

志木市空き家等対策計画

平成28年3月

志 木 市

目次

I 背景

1. 計画の背景	.....	1
2. 空き家の現状	.....	2
(1) 全国の実態	.....	2
(2) 埼玉県の実態	.....	3
(3) 志木市の実態	.....	3
(4) 固定資産税等の住宅用地特例について	.....	5
3. 課題	.....	6

II 空き家等に対する基本方針

1. 計画の目的	.....	7
2. 空き家等の管理の原則	.....	7
3. 計画の位置付け	.....	8
4. 計画の期間	.....	8
5. 計画の対象とする地区	.....	9
6. 計画の対象とする空き家等の種類	.....	9
7. 適正な管理に向けた対策の方針	.....	9
8. 公益的観点からの緊急安全措置	.....	10
9. 空き店舗等・空き家等・跡地の利活用	.....	10

III 対策

1. 実施体制	.....	12
(1) 相談窓口の体制	.....	12
(2) 庁舎内の役割分担	.....	13
2. 対策の体系	.....	14
3. 適正管理対策	.....	15
(1) 空き家等の実態調査等に基づくデータベースの整備	.....	15
(2) 特定空家等に対する助言又は指導から行政代執行等	.....	16
(3) 老朽空き家の除却促進	.....	19
4. 利活用対策	.....	21
(1) 企業誘致の促進及び起業の支援	.....	21

(2) 空き家等の有効活用	.....	22
5. 予防対策	.....	24
(1) 防犯・防災対策	.....	24
(2) 空き家等（特定空家等を除く）の 適正な管理を促す文書等の送付	.....	25
(3) 市ホームページや広報等を利用した意識啓発	.....	25
(4) 他施策の活用に係る情報提供	.....	25
(5) 志木市町内会連合会・各町内会との連携	.....	26
(6) 関係団体との連携	.....	27

IV 資料編

1. 空き家等の実態調査の方法	.....	28
2. 主な国の施策	.....	29
3. 主な埼玉県内の施策	.....	30
4. 空家等対策の推進に関する特別措置法	.....	31

志木市空き家等対策計画において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で規定されている用語については、「空家等」を使用し、それ以外のものについては、「空き家等」を使用します。

また、「4. 利活用対策」及び「5. 予防対策」における「（4）他施策の活用に係る情報提供の内容」は、平成28年3月現在のものとなります。

I 背景

1. 計画の背景

近年の人口減少を伴う少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空き家等が増加し、大きな社会問題となっています。とりわけ、適正な管理がされず、放置されたままの空き家等は、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で大きな問題を生じさせ、地域住民の暮らしの安全・安心を阻害しかねない、いわゆる「空き家問題」として危惧されています。

また、地域の活性化やコミュニティ機能の維持の観点から、空き家等の有効活用のための対応が各地において必要となっており、今後その数が増加すれば、空き家等の管理に関する問題が一層深刻化することが懸念されるところです。このようなことから、国においては、空家等^{※1}がもたらす問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成26年11月27日に公布し、平成27年5月26日に全面施行となりました。

本市においても、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく志木市空き家等対策計画において、空き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ため、本市の取り組むべき対策の方向性等を明確に示していきます。

※注1

「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. 空き家の現状

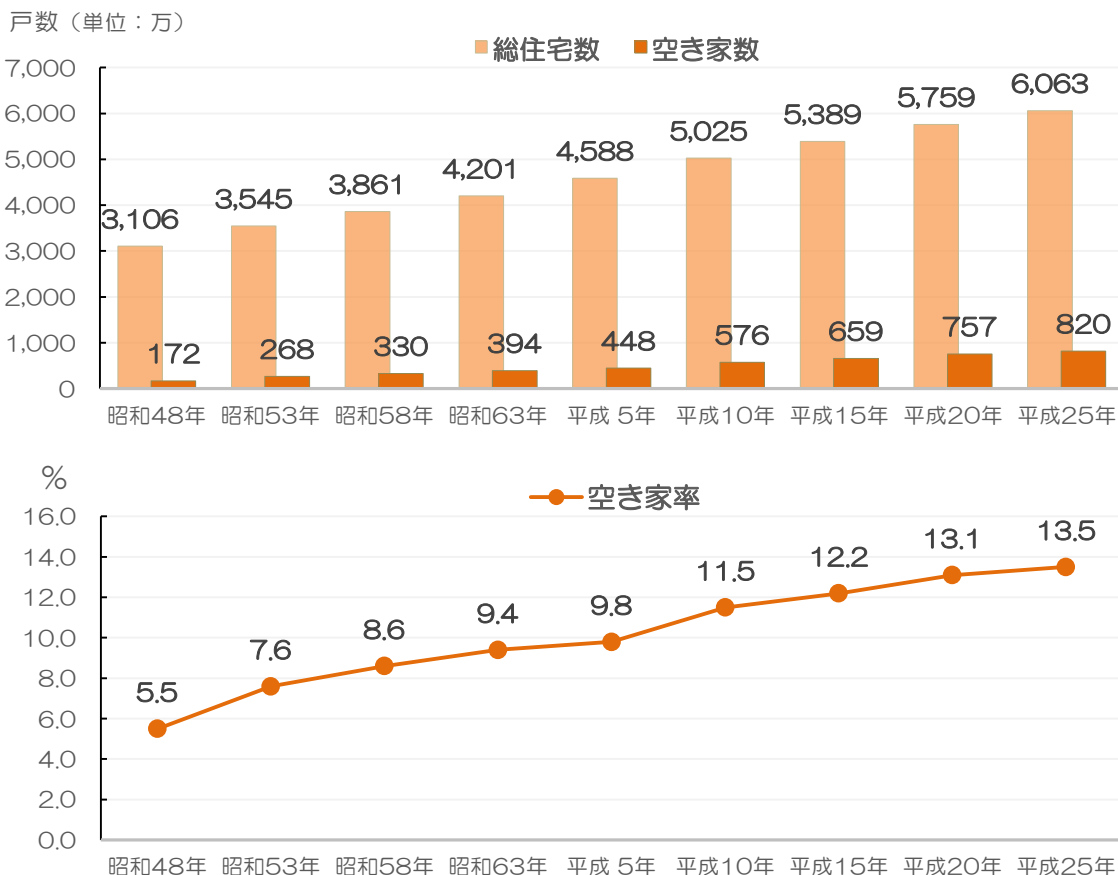
(1) 全国の実態

平成25年住宅・土地統計調査^{※1}によると、空き家は全国で820万戸、空き家率は13.5%となり、過去最高となりました。また、昭和48年の調査から40年間で、人口減少を伴う少子高齢化の進展などにより増加の一途をたどっており、総住宅数は2倍程度となったのに対して、空き家数は5倍近くになり、空き家率も2.5倍程度になっています（2ページ表参照）。

また、「賃貸用又は売却用の住宅^{※2}」及び「二次的住宅^{※3}」を除いた「その他の住宅^{※4}」に属する空き家の数は318万戸に上っており、空き家全体に占める割合は3分の1を超えています（約38.8%）。

なお、住宅・土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を算出しており、全戸調査ではありません。調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査をしたものです。

【総住宅数、空き家数及び空き家率の推移—全国】



※注1

平成25年の住宅・土地統計調査の結果で、総務省が5年ごとに実施しているサンプル調査による推計数値。空き家対策の基本とされる調査・数値であり、「居住目的の建物」に限定している以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※注2

住宅・土地統計調査における空き家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」とは、「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※注3

住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは、「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、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他の住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※注4

住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは、空き家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいう。

(2) 埼玉県の実態

平成25年住宅・土地統計調査によると、埼玉県内の空き家は、35万5千戸、空き家率は10.9%で、空き家率は全国44位、空き家戸数では全国8位でした（3・4ページ表参照）。

