

第2次行田市空家等対策計画（案）

令和4年 月
行田市

《目 次》

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	4
(1) 全国の空き家の現状	6
(2) 埼玉県空き家の現状	8
(3) 行田市の空き家の現状	10
(4) 行田市の人口及び高齢化率の推移	12
2 空家等の課題	14
(1) 所有者による不適切な管理	14
(2) 近隣や地域全体への悪影響	14
(3) 空家等を取りまく住宅政策の課題	14

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本方針	16
2 対象とする区域	17
3 対象とする空家等の種類	18
4 計画の目標	19

第4章 空家等対策に関する体制等

1 データベースの整備	20
(1) 空家等データベースの整備	20
(2) 情報共有	20
2 連携体制の整備	20
(1) 相談窓口の整備	20
(2) 埼玉県空き家等対策連絡会議	21
(3) 行田市空家等対策協議会	21
(4) 行田市空家等対策庁内連携会議	22

第5章 空家等対策の具体的な施策

1 予防対策	23
(1) 空家等の実態調査の実施	23
(2) 適切な状況の把握	25
(3) 所有者等による適正管理の徹底	25
(4) 条例に基づく指導	27
2 有効活用	28
(1) 関連団体との連携	28
(2) 住み替え支援の促進	28
(3) 空き家等バンク制度の活用	29
(4) 空き家等の利活用希望に対する支援	31
(5) 空き家等の用途転換に対する支援	31
(6) 空家等解体後の跡地利用	31
3 管理不全な空家等の解消	32
(1) 特定空家等に対する措置実施の方針	32
(2) 判断基準	32

(3) 措置実施の手続き等	.....	34
(4) 税制上の措置	.....	37
4 空家等に対する他法令による諸規制等	.....	39
5 支援措置	.....	40
■資料編	.....	42
空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	.....	43
空家等対策の推進に関する特別措置法	.....	44
行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例	.....	49
特定空家等判定様式集	.....	51

本計画における用語については、以下のとおりとします。

- ・「空家等」や「特定空家等」は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に規定されるもの。
- ・「空き家」や「空き家等」等は、法の例以外の関係法令や各種出典資料の例によるもの。

なお、総務省による住宅・土地統計調査における「空き家」は、「空家等」の定義と異なり、長屋住宅等の空室も含まれるため、文言の表現を区別しています。

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に空家等が増加傾向にあり、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。

行田市においても、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が、防災・防犯、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、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。

そこで、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」を施行し、空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行うことができるようになりました。

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、対策を進めるためには多くの課題がありました。

こうした状況に対応するため、国により平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）」が全面施行される等、空家等対策計画の基本的な考え方が示されました。

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、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施について、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務とされました。

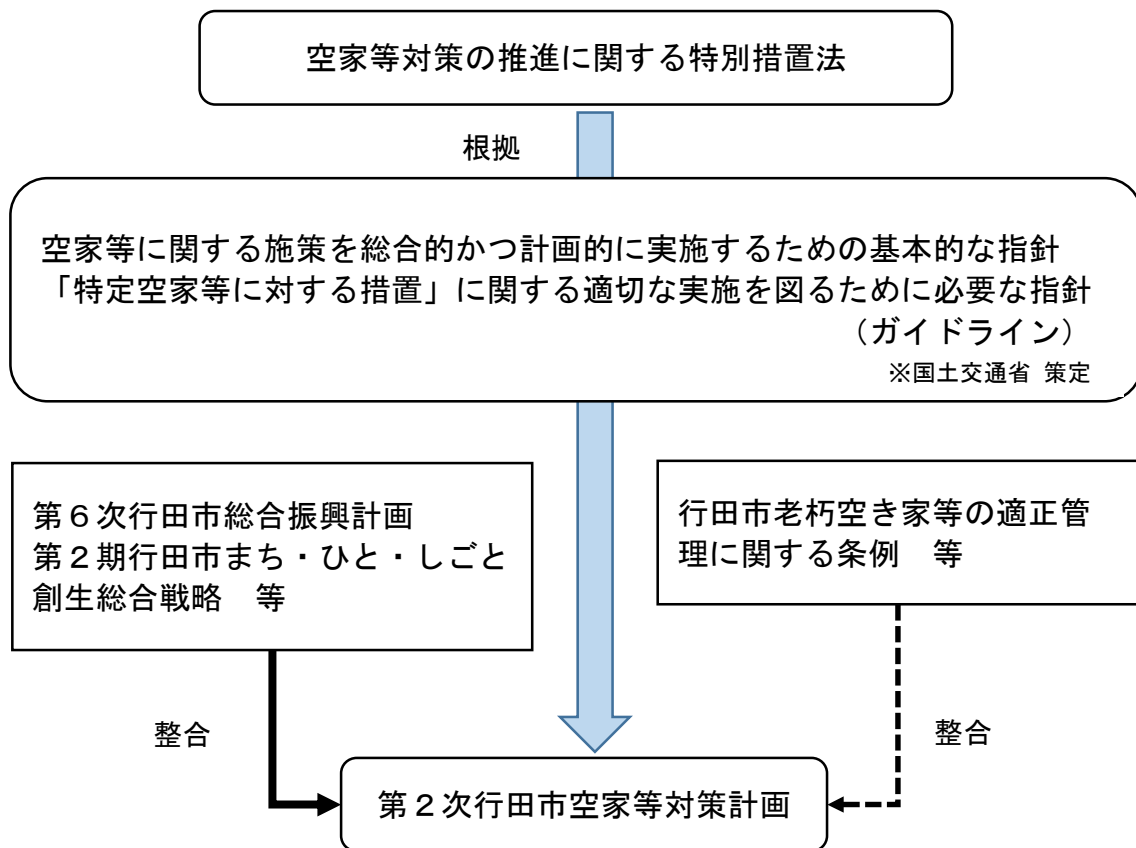
これらの経緯を踏まえ、本市においても、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成29年3月に「行田市空家等対策計画」を策定し、空家等の解消や適正管理などに関する各種施策等を平成29年度から令和3年度にかけて展開してきました。

今後も、人口減少や既存の建築物の老朽化が進行していくとともに、高齢者人口の増加等により、空家等が増加していくものと予想されます。こうしたことから、「第2次行田市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」においては、既存の空家等に加え、新たな空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家等対策を継続して取り組むため、本計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画として、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

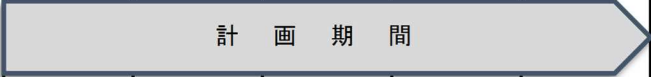

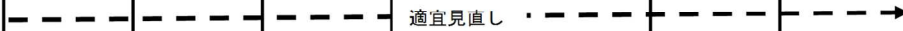
また、本計画は、国の定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」等のほか、上位計画である「第6次行田市総合振興計画」や「第2期行田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等に即し、空き家対策の方針・施策を示すものです。



3 計画期間

計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。ただし、社会情勢及び空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7年予定）に配慮するものとします。

計画年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
空家等対策計画								
								

※参考

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

第2章 空家等の現状と課題

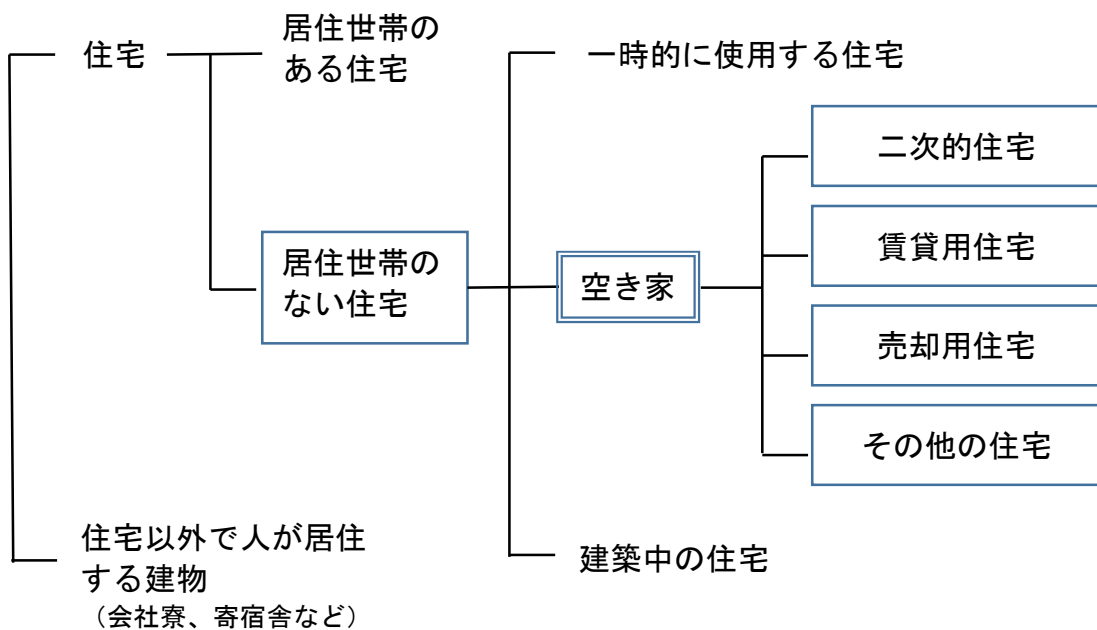
1 空家等の現状

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紹介したうえで、本市の空き家の現状について示します。

住宅・土地統計調査とは、住宅と土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に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定義は次のとおりです。



