

春日部市空家等対策計画



2023年（令和5年）

春日部市空家等対策計画 目次

序章	2
1. 計画策定の背景	2
2. 計画策定の目的	3
3. 計画の位置づけと役割	3
4. 計画の期間	5
I 章 空家等に関する現状	6
1. 全国的な空家の状況	6
2. 統計調査から見た春日部市の現状	9
3. 空家等に関する相談・苦情	15
4. 空家等の現状のまとめ	16
II 章 空家等実態把握調査の結果と考察	17
1. 空家等実態把握調査	17
2. 空家等の分布状況	19
3. 空家等の特徴	26
4. 空家所有者等の特徴	28
5. 維持管理の状況	30
6. 空家所有者等の意向	35
III 章 空家等対策の基本的な方針	38
1. 管理不全空家等が及ぼす影響	38
2. 空家等対策の取組方針	40
3. 対象とする空家等の種類	41
4. 対象地区	41
5. 空家等に関する対策の実施体制	43
IV 章 具体的な施策について	45
1. 空家等に関する4つの対策	45
2. 発生予防対策	46
3. 活用・流通対策	48
3-1 市の支援策	48
3-2 国・県等の支援制度の活用促進	51
4. 管理不全対策	54
5. 体制の構築	58
V 章 計画の評価	59
・計画の実績、評価分析及び今後の方針	60

序章

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化の進展、社会情勢の変化等による『空家等(注1)』が増加しています。空家等が地域に与えるさまざまな問題については、全国的な社会問題としてクローズアップされており、空家等の適切な管理が求められているところです。

このような空家等の中には、適切な管理がなされず、その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を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあり、今後、そのような空家等が増加すれば、さまざまな問題が一層深刻化することが懸念されています。

しかしながら、これまでは空家等に対する十分な法的措置がないために、空家等の所有者または管理者に対して適正な管理をお願いするなどの対応にとどまり、効果的な対策が取れているとはいえない状況にありました。また最近では、地域コミュニティや地域活性化の観点から、空家等の有効活用の必要性についても活発に議論されています。

このような中、国においては、空家等がもたらす諸問題に対応するため、『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）(注2)』が2015年（平成27年）5月26日に完全施行されました。また、2021年（令和3年）6月に、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、空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要があることから、この基本的指針を一部改正しました。

法においては、空家等の所有者または管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、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市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられました。

これにより空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画の作成が重要とされているところです。

注1 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に規定、42ページ図表33参照

注2 空家等対策の推進に関する特別措置法の条文は資料編を参照

2. 計画策定の目的

本市では、法施行前より空家等の所有者や管理者に対し、適正な管理をお願いするなどの対応を行ってきました。

空家等の問題は市民が安全・安心を身近に実感できるまちづくりという点でも早急に解決すべき重要な課題であることから、法の施行を契機に、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様にし、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境の保全と、空家等の利活用による地域の活性化を進め、まちの魅力を高めることを目的とし、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、春日部市空家等対策計画をここに定めます。

3. 計画の位置づけと役割

本計画は、法第6条に位置づけられる空家等に関する対策についての計画であり、本市の上位計画である『第2次春日部市総合振興計画(注3)』や各種計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策を総合的に推進するものとして位置づけられています。

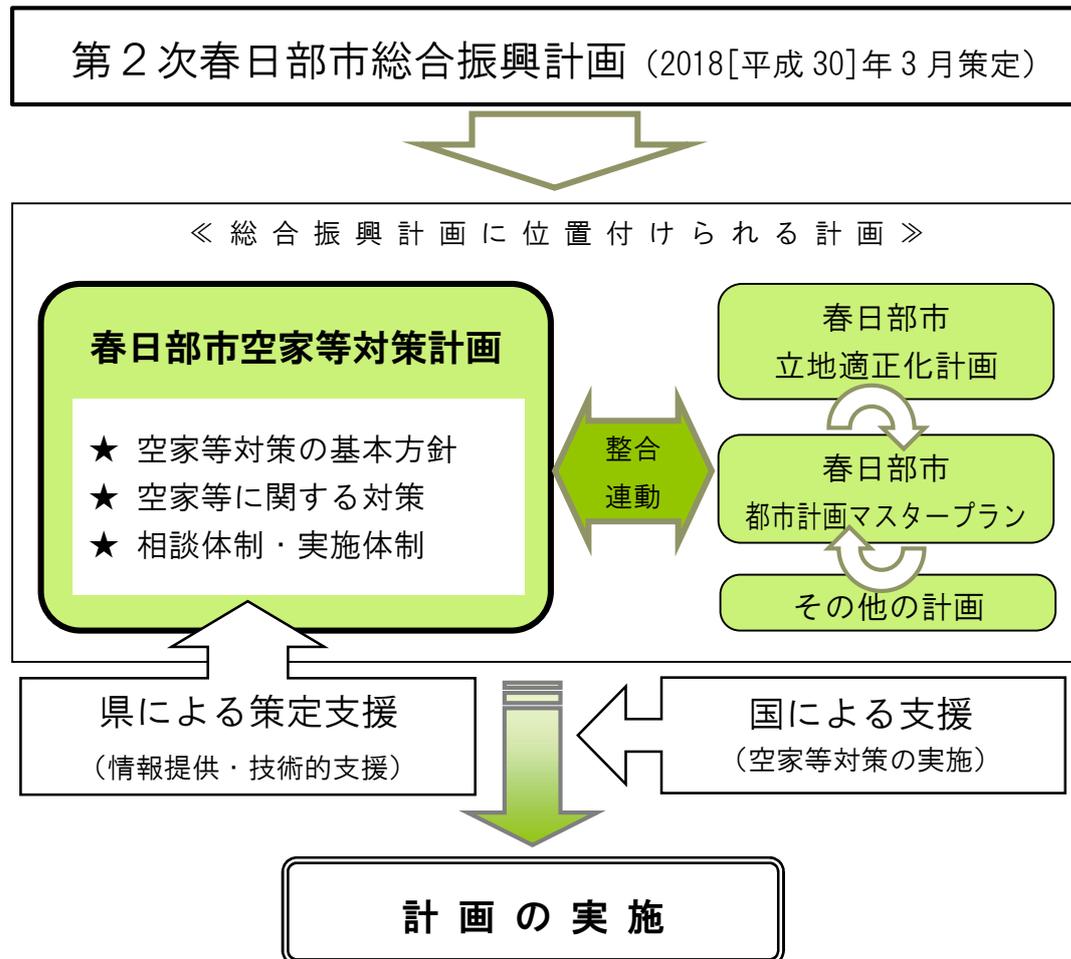
また、本計画は、『春日部市立地適正化計画(注4)』、『春日部市都市計画マスタープラン(注5)』、及び『春日部市住生活基本計画(注6)』とともに、少子高齢化時代に対応した春日部市のまちづくりを進め、『多極ネットワーク型コンパクトシティ(注7)』の都市構造の形成に資する、具体的な施策を定めた計画としての役割も有するものです。
(図表1)

注3 現在の第2次春日部市総合振興計画の計画期間の前期基本計画が2022年度(令和4年度)をもって終了するため、2022年度(令和4年度)に後期基本計画を策定

注4 将来的に持続可能な都市を目指し、施策を計画的に講じていくために策定する計画であり、都市再生特別措置法の改正により創設された

注5 都市計画法に基づく都市計画基本方針であり、総合振興計画で位置づけられた様々な分野の施策のうち、都市計画によるまちづくり分野を受け持つ計画

図表1 計画の位置づけ



(3 ページ注釈の続き)

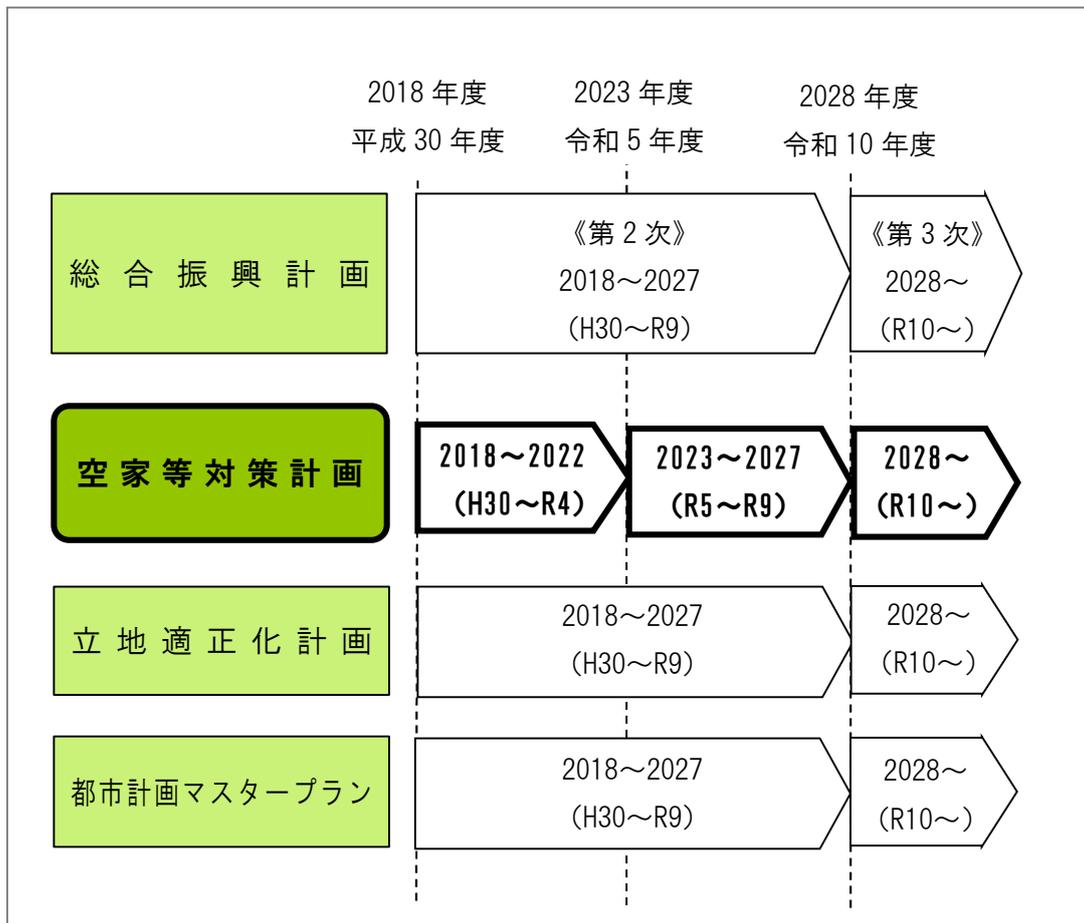
注6 市民の住生活に関連する分野で、質の高い住まいや居住環境の整備、維持・管理を推進し、豊かさの実現と安心・安全の向上に関する施策を、総合的かつ計画的に推進するため、住生活基本法に基づき策定された計画

注7 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が、自家用車に過度に頼ることなく公共交通によりアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する都市（立地適正化計画より）

4. 計画の期間

計画の期間は、2023年度から2027年度まで（令和5年度から令和9年度まで）の5年間とし、第2次春日部市総合振興計画や春日部市立地適正化計画、春日部市都市計画マスタープラン等の計画期間の重なる諸計画の実施状況や社会情勢の変化などを見据えながら、必要に応じて見直しを行っていきます。（図表2）

図表2 計画の期間



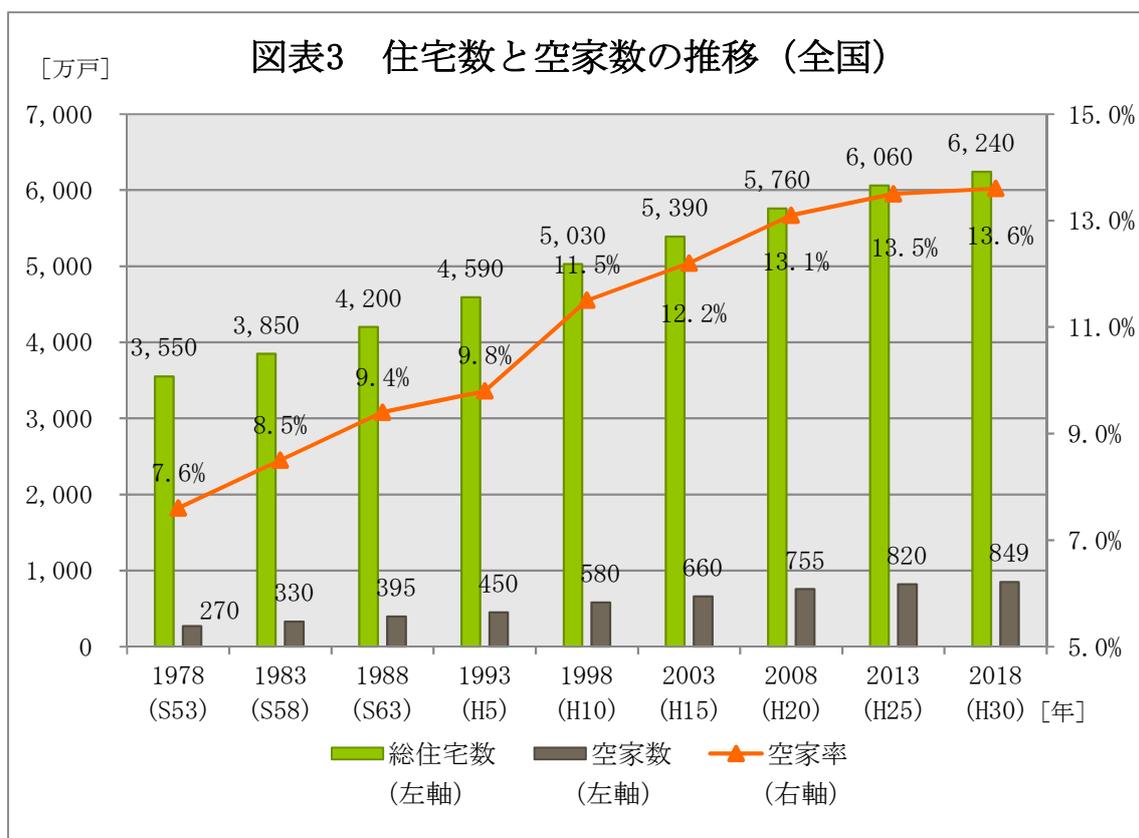
I 章 空家等に関する現状

1. 全国的な空家の状況

空家等の全国的な状況を表した統計調査としては、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（1993年〔平成5年〕以前は住宅統計調査）」があります。

それによると、2018年（平成30年）の空家数は全国で849万戸、空家率は13.6%と過去最高となりました。また、1978年（昭和53年）の調査から40年間で、総住宅数は1.8倍程度になったのに対して、空家数は3倍程度になり、空家率も1.8倍程度になっています（図表3）。

なお、住宅・土地統計調査は抽出による調査であり、調査結果は推計値となっています。



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

住宅・土地統計調査では、空家等は「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（別荘等）」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

居住世帯のない空家等のうち、別荘やセカンドハウス等の二次的住宅、売却や賃貸のための住宅を除いた空家等が「その他の住宅」です。（図表4）

「その他の住宅」は利用目的が不明確であり、適切な管理がされずに放置された結果、周辺の住環境に悪影響を及ぼすなどの問題を抱えた空家等となることが多く、いわゆる「空家問題」の原因となっています。

「その他の住宅」が空家全体に占める割合は年々増加しており、2018年（平成30年）調査では約349万戸、空家全体に占める割合は4割（約41.1%）を超えています。

図表4 住宅・土地統計調査にみる空家数



出典：2018年度（平成30年度）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2013年（平成25年）調査から2018年（平成30年）調査の間に空家総数が約30万戸増加し、その他住宅が4割程度を推移し、そのうち一戸建てが18.9ポイント増加しました。（図表5）

2015年（平成27年）に実施された国勢調査の結果、日本の人口は調査開始以降初めての減少に転じたことが判明し、本格的な人口減少社会に突入したと言われている一方で、2016年度（平成28年度）の新設住宅着工戸数は前年度比5.8%増となるなど、今も新たな住宅は供給され続けています。

その結果、築年数が古い老朽化した一戸建て住宅が利用されなくなり、「空家」として増加しているというのが全国的な傾向です。

図表5 増加した空家の内訳

	空家 (A)	その他住宅 (B)	空家とその他住宅の割合 (A/B)	うち一戸建て (C)	その他住宅のうち一戸建ての割合 (B/C)
2013年 (平成25年)	8,195,600戸	3,183,600戸	38.8%	2,305,400戸	72.4%
2018年 (平成30年)	8,488,600戸	3,487,200戸	41.1%	3,183,800戸	91.3%
増減	+ 293,000戸	+ 303,600戸	+ 2.3ポイント	+ 878,400戸	+ 18.9ポイント

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

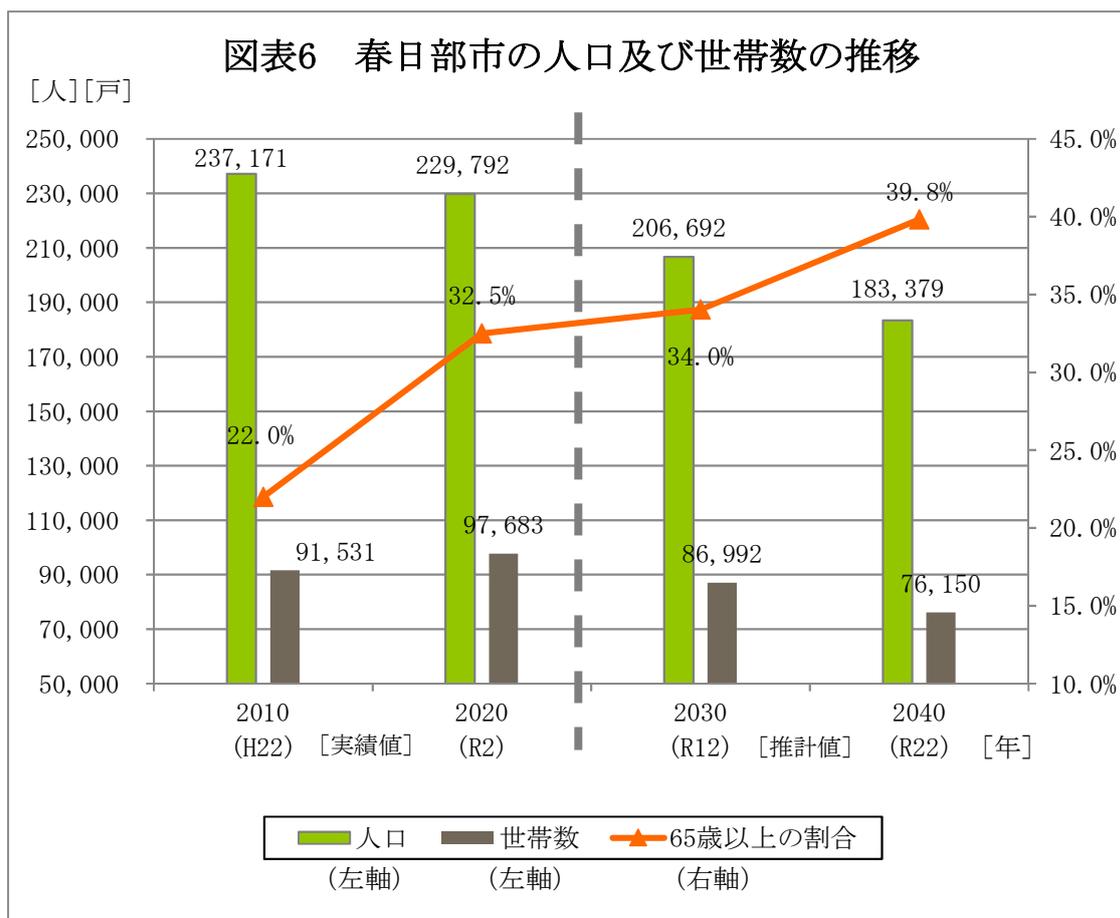
2. 統計調査から見た春日部市の現状

① 人口及び世帯数の推移

本市の人口は2010年から2020年（平成22年から令和2年）にかけての10年間で約7千人減少しました。今後も減少傾向が続く見込みであり、20年後の2040年（令和22年）には現在よりも約4万6千人減少すると予測されています。（図表6）

世帯数も同様に減少する見込みとなっており、2040年（令和22年）には現在よりも約2万2千世帯少ない7万6千世帯余りと予測されています。

本市においても、人口・世帯数の減少により今後も空家等は増え続け、社会の高齢化とともに空家所有者等も高齢化していくことから、管理が行き届かない空家等は今後も増加していくことが確実視されています。



出典：[実績値]国勢調査、[推計人口]日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）、[推計世帯数]埼玉県市町村別将来人口推計ツール（埼玉県）等

② 空家率等の推移

本市の空家等については、2003年（平成15年）に9,370戸であったものが、2018年（平成30年）には、9,490戸となっており、15年間で120戸（約1.3%）の増加となっています。（図表7）

同じ時期に埼玉県では約27%、全国では約29%空家数が増加していることと比較すると、本市における空家等の増加率は高いとは言えないものの、確実に増加し続けている状況です。

一方で空家率については、埼玉県で0.5ポイント、全国で1.4ポイント増加したのに対し、春日部市では2003年（平成15年）の9.8%に対し、2018年（平成30年）には9.0%と、空家率は減少という結果になっています。（11ページ 図表8）

これは同じ期間に空家数が約1.3%増加したことに対して、住宅数は約10%増加しており、空家等の増加は住宅数の増加に比例していないというのが本市の現状です。

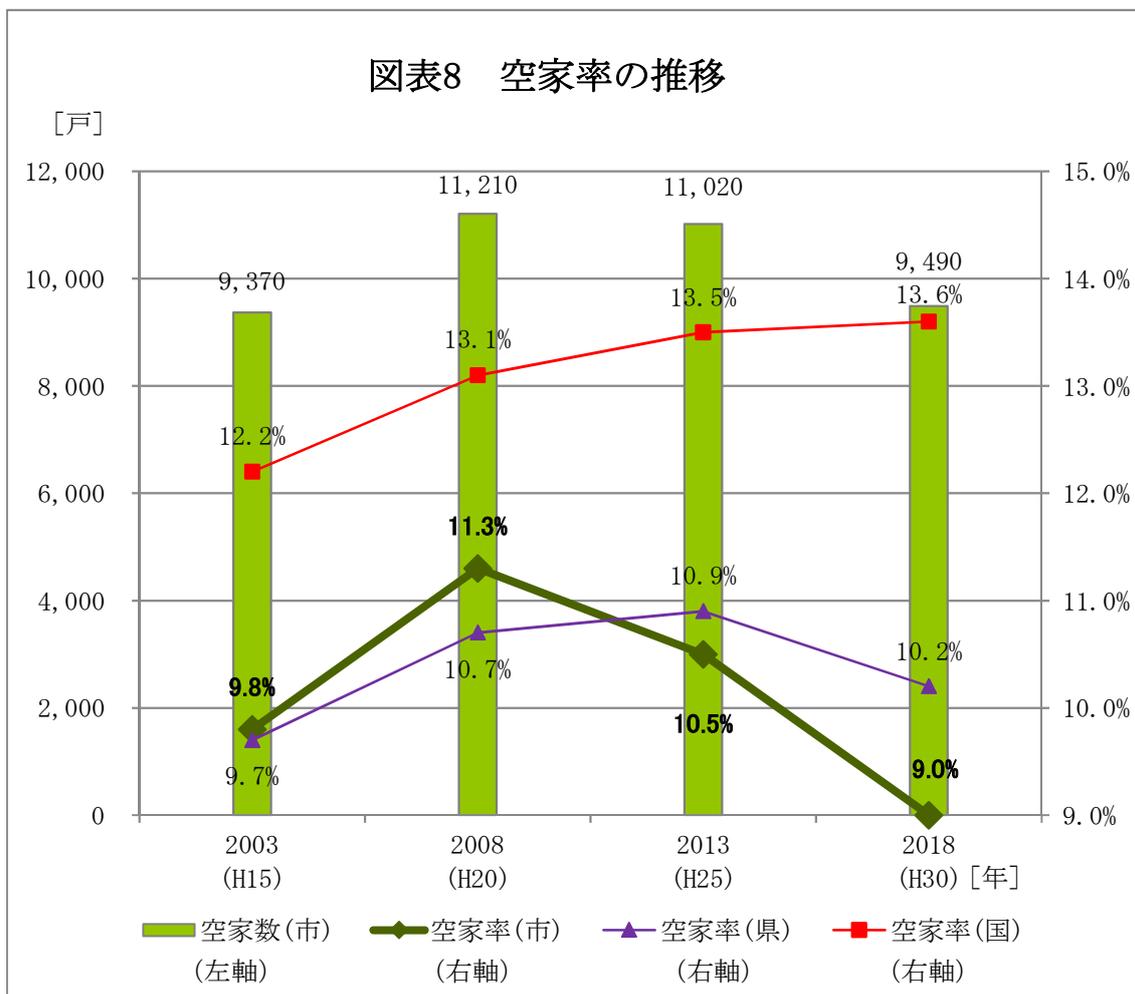
図表7 住宅数と空家数の推移

(単位：戸)

	項目	2003年 (H15年)	2008年 (H20年)	2013年 (H25年)	2018年 (H30年)
全 国	住宅数	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空家数	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
埼 玉 県	住宅数	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700
	空家数	273,100	322,600	355,000	346,200
	空家率	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%
春日部市	住宅数	95,430	99,570	104,820	105,430
	空家数	9,370	11,210	11,020	9,490
	空家率	9.8%	11.3%	10.5%	9.0%

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図表8 空家率の推移



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

③ 空家等の用途別内訳

空家等を用途別に見た場合、別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」が増減なし、「賃貸・売却用住宅」が18.1%減少、利用目的のない「その他の住宅」は11.5%減少となっていることがわかります。(図表9)

また全国の傾向と比較した場合、空家総数の増加率は全国に反し、減少していますが、そのうち、「その他の住宅」の増加率の割合が高くなっており、「管理不全空家(注8)」の増えるペースが高いことがわかります。

図表9 空家の用途別の件数と増加率

		空家 [戸]						
		総数 (a)	二次的住宅		賃貸・売却用住宅		その他の住宅	
			戸数 (b)	割合 (b/a)	戸数 (c)	割合 (c/a)	戸数 (d)	割合 (d/a)
春日部市	2008年 (H20年)	11,210	220	2.0%	7,080	63.2%	3,920	35.0%
	2018年 (H30年)	9,490	220	2.3%	5,800	61.1%	3,470	36.6%
	増加率	▲15.3%	0%	0.3%	▲18.1%	▲2.1%	▲11.5%	1.6%
全国	2008年 (H20年)	7,567,900	411,200	5.4%	4,475,600	59.1%	2,681,100	35.4%
	2018年 (H30年)	8,488,600	381,000	4.5%	4,620,400	54.4%	3,487,200	41.1%
	増加率	12.2%	▲7.3%	▲0.9%	3.2%	4.7%	30.1%	5.7%

