

富士見市空家等対策計画

(案)



平成30年 月
富士見市

目 次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	2
4 用語の定義	3

第2章 現状と課題

1 国及び埼玉県の現状	4
2 本市の現状	6
3 本市の課題	24

第3章 基本的な方針

1 基本理念及び基本方針	25
2 対象とする地区	26
3 対象とする空家等の種類	26

第4章 推進施策

1 施策体系	27
2 実施体制	28
3 発生抑制	30
4 流通・利活用	33
5 適正管理	36

第5章 資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法	42
○富士見市空家等対策の推進に関する条例	47
○富士見市空家等対策協議会条例	49
○富士見市空家等対策協議会委員名簿	50
○富士見市空家等対策の推進に関する規則	51
○富士見市空家等対策庁内検討委員会設置要領	52
○富士見市特定空家等判定基準	54

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用されず、そのまま放置されている住宅及びその敷地、いわゆる「空家等」が全国的に増加傾向にあり、地域の生活環境に防災や衛生、景観等の悪影響を及ぼすことが大きな社会問題になっています。

また、今後も少子高齢化や核家族化等の進行を受け、「空家等」が益々増えることが見込まれており、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

こうした状況を背景として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

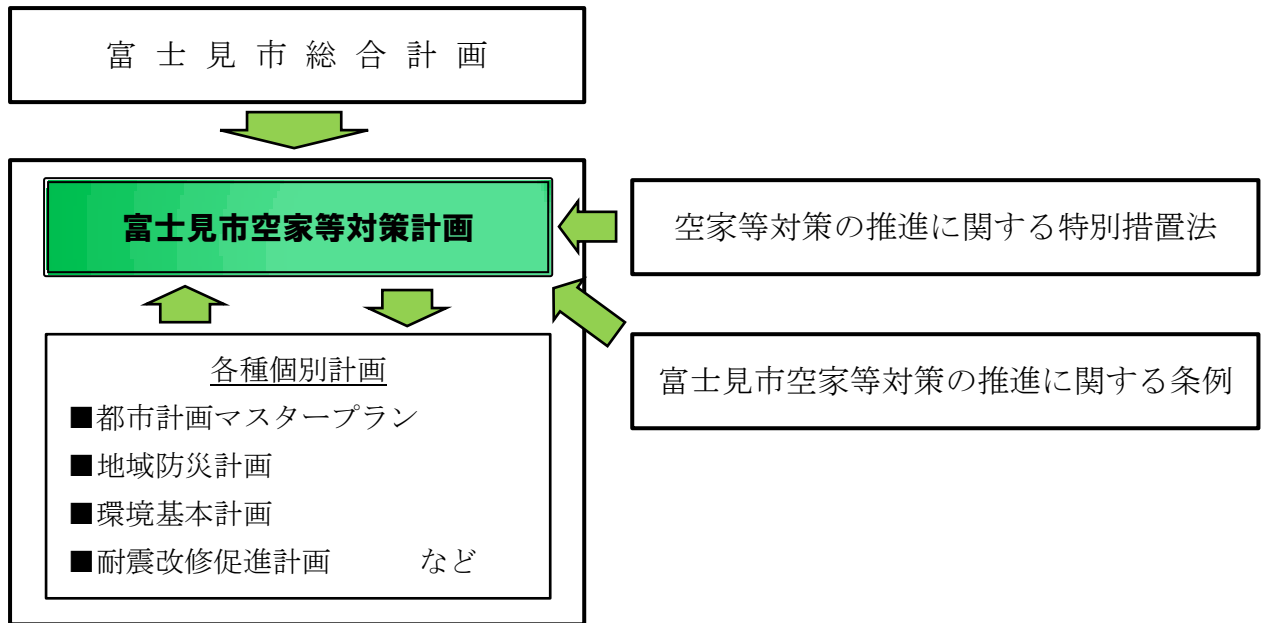
本市においては、空家等の近隣住民の方からの相談に対応しながら、所有者による適正管理を促すことで空家等の問題に取り組んできましたが、法の施行を受け、空家等の適正管理のほか、空家等の利活用の促進など、総合的な空家等対策を推進するため、平成29年6月26日に「富士見市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」といいます。）を公布・施行しました。

これらの経緯を踏まえ、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的に、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法及び条例に基づき、本計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条及び条例第10条の規定に基づく空家等対策計画であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために本市の基本的な考え方や取り組むべき方向性等を示すものです。

また、本市の最上位計画である「富士見市総合計画」や各種個別計画との整合性を図りつつ取り組むものとします。



3 計画の期間

本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

なお、本計画は法令改正や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直すものとします。

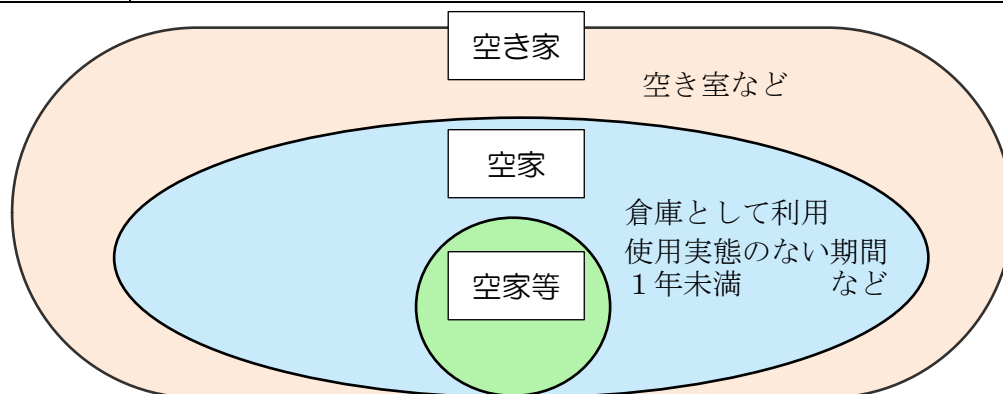
【計画期間】

年度	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36・・・
富士見市 空家等対策計画	計画期間 5年間					次期計画	
	-----					----->	
	適宜見直し						

4 用語の定義

本計画における用語については、以下のとおり整理することとします。

用語	解説
空家等	法第2条第1項において定義されている用語です。 居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物、その敷地をいいます。(P26参照) 法・条例・規則に基づく対策については、基本的にこの用語を使用しています。
特定空家等	法第2条第2項において定義されている用語です。 以下に掲げる状態の「空家等」をいいます。 ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④ 周辺的生活環境の保全をを図るために放置することが不適切である状態
空家	一般論として使用されていない住宅を指す場合は、「空家」を使用しています。分かりやすい情報発信に努めるため、市民等への周知啓発の際に使用する用語です。
空き家	住宅・土地統計調査において使用されている用語であり、「二次的住宅」、「賃貸用又は売却用の住宅」、「その他の住宅」を合計したものです。 また、法で規定されている「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。 本計画では、第2章「現状と課題」における住宅・土地統計調査の引用部分については、「空き家」と表記しています。
管理不全な状態	条例第2条第5号で定義されている用語です。 「空家等」が次に掲げるいずれかの状態にあることをいいます。 ア 老朽化又は自然災害により倒壊するおそれのある状態 イ 建築材等の飛散により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれのある状態 ウ 草木の繁茂、害虫の発生、汚物の放置等の管理状況に起因して周辺的生活環境の保全上の支障が生じるおそれのある状態 エ 不特定の者の侵入が容易であるために犯罪行為を誘発するおそれのある状態



※ 上記図解はイメージですので、必ずしも実態と一致するものではありません。

第2章 現状と課題

1 国及び埼玉県の実況

【全国の実態】

「平成25年住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は6,063万戸で、5年前と比較すると304万戸増加しています。

住宅のうち、空き家数は全国で820万戸となり、5年前と比較して63万戸の増加、空き家率は約13.5%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。

空き家数は、人口減少に伴う少子高齢化の進展などにより増加の一途をたどっており、昭和48年の調査から40年間で、約2倍となった総住宅数に対して、空き家数は約5倍となり、空き家率も約2.5倍になっています。

また、「二次的住宅」及び「賃貸用又は売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は318万戸に上っており、空き家全体に占める割合は3分の1を超えています（38.8%）。

現在社会問題化している空家等の問題は、この「その他の住宅」に起因していると考えられています。

<住宅・土地統計調査とは>

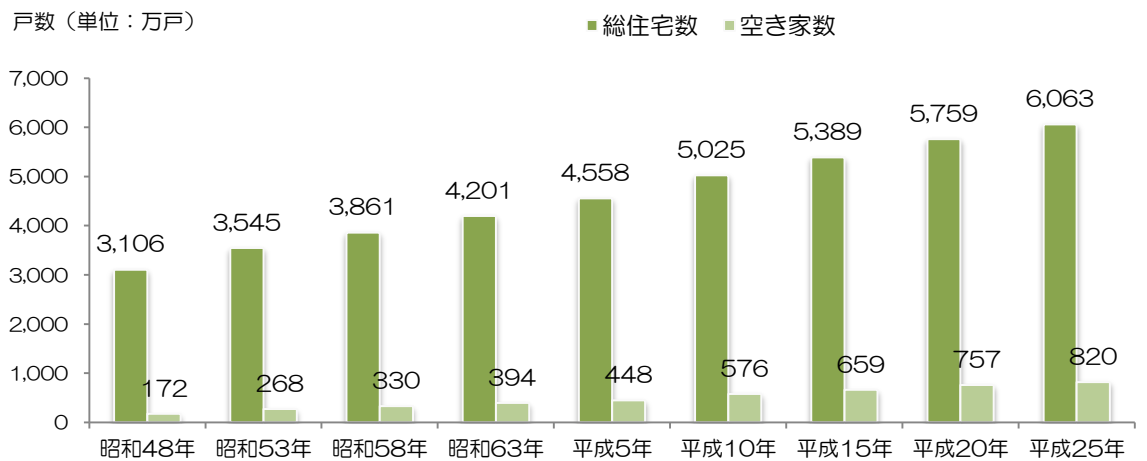
総務省が5年ごとに実施している統計調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするものです。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

なお、本調査は抽出調査であり、調査結果は推計値です。

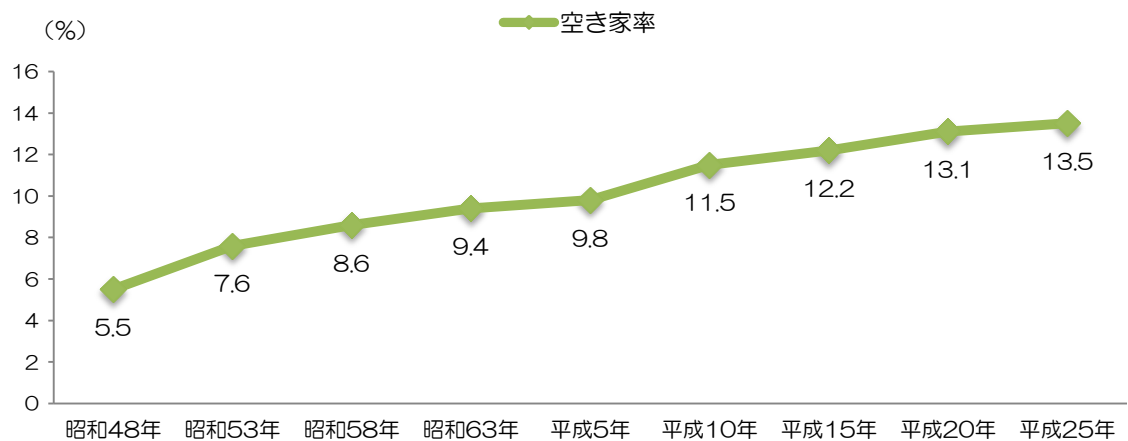
<住宅・土地統計調査のことばの解説>

空き家の種類	内 容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
賃貸用・売却用の住宅	新築・中古を問わず賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

<全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移>

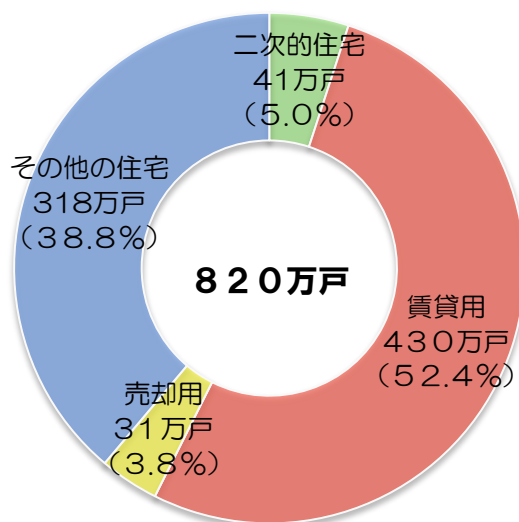


■出典：住宅・土地統計調査



■出典：住宅・土地統計調査

<全国の空き家数の内訳>



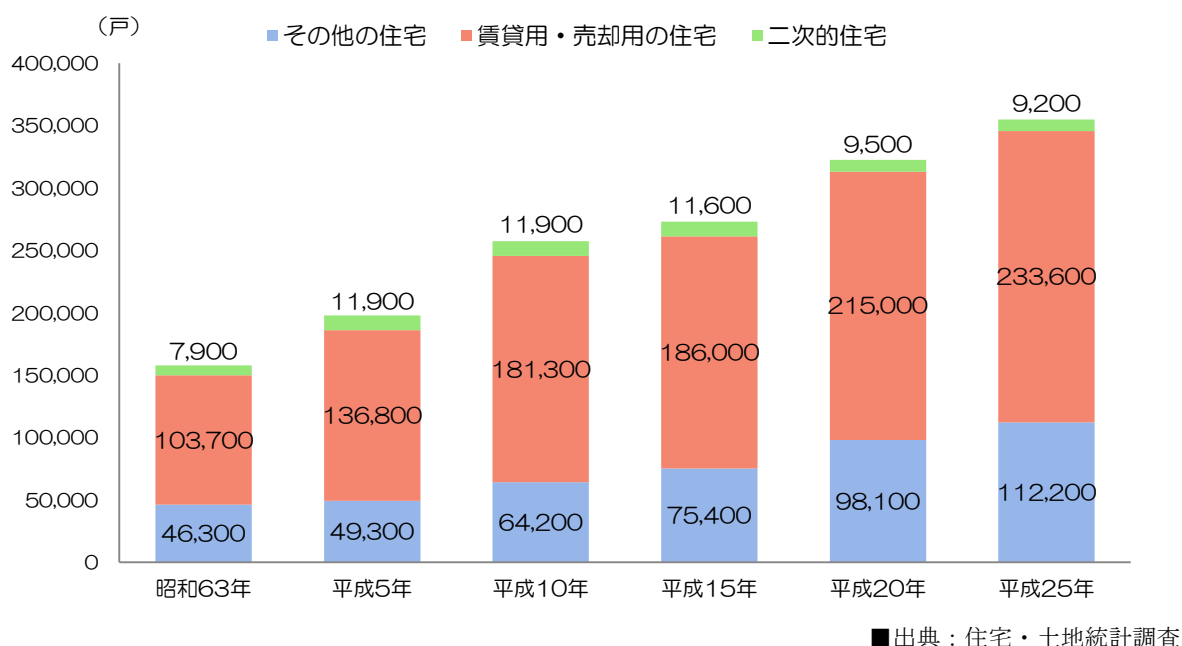
■出典：平成25年住宅・土地統計調査

【埼玉県の実態】

「平成25年住宅・土地統計調査」によると、埼玉県内の空き家は35万5千戸と年々増加傾向となっており、空き家率は10.9%で全国44位となっていますが、空き家数では全国8位となっています。

埼玉県全体の空き家数に占める「その他の住宅」は平成5年から数・割合ともに年々増加しており、平成5年は49,300戸（24.9%）でしたが、平成25年は112,200戸（31.6%）となっており、空き家数は20年間で2倍以上に増加しています。

