

## 第4章 空家等対策に関する施策

本市では、安全で快適な住環境をつくるため、取組方針として、空家等の「発生の予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」の3つを軸として捉え、具体的な施策を推進します。

本市における具体的な施策の体系図は、以下のとおりです。なお、以下に示す施策のほか、社会情勢の変化等により、拡充・変更等の必要が生じた場合は、必要に応じた見直しを行います。

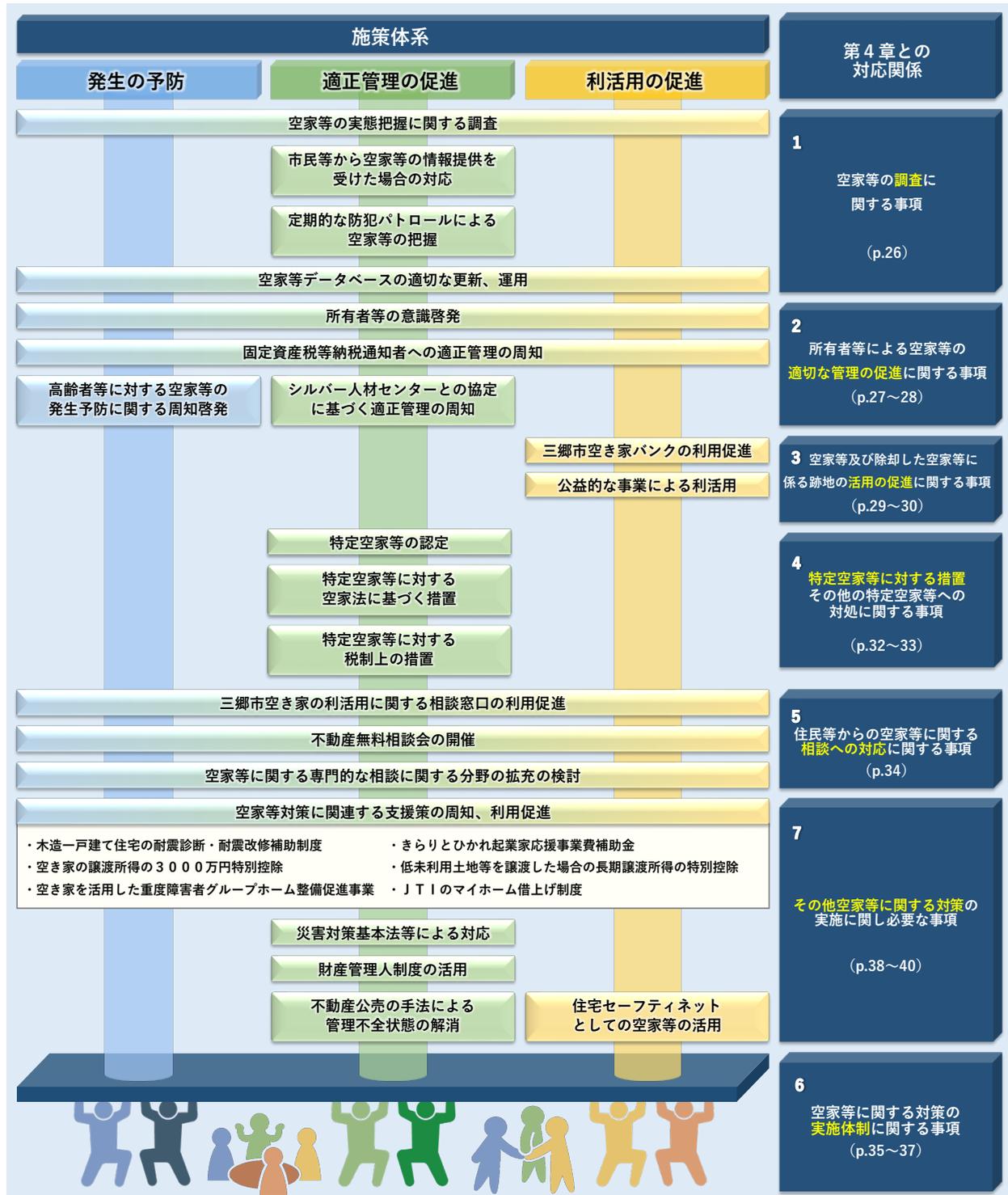


図 19 本市における空家等に関する施策体系図

## 1 空家等の調査に関する事項

### (1) 空家等の実態把握に関する調査

予防

管理

利活用

本市では、本計画の策定に必要な基礎資料とすることを目的として、令和2年度、令和3年度の2年間で、市内全域を対象とし、空家等の所在地や所有者等の情報の収集のほか、アンケート調査を実施し、所有者等の意向等について実態を把握しました。

今後も、市内の空家等の状況が変化していくことから、定期的に適切な手法を用いた調査を実施し、市内の空家等の実態把握に努めます。

### (2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

管理

市民等からの情報提供があった空家等については、現地を確認の上、所有者等の情報を取得します。所有者等の調査に当たっては、空家法第10条に基づき、税務部局が保有する不動産登記情報等の一般に公開されている情報のほか、固定資産税の課税のために利用する目的で所有する課税情報や、水道部局が所有する水道使用情報等を必要な限度において利用して実施します。

