

# **第2次 白岡市空家等対策計画 (案)**

**令和5年3月**

**白 岡 市**

## 目 次

<b>第1章 計画の概要</b>	<b>1</b>
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の期間	2
4 対象とする空家等の種類	3
5 空家等の調査	4
<b>第2章 空家等の現状と課題</b>	<b>5</b>
1 住宅・土地統計調査	5
2 全国の空家等の現状	6
3 埼玉県空家等の現状	6
4 白岡市空家等の現状	7
5 市のこれまでの取組	12
6 空家等に関する課題への対応	14
<b>第3章 空家等対策の基本方針</b>	<b>16</b>
1 基本方針	16
2 対象とする地区	16
<b>第4章 空家等対策の取組方針と具体的な施策</b>	<b>17</b>
1 空家化の予防と適切な管理	17
2 空家等除却した跡地の活用の促進	18
3 管理不全な空家等の解消	20
<b>第5章 空家等対策に関する体制・情報</b>	<b>22</b>
1 実施体制	22
2 空家等の実態把握とデータベースの整備	23
3 計画の検証と見直し	23
<b>資料編</b>	<b>24</b>
1 計画の策定経過等	24

2	法律、条例等	25
3	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な 指針（ガイドライン）（抜粋）	55

# 第1章 計画の概要

## 1 計画策定の背景と目的

近年、都市部への人口集中や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景に空家等が増加傾向にあり、社会問題化しています。

こうした状況に対応するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

法では、空家等の所有者等が適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する施策の実施主体として位置付けています。

本市においても、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、平成30年3月に「白岡市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、現存する空家等の解消を重視するとともに、利活用や適正管理などに関する各種施策等を平成30年度から令和4年度にかけて展開してきました。

しかしながら、今後も既存住宅の老朽化や、人口減少が進行していく一方、高齢者人口の増加に伴い、空家等が増加していくものと予想されます。

また、今日においても適正に管理がされていない空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、「予防・管理」、「活用」、「解消」を基本方針とし、空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、新たに本計画を策定しました。

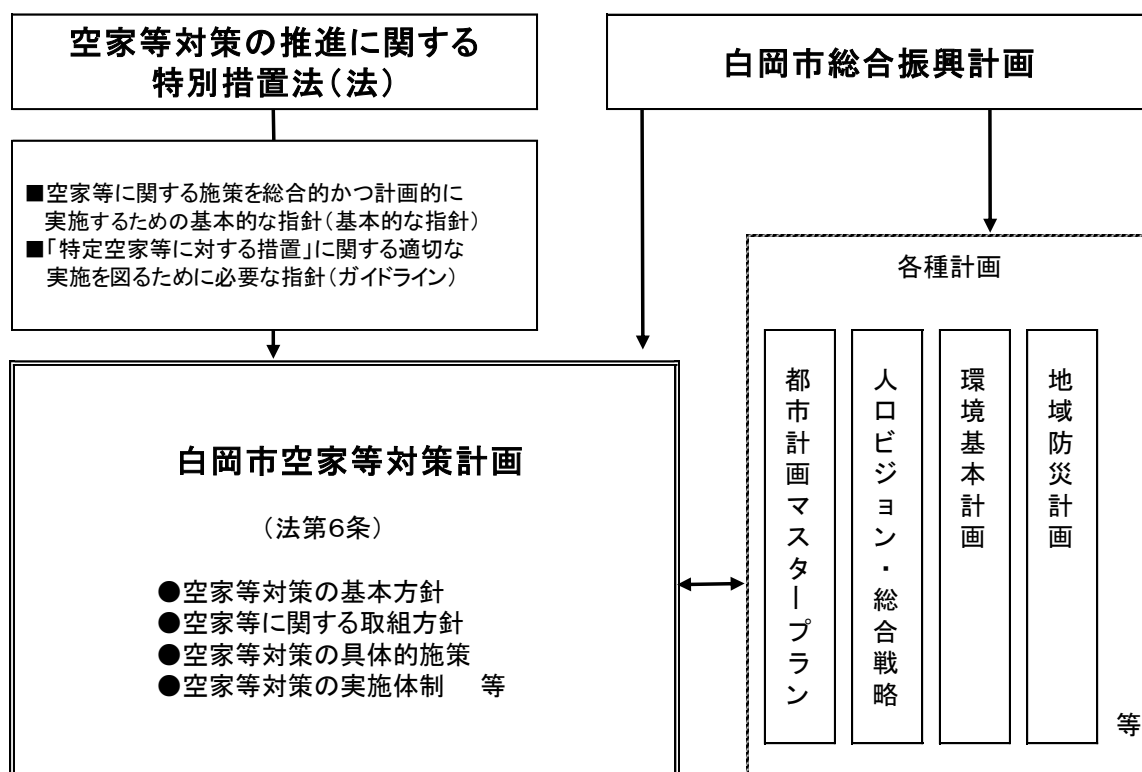
### ■ 本計画における「空家等」「空き家」「空家」の表記について

- ・法における「空家等」の定義（P3参照）に該当するもの、法で規定されているものについては「空家等」と表記
- ・「住宅・土地統計調査」、「令和元年空き家所有者実態調査」及び「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円控除）」に関するものについては「空き家」と表記
- ・その他、一般的な表現については「空家」と表記

## 2 計画の位置付け

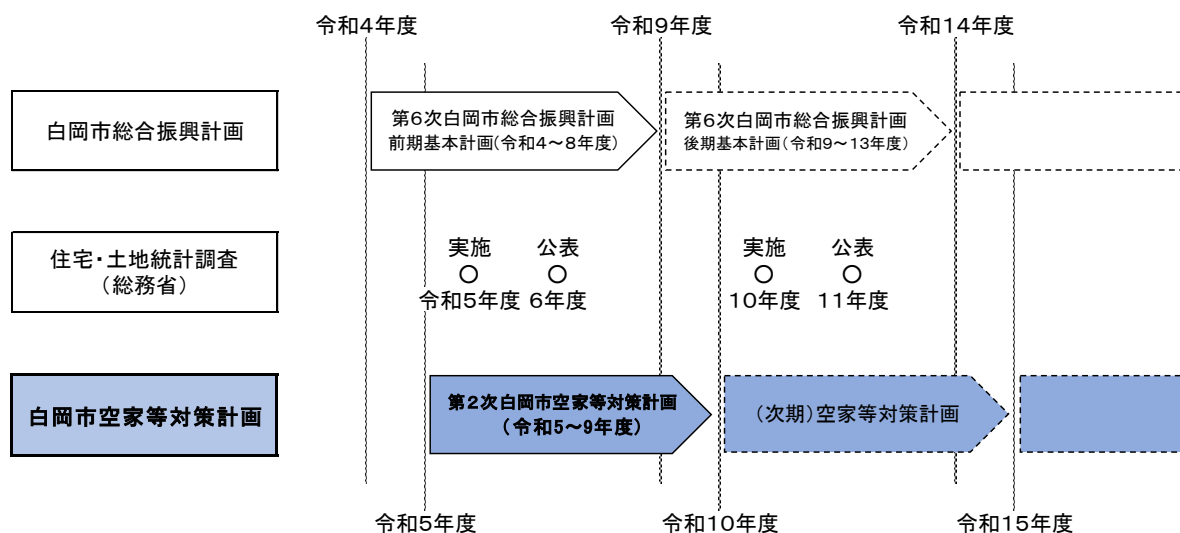
本計画は、法第6条に基づき、基本的な指針に即して定めたもので、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

行政運営の基本指針である「白岡市総合振興計画」に基づき、各種計画と整合性を図りながら取組を進めるものとします。



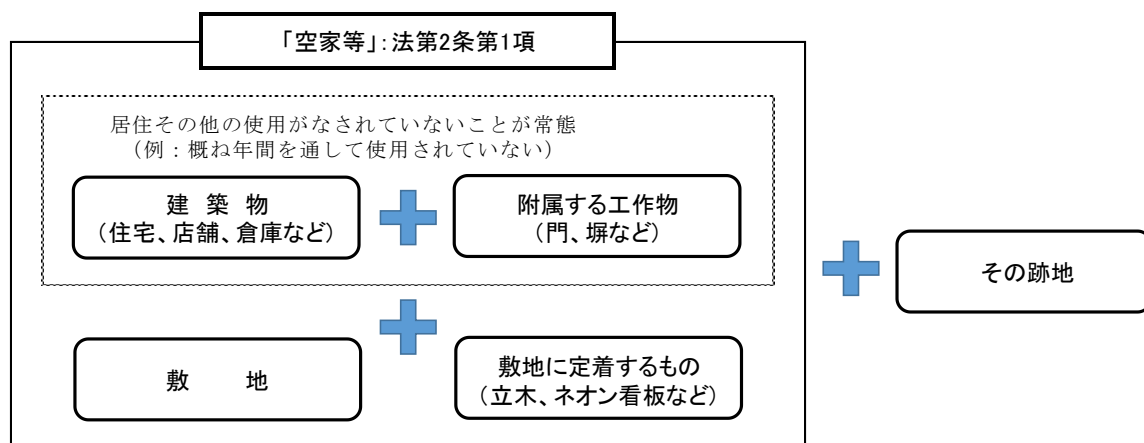
## 3 計画の期間

第1次計画と同様に5年とし、令和5年度から令和9年度までとします。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。



### (1)「空家等」

また、危険な空家等を除却した後の跡地の利活用も含めて総合的に空家等対策を推進することが効果的であるため、計画の対象に「跡地」も含めるものとします。



- ・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、人の日常生活が営まれていない場合や、営業が行われていない等、当該建築物等を現に意図をもって、長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。（「基本的な指針」より）
- ・長屋や共同住宅については、1住戸でも居住されていれば「空家等」には該当しない。当該建築物のすべての住戸が空家になった場合に「空家等」に含まれ得る。（「基本的な指針」に対するパブリックコメントの回答より）
- ・屋根が崩落する等により建築基準法に規定する建築物の体をなしていない場合についても、法の規定による「空家等」に含まれる。（同上）

## (2)「特定空家等」

特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項に示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- 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
- 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
- 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
- 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

