

# 第2次 上尾市空家等対策計画

上尾市



## 第2次上尾市空家等対策計画策定にあたって

近年、人口の減少や少子高齢化に伴い、使用されずに適切な管理が行われなくなった空家等が、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしており、全国的な社会問題となっております。



これまで本市では、上尾市空家等対策協議会の設置や市内の実態調査のほか、空き家対策における関係団体との協定の締結及び空き家バンクの開設など、平成28年度に策定した「上尾市空家等対策計画」に基づき、対策を進めてまいりました。

しかし、今後はさらなる高齢化と人口減少が予想され、「空き家問題」の深刻化につながる懸念されます。

そこで、第2次計画の策定にあたっては、実態調査及び所有者の意向調査の結果や、その他様々な事例に対応する中で見えてきた問題を整理し、総合的な空家等対策を一層推進するための方策について検討してまいりました。

今後は、この第2次計画に基づき、市民の皆様や関係団体の方々と連携しながら対策を推進して参りますので、皆様方の一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

結びに、計画策定にあたり、上尾市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、御協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げます。



令和3年3月

上尾市長 富山 稔

# 目次

<b>第1章 背景</b>	
1 計画策定の趣旨	… 1
2 計画の位置づけ	… 2
3 計画期間	… 2
<b>第2章 現状と課題</b>	
1 上尾市の人口と世帯数	… 3
2 住宅・土地統計調査	… 5
3 市内空家等実態調査	…12
4 空家等の所有者等に対する意向調査	…12
5 空家等に関する相談対応件数	…20
6 空家等に起因する問題	…21
<b>第3章 空家等に関する対策の基本的な方針</b>	
1 基本的な方針	…23
2 対策の対象地区	…23
3 対象とする空家等の種類	…23
4 空家等の調査	…24
<b>第4章 空家等に関する対策</b>	
1 所有者等による空家等の適切な管理の促進	…25
2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	…27
3 特定空家等に対する措置	…28
4 推進体制の整備	…33
5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	…34
<b>資料編</b>	
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	…36
資料2 上尾市空家等対策協議会条例	…41
資料3 空家等の適正管理に関する協定書	…43
資料4 空き家等の対策に関する協定書	…45
資料5 埼玉県央地域における空き家の利活用等に関する協定書	…47

## 第1章 背景

### 1. 計画策定の趣旨

近年、都市部への人口集中や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用されなくなり放置された住宅及びその敷地、いわゆる「空家等」が年々増加傾向にあり、地域の生活環境に悪影響を及ぼすなど、全国的な社会問題となっています。

本市においても、市制施行から 50 年余り経過するなかで、田園都市から工業都市、住宅都市へと変遷を遂げ、埼玉の中堅都市へと発展してきましたが、こうした高度成長期において人口と共に増加した住宅が、居住者の高齢化と共に空き家となるケースが増加しています。今後も、市の人口は緩やかに減少し、特に、生産年齢人口が減少し老年人口が増加する少子高齢化のさらなる進行が予想され、また、単身世帯や核家族世帯も増加傾向にあり、こうした背景がより一層空き家の増加を招き、周辺環境への悪影響など、「空き家問題」の深刻化につながる懸念されます。

そのような中、2014 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が公布され、2015 年5月 26 日に全面施行されました。また、2015 年2月には「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(基本指針)」が告示され、空家等対策計画についての考え方が示されました。

これらの経緯を踏まえ、本市では 2017 年3月に「上尾市空家等対策計画」を策定し、「予防対策」、「実施対策」、「有効活用」、「推進体制の構築」に対策の方針を定め、各種施策を展開してきましたが、令和2年度(2021 年3月 31 日)をもってこの計画期間が終了するため、これまでの事業を見直し、今の空き家対策に求められているものを反映させた施策を、総合的かつ計画的に実施するべく、新たに本計画を策定します。

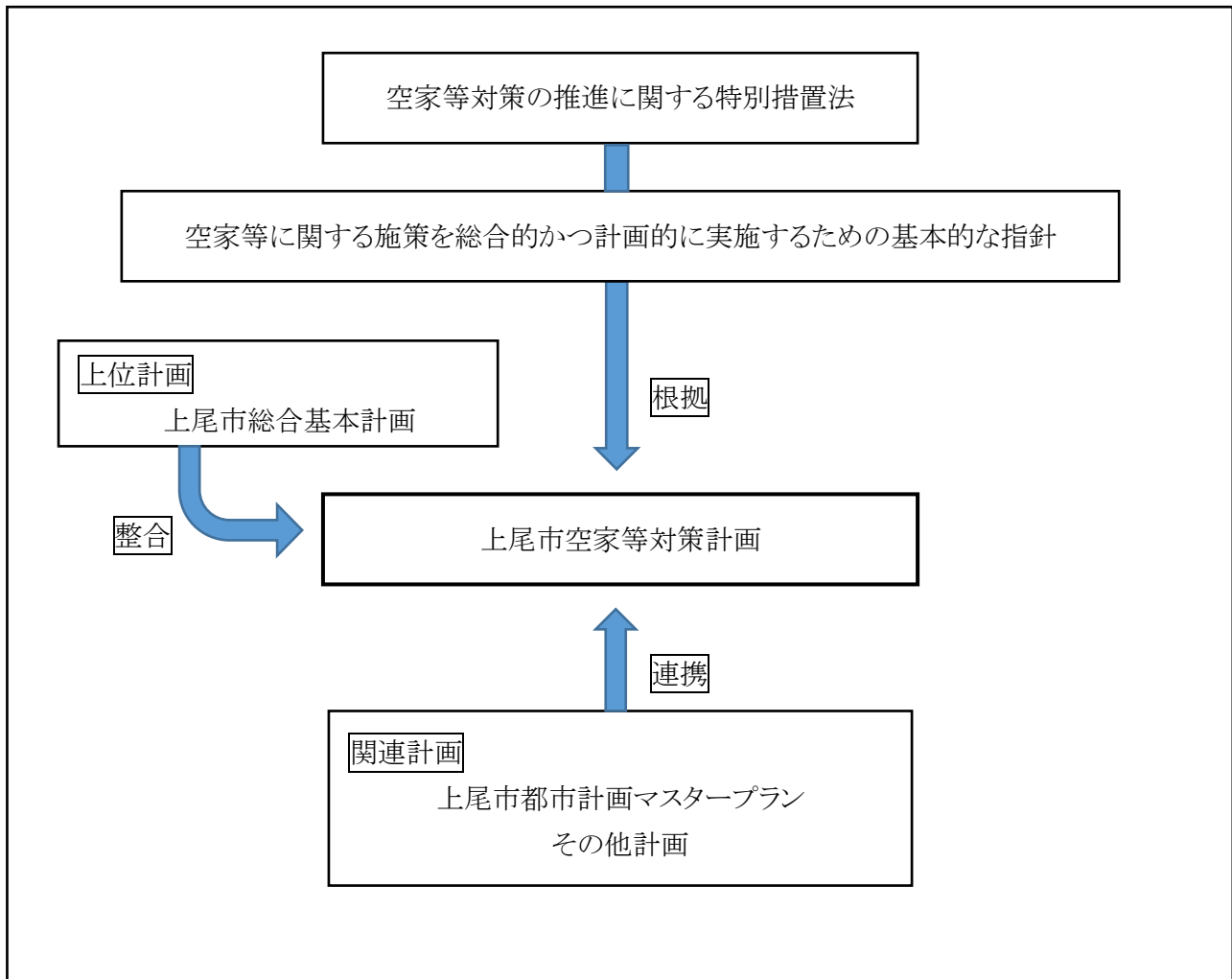
#### <本計画における用語の説明>

- 空き家:法で規定されていない一般的な表記
- 空家等:法で規定された表記(法第2条第1項)

## 2. 計画の位置づけ

上尾市空家等対策計画は、法第6条1項の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するための計画です。また、本計画は上尾市総合基本計画との整合、及びその他関連計画との連携を図ることとなります。

### 【上尾市空家等対策計画の位置づけ】



## 3. 計画期間

計画の期間は、令和3年度(2021年4月1日)から令和7年度(2026年3月31日)の5年間とします。また、状況の変化等により、必要に応じて見直しを行います。

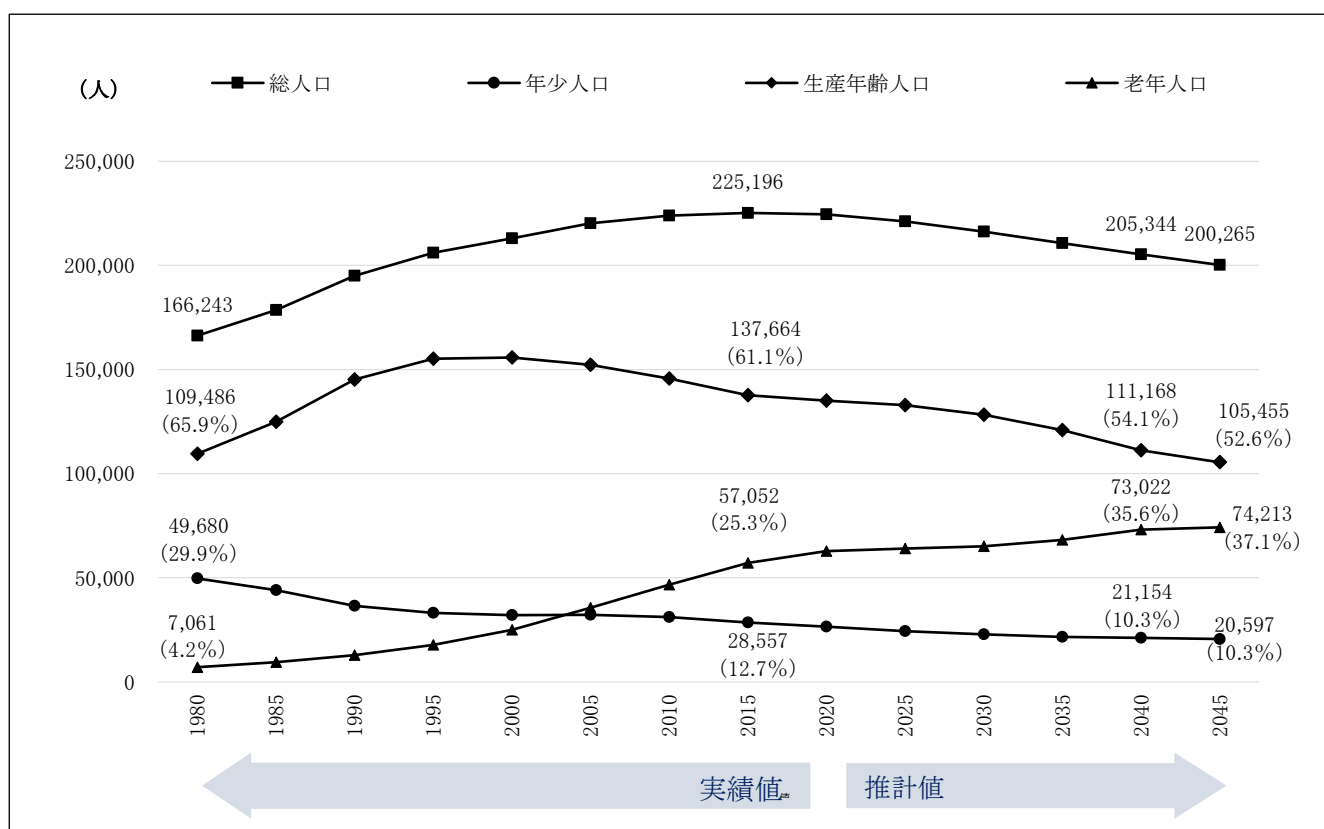
## 第2章 現状と課題

### 1. 上尾市の人口と世帯数

#### (1) 人口の推移と国(社人研)推計

- 人口の推移等の状況を分析するにあたっては、多様な統計データが得られ、かつ、他市との比較が容易な国勢調査の数値を用いることとします。
- 本市の総人口を国勢調査からみると、1980年に166,243人だった人口は順調に増加し、2015年は225,196人となっています。
- しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」という。)の推計によれば、総人口は今後減少に転じ、緩やかに減り続けて2045年には200,265人になるとされています。
- 年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)は減少し続ける一方で、老年人口(65歳以上)は増加し続けており、2045年には高齢化率が37.1%になると推計されています。

人口の推移と社人研推計(国勢調査ベース)



#### 【出典】

総務省「国勢調査」2015年、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」2018年

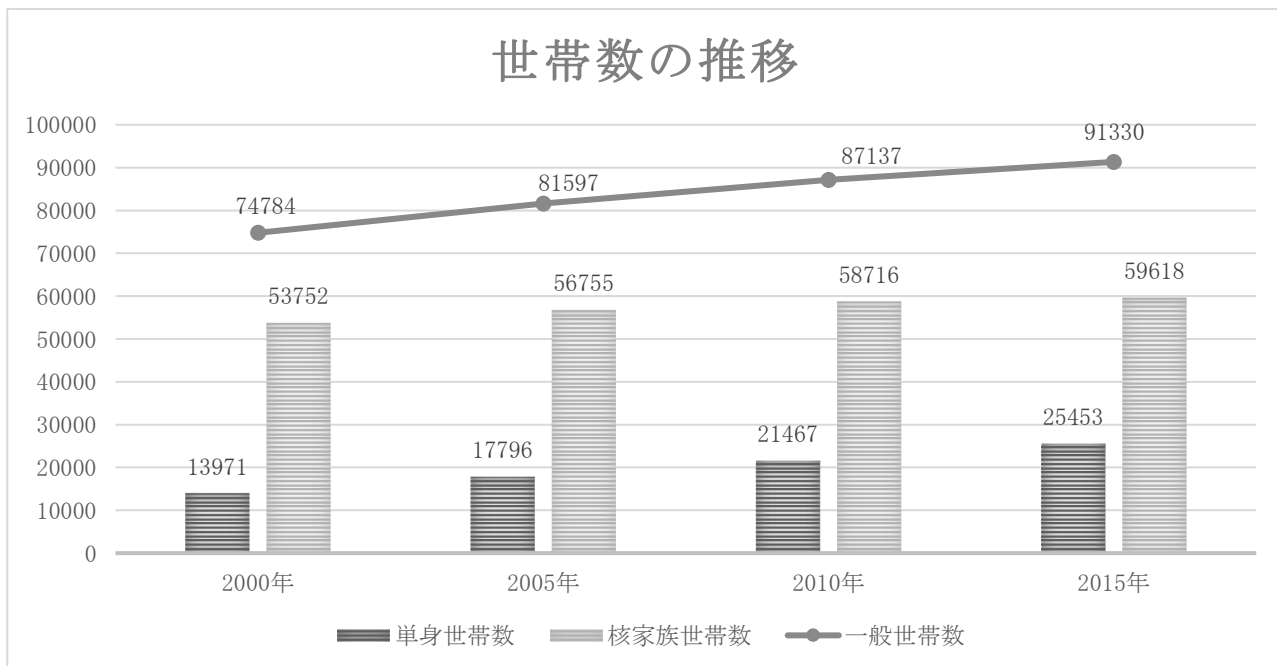
※2020年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ(平成30年3月)に基づく推計値

