

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月策定
(令和7年12月一部改訂)
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.....	4
第2章 現状と課題.....	5
1. 本市の人口及び世帯数の推移.....	5
2. 住宅・土地統計調査から見る空き家の状況.....	6
3. 日高市空き家実態調査（平成29年度）【抜粋】.....	15
4. 日高市空き家所有者意向調査（平成30年度）【抜粋】.....	17
5. 空き家に関する相談件数及び内容.....	21
6. 空家等に関する課題の整理.....	22
第3章 空家等対策の基本的な考え方.....	23
1. 空家等の所有者等による管理の原則.....	23
2. 行政と地域・関係団体等との連携協力.....	23
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.....	24
1. 空家等の発生予防.....	25
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.....	48

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。

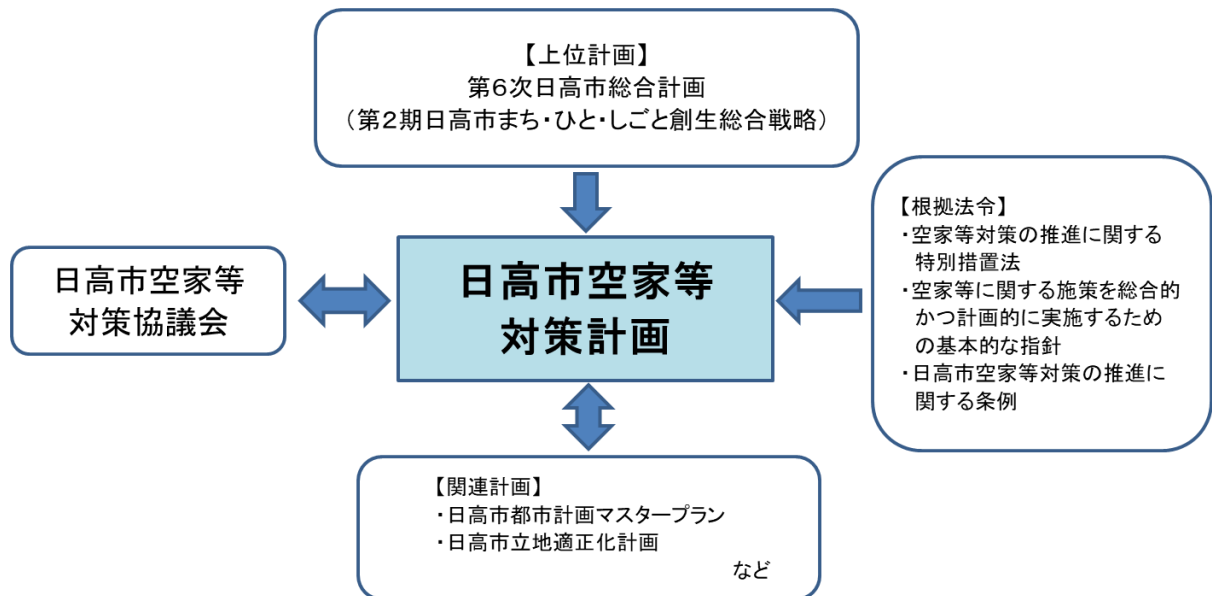
本市では、本対策協議会の議論を踏まえ、空家等に対する基本的な考え方を明確にし、空家問題の解決に向けた施策を総合的かつ計画的に進めるため、令和3年3月に「日高市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。

今後も空家等の増加が見込まれる中、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があることから、令和5年6月、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的として空家法が改正され、令和5年12月に施行しました。

この空家法改正や総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果を踏まえて、本計画を改訂しました。

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

空家等（空家法第2条第1項）
<p>建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。</p> <p>【用語の解説】</p> <p>国が示す「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」より</p> <p>※1 建築物：建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造の物を含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。</p> <p>※2 附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物という。</p> <p>※3 居住その他の使用がなされていない：人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないこと（建築物等の使用実態の有無^{※5}）をいう。</p> <p>※4 常態：概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。</p> <p>※5 建築物等の使用実態の有無：空家法第9条第1項で「市町村長は、当該市町村の区域</p>

<p>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。」と規定されており、この調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断する。</p>
<p>管理不全空家等（空家法第 13 条第 1 項）</p>
<p>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られる空家等をいう。</p>
<p>特定空家等（空家法等第 2 条第 2 項）</p>
<p>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。</p>

<p>対象</p>	<div data-bbox="507 1066 826 1317" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="839 1066 1326 1290" data-label="Text"> <p>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を「空家等」といいます。</p> </div>
<p>対象外</p>	<div data-bbox="440 1357 903 1648" data-label="Text"> <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> </div> <div data-bbox="935 1346 1350 1615" data-label="Image"> </div>

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。

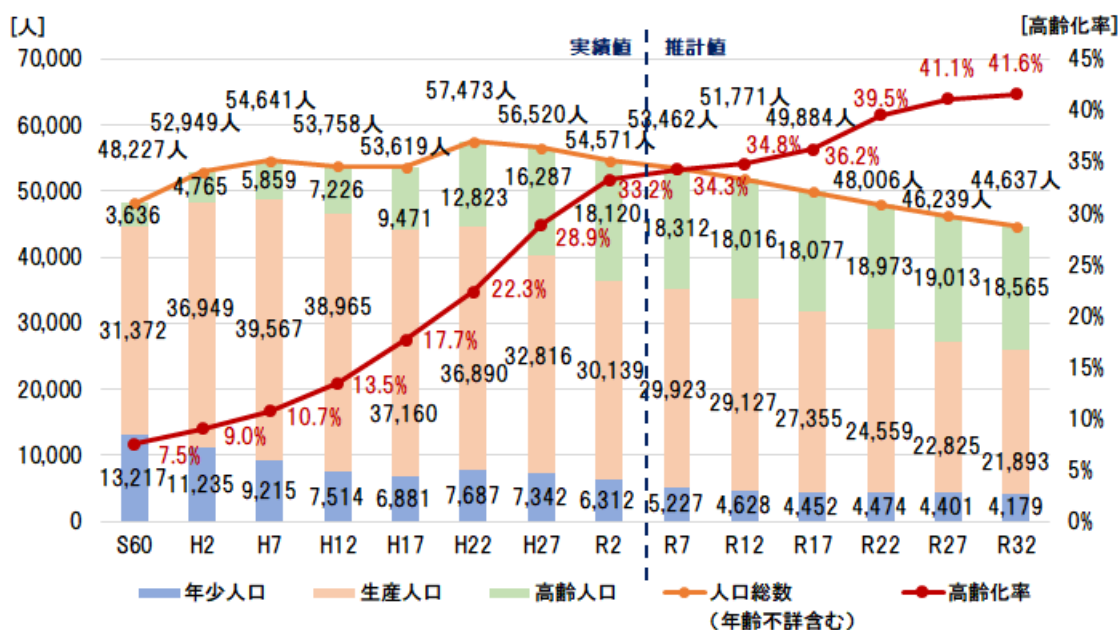
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
日高市総合計画										
日高市空家等対策計画										
住宅・土地統計調査			○→公表					○→公表		

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7年以降の推計値でも減少傾向が見込まれ、令和32年には44,637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。

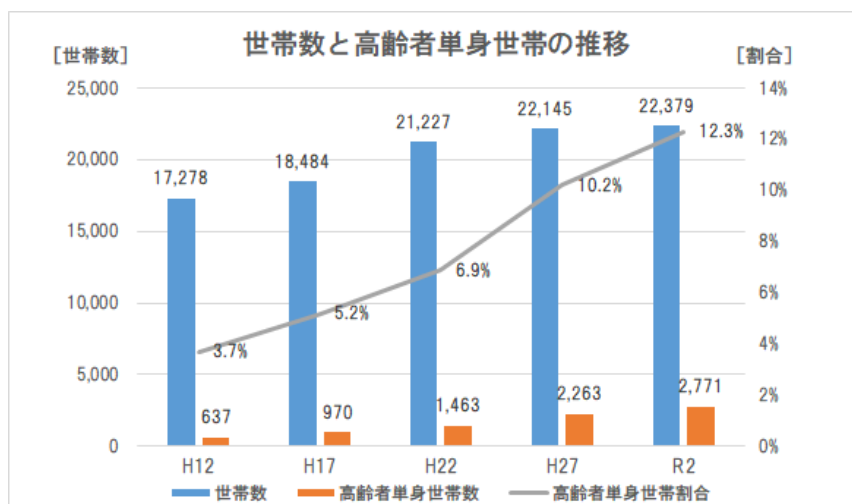


出典：R2以前は国勢調査に基づく実績値、

R7以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

(2) 世帯数の推移

本市の世帯数は、令和2年で22,379世帯となっており、うち高齢者単身世帯は2,771世帯で全世帯の占める割合は12.3%にまで上昇しています。



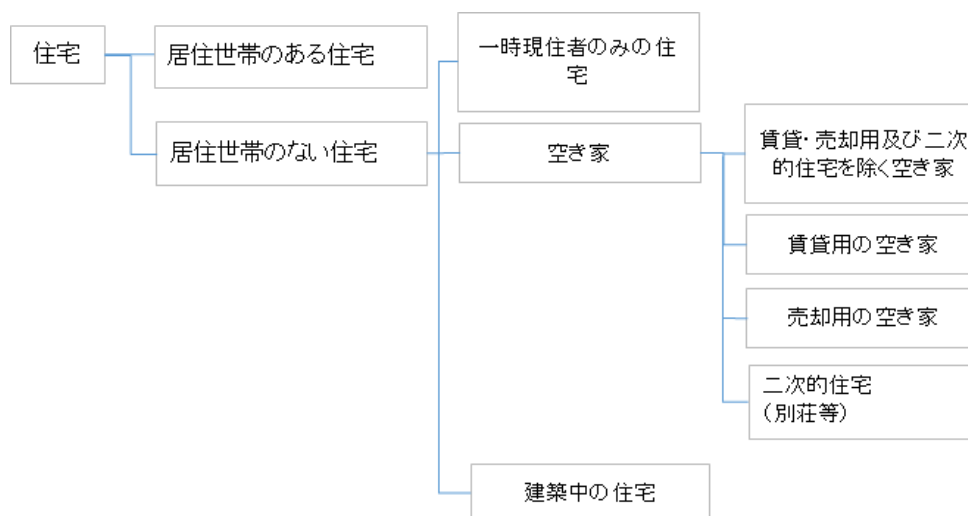
出典：国勢調査

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、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（別荘等）をいいます。分類及び定義は、次のとおりです。



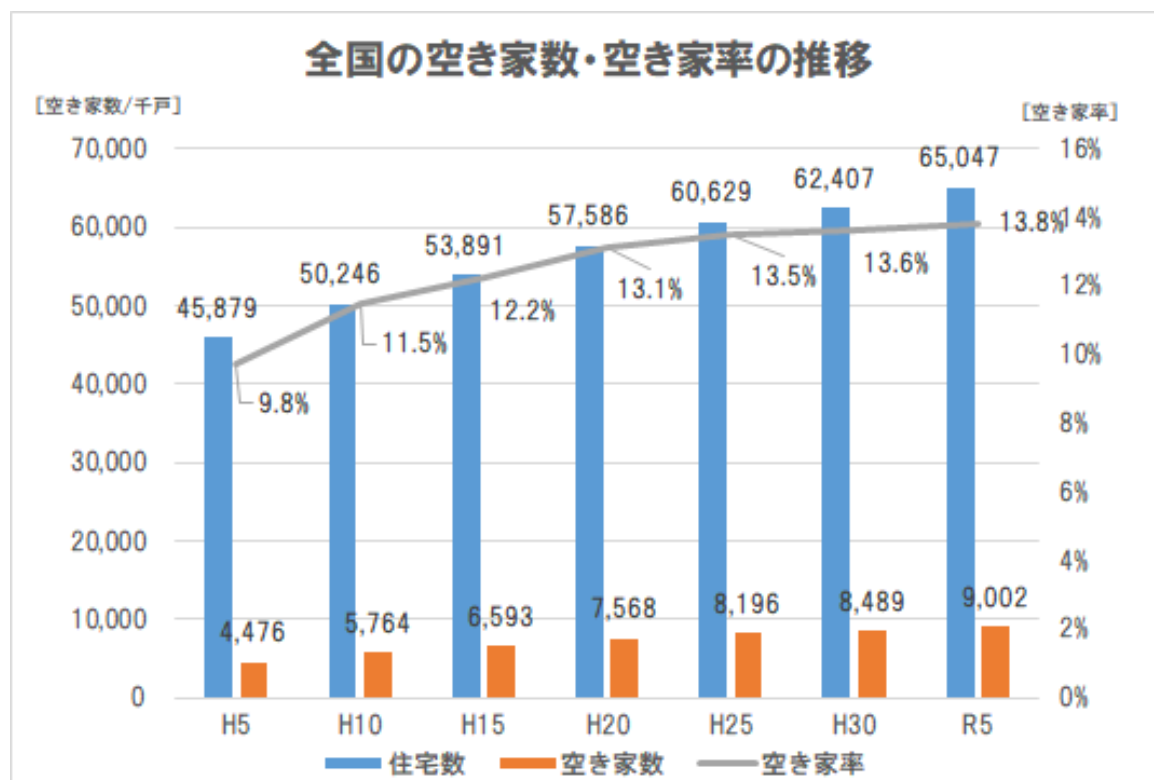
- ・「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」
 - …賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等
(注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
- ・「賃貸用の空き家」
 - …新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・「売却用の空き家」
 - …新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・「二次的住宅（別荘等）」
 - …週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用される住宅で、ふだんは人が入居していない住宅。または、ふだん入居している住宅とは別に、残業で遅くなったときに宿泊するなど、たまに宿泊している人がいる住宅

