

北本市空家等対策計画（案）

第1章 背景

1 計画の趣旨

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及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「空き家等」が年々増加しています。

このような空き家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、今後、空き家等の数が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、平成25年の空き家数は全国で約820万戸、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、総住宅数が2倍程度になったのに対して、空き家数は5倍近くとなり、空き家率も2.5倍程度になっています。

こういった状況を背景として、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。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されるなど、国において本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

これらの経緯を踏まえ、本市においても、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家等の活用を促進することを目的として、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法に基づき「北本市空家等対策計画」を策定します。

《本計画における用語の使用》

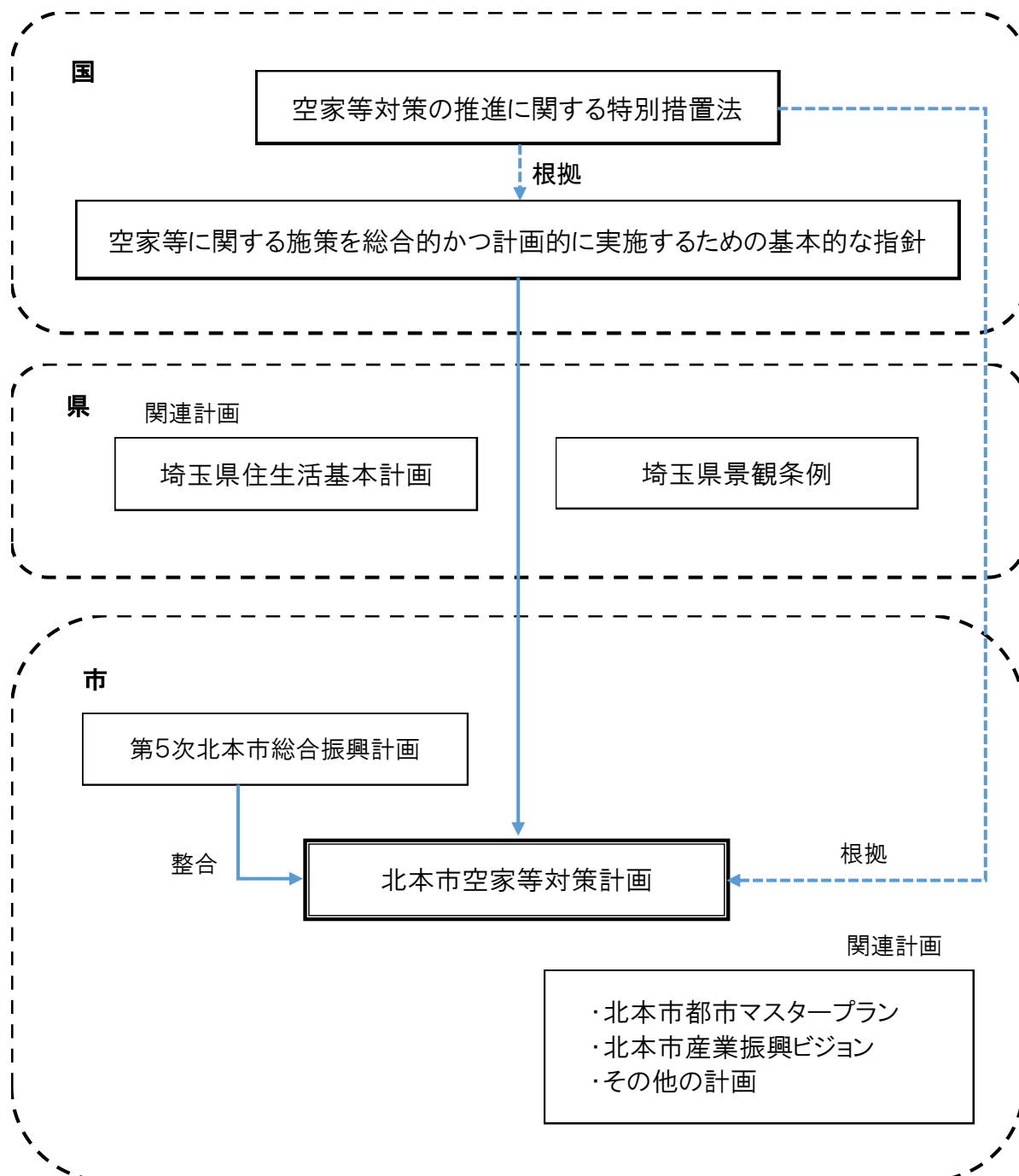
- ・空き家：法で規定されていない一般的な表記
- ・空家等：法で規定された標記（法第2条第1項）

2 計画の位置づけ

北本市空家等対策計画は、法第6条1項の規定に基づき、本市における空き家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するための計画です。

また、本計画は、第5次北本市総合振興計画などの関連計画との整合性を図ることとなります。

北本市空家等対策計画の位置づけ



第2章 空き家等の現状と課題

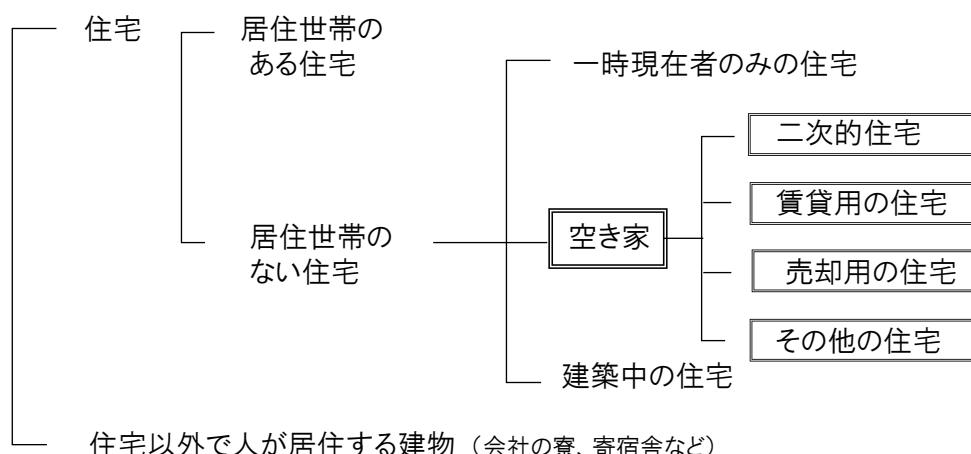
1 はじめに

この章では、本市の人口と空き家等の状況について、統計上の数値を掲載します。

このうち、「空き家」に関する数値は、平成25年住宅・土地統計調査の結果について記載しています。

住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したものです。調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

