

# 第2期 新座市空家等対策計画



令和4年4月策定

新 座 市



## はじめに

近年、人口の減少や高齢社会の到来、世帯構成や住まいに関するニーズの変化等の要因により、空家等が年々増加している中で、適切に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、全国的に大きな社会問題となっています。

こうした中、本市においては、空家所有者等に対し、適切な管理を促すため、「新座市空家等の適切な管理に関する条例」を平成27年1月1日に施行しました。

さらに、平成27年5月に全面施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、平成28年8月に第1期の「新座市空家等対策計画」を策定し、適正管理や利活用などに関する空家等対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の空家率は8.3%であり、全国の空家率13.6%と比較すると低い割合ではあるものの、本市の住宅全体の戸数74,000戸からするとやはり高い割合となっています。

今後も既存住宅の老朽化や所有者の高齢化等に伴い、空家等が増加していくものと予想され、その結果、地域コミュニティが衰退し、景観が悪化していくため、まちとしての魅力も低下していき、さらには人口減少や都市の空洞化等の社会的損失にもつながるおそれがあります。

こうしたことから、空家等対策を総合的かつ計画的により一層推進するべく、空家等の「発生予防」の取組を新たに加え、市民の皆様の安全で安心な暮らしを守り、良好な住環境を未来へ継承することを目的とした「第2期新座市空家等対策計画」を策定いたしました。

また、今後は、空家等を社会問題として捉えるだけではなく、「まちの資源」としても捉え、地域住民や関係団体の皆様との協働により、空家等を上手く活用することで、魅力的で住み続けたいと思うまちにすることを目指しますので、皆様方の一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

結びに、計画策定に当たり、新座市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、御協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

令和4年4月

新座市長 並木 マサル 傑



# 目次

本計画で使用する用語の定義

<b>第1章 計画の概要</b>	
1	計画策定の背景と目的…………… 1
2	計画の位置付け…………… 1
3	計画の対象地区…………… 2
4	対象とする空家等の種類…………… 2
5	計画の期間…………… 2
6	SDGs（持続可能な開発目標）とのつながり…………… 3
<b>第2章 現状と課題</b>	
1	これまでの本市の取組…………… 4
2	地域特性と動向
2-1	市の概況…………… 6
2-2	人口の状況…………… 8
2-3	住宅の状況…………… 12
3	空家等の状況…………… 18
4	課題の整理…………… 24
<b>第3章 基本的な考え方</b>	
1	基本理念…………… 26
2	基本方針…………… 27
3	主体別の役割…………… 28
4	実施体制…………… 29
<b>第4章 空家等対策の施策</b>	
1	施策の体系…………… 31
2	具体的な施策
I	空家等の発生予防…………… 32
II	空家等の適正管理の促進…………… 34
III	空家等の利活用の促進…………… 35
IV	空家等の管理不全の解消…………… 38
<b>資料編</b>	
1	計画策定の経過…………… 43
2	空家等対策の推進に関する特別措置法…………… 44
3	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則…………… 50
4	新座市空家等の適切な管理に関する条例…………… 51
5	新座市空家等の適切な管理に関する条例施行規則…………… 54
6	新座市空家等対策協議会委員名簿…………… 56

## 【本計画で使用する用語の定義】

本計画における用語については、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）及び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「基本的な指針」という。）等に基づき、以下のとおり整理することとします。



### 1 空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状態）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、又は管理するものを除きます。

なお、長屋や共同住宅は、全住戸が空室の場合に限り空家等として扱います。

### 2 空き家

第2章で使用する「空き家」表記は、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」での表記名で、以下の住宅をいいます。

なお、「住宅・土地統計調査」では、長屋や共同住宅の一住戸の空室も空き家とカウントしています。

「空き家」・・・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（長期にわたって不在の住宅等）



### 3 特定空家等（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空家等をいいます。

### 4 所有者等（空家法第3条）

空家等の所有者又は管理者（親族や相続人等）のことをいいます。土地所有者と建物所有者が異なる場合は、その双方が対象となります。

# 第1章 計画の概要

---

第1章では、計画策定に当たっての背景や目的と、計画の基本的事項である計画の位置付け、対象とする地区や空家等の種類、計画期間等を空家法及び基本的な指針に基づき整理しています。

## 1 計画策定の背景と目的

---

近年、全国的な人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化等を背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加傾向となり、社会問題となっています。

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、防犯、衛生、環境、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しています。

こうした状況に対応するため、本市では、平成27年1月に「新座市空家等の適切な管理に関する条例（以下「空家条例」という。）」を施行しました。さらに、空家法が平成27年5月に完全施行されたことから、これらを根拠として、空家等対策を進めています。

空家法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の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、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様にし、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する目的で、平成28年8月に「新座市空家等対策計画（以下「第1期空家計画」という。）」を策定し、主に空家等の「適正管理の促進」、「利活用の促進」、「管理不全の解消」の3つの段階において各施策に取り組んできました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空家等が増加していくものと予想されることから、これまでの対策に空家等の「発生予防」の取組を新たに加え、空家等の発生予防から解消までの一貫した空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「第2期新座市空家等対策計画」を策定します。

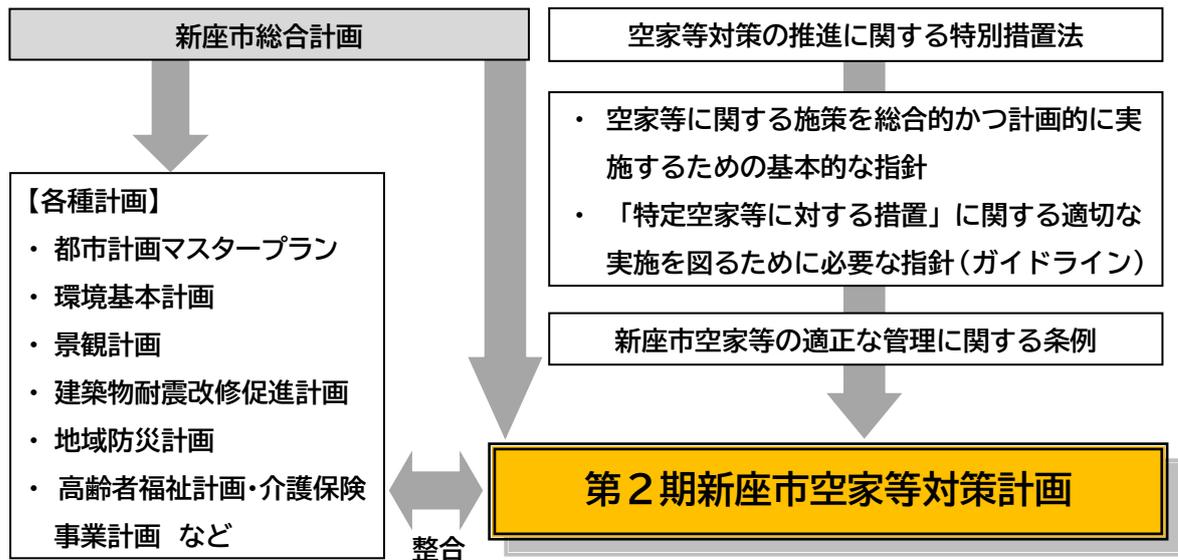
## 2 計画の位置付け

---

本計画は、空家法第6条に基づく空家等対策計画であり、国の基本的な指針に即しつつ、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、新座市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定します。

また、本計画は、本市の上位計画である新座市総合計画やその他関連する計画との整合性を図り策定します。

## 【計画の位置付けイメージ】



### 3 計画の対象地区（空家法第6条第2項第1号）

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。  
また、現時点では重点的に対策を行う地区は定めていませんが、今後、空家等の発生状況に応じて、重点的に施策を実施する地区の設定を検討します。

### 4 対象とする空家等の種類（空家法第6条第2項第1号）

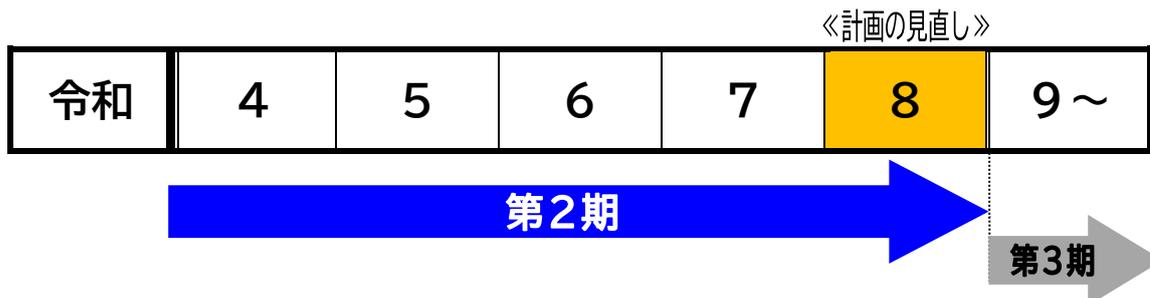
本計画の対象とする空家等は、原則として建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）を対象とします（ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）。したがって、住宅だけに限らず、店舗、事務所、倉庫等も対象となります。

なお、長屋や共同住宅は、全住戸が空室の場合に限り空家等として扱います。

### 5 計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、本計画は、社会情勢の変化や、国及び県の各施策等に応じて、必要に応じた見直しを行います。



## 6 SDGs（持続可能な開発目標）とのつながり

本市が取り組む空家等対策は、本市の人口減少・少子高齢化の進行を見据え、多様な主体の連携による持続可能なまちづくりの実現を目標としています。

本市では、空家等を社会問題として捉えるだけでなく、「まちの資源」としても捉え、地域住民や関係団体の皆様と共に住みよい環境を考えながら、空家等をうまく活用することで、若い世代の移住・定住や事業所の開業等も促進し、魅力的で住み続けたいと思うまちにすることを目指すものです。

また、空家等の利活用を促進する中で、既存住宅の長寿命化や有効活用を図り、環境に配慮した脱炭素社会の実現や循環型社会の形成に貢献するとともに、地域経済の活性化や活力あるまちづくりを目標に、官民連携による新たなビジネスモデルの創造、人材育成・雇用の創出などについても検討・取組を進めながら、SDGsの達成に貢献します。

### 空家等対策計画に関連するSDGsのゴール



### SDGs（Sustainable Development Goals／持続可能な開発目標）とは

2015年9月の国連サミットで採択された国際目標です。

2030年までに「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範な課題を解消するための17のゴール（目標）と169のターゲット、232の指標で構成されています。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## 第2章 現状と課題

第2章では、これまでの空家等対策を振り返るとともに、本市の特性や人口、住宅及び空家等の現状を分析し、空家等が発生する要因や長期化する要因を明確にすることで、対策すべき「課題」を抽出しています。

### 1 これまでの本市の取組

#### (1) 第1期空家計画における主な取組

本市では、平成28年8月に策定した第1期空家計画に基づき、これまで空家等の①適正管理の促進、②利活用の促進、③管理不全の解消の3つの段階に関連する各施策に取り組んできました。

その中でも、特に本市に相談があった管理不全の空家問題を迅速に解消するため、情報をデータベース化し、行政内部での連携や関係団体との協働による体制や仕組みづくりを行うとともに、所有者等に対する改善依頼を継続的に実施してきました。

また、空家等の適正管理や利活用を促進するため、関係団体と連携し、空家等に関する専門的な相談窓口体制の確立、新座市空家バンクの運営、空家の利活用に関する住宅ローンの情報提供、空家相談会など様々な施策に取り組んできました。

#### ■ 第1期空家計画における主な取組

令和3年3月末現在

段 階	施 策	取 組	実 績
1 適正管理の促進	(1)意識啓発	・市ホームページ等による周知	(随時)
		・パンフレットの窓口配布	(随時)
		・固定資産税納税通知書同封のお知らせへの掲載	年1回
	(2)相談体制の整備	・関係団体との連携による専門相談窓口の設置	(随時)
2 利活用の促進	(1)流通・活用の促進	・新座市空家バンクの運営	物件登録：1件 利用登録：19件
		・市内金融機関の空家ローンに関する情報提供	(随時)
		・(一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の紹介	(随時)
		・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)の申請対応	61件
	(2)相談体制の整備	・関係団体との連携による専門相談窓口の設置(再掲)	(随時)
		・関係団体主催の空家相談会への協力	3回
3 管理不全の解消	(1)自主改善の促進	・所有者等への適正管理依頼文の発送	442件
		・所有者等と改善に向けた協議	(随時)
	(2)特定空家等の対応	・空家法に基づく行政指導・行政処分	9件
		・固定資産税・都市計画税の住宅用地特例から除外	3件
	(3)法制度の整備	・建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の基準の改正	平成30年度に、特定空家等に限り、規定を一部緩和する旨を追加

## (2) 特定空家等に対する対応状況

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、専門的な知見からの意見を踏まえ、空家法に基づく「特定空家等」に認定し、行政指導や行政処分等の措置を講じながら、対応を図ることとしています。

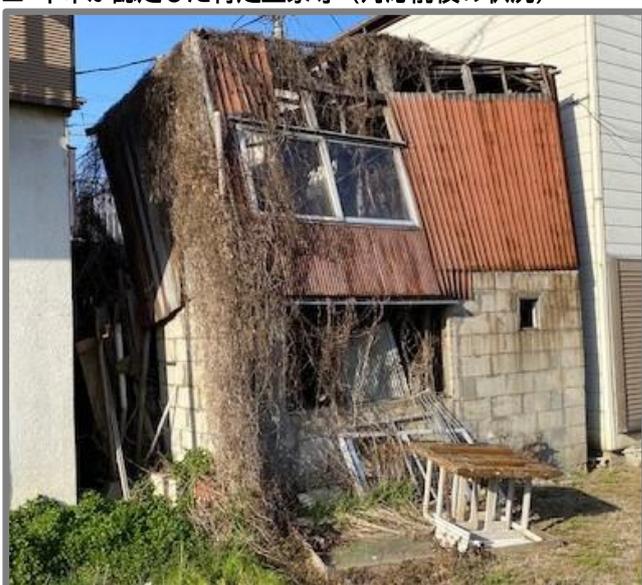
本市では、これまでに9件の空家等を「特定空家等」に認定し、所有者等に対して空家法に基づく措置を段階的に実施してきました。その結果、最終的に自主改善が図られ、令和2年4月までに全ての特定空家等の認定を解除しました。

令和3年3月末現在

認定数	対応状況				空家等対策の推進に関する特別措置法			
					行政指導		行政処分	
	更地化	建替済	居住あり	樹木伐採	助言・指導	勧告	命令	代執行
9件	8件	0件	0件	1件	9件	4件	4件	0件

