

第二期志木市空き家等対策計画

令和3年度 ～ 令和7年度

令和3年3月

志 木 市

目 次

I 計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の期間	2

II 空き家の現状と課題

1. 全国の現状	4
2. 埼玉県の実況	6
3. 志木市の現状と課題	6

III 空き家等に対する基本方針

1. 計画の目的	11
2. 計画の対象とする地区	11
3. 計画の対象とする空き家等	11
4. 空き家等の管理	12
5. 適正な管理に向けた対策の方針	12
6. 空き店舗等・空き家等・跡地の利活用	13

IV 施策の展開

1. 実施体制	14
2. 施策の展開体系	16
3. 適正管理施策	17
4. 利活用施策	23
5. 予防施策	26

V 資料編

1. 空き家等の実態調査の方法	30
2. 国の主な施策	31
3. 埼玉県の主な施策	31

4. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・・・・・・・・ 32
5. 特定空家等判定方法マニュアル	・・・・・・・・ 39

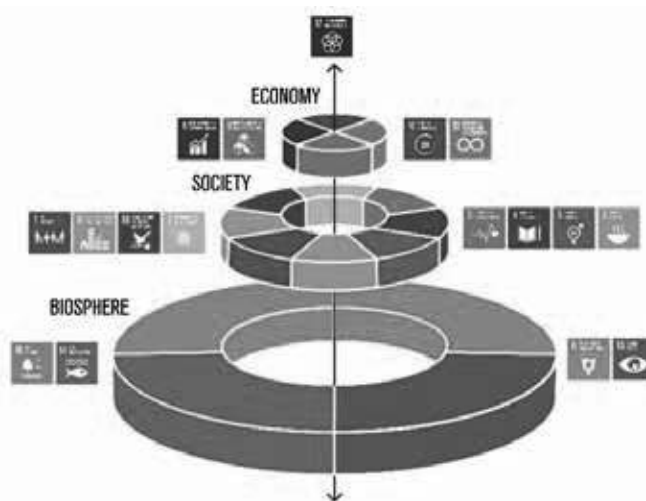
SDGs（持続可能な開発目標）とのつながり

SDGsとは、平成27年9月の国連サミットにて全会一致で採択された令和12年度までを期間とした国際目標です。本市では、SDGsへの貢献を意識して政策を推進しています。SDGsは、環境問題から貧困や飢餓、経済成長やジェンダーに至る広範な課題に向けた具体目標であり、「地球上の誰一人として取り残さない」ことを強調し、人びとが人間らしく暮らしていくための社会基盤の実現を目指すことを誓っています。

本計画でも、計画内で展開する施策に取り組むことにより、住環境を保護し住み続けたいと思うまちにすることを目指します。所有者等が自主的に空き家等を管理する責任を意識しながら、市民、事業者、行政が連携を図り、空き家等に関する施策に取り組むことで以下のゴールに貢献します。



SDGsは17のゴール（目標）と、ゴールごとに設定された合計169のターゲット（達成基準）から構成されています。右図は、SDGsの17のゴールを持続可能なものにするために3層に分類し、総合的にとらえた体系図です。生物圏（BIOSPHERE）を基盤として、社会（SOCIETY）、そして経済（ECONOMY）が成り立つことで持続可能な社会の実現を目指すことを示しています。



出典:Stockholm Resilience Cent
<https://www.stockholmresilience.org/research/research-news/2016-06-14-how-food-connects-all-the-sdgs.html>

志木市空き家等対策計画において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で規定されている用語については、「空家等」を使用し、それ以外のものについては、「空き家等」を使用します。

また、「4. 空き家等の利活用施策」及び「5. 予防施策」における「（4）他施策の活用に係る情報提供の内容」は、令和2年9月現在のものとなります。

I 計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景

近年、全国的な人口減少や高齢化、既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等を背景に、空き家等が増加傾向となり、社会問題化しています。

空き家等については、本来その所有者等に適正な管理をする責務がありますが、空き家等が適正に管理されないまま放置された場合、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入、不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、安全、衛生、景観その他の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが危惧されています。

こうした中、本市においては、平成27年5月に全面施行された「空き家等^{※1}対策の推進に関する特別措置法」に基づき、平成28年3月に第一期となる「志木市空き家等対策計画」を策定し、庁内関係部署による連携の強化や専門家による団体等との空き家等対策に関する協定の締結などにより、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進してまいりました。

しかしながら、今日においても適正に管理がされていない空き家等が存在しており引き続き対策に取り組む必要があることから、「空き家等の適正管理」、「空き家等の利活用」、「空き家等の予防」を基本方針とし、市民、事業者、行政が連携を図りながら、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に取り組むべき方向性を示し、今後5年間を見据えた「第二期志木市空き家等対策計画」を策定します。

※注1

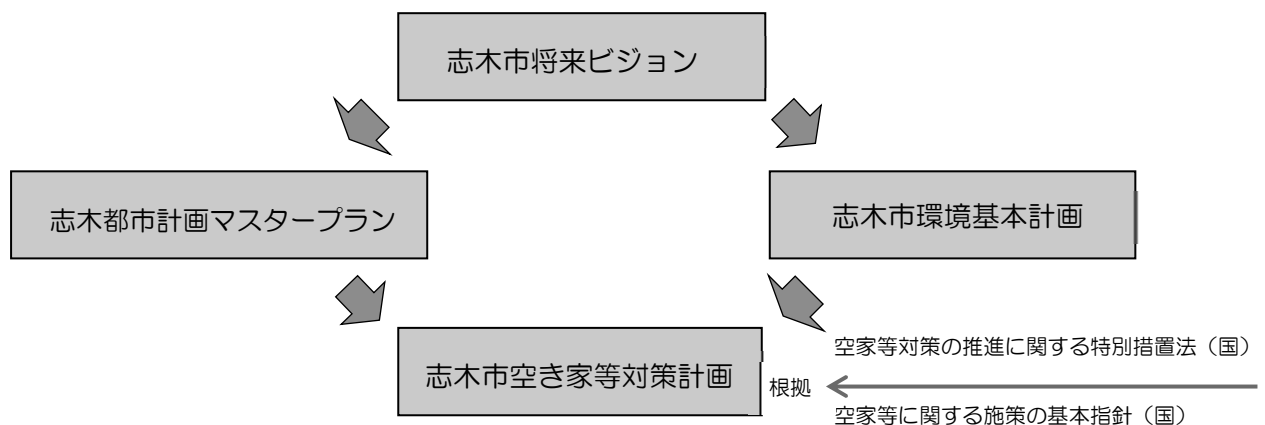
「空き家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2. 計画の位置付け

本市では、まちづくりの最上位計画として志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）（以下「志木市将来ビジョン」という。）を策定し、持続可能で未来に夢と希望が持てるまちづくりを推進していくための施策を展開しています。

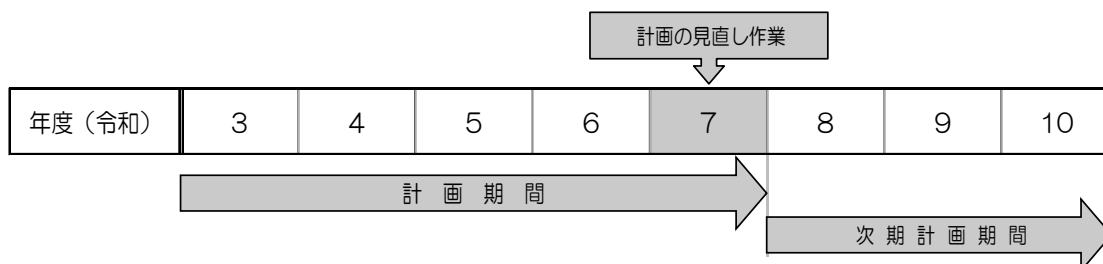
本計画は志木市将来ビジョンに掲げるまちの将来像の実現に向けて、分野別計画として、志木都市計画マスタープラン、志木市環境基本計画の下に、志木市空き家等対策計画を位置付けています。

計画の位置付けのイメージ図



3. 計画の期間

本計画は、上位計画である志木市将来ビジョンとの整合性を図りつつ、令和3年度から令和7年度までの5年間^{※1}とします。ただし、社会情勢の変化や、国、県の各施策等に応じて、随時内容や期間を見直していきます。



※注1

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の附則に、法律の施行後5年を経過した場合において、法律の施行状況を勘案し、必要があると認めるときは、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としてされており、この規定を参考に計画期間を設定したものである。

また、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の実施年との整合性を図る。

Ⅱ 空き家の現状と課題

1. 全国の現状

平成30年住宅・土地統計調査^{※1}によると、全国の住宅総数は6,240万7千戸であり、そのうち空き家は848万9千戸、空き家率は13.6%となり、過去最高となっています。

空き家については、少子高齢化の進展や人口移動の変化などを背景に、増加となっています。管理が行き届かない空き家が、防災、衛生、景観等の面で市民等への生活環境に悪影響を及ぼしており大きな社会問題となっております。昭和53年の調査から40年間で、総住宅数は1.8倍程度となったのに対し、空き家数は3倍超となり、空き家率も1.8倍程度になっています（グラフ1参照）。

また、「賃貸用又は売却用の住宅^{※2}」及び「二次的住宅^{※3}」を除いた「その他の住宅^{※4}」に属する空き家の数は348万7千戸に上っており、空き家全体に占める割合は4割を超えています（約41.1%）。

※注1

平成30年の住宅・土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、5年ごとに実施され、調査員が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ありません。サンプル調査による推計数値。空き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「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

住宅・土地統計調査における「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。

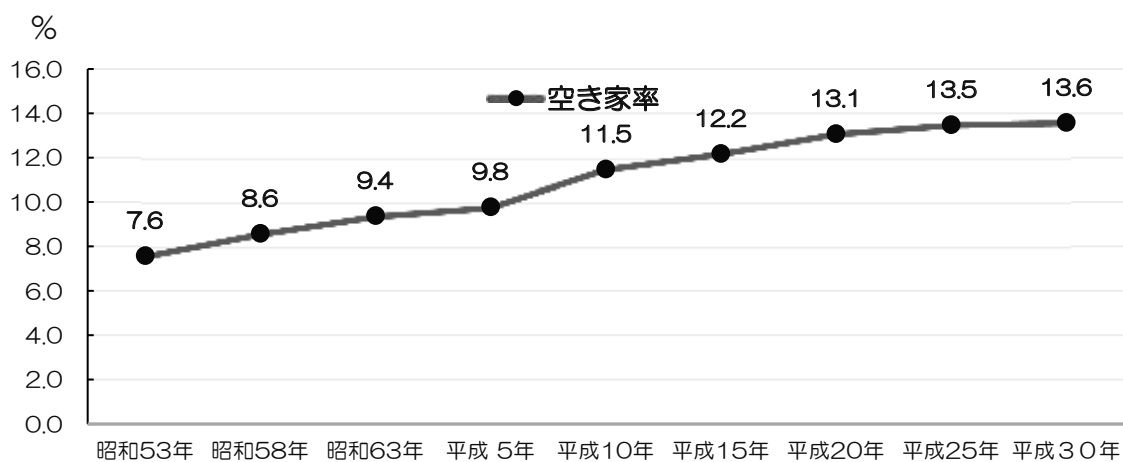
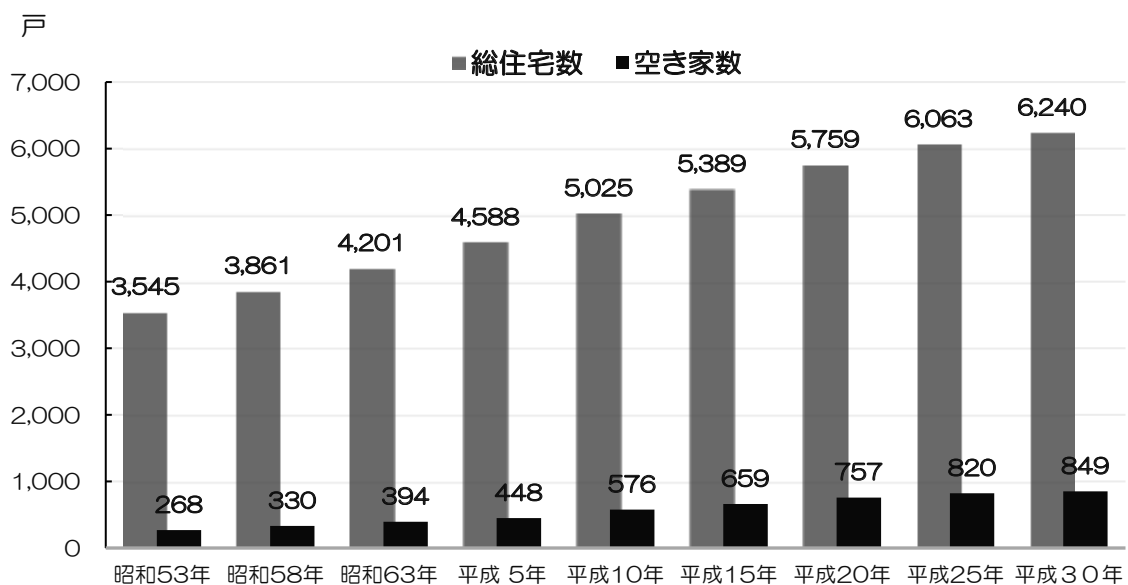
※注3