また、住宅・土地統計調査における空き家の定義は次のとおりです。



《用語の説明》

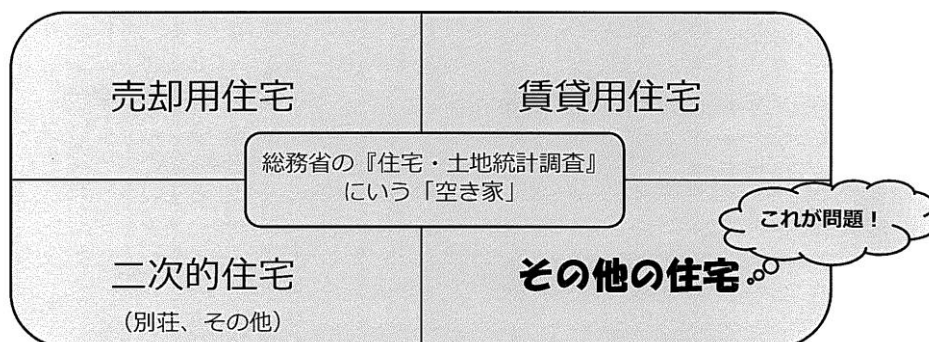
「一時現在者」：何人かの人が交代で寝泊まりするなど一時的に居住者のいる住宅

「二次的住宅」：別荘やセカンドハウスなど、普段は使用されていない住宅

「賃貸用の住宅」：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

「売却用の住宅」：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

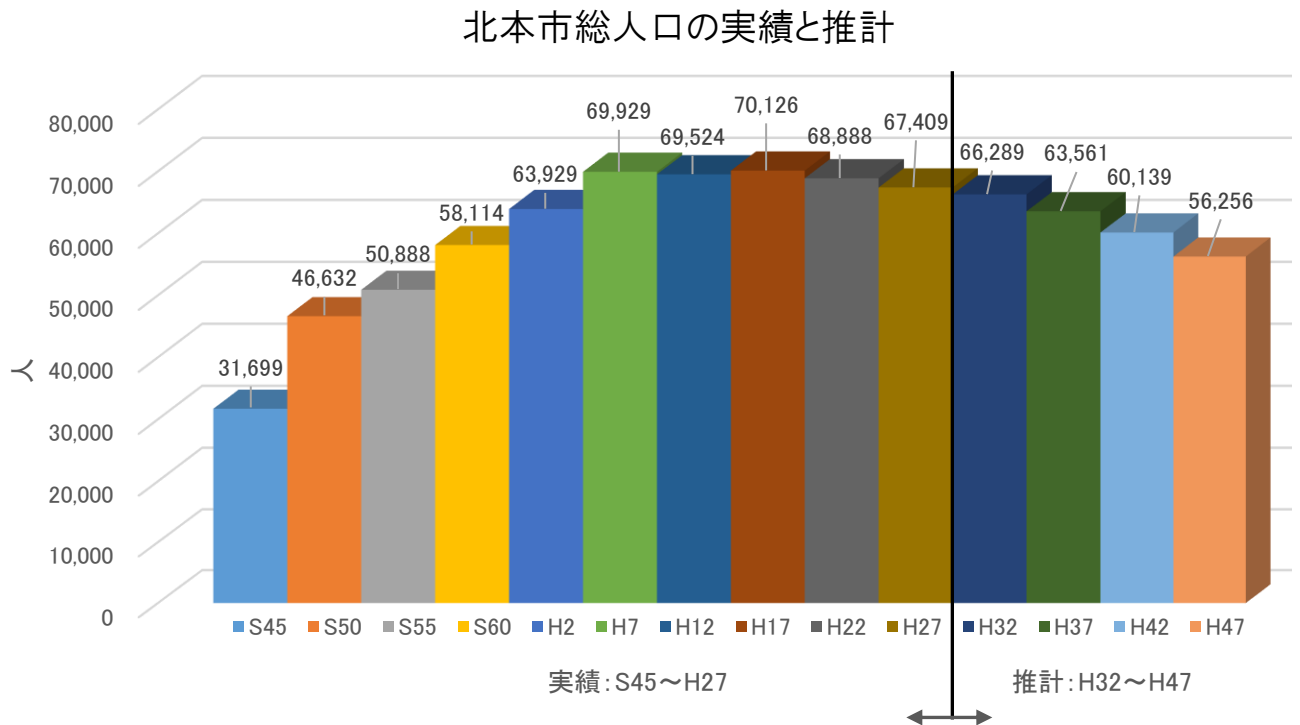
「その他の住宅」：上記以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



