

第二次北本市空家等対策計画 (案)

令和6年 月
北 本 市

目 次

第1章 計画の概要

- 1 計画策定の背景と目的 P 1
- 2 計画の位置づけ、関連計画等 P 2

第2章 空き家の現状と課題

- 1 住宅・土地統計調査による空き家の現状 P 3～P 7
 - (1) 住宅・土地統計調査の概要
 - (2) 全国における空き家の現状
 - (3) 埼玉県における空き家の現状
 - (4) 北本市における空き家の現状
- 2 実態調査における北本市の空き家の現状 P 8～P 13
- 3 空き家の課題 P 13～P 14
 - (1) 管理不全な空き家の増加
 - (2) 所有者等の当事者意識の低下
 - (3) 未活用の空き家の増加

第3章 空き家対策の基本方針

- 1 北本市における空き家対策の基本方針 P 15
- 2 対象地区 P 15
- 3 対象とする空き家の種類 P 15～P 17
- 4 計画期間 P 17
- 5 空き家の調査に関する事項 P 17

第4章 空き家に関する対策

- 1 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項 . . P 18
 - (1) 空き家問題の啓発
 - (2) 相談体制の連携
 - (3) 利活用に係る助成制度
- 2 空き家及び除去した空き家に係る跡地の活用の促進に関する事項 P 18～P 19
 - (1) 改修費補助制度
 - (2) 除却費補助制度
 - (3) 他団体との連携、相談体制の充実
- 3 緊急安全措置に関する事項 P 19
- 4 管理不全空家等に関する事項 P 19
 - (1) 管理不全空家等の基本的な方針
 - (2) 管理不全空家等の判断の際の基本的な考え方
 - (3) 措置を講じる際の手続き

- 5 特定空家等に対する措置等に関する事項・・・・・・・・・・ P 2 0 ～ P 2 1
 - (1) 特定空家等の基本的な方針
 - (2) 特定空家等の判断の際の基本的な考え方
 - (3) 措置を講じる際の手続き
 - (4) 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー
- 6 住民等からの空き家に関する対策の実施体制に関する事項
 ・・・・・・・・ P 2 2 ～ P 2 3
 - (1) 相談のあった空き家について
 - (2) 空き家に関する相談対応
- 7 空き家に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・ P 2 4
- 8 その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項・・・ P 2 5 ～ P 2 6
 - (1) 空き家の発生予防等に関する事項
 - (2) 空家等管理活用支援法人に関する事項
- 9 計画の見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2 6

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 北本市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- 空き家対策組織
 - ・北本市空家等対策協議会規則
 - ・北本市空き家等対策庁内検討委員会設置要綱
- 管理不全な状態の空き家の対策
 - ・北本市空き家等の適切な管理に関する条例
 - ・北本市空き家等の適切な管理に関する条例施行規則
- 空き家の除却等
 - ・北本市特定空家等判定基準（第1版）
 - ・北本市空き家等解体補助金交付要綱
- 空き家の発生抑制・活用
 - ・北本市住宅等リフォーム工事資金補助金交付要綱
 - ・北本市空き家等改修補助金交付要綱

第二次北本市空家等対策計画

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

昨今、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、適切な管理が行われていない空き家が、地域の防災・防犯・安全・環境・景観等を阻害し、地域の生活環境に悪影響を及ぼしていることが社会問題となっています。

こういった問題に対応するため、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「空家法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、市町村が、地域の実情に応じた空き家に関する対策の実施主体として位置づけられています。

このことを受け、本市では平成30年10月に「北本市空家等対策計画」（以下「一次計画」という）を策定し、令和2年3月には「北本市空き家等の適切な管理に関する条例」（以下「空き家条例」という）を施行することで、空き家対策を推進してまいりました。

しかし、空き家は全国的に20年間で1.9倍に増加し、今後は除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから令和5年12月13日に改正空家法が施行されるなど、空き家を取り巻く環境は一次計画が策定された時から大きく変化しました。

本市においても、適切な管理がされていない空き家に関する市民からの情報提供等は増え続けており、総合的かつ計画的な空き家対策を推進するためには、計画の見直しを行う必要があることから、「第二次北本市空家等対策計画」（以下「本計画」という）を策定するものです。

《本計画における用語の定義》

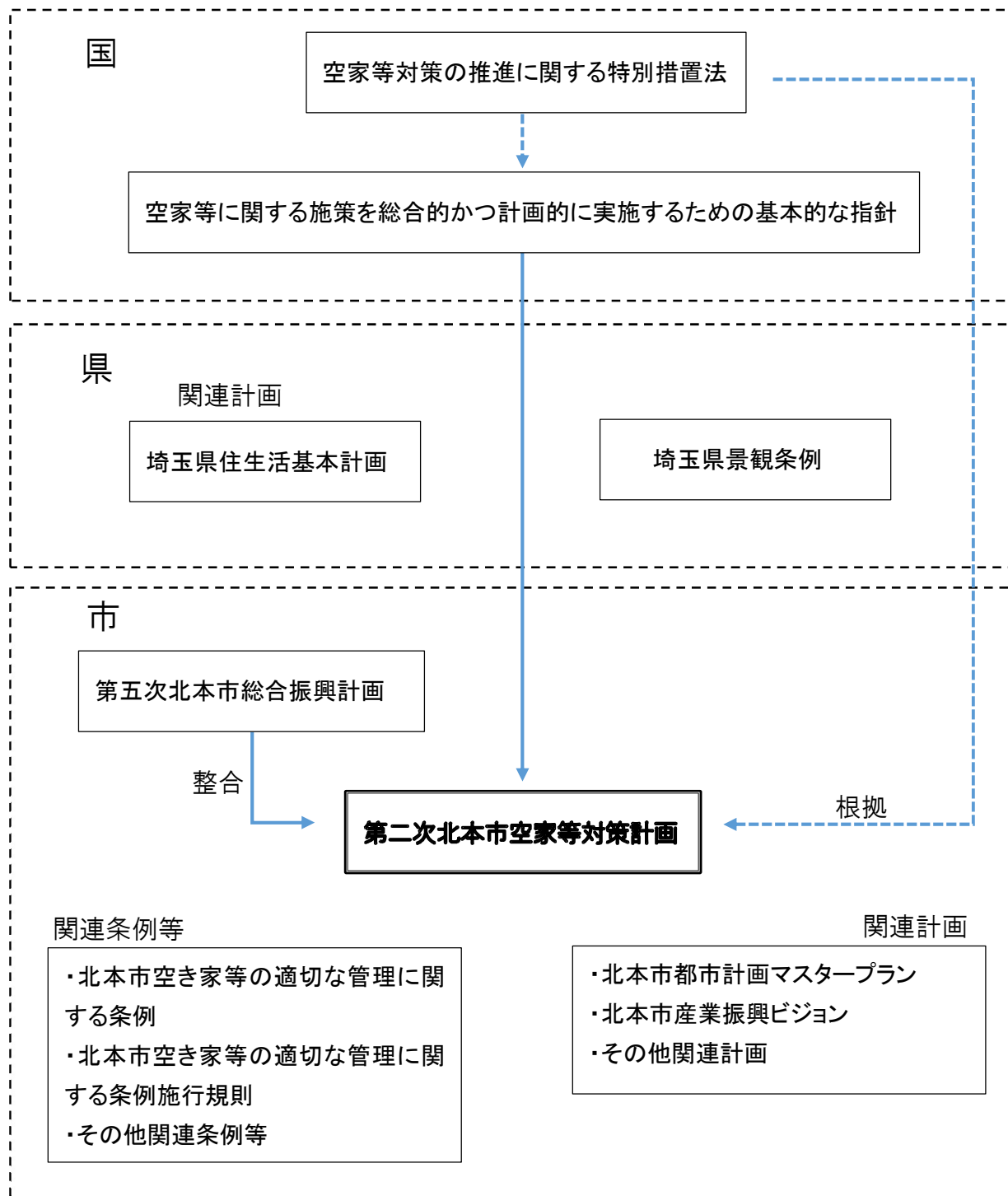
- ・本計画における「空き家」の標記は空家法及び空き家条例で規定され、さらに、空家法及び空き家条例で規定されていない空き家（立木などを含む）の全てを含むものとします。

