

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1 取組方針

空家等対策における取組では、将来的に空家等になる可能性が高いと予見される場合、空家等になる前に、家屋等の所有者等に対する意識啓発を通じ、空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。

また、空家等の管理責任は、第一義的にその所有者等にあり、自らの責任によりの確に対応することが前提であることから、このことについて周知を徹底し、適正管理を促すことも必要です。

さらに、空家等は地域社会の有用な資源であるという意識を市民一人一人がもち、安心かつ安全な住環境の形成に資するように、活用（検討）を推進する必要があります。

以上のことを踏まえ、本市では、安全で快適な住環境をつくるため、空家等の「発生の予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」の3つを取組の軸として捉え、空家等対策を推進します。



### 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、市内全域に空家等が分布していることから、市内全域とします。

なお、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、空家等対策の重点対象地区として定めることについて検討します。

### 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、空家法第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、倉庫等も含まれます。

なお、共同住宅と長屋については、一戸でも居住している場合、原則として対象外になります。

ただし、長屋については、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物となっている場合には、本計画の対象とします。

### 4 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

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内の状況の変化等により、必要に応じて見直しを行います。

### 5 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、基準年を直近の住宅・土地統計調査を実施した平成30年として、計画最終年度の令和14年までの14年間における目標指標を設定し、進捗状況を把握します。

表 9 本計画の目標

指 標	目 標 値
居住目的のない空き家数 住宅・土地統計調査における 「その他の住宅」の空き家数	平成30年：1,130戸 ↓ 令和14年：1,350戸程度に抑える

#### (補足) 目標値設定の考え方

住宅・土地統計調査（平成20、25、30年調査）における本市の実績値及び住生活基本計画（全国計画）における成果指標「居住目的のない空き家数の目標値：400万戸（令和12年）」をもとに、その傾向をとらえ、将来の数値を予測したものを目標値としています。

(参考) 住生活基本計画（全国計画）における成果指標

- ・ 居住目的のない空き家数<sup>※</sup>  
349万戸（平成30）→ 400万戸程度におさえる（令和12）  
※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

