

# 三芳町空家等対策計画

令和4年3月

三芳町

## 目 次

### 第1章 計画の趣旨

|                    |   |
|--------------------|---|
| 1 計画策定の背景と目的 ..... | 1 |
| 2 計画の位置付け .....    | 1 |
| 3 計画の期間 .....      | 2 |
| 4 用語の定義 .....      | 3 |

### 第2章 現状と課題

|                   |    |
|-------------------|----|
| 1 国及び埼玉県の現状 ..... | 4  |
| 2 本町の現状 .....     | 8  |
| 3 本町の課題 .....     | 17 |

### 第3章 基本的な方針

|                     |    |
|---------------------|----|
| 1 基本理念及び基本方針 .....  | 18 |
| 2 対象とする地区 .....     | 19 |
| 3 対象とする空家等の種類 ..... | 19 |

### 第4章 空家等対策の推進施策

|                |    |
|----------------|----|
| 1 施策体系 .....   | 20 |
| 2 実施体制 .....   | 21 |
| 3 発生抑制 .....   | 25 |
| 4 流通・利活用 ..... | 26 |
| 5 適正管理 .....   | 28 |

### 第5章 資料編

|                              |    |
|------------------------------|----|
| ○空家等実態調査【第1次現地調査票】 .....     | 33 |
| ○空家等実態調査【第2次現地調査票】 .....     | 34 |
| ○空家等実態調査【所有者等アンケート調査票】 ..... | 35 |
| ○空家等対策の推進に関する特別措置法 .....     | 37 |
| ○三芳町空家等の適正管理に関する条例 .....     | 43 |
| ○三芳町空家等の適正管理に関する規則 .....     | 45 |
| ○三芳町空家等対策協議会条例 .....         | 47 |
| ○三芳町空家等対策協議会委員名簿 .....       | 49 |

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、使用されず、そのまま放置されている住宅及びその敷地、いわゆる「空家等」が全国的に増加傾向にあり、地域の防災や衛生、景観等の生活環境に悪影響を及ぼすことが大きな社会問題になっています。

また、今後も少子高齢化や核家族化等の進行を受け、空家等が増えることが見込まれており、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。こうした状況を背景として、平成27年2月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が施行されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

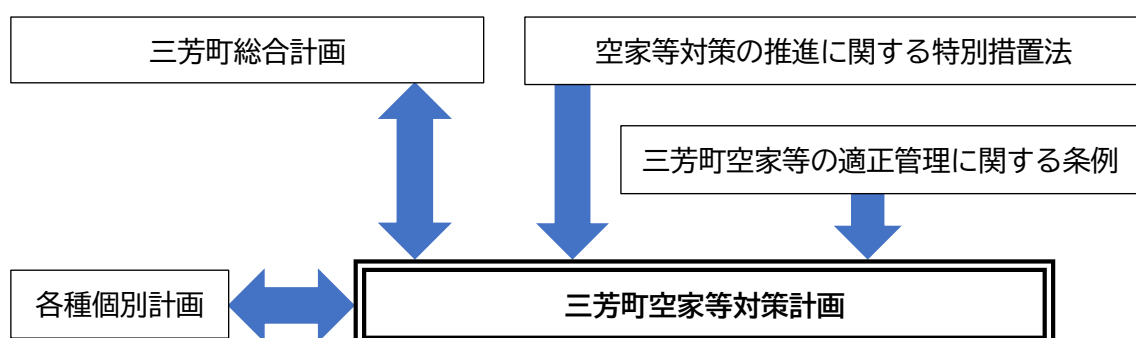
本町においては、空家等に関する近隣住民からの相談に対応しながら、所有者等による適正管理を促すことで空家等の問題に取り組んできましたが、法の施行を受け、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、住民の生活環境を保全し、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため、令和元年6月1日に「三芳町空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」といいます。）を施行しました。これらの経緯を踏まえ、住民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的に、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法及び条例に基づき、本計画を策定します。

### 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条及び条例第6条の規定に基づく空家等対策計画であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために本町の基本的な考え方や取り組むべき方向性等を示すものです。

また、本町の最上位計画である「三芳町総合計画」や各種個別計画との整合性を図りつつ取り組むものとします。

図表1：計画の位置付け



### 3 計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、本計画は法令改正や社会情勢などの変化を踏まえ、計画の進捗状況を確認しながら必要に応じて適宜見直すものとします。

図表2：計画期間

| 年度             | R 4      | R 5 | R 6   | R 7 | R 8 | R 9  | R 10～ |
|----------------|----------|-----|-------|-----|-----|------|-------|
| 三芳町<br>空家等対策計画 | 計画期間 5年間 |     |       |     |     | 次期計画 |       |
|                |          |     | 適宜見直し |     |     |      |       |

## 4 用語の定義

本計画における用語については、以下のとおり整理することとします。

| 用語      | 解説                                                                                                                                                                      |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空家等     | 町内に所在する建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。）をいいます。<br>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きます。                                                |
| 管理不全な状態 | 空家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいいます。<br>ア 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<br>イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態<br>ウ 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<br>エ 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   | 上記に定める管理不全な状態にある空家等をいいます。                                                                                                                                               |
| 空家      | 一般的に使用されていない住宅をいいます。分かりやすい情報発信に努めるため、町民等への周知啓発の際に使用する用語です。                                                                                                              |
| 所有者等    | 空家等を所有し、又は管理する者をいいます。                                                                                                                                                   |
| 町民      | 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいいます。                                                                                                                                    |

### <第2章における「住宅・土地統計調査」の用語解説>

| 用語         | 解説                                                                                                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空き家        | 住宅・土地統計調査において使用されている用語であり、「二次的住宅」、「賃貸用又は売却用の住宅」、「その他住宅」を総合したものをいいます。<br>また、法で規定されている「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。 |
| 二次的住宅      | 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、普段は人が住んでいない住宅をいいます。                                                                 |
| 賃貸用・売却用の住宅 | 新築・中古問わず賃貸又は売却のために空き家になっている住宅をいいます。                                                                               |
| その他の住宅     | 「二次的住宅」、「賃貸用・売却用の住宅」を除いた人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等をいいます。                    |

## 第2章 現状と課題

### 1 国及び埼玉県の現状

#### 【全国の現状】

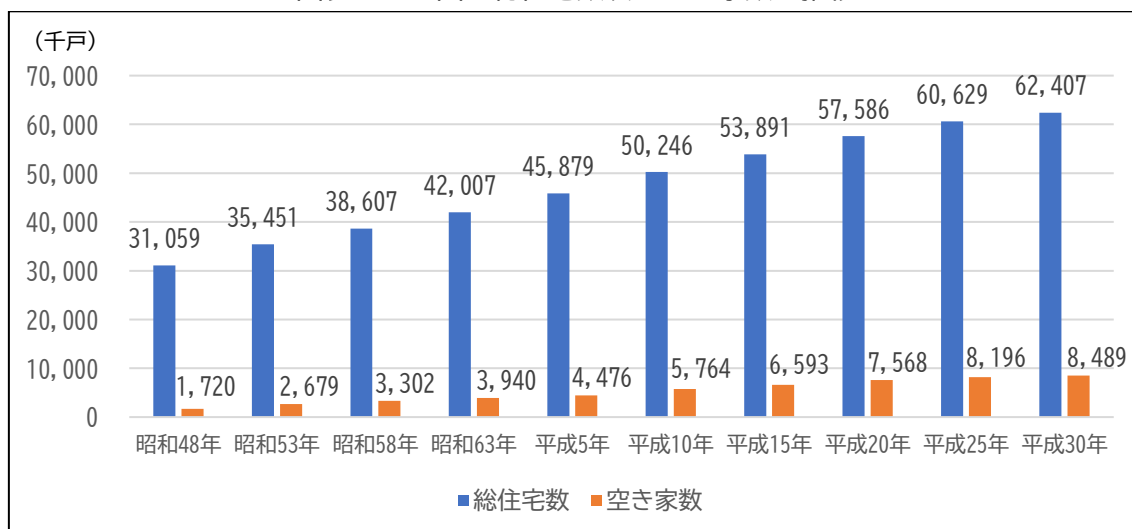
「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は62,407千戸で、5年前と比較すると1,778千戸増加しています。住宅のうち、空き家数は全国で8,489千戸となり、5年前と比較して293千戸の増加、空き家率は約13.6%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。空き家数は、人口減少に伴う少子高齢化の進行などにより増加の一途をたどっております。昭和48年の調査から45年間で、約2倍となった総住宅数に対して、空き家数は約5倍となり、空き家率も約2.4倍になっています。（図表3、図表4）また、「二次的住宅」及び「賃貸用・売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は3,487千戸に上っており、空き家全体に占める割合は3分の1を超えています。（図表5）現在の社会問題化している空家等は、「その他の住宅」に起因しているとされています。

#### <住宅・土地統計調査とは>

総務省が5年ごとに実施している統計調査で、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ものです。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。なお、埼玉県における平成30年度住宅・土地統計調査の集計地域は、平成27年国勢調査時の人口が15,000人以上の市町村が対象であり、10町村は対象外となります。