2 計画の位置づけ、関連計画等

本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき、本市における空き家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、第五次北本市総合振興計画等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 空き家の現状と課題

1 住宅・土地統計調査による空き家の現状

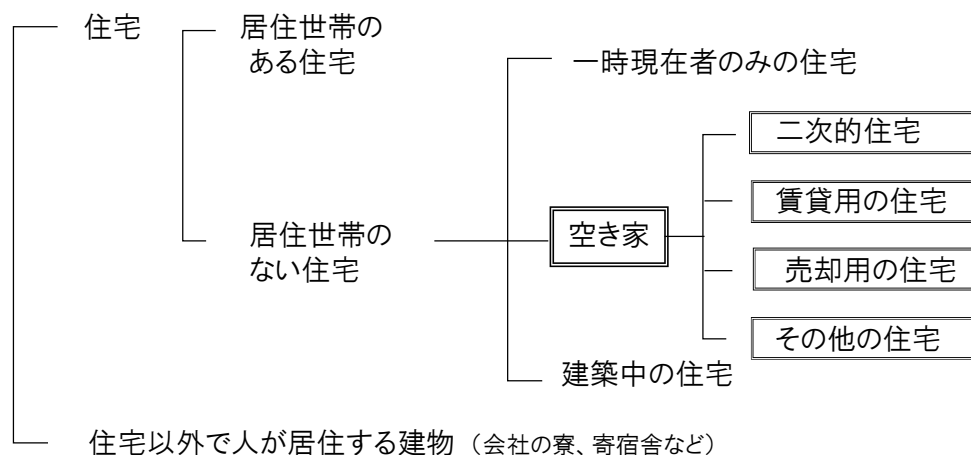
(1) 住宅・土地統計調査の概要

本章では、空き家の状況について全国的な空き家の現状も把握するため、住宅・土地統計調査の住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する調査の結果について記載します。

住宅・土地統計調査とは居住状況の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ているものです。

調査方法は標本調査になるため、実際の数とは差異があります。

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宿泊する等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

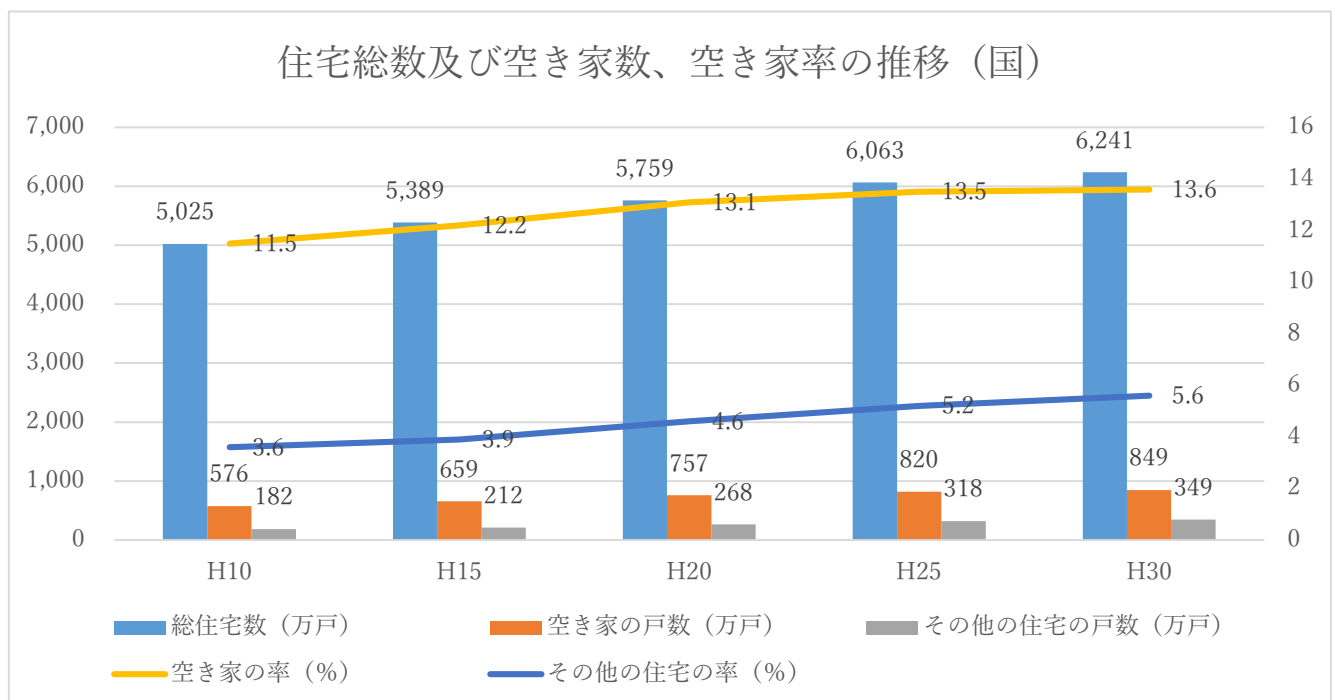
(2) 全国における空き家の現状

全国的に、空き家の数、率ともに増加しています。また、空き家の中で特に問題になりやすいのは、居住目的ではない「その他の住宅」です。「その他の住宅」の数は平成10年から平成30年までの20年間で1.9倍となっており、今後も増加する見込みになっています。(令和12年には470万戸になる見込みです)

住宅総数及び空き家数、空き家率の推移(国)

	総住宅数 (万戸) ①	空き家		その他の住宅	
		戸数 ②	率 ②÷①	戸数 ③	率 ③÷①
H10	5,025	576	11.5%	182	3.6%
H15	5,389	659	12.2%	212	3.9%
H20	5,759	757	13.1%	268	4.6%
H25	6,063	820	13.5%	318	5.2%
H30	6,241	849	13.6%	349	5.6%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基に作成



