資 料 編

目　次

１　空家等対策の推進に関する特別措置法　・・・・・・・・・・・・・・・　５０

２　熊谷市空家等の適切な管理に関する条例　・・・・・・・・・・・・・・　５５

３　熊谷市空家等対策協議会条例　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５７

４　熊谷市空家対策検討委員会設置要綱　・・・・・・・・・・・・・・・・　５８

５　特定空家等の判断基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６０

６　空家等に対する措置の流れ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６６

７　空き家の発生を抑制するための特例措置　・・・・・・・・・・・・・・　６７

1

空家等対策の推進に関する特別措置法　（平成２６年１１月２７日法律第１２７号）

（目的）

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

（定義）

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

２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるこ

とができる。

2　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

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

2　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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

告することができる。

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

4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１２　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。

１３　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。

１４　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。

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

総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

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

（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。

2

熊谷市空家等の適切な管理に関する条例　（平成３０年９月２７日条例第３６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、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図り、もって市民が安心して生活することができる地域社会の実現に資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　市の区域内に存する法第２条第１項に規定する空家等をいう。

（２）　特定空家等　市の区域内に存する法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。

（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。）は、その周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう当該空家等を常に適切に管理しなければならない。

（市の責務）

第４条　市は、空家等の適切な管理に関する啓発及び知識の普及に取り組むとともに、空家等がその周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止するために必要な施策を策定し、及び実施するものとする。

（所有者等への要請等）

第５条　市長は、法第９条第１項に規定する調査により所有者等を把握したときは、当該所有者等に対し、空家等の適切な管理を求め、及び情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

（意見の聴取）

第６条　市長は、次に掲げる場合には、あらかじめ熊谷市空家等対策協議会（次条第４項において「協議会」という。）の意見を聴くものとする。

（１）　法第９条第１項又は第２項に規定する調査により当該調査に係る空家等を特定空家等と認める場合

（２）　法第１４条第２項の規定による勧告を行う場合

（３）　法第１４条第９項に規定する行為を行う場合（第三者に行わせる場合を含む。）

（４） 法第１４条第１０項に規定する措置を行う場合（市長が命じた者又は委任した者に行わせる場合を含む。）

（緊急安全措置）

第７条　市長は、空家等が人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えるおそれがあるため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、その職員に最小限度の応急措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）を行わせることができる。

２　前項の規定により緊急安全措置を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

３　市長は、第１項の規定により緊急安全措置を行うに当たり、必要があると認めるときは、警察その他の関係行政機関に必要な協力を求めることができる。

４　市長は、第１項の規定により緊急安全措置を行ったときは、遅滞なくその旨を書面により当該空家等の所有者等に通知するとともに、当該緊急安全措置の内容を協議会に報告しなければならない。

５　前項の場合において、市長は、同項の規定により通知すべき書類について、当該通知を受けるべき所有者等の住所若しくは居所又は事務所若しくは事業所が明らかでないときその他通知をすることが困難であると認めるときは、当該通知に代えて、その旨を告示するものとする。

（委任）

第８条　この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で定める。

附　則

この条例は、平成３１年１月１日から施行する。

３

熊谷市空家等対策協議会条例　（平成２９年３月２４日条例第１８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）第７条第１項の規定に基づき、熊谷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（組織）

第２条　協議会は、市長及び委員１４人以内をもって組織する。

２　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

⑴　学識経験者

⑵　関係団体の代表者

⑶　関係行政機関の職員

⑷　公募による市民

（任期）

第３条　委員の任期は、２年とし、再任を妨げない。委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第４条　協議会に会長及び副会長を置く。

２　会長は、市長をもって充てる。

３　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

４　副会長は、委員のうちから会長が指名する者をもって充てる。

５　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（守秘義務）

第５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。

附　則

この条例は、公布の日から施行する。

4

熊谷市空家対策検討委員会設置要綱

平成２７年７月１０日市長決裁
平成２９年４月１日　一部改正
平成２９年９月１日　一部改正
令和元年７月１日　　一部改正

（設置）

第１条　本市において、適切に管理さ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、市民の生命、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、本市が取り組むべき総合的かつ計画的な空家等の対策について、庁内で横断的に検討するため、熊谷市空家対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　検討委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

