

第2期鶴ヶ島市空家等対策計画

令和7年3月

鶴ヶ島市

◇◇ 目 次 ◇◇

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の期間	3

第2章 現状と課題

1 鶴ヶ島市の状況	4
(1) 人口の推移・推計	4
(2) 世帯数の推移	5
(3) 高齢者単身世帯数の推移	6
2 空家等の現状	6
(1) 空家等とは	6
(2) 全国の空き家の推移	8
(3) 埼玉県での空き家の推移	9
(4) 鶴ヶ島市の空き家	10
3 これまでの取組	13
(1) 空家等による問題等の啓発	13
(2) 空家等相談窓口	13
(3) 空家等の所有者等への適正管理の指導等	13
(4) 空き家バンク	14
(5) 管理不全な空家等の防止	14
4 空家等を取り巻く課題	14
(1) 高齢者が単身で居住する住宅（空き家予備軍）の増加	14
(2) 空家等所有者の管理意識の欠如	15

(3) 所有者不明等の空家等への対応	15
第3章 空家等対策の基本的な方針	16
1 空家等対策の基本的な方針	16
2 空家等対策の重点区域と種類	17
第4章 空家等対策に係る取組	18
1 相談窓口の設置	18
2 空き家予備軍に対する予防・発生の抑制	20
3 空家等の利活用の促進	20
4 空家等の適切な管理の促進	22
5 管理不全空家等及び特定空家等への措置と解消	22
第5章 空家等対策計画の推進	26
1 実施体制の構築	26
2 空家等調査	27
3 計画の進行管理	27
資料編	
○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	29
○ 鶴ヶ島市空家等の対策に関する条例	43

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進むなか、中古住宅の流通性の低さや制度上の問題（登記・税制・建築基準法など）等も相まって、国内の空家等の数は年々増加しています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、令和5年の空き家の数が、全国で約900万戸、空き家率は13.8%と過去最高となりました。また、空き家のうち利用目的がない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の数も増加しています。一方、埼玉県の空き家の数及び空き家率は、それぞれ約33万戸及び9.3%で、本市は、それぞれ2,340戸及び6.8%でした。

増え続ける空家等の中で、適切な管理が行われていないものについては、防災や衛生、景観等の面で地域に様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が、平成27年5月に全面施行されました。

空家法では、適切に管理されていない空家等がもたらす問題の解決は、第一義的には「所有者等の義務」としながら、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等については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

これにより空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において総合的かつ計画的に実施するための計画の作成が重要とされています。

住宅・土地統計調査によると、現在本市の空き家の数及び空き家率ともに全国平均との比較において少ない状況であるという結果となっています。今後につい

では、空家等の発生の要因となる人口の減少や高齢化は、本市においても進行していくことが予測されることから、市による着実な空家対策が求められます。

本市は、空家法に先駆けて、平成26年10月に、管理不全な状態の空家等の発生を抑制し、空家等の倒壊並びに火災及び犯罪の防止により、地域環境の保全を図ることを目的として、鶴ヶ島市空家等の対策に関する条例を制定しました。

また、平成27年11月25日に公益社団法人鶴ヶ島市シルバー人材センターと、平成28年2月23日に公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部と協定を締結し、空家等の適切な管理や売買、賃貸借の流通促進に向けた取組を進めてきました。

こうした取組は一定の効果を得ていますが、空家等に関する様々な問題に対し、きめこまやかで効果的かつ効率的に取り組む必要があります。

本市の空家等に対する基本的な考え方を明確にし、行政、地域住民、専門家団体及び民間事業者の相互連携による問題解決に向けた施策を、総合的かつ計画的に推進し、地域住民の安全で安心な暮らしを確保するため、令和2年3月に「鶴ヶ島市空家等対策計画」を策定しました。

引き続き、これまでの取組を継続することで、良好な住環境の推進に資するため、「第2期鶴ヶ島市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として策定します。

また、鶴ヶ島市の最上位計画である「鶴ヶ島市総合計画」や、まちづくりの方針を示した「鶴ヶ島市立地適正化計画」など、関連する計画と連携を図り、推進していきます。

3 計画の期間

令和7年度から令和11年度までの5年間とします。



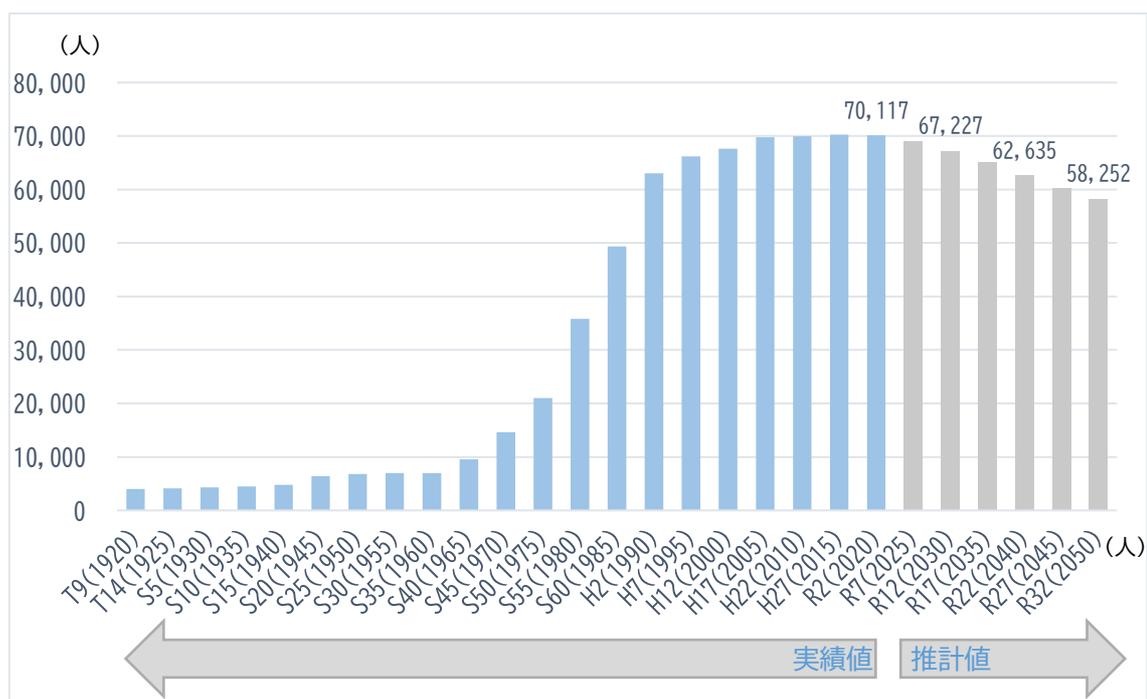
第2章 現状と課題

1 鶴ヶ島市の状況

(1) 人口の推移・推計

国勢調査に基づく令和2年の本市人口は、70,117人となっています。人口の推移をみると、昭和40年代から平成の始めまで急激に増加しており、近年まで微増により推移していましたが、今回の調査では、前回調査である平成27年国勢調査の時よりも微減しています。