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送付します。また、現地確認の際、緊急に対応が必要な空家等については、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) 定期的な防犯パトロールによる空家等の把握

管理

本市では、防犯ステーションが実施する市内の防犯パトロールにより、防犯上危険又は適切な管理をされていない空家等の発見及び定期的な確認を行います。

### (4) 空家等データベースの適切な更新、運用

予防

管理

利活用

本市では、実態調査により把握した空家等の所在地や状態、所有者等の情報、アンケート調査での所有者等の意向等をGISによるデータベースで一元管理しています。

今後も、相続の発生や売却等により、データベースで管理している所有者等の情報に変更が生じた場合は、適切に更新・運用します。また、これらの空家等情報をもとに、所有者等に対して適正管理を促していきます。

## 2 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

### (1) 所有者等の意識啓発（リーフレット、ホームページによる周知）

予防

管理

利活用

空家法第3条や土地基本法第6条に規定されているように、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であり、越境する樹木の問題等の民法上の相隣関係については、当事者間での解決が原則となります。

一方で、空家等の所有者や相続人等は遠隔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事例があります。このような状況を踏まえ、所有者等に対し、法令や支援策等に関する、リーフレットの送付やホームページ等による周知等を行い、空家等の適正管理や利活用について、所有者等の意識の涵養（無理のないように、徐々に教え養うこと）や理解増進に努めます。

### (2) シルバー人材センターとの協定に基づく適正管理の周知

管理

本市では、所有者等による空家等の適切な管理を促進することにより、空家等が管理不全な状態になることを防止し、良好な生活環境の保全及び安全でいつも安心して住めるまちづくりの推進に寄与することを目的とし、平成30年2月に、公益社団法人三郷市シルバー人材センターと「空家等の適切な管理に関する協定」を締結しました。市は、シルバー人材センターが実施可能な除草作業や植木剪定作業、通気・換気等の業務等について、空家等の所有者等に対し周知を図ります。

### (3) 固定資産税等納税者への適正管理の周知

予防

管理

利活用

固定資産税の納税通知書に、空家等の適正管理のお願いや利活用に関する市の取組の情報等について同封する等、家屋の所有者等に対して適正管理に関する周知を行います。

### (4) 高齢者等に対する空家等の発生予防に関する周知啓発

予防

国の行った調査では、空き家の所有者が住宅を取得した経緯として、相続による取得が高い割合を占めていることがわかります（次ページ参照）。

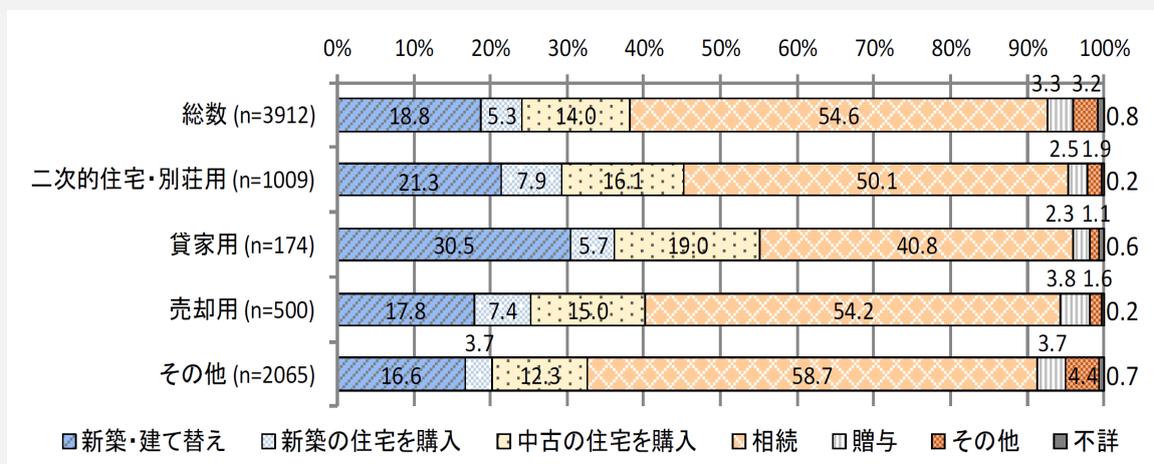
よって、相続発生時のトラブルを未然に防ぐために、相続登記・住所等の変更登記の申請義務化に関する情報提供や遺言作成の促進、任意後見制度等の利用について記載した、空家等の発生予防に関するリーフレットを作成し、ホームページ等で広く周知します。

取組実施に当たっては、埼玉県が実施する「相続おしかけ講座」の取組とも連携しながら、作成したリーフレット等を使用して、特に、高齢者の参加が多い事業等で重点的に周知啓発を行います。

(参考)

