

会 議 録

会 議 の 名 称	第17回 吉川市空家等対策協議会
開 催 日 時	令和7年 7月 28日(月) 午後 1時 30分から 午後 2時 00分まで
開 催 場 所	吉川市役所301会議室
出席委員(者)氏名	9名 氏名：別紙のとおり
欠席委員(者)氏名	1名 氏名：別紙のとおり
担当課職員職氏名	健康長寿部 長寿支援課長 岩上勉 総務部 課税課長 中野勝 市民生活部 環境課長 安室晴紀 市民生活部 危機管理課長 若林博之 都市計画部 開発建築課長 前田智 都市計画部 開発建築課 建築指導担当 副主幹 加藤稔 都市計画部 開発建築課 建築指導担当 技師 福島優萌子 都市計画部 開発建築課 建築指導担当 技師 関口裕太
会議次第と会議の公開又は非公開の別	○会議次第 1 開会 2 議題 (1) 吉川市空家等対策計画の改定について (2) 空家等対策特別措置法の改正に関する市の条例及び施行規則の改正について (3) その他 3 閉会
非公開の理由(会議を非公開にした場合)	
傍 聴 者 の 数	0 名

会議資料の名称	別紙のとおり
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	廣木委員、宮腰委員
その他の必要事項	

審議内容(発言者、発言内容、審議経過、決定事項等)	
司会	1 開 会
司会	・配布資料確認
中原会長(議長)	・あいさつ
司会	・委員の紹介
司会	・会議録の作成 録音をした上で要点記録により作成、署名委員の確認後ホームページ等で公開する旨を説明。
各委員	・了承
司会	・会議の公開・非公開について 会議は公開する旨を説明。
各委員	・了承
司会	・定足数確認 出席委員数は9人で会議成立していることを報告。

中原会長(議長)	・会議録の署名委員を指名 宮腰委員、廣木委員に指名。
宮腰委員、廣木委員	・了承
中原会長(議長)	2 議 題
中原会長(議長)	(1) 吉川市空家等対策計画の改定について 事務局から説明をお願いします。
事務局	資料1に基づいて説明 資料2・資料3に基づいて「第3 空き家等の調査に関する事項」まで説明
中原会長(議長)	ここまでで委員の皆様から質問等あれば伺いたい。
各委員	質問等なし
中原会長(議長)	続けて第4から説明をお願いします。
事務局	資料2、資料3に基づいて説明
中原会長(議長)	大きな変更点があればその点を簡単に聞きたい。
事務局	空家等の調査に関し、既にデータベースが整備されていることから、データベース化された空家に対する追跡調査と、通報やパトロールにより発見した新規空家に対する調査の2つの方法に見直しを行った。 また、令和5年の法改正により、管理不全空家等が創設

	に伴う内容の修正を行った。
中原会長(議長)	委員の皆様から質問等あれば伺いたい。
各委員	質問等なし
中原会長(議長)	(2) 空家等対策特別措置法の改正に関する市の条例及び施行規則の改正について 事務局から説明をお願いする。
事務局	資料4に基づき説明
中原会長(議長)	委員の皆様から質問等あれば伺いたい。
各委員	質問等なし
中原会長(議長)	(3) その他 各委員よりご意見等はあるか。
各委員	意見等なし
中原会長(議長)	本日の議題は全て終了とする。
司会	今後のスケジュールについて報告する。吉川市市民参画条例に基づく手続きとして、9月にパブリックコメントを実施する。なお、パブリックコメントでの意見を踏まえた、吉川市空家等対策計画(案)を次回の協議会で報告する。また、空家等対策特別措置法の改正に関する市の条例及び施行規則の改正条例及び規則は3月議会に上

	程を予定している。 次回の吉川市空家等対策協議会は11月17日に開催予定 3 閉 会
--	--

以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和7年8月21日 ✓

署名委員 廣木邦彦

署名委員 宮腰利治

✓

第17回吉川市空家等対策協議会

日時 令和7年7月28日（月）午後1時30分から
場所 吉川市役所301会議室

次 第

1 開 会

2 議 題

- (1) 吉川市空家等対策計画の改定について
- (2) 空家等対策特別措置法の改正に関する市の条例及び施行規則の改正について
- (3) その他

3 閉 会

第17回 吉川市空家等対策協議会 出席者名簿

令和7年7月28日（月曜日）

委員の氏名	出席	欠席	
中原 恵人（吉川市長）	○		
田中 正明（吉川市自治連合会）	○		
羽角 早苗（吉川市民生委員・児童委員協議会）	○		
岡田 康幸（一般公募）	○		
戸田 馨（吉川市議会議員）	○		
岡安 映昌（埼玉司法書士会越谷支部）		○	
飯嶋 藤王（公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部）	○		
宮腰 利治（埼玉土地家屋調査士会）	○		
廣木 邦彦（一般財団法人 埼玉県建築士会越谷中央支部吉川部会員）	○		
平塚 昭子（公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部・県東支部）	○		
計	9	1	全10人

第17回吉川市空家等対策協議会 座席表

日時：令和 7年7月28日(月)

午後1時30分から

場所：吉川市役所 301会議室

				○ 中原会長					
事務局 【開発建築課】		○ 前田課長		○ 岡安委員				○ 田中委員	
		○ 加藤副主幹		○ 飯嶋委員				○ 羽角委員	
		○ 関口技師		○ 宮腰委員				○ 岡田委員	
		○ 福島技師		○ 廣木委員				○ 戸田委員	
				○ 平塚委員					
				○ 危機管理課 若林課長		○ 環境課 安室課長		○ 課税課 中野課長	

出入口



傍聴席(5)

吉川市空家等対策計画の改定について（概要）

1. 吉川市空家等対策計画の改定

吉川市空家等対策計画は、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、市民の生活環境の保全等に寄与するため、市の取組むべき対策の方向性を明確にすることを目的に策定しており、また、計画の改定については、「計画期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに、本市における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等について検討を行う」となっております。

そこで、令和 8 年 3 月に計画期限を迎えることや、近年の社会情勢等の変化や令和 5 年度住宅・土地統計調査の結果、令和 5 年の法改正の内容等を踏まえ、空家等対策をより一層推進するため「吉川市空家等対策計画」の改定を行います。

2. 空家等対策計画の位置づけ（空家特措法第 7 条 抜粋）

- ①市は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、国が定める基本指針に即して空家等に関する対策について計画を定める。
- ②空家等対策計画については、次に掲げる事項を定める。
 - ・空家等の施策に関する基本的な方針
 - ・計画期間
 - ・空家等の調査に関する事項
 - ・空家等の適正な管理の促進に関する事項
 - ・空家等の活用の促進に関する事項
 - ・特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項
 - ・実施体制に関する事項

3. 吉川市空家等対策計画の主な改定内容

- (1) 基本方針
 - ・空家の現状、空家等に関する課題、対策と方向性の整理
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・調査対象、調査方法及び内容
- (4) 空家等の適切な管理の促進（国の施策）
 - ・相続登記の促進
 - ・所有者不明土地に対する対応
- (5) 空家等の適正管理等に関する条例による措置と対処
 - ・令和 5 年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴う内容修正
- (6) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処
 - ・令和 5 年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴う内容修正

吉川市空家等対策計画（案）

第 5 版 令和 8 年 3 月
吉 川 市

目次

第1 基本方針

- 1 計画策定の背景及び目的 1
- 2 空家の現状 1
 - (1) 全国の実態 1
 - (2) 埼玉県の実態 2
 - (3) 吉川市の実態 2
 - (4) 固定資産税等の住宅用地特例について 3
- 3 課題 5
- 4 空家等に関する対策とその方向性 6
- 5 空家等に関する対策の対象とする地区 6
- 6 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類 6
- 7 空家等管理活用支援法人の指定 7

第2 計画の位置付け及び期間

- 1 計画の位置付け 8
- 2 計画期間 8

第3 空家等の調査に関する事項

- 1 調査の対象、実施主体等 9
- 2 調査対象となる空家等の種類 9

第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- 1 所有者責任の原則について 12
- 2 市が実施する対策 12
 - (1) 予防対策 [発生防止対策、現況調査、意識啓発] 12
 - (2) 経済的支援対策 14
 - (3) 利活用対策 [有効活用] 14
 - (4) 適正管理対策 [空家等の実態調査等に基づくデータベースの整備] 14
 - (5) 所有者不明の空き家等に対する対応 14
 - (6) 適正管理対策 [法令に基づく措置の適用] 15

第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

- 1 空家等の利活用及び空家等の跡地の活用の促進 16

第6 空家等の適正管理等に関する条例による措置と対応

- 1 条例による措置と対応 18
 - (1) 緊急安全措置 18
 - (2) 軽微な措置 18
 - (3) 適切な管理が行われていない空家等に対する措置の手順について 19

第7 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対応

- 1 管理不全空家等及び特定空家等に対する市の対応 20
 - (1) 管理不全空家等及び特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方 . 20
 - (2) 管理不全空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等 21
 - (3) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等 22

第8 市民等からの空家等に関する相談への対応

- 1 市民等からの空家等に関する相談窓口 26

第9 空家等に関する対策の実施体制

- 1 実施体制 27
 - (1) 吉川市空家等対策協議会 27
 - (2) 市内の役割分担 28

第10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 1 具体的な取組の検証 29

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 30
- 2 管理不全空家等及び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）（抜粋） 42
- 3 吉川市空家等対策協議会条例 50
- 4 吉川市空家等の適正管理等に関する条例 52
- 5 吉川市空家等の適正管理等に関する条例施行規則 54

第1 基本方針

1 計画策定の背景及び目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建物の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、衛生、景観の阻害等の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状況を鑑み、地域住民の生命、身体また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、早急な対策の実施が求められています。

国は、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。）」を全面施行し、国、都道府県、市町村、所有者又は管理者それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととし、また、その取組を一層円滑化し、空き家の活用や適切な管理を確保するための総合的な対策強化を図るため、令和5年12月13日に法の一部を改正する法律が施行されました。

本市においても、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、市民の生活環境の保全及び公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するため、取り組むべき対策の方向性等を明確にすることを目的として、吉川市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定いたしました。

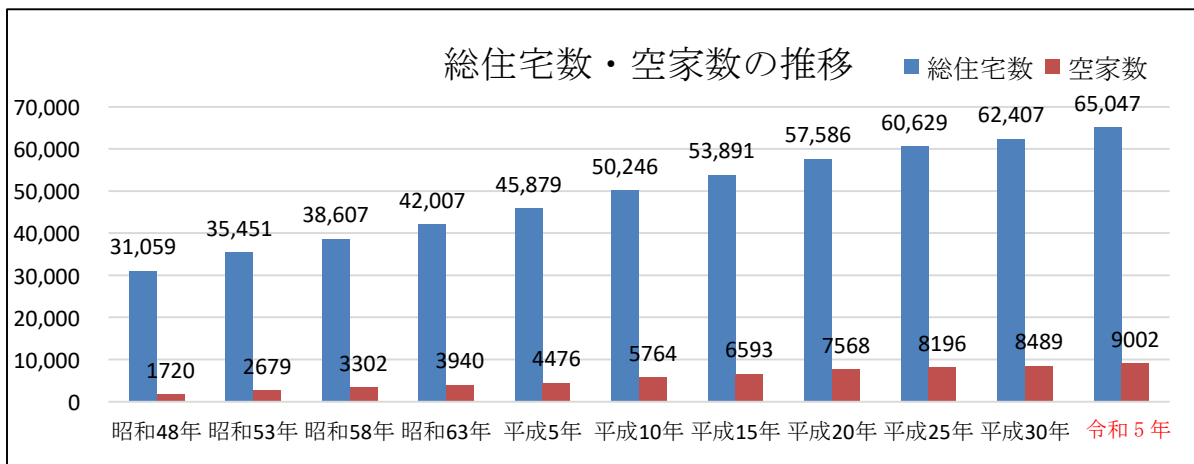
また、空家等の発生の予防、活用及び適切な管理の促進を図り、市民の生活環境の保全及び公共の福祉の増進並びに地域の健全な発展に資することを目的に「吉川市空家等の適正管理等に関する条例（以下、「条例」という。）」を令和3年3月に制定し、空家等の対策に取り組んでいます。