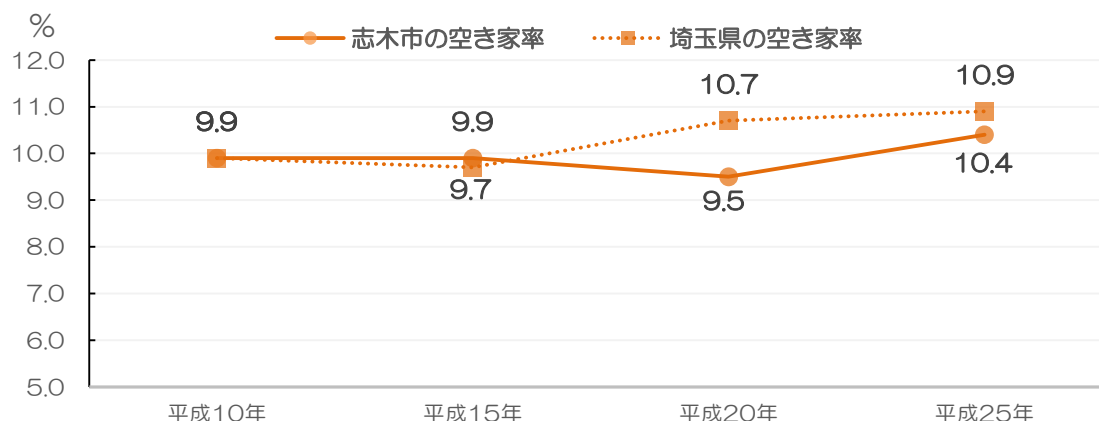
年（平成）	総住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
10	2,595,800	257,400	9.9
15	2,826,600	273,100	9.7
20	3,029,000	322,600	10.7
25	3,266,300	355,000	10.9

(3) 志木市の実態

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家は、3千420戸、空き家率は10.4%でした。空き家数と空き家率は、ともに増加傾向にあります（3・4ページ表参照）。

年（平成）	総住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
10	25,480	2,520	9.9
15	28,170	2,800	9.9
20	31,120	2,970	9.5
25	33,010	3,420	10.4

【空き家率の推移—志木市及び埼玉県】



また、本市の空き家の実態を把握する観点から、平成26年6月から8月にかけて志木市町内会連合会・各町内会の協力により、「実態調査」を実施しました（調査方法はIV資料編28ページ参照）。

その結果、空き家は153戸あり、そのうち管理状況が良好な空き家が83戸、建物の外壁、窓ガラス等の破損がある空き家が29戸、ごみの散乱や、草木が生い茂っている空き家が41戸となっています。

なお、実態調査による空き家153戸の、本市の「専用住宅^{※1}」1万1,014戸に占める割合は、「1.4%」です。

・ 地区別の空き家率

実態調査による空き家153戸における地区別の空き家率をみると、本町地区22.9%、柏町地区26.2%、幸町地区5.2%、館地区0%、上宗岡地区17.0%、中宗岡地区15.0%、下宗岡地区13.7%^{※2}となっています。

・ 空き家・空き地の苦情対応件数

過去5年間の、市民等から寄せられた空き家・空き地の苦情対応件数は次表のとおりです。苦情内容の多くは、隣接している空き家・空き地の雑草や樹木の繁茂による防災上の不安や病害虫の発生が危惧されるというものです。

年度（平成）	空き家（件）	空き地（件）	合計（件）
22	2	3	5
23	0	5	5
24	4	8	12
25	4	9	13
26	8	2	10

※注1

住宅・土地統計調査における「専用住宅」とは、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいう。

※注2

空き家率は、本市で確認された空き家戸数である「153戸」を分母としている。

（4）固定資産税等の住宅用地特例について

現在、住宅供給を推進する政策上の観点から、「住宅用地^{※1}」について固定資産税等の課税標準額の特例が講じられています。

しかしながら、平成27年度の税制改正により、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、市町村長が、「特定空家等^{※2}」の「所有者等^{※3}」に必要な措置をとることを「勧告」した場合には、その「特定空家等」の敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することになりました。

このことで、空き家の適正な管理や「人の居住の用に供する家屋と認められない家屋」の除却を促進し、「市民等^{※4}」の生活環境に与える悪影響の低減を図っていくものです。

現行の固定資産税の課税標準の特例表（専用住宅の場合）

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで）	価格×1/3

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を固定資産税評価額の7割とするなどの負担調整措置等に基づき、決定されることとなる。

※注1

「住宅用地」とは、

- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
 ※ 家屋の床面積の10倍まで認められる。
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地

※ 家屋の床面積の10倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められる。

※注2

「特定空き家等」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き家等をいう。

※注3

「所有者等」とは、空き家等の所有者又は管理者をいう。

※注4

「市民等」とは、市内に居住し、滞在し、通勤し若しくは通学する者又は事業を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。

3. 課 題

適正な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面で市民等の生活環境に悪影響を及ぼします。よって、市民等に最も身近な行政主体である本市が、市民等の生命、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、あわせて空き店舗等や空き家等の活用を促進するための対策を講じていく必要があります。

もとより、空き家等が発生し常態化する要因は、その建物ごとに様々であると考えられます。所有者等の高齢化、遠隔地への居住、又は経済的な事情から自らの空き家等の維持管理を十分に行うことができず、その管理責任を果たすことができない場合等が推定されます。

また、空き家等の所有者等に、その管理が十分に行き届いていない状態にあることの認識が希薄である場合が考えられます。所有者等の問題意識を高めることが、空き家等の発生抑制に繋がるものと考えられ、広く市民等の意識の醸成と理解の増進のために、問題が深刻化する前の早期対応や未然防止を図る対策も重要となります。

このようなことから、志木市空き家等対策計画において本市における空き家等に対する基本的な考え方を定めるとともに、今後も必要と考えられる対策の整備・充実を図っていく必要があります。

Ⅱ 空き家等に対する基本方針

1. 計画の目的

志木市空き家等対策計画において具体的な対策を示し、市民等及び地域の安全・安心の確保並びに生活環境の保全を図るため、本市の取り組むべき対策の方向性等を明確に示すものです。

また、地域資源としての空き店舗等や空き家等の有効活用を促進するために必要な事項を定め、地域の活性化やコミュニティ機能の維持の促進により、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを、本計画の目的とします。

2. 空き家等の管理の原則

空き家等は、個人等の私有財産です。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、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」においては、「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。」と規定しています。

しかしながら、市内には、所有者等の様々な事情から、老朽化が進行し適正な管理が行われていない空き家等が見受けられます。

このようなことから、所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、市民等に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある本市が、補完性の原理^{※1}に基づき、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等に対して、必要な具体的対策を講ずることとします。

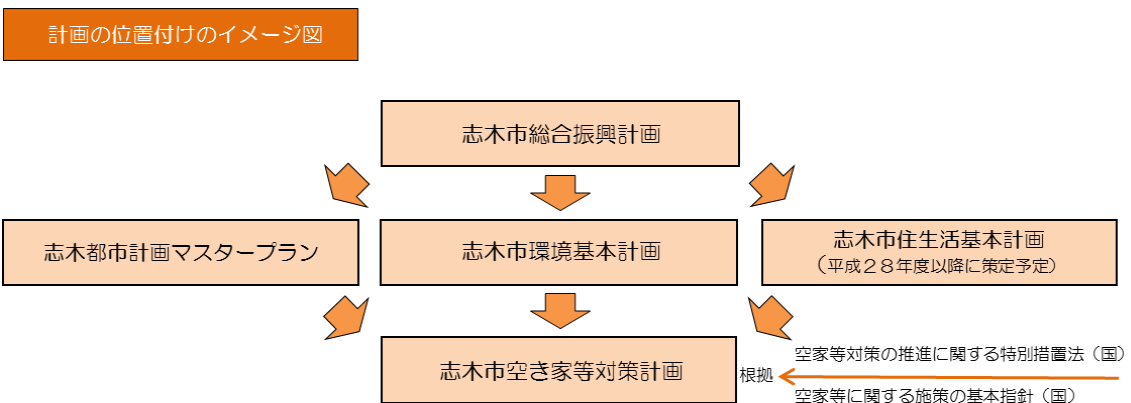
※注1

「補完性の原理」とは、政策決定は、それにより影響を受ける市民、コミュニティにより近いレベルで行われるべきだという原則で、問題はより身近なところで解決されなければならないとする考え方である。

