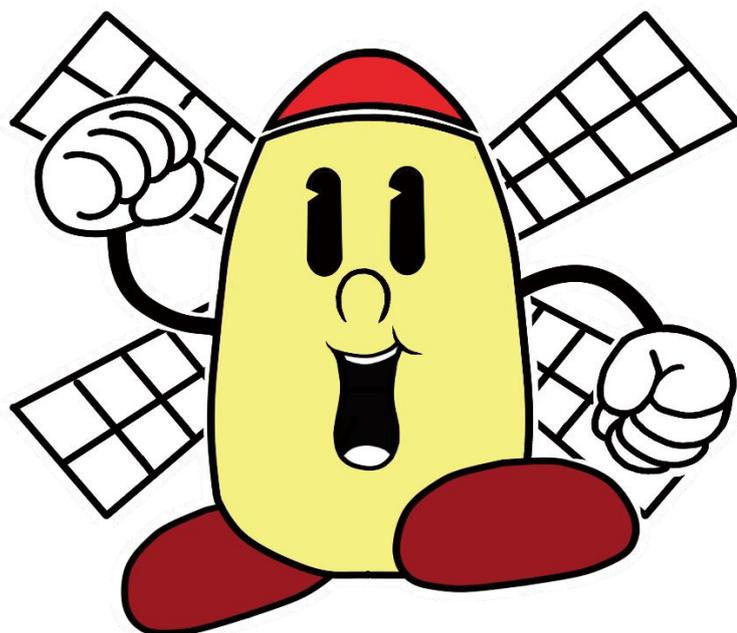


# 松伏町空家等対策計画



令和3年2月

松伏町

## はじめに

近年、地域の人口減少や少子高齢化により、適切に管理されていない老朽化した空家が年々増加し、景観、衛生、防災や防犯の問題が生じ、周辺住民の生活環境への悪影響など大きな社会問題となっており、町においても同様な問題が増加しています。

また、適切な管理ができていない空家等の相談も増加しており、所有者への意識啓発や予防対策が課題となっています。松伏町では、所有者への情報提供や専門的な知識を有する団体と連携しながら予防対策を実施しています。

管理されずそのまま放置される「空家」が増加する中、空家問題への法的対応は自治体条例が先行し、令和2年3月31日時点で埼玉県で35の自治体が空き家対策条例を制定しています。

国では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成27年5月に全面施行されたことから、松伏町においても平成28年2月に松伏町空家等対策計画を施行しました。松伏町空家等対策計画は、計画期間を5年間としており、日々変化している空家等の現状を踏まえて今回の改訂としました。

## 用語の説明

- 空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づき、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。
- 特定空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づき、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

# 目 次

## 1 空家等に関する対策の基本方針

(1) 現状	……	3
(2) 空家等を取り巻く課題	……	6
(3) 空家等に関する対策の方向性	……	7
(4) 空家等に関する対策の対象地区	……	7
(5) 対策が必要な空家等の種類	……	8
(6) 計画期間	……	9

## 2 空家等に関する対策

(1) 適切な管理の促進	……	10
(2) 予防対策	……	13
(3) 実施対策	……	14

# 資 料

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 松伏町空家等対策協議会条例

資料3 「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)

資料4 特定空家等判定方法マニュアル

資料5 空家等に関する対策の様式

# 1 空家等に関する対策の基本方針

## (1) 現状

### ア 全国及び埼玉県の場合

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、ますます高齢化や人口減少が進む中、国内の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、空家の数は調査のたびに増加し、平成10年に全国で576万戸だったところ、平成30年で849万戸と、20年間で約1.5倍になっています。また、空家率で見ると、平成10年に1割を超え11.5%となり、その後も一貫して上昇を続けています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されており、問題となる空家は「その他の住宅」の中で「適切に管理されていない空家」です。