※年齢3区分別の構成比は小数点以下を四捨五入しているため、必ずしも合計が100%になりません。

(2) 世帯数の推移

- 本市の世帯数は、2000年時点では74,784世帯でしたが、2015年には91,330世帯となっており、増加傾向にあります。また、内訳を見ると、単身世帯数、核家族世帯数ともに増加しています。

世帯数の推移



【出典】総務省「国勢調査」各調査年



## 2. 住宅・土地統計調査

### (1) 住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物について、5年ごとに実態や保有状況など、現状や推移を全国及び地域別に明らかにする国の調査で、住生活に関わる施策の基礎資料とすることを目的としています。

対象は、国勢調査を基にした調査単位区内から、統計的な方法によって無作為に抽出され(全国で約370万住戸・世帯)、対象となった世帯に対しては、所有権や家族構成など様々な調査が行われます。

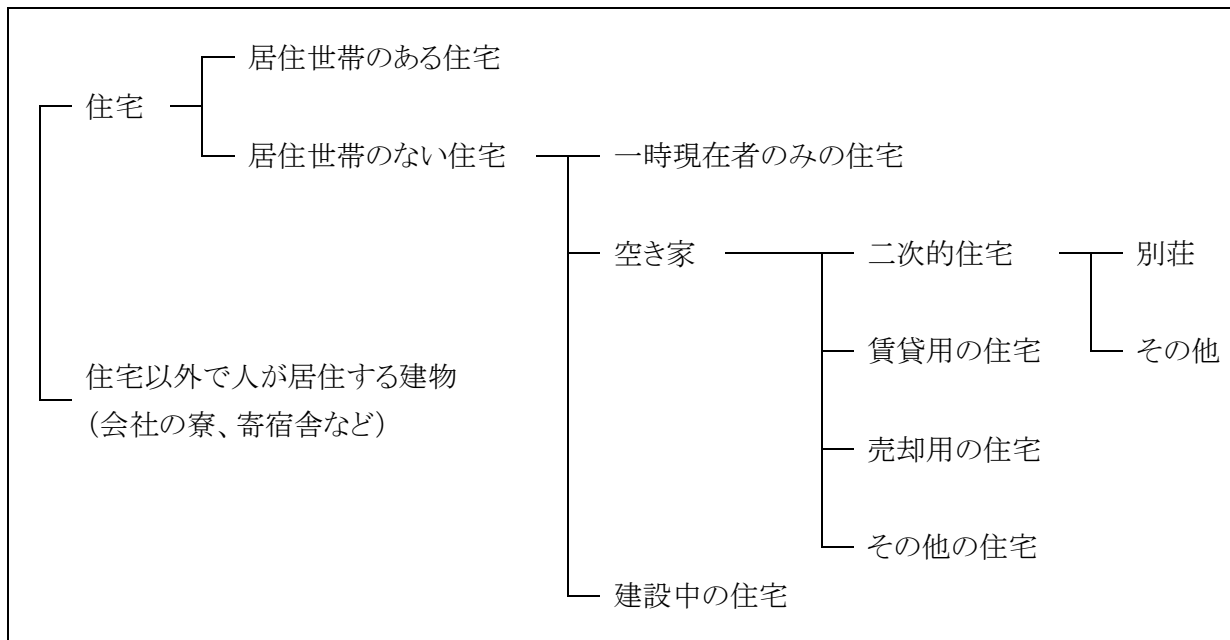
### (2) 空家数について

住宅・土地統計調査では、抽出調査で得られた回答を基に、住宅数などの推定値が公表されています。この調査における「空家数」は、集合住宅内の一つの空き部屋を一戸の空き家として計算されています。これは、市全体における「空家数」の推定値を示すものであり、団地など個別の集合住宅や地区における「空家数(空き部屋数)」の実数を示したものではありません(P11「上尾市の現状」…空家数**9,370**戸)。

一方、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、集合住宅について「全ての部屋が空室」の場合にのみ1棟の空き家として認定することとなっています。市で実施した実態調査(実数値)はこの定義に基づいたものであるため、住宅・土地統計調査と比較して、空家数は少なくなっています。なお、本計画はこの調査結果を基に構成しています(P13「市内空家等実態調査」…空家数**1,247**戸)。

### (3) 調査における空き家に関する定義

住宅・土地統計調査では、空き家は「二次的住宅(別荘等)」、「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。住宅・土地統計調査における空き家に関する定義は次のとおりです。



#### <用語の説明>

一時現在者:昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

二次的住宅:別荘やセカンドハウスなど、ふだんは人が住んでいない住宅

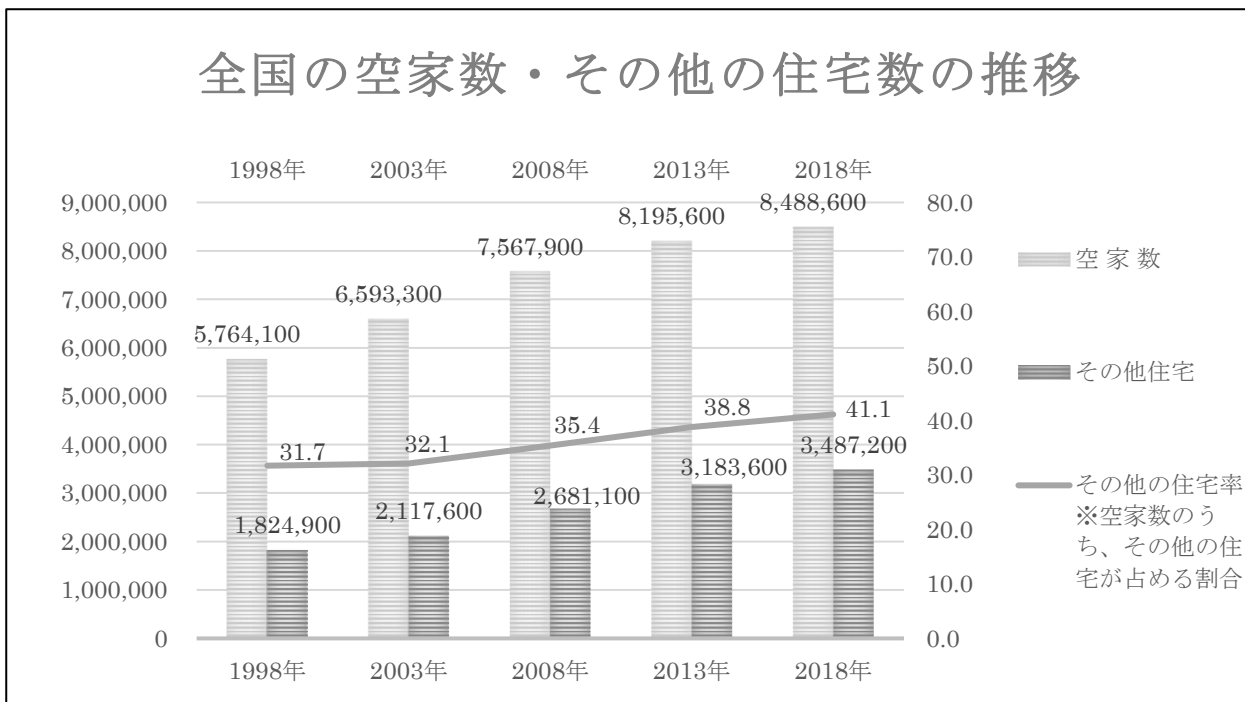
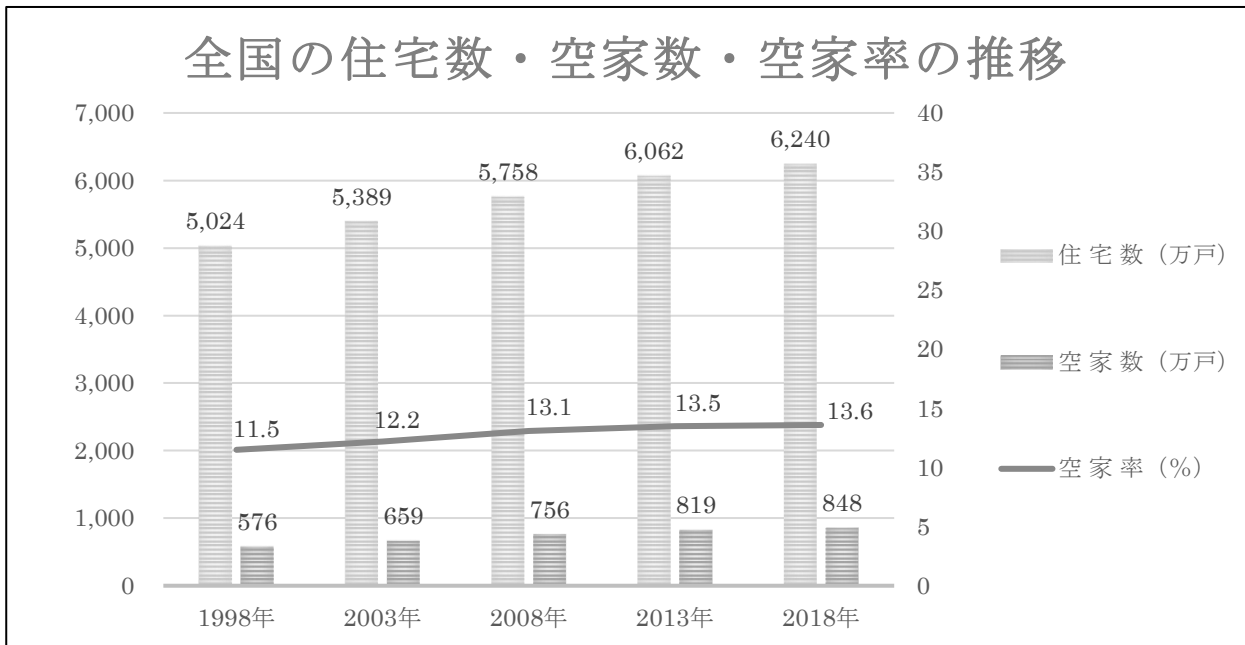
賃貸用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

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:上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建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

(4) 全国の状況

全国における2018年の空き家数は約850万戸と、2013年の約820万戸から約30万戸も増加しています。また、空き家率は13.6%となり、2013年の13.5%を超え、過去最高を更新し、空き家の中の、「その他の住宅の数」も約30万戸(約10%)増加しています。



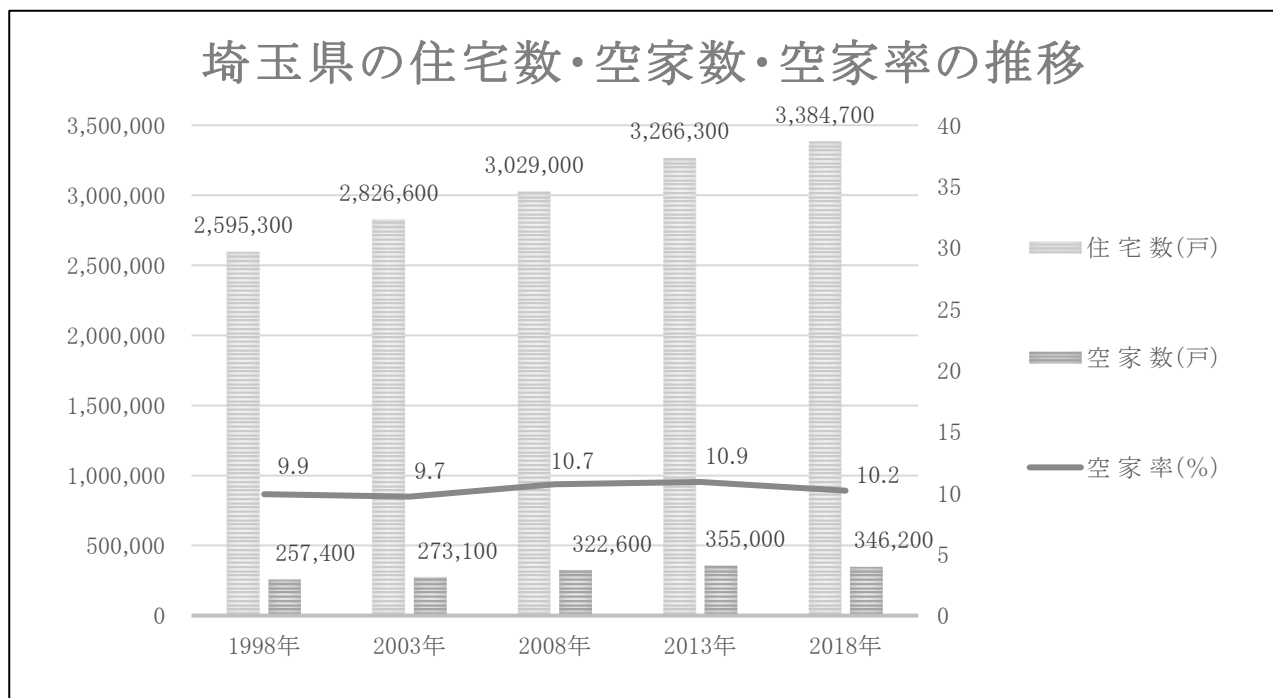
全国の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

