

蓮田市空家等対策計画

(案)

令和 8 年 3 月

蓮田市
都市整備部 建築指導課

目 次

第1章 空家等対策に関する概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	3
3. 対象地区	4
4. 対象となる空家等の種類	5
4-1. 空家等	5
4-2. 管理不全空家等	5
4-3. 特定空家等	6
5. 計画期間	6
第2章 現状と課題	7
1. 全国の現状	7
2. 蓼田市の現状	10
2-1. 空家率等の推移	10
2-2. 相談地別相談件数	13
2-3. 蓼田市の土地利用状況	14
2-4. 蓼田市の地価の状況	17
2-5. 蓼田市の就業構造	18
2-6. 事務所数と従業員数の推移	20
3. 課題	21
3-1. 空家等の増加	21
3-2. 当事者意識や情報の不足	21
3-3. 経済的な問題	21
3-4. 法制度等による要因	21
第3章 基本理念及び基本方針	22
1. 蓼田市空家等対策計画の基本理念	22
2. 蓼田市空家等対策計画の課題に対する基本方針	23

第4章 空家等の適切な管理の促進 · · · · · 25

1. 所有者責任の原則 · · · · ·	25
2. これまでの市の取り組み · · · · ·	26
2-1. 空家等対策連絡会議及び総合相談窓口の設置 · · · · ·	26
2-2. 実態調査の実施及び空家等のデータ管理 · · · · ·	26
2-3. 空家バンクの開設 · · · · ·	26
2-4. シルバー人材センターとの協定締結 · · · · ·	26
2-5. 市内金融機関との協定締結 · · · · ·	27
2-6. 株式会社ジチタイアドとの協定締結 · · · · ·	27
2-7. 予防啓発 · · · · ·	27
2-8. 蓼田市空家等対策協議会の設置 · · · · ·	27
3. 市の支援策 · · · · ·	28
3-1. 耐震診断及び耐震改修に係る補助制度 · · · · ·	28
3-2. 情報の提供 · · · · ·	28
3-3. 空き家バンク等を活用したマッチング · · · · ·	28
3-4. その他支援策 · · · · ·	28
4. 今後の展開 · · · · ·	29
4-1. 相続対策のための講座開催への周知 · · · · ·	29
4-2. 空家の所有者に対しての啓発活動の充実化 · · · · ·	29
4-3. 空家対策の普及・啓発PR動画について · · · · ·	29

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 · · · · · 30

1. 相談体制と情報提供 · · · · ·	30
2. その他の支援体制 · · · · ·	30
3. 今後の検討支援策 · · · · ·	31

第6章 特定空家等及び管理不全空家に対する措置及びその他の対処 · · 32

1. 空家の判定方法 · · · · ·	32
2. 管理不全空家等に対する対応 · · · · ·	35
3. 特定空家等に対する措置 · · · · ·	37
4. 特定空家等に対する措置の手続きフロー · · · · ·	39

第7章 住民等からの相談への対応と実施体制	40
1. 相談窓口と関係部署との連携	40
2. 蓼田市空家等対策協議会	41
第8章 その他の事項	42
1. 各種助成制度の活用	42
2. 対策実施状況の検証	43
資料	44

※【「空家」の表記について】

文化庁の示す送り仮名のルールにおいては、「空き」「空く」などの活用がある語は送り仮名を表記するのが正しいとする一方で、読み間違えるおそれのない場合は送り仮名の省略も許容しています。

その他、「貸家」「受付」など、いわゆる複合の語のうち慣用が固定していると認められる名詞などについては、その慣用に従って送り仮名を付けないこととされています。

また、本計画策定の根拠としている「空家等対策の推進に関する特別措置法」においては、すべて「空家」の表記が用いられています。

これらのこと踏まえて、本計画における表記は、特に固有名詞で「空き家」とされているものを除き、すべて「空家」と表記しています。

第1章 空家等対策に関する概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や世帯構成の変化、少子高齢化を含む社会情勢の変化等の影響から、使用されていない住宅（以下「空家等」という。）が全国的に増加しています。そして、これらの空家等の中には適切な管理がなされていないものもあり、それらは場合によって地域の安全性や防犯、防災、公衆衛生、景観等の様々な問題を生じさせる可能性があります。

これらのことから国は、適切な管理がされていない空家等がもたらす諸問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定（2015（平成27）年施行）し、各市町村もこれを踏まえた組織づくりや各種対応を講じてきたところです。

しかしながら、その後も空家等の数が増加し続け、空家等がもたらす諸問題が複雑化多様化する中で、現行法のままではその対策による改善効果が期待できないようなケースも増えてきたことなどから、空家等の除却や適切な管理を促進するための更なる法整備の必要性が議論されるようになり、2023（令和5）年に国は、空家等の所有者責任の強化や特定空家化を未然に防止するための対策等を追加した法改正（2023（令和5）年12月13日施行）」を行いました。

本市においても、空家等の増加やそれがもたらす諸問題は、市民の安心・安全な生活を確保するうえで憂慮すべき課題と捉えており、空家等の活用や管理不全な空家等への対応についてなど、これまでも積極的に取り組んでまいりましたが、今般の法改正を受けて、改めて本市における空家等対策についてその基本姿勢を明確に示すとともに、計画的に推進していく必要があると考え、本計画を策定することといたしました。

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(空家等対策計画)

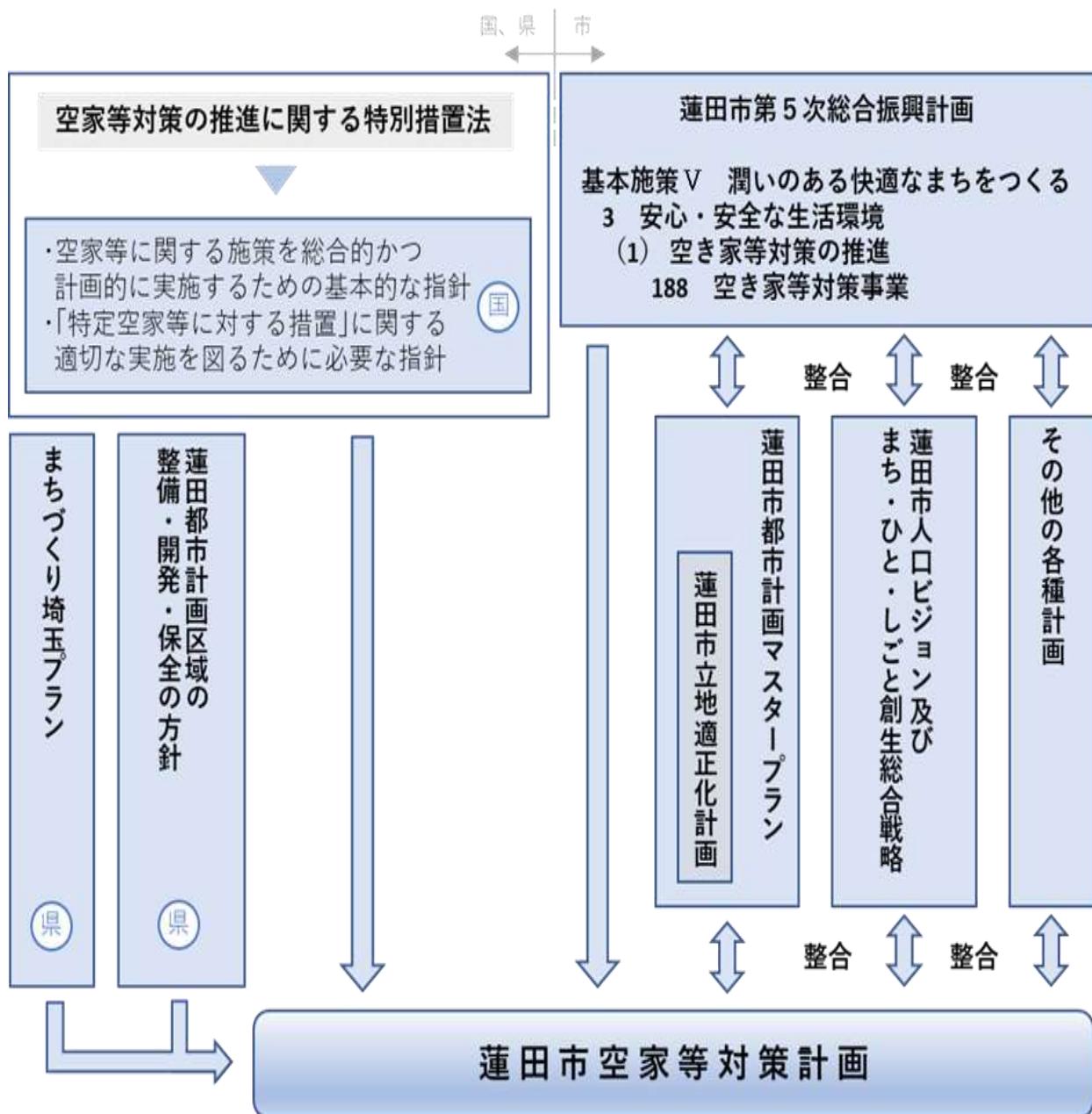
第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

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22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項から第11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

(以下略)

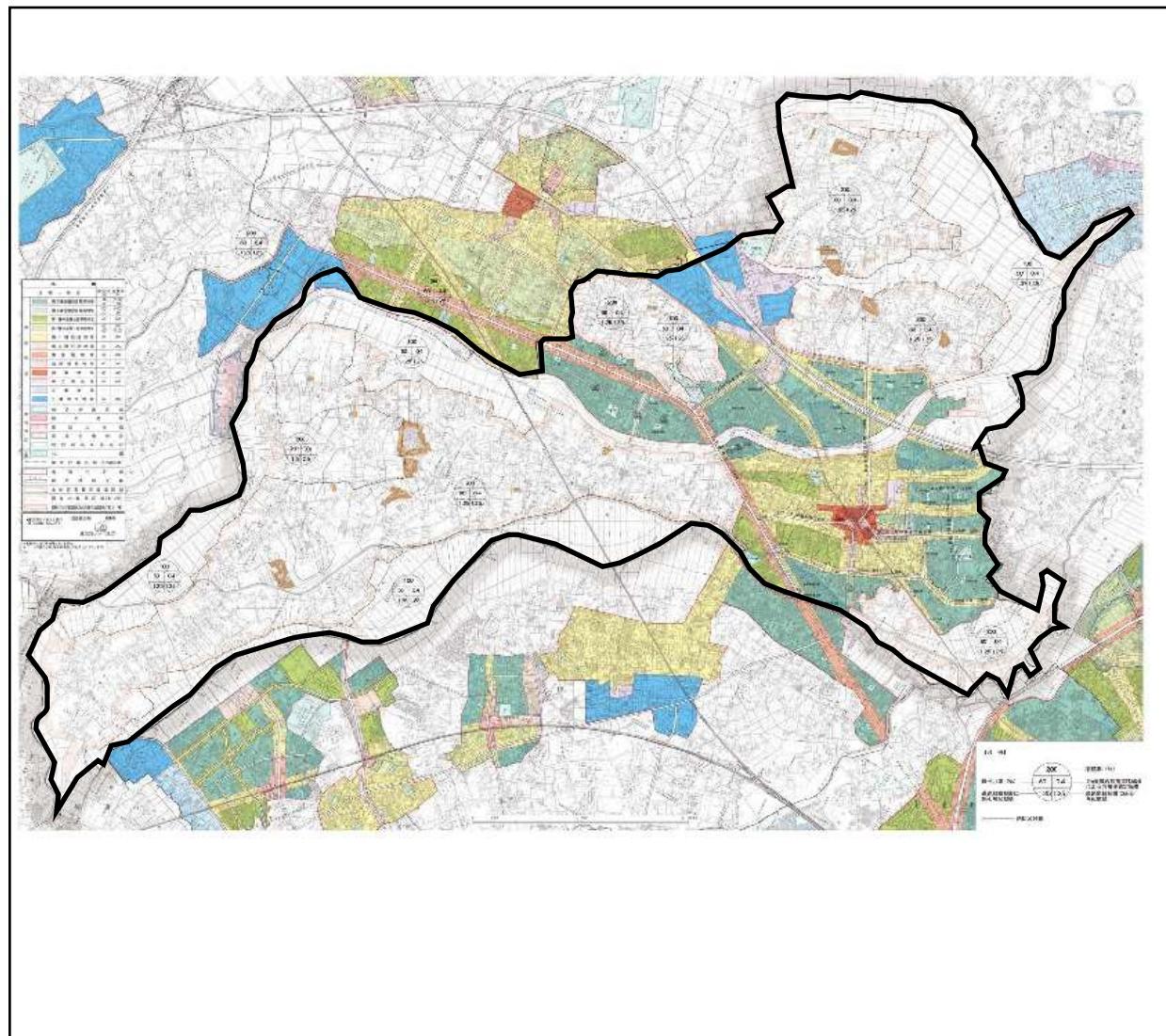
2. 計画の位置づけ



3. 対象地区

本計画の対象地区は蓮田市内全域とします。

また、計画を進めていくうえで、法第7条第3項に定める「空家等活用促進区域」(P31参照)の指定が必要となった場合には、適宜その指定をするものとします。



4. 対象となる空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、原則として法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

