



草加市空家等対策計画



草加市

目 次

第1章 空家等対策計画の主旨	1
1-1 背景	1
1-2 計画の位置付け	1
第2章 空家等対策における基本的な方針	3
2-1 目的	3
2-2 取組方針.....	4
2-3 所有者等・市の責務	5
2-4 対象とする地区	5
2-5 対象とする空家等の種類.....	6
2-6 計画期間.....	7
第3章 空家等の課題	8
3-1 空家等の発生予防について	8
3-2 空家等の適正管理について	8
3-3 空家等の活用について.....	9
第4章 空家等に対する施策	10
4-1 空家等の調査に関する事項	10
4-2 空家等の発生予防に関する事項	12
4-3 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	15
4-4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項	17
4-5 特定空家等の措置その他の特定空家等への対処に関する事項.....	19
4-6 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	26
4-7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	27
4-8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	30
資料編	
資料1 本市の空家等の状況	
資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料3 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【概要版】	
資料4 「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）【概要版】	
資料5 草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例	
資料6 草加市家屋土地適正管理審議会委員名簿	
資料7 草加市空家等対策計画策定経過	
資料8 空家等対策に関連する法令・例規等	
資料9 国や埼玉県の施策・取組状況	

第1章 空家等対策計画の主旨

1-1 背景

近年、人口減少、高齢化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等を背景に、空家等が年々増加しています。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等の中には、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この問題の解決を図るため、平成27年5月に「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」といいます。）を完全施行し、国・都道府県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

本市では、これらの背景により今後空家等の増加が見込まれる中、空家等対策を体系的にまとめ、行政、市民、関係機関・団体の連携による効率的、効果的な対策による空家等の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、草加市空家等対策計画（以下「本計画」といいます。）を策定しました。

1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、草加市家屋土地適正管理審議会での協議を踏まえ策定しました。

空家等対策計画は、関係部署のみではなく、不動産、法務、建築等の関係機関・団体等、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組むべき総合的な空家等対策の方針を示すものです。

また、上位計画である草加市総合振興計画や都市計画の基本的な方針を示した「まちづくりの基本となる計画 草加市土地計画マスタープラン2017-2035」や、その他関連する本市の計画と整合を図り、計画を推進していきます。

なお、本計画の位置付けについて、2ページの図に示します。

- 本計画における「空家等」・「空き家」などの表現について
使用されていない住宅について一般論を述べる場合、空家法の内容や空家法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」の呼称を用います。
また、「住宅・土地統計調査」の説明においては、調査で使用されている「空き家」の呼称を用います。

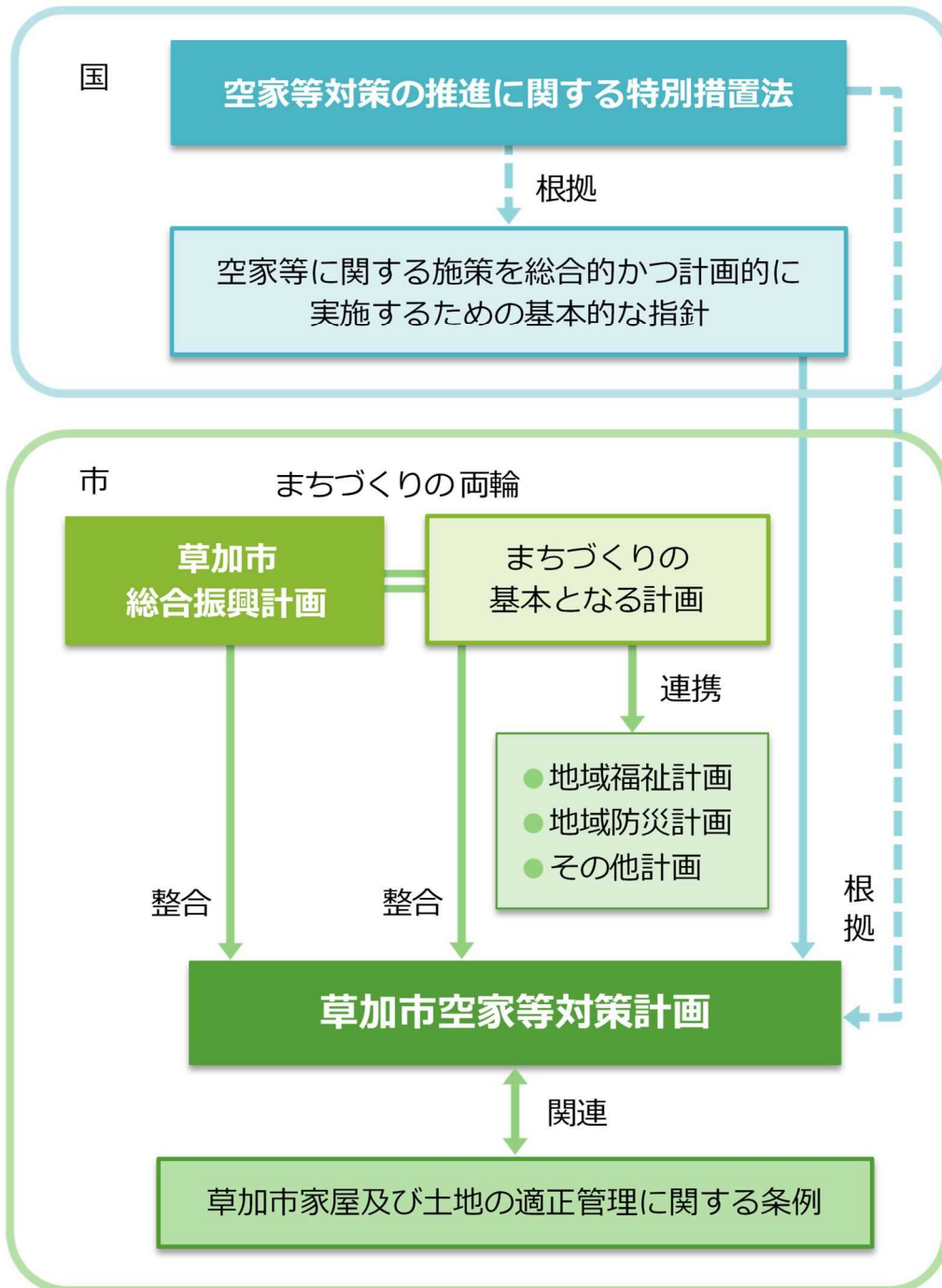


図 本計画の位置づけ

第2章 空家等対策における基本的な方針

2-1 目的

本計画は、空家法第6条第1項に基づき、国の「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」に則して、本市における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の計画として策定するものです。本市は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・団体等へ働きかけ、連携の中心的役割を担い、安全で安心な生活環境を実現するために、3つの取組方針に基づき、効果的な空家等対策を推進します。

なお、空家等対策を効果的に進めるためには、所有者等や本市のみならず、県、関係機関・団体、地域が連携・協力して取り組んでいくことが重要です。所有者等、本市が主体となり、その他の機関・団体との連携・協力体制について明確にします。

さらに、具体的な対策として、「空家等の発生予防」及び「特定空家等にしないための予防」を主眼においた対応や、「空家等の適正管理の促進」及び「空家等の利活用の促進」を具体的な取組内容として示します。

2-2 取組方針

○空家等の発生予防

所有者等への情報提供や啓発を通じ、相続等の所有者等の事情による空家等の発生を未然に防ぎ、近隣住民の生活環境の保全に努めます。また、リフォームの実施や耐震化により既存住宅を住みやすい住宅として価値を維持し、安全に安心して居住できるよう支援します。

○空家等の適正管理の促進

空家法の規定により、空家等の管理は所有者等が自らの責任により適切に行うことが求められていますが、不適切な管理状態にある空家等がもたらす様々な悪影響の発生を防止するため、技術的な助言、経済的支援策等、所有者等に対する総合的な支援の検討を行い、その自発的な適正管理の実施を促します。

また、周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に則った実効性のある改善指導を行うとともに、所有者等への啓発活動を通じて改善を促し、安全で安心な生活環境の保全を図ります。

○空家等の利活用の促進

空家等の流通を通じた利活用を促すことで、空家等の適正管理が進み、市内への移住促進にもつながります。そのため、関係機関・団体と連携を図りながら、円滑な利活用の促進や経済的支援策を周知・活用することにより、空家等の利活用の促進を図ります。

2-3 所有者等・市の責務

① 所有者等の責務

空家等の適切な管理は、空家等の所有者等が自らの責任において行うことが大前提であり、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なければなりません。

- 空家法第3条における「空家等の所有者等の責務」

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

② 市の責務

本市の責務については、空家法に規定されているとおり「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」よう努めることが求められています。

本市は、本計画に基づき空家等対策の実施及び必要な措置を講ずることとします。

- 空家法第4条における「市町村の責務」

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。

2-4 対象とする地区

本市の空家等は市内に広く分布していることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

2-5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、原則として、空家法に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

なお、空家法に定める「空家等」は、共同住宅や長屋で、一部が空室となっているものは対象としていません。

① 空家等（空家法第2条第1項）

- 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。）。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 特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

- 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
- 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

「空家等」 = 空家法第 2 条第 1 項の定義による空家等

- 概ね年間を通じて使用実績がないもの

「特定空家等」 = 空家法第 2 条第 2 項の定義

- 放置することが不適切である状態にあると認められるもの

図 本計画における空家等の概念図

2-6 計画期間

本計画の期間は平成 31 年度（2019 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 5 年間とします。

なお、本計画の期間中であっても、国や埼玉県空家等政策の動向、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行い、より効果的な施策の推進に努めるものとします。

第3章 空家等の課題

本市では、本計画の策定に当たり、空家法に基づき、市内に存在する空家等の実態を把握するための現地調査、分布状況の調査並びに所有者等に対するアンケート調査を平成29年度に実施しました。

調査の結果、本市には、次のような課題があると考えられます。

※現地調査、アンケート結果については、40ページ参照

3-1 空家等の発生予防について

- アンケート調査によると、65歳以上の所有者等が回答全体の約54%を占めており、相続により空家等となったケースが一定以上あるため、相続の発生時に備えた事前の注意喚起や啓発等の取組を検討する必要があります。
- 将来人口の減少に伴う空家等の増加が懸念される中、所有者等の高齢化が進むと、その体力的な面から管理水準が低下することも考えられます。そのため、所有者等に対して、空家等の発生を未然に防ぐ取組を検討する必要があります。

3-2 空家等の適正管理について

- 現地調査によると、外観不良による分類でDランクとなったものは約2%と少ないですが、現状のままの利用は困難と判定されるCランクも合わせると10%を超えます。外観不良の内容として外壁が最も多く、門・塀、樋（とい）、屋根と続き、雑草・立木が繁茂している状況が約26%確認されています。空家等の管理不全化を防ぎ、管理不全となってしまった空家等については、空家法に基づいた措置も念頭に、状態の改善に向けた働きかけが必要です。
- アンケート調査によると、空家等をほぼ毎週又はほぼ毎月管理している所有者等が回答全体の半数以上を占めています。その一方で、ほとんど管理していない所有者等が回答全体の約11%、年に数回しか管理していない所有者等も回答全体の約36%を占めており、このような所有者等のためにも、空家等に対する関心を高めるための情報提供や啓発を充実させる取組を検討する必要があります。



- アンケート調査によると、空家等の管理をどのように行ったらよいかわからない所有者等が回答全体の約 28%を占め、管理にお金をかけたくない所有者等が全体の約 21%を占めています。空家等に関する管理の大切さや管理しないことによる不利益を所有者等に伝え、ノウハウ・情報不足を補う支援が必要です。
- 修繕や解体をしたいが費用がまかなえない所有者等が約 14%を占め、市に対して修繕や解体の助成を望む声が高まっています。

3-3 空家等の利活用について

- アンケート調査から、所有者等による空家等の売却、賃貸に対する一定の意欲がうかがえます。しかし、現地調査結果によると、利活用可能性による分類で A ランクとなったものは約 3%であり、売却・賃貸が困難又は期待性が低い空家等が 70%以上を占め、所有者等の意欲があっても活用が進まない空家等もあります。このような空家等についても、所有者等による自主的な修繕や解体の実施を促し、積極的な活用促進を図る必要があります。
- アンケート調査から、建物の有効活用に関する情報提供の要望が最も高く、市と外部不動産業者との連携、相談窓口の設置や専門家の紹介も望まれています。民間事業者との連携を図りながら、所有者等の相談先や情報の不足を補い、活用を促していく必要があります。
- アンケート調査から、「空き家バンク」制度へ登録する気がない所有者等が約 47%、登録意欲が不明な所有者等も合わせて約 68%おり、「空き家バンク」の開設に向け、制度の充実や関心を高めるための情報提供が求められています。

第4章 空家等に対する施策

4-1 空家等の調査に関する事項

① 空家等に関する調査

本市では、平成29年度に市内全域を対象とした空家等の実態調査を実施しました。今後、町会・自治会や市民から寄せられた相談の情報等は、本調査結果による空家等情報データベースに蓄積及び更新を行います。

② 市民から空家等の情報提供を受けた場合の対応

市民から管理不全な空家等に対する相談や情報提供が寄せられた場合には、空家等の状況を把握するため、現地の外観調査を行うとともに、所有者等による空家等の適正管理の促進に努めます。

所有者等調査に当たっては、11ページに示す情報の活用により把握することとし、所有者等が死亡している場合には、法定相続人について調査し、所有者等の所在把握に努めます。なお、登記事項証明書では把握できなかった未登記建物の所有者・納税管理人・送付先については、空家法第10条に基づき、固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、権利関係者が不明な場合には、財産管理人制度を活用するなど適切な対応を検討します。



【 財産管理人制度 】

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が不明なときは「不在者財産管理人」、相続人の存否が明らかでないときは「相続財産管理人」が選任されます。

③ 空家等情報データベースの管理、更新

収集した情報は、空家等情報データベースにより管理・更新します。なお、空家等情報データは必要に応じて関係部署で共有しますが、個人情報に該当するデータは草加市個人情報保護条例に則り適正に管理します。

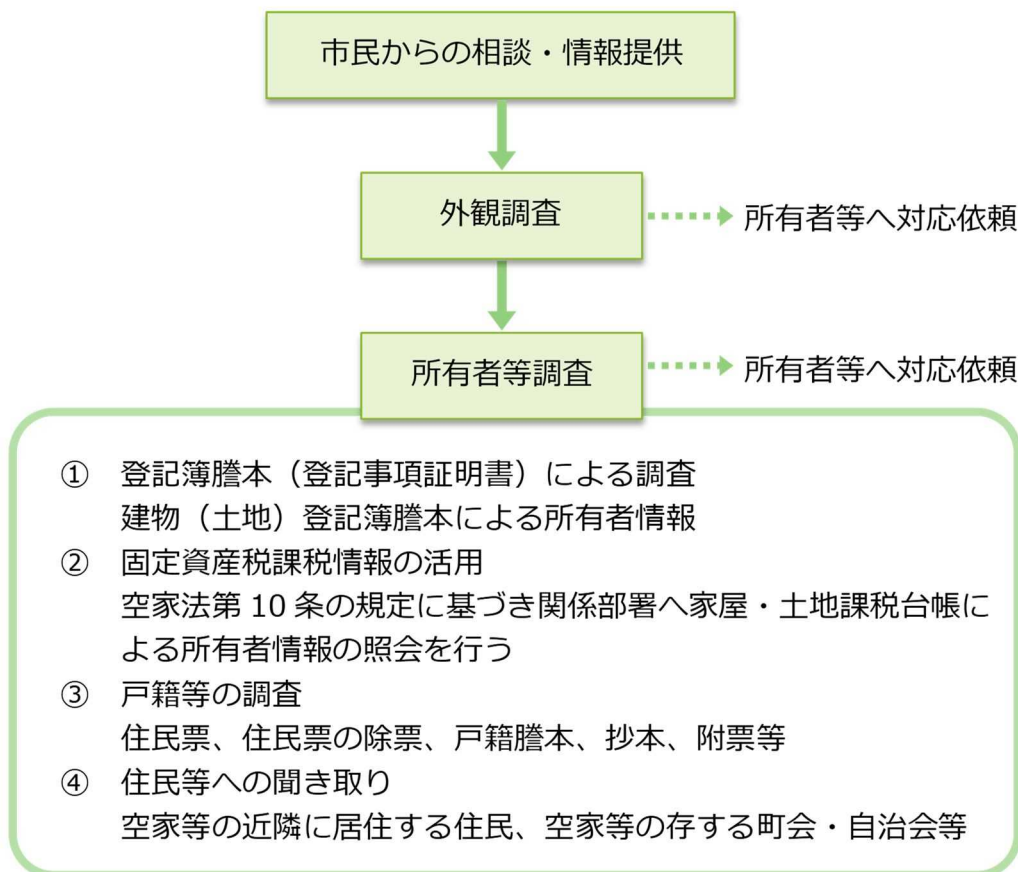


図 空家等情報提供後の対応フロー

4-2 空家等の発生予防に関する事項

空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家等を発生させないことが必要です。そのため、空家等の適正管理と同時に、現に居住中の建物所有者等に向けた空家等の発生を予防する取組を推進します。