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

注8 適切に管理されず放置された状態の空家等

図表 10 都道府県別空家率（参考）

都道府県別の空家率 平均 13.6 %								
埼玉県は 47 都道府県中 47 番目								
順位	名称	空家率	順位	名称	空家率	順位	名称	空家率
1	山梨県	21.3%	17	鳥取県	15.5%	33	秋田県	13.6%
2	和歌山県	20.3%	18	宮崎県	15.4%	34	北海道	13.5%
3	長野県	19.6%	19	長崎県	15.4%	35	兵庫県	13.4%
4	徳島県	19.5%	20	島根県	15.4%	36	富山県	13.3%
5	高知県	19.1%	21	三重県	15.2%	37	滋賀県	13.0%
6	鹿児島県	19.0%	22	大阪府	15.2%	38	京都府	12.8%
7	愛媛県	18.2%	23	広島県	15.1%	39	福岡県	12.7%
8	香川県	18.1%	24	青森県	15.0%	40	千葉県	12.6%
9	山口県	17.6%	25	茨城県	14.8%	41	山形県	12.1%
10	栃木県	17.3%	26	新潟県	14.7%	42	宮城県	12.0%
11	大分県	16.8%	27	石川県	14.5%	43	愛知県	11.3%
12	群馬県	16.7%	28	佐賀県	14.3%	44	神奈川県	10.8%
13	静岡県	16.4%	29	福島県	14.3%	45	東京都	10.6%
14	岩手県	16.1%	30	奈良県	14.1%	46	沖縄県	10.4%
15	岐阜県	15.6%	31	福井県	13.8%	47	埼玉県	10.2%
16	岡山県	15.6%	32	熊本県	13.8%			

出典：2018 年度（平成 30 年度）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図表 11 県内市町村別空家率（参考）

埼玉県内市町村別の空家率 平均 10.2 %								
春日部市の空家率は 53 市町村中 39 番目								
※ 越生町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町は除く								
順位	名称	空家率	順位	名称	空家率	順位	名称	空家率
1	秩父市	19.6%	19	鴻巣市	11.6%	37	日高市	9.0%
2	寄居町	18.3%	20	北本市	11.1%	38	八潮市	9.0%
3	毛呂山町	15.9%	21	狭山市	10.9%	39	春日部市	9.0%
4	本庄市	14.8%	22	加須市	10.8%	40	草加市	9.0%
5	嵐山町	14.4%	23	久喜市	10.6%	41	和光市	8.9%
6	深谷市	13.7%	24	伊奈町	10.5%	42	桶川市	8.8%
7	行田市	13.5%	25	幸手市	10.4%	43	戸田市	8.4%
8	上里町	13.3%	26	杉戸町	10.3%	44	新座市	8.3%
9	東松山市	13.2%	27	川口市	10.2%	45	蓮田市	8.1%
10	熊谷市	13.2%	28	所沢市	10.2%	46	三郷市	8.1%
11	飯能市	13.1%	29	富士見市	9.8%	47	三芳町	7.9%
12	坂戸市	12.3%	30	滑川町	9.6%	48	越谷市	7.9%
13	羽生市	12.2%	31	川島町	9.5%	49	入間市	7.6%
14	ふじみ野市	12.2%	32	さいたま市	9.4%	50	白岡市	7.2%
15	小川町	11.9%	33	上尾市	9.3%	51	松伏町	7.0%
16	蕨市	11.8%	34	朝霞市	9.3%	52	吉川市	6.2%
17	宮代町	11.7%	35	志木市	9.2%	53	吉見町	5.9%
18	鶴ヶ島市	11.6%	36	川越市	9.2%			

出典：2018 年度（平成 30 年度）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

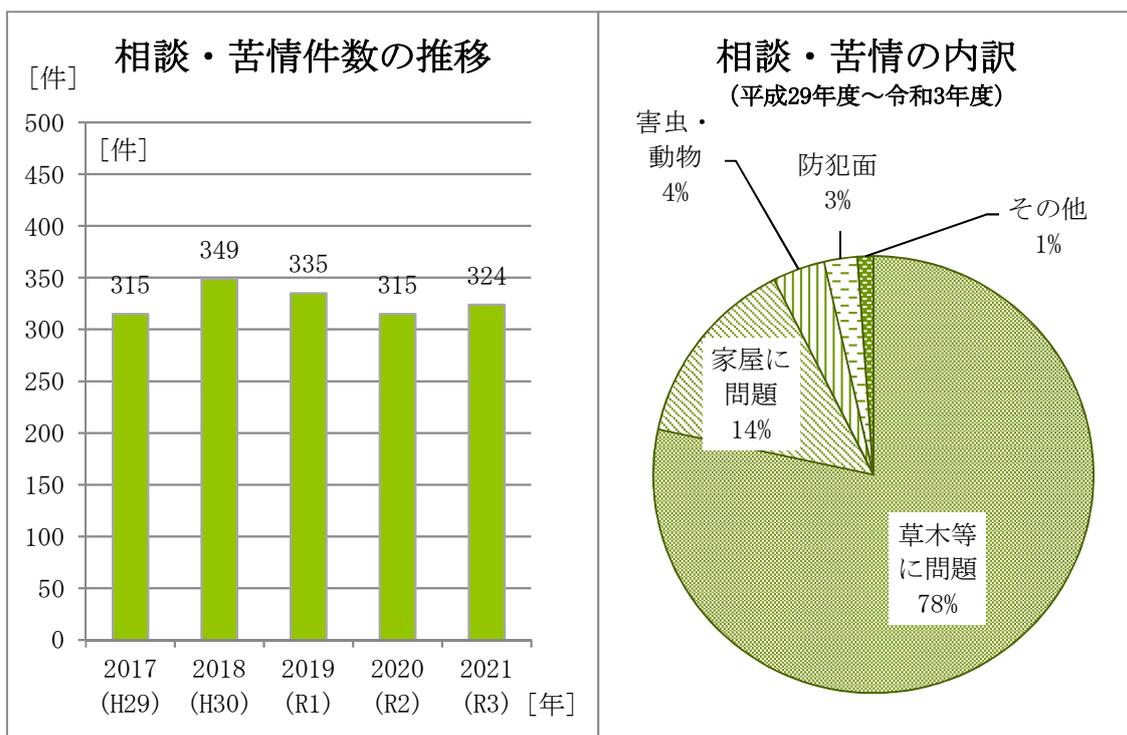
3. 空家等に関する相談・苦情

下の図表 12 は 2017 年度から 2021 年度（平成 29 年度から令和 3 年度）の間に市に寄せられた空家等に関する相談・苦情の件数ですが、令和 3 年度は 324 件と高い水準で推移しています。

その内訳としては、樹木の枝葉や雑草の繁茂に関するものが 78%と最も多く、次いで家屋の破損等に関するものが 14%となっています。

今後も相談件数は高い水準で推移すると予想されます。

図表 12 空家等に関する相談・苦情



4. 空家等の現状のまとめ

以上のことから、本市における空家等の現状をまとめると、次のような状況であると言えます。

- ◆ 住宅数は増加し続けており、空家数も増加傾向にある
- ◆ 適正な管理がされていない「その他の住宅」の増加率が高い
- ◆ 人口減少に転じるなかで世帯数は増え続けていたが、
今後は世帯数も減少すると予測されている

増え続ける住宅と世帯数の減少が住宅ストックの余剰を招き、空家数は加速度的に増加していくことが予測されます。

また人口が増加していた時期に、その受け皿として建築された住宅の老朽化が進行し、大量の不良ストックが形成されることも予測され、空家問題への対策が急務となっています。

Ⅱ章 空家等実態把握調査の結果と考察

1. 空家等実態把握調査

① 空家等実態把握調査について

本市では、2016年度から2017年度（平成28年度から平成29年度）にかけて、市内の空家等の分布状況や所有者に関する情報を把握し、実効性のある空家等対策計画の立案に役立てることを目的とし、「空家等実態把握調査業務委託」を実施しました。

② 調査の対象地区

市内全域を対象としました。

③ 調査期間

2016年（平成28年）11月30日から2017年（平成29年）7月31日までの期間に実施しました。

④ 調査対象となる空家等の種類

法では住宅以外の用途の建築物も対象としていますが、今回の空家等実態把握調査では、一戸建ての住宅及び一戸建ての店舗を主な対象としています。また、集合住宅については、全戸空家のみ対象としています。

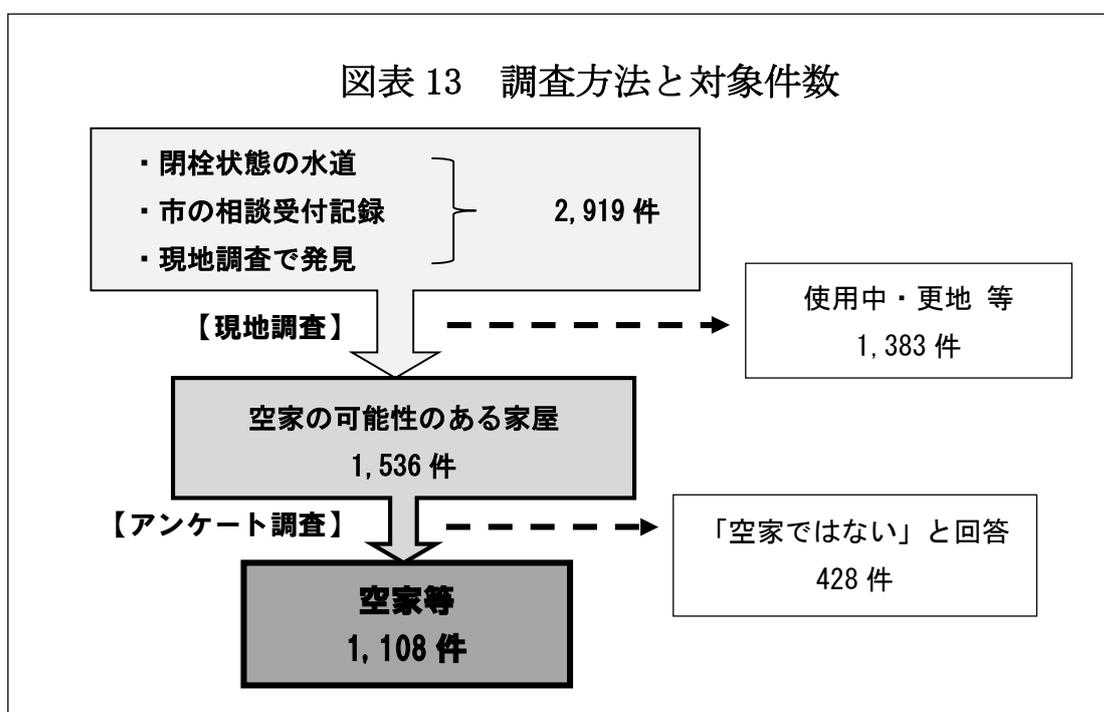
なお、前述の住宅・土地統計調査では、法における定義とは異なり、集合住宅の空室をひとつの空家として集計し、住宅以外を調査の対象外としているため、今回の調査結果と単純に比較することはできません。

⑤ 調査方法及び内容

2013年度（平成25年度）の住宅・土地統計調査によると、市内には10万4,820戸もの住宅があるとされています。その中から空家等の可能性がある家屋等を絞り込むため、本調査では水道の使用状況に着目しました。家屋が存在しているにも関わらず水道が不使用であるものは空家等である可能性が高いため、使用状況からリストアップされた2,919件について現地調査を実施しました。現地調査は一定の基準に基づいた敷地外からの外観目視による調査であり、敷地内への立ち入り調査は実施していません。

その後、所有者に対し郵送によるアンケート調査を実施しました。アンケートでは空家等であるかどうかの確認に加え、空家等となった経緯や今後の意向について調査しました。

アンケートは1,536件に送付し、999件（回答率64.8%）から有効な回答を得ることができました。その中で「空家等ではない」と回答した428件を除き、**市内の空家件数は2017年（平成29年）7月末時点で、1,108件であることが判明しました。**（図表13）
（アンケートの設問及び集計結果の詳細については資料編を参照してください。）



2. 空家等の分布状況

① 空家等の分布状況

本市の空家数は、前述のとおり1,108件という結果になりました。

2013年度（平成25年度）の住宅・土地統計調査における本市の住宅数である10万4,820戸を用いて空家率を算出すると1.06%になります。これは同調査における本市の空家率である10.5%と比較すると非常に小さい数値となっていますが、同調査の空家等には賃貸・売却用の共同住宅の空室等を含んでいるため（12ページ図表9参照）、実情を示した数値としては適切ではありません。

また、同調査は市町村単位での集計になっており、より細かい地域・地区ごとの空家率を知るためには、別な方法で住宅数を把握する必要があります。

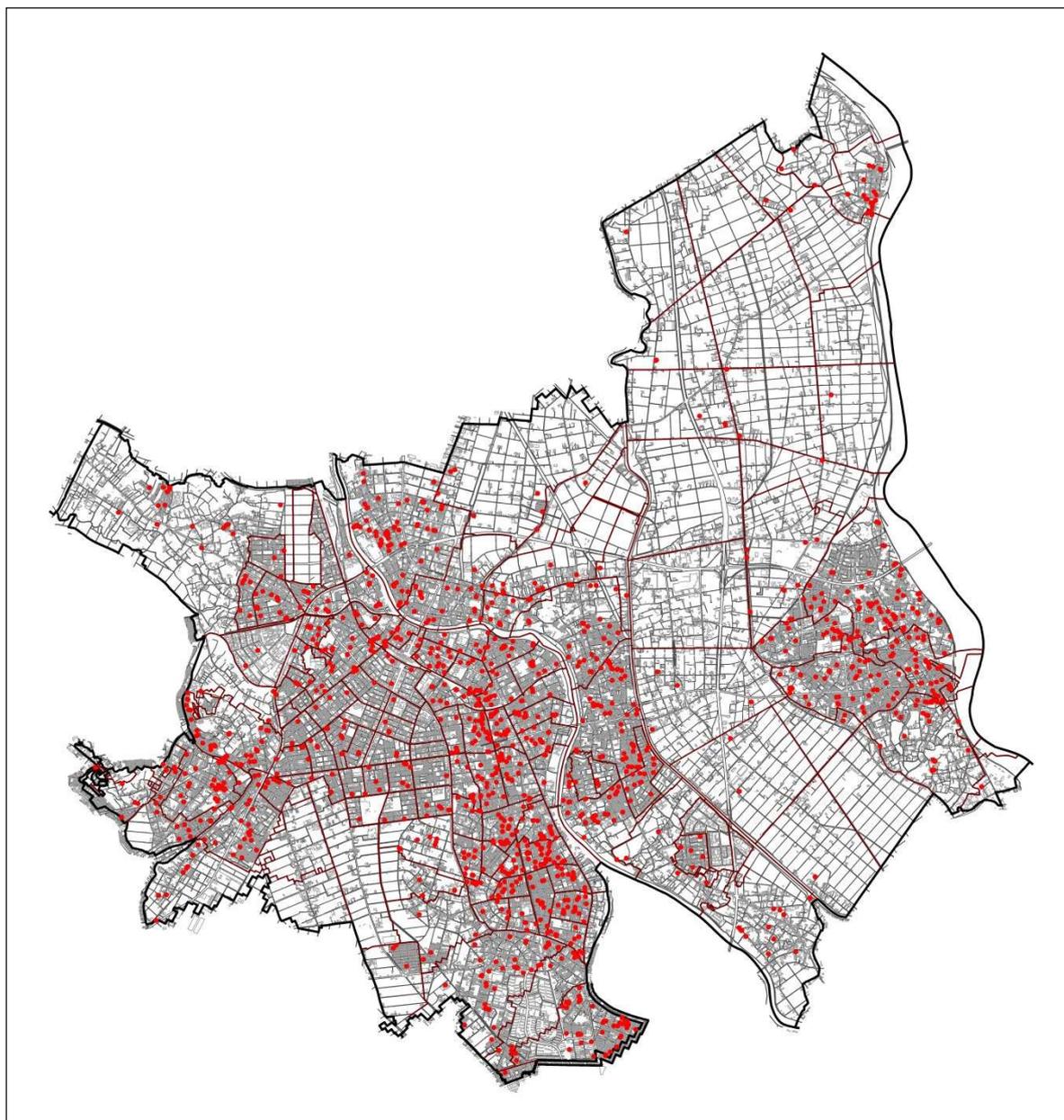
そこで、固定資産税のデータから、用途が「一戸建ての住宅」及び「店舗併用住宅」の家屋を抽出し、地域ごとに集計した件数をもとに地域ごとの空家率を算出し、市内7地区別（幸松、豊野、武里、豊春、粕壁、内牧、庄和）に集計したところ、図表14のような結果になりました。

市全域における空家率は1.81%、最も空家率が高い地区は粕壁地区、反対に最も低い地区は内牧地区であり、その差は1.02ポイントとなっています。

図表14 地区ごとの空家数と空家率

	(A)空家数	(B)住宅数	空家率(A/B)
粕壁地区	238 件	10,387 件	2.29 %
幸松地区	121 件	6,082 件	1.99 %
庄和地区	224 件	11,990 件	1.87 %
武里地区	255 件	14,703 件	1.73 %
豊春地区	134 件	8,635 件	1.55 %
豊野地区	95 件	6,167 件	1.54 %
内牧地区	41 件	3,219 件	1.27 %
市 全 域	1,108 件	61,183 件	1.81 %

図表 15 春日部市内空家等分布図



② 人口動態と空家等の分布

地域ごとに空家数を集計したところ、空家数が特に多い地域は、備後東（84件）、西金野井（69件）、藤塚（64件）、緑町（62件）、小淵（59件）、南（59件）、粕壁東（53件）等という結果になりました。

地域の特徴と空家等の分布状況との間に関係性があるかを探るために、大字ごとの空家数を、本市の人口や高齢化の状況を表した地図に重ねたものが22ページ以降の図表16～19です。

その結果、人口動態等から見た場合、空家数の増加と人口の減少との間には部分的な関係性が見られるものの、高齢化や世帯数の増減との間にはっきりとした関係性は見いだすことはできませんでした。

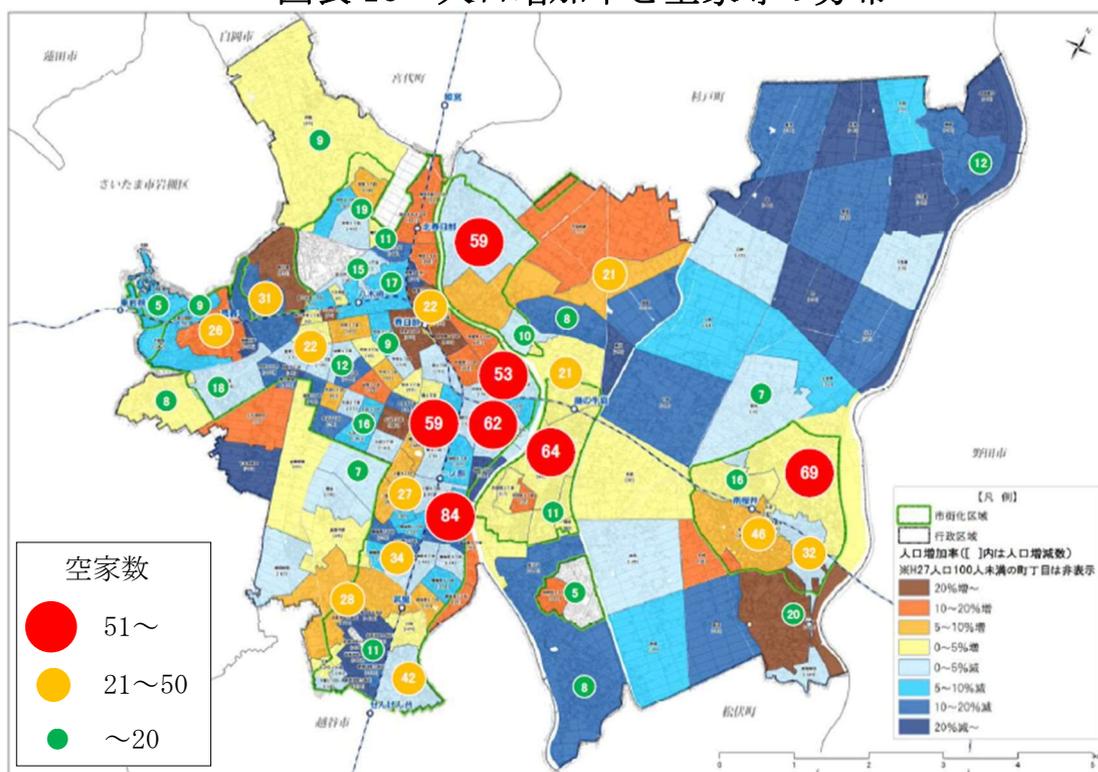
しかし、古い建物が多い地区ほど空家数が多いという点については関係性が見受けられました。

本市の市街地は1975年（昭和50年）以降も拡大を続けていることから、空家等の分布は今後さらにその範囲を広げていくものと推測されます。

● 人口増加率（図表 16）

一ノ割駅周辺の人口が減少している地区に空家等が多く分布しており、人口の減少と空家等の増加との間にはある程度の関係性が認められます。しかし人口減少が10%を超えている庄和北部地区に空家等がほとんどなく、空家等が多い庄和地区の南桜井駅周辺では逆に人口が増加しているなど、必ずしも一致しているとは言えません。

図表 16 人口増加率と空家等の分布

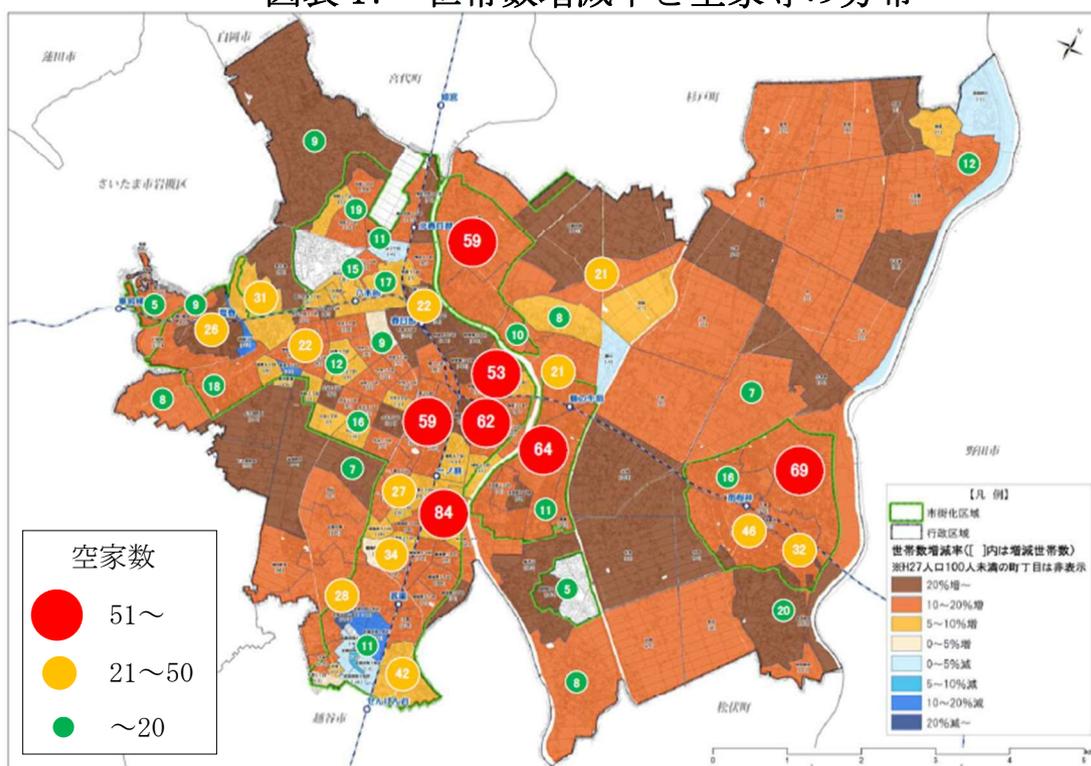


出典：2005年(平成17年)人口は国勢調査、2015年(平成27年)は埼玉県推計人口

● 世帯数増減率（図表 17）

全体的に世帯数は増加の傾向にあり、増加率が 20%超の特に世帯数の増加が著しい地区が市内に点在していますが、世帯数の増減と空家等の数との間に関係性を見出すことはできませんでした。

図表 17 世帯数増減率と空家等の分布

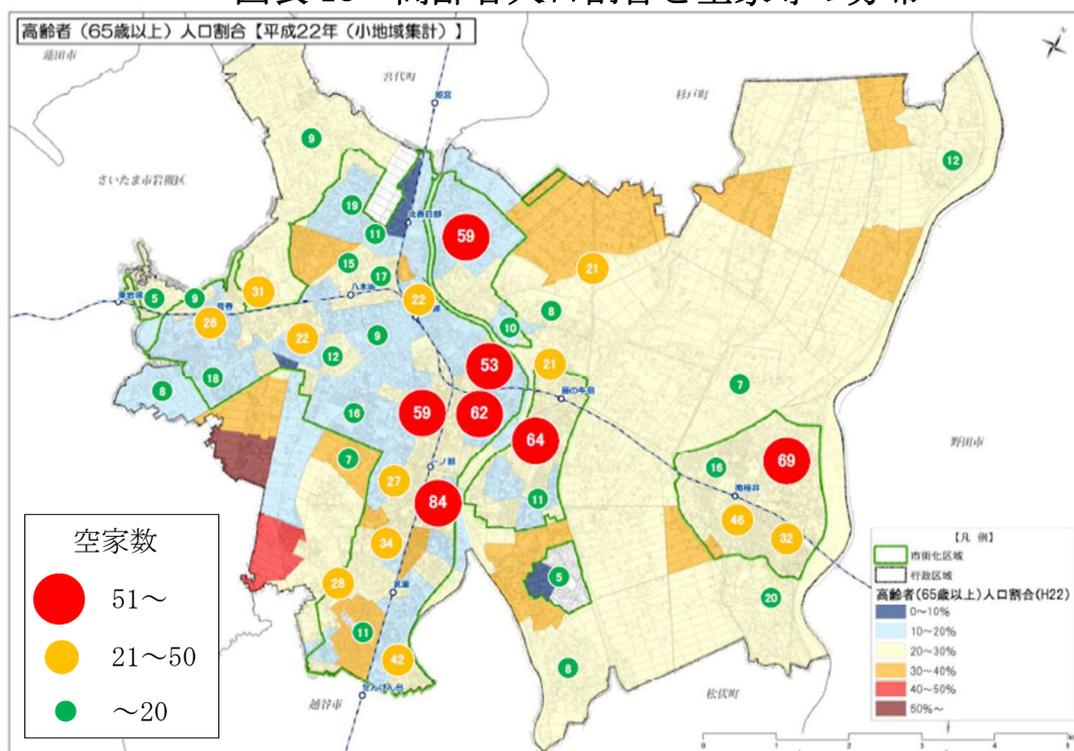


出典：2005年(平成17年)人口は国勢調査、2015年(平成27年)は住民基本台帳

● 高齢者人口割合（図表 18）

高齢者人口割合が平均よりも高い 30%を超える地区は市街地から離れた農村部に多く、空家数との間に関係性は認められませんでした。

図表 18 高齢者人口割合と空家等の分布

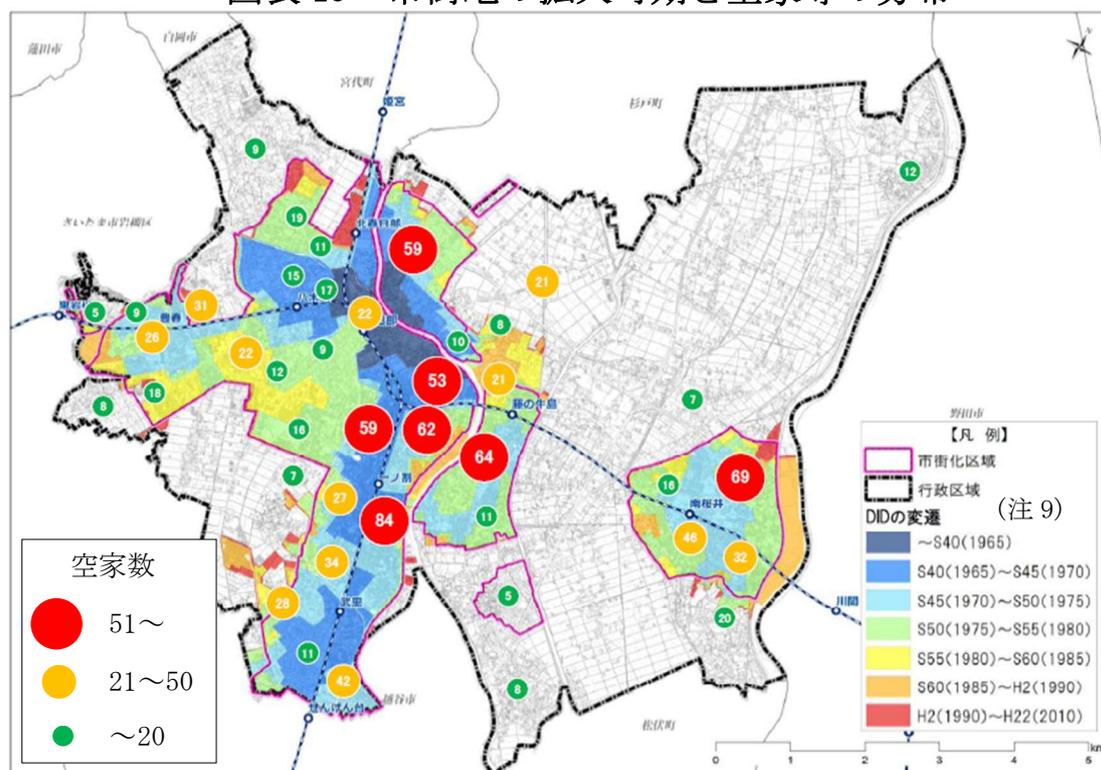


出典：2010年（平成22年）国勢調査、国土数値情報

●市街地の拡大時期（図表 19）

市街地がどのように広がってきたかを、その時期とともに表した図と照らし合わせたところ、1975年（昭和50年）以前に形成された市街地（図の青い地区）と空家数の多い地区とが重なっていることが見て取れます。古い時期に形成された市街地では、その中に存在する家屋も老朽化し、居住者の高齢化や世代交代等により空家化が進んでいるものと考えられます。