3. 計画の位置付け

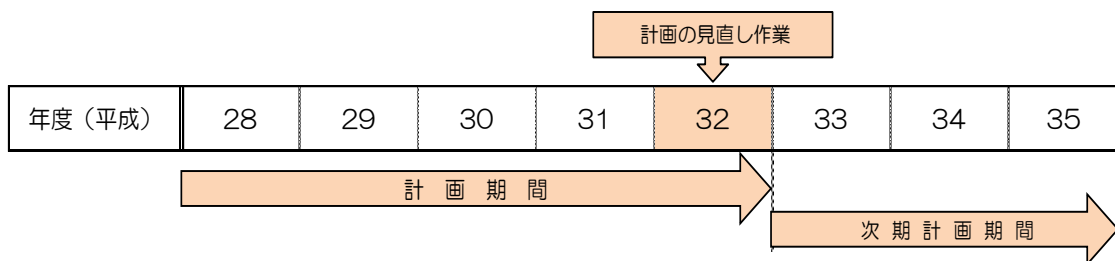
本市における上位計画である志木市総合振興計画の分野別計画として、志木都市計画マスタープラン、志木市環境基本計画及び志木市住生活基本計画（平成28年度以降に策定予定）の下に、志木市空き家等対策計画を位置付けます。

なお、国の「空き家等対策計画」は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条」等に規定されています。



4. 計画の期間

空き家等対策の実現に向けた施策等を盛り込む一方で、迅速に取組を進める観点から、対策の計画期間は平成28年度から平成32年度までの5年間^{※1}とし、社会情勢の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合等には、適宜計画の見直し・修正等を図っていきます。



※注1

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の附則に、法律の施行後5年を経過した場合において、法律の施行状況を勘案し、必要があると認めるときは、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としてされており、この規定を参考に計画期間を設定したものである。

また、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」が、平成30年10月

に実施され、平成32年2月に公表される見込みであると考えられ、空き家率の参考値の把握が可能であることから、「住宅・土地統計調査」の実施年との整合性を図ることは合理的であると考えられる。

5. 計画の対象とする地区

本市の空き家等は、市内に広く点在しているところから、空き家等対策の対象地区を「市内全域」とし、総合的かつ一体的に対策を講じていきます。

しかしながら、対策を進めていく上で、重点的に対策を推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けをしていきます。

6. 計画の対象とする空き家等の種類

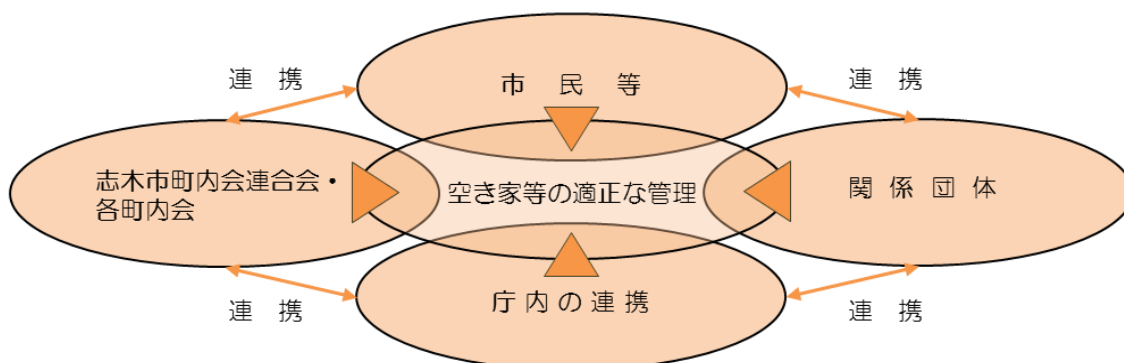
本市の空き家等対策の対象とする「空き家等」の種類を、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第2条第1項の規定に基づく「空家等」とします。

また、対象とする空き家等のうち、「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」空き家等のいわゆる「空き物件」に該当する空き家等については、基本的に除外とします。これは、「空き物件」については宅地建物取引業者等により適正に管理されていると考えられるうえ、空き家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、対策の対象とする必要性が小さく、実益に乏しいと考えられるためです。

しかしながら、「空き物件」に該当する空き家等であったとしても、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、志木市空き家等対策計画の対象とします。

7. 適正な管理に向けた対策の方針

志木市空き家等対策計画により、市民等及び地域の安全・安心の確保並びに生活環境の保全を図るため、市民等及び志木市町内会連合会・各町内会並びに関係団体と連携を図りながら、「特定空家等」をはじめとした、適正な管理が行われていない空き家等について、その所有者等に対して、必要な対策を講ずるよう促していきます。



8. 公益的観点からの緊急安全措置

空き家等の所有者等に対して、指導等を行う時間的余裕がなく、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであり、かつ、緊急安全措置の実施がやむを得ないと判断した場合には、志木市空き家等対策計画にのっとり、原因となっている空き家等に必要な措置を講じていきます。

また、この本市が講ずる措置は、空き家等の除却を前提とするものではなく、公益的観点からの「必要最小限の範囲」に抑えたものとします。

さらに、所有者等を確知できない場合を除き、原則として措置の内容及び費用の徴収その他市長が必要と認める事項について、あらかじめ所有者等の同意を得るものとします。

9. 空き店舗等・空き家等・跡地の利活用

(1) 空き店舗等・空き家等の利活用

平成27年度より、「志木市空き店舗バンク制度」や「志木市空き店舗等活用助成制度」を活用し、空き店舗等の利活用による商業振興及び地域経済の活性化に取り組んでいきます。

また、平成28年度には、「志木市空き家等バンク制度」や「志木市空き家等バンク仲介手数料補助金制度」を創設し、賃貸や売買のできる市内の空き家等情報について、市ホームページ等を利用して、物件所有者等からの情報提供を求め、空き家等の有効活用を図っていきます。この「志木市空き店舗バンク制度」や「志木市空き家等バンク制度」は、情報収集が困難な空き店舗等や空き家等について、所有者

等と利用希望者を結びつける働きを持つもので、利活用を契機とした地域の活性化において重要な役割を持つものと考えられます。

(2) 除却した空き家等に係る跡地の利活用

市内における有効活用の検討が可能な跡地について、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金事業である空き家再生等推進事業の実施など、当該土地の利活用策を検討していきます。

Ⅲ 対 策

本市の空き家等対策は、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することを原則としつつ、市民等及び地域の安全・安心の確保並びに生活環境の保全を図るための対策を講じていくものです。

また、志木市空き家等対策計画に基づく対策の実施とその評価を継続し、随時検証を行い、社会情勢の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合等には、適宜本計画の見直し・修正等を図っていきます。

