第３次行田市空家等対策計画
（案）

令和９年３月
行　田　市

《目　次》

第１章　計画の趣旨

１　計画策定の背景 …… １
２　計画策定の目的 …… ２
３　計画の位置付け …… ２

第２章　対象地区、空家等の種類、基本的方針

１　対象とする地区 …… ３
２　対象とする空き家等の種類 …… ４
３　基本的な方針 …… ５
４　計画の目標 …… ６

第３章　計画期間

１　計画期間 …… ８

第４章　空家等の調査に関する事項

１　行田市における人口等の現状 …… ９
２　空き家等の調査及び現状 …… １３
３　指導中空き家等の分布 …… １７
４　空き家等の推計 …… １９
５　空き家等の課題 …… ２０

第５章　空家等の具体的な施策・取り組みに関する事項

１　所有者等による空家等の適切な管理の促進（発生予防・抑制）　……　２１

２　空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進（有効活用の促進）　２４

３　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など（管理不全な空家等の解消）

……　２６

第６章　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

……　２９

第７章　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

……　３１

第８章　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

……　３３

第９章　行田市空き家対策総合実施計画

……　３４

■資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律　……　３７

空家等対策の推進に関する特別措置法　……　３８

行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例　……　４８

※ 本計画では、送り仮名の付け方（昭和４８年内閣告示第２号）により基本的に「空き家」という表現を用いていますが、空家等対策の推進に関する特別措置法に規定される用語等の一部は「空家」と記載しています。

第１章　計画の趣旨

１　計画策定の背景

（１）社会情勢の変化と空き家等の増加

日本社会は現在、人口減少と少子高齢化、核家族化の進行という大きな転換期にあります。これに伴い、既存建築物の老朽化や社会的ニーズの変化、さらには「住宅過剰社会」と呼ばれる総世帯数を住宅ストック数が上回る状況が重なり、全国的に空き家等は増加の一途をたどっています。総務省の調査によれば、全国の空き家率は過去最高の 13.8%（令和 5 年）に達しており、今後もこの傾向は続くと予想されています。特に、高齢者の単身世帯の増加は、将来の「空き家予備軍」の増大を意味しており、地域社会における喫緊の課題となっています。

（２）放置による生活環境への深刻な影響

適切な管理が行われないまま放置された空き家等は、防災・防犯・衛生・景観など多岐にわたる問題を引き起こします。具体的には、建物の倒壊や建築部材の飛散による事故、放火などの火災リスク、不法投棄による衛生環境の悪化、庭木の繁茂による景観の阻害などが挙げられ、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしています。

（３）法的枠組みの整備と改正

こうした状況を受け、国は平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）を全面施行しました。この法では、空き家等の管理責任は第一義的に所有者等にあるとしつつも、市町村が空家等対策計画を策定し、総合的な対策を実施する責務を有することが明確にされました。さらに令和 5 年には同法が改正され、特定空家等になる恐れのある「管理不全空家等」に対する指導・勧告制度が導入されるなど、より強力な対策が可能となりました。

（４）行田市の取組み

本市では、平成 26 年 6 月 27 日に「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例（以下、「空き家条例」という。）を施行し、空き家等に関する問題に対し、助言、指導、勧告等の必要な措置を講じられる体制を整えました。

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」を創設するなど、本市独自の施策を展開してきました。

しかしながら、空き家等は、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など、対策の推進には多くの課題がありました。

これらの経緯を踏まえ、本市においても、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成29年3月に「行田市空家等対策計画」を策定し、空き家等の解消や適正管理などに関する各種施策等を平成29年度から令和3年度にかけて展開しました。さらに、令和4年度からは、「第2次行田市空家等対策計画」を策定し、既存の空き家等に加え、新たな空き家等の発生を抑制する取組みを重要視しながら、発生予防から解消までの総合的な空き家等対策を継続して取り組んでまいりましたが、令和8年度をもって計画期間が終了するため、これまでの取り組みを検証し、今の空き家対策に求められている施策を実施するため「第3次行田市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

２　計画策定の目的

（１）総合的かつ計画的な対策の実施

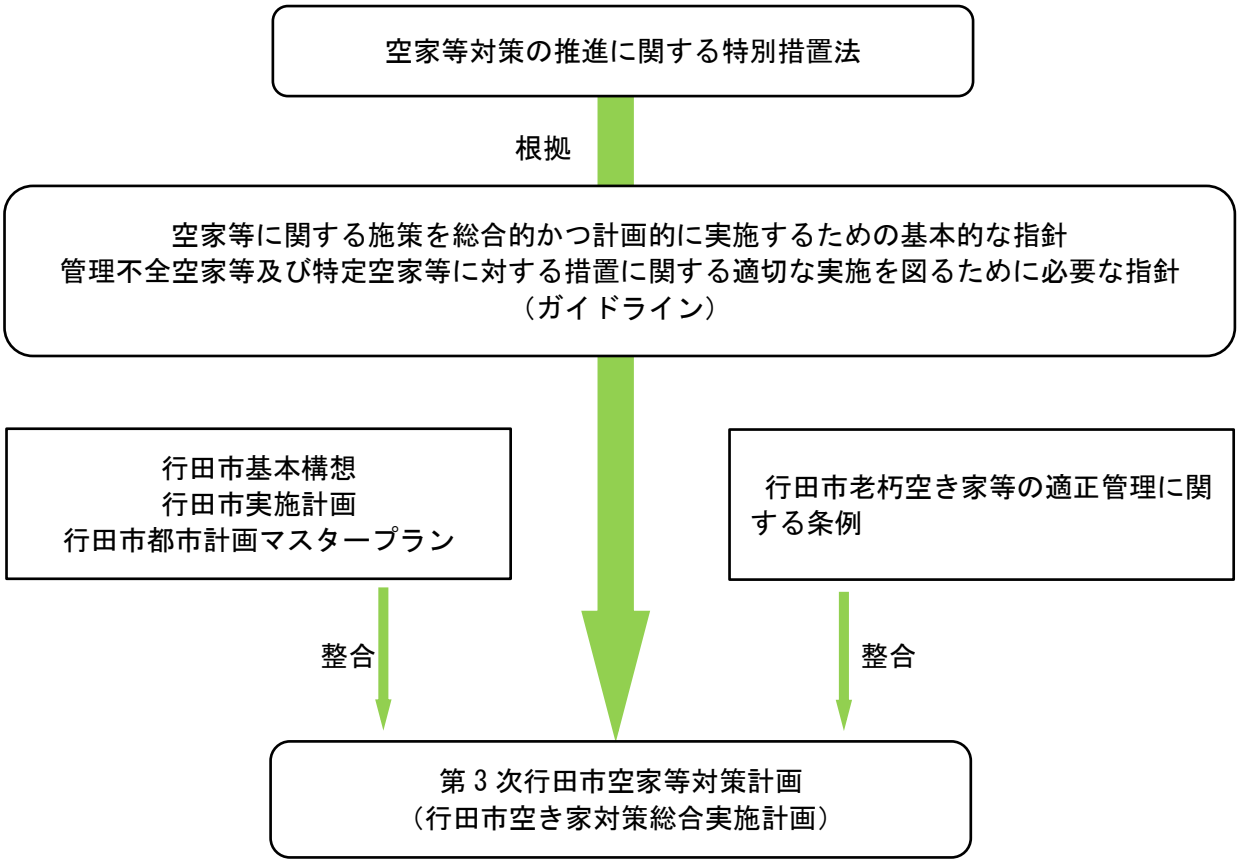
本計画の目的は、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにあります。行政、住民、専門家団体、民間事業者が相互に連携する体制を構築し、個別の事案に対して迅速かつ適切に対応できる環境を整えます。

（２）安全・安心な生活環境の確保と地域活力の維持

市民の生命、身体、財産を保護し、安全で安心な生活環境を確保することを目指します。空き家等対策を通じて、地域の魅力を維持・向上させ、まちづくり活動の活性化や移住・定住の促進にも寄与します。

３　計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項の規定に基づき、市内の空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するために策定する法定計画です。国の指針に即しつつ、市政運営の総合指針である『行田市基本構想』や『行田市実施計画』等の関連計画との整合を図りながら、改正空家法の内容を反映し、管理不全な空き家等の早期対応や利活用の拡大を支えるなど、空き家対策の方針・施策を示すものです。



第２章　対象地区、空家等の種類、基本的方針

１　対象とする地区

本計画における空き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。

なお、空き家等に起因して将来、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があり、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、重点対象地区として設定します。

【対象地区を市内全域とする理由】

① 市内の全地域に適切に管理されていない空き家等が点在しているため

② 市内の全地域から空き家等に関する相談、苦情が寄せられているため

2　対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定する空家等に該当する「使用されていないことが常態である建築物」について、建築物の種類（住宅、店舗等）を問わず対象とします。（※一部を除く）

なお、共同住宅や長屋については、全室が空室である場合のみ対象とし、建物内の個々の空室については対象としません。

※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）

【法に規定される空き家等の分類】

①　空家等（法第 2 条第 1 項）

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　特定空家等（法第 2 条第 2 項）

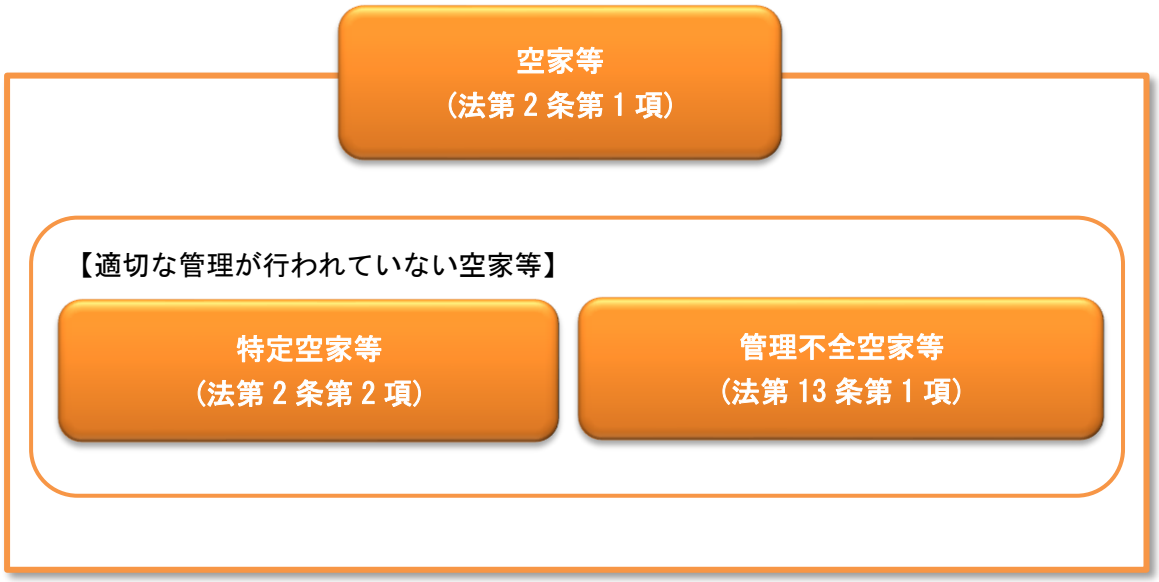
空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

