

第2次



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	4
2-1 目的	4
2-2 取組方針	5
2-3 所有者等・市の責務	6
2-4 対象とする地区	6
2-5 対象とする空家等の種類	7
2-6 計画期間	8
第3章 空家等の課題	9
3-1 空家等の発生予防について	9
3-2 空家等の適正管理について	9
3-3 空家等の利活用について	10
第4章 空家等に対する施策	12
4-1 空家等の調査に関する事項	12
4-2 空家等の発生予防に関する事項	14
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	17
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	19
4-5 特定空家等及び管理不全空家等の措置その他の対処に関する事項	23
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	31
4-7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	32
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	35
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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【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 令和6年度草加市家屋土地適正管理審議会委員名簿	
資料7 第2次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いう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年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）を施行し、市町村は、そのまま放置すれば著しく保安上危険な空家等を「特定空家等」として指導、勧告、命令等ができるようになりました。令和5年には空家法が改正され、所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）の責務が強化されるとともに、市町村は、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して、「特定空家等」となる前から指導等が行えるようになるなど、空家等対策の新たな制度や仕組みが導入されました。（改正法の概要については3ページ参照）

本市においては、平成30年度に草加市空家等対策計画を策定し、当該計画に基づき空家等対策を推進するとともに、本市の空家等の実態を把握するため、平成29年度及び令和5年度に市内全域の空き家実態調査を実施しました。これらの法改正や最新の調査結果を反映させ、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、「第2次草加市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。

1-2 計画の位置付け

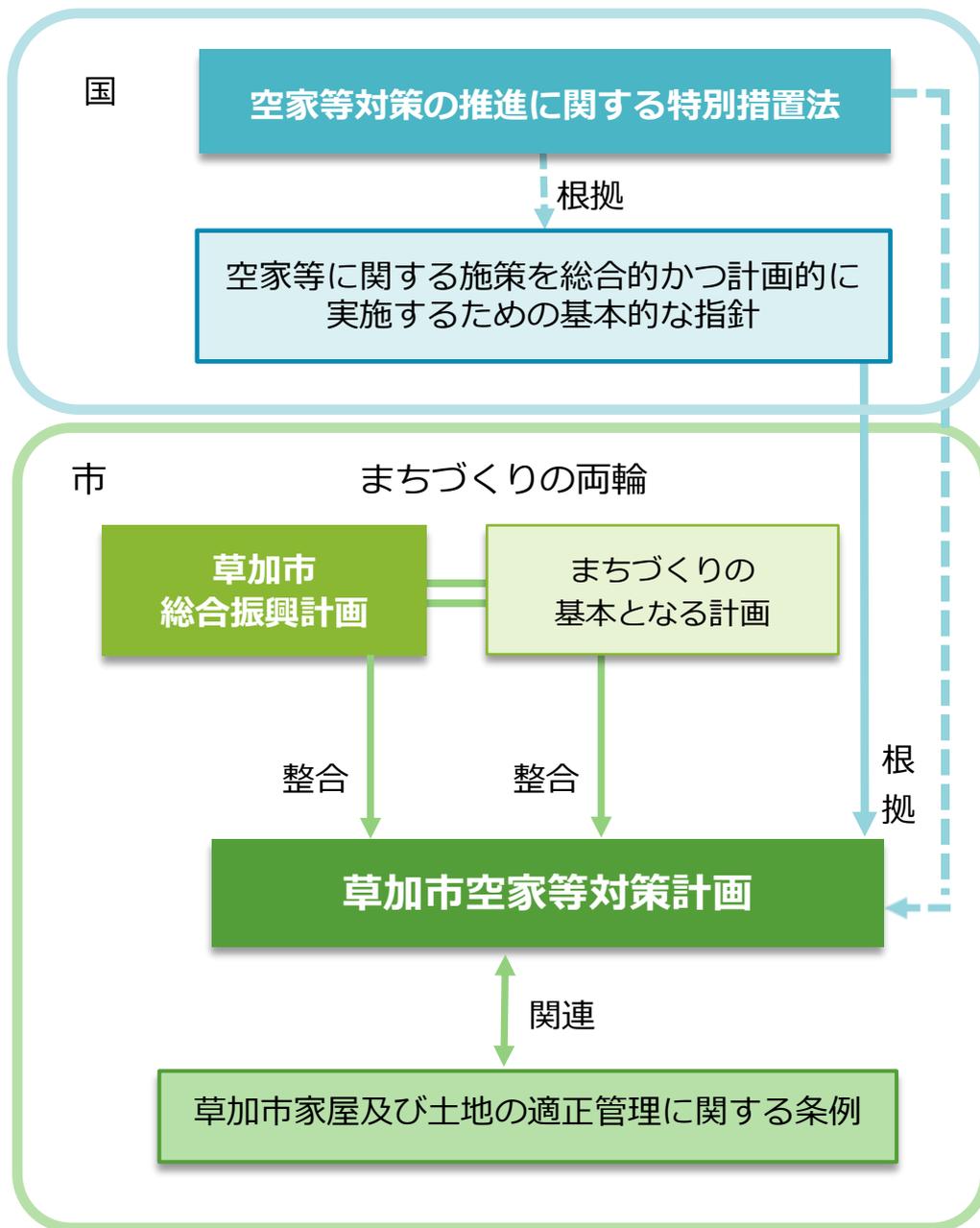
本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として、草加市家屋土地適正管理審議会での協議を踏まえ策定しました。

