

## 様式第3号(第12条関係)

## 会 議 録

会議の名称	第10回吉川市空家等対策協議会
開催日時	令和2年9月30日(水) 午後2時00分から 午後4時00分まで
開催場所	吉川市役所 204会議室
出席委員(者)氏名	8名 氏名:別紙「出席者名簿」のとおり
欠席委員(者)氏名	1名 氏名:別紙「出席者名簿」のとおり
担当課職員氏名	市民生活部危機管理課長 島田勝三 都市整備部副部長兼都市計画課長 中村喜光 総務部課税課長 櫻井敬雄 市民生活部環境課長 岡田啓司 市民生活部危機管理課 危機管理担当副参事 野間光二、 副主幹 若林博之、主事 小番翔太、主事 黒須峻太
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 会長あいさつ 3 議事 (1) 副会長の選任について(公開) (2) 令和2年度空家等対策取組状況について(非公開) (3) 吉川市空家等の適正管理に関する条例(仮称)骨子 (案)について(公開) (4) 吉川市空家等対策計画の改訂について(公開) 4 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	「議事(2) 令和2年度空家等対策取組状況について」は、吉川市情報公開条例第7条第1項第2号に規定する個人に関する情報を扱うため。
傍聴者の数	1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	酒井委員、飯島委員

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配付資料確認</li> </ul>
司会	<p><b>1 開 会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・欠席委員1人について説明</li> </ul>
中原会長（議長）	<p><b>2 会長あいさつ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・あいさつ</li> </ul>
司会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議成立の報告 出席委員数は8人で会議成立していることを報告</li> </ul>
中原会長（議長）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議録の署名委員の指名 酒井委員、飯島委員を指名</li> </ul>
酒井委員、飯島委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・了承</li> </ul>
司会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議の公開、非公開について 「議事（2）令和2年度空家等対策取組状況について」非公開とする旨を説明。</li> </ul>
各委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・了承</li> </ul>
中原会長（議長）	<p><b>3 議 事</b></p> <p><b>（1）副会長の選任について（公開）</b></p>
事務局	<p>吉川市空家等対策協議会条例第5条第4項の規定により、副会長は委員の互選により選任することになっている。</p>
中原会長（議長）	<p>委員の中で副会長の立候補または推薦があるか。</p>
各委員	<p>意見等なし。</p>
中原会長（議長）	<p>事務局案はあるか。</p>

事務局	前任期から副会長として、空家等対策事業にご尽力いただいている石井委員を副会長として会長補佐をお願いしたいと考えている。
中原会長（議長）	事務局案について異議はあるか。
各委員	異議なし。
中原会長（議長）	石井委員を副会長とする。
中原会長（議長）	<p><b>（２）令和２年度空家等対策取組状況について（非公開）</b></p> <p>&lt;説明&gt;</p> <p>危機管理課、都市計画課、課税課、環境課の順番で取組状況を説明。</p> <p>※吉川市情報公開条例第７条第１項第２号に規定する個人に関する情報を扱うため非公開。</p>
中原会長（議長）	<p><b>（３）吉川市空家等の適正管理に関する条例（仮称）骨子（案）について（公開）</b></p>
事務局	議事（３）資料③を用いて説明。
中原会長（議長）	項目の「６緊急安全措置」、「７軽微な措置」について、措置を行う者の主語がないが、そこは明確にしないのか。
危機管理課長	条例上は、主語を明確にして制定する。
中原会長（議長）	措置を実施した場合、費用請求については記載するのか。
危機管理課長	条例に費用請求について記載を考えている。
中原会長（議長）	ご意見等はあるか。
鈴木委員	所有者が不明な場合、費用請求するのは難しいと考えるがいかがか。
危機管理課長	非常に難しいケースと考えている。相続等で所有者が定まっ

	<p>ていない場合は、法定相続人、相続人代表者に対して請求を考えている。</p>
中原会長（議長）	<p>所有者が不明な建物、土地は存在するのか。</p>
酒井委員	<p>どこの地域でも所有者不明な物件はある。登記についても、古い情報のままで、正確に反映されていない物件がある。</p>
中原会長（市長）	<p>所有者が不明な場合は、条例での措置を講ずることはできないのか。</p>
鈴木委員	<p>費用請求は難しいが、措置は講ずることはできる。</p>
酒井委員	<p>軽微の措置を講ずる場合、どのような手続きを経て対応を進めていくのか。</p>
危機管理課長	<p>今後の詳細については、規則等で定めていくが、基本的には公共の福祉の観点から、所有者に改善の意思が見られない場合は条例による措置を考えている。          次回の会議で、各委員の意見等を踏まえ、条例案等を示す予定である。</p>
中原会長（議長）	<p>他の自治体の対応を参考にして条例案等を示していただきたい。</p>
酒井委員	<p>条例の制定のタイミングはいつ頃を予定しているか。</p>
危機管理課長	<p>今年度中に制定して、来年度施行を考えている。</p>
中原会長（議長）	<p>今後のスケジュールについて説明願いたい。</p>
危機管理課長	<p>11月の会議で条例案を示し、その条例案に対し、委員の意見等を踏まえたものを12月の会議でお示しする。その後1月にパブリックコメントを実施し、3月議会に上程する予定である。</p>
中原会長（議長）	<p>他にご意見等はあるか。</p>

飯島委員	課税について相続人が確定していない場合、固定資産税は納付されているかどうか参考に教えていただきたい。
課税課長	相続人が確定していない物件について適宜調査を進めている。相続人すべてが相続放棄するケースや、登記が済んでいないケースもあるため調査に時間を要する案件がある。そのような案件については課税保留の状態になってしまうが、相続人が確定次第、遡及して課税を考えている。
飯島委員	農地等で雑草等が繁茂している状況があるが、苦情を申し入れた場合、所有者に連絡をとることは可能なのか。
環境課長	空地等について、課税課と連携して所有者情報を把握し、所有者に対して適正管理の通知を送付している。
飯島委員	そこで得た所有者の情報を所有者の同意があれば、該当する物件の関係者に連絡先等を伝えることを所有者に聞くことはできるのか。
環境課長	そのような事例があった場合は、まずご相談いただければと考えている。
中原会長（議長）	他自治体の事例を調べて次回再度説明していただきたい。
鈴木委員	相続人がいない場合、相続財産管理人を選任することになると考えるが、吉川市は選任しているのか。また、他市で軽微な措置を項目に入れた条例を定めているところがあるが、実効できていない事例もあるため、実行性がある条例を策定していただきたい。
課税課長	当市でも相続財産管理人を選任している。
下館委員	空家等で固定資産税を納めない場合、追加で課税することはできないのか。
課税課長	難しいと考えている。相続等で所有者が定まっていない物件については適宜調査を進めていく。

都市整備部副部長	ペナルティーとしての対策はないが、空き家の利活用の促進策として、譲渡所得の3,000万円特別控除の制度がある。
中原会長（議長）	特に問題のある空家等の中で、相続が完了していなく対応ができない案件がある。条例の中で相続人に対して協力を依頼する文言は必要ないのか。
危機管理課長	市民と所有者の責務の中で相続人に対して触れられるか検討する。
中原会長（議長）	他にご意見等があるか。
各委員	意見等なし。
中原会長（議長）	<b>（４）吉川市空家等対策計画の改訂について（公開）</b>
事務局	議事（４）資料④、資料⑤、資料⑥を用いて説明。
酒井委員	この計画の策定期間はいつ頃か。
危機管理課長	今年度中に策定し、令和3年度から施行予定である。
酒井委員	資料⑥の10頁の「空家等（特定空家等を除く）の適正な管理の依頼」の中で、管理が行き届いていない空家等について、改善を促していくと記載があるが、管理の行き届いていないという文言を削除し、すべての空家等に対して対応することは可能なのか。
事務局	検討させていただく。
酒井委員	農業委員会では、毎年農地の所有者に対して、8月に調査票を送付している。そのため、不動産名義を把握している担当課として、庁内の役割の中で連携を取れるようにしてはいかがかと考える。
危機管理課長	検討させていただく。

酒井委員	資料⑥の15頁の軽微な措置のフローチャートにおいて「所有者等とコンタクトが取れない」とあるが、相続等で所有者が不明な場合、原則として不動産の納税について、所有者が市に対して申告する義務があるのか、それとも市が不動産の所有者を特定する義務があるのか。どちらなのかを参考に教えていただきたい。
課税課長	令和2年度の税制改正に伴い、固定資産の所有者が亡くなられた場合、現に所有する方、相続人等が市に申告しなければならないとしている。
酒井委員	固定資産税の納税通知書が宛先不明になっている案件は何件あるのか。
課税課長	現状2件である。
中原会長（議長）	他に意見等はあるか。
伊藤委員	空家等の定義と計画策定の考え方についてお聞かせ願いたい。
事務局	空家等の定義については、計画の資料⑥の3頁に記載があり、市が空家等に関する対策の対象とする空家等については5頁に記載があるとおりと考えている。
危機管理課長	計画は、空家等対策の推進に関する特別特措法に定められたものであり、国の住宅・土地統計調査の実施時期に合わせて5か年計画として定めている。 計画を策定する上で、だれが見てもわかりやすい計画策定を考えている。
中原会長（議長）	他にご意見等はあるか。
鈴木委員	今回の計画について、予防対策に力を入れているのは良いことだと考える。今年度埼玉司法書士会で県内の地域包括に対してアンケートを実施した際、アンケートの質問の中で、高齢の方の自宅が将来空家等になりえるか、もしくは、空家等

<p>中原会長（議長）</p> <p>危機管理課長</p> <p>中原会長（議長）</p> <p>鈴木委員</p> <p>中原会長（議長）</p> <p>中原会長（議長）</p> <p>各委員</p>	<p>になったかとの質問で、過半数から空家等になったという意見をいただいた。高齢者と接する部署を資料⑥の庁内の役割の中に入れて連携した方が良いと考えている。</p> <p>マンションについて、マンションを購入した方が高齢化し、その間自治会として費用を積み立てていない場合、マンションが老朽化し、居住者がいなくなる場合がある。マンションが空家等になることを想定しなくてもよいのか。</p> <p>現段階では想定していないが、今後考えうることである。</p> <p>マンションの所有者等が積み立て等を実施しているか調査をすれば、予防の観点から、今後マンションが空家等になることを抑制できる可能性がある。今後検討する必要がある。</p> <p>海外の人が亡くなってしまうケースもあるので、空家等にならないような対策も検討する必要がある。</p> <p>計画内に細かく記載しなくとも内容を触れていれば、今後継続して審議することができると考えている。</p> <p>他に意見等はあるか。</p> <p>意見等なし。</p> <p>4 閉会</p>
<p>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。</p> <p>令和2年11月9日</p> <p>署名委員 飯島義男      署名委員 酒井淳一</p>	