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計（令和5年推計）によると、今後の人口は、一貫して減少するものと予想されています。

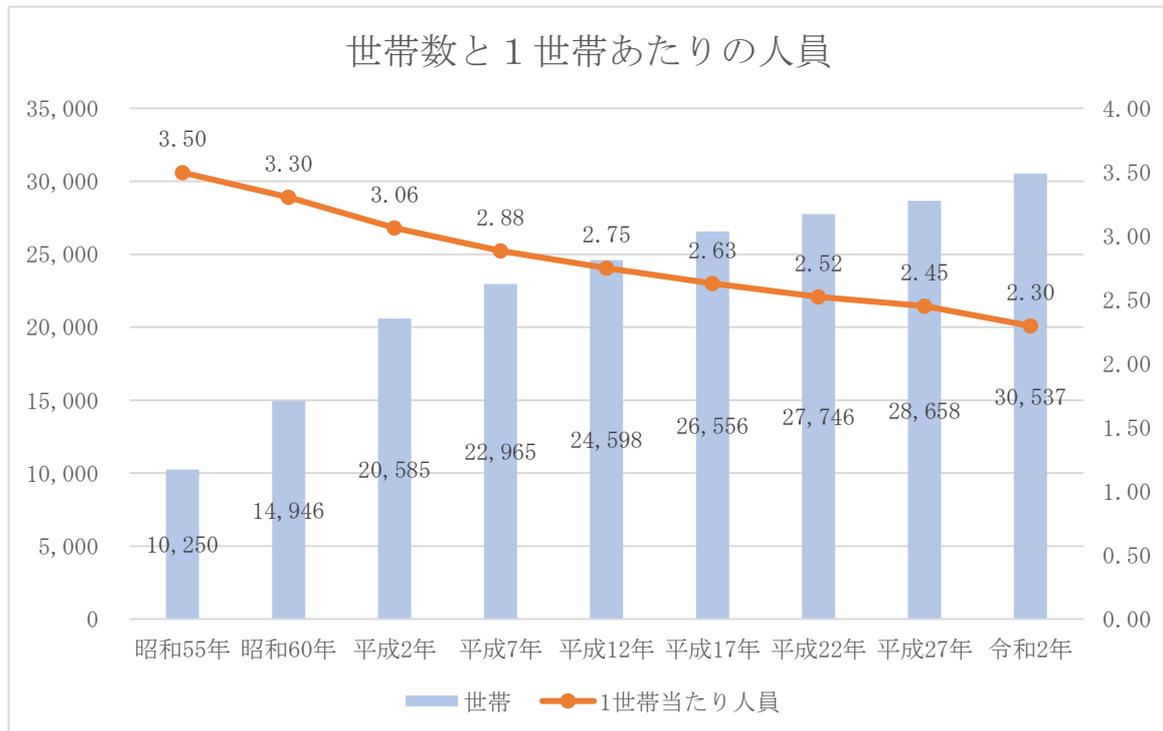


※2020年までは「国勢調査」のデータに基づく実績値、2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ（令和5年12月公表）に基づく推計値

(2) 世帯数の推移

世帯数は、人口の上昇とともに一貫して増加しています。一方、1世帯当たりの平均人員数は、昭和55年の3.50人/世帯をピークに下降の一途をたどっており、令和2年では、2.30人/世帯まで減少しています。

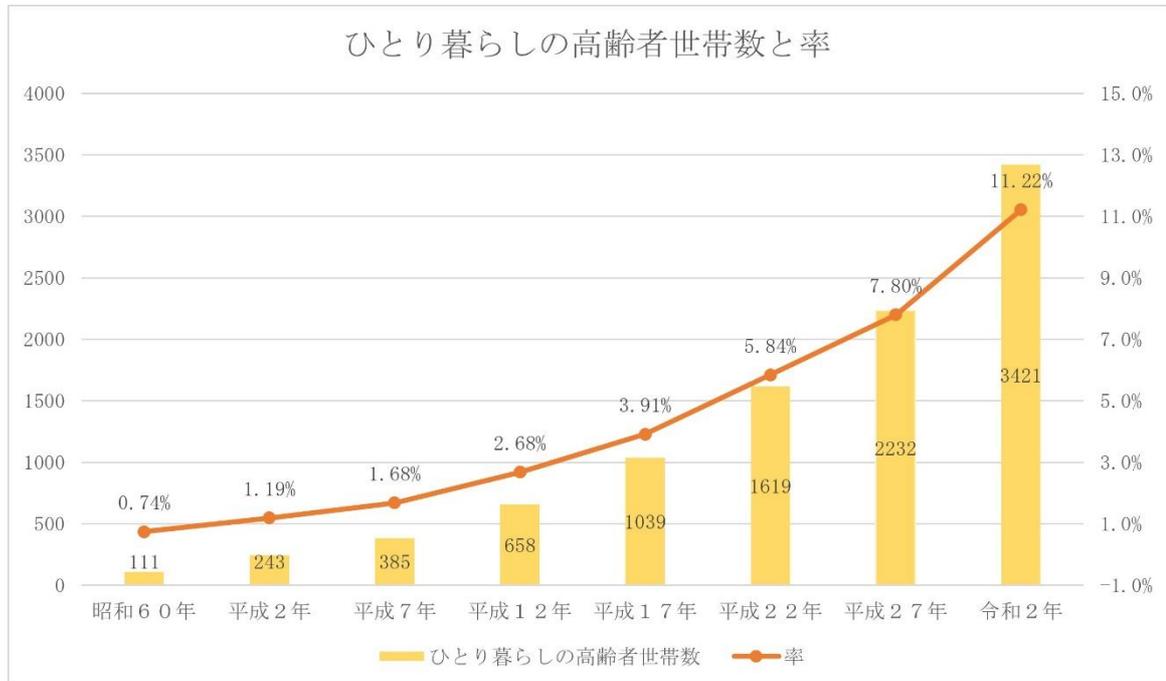
このため、核家族化の進行と単身世帯の増加が推測できます。世代間の住宅の引継ぎが滞る可能性があります。



