



## 第2章 空き家の現状と課題



# 第1節 国及び県における空き家の現状

## 1 空家等対策に関する国の動向

### (1) 空家法の改正

空家等の適切な管理及び活用の一層の促進を図るため、今後、空家法が改正される見込みです（令和5年1月時点）。

### (2) 空家法に基づく基本指針とガイドラインの改正

空家法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、国は、空家等対策を強力に推進するため、令和3年6月に基本指針とガイドラインを改正しました。

図表 5：基本指針とガイドラインの改正ポイント

基本指針	ガイドライン
<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載</li><li>・所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載</li><li>・地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載</li><li>・今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなる旨を記載 等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載</li><li>・災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載</li><li>・外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等</li></ul>

出典：「基本指針 新旧対照表」及び「『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）新旧対照表」を基に作成

### (3) 住生活基本計画における空き家の方針

令和3年3月に、住生活基本計画（全国計画）（計画期間：令和3年度～同12年度）が閣議決定されました。当該計画では、住宅政策の3つの視点及び8つの目標のうち、「『住宅ストック・産業』の視点」の「目標7」において、空き家の管理・除却・利活用の一体的推進が掲げられています。

図表 6：住生活基本計画（全国計画）における空き家に関する目標及び基本的な施策

「住宅ストック・産業」の視点： 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

出典：住生活基本計画（全国計画）を基に作成

#### (4) 空家等対策に関連する法律の動き

空家法の施行以降、全国において空家等対策が推進される中、顕著化した空家等対策における課題や問題に対応するため、新たな法律の公布・施行や、既存する法律の改正などの動きが見られます。所有者等による管理や利活用などが推進されるよう、空家等対策に関連する空家法以外の法律の内容や改正状況等を把握し、効果的に適用していくことが重要です。

第1次計画策定以降の空家等対策に関連する法律の主な内容は、以下のとおりです。

図表 7：空家等対策に関連する法律の主な内容

法律	主な内容（抜粋）	参照 (※)
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (平成30年6月13日公布、 同年11月15日から 順次施行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●所有者不明土地を円滑に利用する仕組みの構築（令和元年6月1日施行） <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共事業における収用手続きの合理化・円滑化</li> <li>・地域福利増進事業の創設</li> </ul> </li> <li>●所有者の探索を合理化する仕組みの構築（平成30年11月15日施行） <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有者の探索のために必要な公的情報を行政機関が利用できる制度を創設</li> <li>・長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設</li> </ul> </li> <li>●所有者不明土地を適切に管理する仕組みの構築（平成30年11月15日施行） <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設</li> </ul> </li> </ul>	①
民法等の一部を改正する法律 (令和3年4月28日公布、 同5年4月1日から 順次施行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産登記法の改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行）</li> <li>・住所等の変更登記の申請義務化（令和8年4月までに施行）</li> </ul> </li> </ul>	②

(次ページに続く)

法律	主な内容（抜粋）	参照（※）
民法等の一部を改正する法律 （令和3年4月28日公布、同5年4月1日から順次施行）  ※前ページからの続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>●民法の改正（令和5年4月1日施行） <ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理制度の見直し（個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した、新たな財産管理制度の創設）</li> <li>・共有制度の見直し（裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設 等）</li> <li>・相隣関係規定の見直し（越境した枝の切取りに関する規律の整備 等）</li> </ul> </li> </ul>	②
相続土地国庫帰属法 （令和3年4月28日公布、同5年4月27日施行）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続土地国庫帰属制度の創設</li> </ul> </li> </ul>	②
マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律 （令和2年6月24日公布、同4年4月1日施行）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定</li> <li>●地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・助言、指導及び勧告</li> <li>・マンション管理適正化推進計画制度</li> <li>・管理計画認定制度</li> </ul> </li> </ul>	③
第12次地方分権一括法 （令和4年5月20日公布、同年8月20日施行）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●デジタル化等による効率化・利便性向上に資するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・水道法、国土調査法及び空家法に基づく事務について、住民基本台帳ネットワークシステムの利用を可能とする見直し 等</li> </ul> </li> </ul>	④
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律 （令和4年5月9日公布、同年11月1日施行）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●所有者不明土地の利用の円滑化の促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域福利増進事業の対象事業の拡充（所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設等の整備を追加）</li> <li>・地域福利増進事業等の対象土地の拡大（老朽化の進んだ空き家等がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続の対象として適用） 等</li> </ul> </li> </ul>	⑤

出典：下記「参照」を基に作成

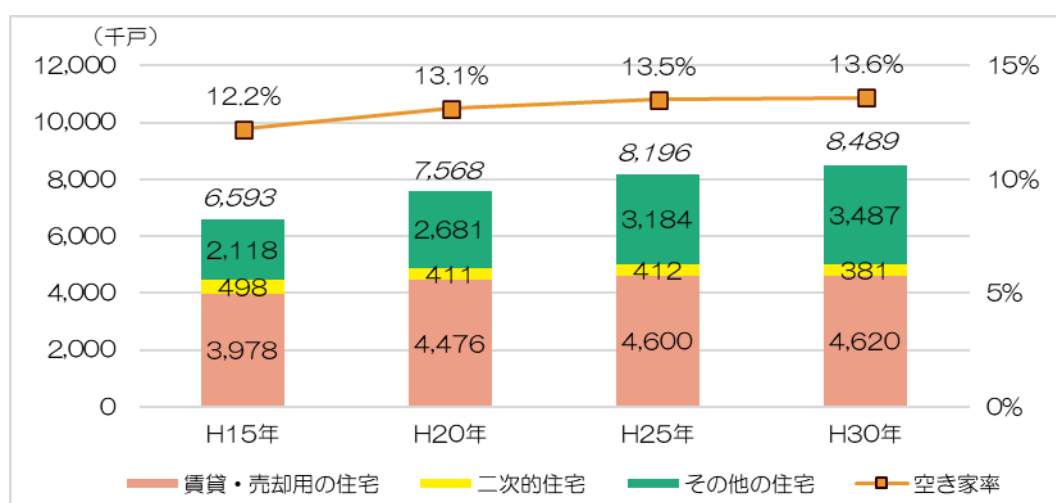
- ※参照：①「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」概要資料（国土交通省）
- ②「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」（令和4年6月、法務省）
- ③「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」概要資料（国土交通省）
- ④「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）（第12次地方分権一括法）の概要」（内閣府）
- ⑤『「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」を閣議決定』報道発表資料（令和4年2月4日、国土交通省）

## 2 住宅・土地統計調査

国が5年毎に実施している住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、平成30年における全国の空き家数は約8,489千戸、空き家率13.6%であり、年々空き家は増加しています。空き家数のうち、「その他の住宅」が約3,487千戸と約4割を占めています。

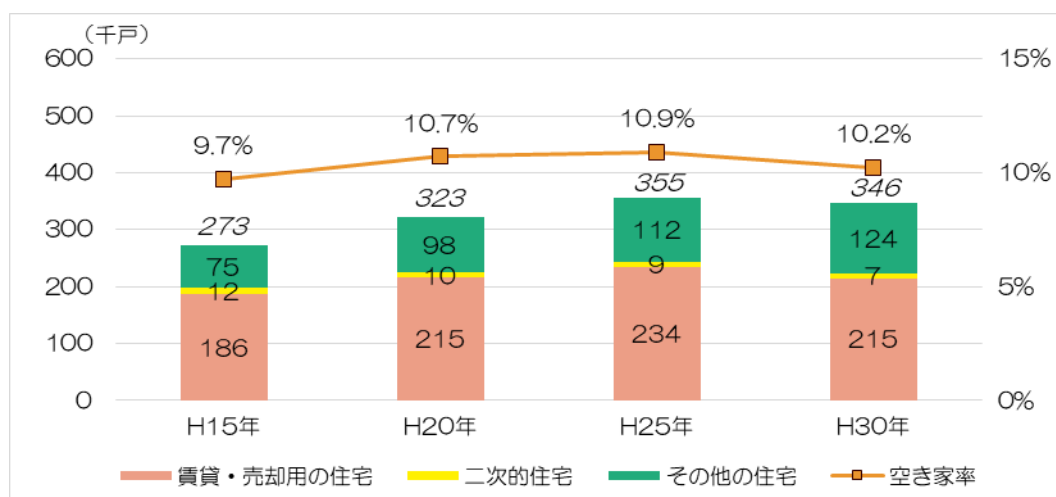
埼玉県の空き家数は約346千戸、空き家率10.2%であり、過去5年間で減少に転じていますが、「その他の住宅」は約124千戸と増加傾向にあります。

図表 8：空き家数と空き家率の推移①【国】



出典：住宅・土地統計調査を基に作成

図表 9：空き家数と空き家率の推移②【埼玉県】



出典：住宅・土地統計調査を基に作成

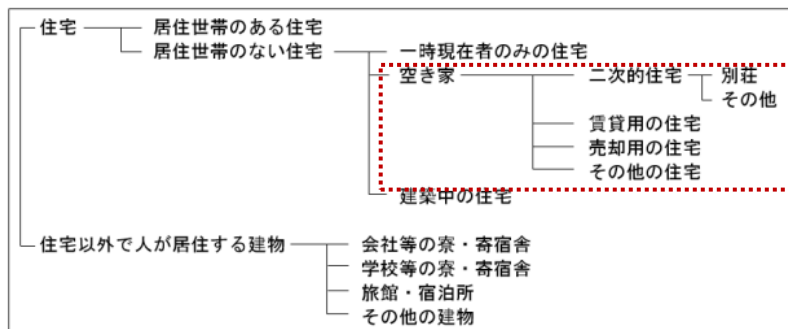
<参考：住宅・土地統計調査の調査概要>

○調査対象

調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯（1 調査単位区当たり 17 住戸、計約 370 万住戸・世帯）を対象。

○調査対象となる空き家

原則として、調査日現在、人が住んでいないか、3か月以上にわたって住む予定の人もいない住宅。



出典：住宅・土地統計調査「用語の解説」（総務省統計局）

- 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、ふだんは人が住んでいない住宅／[その他]ふだん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
- 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：上記以外の人々が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されている住宅など