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

※注4

住宅・土地統計調査における「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。

【総住宅数、空き家数及び空き家率の推移—全国 グラフ1】 (単位：万)



2. 埼玉県の実況

平成30年の住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の空き家は、約34万6千戸で全国8位となっています。また、空き家率は10.2%で全国47位でした。
(下表参照)

	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
平成15年度	2,826,600	273,100	9.7
平成20年度	3,029,000	322,600	10.7
平成25年度	3,266,300	355,000	10.9
平成30年度	3,384,700	346,200	10.2

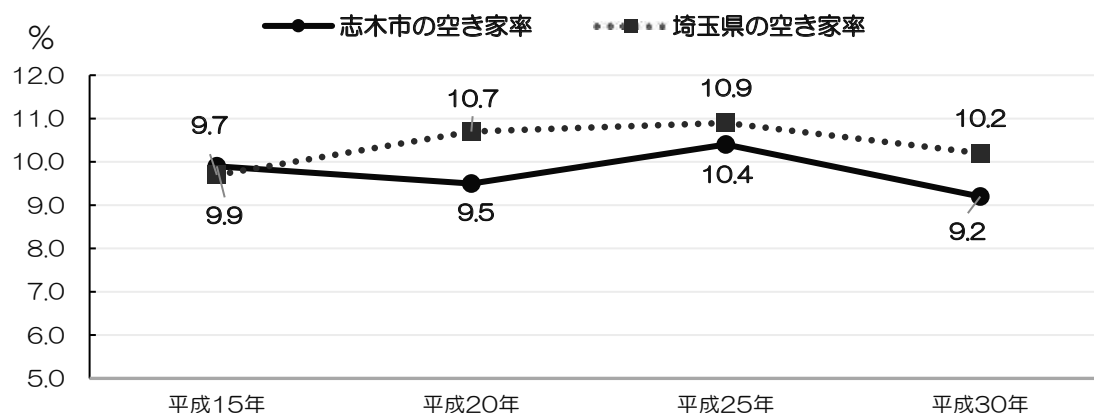
3. 志木市の現状と課題

(1) 本市の現状

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家は、3,280戸、空き家率は9.2%であり、空き家数と空き家率は、ともに前回調査時と比較し、減少となっております。(下表参照)

	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
平成15年度	28,170	2,800	9.9
平成20年度	31,120	2,970	9.5
平成25年度	33,010	3,420	10.4
平成30年度	35,510	3,280	9.2

【空き家率の推移—志木市及び埼玉県】



また、本市の空き家の実態を把握し、適正に管理する観点から、平成26年6月に各町内会の協力により、集合住宅を除く戸建て住宅を対象に、第1回目となる実態調査を実施しました（調査方法はⅣ資料編30ページ参照）。

平成26年度の調査時点での空き家戸数は153戸あり、以降6年間の推移は下表のとおりとなっています。

空き家状況 平成26年度以降空き家推移

平成26年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
153	216	228	255	310

※平成27年度は空き家の実態調査を実施していない。

令和元年度の実態調査による空き家は310戸となり本市の非木造及び集合住宅を除く「木造専用住宅^{※1}」1万2,979戸に占める割合は2.4%でした。空き家戸数は、平成26年度から令和元年度までの6年間で約2倍となります。平成28年度から平成29年度までの増加率は5.6%、平成29年度から平成30年度は11.8%、平成30年度から令和元年度には21.6%と増加率も増加傾向にあります。

また、令和元年度の実態調査による空き家のうち、適正に管理されていると判断された空き家は112戸に対し、指導が必要と判断する空き家は198戸となっています。

※注1

住宅・土地統計調査における「木造専用住宅」とは、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいう。軽量鉄骨等の非木造住宅及び集合住宅は含まない。

・ 各地区別の空き家戸数

令和元年度の実態調査による空き家は310戸となり、各地区別の空き家戸数は、下表のとおりです。

適正に管理をされている空き家については、利活用が容易であることから空き家の利活用のための施策（23ページ）を積極的に展開しています。また、指導が必要となる空き家については、関係課、関係団体等（26ページ）との連携により対応します。

各地区の空き家戸数

	本町地区	柏町地区	幸町地区	館地区	上宗岡地区	中宗岡地区	下宗岡地区	合計
空き家件数 (戸)	31	48	62	0	69	61	39	310

・ 空き家・空き地の苦情対応件数

過去5年間の、市民等から寄せられた空き家・空き地の苦情対応件数は下表のとおりです。

苦情内容の多くは、隣接している空き家・空き地の雑草や樹木の繁茂による防災・防犯上の不安、ごみのポイ捨てによる衛生・景観面等で不安であるといった内容が主なものとなっています。

	空き家（件）	空き地（件）	合計（件）
平成27年度	22	4	26
平成28年度	17	11	28
平成29年度	17	8	25
平成30年度	41	4	45
令和元年度	23	3	26

・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政策上の観点から、「住宅用地^{※1}」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。

一方、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^{※2}」の「所有者等^{※3}」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となりました。

これにより、空き家の適正な管理や「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^{※4}」の生活環境に与える悪影響の低減を図っていくものです。

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

※注1

「住宅用地」とは、

- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※ 家屋の床面積の10倍までの面積が認められる。
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※ 家屋の床面積の10倍までの面積に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められる。

※注2

「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き家等をいう。

※注3

「所有者等」とは、空き家等の所有者又は管理者をいう。

※注4

「市民等」とは、市内に居住し、滞在し、通勤し若しくは通学する者又は事業を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。

(2) 本市の課題

空き家の推移をみると増加しています。適正な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面で市民等の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。市民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図る必要があることから、空き家等の発生抑制や利活用を促進するための対策を講じていく必要があります。

空き家等が発生する要因として、所有者等の高齢化に伴い、遠隔地にある施設等への転居により、維持管理を行う管理責任を果たすことができないこと、規制により老朽化した家屋の建て替えができないことなどが推測されます。

また、空き家等の所有者等による管理が十分に行き届いていない状態にあることの認識が希薄である場合も考えられます。広く市民等の意識の醸成と理解の増進のために、所有者等の問題意識を高め、問題が深刻化する前の早期対応や未然防止を図る施策が重要となります。

以上を踏まえ、本計画において本市における空き家等に対する基本的な考え方を示すとともに、予防を含めた施策の整備・充実を図っていきます。

Ⅲ 空き家等に対する基本方針

1. 計画の目的

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき具体的な対策を示し、市民等及び地域の生活環境の保全を図り、本市の空き家等に対する予防も含めた取り組むべき施策の方向性等を明確に示すものです。

また、地域資源としての空き店舗等や空き家等の利活用を促進するために必要な事項を定め、地域の活性化やコミュニティ機能の促進を図り、地域の振興に寄与することを本計画の目的とします。

2. 計画の対象とする地区

本市の空き家等は、市内に広く点在しているところから、空き家等対策の対象地区を「市内全域」とし、総合的かつ一体的に対策を講じていきます。

施策を進めていく中で、重点的に対策を必要とする地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合には、必要に応じ位置付けをしていきます。

3. 計画の対象とする空き家等

本市の空き家等対策の対象とする「空き家等」の種類を、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第2条第1項の規定に基づく「空家等」とします。

また、空き家等のうち、「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」空き家等（いわゆる「空き物件」に該当する空き家等）については、宅地建物取引業者等により適正に管理されていると考えられ、空き家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、基本的に対象外とします。

「空き物件」に該当する空き家等であったとしても、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。

4. 空き家等の管理

空き家等は、個人等の私有財産であり、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その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」においては、「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。」と規定されています。

しかしながら、市内には、所有者等の様々な事情から、老朽化が進行し適正な管理が行われていない空き家等が確認されていることから、補完性の原理^{※1}に基づき、所有者等の第一義的な責任を前提に、市民等に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な行政が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等に対して、必要な具体的対策を講じていきます。

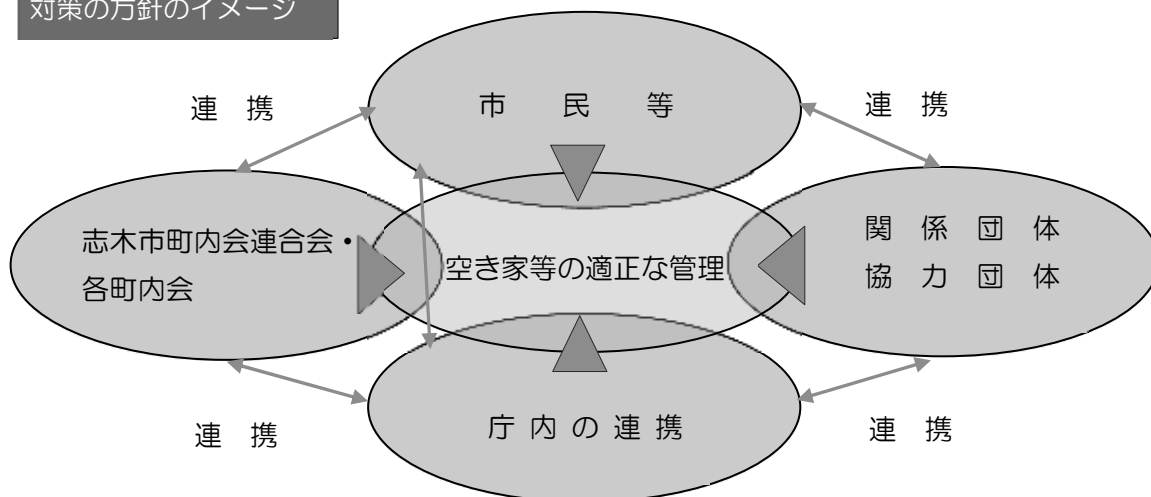
※注1

「補完性の原理」とは、政策決定は、それにより影響を受ける市民、コミュニティにより近いレベルで行われるべきだという原則で、問題はより身近なところで解決されなければならないとする考え方である。

5. 適正な管理に向けた施策の方針

本市では本計画により、市民及び地域の生活環境の保全を図るため、市民及び志本市町内会連合会・各町内会並びに関係団体と連携を図りながら「特定空き家等」をはじめ、適正な管理が行われていない空き家等について、その所有者等に対して、必要な対策を講ずるよう促していきます。

