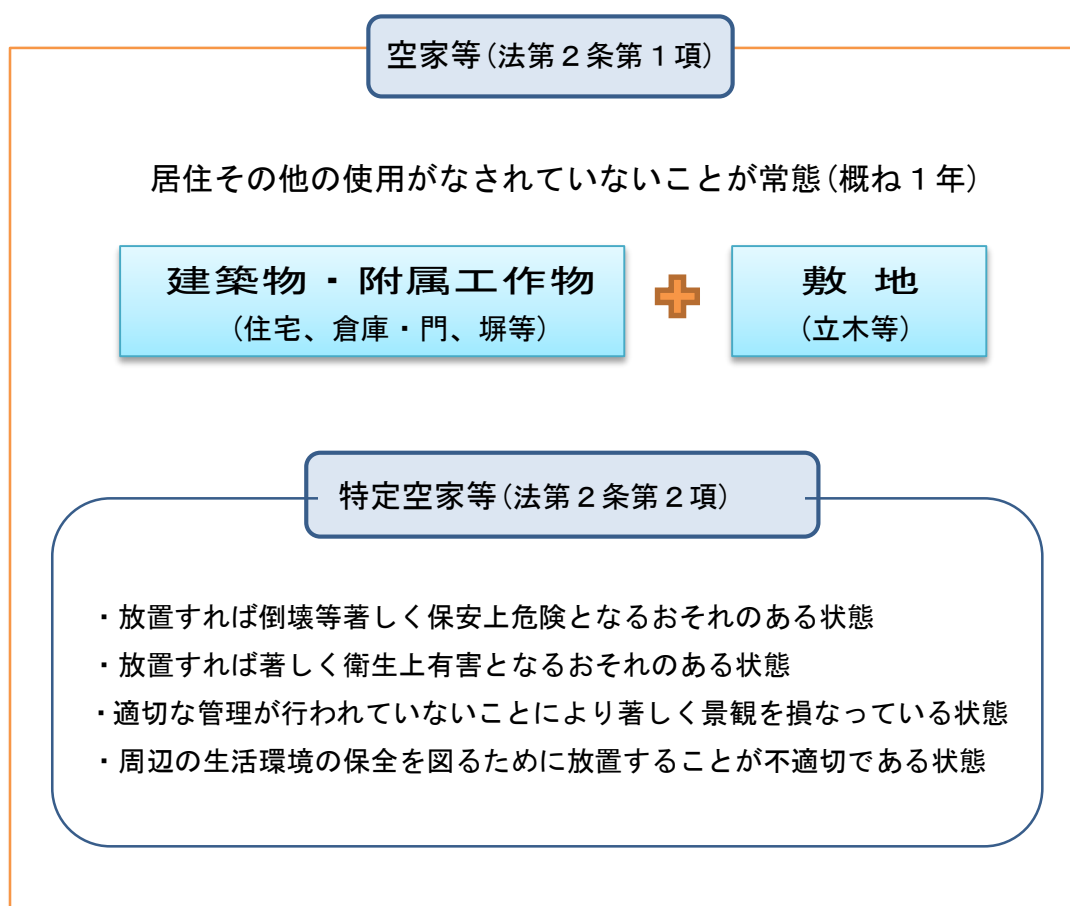
また、問題となる空家等が比較的少ない地区においても将来、地域コミュニティの変化等により、空家等の増加が予想されることを踏まえると、今後、予防対策を積極的に講じる必要性が高いと考えられることから、重点区域は設定せず、対象地区は「行田市全域」とします。

ただし、空家等に起因して将来、地域社会の維持や生活全般に重大な影響を及ぼす可能性が高く、重点的な対策を推進することが必要と判断した場合は、適宜、区域を設定するものとしします。

5 対象空家等の種類

本計画の対象とする「空家等」の種類は、法第2条第1項で規定される「空家等」とし、概ね年間を通じて建築物等の使用実績がなく、当該建築物等を現に意図をもって使用していないものとしめます。

ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するもの等は除きます。



※対象としないものの例

- ・ 国や地方公共団体が所有し、管理している建築物。
- ・ 空き物件(業を行う者が所有し、管理している建築物)。
- ・ 建築物や工作物が存していない土地(あき地や資材置き場等の敷地)。

第2 計画期間

1 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

2 計画の改訂

本計画は、法令改正や社会情勢の変化、本対策計画遂行のための環境に変動が生じた場合は、適宜、見直すものとします。

なお、総務省が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」の公表時期(平成32年予定)に配慮するものとします。

【計画期間】

年度	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
空家等対策計画		計 画 期 間					次期計画	
					適宜見直し			

※参考

住宅・土地統計調査			実施 予定		公表 予定			
-----------	--	--	----------	--	----------	--	--	--

第3 実施する空家等対策に関する事項

1 予防対策

(1) 空家等の実態調査の実施

本市全域を対象とした空家等実態調査を平成25年から平成26年にかけて行政と地域防犯推進委員との協働により実施しました。

第1次調査では、地域防犯推進委員の協力のもと、建物の老朽化や環境面、防火・防犯面等から地域で悪影響を及ぼしている空家等について、外観目視等により、228件の報告をいただきました。

また、第2次調査では、本市職員が現地調査により対象物件を特定するとともに専門的な知見を加えた精査を行い、112件の問題空家等が全市域に分布していることを確認しました。

今後は、刻々と変化する空家等の実態を継続的に把握するため、現地パトロールや「空き家情報の連絡に関する協定」に基づく情報を活用する等、自治会連合会の協力を得ながら取り組むものとします。

【各地区毎の調査結果】

	地区名	1次調査 報告件数	2次調査結果件数		
			問題空家等	建物老朽化有	建物老朽化無
1	忍	48	18	15	3
2	行田	8	8	8	0
3	佐間	11	8	6	2
4	持田	6	4	4	0
5	星河	19	5	2	3
6	長野	20	9	6	3
7	荒木	10	5	5	0
8	須加	9	4	3	1
9	北河原	11	5	3	2
10	埼玉	19	7	3	4
11	星宮	11	6	4	2
12	太井	8	4	2	2
13	下忍	2	2	2	0
14	太田	32	18	11	7
15	南河原	14	9	7	2
	合計	228	112	81	31

(2) 所有者等による適正管理の徹底

① 所有者等責任の原則

空家等の管理は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的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。」と明記されているように、所有者等が自らの責任において空家等を適正に管理することが原則です。