資料：「国勢調査」（総務省統計局）

(3) 高齢者単身世帯数の推移

年齢65歳以上である高齢者の単身世帯が増加しています。相続等の発生が、直接的に空家等を増加させます。



資料：「国勢調査」（総務省統計局）

2 空家等の現状

(1) 空家等とは

「空家等」とは、空家法第2条第1項において、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2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。」と定義されています。

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』において、「建築物」とは、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

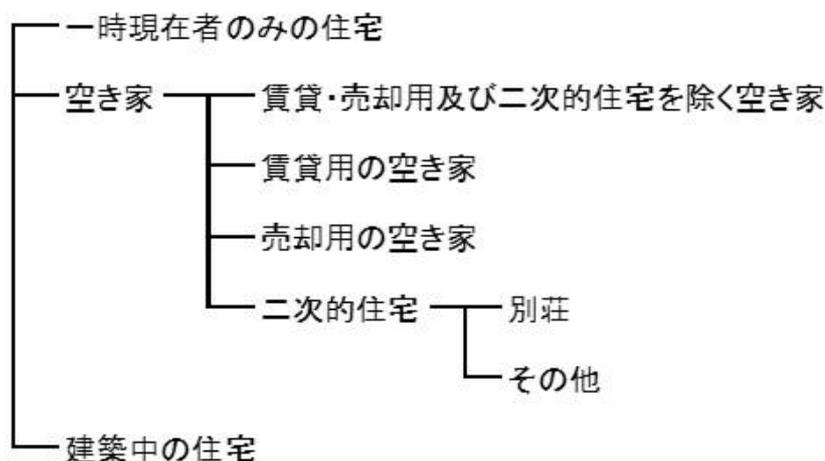
柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等としています。

また、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となるとされています。

なお、空家等の指標として用いられることが多い住宅・土地統計調査（総務省統計局）による「空き家」とは、「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」、「二次的住宅」の4つに分類され、それらの総数を指しています。例えば、共同住宅等の空室については、住宅・土地統計調査ではカウントされますが、空家法では、前述のとおり建物単位が判断基準となるため「空き家」に該当しないこととなります。このため、公表された「空き家率」を課題とする場合には、対象の範囲がどこまでなのか注意する必要があります。

こうした特性はありますが、全国的な統一基準で調査され、時系列で容易に比較ができる住宅・土地統計調査は、空家等の数や割合の傾向を把握する上で最も適切であると考えられることから、本市ではこれにより空家等の全体的な数値の把握を行います。

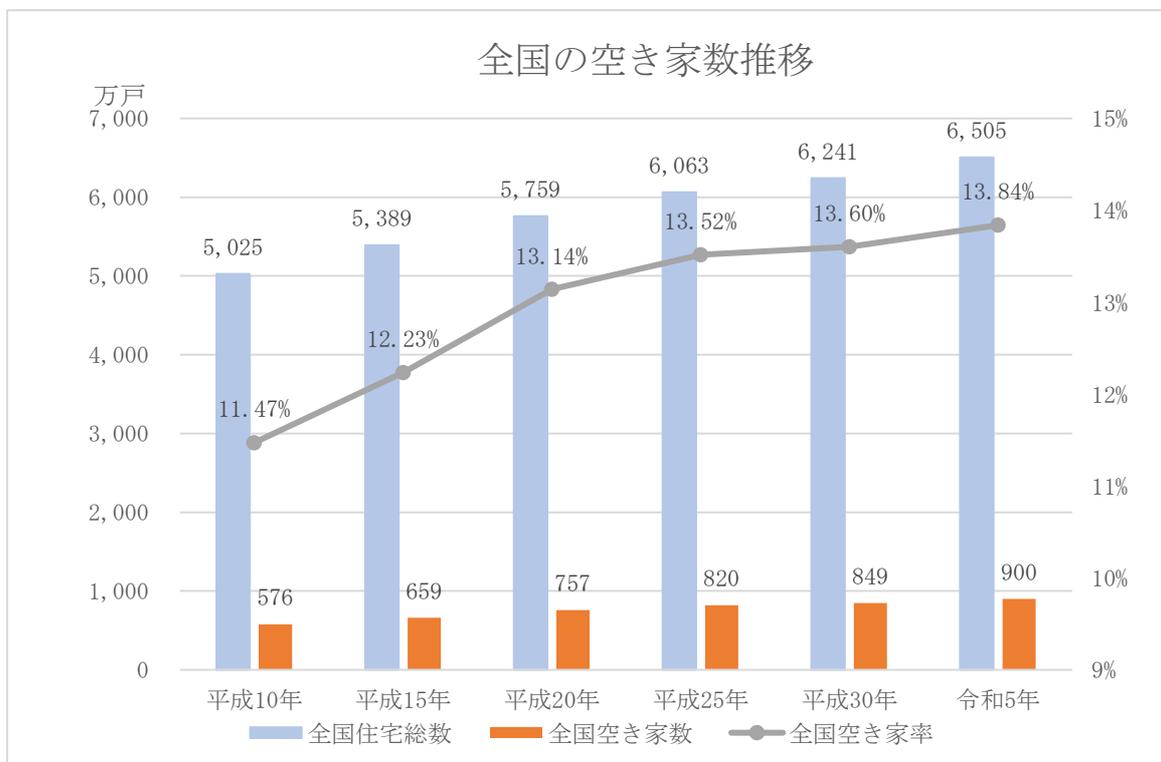
図 【参考】住宅・土地統計調査による空き家の種類



(2) 全国の空き家の推移

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、全国の住宅は、約6500万戸のうち、約900万戸が空き家となっています。そのうち利用目的のない空き家は約386万戸（5.9%）となっています。

平成30年の調査時点と比べると、空き家の戸数は約51万戸、空き家率は0.2ポイント、それぞれ増加しています。利用目的がない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数は約37万戸増加しています。