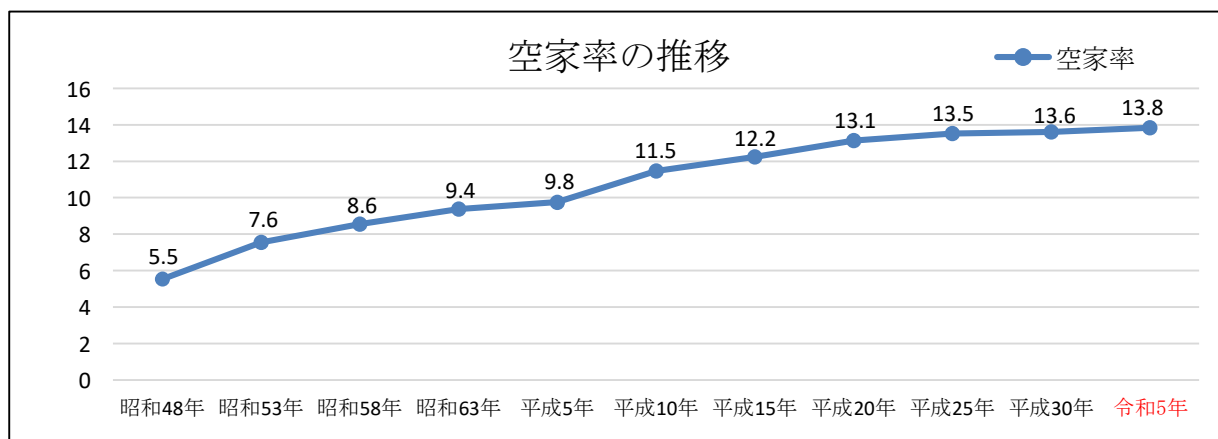
2 空家の現状

(1) 全国の実態

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）注1によると、全国の総住宅数6,504万7千戸のうち、空家は900万2千戸、空家率は13.8%となり、過去最高となりました。また、空き家の推移をみるとこれまで一貫して増加が続いており、平成5年から令和5年までの30年間で約2倍となっています。

また、空き家数のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万6千戸と、平成30年に比べ36万9千戸の増加となっており、空家全体に占める割合は約42.8%で3分の1を超える状態になっています。





※注1

令和5年の住宅・土地統計調査の結果で、総務省が5年ごとに実施しているサンプル調査による推計数値。空家対策の基本とされる調査・数値であり、「居住目的の建物」に限定している以下に掲げる「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」「二次的住宅」及び「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を合計したものをいう。

総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を算出しており、全戸調査ではない。調査員が外観で判断し、調査項目の一部についての調査。

※注2

住宅・土地統計調査における空家のうち「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」とは、「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅」をいう。

※注3

住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは、「別荘（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、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他の住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※注4

住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」とは、空家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいう。

(2) 埼玉県の実態

令和5年住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の空家は、**33万3千2百戸**、空家率は**9.4%**で、空家率は全国47位、空家戸数では全国9位でした。

【住宅数、空家数の推移】

	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年	R5年
住宅数(戸)	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	3,550,200
空家数(戸)	257,400	273,100	322,600	355,000	346,200	333,200
空家率(%)	9.9	9.7	10.7	10.9	10.2	9.4

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

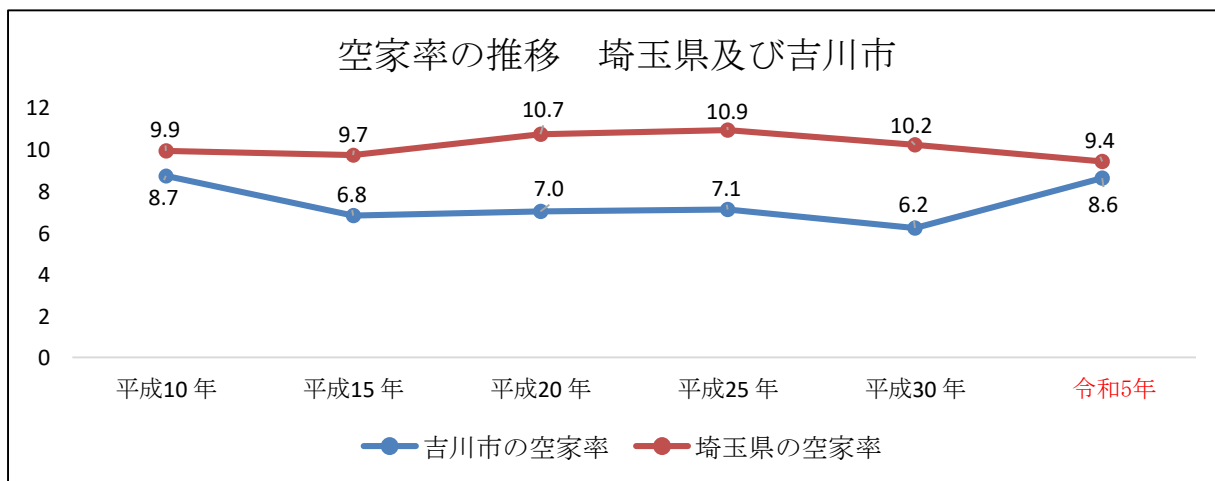
(3) 吉川市の実態

住宅・土地統計調査によると、本市の空家は、平成30年に**1,780戸**（空家率**6.2%**）であったものが、令和5年には、**2,670戸**（空家率**8.6%**）となっており、空家数と空家率はともに**増加**しました。

【住宅数、空家数の推移】

	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年	R5年
住宅数(戸)	18,600	19,910	24,050	26,050	28,600	30,990
空家数(戸)	1,610	1,360	1,680	1,840	1,780	2,670
空家率(%)	8.7	6.8	7.0	7.1	6.2	8.6

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省)



(4) 固定資産税等の住宅用地特例について

住宅供給を推進する観点から、住宅用地については、固定資産税等の課税標準額の特例が講じられていますが、平成27年度の税制改正により、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、市町村長が、「特定空家等」の「所有者等」に必要な措置をとることを「勧告」した場合には、その「特定空家等」の敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することになりました。

また、令和5年度の法改正において、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれがある空家等を「管理不全空家等」と定め、指導、勧告の対象とし、「管理不全空家等」の状態でも勧告を受けた場合においても固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することになりました。

これは、空家の適正な管理や「人の居住の用に供する家屋と認められない家屋」の除却を促進し、市民等の生活環境に与える悪影響の低減を図るものです。

[参考] 現行の固定資産税の課税標準の特例表(専用住宅の場合)

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地(200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

※固定資産税等の住宅用地の特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を固定資産税評価額の7割とするなどの負担調整措置等に基づき、決定されることとなる。

※空家等における住宅用地特例の除外措置については、都市計画税についても適用される。

【用語説明】

- ・ 空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づく、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。
- ・ 特定空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づく、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的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。
- ・ 管理不全空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第13条の規定に基づく、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をいう。

3 課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生する近隣への悪影響が最も大きく、空家等が増えることで地域活力や地域資産価値の低下を招くほか、過疎化に伴い治安が悪化するなど、多くの社会的問題にも発展します。

また、相続により所有した空家等では、管理意識の欠如なども多く、問題の要因にもなっています。

(1) 近隣への悪影響（倒壊・飛散等の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があり、生命、身体又は財産に影響を及ぼす深刻な問題に発展する場合があります。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

(2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

人口減少により過疎化が進むことで地域の監視も弱まり、治安の悪化に繋がります。

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあり、また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(3) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、悪循環（景観の阻害・空洞化）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下し、地区の資産価値にも影響が及んでいきます。

(4) 所有者等の管理意識の欠如と相続問題

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人がいます。

特に、遠方に居住している場合や住宅を所有している者が相続等で取得した場合は、所有者・管理者としての問題意識や危機意識が欠落しがちです。

また、相続人が確定せず、管理されていない空家等もあります。

(5) 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題の増大

少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の軒数が増加し、問題が増大する要因となります。

4 空家等に関する対策とその方向性

(1) 予防対策

- ・空家等の発生防止対策を促進させるために事前対策に取り組めます。

(2) 早期発見・早期対応

- ・現況調査や情報収集、所有者等の意識啓発など、空家等の適正管理の促進に取り組めます。

(3) 実施対策

- ・安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全のため、適切な管理が行なわれていない空家等の解消に努めます。

(4) 有効活用

- ・建物の継続利用・再構築を推進するため、空き家バンクの登録や市内不動産事業者による空家等の利活用について、空家等の所有者等への啓発により、建物の有効活用の促進に努めます。

(5) 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係事業者団体等との連携強化

- ・関係事業者団体等及び関係部署と連携した協議会の設置、各種問題に対する専門相談窓口を設置します。

5 空家等に関する対策の対象とする地区

本市の空家等は、市内に広く点在していることから、空家等の対策の対象地区は市内全域とします。

また、経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える区域（空家等活用促進区域等）の設定については、必要により判断し、位置付けの検討を行います。

6 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

本市において対策の対象とする空家等の種類は、法第2条で規定される「空家等（建築物又はこれに付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）」とします。したがって住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

ただし、空家等のうち、「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」ものについては、原則対象から除外するものとしませんが、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の

対象とします。

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響を及ぼしている状態（危険度等）を判断し対応していくこととします。基本的には、参考資料「管理不全空家等及び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）第1章1（イ）～（ニ）に該当する管理不全空家等及び特定空家等への対応を優先しますが、地域の要望などにより適宜対応していきます。

なお、法で定められていない「建築物の空き室」は、本市では対象としないものとなりますが、社会状況等の変化により適宜見直すこととします。

悪影響を及ぼしている適切な管理が行なわれていない状態の例

- ・ 法第2条第2項で規定された「特定空家等」。
- ・ 法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」。
（参考資料「管理不全空家等及び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）第1章1に示すとおり）
- ・ 現在のところ影響は少ないが、近々に周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことが容易に判断できる空家等。

7 空家等管理活用支援法人の指定

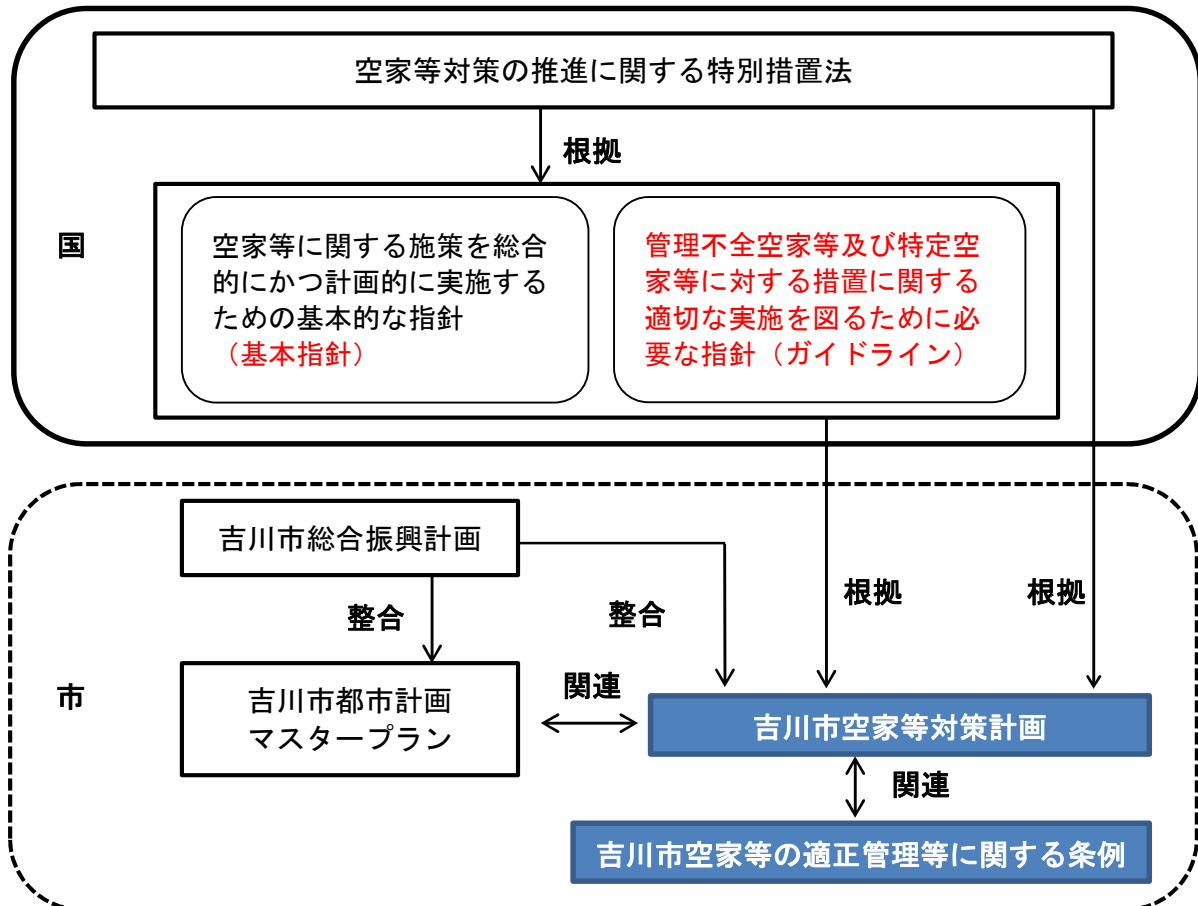
空家等の管理や活用に積極的に取り組む特定非営利活用法人等であって、法に定める業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、市町村長が支援法人として指定することができますが、本市は既に協定を締結している団体等と連携し空家対策に取り組んでおり、空家法第24条各号に定める業務について対応できていることから、現時点において指定は行わないものとしています。