<埼玉県の種類別空き家数の推移>



2 本市の現状

【人口・世帯数】

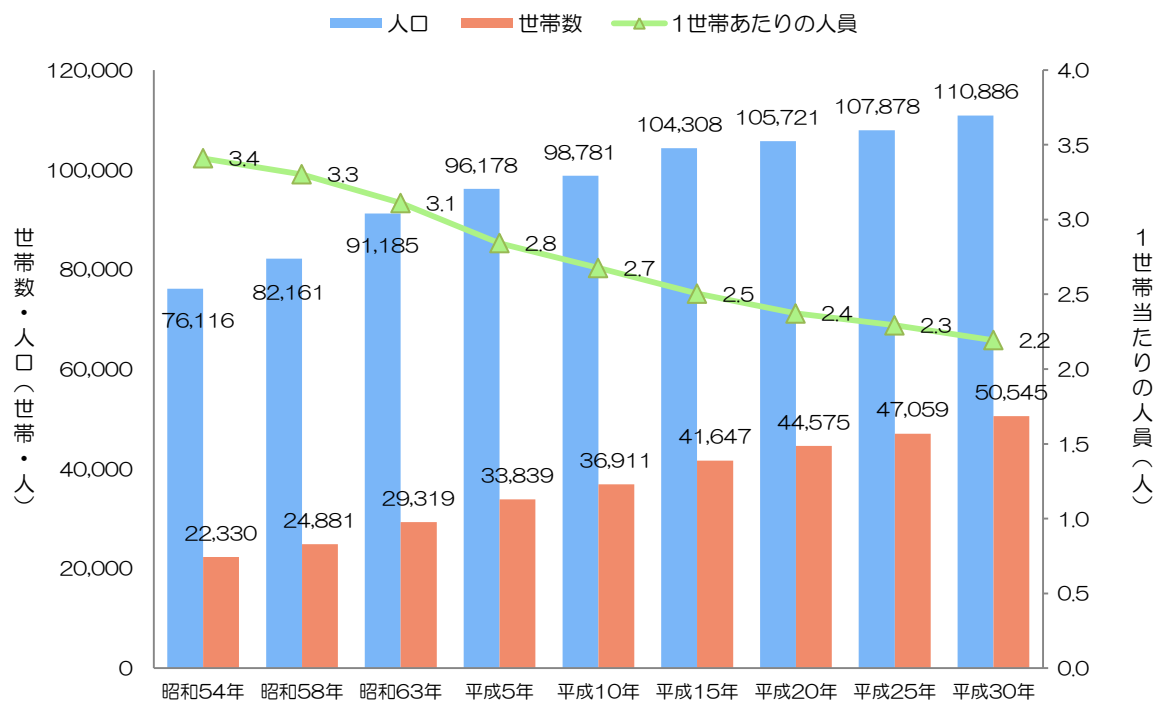
平成30年1月1日時点の住民基本台帳に基づく富士見市の総人口は110,886人、世帯数は50,545世帯、1世帯当たりの人員は約2.2人となっています。

近年では交通の利便性の向上に伴い、一時は微減となった人口も継続的に増加しており、昭和54年から平成30年までの間に人口は約1.5倍、世帯数は約2.3倍と増加しています。

しかし、1世帯当たりの人員は約0.6倍と減少しており、世帯の小規模化が進行しています。世帯の小規模化は、世帯数や住居の増加につながる一方で、世帯員の死亡等を要因として住居が空家等となることが想定されることから、人口や世帯数は空家等の増加と関わりが深いことが分かります。

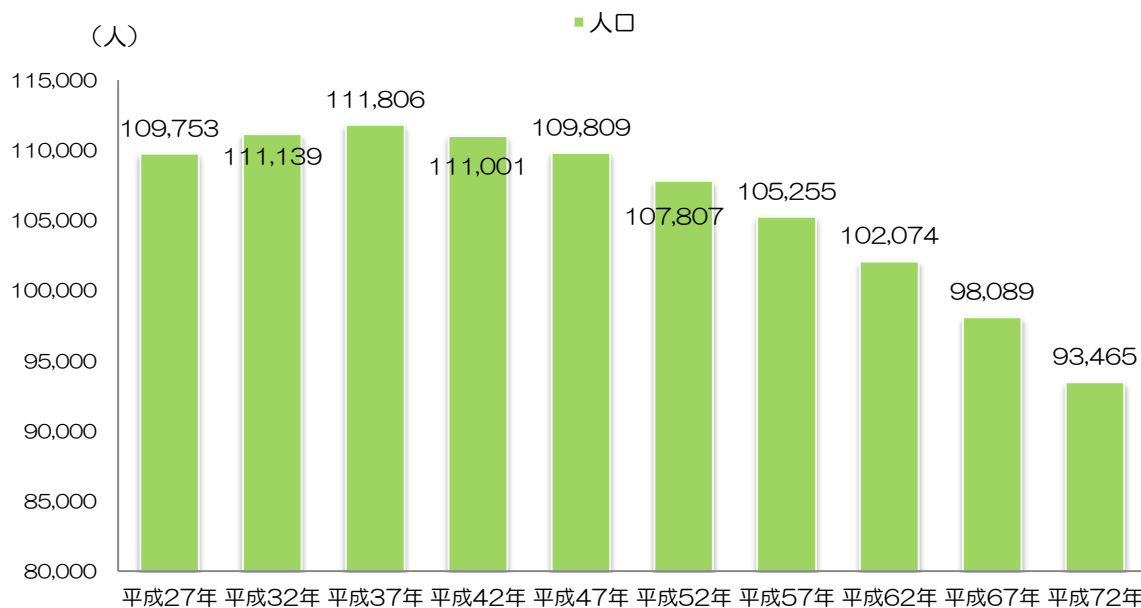
また、本市では平成37年頃をピークに人口減少段階に入ると見込まれていることから、こちらも空家等の増加要因になると考えられます。

<富士見市の人口等の推移>



■出典：埼玉県統計課「町（丁）字別人口調査」

<富士見市の人口の推計>



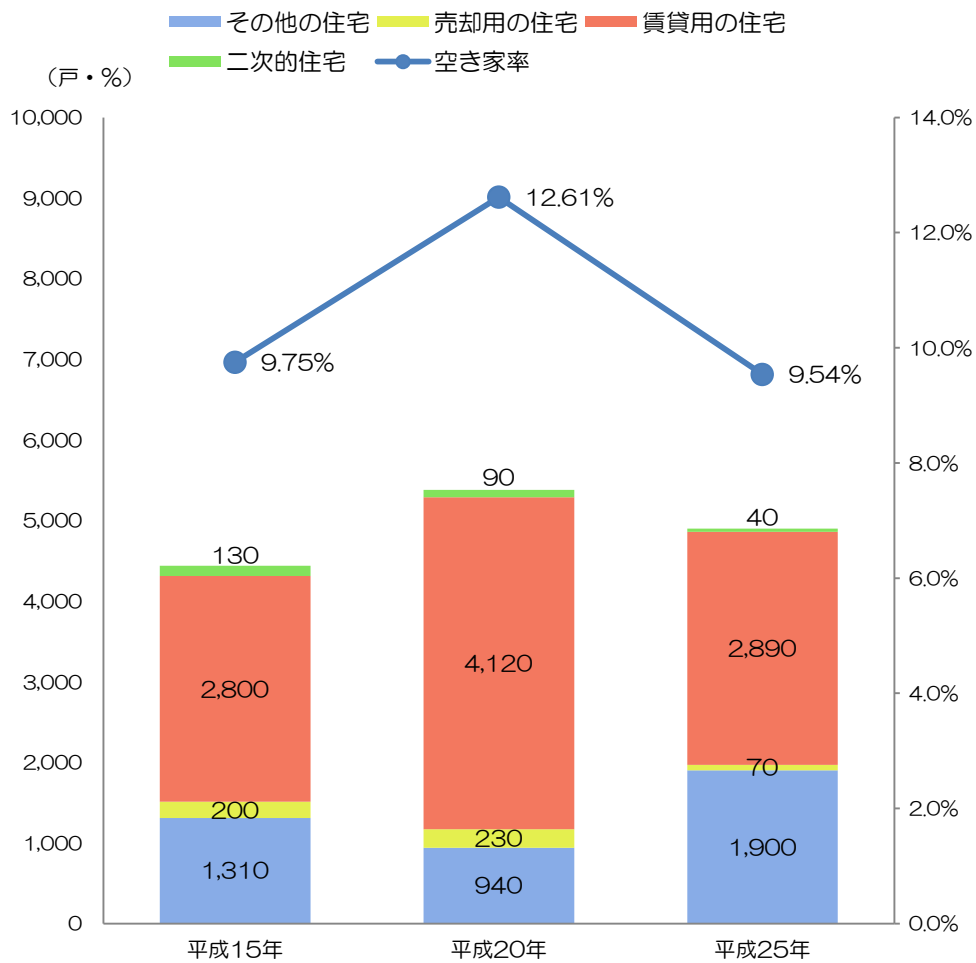
■出典：富士見市キラリと輝く創生総合戦略「将来人口の推計パターン3」
独自推計（修正コーポート要因法）

【住宅・土地統計調査】

「平成25年住宅・土地統計調査」によると、本市の総住宅数51,370戸のうち、空き家数は4,900戸で、空き家率は県内市町村の中で38番目の9.5%となっています。

また、空き家のうち「その他の住宅」の空き家数は1,900戸、「その他の住宅」の空き家率は県内市町村の中で25番目の3.7%となっています。

<富士見市の種類別空き家数の推移>



■ 出典：住宅・土地統計調査

<富士見市の空き家数及び空き家率（県内比較）>

■空き家数・空き家率（総数）

順位	市町	戸数	順位	市町	率
-	埼玉県	355,000	-	埼玉県	10.9%
1	さいたま市	56,280	1	毛呂山町	19.8%
2	川口市	31,170	2	秩父市	17.4%
3	川越市	17,500	3	寄居町	17.1%
4	越谷市	16,680	4	本庄市	15.2%
5	所沢市	15,440	5	ふじみ野市	14.8%
6	熊谷市	12,660	6	熊谷市	14.2%
7	草加市	12,470	7	宮代町	14.2%
8	春日部市	11,020	8	深谷市	13.8%
9	上尾市	8,710	9	坂戸市	13.7%
10	深谷市	8,320	10	蕨市	13.7%
11	狭山市	7,990	11	和光市	13.3%
12	ふじみ野市	7,580	12	羽生市	12.7%
13	坂戸市	6,970	13	東松山市	12.7%
14	戸田市	6,820	14	上里町	12.6%
15	新座市	6,820	15	行田市	12.4%
16	朝霞市	6,640	16	小川町	12.1%
17	本庄市	5,970	17	嵐山町	12.0%
18	和光市	5,940	18	鶴ヶ島市	11.7%
19	鴻巣市	5,650	19	狭山市	11.5%
20	久喜市	5,630	20	川口市	11.3%
21	三郷市	5,460	21	越谷市	11.2%
22	東松山市	5,270	22	鴻巣市	11.1%
23	蕨市	5,240	23	飯能市	11.0%
24	秩父市	5,110	24	川越市	11.0%
25	富士見市	4,900	25	戸田市	10.9%
26	入間市	4,640	26	草加市	10.8%
27	加須市	4,440	27	蓮田市	10.7%
28	行田市	4,370	28	春日部市	10.5%
29	毛呂山町	3,960	29	志木市	10.4%
30	鶴ヶ島市	3,850	30	桶川市	10.3%
31	飯能市	3,760	31	杉戸町	10.3%
32	志木市	3,420	32	朝霞市	9.9%
33	桶川市	3,290	33	日高市	9.9%
34	八潮市	3,210	34	加須市	9.9%
35	羽生市	2,880	35	さいたま市	9.9%
36	蓮田市	2,800	36	伊奈町	9.8%
37	北本市	2,700	37	所沢市	9.6%
38	寄居町	2,610	38	富士見市	9.5%
39	日高市	2,310	39	北本市	9.4%
40	宮代町	2,200	40	新座市	9.4%
41	幸手市	2,060	41	三郷市	9.3%
42	杉戸町	1,950	42	幸手市	9.1%
43	吉川市	1,840	43	上尾市	9.0%
44	伊奈町	1,810	44	鳩山町	8.9%
45	小川町	1,590	45	久喜市	8.8%
46	上里町	1,560	46	八潮市	8.7%
47	白岡市	1,550	47	白岡市	7.8%
48	三芳町	1,120	48	三芳町	7.7%
49	嵐山町	940	49	入間市	7.4%
50	松伏町	820	50	吉川市	7.1%
51	鳩山町	520	51	松伏町	6.9%
52	滑川町	420	52	滑川町	5.8%
53	川島町	420	53	川島町	5.4%
54	吉見町	230	54	吉見町	3.4%

■空き家数・空き家率（その他の住宅）

順位	市町	戸数	順位	市町	率
-	埼玉県	112,200	-	埼玉県	3.4%
1	さいたま市	15,830	1	毛呂山町	8.8%
2	熊谷市	5,970	2	寄居町	8.5%
3	川口市	5,900	3	秩父市	8.4%
4	越谷市	4,760	4	小川町	7.4%
5	所沢市	4,280	5	本庄市	7.2%
6	深谷市	4,100	6	深谷市	6.8%
7	春日部市	3,250	7	熊谷市	6.7%
8	上尾市	2,880	8	蕨市	6.0%
9	草加市	2,870	9	飯能市	5.7%
10	本庄市	2,820	10	嵐山町	5.6%
11	狭山市	2,820	11	鳩山町	5.5%
12	秩父市	2,450	12	蓮田市	5.2%
13	蕨市	2,300	13	上里町	5.1%
14	和光市	2,250	14	和光市	5.0%
15	久喜市	2,230	15	行田市	5.0%
16	鴻巣市	2,150	16	羽生市	5.0%
17	加須市	2,100	17	日高市	4.8%
18	新座市	2,040	18	加須市	4.7%
19	飯能市	1,930	19	杉戸町	4.4%
20	富士見市	1,900	20	幸手市	4.3%
21	入間市	1,880	21	鴻巣市	4.2%
22	川越市	1,840	22	白岡市	4.1%
23	行田市	1,770	23	狭山市	4.0%
24	毛呂山町	1,760	24	桶川市	3.8%
25	ふじみ野市	1,750	25	富士見市	3.7%
26	朝霞市	1,590	26	志木市	3.7%
27	東松山市	1,470	27	東松山市	3.5%
28	蓮田市	1,370	28	久喜市	3.5%
29	坂戸市	1,350	29	北本市	3.5%
30	寄居町	1,300	30	ふじみ野市	3.4%
31	志木市	1,210	31	松伏町	3.3%
32	桶川市	1,200	32	越谷市	3.2%
33	八潮市	1,170	33	八潮市	3.2%
34	羽生市	1,130	34	川島町	3.1%
35	三郷市	1,120	35	春日部市	3.1%
36	日高市	1,110	36	入間市	3.0%
37	戸田市	1,010	37	上尾市	3.0%
38	北本市	1,000	38	滑川町	2.9%
39	小川町	980	39	三芳町	2.9%
40	幸手市	980	40	新座市	2.8%
41	杉戸町	840	41	さいたま市	2.8%
42	白岡市	820	42	所沢市	2.7%
43	鶴ヶ島市	730	43	坂戸市	2.7%
44	吉川市	680	44	吉川市	2.6%
45	上里町	630	45	草加市	2.5%
46	嵐山町	440	46	朝霞市	2.4%
47	三芳町	420	47	鶴ヶ島市	2.2%
48	伊奈町	400	48	伊奈町	2.2%
49	松伏町	390	49	川口市	2.1%
50	鳩山町	320	50	宮代町	2.0%
51	宮代町	310	51	三郷市	1.9%
52	川島町	240	52	戸田市	1.6%
53	滑川町	210	53	川越市	1.2%
54	吉見町	70	54	吉見町	1.0%

■出典：平成25年住宅・土地統計調査

空き家の中でも、「その他の住宅」の割合が比較的高い状況となっています。

【空家等実態調査】

本計画の策定に当たり、市内の空家等の実態を把握するため、平成29年度に富士見市空家等実態調査を実施しました。

本調査では、外観目視による現地調査により空家等の評価判定を実施し、空家等の状態に応じてランクごとの分類を行うとともに、対策計画の内容の検討を目的に空家等の所有者等を特定し、所有者等の意向調査を実施しました。

■調査の概要

対 象	一戸建住宅・店舗併用住宅等（明らかに売買を目的とした物件を除く）	
期 間	現地調査	平成29年10月16日～平成29年12月8日
	所有者等意向調査	平成30年1月15日～平成30年1月29日
概 要①	現地調査	<p>○調査対象の絞り込み作業を実施。 ⇒調査対象2,180件</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>【2,180件の内訳】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市保有の空家等の相談情報等406件 ・水道の休栓データ1,690件 ・現地調査中に発見した84件 </div> <p>○調査対象について、調査員による公道上からの外観目視調査を実施。</p> <p>○調査票に基づき調査項目ごとの判定を行い、空家等の状態に応じて評価判定（ランク分け）を実施。</p>
概 要②	所有者等意向調査	<p>現地調査の結果、空家等と推定された建物566件の所有者等を固定資産課税情報から特定し、居住の有無の確認をはじめ、空家等の発生原因や管理の状況、今後の利用予定や課題等に関するアンケート調査を実施。</p>

※ 以降（P10～23）は本市が実施した空家等実態調査の内容であり、空家等の数や率については、独自に算出したものとなります。住宅・土地統計調査とは対象や算出方法が異なるため、数値等に差異があります。

