

## 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



## 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。

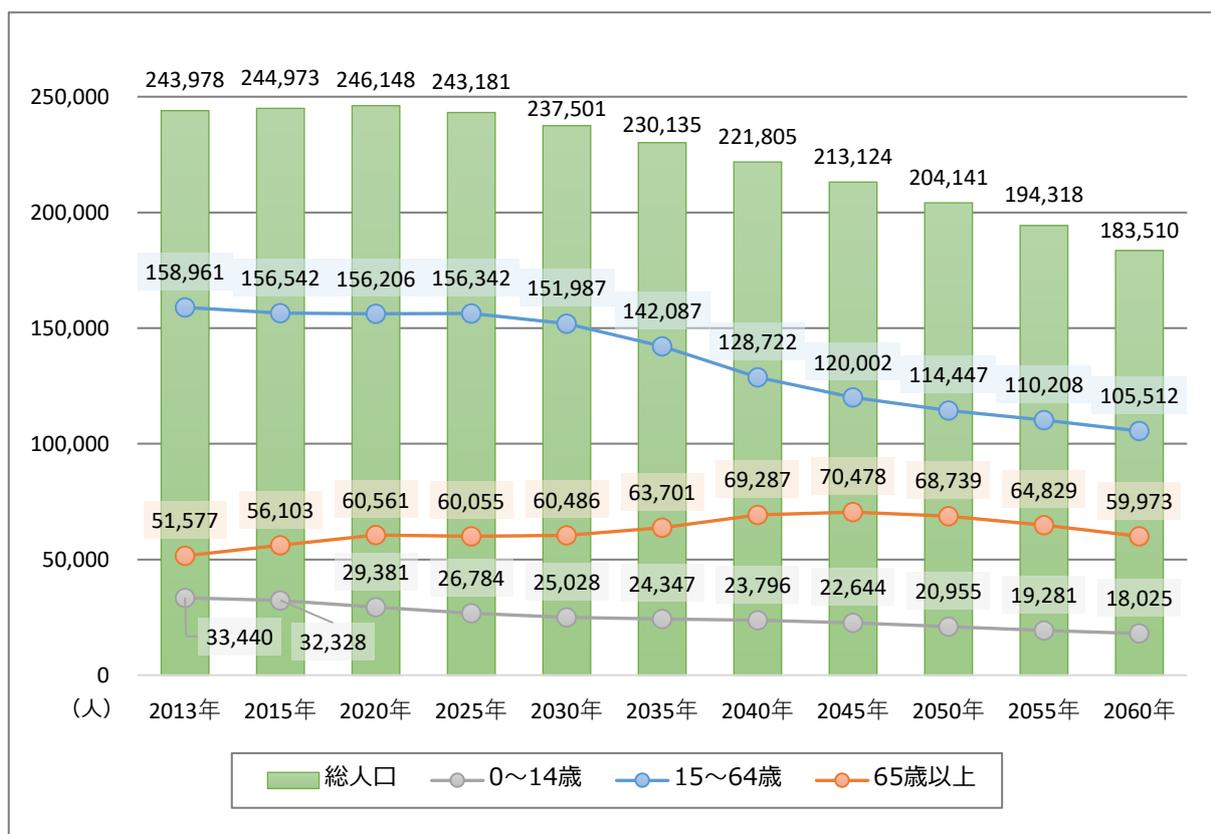


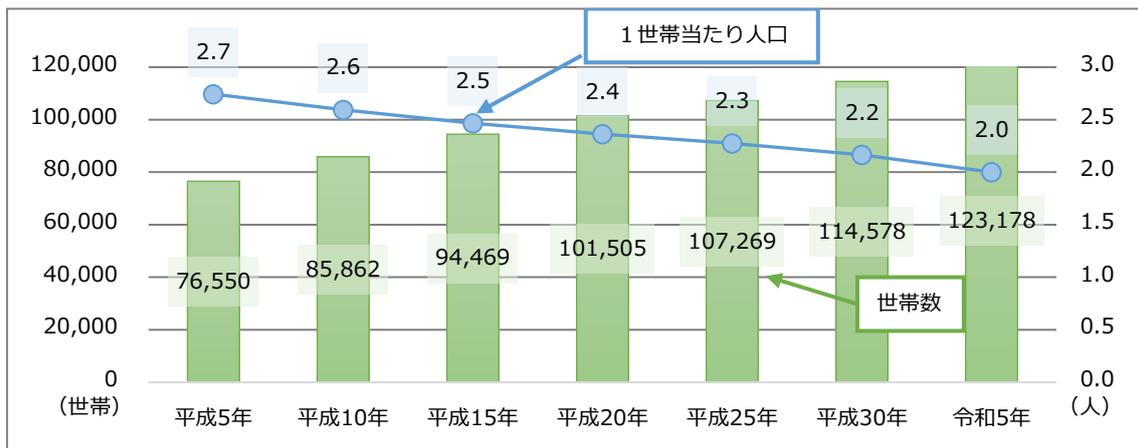
図 人口の推移と将来推計

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、平成5年からの30年間で約1.6倍となっています。一方で、1世帯当たり人口は減少し、令和5年は2.0人と世帯人員の縮小が進んでいます。