・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
・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

③　管理不全空家等（法第 13 条第 1 項）

空家等のうち、次の状態にあると認められるもの

・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態



３　基本的な方針

（１）発生予防・抑制　～空き家等にさせない・増やさない～

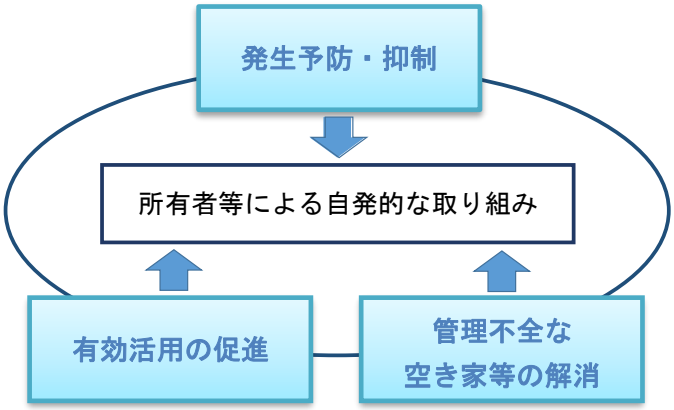
空き家等の増加を抑制するため、所有者等への意識啓発や相続登記の促進等により、新たな空き家等の発生を未然に防ぎます。

（２）有効活用の促進　～地域の資源として動かす・活かす～

利用可能な空き家等を貴重な地域資源と捉え、中古住宅市場への流通や、地域の活性化に資する活用を促進します

（３）管理不全な空き家等の解消　～地域の安全を確保し、適切に処置する～

適切に管理されていない空き家等がもたらす防災、衛生、景観上の悪影響を排除するため、周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家等に対し、解体補助等や、法に基づく助言、指導、勧告などにより状態を改善します。



４　計画の目標

※マーキング部は、確定値に修正する。

本計画の推進による効果を測定するため、目標値を設定し、進捗状況を把握します。

（１）第２次行田市空家等対策計画の目標値及び達成値

指　標	目標値	達成値 （令和８年12月末）
問題のある空き家の改善割合 （改善件数／空き家条例に該当する老朽空き家件数×100）	51.00%	67.96%
空き家等バンク契約成立数	10件	7件
健全な空き家の解消割合 （解消件数／空き家等の実態調査で把握した健全空き家件数×100）	10.00%	2.47% ※1

※1　健全な空き家の解消割合はパトロールやリサイクル法の届出に基づく数値

【第２次行田市空家等対策計画の目標値の考察】

空き家戸数等の「数値目標」の設定にあたっては、以下の要因により、行政主導による直接的なコントロールが困難な性質を有しており、特に①～③については、健全な空き家において、その傾向が強く見出されました。

① 個人の財産権に由来する介入の限界

空き家は個人の私有財産であり、憲法上の財産権の保障により、行政による強制的な利活用や除却には厳格な制約が存在します。所有者の主観的な意向（「思い出による愛着」「将来的な利用可能性の保持」「経済的な困窮等」）に強く依存されます。

② 社会構造的要因による不可避な空き家増加

人口減少や少子高齢化に加え、大都市圏への人口流入といったマクロ的な社会動態が、空き家発生の構造的な要因になっています。これら外部要因により、特に地方部においては空き家が自然増する傾向があります。

③ 適正管理の継続性による統計上の乖離

草木の繁茂等の苦情に対し、所有者への指導を継続的に実施しています。この中には、指導を受けてから対応する「待機的改善」が毎年繰り返される事例が散見されます。これらは統計上「改善件数」として累積されるものの、根本的な解決（空き家の解消）には至っていないため、数値と実態が乖離する要因となります。

④ 所有者の特定・探索における困難性

相続未登記による所有者の不在、相続放棄、あるいは所有者の海外居住や行方不明など、指導対象となるべき「管理者」の特定が困難な事案が増加しています。こうした法的・物理的な探索の限界が障壁となっています。

（２）本計画の目標値（目標年度：令和 13 年度）

本計画の基本方針等に基づく目標とするとともに、上位計画等の整合性や本市の課題等を勘案し、以下の指標を設定します。

なお、目標値を達成したか等の評価については令和 13 年度に実施します。

指　標	目標値
問題のある空き家の改善割合 （改善件数／空き家条例に該当する老朽空き家件数×100）	74.00%
空き家等バンク契約成立数	10 件
所有者不明の空き家等の解消件数 （所有者不明の空き家等のうち、財産管理制度などにより解消された件数）	5 件 （毎年 1 件以上）

【各指標設定の背景】

① 適切な管理が行われていない空き家等は、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、このまま空き家等が増加すれば、空き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ことが懸念されます。

② 本市の取り組む空き家等バンク制度により、空き家等所有者と利用者をつなげることで、空き家等の利活用を図り、不動産市場に提供する必要があります。

③ 所有者や管理者が不存在の空き家等は、放置されやすい傾向があります。財産管理制度は、市の負担も多大であるため、売却など利活用可能な立地にある空き家を重点的に不動産流通の観点から対応するものとします。

第３章　計画期間

１　計画期間

計画の期間は、令和9年度から令和13年度までの5年間とします。ただし、社会情勢及び空き家等の状況の変化を踏まえて、必要に応じた見直しを行うことがあります。

なお、総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の公表時期（令和12年予定）に配慮するものとします。

計画年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度	令和 14 年度	令和 15 年度
行田市空家等対策計画	現行	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			実施予定

第４章　空家等の調査に関する事項

１　行田市における人口等の現状　※マーキング部は、確定値に修正する。

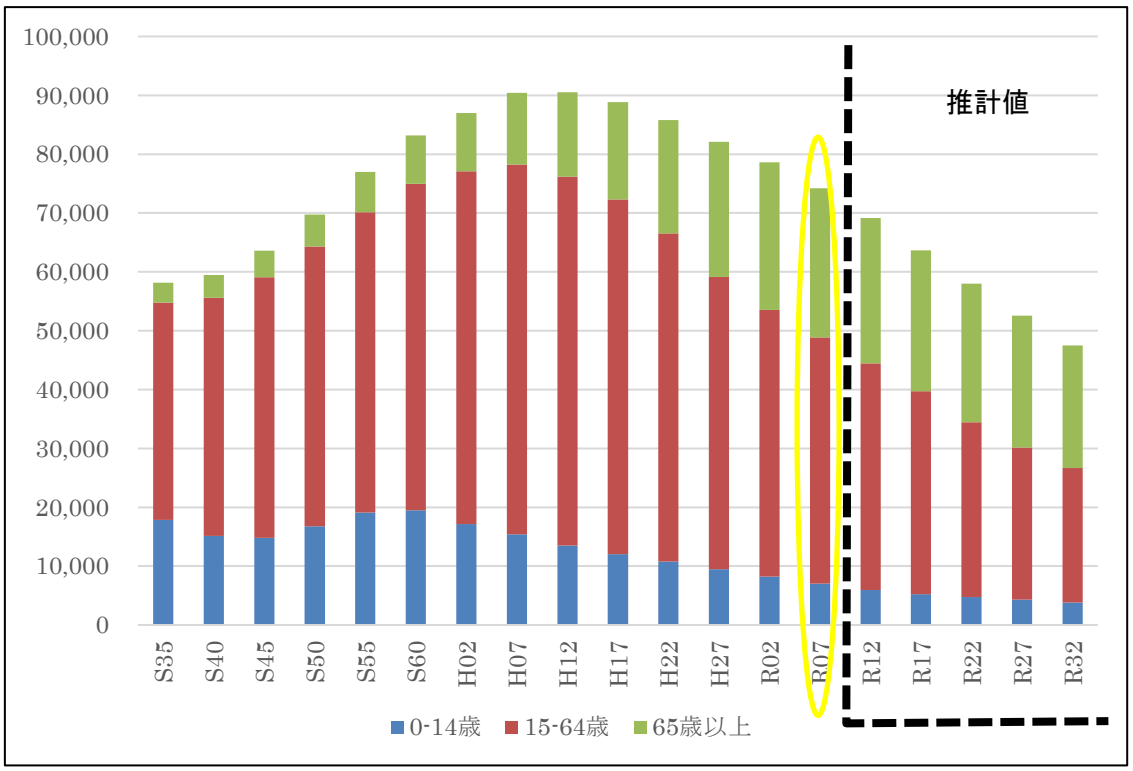
（１） 人口の推移・推計

○　行田市の人口は 76,179 人、世帯数は 32,873 世帯となっています。
○　１世帯あたりの平均人員数は 2.32 人となっています。

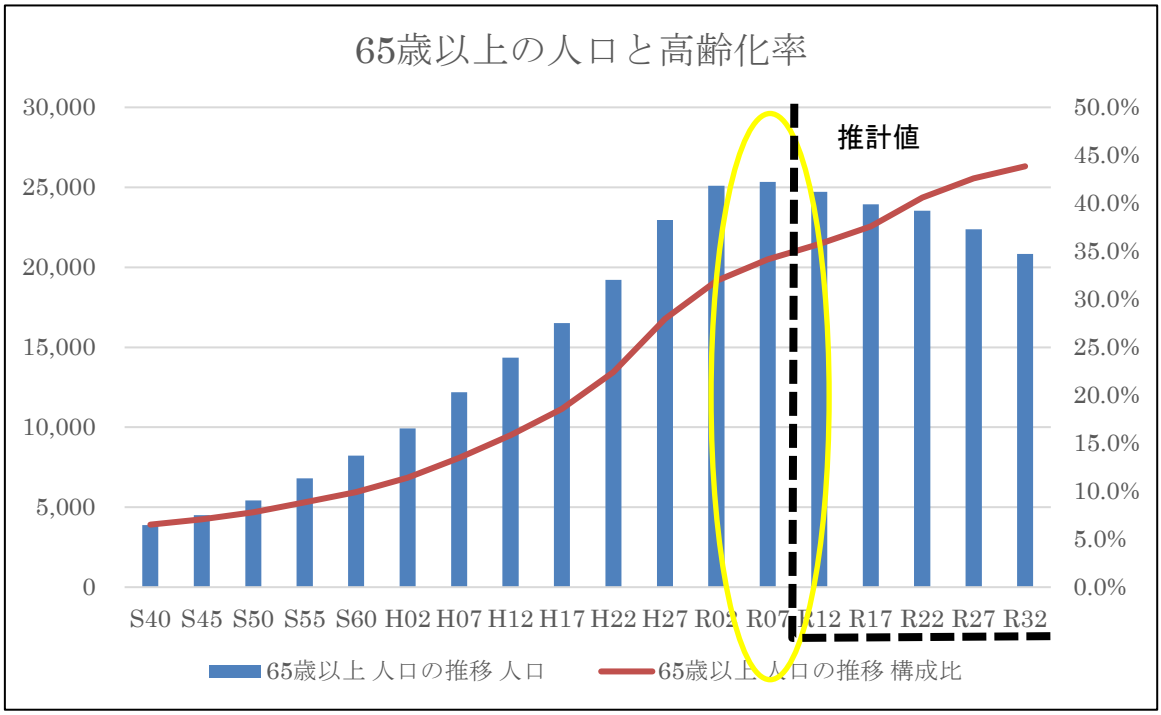
国勢調査に基づく令和７年の本市人口は、76,179 人となっています。人口の推移をみると、平成 12 年までは増加しておりましたが、その後減少に転じ、今回の調査でも、減少傾向が継続しています。

