資料２

第３次行田市空家等対策計画（案）について

・P1　背景と目的
・P2　現状と課題
・P3　基本的な方針
・P4　具体的な取り組み
・P9　相談・実施体制
・P10 行田市空き家対策総合実施計画

背景と目的

　令和8年度をもって「第2次行田市空家等対策計画」の計画期間が終了するため、これまでの取り組みの検証や法改正の内容を踏まえ、今の空き家対策に求められている施策を実施するべく「第3次行田市空家等対策計画」を策定する。

計画期間

令和9年度～令和13年度まで

本市の現状

人口等の現状

・平成12年以降から人口が減少傾向が続いている。一方で、世帯数は増加傾向。
・高齢化率が上昇傾向。
・65歳以上の単身高齢者世帯が増加している。⇒**将来的に空き家となる可能性が高い。**

空き家等の現状

・市内全域に空き家等が分布している。
・総住宅数に占める空き家等の割合（空き家率）は13.2%　埼玉県内の空き家率（9.3 % ）
・賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率が上昇傾向。⇒**使用目的のない空き家等が増加傾向。**

本市の課題

（１）「発生予防・抑制」に関する課題

・相続に伴う発生（空き家予備軍）への早期対策
・所有者等への早期指導の必要性
・相続登記の必要性

（２）「有効活用の推進」に関する課題

・利活用の停滞と市場流通性の低さ

（３）「管理不全な空き家等の解消」に関する課題

・生活環境・地域活力への影響

基本的な方針

（１）発生予防・抑制　～空き家等にさせない・増やさない～

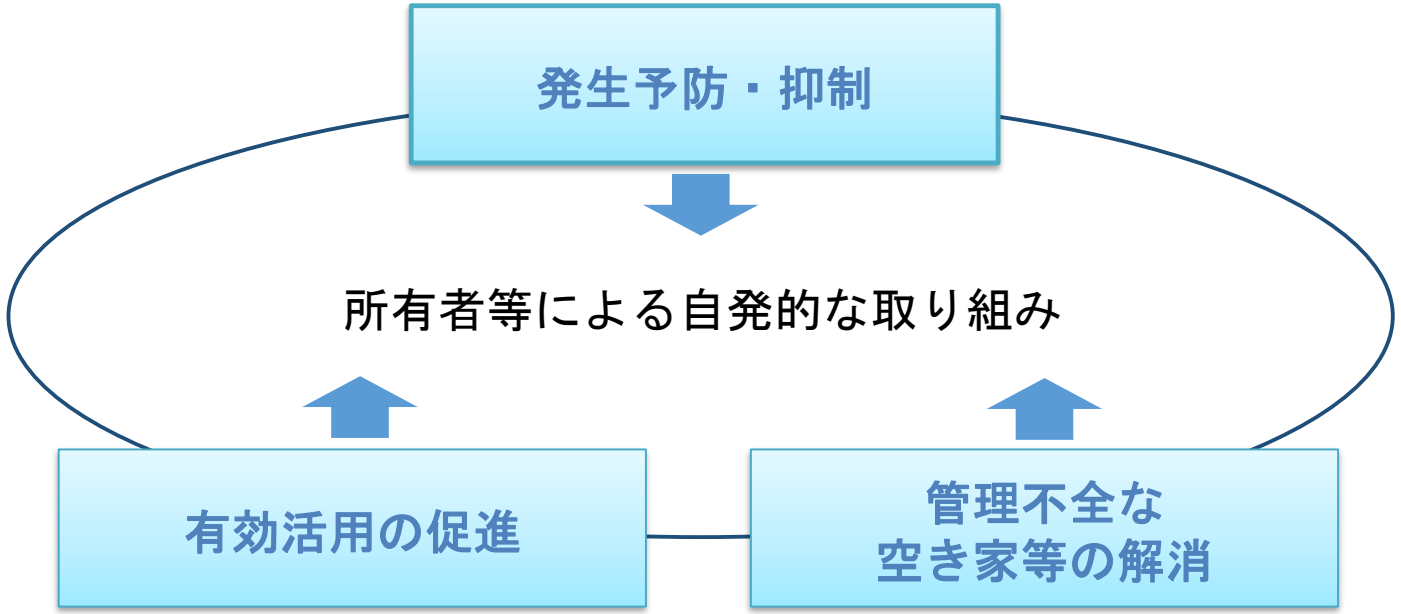
空き家等の増加を抑制するため、所有者等への意識啓発や相続登記の促進等により、新たな空き家等の発生を未然に防ぐ。