⑴　空家等の対策に係る情報収集に関すること。
⑵　空家等の対策に係る実施体制の整備に関すること。
⑶　空家等の実態把握に関すること。
⑷　空家等対策計画に関すること。
⑸　空家及びその跡地の活用に関すること。
⑹　その他必要な事項

（組織）

第３条　検討委員会の構成及び委員は、別表のとおりとする。

（委員長）

第４条　委員長は、市民部長をもって充てる。

２　委員長は、会務を総理し、検討委員会を代表する。

３　委員長に事故あるときは、委員長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

（会議）

第５条　検討委員会の会議は、委員長が必要に応じ招集し、委員長はその議長となる。

２　検討委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して会議への出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

３　委員長は、審議事項の内容により、委員の一部の出席を求めて会議を開催することができる。

（部会）

第６条　検討委員会は、専門的又は個別的事項を審査、審議するために部会を設けることができる。

２　部会の組織及び運営については、委員長が検討委員会の会議に諮って定める。

（庶務）

第７条　検討委員会の庶務は、市民部安心安全課において処理する。

（委任）

第８条　この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項については、委員長が検討委員会の会議に諮って別に定める。

附　則

この要綱は、平成２７年７月１０日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２９年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２９年９月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和元年７月１日から施行する。

別表（第３条関係）

区　分	役　職
委員長	市民部長
委　員	市長公室　危機管理課長
委　員	総合政策部　企画課長
委　員	総合政策部　財政課長
委　員	総合政策部　施設マネジメント課長
委　員	総務部　庶務課長
委　員	総務部　資産税課長
委　員	市民部　市民活動推進課長
委　員	市民部　安心安全課長
委　員	福祉部　長寿いきがい課長
委　員	環境部　環境政策課長
委　員	環境部　環境推進課長
委　員	産業振興部　商工業振興課長
委　員	産業振興部　農業振興課長
委　員	都市整備部　都市計画課長
委　員	都市整備部　建築審査課長
委　員	建設部　管理課長
委　員	建設部　維持課長
委　員	農業委員会　事務局長
委　員	消防本部　予防課長

5

特定空家等の判断基準

空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第２項
（定義）
第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）という。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態になると認められる空家等をいう。

１　趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第２条第２項に規定する特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

本基準は、法第６条の規定に基づき策定する熊谷市空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第２条第２項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、法第９条に基づく立入調査を行い、調査結果を熊谷市空家等対策協議会等に妥当性・統一性の意見を求め、認定・措置を行うこととする。

２　特定空家等の判断基準

法第１４条第１４項の規定に基づき国が示した「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」（ガイドライン）に基づき、本市では、⑴空家等の状態、⑵周辺への影響等、⑶悪影響の程度と危険等の切迫性、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

⑴　空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

ア　建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（ア）　建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のａ又はｂに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。

ａ　建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。

ｂ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（ａ）　基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐食又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
（ｂ）　柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐食、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

（イ）　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

（ａ）　屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥離している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
（ｂ）　外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている。

（ｃ）　看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
（ｄ）　屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
（ｅ）　門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

（ウ）　擁壁が老朽化して危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

イ　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（ア）　建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出により臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（イ）　ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

ウ　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

次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（ア）　適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適応しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（イ）　その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

エ　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

次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（ア）　立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（イ）　空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（ウ）　建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

⑵　周辺への影響等

建築物が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状態にあるか否か等により判断する。なお、次に掲げる事項等について、個別の事案に応じて適宜判断を行う。