なお、本章における各推移は傾向を把握するため、過去値及び現状値を基に推計値を算出し、トレンド（傾向）として示しています。そのため、今後の状況により変動し、各数値を確約するものではありません。

行田市における人口の推移



行田市における 65 歳以上人口と高齢化率



（単位：人、%）

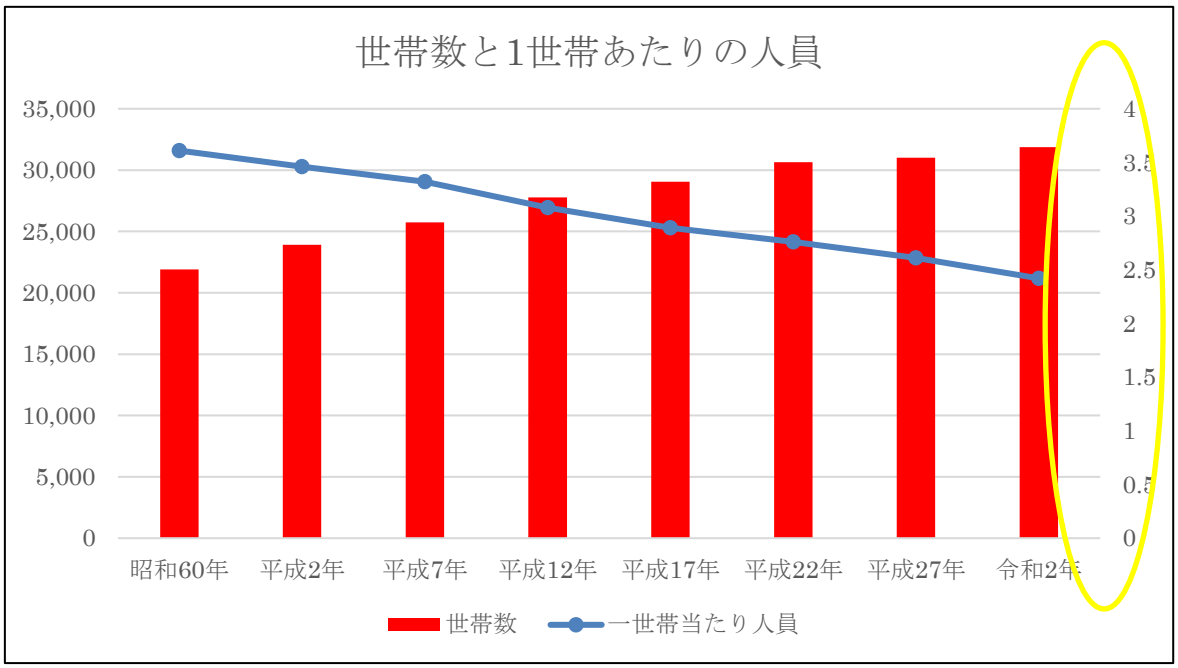
項　目	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年
行田市の人口	85, 786	82, 113	78, 617	74, 193	69, 165	63, 677
うち 65 歳以上	19, 221	22, 960	25, 098	25, 333	24, 723	23, 931
高齢化率	22. 4	28. 0	31. 9	34. 1	35. 7	37. 6

※令和７年国勢調査を基に埼玉県市町村別将来人口推計ツールにより作成（年齢不詳は按分）。

（２）世帯数の推移

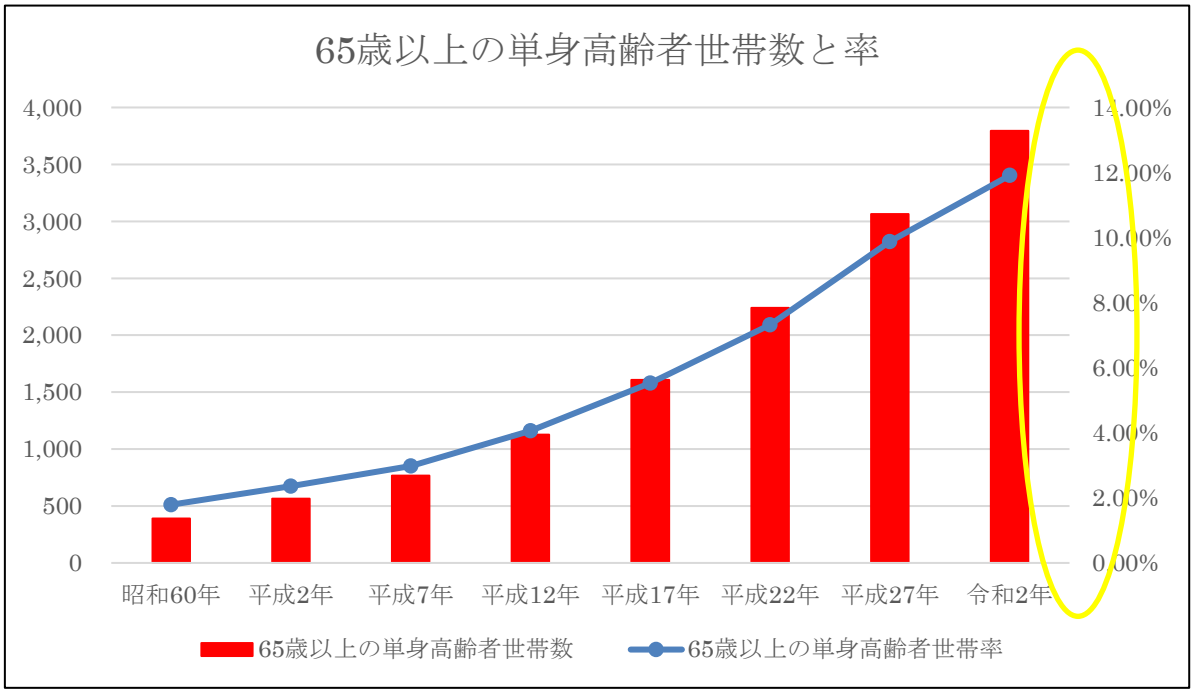
世帯数は、現在まで一貫して増加しています。一方、1 世帯あたりの平均人員数は、減少を続けていることから、核家族化の進行と単身世帯の増加が推測されます。

世代間の住宅の引き継ぎが円滑に進まなくなる可能性があります。



（３）高齢者単身世帯数の推移

65 歳以上である高齢者の単身世帯が増加しています。相続等の発生が生じやすく、空き家の増加につながる可能性が高まります。



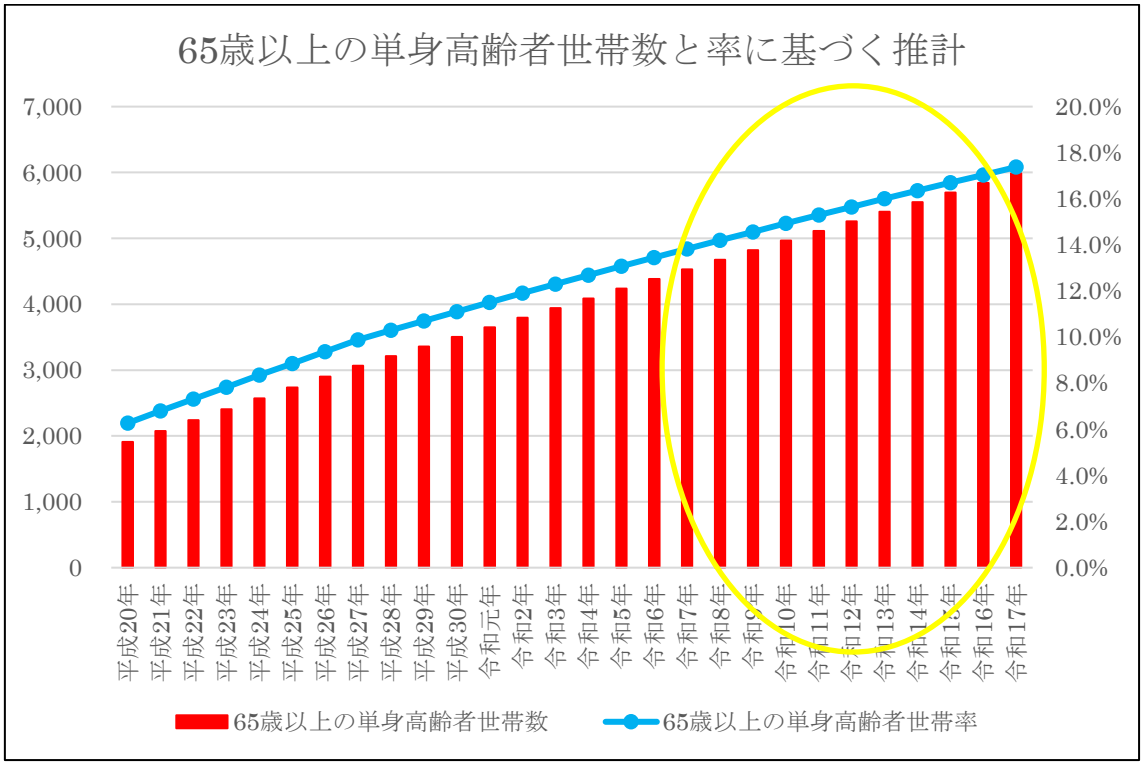
項　目	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年
世帯数	23, 914	25, 731	27, 779	29, 051	30, 630	31, 015	31, 876	
世帯人員	3. 46	3. 32	3. 08	2. 89	2. 76	2. 61	2. 42	
65 歳以上の単身高齢者世帯数	564	768	1, 127	1, 607	2, 241	3, 065	3, 796	
65 歳以上の単身高齢者世帯率	2. 36	2. 98	4. 06	5. 53	7. 32	9. 88	11. 91	

