

# 第2次戸田市空家等対策計画

令和5年3月

戸田市

## 目次

---

第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ .....	1
第1節 背景と目的 .....	2
第2節 用語の定義 .....	3
第2章 空き家の現状と課題 .....	4
第1節 人口及び世帯の推移 .....	5
第2節 国の調査（住宅・土地統計調査） .....	7
第3節 戸田市空家等実態調査 .....	10
第4節 空家等の継続調査と現状 .....	21
第5節 空家等対策に関する主な課題 .....	22
第3章 空家等対策に関する施策の方向性 .....	24
第1節 空家等対策に関する施策の方向性 .....	25
第2節 計画期間 .....	26
第3節 対象地区 .....	26
第4節 対象とする空家等の種類 .....	26
第4章 空家等対策に関する具体的な施策 .....	27
第1節 施策1 空家等の発生の未然予防 .....	28
第2節 施策2 空家等の利活用の促進 .....	30
第3節 施策3 空家等の適正管理の促進 .....	32
第4節 空家等対策の実施体制 .....	39
第5節 その他空家等対策の実施に関し必要な事項 .....	41
資料編 .....	42
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	41
資料2 戸田市市内連携体制と役割分担 .....	48

## 第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ

---

## 第1節 背景と目的

### 1 計画の背景・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地域の住環境に悪影響を与えており、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（2015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（2014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。

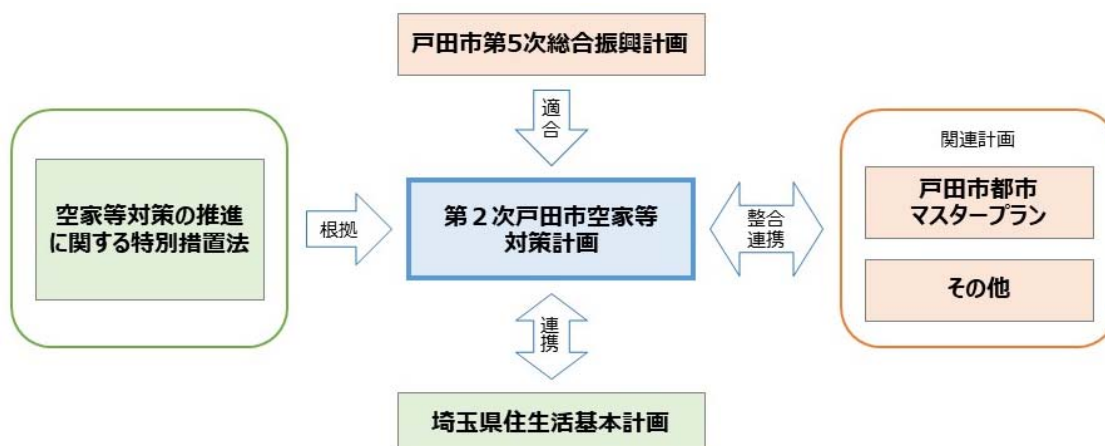
これらの背景を踏まえ、市内の空家等に関する適正管理や、利活用に関する課題を解決するための施策を推進することにより、地域の住環境の維持・向上を図ることを目的として、平成30年（2018年）5月に「戸田市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、空家等の発生予防をはじめ、利活用や適正管理などに関する各種施策等を平成30年度（2018年度）から令和4年度（2022年度）にかけて展開してきました。第1次計画は、令和5年（2023年）3月をもって計画期間が満了を迎えるため、これまでの取組や成果を踏まえ、空家等の発生予防から解消までの総合的な空家等対策を継続して長期的かつ計画的に取り組むため、「第2次戸田市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することといたしました。

### 2 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6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」（以下「基本指針」という。）に即して定めるものです。

なお、本計画は、戸田市のまちづくりの指針であり、上位計画となる「第5次総合振興計画」に適合し、関連計画である「埼玉県住生活基本計画」、「戸田市都市マスタープラン」との連携・整合を図るものとします。

図表1：本計画の位置づけ



## 第2節 用語の定義

### 1 「空家等」

空家法第2条第1項にて規定している「空家等」を指します。

空家法第2条第1項

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 「特定空家等」

空家法第2条第2項にて規定している「特定空家等」を指します。

空家法第2条第2項

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。

## 第2章 空き家の現状と課題

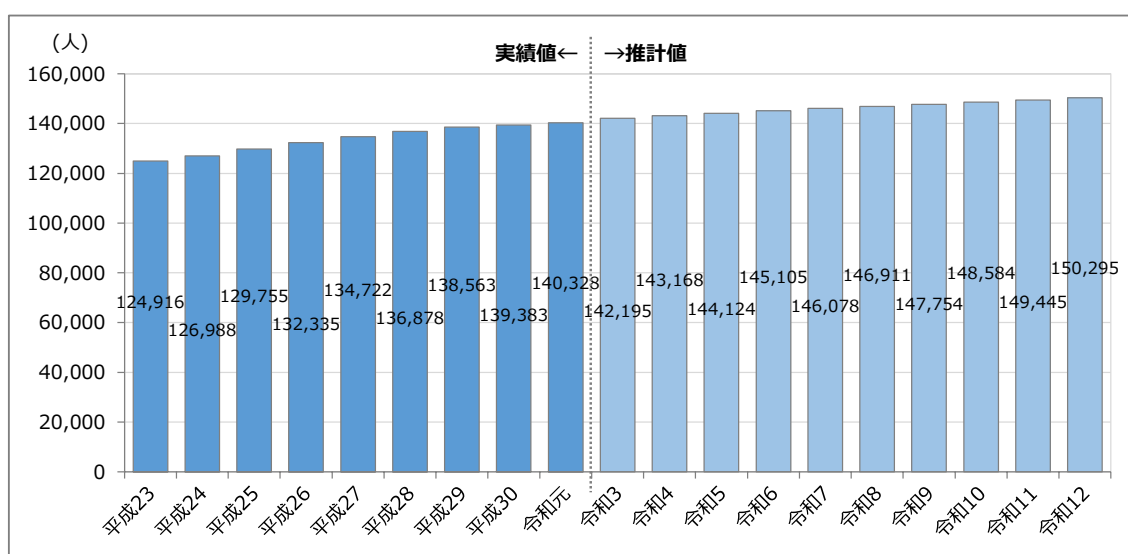
---

## 第1節 人口及び世帯の推移

### (1) 人口の推移

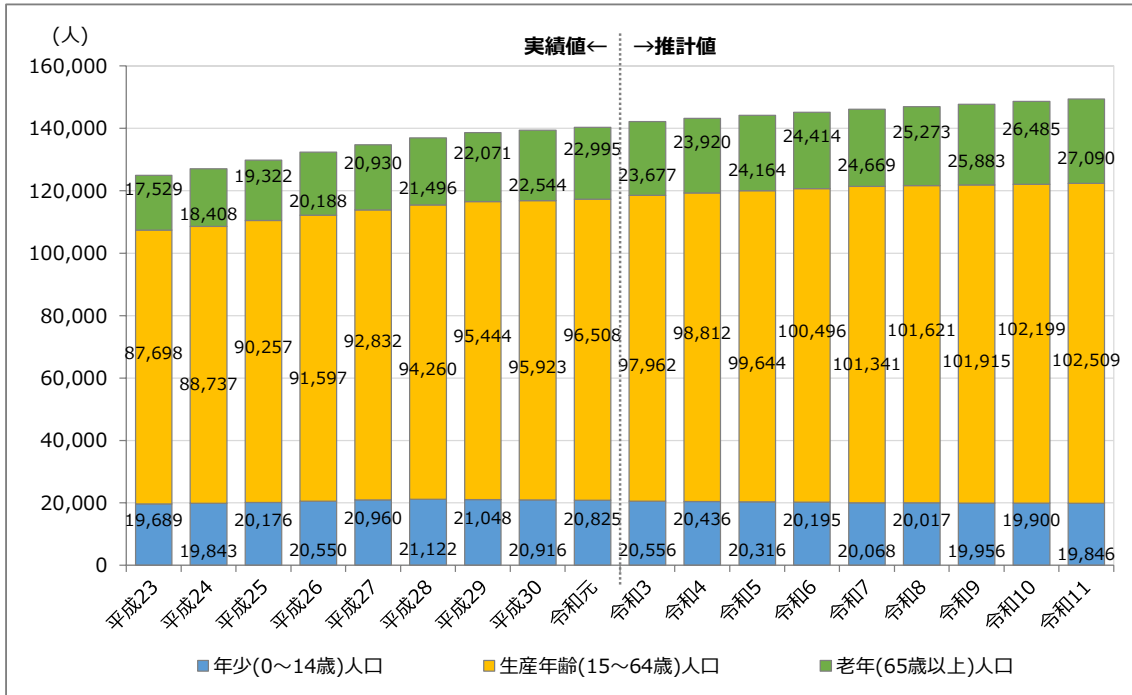
本市の総人口は、昭和60年（1985年）にJR埼京線が開通したことを契機に増加を続け、令和元年（2019年）には140,328人となり、人口増加が35年連続で続いています。総人口は今後も増加を続け、令和12年（2030年）には150,000人に達すると見込まれます。

図表2：総人口の推移と将来推計



出典：戸田市第5次総合振興計画

図表 3 : 年齢 3 区分別人口の推移と将来推計

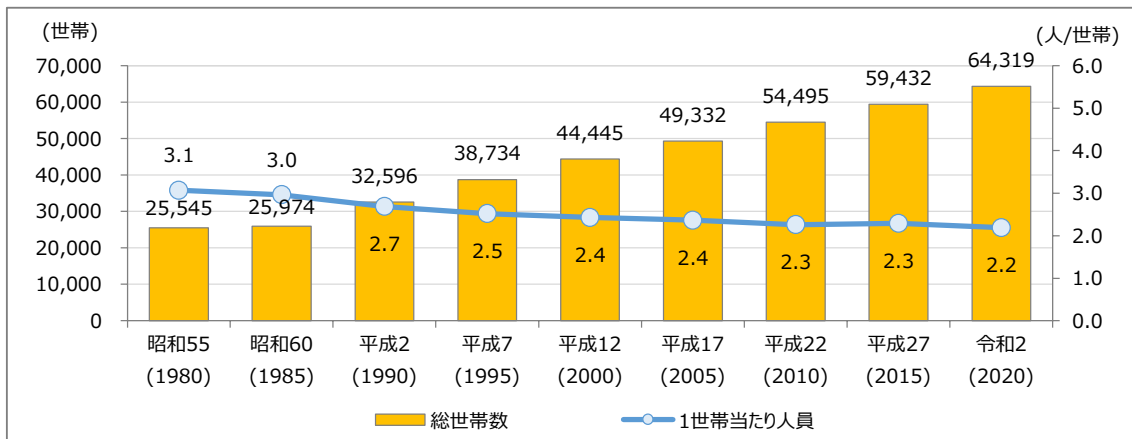


出典：戸田市第 5 次総合振興計画

## (2) 世帯数の推移

本市の総世帯数は、一貫して増加を続け、令和 2 年（2020 年）には 64,319 世帯となっています。世帯数が増加する一方、1 世帯当たりの人員は一貫して減少を続けており、令和 2 年（2020 年）には 2.2 人/世帯と、世帯の少人数化が進んでいます。

