

第2次 加須市空家等対策計画

令和3年3月



目次

第1章 計画策定の目的等

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	2
3	計画の期間	2
4	計画の対象地区	2
5	計画の対象とする空家等の種類	3

第2章 加須市の空家等の現状と課題

1	人口・世帯の動向	4
(1)	人口・世帯数等	4
(2)	年齢別人口・高齢化率	5
(3)	高齢者がいる世帯数	5
2	空家等の現状	6
(1)	住宅・土地統計調査による全国、埼玉県等の空き家の現状	6
(2)	本市の現状	8
3	第1次計画の取組と実施状況	15
4	加須市の課題	19

第3章 空家等対策に対する基本方針等

1	基本方針	22
2	目標の設定	22
3	第2次計画の施策の体系	22

第4章 具体的な施策・取組

1	空家等の発生予防と適正管理	24
(1)	市民・所有者等への啓発・支援	24
(2)	関係団体・地域等の連携	26
(3)	空家等の実態把握	26
2	空家等の利活用及び流通促進	29
(1)	空家バンク制度の活用促進・充実	29
(2)	多様な利活用の促進支援	30
3	管理不全な空家等の防止・解消	32
(1)	管理不全な空家等への対応	32
(2)	特定空家等への対応	33
(3)	その他関連する対応	34

第5章 空家等対策の進行管理と実施体制等

1 進行管理と実施体制	35
(1) 進行管理	35
(2) 実施体制	35
(3) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	37

参考資料

用語の解説	38
居住U・Jターン促進事業	39
空家等対策の推進に関する特別措置法	40
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	46
加須市空家等対策庁内推進委員会設置要綱	47
加須市空家等対策協議会条例	48
加須市空家バンク実施要綱	50
空き家の発生を抑制するための特例措置	55
低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	56

第1章 計画策定の目的等

1 計画策定の背景と目的

全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理がなされない空家等が防災・防犯、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、大きな社会問題となっています。

こうした状況に対応するため、平成27年5月に「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「空家法」という。）」が全面施行されました。

空家法においては、空家等の所有者等が適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、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を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市においても、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、平成28年9月に「加須市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）」を策定し、第1次計画では、現存する空家等の解消を重視するとともに、利活用や適正管理などに関する各種施策等を平成28年度から令和2年度にかけて展開してきました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、人口減少が進行していく一方、高齢者人口の増加等に伴い、空家が増加していくものと予想されます。こうしたことから、「第2次加須市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」におきましては、現存する空家に加え今後の空家を増やさない、新たな空家の発生を抑制する取組みが大変重要であり、空家等の発生予防から解消までの総合的な空家等対策を継続して長期的かつ計画的に取り組むため本計画を策定します。

■ 本計画における「空家等」「空き家」「空家」の表記について

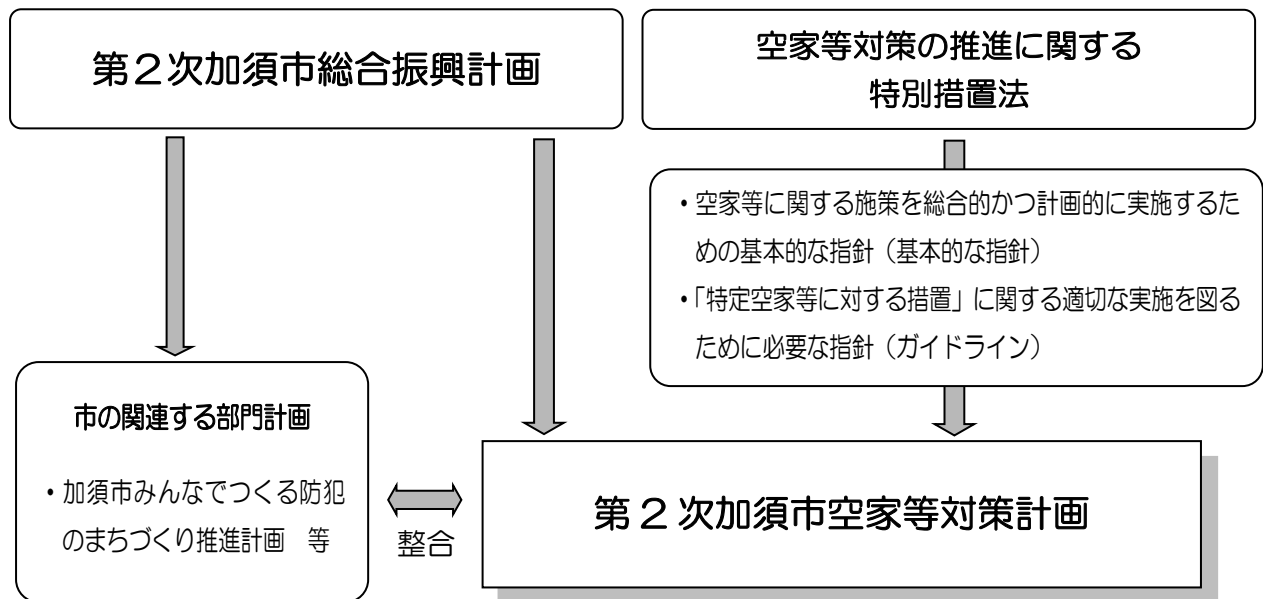
- 空家法における「空家等」の定義に該当するもの、空家法で規定されているものについては「空家等」と表記
- 「住宅・土地統計調査」及び「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」に関するものについては「空き家」と表記
- その他、一般的な表現については「空家」と表記

※ 空家等の敷地ではない「空き地」や共同住宅等の部屋単位での「空き室」は本計画の対象外です。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、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、加須市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しています。

また、本計画は、「第2次加須市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を包含した「第2次加須市総合振興計画」や関連する部門計画との整合性を図ります。



3 計画の期間

第1次計画と同様に5年間とし、令和3年度から令和7年度までとします。

4 計画の対象地区

本市の空家等は市内全域に存在していることから、第1次計画と同様に対象地区は加須市全域とします。

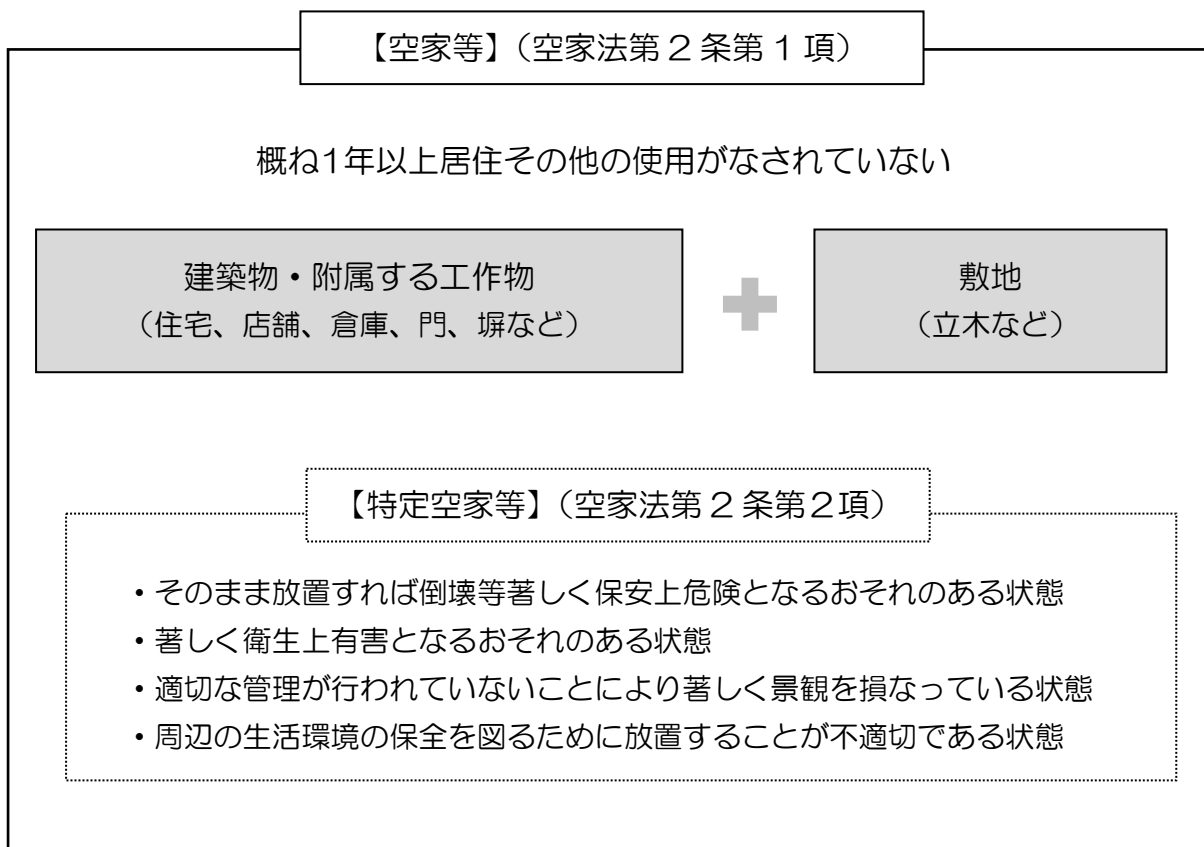
5 計画の対象とする空家等の種類

本市において計画の対象とする空家等の種類は、第1次計画と同様に空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等とし、概ね1年以上居住その他の使用がなされていないものとしします。

ただし、空家対策の啓発、適正管理及び利活用については、早い段階からの働きかけも重要であると考えため、空家等に該当しない住宅も対象とします。

また、対象とする空家等のうち、「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」空家等のいわゆる「空き物件」に該当する空家等については、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うえ、空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ているためです。

しかしながら、「空き物件」に該当するものでも、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものや共同住宅等において建物1棟が空家の場合については、対象に含めます。



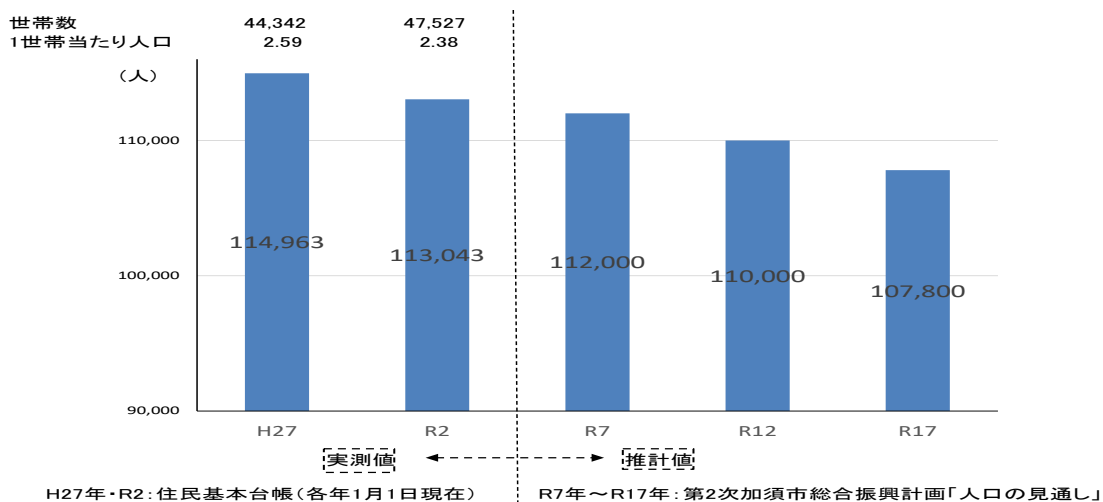
第2章 加須市の空家等の現状と課題

1 人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯数等

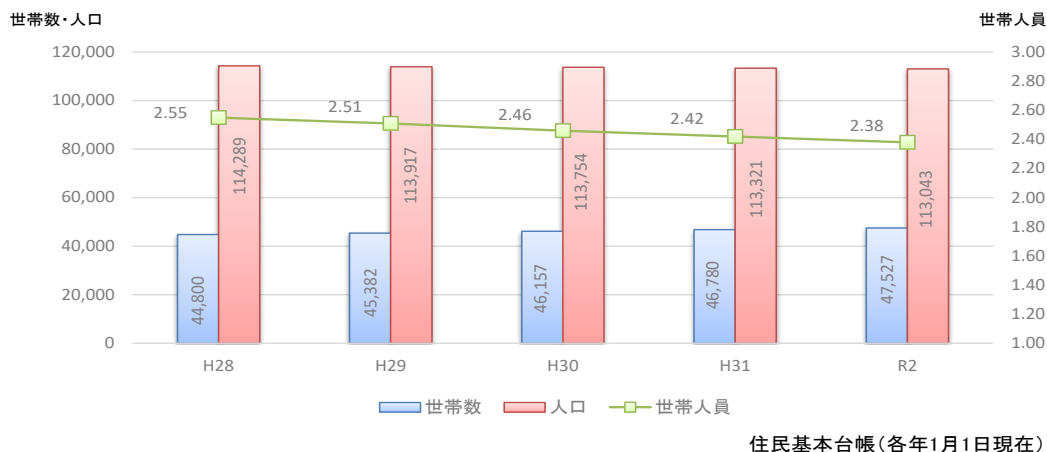
【長期的な見通し】

本市の人口は減少傾向が続いており、平成27年では114,963人、令和2年では113,043人となっています。また、将来の展望を推計した第2次加須市総合振興計画の人口の見通しによる本市の人口も減少を続ける予想とされています。