#### ① 売却用の住宅

新築・中古問わず、売却のために空家になっている住宅

#### ② 賃貸用の住宅

新築・中古問わず、賃貸のために空家になっている住宅

#### ③ 二次的住宅

別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

#### ④ その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、長期にわたって不在の住宅など

空家全体に占めるその他の住宅の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約348万戸、空家全体に占める割合は3分の1（約41.1%）を超えています。

全国の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

(単位:戸)

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
住宅数		50,246,000	53,891,000	57,586,000	60,628,600	62,407,400	
空家数		5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	
空家率		<b>11.5%</b>	<b>12.2%</b>	<b>13.1%</b>	<b>13.5%</b>	<b>13.6%</b>	
空家の分類	二次的住宅 (別荘等)	419,300	498,200	411,200	412,000	381,000	
	賃貸住宅	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800	4,327,200	
	売却用住宅		302,600	348,800	308,200	293,200	
	その他の住宅	数	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200
		割合	31.7%	32.1%	35.4%	38.8%	41.1%

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

埼玉県の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

(単位:戸)

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
住宅数		2,595,300	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	
空家数		257,400	273,100	322,600	355,000	346,200	
空家率		<b>9.9%</b>	<b>9.7%</b>	<b>10.7%</b>	<b>10.9%</b>	<b>10.2%</b>	
空家の分類	二次的住宅 (別荘等)	11,900	11,600	9,500	9,200	7,400	
	賃貸用住宅	181,300	167,900	191,700	210,700	199,400	
	売却用住宅		18,100	23,300	22,900	15,300	
	その他の住宅	数	64,200	75,400	98,100	112,200	124,100
		割合	24.9%	27.6%	30.4%	31.6%	35.8%

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## イ 松伏町の状況

松伏町の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

(単位:戸)

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
住宅数		8,900	10,460	10,520	11,820	11,590	
空家数		530	650	450	820	810	
空家率		5.9%	6.2%	4.3%	6.9%	7.0%	
空家の分類	二次的住宅 (別荘等)	—	40	0	10	30	
	賃貸用住宅	—	190	220	360	170	
	売却用住宅		80	30	50	20	
	その他の住宅	数	—	350	200	390	590
		割合	—	53.8%	44.4%	47.6%	72.8%

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

※住宅統計調査及び住宅土地統計調査は、人が居住する住宅等の建物並びにそれらに居住している世帯を、1調査区あたり17住戸抽出した標本調査(抽出調査)です。したがって、調査結果は実数ではなく推計値となります。

平成30年度調査では、国勢調査の調査区(176調査区)を基に埼玉県から指定された43調査区に対して、17住戸を抽出し、調査員が外観で判断し、調査を行っています。

## ウ 空家・空き地の苦情対応件数

過去5年間の町民から寄せられた空家・空き地の苦情件数は下表のとおりです。

苦情内容の多くは、隣接している空家・空き地の立木や雑草等の繁茂による防災上の不安や病害虫の発生が危惧されるというものです。

松伏町の空家・空き地苦情件数

(単位:件)

年度	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
空家	16	20	13	16	16
空き地	5	28	26	54	40
合計	21	48	39	70	56

【出典】松伏町環境経済課

## エ 松伏町の空家等の現状に対する評価

松伏町における空家等の現状は次のとおりです。

- 空家率は、全国平均の約1/2と低く、約7%で推移しています。また、全国、埼玉県のような増加傾向は、現状では認められません。
- 適正な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の空家総数に占める割合は、県は約35%であるのに対し、町は約70%に増加しており、「その他の住宅」の割合は高くなっています。

「その他の住宅」が増加しているのは、賃貸用住宅や売却用住宅の空家件数が平成25年と比べると1/2以下に減少しており、用途が不明確で、「その他の住宅」に区分されていることが要因として考えられます。また、適切に管理されていない空家の予備軍が増加しているといえます。