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基に作成

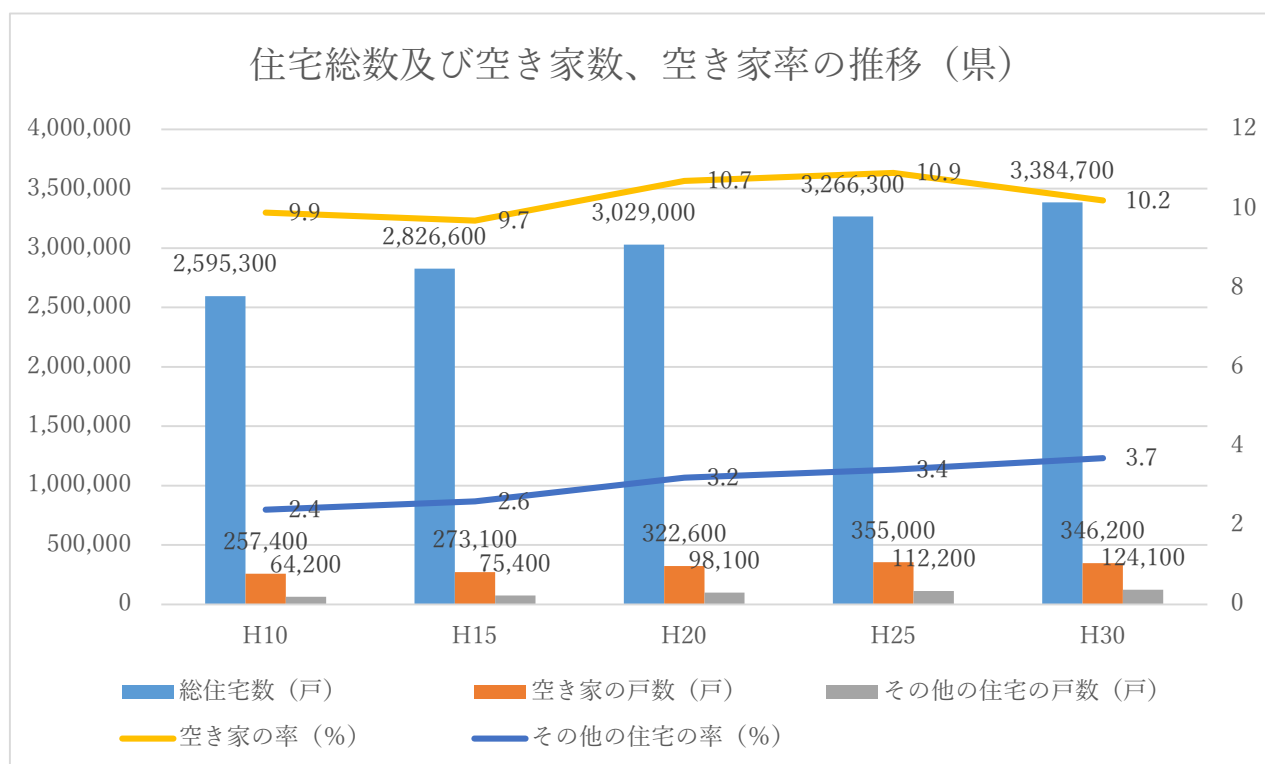
(3) 埼玉県における空き家の現状

全国的に空き家の数、率ともに増加している中、平成25年から平成30年の間で埼玉県では空き家の数は減少（0.7%減）していますが、空き家として問題になりやすい、その他の住宅は増加（0.3%増）しています。

住宅総数及び空き家数、空き家率の推移（県）

	総住宅数 (戸) ①	空き家		その他の住宅	
		戸数 ②	率 ②÷①	戸数 ③	率 ③÷①
H10	2,595,300	257,400	9.9%	64,200	2.4%
H15	2,826,600	273,100	9.7%	75,400	2.6%
H20	3,029,000	322,600	10.7%	98,100	3.2%
H25	3,266,300	355,000	10.9%	112,200	3.4%
H30	3,384,700	346,200	10.2%	124,100	3.7%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基に作成

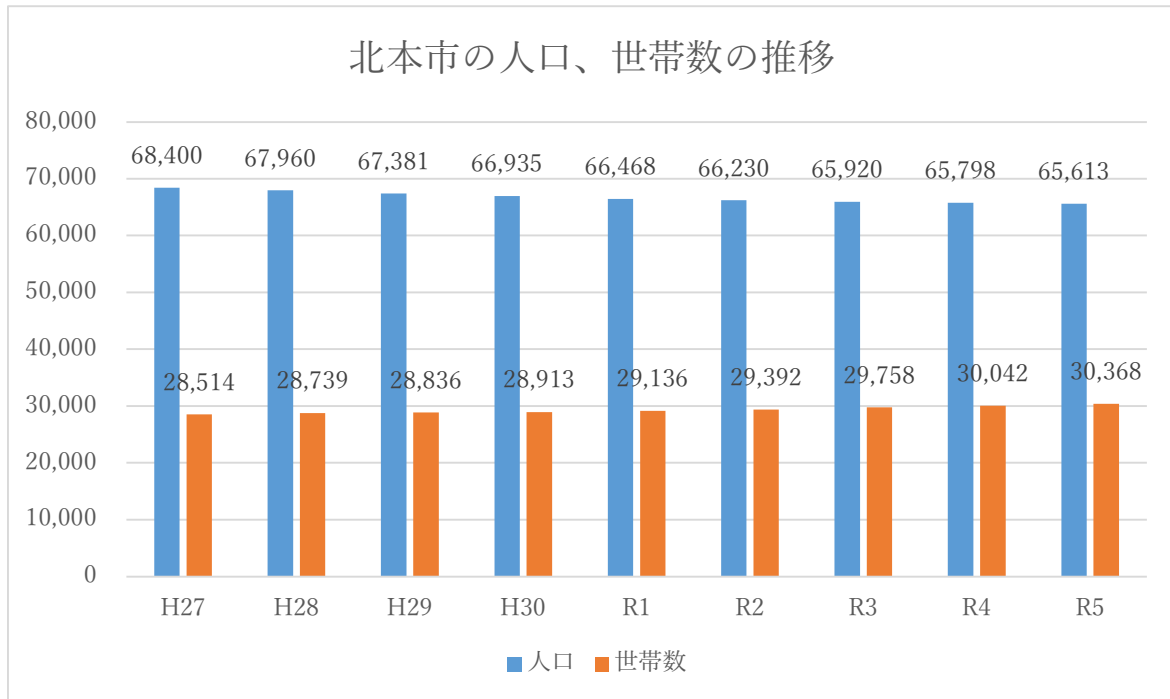


出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基に作成

(4) 北本市における空き家の現状

① 人口、世帯数

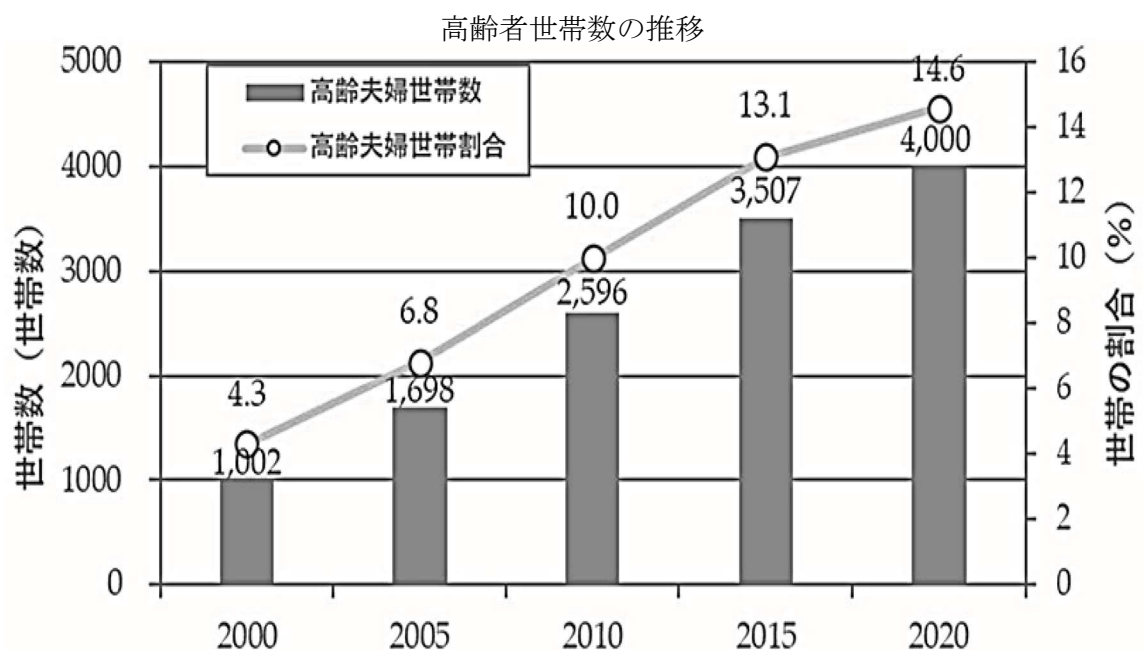
北本市においては、令和5年時点で、人口は減少傾向にありますが、世帯数は増加傾向にあります。