これは、憲法や民法で規定される財産権や所有権により、所有者の権利が保護されていることに拠るものです。

そのため、第三者が管理不全な空家等から損害を受けた場合についても、互いの財産権と所有権に基づいた解決を当事者間で行うことが基本となります。

また、その他の既存法令においても所有者等責任が規定されていることを踏まえ、空家等に対する適切な措置を検討するものとします。

【法令に基づく所有者等の管理責任について】

法令	概要
民法 【第233条】 【第717条】	敷地の樹木の枝が境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。
	建物が倒壊したり、瓦等の落下等により、他人に損害を及ぼしたときは、建物の占有者はその損害を賠償する責任を負う。
建築基準法 【第8条】 【第10条】	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適確建築物については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を <u>命令</u> される場合がある。
失火責任法	失火者に重大な過失があった場合、損害賠償の責任を負う。

② 所有者等の意識啓発

空家等は、あくまで個人資産であり、所有者等が適正に管理すべきものですが、所有者等の中には、経済的理由や遠隔地居住、相続等の様々な事情により長期間放置され、問題の解決が一層困難となる場合があります。

そのため、所有者等の第一義的な管理責任を前提としながらも、市民の安心、安全を確保し、良好な住環境を確保するため、適正管理に関する意識を醸成するとともに所有者等の責務について再認識を促す等、必要な対策を講じます。

ア) 市報やインターネット等による情報提供

空家等の管理者が不在となることを予防したり、適正管理の重要性や自主的な管理を促すために、市報やホームページ等により、積極的な情報発信を行うとともに掲載内容の充実を図るものとします。

イ) 生前対策(遺言の活用等)の促進

高齢者やその家族を対象に、現在の住宅を次の世代へ円滑に継承していくことの必要性や意義、またその手段として、「公正証書遺言」や「成年後見制度」、「生前贈与」等の活用について、関係専門団体と連携して、周知、普及活動を行うものとします。

ウ) 相続登記の促進

所有者の死後、相続登記が行われないと、相続が複雑化するとともに長期にわたり所有者が確定されず、空家等の老朽化を招く一要因となっています。そのため、相続発生時における、速やかな名義変更登記が実行されるように、関係専門団体と連携して、周知、普及活動を行うものとします。

エ) 固定資産税納税通知書の活用

税務課と連携し、空家等の適正管理に関するお知らせ文書を固定資産税納税通知書に同封し、市政情報の届きにくい市外在住者や所有者等に対しても、適正管理の必要性を周知するものとします。

(3) 条例に基づく指導

不適正な管理状況が長期化し、法第2条第2項に規定される「特定空家等」に指定される前段階において、空家等の発生を早期に発見し、継続的に指導するためには、条例等に基づく根拠が必要となります。

本市では、「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例」を平成26年6月27日に施行し、所有者の管理責任を明確化した上で、不適正な管理状態にあると判断される場合には、助言、指導、勧告、命令、公表に至る措置を実施できることを規定しました。

また、空家等が抱える課題は、庭木や雑草の繁茂、ゴミの投棄、害虫・害獣の発生等、他分野にかかわる内容が多いため、関係各課が所掌する既存条例や他法令と連携した対応を図るものとします。

【主な関連条例】

条例	指導の観点	所掌課
行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例	老朽空家及び付属工作物の適正管理	建築開発課
行田市あき地の環境保全に関する条例	庭木や雑草の繁茂等の環境面	環境課
行田市火災予防条例	火災の予防面	消防本部予防課
行田市防犯のまちづくり条例	不審者等の防犯面	防災安全課

(4) 適切な状況の把握

空家等の早期発見や既知の空家等の状況を随時的確に把握するため、平成 27 年 2 月に行田市自治会連合会と締結した「空き家情報の連絡に関する協定」により、空き家に関する情報の提供を受け、調査及び指導を地域との連携を図りながら協働して取り組むものとします。

また、定期的な現地パトロールを実施することで、指導経過や効果を把握するとともに空家等の早期発見に努め、管理不全な状態へ移行する前に適正な管理が行われるように指導するものとします。

2 特定空家等に対する措置

(1) 措置実施の方針

特定空家等に対する措置を講ずるにあたっては、空家等の物的状態が、後述の「(2) 判断基準」に照らして、当該空家等が周辺に与える影響の程度についても考慮する必要があります。

また、「特定空家等」は、将来の蓋然性を含む概念であるため、定量的な基準により一律に判定することにはなじまないことから、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」や「悪影響の程度、危険等の切迫性」などを勘案して総合的に判断するものとし、周辺の生活環境の保全を図る必要があると認められるに至った場合は、「特定空家等」の所有者に対して、適切な措置を講ずることとします。

なお、これらの措置については、個人の財産に対する公権力の行使を伴う行為が含まれるため、「行田市空家等対策庁内連携会議」及び「行田市空家等対策協議会」における審議を踏まえる等して、「特定空家等」の判断やこれに係る措置の手続きについて、透明性と適正性の確保を図るものとし、

(2) 判断基準

「特定空家等」とは、「空家等」のうち、

- 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、
- にある空家等であると法第2条第2項で規定されています。

本市においては、国土交通省が定めた「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)」で示された判断基準([別紙1]から[別紙4])を基本として、「埼玉県空き家対策連絡会議・老朽危険空き家部会」が策定した「特定空家等判定方法マニュアル(第1版)」に準じるものとし、「行田市空家等対策協議会」の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとし、

なお、判断基準の様式は、資料編(P43～P61)に掲載しております。

①[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

項目		調査項目の例
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ		
(1) 建築物が倒壊等するおそれ		
イ	建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜等
ロ	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台 基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
		(ロ) 柱、梁、筋交等 柱、はりの亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
(イ)	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形、屋根ふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等
(ロ)	外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等
(ハ)	看板、給湯設備、屋上水槽等	看板等の支持部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等
(ニ)	屋外階段又はバルコニー	屋外階段等の腐食や破損、脱落等
(ホ)	門又は塀	門等にひび、破損、傾斜、錆び、腐食等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
	擁壁の老朽化	擁壁表面に水のしみ出し、ひび、水抜き穴の詰まり等

②[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

項目	調査項目の例
(1) 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水流出や臭気の発生
(2) ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

③[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

項目	調査項目の例
(1) 既存の景観に関するルールに著しく不適合	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
(2) 周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等が落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建物の全面を覆う等