※住宅・土地統計調査について

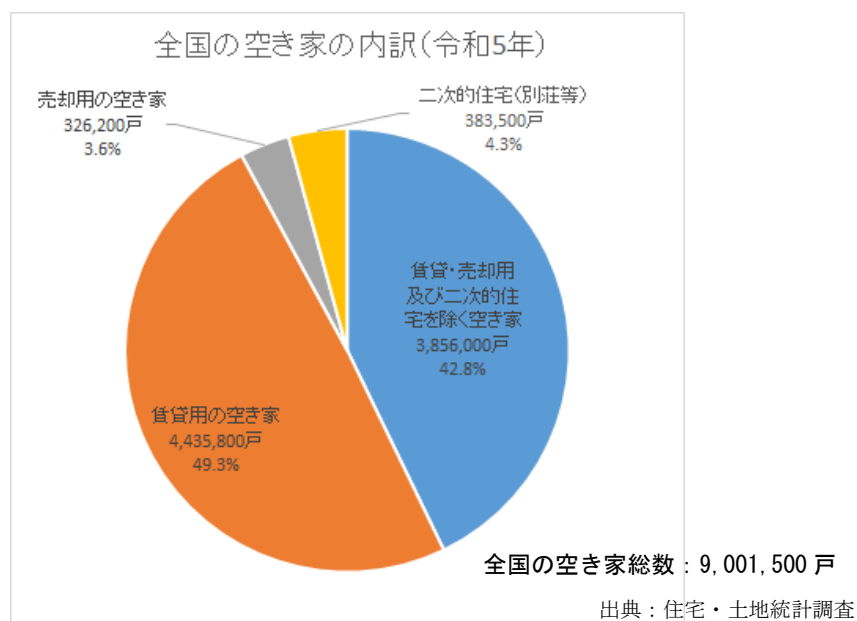
統計表の数値は、全国、都道府県、大都市圏等は10位を四捨五入して100位までを、市区町村は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。また、総数に「不詳」を含むことから、総数と内訳の合計も必ずしも一致しません。

「令和5年住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は、約6,504万7,000戸となり、5年前と比較すると約264万戸増加しています。居住世帯のない住宅のうち、空き家数は全国で約900万2,000戸となり、5年前と比較して約51万3,000戸増加しています。空き家の内訳をみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の数は約385万6,000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13.8%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。



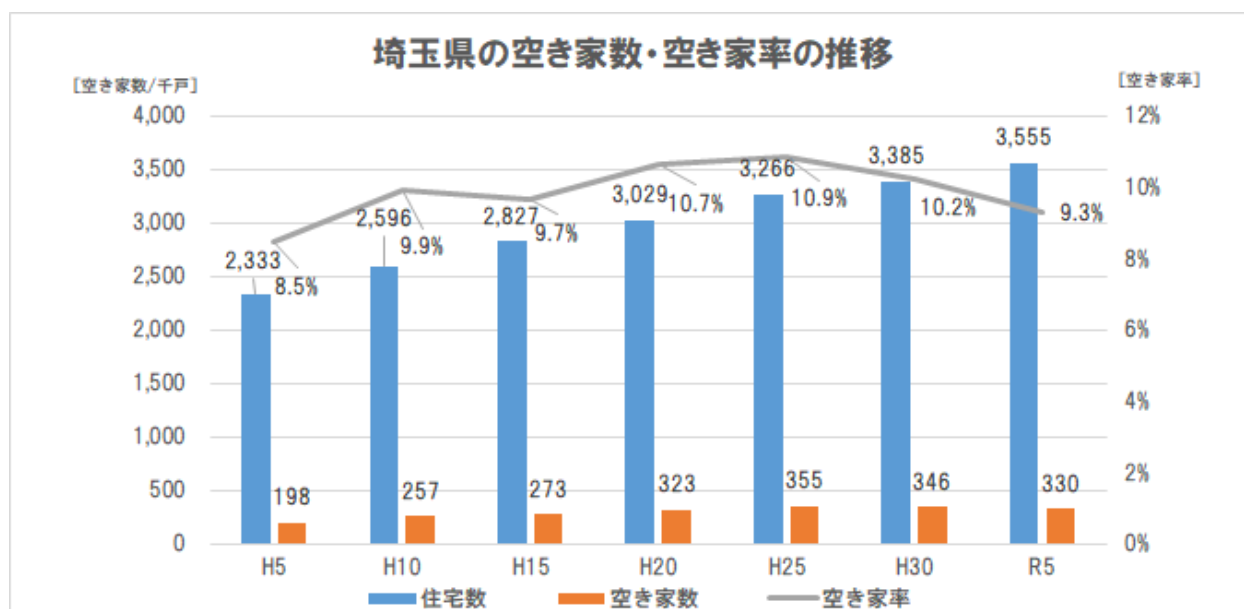
出典：住宅・土地統計調査



（２）住宅・土地統計調査から見る埼玉県の状況

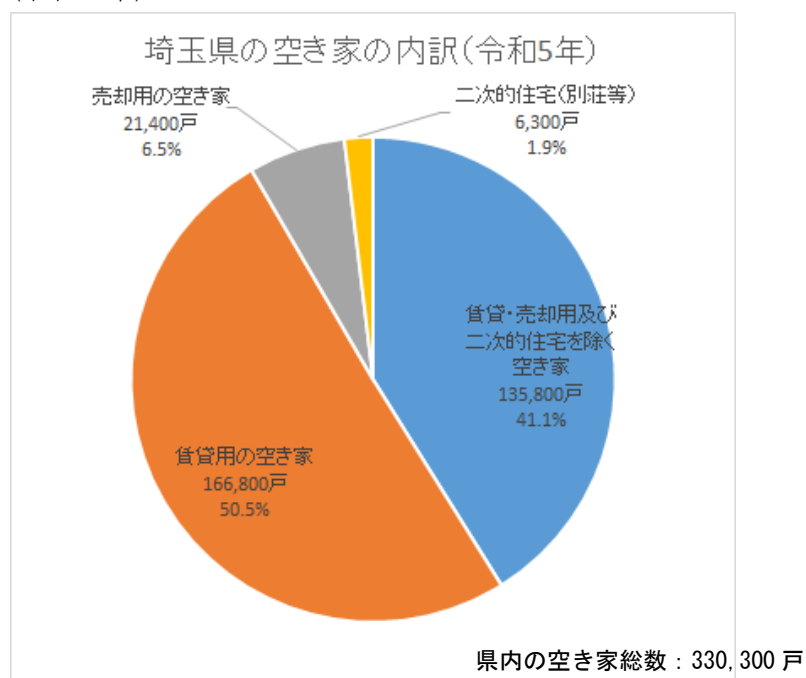
住宅・土地統計調査によると、令和５年の埼玉県の県内住宅総数は約355万5,000戸で、空き家数は約33万戸となり、空き家率は9.3%となっています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は約13万5,800戸で、県内の空き家総数の41.1%を占めています。



