

4 空家等対策の具体的な施策

(1) 既存住宅の良質化

昭和56年以前に建築された住宅は耐震性能が不十分であるため、中古住宅の流通を阻害し、空家等の発生要因となっている場合があります。

本市では、災害に強いまちづくりの実現を目指し、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止めるため「改定本庄市建築物耐震改修促進計画^{*15}」を策定しております。この計画の一つとして、住宅の耐震改修や建替えを促進するために、「本庄市木造住宅耐震診断補助金」、「本庄市木造住宅耐震改修等補助金」を交付しています。

住宅の耐震化が進むことで良質なストックの形成、流通が促進されると共に放置空家等が減り、周辺に与える悪影響を未然に防ぐことができます。今後、空家等による問題が拡大しないよう、住宅の耐震改修や建替えを促進し、空き家等の発生抑制に努めていきます。

(2) 所有者等による空家等への問題意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、管理を怠り、放置をすることで、屋根の一部が脱落するなどの物理的な危険や樹木越境等の良好な生活環境の阻害等を生じ、近隣や地域全体に悪影響を与える可能性があります。

空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。市は、空家等の所有者等の問題意識を高め、自ら空家等対策に取り組むよう促していきます。

また、空家等自体の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみではなく、住まなくなる予定のある持ち家について、所有者等が将来的な見通しを定めることも必要です。そのため、空家等の所有者等以外にも、広く空家等の問題を認識してもらい、将来の心構えや知識を持ってもらうことも重要な対策であることから、市は、空家等の所有者等以外に対しても空家等の発生の抑制に向けて、広く啓発に取り組みます。

特に本市では65歳以上の高齢者割合が増加傾向にあり、自宅の将来的な見通しを定めないままであると、自宅が空家等となり放置されてしまう可能性が高くなります。したがって、こうした世帯に対して自宅を空家等としないための予防行動を促すことは、近い将来の空家等の発生を大きく抑制するものと考えられます。

そこで市は、高齢者世帯の問題意識の醸成を図るための体制の構築を検討するとともに、一人ひとりの状況に合った適切な助言を得られる環境の形成に取り組んでいきます。

ア：市把握済空家等の所有者等に対する啓発

市把握済空家等の所有者等に対し、問題化した空家等の解消に向け自ら取り組むよう、空家等の適切な管理をお願いする文書、法に関する啓発リーフレット、および空家等に関する相談窓口や支援制度を紹介するチラシ等を発送します。（参照：図4、図5）

イ：空家等の予防となる制度の情報提供

空家等問題の発生を抑制するためには、市民等に対して幅広く空家等に対する問題意識等の醸成を図るとともに、遺言による相続対策等の予防策を周知する必要があります。そのため、市は、市広報紙やホームページへの情報掲載、固定資産税納税通知書に啓発リーフレットを同封して送付するなど、様々な機会を活用し、空家等に関する問題、相談窓口、各種支援制度、適切な管理および利活用の方法、適切な相続登記の実施、相続問題対策等についての情報提供に取り組むことで、空家等の発生抑制に努めます。

また、本市では、65歳以上の高齢者割合が増加傾向にあることから、高齢者世帯の空家等に対する問題意識の醸成を図り、自宅の将来的な見通しを定め、空家等とならない予防行動を促すことが、近い将来の空家等発生に大きく影響するものと考えられます。

そのため、市は、高齢者やその親族と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体等と連携するなど、幅広く啓発を行う手段について検討を行います。

本庄市役所から 空き家所有者・管理者の方へ

空き家は、個人の財産であり、所有者や管理者の方の責任において適切に管理していただくものです。

○空家等対策の推進に関する特別措置法第3条（空家等の所有者等の責務）

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。

建物を適切な管理をせずに放置してしまうと、次のような問題が発生するおそれがあります。



防災上の問題

・建物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦や雨どいの落下、塀の破損により、近隣や通行者の方などに怪我をさせるおそれがあります。



