

令和2年度 第1回
三郷市空家等対策協議会
議 題 資 料

令和2年10月14日（水）

三郷市役所 全員協議会室

議題 3

宅地建物取引業協会との連携状況について（報告）

議題3 宅地建物取引業協会との連携状況について（報告）

- ◆平成31年3月28日 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部と
「三郷市における空家等の利活用推進に関する協定書」を締結
- ◆令和元年10月1日 協定書に基づき、「空き家の利活用に関する相談窓口」を開設

【調印式の様子】



三郷市における空家等の利活用推進に関する協定書

三郷市（以下「甲」という。）と公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策（以下「空家等対策」という。）を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲及び乙の連携による総合的かつ効率的な空家等対策を実施するために、必要な情報の発信、空家等の発生の予防や利活用、住宅相談体制の構築など、空家等の市場への流通を促進するうえで必要な事項を定め、良好な生活環境の保全と地域の活性化に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市の区域内に存する建築物又はこれに付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) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第3条 甲及び乙は第1条の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項に取り組むものとする。

- (1) 双方の連携による効果的な空家等相談窓口運営の実現
- (2) 空家等対策に関する情報発信の強化
- (3) 公共公益的な空家等の利活用に向けた調整の効率化
- (4) 空家等の利活用をはじめとする不動産流通の促進
- (5) 良質な住宅ストックの供給（空家等の発生の予防）
- (6) 空家等の適正管理への協力
- (7) 官民連携による取り組みの明確化
- (8) 前各号に掲げるもののほか、空家等の利活用を推進するために必要な事項

（甲が主体となって取り組む事項）

第4条 甲は、次の各号に掲げる事項について取り組むものとする。

- (1) 住宅相談事業の実施に関する事
- (2) 空家等の利活用に係る情報の発信に関する事
- (3) 空家等の発生の予防に係る啓発活動に関する事
- (4) 空家等の利活用に係る金融支援策の周知に関する事

（乙が主体となって取り組む事項）

第5条 乙は、次の各号に掲げる事項について取り組むものとする。

- (1) 空家等対策に係る研修を実施し相談対応者を選任すること
- (2) 甲が行う住宅相談事業の支援に関する事
- (3) 空家等の不動産流通の促進に関する事
- (4) 住宅性能向上リフォーム等の普及促進に関する事

(協定の有効期間)

第6条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の日の1か月前までに、甲又は乙のいずれからも書面による協定の解除の申し出がないときは、期間満了の日の翌日から1年間更新されるものとし、その後の更新についても同様とする。

(秘密の保持)

第7条 甲及び乙及びその関係者は本協定に基づく取り組みを通じて知り得た個人情報を他に漏らし、又は目的以外に利用してはならない。ただし、甲及び乙の取り決めにに基づく承諾を得た事項については、この限りでない。

(その他)

第8条 この協定に定めのない事項又はこの協定に定める事項に対し、疑義等が生じた場合は、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定締結を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成31年 3月 28日

