

## (仮称) 第 2 次 行田市空家等対策計画 骨子 (案)

<b>第 1 章 計画の趣旨</b>
<p>1 計画策定の背景と目的</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・近年の人口減少、高齢化、建築物老朽化等に伴い空き家が年々増加している。</li><li>・行田市は、平成 26 年 6 月 27 日に「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、指導等の必要な措置を実施している。</li><li>・国は、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行している。</li><li>・将来的な空き家増加を見込み、総合的な対策を実施するため計画策定する。</li></ul> <p>2 計画の目標</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・基本方針に基づき、対策を推進していく上での目標設定を示す。</li></ul> <p>3 計画の位置付け</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・法規制や条例、「第 6 次行田市総合振興計画」等を上位計画とし、空き家対策の方針・施策を示す。</li></ul> <p>4 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・令和 4 年度から 8 年度の 5 年間とする。</li></ul>
<b>第 2 章 空家等の現状と課題</b>
<p>1 空家等の現状</p> <p>(1) 全国の空き家の現状</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・平成 30 年に実施した住宅・土地統計調査結果を基に全国の空き家数及び率の傾向を示す。</li></ul> <p>(2) 埼玉県の空き家の現状</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・平成 30 年に実施した住宅・土地統計調査結果を基に埼玉県の空き家数及び率の傾向を示す。</li></ul>

(3) 行田市の空き家の現状

- ・平成30年に実施した住宅・土地統計調査結果を基に行田市の空き家数及び率の傾向を示す。

(4) 行田市の人口及び高齢化率の推移

- ・行田市の人口及び高齢化率の推移から将来予測を示す。

2 空家等の課題

(1) 所有者による不適切な管理

- ・令和元年空き家所有者実態調査等を基に、所有者側の課題について整理する（不動産に関する的確な情報が得られない、等）

(2) 近隣や地域全体への悪影響

- ・令和元年空き家所有者実態調査等を基に、周辺環境に与える影響について整理する（建築部材の飛散、害虫被害、等）

(3) 空家等を取りまく住宅政策の課題

- ・中古住宅よりも新築住宅の需要の方が高い傾向にある。
- ・少子高齢化及び定住人口の減少により、空き家は増加傾向にある。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本方針

- ・「予防対策」、「有効活用」、「管理不全な空家等の解消」の3方針とし、生活環境の保全に努める。

2 対象とする地区

- ・行田市全域とする。

3 対象とする空家等の種類

- ・空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等とする（中古市場に流通している空き物件は対象外）。

## 第4章 空家等対策の具体的な施策

### 1 予防対策

#### (1) 空家等の実態調査の実施

- ・空家等の実態を継続して把握していくための、実態調査（現地パトロール等）の概要を示す。

#### (2) 所有者等による適正管理の徹底

- ・法第3条に明記されている、所有者等が自らの責任において空家等を適正に管理することが原則であることを明示する。
- ・所有者等への意識啓発に関して提示する（市報、インターネットによる情報提供。相続、遺言等の知識の習得等）。

#### (3) 条例に基づく指導

- ・空き家の老朽化等に対して、「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例」による措置対応を行う。
- ・その他、空き家が抱える諸課題（樹木、ゴミ、害虫、防災等）に対する関連条例による対応を行う。

#### (4) 適切な状況の把握

- ・行田市自治会連合会と締結した「空き家情報の連絡に関する協定」による地元協力や現地パトロールを通じて、適切な状況把握を行う。

### 2 有効活用

#### (1) 関連団体との連携

- ・行田市自治会連合会、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埼玉県本部との連携を示す。

#### (2) 住み替え支援の促進

- ・「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）」との連携による「マイホーム借上げ制度」の活用を示す。

#### (3) 空き家等バンク制度の活用

- ・売り手（貸し手）と買い手（借り手）をつなぐ「空き家等バンク制度」の活用を示す。

- (4) 空家等の用途転換に対する支援
  - ・空家等を資源として捉え、用途転換を支援する方針を示す。
- (5) 空家等解体後の跡地利用
  - ・解体後の跡地利用について、継続して検討していく方針を示す。
- 3 管理不全な空家等の解消
  - (1) 特定空家等に対する措置実施の方針
    - ・管理不全な空家等にあつては、「特定空家等」に認定される場合があり、適切な措置を講ずることを示す。
  - (2) 判断基準
    - ・法第2条第2項で規定される特定空家等の判断基準を示す。
  - (3) 措置実施の手続き等
    - ・措置実施の際の手続きとして、「助言又は指導」を行い、自発的な解決を促した後、「勧告」「命令」「代執行」までの措置を講じるフローを示す。
  - (4) 税制上の措置
    - ・固定資産税等の特例（住宅用地特例の解除）、空き家の譲渡所得3,000万円特別控除、低未利用地の譲渡所得100万円控除を示す。
- 4 空家等に対する他法令による諸規制等
  - ・空家等の規制に係る他法令（建築基準法、道路法、消防法等）や所掌する関係条例（老朽空き家等の適正管理に関する条例、あき地の環境保全に関する条例等）に基づく、各法令等の目的に沿った運用を行う。
- 5 支援措置
  - 空家等の市場への流通を促進するため、各種補助や認定制度等を紹介する。
  - (1) 行田市老朽空き家等解体補助金交付制度（建築開発課）
    - ・老朽空き家等の解体工事費用の一部を補助することで、安心安全なまちづくりを推進する取り組みを示す。
  - (2) 木造住宅耐震診断、耐震改修等補助制度（建築開発課）
    - ・木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断や耐震改修等費用を補助することで災害に強いまちづくりを推進する取り組みを示す。
  - (3) 良質な住宅ストックの促進（建築開発課）
    - ・長期にわたり、良好な状態で使用するための措置を講じることで、将来的な空家等の発生を抑制する取り組みを示す。

- (4) 空き家対策ローンの活用（建築開発課）
  - ・所有者の資金調達に係る経済的な負担等の軽減を図るためのローン活用を示す。
- (5) 空き店舗等家賃助成金
  - ・空き店舗等（事務所や店舗、蔵）を賃借して新たに事業を開始する方に、賃借料を助成するもの。
- (6) 空き店舗等改修費助成金
  - ・空き店舗等（事務所や店舗、蔵）を賃借して新たに事業を開始する方に、改修費を助成するもの。
- (7) 行田市住宅改修資金補助金交付制度
  - ・市内業者により住宅等の改修工事を行った者に対し、補助金を交付するもの。

## 第5章 空家等対策に関する体制等

### 1 データベースの整備

- (1) 空家等データベースの整備
  - ・空家等に対する措置内容や履歴について、物件所在地等の情報をデータとして把握し、適切な進行管理を行うことを示す。
- (2) 情報共有
  - ・関係各課と情報共有し、進捗状況等を随時把握していくことを示す。

### 2 連携体制の整備

- (1) 相談窓口の整備
  - ・空き家の総合窓口を設けるとともに関係各課と調整し、又、必要に応じてその他専門団体への連携を示す。
- (2) 埼玉県空き家等対策連絡会議
  - ・埼玉県空き家等対策連絡会議の概要等を示す。
- (3) 行田市空家等対策協議会
  - ・行田市空家等対策協議会の概要等を示す。
- (4) 行田市空家等対策庁内連携会議
  - ・行田市空家等対策庁内連携会議の概要等を示す。

## ■ 資料編

## 資料 2