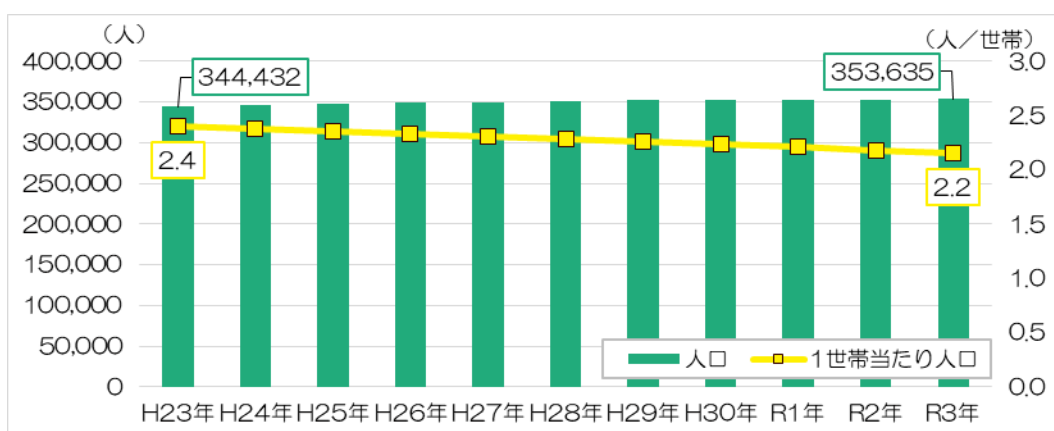
## 第2節 本市における空家等の現状

### 1 人口動態

#### (1) 人口

令和3年における本市の人口は約35.4万人であり、直近10年間で微増となっています。一方、1世帯当たり人口は減少傾向にあり、令和3年には2.2人となっています。

図表 10：人口及び1世帯当たり人口の推移

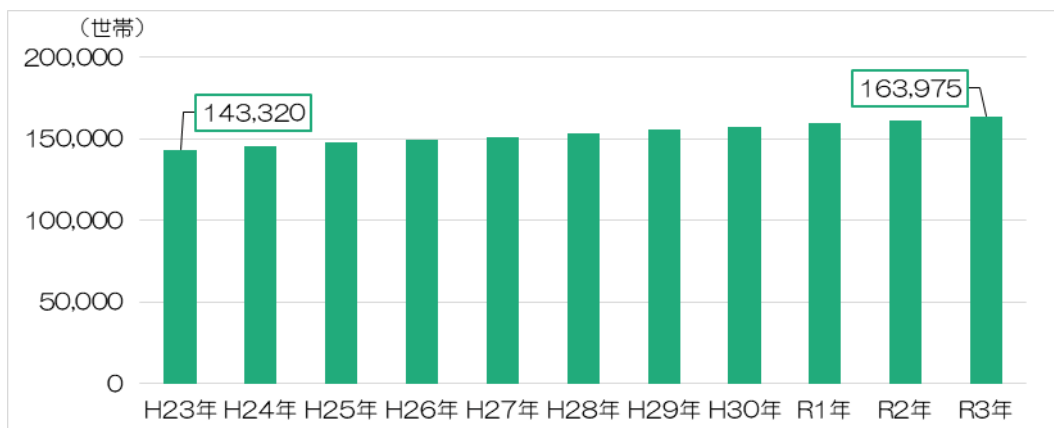


出典：川越市住民基本台帳（各年10月1日付け）を基に作成

#### (2) 世帯数

令和3年における本市の世帯数は約16.4万世帯であり、直近10年間で約2万世帯の増加となっています。

図表 11：世帯数の推移



出典：川越市住民基本台帳（各年10月1日付け）を基に作成

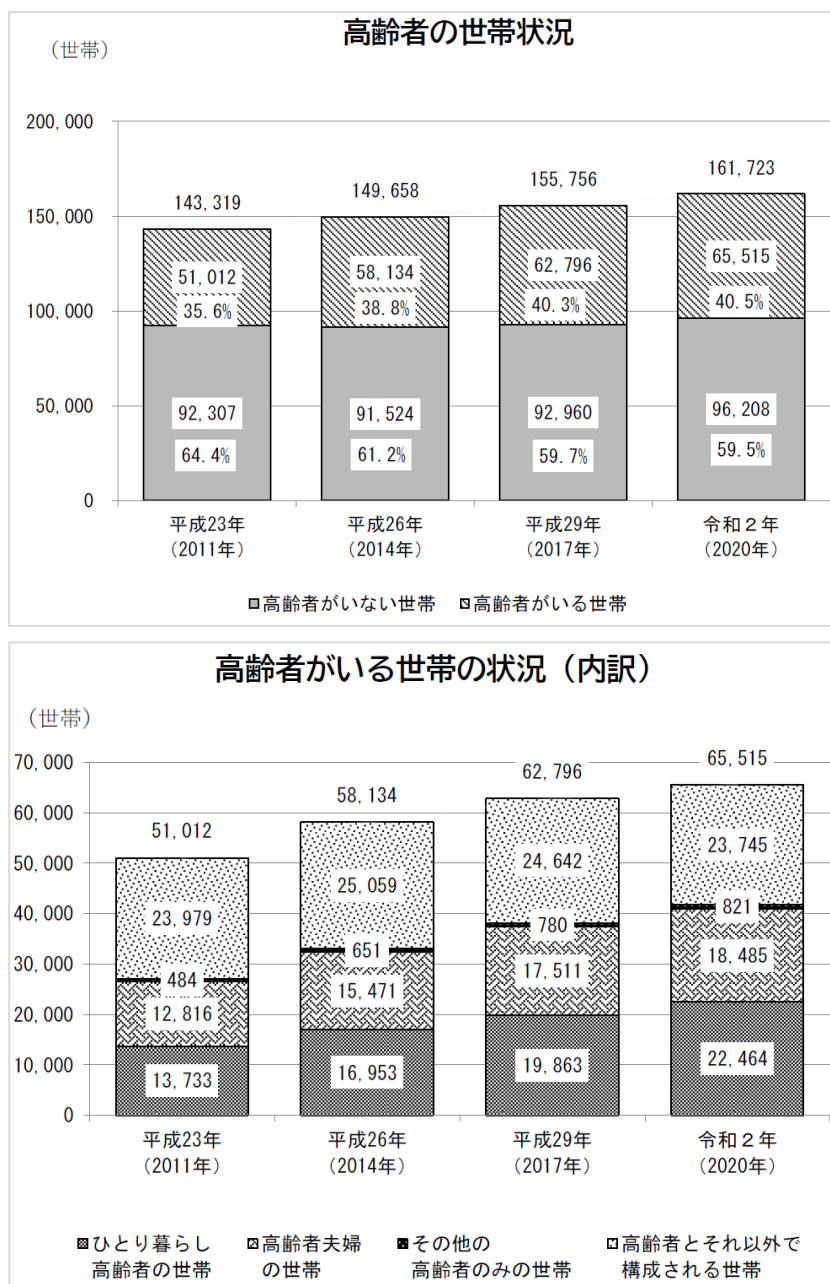


### (3) 高齢者世帯数

令和2年における本市の総世帯数は約16.2万世帯、そのうち高齢者がいる世帯数は40.5%を占めており、年々増加傾向にあります。また、総世帯のうち、概ね4世帯に1世帯は「ひとり暮らし高齢者の世帯」「高齢者夫婦の世帯」などの高齢者のみで構成される世帯となっています。

図表 12：高齢者世帯数の推移

(上：総世帯数における高齢者世帯数の内訳、下：高齢者世帯数の家族構成別内訳)

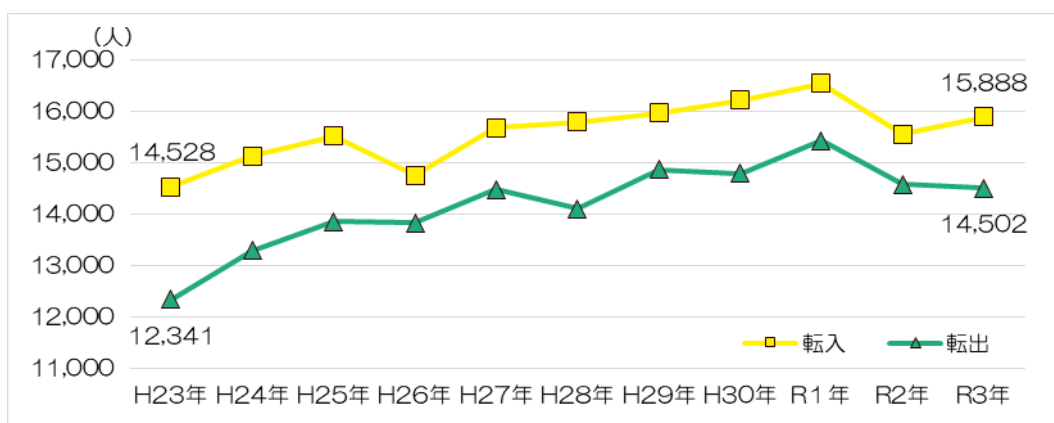


出典：すこやかプラン・川越「1 高齢者人口の状況」(令和3年3月、川越市)

#### (4) 転入・転出人口

本市における直近 10 年間の転入・転出人口の経年変化をみると、転入人口は約 5% 増加、転出人口は約 9% 増加しています。また、毎年、転入人口が転出人口を上回っています。

