

第三期志木市空き家等対策計画  
(素案)

令和8年度～令和12年度

令和8年〇月

志 木 市



# 目 次

## I 計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景と目的	1
2. 空家法改正ポイント	2
3. その他の関連する法律の改正ポイント	4
4. 計画の位置付け	7
5. 計画の期間	7

## II 空き家の現状と課題

1. 全国の現状	9
2. 埼玉県の実況	11
3. 志木市の現状と課題	11

## III 空き家等に対する基本方針

1. 計画の目的	15
2. 計画の対象とする地区	15
3. 計画の対象とする空き家等	15
4. 空き家等の管理	16
5. 適正な管理に向けた対策の方針	16
6. 空き店舗等・空き家等・跡地の利活用	17

## IV 施策の展開

1. 実施体制	18
2. 施策の展開体系	20
3. 適正管理施策	21
4. 利活用施策	28
5. 予防施策	31

## V 資料編

1. 空き家等の実態調査の方法	35
2. 国の主な施策	36

3. 埼玉県的主要施策	37
4. 空家等対策の推進に関する特別措置法	38
5. 特定空家等判定方法マニュアル	52

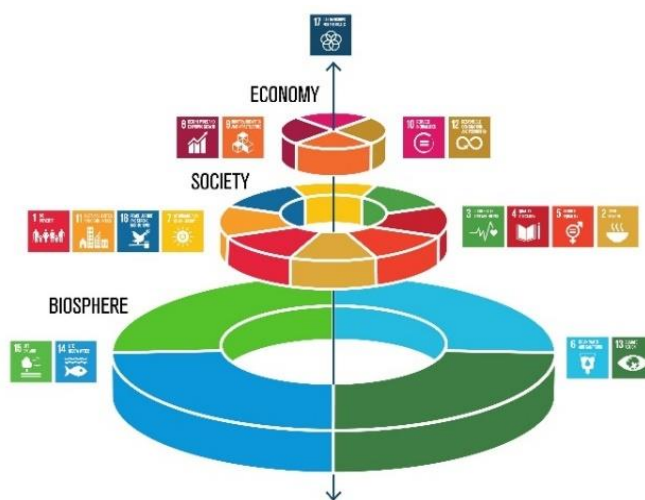
## SDGs（持続可能な開発目標）とのつながり

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

## 【本計画で使用する用語の定義について】

・本計画で使用する用語については、「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「空家法」という。）」及び「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。）」等に基づき、以下のとおり定義します。

また、志木市空き家等対策計画において、「空家法」で規定されている用語については、狭義的な意味での「空家等」を使用し、それ以外の空き物件等も含んだ広義的な意味での用語については、「空き家等」を使用します。

1. 「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. 「管理不全空家等」とは、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られる空家等をいう。
3. 「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。
4. 「所有者等」とは、空家等の所有者又は管理者（親族や相続人等を含む。）のことをいう。所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

## I 計画の策定にあたって

### 1. 計画策定の背景と目的

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。

このような状況の中、「空家法」が平成27年5月に施行、令和5年12月には「空家等の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除去等」の促進に向け、空家法が改正され、また令和6年4月1日には所有者不明土地・建物の解消に向け相続登記等の申請が義務化される等、国を挙げてこの問題に取り組んでいるところです。

本市においても、「空家法」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、令和3年3月に「第二期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」を基本方針に据え、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、令和8年度から令和12年度までの今後5年間で管理不全空家等及び特定空家等をゼロにすることを目標とした「第三期志木市空き家等対策計画」を策定します。

## 2. 空家法改正ポイント

国は、「空家等の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除去等」のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を強化するため、令和5年12月に空家法を改正しました。改正ポイントについては、以下のとおりです。

### ○全体

- 所有者の責務強化

→これまでの適切な管理に加え、国や自治体の施策に協力する努力義務を追加しました。

### ○「空家等の活用拡大」

- 空家等活用促進区域制度の創設

→市が区域や活用指針を定めた場合、用途変更や建替え等を促進できます。

→所有者に対し、指針に合った活用を要請できます。

- 財産管理人による所有者不明の空家等の処分

→所有者が不明な財産に対して、財産管理の必要性を市や利害関係人が申し立て、財産管理人が選任されることで財産の管理が可能となります。

- 空家等管理活用支援法人制度

→一定の基準を満たす法人を「空き家等管理活用支援法人」として指定し、支援法人は空き家所有者への相談対応や自治体への提案などを行うことが可能となります。

### ○「管理の確保」

- 特定空家化を未然に防止する管理

→放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家（管理不全空家等）に対し、「指導」及び「勧告」が可能となり、「勧告」を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例を解除できます。

- 所有者把握の円滑化

→市から電力会社等に情報提供を要請することが可能となります。

○「特定空家の除去等」

・状態の把握

→勧告等を円滑に行うため、空家等の管理状況及び今後の意向について報告を求めることが可能となります。

・行政代執行の円滑化

→緊急に取り壊す必要がある特定空家等に対して、命令等の手続きを省略した行政代執行が可能となります。

・財産管理人による空家の管理・処分

→この財産管理には土地の任意売却や建物の解体といった行為も含まれており、所有者が不明な財産に対して財産管理人を選任し、特定空家等、管理不全空家等の解消が可能となります。



### 3. その他の関連する法律の改正ポイント

国は、所有者不明土地等の対策や敷地を越境する竹木対策のため、不動産登記法や民法の一部を改正し、新たに「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」を創設しました。各法律の改正ポイントについては、以下のとおりです。

#### ○地方税法（昭和25年法律第226号）

##### ・住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

→住宅供給を推進する政策上の観点から、「住宅用地<sup>※1</sup>」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、令和5年度の税制改正により「空家法」に基づいて、市町村長が、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の「所有者等」に必要な措置をとることを「勧告」した場合には、その「管理不全空家等」及び「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。

#### 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、決定されることとなる。

#### ※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。

#### ○不動産登記法（平成16年法律第123号）

- 相続登記の申請義務化

→相続により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続が開始されたことを知り、不動産の所有権を取得した日から3年以内に相続登記を申請することが義務化され、正当な理由なく相続登記の申請を怠った場合には、10万円以下の過料が科されることとなりました。

- 相続人申告登記

→遺産分割がまとまらない場合は、自身の戸籍謄本などを提出し、相続人であることを法務局に申し出ることで相続登記の申請義務を果たせます。

- 住所変更登記の申請義務化

→不動産の登記簿上の所有者が、転居などにより住所が変わった際、住所を変更した日から2年以内に変更登記の申請をしなければなりません。

#### ○民法（明治29年法律第89号）

- 所有者不明土地・建物の管理制度

→所有者やその所在が不明な土地や建物については、利害関係人が地方裁判所に申し立てを行い、その土地や建物の管理を行う管理人を選任することができます。

- 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

→所有者による管理が不相当であることにより、他人の権利・法的利益が侵害されるおそれのある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てを行うことにより、その土地・建物の管理を行う管理人を選任することができます。

- 越境した竹木の枝の切り取りルールの見直し

→催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在が分からない場合には、越境された土地の所有者が自らその枝を切ることができます。

#### ○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）

- 地域福祉増進事業の創設

→所有者不明土地や空家等を除去した跡地を公共の利益に資する形で活用するため、地域の防災・福祉・環境整備などに利用できる制度が創設されました。

○相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

- ・相続土地国庫帰属制度の創設

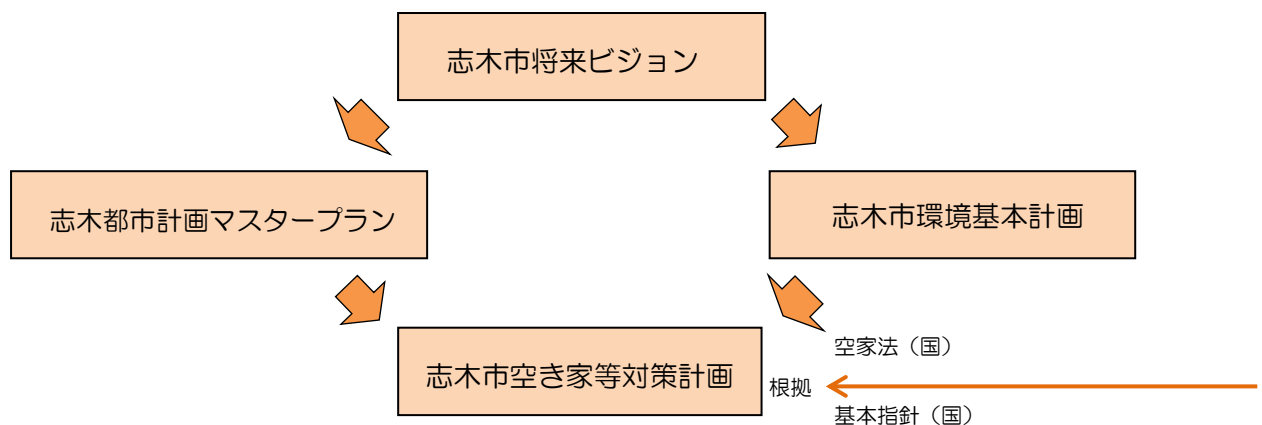
→相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣に対して国庫帰属の申請を行うことができ、法務大臣の承認を受けたのち一定の負担金を納めることで、その土地の所有権を国に帰属させることができます。

