

第2次草加市空家等対策計画

【概要版】

第1章 空家等対策計画の主旨

(1) 背景

近年、人口減少・高齢化・社会的ニーズの変化・産業構造の変化等を背景に、空家等が年々増加しています。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等※の中には、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この問題の解決を図るため、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）を施行し、市町村は、そのまま放置すれば著しく保安上危険な空家等を「特定空家等」として指導、勧告、命令等ができるようになりました。令和5年には空家法が改正され、所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）の責務が強化されるとともに、市町村は、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して、「特定空家等」となる前から指導等が行えるようになる等、空家等対策の新たな制度や仕組みが導入されました。

本市においては、平成30年度に草加市空家等対策計画を策定し、当該計画に基づき空家等対策を推進するとともに、本市の空家等の実態を把握するため、平成29年度及び令和5年度に市内全域の空き家実態調査を実施しました。これらの法改正や最新の調査結果を反映させ、空家等の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、「第2次草加市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。

※「空家等」とは

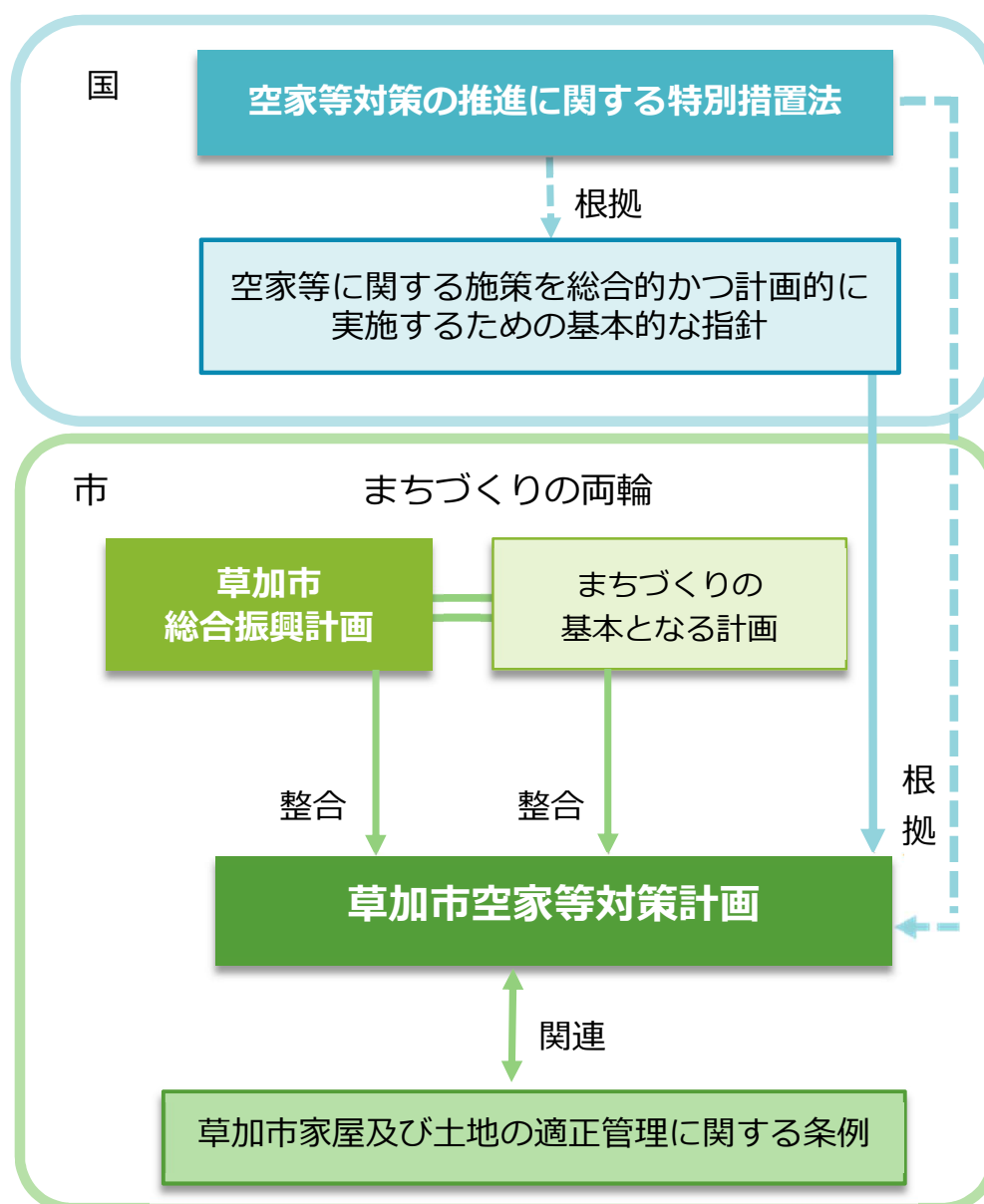
本計画において「空家等」とは、空家法第2条の定義に基づき「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいいます。

