

令和3年度 第2回入間市空家等対策協議会

日 時 令和3年11月1日(月)

午後1時30分から

会 場 市庁舎B棟5階全員協議会室

◆ ◆ ◆ 次 第 ◆ ◆ ◆

1 開 会

2 挨 拶

3 議 題

(1)第2次入間市空家等対策計画の策定について【資料1, 2, 3】

(2)入間市空家等の適正管理に関する条例の制定について【資料4, 5】

(3)特定空家等の対応について【資料6, 7】

4 その他【資料8】

5 閉 会

第 2 次入間市空家等対策計画の策定について

1. 前回からの変更点

第 1 回協議会にて挙げられた意見及び庁内検討会議等からの意見を踏まえ、以下のとおり対応いたしました。(誤字等の軽微な修正は除きます。)

意見の内容	対 応
P. 1 「1 計画策定の背景と目的」にて、「計画期間である <u>5年</u> が経過することから～」とあるが、現計画は平成 3 0 年度から令和 3 年度までの 4 年が計画期間ではないか。	ご意見のとおり、現計画の計画期間は 4 年であるため、 <u>4年</u> に修正いたします。
P. 4、5 「2 空き家の状況」にある数値について、%表記の数値が上昇、または下落する際は、～ポイント上昇、下落という表現のほうがよいと思う。	ご意見のとおり、%表記の数値が上昇、下落する箇所について、%をポイント表記に修正いたします。
P. 6 「表 5 : 住宅・土地統計調査について」にて、「その他の住宅」の枠線が太枠になっている意味はあるのか。意味があるのであれば、その説明が必要ではないか。	「その他の住宅」が本計画の対象となる空家等となる可能性が高いことから太枠としています。表の下に以下のとおり説明を追記しました。 <u>※「その他の住宅」が本計画の対象となる空家等となる可能性が高い。</u>
P. 6 「(2) 空家等の把握状況」にて、「相談を基に平成 2 7 年度から令和 2 年度まで調査を実施した結果、3 3 0 戸の <u>相談が寄せられました。</u> 」という文の構成が不自然である。	以下のとおり修正いたしました。 「本市では、生活環境に影響を及ぼしていると考えられる空家等について、市民等からの情報、相談を基に平成 2 7 年度から令和 2 年度まで調査を実施した結果、3 3 0 戸の <u>空家等を確認しました。</u> 」
P. 6 「(2) 空家等の把握状況」について、解消に至った理由等を記載したほうがよいのではないか。	以下のとおり追記しました。 「そのうち、1 5 1 戸が <u>建物の取り壊し等により解消となり～</u> 」
P. 1 2 「(2) 空家等の利活用の促進 ①空き家バの運営」について、「当制度の開始以来、利活用の促進が図れていないため、」とのことであるが、今までの実績等の説明や図れていない理由の分析が無い。	以下のとおり追記しました。 「当制度の開始以来、 <u>物件登録が少なく、利活用の促進が図れていないため、</u> 」
P. 1 4 「図 1 0 : 特定空家等に関する措置の手順」について、条例で規定される氏名の公表等を実施するタイミングが記載されていない。	6 命 令の項目に以下のとおり追記しました。 <u>(4) 命令に従わなかった場合の対応</u>

2. 策定スケジュール

	令和 3 年度						
	9 月	1 0 月	1 1 月	1 2 月	1 月	2 月	3 月
対策協議会			●意見聴取			●最終報告	
庁内検討会議		●意見聴取			●意見聴取		
庁内意見聴取							
パブリックコメント							
計画策定					●計画案確定		●計画決定・公表
	10 月中旬～ 11 月中旬予定			12 月中旬～ 1 月中旬予定			

第2次入間市空家等対策計画(案)



令和4年4月

入 間 市

目 次

計画策定の趣旨 1

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

空家等の現状と課題 2

1 人口動向	3
2 空き家の状況	4
3 課題	8

空家等の対策 3

1 基本理念	9
2 空家等対策に関する施策	10

空家等対策に関する実施体制 4

1 空家等の相談に対する対応	15
2 空家等対策の実施体制	16

その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 5

1 計画の見直し	18
----------	----

1 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化の進展などにより、全国的に居住その他の使用がなされていない住宅等が年々増加しています。

その中でも、適正に管理されず放置された状態の空家等は、防災、環境、衛生、景観等の面において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす等、大きな社会問題となっています。

このような状況を踏まえ、国において、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26日に全面施行され、空家等に対する所有者等の責務や空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなどの自治体の責務が明確になりました。

本市においては、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、法第6条第1項に規定される空家等対策計画として平成31年2月に「入間市空家等対策計画」を策定しました。

当計画に基づき、これまで空家等の対策を進めてきましたが、計画期間である4年が経過することから、計画内容の見直しを図り、本市の空家等対策の基本姿勢を示すとともに、対策を市民に広く周知し、空家等対策をより計画的に推進することを目的として、「第2次入間市空家等対策計画(以下「計画」という。)」を策定するものです。

表1:用語解説

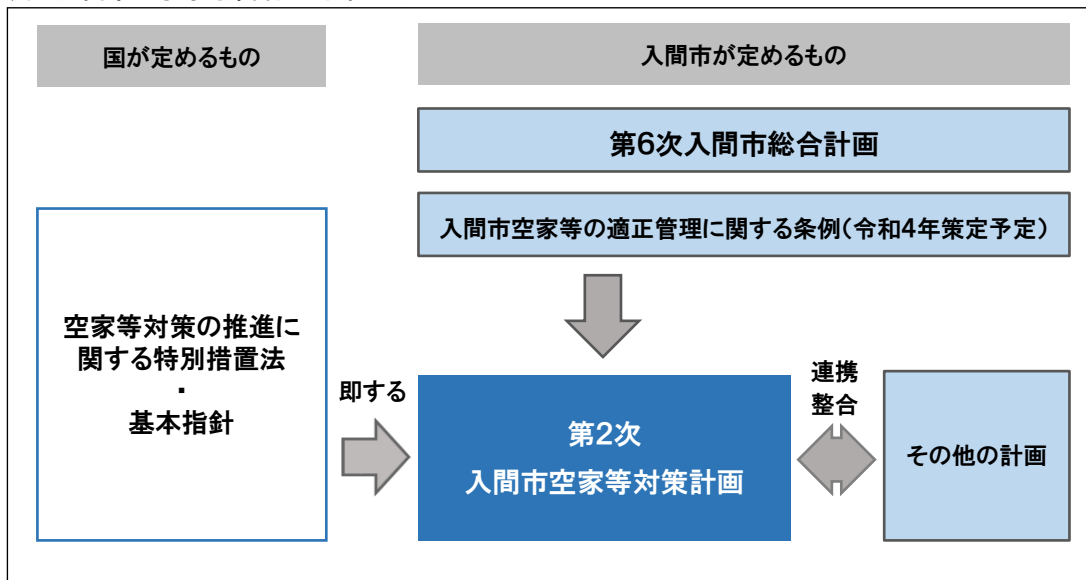
本計画で使用する用語について
<p>○空家等とは(法第2条第1項)</p> <p>建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。</p>
<p>○特定空家等とは(法第2条第2項)</p> <p>空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものをいう。</p>
空家等に関する補足説明(国土交通省及び総務省の見解)
<p>○「居住その他の使用がなされていないことが常態である」</p> <p>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、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。</p>
<p>○「長屋」や「集合(共同)住宅」の場合</p> <p>長屋や集合(共同)住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。</p>

