

三郷市空家等対策計画 (案)

三郷市

第1章 三郷市空家等対策計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的
- 2 計画の位置付け
- 3 計画の期間

第2章 三郷市の人口と空家等の現状

- 1 人口及び世帯数の推移
- 2 年齢別人口の推移
- 3 空家数及び空家率の推移
- 4 空家等の相談状況
- 5 空家の種類

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 空家等対策の基本理念
- 2 空家等対策の対象とする地区
- 3 対象とする空家等の種類
- 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 住民等からの空家等に関する相談への対処に関する事項

第4章 空家等対策に関する施策

- 1 空家等の対策
- 2 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項
- 3 空家等の利活用に関する取組
- 4 施策の推進体制

資料編

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- ・三郷市空家等の適切な管理に関する条例
- ・三郷市空家等の適切な管理に関する条例等の施行に関する規則
- ・三郷市空家等対策協議会委員名簿

第1章 三郷市空家等対策計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や社会経済情勢等の変化により、適切に管理されずに放置される老朽化した空家等が増加し、倒壊、犯罪、火災等の危険性や周辺住民の生活環境への悪影響などが全国的な課題となっており、本市においても、同様の状況が見受けられます。

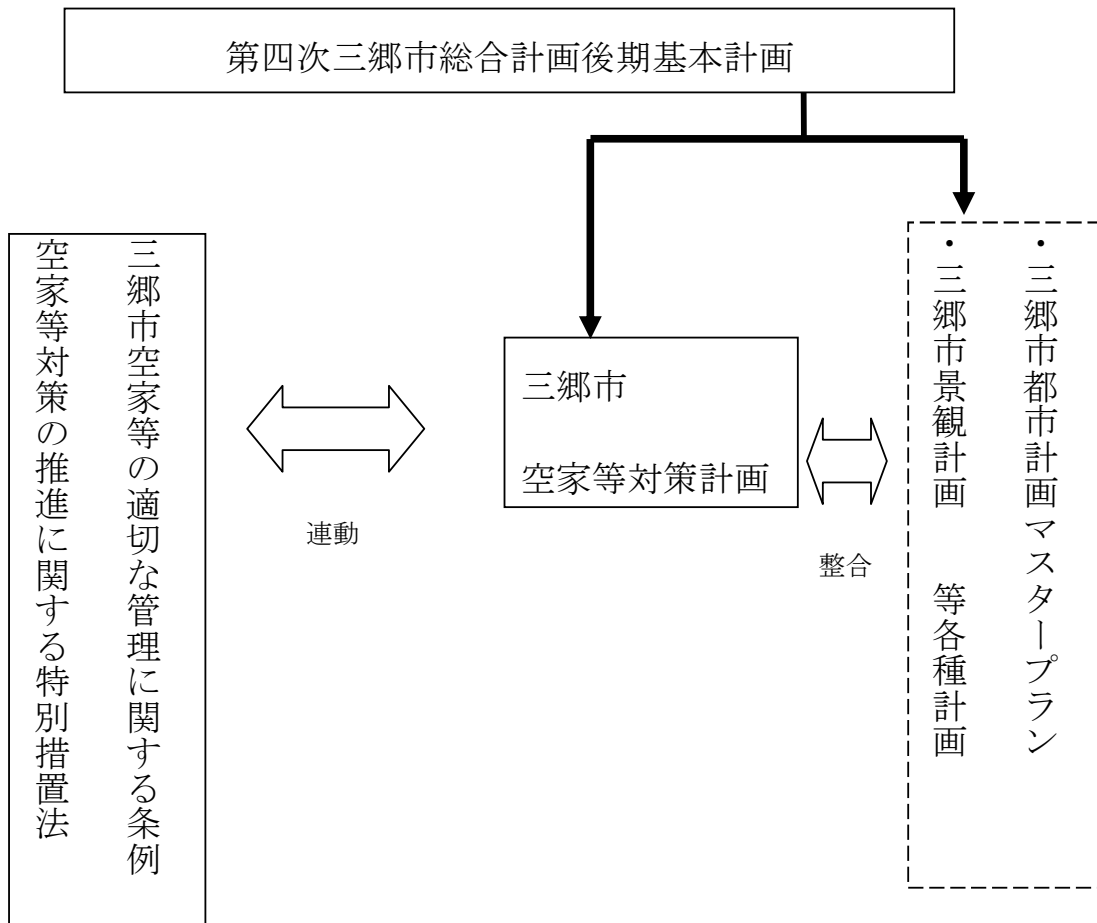
本来、建築物やその敷地等は、所有者が自ら適切に維持管理すべきものですが、適切に管理されていない空家等の相談が増加していることに加え、相談内容も案件ごとに複雑化してきています。

