

白岡市空家等対策計画 (案)

平成30年3月

白 岡 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 対象とする地区	2
4 対象とする空家等の種類	3
5 空家等の調査	6
6 計画の期間	6
第2章 白岡市の空家等の現状と課題	7
1 空家等の現状	7
2 市のこれまでの取組	15
3 空家等に関する課題	16
第3章 空家等対策の基本方針	18
1 基本方針	18
第4章 空家等対策の取組方針と具体的な施策	20
1 空家化の予防	21
2 空家等、除却した跡地の活用の促進	22
3 管理不全な空家等の解消	23
第5章 空家等対策に関する体制・情報の整備	25
1 実施体制の整備	25
2 空家等の実態把握とデータベースの整備	26
3 計画の検証と見直し	26
資料編	27
1 計画の策定経過等	27
2 法律、条例等	28
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）	53

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、本市においては、住宅総数19,810戸に対し空家数は1,550戸と推計され、空家率は7.8%という状況にあります。空家数は前回（平成20年）の調査結果と比較して約30戸増加しており、今後人口減少や高齢化の進行などに伴い、さらに増加していくことが見込まれています。

なお、平成29年3月末現在、市民や市の関係部署などからの情報提供等により、市が把握している空家は362件あり、市街地あるいは郊外を問わず、市内全域に発生しています。

これらの空家等の中には、適切な管理がなされず、防災や衛生、景観などの面で周辺環境に様々な問題を引き起こしているものがあります。さらに、空家等の増加は、それがもたらす影響を一層深刻化させ、地域の魅力や活力の低下につながることも懸念されています。

国は、全国的に適切な管理が行われない空家等が深刻な社会問題となってきたことを受け、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を平成26年11月に公布、平成27年5月に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

この法では、市町村の役割として、「空家等対策計画」を作成し、これに基づく空家等対策を実施していくことが位置付けられました。

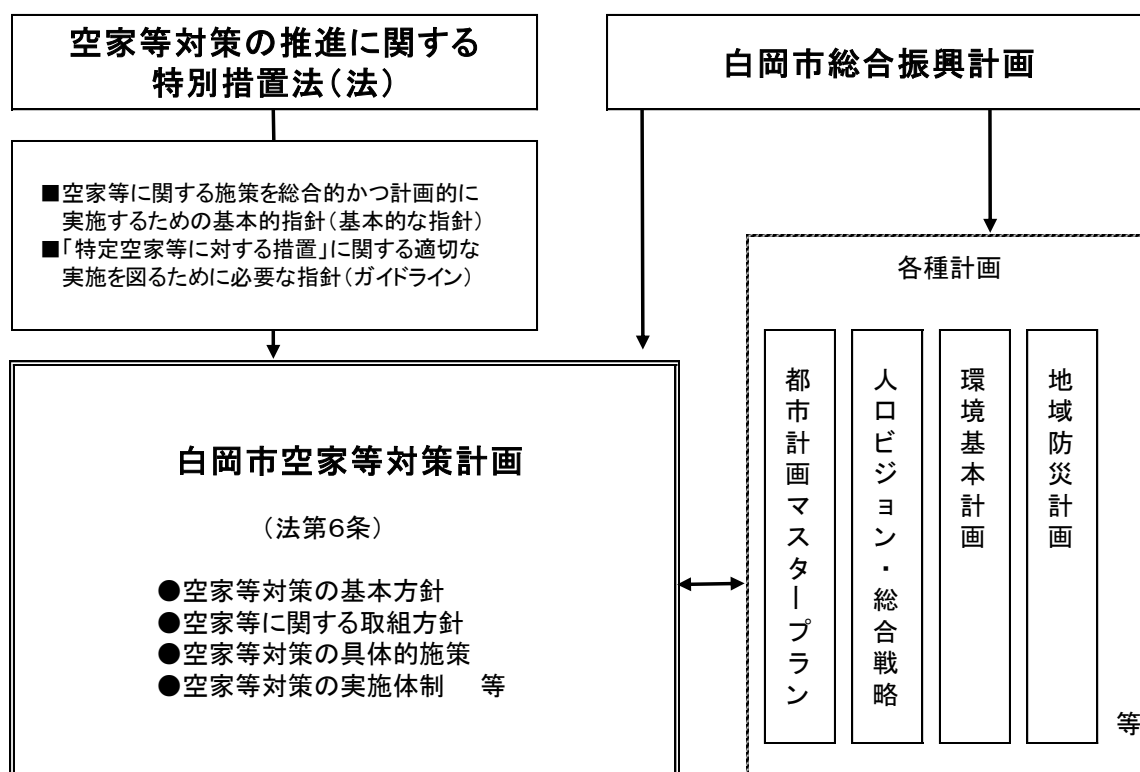
法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本的な指針」という。）により示されています。さらに、市町村が「特定空家等」（詳細はP.4を参照）の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）が定められています。

本市においても、空家等の増加やそれがもたらす問題は、市民生活の安心・安全を確保するうえで重要な政策課題であり、これまでも空家等の活用や管理不全な空家等への対応に取り組んできましたが、法の施行を契機として、本市における空家等対策の方向性を明確化し、効果的・効率的に推進していくとともに広く市民に周知を図るため、「白岡市空家等対策計画」を策定しました。

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」のもと、各種計画と連携を図りながら取組を進めるものとします。



3 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ところから、空家等対策の対象とする地区は「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、対策を進めていくうえで、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。



4 対象とする空家等の種類

(1)「空家等」

対策の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定される「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とします。

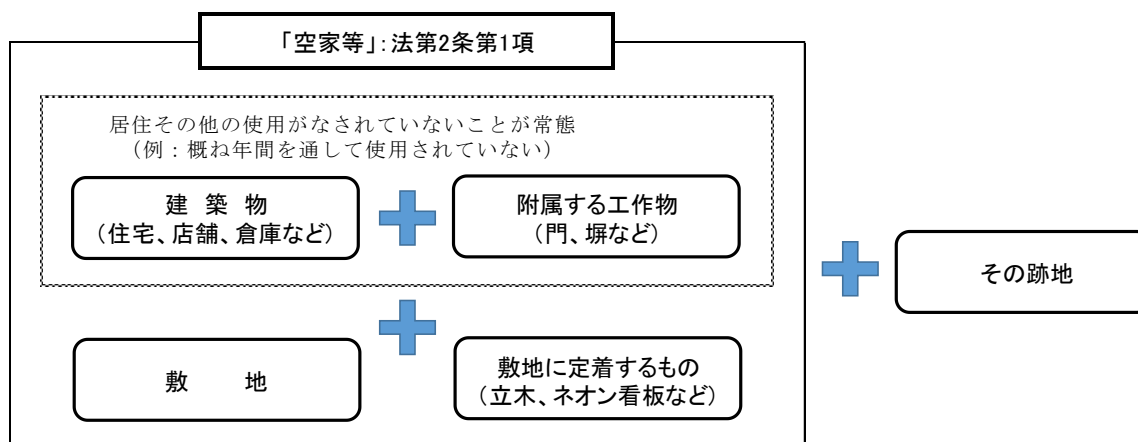
法における「空家等」とは、以下の①から③のすべてに該当するものをいいます。

- ①建築基準法に定義される「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること。
- ②居住その他の使用がなされていないことが常態であること。
- ③国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと。

ただし、本計画では、将来、空家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから、今後、「空家等」となるおそれのある住宅等も対象とします。

なお、「空家等」の定義では、住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれますが、本市では基本的に多くの割合を占める住宅を優先して対策を進めていくこととします。

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との観点から、計画の対象に「跡地」も含めるものとします。