図表 19 市街地の拡大時期と空家等の分布



出典：2010年（平成22年）国勢調査、国土数値情報

注9 DID（人口集中地区）とは、国勢調査による基本単位区等を基礎単位として、以下の両方を満たす地域を「人口集中地区」と呼ぶ。

- ① 原則として人口密度が4,000人/k²以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接している
- ② それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する

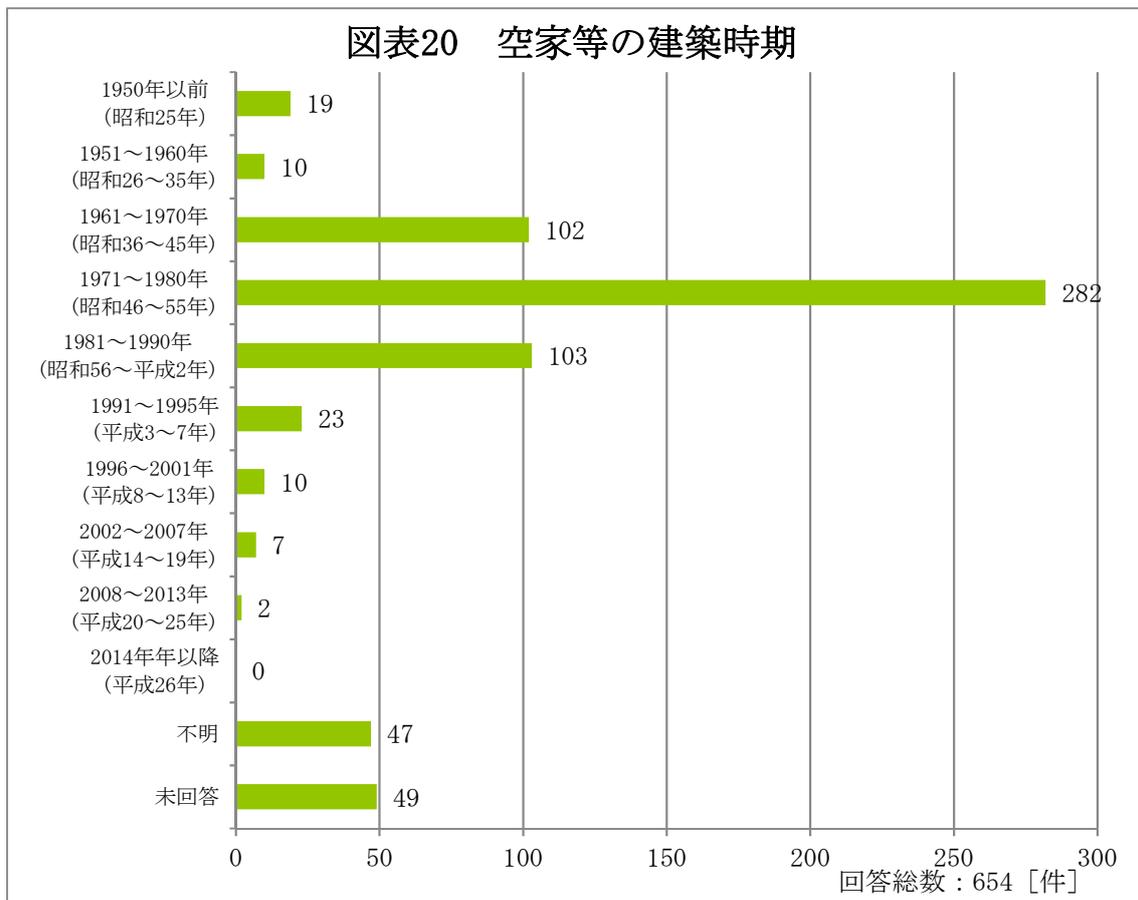
3. 空家等の特徴

ここからは、空家等実態把握調査で実施した空家所有者等に対するアンケートの結果について見ていきます。

① 空家等の建築時期

空家等の建築時期について尋ねた結果が図表 20 です。最も多いのが 1975 年（昭和 50 年）前後であり、この 10 年間だけで全体の約 43%を構成していることが大きな特徴となっています。これは本市の人口増加の時期と一致しており、大量に供給された住宅ストックが老朽化し、所有者の高齢化とともに一斉に空家等となっているものと推測されます。

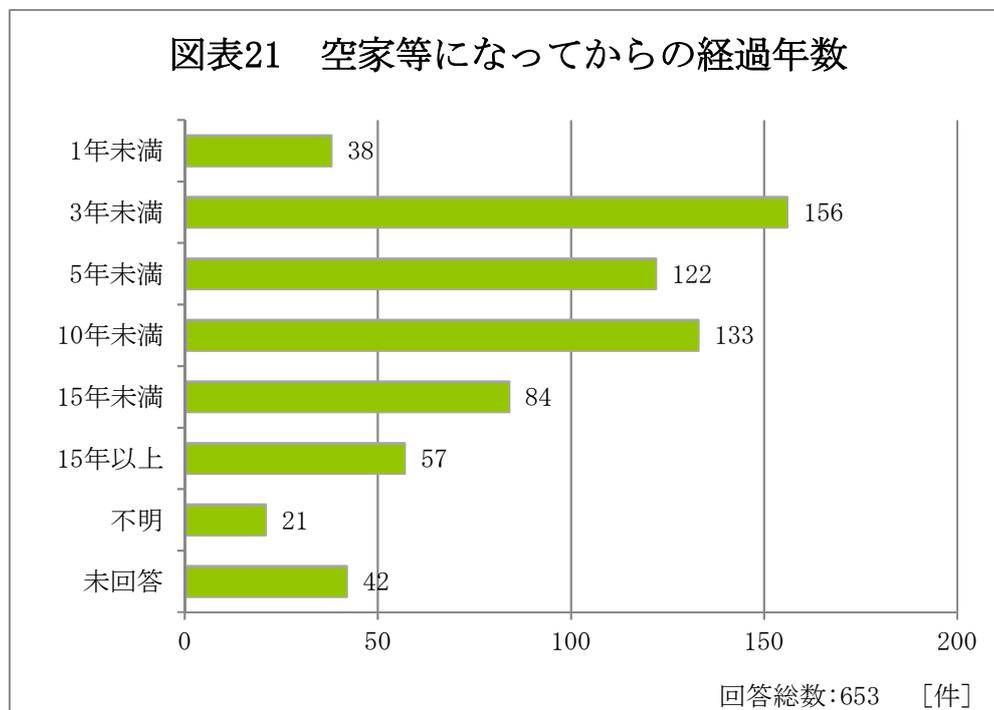
また、耐震性能が不十分とされる 1980 年（昭和 55 年）以前に建築されたものが全体の約 63%を占めています。こうした空家等は耐震補強工事が必要なものが多く、その工事に要する費用が利活用の際の障壁となり、放置される空家等が多くなっているものと推測されます。



② 空家等になってからの経過年数

空家等になってからの経過年数を尋ねた結果が図表 21 であり、最も多いのは「3 年未満」という回答でしたが、5 年以上空家になっているものを合計すると、全体の約 45%（不明も含む）となっています。

さらに 10 年以上空家となっているものを合計すると 141 件あり、放置されることで老朽化が進行し、周囲の環境に悪影響を及ぼすような状態となる空家等が今後も増加していくことが懸念されます。



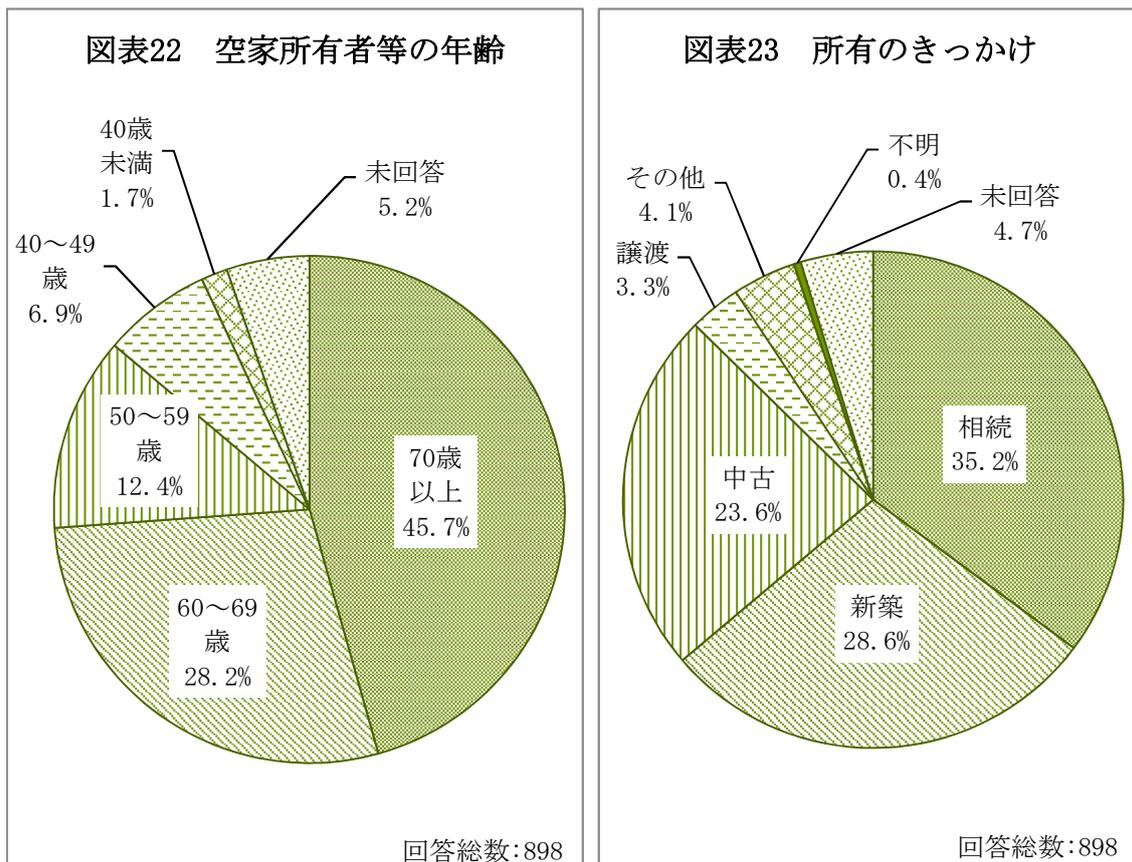
4. 空家所有者等の特徴

① 空家所有者等の年齢・所有のきっかけ

空家所有者等の年齢について尋ねた結果が図表 22 であり、60 歳以上が 7 割を超えており、高齢化が非常に進んでいることがわかりました。

また、空家等の所有のきっかけについて尋ねた結果が図表 23 であり、最も多いものは「相続」で、全体の約 3 分の 1 となっています。

新築当初から自己所有している空家等も 4 分の 1 以上ありますが、親等から相続によって取得したものや、中古住宅として購入したものなど、築年数が古い家屋等が老朽化し、空家等となっていることがわかりました。



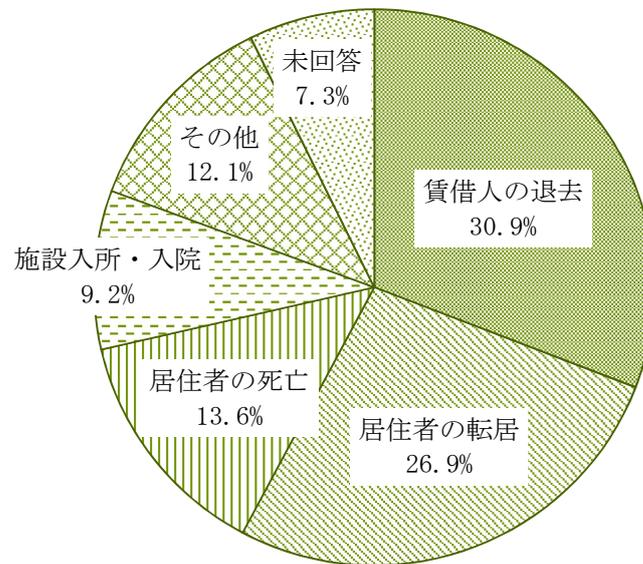
② 空家等になった理由

空家等となった理由について尋ねた結果が図表 24 です。最も多かった回答は「賃借人の退去」となっており、貸家として使用されていた家屋が、老朽化その他の原因によって新しい賃借人が見つからずに、空家等となっている例が多いことがわかりました。

2 番目に多い「居住者の転居」は、所有者自らが住んでいたが、転居によって空家等となったものであり、いずれ戻ってくることを予定している場合や、物置代わりに使用している場合など、様々な理由が考えられます。

また、「居住者の死亡」や「施設入所・入院」を原因として挙げているものも多く、これらを合わせると全体の約 4 分の 1 になっており、前述のとおり所有者が高齢化していることが大きく関連しているものと考えられます。

図表24 空家等となった理由

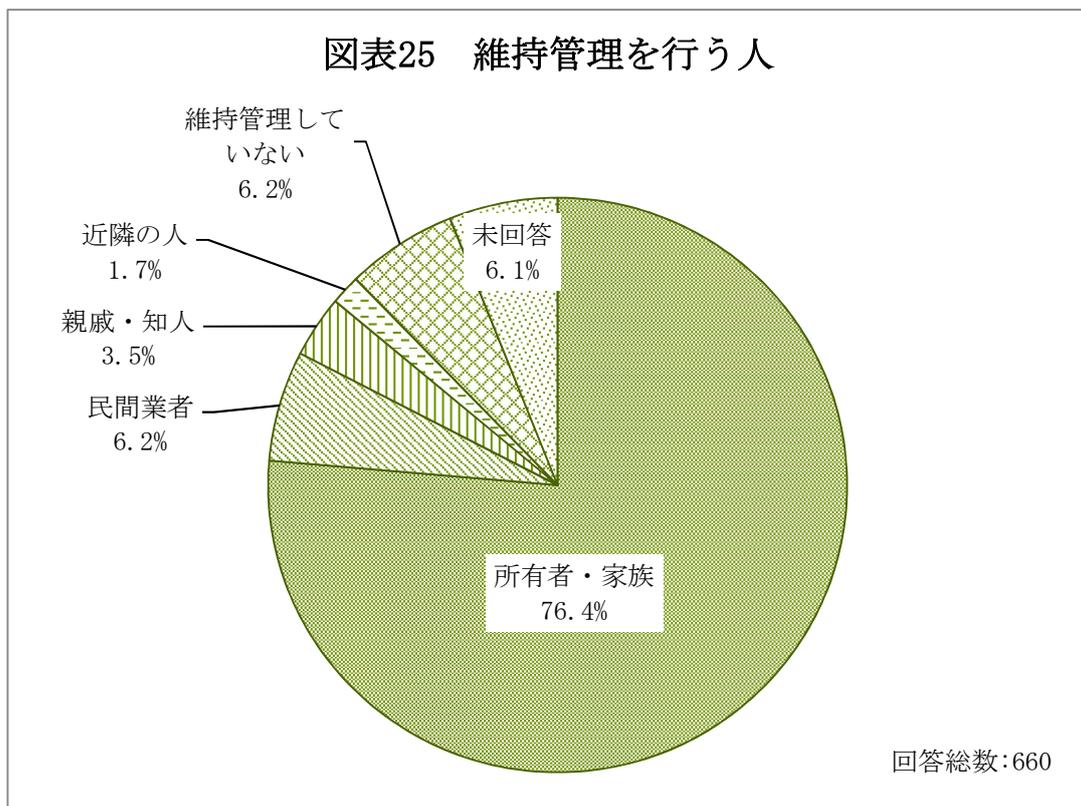


5. 維持管理の状況

① 維持管理している人とその頻度

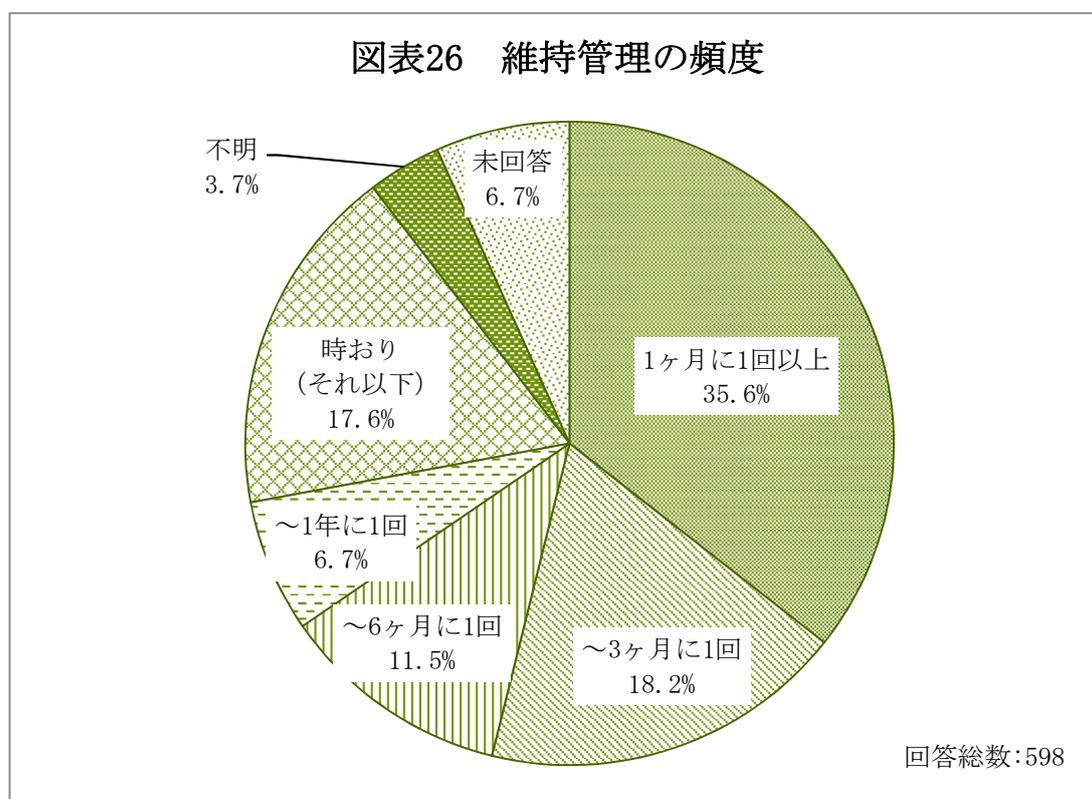
空家等の維持管理をしている人について尋ねたアンケート結果を見ると、空家等の管理を行っているのは「所有者もしくは家族」が最も多く8割近くを占めており、民間業者に委託している所有者は6.2%（41件）と、まだまだ少ないことがわかりました。（図表25）

また、空家等の維持管理をしていないという所有者も6.2%（41件）存在しており、保存状態の悪化が懸念されます。



空家等の維持管理を行っているという回答した人に、その頻度について尋ねたところ、1ヶ月に1回以上維持管理を行っている所有者が約3分の1であり、3か月に1回以上維持管理を行っているものを合わせると半数以上にのぼり、空家等の大半は適切に管理されているということがわかりました。(図表26)

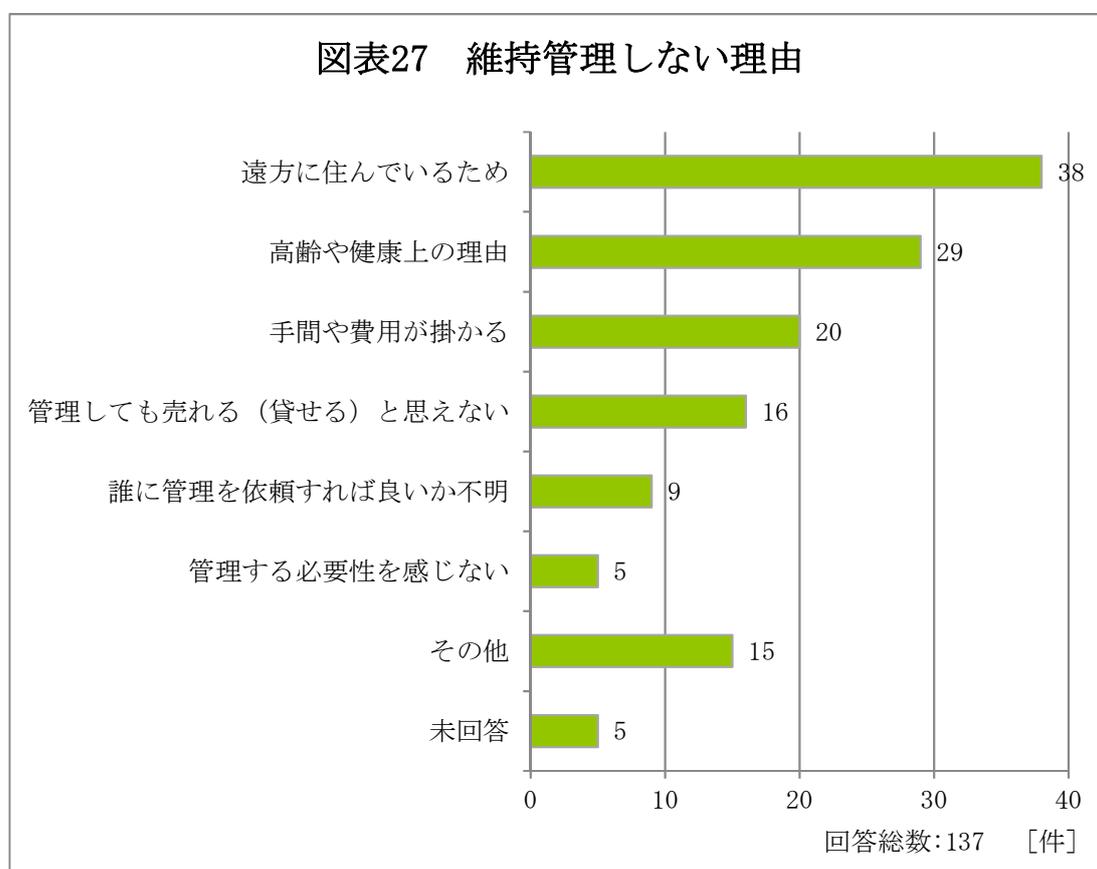
しかしながら、維持管理の頻度が1年に1回以下と回答した所有者も17.6%(105件)という結果になっており、適切に管理されている空家等と放置されている空家等とに二極化している状況であると言えます。



② 維持管理しない理由・困っている内容

次に、維持管理を行っていないと回答した人に対してその理由を尋ねたところ、図表27のような結果となりました。

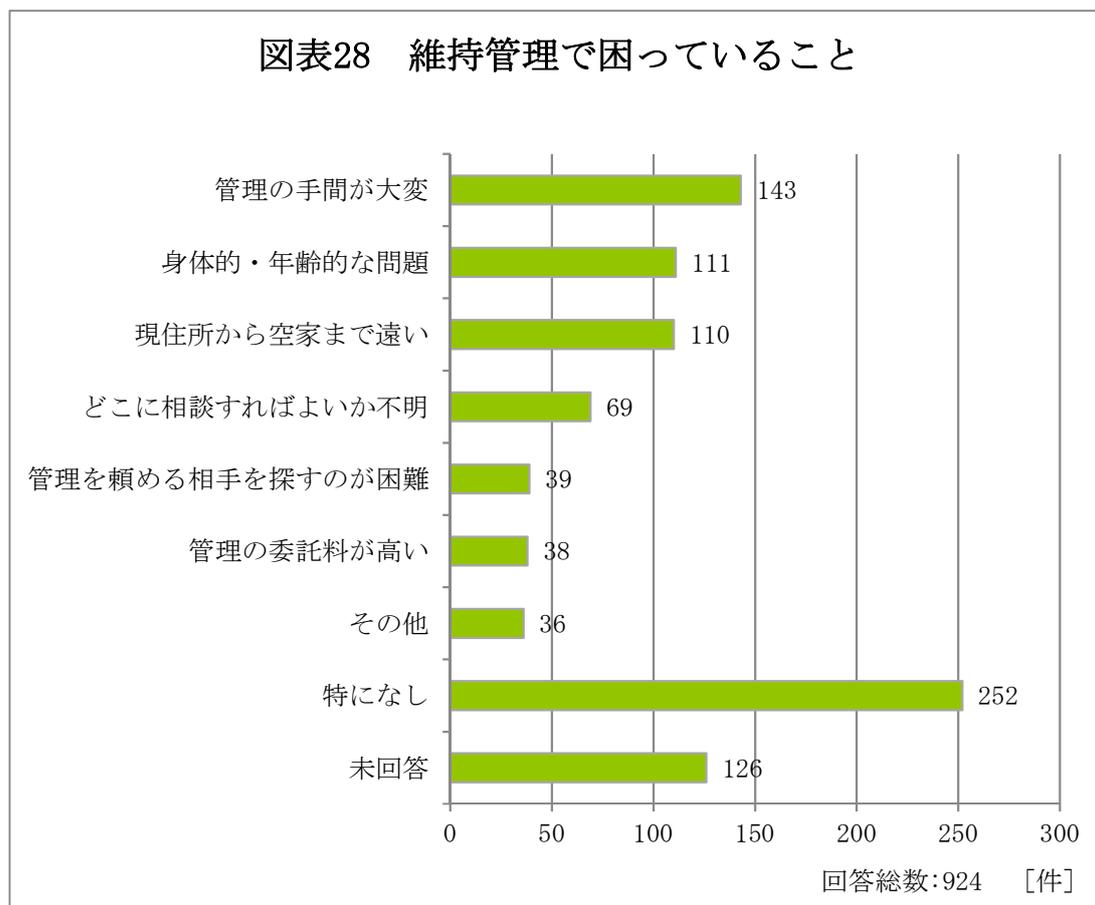
「遠方に住んでいるため（38件、27.7%）」や「高齢や健康上の理由（29件、21.2%）」を理由に掲げる人が多くなっていますが、回答は全体的に分散しており、維持管理しないことの理由には複数の原因が関連しているものと考えられます。