【直近5年の状況】

近年、本市の人口は年々減少しております。また、世帯数については増加している一方で、1世帯あたり人口は減少しており核家族化や単独世帯化が進んでいます。



(2) 年齢別人口・高齢化率

年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（高齢者人口）は増加しており、それに伴い高齢化率も増加しています。

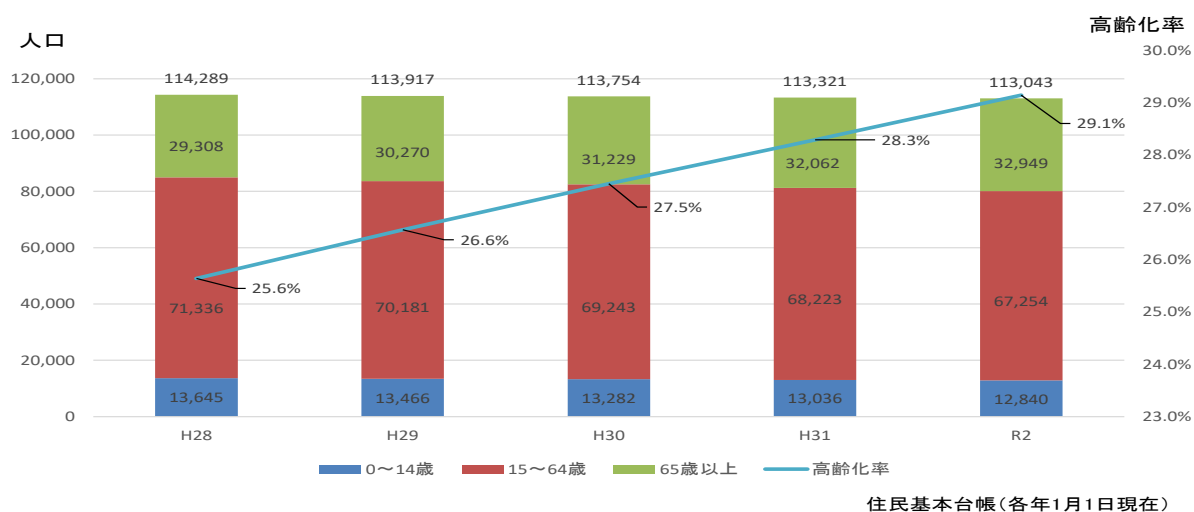


図 年齢別人口・高齢化率の推移

(3) 高齢者がいる世帯数

高齢者の増加に合わせて高齢者がいる世帯数も増加しています。特に、単身高齢者世帯が増加しております。

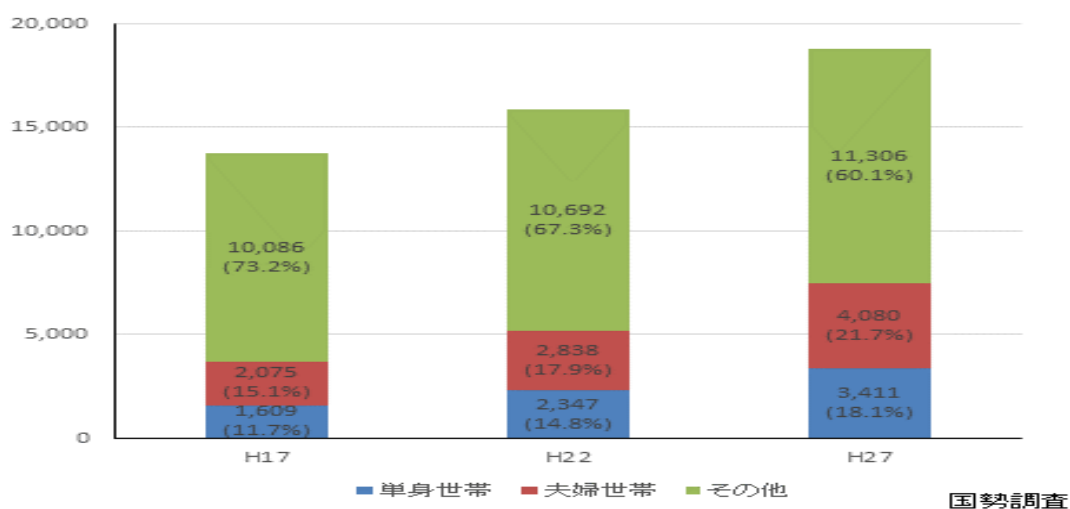


図 高齢者がいる世帯数の推移

2 空家等の現状

空家等に関する調査については、国においては、総務省統計局が5年ごとに、「住宅・土地統計調査」が実施されています。

本市では、空家等の実態等を正確に把握し、空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、自治協力団体の協力のもと12月1日を基準日として、平成27（2015）年から空家等実態調査を毎年実施しています。

また、空家等実態調査において、空家（空家と思われる物件を含む）の所有者等を対象に、アンケートによる意向等調査も実施しています。

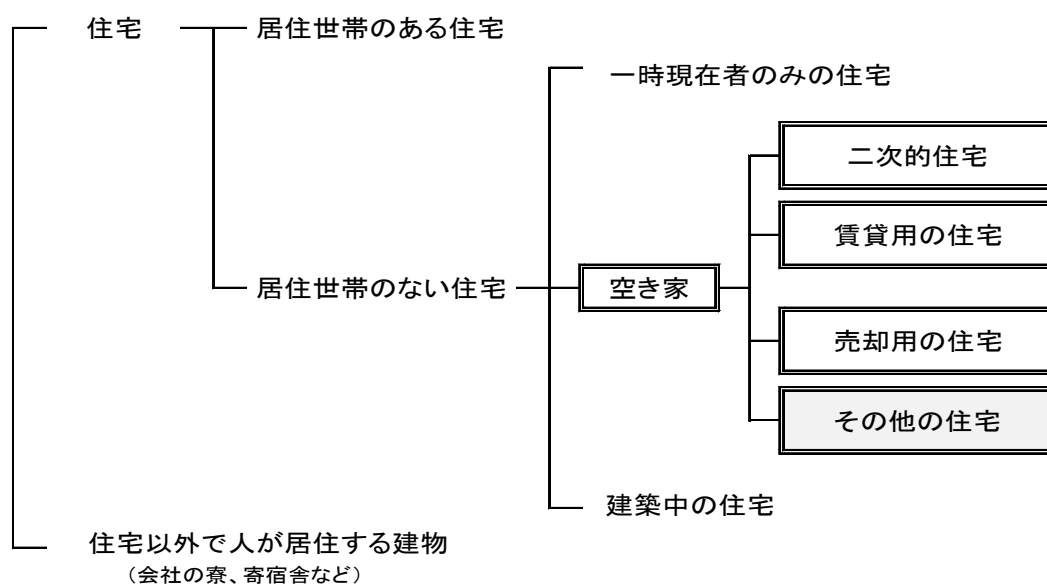
ここでは、住宅・土地統計調査の結果をもとに、全国及び埼玉県等の現状を紹介したうえで、本市の現状を示します。

（1）住宅・土地統計調査による全国、埼玉県等の空き家の現状

住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として実施されています。

調査方法は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

住宅・土地統計調査における空き家の定義は次のとおりです。



《用語の説明》

- 「一時現住者」：何人かの人が交代で寝泊まりするなど一時的に居住者のいる住宅
- 「二次的住宅」：別荘やセカンドハウスなど、普段は使用されていない住宅
- 「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」：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※住宅・土地統計調査における「空き家」は、調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人もいない住宅であり、また、アパートやマンションなど集合住宅の空き部屋も一戸の空家として計上されているため、空家法における「空家等」とは定義は異なります。

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,240万戸であり、平成25年と比べ約177万戸（2.9%）増加しています。

空き家数は、約848万戸で、約29万戸（3.6%）増加しており、空き家率は0.1ポイント上昇し13.6%と、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。

また、埼玉県では、住宅総数が約338万戸であり、平成25年と比べ約11万戸（3.6%）増加しています。このうち空き家数は約34万戸で、空き家率は0.7ポイント低下し10.2%となっており、全国と比べても3.4ポイント下回り、全国一低くなっています。

■住宅総数と空家数等（単位：戸）

区分	平成20年(2008年)		平成25年(2013年)			平成30年(2018年)		
	全国	埼玉県	全国	埼玉県	加須市	全国	埼玉県	加須市
住宅総数(A)	57,586,000	3,029,000	60,628,600	3,266,300	44,680	62,407,400	3,384,700	47,120
空家数(B)	7,567,900	322,600	8,195,600	355,000	4,440	8,488,600	346,200	5,100
二次的住宅	411,200	9,500	412,000	9,200	350	381,000	7,400	—
賃貸用の住宅	4,126,800	191,700	4,291,800	210,700	1,650	4,327,200	199,400	2,590
売却用の住宅	348,800	23,300	308,200	22,900	350	293,200	15,300	470
その他の住宅(C)	2,681,100	98,100	3,183,600	112,200	2,100	3,487,200	124,100	2,040
空家率(%) B/A	13.1	10.7	13.5	10.9	9.9	13.6	10.2	10.8
「その他の住宅」空家率(%) C/A	4.7	3.2	5.3	3.4	4.7	5.6	3.7	4.3

資料：住宅・土地統計調査

※平成20年（2008年）以前の1市3町合併前の旧北川辺町及び旧大利根町は、当時の人口が15,000人に満たなかったため、調査は実施していない。

■参考：隣接市の空家数等

	住宅総数(戸)	空家数(戸)	「その他の住宅」 空家数(戸)	空家率(%)	「その他の住宅」 空家率(%)
加須市	47,120	5,100	2,040	10.8	4.3
行田市	36,410	4,930	2,350	13.5	6.5
羽生市	24,030	2,940	1,420	12.2	5.9
鴻巣市	51,320	5,970	2,660	11.6	5.2
久喜市	66,570	7,060	3,260	10.6	4.9

資料：平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

(2) 本市の現状

① 空家等実態調査

市内全域の空家等の実態を把握するため、自治協力団体の協力のもと12月1日を基準日として、平成27(2015)年から空家等実態調査を毎年実施しています。

その結果、令和元年12月1日現在で851件の空家(空家と思われる物件を含む)を把握し、状態別に区分・整理しています。(空家等所有者等アンケート調査により使用等していると回答があったものは除く。)

調査依頼先 加須市自治協力団体 175団体(集合住宅のみの自治会4団体は除く)

調査内容 これまでに調査した空家(空家と思われる物件を含む)の現状確認と新たな空家の可能性がある物件の情報提供

調査方法 敷地外から外観目視による建物等の現状確認と新たな空家の可能性がある物件を地図に記入します。情報提供があった空家などについては、市職員による調査を実施します。
なお、これまでに調査した空家(空家と思われる物件を含む)については、自治協力団体へ調査を依頼する前に市職員においても現状確認を実施しています。