「空家等」の補足説明

- ・「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」

ア 特定空家等の定義

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

■空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準の例示（ガイドラインより）

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある。
- ・柱が傾斜している。 等

ロ 建築物の構造耐力上必要な部分の損傷等

- ・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。 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・壁体を貫通する穴が生じている。
- ・看板、給湯設備等が転倒している。
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 等

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

(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。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。
- ・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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・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影響を及ぼしている。

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

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

- ・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てい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になっている。 等

(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。

- ・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。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

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

(1)立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。 等

(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。

- ・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影響を及ぼしている。
- ・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が原因で、以下の状態にある。

- ・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。 等

イ 特定空家等の判断基準

ガイドラインに示されている基準を参考として作成するチェックリストによるものとします。

上記①～④に該当するか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、総合的に判断します。

ウ 特定空家等の判定

特定空家等は法に基づく措置の対象となることから、判定は慎重に行います。

空家等の物的常態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響を及ぼすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断します。

特定空家等の判定においては、白岡市空家等対策協議会など専門的な立場からの意見を伺い、その内容を集約検討したうえで市が判断を行います。

エ 固定資産税等の住宅用地特例の除外

特定空家等に対する勧告が行われた場合は、特定空家の敷地にかかる固定資産税等の住宅用地の特例について、適用除外の措置を行うこととなります。

5 空家等の調査

空家等は市内全域に点在し、市民からの情報提供・相談も広範な地域から寄せられています。このため、市では、国が5年に1度実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査、市がまちづくりなどの目的で実施する各種調査やアンケートのほか、市民や地域から寄せられた空家等に関する相談などの情報を収集し、その所在や状態の把握に努めます。

また、今後、空家等が集中して発生している又は発生するおそれのある地区が生じた場合は、当該地区を個別に調査することも検討します。

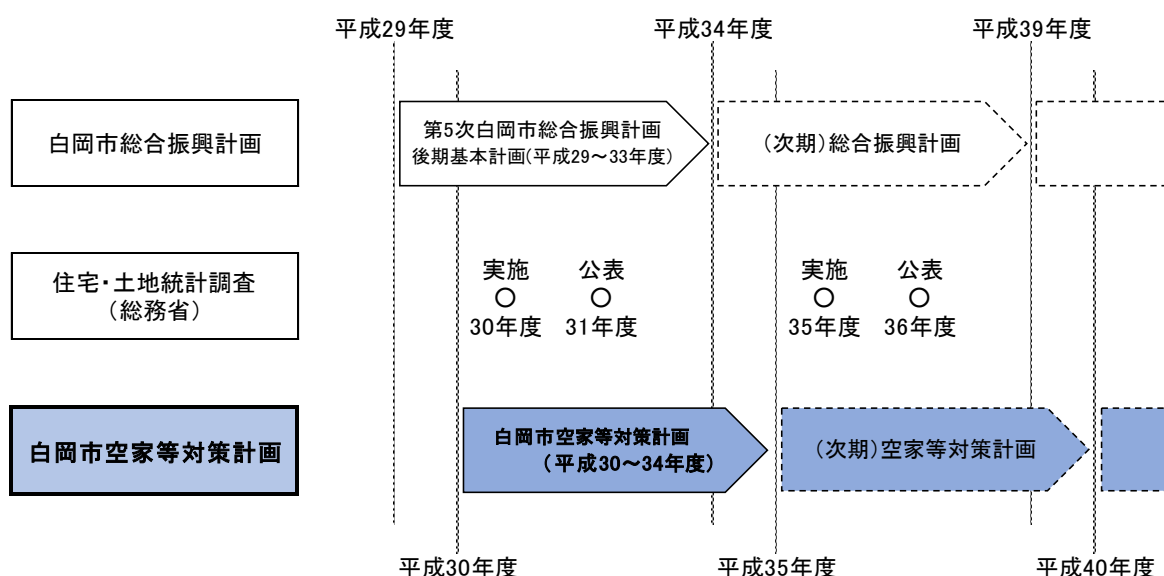
市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、職員が現地を調査するとともに、所有者及び管理者（以下、「所有者等」という。）に対し、法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報、水道・電気・ガス等の契約者情報、単身高齢者の情報などを活用し、所有者等の調査を行います。

6 計画の期間

計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

これは、法附則第2項において「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。」と記載されていること、並びに、第5次白岡市総合振興計画後期基本計画の計画期間が平成29年度から平成33年度までとなっていることを踏まえたものです。

なお、総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査が、平成30年10月に実施され、調査結果が平成32年2月に公表される見込みであることから、そのデータを検証、活用するとともに、社会情勢の変化や計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合等には、適宜計画の見直し・修正等を図っていきます。



第2章 白岡市の空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 空家発生の背景

ア 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、本市の総人口は、昭和60年から平成27年までの30年間で、34,171人から51,535人と、約1.5倍に増加しています。

人口の増加傾向は続いています。本市における人口の現状と将来の展望を提示した「白岡市人口ビジョン」によると、本市においても、平成32年には人口の自然減数が社会増数よりも多くなることが予測されており、将来的には人口が減少傾向に転じると想定されています。

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）の割合は減少し、65歳以上（高齢者人口）は増加しており、今後も、年少人口と生産年齢人口は減少し、高齢者人口の増加するスピードは速くなると想定されます。

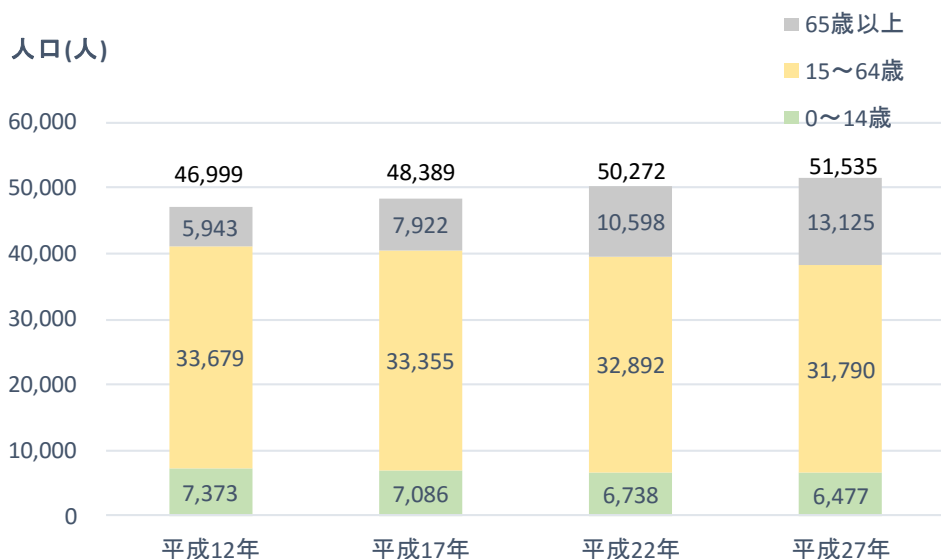
■ 白岡市の年齢別人口の推移

調査年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	46,999	48,389	50,272	51,535
0～14歳 (年少)	7,373 15.7%	7,086 14.6%	6,738 13.4%	6,477 12.6%
15～64歳 (生産年齢)	33,679 71.7%	33,355 68.9%	32,892 65.4%	31,790 61.7%
65歳以上 (高齢者)	5,943 12.6%	7,922 16.4%	10,598 21.1%	13,125 25.5%

