

日 高 市
空 家 等 対 策 計 画



日高市マスコットキャラクター「くりっかー」「くりっぴー」

令和3年3月

日 高 市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 位置付け	2
3. 対象地区	2
4. 空家等の定義	2
5. 計画期間	3
第2章 現状と課題	4
1. 本市の人口及び世帯数の推移	4
2. 住宅・土地統計調査から見る空き家の状況	5
3. 日高市空き家実態調査（平成29年度）【抜粋】	14
4. 日高市空き家所有者意向調査（平成30年度）【抜粋】	16
5. 空き家に関する相談件数及び内容	20
6. 空家等に関する課題の整理	21
第3章 空家等対策の基本的な考え方	22
1. 空家等の所有者等による管理の原則	22
2. 行政と地域・関係団体等との連携協力	22
第4章 空家等対策の各段階に応じた取組方針と具体的な施策	23
1. 空家等の発生予防	24
2. 空家等の活用	32
3. 管理不全な空家等の除却	38
第5章 空家等対策に関する体制等の整備	46
1. 実施体制の整備	46
2. 計画の検証と見直し	47
資料編	49

本計画における用語については、空家等対策の推進に関する特別措置法の用語に合わせ、「空き家」を「空家」と表記しています。ただし、「日高市空き家等の適正管理に関する条例」や各種出典資料によるものは「空き家」としています。

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、全国的に空家が増加することが見込まれています。とりわけ、様々な理由から適切な管理がなされていない空家は、そのまま放置され、防災、環境衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題となっています。

本市では、平成25年11月に施行した「日高市空き家等の適正管理に関する条例」で、助言、指導、勧告、命令等の必要な措置が行えるものとし、命令に従わないときは、空き家等の所有者等の情報を公表することができる旨を規定するなど「適正な管理」を主眼とした取組を進めてきました。

しかし、空家やこれに附属する工作物、立木等は、財産権や所有権等により保護されている私有財産であり、所有者等の特定が困難な場合があるなど、自治体独自で対策を行うには課題が山積しています。

このような状況の中、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を全面施行し、市町村は国が定めた基本指針に即して対策計画を策定できることとなりました。

一方、本市で平成29年度及び平成30年度に実施した調査によると、市内には空き家が480戸存在すること、所有者等の年齢については60歳以上が約64%となっていることが判明しており、今後も所有者の高齢化や住宅の老朽化が進むことで、空家等の増加が見込まれ、これまで以上に積極的な対策が求められています。

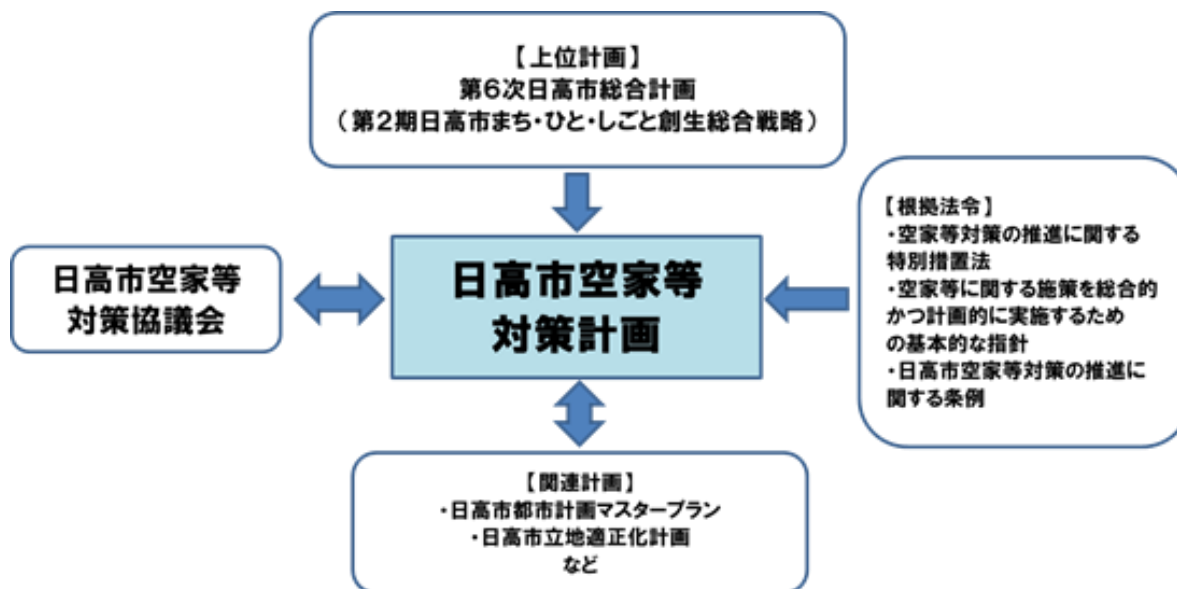
本市では令和元年12月に緊急的な措置が可能となるよう「日高市空き家等の適正管理に関する条例」を全部改正し、「日高市空家等対策の推進に関する条例」を施行しました。これにより所有者等に代わり、緊急時の必要最低限の措置を行うことが可能となりました。

さらに令和2年4月には「日高市空家等対策協議会条例」を施行し、法務、不動産、建築、福祉等の各分野の専門家と地域住民の代表に参画していただく「日高市空家等対策協議会」を令和2年7月に設置いたしました。

本市では、本対策協議会の議論を踏まえ、空家等に対する基本的な考え方を明確にし、空家問題の解決に向けた施策を総合的かつ計画的に進めるため「日高市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。

2. 位置付け

本計画は、日高市総合計画を上位計画とし、各種関連計画との連携・整合を図り、日高市空家等対策協議会の協議を経て定めたものです。



3. 対象地区

日高市全域

4. 空家等の定義

空家法第2条第1項で規定される「空家等」の定義を用います。

「空家等」：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。）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。

対 象		<p>現に居住その他の使用がなされて いない建築物等を広く含める「空家 等」をいいます。</p>
対 象 外	<p>共同住宅については、1棟のうち一部 住戸のみが空き室となっているもの は、本計画の対象外となりますが、全 ての住戸が空き室となった場合は、空 家等として本計画の対象となります。</p>	

5. 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

本計画は、定期的にその成果を検証し、社会状況の変化等を踏まえながら、必要に応じて適宜見直しを行います。

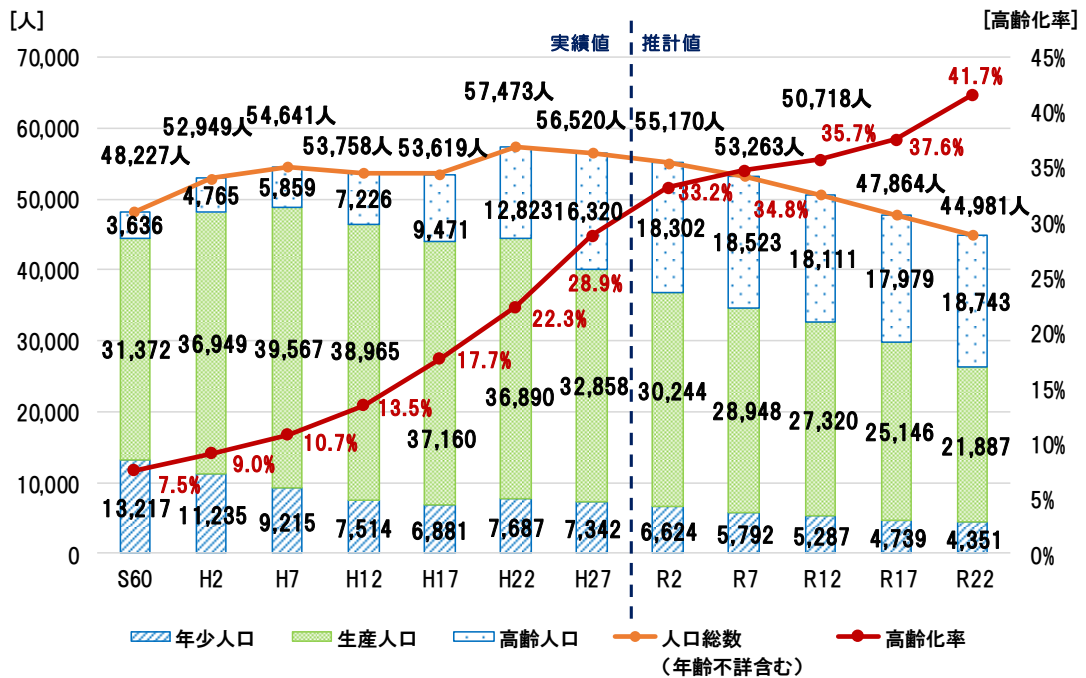
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
日高市総合計画	[]									
日高市空家等対策計画	[]									
住宅・土地統計調査			○ → 公表					○ → 公表		

第2章 現状と課題

1. 本市の人口及び世帯数の推移

(1) 人口の推移

国勢調査によると、本市の人口は平成22年の57,473人をピークとして人口減少に転じています。令和2年以降の推計値でも減少傾向が見込まれ、令和22年には44,981人と、ピーク時よりも約12,000人減少する推計となっています。

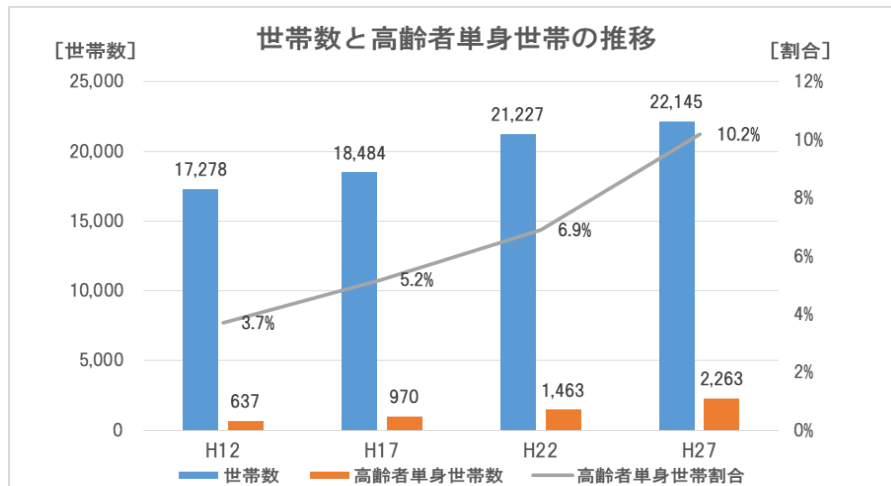


出典：H27 以前は国勢調査に基づく実績値、

R2 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計

(2) 世帯数の推移

本市の世帯数は、平成27年で22,145世帯となっており、うち高齢者単身世帯は2,263世帯で全世帯の占める割合は10.2%にまで上昇しています。



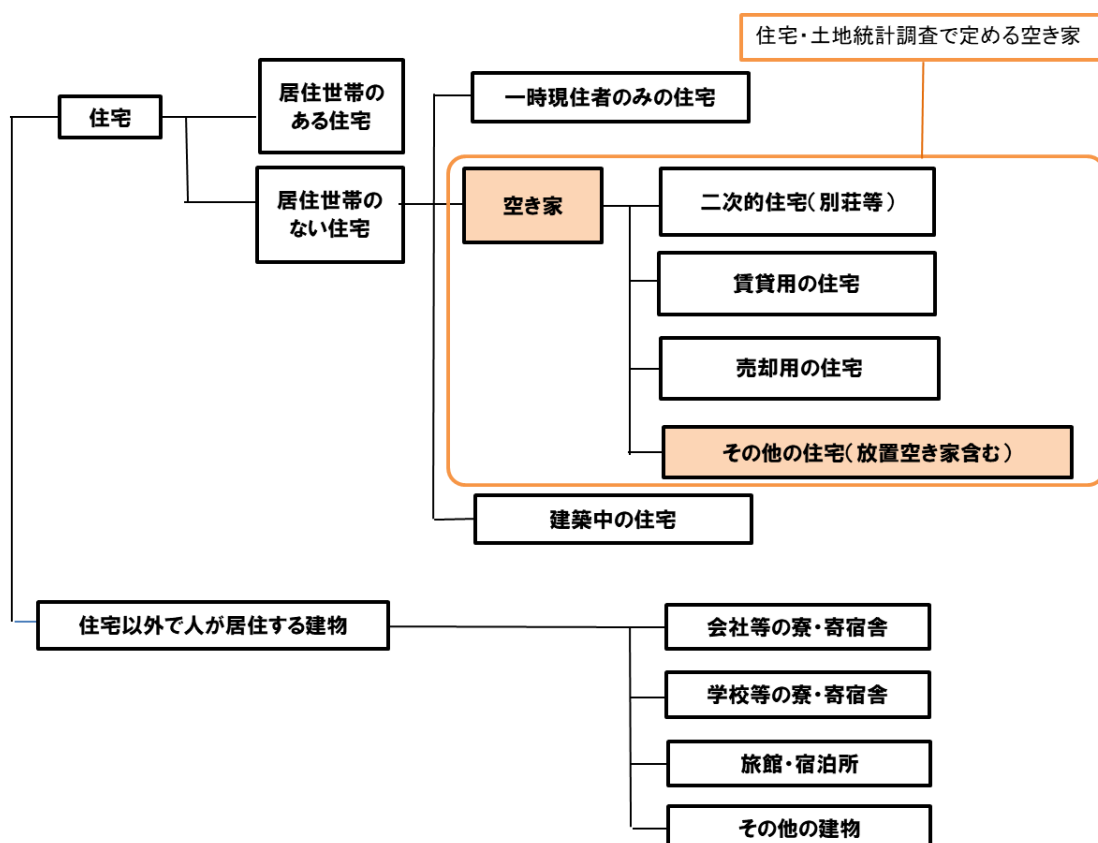
出典：国勢調査

2. 住宅・土地統計調査から見る空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査から見る全国の状況

住宅・土地統計調査は、総務省が5年ごとに実施している統計調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするものです。なお、この調査は抽出調査であり、調査結果は推計値となります。

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



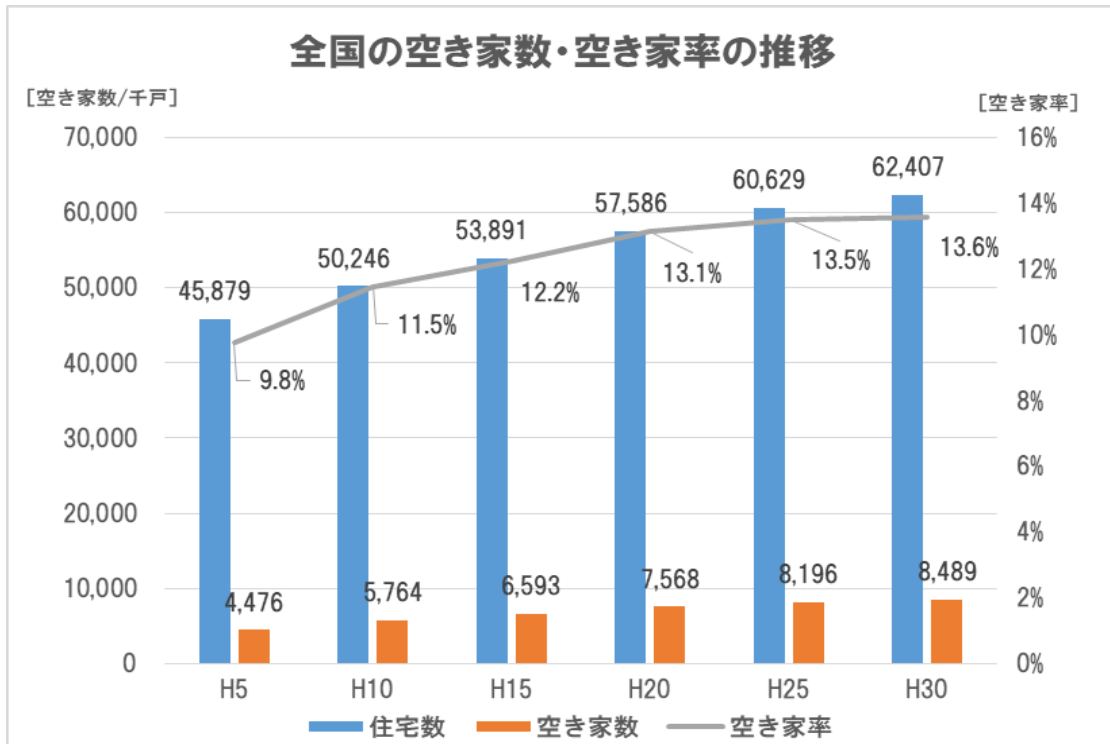
- ・「二次的住宅」……別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