ただし、空家等の利活用や適切な維持・管理などの対策は、空家化の予防対策という側面もあるため、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅などについても必要に応じて本計画の対象とすることができるものとします。

4-1. 空家等

法において、「空家等」とは次のように定義づけられています。(第2条第1項)

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(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。第14条第2項において同じ。)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。

(以下略)

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。

4-2. 管理不全空家等

空家等の対策においては、前項の特定空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。

法第13条では、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等を「管理不全空家等」として位置づけ、特定空家等の発生を防止するために必要な指導をすることとなっています。

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第6条第2項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることできる。

4-3. 特定空家等

「特定空家等」については次のように定義づけられています。(第2条第2項)

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(定義)

第2条 (略)

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。

特定空家等に該当するかどうかについては、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針（〔別紙1〕から〔別紙4〕等）を参考に個別に判定します。

5. 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和13年度までの6年間とし、必要に応じて見直しをするものとします。

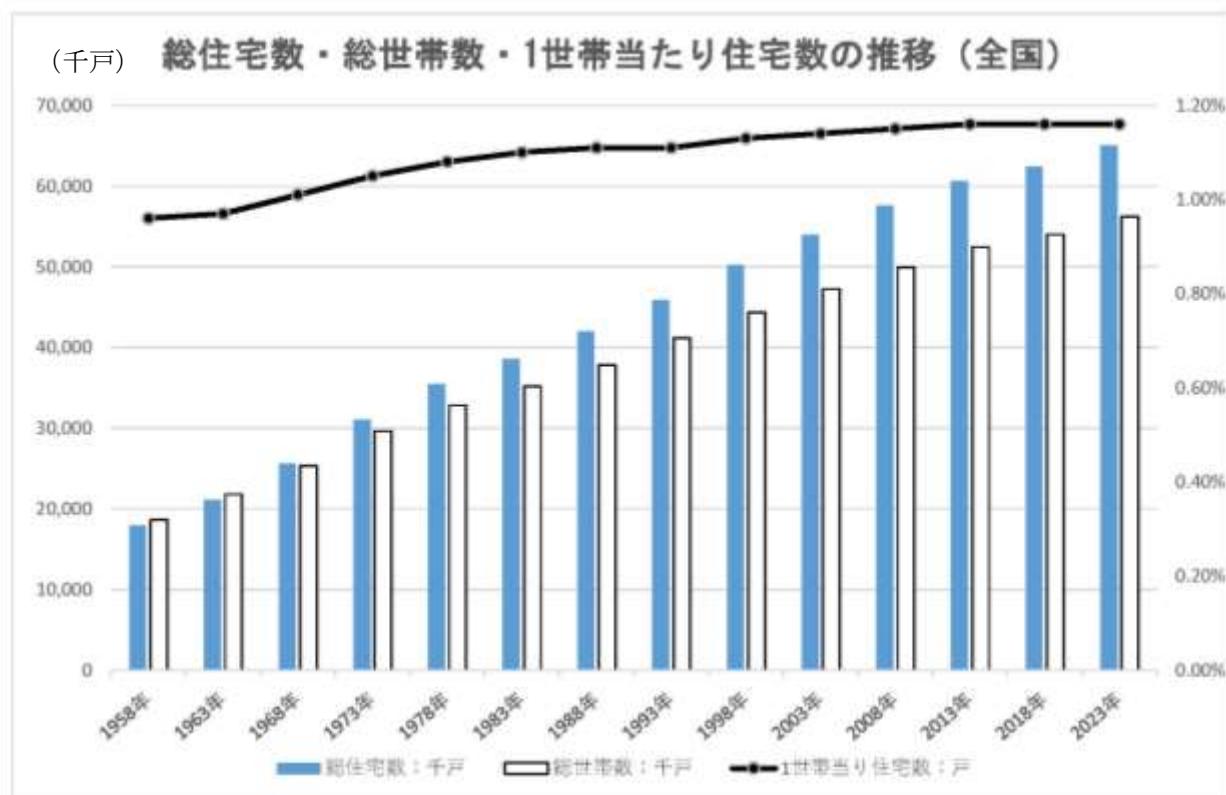
	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
空家等対策 計画				見直し検討			事後 評価			
次期空家等 対策計画						検証 改定			見直し検討	

第2章 現状と課題

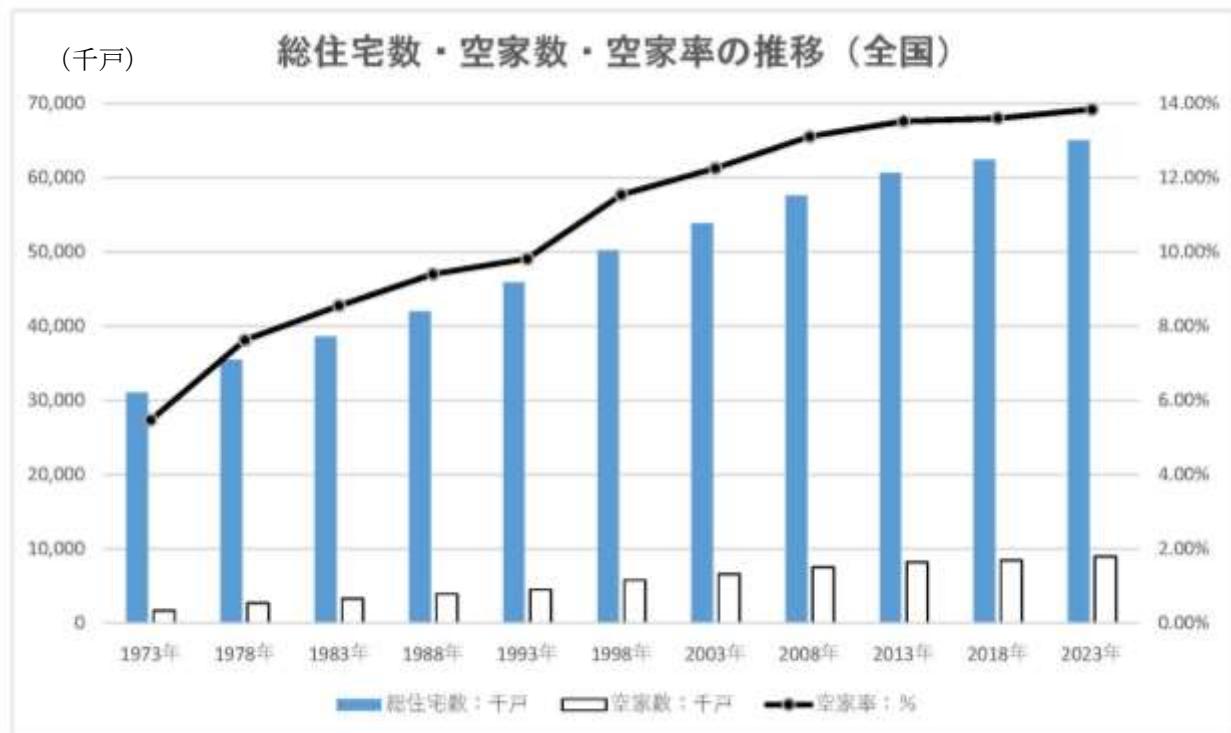
1. 全国の現状

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、2023（令和5）年10月1日現在における全国の総住宅数は6,504万7,000戸、総世帯数は5,621万5,000世帯となっており、2018（平成30）年と比べ、総住宅数は264万0,000戸（4.2%）増、総世帯数は221万4,000世帯（4.1%）増となっています。

総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、1963（昭和38）年までは総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、1968（昭和43）年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っており、2023（令和5）年の1世帯当たりの住宅数は1.16戸となっています。



資料：住宅土地統計調査



資料：住宅土地統計調査

総住宅数のうち、空家は 2023 (令和 5) 年の調査では 900 万 2,000 戸と、5 年前の 2018 (平成 30) 年と比べ、51 万 3,000 戸 (6.0%) 増となっており、総住宅数に占める空家の割合 (空家率) は 13.84% となっており、これは 1973 (昭和 48) 年調査時から約 2.5 倍になっています。

空き家数及び空き家率の推移－全国



資料：住宅土地統計調査

空家の内訳をみると、「賃貸用の空き家」が443万6,000戸（総住宅数に占める割合6.8%）、「売却用の空き家」が32万6,000戸（同0.5%）、別荘などの「二次的住宅」が38万4,000戸（同0.6%）、「その他の住宅」が385万6,000戸（同5.9%）となっています。

「その他の住宅」は利用目的が不明確であり、このような住宅について適切な管理がされずに放置された結果、周辺の住環境に悪影響を及ぼすなどのいわゆる空家問題につながる可能性があります。

「その他の住宅」が空家全体に占める割合は年々増加しており、2018（平成30）年の調査では約348万7000戸、空家全体に占める割合は約41.1%となっています。