（２）有効活用の促進　～地域の資源として動かす・活かす～

利用可能な空き家等を貴重な地域資源と捉え、中古住宅市場への流通や、地域の活性化に資する活用を促進する。

（３）管理不全な空き家等の解消　～地域の安全を確保し、適切に処置する～

適切に管理されていない空き家等がもたらす防災、衛生、景観上の悪影響を排除するため、周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家等に対し、解体補助等や、法に基づく助言、指導、勧告などにより状態を改善する。



具体的な取り組み

（１）所有者等による空家等の適切な管理の促進【発生予防・抑制】

- **所有者等による適正管理の徹底・意識啓発**

⇒所有者等が自らの責任において空き家等を適正に管理することが原則なため、市報やインターネット、啓発リーフレット等による情報提供により適正な管理の必要性を伝える。また、生前対策（遺言の活用等）を促進させ、管理者などが不明にならないよう、「公正証書遺言」等の活用について、関係専門団体と連携して、周知を行う。

⇒固定資産税納税通知書の活用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。

- **相続登記の促進等適切な建物所有者情報等の手続き周知**

⇒令和6年4月から相続登記の申請が義務化されたことを踏まえ、市民に対して制度内容や手続きの概要を周知し、将来的な所有者不明土地・空き家の発生を抑制する。

管理しない
⇒老朽化が進む
⇒資産価値が下がる



相続登記する・家族会議する
↓
管理者を決めて適正に管理する



管理する
⇒資産価値が保たれる
⇒活用しやすくなる

具体的な取り組み

（１）所有者等による空家等の適切な管理の促進【発生予防・抑制】

- **既存住宅の良質化支援**
  ⇒中古住宅市場での円滑な流通や有効活用を促進するため、既存木造住宅耐震診断補助金や耐震改修補助金などの支援を行い、資産価値を維持させ市場へスムーズに流通させる。
- **住み替え支援の促進**
  ⇒ライフステージに適応した各世帯間の移住に取り組み「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、空き家の有効活用させるほか、空き家の発生を抑制する。
- **関係法令に基づく措置**
  ⇒各法令に基づき、空家の状況に応じて手段を選択し指導等を行う。
- **空き家等データベースの整備**
  ⇒空き家等データベースで、一元的な管理環境を構築することで、適切な進行管理を行う。

【一般社団法人移住・住みかえ支援機構JTI】



【空き家のことアレコレ】



【法令に基づく所有者等の管理責任について】

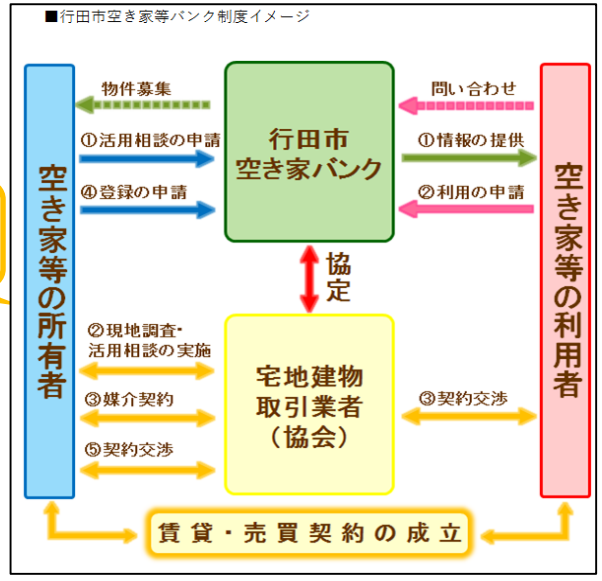
法　令	概　要
民　法 【第 233 条】	敷地の樹木の枝が境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。
【第 717 条】	建物が倒壊したり、瓦等の落下等により、他人に損害を及ぼしたときは、建物の占有者はその損害を賠償する責任を負う。
建築基準法 【第 8 条】	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
【第 10 条】	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適確建築物については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を命令される場合がある。
失火責任法	失火者に重大な過失があった場合、損害賠償の責任を負う。