④[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

項目	調査項目の例
(1) 立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
(2) 空家等に住みついた動物等	動物等の鳴き声や徘徊、汚物の臭気、害虫の発生等
(3) 建築物等の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂等の敷地外流出等

(3) 措置実施の手続き等

「特定空家等」と判断された場合は、当該「特定空家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置が図られるよう「助言又は指導」を行い、「勧告」「命令」「代執行」までの措置を講じます。

また、過失がなくその措置を命ずべき者を確知することができない場合は「略式代執行」を検討するものとします。

①助言又は指導 [法第 14 条第 1 項]

「特定空家等」に関して、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よう「助言又は指導」を実施し、所有者の自発的な取り組みを促すものとします。

なお、改善されないと認められるときは、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきか等について検討するものとします。

②勧告 [法第 14 条第 2 項]

助言又は指導をしてもなお、当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

なお、「勧告」の対象となる特定空家等が住宅である場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となるため、税務課との情報共有を図るものとします。

③命令 [法第 14 条第 3 項～第 8 項]

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを「命令」します。

④行政代執行 [法第 14 条第 9 項]

命令を受けた者が、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命令の期限までに完了する見込みのないときは、行政代執行法の定めるところに従い「代執行」を検討します。

なお、行政代執行を執行するためには、予算措置や工事等の各種契約行為、動産の取り扱い、権利関係への法的対応等、各工程における作業が複雑かつ多岐にわたります。

そのため、埼玉県空き家等対策連絡会議と連携し、組織横断的な取り組みを図るものとします。

⑤略式代執行、公告 [法第 14 条第 10 項]

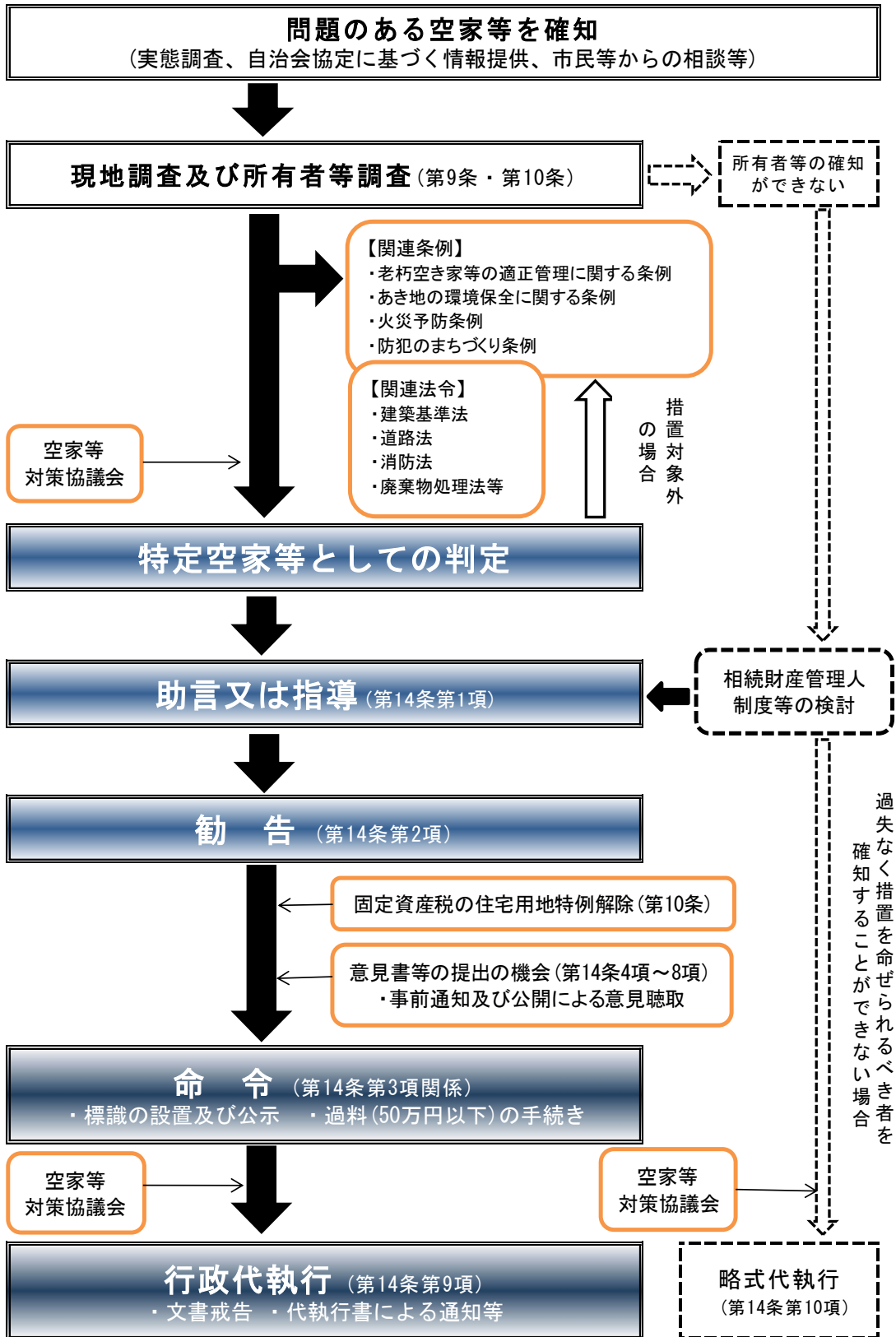
過失なく、その措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる「略式代執行」を検討します。

なお、略式代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、「当該措置を行うべき旨」と「その期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨」をあらかじめ公告するものとします。

また、行政代執行と同様に、埼玉県空き家等対策連絡会議と連携し、組織横断的な取り組みを図るものとします。

以下、「特定空き家等」に対する措置手順のフロー図です。

■特定空家等に対する措置のイメージフロー



(4) 税制上の措置

①固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除)

平成 27 年度税制改正において、法第 14 条第 2 項に基づく勧告の対象となった場合は、当該特定空家等の敷地を、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとされましたが、勧告の措置判断に際しては、個人の財産に対する公権力の行使を伴うため、透明性と適正性が求められます。