出典：北本市人口集計データを基に作成

② 高齢者世帯数

北本市は、全国的に見ても速い速度で、現役世代が減少し、高齢者世帯が増加していくことが予想されています。



出典：北本市高齢者福祉計画 2024・第9期介護保険事業計画から抜粋

③ 空き家の現状

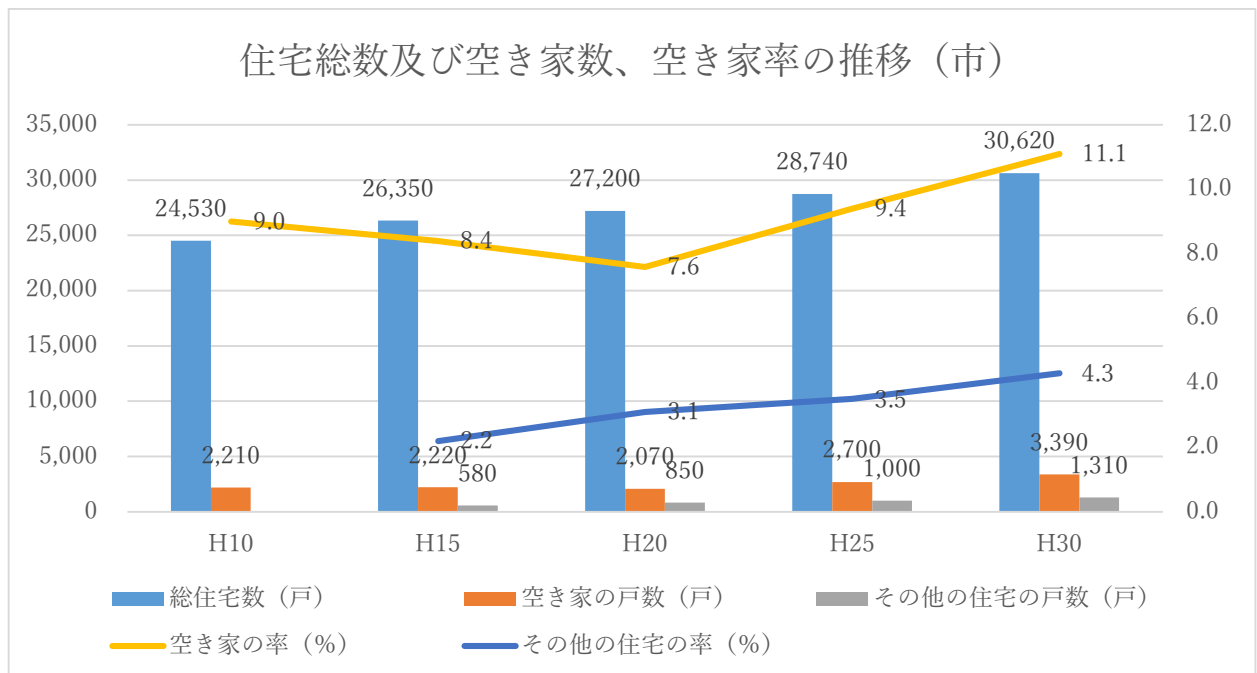
住宅・土地統計調査の推定値によると北本市は空き家の数・率、その他の住宅の数・率ともに増加しています。

全国と比較すると、空き家の率、その他の住宅の率ともに下回っていますが、埼玉県と比較すると、空き家の率、その他の住宅の率ともに上回っています。また、増え方については、平成25年から平成30年の間で、空き家数は690戸増、空き家の率は1.7%増、その他の住宅の数は310戸増、その他の住宅の率は0.8%増と、全国・県と比較しても多い増え方となっています。

住宅総数及び空き家数、空き家率の推移（市）

	総住宅数 (戸) ①	空き家		その他の住宅	
		戸数 ②	率 ②÷①	戸数 ③	率 ③÷①
H10	24,530	2,210	9.0%	—	—
H15	26,350	2,220	8.4%	580	2.2%
H20	27,200	2,070	7.6%	850	3.1%
H25	28,740	2,700	9.4%	1,000	3.5%
H30	30,620	3,390	11.1%	1,310	4.3%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基に作成



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基に作成

2 実態調査における北本市の空き家の現状

住宅・土地統計調査は標本調査であり推定値であることから、空き家対策をより効率的に進めるためには、市内の空き家の状況を把握する必要があります。このことから、令和5年度に空き家の実態調査を実施しました。

○調査概要

- ・調査期間：令和5年7月～令和5年9月
- ・調査対象：直近の水道使用量が5 m³未満である家屋 1395 件
- ・調査方法：公道等からの外観調査及びアンケート調査
- ・調査結果：調査の結果、1395 件中、「空き家である可能性が高い」が 421 件、「判断できない」が 307 件、「空き家ではない」が 663 件であることが確認できました。また、以前職員が実施した実態調査等により把握している空き家が 212 件あります。この調査結果を基に、以下のとおりアンケートを送付し、所有者の使用状況や管理状況の調査を実施しました。

○空き家の所有者に対するアンケート調査

外観調査において、「空き家である可能性が高い」又は、「空き家か判断できない」に該当した建物及び、以前職員が実施した実態調査等により把握している空き家の所有者・管理者（以下「所有者等」という）に対し、アンケートを実施しました。集計結果は次のとおりとなります。

- ・アンケート発送日：令和5年9月8日（金）
- ・アンケート回答期限：令和5年9月30日（土）
- ・発送結果について

アンケート発送数	940 件
回答件数	545 件
有効回答件数 (白紙や建物に心当たり無しを除いた件数)	537 件
回答率	57.8%
有効回答率	57.1%

※次頁からの集計結果において、無回答は集計に含んでいません。

○集計結果

建物の所有者について

・建物の所有者について教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 自分が所有している（共有を含む）	414	80.3%
2. 家族や親族が所有している	41	7.9%
3. 遺産分割協議中である	24	4.7%
4. 譲渡・売却した	22	4.3%
5. 取り壊して更地にした	7	1.4%
6. その他	7	1.4%
計	515	100.0%

・所有者の年齢を教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 30歳台以下	2	0.4%
2. 40歳台	24	5.0%
3. 50歳台	79	16.5%
4. 60歳台	97	20.2%
5. 70歳台	136	28.3%
6. 80歳台以上	142	29.6%
計	480	100.0%

・所有者の現在の居住地はどこですか。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 北本市内	255	53.4%
2. 北本市以外の埼玉県内	141	29.6%
3. 埼玉県外	81	17.0%
計	477	100.0%

建物の状況について

・建物を建てた時期を教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 昭和55年以前（築43年以上）	231	60.8%
2. 昭和56年～平成2年	68	17.9%
3. 平成3年～平成12年	43	11.3%
4. 平成13年～平成22年	18	4.7%
5. 平成23年以降	3	0.8%
6. わからない	17	4.5%
計	380	100.0%

・建物の使用状況を教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 住んでいる（貸し家を含む）	125	24.7%
2. 事業用（店舗、倉庫など）として使用している	22	4.3%
3. 別荘・セカンドハウス等で使用している	44	8.7%
4. 物置等として使用している	82	16.2%
5. その他	33	6.5%
6. 居住・使用していない（空き家・空き店舗等である）	201	39.6%
計	507	100.0%

・建物の使用頻度を教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 1か月に数回	121	69.5%
2. 数か月に1回程度	47	27.0%
3. 年に1回程度	5	2.9%
4. 数年に1回程度	1	0.6%
計	174	100.0%

・建物を使用しなくなって何年経過しましたか。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 1年未満	34	15.3%
2. 1年以上～3年未満	66	29.7%
3. 3年以上～10年未満	82	37.0%
4. 10年以上	38	17.1%
5. わからない	2	0.9%
計	222	100.0%

・居住または使用しなくなったきっかけを教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 相続により取得したが居住・使用していない	62	27.8%
2. 住人の入院、施設入所等により空き家となった	79	35.4%
3. 住人が親や子の世帯と一緒に住むことになった	12	5.4%
4. 住人が転勤となった	4	1.8%
5. 住人が別の住宅等を建築・購入して住み替えた	24	10.8%
6. 賃借人が退去した	24	10.8%
7. その他	18	8.0%
計	223	100.0%

