

ふじみ野市空家等対策計画

(素案)

平成29年 月

ふじみ野市

【目 次】

第1章	計画の基本的事項	
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	2
第2章	空家等の状況	
1	住宅・土地統計調査	3
2	空家等実態調査	5
3	空家等に関する対応状況	10
第3章	計画の基本方針	
1	計画の対象とする地域	11
2	計画の対象とする空家等	11
3	空家等の調査の方針	11
4	空家等対策の取組方針	12
第4章	具体的な施策	
1	空家化の予防	13
2	空家等の適切な管理と利活用の促進	14
3	管理不全な空家等の防止・解消	16
4	特定空家等の除却の促進と跡地の活用	17
第5章	相談対応と対策の実施体制	
1	市民等からの相談への対応	20
2	対策の実施体制	20
第6章	計画の効果的な推進	
1	本計画の実効性の確保	23
2	本計画の見直しと公表	23
3	関係機関等との連携	23
資料編		
1	空家等対策の推進に関する特別措置法	25
2	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	31
3	ふじみ野市空家等対策の推進に関する条例	51
4	ふじみ野市空家等対策の推進に関する規則	54
5	ふじみ野市空家等対策協議会委員名簿	56

第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化や社会経済情勢等の変化により、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等が年々増加しています。こうした空家等の中には、適切な管理がなされず、結果として防災、衛生、景観など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与えているものもあり、今後、空家等の数が更に増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

本市においては、平成23年4月に「ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、市民等からの相談や通報があった地域住民の生活に悪影響を及ぼしている空家等について、所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）を特定し、是正するよう助言又は指導等を行ってきました。しかし、所有者等を特定できないケースや空家等は個人の財産であることから、所有者等の理解を得ることができない場合においては、行政が介入することが難しいケースもあるなど、その対策に苦慮している状況にありました。

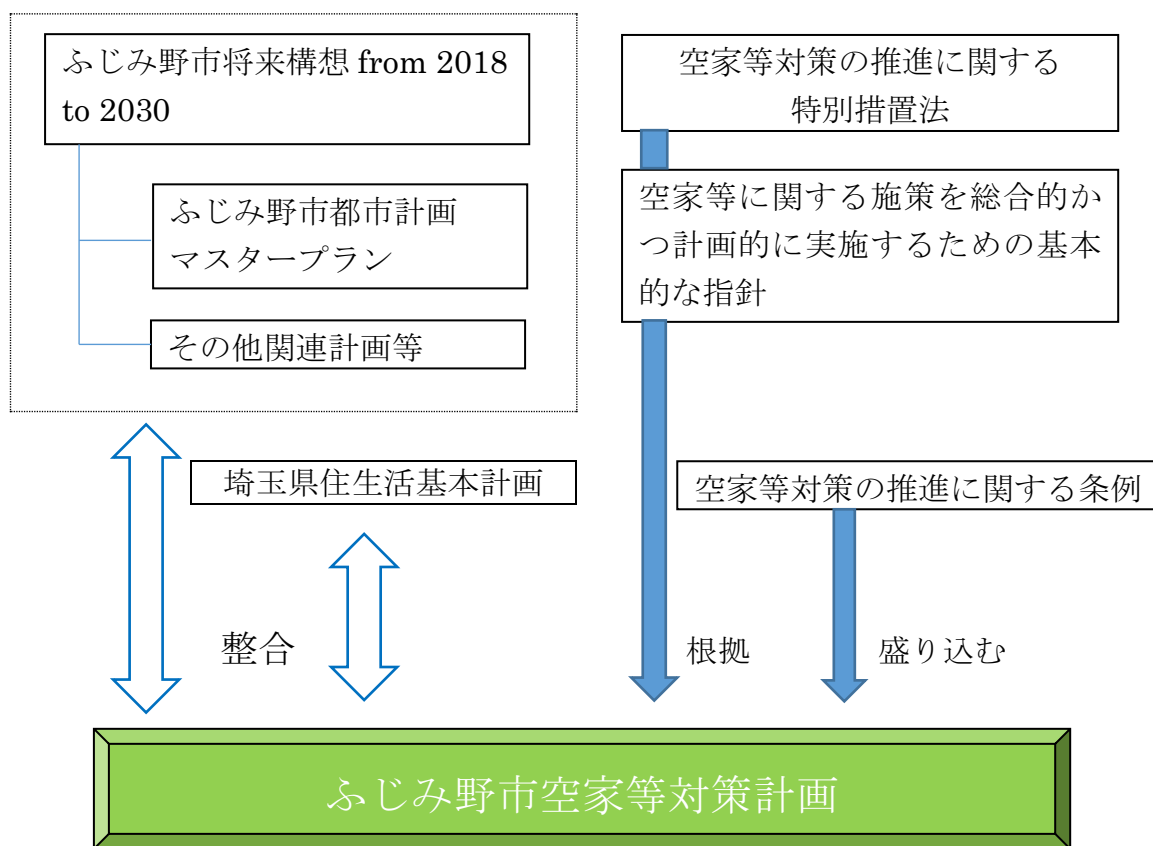
こうした中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）が全面施行されたことから、この空家法との整合を図るとともに、空家等の発生予防、適切な管理の促進及び活用など本市の空家等に関する施策を推進し、安全・安心な地域住民の生活環境の保全に寄与することを目的として、平成29年4月1日に「ふじみ野市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」といいます。）を施行しました。