※9件全て認定解除済み

### ■ 本市が認定した特定空家等（対応前後の状況）



# Before

平成28年12月特定空家等に認定

<空家法に基づく助言・指導>

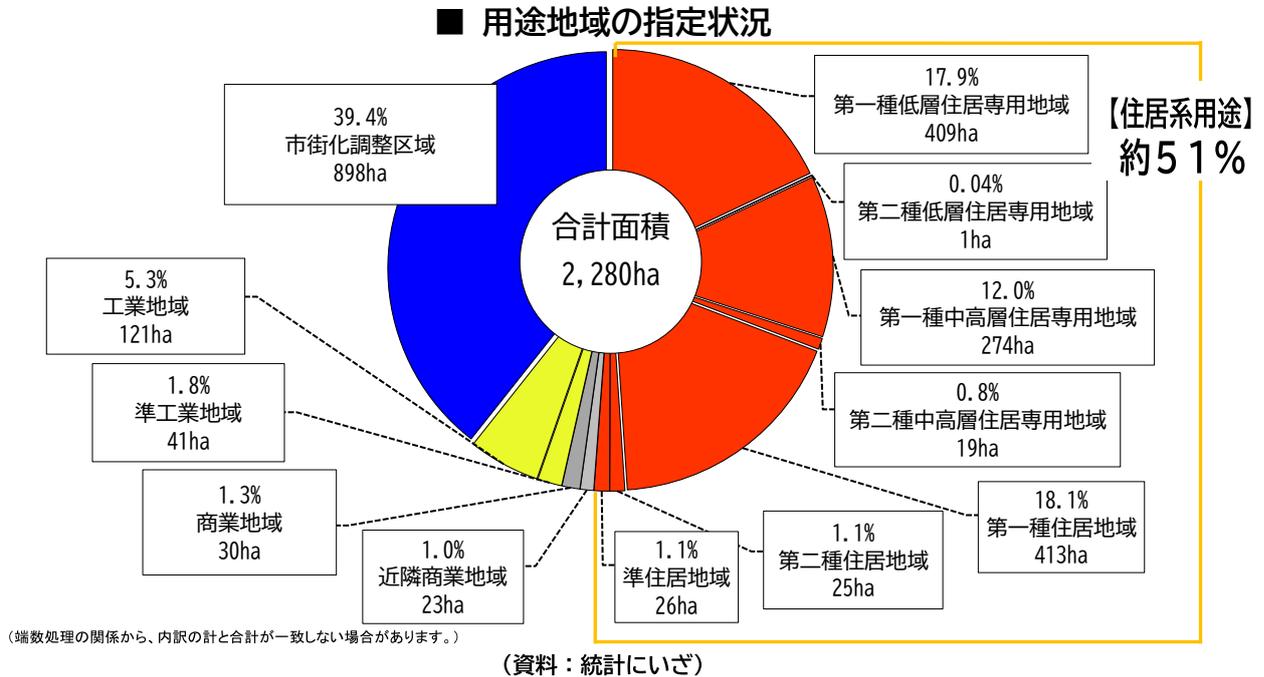
令和2年3月解体工事(自主改善)

# After



## (2) 用途地域

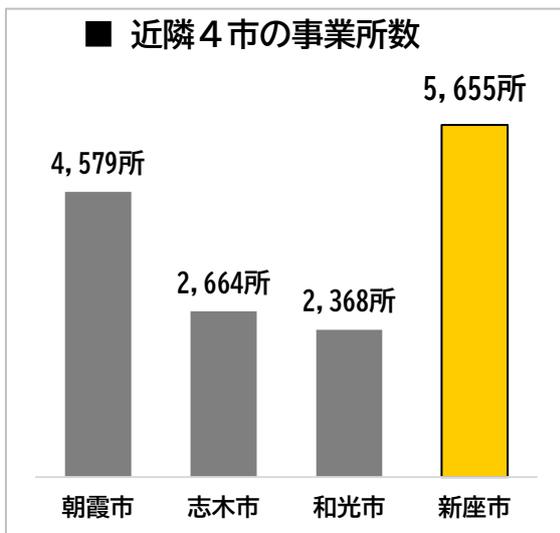
本市の都市計画区域の区域区分は、市の約6割が市街化区域に指定されています。市街化区域内には用途地域が指定されており、市内全域の面積に対して、住居系用途は約51%、商業系用途は約2.3%、工業系用途は約7.1%を占めています。



## (3) 産業

本市の産業の中心である工業は、高度成長期に入った頃から、出版・印刷、非鉄金属、電気機器が産業の主流を占めるようになり、これらの工業は主に国道254号、主要地方道さいたま東村山線に沿った野火止地域に立地し、今日に至っています。

本市の事業所数は、令和元年経済センサスによると、近隣4市で本市が最も多い状況です。また、平成28年経済センサスによると、卸売業・小売業が最も多く、次いで建設業、宿泊業、飲食サービス業、製造業が上位を占めています。



(資料：令和元年経済センサス) 令和元年6月1日現在

### ■ 本市の事業所数 (民営)

事業所 (産業大分類)	事業所数
卸売業、小売業	1,009所
建設業	793所
宿泊業、飲食サービス業	515所
製造業	511所
生活関連サービス業、娯楽業	405所
医療、福祉	383所
不動産業、物品賃貸業	314所
サービス業 (他に分類されないもの)	217所
運輸業、郵便業	195所
教育、学習支援業	164所
学術研究、専門・技術サービス業	132所
金融業、保険業	43所
情報通信業	38所
複合サービス業	16所
農業・林業	6所

(資料：平成28年経済センサス) 平成28年6月1日現在

## 2-2 人口の状況

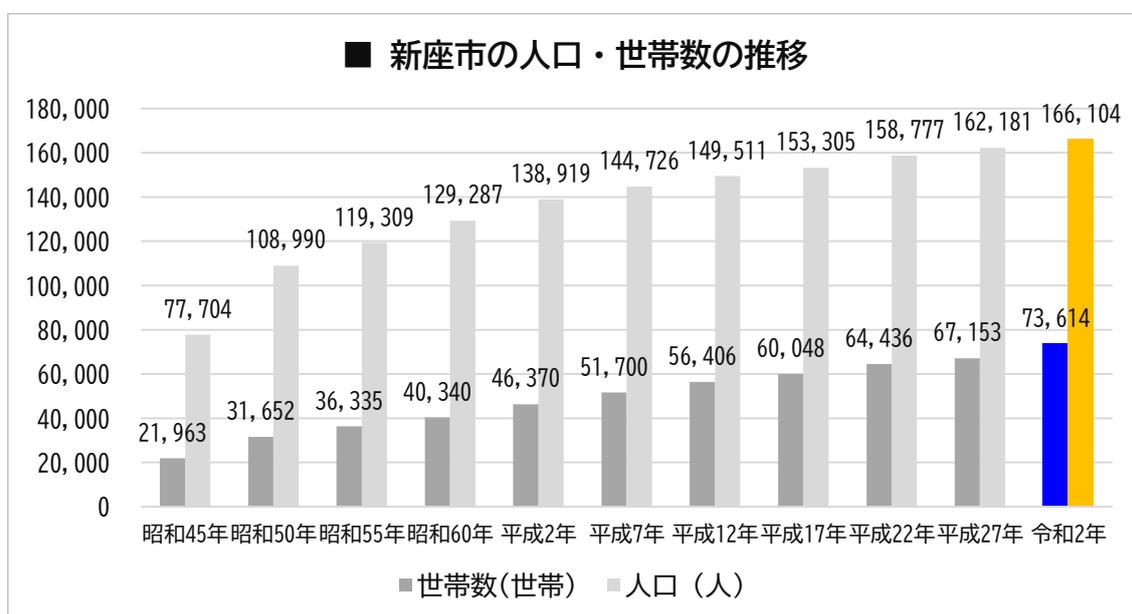
### (1) 人口の動向

#### ①人口・世帯数の推移

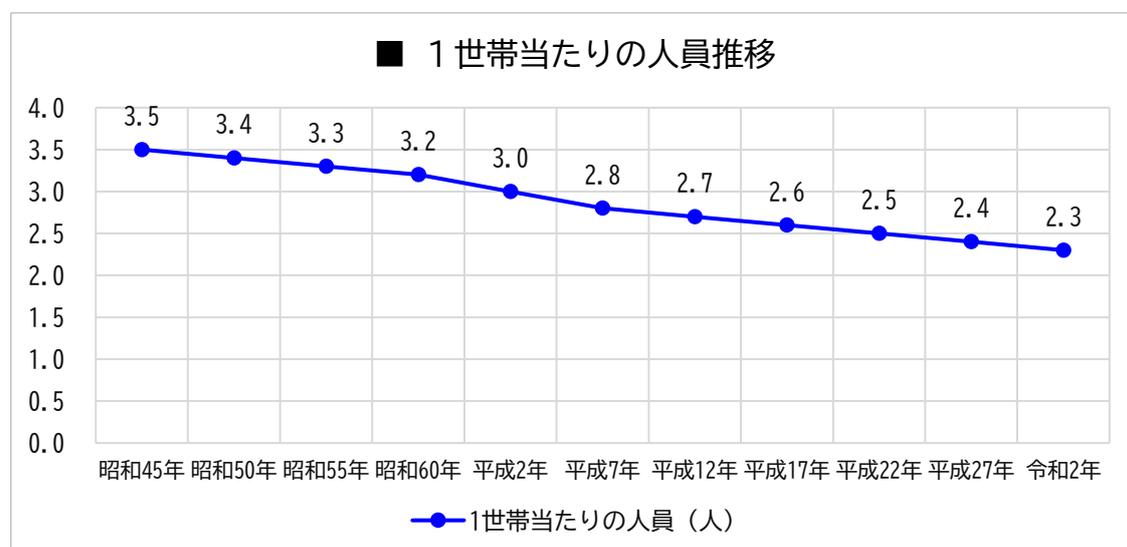
本市の人口は、昭和45年11月に市制に移行した当時は、人口77,704人、世帯数21,963世帯、1世帯当たりの人口3.5人となっていました。都心部から近く、東京のベッドタウンとして人口が増加し、令和2年の国勢調査では、人口166,104人、世帯数73,614世帯、1世帯当たりの人口2.3人となっています。

人口と世帯数の増加状況を比較すると、人口の増加率に比べ、世帯の増加率が大きいことから、1世帯当たりの世帯員数が減少傾向にあります。

核家族化や単身世帯の増加により、家屋が1世代のみの利用となれば、今後も空家等は増加していくと考えられます。



(資料：国勢調査)

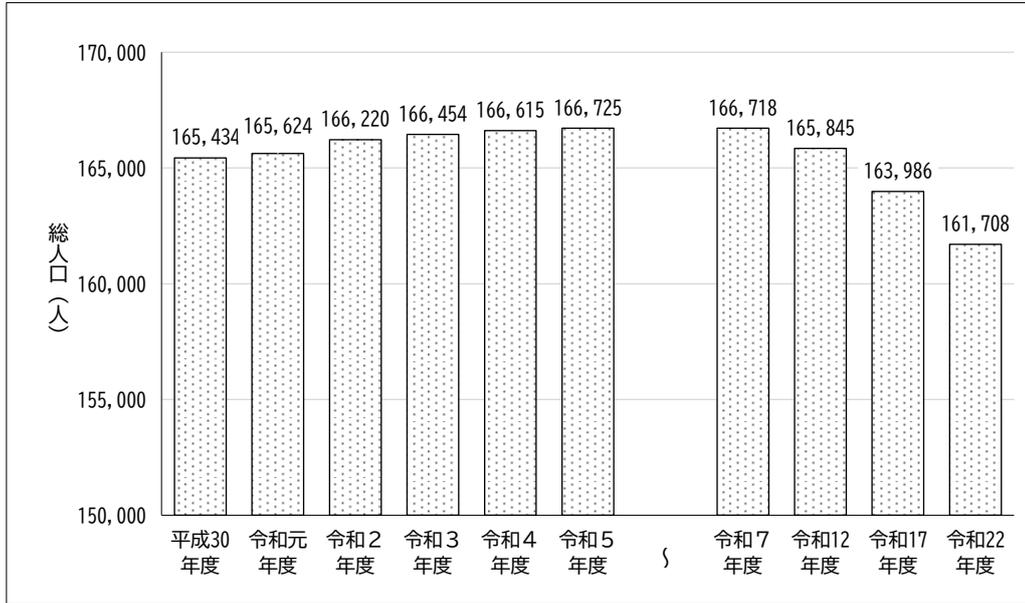


(資料：国勢調査)

## ②将来人口

本市の将来の総人口は、令和7年度から減少傾向に転向することが予測されます。

■ 基本推計における年齢階層別人口（各年10月1日時点）



（資料：新座市高齢者福祉計画・新座市介護保険事業計画（第8期））

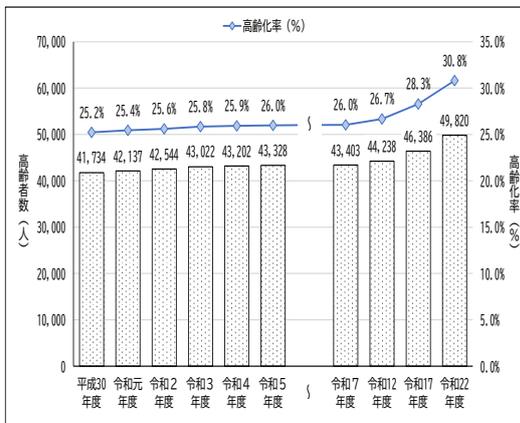
## (2) 高齢化の動向

### ①高齢化率・高齢者

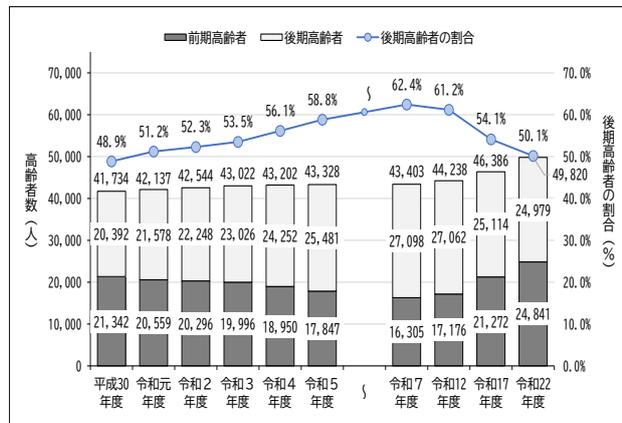
本市の65歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、令和22年度には市民の30.8%（約3.2人に1人）が高齢者になると予測されます。特に、後期高齢者（75歳以上）の高齢者全体に占める割合は増加する見込みであり、それに伴い、本市の要支援・要介護認定者数は増加すると予測されます。

このことから、居住者の転居、施設入所、入院、認知症、相続等の高齢化に伴う様々な要因により、今後も新たな空家等が発生していくものと考えられます。

■ 高齢者数及び高齢化率の推移



■ 前期後期高齢者数及び後期高齢化率の推移



（資料：新座市高齢者福祉計画・新座市介護保険事業計画（第8期））

## ②地区別の高齢化状況

本市の高齢化率を地区別にみると、市全域で高齢化が進んでいますが、特に高齢化率が高い中野から菅沢までの地区は、全て市街化調整区域です。

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、原則として建物を建てることができず、不動産の流動性が低い地域です。そのため、市街化区域と比較すると、生産年齢人口や年少人口の流入が少ないことから、高齢者人口の割合が高くなっていると考えられます。

また、市街化区域においても、7つの地区で高齢者人口が2,500人を超えており、特に栄や石神の地区は、高齢化率が30%を超えています。

■ 高齢者人口・高齢化率「地区別」(令和3年1月1日現在) (人)