		1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
住宅数		50,246,000	53,891,000	57,586,000	60,628,600	62,407,400
空家数		5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
空家率		11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
空家の分類	二次的住宅(別荘等)	419,300	498,200	411,200	412,000	381,000
	賃貸用住宅	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800	4,327,200
	売却用住宅		302,600	348,800	308,200	293,200
	その他の住宅	数	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600
割合		31.7%	32.1%	35.4%	38.8%	41.1%

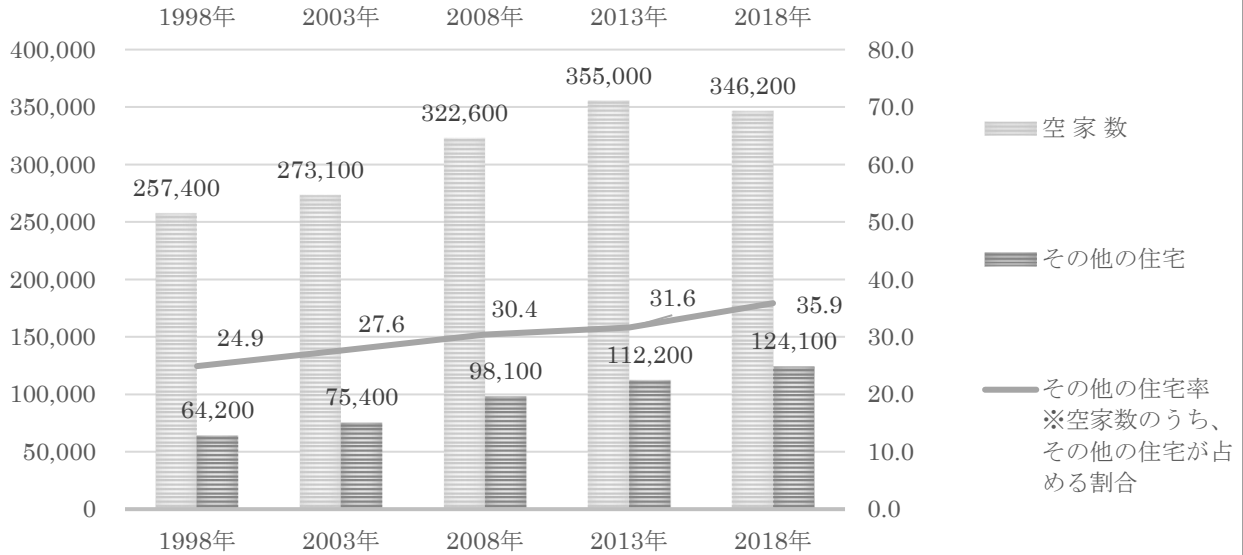
【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(5) 埼玉県の場合

埼玉県における2018年の空き家数は約34.6万戸であり、2013年調査時の35.5万戸と比較して約1万戸減少しています。住宅数が増加しているため、空家率も空家数と同様に減少していますが、「その他の住宅」については、約1万戸(約10%)増加しています。



## 埼玉県の空家数・その他の住宅数の推移



埼玉県の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

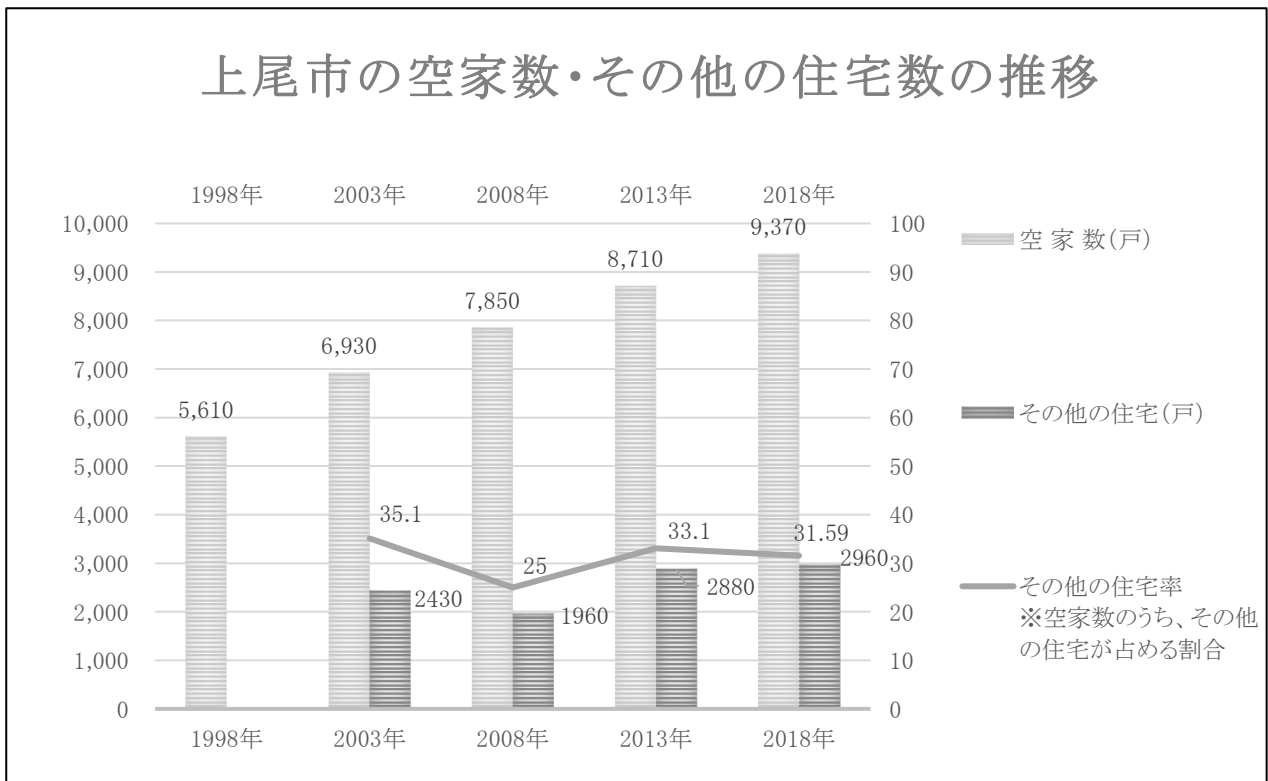
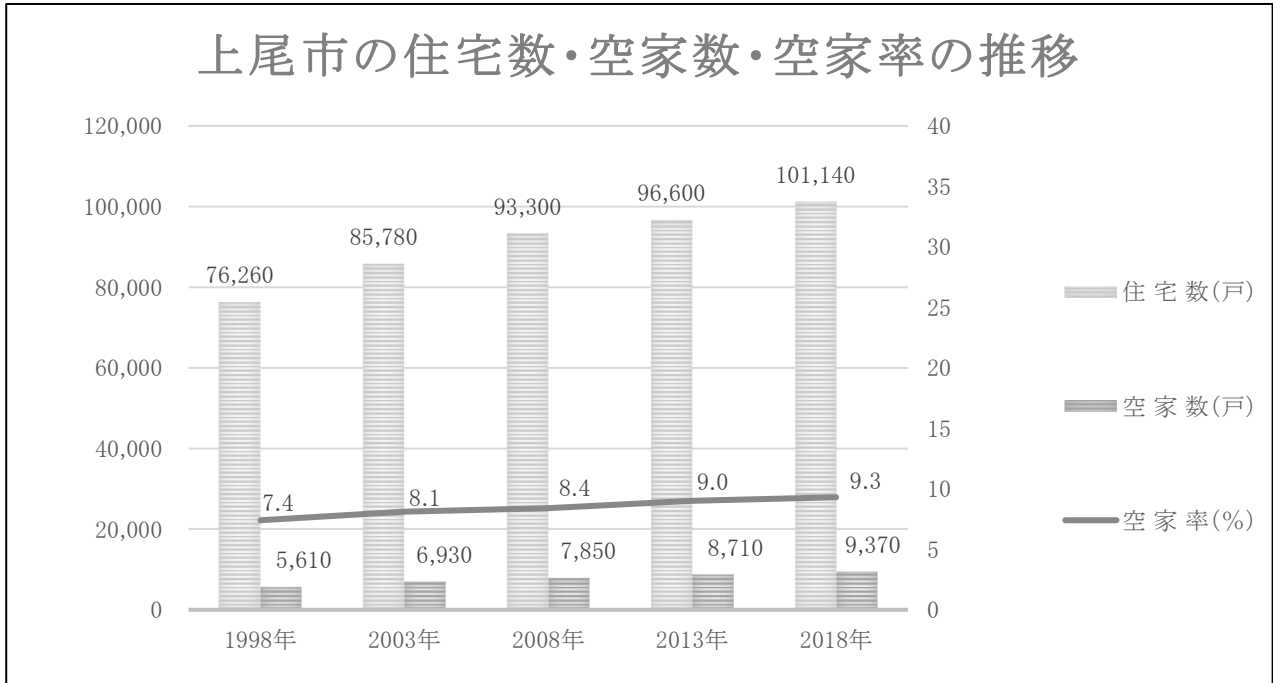
(単位:戸)

		1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
住宅数		2,595,300	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700
空家数		257,400	273,100	322,600	355,000	346,200
空家率		9.9%	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%
空家の分類	二次的住宅(別荘等)	11,900	11,600	9,500	9,200	7,400
	賃貸用住宅	181,300	167,900	191,700	210,700	199,400
	売却用住宅		18,100	23,300	22,900	15,300
	その他の住宅	数	64,200	75,400	98,100	112,200
割合		24.9%	27.6%	30.4%	31.6%	35.9%

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(6) 上尾市の状況

本市における2018年の空家数は9,370戸、空家率は9.3%と、2013年調査時と比較して増加しました。空家率及び空き家の内「その他住宅」の割合については全国及び埼玉県を下回っていますが、「その他住宅」自体の数は80戸増加(約3%)しています。



上尾市の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

(単位:戸)

		1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	
住宅数		76,260	85,780	93,300	96,600	101,140	
空家数		5,610	6,930	7,850	8,710	9,370	
空家率		7.4%	8.1%	8.4%	9.0%	9.3%	
空家の分類	二次的住宅 (別荘等)	—	80	140	120	350	
	賃貸用住宅	—	3,830	5,320	5,180	5,570	
	売却用住宅		590	420	530	490	
	その他の住宅	数	—	2,430	1,960	2,880	2,960
		割合	—	35.1%	25.0%	33.1%	31.6%

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

### 3. 市内空家等実態調査

空家等への対策を効率的に進めていくため、市内の空き家の状況を把握するべく、市内の空家等の所在及び所有者等の調査を実施しました。

- 調査期間  
2018年4月～2020年6月
- 調査方法  
職員による、空家等と思われる物件の外観・聞き取り調査
- 調査結果  
調査の結果、1,247件を空家等と認定しました。

### 4. 空家等の所有者等に対する意向調査

本計画の策定に向けて、空家等の状態や空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の意向を調査し、計画へ反映させるため、前述の調査の結果確認できた空家等 1,247 件の内、送付先が判明しなかった4件を除いた 1,243 件を対象としてアンケートを実施しました。質問項目及び結果は次のとおりです。

※解説文中の「%」表記について、小数点第2位以下を四捨五入した値となっているため、合計値が100%になるとは限りません。

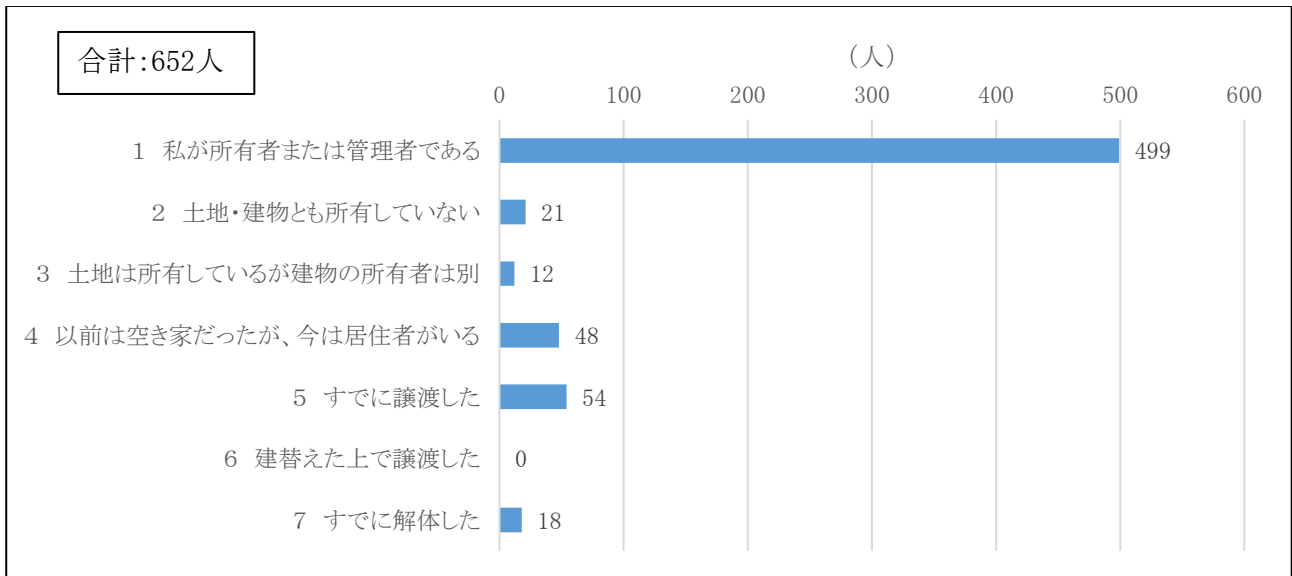
- 発送日  
令和2年8月 11 日(火)
- 回答期限  
令和2年8月 27 日(木)
- 有効回答数