※住宅・土地統計調査について

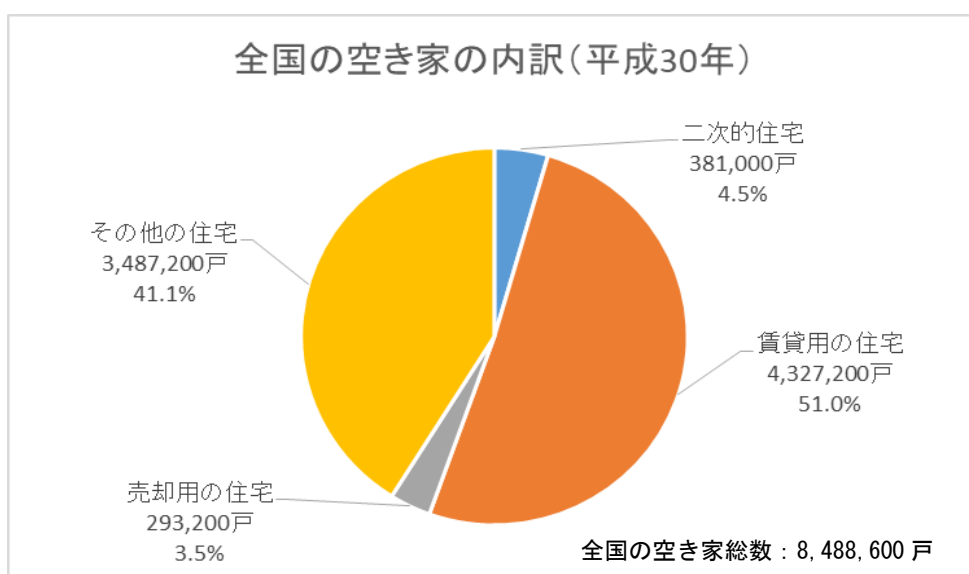
統計表の数値は、全国、都道府県、大都市圏等は10位を四捨五入して100位までを、市区町村は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。また、総数に「不詳」を含むことから、総数と内訳の合計も必ずしも一致しません。

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は、約6,240万7千戸となり、5年前と比較すると約177万9千戸増加しています。居住世帯のない住宅のうち、空き家数は全国で約848万9千戸となり、5年前と比較して約29万3千戸増加しています。空き家の内訳をみると、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約348万7千戸にのぼり、空き家全体に占める割合は40%を超えています。

また、住宅総数に対する空き家総数の率は13.6%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。



出典：住宅・土地統計調査

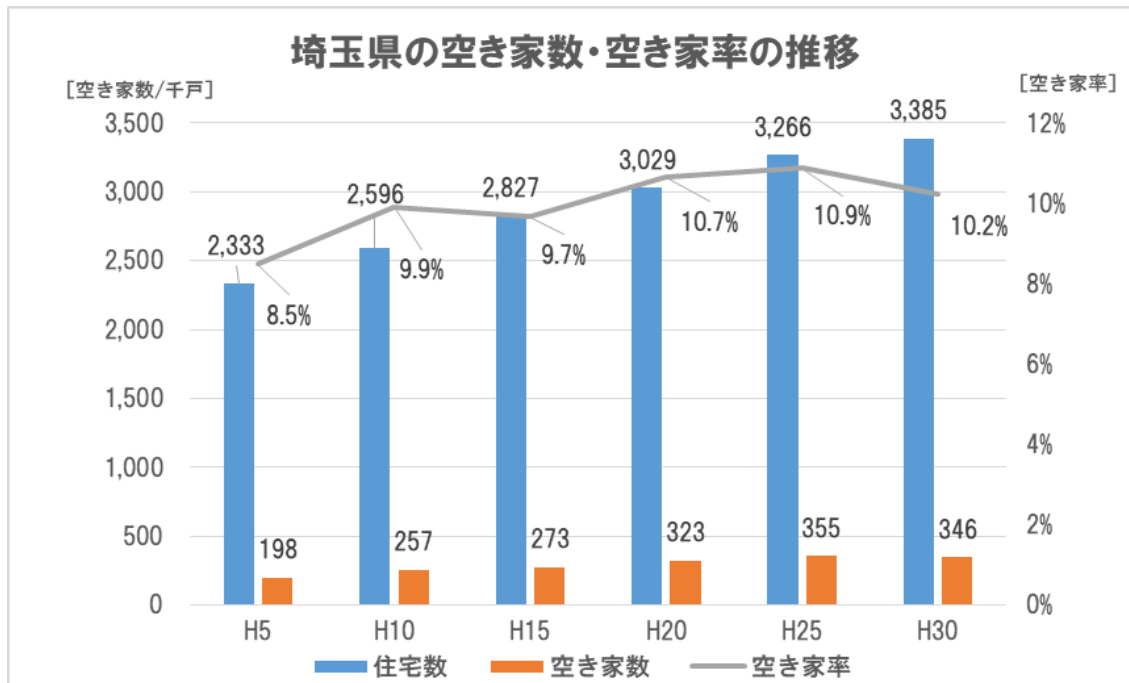


出典：住宅・土地統計調査

(2) 住宅・土地統計調査から見る埼玉県の状況

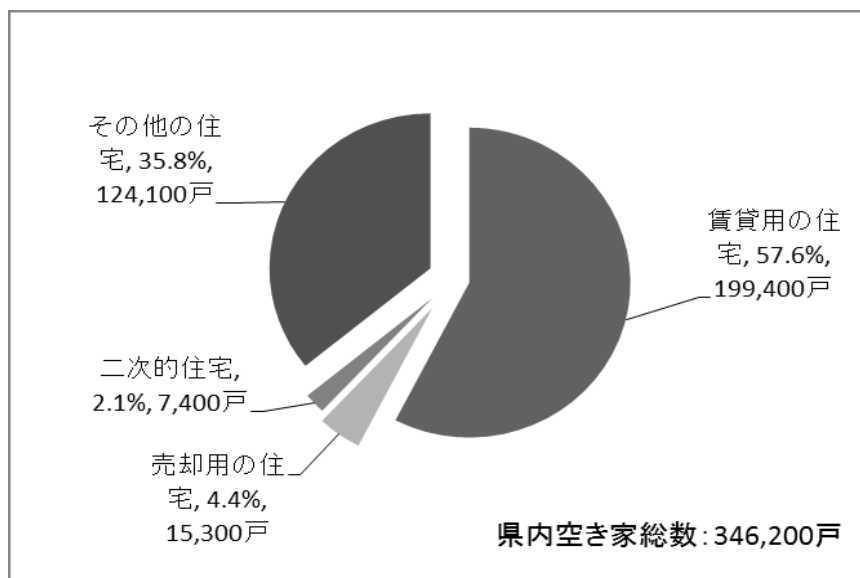
住宅・土地統計調査によると、平成30年の埼玉県の県内住宅総数は約338万4,700戸で、空き家数は約34万6,200戸となり、空き家率は10.2%となっています。

「その他の住宅」は約12万4,100戸で、県内の空き家総数の35.8%を占めています。



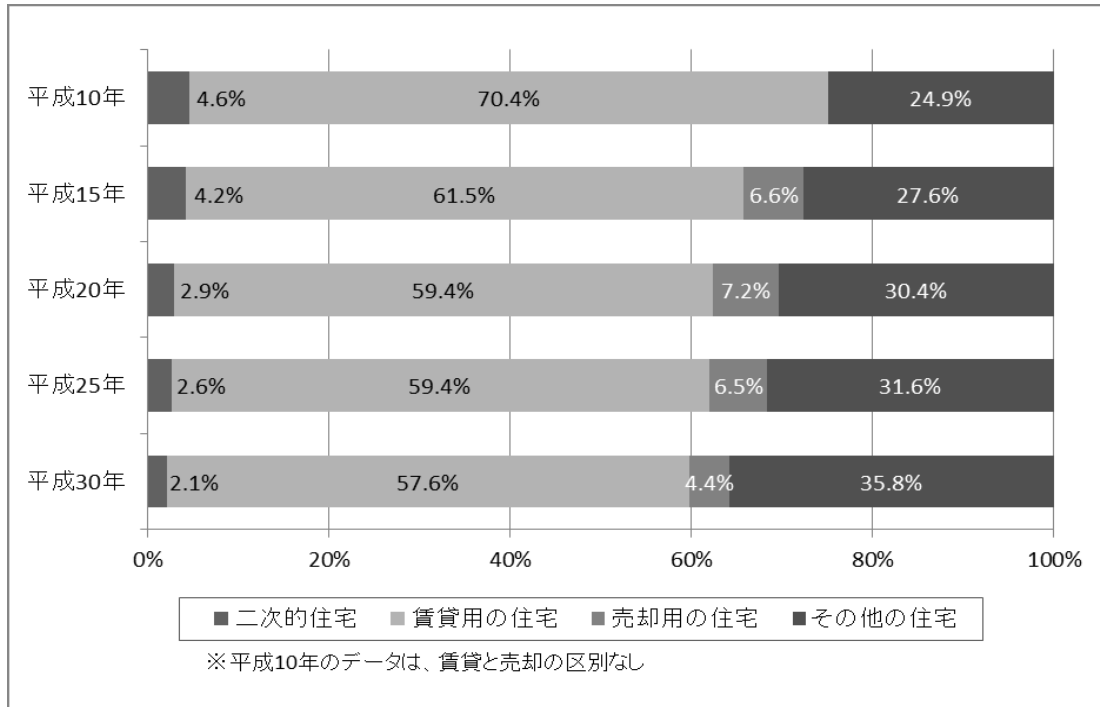
出典：住宅・土地統計調査

■ 空き家の内訳 (平成30年)



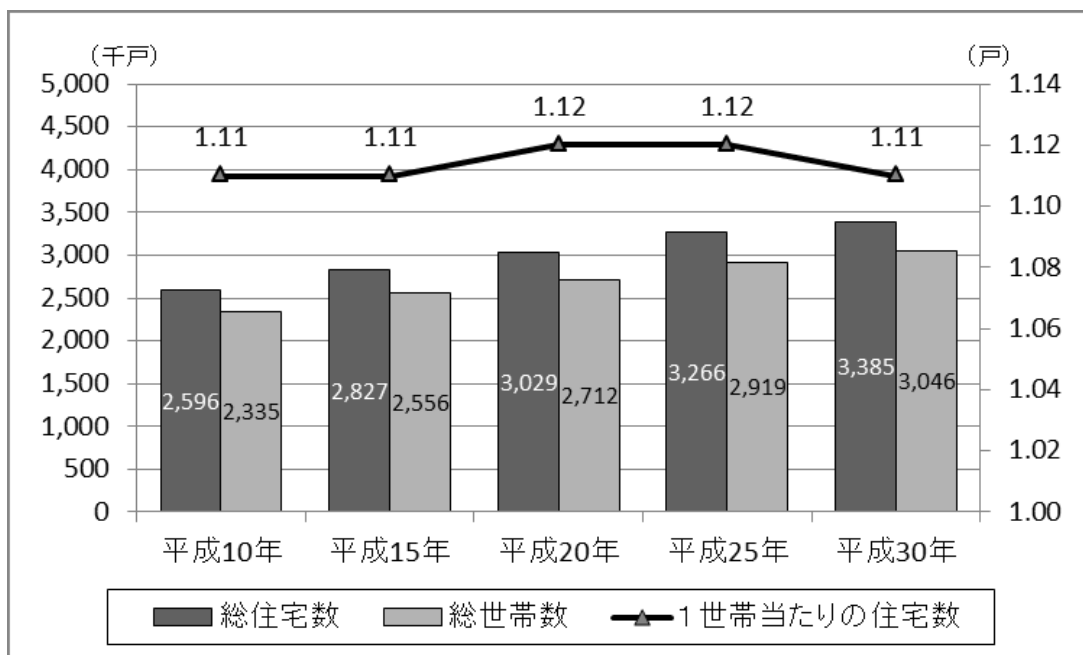
出典：住宅・土地統計調査

■埼玉県空き家率の内訳別推移



出典：住宅・土地統計調査

■埼玉県の総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移

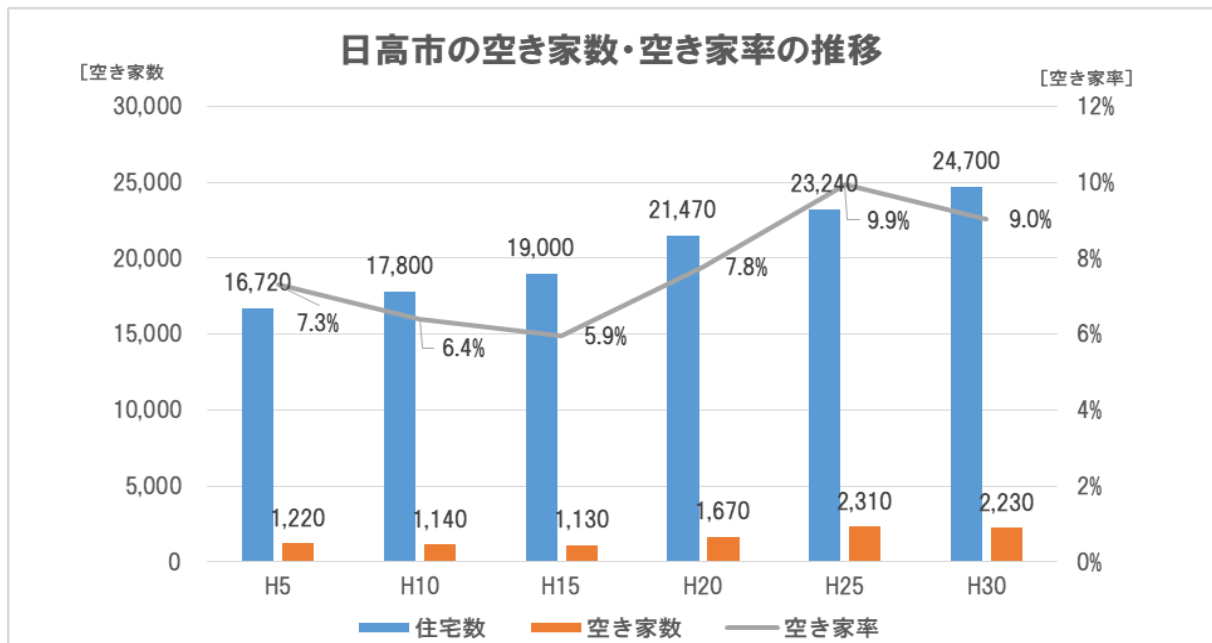


出典：住宅・土地統計調査

(3) 住宅・土地統計調査から見る日高市の状況

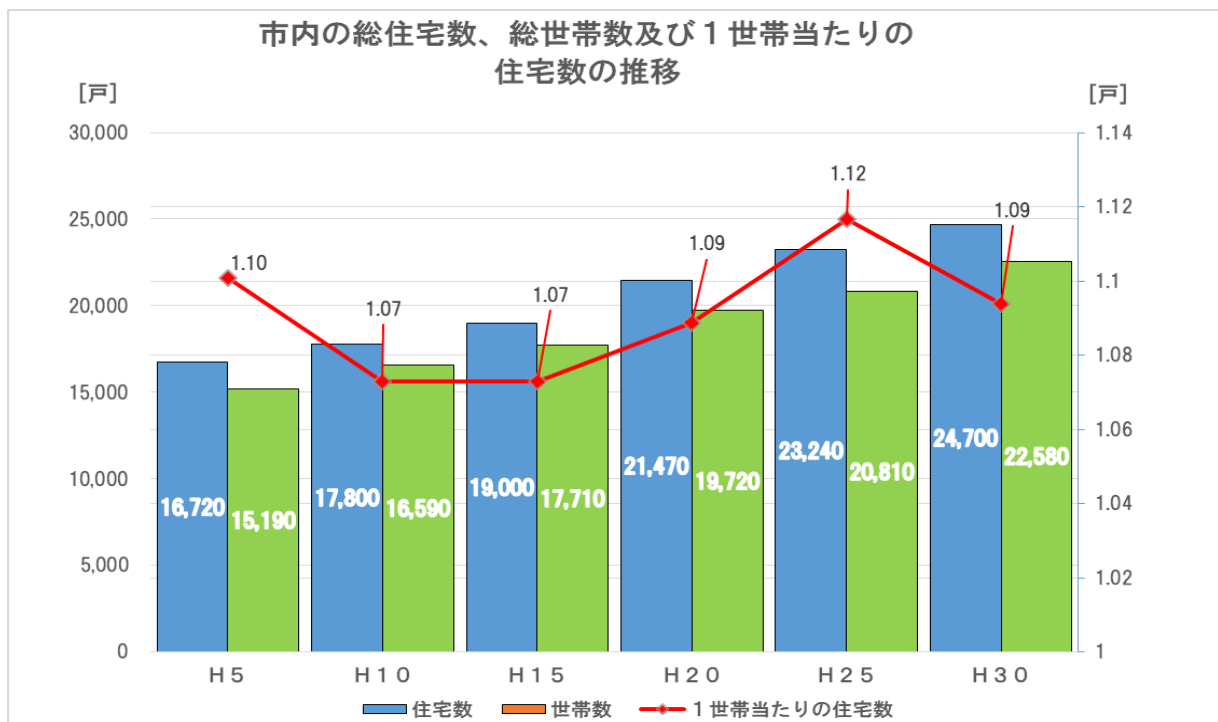
ア 本市の空き家数及び空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、平成30年の本市の住宅総数は約2万4,700戸で、5年前と比較すると約1,460戸増加しています。空き家数は約2,230戸となり5年前と比較すると約80戸減少し、空き家率は9.0%となり0.9ポイント減少しています。



