

第1 現状、課題と基本方針

1 空家等問題の現状

(1) 計画策定の背景

近年、地域における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、空家等が全国的に増加傾向にあり、今後も少子高齢化や核家族化等の進行を受け、増えることが見込まれています。

中でも、様々な理由から適切な管理等が行われず、そのまま放置される空家等は、防災や環境、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが課題となっています。

このような空家等に関する問題への法的な対応は、自治体条例が先行しており、本市においても平成26年6月27日に施行した「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例」では、助言、指導、勧告等の必要な措置を行うことができるよう規定しました。

また、行田市自治会連合会と行田市シルバー人材センターを対象に「空き家の情報連絡及び適正管理に関する協定」を締結するとともに「行田市老朽空き家等解体補助制度」を創設する等、本市独自の施策を展開してきました。

しかしながら、空家等は、財産権や所有権等により保護されている私有財産であることや所有者等の特定が困難な場合がある等、自治体独自で対策を進めるためには多くの課題がありました。

こうした状況を踏まえ、国では平成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」という。)を公布し、平成27年2月26日には、「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方針(以下「基本指針」という。))」が告示され、空家等対策計画についての基本的な考え方が示されました。

また、同年5月26日には、「特定空家等の判断基準」や「特定空家等に対する措置に係る手続き」について、参考となる考え方を示した「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(以下「ガイドライン」という。))」の公表により、完全施行となり、本格的に空家等対策に取り組むこととなりました。

この法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、空家等対策計画の策定やこれに基づく空家等に関する対策の実施等については市町村が講ずることができるとされました。

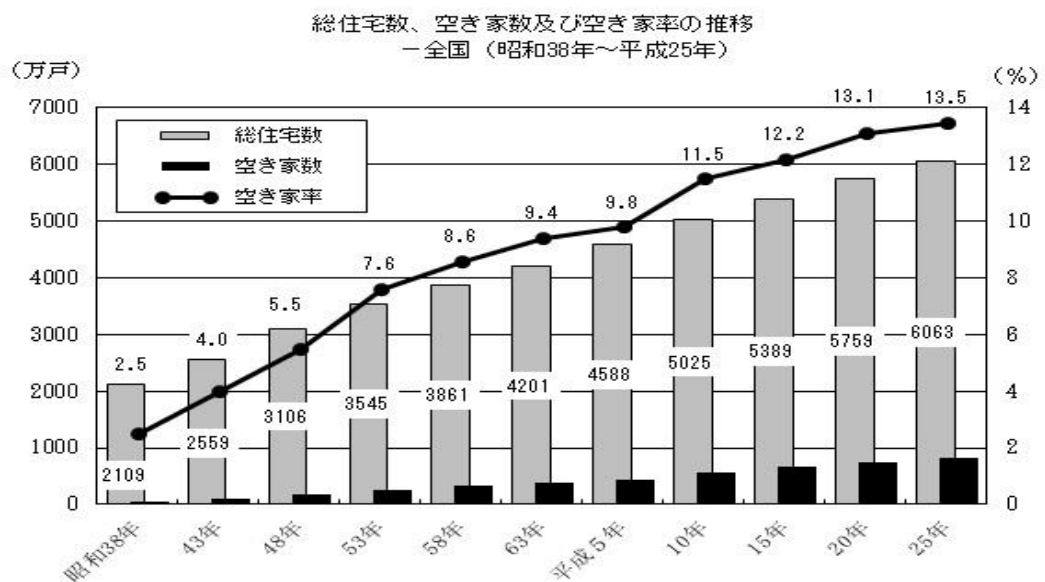
本市においては、法第6条第1項の規定に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める基本指針に即し、「行田市空家等対策計画」を策定するものです。

(2) 空き家の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進む中、国内の空き家は数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査^{注1}（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成25年度の全国の総住宅数は6,063万戸で、このうち空き家^{注2}の数は820万戸であり、空き家率は13.5%と過去最高となりました。

また、昭和48年の調査から40年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は、5倍近くになり、空家率も2.5倍程度になっています。



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）より

※注1

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況の実態を把握するための抽出調査であり、調査結果は推計値です。

※注2

住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅（転勤や入院等により長期間居住世帯が不在等）」を合計したものです。

また、法が規定する「空家等」の定義とは異なり、長屋住宅等の空室も含まれるため、「空き家」と表記しています。

(3) 人口及び世帯数の推移

国勢調査に基づく本市の平成 22 年時点の人口は約 8 万 6 千人で、内 65 歳以上は約 1 万 9 千人、世帯数は、約 3 万 2 千世帯となっており、平成 12 年からの 10 年間で、65 歳以上(1.43 倍)及び世帯数(1.14 倍)が、人口の伸び率(1.01 倍)を上回り、高齢化と核家族化が進行していることが伺えます。

更に、平成 32 年には、人口が約 7 千 5 百人減少することで、空家等の増加要因となることが推論されます。

	H 1 2 年	H 2 2 年	H 3 2 年	H 4 2 年
行田市の人口	85,975	86,466	78,906	70,479
65 歳以上	13,285	19,048	24,536	24,330
世帯数	28,229	32,405	30,076	27,216

※H22 年まで(実績)：国勢調査

※H32 年以降：埼玉県市町村別将来人口推計ツール

(4) 空家の現状・推移

平成 25 年の全国の住宅数は、約 6,063 万戸で、平成 20 年に対して約 305 万戸(5.3%)増加するとともに空家数も約 63 万戸(8.3%)増え、空家率は過去最高の 13.5%にのぼっています。

埼玉県では、住宅数が約 327 万戸で、5 年間で約 24 万戸(7.8%)増加し、空家の数も約 35 万 5 千戸と約 3 万 2 千戸(10%)増えています。

また、空家率も過去最高の 10.9%で、全国では 44 番目となっています。

本市においては、住宅数は約 3 万 5 千戸で、5 年前と比べ 660 戸(2%)増えましたが、空家の数は 10 戸減少しています。

なお、空家率は、12.4%で、全国平均より少ないものの県内平均を上回り、県下では 15 番目となっています。

	項目	H 1 0 年	H 1 5 年	H 2 0 年	H 2 5 年
全 国	空 家 率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
	住 宅 数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空 家 数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
埼 玉 県	空 家 率	9.9%	9.7%	10.7%	10.9%
	住 宅 数	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300
	空 家 数	257,400	273,100	322,600	355,000
行 田 市	空 家 率	8.6%	9.6%	12.7%	12.4%
	住 宅 数	28,580	30,700	34,560	35,220
	空 家 数	2,450	2,960	4,380	4,370