図 世帯数の推移

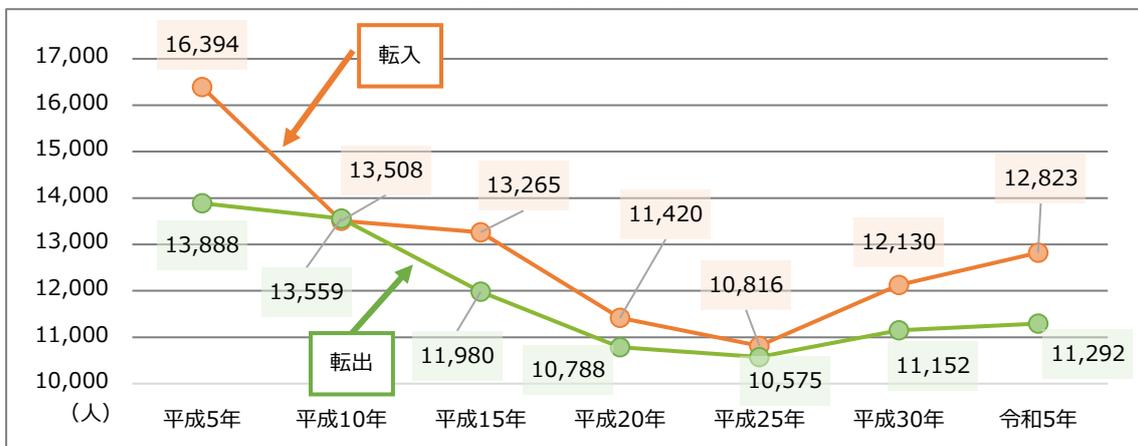


出典：住民基本台帳（各年1月時点）

## ○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25年からは社会増の幅が拡大しています。

図 社会増減の推移

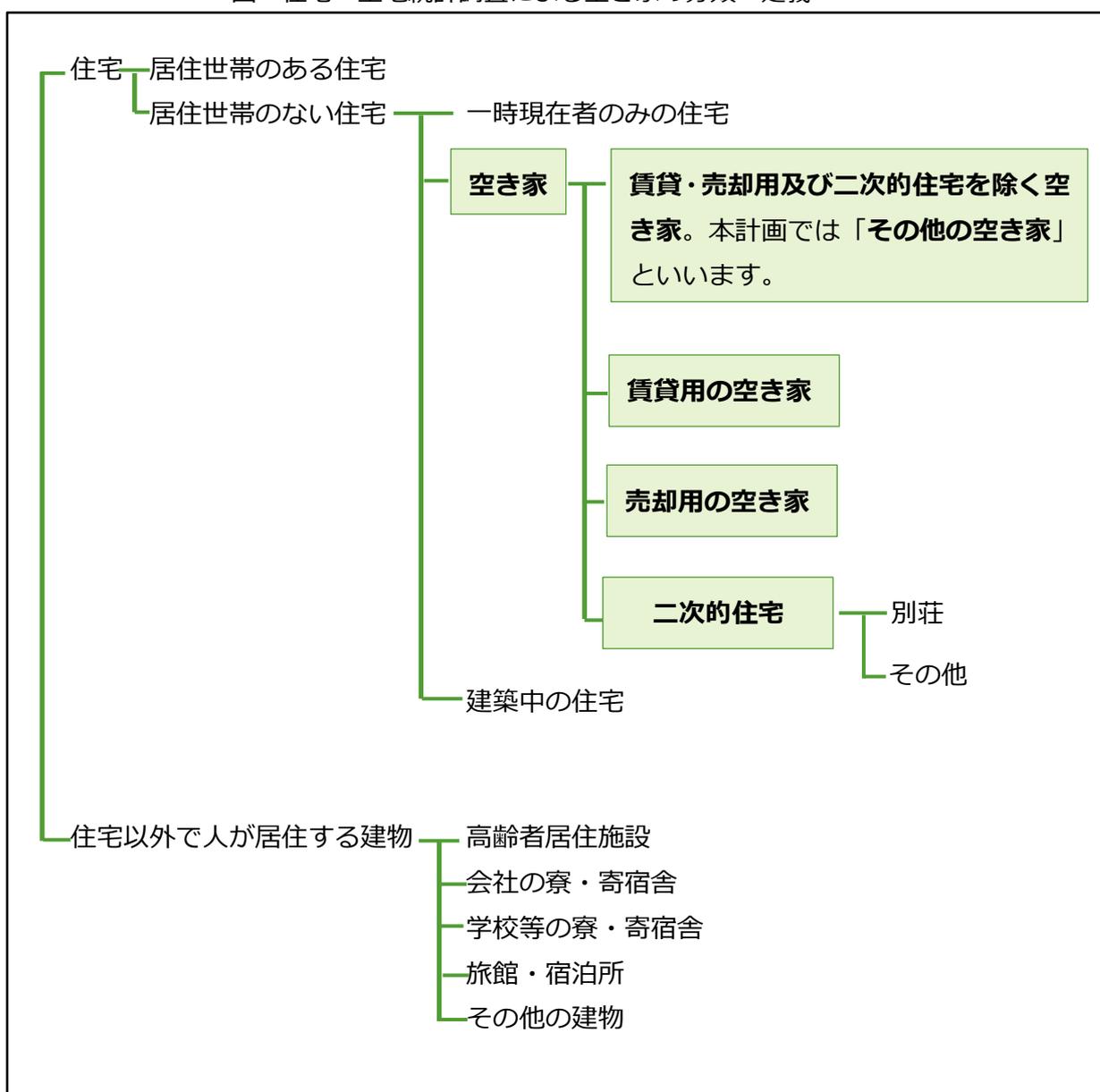


出典：草加市統計書

## 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



住宅・土地統計調査における居住世帯のない住宅の区分

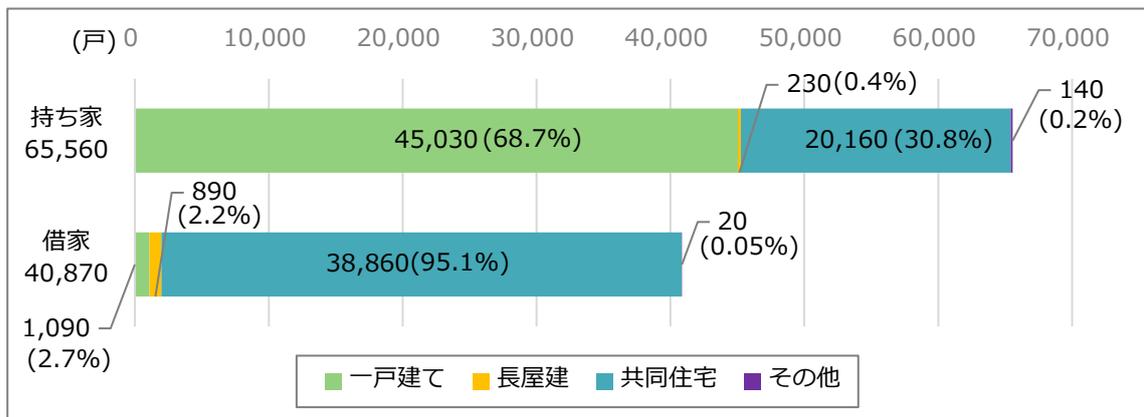
区分		内容
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。) 本計画では「 <b>その他の空き家</b> 」といたします。
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	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
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（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

## ○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4.5万戸、共同住宅が約2万戸と、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

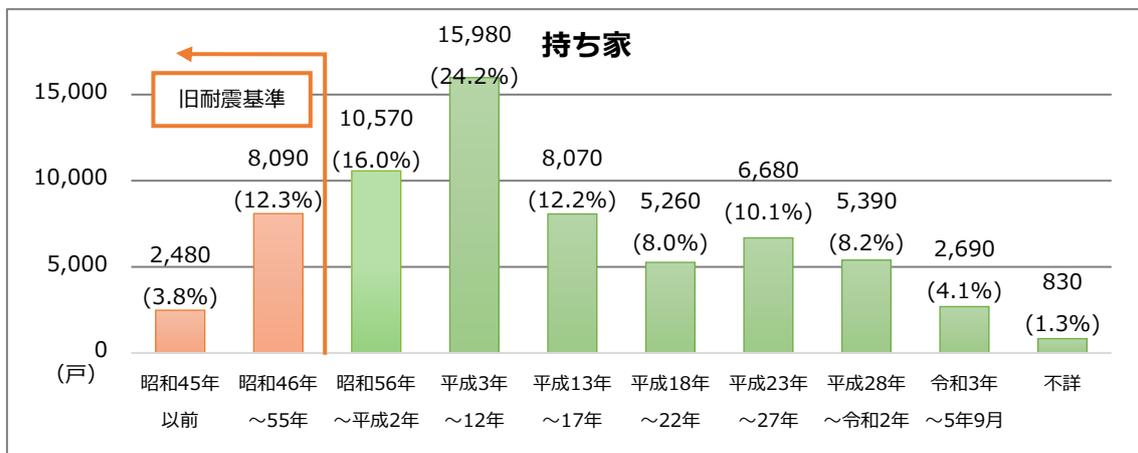


出典：住宅・土地統計調査

### ② 所有関係別の住宅の建築時期

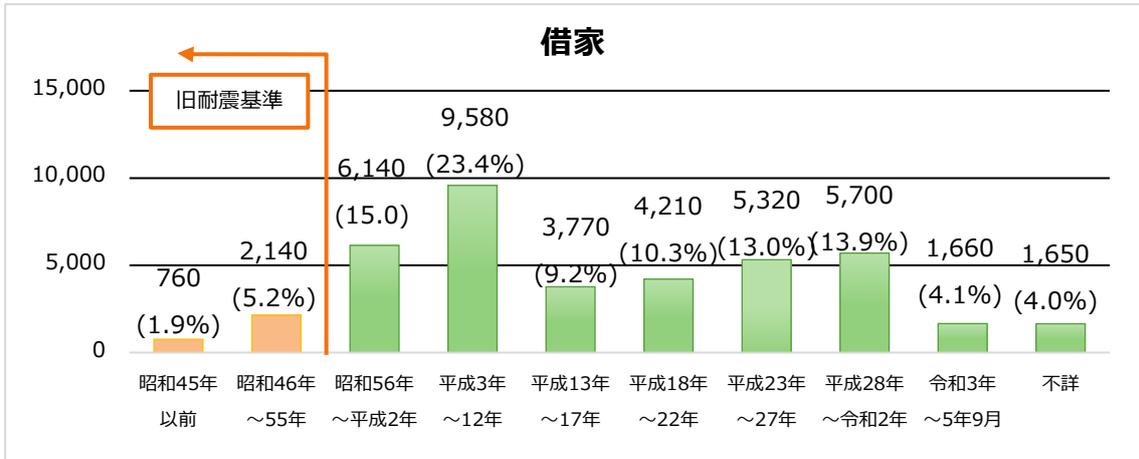
所有関係別の住宅の建築時期をみると、旧耐震基準の昭和55年以前に建築された持ち家住宅は、約16%と全体の約1/6を占めており、借家の約7%と比較して持ち家の老朽化が進んでいます。