これらの経緯を踏まえ、空家等に関する問題についての本市の基本的な考え方を明確にし、その方策を体系化することにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため本計画を策定しました。

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、条例第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」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

本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とし、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：平成30年度から平成34年度まで

第2章 空家等の状況

1 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

○ 空家数及び空家率の動向

平成25年時点の本市の空家数は約7,600戸で、空家率は14.8%であり、全国平均を1.3%、埼玉県平均を3.9%それぞれ上回っており、埼玉県内の自治体中5番目に高い数値となっています。

また、本市は平成20年から平成25年までの5年間で、空家数が2,290戸、空家率が3.4%それぞれ増加しており、高い増加傾向にあります。

■ 本市の空家率等の推移と全国・埼玉県との比較

区 分	H 5	H 1 0	H 1 5	H 2 0	H 2 5
住宅総数（戸）	40,030	42,320	45,000	46,570	51,080
空家数（戸）	3,950	6,670	6,190	5,290	7,580
空家率（%）	9.9	15.8	13.8	11.4	14.8
空家率（埼玉県）	8.5	9.9	9.7	10.7	10.9
空家率（全国）	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5

○ 空家の種類別の状況

住宅・土地統計調査における空家は、「① 二次的住宅（別荘等）」、「② 賃貸用の住宅」、「③ 売却用の住宅」、「④ その他の住宅」の4つに分類されます。

「④ その他の住宅」については、①から③以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

本市の、平成25年の一戸建住宅数23,060戸に対する空家数は1,550戸であり、空家率は6.7%となっています。また、一戸建の「④その他

の住宅」は、平成20年から平成25年までの5年間で推計値とはいえ560戸増加しており、増加率85%と高い数値となっています。なお一戸建の「④その他の住宅」で腐朽・破損ありの住宅戸数はほぼ横ばいとなっています。

■ 本市の種類別空家数と一戸建空家数

空家種類	H20		H25	
	総数	うち一戸建	総数	うち一戸建
空家の総数	5,290	990	7,580	1,550
① 二次的住宅	140	80	70	—
② 賃貸用の住宅	2,640	60	5,210	170
③ 売却用の住宅	290	190	550	160
④ その他の住宅	2,220	660	1,750	1,220
腐朽・破損あり	770	270	460	280
腐朽・破損なし	1,450	390	1,290	940

2 空家等実態調査

○ 実態調査の概要

(1) 調査区域

市内全域

(2) 調査時期

平成28年7月から11月

(3) 調査対象

各自治組織からの情報提供件数416件及び平成28年4月現在において水道が閉栓中又は使用量が1トン以下の原則一戸建て住宅1,159件、合計1,575件の実態調査を行い、賃貸や販売などの表示がなく、電気メータの稼働状況や近隣からの聞き取りにより、居住等の様子がないものを空家等と判定しました。

なお、本調査の「空家等」については、住宅・土地統計調査の「空家」とは定義が異なります。

(4) 所有者等の特定等

実態調査後、判定した家屋等とその敷地の所有者等を特定するとともに、建築年及び土地・家屋の面積等について調査しました。

○ 実態調査の結果

(1) 調査件数と空家判定数

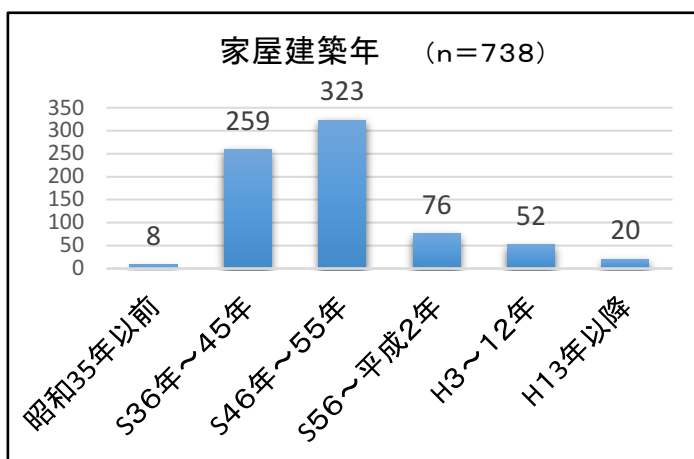
実態調査により判定した空家は819戸であり、うち適切に管理されているものが357戸(43.6%)、管理が不十分であるものが447戸(54.6%)、空家法に規定する特定空家等の疑いがあるものが15戸(1.8%)となっています。

