



狭山市 空家等対策計画



狭山市 七夕の妖精
おりひい

令和2年6月

狭山市

目 次

第 1 章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の対象地区（法第 6 条第 2 項第 1 号）	2
4 対象とする空家等の種類（法第 6 条第 2 項第 1 号）	2
5 計画期間（法第 6 条第 2 項第 1 号）	3
6 用語の定義	3
第 2 章 空家等の現状と課題	4
1 全国及び埼玉県の現状	4
(1) 全国の状況	4
(2) 埼玉県の状況	5
2 狭山市の現状	5
(1) 狭山市の状況	5
(2) 人口及び世帯数の推移	6
(3) 住宅数、世帯数の推移	6
(4) 空家数、空家率の推移	7
(5) 空家の用途別推移	7
(6) 市内の「住宅数」の内訳	8
(7) 空家等の分布状況	9
(8) 空家等に関する相談件数及び内容	10
3 空家等に関する課題	11
第 3 章 空家等に関する対策の基本的な方針等	11
1 空家等に関する対策の基本方針（法第 6 条第 2 項第 1 号）	12
2 空家等の調査（法第 6 条第 2 項第 3 号）	12
3 計画の目標	12

第4章 空家等に関する対策	14
1 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第6条第2項第4号）	14
(1) 住民等からの空家等に関する相談への対応（法第6条第2項第7号）	14
(2) 所有者等に対する適正管理の促進	14
(3) 意識啓発活動の実施	16
2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進(法第6条第2項第5号)	17
(1) 情報提供・相談体制の充実と活用の促進	17
(2) 地域による活用	17
第5章 特定空家等に対する措置	18
1 特定空家等に該当するかどうかの判断	18
2 特定空家等に対する措置	22
(1) 措置命令等	22
(2) 行政代執行及び略式代執行の実施	23
3 緊急時の措置	23
第6章 空家等対策の推進体制	24
1 推進体制	24
(1) 狭山市空家等対策協議会（法第7条第1項）	24
(2) 空家等に関する対策の実施体制（法第6条第2項第8号）	24
2 進捗管理	25
参考 空家等の対応フロー図	26

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来により、全国的に空家等が増加しており、特に適正に管理が行われていない空家等が、様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

このような状況を背景として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。法では、空家等の適切な管理責任は第一義的には所有者等にあるとしながらも、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等については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務であるとしています。

また国土交通省では、平成27年2月26日に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（基本指針）を告示し、市町村、都道府県、国の役割をそれぞれ明確にするとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示しました。

さらに、平成27年5月に「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（ガイドライン）を公表し、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準を示す一方で、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応することが適当であるとしてきました。

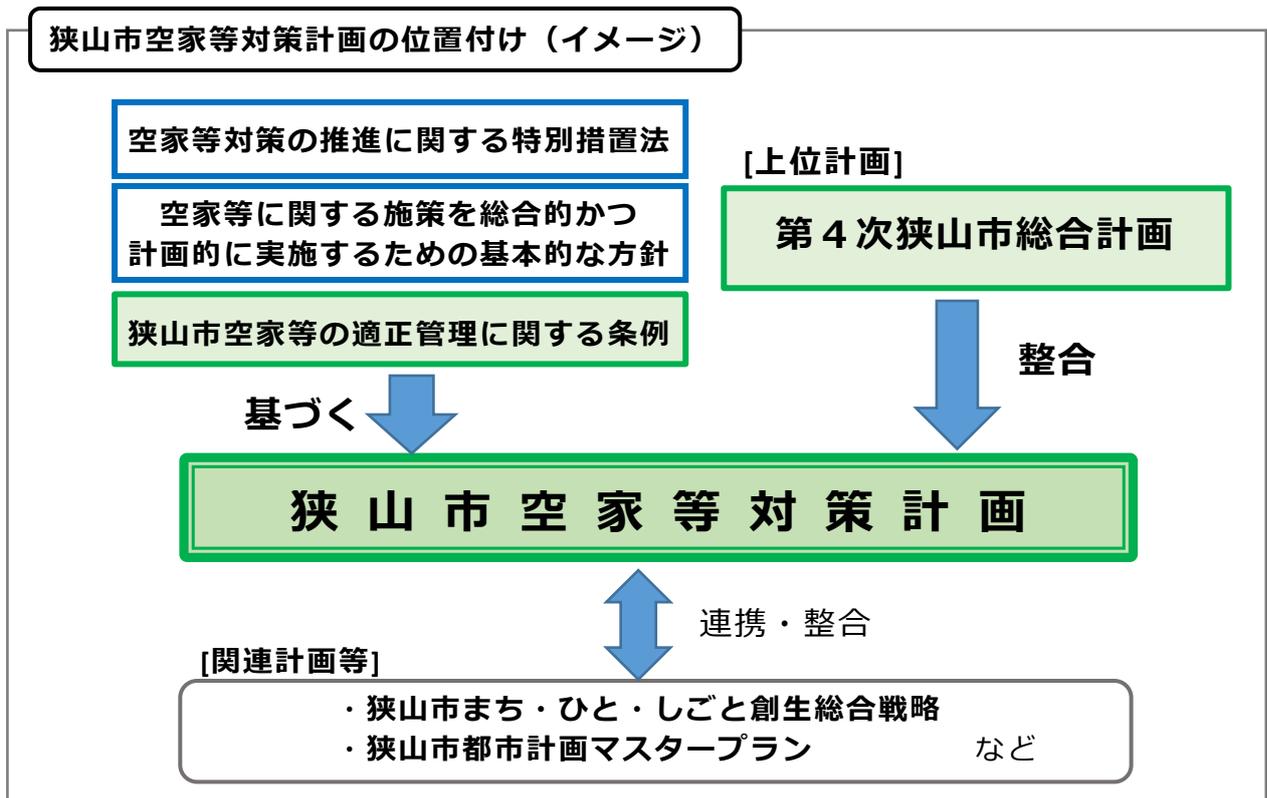
狭山市においても、適正な管理が行われていない空家等が、衛生面、安全面など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況が増加しつつあることから、良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として「狭山市空家等の適正管理に関する条例（以下、「条例」という。）」を平成30年4月1日から施行、また、「狭山市空家等対策協議会」を平成30年11月1日に設置しました。

狭山市では、これらの状況を踏まえ、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、法第6条第1項の規定に基づき、「狭山市空家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条第1項に基づいて策定するものです。

また、本計画は、本市の上位計画である「第4次狭山市総合計画」や、各種関連法・関連計画等との連携・整合を図り定めるものとします。



3 計画の対象地区（法第6条第2項第1号）

狭山市における空家等に関する対策の対象とする地区は、**狭山市内全域**とします。

4 対象とする空家等の種類（法第6条第2項第1号）

狭山市において対策の対象とする空家等は、法第2条に規定される空家等（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）のすべてとします。

したがって、住宅だけに限らず、店舗、事務所、倉庫等も対象となります。

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

5 計画期間（法第6条第2項第2号）

本計画の期間は、第4次狭山市総合計画の改定時期に合わせるため、当初は令和2年度から令和7年度の6年間とします。その後の計画については、5年ごととします。なお、市内における空家等の状況の変化、国や県の制度改正等を踏まえ、本計画期間中も空家等対策計画の見直しを検討します。