防犯上の問題

・不審者の侵入や、不法滞在のおそれがあります。
・放火による火災の危険性が高まるおそれもあります。



衛生上の問題

・ゴミ等の放置や不法投棄を招いたり、庭の草木が生い茂って、蚊やハチなどの害虫が発生するおそれがあります。



景観上の問題

・外壁などが傷んで汚れたり、ガラスが割れたまま放置されるなど、景観の悪化を招くおそれがあります。

空き家が原因となって、近隣の建物や住民、通行者等に被害が生じた場合、空き家所有者や管理者の責任となり、賠償責任を問われるおそれがあります。

問題が発生する前に、空き家の適切な管理をお願いします。

適切な管理

建物の状態を維持し周辺に迷惑をかけないためには定期的な手入れが必要です。

・管理の例 屋根や外壁等の建材の飛散防止、敷地内の除草、立木竹の剪定（特に越境している枝）、不審者の侵入を防ぐ施錠、投棄されたごみの撤去など

代行措置

管理不全な状態にある空き家等について、市に適正管理に必要となる措置を依頼することができます。

※措置に係る費用は所有者の負担となります。

・措置の例 民間業者等への除草委託、小規模の修繕委託など

本庄市役所 空き家に関する相談窓口

都市整備部 都市計画課 TEL 0495-25-1136(直通)

図4 法に関する啓発リーフレット（表）

空家等対策の推進に関する 特別措置法の施行について

平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家対策特措法)が施行され、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることとされました。また、自治体の役割も規定され、市は、必要な措置を講ずることができるようになりました。

空家対策特措法による措置の対象となる「特定空家等」とは

空家等が以下の状態にあると認めると、市長は、空家対策特措法第2条第2項に規定される「特定空家等」と判断します。

- 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

空家対策特措法第14条に基づく「特定空家等」への措置とは

「特定空家等」と判断すると、市長は、所有者等に対して、空家対策特措法第14条の規定に基づき、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、以下の措置を講ずることとなります。

- ①助言又は指導(空家対策特措法第14条第1項)
所有者等が自らの意思による改善を促す措置
- ②勧告(空家対策特措法第14条第2項)
助言又は指導をした場合において、改善が認められないとき必要な措置をとることを勧告
- ③命令(空家対策特措法第14条第3項)
正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合、勧告に係る措置をとることを命令
※命令に違反した者は、空家対策特措法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料
- ④代執行(空家対策特措法第14条第9項)
命令をした場合において、改善の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、履行しても命令による期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法に従い、代執行できる
※代執行に要した一切の費用は、所有者等から徴収する

「特定空家等」への税制上の措置

空家対策特措法第14条第2項の勧告の対象になると「特定空家等」に係る土地は、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。(住宅用地は特例措置により、敷地の200㎡までは、固定資産税が1/6、都市計画税が1/3に、200㎡を超えて、住宅の床面積の10倍を超えない範囲の住宅用地については、固定資産税が1/3、都市計画税が2/3に課税標準額が減額されています。)

空家等対策の推進に関する特別措置法に関するお問い合わせ先
本庄市役所 都市整備部 都市計画課 TEL 0495-25-1136(直通)

図5 法に関する啓発リーフレット(裏)

(3) 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例解除

固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用を受けることが、空家等を特に利活用しないまま所有し続ける理由の一つとなっています。この特例が解除されることにより、空家等の除却や売却の促進に繋げることができると考えられます。

特例が空家等を放置する動機とならないよう、「『地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について』等の一部改正について」（総税固第42号 平成27年5月26日）に基づき、取壊しを予定している場合や、必要な管理を怠っている場合等、既に人の居住の用に供する見込みがない状態となっている空家等については、住宅用地特例の解除を検討します。

(4) 管理が困難な所有者等の支援

空家等は所有者等が適切に維持管理すべきものであり、建物や樹木等の管理の責任も所有者等にあります。しかし、遠方に居住している、高齢であるといった理由により、空家等を管理する意思があっても管理が困難な場合があります。そのため、こうした所有者等から相談があった際に、管理代行業者を紹介できる制度である「本庄市空家等管理サービス事業者登録制度」を広く啓発すると共に、登録団体の増加に努めます。

(5) 専門的な相談体制の構築

空家等の管理または処分には様々な知識が求められますが、空家等の所有者にとって、法律や不動産、建築、金融などに関する必要な知識を全て知ることは容易ではありません。そのため、市は、所有者等に管理や解体、相続等について専門知識を有する関係団体の相談窓口の紹介を行うとともに、より円滑に専門家の助力が得られる体制の構築を検討します。