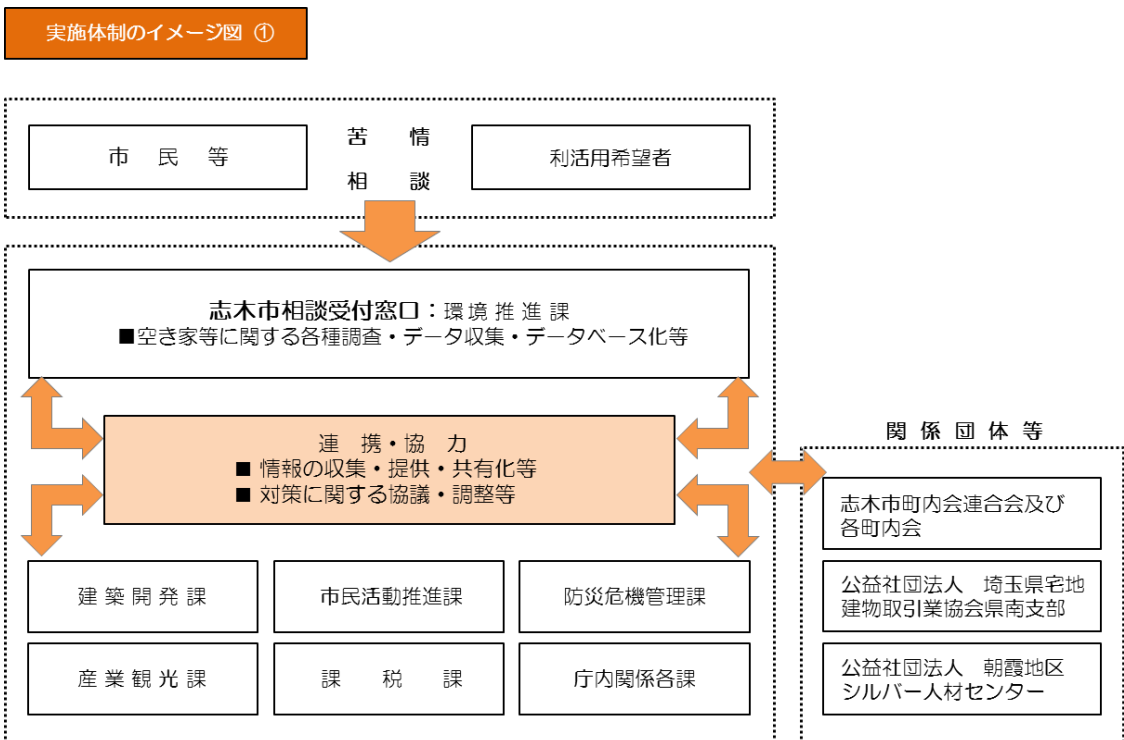
さらに、空き店舗等や空き家等の有効活用による地域の活性化やコミュニティ機能の維持の促進により、まちに元気と活気を創出していきます。

1. 実 施 体 制

(1) 相談窓口の体制

市民等からの空き家等に対する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、相談窓口の整備を行うとともに、志木市町内会連合会・各町内会をはじめとした関係団体等と連携し、空き家等対策を講じていきます。

また、今後、本計画を推進していくうえで、さらに他団体との連携が必要と考えられる場合には、追加の対策を講じていき、内容の整備・充実を図っていきます。



(2) 庁舎内の役割分担

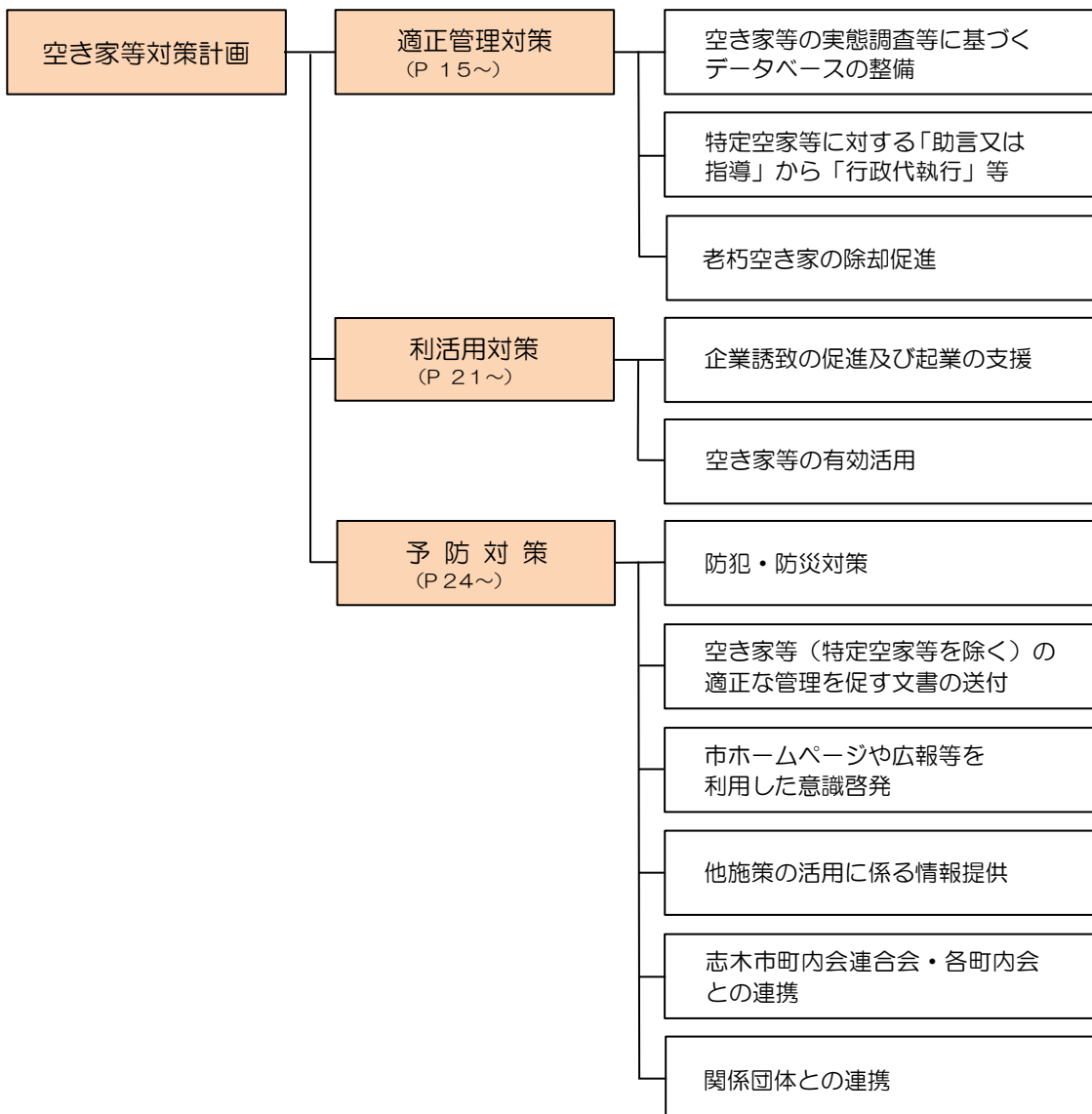
空き家等対策においては、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、前記(1)の体系化とあわせ、その連携を持続的に行うことができるよう、役割分担と担当所属の明確化を行います。

実施体制のイメージ図		
案 件		主に担当する所属
構造上の危険な 空き家等	老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下 や飛散、倒壊等のおそれもしくは発生等	建 築 開 発 課
防犯上の危険な 空き家等	不法侵入及び放火等による犯罪のおそれもし くは発生等（防犯）	市 民 活 動 推 進 課
防災上の危険な 空き家等	不法侵入及び放火等による犯罪のおそれもし くは発生等（防災）	防 災 危 機 管 理 課
敷 地 の 管 理 等	不法投棄、雑草・樹木の繁茂の発生等	環 境 推 進 課
空き店舗等の利活用	空き店舗等の利活用	産 業 観 光 課
空き家等の利活用	空き家等の利活用	環 境 推 進 課
固定資産税の賦課	空き家等の固定資産税等の賦課	課 税 課

