秩父市空家等対策計画
（第２期）案

令和６年　月

秩父市

目次

第１章　計画の概要

１　計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

２　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

３　計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

４　計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

（１）計画の対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

（２）対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

５　空家等対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

（１）基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

（２）基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第２章　空き家の現状と課題

１　全国の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

２　埼玉県の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

３　秩父市の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

（１）平成 30 年住宅・土地統計調査結果による現状・・・・・・・・・・・・ 7

（２）市民等からの相談・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

４　空き家調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

（１）空き家の実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

（２）空き家所有者等への意向調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

５　空家等の問題と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

（１）問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

（２）課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

第３章　空家等対策

１　実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

（１）実施体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

（２）空家等に関するデータベースの整備・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

２　空家等に関する相談対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

（１）市民からの相談・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

（２）所有者等からの相談対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

３　空家等の利活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

（１）空き家バンク制度の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

（２）移住促進に向けた制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

（３）空き店舗等の活用に向けた制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

（４）空家等の売却・購入・利活用等に対する支援制度・・・・・・・・・・ 19

（５）空き家の発生を抑制するための特例措置・・・・・・・・・・・・・・ 19

（６）空家等活用促進区域の指定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

（７）空家等管理活用支援法人制度の活用・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

（８）相談窓口の紹介・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

４　所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・ 20

（１）意識啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

（２）管理等に関する情報提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

（３）空き家解体補助金制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

（４）固定資産税等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

（５）所有者等が不明の空き家への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

５　管理不全な状態の空家等の解消　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

（１）管理不全な状態の空き家等に対する措置・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

（２）管理不全空家等への対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

（３）特定空家等への対策　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

（４）管理等に関する情報提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

（５）空き家解体補助金制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

資料編

資料①　空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

資料②　秩父市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例・・・・・・・ 42

資料③　秩父市空き家等対策協議会条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45

資料④　秩父市空き家解体補助金交付要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47

資料⑤　平成 29 年度秩父市空き家実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51

■本計画での「空き家」は、送り仮名の付け方（昭和 48 年内閣告示第２号）に基づき、原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、法に基づき「空家等」と表記します 。

第１章 計画の概要

１　計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化による人口減少、既存の建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に空き家が増加しています。特に、適切な管理がされていない空家等については、老朽化に伴う倒壊や建築資材の飛散、草木の繁茂、害虫の発生、不法侵入、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観その他周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが問題となっています。また、まちづくりを推進する上で、地域の魅力や活力の低下につながることが懸念されます。

こうした状況の中、「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が平成 27 年 5 月に全面施行されました。同法では、空家等の適切な管理について、その所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が第一義的な責任を有することを前提とした上で、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が空家等に関する対策を実施するよう位置付けられています。

令和 5 年 12 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。この改正では、「所有者の責務強化」として、現行の「適切な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務が追加されました。また、「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」など空家等対策を総合的に強化し、実情に沿った内容となっています。

本市においては、法施行前の平成 25 年 7 月に「秩父市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行して以降、空家等に関する問題について対応してきました。また、平成 29 年度に実施した空き家等実態調査の結果により、市内の空家等の状況を把握したことで課題が判明し、対策の必要性が明らかになったことから、本市における空家等対策の基本的な方向性を定め、関係機関等と相互に連携しながら空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「秩父市空き家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を設置し、平成 31 年 1 月には「秩父市空き家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んできました。

計画期間の 5 年が経過しましたが、社会情勢等を背景に、今後も新たな空家等が発生していくことが考えられることから、これまでの対策の実績と法の内容を踏まえ「秩父市空家等対策計画（第 2 期）」（以下、「本計画」という。）を策定しました。市民が安心して快適に暮らせる生活環境を保全するため、空家等の有効活用を促進するとともに、空家等の発生を未然に防止することから跡地利用までを視野に入れた各種対策を展開することにより、地域力の向上に役立てることを目的とし、今後は、本計画に基づき、空家等に関する施策を推進していきます。

２　計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条の規定に基づき、国が定めた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に則し定めるものです。また、第 2 次秩父市総合振興計画、秩父市都市計画マスタープラン・立地適正化計画等との整合を図り定めるものとします。

３　計画の期間

本計画の期間は、始期を令和 5 年度とし、令和 10 年度実施予定の住宅・土地統計調査の結果を次期計画策定に活かすため、終期を令和 12 年度までの 8 年間とします。なお、令和 13 年度以降の計画については、住宅・土地統計調査の実施年との整合性を図ることから、5 年間を基本とした計画期間を定めます。

また、本計画は、令和 5 年度に実施した住宅・土地統計調査結果や社会情勢等の変化等に柔軟に対応し、必要に応じて見直しを行うものとします。

４　計画の対象

（１）計画の対象地区

本計画における空家等に関する対策の対象地区は、秩父市内全域とします。

また、空家等対策を重点的に推進する必要がある地区を、重点対象地区として定めるものとします。

（２）対象とする空家等の種類

本計画の対策の対象とする空家等の種類は、法に定める「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」とします。

さらに、本市では、空き家の活用や適切な維持管理などの対策については、空き家となってしまうことを予防する視点から、法で規定する「空家等」に該当しない長屋等の建物や空き家となる見込みのある建物なども、対象に加えることとします。

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を判断し対応していくこととしますが、地域の要望などにより適宜対応してきます。

●空家等（法第 2 条第 1 項）

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。）で、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(※)「常態であるもの」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。（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より）

●特定空家等（法第 2 条第 2 項）
　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。

●管理不全空家等（法第 13 条第 1 項）
　適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等。

５　空家等対策の基本方針

（１）基本理念

①　快適な生活環境の保全

　空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、必要な処置が適切に講じられなければならない。

②　空家等の情報化の推進

　空家等に関する対策は、地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

③　協働による取組み

　空家等に関する対策は、市、市民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

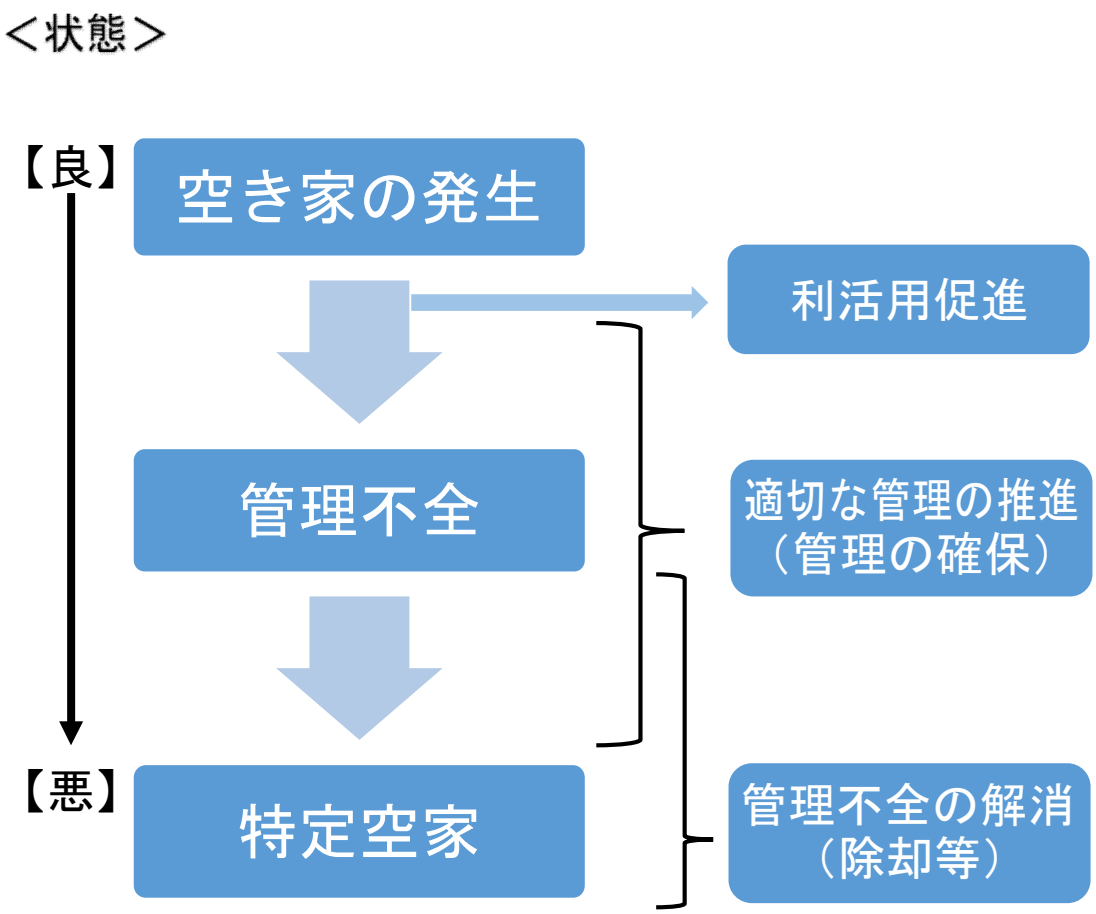
（２）基本的な方針

　法第 5 条では、空家等の所有者等の責務として「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされています。空家等は、私有財産であることから、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により対応することが前提となります。しかしながら、実際には空家等の所有者等が経済的な事情等から、その管理を十分に行えない場合があります。

　そこで、所有者等に第一義的な管理責任があることを前提にしながら、市民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な市が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となります。

本計画においては、法の改正により強化された「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除去等」の内容を踏まえた、空家等の「利活用促進」、「適切な管理の促進」、「管理不全の解消」等の対策及び対策を実施するための「体制の整備」について定めます。

【基本的な方針の対策イメージ】

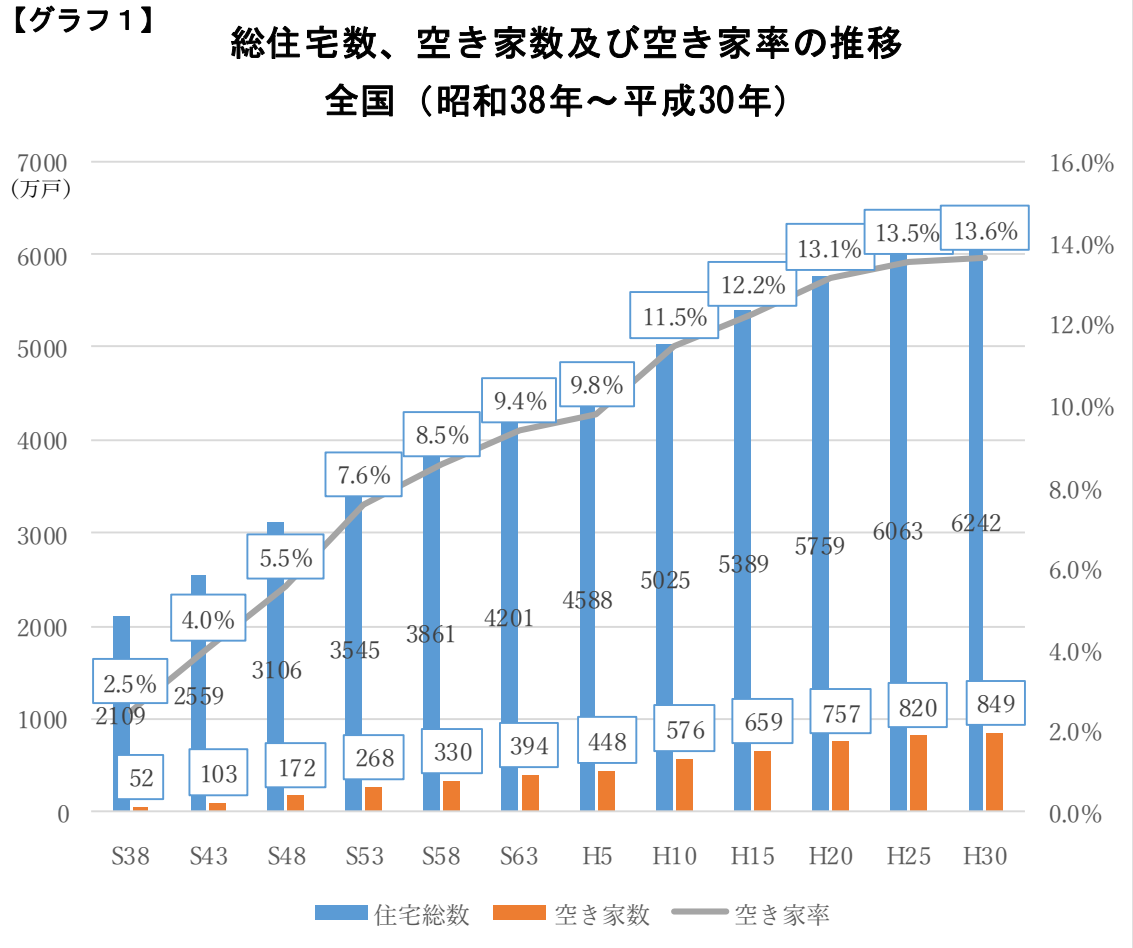


第２章　空き家の現状と課題

１　全国の空き家の現状

空き家の推移をみると、昭和 38 年から一貫して増加しており、平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）では、空き家の総数は、平成 10 年から平成 30 年までの 20 年間で約 1.5 倍（576 万戸→849 万戸）に増加しています。総住宅数に占める空き家の割合も上昇を続けており、13.6%と過去最高となっています。

