

資料 1

行田市空家等対策計画
ロードマップに基づく実施内容及び検証

行田市

■行田市空家等対策計画のロードマップ

施策の方向性	具体的な取り組み	当初計画期間				
		H29年度	H30年度	H31/R1年度	R2年度	R3年度
予防対策	所有者の意識啓発(相続登記、生前対策の促進等)	→	→	→	→	→
	条例に基づく指導	→	→	→	→	→
	適切な状況の把握	→	→	→	→	→
特定空家等に対する措置	特定空家等の判断	→	→	→	→	→
	措置実施の手続き(助言・指導、勧告等)	→	→	→	→	→
	税制上の措置(住宅用地特例の解除等)	→	→	→	→	→
有効活用	関係団体との連携	→	→	→	→	→
	住み替え支援の促進(JTIとの連携)	→	→	→	→	→
	空家(空き地)バンク制度の構築	→	→	→	→	→
	空家等の用途転換に対する支援	→	→	→	→	→
	空家解体後の跡地利用	→	→	→	→	→
支援措置	老朽空き家等解体補助金交付制度	→	→	→	→	→
	木造住宅耐震診断補助制度	→	→	→	→	→
	木造住宅耐震改修補助制度	→	→	→	→	→
	良質な住宅ストックの促進(長期優良住宅等の普及促進)	→	→	→	→	→
	空き家対策ローンの活用	→	→	→	→	→
	子育て世帯定住促進奨励金事業	→	→	→	→	→
	起業家支援助成事業	→	→	→	→	→
	Uターン創業者事業	→	→	→	→	→
情報・体制の整備	データベースの整備	→	→	→	→	→
	連携体制の整備(相談窓口の整備等)	→	→	→	→	→

→ 運用・継続期間

→ 調査・研究・実施期間

1 予防対策

<具体的な取り組み>

- (1) 所有者の意識啓発（相続登記、生前対策の促進等）
- (2) 条例に基づく指導
- (3) 適切な状況の把握

啓発について、定期的に周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家・空き地の適正管理を促す記事を市報に掲載した。

また、市ホームページにおいて、空き家等バンク制度をはじめ、空き家管理に関するお知らせ等、空き家対策に関する有益な情報を市内外に発信した。

5月上旬に発送する固定資産税納税通知書に活用相談を含む空き家等バンクの案内や適正管理を促すチラシを同封し周知を行った。

空き家等が抱える課題は、庭木や雑草の繁茂、ゴミの不法投棄等他分野にかかわる内容が多いことから平成29年4月から空き家等に関する総合相談窓口（空家等総合相談窓口）を建築開発課内に設置し、関係各課が所掌する法令と連携した対応を行っている。

空き家化する要因として適切な相続が行われずそのまま放置されているケースが多い状況から、相続の重要性・必要性を認識してもらうため、相続に特化した講座「相続おしかけ講座（埼玉県主催）」を実施している。

所有者への意識啓発（市報掲載一例）

空き家などの「総合相談窓口」を開設しています

空き家などは私有財産であり、所有者や管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように適切な管理に努めなければなりません。空き家などを放置すると、建物の老朽化や雑草の繁茂など、環境、衛生面にさまざまな問題が発生します。

本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例」などの関係法令に基づいた、助言や指導を効率的に行うため、空き家等対策に関する窓口を一本化しています。資金面や相続対策、空き家などの管理・解体・有効活用などの専門性が求められる分野に対しては、市内金融機関や専門家団体を紹介します。

▶問い合わせ 建築開発課建築指導担当

空き家等バンクに登録しませんか

市では、空き家・空き地を売りたい・買いたい方から提供を受けた物件の情報を登録し、市ホームページで広くお知らせし、「売りたい(買したい)方」と「買いたい(売りたい)方」のマッチングを行っています。なお、物件の活用相談や契約交渉などの仲介は、市と協定を締結している「公益社団法人埼玉県不動産協会北埼玉支部」および「公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部大宮支店」に属する業者が行うので安心です。

ポイント1 住宅に譲らず全ての建築物と空き地が対象(ただし農地を除く)