(6) 空家等の応急措置

本市では、所有者等が判明しない空家等について、管理不全かつ特に危険な状態であると認めるときは、条例第6条第1項に基づき、必要最低限の応急の措置を講じます。

(7) 空家等の実態把握と情報管理

市は効果的な空家等対策を行うため、空家等の実態把握及び情報管理を行います。

ア：空家等情報の把握

市は、近隣住民等からの相談に基づき現地調査を実施し、空家等と判明した物件については、固定資産課税台帳や登記簿謄本等により所有者等の情報を収集し、管

理します。

イ：既存の調査結果の更新

市は、現時点で空家等の可能性が高い建築物等（1,706戸）について、必要に応じて経過観察を行うとともに、変化のあった空家等について、情報の更新を行います。

ウ：空家等の情報管理

空家等情報については、把握した情報のデータベース化を実施するとともに、担当部局が統合型GIS^{※16}上にて各空家等の情報管理を実施していくことで、関係部局間における最新情報の共有を図ります。

（8）管理不全な空家等への対応

市は、空家等の解消を阻害している要因の除去に努め、空家等から生じる問題への対策を推進していきます。

そのため、市内の空家等の実態把握に努めるとともに、市民の生命、身体または財産に危険が及ぶことを防止するため、応急措置や特定空家等としての措置が必要と判断した空家等については、法及び関係法令等に基づき必要な措置を講じます。

○特定空家等に対する措置

ア：特定空家等とは

「特定空家等」とは、「空家等」のうち以下に該当するものを指します。

- 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 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
- 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 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

イ：特定空家等の認定

市では、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切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考として、特定空家等の認定を行うこととします。また、必要に応じて本庄市空家等対策協議会、及び本庄市空家等対策委員会の意見を踏まえ、判断するものとします。

○国土交通省のガイドラインに示される特定空家等の判断基準

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

項目		調査項目の例	
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ			
(1) 建築物が倒壊等するおそれ			
イ	建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下 ^{*17} 、柱の傾斜等	
ロ	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台	基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
		(ロ) 柱、梁、筋かい等	柱、梁の亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ			
(イ)	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形、屋根ふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等	
(ロ)	外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等	
(ハ)	看板、給湯設備、屋上水槽等	看板等の支持部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等	
(ニ)	屋外階段又はバルコニー	屋外階段等の腐食や破損、脱落等	
(ホ)	門又は塀	門等にひび、破損、傾斜、錆び、腐食等	
2. 擁壁 ^{*18} が老朽化し危険となるおそれ			
(1)	擁壁の老朽化	擁壁表面に水のしみ出し、ひび、水抜き穴の詰まり等	

②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

項目	調査項目の例
(1) 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水流出や臭気の発生
(2) ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

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

項目	調査項目の例
(1) 既存の景観に関するルールに著しく不適合	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない
(2) 周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等が落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建物の全面を覆う等

④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

項目	調査項目の例
(1) 立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
(2) 空家等に住みついた動物等	動物等の鳴き声や徘徊、汚物の臭気、害虫の発生等
(3) 建築物等及び工作物の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂等の敷地外流出等

ウ：措置実施の手続き等

「特定空家等」と市が認定した場合は、当該「特定空家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕等の必要な措置が図られるよう「助言又は指導」を行い、「勧告」「命令」「代執行」までの措置を講じます。

また、過失がなくその措置を命ずべきものを確知することができない場合は、「略式代執行」を検討するものとします。

① 助言又は指導（法第14条第1項）

「特定空家等」に関して、除却、修繕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」を実施し、所有者の自発的な取り組みを促すものとします。

② 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導を行ったうえで当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、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」します。

③ 命令（法第14条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを「命令」します。

④ 行政代執行（法第14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命令の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。

⑤ 略式代執行、公告（法第14条第10項）

過失なく、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「略式代執行」を検討します。

なお、略式代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、「当該措置を行うべき旨」と「その期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨」をあらかじめ公告するものとします。

○その他の空家等に対する措置

本市では、特定空家等に該当しないが管理不全な状態であり、近隣住民や周囲の生活環境に影響を及ぼすと判断した空家等について、条例に基づき指導等を実施します。

本庄市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（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）空き家等 市内に所在する建築物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地（原則として農地及び山林を除く。）をいう。

（2）管理不全な状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。

ア 老朽化、自然災害その他の事由により、建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散し、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 草木の繁茂、害虫等の発生により、周辺的生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