2. 対策の体系

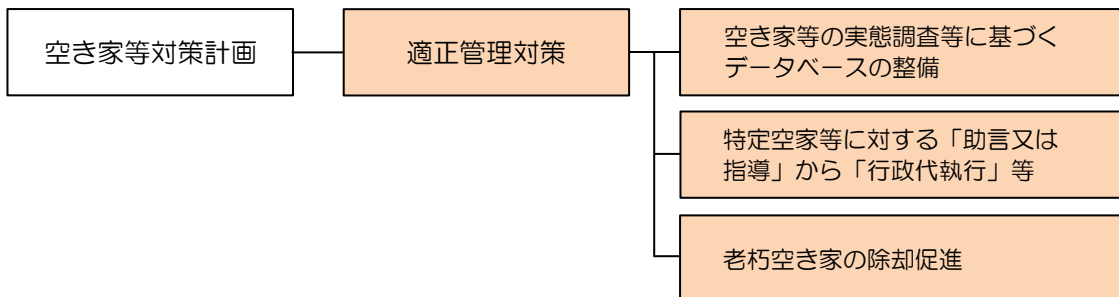
志木市空き家等対策計画は、適正管理対策、利活用対策及び予防対策の3つの基軸で構成し、総合的かつ計画的に推進していきます。

また、今後、本計画を推進していくうえで、さらに対応が必要と考えられる場合には、追加の対策を講じていき、内容の整備・充実を図っていきます。



3. 適正管理対策

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等のデータベースの整備とその他空き家等に関する正確な情報の把握に努め、適正な管理が行われていない「特定空き家等」の所有者等に対して、以下の「助言又は指導」から「行政代執行」等及び「老朽空き家等の除却促進」の措置を講じていきます。



(1) 空き家等の実態調査等に基づくデータベースの整備

空き家等の戸数やその現状の把握が不可欠であることから、実態調査の結果や市民等からの情報提供に基づき、データベースの整備を図り、継続的に空き家等の情報収集を行いながら、定期的にその情報の更新を行います。

また、本データベースには、「特定空き家等」に該当する旨及び措置をした内容並びにその履歴についてもあわせて記載することにより、空き家等の状況を連続的に把握していきます。

さらに、空き家等の所在地を記載した一覧表と地図に示したものを、各部局間で情報共有が可能な環境整備を図り、横断的な空き家等の問題に対して、連携して対応していくための基礎データとします。

ただし、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、計画の対象とする空き家等のうち、「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」空き家等のいわゆる「空き物件」に該当する空き家等については、基本的に除外とします。

・ データベースの項目

空き家等のデータベースの対象とする項目は、地図番号、所在地、所有者等氏名、連絡先、建物種別、構造、現況、危険度・適正度、指導等の経過とし、必要に応じてその項目を増加させていきます。

(2) 特定空家等に対する助言又は指導から行政代執行等

本市による空き家等への外観目視や立入調査^{※1}により、「特定空家等」と判定した空き家等の所有者等に対して、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よう、「助言又は指導」から「行政代執行」等までの措置を検討していくこととします。なお、志木市空き家等対策計画での内容は、あくまでも措置の概要を示したものです。

また、措置を講ずるにあたっては、事前に、「志木市空き家等対策委員会^{※2}」等で慎重かつ十分な協議を図るものとします。

※注1

「立入調査」とは、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。

また、当該調査の目的は、「助言又は指導」から「勧告」までの措置をとるためであるが、結果的にその措置に結びつかなくても、「特定空家等」に該当する可能性があると認められるか否か等を確認することは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解されている。

※注2

「志木市空き家等対策委員会」とは、必要に応じて外部有識者の参画を得ながら、特定空家等に対する措置その他空き店舗や空き家等の活用等の施策について協議・検討を図るための庁内組織である。

① 特定空家等の判定方法

「特定空家等」の判定方法は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条第14項に基づく、「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）」を参考に作成したチェックリスト（別紙資料）をもって実施します。

② 助言又は指導

市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「特定空家等」の所有者等に対して、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をとるよう「助言又は指導」をすることができます。

また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、本市で確知できた者全てに対して行います。

③ 勸告

市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「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」を受けた者に対して、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よう「勸告」することができます。

また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、本市で確知できた者すべてに対して行います。

さらに、「勸告」を実施した場合には、その「特定空家等」の敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとし、措置の内容が、敷地内の小屋や倉庫等のみの場合であっても同様とします。

④ 命令

市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「勸告」を受けた者が正当な理由がなくその「勸告」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、その者に対して、相当の猶予期限を付けて、その「勸告」に係る措置をとることを命ずることができます。

また、「勸告」に係る措置を命じようとする場合には、その者に対して、以下の弁明の機会を付与します。

ア 市長は、「勸告」に係る措置を命じようとする場合において、あらかじめその者に対して、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るものとしします。

イ 市長は、前記アの通知書の交付を受けた者から、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対して意見書の提出に代えて意見の聴取の請求があった場合には、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うものとしします。

ウ 市長は、前記イの意見の聴取を行う場合には、命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、措置を命じようとする者又はその代理人に通知するとともに、これを公告するものとしします。

エ 市長は、措置を命じようとする者又はその代理人による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させるものとしま

す。

以上の弁明の機会を付与したうえで、提出期限までに意見書の提出がなかった場合や意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において、請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合には、「勧告」に係る措置をとることを命ずることができます。

⑤ 標識の設置・公示

市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、市の広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法（「空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」に規定される国土交通省令・総務省令で定める方法）により、同法の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑥ 戒告

市長は、「行政代執行法」及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、相当の履行期限を定め、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめその者に対して、文書で戒告します。

⑦ 行政代執行

市長は、「行政代執行法」及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、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、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ます。

⑧ 略式代執行・公告

市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、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ます。

また、この場合は、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ます。

⑨ その他（過料）

ア 市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「助言又は指導」から「勧告」までの措置のため、職員又はその委任した者に、「空き家等」と認められる場所に立入調査をさせることができます。

しかしながら、所有者等が当該調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合には、その者に対して、20万円以下の過料を科することができます。

イ 市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、前記④に係る「命令」に違反した場合には、所有者等に対して、50万円以下の過料を科することができます。