※人口の単位は人

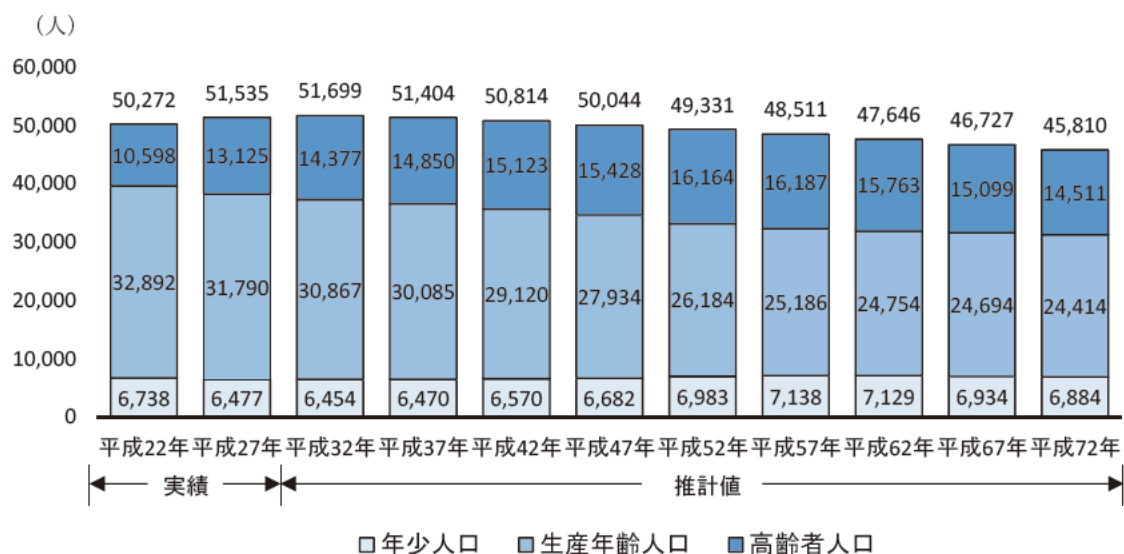
※下段は総人口に占める割合

※年齢別人口は年齢不詳を除くため、合計は総人口とは合わない



(出典：国勢調査)

■白岡市の将来人口推移と年齢別人口の割合



(出典：白岡市人口ビジョン)

イ 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

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世帯あたりの人員は、最近15年間で3.2人から2.7人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行していることがわかります。

また、一般世帯のうち、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）も増加傾向にあります。

空家の発生は、居住者死亡による相続や施設への入所を理由とした場合が多いため、今後、空家が急速に増加する可能性があることを示しています。

■白岡市の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	46,999	48,389	50,272	51,535
一般世帯数	14,822	16,135	17,869	19,183
1世帯あたりの人員	3.2	3.0	2.8	2.7

※世帯数の単位は戸

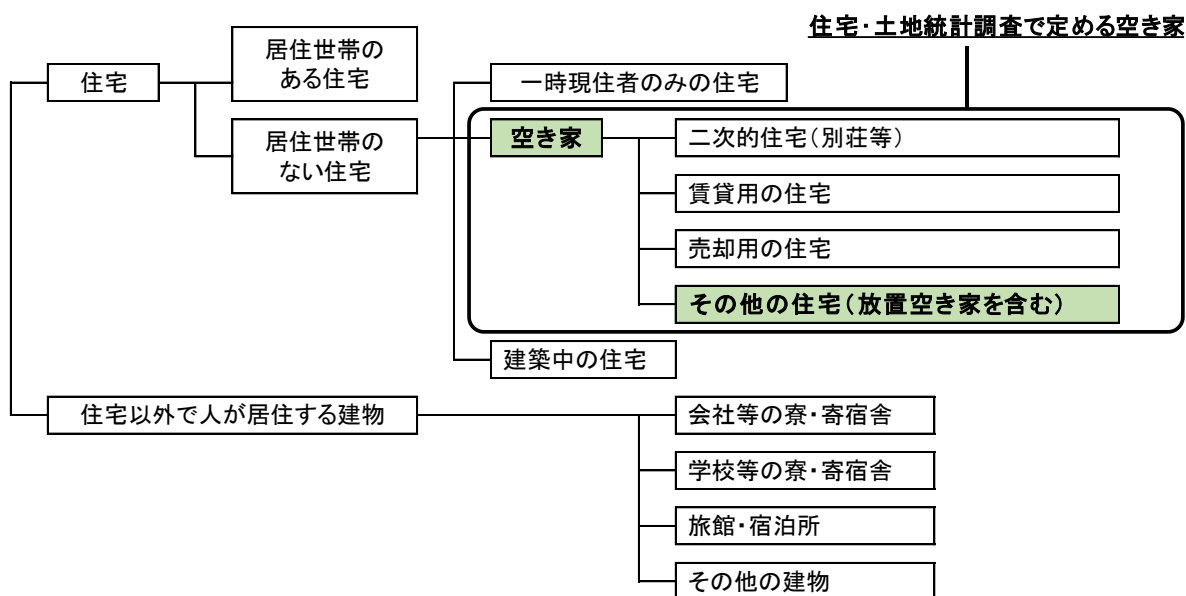
※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員(人) (出典：国勢調査)

(2) 空家等の現状

ア 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査による空き家は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅をいいます。分類及び定義は、次のとおりです。

■住宅・土地統計調査による住宅の種類



- ・「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する住宅や、普段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。）

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%となり、過去最高となっています。「その他の住宅」の空き家率は5.3%に上がっています。

また、埼玉県では、空き家数は約35万5千戸、空き家率は10.9%、「その他の住宅」の空き家率は3.4%となっています。空き家率は全国44位、空き家戸数では全国8位となっています。

本市においては、空き家数は1,550戸、空き家率は7.8%、「その他の住宅」の空き家率は4.1%で、空き家率は全国及び埼玉県と比較して若干低いものの、対策が優先される「その他の住宅」の空き家数と空き家率はともに増加傾向にあります。

なお、この統計調査の調査方法は抽出調査であり、実際の数とは差異があります。

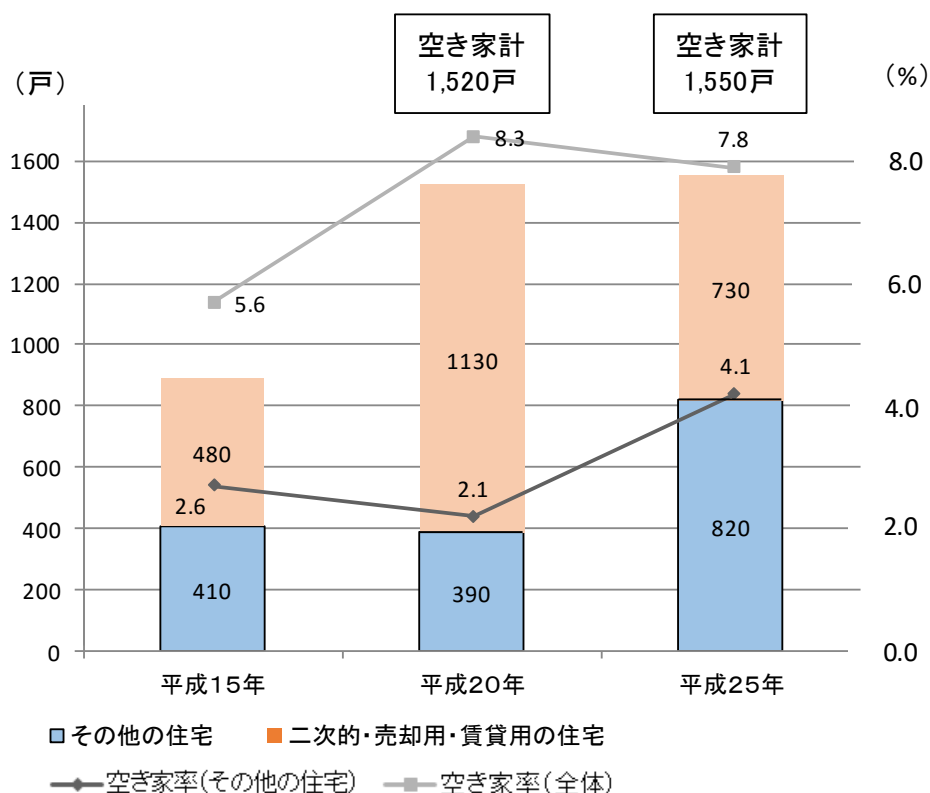
※ 空き家率（全体）の上昇は、「住宅総数」に対する「その他の住宅」が占める割合を示しているものであり、空き家が減少していることを示しているものではありません。