○相続を契機とする空家等の発生予防

相続が空家等発生の要因となっていることから、所有者等が生存中の住まいに関する方針の検討、相続発生後の相続登記の必要性のほか、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）」制度を周知し、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発をしていきます。

○相続登記の促進

国は、法定相続情報証明制度の創設により、相続の事務手続に関する相続人及び手続の担当部署双方の負担を軽減させることで、相続登記の促進を図っています。

登記名義人の死亡後に不動産の相続登記を行わず、被相続人の名義のまま放置すると、売却時の障害になるほか、所有者等が不明な空家等の発生を招く場合があります。

本市でも、本制度の活用を促すとともに、相続登記の必要性に対する市民の理解を高めるための啓発を進めます。

【 法定相続情報証明制度 】

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。これにより、相続による不動産登記の申請手続のほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続をスムーズに行うことができるようになります。



○所有者等に対する経済的支援

現に居住中の建物所有者等に対し、本市の既存住宅耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助や、草加地域経済活性化事業実行委員会による市内リフォーム補助事業の普及を通じ、所有者等がリフォームを実施する機会の増進を図ります。

【 草加市既存住宅耐震診断補助金 】

【 草加市既存住宅耐震改修補助金 】

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けて工事に着手した木造住宅又はマンションで、都市計画法及び耐震基準以外の建築基準法に違反していない建築物を市内に所有し、市内に 1 年以上自ら居住する個人又はマンション管理組合等の代表者に対し、以下の費用の一部を補助します。

- 耐震診断
 1. 木造住宅耐震診断
 2. マンション耐震診断（簡易診断を含む）
に要する費用の一部
- 耐震改修
 1. 木造一般耐震改修（簡易耐震改修を含む）
 2. マンション耐震改修



【 市内リフォーム補助事業 】

市内の産業活性化を目的に、認定事業者が施工する

1. 建物の改築、修繕又は補修のための工事
2. 屋根、外壁、内装の塗替え等の工事
3. 建物に付属する外構、車庫、物置等の修繕・補修工事
4. その他付属設備の改修工事

で発注者に対する割引を行った場合に、当該認定事業者を補助します。

（運営：草加地域経済活性化事業実行委員会）

○各種融資制度等の活用を通じた安全・安心な住まいの確保

現に居住中の建物所有者等に対し、住宅リフォームに関する融資制度を紹介し、活用を促すことで、住みやすい住宅として価値を維持し、安全に安心して居住できるよう支援します。

【 草加市住宅資金融資 】

次の条件を満たす人を対象に、市内に所在し建築基準法、草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例に適合する次の資金を融資します。

1. 住宅の新築
2. 増改築や補修
3. 土地、住宅の購入に要する資金

● 対象者

1. 市内に居住しているか、又は市内に居住しようとする人
2. 同一勤務先に2年以上勤務しているか、同一の事業で引き続き3年以上収入を得ている人
3. 20歳以上65歳以下の人
4. 市税等を滞納していない人
5. 申込者名義で所有権登記ができる人
6. その他、中央労働金庫及び一般社団法人日本労働者信用基金協会の審査基準に適合する人

4-3 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

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが全国的な課題となっています。

また、空家法の定めにより、空家等の適正な管理は所有者等にあることから、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を通じ、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

○所有者等の意識啓発

所有者等に対して様々な広報活動により空家法の認知度を上げるとともに、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性を分かりやすく伝え、空家等に対する自主的な適正管理を促します。

① 啓発リーフレットの作成、配布

空家等を適正管理することの必要性や放置することによるリスク、本市の空家等対策を周知するためのリーフレットを作成し、固定資産税の納税通知書に同封するなど、様々な機会を通じて情報提供を行います。

② 広報誌、ホームページ等の活用

空家等の適正管理についての注意喚起や各種支援を広報そうか、市のホームページの各媒体を活用することで市民に対して広く情報を発信します。

○相談受付体制の整備

所有者等の中には、個別に様々な事情を抱えていながら、どこに相談したらいいかわからずに困っている方が多くいます。本市は、そのような方々が気軽に相談できる体制を整備します。

所有者等や市民からの問合せは、市民生活部くらし安全課が総合窓口として対応します。また、専門的な内容の相談には、関係部署や関係機関・団体への取次ぎ、技術的な支援が行える体制を整備します。対応した内容については、経過を記録し、関係部署で情報を共有します。



○関係部署、関係機関・団体との連携による助言・指導体制の整備

本市では、増加する空家等による問題に迅速かつ円滑に対応するため、「草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例」を制定し、所有者等に対する改善指導を推進しています。空家等の状態に応じ、関係部署が連携し、関係機関・団体の協力を得て管理不全な状態の改善を図ります。

○空家等の見回り体制の構築

草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例では、第6条で市民による空家等に関する市への情報提供について規定しています。今後は本市と地域住民、町会・自治会が日頃から情報を交換し、空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合には問題を早期発見し、解決できるよう、地域住民、町会・自治会の協力による空家等の見回り体制の構築を検討します。

○所有者等に対する経済的支援策の検討

空家等の修繕・解体の意思があっても経済的な事情により実施できない所有者等に向けて、空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業といった国の補助金等の活用による空家等の修繕・解体に関する経済的支援策を検討します。そのほか、空家等に関する融資について、金融機関との連携を検討します。

なお、国土交通省を中心として既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組が進み、既存住宅インスペクション（既存住宅状況調査）、住宅リフォーム事業者団体登録制度が推進されており、これらの国の取組については積極的な周知による活用促進を図ります。

4-4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項

地域の資源である空家等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住み替えの促進を図り、住みやすい活気あるまちを築きます。

空家等の利活用が進まない要因のひとつに、所有者等に利活用の意向がないことが挙げられます。その理由は技術面や経済面のほか、住まいへの思い入れ、相続や権利関係など様々です。このため不動産、建築、法務等の関係機関・団体と連携・協力しながら、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

○利活用の知識、意思がない所有者等に対する啓発、相談体制の整備

空家等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利活用のイメージを持ってない所有者等に対しては、今後、宅建業協会、建築士会等の団体との連携を進めることで、情報提供や相談体制による売買、賃貸等を含む空家等の利活用方法、事業者の紹介等を通じ、所有者等に対する働きかけによる空家等の活用促進を図ります。

○空家等の利活用、流通市場の育成・普及

空家等の需要者が安心して取得等を検討できる空家等流通市場の普及・定着に向け、市内の不動産、建築、法務等の関係機関・団体との連携を通じ、空家等を中古住宅市場で流通させる機会を創出します。

① インспекションの普及及び利活用促進

中古住宅である空家等は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質に差があるため、需要者はその品質や性能への不安から取得に踏み切れない現状があります。そこで、不動産、建築の関係団体との連携を通じ、中古住宅の売買時点の物件の品質・性能を把握できるインспекションの普及促進を図り、中古住宅の品質確保、需要者が安心して空家等を取得できる環境整備を推進します。

② 空き家バンクによる需給のマッチング促進

今後、空き家バンク制度を創設し、利用可能な空家等の登録を受け付け、情報を広くホームページで公開することで、利用希望者とのマッチング支援を実施します。

なお、国主導で「全国版空き家・空き地バンク」による情報一元化が進められていることから、登録者の希望に応じ、制度の併用を検討します。

③ 地域の活性化に向けた空家等のリノベーションの促進

「そうかりノベーションまちづくり構想」に基づく取組を通じた空家等のリノベーションを促進し、本市の中心市街地の活性化を目指します。



④ 所有者等や住み替え検討者に対する支援

空家等の流通促進に向けて、所有者等や移住による住み替え検討者に向けた相談窓口を整備し、「埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業」や JTI※の「マイホーム借上げ制度」の周知・活用の促進を図ります。

その他、空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度の住み替え支援制度について、その動向を見ながら対応方針を検討していきます。

※一般社団法人 移住・住み替え支援機構

⑤ 空家等の管理代行サービスの活用

所有者等が空家等の利活用を希望しない場合には、管理不全な状態とならないよう適切な管理を行うことが必要です。所有者等が遠方に居住している場合や、高齢化による管理水準の低下が見込まれる場合など、所有者等に代わり空家等を管理する民間事業者も増えており、管理手段の一つとして注目されています。今後、県の空き家管理サービス事業者登録制度の紹介等により空家等の管理代行サービスの周知・普及に努めていきます。

⑥ 地域の課題解決に向けた空家等の公的利用の検討

地域活性化や地域の課題に応じた有効活用への支援策として、空家等をグループホーム、保育施設、地域住民が集うサロン等として有効活用できないか、所有者等と関係部署や関係機関・団体と連携を図り、実施方策を検討します。

○除却した跡地の利活用の取組

空家等を除却した後の跡地については、空家等の利活用と同様、民間による利活用を基本として、有効活用の方策を検討します。

4-5 特定空家等の措置その他の特定空家等への対処に関する事項

適切な管理が行われていない空家等が近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、空家法第2条第2項（倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、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）に規定された空家等を特定空家等と定め、近隣住民の住環境の保全・向上のために、特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告等の各種措置を行うことと規定されています。

本市では、空家法及び草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例に基づき、特定空家等の認定及び措置を実施します。

○基本的な方針

住民等からの情報提供を基に調査した結果、特定空家等に該当する可能性がある空家等に対しては、まず草加市家屋土地適正管理審議会で調査審議のうえ、特定空家等と認定します。その後除却、修繕、立木等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講ずるよう、次の手順により、助言・指導、勧告の措置を実施します。

ただし、これらの措置は強い公権力の行使が含まれることから、措置の実施に際しては、慎重に検討するものとします。

なお、特定空家等に該当するか否かにかかわらず、空家等の所有者等に対し、空家等の置かれている状況及び近隣住民からの意見を集約し、情報提供を行います。

○特定空家等の認定

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、自らが所有者等であることを認識していない可能性も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考え、所有者等の事情、処分や活用の意向等の把握に努め記録します。

② 立入調査

特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）を実施する場合、必要な限度において、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実施することができます。

立入調査は、敷地内に立ち入って状況を観察し、詳しい状況を調査し、必要に応じて建物内部に立ち入ります。

立入調査は、必要最小限度の範囲で行い、その5日前までに、所有者等にその旨を通知します。しかし、所有者等に対し通知することが困難である場合はこの限りではありません。

③ 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、空家法第14条第14項の規定に基づき国土交通省が定めたガイドラインで参考となる基準が示されています。本市では、本ガイドラインを参考に、埼玉県空き家対策連絡会議老朽危険空き家部会が策定した「特定空家等判定方法マニュアル（第1版）」の基準に基づく「草加市特定空家等認定基準」を策定し、対応を進めていきます。

④ 特定空家等の認定

現地調査・立入調査の結果、草加市特定空家等認定基準に照らし合わせて特定空家等と認められるものについては、市長の諮問に応じ草加市家屋土地適正管理審議会にて調査審議のうえ、市長が特定空家等と認定します。

⑤ 特定空家等と認定されなかった空家等への対応

現地調査や立入調査の結果、特定空家等に認定されなかった空家等についても適切な管理が必要です。

これらの空家等に対しては、空家法第 12 条に基づく情報提供や適切な管理のお願いなど、適切な管理の促進に努めます。

○特定空家等に対する措置

① 措置の判断

特定空家等に対する措置の各段階における意思決定は、次の手順により、市長が行います。

② 助言・指導

特定空家等と認定され、特定空家等に対する措置を講ずる必要のある建築物については、まず空家法第 14 条第 1 項に基づき、所有者等に対し助言又は指導することができます。

助言又は指導は、書面により確知できた所有者等全員に対して行うことを原則とし、助言又は指導の内容及びその事由、その責任者、助言又は指導に係る措置を実施した場合の遅滞なき責任者への報告、助言又は指導をしたにもかかわらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること、勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、特定空家等の敷地について固定資産税・都市計画税の住宅用地特例から除外されることを通知します。

助言又は指導の実施後は、所有者等からの報告に基づき現地を確認し、措置が完了したことを確認のうえ、履歴を記録します。

所有者等が助言又は指導に係る措置を実施しなかった場合には、再度助言又は指導を実施するか、勧告するかを検討します。

なお、特定空家等と認定されたもので、措置を講ずるまでには至らない箇所については、そのまま放置した場合には周辺への悪影響の程度と危険等の切迫性が今後増すことが予想されるため、定期的に現地調査するなどしてその状況を把握するとともに、必要に応じ空家法第 12 条に基づく助言等の指導を行うこととします。

③ 勧告

空家法第 14 条第 1 項に基づく助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお特定空家等に係る措置の内容が改善されないと認められるときは、同条第 2 項に基づき、所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

勧告は書面で行うものとし、勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者、措置の期限を明示します。勧告の送達方法については、確実に相手方へ送達するよう配達証明郵便とします。

勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることから、速やかに税務部局その他関係部署と情報を共有し、措置が完了した場合にも、措置が完了したことを確認のうえ、速やかに税務部局その他関係部署と情報を共有します。

所有者等が勧告に係る措置を実施しなかった場合には、勧告に従い措置を講ずる意思の有無、正当な理由の有無について意見を聴取したうえで、命令の実施を検討します。

④ 命令

空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由なく特定空家等に係る措置の内容が改善されないと認められる場合において、特に必要があると認められるときは、同条第 3 項に基づき、所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとることを命令することができます。

命令は書面により、命令に係る措置の内容及びその事由、命令の責任者、措置の期限、命令に対し不服申立てをできること、不服申立てをすべき行政庁、不服申立て可能な期間を明示します。また、命令した旨を公示します。

所有者等が命令に係る義務を履行した場合には、勧告における手続に準じることとします。

所有者等が正当な理由なく命令に従わない場合には、草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例の規定により、所有者等へ意見聴取を行い、市長の諮問に応じ草加市家屋土地適正管理審議会で調査審議のうえ、所有者等の住所及び氏名、命令の対象である特定空家等の所在地、命令の内容、その他市長が必要と認める事項を公表することができ、また、空家法の規定により過料を科します。

⑤ 行政代執行

空家法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命令した場合において、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、同条第 9 項に基づき、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行うことができます。

なお、本市が行政代執行できる措置については、以下の二つの要件を満たす必要があります。

- 他人に代わって為すことのできる業務（代替的作為義務）であること。
- 特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと。

空家等の物的状態、その状態がもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人の有無及び悪影響の程度と切迫性を勘案したうえで、必要性があると判断される場合には、市長の諮問に応じ草加市家屋土地適正管理審議会で調査審議したうえで、市長が決定するものとします。

