

第3章

空家等対策の基本的な方針

3-1. 基本的な考え方	24
3-2. 基本方針	25



3-1. 基本的な考え方

空家等の管理については、空家法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されており、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提とされています。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。

そのような場合において市は、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施します。

また、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」に対する必要な措置を検討します。



3-2. 基本方針

空家等を取り巻く現状と課題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、以下の基本方針に基づいて空き家対策を進めます。

基本方針 1:空家等の発生抑制の推進

全ての市民および空き家の所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報の提供・支援を行いながら、空家等の発生抑制に努めます。

基本方針 2:住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

空家等の所有者等に対し、利活用を考えるきっかけづくりや、利用したい人とのマッチング事業など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。

基本方針 3:管理不全の空家等の解消

住民からの通報や継続的な実態調査を通じて管理不全の空家等の早期発見に努めるとともに、空家法に基づく特定空家等への認定及び必要な法的措置の推進により、空家等の適切な管理や特定空家等の解消を推進します。

第4章

空家等対策を進めるための施策

4-1. 空家等の施策一覧.....	28
4-2. 特定空家等に対する措置.....	31



4-1. 空家等の施策一覧

基本方針に基づき、以下の施策を推進します。

基本方針 1 空家等の発生抑制の推進

施策①: 情報把握と調査情報の活用

- 空家等の実態把握を行うために、市で保有する情報(水道の開栓状況等)、各自治会からの情報等を基に現地確認等を定期的に行うなど、空家等の実態把握を継続して実施します。
- 空家等に関する情報を把握・管理するために、データベース化による空き家台帳を作成し、空き家対策のために関係各課と共有し活用します。

施策②: 問題意識の啓発と醸成

- 空家等をそもそも発生させないという観点から、市民等に対し、将来自らの家が空家等にならないよう、空家等の発生抑制に関するパンフレットを作成・配布することで、空家問題に対する意識の啓発と醸成を図ります。

施策③: 空家等の除却支援

- 空家等の増加を抑制する観点から、相続または遺贈により取得した家屋、敷地等の譲渡に係る特例措置(空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除)の周知を行います。

基本方針 2 住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

施策①: 空き家管理の支援強化

- 良質な住宅ストックの確保のため、市外に居住する空き家所有者等に対する空き家管理の支援強化に向け、関係団体等との連携・協働のもと、空き家管理を実施します。

施策②: 住宅市場への流通促進

- 空き家や中古住宅等の市場への流通を促すため、流山市住み替え支援組織(不動産業者・設計士・建築業者)や住み替え支援連絡協議会、庁内関係課と連携し、相談会等の開催に努めます。

施策③: 利活用の促進

- 住宅ストックの利活用を促進するため、耐震木造住宅の耐震改修に係る補助などの住宅に関する助成制度の周知を図ります。



基本方針 3 管理不全の空家等の解消

施策①:適切な情報提供や指導・助言の実施

- 近隣住民等から通報若しくは相談があった空家等について、現地確認のうえ、登記や税などの行政情報を用いて所有者等の特定を行います。
 - 管理不全な空家等については、条例や空家法に基づき、所有者等に対し適切な情報提供や指導・助言を行い、改善に対する支援を行います。
- ※所有者等が所在不明の場合や相続人が存在しない場合で、放置される事で周辺の住環境に著しい危険や悪影響を及ぼす空家等については、民法に基づく財産管理人制度による対応を検討します。

施策②:特定空家等の認定及び措置

- 管理不全な空家等のうち、空家法第2条第2項特定空家等に該当する恐れのあるものについては、必要に応じて流山市空家等対策協議会に意見を伺った上で認定を行います。
- 特定空家等と認定された建築物については、危険・有害な状態を解消するため、所有者等に対し、空家法に基づく措置(助言または指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行)を講じます。なお、勧告等を行う際は、必要に応じて流山市空家等対策協議会に意見を伺った上で措置を決定します。

施策③:空き家の固定資産税の住宅用地特例の厳格化

- 地方税法の一部改正や空家等の基本的な指針に基づき、適切な管理が行われていない家屋の敷地に対しては、固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意し、家屋の状態により解除することで適用の厳格化を図ります。