資料：住生活基本計画（全国計画）（国土交通省）より抜粋

## 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、必要に応じて見直しを行います。

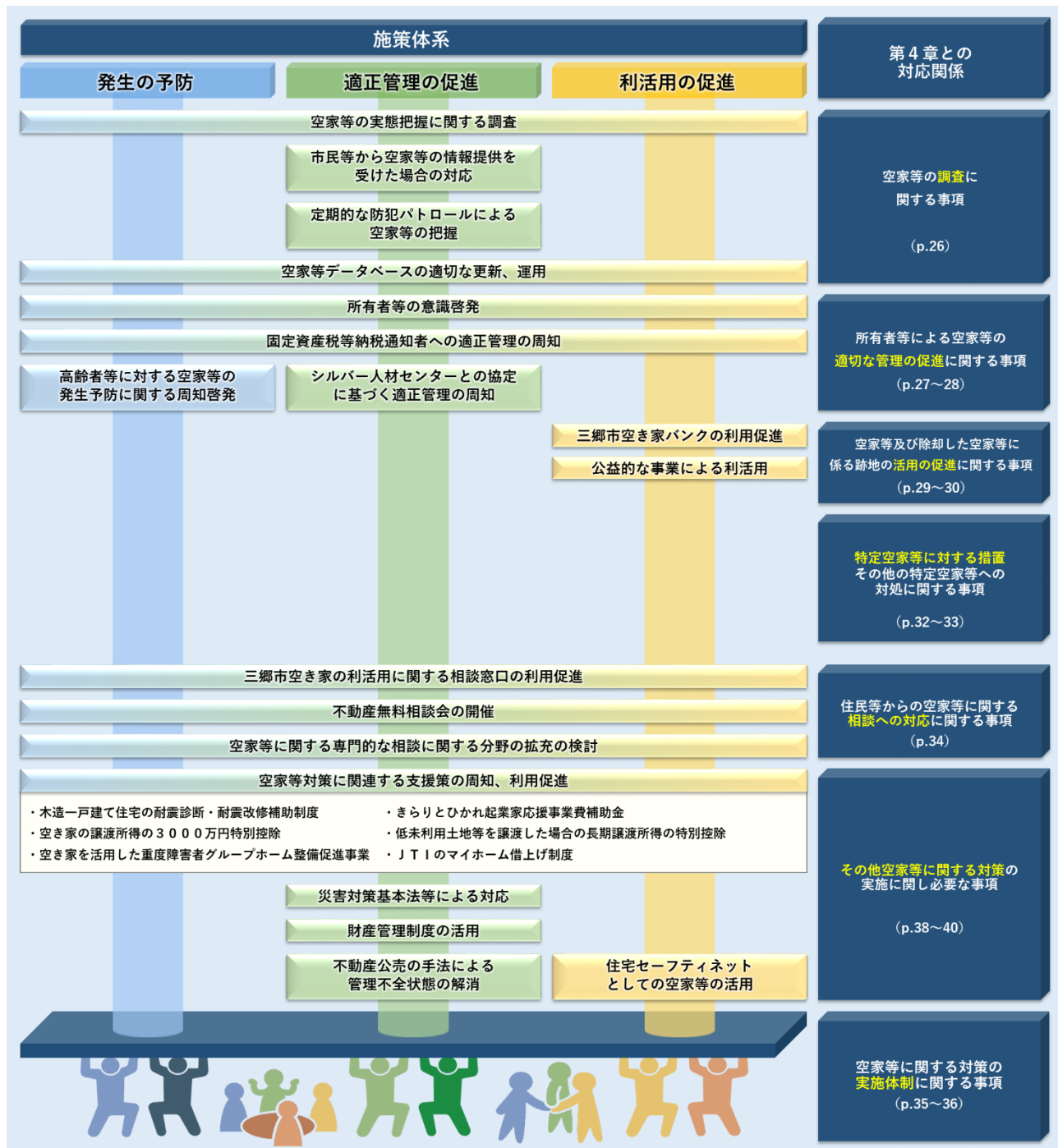


図 19 本市における空家等に関する施策体系図

## 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。(空家条例第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、建築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）。

このことから、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。

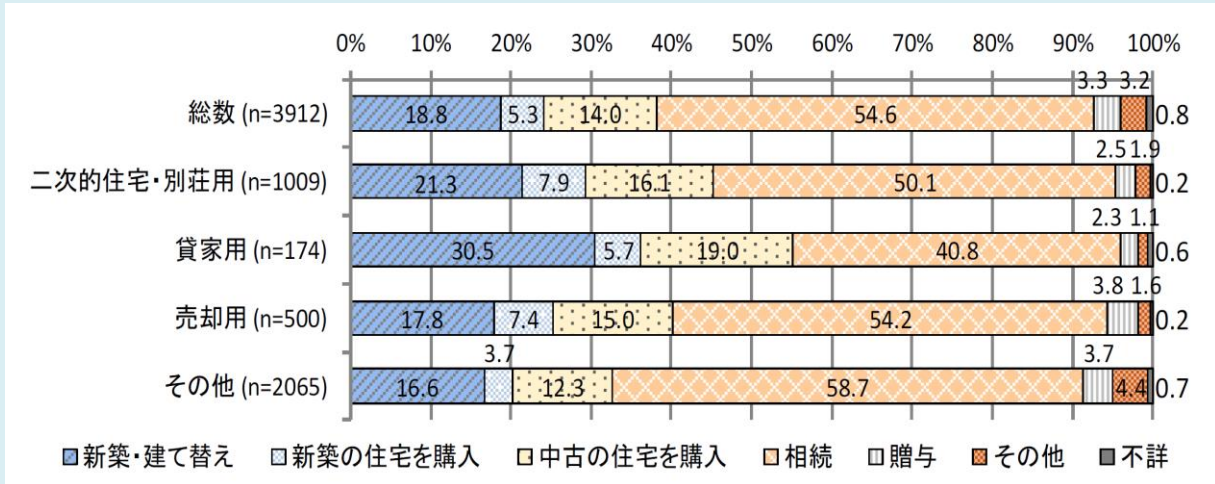
取組実施に当たっては、埼玉県が実施する「相続おしかけ講座」の取組とも連携しながら、作成したリーフレット等を使用して、特に、高齢者の参加が多い事業等で重点的に周知啓発を行います。