※住宅・土地統計調査(総務省統計局)より

【※参考 平成 25 年度住宅土地・統計調査集計より】

都道府県別の空家率 平均 13.5%								
順位	名称	空家率	順位	名称	空家率	順位	名称	空家率
1	山梨県	22.0%	17	長崎県	15.4%	33	兵庫県	13.0%
2	長野県	19.8%	18	岐阜県	15.2%	34	滋賀県	12.9%
3	和歌山県	18.1%	19	大阪府	14.8%	35	佐賀県	12.8%
4	高知県	17.8%	20	石川県	14.8%	36	富山県	12.8%
5	徳島県	17.5%	21	島根県	14.7%	37	福岡県	12.7%
6	愛媛県	17.5%	22	茨城県	14.6%	38	千葉県	12.7%
7	香川県	17.2%	23	鳥取県	14.4%	39	秋田県	12.7%
8	鹿児島県	17.0%	24	熊本県	14.3%	40	愛知県	12.3%
9	群馬県	16.6%	25	北海道	14.1%	41	福島県	11.7%
10	静岡県	16.3%	26	宮崎県	13.9%	42	神奈川県	11.2%
11	栃木県	16.3%	27	福井県	13.9%	43	東京都	11.1%
12	山口県	16.2%	28	青森県	13.8%	44	埼玉県	10.9%
13	広島県	15.9%	29	岩手県	13.8%	45	山形県	10.7%
14	岡山県	15.8%	30	奈良県	13.7%	46	沖縄県	10.4%
15	大分県	15.8%	31	新潟県	13.6%	47	宮城県	9.4%
16	三重県	15.5%	32	京都府	13.3%			

埼玉県市町村別の空家率 平均 10.9%								
※越生町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町は除く								
順位	名称	空家率	順位	名称	空家率	順位	名称	空家率
1	毛呂山町	19.8%	19	狭山市	11.5%	37	所沢市	9.6%
2	秩父市	17.4%	20	川口市	11.3%	38	富士見市	9.5%
3	寄居町	17.1%	21	越谷市	11.2%	39	北本市	9.4%
4	本庄市	15.2%	22	鴻巣市	11.1%	40	新座市	9.4%
5	ふじみ野	14.8%	23	飯能市	11.0%	41	三郷市	9.3%
6	熊谷市	14.2%	24	川越市	11.0%	42	幸手市	9.1%
7	宮代町	14.2%	25	戸田市	10.9%	43	上尾市	9.0%
8	深谷市	13.8%	26	草加市	10.8%	44	鳩山町	8.9%
9	坂戸市	13.7%	27	蓮田市	10.7%	45	久喜市	8.8%
10	蕨市	13.7%	28	春日部市	10.5%	46	八潮市	8.7%
11	和光市	13.3%	29	志木市	10.4%	47	白岡市	7.8%
12	羽生市	12.7%	30	桶川市	10.3%	48	三芳町	7.7%
13	東松山市	12.7%	31	杉戸町	10.3%	49	入間市	7.4%
14	上里町	12.6%	32	朝霞市	9.9%	50	吉川市	7.1%
15	行田市	12.4%	33	日高市	9.9%	51	松伏町	6.9%
16	小川町	12.1%	34	加須市	9.9%	52	滑川町	5.8%
17	嵐山町	12.0%	35	さいたま市	9.9%	53	川島町	5.4%
18	鶴ヶ島市	11.7%	36	伊奈町	9.8%	54	吉見町	3.4%

2 課 題

(1) 所有者による不適切な管理

不動産に関する的確な助言が得られずに、そのまま放置する人や意としない相続、遠隔地居住等により、地域や建物に対する愛着が希薄になると、所有者としての管理意識や危機意識が低下し、管理不全な状態に陥ることが予見されます。

特に、相続発生時においては、相続人が複数存在したり、権利関係が複雑化することで、財産処分に係る意思決定が遅延し、不動産の円滑な権利移転を阻害する要因の一つと考えられます。

更に、新たな相続が重ねて発生すると、利害関係人も増え、相当の時間の経過とともに、建物の老朽化が加速されることとなります。

こうした、相続は、私人の間において行われるため、相続の状況を行政が随時、確知し、空家等の発生を未然に抑止することを困難としている一つの要因です。

(2) 近隣や地域全体への悪影響

放置状態の空家等は、地震、台風等の自然災害による倒壊や建築部材の外部飛散事故が起きる可能性があります。

また、ゴミの不法投棄や庭木類の繁茂、害獣や害虫の発生が近隣へ被害を及ぼすことも懸念されます。

こうした環境が常態化することで、不審火や不審者の侵入等を誘発し、防災、防犯上の問題が地域全体へと波及するおそれがあります。

(3) 空家等を取りまく各種施策の課題

中古不動産の流動性が低下する一方で比較的低廉な地価を背景とした新築住宅の需要が増大し、少子高齢化等による定住人口の減少要因が加わり、空家等の増加が予想されます。

また、まちとしての魅力が薄れ、地域活力が低下することも、空家等の発生要因と考えられ、「負の連鎖」が懸念されます。

3 対策の基本方針

(1) 基本方針

本市における空家等の状況と課題を踏まえ、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、空家等を早期に発見し、抑制する「予防対策」と、管理不全のまま放置された危険な空家等に対応する「特定空家等に対する措置」に加え、利用可能な空家等の資源としての活用を促す「有効活用」を基本方針として定め、良好な生活環境の保全と市民の安心安全なまちづくりの推進に資するよう取り組むものとします。

基本 方針	予防対策
	特定空家等に対する措置
	有効活用

(2) 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づいて定めることができる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、上位計画である「第5次行田市総合振興計画」や「行田市定住促進基本計画」、「行田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等に即し、各種行政計画との整合をとりつつ取り組むものとします。