ポイント2 現在使用している物件でもよく使用されなくなる予定の物件も受付可

ポイント3 状態が悪くなくても、不動産のアロが活用相談に応じます

空き家・空き地を売りたい・買いたい方

活用相談、登録申請ができる方は、空き家などに係る所有権その他の権利により空き家などの売却、賃貸などを行うことができる方です(相続権取得引継ぎを除く)。

▶申請方法 申請時に相談を受ける必要があります。活用相談申請書および活用相談カードに必要事項を記入し、書状または郵送により建築開発課へ提出してください。
※書状は書頭や住所や印鑑、市ホームページからも入ります。

▶活用相談および登録ができる空き家等

【空き家】市内に所在する建築物その他の工作物および敷地であり、既に使用されていないものや近く使用されなくなる予定があるもの

【空き地】市内に所在する土地であり、既に使用されていないものや近く使用されなくなる予定があるもの(市報化調整指定区域の農地を除く)

利用料等

▶申請方法 申請申請時に必要事項を記入し、利用する方の本人認印等の写しを添付して、書状または郵送により市報に提出してください。
※利用料等は別紙で配布しています。市ホームページからも入ります。

注意事項

①物件に関する交渉および売買、賃貸などに関する契約は個人の責任で行うものとし、市は関与しません。
②交渉や契約などに関する一切の経費、紛争などは当事者間で解決してください。
③契約成立時に市の手数料が発生します。

▶問い合わせ 建築開発課(内線56716)

空き家・空き地は適正に管理しましょう

火災が発生しやすい状態を退えています。放火や自然発火などによる空き家などの火災は、発火が速いことが多く、隣家を巻き込むなど大規模になる可能性が高くなります。燃えやすいもの(枯草やごみなど)の燃焼や管理されていない草葉が放火のきっかけになりやすいといわれています。火災を未然に防ぐためにも次のことに留意してください。

空き家の管理

- ・むやみに人が入れないよう管理しましょう
- ・燃えやすいものを周囲に置かない(設置しない)ようにしましょう
- ・ガスや電線は確実に遮断し、危険物(石油など)は片づけてください

空き地の管理

- ・枯草の刈り取り、処分しましょう
- ・木くず、薪くずなどの燃えやすいものは置かないようにしましょう
- ・むやみに入れないようフェンスなどで周囲を囲みましょう

また、屋外の虹口や屋根が壊れし漏れ水を招いたり、土壌が固くなり排水が滞りやすくなるなどの状態は、火災の発生リスクを高めます。空き家の状態が良好でなくなる場合は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正に管理しましょう。

▶問い合わせ 建築開発課建築指導担当(内線56716)

相続おしかけ講座を利用しませんか

相続に関する知識やノウハウを学ぶ機会がなかなかありません。相続に関する知識やノウハウを学ぶ機会がなかなかありません。相続に関する知識やノウハウを学ぶ機会がなかなかありません。

また、適切に状況を把握するため、平成30年1月から令和元年12月にかけて地図作成会社が保有しているデータ（同社が住宅地図を作成する際に把握した空き家と思われる建物一覧）をベースに第3次調査を実施した。約1,800件の建物データに対し、水道利用状況等の把握や現地調査による所有者特定調査を実施した。

なお、この調査により把握した管理不全な空き家の所有者に対しては、不具合箇所を示した現況写真を同封した指導文書を送付し、また、適切に管理されている空き家の所有者に対して、利活用相談の案内及び空き家等バンクの周知を行った。

平成27年2月17日から行田市自治会連合会と「空き家情報の連絡に関する協定」を締結しており、継続的に自治会からの情報提供により空き家の状況把握を行っている。

この協定に関連し、各自治会と市で把握している空き家の情報共有を図るため、空き家マップを配布し各地域における状況の把握に努めている。

これにより直近の令和2年度においては106件把握することができ、所有者に対し、指導文書の送付又は活用相談の案内を含む空き家等バンクの周知を行った。

また、令和3年4月「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立し、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から見直しが行われ、土地の相続や所有者の住所を変更した際、登記申請を義務化することについても今後3年以内に施行が見込まれている。