具体的な取り組み

（２）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進【有効活用の促進】

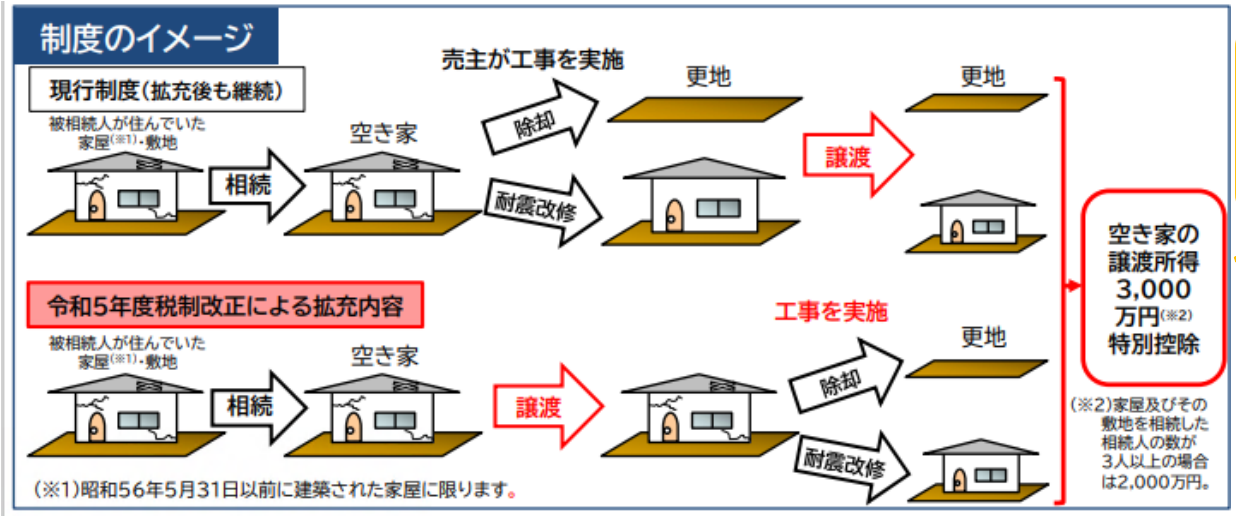
- **空き家利活用補助事業**
  ⇒地域住民の交流拠点等として空き家等を改修する場合に、工事費用等の一部を補助する。
- **空き家等解体後の跡地の活用**
  ⇒老朽空き家等の解体と跡地活用を一体的に促進する。
- **空き家等バンク制度の活用**
  ⇒宅建業者等の不動産の専門家と連携して需要者と所有者の橋渡しを円滑に行う。
- **税制上の措置**
  ⇒「空き家の発生を抑制するための特例措置」や「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」を周知・活用し空き家等の発生抑止及び解消につなげる。

【行田市空家等バンク制度】



市場への流通を促す

【空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除】



譲渡所得の特別控除を活用することで譲渡を促進させ、活用を促す。

具体的な取り組み

（３）管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など【管理不全な空き家等の解消】

- **空き家等の状態に応じた段階的なアプローチ**

⇒条例に基づく一次対応

所有者等への助言・指導などを行い、法に規定する「管理不全空家等」や「特定空家等」の状態になることを未然に防ぐ。空き家等が危険な状態のまま放置されることにより公共空間において第三者に損害を及ぼすおそれがあると認められる場合、市が必要最低限度内で応急措置を行う。