ウ 不特定の者に建築物その他の工作物及びその敷地に容易に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれがある状態

（所有者等の責務）

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態とならないよう自己の責任において適正に管理しなければならない。

（指導及び勧告）

第7条 市長は、第5条の調査により、空き家等（特定空家等を除く。次項において同じ。）が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について指導を行うものとする。

2 市長は、前項の指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（命令）

第10条 市長は、所有者等が第7条第2項の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

（公表）

第11条 市長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

所有者等の氏名及び住所（法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地

- (2) 空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

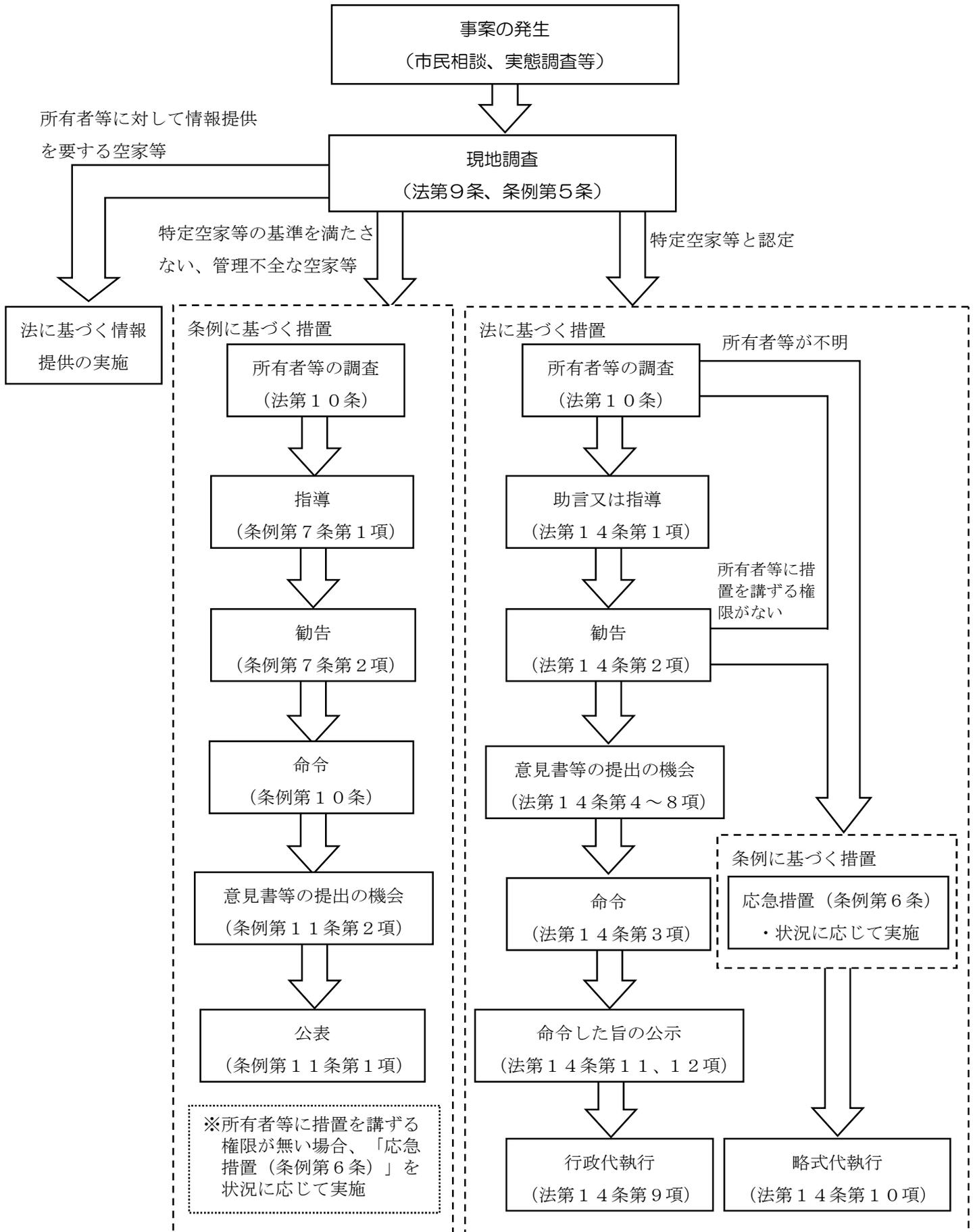
本庄市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（抜粋）