建物の管理について

・建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. ほぼ毎週	73	19.0%
2. ほぼ毎月	127	33.1%
3. 年に数回	148	38.5%
4. ほとんどしない	34	8.9%
5. 一度もしたことがない	2	0.5%
計	384	100.0%

・建物の維持管理で、困っていることを教えてください。（複数回答）

	回答数	回答率
1. 維持管理の費用が高い	69	22.5%
2. 遠方に住んでいるので十分にできない	92	30.0%
3. 年齢・体力的につらい	105	34.2%
4. どこに相談したら良いかわからない	41	13.4%
5. その他	102	33.2%
回答者数	307	—

今後の活用等について

・建物の今後についてどのようにお考えか教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 解体、または売却することが決まっている	22	5.9%
2. 解体したいが困っている	28	7.5%
3. 数年以内に自分または家族等が住む	29	7.8%
4. 賃貸したい、または賃貸してもよい	18	4.8%
5. 売却したい、または売却してもよい	90	24.0%
6. 子や孫などに活用を任せる	29	7.8%
7. 現状のまま使用・維持したい	105	28.0%
8. その他	53	14.2%
計	374	100.0%

・建物の今後について、困っていることを教えてください。（複数回答）

	回答数	回答率
1. 賃貸・売買したいが、どうしたら良いかわからない	62	21.4%
2. 賃貸・売買により、知らない住民が入居し近所に迷惑をかけるのではないかと心配である	11	3.8%
3. 愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない	52	17.9%
4. 相続について協議中で、自分だけでは決められない	32	11.0%
5. リフォームしないと使用できない状態である	81	27.9%
6. 家財（仏壇等）の処分に困っている	68	23.4%
7. 先祖代々からの建物なので、自分だけでは判断できない	14	4.8%
8. その他	101	34.8%
回答者数	290	—

・建物の解体について、困っていることを教えてください。（複数回答）

	回答数	回答率
1. 解体費用の支払いが困難	19	32.2%
2. 解体して更地になることで固定資産税が上がるといわれていること	28	47.5%
3. 解体業者を知らないので見積りを依頼したり相談したりできない	16	27.1%
4. 相続について協議中で、自分だけでは決められない	10	16.9%
5. 家財（仏壇等）の処分に困っている	12	20.3%
6. その他	24	40.7%
回答者数	59	—

北本市空き家バンクについて

・北本市の空き家バンク制度についてご存知ですか。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 内容を知っている	28	8.2%
2. 名前を聞いたことがある程度	97	28.3%
3. 知らない	218	63.5%
計	343	100.0%

・今後、空き家バンクの活用についてどのようにお考えですか。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 制度についてもっと詳しく知りたい	86	29.8%
2. 登録するつもりはない	175	60.5%
3. 登録したい	28	9.7%
計	289	100.0%

以上の実態調査及びアンケート調査により、本実態調査において把握した空き家の数は、565戸でした。これに住民等からの相談により把握している空き家が256戸から、実態調査と重複していた26戸を差し引いて、現在市が把握している空き家の数は、795戸となります。

なお、住宅・土地統計調査と差異がありますが、住宅・土地統計調査は標本調査であるため、必ずしも一致するものではありません。

3 空き家の課題

空き家に関する課題は、空き家が放置されることで草木が繁茂し、建物が老朽化することで衛生・景観的問題や、空き家が増え住民が少なくな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、空き家の対策を進める上で、共通する課題として、空き家の所有者や隣接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核家族化が進み、相対的に空き家の総数も増え続けている。
- ・空き家の所有者の高齢化が進んでいることで、管理に要するための労力や時間等が不足している。

- ・空き家の所有者等が、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。
- ・相続の発生により権利関係が複雑になってしまい、権利者間の確執による手続きが遅延することで、空き家が適切に管理されない。
- ・空き家の解体等に要する資金不足により放置されている。
- ・空き家は日々状況が変化することから、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、空き家の所有者等が不明なまま放置されている。
- ・空き家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。
- ・空き家を管理しないこと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。
- ・不動産関係事業者が空き家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。

第3章 空き家対策の基本方針

1 北本市における空き家対策の基本方針

空き家は、所有者等により適切に管理されていれば大きな問題にはなりません。しかし、管理されていない状態が継続されると、空き家の老朽化が進行し、草木の繁茂、害虫の発生、ゴミの不法投棄等、多岐にわたる問題が発生し、また、不法侵入による犯罪発生の誘発など、地域の治安悪化の懸念材料になってしまうこともあります。

第五次北本市総合振興計画において重点目標となっている「良好な住環境及び景観の誘導」を実現するためには、管理不全な空き家の増加を未然に防ぐための適切な予防・管理を促進するとともに、管理不全な空き家に対して改善を促進する、空き家を減らすための積極的な活用の促進をするといった様々な視点から、空き家対策に取り組むことが必要です。

また、空き家の所有者等が、管理不全な空き家が周辺に与える影響を認識し、適切な管理に対する責務を担い空き家対策に取り組むことができるよう、所有者等を支援する取り組みが求められます。

以上を踏まえ、本市は、「安心・安全に暮らすことができる居住環境の実現」を空き家対策の基本方針とし、市内の空き家の予防・管理・活用が適切に行われるよう施策を展開することで、第五次北本市総合振興計画の重点目標である「良好な住環境及び景観の誘導」の実現を目指します。

2 対象地区

空き家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は以下のとおりです。

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

3 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、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、空家法及び空き家条例で規定する空き家も含みます。

空家法及び空き家条例で規定する空き家についての詳細は以下のとおりになります。

(1) 空き家条例第2条第1項第1号で規定する空き家

市の区域内に存する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空き家等（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であって、その期間が1年に満たないものを含む。）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。

(2) 空家法第2条第1項で規定する空き家

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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

《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。

(3) 空き家条例第2条第1項第2号で規定する管理不全な状態の空き家

空き家等の建築資材等が飛散し、又は倒壊することにより人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態の空き家及び空き家等に植物が繁茂し、又は廃棄物が放置されることにより、防災上危険若しくは衛生上有害となるおそれのある状態の空き家をいう。

(4) 空家法第13条第1項で規定する空き家（以下「管理不全空家等」という）

そのまま放置すれば、特定空家等に該当することと認められる空き家をいう。

※管理不全空家等に該当するか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。

(5) 空家法第2条第2項で規定する空き家（以下「特定空家等」という）

次のいずれかの状態にあると認められる空き家をいいます。

ア 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

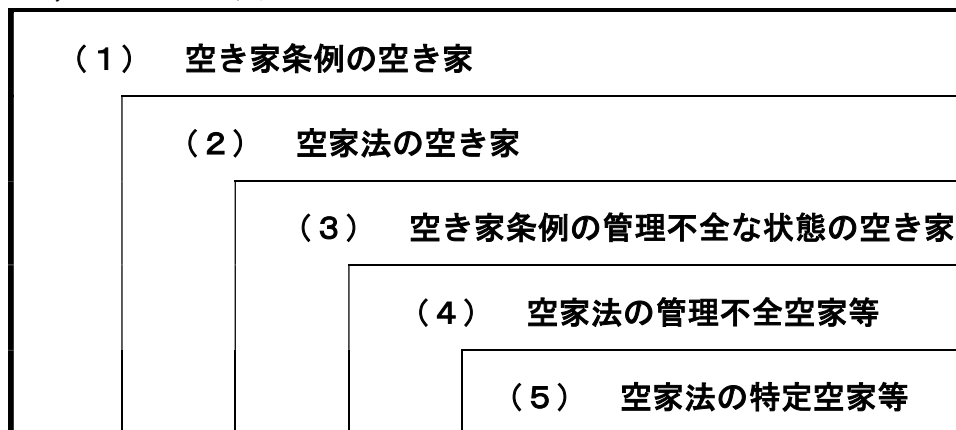
イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 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