図表 4 : 世帯数及び 1 世帯当たり人員の推移



出典：国勢調査（各年 10 月 1 日時点）



## 第2節 国の調査（住宅・土地統計調査）

### <はじめに>

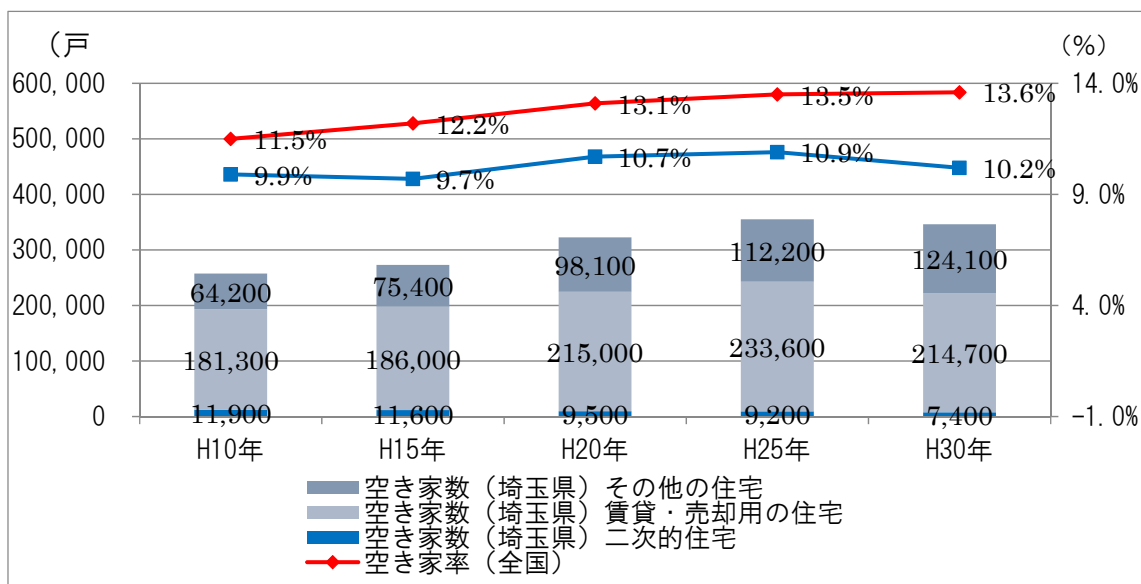
本節での「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅（「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」又は「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅（転勤・入院等のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅を含む）」を総称しています。

### （1）全国及び埼玉県の場合

総務省統計局が公表した、平成30年（2018年）「住宅・土地統計調査」によると、全国の住宅総数は約6,063万戸で、そのうち、空き家数については約820万戸で、空き家数は過去最高となっています。

埼玉県における住宅総数は約338万戸で、そのうち、空き家数については約34.6万戸であり、平成25年（2013年）調査時点と比べ、空き家数は約9千戸、空き家率0.7ポイント減少しています。

図表5：空き家率（全国・埼玉県）及び埼玉県の空き家数



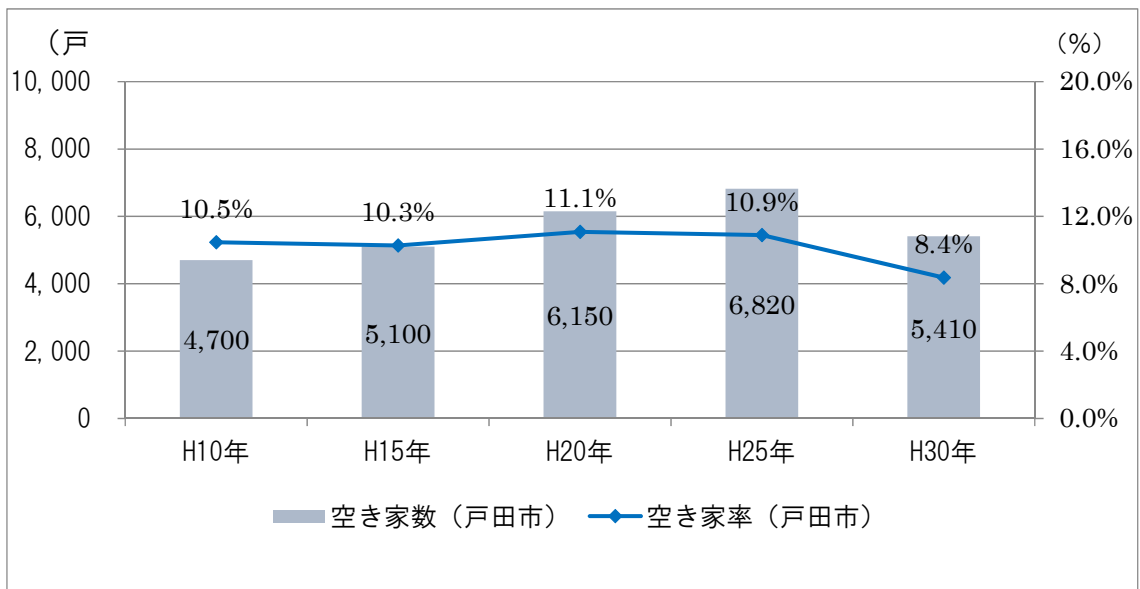
出典：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

## (2) 戸田市の空き家数及び空き家率

総務省統計局が公表した、平成30年(2018年)「住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数は64,690戸で、そのうち、空き家数については5,410戸です。

空き家率の推移をみると、平成20年(2008年)に増加したものの、平成25年(2013年)以降は減少に転じています。前回調査した平成25年(2013年)と平成30年(2018年)を比較すると、空き家数は1,410戸、空き家率は2.5ポイントそれぞれ減少していることがわかります。

図表6：戸田市の空き家率及び空き家数



出典：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

### (3) 周辺自治体別の空き家率

平成30年(2018年)「住宅・土地統計調査」による埼玉県の県央及び県南地域の自治体(市)の空き家率は12.2%から8.3%の範囲に属しています。また、本市の空き家率は8.4%であり、県内で2番目に少ない数値となっています。なお、本市における、「二次的住宅(別荘等)」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いた純粋な空き家ともいえる「その他の住宅」の割合は0.9%であり、県内で最も少ない数値となっています。

図表7：周辺自治体別の空き家数及び空き家率(県央・南地域)

自治体名	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率	「その他」 空き家数(戸)	「その他」 空き家率
<b>戸田市</b>	<b>64,690</b>	<b>5,410</b>	<b>8.4%</b>	<b>570</b>	<b>0.9%</b>
和光市	40,180	3,570	8.9%	1,010	2.5%
朝霞市	67,540	6,250	9.3%	1,820	2.7%
志木市	35,510	3,280	9.2%	990	2.8%
上尾市	101,140	9,370	9.3%	2,960	2.9%
富士見市	53,850	5,300	9.8%	1,600	3.0%
さいたま市	608,700	57,500	9.4%	18,100	3.0%
川口市	285,710	29,150	10.2%	9,020	3.2%
桶川市	32,220	2,830	8.8%	1,020	3.2%
ふじみ野市	53,770	6,570	12.2%	1,910	3.6%
新座市	74,000	6,160	8.3%	2,730	3.7%
北本市	30,620	3,390	11.1%	1,310	4.3%
蕨市	39,700	4,670	11.8%	2,030	5.1%
鴻巣市	51,320	5,970	11.6%	2,660	5.2%
平均	109,925	10,673	9.9%	47,730	3.3%

出典：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

## 第3節 戸田市空家等実態調査

### 1 調査概要

本市では、平成28年（2016年）8月から平成29年（2017年）3月にかけて市内の空家等と推定される建物について実態調査を実施し、市内全域の空家等と推定される建物の状況を把握しています。

初めに、「市内の水道情報に基づく水道が閉栓されている建物」、「市役所に相談があり、把握していた建物」を対象に現地調査を行い、空家等と推定される建物を特定しました。

次に、特定した空家等と推定される建物について、建物登記情報等を基に、土地建物に関する所有者情報を特定しました。

最後に、建物登記情報に記載されている建物所有者の方に対して所有者アンケート調査を行い、建物に関する維持管理の状況や今後の利用の予定に関する情報を把握しました。この調査結果は、本計画策定の基礎資料とするほか、今後の空家等対策推進のためのデータベースとして活用しています。

なお、本節は、基本指針一の5の「③空家等の調査に関する事項」に該当します。

### 2 調査内容

- ① 図上調査結果について
- ② 現地調査結果について
- ③ 所有者アンケート調査結果について
- ④ 空家等の利活用可能性について

### 3 調査結果（概要）

#### （1）図上調査結果について

空家等と推定される建物は、本市全体で263件ありました。

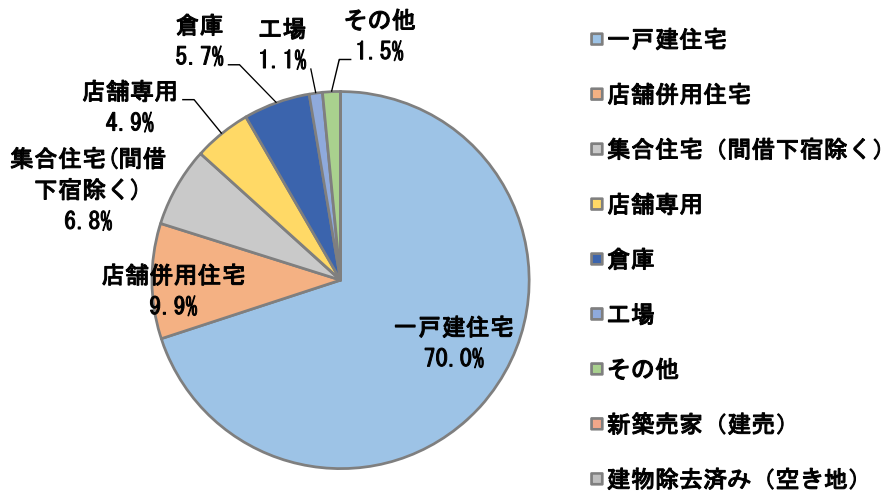
なお、市内の水道閉栓情報に基づいて調査を行ったものの、現地調査時には既に更地化、建物が建設中になっていることが多く、空家等が民間の住宅市場で流通していることもわかりました。

