

東松山市空家等対策計画

平成29年4月
(令和4年4月改定)

「東松山市空家等対策計画」改定にあたって



我が国では、少子高齢化の急速な進展による人口減少時代にあり、高度成長期に大量に建築された建築物の老朽化や社会的ニーズの変化に伴い、使用されていない建築物及びその敷地の増加が全国的な問題となっており、このような状況を受けて、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

本市では、国のこうした動きに合わせ、平成27年度には空き家の実態調査を実施して市内の現状を把握するとともに、課題を明確化したところ、その対策の必要性が明らかになったことから、法に基づく「東松山市空家等対策協議会」を設置して協議を重ね、平成29年4月に「東松山市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画では、「安全で快適なまちづくり、良好な住環境整備の推進」と「空き家の有効活用による移住促進、地域の活性化」の2点を基本理念として掲げており、この基本理念に基づき、空き家の予防、有効活用、適正管理の3段階に分けて諸対策に取り組んでまいりました。

この度、本計画の策定から5年が経過することから、自治会の協力を得て、空き家の実態の更新調査を実施し改めて現状を把握するとともに、対策の進捗等を踏まえて計画の見直しを行いました。

改定した計画に基づき、相談体制の整備、空き家バンクの運営、空き家の適正管理の促進など、継続的な空き家対策の推進を、引き続き図ってまいります。

結びに、本計画の改定にあたり、貴重なご意見・ご提言をいただきました東松山市空家等対策協議会の皆様をはじめ、関係者の皆様に心より感謝申し上げますとともに、本計画の推進に今後ともご支援を賜りますようお願い申し上げます。

令和4年4月

東松山市長 森田 光一

目次

1. 空家等対策計画の概要	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画期間	3
2. 現状と課題	4
(1) 空き家数等の状況・推移	4
(2) 空き家の所有者等の抱える問題	11
3. 空家等対策計画の基本的な方針	12
(1) 基本理念	12
(2) 計画区域	12
(3) 対象とする空き家の種類	12
(4) 空き家対策促進のための基本的な方針	13
(5) 実施体制	13
4. 対策方法	14
(1) 予防	15
(2) 有効活用	17
(3) 適正管理	21

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法	26
東松山市空家等対策協議会条例	32

1. 空家等対策計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に使用されていない建築物及びその敷地が年々増加しており、中でも適切な管理が行われていないものが防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、これらの空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 27 年 5 月に全面施行されました。

本市においては、平成 27 年度に実施した空き家の実態調査により、市内の空き家の実態や課題等が判明し、対策の必要性が明らかになったことから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本市における空き家の対策の基本的な方向性を示すとともに、関係機関等と相互に連携しながら空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「東松山市空家等対策協議会」を組織し、平成 29 年 4 月に「東松山市空家等対策計画」を策定しました。

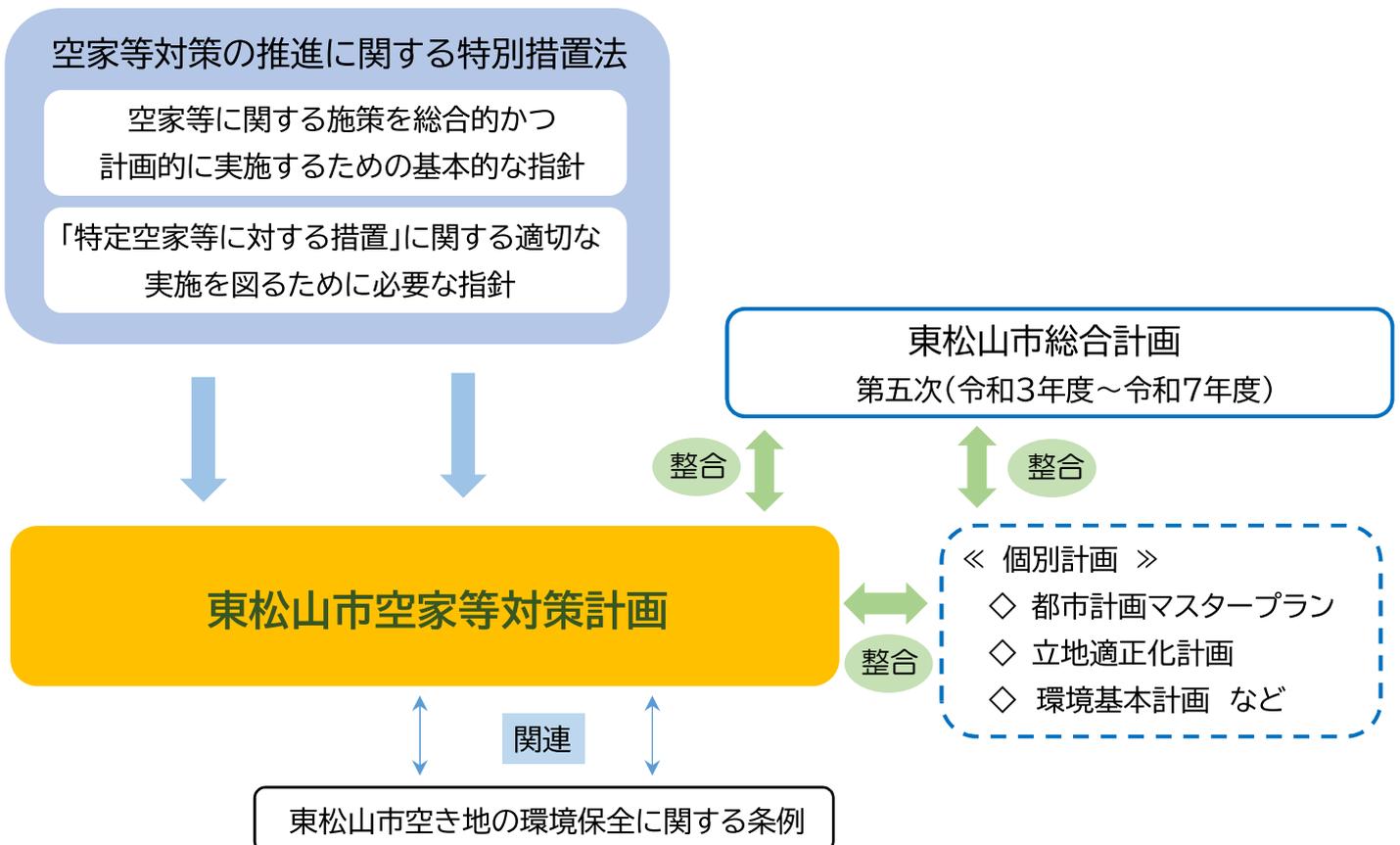
本計画に基づき対策を講じたことにより一定の効果は見られるものの空き家の数は増加傾向にあることから、今後も継続的な取組を実施するため、現状を踏まえ計画を見直し「東松山市空家等対策計画」を改定するものです。

(2) 計画の位置づけ

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、市の責務として空家等対策計画の作成及びこれに基づく対策の実施等に努めるものと示されています。また、市は空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定めた基本指針に即して、空家等対策計画を定めることができます。

「東松山市空家等対策計画」は、「東松山市空家等対策協議会」での協議を踏まえ、本市における空き家に関する基本的な考え方及び方針を明示し、対策(予防、有効活用、適正管理)を実施するための計画です。