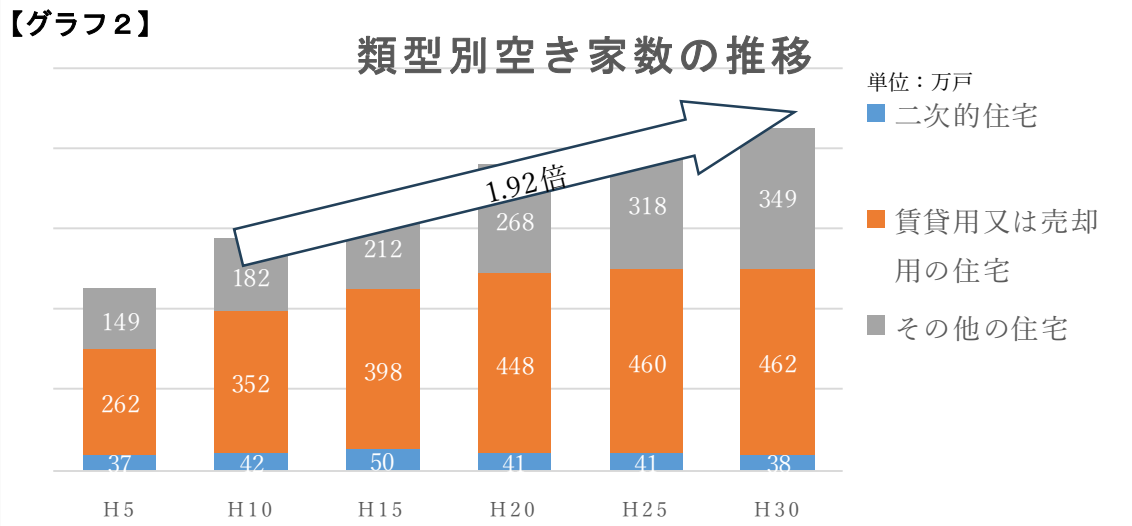
【グラフ１】



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

また、二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅を除いた、長期にわたって不在の住宅などの居住目的のない「その他の住宅」がこの 20 年間で約 1.9 倍（182 万戸→349 万戸）に増加しており、令和 12 年には約 470 万戸になると見込まれ、今後も空き家が増え続ける予想となっています。この中には、空き家の所有者等に活用の意思がない、又は意思はあっても行動しておらずに放置され、管理も不十分なままの空き家が相当数存在している状況です。

【グラフ２】



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘
				その他
			賃貸用の住宅	
			売却用の住宅	
			その他の住宅	
		建築中の住宅		

【用語の解説】

１．一時現在者のみの住宅：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

２．二次的住宅

・別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでない住宅

・その他：ふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

３．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

４．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

５．その他の住宅：上記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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

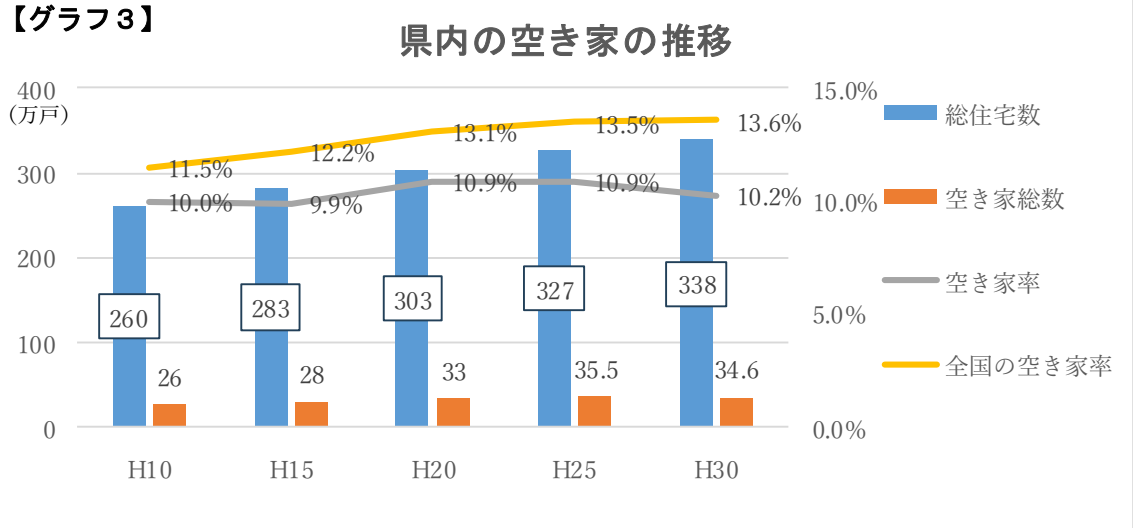
６．建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りが出来るまでにはなっていないもの

※住宅・土地統計調査の「空き家」の「その他の住宅」に含まれる住宅で、使用がなされていないことが常態であるものが、将来管理不十分になる可能性がある空き家に該当します。

２　埼玉県の空き家の現状

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、県内の住宅は約 338 万戸のうち、約 34.6 万戸が空き家となっています。総住宅数に占める空き家の割合は 10.2%となっており、全国平均の 13.6%より低い水準となっています。

【グラフ３】



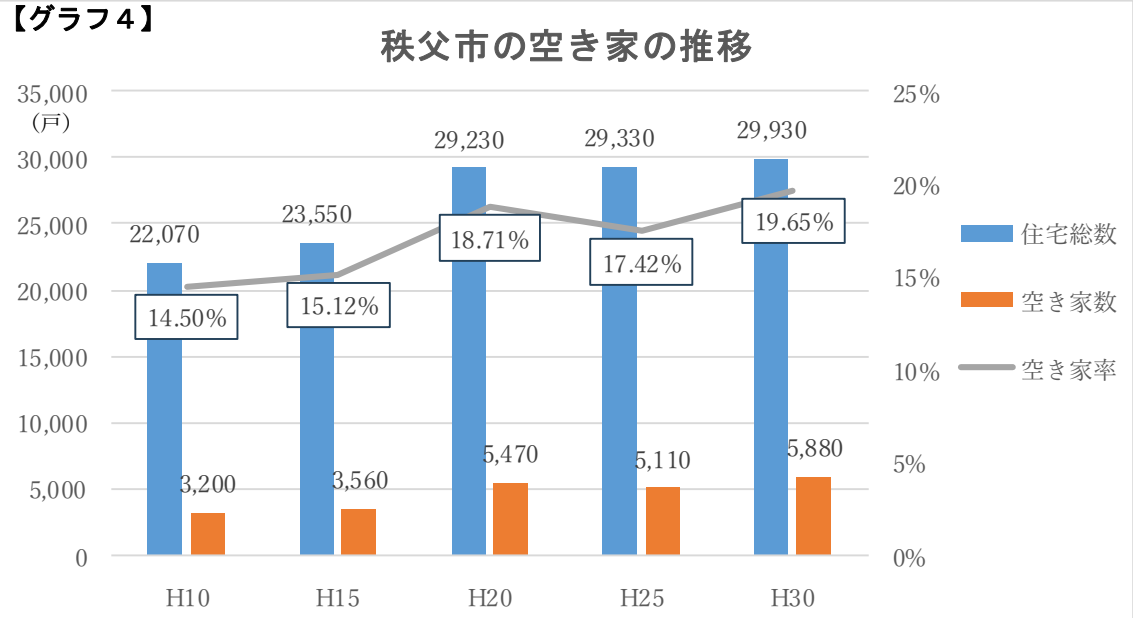
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

３　秩父市の空き家の現状

（１）平成 30 年住宅・土地統計調査による現状

本市の空き家の数も全国や埼玉県と同様に増加が続いており、平成 30 年では、住宅総数 29,930 戸のうち、空き家は 5,880 戸、総住宅数に占める空き家の割合は 19.65%となっており、前回の調査より増加し過去最高となり、高い割合となっています。

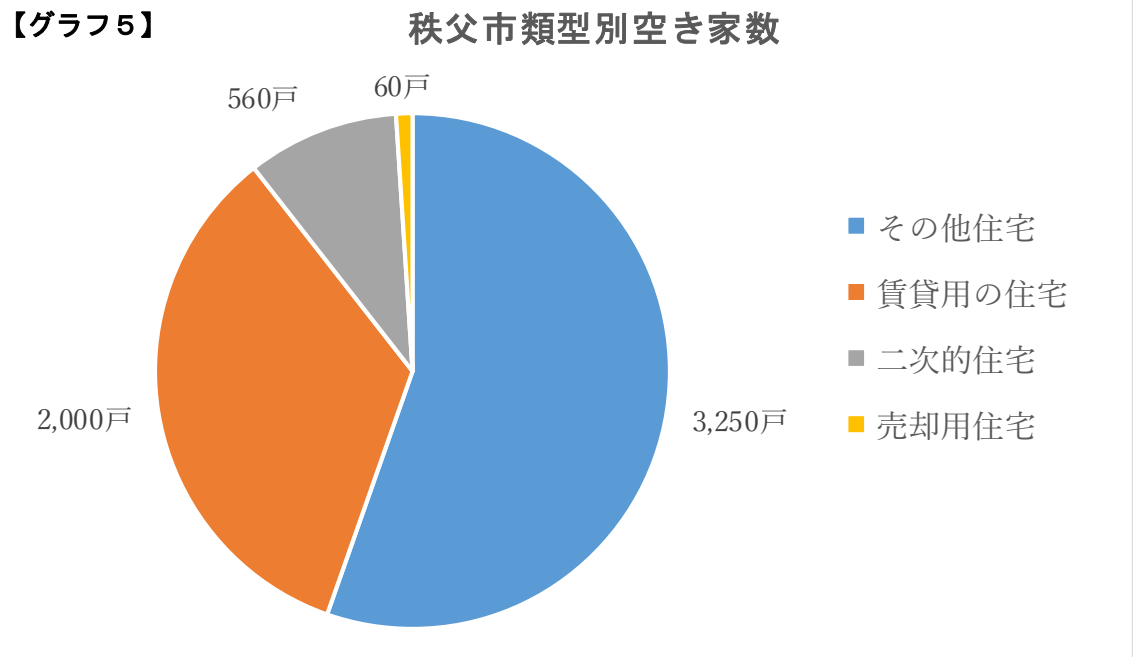
【グラフ４】



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

本市の空き家を類型別に見ると、その他住宅が 3,250 戸と一番多く、次いで賃貸用が 2,000 戸、二次的住宅（別荘等の住宅で普段は人が住んでいない住宅）が 560 戸、売却用が 60 戸となっています。

