

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 会議の名称                   | 第12回吉川市空家等対策協議会  |
| 開催日時                    | 令和2年12月25日(金) 午後3時00分から<br>午後4時00分まで   |
| 開催場所                    | 市民交流センターおあしす ミーティングルーム4  |
| 出席委員(者)氏名               | 9名<br>氏名:別紙「出席者名簿」のとおり   |
| 欠席委員(者)氏名               | 0名<br>氏名:別紙「出席者名簿」のとおり   |
| 担当課職員氏名                 | 都市整備部副部長兼都市計画課長 中村喜光<br>総務部課税課長 櫻井敬雄<br>市民生活部環境課長 岡田啓司<br>長寿支援課長 鈴木康雄<br>市民生活部危機管理課長 島田勝三<br>市民生活部危機管理課 危機管理担当副参事 野間光二、<br>主事 小番翔太、主事 黒須峻太 |
| 会議次第と会議の公開<br>又は非公開の別   | ○会議次第<br>1 開会<br>2 会長あいさつ<br>3 議事<br>(1) (仮称)吉川市空家等の適正管理に関する条例(案)について(公開)<br>(2) 吉川市空家等対策計画の改訂(案)について(公開)<br>4 閉会                          |
| 非公開の理由<br>(会議を非公開にした場合) |  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録<br><input type="checkbox"/> 要点記録               |
| 会議録確認指定者                | 羽角委員、鈴木委員  |
| 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        | ・配付資料確認                                    |
| 司会        | <b>1 開 会</b>                               |
| 中原会長（議長）  | <b>2 会長あいさつ</b>                            |
|           | ・あいさつ                                      |
| 司会        | ・会議成立の報告<br>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）  | ・会議録の署名委員の指名 羽角委員、鈴木委員を指名                  |
| 羽角委員、鈴木委員 | ・了承  |
| 司会        | ・会議の公開、非公開について<br>公開とする旨を説明。               |
| 各委員       | ・了承  |
| 中原会長（議長）  | <b>3 議 事</b>                               |
|           | <b>（1）（仮称）吉川市空家等の適正管理に関する条例（案）について（公開）</b> |
| 事務局       | 資料1、資料2、参考資料を用いて説明。                        |
| 中原会長（議長）  | ご意見等はあるか。                                  |
| 下館委員      | 第6条第3項について、所有者が市からの命令に従わない場合はどうなるのか。       |
| 事務局       | 命令に従わない場合は、条例第6条第3項に基づき市が行政代執行をする。         |
| 下館委員      | 市の職員が行うのか。                                 |

|          |   |
|----------|---|
| 危機管理課長   | 状況に応じて市の職員が行うこともある。しかし措置に係る費用の積算が難しくなることから、業者に委託することを考えている。   |
| 下館委員     | 条例を変えるタイミングはあるのか。   |
| 危機管理課長   | 空家等の取り巻く環境において、時代背景、市民ニーズ等が変わってくれば、所有者への適正管理だけでなく、予防措置の観点から条例を改正する可能性がある。   |
| 中原会長（議長） | 他にご意見等はあるか。   |
| 酒井委員     | 条例第1条の5行目の「並び」を「並びに」と、条例第2条第2号の「空家等が適切な管理が」と、第6条の「管理不全な状態の空家等の措置」を「管理不全な状態の空家等への措置」の文言に修正した方が良いのではないかと。また、資料2の軽微な措置の項目の「空家等内での放置されている物品やゴミ等の移動」とあるが、具体的にどのような状況を想定をされているのか。 |
| 事務局      | 文言については、法制執務担当に確認後、修正する。また、放置されているゴミ等の移動は、敷地内での移動を想定している。   |
| 危機管理課長   | 法制執務担当と顧問弁護士と相談して、軽微な措置の項目に物品やゴミ等の移動を記載したが、敷地外へ移動したり、処分等をすると財産の形状を変えることになるため、敷地内での移動のみと整理させていただいた。  |
| 中原会長（議長） | 他にご意見等あるか。  |
| 酒井委員     | ゴミ等の移動については丁寧に破損がないよう対応していただきたい。<br>市民から管理不全な空家等に対して、改善の要望があった場合に、市は所有者に対して適正管理を依頼して、所有者が適正管理に努めなかった場合に、市が措置を講じて改善することとなったが、金銭的に余裕がない所有者等に対しては市が                            |

