

令和2年度第1回
本庄市空家等対策協議会
議案書

令和2年7月21日（火）
本庄市役所 大会議室

目 次

報告事項 本市の空家等に関する現状について

【資料 1】本市の空家等に関する現状

議案第 1 号 本庄市空家等対策計画（案）の作成について

【資料 2】計画策定スケジュール（案）

【資料 3】本庄市空家等対策計画（素案）

議案第 2 号 特定空家等の認定について

【資料 4】特定空家等の認定までの流れ（案）

【資料 5】特定空家等候補の選定に向けた基準表

【資料 6】特定空家等候補の選定結果

【資料 7】特定空家等候補の情報

非公開事項

【資料 1】

本市の空家等に関する現状

全国的な空家の状況

- ▶ 全国的に空家の総数はこの30年で倍増。**空家戸数は約850万戸、空家率は約13.6%**となっています。
- ▶ 空家といわれる建物のうち、長期不在や取り壊しを必要とする「**その他の住宅**」といわれるものの増加率が増大しています。
- ▶ 「その他の住宅」に該当する空家は約349万戸となっており、住宅ストック数(約6,240万戸)のうち、**約5.6%**が空家ということになります。



(平成30年度住宅・土地統計調査より)

1

全国的な空家の状況

- ▶ 都道府県別の空家率について、**埼玉県は空家率は10.2%**と全国第47位の順位となっていますが、空家戸数のみであると34.6万戸となり、**全国第8位の戸数**となります。

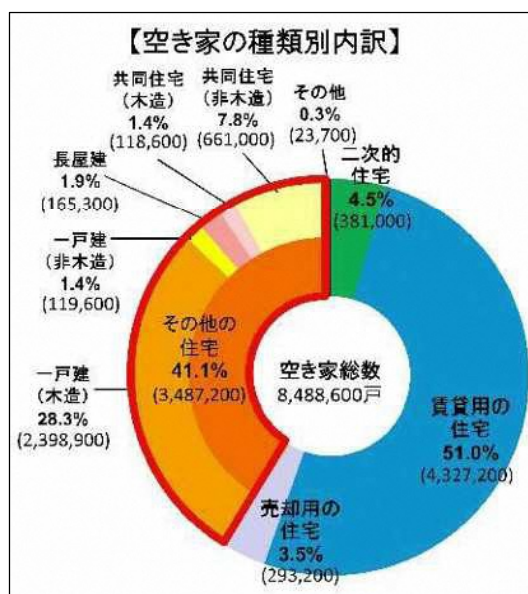
空家率の高い都道府県			空家戸数の多い都道府県		
1位	山梨県	21.3%	1位	東京都	81.0万戸
2位	和歌山県	20.3%	2位	大阪府	70.9万戸
3位	長野県	19.6%	3位	神奈川県	48.5万戸
4位	徳島県	19.5%	4位	愛知県	39.4万戸
5位	高知県	19.1%	5位	千葉県	38.3万戸
}			}		
47位	埼玉県	10.2%	8位	埼玉県	34.6万戸

(平成30年度住宅・土地統計調査より)

2

全国的な空家の状況

- ▶ 「**その他の住宅**」とは・・・
- ▶ 空家の中でも、利活用や処分に関する具体的な目的が無いものが多く、**管理が不十分となりがち**です。
- ▶ 総戸数約349万戸のうち、**約240万戸(約69%)が木造戸建て住宅**であり、うち**約77万戸(約32%)に腐朽・破損**が見られる状態となっています。

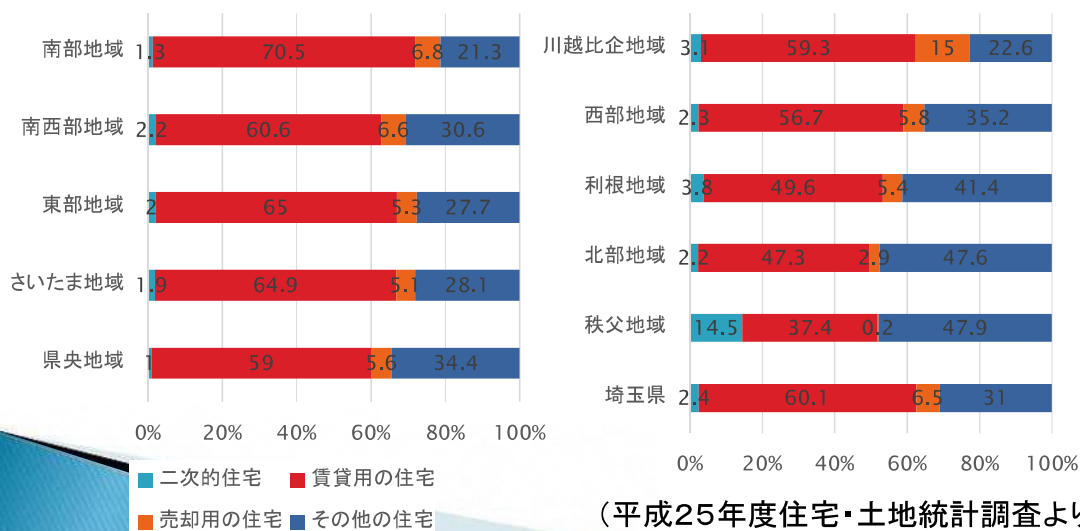


(平成30年度住宅・土地統計調査より)

3

埼玉県内における空家の状況

- ▶ 埼玉県内においては、空家戸数約35万戸のうち、「**その他の住宅**」に位置付けされるものが**約12万戸(住宅総数の約3.7%)**となっています。
- ▶ 県内地域別の空家の種類比率については、**秩父地域、北部地域において、「その他の住宅」が占める比率が高い**ことが分かります。



(平成25年度住宅・土地統計調査より) 4

埼玉県内における空家の状況

- ▶ 県内市町村別の空家率については以下のとおりです。
- ▶ **本庄市は県内第4位**となっており、空家種別の内訳をみると、「**その他の住宅**」の比率が高いことが分かります。

県内市町村 空家率別順位

順位	市町村	住宅総数	空家総数	空家率
1	秩父市	29, 930	5, 880	19. 6%
2	寄居町	15, 660	2, 880	18. 3%
3	毛呂山町	18, 670	2, 970	15. 9%
4	本庄市	36, 700	5, 440	14. 8%
5	嵐山町	7, 719	1, 110	14. 4%

本庄市 空家種別

※調査時の按分方法により、総数との乖離あり

空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
5, 440	60	2, 590	60	2, 740

5

本市の空家対策に関する背景

- ▶ 管理不全な状態の空家等による周囲への保安上、衛生上の危険性が全国的な問題となる。



- ▶ 平成24年度より「本庄市空き家対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、空家等への対策の検討開始。



- ▶ 平成26年10月1日より「**本庄市空き家等の適正管理に関する条例**」(以下、「空き家条例」という。)が施行。



- ▶ 平成27年5月26日、「**空家特措法**」が全面施行。

6

「空き家条例」とは

「本庄市空き家等の適正管理に関する条例」

- ▶ **法律に先行して制定**。空き家等（空き地含む）が管理不全な状態とならないよう管理することを、所有者等の責務と規定。
- ▶ 所有者等へ空き家等が管理不全な状態とならないよう助言、指導、勧告、命令、公表を段階的に行う。
- ▶ 空き家条例の特徴
 - ・所有者が不明である特に危険な空き家等への「**応急措置**」が可能。
 - ・所有者の依頼申出により、市が必要な措置を行う「**代行措置**」が可能。（費用については所有者に請求）
- ▶ 第9条にて補助に関して規定。「**本庄市空き家除却補助金交付要綱**」を同時に制定し、補助対象基準を満たす空き家の所有者に対して補助金を交付し、空き家数の減少及び跡地活用の活性化を図っている。

7

「空家特措法」とは

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

- ▶ 空家の増加や利活用の問題、所有者の特定が困難な事例などが常態化し、空家問題に対する総合的な対応の必要性が求められ、公布。
- ▶ 所有者に対して助言、指導、勧告、命令を経た上で**代執行が可能**。
- ▶ 空家特措法の特徴
 - ・空家の中でも周辺環境に対して特に著しい影響を与える「**特定空家等**」として認定されたものを指導等の対象とする。
 - ・所有者不明な空家等に対して、**略式代執行が可能**。
 - ・所有者の調査にあたり、**固定資産税等の税事務上にて保有する情報の内部利用が可能**。
 - ・勧告を行った場合、空家等が存在する**土地の固定資産税が住宅用地の特例から除外**される。

8

法と条例の簡易対比表

	空き家条例	空家特措法
対象	空き家等、空き地	空家等、特定空家等
調査	空き家条例第5条、空家特措法第9条第2項による調査	
判断	管理不全な状態である場合	特定空家等と判断された場合
措置	助言、指導→勧告→命令→公表	助言、指導→勧告→命令→代執行
所有者不明時の措置	応急措置	略式代執行

9

本市の空家対策における動向

- ▶ 現在は、法と条例を事案によって使い分け、空家対策を実施。
- ▶ 空家に関する総合窓口の事務を持つ都市計画課より、事案に応じて各空家担当課（都市計画課、建築開発課、環境推進課、支所環境産業課）に振り分け、対応にあたっています。
- ▶ 特定空家等と判断した空家については空家特措法による対応、その他の空家や空き地（農地及び山林を除く）については空き家条例による対応が基本となります。
- ▶ 条例の施行に併せ、「空き家除却補助金」や「ポケットパーク」等の制度を市独自の施策として創設されています。
- ▶ 住宅・土地統計調査による空家数は推測値を含むことから、市内の正確な空家戸数を調査するため、平成30年9月～11月の期間に市内全域、全世帯を対象とした「空家等実態調査」を実施。各空家の所在や建物不良度などの把握を行いました。

10

各担当課の役割

- ▶ 各空家担当課の主な役割は以下のとおりです。
- ▶ この他に、戸籍謄本の公用申請、固定資産税の課税情報の利用のため、**市民課**及び**課税課**とも連携を取っています。

都市計画課 ・空家に関する総合窓口 ・空家等対策計画の作成 ・空家等対策協議会事務局 ・実態調査(補完調査)の実施 ・所有者向け講演会、相談会の実施 ・空き家除却補助金に関する事務 ・空家データベース(GIS)の管理 ・ポケットパーク事業 ・空き家バンク制度 ・空き家3,000万円特別控除	建築開発課 ・建築物の老朽化等が主問題な案件 ・建築物老朽化と草木繁茂の複合案件 ・空き家除却補助金における家屋の危険判定 環境推進課・支所環境産業課 ・空家が存する敷地、及び空き地の草木繁茂の案件 ・建築物老朽化と草木繁茂の複合案件
--	--

11

本市の空家に関する相談事例

- ▶ 空家相談の事例
 - 空家が存する近隣住民からの相談**
 - ・空家の老朽化による損壊の危険性
 - ・草木の繁茂、及び隣地、道路への越境
 - ・風による建材の飛散、及び騒音被害
 - ・空家の存する敷地内における虫(毛虫、蚊、蜂)の発生
 - ・空家及び敷地内での有害鳥獣(ハクビシン等)の営巢 など
 - 空家の所有者等からの相談**
 - ・空家、空き地の処分方法、及び市への寄付の可否
 - ・除却補助金の対象可否 など