「令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）」内、住宅を取得した経緯（回答）

図表 26 住宅を取得した経緯（N=3,912）



資料：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）より抜粋

### 【相続おしかけ講座の概要】

# 相続おしかけ講座



～ 将来、家族に負担をかけないための『相続ココだけの話』～

- 講師は、相続に詳しい行政書士や司法書士
- 高齢者サロン、自治会などの集会に講師を派遣
- 対話形式で相談しやすい講座です



※当該年度の予算が無くなり次第、講師の派遣は終了しますので予め御了承ください。

## ☑ 相続おしかけ講座 とは

「自分に何かがあったとき・・・」「認知症になったとき・・・」  
家族に負担をかけないために『今できること』って何だろう・・・。

そんな悩みにお応えします！

相続や認知症への“備え”について  
専門家が分かりやすく説明してくれる講座です

※「相続おしかけ講座」は、埼玉県、市町村、埼玉司法書士会、埼玉県行政書士会及び埼玉県住宅供給公社が協働して実施する事業です。

資料：埼玉県ホームページ「相続おしかけ講座【宣伝チラシ】」より抜粋

### 3 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

#### (1) 三郷市空き家バンクの利用促進

利活用

本市では令和3年5月から、三郷市空き家バンクを開設しています。空き家バンクは、市内の空家等の所有者と、空家等の利用希望者をマッチングし、空家等の利活用を促進する制度で、物件の掲載情報は、公募により国土交通省に採択された事業者が運営する全国版空き家・空き地バンクのサイトを介して閲覧することが可能です。

○三郷市空き家バンクについて（市ホームページ）

<https://www.city.misato.lg.jp/10142.htm>



○アットホーム 空き家バンク

<https://misato-c11237.akiya-athome.jp>



○OLIFULL HOME'S 空き家バンク

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/saitama/misato/>



空家等の所有者等がこの空き家バンクを利用することにより、三郷市内の方に限らず、空家等への移住、利活用を希望する方に向けた情報発信を行うことができます。

本市では、未だ住宅の需要が高く、今後もしばらくはこの傾向が続くと考えられるため、民間の活力による売買や賃貸借等の市場原理に基づく流通と併せて、空き家バンク制度について所有者等へ周知し、利用の促進を図ります。

## (2) 公益的な事業による利活用

利活用

本市では、空家等の実態把握に関する調査や、市への相談等により判明した空家等の所有者等に対し、公益的な事業（主体は本市に限らず、地域で活動する団体や事業者等を含む）による利活用の意向把握に努めます。

また、公益的な事業による利活用を希望する部署から、利活用の要件となる規模や立地等の希望条件を把握し、利活用の意向のある所有者等がいた際に、円滑なマッチングができるような仕組みづくりを行います。

公益的な事業の例としては、「子どもの居場所」づくりや子育て支援拠点、高齢者等の通いの場等に資する事業のほか、解体後の跡地におけるポケットパーク等による利活用が考えられます。

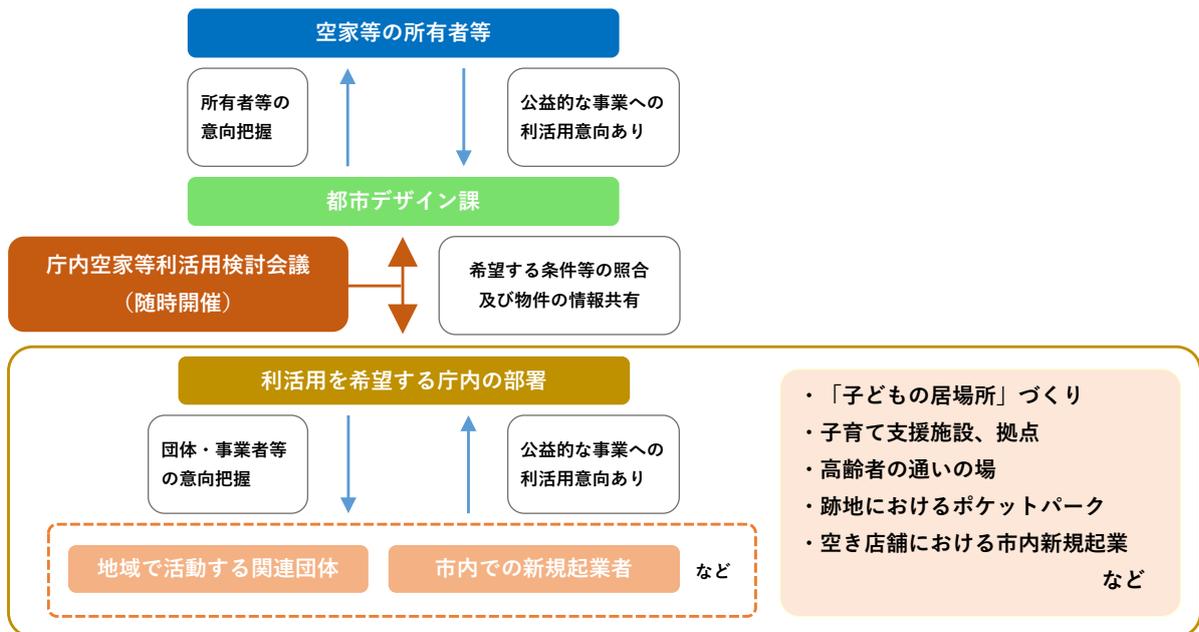


図 20 公益的な事業による利活用マッチングのイメージ



## 4 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

特定空家等とは、空家法第2条第2項のとおり、以下に示す状態の空家等をいいます。

### 【特定空家等の定義】

- 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が認められる空家等のこと

### (1) 特定空家等の認定

管理

特定空家等に対する空家法第14条に基づく措置は、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とから、空家等対策協議会への意見聴取等を踏まえ、慎重に認定を行います。