今後においても法改正の対応とともに管理不全空き家の把握及び所有者等に対し引き続き指導を継続するとともに、空き家化させない対策に力を入れていくことが必要である。

2 特定空家等に対する措置

＜具体的な取り組み＞

- (1) 特定空家等の判断
- (2) 措置実施の手続き（助言、指導、勧告等）
- (3) 税制上の措置（住宅用地特例の解除等）

特定空家等の判断については、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切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」で示された基準を基本とし、埼玉県空き家対策連絡会議が策定した「特定空家等判定方法マニュアル」に準じ、行田市空き家対策協議会に諮り、慎重に判断するものとしている。

現時点で特定空家等と認定すべき建物はないが、今後、措置を実施する場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき手続き（助言、指導、勧告等）を進めていく。

—— 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） ——

「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)【概要】 R3.6.30
改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される空家等及び特定空家等 ・持家の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。</p> <p>2. 具体の事案に対する措置の検討 (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定 (1) 所有者等の特定に係る調査方法等 (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等 (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置 (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1) 特定空家等の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。</p> <p>(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準 ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。 ② 悪影響の程度と危険等の切迫性 ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。</p>		
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証書の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収</p> <p>7. 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 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。</p> <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p> </td> </tr> </table>		<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証書の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収</p> <p>7. 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 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。</p> <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>
<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証書の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収</p> <p>7. 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 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。</p> <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>		

国土交通省HPより

税制上の措置について、特別措置法に基づく勧告の対象になった場合、当該空き家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外することとなるが、令和元年度から空き家所有者に送付する指導文書において住宅用地特例の解除について記載し制度の周知を行った。

また、空き家発生を抑制するための特別措置として空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除及び低未利用土地等の譲渡所得控除があるが、市ホームページにおいて国が講ずる税制上の措置を所有者等へ周知している。

住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置

区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の住宅用地	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家となった被相続人の住まいを相続人が耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合、譲渡所得の金額から3,000万円を控除するもの。

○本措置のイメージ

被相続人が居住の用に供していた家屋(※)及びその敷地 → 相続 → 空き家 → (耐震リフォーム(耐震性がある場合は不要) / 取壊し) → 譲渡 → 更地

ポイント1! (耐震リフォーム)
ポイント2! (取壊し)
ポイント3! (譲渡)

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

(※)・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
 譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**
 ※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で購入した場合

<p><前提条件></p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和55年建築 被相続人が20年間所有 除却費200万円 取得価額不明 	<p>○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円</p> <p>○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円</p>
--	---