6 用語の定義

① 空家等

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

② 特定空家等

- 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がある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

③ 所有者等

- 空家等の所有者又は管理者をいいます。

④ 市民等

- 本市に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいいます。

【住宅・土地統計調査における空家の分類と用語の定義】

空家：人が住んでいない住宅をいいます。

（分類）

- 二次的住宅（別荘等）：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をいいます。
- 賃貸用の住宅：新築、中古を問わず、賃貸を目的とした住宅をいいます。
- 売却用の住宅：新築、中古を問わず、売却を目的とした住宅をいいます。
- その他の住宅：二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の住宅をいいます。

第2章 空家等の現状と課題

1 全国及び埼玉県の現状

(1) 全国の状況

都市への人口の集中や世帯構成の変化、さらに高齢化や人口減少が進行する中で、わが国の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

また、1970年代頃から住宅数が世帯数を上回り、住宅数が供給過剰となっていることも空家発生の要因となっています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、平成30年の空家数は全国で約849万戸、空家率は13.6%で、過去最高となりました。また、昭和48年の調査から45年間で、住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍近くになり、空家率も2.5倍程度になっています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに細分類されます。

このうち、「その他の住宅」が空家全体に占める割合は、平成10年の調査以降、増加しており、平成30年調査では約349万戸、空家全体に占める割合は41.1%で、4割を超えています。

また、平成25年調査から平成30年調査の間に増加した空家総数は約29.3万戸であり、そのうち「その他の住宅」は、5年間で30.3万戸増加し、その他の住宅の割合は2.3ポイント増加しました。

□ 全国の住宅数・空家数・空家率・空家の分類別の推移

(単位：戸)

項目	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年		
住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400		
空家数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600		
空家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%		
空家の分類	二次的住宅 (別荘等)	419,300	498,200	411,200	412,000	381,000	
	賃貸用の住宅	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800	4,327,200	
	売却用の住宅		302,600	348,800	308,200	293,200	
	その他 の住宅	数	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200
	割合	31.7%	32.1%	35.4%	38.8%	41.1%	

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※住宅統計調査及び住宅土地統計調査は、人が居住する住宅等の建物並びにそれらに居住している世帯を抽出した抽出調査です。したがって、調査結果は実数ではなく推計値となります。

(2) 埼玉県の状況

埼玉県における平成30年の住宅・土地統計調査による空家数は約34.6万戸、空家率は10.2%であり、全国の数値に比べ低く、平成25年調査より0.7ポイント改善しました。

しかし、埼玉県の空家全体に占める「その他の住宅」の割合は、全国と同様に平成10年の調査以降増加しており、平成30年の調査では約12.4万戸、空家全体の35.8%を占めています。

□ 埼玉県の住宅数・空家数・空家率・空家の分類別の推移 (単位：戸)

項目		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
住宅数		2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	
空家数		257,400	273,100	322,600	355,000	346,200	
空家率		9.9%	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%	
空家の分類	二次的住宅(別荘等)	11,900	11,600	9,500	9,200	7,400	
	賃貸用の住宅	181,300	167,900	191,700	210,700	199,400	
	売却用の住宅		18,100	23,300	22,900	15,300	
	その他	数	64,200	75,400	98,100	112,200	124,100
	の住宅	割合	24.9%	27.6%	30.4%	31.6%	35.8%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2 狭山市の現状

(1) 狭山市の状況

狭山市における平成30年の住宅・土地統計調査による空家数は7,650戸、空家率は10.9%であり、埼玉県の空家率10.2%を0.7ポイント上回っています。また、「その他の住宅」は3,190戸、空家全体の41.7%を占めており、埼玉県の35.8%を5.9ポイント上回っています。

□ 狭山市の住宅数・空家数・空家率・空家の分類別の推移 (単位：戸)

項目		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
住宅数		60,990	63,320	66,410	69,640	70,440	
空家数		6,220	5,670	7,320	7,990	7,650	
空家率		10.2%	9.0%	11.0%	11.5%	10.9%	
空家の分類	二次的住宅(別荘等)	—	170	80	80	110	
	賃貸用の住宅	—	3,250	4,430	4,720	3,880	
	売却用の住宅		530	710	370	470	
	その他	数	—	1,720	2,110	2,820	3,190
	の住宅	割合	—	30.3%	28.8%	35.3%	41.7%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 人口及び世帯数の推移

平成30年の狭山市の人口は15万2,478人で、65歳以上の割合は29.9%であり、平成25年と比べて5.6ポイント上昇しています。

また、平成27年の高齢単身世帯の割合は10.1%であり、平成22年と比べて2.7ポイント上昇しています。今後の人口推計値を見ても、65歳以上の高齢者の割合が増えていく傾向が認められ、ますます高齢化が進むとともに、高齢者の単身世帯の割合も増えていくことが予想されます。

□人口及び世帯数の推移 (単位：人、世帯)

項目	平成25年	平成30年	令和5年	令和10年
人口	155,550	152,487	146,977	141,197
65歳以上の割合	24.3%	29.9%	31.7%	32.3%
世帯数	65,324	68,075	—	—

【出典】実績値（平成30年まで）：各年1月1日現在の住民基本台帳人口
推計値（令和5年以降）：狭山市人口ビジョン

□高齢単身世帯割合の推移

項目	平成22年	平成27年
高齢単身世帯割合	7.4%	10.1%

【出典】国勢調査

(3) 住宅数、世帯数の推移

狭山市の住宅数と世帯数は緩やかに増加しており、平成30年には、住宅数が世帯数を7,810戸上回っています。

□住宅数、世帯数の推移 (単位：戸、世帯)

項目	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅数(a)	60,990	63,320	66,410	69,640	70,440
世帯数(b)	54,380	57,440	58,590	61,330	62,630
(a) - (b)	6,610	5,880	7,820	8,310	7,810

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(4) 空家数、空家率の推移

狭山市内の空家数については、平成10年に6,220戸（空家率10.2%）であったものが、平成30年には7,650戸（空家率10.9%）と20年間で約1.2倍になっています。

また、狭山市の空家率は、全国より低く、埼玉県より高くなっています。

□住宅数、空家数の推移 (単位：戸)

項目	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅数	60,990	63,320	66,410	69,640	70,440
空家数	6,220	5,670	7,320	7,990	7,650

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

□空家率の推移

項目	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
埼玉県	9.9%	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%
狭山市	10.2%	9.0%	11.0%	11.5%	10.9%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(5) 空家の用途別推移

狭山市内の空家の用途別内訳を見ると、別荘等の「二次的住宅」や「賃貸・売却用の住宅」に該当しない、将来的に適正な管理がなされず特定空家等となる可能性がある「その他の住宅」が、平成30年調査では全体の約4割（41.7%）を占め、全国平均41.1%および埼玉県平均35.8%を上回りました。