2 空き家等の現状

(1) 人口と世帯数（各年4月1日）

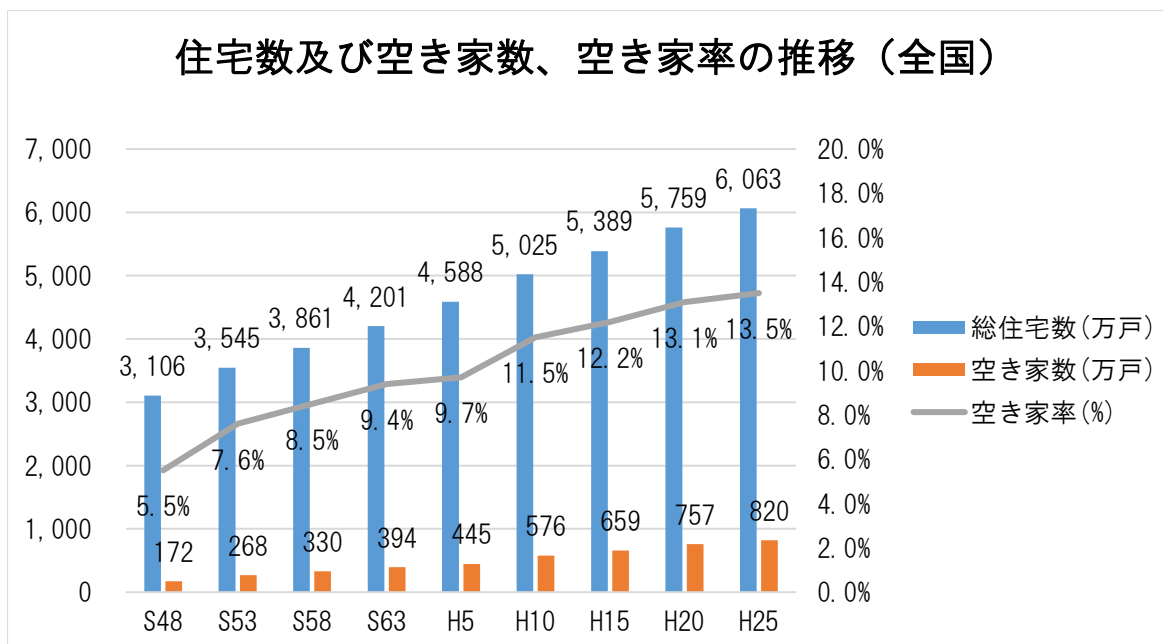
- ・国勢調査等に基づく市の総人口の推移（実績）、将来推計



(2) 住宅総数と空き家等の現状（各年10月1日）

① 住宅総数と空家数等

【全国の状況】

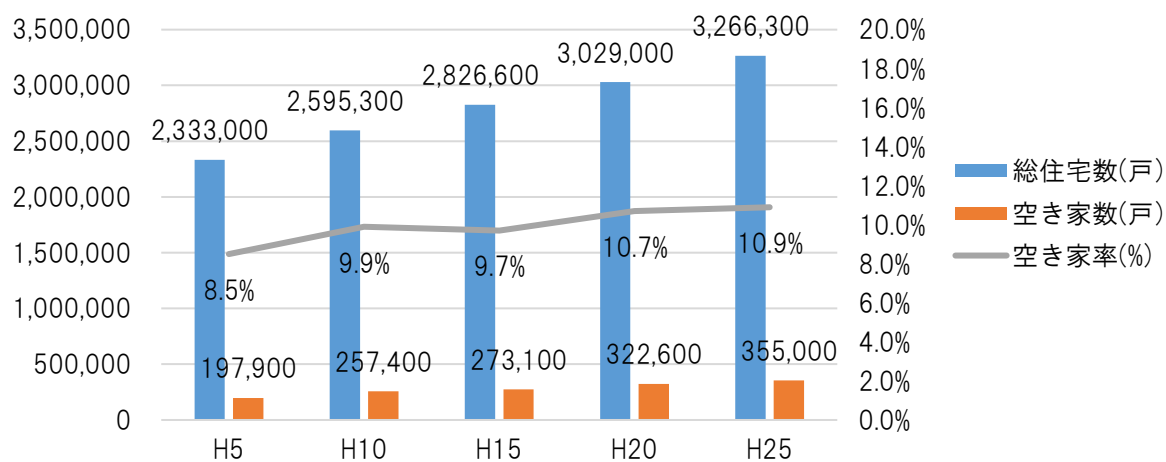


住宅数及び空き家数、空き家率の推移(全国)

年	総住宅数(万戸)	空き家数(万戸)	空き家率(%)
S48	3,106	172	5.5%
S53	3,545	268	7.6%
S58	3,861	330	8.5%
S63	4,201	394	9.4%
H5	4,588	445	9.7%
H10	5,025	576	11.5%
H15	5,389	659	12.2%
H20	5,759	757	13.1%
H25	6,063	820	13.5%

【埼玉県の場合】

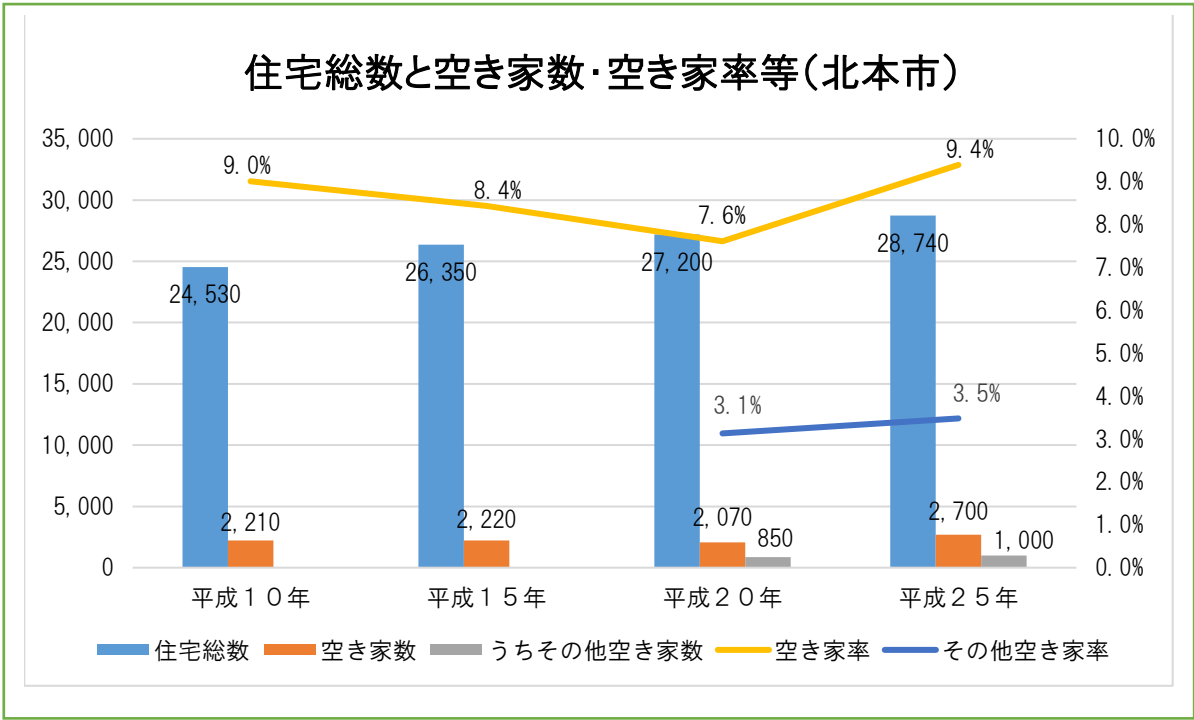
住宅数及び空き家数、空き家率の推移(埼玉県)



住宅数及び空き家数、空き家率の推移(埼玉県)

	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
H5	2,333,000	197,900	8.5%
H10	2,595,300	257,400	9.9%
H15	2,826,600	273,100	9.7%
H20	3,029,000	322,600	10.7%
H25	3,266,300	355,000	10.9%

【北本市の状況】



住宅総数と空き家数等 (北本市)

	住宅総数	空き家数	うちその他 空き家数	空き家率	その他 空き家率
平成10年	24,530	2,210		9.0%	
平成15年	26,350	2,220		8.4%	
平成20年	27,200	2,070	850	7.6%	3.1%
平成25年	28,740	2,700	1,000	9.4%	3.5%