基本方針1 空家等の発生抑制の推進

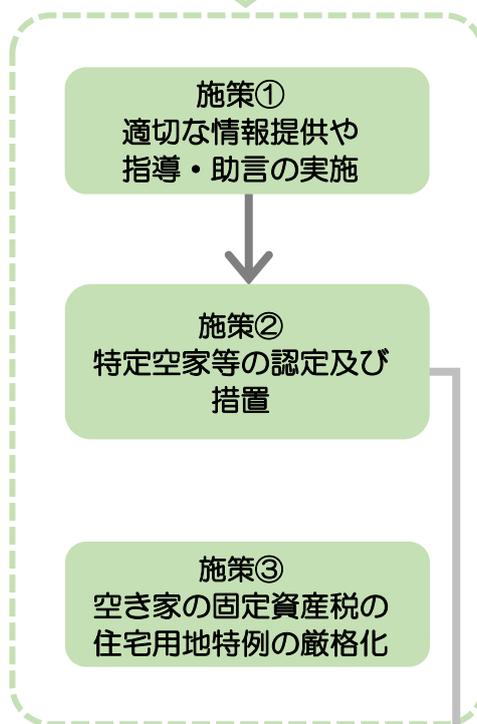
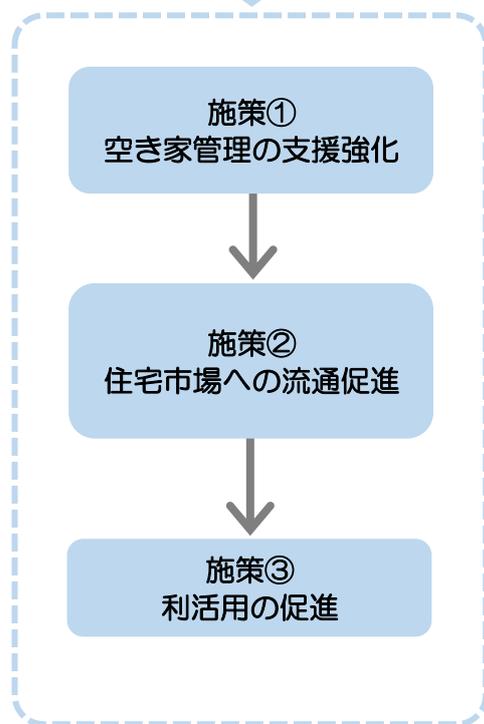
- 施策①：情報把握と調査情報の活用
- 施策②：問題意識の啓発と醸成
- 施策③：空家等の除却支援

利活用したい場合

管理不全の場合

基本方針2
住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

基本方針3
管理不全の空家等の解消



特定空家等に対する措置
(詳細は次項)