|                 |  |
|-----------------|--|
|                 | <p>差し押さえをしてでも対応する姿勢でいくのか。また、宅建協会に連絡いただければ、処分に動いてもらえる場合もあるので、連絡を取り合いながら、所有者等に一方的に金銭の負担だけかからないよう対応していただきたい。</p>  |
| <p>危機管理課長</p>   | <p>費用の徴収について、行政代執行法に基づき、代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができるので、支払いが滞れば段階を踏んで差し押さえ等も考えられるが、その前に適正管理を促しながら対応していきたい。</p>  |
| <p>中原会長（議長）</p> | <p>その他ご意見等はあるか。</p>  |
| <p>伊藤委員</p>     | <p>第8条の緊急安全措置について費用請求の項目があるが、第6条の「管理不全な状態の空家等の措置」と第7条の「軽微な措置」に費用徴収の文言がないため、記載した方が良いのではないか。</p>   |
| <p>危機管理課長</p>   | <p>費用については、行政代執行、軽微な措置、緊急安全措置と3種類あるが、緊急安全措置については条例第8条第3項に記載があるとおりであり、行政代執行の場合は、行政代執行法に費用徴収について定めている。軽微な措置の場合は、戸や窓を閉めるなど、費用を積算できるものではないと想定しているため、費用徴収は考えていない。</p> |
| <p>中原会長（議長）</p> | <p>他にご意見等はあるか。</p>   |
| <p>各委員</p>      | <p>意見等なし。</p>  |
| <p>中原会長（議長）</p> | <p><b>（2）吉川市空家等対策計画の改訂（案）について（公開）</b></p>  |
| <p>事務局</p>      | <p>資料3を用いて説明。</p>  |
| <p>中原会長（議長）</p> | <p>ご意見等はあるか。</p>   |
| <p>下館委員</p>     | <p>計画の始まりに市長のあいさつ文や顔写真を掲載するのは良いと考えるがいかがか。</p>  |

|          |   |
|----------|---|
| 事務局      | 計画に市長あいさつを掲載している自治体があるが、本市としては掲載の予定はしていない。  |
| 鈴木委員     | 事務局より説明があったが、外国人の相続については、遺言を作成していただくのが大原則であると考えている。外国人でも遺言を作成することは可能なので、外国人向けに遺言の制度を周知することが大事であると考えている。 |
| 危機管理課長   | 今後、外国人へどのようにアプローチしていくか検討していく。   |
| 飯島委員     | 行政代執行に係る弁護士費用等は誰が負担するのか。  |
| 危機管理課長   | 行政代執行する場合においては、弁護士等を通さず、行政側で指導、命令を行った後に代執行を行い、実費分の請求のみを考えている。   |
| 飯島委員     | 費用徴収ができない場合についてはどう考えているのか。  |
| 危機管理課長   | 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができるので、差し押さえ等は考えられるが、所有者等と話し合いながら利活用等を含め対応をしていきたいと考えている。                |
| 中原会長（議長） | 他にご意見等はあるか。   |
| 酒井委員     | 16頁に「管理不全な状態の空家等に対する措置」の手順フローがあるが、「軽微な措置」の記載がないため、どの場合において対応するのかがわからない。このフローの中に入らないものなのか。               |
| 危機管理課長   | 15頁に軽微な措置についての記載をしていたが、ご意見があったように、16頁ではどの場合に「軽微な措置」の対応を取るのかがわかりづらいため、16頁の手順フローに追記することにする。               |

|          |   |
|----------|---|
| 中原会長（議長） | 他にご意見等はあるか。   |
| 伊藤委員     | 市民から空家等の相談があった時、市がどのぐらいの期間で対応ができるのかを外部に示せると良いと考えるがいかがか。 |
| 危機管理課長   | 所有者等との交渉に応じて判断、対応をしていくため、手続き等に係る期間を一律に定めることは難しいと考えている。  |
| 中原会長（議長） | 他のご意見等あるか。  |
| 各委員      | 意見等なし。  |
|          | <b>4 閉会</b>   |

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3年 / 月 25日

署名委員

明所早苗

署名委員

鈴木友治

# 第12回吉川市空家等対策協議会

日時 令和2年12月25日（金）午後3時00分から  
場所 市民交流センターおあしす ミーティングルーム4

## 次 第

### 1 開 会

### 2 会長あいさつ

### 3 議 事

(1) (仮称) 吉川市空家等の適正管理に関する条例（案）について

(2) 吉川市空家等対策計画の改訂（案）について

### 4 閉 会

## 第12回 吉川市空家等対策協議会 出席者名簿

令和2年12月25日（金曜日）

| 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）                         | ○  |    |     |
| 羽角 早苗（吉川市民生委員・児童委員協議会）                  | ○  |    |     |
| 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<br>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                                       | 9  |    | 全9人 |