【空家等の種類・構造等】

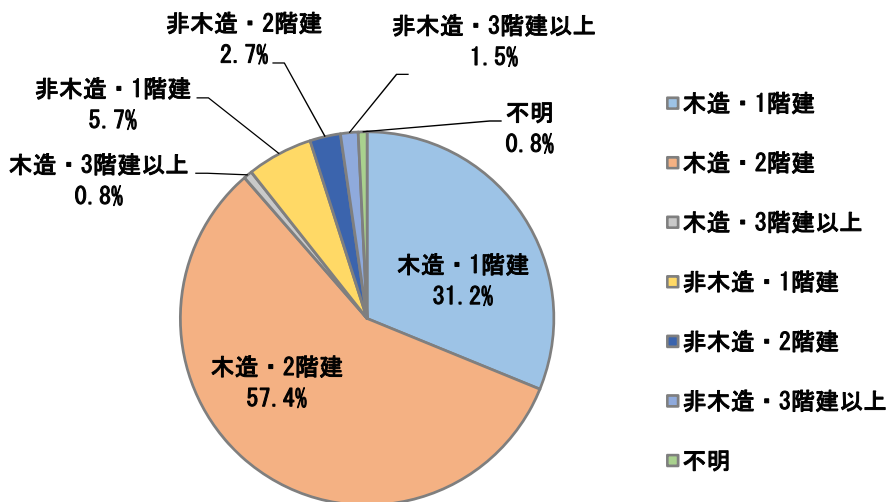
空家等と推定される建物の種類については、全体の86.7%が住居系建物で、そのうち70.0%が「一戸建住宅」でした。

また、空家等と推定される建物の構造・階層については、全体の88.6%が「木造・1～2階建」でした。このことから、市内の空家等と推定される建物の多くが低層・木造の一戸建住宅であることがわかります。

図表8：建物の種類（内訳）



図表9：建物の構造・階数（内訳）

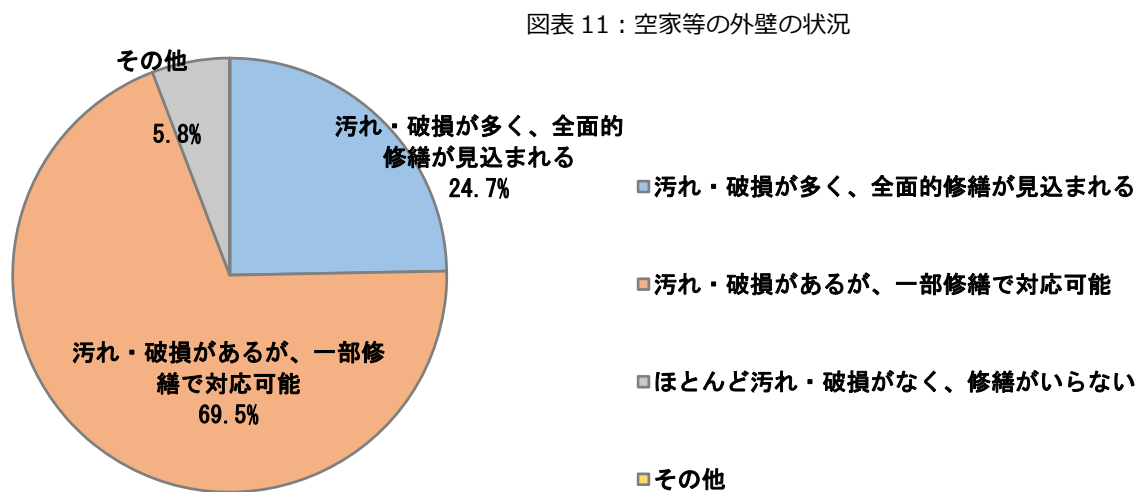
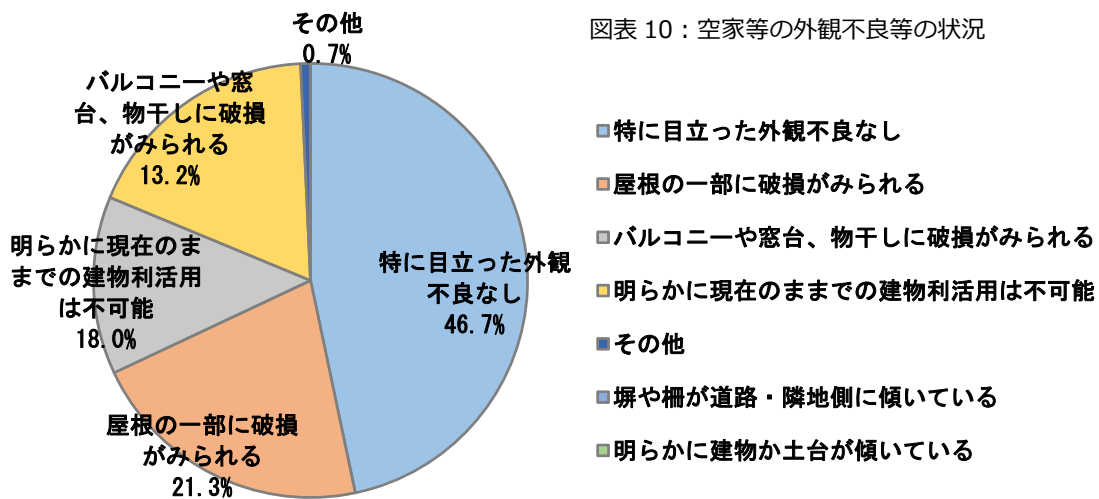


### 【空家等の外観不良等の状況】

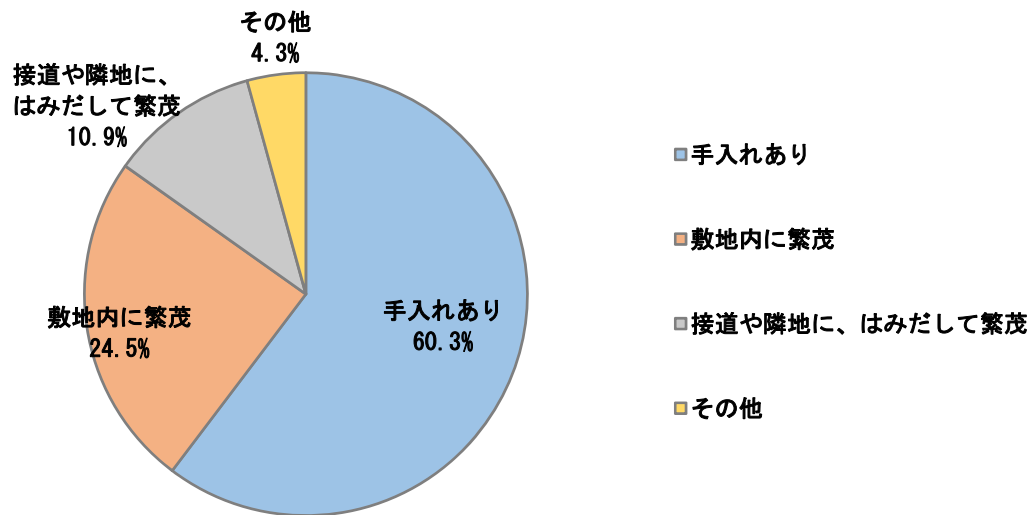
空家等と推定される建物の外観不良等の状況については、「特に目立った外観不良なし」が46.7%と最も多かった一方で、「明らかに現在のままでは建物利活用は不可能」な建物が18.0%ありました。

空家等と推定される建物の外壁の状況については、24.7%の建物が「汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」状況でした。また、建物以外の敷地内の状況について、雑草・庭木の繁茂の状況では、39.7%で手入れが不十分で、その内10.9%では雑草・庭木が「接道や隣地にはみだして繁茂」している状況でした。さらに、ゴミ投棄の有無では、10.9%で「ごみ収集袋で大量」または「粗大ゴミあり」でした。

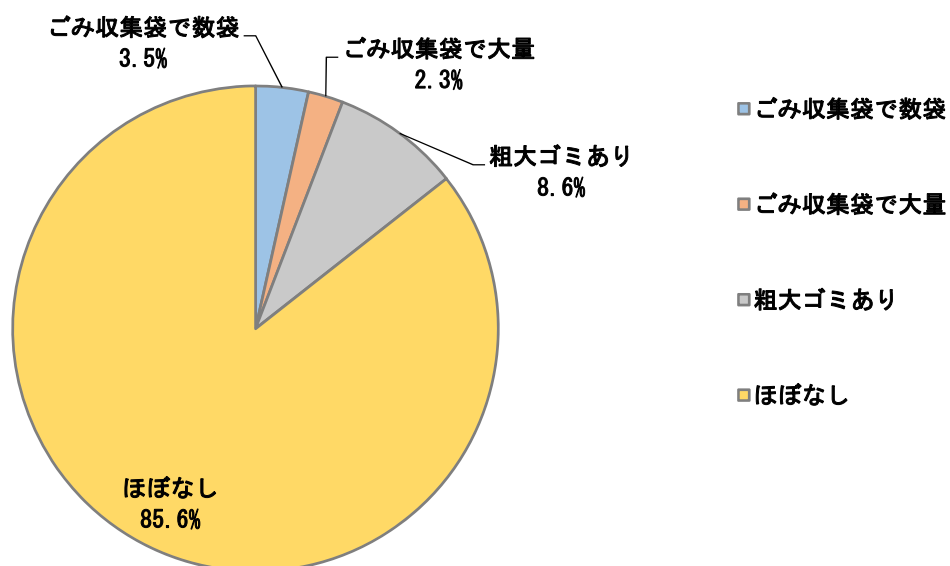
このように、空家等と推定される建物には、単に建物の物理的状況において管理が十分になされていないケース以外にも、雑草等の繁茂やゴミの放置等、防災・防犯面での不安や周辺環境に悪い影響を与え得るケースがあることがわかりました。



図表 12：敷地内の雑草・庭木の繁茂の状況



図表 13：敷地内のゴミの量



## (2) 所有者アンケート調査結果について

平成28年(2016年)12月に、現地調査で判明した空家等と推定される259件(※)の建物所有者に対し、アンケート調査を実施しました。

宛先不明で14件返送されたため、有効発送数を245件とし、115件の有効回答数(有効回答率46.9%)が得られました。

なお、以下のアンケート調査では、所有者アンケートの有効回答数115件のうち、「当該建物を(普段居住用として)利用している」と回答のあった56件を除いた59件について集計を行っております。

(※) 空家等と推定される建物263件のうち、建物所有者の重複する建物4件あり



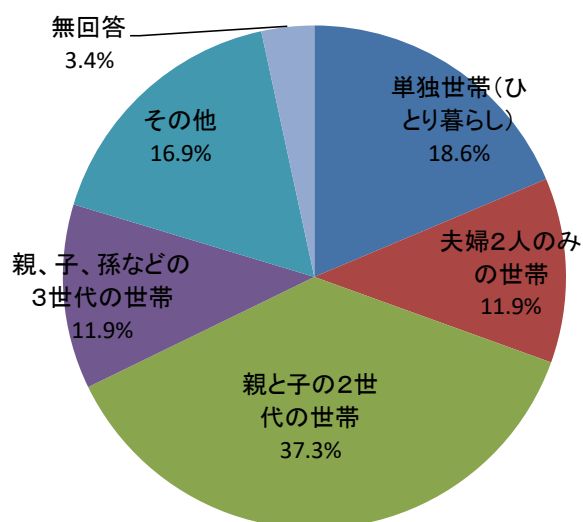
### 【所有者の世帯・年齢】

建物の所有者の世帯については、「親と2世代の世帯」が37.3%で最も多い中、次いで「単独世帯（ひとり暮らし）」が18.6%で多いことがわかりました。

また、建物の所有者の年齢は、「75歳以上」が最も多く、全体の68.4%が65歳以上であることがわかりました。同居人がいない、または高齢の所有者の場合には、建物について今後の管理水準の低下が懸念されます。

