

東松山市空家等対策計画

平成29年4月
(令和7年4月改定)

目 次

1. 空家等対策計画の概要	1
(1)計画策定の背景と目的	1
(2)計画の位置づけ	2
(3)計画期間	3
2. 現状と課題	4
(1)空き家実態調査	4
(2)アンケート調査	7
(3)空き家の所有者等の抱える課題	10
3. 空家等対策計画の基本的な方針	11
(1)基本理念	11
(2)計画区域	11
(3)対象とする空家等の種類	11
(4)空家等対策促進のための基本的な方針	12
(5)実施体制	12
4. 対策方法	13
(1)予防	14
(2)適正管理	16
(3)有効活用	19
5. 相談窓口	22
参考資料	
資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法	23
資料 2 東松山市空家等対策協議会条例	35
資料 3 人口・世帯数及び空き家数データ	37
資料 4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るため に必要な指針(ガイドライン)抜粋	44
資料 5 空家等活用促進区域	52

1. 空家等対策計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に使用されていない建築物及びその敷地が年々増加しており、中でも適切な管理が行われていないものが防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、これらの空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)が平成 27 年 5 月に全面施行されました。

本市においては、平成 27 年度に実施した空き家の実態調査により、市内の空き家の実態や課題等が判明し、対策の必要性が明らかになったことから、法に基づき、本市における空家等の対策の基本的な方向性を示すとともに、関係機関等と相互に連携しながら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、「東松山市空家等対策協議会」を組織し、平成 29 年 4 月に「東松山市空家等対策計画」を策定し、令和4年4月に計画を改定しました。

令和5年12月には法が改正され、今後さらに増加する見込みである空家等に対して、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等(特定空家等)になってからの対応では限界があることから、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本の柱で対応を強化するとともに、所有者に国及び自治体の施策に協力する努力義務を追加することで、所有者責務が強化されました。

本市においても、法改正の内容を踏まえ対応を強化し、今後も継続的な取り組みを実施するため、「東松山市空家等対策計画」を改定するものです。

用語の定義

本計画における用語について、以下に記載します。

○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(立木その他の土地に定着する物を含む)をいいます。(法第2条第1項)

なお、本計画における「空き家」及び「空家等」の表記は、「空家等」に統一しますが、実態調査、アンケート調査、空き家バンク及び住宅・土地統計調査における表記は、「空き家」とし、法令や規則などに基づく場合は、それに準じた表記とします。

○特定空家等

周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等をいいます。(法第2条第2項)

○管理不全空家等

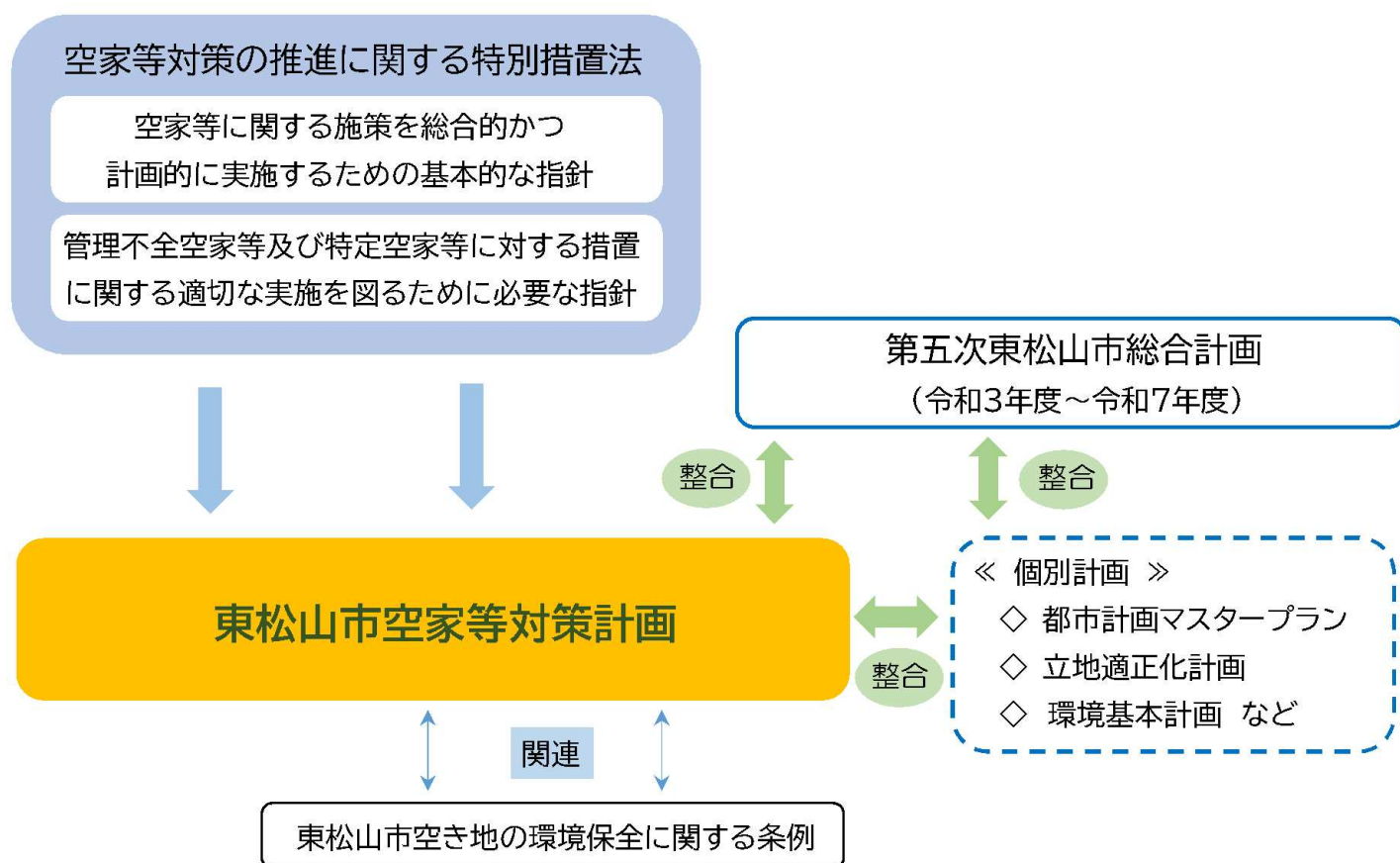
放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等をいいます。(法第13条)

(2) 計画の位置づけ

法では、市の責務として空家等対策計画の作成及びこれに基づく対策の実施等に努めるものと示されています。また、市は空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定めた基本指針に即して、空家等対策計画を定めることができるとされています。

「東松山市空家等対策計画」は、「東松山市空家等対策協議会」での協議を踏まえ、本市における空家等に関する基本的な考え方及び方針を明示し、対策(予防、適正管理、有効活用)を実施するための計画です。

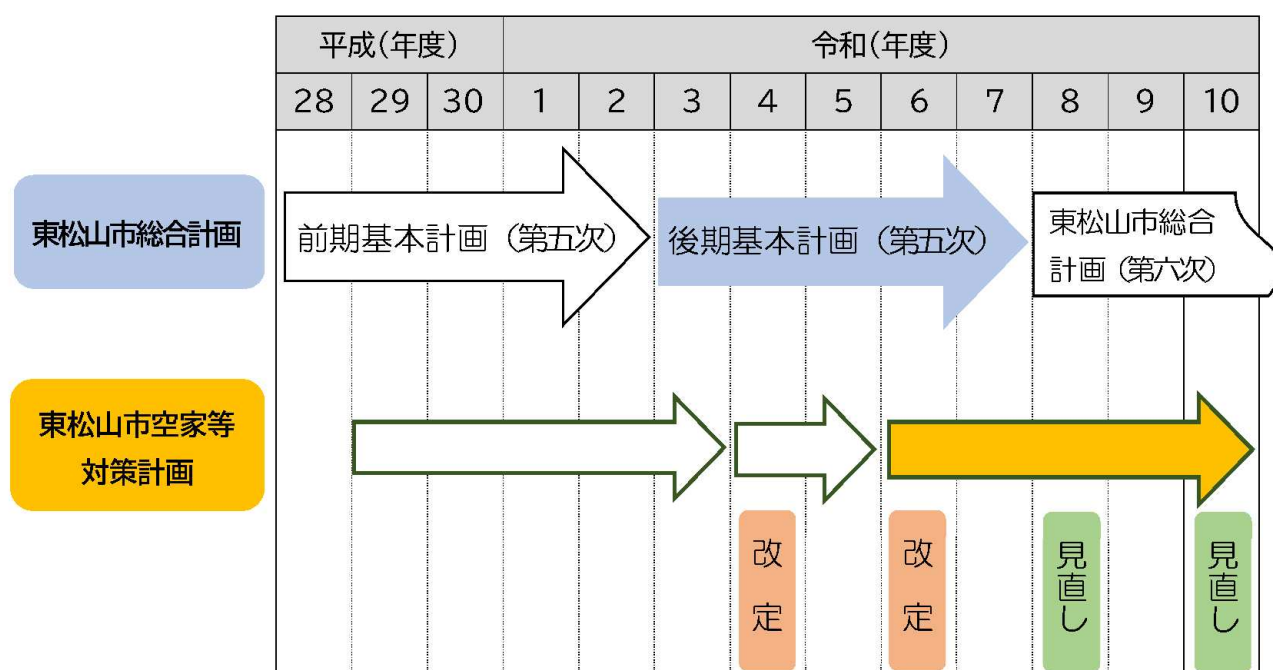
また、「第五次東松山市総合計画」や個別計画等と整合及び連携を図りながら、空家等に関する対策を推進します。