国では「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成27年5月に施行されたことから、本市においても平成29年7月に「三郷市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、これらを根拠として、空家等対策を進めています。

このような状況の中、本市では、法第6条において、「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を定めることができる。」とされたことを受け、本市独自の方針や施策等を定めるとともに、本市における空家等対策の推進及び利活用の促進を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、本計画を策定することとしました。

2 本計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、平成29年7月に発足した三郷市空家等対策協議会における協議を踏まえ、策定しました。上位計画である『第四次三郷市総合計画後期基本計画』のもと、各種計画との整合を図りつつ、計画を推進してまいります。



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年間とします。

平成30年度に住宅・土地統計調査が行われる予定であり、集計結果は最終的に平成31年年度末に公表される見込みです。この調査を受けて、法律の改正等、国、県の施策が変更される可能性もあります。その動向を確認しつつ、本計画の改定を検討する作業を平成33年から平成34年にかけて行うことを鑑み、5年間としました。

なお、本計画は、継続して適切な進行管理を行うとともに、空家等対策の実施による効果や市域内の状況の変化等により、必要に応じた見直しを行います。

第2章 三郷市の人口と空家等の現状

1 人口及び世帯

三郷市の人口は、平成17年つくばエクスプレス開業以降、大型ショッピングモールの開業等のまちづくりが進み、近年は増加しています。

平成5年から平成29年までの人口増加率は約6パーセントですが、世帯増加率は約43パーセントとなっています。これは、核家族化の進行や、単身世帯が増加していることが原因であると考えられます。

	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年	H29年
人口	132,001	132,730	130,515	130,537	134,515	139,413
世帯数	43,089	46,438	49,359	52,745	56,692	61,490

※各年4月1日の人口及び世帯数

2 年齢別人口の推移

平成5年から平成29年の間で、0歳から14歳までの人口は、緩やかに減少しています。一方、65歳以上については、4.8倍に増加しています。このことから、少子高齢化が進んでいることがわかります。

	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年	H29年
0歳～14歳	26,186	22,223	18,869	17,306	17,326	18,051
15歳～64歳	98,342	100,484	96,898	91,464	87,550	85,489
65歳以上	7,473	10,023	14,748	21,767	29,639	35,873

※各年4月1日の人口

3 住宅数及び空家数、空家率の推移

三郷市内の空家については、平成5年に2,940戸（空家率6.5%）であったものが、平成25年には、5,460戸（空家率9.3%）と20年間で空家数は増加しており、空家率についても2.8ポイント増加となっています。

【住宅数、空家数の推移（戸）】

	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年
住宅数	44,930	47,110	49,930	54,820	58,850
空家数	2,940	3,480	4,140	4,840	5,460

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

平成25年時点の埼玉県内の平均空家率は10.9%、全国の平均空家率は13.5%です。そのため、三郷市の空家率は、全国的に見ても低い水準であるといえます。

【空家率の推移 (%)】

	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年
全国	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5
埼玉県	8.5	9.9	9.7	10.7	10.9
三郷市	6.5	7.4	8.3	8.8	9.3

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。5年ごとに実施され、国勢調査の調査区を基に抽出調査されるもので、数値については推計値になります。

4. 空家等の相談状況

本市では、空家等の増加に伴い、相談件数も徐々に増加しており、平成28年度では、述べ58件の苦情・要望が寄せられています。

このような状況からも、空家等の問題は非常に関心の高い問題といえます。

【交通防犯課で受理した市民からの空家等相談件数 (件)】

	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年7月
相談件数	9	13	11	58	33

平成29年度は7月末日現在

【交通防犯課で把握している空家等件数 (件)】

	家の破損	庭木等	集計
空家等件数	17	63	80

平成29年度7月末日現在

5 空家の種類

住宅・土地統計調査では、空家を大きく4分類に分けています。具体的には次のとおりです。

(1) 二次的住宅

- ① 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
- ② 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