### (2) 特定空家等に対する空家法に基づく措置

管理

特定空家等と認定された空家等は、本市が空家法第14条第1項の規定に基づき、助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。

なお、特に行政代執行については、危険等の排除と公費負担が生じうることの公益性、公平性について十分な検討を行った上で実施することとします。

### (3) 特定空家等に対する税制上の措置

管理

本市から、空家法第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の特例の適用対象から除外されます。

表 10 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の特例

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用地	1/3	2/3

■空家等対策における措置フロー

本市では、前ページに記載の特定空家等の認定を含め、下図の措置フローに沿って空家等対策を進めます。空家等対策では、空家法、空家条例、その他関連法に則り、対象家屋等の管理状態、緊急性の有無等を鑑みながら、適切な手順をもって管理不全な空家等の解消を図ります。

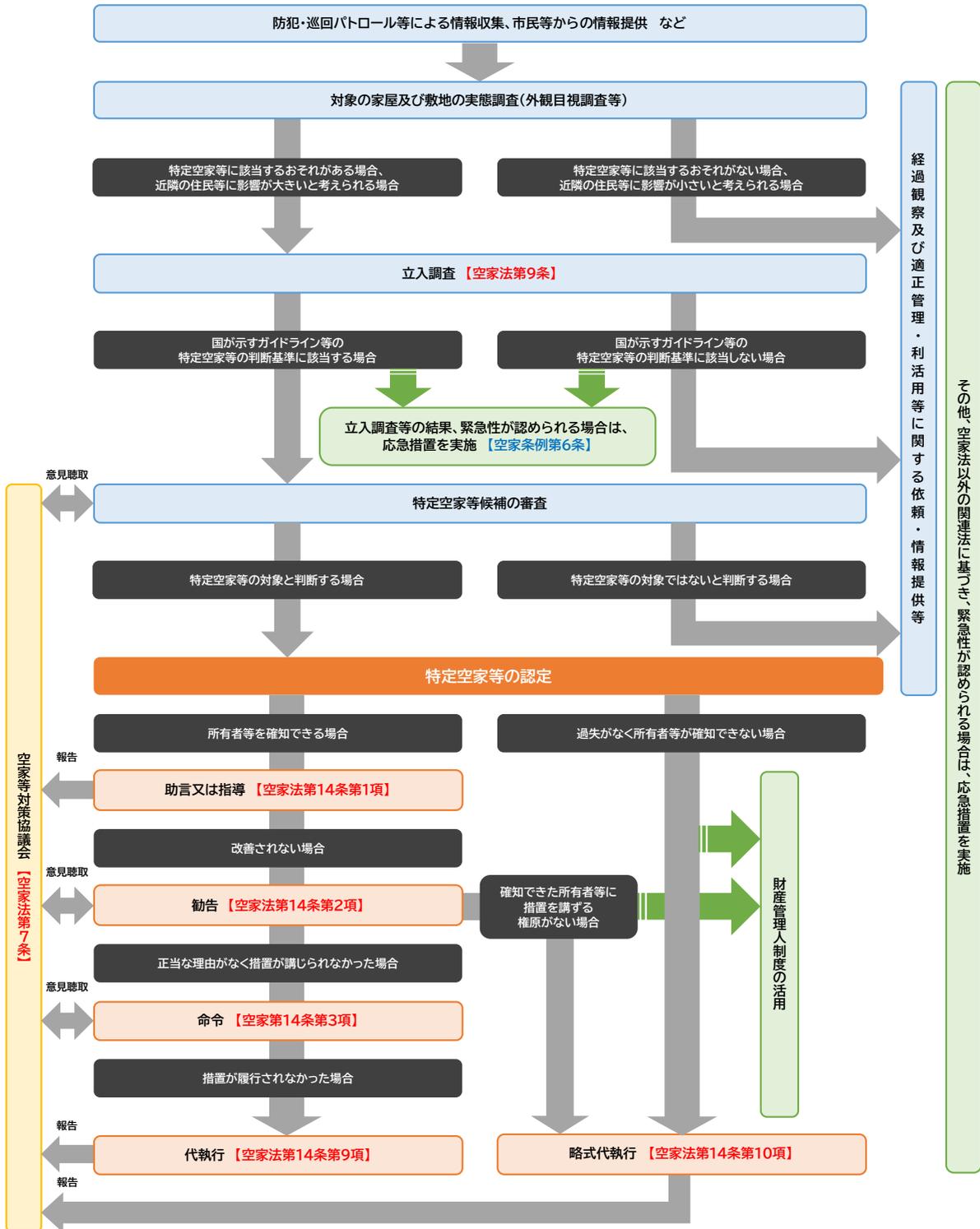


図 21 空家等対策における措置フロー

## 5 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

### (1) 三郷市空き家の利活用に関する相談窓口の利用促進

予防

管理

利活用

本市では、空家等の所有者等からの利活用に関する相談に対応するため、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」という。）と平成31年3月28日に「三郷市における空家等の利活用の推進に関する協定」を締結し、本協定に基づき、令和元年10月1日に宅建協会と市が連携して実施する「三郷市空き家の利活用に関する相談窓口」を開設しました。