■調査結果の概要

〈現地調査〉

調査対象2,180件の現地調査を実施した結果、566件の建物が空家等と推定されました。

〈空家等の推定〉

調査対象件数	空家等の推定件数
2,180件	566件

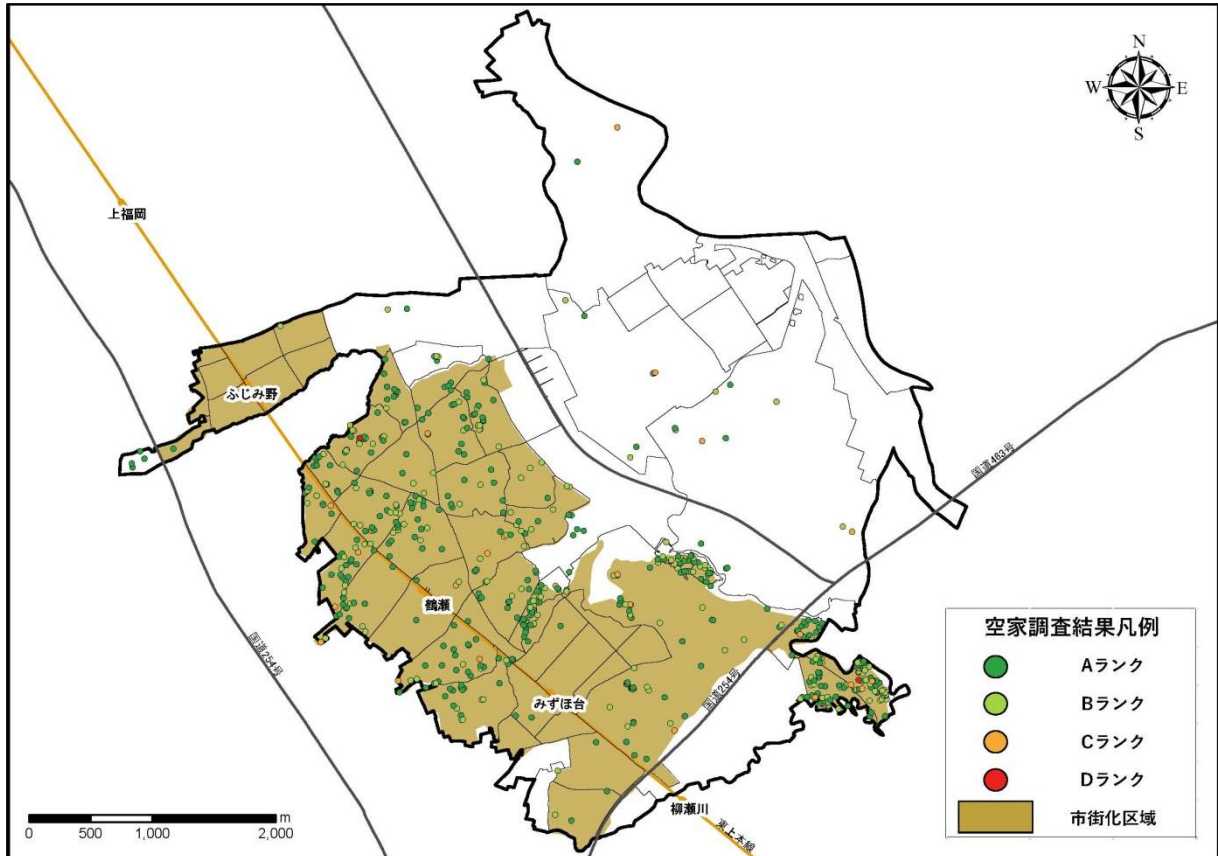
この566件について、建物や敷地の状態から現地調査票に基づく評価判定を行い、A～Dの4つのランクに分類したところ、Aランク判定が331件（58.48%）で最多となり、空家等と推定された建物の半数以上が小規模の修繕により再利用が可能であるとの結果となりました。一方で、Dランク判定となり、修繕や解体等の緊急性が高いと思われる建物も存在することが分かりました。

〈評価判定〉

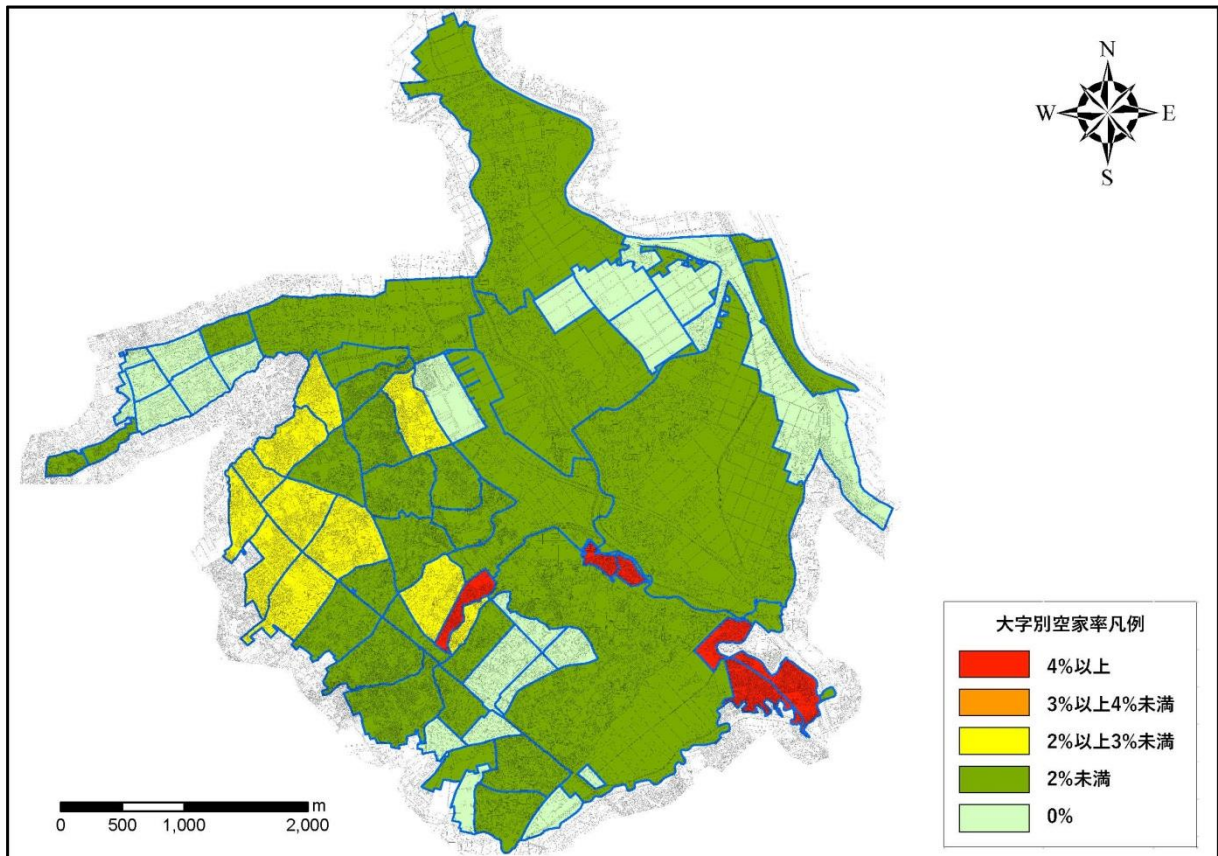
評価判定	判定内容	件数	割合
Aランク	小規模の修繕により再利用が可能	331	58.48%
Bランク	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	193	34.10%
Cランク	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	40	7.07%
Dランク	倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急性が高い	2	0.35%
計		566	100%

現地調査の結果、市内の空家等（推定）は市街化区域を中心に分布しており、一部集中している地域はあるものの、おおむね市全域に点在していることが分かりました。

<分布図>



<分布図（大字別）>



現地調査では、空家等と推定された建物を現地調査票に基づき空家等の調査項目ごとに調査し、建物の状況、敷地の状況、老朽度の状況等について調査を実施しました。

建物の状況では、基礎や扉、窓ガラス、建築設備など、様々な箇所に課題があり、特に外壁の汚れや雨樋の腐食などの排水設備の課題が多いことが分かりました。

敷地の状況では、樹木・雑草の繁茂が最多となり、次いでゴミの放置という結果となりました。

老朽度の状況としては、屋根の老朽化が最も多く見られ、次いで窓・バルコニー、外壁と続いており、建物全体が傾いている建物もあることが分かりました。

<建物の状況>

状況	件数	割合
基礎の不同沈下	13	2.3%
基礎のひび割れ・変形	12	2.1%
外壁の汚れ	277	48.9%
扉の開放	9	1.6%
窓ガラスの破損	16	2.8%
建築設備の破損・腐食	19	3.4%
排水設備の破損・腐食	83	14.7%

<敷地の状況>

状況	件数	割合
門扉の破損	41	7.2%
擁壁のひび割れ等	14	2.5%
樹木・雑草の繁茂	261	46.1%
ゴミの放置等	196	34.6%
動物の巣や糞尿	5	0.9%
悪臭あり	2	0.4%
未接道・接道 2m未満	128	22.6%

<老朽度の状況>

状況	件数	割合
外壁の破損	63	11.1%
屋根の剥がれ等	129	22.8%
窓・バルコニーの破損	81	14.3%
建物全体の傾き	1	0.2%

《所有者等意向調査》

現地調査の結果、空家等と推定された566件について、固定資産税の課税情報から所有者等を特定し、意向調査を実施したところ、回答率は、約50.7%となりました。

また、所有者不明等の理由で20件が宛先不明で返還されました。

種別	件数・率
送付数	566件
回答数	287件
宛先不明返還	20件
回答率	50.7%

＜判定ランク別回答率＞

判定	送付数	回答数	回答率
Aランク	331件	189件	57.1%
Bランク	193件	87件	45.1%
Cランク	40件	11件	27.5%
Dランク	2件	0件	0%



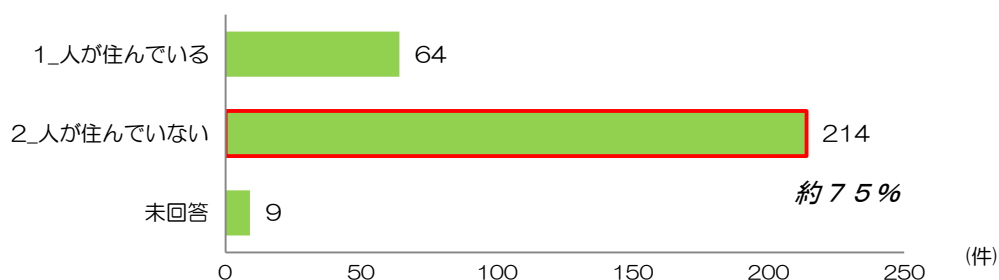
<回答の集計>

回答が得られた287件のアンケート調査票について集計を行ったところ以下のとおりとなりました。

「居住の有無」

問1：この住宅に人は住んでいますか。【N=287】

「人が住んでいる」が64件で、「人が住んでいない」が214件となりました。回答数の22%は居住しているという結果になりました。

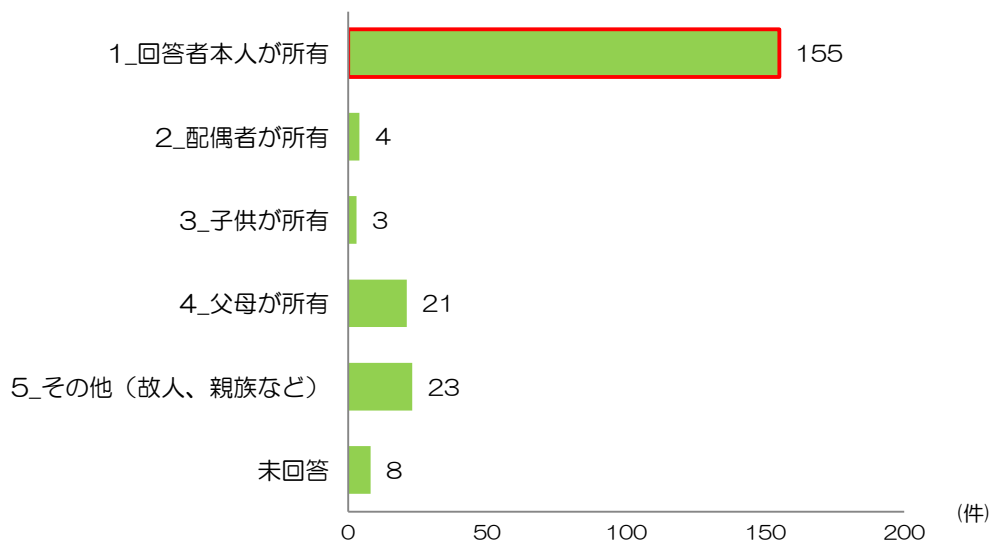


※ 本設問で「人が住んでいる」と回答した回答者及び未回答者は、以降の設問から集計対象外

「住宅の所有者」

問2：この住宅はどなたが所有していますか。【N=214】

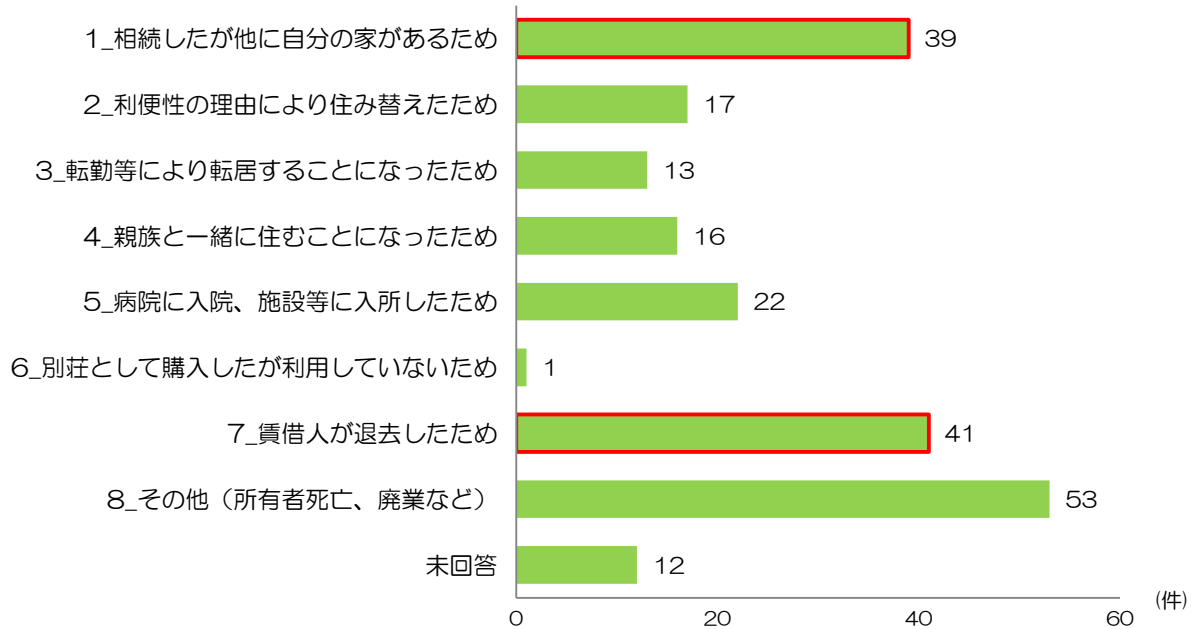
「本人」が155件で最多となり、次いで「父母」が21件となっており、「その他」では、「嫁」、「叔母」といった回答がありました。



「利用しなくなった経緯」

問3：この住宅を利用しなくなったのはどのような経緯からですか。【N=214】

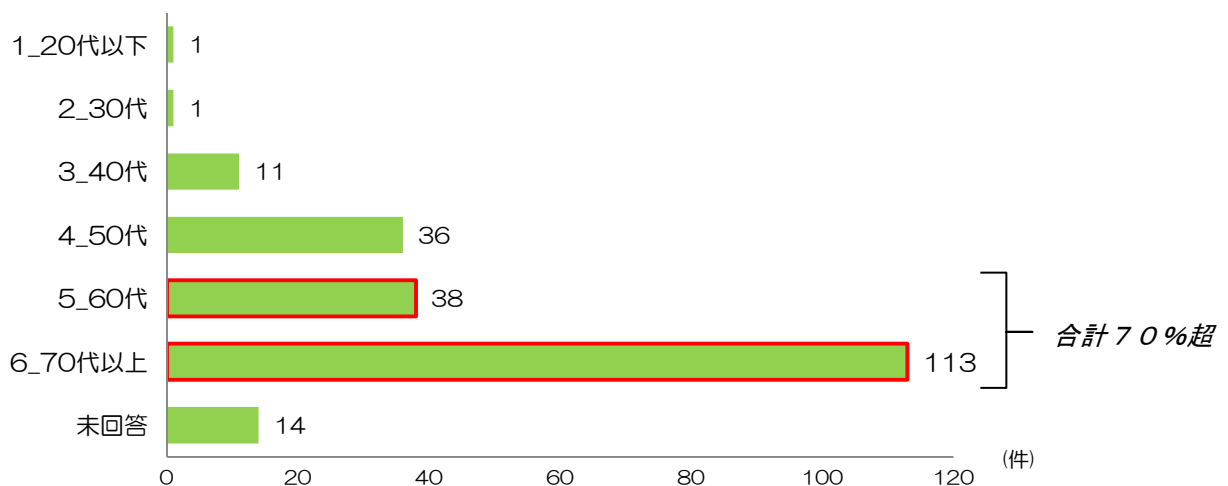
「賃借人が退去したため」が41件で最多となり、次いで「相続したが他に自分の家があるため」が39件となっています。「その他」では、“所有者が死亡したため”、“廃業したため”といった回答がありました。