## 5 空家等の調査

---

空家等の調査については、空家等のデータベースを基に、空家等の現地パトロールや市民の情報提供により更新していきます。ただし、現地パトロールや情報提供だけでは全ての空家等の実態を把握することは困難であるため、令和3年度において、令和3年1月1日を基準日として、1年以上水道利用のない建物（住宅のほか、商業施設、工業施設等の全ての建物）を対象に現地調査を実施しました。今後も定期的に現地調査を行い、空家等の把握に努めます。

また、市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、職員が現地を調査するとともに、所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）に対し、法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報、水道・電気・ガス等の契約者情報、単身高齢者の情報などを活用し、所有者等の調査を行います。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 住宅・土地統計調査

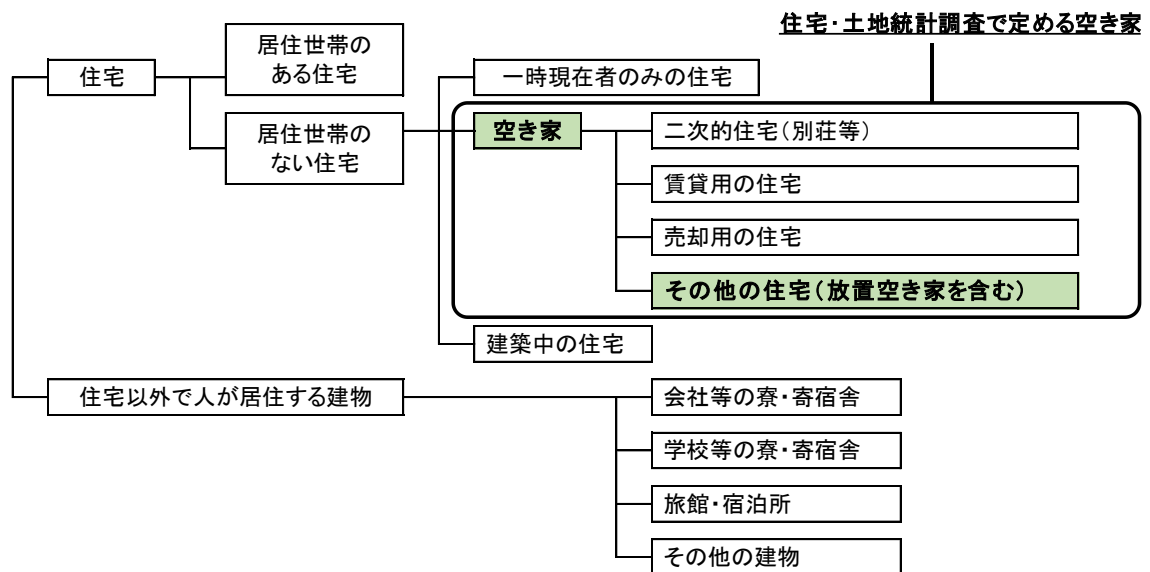
#### (1) 住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物について、5年ごとに実態や保有状況など、現状や推移を全国及び地域別に明らかにする国の調査で、住生活に関わる施策の基礎資料を得ることを目的として実施されています。

調査方法は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

#### (2) 住宅・土地統計調査による住宅の種類

住宅・土地統計調査における住宅の種類及び空家等の定義は次のとおりです。



- ・「一時現在者のみの住宅」…昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
- ・「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※ 住宅・土地統計調査における「空き家」は、アパートやマンションなど集合住宅の空き部屋も一戸の空家として計上されます。

一方、法では、集合住宅について「全ての部屋が空室」の場合のみ1棟の空家として認定することとなっています。

市で実施した実態調査は法に基づいたものであるため、住宅・土地統計調査と比較して、空家数は少なくなっています。



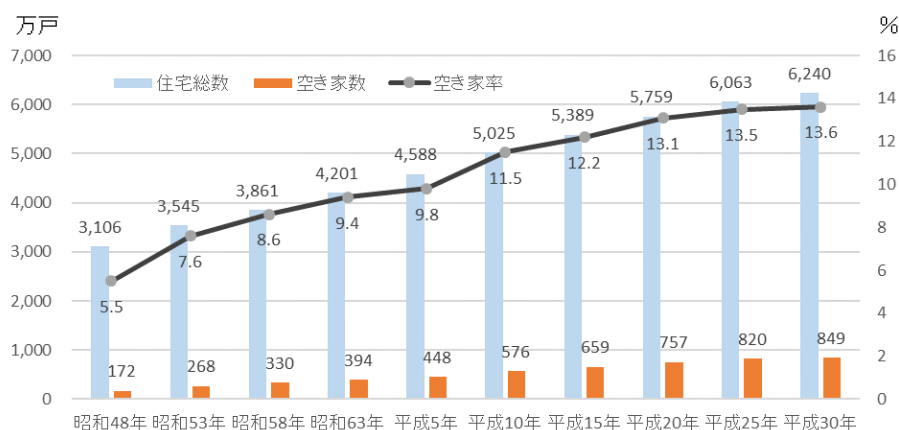
## 2 全国の空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,240万戸であり、平成25年と比べて約177万戸（2.9%）増加しています。

そのうち空き家は約849万戸で約29万戸（3.6%）増加しており、空き家率は0.1ポイント上昇し13.6%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となっています。

少子高齢化の進展や1世帯当たりの人員の変化などの社会情勢を背景に、空き家は増加傾向にあり、管理が行き届かない空き家が、防災、衛生、景観等の面で生活環境に悪影響を及ぼしており、全国的に大きな社会問題になってきています。

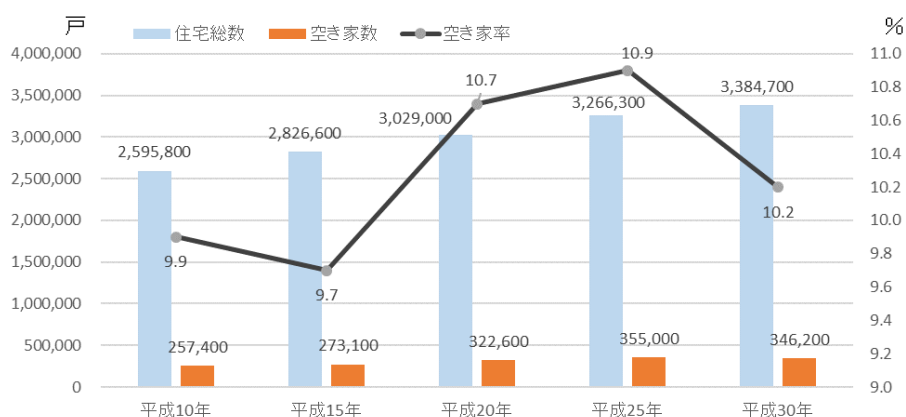
■住宅総数、空き家数及び空き家率の推移－全国－



## 3 埼玉県の実況

平成30年住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の住宅総数は約338万戸であり、平成25年と比べ約11万戸（3.6%）増加しています。このうち空き家数は約34万戸で全国8位ですが、空き家率は0.7ポイント低下し10.2%となっており、全国と比べても3.4ポイント下回り、全国で最も低い状況にあります。

■住宅総数、空き家数及び空き家率の推移－埼玉県－



## 4 白岡市の空家等の現状

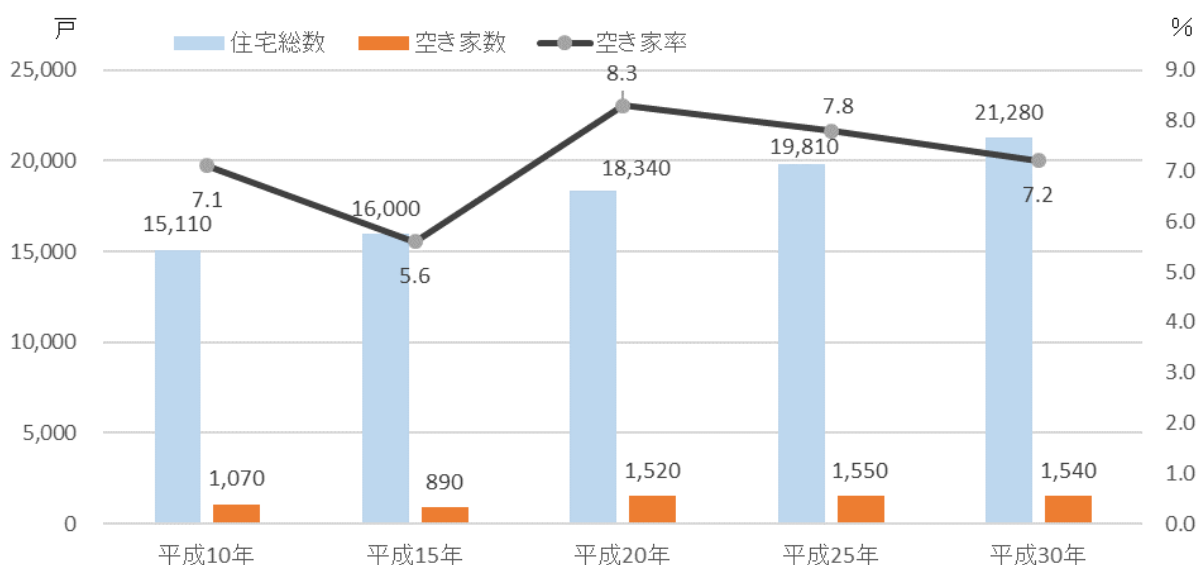
### (1) 空き家数等の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市における住宅総数は平成25年と比べ1,470戸（7.4%）増加し、21,280戸となっています。

このうち空き家数は平成25年と比べ10戸減の約1,540戸で、空き家率は0.6ポイント低下し7.2%となり、空き家数と空き家率はともに前回調査時と比較し、減少しています。

全体の空き家率でみると、県内において本市は吉見町、吉川市、松伏町に次ぐ低さですが、対策が優先される「その他の住宅」の空き家率は県平均とほぼ同程度となっています。

■住宅総数、空き家数及び空き家率の推移－白岡市－



■参考：全国・県及び隣接市町の空家数等

地域区分	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	その他の住宅の 空き家数 (戸)	空き家率	空き家率 (その他の住宅)
全国	62,407,400	8,488,600	3,487,200	13.6%	5.6%
埼玉県	3,384,700	346,200	124,100	10.2%	3.7%
白岡市	21,280	1,540	760	7.2%	3.6%
さいたま市	608,700	57,500	18,100	9.4%	3.0%
春日部市	105,430	9,490	3,470	9.0%	3.3%
久喜市	66,570	7,060	3,260	10.6%	4.9%
蓮田市	27,560	2,240	1,020	8.1%	3.7%
宮代町	16,150	1,890	670	11.7%	4.1%