(2) 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として、草加市家屋土地適正管理審議会での協議を踏まえ策定しました。

また、上位計画である「草加市総合振興計画」、都市計画の基本的な方針を示した「まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン2017-2035」及びその他関連する本市の計画と整合を図り、計画を推進していきます。

図 本計画の位置づけ



第2章 空家等対策における基本的な方針

(1) 目的

本計画は、空家法第7条第1項に基づき、国の「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指針」に則して、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです。本市は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・団体等へ働きかけ、連携の中心的役割を担い、安全で安心な生活環境を実現するために、3つの取組方針に基づき、効果的な空家等対策を推進します。

(2) 取組方針

空家等の発生予防

所有者等への情報提供や啓発を通じ、相続等の所有者等の事情による空家等の発生を未然に防ぎ、近隣住民の生活環境の保全に努めます。また、リフォームの実施や耐震化により既存住宅を住みやすい住宅として価値を維持し、安全に安心して居住できるよう支援します。

空家等の適正管理の促進

空家法の規定により、空家等の管理は所有者等が自らの責任により適切に行うことが求められていますが、不適切な管理状態にある空家等がもたらす様々な悪影響の発生を防止するため、技術的な助言、経済的支援策等、所有者等に対する総合的な支援の検討を行い、その自発的な適正管理の実施を促します。

また、周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に則った実効性のある改善指導を行うとともに、所有者等への啓発活動を通じて改善を促し、安全で安心な生活環境の保全を図ります。

空家等の利活用の促進

空家等の流通を通じた利活用を促すことで、空家等の適正管理が進み、市内への移住促進にもつながります。そのため、関係機関・団体と連携を図りながら、円滑な利活用の促進や経済的支援策を周知・活用することにより、空家等の利活用の促進を図ります。

（３）所有者等・市の責務

①所有者等の責務

空家等の適切な管理は、空家等の所有者等が自らの責任において行うことが大前提であり、空家等の所有者等は、周辺の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なければなりません。

②市の責務

本市の責務については、空家法に規定されているとおり「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずる」よう努めることが求められています。

（４）対象とする地区

本市の空家等は市内に広く分布していることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

（５）対象とする空家等の種類

空家法第２条が規定する空家等に該当する「使用されていないことが常態である建築物」について、建築物の種類（住宅、店舗等）を問わず本計画の対象とします。

（６）計画期間

本計画の期間は令和７年度（２０２５年度）から令和９年度（２０２７年度）までの３年間とします。

なお、本計画の期間中であっても、国や県の空家等政策の動向、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行い、より効果的な施策の推進に努めるものとします。

第3章 空家等の課題

(1) 空家等の発生予防について

○アンケート調査によると、相続により空家等となったケースが一定以上あるため、相続の発生時に備えた事前の注意喚起や啓発等の取組を検討する必要があります。

○人口の減少や高齢化により空家等の管理水準の低下が考えられるため、所有者等に対して、空家等の発生を未然に防ぐ取組を検討する必要があります。

(2) 空家等の適正管理について

○現地調査で確認された空家等のうち、現状のまま利用が困難又は不可能な空き家が約10%あったことから、空家等の管理不全化を防ぎ、管理不全となってしまった空家等については、空家法に基づいた措置も念頭に、状態の改善に向けた働きかけが必要です。