【グラフ５】



（２）市民等からの相談

前期計画期間中における当市の空き家に関する相談状況については表１のとおりとなっており、相談件数は年々増加傾向にあります。

適切な管理が行われていないとの情報提供を受けた空き家については、状態を確認し、所有者等に通知などで適切な管理を依頼しています。

表１　相談内容の内訳

相談内容	H30	R1	R2	R3	R4
建物等の一部損壊	—	3	4	9	5
環境衛生 （ゴミ・蜂 等）	—	5	1	10	4
草木の繁茂	—	9	15	13	31
その他	1	8	3	2	1
計	1	25	23	34	41

４　空き家調査

（１）空き家の実態調査

当市の空き家の実態をより詳細に把握し、空き家対策を効果的かつ効率的に実施するために、平成 29 年度に市全域の実態調査を実施しました。

①　調査期間

調査期間は、平成 29 年 10 月～同年 12 月です。

②　調査範囲等

調査範囲は、秩父市全域です。

調査対象は、市内全域の建築物（戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅や集合住宅、又はこれらに付随する工作物）です。ただし、集合住宅についてはすべての部屋が空室の場合のみ空き家としています。

③　調査の方法

調査の方法は、次のとおりです。

ア　市内全域の建築物に対し、公道より外観目視による現地確認を実施し、空き家と思われる建築物を識別のうえ、これを調査しました。

イ　空き家の定義は、次のとおりです。

・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている

・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等

・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない

・上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

ウ　イにより空き家と判定した建築物について、不良度判定（屋根、外壁、傾斜、塀）及び近隣への影響（雑草／樹木、侵入の可否、廃棄物の有無、倒壊した場合の影響）、利活用判定（活用可、軽微な修繕を要する、大規模修繕を要する、活用不可）の観点から調査を実施しました。

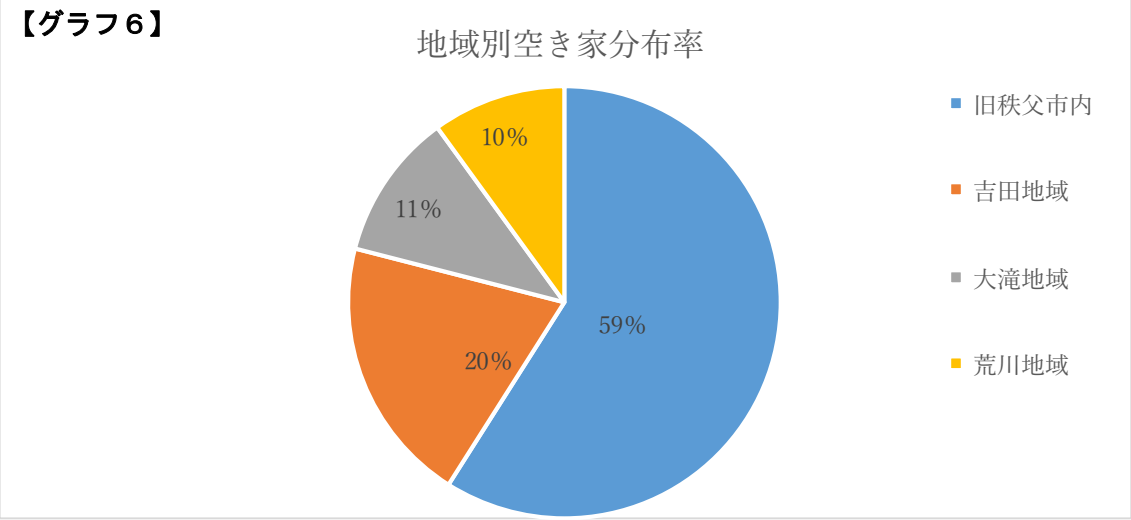
④　実態調査結果による現状

実態調査の結果、次のような現状（詳細は、資料編「平成 29 年度秩父市空き家実態調査」のとおり）を把握しました。

・当市全体の空き家率算出の母数となる住宅数は 35,605 戸、うち空き家は 2,760 戸で、空き家率は 7.7%です。

・空き家の分布率を地域別にみると、旧秩父地区 59%、吉田地区 20%、大滝地区 11%、荒川地区 10%となっており、旧秩父市内に集中しています。

【グラフ６】



出典：秩父市空き家実態調査

なお、空き家実態調査結果により判明した空き家全件の詳細な追跡調査は実施できていませんが、平成 29 年度以降の市内の世帯数の減少状況や、市民等からの相談による新たな空き家の判明があったことから、空き家は年々増加していると考えられます。

（２）空き家所有者等への意向調査

空き家の所有者等を対象として、空き家の活用意向、空き家対策に関する意向等を把握するため、空き家等実態調査と合わせてアンケート調査を実施しました。

① 調査対象者

調査対象者は、「平成 29 年度秩父市空き家等実態調査」で把握した空き家の所有者等の内、固定資産課税台帳により住所を確認できた 1,844 名としました。

② 調査の内容

調査の内容は、次のとおりです。

ア 空き家の所有者の確認に関する事項（所有者、所在地）

イ 空き家の利用状況と空き家となった経緯（利用状況、空き家年数、空き家となった理由）

ウ 空き家の管理状況（管理の頻度・内容・困窮点）

エ 空き家の活用意向（活用意向と活用方法、活用上の困窮点）

オ 空き家バンクについて（空き家バンクの認知・登録の意向、要望）

カ 回答者の氏名・住所・電話番号

③ 調査方法

調査は、郵送配布、郵送回収により行いました。

④　意向調査結果による所有者等の現状

空き家所有者等への意向調査の結果、空き家の管理や処分等について、所有者等の現状について、次のようなことが分かりました。

ア　居住する人がいないことによる空き家の増加

10 年以内の近年に空き家となった住宅が比率的に多く、空き家となった理由については、相続したが住む人がいない、他所に転居したため住んでいないが過半数を占めています。今後も、人口流出に伴う空き家の増加が懸念されます。

イ　空き家の管理の維持

月１回以上空き家の管理を行っていると答えた人の割合は半数以下と少なく、また、管理内容としても空き家の内部まで管理している人が少ない状況です。管理をしていくうえで困っていることは、所有者の「身体的、年齢的、財政的負担」、「管理の手間が大変」、「現住所地からの距離が遠い」などの割合が過半数以上を占めており、多くの人が空き家を管理することを負担に感じている状況です。今後、高齢化が進むにつれて空き家の維持・管理をすることが困難になる人の割合が高まると予想されます。

ウ　空き家の活用・処分

空き家を今後売却しようと考えている人の割合は高いものの、空き家を今後どのようにしたらいいのか分からない、荷物の処分に困っている、解体したいが費用がかかる、また、解体すると土地の固定資産税があがるなどと答えた人の割合も多い状況です。このことから、空き家を処分したくとも金銭面での負担が大きく、処分の方法や手段が分からずにそのまま年数が経過し、空き家の状態が悪化していくことが懸念されます。

５　空家等の問題と課題

（１）問題

空家等が増加し、空家等のままにしておくことや適切な管理が行われないことによる問題は次のようなことが想定されます。

①　防災性・防犯性の低下

不審者の出入りや不審火の発生等、地域の防災・防犯上の不安が大きくなります。

②　周辺環境の悪化

空家等の敷地に雑草・立木が繁茂し、動物や害虫のすみかとなったり、ゴミ等が不法投棄される恐れがあります。また、道路等へ樹木等が越境し、市民生活に影響が発生することになります。

③　景観の悪化

管理不全な状態の空家等の増加により、街並みなどの景観が悪化することになります。

④　安全上の懸念

老朽化による倒壊や、強風、地震により壁等が剥落するなど、事故が発生する危険性が高く、市民の生命や財産への侵害が懸念されます。

⑤　地域コミュニティ活動の低下

居住者の減少・空家等の増加により、地域活動、活力の低下につながる恐れがあります。

（２）課題

このような問題の発生抑制や解消にあたっては、次のような課題が考えられます。

①　人口減少に伴う空家等増加防止対策としての利活用

少子高齢化や市外転出により人口減少が見込まれる中、今後、空家等はさらに増加することが考えられます。これらの空家等の中で、利活用が可能なものを有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策のメニューとしての空家等対策を展開していく必要があります。

②　空家等の所有者等による管理の徹底

空家等は個人の財産であり、所有者等が管理するべきものですが、所有者等により適切に管理されない空家等が全国的な「空き家問題」に発展しています。

適切に管理されない理由は、所有者等の高齢化や経済的事情等、原因は様々ですが、管理不全な状態の空家等の発生を抑制するため、所有者等には適切に管理する責任があること、また、空家等を放置することが近隣の生活環境を脅かす要因となり得ることを周知するとともに、所有者等の問題に対して関係各課及び専門家と連携して対策を講じる必要があります。

③　特定空家等の増加防止と解消

空家等は、資産として利活用が可能になる場合もありますが、適切な管理が行われていない管理不全な状態の空家等は、老朽化による部材の損傷、草木の繁茂や廃棄物の放置等により、利活用が可能な状態にするためには、多額の費用がかかります。また、特定空家等に該当する空家等については、近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている状況にあることから、問題の迅速な解消が求められますが、市が行う措置により解消するには、法的手続きによるため、状況の改善に時間を要することが予想されます。

このような状況は、所有者等にとっても、地域にとっても負担となることから、特定空家等になる前の早期の対応による増加防止と、特定空家等に認定された場合の問題の解消に向けた素早い取り組みが必要となります。

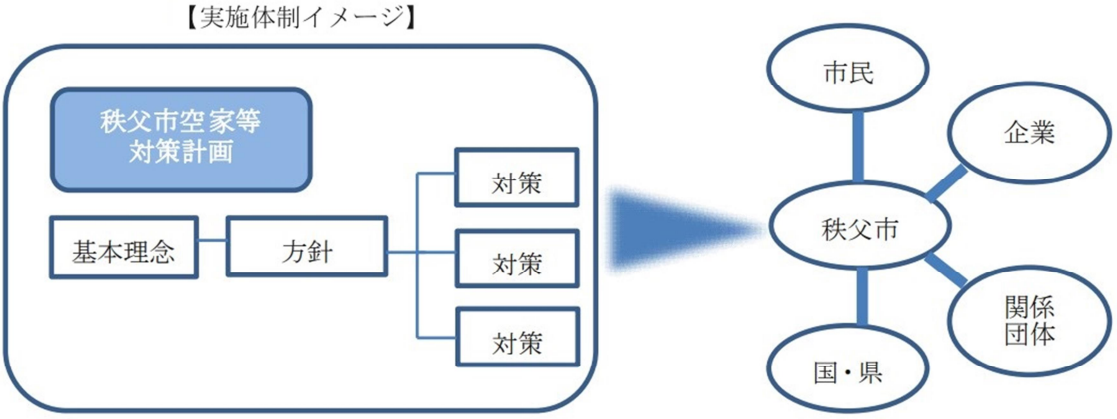
第３章 空家等対策

１　実施体制

（１）実施体制の整備

空き家の問題には様々な要因があり、庁内をはじめ国・県・関係団体など多くの部署・機関に関係しており、相互の連携・連絡調整が必要不可欠なことから、空き家に関する様々な施策・事業を総合的に推進し実効性を確保する実施体制を整備します。

また、空家等対策における市のマンパワー不足や専門的知見不足を補うため、空家等管理活用支援法人の指定について検討していきます。



①　秩父市空家等対策協議会の設置

本計画の策定及び変更や実施に関する協議、特定空家等の判断、措置の方針についての諮問機関として、有識者等をもって組織する「秩父市空き家等対策協議会」が設置されています。

秩父市空き家等対策協議会　委員構成

	委員		人数
1	市長	協議会会長	1
2	市民	町会長協議会代表	2
3		民生児童委員協議会代表	1
4	市議会議員	市議会議員	2
5	学識経験者	法務に関する学識経験者	2
6		不動産に関する学識経験者	2
7		建築に関する学識経験者	2

②　空家等管理活用支援法人制度の活用

この制度は、市が、空き家の活用や管理に積極的に取り組むＮＰＯ法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たしていくこ

