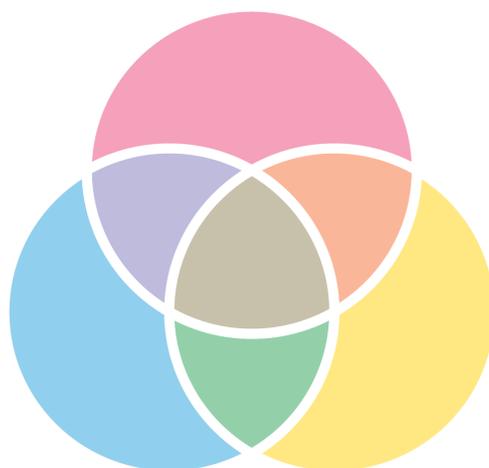


第2期

ふじみ野市空家等対策計画

(令和5年度～令和9年度)



令和5年3月

ふじみ野市

はじめに

近年、我が国では、人口の減少や少子高齢化の進展、核家族の増加など、社会全体の構造が大きく変化しているなか、空家が年々増加し、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面で、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、大きな社会問題になっています。



本市においても、空家は増加傾向にあることから、平成30年3月には、本市の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「ふじみ野市空家等対策計画」を策定し、空家バンクやワンストップ相談など様々な施策を推進してきました。

本市の人口は、2030年をピークに減少していくことが推測されており、人口減少によって住宅需要が減少し、今後も空家が増加するものと見込まれます。

こうしたことから、これまで取り組んできた空家等対策をより一層推進するため、新たに「第2期ふじみ野市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画では、「市民が安全で安心して暮らせるまちづくり」を目標に掲げ、4つの基本方針「予防的取組の推進」、「空家等利活用・流通の推進」、「良好な住環境の保全」、「多様な主体との協働・連携」を定めております。

これらの基本方針に沿い、これまで取り組んできた様々な施策をさらに効果的に運用していくとともに、全国的に問題視され始めている「高経年マンション」の管理不全といった新たな課題に対する施策に取り組んでまいります。

本計画に示した様々な施策によって安全・安心なまちづくりを実現していくためには、空家を所有する方はもとより、市民の皆様や、様々な団体などとの協働・連携が重要となります。引き続き、皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、ふじみ野市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、アンケート調査などにより、貴重なご意見をいただきました多くの方々に対しまして、心より感謝申し上げます。

令和5年3月

ふじみ野市長 **高畑 博**

目次

第1章 計画の基本的事項…………… 1

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
4. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係…………… 4

第2章 空家等を取り巻く現状と課題…………… 5

1. 人口動向…………… 5
2. 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）からみる空家の状況…………… 9
3. 空家等に関する相談状況…………… 12
4. アンケート調査…………… 13
5. 空家等の課題…………… 20

第3章 空家等対策の基本的な方針…………… 22

1. 対象とする空家等の種類及び地区…………… 22
2. 空家等の調査…………… 23
3. 基本方針…………… 24

第4章 具体的な施策…………… 25

1. 予防的取組の推進「基本方針Ⅰ」…………… 25
2. 空家等利活用・流通の推進「基本方針Ⅱ」…………… 27
3. 良好な住環境の保全「基本方針Ⅲ」…………… 30
4. 多様な主体との協働・連携「基本方針Ⅳ」…………… 38
5. 基本方針、施策に基づく取組…………… 39

第5章 実施体制…………… 40

1. 行政…………… 40
2. 空家等対策協議会…………… 42
3. 専門家団体等…………… 42
4. 地域住民…………… 42

参考資料

- * 空家等対策の推進に関する特別措置法
- * 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
- * ふじみ野市空家等対策の推進に関する条例
- * ふじみ野市空家等対策の推進に関する規則
- * 関係法令
- * ふじみ野市空家等対策協議会委員名簿

第1章 計画の基本的事項

1. 計画策定の背景と目的

ふじみ野市の空家は近年、増加傾向にあり、この中には、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じています。

適正に管理が行われていない空家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」が完全施行されました。

空家法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、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ことが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられています。

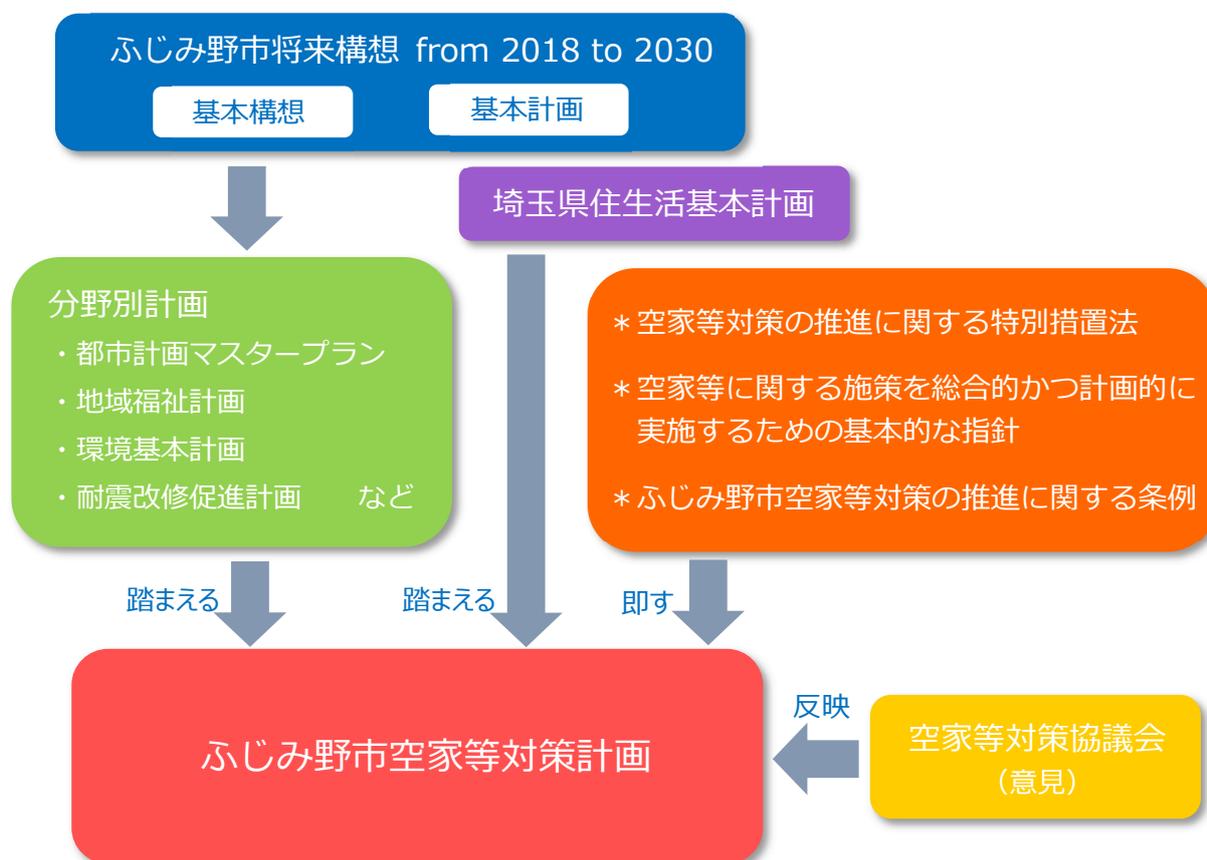
本市においては、基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する目的で、平成 30 年 3 月に「ふじみ野市空家等対策計画」を策定し、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築・NPO等の専門家団体など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働し、「空家化の予防」、「空家等の適切な管理と利活用の促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」、「特定空家等の除却の促進と跡地の活用」を取組の柱として、空家等対策に取り組んできました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空家が増加していくものと予想されることから、総合的な空家等対策をより一層推進するため、「第2期 ふじみ野市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、「ふじみ野市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」といいます。）」第9条に基づき設置する「ふじみ野市空家等対策協議会」での協議を踏まえ策定しました。

また、本計画は、国が定めた「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」及び県が定めた「埼玉県住生活基本計画」に即するとともに、「ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030」や各種計画との整合・連携を図りつつ、計画を推進していきます。



3. 計画の期間

本市における諸計画のうち、本計画において連携や整合を図るべき計画としては、

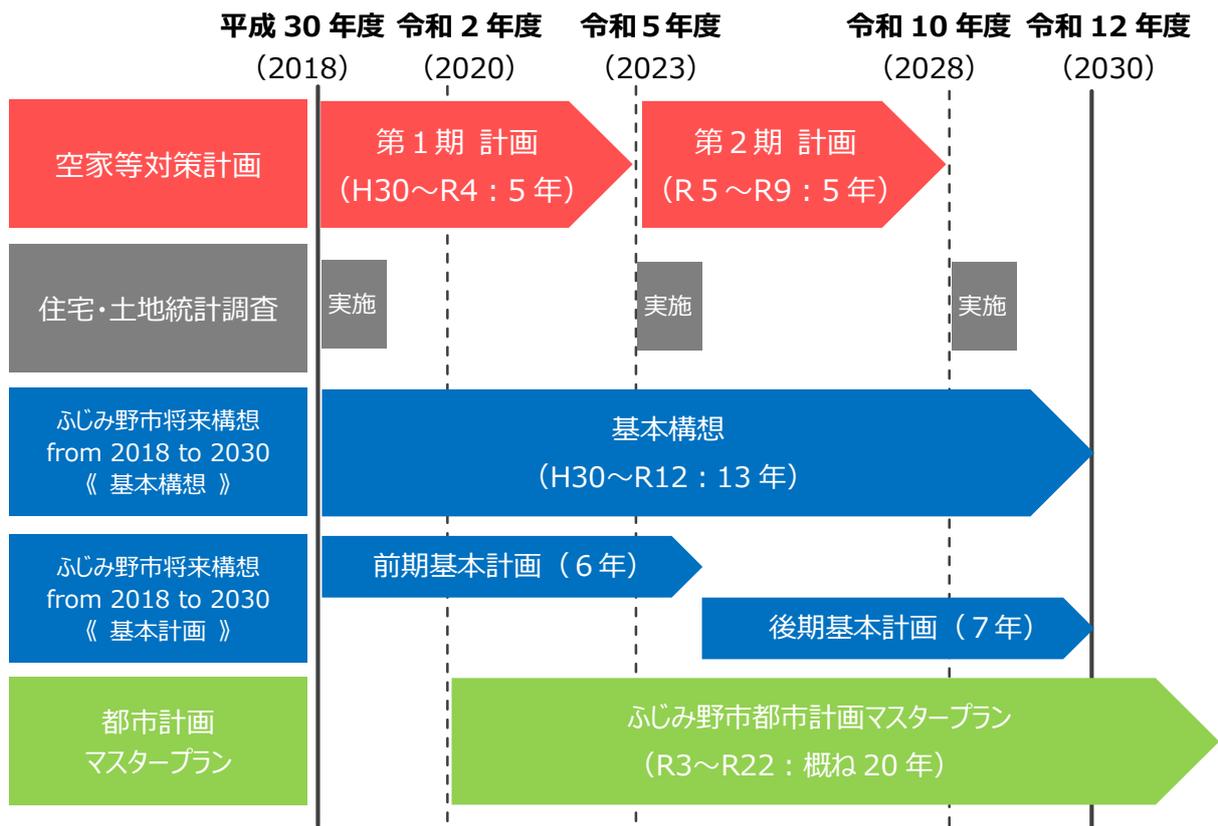
- ・ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030
- ・ふじみ野市都市計画マスタープラン