2 計画の位置づけ

入間市では、市全体のまちづくりの方向性を示し、市民に密接に関わる各種施策や事業を実施する際の指針となる総合計画を定めています。

この計画は第6次入間市総合計画のもとに位置づけられる行政計画であるとともに、法第6条第1項に規定する空家等対策計画とします。

表2: 入間市空家等対策計画の位置づけ



3 計画の期間

この計画は上位の計画である第6次入間市総合計画との整合を図るため、令和4年度から令和8年度までの5年間を計画期間とします。

また、総合的かつ計画的な空家等対策の推進のため、次期総合計画と合わせて、次期計画を策定するものとします。

なお、計画期間中であっても、社会情勢の変化等に合わせ、随時見直しを検討します。

表3: 計画スケジュール

年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
入間市総合計画	第6次総合計画(H29~R8)					次期総合計画	
後期基本計画	第6次後期基本計画(R4~R8)						
空家等対策計画	第2次入間市空家等対策計画(R4~R8)					次期計画	

2 空き家の現状と課題

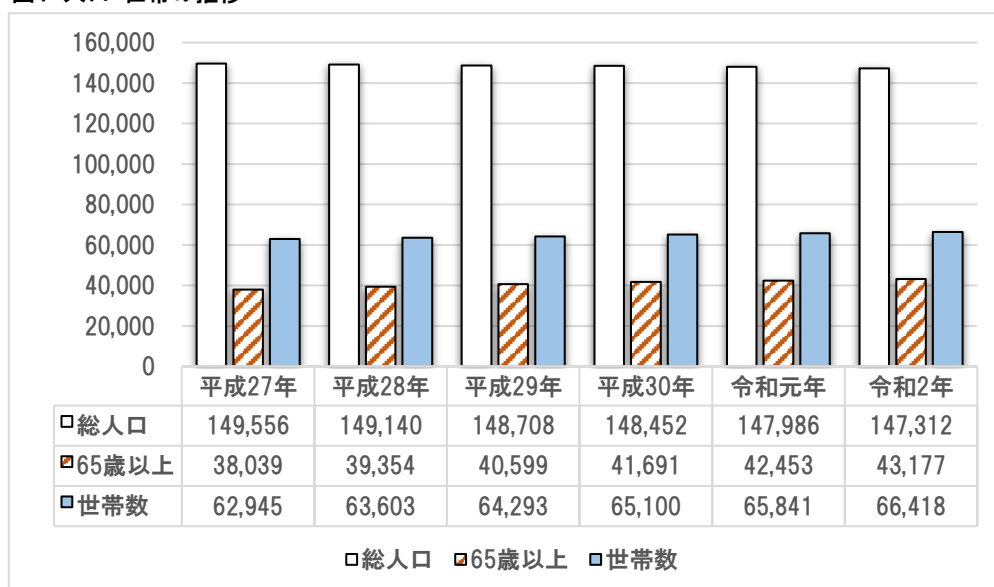
1 人口動向

(1) 人口及び世帯数の推移

本市の令和2年の人口は約14万7,300人で、65歳以上の高齢者は約4万3,200人(総人口の29%)となっており、平成27年との比較では、65歳以上の高齢者数が約1.1倍に増加して人口の伸び率(0.98倍)を上回り、高齢化が進行していることがうかがえます。

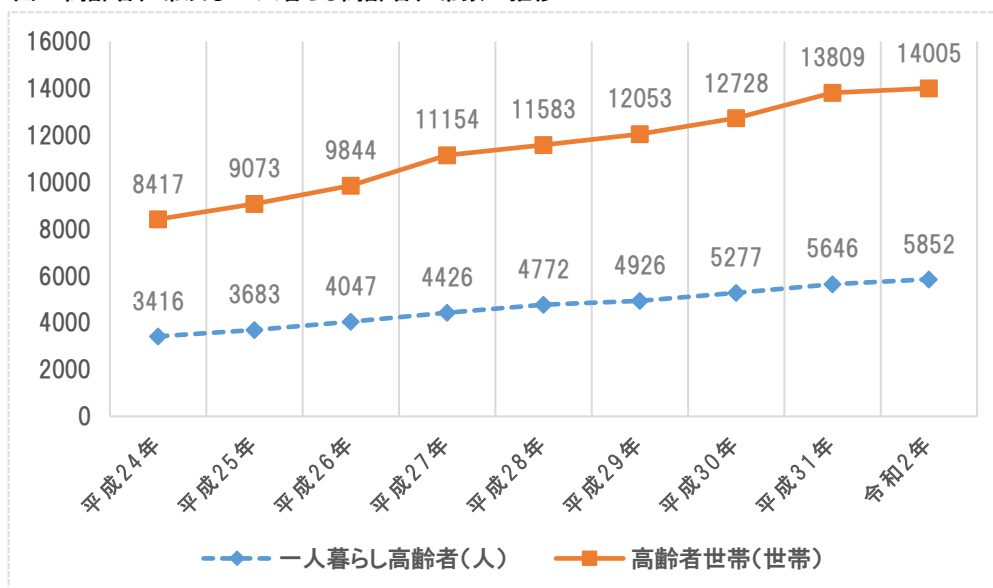
また、高齢者世帯数及び一人暮らし高齢者世帯数は平成27年と比較して約1.3倍となっており、空家等が増加する要因となる可能性がうかがえます。

図1:人口・世帯の推移



出典:住民基本台帳(各年10月1日現在)

図2:高齢者世帯及び一人暮らし高齢者世帯数の推移



出典:高齢者実態調査(各年1月1日現在)

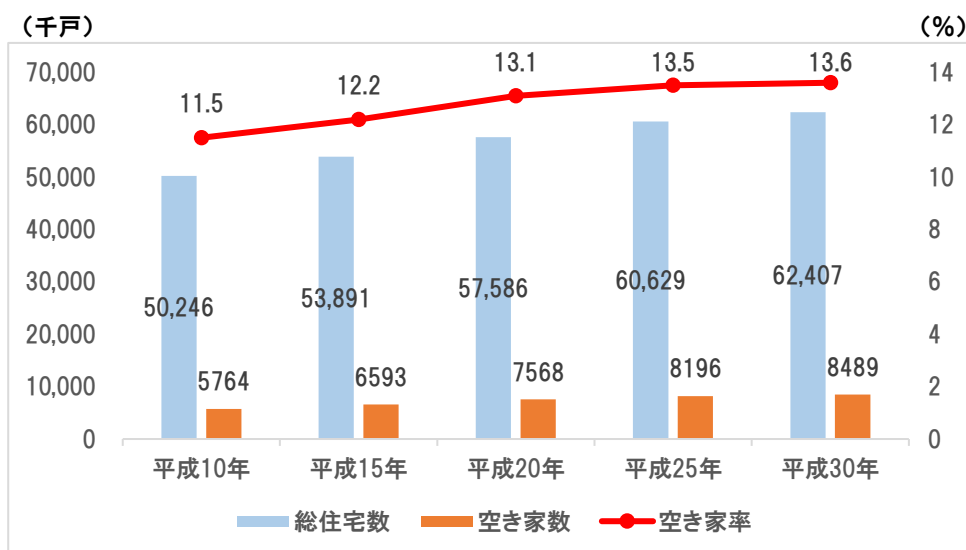
2 空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

① 全国の状況

総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査の平成30年の調査結果によると、空き家の総数は平成25年と比べ848万8,600戸と、29万3,000戸増加しています。また、平成30年の総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%と、平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

図3:住宅数及び空き家数(全国)