（公表の方法）

第8条 条例第11条第1項の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 掲示場（本庄市公告式条例（平成18年本庄市条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場をいう。）への掲示
- (2) 市のホームページへの掲載
- (3) その他市長が必要と認める方法

法と条例による空家等に対する措置のフロー



（９）空家等の利活用の促進

空家等は個人の財産であるため、所有者等の意思で売買または賃貸等を行い、市場における価値を創造していくものです。

本市としては、市場原理に基づいた民間の創意工夫による利活用を尊重することを原則としますが、一部の空家等は、従前と同様の使い方では、延床面積や築年数、立地条件等の要因から利活用が進まない懸念があります。しかし、従前とは違った使い方をすれば、貴重な不動産ストックとして利活用できる可能性が生まれ、市内の空家等の解消を促進することに繋がります。

そのため、市は、潜在的な不動産需要とマッチングを図るため、利活用を促進する制度等を幅広く周知するとともに、新たな補助制度の検討を進め、利活用方法の多様化に努めます。

○ 空家等の多様な利活用を促進する制度

空家等の増加は全国的な傾向であり、空家等の増加を抑制し、多様な利活用を促進するための制度が創設されています。市は、市内の空家等の利活用を促進するため、「埼玉県北部地域空き家バンク制度」や「全国版空き家・空き地バンク」、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）の「マイホーム借上げ制度」や、「ＤＩＹ型賃貸借」等の多様な利活用を促進する制度について、幅広く周知し活用を促していきます。

「埼玉県北部地域空き家バンク制度」

埼玉県北部地域の７市町（本庄市、熊谷市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町）にて運営。空き家の売却や賃貸を希望する所有者が登録した物件情報を、ホームページ等で空き家を利用したい方に紹介する制度。（参照：図６、図７）

「全国版空き家・空き地バンク」

全国の空き家、空き地等の検索を可能にし、流通促進を図るために国により創設された制度。平成２９年１０月より、国土交通省にて選定した２社のモデル事業者（アットホーム株式会社、株式会社ＬＩＦＵＬＬ）が運営。

「マイホーム借上げ制度」

５０歳以上の方が所有する住宅を対象に、ライフステージの変化や世帯人数の減少等による移住・住みかえによって使われなくなった住宅を、借りたい人に一般社団法人ＪＴＩが転貸する制度。一般社団法人ＪＴＩが所有者と賃借人の間に入り、サブリースとも呼ばれる転貸借の仕組みであるため、住宅の所有者は自宅を売却することなく、空室時も賃料保障が受けられる等が特徴。（参照：図８）

「DIY型賃貸借」

賃貸住宅において、借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約を指す。国土交通省が契約書式例とともに「DIY型賃貸借のすすめ」を示し、個人所有の住宅の賃貸住宅としての流通促進を図っている。（参照：図9）

埼玉に住んでみたいと思ったら
埼玉空き家バンク

登録物件募集中!

SAIHOKU
AKIYA
BANK

埼玉空き家バンク
埼玉県北部地域

埼玉県北部地域とは…
熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、
神川町、上里町、寄居町の7市町のことです。

埼玉県

埼玉県北部地域にある空き家の情報満載
「空き家に住みたい人」と「空き家を持っている人」を結ぶ

埼玉県北部地域地方創生推進協議会

熊谷市 本庄市 深谷市 美里町 神川町 上里町 寄居町

埼玉空き家バンク
<https://akiyabank.saihoku-ijuu.com>

図6 埼玉県北部地域空き家バンク制度（表）

埼玉県北部地域空き家バンク制度について

空き家バンクとは 「空き家バンク」とは、空き家の売却・賃貸を希望する所有者から登録していただいた物件情報を、ホームページ等で空き家を利用したい方に紹介する制度です。
 空き家を登録または利用したい方は、まずは各市町の空き家バンク担当窓口へご相談ください。



※(公社)埼玉県宅地建物取引業協会(埼玉北支部・本庄支部)、(公社)全日本不動産協会埼玉県本部(県北支部・県央東支部)