第2 計画の位置付け及び期間

1 計画の位置付け

本市空家等対策計画は、法第7条第1項に基づき定めるものです。

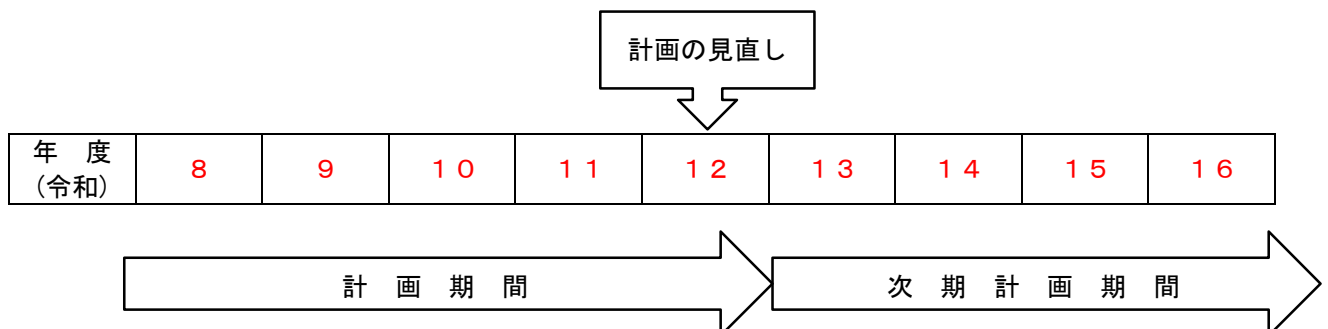
本市における上位計画である吉川市総合振興計画の分野別計画として、吉川市空家等対策計画を位置付けます。



2 計画期間

計画の期間は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）の5年間を基本として定めます。

また、社会状況等の変化により、適宜見直しを行います。



第3 空家等の調査に関する事項

1 調査の対象、実施主体等

(1) 調査対象

①データベース※（追跡）

②その他（新規）

ア 通報物件

イ 情報提供物件

ウ 現場パトロール等により発見された物件等

※過去に実施した市内全域を対象とした調査（空家等の発見時及び解消時に更新）

(2) 調査の実施主体

・市空家対策担当課

(3) データベースの追跡調査方法及び内容

・空家等の状況の変化を調査表に記録します。

・空家等の状況から下記のア、イ、ウ、エによる種類に分別します。

ア 特定空家等に該当（法第2条第2項）

・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

・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

・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

イ 管理不全空家等に該当（法第13条第1項）

・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られるもの。

ウ ア及びイに該当しないものの、適切な管理が行われていない空家等

エ 適切な管理が行われている空家等

・データベースの更新を行います。

(4) 新規空家等の調査方法及び内容

① 建物の種類（戸建住宅・その他）

② 空家等の状況と種類

・上記（3）ア、イ、ウ、エによる

③ 空家等の所在地

④ 空家等の所有者等の聞き取り

⑤ 所有者等が不明な場合は、固定資産税台帳及び住民基本台帳を利用した所有者等の調査確認

⑥ 空家等の近隣への聞き取り調査

⑦ 外観調査

⑧ 水道の閉栓情報及び利用状況の調査確認

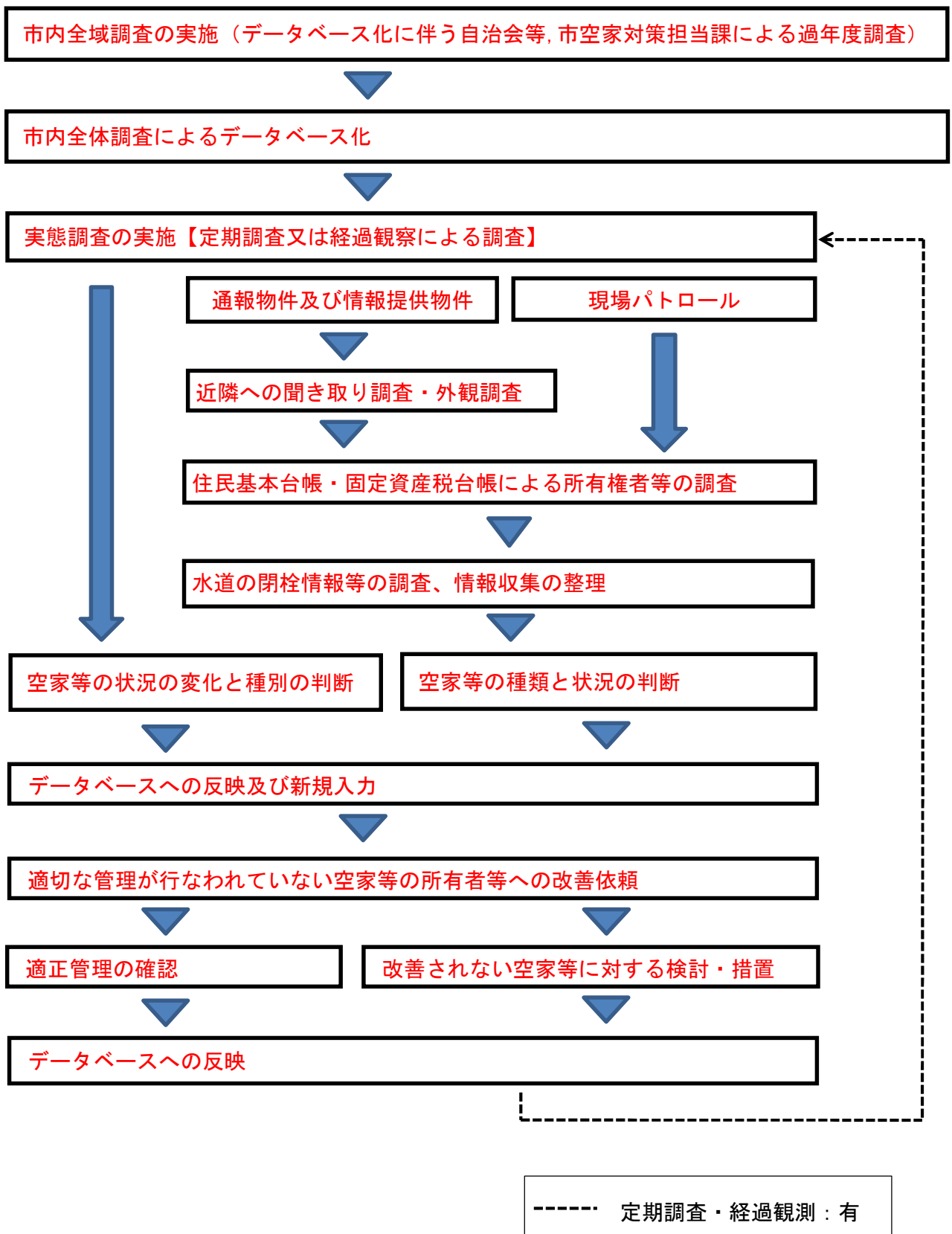
⑨ データベースへの入力

2 調査対象となる空家等の種類

調査対象となる空家等の種類は、法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とします。したがって戸建住宅、共同住宅などの住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫も含まれることとなります。

ただし、空家等のうち、「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」ものについては、原則対象から除外するものとしますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、調査の対象とします。

【空家等調査フローチャート】



第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1 所有者責任の原則について

空家等は、法第5条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、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。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則であり、また、国や地方公共団体の施策に協力することが求められます。

令和5年12月13日の法施行においては、「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」が告示され、「管理不全空家等」や「特定空家等」にならないようにするため、「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」が具体的に示されました。

しかしながら、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂など、空家等の管理に関するもの以外にも、相続の複雑化など、多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

そこで、本市では空家等に対する総合窓口を設けるとともに、関係事業者団体等と連携した相談体制を整備し、空家等の所有者等による適切な管理を支援しています。

【参照】・「第7 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対応」

・「第8 市民等からの空家等に関する相談への対応」

2 市が実施する対策

1で示したとおり、空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合においては、本市において以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図ります。

(1) 予防対策 [発生防止対策、現況調査、意識啓発]

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。

空家等対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、空家等の状態を常に認識させ、今後の空家等の活用を考えていただくよう、所有者等への意識啓発を目的とした情報提供などに努めます。

また、空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家等を発生させないことが必要です。そのため、空家等の適正管理のほか、現に居住中の建物所有者等に向けた空家等の発生を予防する取組を推進するとともに、市の空家対策に協力を求めるものとします。

空家等の発生防止対策の推進

単身高齢者世帯等に対して、自宅の将来的な見通しを定め、空家等とならないよう予防行動を促すことが、近い将来の空家等発生に大きく影響するものと考えられます。そのため、高齢者やその親族が関わる機会を活用した取組など、幅広く啓発を行う手段について検討を行います。

空家等（管理不全空家等及び特定空家等を除く）の適切な管理の依頼

空家等の実態調査の結果や市民等からの情報提供に基づき、適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等及び特定空家等を除く。）の所有者等に対して、空家等の有効活用に関する理解を深めてもらうとともに、その状態の改善を促していきます。

また、空家等の所有者等に対して必要に応じて、将来の利活用に関する意向調査（ヒアリング等）を行い、今後の空家等対策の基礎資料としていきます。

吉川市自治連合会・各自治会町内会との連携・協力

空家等は地域の問題に発展することから、地域の協力が重要となります。

各自治会等との連携を図り、地域コミュニティにより得られた情報などを活用し、空家等の早期発見や未然防止に努めます。

また、火災の発生や犯罪の温床とならないよう継続的に見守る必要があることから、「地域目」である各自治会等との協働により、効率的に空家等の状況を把握し、迅速かつ適切な対応により、地域の安全・安心に努めます。

相続を契機とする空家等の発生予防

相続が空家等発生の要因となっていることから、所有者等が生存中に住まいに関する方針の検討ができるよう、市は相続発生後の相続登記の必要性のほか、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度※を周知し、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発をしていきます。

※空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地を譲渡した場合に、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する制度で、令和6年3月31日現在の譲渡所得の特別控除適用期間は、令和9年12月31日まで。

相続人が3人以上の場合は2,000万円までなど、状況により条件が異なります。

相続登記の促進

国は所有者が亡くなり相続登記がされないことで、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加していることを受け、これまで任意だった相続登記を令和6年4月1日から義務化しました。