また、本調査は抽出調査であるため、調査結果は推計値です。

図表3：全国の総住宅数及び空き家数の推移



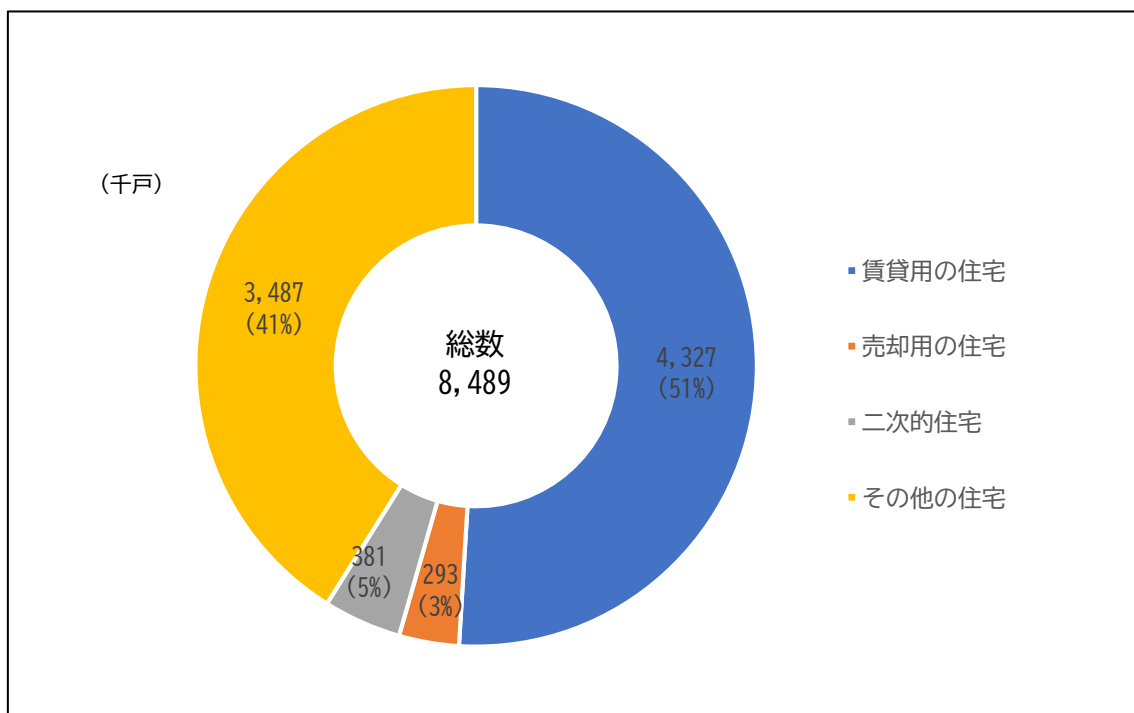
■出典：平成30年住宅・土地統計調査

図表4：全国の空き家率の推移



■出典：平成30年住宅・土地統計調査

図表5：全国の空き家数の内訳



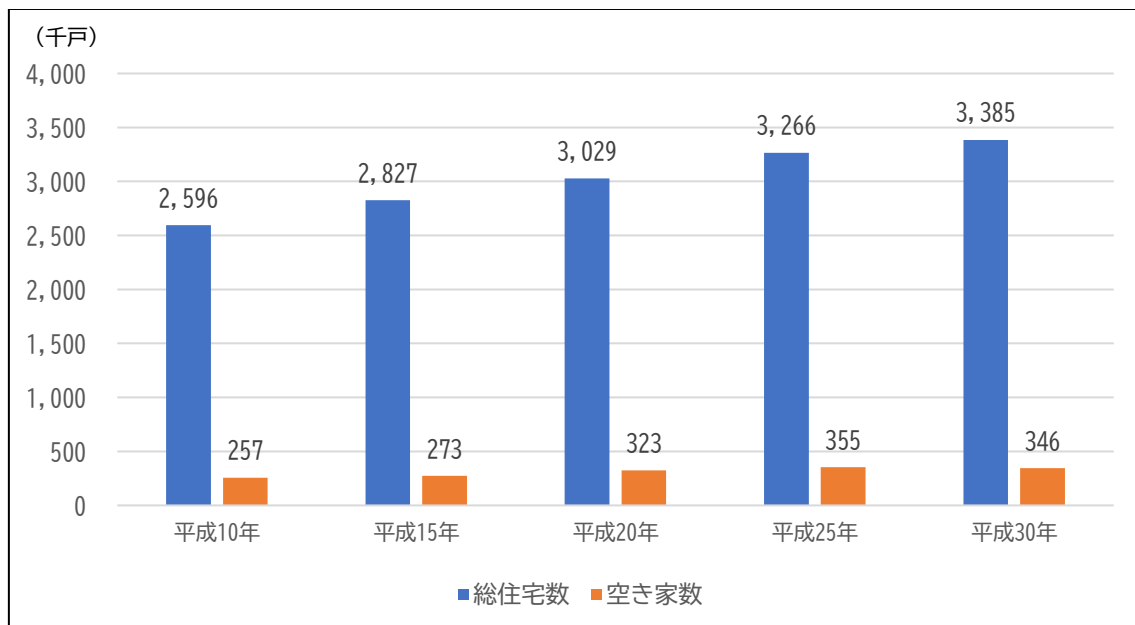
■出典：平成30年住宅・土地統計調査

## 【埼玉県の現状】

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、埼玉県内の空き家数は346千戸と年々増加傾向となっており、全国8位となっています。しかし、空き家率は10.2%で全国47位と低い順位となっています。（図表6、図表7）

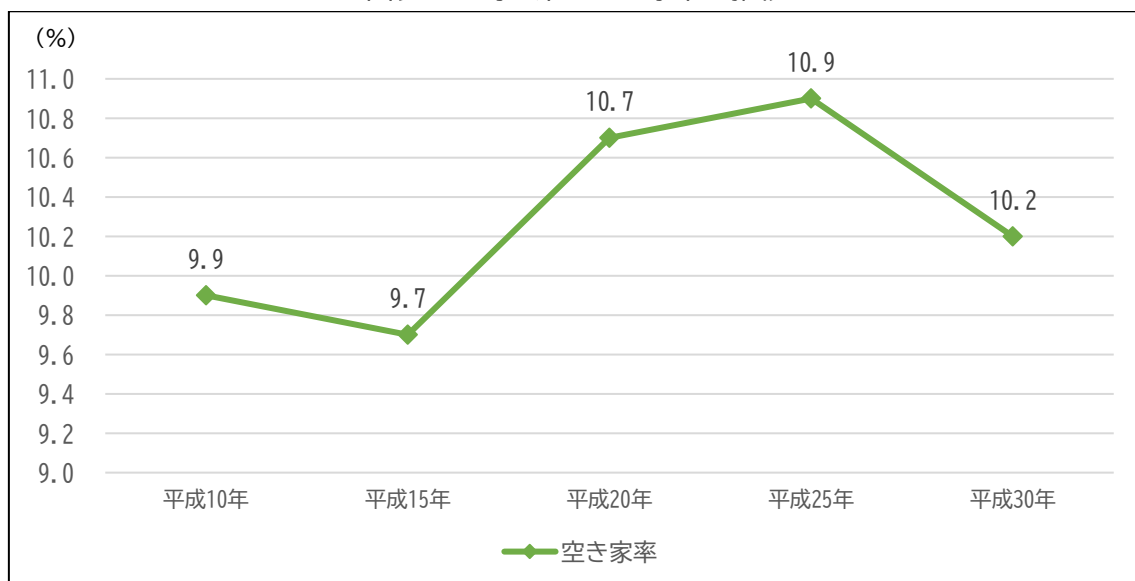
埼玉県全体の空き家数に占める「その他の住宅」は平成10年から数・割合ともに年々増加しており、平成10年は64,200戸でしたが、平成30年は124,100戸となっており、空き家数は20年間で約2倍と増加しています。（図表8）

図表6：埼玉県の総住宅数及び空き家数の推移



■出典：平成30年住宅・土地統計調査

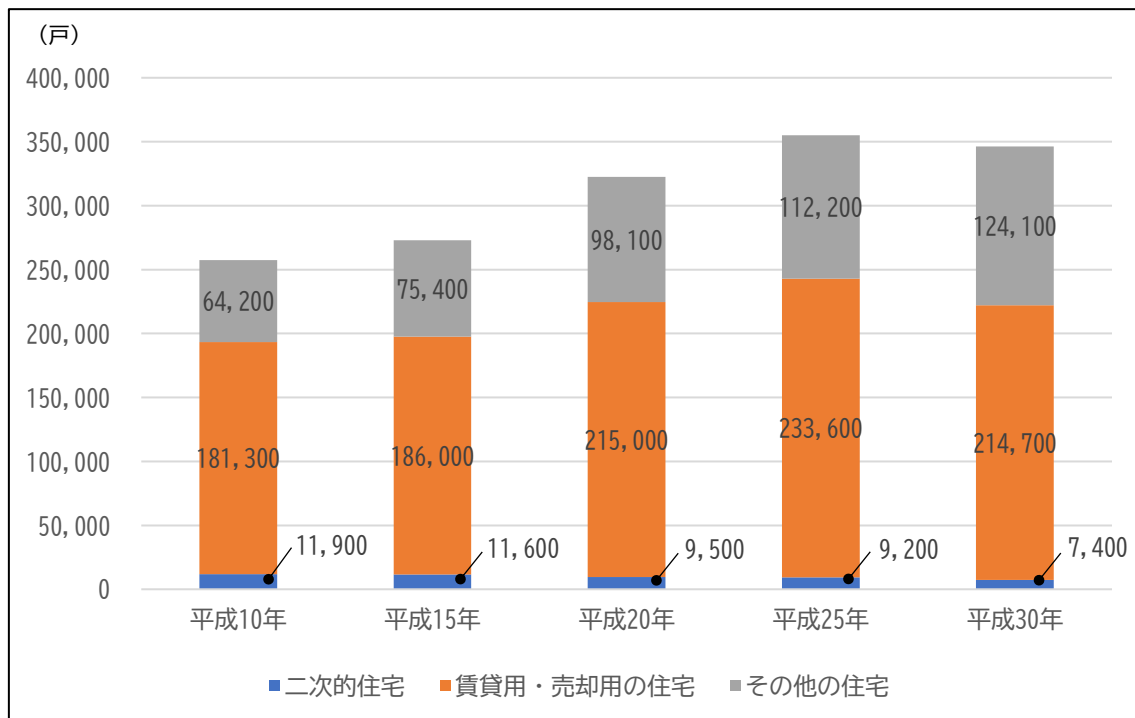
図表7：埼玉県の空き家率の推移



■出典：平成30年住宅・土地統計調査



図表8：埼玉県の種類別空き家数の推移



■出典：平成30年度住宅・土地統計調査

## 2 本町の現状

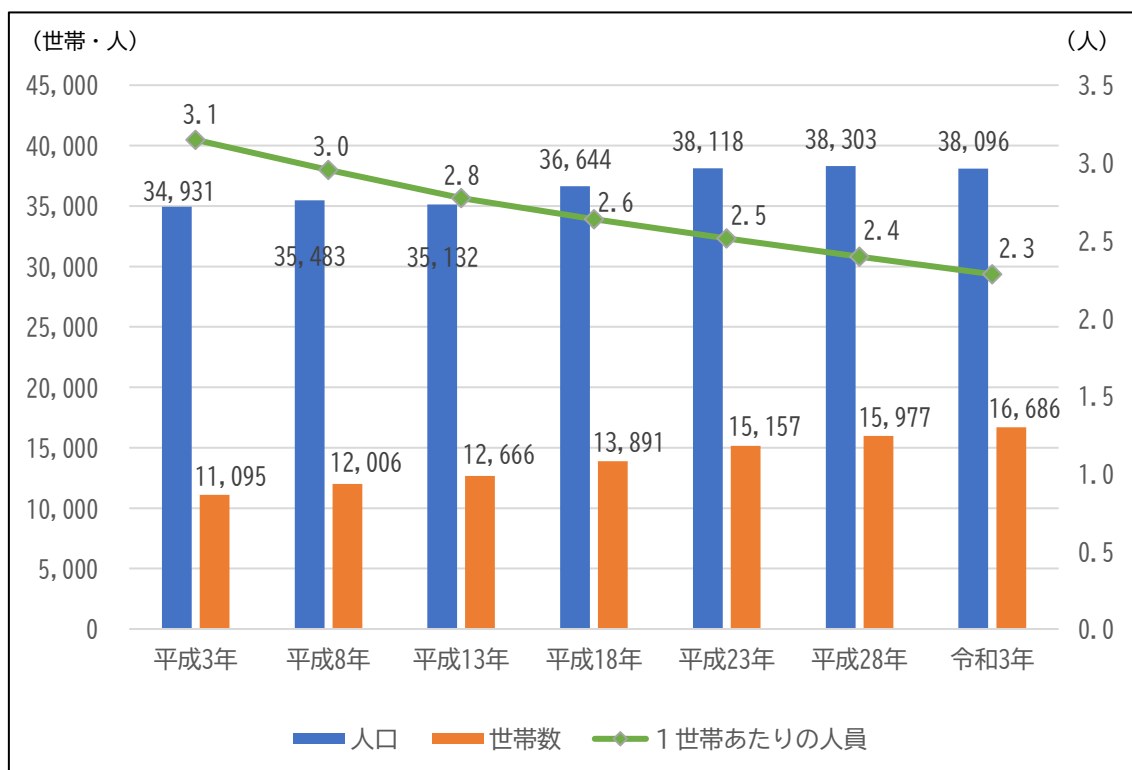
### 【人口・世帯数】

令和3年1月末時点の住民基本台帳に基づく三芳町の総人口は38,096人、世帯数は16,686世帯、1世帯当たりの人員は約2.3人となっています。近年では交通の利便性の向上に伴い、一時は微減となった人口も平成28年までは増加傾向にあり、平成3年から令和3年までの間に世帯数は約1.5倍と増加しています。しかし、1世帯当たりの人員は約0.7倍と減少しており、世帯の小規模化が進行しています。世帯の小規模化は、世帯数や住居の増加につながる一方で、世帯員の死亡等を要因として住居が空家等となることが想定されることから、人口や世帯数は空家等の増加と関わりが深いことが分かります。

(図表9)