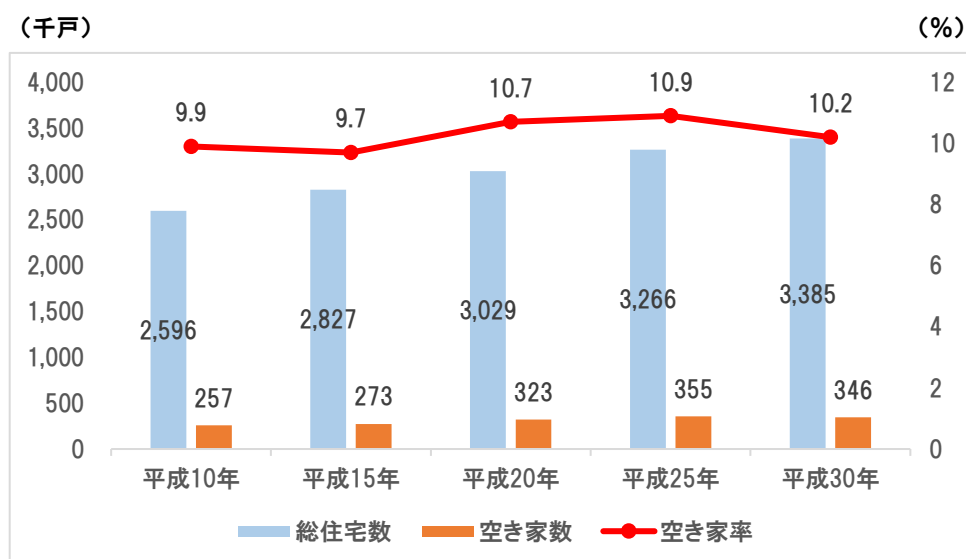


出典:住宅・土地統計調査

② 埼玉県の状況

埼玉県の平成30年の住宅・土地統計調査では、空き家の総数は34万6,200戸と、平成25年と比べ、8,800戸減少しています。また、空き家率は10.2%と、平成25年から0.7ポイント下落しています。

図4:住宅数及び空き家数(埼玉県)

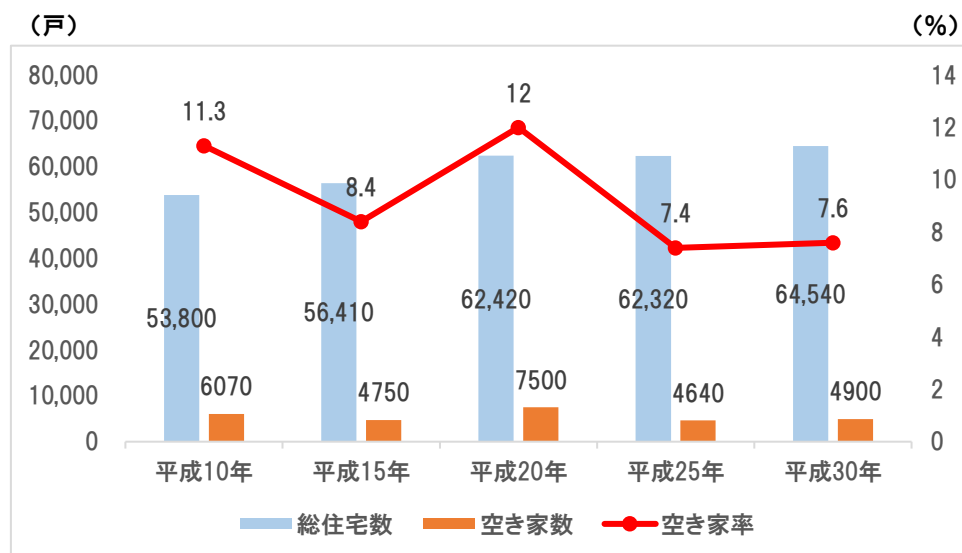


出典:住宅・土地統計調査

③ 入間市の状況

入間市の平成30年の住宅・土地統計調査結果では、空き家の総数は4,900戸と、平成25年と比べ260戸増加しています。また、空き家率は7.6%と、平成25年から0.2ポイント上昇していますが、全国及び埼玉県と比較して低い数値にあります。

図5:住宅数及び空き家数(入間市)



出典:住宅・土地統計調査

空き家総数4,900戸のうち、用途別に見ますと、本計画の対象となる空家等となる可能性が高い「その他の住宅」が、1,690戸で全体の約34%を占めています。今後、空き家数の増加とともに空き家率も上昇することが予想されます。

表4:住宅数及び空き家数(全国、埼玉県、入間市)

(単位:戸)

項目	全国	埼玉県	入間市
住宅総数	62,407,400	3,384,700	64,540
空き家総数	8,488,600	346,200	4,900
二次的住宅	381,000	7,400	130
賃貸用住宅	4,327,200	199,400	2,790
売却用住宅	293,200	15,300	290
その他の住宅	3,487,200	124,100	1,690
空き家率	13.6%	10.2%	7.6%
順位(空き家率)		47位 (47都道府県)	49位 (53市町)

出典:住宅・土地統計調査

表5:住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査について	
<p>○住宅・土地統計調査とは</p> <p>住宅・土地統計調査とは、統計法に基づき総務省統計局が昭和25年から5年ごとに実施している調査で、「住生活関連諸施策の基礎資料を得ること」を目的とした標本調査です。</p> <p>○空き家の内訳</p> <p>住宅・土地統計調査では、以下の通り空き家を4つに区分しています。</p>	
二次的住宅	別荘や残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅
賃貸用住宅	新築・中古を問わず調査日時時点で賃貸のために空き家となっている住宅
売却用住宅	新築・中古を問わず調査日時時点で売却のために空き家となっている住宅
その他の住宅	上記3つ以外の人の住んでいない住宅で、転勤・入院などの理由で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

※ 「その他の住宅」が本計画の対象となる空家等となる可能性が高い。

(2) 空家等の把握状況

本市では、生活環境に影響を及ぼしていると考えられる空家等について、市民等からの情報、相談を基に平成27年度から令和2年度まで調査を実施した結果、330戸の空家等を確認しました。そのうち、151戸が建物の取り壊し等により解消となり、令和3年3月31日現在、179戸の空家等を確認しています。

表6:空家等把握状況(令和3年3月31日時点)

(単位:戸)

地区	相談数	解消数	把握数
豊岡	122	69	53
東金子	47	13	34
金子	21	4	17
宮寺・二本木	21	11	10
藤沢	82	44	38
西武	37	10	27
合計	330	151	179