(3) 計画期間

計画期間は、令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 年間とします。なお、令和 8 年度は第六次東松山市総合計画の策定に合わせて、必要に応じて見直します。

また、国の施策の動向や社会・経済情勢などの変化を踏まえ、適宜計画を見直します。



2. 現状と課題

(1) 空き家実態調査

本市では、平成 27 年度に各自治会のご協力をいただき、空き家に関する実態調査を実施しました。この実態調査により、市内における空き家の所在や管理状況、周辺地域への影響、所有者及び管理者が抱える課題等を把握して、必要な対策を講じてきましたが、平成 27 年度の実態調査から一定期間が経過し、改めて現状を把握する必要があることから、令和 3 年度に更新調査を実施しました。

この調査結果を基に、本市における空家等の対策を検討します。また、今後も必要に応じて現状を把握するための実態調査を実施します。

○空き家実態調査概要

	平成 27 年度	令和 3 年度
調査期間	平成 27 年 7 月～8 月	令和 3 年 11 月～令和 4 年 1 月
調査区域	市内全域	
調査者	各自治会	
調査方法	敷地外からの外観目視、聴き取り	
調査項目	・いつから空き家になったか ・所有者等の出入りがあるか ・敷地(雑草や樹木)が管理されているか ・周辺地域への影響があるか	平成 27 年度の調査項目に以下の項目を加えた ・平成27年度の空き家に対して、 現在も空き家のままであるか - 現在は、居住者がいるか - 現在は、更地・駐車場等になっているか ・新たに空き家となっているか

調査結果

平成 27 年度から令和 3 年度までの空き家増加数

平成 27 年度及び令和 3 年度の実態調査の結果において、各地区で空き家が大幅に増加していることが分かります。令和 3 年度の市内空き家戸数は、平成 27 年度と比べ 448 戸、率にして 78%増加しています。また、地区別での空き家戸数は、松山地区で 412 戸、全体の約 40%を占めています。

一方で、平成 27 年度は空き家であったが、令和 3 年度は「居住者あり」又は「更地等」となっている空き家もあり、空き家の利活用や除却も一定数行われていることが分かります。これらの結果から、空き家の利活用や除却は行われているが、それを上回るペースで空き家が増加していることが分かります。

○平成 27 年度→令和 3 年度空き家増加数

地区	平成27年度 空き家 A	平成27年度空き家 A   			令和3年度 新たな 空き家 E	令和3年度 空き家 D+E=F	空き家 増加数 F-A=G
		令和3年度 居住者あり B	令和3年度 更地等 C	令和3年度 空き家 D			
松山	257	88	21	148	264	412	155
平野	60	23	0	37	104	141	81
大岡	47	12	1	34	47	81	34
唐子	46	13	5	28	78	106	60
高坂	40	18	4	18	84	102	62
高坂丘陵	57	29	3	25	42	67	10
野本	69	18	3	48	67	115	46
合計	576	201	37	338	686	1024	448

平成 27 年度から令和 3 年度までの管理状況別の空き家数の推移

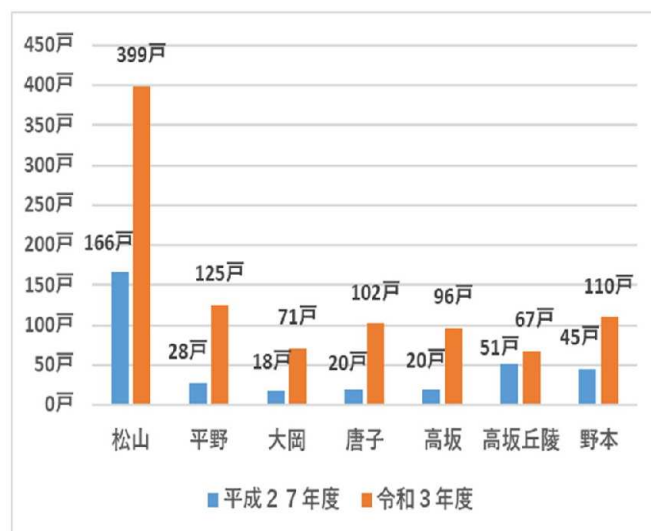
平成 27 年度及び令和 3 年度の実態調査の結果において、管理されている空き家が各地区で大幅に増加しています。一方で、管理されていない空き家は各地区で大幅に減少しています。

○平成 27 年度→令和 3 年度管理状況別空き家数推移

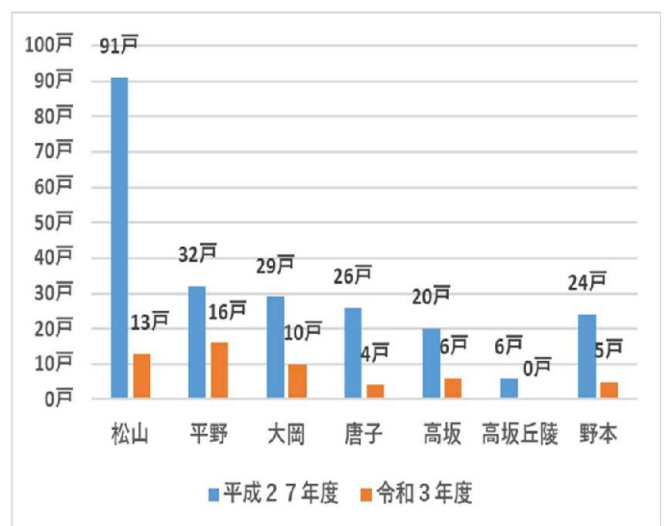
地区	平成 27 年度			令和 3 年度		
	空き家 A	管理されて いる空き家 H	管理されてい ない空き家 I	空き家 F	管理されて いる空き家 J	管理されてい ない空き家 K
松山	257	166	91	412	399	13
平野	60	28	32	141	125	16
大岡	47	18	29	81	71	10
唐子	46	20	26	106	102	4
高坂	40	20	20	102	96	6
高坂丘陵	57	51	6	67	67	0
野本	69	45	24	115	110	5
合計	576	348	228	1024	970	54

※管理されていない空き家の判定は、自治会の実態調査を基に市が調査を実施して判定。

管理されている空き家の推移



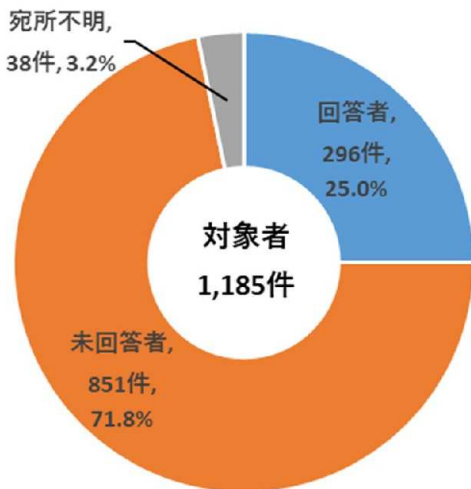
管理されていない空き家の推移



(2)アンケート調査

今後の空き家対策の参考とするため、市内にある空き家の所有者等を対象に空き家の管理状況及び今後の活用等について、令和４年度にアンケート調査を実施しました。今後にも必要に応じて現状を把握するためのアンケート調査を実施します。