本庄市内では市街化区域内に空家等が多く、近隣住民から保安上、衛生上の問題を考慮して相談が寄せられるケースが大多数を占めます。

12

実態調査の結果

本市の空家候補数

本庄地域	1, 138戸
児玉地域	568戸
全域	1, 706戸

本市の空家率

本庄市	4. 6%
埼玉県	3. 7%
全国	5. 6%

※全国及び埼玉県の空家率については、住宅戸数に対する「その他の住宅」の比率より算出

本庄市は全国平均の空家率は下回るものの、埼玉県の平均を上回ってしまっています。

13

実態調査の結果

市内の地域別の空家候補数

地区名		空き家数	
本庄地域	本庄地区	682戸	1, 138戸
	藤田地区	68戸	
	仁手地区	34戸	
	旭地区	200戸	
	北泉地区	154戸	
児玉地域	児玉地区	187戸	568戸
	共和地区	112戸	
	金屋地区	138戸	
	秋平地区	73戸	
	本泉地区	58戸	
合計		1, 706戸	

14

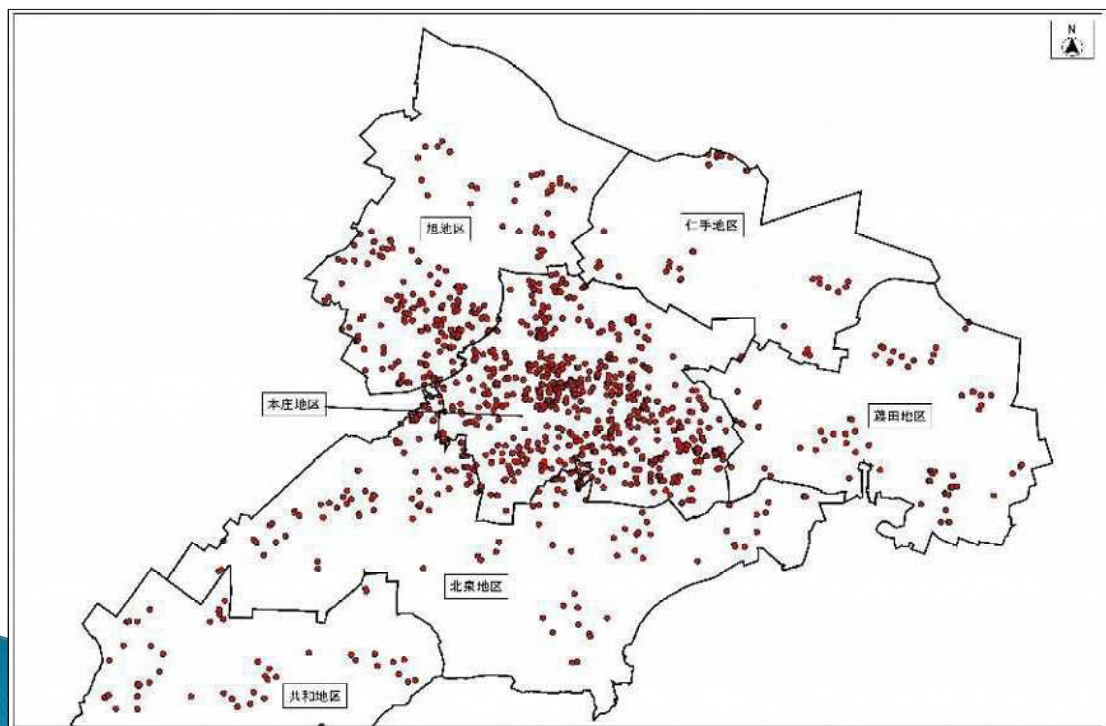
実態調査の結果

▶ 建物不良度ランク別の空家候補数

建物不良度ランク	戸数	割合
A 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	348戸	20.4%
B 比較的小規模な修繕で利用可能	597戸	35.0%
C 倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	526戸	30.8%
D 倒壊や部分崩壊等の可能性があり、周辺への影響が懸念される	90戸	5.3%
E 倒壊や部分崩壊等の可能性が高く、除却や一部修繕等の対応を要する	110戸	6.4%
不明	35戸	2.1%
合計	1,706戸	100%

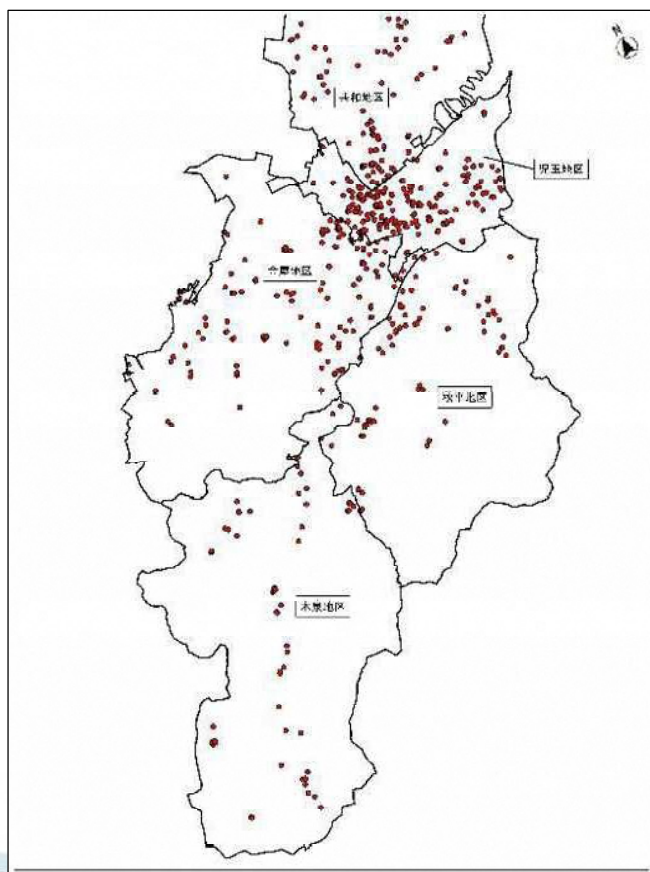
15

市内の空家分布(本庄地域)



16

市内の空家分布 (児玉地域)



17

空家が及ぼす問題

▶ 空家の発生により想定される問題事例

○防災性の低下

・・・倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災のおそれ

○防犯性の低下

・・・犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

・・・蜂、蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生

○風景、景観の悪化

・・・草木の繁茂、越境

18

行政に求められる役割

- ▶ **「空家等対策計画」の策定。**

→ 空家対策に対する各市町村の方針の作成し、計画に基づく総合的かつ計画的な空家対策の推進を図る必要があります。

- ▶ **「特定空家等」に対する対応。**

→ 空家の中でも周辺環境に対して特に著しい影響を与える「特定空家等」について、各市町村にて判断基準を設けたうえで認定し、「行政代執行」、「略式代執行」による除却を見据えた対応が必要となります。

- ▶ **空家所有者及び空家予備群に対する啓発活動の実施。**

→ 「空家所有者による改善を促す活動」、「増加傾向にある空家に対して歯止めをかける活動」を実施する必要があります。

19

代執行の事例（坂戸市）

- ▶ 平成30年1月 **行政代執行**にて実施
- ▶ 概要：物置屋根ふき材の飛散防止措置
隣地に越境した立木の枝等の剪定
- ▶ 費用：約65万円（所有者より費用回収予定）



20

代執行の事例(川口市)

- ▶ 平成30年3月 **略式代執行**にて実施
- ▶ 概要:老朽空き家の除却(傾き1/20超)
- ▶ 費用:約130万円



21

代執行の事例(深谷市)

- ▶ 平成30年8月 **略式代執行**にて実施
- ▶ 概要:老朽空き家の除却(建物全体の歪み、一部隣家への接触)
- ▶ 費用:約89万円



22

代執行の事例(熊谷市)

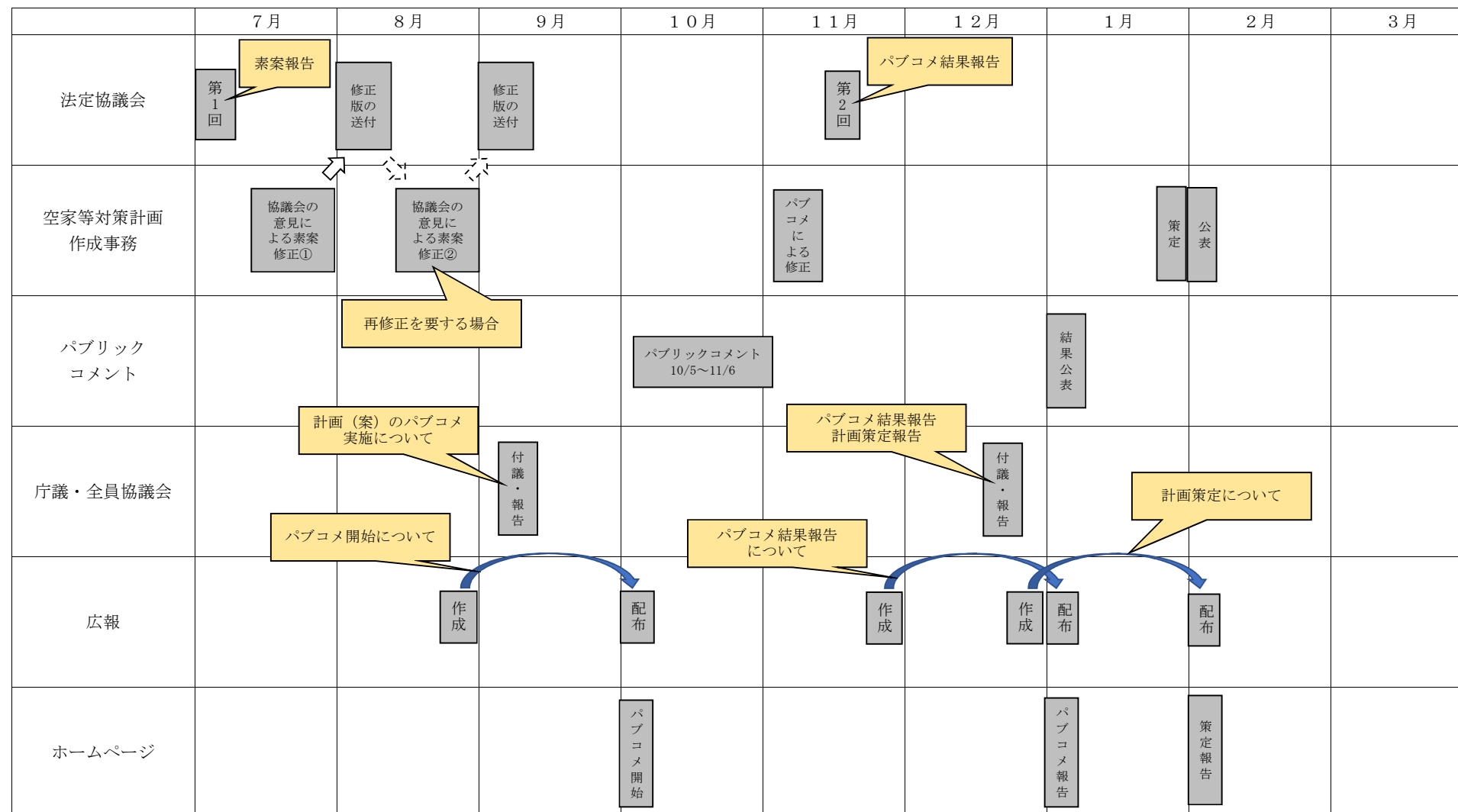
- ▶ 令和元年12月 **行政代執行**にて実施
- ▶ 概要:老朽空き家の除却(建物全体の崩壊、前面道路への倒壊の危険性)
- ▶ 費用:約230万円(所有者より費用回収予定)