	通数
①アンケート発送数	1,243
②あて先不明による返送	59
③有効発送数(①-②)	1,184
④回収件数	652
⑤有効回収率(④÷③)	55.1%



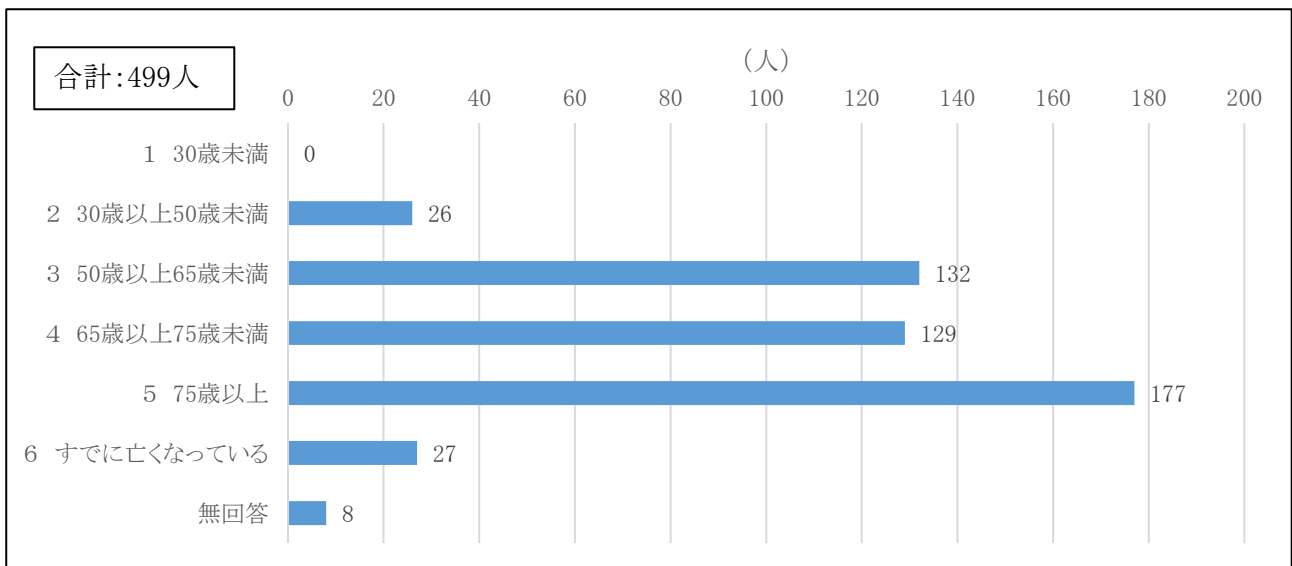
【問1 建物の所有状況について】

建物の所有状況について「私が所有者または管理者である」と回答したのが 499 人 (76.5%) と最も多く、今は居住者がいる、譲渡した、解体したと回答したものが合計で 120 人 (18.4%) となりました。



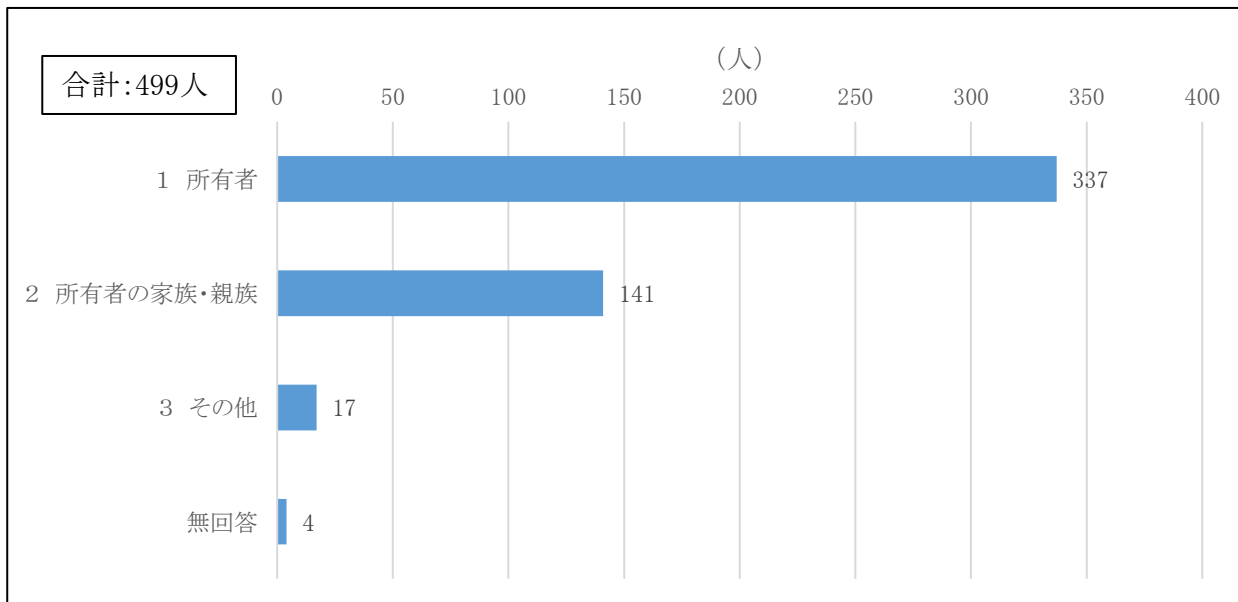
【問2 所有者の年齢】

75 歳以上の所有者が 177 人 (35.5%) と最も多く、65 歳以上の高齢者全体では 306 人 (61.3%)、50 歳以上では 438 人 (87.8%) となりました。



### 【問3 日常の管理者】

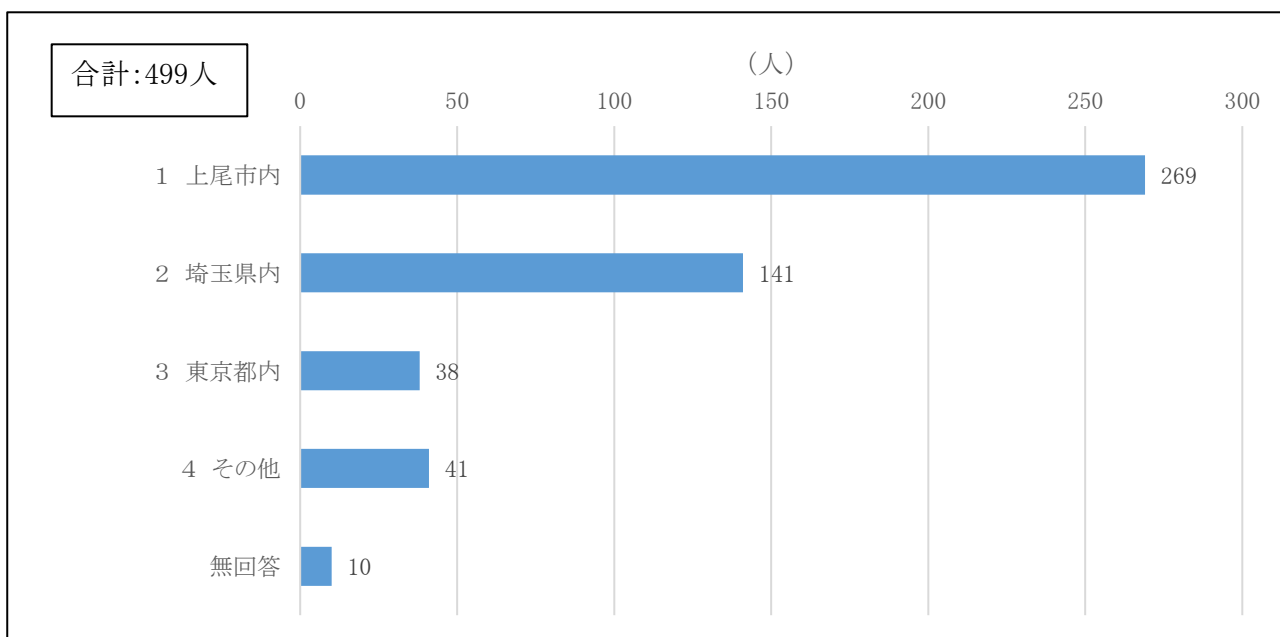
所有者又はその家族・親族との回答が 478 人(95.8%)となり、多くの空き家についてその所有者か家族等が管理していることがわかります。



### 【問4 管理者の居住地】

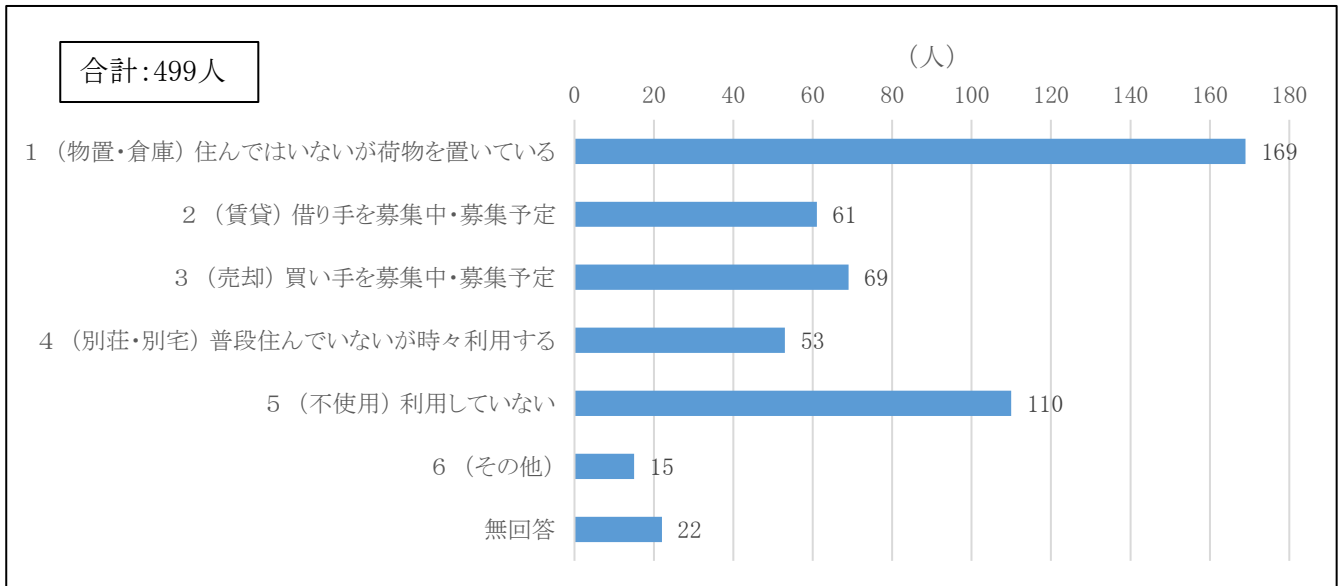
上尾市内との回答が 269 人(53.9%)、埼玉県内で見ると 410 人(82.2%)となり、管理者の多くが埼玉県内に居住していることがわかります。

※管理者とは問3の「日常の管理者」を指します(以下同じ)。



**【問5 建物の利用形態】**

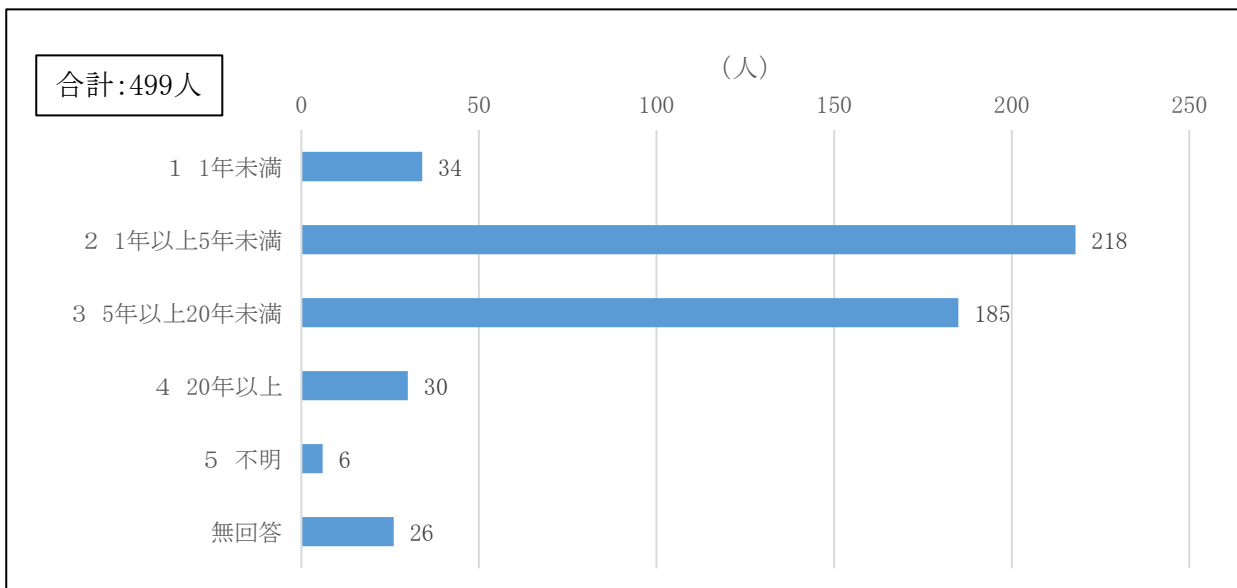
荷物を置いているとの回答が 169 人(33.9%)、利用していないとの回答が 110 人(22%)となりました。荷物については倉庫として利用している場合のほか、元からある家財の整理ができていないような場合も考えられます。



