第３次行田市空家等対策計画（案）
【概要版】

■　計画の趣旨

○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」を策定します。

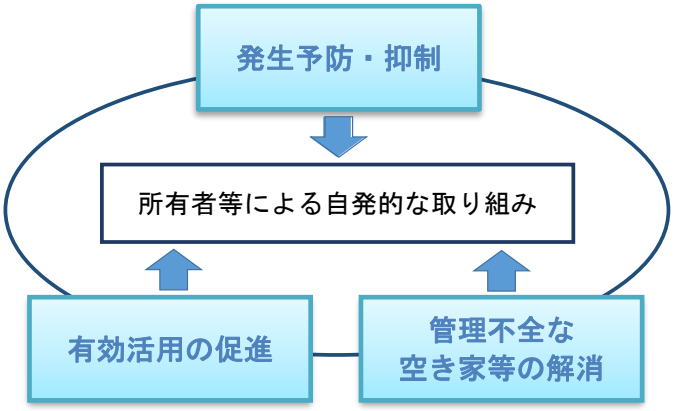
■　対象地区、空家等の種類、基本的方針

○対象とする地区、空き家等

対象とする地区は市内全域とし、対象とする空き家等は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）第 2 条第 1 項に規定する「空家等」を本計画の対象とします。

○基本的方針

新たな空き家等の発生を未然に防ぐ「発生予防・抑制」、利用可能な空き家等を地域の資源として活用を促す「有効活用の促進」、適切に管理されていない空き家等に対する「管理不全な空き家等の解消」を基本方針と定めます。



○計画の目標

基本的方針に基づく目標とし、以下の指標を設定します。

	指　標	目標値
1	問題のある空き家の改善割合 （改善件数／空き家条例に該当する老朽化空き家件数×100）	74.00%
2	所有者不明の空き家等の解消件数 （所有者不明の空き家等のうち、財産管理制度などにより解消された件数）	10 件
3	空き家等バンク契約成立数	5 件

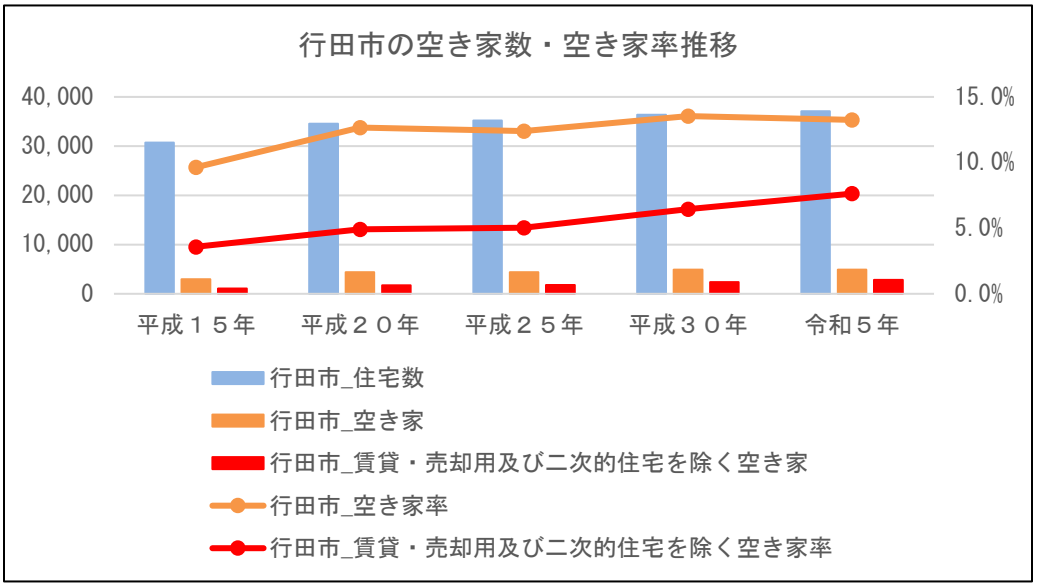
※空き家条例･･･行田市老朽空き家等の適正管理に関する条例

■　計画期間

○計画期間は令和 9 年度から令和 13 年度までの 5 年間とします。ただし、社会情勢や空家等の状況の変化を踏まえて、必要に応じ見直しを行います。

■　空家等の調査に関する事項

○令和 5 年住宅・土地統計調査によると、行田市の空き家率は 13.2%と、平成 30 年の 13.5%と比べ、0.3 ポイント低下していますが、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率は平成 15 年から一貫して上昇を続けています。