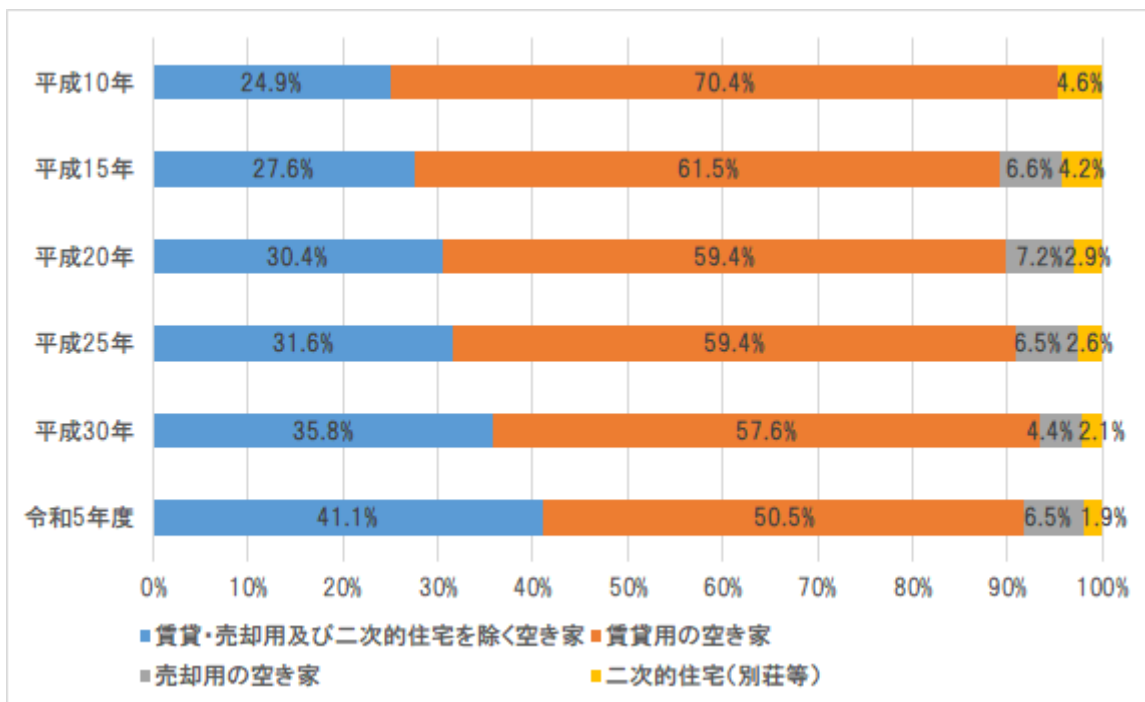
出典：住宅・土地統計調査

■空き家の内訳（令和５年）



出典：住宅・土地統計調査

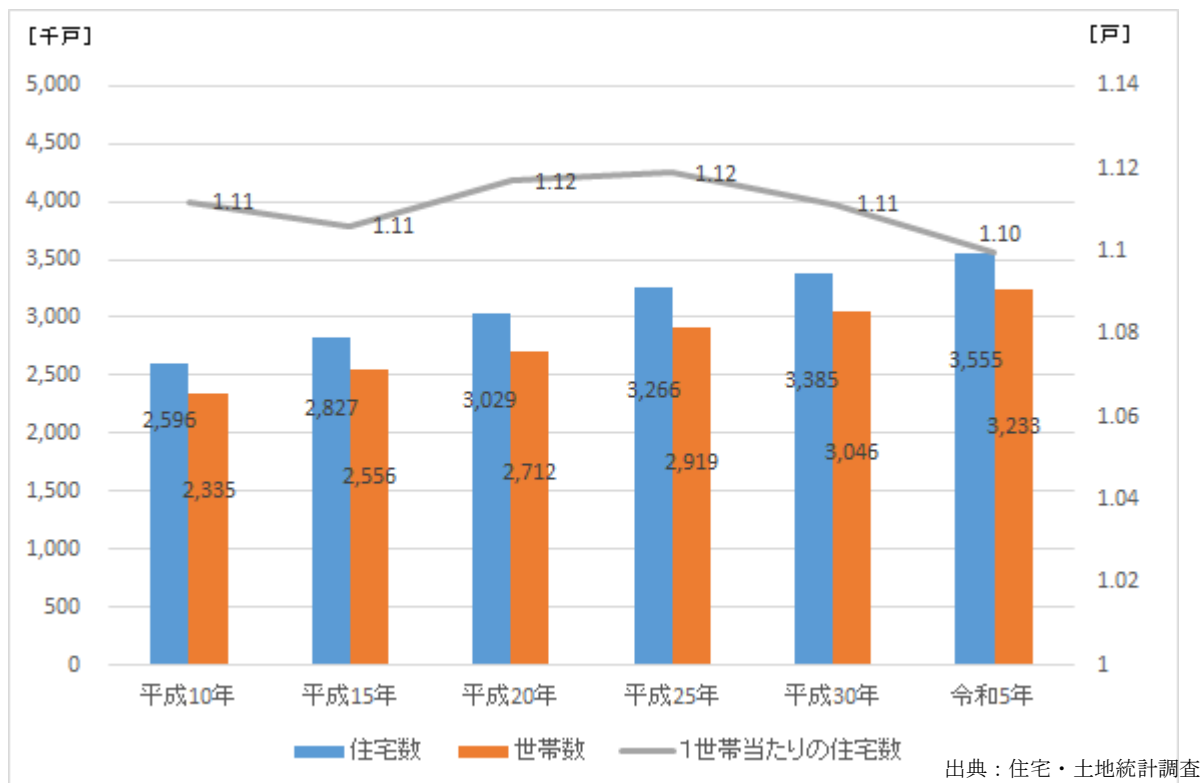
■埼玉県空き家率の内訳別推移



平成10年のデータは、賃貸と売却の区別なし

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

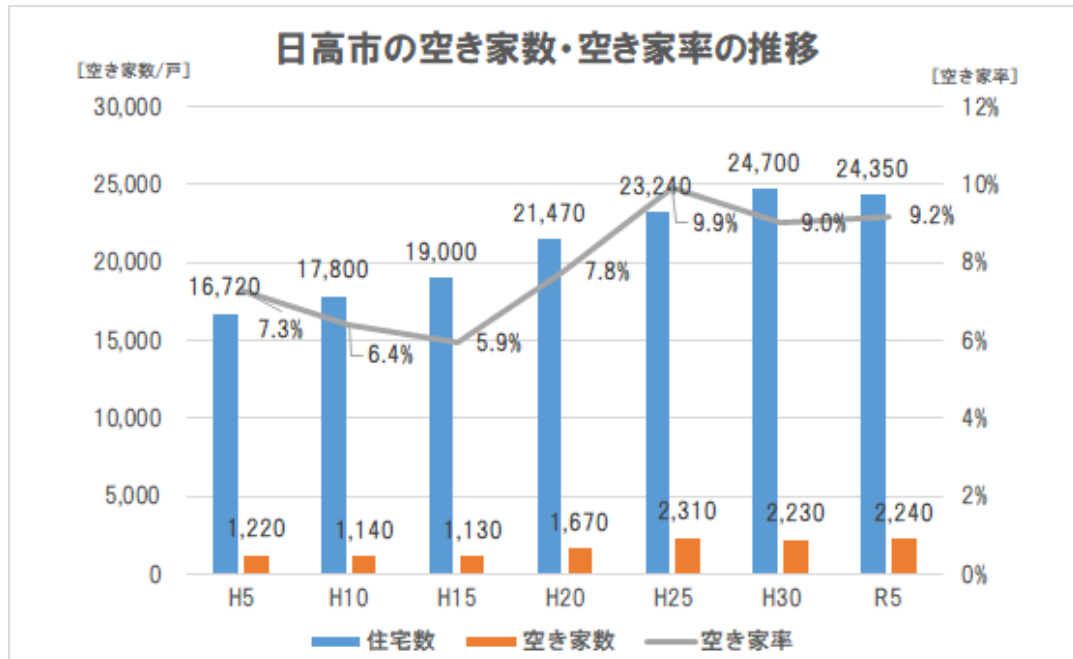


出典：住宅・土地統計調査

(3) 住宅・土地統計調査から見る日高市の状況

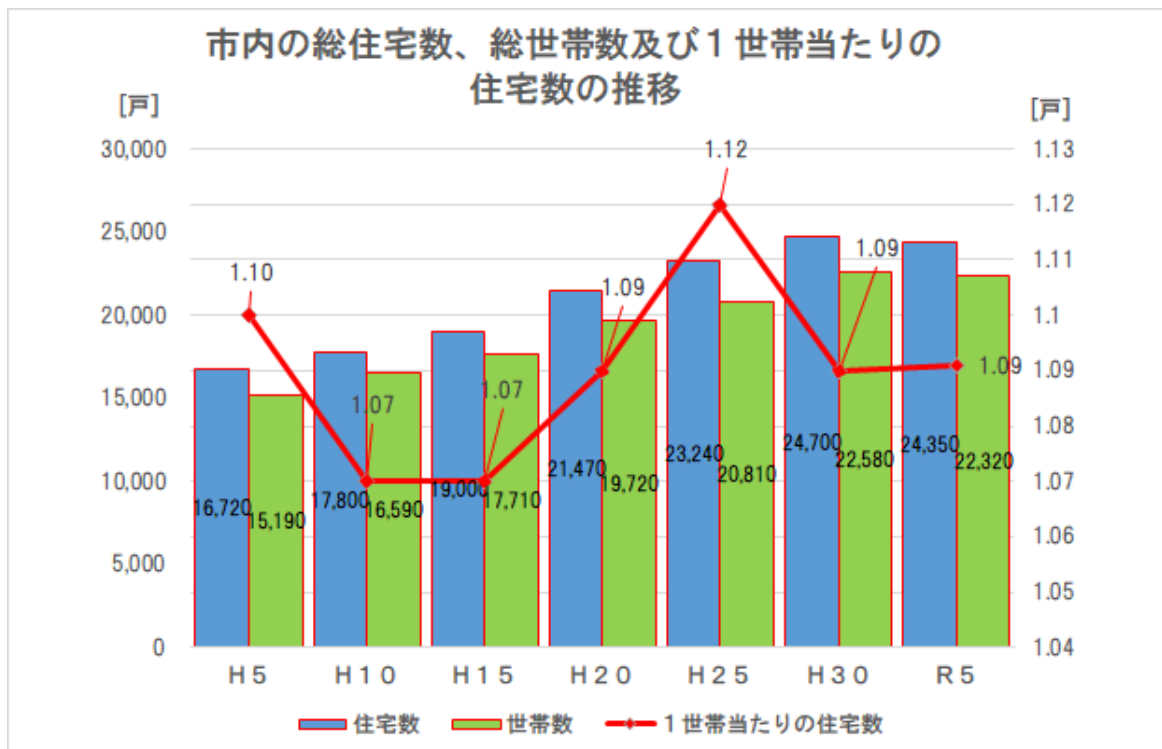
ア 本市の空き家数及び空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、令和5年の本市の住宅総数は約2万4,350戸で、5年前と比較すると約350戸減少しています。空き家数は約2,240戸となり5年前と比較すると約10戸増加し、空き家率は9.2%となり0.2ポイント増加しています。



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。



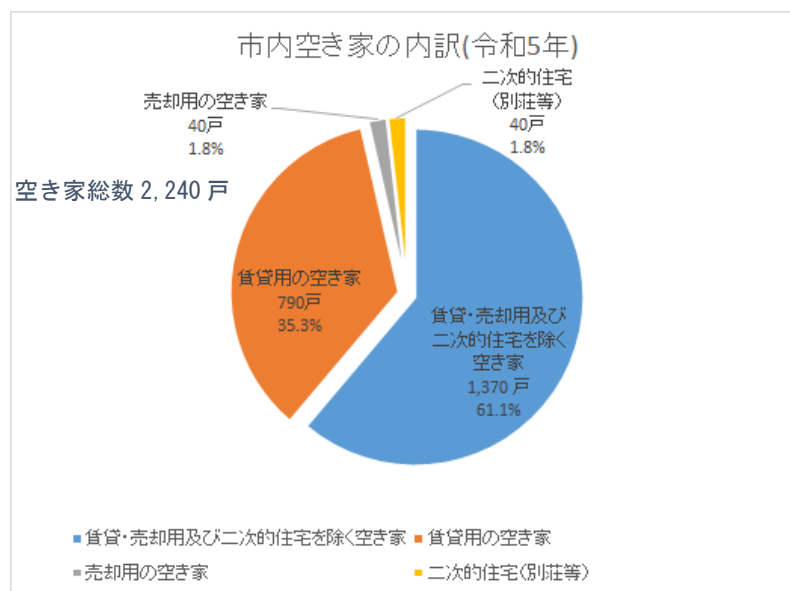
出典：住宅・土地統計調査

イ 本市の空き家の種類別戸数の推移

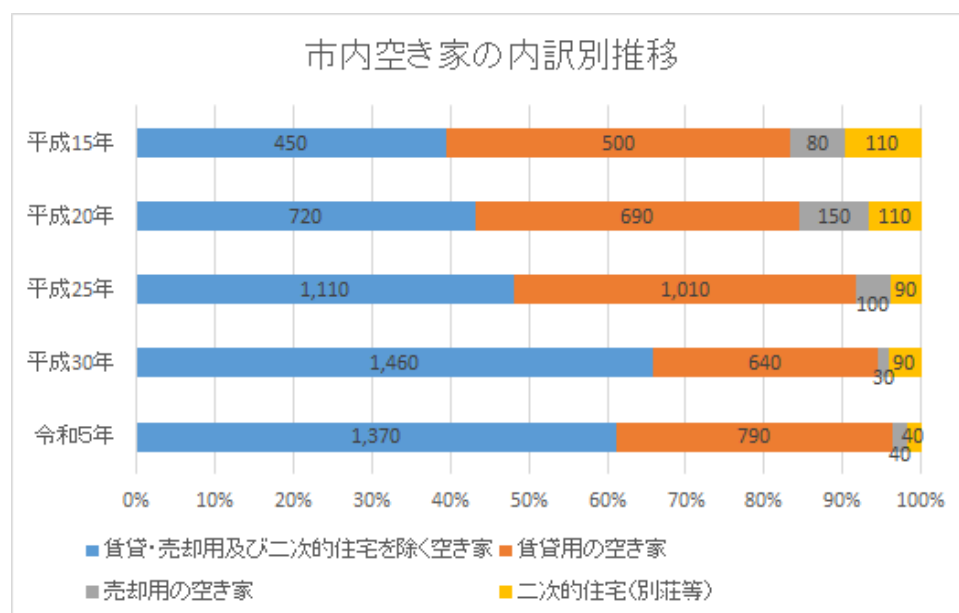
令和5年の本市の空き家の種類別戸数は、「賃貸用の空き家」及び「売却用の空き家」が5年前と比較すると増加していますが、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は1,370戸と5年前と比較すると90戸減少しており、空き家全体の61.1%を占めています。

	H15 年	H20 年	H25 年	H30 年	R5 年
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	450	720	1,110	1,460	1,370
賃貸用の空き家	500	690	1,010	640	790
売却用の空き家	80	150	100	30	40
二次的住宅（別荘等）	110	110	90	90	40

出典：住宅・土地統計調査



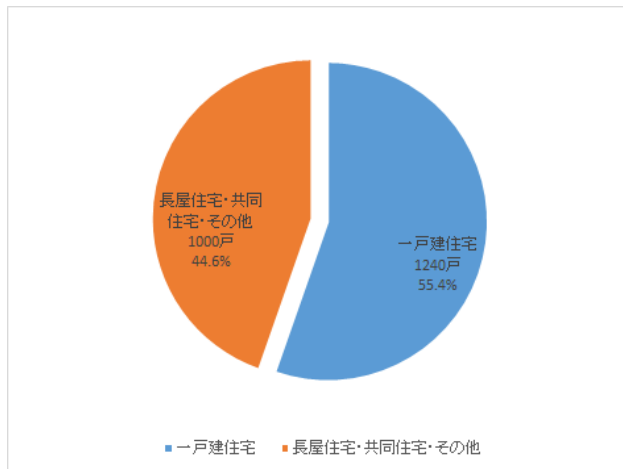
出典：住宅・土地統計調査



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

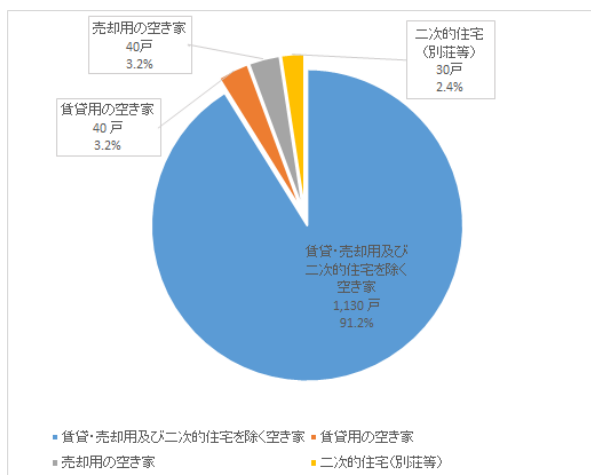
令和5年の本市の空き家総数2,240戸のうち、「一戸建住宅」は1,240戸（55.4%）で、「長屋住宅・共同住宅・その他」は1,000戸（44.6%）となっています。