(2) 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

(3) 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

(4) 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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

主に空家問題に取り上げられるものとしては(4)その他の住宅になり、平成25年住宅・土地統計調査の三郷市における空家数5,460戸のうち、その他の住宅にあたる戸建て住宅は730戸と推計されています。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 基本理念

本市の空家等対策の基本理念は、以下の通りです。

●『空家等の所有者や管理者による適切な管理の周知と強化』

所有者等による空家等の適切な管理を促すことにより、管理不全な空家等の発生の抑止に努めます。

●『安全でいつでも安心して住めるまちづくりの推進』

市内5箇所防犯ステーションによるパトロールにおいて、適切な管理がされていない空家を定期的に確認し、所有者等に通知しているにも関わらず、改善が見込めない空家については、行政処分を行うことを検討、安全でいつでも安心して住める街づくりを推進します。

●『空家等の利活用の促進による地域の活性化』

市内の空家等やその敷地等について、利活用を促進する事業の創出や既存制度の活用について、不動産関連団体等との連携を図りながら、空家等の利活用を促進し、地域の活性化を図ります。

2 対象とする地域

本市における空家等対策の対象とする地区は、市内全域とします。

また、本計画の推進において、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策をより重点的に推し進める必要がある地区が生じた場合には、空家等対策重点地区として定めることとします。

3 対象とする空家等の種類

本計画で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」とします。

よって、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。

ただし、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」ものについては、原則対象から除外するものとします。

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

空家等は、法第3条において「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。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、空家等の所有者や相続人等は遠方地にいることが多く、また、高齢化の進展などにより、定期的な管理ができず、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂等により、周辺的生活環境に影響を及ぼしている状況から、市民による通報も少なくありません。

その場合、本市では、所有者等に改善を促すため、法制度のパンフレットを送付する等の意識啓発を図っていきます。

さらに、緊急性が高い場合には、所有者等の了承を得た上で、市で応急措置を実施しますが、その際は、所有者等に対し、実施費用を請求し、その後の管理について確約をお願いしていきます。

また、定期的な管理が難しい所有者等に対しては、シルバー人材センター等を紹介できる体制を整えていきます。

5 住民等からの空家等に関する相談への対処に関する事項

周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等は、その原因となる状態が多方面に及んでおり、本市関係部局、消防署、警察署及びその他の関係機関等（以下「関係機関等」という。）で連携を図らなければ、解決に至らない事案もあります。

そこで、本市では、空家等対策を実施する窓口を交通防犯課とし、必要に応じて、同課が関係機関等と連携して対応します、

また、本市では相談内容に対応することができない場合には、不動産・建築・法律の関係団体において実施している専門の窓口等との連携を図っていきます。

第4章 空家等対策に関する施策

1 空家等の対策

(1) 対応

①調査

市民等からの情報提供があった空家等について、現地確認の上、税情報を利用した所有者等の情報の取得、または、法務局にて登記簿本の取得等を行います。

②所有者等への通知

調査により判明した所有者等に対し、適切な管理を促す通知を発送します。また、現地確認の際、緊急に対応が必要な空家については、所有者の同意を得た上で、応急措置を行います。(条例第6条)

③所有者等への通知後も適切な管理がされていない場合

法第9条に基づき、立入調査を行います。立入調査にて、後述の『特定空家等』に該当するか、判断を行います。

(2) 予防

空家等が特定空家等になることを未然に防ぐことで、空家等の利活用の促進が見込まれます。予防策として、空家等の適正管理について、シルバー人材センターと協定を結ぶことを検討します。

2 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項

(1) 特定空家等に該当する空家等

法第2条第2項の通り、以下に示す状態の空家等をいいます。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

(2) 特定空家等の判定

三郷市空家等対策協議会における意見聴取を経て、特定空家等として判定された空家等は、法に基づく行政指導及び行政処分を実施するため、特定空家等として、認定を行います。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定された空家等は、本市が法第14条第1項の規定に基づき、言又は指導の措置を講じることとなります。