(甲) 三郷市花和田648番地1
三 郷 市

三 郷 市 長

木津雅晟



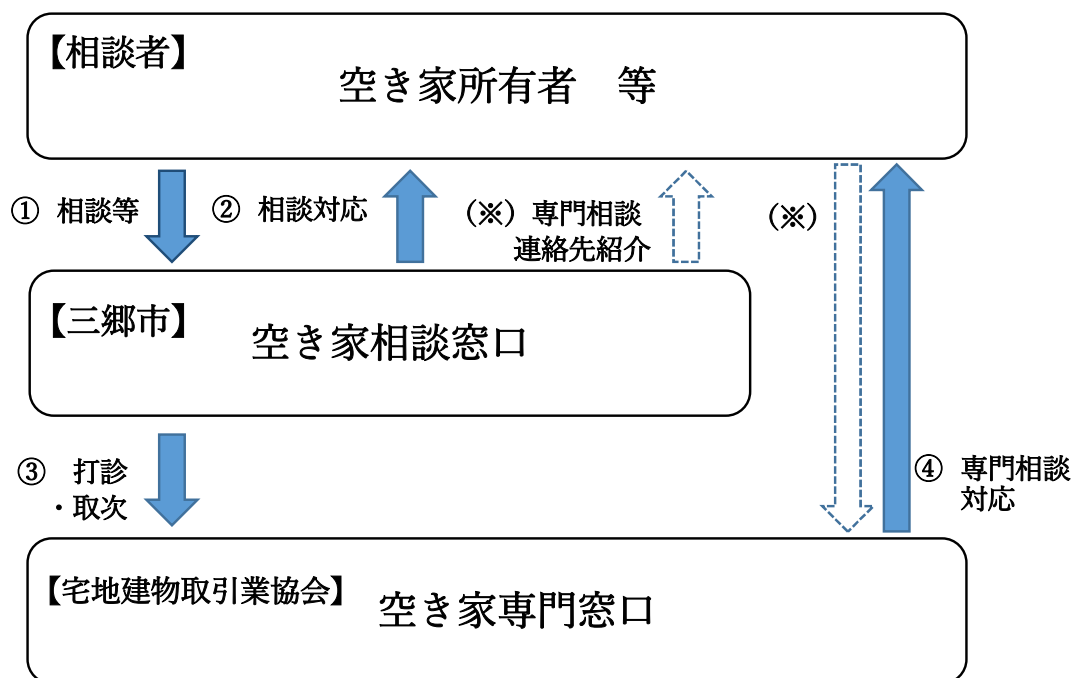
(乙) 草加市稻荷三丁目18番2号
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部


支 部 長

榎本隆雄



住宅相談窓口（空き家相談）における連携のイメージ



 : 相談者から連絡先などの個人情報提供について同意が得られた場合

 : 相談者から個人情報の提供がされない場合

- ① 相談等
空き家の所有者等の相談者から市役所相談窓口への問い合わせ。
- ② 相談対応
市の相談窓口において対応します。
- ③ 打診・取次
市の相談窓口で対応困難な専門的な相談について、宅建協会による専門窓口への取次を打診。
- ④ 専門相談対応
宅建協会から相談者へ連絡し相談対応します。

※ 市の窓口での対応が困難な専門的な相談について、相談者から連絡先の提供が得られなかった場合は、相談者に宅建協会の連絡先を伝えます。

三郷市空き家等の利活用に関する相談票

年 月 日

三郷市長 あて

空き家等の利活用に関する相談を希望するので、下記のとおり申し込みます。

また、相談にあたり、下記2点について同意いたします。

1. 相談者が三郷市（以下、市）に提供した本相談に関する情報について、市から公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部（以下、宅建協会）に情報提供すること
2. 相談者と宅建協会相談員との間で行われた、相談に関する情報および記録について、宅建協会から市に情報提供すること

◆下記及び裏面に、相談に必要となる情報を記載のうえ、郵送またはご持参願います。

相談申込者情報	〒 住所	
	(フリガナ).....	印
	氏名	
	電話番号：	携帯番号：
	FAX：	e-mail：

空き家・空き地の所在地	三郷市	
相談申込者の所有権関係	<input type="checkbox"/> 土地・建物の所有者 <input type="checkbox"/> 建物の所有者 <input type="checkbox"/> 所有者の親族 <input type="checkbox"/> 所有者の相続人 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
相談内容 (具体的な内容)	<input type="checkbox"/> 利活用 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 売買 <input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> 相続 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
添付書類 (お持ちの書類)	<input type="checkbox"/> 委任状（所有者以外の場合） <input type="checkbox"/> 空き家・空き地の写真 <input type="checkbox"/> 建築確認通知書 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 耐震診断書 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> その他 （ ）	受付印（市使用欄）

空き家・空き地の状況		
土 地	土 地 面 積	m ² (地目：宅地・雑種地)
建 物	種 類	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他 ()
	構 造	階層数 (階建て) <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他 ()
	床 面 積	1階 m ² 2階 m ² 3階 m ²
	間 取 り	(例：3LDK など)
	建 築 年 月 日	昭和・平成 年 月 頃
	状 態	<input type="checkbox"/> 居住可能 (<input type="checkbox"/> 現状で居住可、 <input type="checkbox"/> 補修して居住可) <input type="checkbox"/> 居住不可
	(特記事項)	
空き家・空き地 になった時期	年 月 頃	
空き家・空き地 になった経緯		
備考・その他		