4 対象地区

(1) 基本区域

本計画における空家等に関する施策を実施する対象地区は、「行田市全域」とします。

【対象地区】

対象区域	行田市全域
------	-------

(2) 重点区域

平成 25 年 11 月から平成 26 年 9 月にかけて実施した老朽空き家等の実態調査では、問題となる空家等が概ね市域全体に分布していることが確認されました。

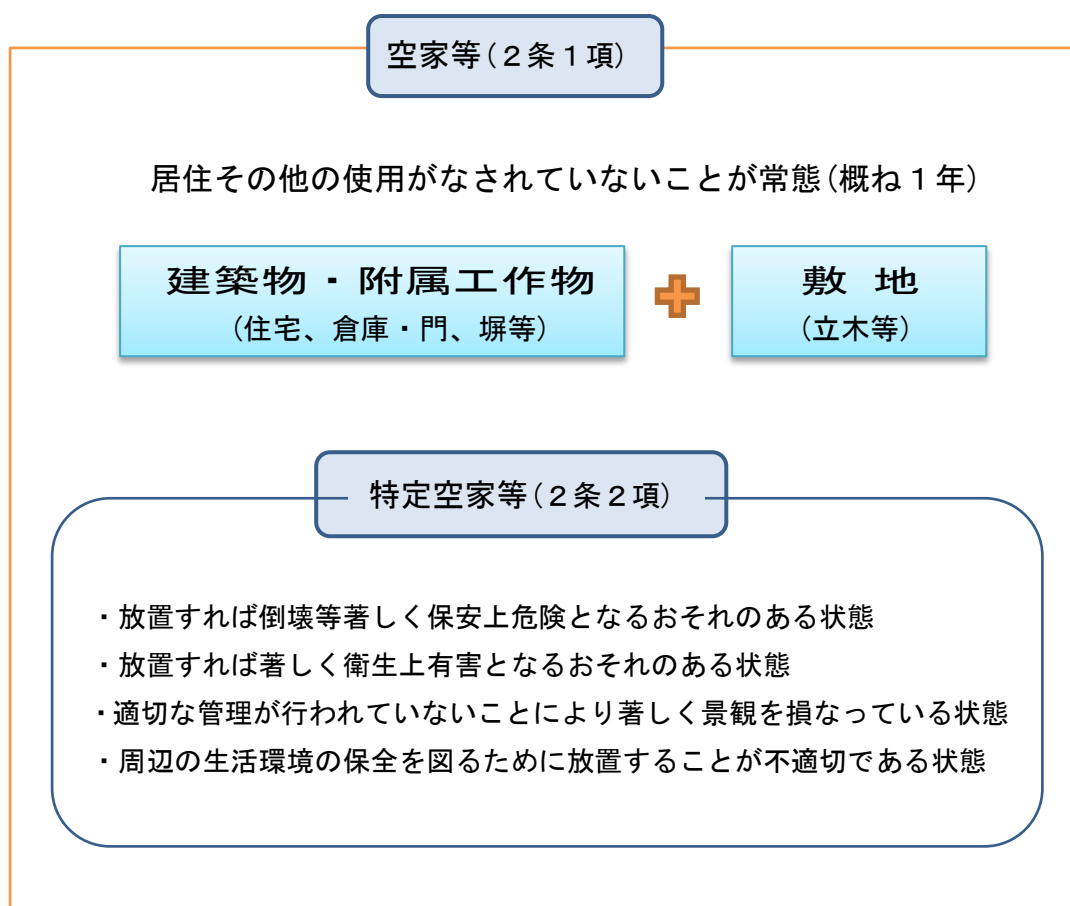
また、比較的少ない地区においても将来、地域コミュニティの変化等により、空家等の増加が予想されることを踏まえると、今後、予防対策を積極的に講じる必要性が高いと考えられることから、重点区域は設定せず、対象地区は「行田市全域」とします。

ただし、空家等に起因して将来、地域社会の維持や生活全般に重大な影響を及ぼす可能性が高く、重点的な対策を推進することが必要と判断した場合は、適宜、区域を設定できるものとします。

5 対象空家等の種類

本計画の対象とする「空家等」の種類は、法第2条第1項で規定される「空家等」とし、概ね年間を通じて建築物等の使用実績がなく、当該建築物等を現に意図をもって使用していないものとしめます。

ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するもの等は除きます。



※対象としないものの例

- ・ 国や地方公共団体が所有し、管理している建築物。
- ・ 空き物件(業を行う者が所有し、管理している建築物)。
- ・ 建築物や工作物が存していない土地(あき地や資材置き場等の敷地)。

第2 計画期間

1 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

2 計画の改訂

総務省が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」の公表時期(平成32年予定)に配慮するとともに法令改正や社会情勢の変化、本対策計画遂行のための環境に変動が生じた場合は、適宜、計画を見直すものとします。

【計画期間】

年度	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
空家等対策計画		計 画 期 間					次期計画	
		適宜見直し						

※参考

住宅・土地統計調査			実施 予定		公表 予定			
-----------	--	--	----------	--	----------	--	--	--

第3 実施する空家等対策に関する事項

1 予防対策

(1) 空家等の実態調査の実施

本市全域を対象とした空家等実態調査を平成25年から平成26年にかけて行政と地域防犯推進委員との協働により実施しました。

第1次調査では、地域防犯推進委員の協力のもと、建物の老朽化や環境面、防火・防犯面等から地域で悪影響を及ぼしている空家等について、外観目視等により、228件の報告をいただきました。

また、第2次調査では、本市職員が現地調査により対象物件を特定するとともに専門的な知見を加えた精査を行い、112件の問題空家等が全市域に分布していることを確認しました。

今後は、刻々と変化する空家等の実態を継続的に把握するため、現地パトロールや「空き家情報の連絡に関する協定」に基づく情報を活用する等、自治会連合会の協力を得ながら取り組むものとします。

【各地区毎の調査結果】

	地区名	1次調査 報告件数	2次調査結果件数		
			問題空家等	建物老朽化有	建物老朽化無
1	忍	48	18	15	3
2	行田	8	8	8	0
3	佐間	11	8	6	2
4	持田	6	4	4	0
5	星河	19	5	2	3
6	長野	20	9	6	3
7	荒木	10	5	5	0
8	須加	9	4	3	1
9	北河原	11	5	3	2
10	埼玉	19	7	3	4
11	星宮	11	6	4	2
12	太井	8	4	2	2
13	下忍	2	2	2	0
14	太田	32	18	11	7
15	南河原	14	9	7	2
	合計	228	112	81	31

(2) 所有者による適正管理の徹底

①所有者責任の原則

空家等の管理は、法第3条において「空家等の所有者等は、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。」と明記されているように、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す。

これは、憲法や民法で規定され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拠るものです。

そのため、第三者が管理不全な空家等から損害を受けた場合についても、互いの財産権と所有権に基づいた解決を当事者間で行うことが基本となります。

また、その他の既存法令においても所有者責任が規定されていることを踏まえ、空家等に対する適切な措置を検討するものとします。

【法令に基づく所有者の管理責任について】

法令	概要
民法 【第233条】	敷地の樹木の枝が境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。
【第717条】	建物が倒壊したり、瓦等の落下等により、他人に損害を及ぼしたときは、建物の占有者はその損害を賠償する責任を負う。
建築基準法 【第8条】	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
【第10条】	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適確建築物等については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を勧告される場合がある。
失火責任法	失火者に重大な過失があった場合、損害賠償の責任を負う。

②所有者の意識啓発

空家等は、あくまで個人資産であり、所有者が適正に管理すべきものですが、所有者等の中には、経済的理由や遠隔地居住、相続等の様々な事情により長期間放置され、問題の解決が一層困難となる場合があります。

そのため、所有者等の第一義的な管理責任を前提としながらも、市民の安心、安全を確保し、良好な住環境を確保するため、適正管理に関する意識を醸成するとともに所有者の責務について再認識を促す等、必要な対策を講じます。