本相談窓口は、所有する空家等の利活用、解体などの必要費用の試算や、売却等の進め方などの相談について、専門的知見を有する宅建協会との連携により対応しており、空家等の所有者等に周知することで、空家等の利活用を推進していきます。



図 22 相談窓口のイメージ

○相談窓口について（市ホームページ）

<https://www.city.misato.lg.jp/9171.htm>

相談窓口（都市デザイン課）電話番号 048-930-7833



### (2) 不動産無料相談会の開催

予防

管理

利活用

本市では、宅建協会及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部越谷支部と協力して、市役所本庁舎にて、月2回、不動産無料相談会を開催しており、本取組について、空家等に関する相談の機会のひとつとして、空家等の所有者等へ周知していきます。

### (3) 空家等に関する専門的な相談に関する分野の拡充の検討

予防

管理

利活用

空家等に関する相談内容は、権利関係が複雑なケースや所有者が不明であるケースなど、多岐にわたります。今後、よりきめ細やかな相談対応ができるよう、関係団体との連携を強化し、専門的な相談が可能なネットワークの拡充について検討していきます。

## 6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### (1) 空家等対策協議会との連携

本市では、空家法第7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、本計画策定に係る検討及び特定空家等の認定に当たっての意見聴取、その他の空家等の管理に関し必要な事項を協議しています。本計画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。

### (2) 庁内実施体制及び役割

本市では、各施策の実施に係る庁内体制を以下のように定め、空家等対策を進めてまいります。なお、今後、個別の施策の拡充・見直しの際は、担当する課を明確にし、庁内の連携を推進してまいります。

表 11 庁内連携体制一覧

所管課	空家等対策に係る対応・役割
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等所有者等の情報提供</li> <li>特定空家等の所有者等への勧告時等における、当該住宅用地に対する課税特例の解除</li> </ul>
収納課	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全の空家等の所有者が、固定資産税等を滞納している場合における不動産公売の検討</li> </ul>
生活安全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な防犯パトロールの実施により、管理不全や防犯上危険な空家等の確認及び情報共有</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内での新規起業における空き店舗等の改修に要する費用等の一部補助による空家等の利活用促進</li> <li>旧耐震基準で建築された空家等の耐震改修に付随する住宅改修費用の一部補助による空家等の利活用促進</li> </ul>
都市デザイン課	<ul style="list-style-type: none"> <li>本計画に基づき、関係部署との連携を通じながら、全庁的な取組の中心として、空家等対策を推進</li> </ul>
ふくし総合支援課	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活困窮者からの住まいに関する相談に対し、あんしん賃貸住まいサポート店や、住宅セーフティネット制度の登録住宅等の情報提供を通じた居住支援の実施</li> </ul>
長寿いきがい課	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加者の中心が高齢者となる事業における、空家等の発生予防を中心としたリーフレット等の配布による周知啓発</li> </ul>
開発指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震基準で建築された木造2階建以下の一戸建て住宅の所有者が活用可能な制度として、耐震診断及び耐震改修に対する補助制度を実施</li> </ul>
指令課	<ul style="list-style-type: none"> <li>台風や大雨等の緊急時や災害発生時等における、関連法に基づく応急措置の実施</li> </ul>

空家法及び三郷市個人情報保護条例に則り、情報共有

### (3) 関係団体との連携

本市では、関係団体との連携により、利活用に関する相談窓口の設置や、不動産無料相談会を開催しています。

引き続き、よりきめ細やかな相談に対応できるよう、主に予防の面では司法書士会、適正管理の面では土地家屋調査士会や建築士会などの関係機関との連携強化について、検討していきます。



## 7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 空家等対策に関連する支援策の周知、利用促進

予防

管理

利活用

空家等の適正管理や利活用に関連する制度（国、県等を含む。）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。

表 12 空家等対策に関連する支援策一覧（事業主体：三郷市）

制度名・事業名	支援額等（概要）
木造一戸建て住宅の耐震診断・耐震改修補助制度	<p>【補助率（上限額）】</p> <p>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 10%（上限 20 万円）</p> <p>【補助対象建築物】</p> <p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた木造 2 階建て以下の一戸建て住宅（その過半を住居の用に供するもの）</p>
きらりとひかれ起業家応援事業費補助金	<p>【補助対象経費】</p> <p>(1)事業所等の運営に係る設備・備品購入費（消耗品費を除く） (2)広告、チラシ製作・配布に要する費用 (3)（法人）設立登記に要する費用 (4)（個人）商号登記に要する費用 (5)空き店舗等の改修に要する費用</p> <p>【補助率（上限額）】</p> <p>対象経費の 1/2（上限 30 万円）</p> <p>【補助対象】</p> <p>特定創業支援事業による支援を受けている創業前若しくは創業後 1 年未満の市内中小企業者</p>