また、本町では人口がピークを迎え、人口減少に転じており、空家等の増加要因になると考えられます。

図表9：三芳町の人口及び世帯数、1世帯当たりの人員の推移

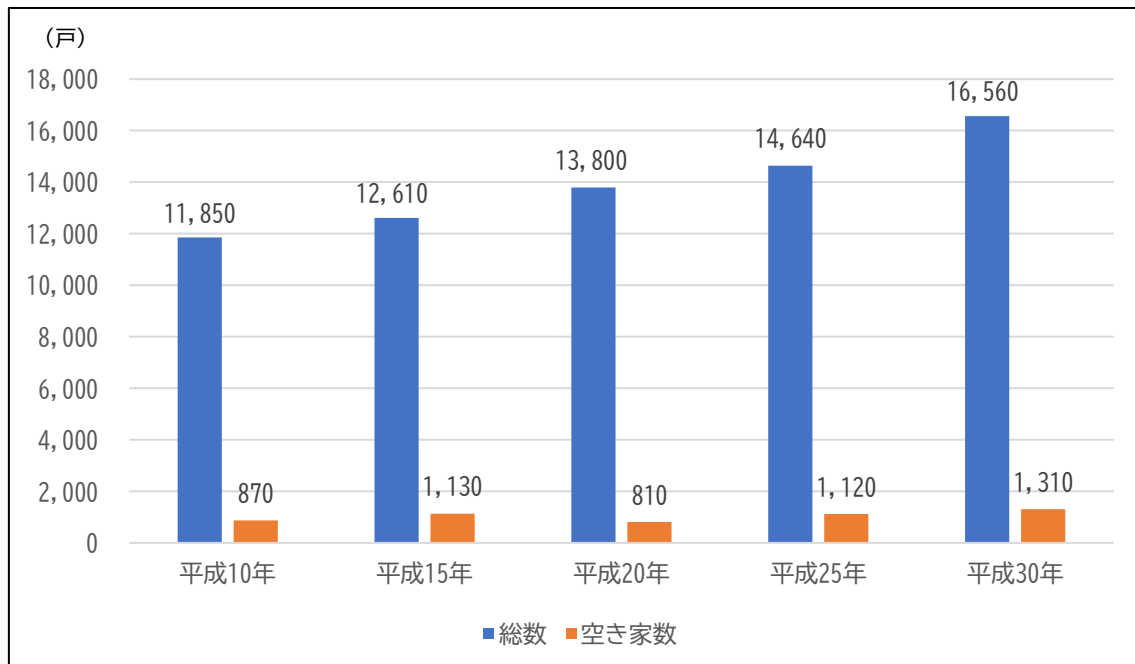


## 【住宅・土地統計調査】

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、本町の総住宅数16,560戸のうち、空き家数は1,310戸（推計）で、空き家率は県内調査対象である53市町村のうち47位の7.9%となっています。（図表10、図表11）

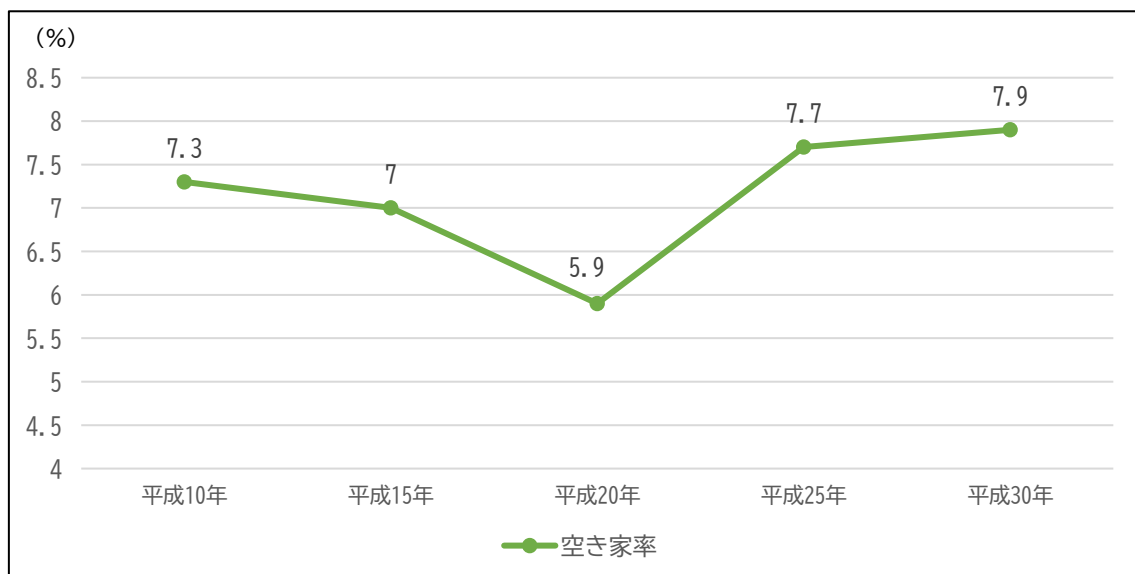
また、空き家のうち「その他の住宅」の空き家数は1,020戸（推計）、「その他の住宅」の空き家率は県内調査対象である53市町村のうち10位の6.2%となっています。

図表10：三芳町の総住宅数及び空き家数の推移



■出典：平成30年度住宅・土地統計調査

図表11：三芳町の空き家率の推移



■出典：平成30年度住宅・土地統計調査

## 【空家等実態調査】

住宅・土地統計調査では、本町における空き家率は他市町村と比べると低い数値となっています。しかし、住宅・土地統計調査における「空き家」は「空家等」の定義と異なり、空家等対策の推進のためにその実態を調査する必要があります。

本計画の策定に当たり、町内の空家等の実態を把握するため、令和元年度から令和２年度にかけて空家等実態調査を実施しました。

本調査では、各行政連絡区による第１次現地調査、空き家対策グループによる第２次現地調査、アンケートによる所有者等意向調査を実施し、町内における空家等の所在及び問題点、所有者等の意向を把握しました。

その結果、１６５件の建物が空家等に推定され、その所有者等に対するアンケート調査により町内の空家に関する課題を分析しました。

### (１) 第１次現地調査

|      |                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 調査期間 | 令和元年７月１２日～令和元年１２月２８日                                                          |
| 調査対象 | 町内における一戸建住宅・店舗併用住宅等（明らかに売買を目的とした物件を除く）                                        |
| 調査者  | 行政連絡区                                                                         |
| 調査方法 | 調査対象について、行政連絡区の調査員による第１次現地調査票に基づく外観目視調査及び近隣住民への聞き取り調査を実施。<br>※第１次現地調査票は資料編に掲載 |

#### <第１次現地調査結果>

行政連絡区の調査員による現地調査を実施した結果、２３６件の建物が空家であるとの情報提供がありました。

### (２) 第２次現地調査

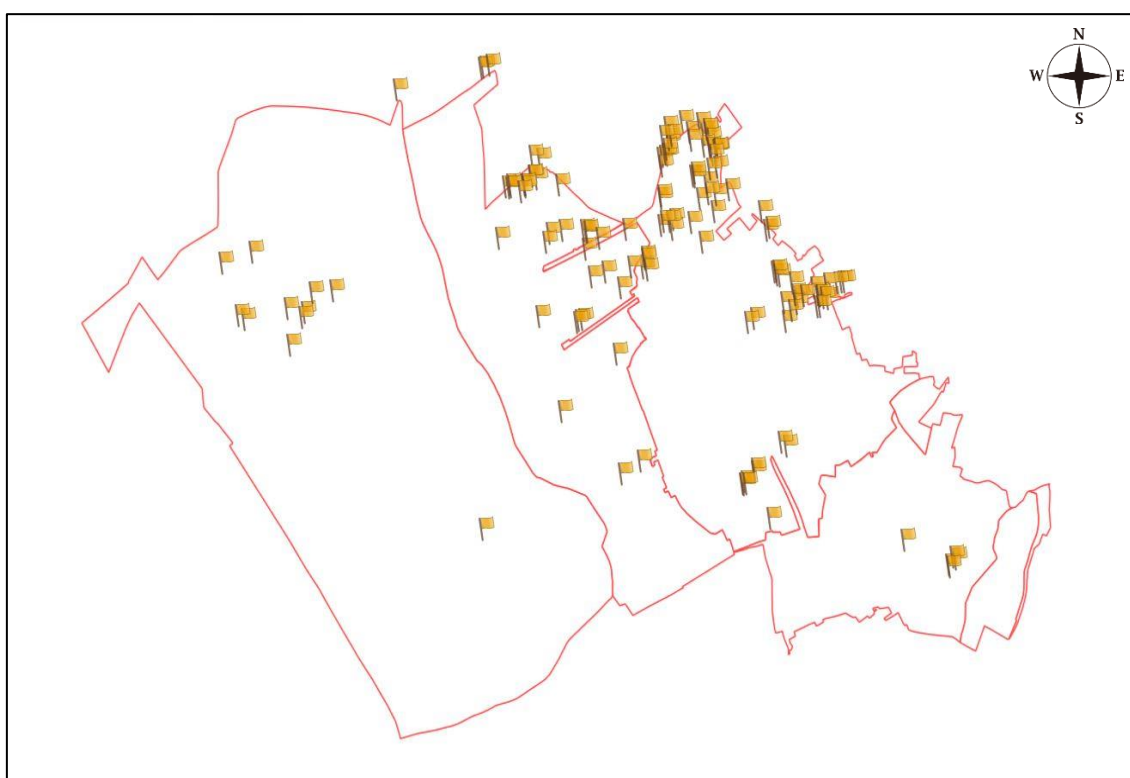
|      |                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 調査期間 | 令和２年６月４日～令和２年７月３日                                                               |
| 調査対象 | 第１次調査にて空家であると報告のあった２３６件の建物                                                      |
| 調査者  | 空き家対策グループ                                                                       |
| 調査方法 | 調査対象について、空き家対策グループの調査員による第２次調査票に基づく外観目視調査及び近隣住民への聞き取り調査を実施。<br>※第２次現地調査票は資料編に掲載 |

#### <第２次現地調査結果>

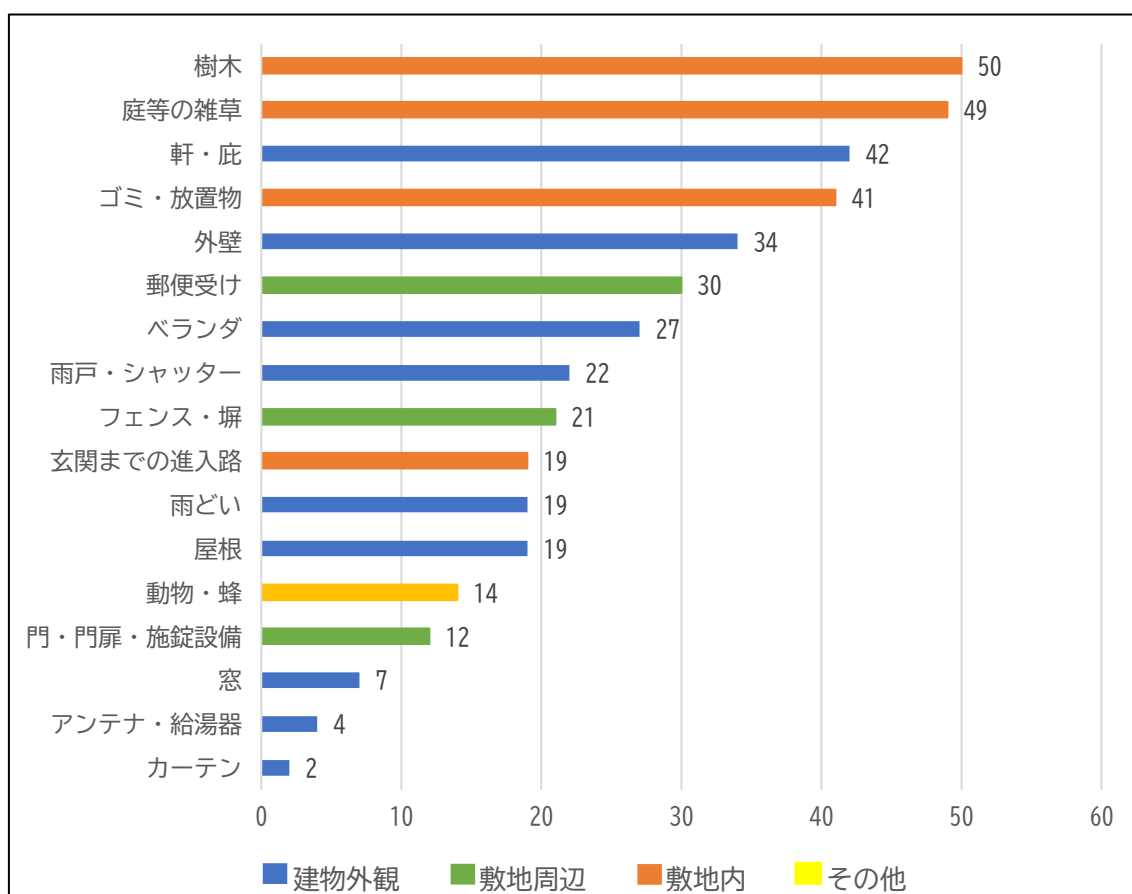
第２次現地調査では、１６５件の建物が空家等に推定されるとの結果になりました。（図表１２）