**【問6 人が住まなくなっからの経過期間】**

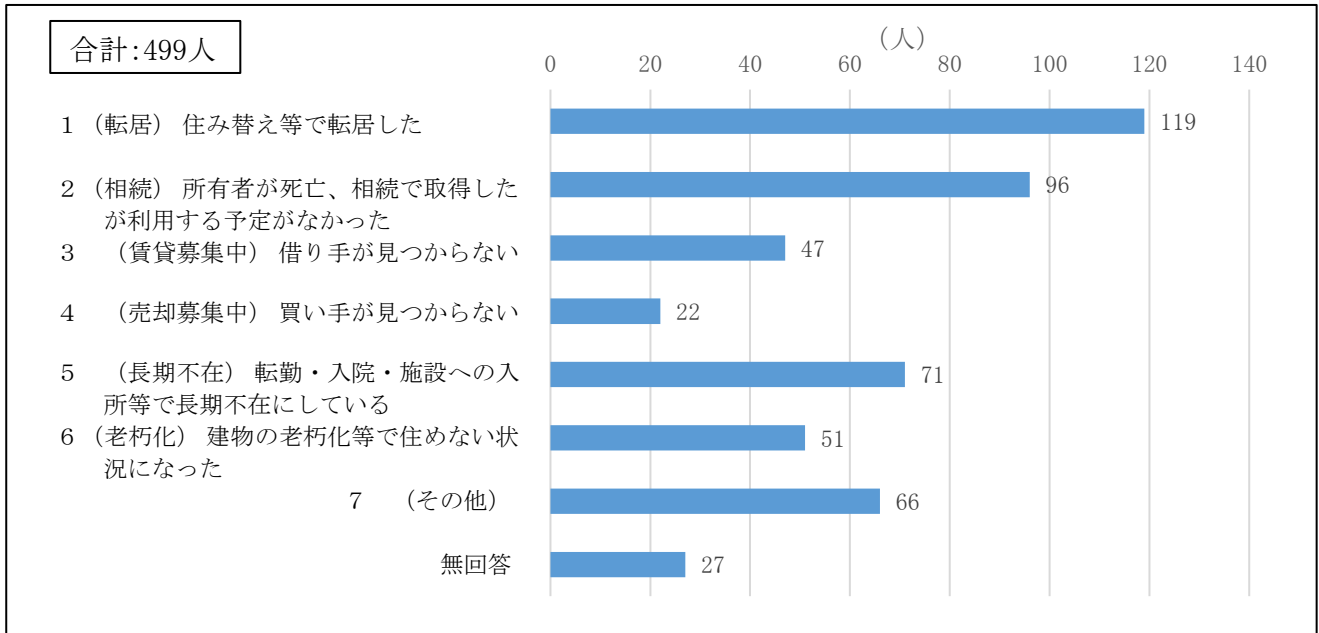
1年以上5年未満が 43.7%と最も多く、次いで5年以上 20 年未満が 218 人(37.1%)となりました。5年未満(1年未満も含む)の 252 人について、次の問7の回答(人が住まなくなった原因)をみると、転勤・入院・施設入所等の長期不在が 55 人(21.8%)、住み替えが 52 人(20.6%)、相続が 42 人(16.7%)、となり、買い手・売手が見つからないものが合計で 48 人(19%)となりました。

同様に5年以上(20 年以上含む)の 215 人について見ると、長期不在が 15 人(7%)と減少し、住み替えが 63 人(29.3%)、相続が 53 人(24.7%)、建物の老朽化が 35 人(16.3%)と増加しています。



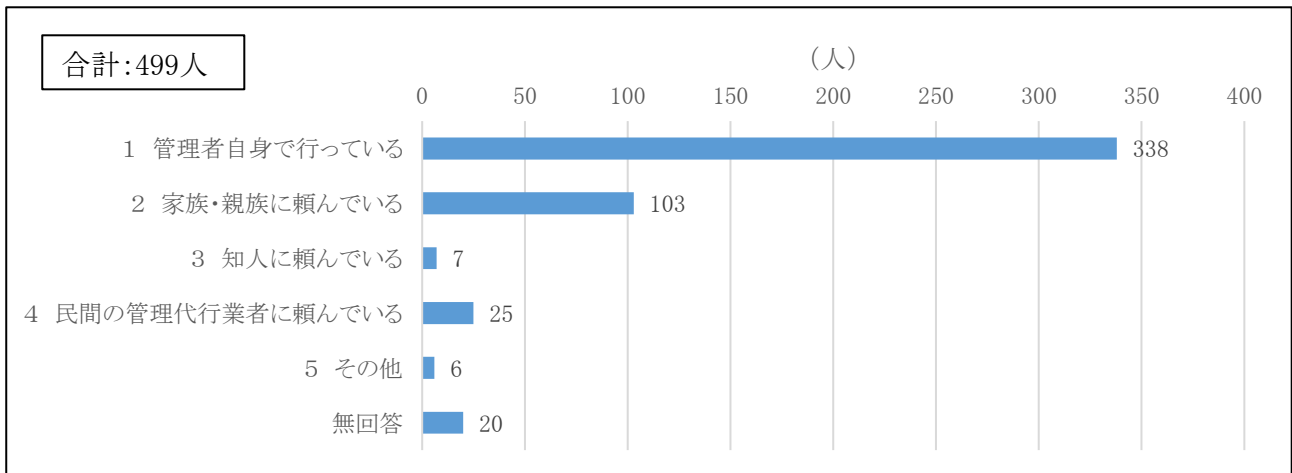
【問7 人が住まなくなった原因】

割合の大きい順に、住み替えによるもの(23.8%)、相続によるもの(19.2%)、転勤・入院・施設入所等の長期不在によるもの(14.2%)となっています。



【問8 維持管理方法】

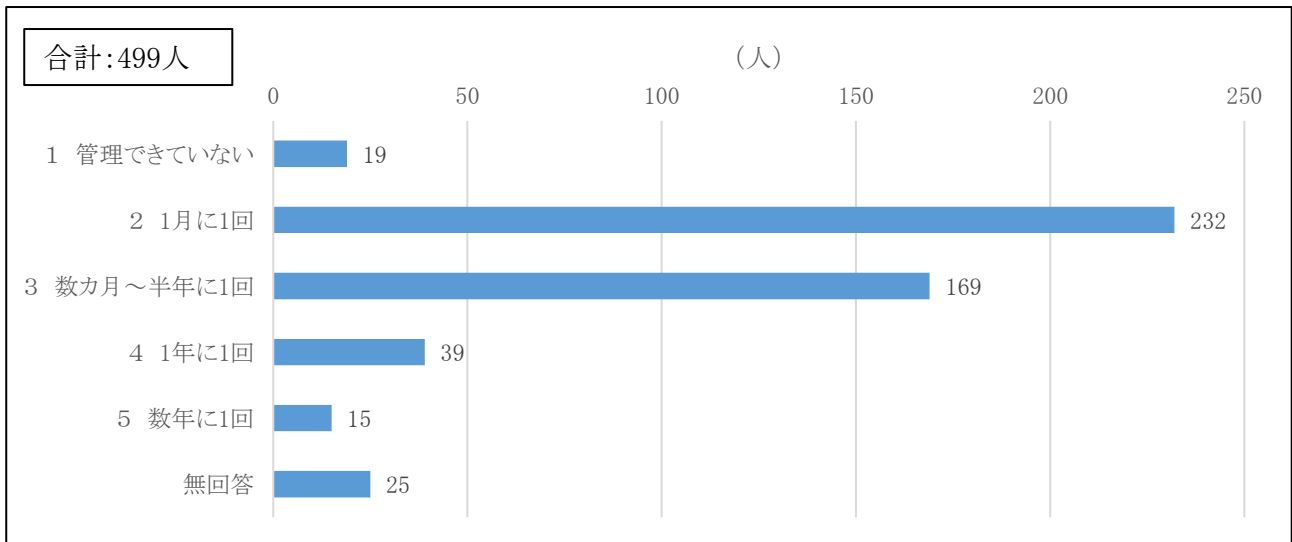
管理者自身で行っているものが 338 人(67.7%)で、管理者の家族・親族によるものを含めると 441 人(88.4%)となり、多数の空家が所有者本人又はその家族・親族により維持管理されていることがわかります。



### 【問9 管理頻度】

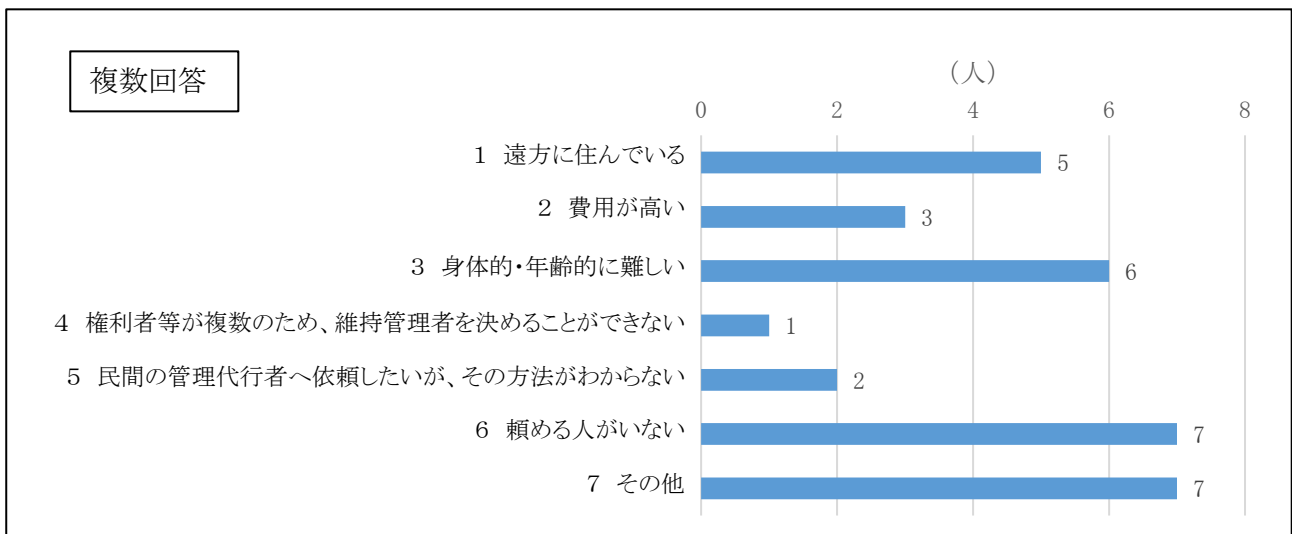
1月に1回との回答が 232 人(46.5%)、数カ月～半年に1回との回答が 169 人(33.9%)となっており、管理の程度は個々によりますが、適正な管理意識を持つ所有者は少なくありません。しかし、「管理できていない、1年に1回、数年に1回」との回答は合わせて 73 件(14.6%)となります。

なお、今回のアンケート回答率は 55.1%であり、残りの 44.9%が同様の回答であったと仮定すると、「管理できていない、1年に1回、数年に1回」との回答は約 130 人となり、例年の相談対応件数とほぼ同じになります。



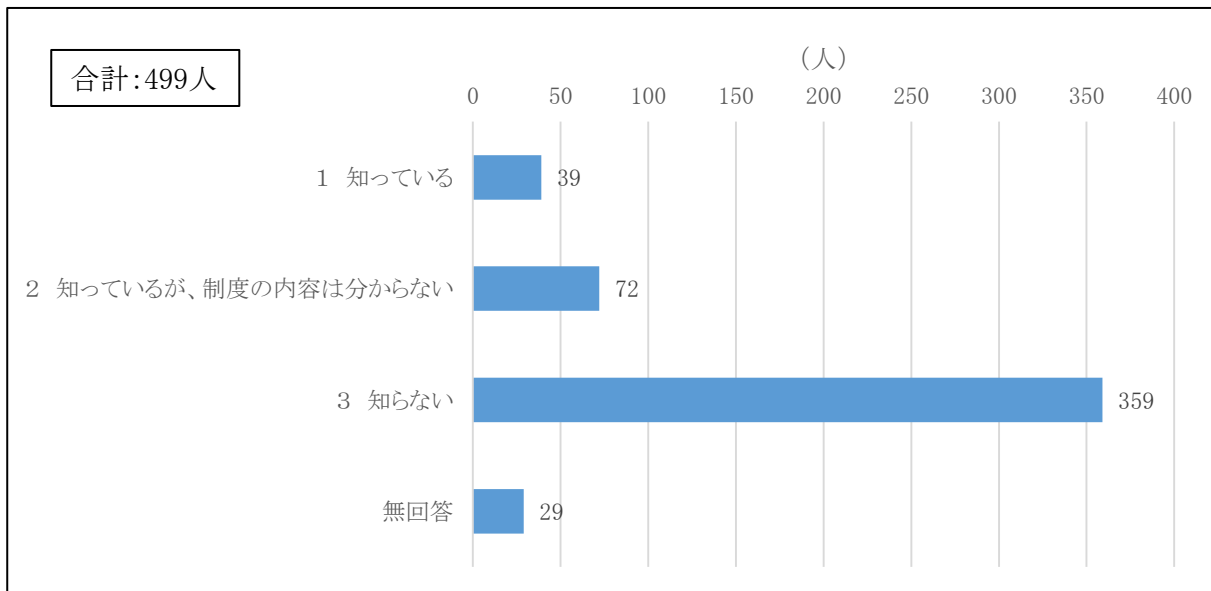
### 【問 10 定期的な管理ができない理由】※複数回答(3つまで選択可)、問9で「管理できていない」を選択した 19 人による回答