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」、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 草加市都市計画マスタープラン2017-2035」及び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。

図 本計画の位置づけ



- 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。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日交付、同年12月13日施行

○所有者等の責務強化

- ・「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務
(空家法第5条、本計画6ページ参照)

○活用拡大

- ①空家等活用促進区域（空家法第7条第3～10項、本計画21ページ参照）
- ②財産管理人による所有者不在の空家の処分（空家法第14条、本計画12ページ参照）
- ③空家等管理活用支援法人の指定（空家法第23～28条、本計画22ページ参照）

○管理の確保

- ・放置すれば特定空家等になるおそれのある「管理不全空家等」への指導・勧告
(空家法第13条、本計画28ページ参照)

○特定空家等の除却等

- ①報告徴収権（空家法第9条第2項、本計画24ページ参照）
- ②緊急代執行（空家法第22条第11項、本計画28ページ参照）

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7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5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

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7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2-4 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

空家法第2条が規定する空家等に該当する「使用されていないことが常態である建築物」について、建築物の種類（住宅、店舗等）を問わず本計画の対象とします。

なお、共同住宅や長屋については、全室が空室である場合のみ本計画の対象とし、建物内の個々の空室については本計画の対象としません。

【参考】空家法における空家等の分類

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 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

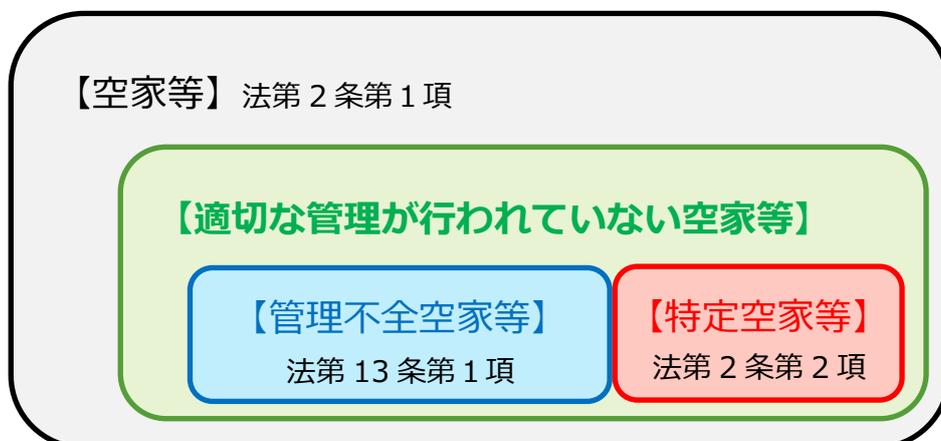
- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

③ 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等のうち、次の状態にあると認められるもの

- 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

図 空家法における空家等の分類



2-6 計画期間

本計画の期間は令和7年度（2025年度）から令和9年度（2027年度）までの3年間とします。

なお、本計画の期間中であっても、国や県の空家等政策の動向、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年度及び令和5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、46ページ以降参照