空家等の施策展開における概念図

第1章
計画策定の概要

第2章
空家等を取り巻く現状と課題

第3章
空家等対策の基本的な方針

第4章
空家等対策を進めるための施策

第5章
空家等対策の推進体制

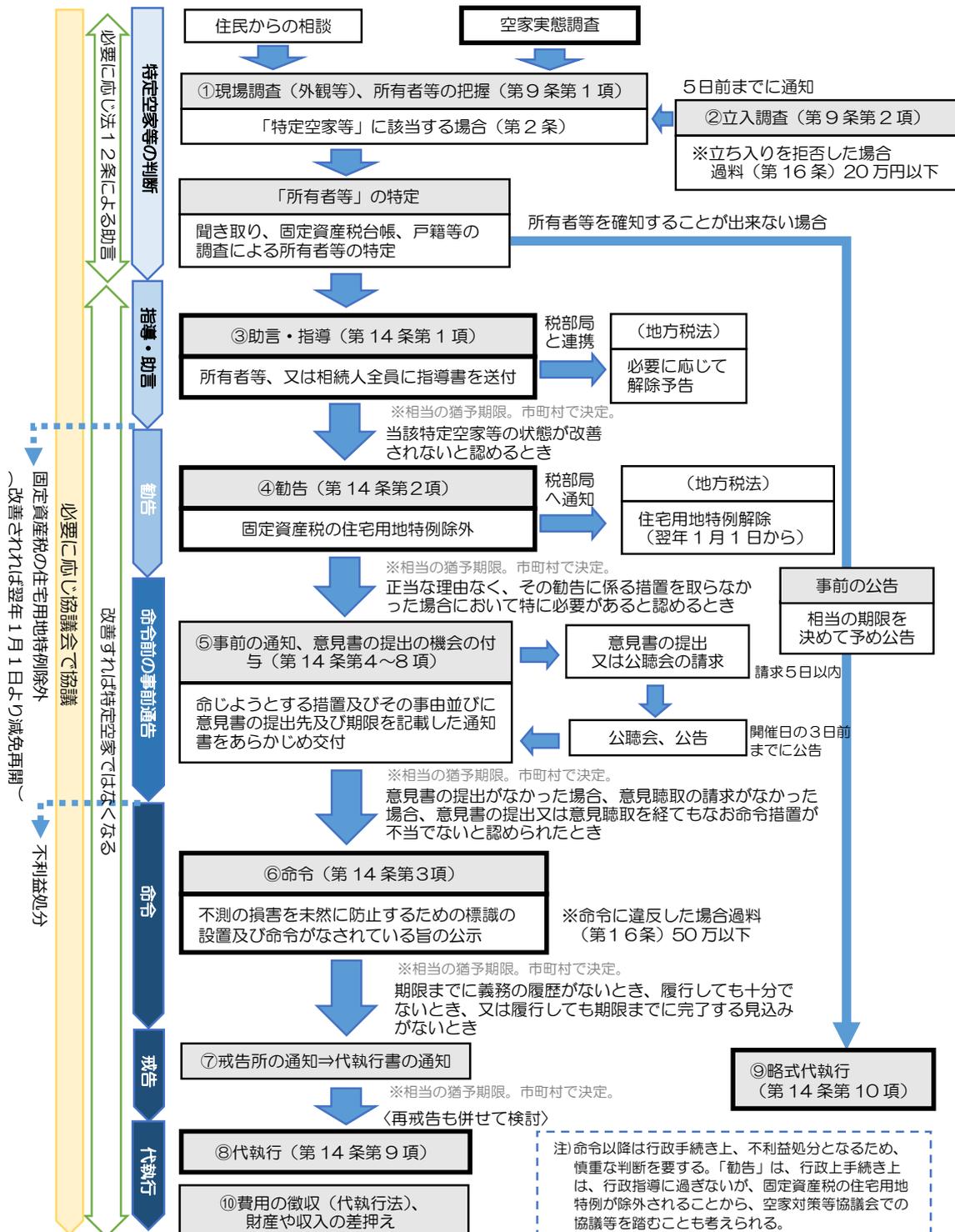
資料編

4-2. 特定空家等に対する措置

平成 27(2015)年 5 月に施行された「空家法」では、空き家の所有者や管理者が空き家を適切に管理することを定めるとともに、市長が所有者等に「情報提供」、「助言・指導・勧告・命令・代執行」等を行うことができると定められています。

また、空家法第2条第2項に規定する特定空家等の判断を行うために、平成28(2016)年2月に「流山市特定空家等の判断基準」を定めました。

ここでは市における特定空家等に対する措置の流れを記載します。



第1章
計画策定の概要

第2章
空家等を取り巻く現状と課題

第3章
空家等対策の基本的な方針

第4章
空家等対策を進めるための施策

第5章
空家等対策の推進体制

資料編

第 5 章

空家等対策の推進体制

5-1. 庁内推進体制	34
5-2. 相談窓口	34
5-3. 連携体制の構築.....	34



5-1. 庁内推進体制

(1) 庁内推進体制

空家等に関する対策は、空家等が抱える問題に応じ関係各課が対応します。

特定空家等は、その原因が多岐に渡るため、関係各課との連携が不可欠となります。そのとりまとめは、空き家対策を所管する課とします。

(2) 流山市空家等対策協議会

「流山市空家等対策計画」の策定や実施に関する協議を行うことを目的として、空家法第7条に基づき、令和3(2021)年4月に「流山市空家等対策協議会」を設置しました。

協議会の委員については、学識経験者や法務、不動産、建築、防犯、福祉の専門家の方々を中心に構成され、本計画の策定に向け協議を行ってきました。

今後も計画の変更や特定空家等の判断、特定空家等に対する措置の方針など、空家等対策の着実な推進や施策の充実に向け協議を実施していきます。

5-2. 相談窓口

地域住民からの空家等に関する相談については、地域住民などの利便性を考慮すると一元化することが適当であることから、総合窓口を所管課に設置します。

所管課は、相談の内容に応じ関係各課や民間事業者等と連携し対応します。

5-3. 連携体制の構築

空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産等の関係団体や地域との連携が不可欠です。

本市は、宅地建物取引業者及び不動産業者等と連携して、利活用可能な空き家の情報提供などを行うとともに、民間事業者や関係団体と相互に連携を図りながら相談体制を整備するなど、空家等の問題に取り組みます。