

# 第2次行田市空家等対策計画 【概要版】

■発行 行田市 令和4年3月  
■編集 行田市都市整備部建築開発課  
〒361-8601 埼玉県行田市本丸2番5号  
電話：048-556-1111(代表)  
FAX：048-553-4544  
ホームページ：https://www.city.gyoda.lg.jp  
電子メール：k-kaihatu@city.gyoda.lg.jp

## ■ 計画の趣旨

- 本計画は、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するもので、「予防対策」「有効活用」「管理不全な空家等の解消」を基本方針として取り組むべき方向性を示すものです。
- 計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

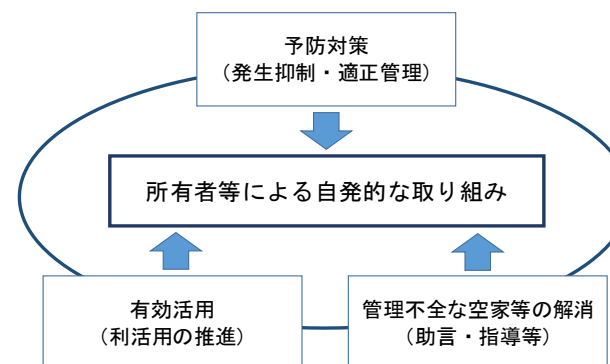
## ■ 空家等の現状と課題

- 平成30年に実施した住宅・土地統計調査によると、行田市の空き家率は平成25年の空き家率に比べると上昇しており、埼玉県内平均を上回っています。
- 空家等の課題
  - 1 所有者による不適切な管理（住まないのに管理しても無駄等）
  - 2 近隣や地域全体への悪影響（台風等の自然災害による倒壊や部材飛散等）
  - 3 空家等を取りまく住宅政策の課題（中古不動産の市場流動性の低下等）

## ■ 空家等対策の基本的な方針

### ■基本方針

空家等を早期に発見・抑制し、所有者等の管理意識の啓発を促す「予防対策」、利用可能な空家等を地域の資源として活用を促す「有効活用」、管理不全のまま放置された危険な空家等に対する「管理不全な空家等の解消」を基本方針と定めます。

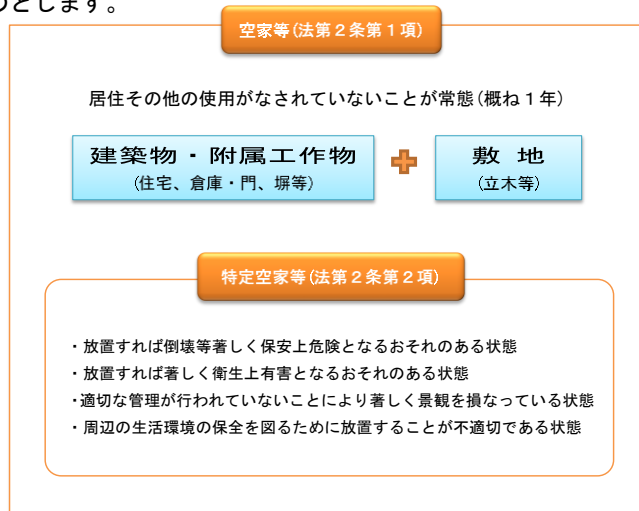


## ■対象とする区域

- 本計画における空家等に関する対象区域は、「行田市全域」とします。
- 空家等に起因して将来、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があり、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、重点対象区域として設定します。

## ■対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に規定する空家等及び特定空家等とし、概ね1年以内に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します。



## ■計画の目標

本計画における目標値（R8）を定め、空家等対策の基本方針に基づく総合的な対策を進めます。

問題のある空き家の改善割合 (改善件数/老朽空き家等の適正管理に関する条例に該当する老朽空き家件数×100)	51.00%
健全な空き家の解消割合 (解消件数/空家等の実態調査で把握した健全空き家件数×100)	10.00%
空き家等バンク契約成立数	10件

## ■空家等対策に関する体制等

### ■データベースの整備

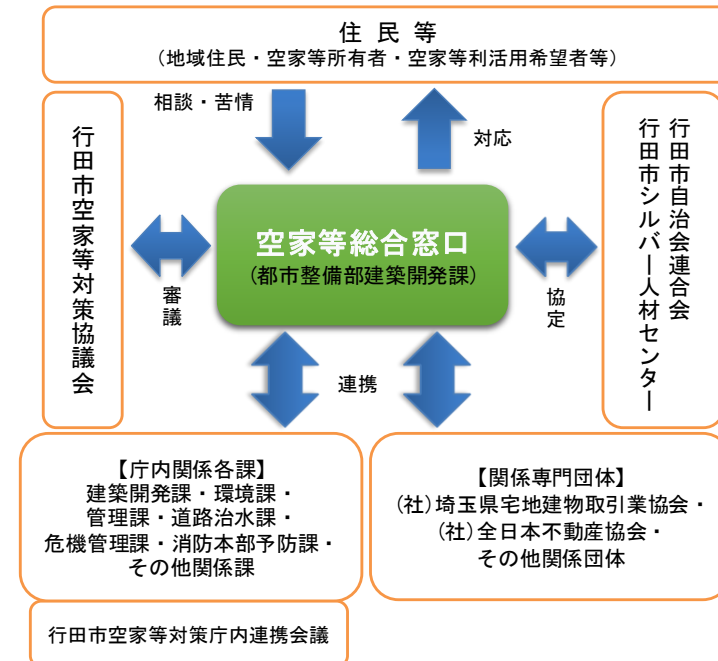
- 新たに判明した空家等に対する措置の内容と履歴など管理台帳に登載して継続的な経過把握に努めるとともに、一元的な管理環境を構築し、適切な進行管理を行います。
- 空家等データベースの整備に当たっては、空家等対策に関連する関係各課と連携し、情報を共有するものとします。