とが狙いとされています。

当市においては、今後協議会の意見を踏まえ支援法人の活用に関する方針を検討します。

そのため、方針が定められるまでの間、指定の申請に関する必要事項を定めず、また、指定を行わないこととします。

なお、法第 24 条各項の規定により、支援法人は以下の業務を行うものとされています。また、市のニーズに応じて、一部の業務のみ実施するものも指定の対象にすることができます。

ア　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

イ　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

ウ　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

エ　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

オ　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

カ　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（２）空家等に関するデータベースの整備

市に寄せられた空家等の情報や実態調査及びそのフォローアップ調査の結果等、様々な手段により収集した空家等の情報をデータベース化することで、空家等の現状を適切に把握します。また、市の組織内で所有者等の情報や対応経過などの記録を共有することで、空家等の問題に対しその内容に応じて適切かつ効果的な対応を進めていきます。

①　町会等との連携

地域による空家等の把握及び市への情報提供等について、町会等と連携を図るよう協議していきます。

②　市民等からの相談や情報提供

市民等から空家等に関する相談や情報提供があったときは、法や条例に基づき現地調査や所有者等の調査を行います。

③　空家等実態調査の実施

空家等対策の効果を検証し、今後の対策を効果的かつ効率的に推進するために、必要に応じて市全域又は重点地区の空家等実態調査を実施します。

④　電力会社等への所有者等情報の提供依頼

空家等の所有者等の把握のために必要な場合は、空家等に工作物を設置している電力会社等に所有者等情報の提供を依頼します。

２　空家等に関する相談対応

（１）市民等からの相談や情報提供

管理不全な状態の空家等の問題は、建物自体の損壊による危険性のほか、衛生、景観、生活環境など複雑に絡み合っており、相談者にとっては相談先が分かりにくいなど、課題も多岐にわたります。そこで、市民等から空家等に関する相談や情報提供があったときは、総務部危機管理課が最初の窓口となり、問題点などを整理してから関係各課と調整し、必要に応じてその状況が改善されるよう所有者等に助言等をします。

市民等や町会からの相談等

↓

総務部　危機管理課

・空家等の情報の把握・確認

・庁内関係部局との情報共有、連携

↓

職員による現地調査

・外観から空家等の状況確認

（建物の傷み、草木の繁茂、周囲への影響　等）

↓

所有者等の確認

・近隣住民等からの情報

・固定資産税課税台帳からの所有者情報の確認（法第10条第1項）

・登記簿、住民基本台帳、戸籍謄本の確認（法第10条第3項）

↓

所有者等への助言

・適切な管理、改善の助言

（２）所有者等からの相談対応

空家等の所有者等からの相談については、所有する空家等に対する意向や空き家等の現状を確認し、関係団体、専門家等の相談窓口を紹介します。

◆市の担当課・相談窓口

相談内容	担当課
空家等の適正管理に関すること	危機管理課
空家等の有効活用（空き家バンク等）に関すること	総合政策課
空き地の雑草や不法投棄等に関すること	生活衛生課
固定資産税の賦課に関すること	資産税課
建築基準法（建物の改築・解体等）に関すること	建築住宅課
空き店舗等の活用に関すること	産業支援課
	先端技術推進課
市役所で実施している相談業務の案内に関すること	市民生活課
都市計画法（用途地域等）に関すること	都市計画課

◆民間関係団体の相談窓口

相談内容	相談窓口
不動産取引に関すること	埼玉県宅地建物取引業協会
住宅の建築等に関すること	埼玉建築士会
	埼玉県建築士事務所協会
土地境界調査・確定、登記等に関すること	埼玉土地家屋調査士会
法律・相談・登記等に関すること	埼玉司法書士会
空家等の管理に関すること	秩父市シルバー人材センター

◆市役所で実施している各種相談窓口

相談内容	相談名
法律問題に関すること	法律相談
官公庁に提出する書類等の作成に関すること	行政手続相談
土地・建物の登記等に関すること	登記相談
税金に関すること	税務相談
土地・建物の売買、不動産の契約等に関すること	不動産相談

※上記業務については秩父市民の方のみを対象としているため、市外にお住まいの方は、お住いの自治体又は埼玉県県民相談総合センターへお問い合わせください。

３　空家等の利活用促進

地域の資源となり得る空き家やそれを除却した跡地を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住替え促進を図り、移住者や定住者にとって住みやすい活気あるまちの構

築を行います。近年では、秩父市は多くのメディアに取り上げられ大勢の観光客が訪れていることから、空家等の観光資源としての利活用を促進します。

そのための、空き家バンク制度の活用や移住促進に向けた制度の周知、空家等又は空き店舗等の利活用を促進するための制度の周知を行います。

また、中心市街地における商業機能・都市機能の向上や地域再生拠点における移住政策の促進を図るための「空家等活用促進区域の指定制度」や、空家等の利活用や管理等の推進体制を構築するための「空家等管理活用支援法人の指定制度」の活用について検討していきます。

（１）空き家バンク制度の活用

空家等の売却・貸出希望者と移住や住み替え希望者の登録を行い、マッチングを支援するとともに、空家等の所有者による空き家バンクへの登録を促し、利用希望者へ情報を提供します。また、年々空き家バンクに登録し利用している方が増加していることから、有効活用が可能な空家所有者に対して、空き家バンクの利用を促進します。それに併せ、市外から移住を考えている方への支援制度について周知していきます。

① 空き家バンク制度の周知

※ちちぶ空き家バンクは秩父郡市、1 市 4 町で取り組みを行っています。

② 空き家バンク実績

前期計画期間中における空き家バンクの新規利用登録者数は表２、新規登録物件数は表３、成約数は表４のとおりとなっています。

表２　新規利用登録者数（2 年ごとに更新のため、再登録者を含む）　　単位：名

	H30	R1	R2	R3	R4
圏外地域	251	277	1,106	1,150	892
圏内地域	54	51	108	89	118
合計	305	328	1,214	1,239	1,010

表３　新規登録物件数【秩父市内】（2 年ごとに更新のため、再登録を含む）単位：件

	H30	R1	R2	R3	R4
合計	27	27	26	24	33

表４　成約数【秩父市内】　　単位：件

	H30	R1	R2	R3	R4
売買物件	10	9	14	13	15
賃貸物件	1	2	1	1	0
合計	11	11	15	14	15

（２）移住促進に向けた制度

①　空き家リフォーム等工事費助成金（総合政策課）

対象：空き家バンクに登録された市内空き家を購入し、秩父市に住民票を移した方

助成：リフォーム工事に要した金額（税抜き）の 1/2 の額で、最大 50 万円

（工事費用 30 万円以上であること、市内事業者に施工依頼すること。）

②　移住者向け賃貸住宅リフォーム等工事費助成金（総合政策課）

対象：市内に空き家を所有している方で、空き家バンクに登録し、秩父圏域外の移住者向けにその物件を賃貸借する意思のある方

助成：リフォーム工事に要した金額の 1/2 の額で、最大 50 万円

（工事費用 30 万円以上であること、市内事業者に施工依頼をすること。）

③　住宅・店舗等リフォーム資金助成金（産業支援課）

対象：市内にリフォームを行う住宅・店舗・事務所を有する方

助成：リフォーム工事に要した金額(税抜き)の 10%で、最大 15 万円

（工事費用 20 万円以上であること、市に登録している施工業者に依頼すること。）

（３）空き店舗等の活用に向けた制度

①　空き店舗対策事業補助金（産業支援課）

・新規出店事業

対象：中心市街地区内の空き店舗を活用して新規出店する方

助成：改装工事費の 1/3 で、最大 30 万円

・店舗型併用住宅等改修事業

対象：空き店舗の所有者が新規出店事業の実施と同時に店舗併用住宅等を改修する場合

助成：改修工事費の 1/3 で、最大 20 万円

②　市内の空き工場・倉庫・店舗および空き用地の紹介と募集（先端技術推進課）

企業誘致・事業誘致等を促進することにより、雇用の場の確保と市内産業の活性化を図るため、空き工場・倉庫・店舗および空き用地の登録・紹介を行います。

（４）空家等の売却・購入・利活用等に対する支援制度

空家等の売却を検討している所有者等に対し、家屋の耐震性や劣化度を把握することで、所有者等が利活用の検討ができるよう支援を行います。

①　家屋の劣化度診断制度の紹介（埼玉建築士会・埼玉県建築士事務所協会）

家屋がどの程度劣化しているか（性能を有しているか）を把握することで、売却時における家屋の評価をすることが可能。

②　金融機関による「空き家活用ローン」等

各金融機関により、空家等を賃貸するための改築・改装費用、解体費用、解体後の有効活用のための費用等についての金利優遇制度等があります。

（５）空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）

空き家やそれを除却した跡地の利活用を促進するため、相続人が、相続した空き家を一定の要件を満たして譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円の特別控除が適用される制度を周知します。

（６）空家等活用促進区域の指定

中心市街地など、その地域の拠点となるエリアに空き家が集積していると、当該地域の本来的機能を低下されるおそれがあるほか、古い空き家を活用する上で、建築基準法などの規制で建替えや改築ができず、空き家を活用する上での課題となっていました。

この課題を解決するため、法の改正により、市が中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空き家の分布や活用の状況等からみて、空き家の活用が必要と認める区域を

「空家等活用促進区域」として区域内の空き家の活用指針とともに「空家等対策計画」に定めることで、以下のとおり規制の合理化等の措置を講じることが可能となりました。

重点的に空家等の活用促進が必要な地域については、今後、協議会の意見を踏まえ、他の計画等との整合性を図りながら検討します。

① 接道規制の合理化

市が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空き家は、前面の道が幅員４ｍ未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定することができます。

② 用途規制の合理化

各用途地域で制限された用途でも、市が活用指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する用途への変更を特例許可することができます。

③ 市街化調整区域内の用途変更

空き家活用のための用途変更の許可に際して、指針に沿った空き家活用が進むように県知事が配慮します。※現状、秩父市には市街化調整区域はありません。

（７）空家等管理活用支援法人制度の活用（再掲：１　実施体制（１）実施体制の整備②）

（８）相談窓口の紹介（再掲：２　空家等に関する相談対応（２）所有者等からの相談対応）

４　所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、私有財産であることから、第一義的には所有者等が自らの責任により適切な維持管理などの対応をすべきものです。また、所有者等には工作物の無過失責任があることや、相続放棄をしても状況により管理責任があることを認識してもらう必要があります。しかし、所有者等が現状を把握していないことや、相続問題、経済的な理由などから、放置され続けている空家等が存在しています。放置され老朽化が進むほど、維持管理や除却等に要するコストが増大し、また、年数が経つにつれて相続等の問題により所有者等の把握も困難になります。

空家等対策において、限られた経営資源で最大の効果を生み出すには、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空家等を発生させないことが重要となることから、市では、所有者等へ意識啓発を目的とした情報提供や、適正管理についての情報提供等の支援に努めます。

（１）意識啓発

適切に管理されていない空家等が、老朽化による倒壊、雑草の繁茂等による生活環境の悪化、犯罪（不審者侵入、不法滞在、放火等）の誘発など、周辺地域に悪影響を及ぼ

している実態について情報提供し、空家等の問題を認識してもらうなど、空家等の所有者等に対する意識啓発を図ります。

① 市の広報紙への掲載、ホームページ等への掲載

② ちちぶＦＭや秩父おもてなしＴＶでの周知

③ 市庁舎及び公民館等の関係機関の情報コーナーでのパンフレット配布

（２）管理等に関する情報提供

市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に情報の提供、助言その他必要な援助を行うように努めます。

① 相談窓口の紹介

空家等に関する相談窓口を明示するとともに、空家等に関する市の担当課の連携体制を構築し、空家等の所有者や地域住民が相談しやすい環境を整備します。

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

② 相続に関することの周知

空家等対策において弊害となる相続問題への対策として、相続登記申請の義務化について関係団体や関係部局と協力し周知を図ります。

また、相続を適正に行うことの意識啓発のため、埼玉県が実施する「相続押しかけ講座」事業の活用について、町会や地域の団体等に対して周知を図ります。

③ 適正管理促進のための制度

ア 秩父市シルバー人材センターへの相談

市では秩父市シルバー人材センターと連携した事業として、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止するため、「空き家等の管理に関する協定」を締結しています。このため、定期的な維持管理が困難な所有者等に対し、空家等の適切な維持管理を支援するため、秩父市シルバー人材センターの紹介を行います。秩父市シルバー人材センターでは、空き家の見回り、小修繕や敷地内の除草、植木の伐採等、空家等の管理に関する業務を実施しています。