- 年度によって空家数のバラつきはあるものの、空家・空き地に関する苦情は所有者への管理不全や注意喚起に対する内容が多く寄せられています。

### (2) 空家等を取り巻く課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下といった社会的問題など、多くのものがあります。

#### • 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

#### • 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食が著しく発生している空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

#### • 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識の低い人や、相続により所有したが、所有者として管理意識の低い人がいます。また、相続の準備が整ってないまま亡くなられ、その後、家屋を含めた財産の相続手続きが遅延し、管理者が定まらないことがあります。

- 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

- 空家等の増加にあわせて町民からの意見・苦情の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの意見や苦情が発生し、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

- 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題の増大

少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。

### (3) 空家等に関する対策の方向性

- 予防対策〈早期発見・早期対応の仕組みづくり〉

現況調査、意識啓発、定住支援、相続支援による事前対策の取り組み

- 実施対策〈安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全〉

現場確認、所有者等への働きかけなどにより、行政指導による特定空家等の発生を未然に防止

- 有効活用〈建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進〉

住み替え支援による建物の有効活用、空き家バンク活用による土地の利活用の促進

- 推進体制の構築〈総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化〉

関係部署及び関係団体と連携した協議会の実施、各種問題に対する専門相談窓口の設置

### (4) 空家等に関する対策の対象地区

松伏町における空家等に関する対策の対象地区は、松伏町内全域とします。

## (5) 対策が必要な空家等の種類

松伏町において対策が必要な空家等の種類は、法第2条で規定される空家等のうち、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼしていると認められるものとします。したがって住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

悪影響を及ぼしていると認められる状態の例

○法第2条第2項の「特定空家等」

- ・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
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・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
- ・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

○現在のところ影響は少ないが、近々に悪影響を及ぼすことが容易に判断できるもの

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度等）を判断し対応していくこととします。

## (6) 計画期間

計画の期間は、令和3年度から令和7年度の5年間とします。また、住宅・土地統計調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに松伏町内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を行います。

よって、令和5年度に住宅・土地統計調査を実施し、令和6年度に統計調査結果が公表されることから、令和7年度に空家等対策計画を見直します。

### 本計画

平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度 ~ 令和7年度
住宅・土地統計調査実施	住宅・土地統計調査結果公表	空家等対策計画策定	計画期間

### 次期計画

令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度 ~ 令和12年度
住宅・土地統計調査実施	住宅・土地統計調査結果公表	空家等対策計画策定	計画期間

### (参考) 計画期間の考え方

#### 1 空家等対策の推進に関する特別措置法の附則及び住宅・土地統計調査との整合性

法の附則第2項に、「法律の施行後5年を経過した場合において、法律の施行状況を勘案し、必要があると認めるときは、法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする」とされており、この規定を参考に計画期間を5年間としました。また、住宅・土地統計調査は5年ごとの調査であり、平成30年度に調査が行われ、令和元年度に調査結果が公表されております。よって、この調査結果の数値を計画の検証に用いることが妥当であると考えられます。

#### 2 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

「空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を汲み取るように定めることが重要であり、空家等対策計画については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努めるものとする」との記述があることから、本計画も5年度ごとに内容の見直し及び変更を行っていきます。