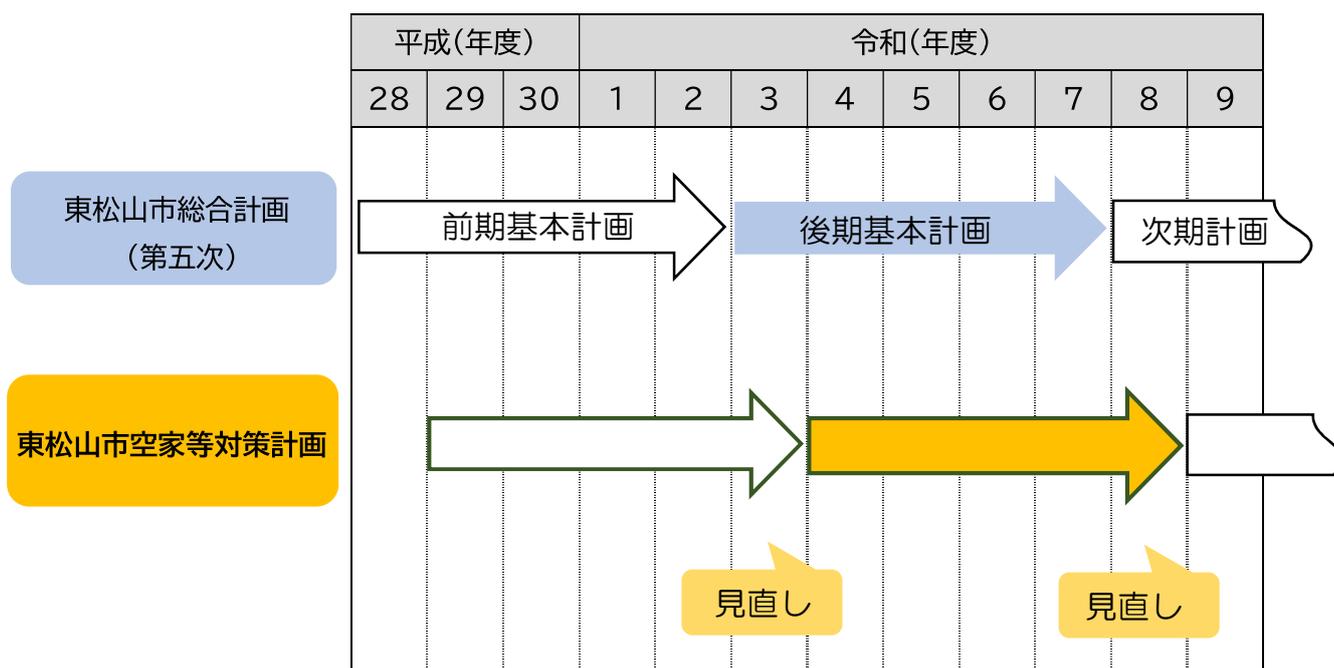
また、「東松山市総合計画(第五次)」や個別計画等と整合及び連携を図りながら、空き家に関する対策を推進します。



(3) 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。令和8年度は計画を見直して、必要に応じて改定します。

また、国の施策の動向や社会・経済情勢などの変化を踏まえ、適宜計画を見直します。



2. 現状と課題

(1) 空き家数等の状況・推移

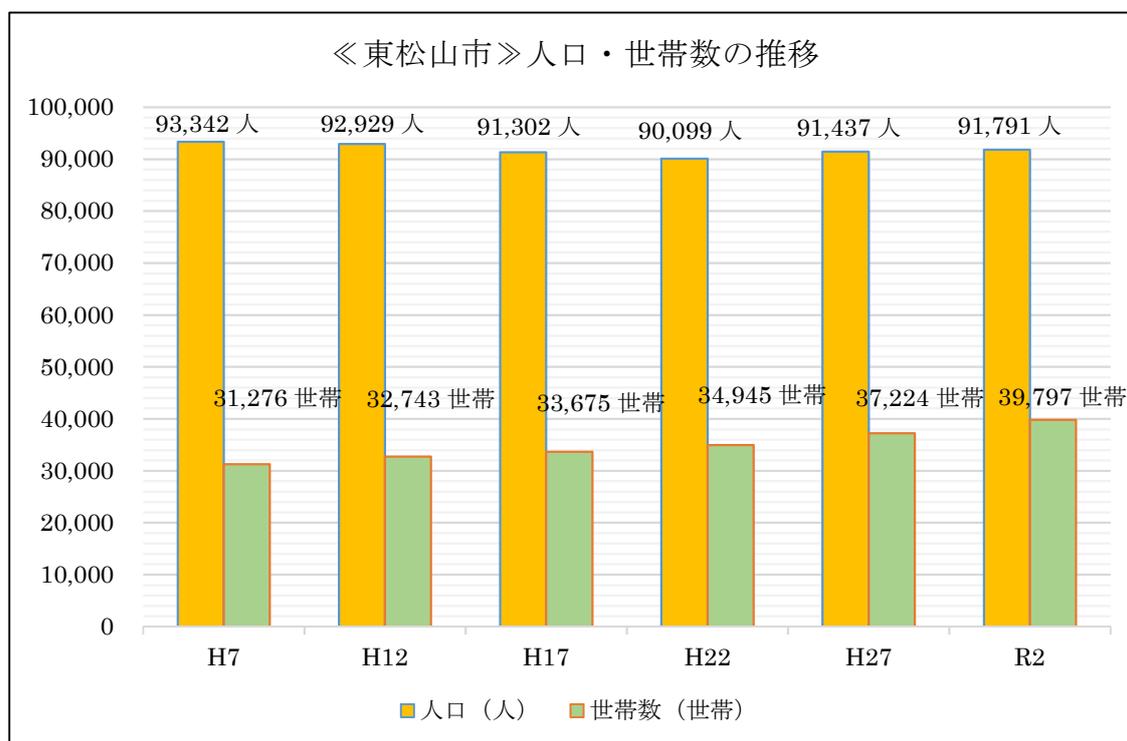
1) 東松山市の人口と世帯数の推移

国勢調査に基づく東松山市の人口は、平成27年から令和2年にかけて増加していますが、国立社会保障・人口問題研究所の推計では一時的な人口増加であり、その後は減少する見込みです。

○人口・世帯数の推移

調査年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年
人口(人)	93,342	92,929	91,302	90,099	91,437	91,791
世帯数(世帯)	31,276	32,743	33,675	34,945	37,224	39,797

※国勢調査による数値



2) 総住宅数と空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査に基づく総住宅数及び空き家数の推移は以下のとおりです。東松山市及び全国の空き家数・空き家率は増加しています。

① 東松山市

住宅・土地統計調査の結果において、総住宅数が増加傾向にあるとともに空き家数・空き家率も継続して増加していることが分かります。一方で平成30年調査では世帯数が38,300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ります。