ア) 市報やインターネット等による情報提供

空家等の管理者が不在となることを予防したり、適正管理の重要性や自主的な管理を促すために、市報やホームページ等により、積極的な情報発信を行うとともに掲載内容の充実を図るものとします。

イ) 生前対策(遺言の活用等)の促進

高齢者や家族を対象に、現在の住宅を次の世代へ円滑に継承していくことの必要性や意義、またその手段として、「公正証書遺言」や「成年後見制度」、「生前贈与」等の活用について、関係専門団体と連携して、周知、普及活動を行うものとします。

ウ) 相続登記の促進

所有者の死後、相続登記が行われないと、相続が複雑化するとともに長期にわたり所有者が確定されず、空家等の老朽化を招く一要因となっています。そのため、相続発生時における、速やかな名義変更登記が実行されるように、関係専門団体と連携して、周知、普及活動を行うものとします。

エ) 固定資産税納税通知書の活用

税務課と連携し、空家等の適正管理に関するお知らせ文書を固定資産税納税通知書に同封し、市政情報の届きにくい市外在住者や所有者等に対しても、適正管理の必要性を周知するものとします。

(3) 条例に基づく指導

不適正な管理状況が長期化し、法第2条第2項に規定される「特定空家等」に指定される前段階において、空家等の発生を早期に発見し、継続的に指導するためには、条例等に基づく根拠が必要となります。

本市では、「行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例」を平成26年6月27日に施行し、所有者の管理責任を明確化した上で、不適正な管理状態にあると判断される場合には、助言、指導、勧告、命令、公表に至る措置を実施できることを規定しました。

また、空家等が抱える課題は、庭木や雑草の繁茂、ゴミの投棄、害虫・害獣の発生等、他分野にかかわる内容が多いため、関係各課が所掌する既存条例や他法令と連携した対応を図るものとします。

【主な関連条例】

条例	指導の観点	所掌課
行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例	老朽空家及び付属工作物の適正管理	建築開発課
行田市あき地の環境保全に関する条例	庭木や雑草の繁茂等の環境面	環境課
行田市火災予防条例	火災の予防面	消防本部予防課
行田市防犯のまちづくり条例	不審者等の防犯面	防災安全課

(4) 適切な状況の把握

空家等の早期発見や既知の空家等の状況を随時的確に把握するため、平成 27 年 2 月に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」により、空き家に関する情報の提供を受け、調査及び指導を地域との連携を図りながら協働して取り組むものとします。

また、定期的な現地パトロールを実施することで、指導経過や効果を把握するとともに空家等の早期発見に努め、管理不全な状態へ移行する前に適正な管理が行われるように指導するものとします。

2 特定空家等に対する措置

(1) 措置実施の方針

空家等の物的状態が、後述の「(2) 判断基準」に照らして「特定空家等」と認められた場合、当該空家等が周辺に与える影響の程度についても考慮する必要があります。

また、「特定空家等」は、将来の蓋然性を含む概念であるため、定量的な基準により一律に判定することにはなじまないことから、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、「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」や「悪影響の程度、危険等の切迫性」などを勘案して総合的に判断するものとし、周辺的生活環境の保全を図る必要があると認められるに至った場合は、「特定空家等」の所有者に対して、適切な措置を講ずることとします。

なお、これらの措置については、公権力の行使を伴う行為が含まれるため、「行田市空家等対策庁内連携会議」及び「行田市空家等対策協議会」における審議を踏まえる等して、「特定空家等」の判断やこれに係る措置の手続きについて、透明性と適正性の確保を図るものとします。

(2) 判断基準

「特定空家等」とは、「空家等」のうち、

- 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、
- にある空家等であると法第2条第2項で規定されています。

本市においては、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)」で示された判断基準([別紙1]から[別紙4])を基本として、「埼玉県空き家対策連絡会議・老朽危険空き家部会」が策定した「特定空家等判定方法マニュアル(第1版)」に準じるものとし、「行田市空家等対策協議会」の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとします。

なお、判断基準の様式は、資料編(p)に掲載しております。

①[別紙 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、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、筋交等 柱、はりの亀裂、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. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
	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[別紙 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[別紙 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[別紙 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

(3) 措置実施の手続き等

「特定空家等」と判断された場合は、当該「特定空家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕、立木竹の伐採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者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、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」を実施し、所有者の自発的な取り組みを促すものとします。

なお、改善されないと認められるときは、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきか等について検討するものとします。

②勧告 [法第 14 条第 2 項]

助言又は指導をしてもなお、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。

なお、「勧告」の対象となる特定空家等が住宅である場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となるため、税務課との情報共有を図るものとします。

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。

なお、行政代執行を執行するためには、予算措置や工事等の各種契約行為、動産の取り扱い、権利関係への法的対応等、各工程における作業が複雑かつ多岐にわたります。

そのため、埼玉県空家等対策連絡会議と連携し、組織横断的な取り組みを図るものとします。

⑤略式代執行、公告 [法第 14 条第 10 項]

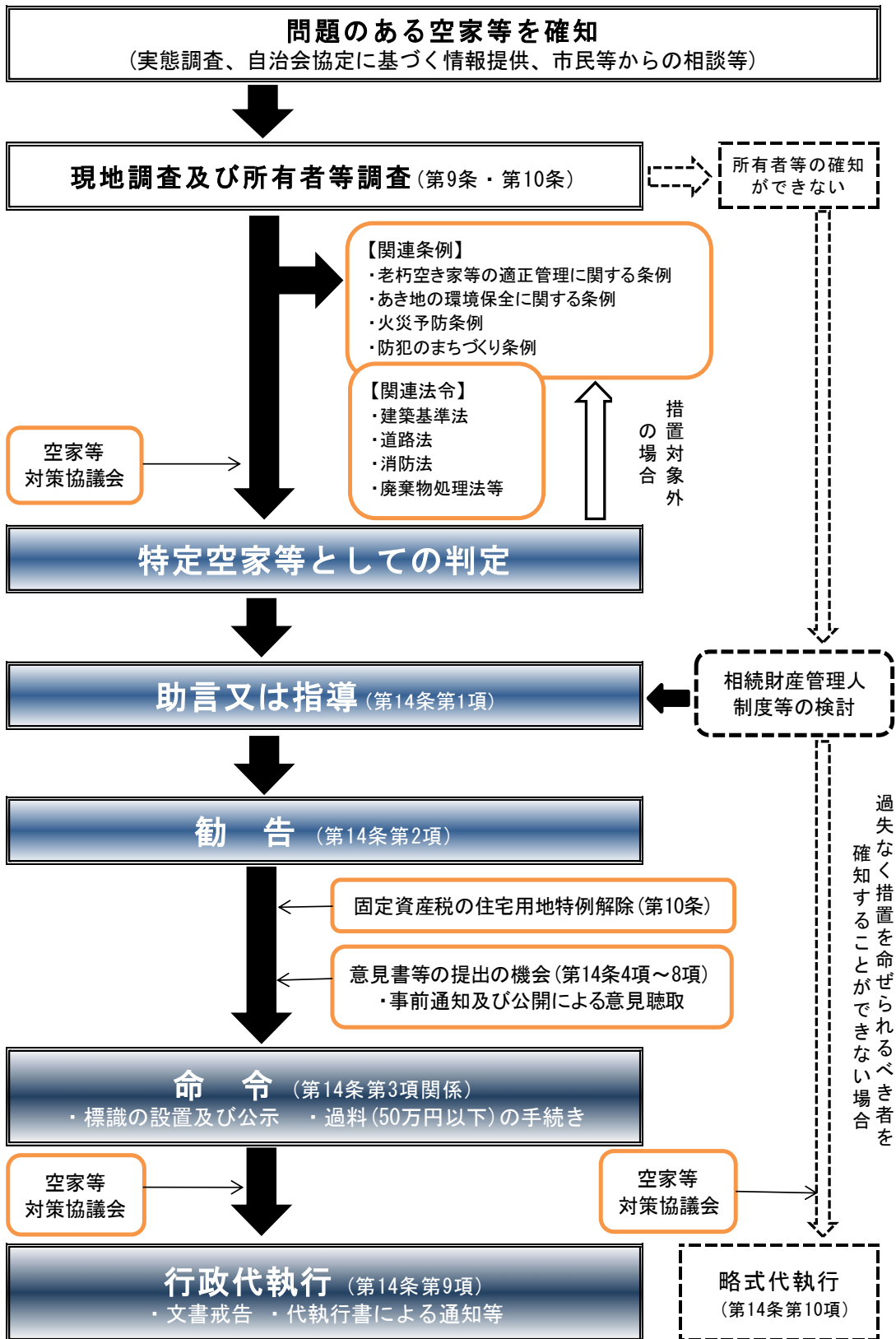
過失なく、その措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる「略式代執行」を検討します。