# 第10回吉川市空家等対策協議会

日時 令和2年9月30日(水) 午後2時00分から  
場所 吉川市役所204会議室

## 次 第

### 1 開 会

### 2 会長あいさつ

### 3 議 事

(1) 副会長の選任について

(2) 令和2年度空家等対策取組状況について

(3) 吉川市空家等の適正管理に関する条例(仮称)骨子(案)について

(4) 吉川市空家等対策計画の改訂について

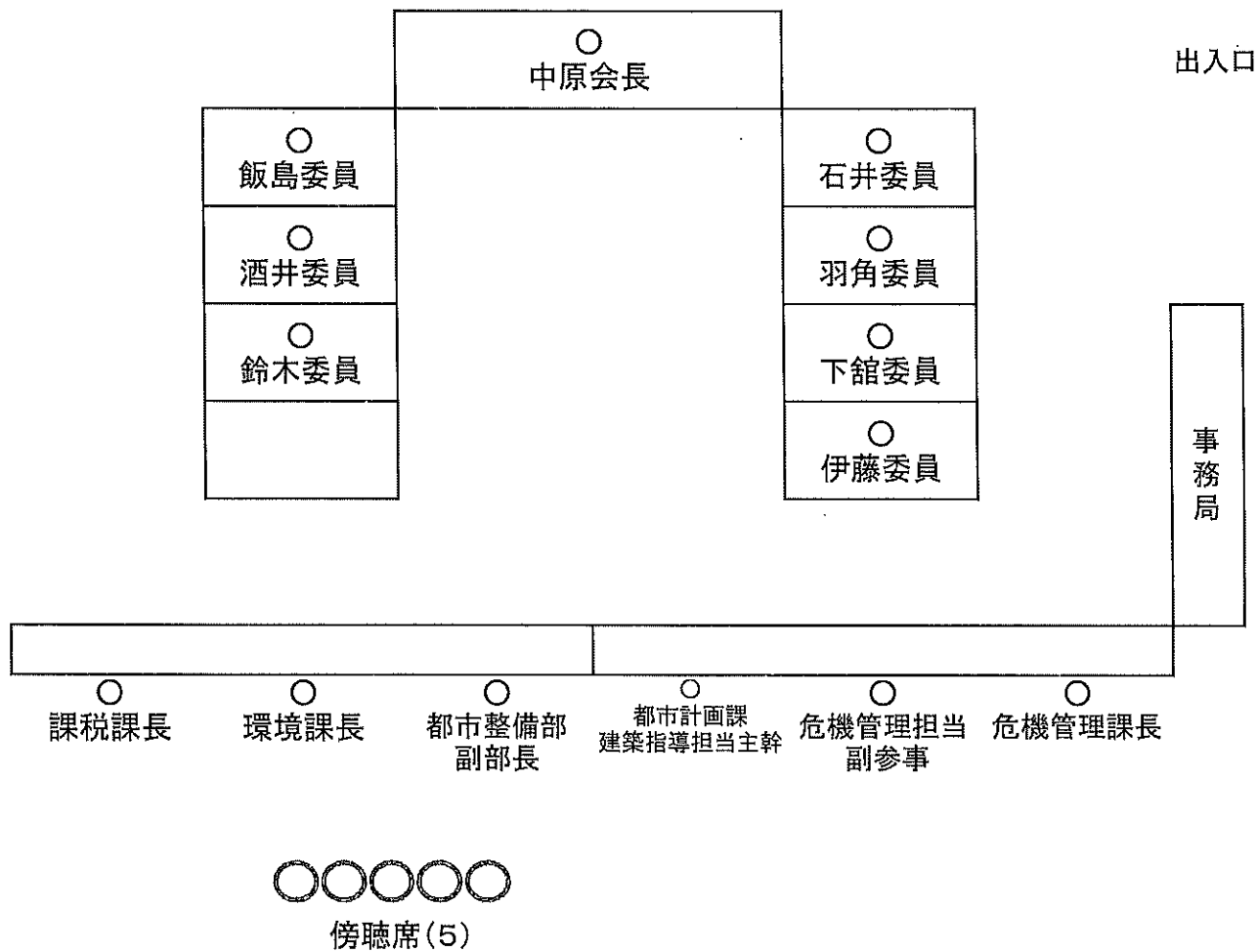
### 4 閉 会

# 第10回吉川市空家等対策協議会 席次表

日時: 令和2年9月30日(水)

午後2時00分から

場所: 吉川市役所204会議室



## 第10回 吉川市空家等対策協議会 出席者名簿

委員の氏名	出席	欠席	
中原 恵人 (吉川市長)	○		
石井 亮英 (吉川市自治連合会長)	○		
羽角 早苗 (吉川市民生委員・児童委員協議会理事)	○		
下館 翔 (一般公募)	○		
伊藤 正勝 (吉川市議会議員)	○		
鈴木 友治 (埼玉司法書士会越谷支部)	○		
篠田 浩 (公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部 吉川地区役員)		○	
酒井 淳一 (埼玉土地家屋調査士会)	○		
飯島 義男 (一般社団法人 埼玉県建築士会越谷支部吉川部会員)	○		
計	8	1	9名



（1）令和2年度空家等対策取組状況について

1. 市内の空家数について（令和2年8月31日時点）

空家等数：119軒

内容	軒数
特に問題のある空家等	6軒※
問題のある空家数	26軒
その他空家等	87軒
合計	119軒

2. 空家等の苦情・要望軒数（令和2年度）

軒数：15軒

内容	苦情・要望軒数
建物等に関する事	6軒
雑草・樹木等に関する事	8軒
その他	1軒
合計	15軒

## 都市計画課における空き家バンク事業について

## 1. 空き家バンクの概要

空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者と空き家等の利用希望者をマッチングさせる制度である。市内の空き家等の利活用を促すことで、市内への定住促進、地域の活性化、空き家の減少、特定空き家発生の抑制を図るものである。

## 2. 空き家バンクの実績（令和２年８月１日現在）

物件申込件数：１２件

（登録中１件、手続き中１件、協議中５件、登録取消３件、申込取消２件）

利用登録件数：９件

契約成立数：０件

## 3. 令和２年度相談件数（令和２年８月１日現在）

登録相談件数：５件

利用相談件数：２件

その他空き家に関する相談件数：３件

## 4. 令和元年度から令和２年度の主な取組み内容

年月	内容
令和元年５月	固定資産税納税通知書に空き家バンクへの登録を促す通知を同封し発送。
令和元年１２月	空き家の適正管理に関するパンフレットを広告掲載により無料で作成。（６００部）
令和２年１～３月	危機管理課からの情報提供を受け、現地調査及び水道使用調査を実施。
令和２年５月	固定資産税納税通知書に空き家バンクへの登録を促す通知を同封し発送。

## 「吉川市空家等の適正管理に関する条例（仮称）」骨子（案）について

## ■条例制定の背景

近年、全国的に人口の減少や少子高齢化等社会情勢の変化に伴い、空家等が年々増加してきています。このような中で、特に適切な管理が行われていない空家等が、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

本市においても、空家等は増加傾向にあり、今後も適切な管理が行われていない空家等が増加していくことが考えられます。また、現在、適正管理が行われていない空家等の所有者へ適正管理の依頼をしておりますが、改善が見られない空家等も存在しております。そのような空家等に行政措置を行う場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」に基づく手続きを経てからの措置になるため緊急時の場合は対応が困難です。

このようなことから、本市では、適切な管理が行われていない空家等が市民の生活環境に影響を及ぼしていることに鑑み、法を円滑かつ公正に運用するとともに、法に定めるもののほか空家等に関する必要な措置を講ずるため、「吉川市空家等の適正管理に関する条例（仮称）」を制定することとしました。

項目	内容
1 条例の目的	この条例は、適正に管理されていない空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、法に定めるもののほか、本市における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、空家等に関する対策について市、市民、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、空家等の適切な管理の推進を図り、市民の生活環境の保全と公共の福祉の増進及び地域の健全な発展に資することを目的とします。
2 用語の定義	この条例における用語の意義は、法で使用する用語の例によるものとします。
3 基本方針	<p>空家等に対する施策は、次に掲げる基本方針に基づき、推進するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の発生の予防に係る対策については、建築物等が次の世代に円滑に継承されること及び建築物等を適切に管理し、維持することを重視し、空家等の発生の予防が図られること。</li> <li>・空家等の活用及び流通に係る対策については、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、積極的な活用及び流通が図られること。</li> <li>・管理不全状態の空家等への対策については、空家等の所有者等による適切な管理並びに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、管理不全状態の改善が図られること。</li> </ul>

4 市の責務	市は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画に基づき、空家等に関する必要な対策を総合的かつ計画的に実施するものとします。
5 市民、空家等の所有者等の責務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民、空家等の所有者等は、市が実施する空家等対策に協力するよう努めるものとします。</li> <li>・空家等の所有者等は、当該空家等を適切に管理し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう努めなければならないこととします。</li> </ul>
6 緊急安全措置	適切に管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要最小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ものとします。
7 軽微な措置	<p>管理不全な状態の空家等について、市民の生活環境の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときは、必要に応じ、規則で定める軽微な措置を講ずることができるものとします。</p> <p>■規則で定めるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開放されている窓その他の開口部の閉鎖</li> <li>・開放されている門扉の閉鎖</li> <li>・外壁、柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の簡易な保護</li> <li>・著しく繁茂した草木の切除</li> <li>・堆積し、又は放置されている物品やゴミ等の移動及び除去。</li> <li>・前各号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で市長が必要と認めるもの</li> </ul>
8 関係機関との連携	必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、建築物等の管理不全状態の改善のために必要な協力を要請することができるものとします。



## 吉川市空家等対策計画改訂の主な変更点

※文言等の修正は「別紙 計画改訂案」の赤字のとおり修正。

変更箇所		変更内容
<b>第1 基本方針</b>		
1	1頁の「1 計画の背景」のタイトルと文章	1頁の「1 計画策定の背景及び目的」にタイトルを変更 文章は、別紙計画改訂案のとおり変更
2	1頁から3頁 までの「2 空家の現状」の文章と数値等	1頁から3頁 までの「2 空家の現状」の文章の数値等を平成30年の住宅・土地統計調査に基づき、別紙計画改訂案のとおり修正
3	5頁の「4 空家等に関する対策とその方向性」の(1)から(4)	5頁の「4 空家等に関する対策とその方向性」(1)から(5)を別紙計画案のとおり修正
<b>第2 計画の位置付け及び期間</b>		
4	7頁の「1 計画の位置付け」	7頁の「1 計画の位置付け」内の下記の文言を削除 ・「…吉川市都市計画マスタープランの下に…」の文言の削除。合わせて体系図の修正。 ・体系図に「吉川市空家等の適正管理に関する条例」を追加
5	7頁の「2 計画期間」	7頁の「2 計画期間」を以下のとおり変更。 ・令和3年度(2021年度)から令和7年度(2025年度)
<b>第3 空家等の調査に関する事項</b>		
6	8頁の「1 調査の対象地区、実施主体等」内の (1) 調査対象地区 (2) 実施主体及び判断 のタイトルと文章	8頁の「1 調査の対象地区、実施主体等」内のタイトルを (1) 調査対象 (2) 実施主体に変更 また、文言を別紙計画改訂案のとおり修正
7	8頁の「2 調査経過等」	タイトルと文章の削除
<b>第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進</b>		
8	11頁の「2 市が実施する対策」の(1) 予防対策[現況調査、意識啓発]のタイトルと文章	10頁の「2 市が実施する対策」の (1) 予防対策[発生防止対策、現況調査、意識啓発]と修正。 また、文章を別紙計画案のとおり変更
9	11頁の「2 市が実施する対策」	11頁の「2 市が実施する対策」に 「(2) 経済的支援対策」のタイトルと文章を別紙計画改訂案のとおり追加
10	13頁の「対策の体系図」	12頁の「対策の体系図」に経済的支援対策の文言を追加
<b>第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用と促進</b>		
11	14頁から16頁の「1 空家等の活用及び空家等の跡地の活用の促進」内の担当所属と文言等	13頁から14頁の「1 空家等の利活用及び空家等の跡地の活用の促進」内の担当所属と文言等を別紙計画改訂案のとおり修正