(相談申込みにあたっての留意事項)

- 所有者本人以外で、空き家の活用に関する相談をご希望の方は、所有者の委任状も合わせてご持参または送付してください。添付書類については、それぞれ二部ご提出願います。委任状以外の書類については、写しをご提出願います。
- 記載事項のうち不明な部分や、不足している添付書類があっても、相談の受付は可能ですが、なるべく多くの情報を提供いただけると、より良い相談対応が見込めます。
- 相談の対応に専門的な知識を要する場合には、宅建協会から電話、メール等で申込者様宛てに直接連絡し、相談の対応をする場合がございます。
- 相談票および添付書類は、宅建協会への情報提供を行います。宅建協会への情報提供を望まない事項については、記載・添付をせずにご提出願います。
- ご相談いただいてから、ご連絡までに2週間程度お時間をいただく場合がございますので、ご理解・ご了承願います。

議題 4

令和元年度、令和2年度の
空家等対応状況について（報告）

議題4 令和元年度、令和2年度空家等対応状況について（報告）

A.空家等についての相談状況（平成28年4月1日～令和2年9月30日）

○相談受付状況（空家周辺住民等からの相談）

平成29年度以前	107件
平成30年度	58件
令和元年度	60件
令和2年度	33件

合計258件

※同じ相談を翌年度にも受けている案件もありますが、相談件数としては年度別に1件としています。

○相談の主たる内容（平成28年4月1日～令和2年9月30日）

・雑草の繁茂	144件
・家屋の破損	75件
・その他（動物害虫等）	39件

合計258件

B.市民からの相談対応について

①近隣住民から相談を受け現地調査（現状把握）

↓

②空家であると判明した場合は所有者を確認

↓

③所有者に対して適正な管理を依頼する通知文および、協定を締結しているシルバー人材センター、宅地建物取引業協会を紹介するリーフレットを送付。

↓

④所有者が改善対応

C.所有者等により改善した件数

※件数は相談初年度

相談年度	件数※
平成29年度以前	49件
平成30年度	25件
令和元年度	22件
令和2年度	7件
合計	103件／159件

（令和2年9月30日時点）

⇒上記の表の内：シルバー人材センターによる対応件数 10件
（いずれも除草作業）

D.シルバー人材センターの空家に関する管理受注実績表

	除草作業	植木作業	大工作業	建物管理	小計
平成30年度	20	2	0	1	23
令和元年度	22	1	0	1	24
令和2年度※	13	2	0	1	16
小計	55	5	0	3	63