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。

また、行政代執行と同様に、埼玉県空家等対策連絡会議と連携し、組織横断的な取り組みを図るものとします。

以下、「特定空家等」に対する措置手順のフロー図です。

■特定空家等に対する措置のイメージフロー



(4) 税制上の措置

①固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除)

平成 27 年度税制改正において、法第 14 条第 2 項に基づく勧告の対象となった場合は、当該特定空家等の敷地を、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとされましたが、勧告の措置判断に際しては、個人の財産に対して公権力の行使を伴うため、透明性と適正性が求められます。

そのため、行田市空家等対策協議会において審議するとともに、税務課と連携して慎重に判断するものとします。

【住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置】

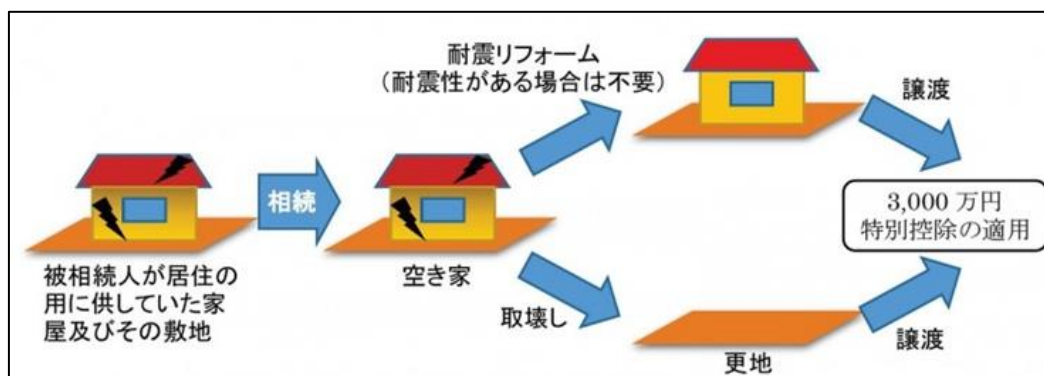
区 分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下の住宅用地	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

②空き家の発生を抑制するための特例措置

平成 28 年度の税制改正で創設された特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)は、相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するものです。

こうした、国が講ずる税制上の措置を所有者等に働きかけ、空家等の発生抑止及び解消に繋げるものとします。

【空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除】



出典：国土交通省より

3 空家等及びその跡地の活用促進

(1) 関連団体との連携

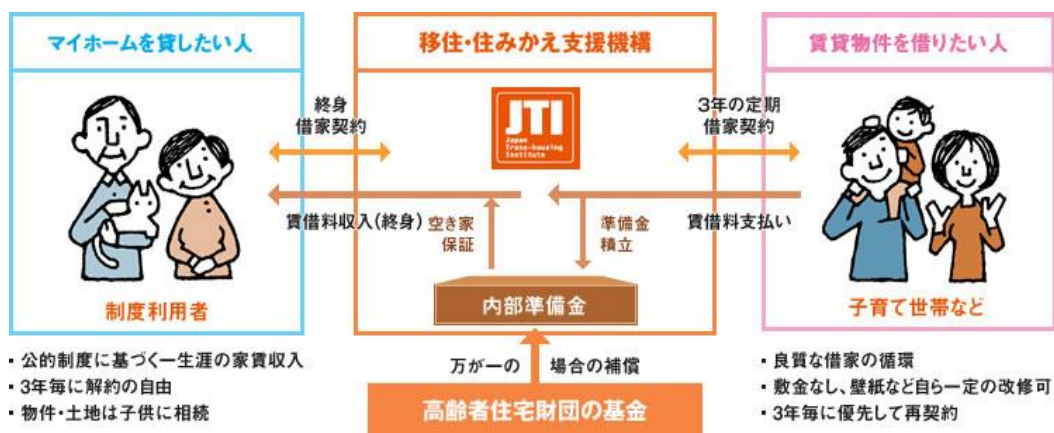
解体後の跡地や空家物件の利活用を促すために、関係団体と連携し、所有者等に対するコンサルティングを通じて、不動産市場における総合的な動きを支援するものとします。

本市においては、行田市自治会連合会との連携による「行田市における自治会への加入促進及び空家対策に関する協定」に基づき、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会北埼玉支部及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部大宮支部と所有者同意のもとに空家等の情報を共有し、地域コミュニティの維持と活性化を促進するものとします。

(2) 住み替え支援の促進

高齢期にある世帯においては、広い持ち家が生活利便性を低下させたり、所有者が社会福祉施設に入所する等して空き家の発生要因となる一方で、低廉な家賃で、ゆとりある住宅への入居を求めている子育て期の世帯等もあり、ライフステージに適応した各世帯間の移住、住み替えが、効率的に進むような取り組みが必要と考えられます。