第6 空家等の適正管理に関する条例による措置と対処		
吉川市空家等の適正管理に関する条例（仮称）の制定に伴う措置と対処についての文言、フローチャートを追加		
12	17頁の「第6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	16頁の「第7 特定空家等に対する措置と対処」にタイトルを変更
第7 特定空家等に対する措置と対処		
13	17頁から18頁の「2 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」内の「法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー」	16頁から17頁の「2 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」内の「法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー」を別紙計画改訂案のとおり修正
第8 市民等からの空家等に関する相談への対応		
14	19頁「1 市民等からの空家等に関する相談窓口」の文章とイメージ図	18頁「1 市民等からの空家等に関する相談窓口」の文章とイメージ図を別紙計画改訂案のとおり修正
第9 空家等に関する対策の実施体制		
15	21頁「1 実施体制」の（2）庁内の役割分担	20頁「1 実施体制」の（2）庁内の役割分担を別紙計画改訂案のとおり変更

目次

<b>第1 基本方針</b>	
1. 計画の背景	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	4
4. 空家等に関する対策とその方向性	5
5. 空家等に関する対策の対象とする地区	5
6. 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	5
<b>第2 計画の位置付け及び期間</b>	
1. 計画の位置付け	7
2. 計画期間	7
<b>第3 空家等調査に関する事項</b>	
1. 調査の対象地区、実施主体等	8
2. 調査経過等	8
3. 調査対象となる空家等の種類	9
<b>第4 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</b>	
1. 所有者責任の原則について	11
2. 市が実施する対策	11
(1) 予防対策 [現況調査・意識啓発]	11
(2) 利活用対策 [利活用対策]	11
(3) 適正管理対策 [実態調査に基づくデータベース整備]	11
(4) 適正管理対策 [行政指導・代執行]	12
<b>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</b>	
1. 空家等の利活用及び空家等の跡地の活用の促進	14
<b>第6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応</b>	
1. 特定空家等に対する市の対応	17
(1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方	17
(2) 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	17
<b>第7 市民等からの空家等に関する相談への対応</b>	
1. 市民等からの空家等に関する相談窓口	19
<b>第8 空家等に関する対策の実施体制</b>	
1. 実施体制	20

吉川市空家等対策計画

平成29年3月

吉川市

- (1) 吉川市空家等対策協議会
- (2) 庁内の役割分担

**第9 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

**参考資料**

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2. 「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）
- 3. 吉川市空家等対策協議会条例

**第1 基本方針**

**1. 計画の背景**

近年、地球における人口減少や少子高齢化、核家族化の進展などを背景に、全国的に居住その他の使用がなされない住宅が年々増加しています。その中でも、適正な管理がなされず、放置されたままの住宅等（以下「空家等」という。）は、老朽化により屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入及び不法投棄、放火の恐れなど、結果として騒音、衛生、防災や防犯等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす等、大きな社会問題となっています。

しかしながら、これまでは、このような空家等に対する十分な法的措置がなく、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対し、関係法令に基づいた指導や適正な管理をお願いするなどの対応にとどまり、効果的な対策とは言えない状況にありました。また、最近では、地域活性化やコミュニティ機能の観点から、空家等の有効活用 の必要性についても議論され始めてきています。

このようことから、国においては、空家等がもたらす問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を平成26年11月27日に公布し、平成27年5月26日に全面施行となりました。

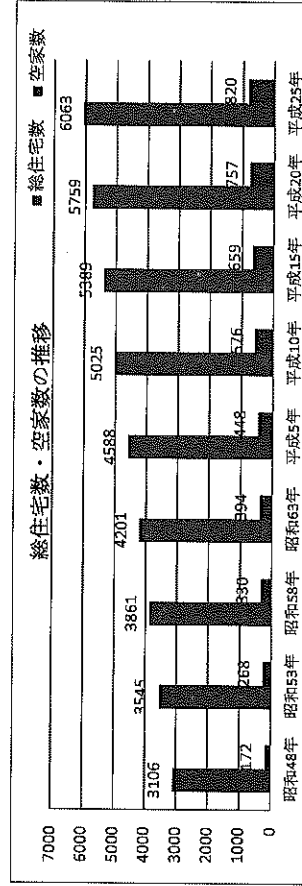
本市においても、法7条第1項に基づく「協議会」を組織するため、平成27年9月28日に「吉川市空家等対策協議会条例」を制定し、平成27年12月21日に第1回吉川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を開催いたしました。協議会では、吉川市空家等対策計画を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、地域の振興に寄与するため、本市の取り組み等べき対策の方向性を明確に示していきます。

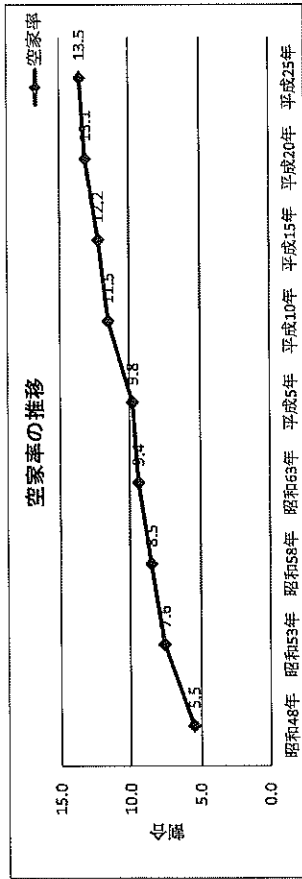
**2. 空家の現状**

**(1) 全国の実態**

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）<sup>注1</sup>によると、全国の総住宅数<sup>注2</sup>6,063万戸のうち、空家は820万戸、空家率は13.5%となり、過去最高となりました。また、空家等は、昭和48年の調査以降40年間で、増加の一途をたどっており、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍近く、空家率も2.5倍程度になっています。

また、「賃貸用又は売却用の住宅<sup>注3</sup>」、「二次的住宅<sup>注4</sup>」を除く「その他の住宅<sup>注4</sup>」に属する空家の数は318万戸に上っており、空家全体に占める割合は約38.8%で3分の1を超える状態になっています。





※注1 平成25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「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」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き家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」とは、「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」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、専断は人が住んでいない住宅）」及び「その他の住宅（普段住んでいない住宅とは別に、休業でなくなったときに寝泊りするなど、たまたま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「その他の住宅」とは、空き家のうち「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・入院などのために唐住世帯が空欄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  
平成25年住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の空家は、35万5千戸、空家率は10.9%で、空家率は全国44位、空家戸数では全国8位でした。

【住宅数、空家数の推移】

	H10年	H15年	H20年	H25年
住宅数(戸)	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300
空家数(戸)	257,400	273,100	322,600	355,000
空家率(%)	9.9	9.7	10.7	10.9

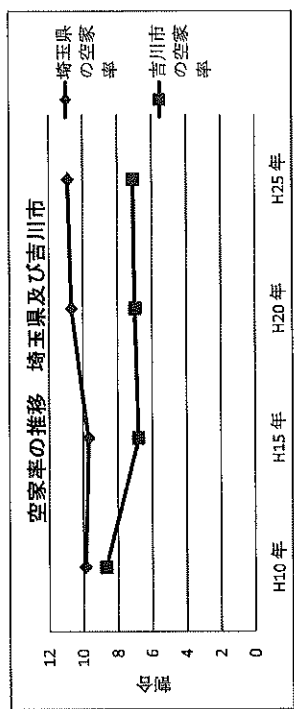
※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(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20年に1,680戸(空家率7.0%)であったものが、平成25年には、1,840戸(空家率7.1%)となっており、空家数と空家率は、ともに増加傾向にあります。

【住宅数、空家数の推移】

	H10年	H15年	H20年	H25年
住宅数(戸)	18,600	19,910	24,050	26,050
空家数(戸)	1,610	1,360	1,680	1,840
空家率(%)	8.7	6.8	7.0	7.1

※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。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
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)

※固定資産税等の住宅用地の特例が適用されない場合は、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。

【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条の規定に基づき、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条の規定に基づき、そのまま放置すれば倒壊等  
 著しく保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騒音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。

### 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ものや所有者等に関する  
 もの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、  
 多くのものがあります。

#### (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  
 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）

・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  
 す。  
 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) 所有者等の管理意識の欠如

・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や、遠方に所在し  
 ていたり相続して所有したものであったりと、所有者・管理者としての問題意識や  
 危機意識のない人がいます。

#### (4) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環の懸念

・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ていきます。そうすると、  
 人口減少が起り過疎化に繋がるおそれがあります。

#### (5) 空家等の増加に伴う比例する市民からの意見・苦情の件数の増加

・空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた  
 異なります。空家等の増加に伴い、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多  
 様な意見や苦情の発生が予想されます。

#### (6) 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点の拡大

・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  
 家等の件数が増加し、問題が拡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：早期発見・早期対応の仕組みづくり

・現況調査、意識啓発による事前対策の取り組み

#### (2) 実施対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全

・行政指導等、行政代執行による特定空家等の解消

#### (3) 有効活用：建物の継続利用・再構築の推進

・空家バンク等による建物の有効活用、ポケットパーク設置による土地の利活用  
 の促進

#### (4) 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化

・関係団体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  
 口の設置

#### 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ところから、空家等の対策の対象地区を  
 市内全域とします。

しかしながら、対策を進めていく上で、重点的に対策が推進するべき地区（重点対  
 象地区）の設定が必要と判断した場合は、適宜位置づけを行います。

#### 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）」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、又は賃貸する事業者が行う者が販売し、  
 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  
 ものとなりますが、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、本計画の  
 対象とします。

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  
 しますが、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と認められる状態の例