図表 13：転入・転出人口の推移

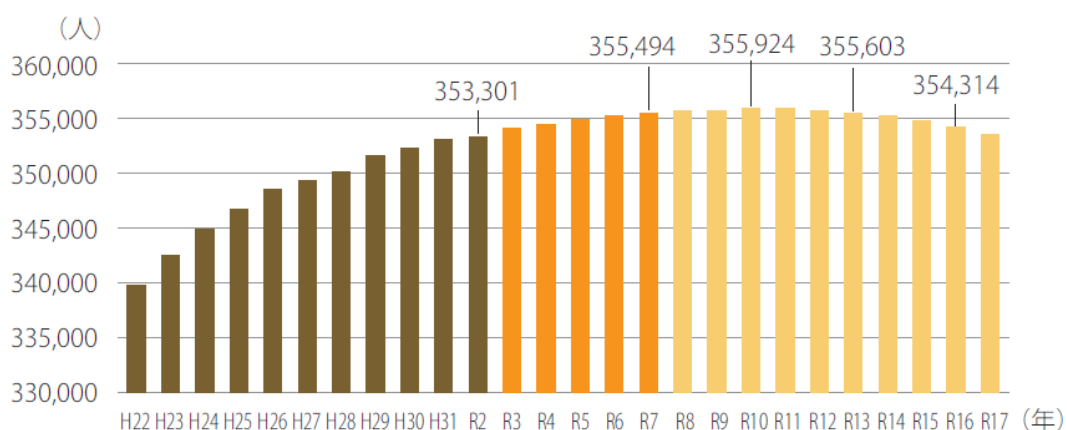


出典：市情報政策課資料を基に作成

#### (5) 将来人口

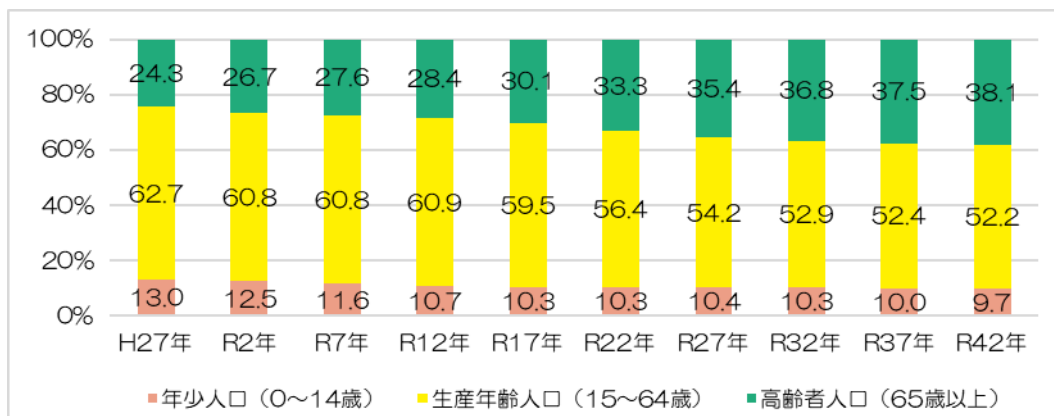
第四次川越市総合計画 後期基本計画によると、本市の将来人口予測では、令和10年にピークに達し、その後、人口減少期を迎える見込みです。また、川越市人口ビジョンによると、年齢区分別では、生産年齢人口（15～64歳）は減少し、高齢者人口（65歳以上）の増加が見込まれています。

図表 14：将来人口の推移



出典：第四次川越市総合計画 後期基本計画「1 人口推計」(令和3年3月、川越市)

図表 15：将来人口（年齢3区分構成）の推移



出典：川越市人口ビジョン（平成28年1月、川越市）を基に作成

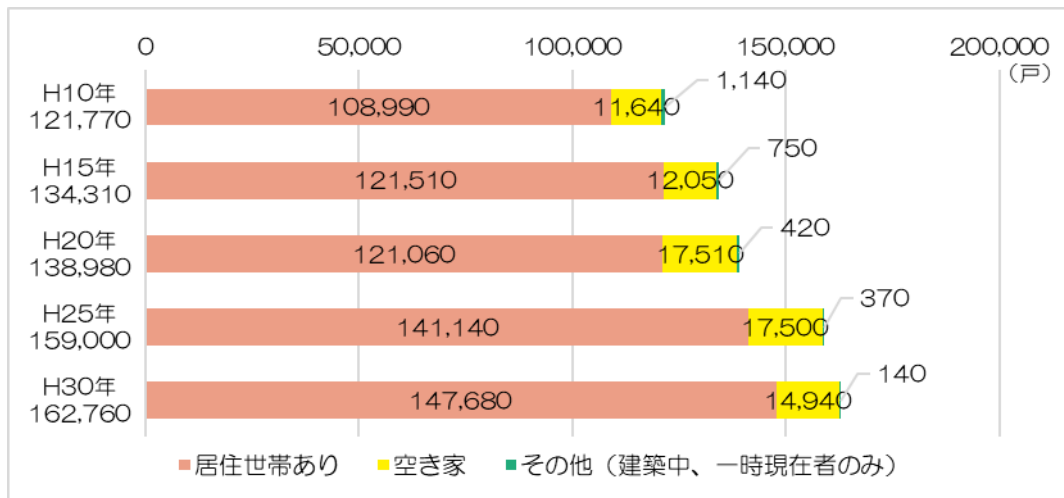
## 2 住宅・土地統計調査

### (1) 住宅ストック

国の住宅・土地統計調査による本市の住宅総数は、平成30年で約16.3万戸と増加が続いています。

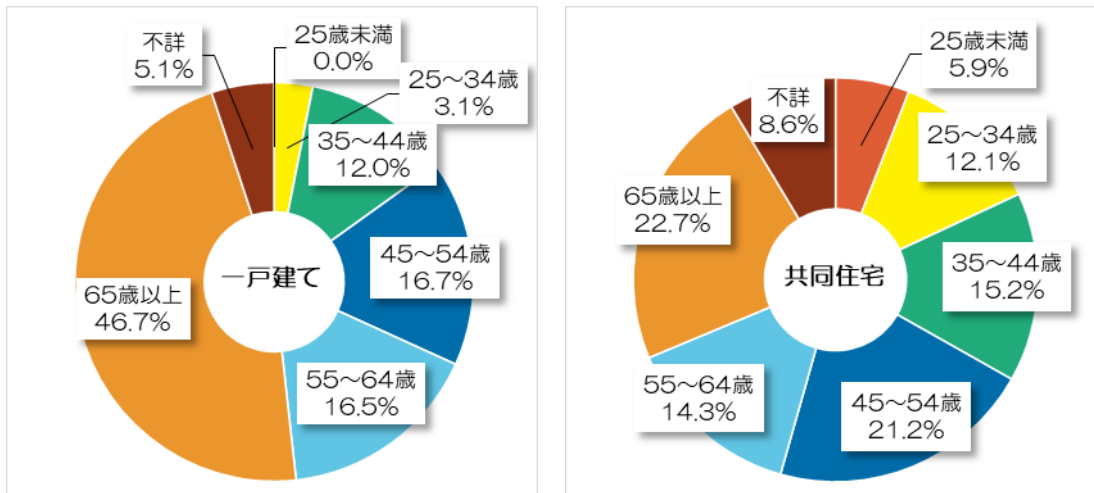
家計を主に支える者の年齢を建て方別にみると、「一戸建て」は「共同住宅」と比較して、「65歳以上」が全体の約47%を占めており、高い割合となっています。

図表 16：住宅総数の推移



出典：住宅・土地統計調査を基に作成

図表 17：建て方別の家計を主に支える者の年齢（左：一戸建て、右：共同住宅）



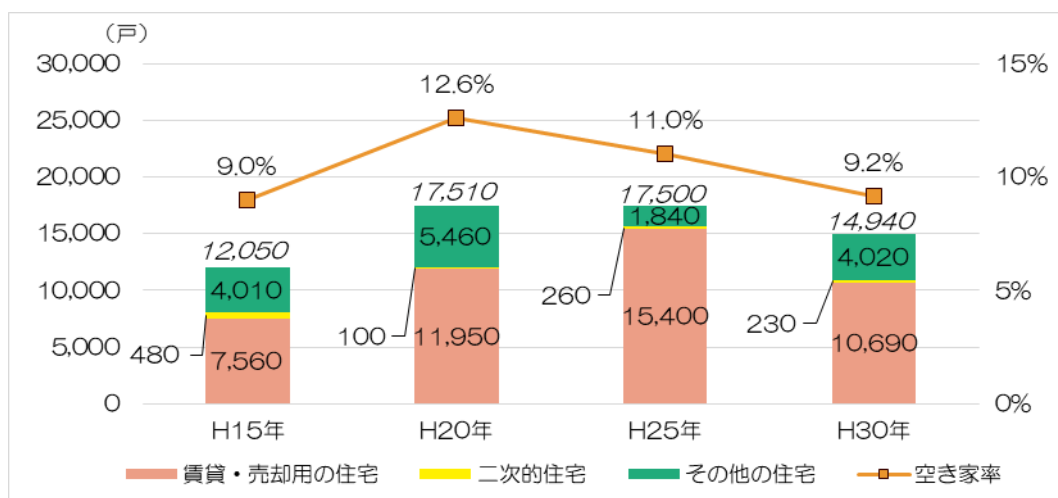
出典：平成30年住宅・土地統計調査を基に作成

## (2) 空き家数と空き家率

国が5年毎に実施している住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、平成30年における本市の空き家数は14,940戸、空き家率9.2%であり、平成20年をピークに、空き家数及び空き家率ともに減少しています。

総空き家数のうち、「その他の住宅」は4,020戸であり、平成25年よりも増加しています。

図表 18：空き家数と空き家率の推移



※国が実施する住宅・土地統計調査と本市が実施する実態調査は、調査手法等が異なるため、空き家数をはじめとする調査結果には差異が生じます。

出典：住宅・土地統計調査を基に作成

### 3 空家等実態調査

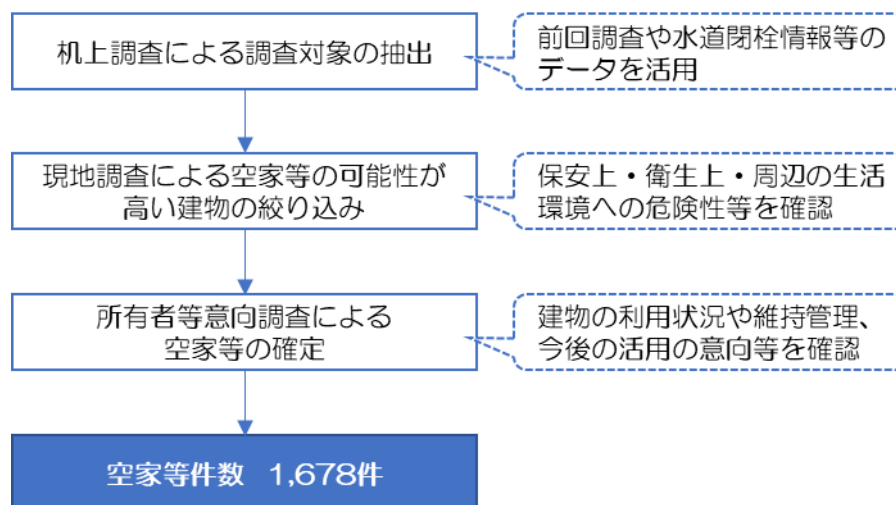
本市では、空家法に基づき、市内の空家等の実態を把握するための現地調査及び所有者等への意向調査を行う「令和3年度川越市空家等実態調査」を実施しました。前回調査は平成28年度に実施しており、継続的な実態調査の実施により、実態に即した空家等対策の推進を図っています。