そのため、国土交通省の支援を受けて「マイホーム借上げ制度」を実施している「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）」との連携を図り、子育て世帯の定住促進や高齢化の進展が著しい地域の活性化、空き家の有効活用に伴う将来の空き家の発生を抑制するための取り組みを検討するものとします。



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構より

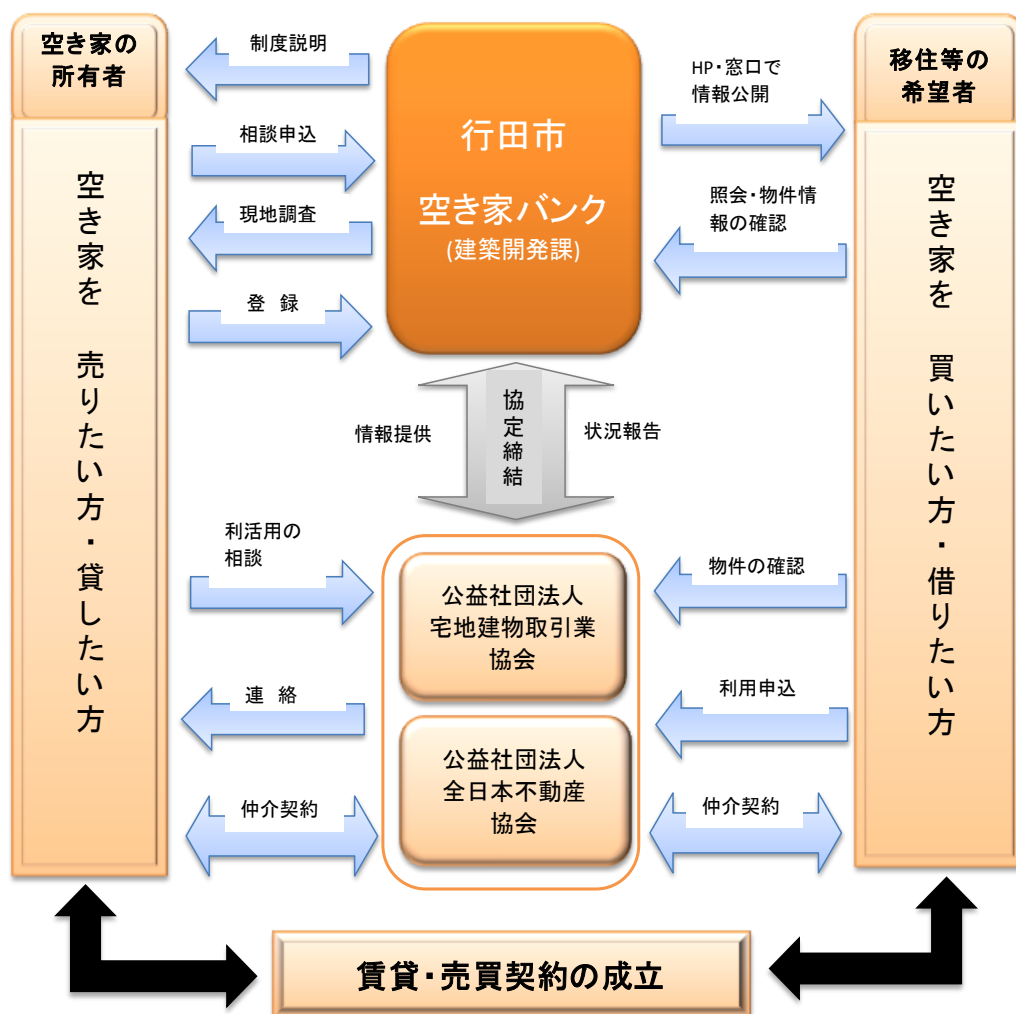
(3) 空家(空き地)バンク制度の構築

市内にある売買及び賃貸が可能な空家物件を所有者の同意を得て登録し、インターネットを通じて、売り手(貸し手)と買い手(借り手)をつなぐ「空家バンク」の創設を検討し、不動産市場に出にくい物件の掘り起こしを図るものとします。

また、「空家バンク」を円滑に稼働させるためには、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会との協定に基づく連携が求められ、その設置効果を高めるために、当該協会の協力のもとに開催される空家等無料相談会を通じて登録者を募集する取り組みが考えられ、移住や定住促進に係る関連施策との連携と併せて検討するものとします。

なお、空家解体後の跡地についても有効活用に繋げるため、所管課と連携し、同様の取り組みを検討するものとします。

■行田市空き家バンク制度イメージ



(4) 空家等の用途転換に対する支援

空家等を地域の資源と捉え、コミュニティの活性化や賑わいの創出を図る取り組みとして、高齢者や子育て支援の活動の場等への用途の転換が考えられます。

こうした施設は、民間事業者や自治会、NPO 団体等が主体となって設営されることが一般的ですが、用途転換に際しては、建築基準法や都市計画法等の関連法令を遵守しつつ、所有者の理解と同意、また、改修に係る費用負担等の問題が伴います。

そのため、事業者等への情報発信を図るとともに、空家等の用途転換を支援する仕組みについて関係各課と検討するものとします。

(5) 空家解体後の跡地利用

空家解体後の跡地活用について、所有者等に紹介することで空家の解体促進を図ります。そこで、活用事例を研究し、関係各課と仕組みづくりや活用方法を検討するものとします。

4 空家等に対する他法令による諸規制等

管理不全な空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に限定することなく、空家等の規制に係る他法令(建築基準法、道路法、消防法等)や本市が所掌する関係条例(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)により、各法令の目的に沿った措置が講じられる場合が考えられます。

また、物件の状態によっては、個別の法令を複合的に組み合わせて運用することが効果的である場合も想定されます。

そのため、各法令により、目的や講じることができる措置の対象及び内容等について、その物的状況や悪影響の程度、危険性の切迫度合い等を総合的に判断して、手段を選択するものとします。

【対応手段の選択肢となる諸規制の例】

法令	主な規制概要
建築基準法 【第9条】 【第10条】	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適確建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等の必要な措置を勧告することができる。
道路法 【第30条】 【道路構造令第12条】 【第44条】	道路を安全に通行するため、車道の上空4.5m、歩道の上空2.5mの範囲に通行の障害となるもの(樹木や看板等)は置いてはならない。 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
消防法 【第3条】	火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
廃棄物処理法 【第19条の4】 【第19条の7】	ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
災害対策基本法 【第64条】	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急処置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

5 支援措置

地域活力の維持、向上を図るためには、空家等を店舗や起業の拠点として利用したり、移住者の受け皿として活用する等、「地域資源」と捉えた取り組みも必要です。

また、空家等の円滑な市場流動化を促進するためには、空家等になる以前から耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化等により建物の質的向上と信頼性の確保を図り、建物の資産価値を高めておくことが重要と考えられることから、木造住宅耐震改修補助制度等の各種支援を行います。

(1) 行田市老朽空き家等解体補助金交付制度(建築開発課)