○アンケート調査概要

調 査 時 期	令和４年１２月～令和５年２月															
調 査 者	住宅建築課															
調 査 方 法	空き家所有者等に空き家問題への意識啓発、各種制度紹介及び相談窓口等の周知のために、送付したリーフレットにアンケート調査を同封し実施															
調査対象者	空き家の所有者等 １,１８５件 (令和３年度の実態調査で把握した空き家及び水道使用料調査等により把握した空き家の所有者等)															
回 答 率	25.0%（１,１８５件中296件回答）  <table><thead><tr><th>回答状況</th><th>件数</th><th>割合</th></tr></thead><tbody><tr><td>回答者</td><td>296件</td><td>25.0%</td></tr><tr><td>未回答者</td><td>851件</td><td>71.8%</td></tr><tr><td>宛所不明</td><td>38件</td><td>3.2%</td></tr><tr><td>対象者 (合計)</td><td>1,185件</td><td></td></tr></tbody></table>	回答状況	件数	割合	回答者	296件	25.0%	未回答者	851件	71.8%	宛所不明	38件	3.2%	対象者 (合計)	1,185件	
回答状況	件数	割合														
回答者	296件	25.0%														
未回答者	851件	71.8%														
宛所不明	38件	3.2%														
対象者 (合計)	1,185件															

調査結果

空き家となった経緯等について

・「空き家となってからどのくらい経過していますか」

「1年以上～5年未満」が33%、「5年以上～10年未満」が32%、「10年以上～20年未満」が22%であることから、空き家になってからの期間が短いものから長いものまでありました。

・「空き家となった経緯は何ですか」

「住んでいた人が死亡した」(38%)、「相続等により取得したが、住む人がいない」(11%)、「相続人が決まらない」(2%)の合計が51%であることから、住宅の相続時の速やかな対応が重要であることが分かりました。

空き家の管理について

・「空き家は、どなたが管理していますか」

「所有者」(68%)と「所有者の親族」(18%)の合計が86%であることから、管理を委託するなどせず、所有者等が自分で管理していることがほとんどだということが分かりました。

・「管理のために、どのくらいの頻度で訪れていますか」

「ほぼ毎日」が4%、「週に数回」が10%、「月に数回」が37%で、高い頻度で管理しているという回答が合計51%で、「年に数回」が39%であることからアンケートに回答いただいた方の9割は、一定の管理を行っていることが分かりました。

・「どのような管理をしていますか」

「庭の除草、剪定、清掃」(32%)が最も多く、次いで多いのが「郵便物・チラシなどの整理・処分」(22%)という回答でした。

・「管理する上で心配なことは何ですか」

「住宅の老朽化」(33%)が最も多く、次いで多いのが「草や植栽の繁茂」(28%)という回答でした。

・「管理する上で困っていることは何ですか」

「管理の作業が大変」が36%、「遠方に住んでいるので管理に行くのが大変」が18%、「管理を頼める人がいない」が11%であることから、通常の管理に最も困っていることが分かりました。

空き家の活用について

・「今後、この空き家をどのように活用しますか」

「売却したい」(36%)が最も多く、次いで「解体する」(18%)、「活用の予定はないが、空き家のまま所有していきたい・手放せない」(15%)という回答でした。

「売却したい」(36%)及び「賃貸住宅として活用したい」(6%)と回答した方のうち、「売却・賃貸の契約等の手続きを進めている」「不動産業者等に売却・賃貸の仲介を依頼している・依頼する予定である」という回答は 5 割で、残りの 5 割は空き家を活用したいができずに困っていることが分かりました。

「解体する」(18%)と回答した方のうち、「土地を売却する」(53%)、「所有者が住宅を建替える」(12%)、「所有者が更地のまま利用する」(12%)の合計が 77%であることから、解体するとその後土地が活用される傾向が高いことが分かりました。

「活用の予定はないが、空き家のまま所有していきたい・手放せない」(15%)の回答のうち、そのまま所有していきたいという回答は約 3 割で、約7割は権利・登記、相続手続や解体したいが費用が掛かるなど、課題があることから手放すことができないということが分かりました。

支援制度について

・「空き家の対応について、どのような支援があったら利用したいですか」

「解体に対する補助金制度」(22%)が最も多く、次いで多いのが「売却の仲介をしてくれる制度」(19%)、「市や専門家による相談窓口、アドバイスしてくれる窓口」(14%)という回答でした。

(3)空き家の所有者等の抱える課題

①実態調査から把握した課題

平成 27 年度及び令和 3 年度の実態調査の結果から、空き家の数は大幅に増加していることが分かり、今後も増加していくことが見込まれます。その一方で、管理されていない空き家は、大幅に減少し、空き家のほとんどが管理されていることが分かりました。その要因として、空き家の活用が進んでいることや空き家所有者の管理意識が向上していることなどが考えられます。

この結果から、空き家の「予防」として空き家の実態・問題点等の情報提供や意識啓発を行い、空き家となる前の対策を促していくとともに、周囲に悪影響を及ぼす前の「適正管理」及び「有効活用」をより推進し強化していく必要があることが分かりました。

②アンケート調査から把握した課題

令和4年度のアンケート調査の結果から、空き家の管理については所有者等が自分で庭の除草等を定期的に行うことが大変である、空き家を売却・賃貸する又は空き家を除却することにより空き家や土地を有効活用したいという回答が多くあることが分かりました。また、空き家になってからの期間が短いものから長いものまでであったことから、新たに空き家になったものや老朽した空き家に対する各段階での対策が必要であることが分かりました。

この結果から、空き家となる前の空き家の「予防」、老朽化した空き家を増加させないための「適正管理」及び空き家の活用を希望する空き家所有者等がより活用しやすくするための「有効活用」の 3 段階の対策をより推進し強化していく必要があることが分かりました。

3. 空家等対策計画の基本的な方針

(1) 基本理念

1. 安全で快適なまちづくり・良好な住環境整備の推進

適切な管理が行われていない空家等は、老朽化による建築物の倒壊、排水設備の破損、雑草の繁茂等により防災上・衛生上・景観上の問題を生じさせ、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼします。

住宅等の空き家化の予防、空家等の適切な管理を促すことにより、安全で快適なまちづくり及び良好な住環境整備を推進します。

2. 空家等の有効活用による移住促進・地域の活性化

空家等の有効活用を促すことにより、住宅等の空き家化を予防するとともに、市外からの移住者の増加等による地域の活性化に取り組みます。

(2) 計画区域

「市内全域」とします。

平成27年度に実施した空き家の実態調査の結果及びその後の更新調査からも各地域で空家等が確認されたため、市内全域を計画区域とします。

(3) 対象とする空家等の種類

法第2条第1項に規定されている「空家等」とします。

(4)空家等対策促進のための基本的な方針

法第5条では、所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力しなければならないとされており、私有財産である空家等は所有者等が適切に管理することが原則です。

しかしながら、実際には空家等の所有者等が経済的な事情などから、その管理を十分に行っていない場合があります。

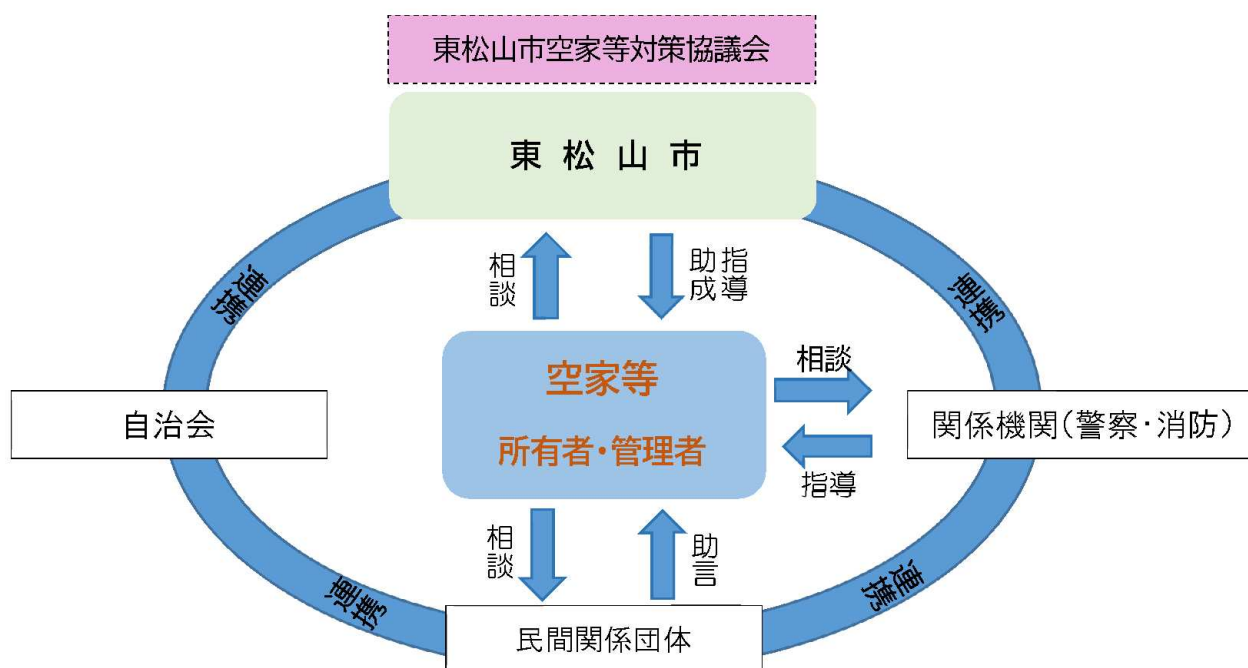
そこで、所有者等に第一義的な管理責任があることを前提にしながら、市民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な市が、周辺環境に悪影響を及ぼしている、又は悪影響が懸念される空家等について、必要な対策を実施していくこととします。