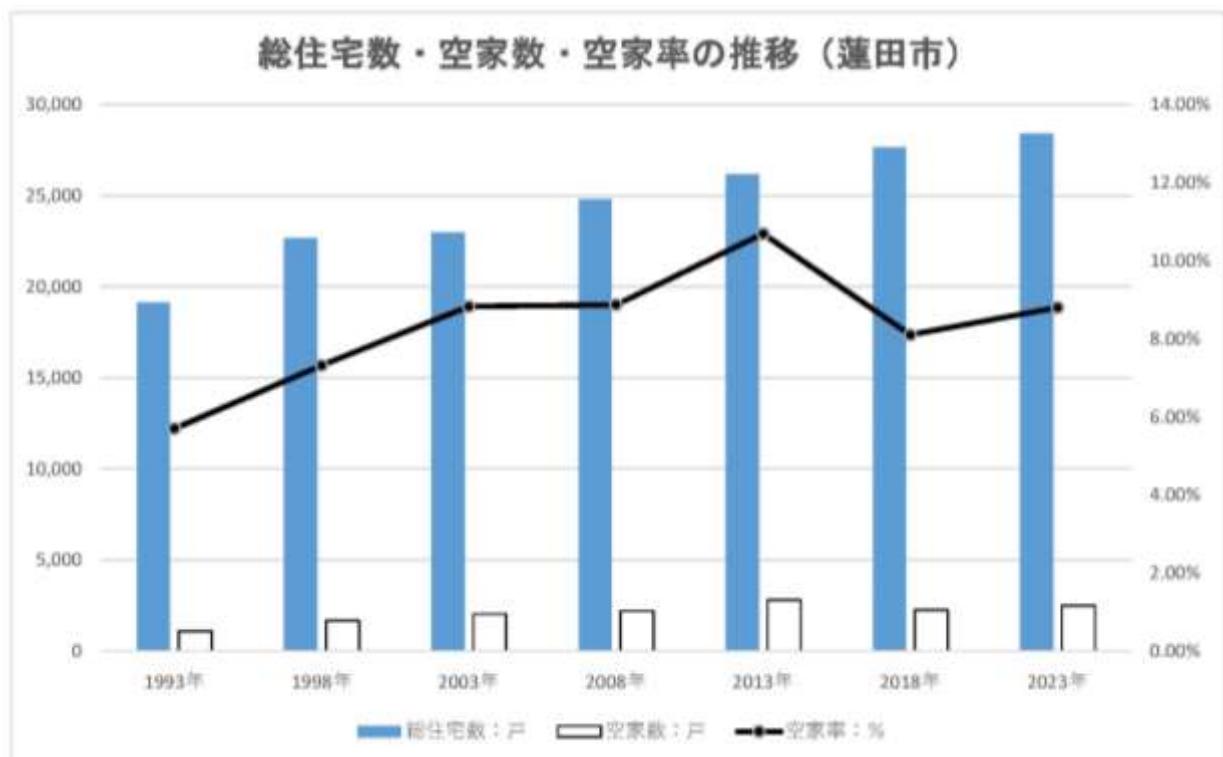
2. 蓼田市の現状

2-1. 空家率等の推移（総住宅数・空家数・空家率・世帯数・人口・年齢別人口）

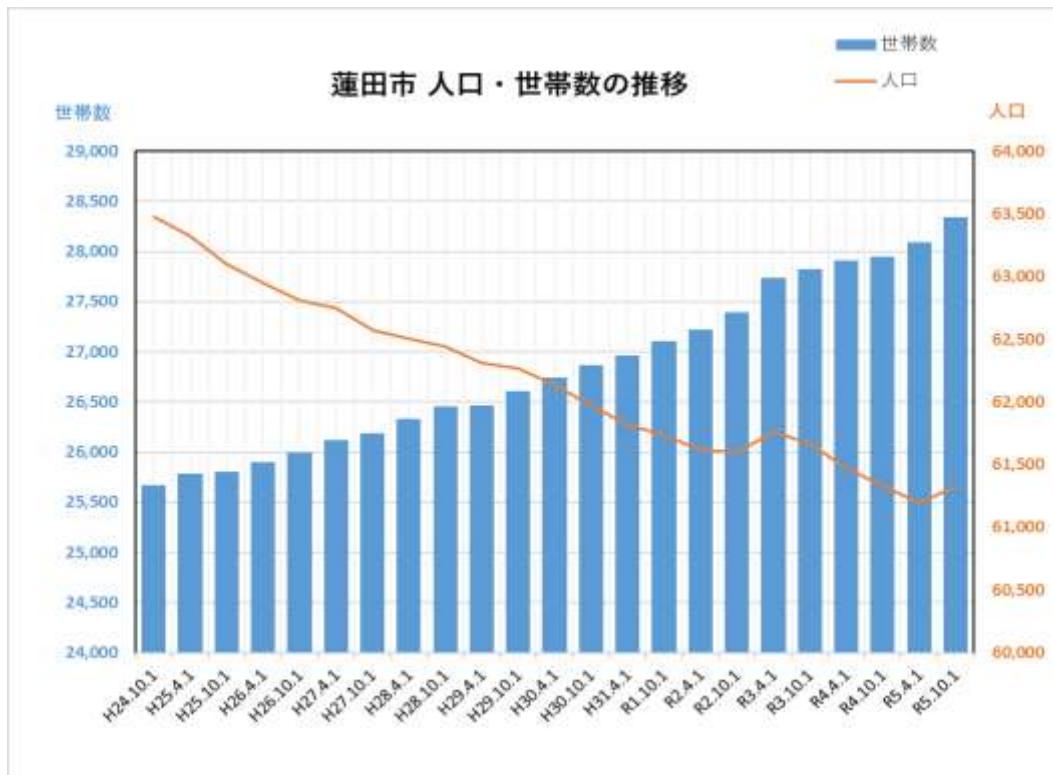
2023（令和5）年住宅・土地統計調査における本市の空家数は2,500戸となっており、空家率は8.8%となっています。

空家率は2018（平成30）年の8.1%からは0.7ポイント増加しており、このうち周辺の住環境に悪影響を及ぼすリスクの高い「その他の住宅」の空家は1,420戸で、率としては5.0%となっており、平成30年の3.7%より1.3ポイント増加しています。

一方、本市の人口は1999（平成11）年から2002（平成14）年頃をピークに減少へ転じて以降減少が続いているのに対し、世帯数は増加しており、その結果1世帯当たりの人口が減少し続けています。また市内在住者の高齢化が進んでいることもあって、今後管理が行き届かない空家等が増加していく可能性は十分にあり、注意が必要です。

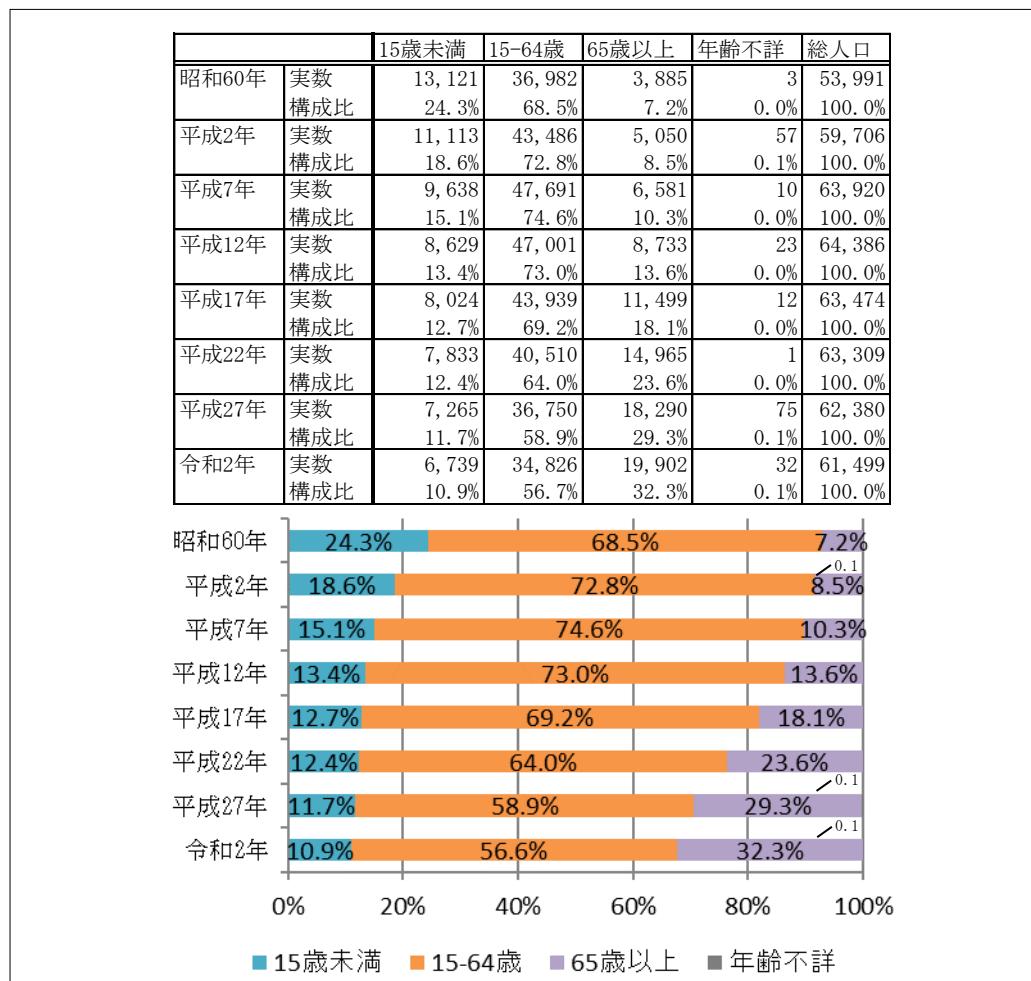


資料：住宅土地統計調査



資料：統計はすだ

◆年齢別人口



資料：国勢調査

●高齢夫婦世帯の推移

		2010(平成 22)年	2015(平成 27)年	2020(令和 2)年
高齢夫婦世帯 の数 (世帯)	全国	4, 339, 235	5, 246, 260	5, 830, 834
	埼玉県	223, 813	296, 188	338, 189
	蓮田市	2, 466	3, 398	3, 809
高齢夫婦世帯 の割合 (%)	全国	8. 4	9. 8	10. 5
	埼玉県	7. 9	10. 0	10. 7
	蓮田市	10. 5	13. 9	15. 0

「高齢夫婦世帯数」は、世帯員が夫婦のみの世帯のうち、夫及び妻の年齢が 65 歳以上の世帯数を意味します。

資料：国勢調査

●高齢独居世帯の推移

		2010(平成 22)年	2015(平成 27)年	2020(令和 2)年
高齢独居世帯 の数 (世帯)	全国	4, 790, 768	5, 927, 686	6, 716, 806
	埼玉県	204, 212	275, 777	332, 963
	蓮田市	1, 481	2, 235	2, 943
高齢独居世帯 の割合 (%)	全国	9. 2	11. 1	12. 1
	埼玉県	7. 2	9. 3	10. 5
	蓮田市	6. 3	9. 1	11. 6

資料：国勢調査

本市の高齢夫婦世帯の割合は、2010（平成 22）年から 2020（令和 2）年にかけて、全国、埼玉県平均を上回って推移しています。

本市の高齢独居世帯の割合は、2010（平成 22）年時点では全国、埼玉県平均をともに下回っていましたが、2020（令和 2）年では埼玉県平均を上回っています。

2010（平成 22）年から 2020（令和 2）年にかけての 10 年間で、本市の高齢夫婦世帯数は約 1.5 倍、高齢独居世帯数は約 2.0 倍と、ともに大きな伸びを示しています。

◆合計特殊出生率の推移

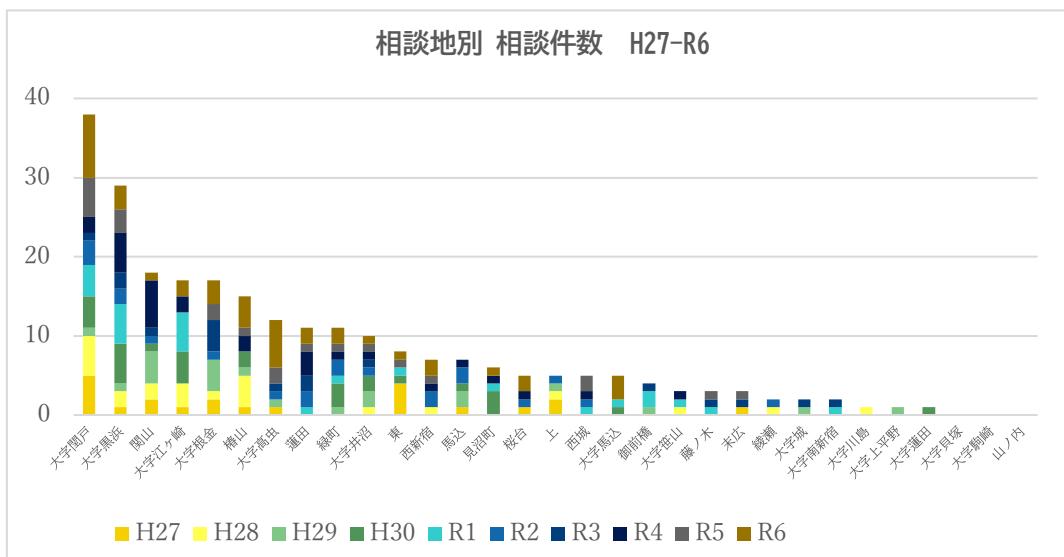


資料：埼玉県保険医療政策課データ

本市の合計特殊出生率は、平成 20（2008）年から令和 5 年（2023）年の 15 年間は、1.09 から 1.34 の間を上下しながら、全国平均や県平均と比較するとやや低い水準で推移しています。

2-2. 相談地別 相談件数

下図は 2015（平成 27）年から 2024（令和 6）年までに寄せられた空家に関する相談件数を地域別に集計を行ったグラフとなります。市街化調整区域においては、大字閏戸、大字黒浜、大字江ヶ崎、及び大字根金地区の相談件数が多く、市街化区域においては、関山及び椿山地区の相談件数が多く寄せられました。