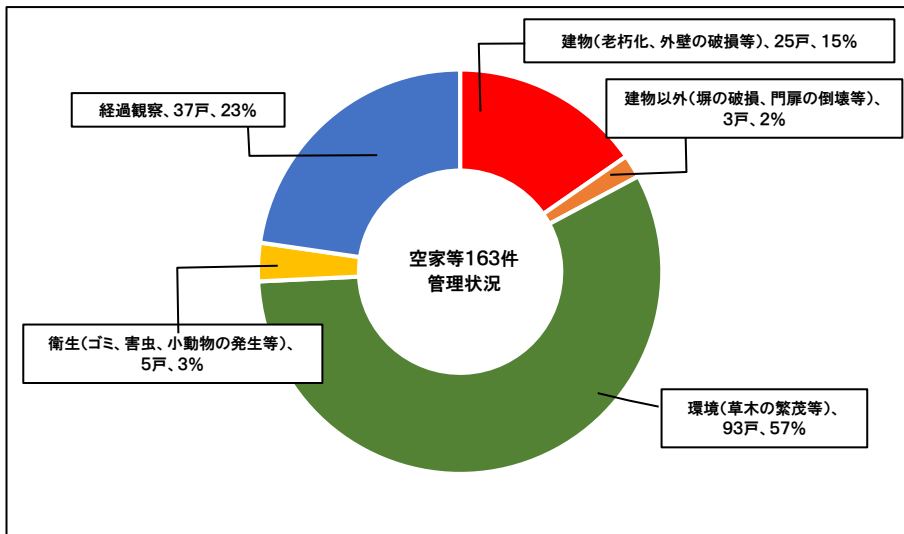
(3) 空家等の管理状況

空家等の管理状況を見ますと、確認されている空家等179戸の内、適正に管理されていないものが83戸で、特に手入れ等の必要がないものが96戸となっています。

適正に管理されていない案件83戸の内訳は、状況別では環境面(樹木等の繁茂)が最も多く、次いで建物の老朽化、屋根、外壁等の破損によるものとなっています。

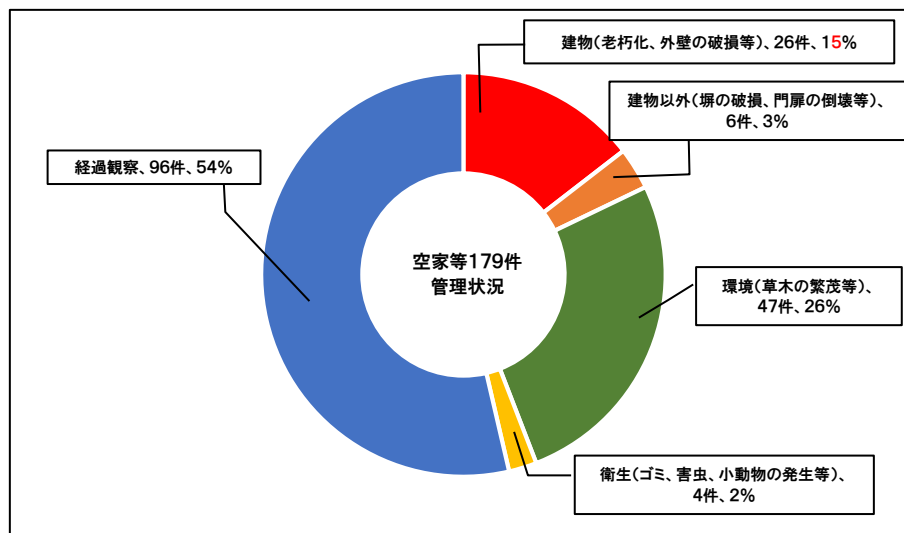
平成30年3月31日時点では、確認されている空家等のうち約80%が適正に管理されておらず、地域住民へ悪影響と生活不安を及ぼしている状況となっていました。所有者等に対する通知等を行った結果、その割合は令和3年3月31日現在、約45%まで減少しました。

図6:空家等管理状況 (平成30年3月31日時点)



※パーセントは小数点以下を四捨五入した値

図7:空家等管理状況 (令和3年3月31日時点)



※パーセントは小数点以下を四捨五入した値

3 課題

空家等から発生する諸問題に対し、対策の基本的な方向性を考えていく必要があります。そこで、空家等の調査結果や市民等から寄せられた相談内容等を踏まえて、現状の主な課題として、次のようなことが考えられます。

課題1 地域への悪影響

空家等が放置されると、老朽化による倒壊や、建築材等の破損による飛散等が発生する危険性があります。また、敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への越境、敷地内へのゴミの投棄等、近隣の環境に悪影響を及ぼす原因となります。

課題2 所有者等の高齢化

所有者等の高齢化に伴う施設入所や入院等により、空家等の維持、管理が困難となる状況があります。また、病気等により意思決定が困難な場合があります。

課題3 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識が低い人や、遠方居住や相続による所有などにより、所有者や管理者としての問題意識のない人がいます。

課題4 空家等を解消するための情報提供の不足

空家等の流通、活用等による空家等を解消する手段について、所有者等がどこに相談してよいか分からない、信頼できる事業者を知らない等、情報が不足している状況があります。

3 空家等の対策

1 基本理念

第6次入間市総合計画後期基本計画の6つの「施策の大綱」(章)のうちの1つとして掲げている「安全で安心してらせるまちづくり」を目指し、総合的な空家等対策を推進します。

(1) 取り組み方針

空家等の実態調査結果等から見出した課題を踏まえ、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、以下の3項目を基本方針に掲げ、市民生活の安全と生活環境の保全に取り組みます。

表7:基本方針

基本方針	
項目	内容
1	空家等の発生の抑制と適正管理の促進 現在使用されている住宅等を空家等にしないための取り組みを実施します。 また、空家等の所有者等に対し、空家等を適切に管理していただくための啓発等の取り組みを実施します。
2	空家等の利活用の促進 空家等を資源として捉え、利活用を促進するための取り組みを実施します。
3	特定空家等への対応 法に基づく行政措置を推進し、周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等の解消を目指します。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は市内全域とします。