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）

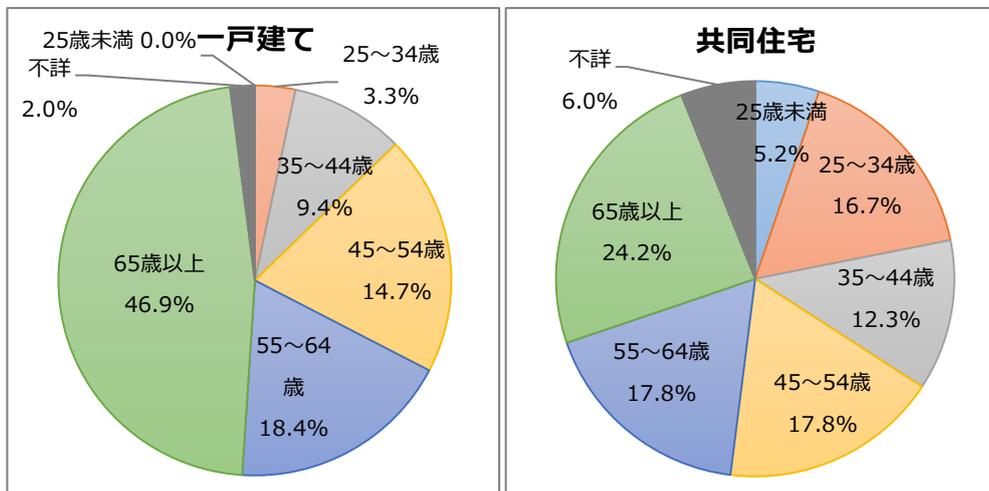


出典：住宅・土地統計調査

### 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47%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

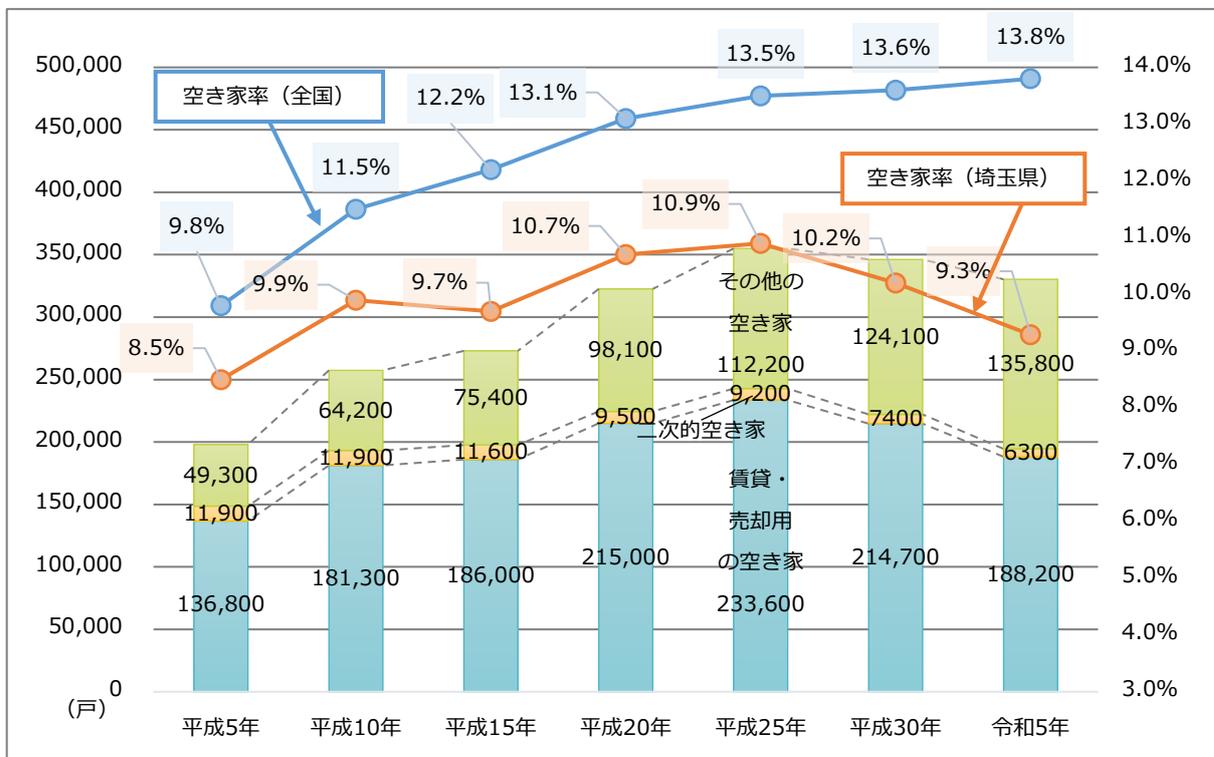
## ○空き家の状況

### ① 全国及び埼玉県の状況

令和5年時点の全国住宅総数は約6,505万戸と増加が続いています。そのうち空き家は約900万戸（空き家率13.8%）で過去最高となっています。

埼玉県で見ると、令和5年時点の住宅総数は約356万戸、そのうち空き家は約33万戸（空き家率9.3%）で、平成25年以降は全国の場合とは反対に減少に転じています。

図 空き家率（全国・埼玉県）及び埼玉県の空き家数

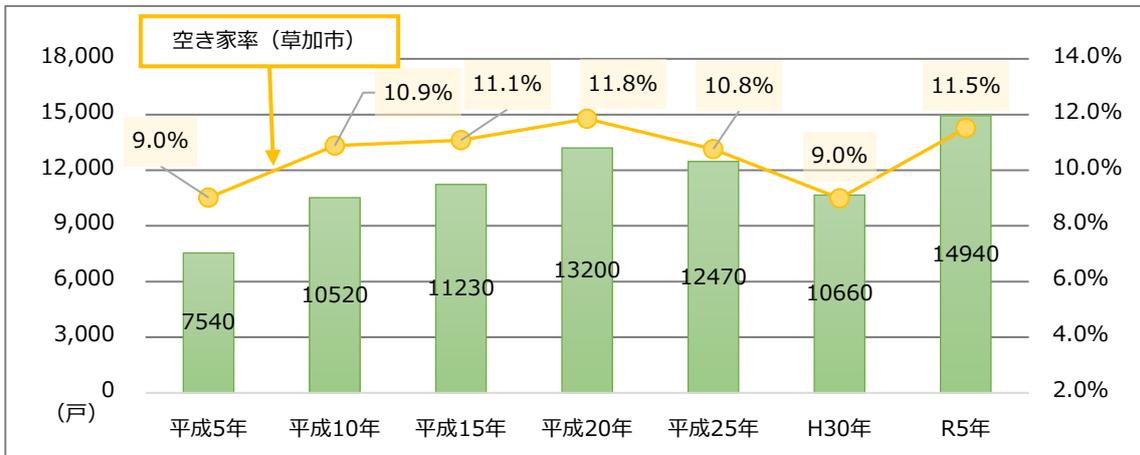


出典：住宅・土地統計調査（集計対象：空き家全体）

### ② 草加市の空き家数及び空き家率

令和5年時点の本市の空き家数は約1.5万戸で、空き家率は11.5%です。平成5年から平成20年にかけて空き家率は増加しましたが、その後、平成30年まで減少を続けた後、令和5年にかけて再度、増加しました。

図 草加市の空き家数及び空き家率の動向



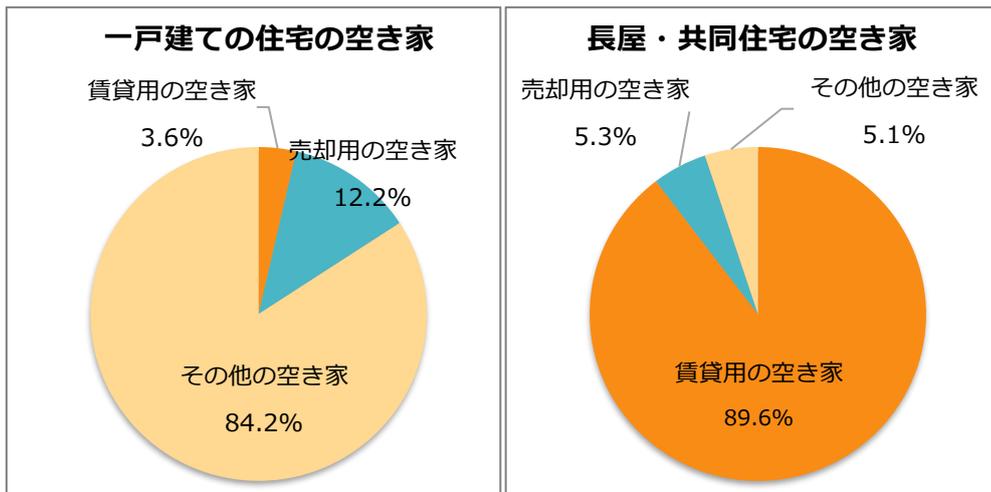
出典：住宅・土地統計調査（集計対象：空き家全体）

※空き家率には「その他の空き家」、「二次的住宅の空き家」、「賃貸・売却用の空き家」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「その他の空き家」が約84%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、「賃貸用の空き家」が約90%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ります。

図 空き家の建て方別にみた空き家の種類内訳



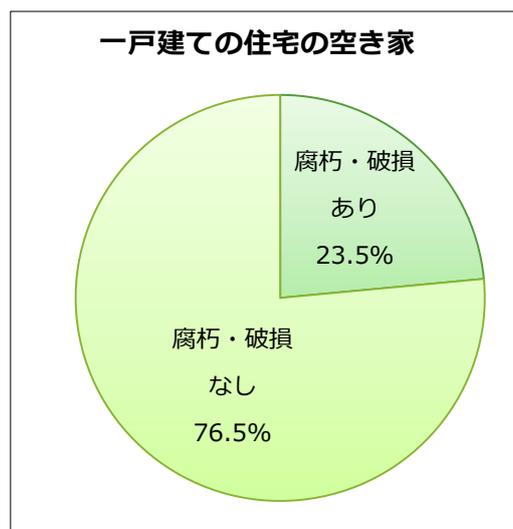
出典：住宅・土地統計調査

(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 「その他の空き家」の腐朽・破損の状況

本市の一戸建て住宅の空き家のうち、「その他の空き家」は約2,340戸あり、そのうち「腐朽・破損なし」は1,790戸(76.5%)、「腐朽・破損あり」は550戸(23.5%)と何らかの腐朽・破損のある空き家が全体の約1/4を占めています。