「所有者の年齢」

問4：所有者の年齢はおいくつですか。【N=214】

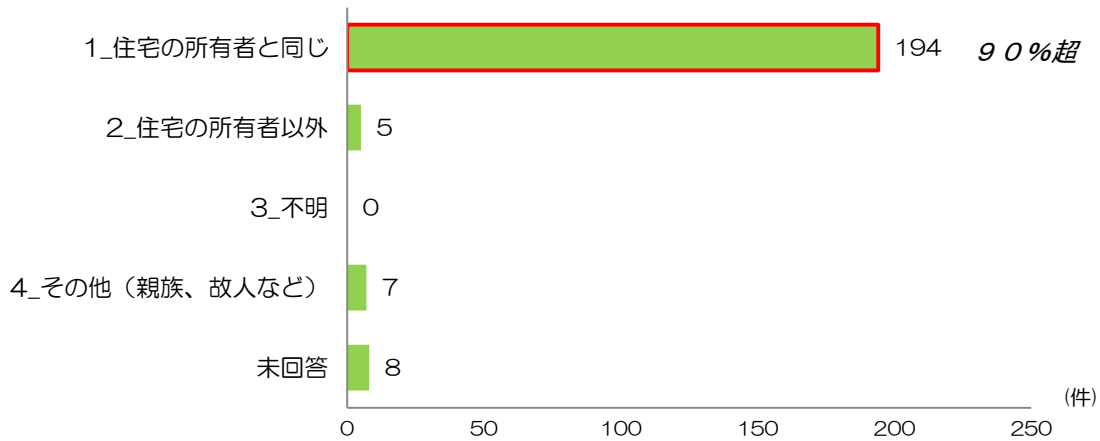
「70代以上」が113件で過半数となり、「60代」を含めると70%を超えています。



「土地の所有者」

問5：この住宅のある土地の所有者はどなたですか。【N=214】

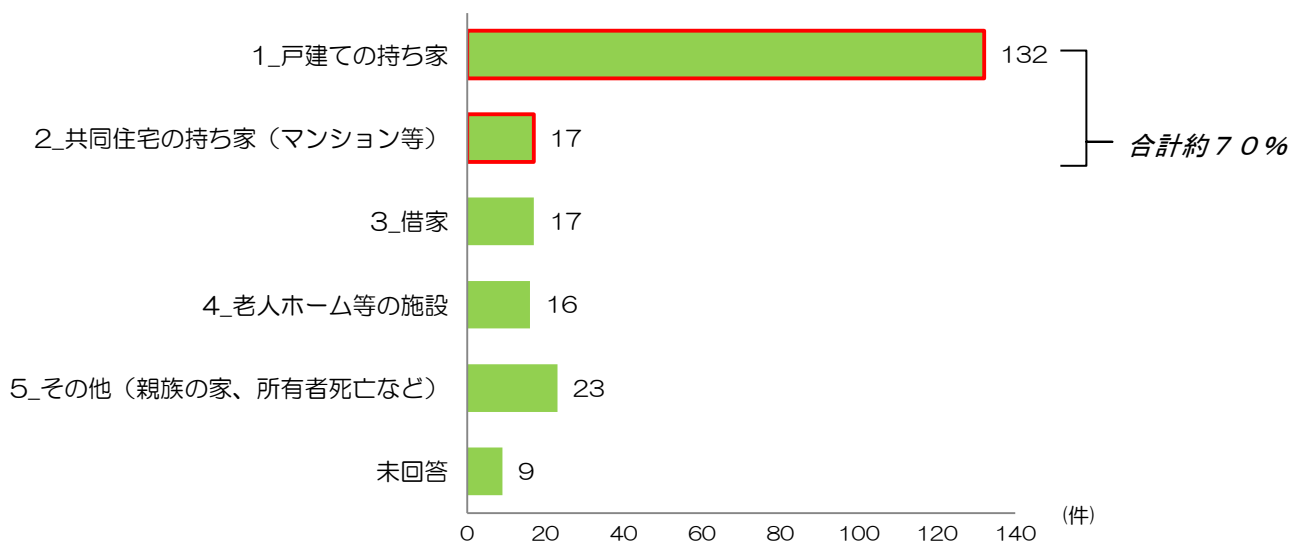
「住宅の所有者と同じ」が194件で90%を超えています。また、「住宅の所有者以外」も5件あり、「その他」では、“親”、“後見相続人”、“妻”といった回答がありました。



「所有者の住まい」

問6：住宅の所有者のお住まいはどれですか。【N=214】

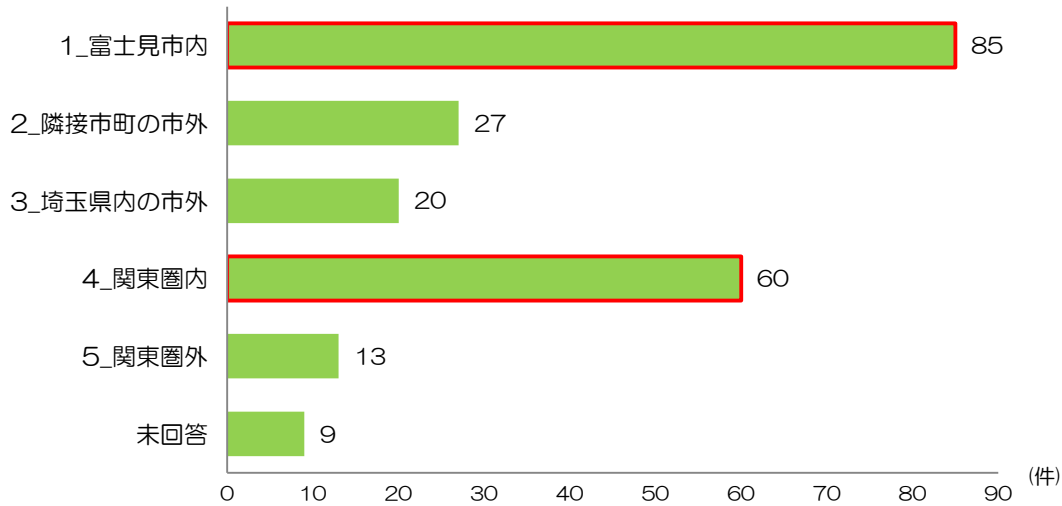
「戸建ての持ち家」が132件で最多となり、「共同住宅の持ち家(マンション等)」と合わせると約70%を占める結果となりました。「その他」では、“親と同居”、“親戚の家”といった回答がありました。



「所有者の居住地」

問7：所有者のお住まいはどちらですか。【N=214】

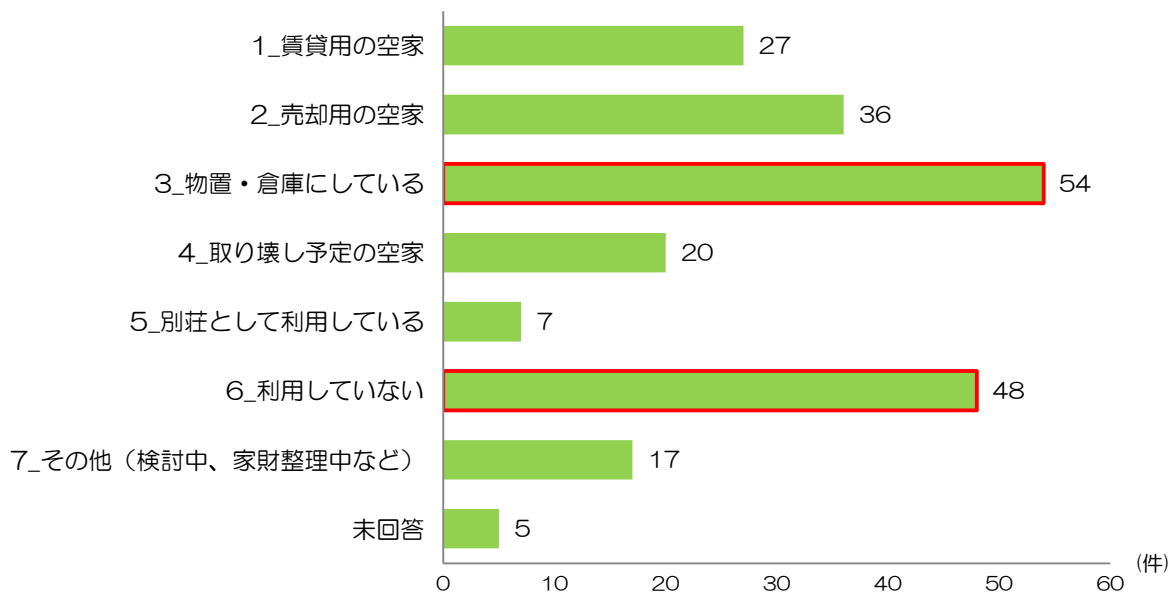
「富士見市内」が85件で最多となりましたが、県外全てを合わせると約34%となり、県外の約82%が「関東圏内」となっています。



「住宅（空家等）の種別」

問8：この住宅の現在の状況は、次のうちどれにあたりますか。【N=214】

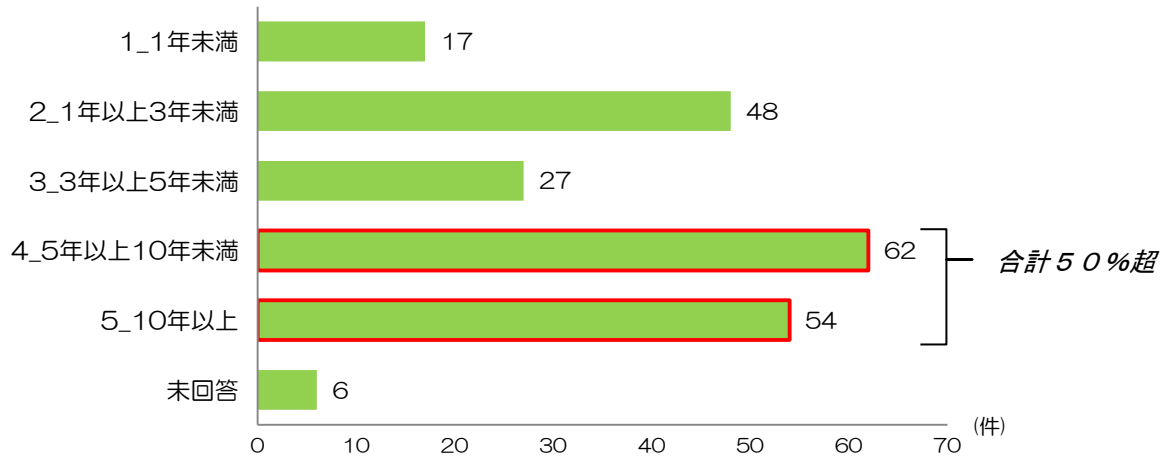
「物置・倉庫にしている」が54件で最多となり、次いで「利用していない」が48件となっていますが、全体的に回答が分かれる結果となりました。



「住まなくなってからの期間」

問9：この住宅に人が住まなくなってから、おおよそどのくらい経ちますか。【N=214】

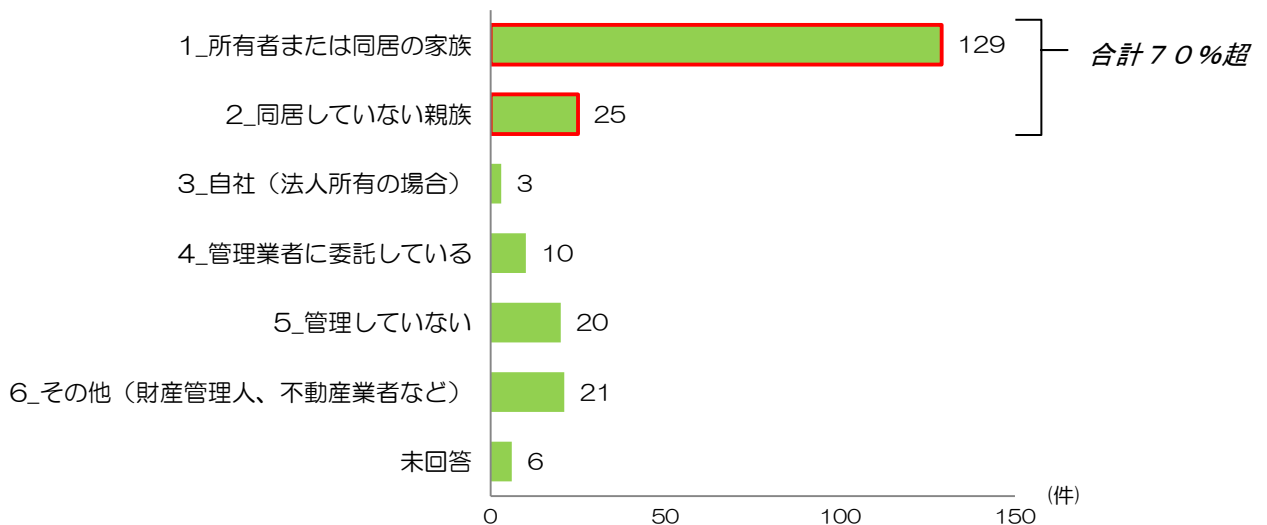
「5年以上10年未満」が62件で最多となり、次いで「10年以上」が54件となっています。住まなくなってから5年以上経過しているものが約54%と過半数を超えています。



「管理している人」

問10：この住宅は主に誰が管理をしていますか。【N=214】

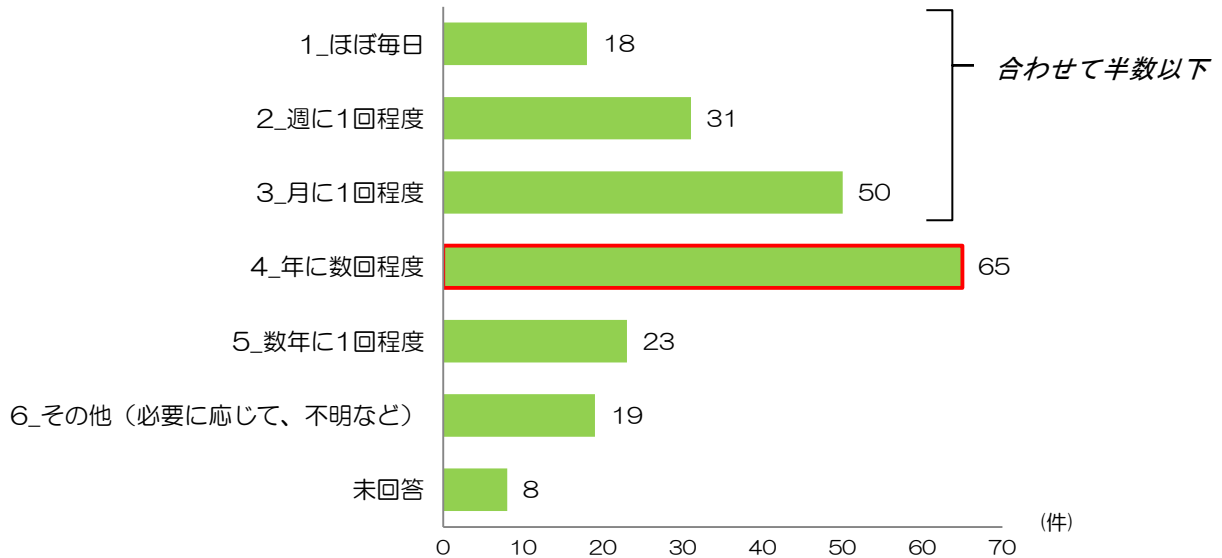
「所有者または同居の家族」が129件で約60%を占めており、「同居していない親族」を加えると70%を超える結果となりました。「その他」では、“財産管理人”、“不動産業者”といった回答がありました。