これにより、法施行前に相続した不動産についても相続登記が義務化されることになり、所有者が不明な不動産の削減が期待されます。

相続登記については、空家等の調査において重要な手がかりとなることから、空家対策の一環として、相続登記の義務化について周知、啓発を進めます。

(2) 経済的支援対策

居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しく、空家等を生み出す要因の一つにもなることから、建物所有者等に対し、本市の既存住宅耐震診断および、住宅改修に係る補助事業の普及を通じ、所有者等がリフォームを実施する機会の増進を図ります。

(3) 利活用対策〔有効活用〕

地域資源としての空店舗や空家等の活用を促進するために、空家等の所有者等への意識啓発に努めます。これにより、新たな空家等の発生を抑止し、あわせて空家等の有効活用による地域の活性化やコミュニティ機能の維持の促進を図るものとします。

(4) 適正管理対策〔空家等の実態調査等に基づくデータベースの整備〕

空家対策において、空家等の戸数やその現状の把握が不可欠であることから、市内全体調査のほか、通報、情報提供および現場パトロール等による情報提供に基づき、データベースの整備を図り、継続的に空家等の情報収集を行いながら、その都度、情報の更新を行います。

また、本データベースには、空家等の状況を示すとともに、措置をした内容並びにその履歴について記載することで、空家等を継続的に把握していきます。

ただし、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、計画の対象とする空家等のうち、「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」に該当する空家等については、基本的に除外とします。

(5) 所有者不明の空家等に対する対応

所有者等が不明の空家等では維持管理が行われず、周囲に与える悪影響が次第に大きくなります。このことを踏まえると、所有者不明の空家等は、売却または除却等の処分が望ましい解決策となります。

空家等の所有者等における調査において、空家等の所有者等が不明であった場合には、相続財産管理人制度および不在者財産管理人制度（以下「財産管理人制度」という。）の活用による空家等の解消の可能性や、略式代執行の実施の必要性について検討するものとし、空家等の解決に努めます。

なお、実施とする場合には、「管理不全空家等及び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）」を基本とします。

① 財産管理人制度の活用

所有者不明と判断され、かつ特定空家等と認定された空家等に対し、空家等の売却可能性などを考慮し、財産管理人制度の活用を検討します。

財産管理人が家庭裁判所により選任された場合は、財産管理人により空家等の売却等による処分等が行われます。

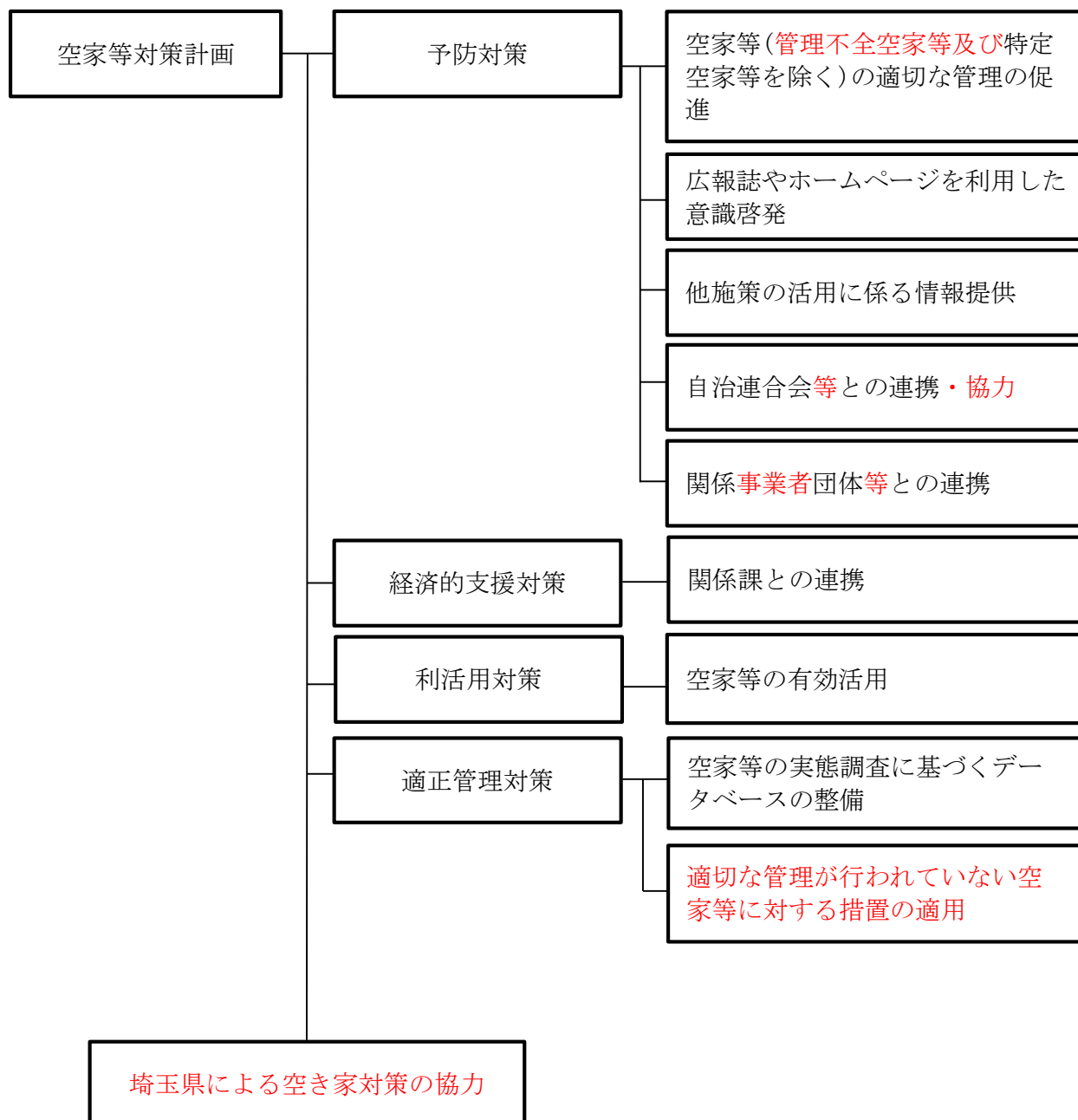
② 略式代執行の実施

所有者不明と判断され、かつ特定空家等と認定された空家等に対し、市は近隣や地域に与えている悪影響の程度、緊急性、および市が費用を負担することの正当性等を考慮し、略式代執行による措置の実施を判断します。

(6) 適正管理対策 [法令に基づく措置の適用]

管理不全空家等及び特定空家等は、防災、防犯、衛生、景観などのさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法令等に基づいた所定の措置（助言、指導、勧告、命令及び代執行）を講ずることで、適切な管理が行われていない空家等の解消に努めます。

【対策の体系図】



第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

1 空家等の利活用及び空家等の跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進は、法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促すとともに、**市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする**とされています。そのため、本市では、下記の取組により、空家等の利活用対策を推進していきます。

(1) 市ホームページや広報等を利用した意識啓発

空家等の問題の多くは、所有者等の適正な管理や利活用に関する意識等の希薄さが要因の一つと考えられます。所有者等にとっては日常的な維持管理を怠ることにより、周辺住民に不安や迷惑を与えかねないことや、空家等の増加によって防犯や防災等の面で地域の環境に悪影響が生じるおそれがあることなど、空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

よって、**空家等の所有者等に対して、空家等の適正な管理の重要性の理解と自主的な管理を促すとともに、管理者不在とならないよう、市ホームページや広報、所有者等への通知などにより、市民等の意識の醸成と理解の増進を図っていきます。**

(2) 他施策の活用に係る情報提供

現在居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しく、空家等を生み出す要因の一つになっています。新築・既存を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を推進することが定住を促し、ひいては空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

よって、関係各課と連携を図りながら、市ホームページや広報等を利用して、広く市民等に対して、他施策の活用について情報提供を図っていきます。

① 木造住宅の耐震改修補助制度（担当所属：開発建築課）

地震による建築物の倒壊を防止し、安全な建築物の整備の促進を図るため、耐震診断及び耐震改修の工事費用に補助金を交付する制度です。

② 住宅改修費補助交付制度（担当所属：商工課）

市内の施工業者を利用した住宅リフォームの工事費用に補助金を交付する制度です。

③ 日常生活用具等の給付制度（担当所属：障がい福祉課）

身体に障がいのある人が、日常生活を営むことを容易にするための用具を給付する制度です（同制度に、居宅生活動作補助用具として住宅改修費の給付が含まれていません）。

④ 住宅改修費給付制度（担当所属：長寿支援課）

高齢者のうち一定の条件を満たす方に対して手すりの取付け・段差の解消・滑りの防止及び移動円滑化等のための床又は通路面の材料変更・引き戸等への扉の取替え・

洋式便器等への便器の取替えその他補助対象工事に付帯して必要となる工事費用に補助金を交付する制度です。

(3) 関係事業者団体等との連携

所有者等の住宅が、将来空家等になることが予定されている又は空家等となった場合には、その活用や管理方法について専門的な情報等を提供することにより、所有者等に適正な維持管理を促すことが必要です。

しかしながら、空家等がもたらす問題は多岐にわたり、本市においてその全てに対応していくことは困難です。

このようなことから、専門的な知識と経験を持つ関係事業者団体等と連携を図り、効果的な空家等対策の推進を図っていきます。

- ① 公益社団法人吉川市シルバー人材センターとの連携（担当所属：開発建築課）
空家等が管理不全となることを未然に防止するとともに、管理不全となった空家等の状態を改善し、良好な居住環境の保全および安全なまちづくりの推進に寄与することを目的として、「空家等の適正な管理の推進に関する協定書」を締結しました。これにより、所有者等による空家等の適正管理の促進が期待されます。
- ② 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部、公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県東支部との連携（担当所属：開発建築課）
空家等の利活用を進めることにより、良好な生活環境の保全と地域の活性化を図るため、「吉川市空き家バンク媒介に関する協定」および「空家等の情報提供にかかる協定」を締結しました。これにより、所有者等による空家等の利活用の促進が期待されます。

個別の利活用対策として、下記の取組を検討します。

【跡地】

法第15条に基づき、空家等及び空家等の跡地を地域資源として活用すべく、情報の提供、その他これらの活用のために必要な対策について検討します。

【補助金制度】

空家等に係る国の補助対策事業の活用について検討します。

本市の空家等の利活用方策については、法第8条に定める協議会である本市空家等対策協議会（第9 空家等に関する対策の実施体制を参照）と検討を行い、推進していきます。

第6 空家等の適正管理等に関する条例による措置と対処

1 条例による措置と対処

(1) 緊急安全措置

本市は、**空家等の早期問題解決のため**、条例第8条に基づき、**空家等において**、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり、かつ当該空家等の所有者等に当該危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく、緊急に当該措置をとる必要がある場合に限り、当該危害を避けるための必要最小限の措置を講ずることができるとしています。

【条例による緊急安全措置の手順】

1 **空家等**に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及び、かつ緊急性が認められる

2 所有者等に当該措置を行わせる時間的余裕がない

3 条例第8条第1項に基づき、職員または委託した業者による措置を実施

4 条例第8条第2項に基づき、当該措置の内容を所有者に通知（確知できない場合は公告）

5 条例第8条第3項に基づき、所有者等に当該措置内容を明らかにして費用の請求

(2) 軽微な措置

本市は、**空家等の悪化を防止するため**、条例第7条に基づき、空家等について、開放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動その他の軽微な措置で規則に定めるものを講ずることにより地域における生活環境の保全上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときは、当該軽微な措置を講ずることができるとしています。