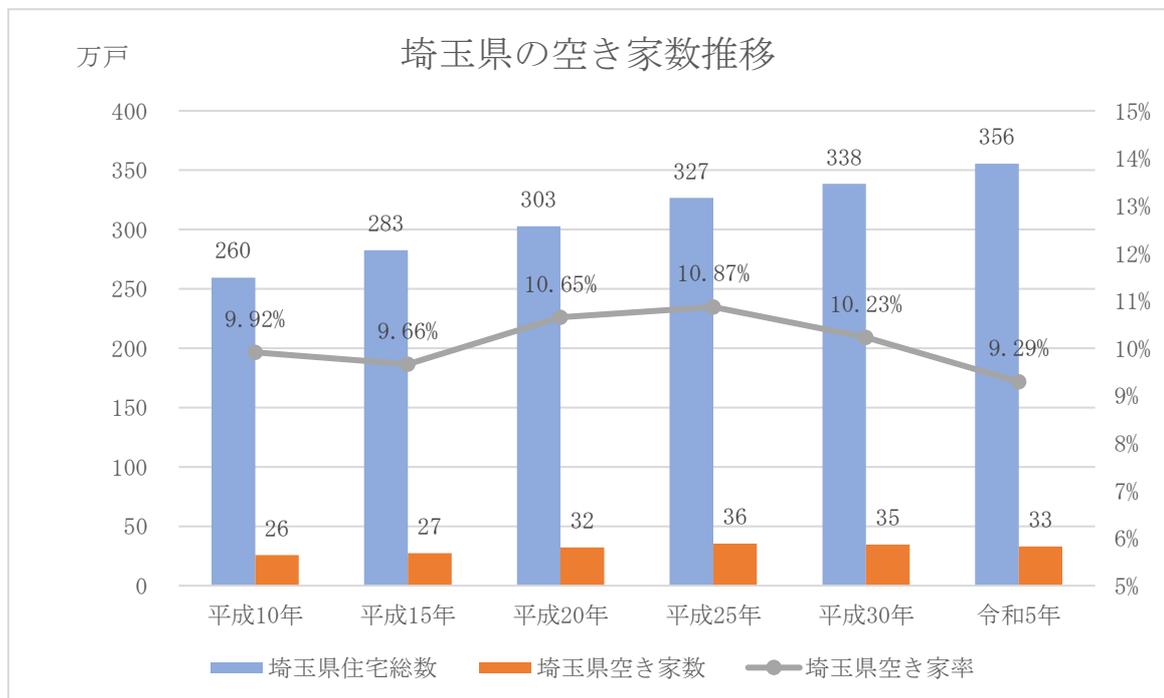


資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(3) 埼玉県空き家の推移

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、県内の住宅は、約356万戸のうち、約33万戸が空き家となっています。そのうち利用目的のない空き家は約13.5万戸（3.8%）となっています。

平成30年の調査時点と比べると、空き家の戸数は約1.6万戸、空き家率は0.9ポイント、それぞれ減少していますが、利用目的がない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数が約1.2万戸増加しています。



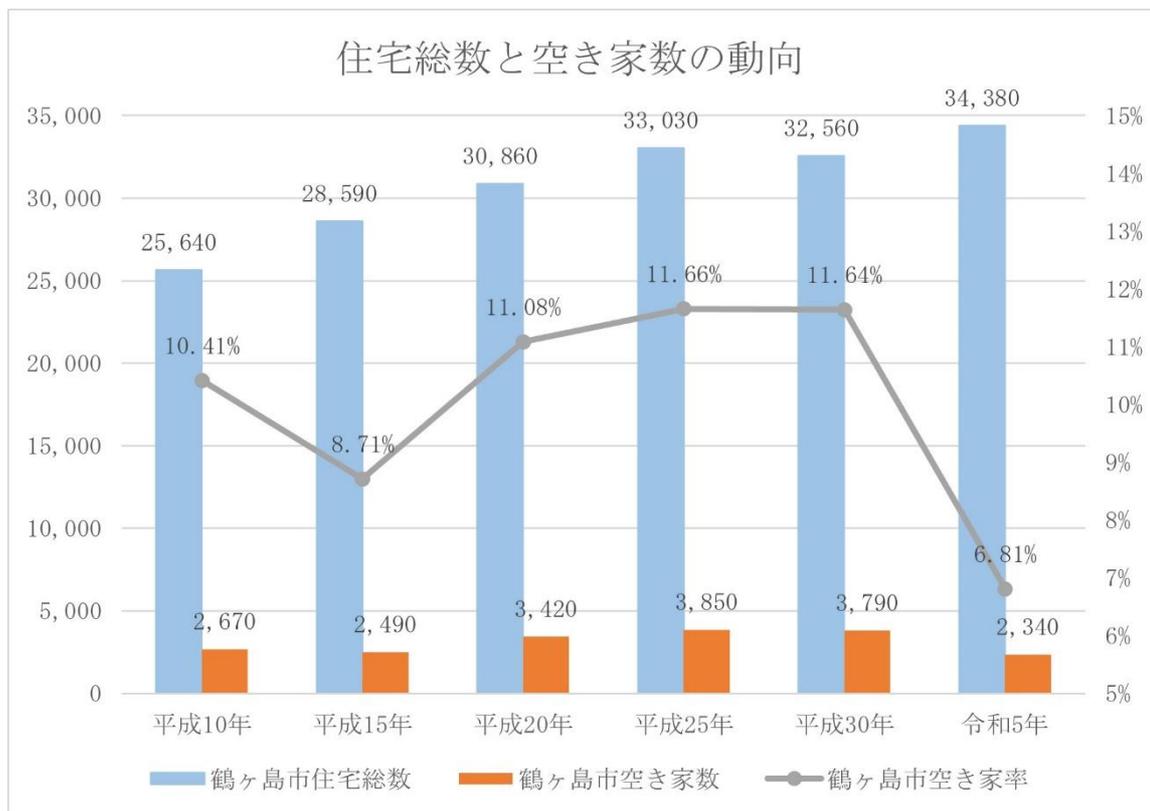
資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(4) 鶴ヶ島市の空き家

○ 空き家の推移

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、本市の空き家率は、6.8%と全国平均13.8%を大きく下回り、かつ、埼玉県平均9.3%を下回る結果となっています。