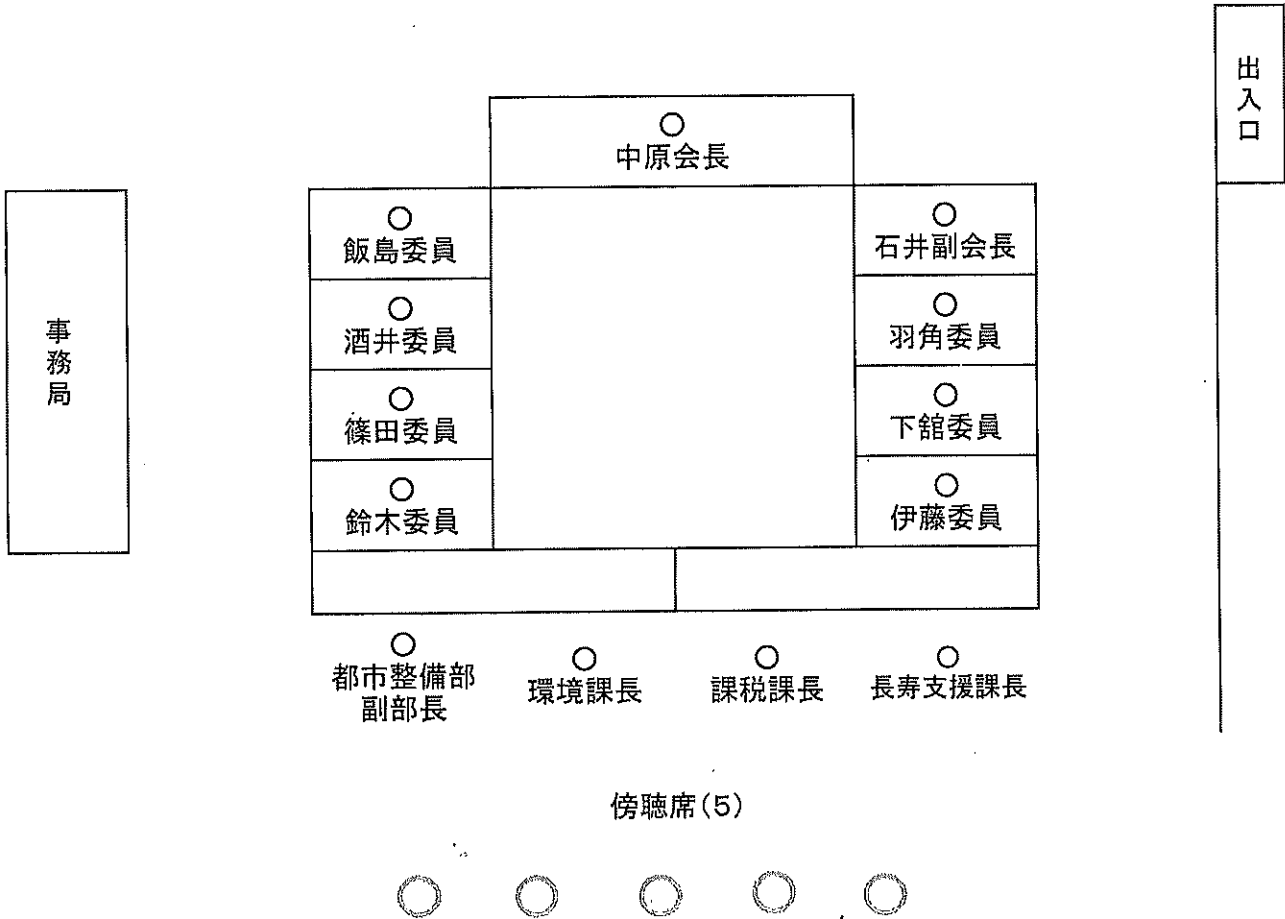


# 第12回吉川市空家等対策協議会 席次表

日時:令和2年12月25日(金)

午後3時00分から

場所:市民交流センターおあしす ミーティングルーム4



(仮称) 吉川市空家等の適正管理に関する条例 (案)

(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、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をいう。
- (2) 管理不全な状態 空家等が適切な管理が実施されていない状態であつて、規則で定めるものをいう。
- (3) 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 空家等に対する対策は、次に掲げる区分に応じそれぞれ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。
- (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) 管理不全な状態の空家等への対策 空家等の所有者等による空家等の適切な管理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、管理不全状態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、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。

(管理不全な状態の空家等の措置)

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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導することができる。

2 市長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、期限を定めて、当該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 23 年法律第 413 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。

4 前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 1 項の指導が行われるべき者を確知することができないため前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。

(軽微な措置)

第 7 条 市長は、管理不全な状態の空家等について、開放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動その他の規則に定める軽微な措置を講ずることにより地域における防犯上、保安上又は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。

(緊急安全措置)

第 8 条 市長は、空家等の管理不全な状態に起因して、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知することができない場合にあっては、その旨を公告することをもって足りる。

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。

(関係機関との連携)

第 9 条 市長は、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、空家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。

(委任)

第 10 条 この条例に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

**（仮称）吉川市空家等の適正管理に関する規則（案）で定める内容について（抜粋）****■目的**

この規則は、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。）及び吉川市空家等の適正管理に関する条例（令和3年吉川市条例第〇号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

**（管理不全な状態の空家等）**

条例第2条第2号の規則で定めるものは、次の各号のいずれかの状態に該当するものをいう。

- （1）老朽化等によりそのまま放置すれば倒壊等の保安上危険となるおそれのある状態
- （2）ごみ等の放置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うおそれのある状態
- （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るおそれのある状態
- （5）不特定の者が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、市長が管理不全と認める状態

**（軽微な措置）**

条例第7条に規定する規則で定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- （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）空家等内での放置されている物品やゴミ等の移動
- （4）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

**（緊急安全措置）**

条例第8条第1項に規定する緊急の必要があると認めるときとは、空家等が次の各号のいずれかの状態にあるときをいう。

- （1）建築物又はこれに附属する工作物が倒壊するおそれのある状態
- （2）屋根、外壁等が落下し、又は飛散するおそれのある状態
- （3）前2号に掲げるもののほか、著しく衛生上有害となるおそれのある状態又は周辺的生活環境を著しく害するおそれのある状態であって市長が認める状態

## 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             | 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処</b>    |    |
| 1 条例による措置と対処                        | 15 |
| (1) 管理不全な状態の空家等に対する緊急安全措置           | 15 |
| (2) 管理不全な状態の空家等に対する軽微な措置            | 15 |
| (3) 管理不全な状態の空家等に対する措置の手順について        | 16 |
| <b>第7 特定空家等に対する措置と対処</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 |

## 吉川市空家等対策計画

平成29年3月

吉川市

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 ..... 19

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 ..... 20
  - (2) 庁内の役割分担 ..... 21

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 ..... 22

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 ..... 23
- 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） ..... 28
- 3 吉川市空家等の適正管理に関する条例 ..... ..
- 4 吉川市空家等の適正管理に関する規則 ..... ..