## 4. 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第二次志木市将来ビジョン（第六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。

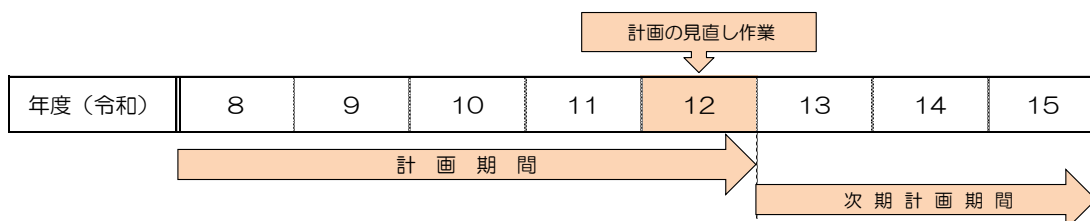
本計画は志木市将来ビジョンに掲げるまちの将来像の実現に向けて、分野別計画として、志木都市計画マスタープラン、志木市環境基本計画の下に、志木市空き家等対策計画を位置付けています。

計画の位置付けのイメージ図



## 5. 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8年度から令和12年度までの5年間<sup>※1</sup>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、その結果に基づき所要の措置を講ずるものとされており、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

令和5年住宅・土地統計調査<sup>※1</sup>によると、全国の住宅総数は6,504万7千戸であり、そのうち空き家等は900万2千戸、空き家率は13.8%となり、過去最高となっています。

空き家等については、少子高齢化の進展や人口移動の変化などを背景に、増加しています。管理が行き届かない空き家等が、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います。昭和58年の調査から40年間で、総住宅数は1.7倍程度となったのに対し、空き家数は2.7倍程度となり、空き家率も1.6倍程度になっています（10ページ下段空き家率参照）。

また、「賃貸用又は売却用の住宅<sup>※2</sup>」及び「二次的住宅<sup>※3</sup>」を除いた「その他の住宅<sup>※4</sup>」に属する空き家等の数は385万6千戸に上っており、空き家全体に占める割合は4割を超えています（約42.8%）。

#### ※注1

令和5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

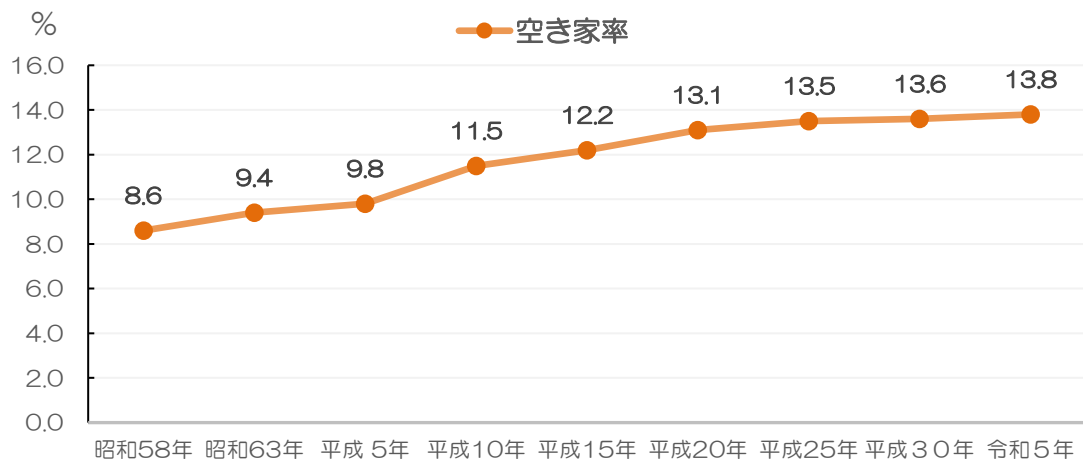
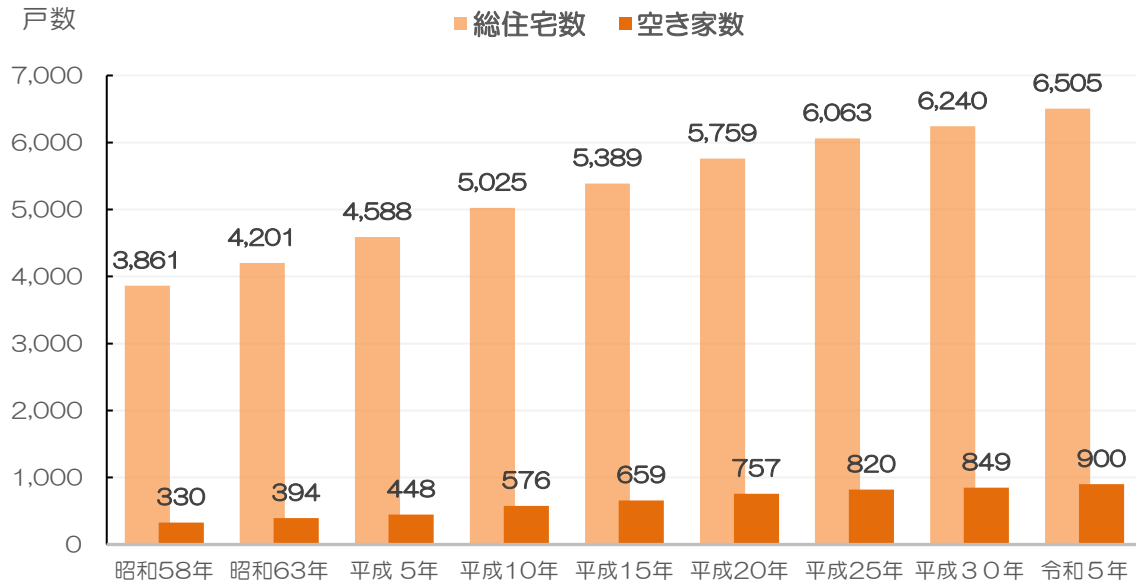
住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他の住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

#### ※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】

(単位：万)



## 2. 埼玉県の実況

令和5年の住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の空き家等は、約33万4百戸で全国9位となっています。また、空き家率は9.3%と全国で最も低くなっています。

	総住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
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
令和5年度	3,555,100	330,400	9.3

## 3. 志木市の現状と課題

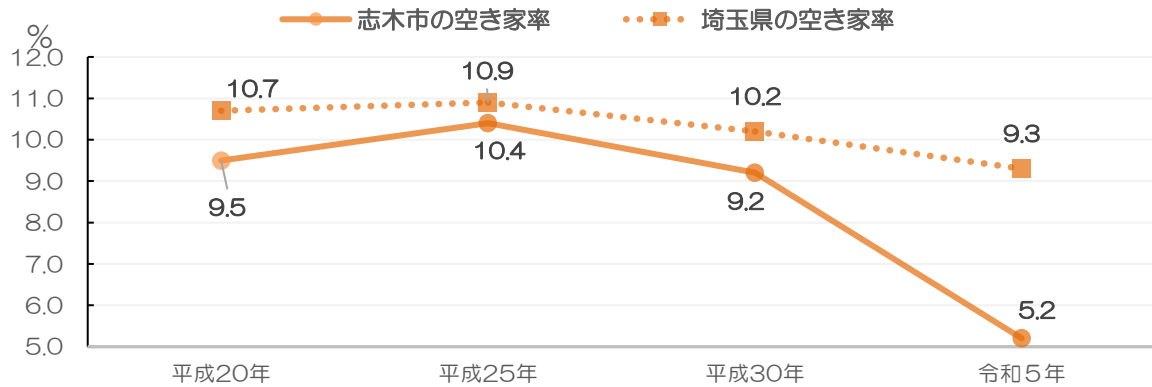
### （1）本市の現状

令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家等は、1,830戸で県内市町村のうち44位となっています。また、空き家率は5.2%と県内で最も低くなっています。