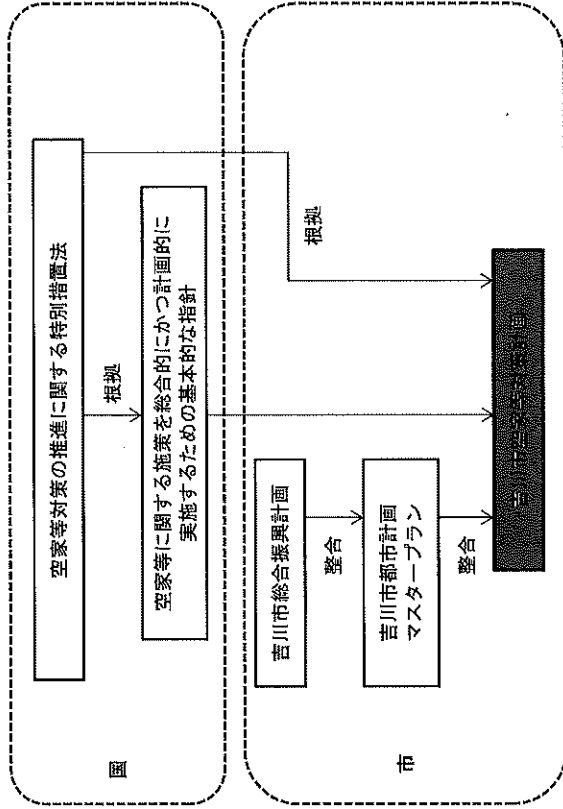
- ・法第2条第2項で規定された「特定空家等」。(参考資料「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)第1章1に示すとおり)
- ・現在のところ影響は少ないが、近々に悪影響を及ぼすことが容易に判断できるもの。

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況(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「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

第2 計画の位置付け及び期間

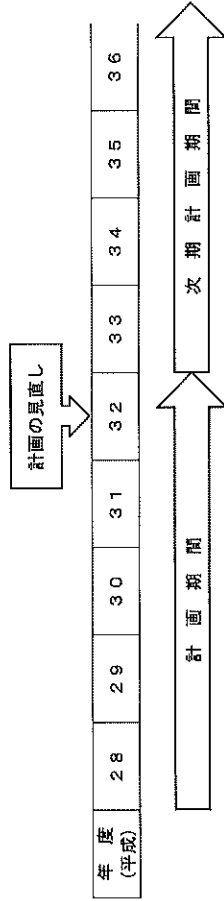
1. 計画の位置付け

本市空家等対策計画は、法第6条第1項及び条例第8条第1項の規定に基づき、定められたものです。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の分野別計画として、吉川市都市計画マスタープランの下に、吉川市空家等対策計画を位置付けま



2. 計画期間

計画の期間は、平成28年度(2016年度)から平成32年度(2020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. 調査の対象地区、実施主体等
  - (1) 調査対象地区等
    - ・本市全域を対象とした調査：1次調査
    - ・1次調査での特定空家等候補物件や市民等から通報物件を対象とした調査：2次調査
  - (2) 実施主体及び判断
    - ・1次調査：市の依頼に基づく自治会・町内会等
    - ・2次調査：市の空家対策担当課（1次調査にて特定空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件を2次調査にて市が改めて調査し、結果を踏まえ特定空家等と認められるか判断）
  - (3) 調査方法及び内容
    - ① 1次調査
 

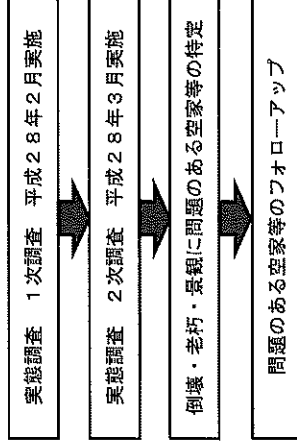
次の調査項目を目標により外観から判断します。敷地の中に立ち入っての調査は行わないこととします。

      - ア. 建物の種類（戸建住宅・その他）
      - イ. 空家等の種類とその状況
        - ・そのまま放置すれば倒壊するなどの恐れはないか
        - ・老朽化等により腐食しているなど衛生上良くない状態でないか
        - ・著しく景観を損なっていないか
        - ・その他放置されて周辺の生活に影響を及ぼしていないか
      - ウ. 空家等の所在地
    - ② 2次調査
      - 1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば下記に示す詳細な項目について調査を実施し、使用実態や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。
      - ア. 空家等の所有者等の聞き取り又はアンケート調査
        - イ. 所有者等が不明な場合は、固定資産税台帳を利用した所有者等の調査確認
        - ウ. 空家等の近隣への聞き取り調査
        - エ. 外観調査

#### 2. 調査経過等

- 1次調査は、平成28年2月に実施しました。2次調査は、1次調査の結果の集計等を踏まえ、2次調査用の調査票等を取りまとめた後、平成28年3月に実施しました。調査実施以降も、空家等の実態を継続的に把握するために調査結果に基づくフォローアップ（市民等からの調査通報物件に関する調査、下表2次調査における17件）に努めています。

### 【平成27年度に実施した空家等に関する調査期間のイメージ図】



#### 【平成27年度に実施した空家等実態調査の結果】

	1次調査(件)	2次調査(件)
倒壊・老朽・景観に問題のある空家等	40	17

#### 3. 調査対象となる空家等の種類

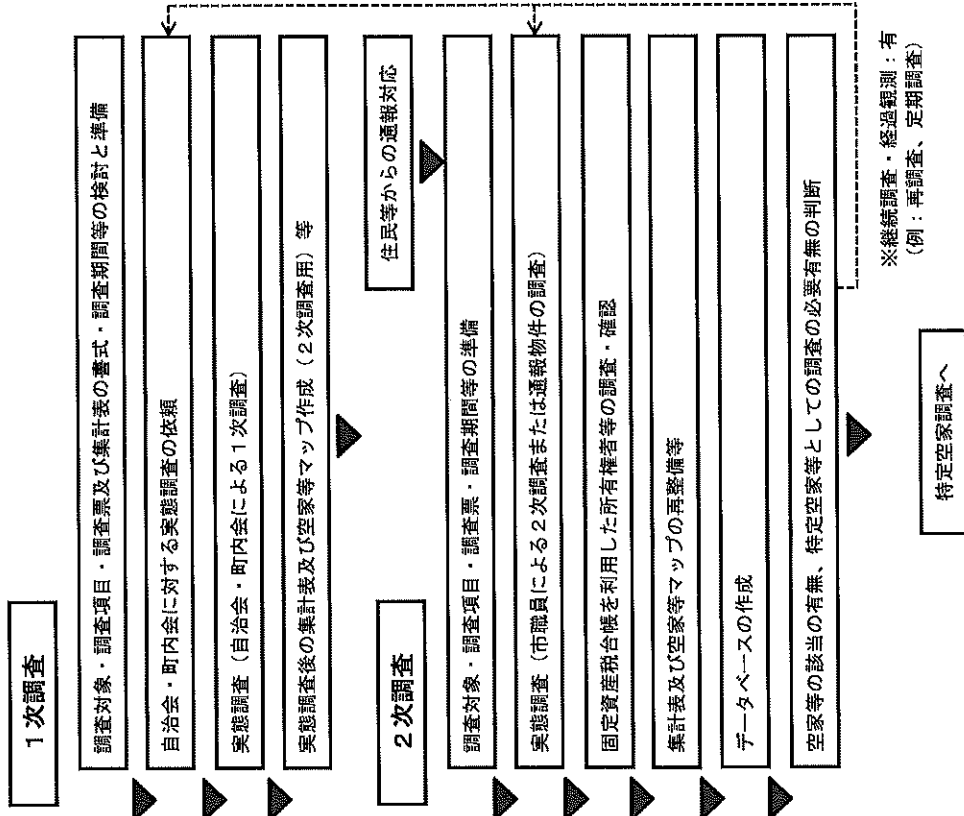
調査対象の空家等の種類は、法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地）とします。したがって住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。

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。

なお、平成27年度に実施しました実態調査は、地域で問題になっている戸建住宅を中心にっております。



【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3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ものとする。」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す。

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、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い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。（第7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を参照）

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によって空家等の問題解決を図ります。

(1) 予防対策【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、所有者への意識啓発を目的とした情報提供に努めます。

(2) 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バンク等や跡地利用の対策を講じていきます。これにより、新たな空家の発生を抑制し、あわせて空店舗や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。

(3) 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】

空家等の戸数やその現状の把握が不可欠であることから、実態調査の1次調査で問題のある空家等や市民等からの情報提供に基づき、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、定期的にその情報の更新を行います。

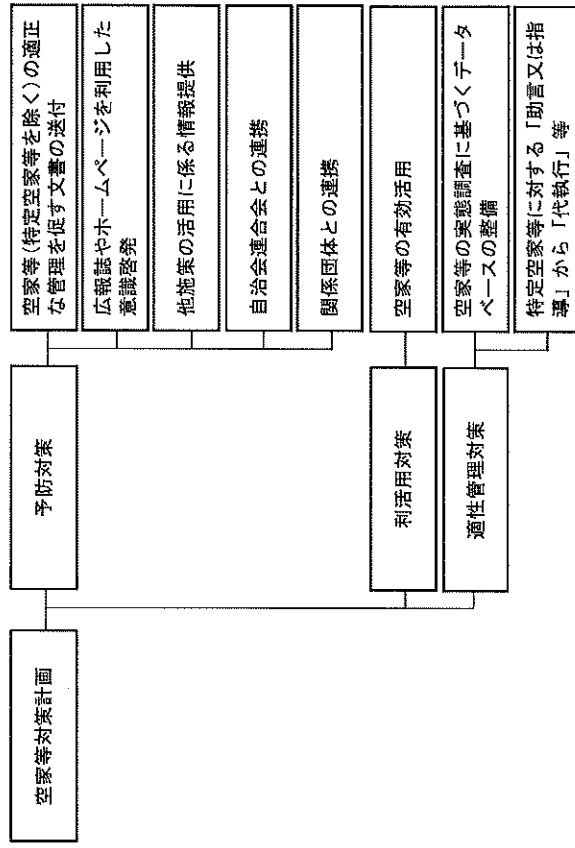
また、本データベースには、「特定空家等」に該当する旨及び措置をした内容並びにその履歴についてもあわせて記載することにより、空家等の状況を継続的に把握していきます。

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、又は賃貸する事業者が行う者が販売し、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。

(4) 適正管理対策【行政指導、代執行】

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、法に基づいた所定の措置を講ずること、特定空家等の解消に努めます。また、危険度の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をいたううえで、行政代執行による解決を図るものとします。

【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りたいための予防策の一環として、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、本市がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく（移住促進のための住居や集会所等）、その方策を検討することが必要とされています。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（担当所属：市民安全課）

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等を利用して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 建築物耐震診断及び改修補助金交付制度（担当所属：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：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す）。

④ 住宅改修費給付制度（担当：いきいき推進課）

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) 空家等（特定空家等を除く）の適正な管理を促す文書等の送付  
（担当所属：市民安全課）

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、管理が行き届いていない空家等（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もらうとともに、その状態の改善を促す文書を送付していきます。

また、全ての空家等の所有者等に対して、将来の利活用に関する意向調査（アンケート・ヒアリング）を行い、今後の空家等対策の基礎資料としていきます。

(4) 吉川市自治会連合会・各自治会町内会との連携（担当：市民安全課）

本市と吉川市自治会連合会は、「空家等の適正な管理に関する協定」を締結出来るよう検討を行います。本協定は、各自治会・町内会との連携により、火災の発生や犯罪の温床とならないよう空家等を継続的に見守ることにより、市民等及び地域の安全・安心の確保に資することを目的としたものです。