対策の方針のイメージ



6. 空き店舗等・空き家等・跡地の利活用

(1) 空き店舗等・空き家等の利活用

本市では、平成27年度より、「志木市空き店舗等情報登録制度」や「志木市空き店舗等活用事業補助制度」を創設し、空き店舗等の利活用による商業振興及び地域経済の活性化に取り組んでいます。

また、平成28年度には、「志木市空き家等バンク制度」や「志木市空き家等バンク仲介手数料補助金制度」により、賃貸や売買のできる市内の空き家等情報について、市ホームページ等を利用して、物件所有者等からの情報提供を求め、空き家等の利活用を図っています。

さらに、令和2年度より新たに「全国版空き家・空き地バンク」に市として参加し、情報収集が困難な空き店舗等や空き家等について、全国規模で所有者等と利用希望者を結びつける働きを増やすことで、利活用を契機とした地域の活性化において重要な役割を持つものと考えられます。

(2) 除却した空き家等に係る跡地の利活用

市内における利活用の検討が可能な跡地について、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金事業である空き家再生等推進事業の実施など、当該土地の利活用策について各町内会とも協議し、活性化を図っていきます。

Ⅳ 施策の展開

空き家等の所有者等が自己の責任において自主的に管理することを原則としつつ、市民等及び地域の生活環境の保全を図るにあたり、本市の空き家等施策を展開するための体制等を示すものです。

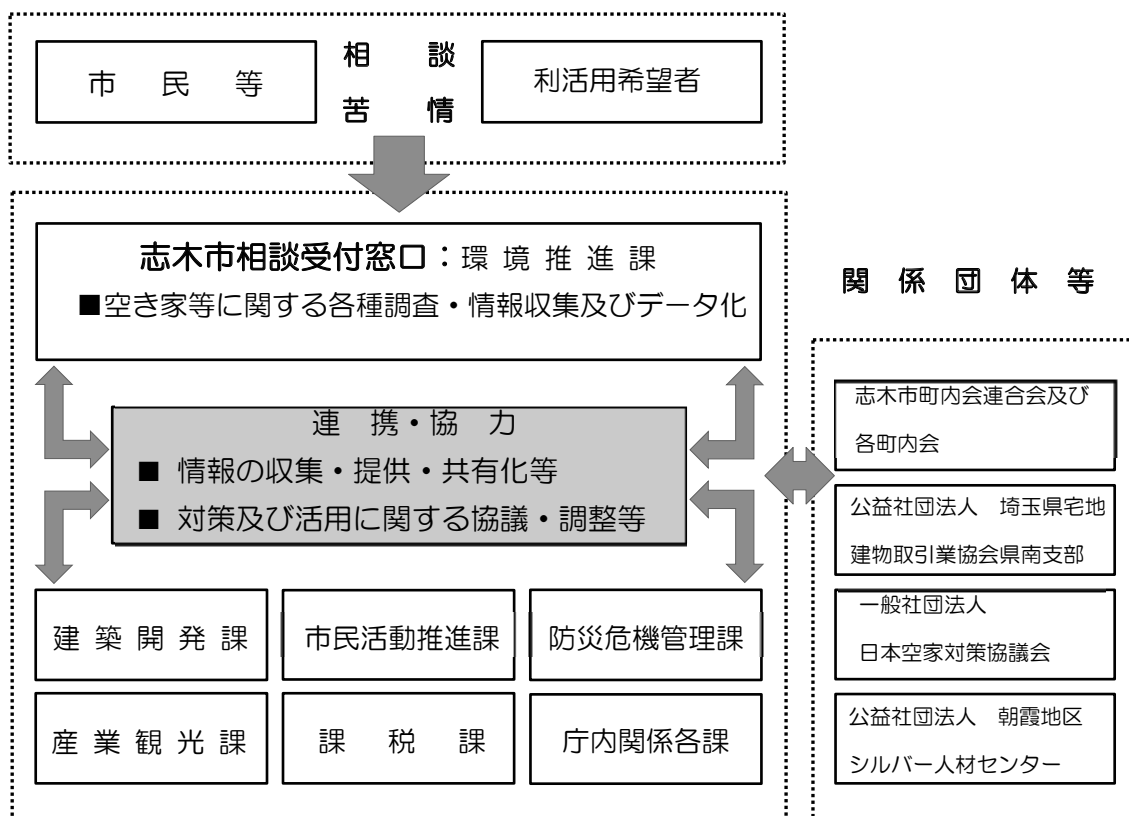
1. 実 施 体 制

(1) 相談窓口の体制

市民等からの空き家等に対する苦情や所有者等からの利活用等に関する相談に迅速に対応するため、相談窓口の整備と充実を図るとともに、協定・覚書を結び、志木市町内会連合会をはじめとした関係団体等と連携を強化し、空き家等実施体制を強化していきます。

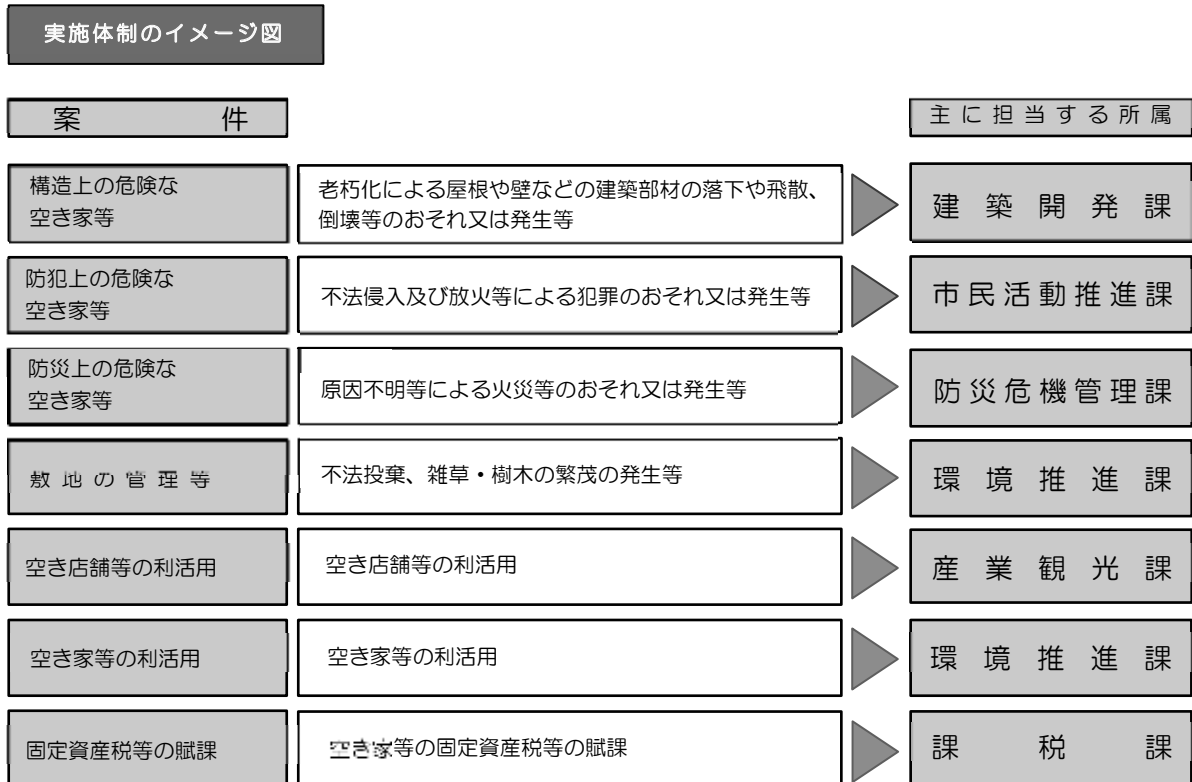
また、本計画を推進していくうえで、さらに他団体との連携が必要と考えられる場合には、追加の施策を講じ、内容の整備・充実を図っていきます。

実施体制のイメージ図 ①



(2) 庁舎内の役割分担

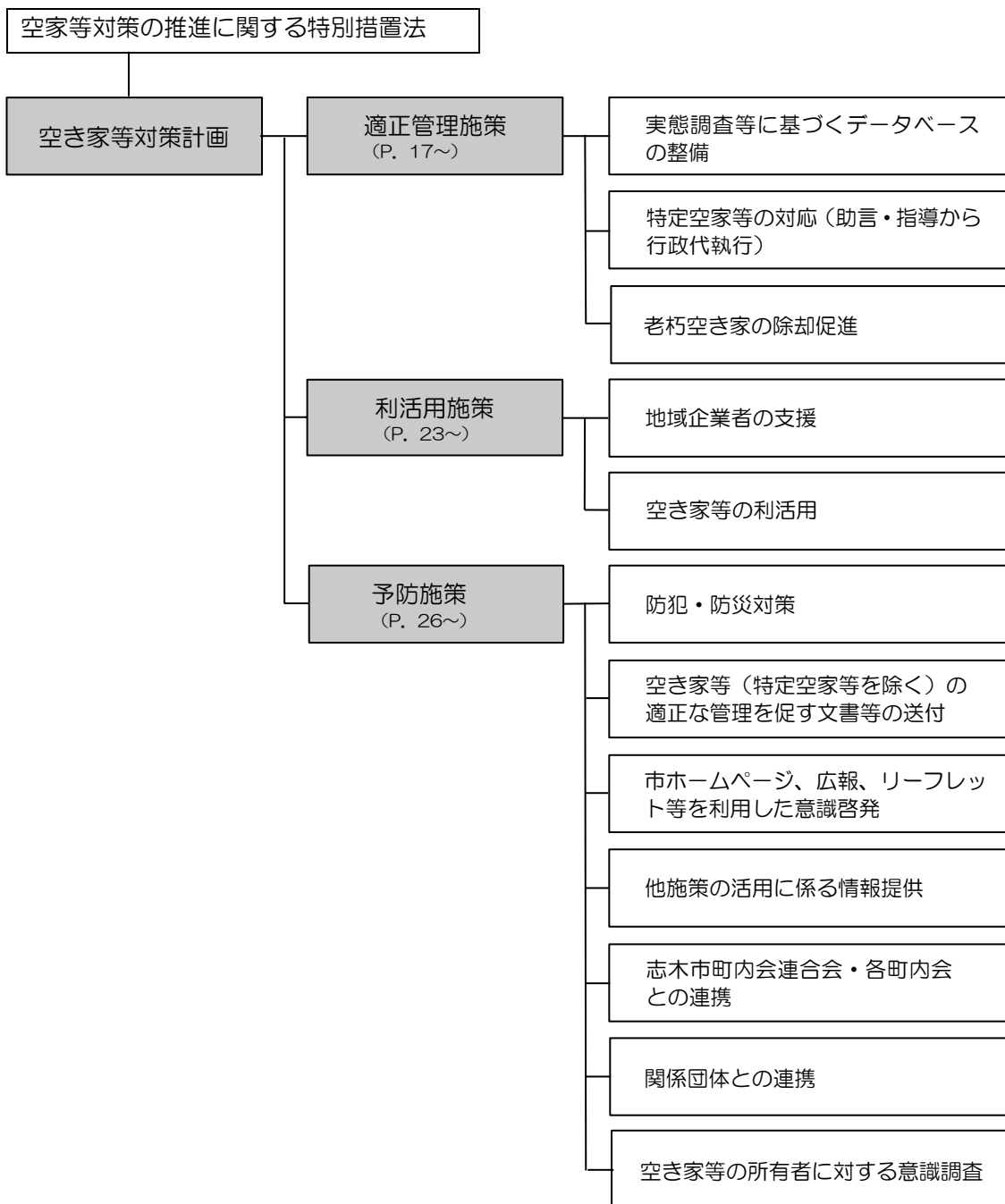
空き家等対策においては、主に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき推進していくが、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、(1)の体制とあわせその連携を持続的に行うことができるよう、役割分担と担当所属を示します。