### ■連携体制の整備

- 空家等から発生する問題に対する相談窓口を一本化（総合窓口：都市整備部建築開発課）し、関係各課との連携を図り、効率的な行政運営と市民サービスの向上を図ります。
- 行政窓口での対応が困難な専門的な分野である場合を想定し、関係専門団体が設置する相談窓口との連携を図ります。

### ■相談体制のイメージ

### 相談窓口の整備



## ■ 空家等対策の具体的な施策

### ■ 予防対策

#### ① 空家等の実態調査の実施

本市では、市内全域を対象として空家等実態調査を定期に実施しており、その結果に応じて所有者に向けた指導や空き家バンク制度の周知を図ってきました。今後も関係各課と連携した現地パトロールや自治会等から提供された情報を活用し、空家等の実態を把握します。

#### ② 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、行田市自治連合会と締結した「空き家情報の連絡に関する協定」に基づく情報提供を受け、地域と連携を図りながら協働して調査及び指導に取り組みます。また、定期的に関係各課と連携して現地パトロールを実施し、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します。

#### ③ 所有者等による適正管理の徹底

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において空家等を適正管理することが原則です。

しかし、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等の責務について再認識を促す必要な対策を講じます。

##### (1) 市報やインターネット等による情報提供

空家等の適正管理の重要性や自主的な管理を促すため、市報やホームページ等により積極的な情報発信を行います。

##### (2) 生前対策（遺言の活用等）の促進

高齢者やその家族を対象に、現在の住宅を次の世代に円滑に継承していくことの必要性や意義、その手段として「公正証書遺言」「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、周知、普及活動を行います。

##### (3) 相続登記の促進

所有者の死後、相続登記が行われないと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要因となります。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、関係専門団体と連携し、周知、普及活動を行います。

##### (4) 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に対して適正管理の必要性を周知します。

### ④ 条例に基づく指導

空家等が抱える課題は、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関係法令と連携した対応を図ります。

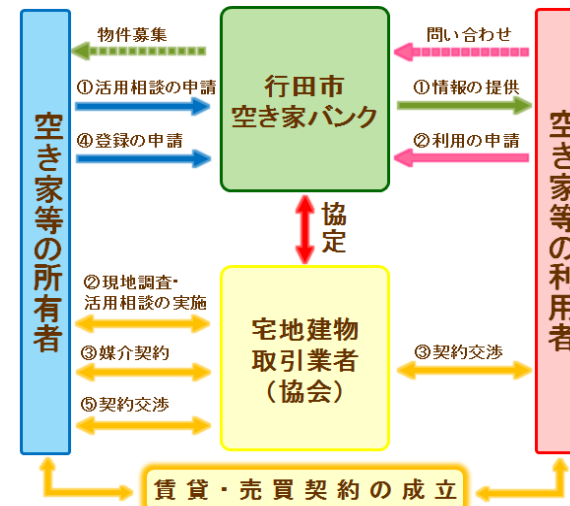
#### 【主な関連条例】

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	老朽空き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推進条例	不審者等の防犯面	地域活動推進課

### ■ 有効活用

#### ① 空き家等バンク制度の活用

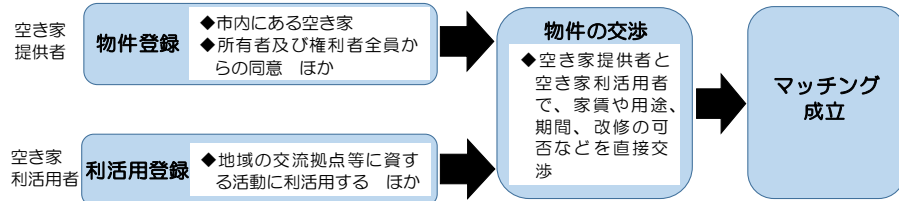
「空き家等バンク制度」とは、市内にある売買及び賃貸可能な空き家等物件所有者の同意を得て登録し、インターネットを通じて、所有者（売り手・貸し手）と利用者（買い手・借り手）をつなぎ、不動産市場に出にくい物件を掘り起こして有効活用するものです。