空家所有者等全体に対し、維持管理について困っていることを尋ねたところ、所有者が空家等を維持管理しない理由として掲げたものとほぼ同様の結果となりました。（図表 28）

管理にかかる手間を理由に挙げる人が最も多くなっていますが、身体的・年齢的なことを理由にする所有者も二番目に多いという結果になっており、空家所有者等が高齢化していることと関連性が高いものと考えられます。

また、「どこに相談すればよいか不明」「管理を頼める相手を探すのが困難」など、空家等の管理に関する情報の不足を訴える所有者も多く存在していることから、所有者に対して適切な情報提供を行っていくことも、空家等対策におけるポイントのひとつであると考えられます。



③ 管理委託に対する所有者の考え

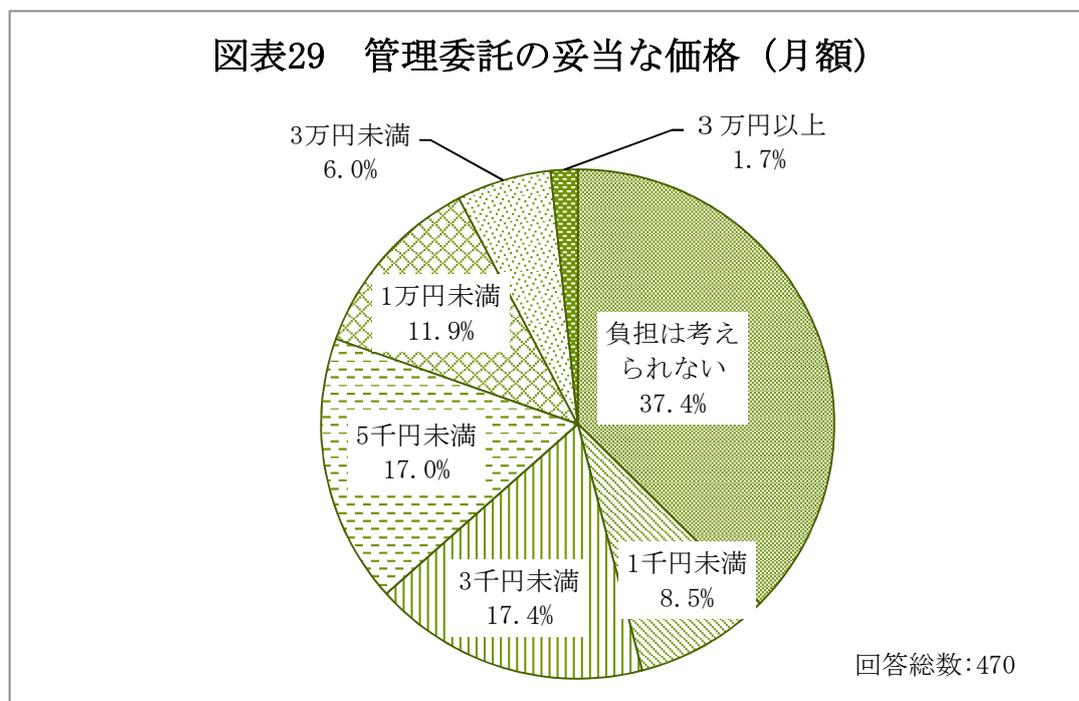
前問の「空家の維持管理で困っていること」に対する回答で、38人が「管理の委託料が高い」ことを挙げています。そのためか、空家等の管理に参入する民間業者は増えていますが、実際に民間業者に委託している所有者は30ページ図表25のとおり少数派（6.2%）です。

しかしながら、多くの所有者が管理の手間や自身の身体的・年齢的な問題、居住地から空家等までが遠いことを、維持管理が困難になっていることの理由にあげており、空家等の管理を業者に委託したいと考える所有者は増える可能性があります。

そこで、空家等を管理委託する場合の妥当な価格について質問したところ、図表29のような結果となりました。

空家等の管理にお金をかけることについて抵抗がある所有者が37.4%と最も多い一方で、残りの所有者はある程度の支出であればやむを得ないと考えていることが明らかになりました。

法律の制定を含めた昨今の空家問題の高まりにともない、空家等の適正な維持管理に関する所有者の意識の向上が現れているものと考えられます。



6. 空家所有者等の意向

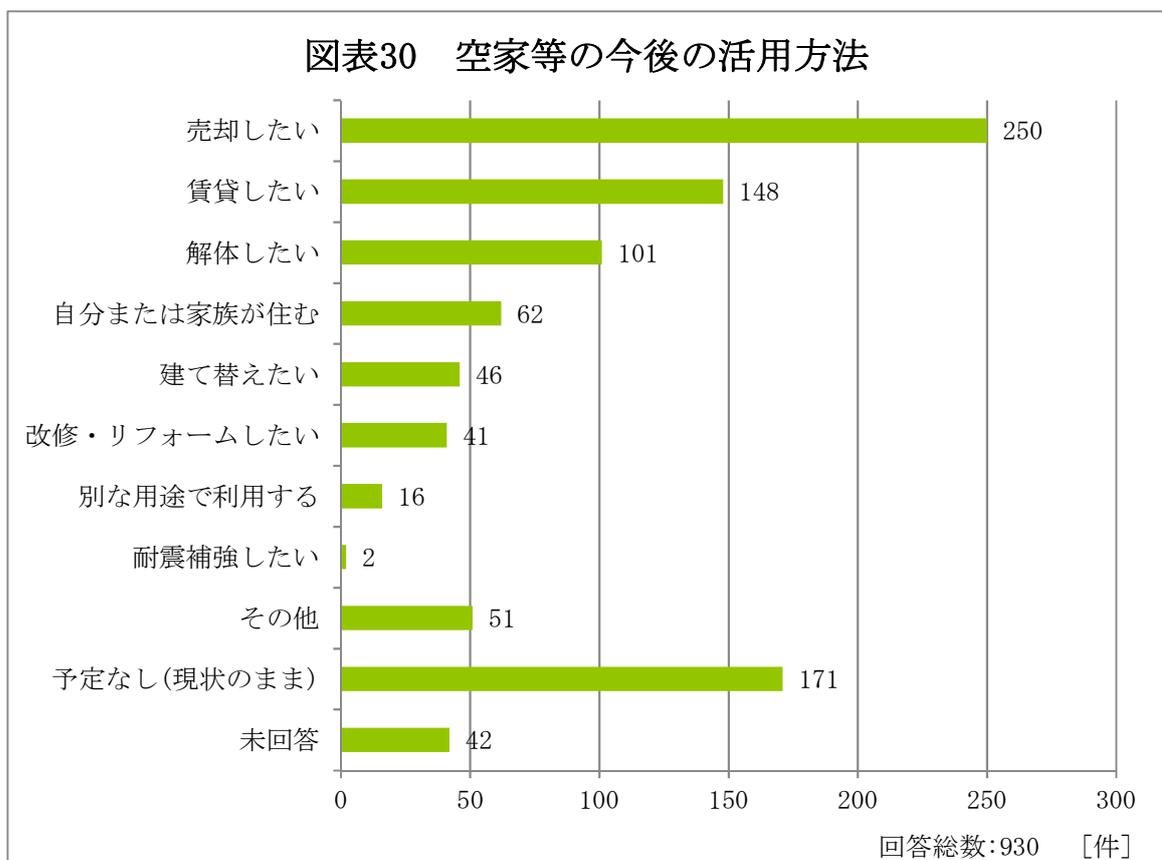
① 空家等の今後の活用方法

空家所有者等に対し、空家等を今後どのようにしていきたいのかについて尋ねたところ、図表30のような結果になりました。

集計結果を見ると、売却や賃貸など資産として今後も利用し続けることを希望する所有者が最も多く、合わせて約4割という結果となりました。

解体（101件、10.9%）や建替え（46件、4.9%）を考えている人と比較して、リフォーム（41件、4.4%）や耐震補強（2件、0.2%）を考えている人は少なく、改修して中古住宅として利活用するよりも解体して新築したいと考えている所有者が多いことがわかりました。

このように空家等を運用あるいは処分したいと考えている所有者がいる一方で、「予定なし（現状のまま）」と回答した所有者が171件（18.4%）と、2番目に多いという結果になっています。

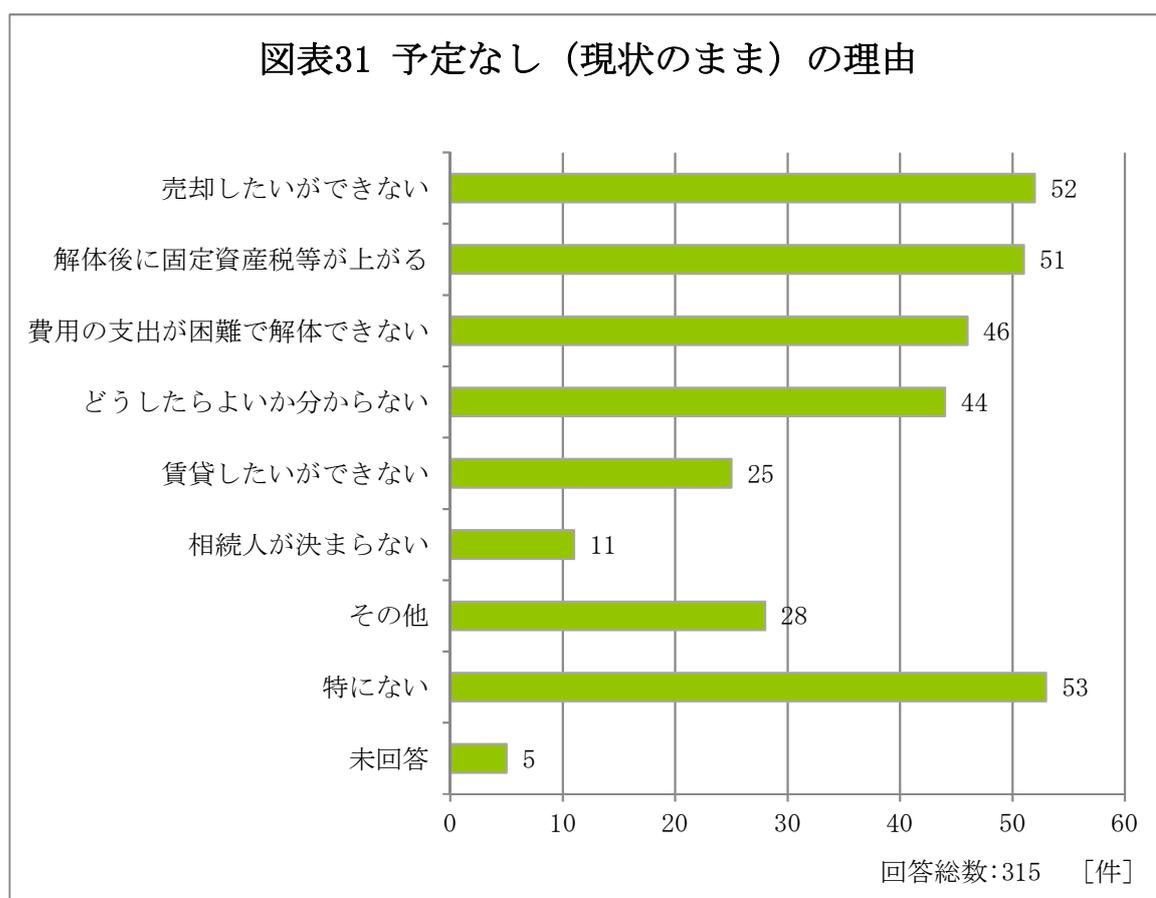


② 「予定なし」の理由

前問で空家等の今後について「予定なし」と回答した所有者にその理由を尋ねた結果が図表 31 であり、売却や賃貸を希望しているが相手が見つからずに困っている所有者が多いことが分かりました。

また、空家等を解体して更地にした時に固定資産税が上がることを敬遠し、老朽化した空家等を解体せずに放置している所有者や、経済的な理由などから解体費用の支出が困難なために解体できずにいる所有者も多いことが分かりました。

しかし、最も多かったものは「特にない (53 件、16.8%)」と回答した所有者であり、「どうしたらよいか分からない (44 件、14.0%)」と回答した所有者と合わせると、全体の約 3 割の所有者が空家等を資産として活用できずに持て余しているということが明らかになりました。

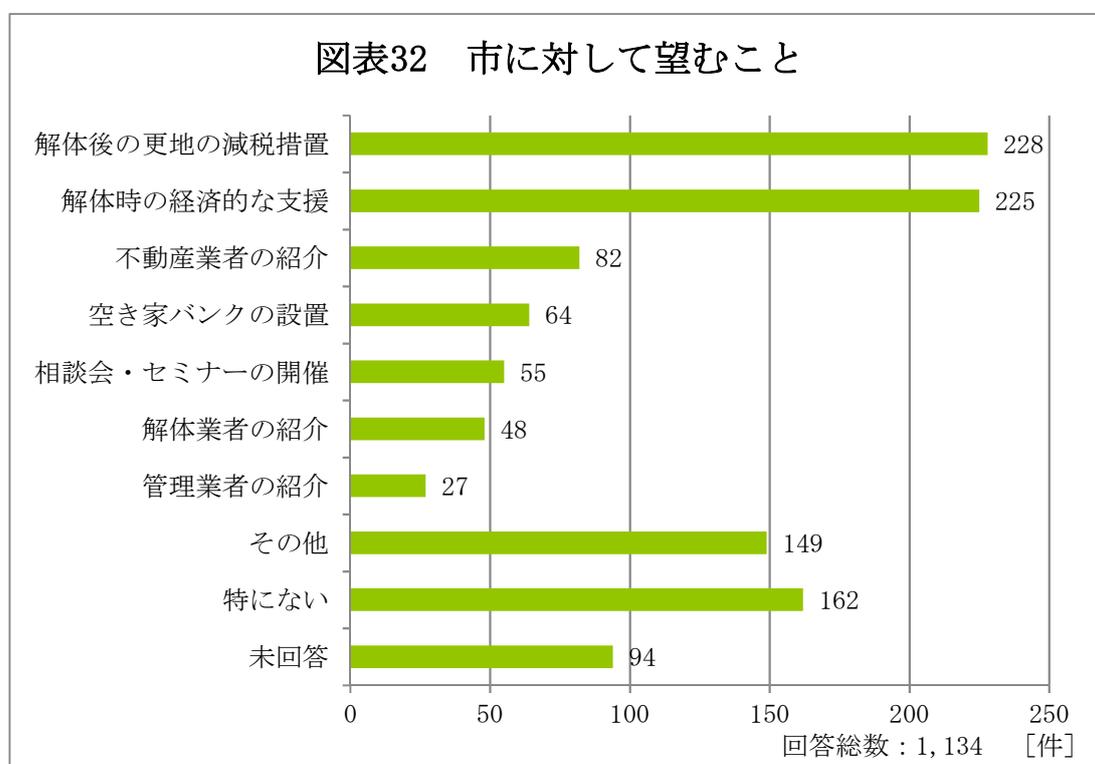


③ 市に対して望むこと

アンケートの最後で、空家所有者等が本市に対して何を望むのかについて質問したところ、図表32のような結果となりました。

経済的な支援を求める声が非常に多かった一方で、業者の紹介、空家バンクの設置、相談会・セミナーの開催など、空家等に関する情報や知識を必要としている所有者が多く存在することが判明しました。

空家等を利活用したいと考えている所有者が利活用できるよう、さまざまな選択肢を情報提供していくことが、空家等の発生を予防するための重要なポイントであると考えられます。



Ⅲ章 空家等対策の基本的な方針

1. 管理不全空家等が及ぼす影響

前章の所有者に対するアンケート結果から、本市における空家等の現状として、次のような特徴があることが分かりました。

- ◆ 耐震性が不足している空家等が過半を占める
- ◆ 空家等のうち約半数は5年以上空家
- ◆ 空家所有者等の7割以上が高齢者
- ◆ 適切に維持管理されている空家等と放置されている空家等との二極化が進んでいる
- ◆ 空家等を処分したいと考えている所有者等が多いが、処分できずに困っている所有者等も多い

空家等は、法第3条において「空家等の所有者は、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、管理不全空家等は、近隣への悪影響だけではなく、空家等が地域内で増えることによりその地域の活力が低下したり、住環境の悪化や資産価値の低下を招いたりするなど、社会的な課題に発展することもあります。

① 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、屋根や外壁等の飛散・落下により、人命や財産に重大な危害を加える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、害虫や害獣の繁殖など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

② 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

ガラス戸の破損など戸締りされていない空家等には不審者が侵入することがあり、タバコ等が火元になり火災が発生するおそれがあります。また、空家等が詐欺や違法薬物の取引に利用されるなど、犯罪の温床となっている事例もあります。破損・腐食が著しい空家等は景観を害する原因となり、地域全体へ悪影響を及ぼすこととなります。

③ 所有者等の管理意識・管理能力の低下

遠方に居住している場合や、相続によって取得したために地域とのつながりが希薄な場合など、空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い所有者がいます。また高齢や病気、経済的な事情を理由に、自ら管理したくてもできない所有者や管理者も増えています。

④ 空家等の増加に伴う地域活力の低下

地域の人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティの維持が困難になり、住民どうしの関係性が希薄になると同時に、空家等の増加は景観の悪化を招くため、まちとしての魅力が低下していきます。そのことがさらなる人口減少を招くことにもつながります。

⑤ 市民からの相談・苦情の増加

空家等が増えることで、相談や苦情が市に対して多く寄せられることとなります。空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なるため、画一的な対応をすることはできず、多くの時間とマンパワーを割くこととなります。

⑥ 人口減少と空家等の問題の拡大

少子高齢化などにより人口と世帯数が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり、住宅の余剰ストックはますます増加していきます。それに伴い管理不全空家等の件数も増加し、問題がさらに拡大していく要因となります。

2. 空家等対策の取組方針

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、高齢化は今後も進み、それまでは自ら維持管理していた空家等であっても満足に維持管理することができなくなり、状態の悪化を招くケースが増えていくことが予測されます。また、所有者が死亡した後、相続人が決まらなかったり相続放棄されたりすることによって、管理する者がいない状態になる空家等も増えつつあります。

このように、空家等に関する問題には相続問題や所有者の経済的な事情など多種多様なものが存在するため、その相談先も内容に応じて多岐にわたります。

そこで、空家等に対する総合窓口を設け、関係事業者団体と連携した相談体制を整備することで、空家所有者等が自ら所有する空家等を適切に管理できるよう支援する、**空家等の発生を防ぐ「予防対策」**が重要となってきます。

一方で、すでに管理不全な状態となっている空家等に対し、**その危険性を取り除くための「実施対策」**を進めることも重要であり、これら二つの対策を講ずることで、空家等の問題解決を推進していきます。

① 予防対策〔意識啓発・情報提供・利活用の提案〕

空家等は、放置された期間が長期化するほど、建物の老朽化が進むために利活用が困難となり、樹木も成長が進み除却等に要するコストが増えてしまいます。また相続等が発生することで所有者等の把握が困難になる場合もあります。空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期段階での対応が重要です。

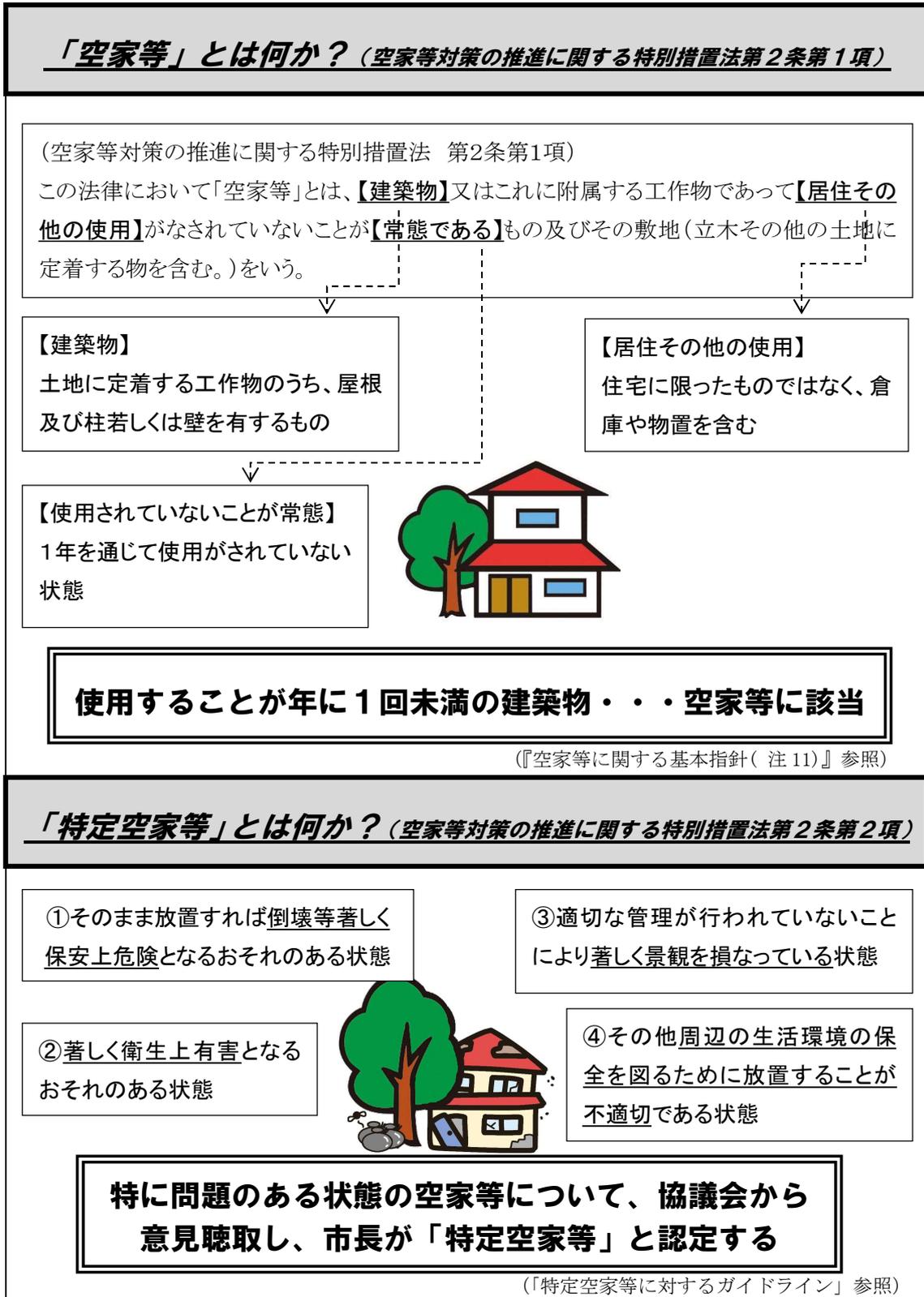
実態調査や所有者アンケートの結果から所有者等のニーズを汲み取り、意識啓発とともに適切なアドバイスや情報提供を行っていきます。

② 実施対策〔行政指導等〕

特定空家等は、防災・衛生・景観など様々な面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努めていきます。

特に危険度が高い特定空家等では、危険排除の緊急性と公費負担で実施することについての公益性・公平性について、空家等対策協議会等で協議を重ねたうえで、行政代執行等の行政処分による解決についても検討していきます。

図表 33 「空家等」及び「特定空家等」の定義



5. 空家等に関する対策の実施体制

空家等の対策を実施する上では、庁内の組織である「春日部市空家等対策庁内検討委員会」において検討を行い、法第7条に定める協議会である「春日部市空家等対策協議会」において、外部の専門家等も含めた委員らにより協議を行うものとし、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

① 春日部市空家等対策協議会

春日部市空家等対策協議会は、空家等対策計画の策定や特定空家等に対する措置に関する協議を行うため、法第7条第1項に基づき2017年（平成29年）4月に設置され、市長及び10名の委員によって構成されています。

② 春日部市空家等対策庁内検討委員会

防災や衛生、景観等の多岐にわたる政策課題が含まれる空家等対策を実施するためには、庁内における分野横断的な取り組みが必須となります。

そのために春日部市空家等対策庁内検討委員会を設置し、春日部市空家等対策協議会の協議事項及び協議会の運営に係る総合的な調整を行います。

図表 34 対策の実施体制

春日部市空家等対策協議会

春日部市長 春日部市議会議員 春日部市自治会連合会
 埼玉弁護士会 埼玉司法書士会 埼玉県宅地建物取引業協会
 埼玉土地家屋調査士会 埼玉建築士会
 学識経験者（地域福祉・郷土史専門家）