※ 住宅・土地統計調査における住宅には共同住宅の住戸も含まれるため、この第2章1(2)アでは「空き家」と表記します。

■空き家の総数比較（平成25年）

	全 国	埼玉県	白岡市
総住宅数	60,628,600	3,266,300	19,810
空き家数 (空き家率)	8,195,600 (13.5%)	355,000 (10.9%)	1,550 (7.8%)
「その他の住宅」空き家数 (「その他の住宅」空き家率)	3,183,600 (5.3%)	112,200 (3.4%)	820 (4.1%)

■白岡市の空き家数・空き家率の推移



イ 行政区による市内空家等実態調査

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、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 平成27年9月～12月

(イ) 調査範囲 市内全域（全行政区）

(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) 報告件数 312件

ウ 市内空家等実態調査の確認

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、平成29年3月末現在で362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。

行政区	空家 件数	危険度			行政区	空家 件数	危険度		
		A 危険	B やや 危険	C 危険 では ない			A 危険	B やや 危険	C 危険 では ない
岡泉区	10	1	2	7	篠津4区	7	0	0	7
実ヶ谷区	9	1	0	8	野牛1区	1	0	0	1
千駄野区	10	0	2	8	野牛2区	1	0	0	1
小久喜1本村区	17	2	1	14	高岩1区	2	0	0	2
小久喜1沖山1区	25	1	11	13	高岩1駒形区	5	0	0	5
小久喜パークシティ区	0	0	0	0	高岩2区	2	0	0	2
小久喜1沖山2区	16	0	3	13	新白岡1丁目区	0	0	0	0
小久喜1北区	8	0	4	4	新白岡2丁目区	1	0	0	1
小久喜1三光区	8	0	0	8	新白岡3丁目区	4	1	0	3
小久喜2区	4	0	0	4	新白岡グランガーデン区	0	0	0	0
上野田1区	20	2	5	13	寺塚区	4	0	2	2
上野田2区	18	1	8	9	白岡1茶屋区	10	0	2	8
下野田区	20	1	2	17	白岡1東区	5	0	1	4
爪田ヶ谷区	7	0	2	5	白岡1西北区	6	0	0	6
太田新井区	7	0	6	1	白岡2新田区	4	0	0	4
彦兵衛1区	10	0	1	9	白岡2山区	6	0	0	6
彦兵衛2区	8	1	0	7	白岡2西南区	5	0	0	5
篠津1神山区	7	1	1	5	白岡3区	8	0	0	8
篠津1神山西区	6	0	2	4	白岡4区	4	1	1	2
篠津1下宿区	1	0	1	0	柴山区	9	1	1	7
篠津2横宿区	10	0	2	8	荒井新田区	2	0	1	1
篠津2宿区	7	0	2	5	下大崎区	6	1	1	4
篠津3区	42	3	13	26	合計	362	18	77	267

(平成29年3月末現在)

エ 建築課・環境課による危険空家立入り調査

市内空家等実態調査により把握した空家等のうち、「危険」と思われるものを含む空家等40件について、より詳細な確認のため、平成28年7月に、環境課・建築課合同で立入り調査を行いました。

埼玉県が作成した「特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト」に基づき調査した結果、「特定空家等」に認定される要件に該当すると思われる空家等は16件でした。

このうち、「建物倒壊のおそれ（傾斜）」があるものは3件ありましたが、うち1件は平成29年5月に解消しています。

オ 空家所有者等アンケート調査

埼玉県（都市整備部建築安全課）と共同で、市内にある空家等と思われる建築物の所有者等に意向調査を行いました。

(ア) 調査時期 平成28年11月～平成29年1月

(イ) 調査対象 市内空家等実態調査で把握した空家等と思われる建築物312件（平成28年11月時点）のうち、送付先が確認できた289件

(ウ) 回答状況 有効回答者数126件／調査対象者数289件
（有効回答率43.60％）

(エ) 調査項目

- ・建築物の利用状況
- ・建築物を利用していない理由
- ・現在の利用状況の期間
- ・建築物等の維持管理の主体、頻度、困っていること
- ・建築物や土地の利活用意向の有無、利活用の用途等
- ・建築物や土地を利活用できない、利活用したくない理由
- ・自由意見

(オ) 調査結果(各質問で多かった回答)

・建物の所有者の年齢

- ①「60代」・・・27.2％
- ②「70代」・・・24.0％

・建物が建てられた年代

- ①「昭和40年代」・・・31.7％
- ②「昭和50年～昭和56年」・・・23.0％

・建物の構造

- ①「木造」・・・89.7％
- ②「鉄骨造」・・・4.8％

・建物を取得した経緯

- ①「相続した」・・・38.9％
- ②「新築した／新築を購入した」・・・36.5％

・建物の利用状況

- ①「全く利用していない」・・・34.9％
- ②「物置・倉庫として利用している」・・・15.1％

・建物を居住用として利用しなくなっているからの経過年数

- ①「1～5年」・・・50.9％
- ②「6～10年」・・・21.3％
- ③「11～20年」・・・13.9％
- ④「21～30年」・・・2.8％

・建物を居住用として利用しなくなった理由

- ①「相続により取得したが居住する住宅が既にあったため」・・・25.8%
- ②「住み替えたため」・・・18.6%
- ②「病院や福祉施設などに入所したため」・・・18.6%

・建物の維持管理の状況

- ①「所有者や親族で行っている」・・・86.1%
- ②「特に維持管理を行っていない」・・・4.6%

・（日頃管理を行っている人）の維持管理の頻度

- ①「月に数回」・・・43.7%
- ②「年に数回」・・・35.0%

・維持管理を行っていない理由

- ①「費用がかかるため」・・・30.0%
- ②「建物を利用する予定がないので管理する必要性を感じないから」
・・・20.0%
- ②「遠方に住んでおり、行くことが出来ないため」・・・20.0%
- ④「高齢や健康上の理由のため」・・・10.0%

・今後、当該建物をどのようにしたいか

- ①「自分や親族が居住または使用する」・・・30.3%
- ②「売却したい（既に売却している）」・・・21.0%
- ③「特に決めていない（そのままにしておく）」・・・20.2%

・売却・貸出を既にしているかどうか

- ①「売却または貸出には出していない（現在、売却・貸出をしていない場合）」
・・・65.9%
- ②「売却または貸出に出しているが、買い手・借り手が見つからない」
・・・24.4%

・建物の売却または貸出について、お困りのことや心配なこと

- ①「売却・貸出をしたいが、方法や相談先がわからない」・・・17.1%
- ①「売却・貸出を検討したが、満足できる価格での売却・貸出が難しい」
・・・17.1%