そのため、行田市空家等対策協議会において審議するとともに、税務課と連携して慎重に判断するものとします。

【住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置】

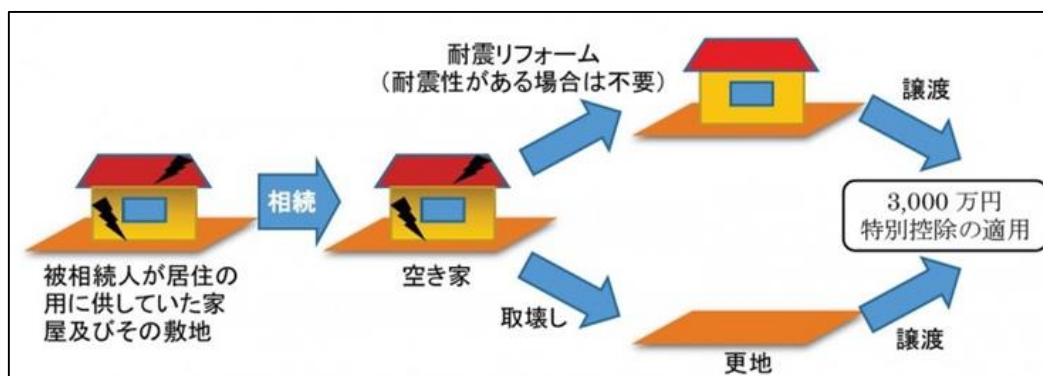
区 分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 m ² 以下の住宅用地	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

②空き家の発生を抑制するための特例措置

平成 28 年度の税制改正で創設された特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)は、相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するものです。

こうした、国が講ずる税制上の措置を所有者等に働きかけ、空家等の発生抑止及び解消に繋げるものとします。

【空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除】



出典：国土交通省より

3 空家等及びその跡地の活用促進

(1) 関連団体との連携

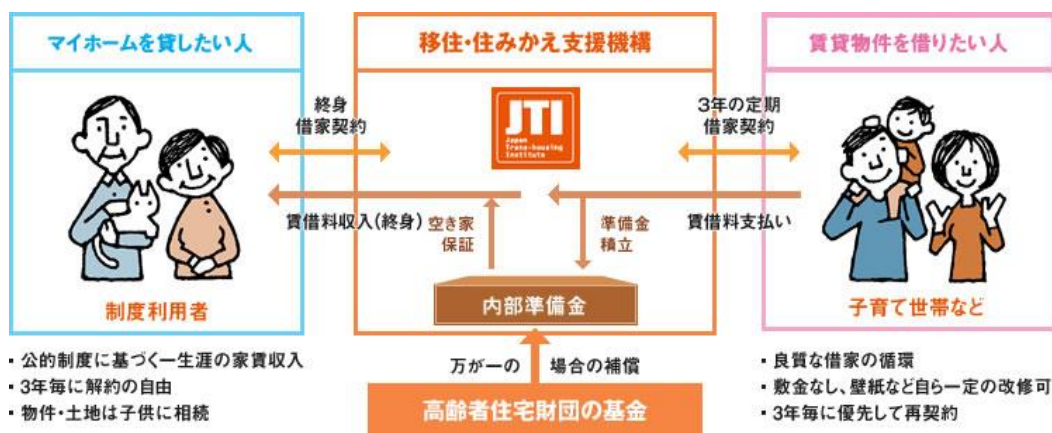
解体後の跡地や空家物件の利活用を促すために、関係団体と連携し、所有者等に対するコンサルティングを通じて、不動産市場における総合的な動きを支援するものとします。

本市においては、行田市自治会連合会との連携による「行田市における自治会への加入促進及び空家対策に関する協定」に基づき、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会北埼玉支部及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部大宮支部と所有者同意のもとに空家等の情報を共有し、地域コミュニティの維持と活性化を促進するものとします。

(2) 住み替え支援の促進

高齢期にある世帯においては、広い持ち家が生活利便性を低下させたり、所有者が社会福祉施設に入所する等して空き家の発生要因となる一方で、低廉な家賃で、ゆとりある住宅への入居を求めている子育て期の世帯等もあり、ライフステージに適応した各世帯間の移住、住み替えが、効率的に進むような取り組みが必要と考えられます。

そのため、国土交通省の支援を受けて「マイホーム借上げ制度」を実施している「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)」との連携を図り、子育て世帯の定住促進や高齢化の進展が著しい地域の活性化、空き家の有効活用による空き家の発生抑制を実施するための取り組みを検討するものとします。