○アンケート調査によると、ほとんど管理していない所有者等が回答全体の約12%、年に数回しか管理していない所有者等が約29%となったことから、このような所有者等のためにも、空家等に対する関心を高めるための情報提供や啓発を充実させる取組を検討する必要があります。

(3) 空家等の利活用について

○アンケート調査によると、所有者等による空家等の売却、賃貸に対する一定の意欲がうかがえますが、現地調査によると、売却・賃貸が困難又は期待性が低い空家等が75%以上を占め、所有者等の意欲があっても活用が進まない空家等もあります。このような空家等についても、所有者等による自主的な修繕や解体の実施を促し、積極的な活用促進を図る必要があります。

○アンケート調査によると、相談窓口の設置・専門家の紹介の要望が最も高く、建物の有効活用に関する情報提供、市と外部不動産業者との連携も望まれています。民間事業者との連携を図りながら、所有者等の相談先や情報の不足を補い、活用を促していく必要があります。

第4章 空家等に対する施策

(1) 空家等の調査に関する事項

①空家等に関する調査

本市では、平成29年度及び令和5年度に市内全域を対象とした空家等の実態調査を実施しました。今後、町会・自治会や市民から寄せられた相談の情報等は、本調査結果による空家等情報データベースに蓄積及び更新を行います。

②市民から空家等の情報提供を受けた場合の対応

市民から管理不全な空家等に対する相談や情報提供が寄せられた場合には、空家等の状況を把握するため、現地の外観調査を行うとともに、所有者等による空家等の適正管理の促進に努めます。

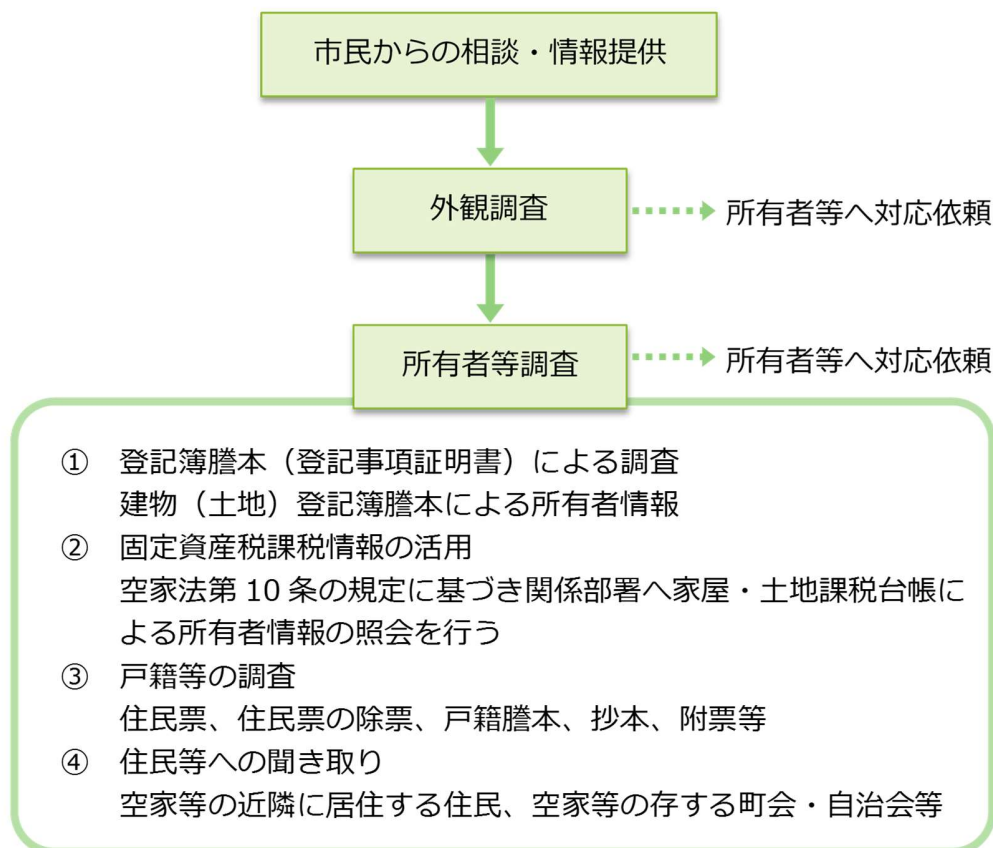


図 空家等情報提供後の対応フロー

（２）空家等の発生予防に関する事項

相続が空家等発生の一因となっていることから、所有者等が生存中の住まいに関する方針の検討、相続発生後の相続登記の必要性のほか、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度を周知する等、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発をしていきます。