春日部市空家等対策庁内検討委員会

住宅政策課 都市計画課 政策企画課 財政課
 総務課 くらしの安全課 リサイクル衛生課
 商工振興課 道路管理課 庄和総合支所 消防本部予防課

④ 庁内における役割分担

空家等の対策に関する総合窓口は住宅政策課とし、庁内における役割分担は下の図表 35 のとおりです。（連携体制については 58 ページ図表 39 を参照）

図表 35 庁内における役割分担

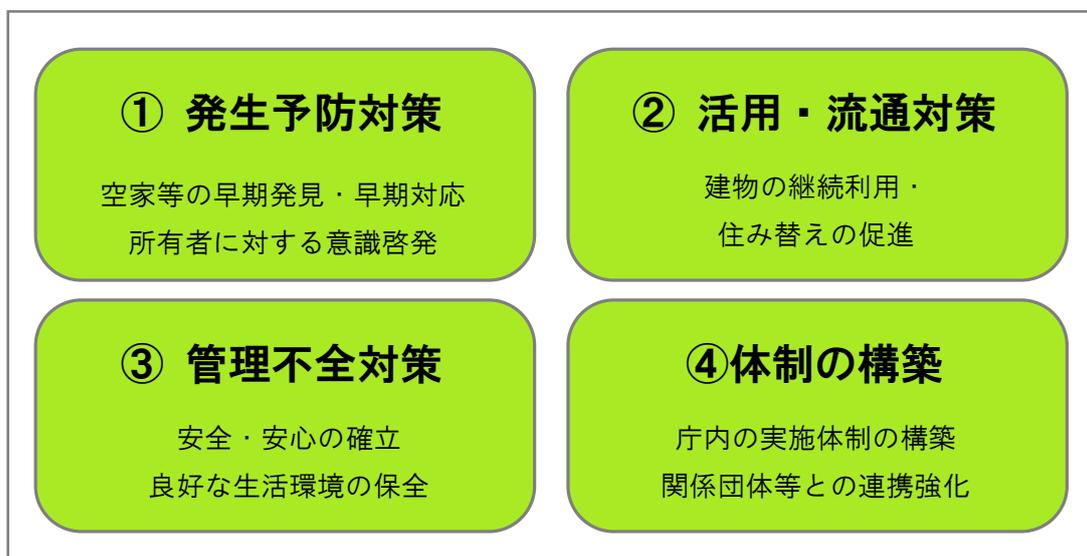
所 管 課	担 当 業 務 内 容
住宅政策課	倒壊等の危険性がある空家等に関すること 空家等に関する相談窓口 空家所有者等への情報提供 空家等対策協議会の運営 特定空家等の認定 空家等対策計画の策定・変更 空家等の利活用 空家等データベースの整備 各種団体との連携
くらしの安全課	防犯上の問題に関すること
リサイクル衛生課	雑草・樹木の繁茂に関すること ゴミの放置や投棄に関すること
道路管理課	道路通行上支障がある問題に関すること
消防本部予防課	火災予防に関すること
庄和総合支所	防犯上の問題に関すること（庄和地域のみ） 雑草・樹木の繁茂に関すること（庄和地域のみ）
商工振興課	空き店舗に関すること 商工会議所及び商工会との連携

IV章 具体的な施策について

1. 空家等に関する4つの対策

春日部市では、次の4つの対策を中心に、空家等対策を進めていきます。

図表 36 空家等に関する4つの対策



- ① 発生予防対策：早期発見・早期対応の仕組みづくり
現況調査、意識啓発による事前対策の取り組み
- ② 活用・流通対策：建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進
空家バンクや住み替え支援による建物の有効活用
- ③ 管理不全対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全
行政指導等による特定空家等の解消
- ④ 体制の構築：総合的な対策に向けた庁内の実施体制の構築・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・専門相談窓口の設置

2. 発生予防対策

① 空家等の管理に関する相談会の開催

空家等を利活用していきたいと考える所有者等に対しては、必要とする情報を提供し、中古住宅等として積極的な流通を促していくことが、空家等の発生を防ぐための最大の予防対策となります。

そうした空家等の管理方法や利活用方法に関する情報などを求めるニーズに応えるため、空家所有者等を対象とした相談会を開催します。

自ら所有する空家等について「どうしたらよいか分からない」と持て余している所有者等にアプローチすることで、空家等が管理不全な状態に陥ることを予防します。

相談会の開催にあたっては法律、不動産、建築等の専門家団体の協力を得て、空家等に関するアドバイスをを行います。

② 空家等の管理サービスの利用促進

空家所有者等の中には、様々な事情から自ら管理を行うことができない場合があることはすでに述べたとおりです。

近年、急増する空家等とその管理に困っている所有者のニーズを捉え、所有者に代わって空家等を管理するというサービスを提供する民間企業・NPO法人が現れてきています。

埼玉県『埼玉県空き家対策連絡会議(注12)』は、平成30年4月に、空き家の不動産関係団体と連携し、空き家の適正管理を推進するために、空き家管理サービスを行う不動産会社の登録制度や、また空き家所有者の方を対象に、空き家管理サービスを開始しています。

本市は、埼玉県空き家対策連絡会議の市町村の相談先として、利用促進を行ってまいります。

その他、市内を営業活動の範囲としている空家管理サービスを行う民間企業・NPO法人についても、所有者の求めに応じて情報提供を行えるよう連携を進めていきます。

注12 管理が不全な空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進など、空き家対策の主体となる県内63市町村を県と17関係団体が一体となって支援するため、平成26年12月から年2回会議を開催している。

③ 空家等の解体等に対する優遇措置

空家等を解体するためには高額な工事費が必要となる場合があり、空家等を処分したいと考えていても、その費用が負担となって放置されてしまい、老朽化した危険な空家等が増加するという悪循環を生み出しています。

このような現状にかんがみ、空家等の解体工事の費用や、利活用するにあたって必要となる耐震改修やリフォーム工事の費用に対し、通常よりも金利を抑えた優遇ローンを実施している金融機関もあります。

④ 空家所有者等からの寄附の受け入れ

処分に困った空家所有者等や、相続するつもりがない相続人から、市に対して空家等を土地ごと寄附したいので有効活用してほしいという旨の申し出がされる場合があります。

現在はそうした寄附は受け付けていないため、所有者側での管理や処分をお願いしていますが、高齢であることなど様々な理由から自ら管理することができない事情を抱えているケースが多く、長期にわたって管理不全な状態が続く「特定空家等予備軍」とでも呼べるような危険性の高い空家等を生じさせることとなります。

そのような空家等の老朽化が進み、市が代執行により撤去せざるを得ない状況となった場合、その解体工事に多額の公費を支出しなければならなくなることを考えると、寄附の申し出があった場合には、その受け入れについても検討する必要があります。

協議会の委員である地域住民や専門家等とともに、地域のニーズや可能な改修方法、交付金の適用の可否などについて検討し、公共的な観点から利活用が可能と考えられるものについては寄附を受け入れるなど、柔軟な対応が求められています。

3. 活用・流通対策

3-1 市の支援策

① 空き家リノベーションまちづくり事業

①-1 空家バンクの設置

空家等の売却・賃貸希望者と、移住や住みかえ希望者とのマッチングを支援する制度が「空家バンク」です。空家バンクへの空家等の登録を促し、利用希望者へ登録情報を提供することで、空家等の流通を活性化し、利活用を促進することを目的とするものです。

現在、市町村が独自に運営する空家バンクが全国に点在する一方で、全国の空家情報を横断的に検索可能な『全国版空き家・空き地バンク(注 13)』が国土交通省によって設置され、2017年(平成29年)11月から試行運用されており、本市においては2018年(平成30年)11月から登録を開始しています。

空家バンクの役割は、空家を貸したい・売りたいという所有者のニーズと、住宅を安く借りたい・買いたいという希望者とのマッチングを図ることにあります。これは一般的な不動産賃貸・売買における構図と同一であり、サービスが競合しているという指摘もあります。

その一方で、過疎化が進みコミュニティの維持に支障が出始めている地域など、外部から移住者を獲得することで人口を増加させることに主眼を置き、積極的に空家バンクを利用している自治体もあります。

都市部においては、空家を地域に役立ててほしいと考える所有者と、地域で活動する拠点を探している団体とをマッチングさせるための仕組みとして空家バンクを運営し、民間の不動産業界との棲み分けを図っている自治体もあります。

注 13 空き家・空き地等の流動性を高め有効活用を推進するため、国土交通省の支援によって設置され、民間事業者2者によって試行運用中である

①-2 立地適正化計画等との連携

立地適正化計画では、人口密度を維持することによって生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する『居住誘導区域(注 14)』を定めています。この区域内では、空家等の既存ストックを活用した居住誘導を図るものであり、空家等を居住の用途に供するために取得する場合の支援や、リフォームを行う場合の支援等、本市独自の空家等対策を行っています。

また、住宅や店舗を本来の用途とは異なった目的（倉庫や物置等）で使用している場合は、法に定める「空家等」の定義から外れてしまいますが、利用度の低いこうした建物が潜在的な空家等となり、市街地の活性化を阻害する原因となることも懸念されます。

住宅用途に限らず、空き店舗も含めた既存ストックを有効活用し、各鉄道駅周辺への集約を進めることは、空き店舗の減少及び商環境の向上にもつながることから、商工部局と連携を図りながら空き店舗に対する支援も行っています。

② ふれあい家族住宅購入奨励事業（中古住宅の流通促進）

本市では「三世代がつながるまち」を目指し、子育て世帯とその親世帯をつなげるサポート制度である「ふれあい家族住宅購入奨励事業」を実施しています。

この事業は、新築・中古住宅に関わらず、親世帯が市内に居住している子育て世帯が市内に住宅を購入した時に、その登記に要した費用の2分の1かつ30万円を限度に助成するものであり、事業を開始した2011年度から2021年度まで（平成23年度から令和3年度まで）の11年間で1,701件の市内共通商品券を交付しています。

しかしながら、申請の約94%（1,604件）は新築住宅に対するものであり、中古住宅に対する利用促進を図っていくことで、空家等の流通を促進し利活用につなげていきます。

注 14 人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域であり、立地適正化計画において定められている

また、独立行政法人住宅金融支援機構と協定を締結しており、本市が実施する「ふれあい家族住宅購入奨励事業」、または「空き家リノベーションまちづくり事業助成金」の要件に該当する場合は、住宅ローンの優遇金利を受けることができます。

住宅金融支援機構が実施しているフラット35(注15) 地域連携型(子育て支援)は、当初10年間0.25%引き下げ、フラット35 地域連携型(地域活性化)は当初5年間0.25%引き下げるといった優遇制度になります。(令和4年度4月1日現在)



ふれあい家族住宅購入奨励事業

春日部市内で親世帯の近くに住居するために、初めて住宅を取得する子世帯に対し、商品券を交付します。

要件

次に掲げる世帯要件、住宅要件すべてに該当する子世帯が対象となります。

世帯要件

- 親(申請者の配偶者側のみ可)が5年以上引き続き春日部市に住民登録をしていること
- 春日部市内に自分が住むための家を初めて取得し、住民登録をしていること
- 義務教育終了前の子を1人以上扶養し、かつ同居していること(既婚中を含む)
- 申請者と同居者(親を含む)が市町村税を滞納していないこと
- 申請者と同居者が、春日部市ふれあい家族住宅購入奨励事業による商品券の交付を過去に受け取ったことがないこと

住宅要件

- 新築費基準による建築確認を受け、検査済証の交付を受けた住宅であること
- 居住床面積が55㎡以上であること
- 申請者の名義で所有権保存登記または所有権転記登記をしたこと
- 申請日現在、住宅取得に係る契約後3年以内であること

交付される商品券について

登記費用として前法曹士などに支払った額の2分の1に相当する額(上限20万円)の商品券(※)を交付します。

※春日部市建築協会の発行する市内共通商品券です。市内の約600店舗で利用することができます。

申請方法

- 必要書類: 「ふれあい家族住宅購入奨励事業交付申請書」および捺印書類
 - ※1 申請書は建築課(市役所本庁舎4階)で配布しています。
 - ※2 捺印書類については下記「必要書類」を参照ください。
- 書類提出先: 建築課(市役所本庁舎4階)
- 申請期間: 登記完了後3ヵ月以内に申請してください。

(例)平成24年4月10日(火)に登記が完了した場合、平成24年7月31日(月)が申請期限となります。

※ただし申請期限日が発行日(土曜日、日曜日、祭日、年末年始等)の場合、その翌日の申請期限となります。

必要書類等

「ふれあい家族住宅購入奨励事業交付申請書」の他に必要書類等が以下のものになります。

手続きに必要なもの

- 印鑑(印鑑が変更しない、複製のもの。捺印で構いません)
- 「ふれあい家族住宅購入奨励事業交付申請書」(建築課(市役所本庁舎4階)で配布しています。また、市ホームページからもダウンロードできます。)
- 世帯要件に添わせる書類
 - ①住み替え後の申請書の世帯全員の「住民票の写し」 原本(世帯主との捺印を記載したもの)
 - ②市内に居住する、親の「住民票の写し」 原本
 - ※申請書の世帯と申請者の世帯が分かれている場合、親世帯の「住民票の写し」の原本は、提出が必須です。
 - ③申請者(もしくはその配偶者)と親との関係がわかる書類(戸籍全部事項証明書(誓本等) 原本)
 - ④住み替え後の申請者と同居する方全員の申請年度および前年度分の市町村税の納税証明書 原本
 - ※申請の日に記載されておらず、納税証明書が発行されていない方がいる場合は、その方の申請年度および前年度分の納税証明書の原本が必要です。
 - ⑤※1子が既婚中である場合は、母子健康手帳の写しまたは既婚中であることがわかる書類(「既婚中の経過」欄に診断の記載・押印等がある「母子健康手帳」の写し等)
- 住宅要件に添わせる書類
 - ①住宅取得に係る登記に要した費用の「領収書」(司法書士、土地家屋調査士等の発行書状、発行日、申請者(世帯主、世帯内、世帯の職員のいずれのもの)の写し)
 - ②住宅の「売買契約書」または「工事請負契約書」の写し
 - ③住宅の「検査済証」の写し
 - ④住宅の「登記事項証明書」(法務局・登記所で発行) 原本
 - ※住宅の世帯主と親世帯との土地の登記事項も含まれる場合があります。その場合、土地取得に係る登記に要した費用の「領収書」と土地の「登記事項証明書」が必須となります。詳細はお問い合わせください。

手続きの流れ

申請者

①登記完了から3ヵ月以内に、建築課窓口へ申請

④交付決定通知書および商品券の受け取り(建築課窓口にて)

→

春日部市

②交付
※ご不明な点がある場合はお早めにご確認ください。

③審査後、交付決定
※申請は受付日(受付時間)から1ヵ月ほどで承認となります。
※建築費より交付額が超過しないよう調整させていただきます。

春日部市 〒344-8577 埼玉県春日部市中央六丁目2番地 <http://www.city.kasukabe.lg.jp> 048-736-1111

注15 「フラット35」とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローンであり、「フラット35 地域連携型(子育て支援)・地域連携型(地域活性化)」は、住宅取得に対する補助金交付などの財政的支援を実施している地方公共団体と機構が連携することで、借入金利を一定期間引き下げる制度

③ 既存建築物耐震改修等補助事業

この制度は、1981年（昭和56年）5月31日以前に建築確認を受けて工事に着手し建築された戸建て住宅・戸建て空家・分譲マンションなどを対象に、耐震診断に対しては耐震診断に要した費用の3分の2（上限金額あり）、耐震改修工事に対しては耐震改修に要した費用の23%（上限金額あり）を春日部市が補助するという制度です。

空家等は築年数が古く耐震性が不十分なものが多く、安心して居住するためには耐震診断や耐震改修工事が必要になります。次に述べる「マイホーム借上げ制度」を利用する場合にも一定の耐震性を有する住宅であることが条件となっており、空家等の利活用を検討している所有者に対して、この補助制度の活用を積極的に呼びかけていきます。

3-2 国・県等の支援制度の活用促進

① 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

近年、障がいや高齢、独居等を理由に賃貸住宅への入居を拒まれ、自らが居住する住宅を見つけることができない『住宅確保要配慮者(注16)』の存在が問題視されています。その一方で、これまで述べたように居住に利用されていない空家等が増加しています。

そこで、『改正住宅セーフティネット法(注17)』が2017年（平成29年）10月25日に施行され、住宅確保要配慮者に対し低廉な家賃で空家等を提供する制度がスタートしています。住宅確保要配慮者を受け入れる住宅を増やすことで住宅に困っている人たちを減らすと同時に、空家等の有効活用を進めることを狙ったものです。

住宅確保要配慮者へ貸すために空家所有者等が改修工事を行う場合の工事費の3分の1に相当する額（上限50万円/戸）を国が補助金を交付し、空家等の有効活用を進めています。

注16 高齢者、低所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

注17 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」であり、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、空家等を賃貸人が都道府県等に登録する制度の新設など、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置を定めている

② マイホーム借上げ制度の利用促進

広い家でのびのびと子育てしたいと願いながらも、経済的な理由から狭いアパートで暮らさざるを得ない若い世帯がいる一方で、子どもが巣立ってしまったために使っていない部屋がある住宅に夫婦で暮らしているシニア世帯がいるなど、住宅に関するミスマッチが生じています。

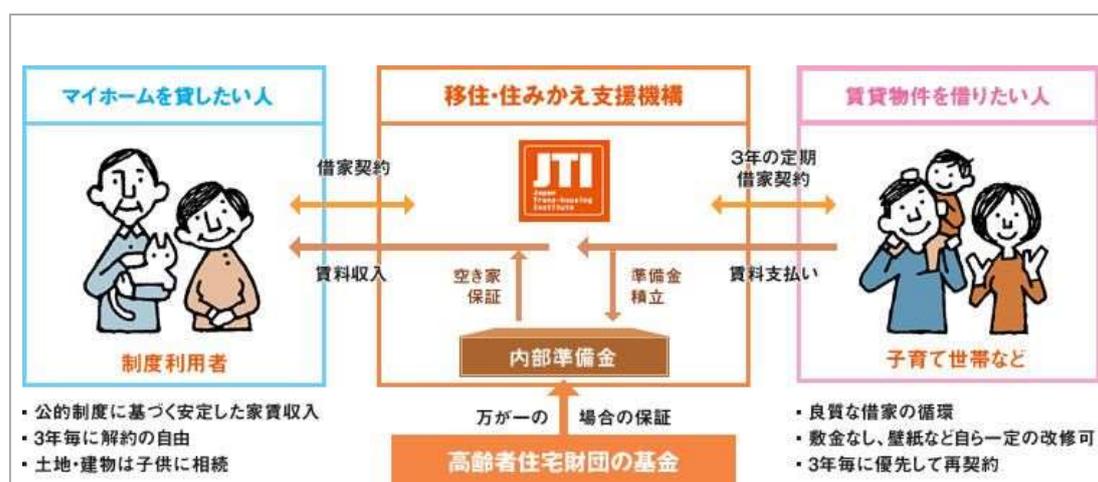
このミスマッチに着目し、シニア世帯からマイホームを借り上げて、若い世帯に低廉な賃料で転貸する仕組みが、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する『マイホーム借上げ制度(注20)』です。

この制度を利用すると、一般的な賃貸住宅とは異なり、借り手のいない空室時も賃料が保証されるため、シニア世帯の住みかえや老後の資金としてマイホームを活用することができます。

また、入居者とは3年以上の定期借家契約なので、再契約をしなければマイホームに戻ることも売却・処分することも可能です。

マイホーム借上げ制度を利用する場合の条件のひとつに「日本国内にある住宅をお持ちの50歳以上の方」というものがありますが、埼玉県では住み替えを促進するためにJTIと協定を締結しており、この年齢に関する制限がなくなっています。

本市でもJTIと連携して制度の説明会を実施するなど、制度の活用について積極的な情報提供を行います。



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページ

注 20 「マイホーム借上げ制度」の詳細については、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構のホームページ (<https://www.jti.or.jp/>) を参照

③ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を活用した流通の促進

相続で取得した空家等を譲渡(売却)した時の所得から 3,000 万円を特別控除する『空き家の発生を抑制するための特例措置(注 21)』が、2016 年度(平成 28 年度)から始まっています。

この特例措置は、相続時から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するというものです。

特例措置の適用には条件がありますが、空家等の流通を促進するため、この制度の利用について所有者へ情報提供を行っていきます。

注 21 「空き家の発生を抑制するための特例措置」の詳細については、市ホームページ(<https://www.city.kasukabe.lg.jp/kurashi/sumai/akiyataisaku/10463.html>)を参照

4. 管理不全対策

① 特定空家等の判断基準

特定空家等とは、法第 2 条第 2 項にて、

- ・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

以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。(42 ページ図表 33 参照)

空家等が上記の状態であると認められ「特定空家等」に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」(ガイドライン)において、判断の参考基準として示された特定空家の参考基準(55 ページの図表 37)を活用して行うこととしています。

図表 37 特定空家の参考基準例

〔別紙 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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

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	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

② 特定空家等に対する措置・手順

57 ページの図表 38 は、認定された特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等を示したフロー図です。

特定空家等への該当の判断は、空家等対策の担当課（43 ページ 5. 空家等に関する対策の実施体制を参照）による現地調査や、空家所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行います。

担当課による現地調査等の結果、特定空家等に該当する可能性がある認められる空家等については、空家等対策庁内検討委員会において内容を検討し、法第 7 条の規定に基づく協議会である空家等対策協議会に諮る必要があると判断した場合には、当該協議会で特定空家等に該当するかについての協議を行い、その協議内容を踏まえ、市長が特定空家等を認定します。

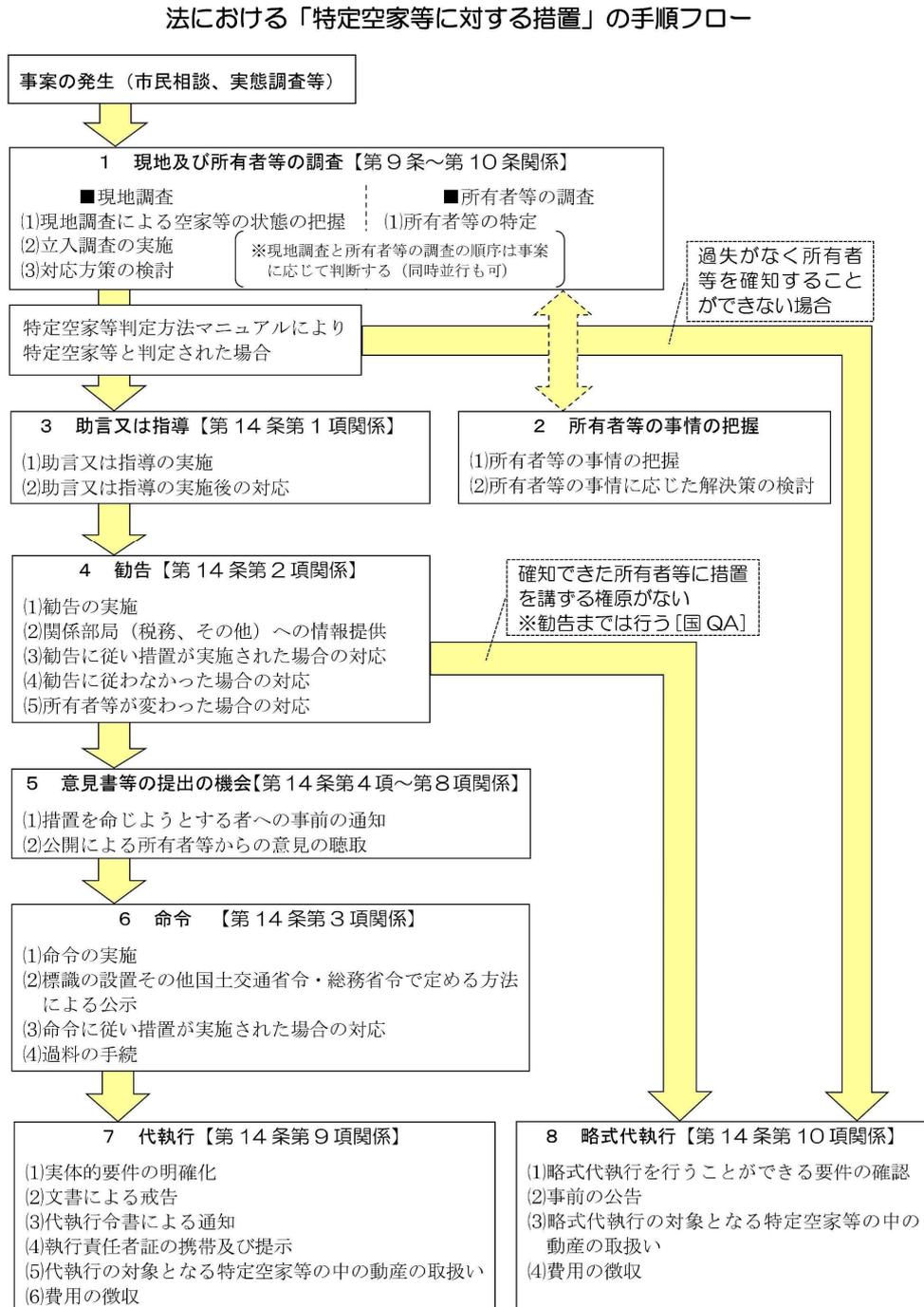
特定空家等と判断された空家等は、市が法第 14 条第 1 項の規定に基づき助言または指導の措置を講ずることとなります。また、市から法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

住宅一戸につき 200 ㎡までの住宅用地（小規模住宅用地）については、固定資産税の評価額の 6 分の 1（都市計画税は 3 分の 1）を課税標準額とする特例措置がありますが、法に基づく「勧告」を受けることにより、こうした軽減措置が受けられなくなります。200 ㎡を超える一般住宅用地の場合は、固定資産税の評価額の 3 分の 1（都市計画税は 3 分の 2）を課税標準額としていますが、同様に受けられなくなります。

特定空家等に認定した後も、その措置が適切かどうかについて、空家等対策協議会の場で協議を行っていきます。特に「勧告」や「行政代執行」については空家所有者等に対して経済的な影響を及ぼす措置であるため、各分野の専門家である協議会委員の意見を踏まえ、慎重に実施を検討することが必要です。

また、相続放棄等により所有者を確知することができない場合や、確知できた所有者に措置を講ずる権原がない場合には「略式代執行」による除却も検討しなければなりません。その際は措置の必要性や適法性のみならず、代執行に要した費用を回収する見込みがあるか、相続財産管理人や不在者財産管理人の制度等の活用による処分が可能かについても検討することが必要です。

図表 38 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順



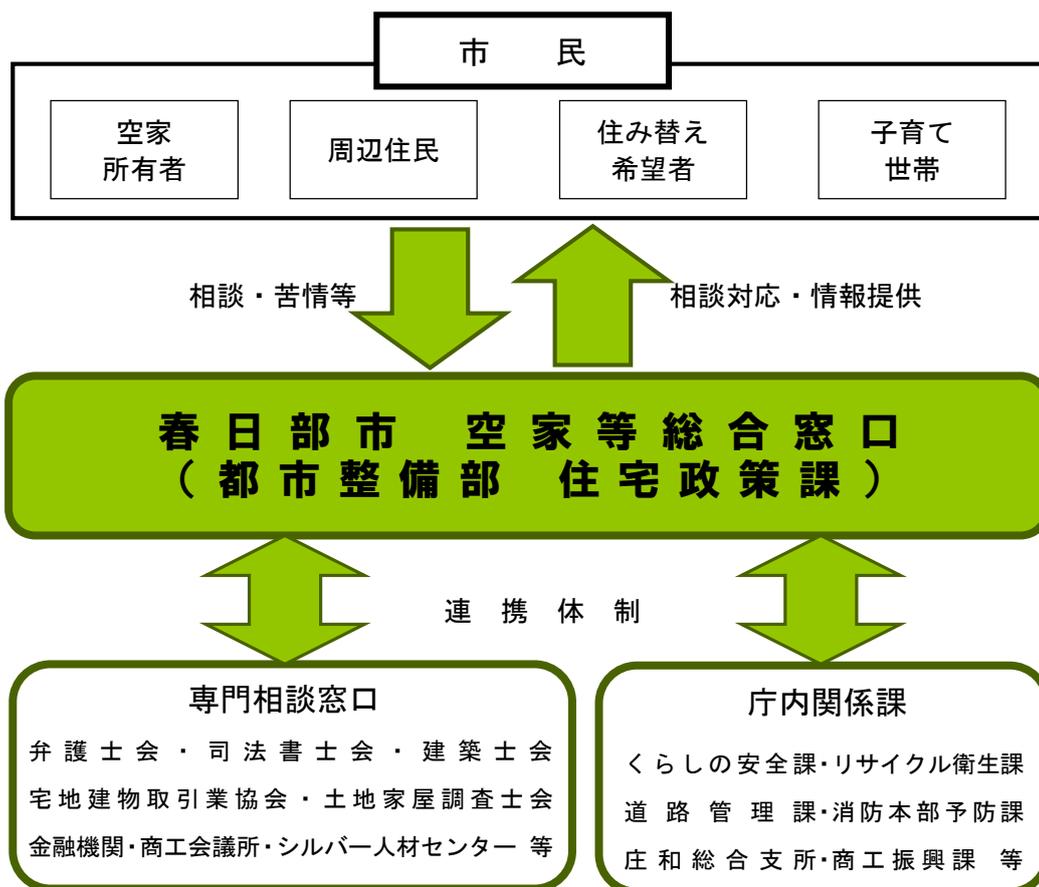
5. 体制の構築

住民等からの空家等に関する相談の内容としては、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対する苦情・相談まで幅広く、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められます。