出典：住宅・土地統計調査

本市の1世帯当たりの住宅数は、1.09戸と総世帯数を上回っています。



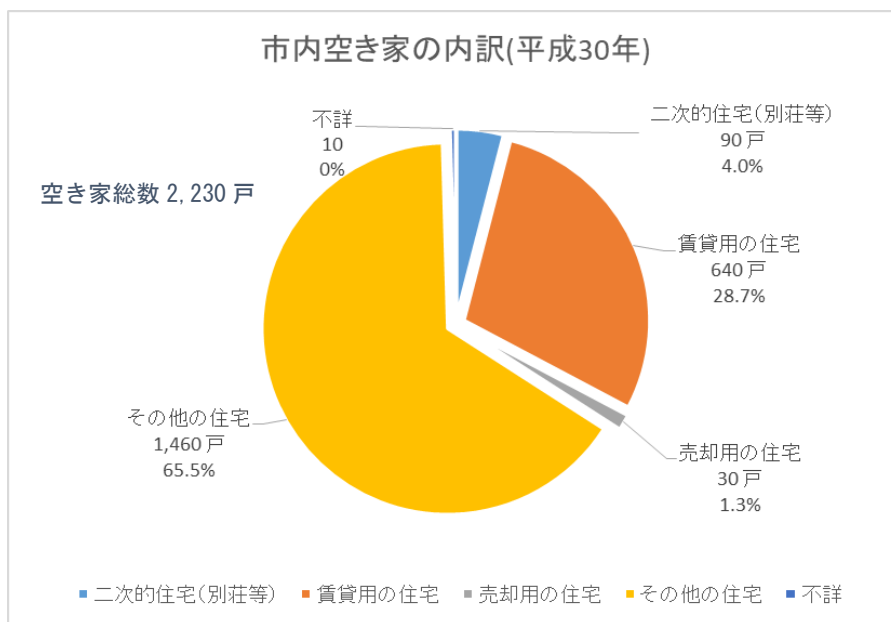
出典：住宅・土地統計調査

イ 本市の空き家の種類別戸数の推移

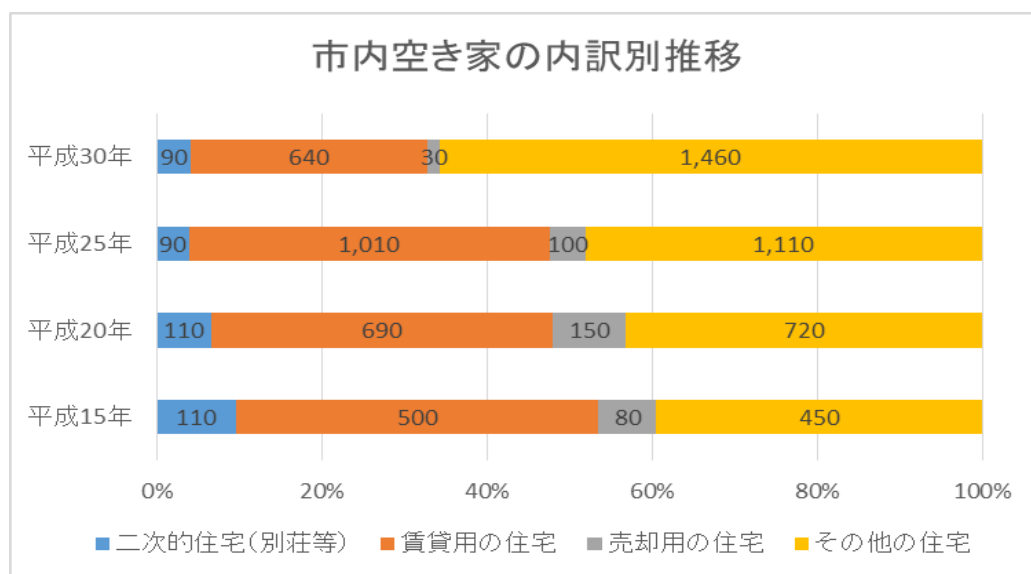
平成30年の本市の空き家の種類別戸数は、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」が5年前と比較すると減少していますが、「その他の住宅」は1,460戸と5年前と比較すると350戸増加しており、空き家全体の65.8%を占めています。

	H15年	H20年	H25年	H30年
二次的住宅（別荘等）	110	110	90	90
賃貸用の住宅	500	690	1,010	640
売却用の住宅	80	150	100	30
その他の住宅	450	720	1,110	1,460

出典：住宅・土地統計調査



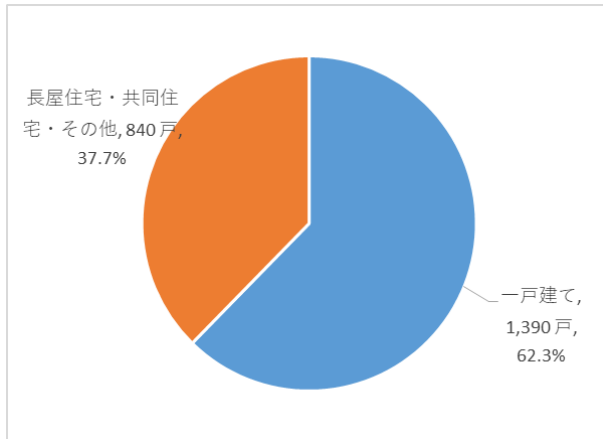
出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

ウ 本市の建て方別空き家総数の内訳

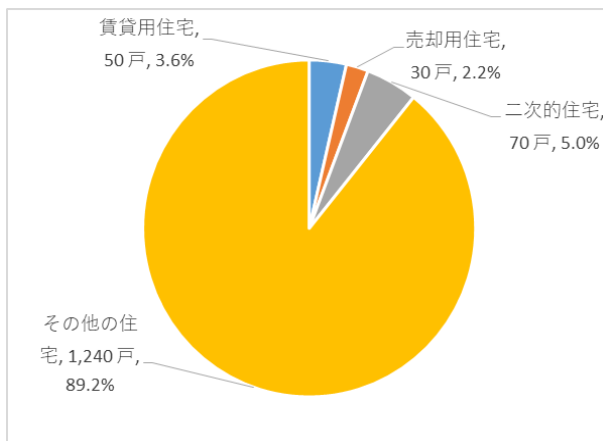
平成30年の本市の空き家総数2,230戸のうち、「一戸建住宅」は1,390戸（62.3%）で、「長屋住宅・共同住宅・その他」は840戸（37.7%）となっています。



出典：住宅・土地統計調査

エ 一戸建て住宅の空き家種類別内訳

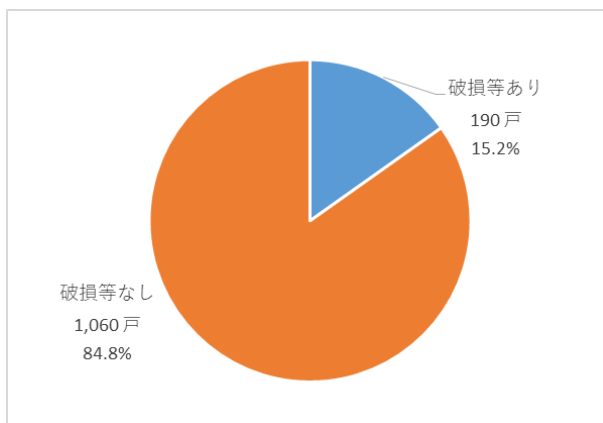
「一戸建て住宅の空き家」1,390戸のうち、「その他の住宅」が1,240戸と全体の89.2%を占めています。



出典：住宅・土地統計調査

オ その他の住宅の破損等の内訳

「その他の住宅」1,240戸のうち、「腐朽・破損がある住宅」は全体の15.2%となっています。



出典：住宅・土地統計調査

■ 埼玉県内の空き家総数及び空き家率の比較

平成30年の住宅・土地統計調査における空き家の「総数」及び「その他の住宅」を県内市町村と比較すると、本市は戸数で40位、空き家率は37位ですが、「その他の住宅」では戸数は28位、率では11位となっています。

空き家数・空き家率(総数)						空き家数・空き家率(その他の住宅)					
市町村	戸数	順位	市町村	率	順位	市町村	戸数	順位	市町村	率	順位
さいたま市	57,500	1	秩父市	19.65%	1	さいたま市	18,100	1	寄居町	11.75%	1
川口市	29,150	2	寄居町	18.26%	2	川口市	9,020	2	秩父市	10.86%	2
所沢市	16,860	3	毛呂山町	15.91%	3	熊谷市	5,090	3	嵐山町	7.65%	3
川越市	14,940	4	本庄市	14.82%	4	川越市	4,020	4	本庄市	7.47%	4
越谷市	12,000	5	嵐山町	14.40%	5	所沢市	3,920	5	小川町	7.00%	5
熊谷市	11,720	6	深谷市	13.68%	6	深谷市	3,890	6	川島町	6.94%	6
草加市	10,660	7	行田市	13.54%	7	越谷市	3,890	7	飯能市	6.68%	7
春日部市	9,490	8	上里町	13.34%	8	春日部市	3,470	8	行田市	6.45%	8
上尾市	9,370	9	東松山市	13.19%	9	久喜市	3,260	9	深谷市	6.20%	9
深谷市	8,580	10	熊谷市	13.16%	10	秩父市	3,250	10	三芳町	6.16%	10
狭山市	7,650	11	飯能市	13.11%	11	狭山市	3,190	11	日高市	5.91%	11
久喜市	7,060	12	坂戸市	12.32%	12	上尾市	2,960	12	羽生市	5.91%	12
ふじみ野市	6,570	13	羽生市	12.23%	13	本庄市	2,740	13	熊谷市	5.72%	13
朝霞市	6,250	14	ふじみ野市	12.22%	14	新座市	2,730	14	上里町	5.53%	14
坂戸市	6,200	15	小川町	11.92%	15	鴻巣市	2,660	15	鴻巣市	5.18%	15
新座市	6,160	16	蕨市	11.76%	16	草加市	2,660	16	蕨市	5.11%	16
鴻巣市	5,970	17	宮代町	11.70%	17	飯能市	2,440	17	松伏町	5.09%	17
秩父市	5,880	18	鶴ヶ島市	11.64%	18	行田市	2,350	18	久喜市	4.90%	18
東松山市	5,770	19	鴻巣市	11.63%	19	加須市	2,040	19	杉戸町	4.82%	19
本庄市	5,440	20	北本市	11.07%	20	蕨市	2,030	20	吉見町	4.79%	20
戸田市	5,410	21	狭山市	10.86%	21	ふじみ野市	1,910	21	毛呂山町	4.55%	21
富士見市	5,300	22	加須市	10.82%	22	寄居町	1,840	22	狭山市	4.53%	22
加須市	5,100	23	久喜市	10.61%	23	朝霞市	1,820	23	加須市	4.33%	23
三郷市	5,090	24	伊奈町	10.49%	24	東松山市	1,750	24	北本市	4.28%	24
行田市	4,930	25	幸手市	10.41%	25	入間市	1,690	25	宮代町	4.15%	25
入間市	4,900	26	杉戸町	10.27%	26	富士見市	1,600	26	幸手市	4.11%	26
飯能市	4,790	27	川口市	10.20%	27	八潮市	1,500	27	東松山市	4.00%	27
蕨市	4,670	28	所沢市	10.19%	28	日高市	1,460	28	滑川町	3.95%	28
鶴ヶ島市	3,790	29	富士見市	9.84%	29	羽生市	1,420	29	蓮田市	3.70%	29
八潮市	3,770	30	滑川町	9.62%	30	北本市	1,310	30	新座市	3.69%	30
和光市	3,570	31	川島町	9.54%	31	鶴ヶ島市	1,150	31	伊奈町	3.58%	31
北本市	3,390	32	さいたま市	9.45%	32	三郷市	1,130	32	八潮市	3.58%	32
志木市	3,280	33	上尾市	9.26%	33	坂戸市	1,040	33	白岡市	3.57%	33
毛呂山町	2,970	34	朝霞市	9.25%	34	桶川市	1,020	34	ふじみ野市	3.55%	34
羽生市	2,940	35	志木市	9.24%	35	蓮田市	1,020	35	鶴ヶ島市	3.53%	35
寄居町	2,860	36	川越市	9.18%	36	三芳町	1,020	36	春日部市	3.29%	36
桶川市	2,830	37	日高市	9.03%	37	和光市	1,010	37	桶川市	3.17%	37
幸手市	2,380	38	八潮市	9.00%	38	志木市	990	38	川口市	3.16%	38
蓮田市	2,240	39	春日部市	9.00%	39	小川町	940	39	さいたま市	2.97%	39
日高市	2,230	40	草加市	8.99%	40	幸手市	940	40	富士見市	2.97%	40
伊奈町	2,020	41	和光市	8.89%	41	杉戸町	920	41	上尾市	2.93%	41
杉戸町	1,960	42	桶川市	8.78%	42	毛呂山町	850	42	志木市	2.79%	42
宮代町	1,890	43	戸田市	8.36%	43	白岡市	760	43	朝霞市	2.69%	43
吉川市	1,780	44	新座市	8.32%	44	上里町	730	44	入間市	2.62%	44
上里町	1,760	45	蓮田市	8.13%	45	伊奈町	690	45	越谷市	2.56%	45
小川町	1,600	46	三郷市	8.10%	46	宮代町	670	46	和光市	2.51%	46
白岡市	1,540	47	三芳町	7.91%	47	吉川市	600	47	川越市	2.47%	47
三芳町	1,310	48	越谷市	7.89%	48	嵐山町	590	48	所沢市	2.37%	48
嵐山町	1,110	49	入間市	7.59%	49	松伏町	590	49	草加市	2.24%	49
松伏町	810	50	白岡市	7.24%	50	戸田市	570	50	吉川市	2.10%	50
滑川町	780	51	松伏町	6.99%	51	川島町	560	51	坂戸市	2.07%	51
川島町	770	52	吉川市	6.22%	52	吉見町	350	52	三郷市	1.80%	52
吉見町	430	53	吉見町	5.88%	53	滑川町	320	53	戸田市	0.88%	53
全国	8,488,600		全国	13.60%		全国	3,487,200		全国	5.59%	
埼玉県	346,200		埼玉県	10.23%		埼玉県	124,100		埼玉県	3.67%	

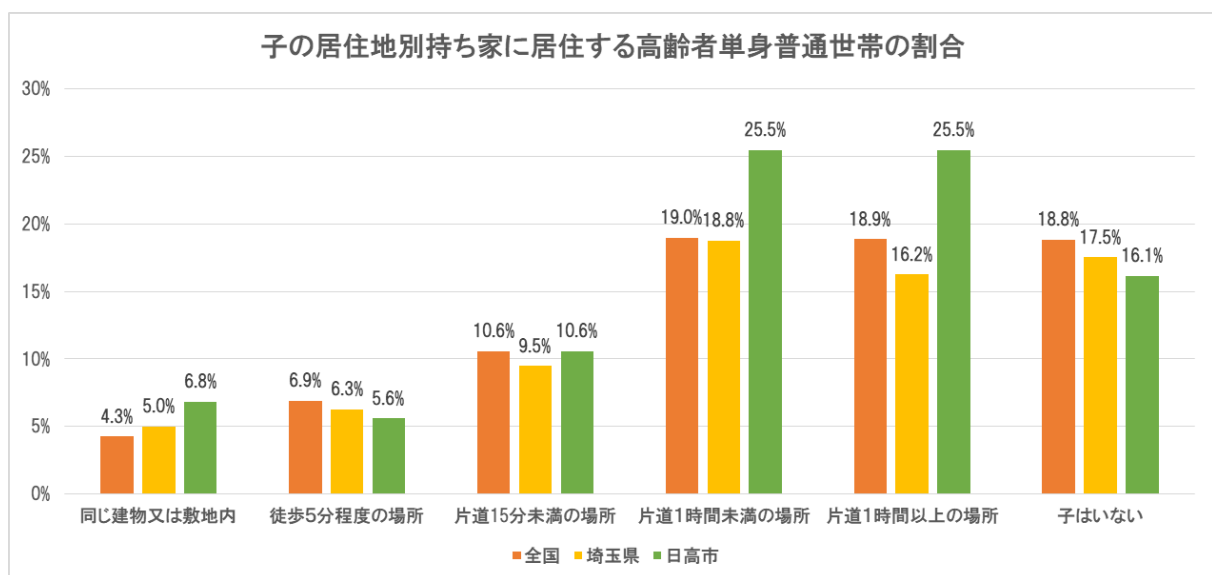
※越生町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町は調査に含まれていません。

出典：住宅・土地統計調査

■子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身普通世帯数

子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身普通世帯数は、「片道1時間未満の場所」及び「片道1時間以上の場所」が全体の約半数を超え、全国、埼玉県平均と比較しても高い割合です。

子の居住地	全国		埼玉県		日高市	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
同じ建物又は敷地内	180,200	4.3%	10,600	5.0%	110	6.8%
徒歩5分程度の場所	291,000	6.9%	13,200	6.3%	90	5.6%
片道15分未満の場所	446,900	10.6%	20,000	9.5%	170	10.6%
片道1時間未満の場所	800,900	19.0%	39,600	18.8%	410	25.5%
片道1時間以上の場所	796,600	18.9%	34,300	16.2%	410	25.5%
子はいない	796,100	18.8%	37,000	17.5%	260	16.1%
総数	4,224,900	100.0%	211,100	100.0%	1,610	100.0%