図 「その他の空き家」のうち腐朽・破損の有無

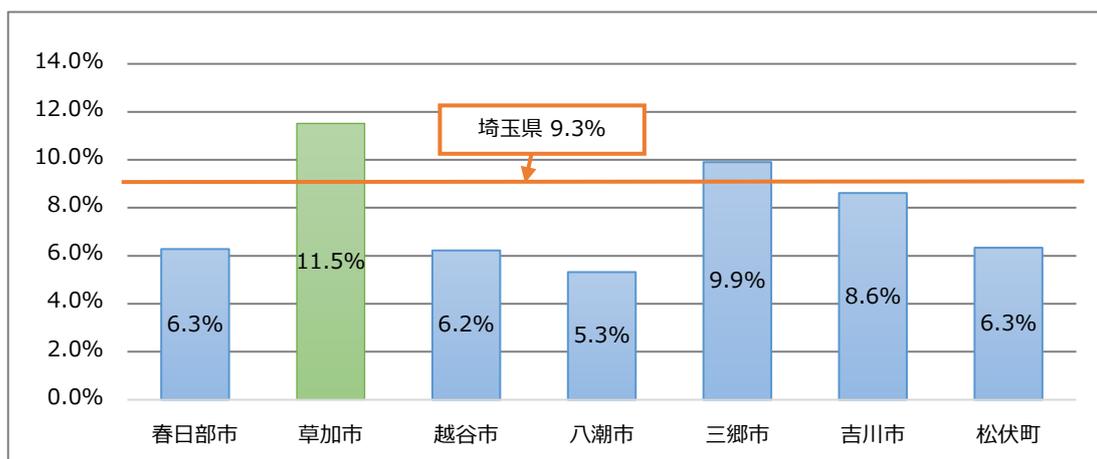


出典：住宅・土地統計調査（集計対象：一戸建ての住宅の空き家（その他の空き家））

### ⑤ 周辺自治体別の空き家率

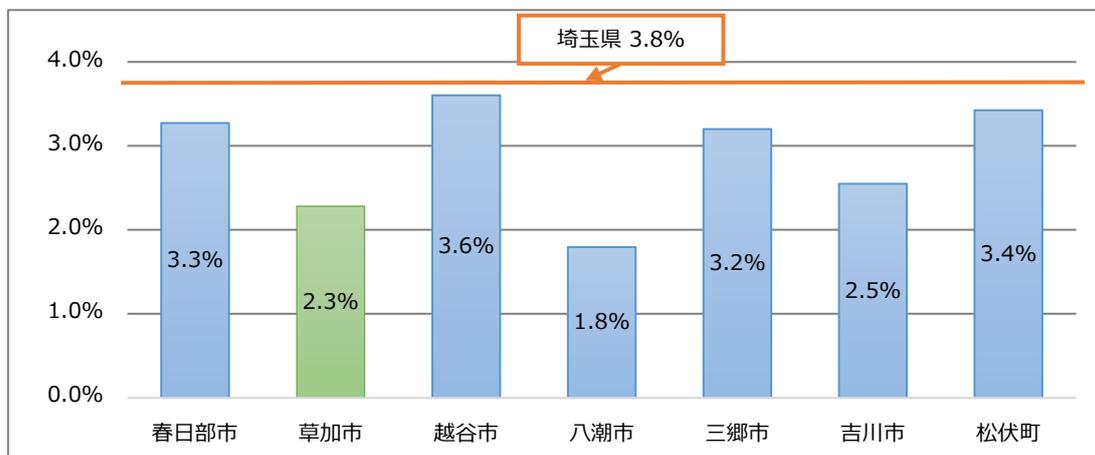
周辺自治体の空き家率及び「その他の空き家」に限定した率は以下のとおりです。空き家率でみると、本市は11.5%で埼玉県全体の空き家率9.3%より高水準です。一方、「その他の空き家」の空き家率では、本市は2.3%であり埼玉県の3.8%と比較して低い水準です。

図 周辺自治体の空き家率



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「その他の空き家」の空き家率



出典：住宅・土地統計調査（集計対象：空き家（その他の空き家））

### 3 空家等実態調査からみた本市の状況

本市は、平成29年度及び令和5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

令和5年度の調査では、空家等は、本市全体で1,310件あり、平成29年度調査時の1,249件より61件増加しました。

令和5年度の調査における地区別の件数では「新田西部地区」が193件と最も多く、空家率では「草加東部地区」が3.0%と最も高くなっています。

空家率については、平成29年度が2.7%、令和5年度が2.3%となりましたが、空家率を算出する上での分母となる建物数データについて、平成29年度は、調査受注者が保有する建物数データ(45,828棟)を、令和5年度調査では草加市が保有する建物数データ(57,013棟)を使用していることから、空き家率の増減の単純比較はできません。

表 地区別の空家等件数及び空家率

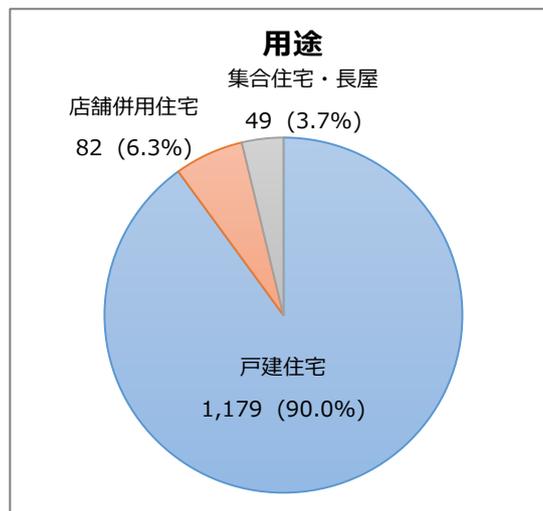
調査年度	令和5年度			平成29年度		
	建物数 (a)	空き家件数 (b)	空き家率 (b/a)	建物数 (a)	空き家件数 (b)	空き家率 (b/a)
<b>新田西部地区</b>						
新栄	1,564	16	1.0%	1,339	18	1.3%
長栄	1,824	22	1.2%	1,557	10	0.6%
清門	1,519	42	2.8%	1,279	24	1.9%
新善町	1,030	31	3.0%	888	28	3.2%
金明町	2,209	46	2.1%	1,804	43	2.4%
旭町	1,575	36	2.3%	1,309	30	2.3%
地区計	9,721	193	2.0%	8,176	153	1.9%
<b>新田東部地区</b>						
八幡町	2,576	60	2.3%	2,094	57	2.7%
弁天	1,611	29	1.8%	1,260	49	3.9%
中根	940	26	2.8%	803	34	4.2%
松江1～4丁目	606	10	1.7%	524	16	3.1%
栄町	612	16	2.6%	496	23	4.6%
地区計	6,345	141	2.2%	5,177	179	3.5%
<b>草加川柳地区</b>						
青柳	5,123	122	2.4%	4,087	118	2.9%
青柳町	36	1	2.8%	31	0	0.0%
柿木町	560	15	2.7%	404	11	2.7%
地区計	5,719	138	2.4%	4,522	129	2.9%
<b>草加安行地区</b>						
原町	1,108	20	1.8%	964	15	1.6%
北谷	1,731	35	2.0%	1,418	26	1.8%
北谷町	6	0	0.0%	6	0	0.0%
苗塚町	886	18	2.0%	740	13	1.8%
花栗	1,254	23	1.8%	974	19	2.0%
小山	905	22	2.4%	751	24	3.2%
松原	469	11	2.3%	442	13	2.9%
学園町	0	-	-	-	-	0.0%
地区計	6,359	129	2.0%	5,295	110	2.1%
<b>草加西部地区</b>						
草加	1,315	30	2.3%	1,023	31	3.0%
西町	2,658	66	2.5%	2,216	61	2.8%
氷川町	2,915	62	2.1%	2,222	60	2.7%
地区計	6,888	158	2.3%	5,461	152	2.8%
<b>草加東部地区</b>						
神明	448	22	4.9%	320	20	6.3%
住吉	638	23	3.6%	474	21	4.4%
手代	1,354	25	1.8%	1,122	14	1.2%
中央	431	13	3.0%	321	11	3.4%
高砂	467	18	3.9%	337	16	4.7%
吉町	2,151	64	3.0%	1,681	49	2.9%
地区計	5,489	165	3.0%	4,255	131	3.1%
<b>草加稲荷地区</b>						
稲荷	2,450	37	1.5%	1,842	45	2.4%
松江5～6丁目	196	7	3.6%	123	4	3.3%
地区計	2,646	44	1.7%	1,965	49	2.5%
<b>谷塚西部地区</b>						
柳島町	1,219	26	2.1%	1,019	22	2.2%
遊馬町	1,200	14	1.2%	1,034	16	1.5%
新里町	1,976	53	2.7%	1,558	40	2.6%
両新田西町	719	21	2.9%	502	26	5.2%
両新田東町	454	15	3.3%	348	13	3.7%
谷塚上町	1,069	25	2.3%	844	35	4.1%
谷塚仲町	619	20	3.2%	507	17	3.4%
地区計	7,256	174	2.4%	5,812	169	2.9%
<b>谷塚中央地区</b>						
谷塚町	3,009	92	3.1%	2,425	83	3.4%
谷塚	660	13	2.0%	492	16	3.3%
地区計	3,669	105	2.9%	2,917	99	3.4%
<b>谷塚東部地区</b>						
瀬崎	2,921	63	2.2%	2,248	78	3.5%
地区計	2,921	63	2.2%	2,248	78	3.5%
市全体	57,013	1,310	2.3%	45,828	1,249	2.7%

出典：令和5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90%が「戸建住宅」で、次いで「店舗併用住宅」、「集合住宅・長屋」の順に多くなっています。