なお、行政代執行の実施については、憲法で保障される財産権を制限することとなるため、これまで以上に十分な審議を行います。

行政代執行を行う場合には書面による戒告を行い、行政代執行の具体的な内容、相当の猶予期限、期限までに義務の履行がなされない場合に行政代執行をなす旨、不服申立をできること、不服申立をすべき行政庁、不服申立可能な期間を明示します。

所有者等が義務を履行した場合には、勧告・命令における手続に準じることとし、期限までに義務の履行がない場合には、再度の戒告又は代執行の実行を検討します。

行政代執行の実行に当たっては、代執行令書により執行責任者、時期、派遣する執行責任者の氏名、要する費用の概算による見積額を通知します。

なお、行政代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存在する場合には、所有者等に運び出すよう連絡し、所有者等から連絡がない場合には保管し、期間を定めて引き取るよう連絡します。

行政代執行の終了後は、納付命令書において実際に要した費用の額及び納期日を定め、その納付を命令します。

⑥ 略式代執行

空家法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその命ぜられるべき者を確知することができないときは、同条第 10 項に基づき、本市は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。（いわゆる略式代執行）

略式代執行を行う場合には、当該措置を行うべき旨、期限までに措置を行わない場合には略式代執行を行う旨をあらかじめ公告し、その方法は本市の掲示板に掲示、かつ、その掲示があったことを広報等に掲載することを原則とします。

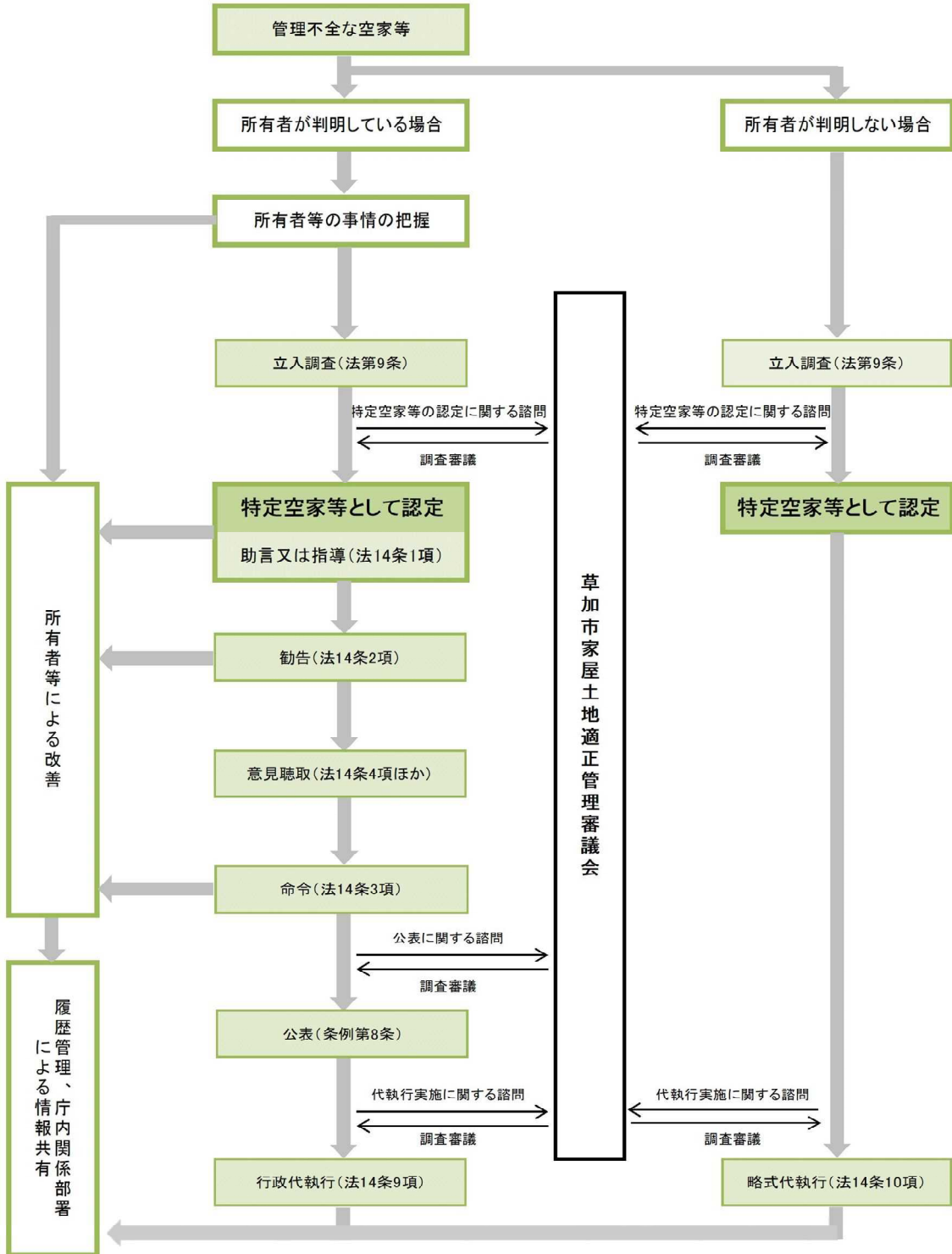
なお、略式代執行の対象となる特定空家等の中に存在する動産の扱いは、行政代執行における手続に準じて公示します。

略式代執行の実施については、市長の諮問に応じ草加市家屋土地適正管理審議会で調査審議したうえで、市長が決定するものとします。

○その他の対処

台風の接近等により、空家等の瓦等の飛散及び倒壊のおそれにより周辺住民への影響が明らかな場合は、緊急避難する等、空家法以外の法令に基づき応急の措置を検討します。

図 特定空家等への措置のフロー



4-6 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

○空家等総合相談窓口の設置

所有者等は様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいかわからずに困っている方も多いことから、本市はそのような方が気軽に相談できるよう、空家等に関する相談や要望は、市民生活部くらし安全課が相談窓口として対応します。対応した相談内容は、経過を記録し、関係部署で共有するとともに、専門的な内容の相談に対しては相談者からの同意を得たうえで関係機関・団体への取り次ぎがスムーズに行える環境を整備します。

相談窓口においては、主に次の内容について対応を行います。

【主な相談のイメージ（対市民）】

- 近隣の空家等の管理状態に関すること
- 近隣の空家等の敷地の管理状態に関すること
- 本市が実施する空家等対策に関すること

【主な相談のイメージ（対所有者）】

- 相続したがそのままになっている・困っている
- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- リフォームを考えているがお金がない
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 市から通知が届いたがどう対応すればいいのか



4-7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

本市は、関係部署及び草加市家屋土地適正管理審議会並びに関係機関・団体との協力体制を構築し、必要に応じて意見を求め、空家等対策を円滑かつ効果的に推進します。

○庁内推進体制の整備

① 主管部局

空家等対策に係る事務の主管部局は、市民生活部くらし安全課とします。

② 草加市家屋土地適正管理審議会との連携体制

本市は草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例に基づき、草加市家屋土地適正管理審議会を設置しています。以下の所掌事項について市長の諮問を受け、不動産、法律、建築等の専門的な見地に基づき調査審議を行います。

表 草加市家屋土地適正管理審議会

名 称	草加市家屋土地適正管理審議会
所掌事項 (空家等に関すること)	(1) 特定空家等の認定に関すること (2) 所有者等が命令に従わない場合の公表に関すること (3) 行政代執行に関すること (4) 特定空家等の除去のための支援に関すること (5) 空家等対策計画に関すること

③ 関係部署との連携体制

空家等対策は課題が多岐に渡るため、関係部署が連携して対策を推進することが必要となります。このため、市民生活部くらし安全課が中心となり、関係部署との協力体制を構築し、空家等情報を受け付けてから、初期対応までをスムーズに行い、住民サービスの向上につなげていきます。

表 庁内関係部署との連携体制

部 課 名		空家等対策に係る連携内容
市長室	危機管理課	● 防災に関すること
総合政策部	総合政策課	● 市の基本的な構想及び総合的な計画の策定に関すること
総務部	資産税課	● 必要な範囲内における固定資産税情報の取扱いに関すること ● 特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関すること
自治文化部	みんなでまちづくり課	● 町会・自治会との協働、協力に関すること
	産業振興課	● リノベーションによるまちづくりの推進に関すること ● 草加商工会議所との連携に関すること
健康福祉部	福祉政策課	● 地域福祉に関すること
市民生活部	市民課	● 戸籍情報、住民基本台帳情報の取扱いに関すること
	くらし安全課	● 所有者等、市民からの相談受付に関すること ● 空家等の調査、データベースの整備に関すること ● 空家等対策計画の策定・変更に関すること ● 草加市家屋土地適正管理審議会の運営、特定空家等の認定、措置に関すること ● 防犯、警察署との連携に関すること ● 衛生に関すること
	廃棄物資源課	● ごみの適正処分及び不法投棄の相談に関すること ● 浄化槽の適正管理の相談に関すること
都市整備部	都市計画課	● 空家等の利活用に関すること ● 都市計画との整合性に関すること ● 住宅資金の融資に関すること
	建築指導課	● 外壁の落下、倒壊等の防止に関すること ● 耐震診断、改修等の相談に関すること
建設部	維持補修課	● 道路及び水路への越境に関すること
上下水道部	水道営業課	● 水道の使用状況に関すること

○関係機関・団体との連携体制

不動産流通における空家等の売買、賃借による活用という側面では、市の情報や庁内連携だけでは対応が難しいという根本的な課題があります。

こうしたことから、空き家バンク制度でのコーディネートを一皮切りに、関係機関・団体の専門的なノウハウを活用した情報発信や相談機能を拡充していくことが求められます。そこで、関係機関・団体との連携を強め、双方の情報や機能を連携・補完させつつ、対策を進めていきます。

表 関係機関・団体との連携の方向性

関係機関・団体	連携及び協力
宅地建物取引業協会 全日本不動産協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク制度におけるコーディネートの充実 ● 不動産流通における空家等の売買、賃借での情報共有、相談機能の拡充等 ● インспекションの斡旋
弁 護 士 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等をめぐる紛争解決の相談 ● 相続時の遺産分割協議等に関する相談
司 法 書 士 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続登記に関する相談及び調査 ● 成年後見制度、財産管理人制度に関する相談
建 築 士 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等のリフォーム、インспекション、耐震判断等の技術的な対応
土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地又は家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続
不動産鑑定士協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 資産価値や利活用に関する相談
行 政 書 士 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政提出書類に関する相談及び手続の代理
金 融 機 関	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等に関する融資、リバースモーゲージ商品等に関する相談
社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢・子育て中・障害のある所有者等に対する住まいの相談・情報提供 ● 不動産担保型生活資金に関する相談
民 生 委 員	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢の所有者等による空家等に関する困りごとの聴き取り等
福 祉 事 業 者	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設入居者が所有する空家等に関する困りごとの聴き取り等
警 察	<ul style="list-style-type: none"> ● 危険回避のための対応等 ● 犯罪の防止のために空家等情報の共有連携に関する事
シルバー人材センター	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の見回り、敷地内の除草又は樹木の剪定等の代行
町 会 自 治 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 意識啓発、空家等情報の提供、地域による見回り
消 防	<ul style="list-style-type: none"> ● 火災の予防に関する事 ● 火災の予防のために通報連絡を受けた空家等情報の共有・連携に関する事

4 - 8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

○国が創設する空家等対策の支援制度への対応について

国が創設する空家等対策に関する支援制度については、情報を早期に把握し、本市で活用可能か精査を進めていきます。また、他自治体で推進する先進的な対策事例の情報収集を行い、既存の支援制度の見直しや助成の実施を検討します。

資料編

- 資料 1 本市の空家等の状況
- 資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 3 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
【概要版】
- 資料 4 「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)【概要版】
- 資料 5 草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例
- 資料 6 草加市家屋土地適正管理審議会委員名簿
- 資料 7 草加市空家等対策計画策定経過
- 資料 8 空家等対策に関連する法令・例規等
- 資料 9 国や埼玉県の施策・取組状況

本市の空家等の状況

1 人口及び世帯数の推移

○人口の推移

本市独自推計による本市の将来人口は、2020年頃に人口増加のピークを迎え、その後減少に転じて2040年頃には2013年の約90%、2060年頃には約75%となる見込みです。

また、年少人口（0～14歳）は一貫して減少を続け、生産年齢人口（15～64歳）は減少後に一旦やや持ち直した後、減少を続けます。老年人口（65歳以上）は、2045年頃には2013年の約137%まで増加を続け、その後減少に転じる見通しです。

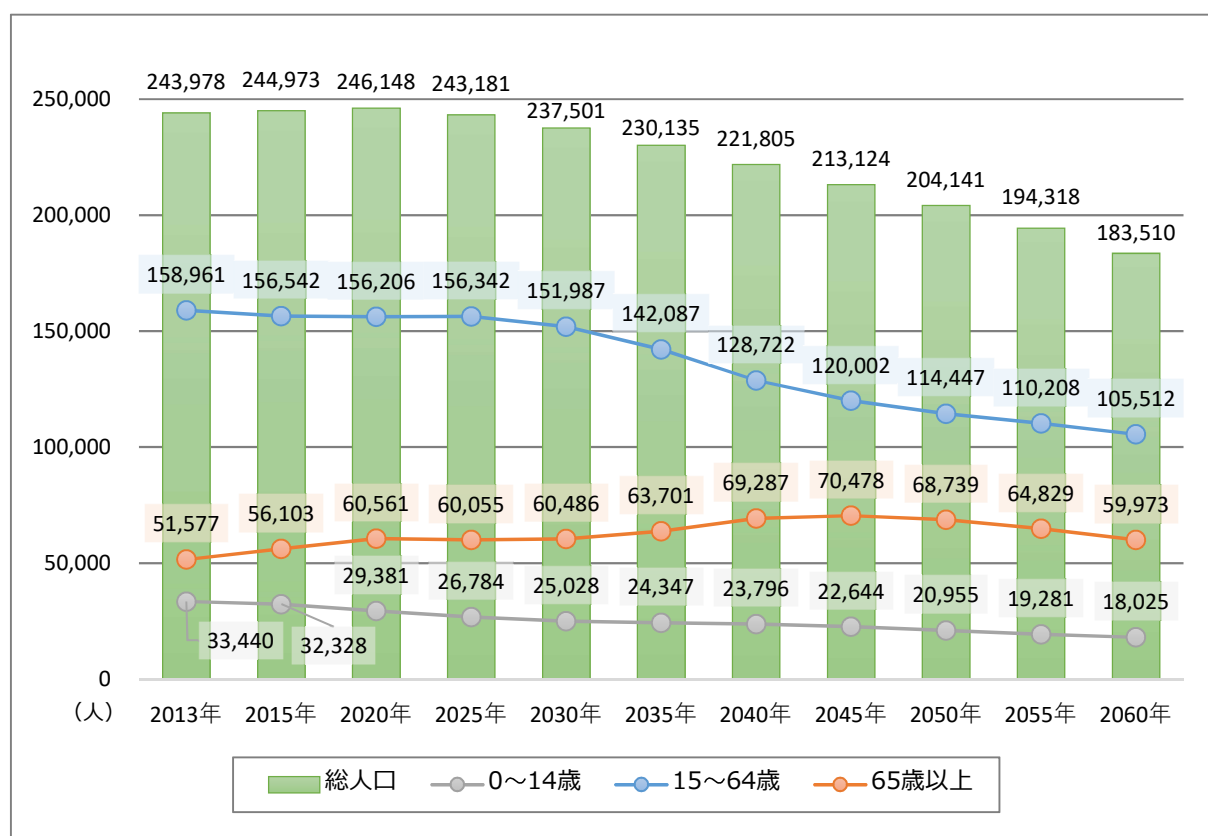


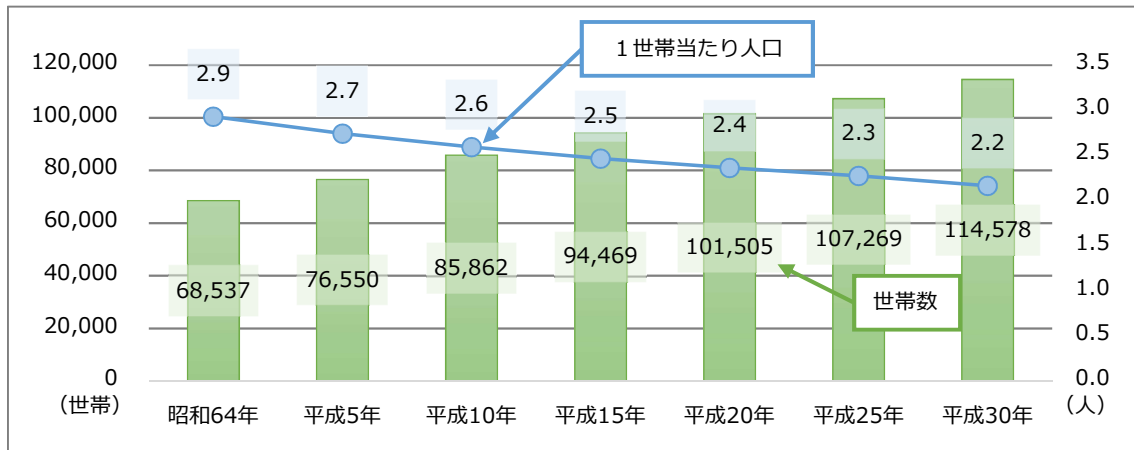
図 人口の推移と将来推計

出典：草加市人口ビジョン

○世帯数の推移

住民基本台帳による本市の世帯数は増加傾向にあり、昭和 64 年からの 30 年間で約 1.7 倍となっています。一方で、1 世帯当たり人口は減少し、平成 30 年は 2.2 人と世帯人員の縮小が進んでいます。