遠方である、身体的・年齢的な理由、頼る人がいないといった回答が目立ちます。



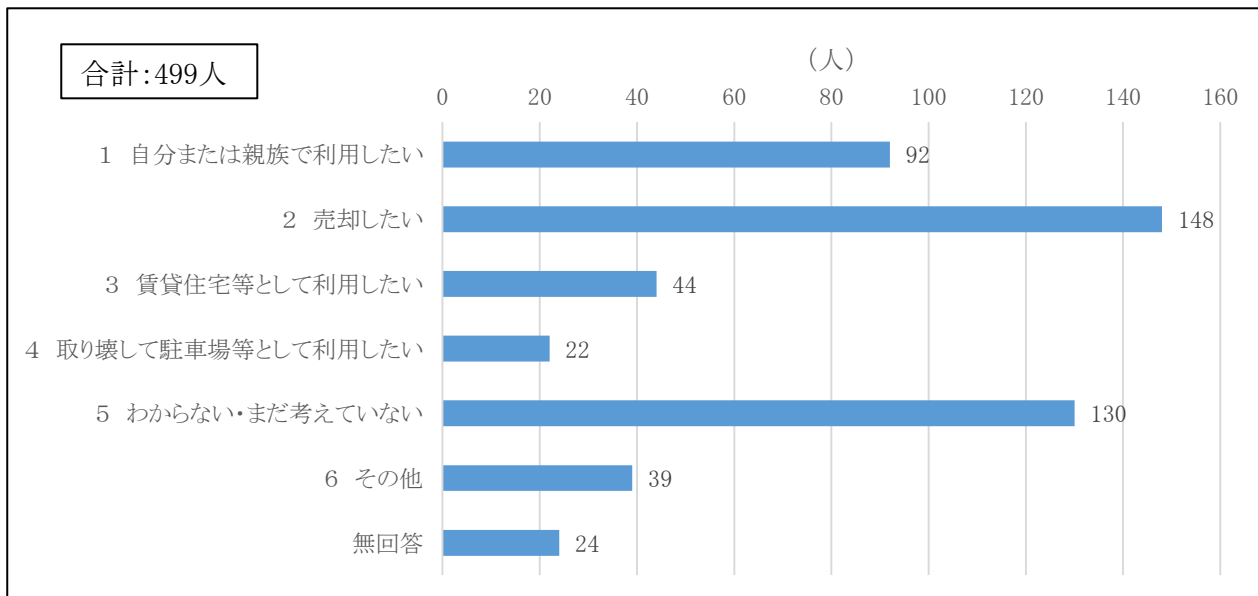
【問 11 空き家バンクについて】

制度自体を知らないという回答が 359 人(71.9%)となっています。本制度のさらなる周知を図る必要があります。

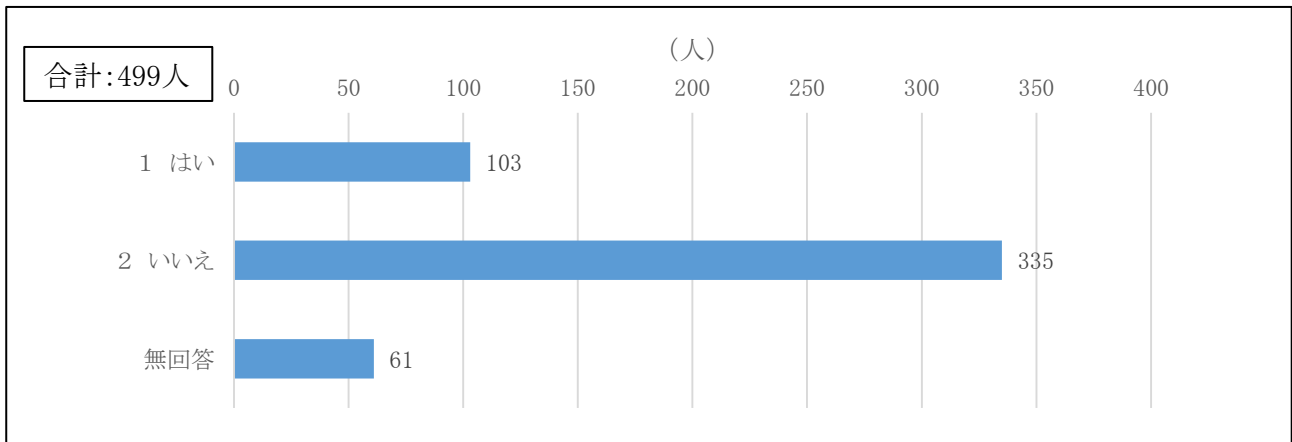


【問 12 今後の利活用の方針】

「売却したい」(29.7%)、「自分または親族で利用したい」(18.4%)との回答が多く見られますが、「わからない・まだ考えていない」(26.1)との回答も多数ありました。この「利活用の方針が定まっていない」空家等が放置され問題化する可能性が高くなります。

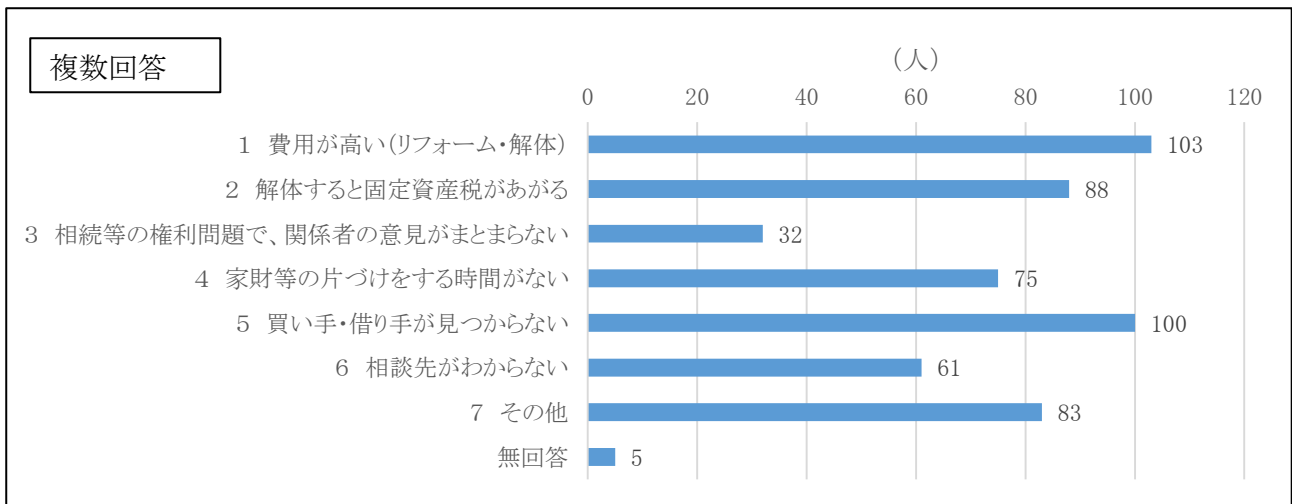


【問 13 利活用は進んでいるか】※問 12 で選択した利活用の方針についての回答  
「いいえ」が 335 人(67.1%)と多数を占めています。



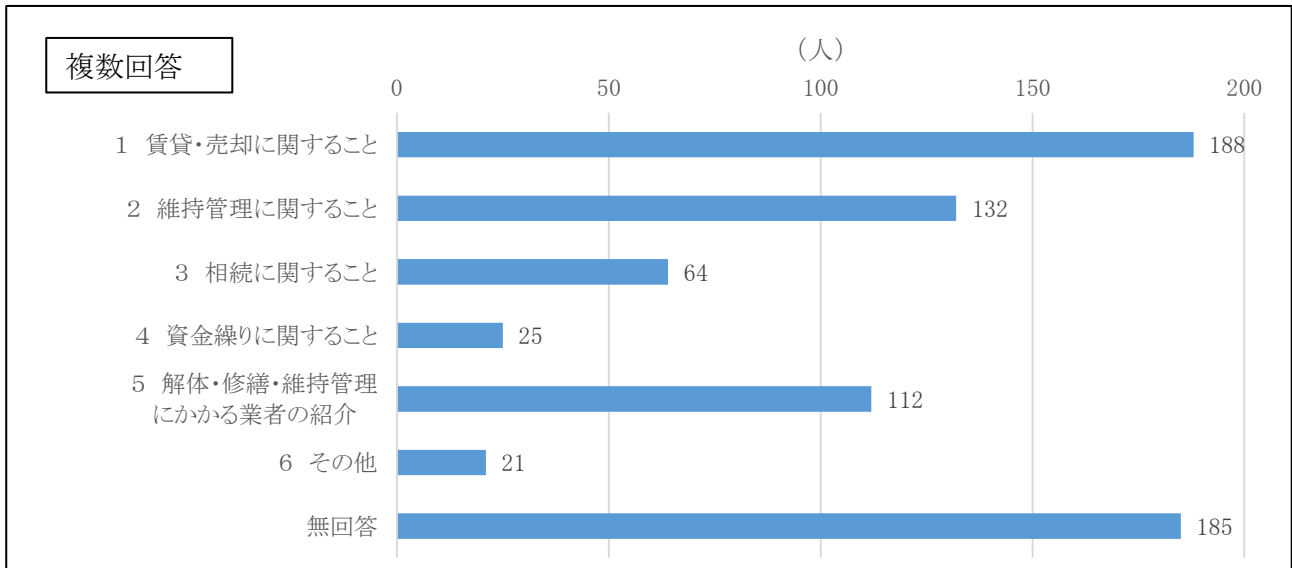
【問 14 利活用が進まない原因】※複数回答(3つまで選択可)

「費用が高い(リフォーム・解体)」(18.8%)や、「解体すると固定資産税があがる」(16.1%)がネックになっており、利活用に向けて動いているものの、「買い手・借り手が見つからない」(18.3%)ケースもあるようです。また、利活用を考えたくても「相談先がわからない」(11.2%)という層も多く、市からの働きかけが必要と思われる。



【問 15 市に求めたい情報】※複数回答(3つまで選択可)

最も多いのは「賃貸・売却に関すること」の 188 人(25.9%)となり、次に「維持管理に関すること」の 132 人(18.2%)、「解体・修繕・維持管理にかかる業者の紹介」の 112 人(15.4%)という結果になりました。



5. 空家等に関する相談対応件数

本市の平成 31 年度における空家等に関する相談対応件数は次のとおりです。

空き家相談種別ごとの件数	H28 年度	H29 年度	H30 年度	H31 年度
A 草木の繁茂	33	56	62	65
B 家屋部材の破損・飛散	10	10	23	10
C ブロック塀破損	1	0	2	1
D 家屋倒壊の恐れ (腐食・基礎割れ等)	1	1	3	0
E 小動物	2	0	3	5
F 害虫	1	8	10	4
G ごみ	0	2	0	0
H 空き巣等の恐れ	10	0	3	0
I 3000 万円控除(申請相談含む)※	8	14	10	16
J 異臭	0	0	0	0
K その他(相談等)	0	4	9	6
合計	66	95	125	107

※租税特別措置法に基づき、被相続人が居住していた家屋を相続した相続人が、相続日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、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 万円が特別控除されます。市町村の業務として、当該家屋が要件を満たしているかの確認書を交付します。



## 6. 空家等に起因する問題

空家等に起因する問題は、大きく分けて(1)空き家が放置されることで発生するもの、(2)所有者等に関するもの、(3)空家等の増加による地域活力の低下といった社会的なものがあげられます。

### (1) 空家等が放置されることで発生するもの

- 近隣への悪影響(倒壊の危険・環境悪化など)

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂等により、近隣の環境悪化を招く原因にもなります。

- 地域全体への悪影響(防災・防犯上の危険・景観悪化など)

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、著しい破損や腐食が生じている空家等は、良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼすことがあります。

### (2) 所有者等に関するもの

- 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対して、遠方に居住している、相続により所有したもので居住したことがない、などの理由による所有者等としての問題意識、危機意識の欠如が見受けられます。また、関わりを持ちたくないなどの理由から、所有者等が相続権を放棄し、相続人が不在という状況も見られます。

そして、アンケート結果からもわかる、所有者等の高齢化の進行に加え、生活が困窮している、病気や障害を抱えているといった様々な理由により管理がままならず、意図せず管理不全に陥ってしまう状況が見受けられます。特に、所有者等の中には、地域との関わりを持たずに孤立し、所有者等が転居しても近隣住民が気付かず、放置された空家等が問題化するケースも見られます。

- 管理不全の状態の長期化

様々な理由から管理不全になる空家等が存在しますが、所有者等が本市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。単に所有者等自身に対応意思がないというだけでなく、相続、金銭、家族間トラブルなどの様々な原因が考えられるため、原因に応じた対応が求められます。

- 空き家等を利活用する意識の欠如

アンケート結果のとおり、所有している空家等の利活用方針が定まっていない所有者等が多く見られます。特に、相続したまま手を付けていないような空家等は、前所有者が自身の死後の財産整理について考える、いわゆる「終活」をしていなかったことや、その親族等が相続に係る準備や話し合いの場を設けてこなかったことなどが原因となっています。そのような状況を未然に防ぐため、空き家予防に係る意識啓発が必要です。

(3) 空家等の増加による地域活力の低下といった社会的なもの

● 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、空洞化等によるさらなる悪循環の懸念

少子高齢化などによる人口減少に伴い、人口に対する住宅数が過剰となるため空家等が増加します。その結果、地域コミュニティが衰退し、景観が悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。それは更なる人口減少を引き起こし、都市の空洞化等に繋がるおそれがあります。

## 第3章 空家等に関する対策の基本的な方針

### 1. 基本的な方針

本市では、適切な管理が行われていない空家等が市民の生活環境に悪影響を及ぼしていることを踏まえ、市民の生命、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、あわせて空き家等の活用を促進し、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

### 2. 対策の対象地区

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、上尾市内全域とします。

### 3. 対象とする空家等の種類

本市において対策の対象とする空家等の種類は、法第2条で規定される空家等のうち、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼしていると認められるものとします。よって、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては、原則対象から除外するものとしますが、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

(悪影響を及ぼしている、及ぼす可能性があるとして認められる状態の例)

- ・敷地内の樹木や雑草が伸びて、隣の敷地へ越境している。
- ・毛虫や蜂などの害虫が発生している。
- ・アライグマやハクビシンなどの害獣が住みついている。
- ・外壁等の建物の一部が劣化し剥がれ落ちている。
- ・ブロック塀が傾いている。亀裂が入っている。

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況(危険度等)を判断し対応していくこととします。基本的には、上記に該当する空家等への対応を優先しますが、地域の要望などにより適宜対応していきます。

(法第2条における空家等、特定空家等の定義)

#### (1) 空家等

「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) 特定空家等

「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。

#### 4. 空家等の調査

前述のとおり、本市では市内の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実態調査を実施し、空家等に関するデータベースを整備しました。今後は、住民や自治会等から提供される情報をふまえて所有者等や、家屋・土地情報の更新状況を反映させ、関係部署や、関係機関・団体等と連携しながら実態把握と情報管理に努めます。

## 第4章 空家等に関する対策

### 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

#### (1) 管理不全空家等への対応

長期間放置され管理不全となった空家等は、防災、衛生、景観などのさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、住民や自治会等と連携し、問題となった空家等の早期把握に努めます。また、所有者等に対し、除却、改修、除草、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。

- 所有者等からの求めがあった場合などには、必要に応じて適切な情報を提供し、関係団体と連携して早期解決が図られるように努めます。

#### (2) 所有者等への意識啓発

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多岐にわたり、所有者等が適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

そこで、所有者等による自主的な管理・利活用・除却等を促すため、放置した場合のリスクや、その他必要な情報を提供し、所有者等の意識向上を図ります。

- 広報「あげお」への記事の掲載や、チラシ等の配布による、広報・啓発活動を行います。
- 上尾市ホームページにて空家等対策関連情報を掲載します。
- 空家等に関する講習会等の開催について検討します。
- 空き家バンク制度について周知します。