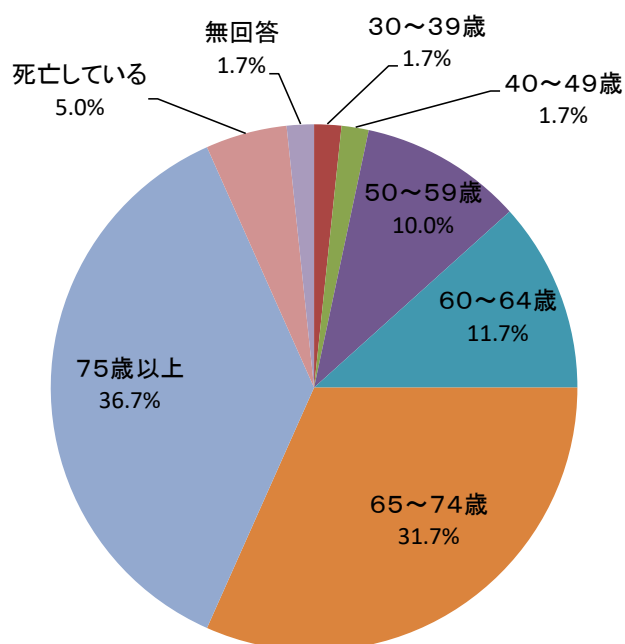
図表 14：所有者の世帯

項目	件数
単独世帯(ひとり暮らし)	11 (18.6%)
夫婦2人のみの世帯	7 (11.9%)
親と子の2世代の世帯	22 (37.3%)
親、子、孫などの3世代の世帯	7 (11.9%)
その他	10 (16.9%)
わからない	0 (0.0%)
無回答	2 (3.4%)
回答数	59



図表 15：所有者の年齢

項目	件数
30歳未満	0 (0.0%)
30～39歳	1 (1.7%)
40～49歳	1 (1.7%)
50～59歳	6 (10.0%)
60～64歳	7 (11.7%)
65～74歳	19 (31.7%)
75歳以上	22 (36.7%)
死亡している	3 (5.0%)
わからない	0 (0.0%)
無回答	1 (1.7%)
回答数	60



【建物の利用形態、建物を利用しなくなった理由】

建物の利用形態については、「相続などにより所有したが利用していない」が25.4%で最も多く、次いで「物置・倉庫などに利用している」、「賃貸用の住宅として所有しており、借り手募集中」が22.0%でした。

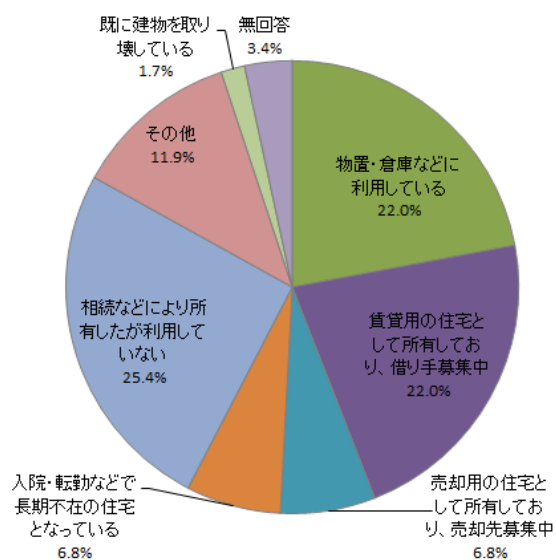
建物を利用しなくなった理由は、「賃貸したい（予定）が、借り手を見つけられなかったため」が15.5%と最も多く、次いで「相続により取得したが、居住する住宅が既にあったため」が12.7%でした。

空家等の発生原因として、相続が契機となっているケースが多いことがわかりました。高齢の所有者が多いことを考慮すると、今後も相続発生により、空家等が増えることが懸念されるため、空家等発生の予防に向けた取組が必要です。

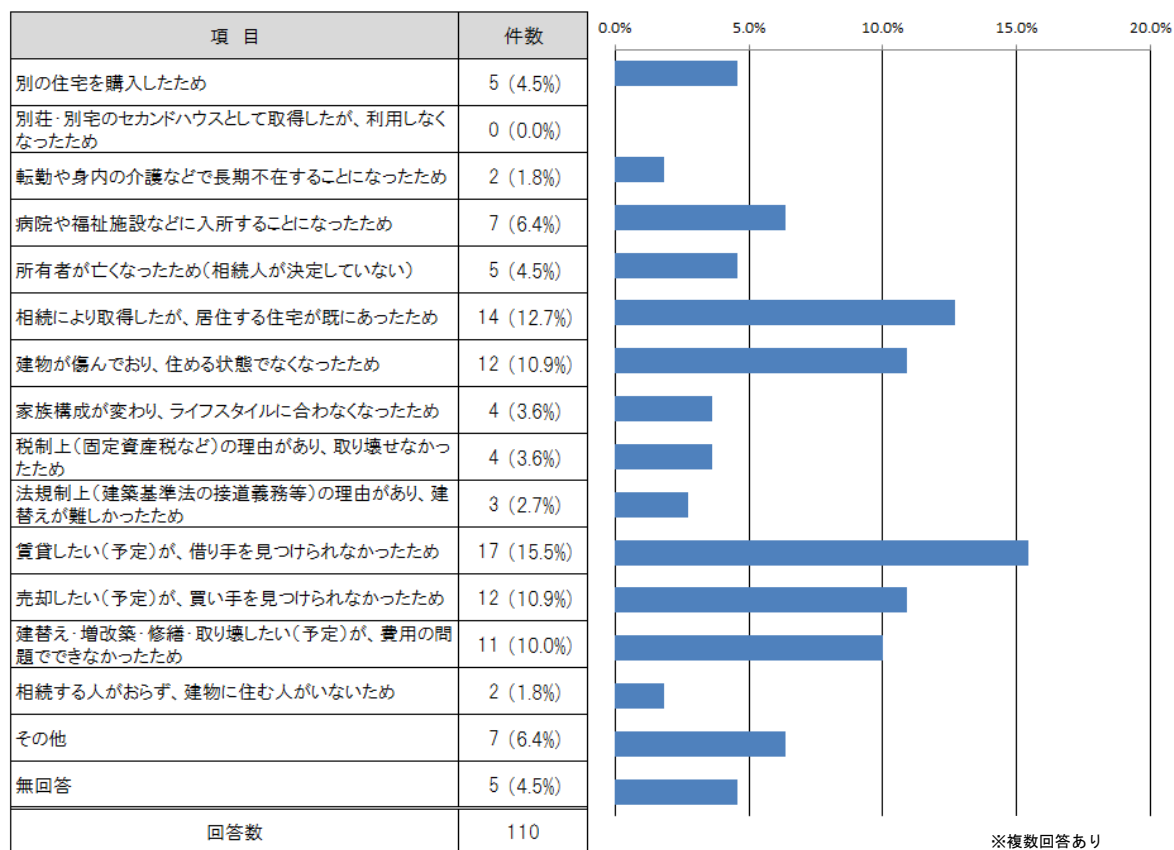
また、物置として利用中、または借り手を募集中など、低利用の状態に留まっている建物については、適正に不動産流通に乗せられるような誘導が必要です。

図表 16：建物の利用形態

項目	件数
普段住んでいないが、週末や特定の季節・目的などで使用する別荘として、または仕事で遅くなった時に寝泊りする、二次的住宅として利用している	0 (0.0%)
物置・倉庫などに利用している	13 (22.0%)
賃貸用の住宅として所有しており、借り手募集中	13 (22.0%)
売却用の住宅として所有しており、売却先募集中	4 (6.8%)
入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	4 (6.8%)
相続などにより所有したが利用していない	15 (25.4%)
その他	7 (11.9%)
既に建物を取り壊している	1 (1.7%)
無回答	2 (3.4%)
回答数	59



図表 17：建物を利用しなくなった理由



### 【建物又は敷地の維持管理】

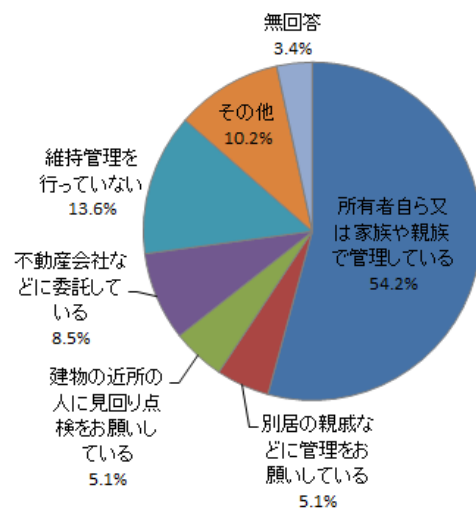
建物又は敷地の維持管理については、「所有者自ら又は家族や親族で管理している」が54.2%と最も多い中、「維持管理を行っていない」が2番目に多く13.6%でした。

維持管理を行っていない所有者の「行わない理由」については、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が44.4%と最も多いことがわかりました。

所有者自ら維持管理を実施していただくため、空家法の理解や空家等を放置することによるリスクを周知していく必要があります。

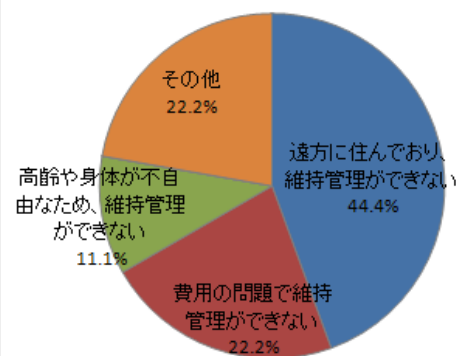
図表 18：建物又は敷地の維持管理

項目	件数
所有者自ら又は家族や親族で管理している	32 (54.2%)
別居の親戚などに管理をお願いしている	3 (5.1%)
建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	3 (5.1%)
不動産会社などに委託している	5 (8.5%)
維持管理を行っていない	8 (13.6%)
その他	6 (10.2%)
無回答	2 (3.4%)
回答数	59



図表 19：建物又は敷地の維持管理を行わない理由

項目	件数
遠方に住んでおり、維持管理ができない	4 (44.4%)
費用の問題で維持管理ができない	2 (22.2%)
高齢や身体が不自由なため、維持管理ができない	1 (11.1%)
権利者等が複数のため、維持管理者を決めることができない	0 (0.0%)
管理代行者へ依頼したいが、その方法がわからない	0 (0.0%)
その他	2 (22.2%)
無回答	0 (0.0%)
回答数	9