## 2 空家等に関する対策

### (1) 適切な管理の促進

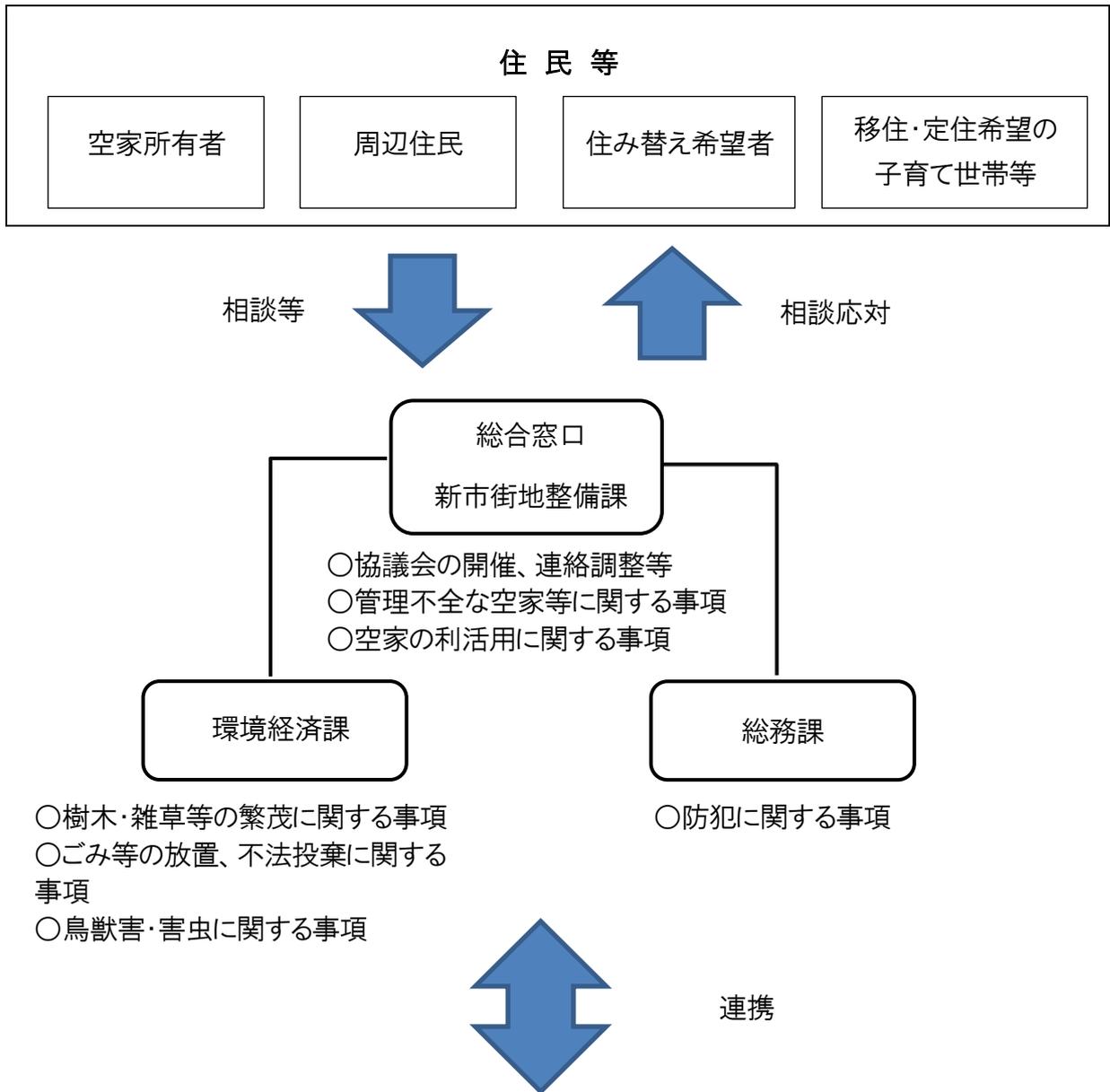
空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。また、空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ものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、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。

住民等からの空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する住民による苦情・相談まで幅広く考えられます。空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法の検討に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、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。

住民等からの空家等に関する相談に対して、新市街地整備課に総合窓口を設け、空家等の相談に応じるほか、内容に応じて担当課や協定締結団体と調整し、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるように努めています。

松伏町における空家等相談の対応フロー



協定締結団体との連携	
不動産団体	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部
	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部県東支部
金融機関	(株)埼玉りそな銀行
	(株)武蔵野銀行
	城北信用金庫
その他の団体	(公社)松伏町シルバー人材センター

(空家等の管理、対策による協定締結先)