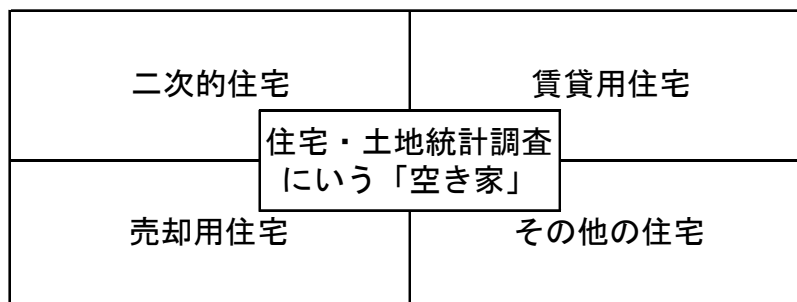
[空き家の種類]

二次的住宅 : 別荘等の住宅（寝泊まりするなどたまに使用する住宅）

賃貸用住宅 : 新築・中古を問わず、貸すことを目的に所有している住宅

売却用住宅 : 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

その他の住宅 : 例えば、転勤・入院などのため長期間居住世帯が不在の場合や、使用目的がなく、空き家として所有している住宅など

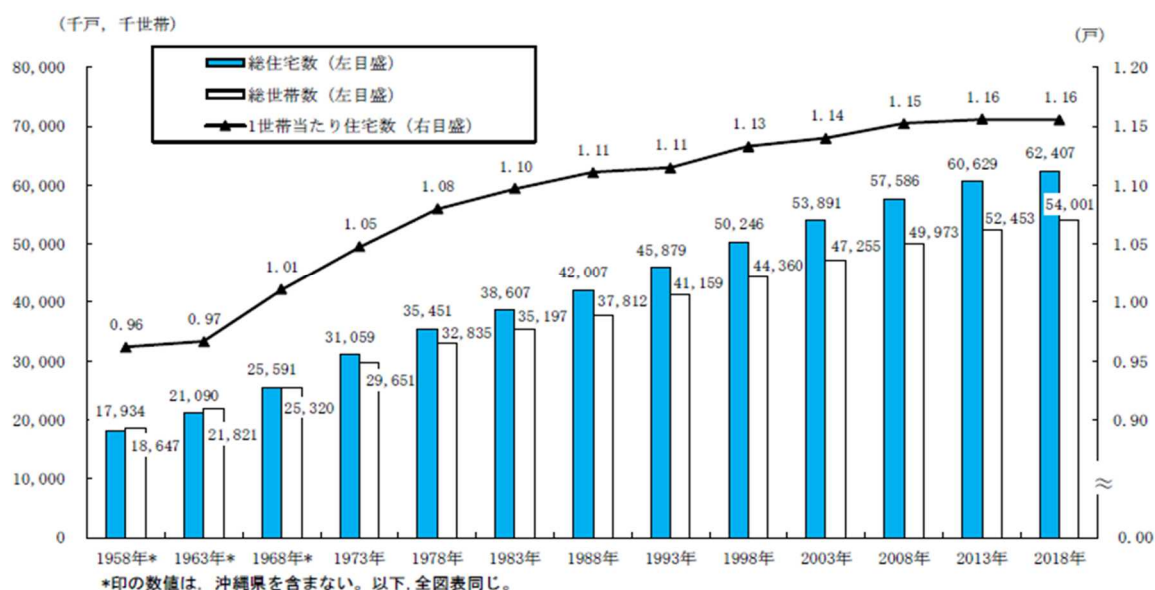


(1) 全国の空き家の現状

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、国内の空き家数及び空き家率は、増加を続けています。

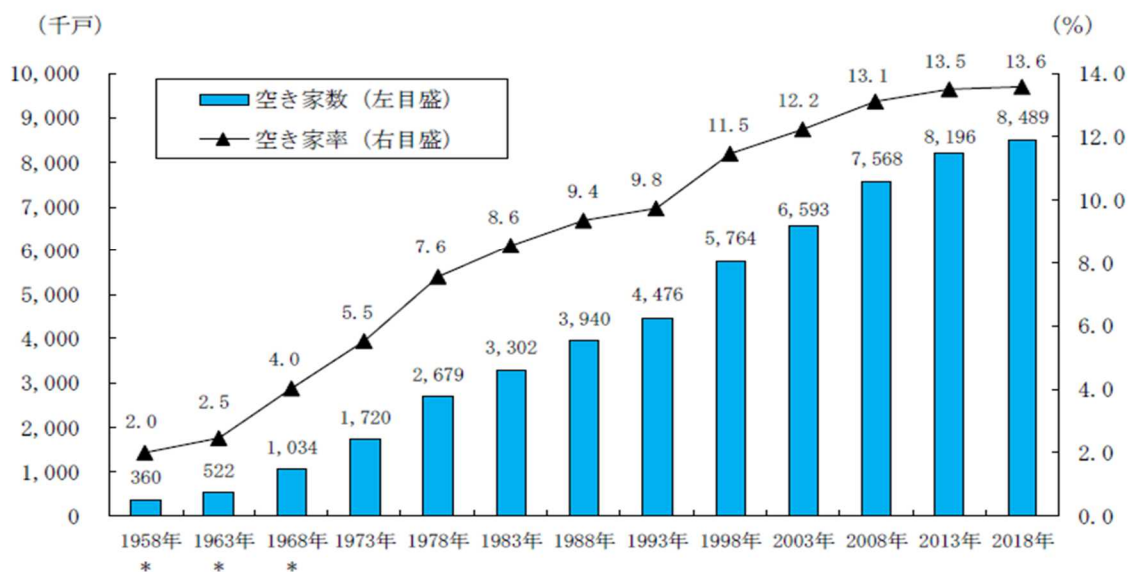
平成30年に実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は約6,240万戸となっており、平成25年と比べ約177万戸（2.9%）増加しています。このうち、空き家の数は約849万戸で、約29万戸（3.6%）増加しており、全国の総住宅数に占める割合（空き家率）は0.1%上昇し、13.6%と過去最高となっています。

総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移—全国（1958年～2018年）



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）より

空き家数及び空き家率の推移—全国（1958年～2018年）



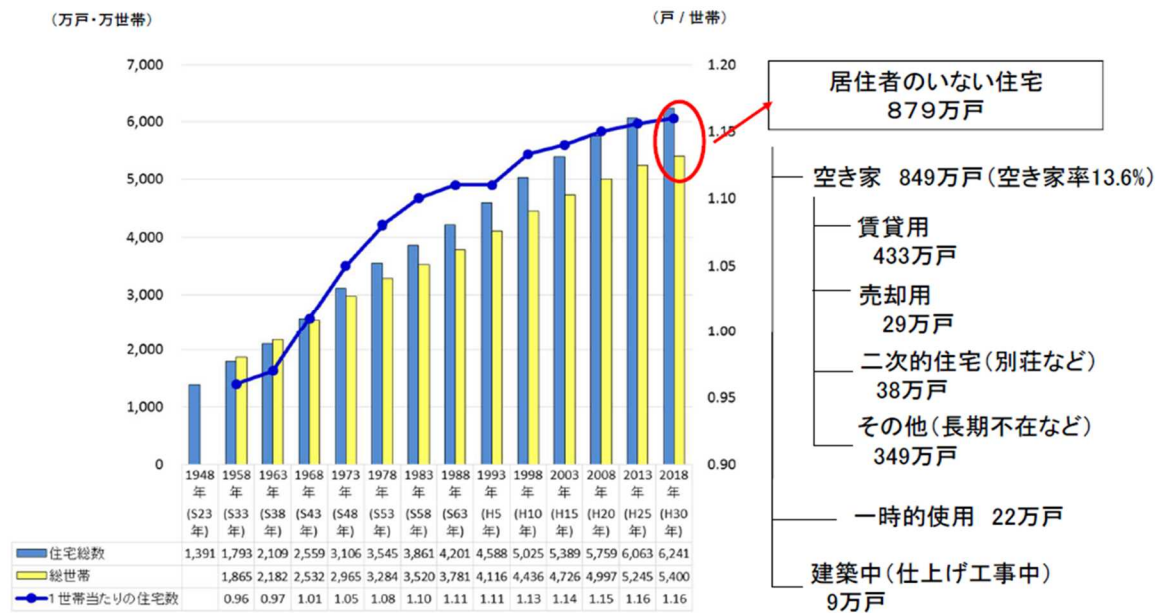
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）より