以下は地区別の空き家数、耐震性の割合、建て方別の割合、構造別の割合

② 北本市の地区別空き家等の現状

地区別居宅・併用住宅棟数・空き家棟数・割合

No.	地区	棟数	空き家	割合	備考
1	下石戸上	37	61	4.57%	
	下石戸下	555			
	下石戸	742			
2	北本宿	18	53	6.50%	
	緑	797			
3	中央	532	31	5.83%	
4	本町	1,231	79	6.42%	
5	北本	755	40	5.30%	
6	本宿	1,592	114	7.16%	
7	西高尾	1,780	78	4.38%	
8	中丸	2,284	126	5.52%	
9	朝日	1,214	5	0.41%	
10	二ツ家	1,744	31	1.78%	
11	古市場	240	2	0.83%	
12	山中	164	3	1.83%	
13	北中丸	59	4	6.78%	
14	石戸宿	528	7	1.33%	
15	石戸	1,184	20	1.69%	
16	高尾	774	16	2.07%	
17	荒井	517	6	1.16%	
18	東間	2,290	140	6.11%	
19	深井	909	17	1.87%	
20	宮内	1,271	58	4.56%	
合計		21,217	891	4.20%	

※住宅棟数は平成29年1月現在の課税データを基にしています。

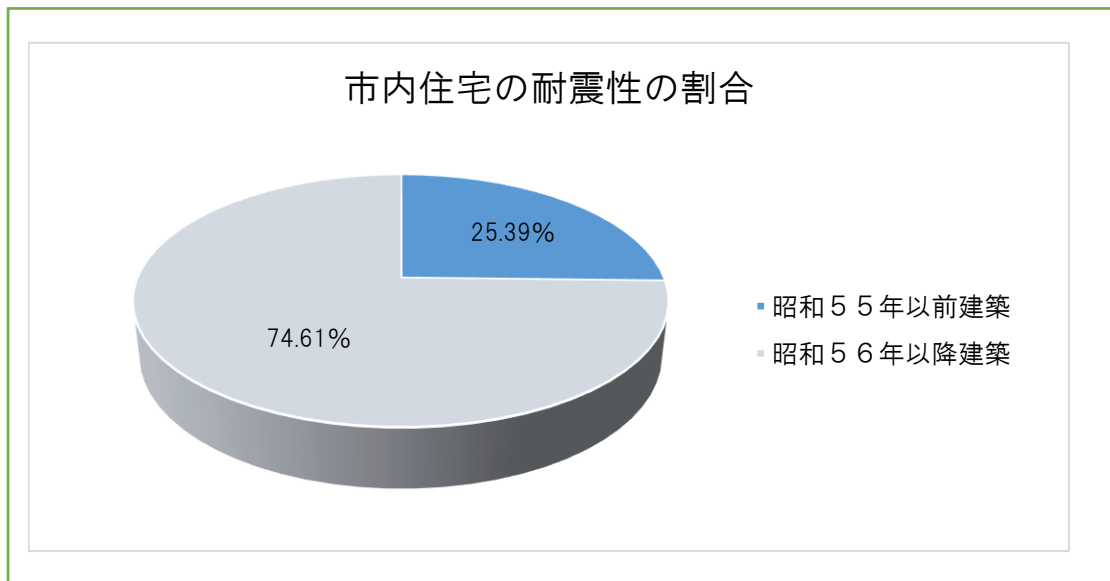
※空き家実態調査は、くらし安全課において平成26年、27年に実施。

市街化区域＝調査員を使い全棟を調査したもの

市街化調整区域＝自治会に依頼し、調査したもの

※表中の空き家数は、平成28年に水道閉栓状況及び現地調査により修正しています。

③ 北本市内の住宅の耐震性の割合

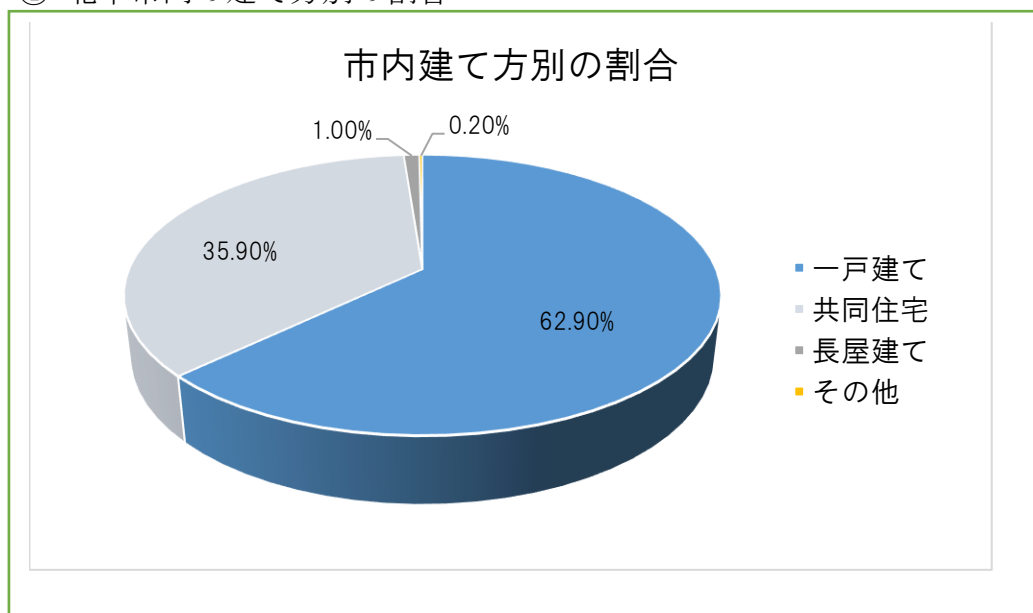


○平成25年時点 時期別住戸数

	住戸数	割合
旧耐震(昭和55年以前)	6,550	25.39%
新耐震(昭和56年以降)	19,250	74.61%

※住戸数は、北本市耐震改修促進計画の推計値

④ 北本市内の建て方別の割合

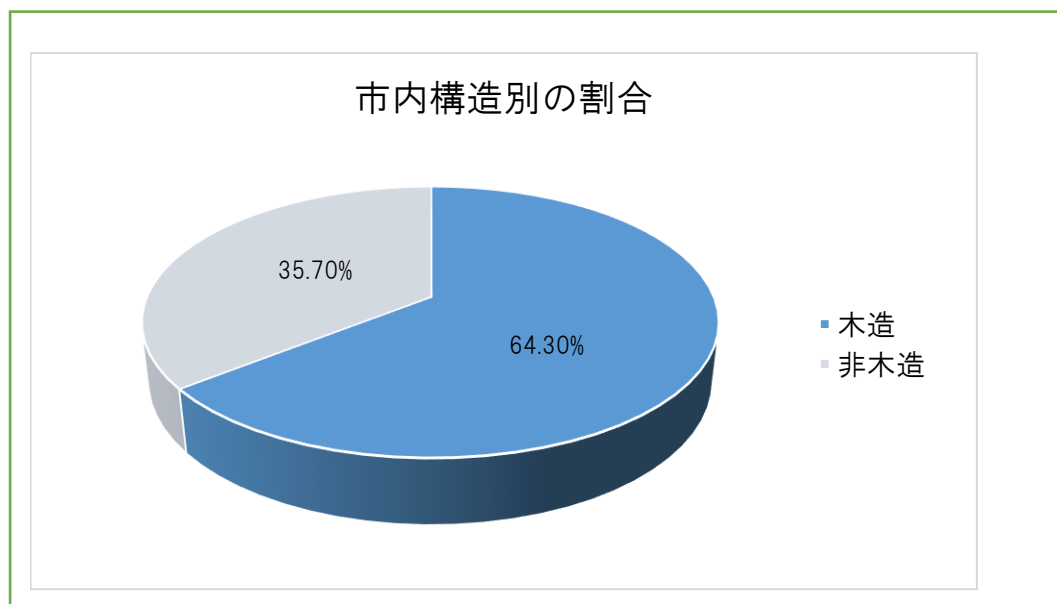


■第2章 空き家等の現状と課題

	住宅戸数	一戸建て	共同住宅	長屋建て	その他
戸数	25,850	16,270	9,280	250	60
割合	100.00%	62.90%	35.90%	1.00%	0.20%

※住宅戸数は居住世帯のあるもの

⑤ 北本市内の構造別の割合



	木造	非木造
住宅戸数	16,620	9,230
割合	64.30%	35.70%

※住宅戸数は居住世帯のあるもの

3 空き家等の課題