2. 施策の展開体系

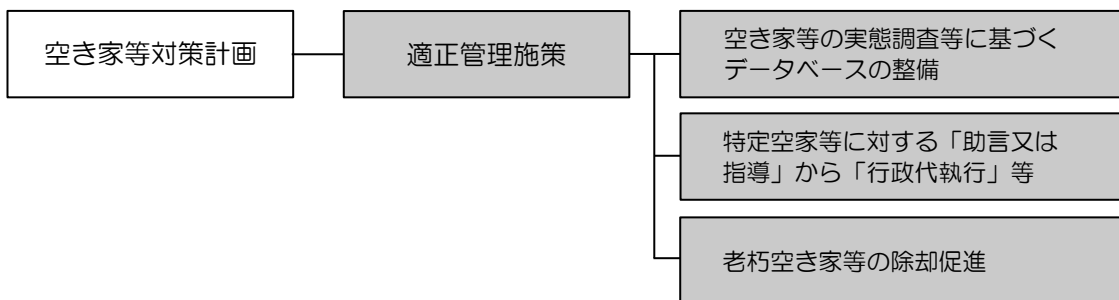
本計画は、適正管理、利活用及び予防の3つの基本方針とし、空き家等の施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

今後、本計画を推進していくうえで、さらに対応が必要となる事案等が認められた場合には、新たな施策の検討を図り、内容の整備・充実を図っていきます。



3. 適正管理施策

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等のデータベースを整備し、正確な情報を把握したうえで適正な管理が行われていない「特定空き家等」の所有者等に対し、以下の「助言又は指導」から「行政代執行」及び「老朽空き家等の除却促進」の措置を講じていきます。



(1) 実態調査等に基づくデータベースの整備

適正管理にあたり、空き家等の戸数等現状の把握が不可欠であることから、実態調査の結果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、継続的に空き家等の情報収集を行い、定期的に情報の更新を行います。

また、データベースには、指導、措置等をした内容及び履歴について記載することにより、空き家等の状況を継続的に確認、把握していきます。

さらに、空き家等の所在地等を一覧表と地図に示し、各担当所属間で情報共有を可能とし、横断的な空き家等の問題に対して、連携して対応していくための基礎データとします。

※ データベースでは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、販売、賃貸を目的とした空き家等（いわゆる「空き物件」に該当する空き家等）については、除外とします。

・ データベースの項目

空き家等のデータベースの対象とする項目は、地図番号、所在地、所有者等氏名、連絡先、建物種別、構造、現況、危険度・適正度、指導等の経過とし、必要に応じて項目を追加します。

(2) 特定空家等に対する措置（助言又は指導から行政代執行）

本市による空き家等への外観目視や立入調査^{※1}により、「特定空家等」と判定した空き家等の所有者等に対して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、「助言又は指導」を講じます。それでもなお改善されない場合「勧告」さらには「命令」を実施し、その履行がされないときは「行政代執行法」の定めによる措置を検討します。

また、措置を講ずるにあたっては、事前に、「志木市空き家等対策委員会^{※2}」等で慎重かつ十分な協議を行います。

※注1

「立入調査」とは、外観目視による調査では不十分である場合、敷地内に立ち入り状況を観察し、詳しい状況を調査し、必要に応じて空き家等の内部に入り、柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。

※注2

「志木市空き家等対策委員会」とは、必要に応じて外部有識者の参加を得ながら、特定空家等の認定及び措置、その他空き店舗や空き家等の利活用等の施策について協議・検討を図るための組織である。

① 特定空家等の判定

「特定空家等」の判定については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条第14項に基づく、「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に作成したチェックリスト（資料編39ページ参照）をもって実施します。

② 助言又は指導

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「特定空家等」の所有者等に対して、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をとるよう「助言又は指導」を必要に応じて行います。

また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、確認できる者全てに対して行います。

③ 勸 告

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「助言又は指導」をした場合において、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」を受けた者に対して、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よう「勸告」を必要に応じて行っていきます。

また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、確認できた者すべてに対して行います。

さらに、「勸告」を実施した場合には、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とし、措置の内容が、敷地内の小屋や倉庫等のみの場合であっても同様とします。

④ 命 令

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「勸告」を受けた者が正当な理由がなくその「勸告」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、その者に対して、相当の猶予期限を付けて、その「勸告」に係る措置をとることを必要に応じて命じます。

また、「勸告」に係る措置を命じようとする場合には、その者に対して、以下の弁明の機会を付与します。

ア 「勸告」に係る措置を命じようとする場合において、あらかじめその者に対して、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るものとします。

イ 前記アの通知書の交付を受けた者から、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対して意見書の提出に代えて意見の聴取の請求があった場合には、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うものとします。

ウ 前記イの意見の聴取を行う場合には、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3日前までに、措置を命じようとする者又はその代理人に通知するとともに、これを公告するものとします。

エ 措置を命じようとする者又はその代理人による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させるものとします。

以上の弁明の機会を付与したうえで、提出期限までに意見書の提出がなかった場合や意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合には、「勧告」に係る措置をとることを命ずることとします。

⑤ 標識の設置・公示

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、措置を命じた場合には当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、市の広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法（「空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」に規定される国土交通省令・総務省令で定める方法）により、同法の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑥ 戒 告

「行政代執行法」及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、相当の履行期限を定め、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめその者に対して、文書で戒告します。

⑦ 行政代執行

「行政代執行法」及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、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期限までに完了する見込みがないときは、所有者等の負担において、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が必要な措置を講じます。

⑧ 略式代執行・公告

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、所有者等の負担において、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が必要な措置を講じます。

また、この場合は、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ます。

⑨ その他（過料）

ア 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、前記④に係る「命令」に違反した場合には、所有者等に対して、５０万円以下の過料を科します。

イ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「助言又は指導」から「勧告」までの措置のため、職員又はその委任した者に、「空き家等」と認められる場所に立入調査をさせることができます。

しかしながら、所有者等が当該調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合には、その者に対して、２０万円以下の過料を科します。

⑩ 他法との関係

「特定空家等」に対する対応は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に限定されず、他法令により各法令の目的に則した措置が講じられる場合があります。

- ・「建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）」

著しく保安上危険な建築物に対応

- ・「消防法（昭和２３年法律第１８６号）」

火災予防の対応

- ・「道路法（昭和２７年法律第１８０号）」

立木等が道路に倒壊し道路交通の支障を排除する観点に基づく措置

- ・「災害救助法（昭和２２年法律第１１８号）」

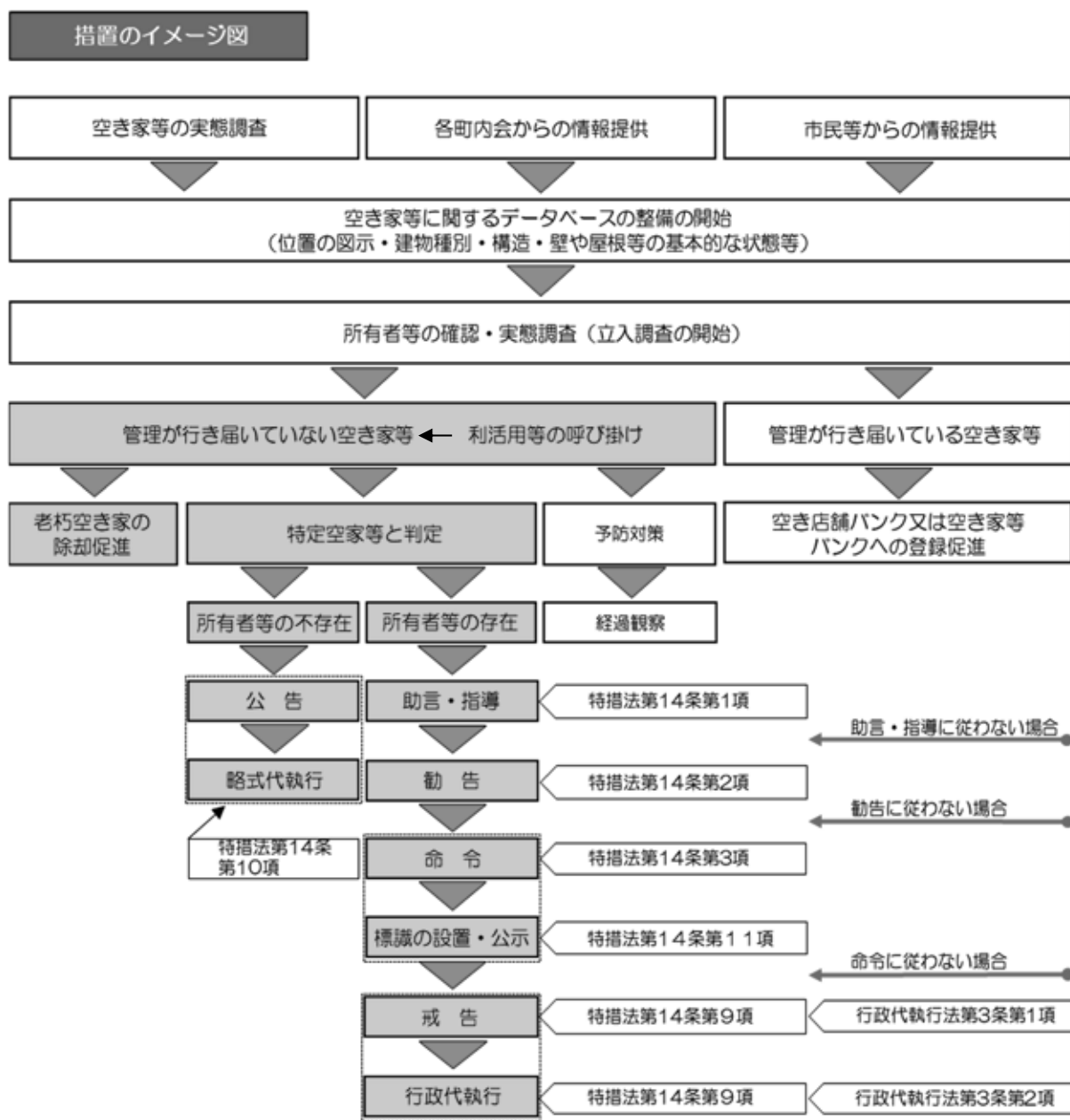
災害における障害物の除去の観点に基づく措置対応。

状況によっては、措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることで適用することとし、各法令により、目的を講ずることができる措置等の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置等の対象となる空き家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していくことが必要です。

（３）老朽空き家の除却促進（担当所属：環境推進課）

本市の防災、防犯、衛生、景観等の向上を目的とし、長期にわたり適正に管理されていない老朽化した空き家等のうち、所有者等から本市に当該建物及び当該建物の存する土地の「寄附」がされたものについて、当該建物の除却の措置を講じていきます。

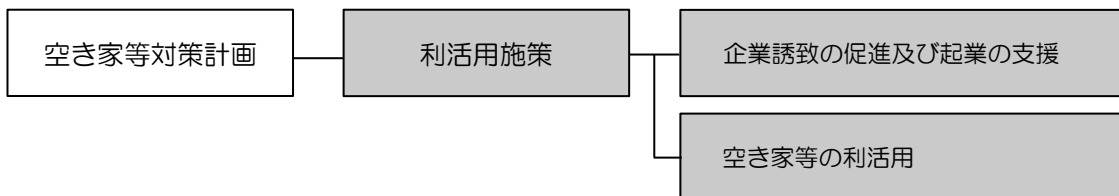
また、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金事業である空き家再生等推進事業の実施により、除却後の跡地の利活用策について、町内会等と協議を図り検討していきます。