今後、少子高齢化の進行に伴う人口減少により、「その他の住宅」は増加することが予想されます。

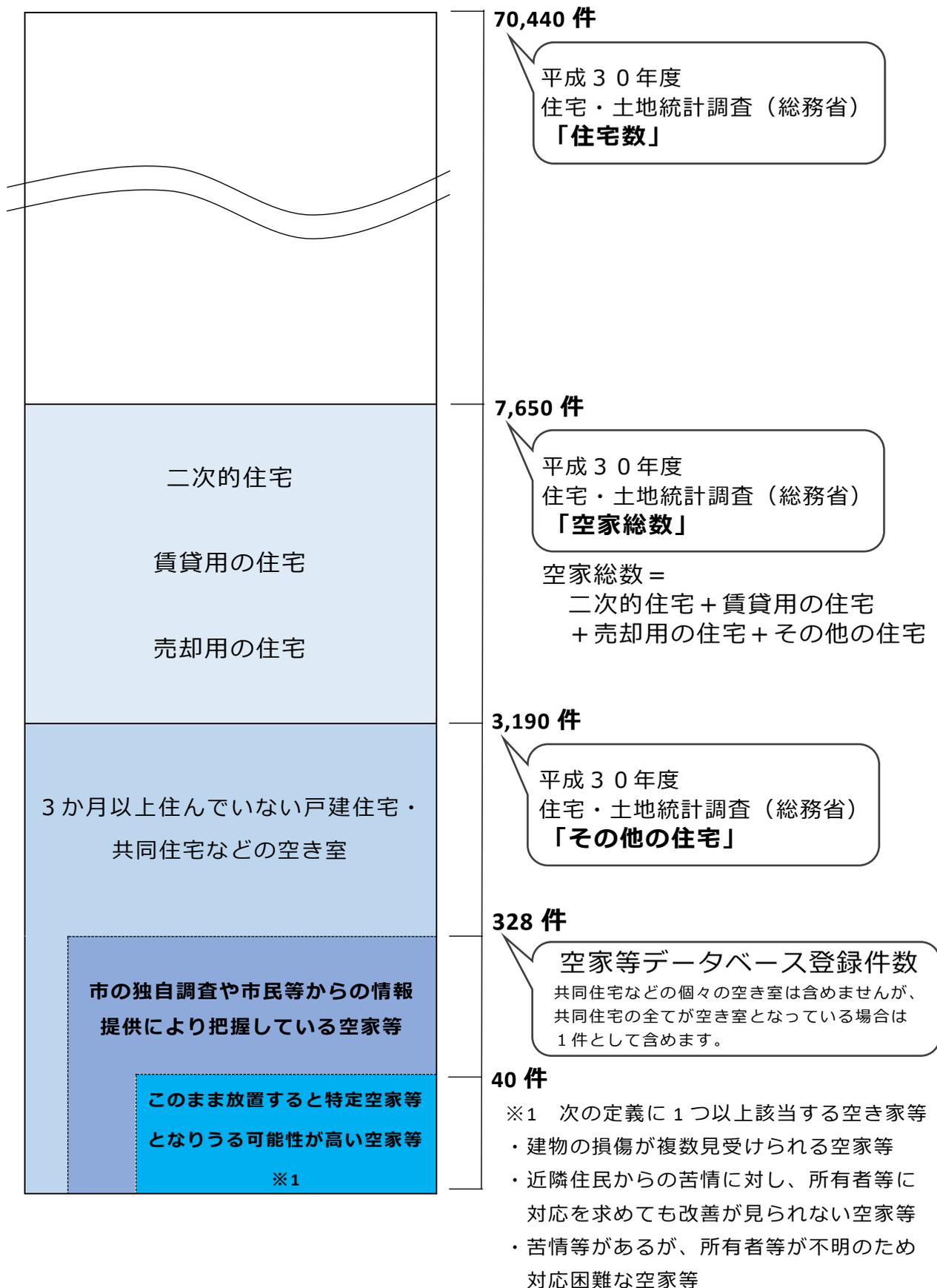
□空家の用途別推移 (単位：戸)

項目	総数 (a)	空家			
		二次的 住宅	賃貸・売却 用の住宅	その他の住宅	
				数(b)	割合(b/a)
平成20年	7,320	80	5,140	2,110	28.8%
平成25年	7,990	80	5,090	2,820	35.3%
平成30年	7,650	110	4,350	3,190	41.7%
平成30年全国	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200	41.1%
平成30年埼玉県	346,200	7,400	214,700	124,100	35.8%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