(出典：住宅・土地統計調査)

## (2) 空家等発生の背景

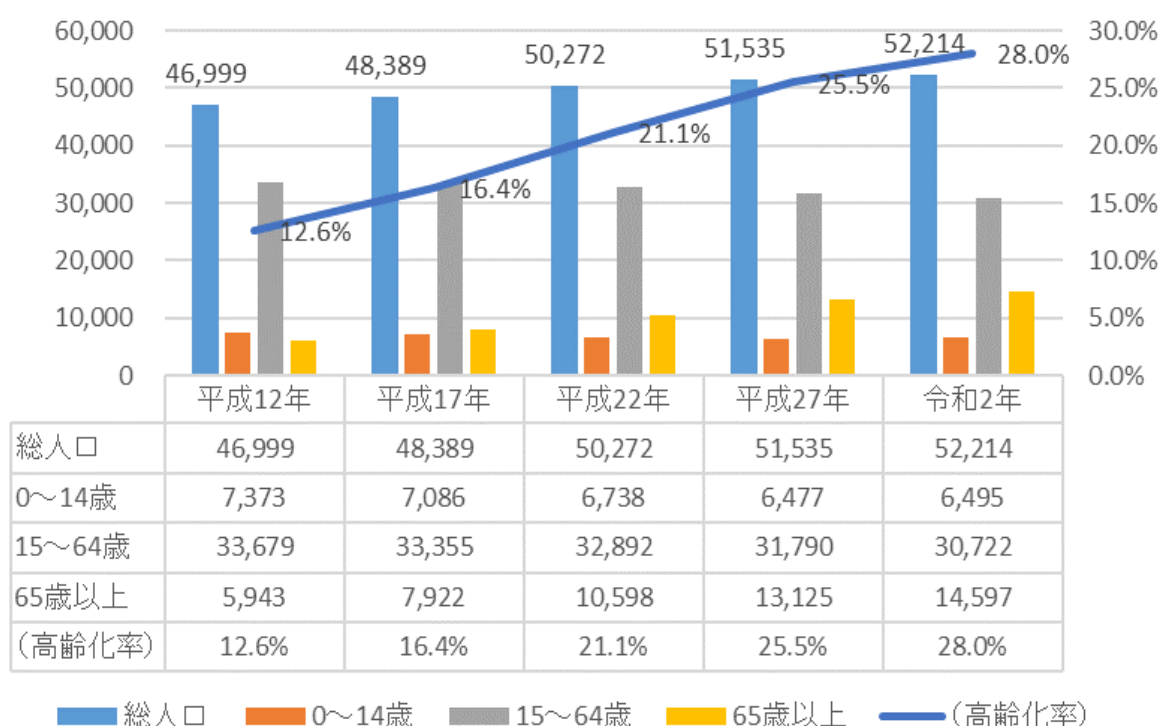
### ア 人口減少及び高齢化の進展

本市の総人口を国勢調査からみると、平成12年から令和2年までの20年間で5千人以上増え、52,214人となっています。

しかしながら、年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少する一方で、65歳以上（高齢者人口）の割合は増加しており、高齢化が進行していることがうかがえます。

さらに、将来的には人口が減少していくことが予想されており、空家等の増加要因となることが推測されます。

#### ■白岡市の年齢別人口の推移

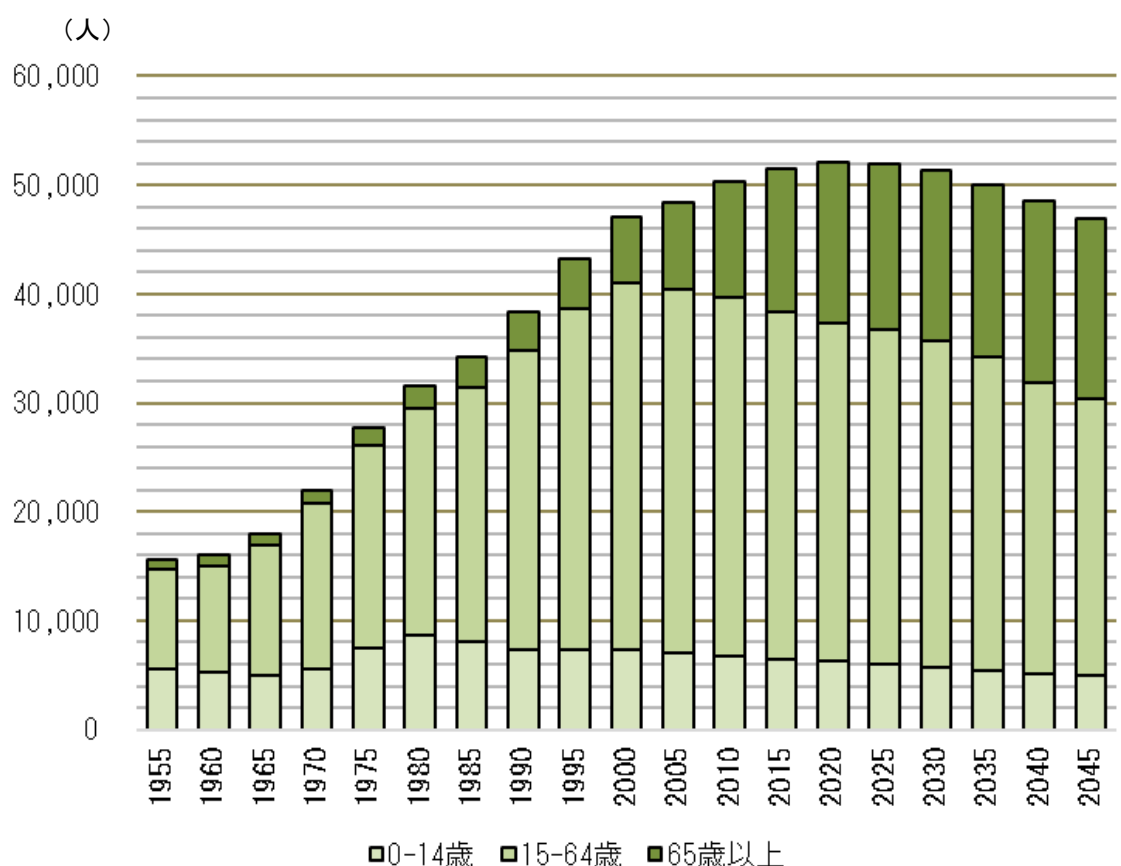


※人口の単位は人

※年齢別人口は年齢不詳(400人)を除くため、合計は総人口とは合わない

(出典:国勢調査)

## ■白岡市における人口の推移と今後の推計



## イ 世帯数及び1世帯当たりの人員の変化

国勢調査によると、本市の一般世帯数については、増加傾向にありますが、将来的には人口と同様に減少傾向に転じると想定されています。

1世帯当たりの人員は、最近20年間で3.2人から2.5人に減少しており、核家族化や単独世帯化が進行していることがわかります。

このため、世代間の住宅の引継ぎが滞り、空家が急速に増加する可能性があることが推測されます。

## ■白岡市の世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口	46,999	48,389	50,272	51,535	52,214
一般世帯数	14,822	16,135	17,869	19,183	20,484
1世帯当たりの人員	3.2	3.0	2.8	2.7	2.5

※世帯数の単位は戸

※1世帯当たりの人員は一般世帯における人員(人)

(出典: 国勢調査)

### (3) 市内の空家等実態調査の実施

市内の空家等の実態を把握するため、令和３年１月１日を基準日とし、１年以上水道の利用実績がない建築物２８９件を対象に市内の空家等実態調査（外観調査）を実施しました。

**ア 調査時期** 令和３年４月～６月

**イ 調査範囲** 市内全域

**ウ 調査項目** 空家の所在、空家の状況（建物・敷地）、空家の危険度 など

**エ 空家件数** 調査対象２８９件中１０７件

### (4) 市内の空家等のデータベース化

市内空家等実態調査以外に市民から相談等で寄せられた空家等情報も含め、環境課職員による現地確認作業、所有者等の調査等を実施しました。

その結果、令和４年３月３１日現在で４５８件の空家等を把握し、データベース化して管理しています。

■令和4年3月31日現在における市内空家等の件数

行政区名	危険でない	やや危険	危険	各行政区空家件数
岡泉区	9	2	0	11
実ヶ谷区	13	2	0	15
千駄野区	11	1	0	12
小久喜1本村区	15	4	0	19
小久喜1沖山1区	19	7	1	27
小久喜1沖山2区	21	4	0	25
小久喜1北区	12	4	0	16
小久喜1三光区	12	0	1	13
小久喜2区	7	0	0	7
上野田1区	19	5	1	25
上野田2区	12	6	0	18
下野田区	21	1	1	23
爪田ヶ谷区	7	2	0	9
太田新井区	7	3	0	10
彦兵衛1区	10	1	0	11
彦兵衛2区	13	0	1	14
篠津1神山区	7	1	0	8
篠津1神山西区	11	0	0	11
篠津1下宿区	1	1	0	2
篠津2横宿区	12	2	0	14
篠津2宿区	13	1	0	14
篠津3区	26	8	2	36
篠津4区	7	0	0	7
野牛1区	2	0	0	2
野牛2区	3	1	0	4
高岩1区	5	0	0	5
高岩1駒形区	1	0	0	1
高岩2区	1	1	0	2
新白岡1丁目区	1	0	0	1
新白岡2丁目区	2	0	0	2
新白岡3丁目区	4	0	0	4
寺塚区	3	2	0	5
白岡1茶屋区	10	2	0	12
白岡1東区	4	1	0	5
白岡1西北区	10	0	0	10
白岡2新田区	6	0	0	6
白岡2山区	8	0	0	8
白岡2西南区	11	0	0	11
白岡3区	6	0	0	6
白岡4区	3	1	1	5
柴山区	8	0	1	9
荒井新田区	3	1	0	4
下大崎区	6	2	1	9
各項目小計	382	66	10	458
合計	458			