出典：蓮田市建築指導課データ

2-3. 蓮田市の土地利用状況

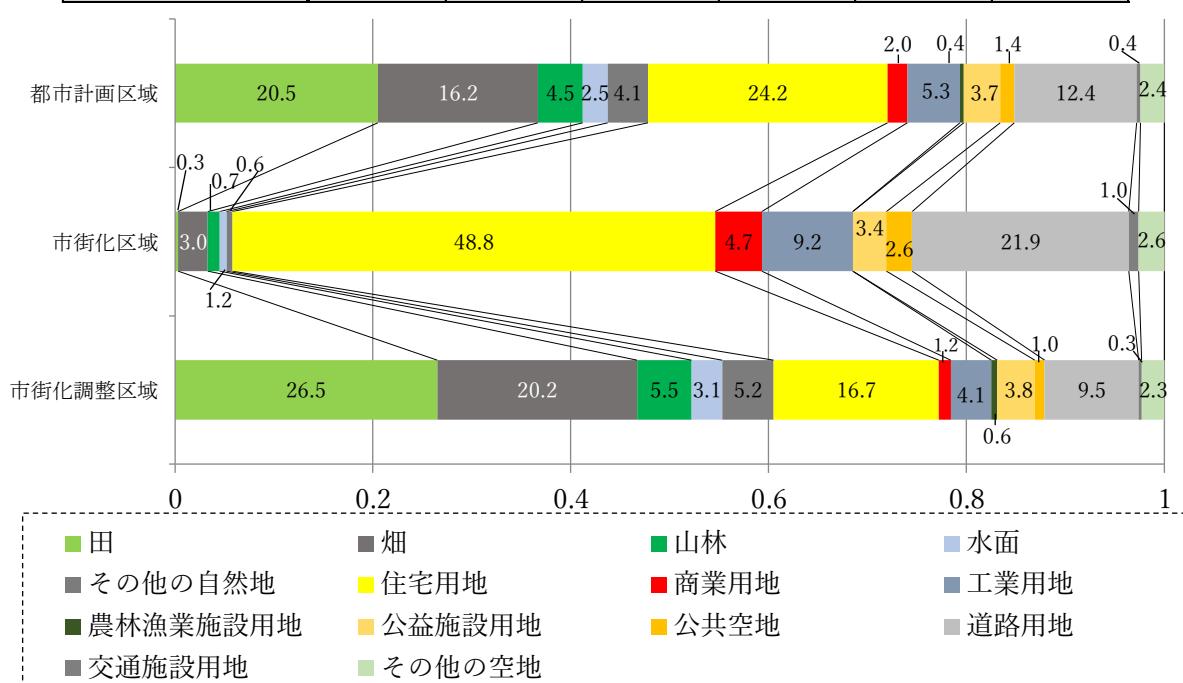
本市の土地利用は、自然的土地利用と都市的土地利用が概ね半分ずつを占めています。面積が最も大きい土地利用は農地で約37%（田が約21%）を占めています。次いで、住宅用地が約24%、道路用地が約12%、山林が約5%、工業用地が約5%となっています。

土地利用現況図では、市の周縁部に農地が広がり、中央部に住宅用地が蓮田サービスエリア（下り線）周辺や国道122号沿道の北部に一団の工業・物流施設が集積しています。

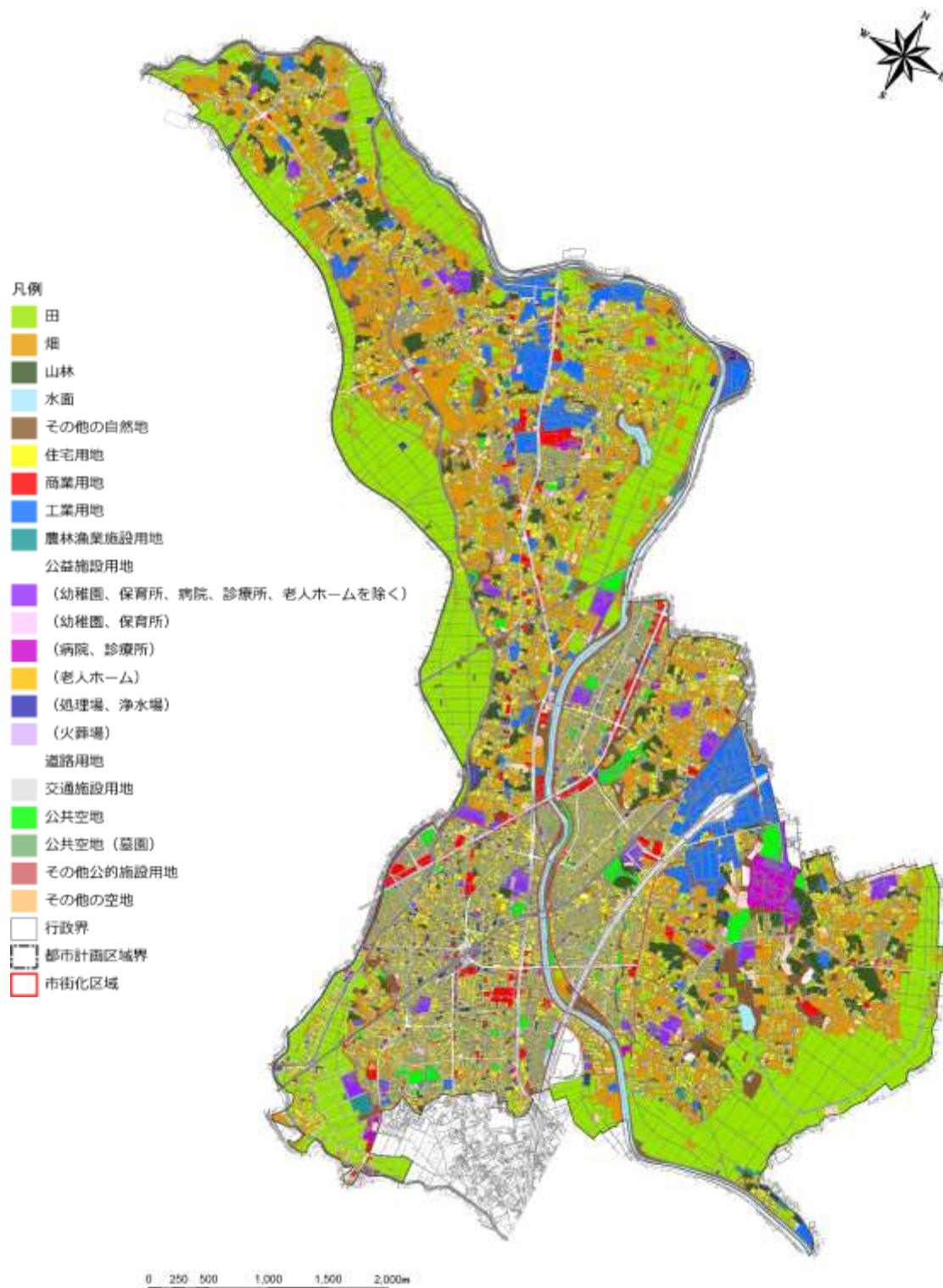
市街化調整区域では約22%が宅地となっており、それらは農地が介在する集落地として市域北部や東部に広がっています。

◆土地利用別面積

	都市計画区域		市街化区域		市街化調整区域	
	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比
自然的土地利用計	1,302.1	47.8%	36.6	5.8%	1,265.0	60.4%
農地	999.7	36.7%	21.1	3.3%	978.1	46.7%
田	557.8	20.5%	1.8	0.3%	555.5	26.5%
畑	441.9	16.2%	19.3	3.1%	422.6	20.2%
山林	121.8	4.5%	7.5	1.2%	114.3	5.5%
水面	68.4	2.5%	4.3	0.7%	64.1	3.1%
その他の自然地	112.3	4.1%	3.7	0.6%	108.5	5.2%
都市的土地利用計	1,424.8	52.2%	596.7	94.2%	828.1	39.6%
宅地	858.7	31.5%	397.2	62.7%	461.4	22.0%
住宅用地	659.4	24.2%	309.1	48.8%	350.2	16.7%
商業用地	54.8	2.0%	29.7	4.7%	25.1	1.2%
工業用地	144.5	5.3%	58.4	9.2%	86.1	4.1%
農林漁業施設用地	11.9	0.4%	0.0	0.0%	11.9	0.6%
公益施設用地	101.0	3.7%	21.7	3.4%	79.4	3.8%
公共空地	38.3	1.4%	16.4	2.6%	21.8	1.0%
道路用地	338.2	12.4%	138.9	21.9%	199.3	9.5%
交通施設用地	11.6	0.4%	6.3	1.0%	5.3	0.3%
その他の空地	65.2	2.4%	16.2	2.6%	49.0	2.3%
合計	2,726.9	100.0%	633.3	100.0%	2,093.1	100.0%



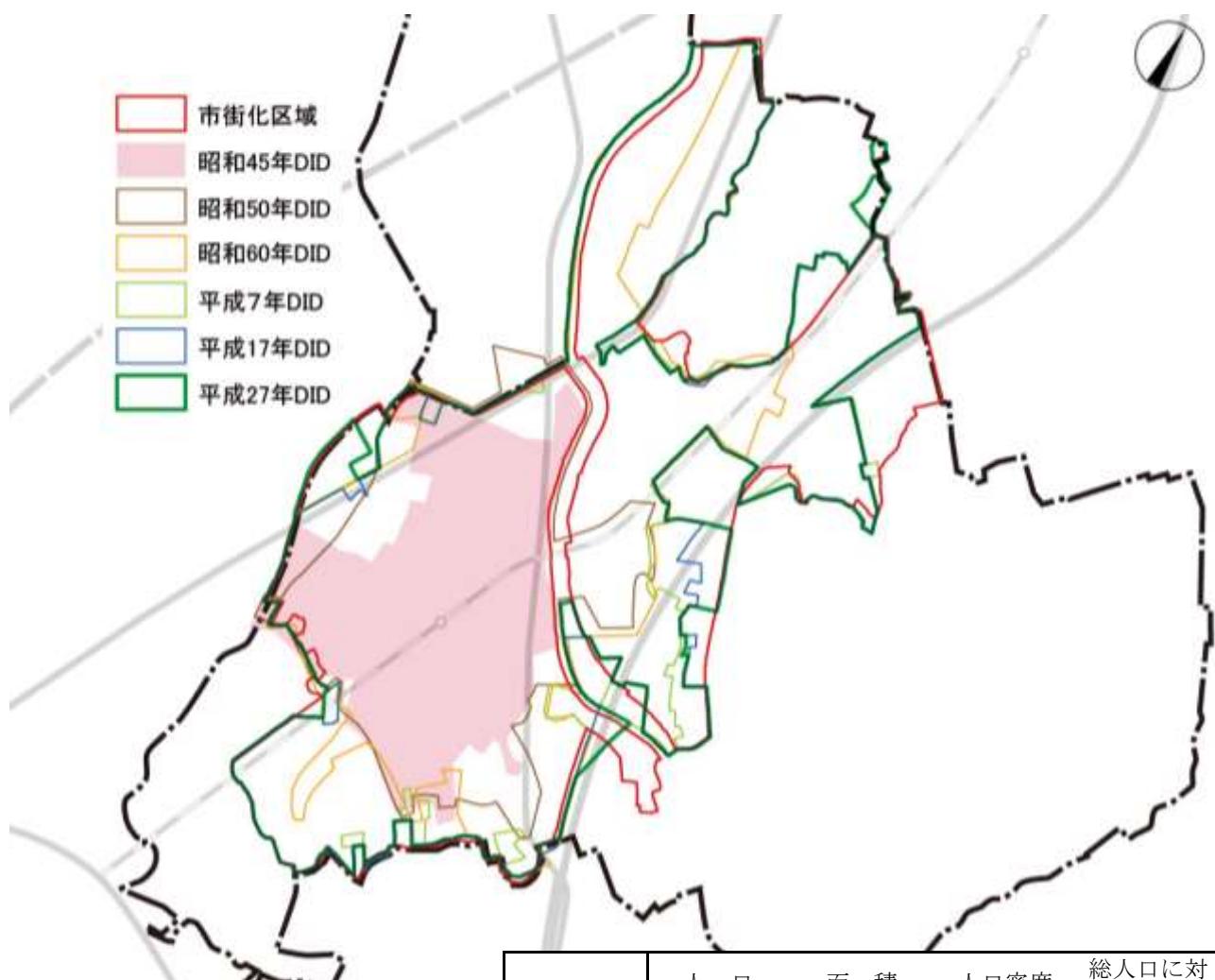
◆土地利用現況図



資料：都市計画基礎調査（令和3年）

2020(令和2年)年の人口集中地区(DID)の人口は、42,386人、区域面積673ha、人口密度62.98人／haとなっており、市街化区域設定時の1970(昭和45)年と比較すると、区域面積は約3.3倍、人口は約3.5倍となっています。

◆人口集中地区の規模の推移



年	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	総人口に対する 割合 (%)
昭和45年	12,075	200	60.38	37.8
50年	15,888	260	61.11	40.7
55年	20,838	330	63.15	45.7
60年	28,877	390	74.04	53.5
平成2年	36,255	560	64.74	60.7
7年	40,680	580	70.14	63.6
12年	41,329	596	69.34	64.2
17年	40,759	600	67.93	64.2
22年	40,787	608	67.08	64.4
27年	41,802	624	66.99	67.0
令和2年	42,386	673	62.98	68.9