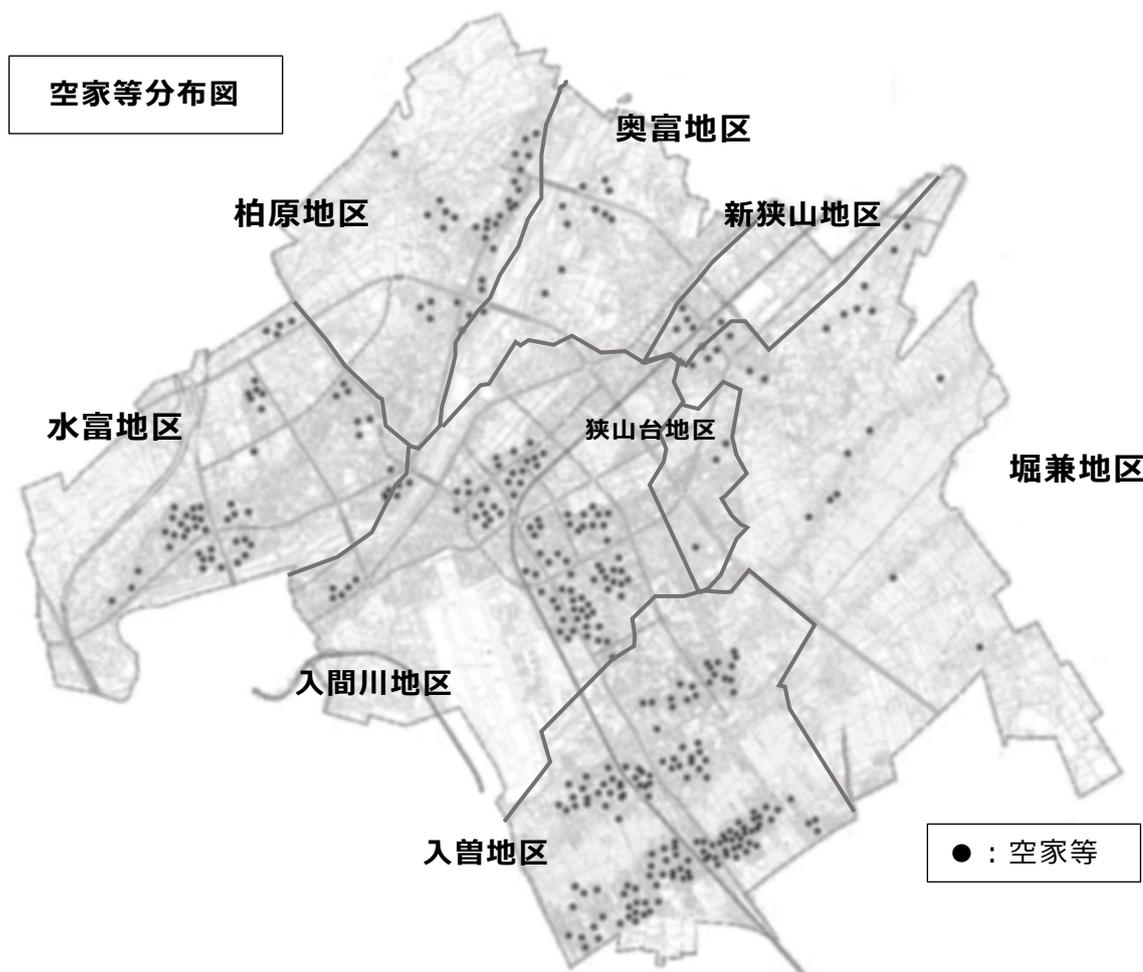
(6) 市内の「住宅数」の内訳

令和元年9月末時点において、本市の空家等データベースに登録されている空家等は328件あり、住宅・土地統計調査の結果を踏まえ、住宅数の内訳は次のとおりです。



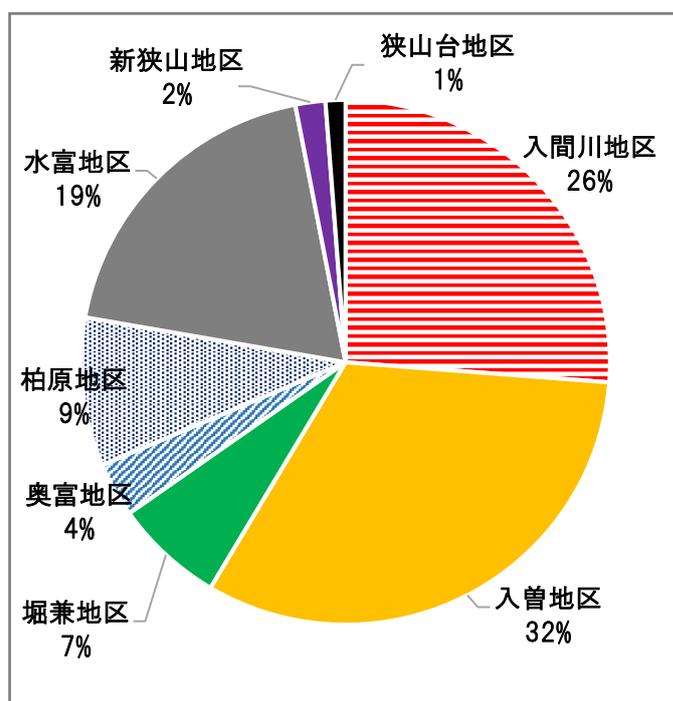
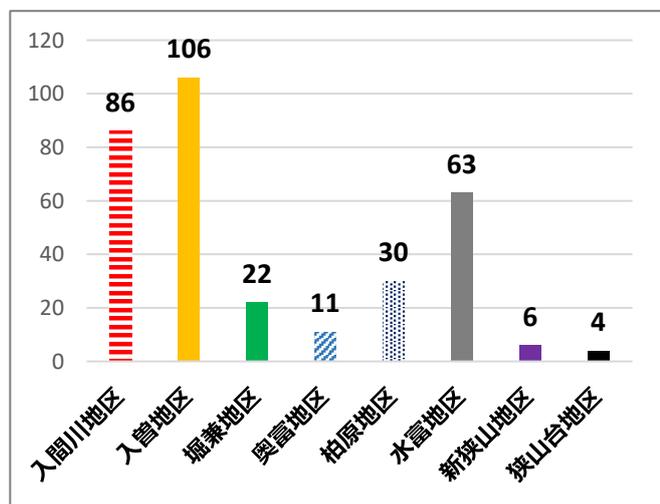
(7) 空家等の分布状況

令和元年9月末時点において、本市の空家等データベースに登録されている空家等の分布は次のとおりであり、入曽地区は106件、入間川地区は86件で、全体の約6割を占めています。



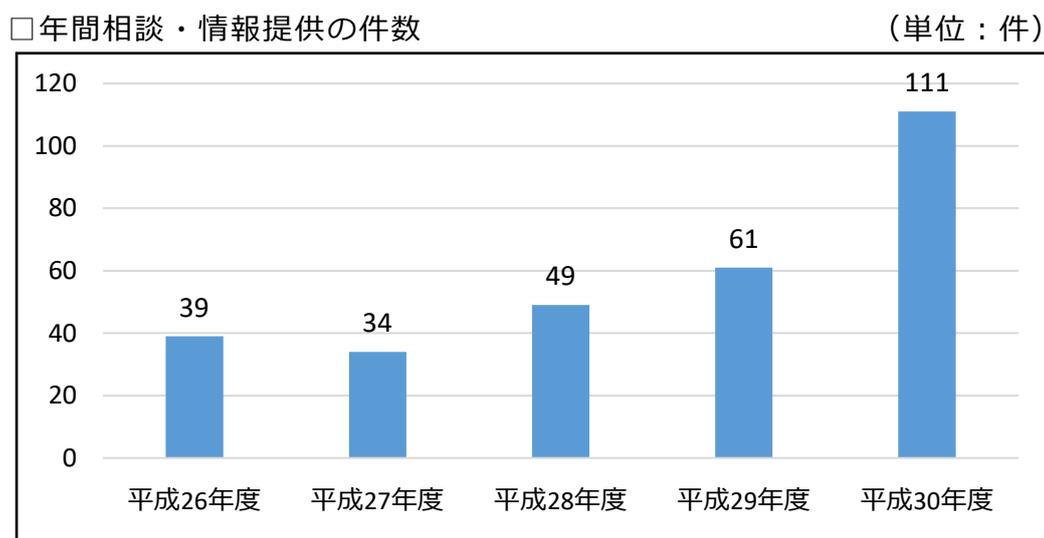
地区別空家等件数 (計 328 件)

令和元年9月末時点



(8) 空家等に関する相談件数及び内容

狭山市における過去5年間の空家等に関する相談・情報提供の件数は増加傾向にあり、今後もさらに増加することが予想されます。



相談・情報提供の内容を見ると、「樹木や雑草の繁茂等」が過半数を占めている状況です。

□相談・情報提供の内容内訳 (単位：件)

項目	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
樹木や雑草の繁茂等	26	22	39	55	57
建物の損傷※2	13	12	10	6	25
その他※3	—	—	—	—	29

※2 建物の損傷とは、屋根材や外壁のはがれ、雨どいなどの脱落、塀の傾きなどのことをいいます。

※3 その他とは、害獣・害虫、ごみの放置などのことをいいます。平成30年度より集計項目に追加しました。

3 空家等に関する課題

空家等に関する課題について、次のように整理します。

課題1 空家等の適正管理の促進

住宅の相続が円滑に行われなかったことや高齢者の施設への入所などの理由により、新たな空家が発生しています。また、空家の近隣に所有者等が住んでいないことで空家の状態を確認できないことなどが原因で、空家等の管理意識が希薄化し、長期間にわたり空家等が適正に管理されなくなるおそれがあります。