図 世帯数の推移

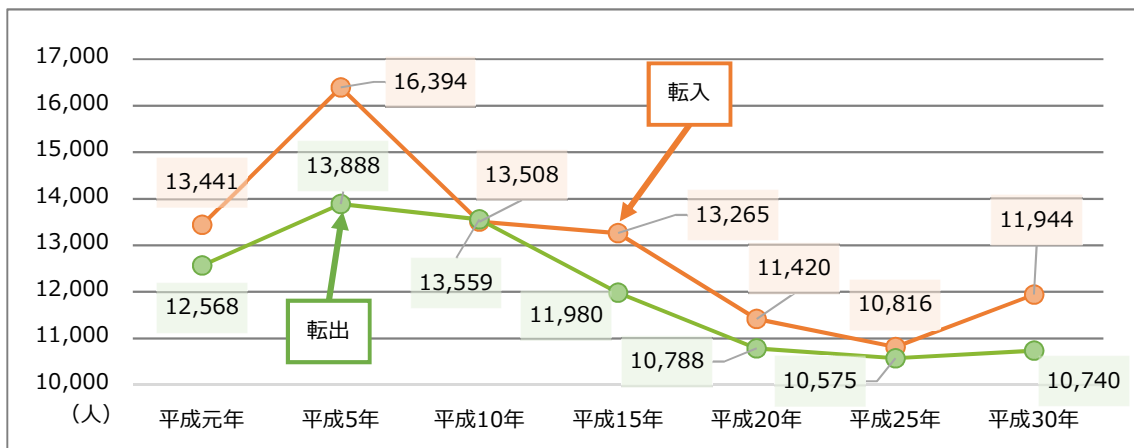


出典：住民基本台帳（各年 1 月時点）

○社会増減の推移

本市の社会増減（転入・転出人口の動き）をみると、転入が大きく超過した平成 5 年以降、平成 10 年の転出超過、その後の転入超過及び社会増の幅の縮小を経て、平成 29 年には社会増の幅が拡大しています。

図 社会増減の推移

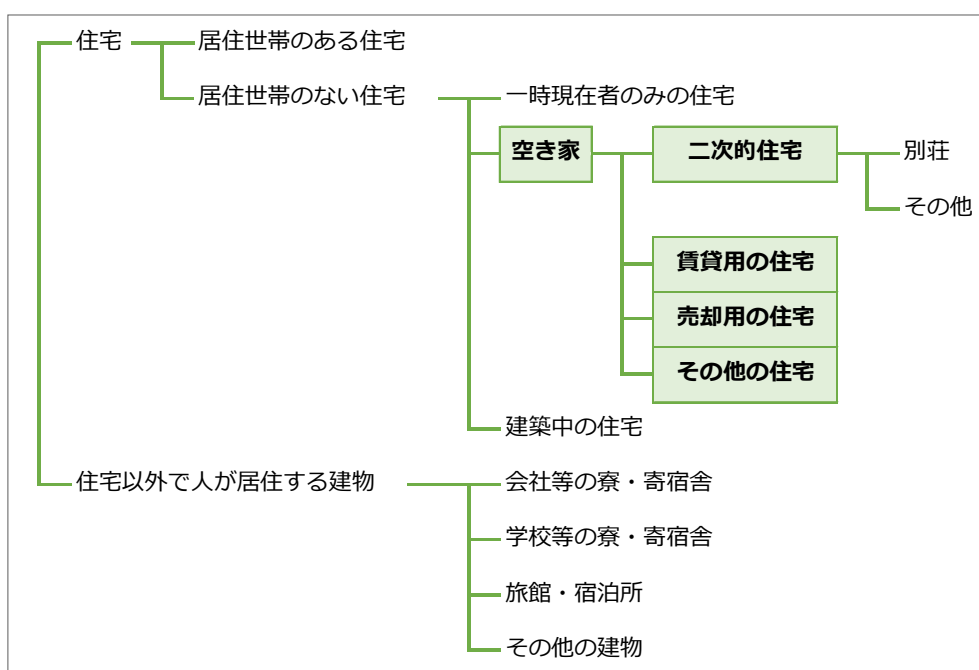


出典：草加市統計書

2 住宅・土地統計調査からみた空き家の状況

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに実施している統計調査で、全国の住宅等に居住している世帯に関する実態のほか、空き家も調査の対象としているものです。なお、本調査は世帯を基本として集計しているため、長屋や共同住宅の一部の空室も調査の対象としています。また、本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

図 住宅・土地統計調査による空き家の分類・定義



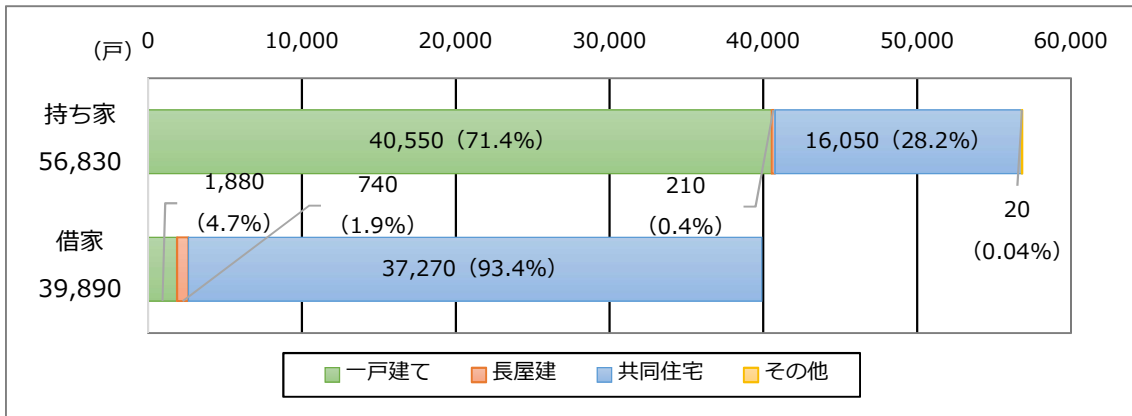
居住世帯のない住宅		住宅の種類定義	
一時現在のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの	

○草加市の住宅ストックの状況

① 所有関係別・建て方別の住宅数

所有関係別、建て方別の住宅数をみると、持ち家では一戸建てが約4万戸、共同住宅が約1.6万戸と、一戸建てが圧倒的に多くなっています。一方、借家では共同住宅が圧倒的に多くなっています。

図 所有関係別・建て方別の住宅数

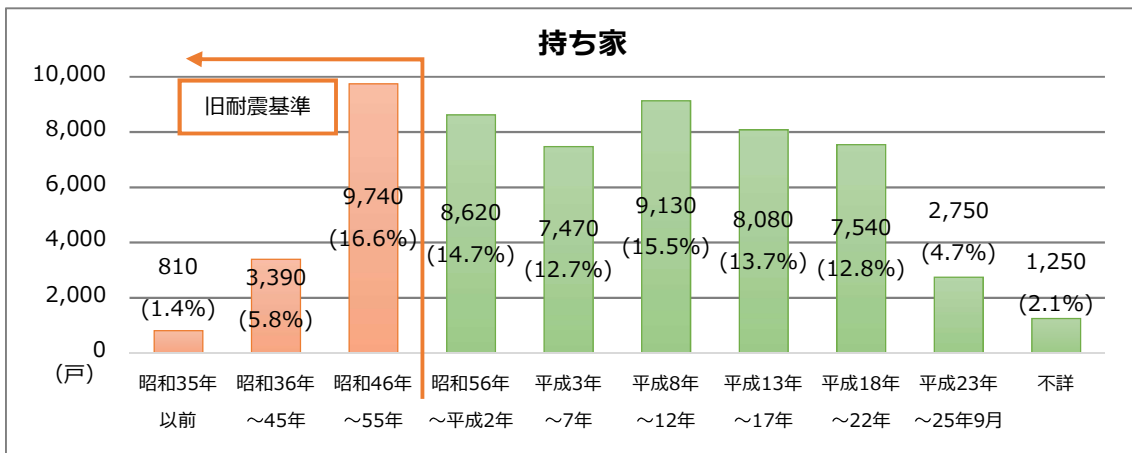


出典：住宅・土地統計調査

② 所有関係別の住宅の建築時期

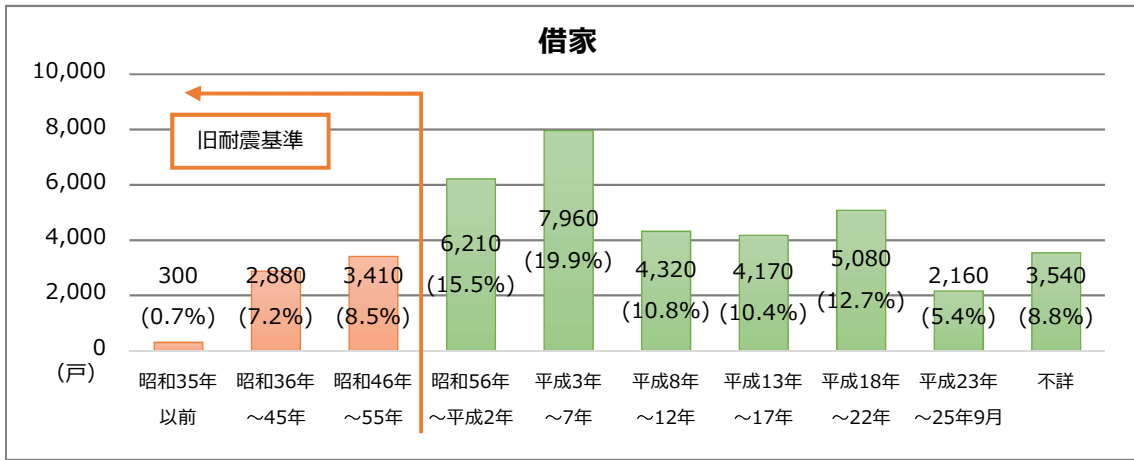
所有関係別の住宅の建築時期をみると、旧耐震基準の昭和55年以前に建築された持ち家住宅は、約24%と全体の約1/4を占めており、借家の約16%と比較して、持ち家の老朽化が進んでいます。

図 所有関係別の住宅の建築時期（持ち家）



出典：住宅・土地統計調査

図 所有関係別の住宅の建築時期（借家）

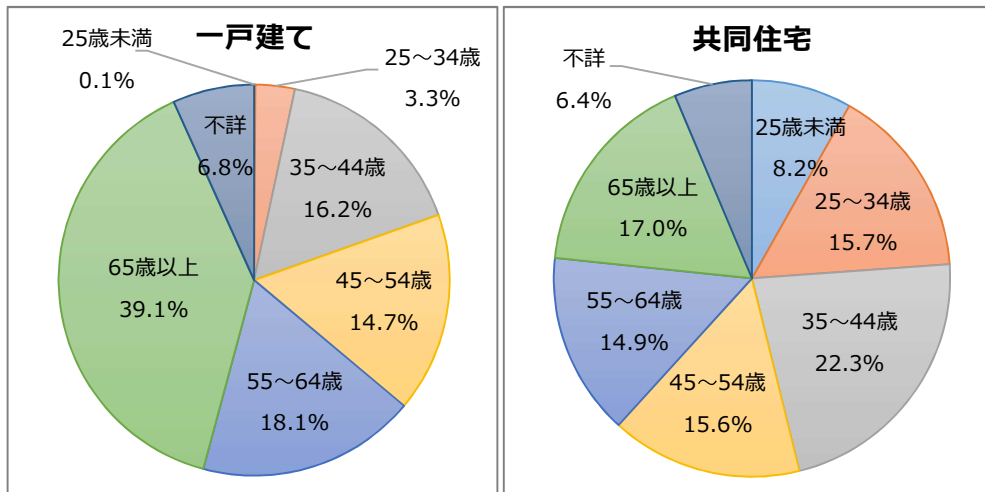


出典：住宅・土地統計調査

③ 建て方別の家計を主に支える者の年齢

家計を主に支える者の年齢を建て方別にみると、一戸建てでは65歳以上が全体の約39%を占めており、共同住宅と比較して特に高齢化が進んでいます。

図 建て方別の家計を主に支える者の年齢



出典：住宅・土地統計調査

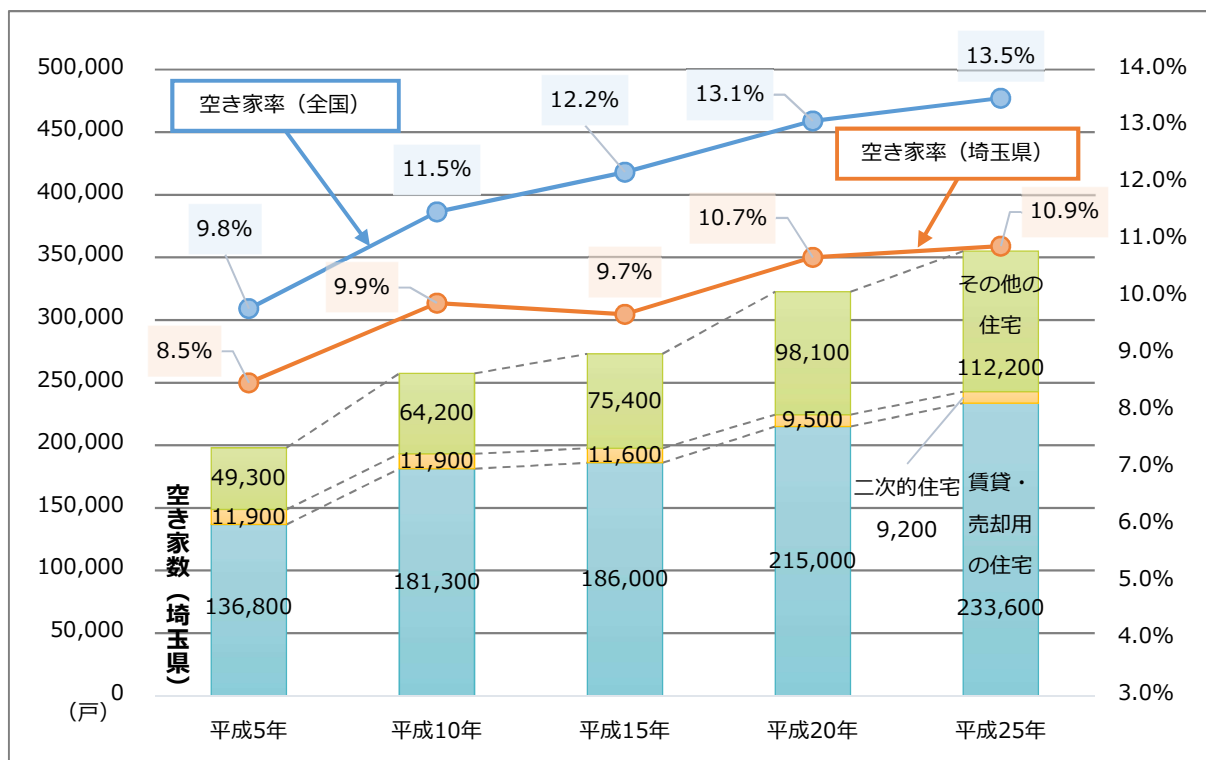
○空き家の状況

① 全国及び埼玉県の状況

平成 25 年時点の全国住宅総数は約 6,063 万戸と増加が続いています。そのうち空き家は約 820 万戸（空き家率 13.5%）で過去最高となっています。

埼玉県でみると、平成 25 年時点の住宅総数は約 326 万戸、そのうち空き家は約 36 万戸（空き家率 10.9%）で、全国の状況と同様に過去最高となっています。