本市では、住民等からの空家等に関する相談に対する総合窓口を「都市整備部 住宅政策課」に設置し、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、空き家所有者や相続人等の関係者に連絡する等、迅速な対応に努めています。

また、関係事業者団体と連携して幅広い相談内容にも適切に対応できるように、この対策計画をもとに協定を締結するなど、連携体制を構築していきます。

図表 39 空家等に関する相談への対応

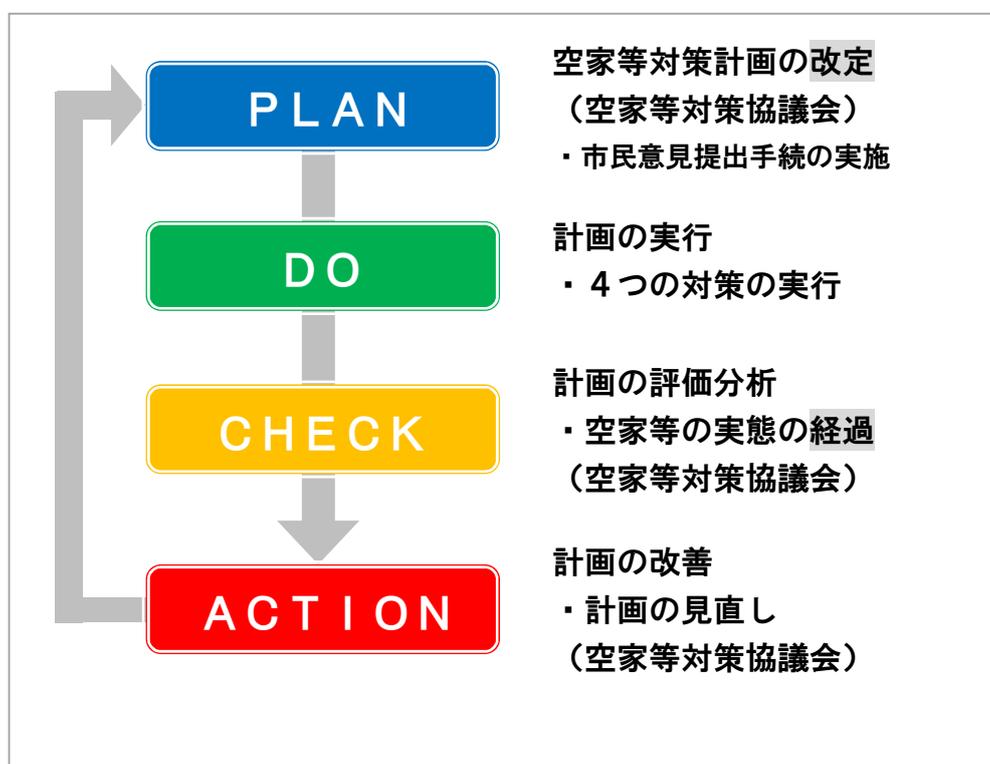


V章 計画の評価

本計画は、序章「4. 計画の期間」(5 ページ) のとおり、5 年間を計画期間としています。

今後は以下のPDCAサイクルに基づき、本市における空家等の実情に応じて、必要となる支援措置や空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画内容の見直しについて検討していきます。

図表 40 計画の評価サイクル



・計画の実績、評価分析及び今後の方針

○計画の実績

① 発生予防対策

空家等の管理に関する相談会の開催

空家等の管理に関する相談会は、近年はコロナ禍で開催ができませんでしたが、令和4年度については、10月3日に相談会を実施し、12件の相談を受けました。

② 活用・流通対策

空き家リノベーションまちづくり事業

	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	—	—	9(2)	26(2)	27(1)	62(5)

※うち（ ）は、空き家バンクの利用した件数

※空き家リノベーションまちづくり事業は、平成31年4月より実施

立地適正化計画等との連携

	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	—	—	5	14	17	36

※居住誘導区域での空き家リノベーションまちづくり事業の件数

ふれあい家族住宅購入奨励事業（中古住宅のみ）

	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	12	8	8	14	21	63

※ふれあい家族住宅購入奨励事業は、平成23年7月より実施

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	7	12	12	24	31	86

③ 管理不全対策

特定空家等について

特定空家等に認定している物件はありません。

④ 体制の構築

管理不全のおそれのある空家の状況

	H29	H30	R1	R2	R3
新規件数 ※1	—	70	35	33	51
改善件数 ※2	—	67	58	65	45
合計件数	1,108	1,111	1,088	1,056	1,062

※1 管理不全のおそれのある空家の通報件数

※2 通報等の対応や空家の除却などの件数

○評価分析及び今後の方針

① 発生予防対策

発生予防対策では、空家等の管理に関する相談会の開催について、近年はコロナ禍で開催ができませんでしたが、令和4年度について、10月3日に相談会を実施し、12件の相談を受けました。相談会の開催は、専門家のアドバイスにより、空家等の管理方法や利活用などの情報を得ることができ、空家の積極的な流通の推進に一定の効果が得られたと考えております。

今後も、関係団体の協力を得て、開催していきたいと考えております。

② 活用・流通対策

活用、流通対策では、空き家リノベーションまちづくり事業やふれあい家族住宅購入奨励事業で、実績件数が年々増加しており、支援策については、空き家の活用・流通に効果があったと考えております。

今後も、継続して事業を実施し、国・県の事業もあわせて、周知に努めていきます。

③ 管理不全対策

管理不全対策では、特定空家等に認定している物件は現在ありません。

今後も、そのまま放置すれば危険となる物件などを注視し、特定空家等の対応にあたっては、春日部市空家等対策協議会及び春日部市空家等対策庁内検討委員会において特定空家等に該当するか否かの判定や指導内容等の検討を行うとともに、必要に応じて庁内関係課とも連携し、問題解決を図っていきます。

④ 体制の構築

体制の構築では、平成29年度から令和3年度にかけて、市で把握している管理不全のおそれのある空家等の状況は、緩やかではありますが減少傾向を示しておりますが、依然として、1,000件強の管理不全のおそれのある空家等があります。

今後も、引き続き、空家全般の相談に応じるほか、庁内関係課と調整をし、空家所有者や相続人等に速やかに連絡する等、迅速な対応に努めていきます。

春日部市空家等対策計画

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	…2
2. 春日部市空家等対策協議会条例	…8
3. 春日部市空家等対策庁内検討委員会要綱	…10
4. 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【概要】	…12
5. 「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)【概要】	…13
6. 春日部市空家等実態把握調査調査結果 概要版	…16
7. 春日部市空家等対策協議会委員名簿	…42

空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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、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、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 ；平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正：平成26年11月27日号外法律第127号

改正内容：平成26年11月27日号外法律第127号[平成27年5月26日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第百二十七号〕

〔総務・国土交通大臣署名〕

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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いることに鑑み、地域住民の生命、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他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する。

(定義)

第二条 この法律において「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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あ

らかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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方針

- 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 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職

- 員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、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ことを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失が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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその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しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この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。

春日部市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 空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。次条において「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、春日部市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

(1) 空家等対策計画（法第6条第1項の空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施に関する事項

(2) その他空家等（法第2条第1項の空家等をいう。）に関する施策の推進に関する事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 市議会議員

(3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

(4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 協議会の会議は、市長及び委員（次項及び次条において「委員等」という。）の総数の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員等の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第7条 協議会は、協議のため必要があると認めるときは、委員等以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、都市整備部建築課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

春日部市空家等対策庁内検討委員会要綱

(設置)

第1条 春日部市空家等対策協議会条例（平成29年条例第4号）第1条に規定する協議会（次条において「協議会」という。）の協議事項及び協議会の運営に係る総合的な調整を行うため、春日部市空家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を調査審議する。

- (1) 協議会の協議事項に関すること。
- (2) 協議会の運営に係る総合調整に関すること。
- (3) その他委員会が必要と認めた事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員若干人をもって組織する。

- 2 委員長は、都市整備部次長をもって充てる。
- 3 副委員長は、総合政策部次長をもって充てる。
- 4 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員長は、委員会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員は、委員会に自ら出席できないときは、代理の者を出席させることができる。

(意見聴取等)

第6条 委員会は、審議のため必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市整備部住宅政策課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、市長決裁のあった日から施行する。

(春日部市空家等対策庁内検討委員会要綱の廃止)

2 春日部市空家等対策庁内検討委員会要綱(平成29年6月16日制定)は、廃止する。

別表(第3条関係)

財政課長	総務課長	交通防犯課長	庄和総合支所長	環境政策課長	リサイクル推進課長	商工振興課長	道路管理課長	公園緑地課長	まちづくり推進課長	建築課長	予防課長
------	------	--------	---------	--------	-----------	--------	--------	--------	-----------	------	------

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【概要】

空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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外
部不経済が予見される空家等を含め、
特定空家等の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

R3.6.30
改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体的事案に対する措置の検討

- 1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - 2) 行政関与の要否の判断
 - 3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
- ### 3. 所有者等の特定
- 1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - 2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
 - 3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - 4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

- 1) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
・周辺への被害が顕在化していてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。
- 2) 悪影響の程度と危険等の切迫性
・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有

者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- 1) 立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し、
てまで立入調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- 2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- 3) 特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- 1) 特定空家等の所有者等への告知
- 2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- 1) 勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- 2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- 1) 所有者等への事前の通知
 - 2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - 3) 公開による意見の聴取
 - 4) 命令の実施
・命令は書面で行う。
 - 5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
- ### 6. 特定空家等に係る代執行
- 1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

- 3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- 4) 執行責任者の証拠の携帯及び呈示
- 5) 動産等の取扱い
- 6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- 1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - 2) 事前の公告
 - 3) 動産等の取扱い
 - 4) 費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
- ### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある 等
- 【参考となる考え方】
 - (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等
 - (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している 等
- 【参考となる考え方】
 - (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等
 - (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっておそれのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している 等
- ・外壁の仕上材料が剥落等している 等
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- (a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

春日部市空家等実態把握調査

調査結果概要版

平成 29 年 7 月

1. 調査の概要

(1) 空家候補データベース作成

市が保有する空家等情報データ、水道の閉栓情報より空家候補を抽出し、位置の特定を実施した。

(2) 現地調査

作成した空家候補データベースの建物を対象として現地調査を行い、建物の現況確認（空家確認、建物状況、老朽度等状況、写真撮影）を行なった。

(3) アンケート調査

現地調査の結果を踏まえて、空家と判定した建物の所有者のうち、送付先住所が判明した所有者に対してアンケートによる調査を実施した。アンケートでは、調査対象家屋の状況の確認、該当家屋が空家であった場合には、空家になった経緯、管理状況、今後の意向等についての調査を行った。

1) 調査期間

①発送 : 平成29年6月16日(金)

②回答期間 : 平成29年6月30日(金)

2) 送付件数

1,536件

問3. 現在、どのような状態になっていますか(1つ選択)

- 1 住んでいる
- 2 売却もしくは譲渡済
- 3 賃貸している(入居者あり)
- 4 解体済み(具体的な解体予定がある場合を含む)
- 5 店舗、事務所、作業場等として恒常的に利用している
- 6 たまに利用している(別荘、セカンドハウス等)
- 7 本宅であるが、長期間の不在が続いている
- 8 賃貸相手を探している
- 9 購入相手を探している
- 10 倉庫、物置等の代わりとして利用している
- 11 利用していない(たまに利用しているが、処分したい意向が強い場合を含む)
- 12 その他()

問3で1～6を選択された方は、アンケート終了です。
問4以降は、問3で7～12を選択された方にお伺いします。
また、本アンケートでは対象建物を「空き家」と表現することをご了承ください。

問4. 現在、空き家の場合、以前の利用形態を教えてください。(1つ選択)

- | | |
|-----------|---------------------|
| 1 居住用(本宅) | 4 建築当初より空き家 |
| 2 別荘 | 5 建築当初より居宅ではない(倉庫等) |
| 3 賃貸用 | 6 その他() |

問5. 建築時期はいつですか?(1つ選択)

- | | |
|--------------|-------------|
| 1 昭和25年以前 | 7 平成8年～13年 |
| 2 昭和26年～35年 | 8 平成14年～19年 |
| 3 昭和36年～45年 | 9 平成20年～25年 |
| 4 昭和46年～55年 | 10 平成26年以降 |
| 5 昭和56年～平成2年 | 11 不明 |
| 6 平成3年～7年 | |

問6. 居住の実態がなくなってどれくらい経ちますか?(1つ選択)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1 1年未満 | 5 10年以上～15年未満 |
| 2 1年以上～3年未満 | 6 15年以上 |
| 3 3年以上～5年未満 | 7 不明 |
| 4 5年以上～10年未満 | |

問7. どなたが住んでいましたか?(1つ選択)

- | | |
|-----------------|----------|
| 1 所有者本人 | 4 所有者の知人 |
| 2 所有者の家族(本人は別居) | 5 貸借者 |
| 3 所有者の親戚 | 6 その他() |

問 8. 空き家となった理由は何ですか？（1つ選択）

- | | |
|-----------------|-------------|
| 1 転居により利用しなくなった | 4 貸借人の退去により |
| 2 施設入所、入院等から | 5 その他() |
| 3 居住者の死亡により | |

(問 8 で 1 と回答した方への質問です。)

問 9. 転居された理由は何ですか？（1つ選択）

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 1 仕事の関係 | 5 交通の便が悪い |
| 2 所有者もしくは家族（親族）の都合 | 6 商業施設、医療施設が少ない |
| 3 手狭になった | 7 その他() |
| 4 建物が老朽化している | |

問 10. 今後の活用について、どのようにお考えですか？（複数選択可 3つまで）

- | | |
|----------------|---------------|
| 1 自分または家族が住む | 6 建て替えたい |
| 2 別の用途で利用する | 7 改修・リフォームしたい |
| 3 売却したい | 8 耐震補強したい |
| 4 賃貸として運用したい | 9 予定なし(現状のまま) |
| 5 解体して土地を利用したい | 10 その他() |

(問 10 で 9 と回答した方への質問です。)

問 11. 予定なし（現状のまま）とした理由は何ですか？（複数選択可 3つまで）

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1 どうしたらよいか分からない | 5 賃貸したいが賃貸できない |
| 2 費用の支出が困難で解体ができない | 6 相続人が決まらない |
| 3 更地にすると固定資産税等が上がる | 7 特にない |
| 4 売却したいが売却できない | 8 その他() |

(問 11 で 4 または 5 と回答した方への質問です。)

問 12. 売却や賃貸ができない理由は何ですか？

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1 老朽等により売却や賃貸に適さない | 5 仏壇等家財を処分できない |
| 2 土地の形状が悪く再利用に適さない | 6 売却や賃貸の相手が見つからない |
| 3 法規上、建替えができない | 7 その他() |
| 4 権利関係が複雑 | |

問 13. 売却や賃貸のためにどのようなことを行っていますか？

- | | |
|--------------------|----------|
| 1 不動産業者に販売等を委託している | 3 その他() |
| 2 何も行っていない | |

問 14. 維持管理はどなたが行っていますか？（1つ選択）

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 所有者もしくは家族 | 4 民間業者() |
| 2 親戚もしくは知人 | 5 維持管理していない |
| 3 空き家の近隣の方 | |

-(問14で1～4と回答した方への質問です。)-

問15. 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)

- | | |
|--------------|--------------|
| 1 2～3週間に1回以上 | 5 1年に1回程度 |
| 2 月1回程度 | 6 時おり(1～5以外) |
| 3 2～3ヶ月に1回程度 | 7 不明 |
| 4 4～6ヶ月に1回程度 | |

問16. 維持管理はどのようなことを行っていますか?(複数選択可)

- | | |
|---------------|-------------|
| 1 建物内の清掃 | 5 状況の確認のみ |
| 2 庭の手入れ、草刈、剪定 | 6 業者に委託している |
| 3 空気の入替え | 7 その他() |
| 4 破損個所の修繕 | |

-(問14で5と回答した方への質問です。)-

問17. 管理を行っていない理由は何ですか?

- | | |
|----------------|----------------------|
| 1 遠方に居住しているため | 5 管理しても売れる(貸せる)と思えない |
| 2 高齢や健康上の理由により | 6 誰に管理を依頼すればよいか分らない |
| 3 管理する必要性を感じない | 7 その他() |
| 4 手間や費用がかかる | |

問18. 管理を業者委託する場合、月額いくら位が適当だと思いますか?(1つ選択)

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 1千円未満 | 5 1万円～3万円未満 |
| 2 1千円～3千円未満 | 6 3万円以上 |
| 3 3千円～5千円未満 | 7 負担は考えられない |
| 4 5千円～1万円未満 | |

問19. 維持管理について、お困りのことはありますか?(3つ選択)

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1 管理の手間が大変 | 5 管理を頼める相手を探すのが困難 |
| 2 管理の委託料が高い | 6 どこに相談すればよいかわからない |
| 3 身体的・年齢的な問題 | 7 特になし |
| 4 現住所から対象建物までの距離が遠い | 8 その他() |

問20. 空き家の所有者として市に望むものは何ですか?(複数選択可)

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1 相談会・セミナーの開催 | 6 解体時の経済的な支援 |
| 2 空き家バンクの設置 | 7 解体後の更地の減税処置 |
| 3 管理業者の紹介 | 8 特になし |
| 4 不動産業者の紹介 | 9 その他(下の自由記述欄に記入) |
| 5 解体業者の紹介 | |

自由記述欄

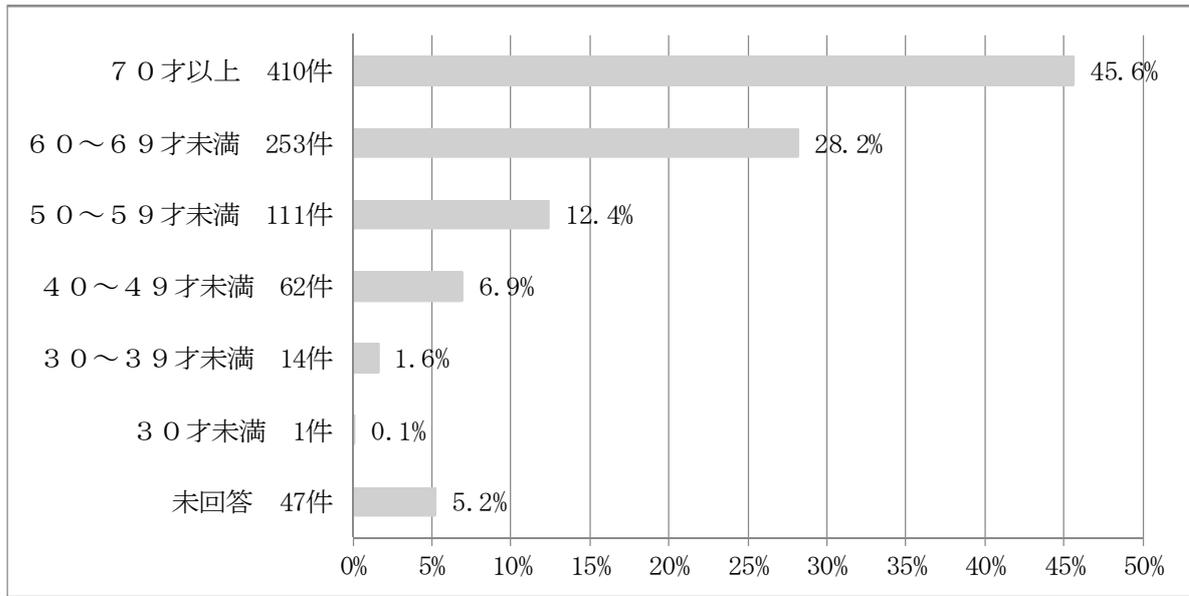
アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

2. アンケート結果

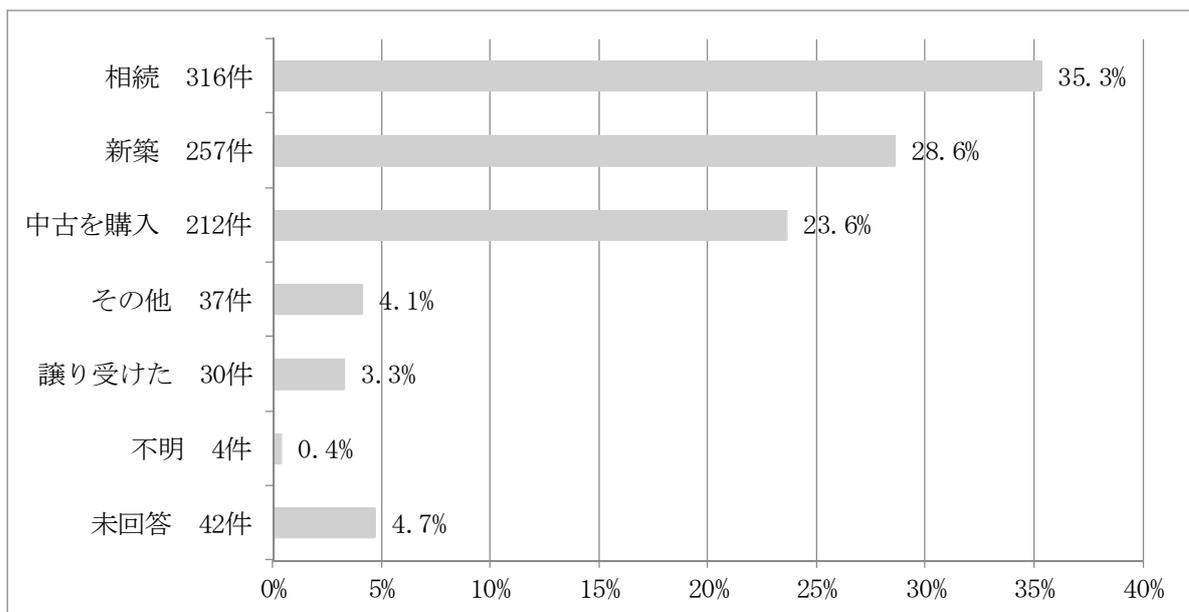
① 空き家所有者の年齢

問2. (3) 所有者の年齢

アンケート回答における空き家所有者の年齢は、70才以上が410件（45.6%）、60～69才未満が253件（28.2%）と、圧倒的に高齢者が多い結果となった。



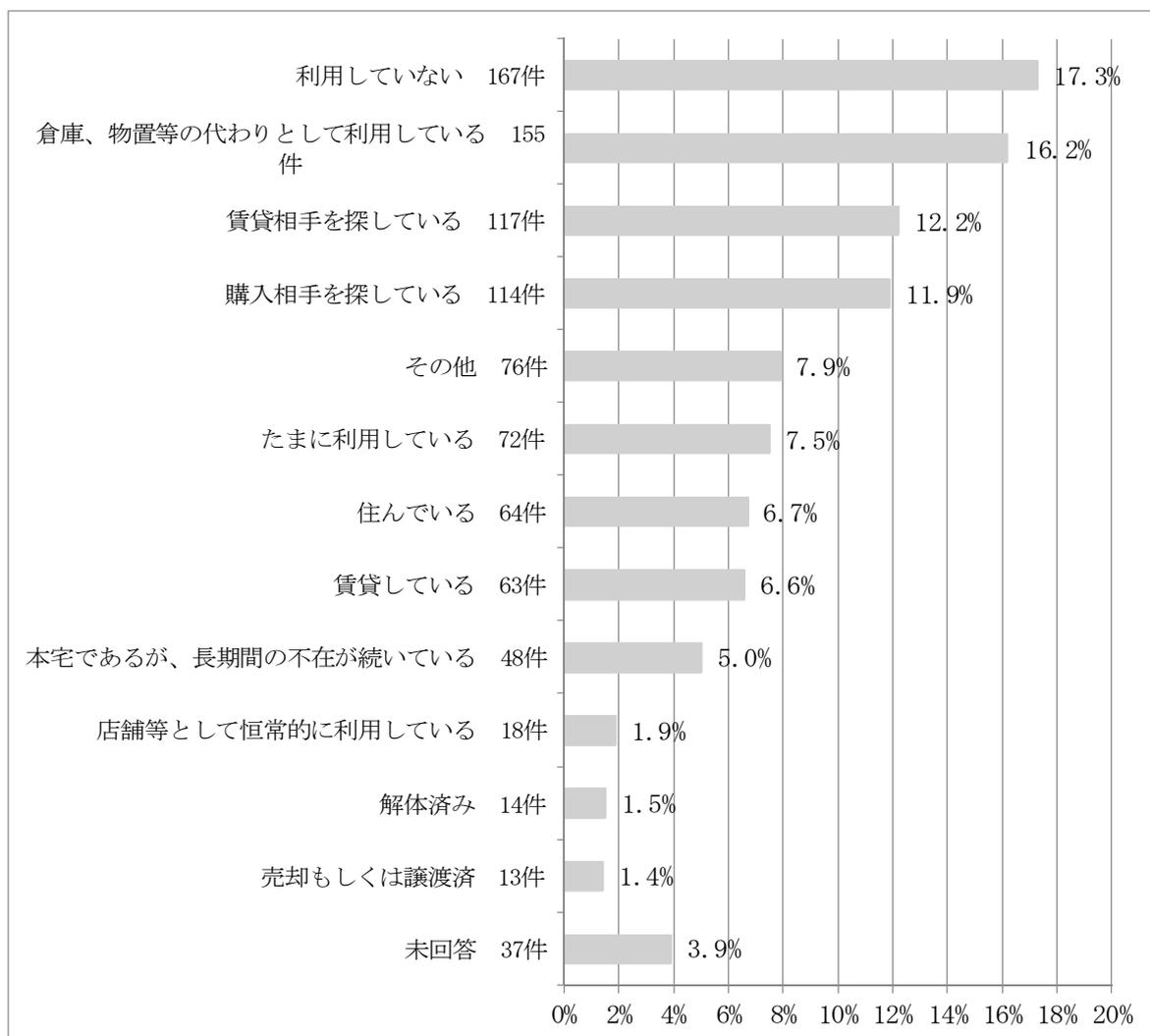
問2. (4) 建物を取得したきっかけ



アンケート回答における建物を取得したきっかけは、相続が316件（35.3%）、新築が257件（28.6%）、中古を購入が212件（23.6%）と相続が一番多い結果となった。

② 空き家の現在の状況

問3. 現在、どのような状態になっていますか(1つ選択)