※　R7 国勢調査、統計ぎょうだ　　（単位：世帯、%）

※　平成 17 年までは、合併前の旧行田市区域。

（４）高齢者単身世帯数の推計

65 歳以上である高齢者の単身世帯の推計は、下記のとおりです。当面、増加傾向です。



※　建築開発課作成（市町村合併後の実績値より線形補間により推定）

２　空き家等の調査及び現状

ここでは、総務省が 5 年ごとに実施している住宅・土地統計調査の結果をもとに、全国及び埼玉県等の現状を確認したうえで、本市の空き家の現状について示します。

住宅・土地統計調査は、住宅や居住建物の実態・保有状況、及び、居住世帯の状況を把握し、全国あるいは地域別の現状や変動を明らかにすることを目的に実施されるものです。

調査方法は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

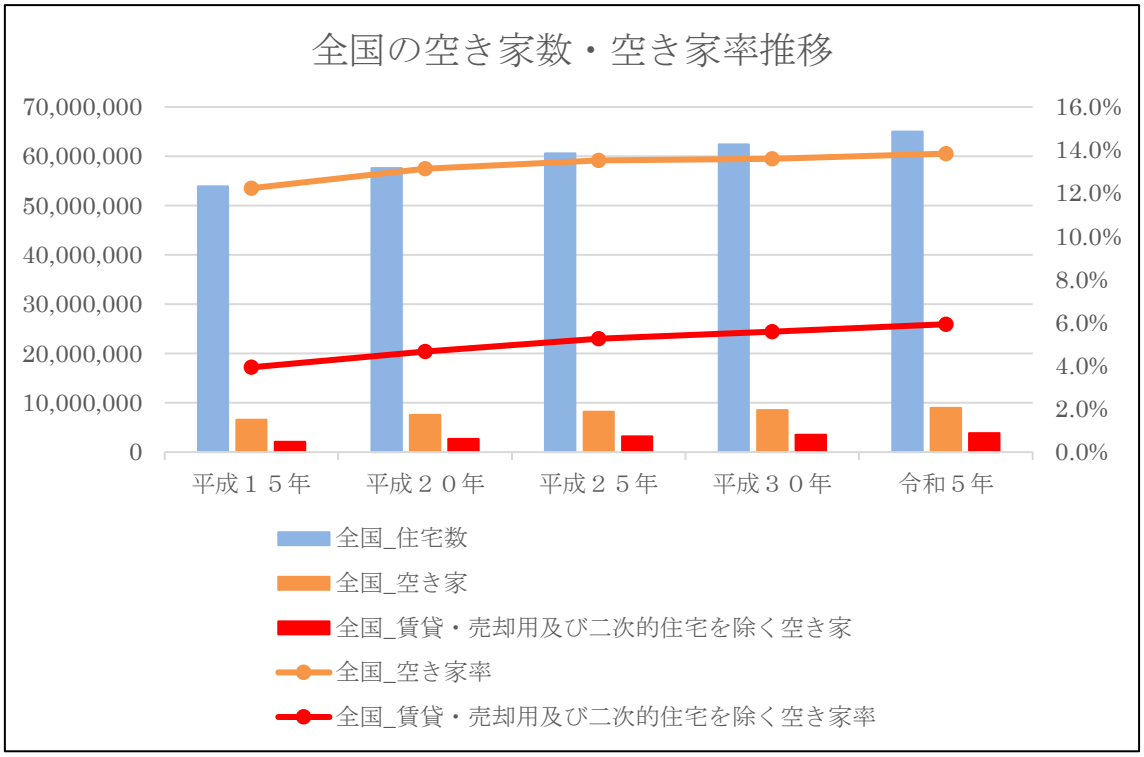
住宅・土地統計調査における空き家の種類と説明は次のとおりです。

<table>
<tr><th colspan="2">空き家の種類</th><th colspan="2">説　　明</th></tr>
<tr><td rowspan="5">空き家</td><td>賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家</td><td colspan="2">賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の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</td></tr>
<tr><td>賃貸用の空き家</td><td colspan="2">新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅</td></tr>
<tr><td>売却用の空き家</td><td colspan="2">新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二次的住宅</td><td>別荘</td><td>週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅</td></tr>
</table>

（１）全国の空き家の推移

令和５年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は、6,504 万 7 千戸であり、そのうち、空き家は 900 万 2 千戸となっています。平成 30 年（848 万 9 千戸）と比べ、51 万 3 千戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.8%と、平成 30 年（13.6%）から 0.2 ポイント上昇し、過去最高になりました。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数は、385 万 6 千戸と、平成 30 年（348 万 7 千戸）に比べ、36 万 9 千戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は 5.9%となっています。



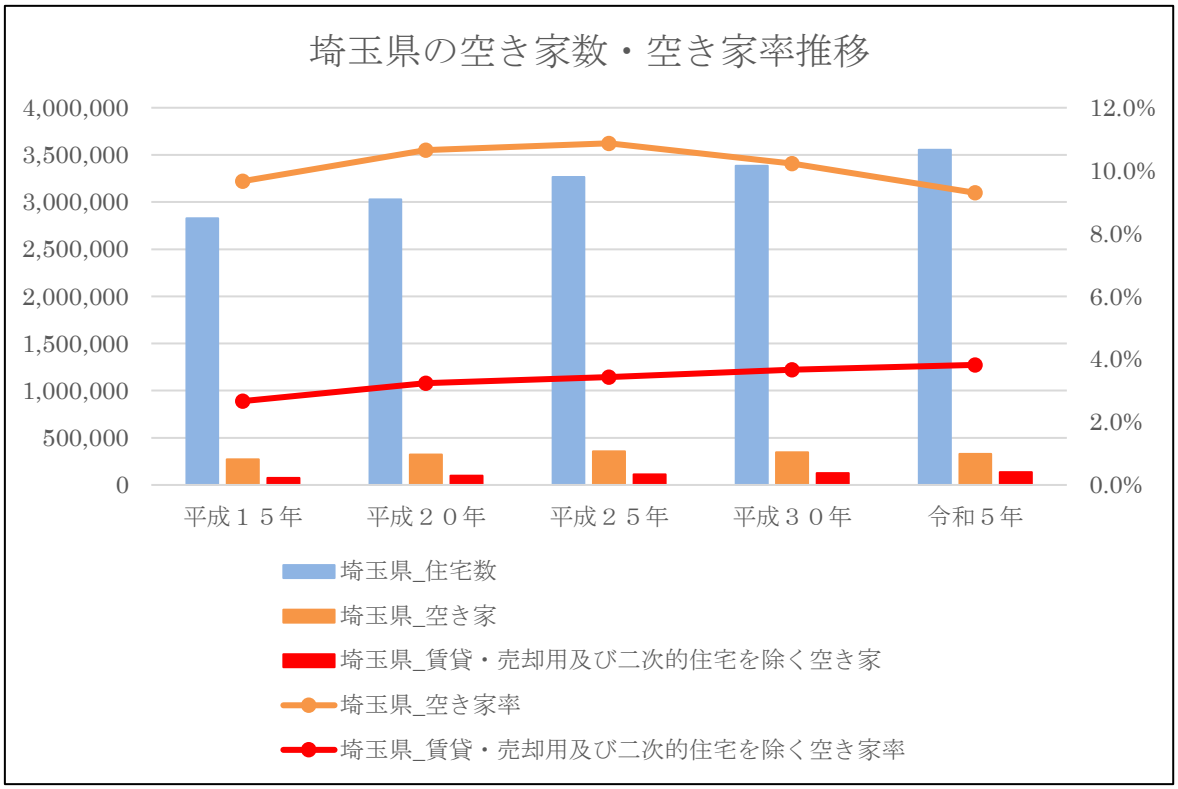
項　目	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
空き家数	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
空き家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	3.9%	4.7%	5.3%	5.6%	5.9%

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）　　（単位：戸、%）

（２）埼玉県の空き家の推移

令和５年住宅・土地統計調査によると、埼玉県の総住宅数は、355 万 5 千戸であり、そのうち、空き家は 33 万戸となっています。平成 30 年（34 万 6 千戸）と比べ、1 万 6 千戸が減少し、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 9.3%と、平成 30 年（10.2%）から 0.9 ポイント低下しました。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数は、13 万 6 千戸と、平成 30 年（12 万 4 千戸）に比べ、1 万 2 千戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は 3.8%となっています。



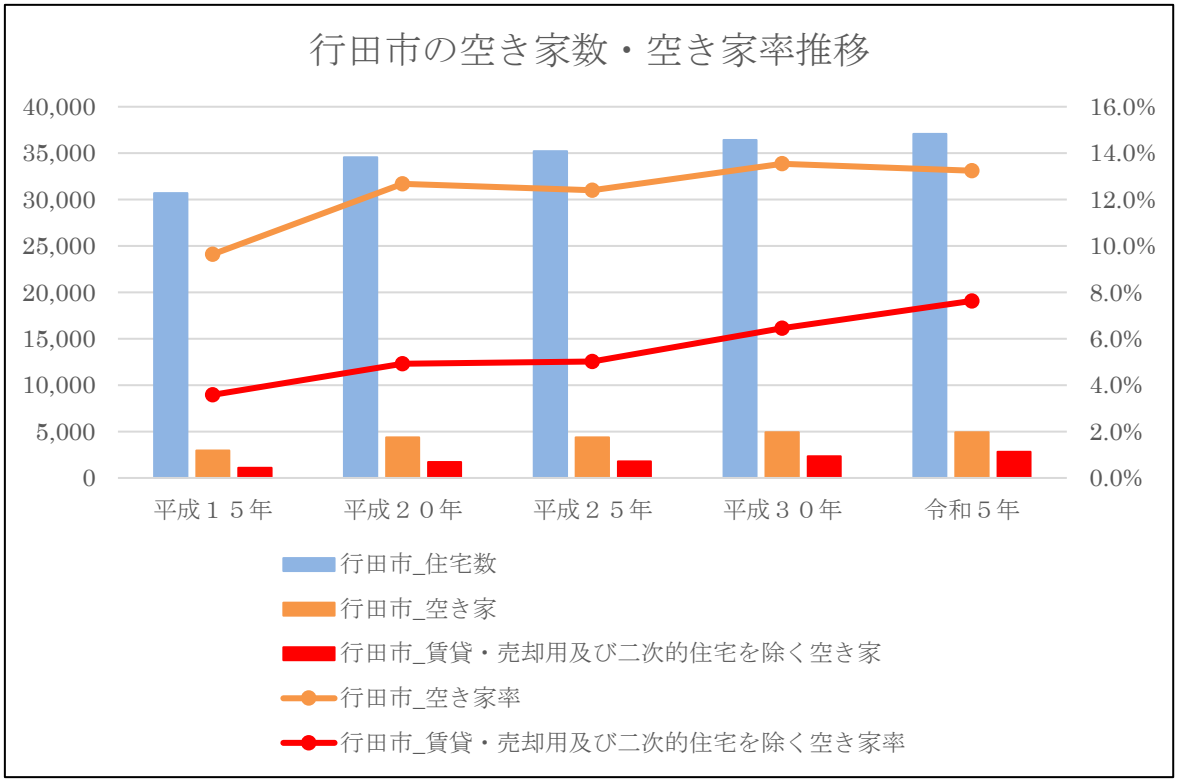
項　目	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	3,555,100
空き家数	273,100	322,600	355,000	346,200	330,400
空き家率	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%	9.3%
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	75,400	98,100	112,200	124,100	135,800
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	2.7%	3.2%	3.4%	3.7%	3.8%

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）　　（単位：戸、%）

（３）行田市の空き家の推移

令和 5 年住宅・土地統計調査によると、行田市の総住宅数は、37,080 戸であり、そのうち、空き家は 4,910 戸となっています。平成 30 年（4,930 戸）と比べ、20 戸が減少し、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.2%と、平成 30 年（13.5%）から 0.3 ポイント低下しました。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数は、2,830 戸と、平成 30 年（2,350 戸）に比べ、480 戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は 7.6%となっています。



項　目	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数	30,700	34,560	35,220	36,410	37,080
空き家数	2,960	4,380	4,370	4,930	4,910
空き家率	9.6%	12.7%	12.4%	13.5%	13.2%
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	1,100	1,700	1,770	2,350	2,830
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	3.6%	4.9%	5.0%	6.5%	7.6%