## 5 市のこれまでの取組

---

### (1) 空家等の総合相談窓口の設置

市では、環境課に空家等の総合相談窓口を設置し、庁内の関係部署と調整しながら、内容に応じて最適な窓口を案内できる体制を整備しました。

### (2) 市内空家等実態調査の実施及び空家等管理台帳のデータ管理

市内の空家等の実態を把握するため、行政区の協力により、平成27年度に市内の空家等調査（外観調査）を実施しました。

また、令和3年度には令和3年1月1日を基準日とし、1年以上水道の利用実績がない建築物を対象に市内の空家等実態調査（外観調査）を実施しました。

そのほかにも、日々、庁内や市民等からの新たな空家等の情報提供を受けて、現地調査、所有者調査を行い、空家等管理台帳をデータベース化して管理しています。

### (3) シルバー人材センターとの協定締結

平成28年6月に、白岡市内の空家等の適切な管理を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、市は公益社団法人白岡市シルバー人材センター（以下「センター」という。）と「空家等の適切な管理に関する協定」を締結しました。

この協定における市の役割は、市内にある空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合、センターを紹介するほか、市広報紙、市公式ホームページその他の広報媒体により、センターが行う空家管理業務のPRに努めるものです。

### (4) 白岡市空家バンクの開設

平成30年12月に公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉支部（以下「宅建協会埼玉支部」という。）と「白岡市空家バンク媒介に関する協定」を締結し、白岡市空家バンクを開設しました。

空家バンクとは、市と宅建協会埼玉支部が相互に連携・協力し、利活用可能な空家等の登録情報を、市公式ホームページ等で公開し、売りたい方・貸したい方と、買いたい方・借りたい方との橋渡しを行うものです。

空家等の利用希望者の定住促進及び地域の活性化を図り、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することが期待されます。

### (5) 「白岡市空家等の適切な管理に関する条例」の制定

市では、平成31年4月から「白岡市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行しました。この条例は、法に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、空家等が管理不全な状態になることを防止し、良好な生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進を図り、安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的としています。

## **(6) ~~株~~ジチタイアドとの協定締結**

令和4年7月に市は、株式会社ジチタイアドと「白岡市空家等解消に向けた官民連携に関する協定」を締結しました。

近年、全国的に空家等が増加傾向にあり、適切な管理のされていない空家等が防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす一方、空家等の所有者からは、「解体費用がどれだけかかるか分からない」、「家財道具の処分をどのように進めれば良いか分からない」といった相談が寄せられています。

そこで、市においては、空家問題解決のための総合プラットフォーム「アキソル」を運営する、株式会社ジチタイアドと連携することで、空家等の除却や活用が促進されることを期待し、連携協定に至りました。

## **(7) 予防啓発**

市広報紙、市公式ツイッター、市公式ホームページ等、様々な媒体を通じて空家化の予防と適切な管理に向けた啓発記事を掲載しました。

引き続き、空家所有者等の意識啓発に努めていきます。

## **(8) 空家等所有者への助言・指導**

市は、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を適切に講ずるよう技術的な助言または指導を積極的に、口頭または文書にて実施します。



## 6 空家等に関する課題への対応

---

空家等を取り巻く課題は、空家等の放置により発生するものや所有者等に関するものなど多くのものがあります。

そこで、空家等に関する対策の基本的な方向性を定めるために、本市に寄せられる市民等からの相談や苦情等、全国的な傾向を踏まえ整理すると、以下の課題が考えられます。

また、課題の根幹部分は、第1次計画と同様と捉え、今回整理した課題への対応が必要と考えます。

### (1) 空家等の増加の抑制

- ・単身世帯や高齢者のみの世帯が増加しており、今後も空家等の増加が予想される。
- ・空家等が増加することで、まちとしての魅力が薄れ、地域活力が低下し、更に空家等が増えるという「負の連鎖」が懸念される。
- ・ごみの不法投棄や雑草・樹木の繁茂、害獣や害虫の発生等が近隣へ被害を及ぼすおそれがある。
- ・不審火や不審者の侵入等を誘発し、防災、防犯上の問題が地域へ波及するおそれがある。
- ・地震、台風等の自然災害による倒壊や、建築部材の外部飛散事故発生のおそれがある。

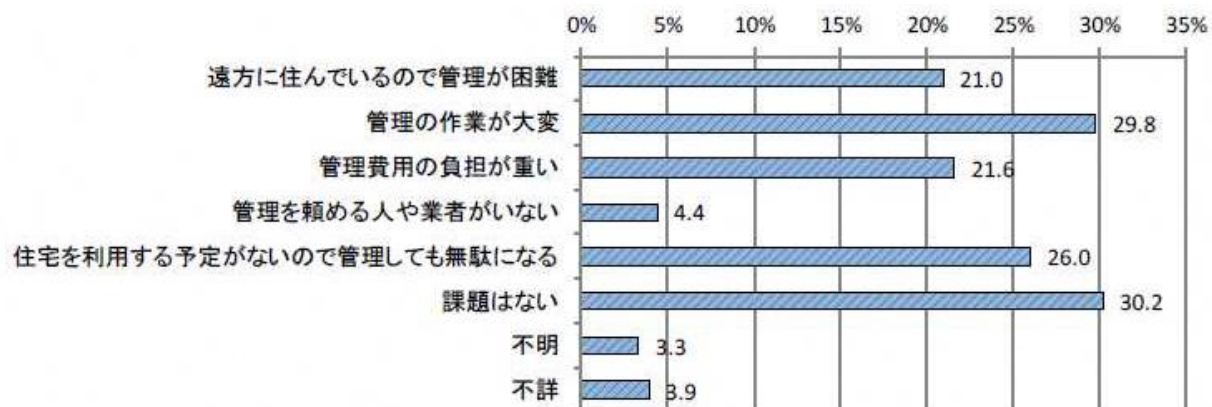
### (2) 空家等の適切な管理に関する情報提供

- ・活用方法や相談先が分からないなど、不動産に関する知識の不足。
- ・空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に管理すべきものだが、空家等に関する問題意識が低い、当事者意識が希薄な所有者等がいる。
- ・空家等の所有者等が遠方に居住している場合、状況把握が難しく、周辺への影響を身近に感じられないため適切な管理がされず、放置されている空家等もある。
- ・複数の相続人がおり、円滑な意思決定ができないなど、相続発生時における権利関係が複雑化している。

### (3) 空家等の利活用促進

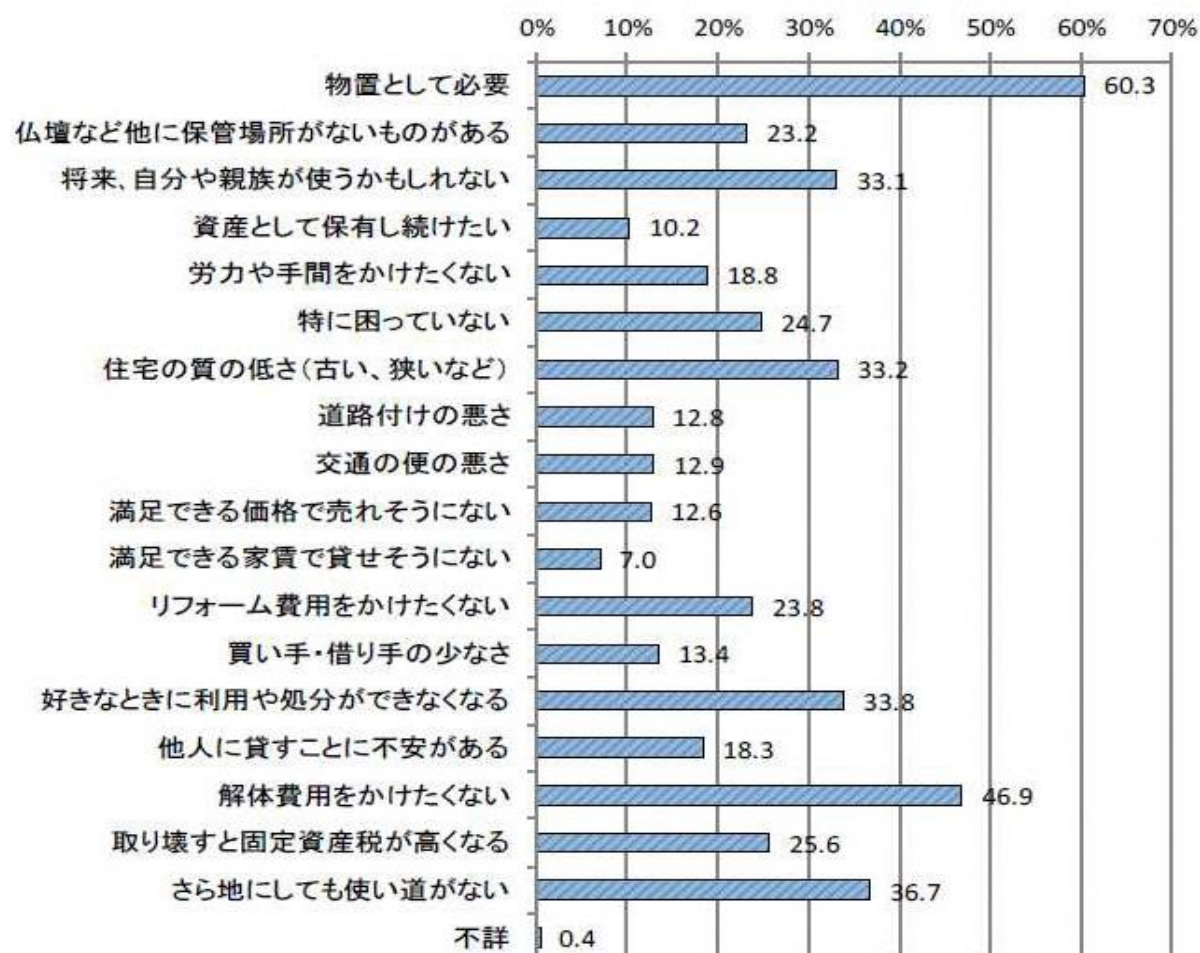
- ・資産としての価値以上に空家等に想いを抱いているケースや、固定資産税の住宅用地特例により、空家等をそのままにしている場合がある。
- ・相続や権利関係等の問題に伴う協議や手続の遅延などから空家等になっている場合もあり、そのことが利活用の妨げになっている。
- ・利活用が十分可能な空家等であっても、相談先が分からないなどを理由に所有者が抱え込み、結果的に放置されている場合がある。
- ・建築当初は適法に建てられた家屋であっても、その後の法改正等により、再建築や解体してからでは売却できないなど、個別条件のあるものや市場性の低い空家等も存在する。