地域名	年度	住宅棟数	空家等の戸数（割合）及び判定			
			問題あり	やや問題あり	問題なし	
加須	平成27年	23,651	776 (3.28%)	64	166	546
	平成28年	24,117	584 (2.42%)	57	127	400
	平成29年	24,329	521 (2.14%)	27	112	382
	平成30年	24,562	488 (1.97%)	29	80	379
	令和元年	24,767	475 (1.92%)	31	55	389
	令和2年	—	467 (—%)	24	53	390
騎西	平成27年	7,991	230 (2.88%)	36	50	144
	平成28年	8,115	168 (2.07%)	28	28	112
	平成29年	8,163	161 (1.97%)	26	18	117
	平成30年	8,178	157 (1.92%)	24	20	113
	令和元年	8,210	146 (1.78%)	23	23	100
	令和2年	—	147 (—%)	22	24	101
北川辺	平成27年	4,769	149 (3.12%)	16	18	115
	平成28年	4,791	106 (2.21%)	15	18	73
	平成29年	4,809	98 (2.04%)	10	22	66
	平成30年	4,839	109 (2.25%)	10	24	75
	令和元年	4,837	109 (2.25%)	9	20	80
	令和2年	—	105 (—%)	8	20	77
大利根	平成27年	5,191	178 (3.43%)	15	38	125
	平成28年	5,290	135 (2.55%)	14	31	90
	平成29年	5,326	129 (2.42%)	9	29	91
	平成30年	5,384	134 (2.49%)	10	33	91
	令和元年	5,506	121 (2.20%)	10	20	91
	令和2年	—	125 (—%)	9	21	95
合計	平成27年	41,602	1333 (3.20%)	131	272	930
	平成28年	42,313	993 (2.35%)	114	204	675
	平成29年	42,627	909 (2.13%)	72	181	656
	平成30年	42,963	888 (2.07%)	73	157	658
	令和元年	43,320	851 (1.96%)	73	118	660
	令和2年	—	844 (—%)	63	118	663

※住宅棟数は固定資産税の課税情報を基にしています。

※空家等の戸数及び判定の中には、空家等の可能性がある物件も含んだ数となります。

問題あり：外壁、屋根等の腐朽・破損が著しく、草木が繁茂し、周囲に悪影響を与えているもの

やや問題あり：外壁、屋根等の一部に破損が認められるものや、草木が隣地や道路に越境しているもので、周囲に影響があるもの

問題なし：建物に目立った腐朽・破損はなく、今後の利活用が見込まれるもの
また、建物等は老朽化しているものの、維持管理されているもの

② 空家所有者等アンケート調査（以下「アンケート調査」という。）

空家等実態調査で把握した空家（空家と思われる物件を含む）について、住宅等の使用状況及び維持管理、今後の利活用等、所有者等を対象にアンケート調査を実施しています。

調査対象 平成27年度から令和元年度の空家等実態調査で把握した空家（空家と思われる物件を含む）のうち、1,169件

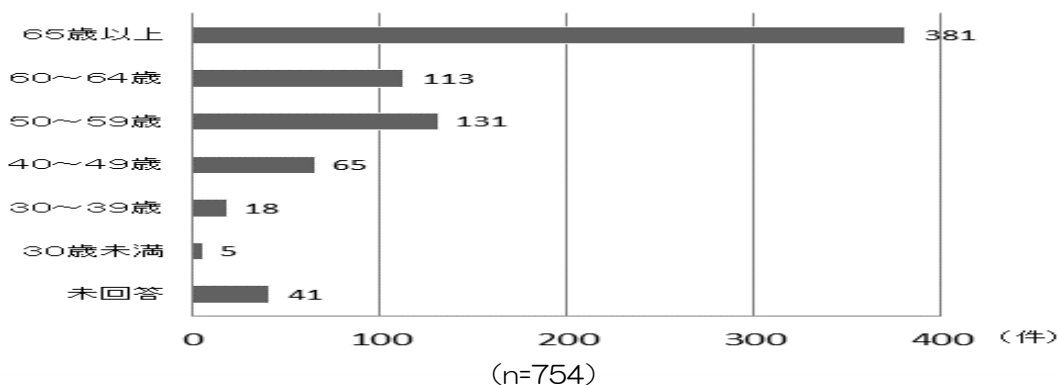
※賃貸・売却用の物件やアンケート送付前までに利活用がされていた物件などを除く

調査方法 郵送にて調査票を発送し、回収（一部訪問等によるヒアリング調査あり）

回答状況 回答件数 754件／調査対象件数 1,169件（回答率 64.5%）

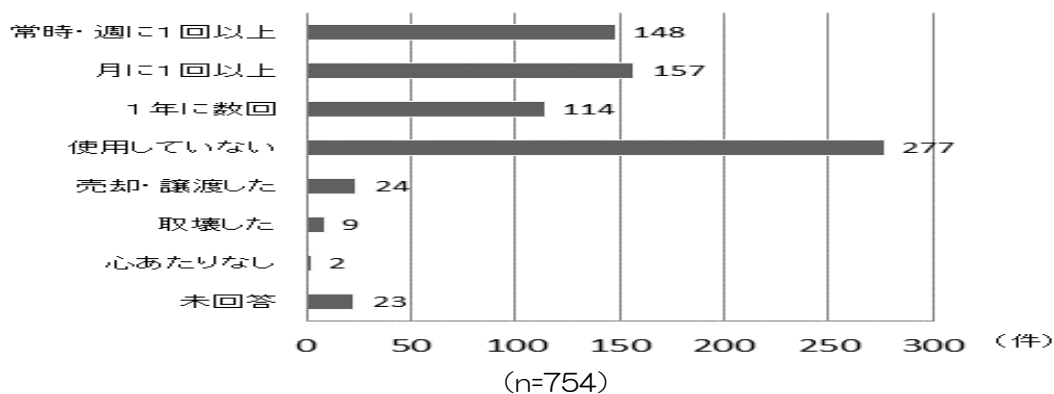
■建物の所有者等の年齢

アンケート回答における建物所有者等の年齢は、65歳以上が最も多く381件（50.5%）、65歳未満が332件（44.0%）で、高齢者の割合が高い結果でした。



■建物の使用状況

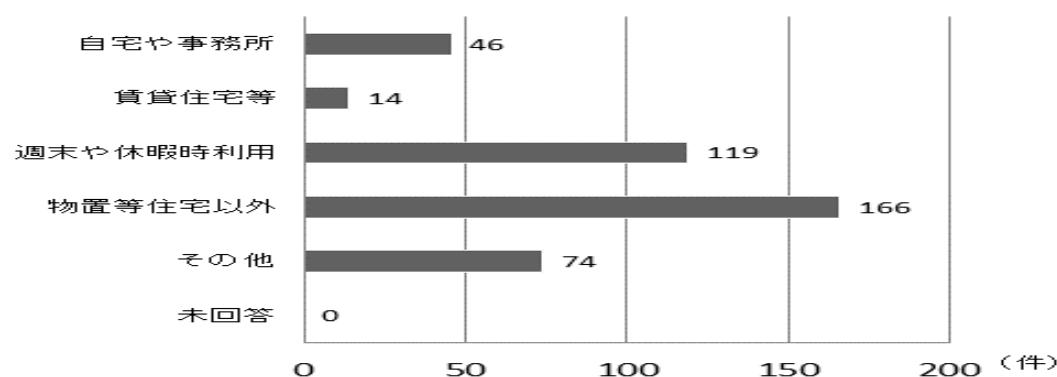
建物の使用状況は、「使用していない」が277件（36.7%）と最も多くありましたが、「常時・週に1回以上」「月に1回以上」「1年に数回」建物を使用しているとの回答が419件（55.6%）あり、所有者等の半数以上が空家でないという回答結果でした。



※実態調査で把握した空家（空家と思われる物件を含む）が、アンケート回答では空家でないと回答された理由については、実態調査時に空家であってもアンケート調査時には利用が開始されていたり、空家・空家と思われる物件と判断したものの実際には物置として利用しているなどによるものです。

■使用している建物の利用方法

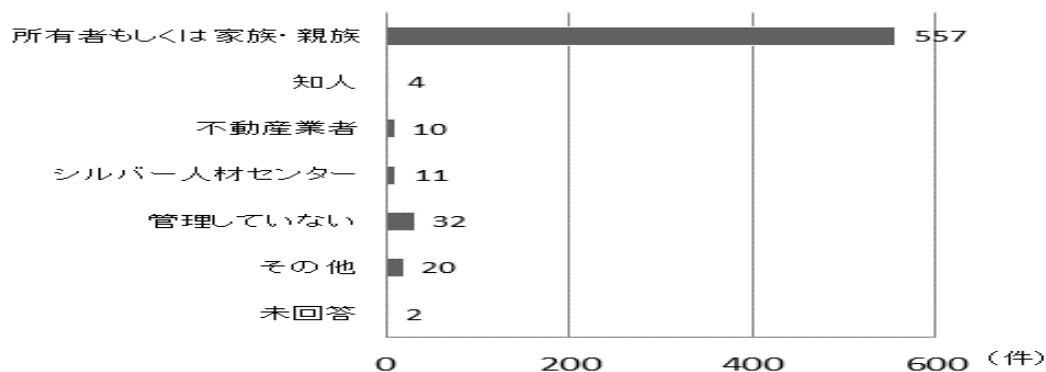
使用している建物の利用方法は、「物置等住宅以外として利用している」が166件（39.6%）、「週末や休暇時に利用している」が119件（28.4%）と、住まいは他に
ある方が利用しているケースが多い結果となっています。



(n=419 ※建物の使用状況のうち、建物を使用しているものは419件)

■建物の維持管理の状況

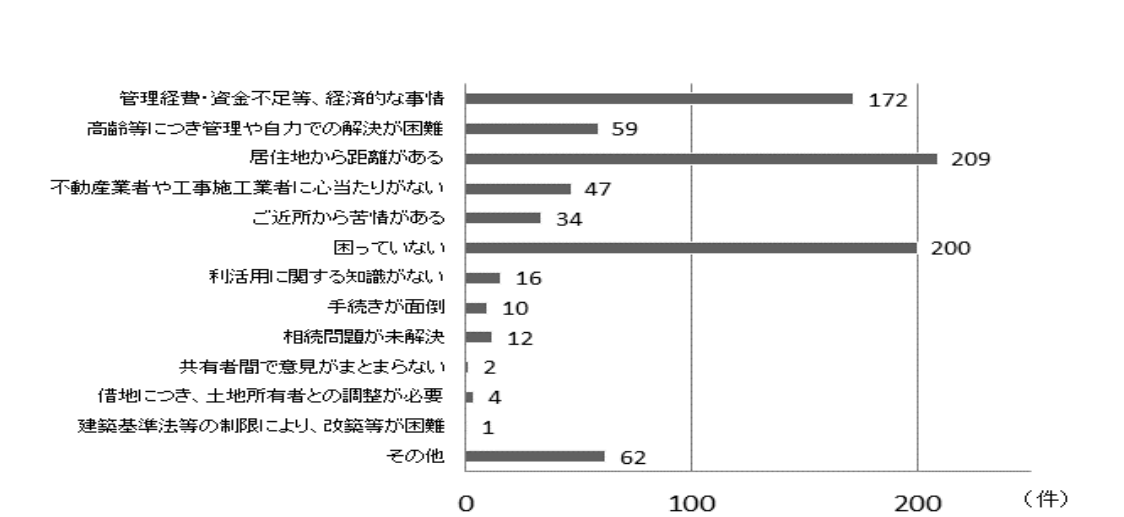
建物の維持管理は、ほとんどが「所有者もしくは家族・親族」が行っており、557件（87.6%）となっております。この中には、除草や剪定などの一部の維持管理作業をシルバー人材センター等の管理代行事業者
に依頼しているケースもあります。一方で維持管理にお金をかけたくないなど事情等は様々ですが、32件（5.0%）で「管理していない」となっています。