空き家の現在の状況は、「利用していない」が167件（17.3%）と最も多く、「物置・倉庫として利用している」が155件（16.2%）となり、空き家と意識としている所有者は、「購入者を探している」と「賃貸相手を探している」を合わせ、230件（24.1%）となった。

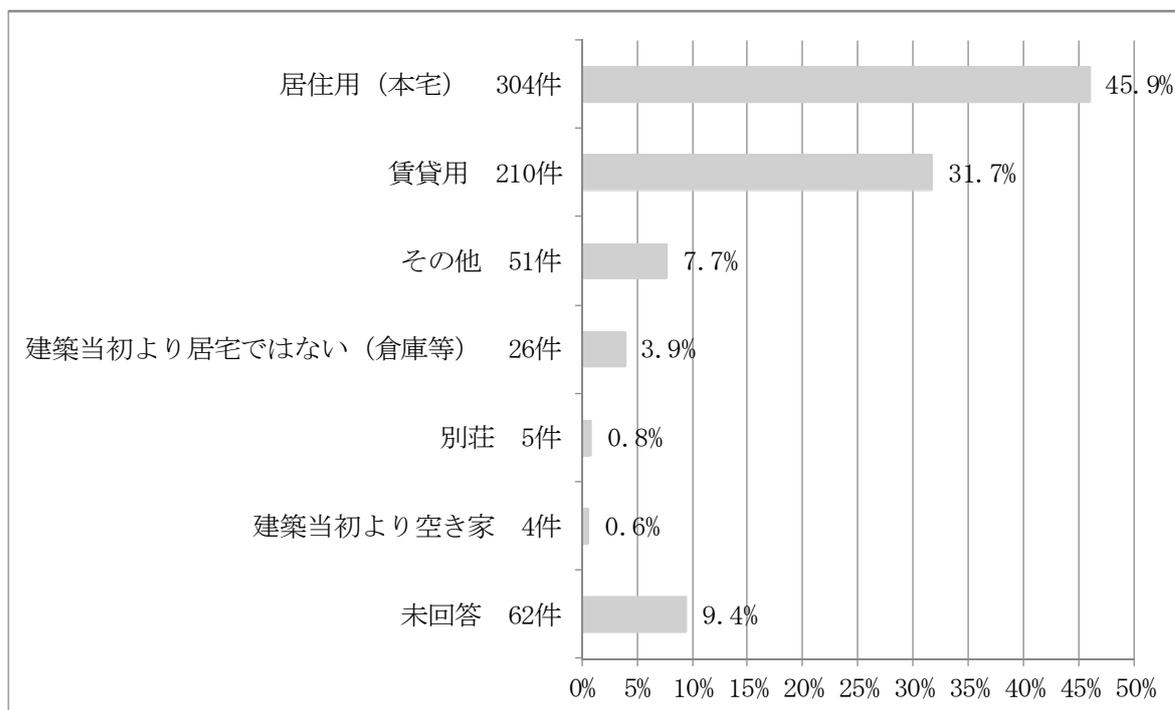
*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

また、現地調査において空き家であった建物が、アンケート回答から利用となった原因については、以下が考えられる。

- ・単身高齢者、障害者等は、居住されているが病院に行かれていることも多い。調査員が人気を感じられなかったため、空き家と判断した可能性がある。
- ・調査時期が異なるため、現地調査時に空き家であってもアンケート調査時には入居となった。

③ 空き家の以前の利用形態

問4. 現在、空き家の場合、以前の利用形態を教えてください。(1つ選択)

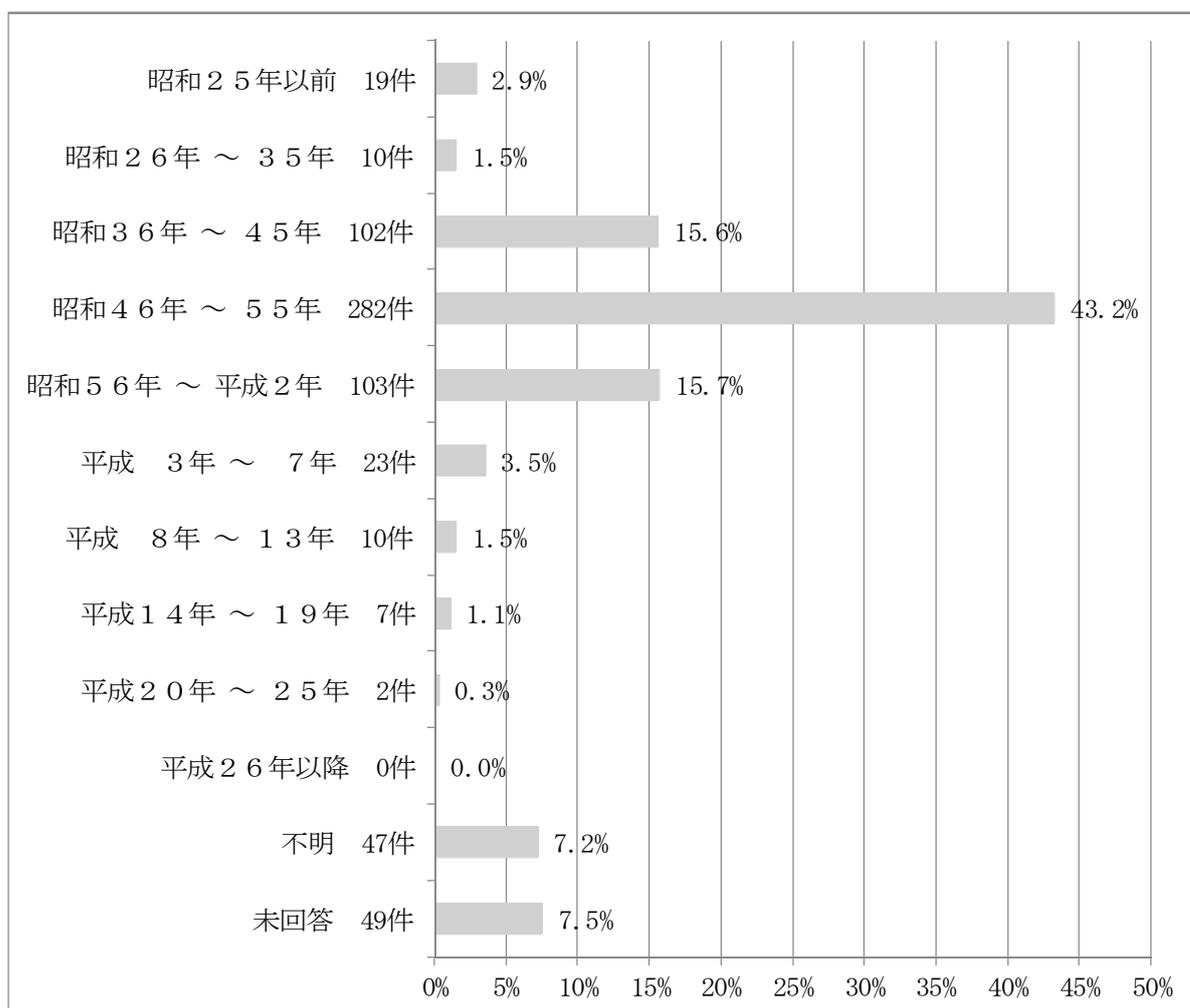


空き家の以前の利用形態は、「居住用(本宅)」が304件(45.9%)と最も多く、次いで「賃貸用」が210件(31.7%)、「その他」が51件(7.7%)であった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

④ 空き家の建築時期

問5. 建築時期はいつですか？(1つ選択)

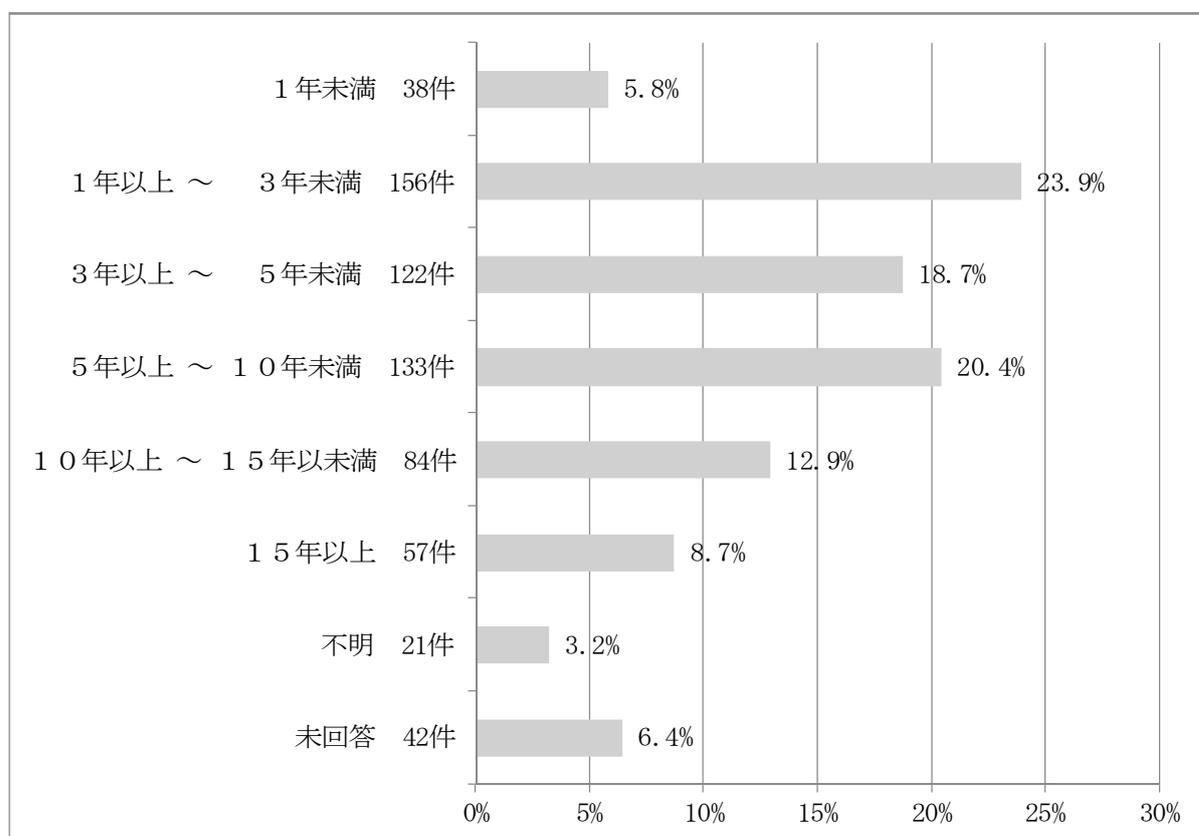


空き家の建築時期は、「昭和46年～55年」が282件(43.2%)と最も多く、次いで「昭和56年～平成2年」が103件(15.7%)、「昭和36年～45年」が102件(15.6%)と昭和40年・50年代の建物の占める割合が高い結果となった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑤ 居住の実態がなくなっている期間

問6. 居住の実態がなくなってどれくらい経ちますか？(1つ選択)

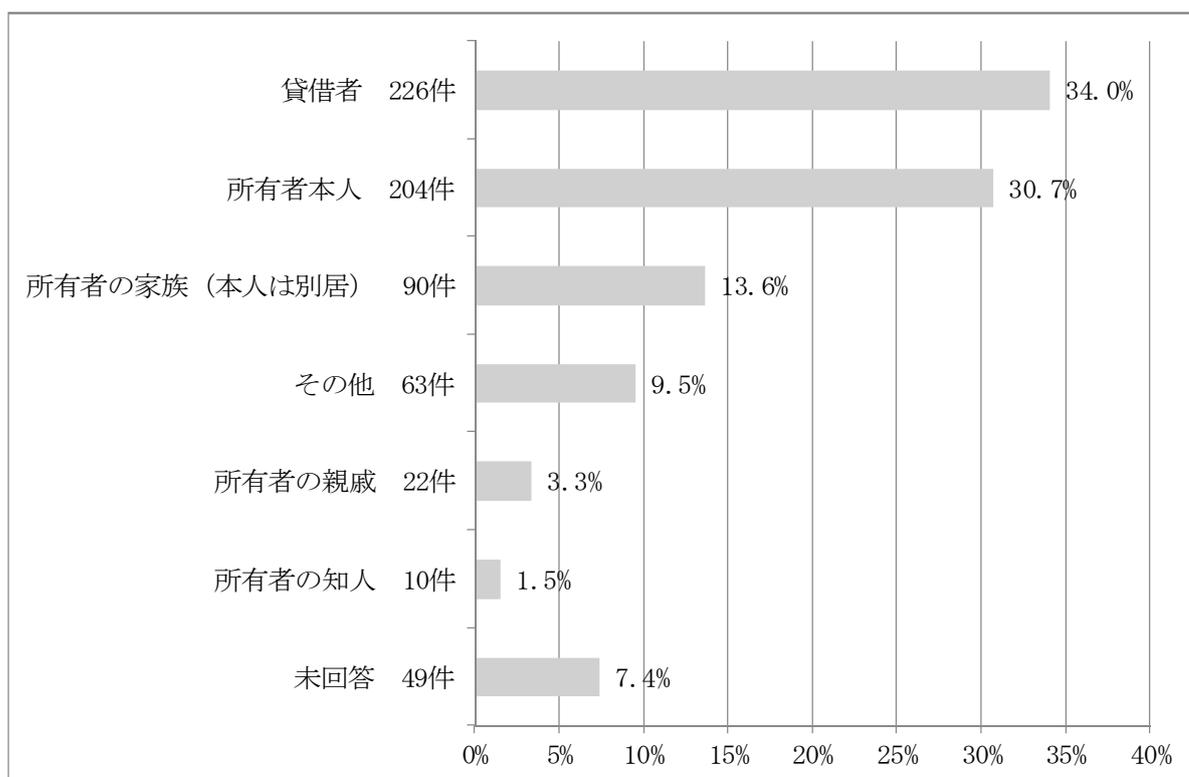


空き家について居住の実態がなくなっている期間は、「1年以上～3年未満」が156件(23.9%)、「5年以上～10年未満」が133件(20.4%)、「3年以上～5年未満」が122件(18.7%)と、10年未満の利用実態のない建物が多い結果となった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑥ 以前の居住者

問7. どなたが住んでいましたか？(1つ選択)

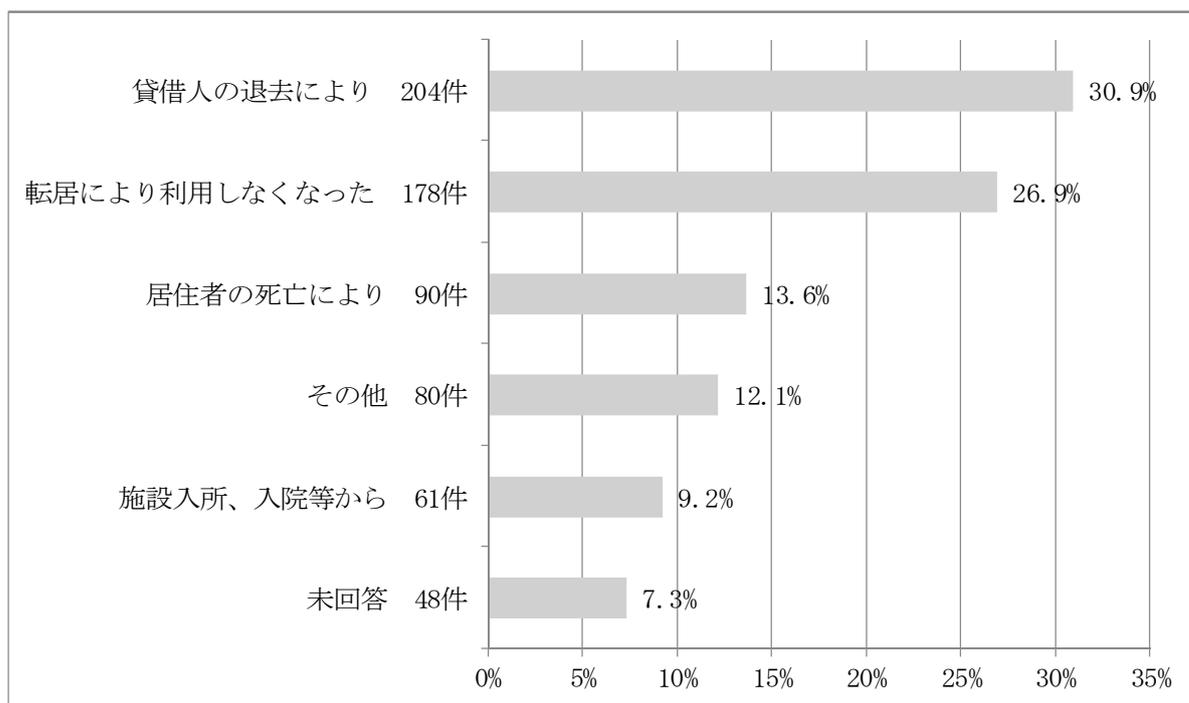


空き家となる以前の居住者は「貸借者」が226件(34.0%)と最も多く、次いで「所有者本人」が204件(30.7%)、「所有者の家族(本人は別居)」が90件(13.6%)となった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑦ 空き家となった理由

問8. 空き家となった理由は何ですか？（1つ選択）

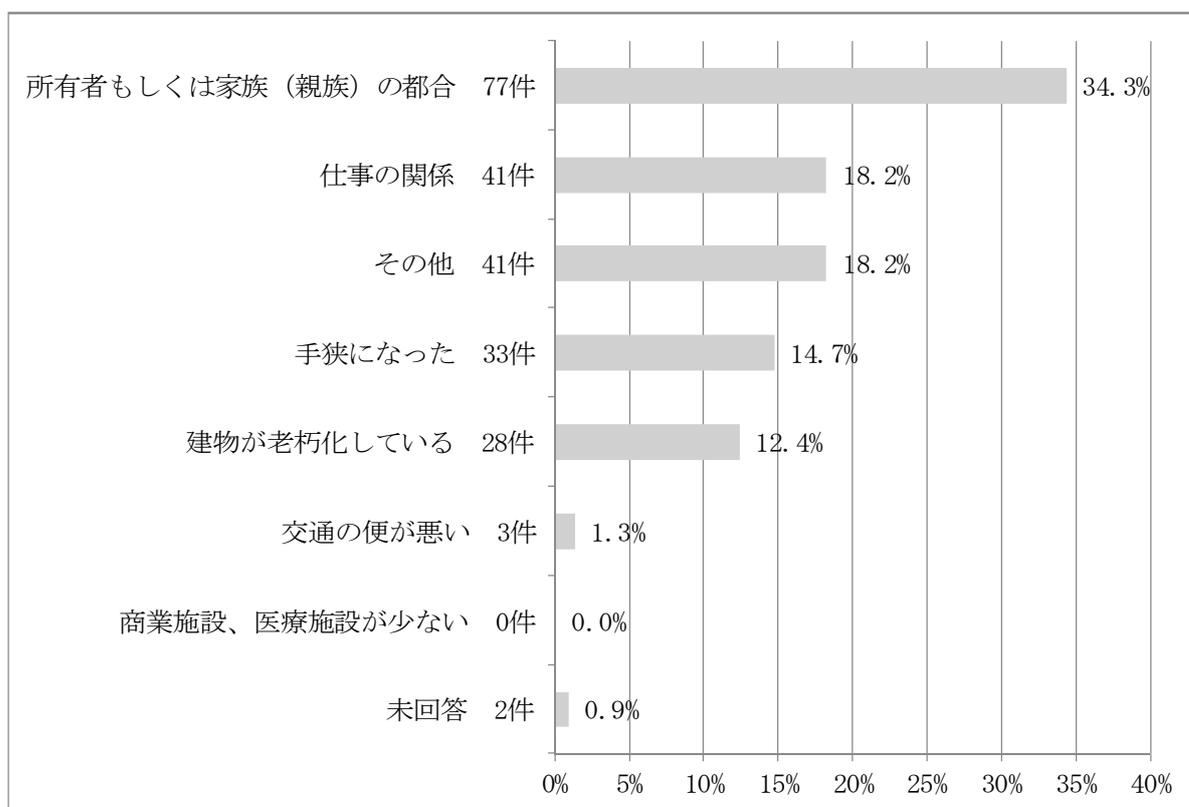


空き家となった理由は、「借入人の退去により空き家となった」が204件（30.9%）、次いで「転居により利用しなくなった」が178件（26.9%）多い結果となった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑧ 転居された理由

問9. 問8で1と回答した方への質問です。転居された理由は何ですか？(1つ選択)

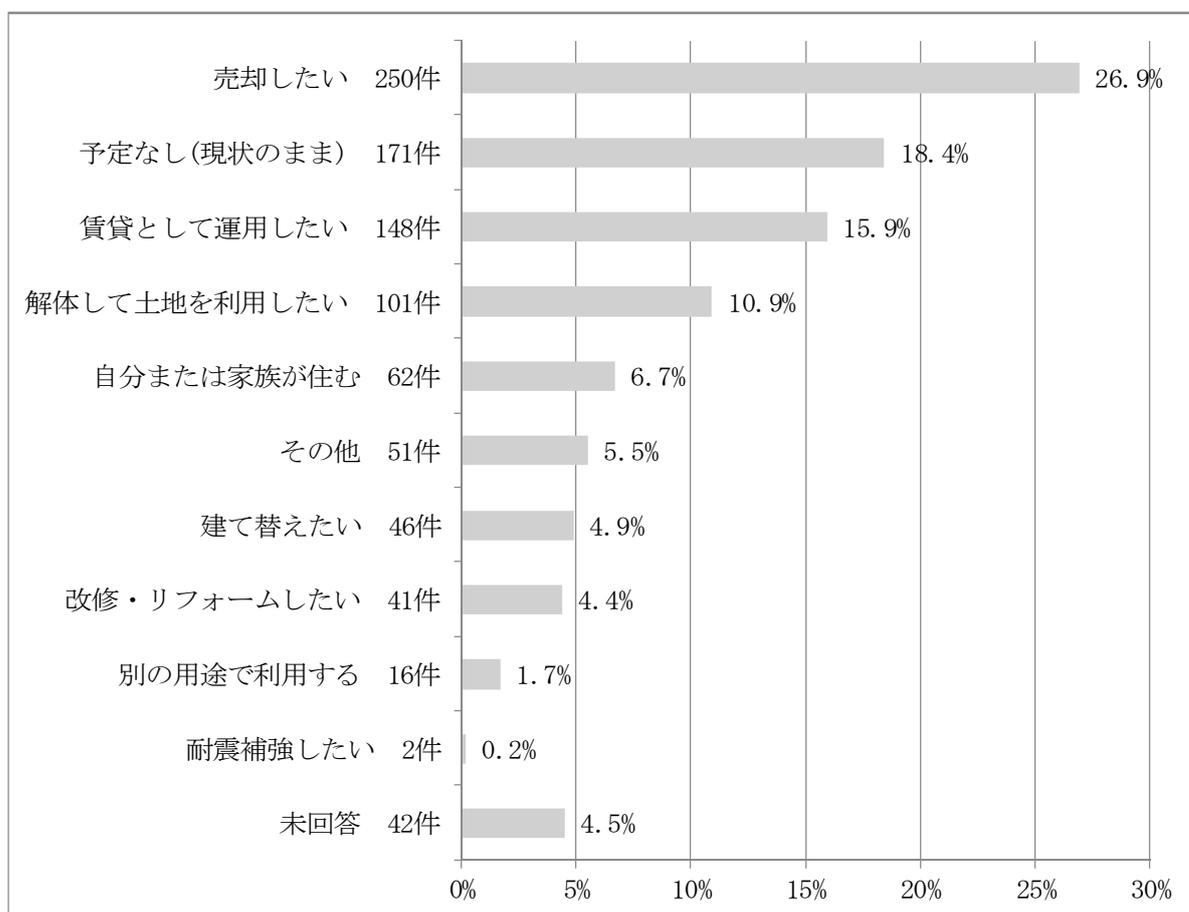


空き家となった原因が転居の場合の理由は、「所有者もしくは家族（親族）の都合」が77件（34.3%）と最も多く、次いで「仕事の関係」と「その他」が両方41件（18.2%）となった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑨ 空き家の今後の活用

問10. 今後の活用について、どのようにお考えですか？(複数選択可 3つまで)

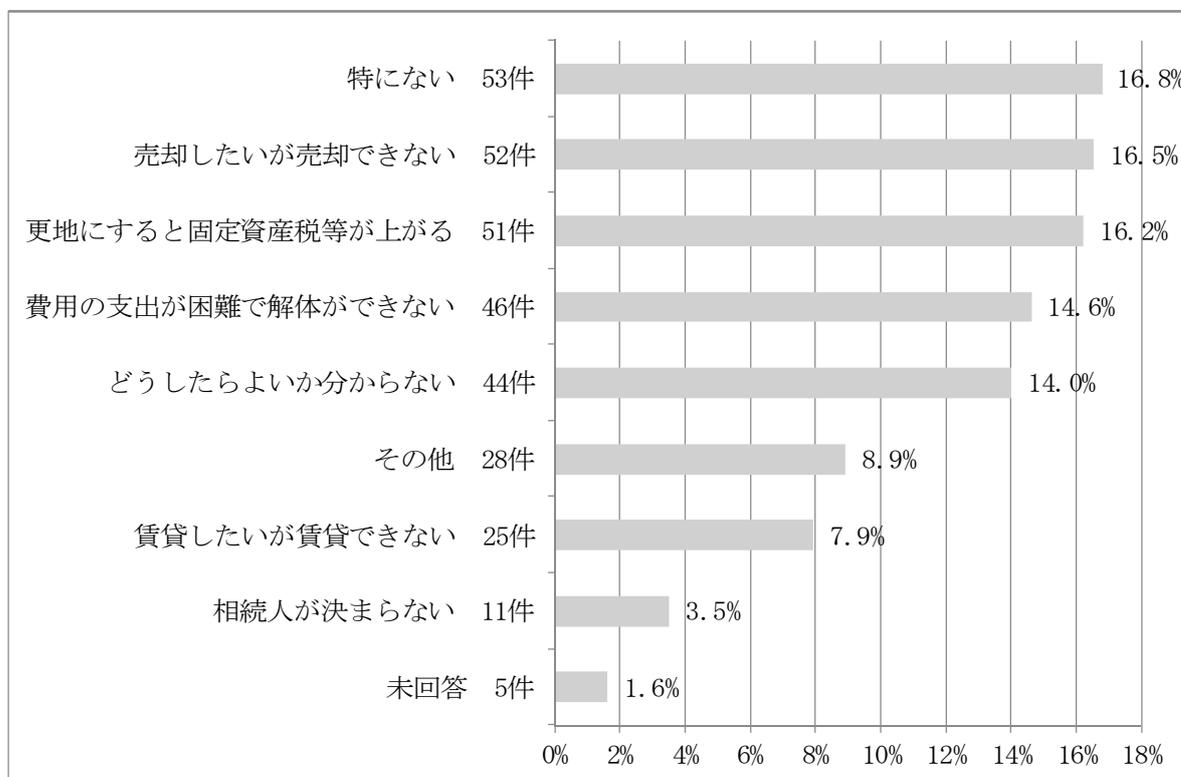


空き家の売買もしくは賃貸を希望する所有者における今後の活用の意向は、「売却したい」が250件(26.9%)と最も多くあり、さらに「賃貸として運用したい」が148件(15.9%)、「解体して土地を利用したい」が101件(10.9%)と高い利活用意向を示した。一方、「予定なし(現状のまま)」が171件(18.4%)あり、こちらも2番目に多かった。