	総住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
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
令和5年度	35,040	1,830	5.2



【空き家率の推移—志木市及び埼玉県】



また、本市の空き家等の実態を正確に把握し、適正に管理する観点から、これまで5年に1回の実施となっていた空き家実態調査を令和5年度から7月と2月の年2回実施しています（調査方法はⅣ資料編35ページ参照）。

なお、令和5年度と令和6年度を比較すると空き家等の戸数については、減少していますが、管理不全空き家等に相当される空き家等については増加しています。

また、特定空き家等については、令和5年度と令和6年度ともにゼロとなっています。

#### 空き家状況

	空き家等（戸）	管理不全空き家等に相当される空き家等（戸）	特定空き家等（戸）
令和5年度	370	3	0
令和6年度	291	5	0

令和6年度の空き家実態調査による空き家等は291戸となり、令和5年度の370件と比較して21.4%の減少となりました。

なお、空き家実態調査の結果ですが、令和5年度については、370件の空き家等のうち、管理不全空き家等に相当される空き家等は15件、特定空き家等は0件でしたが、適正管理通知の送付等の結果、3件まで減少しました。

また、令和6年度については、291件の空き家等のうち、管理不全空き家等に相当される空き家等は12件、特定空き家等は0件でしたが、適正管理通知の送付等の結果、5件まで減少しました。

・ 各地区別の空き家戸数

令和6年度の実態調査による空き家等は291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等については、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（28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等については、関係課、関係団体等（31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)	61	59	28	0	34	64	45	291

※令和6年度の管理不全空家等に相当される空家等5件は、本町1件、幸町1件、下宗岡3件です。

・ 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）
令和2年度	34	8	42
令和3年度	16	9	25
令和4年度	25	8	33
令和5年度	21	7	28
令和6年度	22	13	35

## (2) 本市の課題

空き家等の推移をみると減少傾向となっています。しかしながら、本市においても依然として多数の空き家等が存在しており、適正な管理が行われていない空き家等については、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。

また、本市においては、現状では特定空き家等は存在していませんが、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある管理不全空き家等に相当される空き家等は存在しており、令和5年度の3件に対し、令和6年度は5件と増加傾向にあります。

さらに空き家等は、時間が経つほど周りへの影響や修繕費用等が増加し、改善への難易度が高くなることから、管理不全空き家等や特定空き家等とならないようにその前段階で対処することが重要となります。現時点では、管理されている空き家等であってもそのまま放置すればいずれ管理不全空き家等や特定空き家等となる可能性があるため、現在管理されており問題となっていない空き家等にも注視し、管理不全空き家等・特定空き家等とともに令和12年度までにゼロを目指します。

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、原則として対象外とします。

ただし、「空き物件」に該当する空き家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

## 4. 空き家等の管理

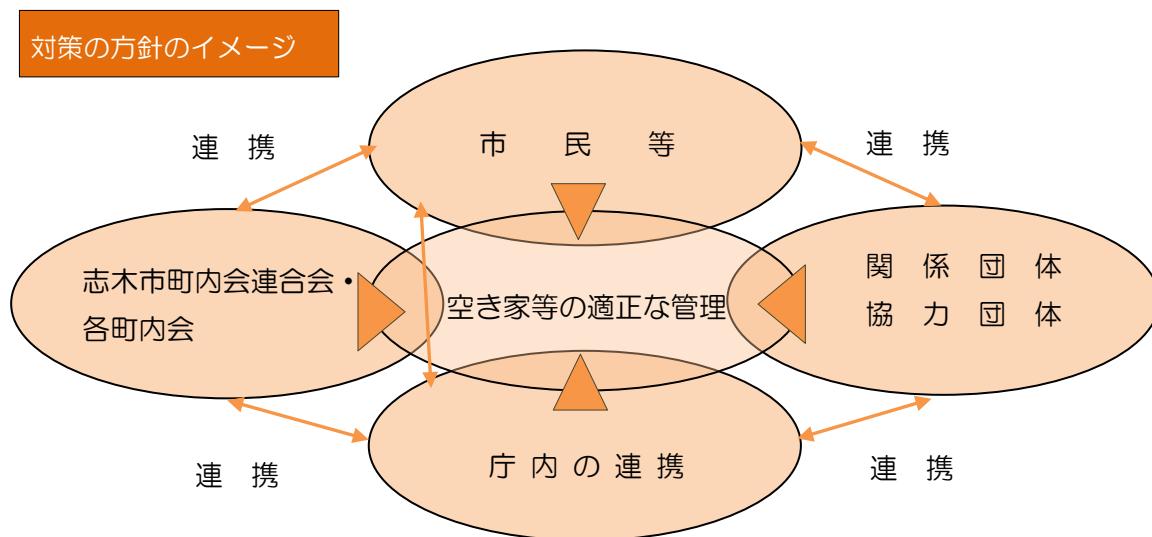
空き家等は、個人等の私有財産であり、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づきその所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。

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、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。

## 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、市民及び志木市町内会連合会・各町内会並びに関係団体と連携を図りながら「管理不全空家等」及び「特定空家等」をはじめとした、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。



## 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ことで、利活用を契機とした地域の活性化を図っています。

### (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。

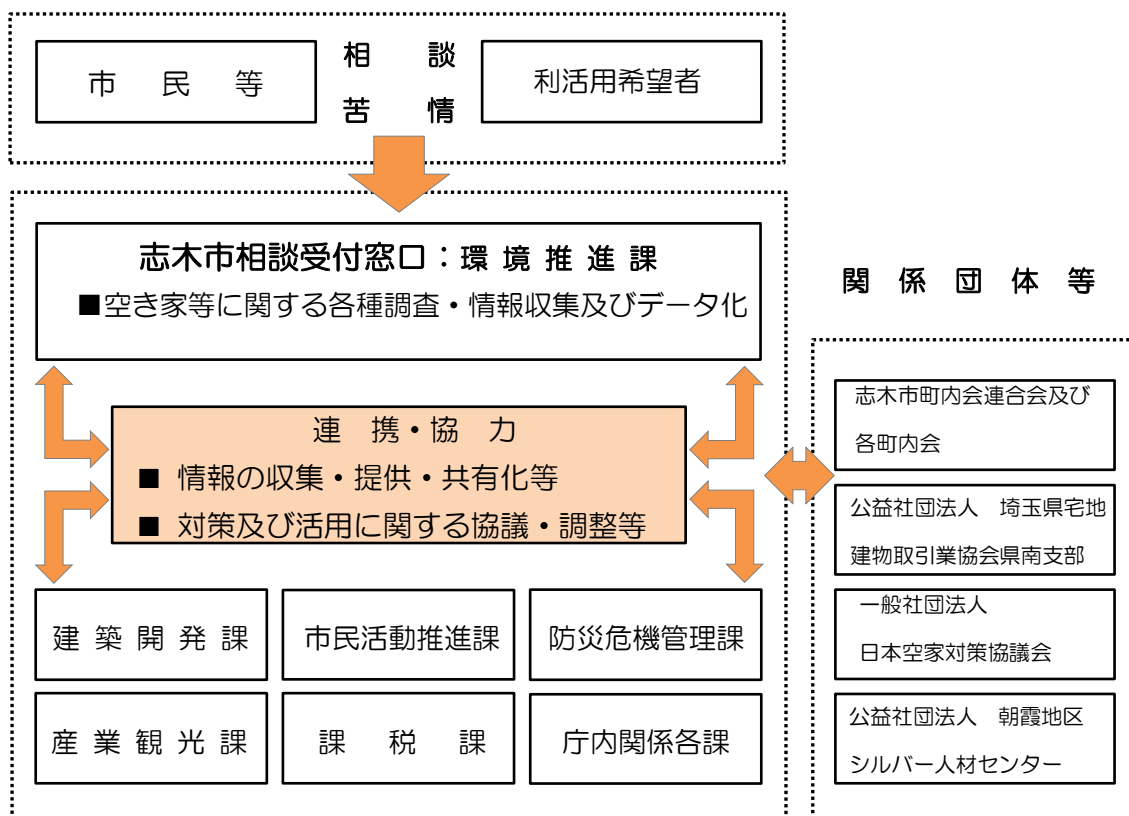
### 1. 実施体制

#### (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「空家法」に基づき推進していきますが、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。また、市民から空き家等に関する問い合わせがあった際には、環境推進課が一元化して窓口となり、その後、必要に応じて関係課と調整し問題解決に向けて努めてまいります。