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却用住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

空き家全体に占める使用目的のない「その他の住宅」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約349万戸、「その他の住宅」の空き家率は約5.6%となっています。

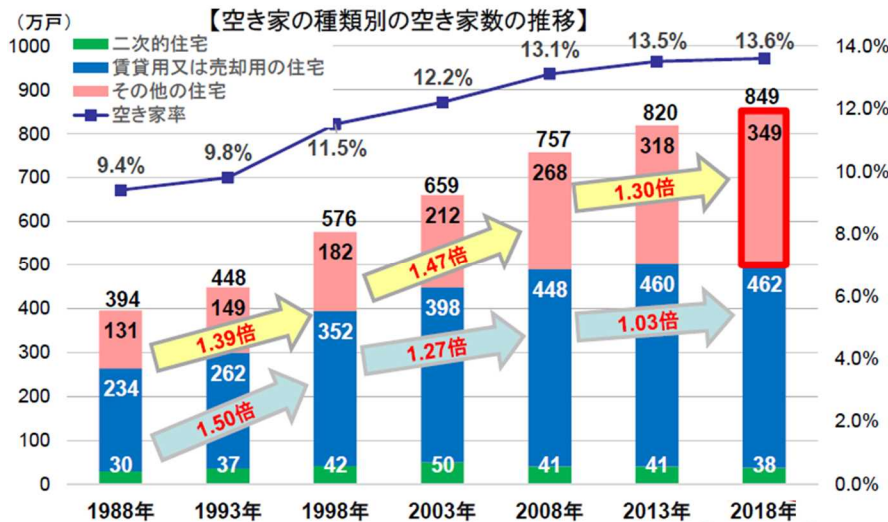
また、平成25年調査から平成30年調査の間に増加した空き家総数は約29万戸でしたが、種類別で空き家数をみると、賃貸用又は売却用の住宅や二次的住宅が緩やかな増減を示したのに比べて、「その他の住宅」の空き家は約31万戸増と顕著な数値を示しています。

平成30年住宅・土地統計調査結果からみる、全国における住宅事情の変化について



出典：住宅事情の変化と現状（国土交通省）より

平成30年住宅・土地統計調査結果からみる、全国における空き家数等の推移について



出典：空き家の現状－推移と種類別内訳（国土交通省）より

(2) 埼玉県空き家の現状

埼玉県では、総住宅数が約 338 万戸で、平成 25 年から約 11 万戸 (3.6%) 増加しています。このうち居住世帯のない住宅の内訳をみると、空き家の数は約 34 万戸、空き家率は 10.2% となっており、平成 25 年の空き家率 10.9% と比べると 0.7 ポイント低下しています。

これは、全国の空き家率 13.6% と比べても 3.4 ポイント下回っており、全国一低い数値となっています。

しかしながら、空き家のなかでも、「その他の住宅」数は着実に増加を続けており、総じて空き家数は全国 8 位となっています。

居住世帯の有無別住宅数の推移

(単位：戸)

	総住宅数													建設中
	居住世帯あり総数	居住世帯なし総数	一時現在者のみ	空き家									空き家率 (%)	
				二次的住宅			賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空き家率 (%)				
				空き家率 (%)	別荘	その他								
平成30年	3,384,700	3,023,300	361,500	7,600	346,200	10.2	7,400	2,500	4,900	199,400	15,300	124,100	3.7	7,700
平成25年	3,266,300	2,894,900	371,400	10,100	355,000	10.9	9,200	2,700	6,500	210,700	22,900	112,200	3.4	6,400
平成20年	3,029,000	2,688,000	341,100	12,700	322,600	10.7	9,500	2,900	6,600	191,700	23,300	98,100	3.2	5,700
平成15年	2,826,600	2,532,400	294,200	13,900	273,100	9.7	11,600	2,900	8,700	167,400	18,100	75,400	2.7	7,200
平成10年	2,595,800	2,310,400	285,400	19,400	257,400	9.9	11,900	2,000	9,900	181,300	賃貸に含む	64,200	2.5	8,600

出典：住宅・土地統計調査結果 埼玉県分の概要（埼玉県）より

都道府県別空き家数

①空き家数(H30)

順位	都道府県	実数
	全国	8,488,600
1	東京都	809,900
2	大阪府	709,400
3	神奈川県	484,700
4	愛知県	393,800
5	千葉県	382,500
6	北海道	379,800
7	兵庫県	360,200
8	埼玉県	346,200
9	福岡県	328,600
10	静岡県	281,600
11	広島県	215,600
12	長野県	197,300
13	茨城県	197,200
14	京都府	171,800
15	鹿児島県	167,000
16	栃木県	160,700
17	群馬県	158,300
18	新潟県	146,200
19	岡山県	142,500
20	岐阜県	139,800
21	宮城県	130,500
22	愛媛県	129,800
23	三重県	129,600
24	山口県	126,800
25	福島県	123,500
26	熊本県	111,900
27	長崎県	101,500
28	和歌山県	98,400
29	大分県	97,700
30	岩手県	93,500
31	山梨県	90,000
32	青森県	88,700
33	香川県	88,200
34	奈良県	87,200
35	宮崎県	84,200
36	滋賀県	81,200
37	石川県	77,800
38	高知県	74,600
39	徳島県	74,100
40	沖縄県	67,900
41	秋田県	60,800
42	富山県	60,000
43	山形県	54,200
44	佐賀県	50,500
45	島根県	48,300
46	福井県	45,000
47	鳥取県	39,900

②空き家率(H30)

順位	都道府県	空き家率(%)
	全国	13.6
1	山梨県	21.3
2	和歌山県	20.3
3	長野県	19.6
4	徳島県	19.5
5	高知県	19.1
6	鹿児島県	19.0
7	愛媛県	18.2
8	香川県	18.1
9	山口県	17.6
10	栃木県	17.3
11	大分県	16.8
12	群馬県	16.7
13	静岡県	16.4
14	岩手県	16.1
15	岐阜県	15.6
16	岡山県	15.6
17	鳥取県	15.5
18	宮崎県	15.4
19	長崎県	15.4
20	島根県	15.4
21	三重県	15.2
22	大阪府	15.2
23	広島県	15.1
24	青森県	15.0
25	茨城県	14.8
26	新潟県	14.7
27	石川県	14.5
28	佐賀県	14.3
29	福島県	14.3
30	奈良県	14.1
31	福井県	13.8
32	熊本県	13.8
33	秋田県	13.6
34	北海道	13.5
35	兵庫県	13.4
36	富山県	13.3
37	滋賀県	13.0
38	京都府	12.8
39	福岡県	12.7
40	千葉県	12.6
41	山形県	12.1
42	宮城県	12.0
43	愛知県	11.3
44	神奈川県	10.8
45	東京都	10.6
46	沖縄県	10.4
47	埼玉県	10.2

空き家率・・・空き家数/総住宅数×100

出典：住宅・土地統計調査結果 埼玉県分の概要（埼玉県）より

(3) 行田市の空き家の現状

行田市では、総住宅数が約3万6千戸で、平成25年から1190戸増えています。空き家数においても4930戸と、平成25年と比べて560戸増加しており、県下では25番目となっています。

また、空き家率は13.5%で、平成25年の空き家率12.4%と比べると1.1ポイント上昇しており、全国平均より僅かに少ないものの県内平均を上回り、県下では7番目となっています。

そして、本市の空き家数のなかでも、「その他の住宅」については、全体の48%を占めています。

	項目	H15年	H20年	H25年	H30年
全国	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
	住宅数	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
埼玉県	空き家率	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%
	住宅数	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700
	空き家数	273,100	322,600	355,000	346,200
行田市	空き家率	9.6%	12.7%	12.4%	13.5%
	住宅数	30,700	34,560	35,220	36,410
	空き家数	2,960	4,380	4,370	4,930

※住宅・土地統計調査(総務省統計局)より

市町村別空き家数

(1)空き家数(H30)