項　目	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数	30,700	34,560	35,220	36,410	37,080
空き家数	2,960	4,380	4,370	4,930	4,910
空き家率	9.6%	12.7%	12.4%	13.5%	13.2%
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	1,100	1,700	1,770	2,350	2,830
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	3.6%	4.9%	5.0%	6.5%	7.6%

○空き家等の課題

(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
- 空き家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
- 周辺環境・地域活力への影響

■　空家等の具体的な施策・取り組みに関する事項

■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）

(1)所有者等による適正管理の徹底
所有者に対し、空き家を放置することの問題点や適切に管理することの重要性を伝え、所有者の管理意識の啓発を図ります。

(2)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　　相
続登記がされないと、管理者が定まらず空き家の老朽化や所有者不明化の原因となるため、令和 6 年 4 月から相続登記が義務化されたことを踏まえ、相続に関する手続きの周知を強化します。

(3)既存住宅の良質化支援
住宅の耐震化を支援し、既存の住宅の価値を高め、空き家化を防ぎつつ、地域全体の活性化を目指します。

(4)住み替え支援の促進
高齢者の広い持ち家が空き家になるのを防ぎ、同時に子育て世帯が手頃な住まいを見つけられるよう、双方にメリットのある住み替えを支援します。

(5)関係法令に基づく措置
管理状態の悪い空き家に対しては、空き家等の規制の係る様々な法律や条例に基づき適切な措置を講じます。

(6)空き家等データベースの整備
空き家に関する情報を一元的に管理し、データベースを整備するとともに、関係部署と連携して継続的な対策を進めます。

■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）

(1)空き家利活用補助事業
空き家を地域の交流拠点等に利活用することにより、地域の活性化に寄与するため、空き家の改修工事等に要する費用の一部について、補助を行います。

(2)空き家等解体後の跡地の活用
利活用が困難で周辺に悪影響を及ぼす恐れのある老朽空き家に対し、解体補助を継続します。解体後の跡地については、放置されないよう状況に応じて必要な情報を提供することで、老朽空き家等の解体と跡地利用を一体的に推進します。

(3)空き家等バンク制度の活用
「空き家等バンク制度」を活用し、不動産市場に出にくい物件の掘り起こしを図ります。また、制度の円滑な運用に向けて不動産関係団体との連携を図るとともに、登録者数の増加や移住・定住促進に係る関連施策との連携にも取り組みます。