ア　建築物の密集状況

イ　公園、道路等の有無

ウ　道路の利用状況等

エ　その他建築物の立地特性等

⑶　悪影響の程度と危険等の切迫性

建築物が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周囲の建築

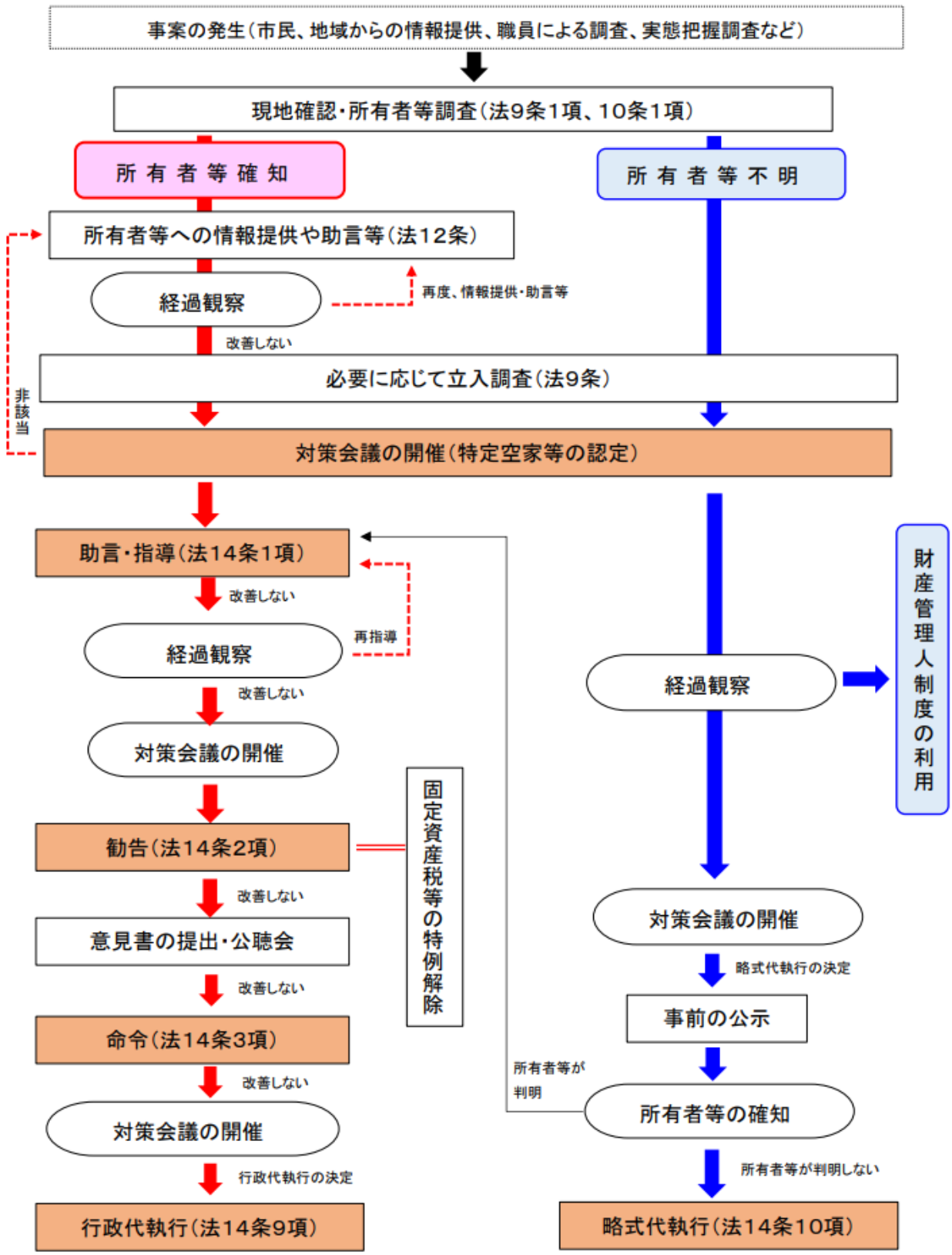
物や通行人等にも及ぶと判断される場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。なお、次に掲げる事項等について、個別の事案に応じて適宜判断を行う。