本庄市空家等対策計画 策定スケジュール（案）

※令和3年1月策定、2月公表を予定しています。

※新型コロナウイルス等の影響により、スケジュールが変更となる可能性があります。



本庄市空家等対策計画
(素案)

令和 年 月

本 庄 市

目 次

1	計画の目的及び位置付け	
	(1) 計画策定の背景と目的	3
	(2) 計画の位置付け	4
	(3) 計画期間	4
	(4) 対象とする空家等の種類	5
	(5) 対象区域	5
2	本市の現状と課題	
	(1) 人口及び世帯数の推移	6
	(2) 住宅・土地統計調査	7
	(3) 本庄市空家等実態調査	9
	(4) 本庄市の空家等の状況・課題	13
3	空家等対策の基本方針	
	(1) 総務省・国土交通省による基本指針	15
	(2) 本庄市の基本方針	16
4	空家等対策の具体的な施策	
	(1) 既存住宅の良質化	17
	(2) 所有者等による空家等への問題意識の醸成	17
	(3) 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例解除	21
	(4) 管理が困難な所有者等の支援	21
	(5) 専門的な相談体制の構築	21
	(6) 空家等の応急措置	21
	(7) 空家等の実態把握と情報管理	21
	(8) 管理不全な空家等への対応	22
	(9) 空家等の利活用の促進	28
	(10) 空家等の除却の支援	33
	(11) 跡地活用の推進	36
	(12) 税務部局への情報提供	36
5	空家等対策の実施体制	
	(1) 住民からの相談への対応体制	37
	(2) 空家等対策の実施体制	38
	(3) 本庄市空家等対策協議会	38
	(4) 本庄市空家等対策委員会	39

（５）その他空家等対策の実施に関する事項	．．．．． 39
《資料編》	
空家等対策の推進に関する特別措置法	．．．．．
本庄市空き家等の適正管理に関する条例	．．．．．
本庄市空家等対策協議会条例	．．．．．
本庄市空家等対策委員会設置規程	．．．．．
本庄市空き家除却補助金交付要綱	．．．．．
本庄市中心市街地等ポケットパーク整備事業実施要綱	．．．．．
用語集	．．．．．

1 計画の目的及び位置付け

(1) 計画策定の背景と目的

近年、適切な管理が行われていない空家等^{※1}が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、空家数の増加とあわせ社会的な問題となっております。

本市は、平成25年10月に「本庄市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行し、空家等対策に取り組んでまいりました。

国においては、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を公布し、平成27年5月に全面施行されました。また、国は、平成27年2月に「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（基本指針）」（以下、「国指針」という。）を告示し、市町村、都道府県、国の役割を明確にするとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示しました。

その後、本市では、平成27年度より市内の空家等の所在調査及び実態調査を行った結果、市内全域にて空家等である可能性が高い建築物^{※2}又はこれに附属する工作物^{※3}（以下、「建築物等」という。）が1,706戸存在することが確認されました。

こうした状況を踏まえ、本市の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、「本庄市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定するものです。

（※の用語については、資料編「用語集」参照。）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な指針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3・4 （略）

（２） 計画の位置付け

本計画は、本市の最上位計画である「本庄市総合振興計画」、都市計画の基本的な方針である「本庄市都市計画マスタープラン」や「本庄市立地適正化計画」等の下位計画として、本市が取り組む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基本的な方針や対策の方向性などを示す計画として位置付けます。

また、条例に基づく空家等への対応を盛り込み、国指針に即して策定すると共に、本計画の推進に際して、関連計画と連携して取り組みます。

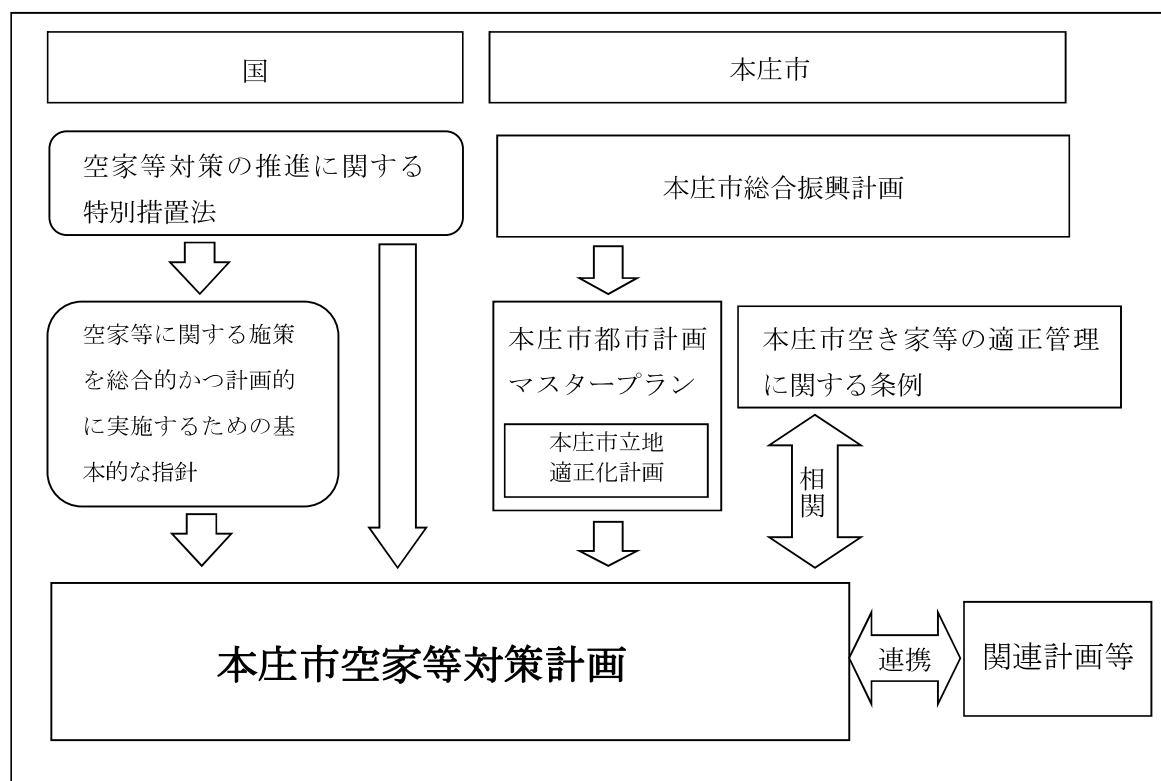


図1 本計画の位置付け

（３） 計画期間

本計画の期間は、本庄市総合振興計画下での計画推進、及び次期総合振興計画の内容を反映させた本計画の見直しの実施を考慮して、総合振興計画の最終年度である令和9年度までとします。

なお、社会情勢等の変化に伴い、概ね5年ごとに見直しを行うものとします。

（４）対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第２条第１項で規定する「空家等」とし、建築物等であって、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^{※４}、及びその敷地とします。

また、空家等のうち、法第２条第２項で規定する、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がある状態等にあると認められるものを「特定空家等^{※５}」とします。

（５）対象区域

平成２７年度より実施しました所在調査及び実態調査の結果によると、空家等が市内全域に分布していることから、本計画において対象とする区域は、市内全域とします。

ただし、今後、特定空家等が集中的に発生した地区が生じた場合などは、良好な生活環境の保全を図るために、重点的に対策を進める地区を設けることを検討します。

2 本市の現状と課題

(1) 人口及び世帯数の推移

ア：人口

国勢調査の結果によると、平成7年の本市の人口総数は81,662人で、そのうち65歳以上の人口割合は14.7%、平成27年の本市の人口総数は77,881人で、そのうち65歳以上の人口割合は26.9%となっています。

平成7年から平成27年の20年の間に、人口総数は約4千人減少し、減少傾向にあります。年齢3区分別人口の割合は65歳以上が一貫して増加傾向にあります。

【年齢3区分別人口の割合】

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口		81,662人	82,670人	81,957人	81,889人	77,881人
人口割合	15歳未満	16.9%	15.5%	14.3%	12.6%	11.7%
	15～64歳	68.3%	67.2%	65.9%	63.7%	60.4%
	65歳以上	14.7%	17.3%	19.8%	22.7%	26.9%

※出典：国勢調査

※平成18年度以前につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

イ：世帯数

本市の総世帯数は、平成7年から平成22年まで増加傾向にありましたが、平成22年から平成27年については減少となりました。全体としては、平成7年から平成27年までに、総世帯数は、約1.2倍に増加しています。

【世帯数の推移】

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯数	26,190	27,939	29,290	32,217	31,004

※出典：国勢調査

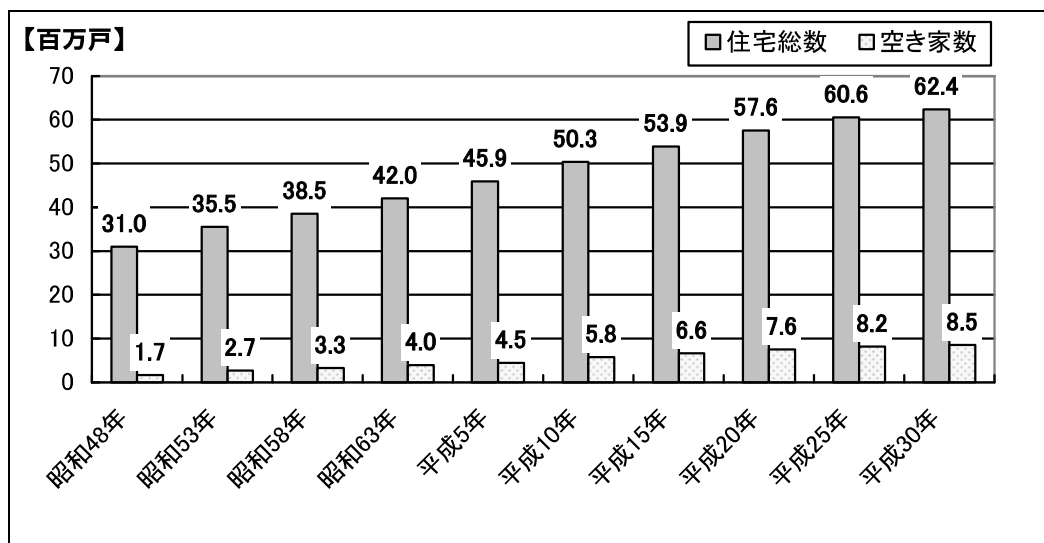
※平成18年度以前につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