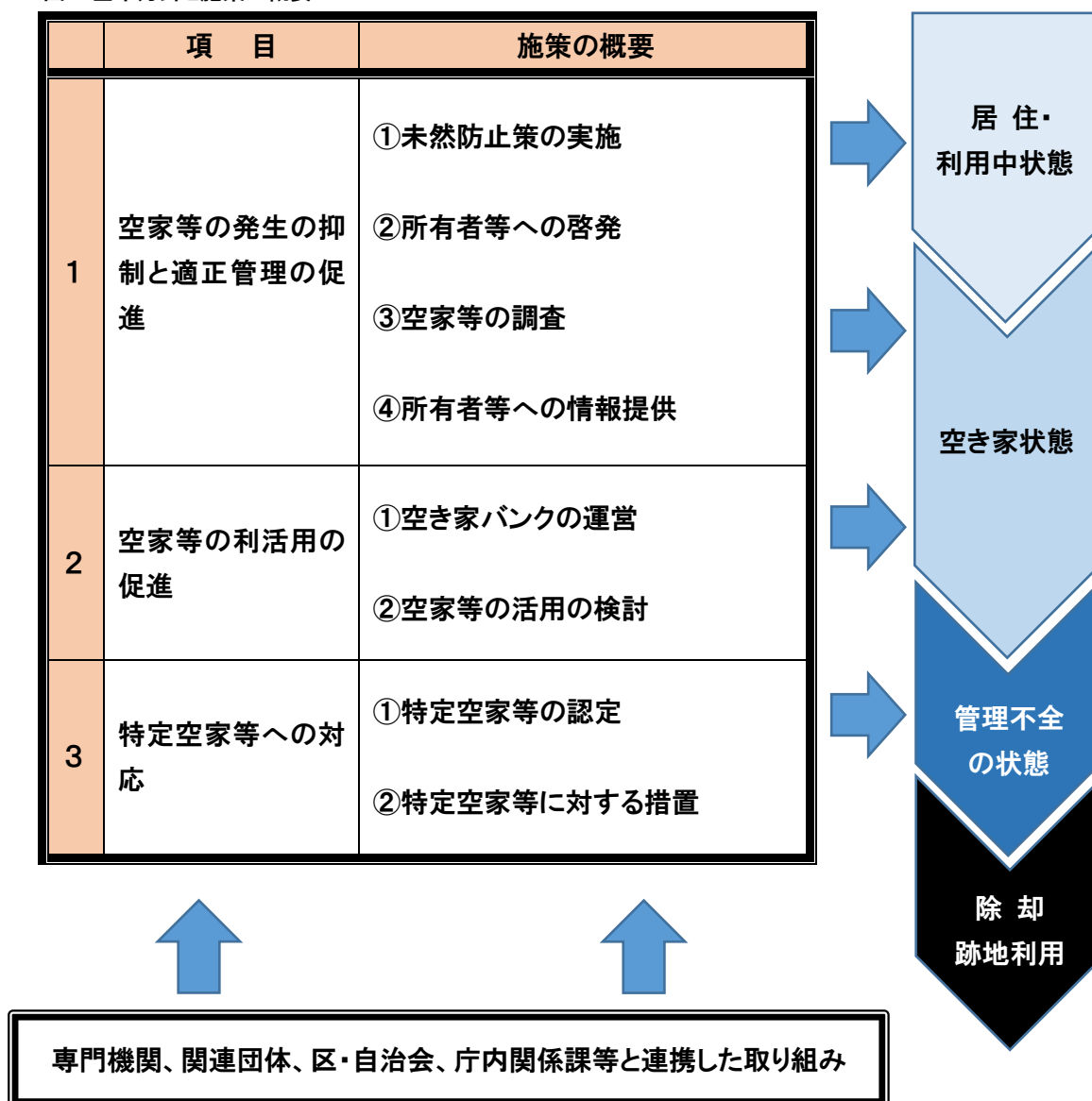
(3) 対象とする物件

本計画の対象とする物件は、法第2条に定める「空家等」とします。なお、販売用又は賃貸用物件については、利活用の計画・予定があると考えられるため、原則として計画の対象外としますが、適正な管理がなされておらず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

2 空家等対策に関する施策

本市の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「空き家になる前の状態」から「空き家状態」、「管理不全の状態」、「空家等の除却、跡地利用」までの状況に応じた啓発及び措置を講じ、専門機関、関連団体、区・自治会、庁内各関係課等と連携して取り組みます。

図8:基本方針と施策の概要



(1) 空家等の発生の抑制と適正管理の促進

核家族や高齢者単身世帯が急増し、今後、空家等がさらに増加することが推測されることから、これらの対象者に対し、現在居住又は使用している住宅等が空き家にならないための取り組みを行っていくことが重要です。

また、空家等は法第3条において「空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者等自らが適切に管理することが原則です。

しかし、「相続人不明で放置されている。」、「所有者が遠方であり、管理できない。」など、所有者等の様々な事情により市内全域に空家等が点在しているのが現状です。

以上のことから、本市では、空家等の発生の抑制及び適正管理の促進について、次の取り組みを行います。

① 未然防止策の実施

将来的に空家等になることが見込まれる物件の所有者に向けて、物件を長期間放置することのデメリットを広報するまや啓発チラシ等で周知するとともに、居住中の段階から物件の処分等の準備を進めていただくため、相続に関する講座の実施等を行います。

② 所有者等への啓発

空家等は、所有者等自らが適切に管理することが原則であることを認識していただくため、広報するまやホームページ等により所有者等の責務についての啓発を行います。また、今後さらに空家等の増加が予想されることから、市民等への適正な管理方法、相談窓口等について周知・啓発を行います。

③ 空家等の調査

空家等の相談窓口を設置して市民等からの情報を募り、それに基づき調査を行います。また、調査結果を取りまとめた台帳を整備、管理していきます。台帳に登録された空家等については、定期的に調査を行い、正確な実態の把握に努めます。

④ 所有者等への情報提供等

適切な管理がされていない空家等について、所有者等に対して空家等を適切に管理するように、活用や除却等の可能性も含め、情報提供、助言等を行います。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等及び除却された空家等の跡地の利活用の促進は、空家等対策において重要な位置づけとなっています。活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し活用を促すとともに、その跡地も含めた空家等を地域の資源として活用すべく、その方策を検討することが必要とされています。

このことから、本市では、次の取り組みにより空家等の利活用を推進していきます。

① 空き家バンクの運営

空家等の管理不全を防止するとともに、本市への移住・定住を進め、地域の活性化につなげることを目的に、平成29年12月に設置した空き家バンクを活用し、空家等の利活用を促進してきました。

しかしながら、当制度の開始以来、**物件登録が少なく**、利活用の促進が図れていないため、より効果的な制度展開となるよう、制度のあり方を含めて検討していきます。

② 空家等の利活用の検討

空家等及び空家等を除却した跡地の利活用については、専門機関・団体等と連携を図り、空家等の専門的な相談窓口のあり方を含め、地域住民の交流の場や公共的な施設等での活用等の具体的な方策を空家等対策庁内検討会議及び入間市空家等対策協議会において検討していきます。

また、空家等の利活用に関するノウハウを有する民間事業者等との連携も含め、利活用の促進を図る新たな取り組みを検討していきます。

(3) 特定空家等への対応

空家等のうち、特定空家等に該当する可能性があるものは、隣家や地域にとって著しい悪影響を及ぼしているため、早期に改善する必要があります。

本市では、次の取り組みで特定空家等への対応を行い、その改善を目指します。

① 特定空家等の認定

隣家や地域に著しい悪影響を及ぼしている空家等については、法に基づき立入調査を行い、その結果を空家等対策庁内検討会議及び入間市空家等対策協議会にて協議し、特定空家等の認定を行います。

② 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された物件については、庁内関係課と連携し、また、入間市空家等対策協議会の意見も聴取しながら、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、所有者等に対して、次の手順で措置を行います。

(ア) 助言又は指導(法第14条第1項)

特定空家等の所有者等に対し、除去、修繕、立木等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実施します。

(イ) 勧告(法第14条第2項)

助言又は指導をした場合において、特定空家等の状態が改善されていないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。

なお、勧告を受けた場合、特定空家等に係る土地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用から除外されます。