(n=636 ※建物を使用していない、物置等住宅以外で使用しているものなどは636件)

■維持管理、利活用に対する困りごと（複数回答）

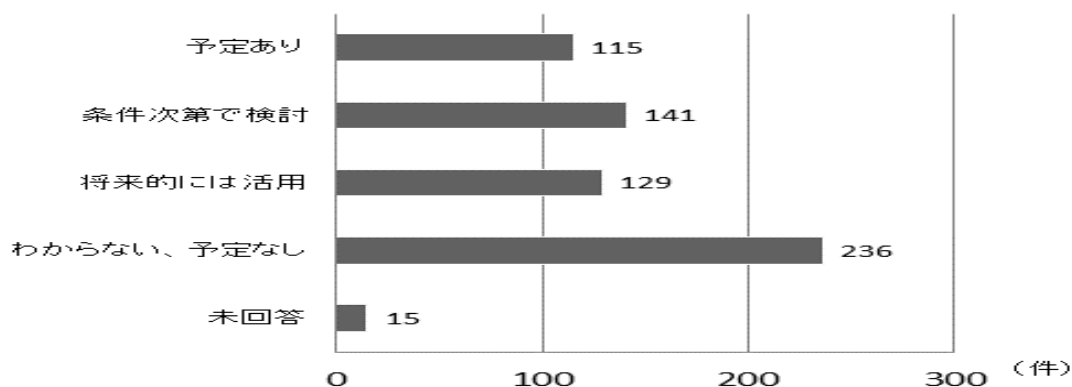
維持管理や利活用に対する困りごとは、「管理等したいが居住地から距離があるためできない」が209件（25.2%）と最も多く、金銭的な事情に関する回答が172件（20.7%）、管理等したいが高齢や健康上の理由によりできないが59件（7.1%）、不動産業者等に心当たりがないが47件（5.7%）等、回答は多様化している一方、「特に困っていない」方も200件（24.2%）と多いことがわかります。



（回答数合計828、n=636）

■今後の利活用意向

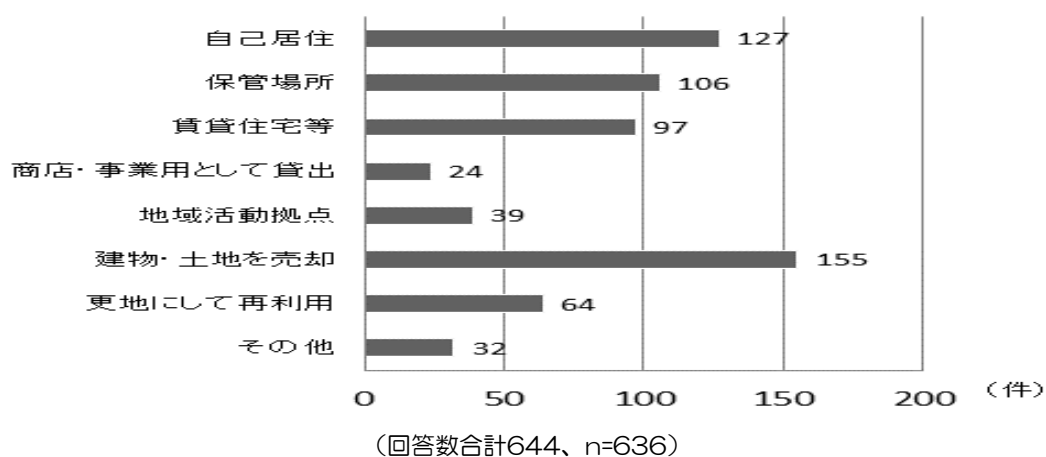
所有者等における今後の活用意向は、「わからない、予定なし」が236件（37.1%）と最も多くありましたが、「予定あり」「条件次第で検討」「将来的には活用」の意向は385件（60.5%）あり、何らかの形で活用したいという意向が高いことがわかりました。



（n=636 ※建物を使用していない、物置等住宅以外で使用しているものなどは636件）

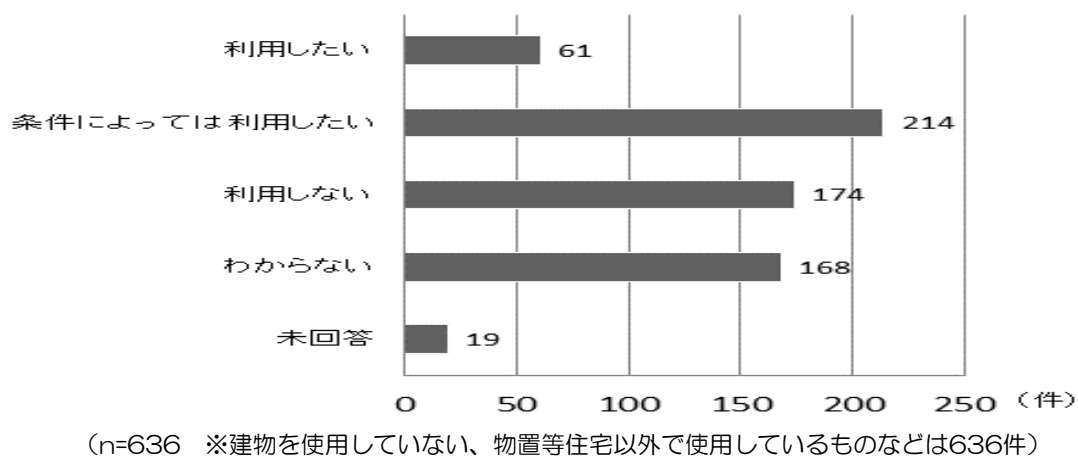
■利活用の方法（複数回答）

利活用を考えている方の今後の利活用の方法は、「建物・土地を売却したい」「賃貸住宅等としたい」等という不動産物件としての活用が276件（42.9%）、「自己居住」「保管場所」等として所有者等自らが利活用するといった回答が297件（46.1%）あり、利活用にあたっては売却して手放したいなどという方と自分で利活用したいと考えている方がほぼ同じ割合でいることがわかりました。



■空家バンクの活用意向

空家バンクへの登録については、「条件によっては利用したい」が214件（33.6%）、「利用したい」が61件（9.6%）と空家バンクを検討している方が275件（43.2%）ありました。また、「利用しない」「わからない」の意向は342件（53.8%）となっています。



③ 空家等に関する相談

空家法が施行されて以降の本市の相談受付状況は次のとおりで、内容に応じて関係団体等とも連携し対応しております。相談内容としては、周辺住民等からの環境に関するものが最も多く、次いで建築に関するもの、所有者等からの管理や活用等に関するものとなっています。

年度	相談件数	相談内容（件）			
		管理・活用 ・解体 等	環境	建築	その他
平成27年度	58	—	—	—	—
平成28年度	108	11	71	19	11
平成29年度	94	22	59	14	8
平成30年度	89	16	54	28	1
令和元年度	92	25	55	14	1

「環境」とは、草木繁茂、害虫の発生等、環境に関すること

「建築」とは、屋根、壁等の破損等、建築に関すること

※空家法で規定する「空家等」でないものも含む。

※空家等1件に対し、相談内容が複数ある場合もあるため件数と内容の数が一致しない。

※空家バンクの登録、利用等に関する相談は含まない。

これらの実態調査やアンケート調査によって得られた情報、市による対応等については、データベース化して整理しています。

また、空家等に関する相談等の内容についても、随時データベースに加え、更新しています。

3 第1次計画の取組と実施状況

本市では、第1次計画に掲げる3つの基本方針に基づき、計画目標を定め空家等対策を推進してきました。

また、具体的な施策に対しても指標を定め、具体的取組により各指標を達成できるよう努めてきました。

第1次計画期間中に達成できたものもありますが、達成できなかったものもありますので、引き続きこれらの目標を設定した意図が達成できるよう継続して取り組んでまいります。

※令和2年度は令和3年1月末時点の数値

【計画目標】

指標名		現状値 (平成27年度)	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	目標値 (令和2年度)
問題のある空家等の数	目標	403戸	(320戸)	(240戸)	(160戸)	(80戸)	0戸
	実績値	403戸	318戸	253戸	230戸	191戸	181戸

指標名		現状値 (平成27年度)	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	目標値 (令和2年度)
空家バンク契約成立数	目標	—	(2件)	(4件)	(6件)	(8件)	10件
	実績値	—	0件	0件	0件	0件	3件

指標名		現状値 (平成27年度)	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	目標値 (令和2年度)
空家等の利活用等の意向 等が決まっていないとす る所有者等の割合	目標	100%	(90%)	(80%)	(70%)	(60%)	50%
	実績値 ※	—	63.2%	50.0%	28.6%	71.4%	64.3%

※各年度のアンケート調査結果

基本方針1 特定空家等の解消 (1) 特定空家等への措置

取組項目	評価	特定空家等の改善				
取組内容	3 ・ やや遅れている	「特定空家等」の所有者等に対し、法に基づく具体的な措置を示し、特定空家等の解消を図ります。				
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
計画値		20%	40%	60%	80%	100%
実績値		0%	25%	50%	50%	50%

市では、特定空家等の所有者等に対して必要となる具体的な措置を示し、早期の改善に向けて行政指導等を行ってきました。

引き続き、空家等対策協議会のご意見等も伺いながら、必要に応じて法の仕組みを活用した措置を段階的に進めるなどの検討や、新たに特定空家等の候補となる物件がないか確認してまいります。

基本方針2 空家等の利活用の促進 (1) 空家バンクの構築・運用

取組項目	評価	空家バンクの構築				
取組内容	4 ・ 大幅に遅れている	空家等の活用意向の所有者等に対し、空家バンクのPRを行い、活用可能な空家等の登録を促進します。				
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
計画値		4件	8件	12件	16件	20件
実績値		0件	0件	1件	2件	7件

平成29年12月25日に、「公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会北埼玉支部」及び「公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部大宮支部」と「空家バンク媒介に関する協定」を締結し、運用を開始しました。

引き続き、空家バンクの周知を通じて物件の登録・充実を図り、空家等の解消や空家バンクによる定住・移住の促進に努めてまいります。

基本方針2 空家等の利活用の促進 (2) 空家等の再生への支援

取組項目	評価	市の助成事業等の活用(居住UIJターン促進事業)				
取組内容	1・ 目標を達成	空家等を再生し、市内へ定住や住み替えを希望する方に対し、市の助成事業等の活用を促進します。				
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
計画値		2件	4件	6件	8件	10件
実績値		8件	13件	15件	13件	— (年度終了後集計)

空家等を利活用し、定住や住み替えを希望する方へ、居住UIJターン促進事業や三世代ふれあい家族応援事業、移住・定住後の住宅リフォーム費用の補助などの助成事業等の情報提供等を行いました。

基本方針3 管理不全な空家等の発生抑制 (1) 管理不全な空家等の発生抑制

取組項目	評価	空家等所有者等への啓発				
取組内容	1・ 目標を達成	広報紙、ホームページへの掲載、所有者等への適正管理の依頼通知、パンフレット等の情報提供により、空家等の適正管理の啓発を行います。				
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
計画値		5回	5回	5回	5回	5回
実績値		8回	5回	7回	7回	5回

市ホームページなどに、空家の利活用や空家の適正な管理に向けた啓発を行うとともに、管理不全な空家や周辺住民から相談のあった家屋所有者等に対しては、適正管理の依頼と併せて、空家に関する様々な問題や適切な管理の必要性を認識してもらうためのリーフレット、シルバー人材センターの実施する「ふるさと空き家管理事業」のチラシを同封し、所有者等の意識啓発に努めてきました。

また、市民や空家等所有者等から様々な相談に対応するため、総合相談窓口の設置や関係団体と連携し平成30年度から空家の無料相談会を行っているほか、市の弁護士相談・合同相談、関係団体の相談窓口を案内するなどし、相談対応を行っています。