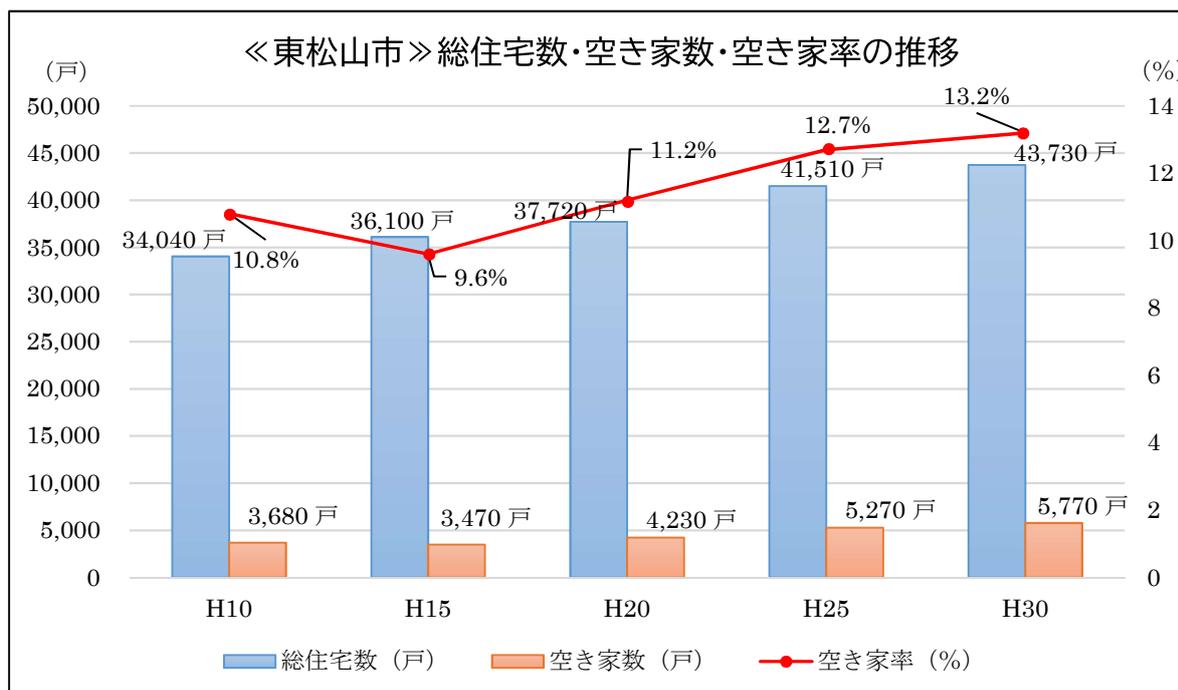
また、平成30年調査では空き家数は多い方から埼玉県内19位、空き家率は高い方から埼玉県内9位でした。

※住宅・土地統計調査の埼玉県内の対象自治体は全63市町村のうち53市町です。

○ 総住宅数・空き家数・空き家率の推移

	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年
総住宅数 (戸)	34,040	36,100	37,720	41,510	43,730
空き家数 (戸)	3,680	3,470	4,230	5,270	5,770
空き家率 (%)	10.8	9.6	11.2	12.7	13.2

※住宅・土地統計調査による数値



②埼玉県

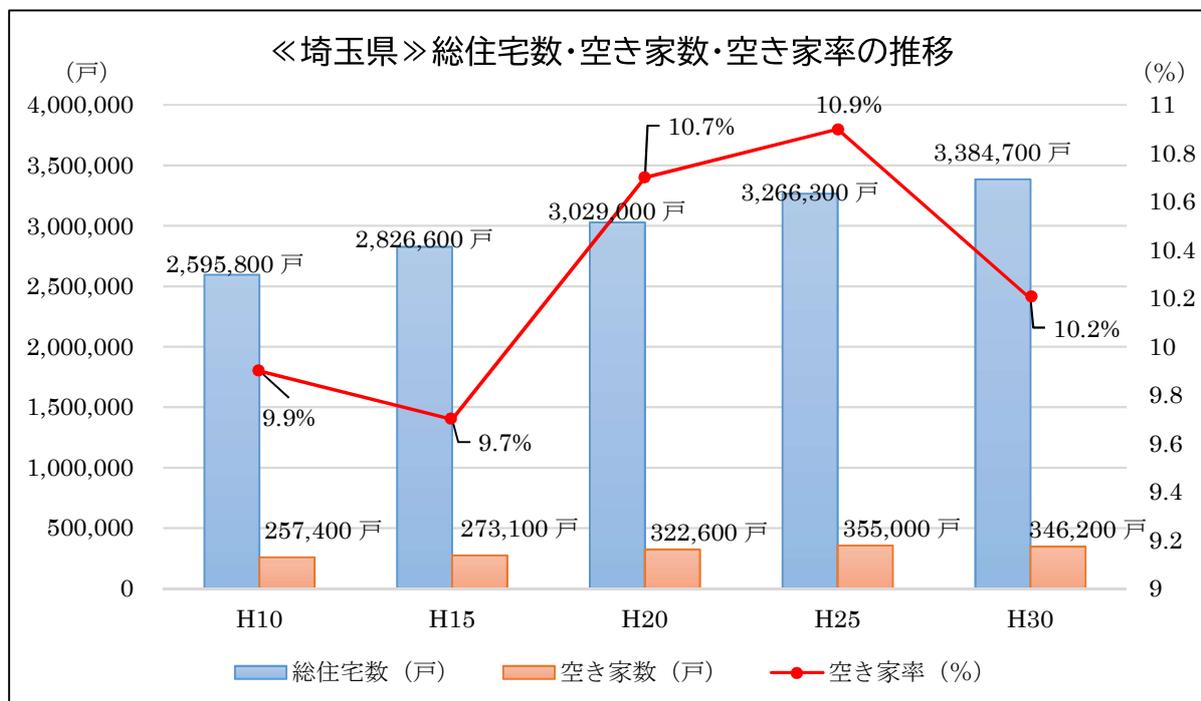
住宅・土地統計調査において、平成 30 年調査では総住宅数は引き続き増加傾向にあります
が、空き家数・空き家率は平成25年調査からの 5 年間で減少していることが分かります。

また、平成 30 年調査では空き家数は多い方から全国 8 位、空き家率は全国で最も低いとい
う結果でした。

○総住宅数・空き家数・空き家率の推移

	H10 年	H15 年	H20 年	H25 年	H30 年
総住宅数 (戸)	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700
空き家数 (戸)	257,400	273,100	322,600	355,000	346,200
空き家率 (%)	9.9	9.7	10.7	10.9	10.2