空き家等に関する課題は、空き家等が放置されることによって発生するものや所有者等に関するもの、空き家等が増えることで地域活力が低下するといった社会的問題など、多くのものがあります。

また、空き家等の対策を進める上で、共通する課題として、空き家等の所有者等が困っていることを解決するための適切な相談先の情報提供が十分になされていないことが挙げられます。

個別の課題としては、次のようなことが考えられます。

(1) 管理不全な空き家等の増加

- ・ 少子高齢化により人口が減少しているにも関わらず、住宅供給数が増加傾向になっていることから、相対的に空き家の総数も増え続けている。
- ・ 高齢化の進展や単身者世帯の増加等により、空き家等の管理に要する人手や時間等が不足している。
- ・ 空き家等の所有者等が、施設入所や遠方在住などを理由に定期的な維持管理が難しい。
- ・ 相続等の発生に伴う権利関係の複雑化、権利者間での確執による手続きの遅延などにより、空き家等が適正に管理されない。
- ・ 空き家等の解体等に要する資金の不足により放置されている。
- ・ 空き家等は日々状況が変化するものであり、正確な状況把握が難しい。

(2) 所有者等の当事者意識の低下

- ・ 相続による所有や遠方在住などの理由から空き家等の所有者等の当事者意識の低下がみられる。
- ・ 近隣関係の希薄化から、空き家等の所有者等が不明なまま放置されている。
- ・ 空き家等の管理方法についての知識がなく、相談先も分からないことから放置される。
- ・ 管理不全空き家等に対する所有者等の危険意識が低く状況が改善されない。

(3) 未活用の空き家等の増加

- ・ 固定資産税の住宅用地の税負担の軽減の特例により、空き家等の除却や売却をせずにそのまま放置している。
- ・ 売却や賃貸等により空き家等を利活用したくても、制度や相談先等が分からず放置されている。

■第2章 空き家等の現状と課題

- ・不動産関係事業者が空き家等の利活用を検討しても、所有者等と連絡が取れず交渉ができない。
- ・空き家等の改修に要する資金を工面できないため、利活用に発展しない。

北本市における空き家等の相談苦情件数集計

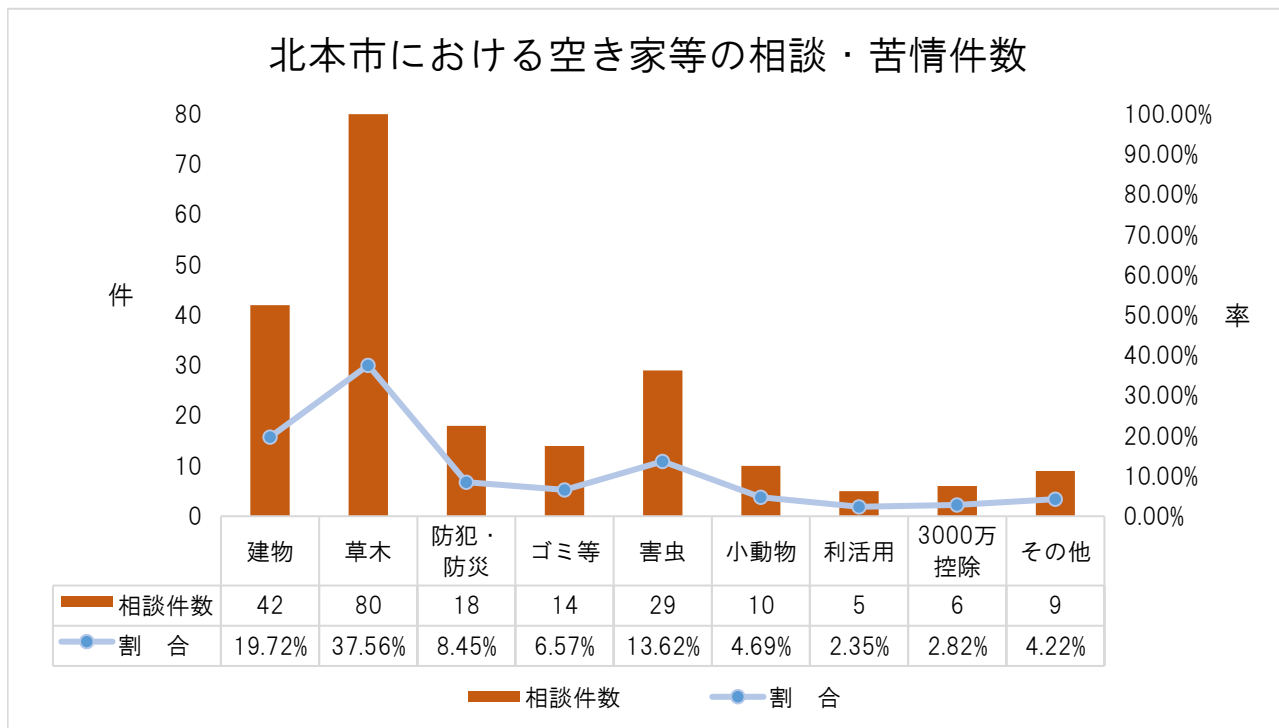
平成27年度から29年12月までの115件の相談・苦情件数に占める割合

H29.12.8 現在

種 類	相談件数	割 合
建物	42	19.72%
草木	80	37.56%
防犯・防災	18	8.45%
ゴミ等	14	6.57%
害虫	29	13.62%
小動物	10	4.69%
利活用	5	2.35%
3000 万控除	6	2.82%
その他	9	4.22%
合 計	213	100%