エ 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か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。

■空き家のイメージ図



4 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和11年度までの6年間とします。

計画期間:6年					
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
				実態調査	改定

5 空き家の調査に関する事項

本市における空き家の所在及び当該空き家の所有者等を把握するため、令和5年度に実施した実態調査を今後も行い、調査時期については本計画の見直しと併せて、適宜、実施するようにします。

また、継続的に空き家の実態把握及びデータベースの更新を図ります。

第4章 空き家に関する対策

1 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項

(1) 空き家問題の啓発

空き家の発生予防について、下記の施策を展開し、課題の解決に努めます

①所有者等の意識醸成に関する施策

- ・4市1町による空き家バンクの設置（継続）
- ・窓口にて関連するチラシ、パンフレットの配布（継続）
- ・市有施設にて関連するチラシ、パンフレットの配布（新規）
- ・広報きたもとへの定期的な関連記事の掲載（新規）
- ・市HPにて、空き家の発生予防に関する情報を掲載（新規）

②住宅等リフォーム助成制度に関する施策

- ・窓口にてリーフレットの配布（継続）
- ・市HPにて住宅等リフォーム助成制度に関する情報を掲載（継続）
- ・制度の拡充や手続きの簡素化について適切に検討（継続）
- ・市有施設にてリーフレットの配布（新規）
- ・市内業者に対し、リーフレットを配布する方法を検討（新規）
- ・広報きたもとへの定期的な関連記事の掲載（新規）

(2) 相談体制の連携

空き家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の充実も併せて図ります。

2 空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 改修費補助制度

本市では、空き家の活用促進策として、一定の条件を満たす空き家の改修に対して補助金を交付する制度を実施しています。しかし、アンケートでは、建物の今後について困っていることの項目において、「リフォームしないと使用できない状態である」が27.9%を占めていました。個別回答においても、「市外在住のため、市の補助制度を知ることができてよかった。」等の回答があり、周知が不十分であ

ることが伺えるため、更なる周知を図る必要があります。また、必要に応じて制度の改正を検討する必要があります

(2) 除却費補助制度

空き家の管理が難しい所有者等にとって、空き家を除却することは問題の解消を図る有効な手段の一つです。そのため、本市では一定の条件を満たす空き家の除却に対して補助金を交付する制度を実施しています。しかし、アンケートにおいて、建物の今後について困っていることの項目において、「解体費用の支払いが困難」が32.2%を占めており、個別回答においても、「市外在住のため、市の補助制度を知ることができてよかった。」等の回答があり、周知が不十分であることが伺えるため、更なる周知を図る必要があります。また、必要に応じて制度の改正を検討する必要があります。

(3) 他団体との連携、相談体制の充実

空き家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、所有者などへ工事事業者の紹介や相談体制の充実に努めます。

3 緊急安全措置に関する事項

道路、公園その他の公共の場所において、空き家に起因する人の生命、身体又は財産に対する危険が生ずる恐れがある場合でかつ、その所有者等に当該危険を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置を、空き家条例第10条第1項に基づいて図ります。

その際、発生した費用については所有者等から徴収します。

4 管理不全空家等に関する事項

(1) 管理不全空家等の基本的な方針

管理不全空家等は、令和5年12月13日から施行された改正空家法にて新たに定められた、そのまま放置すれば、特定空家等に該当することと認められる空き家等のことをいいます。地域住民の安全や生活環境を著しく損なう前の段階で、空家法に基づく助言、指導が可能になりましたが、特定空家等と同様、空家法に基づく「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るため、慎重に対応していくことが求められます。

市では、管理不全空家等に対しては、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) 管理不全空家等の判断の際の基本的な考え方

空き家を管理不全空家等に認定するための判断基準については、国土交通省が定めた「管理不全空き家等及び特定空き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、北本市空き家等対策協議会の意見を踏まえ定めることとします。

管理不全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、北本市空き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

空家法第13条に規定する管理不全空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。

5 特定空き家等に対する措置等に関する事項

(1) 特定空き家等の基本的な方針

特定空き家等は、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、特定空き家等に対しては、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) 特定空き家等の判断の際の基本的な考え方

空き家を特定空き家等に認定するための判断基準については、国土交通省が定めた「管理不全空き家等及び特定空き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、北本市空き家等対策協議会の意見を踏まえ定めることとします。

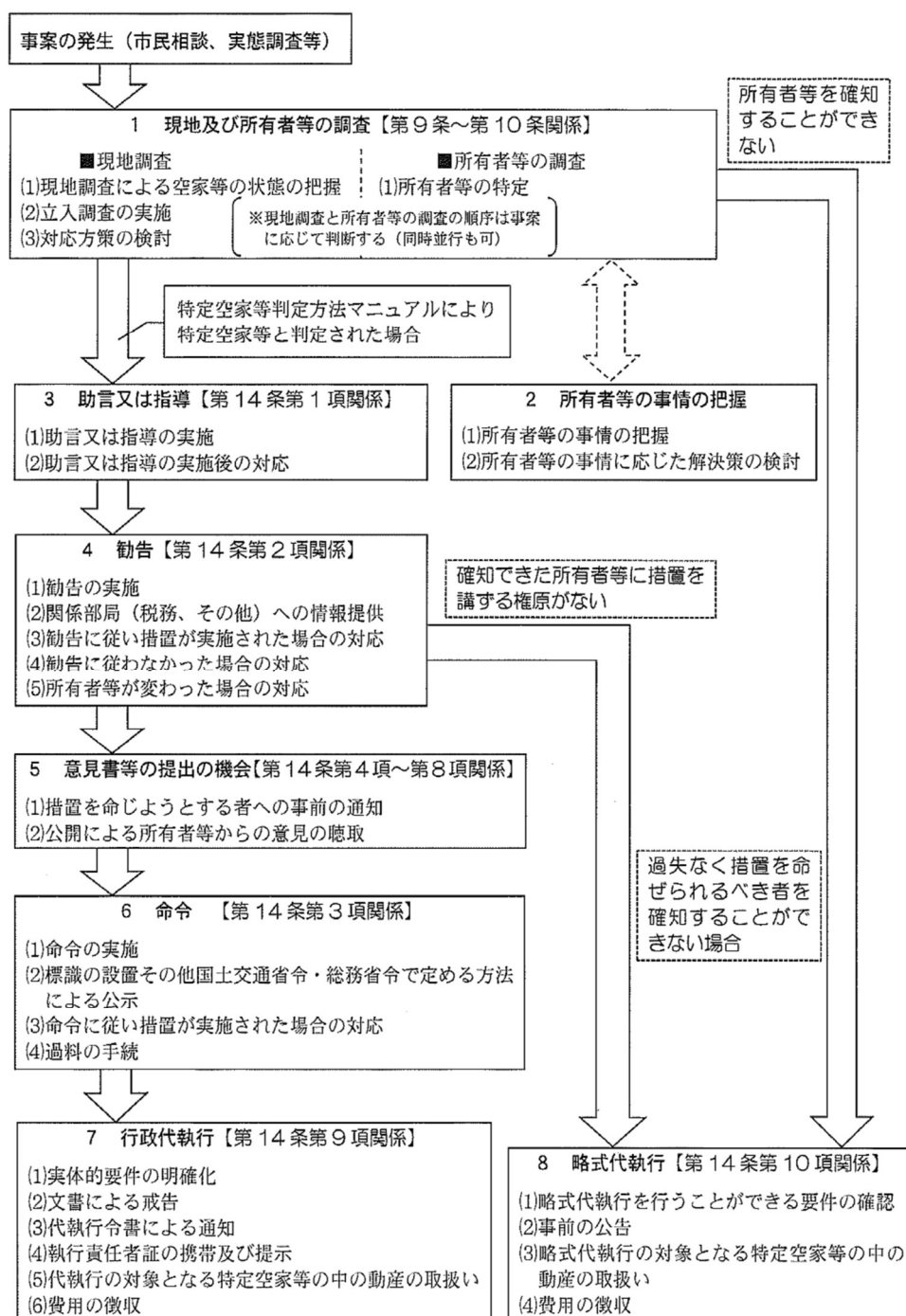
特定空き家等の判断にあたっては、北本市空き家等対策庁内検討委員会で協議し、北本市空き家等対策協議会の意見を聴いた上で、市長が認定することとします。