埼玉北空き家バンク 手続きの流れ

売りたい **空き家所有者** **貸したい**

- ① 相談申込 ② 宅建業者紹介
 物件の所在する市町へ連絡して、空き家相談の申込みを行います。市町から、相談を受ける宅建業者を紹介しします。
- ③ 活用相談(現地調査)
 紹介された宅建業者に連絡して、空き家相談を行います。宅建業者が現地調査を行い、空き家の状態を確認します。
- ④ 媒介契約締結
※媒介契約・・・宅建業者が不動産の売買等の仲介を依頼された際に、依頼者と締結する契約
 相談の結果、活用できると判断された物件について宅建業者と媒介契約を締結します。
- ⑤ 物件登録
※埼玉北空き家バンクサイト・・・埼玉北地域7市町の空き家を紹介するホームページ
 媒介契約締結後、市町へバンク登録の申込みを行います。登録された物件は、埼玉北空き家バンクサイト等で公開されます。
- ⑥ 交渉・契約
 交渉申込みがあった時は、宅建業者仲介のもと空き家利用希望者と交渉・契約を行います。

登録できる空き家

- 埼玉県北部地域にあり、個人が所有する戸建住宅とその敷地(アパート等は除く)
- 安全性に問題がないもの(老朽化が著しいものは登録できません)

買いたい **空き家利用希望者** **借りたい**

- ① 物件情報の閲覧
 埼玉北空き家バンクサイト等で、物件情報を閲覧します。
- ② 利用登録
 気になる物件がありましたら、市町へ利用登録の申込みを行います。希望に沿う物件がない場合は、利用登録の中で希望条件を伝えることができます。
- ③ 物件見学
 物件を見学したいときは、担当の宅建業者へ連絡します。宅建業者が現地を案内します。
- ④ 交渉申込
 買いたい・借りたい物件が決まりましたら、市町へ交渉申込みを行います。
- ⑤ 交渉・契約
 宅建業者仲介のもと空き家所有者と交渉・契約を行います。

交渉・契約の注意事項

- 交渉・契約は、安全・安心に取引していただくため、協会に所属する宅建業者を介して行っていただきます。市町は交渉・契約には関わりません。
- 交渉・契約で問題が発生した場合は、当事者間で解決していただきます。
- 契約が成立した際には、双方に法律上の仲介手数料が発生します。

ご不明な点は、各市町の空き家バンク担当窓口までお電話ください

- | | | |
|--------|---------------------------|----------------------------|
| お問い合わせ | ● 熊谷市 安心安全課 ☎048-524-1386 | ● 神川町 防災環境課 ☎0495-77-2124 |
| | ● 本庄市 都市計画課 ☎0495-25-1136 | ● 上里町 暮らし安全課 ☎0495-35-1226 |
| | ● 深谷市 建築住宅課 ☎048-574-6655 | ● 寄居町 自治防災課 ☎048-578-8585 |
| | ● 美里町 建設水道課 ☎0495-76-5134 | |

物件情報や申請書類などは、ホームページ「埼玉北空き家バンクサイト」をご覧ください

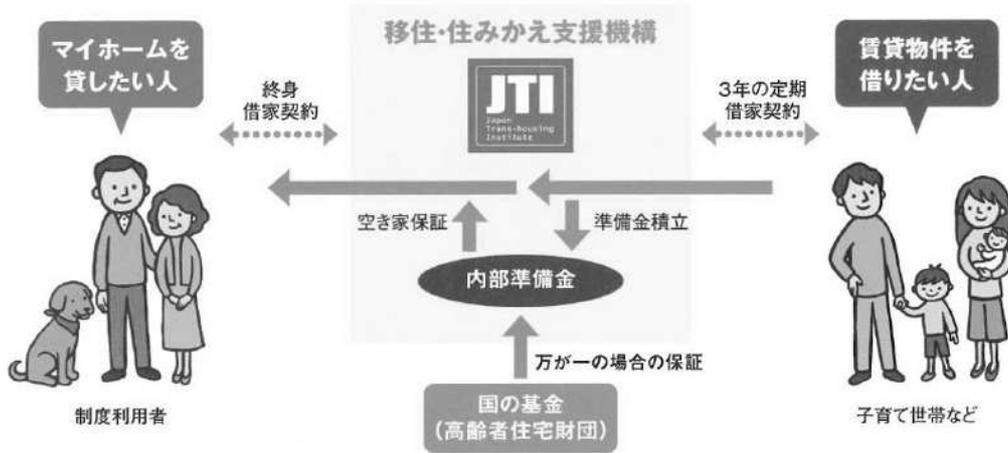
埼玉北空き家バンク



図7 埼玉県北部地域空き家バンク制度(裏)