#### (1) 調査概要

実態調査では、前回調査やそれ以降に発見された空家等の可能性が高い建物の他、水道閉栓情報や民間の住宅地図情報等を活用し、調査対象を抽出しました。抽出した調査対象に対し、建物の外観、保安上・衛生上・周辺的生活環境への危険度について、公道からの外観目視による現地調査を行い、空家等の可能性が高い建物を絞り込みました。

さらに、空家等の可能性が高い建物の所有者等に対し、建物の利用状況や維持管理、今後の活用の意向等についてアンケート調査を実施しました。その結果、本市の空家等件数は、1,678件となりました。

図表 19：令和3年度川越市空家等実態調査の実施フロー



出典：令和3年度川越市空家等実態調査報告書を基に作成

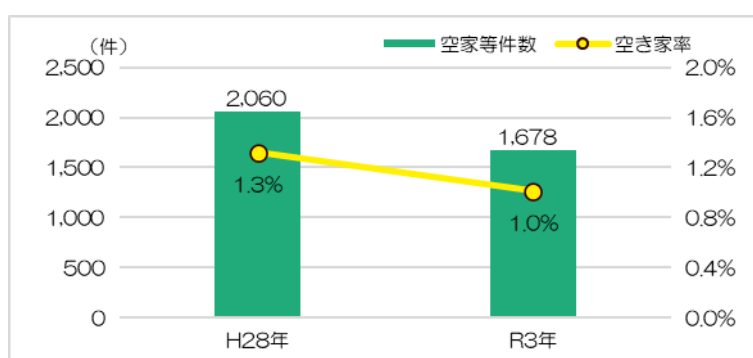
## (2) 調査結果

### ① 空家等件数と空き家率

実態調査の結果、本市における空家等件数は 1,678 件、空き家率は 1.0%となっています。平成 28 年度の前回調査時より、空家等件数及び空き家率ともに減少しています。

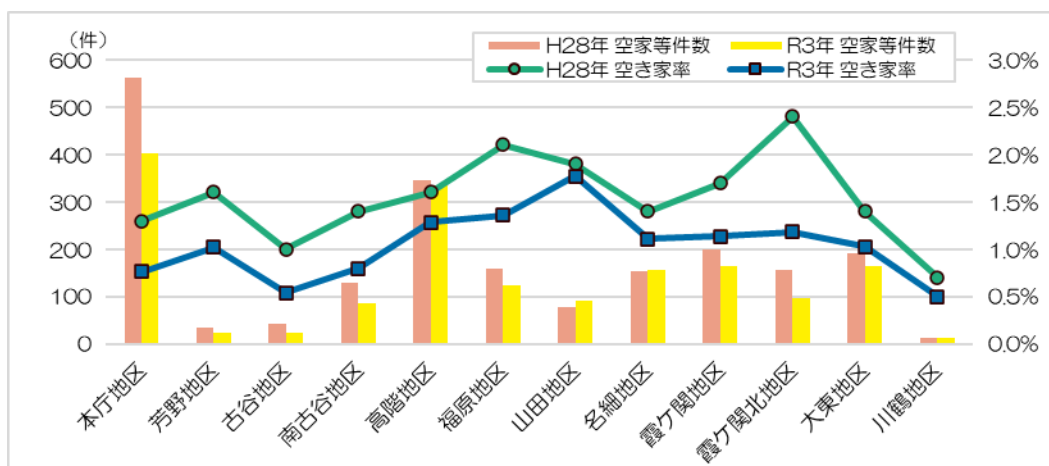
地区別にみると、最も空家等件数が多い地区は「本庁地区」となっています。また、前回調査と比較すると「霞ヶ関北地区」において大幅に空き家率が低下しています。

図表 20：空家等件数と空き家率（本市全体）



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成  
(空き家率は「空家等件数÷(空家等件数+世帯数)」により算出)

図表 21：空家等件数と空き家率（地区別）



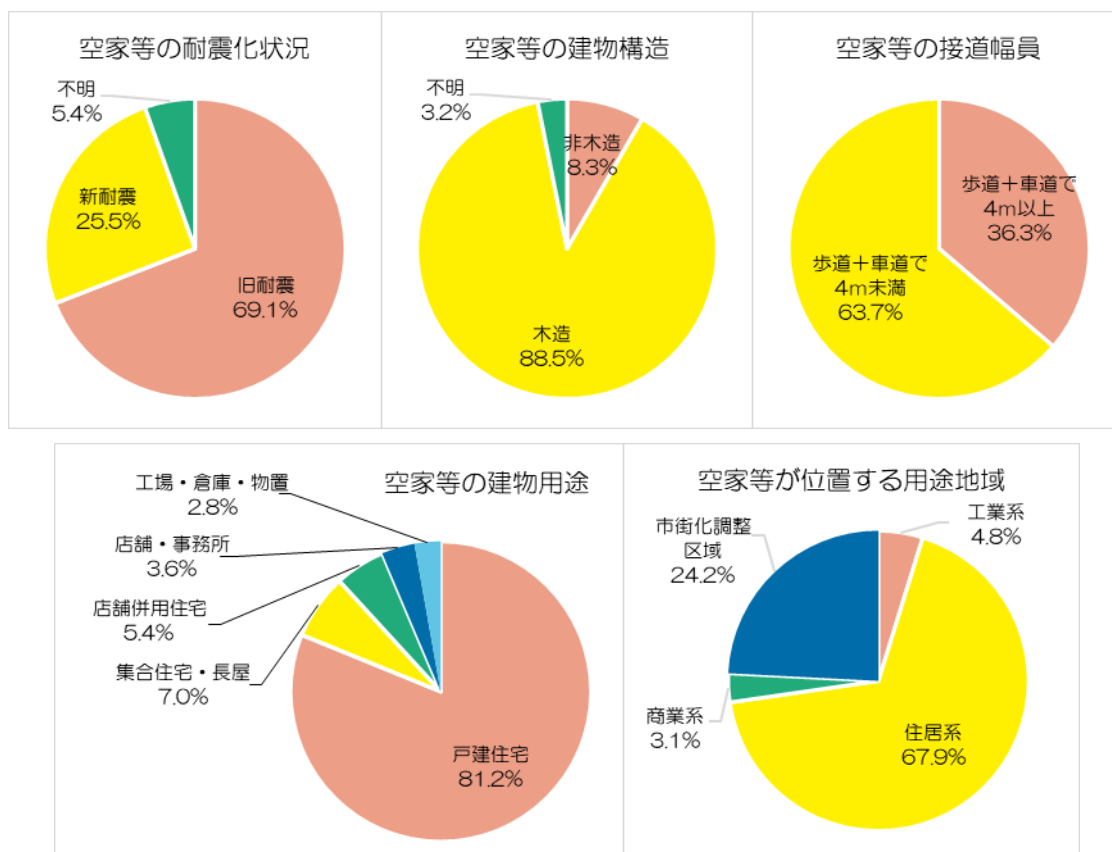
出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成  
(空き家率は「空家等件数÷(空家等件数+世帯数)」により算出)

## ② 空家等の傾向

本市における空家等には、以下のような傾向があります。

- ・旧耐震基準の空家等が 69.1%あります。
- ・木造の空家等が 88.5%を占めています。
- ・接道幅員が 4m未満となる空家等は 63.7%となっています。
- ・空家等の建物用途は、戸建て住宅が 81.2%を占めています。
- ・空家等の 67.9%が住居系の用途地域に位置しています。
- ・前回調査より空家等件数は減少しているものの、保安上の危険度が「注意」「危険」である空家等の割合が 67.8%を占めています。
- ・空家等が集中している地域は、高齢化率が 20%以上の地域となっている傾向があります。