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

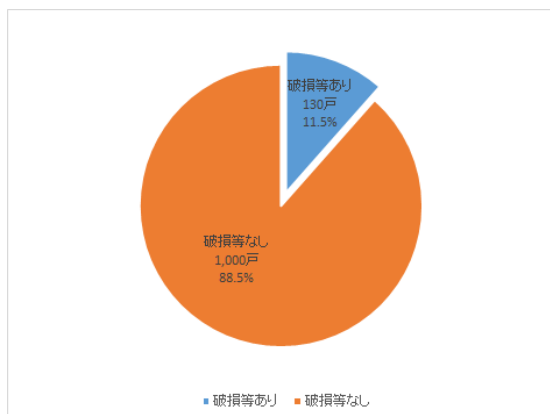
「一戸建て住宅の空き家」1,240戸のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が1,130戸と全体の91.2%を占めています。



出典：住宅・土地統計調査

オ 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の破損等の内訳

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」1,130戸のうち、「腐朽・破損がある住宅」が130戸と全体の11.5%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

令和5年の住宅・土地統計調査における空き家の「総数」及び「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」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31位ですが、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」では戸数は34位、率では20位となっています。

空き家数・空き家率(総数)

	戸数	順位
さいたま市	56,500	1
川口市	24,410	2
川越市	15,940	3
草加市	14,940	4
所沢市	14,420	5
熊谷市	13,730	6
越谷市	9,570	7
上尾市	8,730	8
深谷市	7,430	9
坂戸市	7,330	10
狭山市	6,920	11
三郷市	6,870	12
久喜市	6,950	13
春日部市	6,660	14
新座市	6,120	15
秩父市	5,910	16
加須市	5,580	17
ふじみ野市	5,580	18
入間市	5,410	19
鴻巣市	5,100	20
戸田市	5,020	21
東松山市	4,970	22
行田市	4,910	23
朝霞市	4,720	24
飯能市	4,660	25
蕨市	4,270	26
富士見市	4,270	27
桶川市	4,020	28
本庄市	3,900	29
和光市	3,450	30
羽生市	2,950	31
幸手市	2,940	32
吉川市	2,670	33
北本市	2,620	34
毛呂山町	2,570	35
蓮田市	2,500	36
八潮市	2,460	37
寄居町	2,410	38
鶴ヶ島市	2,340	39
日高市	2,240	40
杉戸町	2,210	41
宮代町	2,060	42
小川町	1,950	43
志木市	1,830	44
白岡市	1,670	45
上里町	1,580	46
三芳町	1,440	47
伊奈町	1,360	48
嵐山町	1,110	49
川島町	1,070	50
滑川町	990	51
吉見町	780	52
松伏町	740	53

全国	9,001,600
埼玉県	330,400

	率	順位
秩父市	20.24%	1
寄居町	14.88%	2
熊谷市	14.56%	3
小川町	14.40%	4
坂戸市	14.00%	5
毛呂山町	13.66%	6
嵐山町	13.33%	7
行田市	13.24%	8
川島町	12.86%	9
幸手市	12.39%	10
宮代町	12.20%	11
飯能市	11.93%	12
羽生市	11.78%	13
深谷市	11.63%	14
桶川市	11.55%	15
上里町	11.52%	16
草加市	11.51%	17
加須市	11.09%	18
東松山市	10.88%	19
滑川町	10.87%	20
杉戸町	10.67%	21
吉見町	10.39%	22
本庄市	10.33%	23
蕨市	10.12%	24
ふじみ野市	10.05%	25
三郷市	9.90%	26
久喜市	9.68%	27
狭山市	9.51%	28
鴻巣市	9.48%	29
川越市	9.21%	30
日高市	9.20%	31
蓮田市	8.80%	32
三芳町	8.66%	33
吉川市	8.62%	34
さいたま市	8.61%	35
北本市	8.61%	36
所沢市	8.46%	37
川口市	8.24%	38
上尾市	8.18%	39
入間市	8.09%	40
和光市	7.80%	41
富士見市	7.58%	42
新座市	7.51%	43
白岡市	7.38%	44
戸田市	7.16%	45
朝霞市	6.92%	46
伊奈町	6.82%	47
鶴ヶ島市	6.81%	48
松伏町	6.34%	49
春日部市	6.28%	50
越谷市	6.22%	51
八潮市	5.32%	52
志木市	5.22%	53

全国	13.84%
埼玉県	9.29%

空き家数・空き家率(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)

	戸数	順位
さいたま市	20,100	1
川越市	8,940	2
熊谷市	7,530	3
越谷市	5,540	4
深谷市	4,140	5
上尾市	4,120	6
所沢市	3,570	7
春日部市	3,470	8
秩父市	3,150	9
加須市	3,070	10
草加市	2,960	11
久喜市	2,940	12
鴻巣市	2,850	13
川口市	2,830	14
行田市	2,830	15
飯能市	2,690	16
入間市	2,640	17
東松山市	2,620	18
狭山市	2,560	19
新座市	2,480	20
三郷市	2,220	21
本庄市	2,130	22
桶川市	1,690	23
羽生市	1,620	24
ふじみ野市	1,570	25
富士見市	1,530	26
幸手市	1,490	27
北本市	1,480	28
坂戸市	1,470	29
朝霞市	1,460	30
蓮田市	1,420	31
蕨市	1,400	32
和光市	1,370	33
日高市	1,370	34
小川町	1,330	35
毛呂山町	1,250	36
白岡市	1,220	37
寄居町	1,200	38
三芳町	1,110	39
杉戸町	1,030	40
戸田市	1,020	41
川島町	1,010	42
志木市	850	43
上里町	840	44
八潮市	830	45
吉川市	790	46
嵐山町	710	47
伊奈町	700	48
滑川町	690	49
鶴ヶ島市	670	50
吉見町	640	51
宮代町	600	52
松伏町	400	53

全国	3,856,000
埼玉県	135,800

	率	順位
川島町	12.14%	1
秩父市	10.79%	2
小川町	9.82%	3
嵐山町	8.52%	4
吉見町	8.52%	5
熊谷市	7.98%	6
行田市	7.63%	7
滑川町	7.57%	8
寄居町	7.41%	9
飯能市	6.89%	10
三芳町	6.68%	11
毛呂山町	6.64%	12
深谷市	6.48%	13
羽生市	6.47%	14
幸手市	6.28%	15
上里町	6.12%	16
加須市	6.10%	17
東松山市	5.73%	18
本庄市	5.64%	19
日高市	5.63%	20
白岡市	5.39%	21
鴻巣市	5.30%	22
川越市	5.14%	23
蓮田市	5.00%	24
杉戸町	4.97%	25
北本市	4.86%	26
桶川市	4.85%	27
久喜市	4.16%	28
入間市	3.95%	29
上尾市	3.86%	30
越谷市	3.60%	31
宮代町	3.55%	32
狭山市	3.52%	33
伊奈町	3.51%	34
松伏町	3.42%	35
蕨市	3.32%	36
春日部市	3.27%	37
三郷市	3.20%	38
和光市	3.10%	39
さいたま市	3.06%	40
新座市	3.04%	41
ふじみ野市	2.83%	42
坂戸市	2.81%	43
富士見市	2.71%	44
吉川市	2.55%	45
志木市	2.43%	46
草加市	2.28%	47
朝霞市	2.14%	48
所沢市	2.09%	49
鶴ヶ島市	1.95%	50
八潮市	1.79%	51
戸田市	1.45%	52
川口市	0.96%	53

全国	5.93%
埼玉県	3.82%

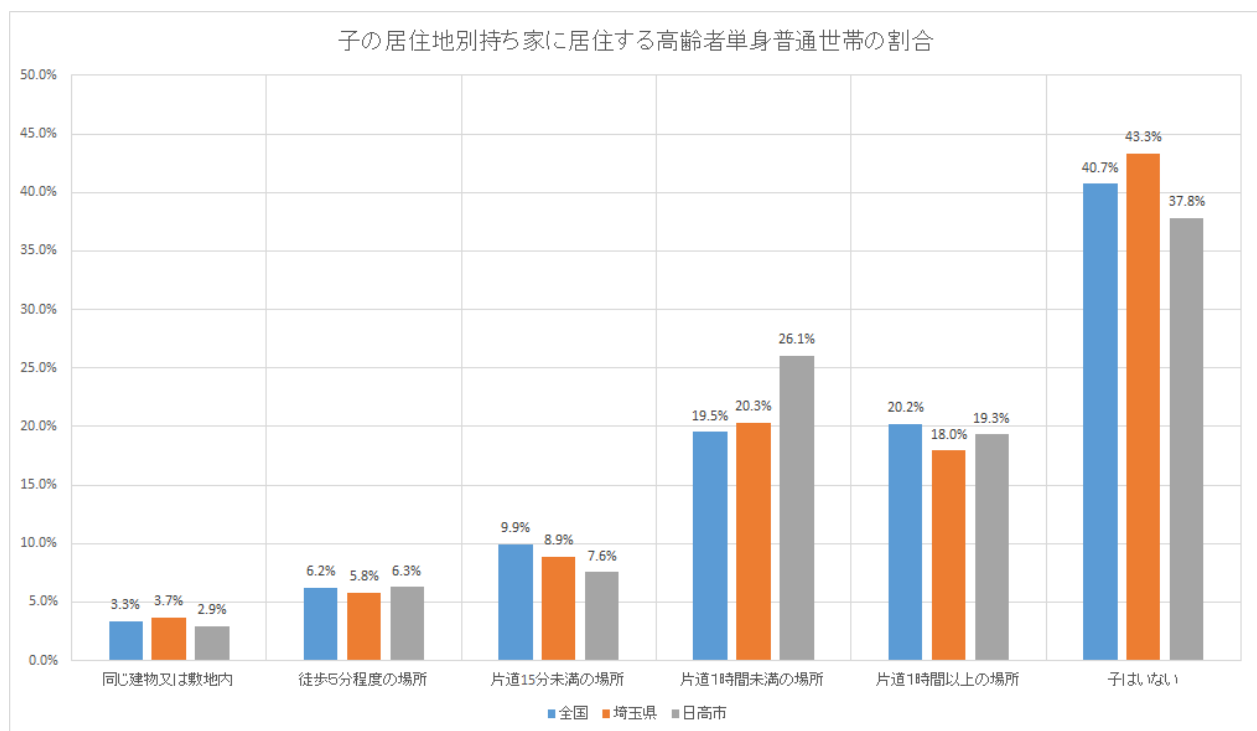
※越生町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町は調査に含まれていません。

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４割を超え、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	167,700	3.3%	10,000	3.7%	70	2.9%
徒歩５分程度の場所	311,100	6.2%	15,800	5.8%	150	6.3%
片道１５分未満の場所	498,200	9.9%	24,200	8.9%	180	7.6%
片道１時間未満の場所	978,900	19.5%	55,400	20.3%	620	26.1%
片道１時間以上の場所	1,012,200	20.2%	48,900	18.0%	460	19.3%
子はいない	2,040,900	40.7%	118,000	43.3%	900	37.8%
総数	5,009,000		272,300		2,380	



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

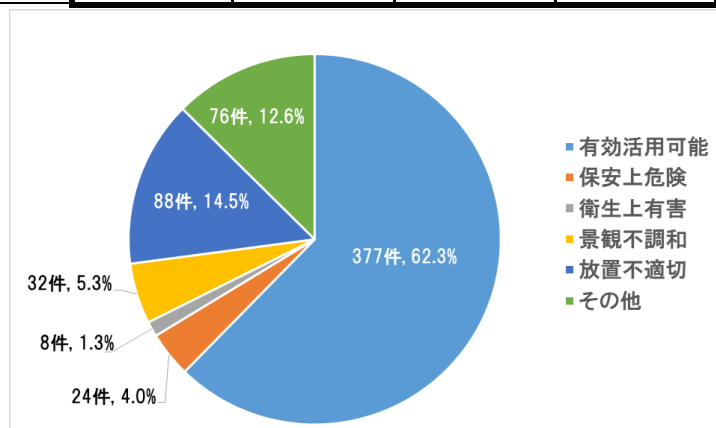
外観目視による現地調査を実施した結果、「空き家」と判断される建物は605件でした。