(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**などの集會に講師を派遣
- **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。本制度は、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本制度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、本制度について所有者等へ周知し、利用の促進を図ります。

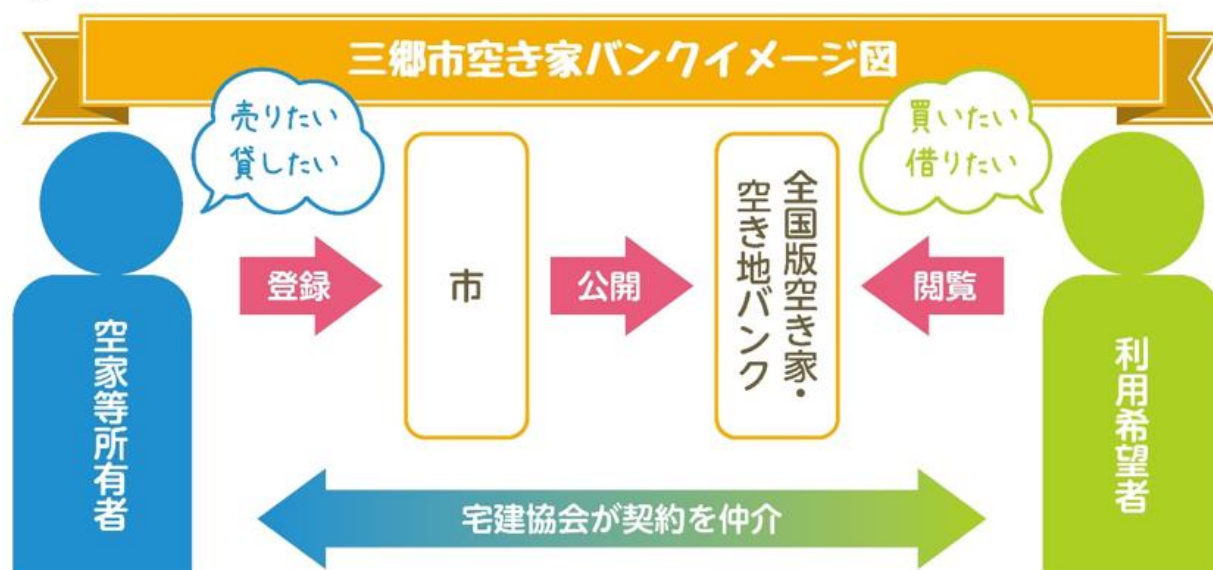


図 20 三郷市空き家バンクイメージ図

## (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、空家等を「子どもの居場所」づくりや子育て支援拠点、高齢者の通いの場等に資する事業に活用するほか、空家等を解体した後の跡地をポケットパーク等として利活用することが考えられます。