また、「地域の目」である各自治会・町内会からの情報提供により、迅速かつきめ細やかな空家等への対応が可能となります。

(5) 関係団体との連携

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ったり、本市においてその全てに対応していくことは困難です。

このようことから、専門的な知識と経験を持つ関係団体と連携を図り、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：市民安全課）

本市と公益社団法人吉川市シルバー人材センターは、「空家等の適正な管理に関する協定」の締結を検討し、市内の空家等の適正な管理を推進し、空家等が管理不全な状態にならないよう対応するとともに、生活環境の保全を図っていきます。

② 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会における相談の実施

（担当所属：市民安全課）

本市は、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と空家等の有効活用をはじめとし、市民等からの専門的な相談に対応出来るよう協定締結を検討しています。

個別の利活用対策として、下記の取組を検討します。

### 【空家バンク等】

空家等の売却・貸出希望者の情報集約を行い、空家等の所有者と利活用希望者とのマッチングの支援等を検討します。

## 【跡地】

公的利用を含めて利活用することを検討します。

## 【補助金制度】

国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業を活用しての有効活用策を検討します。

本市における、空家等の利活用方策については、法第7条に定める協議会である本市空家等対策協議会(第8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項を参照)が、検討を行う場を兼ねるものとして推進してまいります。

## 第6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応

## 1. 特定空家等に対する市の対応

## (1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

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

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。

本市では、空家等が上記の状態であると認められる特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「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」(ガイドライン)において、判断の参考基準として示された〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づきチェックリストを活用して行うこととしていきます。

## (2) 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

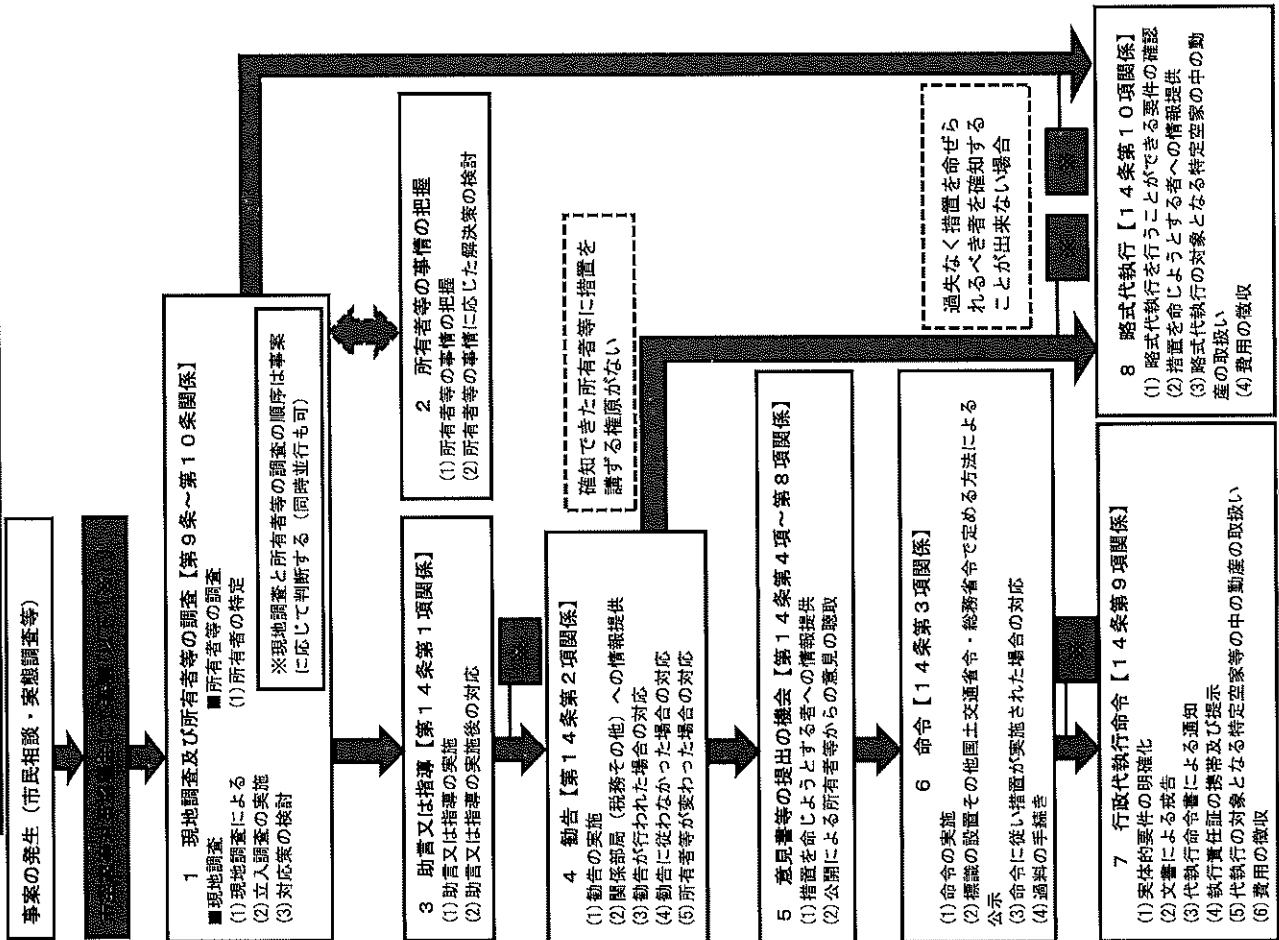
特定空家等への該当の判断は、空家対策の担当課(第8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項を参照)による現地調査や空家等の所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行います。特定空家等と判断された空家等は、本市が法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずることとなります。

また、本市から法第14条第2項の規定に基づく催告を受けた特定空家等の敷地(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。

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。

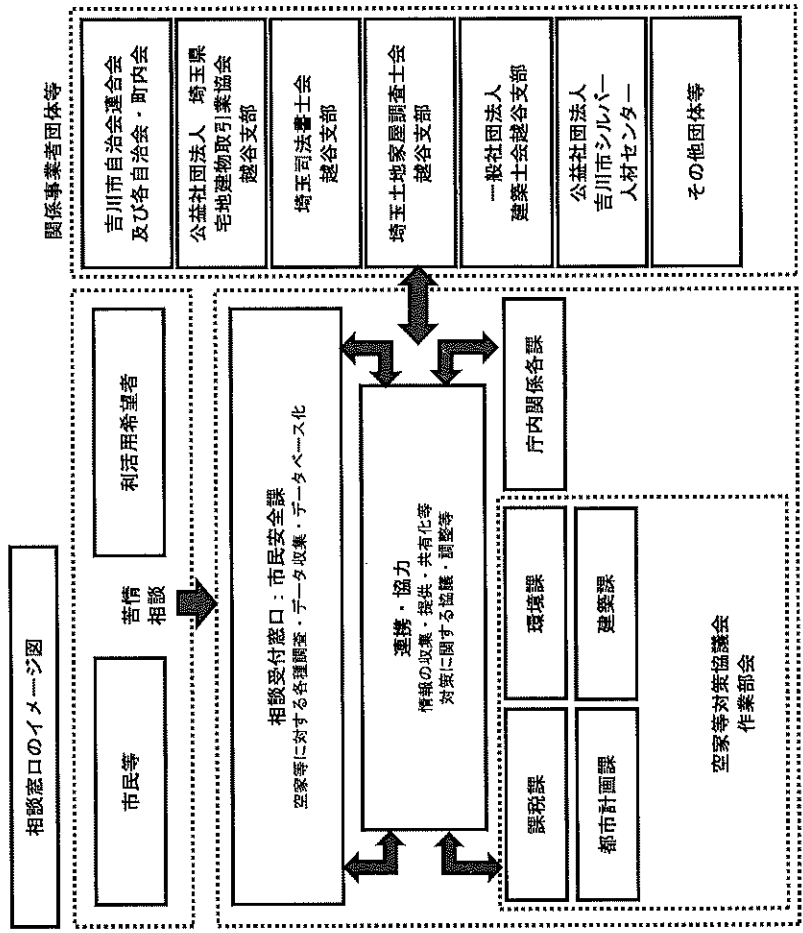
以下、特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等のフロー図です。

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



第7 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  
 住民等からの空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の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。空家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際の意思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、住民等からの空家等に関する相談に対して、総合窓口(市民生活部市民安全課 連絡先048-982-9471)を設け、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めています。  
 また、本市の担当課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。  
 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8 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7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
市自治会長連合会（自治会・町会長）	
市民生委員児童委員会（民生委員・児童委員）	市民（1号委員）
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）	
不動産学識経験者（宅地建物取引士）	学識経験のある者 （3号委員）
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
市民安全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の調査</li> <li>・空家等の適切な管理の促進</li> <li>・措置及び対処の実施</li> <li>・協議会及びその他の関係機関との連絡、調整</li> <li>・災害対策及び災害時の応急措置等</li> <li>・その他の施策全般</li> </ul>
環境課	雑草等に対する指導
都市計画課 建築課	空家等の利活用促進
課税課	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市民安全課への開示

## 第9 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。

## 参考資料

## 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。）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いて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。）の活用を促進に関する事項
  - 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致、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、技術的助言その他必要な援助を求め、又はこれに関する協議を行うことができる。
- 5 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。
- 6 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、建設、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。
- 7 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）
- 8 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の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。
- 9 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。
  - （立入調査等）
- 10 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の空家等に関しこの法律のために必要な調査を行うことができる。
- 11 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り調査をさせることができる。
- 12 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りさ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りようとする者は、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）
- 10 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。
- 11 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に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。
- 12 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對して、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、又はこれを行うことができる。
  - （空家等に関するデータベースの整備等）
- 13 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業者が行う者が販売し、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なじ。）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）
- 14 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）
- 15 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業者が行う者が販売し、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）
- 16 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で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、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對し、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らる。
  - 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ぬ。
  - 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、第三項の規定によつ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ぬ。
  - 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、過失がなくとも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（過失がなくとも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ず含む。）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ぬ。
  - 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。
  - 13 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。

- 14 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。
  - 15 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。  
(財政上の措置及び規制上の措置等)
  - 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、又は隠蔽した者は、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。
  - 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。

2. 「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「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項において示すとおり、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。

- (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

【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

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1)若しくは(2)又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予想される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目  
・基礎に不同沈下がある。

目の例  
・柱が傾斜している。

【参考となる考え方】

下げ振子等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 程度の傾斜が認められる場合(平面以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会

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

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目  
・基礎が破損又は変形している。

・土台が腐朽又は破損している。

・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</li> <li>※「震災建築物の震災危険区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防協会)</li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</li> <li>※「特殊建築物等定期調査基準(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防協会)</li> </ul>
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が生じているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>
<p>調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> </ul> <p>目的の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱とはり、柱とはりにずれが生じている。</li> </ul> <p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱、はり、筋かいにずれが生じており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>
<p>調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥離している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul> <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>
<p>(ロ) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>
<p>調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul> <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>
<p>調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥離している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul> <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、横斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>
<p>調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul> <p>【参考となる考え方】</p>