### 実施体制のイメージ図 ②

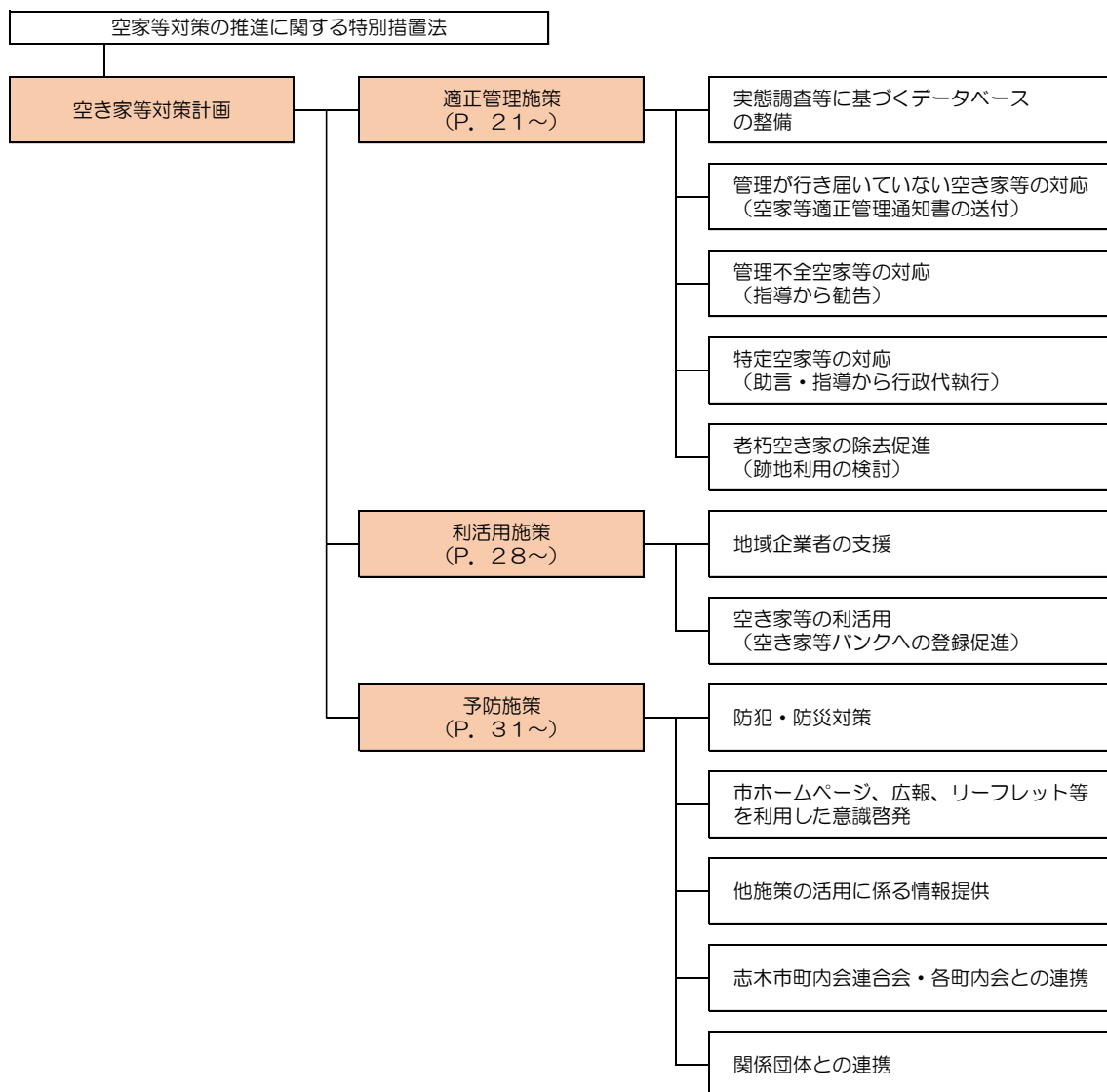
案 件	主に担当する所属
構造上の危険な 空き家等	老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、 倒壊等のおそれ又は発生等
防犯上の危険な 空き家等	不法侵入及び放火等による犯罪のおそれ又は発生等
防災上の危険な 空き家等	原因不明等による火災等のおそれ又は発生等
敷 地 の 管 理 等	不法投棄、雑草・樹木の繁茂の発生等
空き店舗等の利活用	空き店舗等の利活用
空き家等の利活用	空き家等の利活用
固定資産税等の賦課	空き家等の固定資産税等の賦課
	<div>建 築 開 発 課</div> <div>市 民 活 動 推 進 課</div> <div>防 災 危 機 管 理 課</div> <div>環 境 推 進 課</div> <div>産 業 観 光 課</div> <div>環 境 推 進 課</div> <div>課 税 課</div>



## 2. 施策の展開体系

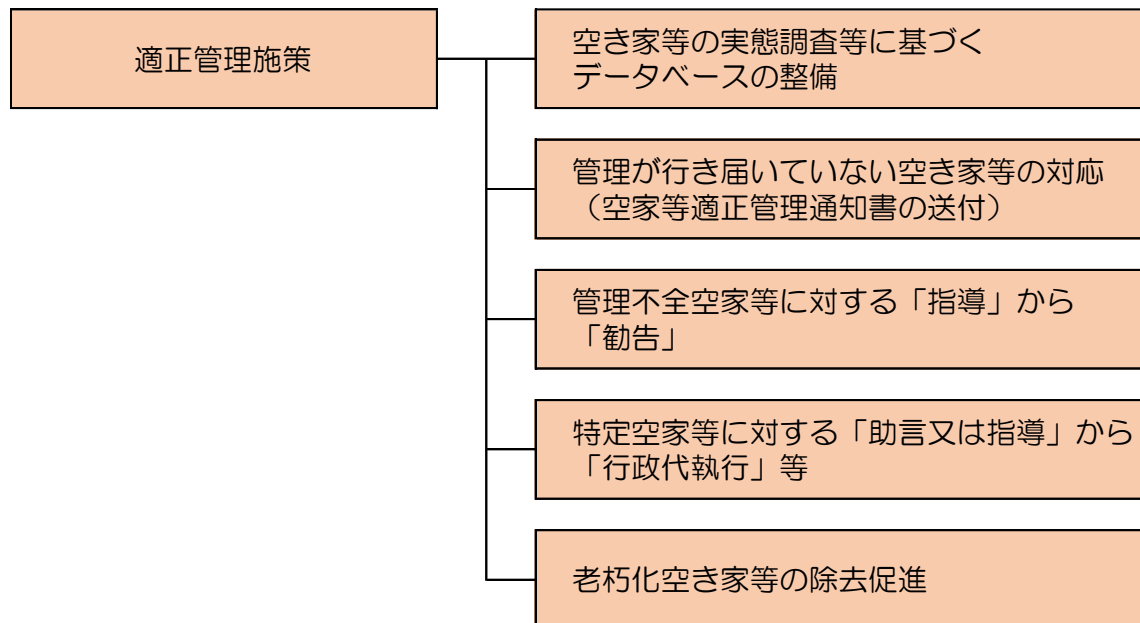
本計画は、適正管理、利活用及び予防の3つの基本方針とし、空き家等の施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

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「管理が行き届いていない空き家等」、「管理不全空き家等」及び「特定空き家等」の所有者等に対し、以下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) 管理が行き届いていない空き家等の対応（空家等適正管理通知書の送付）**

本市による空き家等への外観目視や立入調査により、「管理が行き届いていない空き家等」と判定した空き家等の所有者に対して、「空家法第12条」に基づき、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うための空家等適正管理通知書を送付し、管理不全空家等及び特定空家等になることを防止します。

## **(3) 管理不全空家等に対する措置（指導から勧告）**

本市による空き家等への外観目視や立入調査により、「管理不全空家等」と判定した空き家等の所有者等に対して、「空家法」に基づき、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よう、「指導」を講じます。それでもなお改善されない場合「勧告」を実施します。

### **① 管理不全空家等の判定**

「管理不全空家等」の判定については、「空家法」第22条第16項に基づく、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に作成したチェックリスト（資料編52ページ参照）をもって実施します。

### **② 指導**

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管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針に即し、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することができます。

### **③ 勧告**

「空家法」に基づき、「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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止

するために必要な具体的な措置について勧告することができます。

さらに、「勧告」を実施した場合には、その「管理不全空家等」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) 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<sup>※1</sup>」等で慎重かつ十分な協議を行います。

#### ※注1

「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、「空家法」第22条第16項に基づく、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に作成したチェックリスト（資料編52ページ参照）をもって実施します。