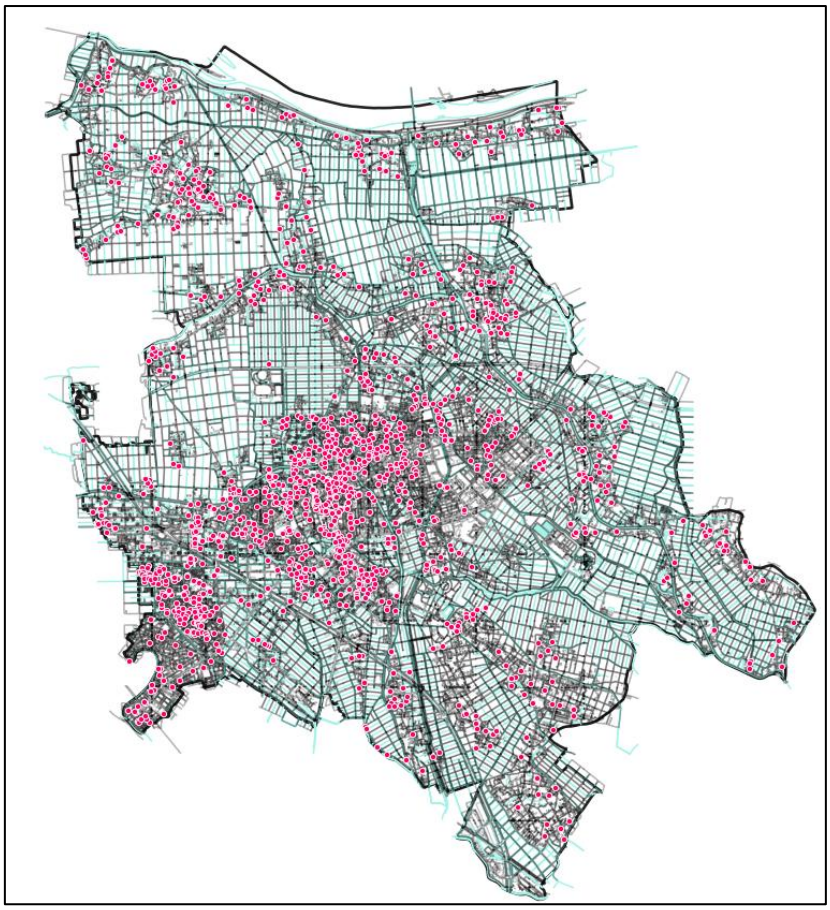
資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）　　（単位：戸、%）

３　指導中空き家等の分布

平成 29 年から指導実績がある空き家等（健全空き家含む）の分布状況です。

市街化区域に多く見られますが、指導を行った結果、次ページ表示分まで指導対象空き家が減少しました。

【指導実績がある空き家等分布図】



【凡例】
- 指導実績がある空き家（健全空き家を含む）

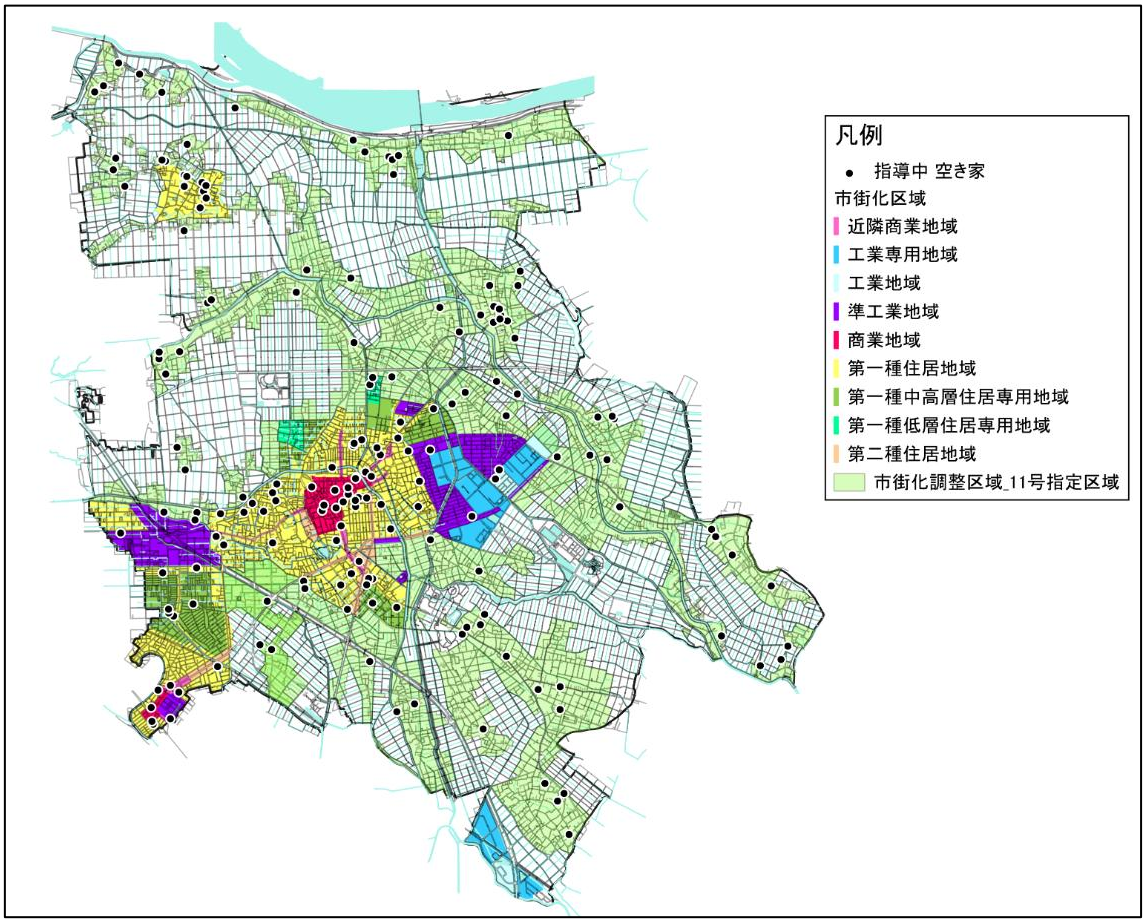
資料：（令和 8 年 1 月時点：建築開発課作成）

現在指導中の空き家等の分布も、市内全域に広く存在しています。

市内全域に分布する空き家等について、適正管理の指導を行った効果が見て取れます。しかし、指導後に所有者が措置を講じた空き家等が翌年度には再び管理不全な状態に陥るケースが確認されています。

このような循環的に発生する空き家への対応も含め、継続的かつ効果的な対策の強化が求められています。

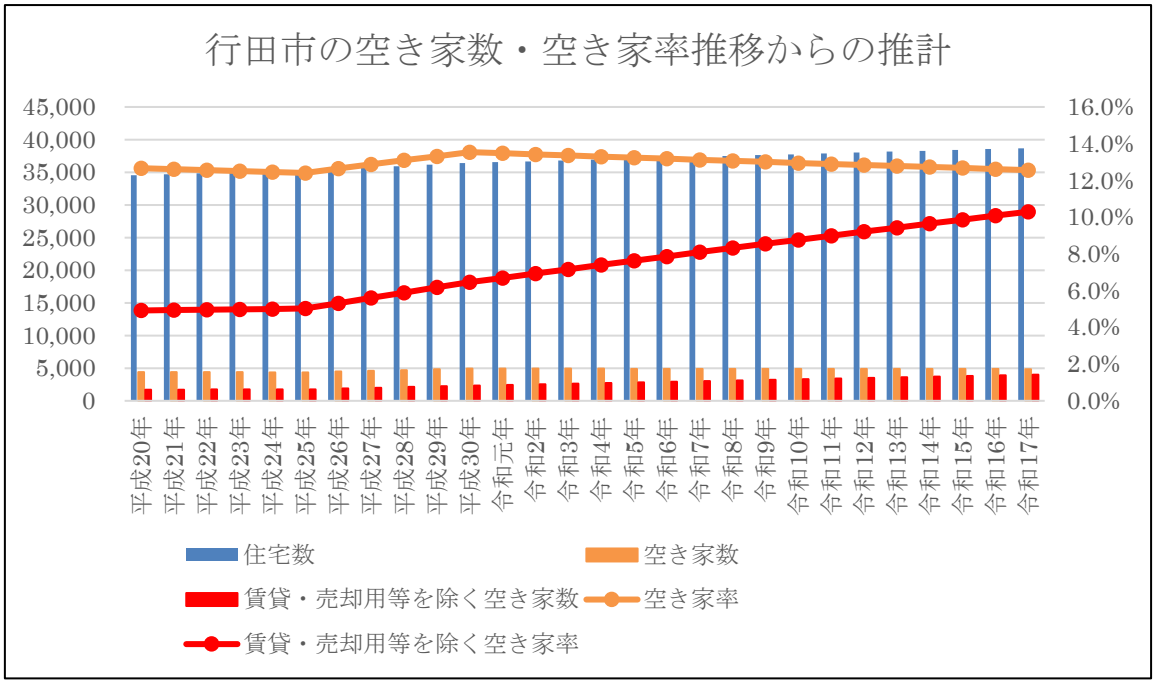
【指導中の空き家等分布図】



資料：（令和 8 年 1 月時点：建築開発課作成）

4　空き家等の推計

行田市における人口等の現状や空き家等の現状に基づくと、行田市の空き家等は下記のように推計されます。



項　目	令　和 9 年	令　和 10 年	令　和 11 年	令　和 12 年	令　和 13 年	令　和 14 年	令　和 15 年	令　和 16 年	令　和 17 年
空き家率推計	13.0	13.0	12.9	12.8	12.8	12.7	12.7	12.6	12.6
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率推計	8.5	8.8	9.0	9.2	9.4	9.6	9.9	10.1	10.3

※建築開発課作成　　（単位：%）

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）の平成 30 年、令和 5 年の実績値より推計

５　空き家等の課題

空き家等を取り巻く課題は、建物を要因とするものや所有者や管理者等の人を要因とするものなど、多くのものがあります。

令和 5 年の法改正を背景とし、人口や空き家等の課題や推計を踏まえ、今後 5 年間に取り組むべき主要な課題は以下のことがあげられます。

（１）「発生予防・抑制」に関する課題

●相続に伴う発生（空き家予備軍）への早期対策

行田市でも高齢化が進行しており、65 歳以上の単身高齢者世帯数は増加の一途をたどっています。こうした世帯は、将来的に空き家となる可能性が高い「空き家予備軍」として懸念されます。また、認知症の発症による判断能力低下や施設入所が、空き家となった物件の利活用を困難にする要因にもなっております。

生前対策の不足にならないよう、相続発生前に家族間で住まいの将来方針を話し合う啓発活動が不可欠となっています。

●所有者等への早期指導の必要性

所有者や管理者等の適正な管理意識低下と管理の仕方がわからない、あるいは遠方に住んでいるために管理が困難であるという所有者等に対し、個別の事情に合わせた的確な助言や指導が求められています。