「東松山市空家等対策計画」においては、空家等の所有者等に対する意識啓発、相談体制の整備などによる「予防」対策、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置などによる「適正管理」対策、空き家バンクの設置、各種助成制度などによる「有効活用」対策について定めます。

また、対策の実施にあたっては、所有者、自治会、民間関係団体等と連携を図ります。

(5)実施体制

空家等の所有者等や行政のほか、関係機関、地域の状況を把握している自治会、専門知識を有する民間関係団体等と連携・協力し空家等対策を推進します。



4. 対策方法

空家等対策計画の基本的な方針に基づき、現状を踏まえ、空家等の予防・適正管理・有効活用
の3段階に分けて、空家等に関する対策方法を示します。

1. 安全で快適なまちづくり・良好な住環境整備の推進

(1) 予 防

○空家等の実態・問題点等の情報提供、意識啓発

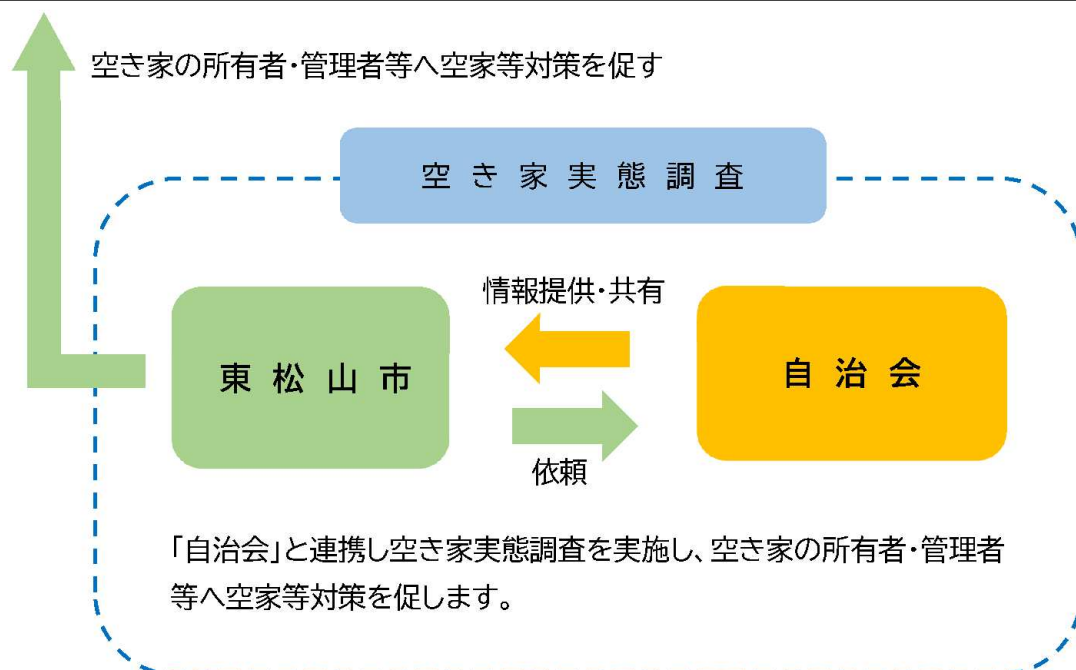
(2) 適正管理

○空家等の調査・データ管理
○助成制度・支援制度等の紹介
○管理不全空家等、特定空家等に対する措置

2. 空家等の有効活用による移住促進・地域の活性化

(3) 有効活用

○空き家バンクの設置・運営
○助成制度・支援制度等の紹介



(1) 予防

空家等の発生を未然に防ぎ、増加を抑制するため、関係団体と連携を図り、空家等の予防に取り組めます。

① 対策

◆ 情報提供・意識啓発

- ・市の広報紙・ホームページ等への掲載
- ・所有者等へのリーフレット配布
- ・地域による空家等の把握、市への情報提供等について、自治会と連携

◆ 空き家実態調査

- ・市内における空き家の所在や管理状況、周辺地域への影響、所有者及び管理者が抱える課題等を把握し、必要な対策を講じるため、自治会と連携して定期的な調査を実施

◆ 相続おしかけ講座

- ・行政書士や司法書士を自治会などの集会上に講師として派遣し、空家等予備軍の相続登記の推進、相続方法の普及啓発を図るための講座を県と協力して実施

◆ 空き家コーディネーター(空き家相談の総合窓口)

- ・空き家の所有者や活用希望者等からの相談に対応するため、空き家相談の総合窓口を県と協力して設置
- ・空き家に関する個別相談会を県と協力して実施

◆ 住まい終活セミナー

- ・司法書士を講師として招き、住まいを空き家化させずに円滑な承継を進めるためのセミナーを実施

◆ きらめき出前講座

- ・空家等の予防を推進するための講座を実施

② 関連する制度等の紹介

相続登記の申請義務化

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化され、相続によって不動産を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられました。

相続土地国庫帰属制度

相続又は遺贈(遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること)によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度です。

(2)適正管理

空家等が適切に管理されていない場合は、所有者等の実態を通知するとともに、適切な管理を促します。その後も適切に管理されず「管理不全空家等」「特定空家等」に該当すると認められた場合は、市は法第13条及び第 22 条並びに国が定めた基本指針等に基づき、助言・指導、勧告及び命令等の必要な措置を講じます。