また、町内における管理不全な状態の空家等については、樹木や雑草の繁茂、建物の破損、ゴミ・放置物を中心に問題点が多いことがわかりました。（図表１３）

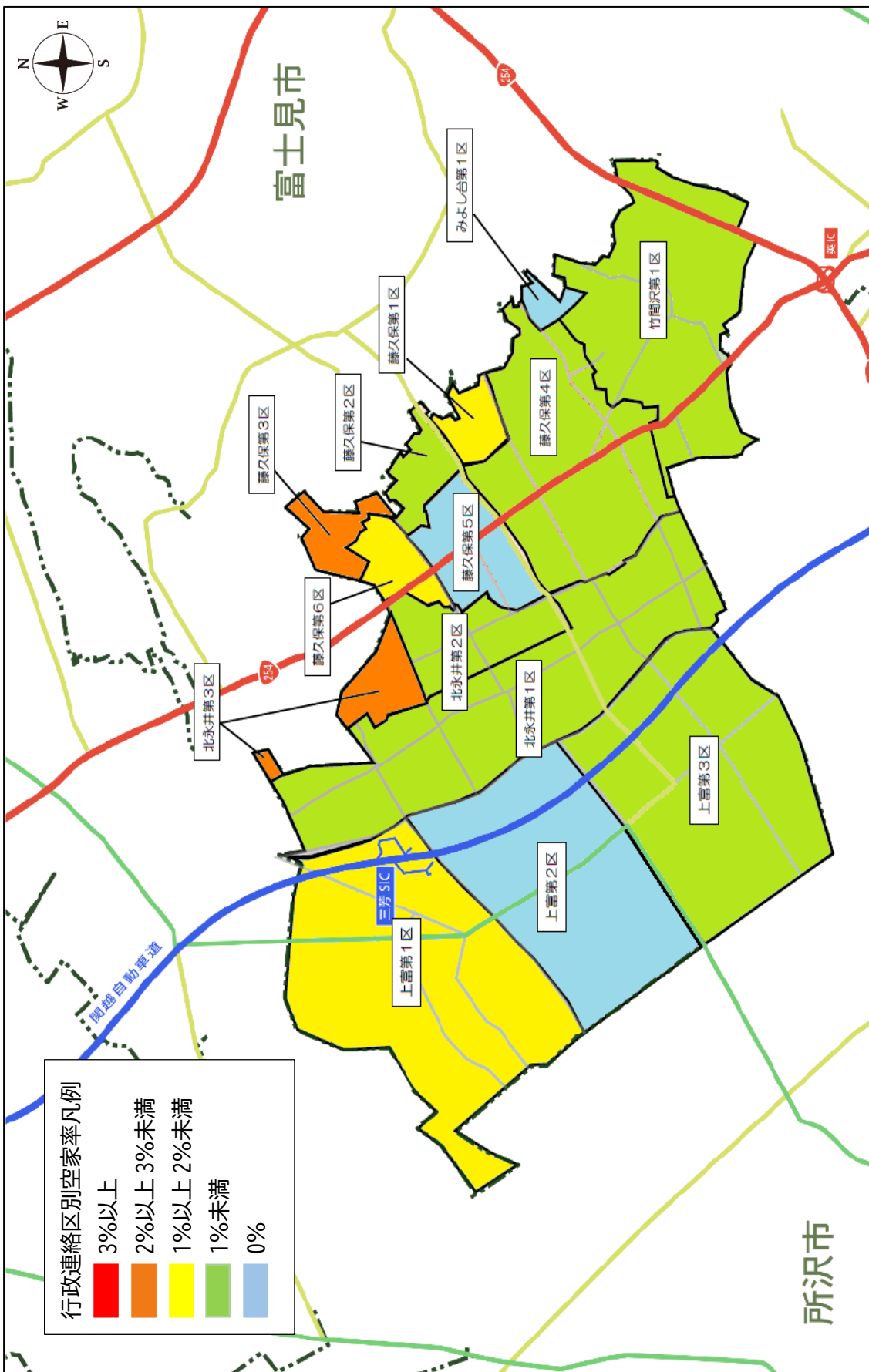
図表１２：空家分布図



図表１３：空家の問題点件数



図表14：行政連絡区別空家率



### (3) 所有者等意向調査（所有者等アンケート）

|      |                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査期間 | 令和2年12月18日～令和3年1月22日                                                                                     |
| 調査対象 | 現地調査にて空家等と推定された165件の建物のうち、アンケート発送までに空家ではなくなった20件を除く145件の所有者等                                             |
| 調査者  | 空き家対策グループ                                                                                                |
| 調査方法 | 法第10条に基づき、固定資産税の税情報から所有者等を特定し、居住の有無の確認をはじめ、空家等の発生原因や管理の状況、今後の利用予定や課題等に関するアンケート調査を実施。<br>※アンケート調査票は資料編に掲載 |

#### <所有者等意向調査結果>

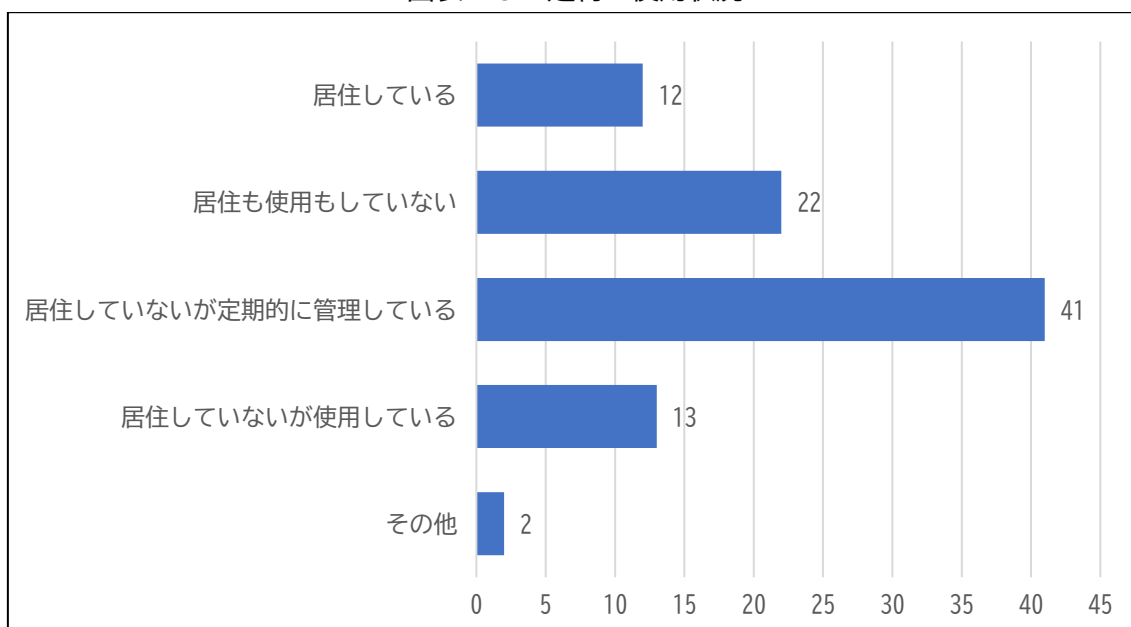
回答が得られた89件のアンケート調査票について集計を行ったところ以下のとおりの結果となりました。（複数回答あり）

また、宛先不明の理由で6件のアンケートが返戻されました。

#### 問1 建物の使用状況について

「居住していないが定期的に管理している」が41件で最多となり、次いで「居住も使用もしていない」が22件となりました。また、12件が「居住している」という結果となりました。

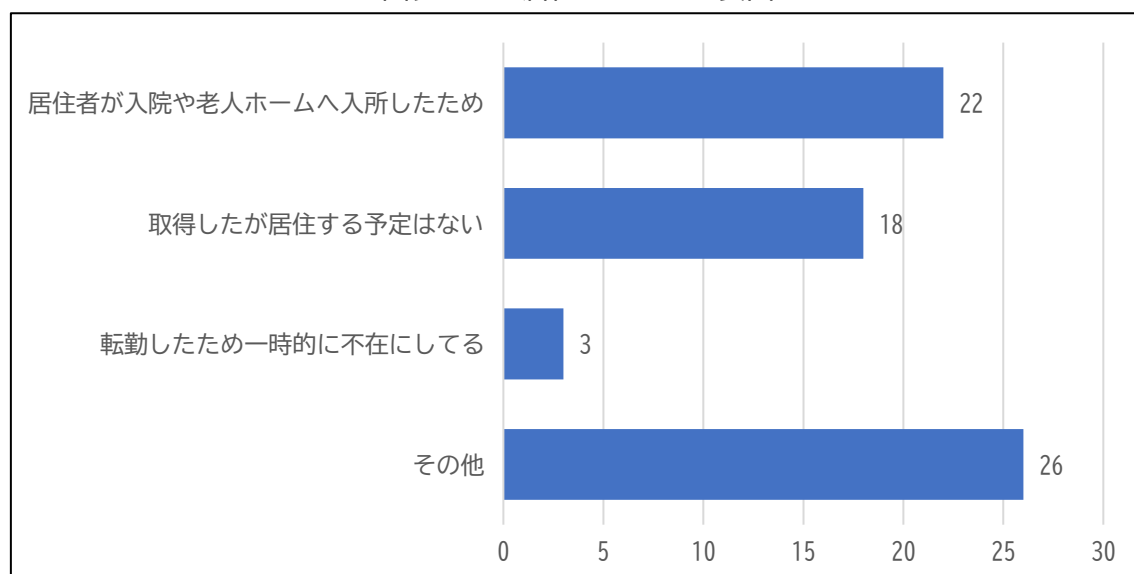
図表15：建物の使用状況



## 問2 居住していない要因について

「その他」が26件で最多となり、「相続したが持家があるため」や「居住者が死亡したため」といった回答がありました。次いで「居住者が入院や老人ホームへ入所したため」が22件という結果になりました。