【条例による軽微な措置の手順】

1 **空家等**に起因して、地域における生活環境の保全に支障がでている

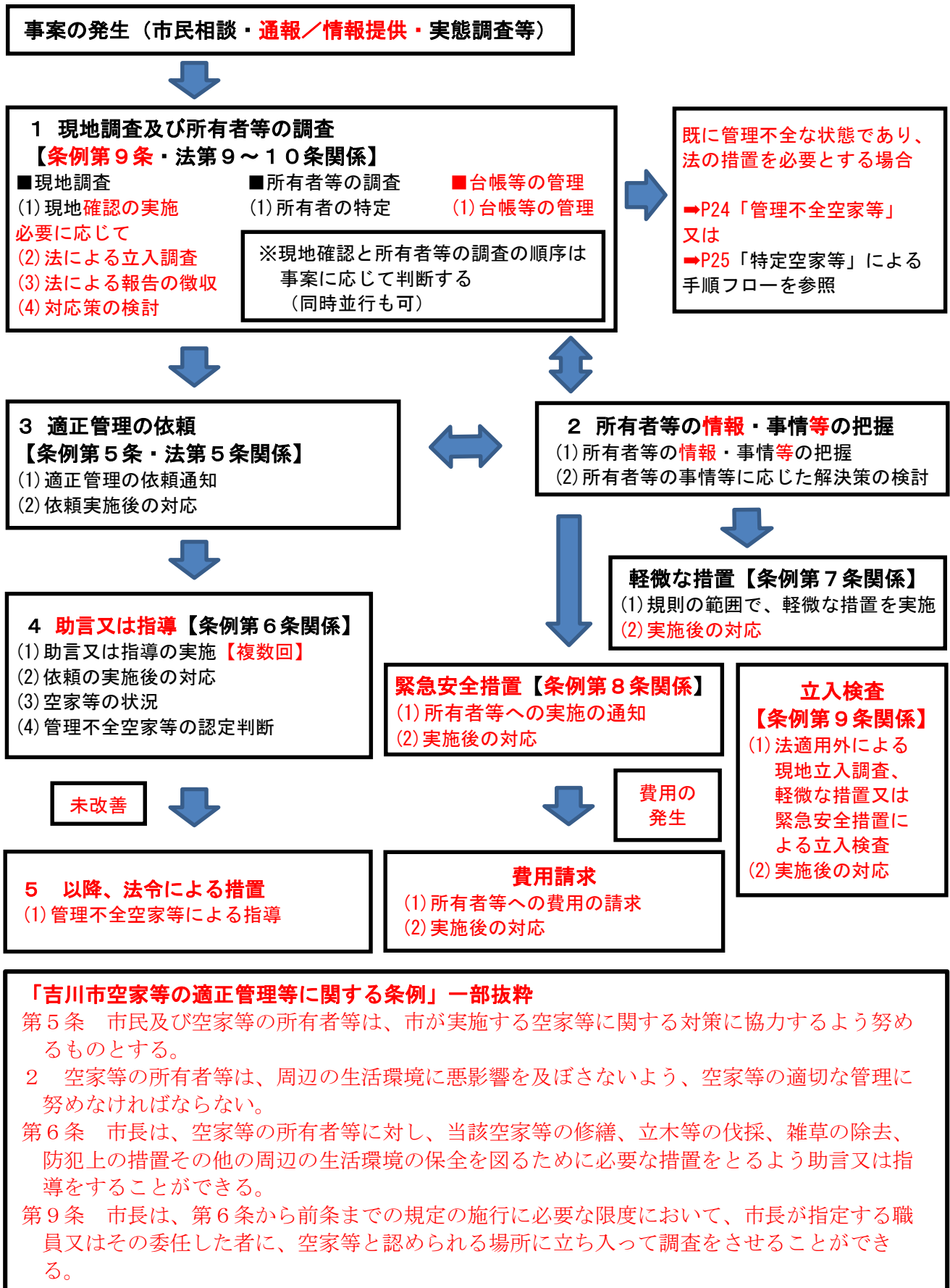
2 所有者等に法5条に基づく適切な管理を促したが、所有者等が正当な理由なく適切な管理に努めない

3 条例第7条に基づき、規則で定める軽微な措置を実施

軽微な措置の内容

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開放されている門扉の閉鎖
- (3) 空家等内に放置されている物、ゴミ等の移動
- (4) 前3号に掲げるもののほか、これらと同程度の軽微な措置として市長が認めるもの

(3) 適切な管理が行われていない空家等に対する措置の手順について



第7 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対応

1 管理不全空家等及び特定空家等に対する市の対応

(1) 管理不全空家等及び特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

本市では、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して、助言や指導により、適切な空家等の管理を求めるとしています。

また、当該空家等の状態が悪化したと認めるときは、現地調査等の結果に基づき、法に規定する管理不全空家等に該当する場合には、指導、勧告を行い、なお、状況が悪化するときには、特定空家等による措置を講ずるものとしています。

管理不全空家等とは、法第13条第1項にて、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と規定されています。

特定空家等とは、法第2条第2項にて、

- ・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
- 以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。

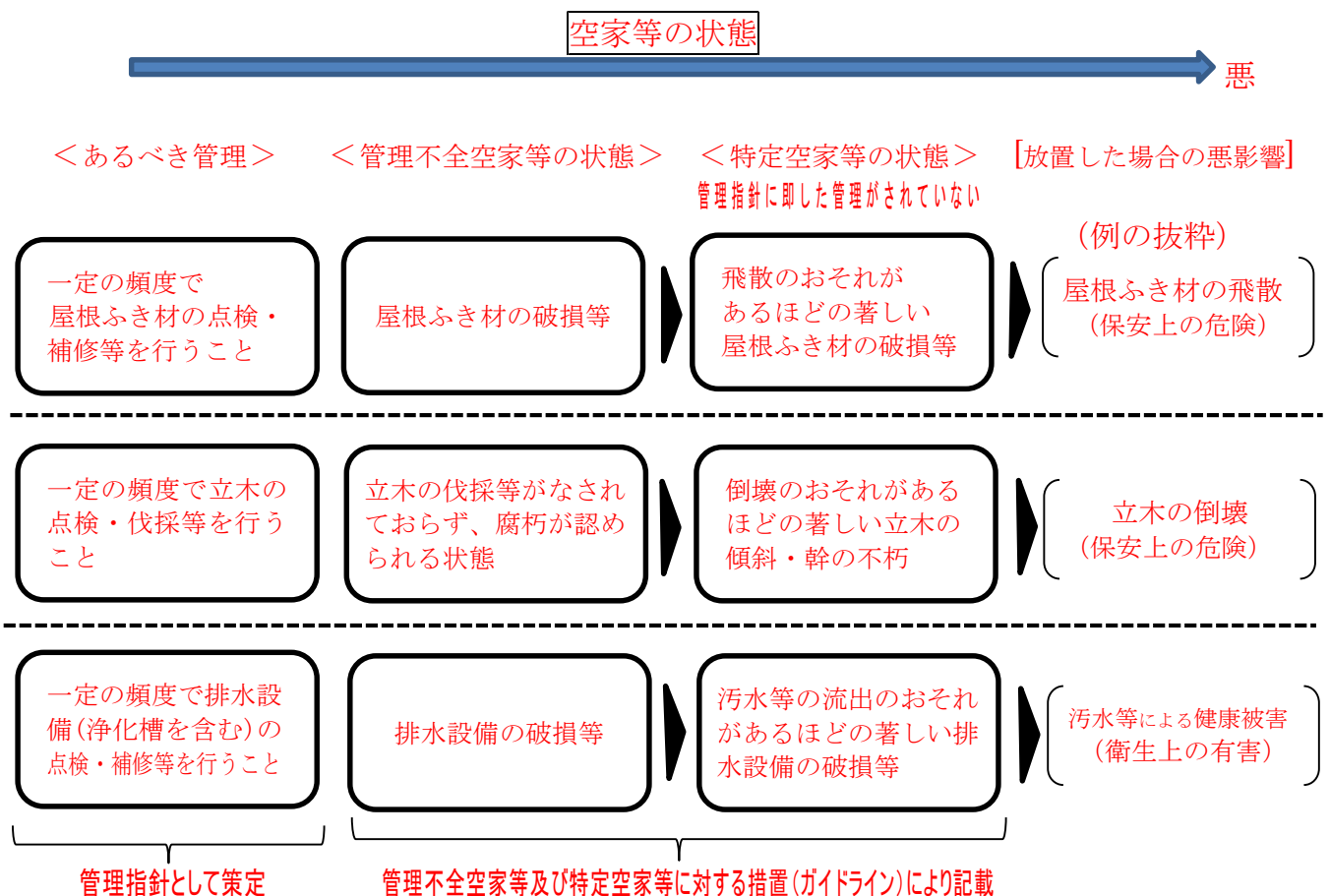
上記の判断は、国土交通省が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(ガイドライン)に示された〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づくチェックリストを活用して行うこととしています。

管理指針と「管理不全空家等」及び「特定空家等」の参考基準

「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」に基づく、「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」では、「保安上危険の防止」、「衛生上有害の防止」、「景観悪化の防止」、及び「周辺的生活環境の保全への悪影響の防止」のための管理について、「管理の指針」として「あるべき管理」を示しています。

また、「管理不全空家等及び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)の〔別紙1〕～〔別紙4〕において、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の例が示されています。

【管理指針による基準と管理不全空家等及び特定空家等の事例】



(2) 管理不全空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

管理不全空家等の判断は、現地調査や空家等の所有者等による事情把握等を踏まえ、空家対策の担当課により判断されます。

管理不全空家等と判断された空家等は、本市が法第13条第1項の規定に基づく指導及び同条第2項に基づく勧告の措置を命ずることとなります。

また、本市から勧告を受けた管理不全空家等の敷地(土地)については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

さらに、勧告による措置を講じてもお当該空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該管理不全空家等を法第22条に定める特定空家等とする判断を行います。

(3) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

特定空家等への該当の判断は、空家対策の担当課（「第9 空家等に関する対策の実施体制」に関する事項を参照）による現地調査や空家等の所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行います。

空家対策の担当課による協議の結果、法第7条の規定に基づく協議会である本市空家等対策協議会に諮る必要があると判断した場合は、当該協議会にて特定空家等に該当するかを協議し、協議の内容を踏まえ、本市が判断することとします。

特定空家等と判断された空家等は、本市が法第22条第1項の規定に基づく助言又は指導、同条第2項による勧告及び同条第3項による命令について、相当の猶予期間をつけて措置を命ずることとなります。

また、同条第9項により、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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行の定めるところに従うものとされています。