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負った責務を定め、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。

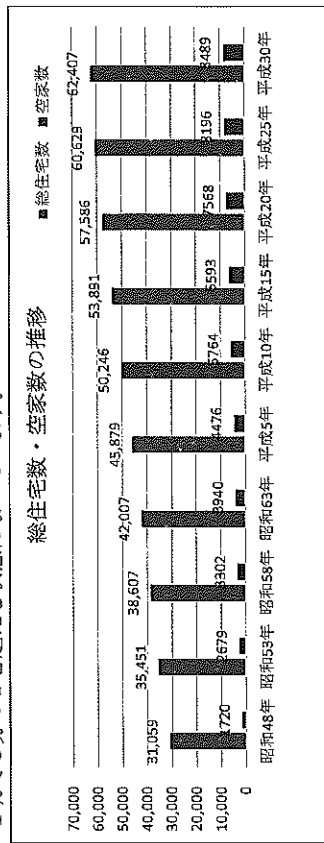
こうした状況に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興を寄与することを目的として、吉川市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定いたしました。

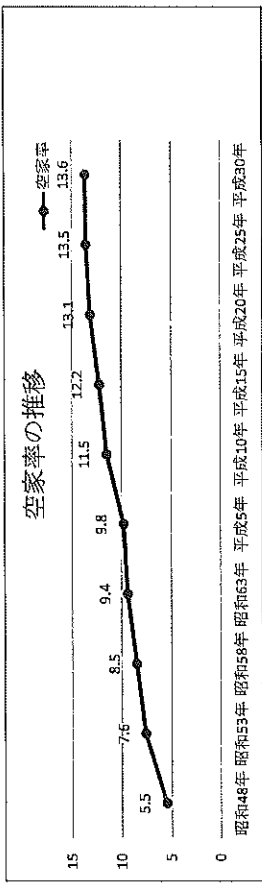
2 空家の現状

(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<sup>注6</sup>、240万7千戸のうち、空家は84万8千戸、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、「賃貸用又は売却用の住宅<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34万8千戸に上っており、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。





※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。空家率の基本的な調査・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。

※注 2 総務省統計局が主管部署であり、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 3 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 4 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・遊樂・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、稼業で遅くなったときに稼泊りするなど、たまたま稼泊している人がいる住宅）」を合計したものをいう。

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  
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      |

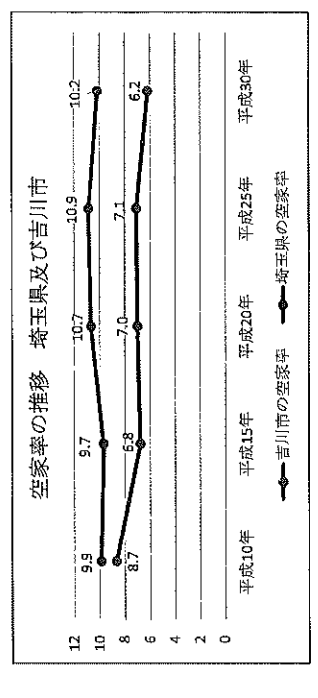
※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(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 | 28,600 |
| 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)



(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、画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とい  
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だったり、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、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しませんが、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、本市では対象としません。また、法で定められていない「建築物の空き室」は、本市では対象としません。また、法で定められていない「建築物の空き室」は、本市では対象としません。