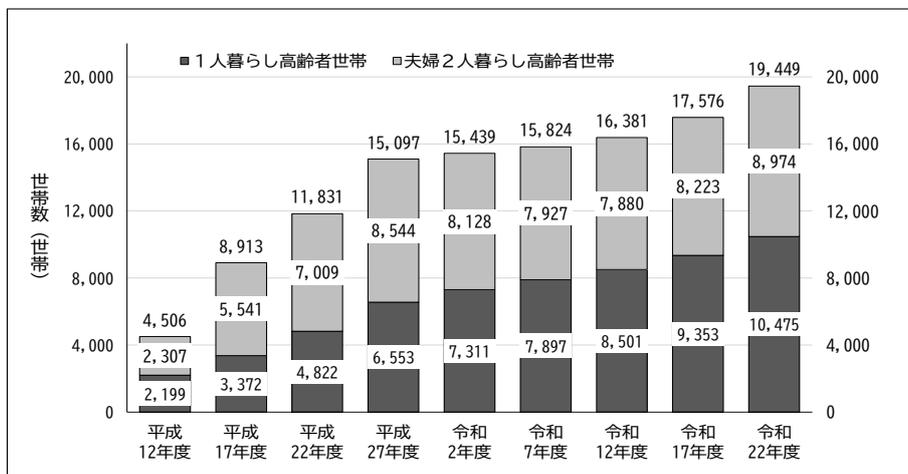
地区	高齢化率	高齢者人口	人口	地区	高齢化率	高齢者人口	人口	地区	高齢化率	高齢者人口	人口
中野	39%	242	617	石神	30%	2,914	9,735	畑中	24%	2,280	9,656
あたご	39%	598	1,544	野寺	28%	2,874	10,168	栗原	23%	3,238	13,886
本多	39%	494	1,281	池田	27%	862	3,218	馬場	23%	1,357	5,861
堀ノ内	38%	633	1,652	野火止1-4丁目	27%	2,949	11,093	野火止5-8丁目	21%	4,569	21,321
新座	38%	3,008	7,905	片山	26%	1,977	7,496	大和田	21%	1,904	8,996
道場	34%	575	1,691	東	26%	1,861	7,170	北野	21%	1,421	6,836
菅沢	32%	492	1,531	西堀	25%	1,460	5,850	東北	18%	1,294	7,204
栄	31%	2,980	9,503	新堀	25%	2,592	10,491	新塚	0%	1	1,503

(資料：新座市住民基本台帳及び外国人登録台帳)

## ③1人暮らし・夫婦2人暮らしの高齢者世帯

本市の高齢者世帯をみると、平成12年度以降、1人暮らし高齢者世帯及び夫婦2人暮らし高齢者世帯が急激に増加しており、今後も増加傾向となることが予測されます。

■ 1人暮らし高齢者世帯及び夫婦2人暮らし高齢者世帯の推移



(資料：新座市高齢者福祉計画・新座市介護保険事業計画(第8期))

さらに、高齢者のみの世帯の「持ち家」の割合は高く、子が近隣に住んでいない又は子がいない割合も高くなっていることから、将来居住者がいなくなった際に、売却や利活用等の準備ができていないと新たな空家等が発生することとなります。

平成30年10月1日現在

住宅の所有の関係	総数	子がいる						子はいない
		総数	一緒に住んでいる(同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む)	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる	片道1時間以上の場所に住んでいる	
65歳以上の単身普通世帯	7,480	3,420	290	290	570	1,300	960	1,090
(持ち家)	5,800	2,940	250	270	480	1,150	780	790
65歳以上の夫婦普通世帯	8,100	5,680	380	440	860	2,510	1,490	820
(持ち家)	7,360	5,280	350	440	780	2,350	1,350	780
一方が65歳以上の夫婦	1,360	820	100	30	170	370	150	300
(持ち家)	1,230	760	100	30	170	350	110	270
夫婦とも65歳以上	6,730	4,860	280	410	690	2,140	1,340	520
(持ち家)	6,130	4,520	250	410	620	2,000	1,240	510

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査報告」

(世帯)

注) 「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。

注) 別世帯となっている子の居住地「不詳」を含む。

標本調査による推計結果であるため、表中の個々の数値の合計は、必ずしも総数とは一致しない。

(資料：統計にいざ)

### (3) 人口動向と空家等の課題

#### ■ 「住宅所有者の高齢化」に伴い、今後も空家等の増加が懸念されます。

本市のここ数年の人口は、増加傾向にあります。高齢者の比率も増加傾向にあり、令和7年(2025年)には団塊の世代が75歳を迎えることで、後期高齢者人口の増加が見込まれます。

あわせて、1世帯当たりの世帯員数が減少傾向にあり、1人暮らし高齢者や夫婦2人暮らし高齢者の世帯など「高齢者のみの世帯」が年々増加していることから、「住宅所有者の高齢化」も進んでいます。

そのため、所有者の転居、施設入所、入院等の高齢化に伴う様々な要因により、今後も空家等が発生していくことが予想されます。

さらに、所有者の判断能力の低下や、死亡に伴う相続等の問題により、住宅の処分がスムーズに行えず、空家状態が長期化することが懸念されます。

また、将来、総人口が減少傾向に転向した場合、住宅供給が過剰になり、空家等が更に増加することが懸念されます。



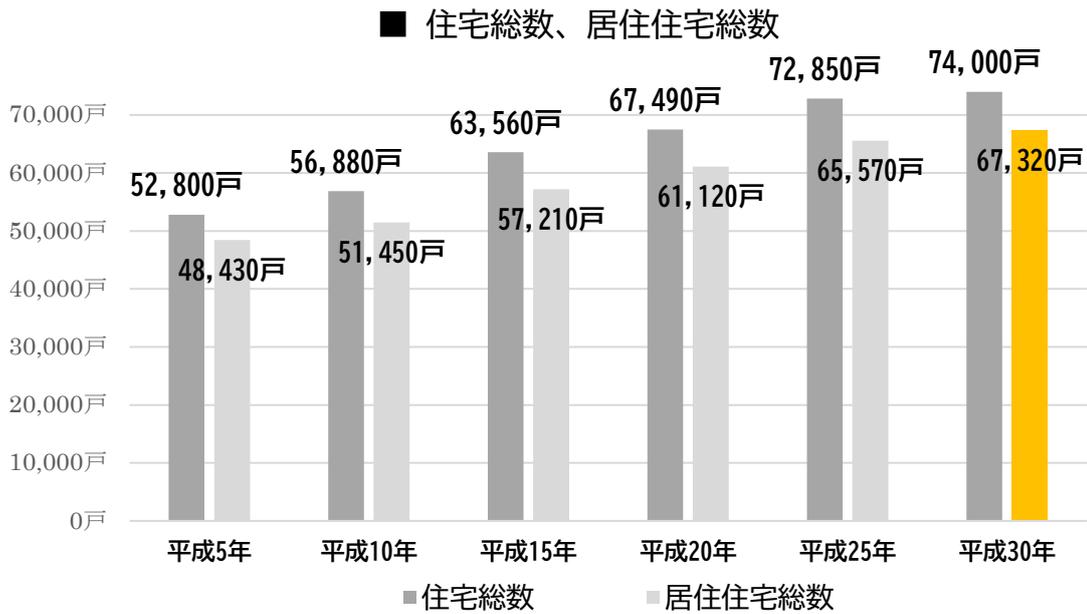
## 2-3 住宅の状況

### (1) 住宅土地・統計調査等による住宅の状況

#### ①住宅総数

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は74,000戸で、これまで一貫して増加傾向にあるため、新築住宅が継続的に供給されている状況です。

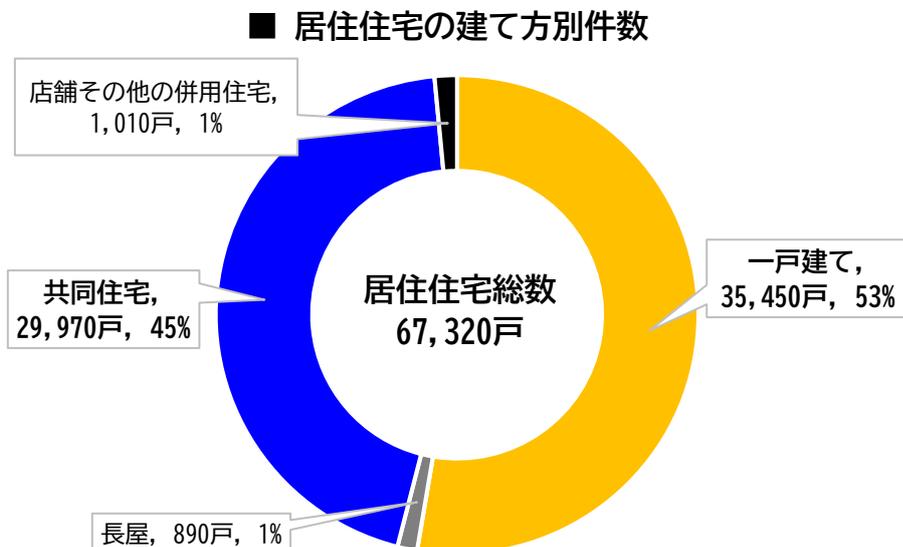
また、居住世帯がある住宅（以下「居住住宅」という。）は67,320戸で、住宅総数の9割以上に居住があることから、安定した住宅需要がみられます。



(資料：住宅調査及び住宅・土地統計調査)

#### ②住宅の建て方

本市の居住世帯を住宅の建て方別にみると、一戸建てが35,450戸で53%、マンションやアパート等の共同住宅が29,970戸で45%となっています。

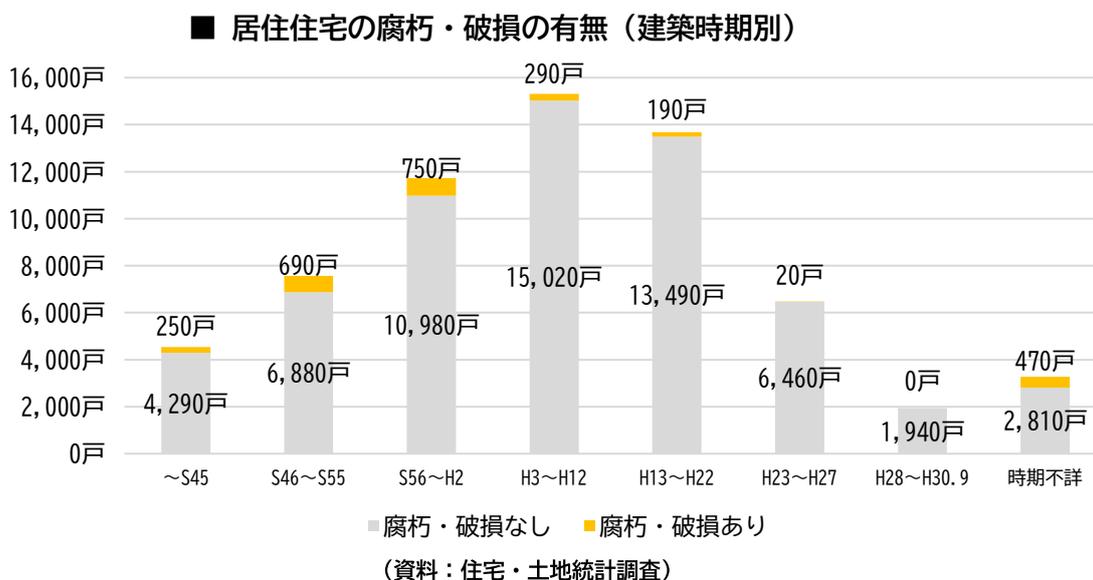


(資料：住宅・土地統計調査)

### ③住宅の建築時期と老朽化

本市の居住住宅の建築時期をみると、平成3年～平成12年築(約築30年～20年)が最も多く、次いで平成13年～平成22年築(約築20年～10年)が多くなっています。

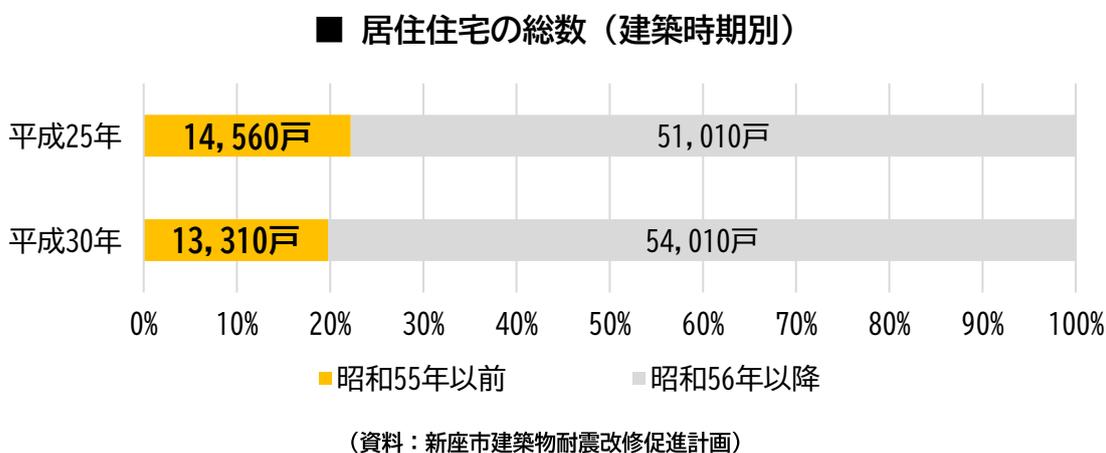
「腐朽・破損がある」居住住宅は2,660戸あり、そのうち平成2年以前に建築されたものが1,690戸で、全体の約64%を占めていることから、約築30年以上の住宅に破損等が多いことが分かります。



### ④住宅の耐震状況

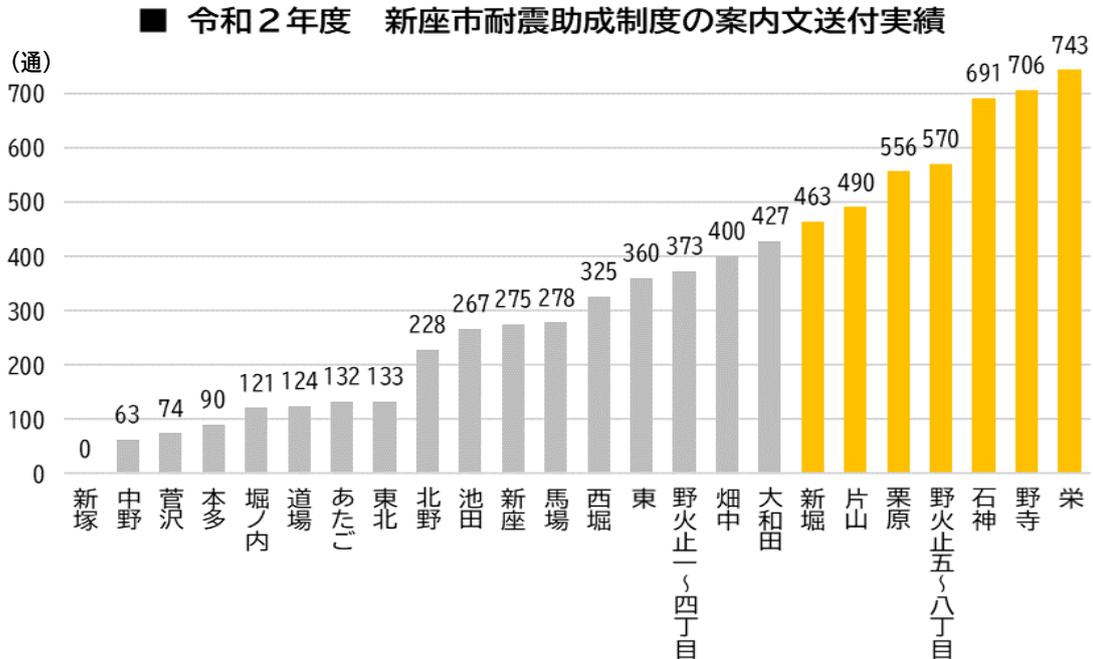
平成30年時点で、新耐震基準の施行の前年にあたる「昭和55年以前に建てられた住宅」は13,310戸で全体の約20%、昭和56年以降に建てられた住宅は54,010戸で約80%となっています。