図 空き家率（全国・埼玉県）及び埼玉県の空き家数

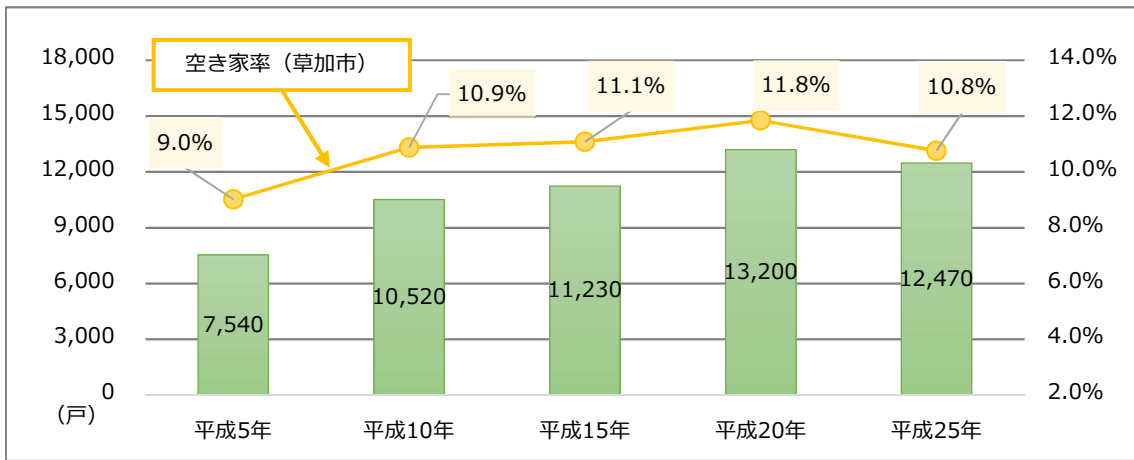


出典：住宅・土地統計調査（集計対象：空き家全体）

② 草加市の空き家数及び空き家率

平成 25 年時点の本市の空き家数は約 1.2 万戸で、空き家率は 10.8%です。平成 5 年以降、空き家率は増加し続けましたが、平成 20 年から平成 25 年までの推移では、空き家が約 700 戸減少したことで、空き家率は 1%減少しています。

図 草加市の空き家数及び空き家率の動向

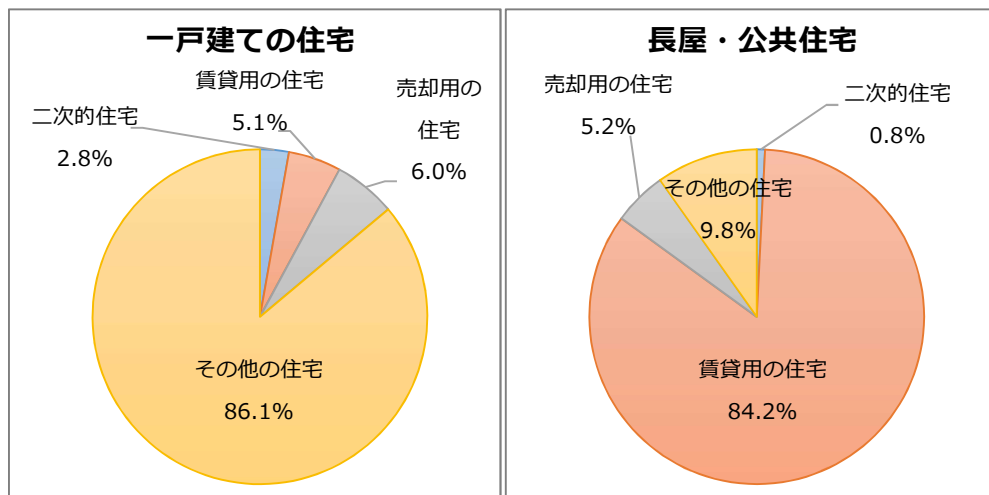


出典：住宅・土地統計調査（集計対象：空き家全体）
 ※空き家率にはその他の住宅、二次的住宅、賃貸・売却用の住宅を含む

③ 空き家の建て方と種類

空き家の種類の内訳を建て方別にみると、一戸建ての住宅ではその他の住宅が約 86%と多くを占め、賃貸や分譲などの民間市場に乗っていない空き家が多いことがわかります。一方、長屋・共同住宅の空き家では、賃貸用の住宅が約 84%と多くを占めていることから、空き家の建て方によって、空き家の種類の内訳は大きく異なっています。

図 空き家の建て方別にみた空き家の種類内訳

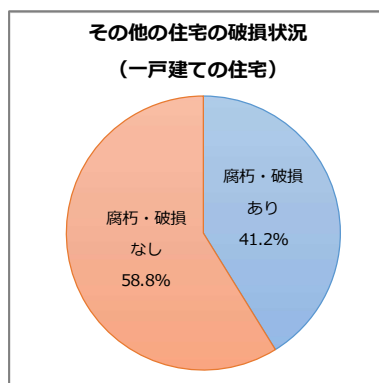


出典：住宅・土地統計調査
 (集計対象：左 一戸建ての住宅の空き家、右 長屋・共同住宅の空き家)

④ その他の住宅の腐朽・破損の状況

本市の一戸建て住宅のうち、その他の住宅は1,870戸あり、そのうち「腐朽・破損なし」は1,100戸（58.8%）、「腐朽・破損あり」は770戸（41.2%）と何らかの管理不全な空き家が全体の約40%を占めています。

図 その他の住宅のうち腐朽・破損の有無



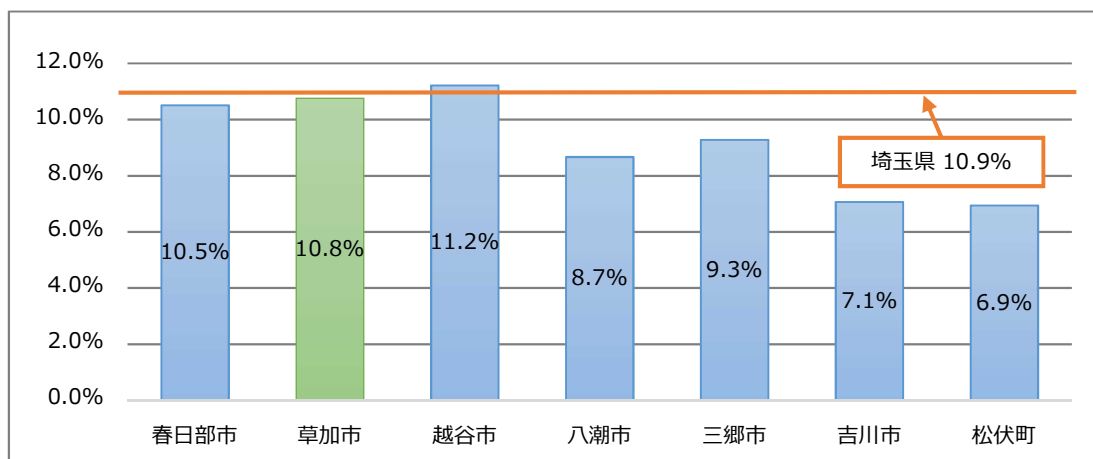
出典：住宅・土地統計調査（集計対象：一戸建ての住宅の空き家（その他の住宅））

⑤ 周辺自治体別の空き家率（東部地域市町）

東部地域内の市町の空き家率及びその他の住宅率は以下のとおりです。空き家率でみると、本市は埼玉県の10.9%とほぼ同水準です。一方、その他の住宅率では、埼玉県の3.4%と比較して低い水準です。

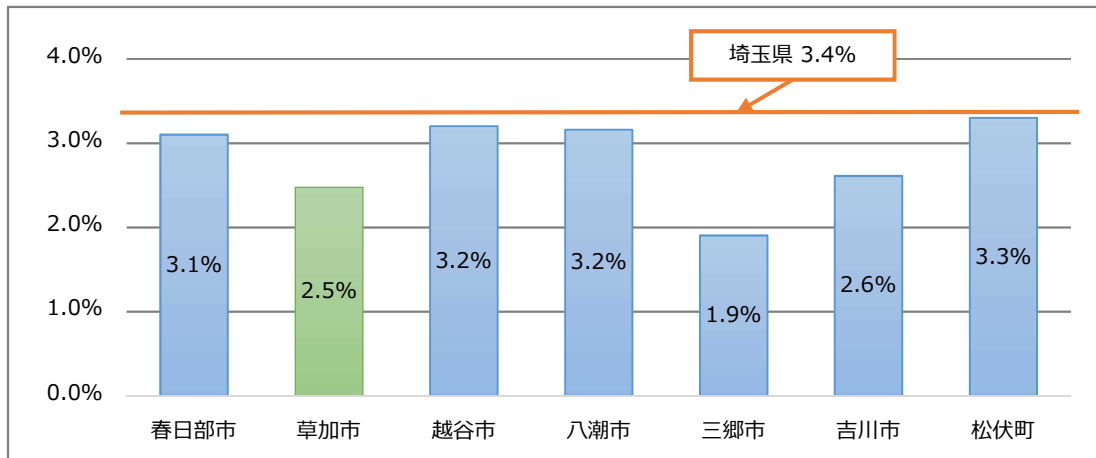
※その他の住宅 33ページ参照

図 周辺自治体別の空き家率



出典：住宅・土地統計調査（集計対象：空き家全体）

図 周辺自治体別のその他の住宅空き家率



出典：住宅・土地統計調査（集計対象：空き家（その他の住宅））

3 空家等実態調査からみた本市の状況

本市は、平成 29 年度に空家等の現地調査、所有者に対するアンケート調査を実施しました。なお、本調査は空家法に定める空家等を調査の対象としており、共同住宅や長屋で一部が空室となっているものは対象としていません。

今回の調査結果は、本計画策定の基礎資料のほか、今後の空家等対策の推進のためのデータベースとして活用していきます。

○現地調査結果

① 空家等件数、空家率

空家等は、本市全体で 1,249 件あり、空家率は 2.7%でした。

地区別の件数では「新田東部地区」が 179 件と最も多く、空家率では「新田東部地区」「谷塚東部地区」が 3.5%と最も高くなっています。

表 地区別の空家等件数及び空家率

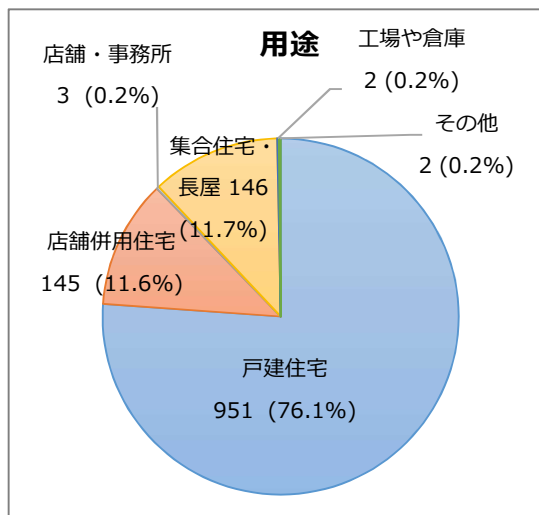
	個人宅数 (件)	空家等 件数 (件)	空家率		個人宅数 (件)	空家等 件数 (件)	空家率
新田西部地区	8,176	153	1.9%	草加西部地区	5,461	152	2.8%
新栄	1,339	18	1.3%	草加	1,023	31	3.0%
長栄	1,557	10	0.6%	西町	2,216	61	2.8%
清門	1,279	24	1.9%	氷川町	2,222	60	2.7%
新善町	888	28	3.2%	草加東部地区	4,255	131	3.1%
金明町	1,804	43	2.4%	神明	320	20	6.3%
旭町	1,309	30	2.3%	住吉	474	21	4.4%
新田東部地区	5,177	179	3.5%	手代町	1,122	14	1.2%
八幡町	2,094	57	2.7%	中央	321	11	3.4%
弁天	1,260	49	3.9%	高砂	337	16	4.7%
中根	803	34	4.2%	吉町	1,681	49	2.9%
松江1～4丁目	524	16	3.1%	草加稲荷地区	1,965	49	2.5%
栄町	496	23	4.6%	稲荷	1,842	45	2.4%
草加川柳地区	4,522	129	2.9%	松江5～6丁目	123	4	3.3%
青柳	4,087	118	2.9%	谷塚西部地区	5,812	169	2.9%
青柳町	31	0	0.0%	柳島町	1,019	22	2.2%
柿木町	404	11	2.7%	遊馬町	1,034	16	1.5%
草加安行地区	5,295	110	2.1%	新里町	1,558	40	2.6%
原町	964	15	1.6%	両新田西町	502	26	5.2%
北谷	1,418	26	1.8%	両新田東町	348	13	3.7%
北谷町	6	0	0.0%	谷塚上町	844	35	4.1%
苗塚町	740	13	1.8%	谷塚仲町	507	17	3.4%
花栗	974	19	2.0%	谷塚中央地区	2,917	99	3.4%
小山	751	24	3.2%	谷塚町	2,425	83	3.4%
松原	442	13	2.9%	谷塚	492	16	3.3%
学園町	—	—	—	谷塚東部地区	2,248	78	3.5%
				瀬崎	2,248	78	3.5%
				市全体	45,828	1,249	2.7%