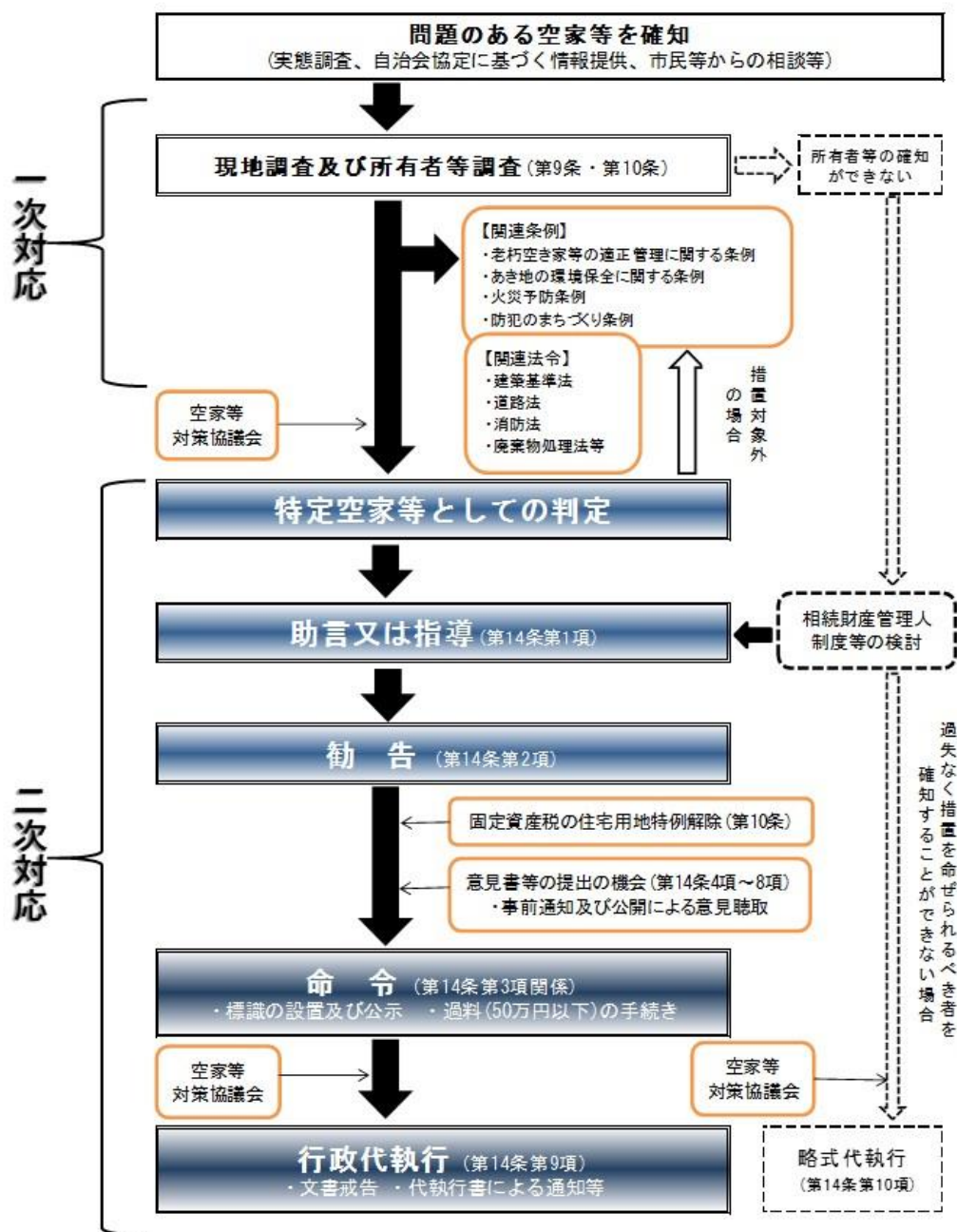
国土交通省HPより

管理不全空き家への対応は、まず、1次対応として「行田市老朽空き家等適正管理に関する条例」に基づく指導等を行い、2次対応として「特定空き家等の推進に関する特別措置法」を適用し手続きを進めることとしている。

現在、本市における管理不全空き家への対応は、1次対応で済んでおり、今後において2次対応に移行すべき空き家が発生した場合、「特定空き家等の推進に関する特別措置法」に基づく措置は、所有者にとって強い公権力の行使を伴う行為を含むものであることから、基準

に定めた判断に加え、建物等の所有者情報や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険の切迫性等を考慮しつつ慎重に判断することが求められる。

特定空家等に対する措置のイメージフロー



3 有効活用

<具体的な取り組み>

- (1) 関係団体との連携
- (2) 住み替え支援の促進（JTIとの連携）
- (3) 空き家（空き地）バンク制度の構築
- (4) 空家等の用途転換に対する支援
- (5) 空家解体後の跡地利用

関係団体との連携について、平成29年1月に「行田市における自治会への加入促進及び空き家対策に関する協定」を締結し、新規入居契約時や自宅住居の購入時に自治会への加入を促すとともに、地域の空き家等に関する情報を市に提供し有効活用を図っている。

住み替え支援の促進として、家を「社会の財産」として長く活用することを目指すことを目的に国土交通省の支援を受けた一般社団法人移住・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」について、市ホームページやパンフレットの配布等により周知を行っている。

空き家（空き地）バンク制度については、市内の空き家等の利活用を行うとともに、移住・定住の促進による地域の活性化及び管理不全となる空き家等の抑制に寄与するため平成29年10月から運用を開始した。

市場価値の高い優良な空き家の取り扱いはもちろんのこと、所有者の個人的な理由によって放置された問題のある空き家や空き地も不動産市場へ流通させ、その利活用を促進させることも目的としている。

なお、空き家等バンクの周知は、市ホームページやチラシ、市報、固定資産税納税通知書に案内を同封するなど幅広く行っている。

また、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会と協定を締結し、権利調整や都市計画法、建築基準法、物件の法令の適合性の判定など不動産にかかる総合的なコンサルティングを不動産専門団体から無料で受けられる利活用相談も実施している。