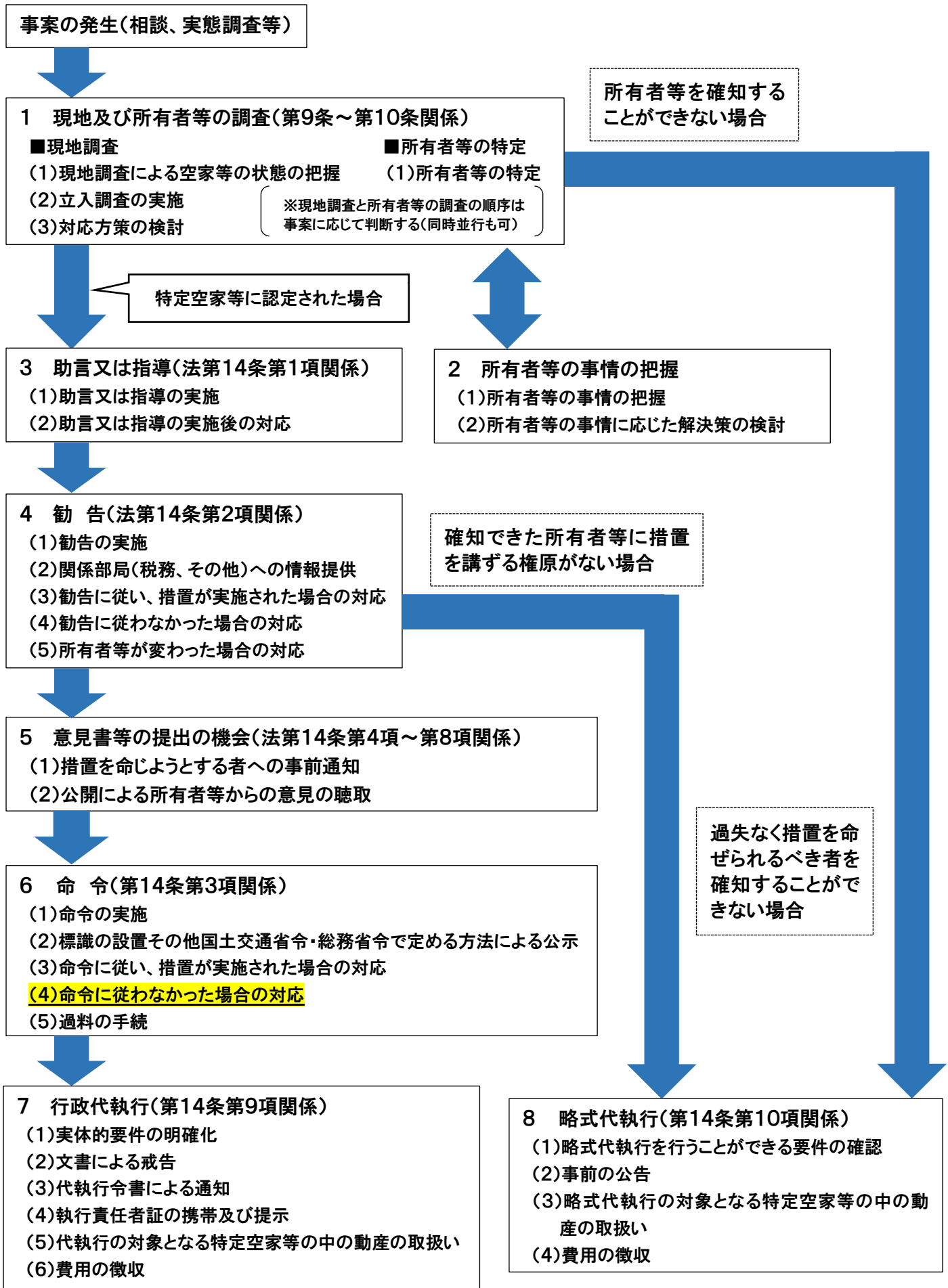
(ウ) 命令(法第14条第3項)

勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置を取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、その者に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

(エ) 行政代執行(法第14条第9項)

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命令の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行の手続の検討及び実施に移行します。

図10: 特定空家等に対する措置の手順



4 空家等対策に関する実施体制

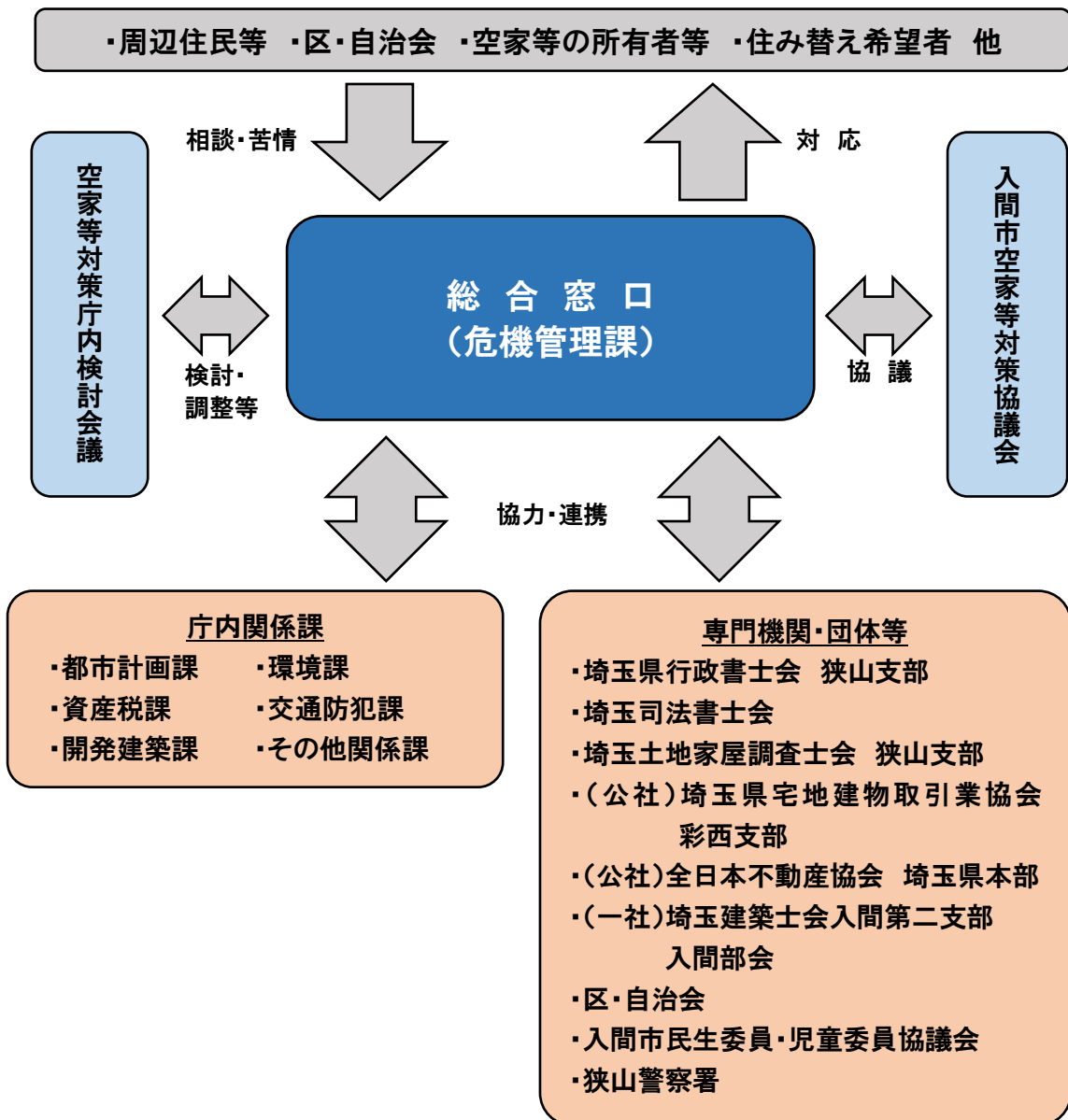
1 空家等の相談に対する対応

空家等の相談や問題は、環境面や防災面等、地域住民に悪影響を及ぼしているものや相続問題、住み替え等、多種多様な内容のものが予測され、個々の事案に対し適切かつ迅速な対応が求められています。

市では、住民等からの空家等に関する相談等に対し、総合窓口を危機管理課とし、必要に応じて空家等対策に係わる庁内関係課と連携し対応していきます。

また、解決が困難な専門的な相談は、関係事業者、団体等に協力を求め対応していきます。

図11:相談対応フロー図



2 空家等対策の実施体制

空家等をもたらす問題は、環境や、防災、建築等多分野を横断していることから、庁内関係課や関係機関が連携し、対策を講じる必要があります。当市では、空家等に関する対策を総合的に推進するため、庁内体制の役割を明確にするとともに、事業者、専門機関等と連携し、適切かつ迅速な対応ができる体制を整備します。

(1) 入間市空家等対策協議会

入間市空家等対策協議会は、事務局を危機管理課に据え、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ほか、特定空家等の認定等に対する協議を行うことを目的に設置しています。