イ ふるさと納税の返礼による「空き家見回りサービス」（財政課）

秩父市へのふるさと納税に対する返礼として、秩父市シルバー人材センターによる「空き家見回りサービス」の提供を行っています。

ウ　スズメバチ駆除費補助金（生活衛生課）

対象：市内に存する建物又は土地（いずれも店舗等事業の用に供するものを除く。）の所有者、管理者又は賃貸人

助成：駆除に要する費用（建築物等の損壊及び復旧に係る費用を除く。）の1/3で、最大５千円

（生活衛生課に登録している駆除業者による駆除であること。）

（３）空き家解体補助金制度

倒壊等の恐れがある空家等、今後利活用の可能性がない建物については、所有者等による自発的な除却を推進し、跡地を有効活用できるよう支援をしていく必要があることから、空家等の所有者等に対し、当該空家等の解体、撤去又は処分の工事に要する費用の一部について補助金を交付する制度を実施しています。（資料「秩父市空き家解体補助金交付要綱」）補助実績件数は表５のとおりです。

今後、市内の空家等の現状や空家等所有者等のニーズに応じて、活用しやすい制度となるよう適宜制度の見直しを図るとともに、制度活用の促進を促すため周知を行います。

表５　空き家解体補助実績件数の利用状況

	R2	R3	R4	合計
補助実績件数	40	27	36	103
補助金交付総額	16,570,000	11,565,000	9,812,000	37,947,000
補助上限額	市内業者：50万円/件 市外業者：40万円/件	市内業者：50万円/件 市外業者：40万円/件	市内業者：30万円/件 市外業者：20万円/件	

※R4から補助上限額を減額

（４）固定資産税等

固定資産税等の住宅用地特例の適用を受け続けることが、空き家を所有し続ける目的の一つとなっていると考えられることから、一定の空き家を除却した場合の固定資産税等に係る負担軽減措置の制度化を検討します。

（５）所有者等が不明の空き家への対応

相続放棄等により、所有者等が存在しない空家等が増えています。そのような空き家には管理者がいないため、適切な管理がされず放置され、近隣に悪影響を及ぼす要因となるおそれがあります。そこで本市では、庁内関係各課との連携により以下の取組を行います。

・民法第９４０条に、「相続放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第９５２条第１項の相続財産の清算人に対

して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。」とあり、現に占有している放棄者に対しては、相続放棄しても一定の管理責任が続くことについて周知します。

・相続人がいない場合や所有者が行方不明等の空家等に対しては、中古建物市場での流通、活用の可能性を十分に検討した上で、法第 14 条各項に基づく財産管理制度を活用し利害関係人としての申立を検討します。

５　管理不全な状態の空家等の解消

所有者等の利活用の意向が無く、様々な理由により適切な管理が行われずそのまま放置されている空家等は、状態の悪化により利活用や管理が困難になる他、周辺の生活環境等に悪影響を及ぼすことがあります。このような状況は、所有者等にとっても、地域にとっても負担となることから、空家等の状態が悪化する前の早期の対応が必要となります。

管理不全な状態の空家等については、法や条例に基づく措置の実施等により、所有者等による管理不全な状態の解消を促すとともに、適切な管理に繋げる対応を行います。また、所有者等が不在・不明な空家等の対応に際して「財産管理人制度」の活用や、周辺への危険性や切迫性が特に高い特定空家等について、代執行制度での除却等による解消を検討します。

（１）管理不全な状態の空家等に対する措置

「管理不全空家等」や「特定空家等」には至らないものの、空家等が適切に管理されておらず管理不全な状態となっている場合は、条例に基づき、所有者等に実態を通知するとともに、適正な管理を促します。その後も適正に管理されない場合は、条例に基づき、助言・指導、勧告、命令等、必要な措置を講じていきます。

◆実態調査

市民等から情報提供があったときは、所有者等の把握や危険性の調査を行なうことができます。

◆助言・指導

実態調査により、管理不全な状態にある又はそのおそれがあると認められるときは、改善措置を行うように、助言・指導を行うことができます。

◆勧告

助言・指導により改善が見られないときは、対応を促すよう勧告することができます。

◆命令

勧告により改善が見られないときは、対応を促すよう命令することができます。

◆公表

正当な理由がなく命令に応じない場合は、氏名・住所等を公表することができます。

（２）管理不全空家等への対策

①　管理不全空家等の判断基準

「管理不全空家等」は、法第 13 条第 1 項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することになるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されています。

「管理不全空家等」に該当するかの判断は、国土交通省が示す「管理不全空家等及び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)」（以下、「ガイドライン」という。）を基本として、協議会の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとします。

なお、管理不全空家等に該当する可能性がある建築物等の状態については、「（３）特定空家等への対策①」に例示する状態につながるおそれのある状態となります。

②　管理不全空家等に対する措置

法第 13 条各項の規定に基づき、段階的に指導、勧告の措置を検討します。

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

◆指導

市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針(法第 6 条第 2 項第 3 号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう「指導」をすることができます。

◆勧告

市長は、「指導」をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、「指導」を受けた者に対し、修繕、立木竹の伐採その他特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について「勧告」することができます。

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

このため、「勧告」を行う場合は、税務部局と情報共有・検討を行い、必要に応じて庁内関係部局で協議し、措置を行います。

◆管理不全建物管理人の選任

市長は、管理不全空家等について、適切な管理のために特に必要があると認めるときは、所有者等に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任の請求を行うことができます。

（３）特定空家等への対策

①　特定空家等の判断基準

「特定空家等」は、空家等のうち、法第 2 条 2 項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

「特定空家等」に該当する状態
1　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
2　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3　適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
4　その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

「特定空家等」に該当するかの判断は、ガイドラインを基本として、「埼玉県空き家対策連絡会議」が策定した「特定空家等判定方法マニュアル」に準じるものとし、協議会の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとします。

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

◆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

〇建築物等が倒壊するおそれがある

・基礎に不同沈下がある

・基礎が破損又は変形している、

・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している

・立木に著しい傾斜や幹の腐朽がある等

〇屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

・屋根が変形している、

・躯体を貫通する穴が生じている

・看板の仕上材料が剥落している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等

〇擁壁が老朽化し崩壊するおそれがある

・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出がある

・擁壁に著しいひび割れ等の部材の劣化がある

・水のしみ出し又は変状がある等

◆そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

〇石綿の飛散のおそれがある

・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損がある等

〇健康被害の誘発のおそれがある

・浄化槽等の放置や破損等による汚物の流出、臭気の発生、汚水等の流出による臭気の発生がある

・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫の発生及び発生を誘発する原因となる腐敗したごみ等が放置されている
・ごみや産業廃棄物の不法投棄がされている
・動物の棲みつきや常態的な敷地内への出入りによる糞尿等がある等

◆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
〇景観のルールに著しく適合しない又は、周囲と著しく不調和な状態にある
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上著しく傷んだり汚れたまま放置されている
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
・敷地内にごみ等が散乱、山積みのまま放置されている

◆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
〇立木等による破損・通行障害等が発生している
・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げのおそれがあるほどの著しい立木の枝等の敷地外へのはみ出し等
〇動物等の棲みつきによる影響がある
・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺への侵入等があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている等
〇不法侵入の発生のおそれがある
・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

② 特定空家等に対する措置

法第22条各項の規定に基づき、段階的に「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「行政代執行」等の措置を検討します。

特定空家等に対する措置を講じるか否かは、「① 特定空家等の判断基準」に例示する特定空家等の状態、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か及び悪影響の程度と切迫性を勘案して、総合的に判断します。

なお、「行政代執行」等の措置を講ずる場合は、協議会の意見を踏まえ、慎重に判断したうえで進めます。

◆助言又は指導

市長は、特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」をすることができます。

なお、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の措置においては、市長に、特定空家等

の所有者に対する報告徴収権が付与されています。

◆勧告

市長は、「助言又は指導」をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、「助言又は指導」を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを「勧告」することができます。

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

このため、「勧告」を行う場合は、税務部局と情報共有・検討を行い、必要に応じて庁内関係部局で協議し、措置を行います。

◆命令

市長は、「勧告」を受けた者が正当な理由がなくてその「勧告」に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認められるときは、相当の猶予期限を付けて、その「勧告」に係る措置をとることを命ずることができます。

◆行政代執行

市長は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行することができます。

◆緊急代執行

災害その他非常の場合において、迅速な安全の確保のために除却等が必要な特定空家等に対して、命令等の手続きを経ずに代執行することができます。

◆所有者等不明空家等への対応

登記簿、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。このように様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、法第 14 条各項の規定による「財産管理人」の選任の請求が可能であり、「財産管理人」による空家等の管理・処分の手続きを進めることができます。

また、特に必要があると認めるときは法第 22 条第 10 項に基づき、略式代執行を行うことができます。

※法第 22 条第 12 項の規定により、「略式代執行」や「緊急代執行」においても強制的な費用徴収が可能となります。

（４）管理等に関する情報提供（再掲：４　所有者等による空家等の適切な管理の促進（２））

（５）空き家解体補助金制度（再掲：４　所有者等による空家等の適切な管理の促進（３））

資料編

資料①

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

第一章　総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

３　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

２　都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条　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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条　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　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　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）

第七条　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（第二十二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から第十一項まで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　前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

４　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

５　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

６　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家

等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

７　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

８　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

９　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

１０　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

１１　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

１２　市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

１３　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。

１４　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条　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。

第二章　空家等の調査

（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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

２　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

３　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条　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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

２　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

２　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで

及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

２　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

２　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条　独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条

第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

１２　前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

１３　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。

１４　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。

１５　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。

１６　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。

１７　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。

第六章　空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

２　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

３　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

４　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

２　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

３　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

４　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

２　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

３　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

４　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

２　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

２　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

３　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章　雑則

第二十九条　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。

第八章　罰則

第三十条　第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附　則　（令和五年六月一四日法律第五〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条　地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

２　新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

３　新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条　前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条　政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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

秩父市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例

平成25年3月14日

条例第14号

（目的）

第1条　この条例は、市内の空き家等を適正に管理することにより市民の生活環境を保全し、安全で安心な暮しの実現に寄与するとともに、空き家等の有効活用による地域活性化を推進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、当該各号に定めるところによる。

(1)　空き家等　建物その他の工作物で、現に使用者がいない状態又はこれと同様の状態にあるものをいう。

(2)　管理不全な状態　次のいずれかに該当する状態をいう。

ア　老朽化若しくは台風、地震等の自然災害により倒壊し、又は建築材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態

イ　不特定者の侵入により、犯罪、火災等が誘発されるおそれのある状態

ウ　動植物、害虫等が繁殖し、周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態

(3)　所有者等　建物その他の工作物を所有し、又は管理する者をいう。

(4)　市民等　市内に居住し、若しくは滞在し、又は勤務し、若しくは通学する者をいう。

（所有者等の責務）

第3条　空き家等の所有者等は、当該空き家等の敷地に所在する資材等の整理整頓を行うとともに、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

（情報提供）

第4条　市民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

（実態調査）

第5条　市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第3条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

（助言又は指導）

第6条　市長は、前条の実態調査により空き家等が現に管理不全な状態であると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の

所有者等に対し、当該空き家等の適正な管理のための必要な措置について助言又は指導をすることができる。

（勧告）

第7条　市長は、前条の助言又は指導を受けた空き家等の所有者等が正当な理由なく管理不全な状態の改善を行わないと認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて当該空き家等の適正な管理のための必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（命令）

第8条　市長は、空き家等の所有者等が前条の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて当該空き家等の適正な管理のための必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

（公表）

第9条　市長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1)　命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）