適正な管理が行われず、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている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の推進を図るものです。

対象者	概要	補助率	限度額
老朽空き家等の所有者又は相続人 ※市税滞納のないもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1年以上使用されていないもの ・ 所有権以外の権利設定がないもの ・ 危険度評価基準(180点満点)が100点以上 	2分の1	500,000円

(2) 木造住宅耐震診断、改修補助制度(建築開発課)

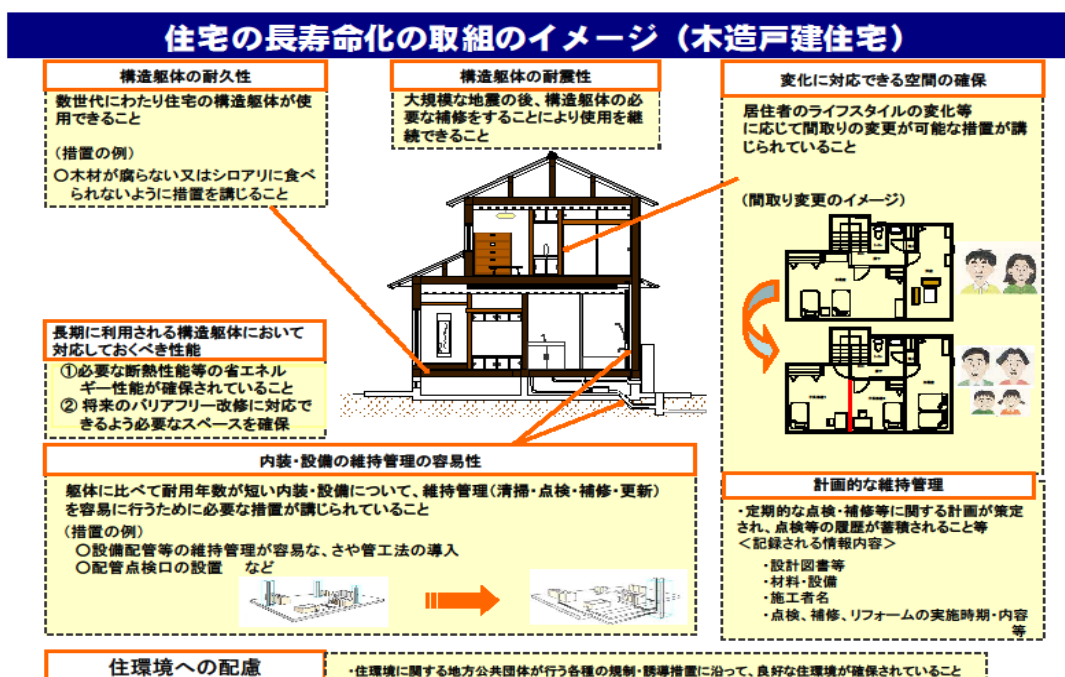
市内にある木造住宅の耐震化を促進するため、建物所有者又は所有者の2親等以内の親族に対して、耐震診断及び耐震改修費用を補助し、災害に強いまちづくりの推進を図るものです。

名称	概要	補助率	限度額
木造住宅耐震診断補助事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和56年5月31日以前建築の一戸建の住宅又は兼用住宅 ・ 市内業者が実施した耐震診断 	2分の1	50,000円
木造住宅耐震改修補助事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和56年5月31日以前建築の一戸建の住宅又は兼用住宅 ・ 診断の結果、危険と判定されたものの内、市内業者が実施した耐震改修工事 	100分の23	200,000円

(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(劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性能、バリアフリー性能等)が講じられた「長期優良住宅」が普及することで、良質な住宅が次世代に継承され、あるいは万一、空家等となった場合においても、不動産市場での取引対象となる等、将来的な空家等の抑制や住宅ストック重視の住宅環境への転換が期待されます。

こうした良質な住まいづくりを支援するために、「長期優良住宅建築等認定制度」の周知を図るものとします。



出典：国土交通省より

(4) 空き家対策ローンの活用(建築開発課)

空家等は所有者自らが適正に管理することが原則ですが、解体費や修繕費等に要する資金調達が困難であることを理由に放置され、活用に至らない場合があります。

そのため、所有者の経済的な負担の軽減を図り、空家等の解体や利活用を促すため、「地方創生に係る包括連携協力に関する協定」に基づいて締結した金融機関が取り扱う「空き家対策ローン」の活用を促進するものとします。

融資資金の活用内容 ※金利優遇支援	空き家の解体／空き家の改築・改装／空き家解体後の駐車場等の造成や土地の有効活用に係る各種設備／空き家の防災・防犯上の設備対策
------------------------------------	--

(5) 子育て世帯定住促進奨励金事業(企画政策課)

子育て世帯に対して、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です。

名称	対象の世帯	対象の住宅	補助額
転入者住宅取得奨励金	1年以上市外に居住し、転入から1年以内に住宅を取得した子育て世帯	新築又は購入した住宅 ※集合住宅及び中古住宅を含む	住宅取得価格(税抜き)の5% (交付限度額20万円)
市内事業者施工奨励金	市内事業者の施工による住宅を取得した子育て世帯	市内事業者の施工による住宅 ※集合住宅及び中古住宅を除く	住宅取得価格(税抜き)の5% (交付限度額20万円)
三世帯同居・近居奨励金	住宅を取得し、親世帯と同居、又は近居する子育て世帯	新築又は購入した住宅 ※集合住宅及び中古住宅を含む	住宅取得価格(税抜き)の5% (交付限度額20万円)

(6) 起業家支援助成事業(商工観光課)

空き店舗を賃貸して事業を始める方に、家賃並びに出店にあたっての改装費用を助成し、起業家の育成及び空き店舗の有効活用を図り、地域経済の活性化に寄与するものです。

名称	概要	補助率	限度額
空き店舗等家賃助成事業	空き店舗等の賃借料(消費税を除く) ※助成期間は36ヵ月以内	2分の1	50,000円/月
空き店舗等改修費助成事業	空き店舗等の改修費(消費税を除く) ※当初改修費のみを対象とする	2分の1	空き店舗 500,000円 空き蔵 2,500,000円

(7) 行田市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しようとする方に対し、家賃ならびに出店にあたっての改装費用の一部を助成するものです。

名 称	概 要	補助率	限度額
空き家等家賃補助事業	空き家等の賃借料(消費税を除く) ※助成期間は36ヵ月以内	2分の1	50,000円/月
空き家等改修費補助事業	空き家等の改修費及び設備費(消費税を除く) ※当初改修費のみを対象とする	2分の1	修費 500,000円 設備費 500,000円