などがあります。

また、総務省の住宅・土地統計調査が5年に1回実施され、実施年の約2年後までに公表が予定されることから、これにより住宅や統計空家の推移を確認することができます。

本計画は、最上位計画となる「ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030」で想定される計画期間との整合を図ることや、関連統計を次期見直しに反映することに鑑み、令和5年度より令和9年度までの5年間に計画期間とします。

ただし、空家法の改正、社会情勢等の変化に伴い、適宜必要に応じて見直しを行うものとしします。



計画期間：令和5年度から令和9年度まで

4. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

本持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28（2016）年から令和12（2030）年までの国際目標です。この国際目標には持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

【持続可能な開発目標】



本計画は、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」を始め、「8 働きがいも経済成長も」、「12 つくる責任つかう責任」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の3つの目標について特に関連性が深く、これらの目標を達成するため計画を推進していくことにより、持続可能な世界の実現に寄与します。



第2章

空家等を取り巻く現状と課題

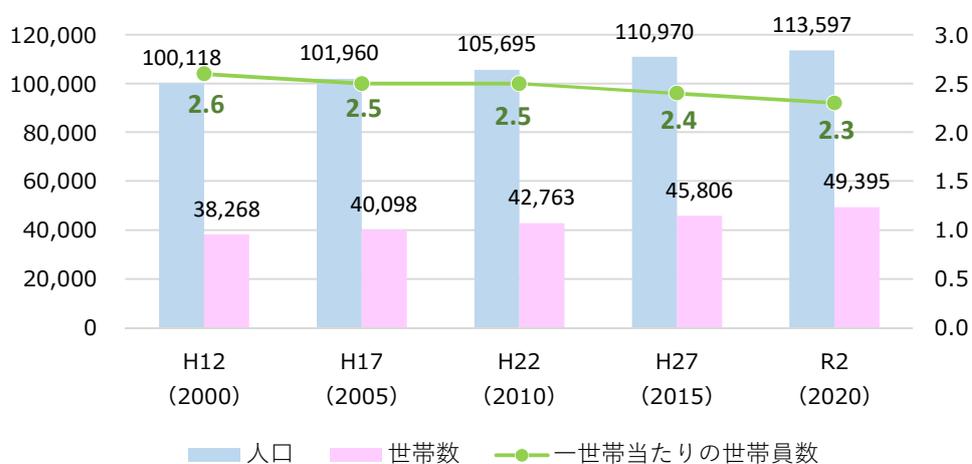
1. 人口動向

1-1. 人口・世帯数

国勢調査の結果によると、本市の人口総数は平成12年の100,118人から令和2年には113,597人となっており13,479人増加しています。また、総世帯数についても平成12年の38,268世帯から令和2年には49,395世帯となっており11,127世帯増加しています。

その反面、一世帯当たりの人員数は低下を続けており平成12年の2.6人から令和2年には2.3人にまで減少しています。

■人口・世帯数の推移

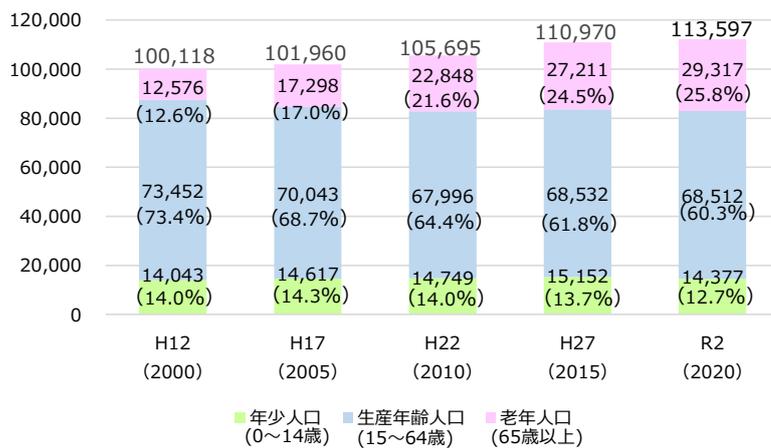


資料：国勢調査

1-2. 高齢化の状況

年齢階級別に人口構成を見ると、老年人口（65歳以上の人口）は一貫して増加を続けており令和2年には29,317人となりました。高齢化率（老年人口が総人口に占める割合）は平成12年は12,576人、12.6%あったのに対し、20年後の令和2年には29,317人、25.8%にまで増加しています。

■人口構成の推移

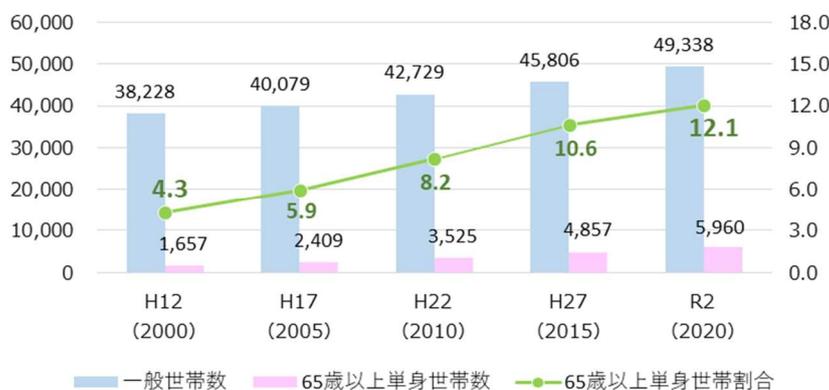


※国勢調査において、生年月日の記載がなく年齢が不詳である人口は、人口の総数に含むが、人口構成には含まれないため、人口の総数と人口構成の総数は一致しない。

資料：国勢調査

市内の65歳以上の高齢者世帯のうち、単身世帯数及び全世帯数に対する高齢者世帯のうち単身世帯が占める割合は、平成12年は、1,657世帯、4.3%であったのに対し、20年後の令和2年には、5,960世帯、12.1%にまで増加しています。

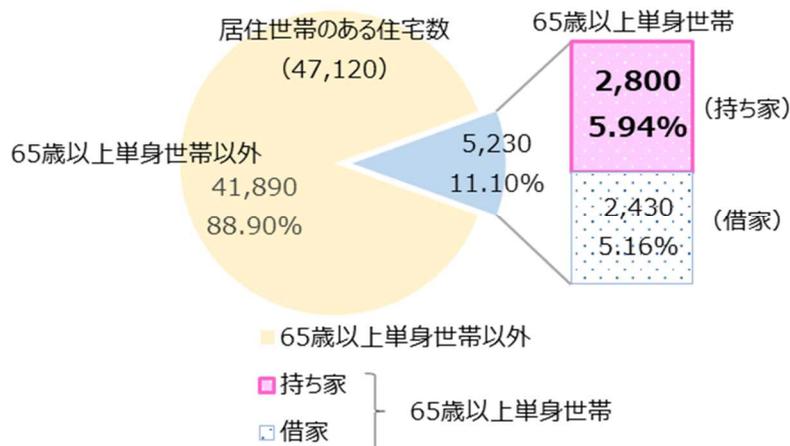
■65歳以上単身世帯数の推移



資料：国勢調査

平成 30 年住宅・土地統計調査の結果によると、本市の居住世帯のある住宅数は、47,120 世帯であり、うち 65 歳以上の単身世帯が全体の 11.10%（5,230 世帯）です。そのうち 2,800 世帯（全体の 5.94%）が持ち家です。

■ 65歳以上単身世帯の住宅の所有の関係

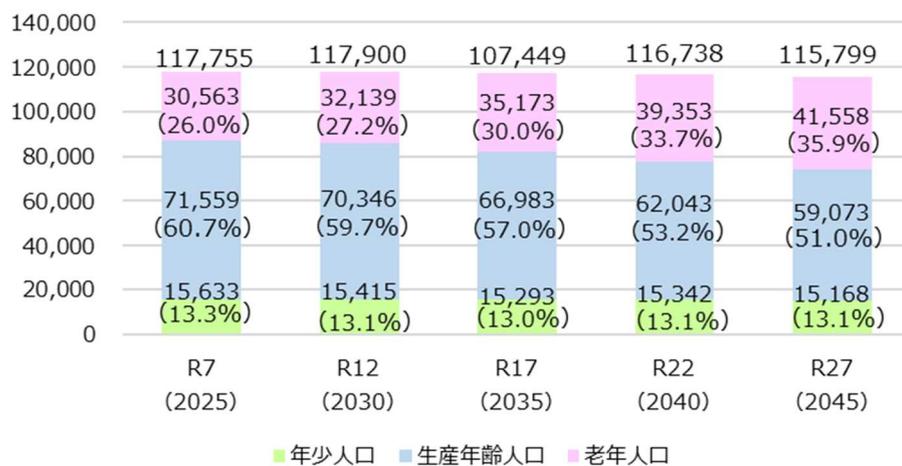


資料：平成30年住宅・土地統計調査

1 - 3. 将来人口

「ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030」によると、本市の人口の将来展望として、令和 12 年の 117,900 人をピークにその後は減少に転じるものと推測されています。その反面、今後、老年人口は一貫して増加を続けるものと見込まれています。

■ 将来人口の構成



※年少人口：0～14歳 生産年齢人口：15～64歳 老年人口：65歳以上

資料：ふじみ野市将来構想from2018to2030

1 - 4. 人口動向による空家等への影響

本市の総人口は、近年、増加傾向にあります。令和 12 年をピークに減少に転じることが推測されており、人口減少によって住宅の需要も減少することが見込まれ、空家等は増加するものと考えられます。