さらに、身近な機会を通じて空家等に関する相談や市民の方への啓発を図るため、各地域のまつり会場においても啓発や相談等を行いました。

基本方針3 管理不全な空家等の発生抑制 (2) 空家等の実態把握

取組項目	評価	データベースの更新				
取組内容	1. 目標を達成	毎年12月1日基準日とした実態調査を実施し、データベースの更新を図るほか、新たに発生する空家等を把握しデータベースへの反映を行います。				
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
計画値		100%	100%	100%	100%	100%
実績値		100%	100%	100%	100%	100%

市内の空家等の実態等を把握するため、自治協力団体の協力により、平成27年から空家等実態調査を毎年実施しています。(基準日：12月1日) また、空家等実態調査において、空家・空家の可能性がある物件の所有者等を対象に、アンケートによる意向等調査も実施しています。これらの調査によって得られた情報や市による対応、また周辺住民等から寄せられた相談等の内容について、データベース化しています。

基本方針3 管理不全な空家等の発生抑制 (3) 適正管理の促進

取組項目	評価	所有者等からの空家等管理委託への対応				
取組内容	1. 目標を達成	空家等所有者等からの相談に応じ、有効と思われる管理代行業者情報を提供します。				
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
計画値		100%	100%	100%	100%	100%
実績値		100%	100%	100%	100%	100%

平成28年4月26日、相互に連携・協力し、市内の空家等の適正管理を進め、管理不全な空家の状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの実現に寄与することを目的として、公益社団法人加須市シルバー人材センター(以下「センター」という。)と「空家等の適正管理に関する協定」を締結しました。この協定に基づき、空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合、センターを紹介するほか、適正管理の依頼等の際にセンターが行う管理業務のPRや情報提供を行っています。センターでの管理業務受託空家戸数は、平成28年度は79戸でしたが令和元年度は139戸となっております。また、センターで対応ができない管理業務については、現地の状況等に応じて最適な関係団体等へ繋ぐなど、所有者等の要望にできる範囲で応えるなどし、所有者等による自主的な空家等の管理を促進しています。

4 加須市の課題

本市の空家等対策を推進する上での課題については、これまでの取組（相談等の対応含む）や各調査結果、一般的に指摘される空家の問題などを踏まえ、次のように大きく3つに分け整理しました。

課題の根幹部分は、第1次計画と同様と捉え、今回整理した課題への対応が必要と考えております。

(1) 空家に関する情報提供と適正管理の促進

現 状
<ul style="list-style-type: none">• 本市の空家の状況をみると、市街化区域、市街化調整区域等に関係なく市内全域に空家が存在している。• 単身高齢者世帯や高齢者のみの世帯が増加しており、今後も空家の増加が予想される。• 空家は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものだが、空家に関する問題意識が低い、当事者意識が希薄な所有者等がいる。• 空家の発生要因は、居住者の転居、施設入所、入院、相続等様々であり、空家等実態調査において毎年新たな空家が発生している。• 相続や権利関係等の問題に伴う協議や手続きの遅延などから空家になっている場合もあり、それが適切な管理や利活用等の弊害になっている。• 空家の発生まで検討がされないことから、空家の状態が長期化してしまう場合もある。• 空家の所有者等の高齢化や施設入所などにより、空家化前の段階から管理が不十分な空家もある。• 空家の所有者等が遠方に居住している場合、状況把握が難しく、また周辺への影響を身近に感じられないため適正な管理が行われていない、放置してしまっている空家もある。• 空家に関する相談の多くは、適正に管理がなされていないものへの苦情であり、市街地の空家ほど、近隣住民からの相談が多く寄せられる傾向がある。• 自主改善の必要性を感じていても、経済的事情等により進まない場合がある一方、空家の管理にお金をかけたくないなどを理由に、管理等に積極的でない所有者等もいる。
課 題
<ul style="list-style-type: none">• 市内全域に対する空家対策の必要が引き続き求められます。• 空家の発生要因や所有者等の状況などを踏まえ対応して行くことが求められます。• 空家問題に対する関心や周辺環境に悪影響を及ぼす空家にしないよう、引き続き所有者等としての当事者意識の醸成が求められます。

課 題

- 相続や空家になった際に、管理や利活用等が上手く進まないということがないように、予防的な観点からの対策や情報提供が求められます。
- 所有者等の高齢化などの状況は避けられないことから、適正管理を促す取組と併せて、関係団体や地域、庁内関係部局などとの更なる連携が求められます。

(2) 空家の利活用促進

現 状

- 資産としての価値以上に空家に想いを抱いているケースや固定資産税の住宅用地の特例により、空家をそのままにしている場合もある。
- 所有者等からの相談のほとんどが、空家を手放したいとの相談であり、アンケート調査結果でも利活用意向は高いものの、その対処方法に悩んでいる所有者等も多くいる。
- 一方で手続き等の面で、行動に移せない所有者等や利活用の予定がない、わからないとアンケート調査で回答があった所有者等も多くいる。
- 利活用が十分可能な空家であっても、相談先等がわからないなどを理由に所有者等が抱え込み、結果的に放置されている場合もある。
- 建築当初は適法に建てられた空家であっても、その後の法改正等により、再建築や解体してからでは売却できないなど個別条件のあるものや市場性の低い空家も存在する。

課 題

- 空家の期間の長期化に伴い老朽化等が進み利活用が困難になることから、所有者等の状況に応じて早期の利活用を促していくことも求められます。
- 適切な相談窓口や空家バンクの情報提供を引き続き行うとともに、関係団体との連携の更なる充実が求められます。
- 利活用に当たっては関係団体・民間事業者等と連携し個々の空家の状況に応じて対応するほか、多様な利活用方法の情報提供などにより、利活用を促すことも求められます。

(3) 管理不全な空家への対応

現 状
<ul style="list-style-type: none">・空家の所有者等の高齢化などにより、自力での解決が困難であるなどの理由や相続等の手続きの遅延などから空家の状態が長期化し、それに伴い管理不全となる空家もある。・遠方に居住している空家の所有者等は、管理に対する負担が大きいことや周辺への影響を身近に感じられずに放置してしまう場合もある。・実態調査や周辺住民からの相談により、空家の所有者等に対し適正管理の指導等を行っており、それにより改善や解体が図られた事例も相当数ある。・一方で、特定空家等も含め管理不全な空家に対する意識が低く、再三の指導等に対しても改善等がみられない空家もある。



課 題
<ul style="list-style-type: none">・市民の空家に対する不安等を解消するためにも管理不全な空家にならないよう対応して行くことが引き続き課題であり、所有者等による自主的な解決を促進していくことが求められます。・再三の指導等に対しても改善等がみられない空家については、関係団体等とも連携し対応するとともに、空家法第14条に基づく行政措置を行うことも求められます。・特定空家等については、特定空家等であっても個人の財産であるため、所有者等の責任において改善等を図ることを基本としつつ、空家法第14条に基づく行政措置の効力を踏まえ、所有者等の事情、影響の範囲と程度、危険の切迫性など状況に応じて段階的に指導を強化し、自主的な改善を促すことにより、着実に解消していくことが求められます。

第3章 空家等対策に対する基本方針等

1 基本方針

空家が発生し放置される要因や空家から生じる課題は多岐にわたるとともに、その状況に応じて対応は異なります。

本市では、空家は個人の財産であり所有者等が適切に維持管理する責務があることを前提としつつ、これまで第1次計画に基づき各種施策等を展開し、一定の効果が見られていることから、計画の根幹部分は継続しつつ、空家等の各段階の状況に応じた「空家等の発生予防と適正管理」、「空家等の利活用及び流通促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」の3つの基本方針により、空家等対策を推進していきます。

2 目標の設定

本計画の進捗状況をモニタリングするための目標を設定します。

具体的には、3つの基本方針に基づく目標とするとともに、定期的なモニタリングの可否等を勘案し、本計画の目標年次である令和7年度末の目標値を掲げ、11の指標を設定します。

また、今後、空家が増加していくものと予想される中で、現存する空家の解消を図るとともに新たな空家の発生を抑制し、空家をこれ以上増やさない（現在の水準を維持）という視点で設定しています。

3 第2次計画の施策の体系

第1次計画期間においては、関係団体や自治協力団体等をはじめとする地域との連携協力を図り、空家等実態調査や空家バンクの構築・運用をしてきたほか、相談体制を整備し、相談受付から対応までの体制を確立するなど、空家等に関する取組を総合的に推進してきました。

本計画では、第1次計画で構築された本市の空家等対策をもとに、新たな課題等に対応できるよう体系を組み替え、3つの基本方針に基づき、具体的な施策、具体的な取組の充実を図りながら、8施策18項目の取組を実施していきます。

基本目標 政策 施策

具体的な施策

具体的取組

安心安全でいきいきと暮らせるまちづくり

安全なまちをつくる

防犯体制の強化

1 空家等の発生予防と適正管理

(1) 市民・所有者等への啓発・支援

- ① 市民に対する啓発
- ② 所有者等に対する啓発
- ③ 相談窓口の充実等

(2) 関係団体・地域等との連携

- ① 関係団体等との連携
- ② 地域等との連携

(3) 空家等の実態把握

- ① 定期的な実態調査の実施
- ② アンケート調査による意向の把握
- ③ 空家等情報のデータベース

2 空家等の利活用及び流通促進

(1) 空家バンク制度の活用促進・充実

- ① 空家バンクの推進

(2) 多様な利活用の促進支援

- ① 利活用に関する情報提供・啓発、相談体制の充実
- ② 需要と供給のマッチング
- ③ 空家等の再生への支援（市の助成事業の活用等）

3 管理不全な空家等の防止・解消

(1) 管理不全な空家等への対応

- ① 適正管理に関する啓発、注意喚起、支援
- ② 関連法令による適切な管理指導及び緊急安全措置

(2) 特定空家等への対応

- ① 基本的な考え方
- ② 特定空家等の認定
- ③ 特定空家等への措置

(3) その他関連する対応

- ① その他の取組

第4章 具体的な施策・取組

基本方針1 空家等の発生予防と適正管理

人口減少や高齢化の進行に伴い、空家となる可能性の高い住宅が、空家とならないような抑制策が必要です。加須市の現状を踏まえると、今後空家が増加することが予想されます。

空家を増やさないためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家を発生させないことが必要であり、適切な維持管理のみではなく、空家になる前の段階から、所有者等が将来的な見通しを意識してもらい、相続や登記なども含めた事前の準備を進めていただくことが重要な対策であることから、空家等の所有者等以外にも広く市民に対して空家等に関する意識を醸成させるような意識啓発に取り組みます。

また、空家は個人の財産であり空家法第3条に規定されているとおり、空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。管理を怠り、放置することで空家の状態が悪くなるだけでなく、所有者等の管理意識が薄らぐ等、改善等が困難になる場合もありますことから、空家の所有者等の問題意識を高め、適切な管理の働きかけを行うとともに、その時の状況に適した手段（相続による継続使用、売却等）を選択できるような環境を整えておくことなど、所有者等の責任ある解決行動等を促進・支援します。

さらには、自治協力団体との協働による空家等実態調査などにより、市内の空家等の状況を把握するとともに、地域などとも連携し、空家になってしまう兆候への早期対応等に努めます。

施策（1） 市民・所有者等への啓発・支援

目標指標	所有者等からの空家等に関する相談件数					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件 数	31件	35件				50件

① 市民に対する啓発

市のホームページや広報紙、チラシやリーフレット、相談会や相続講座（県事業）、市が主催する高齢者を対象とした講座等を活用し、市民に対して空家に関する情報や制度、適切な相続対策の必要性など、様々な機会を捉えた幅広い周知・啓発に努め、空家に関する問題意識を高めてもらうことで、空家の発生予防に努

めます。

また、空家の発生要因の多くは相続となっていることから、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円控除特別控除）」制度や、相続登記の促進を図るため国が創設した法定相続情報証明制度なども周知していきます。

② 所有者等に対する啓発・支援

現在、居住や使用している建物についても、今後の対応等を事前に検討していただくことが重要であることや、空家問題に関することなど、市民同様に所有者等にも啓発を行います。