※住宅・土地統計調査による数値



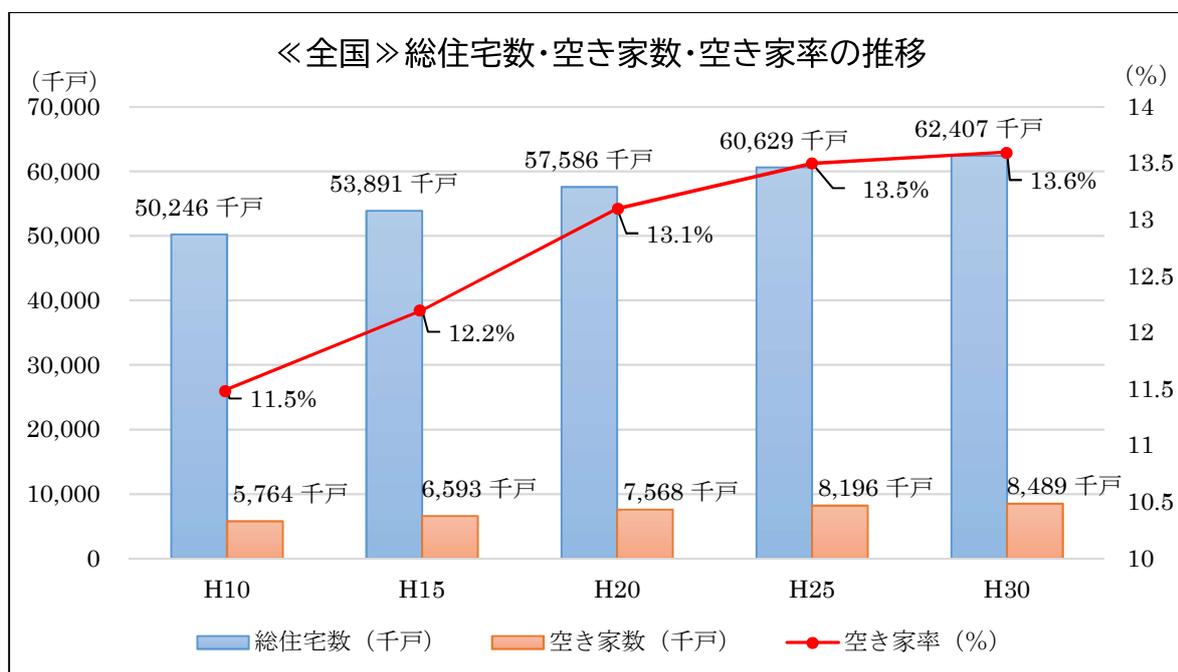
③全国

住宅・土地統計調査の結果において、総住宅数が増加傾向にあるとともに空き家数・空き家率も継続して増加していることが分かります。一方で平成 30 年調査では総世帯数が 5,400 万 1 千世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。

○総住宅数・空き家数・空き家率の推移

	H10 年	H15 年	H20 年	H25 年	H30 年
総住宅数 (千戸)	50,246	53,891	57,586	60,629	62,407
空き家数 (千戸)	5,764	6,593	7,568	8,196	8,489
空き家率 (%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

※住宅・土地統計調査による数値



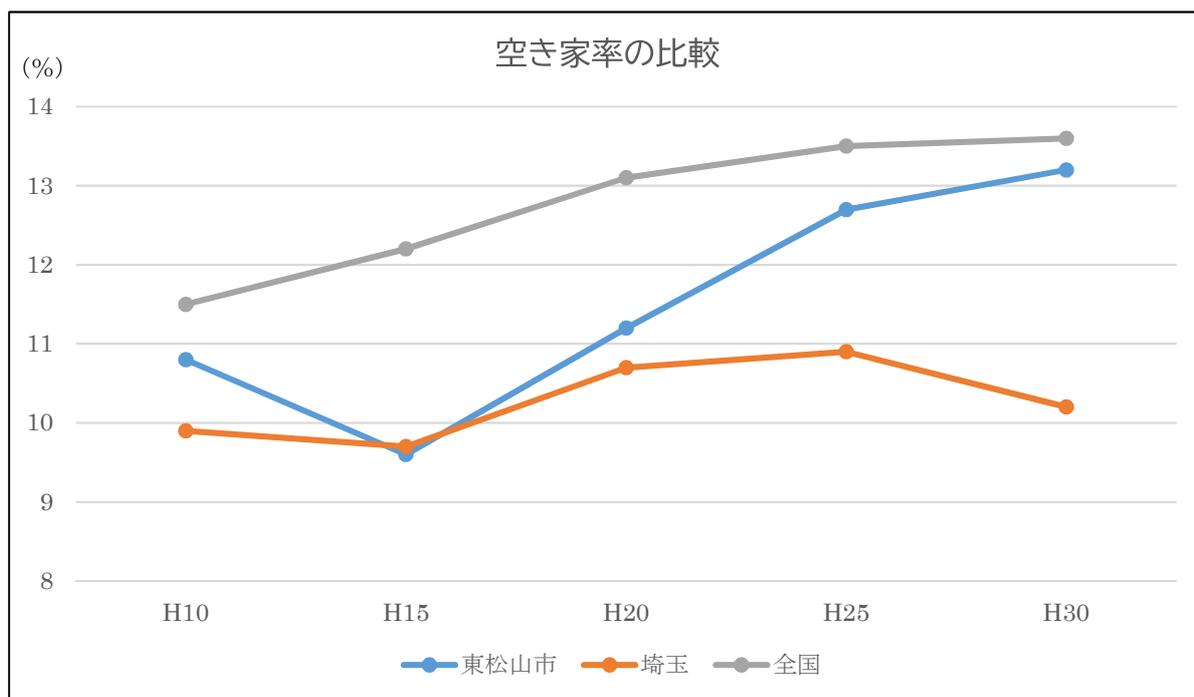
④住宅の空き家率の比較

住宅・土地統計調査の結果において、平成30年調査では東松山市の住宅の空き家率は、全国と比較すると0.4%低く、埼玉県と比較すると3.0%高い調査結果となっています。

○空き家率の推移

	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年
東松山市(%)	10.8	9.6	11.2	12.7	13.2
埼玉県(%)	9.9	9.7	10.7	10.9	10.2
全国(%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

※住宅・土地統計調査による数値



⑤空き家の用途別数

住宅・土地統計調査における空き家の総数は、別荘などの「二次的住宅」や「賃貸・売却用住宅」が含まれており、本計画等に基づき対策を講じる必要のある空き家の多くは「その他の住宅」の一部が対象になると考えられます。

なお、平成30年調査では、「その他の住宅」の空き家率は、全国は5.6%、埼玉県は3.7%で高い方から全国45位、東松山市は4.0%で高い方から県内27位です。

○空き家の用途別数

	調査年	総住宅数(戸) (A)	空き家(戸)			
			総数(a)	二次的住宅	賃貸・売却用住宅	その他の住宅(b)
東松山市	H10	34,040	3,680	—	—	—
	H15	36,100	3,470	50	2,570	850
	H20	37,720	4,230	160	2,330	1,750
	H25	41,510	5,270	180	3,620	1,470
	H30	43,730	5,770	200	3,810	1,750
埼玉県	H30	3,384,700	346,200	7,400	214,700	124,100
全国	H30	62,407,400	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200

○その他の住宅の割合

	調査年	「その他の住宅」の割合(%)	
		「空き家」に対する割合	「総住宅数」に対する割合
		「その他の住宅」(b)/空き家総数(a)	「その他の住宅」(b)/総住宅数(A)
東松山市	H15	24.5%	2.4%
	H20	41.4%	4.6%
	H25	27.9%	3.5%
	H30	30.3%	4.0%
埼玉県	H30	35.8%	3.7%
全国	H30	41.1%	5.6%

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推定値であり、同一の集計項目であっても、各項目の合計数量と総数が異なっている場合があります。

○空き家の区分

区 分		内 容
空き家		二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	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
	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
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記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 (注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(2) 空き家の所有者等の抱える問題

空き家の所有者等の抱える問題の把握に努め、問題を解消する方法等を検討し制度を設けるなどサポートします。また、所有者等への情報の提供、意識啓発等を図り、空き家化を抑制する「予防」、空き家の流通(賃貸借・売買等)を促す「有効活用」、空き家の適切な管理を促す「適正管理」の観点から空き家対策を推進します。