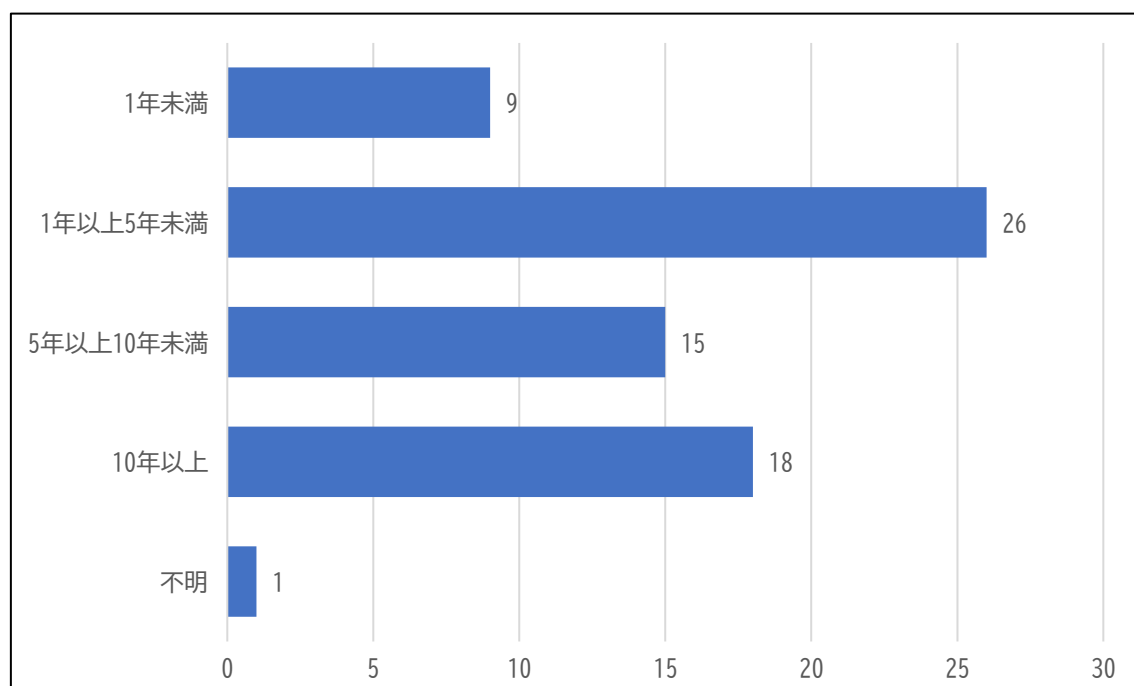
図表16：居住していない要因



## 問3 居住していない状況が続いている期間について

「1年以上5年未満」が26件で最多となり、次いで「10年以上」が18件となりました。居住しなくなってから5年以上経過しているものが過半数近い数値となっています。

図表17：居住していない状況が続いている期間

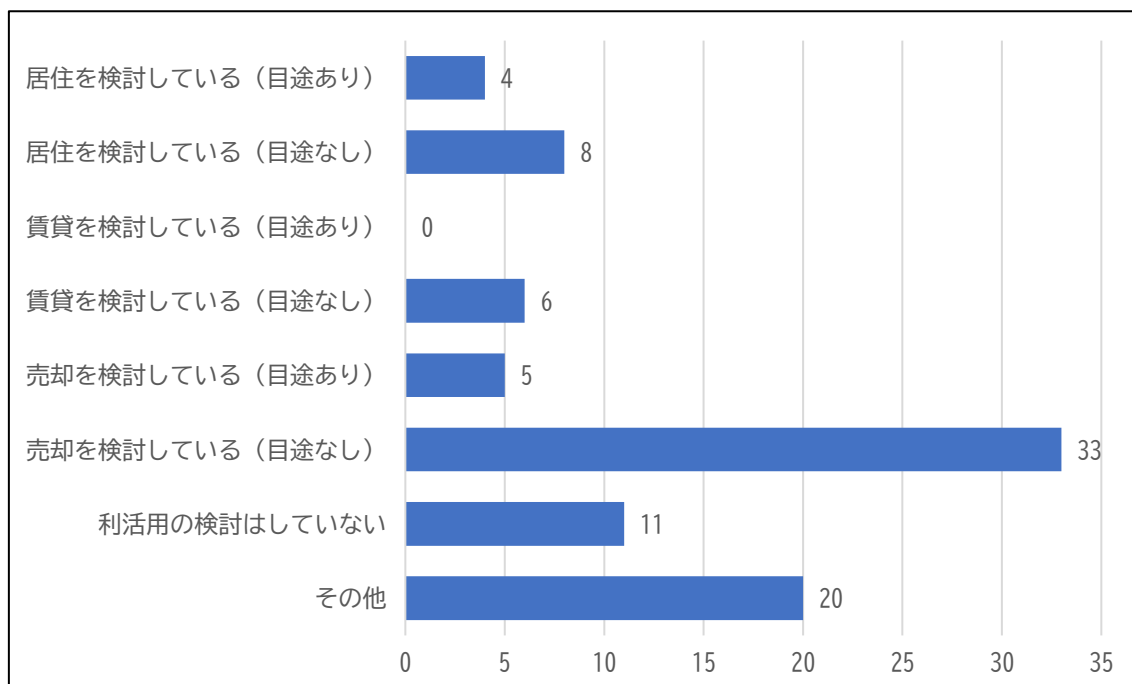




#### 問4 今後の利活用について

「売却を検討しているが、用途がついていない」が33件で最多となり、次いで「その他」が20件となりました。「その他」では、“検討中”や“倉庫として利用したい”といった回答がありました。

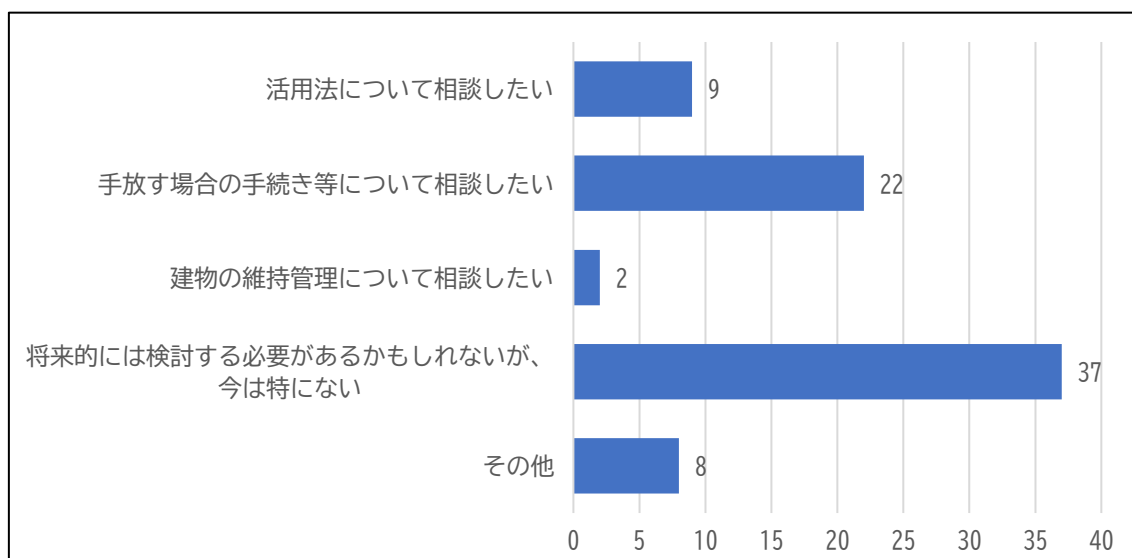
図表18：今後の利活用



#### 問5 所有（管理）物件の、今後に関する悩みごとについて

「将来的には検討する必要があるかもしれないが、今は特にない」が37件で最多となり、次いで「手放す場合の手続き等について相談したい」が22件となりました。

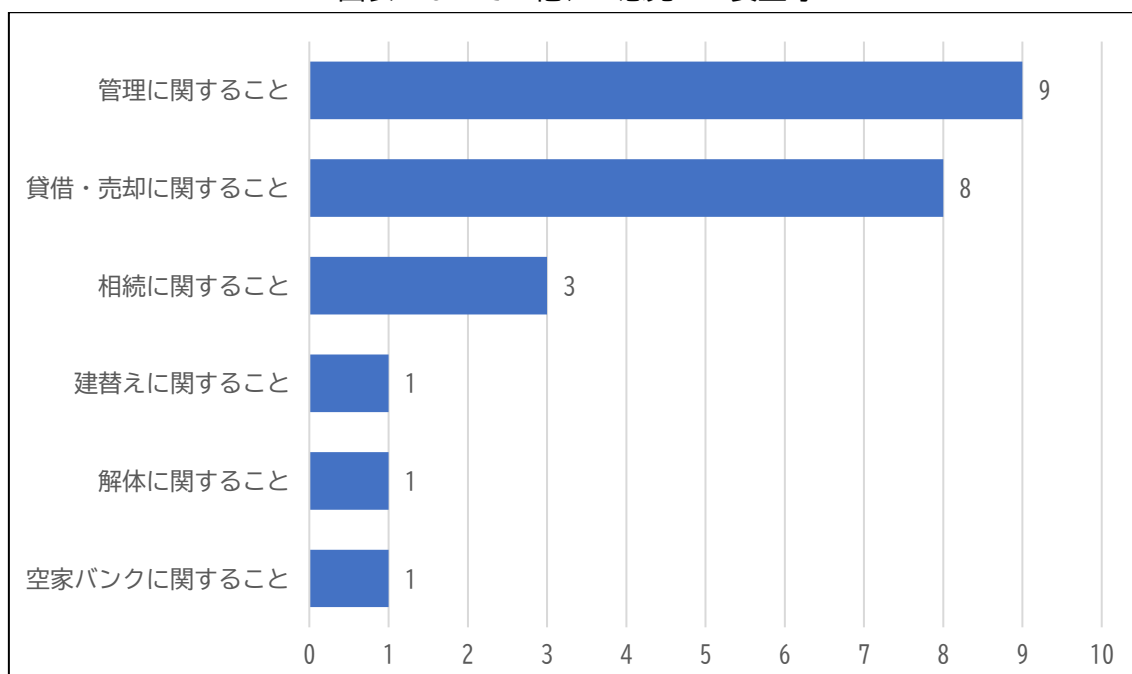
図表19：所有（管理）物件の、今後に関する悩みごと



問6 その他、ご意見・ご要望等ありましたらお書きください

「管理に関すること」が9件で最多となり、次いで「貸借・売却に関すること」が8件という結果になりました。

図表20：その他、ご意見・ご要望等



### 3 本町の課題

住宅・土地統計調査や本町の空家等実態調査の結果から、大きく三つの視点で現状・問題点を整理し、課題であるとししました。この課題を解決すべく施策の検討・展開をしていきます。

#### (1) 発生抑制

所有者等意向調査によると、空家等について管理や活用の意向はあるが相談ができずに放置してしまっている所有者が存在することから、相談体制の整備・拡充が求められます。また、管理不全な状態の空家等の中には「遠方に居住している」や「相続して所有している」などの理由により、所有者等の問題意識や危機意識の欠如が見受けられました。併せて、今後も空家等の増加が予想されることから発生抑制のための啓発活動や、所有者等の管理意識の醸成が必要です。

#### (2) 流通・利活用

町内の空家等の中には利活用可能な空家等が存在しています。これらの空家等について、売却や賃貸等の意向があるにもかかわらず、目途が見つからないなど、対処方法に悩む所有者等も存在することが分かりました。空家等となっている期間が長期化するほど、建物の老朽化が進み、売却や賃貸の利活用が困難になることから、早期の不動産市場への流通促進などが課題となります。

#### (3) 適正管理

空家等実態調査の結果から、空家等には様々な問題点があるとわかりました。その中でも雑草や樹木の問題が目立っており、春から夏にかけては雑草や樹木が敷地外に越境しているとの住民相談も多くなっています。また、建物外観の問題も多く建物の倒壊、屋根材や外壁材の飛散により人的、物的事故が発生する危険性もあります。さらに、このような空家等が増加すれば、犯罪の温床となり、地域の環境悪化や景観の阻害などの悪影響を及ぼすことが懸念されます。

様々な理由から管理不全になる空家等が存在しますが、所有者等が本町からの空家等の適正化依頼に応じず、管理不全の状態が長期化することがあります。単に所有者等自身の管理意識がないというだけでなく、相続、金銭、家族間の問題などの原因が考えられるため、原因に応じた対応を検討する必要があります。

## 第3章 基本的な方針

### 1 基本理念及び基本方針

今後、本町においても空家等の増加が予想されることから、さらなる空家等に関する問題の顕在化が懸念されます。

こうした状況を踏まえ、法や条例の趣旨に基づく総合的かつ計画的な空家等対策の推進に向け、本町の空家等対策の基本理念及び基本方針を次のように定めます。

#### <基本理念>

○住民の生活環境の保全

○安全で安心なまちづくりの推進

#### <基本方針>

##### ① 発生抑制

- ・各種相談に対応するため、相談体制の整備・拡充を行います。
- ・空家等に関する建物の適正管理について町民等へ周知、啓発を行います。
- ・効果的な空家等対策を実施するため、町内の空家等の実態を把握し、データベースを整備、管理します。

##### ② 流通、利活用

- ・関係団体等と連携して空家等及びその敷地の不動産市場への流通を図ります。
- ・空家等の改修支援を通して既存建物の再利用を推進します。
- ・まちづくりやコミュニティ活動の資源として、空家等又はその除却跡地の利活用を促進します。

##### ③ 適正管理

- ・空家等の所有者等に空家等の現況を伝えるとともに、所有者等による空家等の適正管理を促します。
- ・除却費用に対する助成など、空家等の所有者等への支援を通して管理不全な状態の空家等の改善・解消を図ります。
- ・特定空家等に該当する可能性がある空家等に対しては、特定空家等を生み出さないための対策を行います。

## 2 対象とする地区

本町における空家等は、実態調査の結果から一部集中している地区はあるものの、おおむね町全域に点在していることから、本計画の対象地区は三芳町全域とし、総合的かつ一体的に対策を講じることとします。

ただし、対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき地区の設定が必要となった場合は、本計画への位置付けを行うなど、計画の見直しを行う中で、対策を講じるものとしします。

|            |
|------------|
| 対象地区：三芳町全域 |
|------------|

## 3 対象とする空家等の種類

本計画の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」の定義に該当するものとしします。

ただし、居住その他の使用がなされていない期間が1年未満である場合や倉庫などの使用実態があった場合でも、現に居住がなく適正に管理されていない建物については、特定空家等に対する措置を除き、「空家等」に準ずるものとして本計画に基づき対策を講じるものとしします。