■ 調査件数と管理状況別空家数

調査件数			空家判定	空家の管理状況		
情報	水道	計		適切	不十分	特定
416	1,159	1,575	819	357	447	15

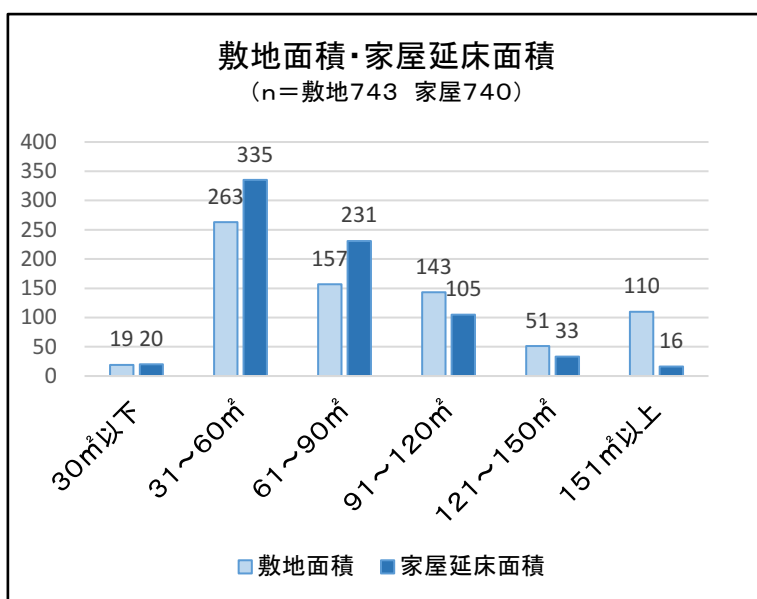
(2) 建築年別空家数

昭和46年～55年に建築された空家が323戸で43.4%と最も多く、昭和55年以前の旧耐震の空家が約8割を占めています。したがって、再利用や賃貸・売却に当たっては、ほとんどの空家が耐震化やリフォーム、除却などが必要と推測されます。



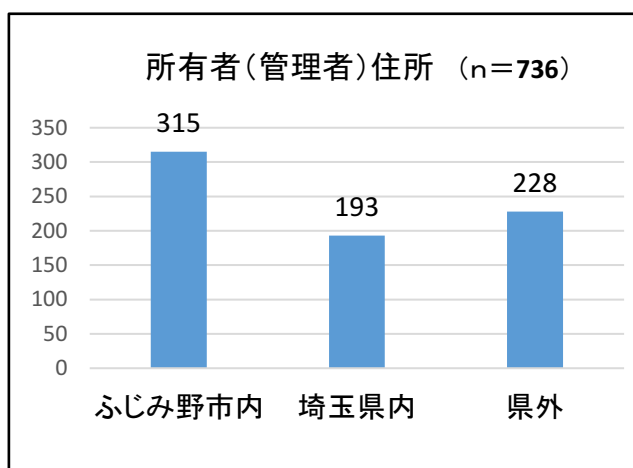
(3) 空家の敷地面積・延床面積

空家の敷地面積は、31㎡～60㎡が263戸(約35%)で最も多く、次いで61㎡～90㎡が157戸(約21%)となっています。また、空家の延床面積は、31㎡～60㎡が335戸(約45%)で最も多く、次いで61㎡～90㎡が231戸(約31%)となっています。



(4) 所有者等の住所

所有者又は実質上の管理者の住所地は、ふじみ野市内が約43%であり、ふじみ野市外が約57%となっています。



○ 所有者等に対するアンケート調査の概要

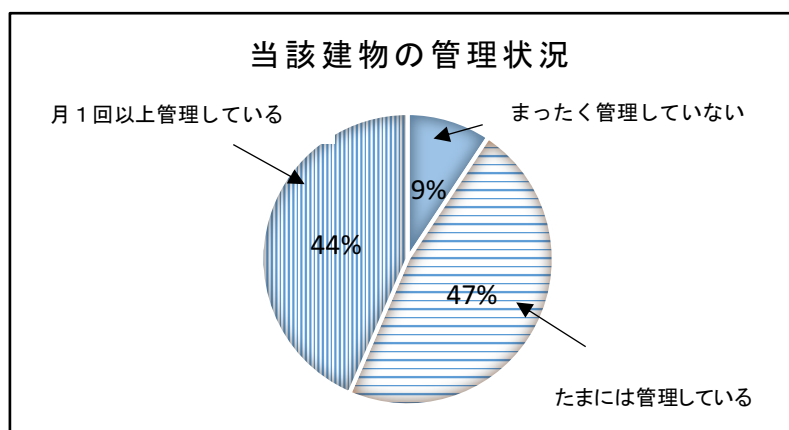
実態調査により判定した空家の所有者等に対し、郵送によるアンケート調査を実施しました。

- (1) 実施時期 平成28年10月から平成29年1月
- (2) 調査件数 送付628件、回答373件、回答率59.4%

○ アンケート調査の結果

(1) 空家の管理状況

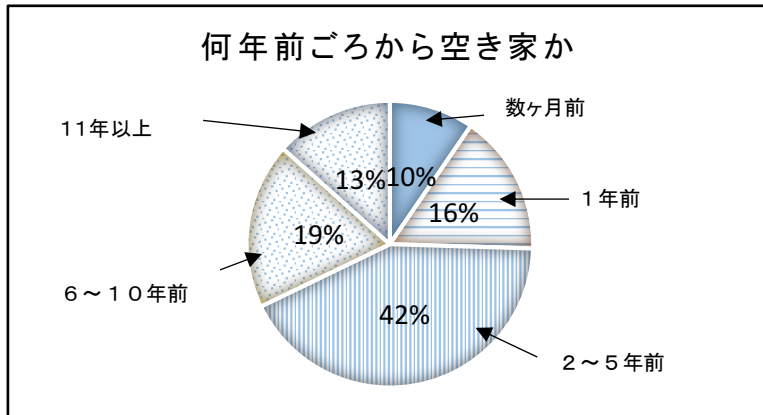
放置状態の空家は約9%であり、約90%の空家が時々は管理されています。しかしながら実態調査においては管理不十分の空家が5割を超えており、適切な管理に対する意識は低いことが窺えます。