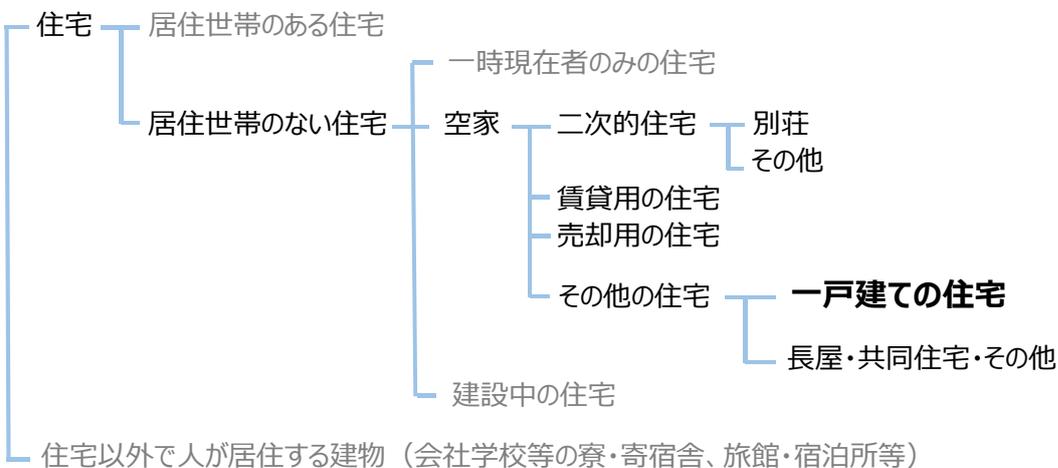
一方、本市の高齢者人口は令和 12 年以降も増加を続けるもの見込まれております。特に単身の高齢者が増加することにより、将来、高齢所有者の死亡や施設入所等をきっかけとした空家化がさらに進むものと予想されます。

このように総人口の減少や少子高齢化の進展といった人口構造の変化が、今後の空家等の増減に関わる要因の一つであると考えられます。

2. 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）からみる空家の状況

国が実施する住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を5年ごとに調査し、その現状と推移を明らかにすることにより、住生活関連諸施策や空家対策の基礎資料として幅広く活用されるものです。

【空家の分類】



流通に乗らず管理不全となるケースが多くみられる『その他の住宅』の中でも、『一戸建ての住宅』は、相続により取得し、管理不全な空家となることが多いことから、その空家戸数の推移を把握し、具体的な施策を講じていきます。

『長屋・共同住宅・その他』については、建物1棟が空家の場合に限りです。

【用語の定義】

- 一時現在者のみの住宅・・・昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もない住宅
- 空家（空家法の定義する「空家等」と異なり、共同住宅の空室なども含まれています。）
 - ・二次的住宅
 - 別荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 - ・賃貸用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
 - ・売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
 - ・その他の住宅 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注 空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

2-1. 空家数及び空家率の動向

国が実施する住宅・土地統計調査結果による推計値では、平成30年の本市の住宅総数は、53,770戸で、平成5年からの25年間で13,740戸増加している結果となっています。

また、平成30年の調査結果によると空家総数は6,570戸、空家率（空家総数の住宅総数に対する割合）は12.2%となり、平成5年からの25年間でいずれも増加傾向を示している結果となっています。

なお、平成30年の本市の空き家率（12.2%）は全国平均（13.6%）と比較して低い水準にあります。

■本市の空家率等の推移と埼玉県・全国との比較

区分		H5	H10	H15	H20	H25	H30
ふじみ野市	住宅総数（戸）	40,030	42,320	45,000	46,570	51,080	53,770
	空家総数（戸）	3,950	6,670	6,190	5,290	7,580	6,570
	空家率（%）	9.9	15.8	13.8	11.4	14.8	12.2
埼玉県	空家率（%）	8.5	9.9	9.7	10.2	10.9	10.2
全国	空家率（%）	9.8	11.5	12.2	13.6	13.5	13.6

資料：住宅・土地統計調査

2-2. 空家の種別動向

空家のうち、二次的住宅、賃貸用や売却用ではない「その他の住宅」は、流通に乗っていない空家であり、空家が放置され管理不全化しやすい傾向にあります。「その他の住宅」は戸建て住宅のほか共同住宅の空室も含んでおり、近年「その他の住宅」の総数は横ばいの傾向を示す調査結果となっています。

■本市の空家種別戸数

種別	H20	H25	H30
空家総数（戸）	5,290	7,580	6,570
二次的住宅	140	70	-
賃貸用の住宅	2,640	5,210	4,420
売却用の住宅	290	550	250
その他の住宅	2,220	1,750	1900

資料：住宅・土地統計調査

※各図表の数値は、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳は一致しない場合があります。また、本調査は標本調査であるため、数値は推計値です。

2-3. 一戸建ての住宅における空家の種別動向

住宅・土地統計調査による推計値によると、本市の一戸建ての住宅の空家総数は平成20年から平成30年までの10年間で増加傾向を示す調査結果となっています。

また、一戸建ての空家のうち、「その他の住宅」及び「腐朽・破損あり」の戸数についても、10年間で増加傾向を示す調査結果となっています。

この調査結果から、一戸建ての住宅については、少子高齢化や単身高齢者の増加傾向がみられ、その居住者の死亡や施設入所などによって発生する「その他の住宅」の戸数が、除却や売却などにより解決に至る戸数を上回る傾向が続いているものと考えられます。

■本市の一戸建ての住宅の種別戸数

(戸)

区 分	H20	H25	H30
一戸建ての住宅 総数	22,310	23,060	24,530
一戸建ての住宅 空家総数	990	1,550	1,320
二次的住宅	80	—	—
賃貸用の住宅	60	170	230
売却用の住宅	190	160	180
その他の住宅	660	1,220	900
腐朽・破損あり	270	280	340
腐朽・破損なし	380	940	560

資料：住宅・土地統計調査

※各図表の数値は、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳は一致しない場合があります。また、本調査は標本調査であるため、数値は推計値です。

3. 空家等に関する相談状況

令和元年度から令和3年度までの直近3か年における管理不全な空家等について、年平均で約90件の相談が本市に寄せられており、「草木、樹木の繁茂」、「建物（老朽や腐朽等）」、「害虫（ハチ等）」の順に相談が多くなっています。

■ 空家等の相談件数と相談内容

	年平均	令和元年度	令和2年度	令和3年度
相談件数 ※1件で複数相談の場合あり	91.7	129	100	46
(相談内容)				
草木・樹木の繁茂	48.3	61	58	26
建物（老朽や腐朽等）	34.7	49	38	17
害虫（ハチ等）	9.0	17	10	0
害獣（ハクビシン等）	4.0	6	2	4
ごみ（不法投棄等）	1.7	0	4	1
防犯（侵入危険性等）	0.7	0	1	1

※相談1件に対し複数の相談内容を含む場合があるため、相談件数と相談内容の累計件数は一致していません。

4. アンケート調査

4-1. 空家所有者等に対するアンケート調査

定期的な水道使用状況調査等から新たに把握した空家等について管理状況、使用状況及び管理している方の連絡先の把握を目的として空家等の所有者に対し、郵送によるアンケート調査を4期に分けて実施しました。

(1) 調査期間

【第1期】令和2年 4月20日～令和2年 6月30日

【第2期】令和2年12月18日～令和3年 1月29日

【第3期】令和3年 9月30日～令和3年11月30日

【第4期】令和4年10月17日～令和4年11月 2日

(2) 調査件数

送付 781件

回答 391件（回答率50.1%）

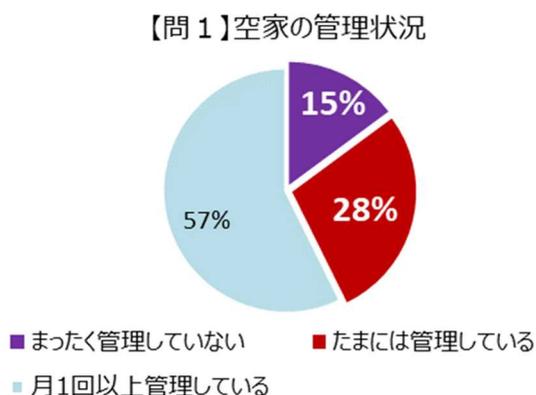
(3) 調査対象

各年度末時点における水道使用状況から休止中もしくは使用水量が0m³の概ね1年間、建築物全体が使用されていない戸建ての住宅の実態調査を実施し、賃貸、販売の募集などの表示がなく、電気メーターの稼働状況や近隣住民からの聞き取りにより、居住などの様子がない新たに発見した空家について調査しました。

(3) アンケート調査の結果

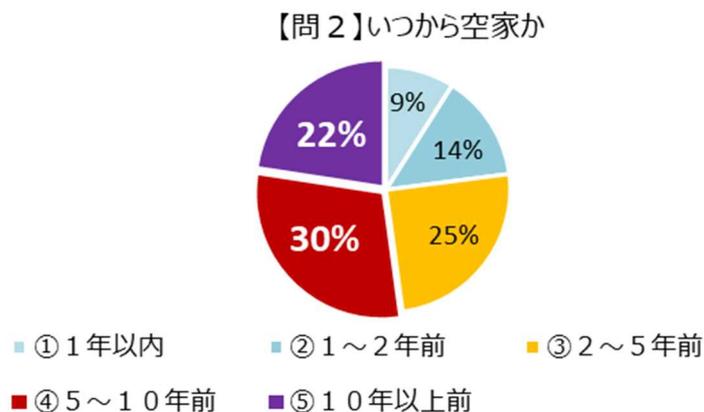
問1 空家の管理状況

まったく管理のされていない放置状態の空家は 15%あり、所有者などの自発的な適切管理を促す必要があります。また、たまにしか管理ができていない状態の空家は 28%あり、放置状態の空家と合わせると管理不十分な空家が 43%と適切な管理に対する意識が低いことが窺えます。



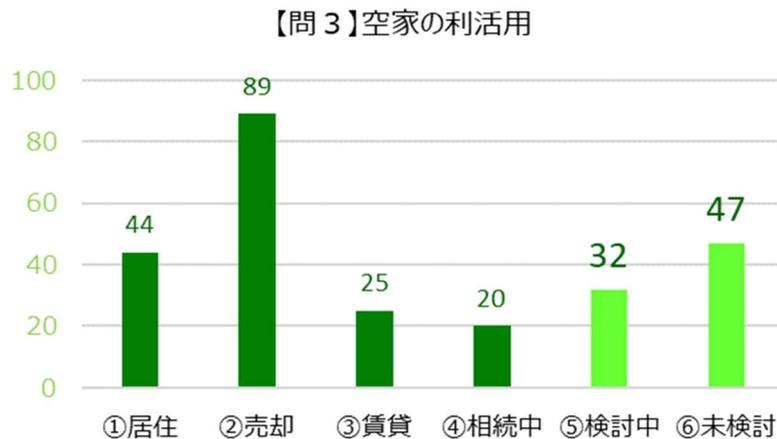
問2 空家の経過年数について

5年以上前から空家となっているものが 52%と 5 割を超えており、空家の相続に関する問題や処分方法、活用方法に悩んでいるなどにより、空家等の期間が長期化すると、問題解決は難しくなる傾向にあります。また、建物の状態も空家状態の方が建物の損傷や劣化が進みます。



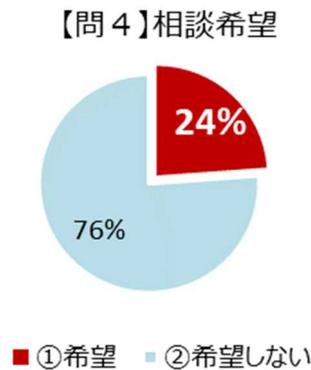
問3 空家の利活用の意向について

今後の空家の利活用については、「売却を考えている」が89件と最も多く、空家の中には処分予定などあるものも含まれているが、「検討中」「何も検討していない」などの空家等の所有者等に対しては、空家等の相談や情報提供など、個別に積極的なアプローチも重要となります。