※令和2年8月31日時点

議題 5

空家実態調査の実施について（報告）

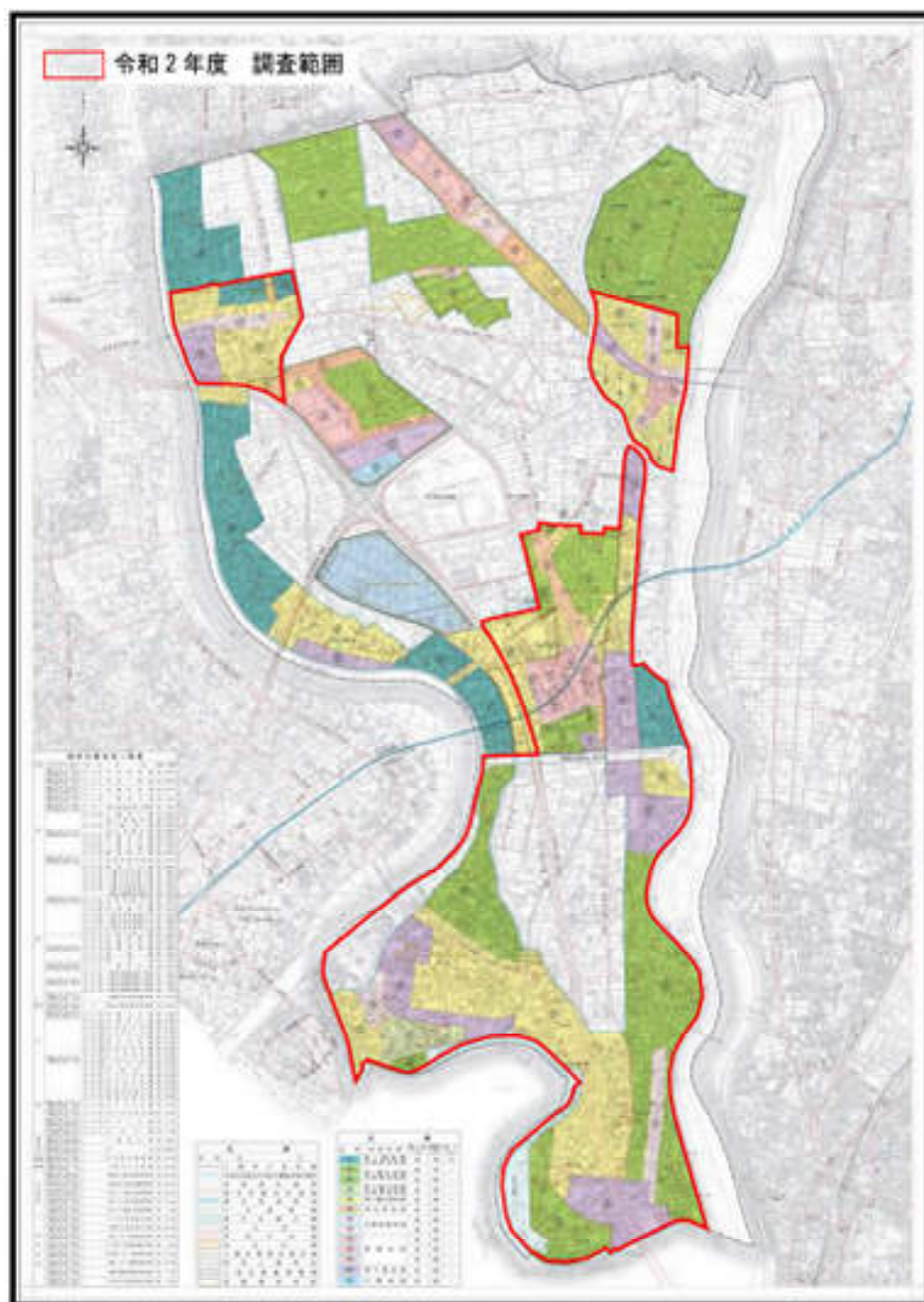
議題5 空家実態調査の実施について（報告）

1. 空家実態調査実施の背景

平成26年11月19日に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家特措法）」に基づき、市町村は、空き家の適正管理、利活用の推進や、空家のデータベースの整備に努めることが求められております。また、本調査の結果につきましては、令和4年度末に改定を予定している本市の空家等対策計画の基礎資料となります。