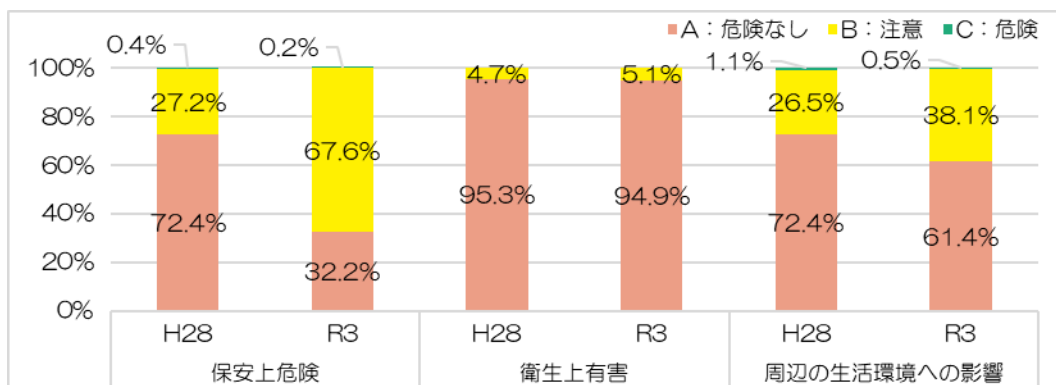
図表 22 : : 空家等の傾向



出典：令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成



図表 23：危険度ランク別の空家等の割合

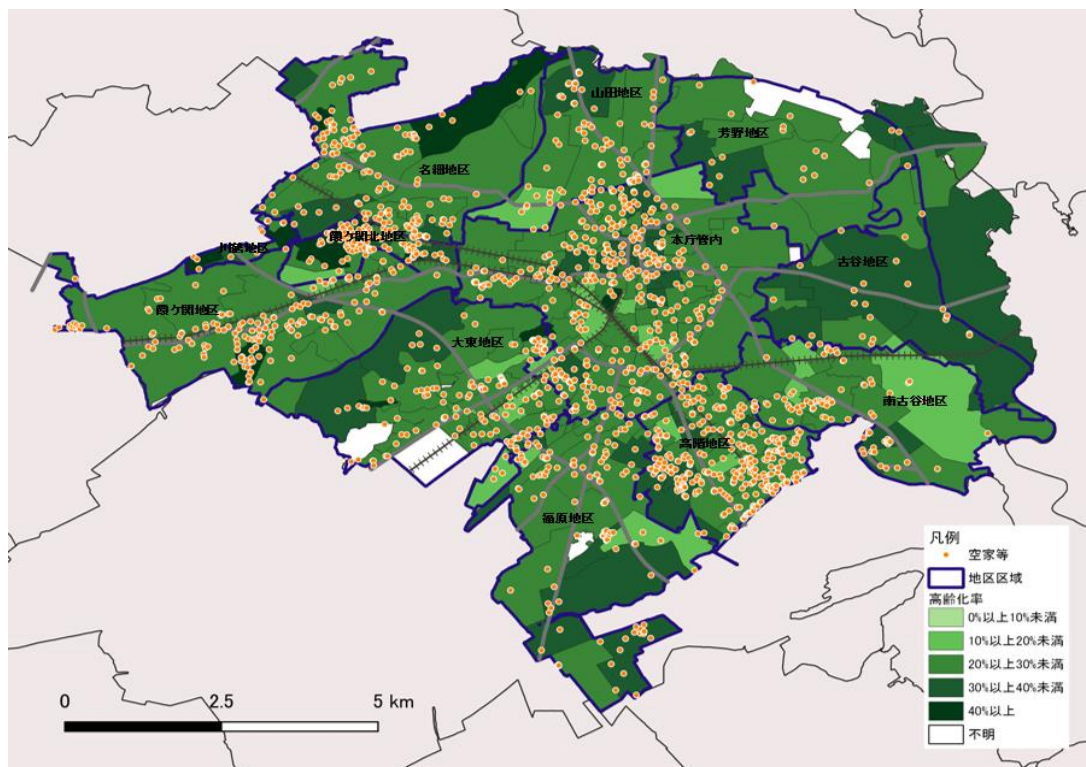


単位：件

ランク	保安上危険				衛生上有害				周辺の生活環境への影響			
	H28		R3		H28		R3		H28		R3	
	件数	構成比 (%)	件数	構成比 (%)	件数	構成比 (%)	件数	構成比 (%)	件数	構成比 (%)	件数	構成比 (%)
A：危険なし	1,712	72.4	541	32.2	2,255	95.3	1,593	94.9	1,713	72.4	1,030	61.4
B：注意	643	27.2	1,134	67.6	110	4.7	85	5.1	627	26.5	639	38.1
C：危険	10	0.4	3	0.2					25	1.1	9	0.5
計	2,365	100.0	1,678	100.0	2,365	100.0	1,678	100.0	2,365	100.0	1,678	100.0

出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 24：高齢化率（大字・町別）と空家等分布



出典：令和 3 年度川越市空家等実態調査報告書「7. 高齢化率（大字・町別）と空家等分布」（令和 4 年 6 月、川越市）

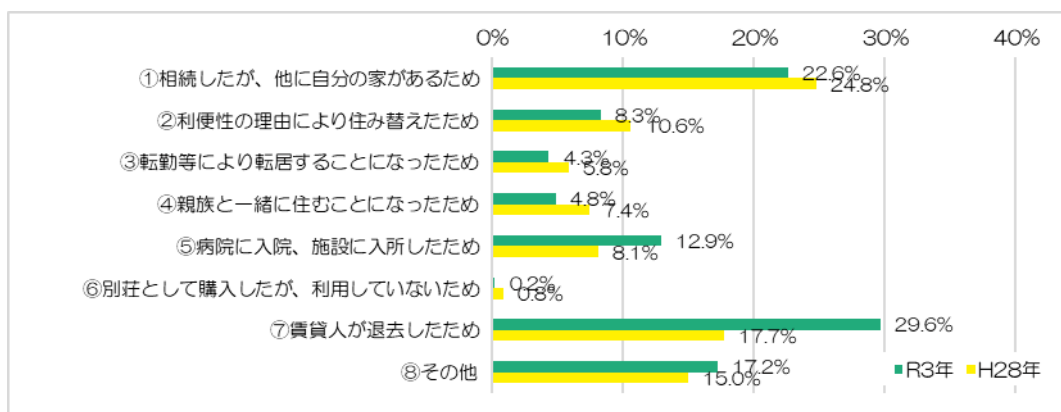
### ③ 所有者等の意向

#### 1) 建物の利用状況について

建物を利用しなくなった経緯では、「賃貸人が退去したため」が前回調査よりも増加して最も多く、次いで「相続したが、他に自分の家があるため」が多くなっています。

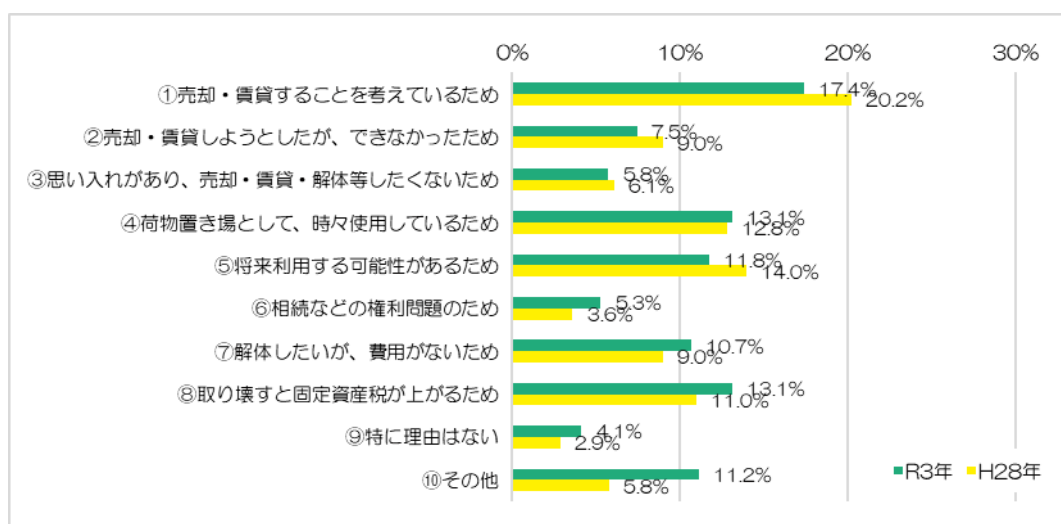
建物を利用しないままとなっている理由としては、前回調査に引き続き、「売却・賃貸することを考えているため」が最も多く、次いで「荷物置き場として、時々使用しているため」と「取り壊すと固定資産税が上がるため」がともに多くなっています。

図表 25：建物を利用しなくなった経緯



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 26：建物を利用しないままとなっている理由

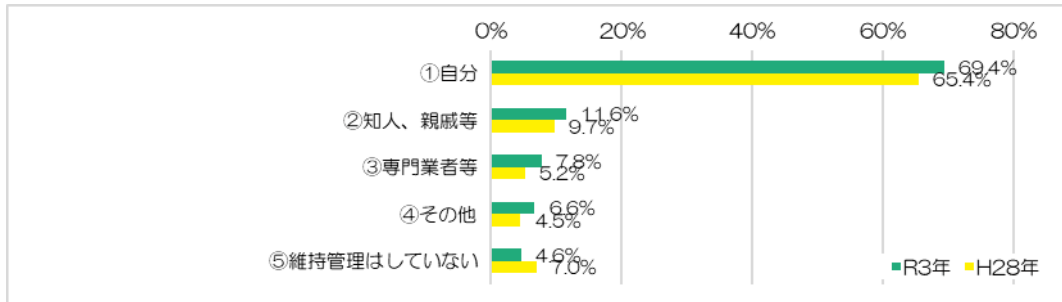


出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

## 2) 建物の維持管理について

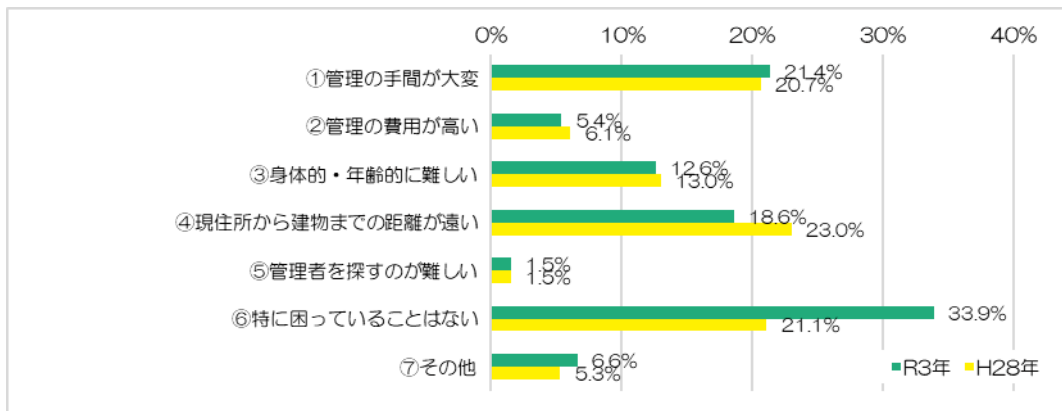
建物の主な維持管理者は、前回調査に引き続き「自分」が最も多くなっています。  
建物の維持管理上困っていることとしては、「特に困っていることはない」が最も多く、次いで「管理の手間が大変」が多くなっています。