この利活用相談は、本市と不動産関係団体との協定に基づき、委託費等の費用が発生することなく実施されており、空き家等でお困りの所有者等に対して、空き家や空き地の処分方法や土地利用を含めた問題解決への筋道を示し、所有者が行動に移すことにより空き家及び空き地の解消に繋げようとするものである。

————— 空き家等バンク実績（令和3年10月現在） —————

①問い合わせ件数 233件（累計）

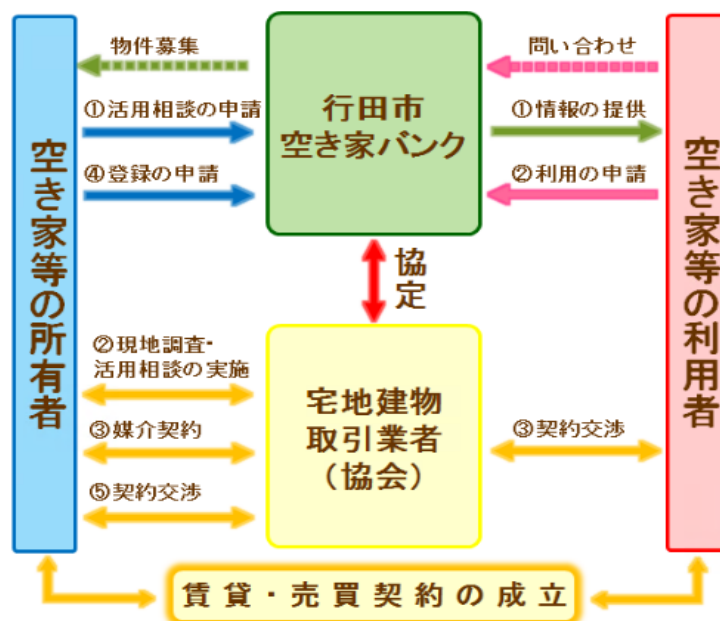
（買いたい借りたい人…59件、売りたい貸したい人…174件）

②空き家バンク等活用相談 102件（媒介契約数 25件、内成約件数 20件）

③空き家バンク登録件数

No.	結果	地区	分類	建築年	面積	公開日	備考
1	公開終了	佐間	空き家	S51	131.81 m ²	H30.1	
2	成約済	長野	空き家	H2	92.74 m ²	H30.1	成約（H30.4）
3	公開終了	佐間	空き家	S39	108.40 m ²	H30.12	
4	成約済	佐間	空き地	—	274.61 m ²	H31.4	成約（R1.12）
5	成約済	南河原	空き家	S46	102.47 m ²	R2.5	成約（R2.7）
6	成約済	太田	空き家	H3	86.00 m ²	R2.11	成約（R2.12）
7	成約済	埼玉	空き地	—	307.00 m ²	R3.2	成約（R3.8）
8	公開中	太田	空き地	—	531.87 m ²	R3.3	
9	公開中	埼玉	空き地	—	147.79 m ²	R3.9	

————— 行田市空き家等バンクの流れ —————



————— 利活用相談の件数 —————

年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
相談件数	4件	28件	19件	30件

適正に管理され、問題のない空き家は一定の需要があり、大半は一般の不動産市場に流れているが、このような適正に管理されている空き家であっても長期間放置されると老朽化が進行し、これによって地域の魅力が低下し、新たな問題のある空き家の発生をもたらすことにつながる懸念される。

所有者の多くは、売却を希望しており、また、有効活用できるものが少なくないことから、現在運用している利活用相談の充実を図るとともに、所有者による活用意識を高め、市場流通の受け皿としての利活用など、多様な活用方法の情報提供を行うなど促進につながる取り組みを推進する必要がある。

地域が空き家を活用する取り組みは、地域全体で空き家に関する意識醸成が図られる効果の期待できることから、空き家を地域の資源と捉え、福祉や文化、交流、コミュニティなどの場としての利活用も有効な空き家対策であることから、先進事例を参考に地域活動拠点としての活用を支援する取り組みを調査研究する必要がある。