#### ■木造一戸建て住宅の耐震診断・耐震改修補助制度

空家等となっている家屋等は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた、いわゆる旧耐震の家屋等であるケースが多く存在します。

本市では、耐震診断費用、耐震改修費用について補助制度を設けているほか、耐震改修と同時に施工するリフォームについても補助制度を実施していますので、これらの制度の活用について周知啓発していきます。

#### ■きらりとひかれ起業家応援事業費補助金

本市では、市内産業の振興及び活性化を図るため、特定創業支援事業による支援を受けている創業前若しくは創業後 1 年未満の市内中小企業者に対して、事業所等運営経費、空き店舗等の改修費用の補助を行っています。

表 13 空家等対策に関連する支援策一覧（事業主体：三郷市以外）

制度名・事業名	支援額等（概要）	事業主体
空き家の発生を抑制するための特例措置	空き家の譲渡所得の特別控除 控除額 3,000 万円	国
低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	低未利用土地等の長期譲渡所得の特別控除 控除額 100 万円	国
空き家を活用した重度障害者グループホーム整備促進事業	<p>【補助対象経費】 自己所有等する空き家を重度障害者が入居できるグループホームの共同生活住居又はユニットにするため、改修工事に要する経費</p> <p>【補助内容】 (1)補助率 県 3/4・法人 1/4 (2)補助上限金額 6,000 千円／箇所 (補助基準額 8,000 千円／箇所)</p>	埼玉県
JTIのマイホーム借上げ制度	建物の地域（別荘地など）や周辺環境（嫌悪施設隣接など）あるいは募集条件（短期の期間指定型など）や建物内部の状態などを基に査定した賃料	一般社団法人 移住・住み替え 支援機構

#### ■空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

#### ■低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除

一定の要件を満たす空家等及びその敷地を譲渡した際に、その譲渡所得に対し、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3000万円特別控除）」、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（譲渡所得の100万円特別控除）」を受けられる場合があります。これらの制度について周知し、相続等で取得した空家等の市場への流通を促進していきます。

#### ■空き家を活用した重度障害者グループホーム整備促進事業

埼玉県は、入所施設等から地域における住まい・生活の場であるグループホームへの地域移行を促進するため、空き家を利活用して重度障がい者が入居できるグループホームの整備し、重度障がい者の障がい特性に合わせて入居に必要な改修工事等を行う場合に、その改修費用の一部補助を行っています。

## ■ J T I のマイホーム借上げ制度

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、シニア世帯（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、空家等の所有者等に周知し、空家等の利活用を促進します。

なお、埼玉県と J T I 移住・住みかえ機構が平成 28 年 1 1 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しています。

### （2）災害対策基本法等による対応

管理

管理不全な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場合や、災害によって倒壊等した空家等の応急措置の必要がある場合などは、災害対策基本法に基づき、適切に応急措置等を実施するほか、関連法令に基づき適切に対応していきます。

### （3）財産管理人制度の活用

管理

空家等の権利関係者が不明な場合には、個別の事案に応じて、解決手法の一つとして、財産管理人制度の活用について検討します。

#### 【財産管理人制度】

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度で、財産の所有者の所在が不明な場合には「不在者財産管理人」、相続人の存否が明らかでない場合には「相続財産管理人」が選任されます。

### （4）住宅セーフティネットとしての空家等の活用

利活用

高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みである一方で、民間の空き室、空家等は増加することが予測されていることを背景に、平成 29 年 10 月から、新たな住宅セーフティネット制度がスタートし、空家等の所有者は、セーフティネット登録住宅として、埼玉県に賃貸住宅の登録をすることができます。また、埼玉県では、登録された住宅の情報について住宅確保要配慮者に対して広く情報提供を行っているほか、住宅確保要配慮者の入居を円滑化するための支援を行う仲介業者である「あんしん賃貸住まいサポート店」の公表をしています。

市は、空家等の所有者に対し、セーフティネット登録住宅への登録を促進するとともに、住宅確保要配慮者に対して、入居の円滑化に向けた情報提供を行います。

## 資料編



# 1 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。
- 12 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。
- 13 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）第三章（第12条及び第14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。

（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。

## 2 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

改正 令和元年 12 月 16 日条例第 20 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、まちづくり推進部都市デザイン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

附 則(令和元年12月16日条例第20号)抄

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

### 3 空家等実態調査（令和2、3年度）における所有者等アンケート結果

#### 【アンケート調査送付・回収数、回収率】

特定した所有者又は管理者等に対して、全体で706通のアンケート調査票を送付し、318通の返信があり、結果、回収率は45.0%となりました。

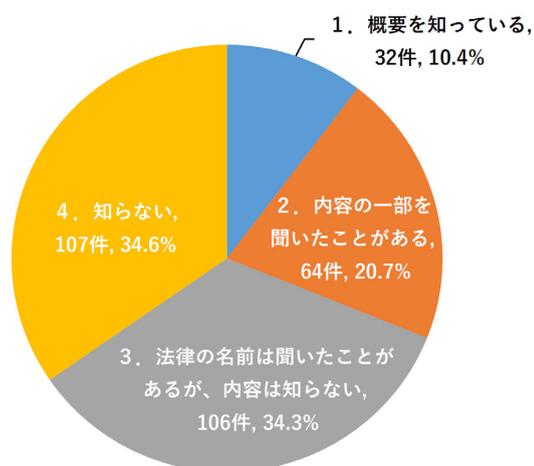
項目	数量
アンケート調査送付数	706 通
アンケート調査回収数	318 通
回収率	45.0%