問4 空家に関する相談の希望について（ワンストップ相談窓口）

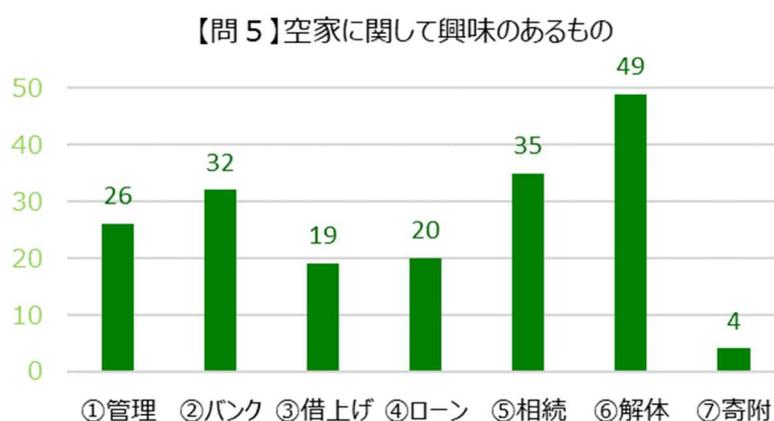
本市で（公社）埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部と協定を締結し、空家に関する相談窓口の一本化を図っていることから、相続、権利の整理、売却方法、賃貸方法、リフォーム、土地活用、解体などの相談を希望するかという問いに対して「希望」が24%と何かしら空家に対する問題を抱える所有者等が潜在的にいる結果となっています。



問5 空家に関して興味があるものについて

所有者等が、空家に関して興味があるものが、「解体」が49件と最も多く、次いで「相続」、「空き家バンク」、「空家の管理に関すること」、「空家リフォーム・解体ローン」、「マイホーム借上げ制度」の順となっています。

「解体」と「空き家バンク」に対して興味を持つ所有者等が多いことから、空家をこのまま維持するより、解体や売却などによる解決に関心を持つ所有者等が多い傾向となっています。



4-2. 自治組織に対するアンケート調査

地域の空家に関する実態把握や空家問題の意識啓発の施策検討を目的として、町会・自治会・町内会の各会長に対し、郵送によるアンケート調査を実施しました。

(1) 調査期間

令和4年9月2日 ~ 令和4年10月3日

(2) 調査件数

送付 58件

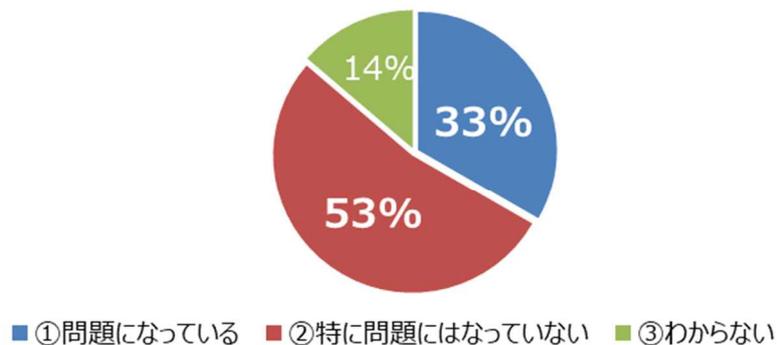
回答 58件 (回答率100%)

(3) アンケート調査の結果

問1 空家は自治組織で問題化していると感じているかについて

各自治組織の会長が、空家に関して地域で問題化していると感じているかという問いに対して「問題になっていない」が53%と最も多いものの、「問題になっている」も33%と3割を超えており、空家問題が個人の問題としてだけでなく、地域の問題としても認識されていることが窺えます。

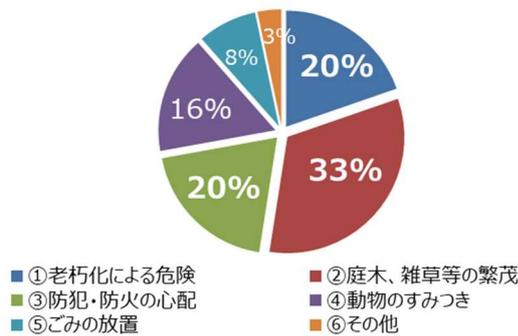
【問1】自治組織での空家の問題



問2 具体的な空家の問題について

各自治組織の会長が把握している具体的な空家の問題について、「庭木、雑草等の繁茂」が33%と最も多く、次いで屋根材の飛散等の「老朽化による危険」と「防犯・防火の心配」が20%という結果から、周辺の安全性に影響することは地域の問題になりやすいことが窺えます。

【問2】どのような問題か

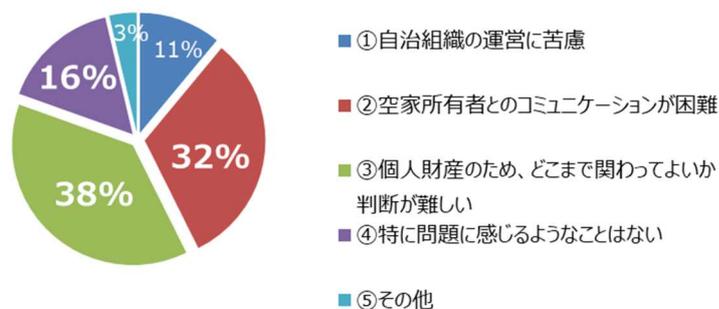


問3 空家と自治組織の関わりについて感じていることについて

各自治組織の会長が空家と自治組織の関わりについて感じていることについて、「個人財産のため、どこまで関わってよいか判断が難しい」が38%と最も多く、空家は所有者等が自身で適切に管理すべきものであることから、自治組織として関わることの難しさが窺えます。

その次に多かった回答として「空家所有者とのコミュニケーションが困難」が32%となっており、要因として相続による空家所有者等は、遠方に居住しているケースが多いため、自治組織との接点がないということが考えられます。

【問3】空家と自治組織の関わり

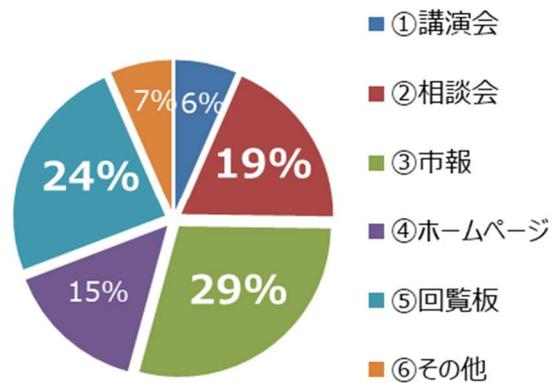


問4 効果的な啓発方法について

地域の方に空家の問題意識を持ってもらうために効果的と考えられる啓発方法は「市報」が29%と最も多く、次に「回覧板」が24%となり、いずれも紙媒体による啓発方法となっています。

また、「相談会」についても19%と多く、専門家による相談会の実施や、ワンストップ相談制度を広く周知していくことが重要であると考えます。

【問4】地域の方への効果的な啓発方法は



5. 空家等の課題

(1) 所有者の管理意識の醸成等

空家等の問題は、第一義的に所有者の責務において解決すべき問題となりますが、アンケート調査の結果から空家の常態となっている所有者等のうち 15%が「まったく管理していない」と回答しています。

所有者等による適切な維持管理がなされていない理由として、相続の問題や相隣関係等、法的な問題が解決されていないことや、高齢化等による管理能力の低下、遠隔地居住により空家等の状況を把握できていないことなどから所有する空家等のもたらす地域への弊害について無自覚であること等が考えられます。

そのため、所有者の管理意識の醸成と適切な管理に向けた支援が必要です。

(2) 空家等状態の各段階に応じた対応

管理水準が低下した空家等は、周辺住民の生活環境に対し、以下のような悪影響を及ぼすおそれがあります。

- ・防災性の低下
- ・防犯性の低下
- ・ごみの不法投棄
- ・衛生の悪化、悪臭の発生、害虫・害獣の発生
- ・風景、景観の悪化
- ・その他（樹木の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等）

こうした管理水準が低下した空家等が発生する要因を課題ととらえ、住まいの各段階において、課題に対する対応を図ることが必要です。

(3) 空家等の状況・地域特性に応じた対策

本市では、将来の人口減少や少子高齢化など人口構造の変化によって、空家の増加が予想されます。特に空家が既に多い、駅から離れた地域などでは、空家予備軍となる高齢単身世帯が多いことから、さらに空家が増えていく可能性が高く、一方、駅近郊の地域では空家の増加が比較的少なくなることが考えられます。しかし、駅近郊は住宅数が多いことから、駅から離れた地域以上に空家が発生してしまう可能性もあります。

そのため、空家等の状況・地域特性等に応じた効果的な対策を図ることが必要です。

(4) 市場流通の促進と管理不全の空家等の是正

空家等の予防には、適切に管理された空家等を市場に流通させ、中古住宅市場の活性化を図ることも重要となります。しかし、市内において適切に管理されず、市民が不安を感じている空家等が一定数存在しています。市場に流通されず、適切な管理が行われていない場合、特定空家等に至るおそれがあります。

そのため、市場流通を促すとともに、適切な管理が行われていない空家等に対しては、影響が軽微なうちにその改善を図ることが必要です。

(5) 効率的・効果的な実施体制の構築

管理不全となった空家等の問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、その地域課題に対し、市の関係部署が連携して対応しています。

空家等の対策は、行政のみならず、地域住民をはじめ、民間事業者、各種専門家等と連携することで、より効率的かつ効果的な対策が可能となります。

そのため、行政内部の連携による対策の実施とともに、外部との協力体制のさらなる推進が必要です。

第3章

空家等対策の基本的な方針

1. 対象とする空家等の種類及び地区

1-1. 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定される空家等と同様とします。

ただし、空家等の発生の抑制が重要であることから、住宅の良質化や利活用などの予防的な取組に関しては、空家等に至っていないものについても、本計画の対象とします。

なお、本計画では、今後の人口変動や少子高齢化の影響により、急速な空き家化の進行が懸念される「住宅」を中心とした取組を進めます。

※空家等（空家法第2条第1項）

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。

※基本指針（総務省・国土交通省告示）

「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、おおむね年間（＝1年間）を通じて使用実績がないことが一つの基準となると考えられる。