3-1 空家等の発生予防について

(アンケート結果) 所有者等の約半数が65歳以上	
平成29年度 54%	令和5年度 48%

- 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48%を占めており、平成29年度の54%と比較し6ポイント減少しているものの、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

(現地調査結果) 現状のまま利用が困難又は不可能な空家等	
平成29年度 10.8%	令和5年度 9.7%

- 令和5年度の現地調査によると、外観不良による分類でDランクとなったものは1.4%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約10%となり、平成29年度の調査とほぼ同じ結果となります。外観不良の内容として外壁が最も多く、屋根、門・塀、樋(とい)と続き、雑草・立木が繁茂している状況も約57%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。



(アンケート結果) 年に数回以下しか管理していない	
平成29年度 47.1%	令和5年度 41%

- 令和5年度の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12%、年に数回しか管理していない所有者等も回答全体の約29%を占めており、前回と比較し約6ポイント減少しているものの、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。

(アンケート結果) 空家等の管理をどのように行ったらよいかわからない	
平成29年度 27.6%	令和5年度 27.8%

(アンケート結果) 管理にお金をかけたくない	
平成29年度 20.7%	令和5年度 13.9%

- 令和5年度の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、前回調査とほぼ同じ割合となっております。また、管理にお金をかけたくない所有者等が全体の約14%となり、前回より約7ポイントの減となりました。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。

3-3 空家等の利活用について

(現地調査結果) 市場性Aランク空家等件数 (売却・賃貸が容易な空家等)	
平成29年度 3.1%	令和5年度 9.8%

(現地調査結果) 市場性C・Dランク空家等件数 (売却・賃貸が困難又は期待性が低い空家等)	
平成29年度 71.8%	令和5年度 76.1%

- 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、令和5年度の現地調査結果によると、市場性による分類でAランクとなったものは約10%であり、売却・賃貸が困難又は期待性が低い空家等が75%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、相談窓口の設置・専門家の紹介の要望が最も高く、建物の有効活用に関する情報提供、市と外部不動産業者との連携も望まれています。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。

(アンケート結果)「空き家バンク」制度へ登録する気がない所有者等	
平成29年度 47.1%	令和5年度 40.5%
(アンケート結果)登録意欲が不明な所有者等	
平成29年度 21.3%	令和5年度 42.5%

- 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40%、登録意欲が不明な所有者等も合わせて約83%おり、「空き家バンク」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年度及び令和5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、13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「相続財産清算人」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個人情報の保護に関する法律に則り適正に管理します。