「管理頻度」

問 1 1 : 管理の頻度はどのくらいですか。【N=214】

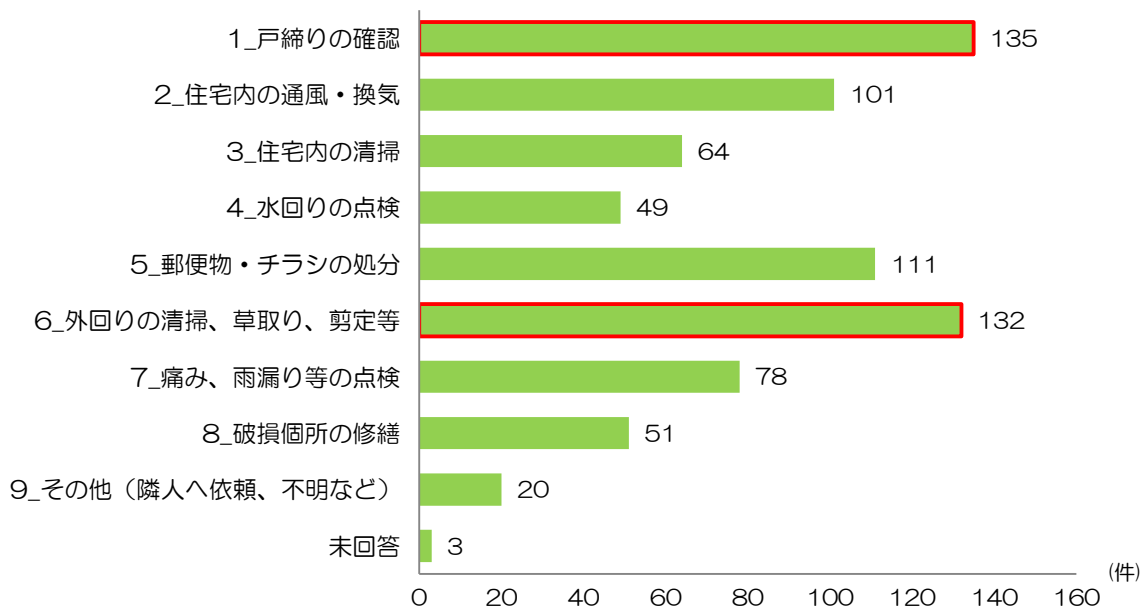
「年に数回程度」が 65 件で最多となり、管理の頻度が「月に 1 回程度」以上の回答は約 46%で半数以下となっています。「その他」では、“必要に応じて”、“分からない”といった回答がありました。



「管理内容」

問 1 2 : どのような管理をしていますか。【N=214・複数回答】

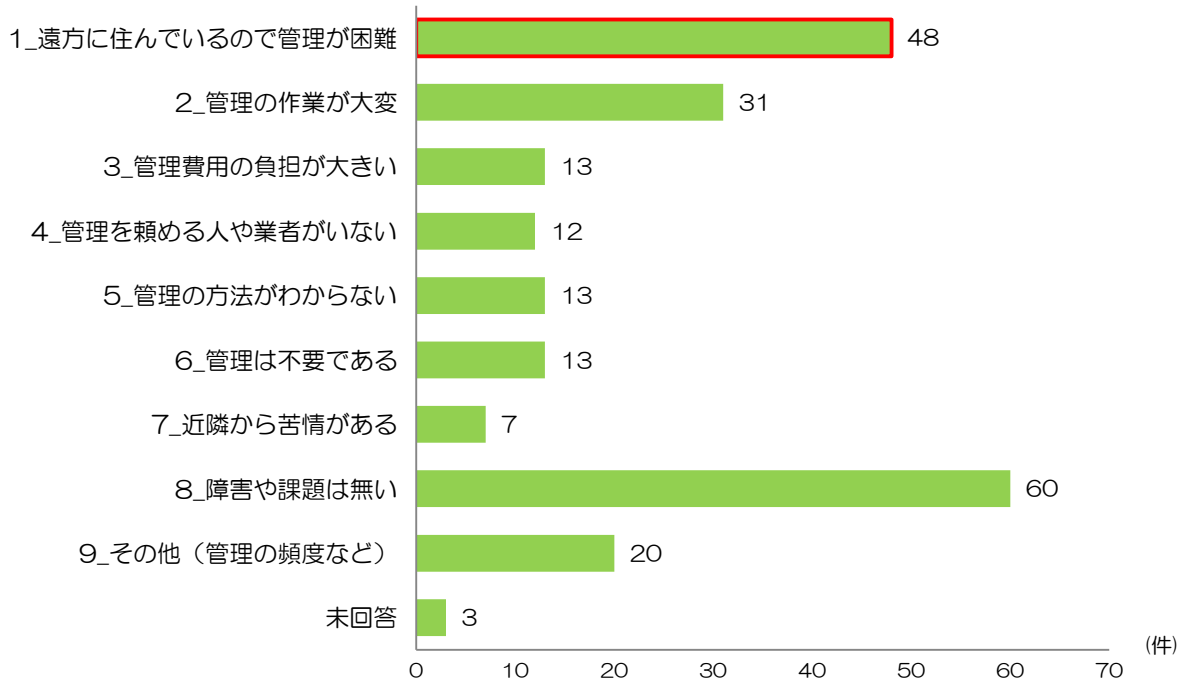
「戸締りの確認」を 135 人が選択し最多となり、次いで「外回りの清掃、草取り、剪定等」を 132 人が選択し、選択率は 60%を超えています。「水回りの点検」や「破損箇所の修繕」は約 50 人が選択し、選択率は約 23%となりました。



「管理の障害・課題」

問 1 3 : 管理をする上での障害や課題等がありますか。【N=214・複数回答】

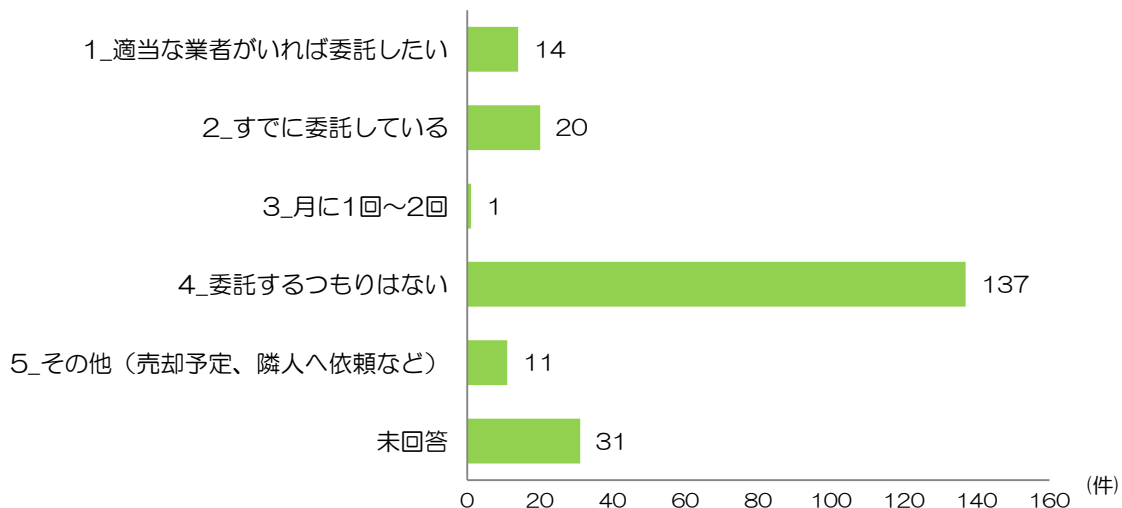
「障害や課題はない」を 60 人が選択し最多となった一方で、「遠方に住んでいるので管理が困難」は 48 人が選択し、選択率は 20%を超えています。「その他」では、“仕事等の理由で頻繁に管理できない”といった回答がありました。



「管理委託の希望」

問 1 4 : 管理を専門業者に委託する希望はありますか。【N=214】

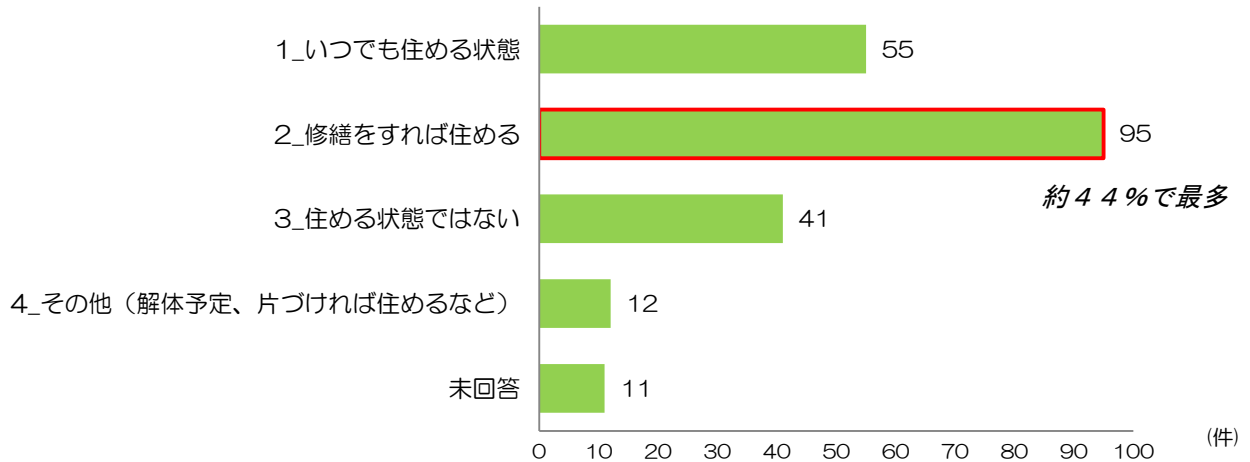
「委託するつもりはない」が 137 件で約 64%を占めた一方で、「すでに委託している」が 20 件で 2 番目（未回答を除く）となりました。「その他」では、“売却予定”、“隣人等にお願いしている”といった回答がありました。



「住宅の状況」

問15：この住宅は現在どのような状況ですか。【N=214】

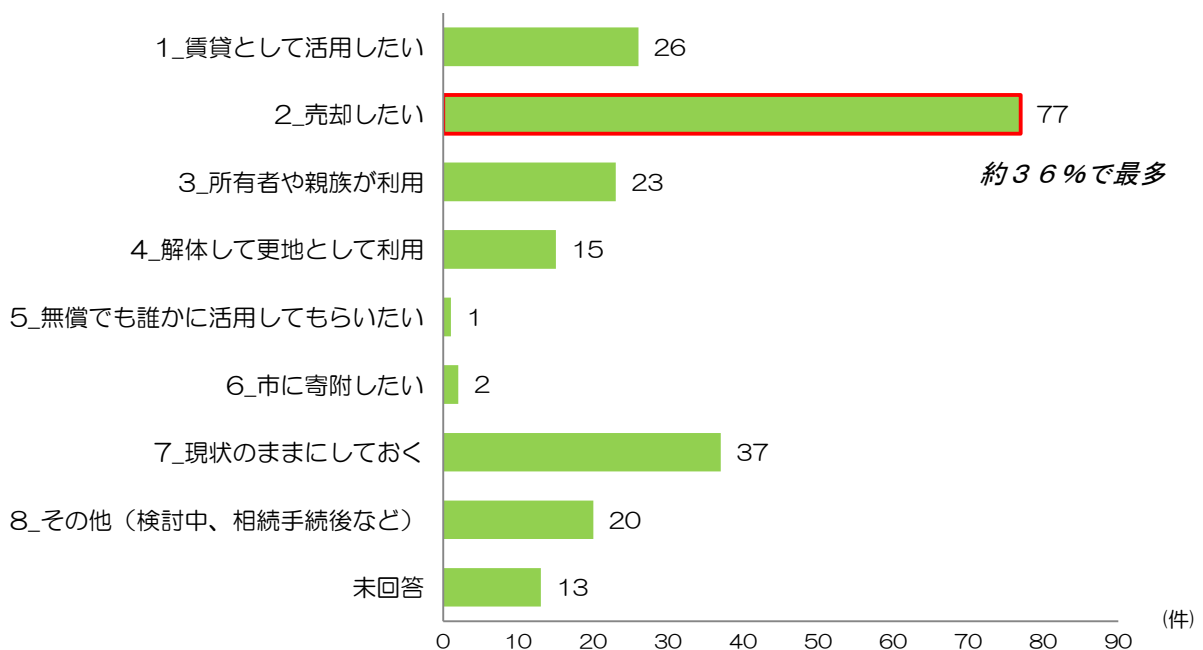
「修繕をすれば住める」が95件と約44%で最多となり、次いで「いつでも住める状態」が55件となっています。一方で20%近くが「住める状態ではない」との回答となりました。



「今後の利用」

問16：今後、この住宅をどのように利用したいですか。【N=214】

「売却したい」が77件で全体の約36%を占めて最多となり、次いで「現状のままにしておく」が37件で全体の約17%となりました。また、回答数は少ないものの「無償でも誰かに活用してもらいたい」や「市に寄附したい」の回答もありました。「その他」では、“検討中”、“相続手続が終わってから”といった回答がありました。

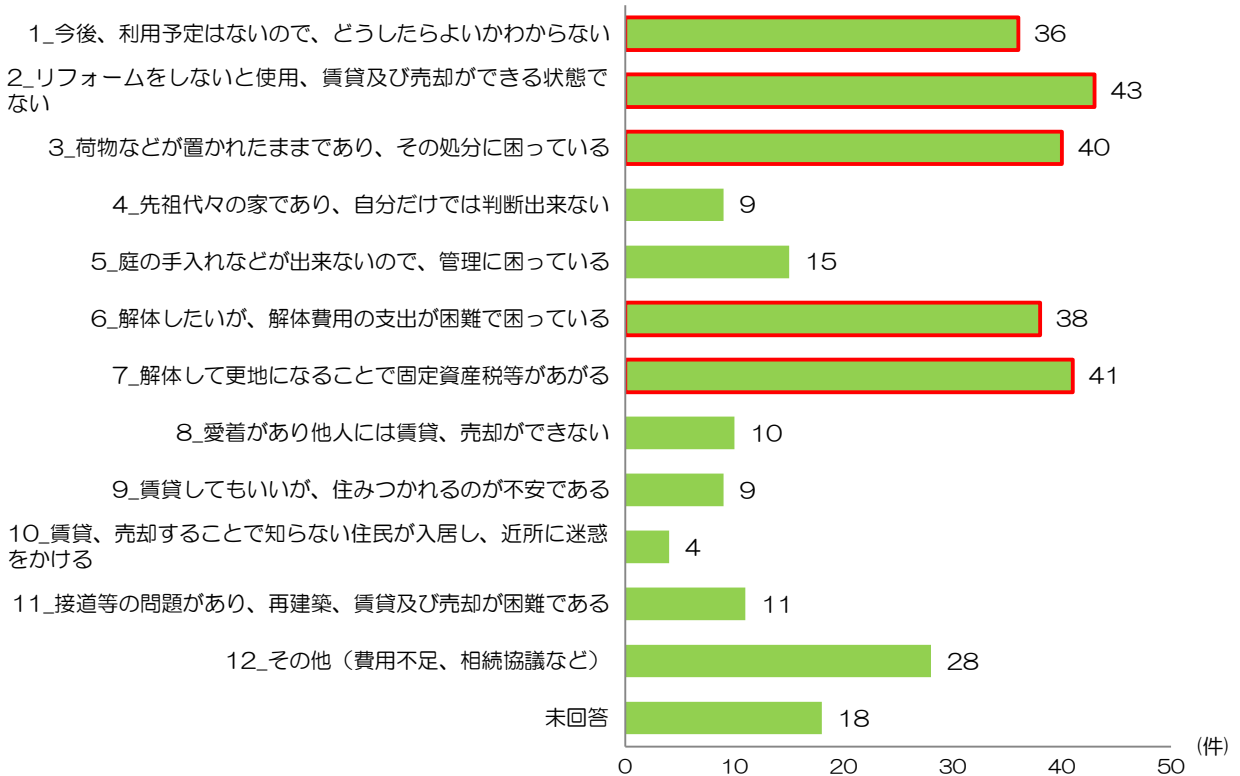


「今後の利用についての心配事等」

問17：空家の今後の利用について、困っていることや心配事がありますか。

【N=214・複数回答】

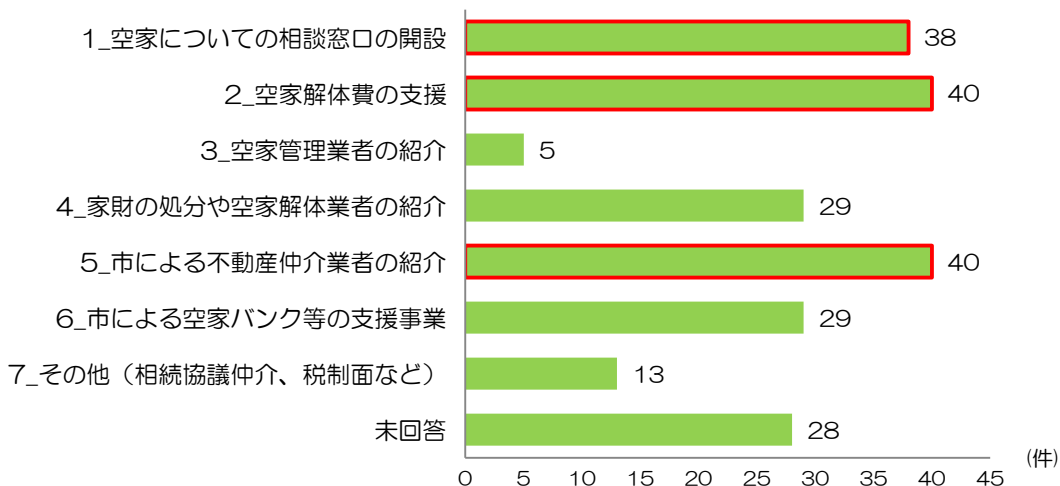
「リフォームをしないと使用、賃貸及び売却ができる状態でない」を43人が選択し最多となり、次いで「解体して更地になることで固定資産税等があがる」は41人が選択し、選択率は約19%となっています。