(3) 措置を講じる際の手続き

空家法第22条に規定する特定空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。

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) 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



6 住民等からの空き家に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 相談のあった空き家について

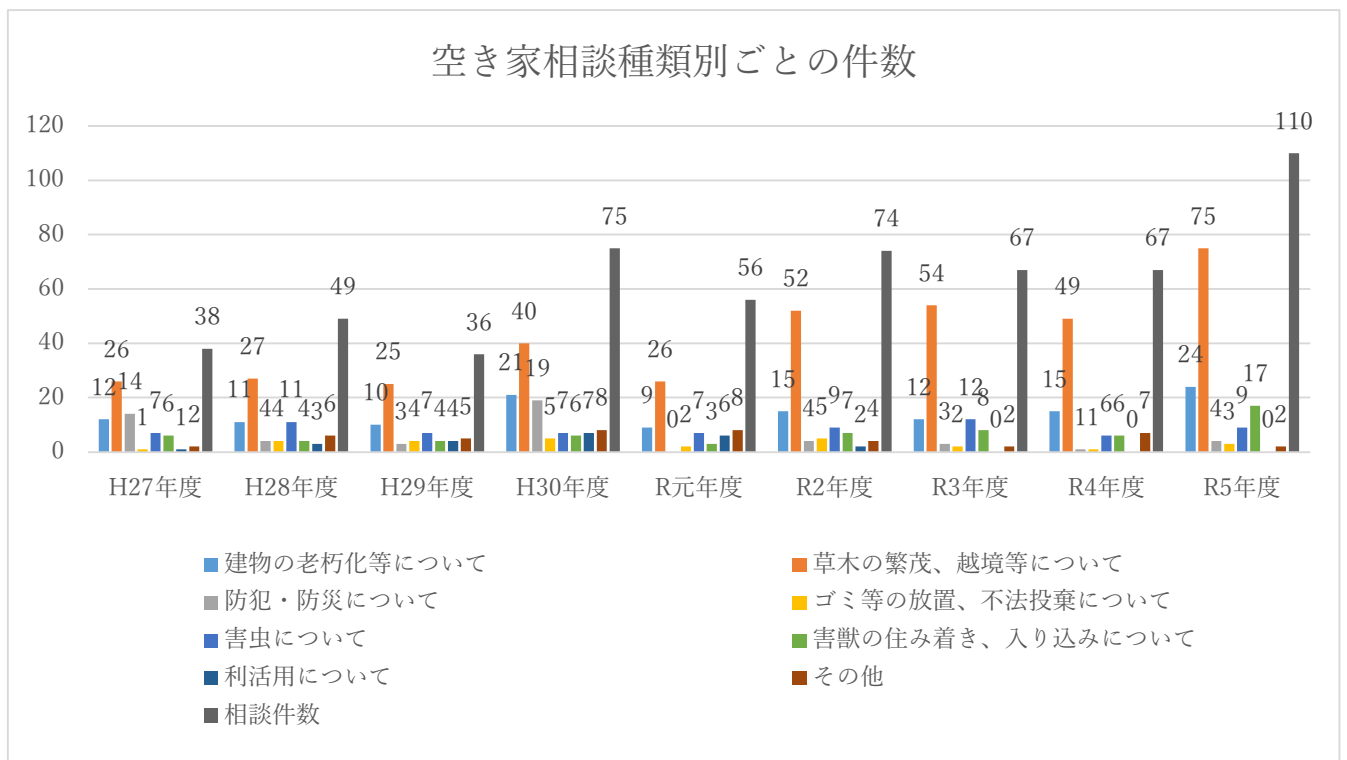
平成27年度から令和5年度までの相談・苦情件数は以下のとおりとなります。

「草木の繁茂、越境等」に関する相談が最も多くなっています。

■空き家相談種類別ごとの件数

	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度
建物の老朽化等について	12	11	10	21	9	15	12	15	24
草木の繁茂、越境等について	26	27	25	40	26	52	54	49	75
防犯・防災について	14	4	3	19	0	4	3	1	4
ゴミ等の放置、不法投棄について	1	4	4	5	2	5	2	1	3
害虫について	7	11	7	7	7	9	12	6	9
害獣の住み着き、入り込みについて	6	4	4	6	3	7	8	6	17
利活用について	1	3	4	7	6	2	0	0	0
その他	2	6	5	8	8	4	2	7	2
相談の件数	38	49	36	75	56	74	67	67	110

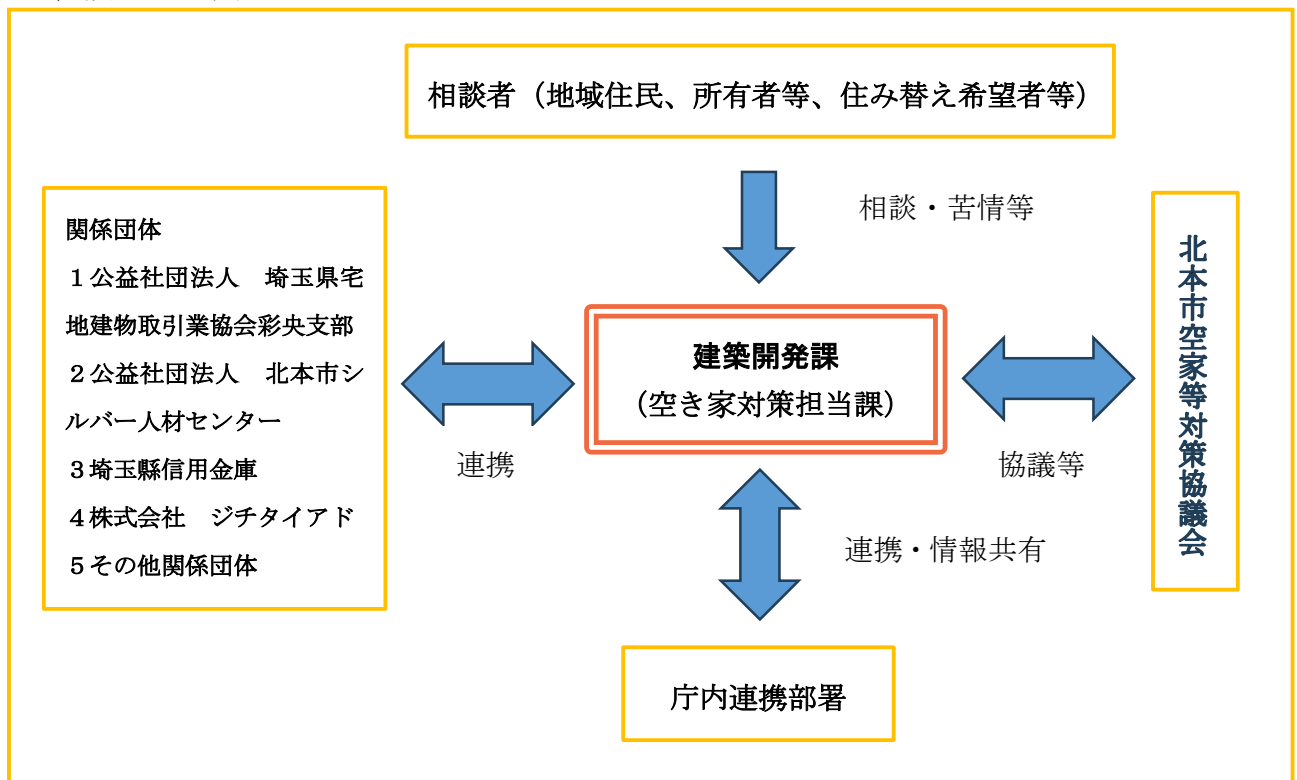
※一つの空き家について複数の事柄の相談を含む場合があるため、種類別件数の合計と相談件数は一致しません。