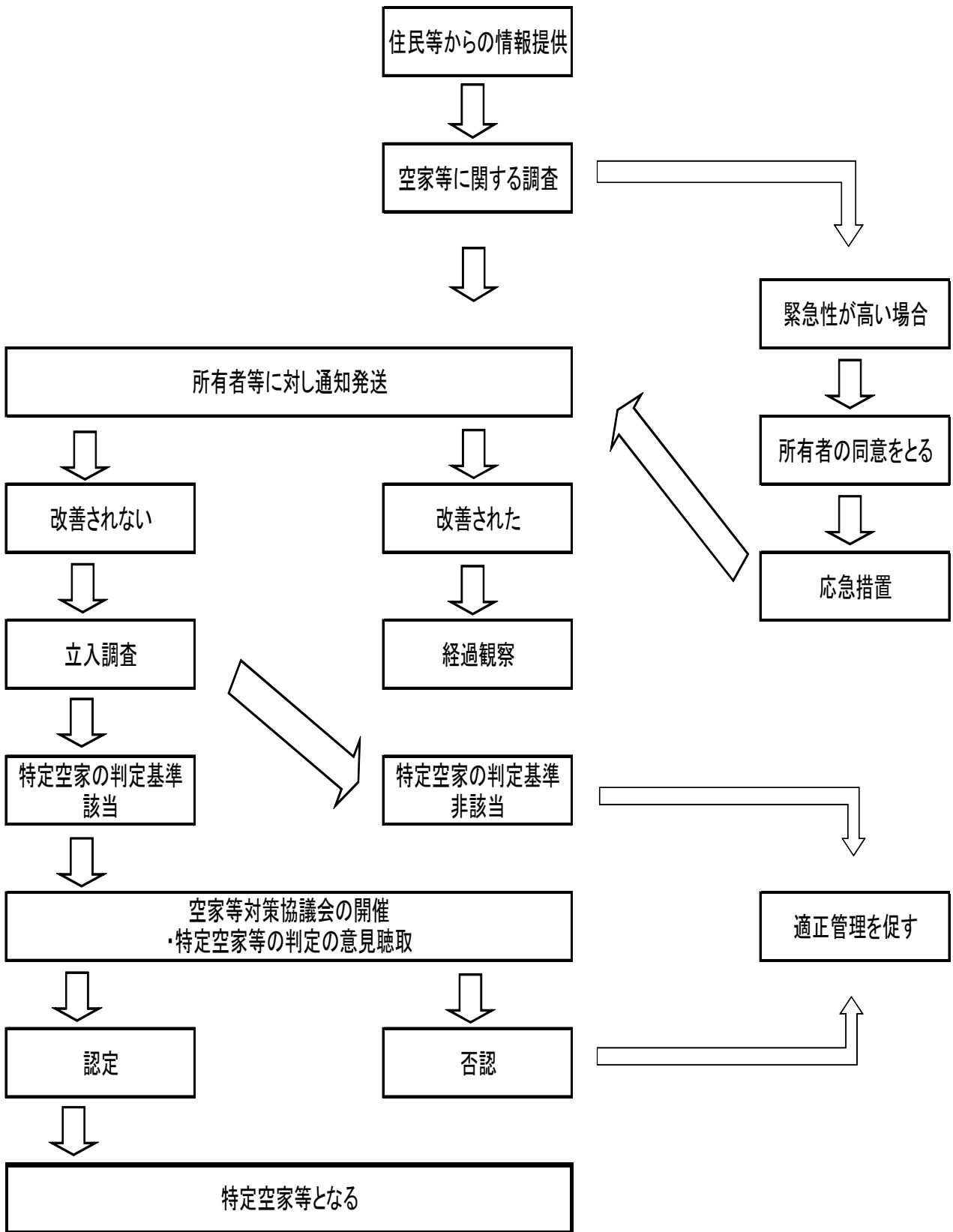
その後、正当な理由なく所有者等による改善が図られない場合は、勧告、命令、及び、行政代執行など、より強制力のある行政指導や行政処分に移行します。