(2) 住宅・土地統計調査

ア：全国の状況

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、平成30年の空き家数は全国で850万戸、空き家率は13.6%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から約45年間で、総住宅数は約2倍になったのに対して、空き家数は約5倍になり、空き家率も約2.5倍になっています。

【全国の住宅総数及び空き家率の推移】



※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・土地統計調査では、空き家は「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^{※6}」、「その他の住宅^{※7}」の4つに分類されます。

使用目的がなく特に対策が必要となる空き家である「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349万戸、空き家全体に占める割合は約41.1%となっています。

また、「その他の住宅」のうち約61.5%にあたる約240万戸が、一戸建て木造住宅でした。

イ：本庄市の住宅数及び空き家数の推移

本市における空き家数については、平成15年に4,480戸（空き家率13.7%）であったものが、平成30年には、5,440戸（空き家率14.8%）と15年間で約1.2倍となっています。

【本庄市内の住宅数、空き家数の推移】

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅数	32,820戸	34,680戸	39,150戸	36,700戸
空き家数	4,480戸	4,910戸	5,970戸	5,440戸

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成15年につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

【空き家率の推移】

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
埼玉県	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%
本庄市	13.7%	14.2%	15.2%	14.8%

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成15年につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

ウ：本庄市の空き家の用途別内訳

本市における空き家のうち「その他の住宅」の平成30年の割合が、平成20年と比べ約17.0ポイント増加し、全国の割合より高くなっています。

【空き家の用途別内訳数】

	空き家				
	総数 (a)	二次的 住宅	賃貸・売却 用住宅	その他の住宅	
				数(b)	割合(b/a)
平成20年	4,910戸	100戸	3,170戸	1,640戸	33.4%
平成25年	5,970戸	90戸	3,060戸	2,820戸	47.2%
平成30年	5,440戸	60戸	2,650戸	2,740戸	50.4%
平成30年全国	8,488,600戸	381,000戸	4,620,400戸	3,487,200戸	41.1%

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

エ：本庄市の空き家のうち、腐朽・破損のある住宅の割合

本市における空き家のうち腐朽・破損のある住宅は、空き家総数のうち約22.8%となっており、用途別では「賃貸・売却用住宅」では約18.1%、「その他の住宅」については約27.7%の住宅に腐朽・破損が見られる状況となっています。

【空き家のうち、腐朽・破損のある住宅の割合】

	総数	空き家	
		賃貸・売却用住宅	その他の住宅
平成30年	1,240戸	480戸	760戸
空き家数に対する割合	22.8%	18.1%	27.7%

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※二次的住宅については調査対象外となっています。

オ：本庄市の空家等の現状

- ・住宅数が世帯数と比較して過剰な傾向にあります。
- ・空き家数と空き家率が、ともに増加傾向にあります。
- ・適切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、空き家数に占める割合が増加しています。

（３）本庄市空家等実態調査

本市の空家等の実態を把握し、本計画策定のための基礎資料とするため、平成30年度に「本庄市空家等実態調査」（以下、「実態調査」という。）を実施しました。

ア：調査内容

実態調査では、外観目視による調査の結果、1,706戸が空家等の可能性が高い建築物等として確認されました。

実態調査の概要

調査期間：平成30年9月～平成30年11月

調査対象：市内の全ての建築物等

調査方法：外観目視調査

判断基準：居住の有無、外観（郵便受けや洗濯物等）の状況や設備（電気メーターやガスメーター等）の状況等から空家等の可能性を総合的に判断。空家等に該当した建築物等については、不良度判定調査、市場性判定調査を実施。

イ：調査結果

○空家等の可能性が高いと判断された戸数

今回の実態調査により空家等の可能性が高いと判断された戸数は以下のとおりです。（総務省統計局による住宅・土地統計調査とは調査手法が異なることから、戸数に乖離があります。）

地区名		空家数	
本庄地域	本庄地区	682戸	1,138戸
	藤田地区	68戸	
	仁手地区	34戸	
	旭地区	200戸	
	北泉地区	154戸	
児玉地域	児玉地区	187戸	568戸
	共和地区	112戸	
	金屋地区	138戸	
	秋平地区	73戸	
	本泉地区	58戸	
合計		1,706戸	

○建物用途別の戸数

住宅施設が大多数を占める中、工場や倉庫、店舗などを主要な用途とする建物が、全体の約12.3%存在することが判明しました。

建物用途	戸数	割合
戸建住宅	1,214戸	71.2%
店舗併用住宅	155戸	9.1%
店舗・事務所	130戸	7.6%
集合住宅・長屋	91戸	5.3%
工場・倉庫	81戸	4.7%
不明	35戸	2.1%
合計	1,706戸	100.0%

※不明…草木等の繁茂や立地条件から、近距離での外観調査が困難であり、建物用途の判定が出来なかった戸数となります。

○不良度ランク別の戸数

利用可能な空家等（A・Bランク）が約55.4％と半数以上を占めるなか、周辺に影響を及ぼす可能性がある空家等が約11.7％存在することが判明しました。

不良度	戸数	割合
A	348戸	20.4％
B	597戸	35.0％
C	526戸	30.8％
D	90戸	5.3％
E	110戸	6.4％
不明	35戸	2.1％
合計	1,706戸	100.0％

※点数制によるランク付けとなっているため、各ランクの上位と下位で不良度に差が生じている場合や、一部に明確な危険性が見られることで不良度が高くなっている空家等があります。

※各不良度における空家等の状態は以下のとおりです。

A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能な空家等
B	比較的小規模な修繕で利用可能な空家等
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難な空家等
D	倒壊や部分崩壊等の可能性があり、周辺への影響が懸念される空家等
E	倒壊や部分崩壊等の可能性が高く、除却や一部修繕等の対応が必要な空家等
不明	調査時に敷地内の草木の繁茂などの原因により、外観目視による不良度判定ができなかった空家等

○分布状況

分布状況を見ると、市内各地に空家等の可能性が高い建築物等が発生していることが分かります。また、本庄地域、児玉地域ともに、中心部に集中して分布していることが判明しました。

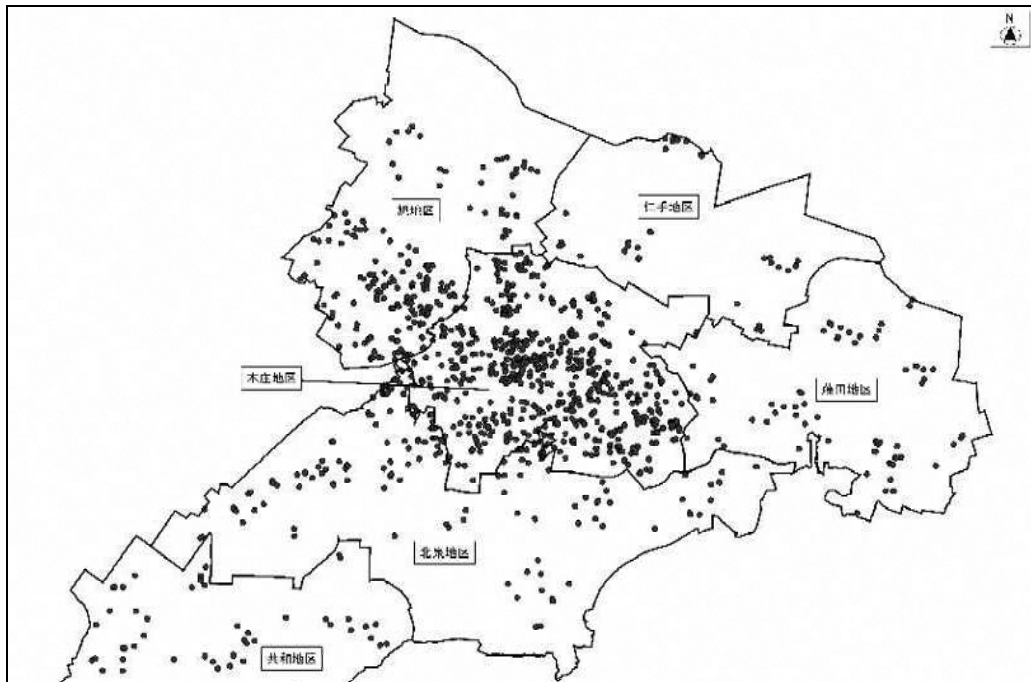


図2 分布状況（本庄地域）

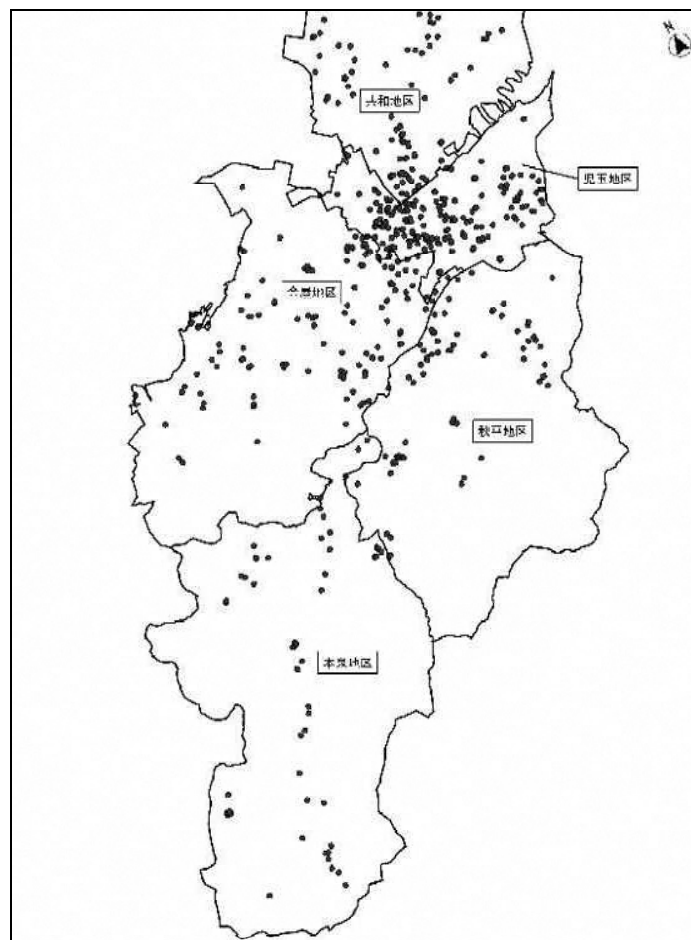


図3 分布状況（児玉地域）

(4) 本庄市の空家等の状況・課題

ア：空家等の増加がもたらす地域への影響

空家等が発生し、適切な管理が行われずに放置された場合、以下のような悪影響や問題が発生する可能性があります。

○ 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、倒壊事故や屋根材等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る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ることがあります。