※相談件数は、重複している案件もあるため合計件数とは異なる。

※3000 万円控除とは、一定の条件を満たして空き家を譲渡した場合に、譲渡所得から 3000 万円を特別控除する特例措置です。



第3章 空き家等対策に係る基本的な方針

1 基本的な方針

北本市では、適切な管理が行われていない空き家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進し、本市における空き家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

2 対象地区

空き家等に関する対策の対象とする地区は、北本市内全域とします。

(市内全域とする理由)

- ① 市内の全地域に適切に管理されていない空き家等が点在しているため
- ② 市内の全地域から空き家等に関する相談、苦情が寄せられているため

3 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、一戸建てのみならず共同住宅、店舗、倉庫等全ての建物とし、法に規定する「空家等」及び「特定空家等」も含まれます。

(1) 空家等（法第2条第1項）

「空家等」とは、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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

《国土交通省ガイドラインより》

※「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」には該当せず、法の適用の対象外となる。

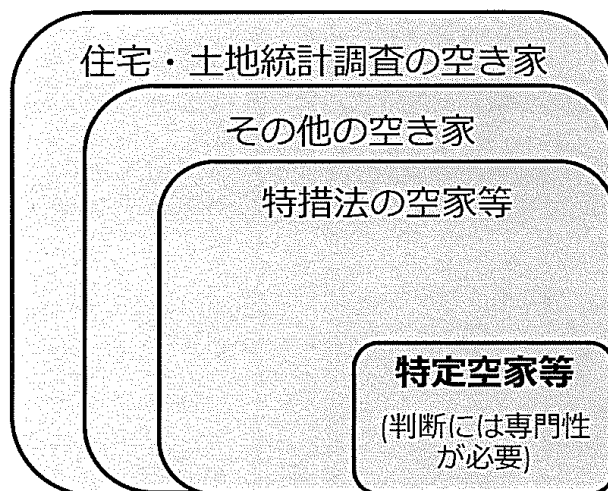
(2) 特定空家等（法第2条第2項）

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

※特定空き家等に該当する否かを判断するための基準については、市が別に定める判定基準によるものとします。

【空き家等のイメージ】



4 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から5年間とします。

ただし、5年毎に実施される総務省住宅・土地統計調査の結果を踏まえ、必要に応じて改定を行います。

また、社会情勢等の変化により計画見直しの必要性が高まった場合は、北本市空き家等対策協議会の意見を聴いた上で、適宜見直しを行うこととします。

計画期間:5年(平成30年度から)				
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
実行				
				改定
必要に応じて見直し				

5 空き家等の調査に関する事項

(1) 空き家等の実態調査

本市における空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するため、調査を行います。

(2) 調査内容及び方法

調査は市内全域について、水道の使用状況から空き家を推測するものとし、桶川北本水道企業団からデータの提供を受け、現地調査により実態を把握します。

また、調査結果の活用を図るため、空き家等に関するデータベースの整備に努めます。

第4章 空き家等に関する対策

1 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

空き家等は、第一義的には所有者等が適切に管理すべきものであり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう努めなければなりません。

しかしながら、空き家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様な状況が存在するため、所有者等が空き家等の適切な管理を行うにあたって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

そのため、市では所有者等の空き家等の適切な管理について、自発的な取り組みを支援します。

(1) 空き家問題の啓発

空き家等の適切な管理の方法や市の空き家等対策について、啓発チラシやパンフレットなどの作成、市のホームページや広報誌などに掲載するほか、市役所の市政情報コーナーへの掲出、専門家団体への協力依頼など幅広く周知を行います。

(2) 相談体制の連携

空き家等の適正管理に係る問題、相続や利活用に関し司法書士や不動産関係団体と連携・協力し、問題解消に向けた相談体制の充実を図ります。

(3) 利活用に係る助成制度

空き家等が管理不全になる前に少しでも流通に乗りやすくし、利用価値を高め、流通を促進するための助成制度の充実を図ります。

また、除却等に対する支援についても併せて検討していきます。

2 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空き家等及び除却した空き家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資源と捉えることが出来ます。

このため、空き家等の中古住宅の流通を促進する仕組みを検討していきます。

また、所有者等に対し、除却、改修、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よう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

（１）改修費補助制度

市では、空き家等を住居として活用するために行う改修工事に対して、工事費の一部を補助する「北本市空き家等改修補助制度」を実施し、空き家等の利活用の推進を図ります。

また、空き家等の所有者等の協力をいただき、地域の交流サロンや集会所等への活用についての助成制度を検討していきます。

（２）除却費補助制度

老朽化した空き家等について、除却のうえ跡地等を利活用できる制度として「北本市空き家等除却補助制度」の検討をしていきます。

（３）他団体との連携、相談体制の充実

空き家等の利活用の手続きにあたり、売買や賃貸における不動産関連業者との連携を図ります。

また、改修補助制度について、所有者等への工事事業者の紹介や相談体制の充実に努めます。

3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

（１）特定空家等の基本的な方針

特定空家等は、地域住民の安全や生活環境を著しく損なう恐れがあることから、速やかな対応が求められるとともに、また、一方で個人の財産でもあるため、慎重に対応していくことが同時に求められます。

市では、特定空家等に対しては、現場の立入調査、所有者等の調査を行い、判断基準を元に速やかに、かつ慎重に対応していくこととします。

（２）特定空家等の判断の際の基本的な考え方

空家等を特定空家等に認定するため、判断基準については、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）に沿ったものとし、北本市空き家等対策庁内検討委員会で検討し、北本市空家等対策協議会の意見を踏まえ定めることとします。

特定空家等の判断にあたっては、北本市空き家等対策庁内検討委員会で協議し、北本市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、市長が認定することとします。

（３）措置を講じる際の手続き

法第14条に規定する特定空き家等に対する措置については、北本市空き家等対策庁内検討委員会で検討し、北本市空き家等対策協議会の意見を聴いた上で、手続きを実施します。