「市への期待や支援・要望」

問18：空家を活用する上で市に期待する支援、また要望はありますか。

「空家解体費の支援」と「市による不動産仲介業者の紹介」を40人が選択し最多となり、次いで「空家についての相談窓口の開設」は38人が選択し、選択率は約18%となっています。



3 本市の課題

住宅・土地統計調査や本市の空家等実態調査の結果から、大きく三つの種別で現状・問題点を整理し、課題を抽出しました。この課題を解決すべく施策の検討・展開をしていきます。

種別	項目	現状・問題点	課題
発生抑制	空家等の増加	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家数・空き家率が増加しており、今後も増加が予想されている。 ○空家等の増加は管理不全な状態の空家等の発生につながる可能性がある。 ○空家等の所有者等は高齢者が多く、施設入居が空家等の発生要因の一つとなっている。 	<p><u>発生要因に応じた空家等の発生抑制が必要</u></p> <p><u>居住段階から様々な情報提供意識啓発が必要</u></p> <p><u>空家等の円滑な相続や処分の促進が必要</u></p>
	財産の処分・継承に関する意識	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の利用予定がない・処分等の方向性が定まっていない・どうしてよいか分からない 	
流通・利活用	不動産市場への流通	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者等が売却や賃貸を希望していてもどうしたらよいか分からない。 	<p><u>不動産市場への流通促進する仕組みづくりが必要</u></p> <p><u>空家等の改修促進による空家等の再生が必要</u></p> <p><u>利活用におけるマッチングの担い手が必要</u></p> <p><u>利活用事業の土台を構築することが必要</u></p>
	空家等及びその跡地の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ○小規模修繕で居住可能な空家等が多数存在する。 ○所有者等と利活用希望者をつなぐ人がいない。 ○市が利活用事業を実施する仕組みがない。 	
適正管理	空家等の適正管理	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者等の管理意識が希薄化している。 ○所有者等は様々な困りごとを抱えており、それぞれ異なる。 	<p><u>所有者等の管理意識の醸成が必要</u></p> <p><u>所有者等に対する総合的な支援が必要</u></p>
	管理不全な状態の空家等	<ul style="list-style-type: none"> ○管理不全な状態の空家等は周辺に悪影響を及ぼしており、中には早期の対応が必要な空家等も存在する。 	<p><u>管理不全な状態の空家等の除却促進が必要</u></p>

第3章 基本的な方針

1 基本理念及び基本方針

今後、本市においても空家等の増加が予想されることから、さらなる空家等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、法や条例の趣旨に基づく総合的かつ計画的な空家等対策の推進に向け、本市の空家等対策の基本理念及び基本方針を次のように定めます。

【基本理念】

市民の生活環境の保全

安全で安心なまちづくりの推進

【基本方針】

I. 発生抑制

- ・空家等に関する様々な課題や建物の適正管理について市民等へ周知・啓発を行うなど、建物の次の世代への円滑な継承を促進することで、空家等の発生抑制を図ります。
- ・効果的な空家等対策を実施するため、市内の空家等の実態を把握し、データベースを整備・管理します。

II. 流通・利活用

- ・関係団体等と連携した空家バンク制度等により空家等の不動産市場への流通促進を図るとともに、空家等の改修支援を通して既存建物の再生を推進します。
- ・まちづくりやコミュニティ活動を進める上での地域資源として、空家等及びその跡地の利活用を促進・推進していきます。

III. 適正管理

- ・空家等の所有者等に空家等の現況等を伝えるとともに、所有者等による空家等の適正管理を促します。また、除却費用に対する助成など、空家等の所有者等への支援を通じて管理不全な状態の空家等の改善・解消を図ります。
- ・特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じるとともに、特定空家等を生み出さないための対策を講じます。

2 対象とする地区

本市における空家等は、実態調査の結果から一部集中している地区はあるものの、おおむね市全域に点在していることから、本計画の対象地区は富士見市全域とし、総合的かつ一体的に対策を講じることとします。

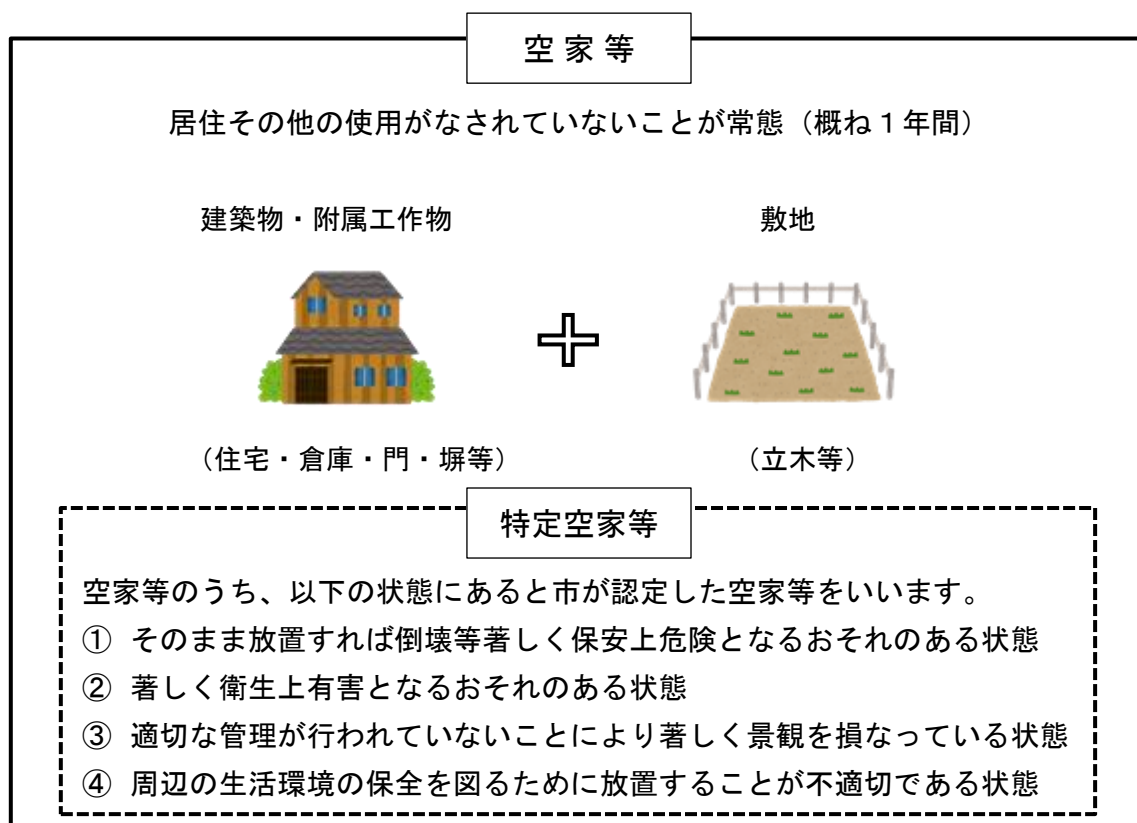
ただし、対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき地区の設定が必要となった場合は、本計画への位置付けを行うなど、計画の見直しを行う中で、対策を講じるものとしします。

対 象 地 区 = 富 士 見 市 全 域

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」の定義に該当する住宅、共同住宅（全室居住なし）、空き店舗等及びその跡地とします。

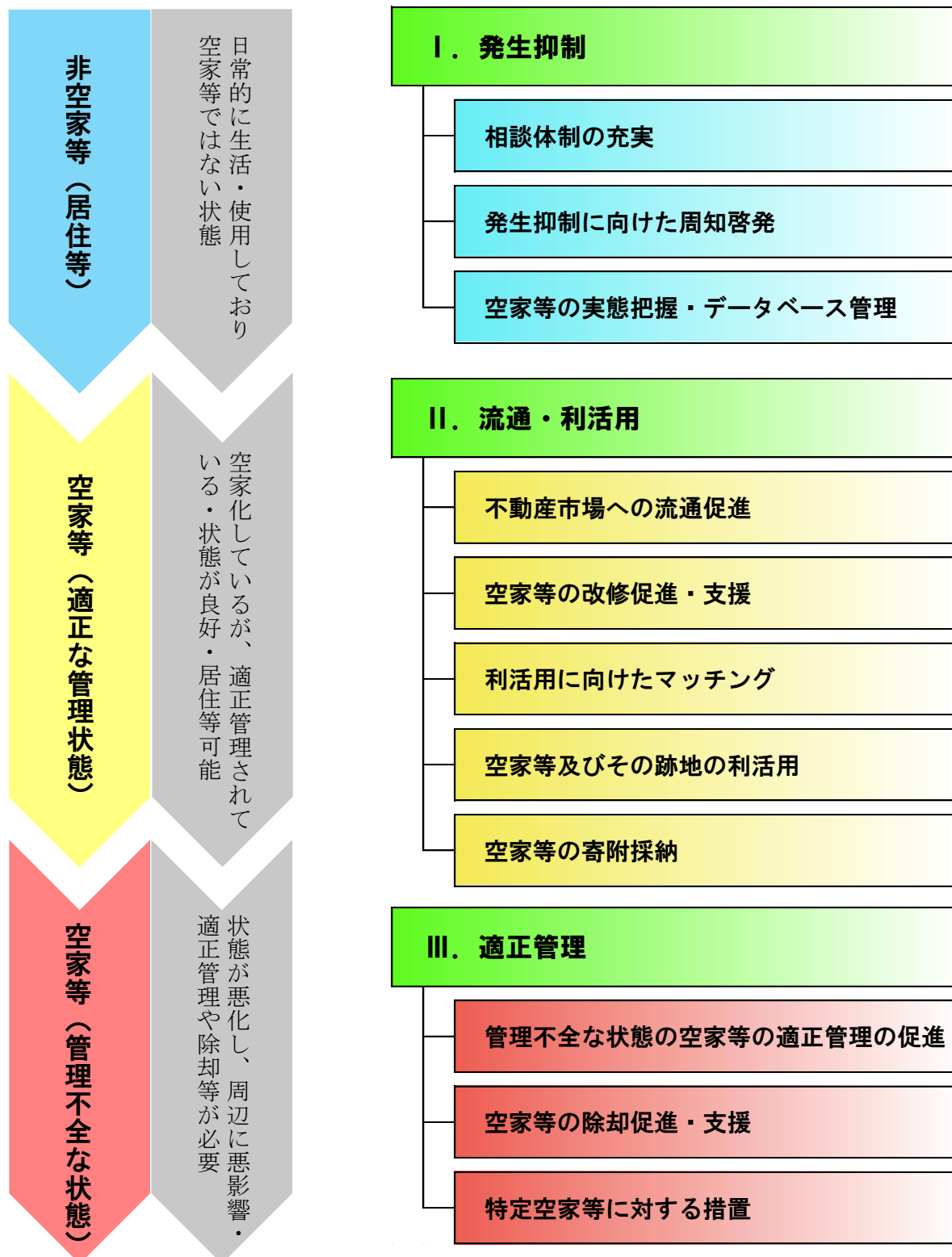
ただし、居住その他の使用がなされていない期間が1年未満である場合や倉庫などの使用実態があった場合でも、現に居住がなく適正に管理されていない建物については、特定空家等に対する措置を除き、「空家等」に準ずるものとして本計画に基づき対策を講じるものとしします。



第4章 推進施策

1 施策体系

『市民の生活環境の保全』 & 『安全で安心なまちづくりの推進』



2 実施体制

本市では、空家総合窓口を中心として関係団体等と連携しながら、総合的な空家等対策を実施します。

(1) 空家総合窓口

庁内横断的に実施する空家等対策の総合調整役を担うとともに、空家等の所有者等や市民、関係団体等からの各種相談を一元的に行うため、平成30年4月に空家総合窓口を設置しました。

<設置場所>

空家総合窓口：建設部建築指導課

(2) 富士見市空家等対策協議会

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法及び条例に基づき、平成29年8月に富士見市空家等対策協議会を設置しました。

本市の空家等対策については、本協議会において法務や不動産等の専門家や関係団体、市民の方々との協議を行いながら、総合的かつ計画的に実施していきます。

<所掌事務>

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ② 空家等に関する施策に関し市長が必要と認める事項

<構 成 員>

- ① 市長
- ② 市民（福祉・地域・公募）
- ③ 学識経験を有する者（法務・不動産・建築等）
- ④ その他市長が必要と認める者（行政関係）

(3) 富士見市空家等対策庁内検討委員会

地域の生活環境に防災や衛生、景観等の悪影響を及ぼす空家等について、発生抑制や利活用、適正管理などの総合的な空家等対策を実施するためには、庁内横断的な対応が必要不可欠となるため、平成28年7月に富士見市空家等対策庁内検討委員会を設置し、庁内における連携体制を整備しました。

空家等対策の総合調整を担う空家総合窓口を中心に庁内横断的な対策を講じるため、富士見市空家等対策庁内検討委員会における協議を行いながら関係各課の役割分担を明確にしていきます。

＜所掌事務＞

- ① 空家等対策にかかる施策の策定に関すること。
- ② 空家等の総合的かつ計画的な対策を推進するために必要な事項に関すること。

＜構 成 員＞

- ① 建設部長：委員長
- ② 政策企画課長：政策的な調整等
- ③ 安心安全課長：空家等（防犯・防災関係）の適正管理対策
- ④ 環境課長：空家等（環境衛生関係）の適正管理対策
- ⑤ 税務課長：所有者等に関する情報提供・空家等の固定資産税関係
- ⑥ 子ども支援センター長：空家等を利用した子どもの貧困対策事業等
- ⑦ 高齢者福祉課長：高齢者への周知啓発等
- ⑧ まちづくり推進課長：空家等のポケットパーク化や都市計画の視点での空家等の利活用等
- ⑨ 産業振興課長：空き店舗利活用事業等
- ⑩ 建築指導課長：空家等対策の総合調整
- ⑪ 生涯学習課長：空家等を利用した生涯学習事業等

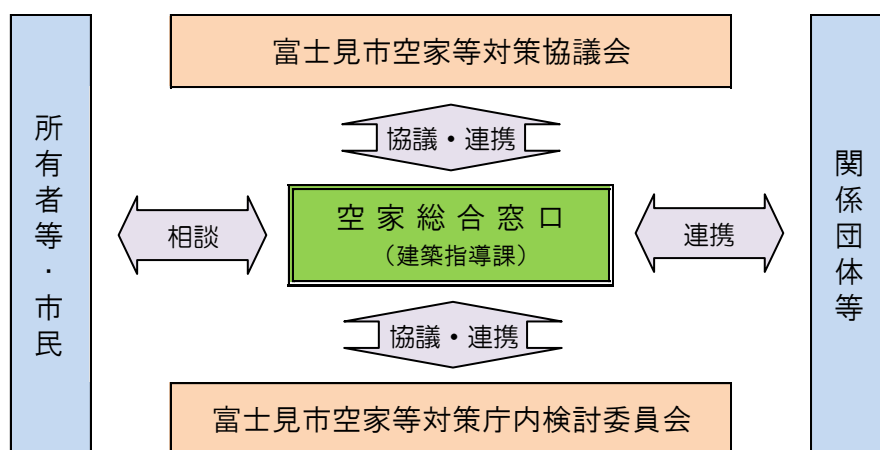
（４）関係団体等との連携

空家等については、防犯上の問題や放火等による火災発生のおそれもあることから、埼玉県警察東入間警察署や入間東部地区事務組合と連携・情報共有を図ります。

また、平成26年12月に設置され、埼玉県内市町村や関係団体で構成された埼玉県空き家対策連絡会議との情報共有を図りながら、当該連絡会議が作成したマニュアル等を活用した空家等対策を進めていきます。