○ 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生じ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すことがあります。

○ 地域活力の低下（過疎化・空洞化等の懸念など）

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、まちとしての魅力が低下するおそれがあり、更なる人口減少や過疎化に繋がる可能性があります。

イ：本市における空家等対策の課題

本市における空家等対策の課題として、以下のことに努めていく必要があります。

○ 空家等の適切な管理の促進

空家等に関する相談は、主に当該空家等の近隣住民から寄せられ、その相談の多くが空家等を含む敷地内の管理が不適切であるものとなっています。管理不全な空家等の解消に努めるため、空家等の所有者の意識の醸成を図るとともに、適切な管理を促す取組を検討していく必要があります。

○ 不動産所有者等の意識の醸成による空家等の発生抑制

本市では、人口、世帯数ともに減少傾向にあるとともに、65歳以上の高齢者の占める割合の増加や、将来的に相続人となり得る15歳未満の占める割合が減少しています。そのため、住居の移転による空家等の発生だけでなく、相続等に起因する空家等問題の増加が懸念されます。

こういった実態より、誰もが直面する可能性のある空家等問題に備えるため、不動産所有者や市民の意識の醸成を図るとともに、相談に対応する体制を整備し、空家等の発生を抑制していく必要があります。

○ 空家等の利活用等の推進

実態調査の結果より、市内の空家等の中には利活用可能な空家等が多数存在しています。これらの空家等について、売却や賃貸の方法が分からないなど、対処方法に悩む所有者等も多数存在することや、耐震化やリフォームなど、専門的な知識を持っていないことにより、そのままにしているケースも存在します。空家等となっている期間が長期化するほど、建物の老朽化が進み、売却や賃貸などの利活用が困難になることから、早期の利活用を促すために相談窓口や空き家バンクの利用促進などが必要となります。

○ 管理不全な空家等への法令等に基づく措置の実施

市内には、既に管理不全な状態となり、周辺の生活環境に影響を及ぼしている空家等が存在します。それらの空家等に対して、所有者等に対する啓発を図るとともに、状況に応じて法や条例に基づく措置を検討していく必要があります。

3 空家等対策の基本方針

(1) 総務省・国土交通省による基本指針

国指針では、「空家等対策の基本的な考え方」として、市町村の役割も含め、以下のように記載されています。

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（抜粋）

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「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るものとする。」（法第3条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する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ものとする。」と規定されている。

（以下略）

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

（中略）

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

（２）本庄市の基本方針

本市では次の基本方針を掲げ、空家等の発生段階に応じて空家等対策に向けた取り組みを推進します。

方針１：空家等の発生抑制

人口減少や高齢化に伴い、今後、様々な要因により空家等の増加が予想されることから、空家等の発生抑制に取り組みます。

- 既存住宅の良質化
- 所有者等による空家等への問題意識の醸成
- 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例解除

方針２：空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理については、法第３条にて「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るものとする。」と規定され、国指針においても示されているように、空家等は第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に維持管理等の対応をすることが前提となります。

そのため、市は、空家等に対する相談窓口を設けるとともに、所有者等による空家等の適切な管理の促進に取り組みます。

- 管理が困難な所有者等への支援
- 専門的な相談体制の構築
- 空家等の応急措置
- 空家等の実態把握と情報管理
- 管理不全な空家等への対応

方針３：空家等の流通・利活用等の促進

市内には不動産市場への流通や利活用が可能である空家等が多数存在しています。それらの空家等については、市は居住環境の向上や地域の活性化等のため、関係団体等と連携し協力を得ながら、空家等の不動産市場への流通や利活用の促進に取り組みます。

- 空家等の利活用の促進
- 空家等の除却の支援
- 跡地活用の促進
- 税務部局への情報提供

4 空家等対策の具体的な施策

(1) 既存住宅の良質化

昭和56年以前に建築された住宅は耐震性能が不十分であるため、中古住宅の流通を阻害し、空家等の発生要因となっている場合があります。

本市では、災害に強いまちづくりの実現を目指し、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止めるため「改定本庄市建築物耐震改修促進計画」を策定しております。この計画の一つとして、住宅の耐震改修や建替えを促進するために、「本庄市木造住宅耐震診断補助金」、「本庄市木造住宅耐震改修等補助金」を交付しています。

住宅の耐震化が進むことで良質なストックの形成、流通が促進されると共に放置空家等が減り、周辺に与える悪影響を未然に防ぐことができます。今後、空家等による問題が拡大しないよう、住宅の耐震改修や建替えを促進し、空き家等の発生抑制に努めていきます。

(2) 所有者等による空家等への問題意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、管理を怠り、放置をすることで、屋根の一部が脱落するなどの物理的な危険や樹木越境等の良好な生活環境の阻害等を生じ、近隣や地域全体に悪影響を与える可能性があります。

空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。市は、空家等の所有者等の問題意識を高め、自ら空家等対策に取り組むよう促していきます。

また、空家等自体の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみではなく、住まなくなる予定のある持ち家について、所有者等が将来的な見通しを定めることも必要です。そのため、空家等の所有者等以外にも、広く空家等の問題を認識してもらい、将来の心構えや知識を持ってもらうことも重要な対策であることから、市は、空家等の所有者等以外に対しても空家等の発生の抑制に向けて、広く啓発に取り組みます。

特に本市では65歳以上の高齢者割合が増加傾向にあり、自宅の将来的な見通しを定めないままであると、自宅が空家等となり放置されてしまう可能性が高くなります。したがって、こうした世帯に対して自宅を空家等としないための予防行動を促すことは、近い将来の空家等の発生を大きく抑制するものと考えられます。

そこで市は、高齢者世帯の問題意識の醸成を図るための体制の構築を検討するとともに、一人ひとりの状況に合った適切な助言を得られる環境の形成に取り組んでいきます。

ア：市把握済空家等の所有者等に対する啓発

市把握済空家等の所有者等に対し、問題化した空家等の解消に向け自ら取り組むよう、空家等の適切な管理をお願いする文書、法に関する啓発リーフレット、および空家等に関する相談窓口や支援制度を紹介するチラシ等を発送します。（参照：図4、図5）

イ：空家等の予防となる制度の情報提供

空家等問題の発生を抑制するためには、市民等に対して幅広く空家等に対する問題意識等の醸成を図るとともに、遺言による相続対策等の予防策を周知する必要があります。そのため、市は、市広報紙やホームページへの情報掲載、固定資産税納税通知書に啓発リーフレットを同封して送付するなど、様々な機会を活用し、空家等に関する問題、相談窓口、各種支援制度、適切な管理および利活用の方法、適切な相続登記の実施、相続問題対策等についての情報提供に取り組むことで、空家等の発生抑制に努めます。

また、本市では、65歳以上の高齢者割合が増加傾向にあることから、高齢者世帯の空家等に対する問題意識の醸成を図り、自宅の将来的な見通しを定め、空家等とならない予防行動を促すことが、近い将来の空家等発生に大きく影響するものと考えられます。

そのため、市は、高齢者やその親族と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体等と連携するなど、幅広く啓発を行う手段について検討を行います。

本庄市役所から 空き家所有者・管理者の方へ

空き家は、個人の財産であり、所有者や管理者の方の責任において適切に管理していただくものです。

○空家等対策の推進に関する特別措置法第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者は、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るものとする。

建物を適切な管理をせずに放置してしまうと、次のような問題が発生するおそれがあります。



防災上の問題

・建物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦や雨どいの落下、窓の破損により、近隣や通行者の方などに怪我をさせるおそれがあります。



防犯上の問題

・不審者の侵入や、不法滞在のおそれがあります。
・放火による火災の危険性が高まるおそれもあります。



衛生上の問題

・ゴミ等の放置や不法投棄を招いたり、庭の草木が生い茂って、蚊やハチなどの害虫が発生するおそれがあります。



景観上の問題

・外壁などが傷んで汚れたり、ガラスが割れたまま放置されるなど、景観の悪化を招くおそれがあります。

空き家が原因となって、近隣の建物や住民、通行者等に被害が生じた場合、空き家所有者や管理者の責任となり、賠償責任を問われるおそれがあります。
問題が発生する前に、空き家の適切な管理をお願いします。

適切な管理

建物の状態を維持し周辺に迷惑をかけないためには定期的な手入れが必要です。

・管理の例 屋根や外壁等の建材の飛散防止、敷地内の除草、立木竹の剪定（特に越境している枝）、不審者の侵入を防ぐ施錠、投棄されたごみの撤去など

代行措置

管理不全な状態にある空き家等について、市に適正管理に必要となる措置を依頼することができます。

※措置に係る費用は所有者の負担となります。

・措置の例 民間業者等への除草委託、小規模の修繕委託など

本庄市役所 空き家に関する相談窓口

都市整備部 都市計画課 Tel 0495-25-1136(直通)

図4 法に関する啓発リーフレット（表）

空家等対策の推進に関する 特別措置法の施行について

平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家対策特措法)が施行され、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、適切な管理に努めることとされました。また、自治体の役割も規定され、市は、必要な措置を講ずることができるようになりました。

空家対策特措法による措置の対象となる「特定空家等」とは

空家等が以下の状態にあると認めると、市長は、空家対策特措法第2条第2項に規定される「特定空家等」と判断します。

- 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

空家対策特措法第14条に基づく「特定空家等」への措置とは

「特定空家等」と判断すると、市長は、所有者等に対して、空家対策特措法第14条の規定に基づき、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために、以下の措置を講ずることとなります。

- ①助言又は指導(空家対策特措法第14条第1項)
所有者等が自らの意思による改善を促す措置
- ②勧告(空家対策特措法第14条第2項)
助言又は指導をした場合において、改善が認められないとき必要な措置をとることを勧告
- ③命令(空家対策特措法第14条第3項)
正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合、勧告に係る措置をとることを命令
※命令に違反した者は、空家対策特措法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料
- ④代執行(空家対策特措法第14条第9項)
命令をした場合において、改善の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、履行しても命令による期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法に従い、代執行できる
※代執行に要した一切の費用は、所有者等から徴収する

「特定空家等」への税制上の措置

空家対策特措法第14条第2項の勧告の対象になると「特定空家等」に係る土地は、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。(住宅用地は特例措置により、敷地の200㎡までは、固定資産税が1/6、都市計画税が1/3に、200㎡を超えて、住宅の床面積の10倍を超えない範囲の住宅用地については、固定資産税が1/3、都市計画税が2/3に課税標準額が減額されています。)

空家等対策の推進に関する特別措置法に関するお問い合わせ先
本庄市役所 都市整備部 都市計画課 TEL 0495-25-1136(直通)

図5 法に関する啓発リーフレット(裏)

（３）固定資産税・都市計画税の住宅用地特例解除

固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用を受けることが、空家等を特に利活用しないまま所有し続ける理由の一つとなっています。この特例が解除されることにより、空家等の除却や売却の促進に繋げることができると考えられます。