また、適正管理の依頼や窓口などにおいては、自ら適切に管理する責任があることも含め管理・活用を薦めるリーフレットや啓発チラシなどにより、適正管理に対する情報提供・意識啓発を行い自主的な解決を促すとともに、遠方にお住いの場合や高齢の場合など管理方法に戸惑っている所有者等に対して加須市シルバー人材センターなどで行っている管理代行サービスに関する情報提供・紹介や状況に応じて見積書の徴取等の代行を行うなど必要な支援をすることにより、空家等の発生予防・適正管理に努めます。

なお、市外に居住する所有者等への対応として、ふるさと納税制度の返礼品である「ふるさと空家管理」の紹介にも努めます。

③ 相談窓口の充実等

建物の処分や管理等には様々な知識が求められ、そのすべてを得ることは容易ではないことから、市民や所有者等からの相談について、市の空家総合相談窓口のほか、個別の空家等に関連する諸問題等の相談には、関係団体や本市の各種相談窓口、関係部局等にとりまき、連携・情報共有しながら自主的な解決の糸口が見つかるよう支援します。

また、気軽に相談等ができる場の提供や協定を締結している関係団体等が主催する相談会等を通じて、空家等に関する相談や啓発活動を行います。

さらに、安心して住み続けられるように建物の有効活用を図ることは、間接的に空家の発生予防につながることから、関連する市の移住・定住支援制度や住宅改修制度等について周知するなど、利活用を含め多様な視点での相談対応の充実に努めます。

施策（２） 関係団体・地域等との連携

目標指標	関係団体等と連携して対応した空家等件数					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件 数	26件	28件	→			40件

① 関係団体等との連携

協定を締結している関係団体等と連携し、市民や所有者等に対して相談会や相続講座（県事業）などの開催、周知などの協力を行うなどし、発生予防・適正管理に努めます。

また、市が介入できない相隣関係や権利関係についての相談、居住や使用している建物や空家の管理・利活用を進めるうえでの相談など、市民や所有者等が抱える問題や希望を解決し、ニーズに一層、的確に応えられるよう、関係団体等と連携を強化し対応して行きます。

② 地域等との連携

単身高齢者世帯や高齢者世帯が増加していることから、自治協力団体や民生委員、高齢者相談センター（地域包括支援センター）、関係部局などと連携し、空家の発生に対する準備を早い段階から進めていただく意識啓発や情報提供に努めるとともに、建物を円滑に引き継げるように希望する高齢者等に対する相談対応を行うなど、空家の発生予防に努めます。

また、地域の自治協力団体等から提案等があった場合に、所有者等の意向を確認のうえ、維持管理等の協力を依頼するとともに、自治協力団体等に対し協力を行います。

施策（３） 空家等の実態把握

目標指標	空家等の数					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
戸 数	851戸	850戸	→			850戸

※空家等の数 = 前回実態調査の空家等数 - 空家等の解消数 + 新たな空家等の発生数

目標指標	空家等の解消数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
戸 数	134戸	100戸				100戸

※空家等の解消数 = ①入居 + ②取壊し + ③利用あり（倉庫や物置などに使用されているもの）

【参考】令和元年度：①51戸、②55戸、③28戸

目標指標	新たな空家等の発生数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
戸 数	97戸	100戸				100戸

※新たな空家等の発生数 = ①実態調査における新たな空家等の可能性がある物件 +

②戸建てアパートで退去等により空家になった復活空家など

【参考】令和元年度：①87戸、②10戸

① 定期的な実態調査の実施

本市では、平成27年度から地域の実情に精通している自治協力団体の協力を得て、12月1日を基準日として毎年度空家等実態調査を実施しています。

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、市内の空家の現状を的確に把握することが必要であることから、今後も、地域の見守り活動等において、新たに発生した空家の早期発見も含め状況を把握している自治協力団体の協力をいただき定期的に実施し、その情報をもとに、市が現地調査等を行い、空家の実態把握に努めます。

また、地域交流の中で所有者等の近況や連絡先、空家になった情報など、市よりも地域住民や自治協力団体等が有しているケースも多いことから、必要に応じて情報収集等を行うなど、空家の情報把握に努め、円滑な対応等につなげていきます。

なお、定期的な調査の実施は、地域などに向けた意識啓発の機会にもつながるため、空家の発生予防に向けた情報提供等も行いながら、調査に取り組みます。

② アンケート調査による意向の把握

空家等実態調査等において新たに把握した空家の所有者等に対して、空家の管理の実態、活用意向などのアンケート調査を実施し、意向等の把握を行うとともに、把握した意向等に応じた対応等を図ります。

③ 空家等情報のデータベース

空家等実態調査やアンケート調査により取得した情報のほか、相談や指導等の履歴などの情報をデータベースにより継続的に管理し、適切かつ効果的な対応に努めます。 ※本データベースは市役所内部のみの利用であり、また、データの共有化もしていません。

基本方針２ 空家等の利活用及び流通促進

本市における空家は一定程度需要があるため、その多くは不動産市場で流通しております。適正に管理がなされている空家であっても利活用されずにいれば、それが地域の魅力の低下につながり、結果として新たな空家の発生をもたらすことが懸念されます。空家や今後使わなくなる住宅の売却等を進め、新たな居住者が現れれば、空家等の増加を抑制することにつながります。

所有者等の多くが空家の売却等を希望していることや、空家の中にはまだまだ有効活用ができるものが少なくないことから、現在実施している空家バンクの活用促進・充実を図るほか、所有者等による空家等の活用意識を高め、市場流通、移住・定住のための受け皿としての利活用など、多様な利活用方法の情報提供などを行うなど、利活用を促進する取組を推進します。

また、関係団体等との幅広い連携・協力を図り、所有者等とのつなぎ役としての役割を担い、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう情報提供や相談体制の充実に努めます。

施策（１） 空家バンク制度の活用促進・充実

目標指標	空家バンクの物件登録数（累計）					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件 数	2件	8件	→			20件

目標指標	空家バンクの成約数（累計）					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件 数	0件	4件	→			12件

① 空家バンクの推進

市では、不動産関係団体との協力のもと、売却や賃貸を希望する空家を紹介する空家バンクを開設し、平成29年12月から運用を始めました。

空家バンクへの登録や活用を促進するため、様々な機会を利用して同制度を積極的に周知するとともに、所有者等からの相談等に応じて、利活用が可能な空家等を空家バンクへ登録することを促すほか、関係団体・地域等と連携するなどして活用可能な空家等の掘り起しなどにより、登録件数の増加を図り、情報を広く市ホームページ等で公開することで、利用希望者とのマッチングを支援するなど、現在実施

している空家バンクを充実させ利活用を促進します。

施策（２） 多様な利活用の促進支援

目標指標	相談を受けた空家等が利活用等された件数（除却後の利活用を含む）					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件 数	1 件/年	5件/年	5件/年	5件/年	5件/年	5件/年

① 利活用に関する情報提供・啓発、相談体制の充実

空家の利活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために踏み出せない所有者等に対して、リーフレット等の活用、相談窓口・相談会の開催、事業者の紹介等を通じ、利活用に関する情報提供及び啓発を積極的に働きかけていきます。

また、相続や権利関係等の問題が解決すれば利活用に向けて動き出すことができる空家もあることから、市の各種相談会や関係団体等が実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。

そのほか、空家の利活用等にあたり改修費用等が経済的負担となっている所有者等の負担軽減につながるよう、さまざまなノウハウを有する金融機関相談窓口への案内を促進します。

② 需要と供給のマッチング

空家の流通促進に向けて、所有者等の意向を確認した結果、売却等の意思が示された場合には、所有者等と事業者をつなぐことで、需要と供給のマッチングを図ることができることから、市に相談があった所有者等を具体的な行動に結びつけることができるよう、関係団体等と連携し積極的に対応します。

また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」や「埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業」等の多様な利活用を促進する制度などを幅広く周知することで、需要と供給のマッチングを図るほか、空家を相続した場合の空き家の発生を抑制するための税制措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）などを周知するとともに、申請対応を行うことで、相続などにより生じた空家の市場流通を促進します。

③ 空家等の再生への支援（市の助成事業の活用等）

移住・定住による住み替え検討者等に対し、本市への誘導促進策である「居住Uターン促進事業」や「三世代ふれあい家族応援事業」を周知するとともに、改修することによって再生が可能な空家の所有者等や空家を改修して住みたいという方に対して住宅改修等資金助成制度を紹介するほか、地域等が空家を利活用して地

域活性化や地域づくりに寄与する自主的な取組を後押しし、協力するなどして空家等の再生を支援します。

基本方針3 管理不全な空家等の防止・解消

適切な管理が行われていない空家は、防災・防犯、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、空家所有者や管理者による自主改善をより一層促すなど防止・解消に向けた対応を行うとともに、特定空家等にさせない取組が必要です。

空家の所有者等はその場に居住していないため、空家の状況や周辺に与える悪影響を具体的に把握できず、当事者意識が希薄になる傾向があります。所有者等が管理しなくても市が対処してくれるという考えに至らぬように、管理不全な空家の防止・解消に向けた啓発や注意喚起を行うとともに、地域住民の方から相談が寄せられるような周辺へ悪影響を及ぼしている、及ぼすおそれのある管理不全な空家等については、所有者等の意識を促し強く改善を求め、自主改善を促進していきます。

また、特定空家等に対しても個人の財産であるため、所有者等の責任において改善及び解決することを基本としたうえで、物的状態、所有者等の事情、影響の範囲と程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して空家法に基づく行政指導等を行うほか、除却（解体）に関連する金融機関の融資制度などの情報提供などにより所有者等による除却を促すなど、空家法を活用した段階的な指導と自主的な改善の促進を図り、特定空家等の解消に向けて取り組みます。

そのほか、所有者不明の空家等が発生した場合など、これらを解消する多様な手法の研究・検討に取組むほか、空家等が除却（解体）された場合、跡地を放置せず有効活用を促す必要もあります。

施策（1） 管理不全な空家等への対応

目標指標	問題のある空家等の数					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
戸 数	191戸	170戸	→			130戸

※問題のある空家等の数 = 実態調査における「問題あり」「やや問題あり」の空家等数

目標指標	指導等による「問題あり」空家等の改善等数（特定空家等除く）					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件 数	14件/年	10件/年	10件/年	10件/年	10件/年	10件/年

① 適正管理に関する啓発、注意喚起、支援

空家等実態調査や定期的な職員による現地確認により、「問題あり」「やや問題あり」「問題なし」に分類し、空家の状況を把握しており、新たに発生した管理不全な空家等も含め適切な管理が行われておらず、地域住民から生活環境に影響を及ぼしている空家等に対して、特定空家等の発生を未然に防止する観点から、所有者等に対して台風時期の前など、時期も考慮し定期的に適正な管理を促す通知を送付します。

また、通知に同封し啓発チラシや管理代行サービスに関する情報提供を行うほか、所有者等からの依頼に基づく適正管理等のための見積書の徴取の代行、個別の空家等に関連する諸問題を解決するための必要な支援を行うなど、自主的な改善を促します。

なお、空家の利活用が困難なものについては、解体（除却）を促すことが有効な対策のひとつですので、関係団体等と連携・協力し、そのための支援と併せて跡地活用に対する支援も含めて対応します。

② 関連法令による適切な管理指導及び緊急安全措置

適正な管理が行われていない空家の中には、空家法だけでなく、建築基準法、道路法、消防法、廃棄物処理法、災害対策基本法など、空家対策に係る関連法令により、周辺への影響の程度、危険性の切迫度合い等を総合的に勘案して、迅速かつ効果的な場合など対応手段を選択し適切な管理について指導等を行います。

また、空家等の所有者等に必要な措置を講じる時間的余裕がなく、市民等の生命、身体及び財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫し、緊急に危険等を回避するための措置が必要であると認められるときは、関係法令での対応も含め市による必要最小限の措置を検討します。

施策（２） 特定空家等への対応

目標指標	特定空家等の解消数					
	実績値（現状値）	目 標 値				
年 度	令和元年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件 数	4件（累計）	1件/年	1件/年	1件/年	1件/年	1件/年

① 基本的な考え方

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家に対して、空家法に基づく特定空家等に認定したうえで、状況等に応じて空家法第14条に基づき行政指導等による是正措置を講じることで、所有者等が当事者意識を持つことを促し、自主