住宅の総数は34,380戸、空き家数は2,340戸となり、前回調査時から、住宅総数は増加し、空き家の戸数は減少したため、空き家率は下がっています。また、利用目的がない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数については、480戸減少しています。



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

○鶴ヶ島市空き家等意向調査（令和6年度実施）

本市では、市内の空き家の現状や利活用に向けた意向等を把握し、今後の空き家に関する施策を推進する上での基礎資料とすることを目的として、鶴ヶ島市空き家等意向調査を実施しました。

調査は、市が実施した実態調査の結果や市民からの相談履歴、水道の使用状況等から、空き家であると推定された建物の所有者等に調査票を送付し、所有状況、管理状況、今後の意向及び法令・制度の認知状況等についてアンケートを行ったものです。

アンケート結果の抜粋は、次のとおりです。

- ・所有者は70歳代以上が5割を占め、60歳代まで含めると7割以上。
- ・空き家は、狭小な宅地の多い鶴ヶ島駅や一本松駅周辺に比較的多く分布し、売却意向のある建物も同様、これらの地区に多く存在。
- ・10年以上現在の状況が継続している建物（空家）が3割以上を占める。
- ・使用できる状態にあるとの回答があった建物の割合は6割以上。
- ・建物を使用しない状態となっている理由として、半数以上が「別の住居がある」と回答。

○空家等に関する相談等件数

空き家に関する相談等件数（年度別）

	雑草等 繁茂	害虫・ 動物	建物 劣化等	空き家 バンク	その他	小計
令和元年度	30件	4件	5件	11件	6件	56件
令和2年度	36件	8件	1件	3件	4件	52件
令和3年度	21件	9件	6件	11件	0件	47件
令和4年度	29件	3件	6件	6件	1件	45件
令和5年度	26件	8件	3件	5件	9件	51件

○適正に管理されていない空家等への指導状況

適正に管理されていない空家等については、現地調査の上、必要がある場合には、所有者等を調査し、文書による通知や直接指導等、さまざまなアプローチで指導を行い、空家法による措置に至る前の早期に状況を改善することに努めています。

年度	是正通知件数					指導により是正された件数				
	雑草等 繁茂	害虫・ 動物	建 物 劣化等	その他	小計	雑草等 繁茂	害虫・ 動物	建 物 劣化等	その他	小計
令和元年度	26件	4件	4件	1件	35件	21件	4件	2件		27件
令和2年度	27件	5件	1件	1件	34件	24件	5件	1件		30件
令和3年度	17件	9件	5件		31件	13件	8件	2件		23件
令和4年度	25件	3件	5件	1件	34件	17件	2件	4件	1件	24件
令和5年度	23件	6件	2件	3件	34件	17件	6件	1件	3件	27件

○空家法による措置等状況

適正に管理されていない空家等に関し、適切な対処がなされず、著しく不適正な状況となってしまったものについては、空家法に規定する「管理不全空家等」や「特定空家等」に指定の上、空家法に基づく指導や勧告を行います。

本市では、これまでに2件の特定空家等を指定しました。いずれも所有者への直接指導等を行うとともに、空家法による指導や勧告等を行い、改善措置が図られました。このため、本計画策定時点では、特定空家等及び管理不全空家等の指定はありません。

3 これまでの取組

(1) 空家等による問題等の啓発

- ・ 広報、ホームページによって空家等の問題点や危うさなど啓発します。
- ・ 納税通知書や転出届出時の資料に、空家等に関する問題点などや本市の取組について、啓発リーフレットを同封します。

(2) 空家等相談窓口

- ・ 空家等の苦情から相続での困り事まで、地域住民や空家等の所有者等からの相談に応じ、状況に応じて専門家に繋いでいます。
- ・ 上記の機会を通じて、空家等に問題があった場合などに、所有者等に迅速な措置に繋がられるよう、継続したコミュニケーションの構築を実施しています。

(3) 空家等の所有者等への適正管理の指導等

- ・ 空家等が適正に管理されている場合においても、状況によっては、これ以上悪化しないよう継続的に適宜管理をお願いしています。
- ・ 空家等と断定ができない建築物についても、指導を行っています。
- ・ 空家等の苦情があった場合、速やかに現地確認を行い、所有者等を特定した段階で迅速に通知しています。
- ・ 所有者等の特定が困難である場合や是正措置に応じていただけない場合においては、空家法に規定されている調査権を有効に活用し、親族等の関係者を検索することで、所有者等に係る情報の取得に努めています。
- ・ 適正に管理されていない空家等について、是正していただけるよう粘り強く段階を踏んで指導しています。

(4) 空き家バンク

- ・不動産取引業の専門家によって構成されている埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部と連携して、空き家バンク制度を構築しています。
- ・国が推進している全国版空き家バンクに登録し、全国の空家等を集約したホームページから閲覧できるようにしています。

(5) 管理不全な空家等の防止

- ・空家等の見回り業務や枝おろし、除草などについて空家等の所有者から相談を受けた場合は、市内の空家等が放置され、管理不全な状態とならないよう適正管理を進めるために、相互に連携・協力している鶴ヶ島市シルバー人材センターを紹介し、空家等が放置され、適正に管理されていない状態となることを防止しています。

4 空家等を取り巻く課題

(1) 高齢者が単身で居住する住宅（空き家予備軍）の増加

高齢者の単身世帯の増加に伴い、空き家予備軍が増加しています。令和6年度に空き家所有者に対して行った空き家等意向調査では、空き家の7割以上を60歳代以上の方が所有していることが明らかになりました。所有者が認知症などの発症によって判断能力がなくなる場合や、老人ホーム等の入所による帰宅先の確保や動産の残置がある場合などにより、空家等の有効な利活用が進まない事例が多くみられます。そのため、居住中の段階から、今後の建築物の管理や利活用等について、所有者および相続人等の意識を高めるとともに、計画的に進めていく必要があります。

(2) 空家等所有者の管理意識の欠如

適正に管理されていない空家等の所有者等の状況は、遠方居住である、又は資力が乏しい、相続に問題を抱えているなど様々な理由があります。一方で問題のある空家等を抱える地域の住民の方達は、居住環境が著しく悪化する恐れを懸念しています。このため、所有者等が適正に管理できない理由を的確に捉え、適切な助言によって、所有者等の意識改善が必要です。