空家の定義 Q&A

Q1.建築物（空家等）の用途について

A1.店舗、事務所、倉庫、工場など、すべての建築物が対象。

Q2.「空地」の取扱いについて（空家がない場合）

A2.空家法第2条第1項に規定する「空家等」とは、その敷地も含まれるが、「空家」が存在していることが前提条件である。

ただし、本市では、条例第2条第1項第3号に規定する「空家等の跡地」は、対象とする。

Q3.建築物としての体をなしていない（屋根・柱又は壁などが無い）ものについて

A3.屋根が崩壊するなどにより建築基準法第2条第一号に規定する建築物の体をなしていない場合についても、空家法第2条第1項に規定する「空家等」に含まれるものである。

Q4.共同住宅、長屋の空家について

A4.共同住宅・長屋については、建物（1棟）の中に1住戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しない。当該建築物のすべての住戸が空家になった場合、対象となる。

1 - 2. 対象とする地区

本市における空家等は、住宅・土地統計調査及び実態調査の結果からも市内各地域に点在していることから、本計画の対象地域はふじみ野市全域とし、総合的かつ一体的に対策を講ずることとします。

ただし、対策を進めていく上で深刻な影響を及ぼしているなど重点的に対策が必要と認める場合には、対策を推進すべき地区を重点対象地区として位置付けていきます。

対象地区：市内全域

2. 空家等の調査

5年ごとに国が実施する「住宅・土地統計調査」の結果に基づき、本市全域の空家数の推計を把握する取組を進めています。第4章に掲げる具体的な施策を実施するために、水道の使用状況に関する情報を利用した空家等の特定調査や空き家所有者等へのアンケート調査などを定期的の実施し、市内の空家等の実態把握に努めます。

3. 基本方針

本市では、現に適切な管理がなされていない空家等を原因とした様々な問題が発生しており、さらなる事案の増加が予想されます。こうした状況を鑑み、問題が顕在化する前から十分な対策を講じることを基本的なスタンスとして『予防対策』に重点を置きつつ、著しい管理不全状態に陥った場合にも必要な措置を迅速かつ的確に行うなど、法や条例、本計画を活用し、総合的で計画的な対応の推進に向け、空家等対策の目標及び基本方針を次のように定めます。

« 目標 » 市民が安全で安心して暮らせるまちづくり

基本方針Ⅰ 予防的取組の推進

適切な管理がなされていない空家等を増やさないための予防対策が重要となるため、市民への意識啓発、住宅の良質化など予防的な取組を推進します。

基本方針Ⅱ 空家等利活用・流通の推進

空家等及びその跡地は使い方によっては有効な地域資源となる可能性もあることから、地域特性を踏まえた地域課題の解決・地域価値の向上を目指し、空家等対策と他の施策との効果的な連携による空家等の市場流通の促進、利活用を推進します。

基本方針Ⅲ 良好な住環境の保全

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すおそれがあることから、空家等が特定空家等に至らないよう、所有者等への働きかけを行うとともに、特定空家等に対しては、空家法に基づく必要な措置を講じ、良好な住環境の保全を図ります。

基本方針Ⅳ 多様な主体との協働・連携

所有者や行政のみならず、地域住民をはじめとした、各種専門家、民間事業者、NPO法人等、様々な主体が関わることにより、効果的かつ効率的な課題解決が期待できるため、多様な主体と協働・連携を図ります。

第4章 具体的な施策

1. 予防的取組の推進

基本方針 I

1-1. 所有者等への普及啓発

空家等の建築物は「個人の財産」であり、空家法第3条において、「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ものとする。」と規定されているように、空家等は、第一義的には所有者が自らの責任において適切に管理すべきものであることから、空家の所有者や管理者となった場合、建物の破損や樹木の繁茂、不審者の侵入や衛生害虫の発生など、周辺に迷惑を及ぼさないように、所有者等が自ら空家等を適正に管理するよう促すことが重要です。所有している建物の管理が適切に行われない場合、所有者等が民事上の責任を負う可能性もあることを啓発する必要があります。

また、空家等対策を進める中で、管理不全の改善がなかなか進まない要因の一つとして、所有者等の特定調査に相当の時間を要することが挙げられます。令和6年4月1日に施行される相続登記の義務化によって、所有者等の特定がしやすくなることが期待されることから、新制度の情報について、空家等の相続人のほか現在居住中の住宅所有者などにも広く周知し、将来の管理不全空家等の予防を図ります。

(1) パンフレット・チラシ等を使用した普及啓発

空家等の発生に起因する周辺環境への悪影響、所有者等の責任や相続登記義務化などの新制度を周知するパンフレットやチラシを作成し、ホームページへの掲載や、本市の窓口、主な公共施設及び専門家団体等にて配布することで、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

(2) 各種通知等を活用した普及啓発

空家等の所有者や相続人へ効果的に普及啓発するため、固定資産税納税通知など市が発行する各種通知の送付や死亡届等の手続きの機会を活用します。

(3) 空家に関するセミナー、空家相談会の開催

協定を締結している専門団体等と連携してセミナー、相談会などを開催することで空家に関する相談対応及び普及啓発を進めます。

(4) 福祉部局と連携した普及啓発活動の展開

今後も増加する高齢者に対して、庁内福祉部局や社会福祉協議会などと連携し、出前講座などの重点的な普及啓発活動を行います。

1 - 2. 専門家団体等と連携した相談体制（ワンストップ相談窓口）

本市では、（公社）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、相続、権利の整理、売却方法、賃貸方法、リフォーム、土地活用、解体など空家に関する相談の窓口を一本化し、空家所有者等からの様々な相談に対して迅速かつ適切に対応しています。

1 - 3. 住宅の良質化支援

今住んでいる住宅で安全に安心して住み続けるため、また、次の世代に引き継がれ有効に活用されることによって空家等の発生を予防するためには、耐震化、バリアフリー化などの住宅の良質化が重要となります。

(1) 住宅等の耐震化の促進

「耐震改修促進計画」に基づき、昭和 56 年以前に建築された木造住宅・分譲マンション等を対象に、住宅の耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、「ふじみ野市既存住宅耐震診断料補助金交付要綱」、「ふじみ野市既存住宅耐震改修工事費補助金交付要綱」等において、耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成することにより、住宅等の耐震化を促進します。

(2) 質の高い優良な住宅の普及

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅を普及するための「長期優良住宅認定制度」を適正かつ効率的に活用し、質の高い優良な住宅の普及を促進します。

(3) 介護保険制度の周知

要支援 1・2 又は要介護 1～5 の認定を受けている方が、在宅において自立した日常生活を営むため、又は介護者の負担を軽減するために住宅改修費の支給対象（手すりの取付けや床の段差解消等、資産形成につながらない比較的小規模なものが対象）となる住宅のバリアフリー改修を行う場合、申請により費用の一部が介護保険から支給される介護保険制度の周知を図ります。

2. 空家等利活用・流通の推進

基本方針Ⅱ

2-1. 空家等利活用・流通の支援、促進

空家等のうち市場に流通していない「その他の住宅※」が増加傾向にあることを踏まえ、空家等の利活用や流通の推進を図るため、本市が協定を結ぶ専門団体による所有者等へのコンサルティングや様々な支援制度について活用を促します。

(1) 空家バンク（所有者と有効活用希望者とのマッチング制度）の促進

空家等の売買や賃貸の流通を促進するため、「空家バンク」を設置しています。本市で登録などの手続きを行った後、物件情報の公開は、「全国版空き家バンク」を活用し、所有者と有効活用希望者間の交渉や契約等は、本市と協定を結ぶ（公社）埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部が媒介します。

全国版バンクを通じた情報提供の充実化等により、空家等の所有者と有効活用希望者の更なるマッチング促進を図ります。

(2) 金融機関との連携

本市と5金融機関（埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、東和銀行、埼玉縣信用金庫、川口信用金庫）が連携・協力して、所有者等による空家の活用・解体を促進することにより、空家が管理不全な状態になることを防止する取組を行っています。金融機関は、空家の活用・解体に必要な資金を所有者等に融資する空家のリフォームや解体に関するローンを取り扱っており、市では、このローン情報を所有者等に提供しています。

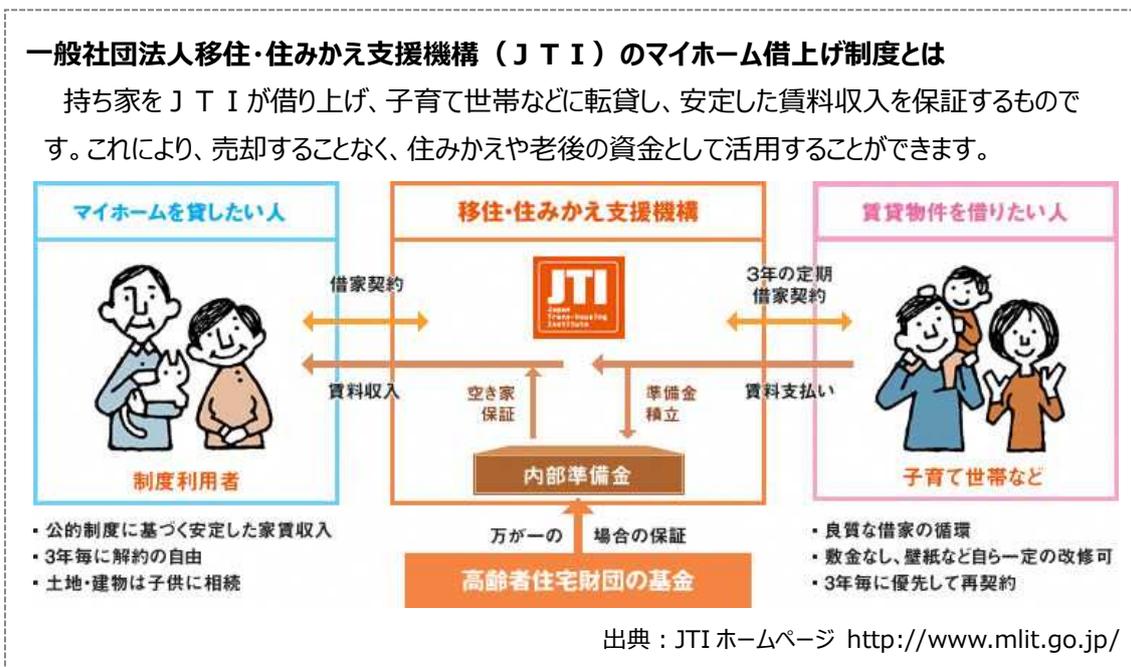


(3) 空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）

本特例措置は、平成26年11月に国会で成立した空家法の税制上の優遇措置として創設され、この特例措置を周知することで空家の最大の要因である『相続』に由来する古い空家及びその敷地の有効活用を促進します。

(4) 空家等を活用するマイホーム借上げ制度の普及・促進

年齢や家族構成の変化により、住み替えを考えている中高年世帯等の住宅を、ゆとりある住居を求める子育て世帯等に賃貸することで、空家とせずにご利用することができるよう、「マイホーム借上げ制度」を周知し、制度の普及・促進します。