また、法第 11 条に基づき、空家等に関するデータベースを整備するとともに、随時更新することにより継続的に実態を把握するよう取り組みます。

①対策

◆ 空家等に関するデータベースの整備

- ・令和3年度に実施した空き家の実態調査を基に作成したデータベースを随時更新し、空家等対策に活用

◆ 空家等の適切な管理推進のPR

- ・市の広報紙・ホームページ等への掲載
- ・所有者等へのリーフレット配布

◆ 相談窓口の整備・周知

- ・市の広報紙・ホームページ等への掲載
- ・所有者等へのリーフレット配布

◆ 助成制度による適正管理の推進

東松山市老朽空き家除却補助金交付制度

- ・防災、衛生、景観等に悪影響であり、周辺に危機を及ぼす可能性のある著しく老朽化した空き家の除却工事費用の一部を補助

◆ 財産管理人制度の活用

- ・空家等の所有者が不明・不在等である場合は、相続財産清算人や管理不全土地・建物管理人等の選任請求を利用した空家等の解消を検討

◆ 管理不全空家等又は特定空家等に対する措置

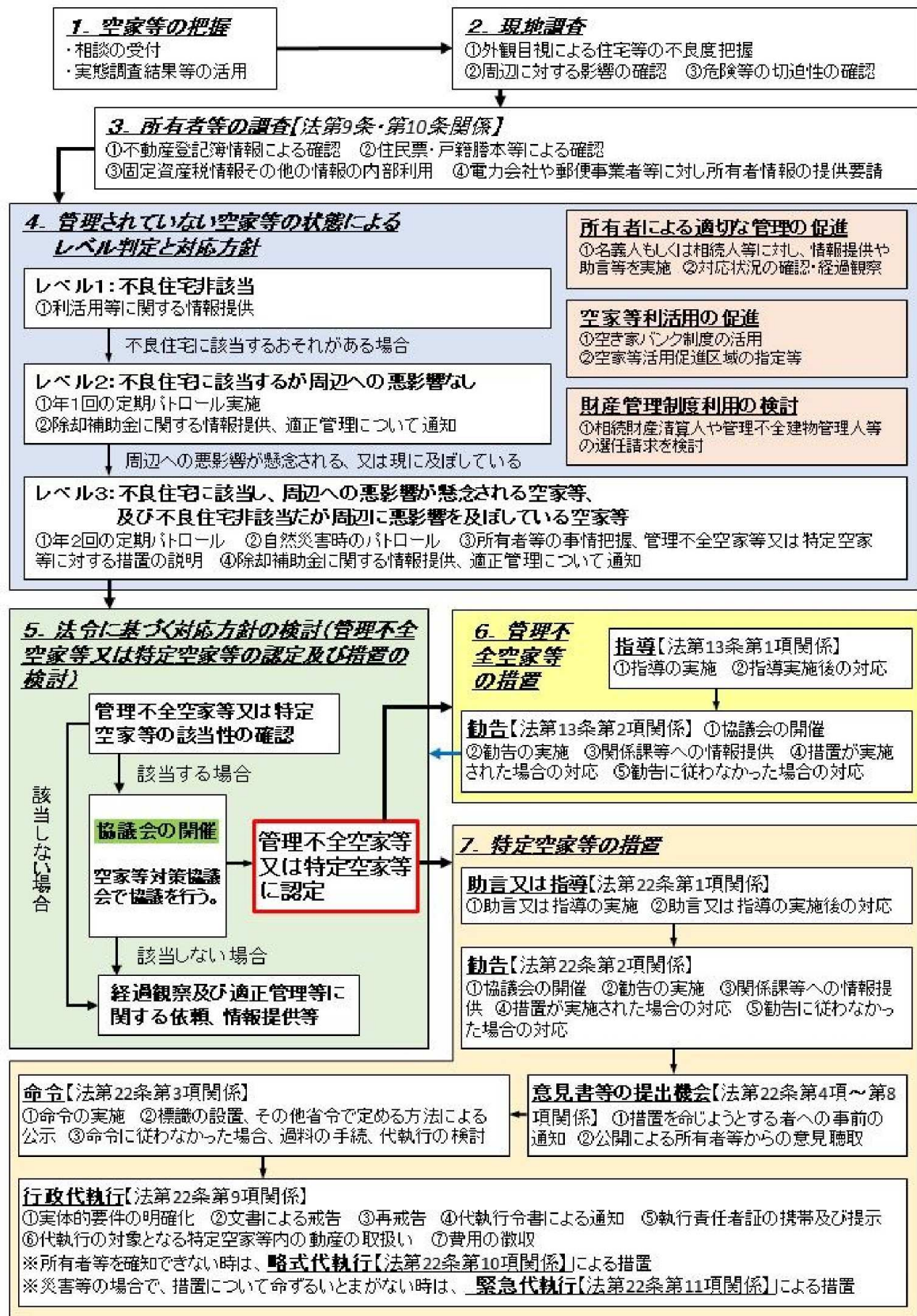
- ・管理不全空家等又は特定空家等に該当するかの判断や、特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺生活環境の保全を図るために講じる措置は、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」対応手順フロー図に則り行う
- ・必要に応じて事前に空家等対策協議会において、協議を行う

②関連する制度等の紹介

空き家の持ち主応援隊(埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度)

埼玉県と不動産団体の連携により「空き家の持ち主応援隊」を結成し、空き家の管理、売却、賃貸、解体などを気軽に相談、依頼できる地域の不動産業者を、簡単に検索できるサイトを開設しています。

「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」対応手順フロー図



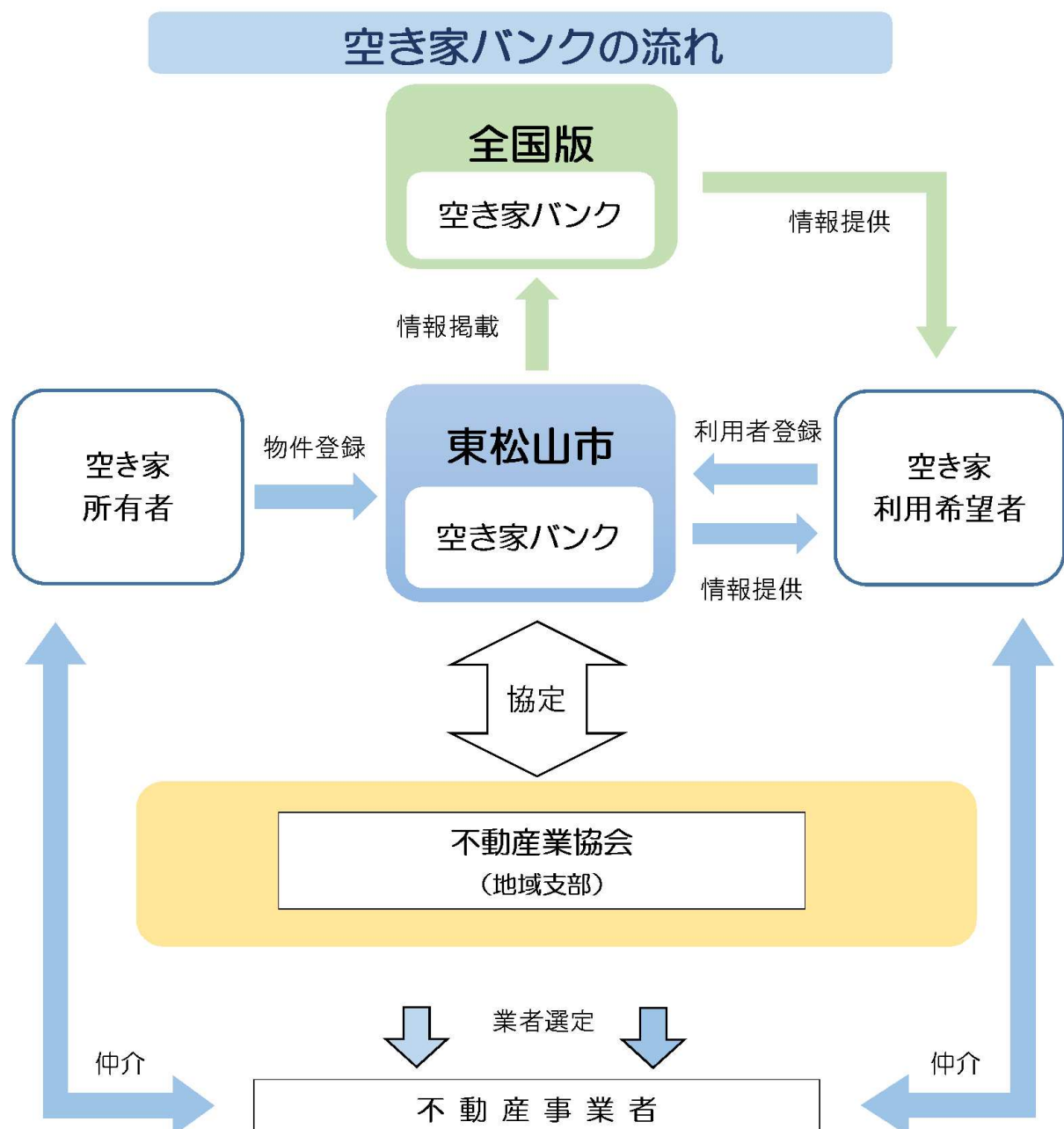
(3)有効活用

空家等の有効活用により空き家化の予防及び空家等の適正管理を促すとともに、市外からの移住者の増加等による地域の活性化に取り組みます。

①対策

◆ 空き家バンクの設置・運営

・関係団体と連携を図り、東松山市空き家バンクを設置・運営することで、空き家所有者及び空き家利用者(購入・賃貸希望者)のマッチングを行い、空き家及び空き家の跡地の活用を促進する



◆ 空家等の有効活用推進のPR

- ・市の広報紙・ホームページ等への掲載
- ・所有者等へのリーフレット配布

◆ 助成制度による有効活用の推進

東松山市移住促進空き家利活用補助金交付制度

- ・空き家バンクに登録された空家等を活用する際の購入及びリフォーム工事費用の一部を補助

東松山市快適で住みよい住宅耐震《診断》《改修》補助金交付制度

- ・地震による既存木造住宅の倒壊等による被害を防ぐため、耐震診断と耐震改修に要する費用の一部を補助

空家等の流通促進のための方策の検討

- ・空家等の売却意欲を高め、流通を促進するための方策を検討

◆ 空家等活用促進区域設定の活用

- ・中心市街地や地域再生拠点等の区域において、空家等の分布や活用状況等を踏まえ重点的に空家等の活用促進を図る場合には、空家等活用促進区域及び活用指針を定め、本計画に定めることを検討

◆ 財産管理人制度の活用

- ・空家等の所有者等が不明、不在等である場合は、早期の空家等活用を目的に相続財産清算人や管理不全土地・建物管理人等の選任請求を検討

◆ 空家等管理活用支援法人の活用

- ・今後、空家等の戸数が大幅に増加した場合には、空家等の管理又は活用に関する取り組みについて、市が取り組む空家等対策の補完的な役割として、空家等管理活用支援法人の活用を検討

②関連する制度等の紹介

空き家の持ち主応援隊(埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度)

埼玉県と不動産団体の連携により「空き家の持ち主応援隊」を結成し、空き家の管理、売却、賃貸、解体などを気軽に相談、依頼できる地域の不動産業者を、簡単に検索できるサイトを開設しています。

埼玉県住まい安心支援ネットワーク

埼玉県住まい安心支援ネットワークでは、埼玉県と連携し、子育て世代の県内への定住促進及び既存住宅等を活用した住み替えの促進等による地域の活性化を図るための活動を行っています。また、県内各自治体の住宅についての助成金制度、空き家バンク、子育て支援情報などを提供しています。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