(4) 特定空家等に対する税制上の措置

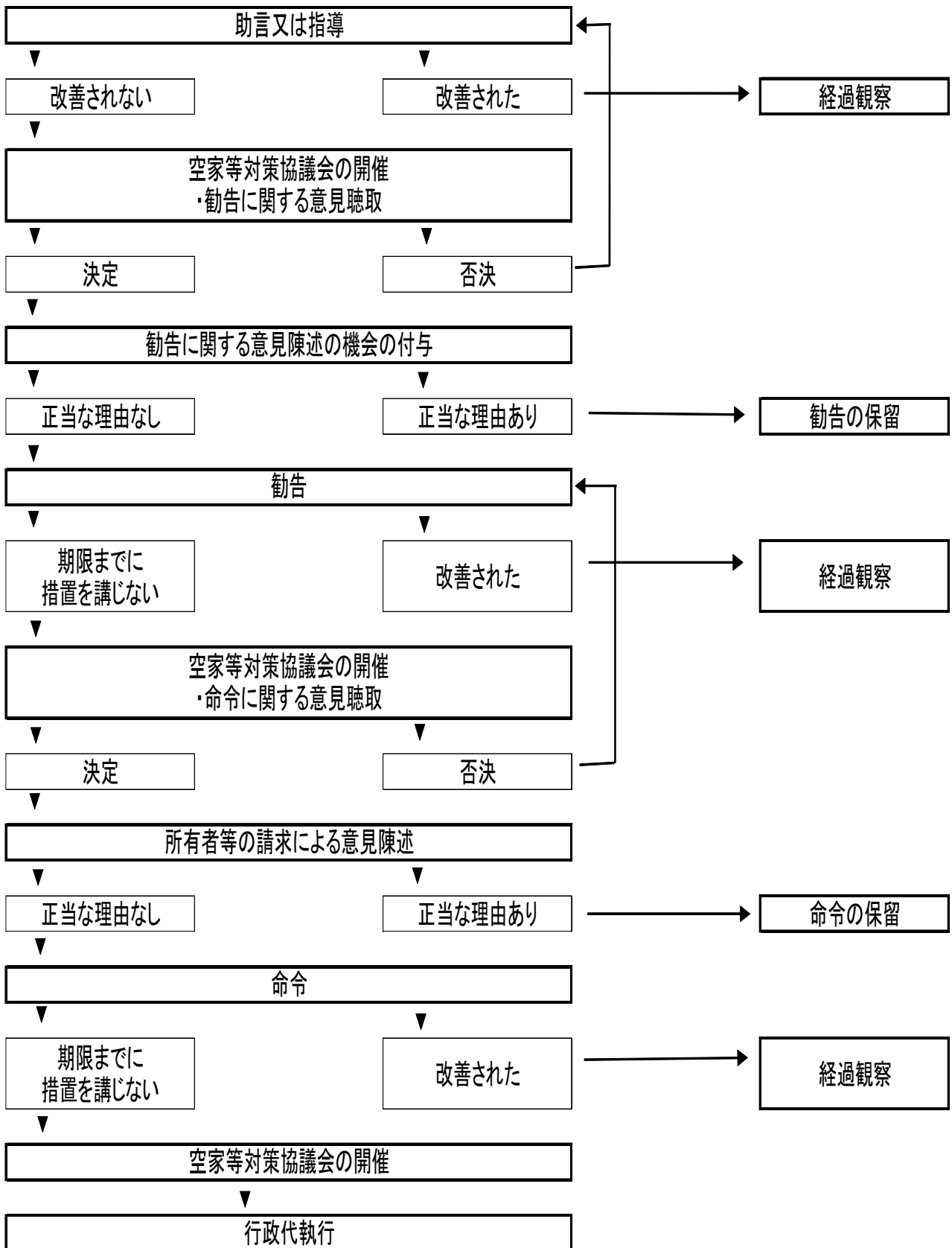
本市から、法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、以下の住宅用地に対する固定資産税、及び、都市計画税の課税標準額の特例の適用対象から除外され、税の負担が増大します。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅地	1/3	2/3