(5) 新たな支援制度の研究

空家等の利活用、除却後の跡地の活用や流通の促進など、空家等対策における国、県の法令整備や新たな制度の創設などに注視するとともに、先進自治体の関係団体との連携による取り組みなど、新たな支援制度について情報収集を行い、本市にとって管理不全空家等の抑制となる新たな制度の活用を図ります。

2-2. 空家（空き室）を活用した居住支援

埼玉県では、平成23年1月に事業者団体や居住支援団体、地方公共団体などの団体が参加する「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」を設立し、住宅セーフティネット法に基づく居住支援団体として、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、外国人、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅の空家（空き室）への円滑入居を推進しています。

本市は、そのネットワークを構成する会員となり、市民の豊かな住生活を実現するため、関係団体との有機的な連携による協力体制を構築し、次に掲げる住まいに係る課題の解決に向けて必要な措置等について連絡、協議を行っています。

- ・ 子育て世帯の定住促進及び既存住宅等を活用した住替えの促進等による地域の活性化
- ・ 高齢者、障がい者、外国人その他の住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの構築

3. 良好な住環境の保全

基本方針Ⅲ

3-1. 空家等及び特定空家等への対応・措置

(1) 空家等への対応

① 現地調査等の実施と所有者等の把握

市は、適切な管理が行われている空家等に対しては、引き続き適切な管理が行われるよう周知・啓発などを行うほか、管理不全な空家等の発生予防を目的として、利活用の促進に関する取組を行います。

管理不全な状態にある空家等について市民等からの通報があった場合は、速やかに現地調査を行い、その実状を把握するとともに、近隣からの聞き取りや市の内部情報等により、所有者等を特定します。

所有者等の特定については、空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民票の情報などを活用し、空家の所有者の調査を行っていますが、相続関係が複雑であるため、調査が難航し指導開始までに相当の時間を要する案件もあり、課題となっています。

このような課題に対し、住民基本台帳法が改正（令和4年8月20日施行）され、空家の所有者等の特定調査に利用可能となった住民基本台帳ネットワークシステムを活用するなど、今後、所有者等の特定調査の効率化に努めます。

② 適切な助言・指導などの実施

所有者等が遠隔地に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない事例や、空家等を相続により取得したなどの事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない事例が散見されます。したがって、管理不全な空家等の状態等について情報を提供し、その改善方策に対する考え方など所有者等の事情の把握に努め、早期改善に向けての適切な助言・指導等を行います。

また、遠隔地に居住している、あるいは高齢などの理由により空家等の管理を直接行うことが難しい所有者等に対しては、市が協定を結ぶ NPO 法人等による空家管理業務などについて情報提供を行い、自主的かつ継続的な空家等の適正管理を促します。

③ 緊急安全措置の実施

平時において、そのまま放置すれば倒壊等の保安上危険となるおそれのある場合など、特定空家等に認定し、条例第14条に基づき、危害が及ぶことを回避するため必要な最小限度の措置として、倒壊の危険のある建物の敷地内に侵入防止の簡易な柵を講じたり、落下する危険性のあるエアコンの室外機をロープで固定するなどの措置を講じます。

また、管理不全の状態が、空家等において部材が剥離しかかっているなど、特定空家等の要件まで達していない空家等について台風や大雨などの災害により被害を受け、地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、災害対策担当部局と連携し、災害対策基本法に基づく、応急措置を実施します。

これらの対応のほか、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害救助法など、状況に応じた他法令の適切な運用により解決を図ります。

(2) 特定空家等に対する措置

① 現地調査等の実施と所有者等の把握

地域に深刻な影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対しては、空家法の規定に基づき、市から所有者に対し、除去、修繕、立木の伐採その他の周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、空家法に基づく助言・指導（空家法第14条第1項）、勧告（同条第2項）、命令（同条第3項）を行います。なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

命令を受けた所有者がその命ぜられた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、市が行政代執行（空家法第14条第9項）を行います。

ただし、特定空家等に対する措置は、所有者にとっては強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、各段階において慎重に判断するとともに、空家等の問題は第一義的には所有者が自らの責任により的確に対応することが前提であることから、市は空家法による措置を講ずる以前から、所有者による自主的な改善を促します。

② 特定空家等の判断事項

特定空家等と判断する際には、空家等の状態とともに、当該空家等が、現に周辺に悪影響をもたらしているか、又はそのまま放置した場合の周辺への悪影響のおそれがあるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か、所有者による自主的な改善の意思があるか否か等について、総合的に判断します。

③ 特定空家等の判断方法

空家法第14条第14項の規定に基づき、国によって定められた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」を参考に策定した本市特定空家等判断基準に基づき、特定空家等の判定及び今後の対応方針を決定します。

また、命令を実施する前に、その妥当性に関し、空家等対策協議会の意見を伺うものとします。

(3) 解決が困難な事案への対応

① 財産管理人制度等の活用

空家等の所有者の所在が不明又は不存在であるために空家等が危険な状態で放置されている場合には、現行の財産管理人制度のほか、民法の改正により令和5年4月1日に施行となる「所有者不明土地・建物管理制度」等の新たな制度の活用を含めた解決策を検討します。

② 売却や建替え等が困難な物件への対応等の検討

法令に定める要件を満たしていない等の理由で、売却や建替え等が困難な空家等が放置される問題について、再建築ができないために放置された空家等の除却や土地の売買等の方策を検討します。

③ 所有者が自ら適正に管理する能力が十分でない場合の対応の検討

障がいや認知症等により自ら空家等を管理することが困難な所有者に対し、生活支援と合わせて管理不全な空家等の解消のため、判断能力が十分でない所有者による家屋や土地の管理や処分を支援する方策を検討します。

3 - 2. 適正管理に向けた情報提供と啓発

(1) 地域との連携

空家等の適切な管理を促進するためには、空家等の早期発見と適切かつ迅速な対応が重要となります。また、空家等の中には、自発的な維持管理が十分に行えない高齢の所有者や相続が行われず所有者などが不明となっているケースもあることから、当事者間だけの問題ではなく、地域の問題として捉えることが大切です。

本市では、ふじみ野市自治組織連合会との協定締結により、防犯パトロールなど自治組織の活動から知り得た空家等に関する市への情報提供や地域に存在する空家等の継続的な見守りにより、市民等及び地域の安全・安心の確保に資する取組を進めます。

(2) 空家管理業務等の情報提供と啓発

(公社) 入間東部シルバー人材センター、ふじみ野市資源リサイクル協同組合、NPO 法人 空家・空地管理センターとの協定締結による空家管理業務などについて、市の広報紙やホームページなどを利用した情報発信を実施します。

また、固定資産税の納税通知書を活用し、空家の適正管理を促すなど、市内の住宅を所有する方に対する注意喚起を行います。

3 - 3. 分譲マンションの適切な管理に対する支援 (マンション管理適正化推進計画)

空家法で定義される空家等は、建物全体として利用されていない場合であり、マンションの一室が空家となっても、空家法の措置の対象となりません。

しかし、マンションはその規模ゆえに、ひとたび管理不全化し空家等に該当することとなれば、周辺の生活環境への悪影響が大きく、また、区分所有者等による合意形成が困難となることで状況の改善が見込まれないといった状況も想定されるため、このような管理不全マンションの発生を未然に防止する観点から、本計画においては市内に立地する分譲マンションについても対象に含め、定期的の実態調査を行うとともにその適正管理に向けた支援のあり方について位置づけを行います。

なお、具体的なマンションの適正管理の方法については、国のマンション管理適正化指針に留意して実施し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）に基づくふじみ野市マンション管理適正化指針（第4号※）は、ふじみ野市においては、国の適正化指針と同様の内容とします。

※ 『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針』に基づく推進計画に記載すべき事項が第1号から第7号まであります。

※マンションの定義（マンション管理適正化法第2条第1項第1号）

【2条1号イ】

集合住宅単体を念頭とした概念で、次の要件を満たすものをマンションといいます。

- (1) 区分所有者が2以上あること
- (2) 人の居住の用に供する専有部分があること
- (3) 建物の敷地及び附属施設も含むものであること

【2条1号ロ】

イの建物を含む団地の土地及び附属施設を対象としたものです。団地には、①複数の集合住宅のみがある場合、②集合住宅と戸建住宅からなる場合、③戸建住宅のみからなる場合がありますが、ここでは①及び②が対象となります。戸建住宅のみからなる団地は対象とされていません。そのため、区分所有法上の団地より範囲は狭くなります。

(1) 管理の推進に関する取組（第1号※）

市内における分譲マンション数は、課税情報によると令和4年1月1日現在でおおよそ128棟、7,328戸、そのうち、築40年以上経過しているマンションはおおよそ27棟、578戸となっており、5年後には、おおよそ39棟、10年後には、おおよそ52棟と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。管理不全マンションの発生を未然に防止するための取組の一環として、マンションの適正管理が行われないことによって発生する様々な課題や相談窓口の連絡先について、市の広報紙やホームページなどを通じ、意識啓発や情報発信を年1回の目安で行い、マンションの管理適正化を進めます。

※高経年マンションの定義

築年数等による明確な定義はなく、国土交通省の下記「社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会」の「とりまとめ」では、「建設後相当の期間が経過したマンションをいう。」と説明している。

(2) 管理状況等実態調査（第2号※）

市内分譲マンションの管理状況を把握するため、以下のとおり実態調査を実施します。

①市内分譲マンションのデータベース作成

法務局から区分所有建物の登記事項証明書を入手し、所在地、建物名称、構造、階数、登記年月日などについてデータベース化を図ります。

※『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針』に基づく推進計画に記載すべき事項が第1号から第7号まであります。

②管理組合に対するアンケート調査等

築40年以上経過する分譲マンションを抽出し、管理組合向けのアンケート調査を行います。なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や調査員による現地調査、ヒアリング調査を実施します。

(3) マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定(第3号※)

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導などを行います。

(4) マンション管理の適正化に関する相談支援の充実(第3号※)

マンション管理不全化予防の観点から、マンション管理に関する管理組合等からの専門的な相談などに対応するため、一般社団法人埼玉県マンション管理士会や公益財団法人マンション管理センターなどの専門家団体と連携し、マンション管理に関する相談会を実施するなど管理組合等への支援を推進します。

(5) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及(第5号※)

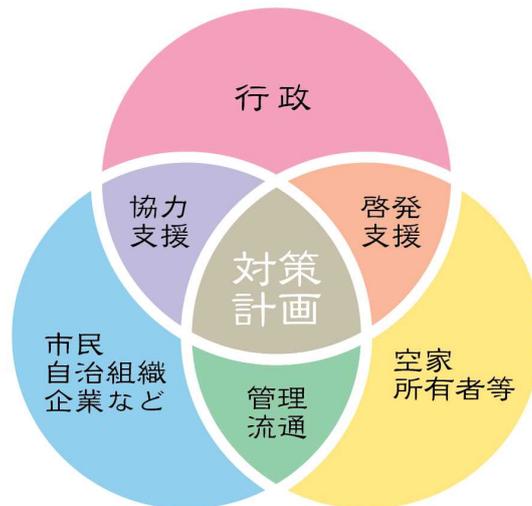
本市が参画する埼玉県マンション居住支援ネットワークが行っているマンション管理に関する情報提供やセミナーの開催について、窓口でのチラシ配布、市の広報紙やホームページにおいて周知し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する取組を今後も継続して実施していきます。