出典：平成29年度草加市空家等実態調査

② 空家等の用途

空家等の用途は、全体の約 76%が「戸建住宅」で、次いで「集合住宅・長屋」、「店舗併用住宅」の順に多くなっています。

図 空家等の用途

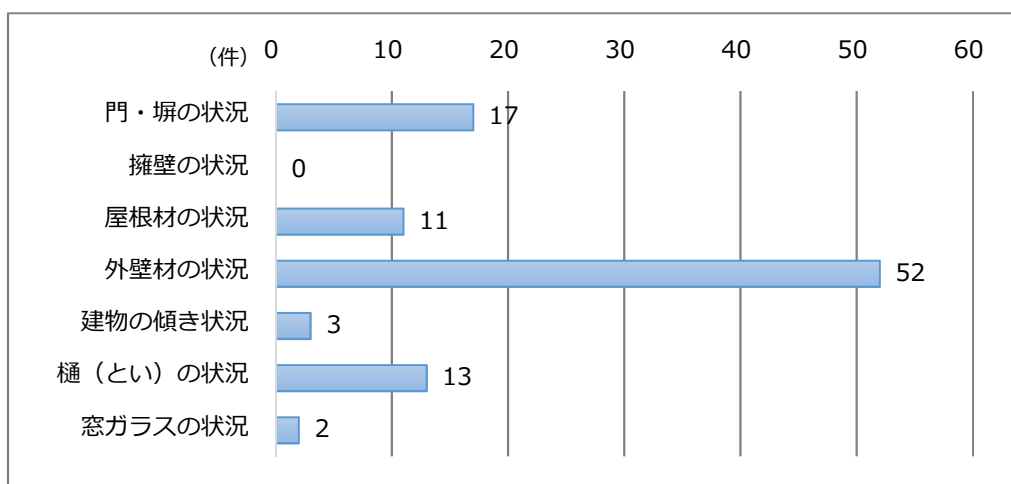


出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

③ 空家等の外観不良の状況

空家等の著しい不良の状況については、「外壁材の状況」が 52 件で最も多く、次いで「門・塀の状況」、「樋（とい）の状況」と続いています。

図 著しい不良の状況

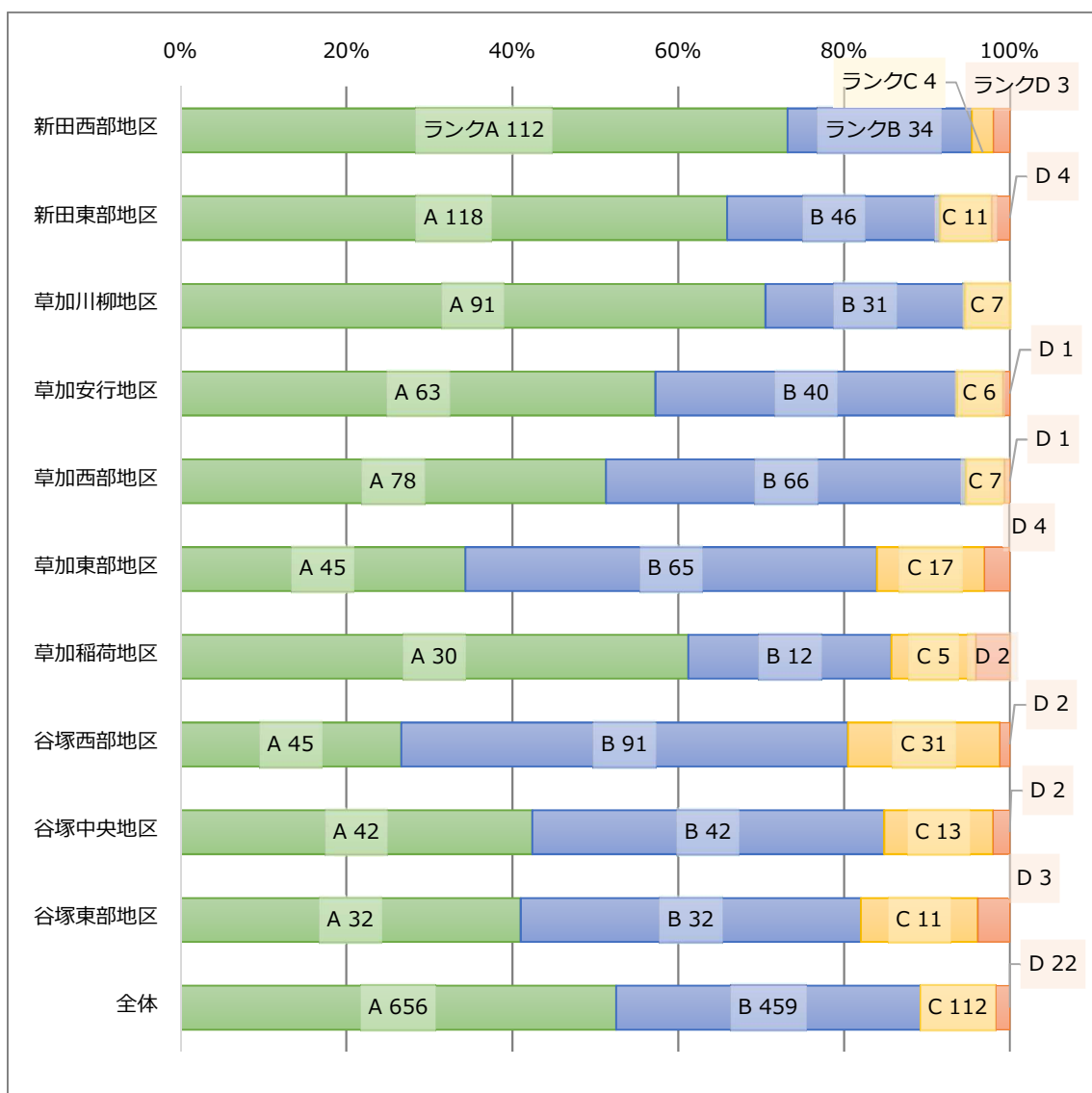


出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

なお、現地調査結果による空家等の外観不良の状態、程度に応じて点数化した結果により空家等を分類すると、次の結果となりました。総合点が高いほど、建物の不良の状態が高いものとなっています。

空家等の中には、そのままの状態又は、軽微な修繕の実施により利活用が可能となる物件もある一方、現状では利活用に適さない状態のものもあります。このような空家等のうち危険が切迫しているなど、周辺的生活環境を保全するために必要が認められる場合には、空家法に基づく措置を見据えた改善策を検討する必要があります。

図 外観不良による空家等の分類（地区別）



出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

図 外観不良による空家等の分類の目安

ランク	点数	判定内容
A	0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	1～49点	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	50～99点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	100点以上	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

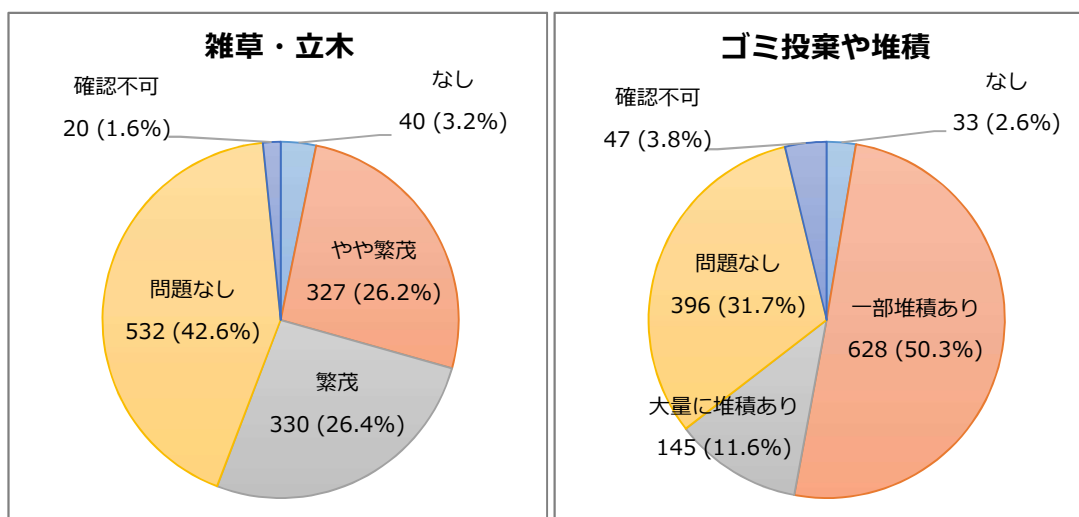
出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

④ 空家等の敷地内の状況

建物以外の敷地内の状況について、雑草・立木の状況では、全体の約 53%で「繁茂」又は「やや繁茂」の状態でした。さらに、ゴミ投棄や堆積の状況では、約 62%で「大量に堆積」又は「一部堆積」でした。

空家等には、建物の物理的状态において管理が十分になされていない場合のほか、雑草やゴミの管理により、防災・防犯面での不安や周辺環境に悪影響を与える可能性があります。

図 雑草・立木の状況（左）、ゴミ投棄や堆積の状況（右）

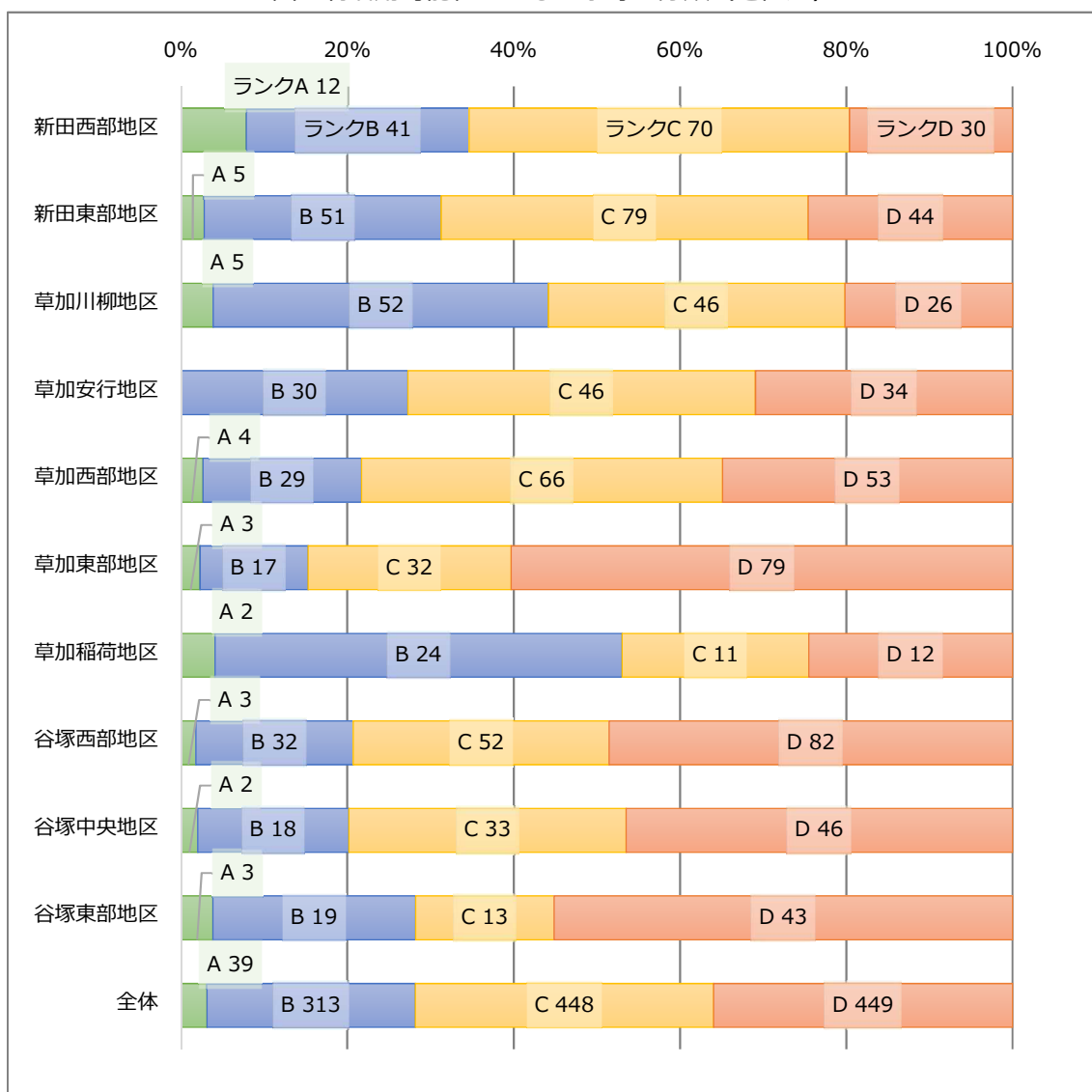


出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

⑤ 空家等の利活用可能性

現地調査結果による空家等の外観不良の状態に加え、市内における立地、接道幅員、接道間口、駐車場スペースの状態に応じて点数化した結果により、空家等の利活用可能性を分類すると、次の結果となりました。総合点が高いほど、利活用の期待性が低いものとなっています。

図 利活用可能性による空家等の分類（地区別）



出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

図 利活用可能性による空家等の分類の目安

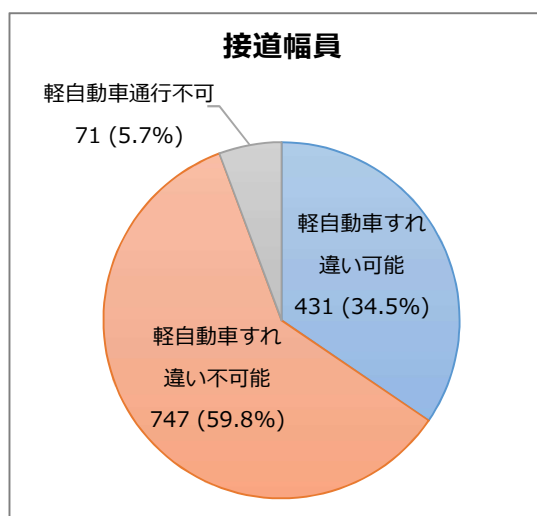
ランク	点数	判定内容
A	0～39点	売却・賃貸が容易
B	40～99点	売却・賃貸の期待性あり
C	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い
D	150点以上	売却・賃貸が困難

出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

なお、接道幅員の状況では、全体の約 66%で「軽自動車すれ違い不可能（2m以上～4m未満）」又は「軽自動車通行不可（2m未満）」の状態でした。

自動車の利用の便は、住宅の使い勝手に大きく影響します。また、接道幅員や間口の状況により、建物の再建築の可否に影響する場合があります、空家等の市場流通性に影響を与える可能性があります。

図 接道幅員の状況



出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

○アンケート調査結果

① 実施結果

現地調査による空家等の所有者等に対するアンケート調査の実施結果は次のとおりです。

図 アンケート調査の実施結果

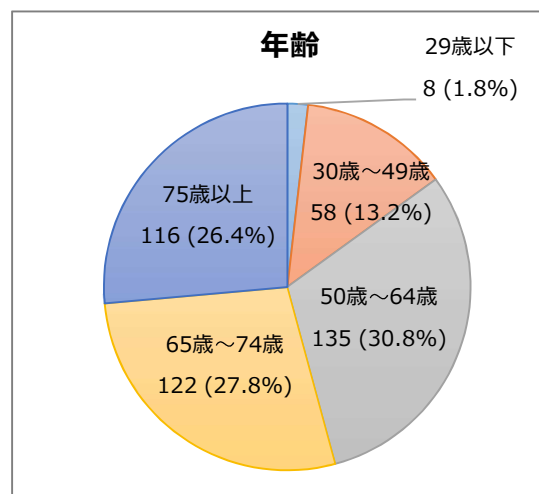
① アンケート発送数	1,237 件
② 宛先不明による返送数	58 件
③ 有効送付数 (① - ②)	1,179 件
④ 回収率	462 件
⑤ 回収率 (④ ÷ ③)	39.2%

出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

② 所有者等の年齢

建物の所有者等の年齢は、「50 歳～64 歳」が最も多く、30.8%でした。また、回答者の 54.2%が 65 歳以上でした。高齢の所有者等の場合には、建物に対する今後の管理水準の低下が懸念されます。