4 支援措置

<具体的な取り組み>

- (1) 老朽空き家等解体補助金交付制度
- (2) 木造住宅耐震診断補助制度
- (3) 木造住宅耐震改修補助制度
- (4) 良質な住宅ストックの促進（長期優良住宅等の普及促進）
- (5) 空き家対策ローンの活用
- (6) 子育て世帯定住促進奨励金事業
- (7) 起業家支援助成事業
- (8) Uターン創業者事業

老朽空き家等解体補助金交付制度とは、適正な管理が行われず、市民の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家に対し、解体費の一部を補助するものである。

老朽空き家は個人所有の資産であるため、本来であれば所有者の費用負担で解体すべきであるが、所有者の意識の低さの問題や高額な解体費が必要であることから、そのまま放置されてしまうケースが多い状況である。

このようなことから、補助金を交付することで解体に対するインセンティブとなっていること、また、解体されたことによる周辺住民の安全性が確保されたことから一定の効果はあると思料する。

今後においても補助事業の実施期間を設けるとともに、モラルハザードが起きないように配慮しつつ、状況に応じた制度設計とし引き続き制度を継続するべきと考える。

木造住宅耐震診断補助制度及び木造住宅耐震改修補助制度について、昭和56年5月31日以前に着手し建築された、いわゆる旧耐震基準の既存住宅は大規模地震等が起きた場合に倒壊する可能性があり、国土交通省の調査では空き家の約6割がこの旧耐震基準で建てられているとも言われている。

このようなことから、中古住宅は安全面からみると「価値がない」、また、新しい建物は「価値がある」と見られがちであるが、この解決策として耐震改修工事があげられ、耐震改修工事を行うことで空き家の「資産としての価値」を向上させることができる。

よって、今後においても支援措置として制度を継続していく。

良質な住宅ストックの促進については、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」が普及することで、空き家になってしまっても不動産市場での取引対象となるなど、管理不全な空き家の発生抑制や住宅ストック重視の住宅環境への転換が期待できる。

よって、今後においても、耐震化補助制度と同様、「長期優良住宅建築等認定制度」の周

知を継続していく。

空き家対策住宅ローンの活用について、解体、改築・改装、跡地活用に係る資金を優遇金利で資金調達できるよう金融機関と協定を締結しているもの。

今後においても、ポスター、チラシ、HPなどを通じ制度の周知を継続していく。

また、子育て世帯に対し住宅取得を支援する「子育て世帯定住促進奨励金事業」（令和2年9月30日をもって終了）、市内の空き店舗等で事業を始めようとする者に家賃や改修費を助成する「起業家支援助成事業」、Uターンし新たに事業を始めようとする者に家賃や改修費を助成する「Uターン創業者事業」（令和元年度をもって終了）、個人住宅を市内の施工業者で改修工事を行った場合に改修費の一部を補助する「住宅改修資金補助事業」（令和3年度開始）を実施するなど支援措置を行った。

空き家対策に関し、様々な支援措置を行っているが、空き家は個人の所有物であることから行政がどこまで介入していくか非常に難しい部分がある。

しかしながら、空き家対策促進のため、今後においても支援内容等バランスを考えながら総合的な判断の上、措置を講ずる必要があると思料する。

————— 老朽空き家等解体補助交付制度（建築開発課） —————

適正な管理が行われておらず、市民の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等の解体工事費用の一部を補助するもの。対象者は所有者又は相続人。補助率は解体に要する費用の1/2で500,000円（令和3年10月から300,000円）を限度とする。

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
交付件数	7 件	9 件	7 件	6 件

————— 木造住宅耐震診断、改修補助制度（建築開発課） —————

木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修に係る費用の一部を補助するもの。耐震診断補助…補助率：1/2、限度額：50,000円

耐震改修補助…補助率：23/100、限度額：200,000円

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
交付件数	5 件	1 件	0 件	0 件
内訳	診断補助	1 件	0 件	0 件
	改修補助	0 件	0 件	0 件

————— 良質な住宅ストックの促進（長期優良住宅等の普及促進）（建築開発課） —————

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
申請件数	24 件	43 件	36 件	38 件

空き家対策ローンの活用

空き家は所有者自身が管理することが原則であるが、解体や修繕に要する資金調達が困難であることを理由に放置されるケースがある。このようなことから、優遇金利で資金調達できるよう金融機関と協定を締結した。（協定締結金融機関：埼玉懸信用金庫）