「昭和55年以前に建てられた住宅」は減少傾向にあります。こうした住宅が耐震補強をせずに空家等になった場合、倒壊等により周辺の住宅に及ぼす危険性が懸念されます。



本市では、昭和56年5月31日以前(旧耐震基準)に着工した戸建て住宅の所有者に対して、毎年度「新座市耐震助成制度に関する案内文」を送付しており、令和2年度は7,889通送付しています。

地区別の送付数をみると、栄から新堀までの地区は450通を超えており、旧耐震基準で建てられた戸建て住宅が多い状況です。



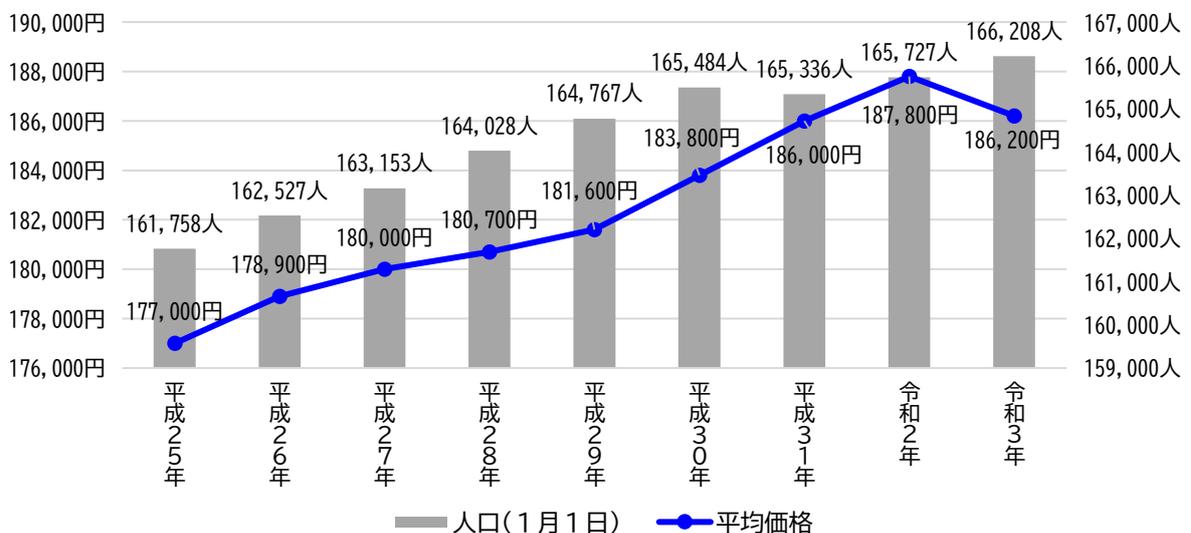
(資料：建築審査課資料)

## (2) 住宅需要の動向

### ①住宅地の平均価格の動向

令和3年地価公示によると、本市における住宅地の平均価格は、新型コロナウイルス感染症等の影響により全国的に地価が下落した令和3年を除き、近年は令和2年まで一貫して上昇傾向であり、住宅需要(=そこに住みたいと思う人の多さ)が高まっているものと考えられます。

### ■ 住宅地の平均価格(円/m<sup>2</sup>)及び人口の動向

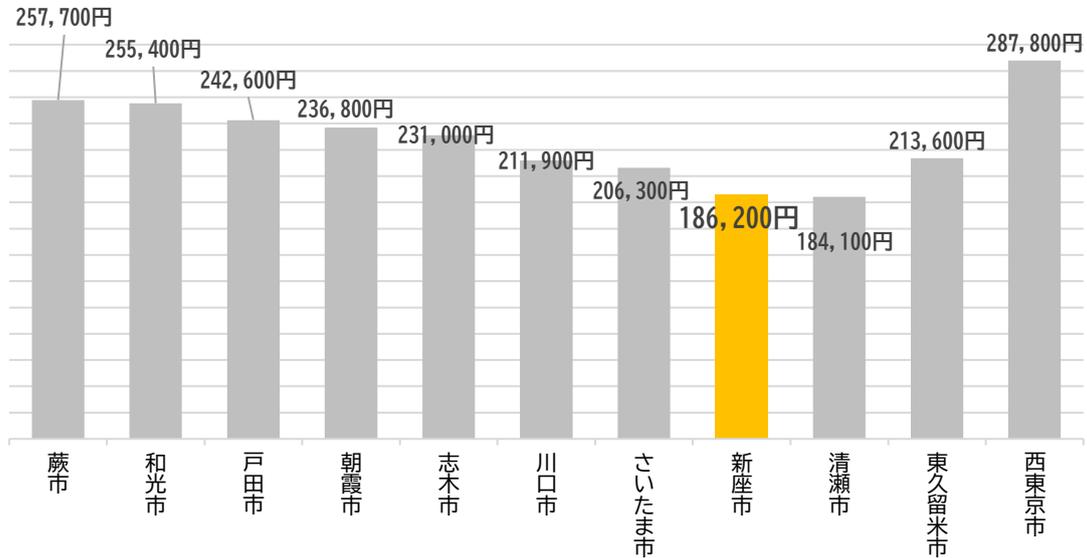


(資料：令和3年地価公示、新座市住民基本台帳及び外国人登録台帳)

## ②県内の市及び近隣市との比較

本市の住宅地の平均価格は、1㎡当たり186,200円で、近隣市と比較すると低い価格ですが、県内の市の中では8番目に高い価格です。

■ 住宅地の平均価格（円/㎡） 県内上位価格の市及び近隣市

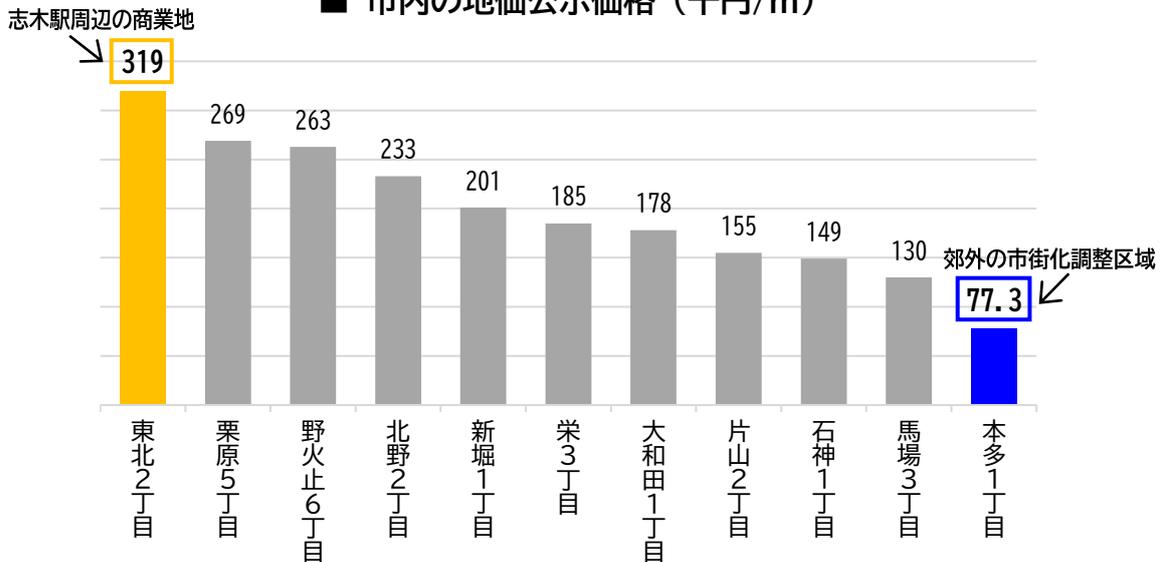


（資料：令和3年地価公示）

## ③市内の地価公示価格

本市の地価公示価格をみると、志木駅周辺の商業地が最も高い価格で、郊外の市街化調整区域が最も低い価格となっており、市内でも住宅需要に大きな差があることが分かります。

■ 市内の地価公示価格（千円/㎡）



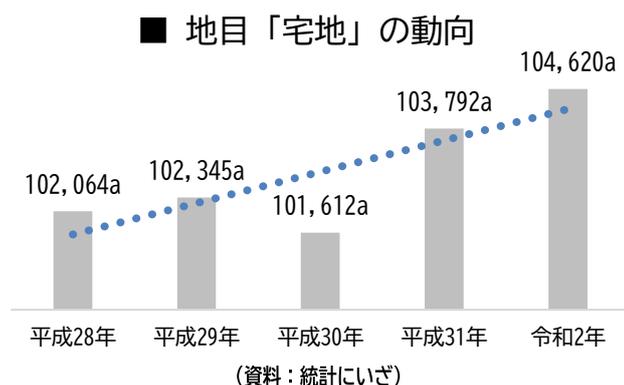
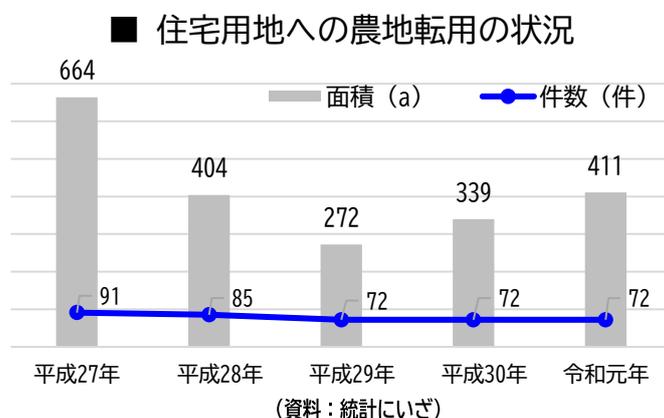
（資料：令和3年地価公示）

### (3) 住宅供給の動向

#### ①住宅用地の動向

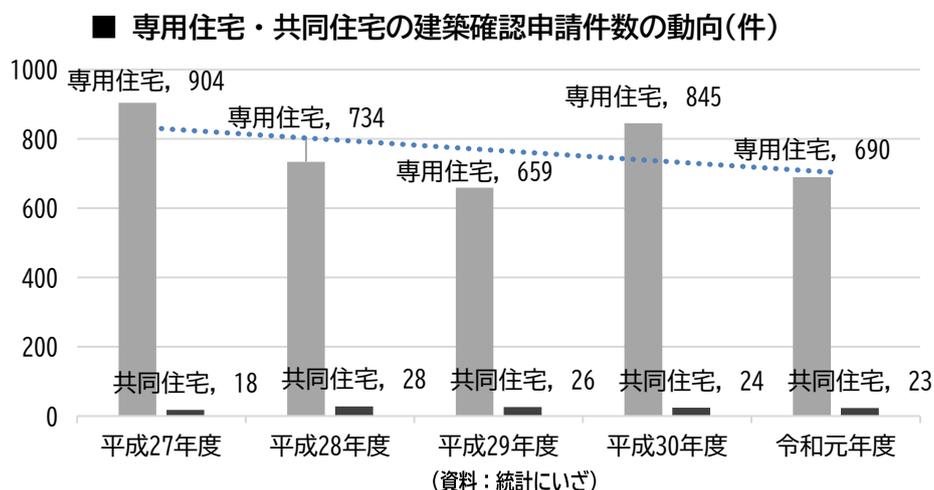
本市では、近年、農地から住宅用地への農地転用が毎年70件以上あり、平成27年から令和元年までの5年間で約209千㎡が住宅用地に変わりました。

また、地目「宅地」の面積は、平成28年から令和2年までの5年間で約256,000千㎡増加しています。



#### ②住宅の新築状況

本市の建築確認申請件数をみると、専用住宅と共同住宅は共に、一定水準以上の申請件数が継続しており、毎年多くの住宅が新築されています。



また、平成30年度から令和2年度までの「新築・一戸建て」の合計件数は2,180件で、地区別にみると、野火止地区が最も多く、次いで栄地区、大和田地区が多い状況です。

■ 新築一戸建ての建築確認申請件数 (H30～R2年度計)

地区	件数	地区	件数	地区	件数
野火止	430	栗原	117	東北	23
栄	203	畑中	108	堀ノ内	17
大和田	165	馬場	104	菅沢	11
新堀	152	石神	102	道場	10
西堀	147	北野	67	本多	7
片山	140	新座	58	中野	4
東	120	池田	53	新塚	0
野寺	119	あたご	23	【合計】	2,180

※計画変更、用途変更は除く

(件)

(資料：建築審査課資料)

#### (4) 住宅動向と空家等の課題

■ 住宅需要は高く、毎年多くの新築住宅が供給されています。

■ 一方で、既存住宅の老朽化に伴い、空家状態の長期化が懸念されます。

本市は、住宅総数の9割以上に居住があり、住宅地の平均価格は近年増加傾向にあることから、住宅需要は高いものと考えられます。

また、農地転用等による住宅用地の増加を背景に、毎年多くの住宅が建築され、住宅市場において新築住宅は安定した供給が継続しています。

一方で、既存住宅をみると、築30年以上になると、腐朽・破損がある割合が一気に高くなっています。また、旧耐震基準（昭和55年以前）で建てられた居住住宅は全体の20%となり、これらに適切な耐震改修や修繕が行われていない場合、住宅市場において建物としての活用が難しいため、市場に流通されず、空家状態が長期化することが懸念されます。



### 3 空家等の状況

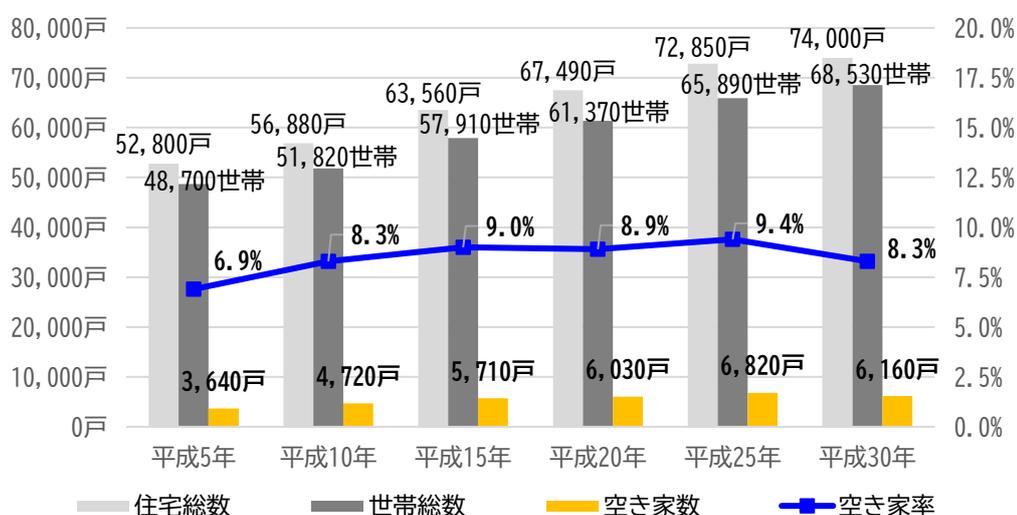
#### (1) 住宅土地・統計調査による空き家の状況

##### ① 空き家数・空き家率

住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は、平成5年から平成25年までの20年間でほぼ倍増しています。平成30年には6,160戸まで減少したものの、住宅全体で見ると依然多い状況です。

また、本市の空き家率(住宅全体に占める空き家の割合)は、近年、住宅総数の増加に比べ、世帯総数の増加が大きく、居住の割合が増えたこと等から、平成25年から平成30年までの5年間で1.1%減少しています。