(3) 所有者不明等の空家等への対応

相続登記が長年に渡り行われていない場合や相続が放棄されている場合、所有者等が不明である場合等は、所有者本人や相続人を特定するまでに膨大な時間を要するとともに、その間、適正な管理に向けた措置を求めることができません。そのため、相続登記の義務の周知や、場合によっては相続土地国庫帰属制度の活用促進などが求められます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 空家等対策の基本的な方針

適正に管理されていない空家等の影響から、住宅環境やまちなみを保全するため、空家等の現状や課題を踏まえ、施策展開に向けた空家等対策に関する基本的な方針を次の通りに定めます。

【基本的な方針1】空家等の発生を予防・抑制します

本市の人口は、今後減少傾向にあることが予測されています。また、住宅の老朽化や所有者等の高齢化やひとり暮らしの進展などもあいまって、空家等が増加することが懸念されます。

空き家予備軍を所有する方等に対して、居住中の段階から効果的に意識啓発等に努め、予防行動の促進や建築物の良質化などにより、空家等の発生の予防・抑制に取り組みます。

【基本的な方針2】空家等の活用・流通を促進します

本市の空家等の中には、住宅などとして活用する上で魅力的なものがある一方で、所有者等に活用する意識が少ない、または、相談先が分からないといったことなどにより、活用や流通が進んでいない状況の空家等が見受けられます。

そのため、法律、不動産、建築及び相続等の幅広い分野の専門家や各種団体と連携し、所有者等からの相談又は所有者等に対して働きかける体制を強化し、空家等の活用・流通の促進を図ります。

【基本的な方針3】空家等の適正管理を促進します

空家等は適正な管理がされないことにより、安全上、衛生上、景観上などにお

いて、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等への啓発や注意喚起等を行うことで適正管理を促します。

すでに適正に管理されていない状態で放置され、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、空家法による指導、勧告及び命令等の行政処分を行い、状態の改善を図ります。

2 空家等対策の重点区域と種類

令和6年度に実施した「鶴ヶ島市空き家等意向調査」で鶴ヶ島駅や一本松駅に近い古くからの住宅地に空き家が多いことが確認されました。

また、まちづくりの方針を示した立地適正化計画では、工業系利用等、居住に適さない地域を除いた市街化区域を居住誘導区域として位置付けています。

住戸が連たんしており、防災や防犯、衛生、景観などの観点から、空家等の問題が発展しやすい地域であること、また、立地適正化計画との調和を図る必要があることから、「居住誘導区域」を空家等の対策の重点区域とし、対象とする空家等の種類は「住宅」を優先的に進めていきます。

第4章 空家等対策に係る取組

1 相談窓口の設置

空家等に関する相談や情報提供に対応するため、総合的な相談窓口を設置します。空家等にいたる原因は様々です。所有者等だけでは解決が困難で、複雑な事情を含む場合もあることから、各所管課等との情報共有による連携、または必要に応じて各種専門家と連携しながら対応します。

○空家等の相談窓口を一元化します。

相談事項	担当課
<ul style="list-style-type: none">・空家等の管理に関する事・空き家バンクに関する事・不動産の相続に関する事・その他空家等に関する事	都市計画課

○専門家窓口へお繋ぎします。

相談事項	機関
空家等全般に関する事	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ
空家等の管理に関する事	埼玉県HP 
不動産売却、賃貸に関する事	(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

建築、リフォームに関すること	(一社) 埼玉建築士会 (一社) 埼玉県建築士事務所協会 (一社) 埼玉建築設計監理協会
登記に関すること	埼玉司法書士会 埼玉土地家屋調査士会
相続に関すること	埼玉司法書士会 埼玉県行政書士会 埼玉弁護士会

※ (公社) は公益社団法人の略。(一社) は一般社団法人の略。

○市が開設している関連の相談窓口を紹介します。

相談事項	相談窓口
法律全般	法律相談 (弁護士)
登記、相続、遺言、成年後見、不動産登記、供託など	法律相談 (司法書士)
相続、遺言、贈与など	法律相談 (行政書士)
不動産の取引など	不動産相談 (宅地建物取引士)

2 空き家予備軍に対する予防・発生の抑制

高齢化や人口減少、持家で暮らすひとり暮らし老人世帯の増加傾向等を踏まえると、今後、空家等が増加していくことが予想されます。まずは、「住まいのエンディングノート」などを活用して親子間で事前によく話しあうことも予防などの一つです。

空家等の増加を抑制するためには、既存の空家等について対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となることから、早い段階での相続対策や相続登記を促進します。また、家族信託制度等の促進、活用に関する相談体制を充実させることを検討します。

- 広報やホームページで相続の生前対策の重要性について啓発します。
- 啓発リーフレットを作成し、納税通知書や転入時の案内に同封し、啓発します。
- 家族信託制度等について、埼玉県行政書士会と連携し、講座等を利用した啓発に努めます。

3 空家等の利活用の促進

利用可能な空家等を地域の資源と捉えて、中古住宅としての市場流通、建物用途の効果的な利活用に向けた周知に取り組みます。

- 空き家バンクについて、(公社)埼玉県宅地建物取引業協会と連携を図りながら運営します。
- 長期優良住宅における維持保全について、その必要性を啓発するとともに、計画通りに点検等を実施しているか、所有者等に対し定期的に通知します。

○空き店舗を活用した地域の特性にあった企業の支援などの産業振興施策や、子育て関連施設の増設などの福祉施策を効果的に生かすため、鶴ヶ島市空家等対策連絡会議の横断的な取組により、空家等に関する情報を共有化し、空家等の有効活用を推進します。

○国などの交付金を活用した、空家等の有効活用策を検討します。

○狭小宅地の解消による良好な住環境の整備を図ります。

○若い世代等による空き家の取得を支援します。

Column

令和5年度には、鶴ヶ島清風高等学校の生徒が、空家等の活用を考える授業に取り組みました。現状調査や生徒自身による解決策の検討を行い、同校生徒を代表するグループから空家等の利活用等に関して提言を受けました。