(2) 空家の経過年数について

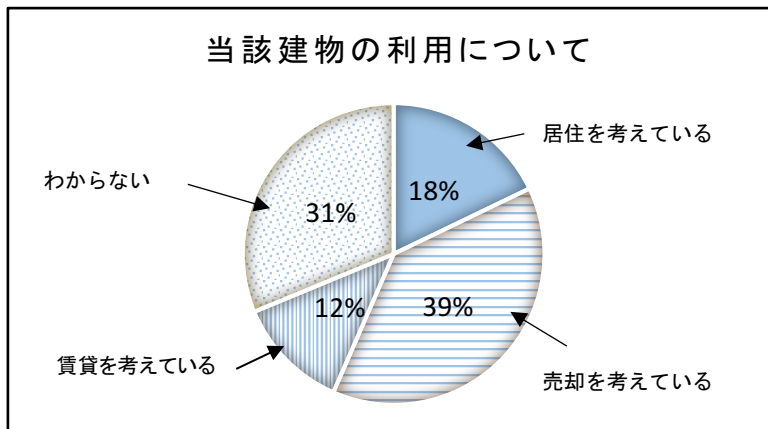
空家となつてからの年数は、「2年～5年」が42%で最も多く、次いで「6年～10年」が19%、「1年」が16%、「11年以上」が13%、「数ヶ月」が10%となっており、6年以上の長期にわたり空家状態にあ

るものが全体の3割を占めています。



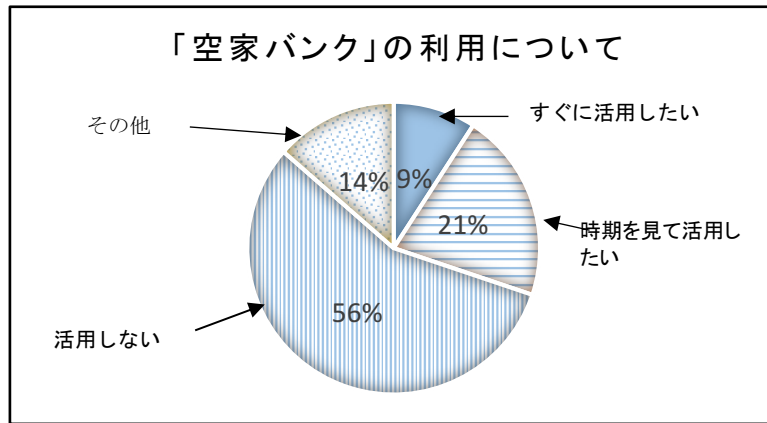
(3) 空家の利活用の意向について

当該空家の今後の利活用への意向については、「所有者等やその親族等の居住を考えている」が18%、「売却を考えている」が39%、「賃貸を考えている」が12%となっており、売却や賃貸を考えている所有者等が全体の半数を超えています。



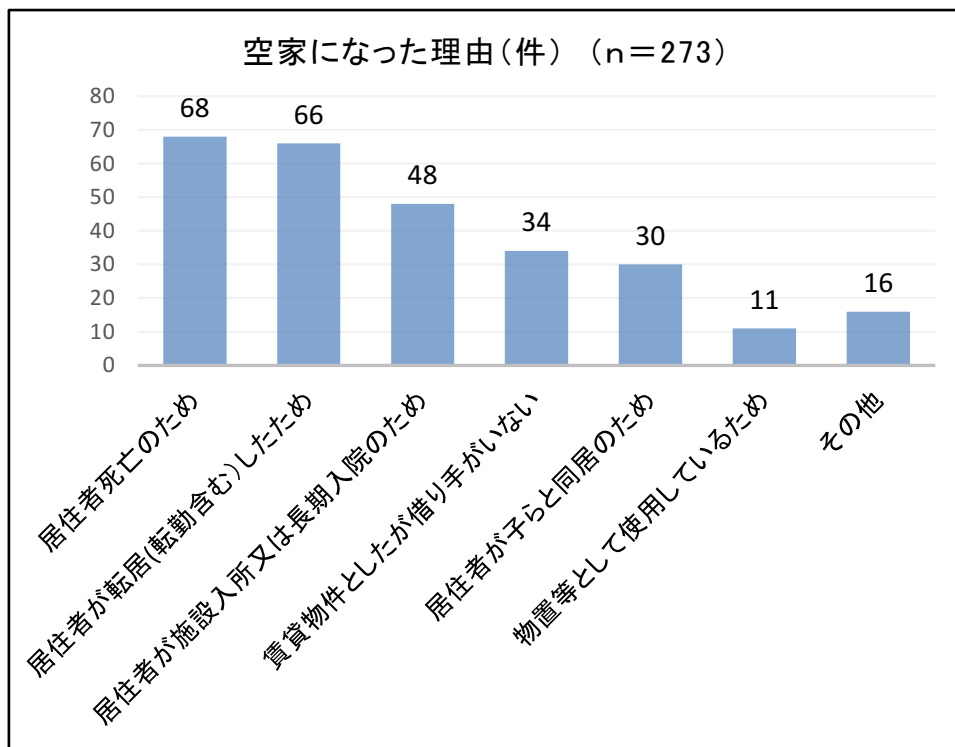
(4) 空家バンクの利用について

居住を考えている所有者等以外で、「ふじみ野市空家バンク」の活用については、「すぐに活用したい」が9%、「時期を見て活用したい」が21%となっており、3割が活用の意向があるとされています。