第4 空家等対策に関する情報・体制の整備

1 データベースの整備

(1) 空家データベースの整備

平成 25 年度に実施した老朽空家等実態調査結果や市民からの相談及び「空き家情報の連絡に関する協定」により新たに判明した空家等に対する措置の内容と履歴については、所在地を地図に示すとともに物件の現況や所有者等の情報を管理台帳に登載し、継続的な経過把握に努めています。

これらの記録は、導入を検討している空家等データベースに反映させ、一元的な管理環境を構築し、適切な進行管理を行うものとします。

(2) 情報共有

空家等データベースの整備にあたっては、空家等対策に関連する関係各課と連携し、進捗状況を随時把握できるよう、情報を共有するものとします。

2 連携体制の整備

(1) 相談窓口の整備

① 庁内窓口と連絡先

空家等から発生する問題は多種多様な内容を含んでおり、所有者や市民等から寄せられる相談も助言や苦情等、広範な内容が予想され、個々の事案毎に迅速かつ適切な対応が求められています。

そのため、相談窓口を一本化するとともに関係各課との情報共有と連携を図り、効率的な行政運営と市民サービスの向上を図るものとします。

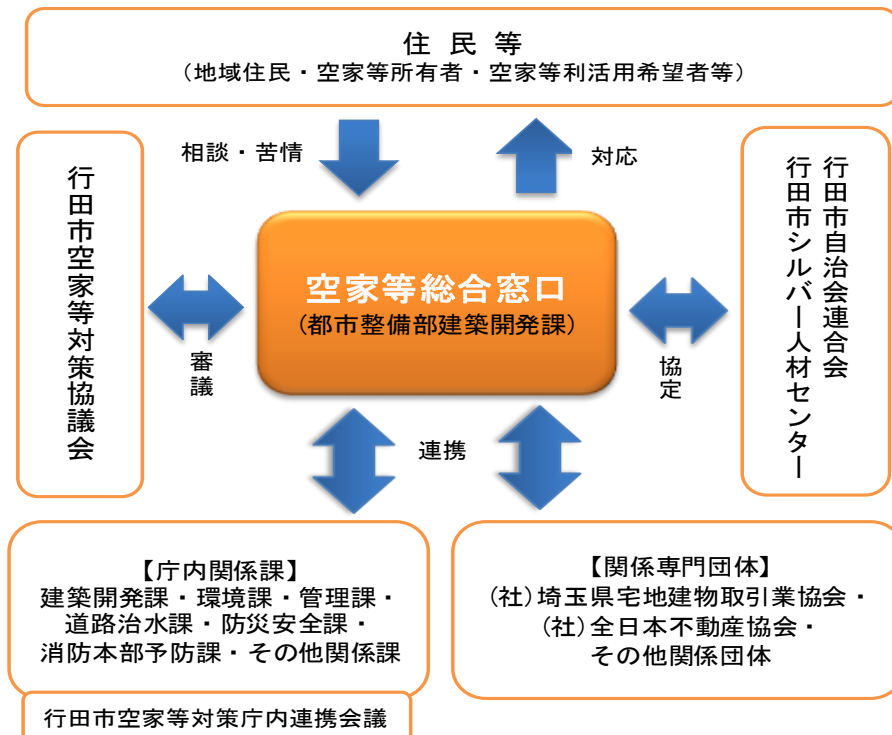
本市においては、総合窓口を都市整備部建築開発課(048-550-1551)に設け、相談内容により担当課と調整を行います。

② 専門相談窓口

行政窓口での対応が困難または不適切な専門的な分野である場合を想定して、関係専門団体が設置する相談窓口との連携を図るものとします。

また、今後、追加の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、協議を行うものとします。

■ 相談体制のイメージ



(2) 埼玉県空家等対策連絡会議

埼玉県空家等対策連絡会議は、空家等対策の主体となる市町村を支援し、全県を挙げて空き家対策に取り組んでいくことを目的として設置されたもので、県内市町村及び事業者団体が構成員となり、国がオブザーバーとして参加しています。

(3) 行田市空家等対策協議会

行田市空家等対策協議会は、空家等対策計画の策定や特定空家等に対する措置に関する協議を行うため、法第7条第1項に基づき、平成27年9月に条例設置され、市長を会長とした13名の委員により構成されています。

委員の分野別構成(平成28年12月現在)

行田市、行田市自治会連合会、埼玉司法書士会、埼玉県行政書士会、埼玉宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、埼玉県建築士事務所協会、埼玉建築士会、民生委員・児童委員連合会、ものづくり大学、NPO法人

(4) 行田市空家等対策庁内連携会議

防災や衛生、景観等の多岐にわたる政策課題が含まれる空家等対策を実施するためには、横断的な取り組みが必須条件となります。

そのため、関係する部課と空家等の対策に関する情報を共有し、緊急措置や特定空家等の判定を含めた実務的な組織として、行田市空家等庁内連携会議が設置されております。

構成(平成28年12月現在)

建築開発課、企画政策課、税務課、防災安全課、地域づくり支援課、商工観光課、環境課、管理課、道路治水課、消防本部予防課

第5 計画の目標とロードマップ

1 計画の目標

適切な管理が行われていない空家等は、環境や景観等の様々な問題を引き起こす要因となっており、このまま人口が減少し、空家等が増加すれば、空家等に起因する個別の問題に留まらず、まちとしての魅力が薄れ、市全体の活力の低下に繋がる懸念されます。

そのため、以下の計画目標を定め、基本方針に基づく総合的な対策を進めるものとします。

目標 1

良好な住環境を確保し、安心して暮らせるまち

地域住民の生活環境に悪影響を与えている空家等の所有者に対して、助言又は指導、勧告、命令等の必要な措置を講じることで、管理不全な空家等の解消を図り、良好な生活環境の保全と誰もが快適に暮らせるまちを目指します。

目標 2

にぎわいと活気あふれるまち

空家等の発生を抑制するために利用可能な空家等は地域の資源として捉え、空家(空き地)バンク制度等の活用を図ることで、にぎわいと活気あふれる地域コミュニティの創出を目指します。

2 計画のロードマップ

本計画が掲げる目標の実現に向け、各種の施策を、工程表に合わせて推進していくものとします。

■ 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				目標
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	
予防対策	所有者の意識啓発(相續登記、生前対策の促進等)	→	→	→	→	②にぎわいと活気あふれるまち
	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	→	→	→	→	①良好な住環境を確保し、安心して暮らせるまち
	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)	→	→	→	→	
	関係団体との連携	→	→	→	→	
有効活用	住み替え支援の促進(JTIとの連携)	→	→	→	→	②にぎわいと活気あふれるまち
	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	→	→	→	→	
	老朽空家等解体補助金交付制度	→	→	→	→	
	木造住宅耐震診断補助制度	→	→	→	→	
支援措置	木造住宅耐震改修補助制度	→	→	→	→	①及び②共通
	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	→	→	→	→	
	データベースの整備	→	→	→	→	
情報・体制の整備	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