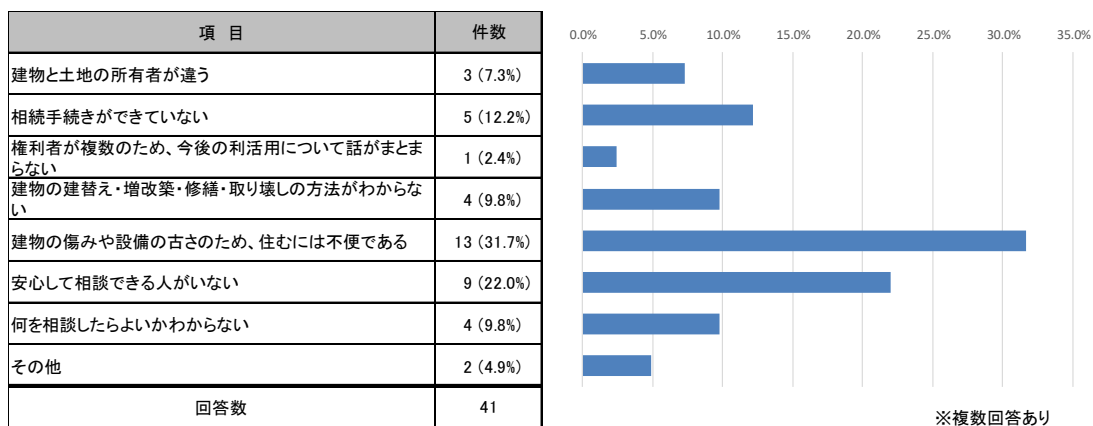


### 【建物の賃貸・売却について支障となっていること】

今後の建物活用を考える上で、建物の売却・賃貸について支障となっていることは、「建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である」が31.7%と最も多く、次いで「安心して相談できる人がいない」が22.0%で多いことがわかりました。

空家等を賃貸・売却に供していくためには、施工業者へ修繕を依頼する、仲介業者へ仲介を斡旋するなどの方法がありますが、所有者にそれらの情報・知識が不足しているケースもあり、このような所有者へ向けて、情報を提供していく取組みを検討する必要があります。

図表 20：賃貸・売却について支障となっていること

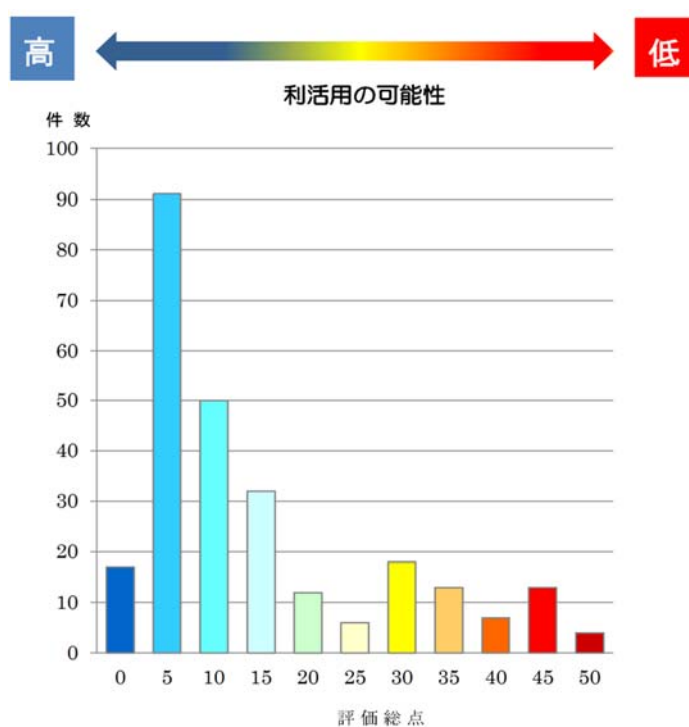


### (3) 空家等の利活用可能性について

現地調査において、空家等と推定される建物の環境的要因項目10項目（外観不良、外壁、窓ガラス、看板・給湯設備、門扉、塀、雑草・庭木の繁茂、ゴミの量、害虫、悪臭）及び所有者アンケート調査における建物内部の破損状況について点数化した結果により、空家等と推定される建物の利活用可能性を、下記のとおり分類しました。評価総点が低いほど、建物の利活用の可能性は高いものとなっています。

建物の中には、そのままの状態あるいは、軽微な修繕の実施により利活用が可能となる物件もある一方、現状では利活用に適さない状態のものもあります。このような建物のうち危険が切迫している等、周辺的生活環境を保全するために必要が認められる場合には、空家法に基づく措置を検討していく必要があります。

図表 21：空家等の利活用可能性



## 第4節 空家等の継続調査と現状

### 1 継続調査

本市では、第2章第3節に記載した「戸田市空家等実態調査」の後においても、市民からの情報提供や職員による巡回を行うことにより、継続的に空家等を把握するよう努めています。

また、令和4年度（2022年度）には、空家等を把握するための実態調査として、住宅地図を基にした空家等と予測される家屋のデータを活用し、水道の閉栓情報を利用して対象を選定したうえで、職員による対象家屋に係る現地調査を実施しました。その結果、空家等について、新たに3件把握することができました。そこで、その数値を令和4年度の本市が把握する空家等の数に加えましたが、それでも本市が把握している空家等の数値は、前年度以前と比べ減少しています。このことから、平成28年度（2016年度）の実態調査以降、本市の空家等の数は、減少していることを裏付ける結果となりました。

なお、本節は、基本指針一の5の「③空家等の調査に関する事項」に該当します。

### 2 現状

本市では、第2章第3節に記載した「戸田市空家等実態調査」において、263件の空家等を把握しました。その後、継続調査により新たに把握した空家等もありますが、市場原理に基づく流通により、解体や再利用が進んでいます。本市が令和4年度（2022年度）時点で把握している空家等は80件となっており、空家等の件数は継続して減少傾向にあります。

図表 22：本市の空家等件数の推移（単位：件）

年度	総件数	管理良好空家等	管理不全空家等
平成28（2016）年度	263	216	47
平成29（2017）年度	234	170	64
平成30（2018）年度	223	151	72
令和元（2019）年度	185	107	78
令和2（2020）年度	155	98	57
令和3（2021）年度	125	79	46
令和4（2022）年度	80	56	24

## 第5節 空家等対策に関する主な課題

### 課題1 所有者等の高齢化の進行に伴う空家等の増加

#### (1) 所有者等の高齢化の進行に伴う影響

本市は、今後高齢者の増加が見込まれるため、高齢化の進行に伴う所有者等の長期入院又は施設入所や、将来的な人口減少に伴う空家等の増加が懸念されます。

また、所有者等の高齢化が進むと、所有者等の体力的な衰え等もあり、管理水準が低下する可能性も考えられます。このことから、持ち家の所有者等に対する、空家等の発生を未然に防ぐ取組を検討する必要があります。

#### (2) 相続を原因とした空家等の発生

相続等を理由に所有した建物を利活用していない場合など、相続を契機として空家等が発生する状況が見られます。そのため、これらの空家等の発生を未然に防ぐ取組を検討する必要があります。

### 課題2 管理良好な空家等の利活用

#### (1) 空家等の利活用の可能性

本市の空家等の中には、軽微な修繕や敷地内のゴミの処分、繁茂した雑草や庭木を剪定し、管理することにより、利活用が可能な状態のものや、建物の状態は良好であるにもかかわらず、所有者等が相談先や利活用する方法がわからないために、空家がそのまま放置されているような状態になっているケースもあります。

また、本市に存在する空家等は一戸建て住宅が多数を占めており、状態の良い一戸建て住宅は、子育て世帯の住み替えニーズを満たす可能性があります。しかし、一方では住宅の傷みがひどいもの、耐震性に問題があるもの、設備が古く築年数が相当経過した空家等は、利活用の方法を見出しづらいものがあります。これらの空家等について、若い子育て世帯をはじめとした本市への定住を望む方々の住まい等として活用を促進するためには、市場への流通を活発化させるなど利活用の活性化を図る必要があります。

#### (2) 維持管理や利活用に関する情報・知識不足

空家等を所有しても相談できる人がおらず、具体的な維持管理や利活用の方法について、情報や知識が不足している所有者等もいます。

このような所有者等に対して、相談窓口等を通じて具体的な方法等について情報提供を行い、所有者等による維持管理や利活用を促す取組を検討する必要があります。



## 課題3 管理不全な空家等への対策

### (1) 所有者等のリスク認識

適正管理が実施されていない空家等は、安全性、景観、環境など地域の住環境への影響が懸念されるため、所有者等に対し適正管理を促すことが求められます。

空家等の所有者等中には、空家等の管理状況が原因で他人に損害を与えた場合、民法上の損害賠償責任を問われる等、空家等を放置することで生じるリスクを認識できていない場合もあります。

このような所有者等に対しては、空家等を放置することによって生じるリスクや所有者等の責任に関する啓発、注意喚起等を行う取組を検討する必要があります。

### (2) 維持管理や利活用に関する情報・知識不足（再掲）

空家等を所有しても相談できる人がおらず、具体的な維持管理や利活用の方法について、情報や知識が不足している所有者等もいます。

このような所有者等に対して、相談窓口等を通じて具体的な方法等について情報提供を行い、所有者等による維持管理や利活用を促す取組を検討する必要があります。

### (3) 空家等の所有者等の権利関係の複雑化

空家等の中には、相続が繰り返され意思決定が困難になるほど所有者等が多数存在し、かつ、各所有者等が遠方に居住している場合や、建物と土地の所有者それぞれが違う等の事情により、売却等の処分、家屋や敷地の管理が適正に行われていない場合があります。このような空家等の問題を解決するには、高度な法的専門知識が求められるため、所有者等がより円滑に専門家からの助言を得ることができる体制の構築を検討する必要があります。

### (4) 特定空家等に関する措置の検討

空家法の施行により、特定空家等に対する措置が取れるようになりました。本市内においては、所有者等に対する助言等を通じて改善・解決に至っているケースも多くありますが、なかなか改善されない空家等については、特定空家等として認定し、空家法に基づく特定空家への措置の実施を検討することが必要な場合もあります。ただし、空家等に関する問題は、原則として相隣関係として民事上の手続きで解決を図ることが本来であるものもある上、空家法に基づく措置は所有者等に対する私権の侵害にもなりかねないことから、措置の実施にあたっては、事案ごとの個別の状況や公益性等に鑑みて、有識者の意見を聞きながら慎重に判断していくことが求められます。

## 第3章 空家等対策に関する施策の方向性

---

## 第1節 空家等対策に関する施策の方向性

本計画は、本市における空家等の現状と課題を踏まえ、空家法第6条第1項に基づき、基本指針に則して、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に策定するものです。本市では、空家等の適正管理と利活用に関する問題の解決に向けて、以下の方向性の施策を展開します。

なお、本節は、基本指針一の5の「①その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針」に該当します。