●相続登記の必要性

相続登記がなされないまま放置されると、権利関係が複雑化し、所有者の特定に多大な時間を要し、その間は適正管理や除却の措置を講じることが困難になります。

令和 6 年から相続登記が義務化されたことを受け、制度の内容や手続きについて市民への周知・啓発を図ることが課題となっています。相続人が制度を正しく理解した上で適切に対応できるよう情報提供に取り組む必要があります。

（２）「有効活用の推進」に関する課題

●利活用の停滞と市場流通性の低さ

行田市の空き家は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の増加が顕著であり、市場に流通しにくい空き家が増加する傾向にあります。

昭和 56 年以前の旧耐震基準の建物は、耐震性や老朽化への不安から取得を控える傾向があります。専門家によるインスペクション（建物状況調査）の普及を通じた、安心できる流通環境の整備が必要です。

（３）「管理不全な空き家等の解消」に関する課題

●生活環境・地域活力への影響

適切に管理されていない空き家は、害獣・害虫の発生、不法投棄、火災の誘発など、近隣住民の生活環境を深刻に脅かし、周辺環境への悪影響につながります。

空き家の増加がまちの魅力を損ない、さらなる人口流出を招く「負の連鎖」が発生し、エリア価値の維持が難しくなるため、早期に食い止めることが急務です。

第５章　空家等の具体的な施策・取り組みに関する事項

１　所有者等による空家等の適切な管理の促進（発生予防・抑制）

将来的な空き家の増加を抑制するためには、住宅が現に利用されている段階から、計画的かつ継続的に状況を把握し、早期の対応が重要です。

居住者の年齢構成や家族構成の変化、相続に関する見通し、建物の老朽化の進行など、将来の空き家化につながり得る要因を把握し、必要な情報提供や相談支援につなげることで、空き家化のリスクを未然に低減することができます。

こうした予防的取組を体系的に進めることにより、地域全体の住環境の安定的な維持と、将来にわたる空き家発生の抑制を図ります。

（１）所有者等による適正管理の徹底

空き家等の管理は、法第 5 条の規定のとおり、所有者等が自らの責任において適正に管理することが原則であり、憲法・民法が定める財産権・所有権に基づくものです。

空き家等はあくまで個人資産であることを前提としつつ、経済的理由や遠隔地居住、相続等の事情により管理が困難となる場合もあることから、市民の安全、安心と良好な住環境の確保を考慮し、所有者等の適正管理に関する意識醸成と責務の再認識を促す取り組みを引き続き講じます。

① 市報やインターネット、啓発リーフレット等による情報提供

空き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、啓発リーフレットである「空き家のことアレコレ」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ります。

② 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、普及活動を図ります。

③ 固定資産税納税通知書の活用

税務課と連携し、空き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します。

（２）相続登記の促進等適切な建物所有者情報等の手続き周知

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、空き家等の老朽化を招く要因の一つとなっています。

令和 6 年 4 月から相続登記の申請が義務化されたことを踏まえ、市民に対して制度内容や手続きの概要を周知します。相続登記の適切な履行は、将来的な所有者不明土地・空き家の発生を抑制するうえで重要です。

また、相続した土地の管理が困難な場合に利用可能な「相続土地国庫帰属制度」や、相続関係を整理する際に有用な「法定相続情報証明制度」についても、制度の概要や相談窓口を案内し、市民が必要に応じて判断できる環境を整えていきます。

市は、これらの制度の正確な情報提供と周知を通じて、市民が自らの状況に応じた適切な選択を行えるよう支援することで、結果として所有者が不明な空き家の発生抑制につなげることを目指します。

（３）既存住宅の良質化支援

既存住宅の資産価値や信頼性を向上させ、地域活力を維持・向上するため、空き家予備軍の発生抑制を含む包括的な施策を展開します。

まず、居住段階から倒壊による被害や管理不全化を未然に防ぎ、同時に住宅の信頼性を高めることで、中古住宅市場での円滑な流通や有効活用を促進するため、既存木造住宅耐震診断補助金や耐震改修補助金など、木造住宅の耐震化を支援する制度を実施し、建物の質的向上と資産価値の維持・向上を図り、安全で快適に住み続けられる環境を整備します。

また、空き家等の活用として、店舗や起業拠点としての利用や移住者の受け皿として地域資源として捉える取り組みを検討し、地域社会の持続的な発展を目指します。

（４）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について取り組みます。

（５）関係法令に基づく措置

管理不全な空き家等については、空き家等対策の推進に関する特別措置法だけでなく、空き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（空き家条例、行田市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、目的や講ず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等は代執行できる。
【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等は代執行できる。
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等は代執行できる。
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。

（６）空き家等データベースの整備

これまで実施してきた空き家等実態調査結果や市民からの相談及び行田市自治会連合会と締結している「空き家情報の連絡に関する協定」などにより新たに判明した空き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、空き家等データベースに反映させる等、一元的な管理環境を構築することで、適切な進行管理を行います。

なお、空き家等データベースの整備にあたっては、空き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、個人情報に配慮しながら情報を共有します。

２　空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進（有効活用の促進）

空き家が特定空家等や管理不全空家等とならないための対策の一環として、地域の交流拠点等に空き家等を利活用する場合の改修費用の一部を補助します。また、空き家等バンク制度の活用により、宅建業者等の不動産の専門家と連携して需要者と所有者の橋渡しを円滑に行います。

空き家等解体後の跡地の活用については、新たな住宅の建築等に活用されることが期待されますが、未活用のまま適切な管理が行われずに放置されることがないように、跡地の活用についての必要な情報を提供します。

空き家等の発生抑制や除却を促すための国の税制上の特例措置については、制度の見直しや改正等の動向を注視しながら、ホームページでの周知を継続します。

（１）空き家利活用補助事業

空き家等を地域の交流拠点やコミュニティサロン、保育施設等に利活用することで、地域の活性化に寄与するため、空き家の改修工事等に要する費用の一部について、補助を行います。

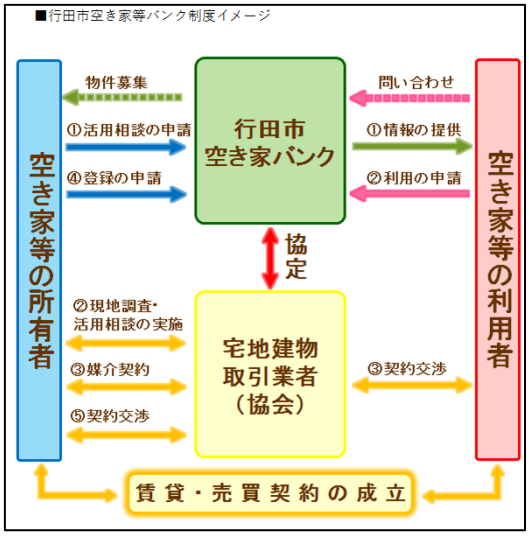
（２）空き家等解体後の跡地の活用

空き家等解体後の跡地について、未使用のまま放置されないよう、状況に応じて必要な情報を提供することで、老朽空き家等の解体と跡地活用を一体的に促進します。

（３）空き家等バンク制度の活用

市内にある売買及び賃貸が可能な空き家（空き地）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、所有者（売り手・貸し手）と利用者（買い手・借り手）をつなぐ「空き家等バンク制度」を活用し、不動産市場に出にくい物件の掘り起こしを図っています。

また、「空き家等バンク」を円滑に稼動させるためには、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会北埼支部及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県北支部との協定に基づく連携が求められます。今後、さらにその設置効果を高めるため、登録者数の増加を図り、移住や定住促進に係る関連施策との連携と併せて取り組みます。



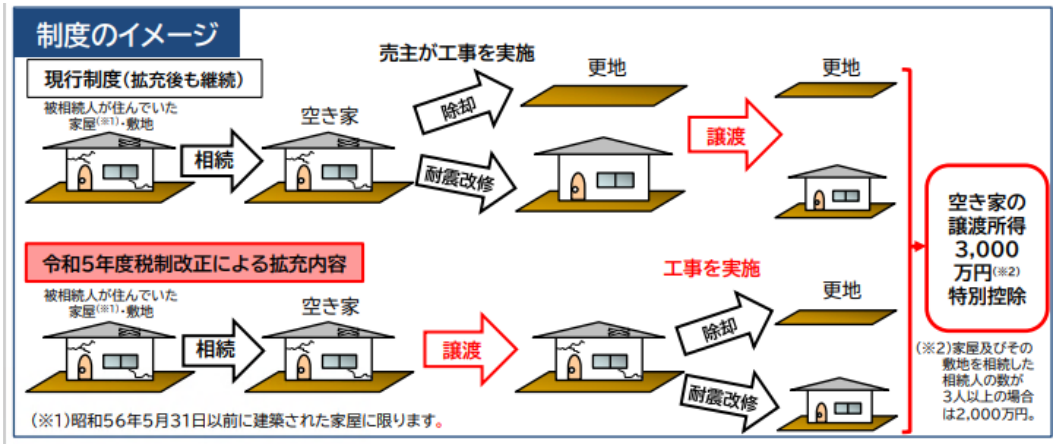
（４）税制上の措置

国が講ずる税制上の措置を所有者等に働きかけ、空き家等の発生抑止及び解消につなげます。

① 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、相続により生じた空き家又は当該空き家の除却後の敷地を相続時から起算して 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。(令和 5 年度税制改正の結果、特例の適用期限が令和 9 年 12 月 31 日までに延長されました)

【空き家の譲渡所得の 3,000 万円得別控除】



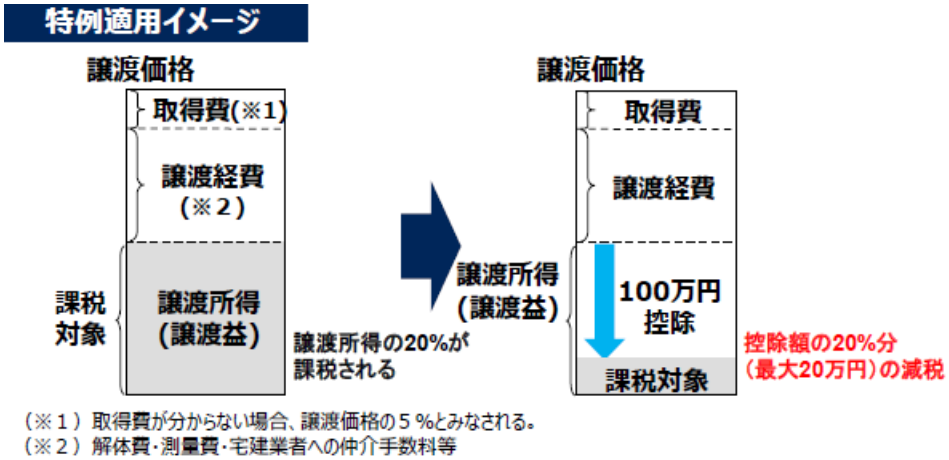
出典：国土交通省より

② 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

令和 2 年度税制改正において創設された特例措置（長期譲渡所得の 100 万円控除）は、個人が保有する譲渡所得が 500 万円以下（市街化区域は 800 万円以下）の低額な低未利用土地等について、令和 2 年 7 月 1 日から令和 10 年 12 月 31 日までの間に一定の要件を満たす譲渡をした場合に、長期譲渡所得から 100 万円を控除するものです。