入間市空家等対策協議会 委員構成（令和3年4月1日現在）

- ・入間市長
- ・地域住民(入間市連合区長会、一般公募)
- ・法務学識経験者(司法書士、行政書士)
- ・不動産学識経験者(宅地建物取引士、土地家屋調査士会)
- ・建築学識経験者(建築士)
- ・福祉学識経験者(民生委員)
- ・その他市長が必要と認める者(狭山警察署)

(2) 空家等対策庁内検討会議

空家等対策庁内検討会議は、庁内関係課をもって組織し、空家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

空家等対策庁内検討会議 委員構成（令和3年4月1日現在）

- ・総務部 資産税課長
- ・市民生活部 交通防犯課長
- ・環境経済部 環境課長
- ・都市整備部 都市計画課長
- ・都市整備部 開発建築課長
- ・危機管理課長

庁内体制の役割

表8: 庁内体制の役割

	事 項	担当課
1	<ul style="list-style-type: none">空家等対策の総合窓口関係課との連絡調整協議会の開催等に関する事庁内検討会議の開催等に関する事	危機管理課
2	<ul style="list-style-type: none">空家等の利活用に関する事	都市計画課
3	<ul style="list-style-type: none">環境・衛生に関する事	環境課
4	<ul style="list-style-type: none">所有者等の情報に関する事	資産税課
5	<ul style="list-style-type: none">防犯に関する事	交通防犯課
6	<ul style="list-style-type: none">建築基準法に係る助言に関する事	開発建築課

※ 4 空家等対策に関する実施体制については、令和3年度時点のものとなるため、組織編制の見直しに伴い変更となる場合があります。

5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 計画の見直し

入間市総合計画や国の動向と整合を図り、整備した台帳による市内の現状・実態を踏まえ、これまでの取り組みに対する評価、検証を行い、令和9年度(2027年度)以降の次期計画の策定を行うこととします。

また、計画期間中であっても、相続登記の義務化やマイナンバー制度とのデータ連携の動向を注視し、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

なお、次期計画の策定にあたっては、入間市空家等対策庁内検討会議において、具体的な見直し案を立案し、法第7条に定める入間市空家等対策協議会で協議していくことを基本とします。

第2次入間市空家等対策計画
令和4年4月 発行

発行 埼玉県入間市
編集 危機管理課
〒358-8511
埼玉県入間市豊岡一丁目16番1号
電話04-2964-1111(代表)

空家等の利活用の検討について

現在、入間市では空家等の利活用の促進を図るべく、3つの段階（空家等の把握・アプローチ・マッチング）に合致する取り組みについて、民間事業者等との連携も含め検討しています。現時点までに、空家等の利活用事業を行っている2社から事業説明をしていただきましたので、その内容を報告します。

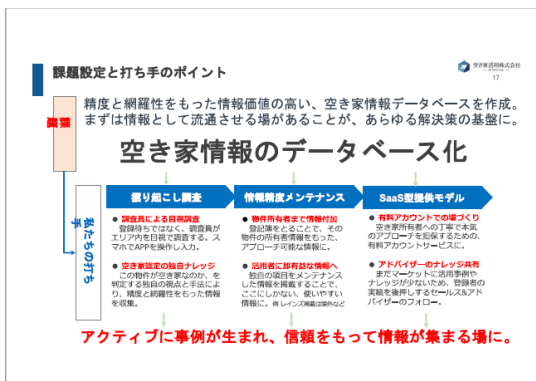
1. 報告内容

(1) 空き家活用株式会社

①事業概要

市内の空き家の調査を行い、調査結果に基づきデータベースを作成。作成したデータを独自のデータシステム（空き家活用データシステムAKIDAS）に掲載することで、不動産事業者等へ空き家情報を提供し、空き家を流通することで解消に繋げる。費用については、内閣府・国交省等からの交付金、補助金等を活用することで自治体の負担の軽減を図る。

(以下、資料の一部)



②検討内容

空き家活用に関する独自のデータシステムを利用できるため、他事業者と比較して空き家の流通促進に期待できる。

費用面については、概算見積では高額であり、交付金や補助金等の活用を想定しているとの説明であったが、必ずしも交付が受けられるものではないためその見極めが必要である。

(2) FANTAS technology 株式会社

①事業概要

市で把握している空き家（建物等）を調査し、その活用方法（売却や、賃貸等）をまとめたレポートを作成し、所有者にその可能性を提案することで、空き家の解消に繋げることを目的とする。また、地域の不動産事業者等と連携し、空き家バンクや、運営している中古物件サイトへの掲載により流通を促す。

(以下、資料の一部)



②検討内容

空き家の所有者に対し、利活用に関する具体的な提案ができ、また、直接買取も行っているとのことであり、サポート体制が整っているため、空き家の活用促進に期待できる。ただし、調査の対象は空き家の所有者が調査を希望した場合に限るため、希望の多寡に事業の有効性が左右される。

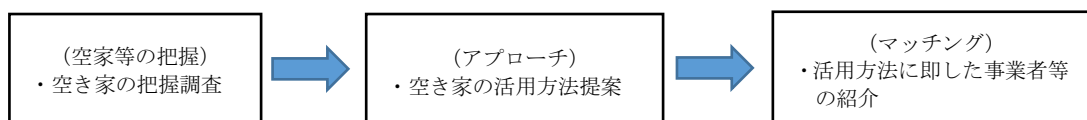
費用面については、概算見積ではあるが、比較的安価であると思われる。また、今年度については国土交通省からの交付金で運営しているため、自治体の費用負担は無いということであるが、来年度も交付があるかは不明であるため、その見極めが必要である。

2. 今後について

今回、利活用の事業説明を行った空き家活用株は、市内の建物を調査し、空き家を把握する取り組みを行っている。一方、FANTAS technology株は、空き家（建物）の状況や価値を把握するための調査を行い、活用方法を提案するアプローチを行っており、それぞれ取り組みの段階が異なるものとなっている。

今後も、3つの段階（空家等の把握・アプローチ・マッチング）を考慮し、利活用のノウハウを有する民間事業者等との連携を含め、更なる利活用の促進について、調査・研究を継続していく。

【利活用促進の流れ】



入間市空家等の適正管理に関する条例の制定について

1. 前回からの変更点

条例案について、総務課法規担当より指摘があったため、以下のとおり対応いたしました。（誤字等の軽微な修正は除きます。）

意見の内容	対 応
<p>(定義) 第2条 (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。</p> <p>※入間市暴力団排除条例では、「市内に居住する者又は通勤し、通学する等市内に滞在する者」となっている。</p>	<p><u>「市内に居住する者又は通勤し、通学する等市内に滞在する者」</u>の方が分かりやすいため修正する。</p>
<p>(所有者等の責務) 第3条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理<u>しなければならない。</u></p> <p>※法では「努めるものとする。」としている。</p>	<p>法では「努めるものとする。」として訓示規定としているが、適正管理を所有者等自らの責任と負担によって行うことを義務付けるため、「しなければならない。」とより強い表現としたが、顧問弁護士に確認を行ったところ、上位法の規定を上回る規定にすることについて疑問があるとの回答があったことから、<u>「努めるものとする。」</u>に修正する。</p>

<p>(緊急措置)</p> <p>第6条</p> <p>2 市長は、<u>前項の規定により</u>緊急措置を講じたときは、その内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。</p> <p>4 市長は、<u>第1項の規定により</u>緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。</p>	<p>削除する。</p>
<p>※必要ない。</p>	