### 施策1：空家等の発生の未然予防

高齢な所有者等への情報提供や啓発活動を通じ、空家等の利活用の方法を理解していただくとともに、相続等をはじめとした所有者等の事情による空家等の発生についても、適切な情報提供や相談窓口等の案内を行い、管理不全な空家等の発生を未然に予防し、住環境の保全に努めます。

### 施策2：空家等の利活用の促進

空家等の中には、住まいとして有効活用が可能な物件もあることから、中古住宅としての市場流通促進を図るための支援を行うことで、空家等の管理不全化を抑制します。また、空家等の利活用に係る具体的な方法等について、適切な情報提供等を行います。

### 施策3：空家等の適正管理の促進

所有者等が空家等を適正に管理する責務を持つことを自覚させるとともに、所有者等の責任ある解決行動を支援すること等により、地域の住環境に悪影響（建物の管理不全、雑草・庭木の繁茂など）を及ぼしかねない空家等の問題を解決に導きます。

## 第2節 計画期間

計画期間については、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

また、本計画については、国や埼玉県の空家等政策の動向、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

なお、本節は、基本指針一の5の「②計画期間」に該当します。

## 第3節 対象地区

本計画の対象地区は戸田市内全域とします。

なお、本節は、基本指針一の5の「①空家等に関する対策の対象とする地区」に該当します。

## 第4節 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条で規定している「空家等（特定空家等を含む）」及び今後空家等となるおそれのあるものとします。

なお、本節は、基本指針一の5の「①対象とする空家等の種類」に該当します。

## 第4章 空家等対策に関する具体的な施策

---

## 第1節 施策1 空家等の発生の未然予防

本市においては、空家等の件数は減少傾向にあるものの、将来的な人口減少や高齢化の進行により、空家等が増加していくことが懸念されます。空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等に対策を講じることと並行して、新たな管理不全空家等の発生を未然に防ぐ取組が必要になります。本市では、空家等の発生の予防について、以下の取組を行います。

なお、本節は、基本指針一の5の「⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」に該当します。

### (1) 専門家団体との連携による相談対応やセミナー・相談会の開催

本市では、空家等対策に関する相談体制として、平成31年度（2019年度）に各専門家団体6団体（不動産、法律、建築、金融、管理・改修等）と協定を締結し、空家等に関する様々な問題解決に向けた相談業務を行えるような体制を構築しました。協定を締結した各専門家団体と連携し、セミナーや相談会等を開催することにより、空家等を未然に防ぐための適切な情報提供に努めます。

### (2) 啓発パンフレットの活用

本市では、空家等に関する啓発パンフレットとして、平成31年度（2019年度）に「戸田市空き家ガイド」を作成しました。また、埼玉県空き家対策連絡会議では、空家等の適正管理に関する啓発パンフレットを作成し、市町村に配布しています。

これらの啓発パンフレットについて、民生委員による高齢者世帯への配布を依頼するとともに、民間商業施設等への配架を依頼し、庁内関係部署、専門家団体等と連携し、セミナー等の様々な機会を通じて、市民への周知を図ります。

さらに、空家等の所有者等に対しては、啓発パンフレットを直接送付することにより、空家等の利活用と適正管理に関する意識を醸成します。

### (3) 市の広報紙やホームページ等の活用

空家等の適正管理についての注意喚起や空家等に関する各種支援等をはじめとして、「広報戸田市」や市ホームページを活用し、市民に対して広く情報を発信していきます。

### (4) 良質な住宅ストックの形成

住宅としての性能が不十分であると、長期にわたり住み続けることは困難であり、これは空家等を発生させる要因の一つといえます。

このため、新築・既存住宅を含め良質なストック形成を推進していくことが、空家等発生抑制につながると考えられます。新築住宅については、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及・促進を図るとともに、既存住宅については旧耐震基準で建てられた木造建築物の耐震化促進に努めます。

#### （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）

国は、平成28年度（2016年度）の税制改正において、昭和56年5月31日以前に建築された家屋を対象として、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。

本制度は、空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の発生最大要因である「相続」に由来する古い空き家（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に創設されました。

こうした制度があることについても、広く周知を行い、空家等の発生予防に努めます。

#### （６）マイホーム借上げ制度の活用

一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」は、老後の生活には広すぎたり、住み替えにより利用されなくなったりした家を長期間借り上げ、子育て世帯等に転貸するもので、空室発生時も一定の賃料収入が保証される制度です。本制度の活用を促進することにより、空家等の発生予防に加え、転貸を通じた子育て世帯の住み替え支援と良質なストックの循環を図ります。

#### （７）収集したデータの活用・定期調査

本市は、空家等実態調査（平成28年（2016年）度実施）やその後の継続調査によるデータを基に、所有者等に対する支援に活用していきます。また、職員による定期的な巡回や、近隣住民による情報提供、地元町会や民生委員等との連携による情報収集を行いながら、水道の閉栓情報を活用するなど、空家等の実態把握に努めます。

## 第2節 施策2 空家等の利活用の促進

管理良好な空家等の中には、住まいとして利活用が可能な価値のある物件があることから、中古住宅としての市場流通の促進を図ることで、地域の活性化やまち全体の魅力向上につながります。また、基本目標2に掲げる空家等の利活用を促進するに当たり、基本目標1における一部の対応施策が有効であることから、それらの施策について、本節においても再掲します。

なお、本節は、基本指針一の5の「⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」及び「⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」に該当します。

### (1) 空き家バンク制度等による流通の促進

本市では、空き家の有効活用を図るための制度を設けています。今後もこれらの制度の周知を広く行います。

#### ① 戸田市空き家バンク

本市では、平成31年度（2019年度）から、市内の空き家に関する情報を市ホームページ等で公開し、空き家を「売りたい」所有者の方と、空き家を「買いたい」購入希望者の方とのマッチングを行うために、「戸田市空き家バンク」制度を開始しました。

#### ② 戸田市空き家への住み替え補助金

本市では、平成31年度（2019年度）から、「戸田市空き家への住み替え補助金」制度を開始しました。本制度は、「戸田市空き家バンク」に登録された空き家の売買契約が成立したときに、空き家の所有者が宅地建物取引業者に支払う仲介手数料や、居住目的で空き家を購入された方が行う改修工事や除却工事に関する費用を補助する制度であり、子育て世帯や三世帯同居・近居などの場合には、補助金の加算があります。

### (2) 専門家団体との連携による相談対応やセミナー・相談会の開催（再掲）

本市では、空家等対策に関する相談体制として、平成31年度（2019年度）に各専門家団体6団体（不動産、法律、建築、金融、管理・改修等）と協定を締結し、空家等に関する様々な問題解決に向けた相談業務を行えるような体制を構築しました。協定を締結した各専門家団体と連携し、セミナーや相談会等を開催することにより、空家等を未然に防ぐための適切な情報提供に努めます。



### (3) 啓発パンフレットの活用（再掲）

本市では、空家等に関する啓発パンフレットとして、平成31年度（2019年度）に「戸田市空き家ガイド」を作成しました。また、埼玉県空き家対策連絡会議では、空家等の適正管理に関する啓発パンフレットを作成し、市町村に配布しています。

これらの啓発パンフレットについて、民生委員による高齢者世帯への配布を依頼するとともに、民間商業施設等への配架を依頼し、庁内関係部署、専門家団体等と連携し、セミナー等の様々な機会を通じて、市民への周知を図ります。

さらに、空家等の所有者等に対しては、啓発パンフレットを直接送付することにより、空家等の利活用と適正管理に関する意識を醸成します。

### (4) 宅建協会との協力による利活用の促進

市内の物件は、住宅市場における需要が高く、今後も当面はこの傾向が続くものと見込まれるため、協定を締結している公益財団法人埼玉県宅地建物取引業協会南彩支部との協力や市場原理に基づく流通等により、空家等の利活用を促します。

### (5) 市の広報紙やホームページ等の活用（再掲）

空家等の適正管理についての注意喚起や空家等に関する各種支援等をはじめとして、「広報戸田市」や市ホームページを活用し、市民に対して広く情報を発信していきます。

### (6) マイホーム借上げ制度の活用（再掲）

一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」は、老後の生活には広すぎたり、住み替えにより利用されなくなったりした家を長期間借り上げ、子育て世帯等に転貸するもので、空室発生時も一定の賃料収入が保証される制度です。本制度の活用を促進することにより、空家等の発生予防に加え、転貸を通じた子育て世帯の住み替え支援と良質なストックの循環を図ります。

### (7) 収集したデータの活用・定期調査（再掲）

本市は、空家等実態調査（平成28年（2016年）度実施）やその後の継続調査によるデータを基に、所有者等に対する支援に活用していきます。また、職員による定期的な巡回や、近隣住民による情報提供、地元町会や民生委員等との連携による情報収集を行いながら、水道の閉栓情報を活用するなど、空家等の実態把握に努めます。

### 第3節 施策3 空家等の適正管理の促進

管理が行き届いていない空家等を放置すると、安全性、景観、環境などの面から様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

空家法第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、空家等の管理責任は第一義的には所有者等に帰属します。したがって、空家等の管理状況が原因で他人に損害を与えた場合、所有者等は民法上の損害賠償責任を問われることがあるなど、空家等を放置することのリスクの周知をはじめ、空家等の適正管理に関する意識の向上を図る必要があります。

また、空家等の中には、住まいとして利活用が可能な価値のある物件もあることから、市場流通の促進を図ることで、地域の活性化やまち全体の魅力向上につなげます。そして、空家等の適正管理の促進を図り、市場への流通を活発化させるためには、空家等の利活用を促進させることが必要であるため、基本目標2で掲げている一部の対応施策について、本節においても再掲し、実施することとします。

なお、本節は、基本指針一の5の「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」及び「⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」に該当します。

#### (1) 所有者等への指導による解決行動の促進

空家等を適切に管理する責任は、所有者等（所有者又は管理者）にあり、越境する樹木の問題等、空家等に起因する相隣関係の問題は、民法上の手続により当事者間で解決を図るものです。市では、文書指導を行う等し、今後も所有者等の責任ある解決行動を促進していきます。

また、令和3年度（2021年度）の民事基本法制の見直しにおいて、民法の相隣関係に関する規定が改正されたことについては、市民の方々に対し、市ホームページ等を活用して広く周知を図っていきます。

#### (2) 所有者等への指導方法の工夫・解決行動の支援

空家等の所有者等の中には、適切に管理する意思があっても、遠方に居住していたり、相続に関する問題を抱えていたりすること等により、空家等から足が遠のき、空家等の現況を適切に把握できていない場合があります。さらに、ライフスタイルの変化により、従来のような文書指導だけでは所有者等の解決行動につながらない場合もあります。

このため、空家等の所有者等への指導に当たっては、空家等の現地写真を送付して状況を伝えていくほか、送付文書の内容の工夫、啓発パンフレットの充実化、個別訪問により、所有者等からのヒアリングの機会を創出していきます。