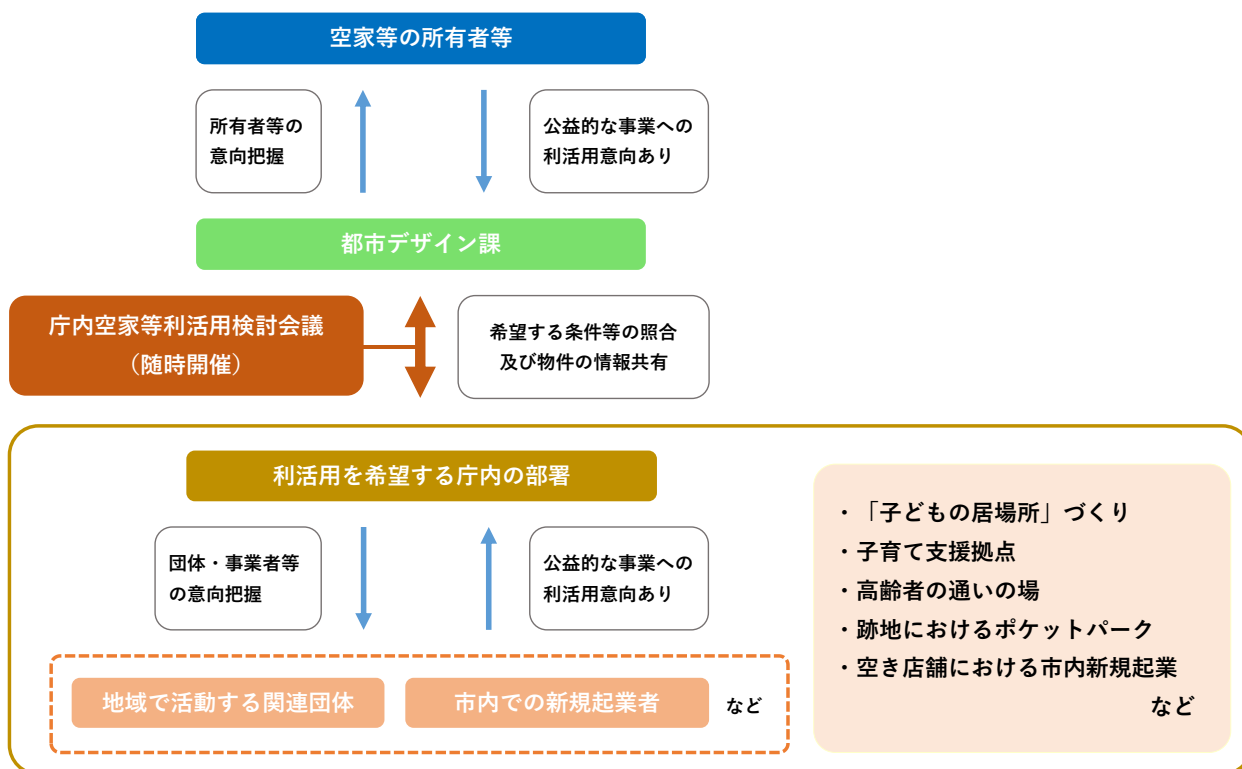
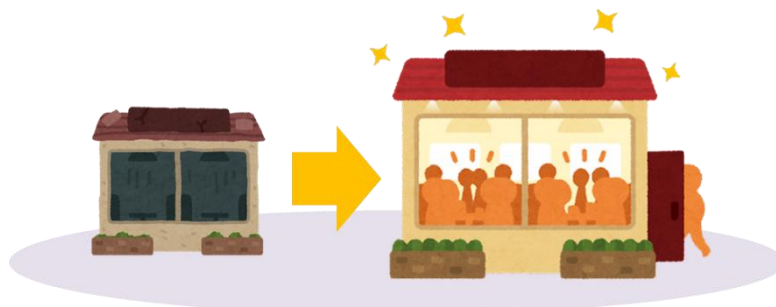


図 21 公益的な事業による利活用マッチングのイメージ







## 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条に規定する措置は、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項の規定により、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項の規定による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、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、緊急性の有無等に鑑みながら、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。