順位	市町	実数
	埼玉県	346,200
1	さいたま市	57,500
2	川口市	29,150
3	所沢市	16,880
4	川越市	14,940
5	越谷市	12,000
6	熊谷市	11,720
7	草加市	10,660
8	春日部市	9,490
9	上尾市	9,370
10	深谷市	8,580
11	狭山市	7,650
12	久喜市	7,060
13	ふじみ野市	6,570
14	朝霞市	6,250
15	坂戸市	6,200
16	新座市	6,160
17	鴻巣市	5,970
18	秩父市	5,880
19	東松山市	5,770
20	本庄市	5,440
21	戸田市	5,410
22	富士見市	5,300
23	加須市	5,100
24	三郷市	5,090
25	行田市	4,930
26	入間市	4,900
27	飯能市	4,790
28	蕨市	4,670
29	鶴ヶ島市	3,790
30	八潮市	3,770
31	和光市	3,570
32	北本市	3,390
33	志木市	3,280
34	毛呂山町	2,970
35	羽生市	2,940
36	寄居町	2,860
37	桶川市	2,830
38	幸手市	2,380
39	蓮田市	2,240
40	日高市	2,230
41	伊奈町	2,020
42	杉戸町	1,960
43	宮代町	1,890
44	吉川市	1,780
45	上里町	1,760
46	小川町	1,600
47	白岡市	1,540
48	三芳町	1,310
49	嵐山町	1,110
50	松伏町	810
51	滑川町	780
52	川島町	770
53	古見町	430

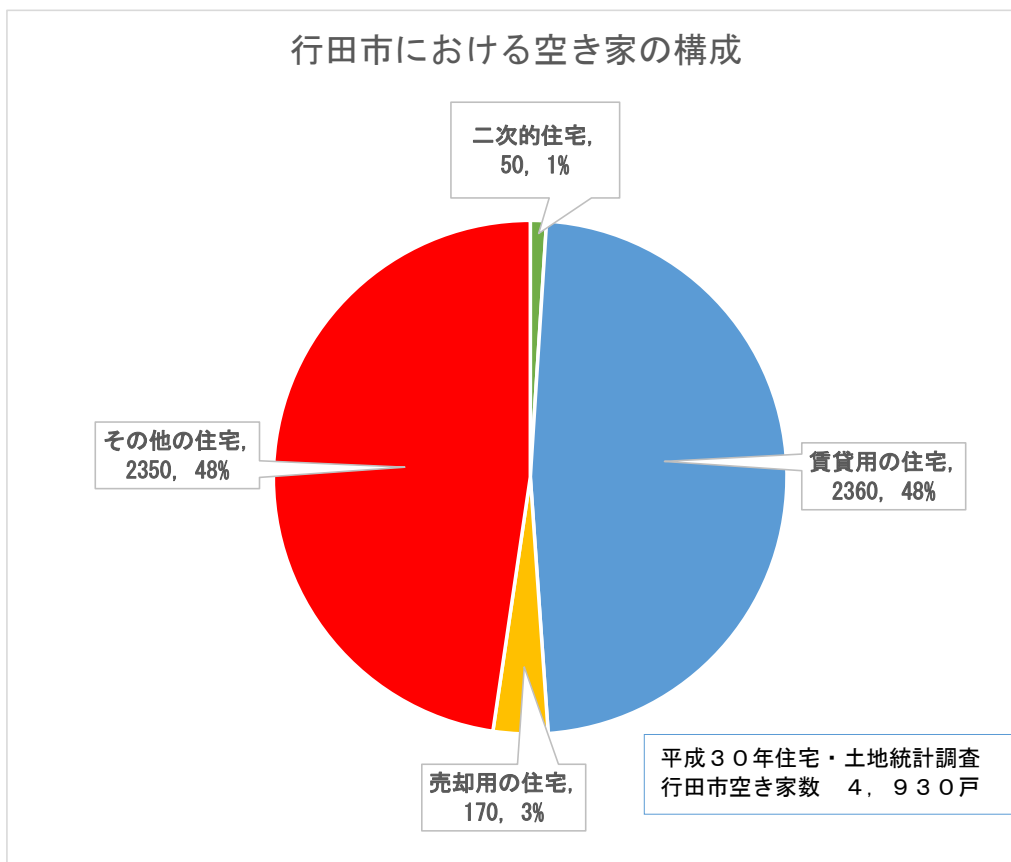
空き家率・・・空き家数/総住宅数×100

(2)空き家率(H30)

順位	都道府県	空き家率(%)
	埼玉県	10.2
1	秩父市	19.6
2	寄居町	18.3
3	毛呂山町	15.9
4	本庄市	14.8
5	嵐山町	14.4
6	深谷市	13.7
7	行田市	13.5
8	上里町	13.3
9	東松山市	13.2
10	熊谷市	13.2
11	飯能市	13.1
12	坂戸市	12.3
13	羽生市	12.2
14	ふじみ野市	12.2
15	小川町	11.9
16	蕨市	11.8
17	宮代町	11.7
18	鶴ヶ島市	11.6
19	鴻巣市	11.6
20	北本市	11.1
21	狭山市	10.9
22	加須市	10.8
23	久喜市	10.6
24	伊奈町	10.5
25	幸手市	10.4
26	杉戸町	10.3
27	川口市	10.2
28	所沢市	10.2
29	富士見市	9.8
30	滑川町	9.6
31	川島町	9.5
32	さいたま市	9.4
33	上尾市	9.3
34	朝霞市	9.3
35	志木市	9.2
36	川越市	9.2
37	日高市	9.0
38	八潮市	9.0
39	春日部市	9.0
40	草加市	9.0
41	和光市	8.9
42	桶川市	8.8
43	戸田市	8.4
44	新座市	8.3
45	蓮田市	8.1
46	三郷市	8.1
47	三芳町	7.9
48	越谷市	7.9
49	入間市	7.6
50	白岡市	7.2
51	松伏町	7.0
52	吉川市	6.2
53	古見町	5.9

出典：住宅・土地統計調査結果 埼玉県分の概要（埼玉県）より

平成30年住宅・土地統計調査結果からみる、行田市における空き家の構成について



※住宅・土地統計調査(総務省統計局)より

(4) 行田市の人口及び高齢化率の推移

行田市国勢調査に基づく本市の令和2年時点の人口は約7万9千人で、内65歳以上は約2万5千人となっており、平成12年からの20年間で、人口の伸び率(0.91倍)の低下がみられるものの、65歳以上(1.85倍)では増加を示しており、人口減少や高齢化が進行していることがうかがえます。

更に、令和12年には、人口が約1万1千人減少するなど、今後もこの傾向が続くことが予想され、空家等の増加要因となることが推測されます。

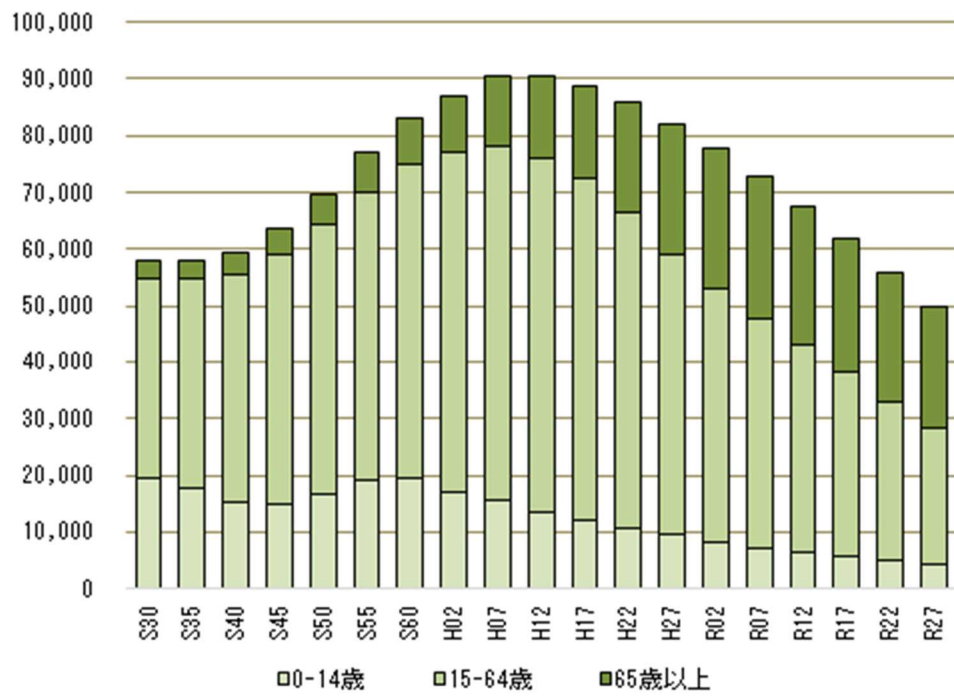
	H12年	H22年	R2年	R12年
行田市の人口	86,308	85,786	78,617	67,543
65歳以上	13,602	19,208	25,098	24,419