資料：国勢調査／国土数値情報

過去20年間の人口集中地区の人口は、ほぼ4万人で推移していますが、新市街地の人口は1995(平成7)年の約4,300人から2020(令和2)年には約2,800人まで縮小しています。

◆市街地区別の人口推移

年 次	都市計画区域 (人)	市街化区域			
		確定市街地 (人)	進行市街地 (人)	新市街地 (人)	(人)
平成7年	63,920	9,625	28,580	4,347	42,552
平成12年	64,386	9,044	30,338	3,503	42,885
平成17年	63,474	8,633	30,649	3,015	42,297
平成22年	63,309	8,514	30,407	3,490	42,411
平成27年	62,380	8,518	31,005	2,854	42,376
令和2年	61,499	8,670	31,418	2,832	42,920

確定市街地：S40D ID区域

進行市街地：H22D IDからS40D IDを除いた区域

新市街地：上記以外の市街化区域

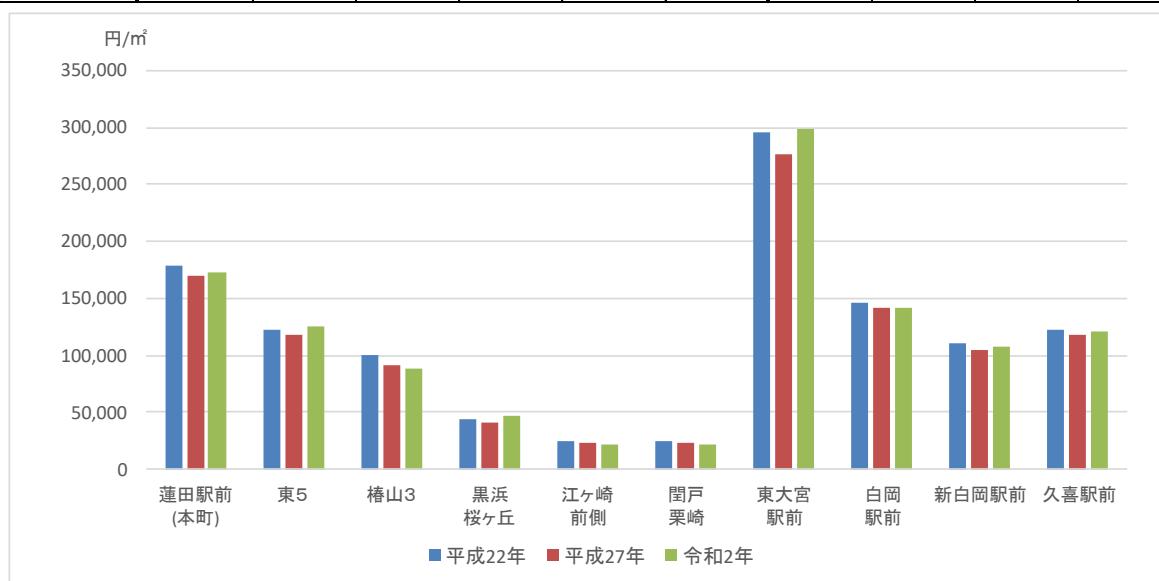
資料：都市計画基礎調査（令和3年）

2-4. 蓼田市の地価の状況

2010（平成22）年・2015（平成27）年・2020（令和2）年の3時点の地価の変化を整理したところ蓼田駅前の2020（令和2）年の地価は下落から上昇に転じています。その他の標準地の地価の変化をみると、市街化調整区域の地価が下落を続けています。

◆地価（円/m²・地価公示・都道府県地価調査）の推移

地点	蓼田市						さいたま市	白岡市		久喜市
	蓼田駅前 (本町)	東5	椿山3	黒浜 桜ヶ丘	江ヶ崎 前側	閏戸 栗崎	東大宮 駅前	白岡 駅前	新白岡 駅前	久喜 駅前
用途地域等	商業	一住	一低	準工	調整区域	調整区域	商業	商業	二中高	商業
平成22年	179,000	123,000	99,800	44,000	24,700	25,100	296,000	146,000	111,000	123,000
平成27年	170,000	118,000	91,500	40,800	22,900	22,900	276,000	141,000	104,000	118,000
令和2年	173,000	126,000	87,700	47,500	22,400	22,400	298,000	142,000	108,000	121,000



資料：蓼田市立地適正化計画

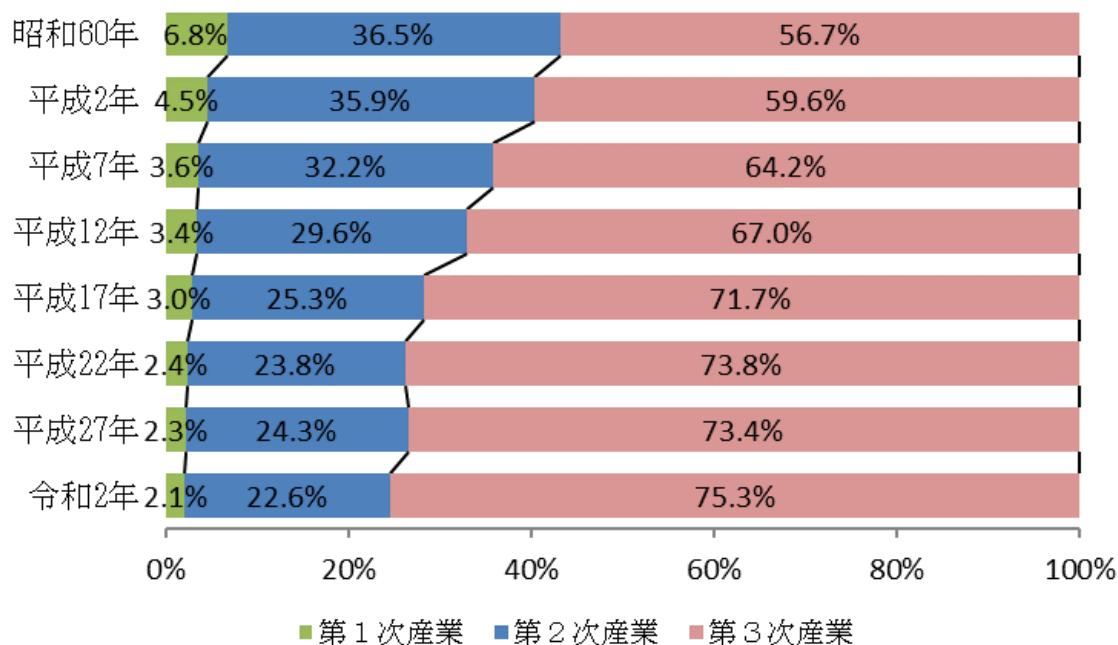
2-5. 蓼田市の就業構造

本市に居住する就業者数は2015（平成27）年で27,486人、1995（平成7）年のピーク時から20年間で約5,000人減少しています。

産業別の就業者の割合は、第3次産業が約73%を占め、30年間で約17ポイント増加しています。第2次産業がほぼ同規模で減少し約24%となっています。

◆産業3分類別の就業者構成比の推移

	総数※	第1次産業		第2次産業		第3次産業	
		就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比
昭和60年	24,379	1,650	6.8%	8,901	36.5%	13,828	56.7%
平成2年	28,782	1,307	4.5%	10,318	35.9%	17,157	59.6%
平成7年	32,480	1,172	3.6%	10,468	32.2%	20,840	64.2%
平成12年	32,052	1,070	3.4%	9,501	29.6%	21,481	67.0%
平成17年	30,553	911	3.0%	7,732	25.3%	21,910	71.7%
平成22年	28,013	661	2.4%	6,679	23.8%	20,673	73.8%
平成27年	27,486	636	2.3%	6,674	24.3%	20,176	73.4%
令和2年	27,311	580	2.1%	6,161	22.6%	20,570	75.3%



資料：国勢調査

◆製造業の推移

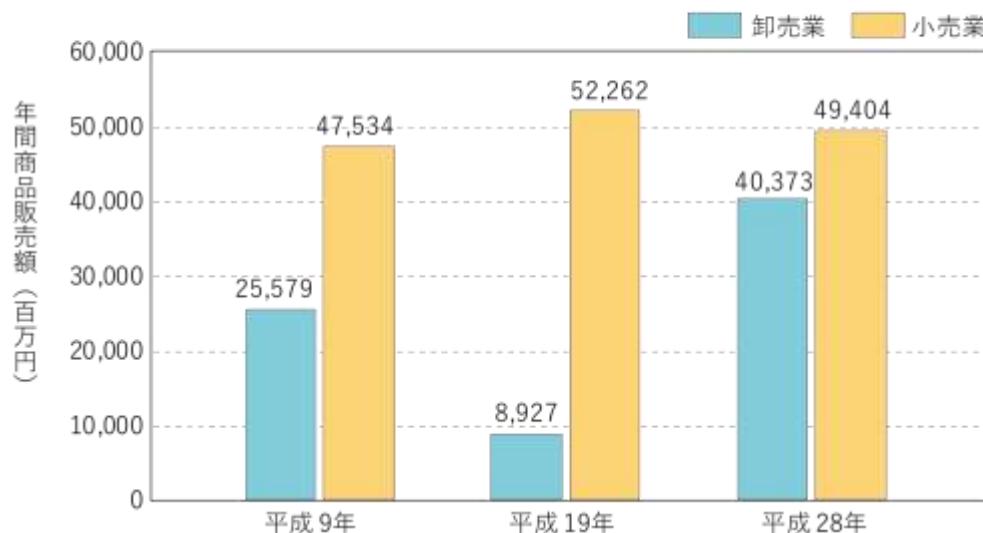
地域	年次	事業所数	従業者数 (人)	製造品出荷額等 (億円)	従業者1人当たり 製造品出荷額等 (万円)
蓮田市	平成元年	135	5,489	1,857	3,384
	平成11年	111	4,383	1,501	3,425
	平成21年	77	3,275	1,085	3,311
	令和元年	73	3,905	1,836	4,701
埼玉県	令和元年	10,490	389,487	137,582	3,532



資料：工業統計調査、経済センサス-活動調査

◆商店数・従業員数・年間商品販売額等の推移

	商店数			従業員数 (人)			年間商品販売額 (百万円)		
	総数	卸売業	小売業	総数	卸売業	小売業	総数	卸売業	小売業
蓮田市	488	52	436	2,876	468	2,408	73,113	25,579	47,534
	401	43	358	3,162	251	2,911	61,189	8,927	52,262
	304	52	252	2,809	284	2,525	89,777	40,373	49,404
埼玉県	45,545	10,649	34,896	434,021	104,840	329,181	16,909,010	10,037,397	6,871,613



資料：商業統計、経済センサス-活動調査

2-6. 事業所数と従業員数の推移

下図は1981（昭和56）年から2021（令和3）年における事業所数と従業員数の推移のグラフになります。事業所数に大きな変化はありませんが、1981（昭和56）年から1996（平成8）年にかけて従業員数が急増し、以降は横ばいとなり、2021（令和3）年には1996（平成8）年を上回る数値となっています。



出典：経済センサス

3. 課題

3-1. 市内の現況把握と今後の展望

法における「空家等」の定義と市で把握している空き家の数値が異なるため、本計画において対策を講ずべく、対象を改めて把握する必要があります。

また、本市においては、今後人口の減少に伴う空家等の増加が想定され、これに加えて高齢者が所有する戸建て住宅数が年々増加している現状から、近い将来に空家等が急増する可能性が考えられます。

3-2. 当事者意識や情報の不足

空家問題の解消のためには、空家等の所有者又は管理者等（以下「所有者等」という。）に当事者としての意識を持つてもらうことが重要ですが、遠方に居住しているなどの理由からそれらの意識が十分でなかったり、所有者等が多数であることによってそれぞれの意識が希薄となってしまっているような場合もあります。

また、所有者等の死亡などによって新たに発生した空家等について、その相続人や管理人の決定やその後の具体的な管理方法についての必要な情報等が不足しているような場合も考えられます。