■管理をする上での課題（n = 3, 912）



（出典：令和元年空き家所有者実態調査 報告書（国土交通省））

■空き家にしておく理由（n = 1, 097）



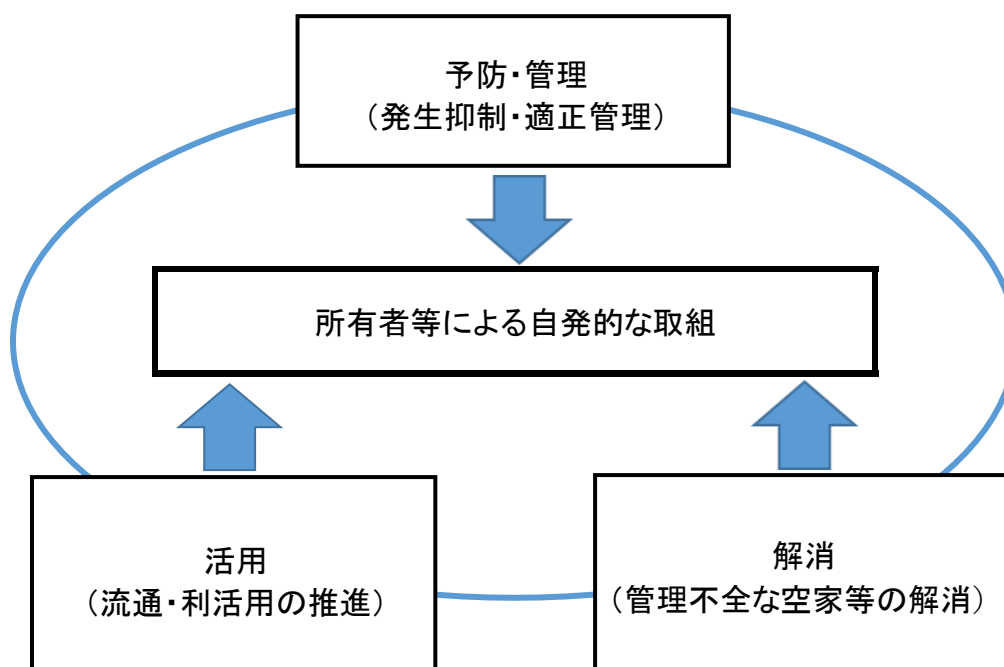
（出典：令和元年空き家所有者実態調査 報告書（国土交通省））

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 1 基本方針

空家等が発生し放置される要因や、空家等から生じる課題は多岐にわたるとともに、その状況に応じて対応は異なります。

これらに対応する上で、空家等は個人の財産であり所有者が適切に維持管理する責務があることを前提としつつ、本市における空家等の現状と課題を踏まえ、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、空家等の発生を抑制し、所有者等の管理意識の啓発を促す「予防・管理」と、利用可能な空家等の有効活用や流通を促す「活用」に加え、適切に管理されていない管理不全空家等に対応する「解消」を基本方針として定めます。



### 2 対象とする地区

本市の空家等は、市内に広く点在していることから、空家等対策の対象とする地区を「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。

ただし、対策を進めていく上で、重点的に対策を推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けをしていきます。



## 第4章 空家等対策の取組方針と具体的な施策

### 1 空家化の予防と適切な管理

空家等はあくまで個人資産であり、所有者等が適切に管理するべきものですが、所有者等の中には、経済的理由や遠隔地居住、相続等の様々な事情により長期間放置し、問題の解決が一層困難となる場合があります。

そのため、所有者等の第一義的な管理責任を前提としながらも、市民の安心、安全を確保し、良好な住環境を確保するため空家予防に関する意識を醸成するとともに、所有者等の責務について再認識を促す等、必要な対策を講じます。

#### (1) 市民に対する啓発

市公式ホームページや広報紙、チラシ等を活用し、市民に対して空家に関する情報や制度、適切な相続対策の必要性など、様々な機会を捉えた幅広い周知・啓発に努め、空家に関する問題意識を高めることで、空家の発生予防に努めます。

また、空家の発生要因の多くは相続となっていることから、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3, 000万円特別控除）」制度なども周知していきます。

#### (2) 相談窓口の充実

建物の処分や管理等には様々な知識が求められ、その全てを得ることは容易ではないことから、市民や所有者等からの相談については、環境課を本市の空家総合相談窓口とし、個別の空家等に関連する諸問題等の相談には、関係団体等の各種相談窓口や本市の関係各課等に取り次ぎ、連携・情報共有しながら解決の糸口が見つかるよう支援します

#### (3) 関係団体等との連携

協定を締結している関係団体等と連携し、市民や所有者等に対して相談会等の開催、周知の協力を行うなどし、発生予防・適正管理に努めます。

また、単身世帯や高齢者世帯が増加していることから、民生委員、地域包括支援センター、関係各課等などと連携し、空家の発生に対する準備を早い段階から進めていただくための意識啓発や、情報提供に努めるとともに、建物を円滑に引き継げるように希望する高齢者等に対する相談対応を行うなど、空家の発生予防に努めます。

#### (4) 生前対策の促進

高齢者やその家族を対象に、現在の住宅を次の世代へ円滑に継承していくことの必要性や意義、またその手段として、「公正証書遺言」や「成年後見制度」、「生前贈与」等の活用について、白岡市成年後見サポートセンター（本市より白岡市社会福祉協議会へ委託）を始めとする関係専門団体と連携して、周知、普及活動を行うものとし（相続おしかけ講座等）。

## 2 空家等除却した跡地の活用の促進

---

本市における空家等の中にはまだまだ有効活用ができるものが少なくないことから、現在実施している空家バンクの活用促進・充実を図るほか、所有者等による空家等の活用意識を高め、市場流通、移住・定住のための受け皿とするなど、多様な利活用方法の情報提供等を行うなど、利活用を促進します。

### (1) 空家バンクの推進

本市では、宅建協会埼玉支部との協力のもと、売却や賃貸を希望する空家等を紹介する空家バンクを開設し、平成30年12月から運用を始めました。

空家バンクへの登録や活用を促進するため、様々な機会を利用して同制度を積極的に周知するとともに、所有者等からの相談に応じて、利活用が可能な空家等を空家バンクへ登録することを促すほか、関係団体・地域等と連携するなどして活用可能な空家等の掘り起こしなどにより、登録件数の増加を図り、情報を広く市公式ホームページ等で公開することで、利用希望者とのマッチングを支援するなど、現在実施している空家バンク制度を充実させ、利活用を促進します。

### (2) 利活用に関する情報提供・啓発・相談体制の充実

空家の利活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために踏み出せない所有者等に対して、リーフレット等の活用、相談窓口、各種相談会の開催、事業者の紹介等を通じ、利活用に関する情報提供及び啓発を積極的に働きかけていきます。

また、相続や権利関係等の問題が解決すれば利活用に向けて動き出すことができる空家もあることから、相談窓口、各種相談会を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。

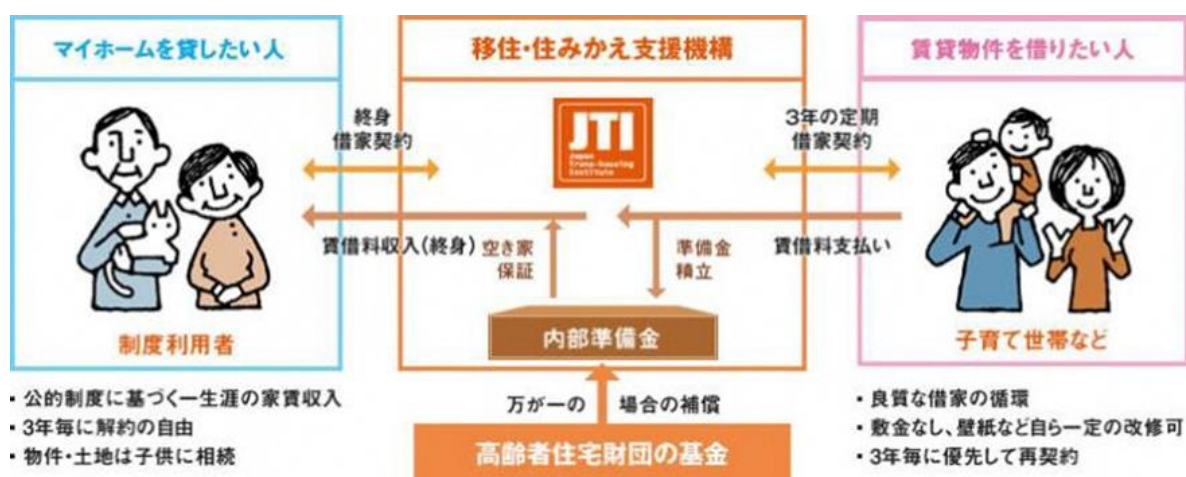
その他、空家の利活用等に当たり改修費用等が経済的負担となっている所有者等の負担軽減につながるよう、様々なノウハウを有する金融機関相談窓口への案内や障がい・認知症などで円滑な意思表示が難しい方が様々な手続きをする際にお手伝いをする、成年後見制度の利用を促進します。

### (3) 需要と供給のマッチング

空家の流通促進に向けて、所有者等の意向を確認した結果、売却等の意思が示された場合には、所有者等と事業者とをつなぐことで、需要と供給のマッチングを図ることができることから、市に相談があった所有者等を具体的な行動に結びつけることができるよう、関係団体等と連携し積極的に対応します。

また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）の「マイホーム借上げ制度」等の多様な利活用を促進する制度などを幅広く周知することで、需要と供給のマッチングを図るほか、空き家を相続した場合の空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）などを周知するとともに、申請対応を行うことで、相続などにより生じた空家の市場流通を促進します。

## ■マイホーム借上げ制度の概要



(出典:一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)