⑩ 他法との関係

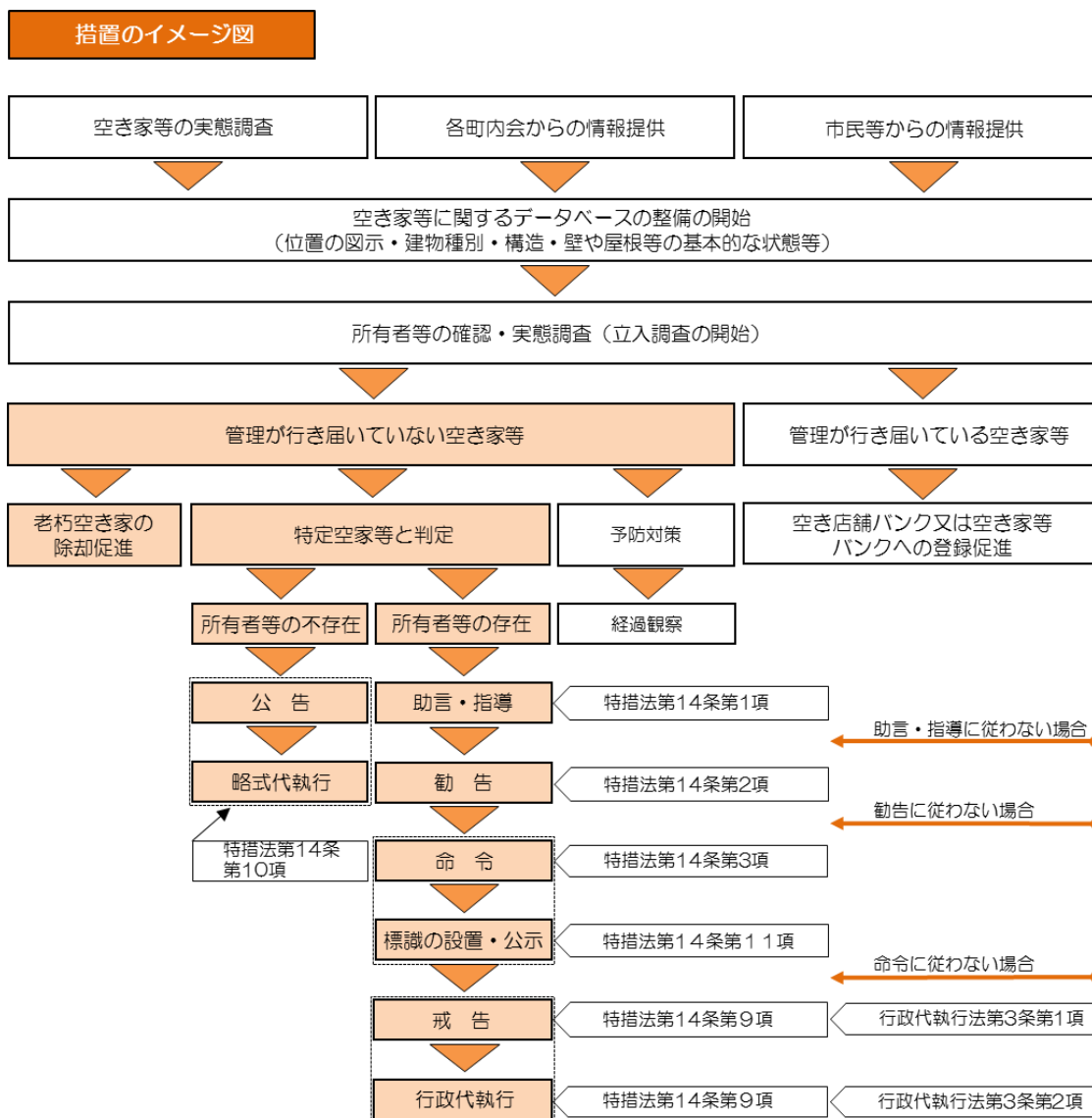
「特定空家等」に対する対応は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に限定されず、他法令により各法令の目的にのっとった措置が講じられる場合があります。著しく保安上危険な建築物に対する「建築基準法（昭和25年法律第201号）」や、火災予防の観点からの「消防法（昭和23年法律第186号）」に基づく措置、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの「道路法（昭和27年法律第180号）」に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの「災害救助法（昭和22年法律第118号）」に基づく措置等があります。

状況によっては、措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることも考えられ、各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空き家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

（3）老朽空き家の除却促進（担当所属：環境推進課）

本市の防災、防犯、衛生、景観等の向上を目的とし、長期にわたり適正に管理されていない老朽化した空き家等のうち、所有者等から本市に当該建物及び当該建物の存する土地の「寄附」がされたものについて、当該建物の除却の措置を講じていきます。

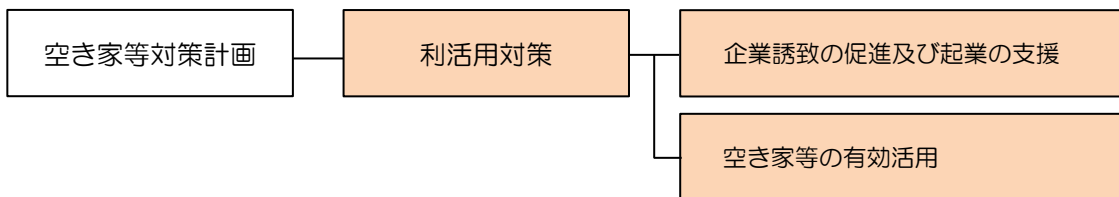
また、各町内会等と協議を図り、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金事業である空き家再生等推進事業の実施により、除却後の跡地について、利活用策を検討していきます。



※「特措法」とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の略称

4. 利活用対策

本市は、地域資源としての空き店舗等や空き家等の活用を促進するために、以下の対策を講じていきます。これにより、新たな空き家等の発生を抑制し、あわせて空き店舗等や空き家等の有効活用による地域の活性化やコミュニティ機能の維持の促進を図っていくものです。



(1) 企業誘致の促進及び起業の支援

市内にある空き店舗等の有効活用を通して、新たな起業の促進及び商工業の振興を図っていきます。

① 志木市空き店舗バンク制度（正式名：志木市空き店舗等情報登録制度） （担当所属：産業観光課）

企業誘致の促進及び起業の支援を図るため、空き店舗等の情報を提供することにより、空き店舗等の活用を促進し、もって市の商工業の振興及び地元経済に元気と活気を創出していきます。

空き店舗の所有者等が、空き店舗等情報を本市の登録台帳に登録したうえで、市ホームページ等で公開し、市内の空き店舗等の利用を希望する人に対して、情報提供を図っていきます。

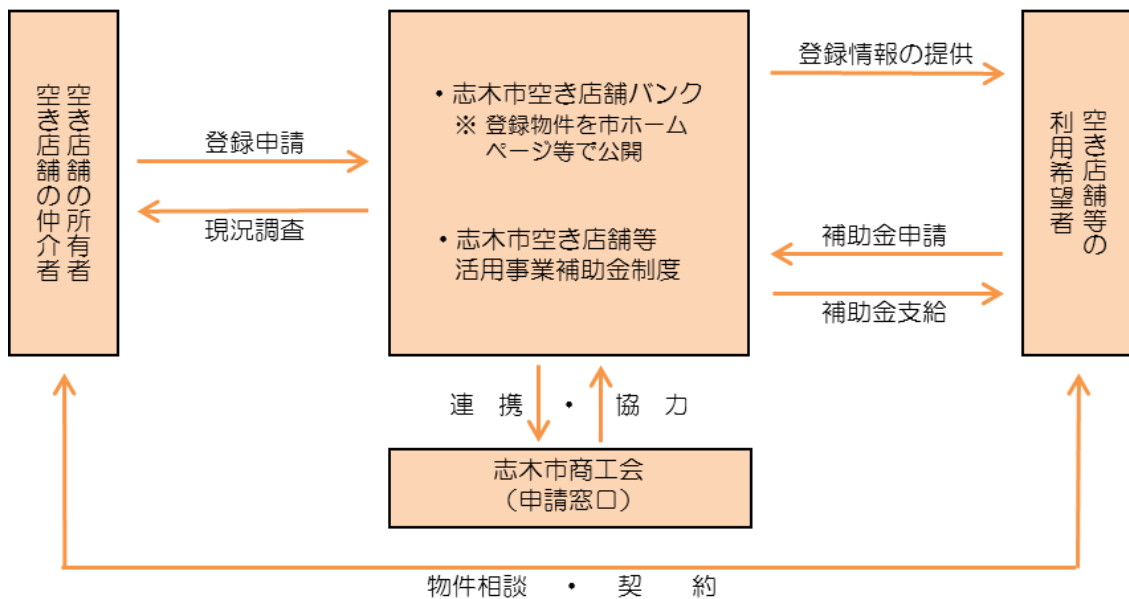
※本制度は、志木市空き店舗等情報登録制度以外による空き店舗等の取引を妨げるものではありません。

② 志木市空き店舗等活用事業補助金制度（担当所属：産業観光課）

本市の商工業を振興し、地元経済に元気と活気を創出するための空き店舗等を活用した事業に対して、補助金を交付します。

志木市空き店舗等情報登録台帳に登録された空き店舗等のうち、商店会の区域内に存在する空き店舗等を活用して新たに事業を実施する場合には、事業対象経費の補助を行います。