(2)　命令の対象である空き家等の所在地

(3)　命令の内容

(4)　その他市長が必要と認める事項

2　市長は、前項の規定により公表するときは、事前に当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

（立入調査）

第10条　市長は、この条例の規定の実施に必要な範囲内で、管理不全な状態であると認める空き家等に、職員を調査のために立ち入らせ、所有者等に説明又は報告を求めることができる。

2　前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3　第1項の規定による立入調査は、これを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。

（協力要請）

第11条　市長は、空き家等の管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署、消防署その他の関係機関に調査、指導、勧告、命令及び公表の内容を提供し、必要な協力を求めることができる。

（支援）

第12条　市長は、空き家等の所有者等に対し、当該空き家等が管理不全な状態にならないための必要な支援をすることができる。

（空き家等の有効活用）

第13条　市長は、空き家等の有効活用を促進するため、空き家等の所有者等に必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

（適用除外等）

第14条　特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、第6条から第9条までの規定は適用せず、特定空家等に対する措置については、同法の定めるところによる。

（平30条例5・追加）

（委任）

第15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、市長が別に定める。

（平30条例5・旧第14条繰下）

附　則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

附　則（平成30年3月19日条例第5号）

この条例は、公布の日から施行する。

資料③

秩父市空き家等対策協議会条例

平成30年3月19日

条例第3号

（設置）

第1条　空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、秩父市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条　協議会は、法第6条第1項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協議を行う。

（組織）

第3条　協議会は、市長及び委員11人以内をもって組織する。

（委員）

第4条　委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1)　市民

(2)　市議会議員

(3)　学識経験者

(4)　その他市長が必要と認める者

2　委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3　委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第5条　協議会に会長及び副会長1人を置く。

2　会長は、市長をもって充てる。

3　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4　副会長は、委員の互選により定める。

5　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条　協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2　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。

（関係者の出席等）

第７条　協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第８条　協議会の庶務は、総務部において処理する。

（委任）

第９条　この条例に定めるもののほか、協議会の運営その他必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附　則

この条例は、平成30年６月１日から施行する。

資料④

秩父市空き家解体補助金交付要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、空き家の所有者等に対し、当該空き家の解体、撤去又は処分の工事に要する費用の一部について、予算の範囲内において空き家解体補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、秩父市補助金等の交付手続等に関する規則（平成１７年秩父市規則第５２号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（補助対象者）

第２条　補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、補助金の交付の対象となる空き家（以下「補助対象空き家」という。）を所有する個人又はその相続人（以下「所有者等」という。）とする。

２　前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助対象者としないものとする。

(1) 市税等を滞納している者

(2) 過去５年間に当該補助金の交付を受けた者（ただし、市長が特に必要と認める場合を除く。）

(3) その他市長が適当でないと認める者

（補助対象空き家）

第３条　補助対象空き家は、市内に存する建築物であって、次の各号のいずれにも該当するものとする。ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号）第１４条第３項の規定に基づく勧告を受けていない建築物

(2) 公共事業等の補償の対象となっていない建築物

(3) 昭和５６年５月３１日以前に建築された一戸建ての住宅（店舗併用住宅にあっては、住宅部分の床面積が延べ床面積の１/２以上の住宅に限る。）

(4) １年以上居住その他使用がなされていないことが常態である建築物

(5) 過去５年間に市の補助金の交付を受けたことがない建築物

(6) 補助対象空き家を解体、撤去又は処分することに関し、全ての所有者等の同意を得ていること（所有者等が複数いる場合に限る。）

(7) 補助対象空き家を解体することに関し、全ての当該補助対象空き家について所有権以外の権利を設定している者（以下「権利者」という。）の同意を得ていること（権利者がいる場合に限る。）

⑻ 不動産業を営む者が営利目的で所有するものではない建築物

（補助対象工事）

第４条　補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象空き家を解体、撤去（家財等の動産を除く。）又は処分し、更地にする工事であって、次の各号のいずれにも該当するものとする。

⑴ 建設業法（昭和２４年法律第１００号）別表第１に掲げる土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業に係る同法第３条第１項の規定による許可を受けた者（建設業法等の一部を改正する法律（平成２６年法律第５５号）附則第３条第２項の規定により許可を受けたとみなされる者であって、引き続き解体工事業に該当する営業を営むものを含む。）又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成１２年法律第１０４号）第２１条第１項の規定による登録を受けた者が行う工事であること。

⑵ 他の同種の補助金等の交付を受けて行う工事でないこと。

⑶ 年度内に完了予定であること。

（補助対象経費及び補助金の額）

第５条　補助金の交付の対象となる経費は、補助対象工事に要する費用（家財等の動産の処分に関する費用及び消費税等を除く。以下「補助対象経費」という。）とし、補助金の額は、補助対象経費に３分の１を乗じて得た額（その額に１，０００円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てた額）又は２０万円（市内業者が工事を行う場合は、３０万円）のいずれか少ない額とする。

（補助金の交付申請）

第６条　補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、補助対象工事の着手前に、秩父市空き家解体補助金交付申請書（様式第１号）に必要書類を添付して、市長に提出しなければならない。

２　前項の規定にかかわらず、前年度に次条第１項の規定による不交付決定を受けた者が当該不交付決定の対象となった補助対象空き家を対象として補助金の交付を再度申請するときは、前項の規定による必要書類の一部を省略することができるものとする。

（交付決定等）

第７条　市長は、前条の申請書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、補助金を交付すべきものと認めたときは、秩父市空き家解体補助金交付決定通知書（様式第２号）により、補助金を交付すべきでないと認めたときは、秩父市空き家解体補助金不交付決定通知書（様式第３号）により当該申請者に通知するものとする。

２　市長は、前項の規定による交付決定に当たり、前年度同項の規定による不交付決定を

受けた者が当該不交付決定の対象となった補助対象空き家を対象として補助金の交付を再度申請したときは、当該申請者を優先的に補助金を交付すべき者として取り扱うことができる。

３　市長は、第１項の規定による交付決定に当たり、補助金の交付の目的を達成するため必要があると認めるときは、条件を付することができる。

（変更等の承認）

第８条　補助金の交付決定を受けた者（以下「補助決定者」という。）は、当該申請の内容を変更し（第３項に定める軽微な変更は除く。）、又は補助対象事業を中止しようとするときは、秩父市空き家解体補助金変更・中止承認申請書（様式第４号）を市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の申請書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、適当と認めたときは、秩父市空き家解体補助金変更・中止承認通知書（様式第５号）により、適当でないと認めたときは、秩父市空き家解体補助金変更・中止不承認通知書（様式第６号）により補助決定者に通知するものとする。

３　要綱第８条第１項に規定する軽微な変更とは、次の各号のいずれにも該当する変更とする。ただし、補助事業の内容を大幅に変更しないものに限る。

⑴ 補助対象経費の総額の１０分の３に相当する金額以内の変更

⑵ 事業計画の細部の変更であって、補助金額の増額を伴わない変更。

（実績報告）

第９条　補助決定者は、補助対象工事が完了したときは、完了した日から起算して３０日を経過した日又は当該年度の３月末日のいずれか早い日までに、秩父市空き家解体補助金実績報告書（様式第７号）に必要書類を添付して、市長に提出しなければならない。

（補助金額の確定）

第１０条　市長は、前条の実績報告書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めたときは、補助金額を確定し、秩父市空き家解体補助金確定通知書（様式第８号）により補助決定者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第１１条　前条の規定による通知を受けた者は、速やかに秩父市空き家解体補助金請求書（様式第９号）を市長に提出しなければならない。

（交付決定の取消し及び補助金の返還）

第１２条　市長は、補助決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、補助金の交付決定を取り消し、又は既に交付された補助金の返還を命ずることができる。

(1) 偽りその他不正な手段により、補助金の交付決定又は交付を受けたとき。

(2) 補助金の交付決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき。

（その他）

第１３条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この告示は、令和２年４月１日から施行する。

附　則

この告示は、令和３年４月１日から施行する。

附　則

この告示は、令和４年４月１日から施行する。

附　則

この告示は、令和５年４月１日から施行する。

資料⑤

平成 29 年度秩父市空き家実態調査

（１）空き家実態調査による現状

当市の空き家の実態をより詳細に把握し、空き家対策を効果的かつ効率的に実施するために、市全域の実態調査を実施しました。

① 調査期間

調査期間は、平成 29 年 10 月～同年 12 月です。

② 調査範囲等

調査範囲は、秩父市全域です。

調査対象は、市内全域の建築物（戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅や集合住宅、又はこれらに付随する工作物）です。ただし、集合住宅についてはすべての部屋が空室の場合のみ空き家としています。

③ 調査の方法

調査の方法は、次のとおりです。

ア 市内全域の建築物に対し、公道より外観目視による現地確認を実施し、空き家と思われる建築物を識別のうえ、これを調査しました。

イ 空き家の定義は、次のとおりです。

・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている

・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等

・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない

・上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

ウ イにより空き家と判定した建築物について、不良度判定（屋根、外壁、傾斜、塀）及び近隣への影響（雑草／樹木、侵入の可否、廃棄物の有無、倒壊した場合の影響）、利活用判定（活用可、軽微な修繕を要する、大規模修繕を要する、活用不可）の観点から調査を実施しました。

④ 調査結果の概要

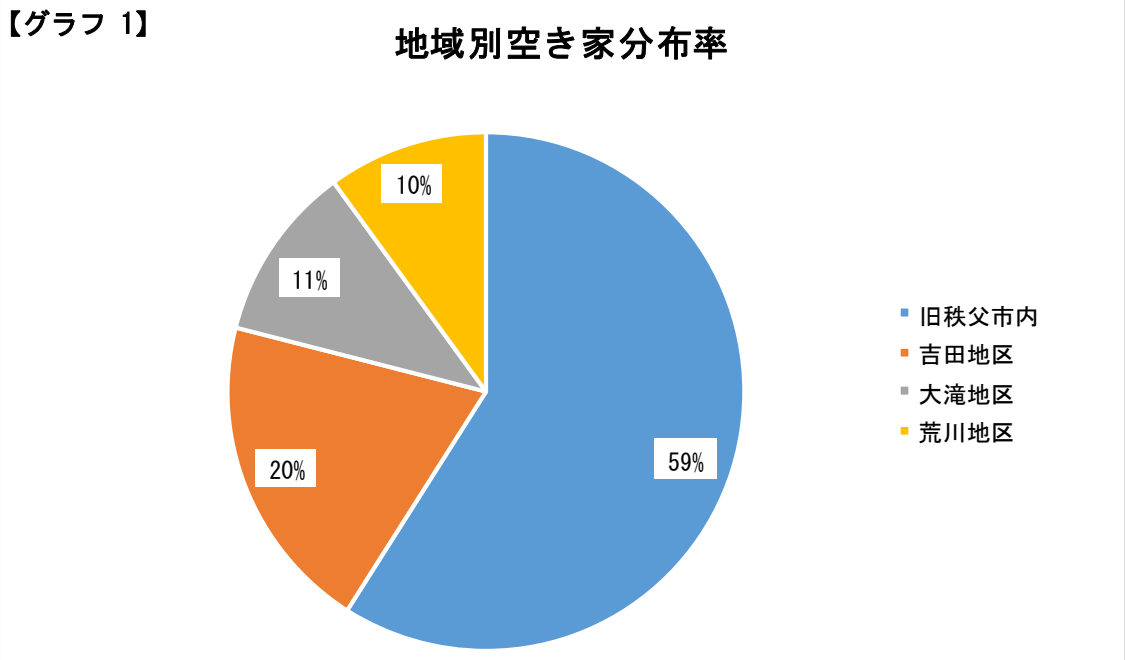
実態調査の結果に基づく、地域別の空き家数と分布率は次のとおりです。

ア 空き家数と空き家率

・当市全体の空き家率算出の母数となる住宅数は 35,605 戸、うち空き家は 2,760 戸で、空き家率は 7.7%です。

・空き家の分布率を地域別にみると、旧秩父地区 59%、吉田地区 20%、大滝地区 11%、荒川地区 10%となっており、旧秩父市内に集中しています。

【グラフ 1】



イ 建物の利活用判定

調査した空き家について、不良度判定及び近隣への影響を調査した結果をもとに、利活用判定を行いました。

現状で「活用が可能」と判定された空き家は 960 戸、活用するには「軽微な修繕を要する」と判定された空き家は 565 戸で、活用するには「大規模な修繕を要する」と判定された空き家は 774 戸、老朽化が激しく「活用が不可能」と判定された空き家は 289 戸となっています。