⇒法に基づく二次対応

令和5年の法改正により新たに規定された法第13条第1項に基づく「管理不全空家等」を判定し、「特定空家等」にならないよう指導や勧告を実施し、状況の改善を促す。

法第2条第2項に規定される「特定空家等」に対しては、除却、修繕及びその他必要な措置を取るよう助言・指導・勧告・命令といった各種措置を段階的に講じる。

法に基づく勧告を受けた空家等は固定資産税等の特例措置が解除される。

【固定資産税等の特例措置】

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

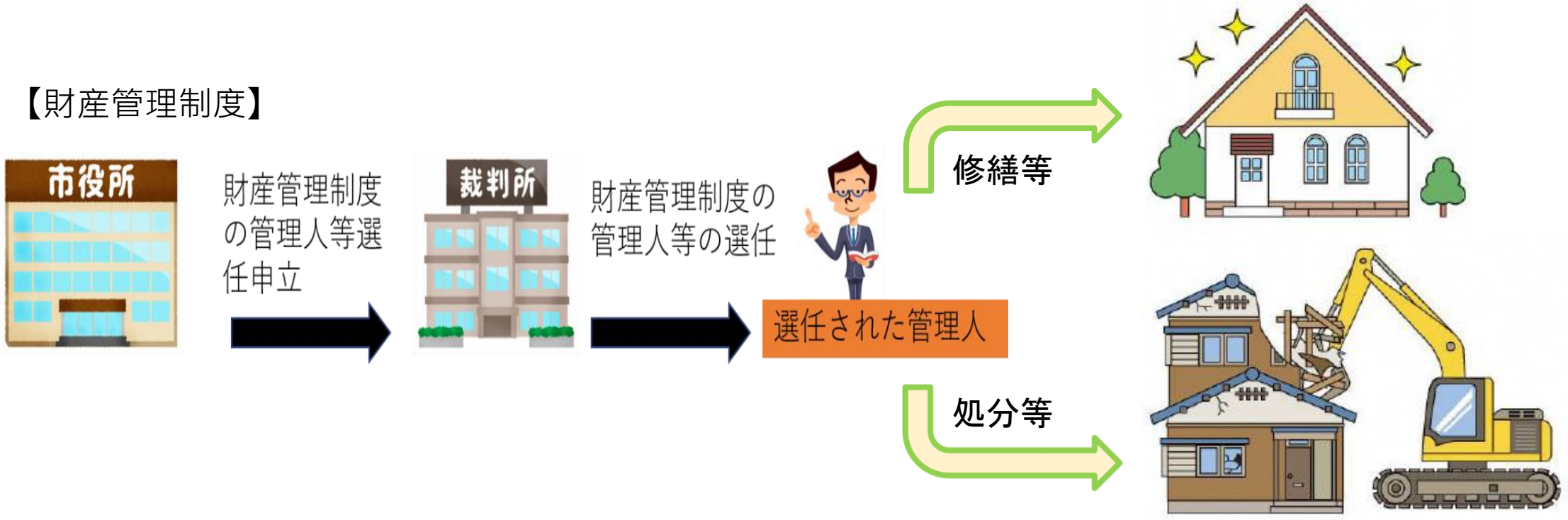
この特例措置が
適用されなくなる

具体的な取り組み

（３）管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など【管理不全な空き家等の解消】

- **老朽空き家等解体補助事業**
  ⇒老朽化した空き家等の解体工事費用の一部について、補助を行う。
- **財産管理制度**
  ⇒令和5年の法改正により、所有者の所在が判明しない等の空家等について、市が裁判所に管理人等の選任を申し立てることが可能となり、裁判所が選任した管理人等が空家等の修繕や処分を行うことが可能となった。

【財産管理制度】



相談・実施体制

市民等から寄せられる多種多様な相談に対して迅速かつ適切に対応するため、建築開発課を「空き家等総合窓口」として窓口を一本化し、庁内関係課や関係団体等と連携し、行政運営の効率化と市民サービスの向上を図る。