(5) 空家になった理由について

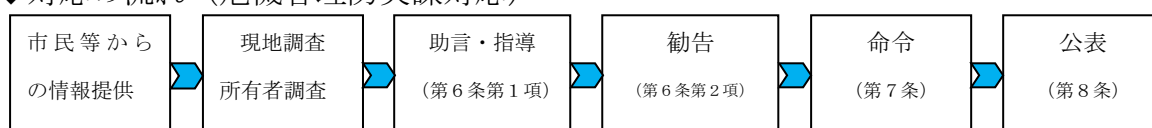
空家になった要因としては、「居住していた者が死亡」が68件(25%)と最も多く、次いで「転居・転勤」が66件(24%)、「施設に入所・長期入院」が48件(18%)となっています。



3 空家等に関する対応状況

平成23年4月1日に、「ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例」(旧条例)を施行し、これにより空き家の適正管理は、所有者等の責務であることが明確化されるとともに、任意の協力依頼でなく、条例を根拠とする行政指導が可能となりました。この条例に基づき、市民等から通報のあった管理不全な状態の空家等の調査を行うとともに、所有者等に対し適正管理に向けた助言・指導等を実施してきました。

◆対応の流れ (危機管理防災課対応)



◆対応状況

	情報提供	条例に基づく措置					改善
		助言	指導	勧告	命令	公表	
平成23年度	59	30	4				54
平成24年度	21	16	55	4			19
平成25年度	37	37	6	22			33
平成26年度	48	53	8	1	2		40
平成27年度	17	22	2				8
平成28年度	66	45	4				56

【用語説明】

「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ものを含む。）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。

(空家法第2条第1項)

「特定空家等」

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- (イ) 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
- (ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 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
- (ニ) 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

(空家法第2条第2項)

第3章 計画の基本方針

1 計画の対象とする地域

本市における空家等は、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重点的に対策を推進すべき地域（重点対象地域）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けをしていきます。

対象地域：市内全域

2 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」の定義に該当する住宅、共同住宅（全室居住なし）、空き店舗等及び空家等の跡地とします。

3 空家等の調査の方針

(1) 空家等の実態調査の実施

空家等対策に効果的かつ効率的に取り組むためには、市内の空家等の所在やその状態、特定空家等への該当の可能性等について調査し、空家等の実態を把握することが重要です。調査の実施に際しては、空家等が市内各地域に点在していることから、市内全域を対象として電気、水道などの利用状況を踏まえた調査や、自治組織などの協力を得ての情報提供など、適切かつ効果的な調査方法について検討を行い、継続的に実施します。

また、実態調査により判定した空家等の実態を継続的に把握するために、調査結果に基づくフォローアップに努めていきます。

(2) 所有者等の意向調査の実施

実態調査で把握した空家等の所有者等を特定し、適切な維持管理の啓発と管理の実態や除却、売却、賃貸などの意向調査を実施し、調査結果を施策に反映させます。

(3) 情報のデータベース化

空家等の所在地、現況、所有者等の氏名や住所、意向など把握した情報のほか、適切管理に関する行政指導等の対応履歴、特定空家等に該当する旨並びに当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴などについてデータベースの整備を図ります。

また、これらの情報の可能な範囲で庁内の関係部局が共有できる環境を整備します。

4 空家等対策の取組方針

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。こうした状況に鑑み、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりのために、住宅等が空家になる前の利用中の状態から空家等の除却後の跡地の活用まで、次の4つの取組を柱として住宅等の各段階の状況に応じた対策を講じていきます。

■ 取組方針 I 「空家化の予防」

建築物の所有者に対し、当該建築物の適正管理等に関する啓発や住まいに関する総合的相談の実施により、空家等の予防に努めます。

■ 取組方針 II 「空家等の適切な管理と利活用の促進」

空家等の所有者等による当該空家等の適切な管理を促すとともに、空家等の管理サービスを提供することにより、管理不全な空家等の抑止に努めます。

また、空家等の有効活用策や流通促進の支援を実施し、空家等の利活用を活性化させることで空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。

■ 取組方針 III 「管理不全な空家等の防止・解消」

管理不全な状態にある空家等の所有者等に対し、適切な助言・指導等を行いその改善を促すとともに、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ます。

■ 取組方針 IV 「特定空家等の除却の促進と跡地の活用」

利用不可能な特定空家等について解体・除却を促すとともに、その跡地について、地域資源としての活用や市の政策課題に取り組むための資源としての利活用について検討します。

第4章 具体的な施策

1 空家化の予防

(1) 予防に向けた意識啓発とセミナー等の開催

① チラシ等の配布

建築物の所有者に対し、現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義、将来において特定空家等とならないよう必要な措置を講ずること、所有者等の責務、空家法及び条例の概要及び相談窓口の案内などを掲載したチラシやパンフレット等を作成・配布し、空家等の発生予防に努めます。

② セミナー等の開催

相続等による権利関係の承継が円滑・適切になされず、不動産の管理が複雑・不明化した場合や、所有者の高齢化に伴い不動産の管理について判断ができなくなった場合など、適切な管理や財産処分が困難になり、ひいては空家等の増加に繋がるのが想定されます。

したがって、こうした状況を未然に防止することや、空家等が地域に及ぼす様々な影響など空家問題に対する関心を高めることを目的としたセミナー等を定期的で開催し、新たな空家等の発生を抑制します。

(2) 助成制度の周知と住宅相談窓口の整備

① 住宅に関する助成制度の周知

本市では、既存住宅の耐震診断料・耐震改修工事費の一部を補助する制度や住宅リフォーム補助、勤労者住宅資金の斡旋・利子補給などの制度を設けています。これらの制度を周知し適切に案内することで、将来的な空家化の予防に繋がります。