適正に管理されていない空家等は老朽化が早まり、近隣に住宅の損壊や建築資材の飛散などにより心理的不安が高まるなど、周辺的生活環境の悪化につながります。

そのため、空家等の発生を抑制する取り組みや所有者等の管理意識の高揚が求められるとともに、空家等の適正管理を促進するための仕組みづくりが必要です。

課題2 まちの魅力の向上

適正に管理されていない空家等による周辺的生活環境の悪化が進むと、地域の治安の悪化や防災面の不安も高まり、まちの魅力の低下が懸念されます。また、所有者等に空家等の活用の意向があっても、相談先が分からないなどの理由により、そのまま放置されてしまうことも考えられます。

そのため、所有者等による空家等の有効活用を促進することで、まちの魅力の向上につなげていくことが求められます。

課題3 協働による取り組みの推進

空家等を適正に管理する責任は、第一義的には所有者等にありますが、様々な背景から適正に管理されていない空家等は増加しており、周辺的生活環境に及ぼす悪影響は保安面、衛生面、景観面など多岐にわたります。

そこで、空家等の適正な管理や有効活用を促進するため、所有者等だけでなく、市、関係行政機関、市民団体、民間事業者や専門家等が協働して取り組む必要があります。

第3章 空家等に関する対策の基本的な方針等

1 空家等に関する対策の基本方針（法第6条第2項第1号）

第2章の狭山市の空家等の現状と課題を踏まえ、本市では、特定空家等の発生を未然に防ぐための「適切な管理の促進」に重点を置きつつ、空家等の有効活用や特定空家等の解消に向けた対策にも取り組みます。また、総合的な空家等対策を推進するための体制を整備します。

- 所有者等による空家等の適切な管理の促進（⇒p14）
総合窓口の設置、ワンストップ相談窓口の設置、意識啓発活動の実施など
- 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進（⇒p17）
ワンストップ相談窓口の設置、空家等を地域活動の拠点として活用することの検討など
- 特定空家等に対する措置（⇒p18）
緊急措置による危険の回避、行政指導等による特定空家等の解消など
- 空家等対策の推進体制（⇒p24）
空家等対策協議会の設置、庁内・関係団体等との連携強化など

2 空家等の調査（法第6条第2項第3号）

狭山市内の空家等の所在及びその所有者、管理状況等の把握については、平成27年度に実施した調査結果を元に、市民や自治会等から提供された情報を加えて適宜更新するとともに、5年毎に再調査を実施します。

3 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、次の2つの目標を設定し、進捗状況を把握します。

① このまま放置すると特定空家等となりうる可能性が高い空家等の解消

このまま放置すると特定空家等となりうる可能性が高い空家等とは、空家等のうち、次の要件に1つ以上該当するものとします。

- ・ 建物の損傷が複数見受けられる空家等
- ・ 近隣住民からの苦情に対し、所有者等に対応を求めても改善が見られない空家等
- ・ 苦情等があるが、所有者等が不明のため対応困難な空家等

空家等データベースに登録のある328件のうち、この条件に合致する40件を計画期間の6年間で解消するため、年7件の解消を目標とします。

② 意識啓発活動の実施

空家等の発生を予防するため、市民等への適切な意識啓発を図る講座等を年4回開催し、年間60人以上の参加を目標とします。

計画の目標		
目標項目	目標の指標	目標値
このまま放置すると特定空家等となりうる可能性が高い空家等の解消	解消した空家等の件数	7件/年
意識啓発活動の実施	市民等への適切な意識啓発を図る講座等の参加者数	60人/年

第4章 空家等に関する対策

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第6条第2項第4号）

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、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。

しかしながら、所有者等が経済的な事情や遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合には、狭山市では以下の対策を実施することにより空家等の問題解決を図ります。

（1）住民等からの空家等に関する相談への対応（法第6条第2項第7号）

住民等から寄せられる空家等に関する相談は、空家等が周辺的生活環境に及ぼす悪影響に関するものや、空家等の管理方法や活用方法に関するものなど、様々なものがあります。

そこで、狭山市では、住民等からの空家等に関する相談に対して、都市建設部都市計画課が総合窓口となり、空家全般の相談に応じることとし、内容に応じて関係課や関係団体等と連携し、迅速な対応に努めます。

また、都市計画課及び関係課において対応が困難な空家等の専門的な相談は、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、建築士会等の関係団体と連携して対応します。

その他、空家等の管理上の相談等については、狭山市シルバー人材センターと連携を図るなど、地域の人材を有効に活用しながら対応します。

（2）所有者等に対する適正管理の促進

空家等に関する問題には、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適正な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

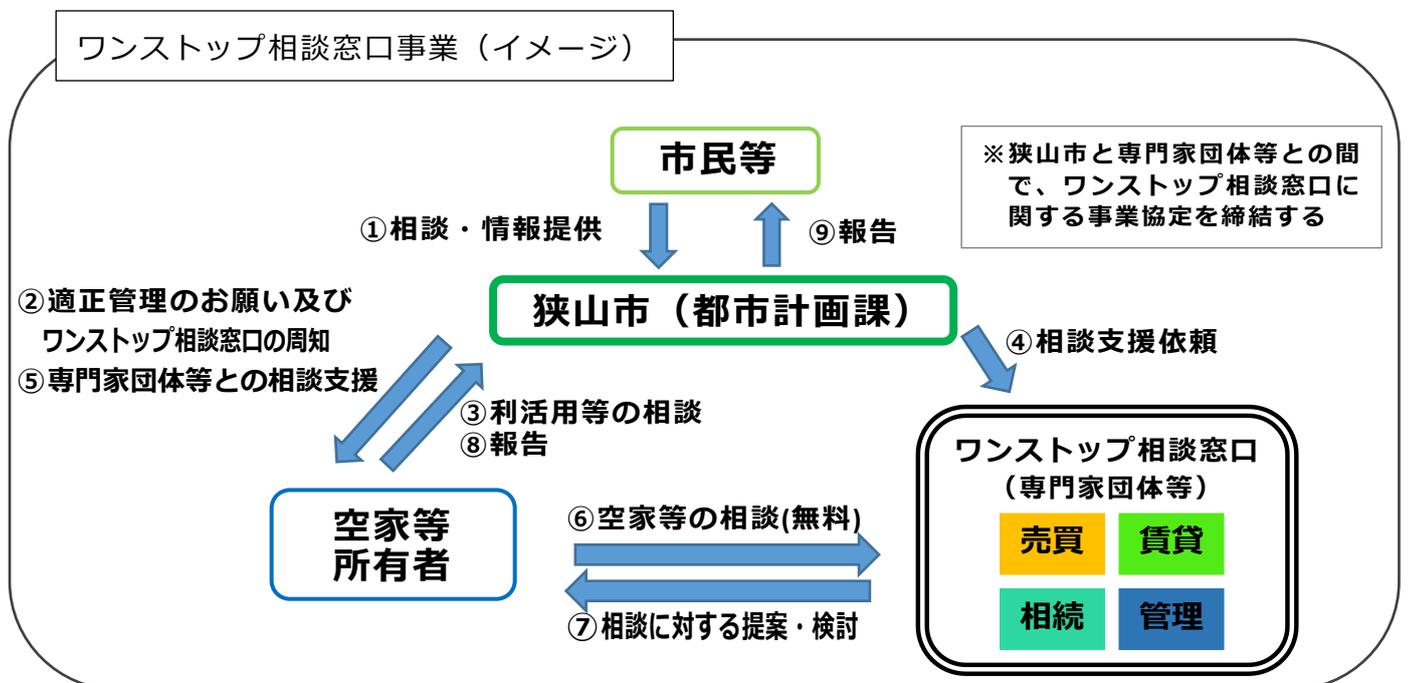
そこで、所有者等による空家等の適正な管理を促進し、特定空家等の発生を未然に防ぐために次の取組を行います。