（行田市空家等対策協議会）

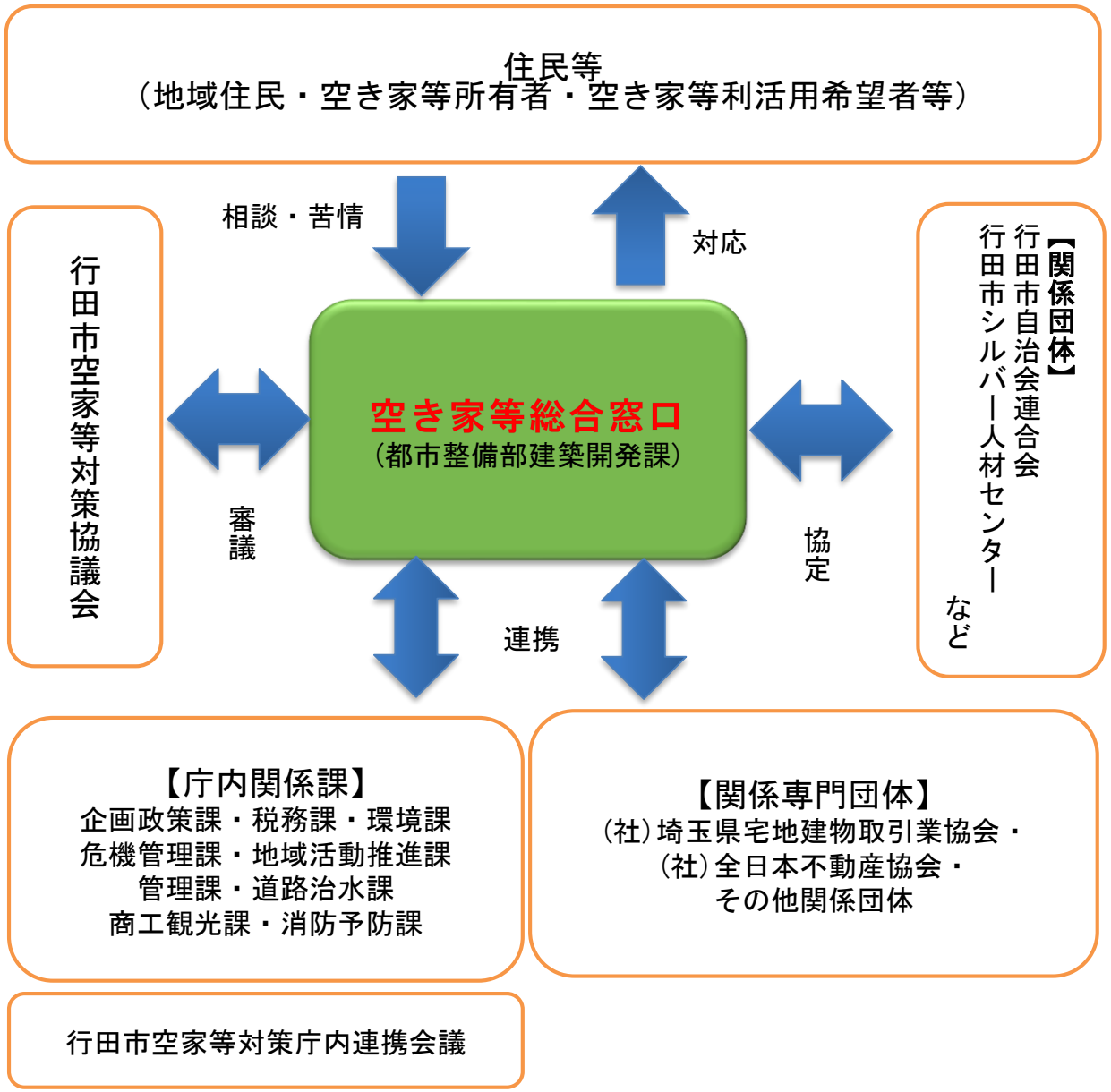
地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者と空家等対策計画の策定や特定空家等に対する措置に関する協議を行う。

（関係団体との協定）

自治会連合会、シルバー人材センター等と情報共有し、空き家の実態把握と適切な管理を促す。

（専門団体との連携）

専門団体と連携し、課題解決に向けた相談会や斡旋等を行う。



行田市空き家対策総合実施計画

- **計画の位置づけ**

本計画は、国土交通省の住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づき、行田市全域を対象として、空き家等の利活用及び除却を計画的に実施するもの。

- **整備の方針**

管理不全による老朽化が著しい空き家等について除却を進める。
利活用が可能な空き家等については、地域活性化のために利用する施設に活用する。

- **計画目標（令和9年度～令和13年度）**

目標項目	目標数
空き家等の利活用	2棟
空き家等の除却	62棟

- **主な事業内容**

事業	施行者	規模
空き家等の活用（地域交流拠点等）	所有者等	2棟
空き家等の除却	所有者等・行田市	62棟
財産管理制度申立予納金	行田市	ー

など