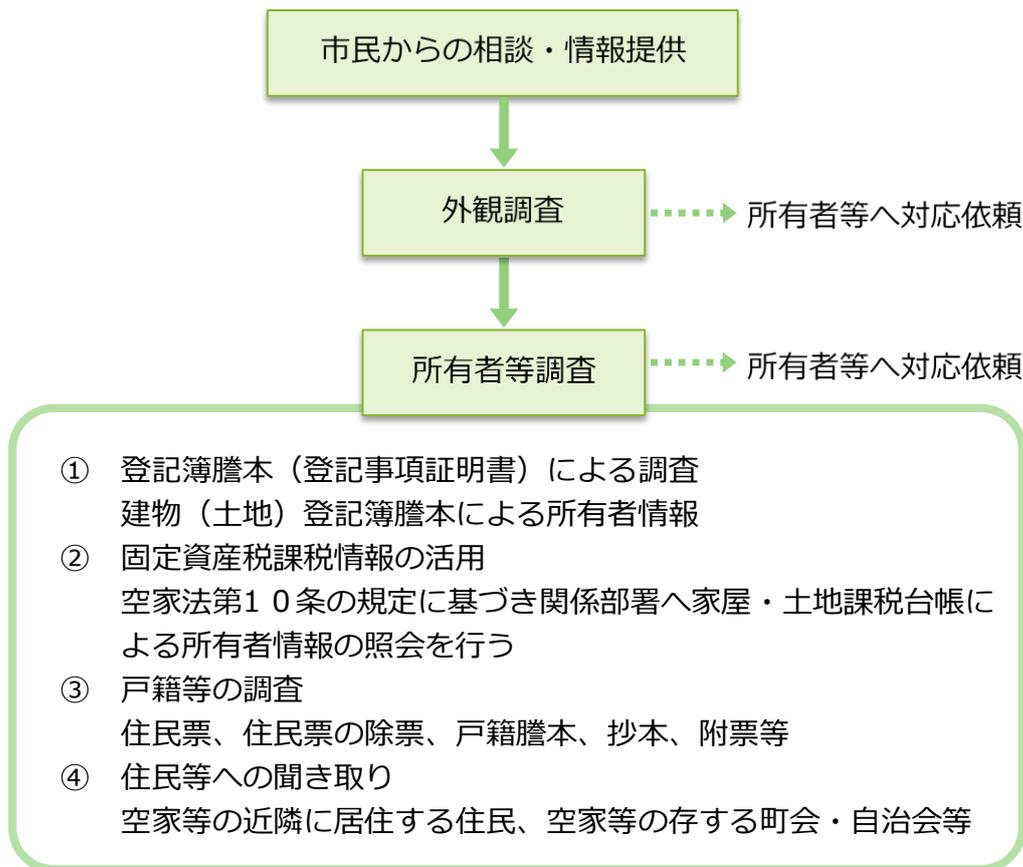


図 空家等情報提供後の対応フロー

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、相続登記の未了が、所有者不明土地の原因となっているとして、令和6年4月から不動産の相続登記の申請を義務化し、原則として不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることとなりました。また、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、相続登記の義務化について、特に相続の当事者となった市民へ周知するなど、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 】

平成12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分譲マンションで、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. 木造住宅一般耐震改修（簡易耐震改修を含む）
2. マンション耐震改修に要する費用の一部

【 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の責務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、市のホームページ等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よう、草加市と埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部との「草加市空家等対策に関する協定」に基づき、令和3年に「草加市空き家相談窓口」を開設しました。

所有者等や市民からの問合せは、都市整備部住宅政策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

本市では、平成31年4月に草加市空き家バンクを開設し、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を支援しています。マッチングした際の売買の媒介等については、草加市と埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部が平成31年4月に締結した「草加市空き家バンク媒介等に関する協定」に基づき、同支部が行っています。

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、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・NPO等と連携を図り、空家等の利活用の可能性を

学習する場の提供や実施方策の検討を行います。

○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。

○空家等活用促進区域について

令和5年の空家法改正により、市町村は、重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」（以下「促進区域」といいます。）として定め、促進区域内の空家等について、その所有者へ要請を行うなどの措置を行えるようになったことから、本市における促進区域の設定について調査、研究を行います。

促進区域の概略は次のとおりです。

①「空家等活用促進区域」の選定

促進区域は、「空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域」を対象として設定するものです。「経済的社会的活動」には、中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持等、幅広い活動が含まれます。どのような目的のためにどの地域を促進区域とするかについて、検討、選定します。

②「空家等活用促進指針」の作成

促進区域を設定する際は、当該区域における空家等活用促進指針（以下「活用指針」といいます。）を作成する必要があります。当該指針において、当該区域の課題やビジョン、空家等の活用により期待される効果、活用する必要がある空家等の種類、空家等を誘導すべき用途（以下「誘導用途」といいます。）等を定めます。

③空家等対策計画への位置付け

促進区域及び活用指針を定めた場合は、空家法の規定により、空家等対策計画に記載する必要があるため、空家等対策計画の改定等を行います。

④空家等所有者への要請

促進区域内の経済的社会的活動の促進のため、必要がある場合は、対象となる空家等の所有者等に対して、当該空家等を活用指針に定めた誘導用途に供するよう要請することができます。当該要請に対して、所有者等が自ら空家等を活用するほか、空家等を活用する意向のある民間事業者等に対して当該空家等を貸与又

は売却することが考えられます。

⑤特例適用要件の設定

空家等を誘導用途として活用とする際、建築基準法の接道規制や用途規制が支障となる場合、促進区域では、必要に応じて、接道規制や用途規制の特例を設けることができます。活用指針に特例適用要件（敷地特例適用要件及び用途特例適用要件）を定め、空家等対策計画を公表することで、当該要件に適合する空家等に対して、建築基準法における接道規制の特例認定、用途規制の特例許可が可能となります。