平成 28 年 8 月 25 日	<p>「空家等の適正管理に関する協定書」を 公益社団法人シルバー人材センターと締結</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町と情報共有し、所有者等による空家等の適正な管理を促進する</li> </ul>
平成 29 年 12 月 15 日	<p>「松伏町における空家等対策に関する協定書」を 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と締結</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の発生の予防、適正な管理をする</li> <li>・不動産流通及び公共共益な利活用を促進する</li> </ul>
平成 30 年 12 月 25 日	<p>「松伏町における空家等対策に関する協定書」を 埼玉りそな銀行と締結</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の有効活用または修繕、除却、建替え、防災・防犯等に資する金融商品について、積極的に融資相談に応じる</li> <li>・リーフレットの配布など意識啓発に相互に協力する</li> </ul>
平成 31 年 2 月 8 日 平成 31 年 2 月 14 日	<p>「松伏町における空家等対策に関する協定書」を 2/8 武蔵野銀行と 2/14 城北信用金庫と締結</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の有効活用または修繕、除却、建替え、防災・防犯等に資する金融商品について、積極的に融資相談に応じる</li> <li>・リーフレットの配布など意識啓発に相互に協力する</li> </ul>

空家等の有効活用のため、支援制度等をホームページや広報で周知していきます。

空家等の有効活用のための支援制度

- ・空家譲渡所得の3000万円特別控除

空家となった被相続人の家屋について、相続した相続人が耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋・土地を譲渡した場合にその譲渡にかかる譲渡所得の金額が 3,000 万円を特別控除する特別措置です。

## (2) 予防対策

### ア 意識啓発

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であることから、所有者への意識啓発を目的とした情報提供の確立に努めます。

情報提供の方法として、令和元年度より固定資産税の納税通知書に空家等の適正管理や利活用のリーフレットを同封してPRを進めています。

相続支援として、埼玉県、市町村、埼玉司法書士会、埼玉県行政書士会及び埼玉県住宅供給公社が協働して実施している「相続おしかけ講座」をホームページや広報で周知し、空家予備軍への対策を推進していきます。

### イ 空家等の利活用

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進は、法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促すとともに、松伏町がその跡地も含めた空家等を地域資源（移住促進のための住居や集会所等）として利活用すべく、その方策を検討することが必要とされています。そのため、松伏町では、下記の取組により、空家等の利活用対策を推進していきます。

- 空家等の所有者が確定している場合は、情報を提供する等して利活用を促進（リーフレット）

空家等の所有者等から利活用の相談を受けた場合は、相談者の意向に応じたアドバイス等を行うこととします。

専門的な知識を有する団体等と連携しながら、相談会の開催及び意見交換会を行っていきます。

個別の利活用対策の推進として空家等の所有者等による全国版空き家バンク（アットホーム株式会社、株式会社ライフル）への登録を促し、利用希望者へ登録情報を提供します。

### (3) 実施対策

空家等の対策の実施は、住民等からの空家等に関する相談を受け、空家等対策の担当課による状況調査（現地調査及び所有者等の調査）から始めます。状況調査後、その内容をデータベース化します。データベースを基に空家等の所有者等への事情把握等を踏まえ、庁内の関係各課と連携しながら情報交換を行い、対策を講じます。

適正管理の通知を郵送し、自らの管理を促します。改善が見られない場合は再度通知をします。

調査した空家等が特定空家等に該当するか否かの判断は、防災、衛生、景観などのさまざまな面において、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）」を活用して行うこととします。