2. 調査実施範囲

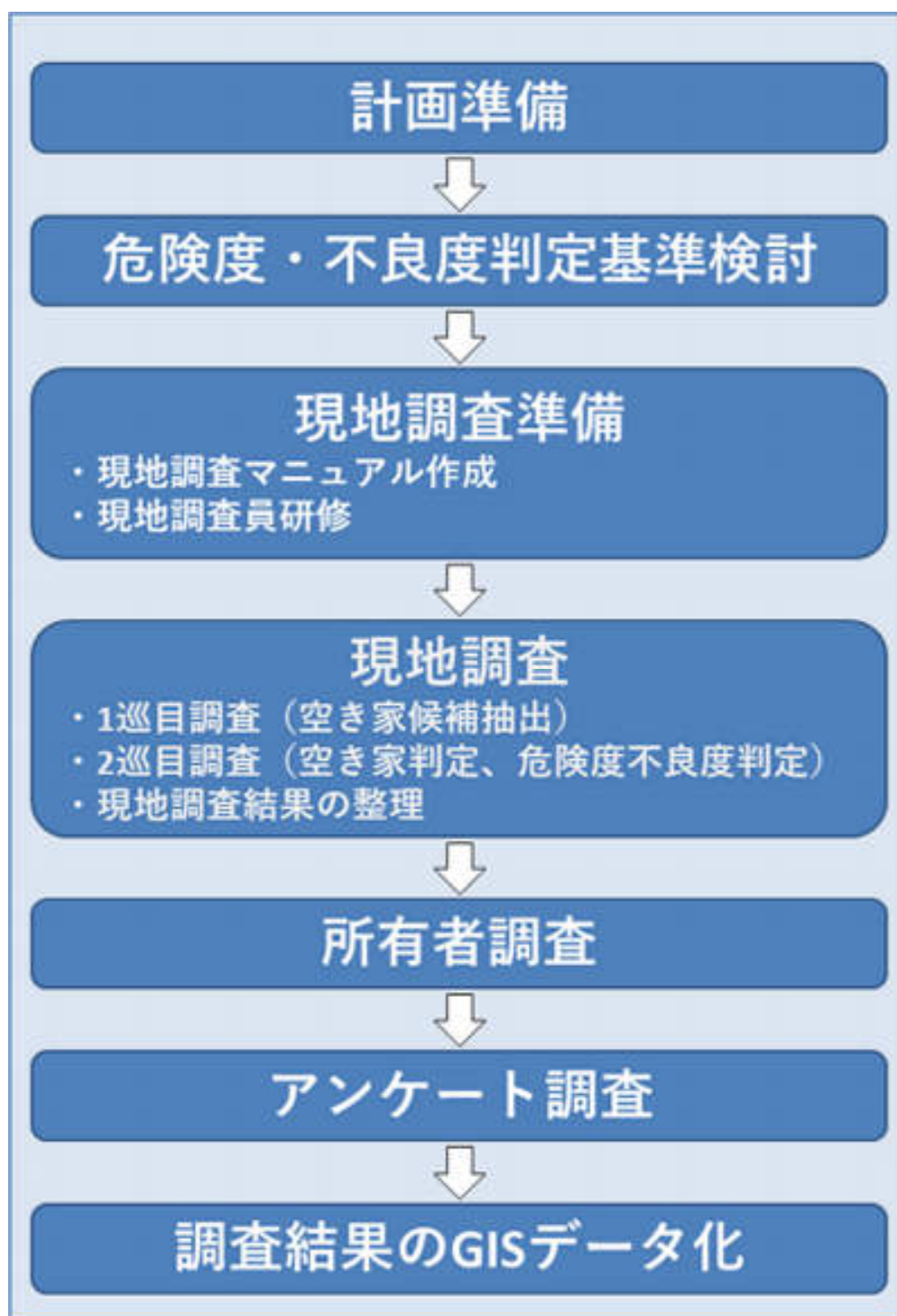
本調査は、市内全域の住宅を対象とし、市内を令和2年度、令和3年度の2カ年に分け、実施する予定です。令和2年度は、下記都市計画図の赤枠で囲った範囲について調査を実施し、残りの範囲につきましても、令和3年度に調査を予定しております。



3. 空家実態調査の実施の流れについて

本調査は、下記の実施フローに従って実施予定です。空家の現地調査による危険度・不良度判定のほか、現地調査の結果をもとに、空家と思われる住宅の所有者に対して、所有する空家に関する空家に関する意向調査のアンケートを実施いたします。

空家実態調査実施フロー



4. 危険度・不良度判定基準（案）について

		木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)			
I	A	傾斜は認められない	
	B	一部にたわみがみられる	
	C	全体的にたわみがみられる	
	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)	
	不明	(コメント:)	
(イ) 基礎の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
	D	基礎がない、基礎・土台の腐朽・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
	不明	(コメント:)	
(ウ) 屋根の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	不明	(コメント:)	
(エ) 外壁の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
	不明	(コメント:)	
(オ) 工作物等の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
	不明	(コメント:)	
(カ) 門・塀の状況			
I	<input type="radio"/> 門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)		
(キ) 擁壁の状況			
I	<input type="radio"/> 擁壁のひびが著しいもの		
(ク) ごみ等の放置の状況			
II	<input type="radio"/> 敷地内のごみで臭気の発生があるもの		
	<input type="radio"/> 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの		
(ケ) 周辺景観と不調和な状況			
III	<input type="radio"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの		
	<input type="radio"/> 立木が建築物の全面を覆うほど茂っている		
	<input type="radio"/> 敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの		
(コ) 立木が原因による放置状況			
IV	<input type="radio"/> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの		
	<input type="radio"/> 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの		
(サ) 動物が原因による放置状況			
IV	<input type="radio"/> 空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの		
	<input type="radio"/> 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの		
(シ) 建築物等の不適切な管理状況			
IV	<input type="radio"/> 門扉が崩壊しておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの		
	<input type="radio"/> 土砂が大量に流出しているもの		