特例が空家等を放置する動機とならないよう、「『地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について』等の一部改正について」（総税固第42号 平成27年5月26日）に基づき、取壊しを予定している場合や、必要な管理を怠っている場合等、既に人の居住の用に供する見込みがない状態となっている空家等については、住宅用地特例の解除を検討します。

（４）管理が困難な所有者等の支援

空家等は所有者等が適切に維持管理すべきものであり、建物や樹木等の管理の責任も所有者等にあります。しかし、遠方に居住している、高齢であるといった理由により、空家等を管理する意思があっても管理が困難な場合があります。そのため、こうした所有者等から相談があった際に、管理代行業者を紹介できる制度である「本庄市空家等管理サービス事業者登録制度」を広く啓発すると共に、登録団体の増加に努めます。

（５）専門的な相談体制の構築

空家等の管理または処分には様々な知識が求められますが、空家等の所有者にとって、法律や不動産、建築、金融などに関する必要な知識を全て知ることは容易ではありません。そのため、市は、所有者等に管理や解体、相続等について専門知識を有する関係団体の相談窓口の紹介を行うとともに、より円滑に専門家の助力が得られる体制の構築を検討します。

（６）空家等の応急措置

本市では、所有者等が判明しない空家等について、管理不全かつ特に危険な状態であると認めるときは、条例第6条第1項に基づき、必要最低限の応急の措置を講じます。

（７）空家等の実態把握と情報管理

市は効果的な空家等対策を行うため、空家等の実態把握及び情報管理を行います。

ア：空家等情報の把握

市は、近隣住民等からの相談に基づき現地調査を実施し、空家等と判明した物件については、固定資産課税台帳や登記簿謄本等により所有者等の情報を収集し、管

理します。

イ：既存の調査結果の更新

市は、現時点で空家等の可能性が高い建築物等（１，７０６戸）について、必要に応じて経過観察を行うとともに、変化のあった空家等について、情報の更新を行います。

ウ：空家等の情報管理

空家等情報については、把握した情報のデータベース化を実施するとともに、担当部局が統合型GIS上にて各空家等の情報管理を実施していくことで、関係部局間における最新情報の共有を図ります。

（８）管理不全な空家等への対応

市は、空家等の解消を阻害している要因の除去に努め、空家等から生じる問題への対策を推進していきます。

そのため、市内の空家等の実態把握に努めるとともに、市民の生命、身体または財産に危険が及ぶことを防止するため、応急措置や特定空家等としての措置が必要と判断した空家等については、法及び関係法令等に基づき必要な措置を講じます。

○特定空家等に対する措置

ア：特定空家等とは

「特定空家等」とは、「空家等」のうち以下に該当するものを指します。

- 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

イ：特定空家等の認定

市では、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）」を参考として、特定空家等の認定を行うこととします。また、必要に応じて本庄市空家等対策協議会、及び本庄市空家等対策委員会の意見を踏まえ、判断するものとします。

○国土交通省のガイドラインに示される特定空家等の判断基準

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

項目		調査項目の例
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ		
(1) 建築物が倒壊等するおそれ		
イ 建築物の著しい傾斜		基礎の不同沈下、柱の傾斜等
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台	基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
	(ロ) 柱、梁、筋かい等	柱、梁の亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒		屋根の変形、屋根ふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等
(ロ) 外壁		壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等		看板等の支持部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等
(ニ) 屋外階段又はバルコニー		屋外階段等の腐食や破損、脱落等
(ホ) 門又は塀		門等にひび、破損、傾斜、錆び、腐食等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
(1) 擁壁の老朽化		擁壁表面に水のしみ出し、ひび、水抜き穴の詰まり等

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

項目	調査項目の例
(1) 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水流出や臭気の発生
(2) ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

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

項目	調査項目の例
(1) 既存の景観に関するルールに著しく不適合	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない
(2) 周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等が落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建物の全面を覆う等

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

項目	調査項目の例
(1) 立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
(2) 空家等に住みついた動物等	動物等の鳴き声や徘徊、汚物の臭気、害虫の発生等
(3) 建築物等及び工作物の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂等の敷地外流出等

ウ：措置実施の手続き等

「特定空家等」と市が認定した場合は、当該「特定空家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕等の必要な措置が図られるよう「助言又は指導」を行い、「勧告」「命令」「代執行」までの措置を講じます。

また、過失がなくその措置を命ずべきものを確知することができない場合は、「略式代執行」を検討するものとします。

① 助言又は指導（法第14条第1項）

「特定空家等」に関して、除却、修繕その他周辺の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」を実施し、所有者の自発的な取り組みを促すものとします。

② 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導を行ったうえで当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

③ 命令（法第14条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを「命令」します。

④ 行政代執行（法第14条第9項）

命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても命令の期限までに完了する見込みのないときは、行政代執行法の定めるところに従い「代執行」を検討します。

⑤ 略式代執行、公告（法第14条第10項）

過失なく、その措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その

者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる「略式代執行」を検討します。

なお、略式代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、「当該措置を行うべき旨」と「その期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨」をあらかじめ公告するものとします。

○その他の空家等に対する措置

本市では、特定空家等に該当しないが管理不全な状態であり、近隣住民や周囲の生活環境に影響を及ぼすと判断した空家等について、条例に基づき指導等を実施します。

本庄市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）空き家等 市内に所在する建築物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地（原則として農地及び山林を除く。）をいう。
- （2）管理不全な状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。
 - ア 老朽化、自然災害その他の事由により、建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散し、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
 - イ 草木の繁茂、害虫等の発生により、周辺的生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態
 - ウ 不特定の者に建築物その他の工作物及びその敷地に容易に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれがある状態

（指導及び勧告）

第7条 市長は、第5条の調査により、空き家等（特定空家等を除く。次項において同じ。）が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について指導を行うものとする。

- 2 市長は、前項の指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（命令）

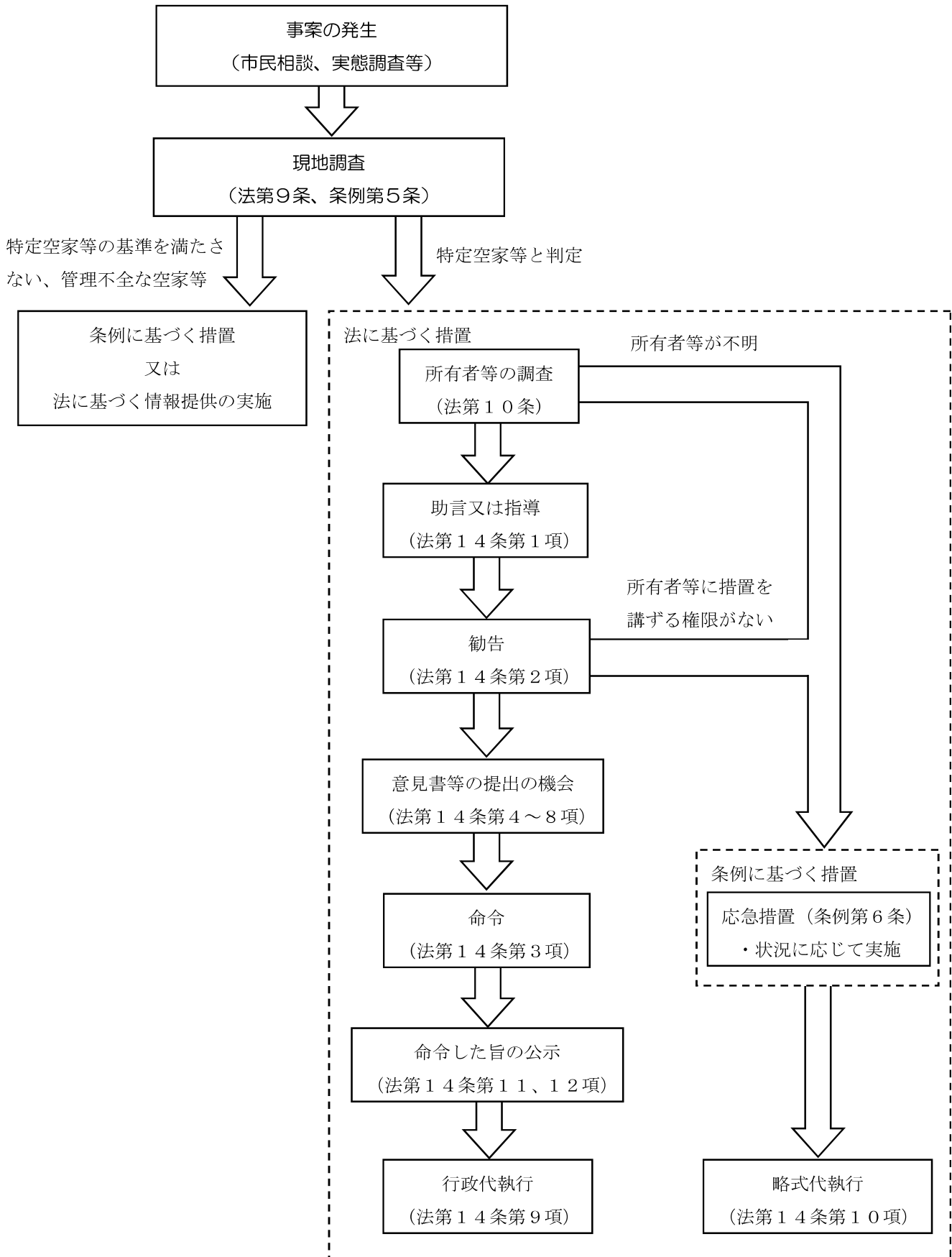
第10条 市長は、所有者等が第7条第2項の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

（公表）

第11条 市長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- （1）所有者等の氏名及び住所（法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地）
 - （2）空き家等の所在地
 - （3）命令の内容
 - （4）その他市長が必要と認める事項
- 2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

法と条例による空家等に対する措置のフロー



（９）空家等の利活用の促進

空家等は個人の財産であるため、所有者等の意思で売買または賃貸等を行い、市場における価値を創造していくものです。

本市としては、市場原理に基づいた民間の創意工夫による利活用を尊重することを原則としますが、一部の空家等は、従前と同様の使い方では、延床面積や築年数、立地条件等の要因から利活用が進まない懸念があります。しかし、従前とは違った使い方をすれば、貴重な不動産ストックとして利活用できる可能性が生まれ、市内の空家等の解消を促進することに繋がります。

そのため、市は、潜在的な不動産需要とマッチングを図るため、利活用を促進する制度等を幅広く周知するとともに、利活用方法の多様化に努めます。

○ 空家等の多様な利活用を促進する制度

空家等の増加は全国的な傾向であり、空家等の増加を抑制し、多様な利活用を促進するための制度が創設されています。市は、市内の空家等の利活用を促進するため、「埼玉県北部地域空き家バンク制度」や「全国版空き家・空き地バンク」、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）の「マイホーム借上げ制度」や、「ＤＩＹ型賃貸借」等の多様な利活用を促進する制度について、幅広く周知し活用を促していきます。

「埼玉県北部地域空き家バンク制度」

埼玉県北部地域の７市町（本庄市、熊谷市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町）にて運営。空き家の売却や賃貸を希望する所有者が登録した物件情報を、ホームページ等で空き家を利用したい方に紹介する制度。（参照：図６、図７）

「全国版空き家・空き地バンク」

全国の空き家、空き地等の検索を可能にし、流通促進を図るために国により創設された制度。平成２９年１０月より、国土交通省にて選定した２社のモデル事業者（アットホーム株式会社、株式会社ＬＩＦＵＬＬ）が運営。

「マイホーム借上げ制度」

５０歳以上の方が所有する住宅を対象に、ライフステージの変化や世帯人数の減少等による移住・住みかえによって使われなくなった住宅を、借りたい人に一般社団法人ＪＴＩが転貸する制度。一般社団法人ＪＴＩが所有者と賃借人の間に入り、サブリースとも呼ばれる転貸借の仕組みであるため、住宅の所有者は自宅を売却することなく、空室時も賃料保障が受けられる等が特徴。（参照：図８）

「D I Y型賃貸借」

賃貸住宅において、借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約を指す。国土交通省が契約書式例とともに「D I Y型賃貸借のすすめ」を示し、個人所有の住宅の賃貸住宅としての流通促進を図っている。（参照：図9）

埼玉に住んでみたいと思ったら
埼玉空き家バンク

登録物件募集中!