特定空家等と判断された空家等は、まず、法第14条第1項の規定に基づく助言又は指導の措置を講ずることとします。

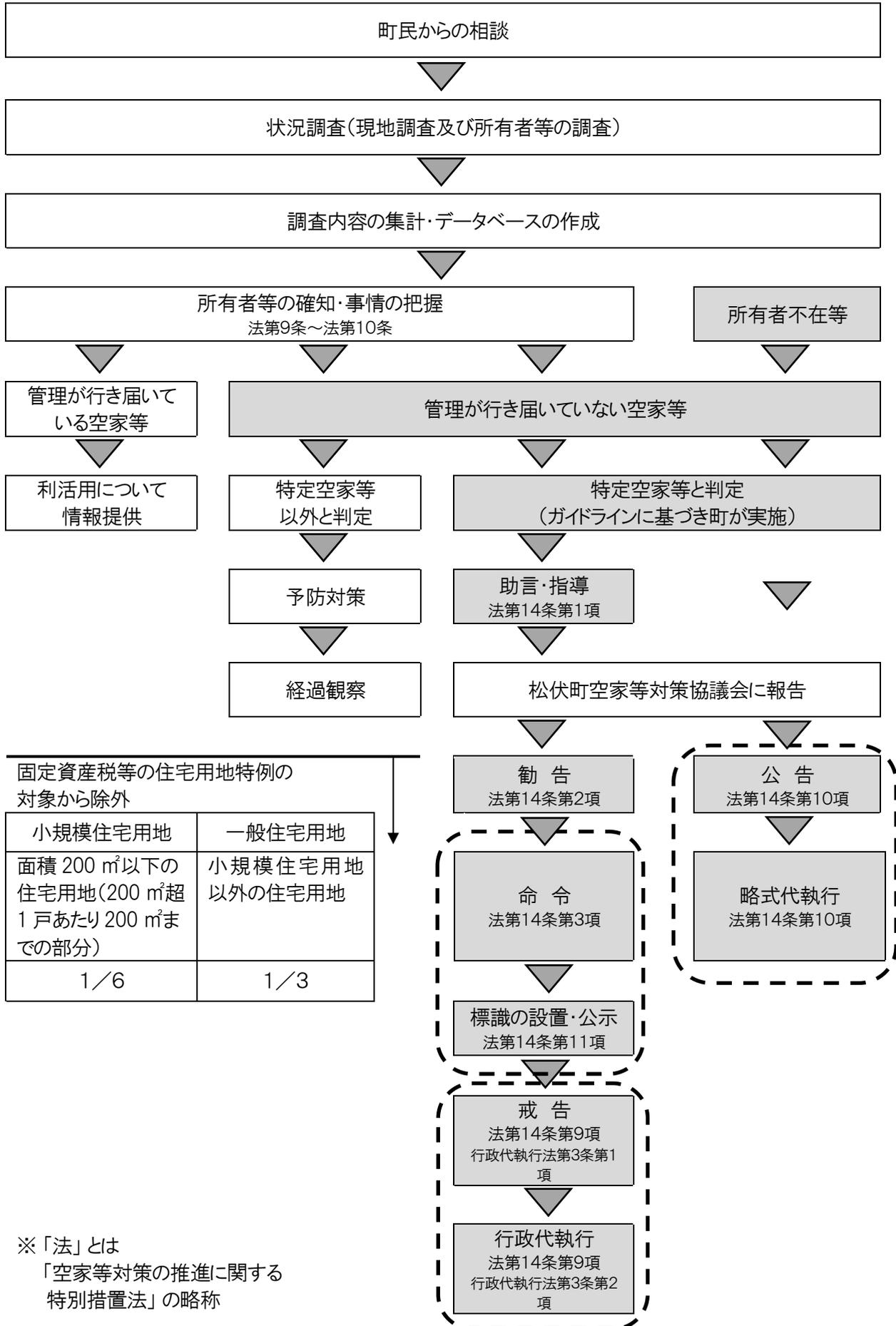
町は、助言又は指導に従わない場合など「松伏町空家等対策協議会」にて法第14条第2項の勧告以後の措置を講ずるかを協議し、松伏町が判断することとします。

なお、勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

特に、危険度の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行等による解決を図るものとします。

次頁は、松伏町における空家等に関する対策の手順のフローです。

## 空家等に関する対策の実施手順



※「法」とは  
「空家等対策の推進に関する  
特別措置法」の略称