ア　景観保全

イ　気候条件等

6

空家等に対する措置の流れ



7

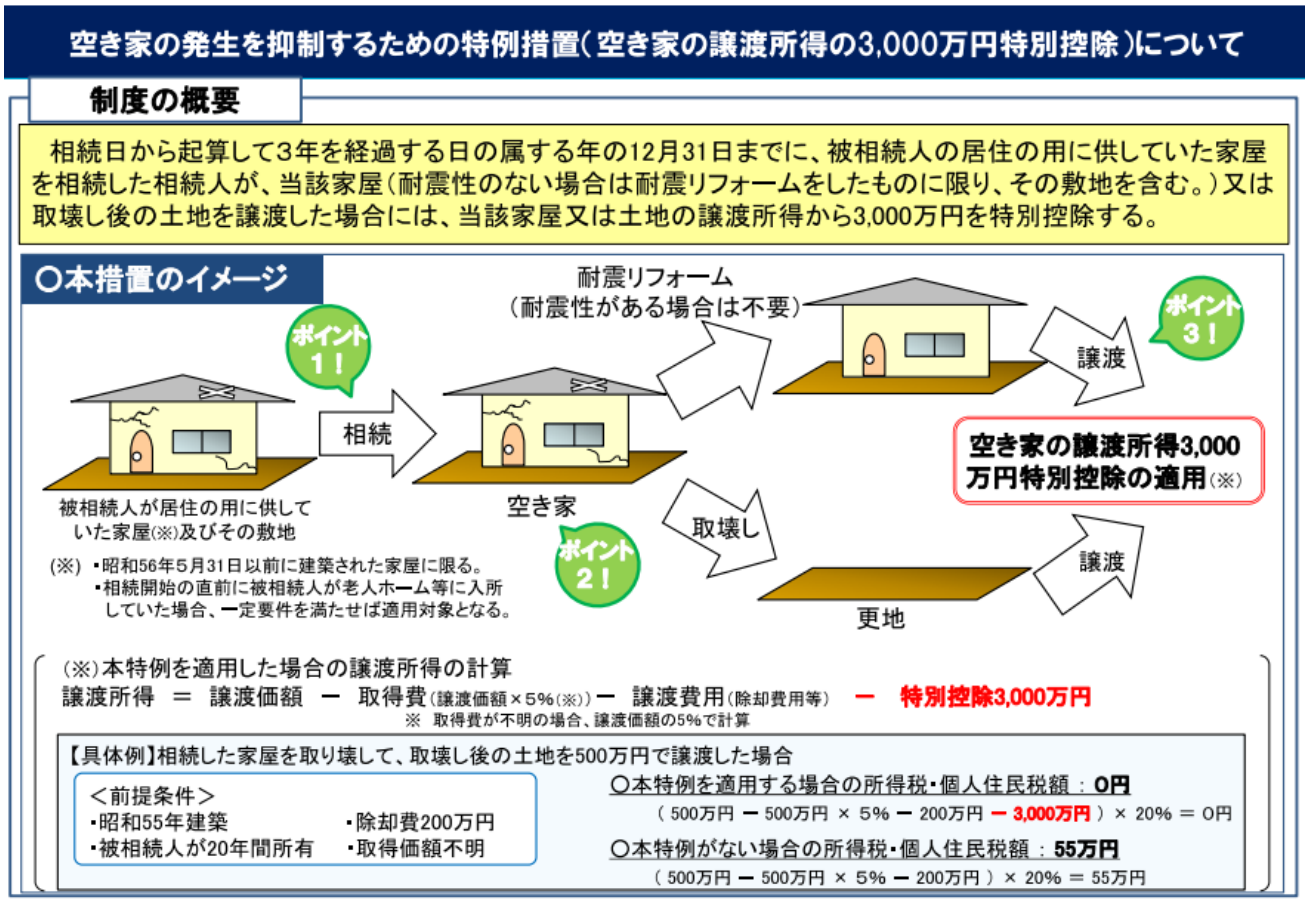
空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の３，０００万円特別控除）

相続の発生時から３年を経過する日の属する年の１２月３１日までに被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から３，０００万円が特別控除される。

老人ホーム等に入居した場合についても、一定要件を満たした場合は対象となる。

※　本計画策定時においては、2023 年 12 月 31 日までに譲渡したものが対象となります。

※　制度の詳細や要件については、国土交通省及び国税庁のホームページをご確認いただくか、税務署にお問い合わせください。



（出典：国土交通省ウェブサイト（https://www.mlit.go.jp/common/001284878.pdf））

令和５年３月発行

第２期熊谷市空家等対策計画

発　行：熊谷市

編　集：熊谷市　市民部　安心安全課

〒360-8601　熊谷市宮町二丁目 47 番地 1

TEL:048-524-1111 FAX:048-521-0520