## 第4章 空家等対策の推進施策

### 1 施策体系

| <div> <div>非空家等<br/>(居住等)</div> <div>空家等<br/>(適正な管理状態)</div> <div>空家等<br/>(管理不全な状態)</div> </div> | 取組方針     | 施策内容                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|
|                                                                                                  | 1 発生抑制   | 相談体制の整備・拡充          |
|                                                                                                  |          | 発生抑制に向けた周知啓発        |
|                                                                                                  |          | 空家等の実態把握・データベース管理   |
|                                                                                                  | 2 流通・利活用 | 不動産市場への流通促進         |
|                                                                                                  |          | 空家等の改修促進・支援         |
|                                                                                                  |          | 特別な事情のある空家等の利活用支援   |
|                                                                                                  |          | 空家等又はその除却跡地の利活用     |
|                                                                                                  | 3 適正管理   | 管理不全な状態の空家等の適正管理の促進 |
|                                                                                                  |          | 空家等の除却促進・支援         |
|                                                                                                  |          | 特定空家等に対する措置         |

図表 2 1：空家等対策の推進施策

## 2 実施体制

今後、本町においては空家等の増加に伴い、住民からの相談件数も増加が予想されます。

また、空家等になる原因は、所有者等の状況により様々なケースが考えられます。所有者等だけでは解決できない課題も多く抱えており、空家等の所有者等からの相談も増加することが見込まれます。こうした各種相談に対して迅速かつ適切に対応できるよう空家等に関する相談体制を整備していきます。

### (1) 三芳町空家等対策協議会

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、法及び条例に基づき、令和2年8月に三芳町空家等対策協議会を設置しました。

本町の空家等対策については、本協議会において不動産団体、商工会などの専門家や関係団体、町民の方々との協議を行いながら、総合的かつ計画的に実施していきます。

#### <所掌事務>

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ② 空家等に関する施策に関し町長が必要と認める事項

#### <構 成 員>

- ① 町長
- ② 町民
- ③ 学職経験を有するもの
- ④ その他町長が認めるもの

### (2) 空き家対策グループ

次に掲げる事項に関する検討を行うため、庁内に空き家対策グループを組織します。

#### <所掌事務>

- ① 空家等対策にかかる施策の策定に関すること
- ② 空家等の総合的かつ計画的な対策を推進するために必要な事項に関すること

#### <構 成 員>

- ① 政策推進室長
- ② 自治安心課長
- ③ 環境課長
- ④ 都市計画課長

### (3) 庁内連携体制の確立

空家等がもたらす問題は多岐にわたり、行政内部の様々な関係課が連携して対処すべき政策課題であるため、関係各課が連携・協力して対策を実施するものとします。このため、対策の実施に当たっては、下表に示す事項について関係課で相互に協力し対応するものとします。

| 関係課   | 役割                                          |
|-------|---------------------------------------------|
| 政策推進室 | 利活用・流通に関すること                                |
| 自治安心課 | 防犯・防災に関すること                                 |
| 環境課   | 環境・衛生に関すること                                 |
| 都市計画課 | 建物に関すること                                    |
| 税務課   | 所有者等の情報に関すること<br>空家等の固定資産税に関すること            |
| 住民課   | 所有者等の情報に関すること<br>町民等への周知啓発に関すること            |
| 福祉課   | 高齢者への周知啓発に関すること                             |
| 健康増進課 | 所有者等の情報に関すること                               |
| 道路交通課 | 町道に越境している雑草や樹木、その他道路の交通上支障を及ぼす恐れのあるものに関すること |
| 上下水道課 | 検針時における空家等の状況確認に関すること<br>水道の閉栓状況に関すること      |

#### <関係課における取組>

空家等実態調査や町民等からの情報提供により把握した空家等については、必要に応じて職員が現地を確認し、適正に管理されていない場合は、空家対応の手順に沿って速やかに助言等を実施します。(図表22)

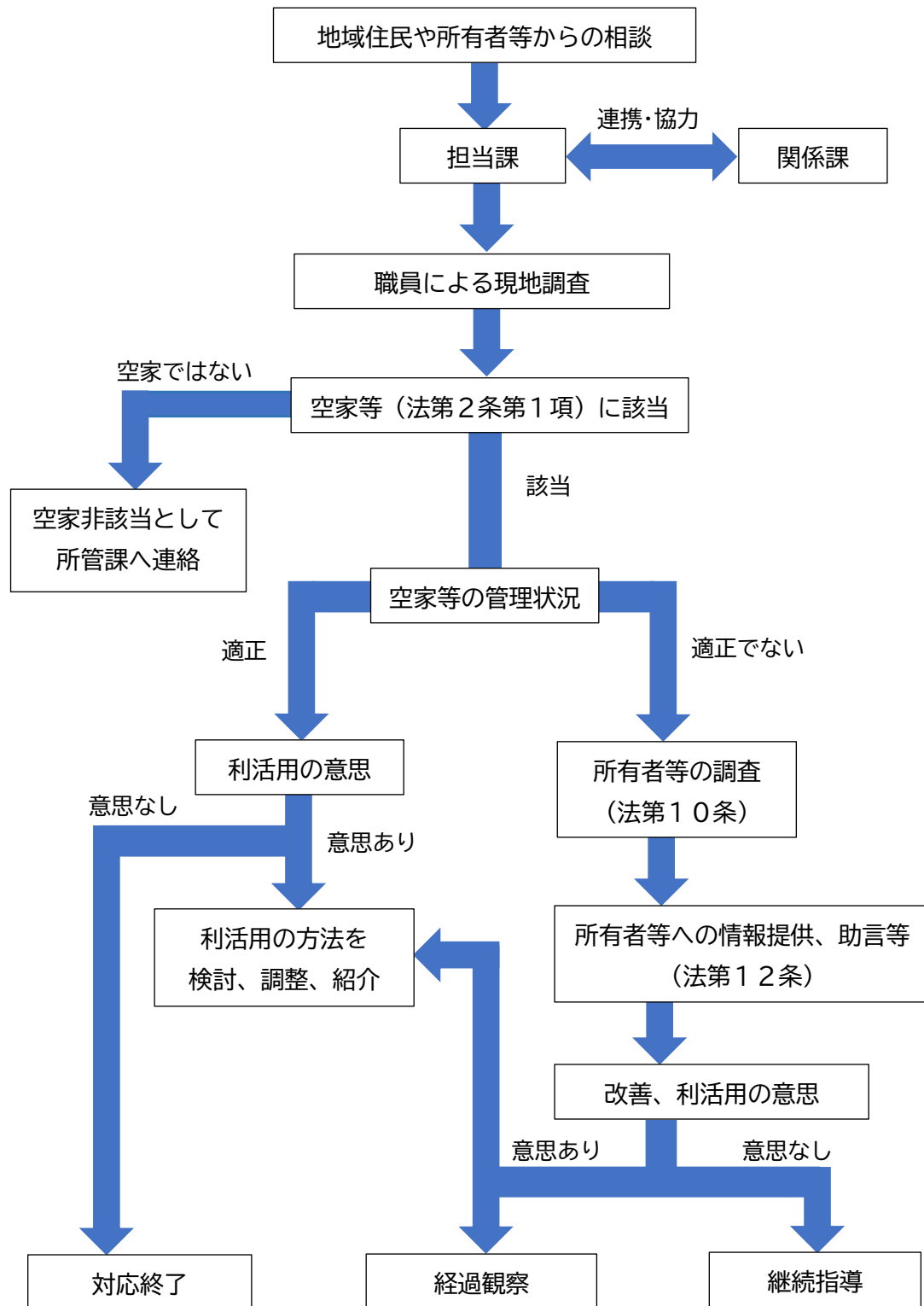
対応経過については、庁内のデータベースに随時記録し最新の情報を担当課と共有できるよう整備し、対策に取り組めます。

所有者等の情報については、固定資産税課税台帳の活用や登記簿情報による調査、戸籍等の調査のほか、町民等への聞き取り調査により把握し、所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定に努めるなど、庁内での連携・協力を図ります。

調査の結果、所有者等が所在不明及び相続人不在の場合には、不在者財産管理人制度及び相続財産管理人制度の活用による空家等の解消について検討していきます。



図表２２：空家対応の手順



※継続して指導を行っても改善の意思が見られない空家等については、特定空家等に認定し、それぞれの状況に応じながら、法に基づく勧告、命令及び代執行などの措置を実施します。

#### (4) 行政連絡区との連携

特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより建物の老朽化が急速に進行したり、倒壊のおそれのある状態になることも考えられ、こうした情報を行政連絡区から提供を受けることにより、町として迅速な対応が図れます。このため、地域をよく知る地域団体との連携と協力体制を構築します。

また、地域振興に資するための空家等やその跡地の利活用について協議していきます。

#### (5) その他団体との連携

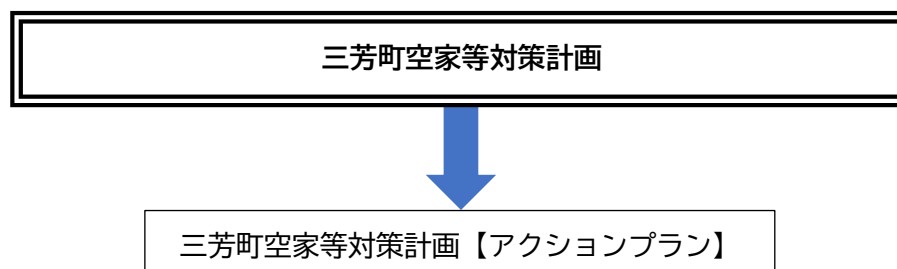
地域住民や所有者等からの相談に対しては、関係課との協力、連携体制に加え、不動産団体や商工会などの各団体との協定締結も視野に入れた連携強化により、所有者等の様々な問題に対して専門性の高い相談、助言、支援体制の整備による空家等の円滑な管理、活用を図ります。

#### (6) アクションプラン（実施計画）の作成

三芳町空家等対策計画を推進し、具体的に空家等の解消を目指す行動指針として、アクションプランの作成を検討します。

三芳町空家等対策計画及びアクションプランに基づき空家等の解消に向けて取り組みます。

図表 2 3：アクションプランの位置付け



### 3 発生抑制

#### ●基本方針

空家等に関する様々な問題に対し、迅速に対応するため相談体制の整備・拡充を行います。  
また、町民等へ周知・啓発を行うなど、建物を次の世代への円滑な継承を促進することで、空家等の発生抑制を図ります。

効果的な空家等対策を実施するため、町内の空家等の実態を把握し、データベースを整備・管理します。

#### ■相談体制の整備・拡充

「発生抑制」「流通・利活用」「適正管理」などの総合的な空家等対策を実施するためには庁内で横断的な対応が求められることから、定期的に空き家対策グループで連絡会議を開催し、会議の中で案件ごとに対応方針を検討することで効果的かつ効率的な空家等対策を図ります。

また、空家等に関する課題は多岐にわたり、課題解決のためには様々な情報や専門的な見地からの助言を必要とする場合があるとともに、空家等は個人の私有財産であることから、民間の中で流通され、課題解決されることが理想的です。そのため、空家等対策は民間事業者などと連携して行うことが重要であることから、本町では課題の円滑な解決に向け、不動産団体や商工会、空家管理などの専門的な知識や経験を有する関係団体などと連携体制を構築し、空家等が抱える課題に応じた対策を推進していきます。

#### ■発生抑制に向けた周知啓発

空家等の所有者等及び町民に対して、空家等に関する様々な問題や近隣住民の生活環境への悪影響、各種制度などについて積極的に周知することで、空家等に対する問題意識及び管理意識の醸成を図り、管理不全な状態の空家等の発生抑制につなげます。

また、所有者等や高齢者世帯に対して所有している資産（住宅等）を次の世代への円滑な継承方法や処分方法などについて周知するなど、「将来」の空家等の発生抑制を図ります。

#### ■空家等の実態把握・データベース管理

空家等対策の実施に当たっては、空家等の数や所在地、状態、所有者等の情報を把握し、データベースを整備することで地域の実態に即した空家等対策を実施する必要があります。

本町では、令和元年度から令和2年度にかけて町内の空家等の実態を把握するため、空家等実態調査を実施するとともに、調査結果をシステムに反映することで空家等のデータベースを整備しました。今後は、町民の協力を得ながら本データベースを更新することで空家等の数や所在地、状態、所有者等の情報を管理していきます。

また、今後も空家等の増加が予想され、状態の悪化や除却など、空家等の実態は変化していくことから、3年に1度の計画で定期的に空家等実態調査を実施することでデータベースに最新情報を反映するとともに、町内における空家等の継続的な実態把握に努めます。