3-3. 経済的な問題

利用しなくなった空家等について適切な管理がされていない原因の一つに、経済的な理由が考えられます。

空家等の所有者が民間業者等への管理委託や解体工事を実施するには、多額の費用がかかることから、それを負担できずに放置されているケースも少なくありません。

3-4. 法制度等による要因

住宅の敷地となっている土地については、一定要件を満たすと税負担を軽減するための課税標準額の特例（住宅用地の特例）が受けられることがあります、空家を解体して更地にするとこの優遇措置が受けられなくなるため、このことが所有者等に解体を躊躇させ空家のまま放置されてしまう一因となっています。

この他、都市計画法、建築基準法等の法令による規制によって建て替えが困難な物件は売却が非常に難しくなります。またこのようなものの中には当該建物が現存することで制度上建て替えが担保されているケースがありますが、そのことが建物除却の阻害要因となる可能性があります。

第3章 基本理念と基本方針

1. 蓼田市空家等対策計画の基本理念

空家等の増加を抑制し、安全で安心な住環境を実現するためには、空家等の所有者等が、空家等の管理などの責務を果たす「意識」を高め、問題の解消に向けた行動に移せるように、周知・啓発が重要です。

また、管理不全な状態を未然に防ぐための適切な予防・管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な活用、著しく管理不全な空家等を改善、安全確保といった様々な視点から、空家等対策に取り組むことが求められます。

そこで蓼田市では、空家等は所有者等が自らの責任により適切に管理することを前提とした上で、引き続き適切に管理されていない空家等の解消に努めることのほか、管理者に情報提供や必要に応じた補助制度を運用、法に基づく指導を行うことで空家等の適切な管理を促し、上手く活用することで地域を豊かにしていくことを目指します。

基本理念

AKIYA 0 ~適切な管理で地域はもっと豊かになる~

蓼田市では、蓼田市総合振興計画において「四季かおる つながり 安心 活きるまち」、蓼田市都市計画マスタープランにおいて「都市と自然が調和した、歴史と未来が交差するまち 蓼田」とそれぞれ銘打ってまちづくりに取り組んでおります。

こうした中私たちは、空家等も利用価値のある地域の大切な資産であり、蓼田市のまちづくりにおいて鍵となる要素と捉え、市民それぞれの暮らしをまもり、住環境をまもるための取組として、空家問題の対策を位置づけ、実行していくべきだと考えます。

【AKIYA 0】とは、空家等の所有者や管理者、そして市が各々の責任や役割を果たしながら、空家の価値を最大限生かし、可能性の埋もれてしまった空家を0にすることで、市全体としてより良いまちにしていくことを目指すものです。

2. 蓼田市空家等対策計画の基本方針

2-1. 基本方針

前章「3. 課題」にて示したように、建築物の老朽化や空き家の増加が進むことが予想され、将来的に更なる空家に関する問題の顕在化が懸念されます。こうした状況を踏まえ、本計画では基本方針を次のように定めます。

(1) 空家等の適切な管理の促進 **予防**

空き家バンクの活用や、市内金融機関・民間企業との協定締結、市としての様々な支援施策によって空家等の適切な管理を促します。

将来像

住まいの将来について相談しやすい環境が根付いたまち

本市では、空家が発生してから対処するのではなく、そもそも空家を生み出さないための予防的なアプローチを重視します。

空家の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族が高齢化や相続などのライフイベントを見据え、住まいの将来について早期から備える文化を根付かせること、そして所有者自身が、施設入所や相続の前に「売却」「賃貸」「譲渡」などの選択を計画的に行えるよう、市は相談支援体制を整備するとともに、司法書士・行政書士・不動産業者・金融機関などとの連携により、所有者が安心して相談・対応できる体制が整備されている状態を目指します。

(2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 **利活用**

空家等が管理不全な状態となる前に早期に市場にのせて流通させることを目的に、関連する有益な情報を必要な方々へ周知し、適切な支援体制を整えます。

将来像

空家が、地域の新たな暮らしや活動の拠点として再び活かされるまち

既に空家となった住宅については、老朽化・管理不全化が進行する前に、次の利活用につなげることが重要です。

本市では、空家を地域資源の1つと捉え、住宅としての再利用はもちろん、子育て世帯や移住希望者の住まい、地域活動の拠点、起業の場など多様な用途への転換を積極的に支援していきます。

空き家バンクの充実やマッチング支援の強化、そのために、空家の早期流通を促すための相続支援や流通情報の可視化、市民・民間へのマッチング等の仕組みづくりを推進します。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処 除却

管理不全空家や特定空家等に対しては、法の規定に基づいて対応を講じます。

将来像

危険な空家がなく、地域の安全・景観・安心が守られたまち

管理不全な状態となった空家や、倒壊・衛生・景観の面で地域に悪影響を及ぼす管理不全空家等及び特定空家等については、速やかかつ的確な対処が求められます。

管理不全な状態となった空家や、周囲に危険を及ぼすおそれのある管理不全空家等及び特定空家等に対しては、法に基づく措置を適切かつ迅速に実施することで、地域の安全・衛生・景観を確保する社会の実現を目指します。

また、空家特措法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全対策を講じていきます。

これらを軸に、蓮田市は空家を“地域再生の資源”と捉え直し、単なる対症療法ではない、持続可能な空家対策の実現を目指します。行政・民間・地域住民が一体となり、「放置されない・活かされる空家」が当たり前になる社会をつくることが、本市の将来像です。

第4章 空家等の適切な管理の促進

1. 所有者責任の原則

法の中では「空家等の所有者等の責務」について、以下のとおり定められています。

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(空家等の所有者等の責務)

第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

これは、憲法に規定されている財産権や民法に規定されている所有権などに基づき、空家等について所有者等が自らの責任において適切に管理することを求めているものです。

また、2023（令和5）年の法改正では、所有者等の責務に「国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力すること」が加えられました。

参考：他法令

項目	法令	概要
樹木等の管理	民法（第233条）	敷地内の竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の所有者がその切除を求められる場合がある。
建物の管理	民法（第717条）	建物が倒壊する、瓦が落下するなどして、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は損害賠償等の管理責任を問われる。
	建築基準法（第8条）	建築物の所有者、管理者又は占有者は、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法（第10条）	建築物の敷地、構造及び建築設備が劣化が進み、著しく保安上危険又は衛生上有害な既存不適格建築物については、建築物の所有者、管理者又は占有者が相当の猶予期間を付けて除却、移転、改築等の保安上または衛生上必要な措置を取るよう命令される場合がある。
失火の防止	民法（第709条）	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
相続放棄後の管理	民法（第940条）	相続放棄をした者は、その放棄によって相続人となったものが相続財産の管理を始めることができるまでその財産の管理を継続しなければならない。 ただし、放棄時に相続財産を現に占有しているときに限る。

2. これまでの市の取り組み

2-1. 空家等対策連絡会議及び総合相談窓口の設置

本市においては、法の施行に先駆け、2015（平成27）年3月に、蓮田市空家等対策連絡会議設置要綱を制定し、庁内で連携して取り組む体制を整えました。

また、法の施行や相談件数の増加に伴い、2019（平成31）年に建築指導課内に空家等の相談窓口を設置し、庁内の関係部署と調整しながら対応しております。

具体的な対応内容としては、適切な管理が行われておらず、周辺の居住環境に悪影響を及ぼしている空家等に対して、特定空家等の発生を未然に防止する観点から、所有者等に対して適切な管理を促す通知を送付します。また、通知と併せて啓発チラシを同封するほか、管理代行サービスに関する情報提供を行うとともに、個別の空家等に関連する諸問題を解決するために必要な支援を行うなど、自主的な改善を促します。

2-2. 実態調査の実施及び空家等のデータ管理

市内の空家等の実態を把握するため、2016（平成28）年から翌2017（平成29）年にかけて所有者等の管理が適切になされていない空家を対象とした実態調査（外観調査）を実施しました。

これは市内全域を対象とした調査で、業務委託による第一次調査（282件抽出）、自治会の協力による第二次調査（128件抽出）、市職員による第三次調査（第二次調査で抽出した全件についての現地調査）を実施し、それぞれに管理状況、倒壊の恐れの有無などを確認いたしました。

調査の結果、管理状況が適切でないと考えられる物件については、その所有者等に対してそれぞれ文書を送付し、適正な管理依頼を行いました。

また、その後も庁内や市民等からの新たな空家等の情報提供があった際には、現地調査のうえ、所有者等へ適正な管理依頼を行うとともに、把握した空家等の状況をデータベース化した管理台帳を整備しています。

2-3. 空き家バンクの開設

2021（令和3）年1月27日、市は（公財）埼玉県宅地建物取引業組合と「蓮田市空き家バンク媒介等に関する協定」を締結いたしました。

空き家バンクとは、空家の賃貸や売却を希望する所有者等から申し込みを受けた物件情報を、空家の利用を希望する方に提供する仕組みで、市のホームページなどで情報を公開することで空家流通の促進を図ります。

2-4. シルバーパートナーセンターとの協定締結

2015（平成27）年9月11日、市は公益社団法人蓮田市シルバーパートナーセンター（以下

「シルバー人材センター」という。)と「空家等の適正管理に関する協定」を締結いたしました。

シルバー人材センターは、所有者等からの依頼によって、空家の見回り、除草、樹木の剪定・伐採、ごみの処分等の作業を実施する業務を行っております。

この協定は空家の適正管理につなげることを目的に、市が所有者等から管理についての相談等を受けた場合にシルバー人材センターを紹介するほか、市広報紙、ホームページ等によってシルバー人材センターが行う空家管理業務のPRに努めるという内容となっています。

2-5. 市内金融機関との協定締結

2025（令和7）年3月に、市は市内金融機関と「蓮田市空家等対策に関する協定」を締結いたしました。

この中では、空家等の利活用や除却等に必要な資金の融資に関する事項の他、相続等に関する各種相談について、必要に応じて市と金融機関が連携して対応していくことを定めています。

2-6. 株式会社ジチタイアドとの協定締結

2023（令和5）年12月13日、市は株式会社ジチタイアドと「蓮田市空家等の課題解消に向けた官民連携に関する協定」を締結いたしました。

同社は、空家等の管理、利活用、売却、相続等に関する相談対応や関係する事業者とのマッチング等を総合的に請け負っており、全国の多数の市町村と連携した事業を展開しています。

2-7 予防啓発

空家等は、建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど対応に要する費用が増大し、相続の問題も複雑化することがあるため、問題が深刻化する前の早期対応が重要となります。

これらのことから、本市では「広報はすだ」に、空家化の予防と適切な管理に向けた啓発と相談団体の連絡先等の記事を毎年度複数回掲載しています。（内容については、ホームページにも掲載。）

2-8 蓮田市空家等対策協議会の設置

特定空家等に対する措置等について、外部の専門家等も含めた委員らによる協議を踏まえた適切な対応が実施できるよう、2024（令和6）年4月1日に法第8条第1項に基づく蓮田市空家等対策協議会を設置しました。

3. 市の支援策

3-1. 耐震診断及び耐震改修に係る補助制度

本市では、2000年（平成12年）5月31日以前に建築確認を受けて建築された住宅等を対象に、建物の耐震診断や診断結果に基づく耐震改修工事に必要な費用の一部について、国庫補助金を利用した補助金交付事業を実施しています。

空家等は築年数が古く耐震性が不十分なものも多いため、安心して利活用等を検討できるよう、補助制度の活用を働きかけてまいります。

3-2. 情報の提供

シルバー人材センター、市内金融機関、民間事業者との協定などを活用しながら、空家等の維持管理、空家等の流通や問題解消につながる制度等、空家を放置した場合のリスクなどについて、必要な情報を適宜提供いたします。

その他、庁内の各部署と連携を図り、市ホームページや「広報はすだ」なども活用しながら、有益な情報を随時発信してまいります。

3-3. 空き家バンク等を活用したマッチング

空き家等の情報について、市が空き家バンク等を活用しながら広く周知していくことで、空き家等及び除却後の跡地利用の希望者とのマッチングを支援します。

3-4. その他支援施策

蓮田市では上記以外にも様々な補助制度があります。

・ユニバーサルデザイン住宅改修資金補助制度

すべての人が使いやすいデザイン（ユニバーサルデザイン）の考えに基づき、個人住宅の改修工事等を行う場合に、市が工事費（消費税等別）の10%にあたる額を予算の範囲内で補助（上限10万円・千円未満切捨て）します。