図表 27：建物の主な維持管理者



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 28：建物の維持管理上困っていること



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

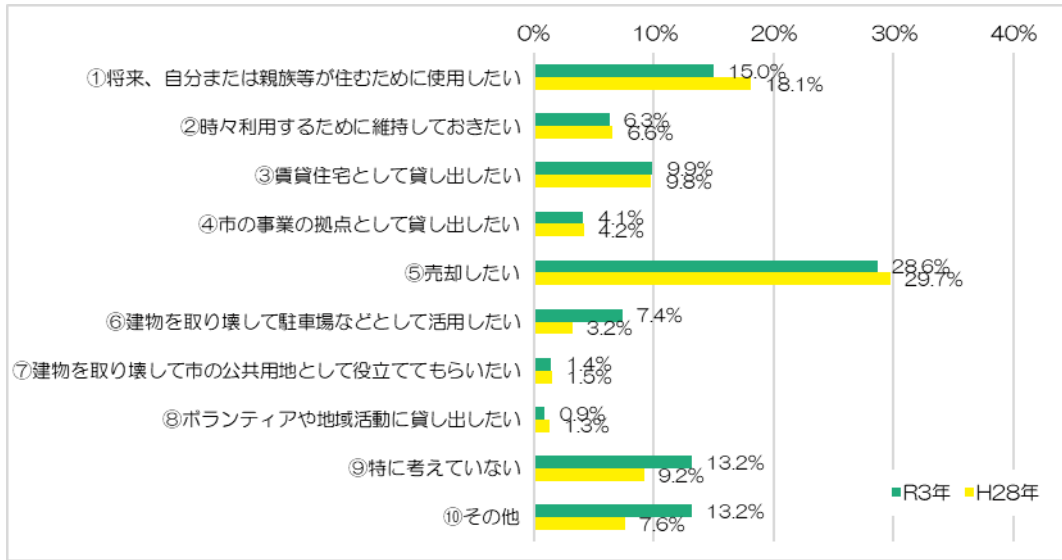
## 3) 今後の活用について

建物の今後についての考えでは、前回調査に引き続き「売却したい」が最も多くなっています。

建物の今後について困っていることとしては、「困っていることは特にない」が最も多く、次いで解体への費用や税金の懸念事項が多くなっています。

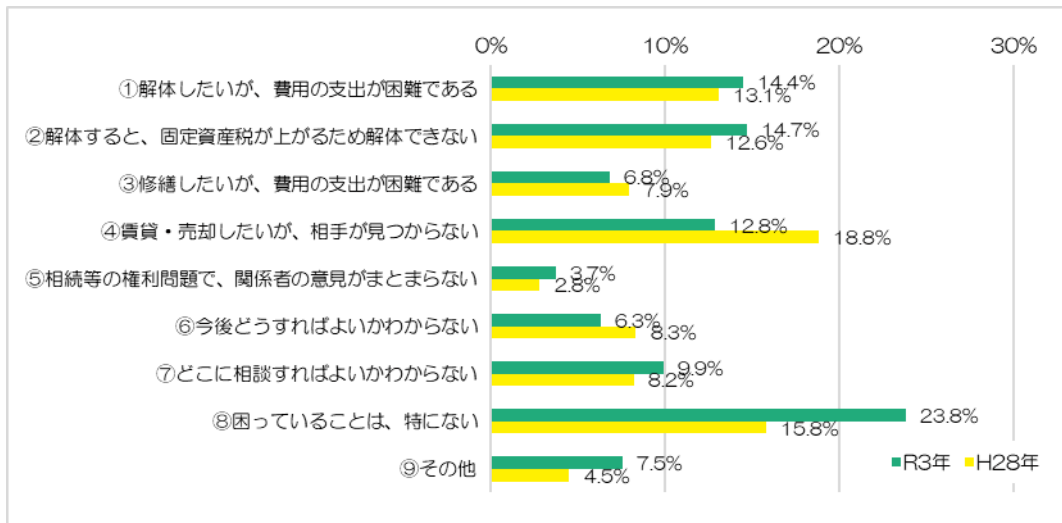
空き家バンクへの登録については、「わからない」が最も多くなっています。

図表 29：建物の今後についての考え



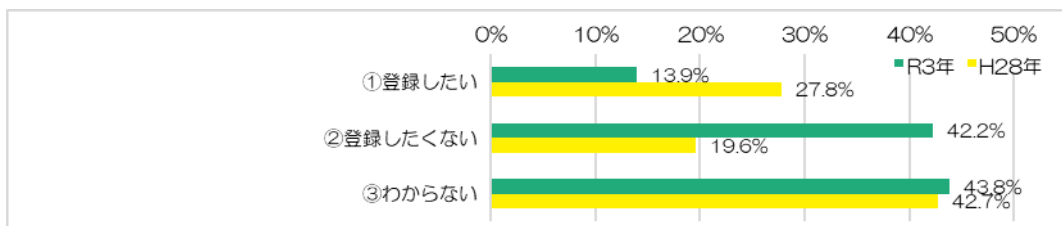
出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 30：建物の今後について困っていること



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 31：空き家バンクへの登録



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

## 4 管理不全空家等に関する相談内容

### (1) 相談受付件数

本市では、平成 25 年 4 月に制定した「川越市空き家等の適正管理に関する条例」（平成 30 年 4 月に「川越市空家等の適切な管理に関する条例」に全部改正。以下「条例」という。）に基づき、市民から管理不全空家等についての相談を受け付けています。

条例制定後から令和 3 年度までに、927 件の管理不全空家等に関する相談が寄せられ、そのうち解決件数は 653 件（解決率 70.4%）に至っています。

### (2) 相談内容と解決率

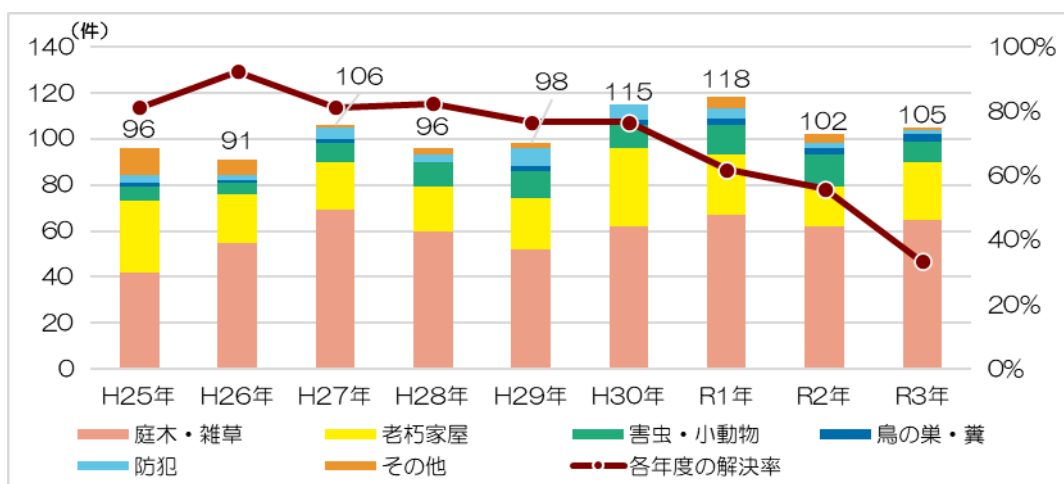
これまで本市に寄せられた全相談件数のうち、最も多い相談内容は「庭木・雑草」に関すること、次いで「老朽家屋」に関すること、「害虫・小動物」に関することと続いています。

相談を受理した年度別に解決率を整理すると、受理から概ね 3 年を経過したものは解決率が 75%を超えています。所有者等の状況も多岐にわたることなどから、相談の受理から管理不全状態の解決までに時間がかかる傾向にあります。

地区別にみると、最も相談受付件数の多い地区は「本庁地区」、次いで「高階地区」となっており、どの地区も、解決率は 60～70%程度となっています。

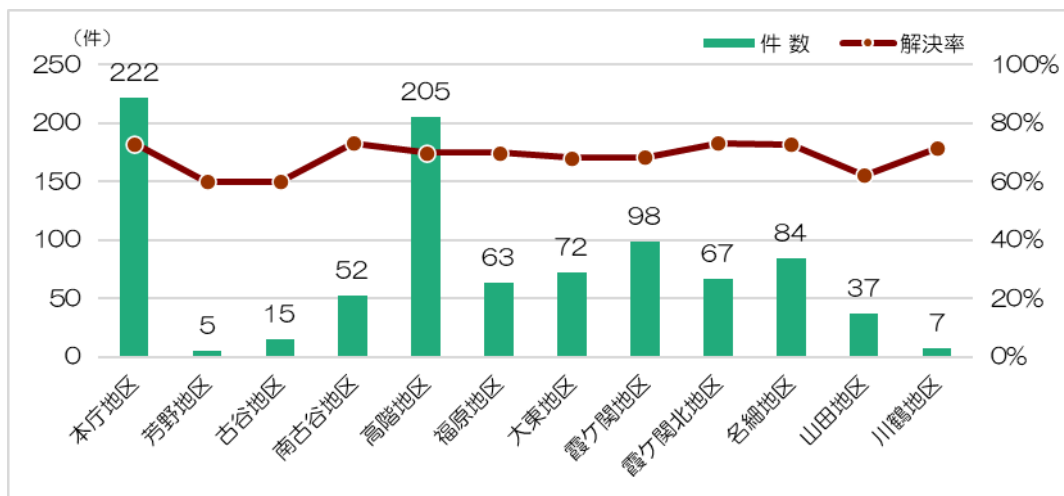
相談内容別に解決率をみると、「害虫・小動物」に関することは 9 割以上の解決率である一方、「鳥の巣・糞」及び「老朽家屋」に関することは 6 割程度の解決率となっています。

図表 32：管理不全空家等に関する相談受付件数と内容、解決率の経年変化



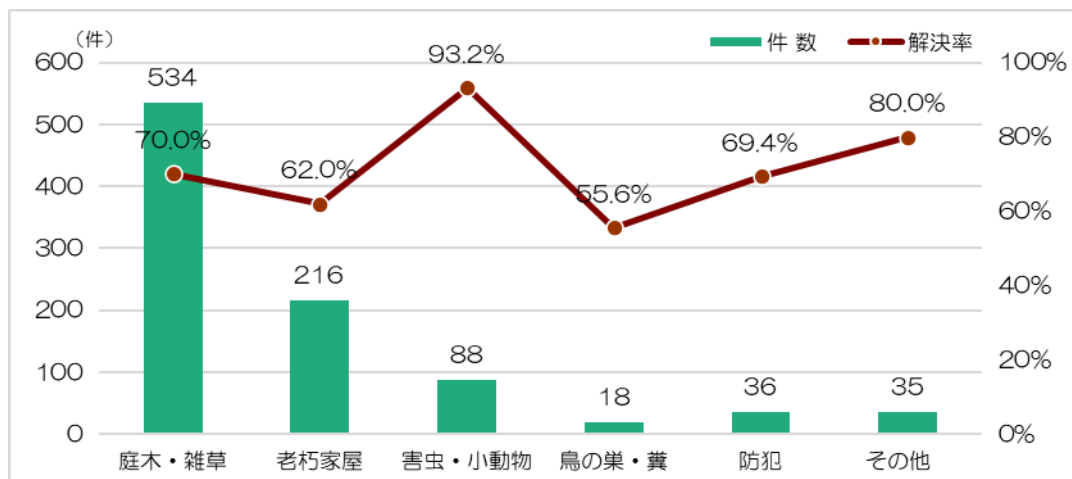
出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 33：地区別の管理不全空家等に関する相談受付件数と解決率（平成 25～令和 3 年度）