### ●基本方針

本町の住宅等の需要に鑑み、空家等の利活用については市場での流通・利活用を基本とし、不動産団体と連携して中古住宅または除却跡地としての流通促進を図ります。

また、意向によって空家等の改修支援を進めながら、まちづくりやコミュニティ活動の資源として、空家等又はその除却跡地の利活用を促進します。

### ■市場への流通促進

中古住宅または除却跡地の市場流通を促進するため、不動産団体(埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部と協定締結済)との連携を深めます。これと共に、空家等の所有者等に対して、不動産事業者へ相談しやすい環境づくりや、情報提供、啓発活動などを行います。

また、埼玉県では、中古住宅市場の活性化を図るため、既存住宅売買瑕疵保険などの加入や耐震基準を満たすなどの一定条件を満たした住宅を「安心中古住宅」として登録する制度を運用しています。条件の整った空家等についてはこちらの登録も促していきます。

加えて、中古住宅を取得したい方に対しては、埼玉県で行っている「多子世帯向け中古住宅取得支援制度」の対象となるか確認いただくようお知らせしていきます。

周辺市町村で設置されている空き家バンクについては、その効果などの情報を収集し、検討を続けていきます。

### ■空家等の改修促進・支援

町内に存する空家等は、ある程度の修繕や庭木の管理により再利用可能である空家等が大部分です。これらの改修などを促進するため、既存の「建築物耐震改修・建替え制度(昭和56年5月31日以前に建築確認を行ったもの)」の補助金の活用や、金融機関によるローン、商工会と連携して改修事業者の紹介を行うなどして、長期化する空家も含めて利活用を促進できるよう努めます。

また、活用意思がない所有者等への啓発として、空家等の活用のメリット・活用しないことによるデメリット等について、町民や地域団体と連携しながら情報提供を行います。

### ■特別な事情のある空家等の利活用支援

敷地の形状や接道状況の悪い再建困難な空家等や、狭小な空家等については、近隣地と協力した共同建替えや買取などの解決策への支援や、空家等を除却し跡地を利活用していくことへの相談支援を行います。

また、高齢者の施設などへの入所や入院が空家等の発生要因の一つとなっていることから、J T I ((一社) 移住・住みかえ支援機構) の実施する「マイホーム借上げ制度」の周知に努め、住みかえを支援していきます。

## ■空家等又はその除却跡地の利活用

---

空家等を地域の資源として活用し、様々な行政課題の解決や住民福祉の向上につなげるため、町・地域による空家等又はその除却跡地の利活用を検討していきます。

町における公共的利活用は、必要に応じて分野ごとに各関係所管が事業を検討します。

また、地域、民間組織などによる空家等のコミュニティ活動における利用の相談を受け付け、利活用にむけて所有者等の意向と、利活用を希望する団体等のニーズを把握し、両者のマッチングを進めていきます。その際、日・時間単位等で空家等を貸し出すシェアリングエコノミー制度の利用促進を検討します。

空家等を除却したものの暫く具体的な活用が見込めない除却跡地を対象に、所有者等が町と公共空間として暫定的に地域、民間組織等が活用できる協定を締結するなどした場合、協定締結中に何らかの優遇を受けることができる除却跡地活用促進の仕組みの整備を検討していきます。

## 5 適正管理

### ●基本方針

空家等の所有者等に現況を伝えるとともに、所有者等による空家等の適正管理を促します。

また、除却費用に対する助成など、空家等の所有者等への支援を通して管理不全な状態の空家等の改善・解消を図ります。

特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じるとともに、特定空家等を生み出さないための対策を講じます。

### ■管理不全な状態の空家等の適正管理の促進

建物については、長期間居住又は使用がされない状態が続くことにより十分な換気や清掃などが行われず、急速に老朽化が進み管理不全な状態の空家等となってしまう場合があります。このような管理不全な空家等については、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがあるため、適正管理を行うことにより状態悪化の予防や改善を図る必要があります。

空家等の適正な管理については、第一義的に所有者等が責任をもって行うこととなっています。

しかしながら、所有者等については遠方に居住している場合があるなど、空家等の現況把握や定期的な維持管理が難しいことも想定されることから、所有者等に対し空家等の現況について情報提供をするとともに、適正管理に向けた支援を行う必要があります。

本町では、法の施行以降から管理不全な状態の空家等に関する相談に応じ、空家等の所有者等に対して適正管理を促す文書を送付するなど、適正管理対策に努めてきました。

今後については継続的に相談に応じて対応するとともに、緊急性が高いと思われる管理不全な状態の空家等については所有者等を訪問し直接働きかけるなど、積極的な適正管理対策についても検討します。

また、空家等の管理事業者等との連携体制を構築し事業者のあっせんを行うなど、適正管理に向けた積極的な相談・情報提供に努めます。

#### <所有者等の原則>

空家等については、法第3条において「所有者等の責務」が規定されているように、所有者等が自らの責任において適正に管理することが原則です。

これは、憲法や民法で規定されている財産権や所有権により、所有者等の権利が保護されていることによるものです。そのため、第三者が空家等の管理不全な状態に起因して損害等を受けた場合については、当事者間において互いの財産権と所有権に基づいた解決を行うことが基本となります。

#### <財産管理制度>

管理不全な状態の空家等の中には、所有者の行方や相続人が不明である場合があります。このような空家等の解決の手段として「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」の活用を検討します。

#### <軽微な措置>

周辺の生活環境に悪影響を与えている管理不全な状態の空家等を適正に管理し、状況の改善を図ることは、所有者等の責務です。

しかしながら、管理不全な状態の空家等の中には、所有者等が不明な場合や一向に所有者等による協力が得られないなど、状況の改善が期待できない場合があります。

本町では、管理不全な状態の空家等について、住民の生活環境の支障を除去し、又は軽減することができると思われるときは、条例第10条の規定に基づき「軽微な措置」を実施します。

ただし、空家等の管理責任は第一義的に所有者等有していることに鑑み、行政連絡区などの地域団体や複数の近隣住民の方々からの要請があった空家等に対し、町が空家等の現状確認を行い、措置の必要があると認める場合に限り実施するものとします。

また、措置の内容には“開放されている窓その他の開口部の閉鎖”や“著しく繁茂した草木の切除”など、条例の適正管理に関する規則に定める軽微な内容に限定しています。

### ■空家等の除却促進・支援

老朽化により建物の構造自体に課題のある空家等については、簡易的な補修等を行うことにより一時的に周辺の生活環境の支障を除去、又は軽減することができますが、根本的な問題を解決するためには、空家等を除却（解体）する必要があります。

空家等の中には、耐震性が確保されておらず、居住等の再利用が見込めないものも存在します。このような老朽化した空家等の所有者等に対して積極的に除却を促し、住民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進していきます。

しかしながら、空家等の除却については、所有者等の多大な経済的な負担を要することになるため、除却に関する相談や除却費用助成を通して空家等を除却する所有者等への支援を検討していきます。

また、空家等の除却後の土地は、固定資産税等の住宅用地の特例の対象ではなくなることから、所有者等が空家等の除却について消極的になる要因の一つと考えられます。そのため、老朽化した空家等の除却後の土地の固定資産税等の優遇措置制度について検討していきます。



## ■特定空家等に対する措置

管理不全な状態により周辺生活環境に著しく悪影響を及ぼす空家等に対しては、法に基づき特定空家等と判定します。

法の施行により市町村長は特定空家等に対して強い公権力の行使が可能となりましたが、その手続きは慎重かつ丁寧に行う必要があるため、三芳町空家等対策協議会や空き家対策グループにおいて協議しながら客観性に配慮しつつ、法に基づき手続きを進めていきます。（図表２４）

一方で、最も重要なことは周辺の生活環境に悪影響を及ぼすような特定空家等を生み出さないことです。そのため、勧告後の特定空家等については住宅用地の特例の対象から除外されることなど、特定空家等に関連する制度等について日頃から空家等の所有者等に対して周知に努めるとともに、特定空家等の候補となるような空家等の所有者等に対しては状況の改善について直接訪問・働きかけを行うなど、所有者等による自発的な問題の解決につなげるよう努めます。

### <特定空家等に対する措置等>

| 措置等                 | 内容                                                                                                                                                                           |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 立入調査<br>(法第９条)      | 相談等により市町村が空家等を把握し、当該空家等が著しく管理不全な状態である場合については、法第９条の規定に基づき立入調査を実施し、特定空家等であるか否かの判断を行います。また、判定の結果の妥当性が認められ、特定空家等と認定された空家等については、法第１４条の特定空家等に対する措置の必要性やその内容等について判断するため、立入調査を実施します。 |
| 助言・指導<br>(法第１４条第１項) | 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行います。※助言は口頭による                                                                                                 |
| 勧告<br>(法第１４条第２項)    | 助言又は指導をした場合において、なお当該空家等の現状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、必要な措置をとることを勧告します。                                                                                      |
| 命令<br>(法第１４条第３項)    | 勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告にかか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には、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じます。                                                                             |
| 代執行<br>(法第１４条第９項)   | 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、代執行を行います。                                                                    |

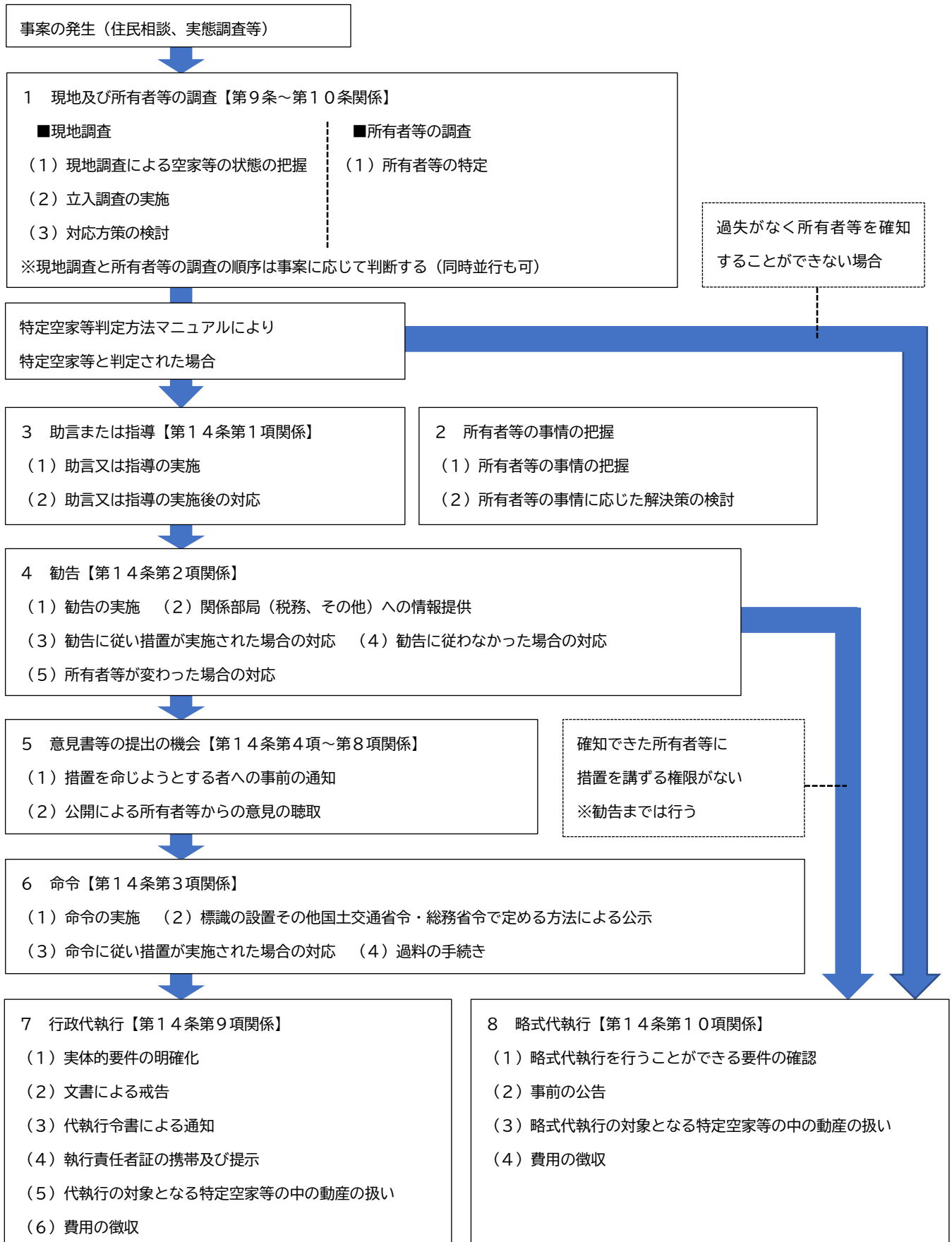


#### <緊急安全措置>

特定空家等に対する措置については、法により手続きが規定されていますが、この手続きについては一定の時間を要します。このため、本町では、条例第9条で特定空家等に対し緊急的に必要最小限の措置を講ずることができる「緊急安全措置」の規定を設けており、自然災害等により緊急的な措置を要する場合は、町が必要最小限の措置を行い、措置に要した費用を所有者等に請求します。