SAIHOKU
AKIYA
BANK

埼玉空き家バンク
埼玉県北部地域

埼玉県北部地域とは・・・
熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、
神川町、上里町、寄居町の7市町のことです。

埼玉県

埼玉県北部地域にある空き家の情報満載
「空き家に住みたい人」と「空き家を持っている人」を結ぶ

埼玉県北部地域地方創生推進協議会

熊谷市 本庄市 深谷市 美里町 神川町 上里町 寄居町

空家活用事業部会 事務局 本庄市 企画財政部 企画課 E-mail: akiyabank@city.honjo.lg.jp
〒367-8501 埼玉県本庄市本庄 3-5-3 Tel. 0495-25-1157 / Fax. 0495-21-8499 https://akiyabank.saihoku-fjuu.com

埼玉空き家バンク

図6 埼玉県北部地域空き家バンク制度（表）

埼玉県北部地域空き家バンク制度について

「空き家バンク」とは、空き家の売却・賃貸を希望する所有者から登録していただいた物件情報を、ホームページ等で空き家を利用したい方に紹介する制度です。
 空き家を登録または利用したい方は、まずは各市町の空き家バンク担当窓口へご相談ください。



※(公社)埼玉県宅地建物取引業協会(埼玉北支部・本庄支部)、(公社)全日本不動産協会埼玉県本部(県北支部・県東支部)

埼玉北空き家バンク 手続きの流れ

売りたい 空き家所有者 買いたい

- ①相談申込**
物件の所在する市町へ連絡して、空き家相談の申込みを行います。市町から、相談を受ける宅建業者を紹介します。
- ②宅建業者紹介**
- ③活用相談(現地調査)**
紹介された宅建業者に連絡して、空き家相談を行います。宅建業者が現地調査を行い、空き家の状態を確認します。
- ④媒介契約締結**
※媒介契約・・・宅建業者が不動産の売買等の仲介を依頼された際に、依頼者と結ぶ契約
相談の結果、活用できると判断された物件について宅建業者と媒介契約を締結します。
- ⑤物件登録**
※埼玉北空き家バンクサイト・・・
※埼玉県北部地域7市町の空き家を紹介するホームページ
媒介契約締結後、市町へバンク登録の申込みを行います。登録された物件は、埼玉北空き家バンクサイト等で公開されます。
- ⑥交渉・契約**
交渉申込みがあった時は、宅建業者仲介のもと空き家利用希望者と交渉・契約を行います。

登録できる空き家

- 埼玉県北部地域にあり、個人が所有する戸建住宅とその敷地(アパート等は除く)
- 安全性に問題がないもの(老朽化が著しいものは登録できません)

買いたい 空き家利用希望者 借りたい

- ①物件情報の閲覧**
埼玉北空き家バンクサイト等で、物件情報を閲覧します。
- ②利用登録**
気になる物件がありましたら、市町へ利用登録の申込みを行います。希望に沿う物件がない場合は、利用登録の中で希望条件を伝えることができます。
- ③物件見学**
物件を見学したいときは、担当の宅建業者へ連絡します。宅建業者が現地を案内します。
- ④交渉申込**
買いたい・借りたい物件が決まりましたら、市町へ交渉申込みを行います。
- ⑤交渉・契約**
宅建業者仲介のもと空き家所有者と交渉・契約を行います。

交渉・契約の注意事項

- 交渉・契約は、安全・安心に取り組んでいただくため、協会に所属する宅建業者を介して行っていただきます。市町は交渉・契約には関わりません。
- 交渉・契約で問題が発生した場合は、当事者間で解決していただきます。
- 契約が成立した際には、双方に法律上の仲介手数料が発生します。

ご不明な点は、各市町の空き家バンク担当窓口までお電話ください

お問い合わせ

- 熊谷市 安心安全課 ☎048-524-1386
- 本庄市 都市計画課 ☎0495-25-1136
- 深谷市 建築住宅課 ☎048-574-6655
- 美里町 建設水道課 ☎0495-76-5134
- 神川町 防災環境課 ☎0495-77-2124
- 上里町 くらし安全課 ☎0495-35-1226
- 寄居町 自治防災課 ☎048-578-8585

物件情報や申請書類などは、ホームページ「埼玉北空き家バンクサイト」をご覧ください

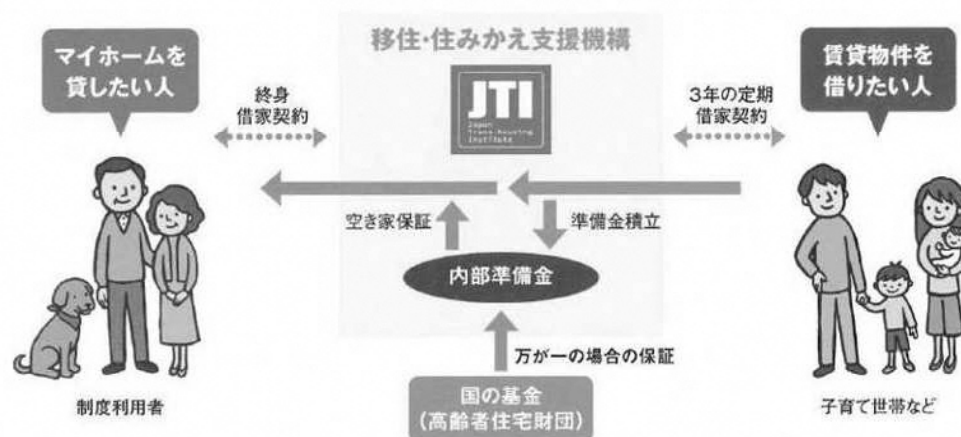
埼玉北空き家バンク



図7 埼玉県北部地域空き家バンク制度(裏)

「マイホーム借上げ制度」のしくみ

皆さまの家が社会の財産として活用されます



制度利用者のメリット

- 空室時も安定した賃料収入が見込めます
- 万一に備え、国の基金があるから安心
- 3年毎の契約見直しで、マイホームに戻ることも可能
- JTIに登録されたハウジングライフ(住生活)プランナーが、しっかりサポート

子育て世帯など家を借りる人のメリット

- 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます
- 敷金や礼金が必要ありません(契約時の仲介手数料などは必要となります)
- 壁紙など一定の改修が可能です(オーナーの了承が必要となります)
- 3年毎の再契約は優先して再契約することができます

図8 「マイホーム借上げ制度」のしくみ

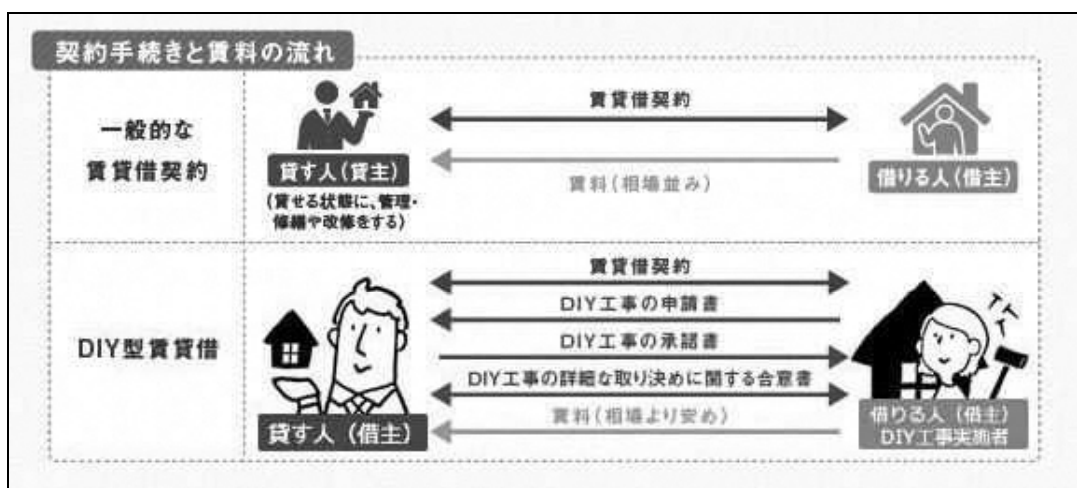


図9 「DIY型賃貸借」のしくみ

（１０）空家等の除却の支援

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、空家等を除却するにあたって、一括して除却費用等を支払うことが困難な所有者等もいます。一方、空家等の除却費用等について融資を実施している金融機関があり、その融資を用いることで負担を軽減することができます。市では、金融機関と連携し、市の窓口においてパンフレットの配布を行う等、所有者等に空家等の除却費用の融資に関する情報提供を行います。（参照：図１０、図１１）

また、本庄市空き家除却補助金交付要綱に基づき、基準を満たす空家等につきましては除却費の一部を補助し、危険性を伴う空家等の解消に努めます。

本庄市提携

—さいしんは本庄市と空き家対策に連携して対応し、
安全で安心な住環境の確保に取り組むことを協定しています—

さいしん空き家活用ローン



空き家の活用を目的とした賃貸するための改装・改築資金の
ほか、空き家解体資金、解体後の駐車場造成にもご利用
いただけます。



ご融資金額

最高 **500万円**

ご融資期間

最長 **10年**

無担保

※ 本庄市内に空き家を所有している方は店頭表示金利より0.2%引下げいたします

ご注意事項

- 詳しくは、お近くのさいしん窓口へお問い合わせください。
- 店頭に説明書をご用意しております。
- 審査の結果、ご希望に添えない場合もありますので予めご了承ください。
- ご融資利率は毎月見直しを行っておりますので、当金庫窓口までお問い合わせください。
- 店頭にて返済額の試算を承ります。
- 裏面もご覧ください。