<p style="text-align: center;">修正後</p>	<p>(定義) 第2条 (4) 市民等 市内に居住する者又は通勤し、通学する等市内に滞在する者をいう。</p> <p>(所有者の責務) 第3条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理するよう努めるものとする。</p> <p>(緊急措置) 第6条 2 市長は、緊急措置を講じたときは、その内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。</p> <p>4 市長は、緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。</p>
<p style="text-align: center;">修正前</p>	<p>(定義) 第2条 (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。</p> <p>(所有者の責務) 第3条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。</p> <p>(緊急措置) 第6条 2 市長は、前項の規定により緊急措置を講じたときは、その内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。</p> <p>4 市長は、第1項の規定により緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。</p>

2. 制定スケジュール

	令和3年度							令和4年度	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月～6月	7月
対策協議会			●意見聴取			●最終報告			
庁内検討会議		●意見聴取			●最終報告				
パブリックコメント									
例規審査委員会					●例規審査				
議会							●提案・議決		
条例							条例公布●		●条例制定

10/26～11/24

市民周知期間（約3か月）

【資料5】

入間市空家等の適正管理に関する条例（案）

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等が適切に管理され、周辺環境の安全が確保された安心して生活できるまちの実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 市内に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住する者又は通勤し、通学する等市内に滞在する者をいう。

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理するよう努めるものとする。

（市の責務）

第4条 市は、第1条の目的を達成するため、空家等の適正管理の推進のために必要な施策を実施するものとする。

（市民等による情報の提供）

第5条 市民等は、適正に管理されていない空家等があると認めるときは、市に当該空家等の情報を提供するよう努めるものとする。

（緊急措置）

第6条 市長は、空家等が適正に管理されていない状態にあることにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼす状態が切迫していると認めるときは、これを回避するための必要最小限の措置として規則で定めるもの（以下この条において「緊急措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急措置を講じたときは、その内容を当該空家等の所有者等に通知しなければ

ならない。

3 市長は、前項の通知をしようとする場合において、当該空家等の所有者等を確知できないとき、又は当該空家等の所有者等の所在が判明しないときは、当該通知の内容を公告することをもって通知に代えることができる。

4 市長は、緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(公表)

第7条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第14条第3項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由も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氏名及び住所（法人にあっては、主たる事業所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である特定空家等の所在地
- (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、当該公表に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(空家等の活用等)

第8条 市長は、空家等に関する情報の提供及びその他これらの活用のために必要な対策を講ずるものとする。

(関係機関との連携)

第9条 市長は、空家等の適正な管理のために必要があると認めるときは、当該空家等の存する区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第10条 この条例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

この条例は、令和4年7月1日から施行する。

入間市空家等の適正管理に関する条例施行規則（案）

（趣旨）

第1条 この規則は、入間市空家等の適正管理に関する条例（令和3年条例第 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（緊急措置）

第2条 条例第6条第1項の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開口されている門扉の閉鎖
- (3) 外壁及び柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生
- (4) 屋根、外壁又は屋根若しくは外壁にある建物の付属物の落下又は飛散の防止措置
- (5) 危険な立木等の剪定
- (6) 動物、害虫の駆除
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

2 条例第6条第2項の規定による通知は、空き家等に対する緊急措置通知書（様式第1号）により行うものとする。

（公表）

第3条 条例第7条第1項の規定による公表は、入間市公告式条例（昭和31年条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

2 条例第7条第2項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、公表に対する意見陳述の機会の付与通知書（様式第2号）により、当該公表に係る特定空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、公表に対する意見書（様式第3号）により意見を述べなければならない。

（委任）

第4条 この規則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

この規則は、令和4年7月1日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

空家等に対する緊急措置通知書

第 号
年 月 日

様

入間市長 印

入間市空家等の適正管理に関する条例第6条第1項の規定により下記のとおり緊急措置を講じたので、同条第2項により通知します。

なお、当該措置に要した費用は、貴殿に請求することになりますのでご承知おきください。

記

空家等の所在地	
実施年月日	年 月 日
実施した措置内容	
措置した理由	
措置に要した費用	円 ※納入期限までに納入すること
納入期限	年 月 日

様式第2号（第3条関係）

公表に対する意見陳述の機会の付与通知書

第 号
年 月 日

様

入間市長 印

あなたが所有（管理）する下記の空家等については、 年 月 日付け第 号により、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定に基づく命令をしましたが、現在に至っても命令した措置がなされていないため、入間市空家等の適正管理に関する条例第7条第1項の規定による公表をすることになります。

つきましては、入間市空家等の適正管理に関する条例第7条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べる機会を付与しますので、意見がある場合は、公表に対する意見書（様式第3号）を提出してください。

記

空家等の所在地	
予定される公表の内容	
公表の原因となる事実	
意見書の提出先 及び提出期限	提出先 提出期限 年 月 日

様式第3号（第3条関係）

公表に対する意見書

年 月 日

（宛先）入間市長

提出者 住 所

氏 名

電話番号

※法人にあつては、主たる事務所の所在地、

名称及び代表者の氏名

入間市空家等の適正管理に関する条例第7条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べます。

記

空家等の所在地	
公表の原因となる事実 についての意見	
その他当該事案の内容 についての意見	
証拠書類等の有無	有 ・ 無

■売買・賃貸 ■相続や登記 ■リフォーム・解体など

入間市空き家相談会

入間市内の空き家を所有・管理している方または将来空き家になる可能性があり、その対応に悩んでいる方を対象として空き家相談会を開催します。
空き家に関する様々なお悩みに、専門の相談員がお答えします。



日時

令和4年2月15日（火）
午後1時30分から
※予約制で1組30分程度の個別相談

場所

入間市役所C棟5階502会議室

申込先

入間市役所危機管理課
電話：04-2964-1111
FAX：04-2964-7818

申込方法

○申込方法

裏面の申込用紙に必要事項を記入し、令和4年2月4日（金）までに危機管理課に持参または郵送にて申し込みください。
先着順で定員になり次第締め切ります。

○確定通知

予約が確定しましたら、相談時間等について、後日ご連絡いたします。

【主催】

入間市

【協力団体】

埼玉県行政書士会狭山支部

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会彩西支部

入間市空き家相談会 申込用紙
令和4年2月15日(火)開催

※申し込みは、令和4年2月4日(金)までになります。

申込日	令和	年	月	日
-----	----	---	---	---

1 空き家の情報・申込み者等について

空き家所在地	入間市
所有者氏名	ふりがな
申込者	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 所有者の家族・親戚 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> その他()
申込者住所氏名	(〒 -) ふりがな
※所有者と異なる場合は記入	
申込者連絡先	電話番号(携帯番号) - -

2 希望する相談時間帯について

希望時間帯	<input type="checkbox"/> 13時30分～ <input type="checkbox"/> 14時10分～ <input type="checkbox"/> 14時50分～ <input type="checkbox"/> 15時30分～ <input type="checkbox"/> 特に希望なし
-------	---

※相談時間帯につきましてはご希望に添えない場合もありますので、予めご承知置きください。

3 相談内容を記入してください

※相談したい相談員を選んで☑をご記入してください

<input type="checkbox"/> 行政書士会	相続に関すること
<input type="checkbox"/> 不動産協会	不動産の売買、管理、賃貸に関すること

(相談内容)

※相談時間は1組30分となります。相談内容をまとめたものや、建物の写真、土地・建物の登記簿、相続関係の資料等をご持参いただくと相談がスムーズになります。

◇ご記入いただきました個人情報、ご相談やお問い合わせの際に使用する以外に使用することはありません。