その中で、「シェアハウスや賃貸住宅、民泊施設として貸し出してはどうか。」、「介護施設として活用してはどうか。」などの提案がありました。

《関連制度》

- ・住宅耐震診断、改修補助制度
- ・セーフティネット住宅への登録
- ・(一社) 移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借上げ制度
- ・空き家の譲渡所得税3000万円の特別控除
- ・地域の金融機関と連携した住宅ローンの優遇（埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、飯能信用金庫）
- ・専門家による建物状況調査（インスペクション）
- ・リースバック、リバースモーゲージ

4 空家等の適切な管理の促進

適切に管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を行うことで、適正な管理を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法を適用した実効性のある改善指導を行い、地域住民の安全・安心を確保します。

また、こうした空家等が地域の生活環境に及ぼす影響から、地域の問題としてとらえた自治会やNPO法人などの取組に対し、効果的なサポートを実施します。

○空家等の適切な管理について、(公社)鶴ヶ島市シルバー人材センターの協力を得ながら進めていきます。

○空家等に関する自治会やNPO法人の効果的な取組に対する支援を実施します。

5 管理不全空家等及び特定空家等への措置と解消

適切に管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等の様々な面において深刻な影響を及ぼします。その中でも、特に危険性が高く、悪影響をもたらすおそれがあり、その程度が社会通念上許容される範囲を超えるか、または、もたらされる危険等について切迫性が高いとして認められる空家等(特定空家等)については、所有者等に対し、空家法の権限に基づいた所定の措置を適切かつ適確に行使し、特定空家等の解消に努めます。

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空家等(管理不全空家等)については、必要に応じ、所有者に空家法に基づく指導、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。

また、相続放棄等により、所有者が不明である等、管理不全空家等及び特定空家等への措置が滞ることとなった場合には、必要に応じ、所有者等に代わって財産の保存や売却を財産管理人に任せる制度、いわゆる財産管理制度の活用による、管理不全空家等及び特定空家等の解消を検討します。

なお、管理不全空家等及び特定空家等への措置については、その所有者等に対する不利益処分であることから、鶴ヶ島市特定空家等対策審議会を通して、公平・公正な処分となるよう進めます。

○管理不全空家等及び特定空家等に対する処分基準を定め、空家法第13条及び第22条の規定による助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置を適切に実施します。

○所有者不明等の特定空家等については、空家法第22条第10項の規定による略式代執行の措置若しくは、財産管理人（不在者財産管理人又は相続財産管理人）制度の手続き等のノウハウを蓄積し、制度の迅速かつ効果的な活用等により空家等の解消を目指します。

○空家法第13条第2項又は第22条第2項に基づく勧告をした場合、固定資産税等に係る住宅用地の特例がなくなることにより、固定資産税が上がります。

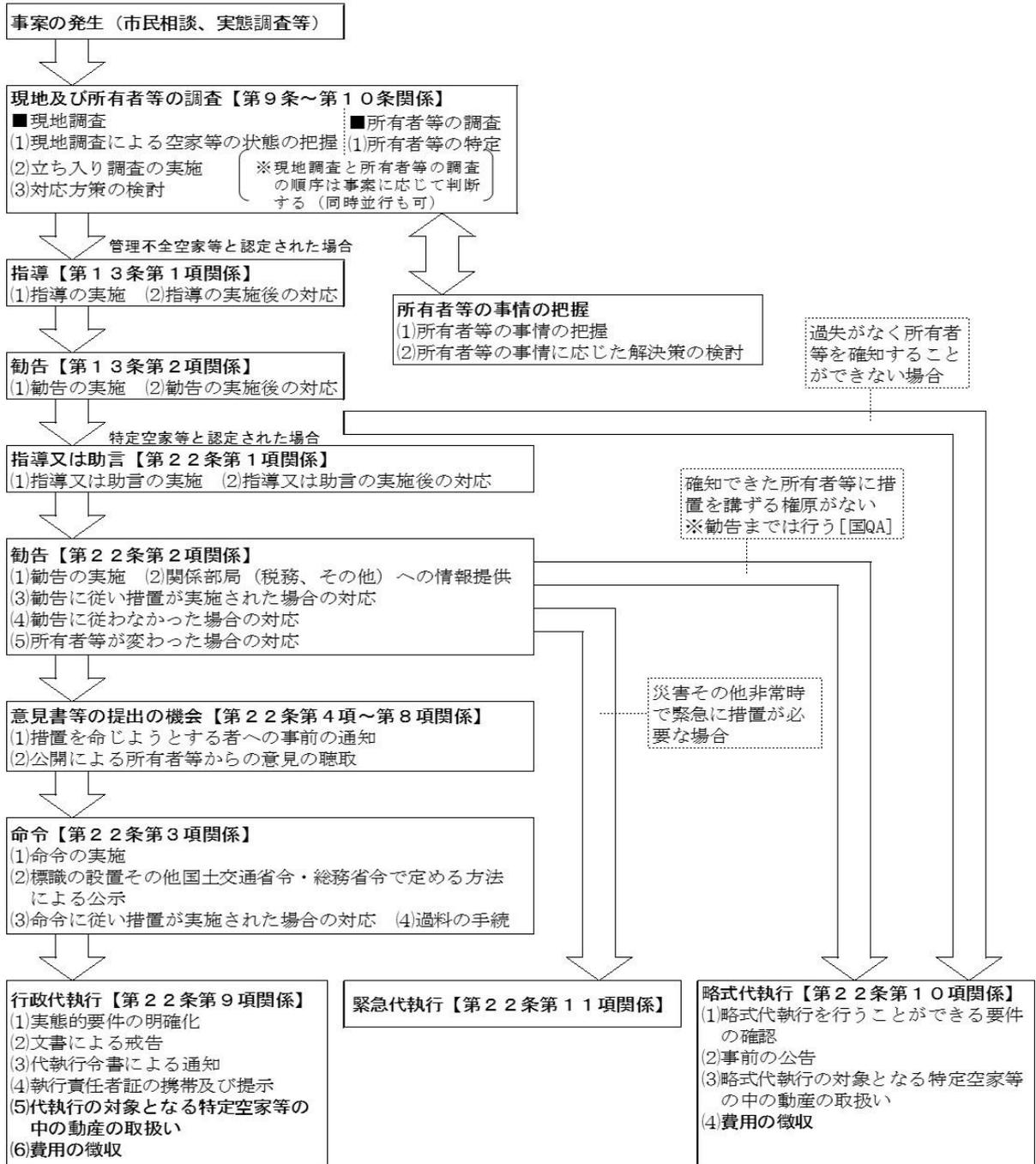
○鶴ヶ島市空家等の対策に関する条例第5条の規定により、空家法第22条第3項の規定による命令をした場合、特定空家等の所有者等の氏名及び住所などを公表します。