特定空き家等に対する措置の流れは、次ページの図のとおりとなります。

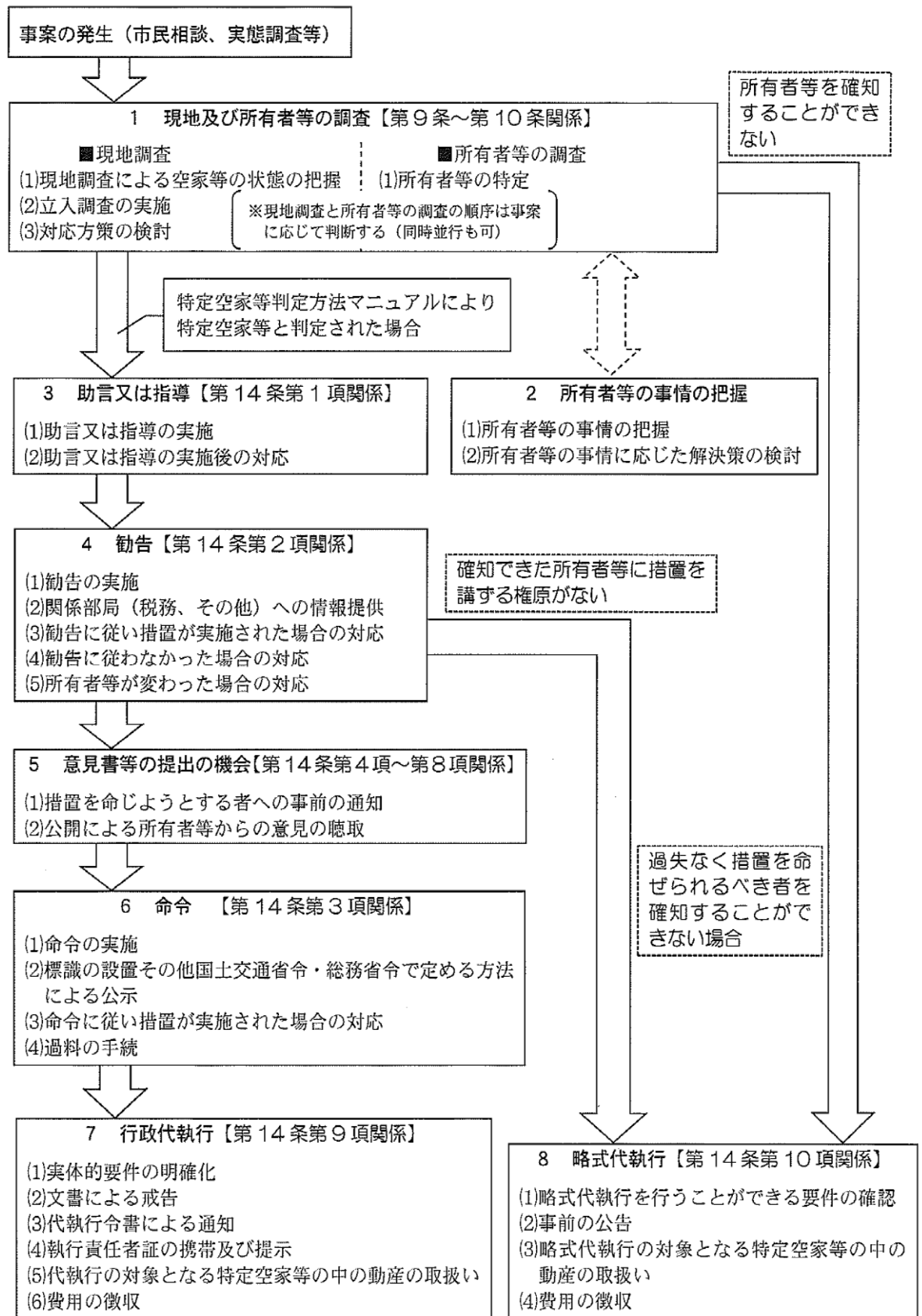
なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

（４）緊急安全措置

市は、特定空き家等の認定基準に該当すると思われる空き家等について、市民等の生命、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の措置が必要であると認められるときは、必要最小限の措置を講じることとします。

また、これらの措置を講ずるための条例の制定について検討します。

法における「特定空き家等に対する措置」の手順フロー



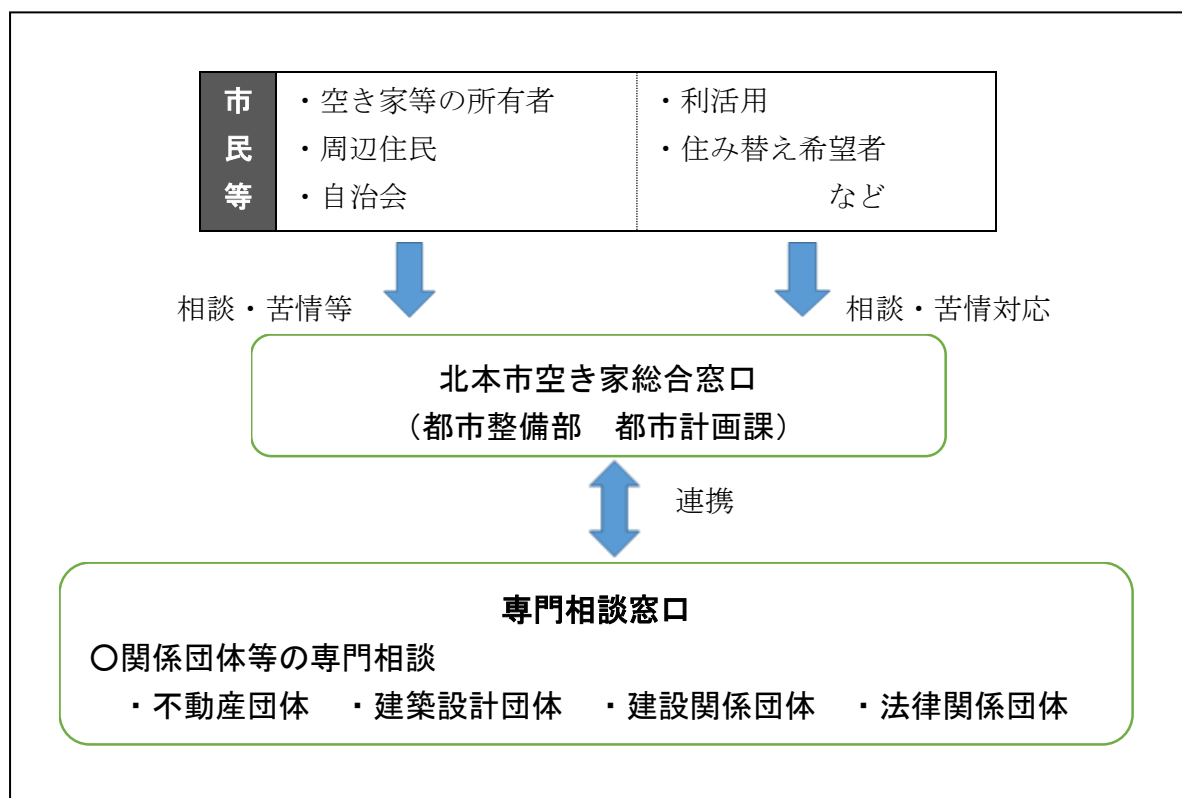
4 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