空き家の所有者等の抱える問題には、以下のようなものがあります。

適正管理について
所有者・管理者が高齢で管理できない。
所有者・管理者が遠方に住んでいて管理できない。
相談したいがどこに相談すればよいか分からない。
更地にすると固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されてしまうことを懸念している。
単身高齢者の死亡、入院、入所等により空き家になったものの管理に困っている。
所有者・管理者の管理責任など問題意識の不足。
予防・有効活用について
賃貸、売却したいが相手が見つからない、相談先がわからない。(中古物件の流通の問題)
リフォーム費用、解体費用が高額である。
権利関係に問題があり売却することができない。(相続問題を含む)
売却することに抵抗感がある。(家への愛着など)

3. 空家等対策計画の基本的な方針

(1) 基本理念

1. 安全で快適なまちづくり・良好な住環境整備の推進

適切な管理が行われていない空き家は、老朽化による建築物の倒壊、排水設備の破損、雑草の繁茂等により防災上・衛生上・景観上の問題を生じさせ、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼします。

住宅等の空き家化の予防、空き家の適切な管理を促すことにより、安全で快適なまちづくり及び良好な住環境整備を推進します。

2. 空き家の有効活用による移住促進・地域の活性化

空き家の有効活用を促すことにより、住宅等の空き家化を予防するとともに、市外からの移住者の増加等による地域の活性化に取り組みます。

(2) 計画区域

「市内全域」とします。

平成27年度に実施した空き家の実態調査の結果及びその後の更新調査からも各地域で空き家が確認されたため、市内全域を計画区域とします。

(3) 対象とする空き家の種類

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に定義されている「空家等」とします。ただし、「空家等」のうち、不動産業者等により事業用として適切に管理されているものは、原則として除きます。

(4)空家対策促進のための基本的な方針

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条では、所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理に努めることとされており、私有財産である空家も所有者等が適切に管理することが原則です。

しかしながら、実際には空家等の所有者等が経済的な事情などから、その管理を十分に行っていない場合があります。

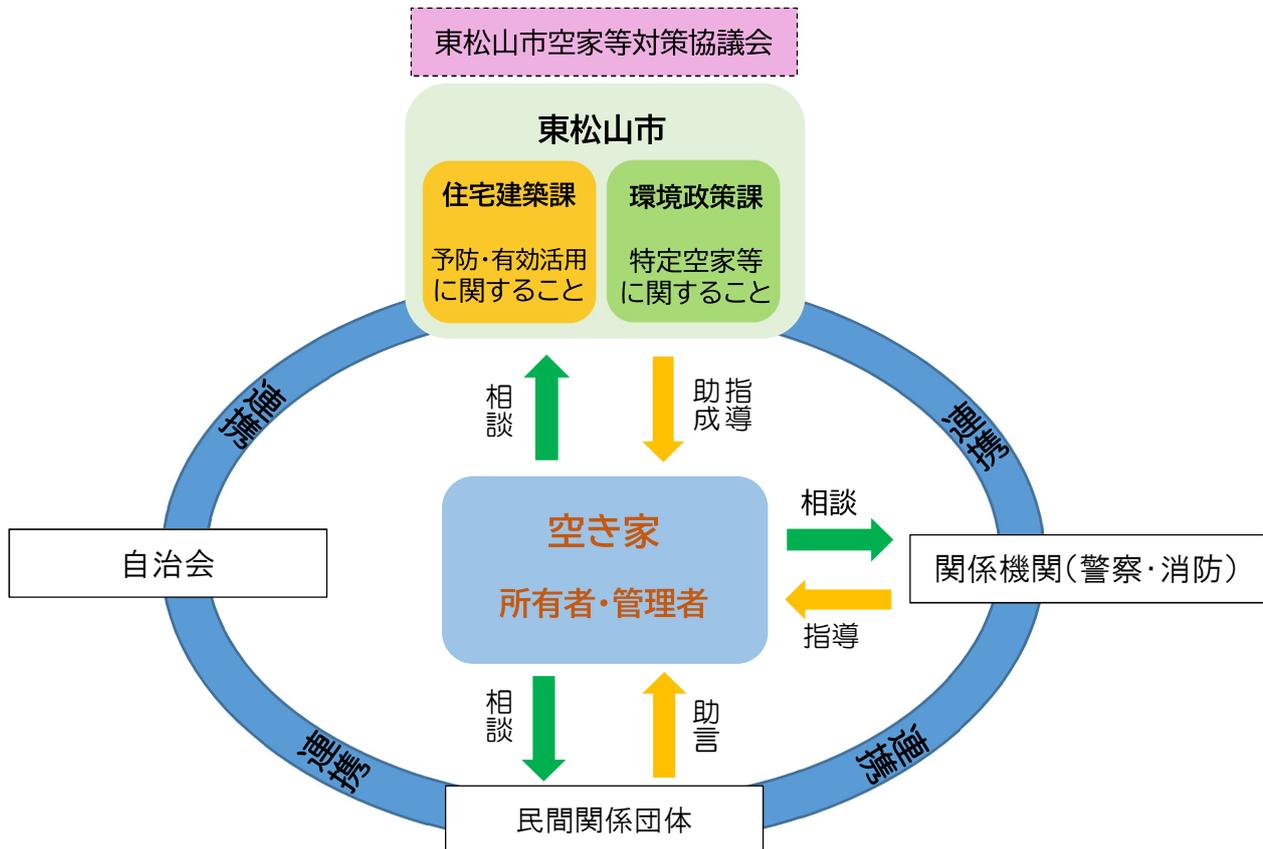
そこで、所有者等に第一義的な管理責任があることを前提にしながら、市民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な市が、周辺環境に悪影響を及ぼしている、又は悪影響を及ぼす可能性のある空家等について、必要な対策を実施していくこととします。

「東松山市空家等対策計画」においては、空家等の所有者等に対する意識啓発、相談体制の整備などによる「予防」対策、空家バンクの設置、各種助成制度などによる「有効活用」対策、特定空家等に対する措置などによる「適正管理」対策について定めます。