・介護保険による住宅改修費の支給

在宅で生活されている要介護（支援）認定の決定を受けた方について、規定の住宅改修が行われたとき、心身の状況や住宅の状況等から必要と認められた場合には、同一の住宅において原則20万円までの工事を上限として費用の7~9割が介護保険より支給されます。

・住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額

高齢者、障害者等が居住する既存住宅について、一定のバリアフリー改修工事を行った場合、翌年度分の固定資産税（100 平方メートルまでが限度）の 3 分の 1 が減額になります。（地方税法附則第 15 条の 9 第 4 項、第 5 項）

・蓮田市浄化槽設置整備事業補助金

環境衛生の充実に寄与することを目的とし、生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止するため、浄化槽設置整備事業補助金を交付します。

4. 今後の展開

4-1. 相続対策のための講座開催への周知

相続の必要性やその対策方法を知つもらうため、司法書士（埼玉司法書士会会員）、行政書士（埼玉県行政書士会会員）の講師方が経験談を交えた対話形式の講座を埼玉県ホームページ、相続おしきけ講座として開催募集を行っております。それに伴い、開催への周知、申込者の募集を行つてまいります。

4-2. 空家の所有者に対しての啓発活動の充実化

実際に空家となっている物件の所有者に対して、蓮田市で行つてゐる空家対策制度（空き家バンク）や展開できる情報を市のホームページや広報誌へ掲載し、空家の実態把握、周囲への影響、利活用の方法等の情報提供を行つてまいります。

4-3. 空家対策の普及・啓発 PR 動画について

埼玉県の空家の現状、管理の重要性を幅広く周知し、空家に対して問題意識を持つもらうきっかけを作る目的として埼玉県内の一部市町村で空家対策となる普及・啓発となる PR 動画を専門部会設置し、取り組んでおります。

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

1. 相談体制と情報提供

空家等に関する問題の発生を未然に防ぐためには、相続等で新たに発生する空家等が管理不全な状態となる前に早期に市場にのせて流通させることが重要です。

利活用が可能な物件については、その所有者等が利活用を積極的に進められるよう事業者とのマッチングが円滑に行える環境を整える必要があります。

また、空家の譲渡所得の特別控除制度（3,000万円控除）などの有益な情報を必要な方々へ周知することで、空家等やその除却後の跡地の利活用も促進されると考えられます。

本市ではこれらに対して適切な支援体制を整え、これらに対応してまいります。

2. その他の支援体制

市街化調整区域内の空家等については、その利活用には都市計画法令等による一定の制約が生じます。

これに対して改正法では、以下のように規定されました。

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

本市においても埼玉県と連携しながら、今後の空家等の発生状況等を見極め、必要な対応を検討してまいります。

3. 今後の検討支援策

マイホーム借上げ制度への案内

概要

「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）」が実施している「マイホーム借上げ制度」を活用し、住宅の所有者が老人福祉施設に入所したり、住宅が広すぎることを理由に住みかえをするなどして空き家になっている、もしくは空き家になる予定の住宅を借上げ、ファミリー世帯など広い家を必要とする方に賃貸住宅として転貸する制度を紹介するもので、高齢者や子育て世帯等がライフスタイルやライフステージに応じた住みかえができるよう支援するものです。この制度では、子育て世帯など家を借りたい方は、敷金・礼金が不要であるなど、良質な住宅を相場より低廉な家賃で借りることができます。

空家等活用促進区域の指定について

概要

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれがあります。古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制も問題として挙げられます。市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することを目的とした区域の指定をするものです。

高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等融資制度

概要

リバースモーゲージとは、自宅を担保に生活資金を借り入れし、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組みです。自宅を担保にすることから、将来的な空き家の発生を抑制が期待できます。

また、国ではこの仕組みを活用して住宅の耐震改修費用の融資制度を設ける動きがあり、市ではこれを周知していきます。

その他、新制度や、補助事業等が予見される場合は、蓮田市空家等対策協議会に諮ったうえで、導入を検討してまいります。

第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処

「第1章 4-2」及び「第1章 4-3」に定義する管理不全空家等及び特定空家等は早急な対応が必要と考えられます。このことから本市においては、当該空家の所有者等に対して法の規定に基づき以下の対応を講じることとします。

1. 空家の判定方法

1-1. 現地及び所有者等の調査

事案の発生（市民相談、実態調査等）後、現地調査を実施し、1. 保安上危険となる恐れがあるか 2. 衛生上有害となる恐れがあるか 3. 著しく景観を損なっているか 4. 生活環境の保全に影響があるか に着目し特定空家等に該当するかを判定します。また必要に応じて蓮田市空家等対策協議会に事案を共有し対応を協議します。

■ 保安上危険に関して参考となる基準

	管理不全空家等	特定空家等
傾斜	構造部材に破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等が発生している。	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。
屋根	屋根材のみの軽微な落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。
構造部材	基礎、土台に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が確認できる。
門・塀等	門又は塀の構造部材に軽微な破損、腐朽、蟻害、腐食等が生じている。	門扉、門柱、支柱、塀に錆、変形、ぐらつき等がある。
立木	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽がある。	立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜がある。
擁壁	擁壁部材が変状、ひび割れしている。	擁壁の一部の崩壊又は著しく土砂が流出している。
外装材	外装材の軽微な浮き上がりや破損又は支持部材が破損、腐食等している。	外装材に大きなひび等があり、外装材の脱落等の危険性が確認できる。

■ 衛生上有害に関して参考となる基準

管理不全空家等		特定空家等
石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材に破損等がある。	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。
汚水等	排水設備（浄化槽、排水溝、蓋等）に破損等がある。	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ）の放置、破損等による汚物・汚水の流出、臭気の発生がある。
害虫等	敷地内に常態化した水たまりが存在し、大量のごみ等が散乱している。	敷地等からごみ等の放置、不法投棄等により著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している。
動物の糞尿等	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。	敷地等に著しい量の動物の糞尿等がある。

■ 景観悪化に関して参考となる基準

管理不全空家等		特定空家等
景観法	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
意匠	屋根や外壁等が色褪せをしており、補修されていない。	屋根や外壁等が汚物や落書き、色褪せ等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
敷地内の管理	敷地内に大量のごみ等が散乱している	多数のガラスが割れたまま放置されている。

■ 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

管理不全空家等		特定空家等
排水施設	排水設備（浄化槽、排水枠及び蓋等）の破損等又は封水が切れている。	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ）の汚水等により悪臭が発生している。
動物	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。	敷地等の動物等のふん尿や汚物、腐敗したごみ等による臭害がある。
不法侵入	開口部（窓ガラス等）等に破損がある。	不法侵入の形跡がある。
立木の越境	立木の枝等の剪定の形跡がなく、立木の枝等が道路にはみ出している。	立木の枝等の剪定の形跡がなく、近隣の家屋の敷地に越境している。
動物等による騒音	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物が敷地等へ棲みついている。
動物等の侵入	敷地内に動物の棲みつきが確認でき、駆除等の対策が取られた形跡がない。	敷地等に住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。

資料：埼玉県『管理・特定空家等判定方法マニュアル』より

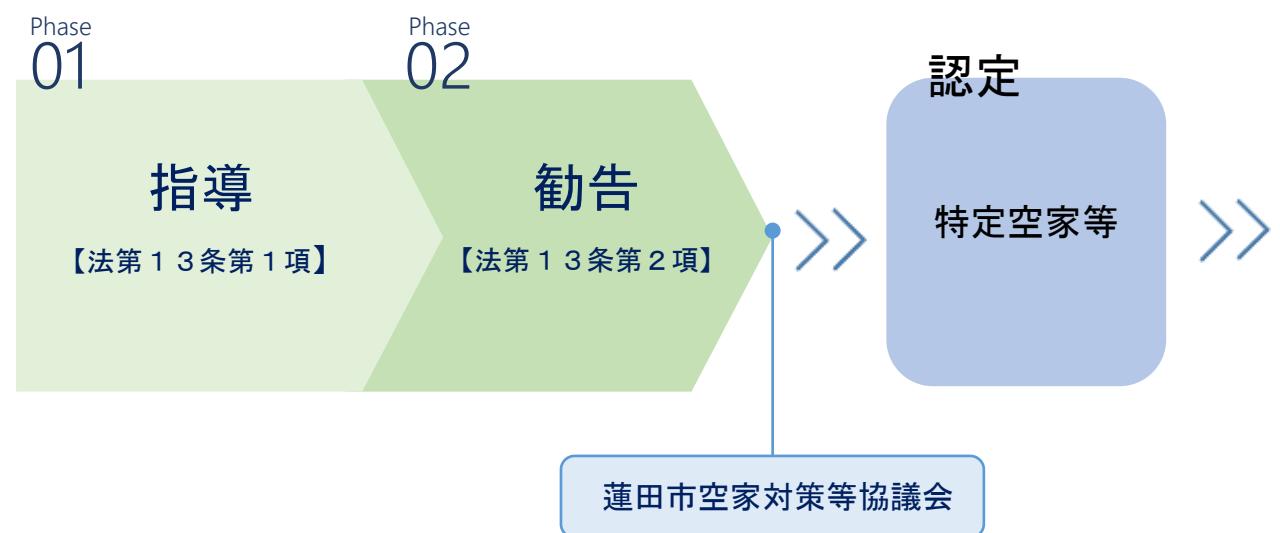
以上は県が定めた『管理・特定空家等判定方法マニュアル』（以下「判定マニュアル」）より、空家の判定について着目するべきポイントを抜粋したものです。この判定マニュアルに基づいて、当該空家が、管理不全空家等若しくは特定空家等に該当するかを判断していきます。

2. 管理不全空家等に対する対応

「第1章 4-2」に定義したとおり、管理不全空家等は「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」であることから、その段階で適切な対応を講じることができれば特定空家等の発生を抑制することができると考えられます。

本市においては管理不全空家等及び特定空家等に対しては法の規定及び埼玉県が定めた管理不全空家等及び特定空家に対する指導手順マニュアル（以下「指導マニュアル」）に基づき以下の対応を講じることとします。

管理不全空家等に該当する場合、以下のステップにて対応します。



1. 指導【法第13条第1項】

「第1章 4-2」による管理不全空家等と判断された空家等については、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をします。

2. 勧告【法第13条第2項】

指導してもなお管理不全の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。

⇒改善されない場合、勧告を繰り返す。

管理不全空家等のうち、そのまま放置すれば周辺生活環境に著しい悪影響を及ぼす空家については、「蓮田市空家等対策協議会」において、建築物の保安、衛生、景観、その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断したうえで、特定空家等に認定し、空家法に基づく措置を行ってきます。

3. 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等として法第 13 条第 2 項の勧告がされた家屋に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 及び第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用を受けるものとしてその固定資産税等が減額されている場合には、市税務担当部局と協議調整の上当該敷地を住宅用地の特例の対象から除外するものとします。

■ 小規模住宅用地の特例（200m²までの部分）

税目	課税標準額の計算
固定資産税	固定資産税評価額 × 1 / 6
都市計画税	固定資産税評価額 × 1 / 3

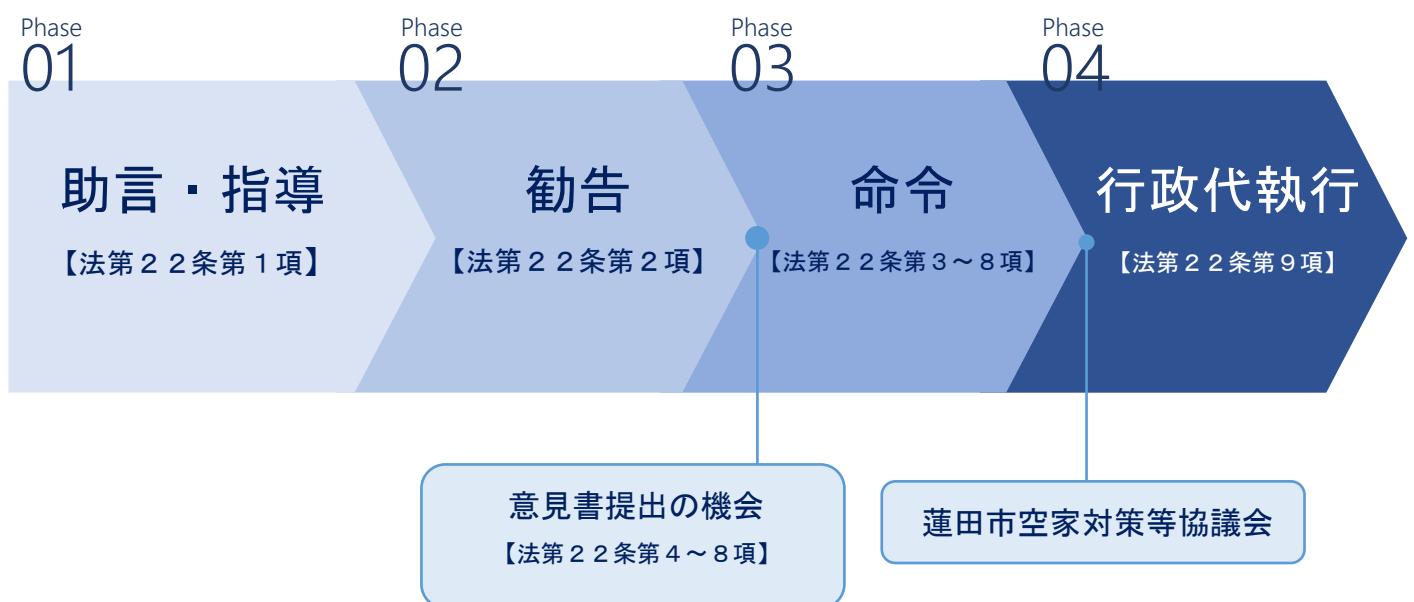
■ 一般住宅用地の特例（200m²を超えた部分）

税目	課税標準額の計算
固定資産税	固定資産税評価額 × 1 / 3
都市計画税	固定資産税評価額 × 2 / 3

3. 特定空家等に対する対応

「第1章 4-3」に定義する特定空家等は「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」であることから、早急な対応が必要と考えられます。