さらに、法務関係や不動産関係、空家等の管理事業など、空家等に関する各種関係団体と協定等を締結し、連携体制を構築しながら様々な分野における空家等対策事業の充実を図っていきます。

（５）実施体制のイメージ



3 発生抑制

◆ 基本方針

空家等に関する様々な課題や建物の適正管理について市民等へ周知・啓発を行うなど、建物の次の世代への円滑な継承を促進することで、空家等の発生抑制を図ります。

効果的な空家等対策を実施するため、市内の空家等の実態を把握し、データベースを整備・管理します。

■ 相談体制の充実

「発生抑制」「流通・利活用」「適正管理」などの総合的な空家等対策を実施するためには庁内横断的な対応が求められることから、空家等の情報を一元的に管理する総合調整役を設けることで、効果的かつ効率的な空家等対策につながります。

空家等の所有者等や市民、様々な関係団体等との窓口を一本化することで、空家等の情報の集約化を図ることが可能となることから、本市では総合的な調整機能を有する総合窓口を設け、空家等に関する情報を一元的に集約し、総合的な空家等対策を実施していきます。

空家等の問題は市民生活に密接に関わるため、空家総合窓口の設置状況について広報ふじみやホームページ等において周知し、空家等の所有者等や市民からの相談を積極的に受け付けるものとします。

また、空家等に関する課題は多岐にわたるため、課題解決のためには様々な情報や専門的な見地からの助言を必要とする場合があるとともに、空家等は個人の私有財産であることから、空家等は民間の中で流通され、課題解決されることが理想的です。

そのため、空家等対策は民間事業者等と連携して行うことが大変重要であることから、本市では空家等に関する課題の円滑な解決に向け、法務や不動産、空家管理などの専門的な知識や経験を有する様々な関係団体等と連携体制を構築し、空家等が抱える課題に応じた対策を推進していきます。

施策	現況	今後	担当
空家総合窓口の設置	○ 平成 30 年 4 月設置	広報誌、ホームページでの 総合窓口の周知	建築指導課

施策	現況	今後	担当
相続関係の課題解決に向けた連携強化	—	法務関係団体との協定締結	建築指導課
空家バンク運営・空家等の利活用相談に向けた連携強化	—	不動産関係団体との協定締結	建築指導課
空家の管理事業者あつせんに向けた連携強化	—	管理事業者との協定締結	建築指導課

■ 発生抑制に向けた周知啓発

空家等の所有者等及び市民に対して、空家等に関する様々な問題や周辺の市民生活への悪影響、空家等に関する各種制度等について積極的に周知することで空家等に対する問題意識の空家等の管理意識醸成を図り、管理不全な状態の空家等の発生抑制につなげます。

また、建物所有者や高齢者世帯等に対して所有している資産（住宅等）の次の世代への円滑な継承方法や処分方法等について周知するなど、「将来」の空家等の発生抑制を図ります。

施策	現況	今後	担当
建物所有者向け周知啓発	—	固定資産税の納税通知書への啓発チラシ封入、送付	建築指導課 税務課
市民・地域向け周知啓発	—	・啓発チラシ作成、回覧 ・広報誌、ホームページでの周知啓発	建築指導課
所有者等向け周知啓発	○ ハンドブック作成 (平成30年度実施予定)	・啓発物（ハンドブック等）所有者等へ送付 ・ハンドブック更新等	建築指導課
高齢者世帯向け周知啓発	—	高齢者世帯訪問時等における周知啓発	福祉課 高齢者福祉課
相続人向け周知啓発	○	「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」のホームページでの周知	建築指導課

■ 空家等の実態把握・データベース管理

法第11条において、「市町村は～空家等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」と規定されているように、空家等対策の実施に当たっては、空家等の数や所在地、状態、所有者等の情報を把握し、データベースを整備することで地域の実態に即した空家等対策を実施する必要があります。

本市では、条例第7条の基本施策においても「空家等に関する調査及びデータベースの整備に関すること」を掲げており、平成29年度に市内の空家等の実態を把握するため、空家等実態調査を実施するとともに、調査結果をシステムに反映することで空家等のデータベースを整備しました。今後は、条例第5条にもあるように市民の協力を得ながら本データベースを更新することで空家等の数や所在地、状態、所有者等の情報を管理していきます。

また、今後も空家等は増え続けることが予想されており、空家等の状態の悪化や除却など、空家等の実態は変化していくことから、データベースの更新に当たっては、家屋情報や土地情報、航空写真等の更新状況を反映するとともに、庁内・地域と連携しながら情報の把握・管理に努めます。

施策	現況	今後	担当
空家等実態調査（全市）	○ 業務委託による実態調査 （平成29年度実施）	左記結果を活用・更新	建築指導課
空家等調査（戸別）	○ 適宜実施	苦情相談等に応じて 適宜実施 （現地調査・所有者等調査）	建築指導課 安心安全課 環境課
把握した空家等の 情報提供・共有	—	随時実施	建築指導課 福祉課 高齢者福祉課
市民に対する空家等の 情報提供の呼びかけ	○ 町会へのアンケート依頼 （平成25年度実施）	・町会等へ情報提供依頼 ・広報誌、ホームページ による呼びかけ	建築指導課
空家等データベース 整備・管理	○ 空家等管理システム導入 （平成29年度実施）	随時情報更新	建築指導課 安心安全課 環境課

4 流通・利活用

◆ 基本方針

関係団体等と連携した空家バンク制度等により空家等の不動産市場への流通促進を図るとともに、空家等の改修支援を通して既存建物の再生を推進します。

まちづくりやコミュニティ活動を進める上での地域資源として、空家等及びその跡地の利活用を促進・推進していきます。

■ 不動産市場への流通促進

空家等の不動産市場への流通促進を図るため、不動産関係団体と連携した空家バンク制度を構築します。本来、空家等は不動産であることから、民間での流通が期待される場所ですが、市が不動産事業者と連携することにより、不動産市場に出にくい物件等の掘り起しを図ります。

本市では、空家等に関する多くの相談等が寄せられるとともに、空家等の所在や状態、所有者等など、空家等に関する様々な情報を保有しており、空家等の所有者等に直接働きかけを行うことができます。こうしたメリットを活かして、空家等を不動産市場へ流通させるため、空家等の所有者等に空家バンクに関する情報提供や物件登録の働きかけを行っていきます。

また、空家バンク制度については、不動産関係団体との連携が必要不可欠であるため、関係団体と協定に基づく連携体制を構築し、利活用相談等と併せて施策を推進していきます。

施策	現況	今後	担当
富士見市空家バンクの設置	—	専用ホームページの開設	建築指導課
全国版空家バンクへの参加	—	専用ホームページへの物件掲載	建築指導課
<再掲> 空家バンク運営・空家等の利活用相談に向けた連携強化	—	不動産関係団体との協定締結	建築指導課

■ 空家等の改修促進・支援

市内に存在する空家等の大部分は小規模の修繕により再利用が可能であると考えられることから、これらの空家等が時間の経過により管理不全な状態となることを避けるため、空家等の改修支援制度を構築し、改修を促進することで既存建物の再生を図ります。

また、空家等の改修と併せて空家バンク制度の利用促進を図り、一体的な空家等の流通・利活用を推進するとともに、空家等の改修を通して市外からの転入促進を図るなど、まちづくりの観点から施策を推進していきます。

施策	現況	今後	担当
空家等の改修促進・支援	—	空家等改修支援制度の創設・制度の周知	建築指導課
<関連> 住宅のリフォーム支援	○ 住み続け宅なる住宅 リフォーム助成制度 (空家等対象外)	事業継続予定	産業振興課
<関連> 空き店舗出店支援	○ 商店街空き店舗出店 支援事業補助金	事業継続予定	産業振興課

■ 利活用に向けたマッチング

空家等をまちづくりやコミュニティ活動を進める上での地域資源として捉え、地域の活性化に資するための施設等に利活用する事例が出てきています。

市では、子育て支援や高齢者福祉、地域交流などの場として空家等を利活用するような民間団体等が実施する地域貢献型の事業を支援するなど、空家等を利活用することによるまちづくりを推進します。こうした空家等の利活用を希望する団体等のニーズの把握に努めるとともに、所有者等の意向に充分配慮した上で、両者のマッチングを進めていきます。

また、高齢者の施設等への入所が空家等の発生の一つの要因となることから、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）」が実施している「マイホーム借上げ制度」の周知に努めるなど、住み替え支援を通じた空家等の有効活用・発生抑制を促進していきます。

施策	現況	今後	担当
地域貢献型の空家の利活用事業の支援	—	空家利活用事業支援制度の創設・制度の周知	建築指導課 関係各課
住み替え支援の促進	—	マイホーム借上げ制度のホームページ等による周知	建築指導課

■ 空家等及びその跡地の利活用

空家等については、周辺に悪影響を与えるおそれがある一方で地域の資源でもあることから、地域の活性化や様々な行政課題の解決等につなげるための一つの方策として、空家等及びその跡地を利活用する事業を検討していきます。

また、市が把握している空家等の所在地や状態などの情報について庁内での情報共有を図るとともに、所有者等の意向把握に努め、空家等及びその跡地を利活用した事業の実施に向けた土台づくりを行います。

施策	現況	今後	担当
利活用事業の土台づくり	○ 庁内における空家等データベースの周知	・ 庁内における空家等データベースの周知 ・ 所有者等意向把握 ・ 利活用事業の相談	建築指導課
利活用事業の実施	—	地域の活性化や行政課題の解決等に資する利活用事業の検討・実施	関係各課

■ 空家等の寄附採納

空家等の中には接道状況等に課題を抱えており再建築ができない場合があるなど、流通や利活用が難しい空家等も存在し、様々な理由から空家等の寄附を希望する所有者等がいることが想定されます。

本市では、長期的な視点から土地利用について検討し、受入れの目的や基準等について十分精査しながら空家等の寄附採納制度の創設について検討していきます。

施策	現況	今後	担当
空家等の寄附採納制度	—	寄附受入れの目的、基準についての検討・協議	富士見市空家等対策 庁内検討委員会 富士見市空家等 対策協議会

5 適正管理

◆ 基本方針

空家等の所有者等に空家等の現況等を伝えるとともに、所有者等による空家等の適正管理を促します。また、除却費用に対する助成など、空家等の所有者等への支援を通じて管理不全な状態の空家等の改善・解消を図ります。

特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じるとともに、特定空家等を生み出さないための対策を講じます。

■ 管理不全な状態の空家等の適正管理の促進

建物については、長期間居住又は使用がされない状態が続くことにより十分な換気や清掃等が行われず、急速に老朽化が進み管理不全な状態の空家等となってしまう場合があります。このような管理不全な状態の空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことがあるため、適正管理を行うことにより状態悪化の予防や改善を図る必要があります。

空家等の適正な管理については、第一義的に所有者等が責任を持って行うこととなっています。しかしながら、所有者等については遠方に居住している場合があるなど、空家等の現況把握や定期的な維持管理が難しいことも想定されることから、所有者等に対し空家等の現況等について情報提供をするとともに、適正管理に向けた支援を行う必要があります。

本市では、法の施行以前から管理不全な状態の空家等に関する苦情相談に応じ、空家等の所有者等に対して適正管理を促す文書を送付するなど、適正管理対策に努めてきました。今後については継続的に苦情相談に応じて対応するとともに、緊急性が高いと思われる管理不全な状態の空家等については所有者等を訪問し直接働きかけるなど、積極的な適正管理対策についても検討します。

また、空家等の管理事業者等との連携体制を構築し管理事業者のあっせんを行うなど、適正管理に向けた積極的な相談・情報提供に努めます。

施策	現況	今後	担当
管理不全な状態の空家等の適正管理対策	○ ・ 現地調査 ・ 所有者等調査 ・ 所有者等へ文書送付	・ 現地調査、状態確認 ・ 所有者等調査 ・ 所有者等へ文書送付 ・ 所有者等へ直接訪問 ・ 管理事業者あっせん	建築指導課 安心安全課 環境課
<再掲> 空家の管理事業者あっせんに向けた連携強化	—	管理事業者との協定締結	建築指導課

<所有者等責任の原則>

空家等の管理については、法第3条において「所有者等の責務」が規定されているように、空家等の所有者等が自らの責任において適正に管理することが原則です。

これは、憲法や民法で規定されている財産権や所有権により、所有者の権利が保護されていることによるものです。

そのため、第三者が空家等の管理不全な状態に起因して損害等を受けた場合については、当事者間において互いの財産権と所有権に基づいた解決を行うことが基本となります。

<財産管理制度>

管理不全な状態の空家等の中には、所有者の行方が分からなかったり、相続人が分からなかったりする場合があります。このような空家等の解決の手段として「不在者財産管理制度」や「相続財産管理制度」の活用を検討します。

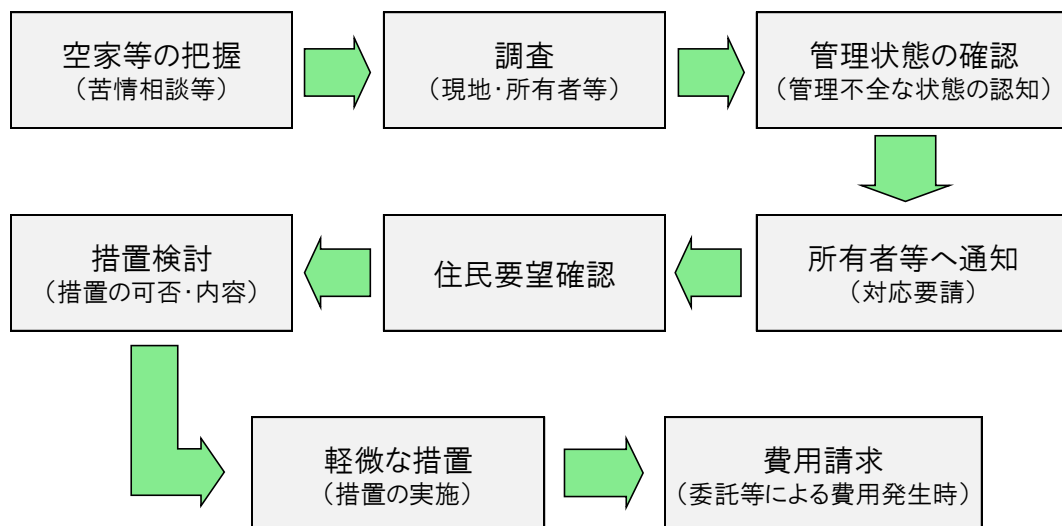
<軽微な措置>

周辺的生活環境に悪影響を与えている管理不全な状態の空家等を適正に管理し、状況の改善を図ることは、所有者等の責務です。

しかしながら、管理不全な状態の空家等の中には所有者等が不明な場合や一向に所有者等による協力が得られないなど、状況の改善が期待できない場合があります。

本市では、管理不全な状態の空家等について、市民の生活環境の支障を除去し、又は軽減することができる認めるときは、条例第9条の規定に基づき「軽微な措置」を実施します。ただし、空家等の管理責任は第一義的に所有者等が有していることに鑑み、町会などの地域団体や複数の近隣住民の方々からの要請があった空家等に対し市が空家等の現状確認を行い、措置の必要があると認める場合に限り実施するものとし、措置の内容には“開放されている窓その他の開口部の閉鎖”や“著しく繁茂した草木の簡易な切除”など、富士見市空家等対策の推進に関する規則に定める軽微な内容に限定しています。

軽微な措置の基本的な流れ



■ 空家等の除却促進・支援

老朽化により建物自体に課題のある空家等については、簡易的な補修等を行うことにより一時的に周辺的生活環境の支障を除去し、又は軽減することができますが、根本的な問題を解決するためには、空家等を除却（解体）する必要があります。

空家等の中には、昭和56年以前に建築され耐震性が確保されておらず、居住等の再利用が見込めないものも存在することから、このような老朽化した空家等の所有者等に対して積極的に除却を促し、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進していきます。

しかしながら、空家等の除却については、所有者等の多大な経済的な負担を要することになるため、除却に関する相談や除却費用の助成を通して空家等を除却する所有者等を支援していきます。

また、空家等の除却後の土地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象ではなくなることから、所有者等が空家等の除却について消極的となる要因の一つと考えられます。そのため、老朽化した空家等の除却後の土地の固定資産税等の減免措置制度について検討します。