空家等の対策事務フロー



特定空家等の対策事務フロー



3 空家等の利活用に関する取組

(1) 相談窓口の設置や相談会の開催

- ・空家の所有者等からの利活用に関する相談に対応するため、空家の利活用に関する窓口の設置を検討します。
- ・宅地建物取引業協会や不動産関連団体等との連携により、所有者等の賃貸・売買等に対する意向や物件に応じた活用策などが相談できる、専門的な相談ネットワークの構築を図ります。また、専門的な知識を有する様々な団体等と連携しながら、相談会の開催を検討します。

(2) 空家等の活用に関連する支援策の周知・検討

- ・市内にある売買及び賃貸が可能な空家物件（耐震基準クリアが条件）を所有者の同意を得て登録し、インターネットを通じて、売り手(貸し手)と買い手(借り手)をつなぐ「空家バンク」の創設について、宅地建物取引業協会や不動産関連団体等との連携により検討します。
- ・一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借り上げ制度」は、高齢者世帯（50歳以上）※の方のマイホーム（耐震基準クリアが条件）を借り上げ、子育て世帯等に対して転貸する制度であり、空家等の所有者に周知し、空家等の利活用を促進します。
※埼玉県とJTI移住・住みかえ機構が平成28年11月1日に協働連携の協定を締結し、県内の物件に限り『マイホーム借上げ制度』を利用できる貸し主の年齢制限を撤廃・その他、空家等の有効活用のため、既存の関連する制度を周知するとともに、新たな支援策の導入について検討します。

(3) 地域での空家等の活用支援

- ・地域での空家等の活用を希望する所有者等と地域住民のニーズをマッチングさせるなど、地域の活動拠点等生活の利便性を高める活用を促進する体制づくりを検討します。

参考資料

(空家の支援制度)

事業名	支援額	担当
譲渡所得の特別控除	控除額 3,000 万円	三郷市
空き家リフォーム及び解体ローン	空き家のリフォーム費用及び解体費用の融資	各金融機関

(空家に活用できる支援制度)

事業名	支援額	担当
耐震診断・耐震改修等費用助成事業	耐震改修費用の 1/3(上限 50 万円) 耐震診断費用の全額(上限 10 万円) 耐震改修等に付随する住宅改修費用の 7%(上限 20 万円) ※補助対象:昭和56年5月31日以前に工事着手、建築された一戸建て住宅	三郷市
多子世帯による住宅取得やリフォーム補助金	中古住宅取得かつリフォームの諸経費 最大 70 万円	埼玉県

4 施策の推進体制

本計画に位置付けた施策の推進に当たっては、行政機関の連携はもちろんのこと、民間事業者や専門的な知識を有する方々からの意見を聴取し、反映させていくことが重要です。

そこで、本市では、法第七条に規定する「三郷市空家等対策協議会」を平成29年7月に設置し、特定空家等の判定基準の策定や本計画策定に向けた協議等を進めてきました。

本計画に位置付けた各施策の推進に当たっては、引き続き「三郷市空家等対策協議会」と連携を図ります。

資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日)

(法律第127号)

第187回臨時国会

第2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1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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3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4条 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。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

2 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

3 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6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 1 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 2 計画期間
 - 3 空家等の調査に関する事項
 - 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 5 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 6 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
 - 7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 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7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する

学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8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9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目

的で保有する情報であ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11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13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12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

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

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うこと

を請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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3項の規定による命令をした場合においては、標識の

設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 2 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○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4月22日)

(／総務省／国土交通省／令第1号)

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14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

○三郷市空家等の適切な管理に関する条例

平成29年3月27日

条例第9号

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、事故、犯罪、火災等の防止及び良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ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) 特定空家等 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。

(3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、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を行うとともに、前条の規定による市の施策に協力するよう努めなければならない。

(市民等の責務)

第5条 市民等（市内に在住し、又は勤務し、若しくは在学する者をいう。以下この条において同じ。）は、第3条の規定による市の施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない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努めるものとする。

(応急措置)

第6条 市長は、法第9条の規定による立入調査等により、空家等が危険な状態となることが切迫し緊急に危機を回避する必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の同意を得て、その危機を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

(特定空家等に対する勧告に関する意見の陳述)

第7条 市長は、法第14条第2項の勧告をしようとするときは、あらかじめ当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(関係機関との連携)

第8条 市長は、第1条の目的を達成するために必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(空家等対策協議会)

第9条 法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他の空家等の適切な管理に関し必要な事項を協議するため、