市民等からの空き家等に関する相談の内容としては、例えば空き家等の所有者等自らによる空き家等の今後の利活用方針に関するものから、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による相談・苦情まで幅広く考えられます。

空き家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際の意味決定に関わるものであり、また周辺住民からの相談・苦情は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められています。

市は、市民等からの空き家等に関する相談に対して、総合窓口（都市整備部都市計画課）を設け、空き家等全般の相談に応じるほか、内容等に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めることとします。

専門的な相談を含め、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるよう体制を整備していきます。以下、本市における市民等からの空き家等に関する相談への対応フロー図です。

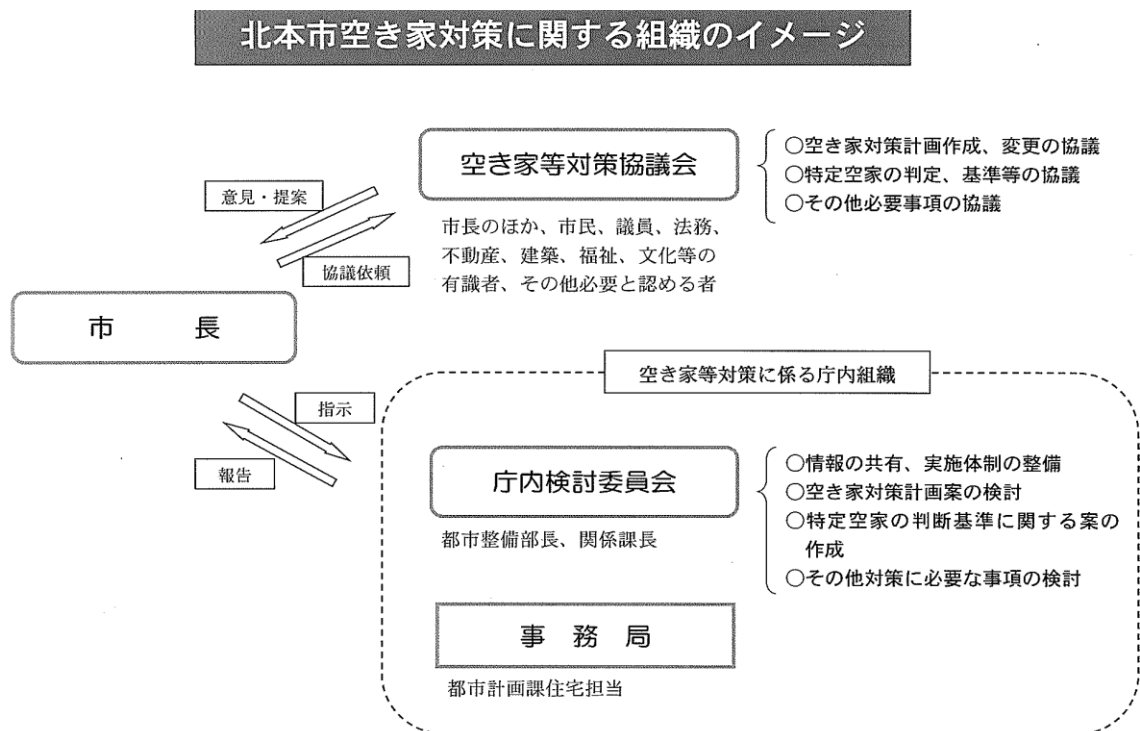


5 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家等の対策を実施するに際しては、市内の様々な部局に関連することから、北本市空き家等対策市内検討委員会を設置し、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととします。

空き家等の対策を実施する上での検討組織は、法第7条に定める協議会である北本市空家等対策協議会が兼ねるものとし、特に関係する地域の代表者（自治会長等）と連携しながら情報交換を行い、適切な対応ができる体制を整えていきます。

空き家等対策に関する北本市の組織のイメージは次のとおりとなります。



（１）北本市空家等対策協議会

	委員	職名等
1	市長	—
2	法務に関する専門家	司法書士
3	不動産に関する専門家	宅地建物取引士
4	建築に関する専門家	建築士
5	地域の代表者	自治会長
6	地域福祉に携わる者	民生委員

(2) 空き家等対策の実施に係る担当課一覧

空き家等に関する対策	担当部署
防災、生活安全	市民経済部 くらし安全課
生活環境、鳥獣、廃棄物（ゴミ）	市民経済部 環境課
中心市街地	市民経済部 産業振興課
地域福祉	福祉部 福祉課
高齢者	健康推進部 高齢介護課
空き家対策全般、総合窓口、景観	都市整備部 都市計画課
建物の老朽・危険度判定	都市整備部 建築開発課
児童生徒の安全、通学路	教育部 学校教育課

6 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家等の所有者等からの相談に対し、解決に向けての法律、不動産、建築などの専門的な立場から助言を行うとともに、所有者等からの相談に基づいて空き家等の適正な管理のために必要な支援を行うことができる専門家団体などとの連携を行います。

(1) 法律関係団体との連携

① 埼玉弁護士会

- ・相続、権利調整、被害賠償、相続財産管理人に関すること。

② 埼玉司法書士会

- ・相続登記、権利登記に関すること。

(2) 不動産関係団体との連携

① （公社）埼玉県宅地建物取引業協会

- ・空き家等の売買や賃貸等に関すること。

② 埼玉土地家屋調査士会

- ・隣地との境界確定、滅失登記等に関すること。

(3) 建築関係団体との連携

① （一社）埼玉建築士会

- ・空き家等の改修、解体工事に関すること。

② （一社）埼玉県建築士事務所協会

- ・空き家等の改修、解体工事に関すること。

（４）他の行政機関との連携

- ① 埼玉県警察鴻巣警察署
 - ・空き家等の防犯に関すること。
- ② 埼玉県中央広域消防本部
 - ・空き家等の防災（防火）に関すること。

（５）その他団体との連携

- ① （一社）移住・住みかえ支援機構（J T I）
 - ・マイホーム借上げ制度の活用に関すること。
- ② （公社）北本市シルバー人材センター
 - ・空き家等の適正管理に関すること。

7 空き家等の増加抑制

将来的に空き家等になる恐れがある建物の所有者等に対し、その後の利活用等、空き家等とならないための方策の啓発を図り、空き家の増加抑制を図ります。

8 計画の見直し

「北本市空き家等対策計画」については、空き家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空き家等がもたらす諸問題について、広く市民の意識を汲み取るように定めることが重要であるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うようにします。

資料編

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・ 北本市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- ・ 北本市空家等対策協議会規則
- ・ 北本市特定空家等判定基準（第 1 版）
- ・ 北本市空き家等対策庁内検討委員会設置要綱
- ・ 北本市空き家等改修補助金交付要綱