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構より

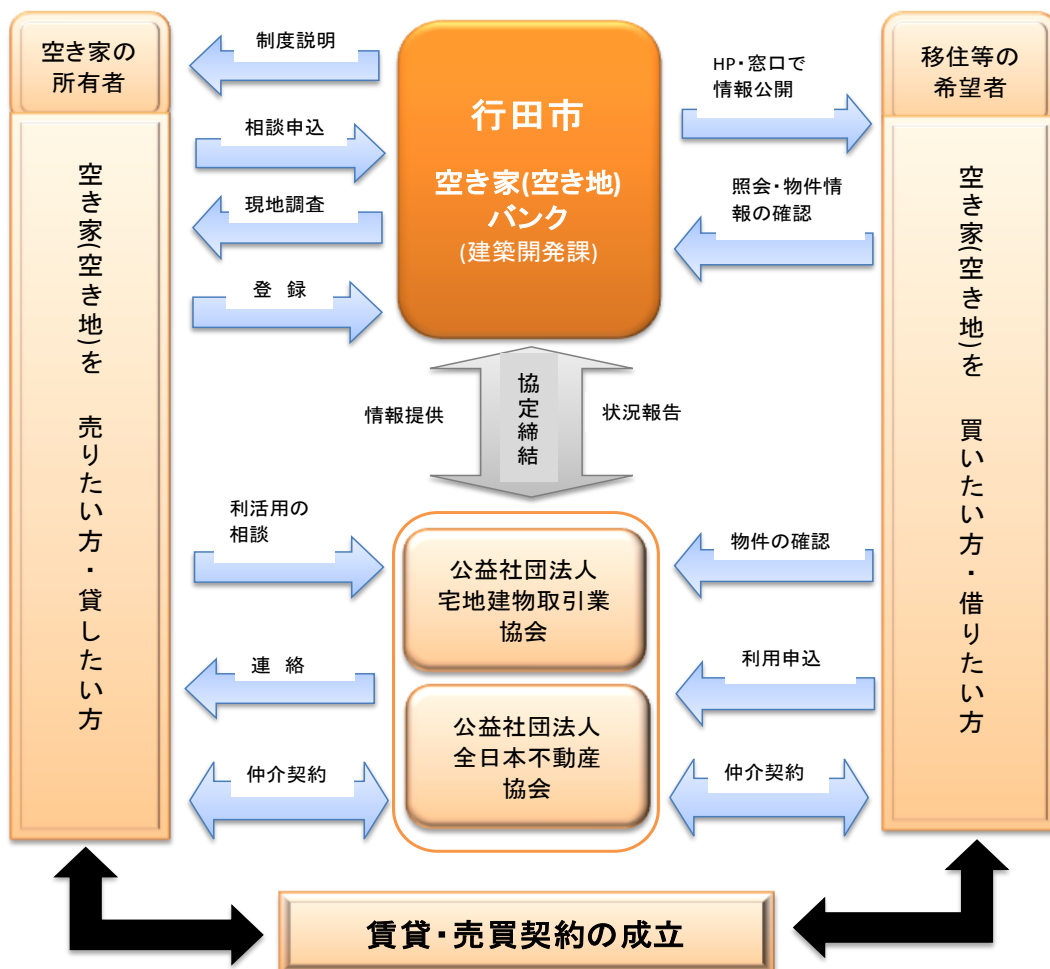
(3) **空き家(空き地)バンク制度の構築**

市内にある売買及び賃貸が可能な**空き家物件**を所有者の同意を得て登録し、インターネットを通じて、売り手(貸し手)と買い手(借り手)をつなぐ「**空き家(空き地)バンク制度**」の創設を検討し、不動産市場に出にくい物件の掘り起こしを図るものとします。

また、「**空き家(空き地)バンク**」を円滑に稼働させるためには、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会との協定に基づく連携が求められます。また、その設置効果を高めるためには、当該協会の協力のもとに開催される**空き家等無料相談会**を通じて登録者を募集する取り組みが考えられ、移住や定住促進に係る関連施策との連携と併せて検討するものとします。

なお、**空き家解体後の跡地**についても有効活用につなげるため、所管課と連携し、同様の取り組みを検討するものとします。

■行田市空き家(空き地)バンク制度イメージ



(4) 空家等の用途転換に対する支援

空家等を地域の資源と捉え、コミュニティの活性化や賑わいの創出を図る取り組みとして、高齢者や子育て支援の活動の場等への用途の転換が考えられます。

こうした施設は、民間事業者や自治会、NPO 団体等が主体となって設営されることが一般的ですが、用途転換に際しては、建築基準法や都市計画法等の関連法令の遵守、所有者の理解と同意、また、改修に係る費用負担等の課題が伴います。

そのため、事業者等への情報発信を図るとともに、空家等の用途転換を支援する仕組みについて関係各課と検討するものとします。

(5) 空家等解体後の跡地利用

空家等解体後の跡地活用について、所有者等に紹介することで空家等の解体促進を図ります。そこで、活用事例を研究し、関係各課と仕組みづくりや活用方法を検討するものとします。

4 空家等に対する他法令による諸規制等

管理不全な空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法¹だけでなく、空家等の規制に係る他法令(建築基準法、道路法、消防法等)や本市が所掌する関係条例(老朽空き家等の適正管理に関する条例、あき地の環境保全に関する条例等)により、各法令の目的に沿った措置が講じられる場合が考えられます。

また、物件の状態によっては、個別の法令を複合的に組み合わせて運用することが効果的である場合も想定されます。

そのため、各法令により、目的や講じることができる措置の対象及び内容等について、その物的状況や悪影響の程度、危険性の切迫度合い等を総合的に判断して、手段を選択するものとします。

【対応手段の選択肢となる諸規制の例】

法令	主な規制概要
建築基準法 【第9条】	違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
【第10条】	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適確建築物については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等の必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
道路法 【第30条】 【道路構造令第12条】	道路を安全に通行するため、車道の上空4.5m、歩道の上空2.5mの範囲に通行の障害となるもの(樹木や看板等)は置いてはならない。
【第44条】	交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
消防法 【第3条】	火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
廃棄物処理法 【第19条の4】 【第19条の7】	ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
災害対策基本法 【第64条】	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、応急処置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、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、若しくは収用することができる。

5 支援措置

地域活力の維持、向上を図るためには、空家等を店舗や起業の拠点として利用したり、移住者の受け皿として活用する等、「地域資源」と捉えた取り組みも必要です。

また、空家等の円滑な市場流動化を促進するためには、空家等になる以前から耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化等により建物の質的向上と信頼性の確保を図り、建物の資産価値を高めておくことが重要と考えられることから、木造住宅耐震改修補助制度等の各種支援を行います。

(1) 行田市老朽空き家等解体補助金交付制度(建築開発課)

適正な管理が行われず、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている老朽空き家等の解体工事費用の一部を補助することで、安心安全なまちづくりの推進を図るものです。

対象者	概要	補助率	限度額
老朽空き家等の所有者又は相続人 ※市税滞納のないもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1年以上使用されていないもの ・ 所有権以外の権利設定がないもの ・ 危険度評価基準(180点満点)が100点以上 	2分の1	500,000円

(2) 木造住宅耐震診断、改修補助制度(建築開発課)

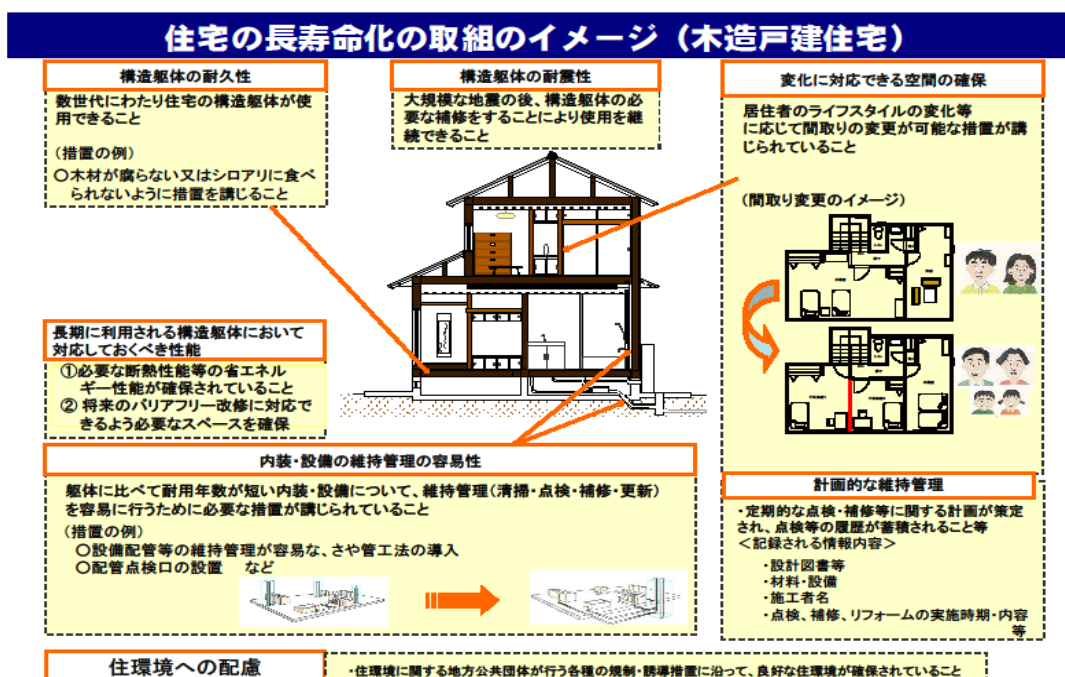
市内にある木造住宅の耐震化を促進するため、建物所有者又は所有者の2親等以内の親族に対して、耐震診断及び耐震改修費用を補助し、災害に強いまちづくりの推進を図るものです。