図 所有者等の年齢



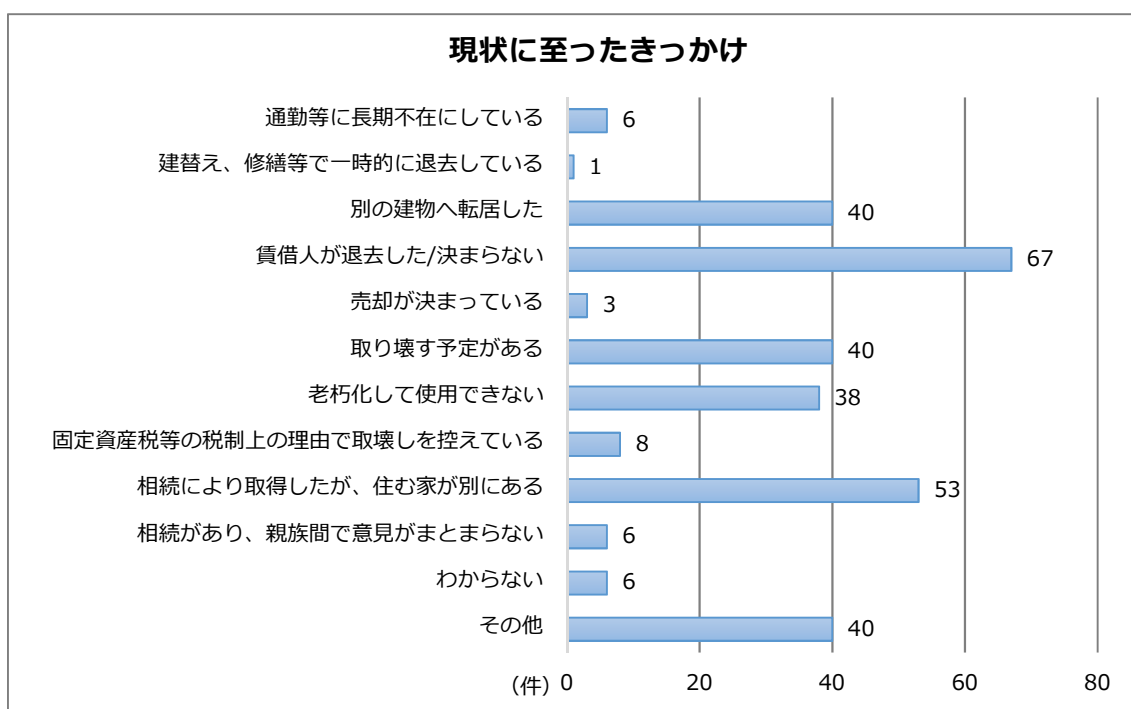
出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

③ 現状に至ったきっかけ

現在の状況に至ったきっかけは、「賃借人が退去した／決まらない」が 67 件で最も多く、次いで「相続により取得したが、住む家が別にある」が 53 件と続いています。

全国的に、相続が契機となり空家等が発生する状況が指摘されており、本市でも同様の傾向です。高齢の所有者が多いことから、今後も空家等の増加が懸念されます。

図 現在の状況に至ったきっかけ（複数回答可）



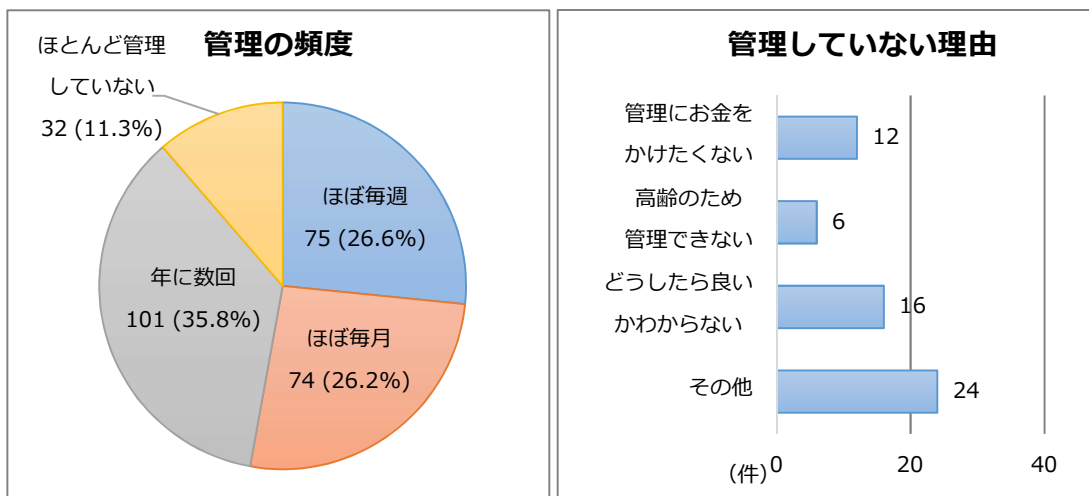
出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

④ 建物管理の頻度

建物管理については、「年に数回」が 101 件（35.8%）と最も多く、「ほぼ毎週」が 75 件（26.6%）、「ほぼ毎月」が 74 件（26.2%）と続く一方、32 件（11.3%）で「ほとんど管理していない」となっています。

維持管理を行っていない所有者の「管理していない理由」については、「どうしたら良いかわからない」が 16 件と多く、次に「管理にお金をかけたくない」が 12 件と続いています。建物管理に関する啓発や経済的な支援、高齢者への支援が必要です。

図 建物管理の状況（左：頻度 右：管理していない理由（複数回答））

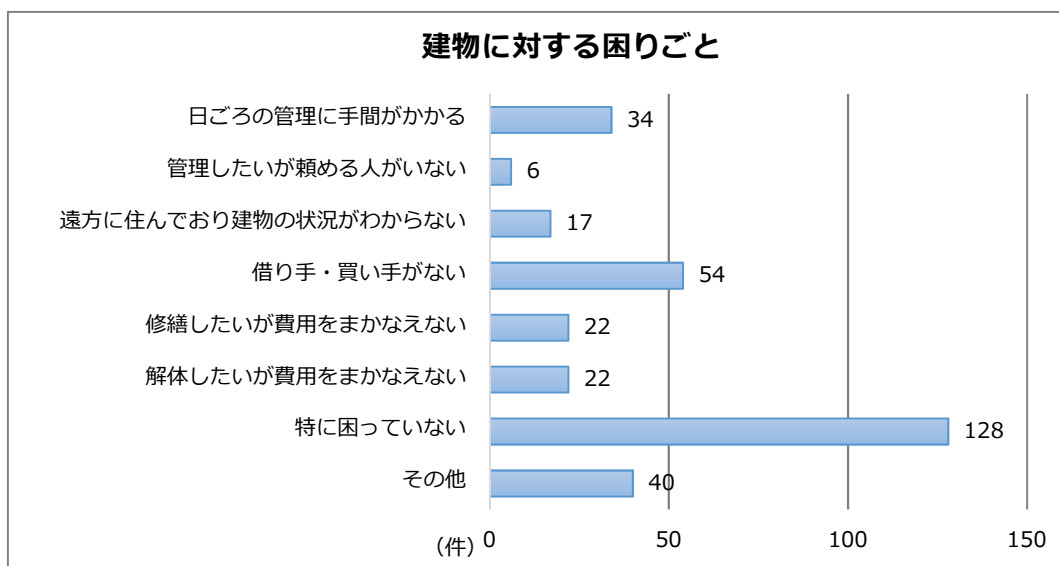


出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

⑤ 建物に対する困りごと

建物に対する困りごとは「特に困っていない」が 128 件と最も多く、「借り手・買い手がない」が 54 件、「日ごろの管理に手間がかかる」が 34 件と続いています。所有者の事情は様々あり、相談体制の充実のほか、売却・賃貸や管理に関する支援策を検討する必要があります。

図 建物に対する困りごと（複数回答）

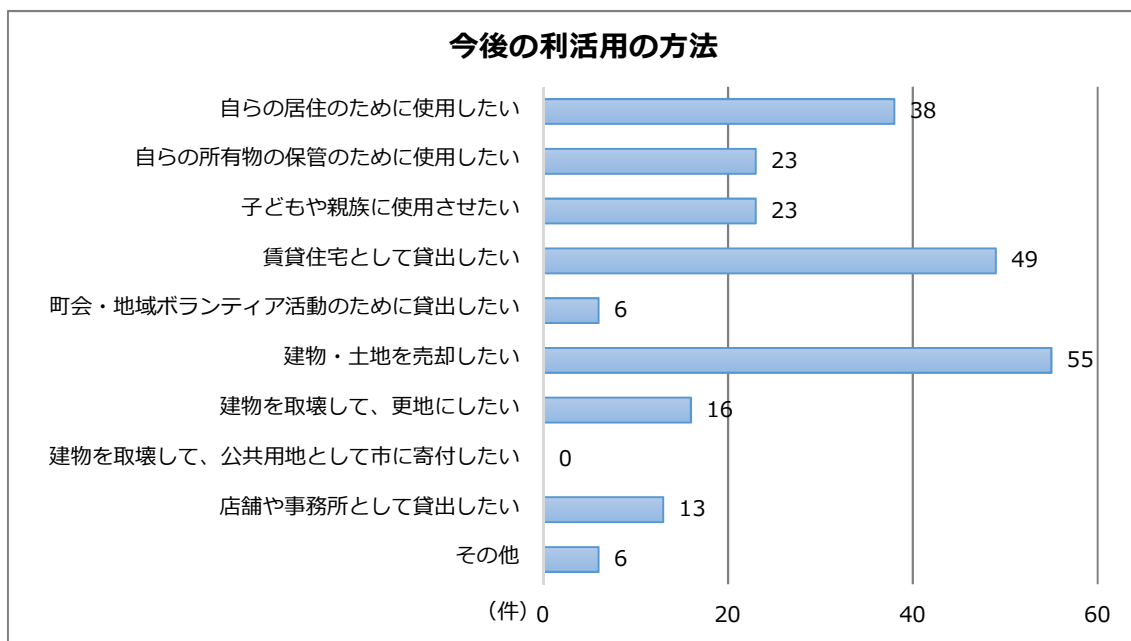


出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

⑥ 今後の利活用の方法

今後の利活用の方法は、「建物・土地を売却したい」が55件と最も多く、「賃貸住宅として貸出したい」が49件、「自らの居住のために使用したい」が38件と続いています。売却・賃貸に向けた支援策の検討が必要です。

図 今後の利活用の方法（複数回答）

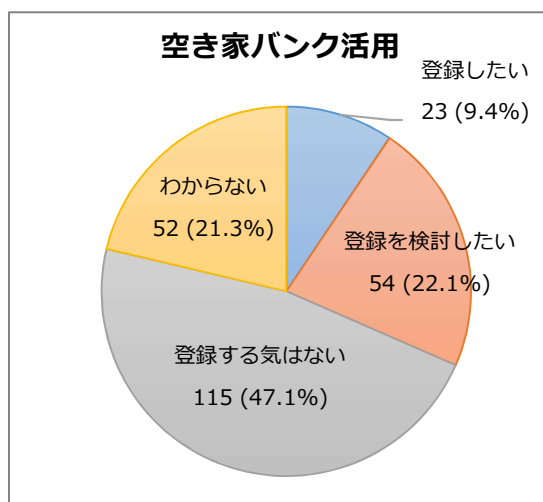


出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

⑦ 「空家バンク」制度の活用

本市で「空家バンク」を開設した場合の登録については、「登録する気はない」が115件(47.1%)と最も多く、次いで「登録を検討したい」が54件(22.1%)、「わからない」が52件(21.3%)、「登録したい」が23件(9.4%)と続いています。

図 空家バンク制度の活用



出典：平成 29 年度草加市空家等実態調査

4 空家等に関する相談の受付状況

本市の相談受付状況は次のとおりで、空家法が公布されて以降、相談件数は増加傾向にあります。相談内容としては、樹木・立木に関するものが最も多く、次いで建物全般の管理不全に関するものとなっています。本計画の策定後、空家法の規定や本市の空家等対策に関する方針が市民に周知され、空家等に関する認識が高まることで、さらに相談件数が増えることが予測されるため、相談受付体制の整備、充実が求められます。

図 相談の受付状況

年度	相談件数	相談内容（件）								
		建物の老朽化	建物の一部破損	樹木雑草	防犯	ゴミ	害虫害獣	近隣トラブル	管理不全	その他
平成23年	26			2	9	2	1			12
平成24年	25	1	1	13	7			1		2
平成25年	20		5	6	1	1	1		6	
平成26年	29			6					23	
平成27年	46	1		16			2		26	1
平成28年	40	4	4	22	1	1	2		4	2
平成29年	55	7	6	24	1	1	8		4	4
平成30年	63		14	30	1	3	11	1	1	2
累計	304	13	30	119	20	8	25	2	64	23

平成31年1月31日現在

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
 - 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

(協議会)

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

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

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、

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

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（特定空家等に対する措置）

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

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、

前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下

の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

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【概要版】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1. 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成 ・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2. 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3. 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4. 空家等に関するデータベースの整備等

5. 空家等対策計画の作成

6. 空家等及びその跡地の活用の促進

7. 特定空家等に対する措置の促進・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8. 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1. 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2. 空家等対策計画に定める事項

- (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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置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
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

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

1. 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2. 空家等に対する他法令による諸規制等

3. 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要版】

市町村が「特定空家等」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」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

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」

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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

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主要な部分の損傷等
 - ・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

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

〔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

- (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。 等
- (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。 等

〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (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となっている。 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

〔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

- (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支障を及ぼしている。
 - ・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。 等
- (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

草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例

平成28年9月21日

条例第19号

目次

- 第1章 総則（第1条—第4条）
- 第2章 空き家の管理に関する事項（第5条—第8条）
- 第3章 空き地の管理に関する事項（第9条—第15条）
- 第4章 不良状態物件に関する事項（第16条—第22条）
- 第5章 草加市家屋土地適正管理審議会（第23条—第32条）
- 第6章 雑則（第33条）

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、市内にある家屋及び土地の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、家屋又は土地が管理不全な状態又は不良な状態となることを防止し、地域の生活環境の保全及び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 この条例における用語の意義は、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。）の例による。

2 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) 空き家 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 空き地 市内に所在する土地で、その上に建物又はこれに附属する工作物が無いもの（駐車場、農地等建物又はこれに附属する工作物が無い状態で使用される土地、収益を上げることが一般的である土地又は国若しくは地方公共団体が所有し、若しくは管理する土地を除く。）をいう。
- (3) 管理不全な状態 空き家又は空き地が、次のいずれかの状態であることをいう。
 - ア 空き家において、法第2条第2項に規定する特定空家等と認められる状態
 - イ 不特定の者の侵入が容易であること等により、火災が発生し、又は犯罪を誘発するおそれがある状態
 - ウ 樹木又は雑草が繁茂することその他敷地内の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

エ その他空き家又は空き地の周辺における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と認められる状態

(4) 市民 市内に居住し、滞在し、在勤し、又は在学する者をいう。

(5) 建物等 市内に所在する建物のうち、空き家以外のもので、共同住宅その他これに類する多数の人の居住の用に供する住宅にあつては、居住の用に供する部分及び当該部分の周辺の共用部分をいう。

(6) 不良な状態 建物等（建物等が立地する敷地を含む。）又はそれに附属する工作物が、次のいずれかの状態であることをいう。

ア 物品等の堆積によりごきぶり、はえその他の害虫、ねずみ又は悪臭が発生すること、火災発生のおそれがあること等のため、当該物品等が堆積している場所の周辺の生活環境が著しく損なわれている状態

イ 敷地内で生育している樹木又は雑草が繁茂し、その枝、落葉等が敷地の境界線を越え、当該敷地の周辺の生活環境が著しく損なわれている状態

（関係機関への協力要請）

第3条 市長は、緊急を要するときは、警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

（当事者による解決との関係）

第4条 この条例の規定は、空き家若しくは空き地を管理不全な状態にしている者又は建物等を不良な状態にしている者と当該空き地若しくは空き家又は建物等により被害を受けている者又は被害を受けるおそれがある者との間で、自主的に解決を図ることを妨げるものではない。