（３）所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

所有者等に対して様々な広報活動により空家法の認知度を上げるとともに、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性を分かりやすく伝え、空家等に対する自主的な適正管理を促します。

（４）空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項

空家等の利活用が進まない要因のひとつに、所有者等に利活用の意向がないことが挙げられます。このため、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

空家等活用促進区域について

令和5年の空家法改正により、市町村は、重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」（以下「促進区域」といいます。）として定め、促進区域内の空家等について、その所有者へ要請を行う等の措置を行えるようになったことから、本市における促進区域の設定について調査、研究を行います。

空家等管理活用支援法人について

令和5年の空家法改正により、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」といいます。）に関する制度が創設されました。支援法人に指定された民間法人は公的立場から活動することが可能となり、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことができます。

支援法人制度の運用に当たっては、まず、市町村として支援法人に求める業務等、支援法人を指定するに当たっての方針を明らかにしておく必要があります。本市においても、支援法人の指定の方針の検討を進めます。

(5) 特定空家等及び管理不全空家等の措置その他の対処に関する事項

①基本的な方針

特定空家等又は管理不全空家等に該当する可能性がある空家等に対しては、まず草加市家屋土地適正管理審議会で調査審議の上、認定します。その後、生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう指導等の措置を実施します。これらの措置は強い公権力の行使が含まれることから、措置の実施に際しては、慎重に検討するものとします。

②特定空家等及び管理不全空家等の認定

所有者等の事情の把握、報告徴収及び立入調査（特定空家等のみ）等を行った上で、草加市家屋土地適正管理審議会に諮問し、同審議会で調査審議の上、市長が特定空家等又は管理不全空家等と認定します。

③特定空家等に対する措置

助言・指導、勧告、命令、行政代執行等を必要に応じ実施します。命令と行政代執行及び所有者等が正当な理由なく命令に従わない場合の氏名等の公表については、事前に草加市家屋土地適正管理審議会に諮問し、同審議会で調査審議します。

④緊急代執行

指導及び勧告を実施した特定空家等について、災害その他非常の場合において、緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があるものの、空家法第22条第3項から8項に基づき当該措置を命ずるいとまがないときは、同条第11項に基づき緊急代執行を行う場合があります。