特定空家等に該当する場合、以下のステップにて対応します。



1. 助言又は指導 【法第22条第1項】

所有者等に対して除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導します。

2. 勧告 【法第22条第2項】

助言又は指導してもなお特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告します。

3. 命令 【法第22条第3項～第8項】

勧告を受けてもなお正当な理由なくその対象者が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、相当の猶予期限を付けてその勧告に係る措置をとることを命じます。

4. 行政代執行【法第22条第9項】

命令を受け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期限までに完了する見込みのないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を検討します。

※ 緊急の執行【第22条第11項】

- (1) 危険性、緊急性の確認
- (2) 緊急の執行の対象となる特定空家等の中の動産の扱い
- (3) 費用の撤収

※意見書等の提出の機会【法第22条第4項～第8項】

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が与えられます。

4. 特定空家等に対する措置の手続きフロー

事案の発生（市民相談・実態調査）

現地及び所有者等の調査

【法第9条～第10条関係】

- | | |
|-------------|------------|
| ○ 現地調査 | ○ 所有者等の調査 |
| 1. 空家等の状態把握 | 1. 所有者等の特定 |
| 2. 立ち入り調査 | |
| 3. 対応方策の検討 | |

所有者等の事情の把握

1. 所有者等の事情の把握
2. 事情に応じた解決策の検討

確知できた所有者等に措置する権原がない
→※へ

助言又は指導

【法第22条第1項関係】

1. 助言又は指導の実施
2. 助言又は指導の実施後の対応

蓮田市空家等対策協議会

現地調査の結果やマニュアルと照らし合わせつつ協議し、特定空家に該当すると判断した場合、助言・指導を開始する。

勧告【法第22条第2項関係】

1. 勧告の実施
2. 関係部局（税務その他）への情報提供
3. 勧告に従い措置が実施された場合の対応
4. 勧告に従わなかった場合の対応
5. 所有者等が変わった場合の対応

意見書提出の機会

【法第22条第4項～第8項関係】

1. 措置を講じようとする者への事前の通知
2. 公開による所有者等からの意見の聴取

過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
→※へ

命令【法第22条第3項関係】

1. 命令の実施
2. 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る公示
3. 命令に従い措置が実施された場合の対応
4. 過料の手続き

蓮田市空家等対策協議会

行政代執行命令【法第22条第9項関係】

1. 実体的要件の明確化
2. 文書による戒告
3. 代執行令書による通知
4. 執行責任者省の携帯及び提示
5. 動産の取扱い
6. 費用の徴収

略式代執行【法第22条第10項関係】

1. 略式代執行を行うことができる要件の確認
2. 措置を講じようとする者への情報提供
3. 動産の取扱い
4. 費用の徴収

第7章 住民等からの相談への対応と実施体制

1. 相談窓口と関係部署との連携

空家等に関する相談は、所有者等からの管理や処分に関するものや、周辺住民からの苦情などまで様々なものが考えられます。

これらの相談は、適切な管理や利活用につなげていくための重要な情報源となるもので、周辺の生活環境の悪化等を未然に防ぐためにはそれぞれに対して迅速な対応をしていくことが必要です。

そのため本市では、これらに対する相談の総合窓口（建築指導課）を設けるとともに、蓮田市空家対策連絡会議を定期的に開催しながら庁内の情報共有を図ってまいります。

それぞれの事案については、関係する市担当課と連携しながら適宜対応することとしており、市で対応が困難な案件についても各関係機関や専門事業者との連携を図りながら必要な調整をしてまいります。

蓮田市空家対策連絡会議

連絡会議の構成 総合窓口：建築指導課	総合政策部	調整幹
		危機管理課
	総務部	庶務課
		市民課
		税務課
	環境経済部	自治振興課
		産業振興課
		みどり環境課
	都市整備部	道路課
		建築指導課
	上下水道部	水道課
	消防本部	予防課

2. 蓼田市空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(協議会)

第8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。

令和6年6月1日、空家等対策計画の策定、変更及びその運用に関する協議のため、蓼田市空家等対策協議会を下記の構成で組織いたしました。

役職	氏名	備考
会長	山口 京子	蓼田市長
副会長	田部井 穎人	埼玉県宅地建物取引業協会
会員	高橋 健一郎	蓼田市議会
会員	渋谷 穂高	埼玉土地家屋調査士会
会員	竹林 治雄	埼玉県司法書士会
会員	宮田 直子	埼玉県行政書士会
会員	本橋 梢	蓼田市商工会
会員	齊藤 直己	蓼田市消防職員
会員	坂口 洋子	蓼田市社会福祉協議会
会員	君島 裕美	公募に応じた市民

※敬称略

任期：令和6年6月1日から令和8年5月31日まで

第8章 その他の事項

1. 各種助成制度の活用

本計画に掲げる各施策の推進にあたっては、法第29条第1項に規定する財政上の措置として国が市町村に対し実施する各種助成制度の活用を検討します。

■ 国の支援事業

空き家対策総合支援事業 (個別補助事業)		空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金の基幹事業)
事業目的	空家法を定着させるため、法に基づく空家等対策計画の実施等を支援	地方公共団体等が行う、地域のまちづくりを主眼においた取組を支援
対象施設	<ul style="list-style-type: none">●空家住宅等 空家法第2条第1項に規定する空家等であって、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの●特定空家等 空家法第2条第2項に規定する特定空家等●不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (空き家かどうかにかかわらず対象)	<ul style="list-style-type: none">●空き家住宅 使用されておらず今後も居住の用に供される見込みのない住宅であって、その除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの●空き建築物 使用されておらず今後も従来の用途に供される見込みのない建築物であって、その除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの●不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (空き家かどうかにかかわらず対象)
空家法との関係	空家等対策計画の策定が必要	除却への支援には空家等対策計画の策定が必要 (不良住宅を除く)

活用	<ul style="list-style-type: none"> ●空家住宅等 地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの（民間事業者が事業を行う場合） 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家住宅、空き建築物 増改築等の後の住宅、建築物が地域活性化のための計画的利用に供され、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの（民間事業者が事業を行う場合）
除却	<ul style="list-style-type: none"> ●空家住宅等は、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ●特定空家等、不良住宅は、跡地要件なし 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家住宅、空き建築物は、跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ●不良住宅は、跡地要件なし
補助金下限	補助事業者当たり年度毎に原則として国費1,000万円以上	なし

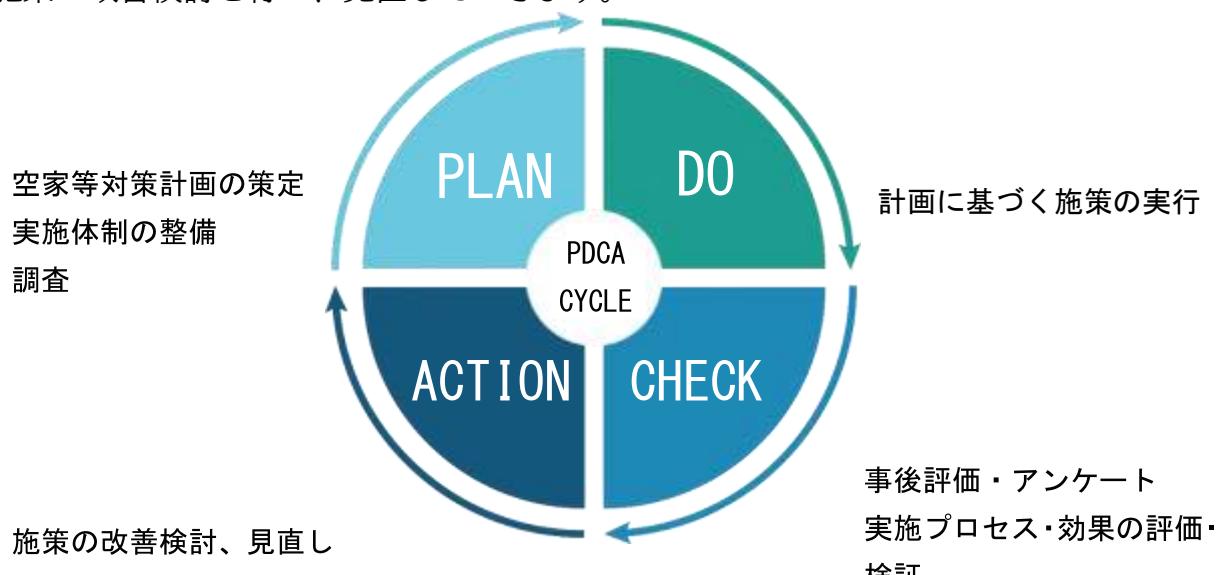
上記のほか、支援メニューの共通項

- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握
- 空き家の所有者の特定

2. 対策実施状況の検証

本計画は、第1章「5. 計画の期間」のとおり、令和8年度からの6年間を計画期間としています。

今後は、PDCAサイクルによる継続的な計画管理として本市における空家等の実情を踏まえて実施する空家等対策の実施プロセス・効果の評価・検証等を行い、必要に応じて施策の改善検討を行い、見直していきます。



資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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する施策に關し、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屬する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に關し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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關して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に關しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に對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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的・社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当

該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参照して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することができるが空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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実施に関する情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
(協議会)
- 第八条 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、協議会の運営に関する事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査 (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する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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていることによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的・社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に關し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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。

第七章 雜則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

（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。

附 則（令和五年六月一四日法律第五〇号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

〔平成二十七年四月二十二日総務省、国土交通省令第一号〕

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項〔現行=二二条一三項=令和五年六月法律五〇号により改正〕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

（経済的・社会的活動の拠点としての機能を有する区域）

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十

- 九号) 第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域
- （公示の方法）

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（空家等対策計画の作成等の提案）

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

附 則〔令和五年一二月一二日総務・国土交通省令第一号〕

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律〔令和五年六月法律第五〇号〕の施行の日（令和五年十二月十三日）から施行する。

蓮田市空家等対策協議会条例

蓮田市空家等対策協議会条例

（設置）

第1条 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。次条において「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、蓮田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、法第2条第1項に規定する空家等に関する施策の推進に関し、市長が必要と認める事項

（組織）

第3条 会議は、会長及び委員9人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理する。
- 4 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。
- 5 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) 公募に応じた市民
 - (2) 市議会の議員
 - (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験のある者

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者
(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 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。

4 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、出席を求めて説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第6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、同様とする。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市整備部建築指導課において処理する。

(雑則)

第8条 この条例に定めるもののほか、議事の手続その他協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

(蓮田市の特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 蓼田市の特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成元年蓮田市条例第7号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)



蓮田市空家等対策計画

発行 蓼田市

編集 都市整備部建築指導課

作成 2026年（令和8年）3月

〒349-0193 蓼田市大字黒浜 2799-1

番号 048-768-3111（代表）