(4)税制上の措置
空き家や低未利用地の活用を促すため、国が設けている税制優遇措置を所有者に周知します。

■管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など（管理不全な空家等の解消）

(1) 空き家等の状態に応じた段階的なアプローチ

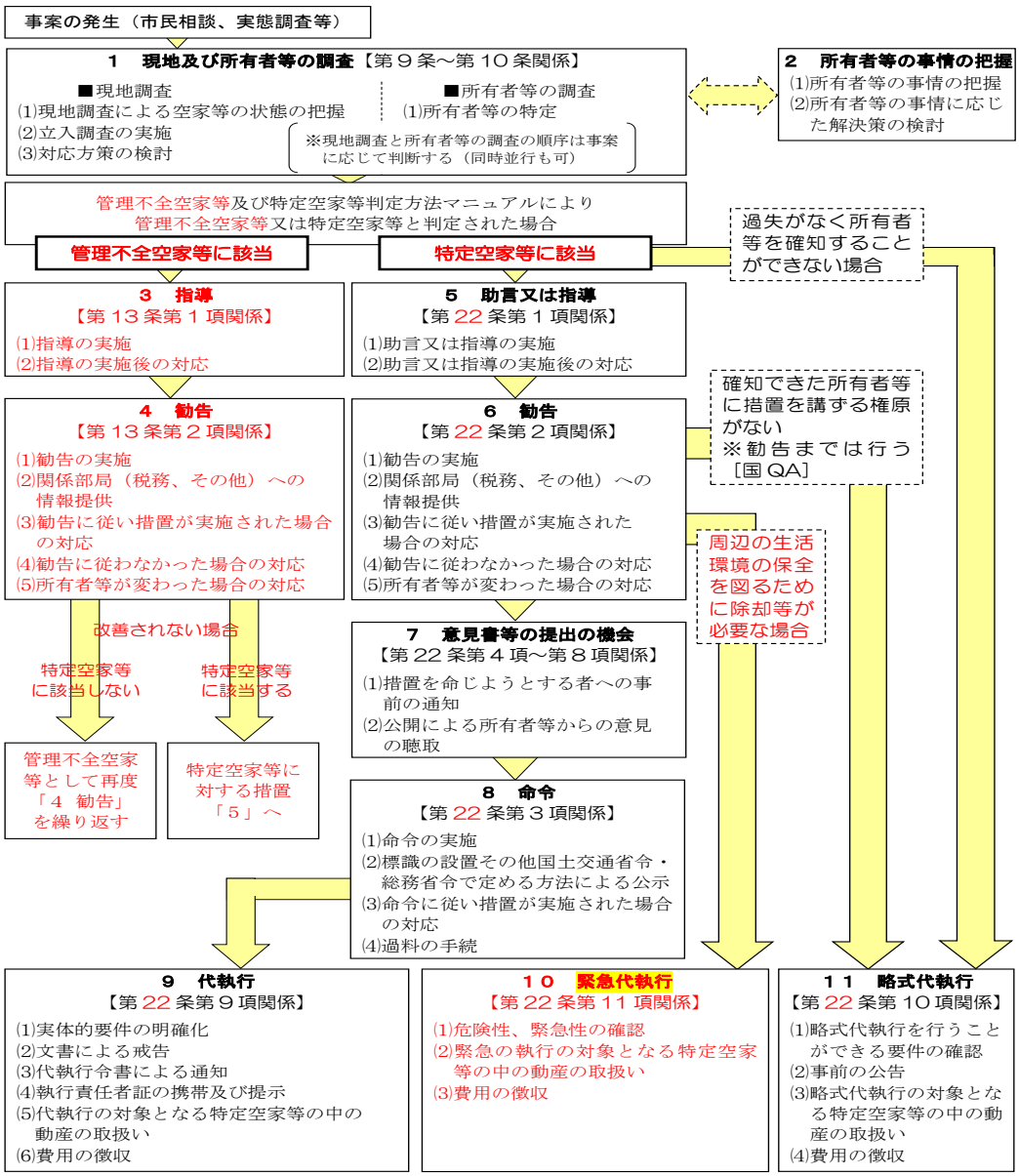
①条例に基づく一次対応

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等に対しては、一時対応として、条例に基づき、所有者への助言や指導をおこなうことで、「管理不全空家等」や「特定空家等」となることを未然に防ぎます。また必要に応じ、市が応急措置を講じます。

②法に基づく二次対応

条例に基づく指導の結果、状態が改善されないものについては、法に基づく二次対応として、「管理不全空家等」や「特定空家等」の判定を行い、指導・勧告・命令など段階的な措置を講じます。

法における「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の手順フロー

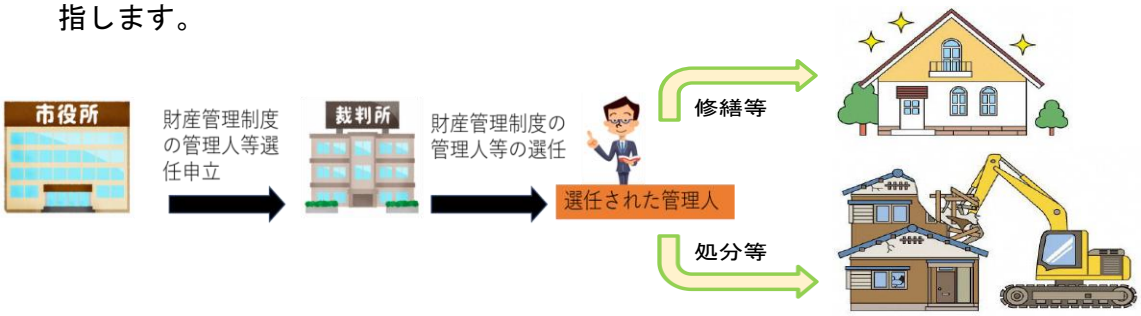


【固定資産税等の特例措置の解除】
法に基づく勧告を受けた「管理不全空家等」及び「特定空家等」に係る敷地については、以下の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