<p>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p>
<p>(ホ) 門又は塀</p> <p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、横斜が見られるかなどを基に総合的に判断する</p> <p>調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> </ul> <p>目的の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul> <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>
<p>調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul> <p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環状条件・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。</p> <p>※「宅地地盤老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)</p>

【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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(到来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破壊等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li> <li>・浄化槽等の放置、破壊等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
------	--

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
------	---

【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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
------	---

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、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。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破壊、汚損したまま放置されている。</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>
------	--

【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

「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」であることと判断する際は、以下の(1)。(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="422 1249 502 2063">状態の例</td> <td data-bbox="422 1249 502 2063"> <ul style="list-style-type: none"> <li>立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> </ul> </td> </tr> </table>	状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> </ul>	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> </ul>		
<p>(2) 空き家等に生み出した動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="534 1249 837 2063">状態の例</td> <td data-bbox="534 1249 837 2063"> <ul style="list-style-type: none"> <li>動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>多数のねずみ、はえ、蚊、のび等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> </ul> </td> </tr> </table>	状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>多数のねずみ、はえ、蚊、のび等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> </ul>	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>多数のねずみ、はえ、蚊、のび等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> </ul>		
<p>(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="869 1249 1000 2063">状態の例</td> <td data-bbox="869 1249 1000 2063"> <ul style="list-style-type: none"> <li>門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li> <li>屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</li> <li>周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul> </td> </tr> </table>	状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li> <li>屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</li> <li>周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul>	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li> <li>屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</li> <li>周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul>		

3. 吉川市空き家等対策協議会条例

(設置) 平成27年9月28日条例第23号  
 第1条 空き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7条第1項の規定に基づき、吉川市空き家等対策協議会(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7条第1項の規定するもののほか、空き家等(法第2条第1項に規定する空き家等という。)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、市民生活部市民安全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。

### 吉川市空家等対策計画

平成29年 3月27日 初版

作成 吉川市

事務局 吉川市民生活部市民安全課

〒942-8501

埼玉県吉川市吉川二丁目1番地1

TEL 048-982-5111(代表)

目次

<b>第1 基本方針</b>	
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	4
4 空家等に関する対策とその方向性	5
5 空家等に関する対策の対象とする地区	5
6 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	5
<b>第2 計画の位置付け及び期間</b>	
1 計画の位置付け	7
2 計画期間	7
<b>第3 空家等調査に関する事項</b>	
1 調査の対象、実施主体等	8
2 調査対象となる空家等の種類	8
<b>第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進</b>	
1 所有者責任の原則について	10
2 市が実施する対策	10
(1) 予防対策 [発生防止対策・現況調査・意識啓発]	10
(2) 経済的支援対策	11
(3) 利活用対策 [有効活用]	11
(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]	11
(5) 適正管理対策 [行政指導・代執行]	12
<b>第5 空家等及びひ跡地に係る跡地の活用の促進</b>	
1 空家等の利活用及び空家等の跡地の活用の促進	13
<b>第6 空家等の適正管理に関する条例による措置と対応</b>	
1 条例による措置と対応	15
(1) 管理不全な空家等に対する緊急安全措置	15
(2) 管理不全な空家等に対する軽微な措置	15
<b>第7 特定空家等に対する措置と対応</b>	
1 特定空家等に対する市の対応	17
(1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方	17
(2) 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	17
<b>第8 市民等からの空家等に関する相談への対応</b>	
1 市民等からの空家等に関する相談窓口	18

吉川市空家等対策計画

平成29年3月  
令和3年〇月 改訂

吉川市

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。）」を完全施行し、国、都道府県、市町村、所有者又は管理者それぞれが役割を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

本市においても、管理不全な状態の空家等が放置されることを防止し、生活環境の保全と公共の福祉の増進及び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に関する条例（以下、「条例」という。）」を令和3年3月に制定したところです。

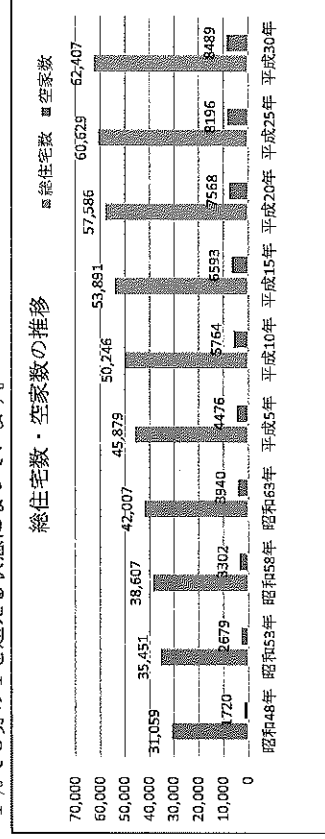
こうした状況に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興を寄与することを目的として、吉川市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定いたしました。

2 空家の現状

(1) 全国の実態

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）<sup>注1</sup>によると、全国の総住宅数6,240万7千戸のうち、空家は848万9千戸、空家率は13.6%となり、過去最高となりました。また、空家等は、昭和48年の調査以降40年間で、増加のペースをたどっており、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍近く、空家率も2.5倍程度になっています。

また、「賃貸又は売却用の住宅<sup>注2</sup>」、「二次的住宅<sup>注3</sup>」を除く「その他の住宅<sup>注4</sup>」に属する空家の数は348万7千戸に上っており、空家全体に占める割合は約41.1%で3分の1を超える状態になっています。



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 ..... 19
  - (2) 庁内の役割分担 ..... 19
  - ..... 20

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

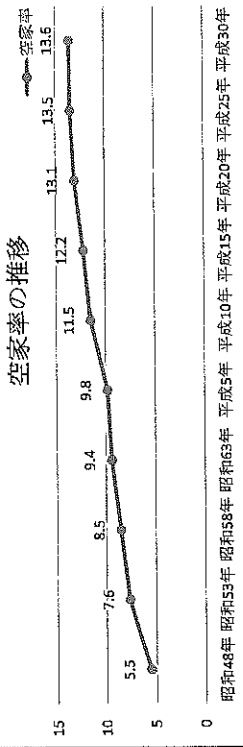
- 1 具体的な取組の検証 ..... 21

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 ..... 22
- 2 「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の必要な指針（ガイドライン）（抜粋） ..... 27
- 3 吉川市空家等の適正管理に関する条例 ..... 34
- 4 吉川市空家等の適正管理に関する規則 ..... 36



空家率の推移



※注1

平成30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「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

総務省統計局が主管前局であり、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1軒についての調査。

※注2

住宅・土地統計調査における空家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」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・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（普段住んでいない住宅とは別に、営業で使ったときに稼取りするなど、たまに稼取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「その他の住宅」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」以外の人々が住んでいない住宅で、例えば転勤・入寮などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や電で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

平成30年住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の空家は、34万6千2百戸、空家率は10.2%で、空家率は全国47位、空家戸数では全国8位でした。

【住宅数、空家数の推移】

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

※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

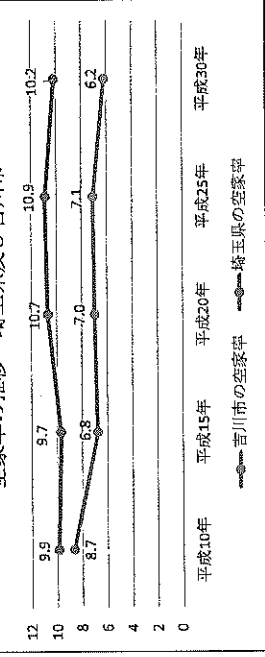
住宅・土地統計調査によると、本市の空家は、平成25年に1,840戸(空家率7.1%)であったものが、平成30年には、1,780戸(空家率6.2%)となっており、空家数と空家率は、ともに減少しました。

【住宅数、空家数の推移】

	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年
住宅数(戸)	18,600	19,910	24,050	26,050	28,060
空家数(戸)	1,610	1,360	1,680	1,840	1,780
空家率 (%)	8.7	6.8	7.0	7.1	6.2

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省)

空家率の推移 埼玉県及び吉川市



(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年度の法制改正により、「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」に進に必要措置をとることを「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。

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。

【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条の規定に基づき、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条の規定に基づき、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。

### 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ものや所有者等に関する  
もの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、  
多くのものがあります。

#### (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  
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）

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  
す。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) 所有者等の管理意識の欠如

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や、遠方に所在し  
ていたり相続して所有したものであったりと、所有者・管理者としての問題意識や  
危機意識のない人がいます。

#### (4) 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ていきます。そうすると、  
人口減少が進み過疎化に繋がるおそれがあります。

#### (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みます。

##### (2) 早期発見・早期対応

・現況調査、意識啓発による空家等の適正管理の促進に取り組みます。

##### (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、行政指導等、行政代執行  
による特定空家等の解消を図ります。

##### (4) 有効活用

・建物の継続利用・再構築の推進するため、空き家バンク等による建物の有効活  
用プラットフォーム登録による土地の利活用の促進を図ります。

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

・関係団体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、対策を進めていく上で、重点的に対策を推進すべき地区（重点対象地区）  
の設定が必要と判断した場合は、適宜位置付けを行います。

#### 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  
ものとなりますが、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、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、悪影響が及んでいる状況（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「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しますが、社会状況等の変化により適宜見直すこととします。

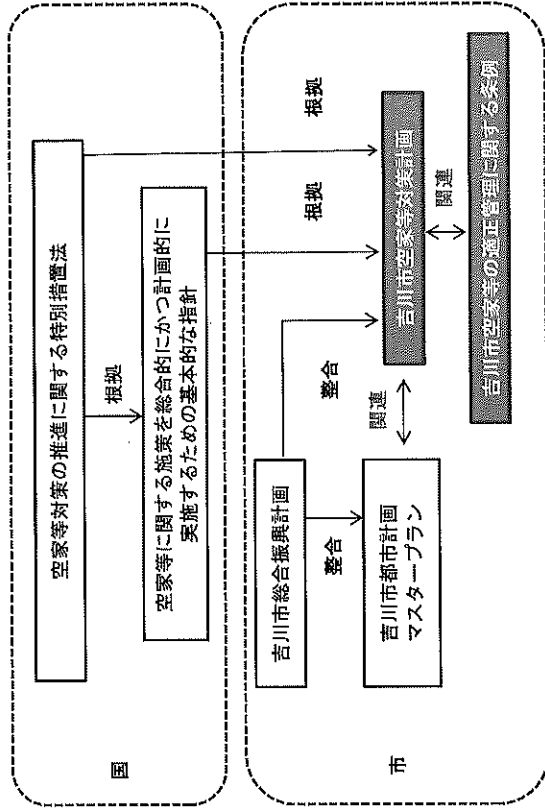
**悪影響を及ぼしていると思われる状態の例**

- ・法第2条第2項で規定された「特定空家等」。(参考資料「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の必要な指針(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、近々に悪影響を及ぼすことが容易に判断できるもの。