本商品に関するお申し込み、お問い合わせは

埼玉縣信用金庫 本庄支店

TEL. 0495-21-6511

平成28年1月25日現在

図10 空き家等の解体・リフォーム等の融資に関するパンフレット（表）

【空き家活用ローン】		平成28年1月25日現在
1. 商品名	さいしん空き家活用ローン	
2. ご利用 いただける方	・ 申込時および借入時の年齢が満20歳以上、完済時年齢が満75歳以下の方 ・ 安定、継続した収入の見込める方 ・ 過去に不渡り、延滞等の事故がなく、㈱ジャックスの保証を受けられる方 ・ 当該物件が申込本人または同居の配偶者、親または子の所有物件であること ・ 当該物件が当金庫の地区内(事業区域内)に所在すること ・ 工事契約先に振込できる方 ・ 当金庫の会員または会員となる資格を有する方(下記参照) ①当金庫の地区(事業区域)に住所または居所を有する方 ②当金庫の地区(事業区域)の事業所に勤務されている方	
3. お使いみち	①空き家を賃貸するための改築・改装費用 ②空き家解体にかかる費用 ③空き家解体後の駐車場等の造成にかかる費用や、土地の有効活用に係る各種設備費用 ④空き家の防災・防犯上の設備対策資金 ※但し、上記いずれの場合においても、事業性及び転売目的の利用は除くものとします。	
4. ご融資限度額	・ 10万円以上500万円以内(1万円単位)	
5. ご融資期間	・ 6ヵ月以上10年以内(1ヵ月単位)	
6. ご融資利率	【変動金利型】 ・ 当金庫所定の利率を適用させていただきます。 ※本庄市内に当該物件が所在する場合は店頭表示金利より0.2%引下げいたします。 ・ 毎年4月1日および10月1日現在で、当金庫が定める住宅ローンプライムレートを基準として見直し、4月1日基準の住宅ローン金利は6月の約定返済日の翌日(7月返済分)から、10月1日基準の住宅ローン金利は12月の約定返済日の翌日(1月返済分)から適用になります。	
7. ご返済方法	・ 毎月元利均等返済に加え、ボーナス時の増額返済との併用もできます。ただし、ボーナス返済分はご融資金額の50%以内とします。 ・ ご返済額(毎月返済額および半年ごとの増額返済額)の変更は、毎年10月1日での利率見直しの際に行い、翌年の1月返済分より適用になります。 ・ 返済日はご都合に合わせて任意の日を指定できます。	
8. 担保・保証人	・ (株)ジャックスが保証しますので担保は必要ありません。 ・ (株)ジャックスが保証しますので原則として保証人は不要です。但し、場合により連帯保証人をお願いすることがあります。 ・ 保証料はご融資金利に含まれております。	
9. その他	・ 現在のご融資利率につきましては、当金庫本支店、ローンセンター、ローンプラザまでお問い合わせ下さい。 ・ 店頭にて返済額の試算を承ります。 ・ 審査の結果、ご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承下さい。	

図11 空家等の解体・リフォーム等の融資に関するパンフレット(裏)

（１１）跡地活用の推進

空家等が除却された跡地をそのまま放置してしまうと、草木の繁茂やごみの不法投棄等による衛生上の問題や、景観や街並みへの影響など、新たな問題が発生する原因となってしまうことがあります。そのため、市は所有者等に対して跡地の利活用を促すため、前述の「全国版空き家・空き地バンク」やポケットパーク整備事業を活用し、まちのスポンジ化の予防や低未利用空間への対策を推進します。

※ポケットパークとは…管理不全な空家等が除却されて生じた土地に、簡易な植栽やベンチ等を設置し、ポケットパークとして整備しています。
（参照：図１２）



図１２ ポケットパーク整備事例（銀座）

（１２）税務部局への情報提供

空家等対策部局と税務部局との連携を強化し、状況に応じて相続財産管理人申立をする際の判断材料として、税務部局に対し空家等に関する情報を提供します。

5 空家等対策の実施体制

(1) 住民からの相談への対応体制

空家等に関する相談の内容としては、所有者等による空家等の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近隣住民による苦情・相談まで幅広く存在します。

本庄市は、住民等からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（都市計画課）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて関係部局や関係団体と連携を図り、空家等の解消に努めます。

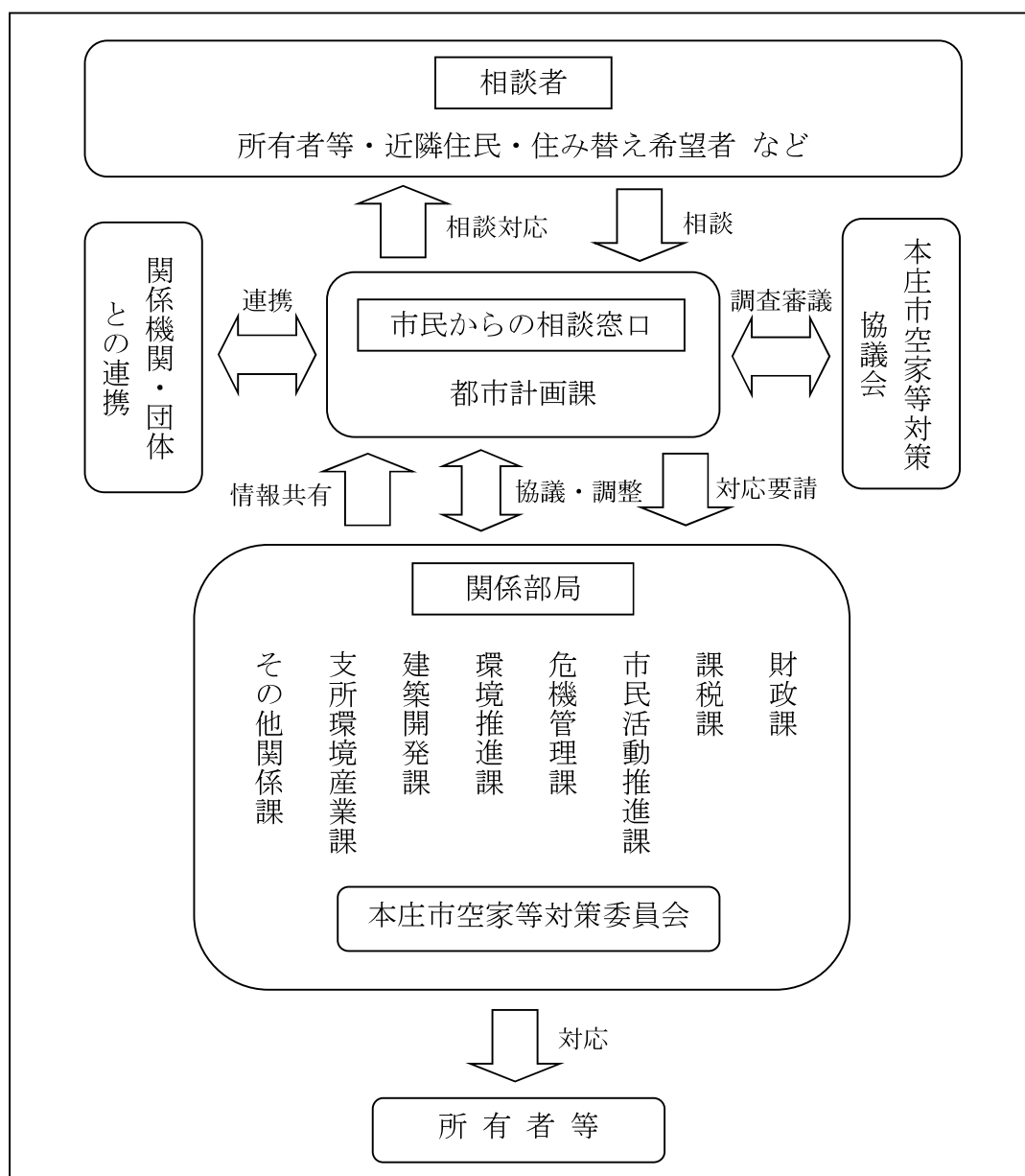


図13 空家等対策に関する実施体制

（２）空家等対策の実施体制

空家等の対策については庁内の様々な部局が関係することから、下記のような実施体制を構築するとともに、必要に応じて関係部局と対策に関する協議を行います。

○主な相談内容による担当部局

相談内容	担当部局
空家等総合窓口	都市計画課
利活用に関する相談	都市計画課
除却に関する相談	
適正管理に関する相談	
空き家バンク	
管理不全な空家等への対応	都市計画課
	建築開発課
	環境推進課
	支所環境産業課

（３）本庄市空家等対策協議会

本市では、空家等対策の総合的かつ計画的な推進に向けて、学識経験者等の意見を踏まえたうえで空家等対策に関する協議及び調査審議を行うことを目的とした、法第７条に基づく「空家等対策協議会」を設置しています。

○本庄市空家等対策協議会委員一覧

会 長	市長
副 会 長	
委 員	

（４）本庄市空家等対策委員会

本市では、本計画の策定、変更、推進に関する協議をするため、「本庄市空家等対策委員会」を設置しています。また、同委員会では、特定空家等の判断基準や各課で実施する空家等に関する対策の調整及び検討等についても行います。

○本庄市空家等対策委員会委員一覧

委員長	副市長
副委員長	都市整備部長
委員	企画財政部長
	総務部長
	市民生活部長
	経済環境部長
	児玉総合支所長

（５）その他空家等対策の実施に関する事項

ア：国との連携

本計画に基づく空家等に関する対策を適切かつ円滑に実施するため、国による補助、地方交付税制度等を活用します。

また、国の研修会等により、新規事業・支援策等の情報収集を行います。

イ：埼玉県との連携

埼玉県が行っている「埼玉県空き家対策連絡会議」等により、情報交換等による連携を図ります。

ウ：他市町村との連携

「埼玉県北部地域空き家バンク制度」等を共同実施している北部地域周辺６市町や、その他県内市町村と連携し、情報交換や課題研究等を行います。

また、空家等対策の先進地等の情報収集に努め、本市の空家等対策の発展に努めます。

《資料編》

用語集

	語句	内容
1	空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定。以下、抜粋。 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。
2	建築物	「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）これに附属する門又は塀等をいいます。
3	これに附属する工作物	「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいいます。
4	居住その他の使用がなされていないことが常態である	「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物又はこれに附属する工作物、及びその敷地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使用実績がないことをいいます。
5	特定空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定。以下、抜粋。 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的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。
6	二次的住宅	別荘等の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や、普段住んでいる住宅とは別に、残業等で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅をいいます。

7	その他の住宅	二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅を除く、他に人が住んでいない住宅をいいます。 （例：居住世帯が長期不在となっている住宅、建替えなどのために取壊すことになっている住宅。）
---	--------	---

本庄市空家等対策計画

発行年月日：令和 年 月

発行：埼玉県本庄市

編集：都市整備部 都市計画課

〒367-8501 本庄市本庄3丁目5番3号

TEL (0495) 25-1111 (代表)

FAX (0495) 24-0242

URL <http://www.city.honjo.lg.jp>

E-mail tosikei@city.honjo.lg.jp

検索ワード 