### 3 管理不全な空家等の解消

---

空家等の所有者等はその場に居住していないため、空家等の状況や周辺に与える悪影響を具体的に把握できず、当事者意識が希薄になる傾向があります。所有者等が管理しなくても市が対処してくれるという考えに至らぬように、管理不全な空家の防止・解消に向けた啓発や注意喚起を行うとともに、地域住民の方から相談が寄せられるような周辺に悪影響を及ぼし、又は及ぼすおそれのある管理不全な空家等については、所有者等の意識を強く促し、自主改善を推進していきます。

#### (1) 適切な管理に関する啓発、注意喚起、支援

適切な管理が行われておらず、周辺の住環境に悪影響を及ぼしている空家等に対して、特定空家等の発生を未然に防止する観点から、所有者等に対して適切な管理を促す通知を送付します。

また、通知と併せて啓発チラシを同封するほか、管理代行サービスに関する情報提供を行うとともに、個別の空家等に関連する諸問題を解決するための必要な支援を行うなど、自主的な改善を促します。

#### (2) 関連法令等による適切な管理指導及び緊急安全措置

適切な管理が行われていない空家等の中には法だけでなく、建築基準法、道路法、消防法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、災害対策基本法など、空家対策に係る関連法令により、周辺への影響の程度、危険性の切迫度合い等を総合的に勘案して、迅速かつ効果的な対応手段を選択し、適切な管理について指導等を行います。

また、空家等の所有者等に必要な措置を講じる時間的余裕がなく、市民等の生命身体及び財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫し、緊急に危険等を回避するための措置が必要であると認められるときは、条例第7条（緊急安全措置）に基づき、市による必要最小限の措置を検討します。

#### (3) 特定空家等の認定・措置

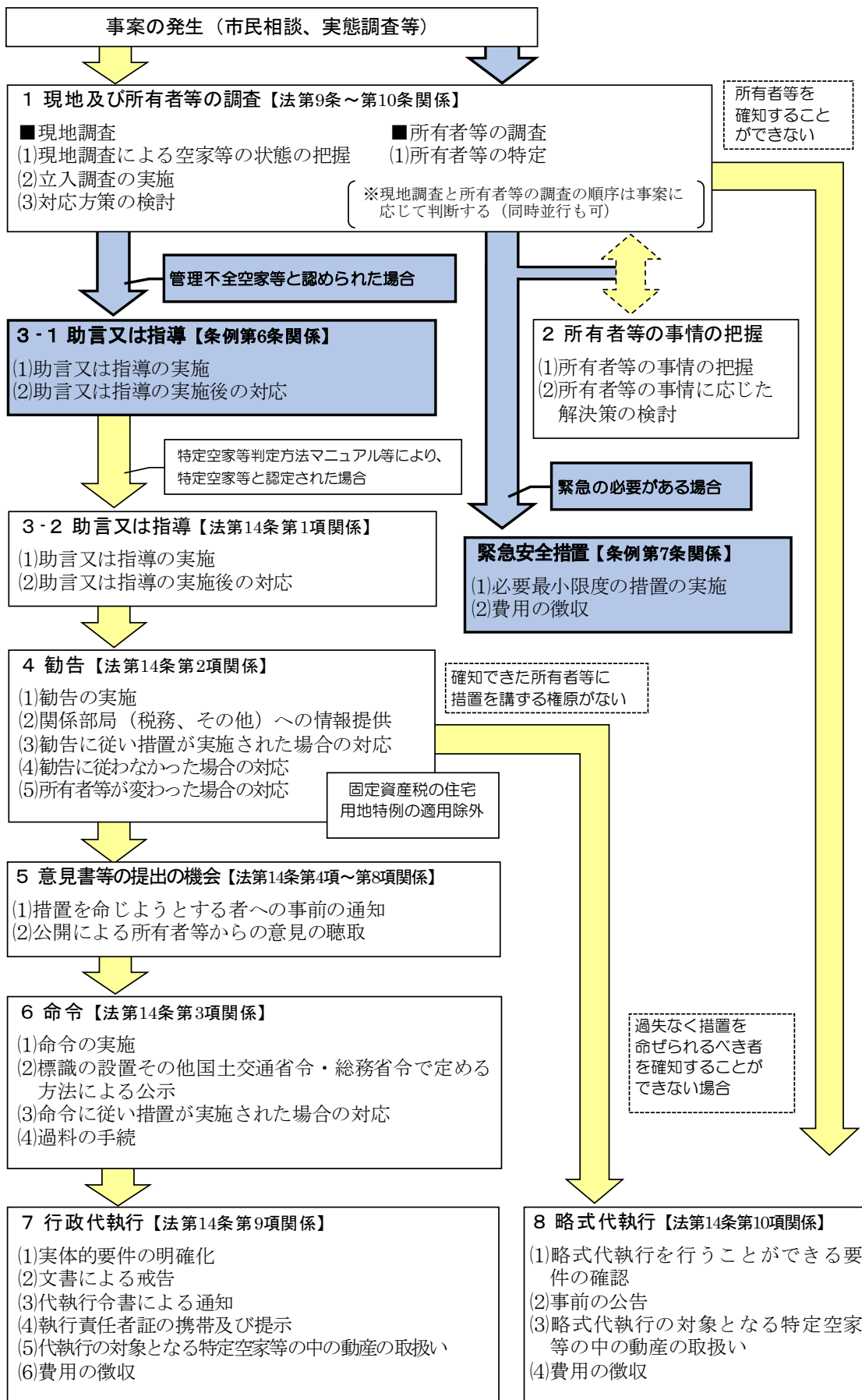
注意喚起等によっても管理不全な状態が改善されない場合、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」で示す判断基準を基本とした調査を実施し、白岡市空家等対策協議会の意見を踏まえた上で、市が特定空家等と認定します。

認定した特定空家等については、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、法に基づき、所有者等に対する行政指導（助言・指導、勧告）を行います。また、行政指導によっても改善がされず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令、行政代執行〈必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合は略式代執行〉）も念頭に検討します。

また、特定空家等と認定され勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることなど、所有者等に必要な情報提供を行います。



## 法及び条例における「空家等に対する措置」の手順フロー





## 第5章 空家等対策に関する体制・情報

### 1 実施体制

空家等から発生する問題は多種多様な内容を含んでおり、所有者や市民等から寄せられる相談や苦情等、個々の事案ごとに迅速かつ適切な対応が求められています。

そのため、相談窓口を一本化するとともに、庁内関係部署による体制を整備しつつ、情報の把握や活用の促進においては、地域や関係団体、専門家などと連携を図って取り組むことが必要です。

#### (1) 相談窓口の整備と関係部署との緊密な連携

空家等に関する相談の総合窓口は、環境課とします。

また、空家等に関する問題は多岐にわたること、さらに、様々な活用方策が考えられることから、建築部局など関係部署と連携して効果的・効率的に対応していきます。

そのほか、高齢等の理由により、自宅を将来どうするかという見通しを想定することや、現に空家等を所有し、適切に管理することが困難なかたに対しては、より丁寧・適切な対応が求められるため、個々の事情に精通している福祉部局などとも連携します。

#### (2) 地域との連携

行政区等は空家等の情報を把握していることが多く、空家等が地域の資源として活用されることは、市民の意識醸成を含めて大きな効果があることから、地域と連携を図りながら取組を進めます。

#### (3) 専門の相談窓口

行政窓口での対応が困難又は不適切な専門的な分野である場合を想定して、関係団体が設置する相談窓口との連携を図るものとします。

また、今後、追加の対策を講じる上で他団体との連携が必要と判断される場合は、適宜、協議を行うものとします。

#### ■埼玉県内の空家相談窓口一覧

関係団体名	相談内容
(公社)全日本不動産協会埼玉県本部 (公社)埼玉県宅地建物取引業協会	不動産の売買・賃貸
埼玉土地家屋調査士会	建物の取壊し・増築・減築登記手続、土地境界の保全・管理・点検・紛争予防
(一社)埼玉建築士会	老朽危険空家・利活用
(一社)埼玉県建築士事務所協会	建築診断、リフォーム、リノベーション、耐震診断、耐震改修
(一社)埼玉建築設計監理協会	建築基準法、利活用
埼玉司法書士会	空家に関する法律相談
埼玉弁護士会	相続、登記、権利調整、被害賠償、相続財産管理人
(一社)移住・住みかえ支援機構	マイホーム借上げ制度
(公財)日本賃貸住宅管理協会	空家全般
(公社)白岡市シルバー人材センター	見回り業務、除草作業、植木剪定・伐採

## 2 空家等の実態把握とデータベースの整備

---

### (1) 空家等情報の継続的な把握

これまでに行った空家等実態調査により把握した空家等も、時間の経過とともに状態が変化していくことから、空家等の状態を常に的確に把握し、適宜必要な対策を講じていく必要があります。

継続的な調査の実施は、所有者等に向けた意識啓発の機会にもつながるため、空家等の発生予防に向けた情報提供も行いながら、調査に取り組みます。

### (2) データベースの整備

これまで実施してきた空家等実態調査の結果や市民からの相談等により、新たに判明した空家等に対する措置の内容と履歴については、所在地を地図に示すとともに物件の現況や所有者等の情報管理台帳に登載し、継続的な経過把握に努めています。

これらの記録は、空家等データベースに反映させる等、一元的な管理環境を構築することで、適切な進行管理を行うものとします。

### (3) 情報の共有

空家等データベースの整備に当たっては、空家等対策に関連する関係部署と連携し、進捗状況を随時把握できるよう、情報を共有するものとします。

データベース化した空家等の情報は、庁内で共有し、近隣に迷惑を及ぼす空家等に対して、連携して対策に取り組みます。

## 3 計画の検証と見直し

---

本計画は、住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や、取組状況、実績などの検証・評価を実施し、これをもとに「白岡市空家等対策協議会」から意見を聴きます。

また、状況等の変化により、計画見直しの必要性がある場合は、適宜見直しを行います。

## 資料編

### 1 計画の策定経過等

#### (1) 策定の経過

日にち	内 容
令和4年7月15日	第1回白岡市空家等対策協議会（計画（素案）の協議）
8月31日	計画への意見、訂正事項及び加筆事項等（各委員）
10月28日	第2回白岡市空家等対策協議会（計画（パブリックコメント案）の協議）
11月28日 ～ 12月28日	パブリックコメント（件）
令和5年1月31日	第3回白岡市空家等対策協議会