4. 利活用施策

地域資源としての空き店舗等や空き家等の利活用を促進するために、以下の施策を講じることで、新たな空き家等の発生を抑制し、空き店舗等や空き家等の利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っていくものです。

また、調査や市民等からの情報提供により確認された空き家等の中で、容易に利活用できる空き家等について、所有者等に対して、本市の空き家等バンク制度の内容等を案内し、制度への登録を進めていきます。



（１）企業誘致の促進及び起業の支援

空き店舗等の利活用を通して、新たな起業の促進及び商工業の振興を図っていきます。

① 志木市空き店舗等情報登録制度（担当所属：産業観光課）

企業誘致の促進及び起業の支援を図るため、空き店舗等の情報を提供することにより、空き店舗等の活用を促進し、市内商工業の振興及び経済に元気と活気を創出していきます。

空き店舗の所有者等が、空き店舗等情報を市の登録台帳に登録後、市ホームページ等で公開し、市内の空き店舗等の利用を希望する人に対して、情報提供を図っていきます。

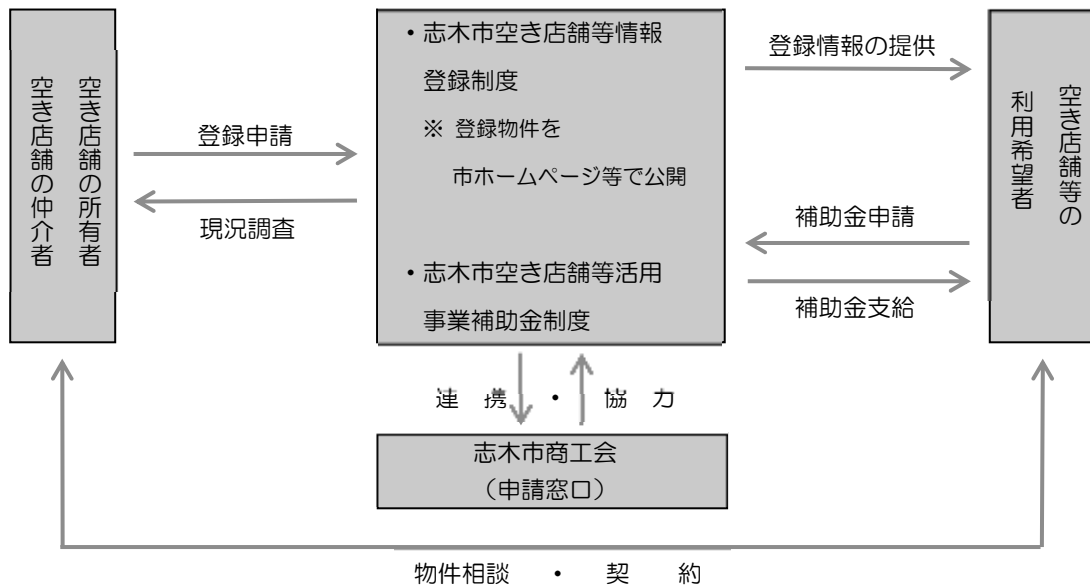
※本制度は、志木市空き店舗等情報登録制度以外による空き店舗等の取引を妨げるものではありません。

② 志木市空き店舗等活用事業補助金制度（担当所属：産業観光課）

本市の商工業を振興し、地元経済に元気と活気を創出するための空き店舗等を活用した事業に対して、補助金を交付します。

志木市空き店舗等情報登録台帳に登録された空き店舗等を活用して新たに事業を実施し、一定の要件を満たす場合に事業対象経費の補助を行います。

空き店舗等利活用のイメージ図



(2) 空き家等の利活用

市内における空き家等の利活用を通して、地域の活性化等を図っていきます。

① 志木市空き家等バンク制度（担当所属：環境推進課）

市内における空き家等の利活用を通して、コミュニティ機能の維持及び地域居住等の促進による地域の活性化を図ることを目的とし、市内にある賃貸借・売買可能な空き家等について情報公開及び提供等をします。空き家等の賃貸や売却等を希望する所有者等から申込みを受け、登録台帳に登録したうえで市ホームページ等に公開し、市内の空き家等の利用を希望する人に対して、情報提供を図っていきます。

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会県南支部と「空き家等バンク媒介に関する協定」を締結したことにより、平成28年度から空き家等バンクの運営に取り組んでいます。

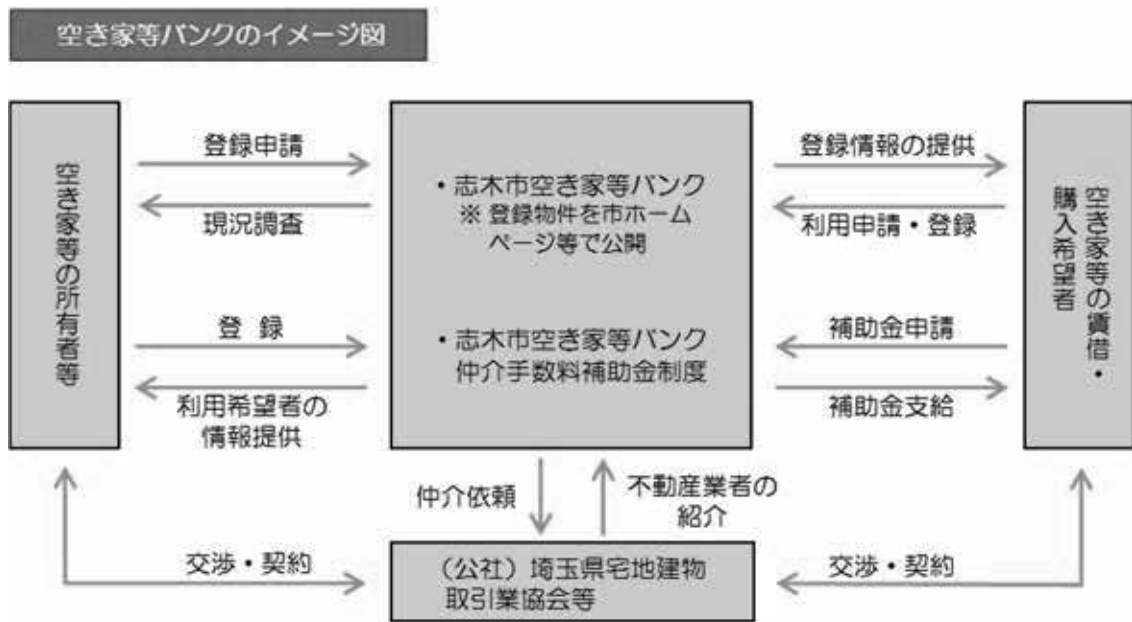
※本制度は、志木市空き家等バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではありません。

② 志木市空き家等バンク仲介手数料補助金制度（担当所属：環境推進課）

市内における空き家等の利活用の促進を図るため、空き家等バンク利用者の

費用負担の軽減を図ります。

空き家等バンクに登録された空き家の売買及び賃貸借契約が成立した場合には、利用者が不動産業者に支払う仲介手数料に対して補助金を交付します。



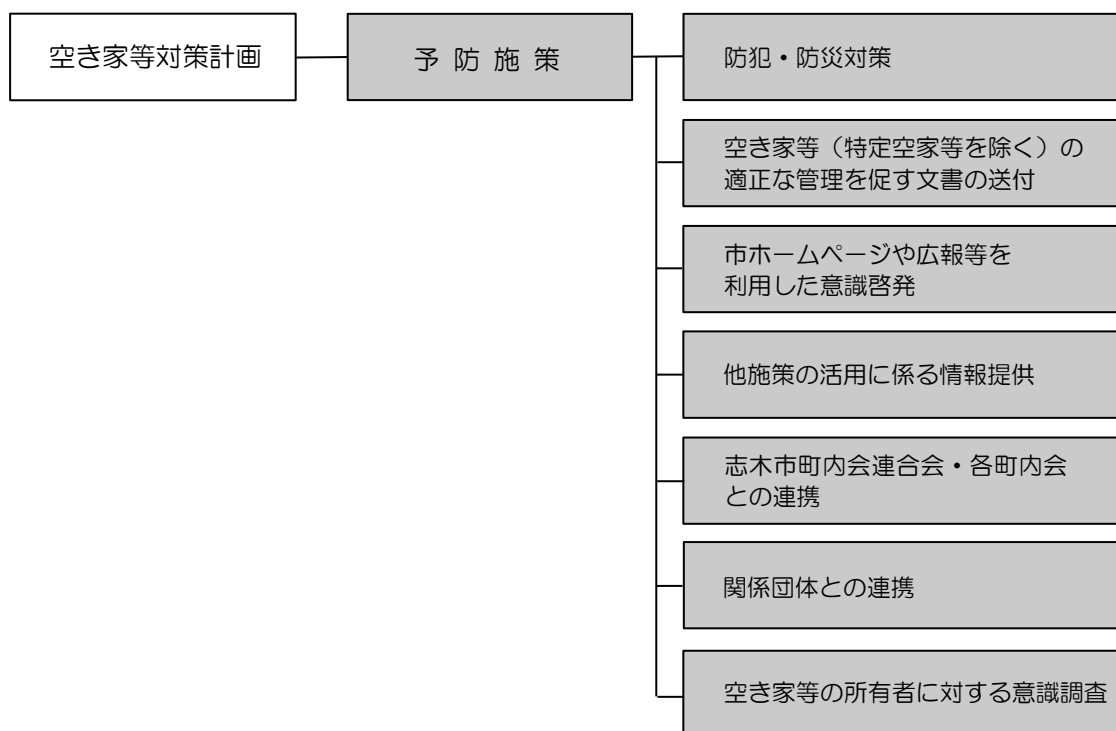
③ 全国版空き家・空き地バンク（国土交通省）

本市は令和2年9月に国土交通省による全国規模で空き家等の情報を検索可能な「全国版空き家・空き地バンク」制度に登録をしました。

この制度を活用し、国が選定をした事業者を通じ空き家等を活用して移住・定住等を検討している全国の方に、本市の空き家等を紹介します。

5. 予 防 施 策

本市は、「適正管理施策」や「利活用施策」に加え、問題が深刻化する前の早期対応や未然防止を図る「予防施策」が重要であるとの観点から、以下の対策を講じていきます。



（１）防犯・防災対策 （担当所属：市民活動推進課・環境推進課）

各町内会においては、徒歩による「自主防犯パトロール隊」や、車両による「青色防犯パトロール隊」を結成し、外観から空き家等の状態を確認するなど、「見せる防犯」活動を行っています。本活動は、犯罪発生に対する大きな抑止力となっており、本市も各町内会のパトロール活動に必要な支援を行っています。

さらに、これらの活動結果や市民等からの情報提供に基づき、敷地内に草木の繁茂やごみの散乱がみられ、放火、火遊び及びタバコの投げ捨て等による火災発生の危険性が高い空き家等については、その所有者等に対して、文書の送付等により改善を促していきます。

(2) 空き家等（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：環境推進課）

空き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き家等（特定空家等を除く。）の所有者等に対して、空き家等の利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すリーフレットを作成し送付しています。リーフレットには空き家等の適正管理や利活用等を専門に行う市と協定、覚書を締結した団体の案内も掲載しています。

(3) 市ホームページ、広報及びリーフレット等を利用した意識啓発

（担当所属：環境推進課）

空き家等の問題化の一つに、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。空き家等の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、空き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、所有者等が空き家等に関する問題意識を高めることで空き家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

空き家等の適正な管理の重要性の理解と自主的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とおり、市民等の意識の醸成と理解の増進を図っていきます。