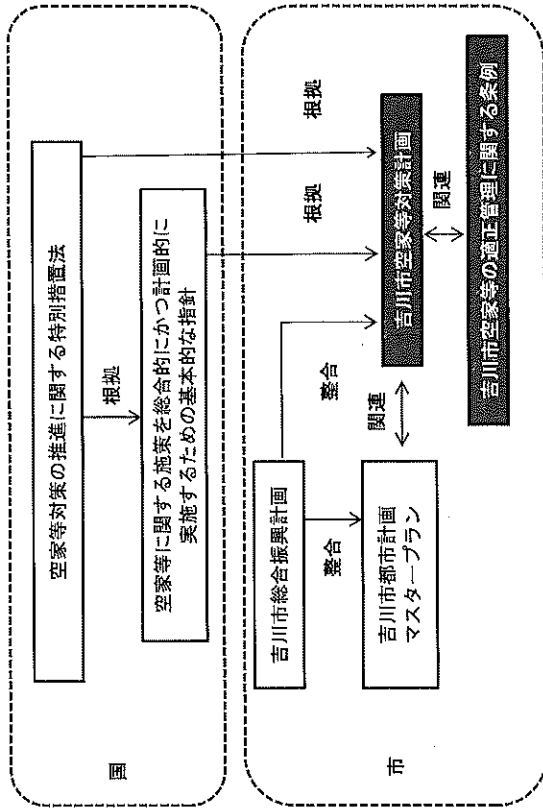
**悪影響を及ぼしていると認められる状態の例**

- ・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。

**第2 計画の位置付け及び期間**

1 計画の位置付け

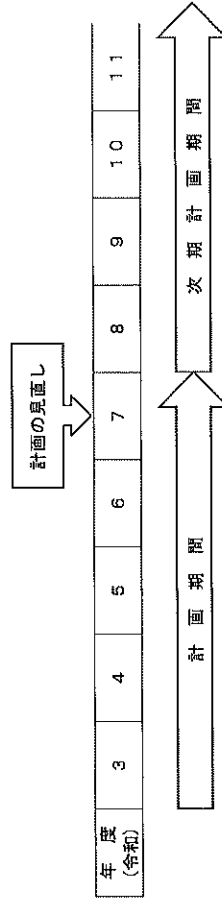
本市空家等対策計画は、法第6条第1項及び条例第○条第○項の規定に基づき、定められています。本市における上位計画である吉川市総合振興計画の分野別計画として、吉川市空家等対策計画を位置付けます。



2 計画期間

計画の期間は、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025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。

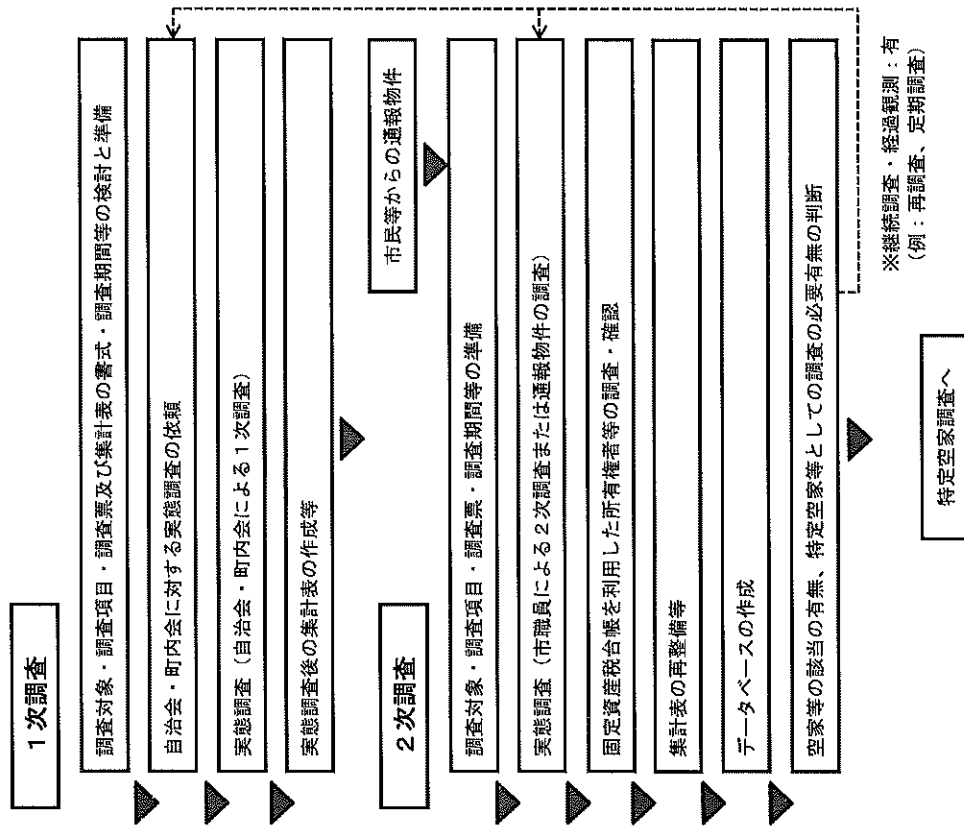
      - ア 建物の種類（戸建住宅・その他）
      - イ 空家等の種類とその状況
        - ・ そのまま放置すれば倒壊するなどの恐れはないか
        - ・ 老朽化等により腐食しているなど衛生上良くない状態でないか
        - ・ 著しく景観を損なっていないか
        - ・ その他放置されて周辺の生活に影響を及ぼしていないか
      - ウ 空家等の所在地
    - ② 2次調査
      - 1次調査における調査項目の再確認に加え、下記に示す詳細な項目について調査を実施し、使用実態や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。
        - 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
        - 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物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と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、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、自宅の将来的な見通しを走め、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（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、「地域の日」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

相続が空家等発生的重要因素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、耐震リフォーム又は取壊しをした後に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。

※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。

##### 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き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制し、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なります。

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：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、管理責任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 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す）。