#### (2) 白岡市空家等対策協議会 委員名簿

区 分	氏 名	団 体 名 等	備 考
市 長	藤 井 栄一郎	白岡市長	会 長
(第1号委員) 市 民	井 上 聰	白岡市行政区長会	副会長
(第2号委員) 学識経験者	齊 藤 尚	埼玉司法書士会	
	村 岡 道 夫	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉支部	
	朽 原 雅 之	埼玉土地家屋調査士会	
	田 口 和 弘	一般社団法人 埼玉建築士会	
	佐々木 誠	学校法人 日本工業大学	
(第3号委員) 公募に応じた者	齋 藤 正 恵		
	松 野 道 憲		
(第4号委員) その他 市長が必要と 認める者	矢 島 静 江	白岡市民生委員・児童委員協議会	
	弓 木 裕 一	白岡市商工会	

任期：令和3年8月1日から令和5年7月31日まで

## 2 法律、条例等

---

### (1) 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）

#### （目的）

第1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

#### （空家等の所有者等の責務）

第3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長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11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13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12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13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14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、相当の猶予期間を付けて、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、相当の猶予期間を付けて、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5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3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3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3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6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3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43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3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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。

- 1 1 市町村長は、第3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。
- 1 2 前項の標識は、第3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。
- 1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

（検討）



- 2 政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## **(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則**（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 1 項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 1 項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第 1 項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年 5 月 26 日）から施行する。

## **(3) 白岡市空家等対策協議会条例**（平成 29 年条例第 2 号）

### （設置）

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、白岡市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

### （所掌事務）

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第 6 条第 1 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に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。）に関する施策の推進に関すること。

### （組織）

第 3 条 協議会は、委員 12 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験者
- (3) 前 2 号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

### （任期）

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

### （会長）

第 5 条 協議会に会長を置き、市長を会長とする。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

- 3 副会長は、委員の互選による。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見聴取等)

第7条 協議会は、協議のため必要があると認めるときは、委員以外の者を協議会の会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(会議の公開)

第8条 協議会の会議は、原則として公開するものとする。ただし、会議の内容が白岡市情報公開条例（平成7年白岡町条例第20号）第7条に規定する非公開情報を含む場合には、公開しないものとする。

(守秘義務)

第9条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、市民生活部環境課において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。  
(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年白岡町条例第5号）の一部を次のように改正する。

別表環境審議会の部の次に次のように加える。

空家等対策協議会	会長	日額 7, 0 0 0	1 日 1, 3 0 0
	副会長	日額 6, 1 0 0	
	委員	日額 6, 1 0 0	

#### (4) 白岡市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（平成２９年規則第１３号）

（趣旨）

第１条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号。以下「法」という。）及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成２７年総務省・国土交通省令第１号）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（立入調査の通知）

第２条 法第９条第３項の規定による通知は、様式第１号の立入調査通知書により行うものとする。

（身分証明書）

第３条 法第９条第４項に規定する証明書の様式は、様式第２号のとおりとする。

（助言、指導及び勧告）

第４条 法第１４条第１項の規定による助言は、原則として口頭により行うものとする。

２ 法第１４条第１項の規定による指導は、様式第３号の指導書により行うものとする。

３ 法第１４条第２項の規定による勧告は、様式第４号の勧告書により行うものとする。

４ 市長は、法第１４条第２項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に意見を述べる機会を与えるものとする。

（命令）

第５条 法第１４条第３項の規定による命令は、様式第５号の命令書により行うものとする。

２ 法第１４条第４項に規定する通知書は、様式第６号のとおりとする。

（公示）

第６条 法第１４条第１１項の規定による公示は、標識の設置のほか、白岡市公告式条例（昭和２９年白岡町条例第１号）で定める掲示場への掲示、インターネットの利用その他の方法により行うものとする。

２ 法第１４条第１１項に規定する標識は、様式第７号のとおりとする。

（措置の報告等）

第７条 法第１４条第２項の規定による勧告又は法第１４条第３項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等は、その勧告又は命令に係る措置を講じたときは、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

２ 前項の規定による報告は、様式第８号の報告書により行うものとする。

３ 市長は、第１項の規定による報告を受けたときは、速やかにこれを調査して判定を行い、様式第９号の判定結果通知書により判定の結果を当該特定空家等の所有者等に通知しなければならない。

(代執行)

第8条 法第14条第9項の規定による代執行(以下「代執行」という。)を行う場合における行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の戒告は、様式第10号の戒告書により行うものとする。

2 代執行を行う場合における行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書は、様式第11号のとおりとする。

3 代執行を行う場合における行政代執行法第4条に規定する証票の様式は、様式第12号のとおりとする。

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

第 号  
年 月 日

立入調査通知書

様

白岡市長



あなたが所有（管理）する下記空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定により立入調査を行います。

記

1 対象となる空家等

所在地 白岡市

用 途

所有者の住所及び氏名

〔 法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名 〕

2 立入調査の日時 年 月 日

様式第2号（第3条関係）

(表)

8 c m

↑

↓

6 c m

第 号

立 入 調 査 員 証

写

真

所 属

職 名

氏 名

上記の者は、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）第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

年 月 日発行（

年 月 日まで有効）

白岡市長

印

(裏)

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（立入調査等）

第9条 （略）

2 市町村長は、第14条第1項から第3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5日前までに、当該空家等の所有者等と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2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2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。

注意  
本証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

第 号  
年 月 日

指 導 書

様

白岡市長



あなたが所有（管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、速やかに下記の措置を講ずるよう法第14条第1項の規定により指導します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 白岡市

用 途

所有者の住所及び氏名

（法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名）

2 指導に係る措置の内容

3 指導に至った事由

4 指導の責任者

注意

- 1 正当な理由なく上記2の措置を講じなかった場合は、法第14条第2項の規定により当該措置を講ずることを勧告することがあります。
- 2 上記1に係る敷地が地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地は、当該特例の対象から除外されることとなります。



第 号  
年 月 日

勸 告 書

様

白岡市長



あなたが所有（管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、あなたに対して必要な措置を講ずるよう指導してきたところではありますが、現在に至っても当該措置がなされていません。

については、速やかに下記の措置を講ずるよう、法第14条第2項の規定により勧告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 白岡市

用 途

所有者の住所及び氏名

（ 法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名 ）

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った事由

4 勧告の責任者

5 措置の期限 年 月 日

注意

- 1 上記5の期限までに上記2の措置を講じたときは、遅滞なく上記4の勧告の責任者まで様式第8号の報告書により報告すること。
- 2 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2の措置を講じなかった場合は、法第14条第3項の規定により、当該措置を講ずることを命ずることがあります。
- 3 上記1に係る敷地が、地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地は、当該特例の対象から除外されることとなります。

第 号  
年 月 日

命 令 書

様

白岡市長



あなたが所有（管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により、法第14条第3項の規定による命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていません。

ついては、下記のとおり措置を講ずることを命令します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 白岡市

用 途

所有者の住所及び氏名

〔 法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名 〕

2 措置の内容

3 命令に至った事由

4 命令の責任者

5 措置の期限 年 月 日

注意

1 審査請求について

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、白岡市長に対して審査請求をすることができます。

ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

2 取消訴訟について

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内

に、白岡市を被告として提起しなければなりません。この場合、当該訴訟において白岡市を代表するものは、白岡市長です。

ただし、この処分があったことを知った日（１の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して６か月以内であっても、この処分の日（１の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して１年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

３ 上記２の措置を講じたときは、遅滞なく上記４の命令の責任者まで様式第８号の報告書により報告をすること。

４ 本命令に違反した場合は、法第１６条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられます。

５ 上記５の期限までに上記２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期限までに完了する見込みがないときは、法第１４条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

第 号  
年 月 日

命令に係る事前の通知書

様

白岡市長



あなたが所有（管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置を講ずるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置がなされない場合には、法第14条第3項の規定により下記のとおり当該措置を講ずることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定により、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定により本通知の交付を受けた日から5日以内に、白岡市長に対し、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旨、申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 白岡市

用 途

所有者の住所及び氏名

〔 法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名 〕

2 命じようとする措置の内容

3 命じようとするに至った事由

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

5 意見書の提出期限 年 月 日

※ 上記2の措置を講じたときは、遅滞なく様式第8号の報告書により報告をすること。

様式第7号（第6条第2項関係）

標 識

下記特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定により下記の措置を講ずることを、 年 月 日付け 第 号により、命ぜられています。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 白岡市

用 途

2 措置の内容

3 命令に至った事由

4 命令の責任者

5 措置の期限 年 月 日

年 月 日

報 告 書

（宛先）白岡市長

報 告 者

住 所 （法人にあっては、主たる 事務所の所在地）	〒                      ー	
	都道	市区
	府県	町村
（ふりがな） 氏 名 （法人にあっては、名称及 び代表者の氏名）		
電話番号	（                      ）	

勧告又は命令に係る措置を講じたので、白岡市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則第7条第1項の規定により下記のとおり報告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地    白岡市

用 途

所有者の住所及び氏名

（ 法人にあっては、主たる事業所の  
 所在地、名称及び代表者の氏名 ）

2 措置の内容

3 措置の完了年月日                      年    月    日

第 号  
年 月 日

判定結果通知書

様

白岡市長



あなたが所有（管理）する下記空家等について、白岡市空家等対策の推進に関する特別措置法  
施行細則第7条第3項の規定により調査し、判定を行ったので通知します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 白岡市

用 途

所有者の住所及び氏名

〔 法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名 〕

2 措置の内容

3 判定の結果

4 判定の理由

注意

1 審査請求について

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、白岡市長に対して審査請求をすることができます。

ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

2 取消訴訟について

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内

に、白岡市を被告として提起しなければなりません。この場合、当該訴訟において白岡市を代表するものは、白岡市長です。

ただし、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。



第 号  
年 月 日

戒 告 書

様

白岡市長



あなたに対し 年 月 日付け 第 号によりあなたの所有（管理）する下記  
特定空家等について必要な措置を講ずるよう命じました。この命令を 年 月 日ま  
でに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定により、当  
該特定空家等について必要な措置を執行いたしますので、行政代執行法第3条第1項の規定によ  
りその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定によりあなたから徴収しま  
す。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わな  
いことを申し添えます。