名称	概要	補助率	限度額
木造住宅耐震診断補助事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和56年5月31日以前建築の一戸建の住宅又は兼用住宅 ・ 市内業者が実施した耐震診断 	2分の1	50,000円
木造住宅耐震改修補助事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和56年5月31日以前建築の一戸建の住宅又は兼用住宅 ・ 診断の結果、危険と判定されたものの内、市内業者が実施した耐震改修工事 	100分の23	200,000円

(3) 良質な住宅ストックの促進(建築開発課)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置(劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性能、バリアフリー性能等)が講じられた「長期優良住宅」が普及することで、良質な住宅が次世代に継承され、あるいは万一、空家等となった場合においても、不動産市場での取引対象となる等、将来的な空家等の抑制や住宅ストック重視の住宅環境への転換が期待されます。

こうした良質な住まいづくりを支援するために、「長期優良住宅建築等認定制度」の周知を図るものとします。



出典：国土交通省より

(4) 空き家対策ローンの活用(建築開発課)

空家等は所有者自らが適正に管理することが原則ですが、解体費や修繕費等に要する資金調達が困難であることを理由に放置され、活用に至らない場合があります。

そのため、所有者の経済的な負担の軽減を図り、空家等の解体や利活用を促すため、「地方創生に係る包括連携協力に関する協定」に基づいて締結した金融機関が取り扱う「空き家対策ローン」の活用を促進するものとします。

融資資金の活用内容 ※金利優遇支援	空き家の解体／空き家の改築・改装／空き家解体後の駐車場等の造成や土地の有効活用に係る各種設備／空き家の防災・防犯上の設備対策
------------------------------------	--

(5) 子育て世帯定住促進奨励金事業(企画政策課)

子育て世帯に対して、住宅取得を支援する奨励金を交付することにより、定住促進を図るものです。

名称	対象の世帯	対象の住宅	補助額
転入者住宅取得奨励金	1年以上市外に居住し、転入から1年以内に住宅を取得した子育て世帯	新築又は購入した住宅 ※集合住宅及び中古住宅を含む	住宅取得価格(税抜き)の5% (交付限度額20万円)
市内事業者施工奨励金	市内事業者の施工による住宅を取得した子育て世帯	市内事業者の施工による住宅 ※集合住宅及び中古住宅を除く	住宅取得価格(税抜き)の5% (交付限度額20万円)
三世帯同居・近居奨励金	住宅を取得し、親世帯と同居、又は近居する子育て世帯	新築又は購入した住宅 ※集合住宅及び中古住宅を含む	住宅取得価格(税抜き)の5% (交付限度額20万円)

(6) 起業家支援助成事業(商工観光課)

空き店舗を賃貸して事業を始める方に、家賃並びに出店にあたっての改装費用を助成し、起業家の育成及び空き店舗の有効活用を図り、地域経済の活性化に寄与するものです。

名称	概要	補助率	限度額
空き店舗等家賃助成事業	空き店舗等の賃借料(消費税を除く) ※助成期間は36ヵ月以内	2分の1	50,000円/月
空き店舗等改修費助成事業	空き店舗等の改修費(消費税を除く) ※当初改修費のみを対象とする	2分の1	空き店舗 500,000円 空き蔵 2,500,000円

(7) 行田市Uターン創業者事業(商工観光課)

Uターンし、空き家等を賃借して新たに事業を開始しようとする方に対し、家賃ならびに出店にあたっての改装費用の一部を助成するものです。

名 称	概 要	補助率	限度額
空き家等家賃補助事業	空き家等の賃借料(消費税を除く) ※助成期間は36ヵ月以内	2分の1	50,000円/月
空き家等改修費補助事業	空き家等の改修費及び設備費(消費税を除く) ※当初改修費のみを対象とする	2分の1	修費 500,000円 設備費 500,000円

第4 空家等対策に関する情報・体制の整備

1 データベースの整備

(1) 空家等データベースの整備

平成25年から平成26年にかけて実施した空家等実態調査結果や市民からの相談及び「空き家情報の連絡に関する協定」により新たに判明した空家等に対する措置の内容と履歴については、所在地を地図に示すとともに物件の現況や所有者等の情報を管理台帳に登載し、継続的な経過把握に努めています。

これらの記録は、導入を検討している空家等データベースに反映させ、一元的な管理環境を構築し、適切な進行管理を行うものとします。

(2) 情報共有

空家等データベースの整備にあたっては、空家等対策に関連する関係各課と連携し、進捗状況を随時把握できるよう、情報を共有するものとします。

2 連携体制の整備

(1) 相談窓口の整備

① 庁内窓口と連絡先

空家等から発生する問題は多種多様な内容を含んでおり、所有者や市民等から寄せられる相談も助言や苦情等、広範な内容が予想され、個々の事案毎に迅速かつ適切な対応が求められています。