出典：住宅土地・統計調査

3. 日高市空き家実態調査（平成 29 年度）【抜粋】

(1) 調査内容

「有効活用可能と判断される空き家」と「管理不全の空き家」という種別で状況を調査し、今後の空き家対策の基礎資料とするために実施しました。

- ・現地調査の時期：平成29年6月～平成30年1月
- ・調査対象：市内全域の戸建住宅、店舗併用住宅、共同住宅及び長屋住宅

(2) 調査方法

現地調査は、水道を閉栓している家屋の情報を基に、敷地外からの外観目視により実施し、居住が確認された家屋については調査対象から除外しました。また、外観目視では判断できなかった例もあり、以後の意向調査の結果まで保留としました。

【居住者有と判断した例】

- ・居住者がいた。 ・生活音がした。 ・洗濯物が干してあった。
- ・照明がついていた。 ・周辺住民の聞き取りにより居住情報を得た。

【空き家と判断できなかった例】

- ・生活感はないが、敷地内に車両がある。 ・庭木の手入れがされている。
- ・雨戸が開いている。 ・電気メーターは止まっているが、生活感はある。 等

(3) 調査結果の概要

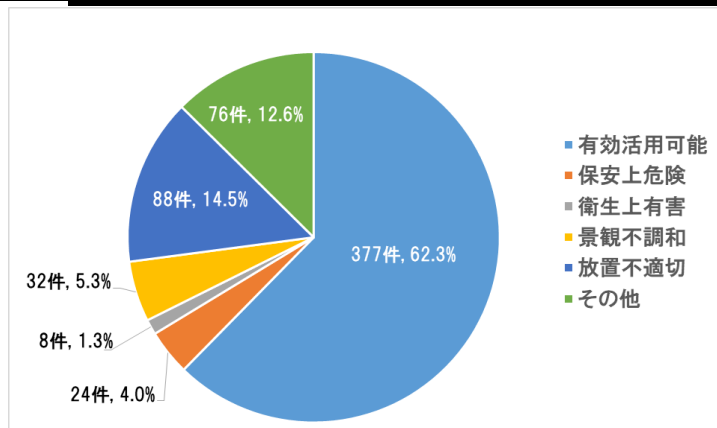
外観目視による現地調査を実施した結果、「空き家」と判断される建物は605件でした。

これらの建物を次のように外観目視で分類すると、次のとおりでした。

「有効活用可能と判断される空き家」は377件で、「空き家」に占める割合では約62%でした。

一方、空家法第2条第2項に基づく「特定空家」となる可能性がある空き家は、4種類（保安上危険、衛生上有害、景観不調和及び放置不適切）の合計で152件、割合では約25%となり、程度の把握及び今後の経過観察が必要です。

	有効活用可能	保安上危険	衛生上有害	景観不調和	放置不適切	その他	計
件数	377	24	8	32	88	76	605
割合	62.3%	4.0%	1.3%	5.3%	14.5%	12.6%	100%



・空き家種別

空き家種別	詳細状況
有効活用可能	A) 軽微な改修で活用可能と判断した物件
保安上危険	A) 建築物及び擁壁や塀、樹木、物置等も含み、風雨時等に危険と判断した物件 B) 屋根ふき材の剥落や柱の傾斜などが見られる物件
衛生上有害	A) 浄化槽の放置や臭突の損傷、排水等の流出により臭気が発生している物件 B) 臭気がなくてもごみの放棄や不法投棄など不衛生と判断した物件
景観不調和	A) 窓ガラスが割れたまま放置されている物件 B) 建築物全面を立木が覆っていて、うっそうとしている物件 C) 壁や塀に落書きやいたずらが確認される物件
放置不適切	A) 樹枝の越境により、通行の妨げになっている又は隣家に影響を与えている物件（手入れされている樹枝の越境は管理していると判断し、放置不適切としない。） B) 動物が生息し、それらのふん尿や鳴き声等により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている物件 C) シロアリやゴキブリが発生・飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある物件 D) 玄関や窓ガラスの損傷により、不特定の者が容易に侵入できる状態の物件
その他	A) 以上に該当しない物件 例：有効活用するには軽微な改修で済まない物件等

4. 日高市空き家所有者意向調査（平成30年度）【抜粋】

(1) 調査目的

今後の空き家対策等を検討するための基礎資料とすることを目的として、空き家所有者等に空き家となった理由や現状、利活用に向けた意向調査を平成30年11月に実施しました。

(2) 調査対象

平成29年度に実施した「空き家実態調査」で「空き家」と判断される605件に、外観目視が不可能であった等の理由で空き家か否かの判断ができなかった86件を合わせた計691件の建物所有者及び管理者を調査の対象としました。

発送件数691件に対して、468件の回答がありました。回収率は67.7%でした。

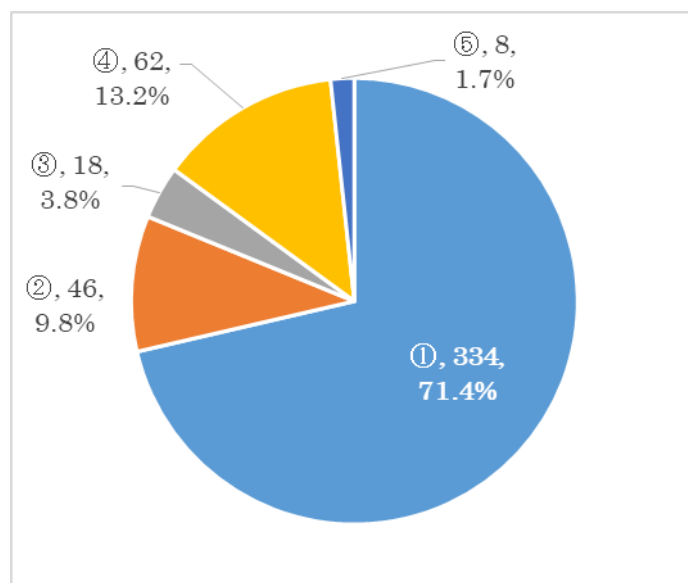
なお、アンケートが回収できなかった217件及びあて先不明等による不達（返戻）件数6件の計223件については、空き家の実数に含めました。

(3) 調査結果

ア 建物の所有、管理の状況

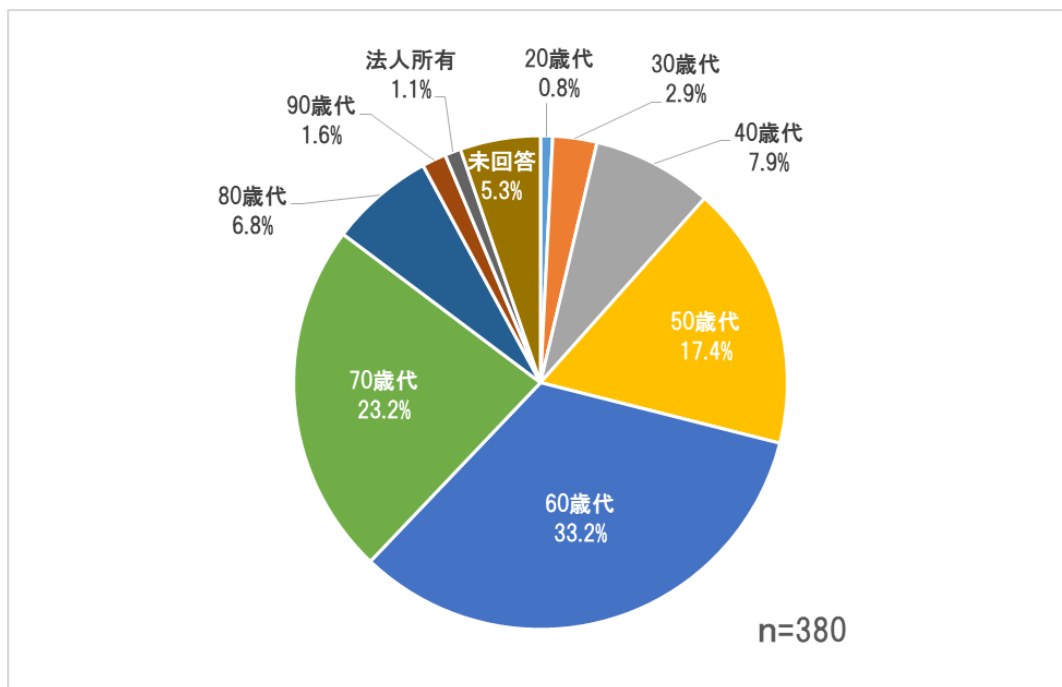
アンケートに回答をいただいた468件のうち、①登記簿上の所有者が334件（71.4%）で、②登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理している方46件（9.8%）となり、建物を所有又は管理していると答えた方は380件でした。

回答	回答数	割合
① 登記簿上の所有者である	334件	71.4%
② 登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理している	46件	9.8%
③ 所有・管理はしていないが、納税の責任だけを負っている	18件	3.8%
④ この建物に心当たりがない(既に売却済又は解体済を含む)	62件	13.2%
⑤ 未回答	8件	1.7%



イ 調査対象物件の所有者及び管理者の年齢

アで「登記簿上の所有者」及び「実質的に所有・管理している」と回答いただいた方（380件）の年齢層は、60歳代が最も多く126件（33.2%）、70歳代の88件（23.2%）と続いており、60歳代及び70歳代で56.4%と過半数を超えています。

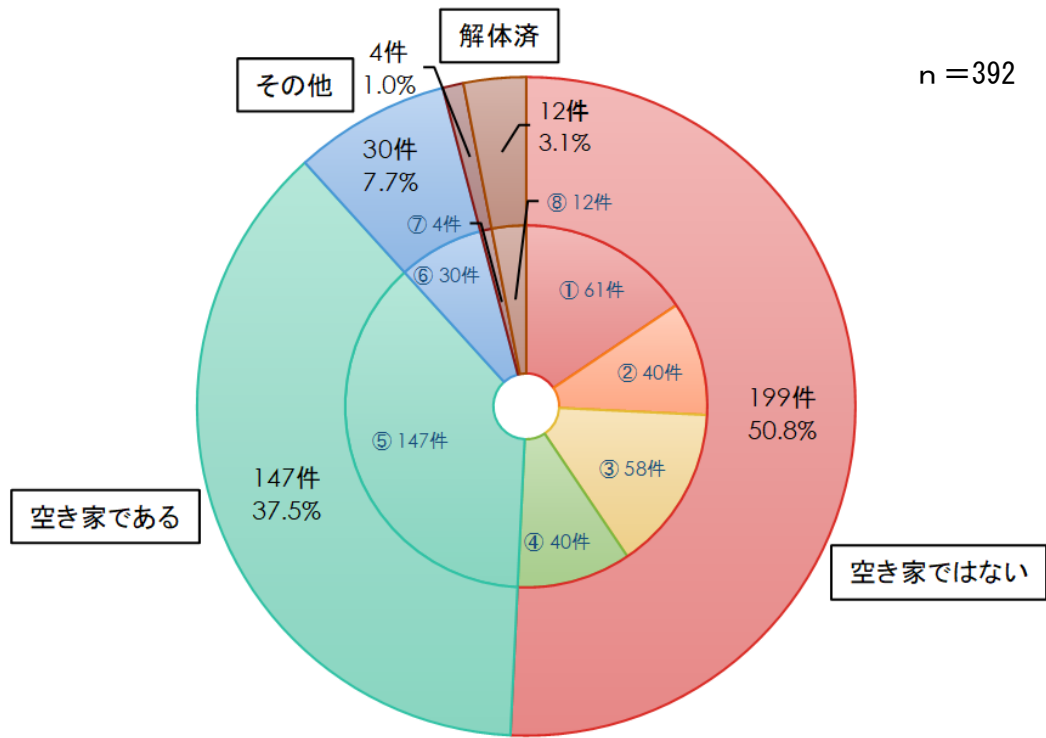


ウ 建物の使用状況

アで「登記簿上の所有者」及び「実質的に所有・管理している」と回答いただいた方（380件）使用状況は、①～④の「空き家ではない」との回答が199件となりました。また、⑤の「空き家である」との回答は147件（38.7%）でした。

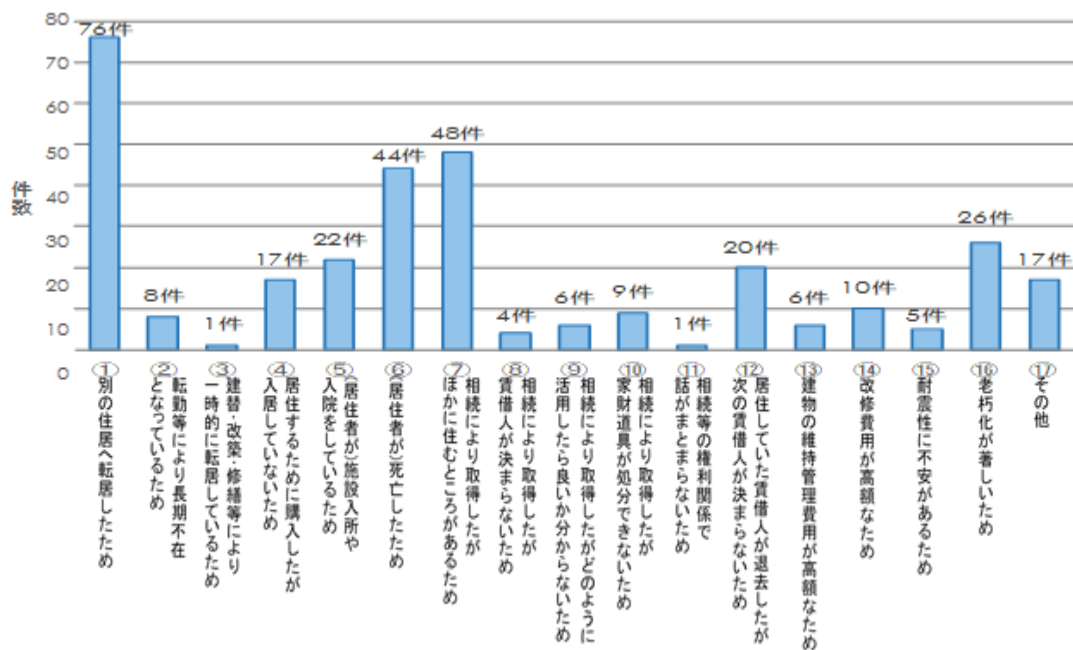
なお、物置や倉庫として使用しているという回答は⑥その他として集計した他、解体済となった空き家を把握したので、改めて⑧解体済として集計しました。

回答	回答数	割合
① 常に住んでおり、空き家ではない	61件	15.6%
② 週に〇日程度使用しており、空き家ではない	40件	10.2%
③ 月に〇日程度使用しており、空き家ではない	58件	14.8%
④ 年に〇日程度使用しており、空き家ではない	40件	10.2%
⑤ 使用しておらず、空き家である	147件	37.5%
⑥ その他	30件	7.7%
⑦ 未回答	4件	1.0%
⑧ 解体済	12件	3.1%



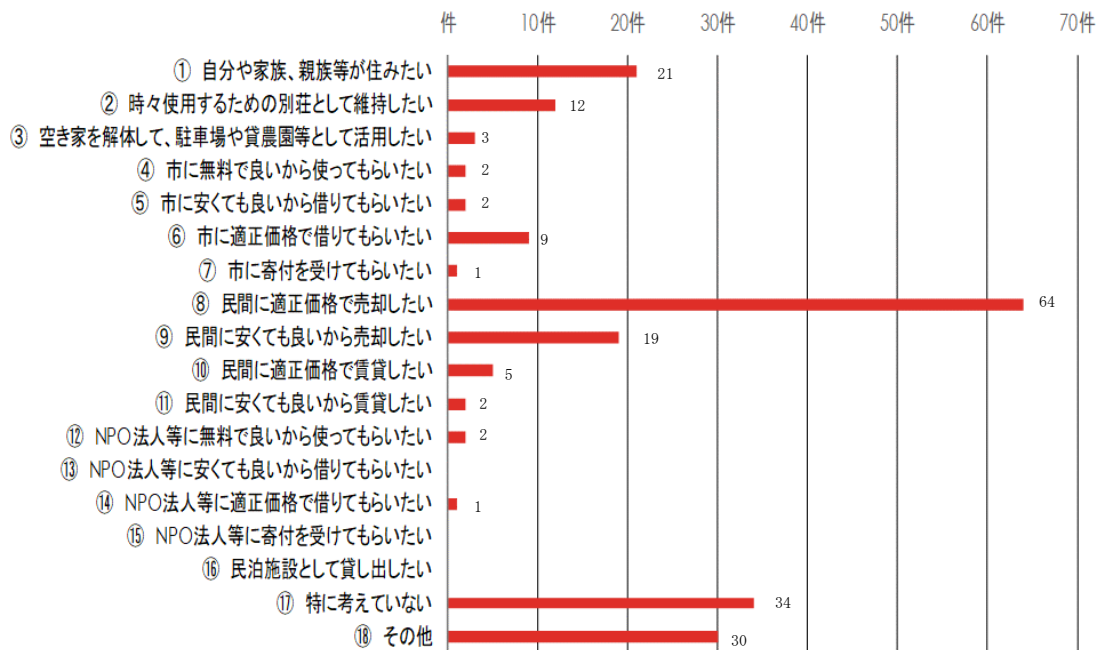
エ 空き家となった理由（複数選択）

「①別の住居へ移転したため」が76件と一番多くなっていますが、「⑥～⑩」の相続に起因する理由を合わせると112件となり、相続によって空き家が多く発生していることが分かります。