出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 34：相談内容別の管理不全空家等に関する相談受付件数と解決率（平成 25～令和 3 年度）



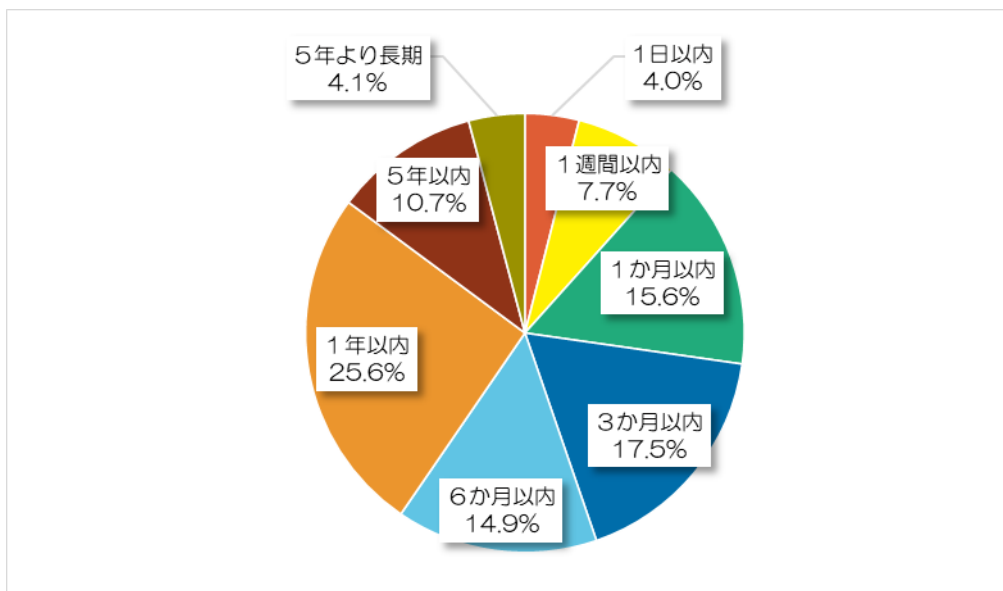
出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

### (3) 解決までの期間

解決件数 653 件のうち、管理不全の状態が解決するまでに要した期間についてみると、約 85.2%は 1 年以内に解決しています。地区ごとに相談件数の違いがありますが、どの地区も過半数は 6 か月以内に解決している一方、古谷地区を除いた各地区で解決に 1 年以上を要した案件がありました。

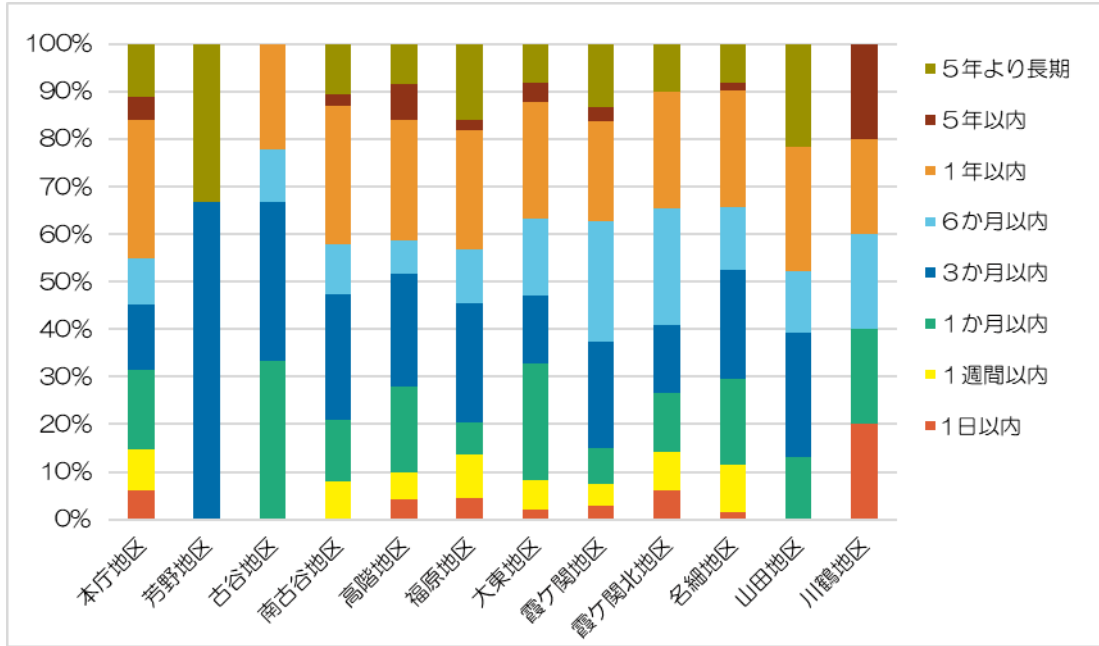
相談内容別にみると、解決案件のうち「鳥の巣・糞」や「害虫・小動物」に関する相談のほとんどが 1 年以内に解決していますが、「老朽家屋」及び「樹木・雑草」に関する相談の 2 割程度が解決に 1 年以上を要しています。

図表 35 : 解決までの期間 (平成 25~令和 3 年度)



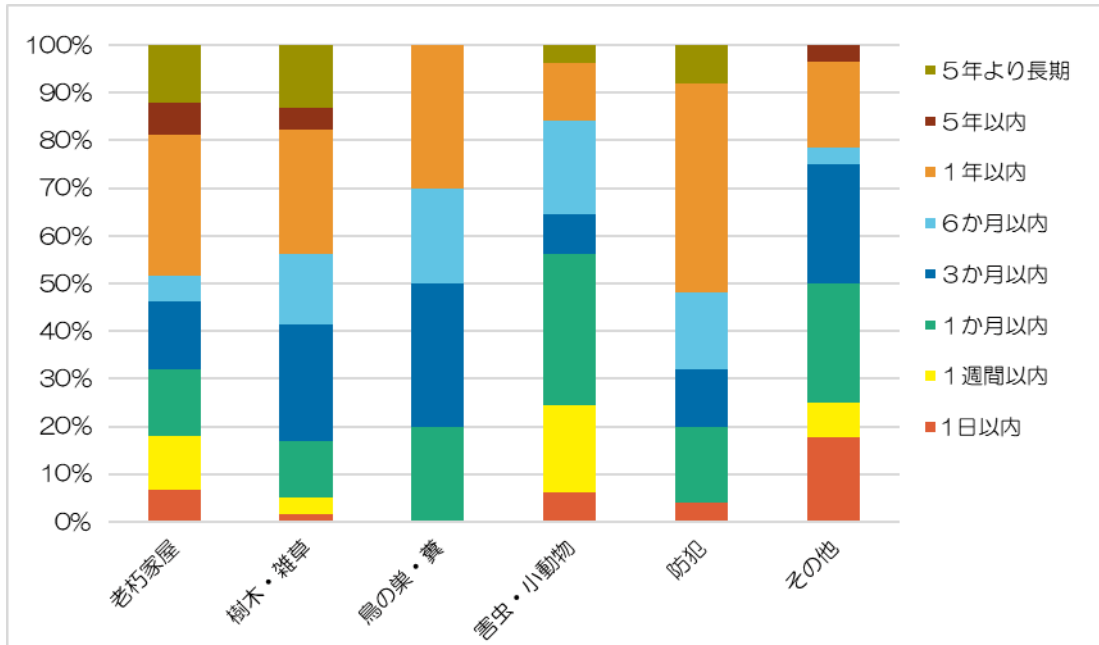
出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 36 : 地区別の解決までの期間 (平成 25~令和 3 年度)



出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 37 : 相談内容別の解決までの期間 (平成 25~令和 3 年度)



出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成



## 5 第1次計画に基づく取組状況

### (1) 第1次計画の達成目標の評価

第1次計画の達成目標に対する達成状況は、下表のとおりです。

図表 38：第1次計画の達成目標に対する達成状況

指 標		第1次計画 策定時点の状況	目 標	達成状況 (令和3年度末)
発 生 防	【空家等実態調査】 アンケート調査による建物の活用を「特に考えていない」の割合	9.2% (平成28年度)	5% (令和3年度)	⇒ 13.2%
適 切 な 管 理	空家等について 寄せられた相談の解決率	63.0% (平成28年度)	70% (令和3年度)	⇒ 70.4%
	【空家等実態調査】 保安上の危険性がある空き家の 「B：注意」「C：危険」の割合	27.6% (平成28年度)	25% (令和3年度)	⇒ 67.8%
	【空家等実態調査】 周辺生活環境保全に対する影響 の「B：注意」「C：危険」の割合	27.6% (平成28年度)	25% (令和3年度)	⇒ 38.6%
活 用	空き家バンクの登録件数	空き家バンク 制度未設置	30件 (平成30年度 ～令和4年度)	⇒ 1件

出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

#### ① 空家等の発生予防

令和3年度実態調査のアンケート調査で、建物の活用を「特に考えていない」と回答した割合は、前回の平成28年度調査時から増加しています。その理由としては、相続等で取得した空家等に対する具体的な活用方法等について、所有者等に周知が行き届いていなかったことが考えられます。このほか、令和3年度実態調査で空家等件数が減少していることから、活用意向等のあるものは既に活用が進み、漫然と所有している空家等の割合が増加したことが可能性としてあげられます。