・建物の今後の利用について特に決めていない理由

- ①「利用したいが方法や相談先がわからない」・・・15.6%
- ②「建物が老朽化していて使えない」・・・12.5%
- ③「税制上（固定資産税など）の理由で取り壊せない」・・・9.4%

カ 空家等に関する苦情・相談

平成２８年度中に環境課で受けた空家等に関する苦情・相談は延べ２９件ありました。指摘事項としては、雑草の繁茂、樹木の繁茂、防犯上の観点の順に多く、年度内では１１件の空家等について指摘事項の解消が見られました。

なお、改善が必要な空家等については、引き続き対応を進めています。

■指摘事項の内訳（平成２８年度 空家等に関する苦情・相談）

※ 空家等１件に対し、指摘事項は複数ある場合があります。

指摘事項	屋根				外壁			家屋
	屋根瓦の落下	軒下の破損	縁側部分の屋根の傾き	屋根の脱落	壁面の剥離	トタンの破損	壁面のひび割れ	家屋の倒壊
件数	7	11	2	1	11	9	3	6

指摘事項	草木(家の周り)			工作物(家の周り)			防犯
	雑草の繁茂	樹木の繁茂	害虫の発生	納屋の破損	看板の脱落	カーポートの破損	防犯上の観点
件数	33	31	10	4	1	1	17

■多かった指摘事項（平成２８年度 空家等に関する苦情・相談）

順位	指摘事項	件数
1	雑草の繁茂	33
2	樹木の繁茂	31
3	防犯上の観点	17

2 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、これまでも空家等に関する相談や適正管理を促す指導等を行ってきましたが、空家等の相談は多岐にわたるため、平成28年6月に、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9月下旬から12月上旬までの期間で市内の空家等調査（外観調査）を実施しました。

その結果、312件の報告があり、環境課が確認のためすべて実地調査を行い、そのうち特に危険と思われる建物40件については、平成28年7月に、建築課と合同で調査を行い、倒壊の恐れの有無など状況確認を行いました。

また、日々、庁内や市民等からの新たな空家等情報の提供を受けて、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20日、相互に連携・協力し、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、ホームページその他の広告媒体により、センターが行う空家管理業務のPRに努めるというものです。

また、センターの役割は、空家等の見回り、除草、樹木の伐採、枝下ろし、植木の剪定、小修繕等です。平成28年度の作業依頼は、13件でした。

引き続き、所有者等からの相談に対して、センターの紹介を行うなど、空家の適切な管理をしていただくための働きかけを進めていきます。

(4) 予防啓発

広報しらおか（平成29年3月号）に、空家化の予防と適切な管理に向けた啓発と相談団体の連絡先等の記事を掲載しました。（内容については、ホームページにも掲載。）

引き続き、空家所有者等の意識啓発に努めていきます。

3 空家等に関する課題

(1) 管理不全な空家等による防災・防犯上の不安

空家等が発生するきっかけは、居住者の転居、入院、死亡、相続等が考えられますが、そのきっかけにおいて空家等が発生する要因は、所有者の責任、市場面、地域性、法制度など様々であり、またその要因も一つには特定できない場合が多いと考えられます。

そして、所有者等の意識も、賃貸や売却等に関して積極的な場合と消極的な場合があるため、空家等を管理不全な状態にしないためには、様々な発生要因や所有者等の意識を踏まえた取組が必要となります。

空家等の相談や情報提供は、法の施行前から寄せられており、多くの市民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じていることがわかります。

こうした市民の空家等に対する不安を解消するためにも適切に管理されていない空家をなくしていくことが課題であり、適切な管理に向けた取組が必要となります。

(2) 住宅団地における空家等の増加

本市における比較的大きな住宅団地は、築後30年から50年が経過し、同時期に同年代の世帯が多く入居したため入居者の高齢化と住宅の老朽化が一斉に進行しています。

今後、人口の減少に伴って空家等の増加が想定されるとともに、65歳以上の高齢者が所有する戸建て住宅数が年々増加していることから、近い将来に空家等が急増することが予想されるため、市民に対して適切な管理に向けた啓発活動や空家等の発生予防に取り組むとともに、地域の生活利便性を確保して予防につなげていくことも必要です。

(3) 空家所有者等の当事者意識

空家所有者等アンケート調査では、維持管理を行っていない理由として「遠方に住んでおり、行くことが出来ないため」、「高齢や健康上の理由のため」、「費用がかかるため」、「建物を利用する予定がないので管理する必要性を感じないから」という回答が多くみられました。

また、建物を居住用として利用しなくなってからの経過年数では、6年以上所有していると回答した人が38.0%となっていることから、将来的な見通しを持っていない人が所有する空家は、長期間にわたって放置されるおそれがあります。

そのため、所有者としての当事者意識を持ってもらうことが重要であり、当事者意識を醸成していく対策が必要となります。

(4) 情報不足等による空家問題の長期化

空家所有者等アンケート調査では、建物の今後の利用について特に決めていない理由として「利用したいが、方法や相談先がわからない」、「建物が老朽化していて使えない」という理由があり、不安を抱えている人がいます。

また、将来的に管理する人を明確にし、管理者不在とならないようにしておく必要もあり、相続等に関する意識や情報が不足しているため、結果的に複雑な権利関係が整理できずに売却や有効活用が上手く進まないといった事例も見られます。

そのため、情報不足により悩みや不安を抱えている所有者に対し、問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報を提供する体制づくりも必要です。

(5) 空家等の解体が進まない

利用しなくなった空家等が解体されない原因として、一つは経済的な理由があります。

解体には多額の費用がかかることから、それを負担できずに放置されているケースも少なくなく、解体を妨げている大きな要因といえます。

また、家の存在は、所有者にとって経済的な価値以上に「想い」を含んでおり、さらに、荷物を整理できないという側面もあるため、解体をためらってしまうなど土地の再利用が進まない現状もあります。

このことから、解体費用の負担軽減だけではなく、空家等を活用し、維持させていく仕組みの検討も必要です。

(6) 中古住宅の飽和

わが国では、景気対策の面から新築住宅の着工が推進されてきました。住宅を取得しようとする人も、中古住宅より新築住宅に目が向きがちです。

新築住宅が増えればそれだけ中古住宅も増えていくこととなり、住宅市場では、中古住宅が飽和状態になっています。

国の空家実態調査でも「借りる人が少ない」「中古戸建てを買う人が少ない」と感じている所有者がいることが分かります。

そのため、購入した中古住宅に対して適切なリフォームを実施することにより、既存住宅を安全で質の高いものに更新し、良質で魅力的なものにすることも必要です。

(7) 法制度の要因

建築当初は適法に建てられた建築物であったものの、その後の法改正等により、現行規定に適合しなくなってしまったため、一定範囲の是正義務（遡及適用）が生じ、増築、改築、大規模修繕、用途変更等が難しい現状があります。

固定資産税及び都市計画税は、毎年1月1日時点で土地や家屋を所有しているかたが納める税金です。実際に住宅の敷地となっている土地（住宅の床面積の10倍まで）について、税負担を軽減するための課税標準額の特例（住宅用地の特例）が受けられますが、空家を解体し更地にするとこの優遇措置が受けられなくなることも、空家のまま放置される要因となっています。（特定空家等に対する勧告（P.23参照）が行われた場合は、特定空家等の敷地にかかる固定資産税等の住宅用地の特例について、適用除外の措置を行うこととなります。）

また、空家等を処分しても、古い建物によっては、建築基準法に定められた「接道義務」を満たさない土地もあって再建築ができないなどの理由が除却や不動産流通の阻害要因となっています。こうしたことから、個々の事例に対して市で対応していくほか、制度の運用や見直しを含め、国、県に対し要望を行っていくことも必要となります。