オ 今後の利活用の方向性（選択は一つ）

今後の利活用の方向性としては、「⑧民間に適正価格で売却したい」が64件（30.9%）と最も高く、「⑰特に考えていない」が34件（16.4%）となりました。（n=207）



カ 空き家の実数

空き家の実数 480 件

平成29年に実施した日高市空き家実態調査に基づく「アンケート発送件数」の691件から、建物の所有者等が「空き家ではない」（199件）と「解体済み」（12件）の回答のあった211件を除いた件数は480件でした。

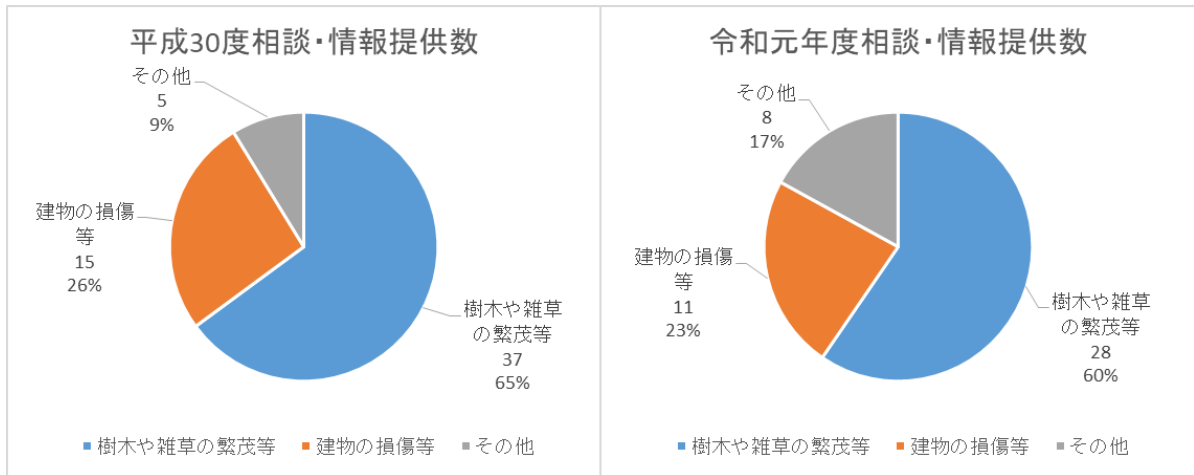
なお、アンケートが回収できなかった217件及び宛先不明等による不達（返戻）件数6件の計223件の空き家については、480件とした空き家の実数に含めています。

5. 空き家に関する相談件数及び内容

本市における空き家に関する相談、情報提供の件数は、平成30年度で57件、令和元年度で47件となっています。

相談、情報提供の内容を見ると、「樹木や雑草の繁茂等」が平成30年度は37件で約65%、令和元年度は28件で約60%となっています。

■相談・情報提供件数と割合



※建物の損傷：屋根材や外壁の剥がれ、雨どいなどの脱落、塀の傾きなど

※その他：害獣、害虫、ごみの放置など

6. 空家等に関する課題の整理

(1) 空家等の発生予防に向けた課題

子の居住地が親世帯から離れた場所にある場合も多く、高齢者単身世帯が増加しています。また、相続の発生や高齢者の施設入所等が原因で、空家等となる事例が多く存在します。

さらに相続に関する複雑な権利関係の調整等が問題を長期化させる要因になっています。空家等となっている期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向にあります。

一方、空家等の管理に対する経済的な負担、住まい方の変化や地域性、生まれ育った家を手放すことによる抵抗感、所有者の身体的な要因のほか個々の様々な事情など多岐にわたる問題、課題があり、どこに相談してよいか分からない人も多くいます。

そのため、一元的な相談先を設置し、法律的な相談体制等を整えたり、地域、専門家、関係団体等と情報共有したりすることが重要です。

このように、次の世代への円滑な継承を促進させるため、日頃からの周知、啓発が必要です。

(2) 空家等の適切な管理・活用に向けた課題

専門家、関係団体等と連携し、空家の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）にとって経済的なメリットがある活用方法を提示するなど、空家等の活用に向けて、安心して検討できるよう情報の提供や専門的な相談に応じる体制の整備を行い、空家等の不動産市場への流通促進を図ることが必要です。

また、子育て世代の流入を促すなど地域を活性化していくことで、空家等の新たな活用方法も生まれてきます。

(3) 管理不全な空家等の除却に向けた課題

空家等の管理不全は、地域住民の生命、身体、財産をも害しうる危険性があり、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせます。

空家等の状況を一元的に管理し、個々の実情にあった効果的な対策を行うため、市内の空家等の実態を整理したデータベースの整備が必要です。

また、特定空家等に対しては、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令等）を一定の基準に基づき適切に実施し、解決・改善を図る必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1. 空家等の所有者等による管理の原則

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

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

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

■空家法以外の法令による所有者等の主な管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法（第717条）	建物が倒れたり、瓦などが落下したりすることによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法（第8条）	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法（第10条）	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害な既存不適格建築物については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を命令される場合がある。
失火の防止	失火責任法（略称） 民法（第709条）	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法（第233条）	敷地内の樹木、枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

2. 行政と地域・関係団体等との連携協力

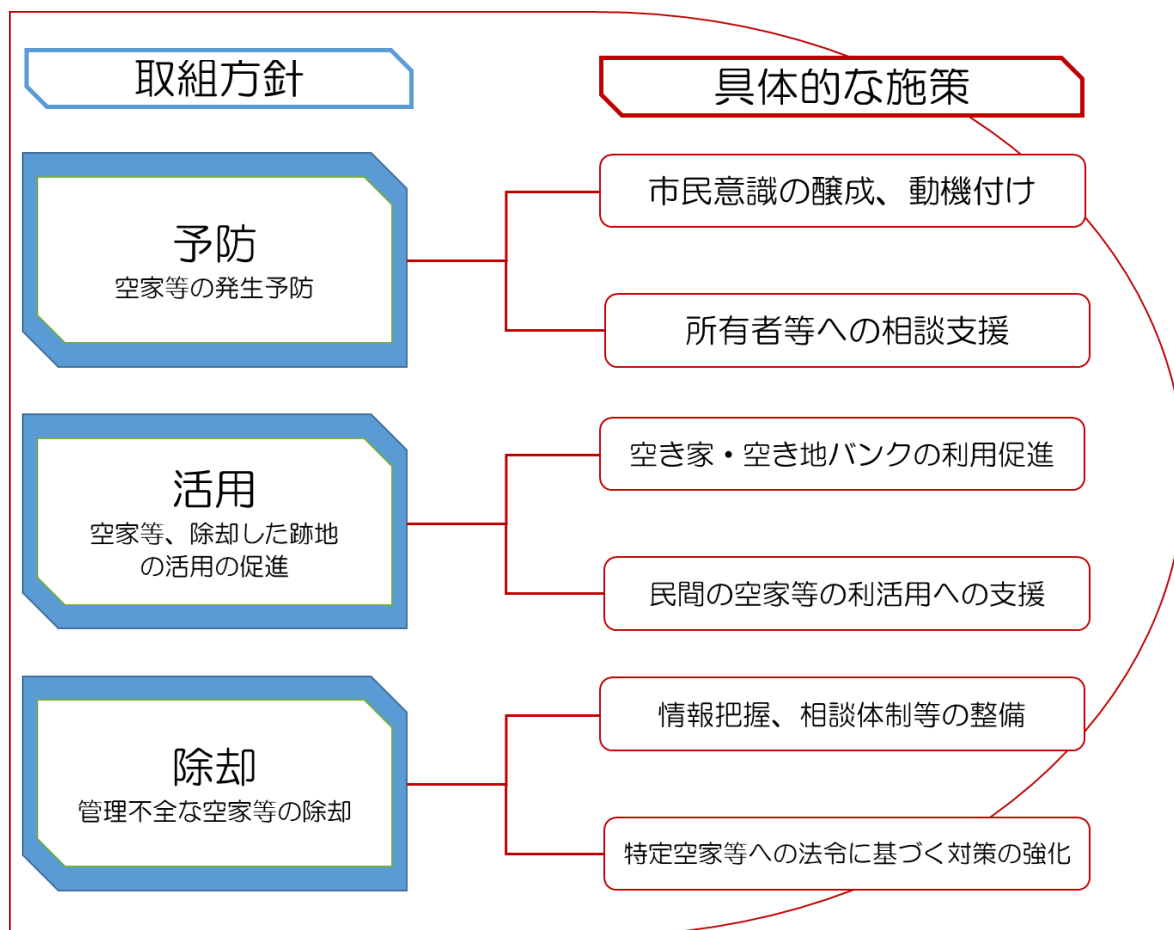
財産権は、憲法上、保証された権利ですが、公共の福祉の制約を受けます。管理不全な空家等を放置することは、地域の安心・安全や生活環境への悪影響に加え、地域住民の生命、身体、財産を害する危険性もあり、地域の魅力や活力の低下など、今や、個人間の問題だけでなく、地域の問題にもなっています。

空家等対策は、市民の生命、身体、財産を守り、地域の魅力向上、活力の向上につながります。

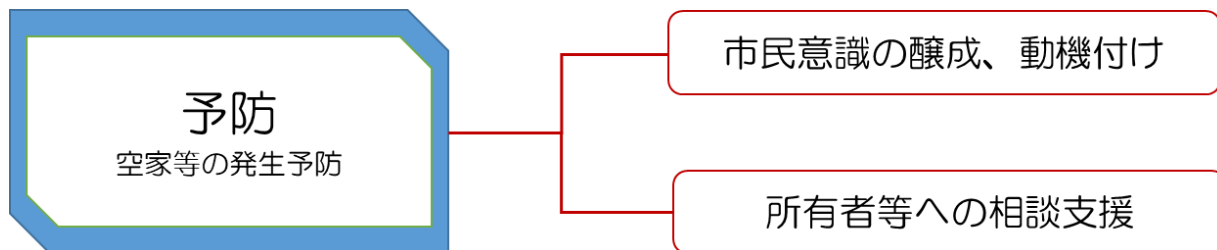
このため、本市では、地域、専門家、関係団体等と連携し、空家等の発生予防、空家等の活用、管理不全な空家等の除却の3つの段階に応じた対策に取り組みます。

第4章 空家等対策の各段階に応じた取組方針と具体的な施策

本市の現状と課題を踏まえ、空家等の発生予防、空家等の活用、管理不全な空家等の除却の3つの段階に応じた取組方針と具体的な施策を示します。



1. 空家等の発生予防



(1) 市民意識の醸成、動機付け

空家等となる要因は、居住者の不在や相続問題、特に子どもが遠方に住んでいる場合などに起因する管理者意識の希薄化など、所有者等の個々の事情によるところが大きいことから、日頃から、自らの財産について、将来に向けた引継ぎや管理、活用を意識することが重要となってきます。

そして、空家等になった場合に維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどのデメリットを認識してもらうことが空家等の発生抑制につながります。

このため、地域、専門家、関係団体と連携し、市の広報紙やホームページをはじめ様々な機会を捉え、財産の管理、活用、売買、更に相続などに関する具体的な情報提供を行い、空家等について考える動機付けや意識啓発を図ります。

① 広報ひだか、市ホームページ等による広報、啓発活動

空家等の適正管理を促すため、空家等に関する問題を分かりやすく伝える出前講座を開設するとともに、広報ひだかや市ホームページ等により、管理不全な空家を放置することなく早めに対応をすることで得られる経済的なメリット等や空家対策の一助となる制度などを積極的に情報発信します。

② 「相続おしかけ講座」等の活用

相続の発生を機に居住することなく空家等になってしまう場合への備えとして、元気なうちから相続対策の必要性について理解を深めてもらうため、地域や関係団体と連携し、法律の専門家が相続問題を分かりやすく解説してくれる「相続おしかけ講座」等の活用に向け、積極的な周知を行います。

お知らせ 空き家の適正管理をお願いします

空き家の管理は、所有者の義務です。空き家を放置しておくことでさまざまな問題が発生します。右記のチェックリストに当てはまる場合は、ご近所に衛生面や安全面などの迷惑をかけることがありますので、適正な管理をお願いします。

また、建物は使用していない時間が長いほど、資産価値が下がる傾向にあります。建物の老朽化が進む前に、売却や貸家としての活用などをご検討ください。

問い合わせ

都市計画課計画推進・企業誘致・住宅政策担当



チェックリスト

家の周り

- 雑草、樹木の繁茂や害虫の発生
- 塀(傾きなど)

屋根など

- 屋根材(ずれ、はがれ、割れ)
- アンテナ(傾き)
- 雨樋(はずれ、割れ、水漏れ)
- 軒裏(はがれ、落下)

水道、下水、電気、ガスなど

- 配管等の劣化

開口部

- 窓ガラス(割れ、ひび)
- ドア(開閉不具合)

外壁など

- 外壁材(はがれ、ひび)
- ベランダ、外階段(腐食、たわみ、はずれ)

室内

- 雨漏り かび

出典：広報ひだか 令和2年6月号

空き家をお持ちの方へ

危険です!!

空き家の放置

専門家又はお住まいの市町村へ早めのご相談を!!

建物や敷地内の工作物により第三者へ危害を加えた場合、民法の規定により損害賠償が必要となる可能性があります。

【損害額の試算】

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故

都内、高齢夫婦死亡の場合 **6,375万円**

(内訳：物件損害 1,315万円、人身損害 5,060万円)

外壁材等の落下による死亡事故

11歳男児死亡の場合 **5,630万円**

※上記の情報は、公益財団法人日本住宅総合センター「空き家管理による外壁材の落下による被害の軽減に関する調査」をもとに作成しています。

専門家の連絡先は裏面▶

埼玉県空き家対策連絡会議 (事務局：埼玉県 都市整備部 建築安全課)

実際に、こんな事が起きています

事例

空き家が火元となった類焼事例

長期間管理不十分だった空き家が不審火により夜間に着火。
空き家を含めた3棟が全焼、他の1棟もほぼ全焼する被害。

専門家の連絡先

<p>空き家の「管理」「売却」などのご相談</p> <p>空き家の持ち主応援隊</p> <p>相談できるお近くの不動産業者が見つかります</p> <p>埼玉県地建物取引業協会 ☎ 048-811-1840</p> <p>全日本不動産協会埼玉本部 ☎ 048-866-5225</p>	<p>「相続」関係のご相談</p> <p>埼玉司法書士会総合相談センター (取次所、無料) ☎ 048-838-7472</p> <p>埼玉県行政書士会 (顧問、無料) ☎ 048-833-0900</p> <p>埼玉弁護士会 (取次所、無料) ☎ 048-710-5666</p>
<p>住宅、空き家に関する全般的なご相談</p> <p>埼玉県住宅供給公社「住まい相談プラザ」 ☎ 048-658-3017</p> <p>公財)日本賃貸住宅管理協会埼玉支部 ☎ 048-615-3838</p>	<p>その他、空き家でお困りの方は各市町村空き家担当へ</p>

さらにくわしく知りたい場合は「空き家管理・活用の道しるべ」をご覧ください。
※各市町村空き家担当窓口でも配布しています

出典：埼玉県空き家対策連絡会議チラシ

相続ココだけの話

～ 家族に負担をかけないために ～
今できること

埼玉県空き家対策連絡会議

開催日： 年 月 日
 講師：団体名（埼玉司法書士会 or 埼玉県行政書士会）
 講師名 _____

はじめに

実家を相続しても

住まない方が増えています



思い出しが
前まわっているケド

実家の管理は
結構大変...

税金も私わななけ
れぼならない...

相続関係や認知症がネックになって

売りづらいなくなることがあります 2

相続おしかけ講座のテキスト例

空き家予防のために

相続おしかけ講座

～ 将来、家族に負担をかけないための『相続ココだけの話』～



- 講師は、相続に詳しい行政書士や司法書士
- 高齢者サロン、自治会などの集いに講師を派遣
- 対話形式で相談しやすい講座です

※当該年度の予算がなくなり次第、講師の派遣は終了しますので予め御了承ください。

**費用
無料**



ぜひ、お申込みください！（申込書は裏面です。）

■ 相続おしかけ講座 とは

「自分に何かがあったとき...」「認知症になったとき...」
 家族に負担をかけないために『今できること』って何だろう...