(2) 空き家に関する相談対応

空き家に関する相談対応は、都市整備部建築開発課営繕・住宅担当が行いますが、必要に応じて連携部署と協力・連携を図り、相談・情報提供への対応を強化し、地域住民、所有者等からの相談に対し、解決・改善に努めます。また、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、関係団体との体制を強化していきます。

相談フロー図



空き家対策に関する庁内連携部署一覧

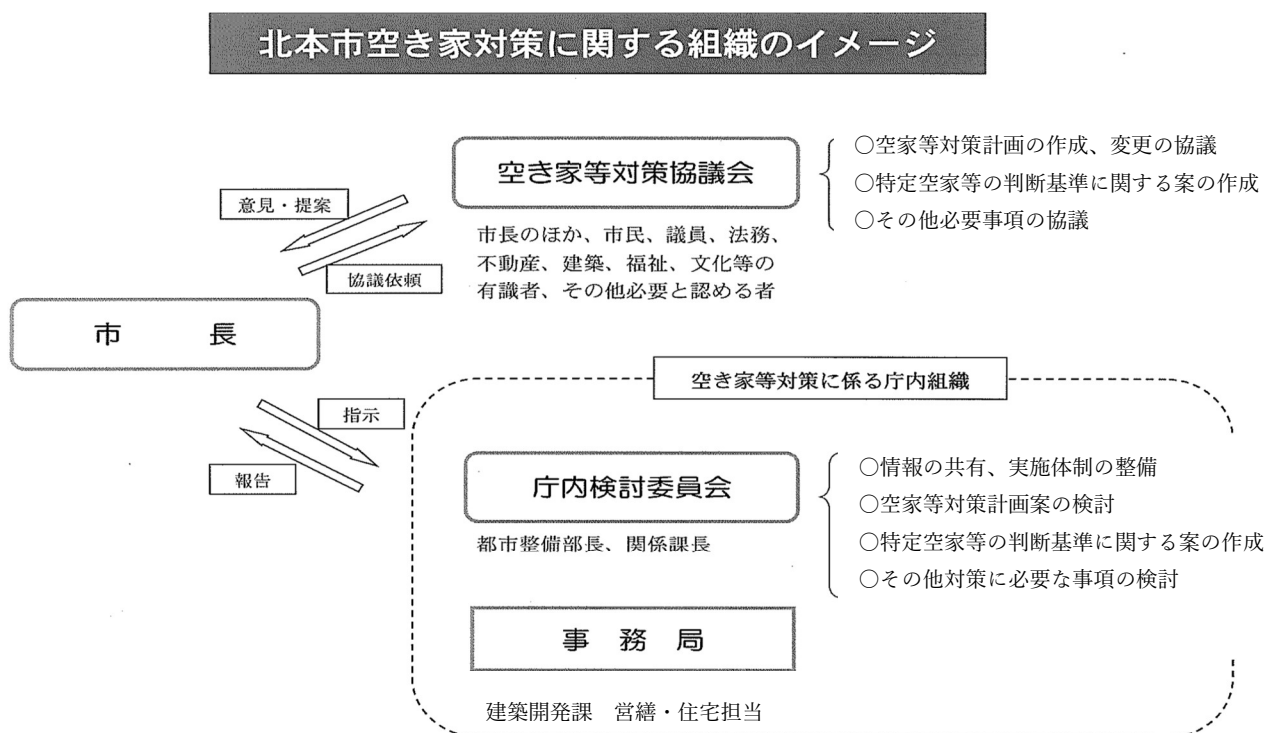
空き家対策に関する事項	連携部署
防災、生活安全（防犯）	市民経済部 くらし安全課
生活環境、鳥獣、廃棄物	市民経済部 環境課
中心市街地の活性化（空き店舗）	市民経済部 産業観光課
地域福祉	福祉部 共生福祉課
高齢者福祉	福祉部 高齢介護課
まちなみの景観	都市整備部 都市計画課
建物の老朽・危険度判定	都市整備部 建築開発課
児童生徒の安全、通学路	教育部 学校教育課

7 空き家に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家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。

空き家の対策を実施する上での検討組織は、空家法第8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。



北本市空家等対策協議会構成員

	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・児童委員

8 その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空き家の発生予防等に関する事項

① 住宅リフォーム補助

本市では、令和4年度より空き家の発生予防策として、現在居住している住宅のリフォームに対して補助金を交付する制度を実施しています。本制度については、広報きたもとや市HP等により周知を図り、令和4年度から令和5年度まで149件のリフォーム工事に助成いたしました。この補助制度が空き家発生予防策になっているか検証し、必要に応じて制度の改正を検討する必要があります。

② 関係団体との連携

■公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部及び4市1町

「埼玉県央地域における空き家の利活用等に関する協定」に基づき、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部と県央地域の本市を始め、鴻巣市、上尾市、桶川市、伊奈町と空き家バンク事業について連携しています。

県央地域で連携することで利用登録において、窓口がひとつで複数の市町の登録ができるように空き家バンクを活用しやすくしています。

■公益社団法人北本市シルバー人材センター

「空き家等の適正な管理の推進に関する協定書」に基づき、北本市シルバー人材センターが行う以下の業務について、所有者等への紹介及びPRを行っています。

- ・除草
- ・植木の剪定
- ・その他、北本市シルバー人材センターが受託できる一般作業、一般管理

■埼玉縣信用金庫

「北本市提携「さいしん空き家活用提携ローン」取扱いに関する協定書」に基づき、北本市の空き家等対策に連携して、さいしん空き家活用提携ローン制度を設けています。

■株式会社 ジチタイアド

「北本市空き家情報冊子の官民協働発行に関する協定書」に基づき、北本市空き家情報冊子の作成について連携しています。

■その他関係団体

必要に応じて連携します。

(2) 空家等活用支援法人の指定について（空家法第23条第1項）

空家等活用支援法人は、管理不全空家等と同様、令和5年12月13日から施行された改正空家法にて新たに定められました。これは、空き家の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人からの申請により空家等活用支援法人に指定し、市が行っている業務の一部を、市町村に代わって行うことができるというものです。

本市の空き家対策について、空家法第24条各号の業務を市で行うことができており、さらに、必要があれば、その都度、関係団体と委託等により対応しております。

このことから、空家活用支援法人の指定は、情報収集、検討を行い、さらなる充実した空き家対策を望むべき時などに、適切に審査基準を改正することとします。

○北本市空家等管理活用支援法人の指定に関する審査基準 (令和5年12月13日)

(趣旨)

第1条 この審査基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）により改正された、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第23条第1項に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定について、行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第1項の審査基準を定めるものとする。

(審査基準)

第2条 北本市長は、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、指定を行わないこととする。

附 則

この審査基準は、令和5年12月13日から施行する。

9 計画の見直し

「第二次北本市空家等対策計画」については、空き家の適切な管理の重要性及び管理不全な空き家を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ことから、定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更をするようにします。

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 北本市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- 空き家対策組織
 - ・北本市空家等対策協議会規則
 - ・北本市空き家等対策庁内検討委員会設置要綱
- 管理不全な状態の空き家の対策
 - ・北本市空き家等の適切な管理に関する条例
 - ・北本市空き家等の適切な管理に関する条例施行規則
- 空き家の除却等
 - ・北本市特定空家等判定基準（第1版）
 - ・北本市空き家等解体補助金交付要綱
- 空き家の発生抑制・活用
 - ・北本市住宅等リフォーム工事資金補助金交付要綱
 - ・北本市空き家等改修補助金交付要綱