行田市空き家等バンク制度イメージ

## ②空き家等の利活用希望に対する支援

市内にある空き家を地域活性化につながる活動の場として提供してもよい方と活用したい方を募集し、条件の合う両者を引き合わせ有効利用を図ります。



## ③空き家等の用途転換に対する支援

空き家等を地域の資源と捉え、その有効活用により地域コミュニティの促進を図ることを目的に交流拠点等として用途転換するための改修工事等に対して支援する仕組みづくりを検討します。

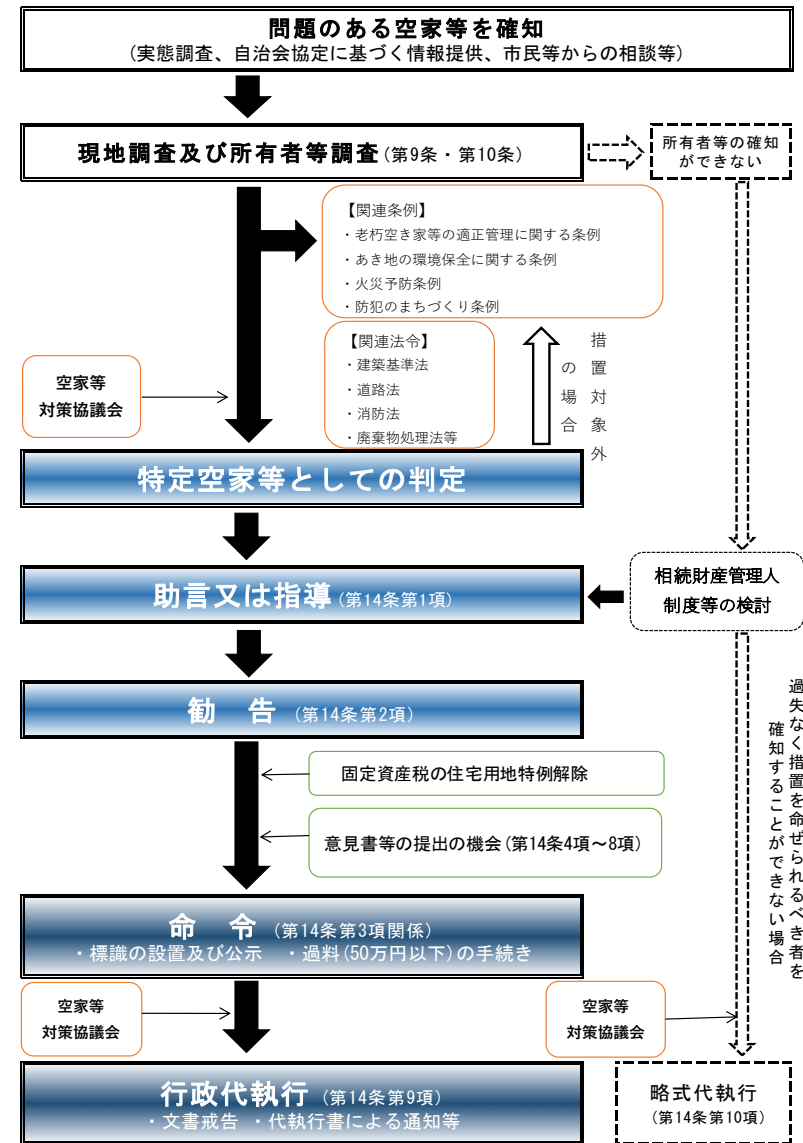
## ■管理不全な空家等の解消

管理が適切に行われていない空家等は、地域住民の生活環境に悪影響をおよぼすおそれがあるため、条例による指導や関係各課との連携によって、予防対策を講じることで空家を改善する取り組みが必要です。しかしながら、著しく保安上危険となる空家等は、透明性と適正性を確保しながら空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「特定空家等」と判断し、段階的に各種の措置を講じます。

### ①「特定空家等」の判断基準

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項では、次のような状態の「空家等」が「特定空家等」と規定されています。
- (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

## ■特定空家等に対する措置のイメージフロー



## ②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、空家等対策の推進に関する特別措置法第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になりました。
- 勧告の判断に際しては、個人の財産に対する公権力の行使を伴うため、行田市空家等対策協議会において特定空家等に関する措置について審議し、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相続時から起算して3年を経過する日の属する年の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（令和元年度税制改正の結果、特例の適用期限が令和5年12月31日までに延長されました）。
- 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を図ります。

### (3) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

- 令和2年度税制改正において創設された特例措置（長期譲渡所得の100万円控除）は、個人が保有する譲渡所得が500万円以下の低額な低未利用土地等について、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に一定の要件を満たす譲渡をした場合に、長期譲渡所得から100万円を控除するものです。
- 所有者による低未利用土地等の譲渡を活性化することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化及び更なる所有者不明土地の発生の予防に向けて、低未利用地の適切な利用・管理の促進を図ります。