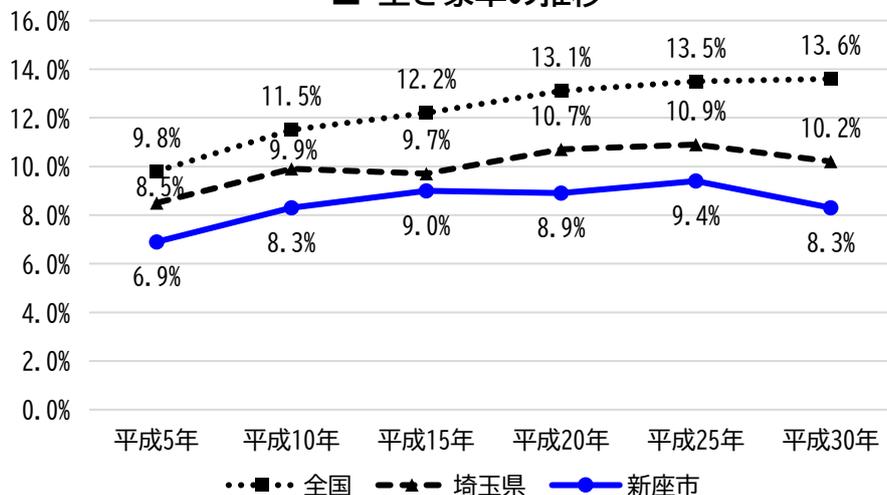
■ 住宅総数、世帯総数、空き家戸数の動向



(資料：住宅・土地統計調査)

平成30年の本市の空き家率(8.3%)は、全国(13.6%)や埼玉県(10.2%)の空き家率を下回っています。これは、東京都心から25km圏内に位置する本市の立地条件等が要因だと考えられます。

■ 空き家率の推移



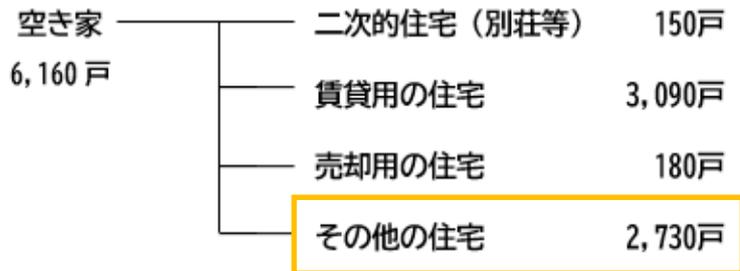
(資料：住宅・土地統計調査)

## ②空き家の種類別の動向

「空き家」の種類別にみると、長期にわたって不在の住宅等である「その他の住宅」は、平成15年から平成30年までの15年間で、約1,200戸増加し、空き家全体のほぼ半数を占める状況です。

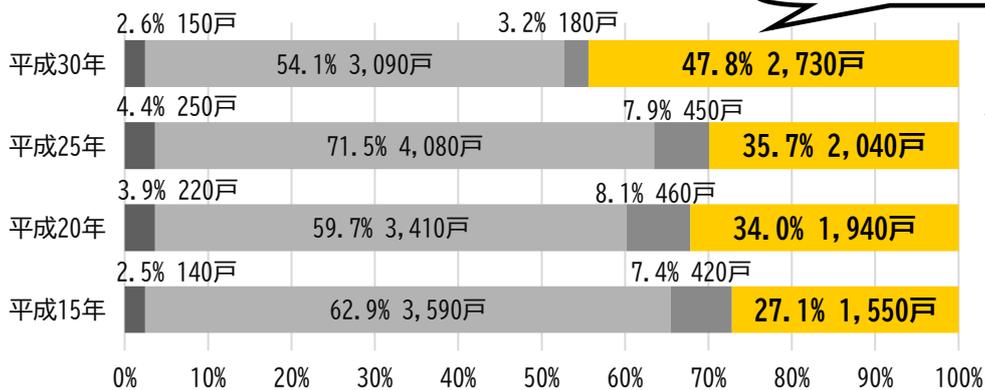
また、「その他の住宅」は、長期間にわたって人が住んでいないため、他の空き家と比較すると、「腐朽・破損あり」の割合が高くなっています。

■ 空き家の種類別の住宅戸数（平成30年）



（資料：住宅・土地統計調査）

■ 空き家種類別の動向



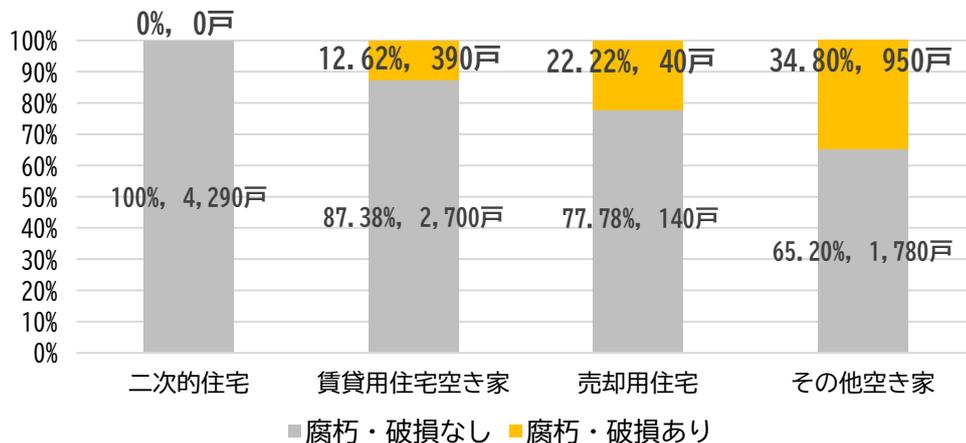
「その他の住宅」が増加傾向

■ 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

（端数処理の関係から、内訳の計と合計が一致しない場合があります。）

（資料：住宅・土地統計調査）

■ 空き家の種類別 腐朽・破損の有無



（資料：住宅・土地統計調査）



## (2) 市への空家等に関する相談状況

### ①相談件数及び対応状況

本市では、平成27年5月に空家法が完全施行されて以来、市民や町内会から、空家等に関する新規相談が、平均して年間50件程度寄せられており、空家法の完全施行以前から累積すると令和2年度末に、対応件数が442件になりました。

空家等の所有者等に対して逐次改善依頼等を実施していますが、所有者等の健康状態や相続問題等により、対応が長期化するケースがあることから、対応継続件数は増加傾向にあります。

また、空家等の増加に伴い、今後も新規相談は増加すると予想されます。

#### ■ 空家等に関する相談「新規件数(過去6年間の年度別)」 令和3年3月末現在

年度	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	令和2年度
件数	57件	51件	41件	64件	55件	53件

#### ■ 空家等に関する相談「対応状況別件数(累積)」 令和3年3月末現在

総数	解決済み	《内訳》			経過観察 (適正管理)	対応中
		更地化	建替済	居住あり		
442件	232件	92件	69件	71件	188件	22件

※ 経過観察…著しい問題は改善されたが、依然空家等の状態のため再び悪化しないよう注視している案件

### ②地区別の相談件数

本市の空家等の相談状況を地区別にみると、ほぼ市内全域から相談が寄せられていますが、相談件数に差が生じています。

#### ■ 空家等に関する相談「地区別件数(累積)」 令和3年3月末現在 (件)

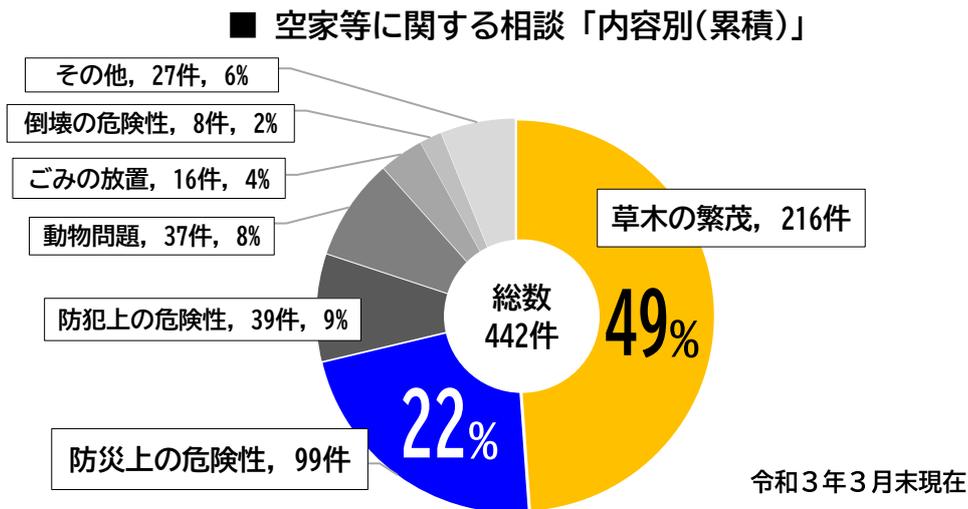
地区	件数	地区	件数	地区	件数
栗原	51	大和田	21	野火止1-4	8
栄	47	片山	19	道場	7
石神	41	西堀	17	堀ノ内	4
野寺	37	北野	16	東北	3
新堀	37	馬場	16	中野	3
野火止5-8	29	池田	12	本多	3
畑中	28	あたご	11	菅沢	0
東	23	新座	9	新塚	0

### ③内容別の相談件数

本市の空家等の相談状況を内容別にみると、敷地内の「草木の繁茂」が最も多く、次いで屋根・外壁の落下等の「防災上の危険」が多くなっています。

他には、窓ガラスが割れている等の「防犯上の危険」、ハクビシン・スズメバチ等の「動物問題」、残置物や不法投棄等の「ごみの放置」、家屋の「倒壊の危険性」、所有者等から空家等を管理できない等の「その他」の相談を受けています。

このように、適切に管理されていない空家等から、防災、衛生、環境面等において様々な問題が生じており、地域住民の生活環境に多岐にわたり影響（外部不経済）を及ぼしています。



### (3) 所有者等へのヒアリング

空家等対策を進める中で、「なぜ空家等が管理不全になったか」について、所有者等や相談者、不動産業者にヒアリングしたところ、以下の回答がありました。

これにより、所有者等の情報や知識の不足、地域住民との関係性の希薄、多方面の専門的な立場からの支援の必要性など、現在の空家等対策の課題が見えてきました。

#### ■ 所有者等へのヒアリング結果（管理不全の空家等が発生した要因）

所有者等	・施設入所、入院、転居等により、居住者の不在が続く。
	・高齢化や健康上の理由。認知症等の理由で判断能力が低い。
	・遠方におり、定期的な管理が難しい。
	・管理意識が希薄である。
	・所有者の所在が不明。相続放棄。相続がまとまらない。
	・売却や利活用に関する情報・知識が不足している。
	・経済的な理由。
相談者 (近隣住民等)	・付き合いがない。所有者等がどこに転居したか分からない。
	・所有者や親族の連絡先を知らない。
	・地域としての空家等との関わり方が分からない。
市場面	・建物や設備の老朽化・耐震状況により、市場への流通が難しい。
	・建物の規模、土地の面積、立地環境等において需要と供給にズレが生じている。
	・売買価格、家賃が相場に合っていない。
法制度面	・接道要件、敷地規模等の制約により、建て替えが困難である。
	・建物を除却し、更地にすると固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある。
	・市街化調整区域のため制約があり、建て替えや売買等が困難である。

## (4) 空き店舗等の状況

### ①店舗や倉庫等への対策

店舗や倉庫等についても、居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、空家法に定める「空家等」に含まれるため、本計画に基づき、住宅と同じく空家等対策を行います。

店舗や倉庫等は、一般的には建物の規模が大きかったり、特別な設備を備えていたりするため、住宅と比較すると、管理費用が大きく、利活用の方法が限られます。

また、腐朽・破損が生じてしまうと、修繕等に大きな費用が掛かるため、そのまま放置され、利活用等されずに「空家等」の状態が長期化する懸念があります。

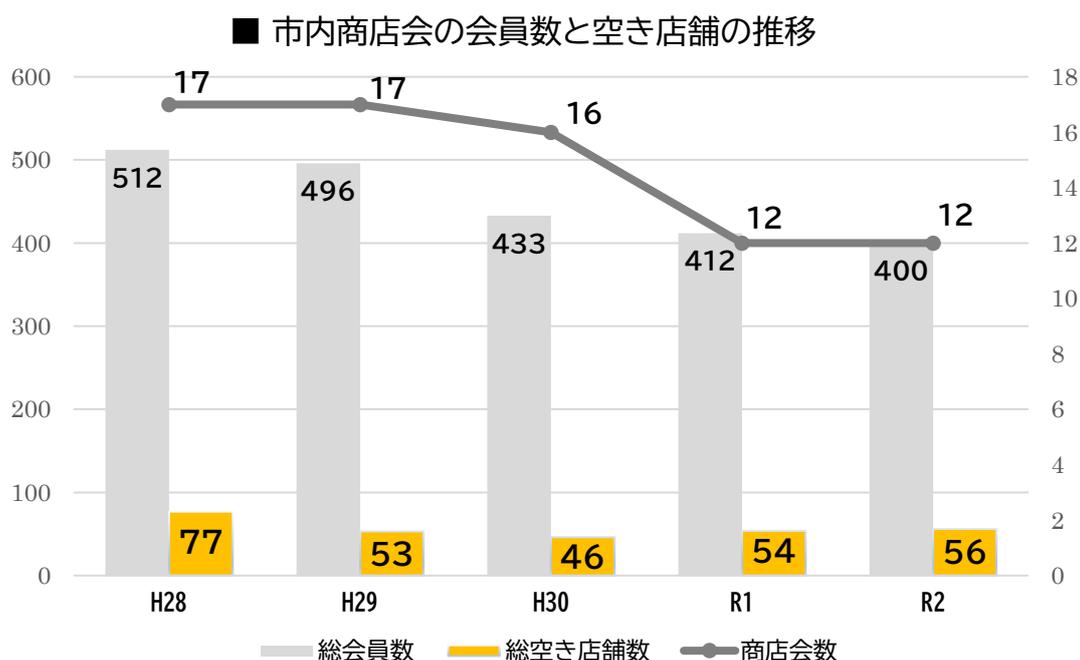


### ②市内商店会の空き店舗状況

令和元年経済センサスによると、本市の事業所数は 5,655 所で、平成 28 年の 4,741 所から 914 所増加しています。

一方で、産業振興課の調査によると、市内商店会の会員数は減少傾向にあり、空き店舗の増加・常態化が課題として顕在化しています。

本市において、開業・出店の需要は高いものの、商店会内の空き店舗への出店につながっていない状況です。



(資料：産業振興課資料)