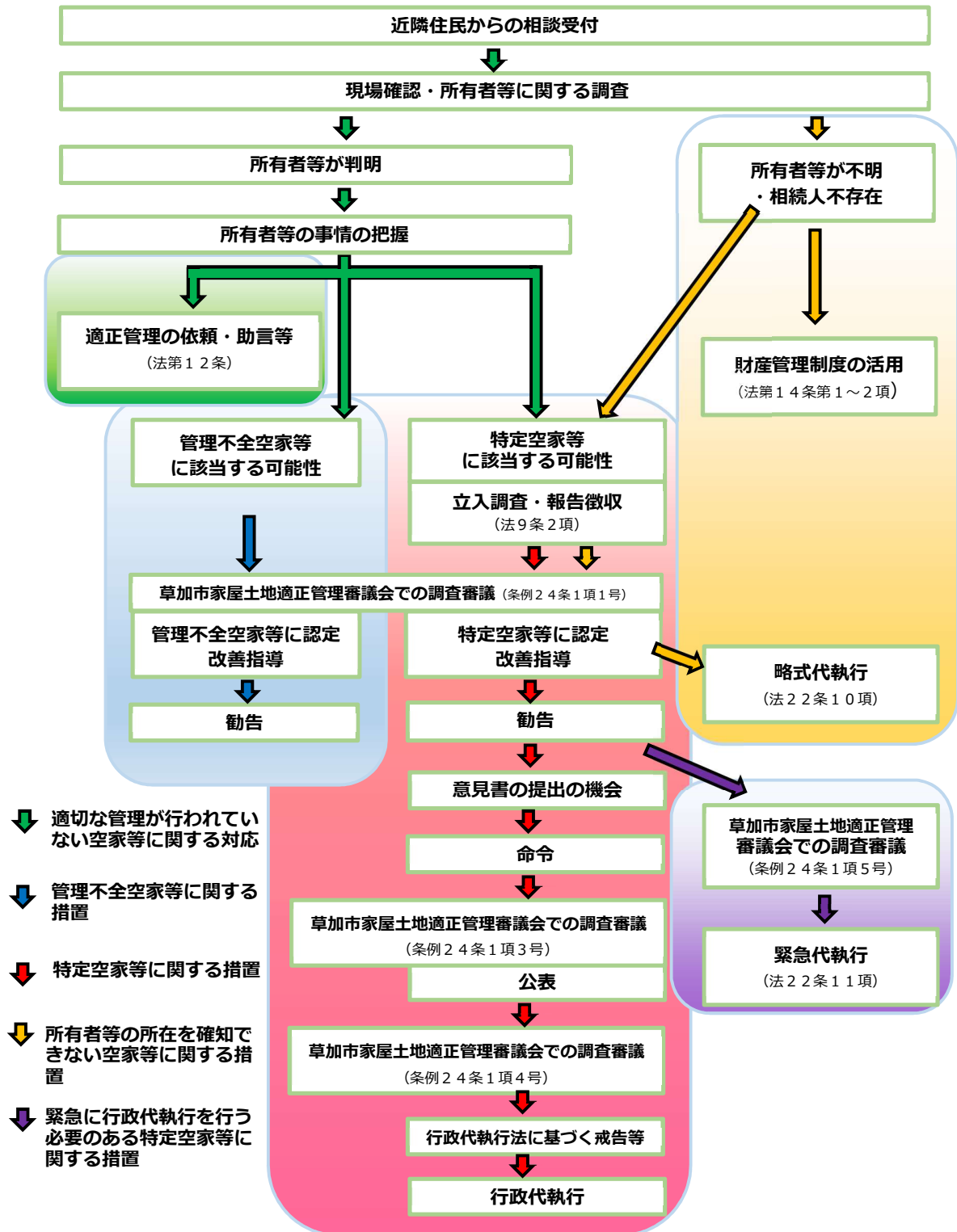
緊急代執行の実施については、原則として、草加市家屋土地適正管理審議会で調査審議した上で、市長が決定するものとします。

⑤管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に認定された空家等については、そのまま放置することにより特定空家等に該当することとなることを防止するとともに、所有者等が適切な管理を行うよう促すため、国の基本指針及び国のガイドラインに基づき、その所有者等に対して空家法第13条第1項に基づく指導及び同条第2項に基づく勧告を実施します。

なお、当該勧告を行った管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

図 空家法に基づく措置のフロー



（６）住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

所有者等は様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいか分からずに困っている方も多いことから、本市はそのような方が気軽に相談できるよう、令和２年に埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部及び埼玉弁護士会越谷支部と「草加市空家等対策に関する協定」を締結しました。

令和３年に開設した「草加市空き家相談窓口」では、対応した相談内容や経過を記録し、関係部署で共有するとともに、専門的な内容の相談に対しては相談者からの同意を得た上で関係機関・団体への取り次ぎがスムーズに行える環境を整備します。

（７）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

本市は、関係部署及び草加市家屋土地適正管理審議会並びに関係機関・団体との協力体制を構築し、必要に応じて意見を求め、空家等対策を円滑かつ効果的に推進します。

（８）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

国が創設する空家等対策に関する支援制度については、情報を早期に把握し、本市で活用可能か精査を進めていきます。また、他自治体で推進する先進的な対策事例の情報収集を行い、既存の支援制度の見直しや助成の実施を検討します。