○空家等管理活用支援法人について

令和5年の空家法改正により、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」といいます。）に関する制度が創設されました。支援法人に指定された民間法人は公的立場から活動することが可能となり、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことができます。支援法人は、空家法により以下の業務を行うものとされています。

- 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助
- 委託に基づく、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務
- 委託に基づく、空家等の所有者等の探索
- 空家等の管理又は活用に関する調査研究
- 空家等の管理又は活用に関する普及啓発
- その他の空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務

支援法人制度の運用に当たっては、まず、市町村として支援法人に求める業務等、支援法人を指定するに当たっての方針を明らかにしておく必要があります。本市においても、空家等の適正管理の促進や利活用の拡大などの空家等対策を進めていくに当たって、外部に補完してもらう必要のある施策や業務について精査し、支援法人の指定の方針の検討を進めます。

4-5 特定空家等及び管理不全空家等の措置その他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。

また、令和5年の空家法の改正により、同法第13条第1項の規定に基づき、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」を管理不全空家等と定め、指導・勧告を行えることとなりました。

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、特定空家等及び管理不全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、特定空家等又は管理不全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にて調査審議の上、特定空家等又は管理不全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、勧告等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、特定空家等又は管理不全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。

○特定空家等及び管理不全空家等の認定

① 所有者等の事情の把握

所有者自身が当該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があります。

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は、所有者等を特定した後、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、処分や活用の意向などの把握に努め記録します。

② 報告徴収及び立入調査（特定空家等のみ）

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、所有者等に対して当該空家等に関する事項について報告させ、あるいは、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22条第16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」を平成29年に策定し、対応を進めています。

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で調査審議の上、市長が特定空家等と認定します。

⑤ 管理不全空家等の認定基準

管理不全空家等は、令和5年の空家法改正により新たに位置づけられたものであ

り、「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」の空家等を指します。国のガイドラインでは、管理不全空家等であるか否かの判断に際して、参考となる基準が示されていますが、同時に「各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること（中略）が適当である」としてあります。今後、県（埼玉県空き家対策連絡会議）により認定等に関するマニュアル等が作成される見込みであり、本市においても当該マニュアル等を参考に管理不全空家等認定基準を作成した上で、管理不全空家等の認定を行います。

⑥ 管理不全空家等の認定

現地調査の結果、管理不全空家等と認められるものについては、草加市家屋土地適正管理審議会に諮問し、同審議会にて調査審議の上、市長が管理不全空家等と認定します。

⑦ 特定空家等又は管理不全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、特定空家等又は管理不全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22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上、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条に基づく助言等を行うこととします。

③ 勧告

空家法第22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上、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上で、命令の実施を検討します。

④ 命令

空家法第22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上、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22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上で、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上で、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。

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22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。

⑦ 緊急代執行

指導及び勧告を実施した特定空家等について、災害その他非常の場合において、緊急に除却、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必要があるものの、空家法第22条第3項から8項に基づき当該措置を命ずるいとまがないときは、同条第11項に基づき緊急代執行を行う場合があります。