図 空家等の用途

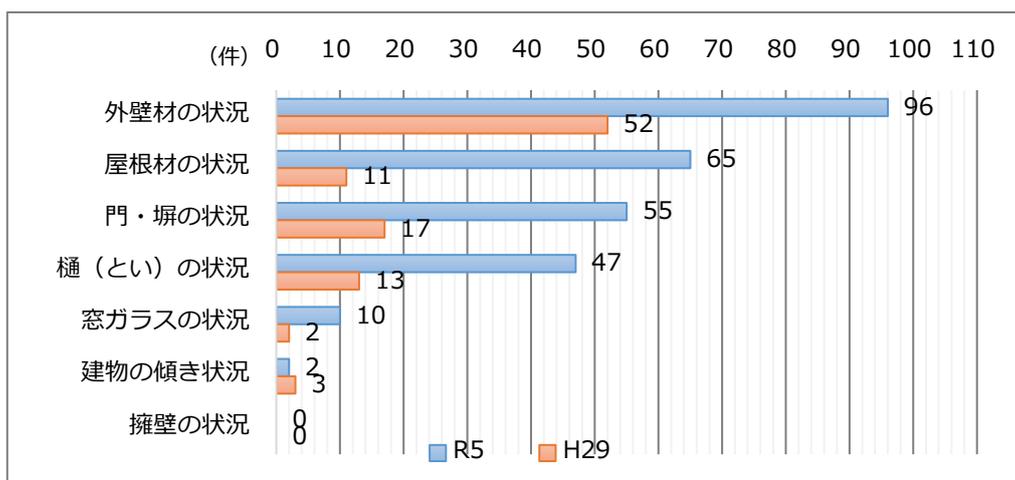


出典：令和5年度草加市空家等実態調査

### 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96件で最も多く、次いで「屋根材の状況」、「門・塀の状況」と続いています。

図 外観不良の状況

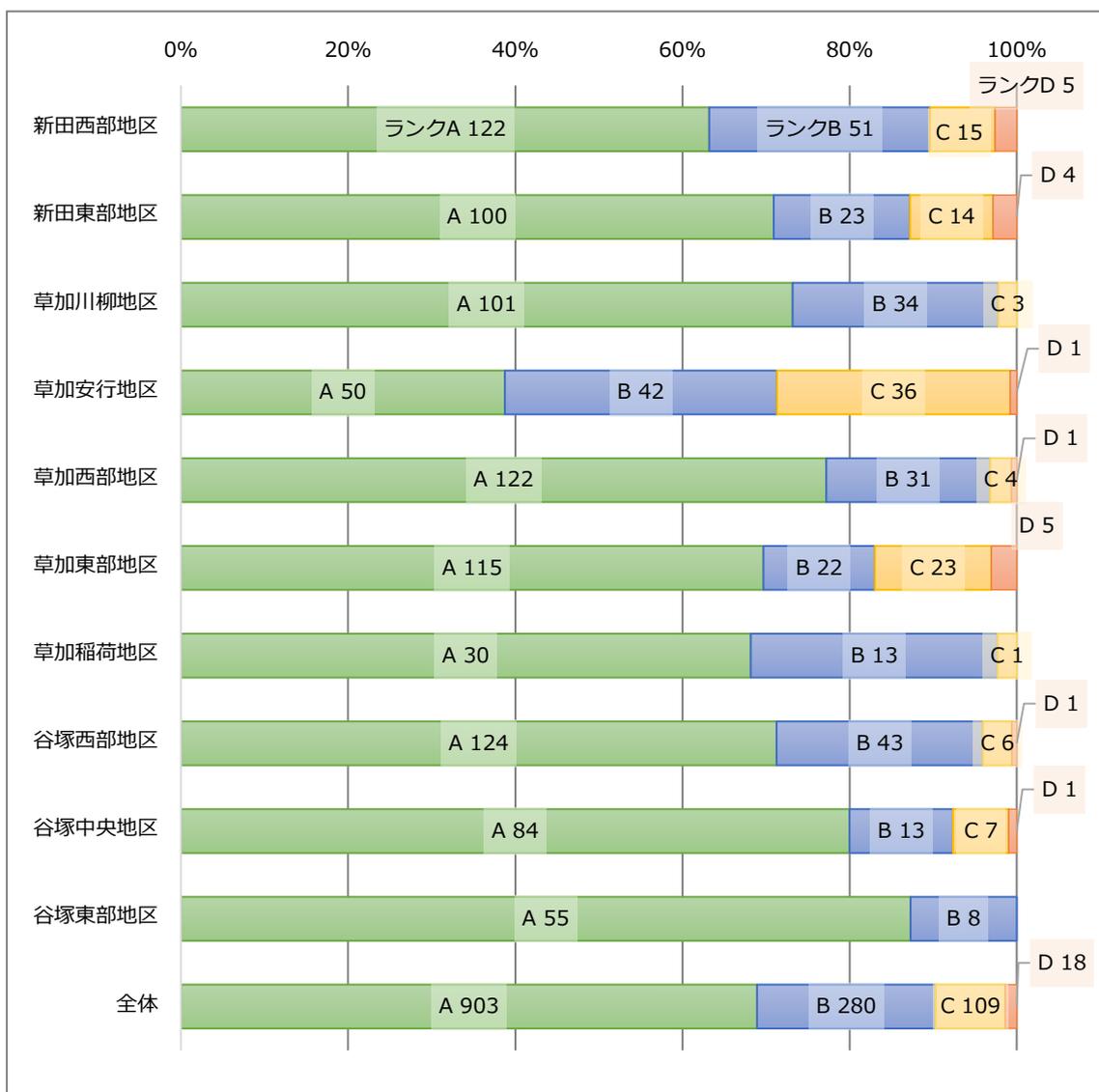


出典：令和5年度草加市空家等実態調査

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：令和5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

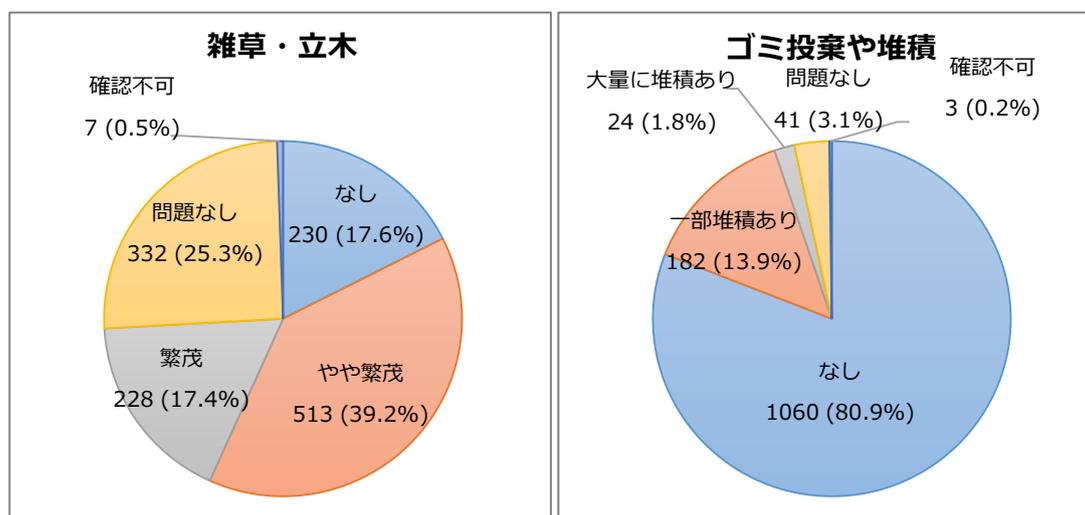
出典：令和5年度草加市空家等実態調査

#### ④ 空家等の敷地内の状況

空家等の敷地内の雑草・立木の状況では、全体の約57%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16%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）

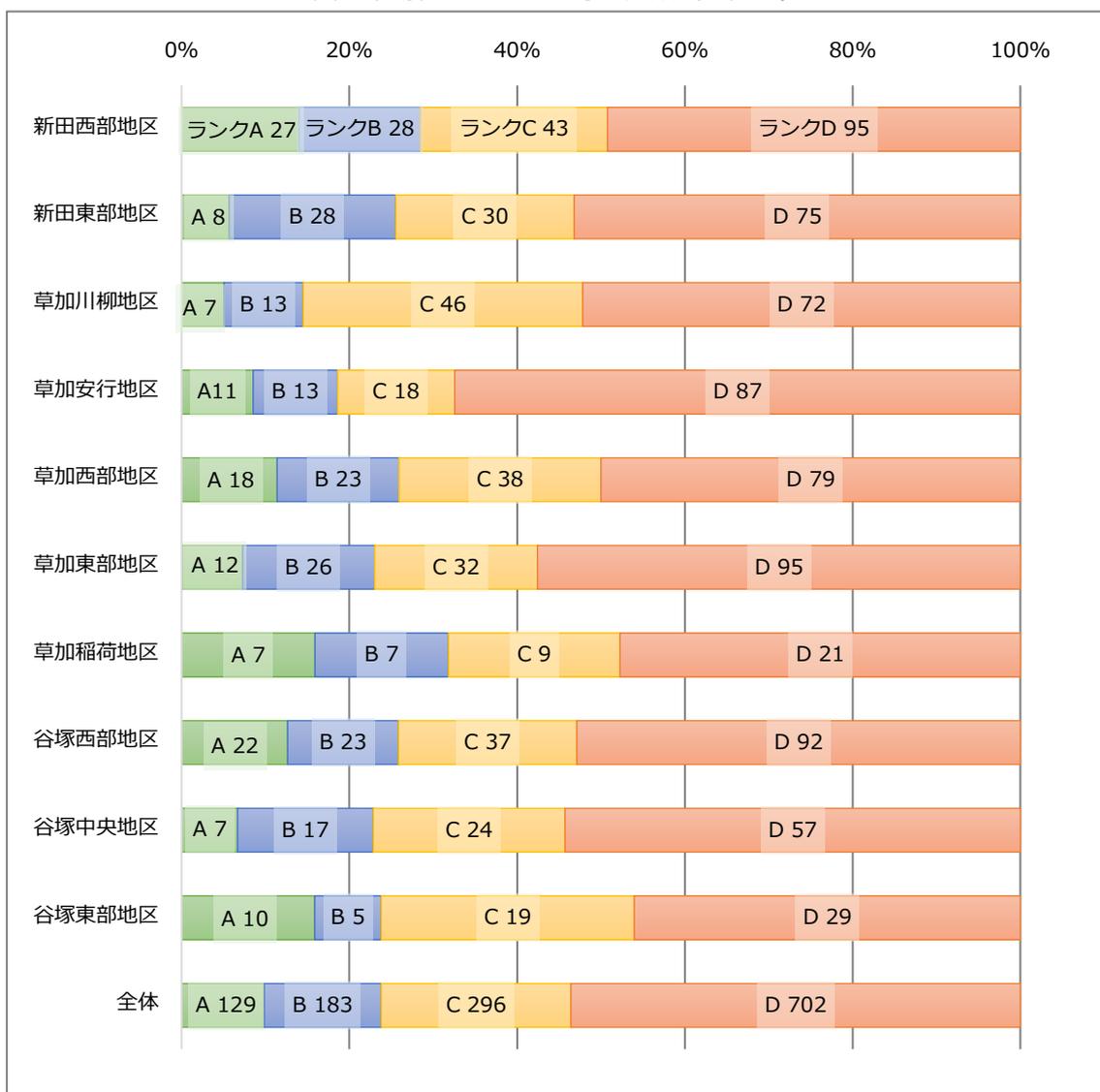


出典：令和5年度草加市空家等実態調査

### ⑤ 空家等の市場性

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、空家等の市場性（売却や賃貸の容易さ）を分類すると、次の結果となりました。総合点が高いほど、市場性が低いものとなっています。