改善を強く促進していきます。また、特定空家等についても、定期的な指導通知の送付や経過観察を行うなど、周辺への悪影響の拡大防止に向けた対応を行います。

一方で、特定空家等であっても個人の財産であるとともに、同条に基づく是正措置は強い公権力の行使が含まれることから、措置の実施に際しては、庁内の空家等対策庁内推進委員会で協議を行い、加須市空家等対策協議会の意見を聴いたうえで、慎重に対応していくこととします。

② 特定空家等の認定

所有者等の特定はもとより、所有者等の事情、除却や活用の意向等の把握、立入調査の結果、加須市特定空家等判断に照らし合わせて特定空家等と認められるものについては、加須市空家等対策協議会の意見を聴いたうえで、市が特定空家等と認定します。

③ 特定空家等への措置

認定した特定空家等については、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、空家法に基づき、所有者等に対する行政指導（助言・指導、勧告）を行います。また、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令、行政代執行〈必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合は略式代執行〉）も念頭に検討します。なお、行政代執行については、個人の財産に公費投入、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、市が対応してくれることを前提とした管理責任の放棄などの課題もあることから、緊急性や公益性等とともに、十分に考慮しながら対応していきます。

なお、特定空家等と認定され勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることなど、所有者等に情報提供を行います。

施策（3） その他関連する対応

① その他の取組

特定空家等も含め管理不全な空家等の状況に応じて、債権対策などで利害関係人となり得る庁内関係部局と連携しての公売の検討や、所有者等が行方不明、相続人がいない場合における民法の財産管理人制度の活用などの検討など、多様な解決策を研究・検討します。

第5章 空家等対策の進行管理と実施体制等

1 進行管理と実施体制

(1) 進行管理

本計画の進行管理の考え方については、「加須やぐるまマネジメントサイクル」に基づき、計画(Plan)、実施(Do)、点検・評価(Check)、改善・見直し(Action)により、各事業の進捗状況を毎年度点検・評価し、その結果を踏まえ各取組の進め方(指標・目標を含む)を毎年度見直します。また、計画期間満了時に改めて向こう5年間の計画を策定するとともに、計画期間中であっても社会情勢の変化などに的確に対応するため、加須市空家等対策協議会での協議等を行ったうえで、必要に応じ適宜、計画の見直し等を行うものとしします。

(2) 実施体制

① 空家等対策協議会

空家法第7条第1項に基づき、市長、市内の公共的団体等の代表者、市議会議員、法務・不動産・建築等の学識経験者、警察・消防の関係行政機関からなる「加須市空家等対策協議会」において、空家法第6条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関することや特定空家等の認否及び必要な措置内容等に関する協議を行い、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施します。

本市協議会委員が属する関係団体等	取組分野等
加須市自治協力団体連合会	安全・安心な地域づくり等に関すること
かぞ地域女性会連合会	まちづくり、地域福祉等に関すること
埼玉司法書士会 埼玉支部	法律や相続・登記等に関すること
(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 北埼玉支部	不動産の取引・利活用等に関すること
関東信越税理士会 行田支部	税務に関すること
加須市都市計画審議会	都市計画に関すること
加須市文化財保護審議会	文化財に関すること
埼玉県加須警察署	防犯等に関すること
埼玉東部消防組合加須消防署	火災予防等に関すること

② 空家等対策庁内推進委員会

空家の対策は課題が多岐にわたっているため、庁内関係部局との緊密な連携が重要です。このため、加須市空家等対策庁内推進委員会を組織しており、本市の空家等対策の推進に関する事項について協議し、実施します。

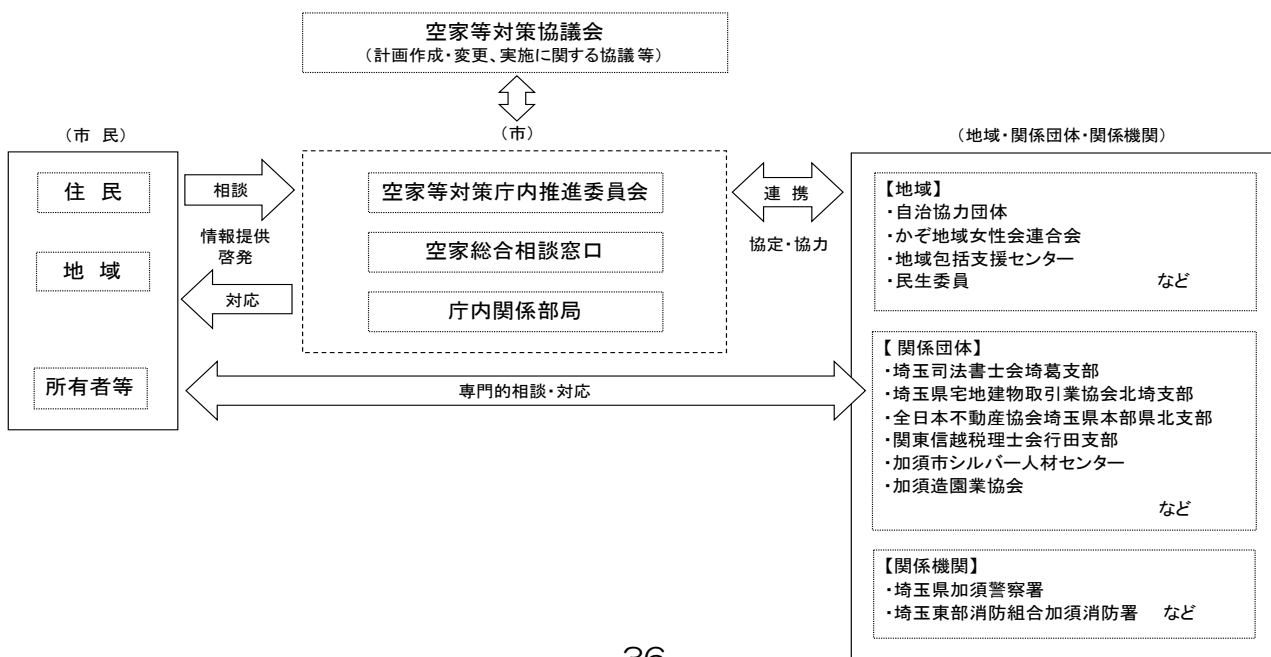
③ 空家総合相談窓口

空家に関する所有者等からの相談、周辺住民等からの相談や苦情に対応するため、各地域別に窓口を一本化（本庁・・・交通防犯課、各総合支所・・・地域振興課）し、空家対策に取り組んでいます。

また、空家の発生予防等に向け、様々な機会や手段を通じ情報提供等を行う必要があることや、空家に関する問題は多岐にわたっているため、庁内関係部局と連携・協力し効果的に対応するとともに、法律や不動産の諸問題に関する相談等は、市の情報や庁内連携だけでは対応が難しいことから、専門家による市の各種相談会や関係団体等を紹介する体制等を整えています。

④ 地域や関係団体等との連携

地域に密着した情報を把握している自治協力団体等の情報収集力を活かすとともに、地域住民への空家に関する意識醸成など、地域と連携を図りながら取り組んでいます。また、空家の利活用や流通の促進、適切な管理に係る相談、空家の抱える複合的な課題解決の対応など空家等対策の推進にあたっては、関係団体等の専門的なノウハウを活用することで課題の解決等に取り組むことが重要となりますことから、関係団体等との更なる連携を図り官民協働を進めていきます。



(3) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

① 国・県との連携

本計画に基づく空家等対策を適切かつ円滑に実施するため、国の空家等対策に関する支援制度等の情報等を把握するとともに、空家法の附則により施行5年経過後に、施行状況を勘案し検討を行うこととされておりますことから、その状況等に的確に対応等してまいります。また、埼玉県空き家対策連絡会議等により情報・意見交換等の連携を図ります。

② その他

市民のニーズ、他の自治体での取組事例や実施している支援・助成制度も参考に本市の実情にあった支援・助成制度についても、引き続き研究・検討します。

参考資料

用語の解説

・空家等

空家法における空家等とは、建築物で、概ね1年間を通じて「居住されていないもの」や「使用されていないもの」を指します。

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）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

（空家法第2条第1項）

- ・「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。
- ・「附属する工作物」とは、看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいいます。
- ・「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、該当建築物等を現に意図をもって使用していないことをいい、「常態である」とは、概ね1年間を通じて使用実績がない状態などをいいます。
- ・倉庫として使用していたり、盆や暮れなどに利用する場合は空家等に該当しません。

・特定空家等

「空家等」のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

（空家法第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
- ・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

居住U I Jターン促進事業

■定住コンシェルジュの設置…まちづくり課

定住を希望する方からの土地や住宅、生活するために必要な情報に関する相談を伺ってアドバイスします。

■開発許可審査等の手数料を免除…まちづくり課

市内に親族を有する方が、自己用住宅を建築するために、自己または自己の親族が所有する市内の土地で開発行為等を行おうとする場合は、開発許可審査手数料や建築許可審査手数料、適合証明交付手数料を免除します。

■引越費用の一部を助成…市民課

市内に自己用住宅を取得して移り住む親子（中学生以下の子どもと同居する方）の引越費用の10%（上限額2万円）を補助します。

■埼玉一の米どころ 加須市特産の「お米」を贈呈…市民課

市内に移り住む親子（中学生以下の子どもと同居する方）に、中学生以下の子ども1人につき2kg（上限10kg）の加須市特産の「お米」を贈呈します。

Uターン居住	加須市に親族を有し、かつ、加須市に住民登録をしていた方(住民登録をしている方を含む。)が、市内に自己用住宅を取得して居住すること。
Iターン居住	加須市に住民登録をしたことがない方が、市内に自己用住宅を取得して居住すること。
Jターン居住	加須市に親族を有する方のIターン居住。
親 族	民法第725条に規定する親族(6親等以内の血族、配偶者、3親等以内の姻族)

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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ないうちに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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

(目的)

第1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10条第2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2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つ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3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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11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13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12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13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14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年総務省・国土交通省令第1号)

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11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成27年5月26日)から施行する。

加須市空家等対策庁内推進委員会設置要綱

(平成 27 年 6 月 17 日市長決裁)

(設置)

第1条 少子高齢化、人口減少社会の進行により、今後、市内の空家が増加することが予想されることから、市の空家対策に係る協議・検討及び情報共有並びに具体的な対策の実施を目的に、加須市空家等対策庁内推進委員会（以下「推進委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 推進委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 市空家対策の総合的な推進に関すること。
- (2) その他市長が必要と認めた案件に関すること。

(組織)

第3条 推進委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長には副市長を、副委員長には環境安全部長をもって充て、委員には別表に掲げる職にある者をもって充てる。
- 3 委員長は、推進委員会を総括し、推進委員会を代表する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 推進委員会は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させることができる。

(分科会)

第5条 部会別の検討を行うため、推進委員会に分科会を置くことができる。

(庶務)

第6条 推進委員会の庶務は、環境安全部交通防犯課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、推進委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 27 年 6 月 17 日から施行する。

別表（第3条関係）

副市長 総合政策部長 総務部長 環境安全部長 経済部長 福祉部長 建設部長 騎西総合支所長 北川辺総合支所長 大利根総合支所長
--

(設置)

第1条 本市の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、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、加須市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 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こと。
- (2) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員14人以内をもって組織する。

2 委員は、市内の公共的団体等の代表者、市議会の議員、学識経験を有する者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することを妨げない。

2 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

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、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ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。

4 協議会は、必要があるときは、委員以外の者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、環境安全部交通防犯課において処理する。

(委任)

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

附 則 抄

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成31年条例第1号)

(施行期日)

1 この条例は、平成31年5月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前にこの条例による改正前のそれぞれの条例の規定により委嘱され、又は任命された審議会等の委員(市議会の議員の身分を有していた者(第19条の規定による改正前の加須市都市計画審議会条例第2条第2項の規定により委嘱された者を除く。)を除く。)は、この条例による改正後のそれぞれの条例の規定により委嘱され、又は任命された審議会等の委員とみなす。