記

1 特定空家等

所在地 白岡市

用 途

構 造

規 模 建築面積

延べ床面積

所有者の住所及び氏名

（ 法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名 ）

2 代執行の内容

注意

1 審査請求について

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算し  
て3か月以内に、白岡市長に対して審査請求をすることができます。

ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、こ  
の処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくな  
ります。

## 2 取消訴訟について

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、白岡市を被告として提起しなければなりません。この場合、当該訴訟において白岡市を代表するものは、白岡市長です。

ただし、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第 号  
年 月 日

代執行令書

様

白岡市長



年 月 日付け 第 号によりあなたの所有（管理）する下記特定空家等について 年 月 日までに必要な措置を講ずるよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 9 項の規定により、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第 3 条第 2 項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第 5 条の規定によりあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1 特定空家等

所在地 白岡市

用 途

構 造

規 模 建築面積

延べ床面積

所有者の住所及び氏名

（ 法人にあっては、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名 ）

2 代執行の内容

3 代執行の時期 年 月 日から 年 月 日まで

4 執行責任者

5 代執行に要する費用の概算見積額

注意

1 審査請求について

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、白岡市長に対して審査請求をすることができます。

ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

## 2 取消訴訟について

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、白岡市を被告として提起しなければなりません。この場合、当該訴訟において白岡市を代表するものは、白岡市長です。

ただし、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第12号（第8条第3項関係）

(表)

8 c m

6 c m

執行責任者証

所 属  
職 名  
氏 名

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証明する。  
年 月 日

白岡市長 印

記

1 代執行をなすべき事項  
代執行令書（ 年 月 日付 第 号）記載の特定空家等  
の〔除却・修繕・立木竹の伐採・ 〕

2 代執行をなすべき時期  
年 月 日から 年 月 日まで

第 号

(裏)

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（立入調査等）

第14条 （略）

9 市町村長は、第3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ものがその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43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。

行政代執行法（抜粋）

（執行責任者の証票携帯提示義務）

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

## **(5) 白岡市空家等の適切な管理に関する条例**(平成30年条例第34号)

### (目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、空家等が管理不全な状態になることを防止し、良好な生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進を図り、安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 適切な管理が実施されていない空家等であって、本市の区域に所在するもののうち、規則で定めるものをいう。
- (4) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。

### (所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適切に管理するとともに、これを積極的に活用するよう努めるものとする。

### (市の責務)

第4条 市は、第1条の目的を達成するため、所有者等による空家等の適切な管理及び活用を促進するために必要な施策を適切に講ずるよう努めるものとする。

### (情報の提供)

第5条 市民は、管理不全空家等があると思われるときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

### (助言又は指導)

第6条 市長は、管理不全空家等があると認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、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することができる。

### (緊急安全措置)

第7条 市長は、特定空家等又は管理不全空家等に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等に請求することができる。

### (協力の要請)

第8条 市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

## **(6) 白岡市空家等の適切な管理に関する条例施行規則(平成30年日規則第32号)**

(趣旨)

第1条 この規則は、白岡市空家等の適切な管理に関する条例（平成30年白岡市条例第34号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(管理不全空家等)

第2条 条例第2条第3号の規則で定めるものは、次の各号のいずれかの状態に該当するものという。

- (1) そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態
- (2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) 適切な管理が行われていないことにより景観を損なうおそれのある状態
- (4) 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となるおそれのある状態

(緊急安全措置)

第3条 条例第7条第1項に規定する緊急の必要があると認めるときとは、空家等が次の各号のいずれかの状態にあるときをいう。

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

2 市長は、条例第7条第1項に規定する緊急安全措置を講じたときは、別記様式の緊急安全措置実施通知書により、空家等の所在地及び措置の内容等について所有者等に通知をしなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等を確知することができないときは、空家等の所在地及び措置の内容等を告示するものとする。



別記様式（第3条関係）

第 年 月 日 号

緊急安全措置実施通知書

様

白岡市長



あなたが所有（管理）する下記空家等について、白岡市空家等の適切な管理に関する条例第7条第1項の規定により緊急安全措置を講じたので、下記のとおり通知します。

記

1 対象となる空家等

所在地 白岡市

所有者等の住所及び氏名

〔法人にあっては、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名〕

2 緊急安全措置の内容

3 緊急安全措置を講じた理由

4 緊急安全措置を講じた日 年 月 日

5 備考

### **3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（抜粋）**

特定空家等の判定にあたっては、当該ガイドラインを参考に作成した「チェックリスト」をもって、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断します。

なお、列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断するものとします。

また、個別の事案における措置（行政指導や行政処分）については、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案して実施します。

#### **第1章 空家等に対する対応**

##### **1. 法に定義される空家等及び特定空家等**

空家等の定義の解釈は、基本指針－3（1）に示すとおりである。特定空家等は、この空家等のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第14条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針－3（1）のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が個別の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

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

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが

（１）建築物の倒壊等

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

イ 建築物の著しい傾斜

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

調査項目 の例	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
------------	------------------------------

【参考となる考え方】

（ａ）「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、 $1/20$  超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。

（ｂ）「将来」（ａ）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、 $1/20$ を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台

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

調査項目 の例	・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。
------------	--

<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている</li> </ul> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある</li> </ul> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなる恐れのある箇所が生じている。</li> <li>・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある</li> </ul>	
(d) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
の例	・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

## (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目	・屋根が変形している。
の例	・屋根ふき材が剥落している。
	・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
	・軒がたれ下がっている。

	・雨樋がたれ下がっている。
<b>【参考となる考え方】</b> (a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。	
<b>(ロ) 外壁</b>	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<b>【参考となる考え方】</b> (a) 外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。	
<b>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b>	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<b>【参考となる考え方】</b> (a) 「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上きけんとなっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。	
<b>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</b>	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	

調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外施設、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	
(ホ) 門又は塀	
<p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

## 2. 擁壁の状態

<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「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）</p>	

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

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合、又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

（ａ）「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ 排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

（ｂ）「将来（ａ）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

（ａ）「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（ｂ）「将来（ａ）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生の恐れがある
- ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄によるねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

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

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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

状態の例	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。

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

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。



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

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

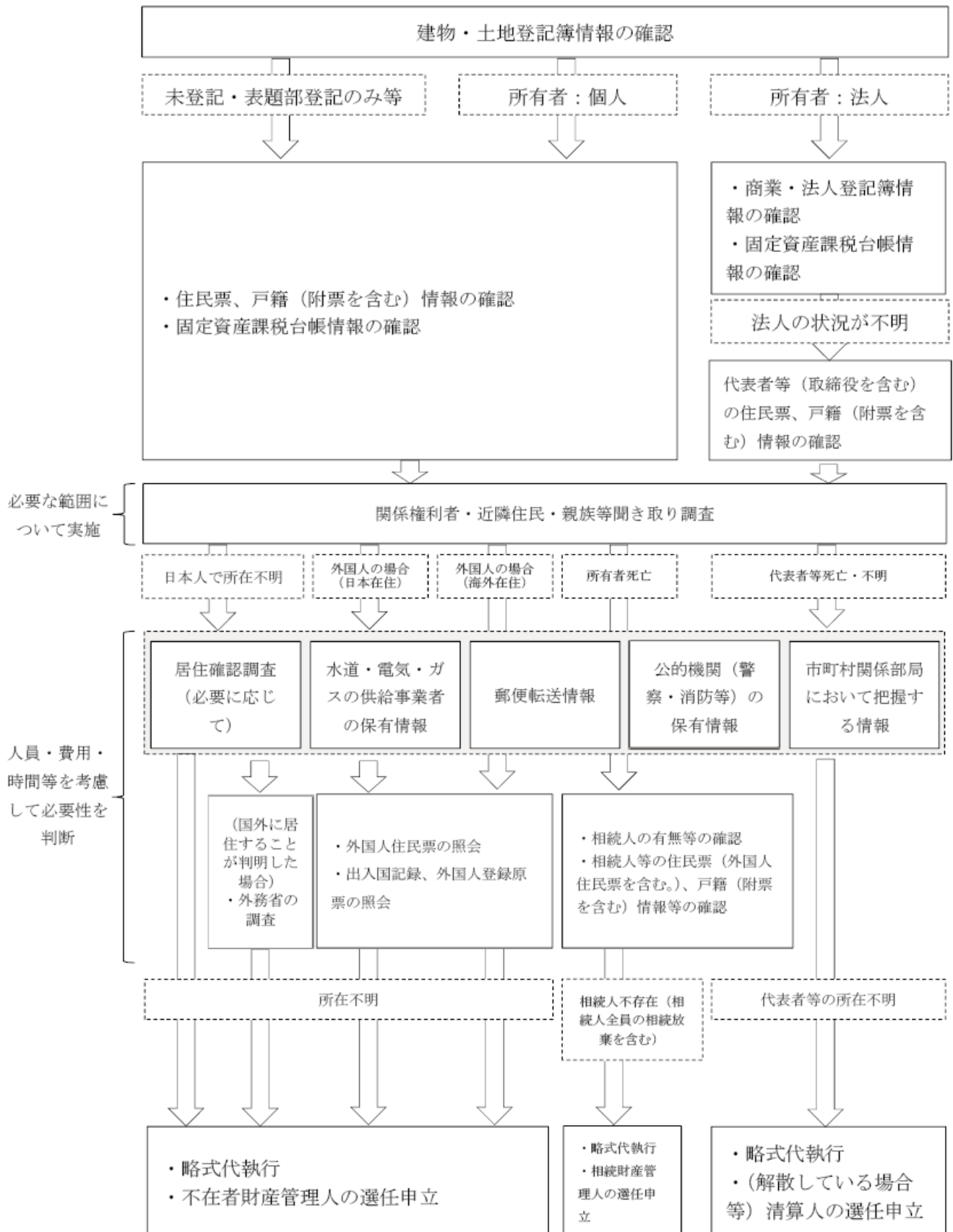
（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



## **第2次白岡市空家等対策計画**

発行日 令和5年3月

発行者 白岡市

編集 白岡市市民生活部環境課  
〒349-0292 白岡市千駄野 432 番地  
電話 0480(92)1111