空き店舗バンクのイメージ図



(2) 空き家等の有効活用

市内における空き家等の有効活用を通して、地域の活性化等を図っていきます。

① 志木市空き家等バンク制度（担当所属：環境推進課）

市内における空き家等の有効活用を通して、コミュニティ機能の維持及び地域居住等の促進による地域の活性化を図ることを目的として、市内にある賃貸・売買可能な空き家等について情報公開及び提供を行います。空き家等の賃貸や売却等を希望する所有者等から申込みを受け、登録台帳に登録したうえで、市ホームページ等で公開し、市内の空き家等の利用を希望する人に対して、情報提供を図っていきます。

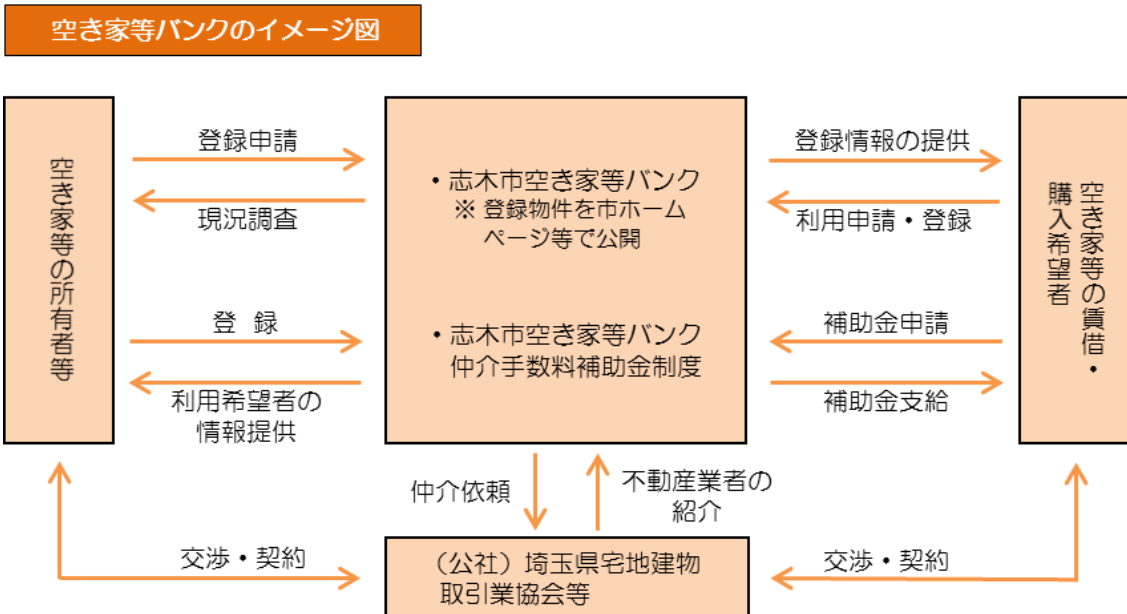
本市は、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会県南支部と「空き家等バンク媒介に関する協定」を締結したことにより、平成28年度から空き家等バンクの運営を開始します。

※本制度は、志木市空き家等バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではありません。

② 志木市空き家等バンク仲介手数料補助金制度（担当所属：環境推進課）

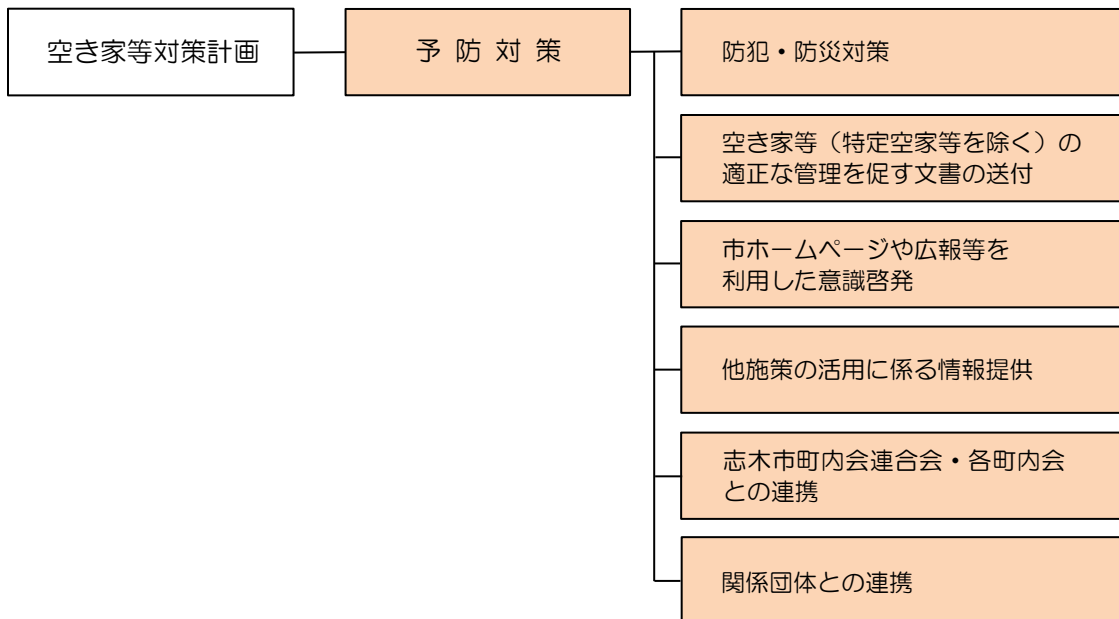
市内における空き家等の有効活用の促進を図るため、空き家等バンク利用者の費用負担の軽減を図ります。

空き家等バンクに登録された空き家の売買及び賃貸借契約が成立した場合には、利用者が不動産業者に支払う仲介手数料に対して補助金を交付します。



5. 予 防 対 策

本市は、「適正管理対策」や「利活用対策」に加え、問題が深刻化する前の早期対応や未然防止を図ることが重要であるとの観点から、以下の対策を講じていきます。



(1) 防犯・防災対策（担当所属：市民活動推進課・防災危機管理課

・環境推進課）

現在、本市職員により、青色回転灯を装備した車両で、空き家等を含めた市内全域のパトロールを実施しています。

また、各町内会においては、徒歩による「自主防犯パトロール隊」や、車両による「青色防犯パトロール隊」を結成し、外観から空き家等の状態を確認するなど、「見せる防犯」活動を行っています。本活動は、犯罪発生に対する大きな抑止力となっており、本市も各町内会のパトロール活動に必要な支援を行っています。

さらに、これらの活動結果や市民等からの情報提供に基づき、敷地内に草木の繁茂やごみの散乱がみられ、放火、火遊び及びタバコの投げ捨て等による火災発生の危険性が高い空き家等については、その所有者等に対して、文書の送付等により改善を促していきます。

(2) 空き家等（特定空家等を除く）の適正な管理を促す文書等の送付

（担当所属：環境推進課）

空き家等の実態調査の結果や市民等からの情報提供に基づき、管理が行き届いていない空き家等（特定空家等を除く。）の所有者等に対して、空き家等の有効活用に関する理解を深めてもらうとともに、その状態の改善を促す文書を送付していきます。

また、全ての空き家等の所有者等に対して、将来の利活用に関する意向調査（アンケート・ヒアリング）を行い、今後の空き家等対策の基礎資料としていきます。

さらに、本市課税課との連携により、市内居住の所有者等だけでなく、情報が届きにくい市外居住の所有者等に対して、固定資産税等の納税義務者や納税管理人に通知される「固定資産税・都市計画税納税通知書」とともに、空き家等の適正な管理の意識の醸成と理解の増進を図るためのパンフレット等の送付を検討していきます。