また、対策の実施にあたっては、所有者、自治会、民間関係団体等と連携を図ります。

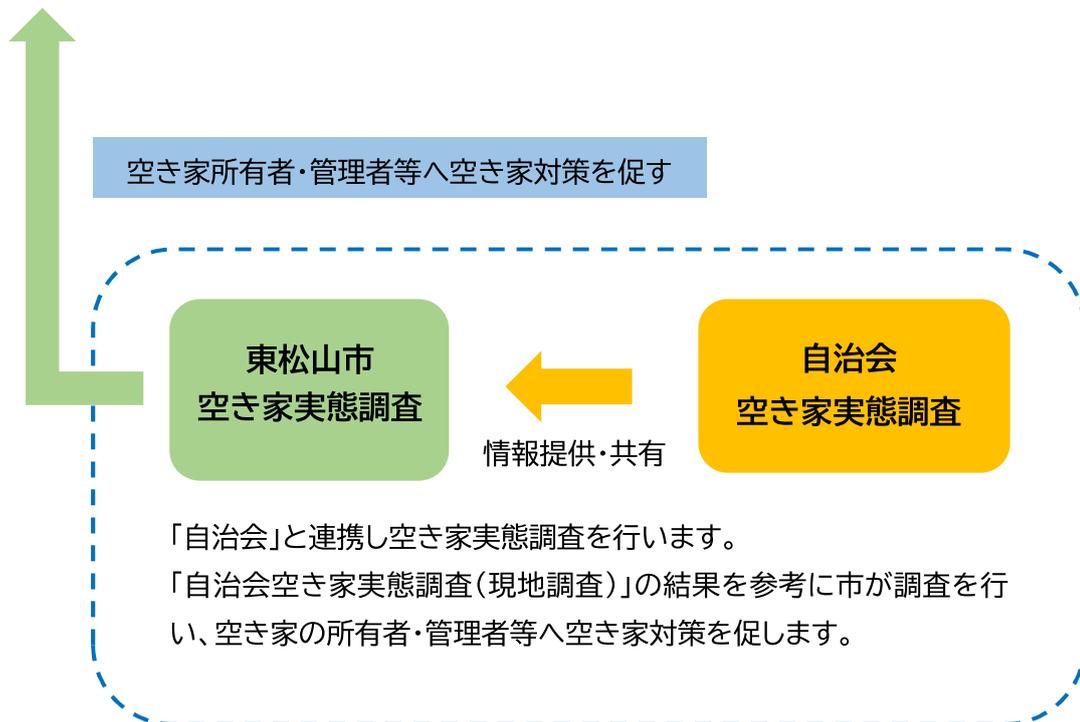
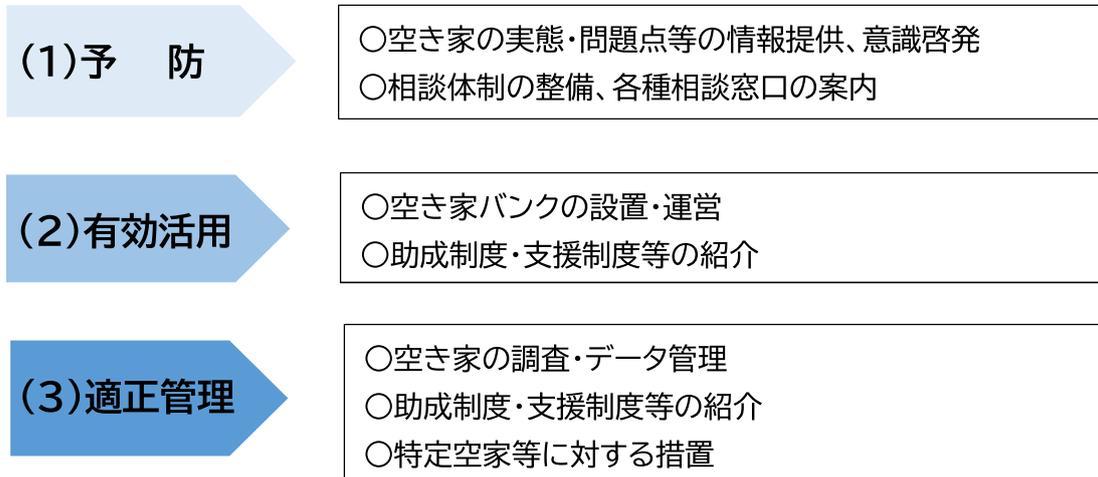
(5)実施体制

空家等の所有者等や行政のほか、関係機関、地域の状況を把握している自治会、専門知識を有する民間関係団体等と連携・協力し空家対策を推進します。



4. 対策方法

空家等対策計画の基本的な方針に基づき、現状を踏まえ、空き家の予防・有効活用・適正管理の3段階に分けて、空き家に関する対策方法を示します。



(1) 予防

空き家の発生を未然に防ぎ、増加を抑制するため、次のような予防対策を実施します。

① 情報提供・意識啓発

適切に管理されていない空き家が老朽化による倒壊、雑草の繁茂等による生活環境の悪化、犯罪(不審者侵入、不法滞在、放火等)の誘発など、周辺地域に悪影響を及ぼしている実態について情報提供し、空き家の問題を認識してもらうなど、空き家の所有者等に対する意識啓発を図ります。

また、地域による空き家の把握、市への情報提供等について自治会と連携を図ります。

◆ 市の広報紙・ホームページ等への掲載、所有者等へのリーフレット配布

② 相談窓口

空き家に関する相談窓口を周知するとともに、空き家に関する市の担当課との連携体制を構築し、空き家の所有者等や地域住民が相談しやすい環境を整備します。

市では対応が困難な専門的な相談については、民間関係団体の相談窓口を紹介します。

◆ 市の担当課・相談窓口

相談項目	担当課
空き家の有効活用(空き家バンク等)に関すること 空家等対策計画、空家等対策協議会に関すること その他、空き家に関すること	住宅建築課
老朽空家等(特定空家等を含む)の除却等に関すること	環境政策課
空き地の管理に関すること	環境政策課

◆ 民間関係団体の相談窓口

相談窓口	相談内容
埼玉県宅地建物取引業協会 不動産無料相談 (宅地建物取引士) 不動産法律相談 (弁護士)	不動産取引に関すること
埼玉建築士会 埼玉県建築士事務所協会 埼玉建築設計監理協会	住宅の建築等に関すること
埼玉司法書士会(総合相談センター)	法律・登記・空き家相談に関すること

◆ 市が開設している相談窓口(担当課:人権市民相談課)

相談窓口	相談内容
法律相談 (弁護士)	法律全般について
法律相談 (司法書士)	登記、相続、遺言、成年後見、債務整理、裁判所提出書類作成などについて
法律相談 (行政書士)	相続、遺言、農地法、建設業許可関係などについて
公証相談	遺言、任意後見、年金分割などの契約・公正証書作成について
不動産相談 (宅地建物取引士)	不動産の購入、アパート等の賃貸借契約、借家の明け渡しなどについて
不動産相談 (不動産鑑定士)	売買、賃貸借、相続等に際しての不動産価格・賃料の算定、土地の有効活用方法などについて

◆ 市が開設している相談窓口(担当課:課税課)

相談窓口	相談内容
税務相談 (税理士)	国税、地方税について

③関連する制度等の紹介

相続おしかけ講座

(埼玉県空き家対策連絡会議)

連絡会議は構成員の県内市町村、民間関係団体、県庁内関係各課で連携して空き家対策に取り組んでいます。

内容	対応団体
行政書士や司法書士を自治会などの集會に講師として派遣する制度。 ⇒空き家予備軍の相続登記の推進、相続方法の普及啓発 (遺言、任意後見、家族信託など)	埼玉県行政書士会 埼玉県司法書士会