#### ② 助言又は指導

「空家法」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 勧告

「空家法」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「勧告」を必要に応じて行っています。

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、確認できた者すべてに対して行います。

さらに、「勧告」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

「空家法」に基づき、「勧告」を受けた者が正当な理由がなくその「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、その者に対して、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必要に応じて命じます。

また、「勧告」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 「勧告」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 行政代執行

「行政代執行法」及び「空家法」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。

#### ⑥ 略式代執行

「空家法」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。

#### ⑦ 緊急代執行

「空家法」に基づき、災害その他の非常の場合において、特定空家等が保全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去、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令を出すいとまがないときは、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ます。

#### ⑧ その他（過料）

ア 「空家法」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。

#### ⑨ 他法との関係

「特定空家等」に対する対応は、「空家法」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）」

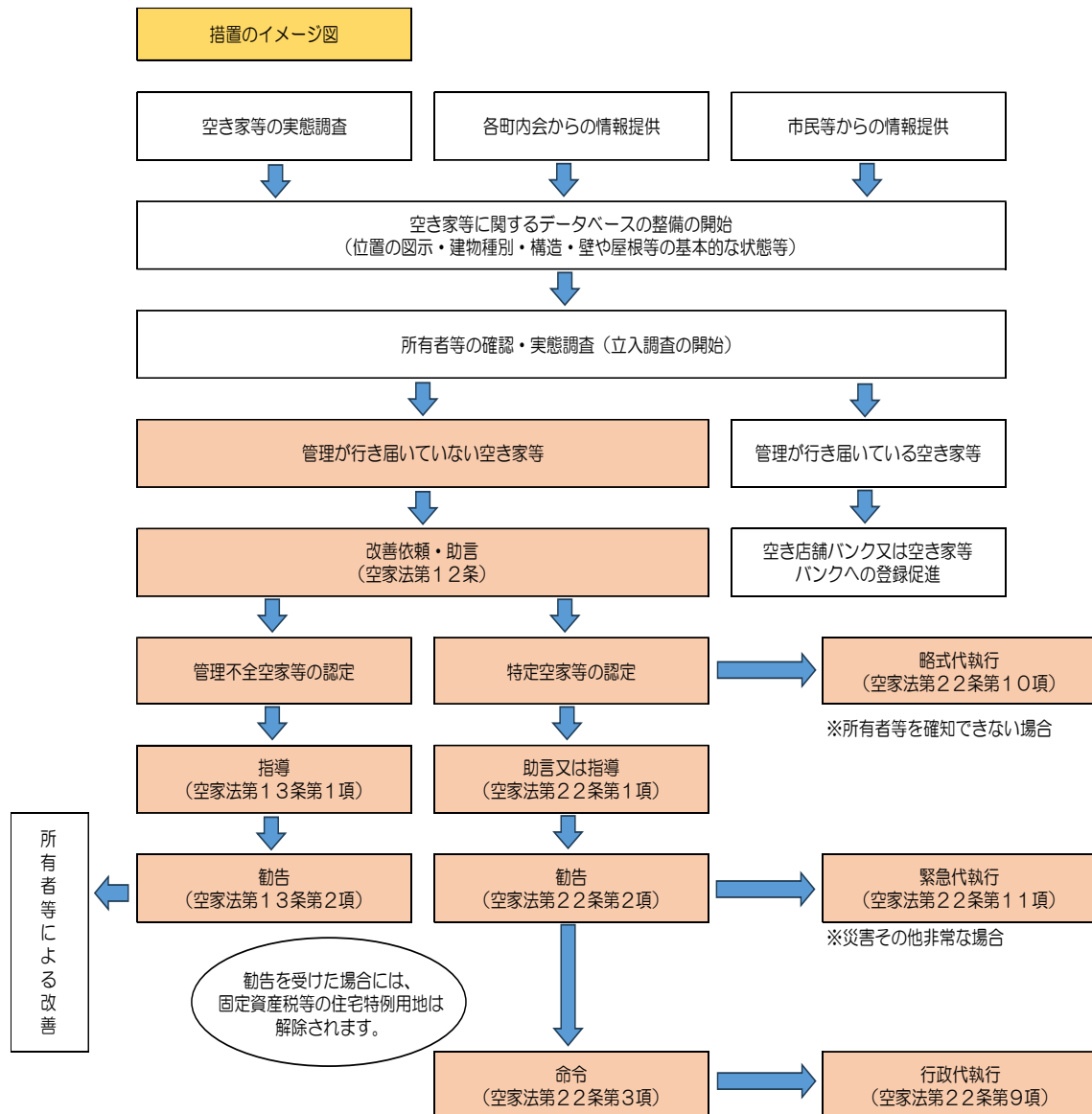
災害における障害物の除去の観点に基づく措置対応。

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。

#### （５）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。

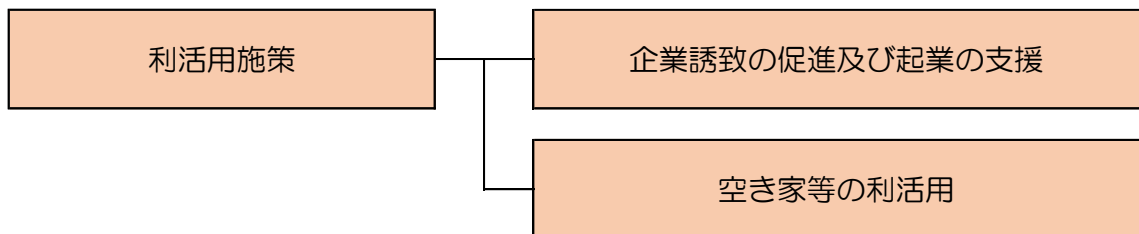




## 4. 利活用施策

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。

市の登録台帳に空き店舗等情報を登録後、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。

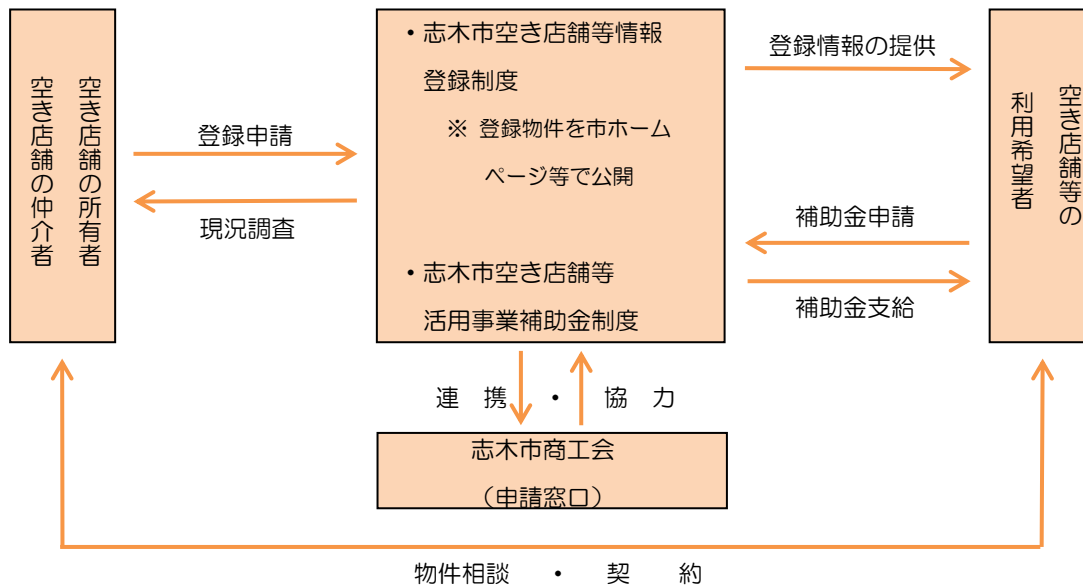
※本制度は、志木市空き店舗等情報登録制度以外による空き店舗等の取引を妨げるものではありません。

#### 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改装費や家賃を一部補助します。

### 空き店舗等利活用のイメージ図



### ③ 志木市中心市街地リノベーション事業補助金制度（担当所属：産業観光課）

本市の地域経済及び地域社会の活性化を図るため、中心市街地域内において、店舗として利用されていない住居や蔵などをリノベーションし、新たに飲食店や小売店等の店舗として営業を開始する場合に、その改修工事に係る費用の一部を補助します。