また、所有者等からヒアリングができた場合には、所有者等が抱えている問題や現状に合わせて助言を行い、必要に応じて適切な相談窓口を紹介するなど、個別のケースに合わせた柔軟な対応をとることにより、解決行動を支援していきます。

### (3) 専門家団体との連携による相談対応

本市では、空家等対策に関する相談体制として、平成31年度（2019年度）に各専門家団体6団体（不動産、法律、建築、金融、管理・改修等）と協定を締結し、空家等に関する様々な問題解決に向けた相談業務を行えるような体制を構築しました。この相談体制を活用し、空家等の所有者等からの相談に対して、各分野の適切な相談窓口につなげることにより、空家等の適正管理や活用を図ります。

また、空家等の中には、相続が繰り返され意思決定が困難になるほど所有者等が多数存在し、各相続人が遠方に居住している場合や、借地権等により建物と土地の権利者が違う等の事情により、売却等の処分や管理が円滑に行われていない場合があります。このような空家等の問題を解消するには、高度な法的専門知識が求められるため、所有者等がより円滑に専門家からの助言を得られるよう、専門家団体と協力していきます。

### (4) 空家等の管理代行サービスの活用

所有者等が空家等の解体や賃貸住宅等への転用を希望しない場合においては、管理不全な空家等とならないよう、適正管理を行うように誘導することが必要です。所有者等が遠方に居住している場合など、所有者等に代わって空家等の管理を実施する民間事業者等も増えており、管理方法の一つとして注目されています。本市では、協定を締結している公益社団法人戸田市シルバー人材センターによる、植木の剪定や空家等の見回り等の業務を所有者等へ紹介しています。さらに、今後も関係業界と連携を図りながら、空家等の管理代行サービスの周知・普及の促進に努めていきます。

### (5) 空き家バンク等による流通の促進（再掲）

本市では、空家等の有効活用を図るための制度を設けています。今後もこれらの制度の周知を広く行います。

#### ① 戸田市空き家バンク

本市では、平成31年度（2019年度）から、市内の空き家に関する情報を市ホームページ等で公開し、空き家を「売りたい」所有者の方と、空き家を「買いたい」購入希望者の方とのマッチングを行うために、「戸田市空き家バンク」制度を開始しました。

## ② 戸田市空き家への住み替え補助金

本市では、平成31年度（2019年度）から、「戸田市空き家への住み替え補助金」制度を開始しました。本制度は、「戸田市空き家バンク」に登録された空き家の売買契約が成立したときに、空き家の所有者が宅地建物取引業者に支払う仲介手数料や、居住目的で空き家を購入された方が行う改修工事や除却工事に関する費用を補助する制度であり、子育て世帯や三世代同居・近居などの場合には、補助金の加算があります。

## （6）宅建協会との協力による利活用の促進

市内の物件は、住宅市場における需要が高く、今後も当面はこの傾向が続くものと見込まれるため、協定を締結している公益財団法人埼玉県宅地建物取引業協会南彩支部との協力や市場原理に基づく流通等により、空家等の利活用を促します。

## （7）啓発パンフレットの活用（再掲）

本市では、空家等に関する啓発パンフレットとして、平成31年度（2019年度）に「戸田市空き家ガイド」を作成しました。また、埼玉県空家対策連絡会議では、空家等の適正管理に関する啓発パンフレットを作成し、市町村に配布しています。

これらの啓発パンフレットについて、民生委員による高齢者世帯への配布を依頼するとともに、民間商業施設等への配架を依頼し、庁内関係部署、専門家団体等と連携し、セミナー等の様々な機会を通じて、市民への周知を図ります。

さらに、空家等の所有者等に対しては、啓発パンフレットを直接送付することにより、空家等の利活用と適正管理に関する意識を醸成します。

## （8）市の広報紙やホームページ等の活用（再掲）

空家等の適正管理についての注意喚起や空家等に関する各種支援等をはじめとして、「広報戸田市」や市ホームページを活用し、市民に対して広く情報を発信していきます。

## （9）マイホーム借上げ制度の活用（再掲）

一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」は、老後の生活には広すぎたり、住み替えにより利用されなくなったりした家を長期間借り上げ、子育て世帯等に転貸するもので、空室発生時も一定の賃料収入が保証される制度です。本制度の活用を促進することにより、空家等の発生予防に加え、転貸を通じた子育て世帯の住み替え支援と良質なストックの循環を図ります。

## (10) 収集したデータの活用（再掲）

本市は、空家等実態調査（平成28年（2016年）度実施）やその後の継続調査によるデータを基に、所有者等に対する支援に活用していきます。また、職員による定期的な巡回や、近隣住民による情報提供、地元町会や民生委員等との連携による情報収集を行いながら、対象者の実態把握に努めます。

## (11) 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

国は、平成27年（2015年）5月に、空家法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとしました。

適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置を解除すべきとの指摘があること等を踏まえ、こうした状況に陥らないためにも、空家等を適正に管理する意識の向上を図ります。

なお、固定資産税の住宅用地特例の内容は以下のとおりです。

図表 23：固定資産税の住宅用地特例

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額

※一般住宅用地については、家屋の床面積の10倍までを対象としている。

## (12) 相続財産管理人制度の活用

### ① 相続財産管理人制度（相続人の存否が明らかでない場合）

相続財産管理人は、相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄した場合に、相続財産を管理する者をいい、相続財産管理人は家庭裁判所により選任され、家庭裁判所の監督のもとでその相続財産の管理、精算等を行います。

相続を契機として空家等となる状況が多くみられます。その中でも、相続人の存否が明らかでない空家等に対しては、本制度の活用による管理や処分の実施が考えられます。

### ② 不在者財産管理人制度（建物所有者を確知できない場合）

不在者財産管理人は、財産の所有者等が行方不明の場合にその財産を管理する者をいい、家庭裁判所によって選任され、家庭裁判所の監督のもとで不在者の財産の管理・精算等を行います。

また、長期間放置された空家等については所有者等が不明となっていることが多く、しかもその所有者の所在の調査は非常に困難です。この状態を放置すると、空家等の朽廃等による周辺生活環境への悪影響から近隣住民に不利益が及ぶ可能性があります。そのような場合には、本制度を活用した空家等の管理や処分の実施が考えられます。

### (13) 特定空家等の指定及びそれに対する所有者等への措置等

適正に管理されずに地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、速やかな改善が求められるため、行政としても早期に助言等を行うことが必要です。したがって、適正に管理されていない空家等の所有者等に対しては、まず当該空家等の現状を伝えるとともに、所有者等の事情を聴取したうえで当該空家等の状態の改善を求めます。そのうえで改善がみられない場合、特定空家等の判定基準に照らし、特定空家等であると判定した空家等については、措置の実施を検討します。

また、特定空家等に該当しない場合でも、近隣に悪影響を及ぼす場合、本市は空家等の所有者等に対し、修繕、除却、雑草や庭木の伐採、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講ずるよう助言等を行い、早期解決に努めます。

なお、適正管理が行われていない空家等のうち相隣関係に関するものについては、民法の規定により当事者同士で解決を図る必要があります。さらに、空家法に限らず、空家等対策に関連する法令・例規等（建築基準法、道路法、消防法等）により各法令等の目的に沿って必要な措置が講じられる場合もあります。各法令により、目的や講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、公益性等を総合的に判断し、措置を選択していきます。

本節は、基本指針一の5の「⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」に該当します。

#### 【空家法による措置の実施】

##### ① 特定空家等の判定基準

特定空家等に該当するか否かについては、国の示した「「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）」等を参考に、埼玉県が定める「特定空家等判定方法マニュアル」に基づき判定します。

##### ② 立入調査の実施

本市による所有者等に対する助言又は指導、勧告、命令のために必要と認められる範囲において、職員等は立入調査を実施し、敷地及び建築物の状況を把握します。

### ③ 庁内関係部署との連携、戸田市空家等対策審査会での判定

立入調査等の結果を踏まえ、特定空家等と認定し、所有者等に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行又は略式代執行の措置を決定するにあたり、庁内関係部署や戸田市空家等対策審査会において意見を求めることとします。

図表 24：戸田市空家等対策審査会

名称：戸田市空家等対策審査会	
趣 旨	空家法の適正かつ円滑な運用を図るため、市長の諮問に応じて答申する附属機関として設置する。
所掌事務	1. 市内に存する空家等が特定空家等に該当するか審査すること。 2. 空家法の規定により市長がしようとする助言、指導又は勧告、命令について意見を述べること。 3. 空家法の規定により市長が自らしようとし、又は第三者をしてさせようとする代執行について意見を述べること。 4. 空家法の規定により市長が自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせようとする略式代執行について意見を述べること。 5. その他空家法の適正かつ円滑な運用を図るため、市長が必要と認める事項
組 織	審査会は委員5人以内をもって組織する。
任 期	委員の任期は2年とし、再任を妨げない。
会 長	審査会に会長を置き、会長は委員の互選により定める。

出典：戸田市空家等対策審査会条例

### ④ 特定空家等の所有者等への助言・指導

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所有者等に対し助言・指導を行います。

### ⑤ 特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導にもかかわらず、所有者等による改善がみられない場合、相当の猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部署と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

⑥ 特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合に、本市が特に必要と認めた場合には、所有者等に対し、相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命令します。

⑦ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る行政代執行

命令した措置が履行されない（履行しても十分でない）場合かつ、公益性等の要件を満たした場合には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本市自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

⑧ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知できない場合（過失なく助言もしくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）かつ、公益性等の要件を満たした場合には、その者の負担において、本市自らその者が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。