① 適正に管理されていない空家等への対応

自治会などの市民等からの情報提供を受け、適正に管理されていない空家等の所有者等に対し、通知等により適正な管理を求めます。また、現場を再確認し改善が見られない場合には、所有者等を訪問し、直接話をするなど、改善へ向けて粘り強く対応します。

② 専門家団体等と連携した空家等に関するワンストップ相談窓口の開設

空家等の相談に関しては、相続・登記をはじめ、家屋や土地の将来設計など多岐にわたります。そこで本市では適正管理や利活用に関する取組も含め、空家等の所有者等が抱える多岐にわたる相談に対応できる事業者と協定を締結し、空家等に関するワンストップの相談窓口を設置し、空家等の利活用や適正な管理を推進することで空家等を解消するとともに、新たな発生を抑制します。



③ 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）制度の周知・活用

相続により取得した家屋等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置の周知を図り、同制度の活用を促進します。 ※適用期限:令和5年12月末まで

④ 狭山市シルバー人材センター等との連携

狭山市シルバー人材センターや市内の土木・建築・造園業者に、所有者等が空家等の見回りや除草、修繕などの管理を委託できる仕組みを構築します。

⑤ 相続人・所有者不存在等の空家等に対する財産管理制度の活用

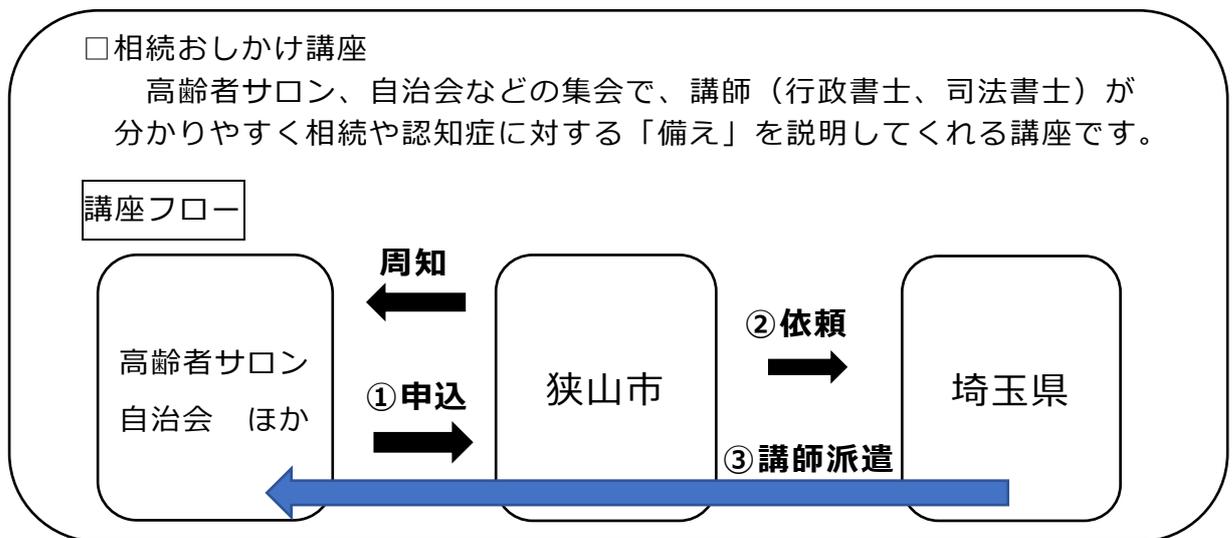
相続人・所有者不存在等で空家等の適正な管理が見込めない物件については、本市が裁判所に財産管理人の選任を申立て、財産管理制度の活用による空家問題の解消に努めます。

(3) 意識啓発活動の実施

空家等については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空家等の所有者等には、近隣に悪影響が及ばないように、自らが適正に管理する責任があることを啓発していくため、次の取り組みを行います。

① 空家講座等の開催

相続が発生しても住まずに空家になってしまう現状を踏まえ、今できる相続対策の必要性について理解を深めてもらうため、埼玉県空き家対策連絡会議で企画した「相続おしかけ講座」について、周知、開催します。



② 広報さやま等による広報・啓発活動

適正管理や自主的な管理を促すために、広報さやまやホームページ等により、積極的な情報発信を行うとともに、掲載内容の充実を図ります。

2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進（法第6条第2項第5号）

法第2条第2項で規定する特定空家等の発生を未然に防ぐため、活用可能な空家等及び除却した空家等に係る跡地については、所有者等に対し活用を促すための方策を検討することが必要とされています。

そのため、本市では、次の2つの取組を基本に、空家等の所有者等の意向を踏まえ、空家等及びその跡地の活用を促進します。

（1）情報提供・相談体制の充実と活用の促進

空家等の活用が進まない要因のひとつに、所有者等に活用の意向がないことが挙げられます。その理由は、技術面や資金面のほか、家屋への思い入れ、相続や権利関係など様々です。

適正管理や利活用に関する取組も含め、空家等の所有者等が抱える多岐にわたる相談に対応できる事業者と協定を締結し、空家等に関するワンストップ相談窓口を設置し、空家等の利活用や適正な管理を推進することで、所有者が安心して行動できるよう情報の提供や各種専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

（2）地域による活用

空家等を福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことは、効果的な空家等の対策となります。

このため、所有者等や地域住民の意向を踏まえ、空家等や除却後の跡地を、地域の課題解決や活性化に向けた地域活動の拠点として活用することを検討します。また、空き家対策総合支援事業などの国の補助制度の活用を推進します。

第5章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等に該当するかどうかの判断

特定空家等とは、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
- ・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
- ・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

のいずれかにあると認められるものと規定されています（法第2条第2項）。

それぞれの状態の具体的な内容については、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（ガイドライン）に例示された、次の第1から第4のとおりです。本市ではこれらの要件を参考に、周辺の生活環境に著しい悪影響を及ぼすおそれがあるかを総合的に判断し、所有者等の状況を踏まえ、空家等対策協議会による協議を経た上で特定空家等に指定します。

第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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合

（1）建築物が倒壊等するおそれがある場合（同等と認める場合を含む。）

ア 建築物の著しい傾斜

項目	判断例
基礎の不同沈下の有無及び柱の傾斜の有無	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるか等

イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(I) 基礎及び土台

項目	判断例
基礎の破損又は変形の有無、土台の腐朽又は破損の有無及び基礎と土台のずれの有無	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否か等

(II) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

項目	判断例
柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形の有無及び柱又ははりのずれの発生の有無	構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある場合

ア 屋根ふき材、ひさし又は軒

項目	判断例
屋根の変形の有無、屋根ふき材の剥落の有無、軒の裏板、たる木等の腐朽の有無、軒のたれ下がりの有無及び雨樋のたれ下がりの有無	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否か等