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。

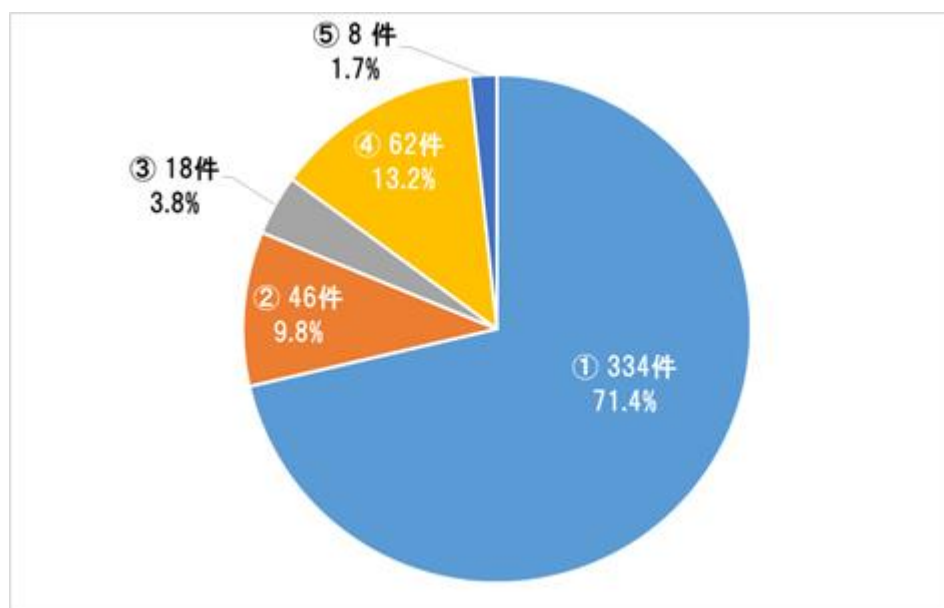
なお、アンケートが回収できなかった 217 件及びあて先不明等による不達（返戻）件数 6 件の計 223 件については、空き家の実数に含めました。

（３）調査結果

ア 建物の所有、管理の状況

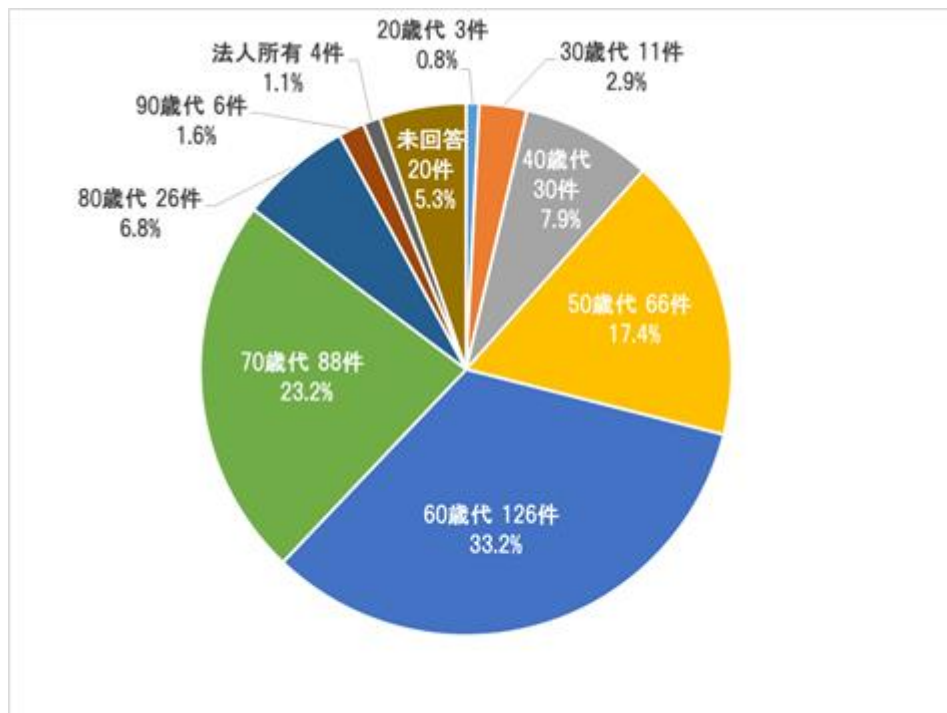
アンケートに回答をいただいた 468 件のうち、①登記簿上の所有者が 334 件（71.4%）で、②登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理している方 46 件（9.8%）となり、建物を所有又は管理していると答えた方は 380 件でした。

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。



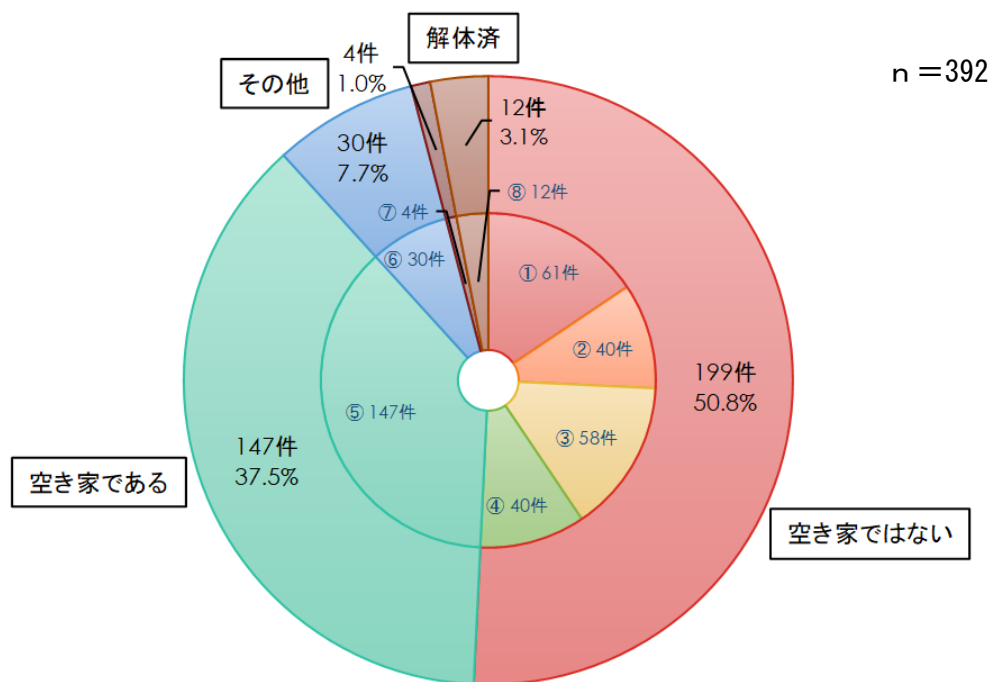
ウ 建物の使用状況

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）の使用状況は、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、調査によって解体済が判明した物件（12件）については⑧解体済として集計しました。

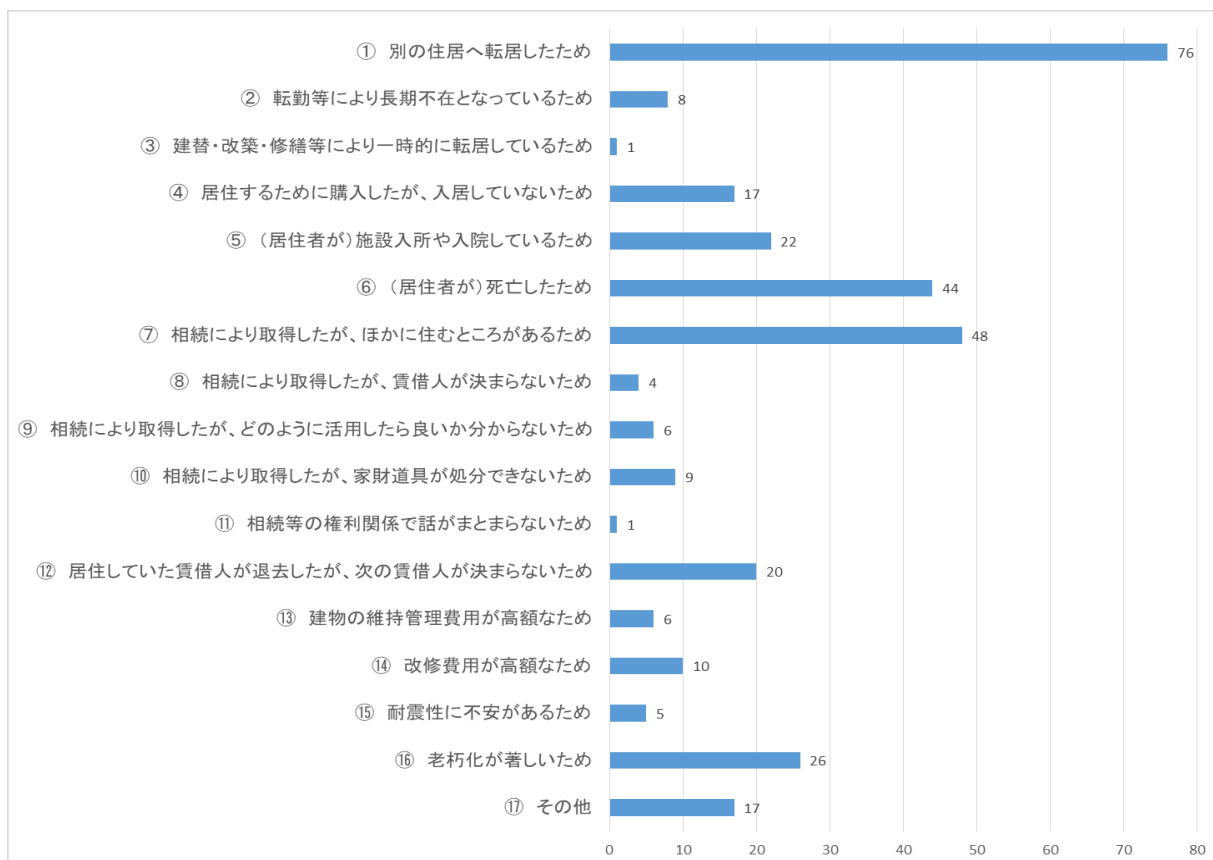
このため、回答数（380件）に解体済（12件）を加えた392件を建物の使用状況としてまとめました。

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%



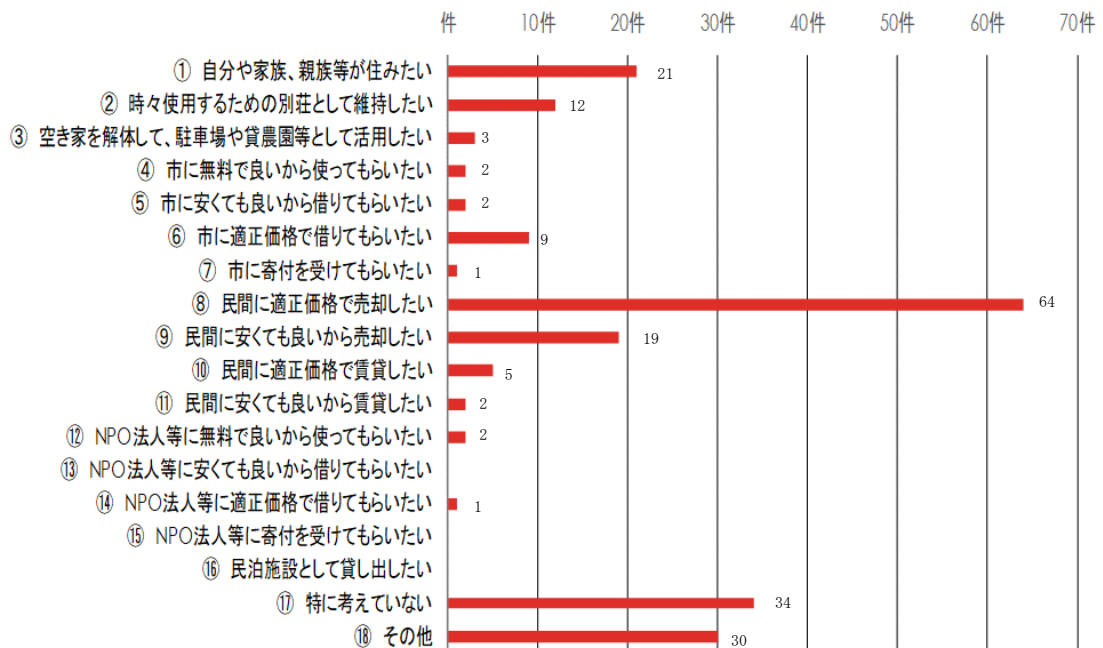
エ 空き家となった理由（複数選択）

「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、「⑥～⑪」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、207 件の回答）