(空き家バンク制度とは)

上尾市空き家バンクでは、売却・賃貸を希望する空き家所有者から申込まれた物件情報を、空き家の利用希望者に紹介する制度です。上尾市では、埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部、鴻巣市、北本市、桶川市、伊奈町と協定を締結し、連携を図りながら取り組んでいます。

市は物件登録申請の受付や宅建協会への情報提供及び宅建協会から報告される調査結果に基づく空き家バンクへの登録業務を担います。宅建協会は物件調査及び市への結果報告業務を担います。物件の売買・賃貸における仲介契約は、宅建協会会員と所有者との間で行われます。

利用希望者の登録においては、1度の申請で協定先の3市1町への登録も可能です(物件の交渉は各市町で申請)。

### (3) 相続人不存在となった空家等への対処

所有者等が死亡したが相続が進まず、相続人の死亡や相続放棄により相続権保有者がいなくなった空家等が発生しています。相続権を放棄したとしても民法上の管理責任はなくなりませんが（民法第 940 条）、金銭的な理由や、自分には関係ないものとして放置された場合などに対処するための手段を検討します。

- 必要に応じて、関係各課と協議の上、財産管理人制度の活用を検討します。

#### (財産管理人制度とは)

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。)には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになります。

(出典:裁判所ホームページ)

[https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_15/index.html](https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html)

### (4) 空家等の予防

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になるため、空家等対策においては問題が深刻化する前の早期対応が重要です。そこで、現在管理している空家等のデータベースを基に、所有者等への意識啓発を目的とした情報提供に努めます。

- 適切な相続対策を周知するため、埼玉県と連携して出前講座を実施します(市で受付、県が講師を派遣)。
- 単身高齢者世帯へ働きかけ、空き家問題を周知するための施策を検討します。
- 空き家バンク制度について周知します。

### (5) 各関係団体・組織等との連携

所有者等に空家等の適切な管理を促すため、空家等の維持管理に係る問題、相続や利活用に関し司法書士や不動産関係団体と連携・協力し、問題解消に向けた相談体制の充実を図ります。すでに協定を締結している団体とは、今後も連携体制を継続します。

- 賃貸・売却に関する情報を提供します。
- 関係団体との連携や協定締結について検討します。
- (公社)埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部・上尾商工会議所・(公社)上尾市シルバー人材センターとはすでに協定を締結しているため、今後も連携体制を継続します。

## 2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資源と捉えることが出来ます。したがって空家等の中古住宅の流通を促進するための施策を実施・検討します。

- 不動産及び法務等関係団体と連携し、空家等の利活用についての情報提供や各種専門的な相談に応じられる体制の充実に取り組みます。
- 空家等の利活用についての相談会等の開催について検討します。
- 平成 31 年度に開設した「空き家バンク」を継続し、当制度について周知します。
- ポケットパーク・避難スペース等の地域活性化のための利活用について検討します。
- 空家等の改修・除却費用を助成する制度について検討します。

### 3 特定空家等に対する措置

#### (1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

(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
- ・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

以上の状態にあると認められる空家等と規定されています(法第2条第2項)。なお、本市では、空家等が上記の状態であると認められる特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「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)に沿い、次とおり市の基準を定めています。

#### ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

##### (a) 建築物が倒壊等するおそれがある場合

判断の主要理由	調査項目
建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎の不同沈下の有無</li> <li>・柱の傾斜の有無</li> </ul>
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 (基礎及び土台)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎の破損又は変形の有無</li> <li>・土台の腐朽・破損・変形の有無</li> <li>・基礎と土台のずれの有無</li> </ul>
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 (柱、はり、筋かい)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形の有無</li> <li>・柱又ははりのずれの発生の有無</li> </ul>

##### (b) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある場合

判断の主要理由	調査項目
屋根ふき材、ひさし又は軒の破損又は脱落等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の変形の有無</li> <li>・屋根ふき材の剥落の有無</li> <li>・軒の裏板等の腐朽の有無</li> <li>・軒の垂れ下がりの有無</li> <li>・雨どいの垂れ下がりの有無</li> </ul>
外壁の剥離、破損又は脱落等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴等の有無</li> <li>・外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損の有無</li> <li>・下地の露出の有無</li> <li>・外壁材の浮きの有無</li> </ul>



看板、給湯設備、屋上水槽の転倒、破損等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上げ材の剥落の有無</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、破損又は脱落の有無</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食の有無</li> <li>・その他アンテナ、煙突等の転倒落下のおそれ</li> </ul>
屋外階段又はバルコニーの腐食、脱落等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落の有無</li> <li>・屋外階段、バルコニーの傾斜の有無</li> </ul>
門又は塀のひび割れや破損等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門又は塀にひび割れ又は破損の有無</li> <li>・門又は塀に傾斜の有無</li> <li>・金属フェンスの変形、破損、腐食の有無</li> <li>・塀基礎の沈下、隆起、亀裂の有無</li> </ul>

(c) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

判断の主要理由	調査項目
擁壁の地盤条件、構造緒元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面の水のしみ出し又は流出の有無</li> <li>・水抜き穴の詰まりの有無</li> <li>・ひび割れ発生の有無</li> </ul>

② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

判断の主要理由	調査項目
建築物、設備等の破損により衛生上有害かどうか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況であるか。</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生の有無</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生の有無</li> <li>・放置物品の流出による臭気の発生の有無</li> </ul>
ごみの放置、不法投棄により衛生上有害かどうか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生の有無</li> <li>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生の有無</li> </ul>

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

判断の主要理由	調査項目
適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールを著しく適合しない状態となっているかどうか	<p>「景観法に基づき景観計画を策定している場合」</p> <p>「景観法に基づき都市計画に景観計画を策定している場合」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっているか</li> <li>・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっているか</li> </ul>

<p>周囲の景観と著しく調和していない状態となっているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、外壁が、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か</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されているか</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されているか</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているか</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されているか</li> </ul>
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

判断の主要理由	判断例
<p>立木が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に大量に散らばっているとき</li> <li>・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ときや家屋の敷地等に大量に散らばっているとき</li> </ul>
<p>空家等に住みついた動物等が地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生による周辺支障の有無。</li> <li>・動物の糞尿その他の汚物の放置、臭気発生による周辺支障の有無。</li> <li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量の飛散による周辺支障の有無。</li> <li>・多数のねずみ、蠅、蚊、蚤等の発生による周辺支障の有無。</li> <li>・住みついた動物が周辺土地・家屋へ浸入することによる周辺支障の有無。</li> <li>・シロアリが大量に発生し、近隣家屋への飛来による周辺支障の有無。</li> </ul>
<p>建築物等の不適切な管理等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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とき</li> <li>・屋根の雪止めの破損等不適切な管理により落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げているとき</li> <li>・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出しているとき</li> </ul>

(2) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

特定空家等への該当の判断は、空家対策の担当課による現地調査や空家等の所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行います。特定空家等と判断された空家等は、本市が法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずることとなります。

また、本市から法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地(土地)については、地方税法の規定により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(地方税法第349条3の2)。

(地方税法第349条の3の2(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例))

専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第十一項を除く。))の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十四条第二項の規定により所有者等(同法第三条に規定する所有者等をいう。)に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

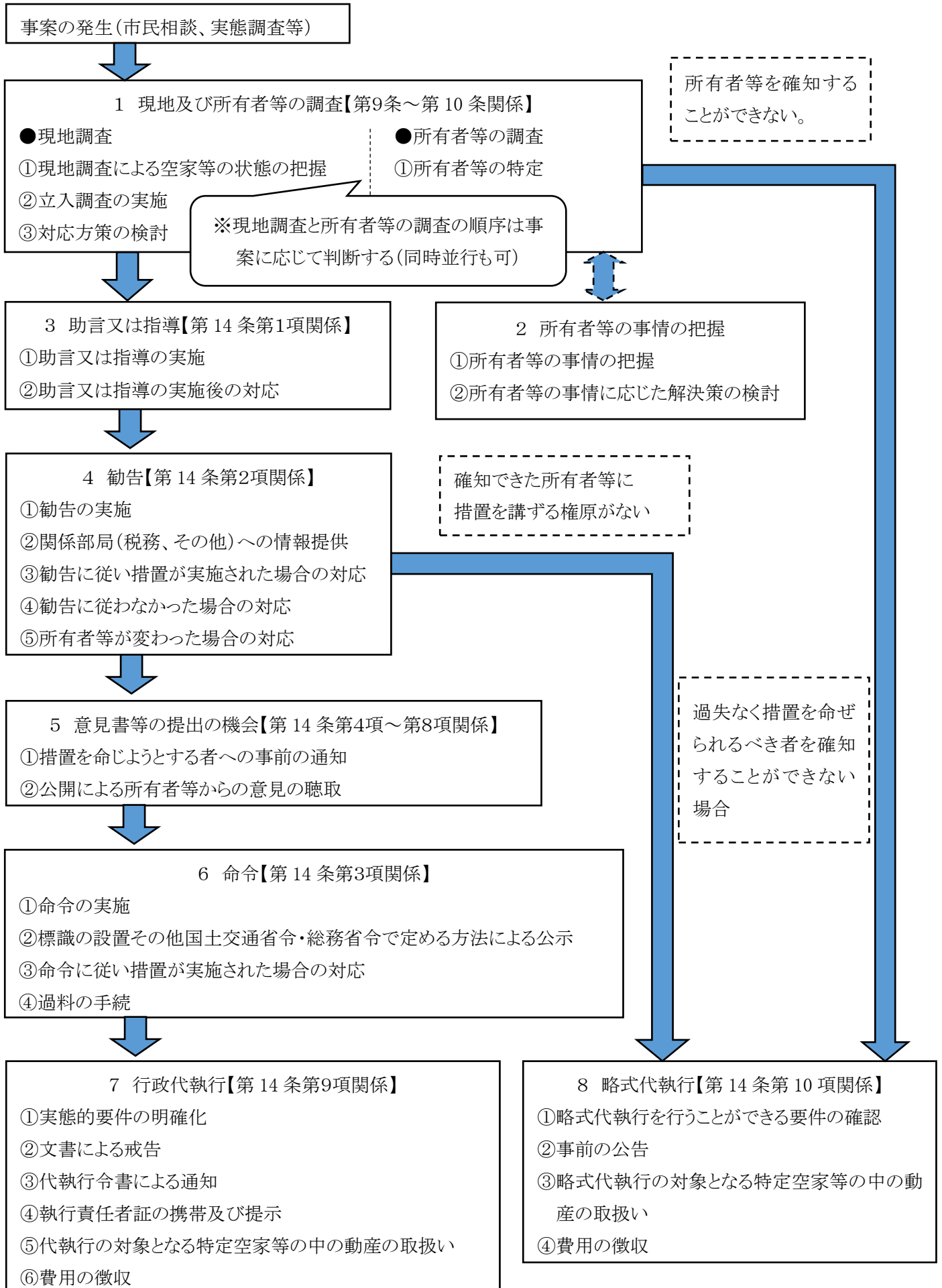
2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの(以下この項において「小規模住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十一項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数(以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。)で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

# 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー

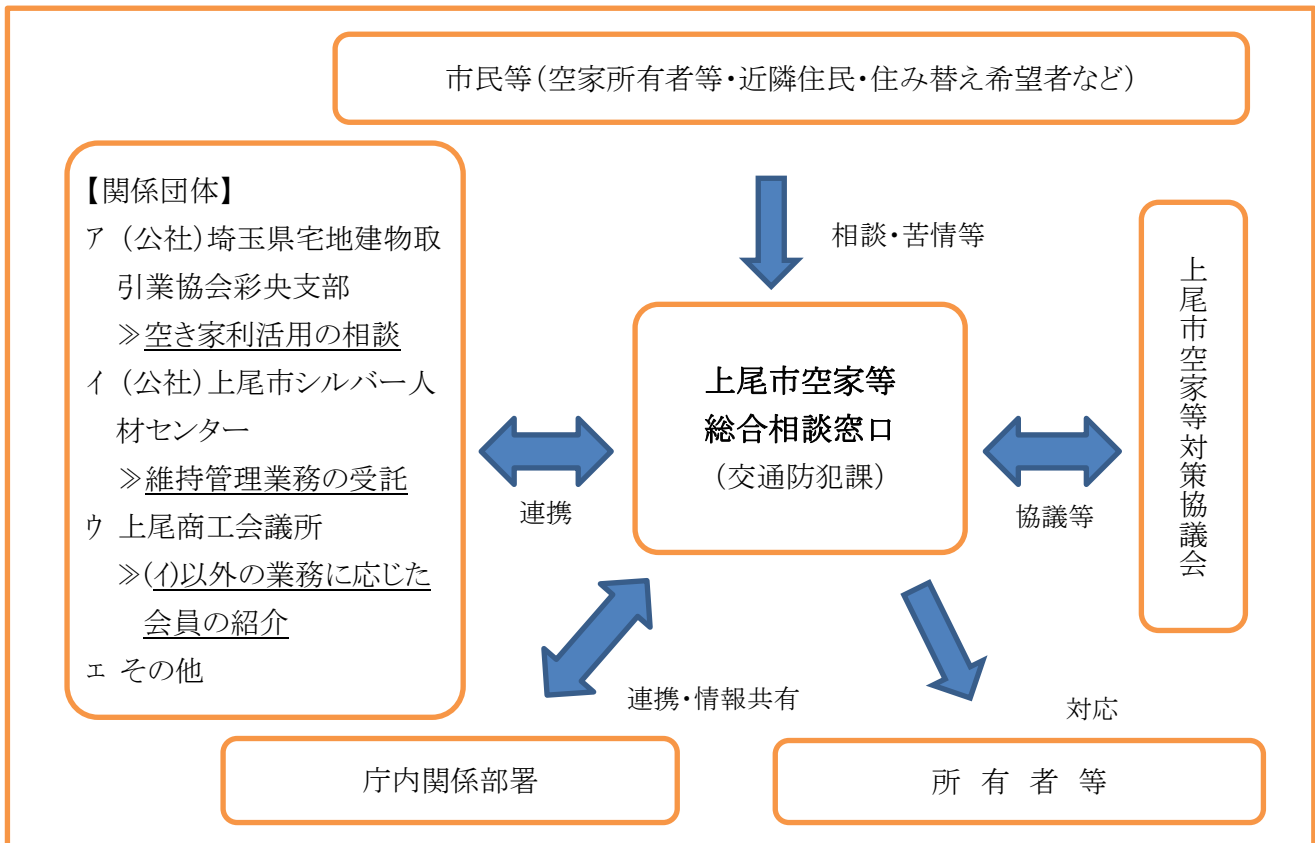


#### 4 推進体制の整備

総合的な対策に向けて、次のとおり庁内・関係団体等との連携を図ります。

- 交通防犯課を総合窓口として、空家等に関する相談受付及び対応を行います。
- 関係部署及び関係団体と連携した「上尾市空家等対策協議会」にて、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います。