#### 【アンケート調査結果（抜粋）】

問「『空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）』をご存知ですか。（○はひとつ）」に対する回答

選択項目	回答数（件）	割合
1. 概要を知っている	32	10.4%
2. 内容の一部を聞いたことがある	64	20.7%
3. 法律の名前は聞いたことがあるが、内容は知らない	106	34.3%
4. 知らない	107	34.6%
合計	309	100.0%

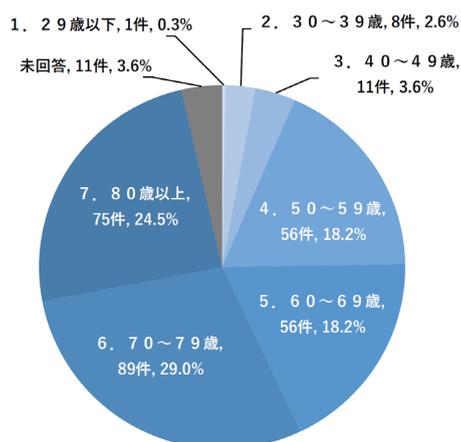
※無回答9件を除く。



問「建築物の所有者の方の年齢について、お答えください。(〇は1つ)」に対する回答

選択項目	回答数 (件)	割合
1. 29歳以下	1	0.3%
2. 30～39歳	8	2.6%
3. 40～49歳	11	3.6%
4. 50～59歳	56	18.2%
5. 60～69歳	56	18.2%
6. 70～79歳	89	29.0%
7. 80歳以上	75	24.5%
未回答	11	3.6%
合計	307	100.0%

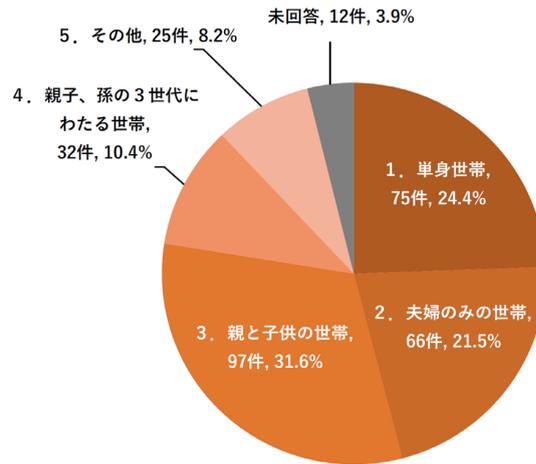
※売却・譲渡済9件、相続・贈与された方ではない回答者2件を除く。



問「建築物の所有者の方が属する世帯類型をお答えください。(〇は1つ)」に対する回答

選択項目	回答数 (件)	割合
1. 単身世帯	75	24.4%
2. 夫婦のみの世帯	66	21.5%
3. 親と子供の世帯	97	31.6%
4. 親子、孫の3世代にわたる世帯	32	10.4%
5. その他	25	8.2%
未回答	12	3.9%
合計	307	100.0%

※売却・譲渡済9件、相続・贈与された方ではない回答者2件を除く。



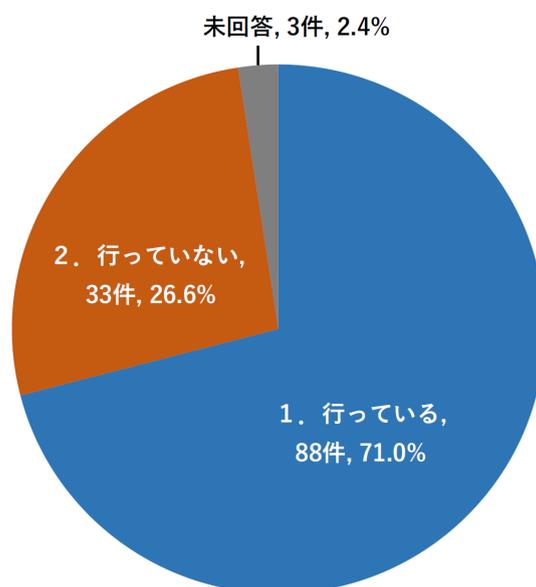
問「空家となっている原因について、お答えください。(あてはまる項目すべてに○)」に対する回答

選択項目	回答数 (件)
1. 建替えて一時的に転居している	0
2. 増改築・修繕で一時的に転居している	0
3. 別の住居へ転居している	18
4. 高齢者福祉施設・病院等への入所・入院している	12
5. 転勤等で長期間不在となっている	1
6. 賃貸入居者が見つからない	27
7. 税制上の理由で解体を控えている	10
8. 相続により取得したが、別の住居で生活している	12
9. 居住用に取得したが、未だ入居していない	0
10. 売却中であるが、購入者が見つからない	9
11. 居住していた人又は親族等が亡くなった	14
12. 相続人が複数で、対処方法・方針等がまとまらない	3
13. 相続人が決まらない	1
14. 普段は利用していない(別荘・セカンドハウスとして利用)	4
15. 解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない	20
16. 将来、自分または親族が居住するため	8
17. 特に理由ない	10
18. その他	25
回答者数	120