そんな悩みにお応えします！

相続や認知症への“備え”について
専門家が分かりやすく説明してくれる講座です

※「相続おしかけ講座」は、埼玉県、川口市、埼玉県行政書士会及び埼玉県司法書士会が協賛して開催する講座です。

■ お申込み方法

裏面の申込書に必要事項を記入の上、希望日の2か月前までに開催場所の市町村 空き家担当へご提出ください。

<講座に関する問合せ>

埼玉県 都市整備部 建築安全課 企画担当
 TEL：048-630-5524

<申込書提出先>

※対象市町村窓口一覽をご覧ください。

— 埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県都市整備部建築安全課） —

出典：埼玉県空き家対策連絡会議チラシ

もしものときに慌てないため、
大切な人に迷惑をかけないためにできること。

家の終活
ガイド



あなたにもできます！
家の終活4つのキーワード

- 不動産情報の整理
- 家の撮影
- 家財の整理
- 遺言書の作成

くわしくは中面をご覧ください

※当アプリレットは、川口市「家の保証を覚えておきましょう」をもとに作成しています。



埼玉県空き家対策連絡会議

埼玉県庁2F202号室
〒330-8501 さいたま市中央区

事務局：埼玉県都市整備部 建築安全課

参考様式 不動産目録 固定資産税納税通知書や登記事項証明書等を参考に記入してみましょう。

住所 (住居表示)	
敷地の地番	
家屋の地番	家屋番号
登記上の所有者 (登記簿の中区記載)	
権利関係 (登記簿の之区記載)	
亡くなった後の 不動産の希望	<input type="checkbox"/> 引き継ぐ(継に) <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 寄附 (継に) <input type="checkbox"/> その他()

※上表は物件ごとに作成しましょう。

相談先一覧

総合的なご相談

埼玉県行政書士会
個別対応(無料)
TEL. 048-833-0900

埼玉弁護士会
面談相談(予約制、有料)
TEL. 048-710-5666

特に「敷地境界」に関するご相談

埼玉司法書士会
総合相談センター
面談相談(予約制、無料)
TEL. 048-838-7472

埼玉県家屋調査士会
TEL. 048-862-3173

登記事項証明書など
さいたま地方法務局
TEL. 048-851-1000
※法務局ホームページ掲載の公益従事者でも「遺言書」の相談ができません。

住宅、空き家に関する全般的なご相談

埼玉県住宅供給公社「住まい相談プラザ」
TEL. 048-658-3017

(公財)日本賃貸住宅管理協会埼玉支部
TEL. 048-615-3838

その他、空き家で
お困りの方は
各市町村空き家担当へ

人生の最後を自分らしく迎えるために“終活”をすすめる人が増えています。
人生を共に過ごした“家の終活”も一緒に考えてみませんか？

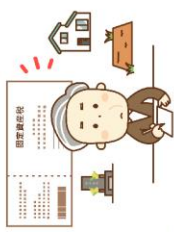
家の終活4つのキーワード

あなたにもできます！

不動産情報の整理

土地と建物の目録(リスト)を作ってみましょう

「固定資産税納税通知書」、土地と建物の「登記事項証明書」、購入したときの「契約関係書類」を参考に目録(リスト)を作りましょう！
※筆名紙に参考式あり



契約関係書類はありますか？

押入れの奥に隠っていませんか？見つからない場合は、契約を仲介した不動産業者などに聞いてみましょう。
売買時の資料にもなり、当該不動産の詳細が分かります。



登記の確認

土地と建物の登記事項証明書の取得を行います。毎年5月頃に届く「固定資産税納税通知書」に記載の不動産について、法務局で「登記事項証明書」を取得しましょう。



相続登記は済んでいますか？

- 親や配偶者から不動産を相続しても、登記上の所有者を変更しない場合には、相続登記をしましょう。
- 相続登記をしていないと、次の相続が発生したときに相続人がとても苦勞することになります。自分の代位登記を最新の状態にしましょう！



不動産の所有者が亡くなった際に、その不動産の登記名義を被相続人に亡くなった方が相続人へ名義変更を行うことです。



権利関係の整理

土地や建物には、様々な権利がついていることがあります。関係者と調整するなど、事前に整理しておきましょう。



- 抵当権** 残債を確認しましょう。返済していれば、債権者に連絡して抵当権を抹消してもらいましょう。
- 借地権** 貸している場合、また借りている場合には、よくなった後、建物や借地権をどうするかなどそれぞれ所有者と話し合いましょう。
- 隣地との境界** 隣地住民にも確認し、境界を確定させましょう。

今後、空き家や空き地に
なってしまうかもしれない
不動産がある。



不動産の
困り事が
増えています



持っている不動産の情報を
家族間で共有できていない。
遺産相続にもなう
準備ができていない。



家財や持ち物が多い。
整理できない荷物がある。



家財の整理

遺される人たちのための負担にならないために

- 遺族にとって成人の物を処分することは、非常に大変です。
- 残された家族のために、元氣なうちに自分の家財を整理しましょう。

持ち物の見直し
不要品の処分
定期的なお手入れ



遺言書の作成

今後のことを家族に伝えておきましょう

- 残された家族のために、家をどうしたいのか、誰に引き継ぎがせたいのか、「遺言書」を作成することはとても大切です。
- 文字だけでは気持ちが伝わらず、相続のときの揉め事の原因になります。元氣なうちに家族とよく話し合い、遺言を作成しておきましょう！



遺言書の作成は 専門家に相談しましょう！

せっかくの遺言書も法的に有効なものでなければ意味がありません。司法書士等の専門家に相談し、作成しましょう。

令和2年7月より、『自筆証書遺言保管制度』開始！
法務局で遺言書を預かってもらえる制度です。詳しくはお近くの法務局へお問合せください。

くわしくは裏紙記載の各専門家にご相談ください

ものもときに慌てないため、大切な人に迷惑をかけないためにできること。

(2) 所有者等への相談支援

市民、地域から寄せられる相談等に適切に対応するため、次の取組を行います。

① 空家等相談窓口の設置(総合相談窓口の設置)

市民等からの空家等に関する相談に対して、市役所内に相談窓口を設置し、空家等に関する相談内容に応じて、関係課や関係機関、専門家と連携した対応を行います。

② 所有者等に対する適正管理の促進

市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあると認められる場合には、速やかに現地を確認するとともに、空家法に基づき所有者等の調査を行います。

所有者等に対しては、口頭又は現地写真を添付した文書を送付するなどの注意喚起を行い、自主的な改善を促します。

また、使用する予定のない空家等については、「空き家・空き地バンク」制度の案内又は民間団体による管理委託等の情報提供も併せて行います。

③ 空家の発生を抑制するための特例措置制度の周知

相続により取得した家屋等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除（※））について、周知を図ります。

※対象となる家屋は、相続開始直前において被相続人のみが居住していた家屋（旧耐震基準が適用される昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。）で、耐震性がない場合は耐震リフォーム又は除却を行うことが条件となります。

④ 所有者不存在、相続人不存在の空家等に対する財産管理人制度の活用

所有者不存在等の空家等の適正管理が見込めない物件については、必要に応じて財産管理人制度の活用を検討し、空家問題の予防、解消に努めます。

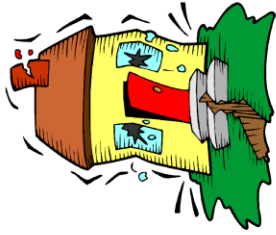
⑤ 木造住宅耐震診断補助金・木造住宅耐震改修補助金

市内にある木造一戸建て住宅又は兼用住宅（店舗等の用に供する部分の床面積が延床面積の2分の1未満）について、耐震性能の有無を診断する費用の一部及び改修費用の一部補助を行います。

⑥ 空家対策の担い手、人材育成

関係団体、NPO、企業等との連携、協力により、「空き家の持ち主応援隊」をはじめとした空家対策の担い手や人材育成のための支援を行います。

日高市木造住宅耐震改修補助制度



平成7年の阪神・淡路大震災で亡くなられた方の直接的な原因の9割は、住宅・建築物の倒壊によるものでした。また、東日本大震災のような大地震がいつどこで起こってもおかしくない状況です。

市では、快適に暮らせる安心・安全のまちをめざして、地震による建築物の倒壊被害を防ぐため、木造住宅の耐震改修を行う方に、改修費用の一部を補助します。

都市計画課では、木造2階建以下で、かつ、500㎡以下の木造住宅の無料簡易耐震診断や木造住宅耐震診断補助制度も行っていきます。
注：都市計画課で行う無料簡易診断の結果だけでは、改修工事の補助金は交付できませんので専門家による耐震診断を受けてください。

出典：日高市木造住宅耐震改修補助制度パンフレット

日高市木造住宅耐震診断補助制度



平成7年の阪神・淡路大震災で亡くなられた方の直接的な原因の9割は、住宅・建築物の倒壊によるものでした。

市では、快適に暮らせる安心・安全のまちをめざして、地震による建築物の倒壊被害を防ぐため、木造住宅の耐震診断を行う方に、診断費用の一部を補助します。

都市計画課では、木造2階建以下で、かつ、500㎡以下の木造住宅の無料簡易耐震診断を行っています。
※無料簡易耐震診断では、現地調査は行いません。確認申請等の図面をもとに行う診断です。正確に診断を行うためには、現地調査が必要です。

出典：日高市木造住宅耐震診断補助制度パンフレット

住まなくなっても建物を適切に管理しましょう

- 建物を放置すると様々な問題が生じるおそれがあります
- お持ちの建物を適切に管理していますか？



—現地確認のポイント—

□草木を手入れしていますか

その他

- ポストにチラシなどがたまっていませんか
- 庭にゴミが落ちていませんか
- 屋根や外壁が劣化していませんか

□ブロック塀やフェンス、擁壁が劣化していませんか

- 部屋に不審物が侵入した形跡はありませんか
- 駐車場や道路などの排水溝が詰まっていますか
- ペラペラが劣化していませんか など

□換気や水回りの通水をしていますか

自分で管理することが難しい場合は？
 空き家の見回りや管理業務を行う民間企業やNPO法人などを活用する方法があります。お近くのシルバー人材センターでも空き家管理のサポート業務を行っています。
【業務の一例】 空き家の見回り、除草、樹木の伐採・剪定 など

相談先

【空き家の管理に関すること】

- ・市町村の空き家対策担当窓口（協定先のシルバー人材センター紹介など）
- ・（公財）いきいき埼玉（埼玉県シルバー人材センター連合） 048-728-7841
- ・（公財）日本賃貸住宅管理協会 埼玉県支部 048-615-3838

【空き家を管理できる業者をウェブで簡単検索】

- ・（公社）埼玉県宅地建物取引業協会
- ・（公社）全日本不動産協会埼玉県本部 048-811-1840
- ・（公社）全日本不動産協会埼玉県本部 048-866-5225

※検索できる制度のご案内は埼玉県のホームページへ

埼玉県 × 地域守りの不動産団体 空き家の持ち主応援隊

【埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度】



あなたの建物、今後どうしますか？

- 管理する
- 売却する
- 賃貸する
- 解体する

空き家のこと何でもご相談ください！



- ★自分だけではどうしてよいか分からない
- ★施設に入り自宅のこれからが心配など

●空き家に対応できる近くの不動産事業者をウェブで簡単検索

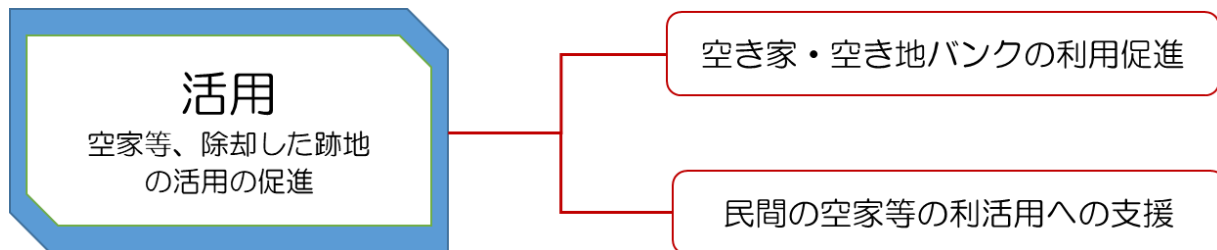
（公社）埼玉県宅地建物取引業協会 電話 048-811-1840

（公社）全日本不動産協会埼玉県本部 電話 048-866-5225

出典：埼玉県空き家対策連絡会議チラシ

出典：埼玉県空き家対策連絡会議チラシ

2. 空家等の活用



(1) 「日高市空き家・空き地バンク」の利用促進

本市では、公益社団法人宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会との連携により、市内の空家及び空き地の有効活用を図り、市内への定住促進及び地域の活性化に資することを目的として、平成30年1月から「日高市空き家・空き地バンク」を運営しています。

空家等を売りたい人と買いたい人とのマッチングが図れるよう、関係団体と連携し、様々な機会を捉えて制度の周知を行うとともに、バンク登録への相談、支援を行います。



(2) 民間の空家等の利活用への支援

一部の空家等は、従前とは違った使い方をすることにより、貴重な不動産ストックとして活用できる可能性が生まれます。空家等をまちづくりや地域の資源として捉え、生活の場、テレワークの場、福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことが考えられます。

第2期日高市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月策定）においても、「魅力を活用したにぎわいと新たなひとの流れをつくる」ことを基本目標のひとつに掲げており、こうした空家等の利活用は、移住・定住の促進に有効な対策の一つとなります。

一方、日高市都市計画マスタープラン（平成28年6月改訂）に即した日高市立地適正化計画（令和2年3月策定）では、本市の特性に合わせた緩やかな都市機能と居住の集約化によるコンパクトなまちづくりを目指しており、「既存ストックを活かした活気あふれる拠点づくり」や「豊かな自然を感じながら地域特性に応じた居住の形成」を誘導方針としています。

同計画と連携、整合を図り、地域の特性に応じて、活用可能な資源を生かせるよう、関係団体と連携した空家等の利活用について検討を進めます。

あわせて、空家等を地域の支え合いの場所や地域の居場所づくり（拠点、サロン）として活用できるよう、平成30年度に実施した空き家所有者意向調査を基に所有者等に対して意向の確認を行い、所有者等の同意の下、所有者情報の外部提供を行うなど、所有者等とのマッチング支援に取り組むとともに、セーフティネット住宅¹としての活用についても検討を行います。

¹ 住宅セーフティネット法（略称）に基づき、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。

地域貢献型の空き家活用の取組①：東京都世田谷区2

■ 地域貢献型の空き家等活用（例）

活用空き家等	活用方法	活用団体
<ul style="list-style-type: none"> 木造2階建て共同住宅 1階部分 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者デイサービス 地域の寄り合い所 	社会福祉法人
<ul style="list-style-type: none"> 木造2階建て住宅 1階部分 	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区おでかけひろば事業 高齢者サロン 	任意団体
<ul style="list-style-type: none"> 木造2階建て住宅 1,2階の一部 	<ul style="list-style-type: none"> 民間学童保育 空いた時間はスペース貸出し 	NPO法人
<ul style="list-style-type: none"> 木造2階建て住宅 1階の一部 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティスペース（シェアキッチン、コワーキングスペース、音楽会等の貸出し） 	任意団体
<ul style="list-style-type: none"> 木造2階建て住宅 1階部分 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティカフェ コミュニティガーデニングクラブの実施 	任意団体



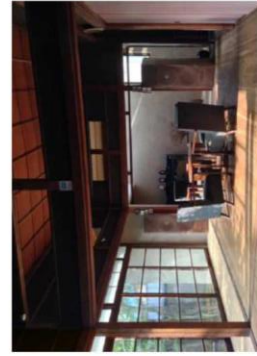
高齢者デイサービス



おでかけひろば事業



民間学童保育



コミュニティスペース



コミュニティカフェ

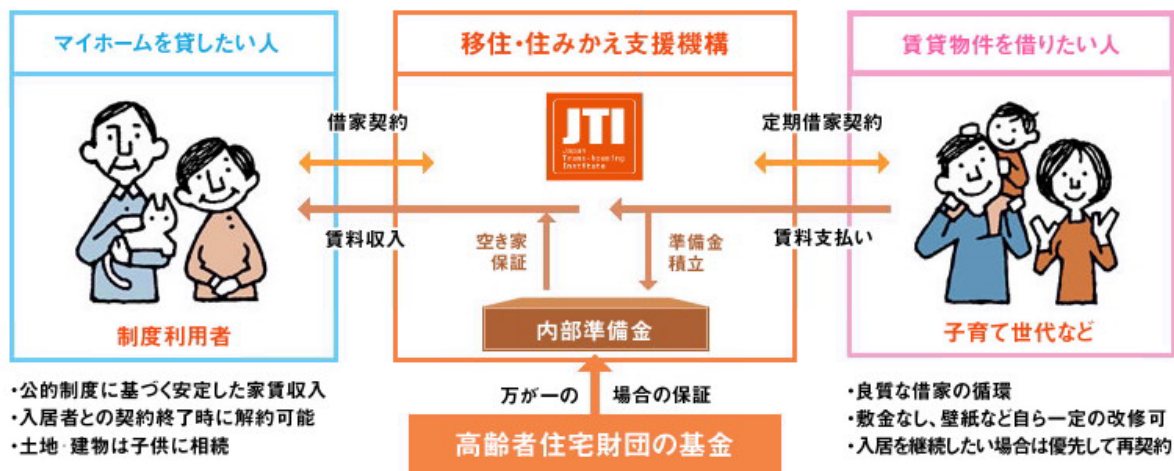
また、空家等の所有者の中には「賃貸借契約でトラブルがあるのではないか」「物件が古く修繕を求められるのではないか」「他人に貸すと使いたい時に返してもらえないのではないか」等の不安を抱えている方もいます。こうした不安に対して「定期建物賃貸借契約²」や「マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI））」等の制度内容や利用方法等について周知及び推進を図ります。