【表 1】 **建物の利活用判定結果** （単位：戸）

	判　定					合計	割合（%）
	活用可	軽微な修繕	大規模修繕	活用不可	不明		
旧秩父地域	614	372	451	128	80	1,645	59
吉田地域	165	94	146	104	33	542	20
大滝地域	81	61	76	44	31	293	11
荒川地域	100	38	101	13	28	280	10
市全域	960	565	774	289	172	2,760	
割合（%）	35	21	28	10	6		

判定　「活用可」：すぐにでも活用できる　「軽微な修繕」：軽微な修繕で活用可
「大規模修繕」：活用には大規模な修繕が必要　「活用不可」：活用できない
「不明」：判定できない状況等

（２）空き家所有者への意向調査

空き家の所有者又は管理者を対象として、空き家の活用意向、空き家対策に関する意向等を把握するため、アンケート調査を実施しました。

① 調査対象者

調査対象者は、「空き家実態調査」で把握した空き家の所有者等の内、固定資産課税台帳により住所を確認できた 1,844 名としました。

② 調査の内容

調査の内容は、次のとおりです。

ア 空き家の所有者の確認に関する事項（所有者、所在地）

イ 空き家の利用状況と空き家となった経緯（利用状況、空き家年数、空き家となった理由）

ウ 空き家の管理状況（管理の頻度・内容・困窮点）

エ 空き家の活用意向（活用意向と活用方法、活用上の困窮点）

オ 空き家バンクについて（空き家バンクの認知・登録の意向、要望）

カ 回答者の氏名・住所・電話番号

③ 調査方法

調査は、郵送配布、郵送回収により行いました。

④ 配布・回収の状況

調査票の配布数及び回収数は、次表のとおりです。

【表 2】

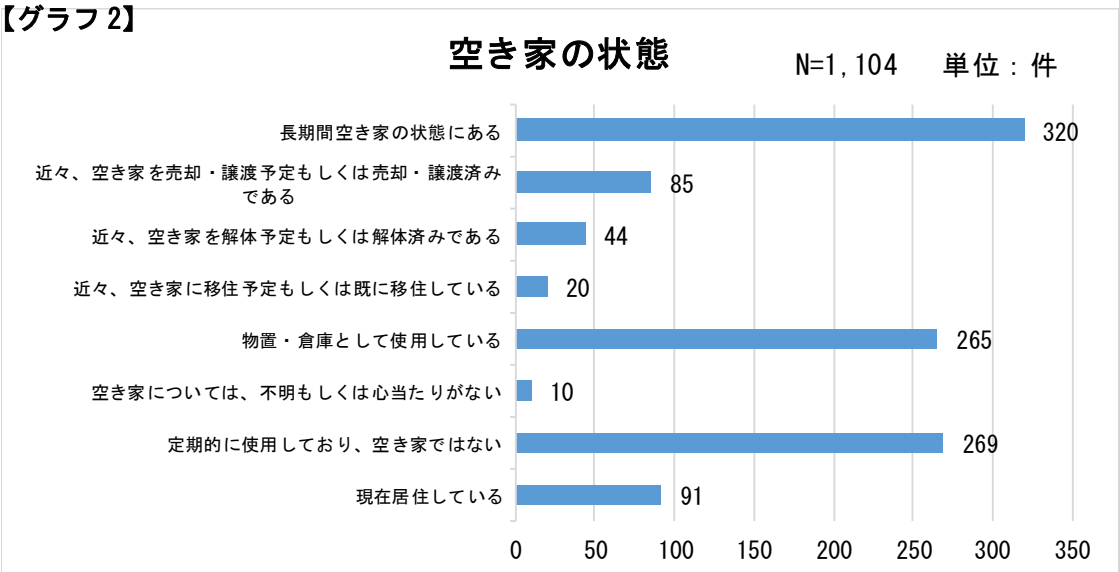
空き家数	宛先不明	実送付数	返送数	実回収率
2,760 戸	916 名	1,844 名	1,131 名	61.3%

⑤ 調査結果の概要

ア 空き家は、どのような状態となっていますか。

居住していたり、定期的に利用している等の理由により空き家ではないと回答した人が約 33%となっています。また、倉庫等での利用や、近々住む人、解体予定、売却等の理由により、空き家物件ではなくなる割合が約 38%で、長期間空き家が常態化している住宅が約 29%となっています。

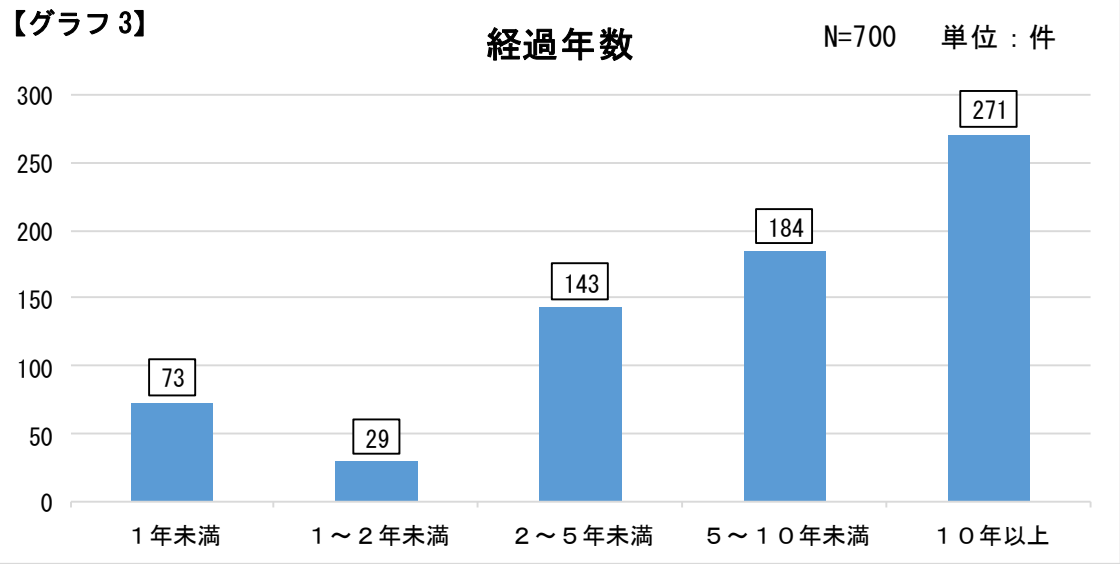
【グラフ 2】



イ 空き家になって何年経過しましたか。

対象建物が空き家の状態になった時期をみると、「5 年未満」と答えた人の割合が約 35%、「10 年未満」では約 61%となっており、空き家となって 10 年未満の建物が過半数以上を占めています。

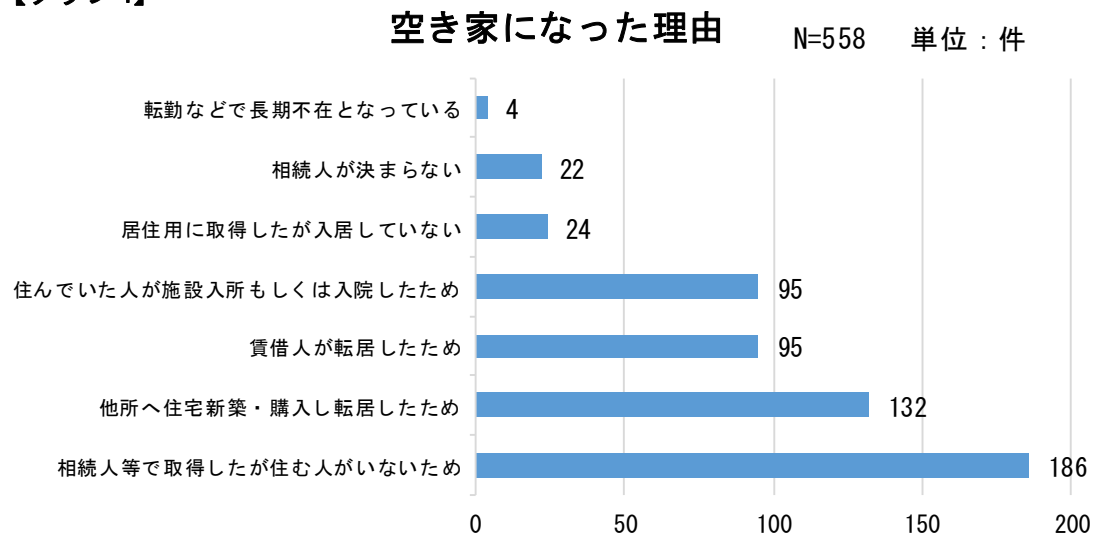
【グラフ 3】



ウ 空き家となった理由は何ですか。

対象建物が空き家になった主な理由としては、「相続人等で取得したが住む人がいないため」と答えた人の割合が約 33%と最も高く、「他所へ住宅新築・購入し転居したため」が約 24%、「施設等への入所のため」が約 17%、「賃借人が転居したため」が約 17%となっており、今後、空き家所有者等の高年齢化に伴う空き家の増加が懸念されます。

【グラフ 4】

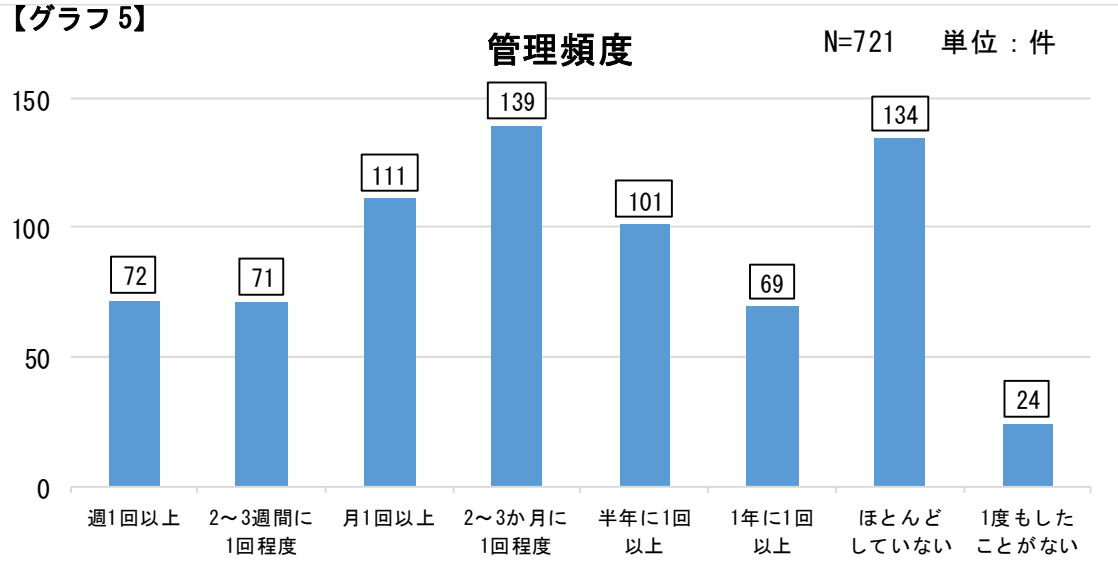


エ 空き家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

対象建物の管理頻度は、「週 1 回以上」から「月に 1 回以上」と答えた人は、254 人で全体の約 35%で、「2～3 ヶ月に１回程度」から「１年に１回以上」と答えた人は、309 人で全体の約 43%となっており、比較的管理頻度の低い人の割合が多くなっています。