**第2 計画の位置付け及び期間**

**1 計画の位置付け**

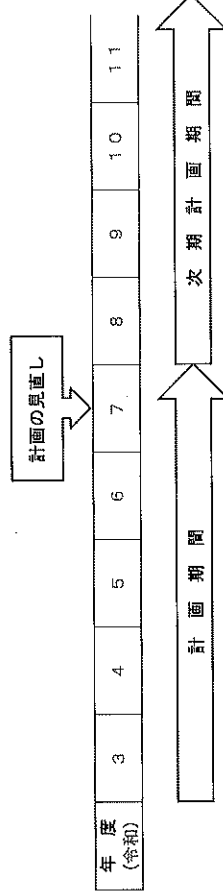
本市空家等対策計画は、法第6条第1項及び条例第〇条第〇項の規定に基づき、定められたものです。本市における上位計画である吉川市総合振興計画の分野別計画の分野別計画として、吉川市都市計画マスタープランの平準、吉川市空家等対策計画を位置付けます。



**2 計画期間**

計画の期間は、令和3年度(2021年度)から令和7年度(2025年度)の5年間の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次調査：本市全域を対象
  - ・ 2次調査：1次調査で把握した空家等の候補物件や市民等からの通報物件を対象
- (2) 実施主体
  - ・ 1次調査：市が依頼した自治会等
  - ・ 2次調査：市空家対策担当課
- (3) 調査方法及び内容

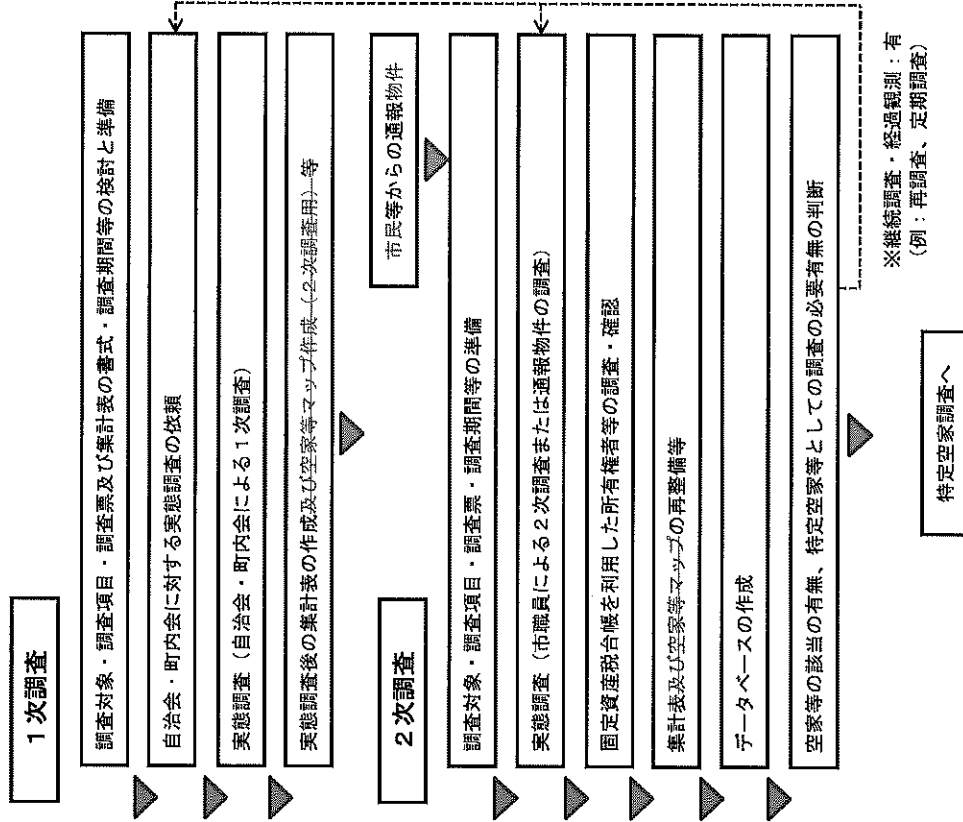
- ① 1次調査
  - 次の調査項目を自視により外観から判断します。敷地の中に立ち入ったの調査は行わないこととします。
  - ア 建物の種類（戸建住宅・その他）
  - イ 空家等の種類とその状況
    - ・ そのまま放置すれば倒壊するなどの恐れはないか
    - ・ 老朽化等により腐食しているなど衛生上良くない状態でないか
    - ・ 著しく景観を損なっていないか
    - ・ その他放置されて周辺の生活に影響を及ぼしていないか
  - ウ 空家等の所在地
- ② 2次調査
  - 1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば下記に示す詳細な項目について調査を実施し、使用実態や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。
  - ア 空家等の所有者等に関する聞き取り又はアンケート調査
  - イ 所有者等が不明な場合は、固定資産税台帳を利用した所有者等の調査確認
  - ウ 空家等の近隣への聞き取り調査
  - エ 外観調査
  - オ 水道の閉栓情報の調査確認

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）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なりますが、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3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ものとする。」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す。

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、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。(第7市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項を参照)

## 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、所有者への意識啓発を目的とした情報提供に努めます。また、空家等の増加を抑制するためには、既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、空家等の適正管理と同時に、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、自宅の将来的な見直しを定め、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、高齢者やその親族と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体等と連携するなど、幅広く啓発を行う手段について検討を行います。

## 空家等(特定空家等を除く)の適正な管理の依頼

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、管理が行き届いていない空家等(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まいります。

また、全ての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(アンケート・ヒアリング)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

本市は吉川市自治連合会と「空家等の適正な管理に関する協定」の締結に向けて協議を進めます。本協定は、各自治会等との連携により、火災の発生や犯罪の温床とならないよう空家等を継続的に見守ることにより、市民等及び地域の安全・安心の確保に資することを目的としたものです。

また、「地域の目」である各自治会等からの情報提供により、迅速かつきめ細やかな空家等への対応が可能となります。

## 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)」制度等を周知し、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。

※令和〇年〇月〇日現在の譲渡所得の特別控除適用期間は、令和5年12月31日までです。

## 相続登記の促進

国は、法定相続情報証明制度の創設により、相続の事務手続に関する相続人及び相続の担当部署双方の負担を軽減させることで、相続登記の促進を図っています。登記名義人の死亡後に不動産の相続登記を行わず、被相続人の名義のまま放置すると、売却時の障害になるほか、所有者等が不明な空家等の発生を招く場合があります。

本市でも、本制度の活用を促すとともに、相続登記の必要性に対する市民の理解を高めるための啓発を進めます。

## (2) 経済的支援対策

現に居住中の建物所有者等に対し、本市の既存住宅耐震診断にかかる費用の補助や、住宅改修に係る費用の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き家バンク等や跡地利用の対策を講じていきます。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】

空家等の戸数やその現状の把握が不可欠であることから、実態調査の1次調査で問題のある空家等や市民等からの情報提供に基づき、データベースの整備を図り、継続

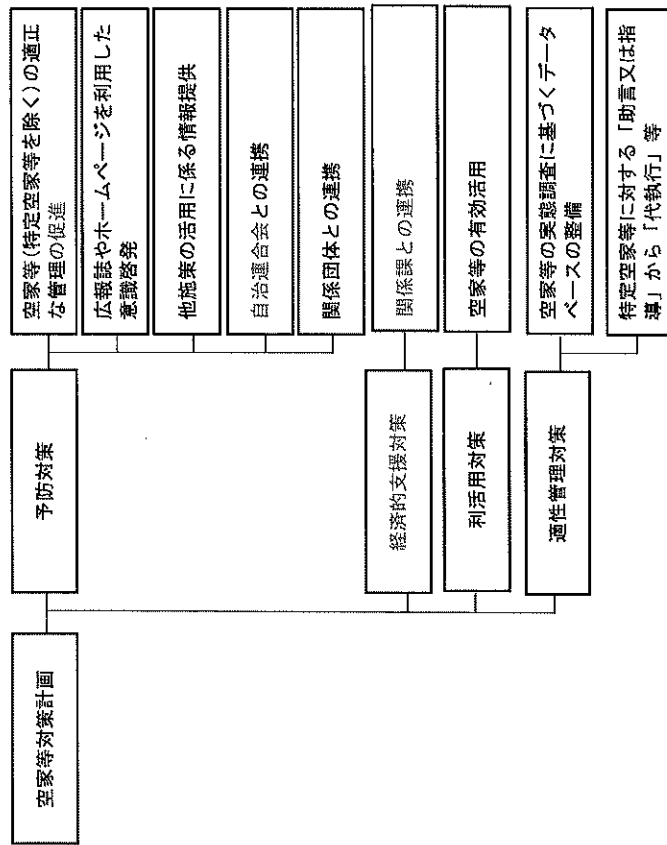
的に空家等の情報収集を行いながら、定期的にその情報の更新を行います。  
また、本データベースには、「特定空家等」に該当する旨及び措置をした内容並びにその履歴についてもあわせて記載することにより、空家等の状況を系統的に把握していきます。

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、又は賃貸する事業者が行う者が販売し、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) 適正管理対策【行政指導、代執行】

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を講ずること、特定空家等の解消に努めます。また、危険度の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について充分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図るものとします。

【対策の体系図】



第5 空家等及びひび割れ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

空家等及びひび割れ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ければ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、本市がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく（移住促進のための住居や集会所等）、その方策を検討することが必要とされています。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まいります。

(1) 市ホームページや広報等を利用した意識啓発（担当所属：危機管理課）

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が高めることが、空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

よって、空家等の適正な管理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等を利用して市民等の意識の醸成と理解の増進を図ってまいります。

(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まいります。

① 木造住宅の耐震改修補助制度（担当所属：都市計画課）

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) 関係団体との連携

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団体と連携を図り、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クンセンタ―との連携（担当所属：危機管理課）  
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東支部との連携（担当所属：都市計画課）  
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わる協定」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】

住宅地としての利活用を基本としつつ、公的利用を含めて利活用することを検討します。

【補助金制度】

国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業を活用しての有効活用策を検討します。

本市の空家等の利活用方策については、法第7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) 管理不全な空家等に対する緊急安全措置

本市は、条例第〇条に基づき、管理不全による空家等による倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認められるときは、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フローチャート】

1	空家等が管理不全により、人の生命、身体又は財産に危害が及び緊急性が認められる
2	所有者等とコンタクトが取れない若しくは改善の意思がなく、状況が切迫している
3	条例第〇条に基づき、職員または委託した業者による措置を実施
4	条例第〇条に基づき、当該措置の内容を所有者に通知する（確知できない場合は公示）
5	所有者に当該措置内容を明らかにして費用の請求

(2) 管理不全な空家等に対する軽微な措置  
本市は、条例第〇条に基づき、管理不全により、市民の生活環境の支障を除去し、又は軽減することができると認めるときは、必要に応じて吉川市空き家等の適切な管理に関する規則に定める軽微な措置を講ずることができるとしていています。

【条例による軽微な措置のフローチャート】

1	空家等の管理不全が常態化しており、市民等の生活環境に支障がでている
2	所有者等とコンタクトが取れない若しくは改善の意思がない
3	条例第〇条に基づき、職員または委託した業者による措置を実施
4	条例第〇条に基づき、当該措置の内容を所有者に通知する（確知できない場合は公示）
5	所有者に当該措置内容を明らかにして費用の請求