図 市場性による空家等の分類（地区別）



出典：令和5年度草加市空家等実態調査

図 市場性による空家等の分類の目安

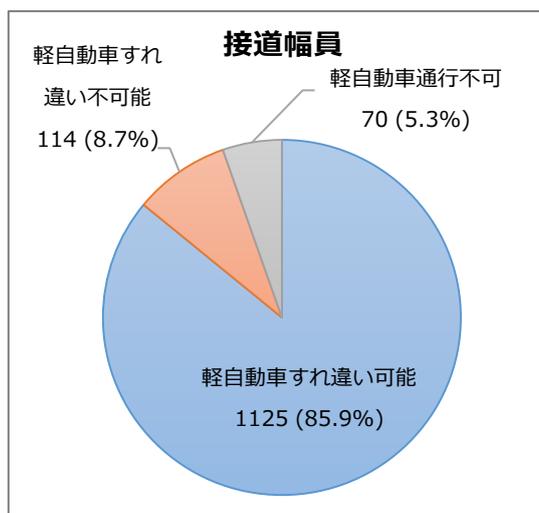
ランク	点数	判定内容
A	0～39点	売却・賃貸が容易
B	40～99点	売却・賃貸の期待性あり
C	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い
D	150点以上	売却・賃貸が困難

出典：令和5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14%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：令和5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

令和5年度の現地調査により空家等と判定された家屋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

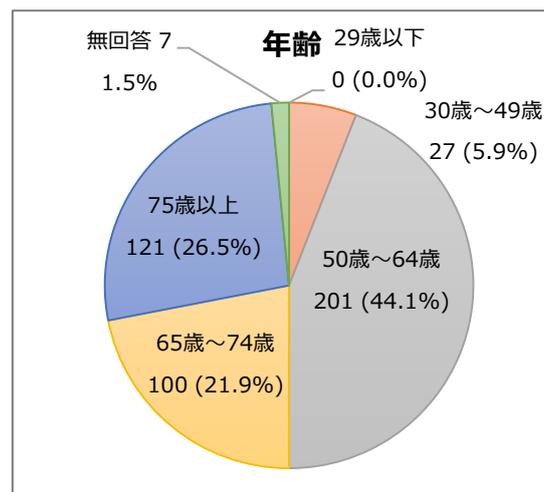
① アンケート発送数	1,276 件
② 宛先不明による返送数	29 件
③ 有効送付数 (① - ②)	1,247 件
④ 回収数	470 件 (有効回答 456 件)
⑤ 回収率 (④ ÷ ③)	37.7%

出典：令和5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、44.1%でした。また、65歳以上が48.4%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



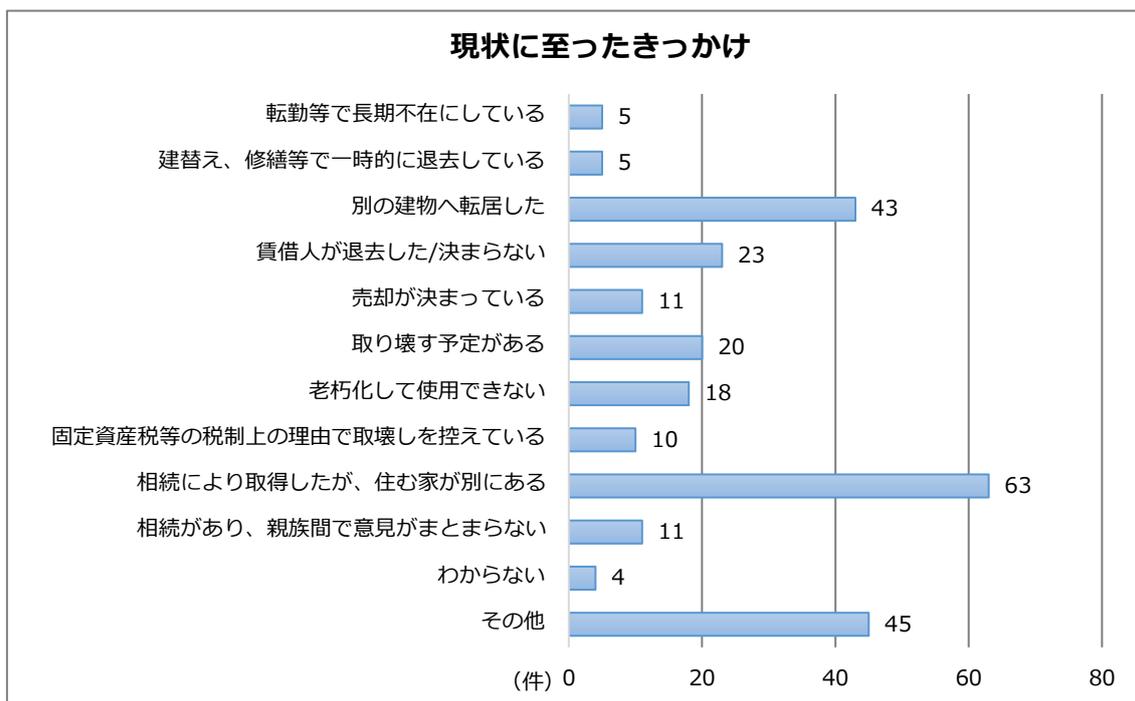
出典：令和5年度草加市空家等実態調査

### 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、「相続により取得したが、住む家が別にある」が63件で最も多く、次いで「別の建物へ転居した」が43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）



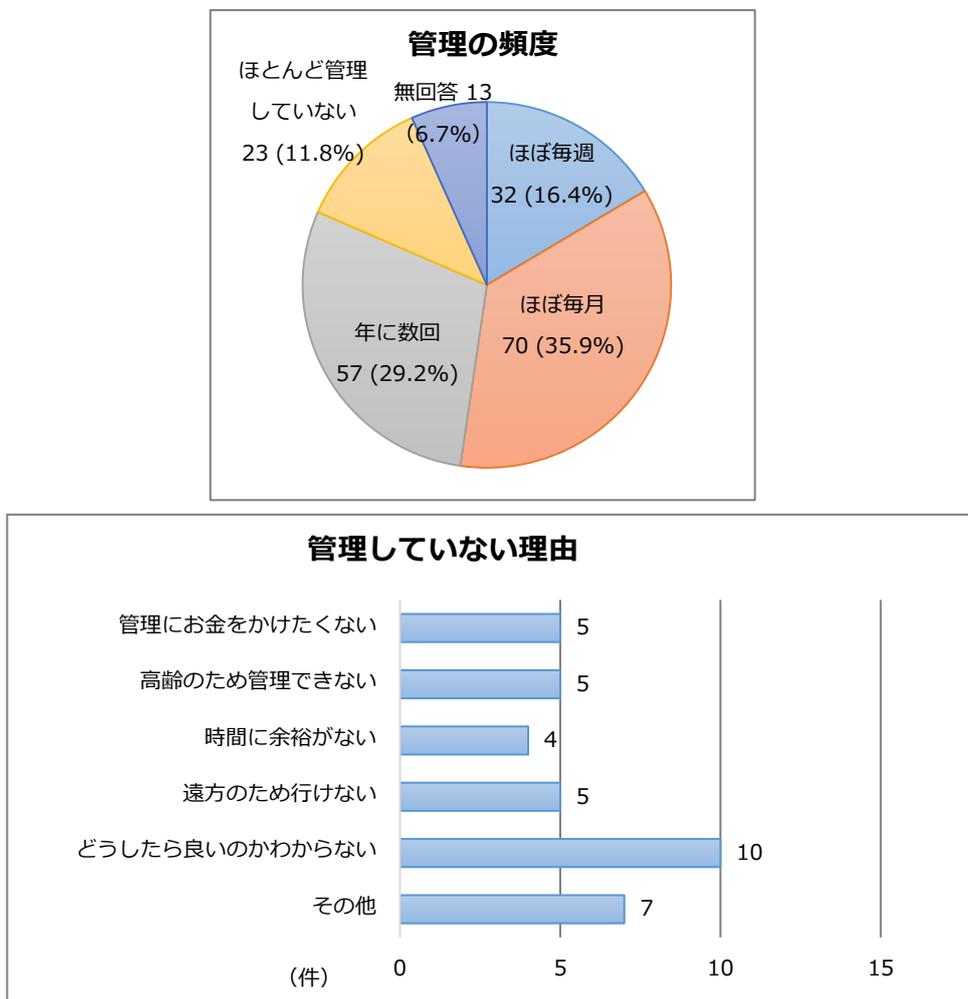
出典：令和5年度草加市空家等実態調査

### ④ 建物管理の頻度

建物管理については、「ほぼ毎月」が70件（35.9%）と最も多く、「年に数回」が57件（29.2%）、「ほぼ毎週」が32件（16.4%）と続く一方、23件（11.8%）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10件と多く、次に「管理にお金をかけたくない」等が続いています。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（上：頻度 下：管理していない理由（複数回答））