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) 老朽空き家等解体補助事業
倒壊のおそれや将来的に特定空家等に該当する可能性がある老朽化した空き家等の解体工事費用の一部について、補助を行います。

(3) 財産管理制度
所有者の死亡後相続人がいない、または所有者の所在が判明しない等、管理者が明らかでない空家等について、市が空家等の適切な管理のために必要と認めるときは、令和５年の法改正により、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ました。これにより、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になります。本制度の活用により、所有者等が不存在の空家等の解消を目指します。



■ 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 家族会議の促進
高齢者の単身世帯増加による将来的な空き家問題に対し、所有者が元気なうちから家族と住まいの将来について話し合う「家族会議」を促進することで、円滑な意思決定と空き家化の抑制を目指す取り組みです。市は、そのための情報提供と相談体制の整備を行います。

(2) 空き家等の用途転換に対する支援
空き家を地域資源と捉え、コミュニティ活性化のため、高齢者・子育て支援の場などへの用途転換を支援します。法令遵守や費用負担等の課題があるため、地域団体への情報発信と支援策の検討を進めます。地域コミュニティの促進に資する、交流拠点としての活用事業を支援対象とします。

(3) 庁内連携体制の整備

所有者や市民からの相談に迅速に対応するため、都市整備部建築開発課を総合窓口として一本化し、関係各課との連携により効率的な行政運営と市民サービスの向上を図ります。

■　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 基本的な考え方

法及び条例を適切に運用し、多岐にわたる空き家等の課題に対応することができる環境は整っていますが、空き家等対策の推進には、高い専門性が要求されることから、関係機関と連携し、対策を講ずることが必要です。

(2) 組織体制

主幹部局を建築開発課とし、その他に関係部署と連携を継続し横断的な施策を展開します。

(3) 行田市空家等対策協議会

本協議会は、法第 8 条第 1 項に基づき条例設置され、市長を会長とする 15 名以内の委員より構成されます。主に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います。

(4) 関連団体との連携

空き家やその跡地の活用を促すため、不動産関連団体と連携し、所有者へのコンサルティングを通じて市場での流通を支援します。また、行田市自治会連合会との協定に基づき、不動産団体（埼玉県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会）と協力し、所有者の同意を得て空き家情報を共有することで、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。

(5) 外部機関や専門団体との連携

①専門家団体との協力体制の強化

不動産、法律、建築など専門的な知識が必要な相談に対し、専門団体と連携し、相談会や課題解決の支援を行います。

②地域安全ネットワーク

管理不全な空き家が原因となる犯罪や火災を防ぐため、警察、消防、自治会連合会と密に情報共有を行います。

■　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)空き家等の実態調査の実施

地域防犯推進委員や自治会連合会の協力により空き家等を把握してきました。今後も協力関係を継続するほか、水道使用量データを活用するなど多様な実態調査手法により空き家等の情報把握に努めます。

(2)空家等管理活用支援法人について

令和5年の法改正で、市の空き家対策を補完する「空家等管理活用法人（支援法人）」制度が新設され、支援法人が公的な立場から活動することが可能となりました。この支援法人制度の導入に向け、依頼する業務内容や指定方針を明確にするための調査・研究を行います。

(3)空家等活用促進区域について

令和5年の法改正により、市は空き家活用を重点的に進めるエリアを「空家等活用促進区域」として指定し、この区域内では、市が空き家所有者へ活用を促す要請などが行えるようになりました。この促進区域の指定について調査・研究を行います。

(4)地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き家等の問題解決には、地域全体で対処方法の検討・共有は有効であり、行田市空家等対策協議会の検討状況や空き家情報を、個人情報に配慮しつつ公開に努めます。

(5)埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議

埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議は、市町村支援と全県での空き家対策及び所有者不明土地対策の推進を目的として県内市町村や事業者団体が参加し、国がオブザーバーとなっています。本市も引き続き、構成員として参加します。

■　空き家対策総合実施計画

本計画は、国土交通省による空き家対策総合支援事業に沿って、空き家等の利活用と除却等を計画的に実施するものです。計画の内容は区域設定、方針、及び空き家対策に関する実施事業について記載するものです。