このことから、積極的に所有者等に対し情報提供・意識啓発を行うとともに、相続等を契機とした空家等の発生を予防するための施策を実施する必要があると考えられます。

#### ② 空家等の適切な管理の促進

市に寄せられた管理不全空家等の相談解決率は目標値を達成し、本市の条例に基づく指導など、空家等の適切な管理にかかる施策の効果が出たものと考えられます。

令和3年度実態調査結果では、「保安上の危険性がある空き家」及び「周辺生活環境保全に対する影響」が「B：注意」「C：危険」の割合が、前回の平成28年度調査時から増加しています。しかし、「C：危険」に判定した空家等の件数自体は、平成28年度の合計35件から令和3年度の合計12件と減少しており、「B：注意」に判定したものの割合が増加していることが分かっています。外壁や軒・雨樋の一部損傷の件数が大きく増えており、老朽化に伴う建物の劣化が進んでいると考えられます。

老朽化が進むと、周辺生活環境に与える悪影響が大きくなることが予想されます。引き続き、条例に基づく管理不全空家等の所有者等に対する指導等を行うとともに、改善が進まず周辺生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対しては、所有者等による除却の推進など、管理不全な状態が解消・改善されるよう対応の強化を図る必要があります。

### ③ 空家等の活用の促進

本市では空き家バンクを令和元年度に設置しましたが、令和3年度末の累計登録件数は1件と目標値の30件を大幅に下回っています。広報紙での周知や所有者等への個別案内等を行っているものの、登録申請に繋がっていない状態です。

登録件数が伸びない理由としては、現行の空き家バンクは市内への移住・定住促進を目的としているため、著しい損傷等がない空き家を登録対象としていますが、本市では人口の社会増と、令和3年度実態調査における空家等件数の減少が見られることから、活用可能な空き家については、空き家バンクに登録するまでもなく、市場で流通していることが考えられます。

社会情勢の変化に伴い、空き家に対する様々なニーズが高まりつつあることも踏まえ、空き家バンクの登録要件の見直しなど、市場流通に乗らないような空き家が活用されるよう対策を講じる必要があります。

## (2) 第1次計画の施策に関する取組状況

### ① 空家等の発生予防に関する施策・取組

本市では、情報提供や意識啓発、相談体制の整備・拡充、各種助成制度等の活用の推進に取り組んできました。庁内の横断的な連携だけでなく、民間事業者との協定締結等、各種関連団体と協力し、第1次計画で掲げた10施策のうち、全ての施策に取り組むことができました。

住宅の改修等にかかる支援制度については、助成実績はあるものの、市民からの申請件数が少ないものもあります。

施策の進捗：発生予防のための施策 10 施策中 10 施策（100%）実施  
[令和4年3月末時点]

## ② 空家等の管理に関する施策・取組

本市では、情報提供や意識啓発、相談体制の整備・拡充、庁内外との連携による適切な管理の促進や支援を行ってきました。管理不全空家等のうち、特定空家等に5件認定し、そのうち4件については、助言又は指導等により解体されるなど、管理不全な状態が解消されました。

住民からの相談や情報提供等に対する庁内対応では、各相談案件の主管課が中心となり、役割分担しながら解決に努めたものの、解決までに時間を要する案件や再燃する案件等もありました。また、専門家団体等との恒常的な連携体制の構築や空家等の解体や活用にかかる国の補助金活用は、検討段階に留まっている状況です。

施策の進捗：適切な管理のための施策 24 施策中 20 施策（83.3%）実施  
[令和4年3月末時点]

## ③ 空家等の活用にに関する施策・取組

本市では、情報提供や意識啓発、空き家バンクなど需給のマッチング等による移住・定住の促進等を実施してきました。

しかし、空き家バンクを設置したものの、登録件数が伸び悩み、地域の集いの場や社会福祉施設などへの活用など、活用希望者とのマッチングにかかる施策が滞るものもありました。また、跡地の活用施策については、検討段階に留まっています。

施策の進捗：活用のための施策 16 施策中 9 施策（56.3%）実施  
[令和4年3月末時点]

## 第3節 本市における空家等の課題

### 1 空家等の発生予防に向けた課題

#### (1) 所有者等への意識醸成と相談機会の創出の推進

本市では、今後、人口減少や高齢者世帯の増加等が見込まれます。また、賃貸人の退去や相続の発生、所有者等の高齢化に伴う施設への入所をきっかけに、空家等が発生しています。

建物の所有者等に、空家等に起因する悪影響や相続登記の必要性等にかかる情報提供や啓発を行い、空家等にしないための意識の醸成を図っていくことが求められます。増加傾向にある高齢者世帯に対しては、関係団体等と連携し、空家等の発生予防にかかる積極的なアプローチをしていくことが課題です。また、相談会の開催や相談窓口に関する案内など、終活や相続等について所有者等やその親族、支援者等が気軽に相談できる機会の創出も必要とされています。



#### (2) 空家等を取り巻く法令や計画等との連携の推進

空家等を取り巻く環境には、様々な法規制や権利関係が存在しています。

関連する法令や計画等の改正・改定状況等を踏まえ、空家等の発生予防に向けた効果的な施策を検討していく必要があります。そのため、庁内だけでなく、庁外の専門家団体等とも連携体制を構築・強化し、様々な視点から空家等の発生予防にアプローチしていくことが求められます。

#### (3) 助成制度等の活用による空家等発生の未然防止

住宅の所有者等は、空家等とならないための適切な対応を日頃から行っていく必要があります。本市では、所有者等が安心して住み続けることができるよう住宅の改修等の助成をしています。申請件数が少ないものもあります。



空家等の発生を予防するため、所有者等に対し助成制度やその活用事例等について情報提供することで、住宅の改修や修繕等による老朽化対策や耐震対策を促し、住宅の品質が継続的に確保されるように図る必要があります。

## 2 空家等の適切な管理に向けた課題

### (1) 継続的な空家等の実態把握

本市では、空家等実態調査の実施や空家等に関する住民等からの情報提供等により、市内の空家等についてデータベース化してその実態把握に取り組んでいます。

今後も、継続的に実態を把握することで、データベースを更新するとともに、その情報を庁内で共有し、連携した空家等対策の推進を図っていくことが必要です。

### (2) 所有者等への意識醸成と関連団体等との連携による適切な管理の推進

市に寄せられる管理不全空家等の相談の多くは、草木の繁茂や家屋の老朽化など、所有者等の管理不足によるものです。第一義的には空家等の管理は所有者等に責任があることから、所有者等による改善が自主的に行われるよう、意識啓発や条例に基づく指導等が重要となります。

また、今後、維持管理できなくなることを想定した事前対処に関する情報提供や、管理方法や相続問題などで悩まないための相談機会の創出等も必要です。

管理不全の早期解決や関連法令の改正に対応するため、庁内関連部署及び専門的な知識を有する関連団体等との連携強化、協力体制の構築を図り、所有者等による適切な管理を推進していくことが求められます。

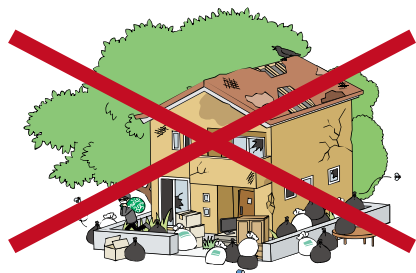


### (3) 管理不全な空家等の解消

本市では、市民から相談のあった管理不全空家等について、関係部署が連携して指導を行っていますが、迅速かつ適切な対応が求められています。

一方、所有者等の管理意識の希薄さや相続登記がなされていないといった理由から、問題解決に長期間を要している事案もあります。問題が長期化すると、周辺への悪影響も大きくなることから、改善が進まない空家等の所有者等に対する対応を強化していくことが重要です。

また、基本指針の改正により、将来周辺の生活環境へ著しい悪影響を及ぼすことが予見される空家等も特定空家等に含まれることが明示されたため、特定空家等の認定を推進していくことが求められます。



管理不全空家等の所有者等が特定できない場合には、財産管理人や所有者不明土地関連制度等を活用し、併せて隣地所有者等にも相隣関係の見直しにかかる情報提供をすることで、管理不全空家等の解消を促進する必要があります。



#### (4) 除却の推進を図るための支援の促進

空家等の管理が難しい所有者等にとって、空家等を除却することは問題の解消を図る有効な手法の一つです。しかしながら、除却を検討しながらもその実行に困難さを感じている所有者等が一定数存在しています。

そのため、除却にかかる相談先の紹介や解体を後押しする補助制度の検討、税金に関する情報の発信等を行い、所有者等による空家等の除却を推進する必要があります。

### 3 空家等の活用促進に向けた課題

#### (1) 所有者等への意識醸成と相談機会の創出の推進

空家等の所有者等の中には、空家等の活用に向けた準備費用の不安や活用方法が分からない等、活用への意欲はありながらも、活用に踏み出せていない所有者等が存在しています。また、空家等の今後について、特に考えていない所有者等もおり、空家等の活用意識が希薄な面も伺えます。

所有者等の活用に関する知識不足の解消や意識醸成のために、空家等の活用に関する情報提供のほか、相談会の開催や相談窓口に関する案内など、相談機会の創出を図っていく必要があります。

#### (2) 関連団体等との連携強化による様々なニーズとのマッチングの促進

空家等の所有者等には、売却・賃貸を希望している所有者等が多く存在しています。住まいや働き方が多様化している社会情勢の変化などを踏まえ、様々なニーズを持つ活用希望者と活用可能な空家等のマッチングをいかに図っていくかが課題です。

そのためには、空家等の活用に関する市や国の制度について広く周知するほか、空き家バンクなど既存の制度について、より効果的なものとなるよう見直していくことも必要です。

また、活用機会の創出のため、関連団体等との連携強化・協力体制の構築を図り、国の選定した空き家の利活用モデルにならった事業等が本市でも実施可能か、検討していくことも必要です。



### (3) 経済的負担への軽減や法的制約下での活用の推進

空家等の活用には、その用途に応じた建物の改修、関連法令の遵守等、現況の空家等をそのまま活用することが難しい場合も少なくありません。

しかし、改修等の費用が高額になったり、法規制等による用途の制限など、活用を実現するためには、様々な課題を解決する必要があります。

空家等の活用にかかる所有者等の支援制度の創設や関連制度の適用等により、所有者等の経済的負担の軽減や法的制約下での活用を図り、空家等の活用を推進することが求められます。

### (4) 跡地の活用の推進

空家等の解消とともに、空家等の除却後に発生する跡地の活用についても検討することが重要です。狭小な敷地の活用に対応した制度の適用や、駐車場の設置や土地の共同管理といった民間事業者等との協力による活用など、様々な活用方法や事例を研究・検討していく必要があります。