🏠 「マイホーム借上げ制度」のしくみ

皆さまの家が社会の財産として活用されます



制度利用者のメリット

- 空室時も安定した賃料収入が見込めます
- 万一に備え、国の基金があるから安心
- 3年毎の契約見直しで、マイホームに戻ることも可能
- JTIに登録されたハウジングライフ(住生活)プランナーが、しっかりサポート

子育て世帯など家を借りる人のメリット

- 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます
- 敷金や礼金が必要ありません
(契約時の仲介手数料などは必要となります)
- 壁紙など一定の改修が可能です
(オーナーの了承が必要となります)
- 3年毎の再契約は優先して再契約することができます

図8 「マイホーム借上げ制度」のしくみ

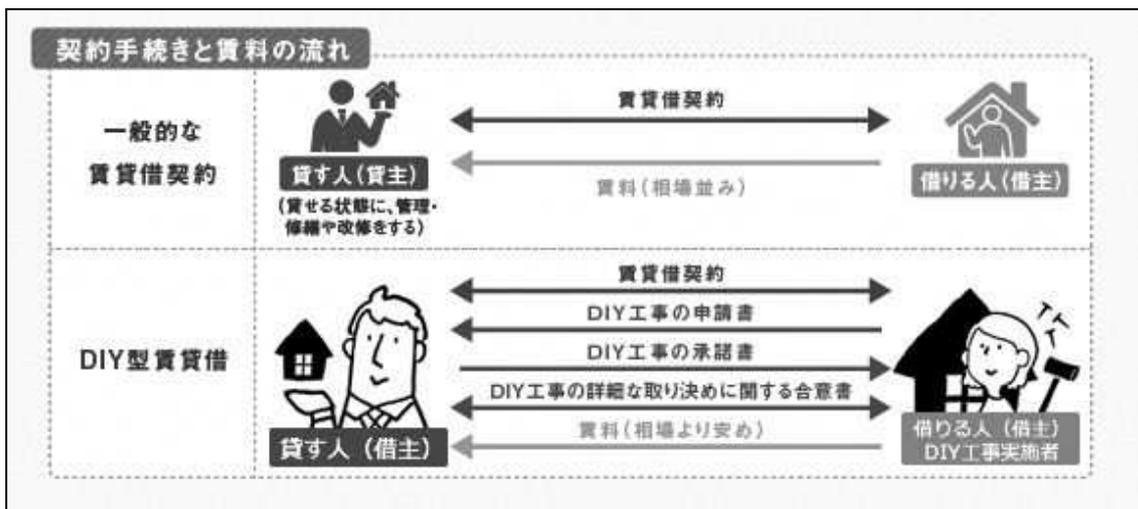


図9 「DIY型賃貸借」のしくみ

(10) 空家等の除却の支援

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、空家等を除却するにあたって、一括して除却費用等を支払うことが困難な所有者等もいます。一方、空家等の除却費用等について融資を実施している金融機関があり、その融資を用いることで負担を軽減することができます。市では、金融機関と連携し、市の窓口においてパンフレットの配布を行う等、所有者等に空家等の除却費用の融資に関する情報提供を行います。(参照：図10、図11)

また、本庄市空き家除却補助金交付要綱に基づき、基準を満たす空家等につきましては除却費の一部を補助し、危険性を伴う空家等の解消に努めます。

本庄市提携

—さいしんは本庄市と空き家対策に連携して対応し、
安全で安心な住環境の確保に取り組むことを協定しています—

さいしん空き家活用ローン



空き家の活用を目的とした賃貸するための改装・改築資金の
ほか、空き家解体資金、解体後の駐車場造成にもご利用
いただけます。



ご融資金額

最高 **500万円**

ご融資期間

最長 **10年**

無担保

※本庄市内に空き家を所有している方は店頭表示金利より0.2%引下げいたします

ご注意事項

- 詳しくは、お近くのさいしん窓口へお問い合わせください。
- 店頭に説明書をご用意しております。
- 審査の結果、ご希望に添えない場合もありますので予めご了承ください。
- ご融資利率は毎月見直しを行っておりますので、当金庫窓口までお問い合わせください。
- 店頭にて返済額の試算を承ります。
- 裏面もご覧ください。