所有者による低未利用土地等の譲渡を活性化することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化及び更なる所有者不明土地発生の予防に向けて、低未利用地の適切な利用・管理の促進につなげます。

【低未利用土地等の長期譲渡所得の 100 万円控除】



３　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など（管理不全な空家等の解消）

適切な管理が行われていない空き家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、安全で良好な生活環境を保全するため、条例や法に基づき、適切な管理が行われていない空き家等への措置を講じます。

（１）空き家等の状態に応じた段階的なアプローチ

① 条例に基づく一次対応

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等に対しては、一次対応として、市条例に基づき、所有者等への助言・指導などを行い、法に規定する「管理不全空家等」や「特定空家等」の状態になることを未然に防ぎます。

なお、空き家等が抱える課題は、庭木や雑草の繁茂、ゴミの投棄、害虫・害獣の発生など多岐にわたり、様々な分野に関わります。そのため、関係各課が所掌する既存条例や他法令と連携し、総合的な対応を図ります。

特に近年増加している、樹木や雑草が公道上に越境し通行の妨げになる事例については、道路管理者と継続的に情報連携を行い、適切な対応を図ります。

【応急措置】

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られる場合は、危険を回避するため必要最低限度内で市が応急措置を講じます。

【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	老朽空き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推進条例	不審者等の防犯面	地域活動推進課

② 法に基づく二次対応

条例に基づく指導等の結果、状態が改善されないものについては、二次対応として法に基づく対応とします。

令和５年の法改正により新たに規定された法第 13 条第１項に基づく「管理不全空家等」は、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等を指します。このような空家等に対しては、特定空家等に該当することになることを防止するために必要な措置をとるよう指

導や勧告を実施し、状況の改善を促します。

また、法第 2 条第 2 項に規定される「特定空家等」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や著しく衛生上有害となるおそれのある状態などの空家等を指します。このような空家等に対しては、除却、修繕及びその他生活環境の保全を図るために必要な措置などを取るよう助言・指導・勧告・命令といった各種措置を段階的に講じていきます。

【管理不全空家等及び特定空家等の判定・措置】

空き家等が管理不全空家等及び特定空家等に該当するかの判定は、「管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル」に則り判断します。また、該当した場合の措置は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する指導手順マニュアル」に従い実施します。

なお、特定空家等に対する措置に関しては、慎重な手続きを期すため、行田市空家等対策協議会において協議をします。

【固定資産税等の特例措置の解除】

法に基づく勧告を受けた「管理不全空家等」及び「特定空家等」に係る敷地については、以下の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

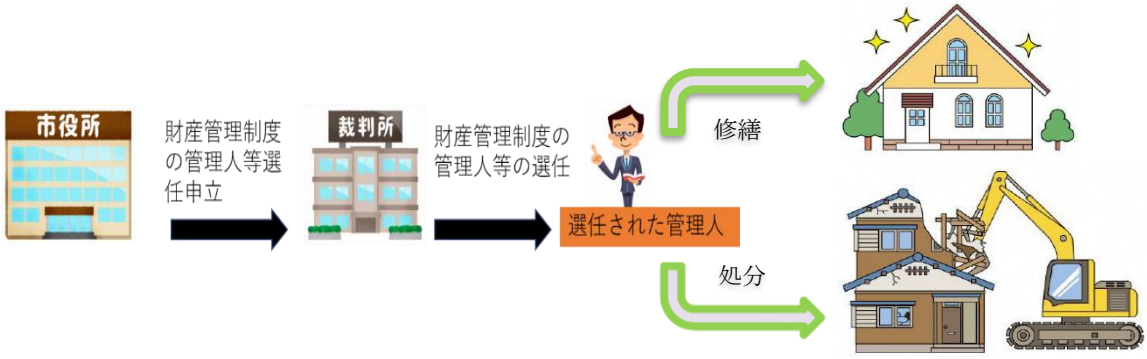
区 分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下の住宅用地	1／6	1／3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1／3	2／3

（２）老朽空き家等解体補助事業

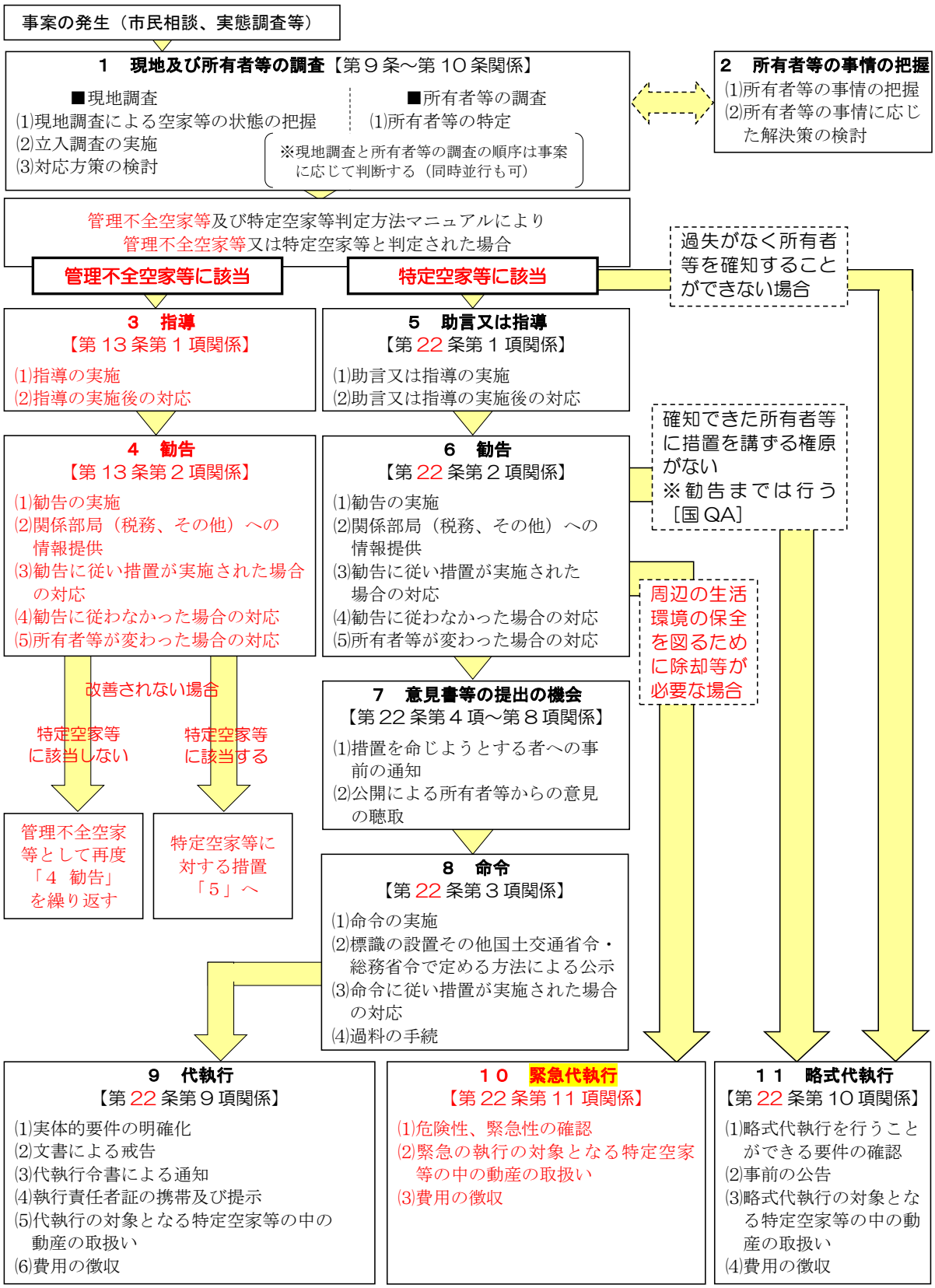
倒壊のおそれや将来的に特定空家等に該当する可能性がある老朽化した空き家等の解体工事費用の一部について、補助を行います。

（３）財産管理制度

所有者の死亡後相続人がいない、または所有者の所在が判明しない等、管理者が明らかでない空家等について、市が空家等の適切な管理のために必要と認めるときは、令和 5 年の法改正により、市が裁判所に管理人等の選任を申し立てることが可能となりました。これにより、裁判所が選任した管理人等が空家等の修繕や処分を行うことになります。本制度の活用により、所有者等が不存在の空家等の解消を目指します。



法における「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の手順フロー



第６章　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

空き家等は個人の財産であり、所有者等の意思により、売買または賃貸等を行うことで市場価値を生み出しています。しかしながら、空き家の除却や利活用に関する相談はもとより、それらを取り巻く相続などの権利承継や相続放棄等に絡む相談事項など、多種多様で複雑な相談事例が存在します。

また、所有者等が認識していない課題に対して、プッシュ型での情報提供により気付きを促すことも重要であるため、様々な取組を幅広く周知していくことが必要です。

（１）家族会議の促進

高齢者の単身世帯が増加し、将来的に空き家となる可能性の高い住宅が増えている状況を踏まえ、所有者等が心身ともに元気な段階から、将来の住まいの取り扱いについて整理し、家族等と共有する情報の提供を推進します。

具体的には、住宅の今後の利用方針や相続に関する意向、維持管理に関する考え方などを、所有者自身が分かりやすく記録し、家族間で共有できるよう支援する取組を展開します。

これにより、将来の判断が必要となる場面に備え、親族間での認識のずれを防ぎ、円滑な意思決定につながることが期待されます。また、家族が話し合う機会を早期に確保することで、住宅の利活用に関する選択肢を適切な時期に検討でき、結果として空き家化の抑制に寄与すると考えられます。