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

(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。

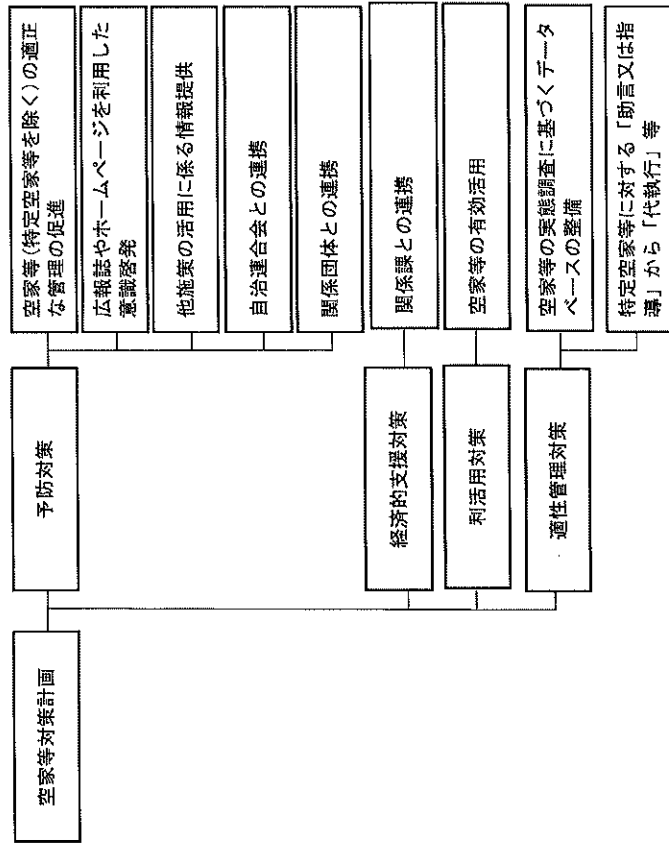
また、本データベースには、「特定空家等」に該当する旨及び措置をした内容並びにその履歴についてもあわせて記載することにより、空家等の状況を連続的に把握していきます。

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。

(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】



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ルバー人材センターとの連携（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素瓶体制を参照）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) 管理不全な状態の空家等に対する緊急安全措置

本市は、条例第8条に基づき、空家等の管理不全な状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及びおそれがあり、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、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 空家等が管理不全な状態に起因して、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告）

5 所有者に当該の措置内容を明らかにして費用の請求（確知できない場合は公告）

(2) 管理不全な状態空家等に対する軽微な措置

本市は、条例第7条に基づき、開放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動など防犯上、保安上又は生活環境の支障を除去し、又は軽減することができるときは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】

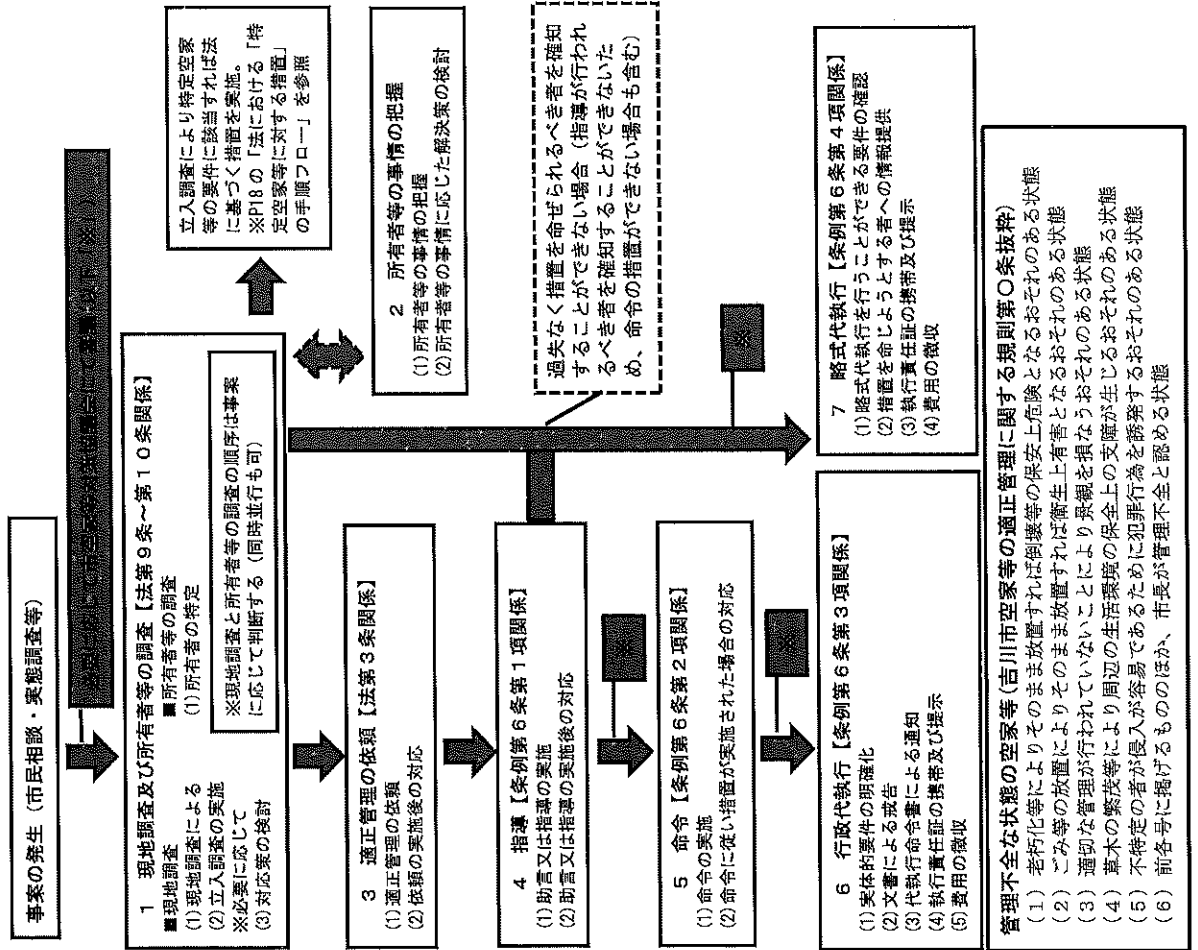
1 空家等の管理不全な状態に起因して、市民等の防犯上、保安上又は生活環境に支障がでている