平成28年度の税制改正により、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するという制度が、空き家の発生を抑制するための特例措置として定められました。

低未利用土地等の100万円控除

令和2年度の税制改正により、都市計画区域内にある低未利用土地(空き地及び空き家・空き店舗の存する土地)を譲渡したもので、譲渡額が500万円以下である場合、長期譲渡所得から100万円を控除する制度が、低未利用土地の適切な利用及び管理を促進するための特例措置として定められました。

マイホーム借上げ制度

(一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができます。また、子育て中の若年層を中心に転貸して運用することにより子育て世代を支援するとともに、良質な住宅ストックの循環を図る制度です。

空き家活用のための融資制度

埼玉縣信用金庫による「さいしん空き家活用ローン」

空き家を賃貸するための改築・改装費用、空き家解体にかかる費用、空き家解体後の有効活用のための費用について金利優遇支援があります。

5. 相談窓口

空家等に関する相談窓口を周知するとともに、空家等に関係する市の担当課との連携体制を構築し、空家等の所有者等や地域住民が相談しやすい環境を整備します。

市では対応が困難な専門的な相談については、民間関係団体の相談窓口を紹介します。

◆ 市の担当課・相談窓口

相談項目	担当課
空家等の予防及び有効活用(空き家バンク等)に関する事 空家等対策に関する計画や調整に関する事	住宅建築課
空家等の適正管理に関する事 老朽空家等(管理不全空家等・特定空家等を含む)の除却等に関する事 空き地の管理に関する事	環境政策課

◆ 民間関係団体の相談窓口

相談窓口		相談内容
埼玉県宅地建物 取引業協会	不動産無料相談(宅地建物取引士)	不動産取引に関する事
	不動産法律相談(弁護士)	
埼玉建築士会		住宅の建築等に関する事
埼玉司法書士会(総合相談センター)		法律・登記・空き家相談に関する事

◆ 市が開設している相談窓口(担当課:人権市民相談課)

相談窓口	相談内容
法律相談(弁護士)	法律全般について
法律相談(司法書士)	登記、相続、遺言、成年後見、債務整理、裁判所提出書類作成などについて
法律相談(行政書士)	相続、遺言、農地法、建設業許可関係などについて
公証相談	遺言、任意後見、年金分割などの契約・公正証書作成について
不動産相談 (宅地建物取引士)	不動産の購入、アパート等の賃貸借契約、借家の明け渡しなどについて
不動産相談 (不動産鑑定士)	売買、賃貸借、相続等に際しての不動産価格・賃料の算定、土地の有効活用方法などについて

◆ 市が開設している相談窓口(担当課:課税課)

相談窓口	相談内容
税務相談(税理士)	国税、地方税について

参考資料

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法	23
資料 2 東松山市空家等対策協議会条例	35
資料 3 人口・世帯数及び空き家数データ	37
資料 4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るため に必要な指針(ガイドライン)抜粋	44
資料 5 空家等活用促進区域	52

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

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

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

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

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空

家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

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

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

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

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

8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項

に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。))に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にある

と認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

- 2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、

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

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

(空家等の活用の促進についての配慮)

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

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

- 第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

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

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命

じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

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

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

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

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとし

て、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立

入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則（令和五年六月一四日法律第五〇号）抄

(施行期日)

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

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

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

- 第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

- 第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

東松山市空家等対策協議会条例

(平成28年6月27日条例第25号)

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第1項の規定に基づく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。)の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、東松山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 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
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等に関する対策について市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員11人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 市の職員
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(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 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これ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もって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様と

する。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、空家等に関する対策を主管する課において処理する。

(委任)

第9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、協議会が定める。

資料 3

人口・世帯数及び空き家数データ

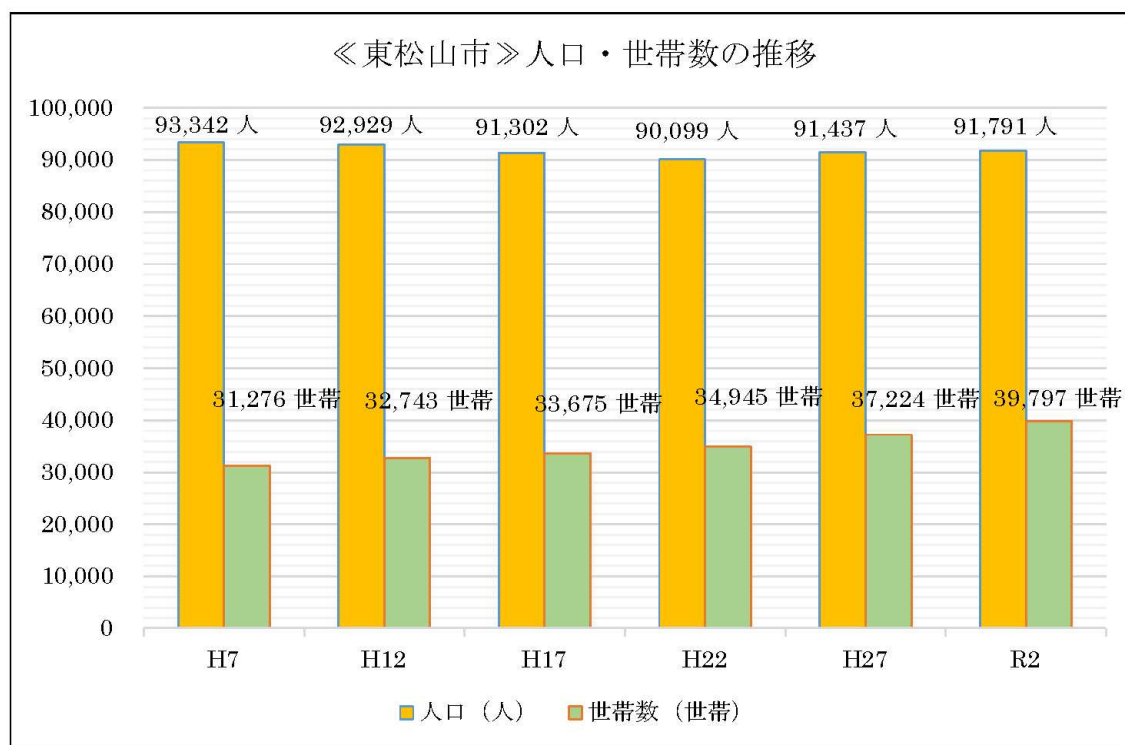
1) 東松山市の人口と世帯数の推移

国勢調査に基づく東松山市の人口は、平成27年から令和2年にかけて増加していますが、国立社会保障・人口問題研究所の推計では一時的な人口増加であり、その後は減少する見込みです。

○人口・世帯数の推移

調査年	H7 年	H12 年	H17 年	H22 年	H27 年	R2 年
人口(人)	93,342	92,929	91,302	90,099	91,437	91,791
世帯数(世帯)	31,276	32,743	33,675	34,945	37,224	39,797

※国勢調査による数値



2)総住宅数と空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査に基づく総住宅数及び空き家数の推移は以下のとおりです。東松山市及び全国の空き家数・空き家率は増加しています。