融資限度額は 500 万円、金利は店頭表示金利より 0.2%の引き下げで融資を実施。

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

※行田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%引き下げいたします

子育て世帯定住促進奨励金事業（企画政策課）

人口減少対策の一環として、子育て世帯の住宅取得を支援する奨励金を交付することにより、定住促進を図るもの。

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	
交付件数	214 件	252 件	255 件	162 件	
内訳	市内事業者施工奨励金	47 件	64 件	50 件	33 件
	転入者住宅取得奨励金	58 件	64 件	73 件	52 件
	三世帯同居・近居奨励金	109 件	124 件	127 件	73 件
	市内在住者中古住宅取得奨励金	—	—	5 件	4 件

起業家支援助成事業（商工観光課）

空き店舗を賃借して新たに事業を開始しようとする方に対し、家賃や改修費の一部を補助するもの。

補助率はいずれも 1 / 2。賃借料は上限 5 万 / 月（助成期間は 3 6 か月以内）

改修費は空き店舗…上限 5 0 万円、空き蔵…上限 2 5 0 万円。

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	
助成件数	27 件	15 件	14 件	21 件	
内訳	家賃助成金	23 件	13 件	13 件	17 件
	改修助成金	4 件	2 件	1 件	4 件

————— Uターン創業者事業（商工観光課） —————

Uターンし、空き家等を賃借して新たに事業を開始する者に対し、家賃（3年間）、改修費用及び設備費用（1回限り）の一部を助成することにより、起業家の育成及び空き家等の有効利用を図るもの。

年度		平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
交付件数		3 件	1 件	1 件
内 訳	家賃補助	1 件	1 件	1 件
	改修補助金	1 件	0 件	0 件
	設備整備費補助	1 件	0 件	0 件

5 情報・体制の整備

<具体的な取り組み>

- (1) データベースの整備
- (2) 連携体制の整備（相談窓口の整備等）

空家等対策の推進に関する特別措置法第11条において空家等に関するデータベースの整備等について努力義務が規定されている。

本市において、特別措置法施行前から行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例を定めており、その段階で関連情報をデータベース化している。

また、平成29年度から地図情報をデジタル化し管理することができるマップシステムを導入し運用を開始した。

しかしながら、システムの仕様上、所有者情報及び所在地等、マップ、相談記録が一体として運用できるシステムではないことから、今後においてはこれらの情報を一括して管理でき、かつ、関連部署と連携することが可能な空き家対策システムの導入について、調査研究することが望ましい。

連携体制の整備について、空き家等に関する問題は多種多様であり、また、個々の事案ごとに迅速かつ適切な対応が求められている。このようなことから、平成29年度に空家等総合相談窓口を設け、空き家に関する相談を一括して受け、相談内容により関連部署と連携し対応を行っている。

また、行政が関与することが困難な様々な問題に対応するため、埼玉県司法書士会や公益社団法人日本賃貸住宅管理協会と連携し、弁護士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家へ無料で相談が受けられる体制を構築している。

なお、平成29年10月から公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会と協定を締結し、権利調整や都市計画法、建築基準法、物件の法令の適合性の判定など不動産にかかる総合的なコンサルティングを不動産専門団体から無料で受けられる利活用相談も実施している。

空き家に関し所有者が抱えている悩みや問題点は千差万別である。今後においても問題点を洗い出し、解決に向けた適切な対応を行うため、引き続き、関連部署と連携し問題解決に努めていくとともに、新たに対策を講じる上で他団体との連携が必要と判断される場合は適宜協議し解決に向け取組む必要がある。

————— 連携内容等 —————

連携先	内容
埼玉県司法書士会	司法書士による無料電話相談（空き家トラブル110番） 登記手続、相続登記、裁判書類作成、財産管理についての相談を専門的視点から扱う（第1・第3金曜日 18:00~20:00）
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会	埼玉県空き家相談窓口として空き家等の管理・活用（売買、賃貸）、解体に関し専門的視点から相談を受ける （窓口、電話、メールで受付）
公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会	活用相談（権利調整や都市計画法、建築基準法など不動産にかかると総合的なコンサルティング） 空き家バンクに登録された物件に対するの媒介業務
公益社団法人 全日本不動産協会	