そのため、相談窓口を一本化するとともに関係各課との情報共有と連携を図り、効率的な行政運営と市民サービスの向上を図るものとします。

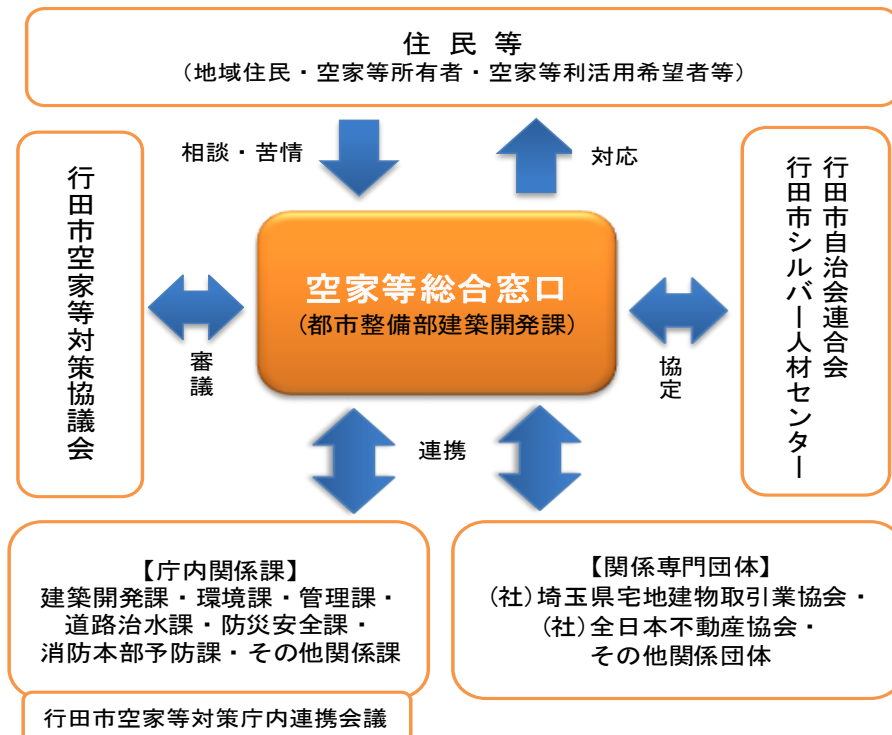
本市においては、総合窓口を都市整備部建築開発課(048-550-1551)に設け、相談内容により担当課と調整を行います。

② 専門相談窓口

行政窓口での対応が困難または不適切な専門的な分野である場合を想定して、関係専門団体が設置する相談窓口との連携を図るものとします。

また、今後、追加の対策を講じる上で他団体との連携が必要と判断される場合は、適宜、協議を行うものとします。

■ 相談体制のイメージ



(2) 埼玉県空き家等対策連絡会議

埼玉県空き家等対策連絡会議は、空家等対策の主体となる市町村を支援し、全県を挙げて空き家対策に取り組んでいくことを目的として設置されたもので、県内市町村及び事業者団体が構成員となり、国がオブザーバーとして参加しています。

(3) 行田市空家等対策協議会

行田市空家等対策協議会は、空家等対策計画の策定や特定空家等に対する措置に関する協議を行うため、法第7条第1項に基づき、平成27年9月に条例設置され、市長を会長とした13名の委員により構成されています。

委員の分野別構成(平成29年3月現在)

行田市、行田市自治会連合会、埼玉司法書士会、埼玉県行政書士会、埼玉宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、埼玉県建築士事務所協会、埼玉建築士会、民生委員・児童委員連合会、ものづくり大学、NPO法人

(4) 行田市空家等対策庁内連携会議

防災や衛生、景観等の多岐にわたる政策課題が含まれる空家等対策を実施するためには、横断的な取り組みが必須条件となります。

そのため、関係する部課と空家等の対策に関する情報を共有し、緊急措置や特定空家等の判定を含めた実務的な組織として、行田市空家等庁内連携会議が設置されております。

構成(平成29年3月現在)

建築開発課、企画政策課、税務課、防災安全課、地域づくり支援課、商工観光課、環境課、管理課、道路治水課、消防本部予防課

第5 計画の目標とロードマップ

1 計画の目標

適切な管理が行われていない空家等は、環境や景観等の様々な問題を引き起こす要因となっており、このまま人口が減少し、空家等が増加すれば、空家等に起因する個別の問題に留まらず、まちとしての魅力が薄れ、市全体の活力の低下に繋がる懸念されます。

そのため、以下の計画目標を定め、基本方針に基づく総合的な対策を進めるものとします。

目標 1

良好な住環境を確保し、安心して暮らせるまち

地域住民の生活環境に悪影響を与えている空家等の所有者に対して、助言又は指導、勧告、命令等の必要な措置を講じることで、管理不全な空家等の解消を図り、良好な生活環境の保全と誰もが快適に暮らせるまちを目指します。

目標 2

にぎわいと活気あふれるまち

空家等の発生を抑制するために利用可能な空家等は地域の資源として捉え、空き家(空き地)バンク制度等の活用を図ることで、にぎわいと活気あふれる地域コミュニティの創出を目指します。

2 計画のロードマップ

本計画が掲げる目標の実現に向け、各種の施策を、工程表に合わせて推進していくものとします。

■ 対策計画のロードマップ

施策の方向性	具体的な取り組み	当初計画期間				目標
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	
予防対策	所有者の意識啓発(相続登記、生前対策の促進等)	→	→	→	→	②にぎわいと活気あふれるまち
	条例に基づく指導	→	→	→	→	
	適切な状況の把握	→	→	→	→	
特定空家等に対する措置	特定空家等の判断	→	→	→	→	①良質な住環境を確保し、安心して暮らせるまち
	措置実施の手続き(助言・指導、勧告等)	→	→	→	→	
	税制上の措置(住宅用地特例の解除等)	→	→	→	→	
	関係団体との連携	→	→	→	→	
有効活用	住み替え支援の促進(JTIとの連携)	→	→	→	→	②にぎわいと活気あふれるまち
	空家(空き地)バンク制度の構築	→	→	→	→	
	空家等の用途転換に対する支援	→	→	→	→	
	空家解体後の跡地利用	→	→	→	→	
	老朽空家等解体補助金交付制度	→	→	→	→	
	木造住宅耐震診断補助制度	→	→	→	→	
支援措置	木造住宅耐震改修補助制度	→	→	→	→	①及び②共通
	良質な住宅ストックの促進(長期優良住宅等の普及促進)	→	→	→	→	
	空き家対策ローンの活用	→	→	→	→	
	子育て世帯定住促進奨励金事業	→	→	→	→	
	起業家支援助成事業	→	→	→	→	
	Uターン創業者事業	→	→	→	→	
	データベースの整備	→	→	→	→	
情報・体制の整備	連携体制の整備(相談窓口の整備等)	→	→	→	→	