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内における空家の有効活用を通して、空家の発生及び増加を抑制するとともに、市内への定住促進及び地域の活性化を図るため、加須市空家バンクの実施について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、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 個人が居住を目的として市内に所有し、現に居住していない建物(近く居住しなくなる予定のものを含む。)及びその敷地をいう。ただし、賃貸、分譲等を目的とする建物及びその敷地を除く。
- (2) 所有者等 空家に係る所有権その他の権利を有し、当該空家の売却又は賃貸を行うことができる者(宅地建物取引業者を除く。)をいう。
- (3) 空家バンク 空家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けて登録した情報を公開し、空家の利用を希望する者に対して情報を提供する仕組みをいう。
- (4) 協力事業者 空家バンクの実施について市と協定を締結した宅地建物取引業の団体(以下「協会」という。)の会員のうち市内に事務所を有する宅地建物取引業者で、空家バンクの登録に係る調査及び空家の契約交渉に係る媒介を行う者をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空家バンク以外の制度による空家の取引を妨げるものではない。

(登録することのできる空家)

第4条 空家バンクに登録することができる空家は、次に掲げる要件の全てを満たさなければならない。

- (1) 老朽、損傷等が著しい空家でないこと。
- (2) 登記済の建物及び土地であり、所有者と登記名義人が同一であること。
- (3) 建物及び土地の所有者が同一であること。ただし、建物及び土地の所有者が同一でない場合は、当該所有者から同意を得ていること。
- (4) 所有者等の全員が本制度の目的を理解し、及び賛同し、並びに物件の登録を承諾していること。
- (5) 抵当権等の所有権以外の権利が設定されていないこと又は設定されている場合はその旨を第5条第1項の登録カードの中に明示していること。

- (6) 法令等の規定に違反する物件でないこと。
- (7) 競売に付されている物件でないこと。
- (8) 申込日現在において、当該空家を目的物とする媒介契約が締結されていないこと。
- (9) 所有者等が、加須市暴力団排除条例(平成24年加須市条例第51号)第2条第2号の暴力団員(以下「暴力団員」という。)に該当しない者又は同条第1号の暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは暴力団員と密接な関係を有しない者であること。
- (10) その他市長が空家バンクへの登録が適当でないとした空家でないこと。
(空家の登録の申込み等)

第5条 空家バンクに空家に関する情報の登録をしようとする所有者等(以下「登録希望者」という。)は、空家バンク登録申込書(様式第1号)に空家バンク登録カード(様式第2号。以下「登録カード」という。)その他市長が指定する書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容等を審査するとともに、所有者等の承諾を得て、協会に対し、空家の登録に必要な調査を依頼し、その結果の報告を求めるものとする。
- 3 市長は、協会からの調査結果等を確認の上、適当であると認めるときは、空家バンクに登録するものとする。
- 4 市長は、前項の規定による登録の可否を決定したときは、空家バンク登録(不登録)通知書(様式第3号)により登録希望者に通知するものとする。
- 5 市長は、第3項の規定による登録をしていない空家で、空家バンクへの登録が適当と認めるものがあるときは、当該所有者等に対して空家バンクへの登録を勧めることができる。
- 6 第3項の規定による登録の有効期間は、当該登録の日から起算して2年とする。
(登録期間の延長)

第6条 前条第4項の規定による通知を受けた者(以下「空家登録者」という。)で、当該登録の有効期間の満了後も引き続き登録を希望するものは、当該登録の有効期間の満了日の1箇月前までに、空家バンク登録期間延長申出書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の規定により延長できる期間は、2年とする。ただし、延長の回数は、制限しないものとする。
(登録事項の変更の届出)

第7条 空家登録者は、当該登録に係る事項に変更があったときは、遅滞なく空家バンク登録事項変更届出書(様式第5号)にその変更内容を記載した登録カードを添えて、市長に提出しなければならない。

(登録の抹消)

第8条 空家登録者は、空家バンクの登録の抹消を希望するときは、空家バンク登録抹消届出書(様式第6号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の場合のほか、次のいずれかに該当するときは、当該登録を抹消することができる。

- (1) 登録した空家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (2) 登録した空家が管理不全等の状態になったと認められるとき。
- (3) 第6条第1項の規定による登録期間の延長の申出がなく登録から2年を経過したとき。
- (4) 申込内容の虚偽又は不正な手段により登録を受けたことが判明したとき。
- (5) その他市長が空家バンクに登録されていることが適当でないとしたとき。

3 市長は、前2項の規定により登録を抹消したときは、空家バンク登録抹消通知書(様式第7号)により当該空家登録者に通知するものとする。

(情報の公開)

第9条 市長は、登録された空家に係る情報の一部を市ホームページに掲載するほか、適切な方法で公開するものとする。

(利用登録の申込み等)

第10条 空家バンクに登録された空家の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)は、空家バンク利用登録申込書(様式第8号)に空家バンク利用登録カード(様式第9号)その他市長が指定する書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 利用希望者は、次に掲げるいずれにも該当する者でなければならない。

- (1) 空家に定住し、又は定期的に滞在して、地域の住民と協調して生活できる者であること。
- (2) 本人及び同居しようとする者が、暴力団員若しくは暴力団に該当しない者又は暴力団員と密接な関係を有しない者であること。
- (3) その他市長が適当でないとした者でないこと。

3 市長は、前項各号に規定する要件を満たす者と認めるときは、空家バンク利用者台帳に登録し、空家バンク利用登録通知書(様式第10号)により利用希望者に通知するものとする。

4 前項の規定による登録の有効期間は、当該登録の日から起算して2年とする。

(利用登録期間の延長)

第11条 前条第3項の規定による通知を受けた者(以下「利用登録者」という。)で、当該登録の有効期間の満了後も引き続き登録を希望するものは、当該登録の有効期間の満了日の1箇月前までに、空家バンク利用登録期間延長申出書(様式第11号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、2年とする。ただし、延長の回数は、制限しないものとする。

(利用登録事項の変更の届出)

第12条 利用登録者は、空家バンク利用者台帳に登録されている事項に変更があったときは、遅滞なく空家バンク利用登録事項変更届出書(様式第12号)を市長に提出しなければならない。

(利用登録の抹消)

第13条 利用登録者は、空家バンク利用者台帳の登録の抹消を希望するときは、空家バンク利用登録抹消届出書(様式第13号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の場合のほか、次のいずれかに該当するときは、登録を抹消することができる。

(1) 第10条第2項に規定する要件を欠くと認められるとき。

(2) 空家バンクに登録された空家を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。

(3) 第11条第1項の規定による登録期間の延長の申出がなく登録から2年を経過したとき。

(4) 申込内容の虚偽又は不正な手段により登録を受けたことが判明したとき。

(5) その他市長が空家バンク利用者台帳に登録されていることが適当でないと認めたとき。

3 市長は、前2項の規定により登録を抹消したときは、空家バンク利用登録抹消通知書(様式第14号)により当該利用登録者に通知するものとする。

(交渉の申込み等)

第14条 利用登録者は、空家バンクに登録された空家の利用を希望するときは、空家バンク交渉申込書(様式第15号)に市長が指定する書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し、空家バンク交渉申込通知書(空家登録者用)(様式第16号)及び空家バンク交渉申込通知書(協会用)(様式第17号)により、当該申込みに係る空家登録者及び協会に通知するものとする。

(空家登録者及び利用登録者の交渉等)

第15条 空家登録者及び利用登録者が行う交渉及び売買契約又は賃貸契約(以下「契約等」という。)に係る媒介については、協会が選定する協力事業者が行うものとし、市長は直接これに関与しない。

2 契約等に関する一切の疑義、紛争等については、当該契約等に係る当事者間で解決するものとする。

3 協会は、契約等の結果を、速やかに空家バンク交渉結果報告書(様式第18号)によ

り、市長に報告しなければならない。

(個人情報の取扱い)

第16条 空家登録者、利用登録者、協会及び協力事業者は、この制度の利用により取得した個人情報の取扱いについて、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報を他に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得、収集、作成及び利用をしないこと。
- (2) 個人情報を紛失等することのないよう適正に管理すること。
- (3) 保有する必要がなくなった個人情報を適切に廃棄すること。
- (4) 個人情報の漏えい、滅失、毀損等の事案が発生した場合は、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

(その他)

第17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

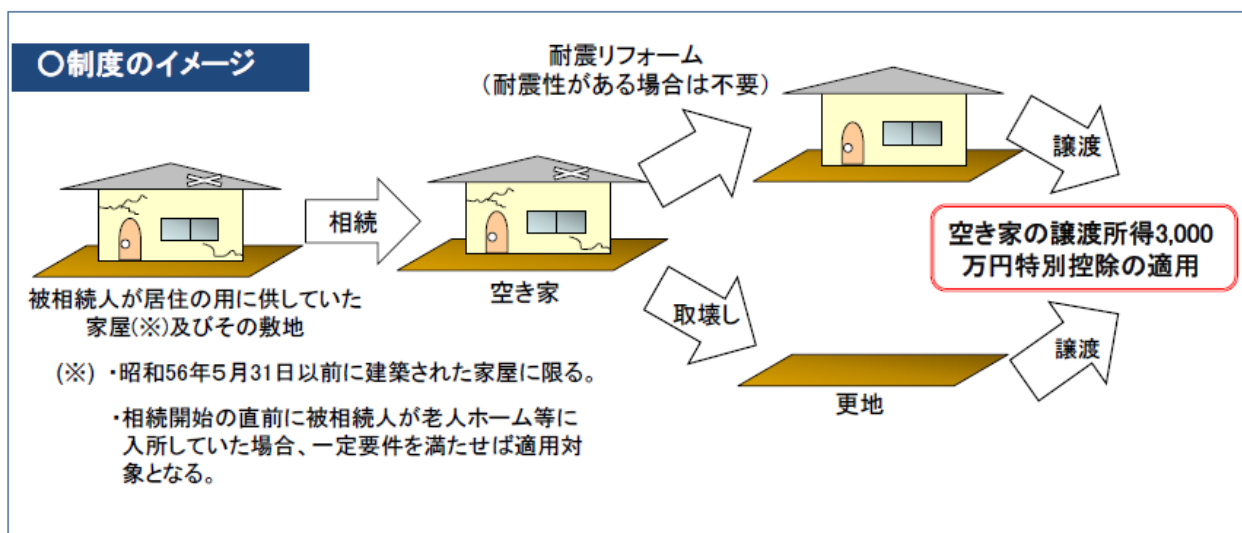
この告示は、公布の日から施行する。

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）

本制度は空き家が放置され、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすことを未然に防ぐ観点から空き家発生の最大の要因である「相続」に由来する空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するため、平成28年度の税制改正において創設され、相続時から3年を経過する年の12月31日までに、被相続人からその所有する居住用家屋及びその敷地等を相続した相続人が、令和5年12月31日までの間に当該家屋又はその除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡益から3,000万円を控除するものです。

※市では、控除を受けるために必要となる確認申請書の申請対応を行っています。

なお、控除の適用要件など詳しくは、税務署へお問合せください。



【資料：国土交通省ホームページ】

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置 (長期譲渡所得の100万円特別控除)

本制度は地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図るため、令和2年度の税制改正において創設され、個人が、低未利用土地等について、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に譲渡価格が500万円以下の低額な一定の低未利用土地等を譲渡した場合には、当該個人の長期譲渡所得から100万円を控除するものです。

※低未利用土地とは、空き地及び空き家・空き店舗等の存する土地です。

※市では、控除を受けるために必要となる確認書の申請対応を行っています。

なお、控除の適用要件など詳しくは、税務署へお問合せください。

※空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）と本特例措置のいずれも適用可能な場合であっても、重複して適用を受けることは出来ません。

【特例措置の主な適用条件】

- 譲渡した者が個人であること。
- 譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用地等であること。
- 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。
- 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円を超えないこと。

第2次 加須市空家等対策計画 令和3年3月

加須市 環境安全部 交通防犯課

〒347-8501

埼玉県加須市三俣二丁目1番地1

TEL : 0480-62-1111

FAX : 0480-62-1934

E-mail : kotsubohan@city.kazo.lg.jp