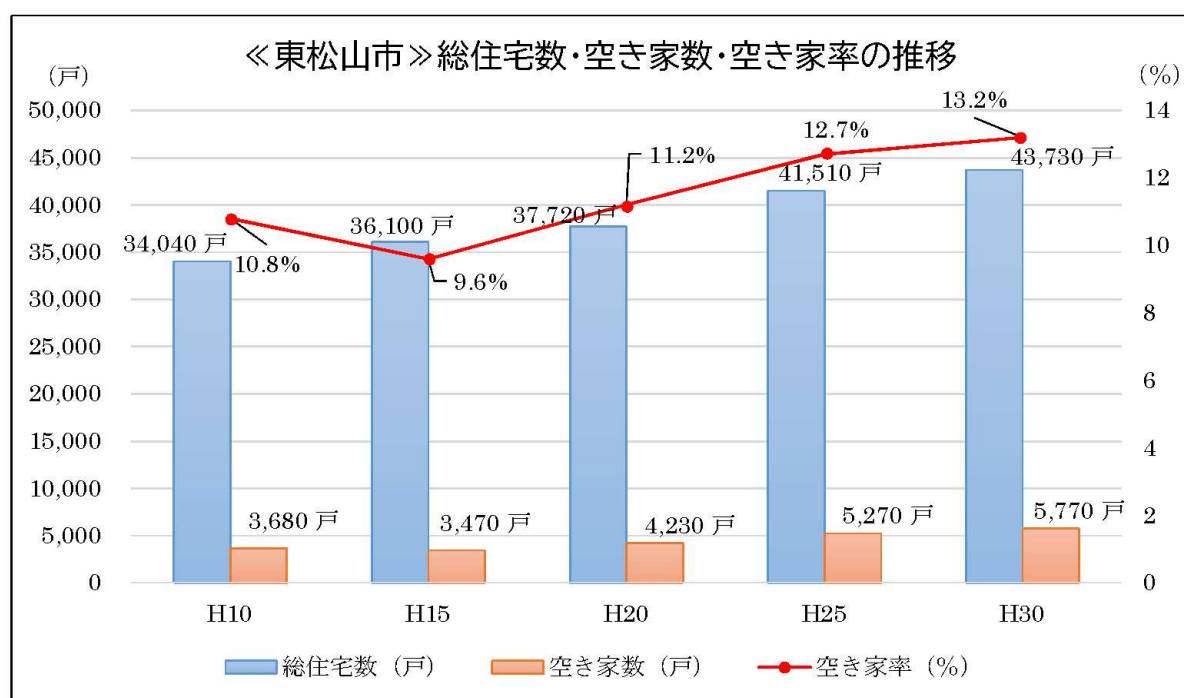
①東松山市

住宅・土地統計調査の結果において、総住宅数が増加傾向にあるとともに空き家数・空き家率も平成 15 年以降継続して増加していることが分かります。平成 30 年の空き家数は、平成 15 年と比べ 2,300 戸増加し、約1.7倍増加しています。また、平成 30 年の空き家率は、平成 15 年と比べ3.6ポイント増加し、約 1.4 倍増加しています。

○総住宅数・空き家数・空き家率の推移

	H10 年	H15 年	H20 年	H25 年	H30 年
総住宅数 (戸)	34,040	36,100	37,720	41,510	43,730
空き家数 (戸)	3,680	3,470	4,230	5,270	5,770
空き家率 (%)	10.8	9.6	11.2	12.7	13.2

※住宅・土地統計調査による数値



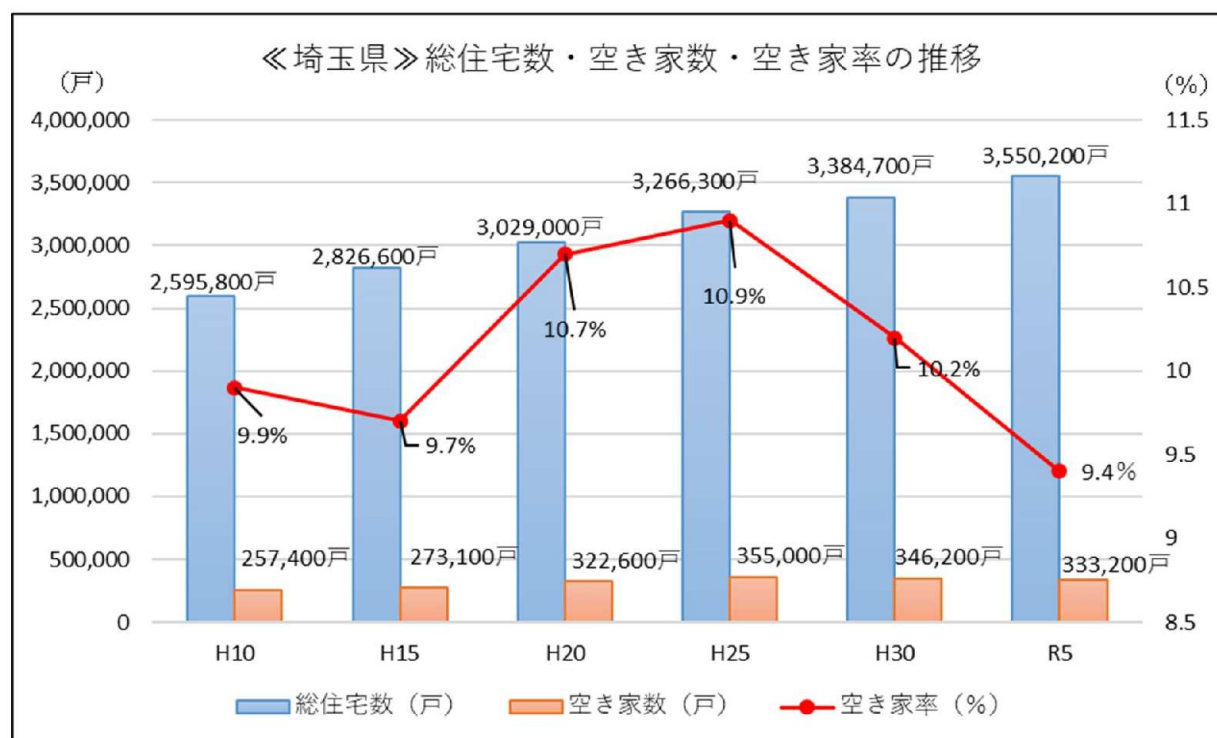
②埼玉県

住宅・土地統計調査において、令和 5 年調査では総住宅数は引き続き増加傾向にありますが、空き家数・空き家率は平成 25 年調査からの 10 年間で減少していることが分かります。

○総住宅数・空き家数・空き家率の推移

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

※住宅・土地統計調査による数値



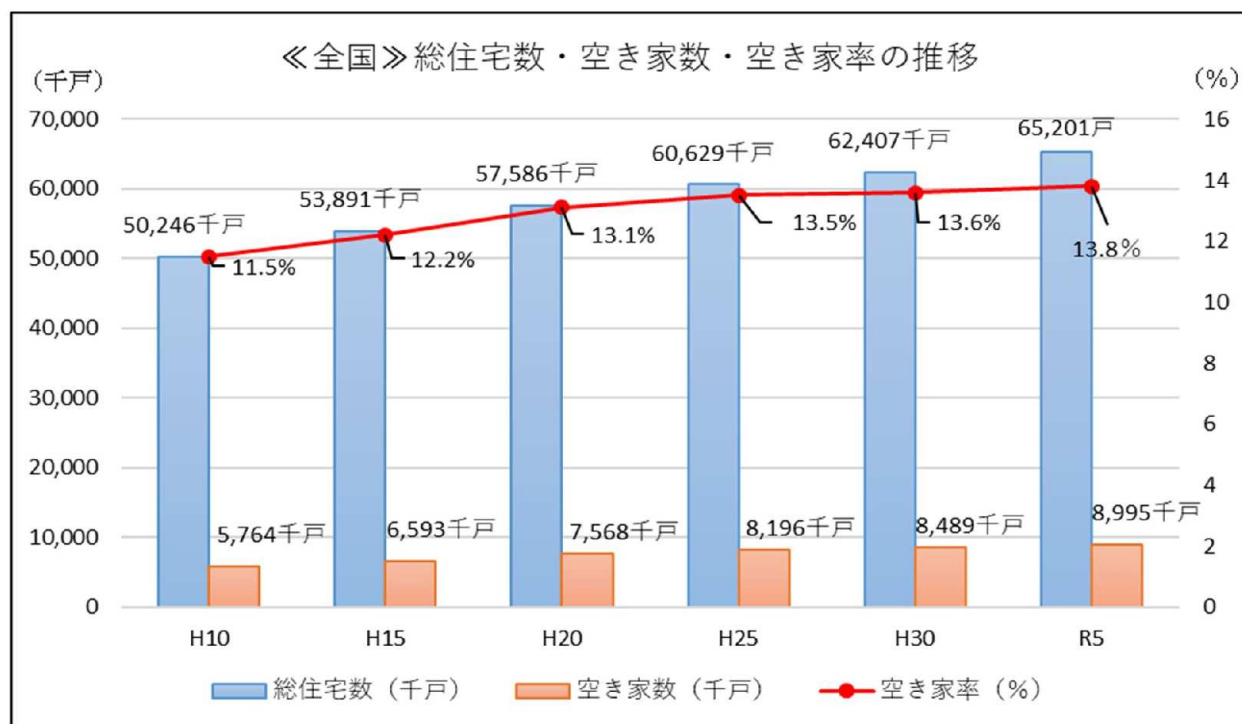
③全国

住宅・土地統計調査の結果において、総住宅数が増加傾向にあるとともに空き家数・空き家率も継続して増加していることが分かります。

○総住宅数・空き家数・空き家率の推移

	H10 年	H15 年	H20 年	H25 年	H30 年	R5 年
総住宅数 (千戸)	50,246	53,891	57,586	60,629	62,407	65,201
空き家数 (千戸)	5,764	6,593	7,568	8,196	8,489	8,995
空き家率 (%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8