市は、こうした取り組みを促進するための情報提供や相談体制の整備を進め、地域全体で将来の空き家発生リスクを低減する環境を整えていきます。

（２）空き家等の用途転換に対する支援

空き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。

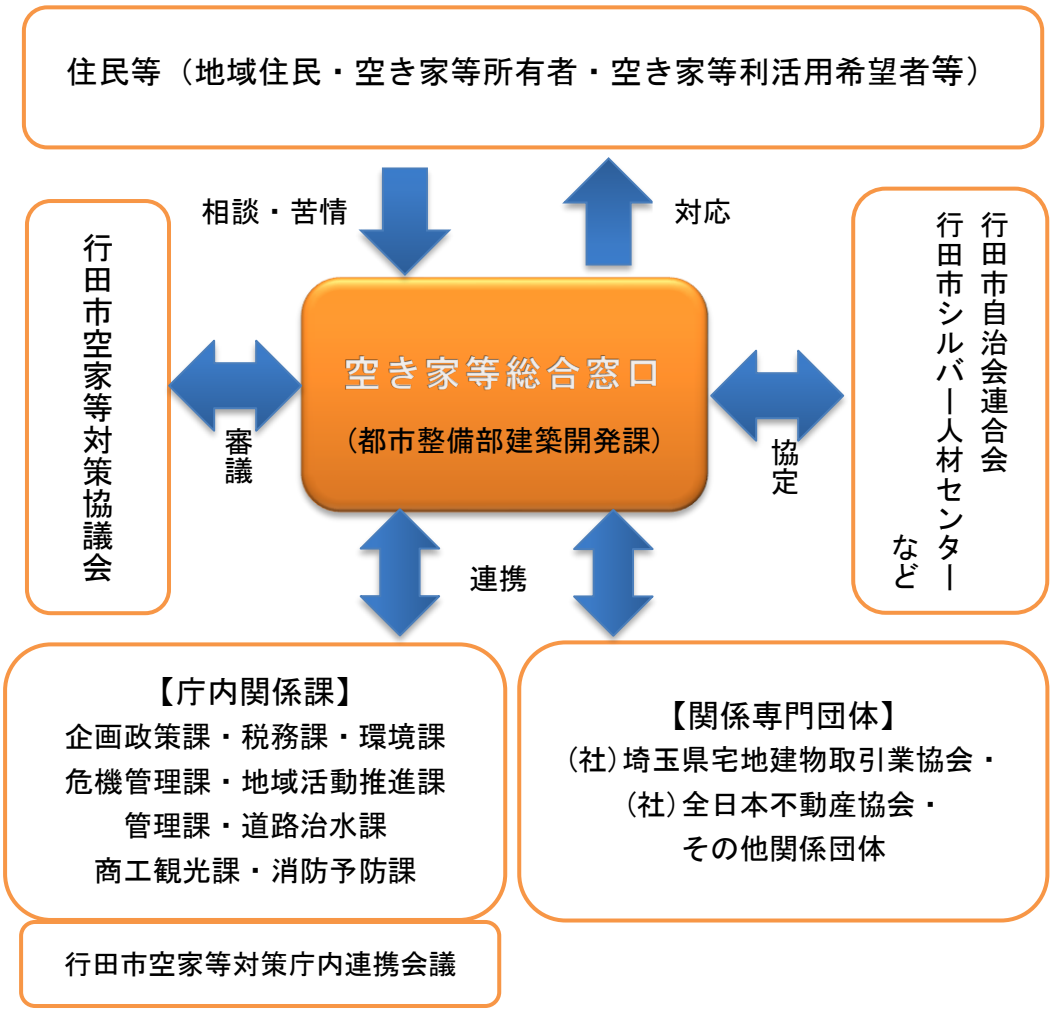
そのため、地域団体等への情報発信を図るとともに、空き家等の用途転換を支援する仕組みについて検討します。

なお、空き家を有効活用しようとする事業は、地域コミュニティの促進を図ることを目的に、地域の交流拠点等として利用するために改修工事等を行う事業であり、改修後においても一定期間継続して活用することで地域の活性化に資するものを支援します。

（３）庁内連携体制の整備

所有者や市民等から寄せられる多種多様な相談に対して迅速かつ適切に対応するため、引き続き都市整備部建築開発課を総合窓口とし、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築き、効率的な行政運営と市民サービスの向上を図ります。

【相談体制のイメージ】



第７章　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

（１）基本的な考え方

本市は、法に基づく空き家等に関する対策のほか、法制定以前から本市独自の条例を制定し、空き家等に関する対策に取り組んでいます。

このため、法及び条例を適切に運用し、多岐にわたる空き家等の課題に対応することができる環境が整っていますが、空き家等対策の推進には、高い専門性が要求されることから、関係機関との連携の上、対策を講ずることが必要です。

（２）組織体制

①　主管部局

空き家等に関する対策に係る事務の主管部局は、都市整備部建築開発課とします。

②　庁内組織

実務的な組織として、空き家等情報の共有、応急措置や特定空家等の判定を行うため、建築開発課、企画政策課、税務課、危機管理課、地域活動推進課、商工観光課、環境課、管理課、道路治水課、消防本部予防課で構成する「行田市空家等対策庁内連携会議」を継続し、横断的な施策展開を進めます。

（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 8 条第 1 項に基づき、平成 27 年 9 月に条例設置され、市長を会長とする 15 名以内の委員により構成されます。

条例に基づく委員組織	
第 3 条第 2 項委員	市長
第 1 号委員	地域住民
第 2 号委員	法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
第 3 号委員	その他市長が必要と認める者

（４）関連団体との連携

解体後の跡地や空き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します。

また、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等対策に関する協定」に基づき、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会北埼支部及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県北支部と所有者同意のもとに空き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します。

（５）外部機関や専門団体との連携

① 専門家団体との協力体制の強化

不動産、法務、建築等の高度な知見を要する相談に対応するため、専門団体と締結している協定等に基づき、相談会の開催や課題解決に向けた斡旋等の連携を進めます。

② 警察・消防・行田市自治会連合会との地域安全ネットワーク

適切に管理されていない空き家等による犯罪の誘発や火災を防止するため、関係機関との情報共有を密にします。

第８章　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）空き家等の実態調査の実施

本市では、市内全域を対象とした空き家等実態調査を平成 25 年以降、地域防犯推進委員や「空き家情報の連絡に関する協定」を締結している行田市自治会連合会の協力を得て、実施してまいりました。

今後も、協力関係を継続し空き家の実態を把握するとともに、水道使用量データを活用するなど、多様な実態調査手法により空き家等の所有者情報の把握に努めます。

（２）空家等管理活用支援法人について

令和 5 年の法改正により、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）に関する制度が創設されました。支援法人に指定された民間法人は公的立場から活動することが可能となり、空き家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことができます。

支援法人制度の運用に当たっては、まず、市として支援法人に求める業務等、支援法人を指定するに当たっての方針を明らかにしておく必要があるため、支援法人制度を導入するための調査・研究を行います。

（３）空家等活用促進区域について

令和 5 年の法改正により、市は、重点的に空き家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」（以下「促進区域」という。）として定め、促進区域内の空き家等について、その所有者へ要請を行うなどの措置を行えるようになったことから、本市における促進区域の設定について調査・研究を行います。

（４）地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は、所有者等が適切に管理又は活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、行田市空家等対策協議会での検討状況や空き家等の情報に関し、必要に応じ、個人情報に配慮しながら公開に努めます。

（５）埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議

埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議は、空き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おり、本市も構成員として継続して参加します。

第９章　行田市空き家対策総合実施計画

◎計画の位置づけ

本計画は、国土交通省による住宅市街地総合整備事業制度要綱(平成 16 年 4 月 1 日 国住市第 350 号 国土交通省事務次官通知)に基づく空き家対策総合支援事業に沿った計画を策定し空き家等の利活用及び除却等を計画的に実施するものです。

（１）計画の実施地区の区域

① 実施地区の区域

区域：行田市全域

面積：67.49 ㎢

（２）基本的方針

① 実施地区の概要

令和 5 年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数 37,080 戸に対し、空き家件数は、4,910 戸（13.2%）、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家件数は 2,830 戸（7.6%）となっています。

②　実施地区の課題

行田市では、少子高齢化の進行に伴う人口減少や 65 歳以上の単身高齢者世帯数及びその率が増加傾向にあります。

また、住宅・土地統計調査によると、埼玉県における賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率が平成 30 年調査時 3.7%（124,100 戸）から令和 5 年調査時 3.8%（135.800 戸）の 0.1%の微増ですが、行田市では平成 30 年当時 6.5%（2,350 戸）から令和 5 年調査時 7.6%（2,830 戸）の 1.1%増加（480 戸増）となっており、埼玉県と比較し 11 倍の結果となっています。

空き家等の管理は第一義的には所有者等が自らの責任において適切に行うべきですが、所有者等が不明であったり、管理意識が希薄な場合が少なくありません。更には、住宅・土地統計調査によると、住宅数総数が平成 30 年 36,410 戸であったものが、令和 5 年には 37,080 戸と 670 戸増加しており、空き家が増加する構造的な課題が生じています。

③ 実施地区の整備の方針

空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条に基づく、「行田市空家等対策計画」（以下「対策計画」という。）を策定したことから、同計画に基づき、管理不全による老朽化が著しい空き家等について除却を進めます。また、利活用が可能な空き家等については、地域活性化のために利用する施設に活用します。

④ 空き家対策総合実施計画の目標

計画期間：令和 9 年度から令和 13 年度まで（5 年間）

目　　標：空き家等の利活用数　　2 棟

空き家等の除却数　　62 棟

⑤ 連携した協議会等の概要

名　　称：行田市空家等対策協議会

主な構成員：市長、学識経験者、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、建築士
不動産鑑定士、民生委員・児童委員連合会
地域住民（自治会連合会、ＮＰＯ法人、元教育委員、社会福祉協議会）

（３）空き家の活用と除却に関する事項

① 空き家対策基本事業に関する事項

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
活用	所有者等	空き家等	地域の交流拠点等	2	R9.4－R14.3
除却	所有者等	特定空家等又は不良住宅	定めなし	60	R9.4－R14.3
	行田市	特定空家等	定めなし	2	R9.4－R14.3
実態把握	行田市	空き家住宅等	―	3,000	R9.4－R14.3
所有者の特定	行田市	空き家住宅等	定めなし	750	R9.4－R14.3

（４）他の空き家対策に関する事項

① 他の空き家対策に関する事項

・空き家対策付帯事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期
行田市	空き家住宅等	財産管理制度申立予納金	R9.4－R14.3

② 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

事業概要	施行者	事業実施予定時期
行田市空き家等バンク	行田市	R9.4－R14.3
相続おしかけ講座	行田市	R9.4－R14.3
窓口業務委託事業	行田市	R9.4－R14.3

（５）その他必要な事項

特になし

■資料編

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化
・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の施策に協力する努力義務

1．活用拡大

①空家等活用促進区域　（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
- 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
  ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
  ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度
- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
  ※事前に所有者同意
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2．管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理　※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除


窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化
- 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3．特定空家の除却等

①状態の把握
- 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化
- 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）
- 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可


緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【目標・効果】
①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

○空家等対策の推進に関する特別措置法

第一章　総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

３　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

２　都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条　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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条　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　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
四　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）
第七条　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」という。）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（第二十二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から第十一項まで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　前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
4　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条

において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12　市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13　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。

14　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条　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。

第二章　空家等の調査

（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、第二十二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、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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

２　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

３　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条　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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長

は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空

家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

２　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条　独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　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の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て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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、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。

11　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12　前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13　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。

14　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。

15　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。

16　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。

17　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。

第六章　空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

２　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

３　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

４　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

２　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

３　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

４　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

２　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限

度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
3　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
4　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）
第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。
2　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。
（市町村長への要請）
第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。
2　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
3　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。
第七章　雑則
第二十九条　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。
第八章　罰則
第三十条　第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

○行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例

平成 26 年 6 月 27 日条例第 18 号

（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（法人にあっては、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。

第３次行田市空家等対策計画

■発行　行田市　令和９年３月
■編集　行田市都市整備部建築開発課
〒361-0038　　埼玉県行田市前谷１番１号
電　話：048-550-1551
ＦＡＸ：048-553-4544
ホームページ：https://www.city.gyoda.lg.jp
電子メール　：k-kaihatu@city.gyoda.lg.jp