※R2年まで(実績)：国勢調査

※R12年以降：埼玉縣市町村別将来人口推計ツール

行田市における人口の推移

人



※埼玉縣市町村別将来人口推計ツールより

2 空家等の課題

空家等を取り巻く課題は、空家等の放置により発生するものや所有者等に関するものなど、多くのものがあります。

そこで、空家等に関する対策の基本的な方向性を定めるために、空家等実態調査の結果や本市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（活用方法や相談先がわからない）
- ・ 貸したい、売りたい意向がない（物置等として使用、解体費用等をかけたくない）
- ・ 問題意識や危機意識が低下している（相続による所有、遠隔地居住、住まないのに管理しても無駄）
- ・ 相続発生時における権利関係が複雑化している（複数の相続人がおり、円滑な意思決定や権利移転ができない）
- ・ 新たな相続が重なることで利害関係人が増え、更に複雑化してしまう（相続問題による長期化、老朽化）

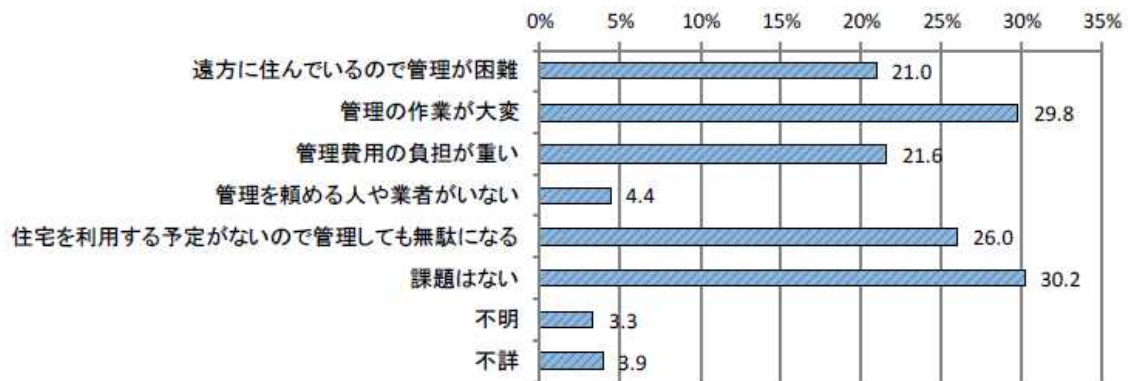
(2) 近隣や地域全体への悪影響

- ・ 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る
- ・ 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がある
- ・ 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へ波及するおそれがある

(3) 空家等を取りまく住宅政策の課題

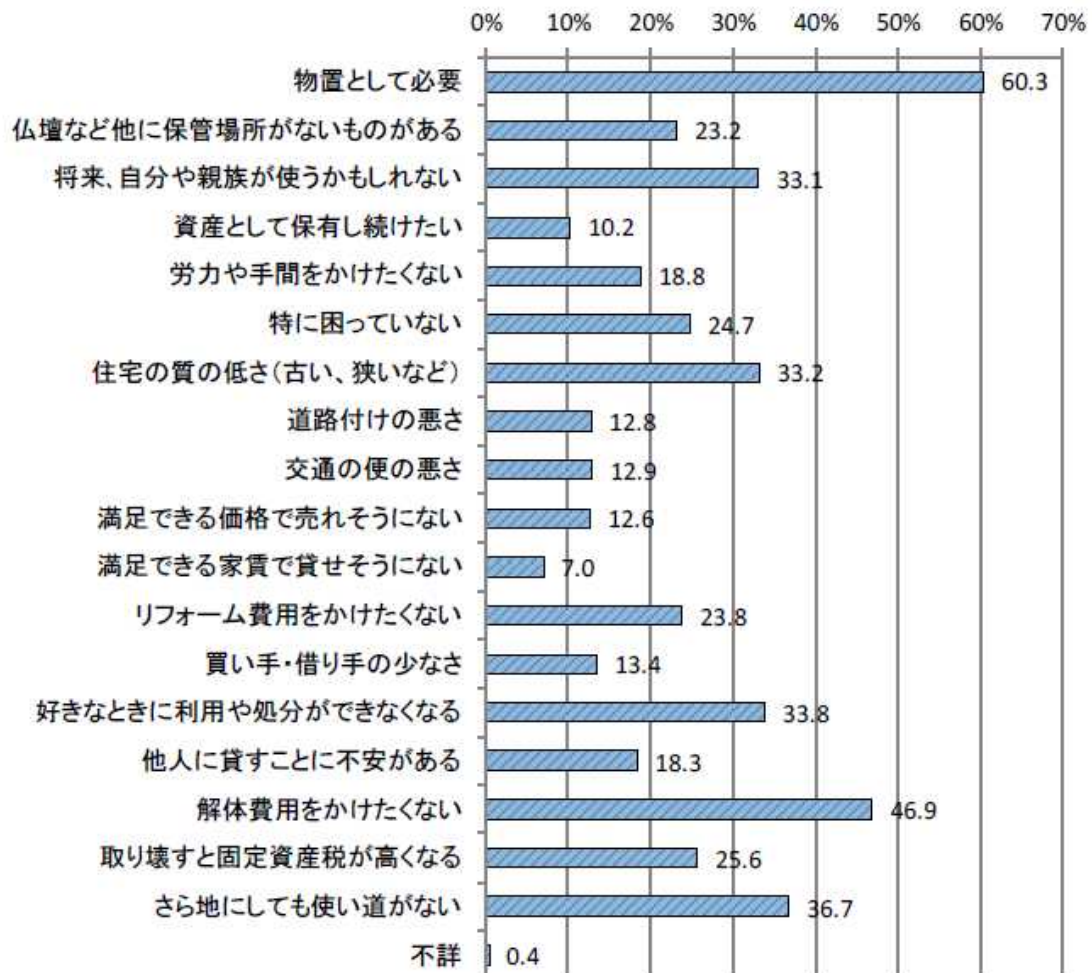
- ・ 中古不動産の流動性が低下する一方で比較的低廉な地価を背景とした新築住宅の需要の方が高い傾向にある
- ・ 少子高齢化等による定住人口の減少要因により、「その他の住宅」数が増えることで、管理不全となる恐れのある空家等の増加が予想される
- ・ まちとしての魅力が薄れ、地域活力が低下することも、空家等の発生要因と考えられ、「負の連鎖」が懸念される

管理をする上での課題 (n=3,912)



出典：令和元年空き家所有者実態調査 報告書（国土交通省）より

空き家にしておく理由 (n=1,097)



出典：令和元年空き家所有者実態調査 報告書（国土交通省）より

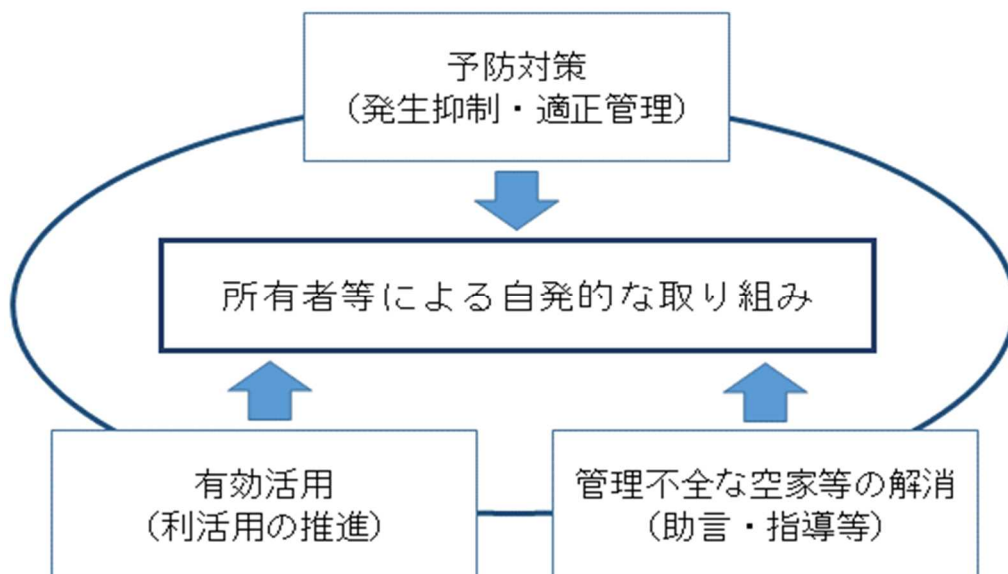
第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本方針

空家等に関わる相談等は、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多岐にわたります。

これらに対応する上で、法第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されていることから、空家等を適切に管理する責任は、第一義的に所有者等にあるとされています。

本市における空家等の現状と課題を踏まえ、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・抑制し、所有者等の管理意識の啓発を促す「予防対策」と、利用可能な空家等の資源としての活用を促す「有効活用」に加え、管理不全のまま放置された危険な空家等に対応する「管理不全な空家等の解消」を基本方針として定めます。