※住宅・土地統計調査による数値



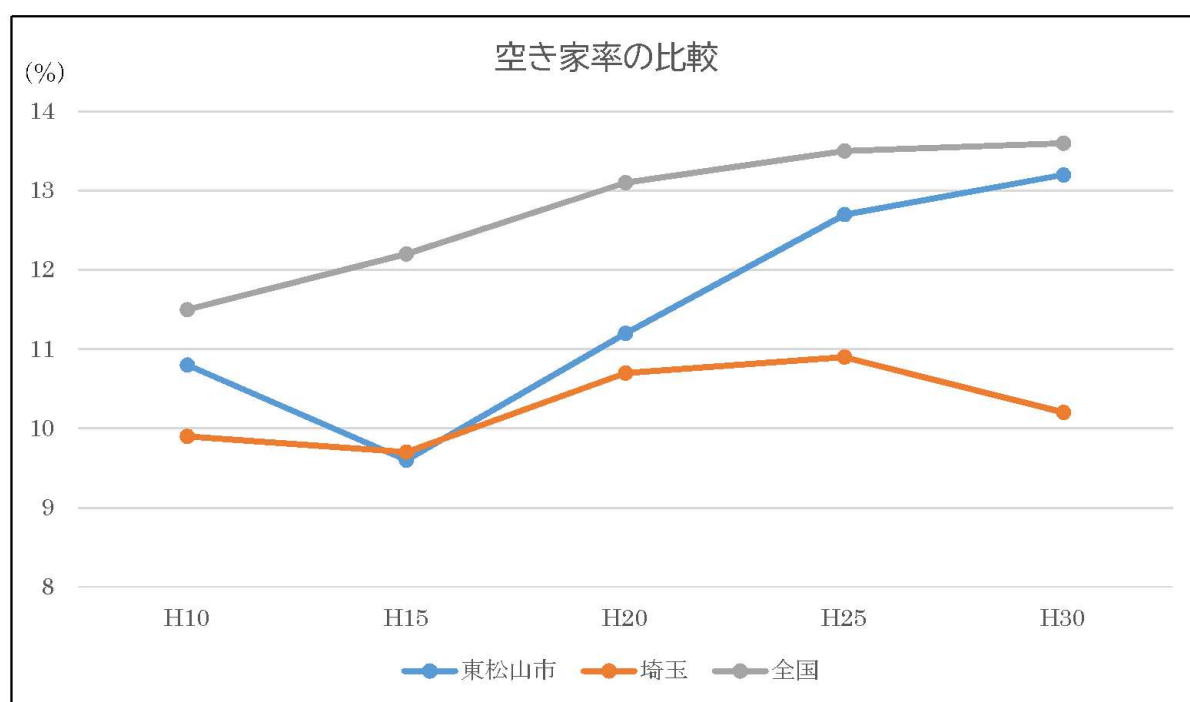
④住宅の空き家率の比較

住宅・土地統計調査の結果において、平成 30 年調査では東松山市の住宅の空き家率は、全国と比較すると 0.4 ポイント低く、埼玉県と比較すると 3.0 ポイント高い調査結果となっています。

○空き家率の推移

	H10 年	H15 年	H20 年	H25 年	H30 年
東松山市(%)	10.8	9.6	11.2	12.7	13.2
埼玉県(%)	9.9	9.7	10.7	10.9	10.2
全国(%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

※住宅・土地統計調査による数値



⑤空き家の用途別数

住宅・土地統計調査における空き家の総数は、別荘などの「二次的住宅」や「賃貸・売却用住宅」が含まれており、本計画等に基づき対策を講じる必要のある空き家の多くは「その他の住宅」の一部が対象になると考えられます。平成 30 年調査では、「その他の住宅」の空き家率は、全国は 5.6%、埼玉県は 3.7%、東松山市は 4.0%となっています。

○空き家の用途別数

	調査年	総住宅数(戸) (A)	空き家(戸)			
			総数(a)	二次的住宅	賃貸・売却用住宅	その他の住宅(b)
東松山市	H10	34,040	3,680	—	—	—
	H15	36,100	3,470	50	2,570	850
	H20	37,720	4,230	160	2,330	1,750
	H25	41,510	5,270	180	3,620	1,470
	H30	43,730	5,770	200	3,810	1,750
埼玉県	H30	3,384,700	346,200	7,400	214,700	124,100
全国	H30	62,407,400	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200

○その他の住宅の割合

	調査年	「その他の住宅」の割合(%)	
		「空き家」に対する割合	「総住宅数」に対する割合
		「その他の住宅」(b)/空き家総数(a)	「その他の住宅」(b)/総住宅数(A)
東松山市	H15	24.5%	2.4%
	H20	41.4%	4.6%
	H25	27.9%	3.5%
	H30	30.3%	4.0%
埼玉県	H30	35.8%	3.7%
全国	H30	41.1%	5.6%

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推定値であり、同一の集計項目であっても、各項目の合計数量と総数が異なっている場合があります。

○空き家の区分

区 分		内 容
空き家		二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	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、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

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

(1)建築物

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

(管理不全空家等)

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

(備考)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。
- ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

(2)門、塀、屋外階段等

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士

のずれ

(管理不全空家等)

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3)立木

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(管理不全空家等)

- ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

(備考)

- ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成 29 年9月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。
以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

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

(特定空家等)

- ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

(管理不全空家等)

- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

(備考)

- ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月国土交通省)が参考にできる。

3. 部材等の落下

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

(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特定空家等)

- ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(管理不全空家等)

- ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考)

- ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等)

- ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

(管理不全空家等)

- ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(備考)

- ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

(特定空家等)

- ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等)

- ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考)

- ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

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

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

(特定空家等)

- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(管理不全空家等)

- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考)

- ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2)立木の枝

(特定空家等)

- ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等)

- ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考)

- ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

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

(特定空家等)

- ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

(管理不全空家等)

- ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

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

(1)汚水等

(特定空家等)

- ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出
- ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

(管理不全空家等)

- ・排水設備の破損等

(2)害虫等

(特定空家等)

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

(管理不全空家等)

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

(3)動物の糞尿等

(特定空家等)

- ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等へ

(管理不全空家等)

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙3〕景観悪化に関して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

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

(特定空家等)

- ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
- ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

(管理不全空家等)

- ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
- ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

(備考)

- ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔別紙4〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

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

(特定空家等)

- ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

(管理不全空家等)

- ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつキ又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

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

(特定空家等)

- ・不法侵入の形跡
- ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

(管理不全空家等)

- ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

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

(特定空家等)

- ・頻繁な落雪の形跡
- ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

(管理不全空家等)

- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・雪止めの破損等

(備考)

- ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

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

(特定空家等)

- ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

(管理不全空家等)

- ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定

空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）

- ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

（管理不全空家等）

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

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

（特定空家等）

- ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

（管理不全空家等）

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

空家等活用促進区域

①空家等活用促進区域とは

法第 7 条第 3 項により、空家等活用促進区域を設定することで、経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して、建築基準法の接道規制や用途規制の特例を設けることで、空家等の用途変更や建替え等を促進することができます。

空家等活用促進区域とは、区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて、区域における経済的社会的活動の促進のために、区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要と認められる区域です。

②空家等活用促進区域として設定できる区域

空家等活用促進区域として設定できる区域は以下のとおりです。

※市街化調整区域を含むエリアに促進区域を定める際、市町村はあらかじめ都道府県知事と「当該促進区域の区域及び活用指針」について協議する必要があります。

1. 中心市街地(中心市街地活性化法第 2 条)
2. 地域再生拠点(地域再生法第 5 条第 4 項第 8 号)
3. 地域住宅団地再生区域(地域再生法第 5 条第 4 項第 11 号)
4. 歴史的風致の重点区域(歴史まちづくり法第 2 条第 2 項)
5. 商店街活性化促進区域(地域再生法第 5 条第 4 項第 7 号)
6. 農村地域等移住促進区域(地域再生法第 5 条第 4 項第 12 号)
7. 滞在促進地域(観光圏整備法第 2 条第 2 項)
8. 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業機会の創出を図ることが必要と市町村が認める区域

③空家等活用促進区域を設定することにより受けられる特別な措置

空家等活用促進区域を設定することにより受けられる特別な措置は、以下のとおりです。

※各制度の合理化・配慮を空家等活用促進区域に設定するには、事前に許可の権限を有する特定行政庁と協議・同意を得る必要があります。

1. 接道規制の合理化(建築基準法関係)
2. 用途規制の合理化(建築基準法関係)
3. 市街化調整区域内の用途変更(都市計画法関係)
4. 農地法等による許可等の処分の適切な配慮
5. 地方住宅供給公社の業務特例、空家等の改修、賃貸、買取分譲、所有者と活用希望者のマッチングなどその他空家等の活用に関する業務(市からの委託に基づくもの)
6. 独立行政法人都市再生機構の調査、調整及び技術提供の業務(市からの委託に基づくもの)