第2章 空き家の管理に関する事項

（空き家に対する方針）

第5条 本市における空き家の管理に関する事項は、法に定めるもののほか、この条例の定めるところによる。

（情報提供）

第6条 市民は、特定空家等に相当すると認められる空き家を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

（特定空家等の調査等）

第7条 市長は、前条の規定による情報提供を受けたときは、法第9条の規定に基づく調査を行うものとする。

2 市長は、前項の調査を行い、当該空き家が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

（公表）

第8条 市長は、法第14条第3項の規定により必要な措置を行うよう命令を受けた者が正当な理由なく当該命令に従わないときは、必要に応じ、次に掲げる事項を公表す

ることができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
 - (2) 命令の対象である特定空家等の所在地
 - (3) 命令の内容
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項
- 2 市長は、前項の規定による公表に当たり、あらかじめ、公表される者に対し通知をして、その者に意見を述べる機会を与えなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による公表に当たり、あらかじめ、第23条の草加市家屋土地適正管理審議会の意見を聴かななければならない。
- 4 第1項の規定による公表の方法、第2項の通知の方法等は、規則で定める。

第3章 空き地の管理に関する事項

（所有者等の責務）

第9条 空き地の所有者又は管理者（以下この章において「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空き地が管理不全な状態とならないよう適正な管理を行うことにより、地域の生活環境の保全に資するよう努めなければならない。

- 2 所有者等は、当該空き地を公共の福祉のために活用するよう努めなければならない。（立入調査等）

第10条 市長は、空き地が管理不全な状態にあり、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に当該空き地に立ち入り、その状態を調査させ、又は関係者に質問させることができる。

- 2 関係者は、正当な理由がない限り、前項の規定による立入調査等を拒んではならない。

3 第1項の規定により立入調査等を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査等の権限は、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。

5 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、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。

（指導又は勧告）

第11条 市長は、空き地が管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、雑草等の除去その他管理不全な状態を改善するために必要な措置（以下この章において「改善措置」という。）を行うよう指導することができる。

- 2 市長は、前項の規定による指導をしたにもかかわらず、なお当該空き地が管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、改善措置を行うよう期限を定めて勧

告することができる。

(命令)

第12条 市長は、前条第2項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その者に対し、改善措置を行うよう期限を定めて命ずることができる。

2 前項の規定による命令を受けた者は、改善措置を速やかに履行しなければならない。

(雑草等の除去の委託)

第13条 所有者等は、雑草等の除去について、やむを得ない理由があるときは、市長にこれを委託することができる。

2 市長は、前項の規定により所有者等から雑草等の除去の委託について相談を受けたときは、これに代えて事業者をあっせんすることができる。

3 雑草等の除去に要する委託料については、市長が別に定める。

(委託料の免除)

第14条 市長は、前条第3項の委託料について、所有者等が当該空き地を第9条第2項の規定により公共の福祉のために供するとき、又は特別な理由があると認めたときは、これを免除することができる。

(行政代執行)

第15条 市長は、第12条第1項の規定による命令を受けた者が、相当の履行期限を経過してもなお必要な措置を履行しないときは、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。

第4章 不良状態物件に関する事項

(市の責務)

第16条 市は、建物等が不良な状態にあり、又は不良な状態になるおそれがあるときは、地域の住民及び関係機関と協働して、その原因、経緯等の検証に努め、不良な状態の改善に必要な施策(以下「施策」という。)を総合的に講ずるものとする。

(市民の責務)

第17条 市民は、その居住等する建物等を不良な状態にしてはならない。

2 市民は、地域の住民と相互に協力して、その居住等する地域に存する建物等が不良な状態になることのないよう努めなければならない。

3 市民は、市が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第18条 建物等の所有者又は管理者(以下この章において「所有者等」という。)は、その所有し、又は管理する建物等が不良な状態とならないよう努めなければならない。

2 所有者等は、その所有し、又は管理する建物等が不良な状態となった場合においては、当該建物等を不良な状態にした者(以下この章において「原因者」という。)及

びその同居者と協力し、不良な状態を改善するよう努めなければならない。

3 所有者等は、市が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

(立入調査等)

第19条 市長は、建物等が不良な状態にあり、又は不良な状態になるおそれがあると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に当該建物等に立ち入り、その状態を調査させ、又は原因者、同居者、所有者等その他関係者（以下「調査対象者」という。）に質問させることができる。

2 調査対象者は、正当な理由がない限り、前項の規定による立入調査等を拒んではならない。

3 第1項の規定により立入調査等を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、調査対象者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査等の権限は、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。

5 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、調査対象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。

(公表)

第20条 市長は、調査対象者が正当な理由なく前条第1項の規定による立入調査等を拒み、妨げ、又は忌避したときは、必要に応じ、その旨及び当該調査対象者の氏名、住所等を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表に当たり、あらかじめ、公表される者に対し通知をして、その者に意見を述べる機会を与えなければならない。

3 市長は、第1項の規定による公表に当たり、あらかじめ、第23条の草加市家屋土地適正管理審議会の意見を聴かななければならない。

4 第1項の規定による公表の方法、第2項の通知の方法等は、規則で定める。

(指導又は勧告)

第21条 市長は、不良状態物件（不良な状態にある建物等をいう。以下同じ。）があると認めるときは、当該不良状態物件の原因者及び同居者に対し、不良な状態の原因となっている物品等の適切な保管、処分その他不良な状態を改善するために必要な措置（以下この章において「改善措置」という。）を行うよう指導することができる。

2 市長は、前項の規定による指導をしたにもかかわらず、なお当該不良状態物件の状態が改善されていないと認めるときは、当該不良状態物件の原因者及び同居者に対し、改善措置を行うよう期限を定めて勧告することができる。

3 市長は、不良状態物件があると認める場合であって、必要があると認めるときは、所有者等に対しても、改善措置を行うよう指導することができる。

(準用)

第22条 第12条及び第15条の規定は、不良状態物件について準用する。この場合において、第12条第1項中「前条第2項」とあるのは「第21条第2項」と、「改善措置」とあるのは「同条第1項の改善措置」と、同条第2項中「改善措置」とあるのは「第21条第1項の改善措置」と、第15条中「第12条第1項」とあるのは「第22条において準用する第12条第1項」と読み替えるものとする。

第5章 草加市家屋土地適正管理審議会

(設置)

第23条 家屋又は土地が管理不全な状態又は不良な状態となることを防止するために必要な事項を審議するため、草加市家屋土地適正管理審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第24条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- (1) 第7条第2項の特定空家等の認定に関すること。
- (2) 第12条第1項（第22条において準用する場合を含む。）の規定による命令に関すること。
- (3) 第8条及び第20条の公表に関すること。
- (4) 法第14条第9項及びこの条例第15条（第22条において準用する場合を含む。）の規定による行政代執行に関すること。
- (5) 第14条の規定による委託料の免除に関すること。
- (6) 特定空家等の除去及び建物等の不良な状態の改善のための支援に関すること。
- (7) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画に関すること。

(組織)

第25条 審議会は、委員10人以内をもって組織し、学識経験者その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第26条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第27条 審議会に会長及び副会長各1人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選による。
- 3 会長は、審議会を代表し、会務を掌理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第28条 審議会は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第29条 審議会は、所掌事項に関し必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。

(審議手続の非公開)

第30条 審議会の行う審議の手続は、公開しない。ただし、第24条第7号に係る審議の手続は、公開する。

(守秘義務)

第31条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(その他審議会の運営に関する事項)

第32条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

第6章 雑則

(委任)

第33条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(草加市あき地の環境保全に関する条例の廃止)

2 草加市あき地の環境保全に関する条例（昭和51年条例第24号。以下「旧条例」という。）は、廃止する。

(草加市あき地の環境保全に関する条例の廃止に伴う経過措置)

3 この条例の施行の前日に、旧条例の規定により市長が委託を受けた雑草等の除去に係る手数料については、なお従前の例による。

平成30年度 草加市家屋土地適正管理審議会 委員名簿

	氏名	所属団体
会長	高橋 陽介 氏	埼玉弁護士会 越谷支部
副会長	小川 勝 氏	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉東支部
委員	山田 恒久 氏	獨協大学
委員	近藤 慎 氏	埼玉司法書士会
委員	香野 剛治 氏	埼玉県行政書士会 草加支部
委員	西村 義雄 氏	公益社団法人 全日本不動産協会 埼玉県本部
委員	竹村 博之 氏	埼玉土地家屋調査士会
委員	吉岡 幸子 氏	帝京科学大学
委員	猪俣 裕嗣 氏	社会福祉法人 草加市社会福祉協議会
委員	日向 昇一 氏	埼玉県草加警察署

草加市空家等対策計画策定経過

草加市家屋土地適正管理審議会

回	開催日	審議内容
第1回	平成30年7月24日(火)	草加市空家等対策計画素案の検討について
第2回	平成30年10月16日(火)	草加市空家等対策計画素案の検討について
第3回	平成31年2月15日(金)	草加市空家等対策計画素案の答申

空家等対策に関連する法令・例規等

空家法は他の法令と比較して空家等の対策に特化して一貫した対応が制度化されていますが、他の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もあります。ここでは空家等対策に関連する法令・例規等について、主な空家法との相違点を以下のとおり整理します。

空家等対策に関連する法令・例規等

施策等の名称	概要	根拠法令等	本法令等の主な空家法との相違点
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ● 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ● 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。 	建築基準法 第10条	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空家等」以外も対象となる。 ● 措置権者（特定行政庁）が異なる。 ● “景観を損なっている状態”は措置対象とならない。 ● 略式代執行の場合、“著しく公益に反する”ことも要件となる。
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ● 道路保全立体区域内の制限 ● 道路管理者等の監督処分 	道路法 第43条 第44条 第47条の11 第48条 第71条第1項・第3項	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空家等」以外も対象となる。 ● 措置権者（道路管理者）が異なる。 ● 道路に関する禁止行為のみが措置の対象となる。

施策等の名称	概要	根拠法令等	本法令等の主な空家法との相違点
消防法に基づく火災の予防のための措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ● 火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。 	消防法 第3条 第5条 第5条の3 第9条	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空家等」以外も対象となる。 ● 措置権者（消防長、消防署長その他の消防吏員）が異なる。 ● 火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。
民法に基づく事務管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 	民法 第697条 第698条	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空家等」以外も対象となる。 ● 行政以外も実施可能。 ● 本人の意思に反することはできない。 <p>※ 事務管理に基づく対応が可能か否かは議論がある。</p>
民法に基づく緊急避難	<ul style="list-style-type: none"> ● 他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。 	民法 第720条第2項	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空家等」以外も対象となる。 ● 行政以外も実施可能。 ● “急迫の危難”が生じている場合に限られる。

施策等の名称	概要	根拠法令等	本法令等の主な空家法との相違点
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	<ul style="list-style-type: none"> ● 市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。 	災害対策基本法第64条	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空家等」以外も対象となる。 ● 災害発生時等に限定される。 ● 応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定される。
災害救助法に基づく救助	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。 	災害救助法第4条第10号 災害救助法施行令第2条第2号	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空家等」以外も対象となる。 ● 措置権者（都道府県知事）が異なる。 ● 災害によって運ばれた支障物のみが対象となる。

出典：国土交通省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」

国や埼玉県の施策、取組状況

○国の取組状況

施策、取組み	概要						
空家等対策の推進に関する特別措置法	<ul style="list-style-type: none"> ● 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して、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。 ● 平成 27 年 2 月に空家法を一部施行するとともに、「空家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した「基本指針」を策定しました。 ● 同年 5 月には空家法を完全施行するとともに、空家法第 2 条第 2 項に規定する『「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）』を公表しました。 						
空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家法の規定に基づき、適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対策として、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外するものです。 <p style="text-align: center;">【固定資産税の住宅用地特例の概要】</p> <table border="1" data-bbox="638 1462 1276 1677"> <thead> <tr> <th></th> <th>小規模住宅用地 (200 m²以下の部分)</th> <th>一般住宅用地 (200 m²を超える部分)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定資産税の 価格</td> <td>1 / 6 の額</td> <td>1 / 3 の額</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(ただし、一般住宅用地は家屋床面積の 10 倍まで)</p>		小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)	固定資産税の 価格	1 / 6 の額	1 / 3 の額
	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)					
固定資産税の 価格	1 / 6 の額	1 / 3 の額					
空き家再生等推進事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却又は空き家住宅又は空き建築物の活用、空き家の実態把握に関し助成、補助を行うものです。 						

施策、取組み	概要
空き家対策総合支援事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等対策計画に基づき実施する空家等の活用や除却、関連事業を地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対し、国が重点的・効率的な支援を行うため、空き家再生等推進事業とは別枠で設置した助成・補助を行うものです。
空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成28年度税制改正において、空家等が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空家等の最大の要因である「相続」に由来する古い空家等（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空家等の発生を抑制するため相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。
先駆的空き家対策モデル事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 市区町村等にノウハウの蓄積が十分でない空家法に関する事務等について、専門家等と連携して、その運用方針等を検討・作成し、これを実際の空家等に適用し、その実施結果を踏まえた運用方針等の策定及び公開等を行う取組みを支援するものです。
既存中古住宅のインスペクション（既存住宅状況調査）の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 現在民間事業者により実施されているインスペクションサービスは、実施の機会、検査方法等が事業者により様々あることから、そのサービス提供や検査方法に際しての注意事項等について指針を示したもので、調査実施の充実による中古住宅取引の活性化、空家等発生の抑制が期待されています。
住宅リフォーム事業者団体登録制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図っています。

施策、取組み	概 要
新たな住宅セーフティネット制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修・入居への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援を通じ、今後増加が見込まれる住宅の確保に配慮が必要な方の居住環境の確保を支援しています。

○埼玉県の実施状況

施策、取組み	概要
埼玉県空き家対策連絡会議	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理が不全な空家等の解消や流通可能な空家等の活用促進など、空家対策の主体となる市町村を埼玉県と法律、建築、不動産流通、住まいづくりの関係団体が一体となって支援するため、平成26年12月から開催しているものです。
埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業 埼玉県多子世帯向け新築住宅取得支援事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 「家が狭い」などの理由で希望する人数の子を持たない世帯の住宅取得を支援するため、平成27年度から実施している中古住宅取得・リフォーム支援に加え、平成29年度からは新築住宅取得に係る住宅ローン保証料、登記・仲介手数料等について補助を実施しています。
一般社団法人移住・住み替え支援機構との連携	<ul style="list-style-type: none"> ● 埼玉県と一般社団法人移住・住み替え支援機構（以下、「JTI」という。）は、子育て世帯等の県内の住み替えを促進するため、マイホーム借上げ制度の活用に関する平成28年11月に協働連携の協定を締結しています。 ● マイホーム借上げ制度は、50歳以上が所有するマイホームを借上げて転貸するとともに、所有者に対して安定した賃料収入を保証するものです。なお、埼玉県との協定により、埼玉県内の物件に対しては、50歳以上の年齢条件が撤廃されています。
埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度の創設	<ul style="list-style-type: none"> ● 埼玉県と埼玉県空き家対策連携会議の構成員である不動産団体の連携により、空家等の所有者等が空家等を管理しやすくするため、不動産団体のサイト上で、空家等の管理を委託可能な不動産業者、管理サービスの内容、料金の目安を空家等が所在する地域ごとに検索可能にしています。
埼玉県空き家対策指針	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等対策に関する市町村のまちづくり部門への空家等対策業務の手助けとして、安全対策と利活用策の2面から対策を提案するとともに、補助制度や適正管理条例の例などを紹介のうえ、空家等を取り巻く課題と対策の指針を示しています。

草加市空家等対策計画

平成 31 年 3 月

発行 草加市
編集 草加市 市民生活部 くらし安全課
〒340-8550 埼玉県草加市高砂 1 丁目 1 番 1 号
TEL : 048-922-0151 (代表)
FAX : 048-922-1030
E-mail : kurashianzen@city.soka.saitama.jp