三郷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（組織）

第10条 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

（1） 学識経験者

（2） 関係行政機関の職員

（3） その他市長が必要と認める者

（任期）

第11条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることを妨げない。

（会長）

第12条 協議会に会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第13条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の時は、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

（守秘義務）

第14条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。そ

の職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第15条 協議会の庶務は、環境安全部交通防犯課において処理する。

(委任)

第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年7月1日から施行する。

(準備行為)

2 第10条第2項に規定する協議会の委員の委嘱に関し必要な行為は、この条例の施行の日前においても、同項の規定の例により行うことができる。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和48年条例第2号）の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

○三郷市空家等の適切な管理に関する条例等の施行に関する規則

平成29年3月27日

規則第19号

(趣旨)

第1条 この規則は、三郷市空家等の適切な管理に関する条例（平成29年条例第9号。以下「条例」という。）及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法及び条例において使用する用語の例による。

(立入調査通知)

第3条 法第9条第3項の通知は、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4条 法第9条第4項の証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

(応急措置の同意)

第5条 条例第6条第1項の措置を受けようとする所有者等は、応急措置同意兼依頼書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する措置を受けた所有者等は、市長が定める日までに当該措置に係る費用を納付しなければならない。

(指導)

第6条 法第14条第1項の指導は、空家等適切管理指導書（様式第4号）により行うものとする。

(勧告等)

第7条 条例第7条の意見を述べる機会の付与については、勧告に係る事前

の通知書（様式第5号）により行うものとする。

2 法第14条第2項の勧告は、空家等適切管理勧告書（様式第6号）により行うものとする。

（命令等）

第8条 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第7号）により行うものとする。

2 法第14条第3項の規定による命令は、空家等適切管理命令書（様式第8号）により行うものとする。

（戒告）

第9条 法第14条第9項の規定により代執行を行う場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第9号）により行うものとする。

（代執行令書）

第10条 代執行法第3条第2項の代執行令書は、代執行令書（様式第10号）とする。

（証票）

第11条 代執行法第4条の証票は、代執行責任者証（様式第11号）とする。

（費用の徴収）

第12条 代執行法第5条の費用の徴収は、請求書（様式第12号）により行うものとする。

（委任）

第13条 この規則に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成29年7月1日から施行する。

様式第1号（第3条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長

印

空家等立入調査通知書

あなたの（所有・管理）する下記建築物は、空家等と認められるため、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第3項の規定により、下記のとおり立入調査を実施するので通知します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
（所有・管理）者の住所及び氏名
- 2 立入調査を実施しようとする事由
- 3 立入調査の実施予定日 年 月 日
- 4 立入調査を行う者 市職員 名
- 5 立入調査の責任者

様式第2号（第4条関係）

(表)

	立入調査員証	第 号
写 真	所属 職名 氏名	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の 規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日発行		
三郷市長		印

8 cm

6 cm

(裏)

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

(立入調査等)

第9条（略）

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、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5日前までに、当該空家等の所有者等とその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(過料)

第16条（略）

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

応急措置同意兼依頼書

三郷市長 あて

住所 _____

氏名 _____ ㊞

電話番号 _____

下記のとおり私の（所有・管理）する空家等は、私が速やかに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ができません。つきましては、下記に記載されたすべての事項に同意するとともに、必要な応急の措置を講じていただくよう依頼します。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地
用途
（所有・管理）者の住所及び氏名
2. 必要な応急の措置をできない理由
3. 必要な応急の措置の概要
4. 同意する事項
 - (1) 必要な応急の措置の概要
 - (2) 必要な応急の措置を講じること
 - (3) 必要な応急の措置の経費は自己負担であり、私が必ず支払うこと

様式第4号（第6条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長



空家等適切管理指導書

あなたの（所有・管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、同法第14条第1項の規定に基づき指導します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

（所有・管理）者の住所及び氏名

2. 指導に係る措置の内容

3. 指導に至った事由

4. 指導の責任者

連絡先：

5. 措置の期限 年 月 日

第 号
年 月 日

様

三郷市長



勧告に係る事前の通知書

あなたの（所有・管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号三郷市空家等適切管理指導書により対策を講じるように指導してきたところでありますが、いまだその措置が講じられていません。