#### 【相談窓口と連携体制】



##### (1) 上尾市空家等対策協議会

上尾市空家等対策協議会は上尾市空家等対策協議会条例(2015年条例第31号)に規定する下記の構成員により組織されています。

- 上尾市長
- 市議会議員
- 関係団体を代表する者
- 公募に応じた市民
- 学識経験者
- 関係行政機関の職員
- 市職員

(2) 関係団体

(ア) 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

「空き家等の対策に関する協定」、「埼玉県中央地域における空き家の利活用等に関する協定」に基づき、空き家等の所有者等及びその親族に対する相談・啓発事業や、空き家バンク事業について連携しています。

(イ) 公益社団法人 上尾市シルバー人材センター

- 空家等の見回り(目視点検)、窓の開閉等
- 敷地内の除草、つた等の撤去(ただし、4メートル以内)及び清掃
- 植木の剪定、枝下ろし、伐採等(ただし、4メートル以内)
- 修理、修繕の大工工事(小規模なものに限る。)
- その他、所有者等の要望による空家等の管理全般

(ウ) 上尾商工会議所

「空家等の適正管理に関する協定」に基づき、空家等の各管理業務に応じた会員を所有者等へ紹介する業務を実施することとしています。

(エ) その他の関係団体

5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

前述の計画期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を図り、計画期限を迎えるごとに、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。

## ■ 資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 上尾市空家等対策協議会条例

資料3 空家等の適正管理に関する協定書

資料4 空き家等の対策に関する協定書

資料5 埼玉県央地域における空き家の利活用等に関する協定書

**資料 1** 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号)

最終改正:平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号

改正内容:平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号[平成 27 年 5 月 26 日]○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号外法律第百二十七号]

[総務・国土交通大臣署名]

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

**第一条** 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つた場合において、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

**資料 2** 上尾市空家等対策協議会条例（平成 27 年 9 月 28 日条例第 31 号）

最終改正:

改正内容:平成 27 年9月 28 日条例第 31 号 [平成 27 年 11 月1日]

○上尾市空家等対策協議会条例

平成 27 年9月 28 日条例第 31 号

上尾市空家等対策協議会条例

(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。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、上尾市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

**第2条** この条例において「空家等」とは、法第2条第1項に規定する空家等をいう。

2 この条例において「空家等対策計画」とは、法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。

(所掌事務)

**第3条** 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の実施に関すること。
- (3) その他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に必要な事項に関すること。

(組織)

**第4条** 協議会は、会長及び委員 23 人以内で組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 市議会議員
- (2) 関係団体を代表する者
- (3) 公募に応じた市民
- (4) 学識経験者
- (5) 関係行政機関の職員
- (6) 市職員

(委員の任期)

**第5条** 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、委嘱され、又は任命された時における当該身分を失ったときは、その職を失う。

3 委員は、再任されることができる。

(会長の職務)

**第6条** 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

2 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7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。

(関係者の会議への出席等)

**第8条** 協議会は、その所掌事務を遂行するため必要があると認めるときは、関係者に対して、資料の提出を求め、又は会議への出席を求めてその意見若しくは説明を聴くことができる。

(庶務)

**第9条** 協議会の庶務は、市民生活部において処理する。

(委任)

**第10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、会長が協議会に諮って定める。

## 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 27 年 11 月 1 日から施行する。

(上尾市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)

2 上尾市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 31 年上尾市条例第 17 号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

### 資料3 空家等の適正管理に関する協定書

上尾市（以下「甲」という。）と、上尾商工会議所（以下「乙」という。）と、公益社団法人上尾市シルバー人材センター（以下「丙」という。）は、空家等が管理不全な状態となることを防止するため、次のとおり協定を締結する。

#### （目的）

第1条 この協定は、甲、乙及び丙が連携・協力し、市内の空家等の適正管理の促進に取り組むことにより、良好な生活環境を保全するとともに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 この協定において、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 市内に所在する建築物及びこれに附属する工作物で、常時無人の状態又はこれに類する状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 空家等が近隣住民や周辺の建物、通行人等に悪影響を与えるおそれのある状態であるものをいい、以下のような状態をいう。

(ア) 建築物の倒壊、建築資材の剥落若しくは飛散又は敷地内に存する樹木の倒木により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれのある状態

(イ) 建築物に不特定の者が容易に侵入することができ、火災及び犯罪を誘発するおそれのある状態

(ウ) 敷地内に存する樹木又は雑草の繁茂若しくは資材等の散乱等により、周辺的生活環境の保全に支障を及ぼす状態

(エ) その他周辺環境に悪影響を与えるおそれのあるもの

(3) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。

#### （甲が行う業務）

第3条 甲は、次の業務を行う。

(1) 市広報紙、ホームページその他の広告媒体により、乙及び丙が行う空家等管理業務のPRに努める。

(2) 所有者等から空家等の管理業務の相談を受けた場合は、乙及び丙の業務を紹介する。

#### （乙が行う業務）

第4条 乙は、次条各号以外の空家等の管理業務について、その業務に応じた会員を所有者等へ紹介する業務を行う。

#### （丙が行う業務）

第5条 丙は、空家等について所有者等との契約の上、次の業務を行う。ただし、その業務内容については、丙が安全に業務を遂行できる範囲に限る。

(1) 空家等の見回り（目視点検）、窓の開閉等

(2) 敷地内の除草、つた等の撤去（ただし、4メートル以内）及び清掃

(3) 植木の剪定、枝下ろし、伐採等（ただし、4メートル以内）

(4) 修理、修繕の大工工事（小規模なものに限る。）

(5) 前各号に掲げるもののほか、所有者等の要望による空家等の管理全般  
（契約）

第6条 乙の会員又は丙と所有者等が個別に協議し、契約を締結することとし、甲及び乙はその契約に関する一切の責めを負わない。

（有効期間）

第7条 この協定書の有効期限は、協定締結の日が属する年度の3月31日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに、甲、乙及び丙いずれからも書面による解除の申し出がないときは、満了の翌日から1年間継続することとし、以降も同様とする。

2 期間途中で協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに書面により申し出を行うものとする。

（秘密保持）

第8条 乙、丙及び乙の会員はこの業務を通じて知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。

（協議）

第9条 この協定書に定めのない事項及びこの協定書に関して生じた疑義については、甲、乙及び丙協議の上定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本協定書3通を作成し、甲、乙及び丙が署名押印の上、各1通を保有する。



#### 資料4 空き家等の対策に関する協定書

上尾市（以下「甲」という。）と公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部（以下「乙」という。）は、上尾市における空き家等の対策を進めるため、次のとおり協定を締結する。

##### （目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力し、市内の空き家等が管理不全な状態とならないよう対策を進めることにより、良好な生活環境の保全及び市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを一層推進することを目的とする。

##### （定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）空き家等 市内に所在する建築物その他の工作物で、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をいう。
- （2）特定空き家等 次に掲げる状態にある空き家等をいう。
  - ア 建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散し、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態
  - イ 不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態
  - ウ 草木が著しく生い茂っていること、害虫、ねずみ等が大量に発生していること、廃棄物が堆積していること等により生活環境上有害となるおそれのある状態
- （3）所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

##### （連携事業）

第3条 甲及び乙は、この協定の目的を達成するため、相互に連携・協力し、次に掲げる事業を行う。

- （1）空き家等の所有者等及びその親族に対する相談事業
- （2）特定空き家等の発生予防のための啓発事業

##### （甲の役割）

第4条 甲は、市内にある空き家等の活用方策等に関する相談については、乙の業務を紹介するものとする。

2 甲は、市内にある空き家等の活用方策等に関する相談のうち、その所有者等の同意が得られたものについては、乙に情報提供することができるものとする。

##### （乙の役割）

第5条 乙は、市内にある空き家等の相談を受けたときは、所有者等に対する売買、賃貸、管理、有効利用等に関し情報提供するものとする。

- 2 乙は、甲から空き家等の情報の提供を受けたときは、その所有者等の相談に応じ、売買、賃貸、管理、有効利用等に関し情報提供するものとする。
- 3 乙は、前項に規定する相談等の状況について、適宜、甲に報告するものとする。
- 4 乙は、所有者等の承諾を得て、媒介又は管理を行うものとする。
- 5 乙は、相談等で得られた空き家等の状況について、所有者等の同意が得られたものについて、甲に情報提供することができるものとする。
- 6 乙は、第3条第1号に規定する相談事業の実施に当たって、乙の構成員から相談を受ける者を選任、派遣するほか、必要な業務を行うものとする。

(秘密の保持)

第6条 甲及び乙は、この協定に基づく業務の履行に際して知り得た情報を他に知らせ、又は不当に使用してはならない。

(苦情の処理)

第7条 この協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において、速やかに解決を図るものとする。ただし、空き家等の代理又は媒介の業務に係る事項については、乙の責任において処理するものとする。

(協定の期間)

第8条 この協定は、締結の日から効力を有するものとし、甲又は乙から書面による協定解除の申出がない限り、その効力は持続するものとする。

(協定の解除)

第9条 甲又は乙は、相手方がこの協定に違反したときはこの協定を解除することができるものとする。この場合において、協定の解除により、乙に損害が発生した場合であっても甲はその賠償の責を負わない。

(その他)

第10条 この協定に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲と乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、甲、乙が記名の上、各1通を保有する。

**資料5** 埼玉県央地域における空き家の利活用等に関する協定書

鴻巣市、上尾市、桶川市、北本市及び伊奈町（以下「甲」という。）と公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部（以下「乙」という。）とは、埼玉県央地域内に存する空き家の利活用等について次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力して、埼玉県央地域内の空き家を市場へ流通させ、空き家の利活用を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この協定における「空き家の利活用等」とは、空き家の活用に関する相談（以下「活用相談」という。）及び空き家の売却又は賃貸を希望し、甲に登録された空き家に対して、当該空き家の購入又は賃借を希望し、利用登録をした者（以下「利用登録者」という。）との売買又は賃貸借の代理若しくは媒介を行うことをいう。

2 前項に定めるもののほか、この協定における用語の意義は、各市町の定める空き家バンク制度実施要綱において使用する用語の例による。

（甲が行う業務）

第3条 甲は、所有者等から活用相談の申込みを受けたときは、乙に空き家の利活用に資する助言を依頼し、必要となる空き家に関する情報（所有者等が承諾した場合に限る。）を乙に提供するものとする。

2 甲は、空き家バンクを設置し、インターネット等を通じて、登録された空き家を広く一般に周知するものとする。

3 甲は、調査・相談等により把握した空き家のうち、活用可能な空き家について、所有者等に利活用に関する情報を提供するものとする。

4 甲は、利用登録者から登録された空き家について購入又は賃貸の申込みがあったときは、書面により乙に通知するものとする。

5 甲は、利用登録者の空き家の希望条件等の情報（個人情報を除く。）を乙に提供することができる。

（乙が行う業務）

第4条 乙は、前条第1項の規定により、甲から提供された空き家に関する情報について、所属会員に周知するものとする。

2 乙は、前項の規定により、甲から提供された空き家に関する情報について、所有者等の意向に基づき、所属会員に対し、活用相談に関する協力を求め、相談を受けることができる者（以下「相談取扱者」という。）を1名以上選定するものとする。

3 相談取扱者は、活用相談の結果を踏まえ、空き家の売却又は賃貸の代理若しくは媒介を行うことが適当であると判断した空き家については空き家バンクへの登録を勧めるものとし、そうでないものについては所有者等に処分方法等の助言を行うものとする。

4 乙は、相談取扱者が行った活用相談の結果を書面で甲に報告するとともに、前項の登録に必要な

な情報を甲に提供するものとする。

5 乙は、前条第4項の規定により、甲から通知を受けたときは、当該空き家の媒介業者に連絡するものとする。

6 乙は、前項の媒介業者が行った当該物件の交渉結果について書面により甲に報告するものとする。

7 乙は、乙に所属する会員が有する埼玉県央地域内の空き家の情報を甲に提供するものとする。  
(秘密の保持)

第5条 この協定に基づく業務に携わる者は、この協定に基づく業務の履行に際して知り得た情報を他に知らせ、又は不当に使用してはならない。

(事務の処理)

第6条 甲又は乙は、事務の諸手続を円滑に処理するため、それぞれ事務取扱者を設置する。この場合において、甲又は乙は、書面により通知するものとする。

(代理又は媒介の報酬)

第7条 空き家の代理又は媒介に係る報酬は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額の範囲内とする。

(苦情等の処理)

第8条 この協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において、速やかに解決を図るものとする。ただし、空き家の売買又は賃貸借の代理若しくは媒介の業務に係る事項については、乙の責任において処理するものとする。

(協定の解除)

第9条 甲又は乙は、この協定に基づく事項に関し、不正又は不誠実な行為をしたときは、催告をしないで協定を解除することができるものとする。

2 前項の規定により、協定が解除され、乙に損害が発生した場合であっても、甲はその賠償の責めを負わない。

(協定期間)

第10条 この協定の有効期間は、協定締結日から1年間とする。ただし、期間満了の2か月前までに甲又は乙から書面による別段の意思表示がないときは、この協定は同一の条件で1年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(協議)

第11条 この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書6通を作成し、甲及び乙が署名の上、各1通を保有する。



## 第2次上尾市空家等対策計画

令和3年3月 発行

発 行 上尾市

事務局 上尾市 市民生活部 交通防犯課

電 話 048-775-5138

F A X 048-775-9927

H P <https://www.city.ageo.lg.jp/index.html>