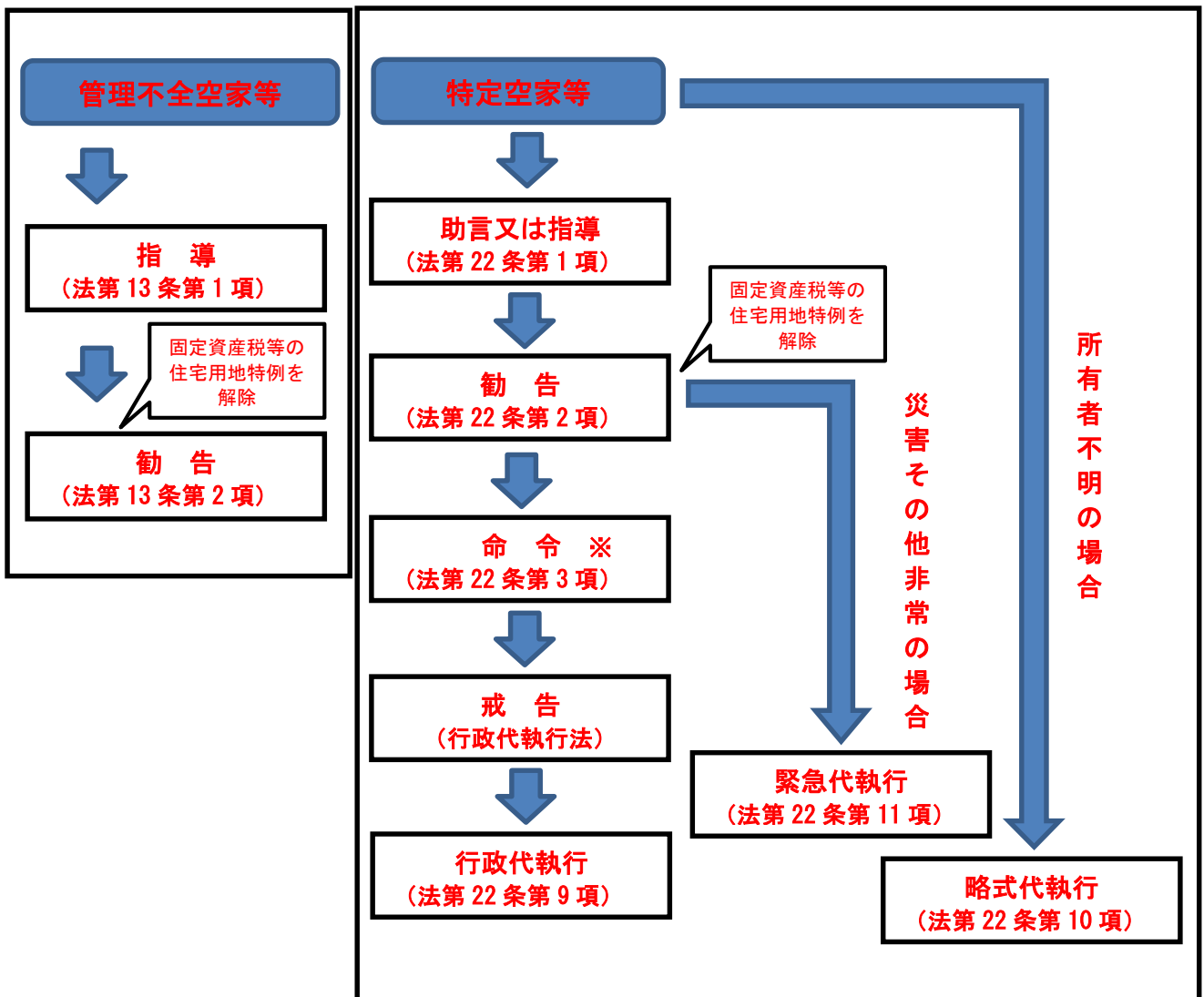
以下、管理不全空家等及び特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等のフロー図です。

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

情報の収集

固定資産税情報等の内部利用等による所有者等の把握（法第10条）

特定空家等への立入調査等（法第9条）



※命令に従わない場合は50万円以下の過料

「管理不全空家等に対する措置」の手順フロー

事案の発生（市民相談・通報／情報提供・実態調査等）

適切な管理が行なわれていない空家等により措置を講ずる場合
→P19の「適切な管理が行なわれていない空家等に対する措置」の手順フローを参照

1 現地調査及び所有者等の調査[法第9～10条関係]

■現地調査

- (1) 現地調査による必要に応じて
- (2) 法による立入調査
- (3) 報告の徴収
- (4) 対応策の検討

■所有者等の調査

- (1) 所有者の特定

※現地調査と所有者等の調査の順序は事案に応じて判断する（同時並行も可）

管理不全空家等に該当

3 指導【第13条第1項関係】

- (1) 指導の実施
- (2) 指導の実施後の対応

未改善

4 勧告【第13条第2項関係】

- (1) 勧告の実施
複数の所有者等には全員を対象に把握できる通知方法を選択
- (2) 関係部局（税務その他）への情報提供及び固定資産税等の住宅用地特例解除
- (3) 勧告の実施後の対応
- (4) 所有者等が変わった場合の対応

未改善

5 特定空家等の認定の判断[法第22条関係]

- (1) 調査及び調査状況の確認
- (2) 認定条件の把握
- (3) 認定の検討
- (4) 認定後の対応

必要に応じて市空家等対策協議会にて審議

6 特定空家等の認定[法第22条関係]

「特定空家等に対する措置」の手順フローを参照

2 所有者等の事情の把握

- (1) 所有者等の事情の把握
- (2) 所有者等の事情に応じた解決策の検討

軽微な措置[条例第7条関係]

緊急安全措置[条例第8条関係]

「特定空家等に対する措置」の手順フロー

事案の発生（市民相談・通報／情報提供・実態調査等）

特定空家等以外の場合→
「適切な管理が行われていない空家等に対する措置」又は「管理不全空家等に対する措置」の手順フローを参照

特定空家等に該当

1 現地調査及び所有者等の調査【法第9～10条関係】

- 現地調査
(1) 現地調査による
必要に応じて
(2) 法による立入調査
(3) 報告の徴収
(4) 対応策の検討

- 所有者等の調査
(1) 所有者の特定

※現地調査と所有者等の調査の順序は事案に応じて判断する（同時並行も可）

3 助言又は指導【第22条第1項関係】

- (1) 助言又は指導の実施
(2) 助言又は指導の実施後の対応

2 所有者等の事情の把握

- (1) 所有者等の事情の把握
(2) 所有者等の事情に応じた解決策の検討

必要に応じ市空家等対策協議会にて審議（以下「※」）

4 勧告【第22条第2項関係】

- (1) 勧告の実施
(2) 関係部局（税務その他）への情報提供
(3) 勧告の実施後の対応
(4) 所有者等が変わった場合の対応

未改善

5 意見書等の提出の機会【第22条第4項～第8項関係】

- (1) 措置を命じようとする者への情報提供
(2) 公開による所有者等からの意見の聴取

未改善

6 命令【第22条第3項関係】

- (1) 命令の実施
(2) 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る公示（法第22条第13項）
(3) 命令に従い措置が実施された場合の対応
(4) 過料の手続き

未改善

7 行政代執行【第22条第9項関係】

- (1) 実体的要件の明確化
(2) 文書による戒告
(3) 代執行命令書による通知
(4) 執行責任証の携帯及び提示
(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
(6) 費用の徴収

軽微な措置【条例第7条関係】

緊急安全措置【条例第8条関係】

※ 緊急により命令等の手続きを経るいとまがない

緊急代執行【第22条第11項関係】

- (1) 緊急代執行を行うことができる要件の確認
(2) 措置を命じようとする者への情報提供
(3) 執行責任証の携帯及び提示
(4) 緊急代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
(5) 費用の徴収

※ 確知できた所有者等の措置を講ずる権原がない

※ 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない

略式代執行【第22条第10項関係】

- (1) 略式代執行を行うことができる要件の確認
(2) 措置を命じようとする者への情報提供
(3) 執行責任証の携帯及び提示
(4) 略式代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
(5) 費用の徴収

第8 市民等からの空家等に関する相談への対応

1 市民等からの空家等に関する相談窓口

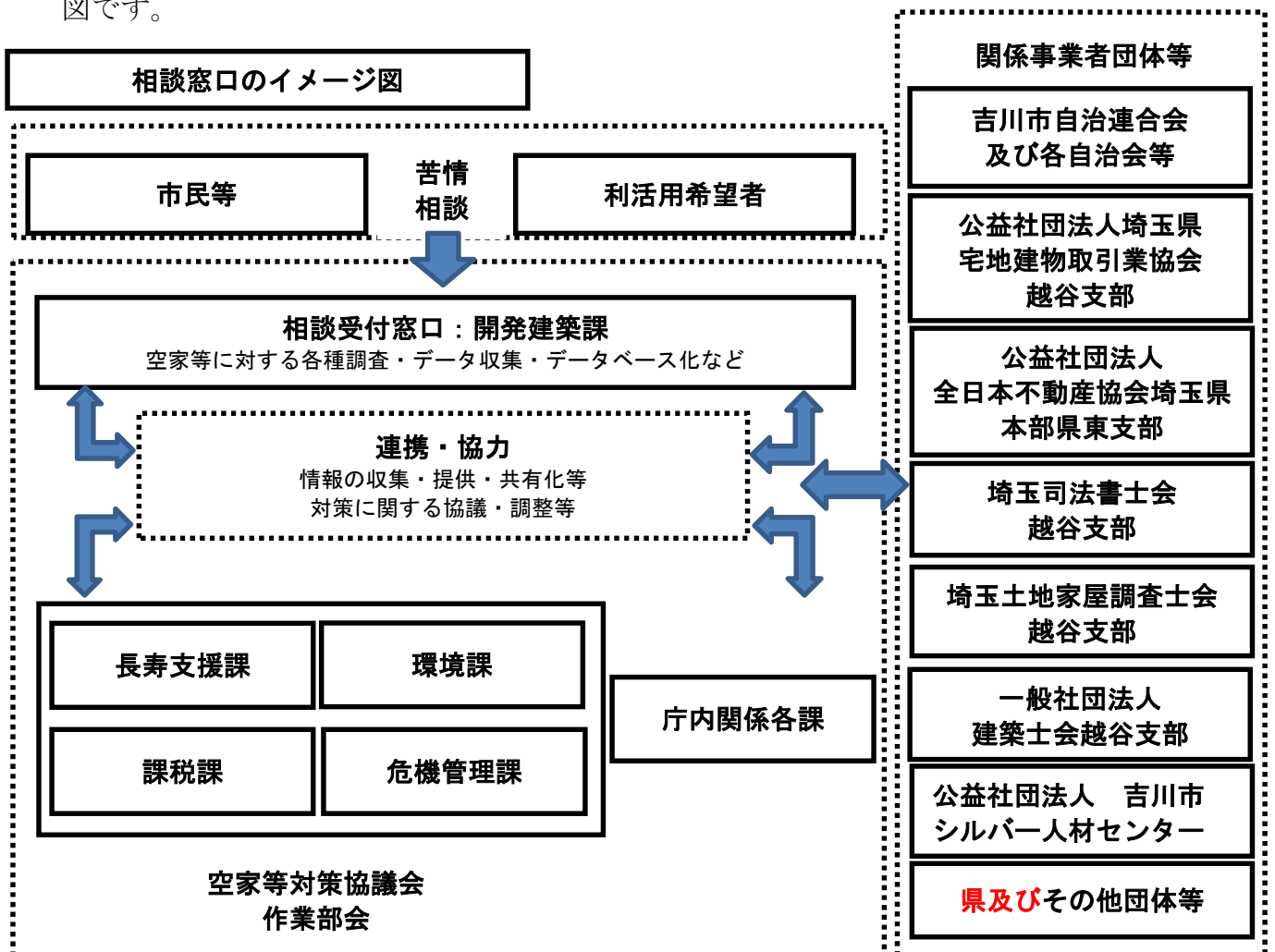
市民等からの空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者等による今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情・相談まで幅広く考えられます。空家等の所有者等からの相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際の意味決定に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められています。

本市は、市民等からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（都市計画部開発建築課 連絡先048-982-9885）を設け、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて空家等対策作業部会や関係各課と調整し、迅速な回答に努めています。

また、本市において対応が困難な空家等の専門的な相談は、関係事業者団体等と連携して対応することとしています。

さらに、埼玉県による空家対策の取組により、適切な管理が行われていない空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進など、市と県と関係団体が一体となって空家等の所有者等に支援を行うものとしています。

専門的な相談を含め、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるよう体制を整備しています。以下、本市における住民等からの空家等に関する相談への対応イメージ図です。



第9 空家等に関する対策の実施体制

1 実施体制

(1) 吉川市空家等対策協議会

法第8条第1項の規定に基づき、吉川市空家等対策協議会（以下「協議会」という）を設置する。協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ② 空家等に関する施策の推進に関すること。

協議会は、市長及び委員12人以内で組織し、任期は2年とする。
協議会は下記の構成員により組織されています。

	選任の区分
市長	市長
市自治連合会（自治会長等）	市民（1号委員）
市民生委員児童委員会（民生委員・児童委員）	
公募	
市議会議員	市議会議員（2号委員）
法務学識経験者（司法書士）	学識経験のある者 （3号委員）
不動産学識経験者（宅地建物取引士）	
不動産学識経験者（土地家屋調査士）	
建築学識経験者（建築士）	

(2) 庁内の役割分担

課 名	役 割
開発建築課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の調査・ 空家等の適切な管理の促進・ 空家等の発生予防対策の促進・ 空家等の利活用の促進・ 協議会及びその他関係機関との連絡、調整・ その他の施策全般
環境課	<ul style="list-style-type: none">・ 雑草等に対する指導
課税課	<ul style="list-style-type: none">・ 特別措置法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の開発建築課への開示
長寿支援課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の発生予防対策の周知・啓発
危機管理課	<ul style="list-style-type: none">・ 災害関連情報の収集・提供・ 防犯関連情報の収集・提供