本商品に関するお申し込み、お問い合わせは

埼玉縣信用金庫 本庄支店

TEL. 0495-21-6511

平成28年1月25日現在

図10 空家等の解体・リフォーム等の融資に関するパンフレット(表)

〔空き家活用ローン〕

平成28年1月25日現在

1. 商品名	さいしん空き家活用ローン
2. ご利用 いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申込時および借入時の年齢が満20歳以上、完済時年齢が満75歳以下の方 ・ 安定、継続した収入の見込める方 ・ 過去に不渡り、延滞等の事故がなく、㈱ジャックスの保証を受けられる方 ・ 当該物件が申込本人または同居の配偶者、親または子の所有物件であること ・ 当該物件が当金庫の地区内(事業区域内)に所在すること ・ 工事契約先に振込できる方 ・ 当金庫の会員または会員となる資格を有する方(下記参照) ①当金庫の地区(事業区域)に住所または居所を有する方 ②当金庫の地区(事業区域)の事業所に勤務されている方
3. お使いみち	<ul style="list-style-type: none"> ①空き家を賃貸するための改築・改装費用 ②空き家解体にかかる費用 ③空き家解体後の駐車場等の造成にかかる費用や、土地の有効活用に係る各種設備費用 ④空き家の防災・防犯上の設備対策資金 <p>※但し、上記いずれの場合においても、事業性及び転売目的の利用は除くものとします。</p>
4. ご融資限度額	・ 10万円以上500万円以内(1万円単位)
5. ご融資期間	・ 6ヵ月以上10年以内(1ヵ月単位)
6. ご融資利率	<p>【変動金利型】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当金庫所定の利率を適用させていただきます。 <p>※本庄市内に当該物件が所在する場合は店頭表示金利より0.2%引下げいたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 毎年4月1日および10月1日現在で、当金庫が定める住宅ローンプライムレートを基準として見直し、4月1日基準の住宅ローン金利は6月の約定返済日の翌日(7月返済分)から、10月1日基準の住宅ローン金利は12月の約定返済日の翌日(1月返済分)から適用になります。
7. ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 毎月元利均等返済に加え、ボーナス時の増額返済との併用もできます。ただし、ボーナス返済分はご融資金額の50%以内とします。 ・ ご返済額(毎月返済額および半年ごとの増額返済額)の変更は、毎年10月1日での利率見直しの際に行い、翌年の1月返済分より適用になります。 ・ 返済日はご都合に合わせて任意の日を指定できます。
8. 担保・保証人	<ul style="list-style-type: none"> ・ (株)ジャックスが保証しますので担保は必要ありません。 ・ (株)ジャックスが保証しますので原則として保証人は不要です。但し、場合により連帯保証人をお願いすることがあります。 ・ 保証料はご融資金利に含まれております。
9. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在のご融資利率につきましては、当金庫本支店、ローンセンター、ローンプラザまでお問い合わせ下さい。 ・ 店頭にて返済額の試算を承ります。 ・ 審査の結果、ご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承下さい。



<http://www.saishin.co.jp>

図11 空家等の解体・リフォーム等の融資に関するパンフレット(裏)

（１１）跡地活用の推進

空家等が除却された跡地をそのまま放置してしまうと、草木の繁茂やごみの不法投棄等による衛生上の問題や、景観や街並みへの影響など、新たな問題が発生する原因となってしまうことがあります。そのため、市は所有者等に対して跡地の利活用を促すため、前述の「全国版空き家・空き地バンク」やポケットパーク整備事業を活用し、まちのスポンジ化の予防や低未利用空間への対策を推進します。

※ポケットパークとは…管理不全な空家等が除却されて生じた土地に、市が所有者等と5年間の使用貸借契約を結び、簡易な植栽やベンチ等を設置し、ポケットパークとして整備しています。所有者等は、ポケットパークとなっている期間に、今後の土地活用の方法について検討することができます。（参照：図12）



図12 ポケットパーク整備事例（銀座）

（１２）税務部局への情報提供

空家等対策部局と税務部局との連携を強化し、状況に応じて相続財産管理人^{※19}申立をする際の判断材料として、税務部局に対し空家等に関する情報を提供します。