イ 外壁

項目	判断例
壁体を貫通する穴等の有無、外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損の有無、下地の露出の有無及び外壁のモルタル、タイル等の外装材の浮きの有無	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か等

ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等

項目	判断例
看板の仕上材料の剥落の有無、看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、破損又は脱落の有無並びに看板、給湯設備及び屋上水槽等の支持部分の腐食の有無	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況等

エ 屋外階段又はバルコニー

項目	判断例
屋外階段及びバルコニーの腐食、破損又は脱落若しくは傾斜の有無	全部又は一部において、腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか等

オ 門又は塀

項目	判断例
門又は塀のひび割れ又は破損若しくは傾斜の有無	全部又は一部において、ひび割れ又は破損が発生しているか否か、傾斜が見られるか等

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

項目	判断例
擁壁表面への水のしみ出し又は流出の有無、水抜き穴の詰まりの有無及びひび割れの有無	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等

第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

項目	判断例
1 建築物、設備等の破損等	<p>(1) 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況であるとき。</p> <p>(2) 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出又は臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p> <p>(3) 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p>

2 ごみ等の 放置又は不 法投棄	<p>(1) 臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p> <p>(2) 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p> <p>(3) 敷地内にごみ等が散乱し、又は山積みしたまま放置されているとき。</p>
------------------------	--

第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

項目	判断例
1 周囲の景 観と著しく 不調和な状 態である	<p>(1) 屋根、外壁等が、汚物、落書き等で外見上大きく傷み、又は汚れたまま放置されているとき。</p> <p>(2) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているとき。</p> <p>(3) 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損又は汚損したまま放置されているとき。</p> <p>(4) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているとき。</p>

第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

項目	判断例
1 立木	<p>(1) 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路、家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっているとき。</p> <p>(2) 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているとき。</p>
2 空家等に 住みついた 動物等	<p>(1) 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p> <p>(2) 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p> <p>(3) 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p> <p>(4) 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。</p> <p>(5) 住みついた動物が周辺の土地又は家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとき。</p> <p>(6) シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとき。</p>

3 建築物等の不適切な管理等	<p>(1) 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているとき。</p> <p>(2) 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げているとき。</p> <p>(3) 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出しているとき。</p>
----------------	--

2 特定空家等に対する措置（法第6条第2項第6号）

特定空家等は、防災、衛生、景観などの様々な面において周辺の生活環境に著しい悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることとで、特定空家等の解消に努めます。

(1) 措置命令等

特定空家等に指定された空家等については、周辺の生活環境に与える影響等を勘案し、助言又は指導を行い、それでも改善されないときは勧告、命令を行います。

なお、勧告を受けた特定空家等の敷地については、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が適用されなくなります。（地方税法第349条の3の2及び第702条の3）



□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

(1) 面積 **200㎡以下**の住宅用地（200㎡を超える場合1戸/200㎡まで）

固定資産税	都市計画税
課税標準額の1/6	課税標準額の1/3

(2) 面積 **200㎡以上**の住宅用地（200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで）

固定資産税	都市計画税
課税標準額の1/3	課税標準額の2/3

(2) 行政代執行及び略式代執行の実施

特定空家等に指定された空家等に対し、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、法第14条に基づき、必要な措置を命ぜられた者が履行しない場合は行政代執行、また、所有者等が不明の場合は略式代執行を実施します。

3 緊急時の措置

特定空家等の指定の有無に関わらず、自然災害等の影響で空家等の建築資材の飛散が予想されるなど、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが切迫していると認めるときは、条例第7条に基づき、危険を回避するために必要な緊急措置を実施します。

第6章 空家等対策の推進体制

1 推進体制

(1) 狭山市空家等対策協議会（法第7条第1項）

平成30年11月1日に設置された狭山市空家等対策協議会は、空家等対策計画の作成及び変更に関すること、特定空家等の判定に関すること、特定空家等に関する勧告、命令及び行政代執行に関すること、その他空家等の対策に関し必要と認められることに関する協議を行います。

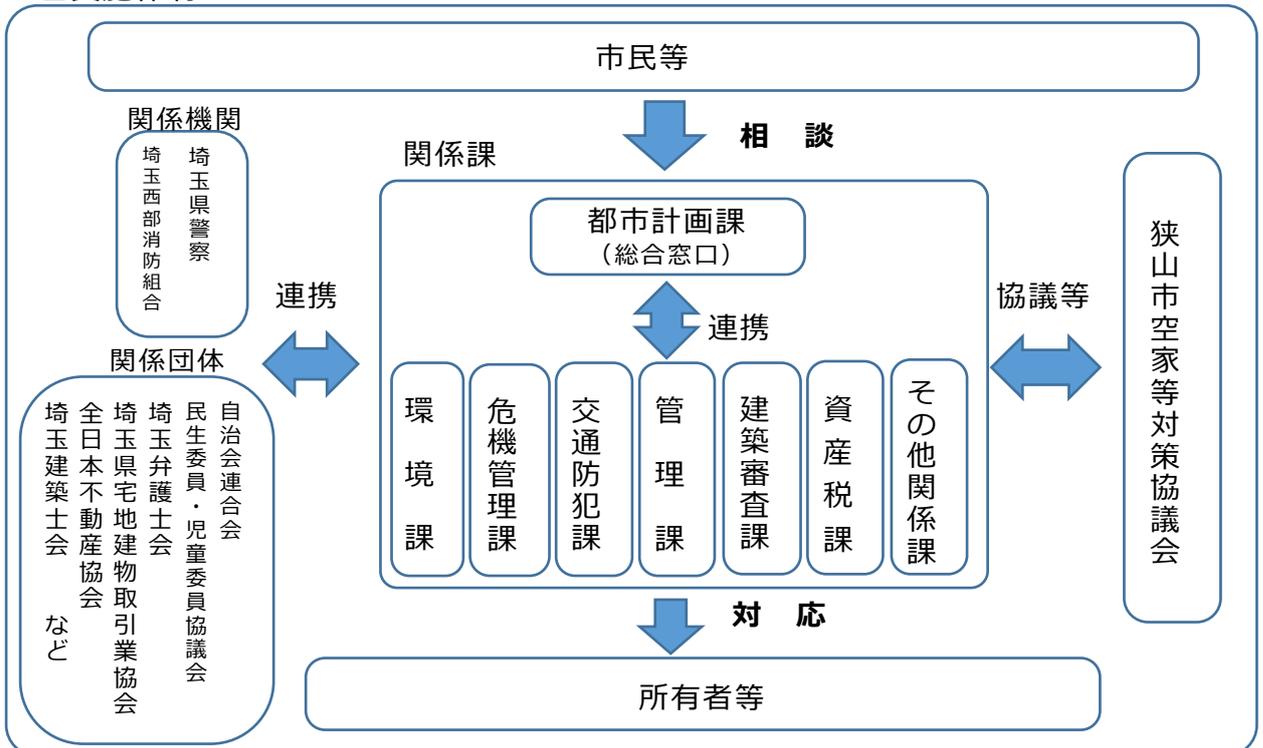
空家等対策協議会の構成員は、次のとおりです。

会長（1名）	狭山市長
1号委員（2名）	関係行政機関の職員
2号委員（5名）	学識経験を有する者
3号委員（2名）	市民を代表する者

(2) 空家等に関する対策の実施体制（法第6条第2項第8号）

市民等からの空家等に関する相談は、都市計画課が総合窓口となり空家等の現状把握を行ないますが、相談内容は多岐にわたることから、庁内関係課及び関係機関等と連携し、役割分担を明確にして対策を実施します。