※(カ)～(シ)は、該当する場合は"○"、該当しない場合は"×"を選択する。

5. 空き家情報の統合型GISシステムによる管理

三郷市で使用している地図情報システム（統合型GISシステム）上に、本調査の結果である、空き家の位置、危険度・不良度の状況、現地写真、所有者情報、過去の経緯、アンケート調査結果等を搭載し、空き家のデータベースを整備します。データベースは、今回の実態調査の結果のほか、今後の市民からの問合せ等の情報についても、随時職員の手で掲載が可能となります。

管理ポイント①：空き家の位置や、老朽化具合を地図上で確認

Point !
文字列で検索するだけでなく、地図上の凡例を直接クリックして、情報の編集が可能です！

Point !
GIS地図上で位置を確認することができます！

Point !
空き家の棟数を分かりやすく表示！リアルタイムで空き家の情報を共有できます！

Point !
危険性や修繕の現状を色や形で表示することができます！

管理ポイント②：空き家をしっかり台帳管理

「空き家の現状と課題」
（国土交通省）

空き家の属性情報

Point !
属性情報に写真などのファイル添付が可能です！

帳票出力イメージ

属性	内容	属性	内容
住所	〒114-8555 東京都葛飾区新小岩1-1-1	建物種別	戸建
面積	100.00㎡	築年数	10年
所有者	株式会社ABC	危険度	低
状態	空き家	修繕状況	完了
写真	[写真添付]	備考	

※将来的に複数部署での情報登録、閲覧も可能なシステムです。

【GIS上の管理イメージ図】

属性カード (個別)

地図へ 編集 設定 一括表示

検索された図形: 1 件

レイヤ: 空家

属性: 空家-台帳データ

対象図形数: 1 件 ◀ ◀ 1 / 1 件 ▶ ▶

対象属性数: 1 件 ◀ ◀ 1 / 1 件 ▶ ▶

レイヤ名: 空家

属性名: 空家-台帳データ

項目名	内容
ID	24
市受付番号	-
2019現地調査ID	010_02_002
2019アンケートID	91
受付年月日	
空き家の要因	
空き家の要因(その他)	
所在地(住居表示)	
所在地(地番)	
所有者(氏名)	
所有者(種類)	
所有者(状況)	
所有者(備考)	
所有者(住所)	
所有者(電話)	
管理者(住所)	
管理者(氏名)	
管理者(電話)	
管理者(所有者との関係)	
建物等の概要(登記年月日)	
建物等の概要(用途)	
建物等の概要(構造)	
建物等の概要(階数)	
建物等の概要(延床面積)	
建物等の概要(敷地面積)	
空き家開始日(年月日)	
建物等の状況	
情報提供者(住所)	
情報提供者(氏名)	
情報提供者(電話)	
情報提供者(空き家等との関係)	
情報提供者(情報の内容)	
①立入調査(実施年月日)	
①立入調査(措置)	
①立入調査(内容)	
②立入調査(実施年月日)	
②立入調査(措置)	
②立入調査(内容)	
③立入調査(実施年月日)	
③立入調査(措置)	
③立入調査(内容)	
④立入調査(実施年月日)	
④立入調査(措置)	
④立入調査(内容)	
その他参考にもなる事項	
ファイル格納先	

5. 令和2年度実施スケジュール

種 別	8 月			9 月		
	1	15	31	1	15	30
(ア) 計画準備			■	■		
(イ) 危険度・不良度判定基準の検討				■	■	■
(ウ) 事前準備					■	■
(エ) 現地調査						
(オ) 所有者調査						
(カ) アンケート調査						
(キ) 調査結果のGISデータ化						
(ク) GISデータのシステム搭載						
(ケ) 報告書作成						
(コ) 打合せ協議						●