## （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で公開し、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。

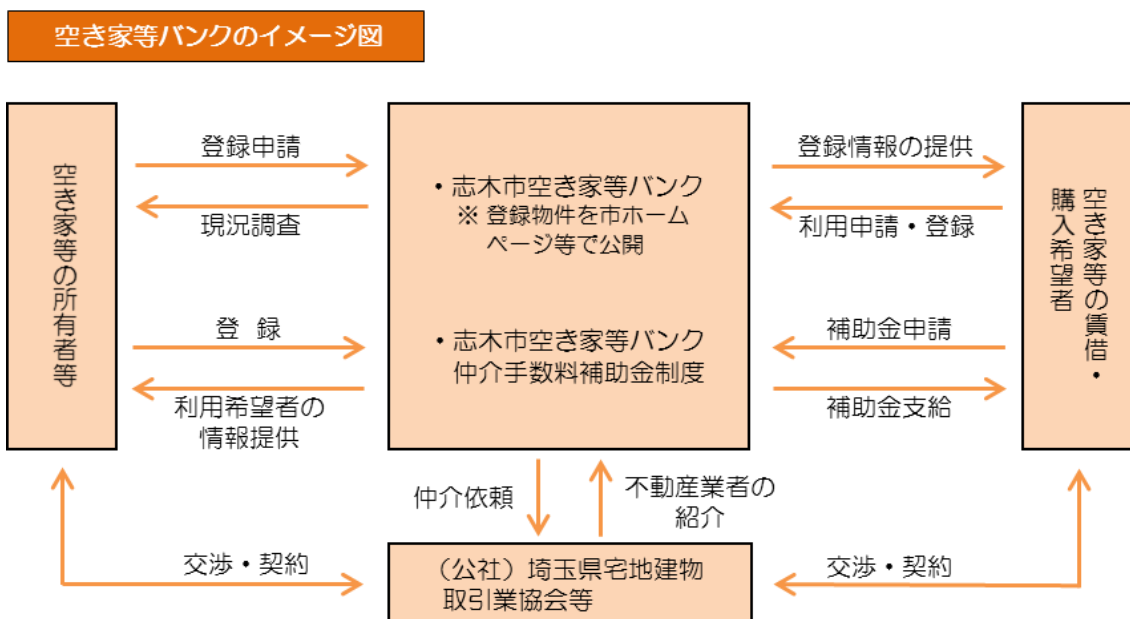
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会県南支部と「空き家等バンク媒介に関する協定」を締結したことにより、平成２８年度から空き家等バンクの運営に取り組んでいます。

※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。



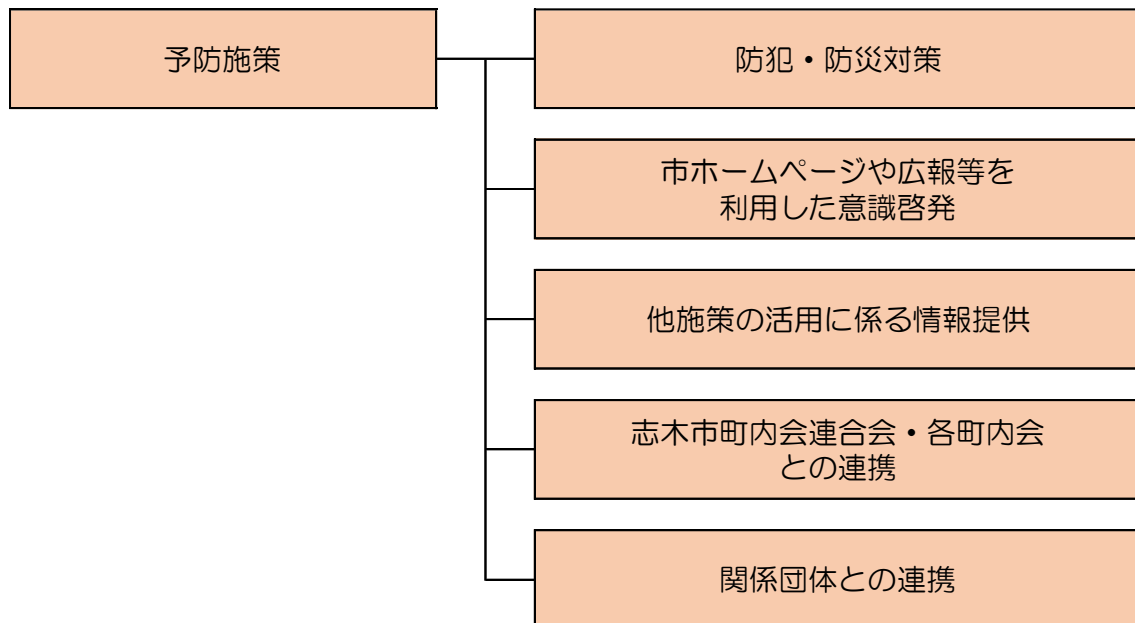
## ③ 全国版空き家・空き地バンク（国土交通省）

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) 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通じ、市民等の意識の醸成と理解の増進を図っていきます。

## **(3) 高齢者世帯を対象としたおくやみ窓口での意識啓発**

**( 担当所属：環境推進課 )**

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、高齢者世帯を対象としたおくやみ窓口での案内をとおり、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。介護保険制度の「住宅改修費給付制度」に類するが制度には該当しない動力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。

## Ⅳ 資 料 編

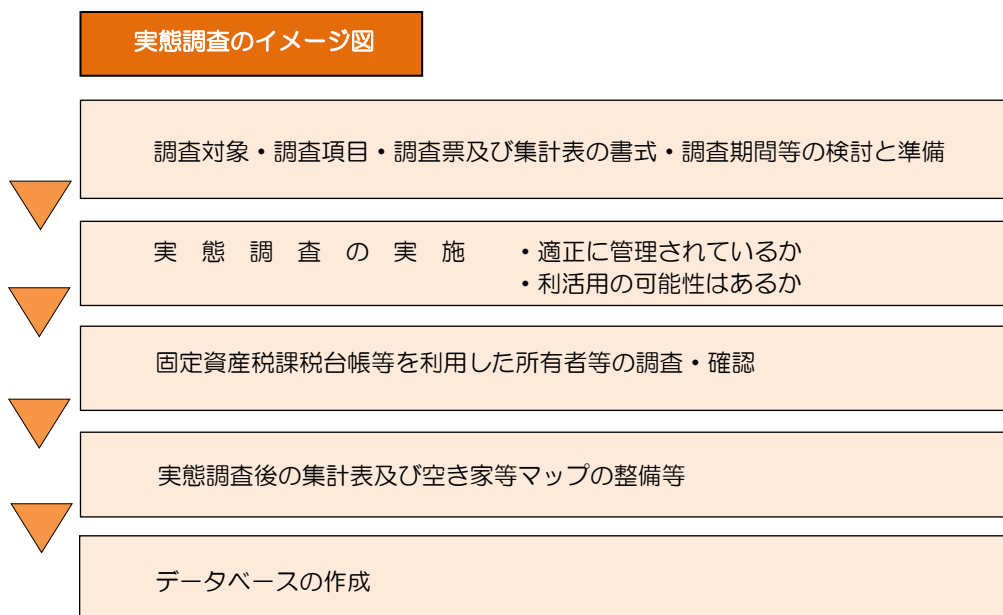
### 1. 空き家等の実態調査の方法（12ページ関連）

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。

また、本市の空き家の実態を正確に把握し、適正に管理する観点から、これまで5年に1回の実施となっていた空き家実態調査を令和5年度から7月と2月の年2回実施しています。

#### ●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（全国計画）**

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。

- ・ **社会資本整備総合交付金**

空き家対策の「空き家再生等推進事業」を通じて自治体自身が空き家の除去・活用が実施できるよう支援するための補助金制度です。

- ・ **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。令和5年12月には「空家等の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除去等」の促進に向け、空家法が改正され、また令和6年4月1日には所有者不明土地・建物の解消に向け相続登記等の申請が義務化される等、国を挙げて空き家問題に取り組んでいるところです。

- ・ **空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除**

空き家の発生を抑制するために相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡し、一定の要件を満たした場合に、譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる制度です。

### 3. 埼玉県的主要施策

---

- ・ 相続おしかけ講座の開催

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サイトを開設。

- ・ 埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議

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・所有者不明土地対策連絡会議」を開催。

- ・ 空き家コーディネーター

空き家の所有者や活用希望者からの相談を受け、空き家の相続、管理、賃貸、売却、解体、活用など、様々な問題に対して、具体的な解決策の提案や専門家紹介、費用試算、マッチングなどを原則無料で実施。

## 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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

### （国の責務）

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

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

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

### （地方公共団体の責務）

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

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に

対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

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

（基本指針）

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

（空家等対策計画）

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

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

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

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

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

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定に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に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。)に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条件(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。)の規定に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。以下この項及び事項において同じ。)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場合特