□実施体制



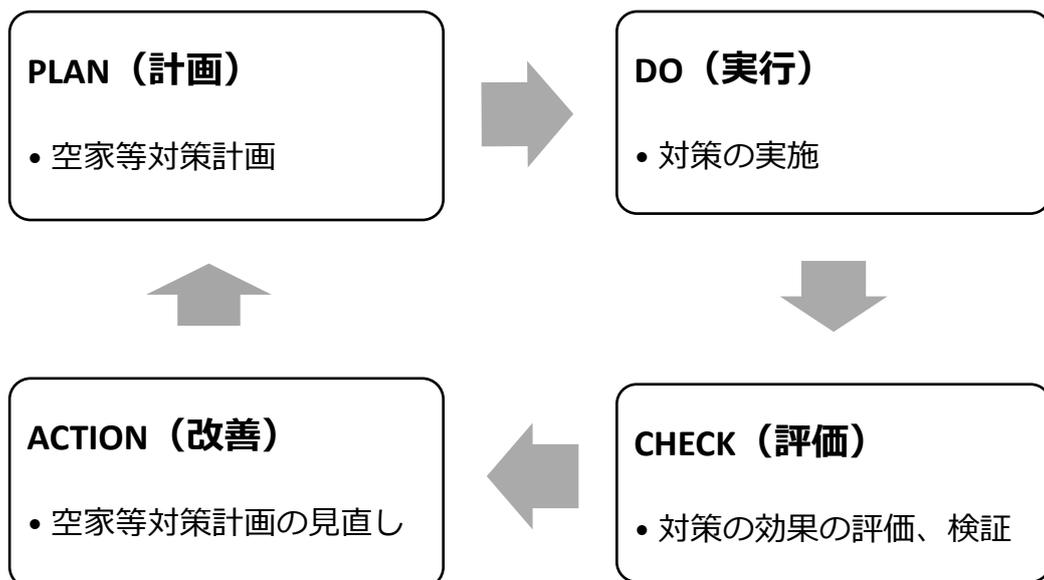
□関係課の主な役割

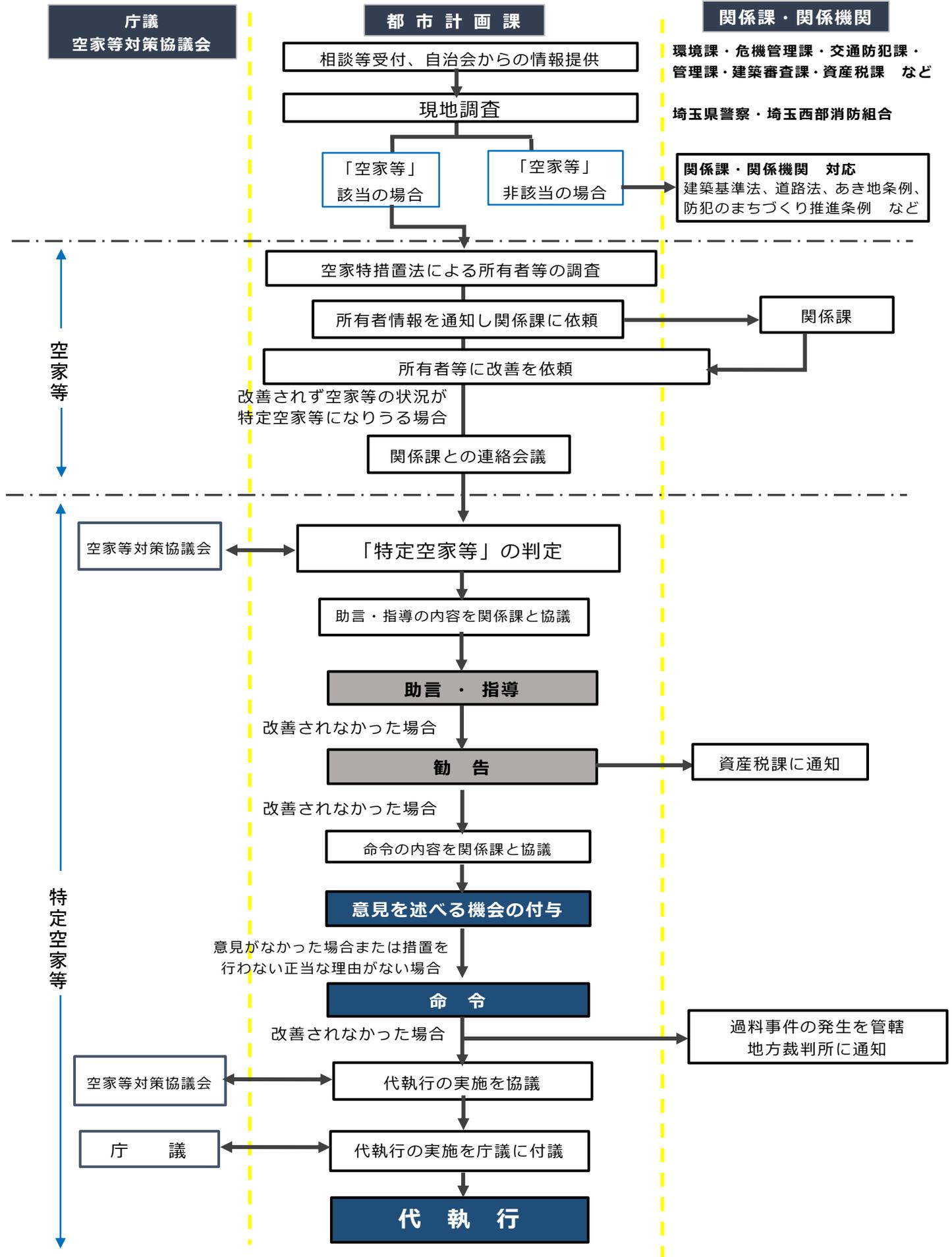
主 な 役 割	関係課
空家等に関する総合窓口、関係課等との連携に関すること	都市計画課
雑草の繁茂等により悪化した生活環境の改善に関すること	環境課
防災に関すること	危機管理課
防犯に関すること	交通防犯課
道路通行上の支障の除去に関すること	管理課
危険な建築物等の是正に関すること	建築審査課
税情報の提供や課税に関すること	資産税課

2 進捗管理

空家等対策計画の目標を達成するため、PDCA サイクルによる進捗管理を行い、各対策の評価・検証を実施することで、計画期間中でも必要に応じて空家等対策計画の見直しを検討します。

□PDCA サイクルによる進捗管理





狭山市空家等対策計画

令和2年6月発行

発行	狭山市
事務局	狭山市 都市建設部 都市計画課
電話	04-2953-1111
FAX	04-2954-6262
H P	http://www.city.sayama.saitama.jp/