第10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 具体的な取組の検証

前述の計画期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに、本市内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(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二百一十号）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、第二十二條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、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（周辺的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つ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二百二十七号）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二百二十七号）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（昭和四十年法律第二百二十四号）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二百二十七号）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

第二十二條 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つた場合において、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つた場合においては、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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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つて、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つたときは、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 第二十二條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。

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。

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改

正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 管理不全空家等及び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）（抜粋）

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される**管理不全空家等及び特定空家等**「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

また、「**管理不全空家等**」は、**法第13条第1項**において、**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があると認められる空家等と定義されている。**

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) その他周辺的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

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等・雨水浸入の痕跡 |
| (備考) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

(2) 門、塀、屋外階段等

- | | |
|-----------|---|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 |

(3) 立木

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 |
| (備考) | <ul style="list-style-type: none">・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考 |

にできる。以下3. (3)及び4. (2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 |
| | ・ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 |
| (管理不全空家等) | ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 |
| | ・ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態 |
| (備考) | ・ 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）と変状点の組合せ（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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。 |

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等
- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | ・ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 |
| | ・ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 |
| (管理不全空家等) | ・ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 |
| (備考) | ・ 既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。 |
- (2) 軒、バルコニーその他の突出物
- | | |
|-----------|---|
| (特定空家等) | ・ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 |
| | ・ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 |
| (管理不全空家等) | ・ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 |
| (備考) | ・ 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。 |
- (3) 立木の枝
- | | |
|---------|------------------------------|
| (特定空家等) | ・ 立木の大枝の脱落 |
| | ・ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ |

- 又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等） ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）汚水等

（特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出

・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

（2）害虫等

（特定空家等） ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等） ・ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（3）動物の糞尿等

（特定空家等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等
・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

（管理不全空家等） ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |
| （管理不全空家等） | ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| （備 考） | ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等)
- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
 - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- (管理不全空家等)
- ・排水設備の破損等又は封水切れ
 - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等)
- ・不法侵入の形跡
 - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- (管理不全空家等)
- ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等)
- ・頻繁な落雪の形跡
 - ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
 - ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等)
- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
 - ・雪止めの破損等
- (備考)
- ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

3 吉川市空家等対策協議会条例

平成27年9月28日条例第23号

(設置)

第1条 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。）第8条第1項の規定に基づき、吉川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第8条第1項の規定するもののほか、空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。）に関する施策の推進に関する協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、委員12人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 市議会の議員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、市長とする。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、委員の互選による。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数を持って決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(関係者の出席)

第7条 協議会は、協議に必要な場合は、関係者の出席を求めて意見等を聴くことができる。

(作業部会)

第8条 協議会に作業部会（以下「部会」という。）を置く。

- 2 部会は、協議会から求められたときは、課題の調査、事前整理等を行い、協議会に報告する。
- 3 部会は、会長が指名する職員をもって組織する。
- 4 部会に部会長を置き、前項の職員の互選により定める。
- 5 部会長は、部会を総理し、代表する。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、都市計画部開発建築課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年12月19日条例第32号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（令和4年3月15日条例第1号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年12月18日条例第23号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年12月18日条例第28号抄）

（施行期日）

1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

(別途改正・差し替え) 4 吉川市空家等の適正管理等に関する条例

令和3年3月16日条例第1号

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等に関する対策について市、市民及び空家等の所有者等の責務その他必要な事項を定めることにより、空家等の発生の予防、活用及び適切な管理の促進を図り、もって市民の生活環境の保全及び公共の福祉の増進並びに地域の健全な発展に資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) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であつて、市の区域内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であつて、市の区域内に所在するものをいう。
- (3) 管理不全な状態の空家等 特定空家等に該当しない空家等であつて、適切な管理が行われていないこと等により、そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある状態その他周辺の生活環境の保安上不適切であると認められる状態にあるもののうち、規則で定めるものをいう。
- (4) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。

(基本方針)

第3条 空家等に関する対策は、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める基本方針に基づき、推進するものとする。

- (1) 空家等の発生の予防に係る対策 建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が次の世代に円滑に継承されること及び適切に維持管理されることを重視し、空家等の発生の予防が図られること。
- (2) 空家等の活用及び流通に係る対策 空家等及び除却した空家等に係る跡地を地域の資源として捉え、活用及び流通が図られること。
- (3) 空家等の適正管理に係る対策 所有者等による空家等の適切な管理の促進及び市による空家等の管理状態等の状況に応じた段階的な指導等により、特定空家等及び管理不全な状態の空家等の改善が図られること。

(市の責務)

第4条 市は、法第6条第1項の規定により、空家等対策計画を定めるものとする。

2 市は、前項の空家等対策計画に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(市民及び空家等の所有者等の責務)

第5条 市民及び空家等の所有者等は、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

2 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければならない。

(管理不全な状態の空家等に対する措置)

第6条 市長は、管理不全な状態の空家等の所有者等に対し、当該空家等の修繕、立木等の伐採、雑草の除去、防犯上の措置その他の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することができる。

2 市長は、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、期限を定めて、当該助言又は指導に係る措置をとるよう命ずることができる。

3 市長は、前項の規定による命令を受けた所有者等が相当の期間を経過しても当該命令を履行しないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行することができる。

（軽微な措置）

第7条 市長は、特定空家等又は管理不全な状態の空家等について、解放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動その他の軽微な措置で規則に定めるものを講ずることにより地域における生活環境の保安上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときは、当該軽微な措置を自ら行い、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。

（緊急安全措置）

第8条 市長は、特定空家等又は管理不全な状態の空家等（以下この条においてこれらを総称して「空家等」という。）について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり、かつ、当該空家等の所有者等に当該危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく緊急に当該措置をとる必要がある場合に限り、当該危害を避けるための必要最低限の措置を自ら行い、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。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし当該措置に係る空家等の所有者等の連絡先を確認することができないときは、その通知の内容を公告することをもって代えることができる。

3 市長は、第1項の規定による措置を講じたことにより生じた費用については、当該措置の内容を明らかにして当該措置に係る空家等の所有者等から徴収することができる。

（空家等の立入調査等）

第9条 市長は、第6条から前条までの規定の施行に必要な限度において、市長が指定する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。

2 前項の調査又は第7条若しくは前条の措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

（関係機関との連携）

第10条 市長は、必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に対し、特定空家等及び管理不全な状態の空家等の改善のために必要な協力を要請することができる。

（委任）

第11条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年12月18日条例第23号）

この条例は、公布の日から施行する。

(別途改正・差し替え) 5 吉川市空家等の適正管理等に関する条例施行規則

令和3年3月31日規則第17号

(趣旨)

第1条 この規則は、吉川市空家等の適正管理等に関する条例（令和3年吉川市条例第1号。以下「条例」という。）第11条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語は、条例で使用する用語の例による。

(管理不全な状態の空家等)

第3条 条例第2条第3号の規則で定める空家等は、次の各号のいずれかの状態にある空家等とする。

- (1) 老朽化等によりそのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態
- (2) ごみの放置等によりそのまま放置すれば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景観を損なっている状態
- (4) 草木の繁茂等により周辺的生活環境の保全上の支障が生じている状態
- (5) 不特定の者の侵入が容易であるために犯罪行為を誘発するおそれのある状態
- (6) 前各号に掲げるもののほか、周辺的生活環境の保全上不適切であると認められる状態

(管理不全な状態の空家等に関する助言又は指導)

第4条 条例第6条第1項の助言は、原則として口頭により行うものとし、同項の指導は、管理不全な状態の空家等に関する指導書（様式第1号）により行うものとする。

(管理不全な状態の空家等に関する命令)

第5条 条例第6条第2項の規定による命令は、管理不全な状態の空家等に関する命令書（様式第2号）により行うものとする。

- 2 市長は、条例第6条第2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、管理不全な状態の空家等に関する命令に係る事前の通知書（様式第3号）により、弁明の機会を付与しなければならない。

(管理不全な状態の空家等に対する措置の代執行)

第6条 条例第6条第3項の規定による代執行（以下「代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第4号）により行うものとする。

- 2 代執行に係る行政代執行法第3条第2項の代執行令書の様式は、様式第5号のとおりとする。
- 3 代執行に係る行政代執行法第4条の証票の様式は、様式第6号のとおりとする。
- 4 代執行に係る行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書（様式第7号）により行うものとする。

(軽微な措置)

第7条 条例第7条の規則で定める軽微な措置は、次に掲げる措置とする。

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開放されている門扉の閉鎖
- (3) 空家等内に放置されている物、ゴミ等の移動
- (4) 前3号に掲げるもののほか、これらと同程度の軽微な措置として市長が認めるもの

(緊急安全措置)

第8条 条例第8条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第8号）により行うものとする。

2 市長は、条例第8条第3項の規定による費用の徴収をするときは、空家等の所有者等に対し、緊急安全措置費用請求書（様式第9号）により費用の請求を行うものとする。
（立入調査員証）

第9条 条例第9条第2項の身分を示す証明書の様式は、様式第10号のとおりとする。
（補則）

第10条 この規則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

この規則は、公布の日から施行する。

第 号
年 月 日

様

吉川市長



管理不全な状態の空家等に関する指導書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、吉川市空家等の適正管理等に関する条例第2条第3号に規定する「管理不全な状態の空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり必要な措置をとるよう同条例第6条第1項の規定に基づき指導します。

記

1 対象となる空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 所有者等の住所及び氏名

2 指導に至った理由

3 指導に係る措置の内容

4 措置の期限 年 月 日

5 指導の責任者

6 注意事項

- (1) 上記3の措置をとった場合は、遅滞なく上記5の者まで報告してください。
- (2) 正当な理由なく上記3の措置をとらなかった場合は、条例第6条第2項の規定に基づき、当該措置をとるよう命ずることがあります。

第 号
年 月 日

様

吉川市長



管理不全な状態の空家等に関する命令書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、 年 月 日付け 第号により、吉川市空家等の適正管理等に関する条例第6条第2項の規定に基づき必要な措置をとるよう命ずることがある旨を事前に通知しましたが、いまだに管理不全な状態が改善されていません。

については、下記のとおり必要な措置をとることを命じます。

記

1 対象となる空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 所有者等の住所及び氏名

2 命令に至った理由

3 命令に係る措置の内容

4 措置の期限 年 月 日

5 命令の責任者

6 注意事項

- (1) 上記3の措置をとった場合は、遅滞なく上記5の者まで報告してください。
- (2) 上記4の期限までに上記3の措置を履行しないときは、行政代執行法の規定に基づき当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(教示)

この決定に不服があるときは、次のいずれかの方法をとることができます。

- 1 この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、吉川市長に対して審査請求をすること。
- 2 この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、さいたま地方裁判所に対し、吉川市（代表者 吉川市長）を被告として処分取消しの訴えを提起すること。

第 号
年 月 日

様

吉川市長



管理不全な状態の空家等に関する命令に係る事前の通知書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、吉川市空家等の適正管理等に関する条例第2条第3号に規定する「管理不全な状態の空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう指導しましたが、いまだに管理不全な状態が改善されていません。

このまま管理不全な状態が改善されない場合には、同条例第6条第2項の規定に基づき、必要な措置をとるよう命ずることとなります。

については、弁明の機会を付与しますので、弁明がある場合は、下記のとおり弁明書を提出してください。

記

- 1 対象となる空家等
 - (1) 所在地
 - (2) 用途
 - (3) 所有者等の住所及び氏名

- 2 命令に至った理由

- 3 命令に係る措置の内容

- 4 弁明書の提出先及び提出期限

第 号
年 月 日

様

吉川市長



戒告書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、 年 月 日付け 第 号の「管理不全な状態の空家等に関する命令書」により、下記2の措置をとることを命令したところですが、いまだに当該措置が履行されていません。この命令を下記3に指定する期限までに履行しないときは、下記1の空家等について下記2の措置を代執行しますので、行政代執行法第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する費用は、同法第5条の規定に基づきあなたから徴収いたします。