問「空家のどのようなことでお困りですか。(あてはまる項目すべてに○)」に対する回答

選択項目	回答数 (件)
1. 賃貸入居者・購入者がいない	28
2. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない	8
3. 改修して使用したいが、改修費用の支出が困難である	7
4. 解体したいが解体費用の支出が困難である	23
5. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている	11
6. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている	8
7. 空家に関する相談をどこにしたらよいか分からない	9
8. 相続の方法が分からず困っている	3
9. 相続人が複数で、意見がまとまらず困っている	3
10. 特に困っていることはない	39
11. その他	20
回答者数	112

問「空家の維持管理（部屋の清掃・換気、庭の手入れ・剪定・除草等）を行っていますか。(○は1つ)」に対する回答



問「維持管理を行っていない理由について、お答えください。(あてはまる項目に○)」に対する回答

選択項目	回答数 (件)
1. 費用の問題のため	11
2. 住まいが遠方のため	8
3. 身体的・年齢的な問題のため	7
4. 権利関係が複雑なため	3
5. 時間的余裕がないため	14
6. 必要を感じないため	8
回答者数	11

問「今後、空家をどのように利活用したいですか。(○は1つ)」に対する回答

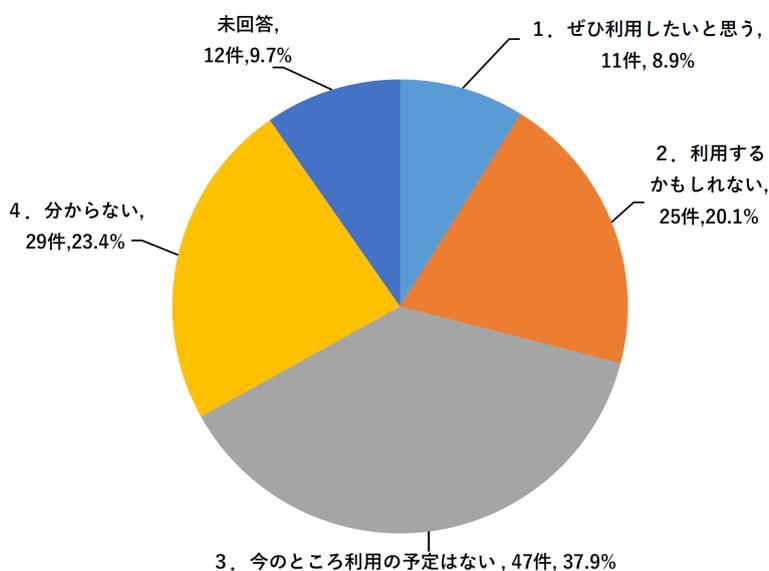
選択項目	回答数 (件)	割合
1. 貸したい	19	15.3%
2. 売却したい	32	25.8%
3. 建替える	3	2.4%
4. 解体する(更地、駐車場等利用)	14	11.3%
5. セカンドハウス等として時々住むために維持する	0	0.0%
6. 使用せずに維持管理をする	4	3.2%
7. 資産として保有していきたい(そのままの状態)	3	2.4%
8. 自分又は親族が利活用する	4	3.2%
9. 子や孫に任せる(相続する)	3	2.4%
10. 地域のコミュニティ施設など、公共目的のために活用したい	1	0.8%
11. 現状では未定	23	18.6%
12. その他	7	5.7%
未回答	11	8.9%
合計	124	100.0%

問「空家を利活用するうえで、どのような支援策があれば良いと思いますか。（あてはまる項目すべてに○）」に対する回答

選択項目	回答数（件）
1. 「空き家の利活用に関する相談窓口」での書類手続きの簡略化	14
2. 「空き家の利活用に関する相談窓口」の専門家の拡充	13
3-1. 空き家バンクの運営（令和2年度のみ）	7
3-2. 空き家バンク登録手続きに関する個別説明（令和3年度のみ）	3
4. 空家等の管理代行業者の紹介	5
5. 解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介	19
6. 空家解体費用の支援	54
7. 公共機関による空家の借り上げ制度	17
8. その他	13
回答者数	92

問「空き家の利活用に関する相談窓口を利用したいと思いますか。（○は1つ）」に対する回答

選択項目	回答数（件）	割合
1. ぜひ利用したいと思います	11	8.9%
2. 利用するかもしれない	25	20.1%
3. 今のところ利用の予定はない	47	37.9%
4. 分からない	29	23.4%
未回答	12	9.7%
合計	124	100.0%



問「空き家バンクへ登録したいと思いますか。(〇は1つ)」に対する回答  
(令和3年度のみ)

選択項目	回答数(件)	割合
1. ぜひ登録したいと思う	0	0.0%
2. 登録するかもしれない	5	14.3%
3. 今のところ利用の予定はない	14	40.0%
4. 分からない	10	28.6%
未回答	6	17.1%
合計	35	100.0%