なお、緊急安全措置とは、自然災害等の影響で空家等の建築資材等が飛散すること又は崩落することにより、人の生命や身体、財産に危害が及ぶことが明らかな場合で、かつ、緊急に対応する必要があるために所有者等に指導等を行う時間的余裕がないとき、又は所有者等に指導等を行ったが所有者等の対応を待っている時間的余裕がないときに、所有者等の同意を待たずに、町が必要最小限の範囲で行う危険を回避するための措置で、特定空家等に対する措置の緊急時の例外的な対応であることから、基本的には法に基づく手続きを行うこととなります。

図表24：法における「特定空家等に対する措置」の手順



■出典：埼玉県空き家対策連絡会議「特定空家等に対する指導手順マニュアル」

## 第5章 資料編

### ○空家等実態調査【第1次現地調査票】

空家現況調査結果

行政区

N.O.

| 地図<br>番号 | 空家<br>番号 | 住所<br>(不明の場合は目印を記入) | 建物の種類                               | 空家の状態                                                     | 状況・その他 |
|----------|----------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |
|          |          |                     | 1 戸建<br>2 共同住宅<br>3 工場・作業場<br>4 その他 | S 管理会社等<br>(管理会社名 )<br>A 良好<br>B 管理不全<br>①倒壊 ②老朽 ③景観 ④その他 |        |

# ○空家等実態調査【第2次現地調査票】

上富・北永井  
住所 藤久保・竹間沢・みよし台

日付 月 日 No.  
建物 1戸建 2共同住宅 3工場・作業場

確認できる面 北側 ・ 南側 ・ 東側 ・ 西側

※該当項目の写真を撮ること

|    |      |    |    |       |      |
|----|------|----|----|-------|------|
| 管理 | 売出看板 | なし | ある | 会社( ) | 電話番号 |
|----|------|----|----|-------|------|

※確認できる方面からの回答をお願いします

|          |          | 状態 |       |       | 周辺への影響 | 備考（今後影響が出そう） |
|----------|----------|----|-------|-------|--------|--------------|
| 建物<br>外観 | 窓        | 良好 | 外れてる  | 破損あり  |        |              |
|          | 外壁       | 良好 | 亀裂    | 飛散    |        |              |
|          | 軒・庇      | 良好 | 飛散    | 穴あり   |        |              |
|          | 屋根       | 良好 | 飛散    | 穴あり   |        |              |
|          | アンテナ・給湯器 | 良好 | 落下    | 落下しそう |        |              |
|          | 雨どい      | 良好 | 外れてる  | 破損あり  |        |              |
|          | 雨戸・シャッター | 良好 | 外れてる  | 破損あり  |        |              |
|          | ベランダ     | 良好 | 木材の飛散 | 屋根の破損 |        |              |
|          | カーテン     | 良好 | 異常あり  |       |        |              |

|          |           |    |        |      |  |  |
|----------|-----------|----|--------|------|--|--|
| 敷地<br>周辺 | 門・門扉・施錠設備 | 良好 | 施錠なし   | 破損あり |  |  |
|          | フェンス・塀    | 良好 | 崩れている  | 劣化あり |  |  |
|          | 郵便受け      | 良好 | 溜まっている | 破損あり |  |  |

|         |          |    |      |       |  |  |
|---------|----------|----|------|-------|--|--|
| 敷地<br>内 | 玄関までの進入路 | 良好 | 進入不可 |       |  |  |
|         | 庭等の雑草    | 良好 | 敷地外  | 電線に絡む |  |  |
|         | 樹木       | 良好 | 敷地外  | 電線に絡む |  |  |
|         | ゴミ・放置物   | 良好 | 散乱あり | 溜め込み  |  |  |

|   |        |                                                                               |      |      |  |  |
|---|--------|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|--|--|
| 他 | 動物・蜂   | 良好                                                                            | 形跡あり |      |  |  |
|   | ガスメーター | 閉栓                                                                            | 稼働   | 確認不可 |  |  |
|   | 電気メーター | 停止                                                                            | 稼働   | 確認不可 |  |  |
|   | 周辺情報   | (例)<br>誰からの話か<br>いつから空家<br>空き家からの被害はあるか<br>親族の人は、定期的に来られているか<br>所有者・親族と連絡がつくか |      | 【記入】 |  |  |

再度確認が必要 都市計画課 / 環境課 / 自治安心課

調査員

○空家等実態調査【所有者等アンケート調査票】

空家等に関するアンケート

|                       |           |  |      |  |
|-----------------------|-----------|--|------|--|
| 建物所在地                 | 埼玉県入間郡三芳町 |  |      |  |
| 所有者                   | お住いの住所    |  |      |  |
|                       | お名前       |  | 電話番号 |  |
| 管理者<br>(所有者と同じであれば同上) | お住いの住所    |  |      |  |
|                       | お名前       |  | 電話番号 |  |

【注意】ご記入いただいた個人情報は、空家の管理等に関するご連絡のみに使用し、それ以外の用途に使用することはありません。

以下の質問に対して当てはまるものに○をつけてください。

問1 建物の使用状況について

ア. 居住している → 質問は以上となります。調査において居住の確認が取れず、申し訳ありません。

イ. 居住も使用もしていない → 問2へ

ウ. 居住していないが定期的に管理している（訪問頻度 月/週 回） → 問2へ

エ. 居住していないが使用している（用途 ）（訪問頻度 月/週 回） → 問4へ

オ. その他（ ）

問2 居住していない要因について

ア. 居住者が入院や老人ホーム等へ入所したため

イ. 取得したが居住する予定はない

ウ. 転勤したため一時的に不在にしている

エ. その他（ ）

問3 居住していない状況が続いている期間について

ア. 1年未満 イ. 1年以上5年未満 ウ. 5年以上10年未満 エ. 10年以上 オ. 不明

問4 今後の利活用について

ア. 居住を検討している → （ 目途がある ・ 目途はたっていない ）

イ. 賃貸を検討している → （ 目途がある ・ 目途はたっていない ）

ウ. 売却を検討している → （ 目途がある ・ 目途はたっていない ）

エ. 利活用の検討は、していない

オ. その他（ ）

《裏面へ続く》

問5 所有（管理）物件の、今後に関する悩み事について（複数回答可）

ア. 活用方法について相談したい

イ. 手放す場合（売却・取り壊し等）の手続き等について相談したい

ウ. 建物の維持管理について相談したい

エ. 将来的には検討する必要があるかもしれないが、今は特に無い

オ. その他（ ）

問6 その他、ご意見・ご要望等ありましたらお書きください



ご協力いただきありがとうございました。

※今後も、所有の物件を適切に管理していただくようお願いいたします。

【本アンケートに関する連絡先】

三芳町空家対策連絡会議（事務局：三芳町役場自治安心課）

〒354-8555 埼玉県入間郡三芳町藤久保 1100-1

電話：049-258-0019 F A X：049-274-1009

## ○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

### (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つた場合においては、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。

(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。

## ○三芳町空家等の適正管理に関する条例

平成31年3月27日

条例第5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、住民の生活環境を保全し、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 町内に所在する建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) 管理不全な状態 空家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。
  - ア 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
  - イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ウ 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
  - エ 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
- (3) 特定空家等 前号に定める管理不全な状態にある空家等をいう。
- (4) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 町民 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

### (所有者等の責務)

第3条 所有者等は、自己の所有又は管理する空家等が管理不全な状態にならないよう、適正な管理に努めなければならない。

### (町の責務)

第4条 町は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

### (情報提供)

第5条 町民は、特定空家等又は特定空家等となるおそれがある空家等を発見したときは、速やかに町長にその情報を提供するものとする。

### (空家等対策計画)

第6条 町長は、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、三芳町空家等対策計画を定めるものとする。

### (協議会の設置)

第7条 町が行う空家等に関する対策の適切な推進に資するため、三芳町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 前項に規定する協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に条例で定める。

(特定空家等の認定)

第8条 町長は、法第9条第1項に規定する調査を行い、当該空家等が管理不全な状態にあると認めたときは、特定空家等として認定する。

- 2 町長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

(緊急安全措置)

第9条 町長は、町内の特定空家等の状態に起因して、町民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。この場合において、町長は、当該措置に要した費用を当該措置に係る特定空家等の所有者等から徴収することができる。

- 2 町長は、緊急安全措置を講じたときは、協議会に報告しなければならない。
- 3 町長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に遅滞なく通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等又はその連絡先を確知することができない場合においては、公示送達をもってこれに代えることができる。

(軽微な措置)

第10条 町長は、空家等の適正な管理が行われていないことにより、町民の生命、身体又は財産に著しい損害が生じるおそれがあると認めるときは、必要に応じ、規則で定める軽微な措置を講ずることができる。この場合において、町長は、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第11条 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、行政連絡区等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の状態の内容に関する情報を提供し、当該状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(民事による解決との関係)

第12条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げない。

(委任)

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成31年6月1日から施行する。

○三芳町空家等の適正管理に関する規則

平成31年3月29日

規則第16号

(趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び三芳町空家等の適正管理に関する条例（平成31年条例第 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(立入調査)

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

(証明書)

第3条 法第9条第4項の証明書は、空家等対策に係る身分証明書（様式第2号）のとおりとする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の助言は、口頭により行うものとする。

2 法第14条第1項の指導は、指導書（様式第3号）により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第4号）により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第5号）により行うものとする。

(事前通知書)

第7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6号）のとおりとする。

(意見聴取)

第8条 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取実施通知書（様式第7号）により行うものとする。

(標識)

第9条 法第14条第11項の標識は、標識（様式第8号）のとおりとする。

(緊急安全措置)

第10条 条例第9条第3項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第9号）により行うものとする。

(軽微な措置)

第11条 条例第10条に規定する規則で定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開放されている門扉の閉鎖
- (3) 外壁、柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の簡易な保護
- (4) 著しく繁茂した草木の切除

(5) 堆積し、又は放置されている物品の移動

(6) 前各号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で町長が必要と認めるもの  
(委任)

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。



## ○三芳町空家等対策協議会条例

平成31年3月27日

条例第6号

(趣旨)

第1条 この条例は、三芳町空家等の適正管理に関する条例(平成31年三芳町条例第号。以下「条例」という。)第7条第2項の規定に基づき、三芳町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 条例第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
  - (2) 条例第2条第1号に規定する空家等に関する施策に関し町長が必要と認める事項
- (組織)

第3条 協議会は、町長及び委員8人以内をもって組織する。

- 2 会長は、町長とする。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 会長に事故あるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 町民
- (2) 学識経験を有する者
- (3) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、4年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第5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、委員の過半数の出席がなければ、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。

(関係者の出席)

第6条 協議会は、協議のため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。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 31 年 6 月 1 日から施行する。  
(三芳町特別職の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 三芳町特別職の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和 44 年三芳町条例第 8 号）の一部を次のように改正する。  
〔次のよう〕略

○三芳町空家等対策協議会委員名簿

令和3年4月1日現在

| No, | 氏名     | 団体名                      |
|-----|--------|--------------------------|
| 1   | 西内 一夫  | 三芳町区長会                   |
| 2   | 三瓶 スミ子 | 三芳町民生委員・児童委員協議会          |
| 3   | 須澤 賢二  | 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部 |
| 4   | 柳井 博   | 一般社団法人埼玉建築士会入間第一支部       |
| 5   | 矢島 茂樹  | 埼玉土地家屋調査士会川越支部           |
| 6   | 谷内 里美  | 埼玉司法書士会                  |
| 7   | 佐藤 耕一  | 埼玉県東入間警察署                |
| 8   | 中川 一諭  | 入間東部地区事務組合消防本部           |

## 三芳町空家等対策計画

令和4年3月

■ 発行：三芳町

■ 編集：三芳町自治安心課

〒354-8555 三芳町大字藤久保 1100 番地 1

電話 049-258-0019（代表）