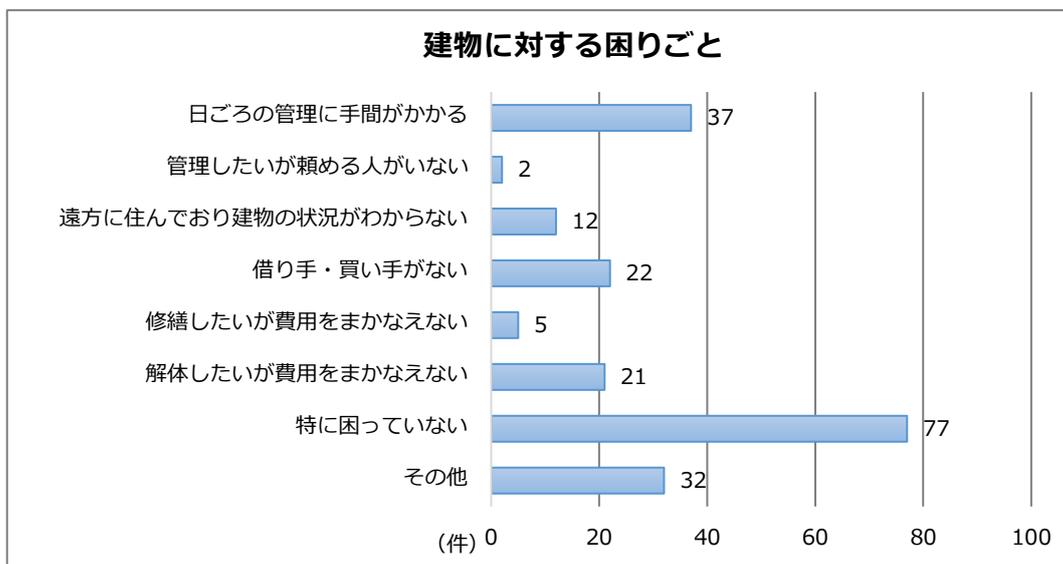


出典：令和5年度草加市空家等実態調査

### 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77件と最も多く、「日ごろの管理に手間がかかる」が37件、「借り手・買い手がない」が21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）

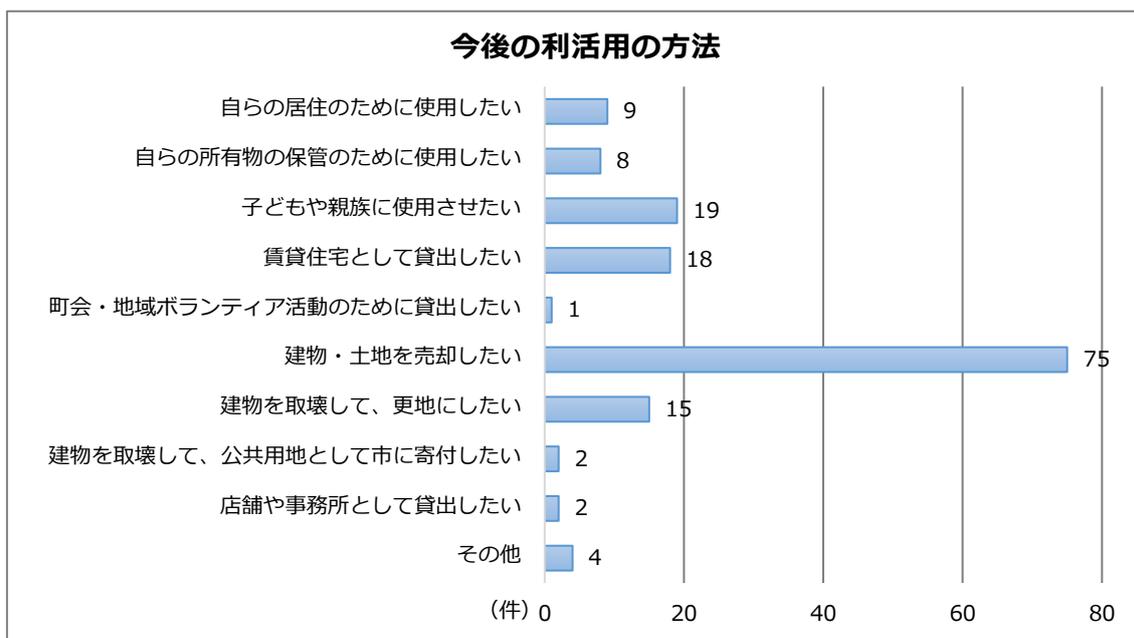


出典：令和5年度草加市空家等実態調査

### 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75件と最も多く、「子どもや親族に使用させたい」が19件、「賃貸住宅として貸出したい」が18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）

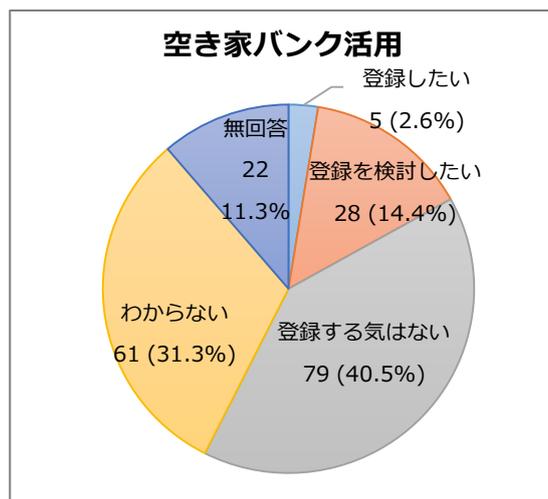


出典：令和5年度草加市空家等実態調査

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79件（40.5%）と最も多く、次いで「わからない」が61件（31.3%）、「登録を検討したい」が28件（14.4%）と続いています。

図 空家バンク制度の活用



出典：令和5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、相談件数は増加しました。相談内容としては、樹木・雑草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。今後、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	建物の一部損壊	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	64		12	26	1	6	12		3	4
平成31年	77		20	45	3		4		2	3
令和2年	58		7	37	1	1	9		2	1
令和3年	63		7	38	3	2	8		3	2
令和4年	70		3	44	2	2	13		4	2
令和5年	64		9	33	3	2	7	1	3	6
累計	637	13	74	312	32	18	67	2	80	39

令和6年3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

## 目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

## 第一章 総則

### （目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### （定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(国の責務)

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

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

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

(地方公共団体の責務)

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

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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を実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
  - 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空

家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第

- 二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認

めるときは、同項の同意をすることができる。

- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

（立入調査等）

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

- 2 市町村長は、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる

場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行

う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあるべき他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平

成二十六年法律第百二十七号) 第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に

規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者が

その措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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と認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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 7 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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

### 附 則

(施行期日)

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

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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】

### 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

#### 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
- (4) 空家等管理活用支援法人の指定
- (5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

#### 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

#### 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

- (1) 空家等及びその跡地の活用
- (2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

#### 7. 空家等の適切な管理に係る措置

#### 8. 特定空家等に対する措置の促進

#### 9. 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

### 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
- (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
- (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. 空家等対策計画の公表等

### 3 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

#### 1. 空所有者等による空家等の適切な管理の必要性

#### 2. 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

### 4 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

## 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】

### 第1章 空家等に対する対応

#### 1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

#### 2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
- (2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
- (3) 財産管理制度の活用
- (4) 行政の関与の要否の判断
- (5) 他の法令等に基づく諸制度との関係

#### 3. 所有者等の特定

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

#### 4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

- (1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応
- (2) 所有者等が精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

### 第2章 管理不全空家等及び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

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

### 第3章 管理不全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) 調査
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
- (3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整

#### 3. 管理不全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. 管理不全空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の対象
- (2) 勧告の実施
- (3) 関係部局への情報提供

#### 5. 必要な措置が講じられた場合の対応

## 第4章 特定空家等に対する措置

### 1. 特定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) 報告徴収及び立入調査
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整

### 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
- (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
- (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) 動産等の取扱い
- (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
- (2) 事前の公告
- (3) 動産の取扱い
- (4) 費用の徴収

### 8. 災害その他非常の場合

- (1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるとまがないとき」
- (2) 「これらの規定にかかわらず」
- (3) 費用の徴収

### 9. 必要な措置が講じられた場合の対応

## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙5〕の概要

### 〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

#### 1. 建築物等の倒壊

- (1) 建築物  
(特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜等  
(管理不全空家等) ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落等
- (2) 門、塀、屋外階段等  
(特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜等  
(管理不全空家等) ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- (3) 立木  
(特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜等  
(管理不全空家等) ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

#### 2. 擁壁の崩壊

- (特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出等
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状等

#### 3. 部材等の落下

- (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等  
(特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落等  
(管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (2) 軒、バルコニーその他の突出物  
(特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落等  
(管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (3) 立木の枝  
(特定空家等) ・立木の大枝の脱落等  
(管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

#### 4. 部材等の飛散

- (1) 屋根ふき材、外装材、看板等  
(特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落等  
(管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (2) 立木の枝  
(特定空家等) ・立木の大枝の飛散等  
(管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

### 〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準

#### 1. 石綿の飛散

- (特定空家等) ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- (管理不全空家等) ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

#### 2. 健康被害の誘発

- (1) 汚水等  
(特定空家等) ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出等  
(管理不全空家等) ・排水設備の破損等
- (2) 害虫等  
(特定空家等) ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生等  
(管理不全空家等) ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