(4) 他施策の活用に係る情報提供

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、他施策の情報発信を図っていきます。

① 建築物耐震診断及び改修補助金交付制度（担当所属：建築開発課）

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、耐震改修等の工事費用に補助金を交付する制度です。

② 重度障がい者居宅改善整備費補助金制度（担当所属：共生社会推進課）

重度の身体障がい者を有する者に対して、居宅の一部を障がいに応じて、使いやすく改善し、日常生活の環境改善と自力更生を促進するため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：共生社会推進課）

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（居宅生活動作補助用具として住宅改修費の給付も含まれています）。

④ 住宅改良費給付制度（担当所属：長寿応援課）

要介護認定を受けている人に対して、在宅介護を支えるための介護保険市特別給付制度です。「住宅改修費給付制度」に該当しない工事で、家屋や本人の状況などから必要と考えられる工事費用に補助金を交付する制度です。

（５）志木市町内会連合会・各町内会との連携

（担当所属：市民活動推進課・環境推進課）

本市と志木市町内会連合会は、「空き家等の適正な管理に関する協定」を締結しています。本協定は、各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き家等を継続的に見守ることにより、市民等及び地域の生活環境の保全に資することを目的としたものです。

また、「地域の目」である各町内会からの情報提供により、迅速かつきめ細かな空き家等への対応を可能とします。さらに町内会がコミュニティ等の場として利用を希望する空き家等について、調査を進めます。

（６）関係団体との連携

所有者等の住宅が、将来空き家等になることが予定されている又は、空き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。

空き家等がもたらす問題は多岐にわたることから、専門的な知識と経験を持つ関係団体と連携を図り、相談会の充実など効果的な空き家等対策の推進を図っていきます。

① 公益社団法人朝霞地区シルバー人材センターとの連携

（担当所属：環境推進課）

本市と公益社団法人朝霞地区シルバー人材センターは「空き家等の適正な管理に関する協定」を締結し、相互に連携を図りながら市内の空き家等の適正な管理を推進し、空き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不動産無料相談会の実施

（ 担当所属：環境推進課 ）

本市は、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会県南支部と「空き家等バンク媒介に関する協定」を締結したことにより、平成28年度から空き家等バンク制度を行っております。また、当該協会の協力により、不動産無料相談会を定期的に実施し、市民等からの専門的な相談に対応していきます。

③ 一般社団法人日本空家対策協議会における空き家に特化した相談対応

（ 担当所属：環境推進課 ）

本市は、一般社団法人日本空家対策協議会と「空き家等の利用等の相談に関する覚書」を締結し、相続・調査・予防・活用・管理等空き家に特化した相談対応を開始し、空き家等の所有者等に対し各分野の専門家による相談、助言をワンストップで行います。

（7）空き家等の所有者に対する意識調査 （ 担当所属：環境推進課 ）

今後の取り組みとして、本計画更新年度の前年に、空き家等の所有者等に対して、空き家等対策の基礎資料とすることを目的に、利活用、処分等に関する意向調査（アンケート）を実施し、より効果的な空き家等対策の展開を図っていきます。

Ⅳ 資 料 編

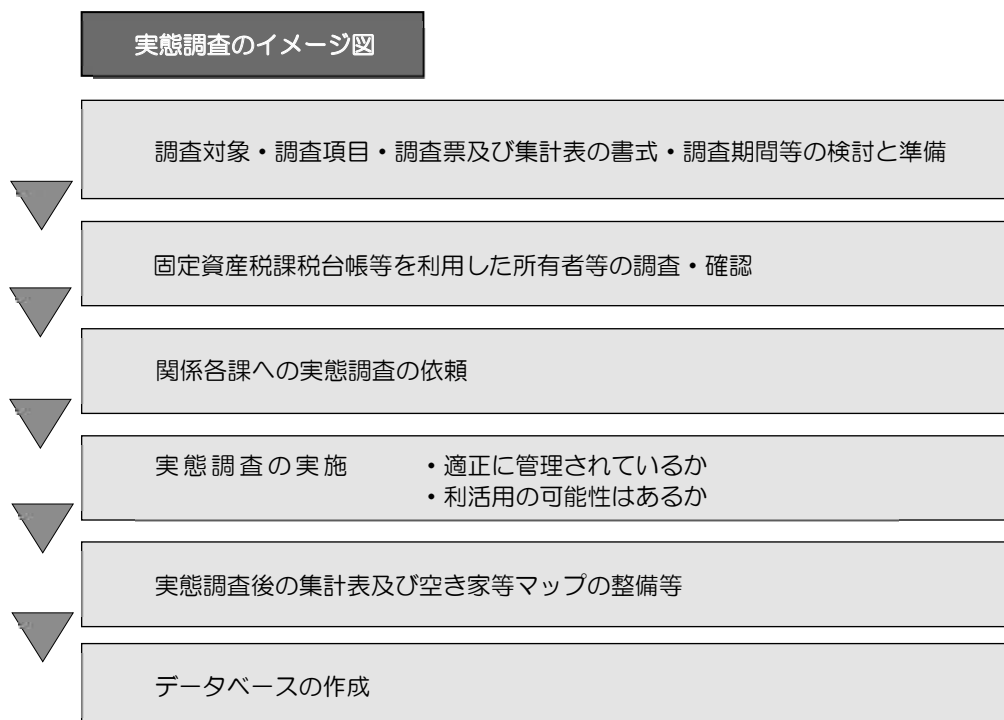
1. 空き家等の実態調査の方法（7ページ関連）

実態調査については、上水道の閉栓情報から 1 年以上継続して閉栓されている物件のうち、集合住宅及び建物以外の栓を除いた物件を抽出し、空き家等管理システムのデータと照合し調査対象を決定します。

調査結果は、計画の策定資料となることから策定の前年に、また空き家率の参考値の把握が可能となります。総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果が公表される時期を見込み、行うことが合理的です。

●調査対象物件抽出作業フロー

閉水栓情報及び既知の空き家情報より、以下の手順により調査対象物件の抽出を行います。



2. 国の主な施策

- **住生活基本計画**

平成18年6月に施行された住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき「住生活基本計画」が策定され、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から「いい住宅を永く、賢く使う」社会に移行し、住宅ストックの活用を促しています。

- **空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）**

住居環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除去、空き家の活用等に取り組む市町村への支援を行います。

- **空家等対策の推進に関する特別措置法**

全国の空き家問題に対応するため、平成26年11月27日付けで公布した法律です。その後、平成27年2月26日付けで一部施行、同年5月26日付けで全部施行となりました。国による基本方針の策定、

市町村による空家等対策計画の作成、市町村に対する空家等への立入調査権の付与、固定資産税に関する個人情報の内部利用、データベースの整備、特定空家等に対する措置、空家等及び空家等の跡地の活用及、その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項が規定されています。

3. 埼玉県の主な施策

- **相続押しかけ講座の開催**

相続に詳しい専門家（司法書士、行政書士）を無料で派遣し、相続する際の有利な情報やコツ等をわかりやすく説明する講座を開催。

- **空き家の持ち主応援隊（埼玉県空き家管理サービス事業登録制度）**

埼玉県と不動産団体が連携し「空き家の持ち主応援隊」を結成。空き家の管理、売却、賃貸、解体など気軽に相談・依頼できる地域の不動産業者を簡単に検索できるシステムを設置しています。

- ・ 埼玉県空き家対策連絡会議

管理が不全な空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進など、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体が一体となって支援するため「埼玉県空き家対策連絡会議」を開催しております。また、埼玉県空き家対策連絡会議設置要綱第6条第1項の規定に基づき、「老朽危険空き家部会」及び、「中古住宅流通・空き家活用部会」が設置されています。

4. 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。）の活用促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これ

を公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であっ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って、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。

次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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った場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないた

め第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 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。

5. 特定空家等判定方法マニュアル

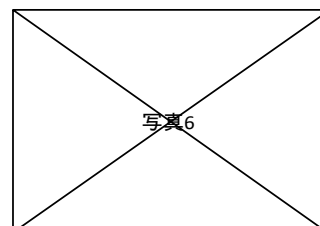
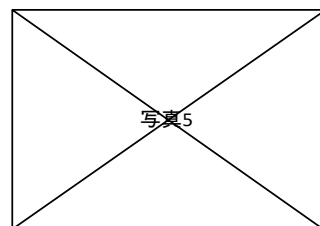
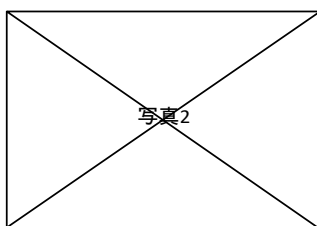
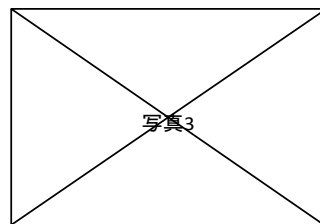
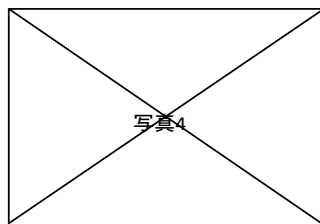
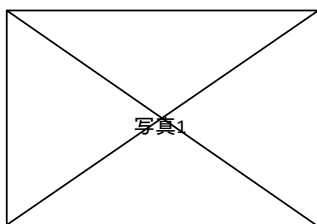
〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2	基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

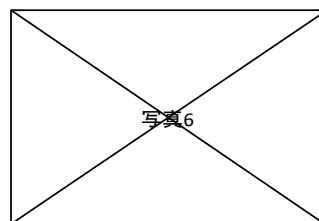
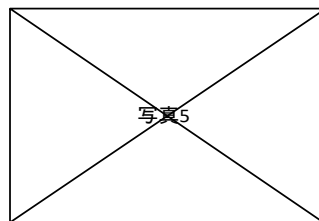
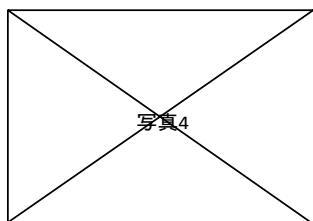
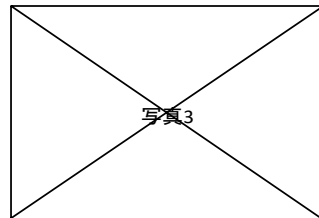
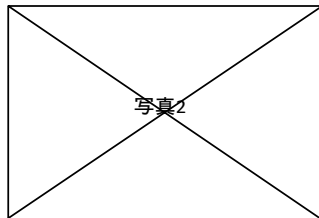
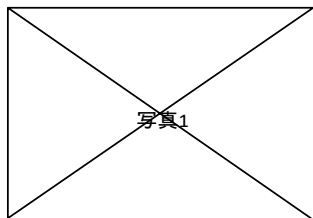
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。			
2	土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
3	基礎と土台のずれが目視で確認できる。			
4	直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。			
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

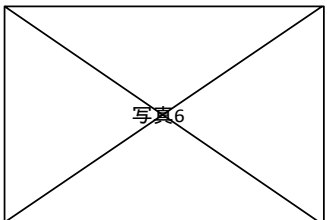
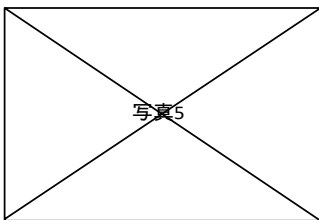
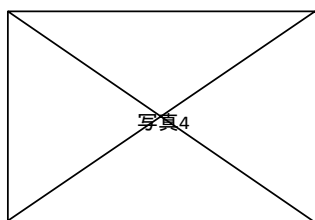
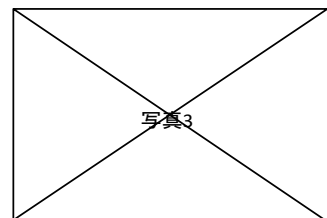
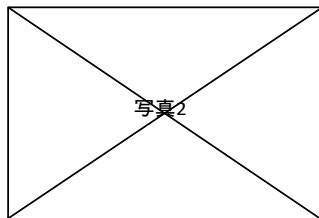
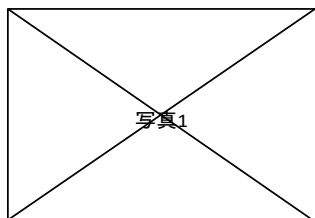
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