→ 運用・継続期間
 → 調査・研究・実施期間

■資料編

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

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（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

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条1項）
- 「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。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 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指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

(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つ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。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的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に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的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その勧告に係る措置をとらなかった場合において、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った場合においては、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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等が所有者等により常に適正に管理され、危険な状態のまま放置されることを防止することにより、良好な生活環境の保全及び安心安全なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建築物その他の工作物で現に利用されていないもの又はそれと同様の状態にあるものをいう。
- (2) 危険な状態 空き家等が老朽化等により倒壊するおそれがある状態又は強風等により建築部材等が飛散するおそれのある状態をいう。
- (3) 所有者等 空き家等の所有者、管理者、相続人又は破産管財人をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が危険な状態にならないよう常に適正に管理しなければならない。

(助言)

第 4 条 市長は、空き家等が危険な状態にならないよう、所有者等に対し、当該空き家等の適正な管理のために必要な助言をすることができる。

(実態調査)

第 5 条 市長は、第 3 条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(指導)

第 6 条 市長は、前条の規定による調査により空き家等が危険な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、当該空き家等について適正な管理がなされるよう必要な指導をすることができる。

(勧告)

第 7 条 市長は、前条の規定による指導をした場合において、当該空き家等がなお危険な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、期限を定めて当該空き家等の適正な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。

(命令)

第 8 条 市長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が当該勧告に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、当該勧告に係る措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第9条 市長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、事前に当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(応急措置)

第10条 市長は、空き家等が危険な状態のまま放置されることにより公共空間において第三者に損害を及ぼすおそれがあると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を実施した場合には、空き家等の所有者等に当該措置に係る費用を請求することができる。

(その他)

第11条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

特定空家等判定様式集

特定空家等の判断

【物件情報】

No.

所有者氏名

物件所在地

地図

写真

写真

特定空家等判断結果

- 特定空家等に該当 その他（空家等に該当）

特定空家等判定基準 チェックリスト

<input type="checkbox"/>	〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準	<div style="text-align: right; color: red; font-size: small;">総合判定</div> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	
<input type="checkbox"/>	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
	<input type="checkbox"/> 建築物の著しい傾斜 【1】	
	<input type="checkbox"/> 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	
	<input type="checkbox"/> (イ) 基礎及び土台 【2】	
	<input type="checkbox"/> (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 【3】	
<input type="checkbox"/>	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
	<input type="checkbox"/> (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 【4】	
	<input type="checkbox"/> (ロ) 外壁 【5】	
	<input type="checkbox"/> (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 【6】	
	<input type="checkbox"/> (ニ) 屋外階段又はバルコニー 【7】	
	<input type="checkbox"/> (ホ) 門又は塀 【8】	
<input type="checkbox"/>	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 【9】	
<input type="checkbox"/>	〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準	<div style="text-align: right; color: red; font-size: small;">総合判定</div> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。 【10】	
<input type="checkbox"/>	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。 【11】	
<input type="checkbox"/>	〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準	<div style="text-align: right; color: red; font-size: small;">総合判定</div> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。 【12】	
<input type="checkbox"/>	(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 【13】	
<input type="checkbox"/>	〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準	<div style="text-align: right; color: red; font-size: small;">総合判定</div> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	(1) 立木等が原因で、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な状態である。 【14】	
<input type="checkbox"/>	(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。 【15】	
<input type="checkbox"/>	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。 【16】	

【 1 】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4 鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5 鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定に移る（①が○、②が×）			

写真

写真

【 2 】

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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。
 - 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - (イ) 基礎及び土台

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	/
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。			/
2	土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			/
3	基礎と土台のずれが目視で確認できる。			/
4	直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。			/
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			/
6				/
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

【3】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

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。
 □ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3 柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

【 4 】

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

	調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。			/
2	屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。			/
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。			/
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。			/
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。			/
6	軒が垂れ下がっている。			/
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			/
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定に移る （①が○、②が×）				

【5】

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ロ) 外壁

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			外壁の破損等 により第三者 の侵入や火災 などの危険性 がある。	外壁に落下に より通行人や 近隣住民等へ 被害が及ぶ可 能性がある。
1	壁体を貫通する穴が生じている。			
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。			
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。			
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。			
6	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
8				
9				
10				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

【 6 】

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	/
1	看板の仕上げ材料が剥落している。			/
2	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			/
3	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。			/
4	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			/
5	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			/
6				/
7				/
8				/
9				/
10				/
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

【 7 】

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	/
1	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。			/
2	屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。			/
3	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、 錆、腐食等がある。			/
4	屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾き がある。			/
5	屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビス のゆるみやはずれがある。			/
6				/
7				/
8				/
9				/
10				/
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定に移る （①が○、②が×）				

【 8 】

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ホ) 門又は塀

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2 門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
3 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4 塀にぐらつき等がある。			
5 コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、 損傷等がある。			
6 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離 れている。			
7 塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ 等がある。			
8 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対 的な著しい沈下又は隆起がある。			
9 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

【9】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
2 水抜き穴の詰まりが生じている。			
3 ひび割れが発生している。			
4 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。※危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定に移る（①が○、②が×）			

【10】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される
1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

【11】

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

【12】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
1 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ない状態となっている。			
2 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。			
3 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。			
4			
5			
特定空家等と判定（①に○）			
総合判定に移る			

※景観計画や地域のルールとして、埼玉県景観条例、埼玉県景観計画、景観行政団体における景観条例や景観計画、景観協定等が挙げられます。どのようなルールの適用があるか、景観部局等に確認の上、判定することが望ましいと考えます。

【調査項目の例示】

埼玉県景観計画区域内において適合しないものの例示

- ・ 建築物の外壁が褐色している。または、仕上げ材料が剥落している。
- ・ 囲いの破損により屋上施設が見える。
- ・ 敷地の遮蔽物が破損し資材等の堆積物が散乱していることが容易に見える状態。

【13】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1 屋根や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。			
2 多数のガラスが割れたまま放置されている。			
3 看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。			
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

【14】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、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な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。			
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。			
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。			
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

【15】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1 動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2 動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3 敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4 大量の害虫等が発生している。			
5 住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。			
6 シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定に移る （①が○、②が×）			

【16】

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

総合判定

〔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」

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔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」

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔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」

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	