2 対象とする区域

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

ただし、空家等に起因して将来、周辺的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、重点対象区域として設定するものとする。

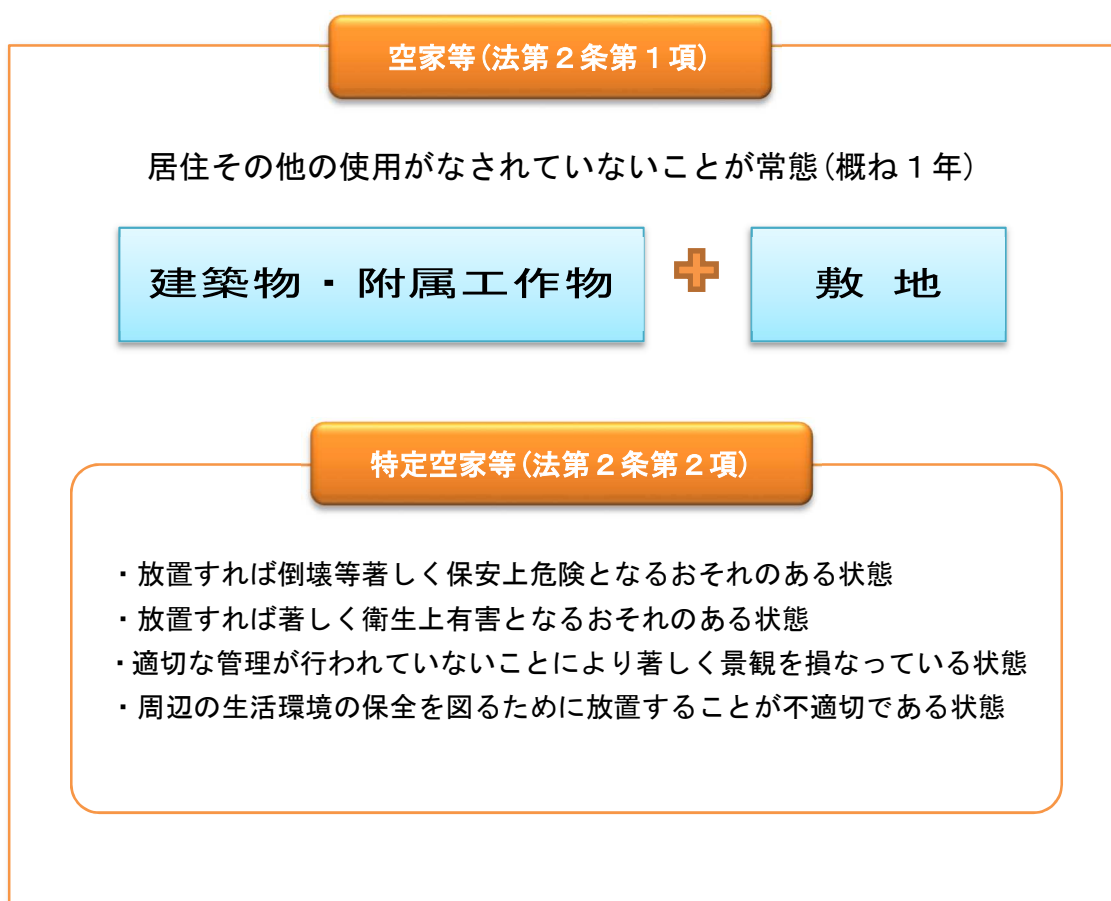
(市内全域とする理由)

- ①市内の全地域に適切に管理されていない空家等が点在しているため
- ②市内の全地域から空家等に関する相談、苦情が寄せられているため

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条に規定する空家等及び特定空家等とし、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）

4 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ことが懸念されます。

そのため、本計画における目標値（R8）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。

問題のある空き家の改善割合 （改善件数／老朽空き家等の適正管理に関する条例に該当する老朽空き家件数×100）	51.00%
---	--------

※第6次行田市総合振興計画より、中間値（R7）50.00%と目標値（R12）55.00%を案分し、本計画における目標値（R8）とするもの

第4章 空家等対策に関する体制等

1 データベースの整備

(1) 空家等データベースの整備

これまで実施してき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録し、継続的な経過把握に努めています。

これらの記録は、空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っています。

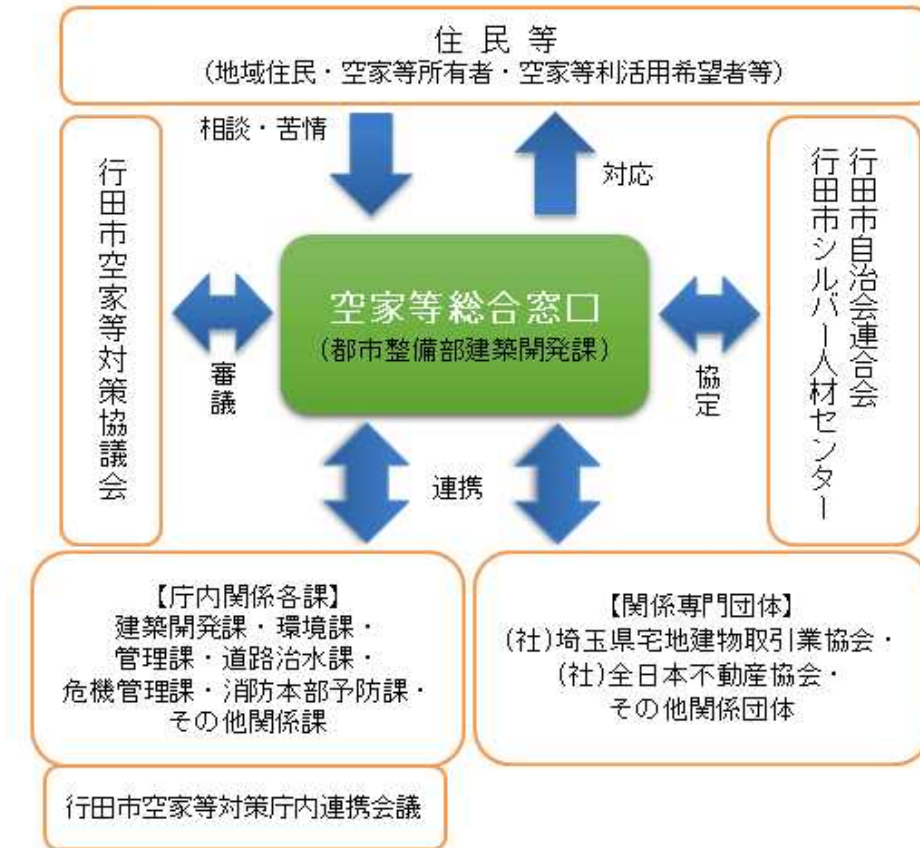
本市においては、総合窓口を都市整備部建築開発課(048-550-1551)に設け、相談内容により担当課と調整を行います。

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、空き家等対策の主体となる市町村を支援し、全县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(令和4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、埼玉県宅地建物取引業協会、埼玉公共嘱託登記土地家屋調査士協会、埼玉建築士会、行田市民生委員・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、関係各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、行田市空家等対策庁内連携会議が設置されております。

構成(令和4年3月現在)

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

第5章 空家等対策の具体的な施策

1 予防対策

人口減少や高齢化等の要因により、今後、本市の空家等の増加が予想されることから、できる限り新たな空家等の発生を抑制するための対策が必要です。

本市においては、空家等実態調査を通じて、所有者の問題意識を高め、適切な維持管理を促すとともに、所有者等以外にも広く市民に対して、空家等に関する意識啓発に取り組めます。

(1) 空家等の実態調査の実施

本市では、市内全域を対象として空家等実態調査を定期に実施しており、平成25年に地域防犯推進委員の協力のもと第1次調査を、平成26年に本市職員が現地調査を経て精査する第2次調査を行い、問題ある空家等が全市域に分布していることを確認しました。

また、平成30年から令和元年にかけて、地図情報会社から取得した空き家情報を基に、本市職員が水道使用量、所有者及び現地調査を行う第3次調査を実施し、その結果に応じて、所有者に向けた指導や空き家等バンク制度の周知を図ってきました。

今後とも、刻々と変化する空家等の実態を継続的に把握するため、関係各課と連携した現地パトロール（家屋、敷地、道路等）や行田市自治会連合会との「空き家情報の連絡に関する協定」に基づく情報等を活用するものとします。