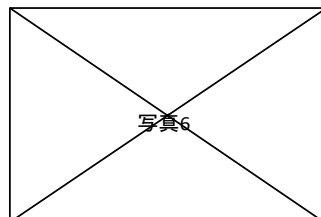
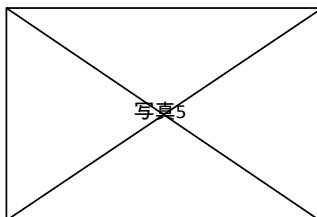
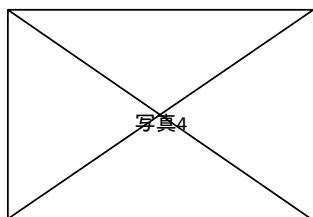
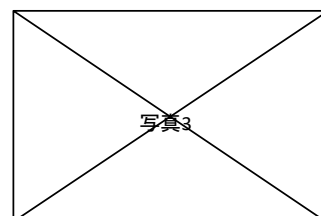
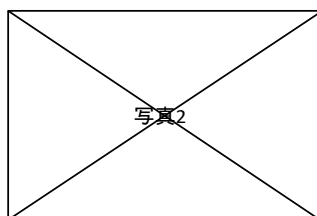
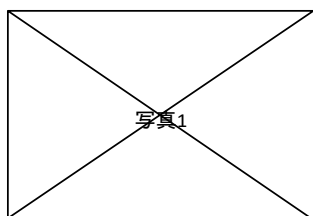
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

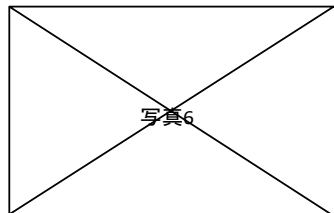
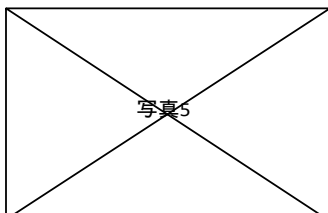
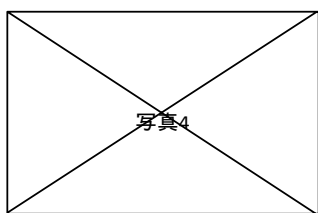
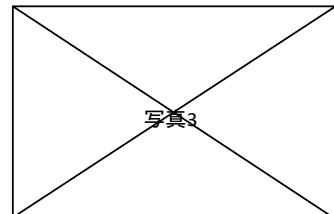
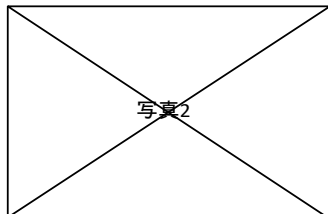
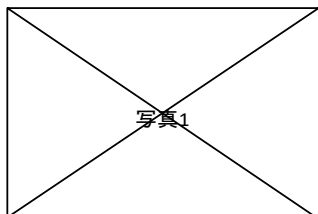
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。			
2	屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。			
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。			
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。			
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。			
6	軒が垂れ下がっている。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (ロ) 外壁

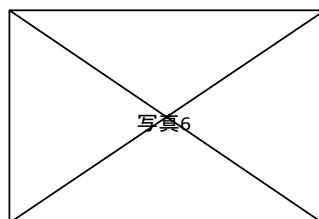
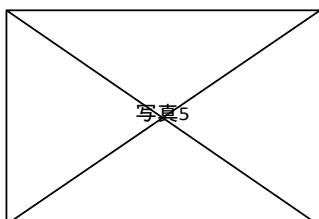
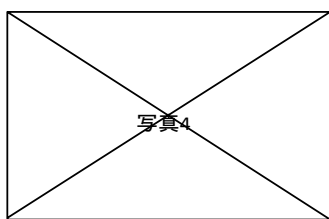
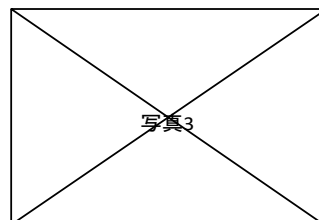
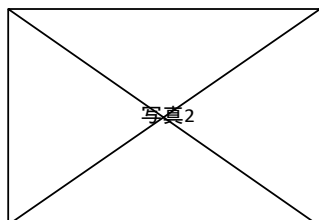
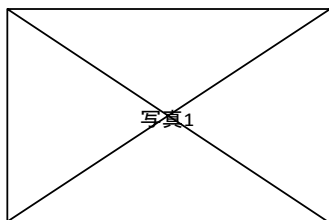
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			外壁の破損等 により第三者 の侵入や火災 などの危険性 がある。	外壁に落下に より通行人や 近隣住民等へ 被害が及び可 能性がある。
1	壁体を貫通する穴が生じている。			
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。			
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。			
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。			
6	窓や戸袋などが痛みや破損等により落下のおそれがある。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがあるもの。 ()			
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定 (P 17) に移る (①が○、②が×)				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

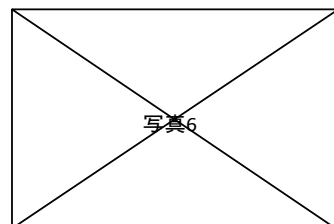
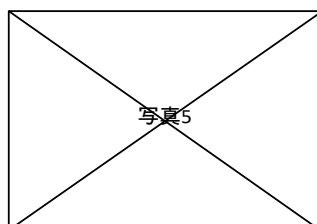
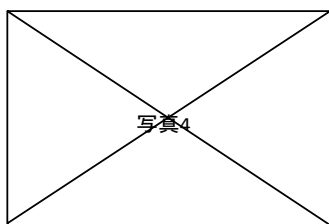
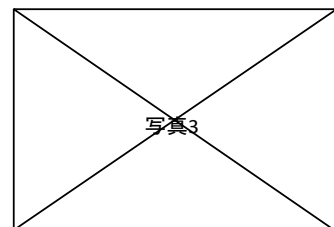
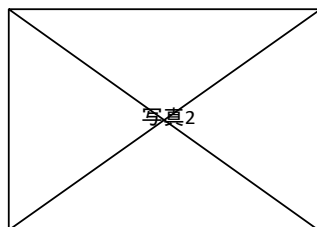
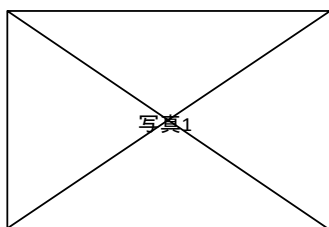
調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	看板の仕上げ材料が剥落している。			
2	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損しているや転倒、脱落している。			
3	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。			
4	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 (二) 屋外階段又はバルコニー

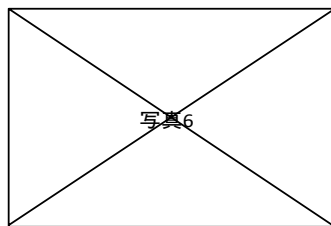
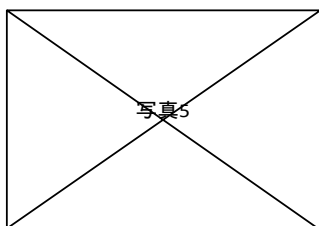
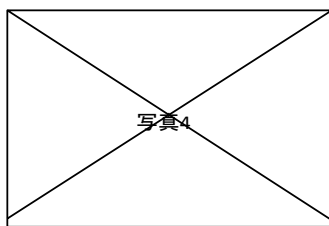
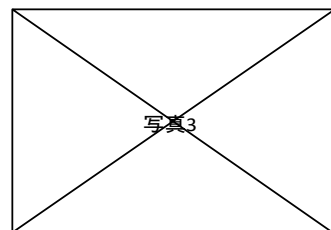
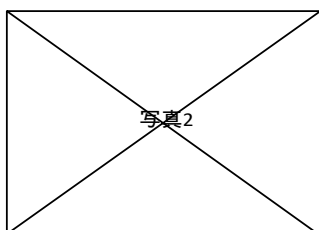
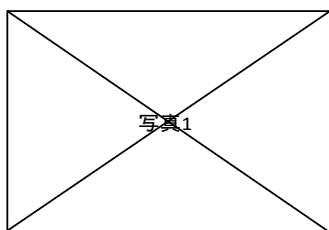
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。			
2	屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。			
3	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。			
4	屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。			
5	屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ホ) 門又は塀

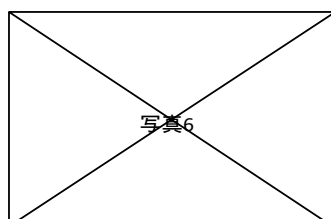
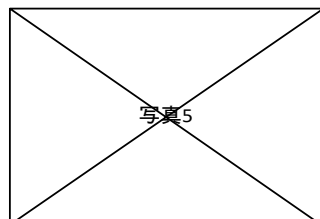
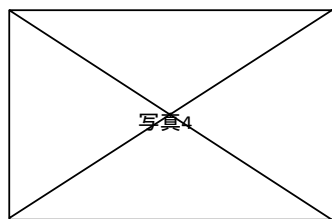
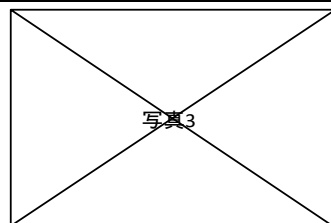
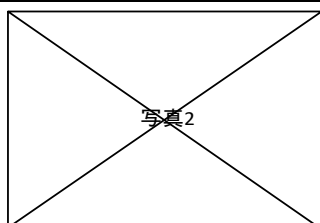
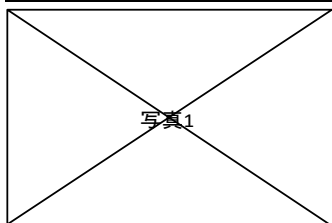
調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	門又は塀にびび割れ、破損が生じている。			
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4	塀にぐらつき等がある。			
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。			
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る（①が○、②が×）				



〔別紙１〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

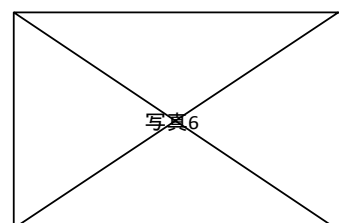
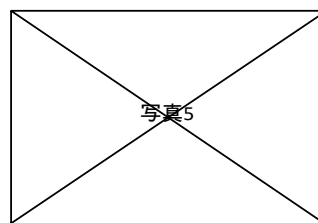
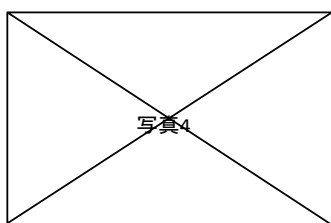
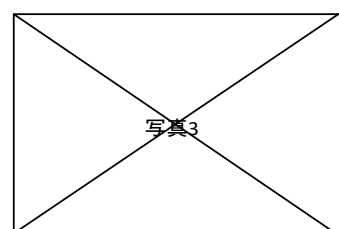
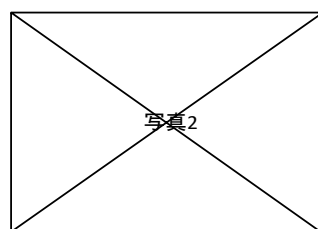
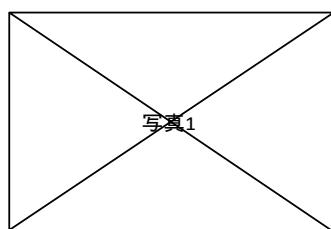
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
2	水抜き穴の詰まりが生じている。			
3	ひび割れが発生している。			
4	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）に基づき擁壁の種類にに応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。※危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が下がるものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