② 総合的住宅相談窓口の整備

相続や権利関係に関する問題、土地・建物の売却・賃貸や有効活用などに関する相談等に対応するため、市で実施している専門的な相談窓口（法律相談や不動産相談など）に加え、専門家団体等と連携・協力して、住まいや暮らしに関する総合的な相談等に、よりの確かつ迅速に対応できる相談窓口の設置や地域に出向いての相談会の実施など、効果的な相談体制について検討し、空家化の未然防止に努めます。

2 空家等の適切な管理と利活用の促進

(1) 適切管理に向けた情報提供と啓発

① 空家等所有者等への情報提供

空家法第3条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、空家等の適切な管理は、所有者等に第一義的な責任があります。また、民法上においても、空家等の管理に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、所有者等がその賠償責任を負うことになっており、所有者等に管理義務があります。また、空家等の管理不全は、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用の機会損失にもつながる懸念があります。

このようなことから、空家等の所有者等は、自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、空家に関する総合相談窓口等市の取組の内容、具体的な管理方法、特定空家等の放置により固定資産税等の住宅用地特例の解除の可能性があることなどについて、様々な機会をとらえて広く情報提供を行います。

② 適切管理に向けた啓発

本市においては、空家等が年々増加傾向にあるなかで、管理不全な空家等の老朽化による外壁等の崩落の危険や草木の繁茂、害虫の発生など、多岐にわたり周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、市民からの通報も増加している状況にあります。このため、空家等の所有者等がこうした空家等の問題を認識し、維持管理の重要性を十分に理解して適切に対応してもらうために、定期的な市報への掲載や空家等の活用と適切な管理への協力を呼びかけるチラシを送付するなど、その啓発を行います。

また、本市の空家等の所有者等は、半数以上が市外に居住（市の実態調査）しているため、必要に応じて当該空家等の現況写真を送付し、所有者等に改善を促すなど、管理不全空家等が増加しないよう所有者等の自発的な適切管理を促す対策を講じます。

(2) 地域との連携と空家等管理サービスの提供

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等が不明とな

っているケースもあることから、当事者だけの問題ではなく、地域の問題として捉えることも重要です。

こうしたことから、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ことを目的とした、自治組織等との「空家等対策に関する協定」の締結について検討します。

② 空家等管理サービスの提供

「公益社団法人入間東部シルバー人材センター」との連携により、所有者等自らの管理が困難な空家等の見回り、樹木の剪定、除草、小修繕などの管理業務を代行し、所有者等の適切な管理を促進します。

また、空家等の所有者等を総合的に支援するため、NPO法人等民間団体との連携・協力についても検討します。

(3) 空家等の流通・利活用の促進

① 専門的相談体制の整備

本市の空家等の所有者等の約半数が売却・賃貸を希望（市のアンケート調査）しており、また、民間企業が実施したアンケート調査によると、空家等を放置している所有者の43.1%が「処分方法・活用方法について悩んでいる」と回答しています。こうした実態を踏まえ、空家等を売却又は賃貸する意思のある所有者等に対して、専門家団体などと連携し所有者等の意向に沿った有効活用策を提案する取組を進めます。

② 流通の促進

「公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部」との協定締結により創設した「空き家バンク制度」のPRを強化し、売却や賃貸を希望する空家等の所有者等の意向と利用希望者のマッチングについての支援の拡大を図り、中古住宅市場への流通を促進します。

また、空き店舗等の活用を促進し、市の創業支援事業計画による起業支援や商業等の産業振興に資するため、空き店舗等情報登録制度（空き店舗バンク）を創設します。

③ 公共的な利活用等

空家等の所有者の意向を確認した上で、当該空家等を多世代交流の場や地域の交流サロン、市民団体の活動拠点としての利用など、地域コミュニティにとって有益な施設としての活用について、地域自治組織等と協議しつつ推進するとともに、シェアハウス、小規模保育施設や障がい者・

高齢者支援施設などの公共的利活用について、その支援制度等を含め検討し、利活用の推進を図ります。

また、個人が所有する住宅を「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」が借り上げ転借する「マイホーム借上げ制度」を空家等の所有者等に周知し、空家等の利活用を促進します。

3 管理不全な空家等の防止・解消

(1) 通報空家等への対応

① 現地調査等の実施と所有者等の把握

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。

② 適切な助言・指導等の実施

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可能性や、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可能性等も考えられます。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。

(2) 空家法等の適正な運用

① 特定空家等に対する措置等の実施

ア 現地調査・立入調査

空家等実態調査や市民からの情報提供により把握した特定空家等は、必ず市職員が現地調査を実施し、必要がある場合は必要最小限度の範囲で空家法第9条の規定に基づく立入調査を行います。

イ 特定空家等に対する措置

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

特定空家等に対しては、周辺への悪影響や通行人に対し危険をもたら

すおそれがあるか否か、その悪影響の程度と危険等の切迫性などの事項を総合的に勘案し、空家法第14条の規定に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を講じます。

なお、特定空家等に対する措置については、国の「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）」に定める内容を基本とし実施します。また、措置を講ずるに当たっては、「ふじみ野市空き家等対策推進庁内検討委員会」で検討するとともに、必要に応じて「ふじみ野市空家等対策協議会」で協議することとします。