(3) 市ホームページや広報等を利用した意識啓発（担当所属：環境推進課）

空き家等の問題の多くは、所有者等の適正な管理や利活用に関する意識等の希薄さが要因の一つと考えられます。所有者等にとっては日常的な維持管理を怠ることにより、周辺住民に不安や迷惑を与えかねないことや、空き家等の増加によって防犯や防災等の面で地域の環境に悪影響が生じるおそれがあることなど、空き家等に関する問題意識を高めることが、空き家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

よって、空き家等の適正な管理の重要性の理解と自主的な管理を促すとともに、管理者不在とならないよう、市ホームページや広報等を利用して市民等の意識の醸成と理解の増進を図っていきます。

(4) 他施策の活用に係る情報提供

現在居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しく、空き家等を生み出す要因の一つになっています。新築・既存を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を推進することが定住を促し、ひいては空き家等の発生の抑制に繋がるものと考えられます。

よって、関係各課と連携を図りながら、市ホームページや広報等を利用して、広く市民等に対して、他施策の活用について情報提供を図っていきます。

① 建築物耐震診断及び改修補助金交付制度（担当所属：建築開発課）

地震による建築物の倒壊を防止し、安全な建築物の整備の促進を図るため、耐震診断、耐震改修及び建替の工事費用に補助金を交付する制度です。

② 安全住宅リフォーム補助金交付制度（担当所属：建築開発課）

手すりの取付け・段差の解消・滑りの防止及び移動円滑化等のための床又は通路面の材料変更・引き戸等への扉の取替え・洋式便器等への便器の取替えその他補助対象工事に付帯して必要となる工事費用に補助金を交付する制度です。

③ 重度障がい者居宅改善整備費補助金制度（担当所属：福祉課）

重度の身体障がい者を有する者に対して、居宅の一部を障がいに応じ使いやすく改善し、日常生活の環境改善と自力更生を促進するための工事費用に補助金を交付する制度です。

④ 日常生活用具等の給付制度（担当所属：福祉課）

身体に障がいのある人が、日常生活を営むことを容易にするための用具を給付する制度です（同制度に、居宅生活動作補助用具として住宅改修費の給付が含まれています）。

⑤ 住宅改修費給付制度（担当所属：長寿応援課）

手すりの取付け・段差の解消・滑りの防止及び移動円滑化等のための床又は通路面の材料変更・引き戸等への扉の取替え・洋式便器等への便器の取替えその他補助対象工事に付帯して必要となる工事費用に補助金を交付する制度です。

⑥ 住宅改良費給付制度（担当所属：長寿応援課）

要介護認定を受けている人に対して、在宅介護を支えるための市特別給付制度です。前記「⑤ 住宅改修費給付制度」に該当しない工事で、家屋や本人の状況などから必要と考えられる工事費用に補助金を交付する制度です。

(5) 志木市町内会連合会・各町内会との連携

（担当所属：市民活動推進課・環境推進課）

本市と志木市町内会連合会は、「空き家等の適正な管理に関する協定」を締結しました。本協定は、各町内会との連携により、火災の発生や犯罪の温床とならない

よう空き家等を継続的に見守ることにより、市民等及び地域の安全・安心の確保に資することを目的としたものです。

また、「地域の目」である各町内会からの情報提供により、迅速かつきめ細やかな空き家等への対応が可能となります。

(6) 関係団体との連携

所有者等の住宅が、将来空き家等になることが予定されている又は空き家等となった場合には、その活用や管理方法について専門的な情報等を提供することにより、所有者等に適正な維持管理を促すことが必要です。

しかしながら、空き家等がもたらす問題は多岐にわたり、本市においてその全てに対応していくことは困難です。

このようなことから、専門的な知識と経験を持つ関係団体と連携を図り、効果的な空き家等対策の推進を図っていきます。

① 公益社団法人朝霞地区シルバー人材センターとの連携

(担当所属：環境推進課)

本市と公益社団法人朝霞地区シルバー人材センターは、「空き家等の適正な管理に関する協定」を締結しました。これにより、相互に連携を図りながら市内の空き家等の適正な管理を推進し、空き家等が管理不全な状態にならないよう対応するとともに、生活環境の保全を図っていきます。

② 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会における不動産無料相談会の実施

(担当所属：環境推進課)

本市は、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会県南支部と「空き家等バンク媒介に関する協定」を締結したことにより、平成28年度から空き家等バンクの運営を開始します。これと関連し、当該協会の協力により、空き家等の有効活用をはじめとした不動産の無料相談会を定期的実施し、市民等からの専門的な相談に対応していきます。

IV 資料編

1. 空き家等の実態調査の方法（関連4ページ）

平成26年6月から8月にかけて、本市と志木市町内会連合会・各町内会との協働により、各町内会において空き家等の所在地、現況、位置、表札及び建物の種類等の調査・確認を行い、空き家等の実態を把握しました。

今後も引き続き志木市町内会連合会・各町内会の協力を得ながら、正確な空き家等の実態把握に努めていきます。

実態調査のイメージ図

第1次調査

調査対象・調査項目・調査票及び集計表の書式・調査期間等の検討と準備

各町内会に対する実態調査の依頼

実 態 調 査（各町内会による第1次調査）

実態調査後の集計表及び空き家等マップの整備（第2次調査用）等

第2次調査

実 態 調 査（市職員による第2次調査）※ 市民等からの情報提供物件を含む

固定資産税課税台帳等を利用した所有者等の調査・確認

実態調査後の集計表及び空き家等マップの再整備等

データベースの作成

2. 主な国の施策

- **住生活基本計画**

平成18年6月に施行された住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、「住生活基本計画」が策定され、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いい住宅を永く、賢く使う」社会に移行し、住宅ストックの活用を促しています。

- **中古住宅活性化ラウンドテーブル**

不動産業者、金融機関、住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等が参加し、中古住宅市場の活性化や拡大に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的とし、中古住宅・リフォーム市場の活性化方策を検討しています。

- **既存住宅インスペクションガイドライン策定**

中古住宅の売買時点での物件状態を把握するインスペクション（住宅診断）のガイドラインを策定しています。

- **空家等対策の推進に関する特別措置法**

全国の空き家問題に対応するため、平成26年11月27日付けで国において公布した法律です。その後平成27年2月26日付けで一部施行、同年5月26日付けで全部施行となりました。国による基本方針の策定、市町村による空家等対策計画の作成、市町村に対する空家等への立入調査権の付与、固定資産税に関する個人情報内部利用、データベースの整備、特定空家等に対する措置、空家等及び空家等の跡地の活用及びその他空家等に関する施策を推進するために必要な事項が規定されています。

3. 主な埼玉県の施策

- **埼玉県空家実態調査**

平成23年度に、空き家住宅の把握のため、既存の住宅ストックとして重要な役割を果たす空き家の実態を把握し、今後の住宅施策の基礎資料を得ることを目的として実施しました。

- **埼玉県空き家対策指針の策定**

市町村のまちづくり行政職員向けに作成し、空き家対策を行う際に活用できるよう、空き家の安全対策と利活用策を2つの柱として、市町村独自条例のためのモデル条例など、役立つ情報を取りまとめました。

- **埼玉県空き家対策連絡会議**

管理が不全な空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進など、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体が一体となって支援するため、「埼玉県空き家対策連絡会議」と、埼玉県空き家対策連絡会議設置要綱第6条第1項の規定に基づき、「老朽危険空き家部会」及び「中古住宅流通・空き家活用部会」が設置されました。

4. 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。

志木市空き家等対策計画 平成28年3月

志木市 市民生活部 環境推進課

〒353-8501

埼玉県志木市中宗岡1丁目1番1号

TEL : 048-473-1111

FAX : 048-472-3766

E-mail : kankyou@city.shiki.lg.jp