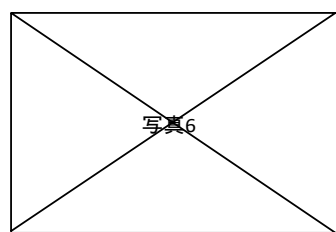
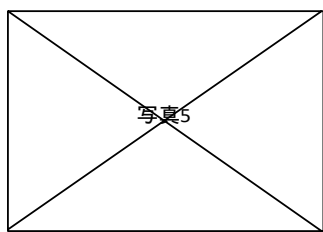
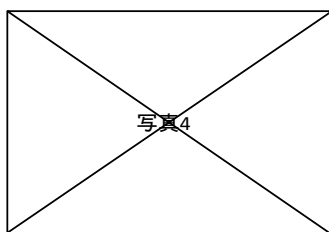
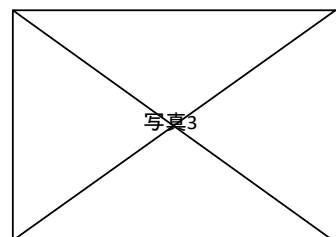
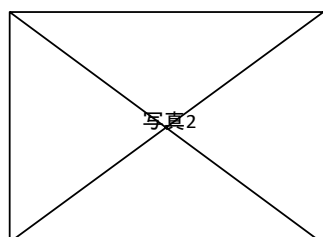
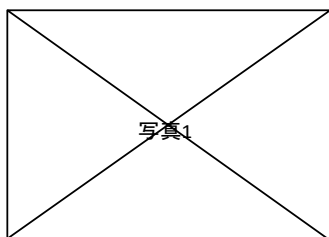
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			吹付け石綿等 が飛散し暴露 する可能性が 高い	地域住民の日 常生活に支障 を及ぼしてい る、または支 障を及ぼすこ とが予想され る
1	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙２〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(２) ごみ等の措置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる
おそれがある。

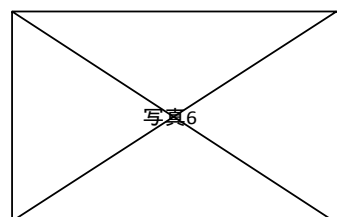
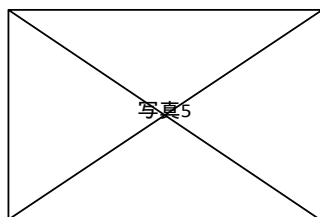
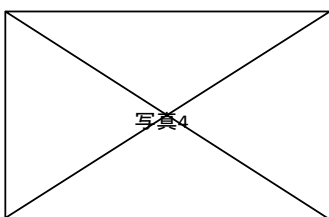
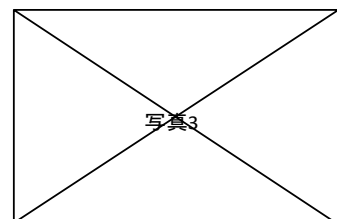
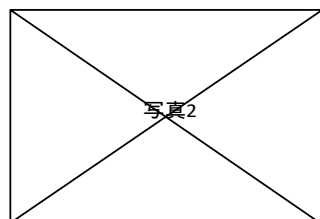
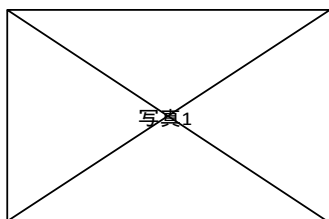
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

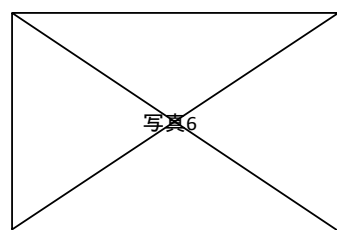
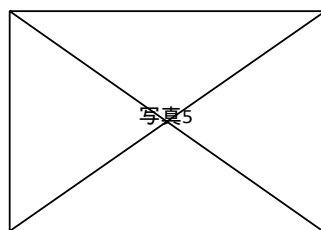
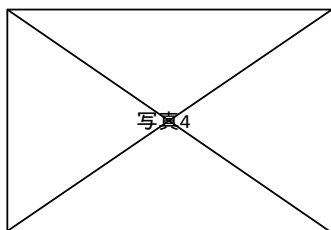
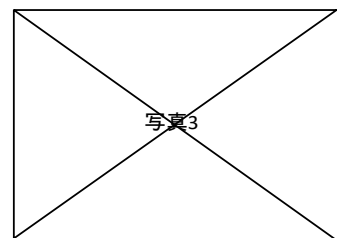
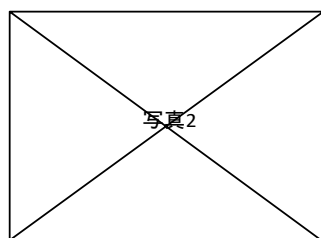
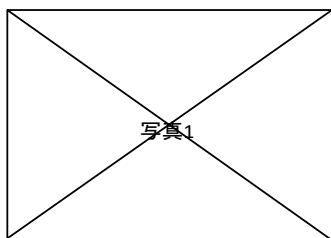
調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
1	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。			
2	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。			
3	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る （①が○、②が×）				



〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

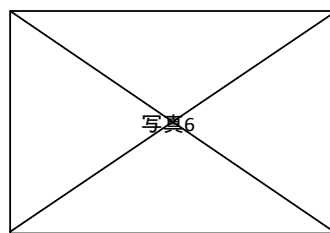
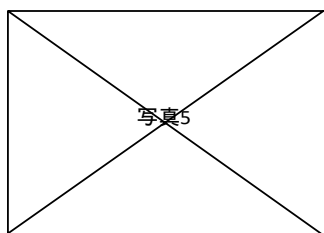
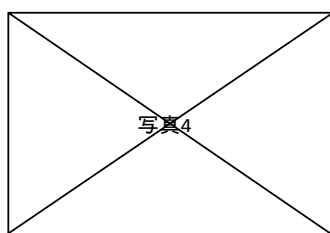
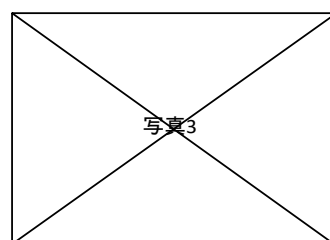
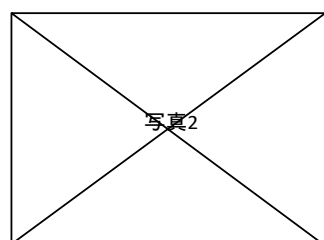
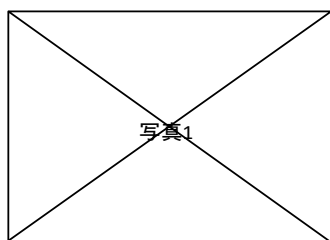
調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1	屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。			
2	多数のガラスが割れたまま放置されている。			
3	看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。			
4	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る（①が○、②が×）				



〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態である。

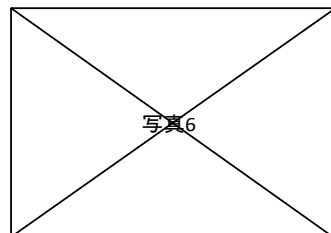
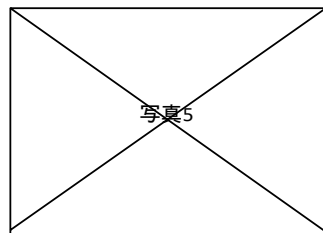
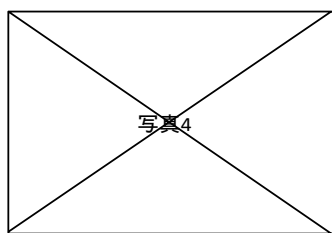
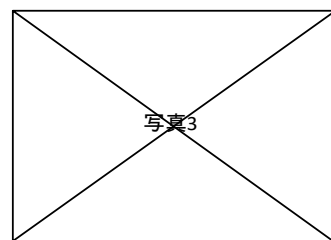
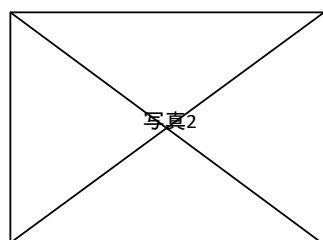
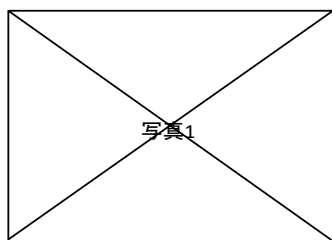
調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。			
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。			
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。			
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る（①が○、②が×）				



〔別紙４〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態である。

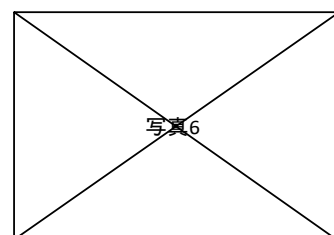
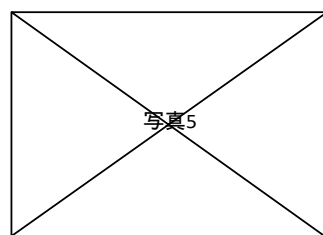
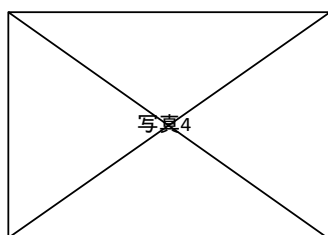
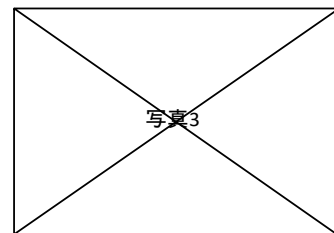
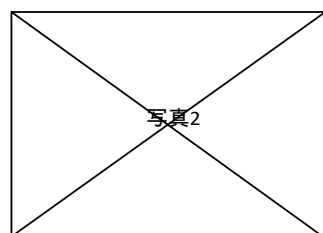
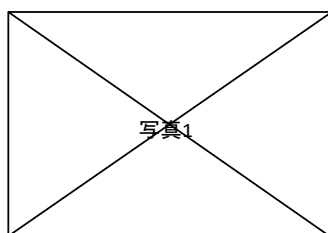
調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4	大量の害虫等が発生している。			
5	住み着いた動物等が、隣家（隣地）周辺に侵入している。			
6	シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る（①が○、②が×）				



〔別紙４〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(３) 建築物等の不適切な管理等が原因で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定（P 17）に移る（①が○、②が×）				



特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

	調査項目番号			
別紙1(1)イ				
別紙1(1)ロ(イ)				
別紙1(1)ロ(ロ)				
別紙1(2)(イ)				
別紙1(2)(ロ)				
別紙1(2)(ハ)				
別紙1(2)(ニ)				
別紙1(2)(ホ)				
別紙1 2				
別紙2(1)				
別紙2(2)				
別紙3(1)				
別紙3(2)				
別紙4(1)				
別紙4(2)				
別紙4(3)				

総合判定

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

➡ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	

第二期志木市空き家等対策計画 令和3年3月

志木市 市民生活部 環境推進課

〒353-8501

埼玉県志木市中宗岡1丁目1番1号

TEL : 048-473-1111

FAX : 048-474-7009

E-mail : kankyou@city.shiki.lg.jp