このまま措置が講じられない場合には、同法第14条第2項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを勧告することとなりますので通知します。

なお、あなたは、三郷市空家等の適切な管理に関する条例第7条の規定に基づき、本件に関し意見を述べることができます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

（所有・管理）者の住所及び氏名

2. 勧告しようとする措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 意見を述べる場合の提出先

送付先：

連絡先：

5. 意見を述べる場合の期限 年 月 日

様式第6号（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長



空家等適切管理勧告書

あなたの（所有・管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号三郷市空家等適切管理指導書により対策を講じるように指導してきたところでありますが、いまだその措置が講じられていません。

については、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、同法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

（所有・管理）者の住所及び氏名

2. 勧告に係る措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 勧告の責任者

連絡先：

5. 措置の期限 年 月 日

様式第7号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長



命令に係る事前の通知書

あなたの（所有・管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。このまま措置が講じられない場合には、同法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、同法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、三郷市長に対し、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ます。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地
用途
（所有・管理）者の住所及び氏名
2. 命じようとする措置の内容
3. 命ずるに至った事由
4. 意見を述べる場合の提出先
送付先：
連絡先：
5. 意見を述べる場合の期限 年 月 日

様式第8号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長



空家等適切管理命令書

あなたの（所有・管理）する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け 第 号により、同法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、同法第14条第3項の規定に基づき措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

（所有・管理）者の住所及び氏名

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 意見を述べる場合の提出先

送付先：

連絡先：

5. 意見を述べる場合の期限 年 月 日

様式第9号（第9条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長



戒告書

あなたが（所有・管理）する下記特定空家等について 年 月 日付け
第 号により、下記2の措置を行うよう命じました。

この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき、下記2の措置を執行いたしますので、行政代執行法第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

また、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。なお、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地
用途
(所有・管理)者の住所及び氏名
2. 措置の内容

問い合わせ先

教 示

様式第10号（第10条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長



代執行令書

あなたが（所有・管理）する下記特定空家等について、 年 月 日付け
第 号により戒告しましたが、指定した期日までにその義務が履行されていま
せん。つきましては、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第3条第
2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する費用は、代執行法第2条の規定により、あなたから徴収し
ます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途

（所有・管理）者の住所及び氏名

2. 代執行の内容

3. 代執行の時期

年 月 日

4. 代執行責任者

5. 代執行に要する費用の概算見積額

円

問い合わせ先

教 示

様式第11号（第11条関係）

代執行責任者証

所属

職名

氏名

上記の者は、 年 月 日付け 第 号の代執行令書に定める代執行責任者であることを証明します。

年 月 日

三郷市長



様式第12号（第12条関係）

第 号
年 月 日

様

三郷市長



請求書

あなたが（所有・管理）する下記特定空家等について、行政代執行法第2条の規定により行政代執行を行いました。つきましては、同法第5条の規定により、当該代執行に要した費用を下記のとおり請求します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

（所有・管理）者の住所及び氏名

2. 代執行の内容

3. 代執行を行った時期 年 月 日

4. 請求額（実際に要した費用の額） 円

5. 納付期限 年 月 日まで

6. 納付の方法 別添納入通知書によること。

問い合わせ先

三郷市空家等対策協議会委員名簿

No.	団体名	氏名
1	三郷市長	木津 雅晟
2	埼玉司法書士会 越谷支部	出水 孝幸
3	埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉東支部	堀切 茂友
4	埼玉土地家屋調査士会 草加支部	阿久津 和也
5	埼玉建築士会 越谷支部	中村 安範
6	吉川警察署 生活安全課長	三津原 強
7	吉川地区地域安全推進連絡協議会 地区会長	高濱 國治
8	社会福祉法人 三郷市社会福祉協議会 会長	山崎 利吉
9	三郷市商工会 会長	川田 康雄
10	三郷市民生委員・児童委員協議会 会長	芝井 忠夫
11	三郷市交通安全母の会 会長	阿久津 邦子
12	三郷市 企画総務部長	渡辺 健
13	三郷市 環境安全部	島村 徹
14	三郷市 まちづくり推進部長	豊賀 克夫
15	三郷市消防本部 消防長	野本 浩