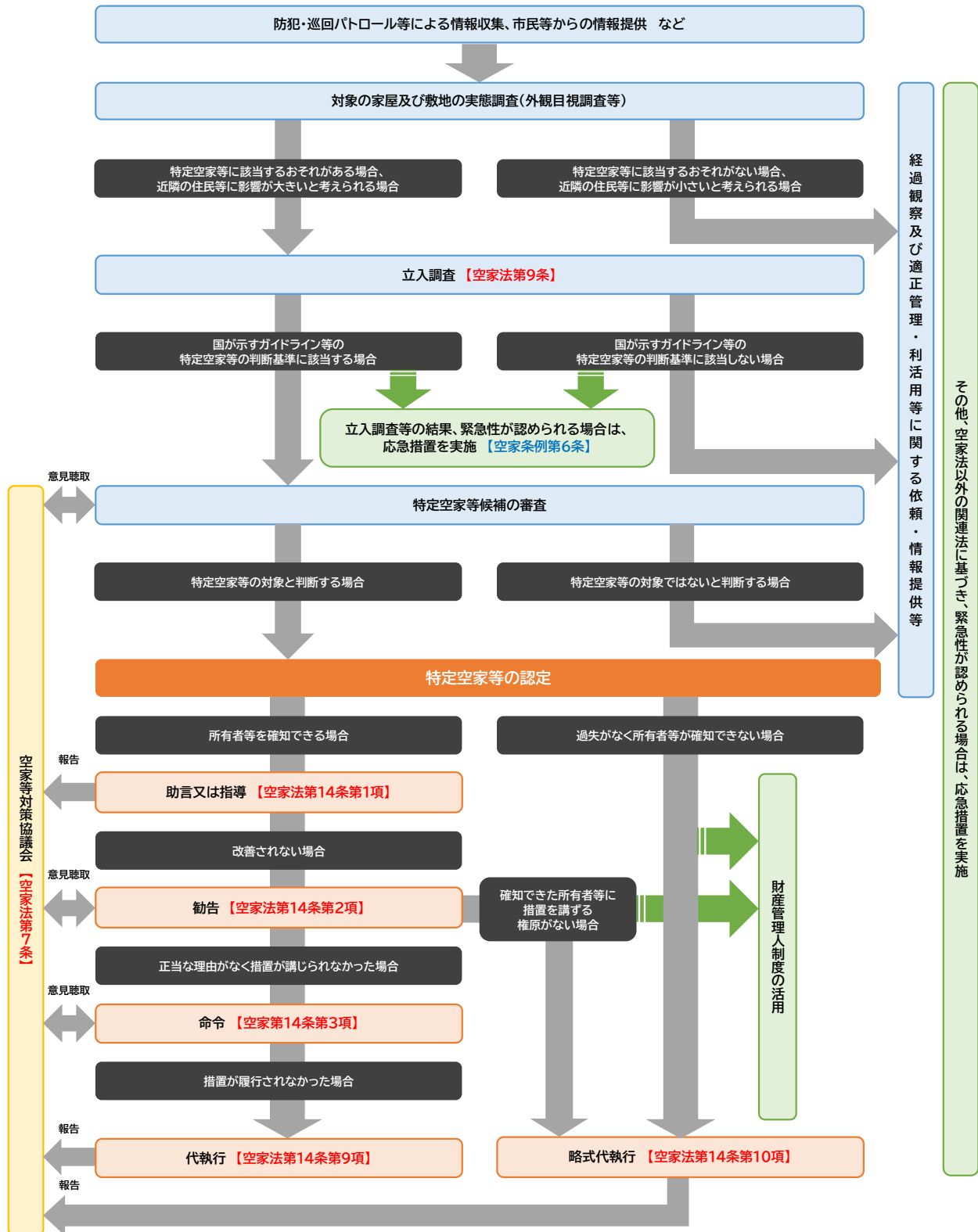


図 22 空家等対策における措置フロー

## 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 23 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いきます。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</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）</p> <p>耐震診断費用の全額（上限 10 万円）</p> <p>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）</p> <p>(2)広告、チラシ製作・配布に要する費用</p> <p>(3)（法人）設立登記に要する費用</p> <p>(4)（個人）商号登記に要する費用</p> <p>(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	<b>【補助対象経費】</b> 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 <b>【補助内容】</b> (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）	埼玉県
J T I 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3,000万円特別控除）」、「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を整備し、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・住み替え機構が平成 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、財産管理制度の活用について検討します。

#### 【財産管理制度】

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。