2 法9条に基づき適正管理の依頼したが、所有者等が正当な理由なく適正管理に努めない

3 条例第7条に基づき、規則で定める軽微な措置を実施

(3) 管理不全な状態の空家等に対する措置の手順について

■ 条例における「管理不全な状態の空家等に対する措置」の手順フロー



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若しくは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

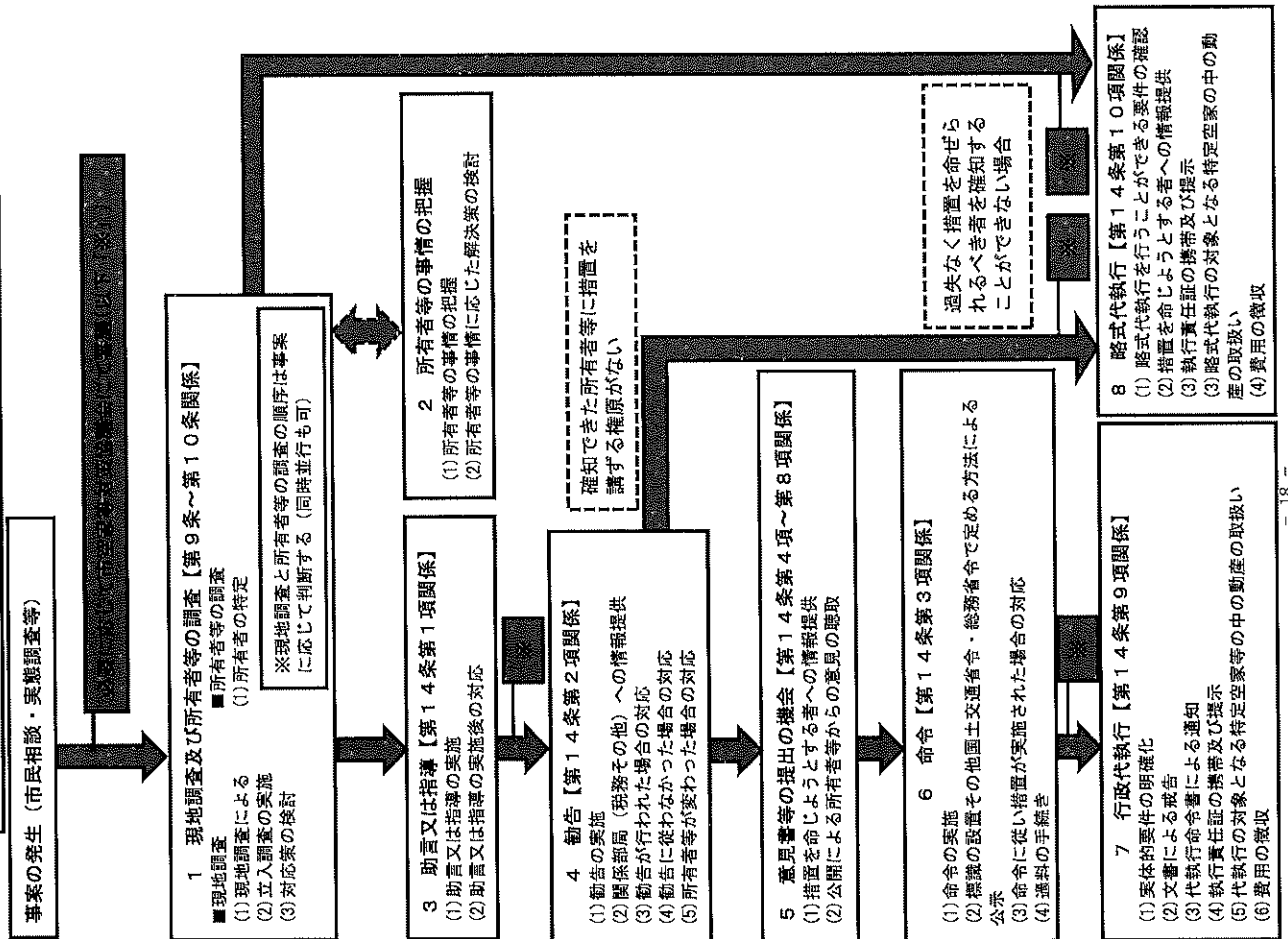
以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。

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する指針」(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。