## 4 課題の整理

### ■ 地区ごとに異なる課題

本章で示した本市の現状から分析すると、高齢者人口と旧耐震戸建て住宅が共に多い地区ほど、市民から管理不全の空家等に関する相談が多い状況です。

相談件数が上位の地区ほど、「所有者の高齢化」と「住宅の老朽化」に伴う様々な要因が複雑に重なり、空家等に関する問題が深刻化する特徴が見られます。

**【表】所有者の高齢化 × 住宅の老朽化 = 空家等に関する相談増加**

地区	所有者の高齢化の状況			住宅の老朽化の状況	空家等の対応状況		
	令和3年1月1日			令和2年度	令和3年3月31日		
	高齢化率	高齢者人口 (人)	人口 (人)	耐震助成案内送付数(通) 《旧耐震戸建て住宅》	空家相談件数 【累計】(件)	解決済件数 (件)	解決率
栗原	23%	3,238	13,886	556	51	29	57%
栄	31%	2,980	9,503	743	47	29	62%
石神	30%	2,914	9,735	691	41	22	54%
野寺	28%	2,874	10,168	706	37	16	43%
新堀	25%	2,592	10,491	463	37	25	68%
野火止5-8	21%	4,569	21,321	570	29	14	48%
畑中	24%	2,280	9,656	400	28	10	36%
東	26%	1,861	7,170	360	23	11	48%
大和田	21%	1,904	8,996	427	21	12	57%
片山	26%	1,977	7,496	490	19	10	53%
西堀	25%	1,460	5,850	325	17	9	53%
北野	21%	1,421	6,836	228	16	11	69%
馬場	23%	1,357	5,861	278	16	4	25%
池田	27%	862	3,218	267	12	7	58%
あたご	39%	598	1,544	132	11	6	55%
新座	38%	3,008	7,905	275	9	5	56%
野火止1-4	27%	2,949	11,093	373	8	3	38%
道場	34%	575	1,691	124	7	2	29%
堀ノ内	38%	633	1,652	121	4	2	50%
東北	18%	1,294	7,204	133	3	1	33%
中野	39%	242	617	63	3	2	67%
本多	39%	494	1,281	90	3	2	67%
菅沢	32%	492	1,531	74	0	0	100%
新塚	0%	1	1,503	0	0	0	100%
【合計】	26%	42,575	166,208	7,889	442	232	52%

上位の抽出 …… 30%以上 2,500以上 - 450以上 - - -

## ■ 本市の課題

将来的に人口減少や高齢者の増加が予測されており、施設入所や相続等の高齢化に伴う要因により今後も新たな空家等が発生していくものと考えられます。

また、旧耐震基準や築年数の古い住宅の割合が高く、住宅市場での流通が難しいため、空家状態が長期化し、管理不全の状態に陥ることが懸念されます。

さらに、所有者等への支援不足や、中古住宅市場が成熟しきれていないなど課題は多々あることから、様々な主体が協働して、多面的に空家等対策に取り組む環境を更に整備していく必要があります。

このような背景を踏まえ、本市の課題を以下のように整理します。

### 課題1 空家等の発生予防

今後も増加が予想される空家等の発生抑制に取り組む必要があります。

### 課題2 所有者等への支援体制の充実

空家等の適正管理や利活用を促進するため支援体制を更に充実させる必要があります。

### 課題3 中古住宅市場の流通促進

住宅に限らず、店舗や事業所など多様な利活用により、中古住宅市場の流通を促進する必要があります。

### 課題4 多様な主体との協働

町内会、専門家団体、NPO法人、事業者、大学など様々な主体との協働により、多様な取組ができる環境づくりをする必要があります。

### 課題5 地域の状況に応じた対策

市全域で求められる空家等対策と合わせて、地域の特性に応じた効果的な対策をする必要があります。



## 第3章 基本的な考え方

第3章では、空家等対策に取り組むに当たっての基本理念と基本方針等を定め、各主体の役割と実施体制を整理します。

### 1 基本理念

空家等の適正管理は、空家法に定められた所有者等の責務ですが、自身による維持管理が困難となり、さらに住宅の状態や相続など様々な要因が絡み合って空家状態が長期化している場合があります。

そうしたことから、所有者やその家族(自助)だけでは対応できない問題を解決するため、市民同士の助け合い(互助)、町内会、事業者、専門家団体等の多様な主体の協働による取組(共助)、行政による支援や環境づくり(公助)が相互に連携し、総合的な空家等対策の推進が必要となります。

そこで、本計画では、空家等を「まちの資源」と捉え、多様な主体がそれぞれの役割に応じて相互に連携し協働して、空家等を上手く活用することで、魅力的で住み続けたいと思うまちづくりを目指すことを基本理念として掲げます。

多様な主体の協働による魅力的で住み続けたいと思うまちづくり



## 2 基本方針

本計画では、人が住んでいる住宅への空家等の発生予防から、管理不全の空家等の解消に至るまで、住宅の状態に応じて、基本方針を定め、総合的に空家等対策を実施していきます。第2章において整理した本市の課題を基に、本市では、空家等の発生抑制に重点的に取り組み、空家等になった場合は所有者等に適正管理を促すとともに、利活用に関する働きかけをしていき、管理不全の空家等となった場合は、所有者等が問題箇所を改善し管理不全の状態を解消するよう指導等していきます。

以下に、住宅の状態に応じた3つの段階における「空き家等対策の4つの基本方針」を掲げます。



住宅の状態	基本方針
人が住んでいる住宅	<b>I 空家等の発生予防</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民への情報発信により、空家等に対する問題意識の醸成や意識啓発を行う。</li> <li>・所有者に居住している段階から空家等の発生抑制を働きかける。</li> </ul>
管理されている空家等	<b>II 空家等の適正管理の促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等への情報発信や支援により、自主的な適正管理を促進する。</li> <li>・空家等の実態を把握できる体制をつくる。</li> </ul>
	<b>III 空家等の利活用の促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等への情報発信や支援により、利活用や市場流通を促進する。</li> <li>・様々な主体との協働により、空家等の多様な利活用を促進する。</li> </ul>
管理不全の空家等	<b>IV 空家等の管理不全の解消</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等に対し、管理不全の状態を解消するよう指導する。</li> <li>・著しく管理不全な空家等を特定空家等に認定し、法令等に基づく措置を行う。</li> </ul>

### **3 主体別の役割**

---

#### **(1) 所有者等の役割**

---

空家法第3条では、「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」と定められています。

住宅を所有する人は、自らの住宅が空家等にならないよう日頃から予防に向けた対策を講ずるとともに、空家等の所有者等になった場合は、適切な管理や地域住民への情報提供、空家等の利活用に向けた積極的な調整など、空家等の問題の発生抑制や解消に向けた取組に努めることとします。

#### **(2) 市民・町内会等の役割**

---

地域の快適な住環境を維持していくためには、活力ある地域コミュニティを形成するとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等が発生しないよう、住民間の良好な関係を築いていくことが大切です。

町内会等は、防災・防犯のパトロール等による情報把握や、住民同士が日頃から情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、空家等が発生した場合には、市や所有者等と連携し、空家等の適正管理や利活用の促進について協力を努めることとします。

#### **(3) 民間事業者（専門家団体・関連事業者・NPO法人等）の役割**

---

空家等対策を進めるに当たっては、住宅の管理だけでなく、不動産流通や地域環境、法規制、地域コミュニティ等の様々な条件を整理し、専門的かつ幅広い分野の知識や技術、経験を活かして対応していくことが重要です。

空家等対策に関係する民間事業者は、市や空家等の所有者等が実施する対策事業に対し、専門的な情報提供や技術的な支援を行うなど、積極的な協力体制の構築に努めることとします。

#### **(4) 市の役割**

---

空家法第4条では、「市は、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」と定められています。

市は、総合的かつ計画的な空家等対策に取り組むため、空家法に基づく空家等対策計画を策定し、空家等に関する総合的な相談窓口を整備するほか、市へ提供される空家等の情報をデータベース化し、庁内で連携して空家等の発生抑制に向けた効果的な啓発活動を実施するとともに、様々な主体との協働により適正管理や利活用に関する実効性のある事業を推進することに努めることとします。

また、管理不全の空家等の所有者等に対しては、空家法やその他関係法令等に基づく助言、指導、その他適切な措置を講ずるなど、まちづくり全体を考えた空家等対策に関する取組に努めることとします。

## 4 実施体制

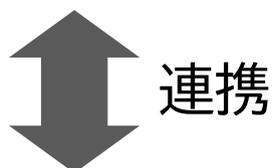
### (1) 行政

空家等の対策は、多岐にわたるため、関連部局が連携し、対策を推進することが必要です。このため、空家等対策部局が中心となり、様々な取組において関連部局と連携する庁内体制を更に強化していきます。

また、関連部局が業務を行う中で、空家等に関わる相談を受けた場合は、空家等対策部局をはじめ関連部局が連携して対応します。

### ■ 本市の空家等対策の庁内体制

**建築審査課**  
(空家全般に関する総合窓口)



空家等に関わる相談内容	関連部局
災害の被害者支援に関すること	危機管理室・福祉政策課
防犯に関すること	危機管理室
ごみ・動物・害虫に関すること	環境課
空き地に関すること	
道路に関すること	道路管理課
水道に関すること	水道業務課・水道施設課
下水道に関すること	下水道課
通学路に関すること	教育支援課・道路管理課・交通政策課
法律相談に関すること	地域活動推進課
建物に関すること	建築審査課
都市計画・景観に関すること	都市計画課
商店街の空き店舗に関すること	産業振興課
固定資産税に関すること	課税課
戸籍に関すること	市民課
納税相談に関すること	納税課
生活困窮者支援に関すること	生活支援課
介護支援に関すること	介護保険課
高齢者支援に関すること	長寿はつらつ課
障がい者支援に関すること	障がい者福祉課
成年後見制度に関すること	成年後見制度推進室
子育て支援に関すること	こども支援課

## (2) 空家等対策協議会

空家法第7条に基づき、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、平成27年に新座市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しました。協議会においては、専門的かつ公平な視点から多角的に議論を行うことができるよう幅広い分野の専門家等で構成されています。

## (3) 民間事業者（専門家団体・関連事業者・NPO法人等）

空家等の所有者等は、日常の管理、相続や利活用など様々な悩みを抱えている場合があります。

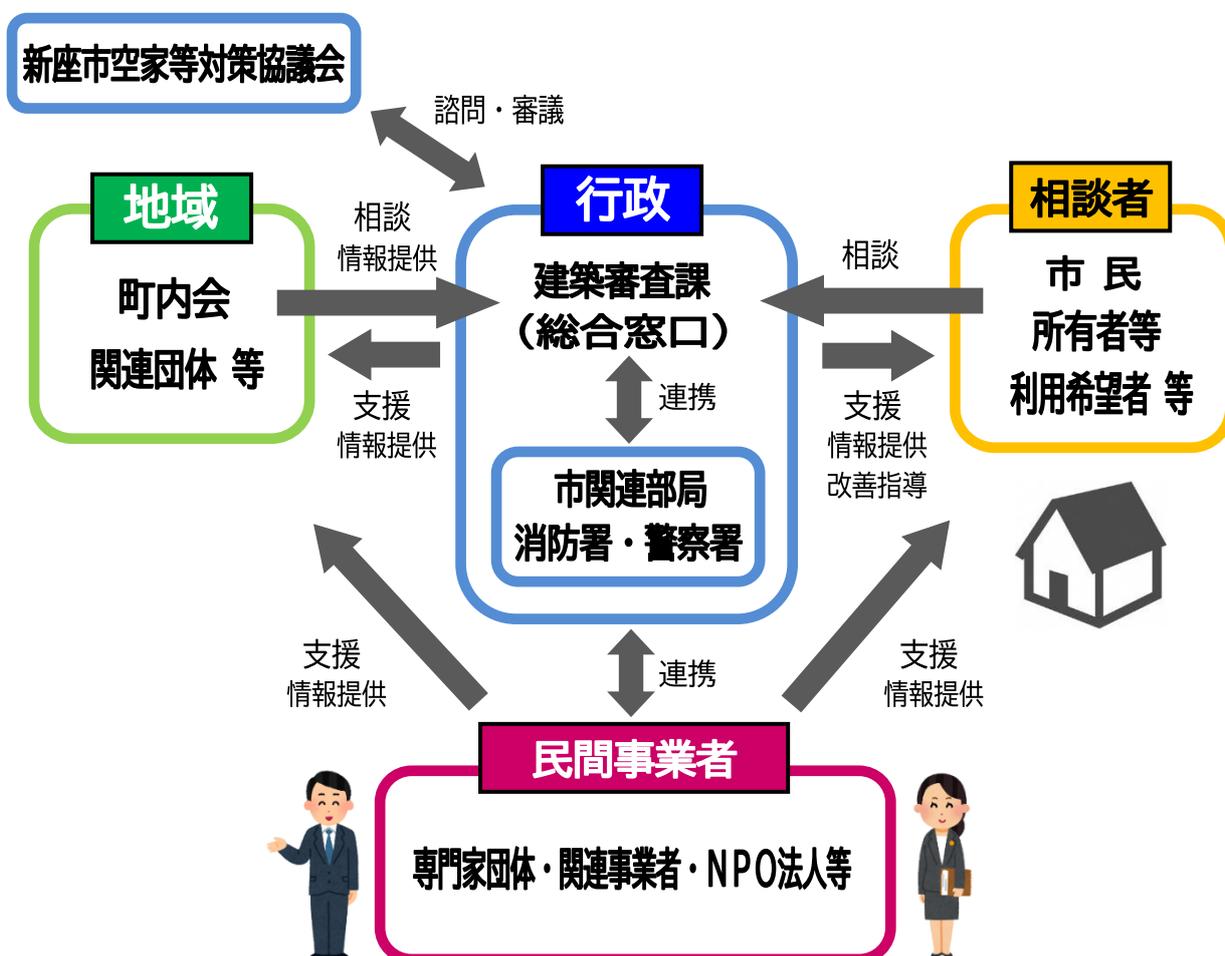
そのため、不動産・建築・法務等の専門家団体、建設・土木・造園・福祉等の関連事業者やNPO法人等と連携し、問題解消に向けた相談体制の充実を図ります。

また、相談会の開催、空家等の調査等、様々な形での協力体制の構築を図ります。

内 容	団 体
空家等のワンストップ相談窓口	一般社団法人日本空家対策協議会
空家等の専門相談窓口	公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
新座市空家バンクの媒介	県南支部

※ 上記以外にも、状況に応じて幅広く関係団体との協力体制の構築を検討します。

## ■ 実施体制のイメージ連携



## 第4章 空家等対策の施策

第4章では、第3章の基本理念及び基本方針を踏まえて、それらを達成するための具体的な施策を示しています。

### 1 施策の体系

基本方針に基づき、住まいに居住中の状態から、空家等が管理不全になる状態まで、住まいの状態に応じた施策を展開します。

基本方針	住宅の状態	施策	取り組む課題
基本方針Ⅰ 空家等の発生予防	人が住んでいる住宅	(1)市民等への普及啓発	課題1 空き家等の発生予防 課題2 所有者等への支援体制の充実 課題4 多様な主体との協働
		(2)効果的な情報発信	
		(3)専門家団体等と連携した相談体制	
		(4)空家に関する相談会	
基本方針Ⅱ 空家等の適正管理の促進	管理されている住宅	(1)所有者等の当事者意識の醸成	課題2 所有者等への支援体制の充実 課題4 多様な主体との協働 課題5 地域の状況に応じた対策
		(2)効果的な情報発信	
		(3)空家等の自己管理のパンフレットの作成	
		(4)地域との連携による実態把握	
		(5)専門家団体等と連携した相談体制	
		(6)新たなビジネスモデルの構築	
基本方針Ⅲ 空家等の利活用の促進	管理されている空家等	(1)所有者等への普及啓発	課題2 所有者等への支援体制の充実 課題3 中古住宅市場の流通促進 課題4 多様な主体との協働 課題5 地域の状況に応じた対策
		(2)効果的な情報発信	
		(3)専門家団体等と連携した相談体制	
		(4)新座市空家バンクの充実化	
		(5)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)制度の申請対応	
		(6)大学との連携	
基本方針Ⅳ 空家等の管理不全の解消	管理不全の空家等	(1)所有者等への改善指導等による自主改善の促進	課題4 多様な主体との協働
		(2)所有者調査の迅速化	
		(3)空家等情報のデータベース化	
		(4)緊急に危険を回避する必要がある場合の応急措置	
		(5)財産管理人制度の活用	
		(6)特定空家等への対策	
		(7)関係法令による措置	