また、代執行により当該措置に係る空家等及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1 対象となる空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 所有者等の住所及び氏名

2 措置の内容

3 履行期限 年 月 日

（教示）

この決定に不服があるときは、次のいずれかの方法をとることができます。

- 1 この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、吉川市長に対して審査請求をすること。
- 2 この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、さいたま地方裁判所に対し、吉川市（代表者 吉川市長）を被告として処分取消しの訴えを提起すること。

第 号
年 月 日

様

吉川市長



代執行令書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、 年 月 日付け 第号により下記2の措置をとるよう戒告しましたが、指定した期限までにその義務が履行されていません。

については、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する費用については、同法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。

また、代執行により当該措置に係る空家等及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

- 1 対象となる空家等
 - (1) 所在地
 - (2) 用途
 - (3) 所有者等の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 代執行の実施時期
- 4 執行責任者
- 5 代執行に要する費用（概算見積額）

（教示）

この決定に不服があるときは、次のいずれかの方法をとることができます。

- 1 この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、吉川市長に対して審査請求をすること。
- 2 この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、さいたま地方裁判所に対し、吉川市（代表者 吉川市長）を被告として処分取消しの訴えを提起すること。

様式第6号（第6条関係）

（表）

第 号	
行政代執行責任者証	
所 属 職 名 氏 名 生年月日	写真
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
年 月 日	
吉川市長 印	
記	
1 代執行をなすべき事項	
2 代執行をなすべき時期	

（裏）

吉川市空家等の適正管理等に関する条例（抜粋）

（管理不全な状態の空家等に対する措置）

第6条 略

2 略

3 市長は、前項の規定による命令を受けた所有者等が相当の期間を経過しても当該命令を履行しないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行することができる。

行政代執行法（抜粋）

（証票の携帯）

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第 号
年 月 日

様

吉川市長



代執行費用納付命令書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、年 月 日付け 第 号の代執行令書による代執行を 年 月 日に行ったので、行政代執行法第5条の規定により、下記のとおり当該代執行に要した費用を納付するよう命令します。

なお、当該費用は、同封の納入通知書により、吉川市会計課又は吉川市指定金融機関の窓口でお支払いください。

記

対象となる空家等	所在地： 用途： 所有者等の住所及び氏名：
代執行の内容	
代執行を行った経緯及び理由	
納付金額	金 円
納付内訳	
納付期限	年 月 日
備考	

(教示)

この決定に不服があるときは、次のいずれかの方法をとることができます。

- 1 この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、吉川市長に対して審査請求をすること。
- 2 この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、さいたま地方裁判所に対し、吉川市（代表者 吉川市長）を被告として処分取消しの訴えを提起すること。

第 号
年 月 日

様

吉川市長



緊急安全措置実施通知書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるための措置を緊急に行う必要があると認められたため、吉川市空家等の適正管理等に関する条例第8条第1項の規定により下記のとおり緊急安全措置を行いましたので、同条第2項の規定により通知します。

記

1 対象となる空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 所有者等の住所及び氏名

2 措置に至った理由

3 措置の内容

4 措置を行った時期 年 月 日

5 措置に要した費用

第 号
年 月 日

様

吉川市長



緊急安全措置費用請求書

あなたが所有し、又は管理している空家等について、吉川市空家等の適正管理等に関する条例第8条第1項の規定に基づく緊急安全措置を 年 月 日に行ったので、同条第3項の規定により、下記のとおり緊急安全措置に要した費用を請求します。

なお、当該費用は、同封の納入通知書により、吉川市会計課又は吉川市指定金融機関の窓口でお支払いください。

記

対象となる空家等	所在地： 用 途： 所有者等の住所及び氏名：
緊急安全措置内容	
緊急安全措置を行った経緯及び理由	
請求金額	金 円
請求内訳	
支払期限	年 月 日
備考	

様式第10号（第9条関係）

（表）

立入調査員証		第 号
所 属		写真
職 名		
氏 名		
生年月日		
<p>上記の者は、吉川市空家等の適正管理等に関する条例第9条第1項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>		
		年 月 日
吉川市長		印

（裏）

<p>吉川市空家等の適正管理等に関する条例（抜粋）</p> <p>（空家等の立入調査等）</p> <p>第9条 市長は、第6条から前条までの規定の施行に必要な限度において、市長が指定する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。</p> <p>2 前項の調査又は第7条若しくは前条の措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>注意</p> <p>1 本証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p> <p>2 本証の有効期間は、発行の日から1年とする。</p>

吉川市空家等対策計画

平成 29年 3月 27日 初版

令和 3年 3月 31日 改定

令和 4年 3月 31日 改定

令和 5年 3月 31日 改定

令和 8年 3月 31日 改定

令和7年度改定「吉川市空家等対策計画(案)」変更部分逐条解説

第 1 基本方針**1 計画策定の背景及び目的**

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)の一部改正が令和5年12月13日に施行されたことによる修正。

2 空家の現状**(1)全国の実態****(2)埼玉県の実態****(3)吉川市の実態**

- ・5年に1度行われる「住宅・土地統計調査」の推計値を基に、令和5年度の実施結果を各項目に反映。

(4)固定資産税等の住宅用地特例について

- ・令和5年の法改正により創設された「管理不全空家等」の説明と、勧告による固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置の説明を追加記載。
- ・以降の注意事項及び【用語説明】の追加記載。

3 課題

- ・計画改定後5年が経過し、近年の社会経済情勢の変化を踏まえた修正。
現在の課題に対し、記載内容を見直し、特に難航する相続問題の課題を追加。

4 空家等に関する対策とその方向性

- ・記載内容の明確化のための修正。

5 空家等に関する対策の対象とする地区

- ・令和5年の法改正に伴い「重点対象区域」から「空家等活用促進区域等」に変更された取り扱いに対し、修正及び、説明内容を記載。

6 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類**枠内記載**

- ・令和5年の法改正により創設された「管理不全空家等」の追加記載。

7 空家等管理活用支援法人の指定

- ・令和5年の法改正により制度化された「空家等管理活用支援法人の指定」に対する内容を記載。

第2 計画の位置付け及び期間

1 計画の位置付け

- ・説明の追記。

2 計画期間

- ・計画期間の見直しによる修正。

第3 空家等の調査に関する事項

空家等の調査に関する事項については、市内全域を対象とした、自治会等による1次調査、担当課等による2次調査が完了し、空家等のデータベースが整備されていることから、調査に関する事項の見直しを実施。

1 調査の対象、実施主体等

(1)調査対象

- ・①データベース（追跡）と②その他（新規）に見直し。

(2)調査の実施主体

- ・調査に関する事項の見直しに伴い、実施主体の見直し。

(3)データベースの追跡調査方法及び内容

- ・追跡調査の方法、空家等の状況による分類について記載。

(4)新規空家等の調査方法及び内容

- ・新規空家等の調査方法及び内容について、現在の調査方法による修正。

【空家等調査フローチャート】

- ・データベース化を目的とする過去の調査である1次調査（自治会・町内会）、2次調査（市）を削除。
現在の調査方法によるフローチャートに修正。

第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1 所有者責任の原則について

- ・令和5年の法改正に伴う記載内容の修正。

2 市が実施する対策

- ・現状の取り組みに合わせ、記載内容の修正。

吉川市自治連合会・各自治会町内会との連携・協力（枠内）

- ・自治会活動は、地域によるばらつきもあり、空家等の把握も地域差がある。
自治会の負担増加に配慮し、協定の締結は行わず、連携と協力とする内容に修正。

相続を契機とする空家等の発生予防（枠内）

- ・空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の期間延長に伴う修正、及び相続人数条件の追加記載。

相続登記の促進（枠内）

- ・相続登記の義務化に伴い、記載内容を修正。

(2) 経済的支援対策

(3) 利活用対策[有効活用]

(4) 適正管理対策[空家等の実態調査等に基づくデータベースの整備]

- ・現状に合わせた記載内容の修正。

(5) 所有者不明の空家等に対する対応

- ・所有者不明となる空家等の対応として「財産管理人制度」及び「略式代執行の実施」に係る取組内容を記載。

(6) 適正管理対策[法令に基づく措置の適用]

- ・適正管理対策として、法令に基づく措置の適用を追記し内容の見直し。
なお、令和5年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴い、条例に位置付ける「管理不全な状態の空家等」については、類似した取扱いになることから廃止するものとし、法による「管理不全空家等」に一本化する考えのもと、本計画の修正を図る。
現在、条例改正を同時に進めており、計画との整合を図るものとする。

【対策の体系図】

- ・現状による修正。

第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

- ・ガイドライン等を踏まえた記載内容の修正。
- ・追加説明等による記載、修正。

第6 空家等の適正管理等に関する条例による措置と対処

- ・令和5年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴う記載内容の修正。
条例に位置付ける「管理不全な状態の空家等」は、法による「管理不全空家等」に一本化するため、記載部分を削除。
条例による措置が、全ての空家等に適用できるように記載内容を修正。

(3)適切な管理が行なわれていない空家等に対する措置の手順について

- ・令和5年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴う記載内容の修正。
条例に位置付ける「管理不全な状態の空家等」は、法による「管理不全空家等」に統一するものとして修正。
- ・フローについては、法による手順を基本に、条例による軽微な措置（第7条）、緊急安全措置（第8条）、立入検査（第9条）を適用するものとして修正。

第7 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処

- ・令和5年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴う記載内容の修正。
- ・管理指針と「管理不全空家等」及び「特定空家等」の参考基準を追加。
- ・法改正に伴う、国のガイドラインの改正による記載内容の修正等。
- ・法改正による条項ずれの修正。

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

- ・令和5年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴うフローを追記。
- ・表題部を修正し、全体の流れを記載。

「管理不全空家等に対する措置」の手順フロー

- ・令和5年の法改正による「管理不全空家等」の創設に伴う記載内容の修正。
条例に位置付ける「管理不全な状態の空家等」は、法による「管理不全空家等」に統一し、フローを修正。

「特定空家等に対する措置」の手順フロー

- ・令和5年の法改正の内容等を反映したフローに修正。

第8 市民等からの空家等に関する相談への対応

- ・現状に応じた県との連携した取組を記載。

参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法を、法改正後に差し替え
2. 管理不全空家等及び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）を改定後に差し替え

吉川市空家等の適正管理等に関する条例及び施行規則 の改正について（概要）

1. 空家特措法の改正に伴う空家条例の改正

令和5年12月、空家特措法の改正に伴う「管理不全空家等」の創設により、吉川市空家等の適正管理等に関する条例で定める「管理不全な状態の空家等」と内容や措置に重複・類似する結果となり、現状の課題として、法と条例による両立した指導・措置が存在していることとなりました。

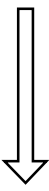
また、法においては「管理不全空家等」の状態で勧告を受けた場合、固定資産税の減免解除が可能となる一方、条例では、法に定めのない「軽微な措置」や「緊急安全措置」による対応が可能であり、これらの措置を統一する必要があります。

よって、法の適用を前提とし、「管理不全空家等」と「管理不全な状態の空家等」を統一することとし、法に規定されない「軽微な措置」や「緊急安全措置」に対し、今後も適用できるように条例及び規則の改正を行ないます。

2. 主な改正内容

- (1) 条例の「管理不全な状態の空家等」と、空家特措法の「管理不全空家等」を統一し、「管理不全空家等」を定義する。
- (2) 「軽微な措置」及び「緊急安全措置」の措置について、適用する空家の検討を行ないます。

3. 参考

状態	【法の流れ】	【条例の流れ】
良  悪	適正に管理されている空家 ●活用の検討	適正に管理されている空家 ●活用の検討
	管理不全空家等 ●指導→勧告(固定資産税の特例解除)	管理不全な状態の空家等 ●助言指導→命令→代執行(解体等)
	特定空家等 ●指導→勧告(固定資産税の特例解除) →命令→代執行(解体等)	(※特定空家等及び管理不全な状態の空家等は、条例で定める「軽微な措置」と「緊急安全措置」を行うことが可能である。)