【各地区の調査結果】

	地区名	3次調査結果件数	
		問題ある空家等 (建物老朽化有)	健全な空家等 (建物老朽化無)
1	忍	16	33
2	行田	18	30
3	佐間	10	31
4	持田	18	54
5	星河	13	29
6	長野	29	39
7	荒木	19	21
8	須加	18	4
9	北河原	5	5
10	埼玉	8	10
11	星宮	7	4
12	太井	5	9
13	下忍	1	12
14	太田	17	15
15	南河原	12	28
合 計		196	324

※第3次調査（フォローアップ調査）より

(2) 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します。

また、定期的に関係各課と連携して現地パトロール（家屋、敷地、道路等）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します。

(3) 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】	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。
【第 717 条】	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】	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。
【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、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を命令される場合がある。
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(行田市成年後見制度講演会等)。

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要因の一つとなっています。

そのため、相続発生時における、速やかな名義変更登記等が実行されるように、関連法規の見直しや改正等の動向を注視しながら、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(相続おしかけ講座等)。

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。

(4) 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 有効活用

空家等及び解体後の跡地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。

本市においては、空家等の実態調査などにより、利活用可能な空き家も存在することが明らかになっており、地域の活性化を図るために、その有効活用を促す取組を幅広く周知していくことが必要です。

(1) 関連団体との連携

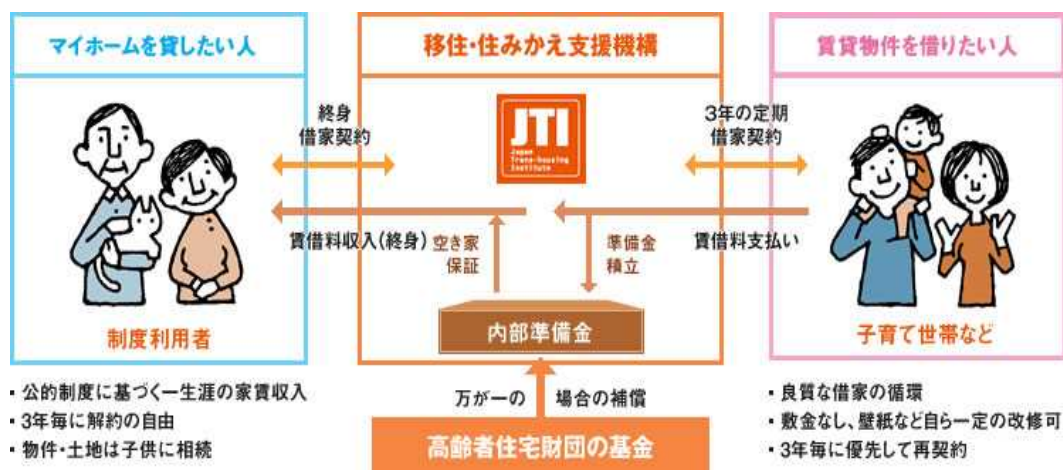
解体後の跡地や空家物件の利活用を促すために、関係団体と連携し、所有者等に対するコンサルティングを通じて、不動産市場における総合的な動きを支援するものとします。

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について取り組むものとします。



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構より

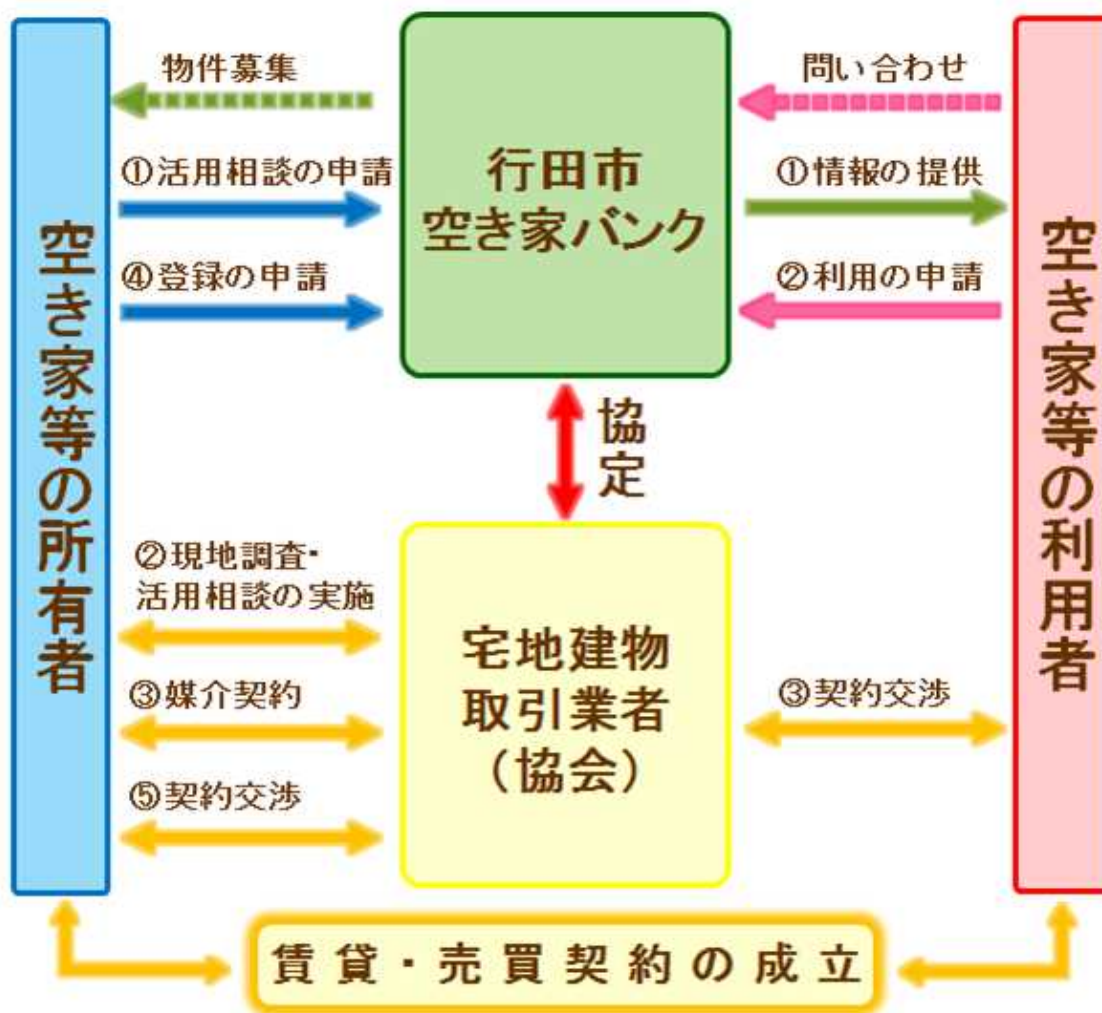
(3) 空き家等バンク制度の活用

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」を創設し、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。今後、さらに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等が考えられ、移住や定住促進に係る関連施策との連携と併せて取り組むものとなります。

以下、「空き家等バンク」制度の活用に関するイメージ図です。

■行田市空き家等バンク制度イメージ

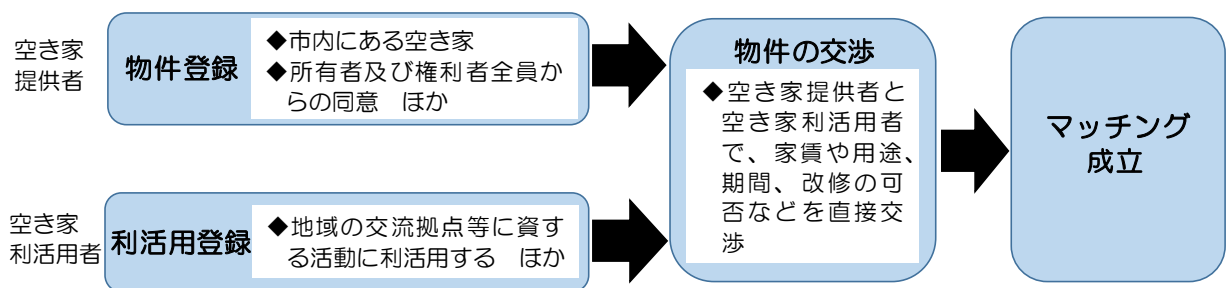


(4) 空き家等の利活用希望に対する支援

市内にはまだ使われていない空き家や十分な管理がなされないまま放置されている空き家が存在し、治安悪化の要因の一つとなっています。

市内にある空き家を地域活性化につながる活動の場として提供してもよいとする方及び活用したい方を募集して、条件の合う両者を引き合わせることによって、空き家の有効活用を図る等、安心かつ安全に暮らすことができる地域社会の実現に向けた取り組みを検討するものとします。

なお、募集した物件については、空き家の提供者と利活用者との間で賃貸借等に関する交渉や契約等を行い、地域の交流拠点等に資する活動に利活用していくことが考えられます。