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。



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。

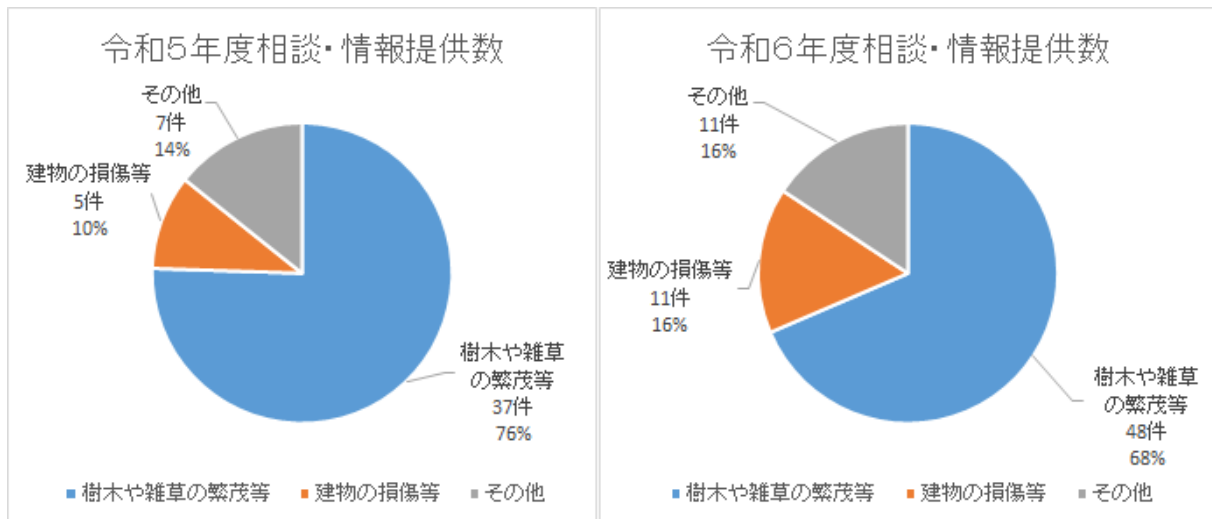
なお、アンケートが回収できなかった217件及び宛先不明等による不達（返戻）件数6件の計223件の空き家については、480件とした空き家の実数に含めています。

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、令和5年度で49件、令和6年度で70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」が令和5年度は37件で約76%、令和6年度は48件で約68%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

管理不全な空家等は、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、管理不全空家等や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5条で「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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

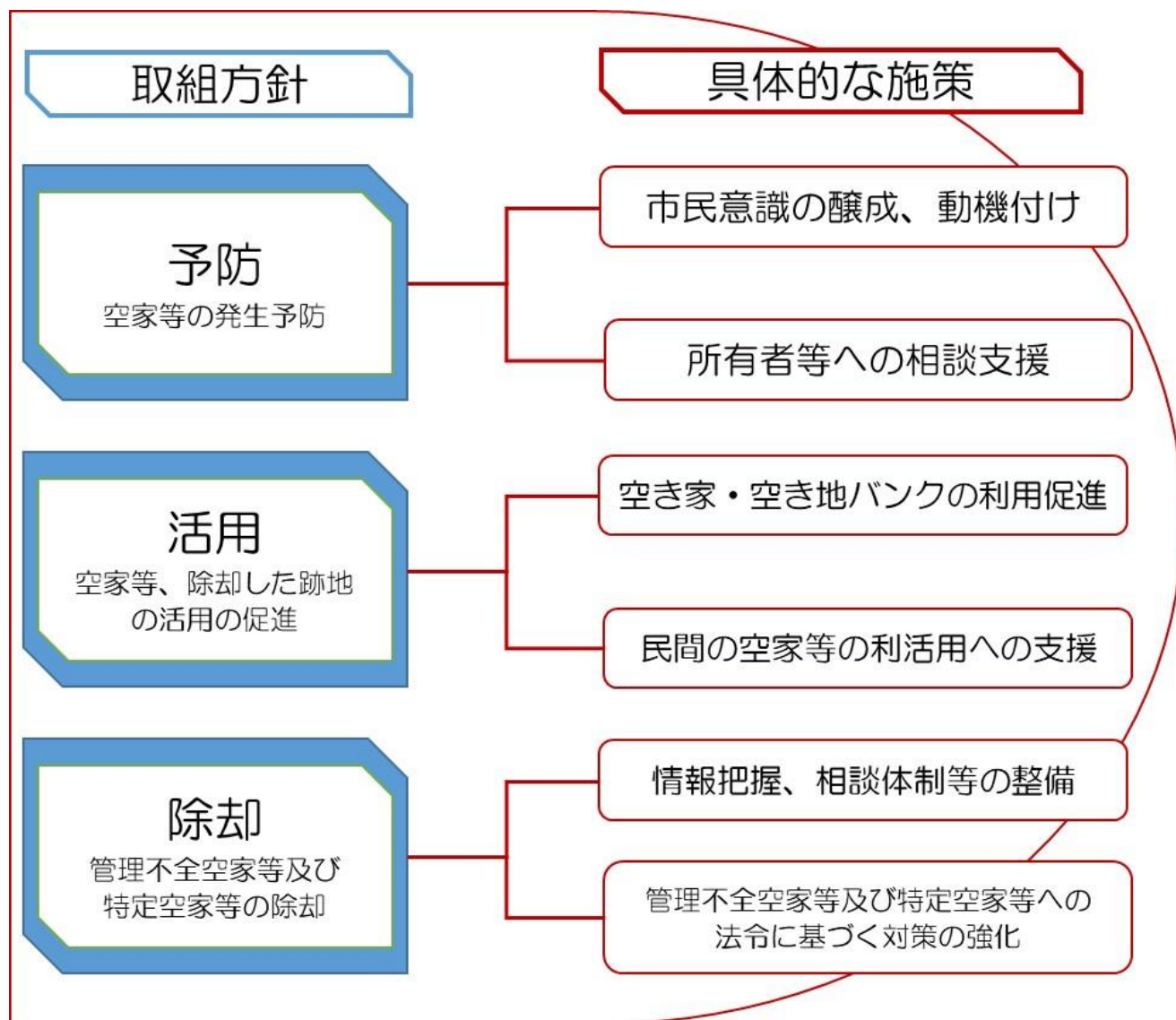
財産権は、憲法上、保証された権利ですが、公共の福祉の制約を受けます。管理不全な空家等を放置することは、地域の安心・安全や生活環境への悪影響に加え、地域住民の生命、身体、財産を害する危険性もあり、地域の魅力や活力の低下など、今や、個人間の問題だけでなく、地域の問題にもなっています。

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。

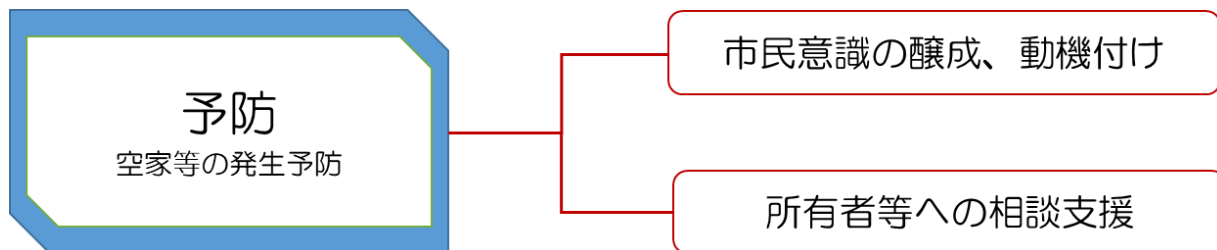
このため、本市では、地域、専門家、関係団体等と連携し、空家等の発生予防、空家等の活用、管理不全な空家等の除却の3つの段階に応じた対策に取り組めます。

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 固定資産税納税通知と合わせた周知・啓発

空家等の適正管理につなげるため、固定資産税納税通知書と併せて空家等の管理、売却、賃貸、活用方法、相続登記等に関するチラシを同封し、空家等対策に関する情報提供や意識の啓発を図ります。

空き家の適正管理を お願いします

空き家やその敷地は所有者の財産であり、適正な管理を怠ると近隣の良好な住環境を阻害するばかりではなく、他者に損害を与えてしまった場合、空き家の所有者がその責任を問われることとなります。

空き家を所有している人は、次のことに気を付けて適正な管理をお願いします。

○定期的に敷地内の雑草除去や樹木剪定を行う

○屋根材や雨どいなどに劣化がないか確認し、台風などによる建材の飛散を予防する

○可燃物（ゴミ、古紙など）を放置しない
○所有する空き家の近隣の人に、緊急時の連絡先を伝えておく

なお、これまでは任意であった相続登記の申請が令和6年4月から義務化されました。これにより、空き家であっても建物や土地を相続した場合は、相続登記の手続きが必要となります。※詳しくは、市ホームページをご覧ください。

問い合わせ 都市計画課
画推進・企業誘致・住宅政策担当



出典：広報ひだか 令和7年8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。

【損害額の試算例】

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**

※上記の内容は、公財財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の発生と被害額の試算」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
長期間管理不全状態だった空き家が不審火により夜間に出火。
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

空き家の「管理」「賃貸」「売却」などのご相談	「相続」関係のご相談
空き家の持ち主応援隊 相談できるお近くの不動産業者が見つかります 	埼玉司法書士会（総合相談センター） 無料相談（予約制、無料） ☎ 048-838-7472
（公社）埼玉県宅建物取引業協会 ☎ 048-811-1840 	埼玉県行政書士会 個別対応（要予約） ☎ 048-833-0900
（公社）全日本不動産協会埼玉本部 ☎ 048-866-5225 	埼玉弁護士会 無料相談（予約制、有料） ☎ 048-710-5666

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」
☎ 048-658-3017

（公財）日本賃貸住宅管理協会埼玉支部
☎ 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

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・所有者不明土地対策連絡会議チラシ

【参考様式】不動産目録

※ 法定相続税納税額 知事や登記事項区域等番を参考に記入してください。

住所 (住居番号)	
敷地の地番	
家屋の地番	家屋番号
登記上の所有者 (登記簿の中心記載)	
権利関係 (登記簿の中心記載)	
亡くなった後の 不動産の希望	<input type="checkbox"/> 引継ぎ(無条件) <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 贈与 <input type="checkbox"/> 納付 <input type="checkbox"/> 贈与(無条件) <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 贈与 <input type="checkbox"/> 納付

※ 上欄は物件ごとに作成しましょう。

相談先一覧

総合的な相談

埼玉県行政書士会

個別対応(要予約)

TEL. 048-833-0900

埼玉弁護士会

面談相談(予約制、無料)

TEL. 048-710-5666

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

特に「敷地境界」に関する相談

埼玉土地家屋調査士会

TEL. 048-862-3173

登記事項証明書など

さいたま方法務局

TEL. 048-851-1000

※ 法務局ホームページ掲載の公証印でも「履歴書」の欄に貼ることができます。

住宅、空き家に関する全般的な相談

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

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



「めなにもでます!」

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

※ 図1-1のシートは、川口市「家の終活」をテーマに作成しています。

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



TEL. 048-851-1000
FAX. 048-851-1001

28

（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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。また、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。さらに、令和5年度税制改正により、買主が譲渡以降に家屋の耐震改修又は除却の工事を行った場合も対象となりました。

⑥ 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。

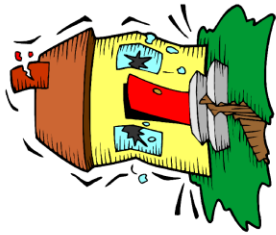
⑦ 木造住宅耐震診断補助金・木造住宅耐震改修補助金

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。

⑧ 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

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】

実家の管理は
結構大変・・・

税金も払わなければ
ならないし・・・

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
よいのか分からない

★施設に入り自宅のこれ
からが心配 など

このマークが
目印です。

空き家の
持ち主応援隊
今すぐご相談を！

●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

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・所有者不明土地対策連絡会

建物所有者・管理者のみなさまへ

お持ちの建物

適切に管理していますか？

強風などで
屋根や外壁が
飛ばされる

ハチの巣が
作られる

動物の
すみかになる

放火や
不審者の侵入

隣地や道路への
草木の倒壊

雑草が
生い茂る

適切に管理
していないと
こんなリスクが！

建物は管理しないと傷みます。
所有者・管理者の不適切な管理により他人に損害を与えたときは、
所有者・管理者が責任を問われる場合があります。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、
問題が発生する前に適切な管理を行いましょう。