緊急代執行の実施については、原則として、草加市家屋土地適正管理審議会で調査審議した上で、市長が決定するものとします。

○管理不全空家等に対する措置

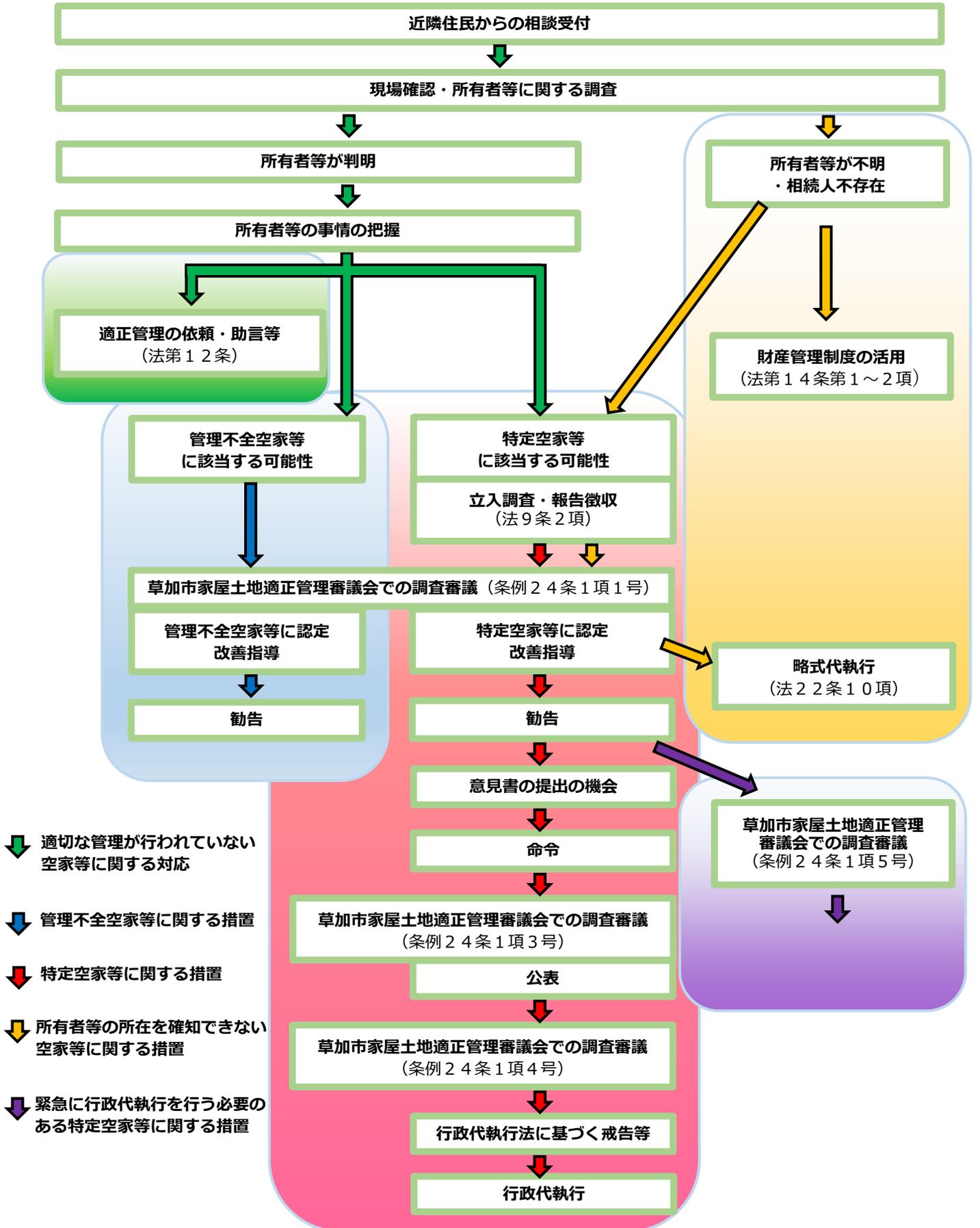
管理不全空家等に認定された空家等については、そのまま放置することにより特定空家等に該当することとなることを防止するとともに、所有者等が適切な管理を行うよう促すため、国の基本指針及び国のガイドラインに基づき、その所有者等に対して空家法第13条第1項に基づく指導及び同条第2項に基づく勧告を実施します。

なお、当該勧告を行った管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

○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 空家法に基づく措置のフロー



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、令和2年に埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部及び埼玉弁護士会越谷支部と「草加市空家等対策に関する協定」を締結しました。

令和3年に開設した「草加市空き家相談窓口」では、対応した相談内容や経過を記録し、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上で関係機関・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。

「草加市空き家相談窓口」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、都市整備部住宅政策課とします。

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) 特定空家等又は管理不全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) 行政代執行及び緊急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、都市整備部住宅政策課が中心となり、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
福祉部	福祉政策課	●地域生活課題に係る包括的な支援体制の整備及び実施に関する 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	●防犯、警察署との連携に関すること ●害虫・害獣に関すること
	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	●都市計画に関すること
	住宅政策課	●空家等に関する相談に関すること ●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、管理不全空家等・特定 空家等の認定及び措置に関すること ●空家等の利活用に関すること ●住宅資金の融資に関すること
	建築安全課	●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 ●空家等での給水管の凍結・破損による漏水対応

○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。