② 関係法令の運用

空家等の状況に応じて、空家法だけでなく建築基準法、道路法、消防法など、他の法令により措置が講じられる場合があります。各法令により、目的、講じることができる措置の対象と内容、及び実施主体などが異なることから、措置の対象となる空家等について、物的状況や悪影響の程度、危険度の切迫性等を総合的に判断して手段を選択し、関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全対策を講じます。

③ 緊急安全措置の実施

特定空家等の状態に起因して、地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことが切迫し、これを回避するため緊急の必要があるときは、条例に基づき回避するために必要な最小限度の措置を講じるものとします。

4 特定空家等の除却の促進と跡地の活用

(1) 解体・除却の促進

① 解体・除却に係る支援

放置空家等の問題を解決するには、所有者等自らが適正な除却をすることが重要ですが、解体・除却には多大な費用を要することもあることから、所有者等が経済的負担を敬遠し、除却がなされないといったことも想定されます。

こうしたことから、低金利の空家解体ローンの創設などについて、市中銀行等と連携協定の締結を進めるとともに、「老朽危険空家等を解消し市民の安全安心を確保する」という公益性重視の観点から、解体助成制度について検討し、放置空家等の解体・除却を促進します。

② 寄付制度の検討

放置空家等の市への寄付について、それぞれ条件は異なるものの制度化し一定の効果を挙げている自治体もあります。本市の住宅密集地域の

放置空家等の中には、極めて狭隘なものや接道の関係から再建築が不可能なものなど、流通や利活用が困難な空家等が存在していることから、当該自治組織等との協議等、一定の条件を設定した上での寄付制度について検討します。

(2) 公益的活用の検討

① 地域資源としての活用

特定空家等の除却後の跡地については、地域コミュニティにとって有益な施設として活用していくため、所有者並びに自治組織等と協議しつつ、有効活用を検討していきます。

② 市の政策資源としての活用

防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地における市の政策資源としての活用を検討します。

■ 施策の体系

取組方針	具体的施策	施策の内容
利用中	1 空家化の予防	
	(1) 予防に向けた意識啓発とセミナー等の開催	① チラシ等の配布
		② セミナー等の開催
	(2) 助成制度の周知と住宅相談窓口の整備	① 住宅に関する助成制度の周知
		② 総合的住宅相談窓口の整備
	空家化	2 空家等の適切な管理と利活用の促進
(1) 適切管理に向けた情報提供と啓発		① 空家等所有者等への情報提供
		② 適切管理に向けた啓発
(2) 地域との連携と空家等管理サービスの提供		① 地域との連携
		② 空家等管理サービスの提供
(3) 空家等の流通・利活用の促進		① 専門的相談体制の整備
		② 流通の促進
		③ 公共的な利活用等
管理不全		3 管理不全な空家等の防止・解消
	(1) 通報空家等への対応	① 現地調査等の実施と所有者等の把握
		② 適切な助言・指導等の実施
	(2) 空家法等の適正な運用	① 特定空家等に対する措置等の実施
		② 関係法令の運用
		③ 緊急安全措置の実施
除却・跡地	4 特定空家等の除却の促進と跡地の活用	
	(1) 解体・除却の促進	① 解体・除却に係る支援
		② 寄付制度の検討
	(2) 公益的活用の検討	① 地域資源としての活用
② 市の政策資源としての活用		

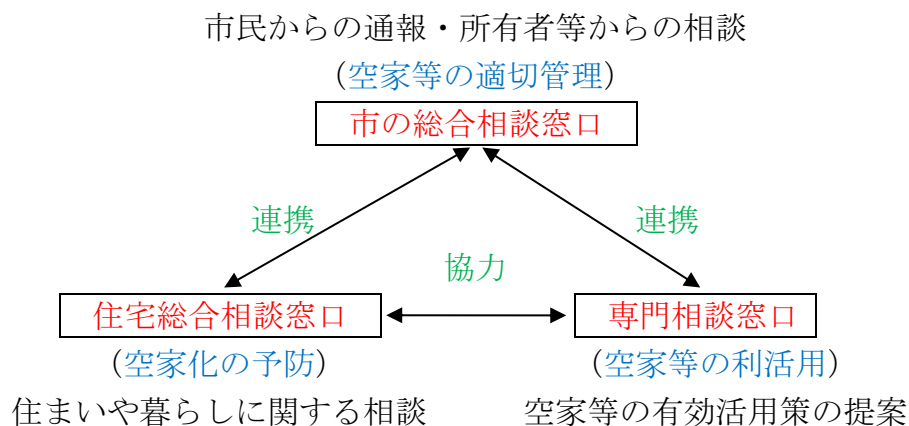
第5章 相談対応と対策の実施体制

1 市民等からの相談への対応

今後、本市においては、空家等の増加に伴い市民からの苦情や相談等の件数も増加が予想されます。また、空家等になる要因は、所有者等の状況により様々なケースが考えられ、所有者等だけでは解決できない課題も多く抱えており、空家等の所有者等からの相談も増加することが見込まれます。こうした各種相談等に対して迅速かつ適切に対応できるよう空家等に関する相談体制を整備し、市の相談窓口の一本化を図ります。

また、空家化予防の観点から、現在使用中の住宅・暮らしに関する総合的な相談や空家等の有効活用策を提案する専門相談など、専門家団体等と連携した相談窓口の開設を目指します。