さらに、大学やNPO、企業等と連携を図り、空家等を利活用し、子育て世代に向けた空き家のリノベーション³、コワーキングプレイス⁴としての活用や店舗等への転換についての相談や支援を行います。

↑ [ホーム](#) > [家を買う](#) > 「マイホーム借上げ制度」とは

JTIの「マイホーム借上げ制度」とは マイホームを借り上げ、安定した賃料収入を保証します

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。



出典：一般社団法人移住・住みかえ機構ホームページ

² 契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度。公正証書等の書面による契約に限る。

³ 住宅を改修して住宅機能や価値を向上させること。

⁴ Co-Working Place。独立して働く個人が、机、椅子又はネットワーク設備等の実務環境を共有しながら仕事を行う場所のこと。

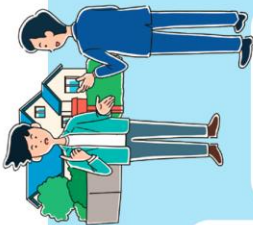
定期建物賃貸借契約の流れ

1 契約

賃借人が賃借人に対し、「この賃貸借契約は更新がなく、期間の満了により終了する」旨を（契約書とは別に）書面を交付して、その旨を対面、電話、ITなどによって説明（＝「事前説明」）します。



契約締結にあたり、宅地建物取引業者が仲介する場合は、宅地建物取引業者が賃借人の代理として「事前説明」を行うことができます。その際、重要事項説明書の中に「事前説明」を併せて記載し、同時に説明することができます。



契約は書面により行います（必ずしも「公正証書」である必要はありません。）



2 入居

床面積が200㎡未満の居住用の建物については、賃借人に、転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情がある場合には、賃借人の方から中途解約の申入れをすることが可能です。申入れの日から1か月後に賃貸借契約が終了します。



期間満了の1年前

定期建物賃貸借の期間が1年以上の場合、賃借人は賃借人に、期間満了の1年前から6か月前までの間に、「期間の満了により賃貸借契約が終了する」旨を通知します（賃借人に契約終了の注意を喚起し、代替物件を確保するために必要な期間を確保するため）。

期間満了の6か月前

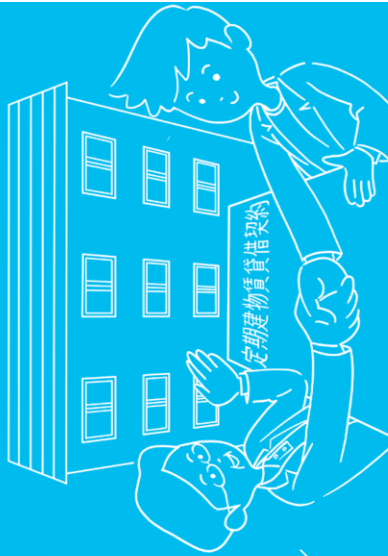
3 期間満了 → 4 契約終了

賃借人・借借人双方が合意すれば、再契約することも可能です。



《大家さんのための》定期建物賃貸借契約

定期建物賃貸借契約では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了します。契約期間や収益の見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能となります。



定期建物賃貸借契約と普通建物賃貸借契約との比較

	定期建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
契約方法	① 公正証書等の書面による契約に限る ② 賃借人は更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない	書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可 （口頭の合意だけでも契約は成立しますが、紛争を防止する観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい）
更新の有無	期間満了により終了し、更新がない（ただし、再契約は可能）	賃借人による更新拒絶等に「正当事由」がある場合を除いて更新
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力1年	1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借となされる
賃借料の増減請求権の排除の可否	増額請求権、減額請求権のいずれも特約で排除可能	増額請求権のみ特約で排除可能
賃借人からの中途解約の可否	① 床面積200㎡未満の居住用の建物については、借借人が、転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、賃借人の方から中途解約の申入れをすることが可能（申入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了） ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

「正当事由」の判断は・・・

- 建物の利用状況及び建物の状況
- 賃借人の賃借人が賃借人の賃借人に対して財産上の給付（立退料等）をする旨の申出をした場合に於けるその申出など、上記のことを総合的に考慮して判断されることとなります。

出典：国土交通省、(財)日本賃貸住宅管理協会パンフレット

「大家さんのための定期建物賃貸借契約」

その他の活用事例

- ▶ **良好な居住環境を保ちたい!**
近隣トラブルを起こす入居者が居ても、定期建物賃貸借契約であれば、契約期間の満了により契約を終了することができ、中長期的にモラルのある入居者を確保し、近隣とのトラブル防止につながります。



- ▶ **賃料不払い等への不安を解消したい!**



受け入れに当たって不安のある入居希望者に対して、定期建物賃貸借契約であれば、契約期間の満了により賃料を終了することができ、例えば賃料不払いのリスク等を軽減し、安定した賃貸住宅経営が可能です。

- ▶ **デイサービス施設やグループホーム施設として賃貸したい!**

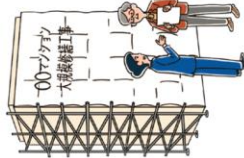
空き家をデイサービス施設やグループホーム施設として長期の定期建物賃貸借契約で貸し出すことにより、資産の有効活用が可能です。



主な活用事例

- ▶ **建て替えの予定に合わせて賃貸したい!**

物件の建て替えに伴い、入居者に退去してもらおう場合、建て替え時期を契約の終期とする定期建物賃貸借契約であれば、部屋の明渡しがつまづに進むほか、建て替え時期までの短期間でも入居者を募集できるため、空室の有効活用が可能です。

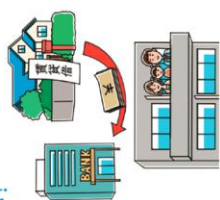


- ▶ **大規模修繕の予定に合わせて賃貸したい!**

大規模修繕計画に基づく適切な維持管理は、安定した賃貸住宅経営のために大変重要です。定期建物賃貸借契約であれば、計画に合わせて契約期間を設定できるため、短期間に集中的に工事を進めることが可能です。

- ▶ **転勤等の間の留守宅を貸したい! (リロケーション)**

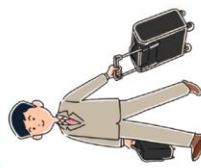
転勤することになった場合、自宅を留守にしたままでは手入れがされずに痛みが加深してしまいます。また、住宅ローン返済中であれば、転勤先での住居費と住宅ローンの二重の負担が生じます。定期建物賃貸借契約であれば、自宅に戻る期間に合わせて契約の期間を設定できますし、その賃料を住宅ローンの返済に充てることも可能です。



最近の活用事例

- ▶ **短期間でも賃貸したい! (マンスリー等)**

定期建物賃貸借契約であれば、転勤や春期出張、学生の就労活動などに合わせた期間で貸し出すことが可能です。



- ▶ **別荘やセカンドハウスを賃貸したい!**

オフシーズンのため所有者が使用していない別荘やセカンドハウスを、定期建物賃貸借契約によって一定期間貸し出すことで、賃料収入を得ることも可能です。



- ▶ **ペット共生住宅として賃貸したい!**

ペット共生住宅では、近隣の迷惑にならないよう規約を守ってペットを飼ってもらうことが大切です。定期建物賃貸借契約であれば、規約を守らない入居者と再契約を結ばないことでモラルのある入居者を確保し、近隣のトラブル防止につながります。



- ▶ **シェアハウスとして賃貸したい!**

シェアハウスでは、入居者がルールやマナーを守って生活することが大切です。共同生活に適応した入居者を確保するため、定期建物賃貸借契約を活用して、例えば体験入居等、柔軟な契約期間の設定も考えられます。



よくある質問

- ▶ **Q1** 定期建物賃貸借契約を利用する賃貸人と賃借人のメリットは何ですか。
▶ **A1** 賃貸人のメリットとしては、期間満了により確実に賃貸借契約を終了させることができ、契約期間や収益の発生しやすくなり、安定した賃貸住宅経営が可能になります。賃借人のメリットとしては、定期建物賃貸借の物件は、良好な居住環境が保たれやすいため、ライフスタイルに合わせて借りることが可能です。
- ▶ **Q2** 定期建物賃貸借契約の事前説明の内容に誤りがあった場合、契約はどのように扱われますか。
▶ **A2** 事前説明の内容に誤りがあった場合や事前説明をしなかった場合、期間の定めのない普通建物賃貸借契約として扱われます。

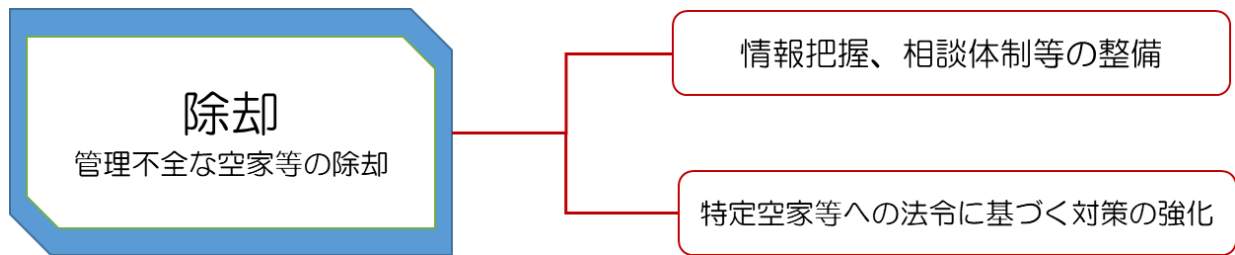
- ▶ **Q3** 普通建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に切り替えることはできますか。
▶ **A3** 現在の普通建物賃貸借契約の始期が平成12年3月1日以降であれば可能です。その際、賃貸人と賃借人の間で普通建物賃貸借契約を解約することと、定期建物賃貸借契約を締結することをしっかりと合意することが大切です。
- ▶ **Q4** 契約期間が1年未満の場合、終了通知を出さなくても大丈夫でしょうか。
▶ **A4** 法令上の義務はありませんので、終了通知を出さなくても問題ありません。
- ▶ **Q5** 定期建物賃貸借契約を再契約する際に、敷金を付けなければいけないことは何でしょうか。
▶ **A5** 更新ではなく、再度新たな契約を結ぶため、最初の契約時と同じこと(事前説明等)を行います。
- ▶ **Q6** 定期建物賃貸借契約を再契約する場合、敷金の積算等の費用はどのように扱われますか。
▶ **A6** 敷金の積算は最終的な退去に行えばよく、必ずしも再契約時に行う必要はありません。

●国土交通省では、定期建物賃貸借契約の締結の際に参考にしていただける、契約書のひな形(定期賃貸住宅標準契約書)を作成しています。
▶ **URL** http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000030.html

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 TEL:03-5253-8111(内線39365)
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17階 TEL:03-6265-1555

出典：国土交通省、(財)日本賃貸住宅管理協会パンフレット
「大家さんのための定期建物賃貸借契約」

3. 管理不全な空家等の除却



(1) 情報把握、相談体制等の整備

適切な管理がなされず、放置される空家等が発生しないよう、日頃から地域の協力を得て、空家等の状況を見守る体制の構築を図る必要があります。

空家等の抱える事情は様々であることから、市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより把握した情報をデータベース化して一元的に管理を行います。

権利関係が複雑化した空家等の所有者等に対する対応や空家等の各段階や状況に応じた対応については、庁内関係課に加え、警察、消防等の関係機関、専門家、関係団体等と連携し、組織的な対応を行っていきます。

また、空家等の除却、改修費用等の財政的支援については、所有者等による管理の原則に照らし、他自治体における先進的な取組を調査、研究し、本市での導入の是非について引き続き検討していきます。

(2) 特定空家等の法令に基づく対策の強化

特定空家等になることを防ぐため、早い段階での所有者への注意喚起を行い、自主的な適正管理を求めることが重要です。

しかし、度重なる注意喚起によっても管理不全な状態が改善されない場合、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）に基づき、「特定空家等」と認定し、空家法に基づいた所定の措置を講じます。

特定空家等とは、空家等のうち、

- ・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
 - ・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
 - ・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
- いずれかにあると認められるものと規定されています(空家法第2条第2項)。

「特定空家等」の所有者等に対しては、「助言・指導」を行い、それでも改善されないときは、「勧告」、「命令」を行います。

なお、この勧告を受けた特定空家等の敷地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例が適用されなくなります。

■住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例

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

これらの措置によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反し、必要な措置を命じられた者が履行しない場合は行政代執行による対応を行います。また、所有者等が不明の場合は略式代執行による対応を行います。

これら行政処分については、私権に対する影響が大きく、自ら除却する人との公平性の確保、行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄、費用負担などの課題もあることから、緊急性や公益性等を十分に考慮した上で対応していきます。

このため、特定空家等に対する勧告、行政代執行又は略式代執行については、ガイドライン及び埼玉県空き家対策連絡会議の「特定空家等判定方法マニュアル」「特定空家等に対する指導手順マニュアル」「行政代執行マニュアル」等の一定の考え方にに基づき、日高市空家等対策協議会の意見を踏まえて、市長が判断することとします。



■緊急安全措置

特定空家等の指定の有無にかかわらず、空家等の状態に起因し、屋根、外壁等の落下又は飛散等により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことを避けるため、緊急の必要があると認めるときは、日高市空家等対策の推進に関する条例第5条の規定に基づき、危険を回避するために必要な緊急措置を実施します。

特定空家等のイメージ

「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（平成27年5月/国土交通省）」から見る「特定空家等」のイメージとなります。

空家等の状態が悪化する前に、空家法に基づく適切な措置を行うとともに及び必要に応じて日高市空家等対策の推進に関する条例に基づく緊急安全措置等を行う必要があります。

① 建築物が倒壊等する可能性が高いと認められる例



1階部分が傾斜している



基礎が大きく欠損している

② 屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いと認められる例



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている



外壁が破損している



底板に腐食が発生している

(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



外壁の脱落、屋根ふき材の脱落等



外壁の脱落、屋根ふき材の脱落等

埼玉県空き家対策連絡会議「特定空家等判定方法マニュアル」に準じて特定空家等の判断及び具体的な措置を講じます。

以下、同マニュアルによる参考基準の概要及び手順を示します。

①特定空家等への該当を判断する際の参考基準

■そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

項 目	調査項目の例	
1. 建物が著しく保安上危険となるおそれ		
① 建築物の倒壊等のおそれ		
建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜等	
建築物の構造耐力上 主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
	柱、はり、筋交等	柱、はりの亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形、屋根ふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等	
外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等	
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板等の指示部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等	
屋外階段又はバルコニー	屋外階段等の腐食や破損、脱落等	
門又は塀	門等にひび、破損、傾斜、さび、腐食等	
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
擁壁の老朽化	擁壁表面に水の染み出し、ひび、水抜き穴の詰まり	

■著しく衛生上有害となるおそれのある状態

項 目	調査項目の例
①建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水放流や臭気の発生
②ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

■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

項 目	調査項目の例
①既存の景観に関するルールに著しく不適合	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
②周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等に落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建物の全面を覆う等

■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

項 目	調査項目の例
①立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
②空家等に生息している動物等	動物等の鳴き声や徘徊 ^{はいかい} 、汚物の臭気、害虫の発生等
③建築物等の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂の敷地外流出等

② 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

特定空家等の所有者等が自主的に対応するよう指導を行うことを第一としますが、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、助言・指導及び勧告、命令、代執行など、以下の空家法に基づいた適切な措置を講じます。

ア 助言又は指導（空家法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木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よう「助言又は指導」を行います。

イ 勧告（空家法第14条第2項）

助言又は指導をしても状況が改善しなければ、相当の猶予期間を設けて、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」します。