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、同項の合意をすることができる。

1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定めされたものに限る。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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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。

（立入調査等）

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

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分

を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、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。

(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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

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

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

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

（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っ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条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、「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木屋統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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

（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（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、災害その他の非常の場合において、特定空家等が保全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去、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までに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。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動推進法(平成十年法律第七号)第二条第二項の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に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搜索を行うこと。
- 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切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る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、当該提案に基づく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、あお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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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。

(過料)

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。



## 5. 管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル

---



〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

１．建築物等の倒壊

（１）建築物

※建築物の傾斜の視点

調査項目 ※建築物の傾斜の視点			点数 (任意)	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	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。					
2		基礎が不同沈下または建築物の傾斜が確認できる。					
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。					
6	管理 不全 空家等	構造部材に破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等が発生している。					
7		室内への雨水の侵入又は構造部材が雨水等により腐朽している。					
8							
9							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P75）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

※屋根、外装材の視点

調査項目 ※屋根、外装材の視点				点数 (任意)	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	
					特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
屋根	1	特定 空家等	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。					
	2		屋根ふき材（瓦やトタンなど）に剥落又は飛散のおそれがある。					
	3	管理不全 空家等	屋根材のみの軽微な落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。					
外装材	4	特定 空家等	外装材の剥落、腐朽、破損又は腐朽、破損等による剥落・飛散などが確認できる。					
	5		外装材の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。					
	6		外装材に大きなひび等があり、外装材の脱落等の危険性が確認できる。					
	7		窓や戸袋などに著しい傷みや破損等があり、落下のおそれがある。					
	8	管理不全 空家等	外装材、外壁の仕上げ材料に軽微な剥落、腐朽、破損又は腐朽、破損等があり、剥落・飛散などのおそれがある。					
	9		外壁のモルタルやタイル等の外装材に軽微な浮き上がりが生じている。					
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）								
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）								

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

※構造部材の視点

調査項目 ※構造部材の視点			点数 (任意)	① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性	
				特定 空家等	管理不全 空家等	通行人や近隣住民へ 被害が及ぶ可能性	
						特定 空家等	管理不全 空家等
基礎・土台	1	特定 空家等	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が確認できる。				
	2		土台の腐朽、腐食、破損、変形または蟻害が確認できる。				
	3		基礎と土台のずれが確認できる。				
	4		直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が確認できる。				
	5		基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が確認できる。				
	6	管理不全 空家等	基礎、土台に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
柱・はり	7	特定 空家等	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、腐食、破損、変形または蟻害が確認できる。				
	8		柱とはりのずれまたは脱落が確認できる。				
	9		柱とはりの接合部の腐食、脱落が確認できる。				
	10	管理不全 空家等	柱、はりに軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
壁	11	特定 空家等	壁体を貫通する穴が生じている。				
	12	管理不全 空家等	壁体に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊  
(2) 門、塀、屋外階段等

調査項目 ※門、塀、屋外階段等の視点			点数 (任意)	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	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
門・塀	1	特定空家等	門又は塀に倒壊のおそれがあるほどの傾斜が確認できる。				
	2	特定空家等	門又は塀に倒壊のおそれがあるほどのひび割れ、破損、腐朽、腐食、蟻害又は構造部材同士にずれが生じている。				
	3	特定空家等	門扉、門柱、支柱、塀に錆、変形、ぐらつき等がある。				
	4	特定空家等	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。				
	5	特定空家等	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。				
	6	特定空家等	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、腐朽、ゆるみ又は構造部材同士にずれ等が生じている。				
	7	特定空家等	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。				
	8	特定空家等	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。				
	9	管理不全空家等	門又は塀の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
屋外階段	10	特定空家等	屋外階段に倒壊の恐れがあるほどの傾斜が確認できる。				
	11	特定空家等	屋外階段に倒壊のおそれがあるほどの腐朽、腐食、蟻害、破損、脱落又は構造部材同士にずれが生じている。				
	12	特定空家等	屋外階段に歩行上支障があるひび割れ、錆、腐朽、腐食等がある。				
	13	管理不全空家等	屋外階段の手すりや格子にぐらつき、傾きがある。				
	14	管理不全空家等	屋外階段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。				
	15	管理不全空家等	屋外階段の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。				
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊  
(3) 立木

調査項目			点数 (任意)	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	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある。					
2		立木の幹に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐朽がある。					
3	管理不全 空家等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽がある。					
4		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。 〈例：調査項目〉 ■特定空家等 ・根元又は植え根と土壌との間に隙間等が目視で確認できる。 ・幹に立木の存立に明らかに影響があるような亀裂が目視で確認できる。 ・立木が傾斜しており、地際周辺に亀裂又は異常な盛り上がり等が生じている。 ■管理不全空家等 ・幹に軽度な亀裂が生じている。 ・立木が傾斜している。					
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P75）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

２．擁壁の崩壊

調査項目 ※擁壁の視点		点数 (任意)	① 判定		②周辺への影響と 危険の切迫性	
			特定 空家等	管理不全 空家等	通行人や近隣住民へ 被害が及ぶ可能性	
					特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	擁壁の一部の崩壊又は著しく土砂が流出している。				
2	特定 空家等	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している。				
3	管理不全 空家等	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。				
4	管理不全 空家等	擁壁部材が変状、ひび割れしている。				
5	管理不全 空家等	擁壁の水抜き穴の掃除等がなされておらず、排水不良になっている。				
6		「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）に基づき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。（管理不全、特定両方に係る内容）				
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）						
個別判定（P75）に移る （①が○、②が×）						

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

３．部材等の落下

（１）外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

調査項目			点数 (任意)	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 火災等の危険性が ある。		外壁の落下により 通行人や近隣住民 等へ被害が及ぶ可 能性がある。	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
外 装 材	1	特定 空家等	外壁上部の外装材が落下している。又は落下のおそれがあるほどの著しい破損又はその支持部材が破損、腐食等している。						
	2	特定 空家等	外装材に大きなひび等があり、外装材の脱落等の危険性が確認できる。						
	3	特定 空家等	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。						
	4	管理不全 空家等	外装材の軽微な浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐食等している。						
看 板 等	5	特定 空家等	看板、給湯設備、屋上水槽等又はその仕上げ材料が破損、剥落、転倒、脱落している。						
	6	特定 空家等	上部に存する看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等が落下のおそれがあるほどの著しい破損又はその支持部材が破損、腐食等している。						
	7	管理不全 空家等	上部に存する看板、給湯設備、屋上水槽、雨樋等が破損又はその支持部材が破損、腐食等している。						
そ の 他	8	特定 空家等	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。						
	9	管理不全 空家等	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の支持部材が破損、腐食等している。						
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）									
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）									



〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

３．部材等の落下

（２）軒、バルコニーその他の突出物

調査項目 ※軒、バルコニーその他の突出物の視点				点数 (任意)	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	
					特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
軒	1	特定 空家等	軒が脱落又は垂れ下がっている。					
	2		軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が確認できる。					
	3		軒又はひさしの腐朽、破損、剥落や傾斜が確認できる。					
	4	管理不全 空家等	軒の支持部分に破損、腐朽等がある。					
バルコニー	5	特定 空家等	バルコニーその他の突出物が腐食、破損又は脱落している。					
	6		バルコニーその他の突出物の傾斜が確認できる。					
	7		バルコニーその他の突出物に歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。					
	8		バルコニーその他の突出物の手すりや格子にぐらつき、傾きがある。					
	9		バルコニーその他の突出物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。					
	10	管理不全 空家等	バルコニーその他の突出物の支持部分に破損、腐朽等がある。					
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）								
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）								

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

3. 部材等の落下  
(3) 立木の枝

調査項目			点数 (任意)	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	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	立木の太枝が脱落している。					
2		立木上部の太枝に落下のおそれがあるほどの著しい折れ 又は腐朽が生じている。					
3	管理不全 空家等	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐 朽が生じている。					
4							
5		立木の枝の落下に関しては、「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。 〈例：調査項目〉 ■特定空家等 ・立木上部の太枝の結合部に落下のおそれがあるほどの 変状又は亀裂、腐朽等の異常が生じている。 ■管理不全空家等 ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は 腐朽が生じている。 ・穿孔害虫（カミキリムシ、コスカシバ、コウモリガ 等）等が棲みつき、太枝が腐朽するおそれがある。					
6							
7							
8							
9							
10							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P75）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