■ 空家等対策に関する相談窓口の体系



2 対策の実施体制

(1) 空家等対策協議会

次に掲げる事項に関する協議を行うため、市長のほか、市民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等をもって構成する協議会を組織します。

- ① 本計画の作成及び変更に関すること。
- ② 特定空家等に関する措置に関すること。
- ③ その他本計画の実施に関すること。

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

(3) 庁内連携体制の確立

空家等がもたらす問題は多岐にわたり、行政内部の様々な部署が連携して対処すべき政策課題であるため、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	<ul style="list-style-type: none"> ・地域振興への空家等の利活用に関すること。
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗バンクに関すること。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設としての空家等の利活用に関すること。
保育課	<ul style="list-style-type: none"> ・地域型保育施設としての空家等の利活用に関すること。
保健センター	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の健康支援施策としての空家等の利活用に関すること。
経営戦略室	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

第6章 計画の効果的な推進

1 本計画の実効性の確保

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、空家等対策協議会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を以後の施策に反映させます。

2 本計画の見直しと公表

空家等の実態調査や住宅・土地に関する実施年と整合性をとるなど、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、本計画の内容の改定等を検討します。

また、本計画の内容（変更含む）及び各施策の取組状況について、市報やホームページを通じて公表するとともに、適宜リーフレット等を作成し、市の窓口、関係機関等にて配布することとします。

3 関係機関等との連携

(1) 国等との連携

本計画に掲げる施策の実施に当たっては、国、埼玉県及び他の市町村との緊密な連携を図ります。

(2) 警察・消防との連携

空家法の目的には「防犯」が謳われていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となる危険性を秘めていることは否めないことから、防犯的な観点からも必要な限度において警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

また、本市においては、適切な管理が行われていない空家等から火災が発生し、隣家に延焼する事件が発生しています。こうした防災的な観点から、必要な限度において消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(3) 不動産関係団体との連携

本市は、「一般社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部」と相互に連携・協力して、市内の空家等の中古住宅市場への流通を促進することを目的とした、「空家バンク媒介に関する協定」を締結していますが、今後、空家等の有効的な利活用に関する相談等への対応についても協議していきます。

(4) 自治組織との連携

特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより急

速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態になることも考えられ、こうした情報を自治組織や地域住民から提供を受けることにより、市として迅速な対応が図れます。このため、地域をよく知る自治組織との連携と協力体制を構築します。

また、地域振興に資するための空家等やその跡地の利活用について協議していきます。

(5) その他関係団体との連携

空家等対策の推進のためには、関係資格者等専門家の団体に、専門的な相談をはじめ市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら空家等の問題に取り組みます。

資料 1

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提

供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的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。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

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

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

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附 則

（施行期日）

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

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料 2

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 平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 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。今後、空家等の数が増加すれば、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場所である。

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いる。

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る場所である。

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。）」が公布された。

（1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値（平成26年7月29日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,246万世帯となっており、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 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅※2」及び「二次的住宅※3」を除いた「その他の住宅※4」に属する空き家の数は 318 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 5.2%であるが、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加し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、以下に掲げる「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 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「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、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「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。

(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的確に対応することが前提となる。

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にしながらも、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（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）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、法第6条第1項に基づく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おらず、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も考えられる。

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、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判

断に困難を来たしている場合における技術的な助言の提供や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を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。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。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば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。加えて、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（以下「ガイドライン」という。）を定めること等により、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や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金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に述べたとおり、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、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（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士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、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行う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。

なお、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、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、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ノウハウの提供や、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今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要であ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可能な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や関係資格者等専門家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項により「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的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用し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」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、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしている。

（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。これらの情報を把握するためには、（3）に述べる手段を用いて所有者等を確認し、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。

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の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した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、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。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、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、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を締結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したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

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

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、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ために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「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。

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「特定空家等」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、国土交通大臣及び総務大臣は、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等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めることとしている。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」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(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。

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及び同法第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」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、空家等対策の適切かつ円滑な実施にまさに「必要な税制上の措置」として、平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、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の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない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に留意が必要である。

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、周辺の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計画を作成し、その後必要に応じて順次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、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、計画内容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定されていない。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したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(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

一 7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「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、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定める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、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて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項により、「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、災害対策基本法、災害救助法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。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又は増加を抑制し、若しく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。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

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取組を進めることや、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、空家等への住み替え、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。

資料 3

○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

資料 4

○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あっては、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。

資料5

ふじみ野市空家等対策協議会 委員名簿（第1期）

任期：平成29年7月26日～平成31年7月25日

氏 名	所 属 団 体
たか はた ひろし 高 畑 博	ふじみ野市長
お がわ おさむ 小 川 修	ふじみ野市顧問弁護士
や ぐち ふみ や 矢 口 文 也	埼玉司法書士会
ふな つ てる よし 船 津 輝 佳	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部 副支部長
やな い ひろし 柳 井 博	一般社団法人 埼玉県建築士会入間第一支部 支部長
やま べ すすむ 山 辺 進	ふじみ野市自治組織連合会 監事
お がわ やす まさ 小 川 靖 正	ふじみ野市自治組織連合会 理事
うし ぼ きよし 牛 場 清	NPO法人 ふじみ野みらい副代表理事
こ いずみ ふ み え 小 泉 二三枝	ふじみ野市社会福祉協議会 会長
はま おか まさ き 濱 岡 正 樹	ふじみ野市商工会 理事
かぎ ま かず え 風 間 和 江	ふじみ野市民生委員児童委員協議会 連合会 会長