## 2 具体的な施策

### 基本方針Ⅰ 空家等の発生予防

- 「第2章 現状と課題」を踏まえると、今後も空家等が増加することが予想されます。そこで、空家等の発生を抑制するために、居住中の段階から準備を進めていただくことや、住まいの価値を保ち、より長く住んでいただくよう、市民等への普及啓発を強化します。
- また、関連部局や専門家団体等と連携し、住まいに関する相談体制を強化します。

#### (1) 市民等への普及啓発

居住中の段階から相続や処分など「住まいの将来設計」ができるよう、空家等の維持管理の困難さや財産としての利活用、管理不全となった空家等が原因で周囲の生活環境に与える悪影響等について予め情報提供し、問題意識の醸成や意識啓発を行います。

#### (2) 効果的な情報発信

空家等関連の情報発信の手段として、国や県等が作成したパンフレットの配布、本市のホームページや広報にいぎへの掲載、SNSでの情報発信、各種お知らせ(固定資産税納税通知書同封のもの・代表相続人届依頼通知、福祉部局が作成するもの・死亡届提出時に配布するもの等)への掲載等により、多方面から空家等の発生予防に向けた普及啓発を行います。

#### 【主な啓発内容】

##### ① 家の終活に関する啓発

自宅の不動産情報を整理し、将来の相続や処分など「住まいの将来設計」ができるよう県が作成するチラシや本市が作成する「家の終活」に関するチラシを配布します。

また、本市が作成・配布しているエンディングノートにおいて「家の終活」に関する内容を掲載し、空家等の発生予防に向けた普及啓発を行います。

##### ② 相続対策の啓発

国の空家等対策に関する実態調査によると空家等の取得原因の半数以上が「相続」でした。相続発生後の空家化を防ぐため、生前から相続対策や財産の管理・運用方法に関する事前の準備ができるよう情報提供・意識啓発を行います。

また、県が、空家等対策の一つとして、司法書士や行政書士を高齢者向けサロンや町内会等に無料で派遣し、適切な相続対策を周知・啓発している「相続おしかけ講座」について広く周知を図ります。

##### ③ 認知症対策の啓発

認知症等により意思能力が喪失すると、法的に自ら不動産の売買や賃貸等ができなくなるため、元気なうちから成年後見制度や家族信託、遺言書等の制度について理解を深め、備えができるよう福祉部局と連携し、情報提供や相談窓口の案内を行います。

#### ④ 各種助成制度の周知

住宅の価値を維持し、長く住み続けるため、そして将来住まなくなった際にはスムーズな売却等ができるように、本市が行っている住宅関連の助成制度等について情報を発信していきます。

制 度	内 容	担当部署
新座市耐震助成制度	耐震診断・耐震改修等をする場合に、費用の一部を助成する制度	建築審査課
新座市ブロック塀等撤去・築造工事助成制度	登録業者に依頼して、ブロック塀の撤去に関する工事をする場合に、費用の一部を助成する制度	
居宅介護住宅改修（介護予防住宅改修）工事助成事業	要介護認定を受けている方が、生活環境を整えるための住宅改修をする場合に、工事費の一部を助成する制度	介護保険課
重度障がい者居宅改善整備助成事業	重度身体障がい者が居宅の一部を障がいに応じて使いやすく改善をする場合に、工事費の一部を助成する制度	障がい者福祉課

#### ⑤ リバースモーゲージやリースバック等の周知

自宅を担保にして住み続けながら融資を受け、亡くなった後に不動産売却をして返済する「リバースモーゲージ（※）」や、自宅をリースバック運営会社に売却後、その会社と賃貸借契約を締結することで自宅に住み続けられる「リースバック」等は、将来的な不動産処分が担保されるため、金融機関等と連携し、情報提供や相談窓口の案内を行い、空家等の発生予防を促進します。

※ 民間金融機関が取り扱う「リ・バース60（住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン）」や、埼玉県社会福祉協議会が運営する「不動産担保型生活資金貸付制度（低所得や要保護の高齢者世帯を対象に、一定の居住用不動産を担保とした生活資金の貸付制度）」等がある。

#### （3）専門家団体等と連携した相談体制

空家等に関する課題は専門的かつ多岐にわたるため、本市では専門家団体と連携し、空家等に関するワンストップ相談窓口を整備しています。

関連部局の窓口で、転居や施設入所等に伴う自宅の処分や相続等に関する相談があった際には、相談窓口をスムーズに案内できるよう連携を強化します。

#### （4）空家に関する相談会

専門家団体との連携により空家等に関する相談会等を開催し、市民や所有者等に向けた相談対応及び普及啓発を進めます。



## 基本方針Ⅱ 空家等の適正管理の促進

- 適正な管理が行われなくなった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。そこで、管理不全の空家等の発生を抑制するために、空家等を放置した場合のリスクを理解し管理に努めていただくことや、住まいの価値を保つことでスムーズな利活用につなげていただくよう、所有者等への普及啓発を強化します。
- また、関連部局や専門家団体等と連携し、空家等の適正管理に関する相談体制を強化するとともに、管理不全の空家等の発生を抑制するため、空家等の解消について対策を進めます。

### (1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等の所有者等に対し、自らの責任により適正な管理をするよう促すために、空家等を放置することにより発生する経済的・法律的な問題、周囲の生活環境に与える悪影響、通行人や周辺建物等に損害が発生した場合に問われる所有者等の管理責任などを情報発信することで、問題意識の醸成や意識啓発を行います。

### (2) 効果的な情報発信

空家等関連の情報発信の手段として、国や県等が作成したパンフレットの配布、市ホームページや広報にいぎへの掲載、SNSでの情報発信、各種お知らせ（固定資産税納税通知書同封のもの・代表相続人届依頼通知、福祉部局が作成するもの・死亡届提出時に配布するもの等）への掲載等により、多方面から管理不全の空家等の発生抑制に向けた普及啓発を行います。

### (3) 空家等の自己管理のパンフレットの作成

空家等の所有者が自ら空家等の管理ができるように、管理を行う際のポイントや、空家等の老朽度を簡易に判定するためのチェックリスト等をまとめた自己管理のパンフレットを作成し、空家等の適正管理を促進します。

### (4) 地域との連携による実態把握

空家等が増加することで、防犯上の問題や、地域の環境を悪化させることが懸念されています。地域の良好な住環境を維持するためには、いち早く空家等の実態を把握し、所有者等へ適正管理を促すことが重要であることから、本市は町内会をはじめ様々な地域団体と連携し、地域からの情報提供により空家等の実態を把握し、迅速に対応できる体制を整備します。

### (5) 専門家団体等と連携した相談体制

空家等に関する課題は専門的かつ多岐にわたるため、本市では専門家団体と連携し、空家等に関するワンストップ相談窓口を整備しています。

関連部局の窓口で、空家等の処分や相続等に関する相談があった際には、相談窓口をスムーズに案内できるよう連携を強化します。

特に、高齢者の住み替え、市税滞納者の債務整理のための不動産（任意）売却や、生活保護受給者の生活に利用していない不動産の売却等について、関連部局から相談があった場合は、空家等の解消を目的に、当該部局と連携して対応を進めます。

## **(6) 新たなビジネスモデルの構築**

所有者が遠方に住んでいる場合や高齢の場合など、定期的に空家を管理することが困難な状況に対応するため、新たなコミュニティビジネスとして、所有者等に代行して建物点検、清掃、通気・換気等の管理を行う「空家等の見守りサービス」の構築を支援します。

さらに、空家等の見守りサービスを行う中で、建物の修繕や草木の伐採等が必要な場合は、建築・水道・電気・空調等の専門業者や造園業者をスムーズに紹介できる体制を整備し、関係団体のネットワークで空家等の適正管理の促進に取り組む新たなビジネスモデルを創造することで、人材育成や雇用の創出に貢献します。

## **基本方針Ⅲ 空家等の利活用の促進**

- 本市においては、空家等は不動産市場で一定程度流通していますが、依然利活用されていない空家等が多いため、住宅性能の可視化や、リフォーム等による資産価値の向上等について普及啓発し、中古不動産市場の流通を促進します。
- また、住宅以外の用途への活用に至る例は限られています。そこで、利用可能な空家等を「まちの資源」と捉え、多様な主体と連携し、事業所や店舗など住宅以外の用途への活用促進も図ることで、まちの魅力の向上や地域の活性化につなげます。

### **(1) 所有者等への普及啓発**

速やかに空家等の活用方針を決定できるよう、財産としての利活用に関する有益な情報や、空家等の期間が長くなるにつれて、改修等の費用負担が拡大するとともに市場性が低下するデメリット等について情報発信することで、問題意識の醸成や意識啓発を行います。

### **(2) 効果的な情報発信**

空家等関連の情報発信の手段として、国や県等が作成したパンフレットの配布、市ホームページや広報にいざへの掲載、SNSでの情報発信、各種お知らせ（固定資産税納税通知書同封のもの・代表相続人届依頼通知、福祉部局が作成するもの・死亡届提出時に配布するもの等）への掲載等により、多方面から空家等の利活用に向けた普及啓発を行います。

#### **【主な啓発内容】**

##### **① 中古住宅としての流通支援**

空家等を市場に流通させるためには、住宅の良質化とともに、品質と魅力を備えた住宅としてその住宅が市場で適正に評価され、消費者に分かりやすい形で中古住宅の品質・性能が示されることが重要となります。

そのため、専門家団体等と連携し、中古住宅市場の流通促進を図るため、本市の耐震診断助成、インスペクション（建物状況調査）や住宅履歴情報の蓄積、住宅性能に関する認定制度等について普及啓発を図ります。

## **② リフォーム・リノベーションの普及啓発**

---

リフォームやリノベーションにより中古住宅の資産価値を向上させ、市場への流通を促進するため、また、消費者がイメージに合った利活用方法を発見し、購入意欲が高まるよう、専門家団体等と連携し、多様な空家活用事例の収集・紹介等を図ります。

また、店舗や事業所、コワーキングスペースなど住宅以外の用途についても活用促進を図るため、埼玉県が主催する商店街等リノベーションコンペ事業や、コンペ受賞事業を紹介する「まちなかりノベ事例集」をはじめ幅広い情報提供を行います。

## **③ 空家等の有効活用による脱炭素社会の実現**

---

住宅等の建設、解体、建て替え等により、廃棄物が発生し、CO<sub>2</sub>等の温室効果ガスが多く排出されます。そのため、再生可能な空家等については、出来るだけリフォームやリノベーション等による利活用を促進することで、既存住宅の長寿命化や有効活用を図り、環境に配慮した脱炭素社会の実現や循環型社会の形成に貢献できることを普及啓発していきます。

## **④ 住みかえ支援**

---

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が、移住・住みかえを希望している方のマイホームを借り上げて、子育て世代を中心に転貸し運用する「マイホーム借上げ制度」について、情報提供や相談窓口の案内を行い、空家等の利活用を促進します。

## **⑤ 空家等の利活用等に関するローンの周知**

---

空家等のリフォームや解体等に要する資金調達が困難であることを理由に放置され、利活用に至らない場合もあります。そのため、所有者等や消費者の経済的な負担の軽減を図り、空家等の利活用や解体を促すため、金融機関が取り扱う空家等の利活用や取得等に関するローンの情報収集・周知を行います。

また、空家関連ローンの金利優遇により空家等の利活用を促進するため、金融機関との連携協定について、各金融機関と協議していきます。

## **⑥ 多子世帯向け中古住宅取得支援制度の周知**

---

県では、子育てしやすい住環境の整備を促進することにより、希望する数の子供が持てる環境づくりを図るため、中古住宅の取得に係る諸経費に対し、補助金を交付しています。本市では、この多子世帯向け中古住宅取得支援制度について周知を図り、空家等の市場流通を促進します。

## **⑦ セーフティネット住宅の普及啓発**

---

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、高齢者・障がい者・子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を所有者が登録する制度（セーフティネット住宅登録制度）について、空家等の利活用の一つとしてバリアフリーや耐震等の改修工事に関する国の直接補助制度を周知し、空家等の住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅としての活用を推進します。

## **⑧ D I Y型賃貸借の普及啓発**

国が進めるD I Y型賃貸借（空家等の所有者等が修繕を行わず、現状有姿で賃貸し、借主が自費で改修を行う賃貸借契約）について、国が作成したガイドブック等を周知し、空家等の多様な利活用を促進します。

### **(3) 専門家団体等と連携した相談体制**

空家等に関する課題は専門的かつ多岐にわたるため、本市では専門家団体と連携し、空家等に関するワンストップ相談窓口を整備しています。

関連部局の窓口で、空家等の利活用等に関する相談があった際には、相談窓口をスムーズに案内できるよう連携を強化します。

また、本市では、地域によって人口状況や住宅事情が異なるため、市全域で求められる空家等対策と合わせて、地域の特性に応じた効果的な利活用の方策を提案できるよう専門家団体等と連携して検討していきます。

### **(4) 新座市空家バンクの充実化**

本市では、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会との協力のもと、売却や賃貸を希望する空家等を紹介する新座市空家バンクを開設し運用していますが、これまで空家等の登録実績は1件でした。今後は、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、活用可能な空家等の掘り起し等により、登録件数の増加を図ります。

また、近年、本市では事業所数が増加傾向にあることから、開業支援や商店会の空き店舗対策と連携し、開業予定の事業者と空家等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。

さらに、空家バンクがより便利に利用できることで、利用者が増え、内容が充実していくために、DX（デジタルトランスフォーメーション：デジタル技術を活用して起こす変革）の推進について、専門家団体と連携し、調査・研究していきます。

### **(5) 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）**

#### **制度の申請対応**

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改修したものに限り、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3,000万円の特別控除が受けられます。市は本制度において、確認申請の窓口となっているため、本制度の円滑な受付事務を行うことで、相続により生じた空家等の市場流通を促進します。

### **(6) 大学との連携**

本市では、市内3大学（十文字学園女子大学・跡見学園女子大学・立教大学）と包括協定を締結し、幅広い分野において相互に連携・協力をしており、今後もその効果が期待できるものについては、積極的に大学との連携・協力体制を構築することとしていることから、「クラウドファンディングを用いた空家等の利活用」等の新たなテーマについて、専門家団体等の協力のもと、産学官連携による取組を調査・研究していきます。

## 基本方針Ⅳ 空家等の管理不全の解消

- 管理不全な状態となった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対応が必要となります。しかし、空家等の所有者等はその場に居住していないため、空家等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っている傾向があります。
- そこで、本市では、空家法や空家条例の規定に基づき、市民の安全・安心を守るために、管理不全な空家等の状態や周辺への影響の度合い、危険性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

### (1) 所有者等への改善指導等による自主改善の促進

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等は課題が多岐にわたるため、空家等対策部局を中心に、建築、税、市民、福祉、環境、道路、水道、防災、防犯などの関連部局、消防署及び警察署等と連携し、空家等の所有者等への改善に向けた指導等を実施します。

また、関連部局が業務を行う中で、空家等に関わる相談を受けた場合は、空家等対策部局をはじめ関連部局が連携して対応します。

### (2) 所有者調査の迅速化

空家法に基づき、課税情報、戸籍・住民票、福祉関連や水道関連の情報などを活用し、空家等の所有者等の調査を行っていますが、所有者等が不明な場合や、既に相続関係が複雑になり、調査が難航し指導開始までに相当の時間を要する案件があります。