また、「ほとんどしたことがない」、「したことがない」が約 22%となっています。

【グラフ 5】



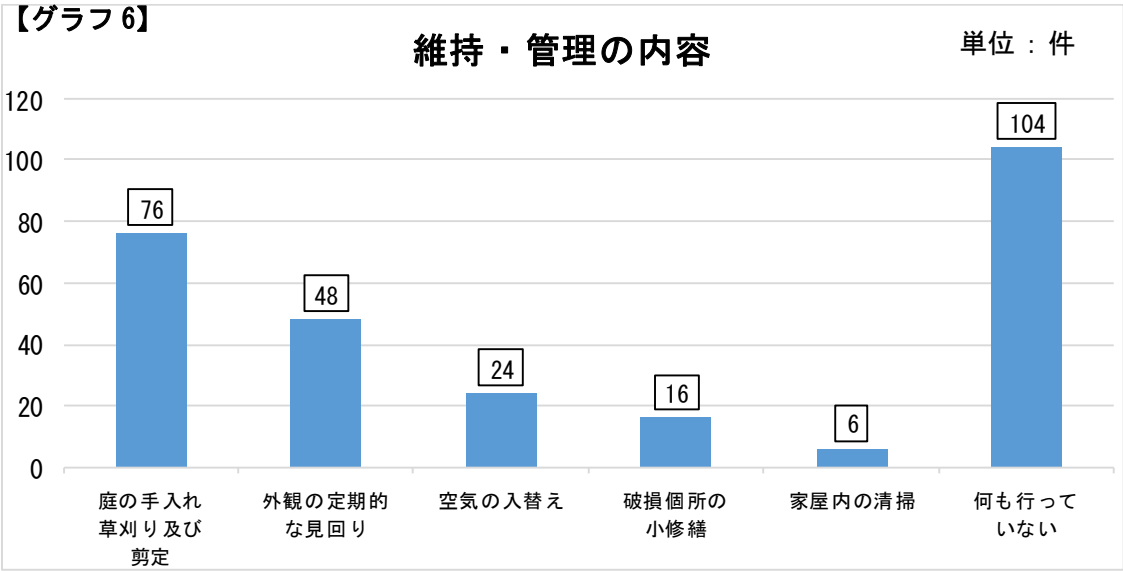
オ 空き家の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。

対象建物の管理の内容は、「何も行ってない」と答えた人の割合が 104 件と最も高くなっています。

管理を行っている人の中では「庭の手入れ、草刈り及び剪定」76 件、「外観の定期

的な見回り」が 48 件と割合が高く、建物の外部を管理している人の傾向が高くみられ、内部まで管理している人は少ない状況です。

【グラフ 6】

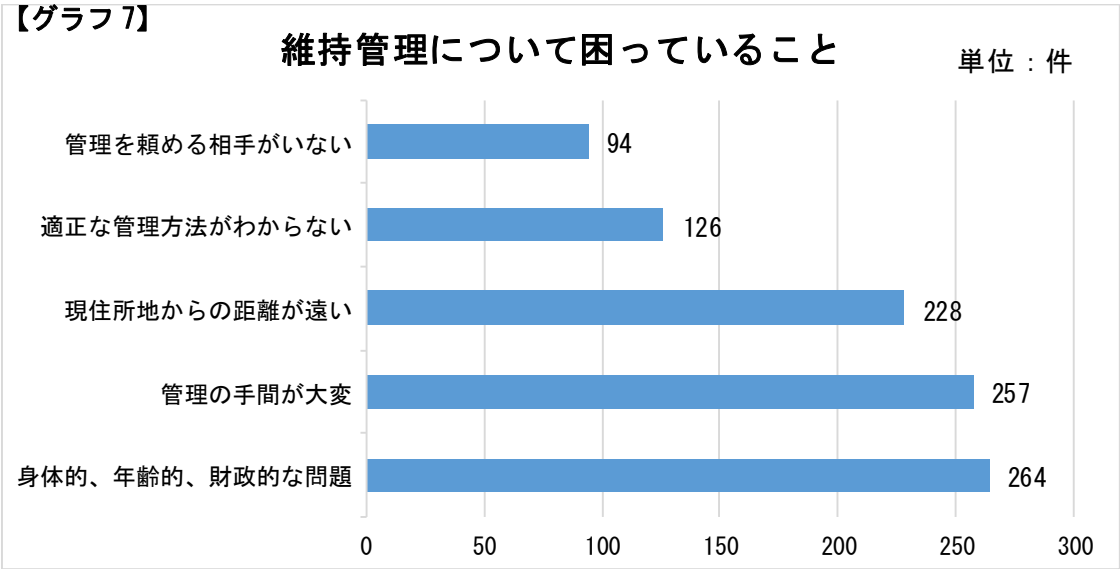


カ 空き家の維持・管理について、困っていることは何ですか。

対象建物の管理で困っていることは、「身体的、年齢的、財政的な問題」が最も高く 264 件、次いで「管理の手間が大変」が 257 件、「現住所地から距離が遠い」が 228 件となっています。

今後、所有者等の高年齢化に伴い、建物の維持が難しくなることが考れられることから、現在の管理状況を維持するための体制を検討する必要があります。

【グラフ 7】

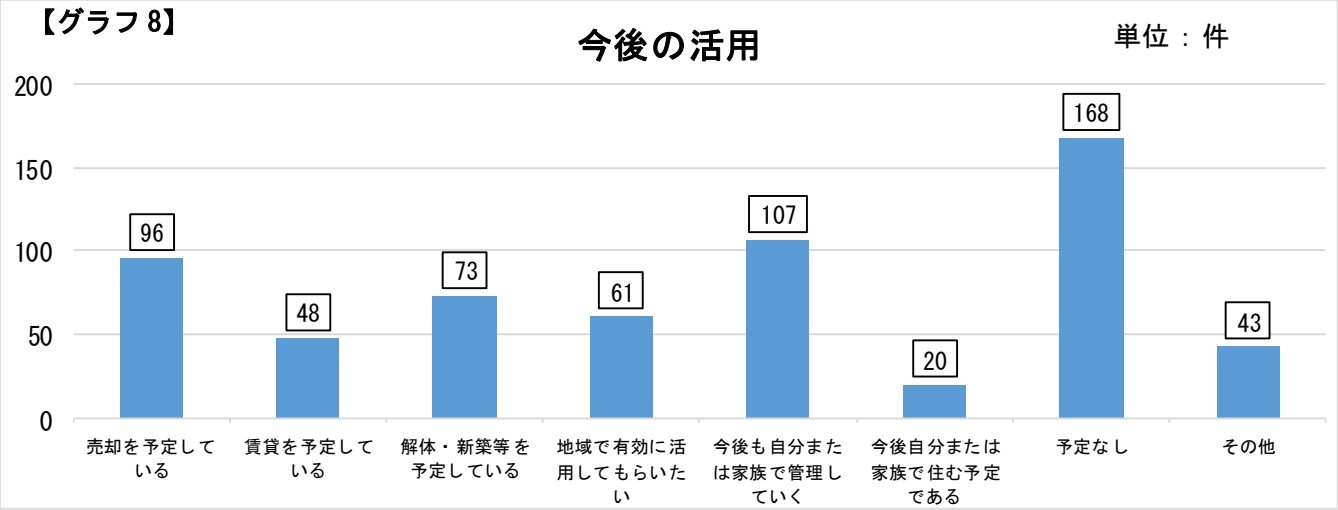


キ 空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。

今後、活用意向がある人は、「売却を予定」、「賃貸を予定」が 144 件となっており、

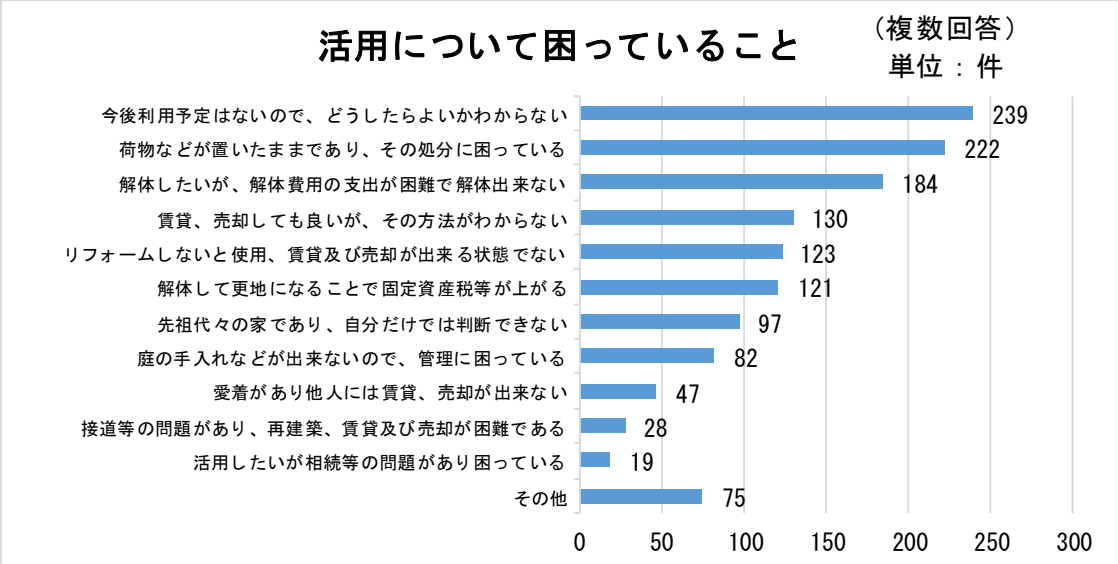
「地域で有効活用」や「自分、家族で管理」、「予定なし」と今後の活用方法が明確に決まっていない人が 336 件となっております。今後は活用予定がない人に対して活用を促していく必要があります。

【グラフ 8】



ク 空き家の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか。

対象建物の維持管理又は活用を考える上で困っていることとしては、「利用予定が無く困っている」や「荷物の処分に困っている」など、活用方法がわからず困っている人や、「解体したいが費用が高く解体できない」や「リフォームしないと活用ができない」、「解体すると固定資産税が上がる」等の活用に係る費用負担に困っている人が多くなっています。



（３）調査結果のまとめ

①秩父市内における空き家の割合

空き家を利活用判定別に見ると、すぐに活用できる空き家や、軽微な修繕をすれば活用できる空き家が約半数を占めています。また、地域別にみると、旧秩父市内における空き家が約 6 割を占めていますが、人口・世帯数等を考慮すると、割合に大きな差はなく、空き家の問題は秩父市全体で取り組みを考えていく必要があります。

②居住する人がいないことによる空き家の増加

空き家になった時期が平成 25 年頃（約 4 年前）以降の住宅が約 35%を占めるなど近年空き家となった住宅が多くなっています。空き家となった理由については、相続したが住む人がいない、他所に転居したため住んでいないが約 57%を占めています。

今後も相続等により家屋を所有はしているが住む人がいないため、空き家になる件数が増加すると予想されます。

③空き家の管理の維持

比較的頻繁に管理をしている、月 1 回以上空き家の管理を行っていると答えた人の割合は約 35%と少ない状況です。また、管理内容も空き家の内部まで管理している人が少ない状況です。管理をしていくうえで困っていることは、所有者の「身体的、年齢的、財政的負担」、「管理の手間が大変」、「現住所地からの距離が遠い」などの割合が過半数以上を占めており、多くの人が空き家を管理することを負担に感じています。今後、高齢化が進むにつれて空き家の維持・管理をすることが困難になる人の割合が高まると予想されるため、維持・管理が継続できるような支援策の検討が必要になります。

④空き家の流通の促進

空き家を今後売却しようと考えている人の割合が高いので、空き家バンクの制度を有効に活用し、空き家の流通を促進していく必要があります。また、具体的な活用方法が決まっていない人への制度周知等を行う必要があります。

⑤空き家の活用

空き家を今後どのようにしたらいいのか分からない、荷物の処分に困っている、解体したいが費用がかかる、また、解体すると土地の固定資産税があがるなどと答えた人の割合が多くみられます。このことから、空き家をどのように処分をするかわからないため活用が進まない、空き家を処分したくとも金銭面での負担が大きく、処分することを躊躇してしまっています。今後、空き家所有者に対して空き家の活用方法の周知をするとともに、解体に伴って発生する費用負担を軽減させることが必要になります。