※「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います。

※「管理不全空家等」とは、適切な管理が行われていないことによりそのままほうち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います。

法における「管理不全空家又は特定空家等に対する措置」の手順フロー



第5章 空家等対策計画の推進

1 実施体制の構築

空家等の問題を解決するには、所有者等自らが適正な管理や活用等を行うことが基本となりますが、所有者等だけでは解決できない問題も生じています。

こうした問題に対して、地域住民や自治会、各種団体、行政組織が連携を図り解決していけるような協力体制が必要です。

○庁内関係部局間の連携

空家等の問題は多岐に渡るため、関係部署が連携して横断的な対策を推進することが必要です。このため、空家等対策所管部局が中心となり、関係する部局と必要な情報共有等を図り、連携して取組を進めます。

○地域住民や自治会等との連携

空家等は、地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、空家等の問題を地域の課題と捉え、地域住民や自治会などとともに問題解決に向け、地域の特性を踏まえて継続的に取組んでいくことが重要です。

そのため、自治会と市が空家等に関する必要な情報を共有するなど、相互に協力を行う体制づくりに取組みます。

○各種団体との連携

空家等の問題の解決にあたっては、不動産、建築、相続などの専門的な知識が必要です。そのため、市民や所有者等からの相談に対しては、各種団体が専門窓口として対応することが、問題の早期解決に繋がることから、各種団体と市は、空家等に関する必要な情報を共有するなど相互に協力する体制づくりに取組みます。

○特定空家等対策審議会

管理不全空家等及び特定空家等の所有者に対する勧告、命令、代執行等の行政処分等について、客観性、公平性に欠いた処分でないかを審議する機関を設置します。

2 空家等調査

空家等の調査については、空家等データベースを基に、空家等の現地パトロールや市民の情報提供により更新していきます。ただし、パトロールや情報提供だけでは、すべての空家等の実態を把握することは困難であるため、空家等対策計画の更新前に、期間としては概ね5年を目途に空家等の実態や状況等を把握するための調査を実施します。

3 計画の進行管理

空家等の増加による住環境の悪化を抑制し、日常生活が便利で誰もが快適に暮らしていける環境を維持するには、短期的な取組と共に、中長期的な視点から指標により取組の評価・検証を行い必要に応じて見直し検討をしていきます。

指標① 空家等対応是正率

是正通知件数に対する是正件数の割合

$$\frac{\text{(是正件数)}}{\text{(是正通知件数)}} = 80\%/年$$

指標② 空き家バンク登録件数

10件／（令和7年度～令和11年度）

指標③ 特定空家等及び管理不全空家等の指定なし（解決含む）

（特定空家等及び管理不全空家等の指定件数）

－ （特定空家等及び管理不全空家等の解消件数）

= 0件

資料編

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

第一章 総則

(目的)

第1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2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3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4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努め

なければならない。

- 2 都道府県は、第7条第1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5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6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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 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7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。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

- (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11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
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、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。
- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
 - (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
 - (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
 - (4) 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20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
 - (5) 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。
- (1) 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
 - (2) 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16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 前2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25年法律第201号）第2条第1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10項において同じ。) について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項(第1号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9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17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件(第9項及び第17条第1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1.8メートル以上4メートル未満の道(同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。)に2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3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22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。)は、第3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43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1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5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13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、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43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2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2条第35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。

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第7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8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2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1章 空家等の調査

（立入調査等）

- 第9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22条第1項から第3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5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2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2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10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、その保有に当たつ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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対し、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11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15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3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12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13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

（空家等の管理に関する民法の特例）

第14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29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1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264条の8第1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264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4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15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16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7条第4項第2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17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7条第12項（同条第14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6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6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7条第12項（同条第14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5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13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1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9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2項から第11項まで及び第13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12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18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14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4条第10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42条第1項ただし書又は第43条第1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7条第8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27年法律第229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19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21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49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21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26年法律第127号)第19条第1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20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15年法律第100号)第11条第1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21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17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1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5章 特定空家等に対する措置

第22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5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3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3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3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6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3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23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8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2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5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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6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23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2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って、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを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24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 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25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23条第1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26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27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28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14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14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1項の規定による要請があった場合において、第14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7章 雑則

第29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8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2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、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5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。

鶴ヶ島市空家等の対策に関する条例

平成26年10月3日条例第18号

(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、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、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 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、その管理すべき空家等が管理不全空家等又は特定空家等とならないよう、自らの責任において適正にこれを管理しなければならない。

(市民の情報提供)

第4条 市民は、適正な管理がなされていない空家等があると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めなければならない。

(公表)

第5条 市長は、法第22条第3項の規定による命令を受けた所有者等が当該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) 当該命令に従わない所有者等の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 当該命令の対象となった特定空家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (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 前項の規定による公表は、鶴ヶ島市公告式条例（昭和25年条例第8号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示並びに市の広報誌及びホームページへ掲載する方法により行う。

3 市長は、第1項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(空家等の活用)

第6条 市長は、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ものとする。

（特定空家等対策審議会）

第7条 市長は、管理不全空家等又は特定空家等の措置に関し必要な事項を審議するため、鶴ヶ島市特定空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査し、及び審議する。

- (1) 法第13条第2項の規定による勧告に関する事。
- (2) 法第22条第2項の規定による勧告に関する事。
- (3) 法第22条第3項の規定による命令に関する事。
- (4) 法第22条第9項の規定による代執行に関する事。
- (5) 法第22条第10項の規定による措置に関する事。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項に関する事。

3 審議会は、委員3人をもって組織する。

4 委員は、学識経験者等のうちから市長が委嘱する。

（議会への報告）

第8条 市長は、空家等対策の実施状況について、毎年度、議会へ報告するものとする。

（関係機関への要請）

第9条 市長は、特定空家等に関し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置をとるために必要があると認めるときは、警察署、消防署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

（委任）

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年条例第14号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成31年3月25日条例第7号）

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

2 非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和44年条例第1号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附 則（令和5年9月25日条例第20号）

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。



鶴ヶ島市のイメージマーク