施策	現況	今後	担当
空家等の除却促進・支援	—	空家等除却支援制度の創設・制度の周知	建築指導課

■ 特定空家等に対する措置

法では、著しく周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等を特定空家等と定義するとともに、特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置が規定されています。

本市では、特定空家等であるか否かの判断及び特定空家等に対する措置の手続について透明性及び適正性を確保することを目的に「富士見市特定空家等判定基準」及び「富士見市特定空家等判定基準運用マニュアル」を作成し、運用しています。

法の施行により市町村長は特定空家等に対して強い公権力の行使が可能となりましたが、その手続は慎重かつ丁寧に行う必要があるため、富士見市空家等対策協議会や富士見市空家等対策庁内検討委員会において協議しながら客観性に配慮しつつ、法に基づき手続を進めていきます。

一方で、最も重要なことは周辺の生活環境に悪影響を及ぼすような特定空家等を生み出さないことです。そのため、勧告後の特定空家等については住宅用地の特例措置の対象から除外されることなど、特定空家等に関連する制度等について日頃から空家等の所有者等に対して周知に努めるとともに、特定空家等の候補となるような空家等の所有者等に対しては状況の改善について直接訪問・働きかけを行うなど、所有者等による自発的な問題の解決につなげるよう努めます。

<特定空家等に対する措置等>

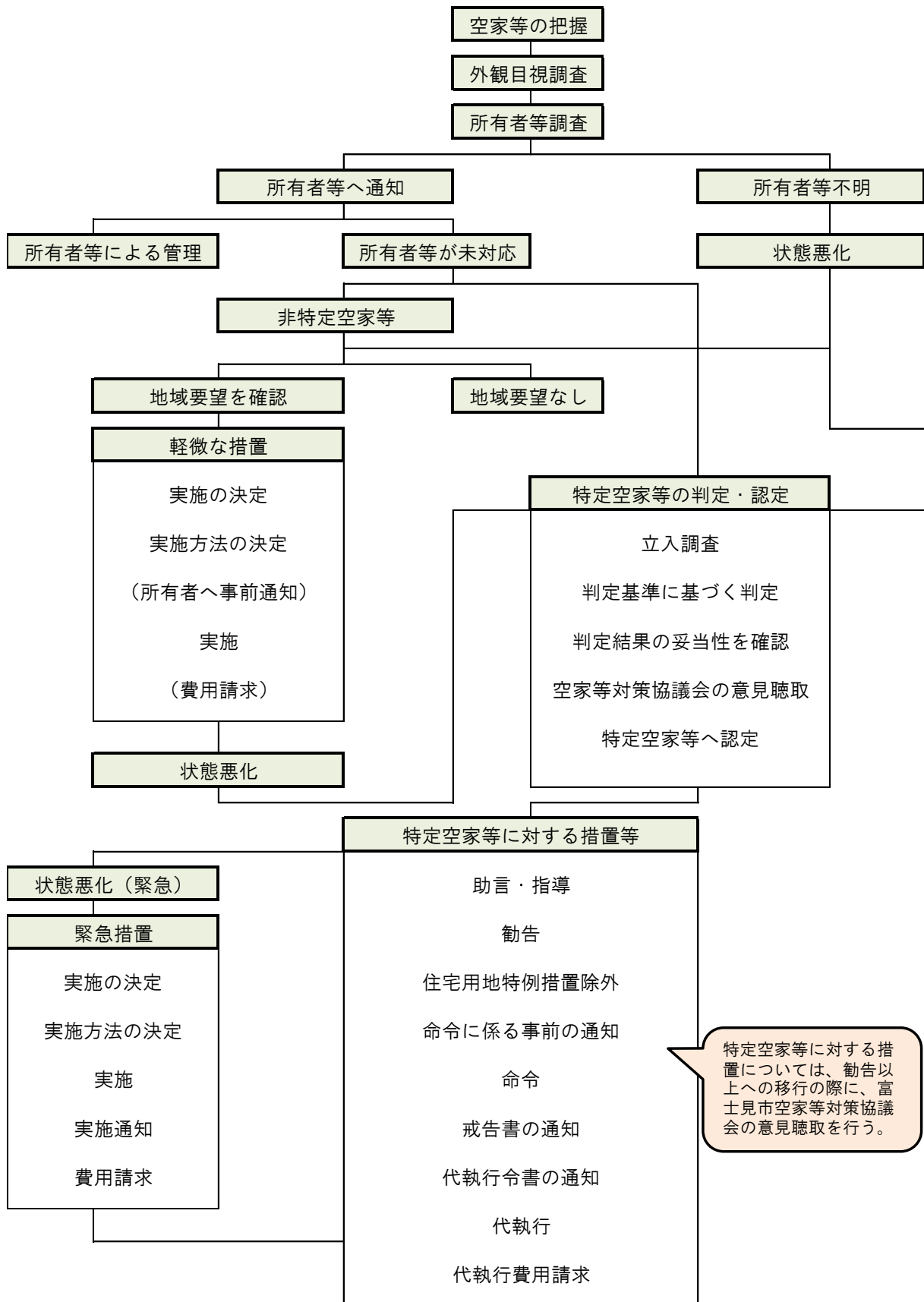
措置等	内容
立入調査 (法第9条)	苦情相談等により市が空家等を把握し、当該空家等が著しく管理不全な状態である場合については、法第9条の規定に基づき立入調査を実施し、特定空家等であるか否かの判定を行います。また、判定結果の妥当性が認められ、特定空家等と認定された空家等については、法第14条の特定空家等に対する措置の必要性やその内容等について判断するため、立入調査を実施します。
助言・指導 (法第14条第1項)	特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。※ 助言は口頭による
勧告 (法第14条第2項)	助言又は指導をした場合において、なお当該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、必要な措置をとることを勧告します。
命令 (法第14条第3項)	勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告にかか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じます。
代執行 (法第14条第9項)	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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行の定めるところに従い、代執行を行います。

＜緊急措置＞

特定空家等に対する措置については、法により手続が規定されていますが、この手続については一定の時間を要します。このため、本市では、条例第8条で特定空家等に対し緊急的に必要最小限の措置を講ずることができる「緊急措置」の規定を設けており、自然災害等により緊急的な措置を要する場合は、市が必要最小限の措置を行い、措置に要した費用については所有者等に請求します。

なお、緊急措置とは、自然災害等の影響で空家等の建築材等が飛散すること又は崩落することにより、人の生命や身体、財産に危害が及ぶことが明らかな場合で、かつ、緊急に対応する必要があるために所有者等に指導等を行う時間的余裕がないとき、又は所有者等に指導等を行ったが所有者等の対応を待っている時間的余裕がないときに、所有者等の同意を待たずに、市が必要最小限の範囲で行う危険を回避するための措置で、特定空家等に対する措置の緊急時の例外的な対応であることから、基本的には法に基づく手続を行うこととなります。

管理不全な状態の空家等対策フロー



第5章 資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

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

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明

書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当た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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態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つた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じよ

うとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

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

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○富士見市空家等対策の推進に関する条例

平成29年6月26日

条例第27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、空家等に関する施策を市民とともに推進するために必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全及び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。

(定義)

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

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。
- (4) 事業者 空家等又は空家等の跡地（法第6条第2項第5号に規定する空家等の跡地をいう。以下同じ。）の管理及び活用に関連する事業を営む者をいう。
- (5) 管理不全な状態 空家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。
 - ア 老朽化又は自然災害により倒壊するおそれのある状態
 - イ 建築材等の飛散により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれのある状態
 - ウ 草木の繁茂、害虫の発生、汚物の放置等の管理状況に起因して周辺的生活環境の保全上の支障が生じるおそれのある状態
 - エ 不特定の者の侵入が容易であるために犯罪行為を誘発するおそれのある状態

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、法第3条の規定により、空家等の適切な管理に努めるとともに、空家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、所有者等による空家等の適正な管理の促進並びに空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するものとする。

2 市は、空家等に関する施策の推進に当たっては、必要な体制を整備するとともに、必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

3 市は、空家等に関する施策の推進に当たっては、空家等の所有者等、市民及び事業者の協力を得て行うものとする。

(市民の役割)

第5条 市民は、管理不全な状態の空家等を発見したときは、市又は所有者等にその情報を提供するよう努めるものとする。

(事業者の役割)

第6条 事業者は、空家等及び空家等の跡地の活用及び流通の促進に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するものとする。

(基本施策)

第7条 市は、この条例の目的を達成するため、次に掲げる施策を行うものとする。

- (1) 空家等に関する調査及びデータベースの整備に関すること。
- (2) 管理不全な状態の空家等の所有者等に対する情報の提供、助言その他必要な援助に関すること。
- (3) 所有者等による空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関すること。

(4) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関する事。

(5) 空家等に関する広報及び啓発に関する事。

(6) 空家等に関する総合的な相談活動に関する事。

(7) 空家等に関する他の団体及び機関との連携に関する事。

(緊急措置)

第8条 市長は、特定空家等の状態に起因し、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、必要最小限の措置を講ずることができる。この場合において、市長は、当該空家等の所有者等に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に遅滞なく通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等又はその連絡先を確知することができない場合においては、公示送達をもってこれに代えることができる。

3 第1項の措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(軽微な措置)

第9条 市長は、管理不全な状態の空家等について、市民の生活環境の支障を除去し、又は軽減することができる認めるときは、必要に応じ、規則で定める軽微な措置を講ずることができる。

2 前条(第2項を除く。)の規定は、前項の措置を講ずる場合において準用する。

(空家等対策計画の策定)

第10条 市は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

(富士見市空家等対策協議会)

第11条 市は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1項の規定により、富士見市空家等対策協議会を置く。

2 前項に定めるもののほか、富士見市空家等対策協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に条例で定める。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○富士見市空家等対策協議会条例

平成29年6月26日
条例第28号

(趣旨)

第1条 この条例は、富士見市空家等対策の推進に関する条例（平成29年条例第27号。以下「条例」という。）第11条第2項の規定に基づき、富士見市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 条例第10条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こと。
- (2) 条例第2条第1号に規定する空家等に関する施策に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験を有する者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4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。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6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、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第7条 協議会は、協議のため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。

(守秘義務)

第8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9条 協議会の庶務は、建設部において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、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)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年3月26日条例第18号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

○富士見市空家等対策協議会委員名簿

平成30年4月1日現在

No.	氏名	役職等	委員構成
1	星野 光弘	会長	富士見市長
2	清野 善雄	副会長	富士見市町会長連合会
3	上田 真一	委員	学識経験者 (特定非営利活動法人 空家・空地管理センター)
4	小島 一浩	委員	学識経験者 (埼玉司法書士会志木支部)
5	村田 保	委員	学識経験者 (公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部)
6	秋元 昌希	委員	学識経験者 (一般社団法人 埼玉建築士会入間第一支部東部部会)
7	酒井 信子	委員	富士見市民生委員児童委員協議会連合会
8	岩森 靖	委員	埼玉県東入間警察署
9	星野 博	委員	入間東部地区事務組合東消防署
10	伊垣 容子	委員	公募
11	西村 里菜	委員	公募

○富士見市空家等対策の推進に関する規則

平成29年6月26日

規則第29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。）及び富士見市空家等対策の推進に関する条例（平成29年条例第27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。

(立入調査)

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

(証明書)

第3条 法第9条第4項及び条例第8条第3項の証明書は、空家等対策に係る身分証明証（様式第2号）のとおりとする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の助言は、口頭により行うものとする。

2 法第14条第1項の指導は、指導書（様式第3号）により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第4号）により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第5号）により行うものとする。

(事前通知書)

第7条 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第6号）のとおりとする。

(意見聴取)

第8条 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取実施通知書（様式第7号）により行うものとする。

(標識)

第9条 法第14条第11項の標識は、標識（様式第8号）のとおりとする。

(緊急措置)

第10条 条例第8条第2項の規定による通知は、緊急措置実施通知書（様式第9号）により行うものとする。

(軽微な措置)

第11条 条例第9条第1項の規則で定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開放されている門扉の閉鎖
- (3) 外壁、柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の簡易な保護
- (4) 著しく繁茂した草木の簡易な切除
- (5) 堆積し、又は放置されている物品の移動
- (6) 前各号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で市長が必要と認めるもの

(委任)

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

○富士見市空家等対策庁内検討委員会設置要領

(設置)

第1条 市内の空家等の総合的かつ計画的な対策を推進するにあたり、空家等対策にかかる施策の策定について検討するため、富士見市空家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要領において「空家等」とは、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）第2条第1項に定めるところによる。

(所掌事務)

第3条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策にかかる施策の策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等の総合的かつ計画的な対策を推進するために必要な事項に関すること。

(組織)

第4条 委員会は、別表1の職員で組織する。

- 2 委員会に委員長を1名置く。
- 3 委員長は、建設部長の職にある者をもって充てる。
- 4 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長の指名する委員がその職務を代理する。
- 5 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 6 委員長は、委員会内に「適正管理部会」及び「流通・利活用部会」を設けるものとする。
- 7 前項の各部会の構成員は、別表2のとおりとする。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が召集し、その議長となる。

- 2 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者に出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、建設部建築指導課において処理する。

(その他)

第7条 この要領に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要領は、平成28年7月14日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から施行する。

別表 1 (第 4 条関係)

委員長	建設部長
委員	政策企画課長
〃	安心安全課長
〃	環境課長
〃	税務課長
〃	子ども未来応援センター所長
〃	高齢者福祉課長
〃	まちづくり推進課長
〃	産業振興課長
〃	建築指導課長
〃	生涯学習課長

別表 2 (第 4 条関係)

適正管理部会	
構成員	安心安全課長
〃	環境課長
〃	建築指導課長
流通・利活用部会	
構成員	子ども未来応援センター所長
〃	高齢者福祉課長
〃	まちづくり推進課長
〃	産業振興課長
〃	建築指導課長*
〃	生涯学習課長

* は、兼任

富士見市特定空家等判定基準

国が作成した「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」に示されている特定空家等の基準を参考に、本市の特定空家等の判定基準は次のとおりとする。なお、本判定基準の運用については、項目毎の周辺への影響等から総合的に判断するものとし、運用に関し必要な事項をマニュアルとして別に定めるものとする。

判定分野	基準となる状態		
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	建物の倒壊等のおそれがある（建築物の構造部分）		
	ア 建築物の著しい傾斜	建築物の崩壊、落階、上階とのずれや基礎の不同沈下が目視で確認できる。	
		木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。	
		鉄骨造建築物について、1/30 超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。	
		鉄骨造建築物について、1/50 超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。	
	イ 構造上主要な基礎及び土台	基礎や土台、掘立柱等に大きな亀裂やひび割れ、破損又は変形等が目視で確認できる。	
	ウ 構造上主要な柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいに大きな亀裂やひび割れ、腐朽、破損、変形又は蟻害が目視で確認できる。	
		柱とはりの接合部の腐食により、ずれや脱落が目視で確認できる。	
	建物の倒壊等のおそれがある（建築物の附属部分）		
	ア 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損等により屋根やふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散するおそれがある。	
		軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。	
		雨樋が垂れ下がっている又は脱落や飛散のおそれがある。	
		ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。	
		軒が垂れ下がっている。	
	イ 外壁	壁体を貫通する穴や大きなひびが生じており、外壁等が剥落している。又は剥落するおそれがある。	
		窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。	
	ウ 附帯構造物（ベランダ、バルコニー等）又は付属物（看板、給湯設備、屋上水槽等）	附帯構造物（ベランダ、バルコニー等）の破損や傾斜、脱落等が目視で確認できる。	
		建物の屋根や外壁等にある付属物（看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ、煙突、空調設備、配管など）が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。	
	エ 門又は塀	門、支柱、塀及びその構造部に大きなひび割れ、破損が生じている。	
		門又は塀の傾斜が目視で確認できる。	
門扉、塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。			
基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			

判定分野	基準となる状態	
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	/	建築物や設備等の破損等、放置された物品等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。
		放置された物品等により臭気の発生がある。
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	/	周囲の景観と著しく不調和な状態である
		屋根や外壁、看板等が汚物や落書き、破損等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
		敷地内に物品等が散乱、山積されたまま放置されている。
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	/	立木や住みついた動物等、その他建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である
		立木の枝等が近隣の家屋の敷地や道路等に越境している。
		立木が枯損等により折れた枝の飛散や倒木等により周辺に被害を及ぼすおそれがある。又は被害を及ぼしている。
		動物等の鳴き声等による騒音やふん尿や汚物等による臭害がある。
		住みついた動物や発生した害虫等による影響が周辺の住宅にも及んでいる。
		門扉や窓ガラスの開放等、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。
周辺の道路や家屋の敷地に土砂等が大量流出している。		

富士見市空家等対策計画（案）

平成30年 月

■発行：富士見市

■編集：富士見市建設部建築指導課

〒354-8511 富士見市大字鶴馬 1800 番地の1

電話：049-251-2711（代表）