■住宅用地にかかる固定資産税・都市計画税の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	1戸の住宅について200㎡までの部分	1／6	1／3
一般住宅用地	200㎡を超える部分	1／3	2／3

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本方針

(1) 空家等の所有者等による管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利が保障され、責任が課されています。

このため、法第3条で「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提となります。

また、空家等が原因で被害にあった場合など民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき、法以外の法令により、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

■法以外の法令による所有者の主な管理責任

項 目	法 令	概 要
建 物 の 管 理	民 法 (第717条)	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 (第8条)	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 (第10条)	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
失 火 の 防 止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民 法 (第233条)	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

(2) 地域・関係団体等との連携

空家等の問題は、いまや個人の問題だけでなく、地域の安心・安全や生活環境への悪影響のほか、地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、地域の問題となっています。

このため、本市では、地域及び関係団体等と連携し協力を得ながら、管理不全な空家等については、法及び関係条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等を地域の活性化に向けた資源としてもとらえ、空家等の活用・流通を促していきます。

(3) 市の空家等への対応

所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民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立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を

及ぼす空家等について所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となります。

この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「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。」と規定されています。

なお、建築基準法や道路法など、建築物等の指導に関して他法令における建築物等に対する措置を空家等に対する措置として適用できる可能性はありますが、いずれも空家等に対する措置のみを前提とするものではないため、適用できる条件が限定されています。

他法令による措置も必要となる可能性もあるため、法に基づく措置を講ずる前には、各部局が所管する法律上の対応の必要性について確認を行いますが、空家等に該当する場合は、より迅速でより効率的・効果的な空家等対策を行うことが可能な、法に基づく措置を第一義的に講じていきます。

また、本市では、市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止し、市による緊急措置や危険排除の実施を行うために必要な関係条例の制定についても検討します。

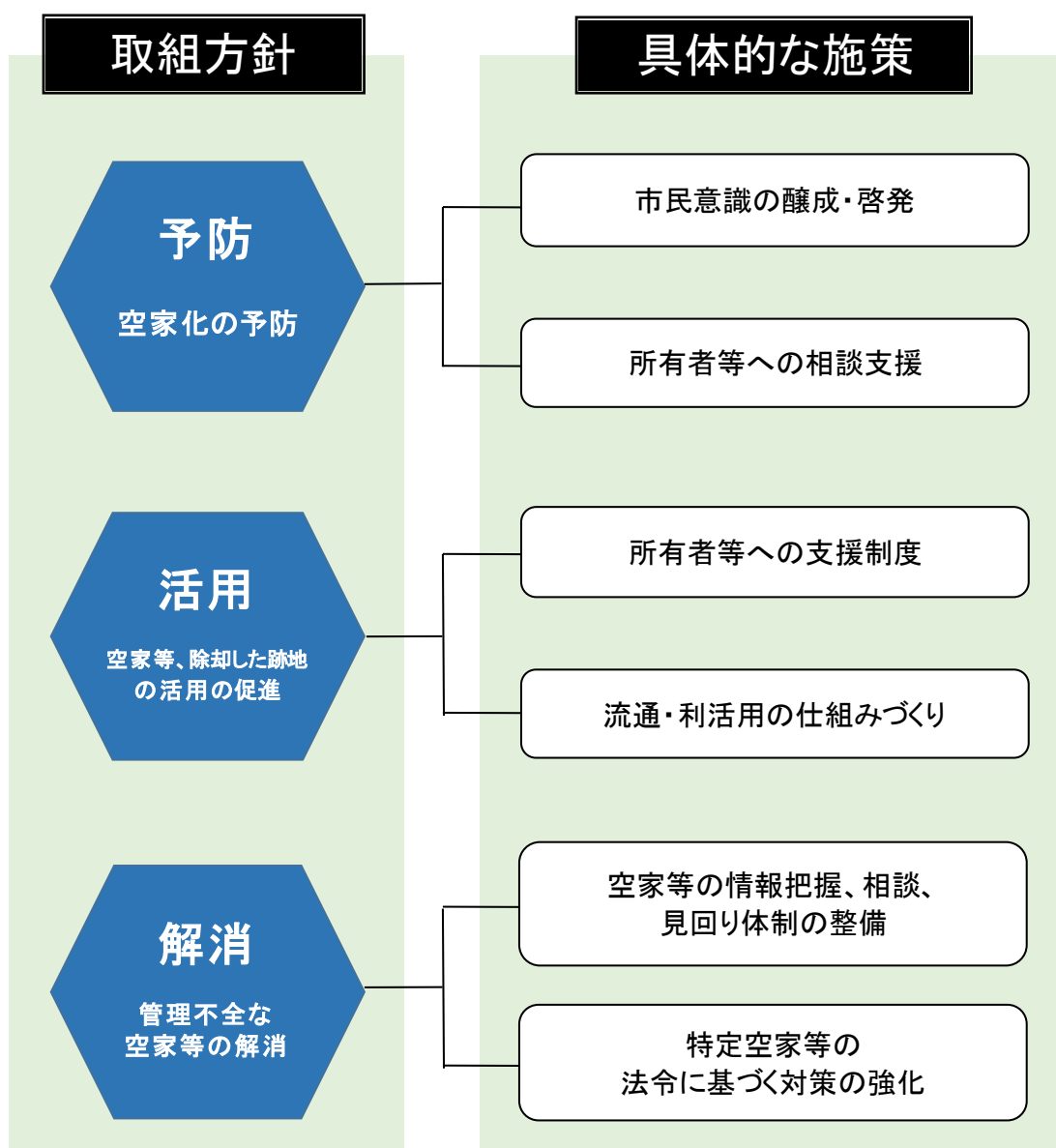
第4章 空家等対策の取組方針と具体的な施策

「第2章 白岡市の空家等の現状と課題」、「第3章 空家等対策の基本方針」を踏まえ、空家等対策の取組の方針を示します。

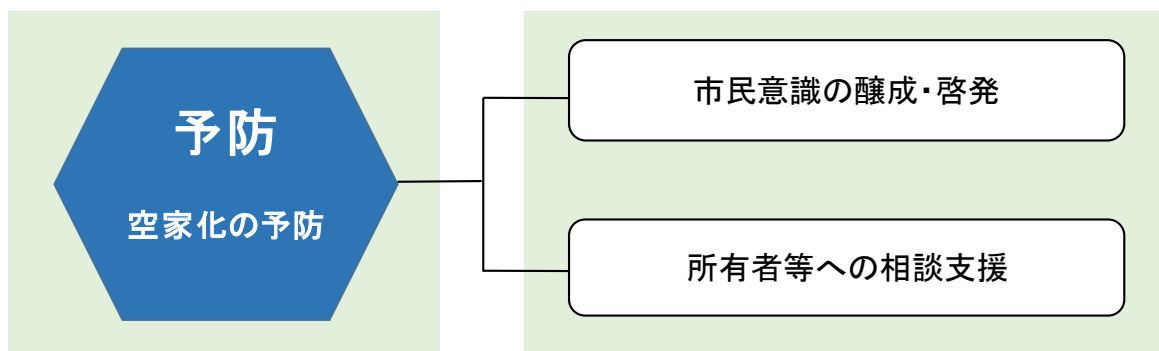
空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたるとともに、居住・使用されている状況から管理不全な状況までの各段階で対応は異なります。このため、各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

また、居住や使用されている住宅等が空家となり、その期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向にあります。各段階での取組はいずれも大切ですが、より早期の段階である「空家化の予防」の取組によって、空家等による問題発生を未然に防いでいくことが重要です。