(2)有効活用

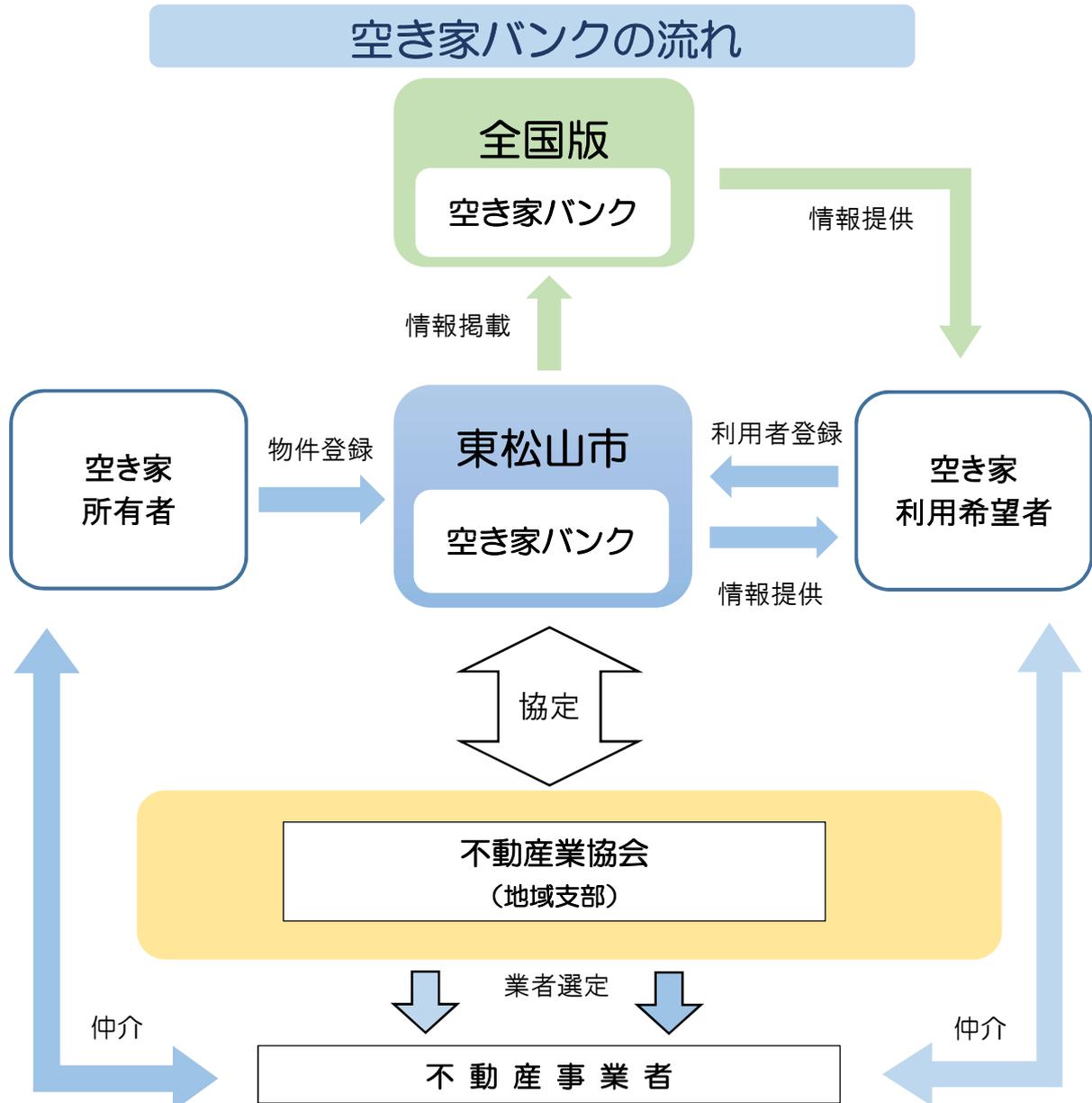
空き家の有効活用により空き家化の予防及び空き家の適正管理を促すとともに、市外からの移住者の増加等による地域の活性化に取り組みます。

①空き家及び空き家の跡地の活用促進

◆ 空き家バンクの設置・運営

空き家バンクとは、空き家の売却・賃貸等を希望する所有者等に空き家情報を登録してもらい、市からホームページなどを通じて空き家の利用(購入・賃借)を希望する方に情報提供することで、両者のマッチングを行うシステムです。市は、関連する民間関係団体等と連携を図りながら空き家バンクを運営します。

また、市の空き家バンク登録情報を広く周知するため、国土交通省が構築した全国の自治体の空き家バンク登録情報が掲載されている「全国版空き家バンク」を活用します。



- ◆ 空き家の有効活用推進のPR
(市の広報紙・ホームページ等への掲載、所有者等へのリーフレット配布)
- ◆ 相談窓口の整備・周知
(市の広報紙・ホームページ等への掲載、所有者等へのリーフレット配布)
- ◆ 空き家の購入・リフォーム工事等に対する助成制度の設置
⇒「東松山市移住促進空き家利活用補助金交付制度」

②関連する制度等の紹介

空き家の持ち主応援隊(埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度)

(埼玉県空き家対策連絡会議)

連絡会議は構成員の県内市町村、民間関係団体、県庁内関係各課で連携して空き家対策に取り組んでいます。

内容	対応団体
空き家の今後の扱いに困っている方の相談を受け、対策の実行を進めるための制度。 ⇒「管理する」「売却する」「賃貸する」「解体する」の中から選択し空き家の解消を促進する。	埼玉県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会 埼玉県本部

東松山市快適で住みよい住宅耐震《診断》《改修》補助金交付制度

(市・住宅建築課)

地震による既存木造住宅の倒壊等による被害を防ぐため、耐震診断と耐震改修に要する費用の一部を補助する制度です。

〈 補助対象建築物 〉

以下の基準に全て該当するものが補助対象となります。

- 東松山市内の既存木造一戸建て住宅
 - *兼用住宅の場合は、住宅以外の部分の床面積が延べ面積の1/2未満であるもの
- 昭和56年5月31日以前に着工されたもの
- 階数が2階以下のもの(地階を除いた階数)

〈 補助金交付割合・交付額 〉

- 耐震診断に要した費用の 1/2(上限 5万円)
- 耐震改修に要した費用の 23/100(上限20万円)

空き家活用のための融資制度

埼玉縣信用金庫 による「さいしん空き家活用ローン」

空き家を賃貸するための改築・改装費用、空き家解体にかかる費用、空き家解体後の有効活用のための費用について金利優遇支援があります。

埼玉県住まい安心支援ネットワーク

埼玉県住まい安心支援ネットワークでは、埼玉県と連携し、子育て世代の県内への定住促進及び既存住宅等を活用した住み替えの促進等による地域の活性化を図るための活動を行っています。

県内各自治体の住宅についての助成金制度、空き家バンク、子育て支援情報などを提供しています。

マイホーム借上げ制度

(一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができます。また、子育て中の若年層を中心に転貸して運用することにより子育て世代を支援するとともに、良質な住宅ストックの循環を図る制度です。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

平成28年度の税制改正により、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するという制度が、空き家の発生を抑制するための特例措置として定められました。

低未利用土地等の100万円控除

令和2年度の税制改正により、都市計画区域内にある低未利用土地(空き地及び空き家・空き店舗の存する土地)を譲渡したもので、譲渡額が500万円以下である場合、長期譲渡所得から100万円を控除する制度が、低未利用土地の適切な利用及び管理を促進するための特例措置として定められました。

(3)適正管理

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 11 条に基づき、空き家に関するデータベースを整備するとともに、随時更新することにより継続的に実態を把握するよう努めます。

空き家が適切に管理されていない場合は、所有者等の実態を通知するとともに、適切な管理を促します。その後も適切に管理されず「特定空家等」に該当すると認められた場合は、市は空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条及び国が定めた基本指針等に基づき、助言・指導、勧告及び命令等の必要な措置を講じます。

①空き家に関するデータベースの整備

平成27年度に実施した空き家の実態調査を基に作成したデータベースを自治会及び市で実施する空き家実態調査結果などを反映させ随時更新し、空き家対策に活用します。

〈 データ項目 〉
地名・地番、住居表示
所有者又は管理者等の氏名、住所、連絡先
建築物用途、階数、構造
管理されている空き家、管理されていない空き家、特定空家等の別
現況写真
調査内容、通報等の対応履歴