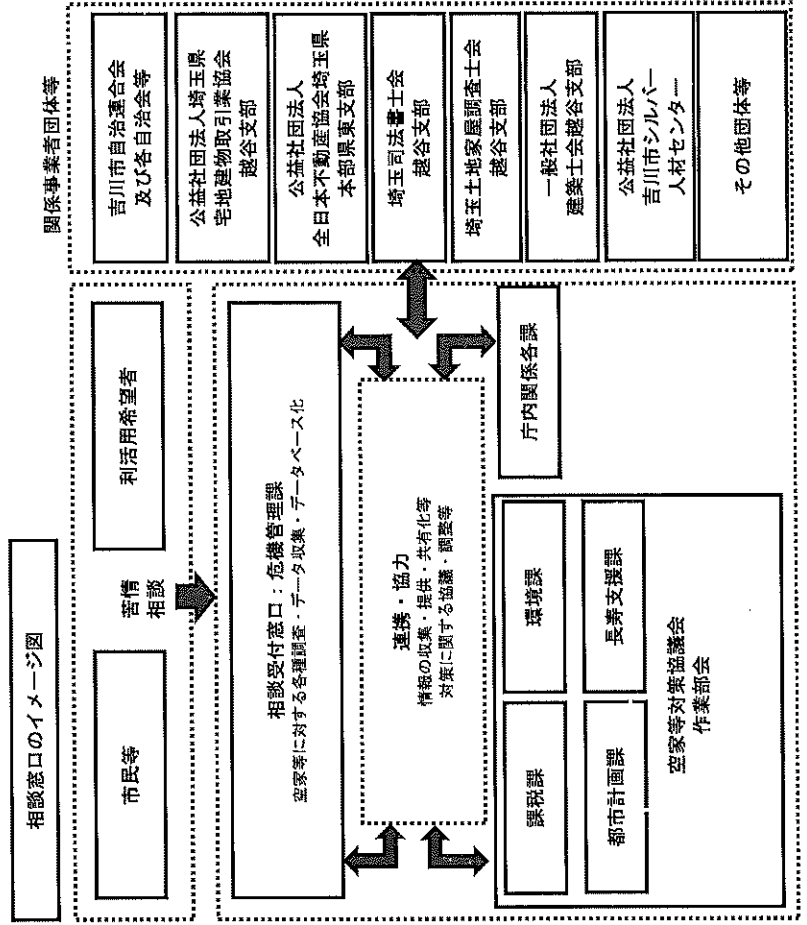
また、本市から法第14条第2項の規定に基づき催告を受けた特定空家等の敷地(土地)については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。
- 担当課による協議の結果、法第7条の規定に基づく協議会である本市空家等対策協議会に諮る必要があると判断した場合は、当該協議会にて特定空家等に該当するかを協議し、協議の内容を踏まえ、本市が判断することとします。
- 以下、特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等のフロー図です。

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



第8 市民等からの空家等に関する相談への対応

- 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。  
 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）     | 学識経験のある者<br>（8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  |
|-------|---|
| 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>・空家等の発生予防対策の促進</li> <li>・協議会及びその他の関係機関との連絡、調整</li> <li>・災害対策及び被災時の応急措置等</li> <li>・その他の施策全般</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税台帳等の危機管理課への開示</li> </ul>   |
| 長寿支援課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の発生予防対策の周知、啓発</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、計画期眼を迎えるごとに、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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づき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。）の活用の促進に関する事項
    - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対応に関する事項
    - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
    - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
    - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
  - 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
  - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
  - 5 市町村は、協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
    - 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
    - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
- （都道府県による援助）
- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
  - （立入調査等）
  - 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
  - 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入り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なときは、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しようとする者は、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）
- 第十条 市町村長は、固定資産税の賦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、固定資産税の賦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同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- （所有者等による空家等の適切な管理の促進）
- 第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これら者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。
- （空家等及び空家等の跡地の活用等）
- 第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。
- （特定空家等に対する措置）
- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができ、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おいて調査をさせることができる。
- 2 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入って調査をさせることができる。
  - 1 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入って調査をさせることができる。その五日前までに、当該空家等の所有

- 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ると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。
  - 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、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べき者を確知することができないうとき（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うときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
  - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
  - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
  - 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き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。  
(通料)
  - 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」1-3(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】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超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。

目の例  
・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。

|   |  |
|---|--|
| <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増数生じている場合</li> <li>※「震災建築物の被害調査区分定基準および新旧技術指針」(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)</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> </ul> <p>※「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)</p> <p>(g) 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、変形又は破壊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基に総合的に判断する。</p> <p>調査項目<br/>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。<br/>・柱とはり間にずれが発生している。</p> <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</p> | <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <p>(4) 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<br/>・屋根が変形している。<br/>・屋根ふき材が剥落している。<br/>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。<br/>・軒がたれ下がっている。<br/>・雨樋がたれ下がっている。</p> <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>(h) 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<br/>・壁体を貫通する穴が生じている。<br/>・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。<br/>・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。</p> <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>(h) 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<br/>・看板の仕上材料が剥落している。<br/>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。<br/>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。<br/>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</p> <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>(二) 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、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<br/>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。<br/>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</p> <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) 門又は扉</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<br/>・門、扉にひび割れ、破損が生じている。<br/>・門、扉が傾斜している。</p> <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、門、扉が傾斜している状態を確認できる場合</p> | <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び腐食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<br/>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。<br/>・水抜き穴の詰まりが生じている。<br/>・ひび割れが発生している。</p> <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・隣接条件)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>※「空地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)</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(将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>・ 灰付け石積等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。</li> <li>・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、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が発生があり、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が発生があり、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ただく必要がある。

(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) 空家等に生みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。

|      |   |
|------|---|
| 状態の例 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の糞や尿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>・生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> |
|------|---|

(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>・屋根の止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落物が発生し、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 改訂

作成 吉川市

事務局 吉川市民生活部危機管理課

〒342-8501

埼玉県吉川市きよみ野一丁目1番地

TEL 048-982-5111(代表)