※『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針』に基づく推進計画に記載すべき事項が第1号から第7号まであります。

4. 多様な主体との協働・連携

基本方針Ⅳ

相談窓口の運営やセミナーの実施における専門家団体、空家の流通促進や居住支援協議会における不動産団体、地域主体の空家活用における地域住民、NPO法人、民間事業者等、多様な主体との協働・連携により、基本方針ⅠからⅢに基づく各種取組を進めます。



5. 基本方針、施策に基づく取組

		基本方針	施策	内容	
《住宅の状況》	利用(居住)中	I 予防的取組の推進	所有者等への普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ●パンフレット・チラシ等を使用した普及啓発 ●各種通知を活用した普及啓発 ●空家に関するセミナー、空家相談会の開催 ●福祉部局と連携した普及啓発活動の展開 	
			専門家団体等と連携した相談体制の構築（ワンストップ相談窓口）	<ul style="list-style-type: none"> ●相続、権利の整理、売却方法、賃貸方法、リフォーム、土地活用、解体など様々な空家に関する相談窓口を一本化 	
			住宅の良質化支援	<ul style="list-style-type: none"> ●耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成することにより、住宅等の耐震化を促進 	
	空家(空き室)化	II 空家等利活用・流通の推進	IV 多様な主体との協働・連携	空家等利活用・流通の支援、促進	<ul style="list-style-type: none"> ●空家バンクの促進 ●金融機関との連携 ●空き家の発生を抑制するための特例措置（3000万円特別控除） ●空家等を活用するマイホーム借上げ制度の普及・促進 ◆新たな支援制度の研究
				空家を活用した居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ◆住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の空家（空き室）への円滑入居を推進
				空家等及び特定空家等への対応・措置	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等への対応 ●特定空家等に対する措置 ◆解決が困難な事案への対応
				適正管理に向けた情報提供と啓発	<ul style="list-style-type: none"> ●地域との連携 ●空家管理業務等の情報提供と啓発
	管理不全	III 良好な住環境の保全		分譲マンションの適切な管理に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ◆管理の推進に関する取組 ◆管理状況等実態調査 ◆マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定 ◆マンション管理の適正化に関する相談支援の充実 ◆マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- 【凡例】 ●既存施策（実施中）
◆新規施策（第2期～）

第5章 実施体制

1. 行政

(1) 連携した対応

空家等の対策は、発生抑制、市場流通・利活用、管理不全の空家等への対応等、段階的かつ総合的な対策が必要です。そのため、空家等がもたらす様々な課題に対し、個々の関係部署の取組に加え、関係各課が連携・協力して対策を実施するものとします。

このため、対策の実施に当たっては、下表に示す事項について相互に協力し対応するものとします。

関係課	役割
建築課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する総合相談窓口に関すること。・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。・空家等に関する立入調査に関すること。・空家等のデータベースの整備（更新）に関すること。・空家バンクの運営に関すること。・特定空家等に係る措置に関すること。・空家等対策推進庁内検討委員会及び空家等対策協議会の運営に関すること。・空家の譲渡所得の特別控除に関すること。・空家化の予防に向けた住宅政策の検討に関すること。・その他空家等対策に関する総合的な調整に関すること。
都市計画課	<ul style="list-style-type: none">・空家化の抑制に向けた都市計画の検討に関すること。
危機管理防災課	<ul style="list-style-type: none">・防災上、対策が必要な特定空家等に係る措置内容と跡地利用の検討に関すること。
環境課	<ul style="list-style-type: none">・衛生上、対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること。・特定空家等に存するごみの処理方法の検討に関すること。
契約・法務課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に対する関係法令の適正運用の検討に関すること。
税務課	<ul style="list-style-type: none">・空家に関する固定資産税情報の提供に関すること。・勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除に関すること。

協働推進課	・地域振興への空家等の利活用に関すること。
産業振興課	・創業支援、産業振興、企業誘致施策として空家等の利活用に関すること。
障がい福祉課	・障がい者支援施策としての空家等の利活用に関すること。
高齢福祉課	・高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること。
子育て支援課	・子育て支援施設としての空家等の利活用に関すること。
経営戦略室	・市の総合的な施策としての空家等の利活用の検討に関すること。

(2) 関係部署と相談対応

空家等がもたらす問題は、建物の老朽化による倒壊等の危険、ごみの不法投棄や人の健康等に影響を及ぼす衛生害虫の発生による衛生環境の悪化、立木の繁茂等による通行の妨げ等、多岐にわたるため、周辺住民からの相談に対しては、まず最初に本市の相談窓口で対応します。その後、個別の状況に応じて、下表の関係課と連携して対応します。

相談内容	関係課
建物に関すること（建物の老朽や普及等）	建築課
隣地側への樹木の繁茂	
火災に関すること（火災等の危険性等）	危機管理防災課
防犯に関すること（侵入の危険性等）	
ごみに関すること（不法投棄等）	環境課
衛生害虫等に関すること（衛生害虫・ねずみ等）	
道路側への樹木の繁茂（道路交通への影響等）	道路課

(3) 空家等対策推進庁内検討委員会

次に掲げる事項に関する検討を行うため、庁内に空家等対策推進庁内検討委員会を組織します。

- ①本計画の策定に関すること
- ②特定空家等の認定及び措置に関すること
- ③空家等に関する施策の総合的かつ計画的な実施に関すること

《委員》

都市政策部長	協働推進課長
経営戦略室長	環境課長
財政課長	産業振興課長
契約・法務課長	高齢福祉課長
危機管理防災課長	都市計画課長
税務課長	建築課長

2. 空家等対策協議会

空家法第7条に基づき、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、協議会を組織しました。専門性、公平性を高めることを期待し、協議会は様々な分野からの専門家で構成されています。

協議会は、計画の作成・変更に関する協議を行うほか、計画実施の一環として、特定空家等の措置に関する協議を行うための場としても活用します。

3. 専門家団体等

空家等の所有者は、相続や権利関係に関すること、登記に関すること、土地の境界に関すること、建物の診断や建替えに関すること、不動産取引（売買・賃貸）に関すること等、様々な悩みを抱えている場合があります。

本市では、（公社）埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部や NPO 法人 空家・空地管理センターと協定を締結し、相続、権利の整理、売却方法、賃貸方法、リフォーム、土地活用、解体など様々な空家に関する相談のための窓口を整備しました。

また、セミナーの開催、空家等の管理等、様々な形での協力体制の構築を図ります。

4. 地域住民

空家等の問題は、所有者個人の問題だけでなく、地域の問題として捉えることが重要であることから、地域主体の管理・利活用の取組など、空家等が放置されないよう、自治組織等をはじめとした地域住民と市の協力体制の構築を図るため、本市では、ふじみ野市自治組織連合会との協定締結により、防犯パトロールなど自治組織の活動から知り得た空家等に関する市への情報提供や地域に存在する空家等の継続的な見守りにより、市民等及び地域の安全・安心の確保に資する取組を進めます。

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。

(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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(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つた場合において、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、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。

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

(平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

(最終改正 令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、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して、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

(1) 空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(令和元年9月30日公表)によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家^{※1}の数は849万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また居住目的のない空き家^{※2}の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画(法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。)が作成され^{※3}、協議会(法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。)が組織される^{※4}とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約9.0万物件(令和元年度末時点)の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の67%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」(法第3条)と規定され、また、土地基本法(平成元年法律第84号)第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対

応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、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ことが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「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。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するかどうかの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による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（「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」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置(以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。)の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

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を組織することができ、その構成員としては「市町村長(特別区の区長を含む。)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。」ものとされている(法第7条第2項)。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空

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

家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「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をいい、また

「これに附属する工作物」とは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が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、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い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項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ことが望ましい。

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つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態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」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「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」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整

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備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8（2）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

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、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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期限内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

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めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば一1（2）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村

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を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置(所得税・個人住民税の特例)

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査(平成27年11月20日公表)によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家(住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家)の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)等において、税制上の特例措置が講じられている(平成28年4月1日創設)。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋(昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。))であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。)及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡(当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日ま

での間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。)をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する(ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。)(租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。また、令和元年度(平成31年度)税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住

宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている（地方税法第349条の3の2第1項等）。なお、一7で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的に

は、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(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

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘あいな地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要

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応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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

一 2 (3) で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第 6 条第 3 項において、「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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家

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を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

ふじみ野市空家等対策の推進に関する条例

(平成 28 年 12 月 22 日条例第 36 号)

ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例(平成 22 年ふじみ野市条例第 38 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、空家等の発生の予防、適切な管理の促進及び活用について、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に推進し、もって安全かつ安心な地域住民の生活環境の保全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をいう。
- (3) 空家等の跡地 除却した空家等に係る跡地をいう。ただし、当該土地を販売し、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。
- (4) 空家等の所有者等 空家等又は空家等の跡地を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 事業者 市内で不動産業、建設業その他の空家等又は空家等の跡地の活用に関連する事業を営む者をいう。
- (6) 市民 市内に住所を有し、又は滞在する者及び市内で就労又は就学する者をいう。
- (7) 建築物の所有者等 市内に所在する建築物を所有し、又は管理する者(空家等の所有者等を除く。)をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、空家等及び空家等の跡地の適切な管理を行うとともに、市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。

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、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ものとする。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、市が実施する空家等及び空家等の跡地の活用に関する施策に協力するとともに、空家等及び空家等の跡地の活用及び流通の促進に努めなければならない。

(特定空家等の情報提供)

第6条 市民は、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ように努めなければならない。

(空家等の発生の予防)

第7条 建築物の所有者等は、当該建築物が空家等にならないよう、その有効活用に努めなければならない。

2 建築物の所有者等は、当該建築物の老朽化その他の原因により将来において特定空家等となるおそれがあるときは、当該建築物の改修、除却その他必要な措置を講じ、特定空家等の発生の予防に努めなければならない。

(空家等対策計画の策定)

第8条 市は、法第6条第1項の規定により、ふじみ野市空家等対策計画を定めるものとする。

(協議会の設置等)

第9条 市は、法第7条第1項の規定により、ふじみ野市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、委員12人以内で組織する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

5 協議会の委員は、職務上知ることのでき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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第10条 市は、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ものとする。

(空家等の適切な管理の促進)

第 11 条 市は、空家等の所有者等による当該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 12 条 市は、空家等及び空家等の跡地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。

2 空家等の所有者等は、その所有する空家等及び空家等の跡地を自ら利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他これらを活用するための取組を行うよう努めなければならない。

(特定空家等に対する措置)

第 13 条 市長は、法第 14 条第 3 項の措置を命じるときは、あらかじめ協議会の意見を聴くものとする。

(緊急安全措置)