(5) 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するものとします。

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が考えられます。

(6) 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。

3 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家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、実態調査を踏まえた所有者に対する適正管理、条例等及び関係各課との連携によって、予防対策を講じることで空き家を改善し、特定空家等にさせない取組が必要です。

しかしながら、著しく管理不全な状態が続き、危険な状態にある場合には速やかな対応とともに、個人の財産であることを踏まえた慎重な判断が求められます。

その結果、特定空家等に認定された際には、法や関連法令に基づく措置を行うなど、管理不全な空家等の解消に向けた取組が必要となります。

(1) 特定空家等に対する措置実施の方針

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、「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ます。

(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」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ます。

なお、判断基準の様式は、巻末の資料編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、梁の亀裂、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ぜられる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〕

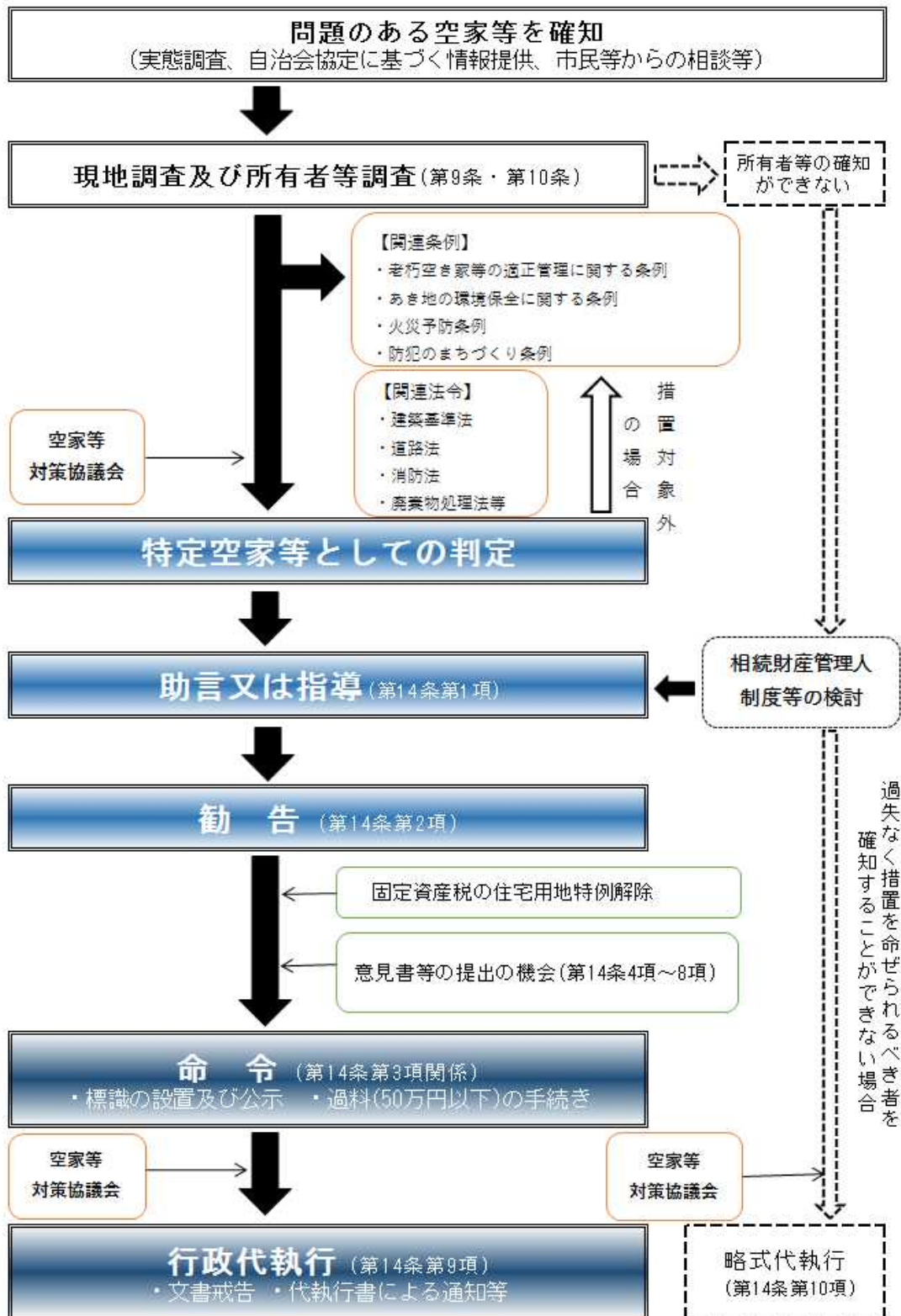
過失なく、その措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる「略式代執行」を検討します。

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】

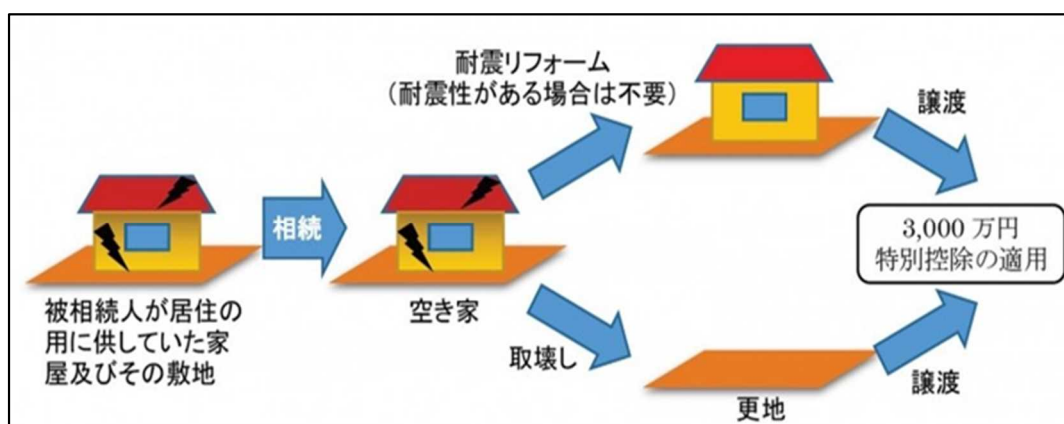
区 分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下の住宅用地	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

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(令和元年度税制改正の結果、特例の適用期限が令和 5 年 12 月 31 日までに延長されました)。

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

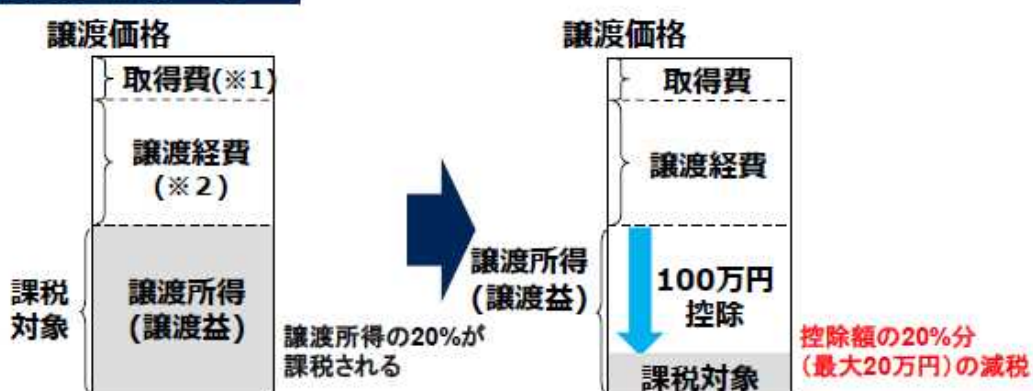
③低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

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4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・管理の促進に繋げるものとします。

【低未利用土地等の長期譲渡所得の100万円控除】

特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

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、木造住宅の耐震化補助制度等の各種支援を行います。

■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

公布日：平成26年11月27日

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（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つ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、その保有に当たつ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つて、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、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。
 - 11 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。
 - 12 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。

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

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 特定空家等に該当 | <input type="checkbox"/> 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	□	総合判定
□	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 【1】		
	□ 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 【2】		
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 【3】		
□	(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 【4】		
	(ロ) 外壁 【5】		
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 【6】		
	(ニ) 屋外階段又はバルコニー 【7】		
	(ホ) 門又は塀 【8】		
□	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	□	総合判定
□	(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】		
□	(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	□	総合判定
□	(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】		
□	(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	□	総合判定
□	(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】		
□	(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】		
□	(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			/
2			/
3			/
4			/
5			/
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
 (□) 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	

第2次行田市空家等対策計画

- 発行 行田市 令和4年 月
- 編集 行田市都市整備部建築開発課
〒361-8601 埼玉県行田市本丸2番5号
電 話：048-556-1111(代表)
F A X：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