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・所有者不明土地対策連絡会議チラシ

ご注意！

著しく管理が不適切な空き家は
市町村から指導等される場合があります

空き家の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法
(特措法)」により、所有者等の責務とされています。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、特措法に
基づき特定空家等に認定され、市町村から助言・指導、勧告、命令、
代執行の措置が講じられる場合があります。

勧告を受けると固定資産税などの税金が高くなります。

**空き家の「管理」「賃貸」「売却」
などのご相談**

空き家の持ち主応援隊

相談できるお近くの
不動産業者が見つかります

(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会
☎ 048-811-1840

(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部
☎ 048-866-5225

「相続」関係のご相談

埼玉司法書士会(総合相談センター)

相続相談 (予約制、無料)
☎ 048-838-7472

埼玉県行政書士会

相続相談 (要予約)
☎ 048-833-0900

埼玉弁護士会

相続相談 (予約制、有料)
☎ 048-710-5666

住宅、空き家に関する全般的なご相談

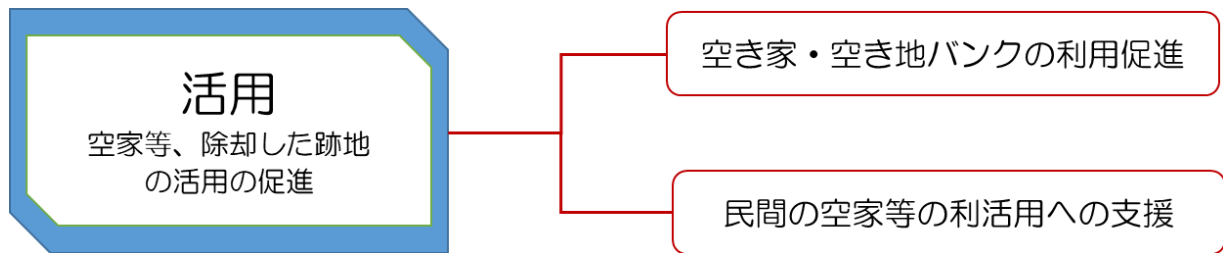
埼玉県住宅供給公社「住まい相談プラザ」
☎ 048-658-3017

(公財) 日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部
☎ 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

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（令和６年10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地の形成」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。

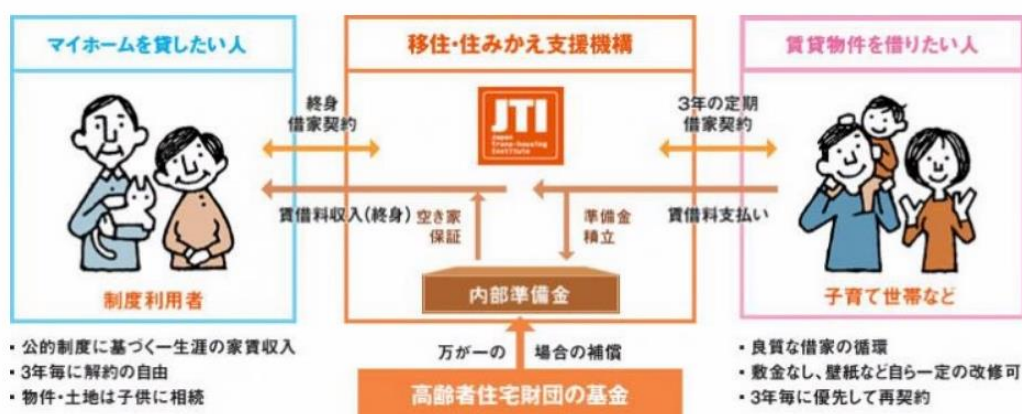
あわせて、空家等を地域の支え合いの場所や地域の居場所づくり（拠点、サロン）として活用できるよう、平成30年度に実施した空き家所有者意向調査を基に所有者等に対して意向の確認を行い、所有者等の同意の下、所有者情報の外部提供を行うなど、所有者等とのマッチング支援に取り組むとともに、セーフティネット住宅¹としての活用についても検討を行います。

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（以下、「J T I」という。））」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。

「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方が所有する住宅借上げ、子育て世帯等に転貸する制度で、空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証されます。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。なお、埼玉県独自の取組として、JTIと協働連携の協定を結び、県内の物件に限り、「マイホーム借上げ制度」を利用できる貸し主の年齢制限を撤廃しました。これにより50歳未満の方でも本制度を利用することができます。

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。

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。



出典：JTI

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。

新たに、令和5年の空家法の改正により、市が重点的に空家等の活用を図るエリアを空家等活用促進区域として定め、当該区域内で「経済的・社会活動の促進のために誘導すべき用途」として、空家等の所有者等に活用を働きかけることができるようになりました。また、市が県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建て替え等を促進することも可能となっています。そのため、空家等活用促進区域の設定については、地域の課題や地域住民、協議会での意見を考慮して、他の計画等との整合性を図りながら検討を進める必要があります。

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。

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
・木造2階建て 共同住宅 ・1階部分	・高齢者デイサービス ・地域の寄り合い所	社会福祉法人
・木造2階建て住宅 ・1階部分	・世田谷区おでかけ ひろば事業 ・高齢者サロン	任意団体
・木造2階建て 住宅 ・1,2階の一部	・民間学童保育 ・空いた時間はスペース貸出し	NPO法人
・木造2階建て 住宅 ・1階の一部	・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
・木造2階建て 住宅 ・1階部分	・コミュニティカフェ ・コミュニティガーデン 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

出典：国土交通省ホームページ

《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
<p>契約方法</p> <p>① 公正競争標榜の書面による契約に際し、賃貸人は「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ぬ。 ※電磁的記録等による提供も書面の交付と同様の効力。</p>	<p>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するが、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）</p>
<p>更新の有無</p> <p>期間満了により終了し、更新がない（ただし、再契約は可能）</p>	<p>正当事由がない限り更新</p>
<p>期間満了の1年前と満了の6か月前までの期間</p> <p>1年未満の契約も有効 建物の賃貸借の効力</p>	<p>期間の定めのない賃貸借とみなされる</p>
<p>賃料の増減請求権の排除可否</p> <p>増額請求権、減額請求権のいずれも特約で排除可能</p>	<p>増額請求権のみ特約で排除可能</p>
<p>賃借人からの中途解約の可否</p> <p>① 床面積が200㎡未満の居住用の建物については、賃借人が転勤、転職、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物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</p>	<p>中途解約に関する特約があれば、その定めに従う</p>
<p>「正当事由」の判断は…</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物の賃借人及び借主（転居人を含む）双方 ● 建物の利用状況及び建物の現況 ● 賃借人の賃借人が建物の賃借人に対して財産上の給付（立退料等）をする旨の申込をした場合におけるその申込 ● 建物の賃貸借に関する従前の経過 ● 建物の賃貸借に合理的に考慮されることにより。 	



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！**
近隣トラブルをおこす入居者がいても、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、ため、中長期的にモラルのある入居者を確保し、近隣とトラブル防止につながります。



➤ デイサービス施設やグループホーム施設として貸したい！

空室をデイサービス施設やグループホーム施設として短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。



➤ 賃料不払いなどへの不安を解消したい！

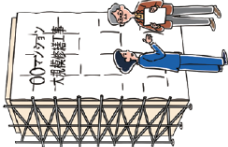
受け入れに当たって不安のある入居希望者に対しては、定期建物賃貸借契約であれば、契約期間の満了により契約を終了することができるため、例えば賃料不払いのリスクなどを軽減し、安定した賃貸住宅経営が可能です。



主な活用事例

➤ 建て替えの予定に合わせて貸したい！

物件の建て替えに伴い、入居者に退去してもらった場合、建て替え時期の契約の終期とする定期建物賃貸借契約であれば、部室の明渡しやスムーズに進むほか、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。

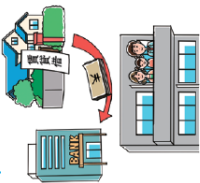


➤ 大規模修繕の予定に合わせて貸したい！

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。

➤ 転勤期間中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傷みが加速してしまいます。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、自宅に居る時期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

➤ 転勤期間でも貸したい！ (マンズリーなど)

定期建物賃貸借契約であれば、転勤や長期出張、学生の就職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。



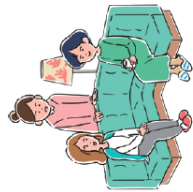
➤ ペット共生住宅として貸したい！

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育し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、近隣とのトラブル防止につながります。



➤ シェアハウスとして貸したい！

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、例えば体験入居など、柔軟な契約期間の設定も考えられます。



よくある質問

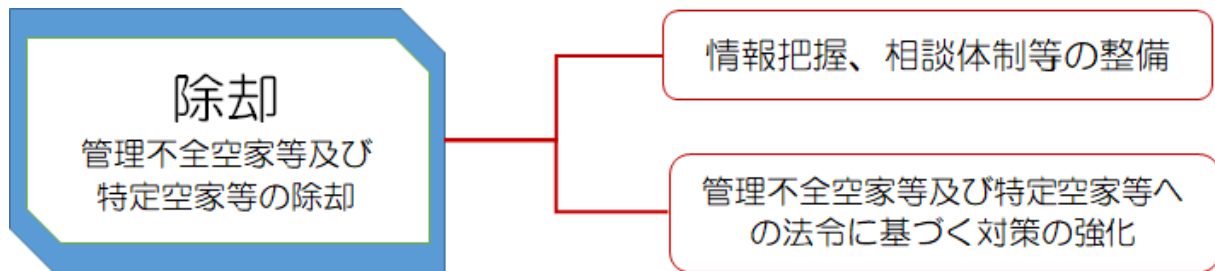
- Q1 定期建物賃貸借契約を利用する賃貸人と借入人のメリットは何ですか。
A1 借入人のメリットとしては、期間満了により確実に賃貸借契約を終了させることができるため、契約期間や保証金の返還の点で、長期的に安定した賃貸住宅経営が可能になることが挙げられます。賃貸人のメリットとしては、定期建物賃貸借契約の物件は、良好な居住環境が保たれやすいと書かれており、また、短期間の契約ができることも、ある程度、ライフスタイルに合わせて借りることが可能です。
- Q2 定期建物賃貸借契約の事前説明の内容に異議があった場合、契約はどのように扱われますか。
A2 事前説明の内容に異議があった場合は、事前説明をしないか、更新がない旨の定めは無効となり、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を行った日(締結日)が平成17年3月1日以降であれば可能ですが、借主と借入人の間で「普通建物賃貸借契約を解約すること」「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、賃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ことになるため、最初の契約時と同じこと(事前説明書)を行う必要があります。
- 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過去に行えばよく、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(定期建物賃貸借契約書)」を作成しています。
URL http://www.mlit.go.jp/jurakukentiku/house/jurakukentiku_house_k3_000030.html

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 TEL:03-5253-8111
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サビアタワー18階 TEL:03-6265-1555

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、空家等の早期対応や多様化する空家等問題の解決、民間のノウハウによる効果的な空家等対策の取組を図るため、令和5年の空家法の改正により、市が空家等の活用や管理に取組むNPO法人、社団法人及び会社等を空家等管理活用支援法人に指定することができるようになりました。指定した法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチング等を行うことが可能になります。そのため、支援法人の指定に向けた検討を進める必要があります。

さらに、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) 管理不全空家等及び特定空家等の法令に基づく対策の強化

管理不全空家等及び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「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」（以下「ガイドライン」という。）に基づき、「管理不全空家等」や「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。

「管理不全空家等」の所有者等に対しては「指導」を行い、それでも改善されないときは、「勧告」を行うこととし、特定空家等の発生を未然に防止します。

「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、この勧告を受けた管理不全空家等及び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。