※屋根ふき材、外装材の視点

調査項目 ※屋根ふき材、外装材の視点				点数 (任意)	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	
					特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
屋根ふき材	1	特定 空家等	屋根ふき材（瓦やトタンなど）又は支持部材の破損、腐食等により剥落又は飛散のおそれがある。					
	2	特定 空家等	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。					
	3	管理不全 空家等	屋根ふき材が破損又は支持部材が破損、腐食している。					
外装材	4	特定 空家等	外装材が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落、飛散、脱落等のおそれがある。					
	5	特定 空家等	外壁、外装材に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が確認できる。					
	6	特定 空家等	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。					
	7	管理不全 空家等	外装材の軽微な浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐食等している。					
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）								
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）								

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

４．部材等の飛散

（１）屋根ふき材、外装材、看板等

※看板、雨樋等

調査項目 ※看板、雨樋等				点数 (任意)	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	
					特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
看板	1	特定 空家等	看板又は仕上げ材料が剥落、脱落している。					
	2		看板が破損や転倒、脱落している。					
	3		看板の支持部分が腐食や破損していることが確認できる。					
	4	管理不全 空家等	看板又は支持部材が破損、腐食等している。					
雨樋	5	特定 空家等	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や支持部分（留め具等）の痛みにより脱落、飛散のおそれがある。					
	6	管理不全 空家等	雨樋又は支持部材が破損、腐食等している。					
その他	7	特定 空家等	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。					
	8	管理不全 空家等	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の支持部材が破損、腐食等している。					
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）								
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）								

〔別紙１〕保安上危険に関して参考となる基準

4. 部材等の飛散  
(2) 立木の枝

調査項目			点数 (任意)	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	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	立木の太枝が飛散している。					
2		立木の太枝に飛散のおそれがあるほどの著しい折れ又は腐朽が生じている。					
3	管理不全 空家等	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。					
4		立木の枝の飛散に関しては、「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。 〈例：調査項目〉 ■特定空家等 ・立木の太枝の結合部に飛散のおそれがあるほどの変状又は亀裂、腐朽等の異常が生じている。 ■管理不全空家等 ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が生じている。 ・穿孔害虫（カミキリムシ、コスカシバ、コウモリガ等）等が棲みつ、太枝が腐朽するおそれがある。					
5							
6							
7							
8							
9							
10							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P75）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙２〕衛生上有害に関して参考となる基準

１．石綿の飛散

調査項目 ※石綿の視点			点数 (任意)	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、又は支障 を及ぼすことが予 見される	
				特定空 家等	管理不全 空家等	特定空 家等	管理不全 空家等	特定空 家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	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		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に破損等がある。							
4	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に破損等がある。							
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）									
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）									

〔別紙２〕衛生上有害に関して参考となる基準

２．健康被害の誘発  
（１）汚水等

調査項目 ※排水設備の視点			点数 (任意)	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	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ）の放置、破損等による汚物・汚水の流出、臭気の発生がある。					
2		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。					
3		汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい破損等が排水設備にある。					
4	管理不全 空家等	排水設備（浄化槽、排水桝、蓋等）に破損等がある。					
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙２〕衛生上有害に関して参考となる基準

２．健康被害の誘発  
（２）害虫等

調査項目 ※ごみ、害虫の視点			点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	敷地等からごみ等の放置、不法投棄等により著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している。					
2		ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。					
3		敷地等に著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等がある。					
4	管理不全 空家等	敷地内に常態化した水たまりが存在する。					
5		敷地内に大量のごみ等が散乱している。					
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）							



〔別紙２〕衛生上有害に関して参考となる基準

２．健康被害の誘発  
（３）動物の糞尿等

調査項目 ※動物の視点			点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	空家等	敷地等に著しい量の動物の糞尿等がある。					
2	特定 空家等	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的に敷地等に 動物が棲みついている。					
3	管理不全 空家等	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取 られた形跡がない。					
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）							

〔別紙３〕景観悪化に関して参考となる基準

調査項目 ※景観法、建築物等の意匠、敷地の管理の視点				点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
					特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
景 観 法	1	特定 空家等	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。					
建 築 物 等 の 意 匠	4	特定 空家等	屋根や外壁等が汚物や落書き、色褪せ等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。					
	5		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。					
	6	管理 不全 空家等	屋根や外壁等が色褪せをしており、補修されていない。					
	7		看板等が色褪せ、破損又は汚損しており、補修されていない。					
敷 地 内 の 管 理	8	特定 空家等	多数のガラスが割れたまま放置されている。					
	9		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。					
	10		敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。					
	11	管理 不全 空家等	敷地内に大量のゴミ等が散乱している。					
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）								
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）								

〔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

1. 汚水等による悪臭の発生

調査項目 ※排水設備、動物の棲みつきの視点				点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
					特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
排水設備	1	特定 空家等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ）の汚水等により悪臭が発生している。					
	2	特定 空家等	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がある。					
	3	管理不全 空家等	排水設備（浄化槽、排水桝及び蓋等）の破損等又は封水が切れている。					
動物	4	特定 空家等	敷地等の動物等のふん尿や汚物、腐敗したごみ等による臭害がある。					
	5	特定 空家等	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がある。					
	6	管理不全 空家等	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。					
	7	管理不全 空家等	敷地内に大量の腐敗したごみ等がある。					
	8	管理不全 空家等	敷地内に動物の糞尿の痕跡がある。					
	9							
	10							
	11							
	12							
	13							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）								
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）								

〔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

2. 不法侵入の発生

調査項目 ※保安面の視点			点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	不法侵入の形跡がある。					
2	特定 空家等	門扉の開放や開口部等（窓ガラス）に不特定者が容易に侵入できるほどの著しい破損が見られる状態で放置されている。					
3	管理不全 空家等	開口部（窓ガラス等）等に破損がある。					
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）							

〔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

３．落雪による通行障害等の発生

調査項目 ※落雪、雪止めの視点			点数 (任意)	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	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
落 雪	1	特定 空家等	頻繁な落雪の形跡がある。				
	2		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がある。				
	3	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。				
雪 止 め	4	特定 空家等	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。				
	5	管理 不全 空家等	雪止めに破損等がある。				
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 75）に移る （①が○、②が×）							

〔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

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

調査項目 ※立木の越境等の視点				点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
					特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
立木の越境	1	特定 空家等	立木の枝等の剪定の形跡がなく、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		周囲の建築物の破損等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出しがある。					
	4	管理 不全 空家等	立木の枝等の剪定の形跡がなく、立木の枝等が道路にはみ出している。					
飛散・土砂・ 立木の倒木・	5	特定 空家等	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。					
	6		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。					
	7		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。					
	8	管理 不全 空家等	枯損した立木及び枝等の管理・清掃がされていない。					
	9							
	10							
	11							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）								
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）								

【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

5. 動物等による騒音の発生

調査項目 ※動物等の騒音の視点			点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。					
2	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が敷地等へ 棲みついている。					
3	管理 不全 空家等	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取 られた形跡がない。					
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）							

【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

6. 動物等の侵入等の発生

調査項目 ※動物等の侵入の視点			点数 (任意)	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、又は 支障を及ぼすことが予見 される	
				特定 空家等	管理不全 空家等	特定 空家等	管理不全 空家等
1	特定 空家等	敷地等に住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。					
2		敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。					
3	管理不全 空家等	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。					
4		敷地内に動物の毛や羽毛等の飛散がある。					
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
管理不全空家等又は特定空家等と判定（①②に○）							
個別判定（P 7 5）に移る （①が○、②が×）							



## 管理不全空家等及び特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に管理不全空家等又は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							
		管理不全空家等				特定空家等			
別紙 1	1 (1)								
	(2)								
	(3)								
	2								
	3 (1)								
	(2)								
	(3)								
別紙 2	4 (1)								
	(2)								
	1								
	2 (1)								
別紙 3	(2)								
	(3)								
別紙 4	3								
	4								
	5								
	6								

## 個別判定

(空家等が国ガイドライン 第1章に掲げる (イ) ~ (二) 等に該当するのか、各自治体が個別判断)

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

個別判定	判定
特定空家等になるおそれがあるか判断	



管理不全空家等と判定⇒○  
空家等と判定⇒×

〔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

個別判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	



特定空家等と判定⇒○

〔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

個別判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	



特定空家等と判定⇒○

〔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

個別判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	



特定空家等と判定⇒○

〔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

個別判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	



特定空家等と判定⇒○

## 個別判定結果について

個別判定の結果	個別判定の結果に至った事由
特定空家等	
管理不全空家等	
空家等	

## 志木市空き家等対策計画 令和8年〇月

---

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 : 048-473-1492

FAX : 048-474-4462

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