- (3) 動物の糞尿等  
 (特定空家等) ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等  
 (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

### 〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損  
 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等  
 (管理不全空家等) ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態  
 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

### 〔別紙4〕 周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

#### 1. 汚水等による悪臭の発生

- (特定空家等) ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生  
 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損  
 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生  
 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等  
 (管理不全空家等) ・排水設備の破損等又は封水切れ  
 ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

#### 2. 不法侵入の発生

- (特定空家等) ・不法侵入の形跡  
 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等  
 (管理不全空家等) ・開口部等の破損等

#### 3. 落雪による通行障害等の発生

- (特定空家等) ・頻繁な落雪の形跡  
 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇  
 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等  
 (管理不全空家等) ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態  
 ・雪止めの破損等

#### 4. 立木等による破損・通行障害等の発生

- (特定空家等) ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し  
 (管理不全空家等) ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

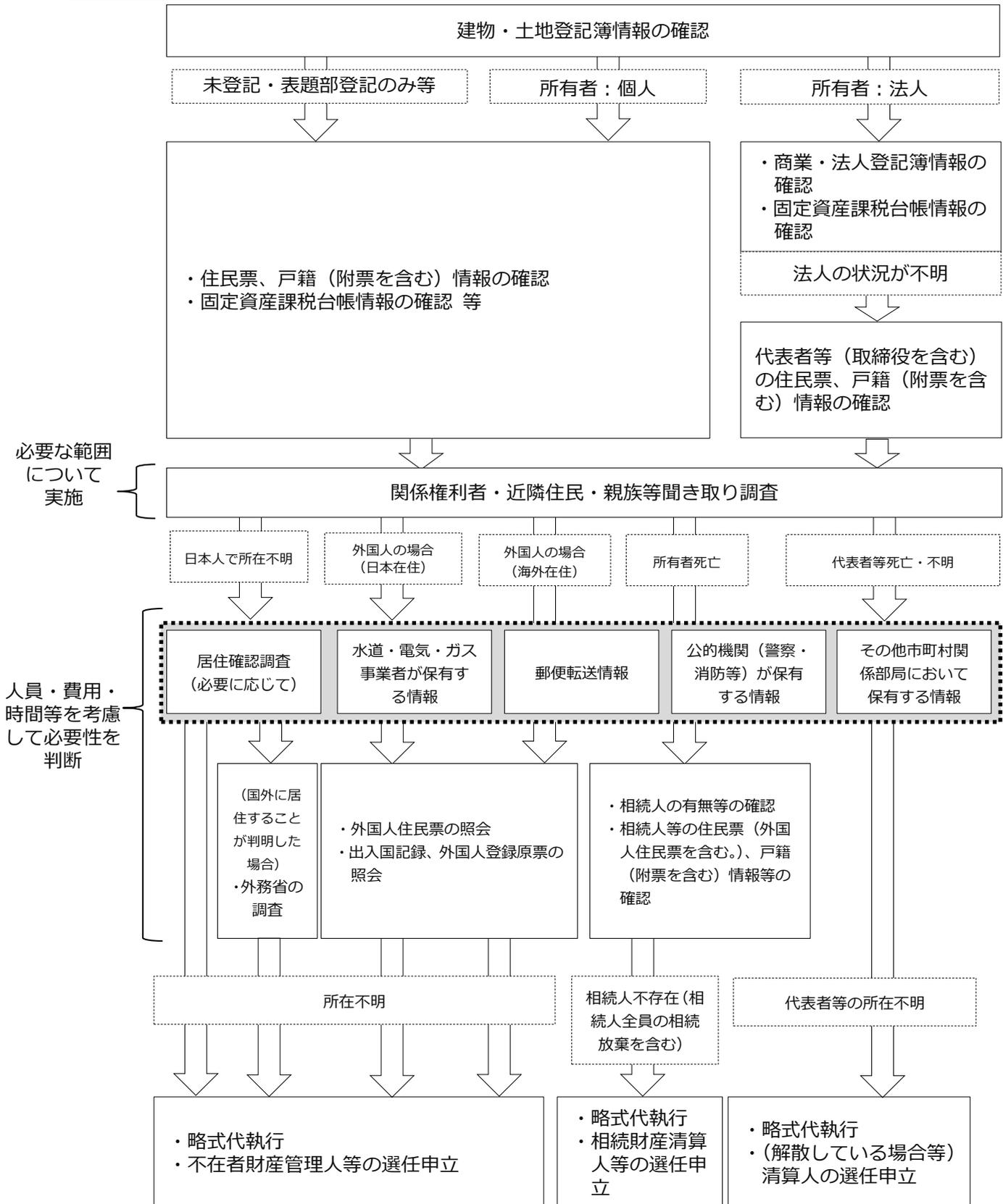
#### 5. 動物等による騒音の発生

- (特定空家等) ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等  
 (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

#### 6. 動物等の侵入等の発生

- (特定空家等) ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき  
 (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例



# 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ないもの（駐車場、農地等建物又はこれに附属する工作物がな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又は法第13条第1項に規定する管理不全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

（令5条例31・一部改正）

（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、特定空家等又は管理不全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。

(令5条例31・一部改正)

(特定空家等又は管理不全空家等の調査等)

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又は管理不全空家等であると認めるときは、特定空家等又は管理不全空家等として認定するものとする。

(令5条例31・一部改正)

(公表)

第8条 市長は、法第22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（法人にあつては、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。

(令5条例31・一部改正)

### 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、空き地の所有者等に対し、当該空き地に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空き地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。

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。

#### (令5条例31・一部改正)

#### (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。）に報告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。

(令5条例31・一部改正)

(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項の特定空家等又は管理不全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

に關すること。

- (3) 第8条及び第20条の公表に關すること。
- (4) 法第22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關すること。
- (5) 法第22条第11項の規定による緊急措置に關すること。
- (6) 第14条の規定による委託料の免除に關すること。
- (7) 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關すること。
- (8) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画に關すること。

（平30条例16・令5条例31・一部改正）

（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、所掌事項に關し必要があると認めたときは、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8号に係る審議の手続は、公開する。

(平30条例16・令5条例31・一部改正)

(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 この条例の施行の日前に、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。

附 則（平成30年条例第16号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和5年条例第31号）

この条例は、公布の日から施行する。

## 令和6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	喜多 俊介 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	廣瀬 勝輝 氏	埼玉土地家屋調査士会
委員	吉岡 幸子 氏	八戸学院大学
委員	池田 侑平 氏	社会福祉法人 草加市社会福祉協議会
委員	池野 智康 氏	埼玉県草加警察署

## 第2次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	令和6年6月28日(金)	草加市空家等対策計画の素案の作成方針について
第2回	令和6年10月11日(金)	草加市空家等対策計画の素案について

## 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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	建築基準法第10条	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「空家等」以外も対象となる。</li> <li>● 措置権者（特定行政庁）が異なる。</li> <li>● “景観を損なっている状態”は措置対象とならない。</li> <li>● 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。</li> </ul>
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</li> <li>● 道路保全立体区域内の制限</li> <li>● 道路管理者等の監督処分</li> </ul>	道路法第43条 第44条 第47条の21 第48条 第71条第1項・第3項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「空家等」以外も対象となる。</li> <li>● 措置権者（道路管理者）が異なる。</li> <li>● 道路に関する禁止行為のみが措置の対象となる。</li> </ul>

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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	消防法 第3条 第5条 第5条の3 第9条	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「空家等」以外も対象となる。</li> <li>● 措置権者（消防長、消防署長その他の消防吏員）が異なる。</li> <li>● 火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。</li> </ul>
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	災害対策基本法 第64条	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「空家等」以外も対象となる。</li> <li>● 災害発生時等に限定される。</li> <li>● 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。</li> </ul>
災害救助法に基づく救助	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	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"> <li>● 「空家等」以外も対象となる。</li> <li>● 措置権者（都道府県知事）が異なる。</li> <li>● 災害によって運ばれた支障物のみが対象となる。</li> </ul>

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"> <li>● 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、平成27年2月に一部施行、同年5月に完全施行しました。</li> <li>● 令和5年6月に改正空家法が公布され、同年12月に施行されたことにより、空家対策の新たな制度や仕組みが導入されました。</li> </ul>						
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"> <li>● 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又は管理不全空家等の所有者等に対して周辺的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。</li> </ul> <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 1366 1276 1579"> <thead> <tr> <th></th> <th>小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)</th> <th>一般住宅用地 (200㎡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㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡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㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡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"> <li>● 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や活用、空き家の実態把握等に要する費用に対し助成を行うものです。不良住宅については住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの、空き家住宅及び空き建築物については、跡地が地域活性化のために供されるものが対象となります。</li> </ul>						

施策、取組み	概 要
空き家対策総合支援事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行うものです。</li> </ul>
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"> <li>● 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、一定の要件を満たし当該家屋又は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。</li> </ul>
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"> <li>● 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。</li> </ul>
住宅リフォーム事業者団体登録制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
新たな住宅セーフティネット制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

## ○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"> <li>● 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。</li> </ul>
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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
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"> <li>● 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。</li> </ul>
埼玉県空き家対策指針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

## 第2次草加市空家等対策計画

令和7年3月

発行 草加市  
編集 草加市 都市整備部 住宅政策課  
〒340-8550 埼玉県草加市高砂1丁目1番1号  
TEL：048-922-0151（代表）  
FAX：048-922-3148  
E-mail：jutakuseisaku@city.soka.saitama.jp