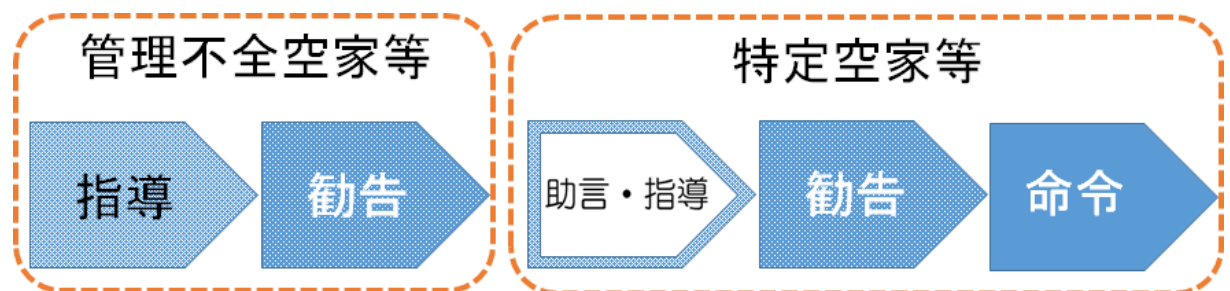
■住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例

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。さらに、災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令等を経ることなく、緊急代執行を行います。

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、管理不全空家等及び特定空家等に対する勧告、行政代執行、略式代執行並びに緊急代執行については、ガイドライン及び埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議が定めた「管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル」、「管理不全空家等及び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（令和元年6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

出典：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



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

出典：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

ガイドラインや埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議が定めた「管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル」に準じて管理不全空家等及び特定空家等の判断及び具体的な措置を講じます。

以下、ガイドラインによる参考基準の概要及び手順を示します。

①管理不全空家・特定空家等の参考基準

管理不全空家・特定空家の参考基準（1/2）



○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
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	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	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	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 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		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 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	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	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	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 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	立木の大枝の脱落 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	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 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	立木の大枝の飛散 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

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	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	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	排水設備の破損等
		②害虫等	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	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
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 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等
4. 周辺の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	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は防水切れ 等
	(2)不法侵入の発生	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 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 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 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	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み出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみ出しが認められる状態
	(5)動物等による騒音の発生	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	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	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	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

② 管理不全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

管理不全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、管理不全空家等を放置し続ける所有者等に対しては、以下の空家法に基づいた適切な措置を講じます。

ア 指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対して、修繕、立木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よう「指導」を行います。

イ 勧告（空家法第13条第2項）

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、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

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

③ 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 22 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の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 22 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、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

※「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 22 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、相当の猶予期限を付けて、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 22 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。

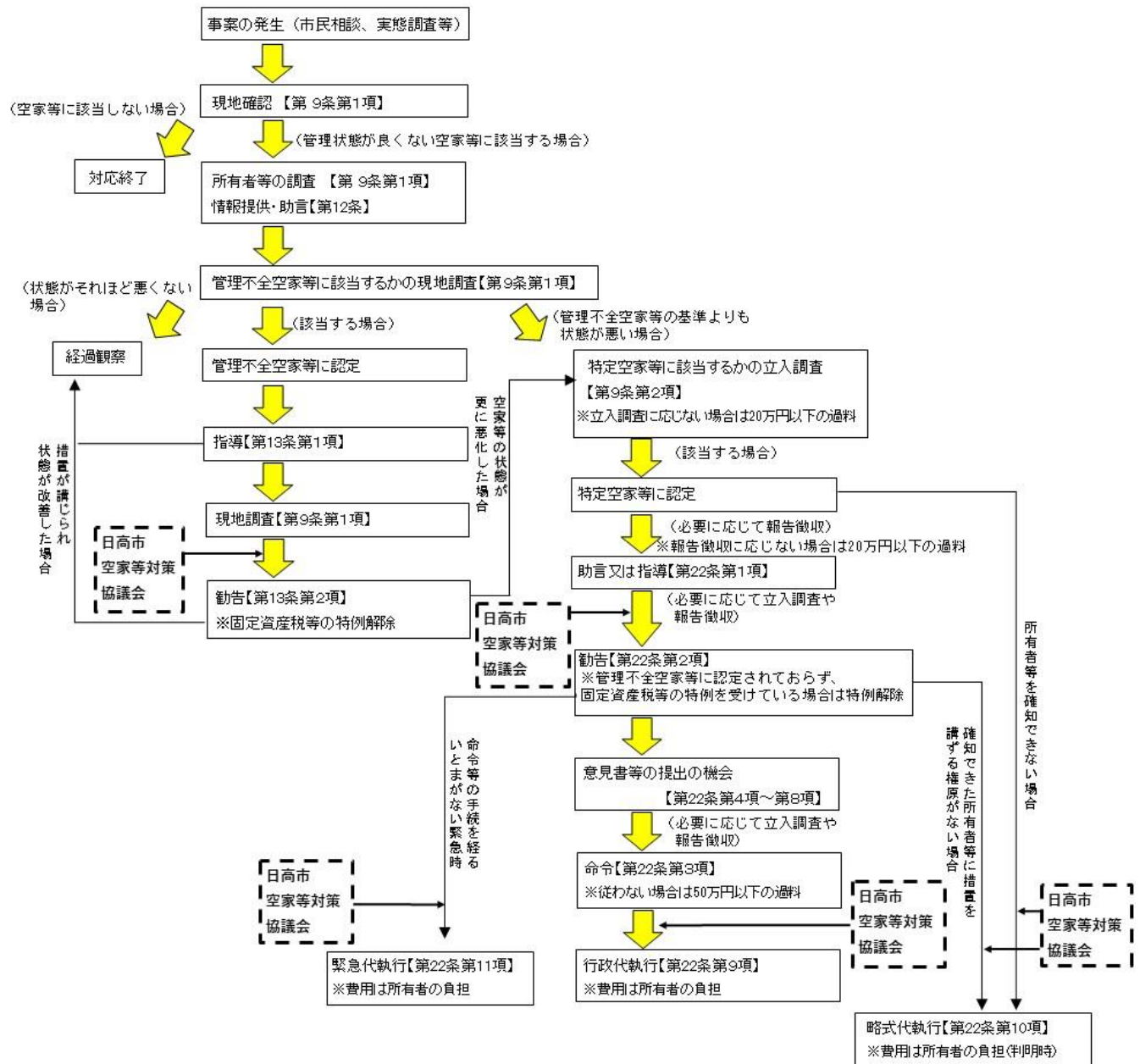
オ 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

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。

カ 緊急代執行（空家法第 22 条第 11 項）

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空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、当該措置をとることを命ぜるとまがないときは緊急代執行を行います。

日高市における空家法に基づく管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図



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8条第1項）

空家法第8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。

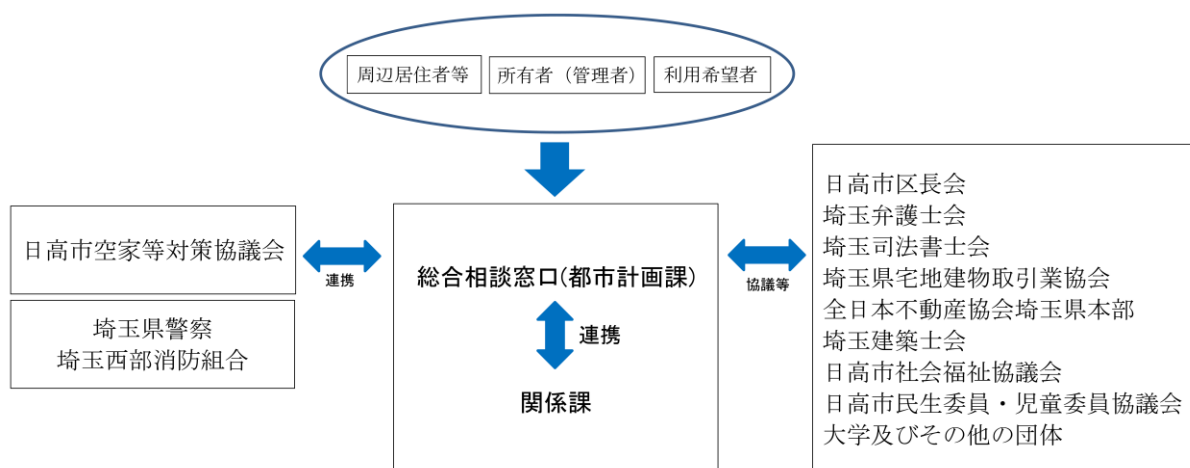
■日高市空家等対策協議会の所掌事務（日高市空家等対策協議会条例第2条）

- 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7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。



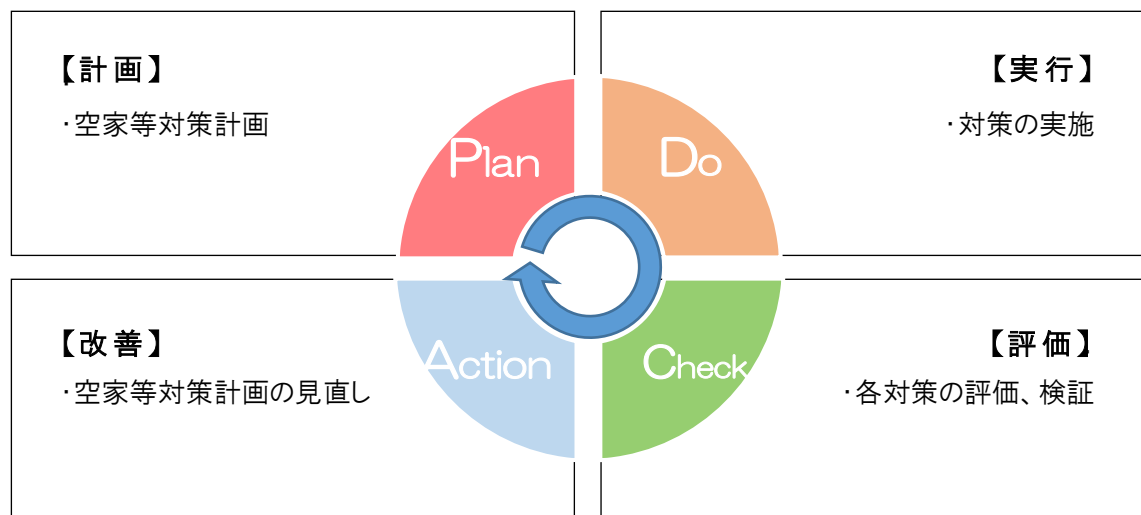
■ 庁内関係課の主な役割

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 日高市空家等対策の推進に関する条例
- 資料 4 日高市空家等対策の推進に関する条例施行規則
- 資料 5 日高市空家等対策協議会条例
- 資料 6 日高市空家等対策協議会 委員名簿
- 資料 7 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。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が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（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。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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、第二十二條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っ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って、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つせんその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。
- 11 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的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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

(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。

〔令和五年十一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

(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。

(地方税法の一部改正)

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(地方税法の一部改正に伴う経過措置)

第六条 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行

日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八条 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）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

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22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22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22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22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22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22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22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22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22条第10項の規定による措置(以下「略式代執行」という。)のために現場に派遣される措置実施者は、措置実施者証(様式第17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22条第13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18号)とする。

(公示の方法)

第15条 法第22条第13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。

附 則(令和2年12月23日規則第42号)

この規則は、令和3年1月1日から施行する。

附 則(令和5年12月19日規則第54号)

この規則は、公布の日から施行する。

資料3 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22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。

附 則（令和5年12月19日条例第27号）

この条例は、公布の日から施行する。

資料4 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。

附 則（令和2年12月23日規則第42号）

この規則は、令和3年1月1日から施行する。

附 則（令和5年12月19日規則第53号）

この規則は、公布の日から施行する。

様式（略）

資料５ 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８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７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８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。

附 則 (令和5年12月19日条例第27号)

この条例は、公布の日から施行する。

資料6 日高市空家等対策協議会 委員名簿

(令和7年度)

(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	秋坂 清美	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	小泉 敬子	日高市民生委員
10	文化等	後藤 智香子	東京都市大学 環境学部
11	文化等	釜須 友紀	民間ガス事業者

資料7 日高市空家等対策計画 策定経過

令和2年度	
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回庁内空家等対策連絡会議（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
令和7年度	
令和7年7月24日（木）	第1回日高市空家等対策協議会 議題（3）日高市空家等対策計画の見直し案について
令和7年8月20日（水）	日高市議会全員協議会
令和7年9月16日（火）から 10月15日（水）まで	日高市空家等対策計画改訂（案）に対する市民コメントの募集 （ご意見はありませんでした。）
令和7年12月	日高市空家等対策計画 一部改訂の決定

日高市空家等対策計画

令和3年3月策定
(令和7年12月一部改訂)

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)