※「勧告」を受けた特定空家等は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となります。

ウ 命令（空家法第14条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置を講じることを命じます。

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

エ 行政代執行（空家法第14条第9項）

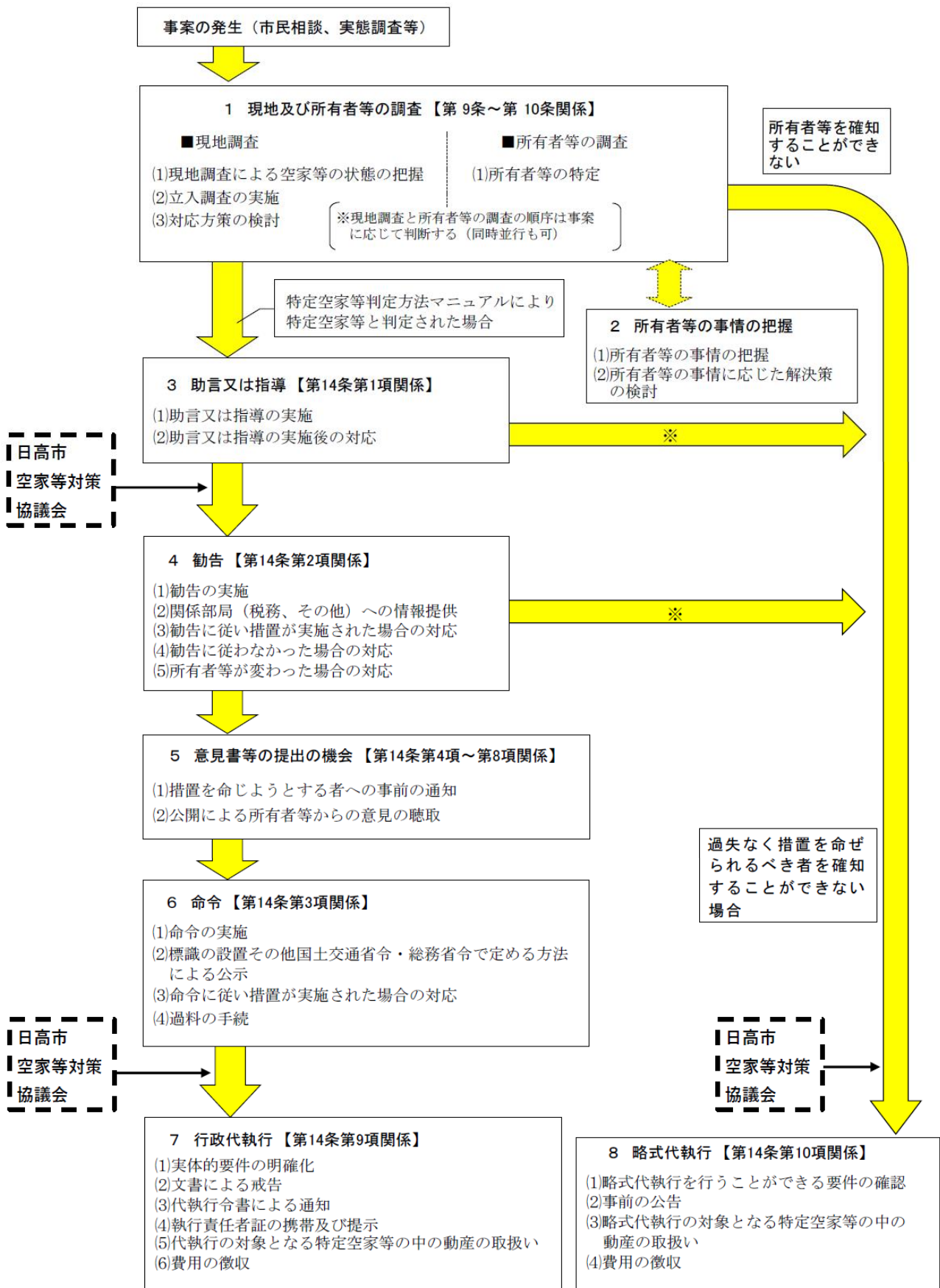
必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者が措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収（代執行法第5条・第6条）します。

オ 略式代執行（空家法第14条第10項）

市長が、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は、所有者等の負担において、その措置を市長自ら行い、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ます。

日高市における空家法に基づく特定空家等に対する措置のフロー図



※確認できた敷地の所有者等が空家等に関して措置を講ずる権原を有しない場合

第5章 空家等対策に関する体制等の整備

1. 実施体制の整備

(1) 日高市空家等対策協議会（空家法第7条第1項）

空家法第7条第1項の規定に基づき、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、日高市空家等対策協議会条例を施行し、令和2年7月に日高市空家等対策協議会を組織しました。

日高市空家等対策協議会は、市長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等で構成しています。

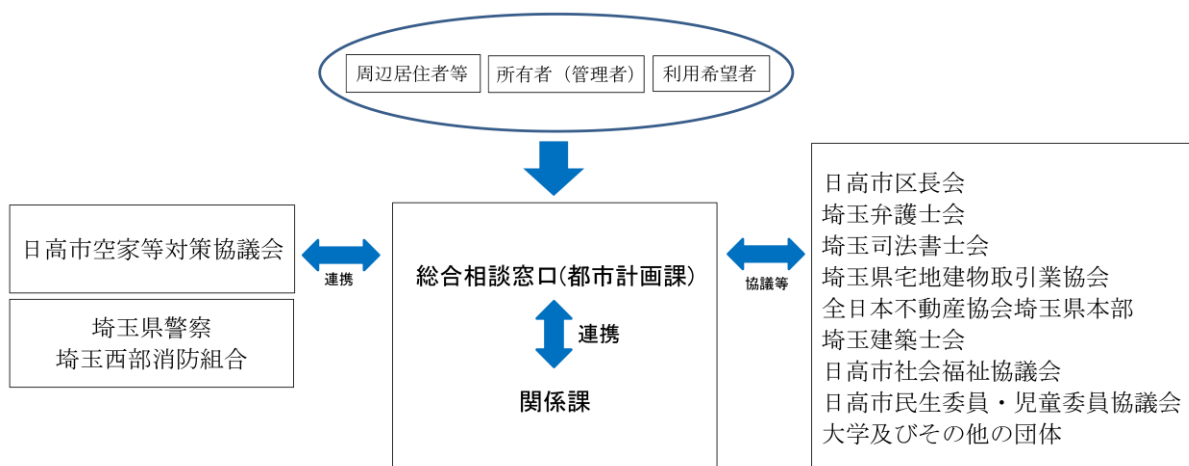
■日高市空家等対策協議会の所掌事務（日高市空家等対策協議会条例第2条）

- ① 日高市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ② その他空家等に関する対策について必要な事項に関すること。

(2) 庁内実施体制（空家法第6条第2項第8号）

令和元年12月に日高市空き家等の適正管理に関する条例を全部改正し、日高市空家等対策の推進に関する条例を施行し、空家法に定める規定に加え、空家等の対策に関し必要な事項として、緊急時に必要最低限の措置を行うことが可能となるよう緊急安全措置の規定を条例化しました。

また、本市都市計画課内に総合相談窓口を設置し、庁内関係課及び関係機関と連携・協議して、組織的な対応を行います。



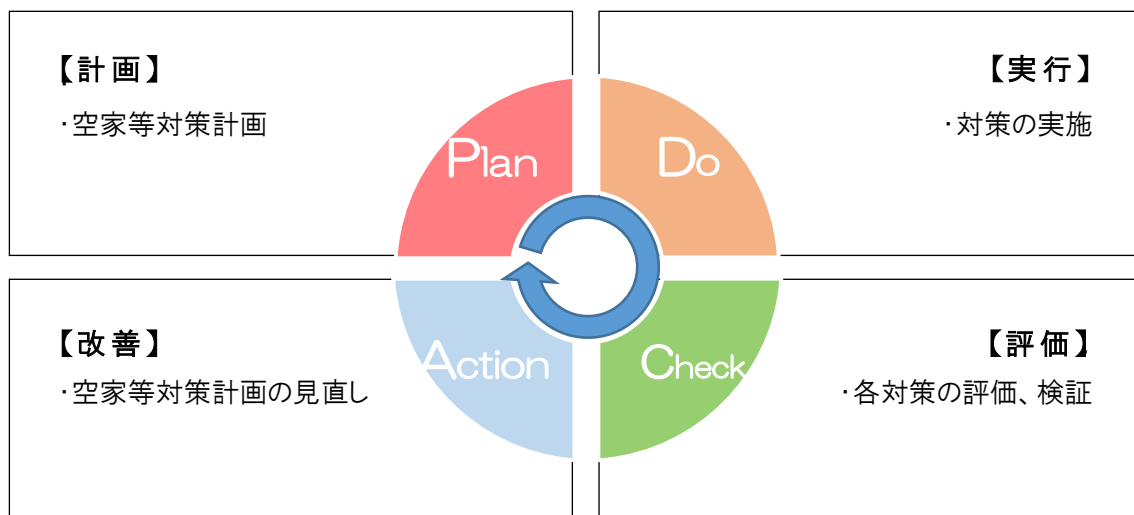
■ 庁内関係課の主な役割

主な役割	担当課
<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策に関する総合窓口、総合的な調整に関すること。 ・建築基準法等に基づく危険な建築物等の是正に関すること。 	都市計画課
<ul style="list-style-type: none"> ・生活環境、空き地の保全に関すること。 	環境課
<ul style="list-style-type: none"> ・防災、防犯に関すること。 	危機管理課
<ul style="list-style-type: none"> ・税情報の提供や課税、徴収に関すること 	税務課、収税課
<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の活用検討に関すること。 	政策秘書課、総務課、産業振興課、生活福祉課、障がい福祉課、子育て応援課、長寿いきがい課、生涯学習課
<ul style="list-style-type: none"> ・その他空家等対策に関し必要な連絡調整 	関係課

2. 計画の検証と見直し

空家等対策計画の推進に当たっては、PDCAサイクルによる進捗管理を行い、各対策の評価・検証を実施することで、計画期間中でも必要に応じて見直しを検討します。

■ PDCAサイクル



資料編

- 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 2 日高市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- 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
- 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
- 資料 5 日高市空家等対策の推進に関する条例
- 資料 6 日高市空家等対策の推進に関する条例施行規則
- 資料 7 日高市空家等対策協議会条例
- 資料 8 日高市空家等対策協議会 委員名簿
- 資料 9 日高市空家等対策計画 策定経過

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法〔平成 26 年法律第 127 号〕

(目的)

第一条 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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 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、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。

1 2 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 3 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 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（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。

資料2 日高市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（令和元年規則第20号）

（趣旨）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の施行については、法及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）に定めるもののほか、この規則に定めるところによる。

（空家等の管理台帳）

第2条 市長は、法第9条第1項又は第2項の調査を行ったときは、空家等管理台帳（様式第1号）を作成し、管理するものとする。

（立入調査の通知）

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査通知書（様式第2号）により行うものとする。

（立入調査員証）

第4条 法第9条第4項の身分を示す証明書の様式は、立入調査員証（様式第3号）とする。

（助言又は指導）

第5条 法第14条第1項の助言又は指導は、特定空家等に関する助言・指導書（様式第4号）により行うものとする。

（勧告）

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、特定空家等に関する勧告書（様式第5号）により行うものとする。

（命令）

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、特定空家等に関する命令書（様式第6号）により行うものとする。

（命令に係る事前の通知）

第8条 法第14条第4項の通知書の様式は、特定空家等に関する命令に係る事前通知書（様式第7号）とする。

（意見書）

第9条 法第14条第4項の意見書の様式は、特定空家等に関する命令に対する意見書（様式第8号）とする。

（意見聴取請求）

第10条 法第14条第5項の規定による請求は、特定空家等に関する意見聴取実施請求書（様式第9号）により行うものとする。

（意見聴取実施通知）

第11条 法第14条第7項の規定による通知は、特定空家等に関する意見聴取実施通知書（様式第10号）により行うものとする。

（行政代執行）

第12条 法第14条第9項の規定による処分（以下この条において「行政代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、特定空

家等に関する代執行に係る戒告書（様式第 11 号）により行うものとする。

- 2 行政代執行に係る行政代執行法第 3 条第 2 項に規定する行政代執行令書の様式は、特定空家等に関する代執行令書（様式第 12 号）とする。
- 3 行政代執行に係る行政代執行法第 4 条の証票の様式は、執行責任者証（様式第 13 号）とする。
- 4 行政代執行に係る行政代執行法第 5 条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書（様式第 14 号）により行うものとする。
- 5 義務者が前項の納付の命令に係る納付金額を納期日までに完納しないときは、代執行費用納付督促状（様式第 15 号。次項及び第 7 項において「督促状」という。）により督促するものとする。
- 6 督促状は、納期日後 20 日以内に発しなければならない。
- 7 督促状に指定する期限は、督促状を発した日から起算して 15 日以内とする。
- 8 行政代執行法第 6 条第 1 項の規定による徴収に関する事務に従事する職員は、滞納処分をするときは、徴収職員証票（様式第 16 号）を携帯し、関係人の請求があったときは、いつでもこれを提示しなければならない。

（略式代執行）

第 13 条 法第 14 条第 10 項の規定による処分（以下この条において「略式代執行」という。）のために現場に派遣される執行責任者は、執行責任者証（様式第 13 号）を携帯し、関係人の請求があったときは、いつでもこれを提示しなければならない。

（標識）

第 14 条 法第 14 条第 11 項の標識の様式は、特定空家等に関する命令に係る標識（様式第 17 号）とする。

（公示の方法）

第 15 条 法第 14 条第 11 項の規定による公示は、日高市公告式条例（昭和 30 年条例第 1 号）第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（雑則）

第 16 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式（略）

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】

「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。

一 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
 - ・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

二 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応に関する事項
 - (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. 空家等対策計画の公表等

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

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

R2.12.25
改正版

「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】

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

- ・「特定空家等に関する措置」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への措置

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) 特定空家等に関する権利者との調整

- ・担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) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

(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
 - ・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つた場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 動産等の取扱い
- (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
 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
 (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
 (3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
 等

〔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。
 ・付付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 ・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。

〔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。
 (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。
 (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。
 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 ・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ある。

資料5 日高市空家等対策の推進に関する条例（令和元年条例第12号）

日高市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第24号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の対策に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

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

- （1）空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。
- （2）特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。

（所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務は、次のとおりとする。

- （1）所有し、又は管理する空家等が特定空家等に該当することとならないように適切に維持し、管理すること。
- （2）所有し、又は管理する空家等の修繕、改築、再建築その他の維持管理に当たっては、法令、条例その他の定めを遵守すること。

（市民の役割）

第4条 市民（市内に在住し、在勤し、又は在学する者をいう。）は、特定空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

（緊急安全措置）

第5条 市長は、空家等の状態に起因し、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置として規則で定めるもの（以下この条において「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確認することができないとき、又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、その内容を公告することをもって通知に代えるものとする。

3 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

（公表）

第6条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、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、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

（警察その他の関係機関との連携）

第7条 市長は、緊急を要するときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

（委任）

第8条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

資料6 日高市空家等対策の推進に関する条例施行規則（令和元年規則第19号）

日高市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第21号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、日高市空家等対策の推進に関する条例（令和元年条例第12号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（情報提供の記録）

第2条 市長は、条例第4条の規定による情報の提供を受けたときは、その内容を受付簿（様式第1号）に記録するものとする。

（緊急安全措置）

第3条 条例第5条第1項の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。

- （1）開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- （2）開口されている門扉の閉鎖
- （3）外壁及び柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生
- （4）屋根、外壁又は屋根若しくは外壁にある建物の付属物の落下又は飛散の防止措置
- （5）草刈り
- （6）樹木の枝打ち
- （7）動物、害虫等の駆除
- （8）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

2 条例第5条第2項の規定による通知は、空家等に対する緊急安全措置通知書（様式第2号）により行うものとする。

（公表）

第4条 条例第6条第1項の規定による公表は、日高市公告式条例（昭和30年条例第1号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（公表に対する意見）

第5条 市長は、条例第6条第2項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、公表に対する意見陳述の機会の付与通知書（様式第3号）により、当該公表に係る特定空家等の所有者等に通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、公表に対する意見書（様式第4号）により意見を述べなければならない。

（雑則）

第6条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式 （略）

資料7 日高市空家等対策協議会条例（令和2年条例第7号）

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）

第7条第1項の規定に基づき、日高市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

（1） 法第6条第1項の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

（2） 前号に掲げるもののほか、空家等に関する対策について必要な事項に関すること。

（組織）

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

（任期）

第4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）

第5条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席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。

（関係者の出席等）

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は関係者から資料の提出を求めることができる。

（守秘義務）

第8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。

（委任）

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

資料8 日高市空家等対策協議会 委員名簿

(敬称略)

	分野	氏名	組織・団体等
1	市長	谷ヶ崎 照雄	日高市長
2	地域住民	新井 正廣	日高市区長会
3	法務	下村 将之	弁護士
4	法務	池田 知明	埼玉司法書士会
5	不動産	齋藤 博	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会
6	不動産	横手 昇	公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部
7	建築	三角 典正	一般社団法人 埼玉県建築士会
8	福祉	橋口 秋江	社会福祉法人 日高市社会福祉協議会
9	福祉	皆川 禮子	日高市民生委員・児童委員協議会
10	文化等	後藤 智香子	東京大学 先端科学技術研究センター
11	文化等	釜須 友紀	民間ガス事業者

資料9 日高市空家等対策計画 策定経過

令和2年6月24日（水）	第1回庁内空家等対策連絡会議 議題（1）日高市の空家等の現状について （2）日高市空家等対策計画（骨子案）について
令和2年7月22日（水）	第1回日高市空家等対策協議会 議題（1）審議会等の会議の公開決定事項について （2）日高市の空家等の現状について （3）空家等に関する課題の整理について （4）空家等対策の基本原則及び基本方針について （5）今後の予定について
令和2年9月17日（木）	第2回庁内空家等対策連絡会議 議題（1）日高市空家等対策協議会委員意見について （2）日高市空家等対策計画（骨子案）について
令和2年10月21日（水）	第2回日高市空家等対策協議会 議題（1）日高市空家等対策計画（素案）について （2）事例紹介「こま武蔵台の課題対応について」 （3）特定空家の認定方法について （4）その他
令和2年11月19日（木）	日高市議会全員協議会
令和2年11月25日（水） から12月25日（金）まで	日高市空家等対策計画（素案）に対する市民コメントの募集 （8名の方から25件のご意見をいただきました。）
令和3年2月8日（月）	第3回庁内空家等連絡会議（書面開催） 議題「日高市空家等対策計画（案）に対する意見調整について」
令和3年3月26日（金）	第3回日高市空家等対策協議会 議題（1）日高市空家等対策計画の決定について （2）その他

日高市空家等対策計画

令和3年3月

発行 埼玉県日高市

編集 日高市 都市整備部 都市計画課

埼玉県日高市大字南平沢 1020 番地

042-989-2111 (代)