第7 特定空家等に対する措置と対応

- 1 特定空家等に対する市の対応
  - (1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方
 

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。
 

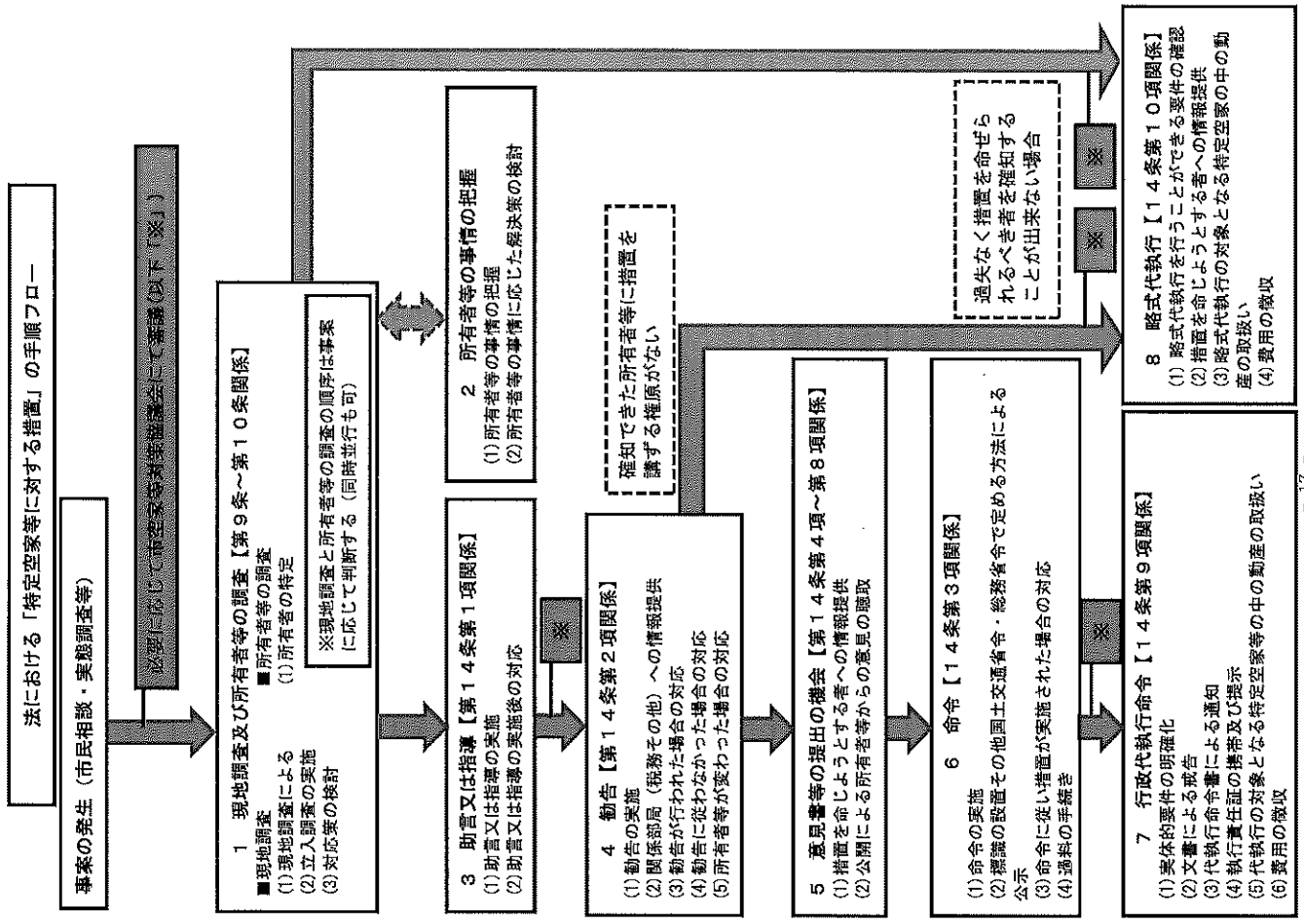
本市では、空家等が上記の状態であると認められる特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」(ガイドライン)において、判断の参考基準として示された。[別紙1]～[別紙4]に基づきチェックリストを活用して行うこととして示されています。
  - (2) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等
 

特定空家等への該当の判断は、空家対策の担当課(第8 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。特定空家等と判断された空家等は、本市が法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずることとなります。

また、本市から法第14条第2項の規定に基づく催告を受けた特定空家等の敷地(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。

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。

以下、特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順のフロー図です。





第8 市民等からの空家等に関する相談への対応

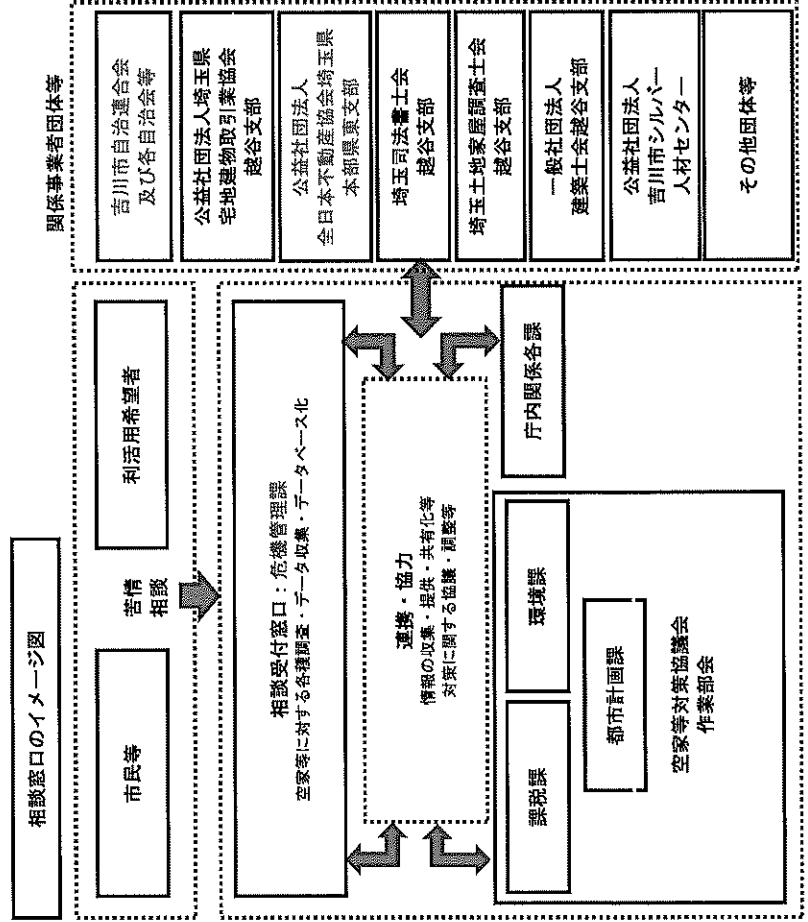
1 市民等からの空家等に関する相談窓口

市民等からの空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自身による空家等の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。空家等の所有者等自身から相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際の意思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（市民生活部危機管理課 連絡先044-982-9471）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、本市の担当課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。

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7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）	
市民生委員児童委員会（民生委員・児童委員）	市民（1号委員）
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）	
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）	学識経験のある者（3号委員）
建築学識経験者（建築士）	

## (2) 庁内の役割分担

課名	役割
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の調査</li> <li>・空家等の適切な管理の促進</li> <li>・措置及び対処の実施</li> <li>・協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li> <li>・災害対策及び災害時の応急措置等</li> <li>・その他の施策全般</li> </ul>
環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雑草等に対する指導</li> </ul>
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の利活用促進</li> </ul>
課税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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額台帳等の危機管理課への開示</li> </ul>

## 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。)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全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で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。)の活用を促進に関する事項

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の空家等に関する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り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ぬ。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りとうとする者は、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ぬ。

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)

第十四条 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に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その他の者に對して、空家等の所有者等の把握に關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。）に關するデータベースの整備その他の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、これらの者に對し、情報の提供、助言その他の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。）に關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講ずることができ、

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が對し、相當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なつ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、その者に對し、相當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、

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對し、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ぬ。

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、市町村長に對し、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、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、第三項の規定によつ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ぬ。

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なくても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相當の期限を定めて、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ければならないとき、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、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。

13 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。

14 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。

15 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。

(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。

2 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「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」-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項において示すとおり、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。

(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

【別紙1】「そのまま放置すれば倒壊等若しくは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

「そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1.(1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態(将来そのような状態になることが予想される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等をおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを総合的に判断する。

調査項目 基礎に不同沈下がある。

目的の例 柱が傾斜している。

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 程度の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の層のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会

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

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを総合的に判断する。

調査項目 基礎が破損又は変形している。

目的の例 土台が腐朽又は破損している。

基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】

- 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合
- ※「震災建築物の被災区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)
- 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
- ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを総合的に判断する。

調査項目 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。

目的の例 柱とはり間にずれが発生している。

【参考となる考え方】

複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱、はり間にずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等をおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを総合的に判断する。

調査項目 屋根が変形している。

目的の例 屋根ふき材が剥離している。

軒の差板、たる木等が腐朽している。

軒がたれ下がっている。

雨樋がたれ下がっている。

【参考となる考え方】

目録でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ロ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを総合的に判断する。

調査項目 壁体を貫通する穴が生じている。

目的の例 外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。

外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

【参考となる考え方】

(イ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

目録でも、上部の外壁が剥離しそうな状態を確認できる場合

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを総合的に判断する。

調査項目 看板の仕上材料が剥離している。

目的の例 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。

看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。

看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

【参考となる考え方】

(ニ) 屋外階段又はバルコニー

目録でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを総合的に判断する。

調査項目 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。

目的の例 屋外階段、バルコニーが傾斜している。

【参考となる考え方】

<p>目視でも、壁が階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p> <p>(注)門又は塀</p> <p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する</p> <p>調査項目 ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</p> <p>目の例 ・門、塀が傾斜している。</p> <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>
--

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

<p>調査項目の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが生じている。</li> </ul>
--

【参考となる考え方】

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。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(表)」(国土交通省都市局都市安全課)

【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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予想される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
------	--

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
------	---

【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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>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・高さ等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> <li>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・高さ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・高さ等の制限等に著しく適合しない状態となっている。</li> <li>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。</li> </ul>
------	---

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根、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。</li> <li>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>看板が原型を留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。</li> <li>立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>
------	---

【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

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> </ul>
------	--

(2) 空家等に住みついていた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>動物のふん・尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>住みついていた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> </ul>
------	--

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>門扉が壊れていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li> <li>屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</li> <li>周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul>
------	---



# 吉川市空家等対策計画

平成29年 3月27日 初版  
令和 年 月 日

作成 吉川市

事務局 吉川市民生活都危機管理課

〒342-8501

埼玉県吉川市きよみ野一丁目1番地

TEL 048-982-5111(代表)