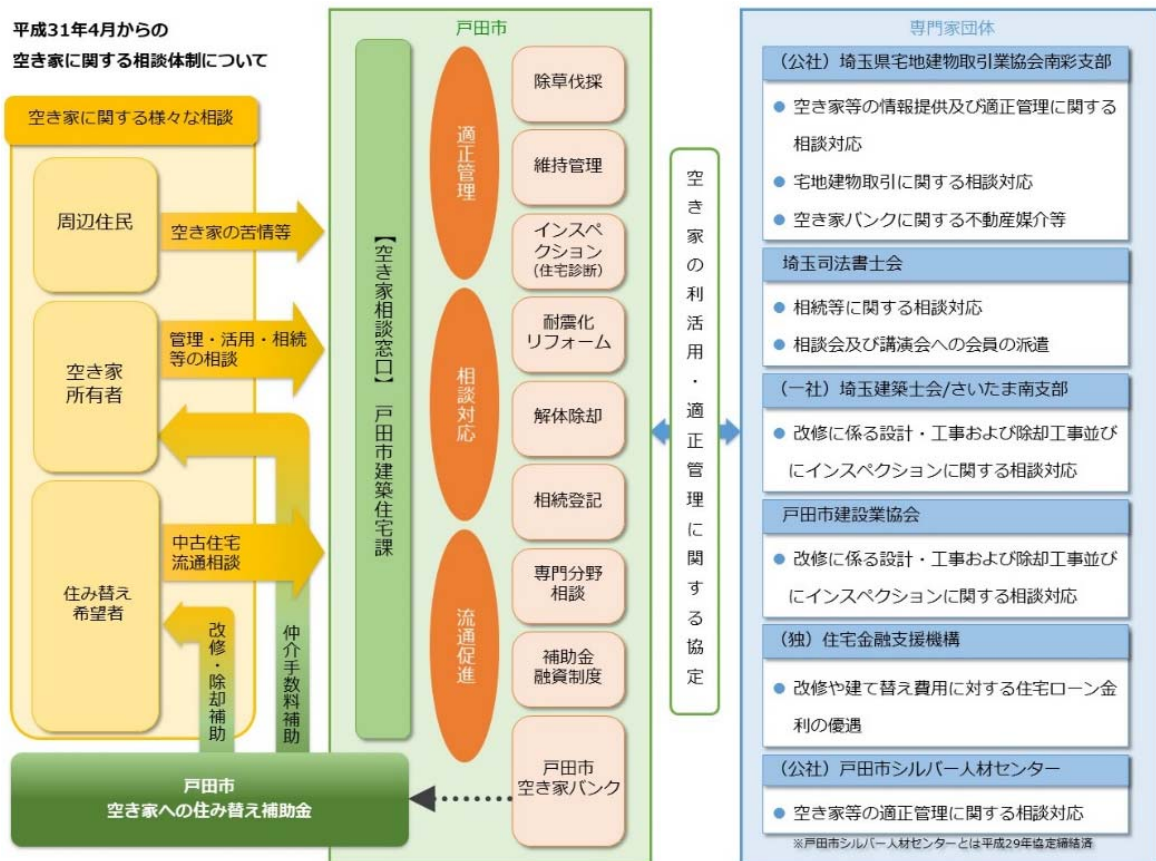
## 第4節 空家等対策の実施体制

### (1) 相談受付体制

本市では、空家等に関する様々な相談を一元的に受け付ける総合相談窓口を建築住宅課に設置しています。また、所有者等への啓発や中古住宅としての流通・利用促進、管理不全化の防止や空家等の跡地の有効活用などの諸施策を総合的に推進していくために、専門家団体と連携した相談窓口を設置しています。

なお、本節は、基本指針一の5の「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」及び「⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項」に該当します。

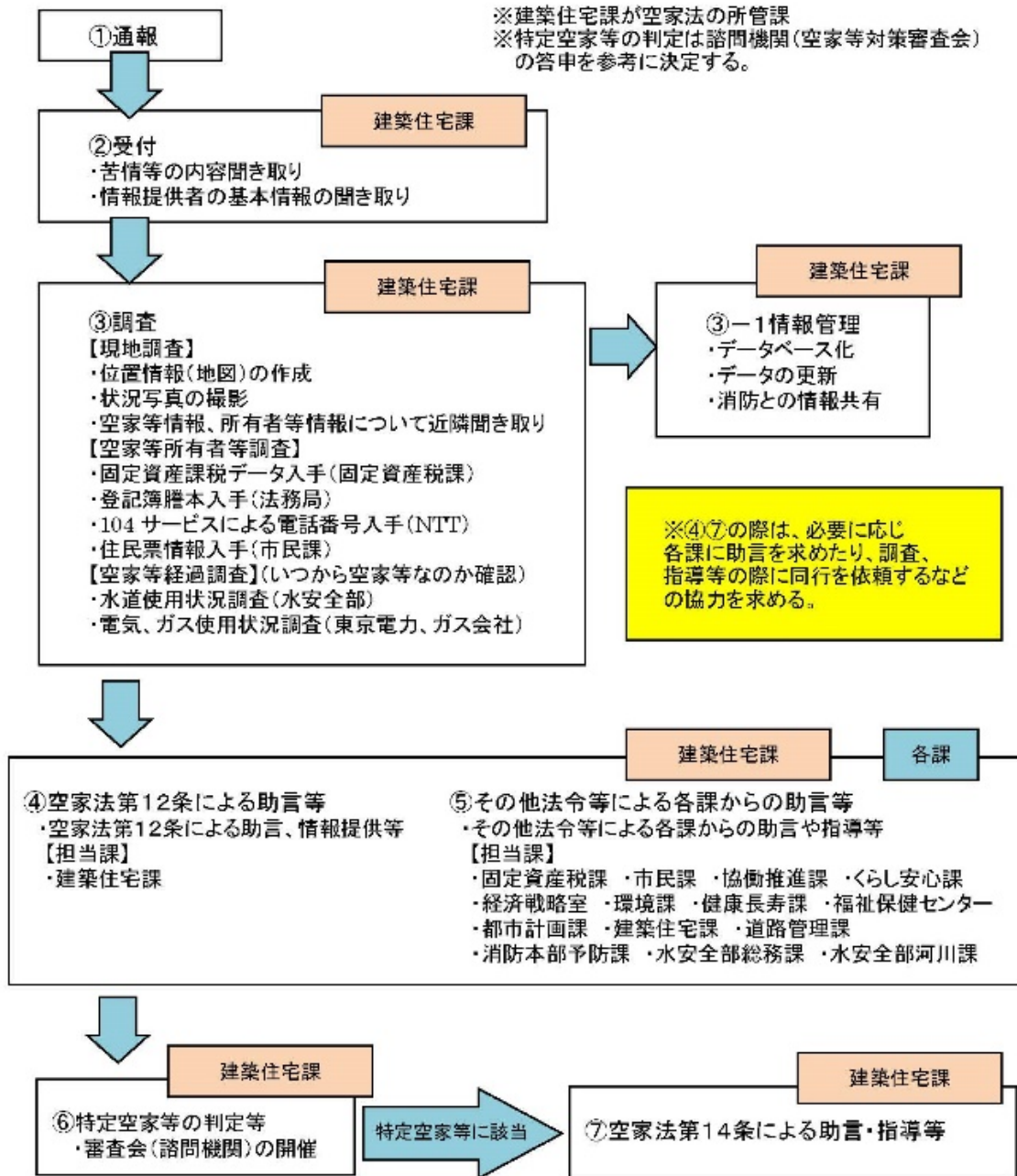
図表 25：相談受付体制（イメージ）



## (2) 庁内連携体制

本市では、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、庁内関係部署との連携体制を構築しています。各課で対応した内容については経過等を記録し、情報を共有します。また、空家法第10条第1項から第3項までの規定又は国の基本方針等に基づき、庁内関係部署に対して、空家等の所有者等に関する情報の提供を求めています。

図表 26：庁内連携体制（イメージ）



## 第5節 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

国で検討を進めている空家等対策推進のための新規制度等について、本市はその動向を見ながら対応方針を精査していきます。

なお、本節は、基本指針一の5の「⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」に該当します。

### (1) 所有者不明土地等に対する対応

都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズが低下しており、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地等、登記簿等の所有者台帳により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地（所有者の所在の把握が難しい土地）が存在します。将来にこのような土地が増加すると、公共事業のみならず、民間を含めた様々な事業の推進において土地の円滑な利活用に支障が生じるだけでなく、その所有者の探索に要する人的、経済的、時間的負担は非常に大きなものとなります。そこで国は、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化を図るために、不動産登記制度の見直し、相続土地国庫帰属制度の創設、民法の規律の見直しなど、総合的な民事基本法制の改正を行いました。

### (2) 見直された相続登記制度の活用

相続登記が未了のまま放置されている不動産が増加しており、これが所有者不明土地問題となるほか、空家等に関する問題の一因ともなっていると指摘されています。そこで国は、民事基本法制の改正の一環として、相続登記制度の見直しを行い、相続登記の義務化や住所変更登記の義務化に加え、登記の手続面での負担を軽減する方策を定めました。本制度により、相続人による相続登記が促進され、所有者の探索の円滑化が図られます。

### (3) 埼玉県空き家対策連絡会議

埼玉県は、管理が不全な空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進など、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体（宅建業協会、建築士会、弁護士会等の各団体）が一丸となって支援するため、平成26年（2014年）12月から埼玉県空き家対策連絡会議を開催するとともに、市町村が空き家対策に取り組むための各種マニュアルを作成しています。

## 資料編

---



## 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日法律第127号

## (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

## (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## (空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

## (市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

## (基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保



有する情報であつ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、その保有に当たつ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築

物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

## 戸田市市内連携体制と役割分担

部名	課名	空家等対策に係る市内の役割分担	具体例
企画財政部	固定資産税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等に係る固定資産税情報の提供に関する事</li> <li>特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の所有者等を特定するための固定資産税情報の提供</li> <li>特定空家等に対する住宅用地特例の解除及び再設定</li> </ul>
市民生活部	市民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸籍情報、住民基本台帳情報の取扱いに関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の所有者等を特定するための戸籍情報、住民基本台帳情報の提供</li> </ul>
	協働推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>町会との協働、協力に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町会による空家等への見回りパトロールの協力依頼</li> </ul>
	くらし安心課	<ul style="list-style-type: none"> <li>犯罪の防止に関する事</li> <li>警察署との連携に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等への不法侵入などの犯罪防止を目的としたパトロール強化などにおける警察署との連携</li> </ul>
環境経済部	経済戦略室	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き店舗・空き店舗兼住宅の利活用に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>起業・創業者支援などの企業支援事業における空家等の紹介・利活用</li> </ul>
	環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>雑草の繁茂、ごみの散乱等の防止に関する事</li> <li>害虫、害獣の影響による公衆衛生悪化の防止に関する事</li> <li>空き地の環境保全に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不法投棄の禁止やごみの散乱防止など空家等の所有者等への指導</li> </ul>
健康福祉部	健康長寿課	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設へ入所している空家等所有者等への適正管理の啓発に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の所有者等で施設に入所している者及び単身高齢者などへの情報提供</li> </ul>
	福祉保健センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>民生委員・児童委員の協力による適正管理の啓発に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家に居住する単身高齢者などへの民生委員による空家等発生予防に関する情報提供</li> </ul>
都市整備部	都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観の観点から空家等への措置や特定空家等の認定などにおける助言・指導</li> </ul>
	建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策の総合調整に関する事</li> <li>空家等対策計画の策定・変更に関する事</li> <li>空家等の発生の未然予防に関する事</li> <li>空家等の利活用の促進に関する事</li> <li>空家等の適正管理の推進に関する事</li> <li>戸田市空家等対策審査会の開催に関する事</li> <li>戸田市空き家バンク制度、戸田市空き家への住み替え補助金制度に関する事</li> <li>専門家団体等との連携に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>左記のとおり</li> </ul>
	道路管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路への越境に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路へ越境している工作物等の管理に関する空家等の所有者等への指導</li> </ul>
水安全部	総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道の利用状況に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の実態調査などにおける水道閉栓データ等の情報提供</li> </ul>
	河川課	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川、水路への越境に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川、水路へ越境している工作物等の管理に関する空家等の所有者等への指導</li> </ul>
消防本部	予防課	<ul style="list-style-type: none"> <li>火災の予防に関する事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家・枯草調査等で判明した空家等の情報提供・共有</li> <li>火災予防の観点から空家等の所有者等への指導</li> </ul>