■空家等の各段階における対策の取組方針と具体的な施策



1 空家化の予防



(1) 市民意識の醸成・啓発

空家等の対策を進めるためには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成していくことが必要です。居住・使用しているときから、空家等になった場合に維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家等の発生抑制につながります。

また、日常的に居住や使用をしていない、単に相続により取得した、相続などで権利者が複数いる、などにより、所有者等の管理者意識が失われてしまうことがあります。

空家等である期間が長期化するほど複雑な権利関係が生じ、より解決が困難となる傾向があります。このため、地域や関係団体とも連携し、様々な手段や機会を通じ、早い段階から所有者等に対して維持管理責任について周知し、管理者意識の醸成に取り組みます。

(2) 所有者等への相談支援

空家等となる要因は、居住者の不在や相続問題、管理者意識の希薄化など、所有者等の事情によるところが大きいことから、居住や使用している段階から、自らの財産である住まいについて、将来に向けた引き継ぎや管理、活用を意識することが必要です。

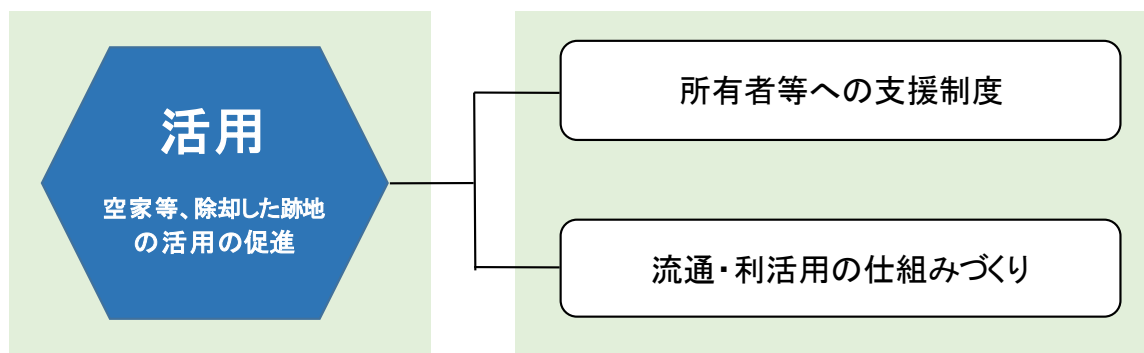
このため、地域や関係団体とも連携し、様々な機会や手段を通じて、空家等についての意識啓発を図るとともに、空家等の予防や管理、売買・賃貸などの活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知に取り組みます。

また、関係団体と連携を図り、所有者等に対して適正管理に関する様々な情報の提供を行うとともに、法律などの専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

住まいとしての規模や性能が不十分な場合、住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、空家が発生する要因のひとつとなります。住宅ストックの良質化は、将来的に発生する空家の抑制にもつながります。

このため、長期優良住宅制度など、住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくことに関する各種制度の周知や啓発を図るとともに、耐震性や居住性、長寿命化に向けたリフォームに関する支援や情報提供、相談体制の整備にも取り組みます。

2 空家等、除却した跡地の活用の促進



(1) 所有者等への支援制度

空家等の活用が進まない要因には、所有者等に意向がないことが挙げられますが、その理由は、技術面や資金面のほか、家屋への思い入れ、相続や権利関係など様々です。

県が協定を締結している「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会」では、空家等の所有者等や利用希望者からの相談窓口を設置して、空家等の情報を登録し、その情報を広く発信する事業を行っています。

市では、同協会などの不動産関係団体や建築、法務などの関係団体と連携・協力しながら、所有者等の意識啓発を図るとともに、空家等の活用に向けて、安心して積極的に行動できるよう情報の提供や各種専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

(2) 流通・利活用の仕組みづくり

空家等を地域の資源としてとらえ、福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことは、効果的な空家等の対策となります。このため、空家等や除却後の跡地を、地域の課題解決や活性化に向けた地域活動の拠点として活用する際の支援に取り組みます。

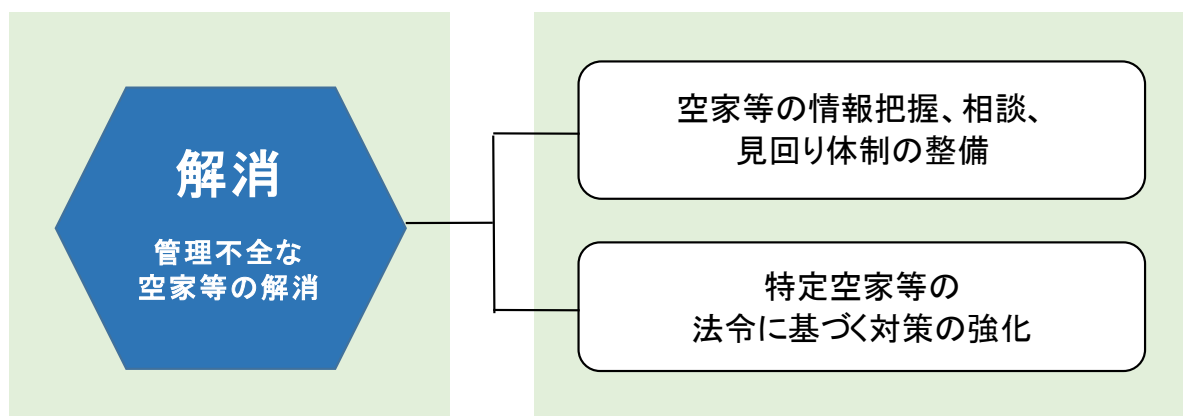
また、大学やまちづくりに関わるNPO団体等とも連携を図り、空家バンクや住宅リノベーション※ など、空家等を利活用するための新たな事業の検討や、民間事業者等と連携した空家流通のための仕組みづくり等についても検討を進めます。

空家等の活用を促進するには、売却や賃貸など中古住宅の流通市場の活性化を図るため、流通を阻害する要因をなくし、市場が機能しやすい環境を整備することが必要です。

また、空家等を除却した跡地についても、適切な管理がなされなければ問題を引き起こすおそれがあります。さらに、土地利用の更新などを契機として、未接道の敷地や狭小な敷地の解消を図り、土地の有効活用を促す必要があります。

※ リノベーション…建物の修復だけではなく、用途や機能を変更して性能を向上させたりして価値を高めたりすること。

3 管理不全な空家等の解消



(1) 空家等の情報把握、相談、見回り体制の整備

市が直接、あるいは、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、管理不全な空家等を把握した場合は、現地を確認したうえで所有者等を調査します。把握した所有者等に対しては、文書の送付などにより、適切な管理に向けた注意喚起をするとともに、売却や賃貸、定期点検、除草、解体、相続問題などに関する意向等の聴き取りを行い、専門的な相談窓口などの情報提供も行います。

なお、管理不全な空家等により生じる問題は様々であるとともに、所有者等の中には、経済的な面のほか、複雑な相続・権利関係、遠方に居住など、適切な管理が困難な事情を抱えているかたもいることから、丁寧かつ的確な対応が必要です。