②適正管理・除却の促進

- ◆ 空き家の適切な管理推進のPR
(市の広報紙・ホームページ等への掲載、所有者等へのリーフレット配布)
- ◆ 相談窓口の整備・周知
(市の広報紙・ホームページ等への掲載、所有者等へのリーフレット配布)
- ◆ 空き家の解体工事に対する助成制度の設置
⇒「東松山市老朽空き家除却補助金交付制度」

③関連する制度等の紹介

空き家の持ち主応援隊(埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度)

(埼玉県空き家対策連絡会議)

連絡会議は構成員の県内市町村、民間関係団体、県庁内関係各課で連携して空き家対策に取り組んでいます。

内 容	対応団体
空き家の今後の扱いに困っている方の相談を受け、対策の実行を進めるための制度。 ⇒「管理する」「売却する」「賃貸する」「解体する」の中から選択し空き家の解消を促進する。	埼玉県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会 埼玉県本部
所有者が空き家の管理を自分でできない場合に、管理を依頼できる業者を検索できる制度。	

④特定空家等に対する措置

「特定空家等」とは、法第2条第2項に示されているとおり、「空家等」のうち以下の状態にあると認められるものと定義されています。

「特定空家等」に該当する状態

- (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)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
- (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)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

「特定空家等」に該当するかの判断や「特定空家等」の除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺生活環境の保全を図るために講じる措置は、「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)及び「特定空家等の措置に関する対応マニュアル(平成31年4月)」に基づき「特定空家等に対する措置」対応手順フロー図に則り行います。

なお、必要に応じて事前に空家等対策協議会に意見を求めながら対策を進めます。

◆ 特定空家等の判断基準

特定空家等に該当する可能性がある建築物等の状態について、以下のとおり例示します。

(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

○建築物が倒壊等するおそれがある。

柱が傾斜している、基礎が破損又は変形している、土台が腐朽又は破損している等

○屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、壁体を貫通する穴が生じている、屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等

○擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁表面に水がしみ出し、流出している等

(ロ)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

○建築物又は設備等の破損等

吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。

浄化槽等の放置や破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

○ごみ等の放置、不法投棄

臭気が発生し、又は多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

(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

○周囲の景観と著しく不調和な状態

屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている。

多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

(ニ)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

○立木

立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

○空家等に住みついた動物等

動物のふん尿等により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

○建築物等の不適切な管理

門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

◆ 特定空家等に対する措置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、段階的に、助言又は指導、勧告、命令、代執行等の措置を検討します。

特定空家等に対する措置を講じるか否かは、前記特定空家等の状態、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か及び悪影響の程度と切迫性を勘案して、総合的に判断します。

① 助言又は指導

市長は、特定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の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」をすることができます。

② 勧告

市長は、「助言又は指導」をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、「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よう「勧告」することができます。

「勧告」を行った場合、当該「特定空家等」の敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外することとします。

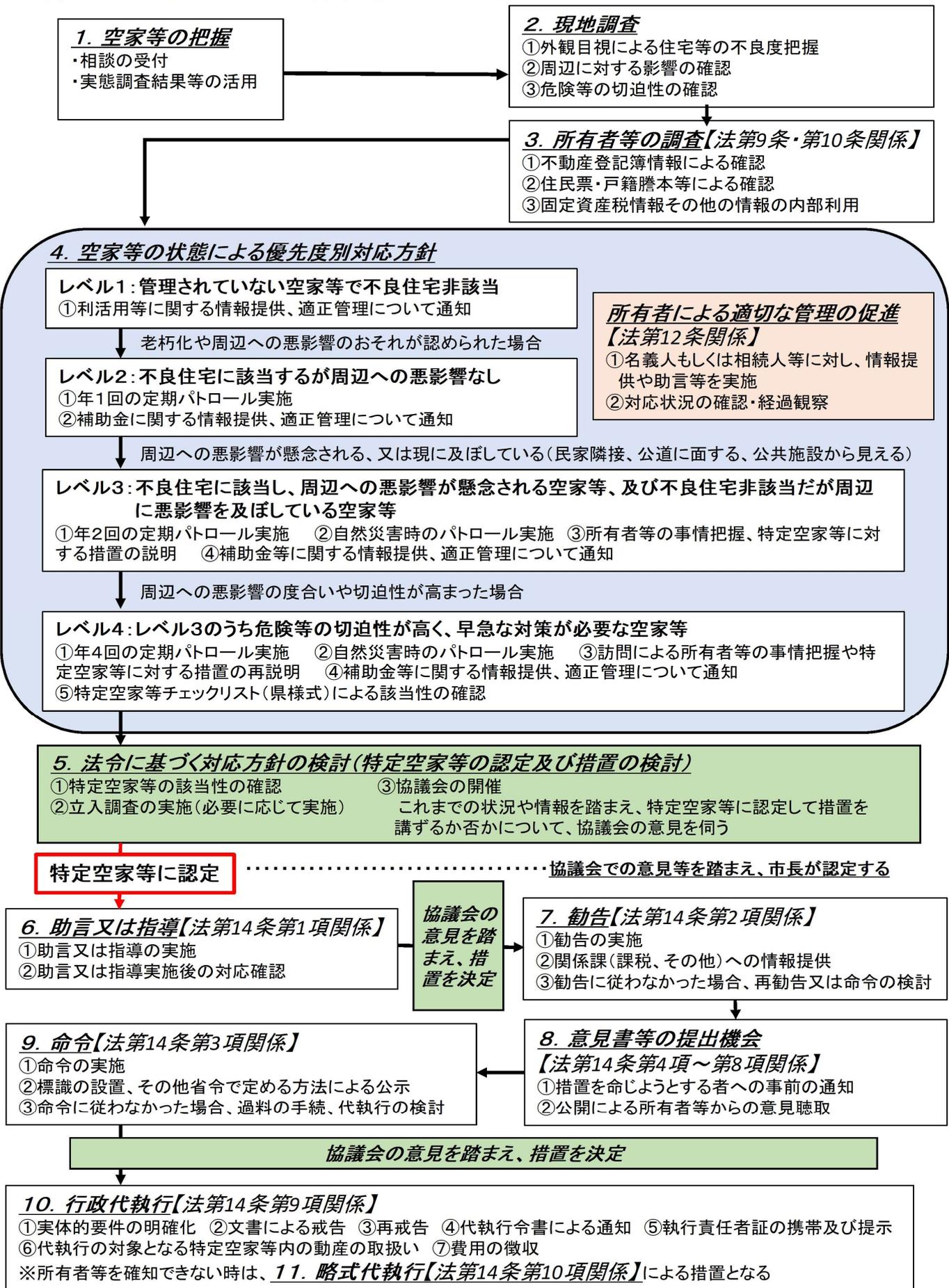
③ 命令

市長は、「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、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ます。

④ 行政代執行

市長は、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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法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ます。

「特定空家等に対する措置」対応手順フロー図



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二百二十七号)

(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。

(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、その保有に当たつ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。

13 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。

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。

東松山市空家等対策協議会条例

(平成28年6月27日条例第25号)

(設置)

第1条 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6条第1項の規定に基づき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。)の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、東松山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 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
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等に関する対策について市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員11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) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 市の職員
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、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て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7条 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、また、同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、空家等に関する対策を主管する課において処理する。

(委任)

第9条 この条例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。