そこで、所有者等の死亡後、相続人等を速やかに把握できるよう、関連部局が行う相続人等との連絡調整や相続人調査を強化していきます。

### (3) 空家等情報のデータベース化

本市が対応した空家等に関する情報については、引き続き、現行の空家管理台帳に集約（データベース化）し、今後の相談対応や改善指導に活用します。

また、市内全域の空家等の実態調査を行い、判明した空家等の情報を地理情報システム（GIS）上でデータベース化することにより、関連部局と情報共有し、防災・道路・水道などの緊急事態においても迅速な対応が広域に行える体制整備や、空家等の分布情報から予防や利活用等に有効な施策の策定などが期待されるため、他市の先進的な取組等を調査・研究していきます。

### (4) 緊急に危険を回避する必要がある場合の応急措置

空家条例に基づき、空家等が、危険な状態となることが切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、所有者等の同意を得て、その危険を回避するために、本市が消防署等の関係機関と連携し、必要最低限の応急措置を講じます。

なお、その措置に掛かった費用は、所有者等から徴収することがあります。

### (5) 財産管理人制度の活用

財産管理人とは、空家等の所有者又は管理者が行方不明である場合や、相続人全員の相続放棄や法定相続人に該当する親族がない場合に、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又は相続財産の管理・清算等を行います。

本市では、当該空家等に対処するための必要な措置を取ることができない場合に、債権対策等で利害関係人となり得る関係部署と連携し、債権や申立てに係る費用（予納金等）の回収見込みがあれば、財産管理人制度の活用による空家等の解消を検討していきます。

## **(6) 特定空家等への対策**

---

### **① 認定による指導強化**

---

このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空家等については、国が示す『「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）』や「新座市特定空家等の判定基準」に基づき判定し、新座市空家等対策協議会における意見聴取を経て、空家法に基づく特定空家等に認定します。その上で、改めて指導することで、所有者等が当事者意識と危機感を持つことを促し、自主改善を促進していきます。

さらに、継続的に指導通知の送付や経過観察を行う等、周辺への悪影響の拡大防止に向けた対応を進めていきます。

### **② 空家法に基づく法的措置の実施**

---

特定空家等に認定した上での指導にもかかわらず、改善されない空家等については、法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講じ、自主改善を強く促していきます。

その後、正当な理由なく所有者等による措置が図られない場合には、勧告、命令及び行政代執行など、より強制力のある行政指導や行政処分に移行します。

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、本市が対応してくれることを前提とした管理責任の放棄等の課題があることから、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。

### **③ 略式代執行の措置**

---

特定空家等の所有者等が不明と判断された場合、本市は近隣や地域に与えている悪影響の程度、緊急性、及び市が費用を負担することの正当性等を考慮し、空家法第14条第10項の規定に基づき略式代執行による措置を実施します。

### **④ 特定空家等の所有者等への支援**

---

特定空家等の所有者が自主改善の必要性を認識していても、経済的事情等により自主改善が進まない場合に対応できるよう、引き続き、「新座市空家等解体費等補助金」による支援を行います。

### **⑤ 特定空家等に対する税制上の措置**

---

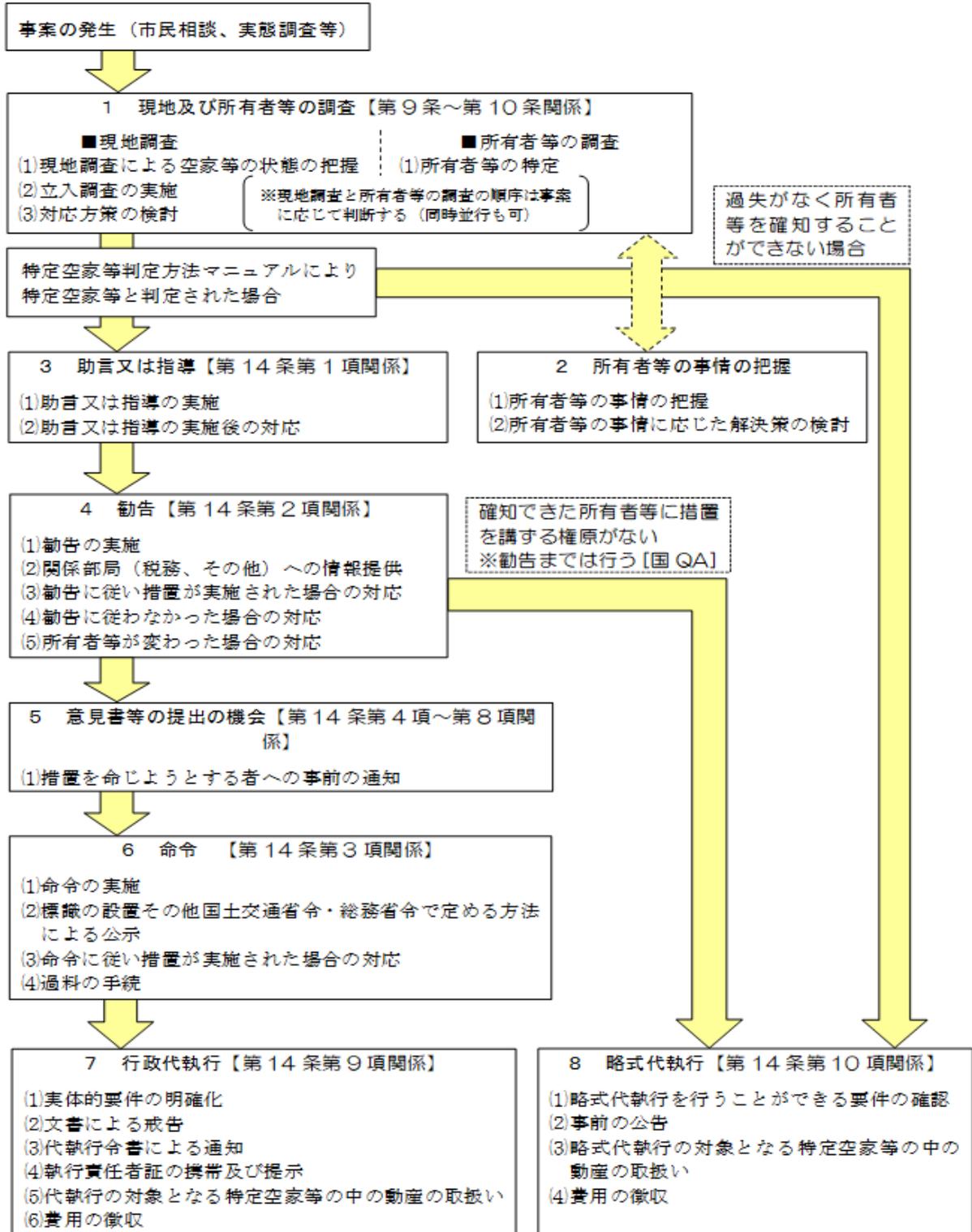
空家法第14条第2項の規定に基づく「勧告」を受けた特定空家等の敷地（土地）については、以下の住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外され、税の負担が増大します。

なお、空家等が、客観的にみて構造上住宅と認められない状況にある場合は、特定空家等の認定にかかわらず、当該特例の適用対象から除外される場合があります。

■住宅用地に対する課税標準の軽減割合（専用住宅の場合）

住宅用地の区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち200㎡以下での部分	課税標準額×1/6	課税標準額×1/3
一般住宅用地	住宅用地のうち200㎡超の部分	課税標準額×1/3	課税標準額×2/3

■空家法に基づく特定空家等に対する措置の流れ



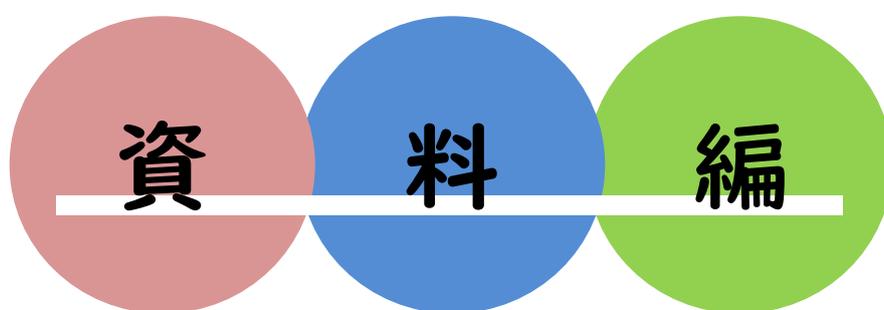
【資料：埼玉県行政代執行マニュアル】

## (7) 関係法令による措置

空家等の状況によっては、空家法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合があります。

各法令ごとに、目的、措置の対象及び内容、実施主体などが異なることから、対象となる空家等の状態や影響の程度、危険の切迫性等を関連部局と連携して総合的に判断し、手法を検討していきます。

法令	名称	概要
建築基準法 第10条	保安上危険な建築物等に対する措置	・特定行政庁は、著しく保安上危険又著しく衛生上有害である既存不適格建築物等について、必要な措置をとるよう命令できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。
消防法 第3条、第5条	火災の予防のための措置	・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める物件等の除去等を所有者等に命ずることができる。 ・消防長又は消防署長は、所有者等を確知できないとき等は略式代執行できる。 ・消防長又は消防署長は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第19条の4	一般廃棄物に対する措置命令	・市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない廃棄物の収集、運搬、処分(不法投棄等)によって、生活環境・廃棄物の処理や生活環境の保全上支障が生じると認められ保全のみが措置の対象となるときは、必要な措置をとるよう命令できる。
道路法 第44条	沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務	・道路管理者は、沿道区域内において、道路の構造に損害、又は交通に危険を及ぼすおそれのある土地、竹木又は工作物について、必要な措置をとるよう命令できる。
景観法 第70条	形態意匠の制限に適合しない建築物に対する措置	・市町村長は、景観地区内において、基準に適合せず、良好な景観の形成に著しく支障があると認められる場合、必要な措置をとるよう命令できる。
災害対策基本法 第62条、第64条	市町村の応急措置、応急公用負担等	・市町村長は、災害発生時等には、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施しなければならない。 ・応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法 第4条第10号 災害救助法施行令 第2条第2号	障害物の除去	・災害に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土木、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。
民法 第697条、第698条	民法に基づく事務管理	・義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 ・管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。
民法 第720条第2項	民法に基づく緊急避難	・他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。



# 1 計画策定の経過

---

平成28年8月29日 第1期空家計画（平成28年度～令和2年度）施行

令和2年度 新型コロナウイルス感染症の影響により計画策定が困難となり、第1期空家計画の計画期間を1年間延期した。

令和3年12月 庁内への意見照会

令和4年 1月24日 令和3年度第1回新座市空家等対策協議会

令和4年 2月 1日 パブリック・コメント（意見募集）の実施  
～ 3月 2日

令和4年 3月22日 庁議決定

## 2 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。

(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) 次条第一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的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で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、相当の猶予期間を付けて、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、相当の猶予期間を付けて、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1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15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。

### **3 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4月22日総務省／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施行規則

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1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。

## 4 新座市空家等の適切な管理に関する条例

(平成26年9月26日条例第31号)

(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、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、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する。

(平27条例33・一部改正)

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法の例による。

(平27条例33・一部改正)

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、当該空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を行わなければならない。

(平27条例33・一部改正)

(情報提供)

第5条 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。）は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかに本市にその情報を提供するように努めるものとする。

(平27条例33・一部改正)

(応急措置)

第6条 市長は、法第9条の規定による立入調査等により空家等が、危険な状態となることが切迫し、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の同意を得て、その危険を回避するために必要な応急の措置を講じることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、空家等の所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(平27条例33・全改)

(特定空家等に対する勧告に関する意見の陳述)

第7条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ当該勧告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。

(平27条例33・全改)

(協力要請)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、消防、警察その他の関係機関に立入調査等、指導、勧告及び命令の内容を提供し、必要な協力を求めることができる。

(平27条例33・全改)

(空家等対策協議会)

第9条 法第7条第1項の規定により、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他の空家等の適切な管理に関し必要な事項を協議するため、新座市空家等対策協議会（以下「対策協議会」という。）を置く。

（平27条例33・全改）

（組織）

第10条 対策協議会は、会長及び委員10人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 学識経験者

(2) 関係行政機関の代表者

(3) 関係団体の代表者

(4) 市職員

（平27条例33・旧第16条繰上・一部改正）

（任期）

第11条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（平27条例33・旧第17条繰上）

（会長）

第12条 会長は、対策協議会を代表し、会務を総理する。

2 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（平27条例33・旧第18条繰上・一部改正）

（会議）

第13条 対策協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 対策協議会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 対策協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（平27条例33・旧第19条繰上・一部改正）

（関係者の出席等）

第14条 対策協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

（平27条例33・旧第20条繰上・一部改正）

（守秘義務）

第15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。

（平27条例33・旧第21条繰上）

（庶務）

第16条 対策協議会の庶務は、市民生活部において処理する。

（平27条例33・旧第22条繰上・一部改正、平29条例28・一部改正）

（委任）

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平27条例33・旧第23条繰上)

附 則

この条例は、平成27年1月1日から施行する。

附 則 (平成27年条例第33号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成29年条例第28号) 抄

(施行期日)

1 この条例は、平成30年1月1日から施行する。

## 5 新座市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

(平成26年12月26日規則第47号)

(趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び新座市空家等の適切な管理に関する条例（平成26年新座市条例第31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。

(平27規則36・一部改正)

(用語)

第2条 この規則において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(平27規則36・一部改正)

(身分証明書)

第3条 法第9条第4項に規定する証明書の様式は、別記様式のとおりとする。

(平27規則36・一部改正)

(応急措置の同意)

第4条 条例第6条第1項に規定する措置を受けようとする空家等の所有者等は、新座市応急措置依頼兼同意書を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する措置を受けた空家等の所有者等は、市長が定める日までに当該措置に係る費用を納付しなければならない。

(平27規則36・一部改正)

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、新座市空家等管理改善勧告書により行うものとする。

(平27規則36・一部改正)

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、新座市空家等管理改善命令書により行うものとする。

(平27規則36・一部改正)

(代執行)

第7条 法第14条第9項の規定により代執行を行う場合における次の各号に掲げる文書等は、当該各号に掲げるとおりとする。

(1) 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項に規定する文書戒告書

(2) 行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書代執行令書(3) 行政代執行法第4条に規定する証票執行責任者証

(平27規則36・旧第8条繰上・一部改正)

(委任)

第8条 この規則に定めるもののほか、様式の作成その他の空家等の適切な管理に関し必要な事項は、**市民生活部長**が別に定める。

(平27規則36・旧第10条繰上・一部改正、平29規則45・一部改正)

附 則

この規則は、平成27年1月1日から施行する。

附 則（平成27年規則第36号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年規則第45号）抄

(施行期日)

1 この規則は、平成30年1月1日から施行する。



## 6 新座市空家等対策協議会委員名簿

令和4年3月現在

構 成		氏 名
会 長		市 長 並木 傑
1号委員	学識経験者	弁護士 香川 實
		土地家屋調査士 高橋 公二
		宅地建物取引士 福島 衛
		十文字学園女子大学 地域連携コーディネーター 名塚 清
2号委員	関係行政機関の代表者	新座消防署消防課長 坪井 晋
		新座警察署生活安全課長 阿部 俊司
3号委員	関係団体の代表者	新庁舎建設市民検討会議 参加者（建築士） 仲田 敏正
4号委員	市職員	財政部長 遠山 泰久
		市民生活部長 齋藤 寿美子
		都市整備部長 山本 実

(委嘱期間：令和3年11月12日～令和5年11月11日)

## 第2期新座市空家等対策計画

令和4年4月

■発行 新座市

■編集 新座市まちづくり未来部建築審査課  
〒352-8623 新座市野火止一丁目1番1号

TEL 048-477-1111（代表）