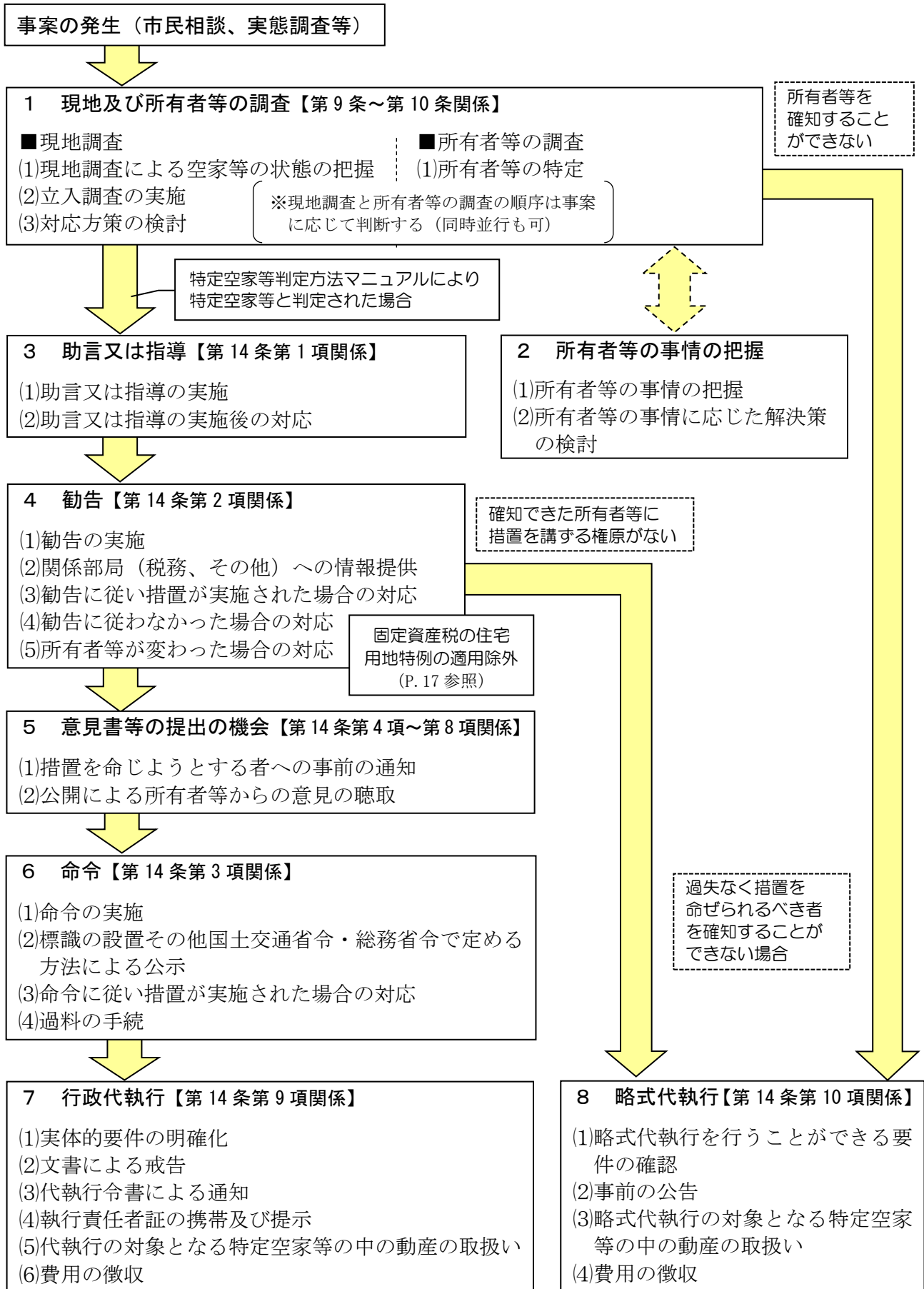
このため、市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより把握した情報を集約してデータベース化し、関係部署間での情報共有を図り、個々の事情などに応じて、組織的に対応していきます。

(2) 特定空家等の法令に基づく対策の強化

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、「ガイドライン」に基づき「特定空家等」と認定された物件については、関係部署と連携のうえで、必要に応じて専門家から意見聴取を図りながら、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、法やその他の関係法令に基づき、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。

また、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令や行政代執行）も念頭に対応します。しかし、行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄などの課題もあることから、緊急性や公益性等とともに十分に考慮しながら対応していきます。

法における「特定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・情報の整備

1 実施体制の整備

「第4章 空家等対策の取組方針と具体的な施策」で示したとおり、空家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたるため、居住や使用されている状況から管理不全な状況までの各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

空家等対策を効果的・効率的に推進するため、庁内関係部署による体制を整備するとともに、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) 空家等に関する総合相談窓口の整備

管理不全な状態の空家等に関する相談の受付窓口は、環境課とします。

(2) 関係部署との緊密な連携

空家等の発生抑制（予防）に向け、様々な機会や手段を通じ周知に努める必要があること、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。

また、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。

庁内における連携を緊密かつ持続的なものとするため、情報の共有化と体制の強化を一層図ります。

(3) 地域や関係団体との連携

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。

また、空家の発生抑制や活用、適切な管理については、不動産や法律、建築などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、関係団体と連携し、その強化を図ります。

■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支部	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

(4) 有識者・専門家からの意見聴取

計画に基づく各施策については、「白岡市空家等対策協議会」等から、専門的かつ客観的な意見を聴取しながら取組を進めていきます。

また、個々の管理不全な空家等の問題解決にあたっては、法律や不動産、建築等の専門的な知識や知見が必要となる場合もあることから、必要に応じて、専門家から意見やアドバイスを得ながら対応していきます。

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

効果的な空家等対策を進めるためには、市内の空家等の状況を的確に把握することが大切です。市が平成27年度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。

また、行政区や関係団体等の協力を得ながら、アンケート調査、聞き取り調査等により、建物及び敷地の管理状態等の把握に努めます。

継続的な調査の実施は、所有者等や行政区など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

調査によって把握した空家等の情報については、庁内で導入している空家等台帳管理システムに取り込み、所有者等の情報、現況写真、危険度等の評価区分、位置情報等をデータベース化して整備します。データベースでは、住宅地図上にプロットした空家分布図を作成するなど、どこに、どのような空家等があるのかを簡単にわかりやすく整理します。

また、新たに市民等から寄せられた情報や市が調査を行った物件について、随時データを更新していきます。

(3) 情報の共有

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

なお、空家等情報の公開による利活用の促進については、国土交通省が進めている全国的な空家バンクの仕組みづくりを注視し、連携を図ります。

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
平成29年7月21日	第1回白岡市空家等対策協議会（計画（骨子案）の承認）
9月29日	第2回白岡市空家等対策協議会（計画（素案）の協議）
11月17日	第3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）
12月11日 ～ 平成30年1月9日	パブリックコメント
2月2日	第4回白岡市空家等対策協議会（計画の承認）

(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	小 島 卓	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	
	大久保 徳 仁	埼玉土地家屋調査士会	
	進 藤 洋 一	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	杉 浦 宏		
	折 原 良 雄		
(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	
	田 中 幸 雄	白岡市商工会	

任期：平成29年7月21日から平成31年7月20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１１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１１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。

(簡易代執行)

第8条 法第14条第9項の規定による代執行(以下「簡易代執行」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 簡易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 簡易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、公布の日から施行する。

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)

	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項に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。

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 〕	〒	
	都道 府県	市区 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 1 2 号（第 8 条第 3 項関係）

（表）

↑

6 c m

↓

8 c m

第 号

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
 記

印

- 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

（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 1 4 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 2 3 年法律第 4 3 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。

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

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

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

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

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる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】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、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。） ※「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。
【参考となる考え方】 ・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場合	

※「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）

- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

※「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）

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

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、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
--------	--

【参考となる考え方】

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場合

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

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。

調査項目の例	・屋根が変形している。 ・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。
--------	--

【参考となる考え方】

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ロ) 外壁

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	・壁体を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。
--------	---

【参考となる考え方】

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

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。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
(二) 屋外階段又はバルコニー	
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	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
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。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 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）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「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）	

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

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

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・ 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

（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	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 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。

〔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。