第 14 条 市長は、特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体若しくは財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがあると認めるときは、これを回避するため必要な最小限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を講ずることができる。

2 緊急安全措置を講ずる場合で、当該特定空家等の敷地内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。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(その他)

第 15 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

(施行期日)

1 この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(ふじみ野市空き地の環境保全に関する条例の一部改正)

2 ふじみ野市空き地の環境保全に関する条例(平成 17 年ふじみ野市条例第 117 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

ふじみ野市空家等対策の推進に関する規則

(平成 29 年 1 月 23 日規則第 1 号)

ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成 23 年ふじみ野市規則第 36 号)の全部を改正する。

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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。)及びふじみ野市空家等対策の推進に関する条例(平成 28 年ふじみ野市条例第 36 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。

(立入調査)

第 2 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知については、空家等立入調査通知書(様式第 1 号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第 3 条 法第 9 条第 4 項及び条例第 14 条第 2 項の規定による身分を示す証明書の様式は、立入調査員証(様式第 2 号)のとおりとする。

(助言又は指導)

第 4 条 法第 14 条第 1 項の規定による助言は口頭で、指導は特定空家等管理指導書(様式第 3 号)により行うものとする。

(勧告)

第 5 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(措置命令)

第 6 条 法第 14 条第 3 項の規定による措置命令は、命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

(事前通知書)

第 7 条 法第 14 条第 4 項の規定による通知書の様式は、特定空家等措置命令事前通知書(様式第 6 号)のとおりとする。

(意見書)

第 8 条 法第 14 条第 4 項の規定による意見書の様式は、特定空家等管理に係る意見書(様式第 7 号)のとおりとする。

(意見聴取請求)

第9条 法第14条第5項の規定による請求は、特定空家等管理に係る意見聴取請求書(様式第8号)により行うものとする。

(意見聴取通知)

第10条 法第14条第7項の規定による通知は、特定空家等管理に係る意見聴取実施通知書(様式第9号)により行うものとする。

(行政代執行)

第11条 法第14条第9項に規定する処分(以下「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。以下「代執行法」という。)第3条第1項に規定による戒告は、戒告書(様式第10号)により行うものとする。

2 行政代執行に係る代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(様式第11号)により行うものとする。

3 行政代執行に係る代執行法第4条の規定による証票の様式は、執行責任者証(様式第12号)のとおりとする。

4 行政代執行に係る代執行法第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13号)により行うものとする。

(準用)

第12条 前条第3項及び第4項の規定は、法第14条第10項に規定する処分について準用する。

(標識)

第13条 法第14条第11項の規定による標識の様式は、標識(様式第14号)のとおりとする。

(公示の方法)

第14条 法第14条第11項の規定による公示は、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)で定める方法のほか、ふじみ野市公告式条例(平成17年ふじみ野市条例第4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。

(緊急安全措置)

第15条 条例第14条第1項に規定する緊急安全措置を講じたときは、当該特定空家等の所在地及び措置の内容等を特定空家等に関する緊急安全措置実施通知書(様式第15号)により当該特定空家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合においては、公告)するものとする。

2 条例第14条第3項の規定による費用の請求は、特定空家等に関する緊急安全措置実施請求書(様式第16号)により行うことができる。

(その他)

第 16 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

■建築基準法

(保安上危険な建築物等に対する措置)

第十条 (略)

2 (略)

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

(違反建築物に対する措置)

第九条 (略)

2 特定行政庁は、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て、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。

3 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三日以内に、特定行政庁に対して、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。

4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第一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。

5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第一項の規定によつ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、期日の二日前までに、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。

6 第四項に規定する者は、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。

7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前五項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から三日以内に、特定行政庁に対し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。この場合においては、第四項から第六項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から五日以内に行わなければならない。

9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第七項の規定によつて仮にした命令が不当でないと認めた場合においては、第一項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第七項の規定によつて仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。

10 (略)

- 1 1 第一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を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、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、特定行政庁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。
- 1 2 特定行政庁は、第一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（昭和三十二年法律第四十三号）の定めるところに従い、みずか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。
- 1 3 特定行政庁は、第一項又は第十項の規定による命令をした場合（建築監視員が第十項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第一項、第七項又は第十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。

■消防法

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- 二 残火、取灰又は火粉の始末
- 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

- 2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市

町村においては、消防団員。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

- 3 災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第六十四条第三項 から第六項 までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 4 消防長又は消防署長は、第一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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和三十二年法律第四十三号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

■道路法

（道路に関する禁止行為）

第四十三条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第四十四条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあっては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅二十メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

（道路管理者等の監督処分）

第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律又はこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可若しくは承認を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、

除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
 - 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
 - 三 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認を受けた者
- 2 道路管理者は、左の各号の一に該当する場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。
- 一 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
 - 二 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
 - 三 前二号に掲げる場合の外、道路の管理上の事由以外の事由に基く公益上やむを得ない必要が生じた場合
- 3 前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 4 道路管理者（第九十七条の二の規定により権限の委任を受けた北海道開発局長を含む。以下この項及び次項において同じ。）は、その職員のうちから道路監理員を命じ、第二十四条、第三十二条第一項若しくは第三項、第三十七条、第四十条、第四十三条、第四十四条第三項若しくは第四項、第四十六条第一項若しくは第三項、第四十七条第三項、第四十七条の三第二項若しくは第四十八条第一項若しくは第二項の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者（第一項又は第二項の規定による道路管理者の処分に違反している者を含む。）に対して第一項の規定によるその違反行為若しくは工事の中止を命じ、又は道路に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずる権限を行わせることができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定により命じた道路監理員に第四十三条の二、第四十七条の三第一項、第四十八条第四項、第四十八条の十二又は第四十八条の十六の規定による権限を行わせることができる。
- 6 道路監理員は、前二項の規定による権限を行使する場合においては、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを呈示しなければならない。
- 7 前項の規定による証票の様式その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

■災害対策基本法

(応急公用負担等)

- 第六十四条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。
- 3 市町村長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物等の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者（以下この条において「占有者等」という。）に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。
- 4 市町村長は、第二項後段の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又はその保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。
- 5 前三項に規定する工作物等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物等の返還を受けるべき占有者等の負担とし、その費用の徴収については、行政代執行法（昭和三十二年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。
- 6 第三項に規定する公示の日から起算して六月を経過してもなお第二項後段の規定により保管した工作物等（第四項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該工作物等の所有権は、当該市町村長の統轄する市町村に帰属する。
- 7 前条第二項の規定は、第一項及び第二項前段の場合について準用する。
- 8 第一項及び第二項前段の規定は、市町村長その他第一項又は第二項前段に規定する市町村長の職権を行うことができる者がその場にはいない場合に限り、災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官の職務の執行について準用する。この場合において、第一項又は第二項前段に規定する措置をとつたときは、当該災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官は、直ちに、その旨を市町村長に通知しなければならない。
- 9 警察官、海上保安官又は災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官は、第七項において準用する前条第二項又は前項において準用する第二項前段の規定により工作物等を除去したときは、当該工作物等を当該工作物等が設置されていた場所を管轄する警察署長等又は内閣府令で定める自衛隊法第八条に規定する部隊等の長（以下この条において「自衛隊の部隊等の長」という。）に差し出さなければならない。この場合において、警察署長等又は自衛隊の部隊等の長は、当該工作物等を保管しなければならない。
- 10 前項の規定により警察署長等又は自衛隊の部隊等の長が行う工作物等の保管については、第三項から第六項までの規定の例によるものとする。ただし、第三項の規定の例により公示し

た日から起算して六月を経過してもなお返還することができない工作物等の所有権は、警察署長が保管する工作物等にあつては当該警察署の属する都道府県に、政令で定める管区海上保安本部の事務所の長又は自衛隊の部隊等の長が保管する工作物等にあつては国に、それぞれ帰属するものとする。

■災害救助法

(救助の種類等)

第四条 救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 避難所及び応急仮設住宅の供与
- 二 炊き出しその他による食品の給与及び飲料水の供給
- 三 被服、寝具その他生活必需品の給与又は貸与
- 四 医療及び助産
- 五 被災者の救出
- 六 被災した住宅の応急修理
- 七 生業に必要な資金、器具又は資料の給与又は貸与
- 八 学用品の給与
- 九 埋葬
- 十 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの

2 救助は、都道府県知事が必要があると認めた場合においては、前項の規定にかかわらず、救助を要する者（埋葬については埋葬を行う者）に対し、金銭を支給してこれを行うことができる。

3 救助の程度、方法及び期間に関し必要な事項は、政令で定める。

(事務処理の特例)

第十三条 都道府県知事は、救助を迅速に行うため必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、その権限に属する救助の実施に関する事務の一部を市町村長が行うこととすることができる。

2 前項の規定により市町村長が行う事務を除くほか、市町村長は、都道府県知事が行う救助を補助するものとする。

■災害救助法施行令

(救助の種類)

第二条 法第四条第一項第十号 に規定する救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 死体の捜索及び処理
- 二 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

■廃棄物の処理及び清掃に関する法律

(措置命令)

第十九条の四 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第三号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第十九条の七において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)

第十九条の七 第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、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。

一 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

二 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。

三 第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた認定業者が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第十九条の四第一項又は第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。

2 市町村長は、前項（第三号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。

3 市町村長は、第一項（第三号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。

- 4 市町村長は、第一項（第四号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第十九条の四の二第一項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。
- 5 前三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（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。
- 6 第一項の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、当該支障の除去等の措置が特定一般廃棄物最終処分場の維持管理に係るものであるときは、市町村長は、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る第八条の五第六項に規定する者（以下この項において「設置者等」という。）及び機構にあらかじめ通知した上で、当該支障の除去等の措置に要した費用に充てるため、その費用の額の範囲内で、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る維持管理積立金を当該設置者等に代わって取り戻すことができる。

ふじみ野市空家等対策協議会 委員名簿（第3期）

任期：令和3年7月26日～令和5年7月25日

◎会長 ○副会長

所属団体	氏名 (敬称略)
ふじみ野市長	◎ 高畑 博
弁護士	○ 秋山 誠
埼玉司法書士会	矢口 文也
公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部	田中 章友
一般社団法人 埼玉県建築士会入間第一支部	柳井 博
ふじみ野市自治組織連合会	山辺 進
ふじみ野市自治組織連合会	小川 靖正
NPO 法人 空家・空地管理センター	伊藤 雅一
ふじみ野市社会福祉協議会	小泉 二三枝
ふじみ野市商工会	玉田 勝彦
ふじみ野市民生委員児童委員協議会連合会	勝部 文友
入間東部地区事務組合消防本部 指揮統制課	長谷川 義兼

第2期 ふじみ野市空家等対策計画

令和5年3月

発行 ふじみ野市

編集 ふじみ野市都市政策部建築課

住所 ふじみ野市福岡一丁目1番1号

電話 049-262-9043

E-mail jyutaku@city.fujimino.saitama.jp