⑩ 予定なし（現状のまま）とした理由

問11. 問10で9と回答した方への質問です。

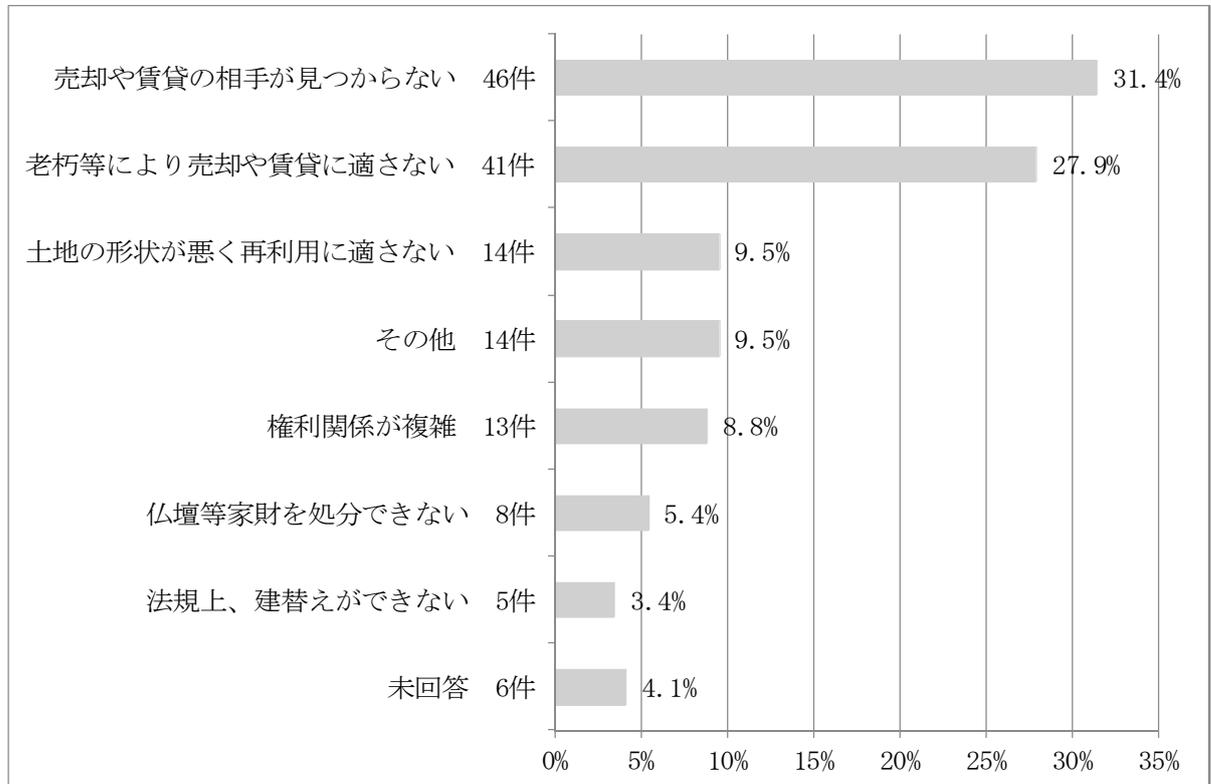
予定なし（現状のまま）とした理由は何ですか？（複数選択可 3つまで）



予定なし（現状のまま）とした理由は「売却したいが売却できない」が52件（16.5%）、さらに「更地にすると固定資産税等が上がる」が51件（16.2%）、「費用の支出が困難で解体ができない」が46件（14.6%）、という結果となりました。

⑪ 売却や賃貸ができない理由

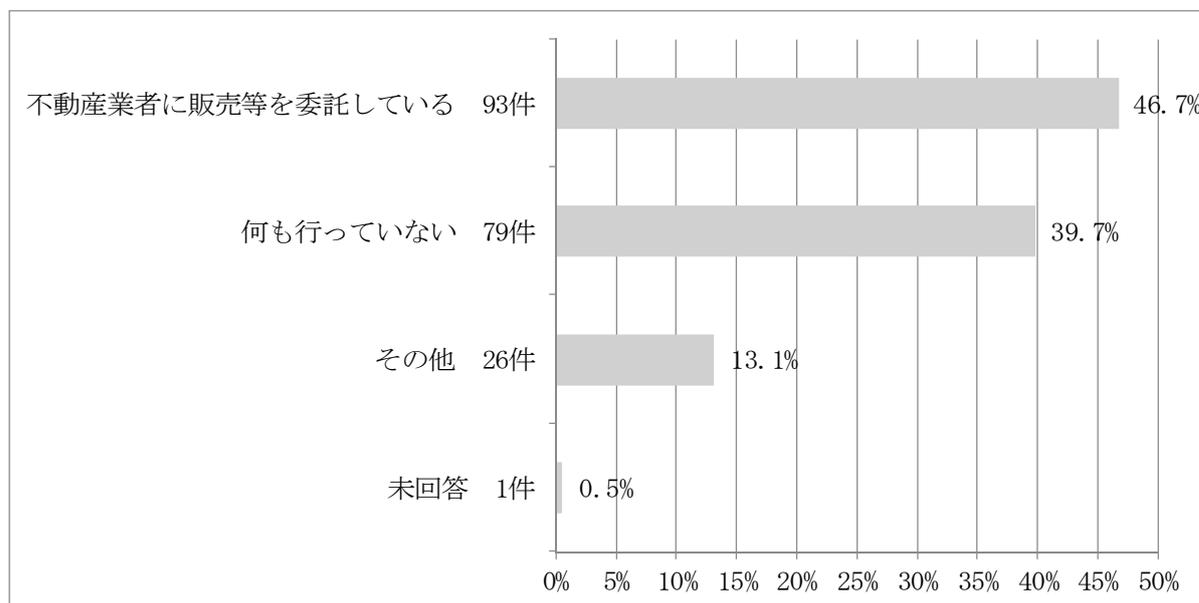
問12. 問11で4または5と回答した方への質問です。売却や賃貸ができない理由は何ですか？



空き家について売却や賃貸ができない理由は、「売却や賃貸の相手が見つからない」が、46件(31.4%)と最も多く、次いで「老朽等により売却や賃貸に適さない」が41件(27.9%)となった。

⑫ 売却や賃貸のためにやっていること

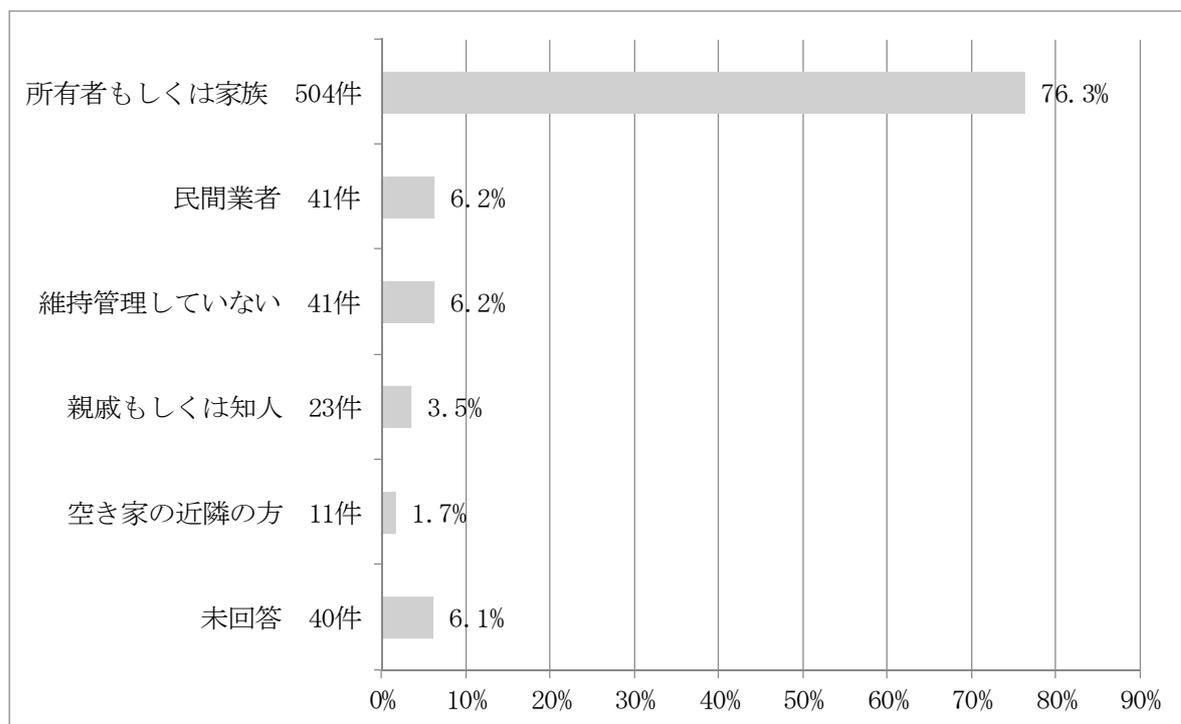
問13. 問11で4または5と回答した方への質問です。売却や賃貸のためにどのようなことを行っていますか？



空き家の売買もしくは賃貸を希望する所有者が売却や賃貸のためにやっていることは、「不動産業者に販売等を委託している」が93件（46.7%）と最も多くあった。次いで「何も行っていない」が79件（39.7%）となった。

⑬ 空き家の維持管理を行っている人

問14. 維持管理はどなたが行っていますか?(1つ選択)

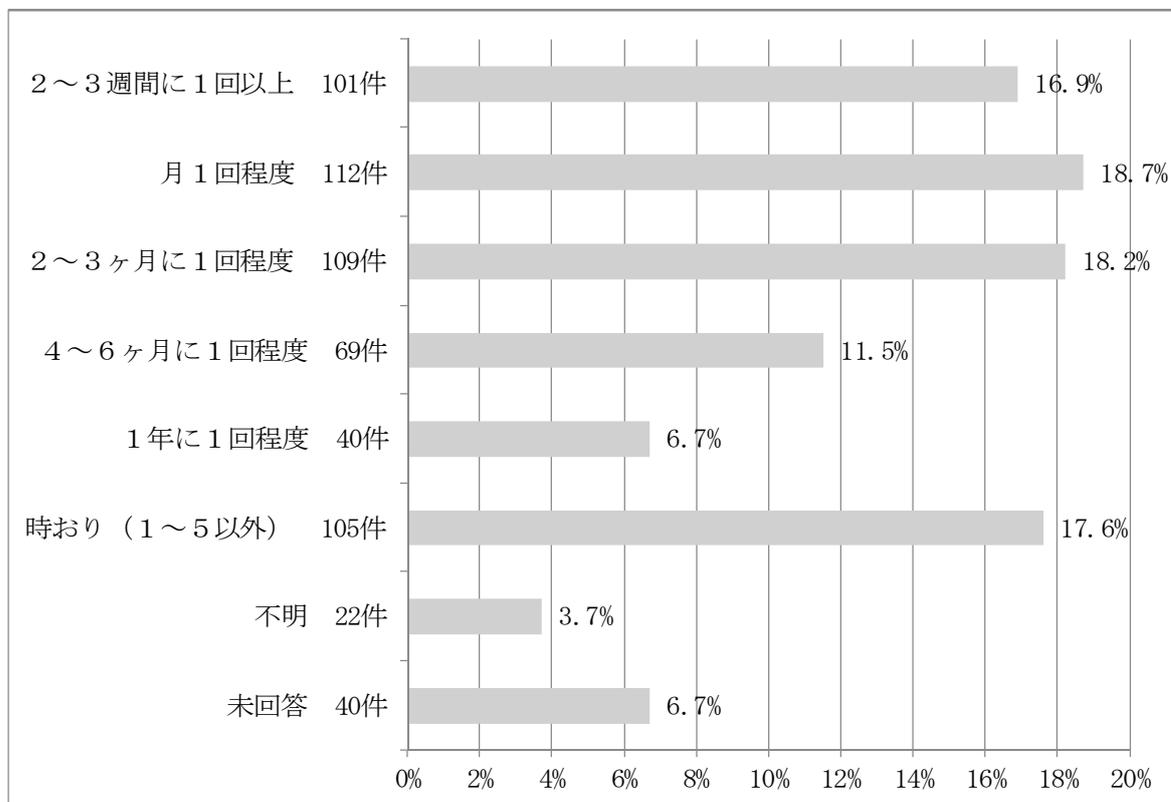


空き家の維持管理を行っている人は、「所有者もしくは家族」が504件（76.3%）と最も多く、他者へ依頼しているケースは低い状況でした。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑭ 空き家の維持管理の頻度

問15. 問14で1～4と回答した方への質問です。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)

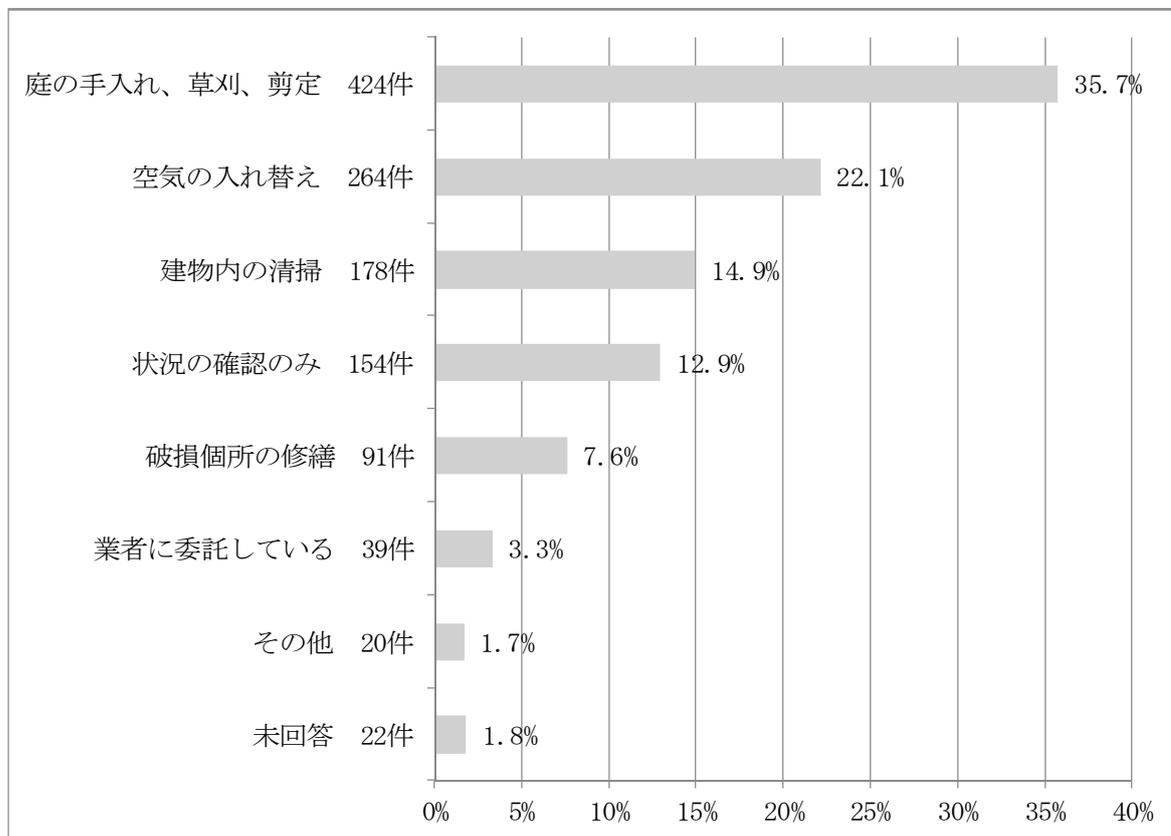


空き家の維持管理の頻度は、「月1回程度」が112件(18.7%)、「2～3ヶ月に1回程度」109件(18.2%)と「時おり」105件(17.6%)、多くの空き家は維持管理されていることを示した。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑮ 維持管理の内容

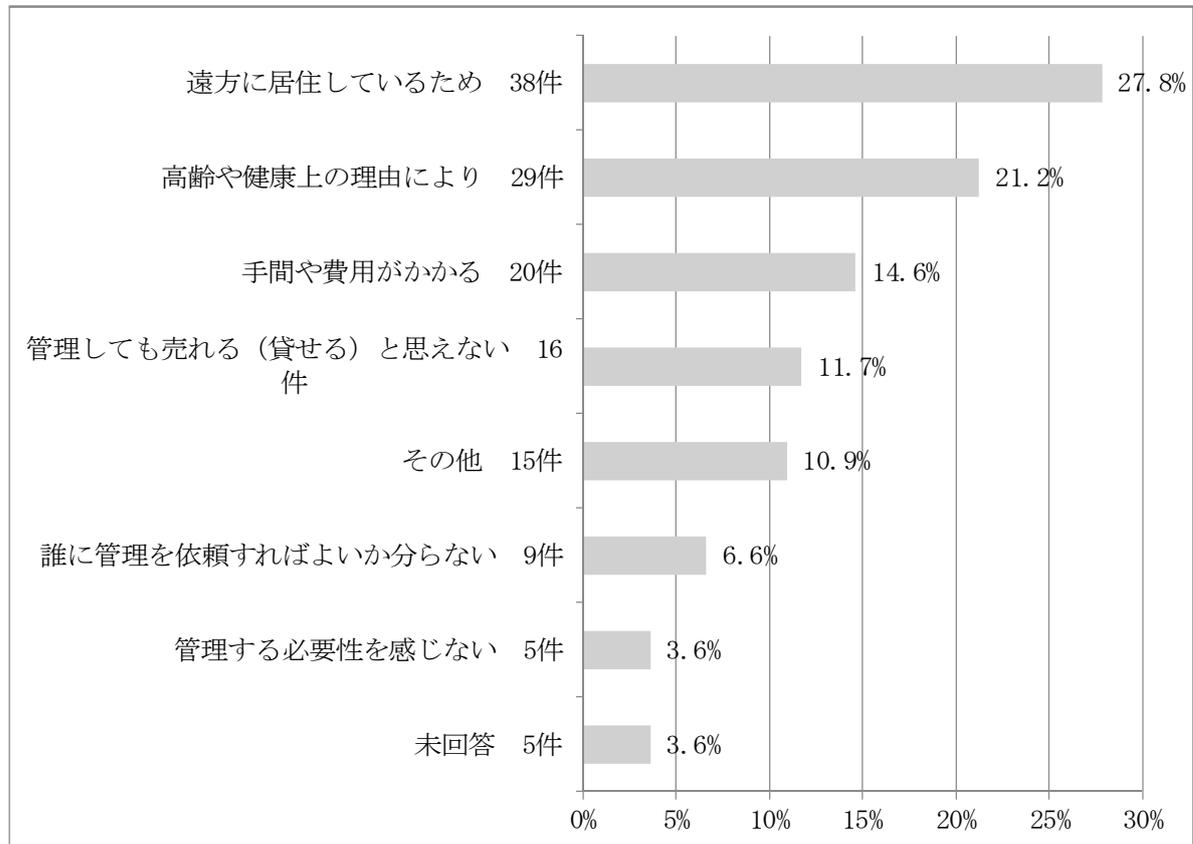
問16. 問14で1～4と回答した方への質問です。維持管理はどのようなことを行っていますか?(複数選択可)



空き家の維持管理の内容については、「庭の手入れ、草刈、剪定」が424件(35.7%)と最も多く、次いで「空気の入替え」が264件(22.1%)、「建物内の清掃」が178件(14.9%)、「状況の確認のみ」が154件(12.9%)という状況であった。

⑩ 管理を行っていない理由

問17. 問14で5と回答した方への質問です。管理を行っていない理由は何ですか？

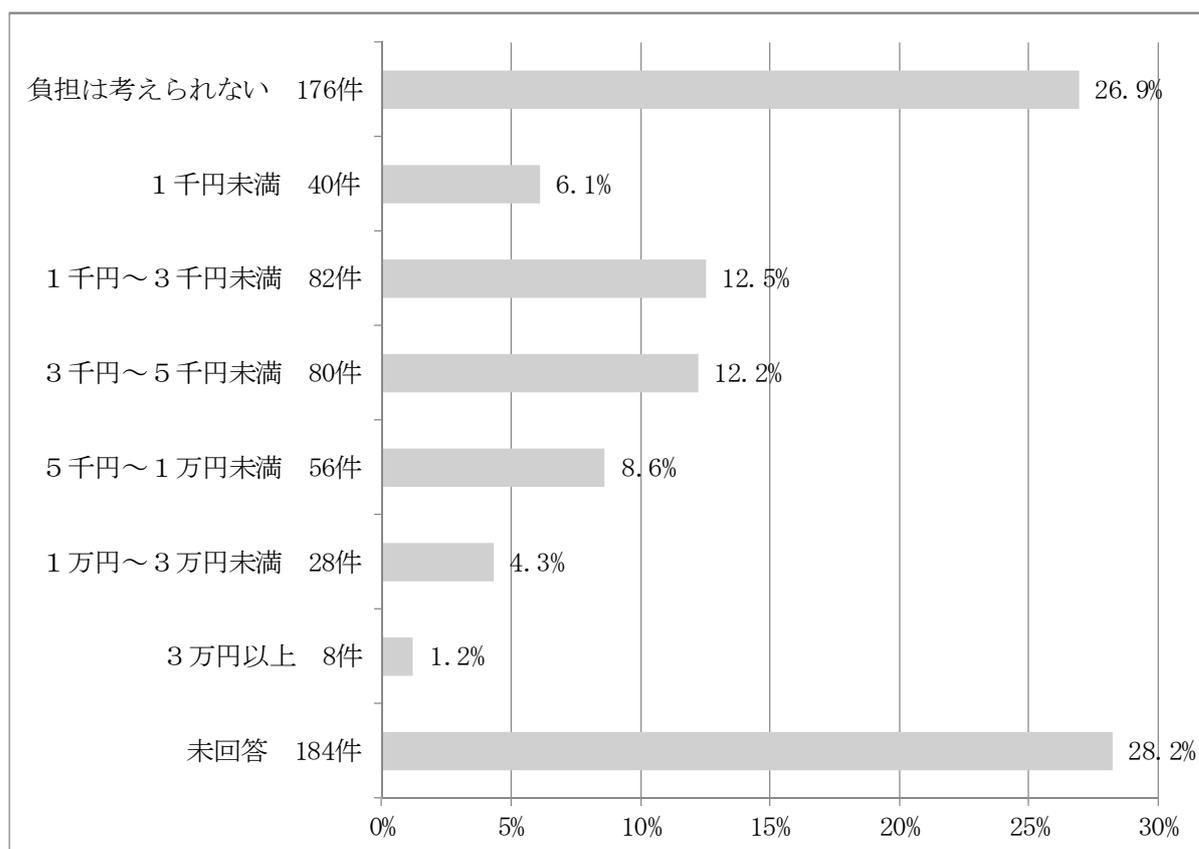


空き家について管理を行っていない理由は、「管理したいが遠方に住んでいるため自分で管理できない」が38件（27.8%）と最も多く、次いで「管理したいが高齢や健康上の理由で管理できない」が29件（21.2%）等、回答は多様化しており、複数の理由から管理を行えない状況があった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑰ 業者委託の妥当価格

問18. 管理を業者委託する場合、月額いくら位が適当だと思いますか?(1つ選択)

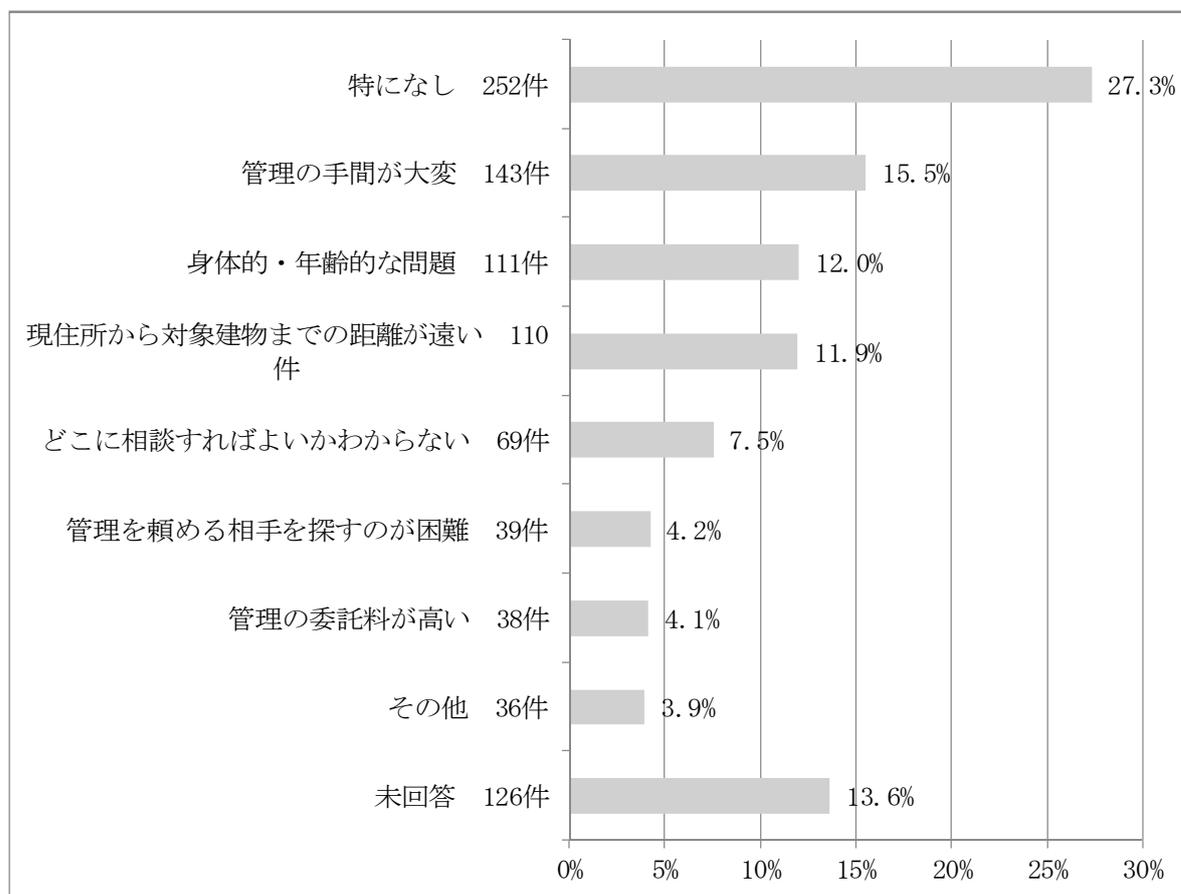


空き家管理に関する業者委託の一月あたりの妥当価格は、「負担は考えられない」と「未回答」を合せて360件(55.1%)あり妥当価格を実感できないと思われる所有者が多くいた。また、「1千円～3千円未満」も82件(12.5%)と多く、管理にあまりお金をかけられない、もしくはかける意向のない所有者が多くいるという結果となった。

*注：複数回答ある場合、すべてを集計対象にしている。

⑱ 維持管理について困っていること

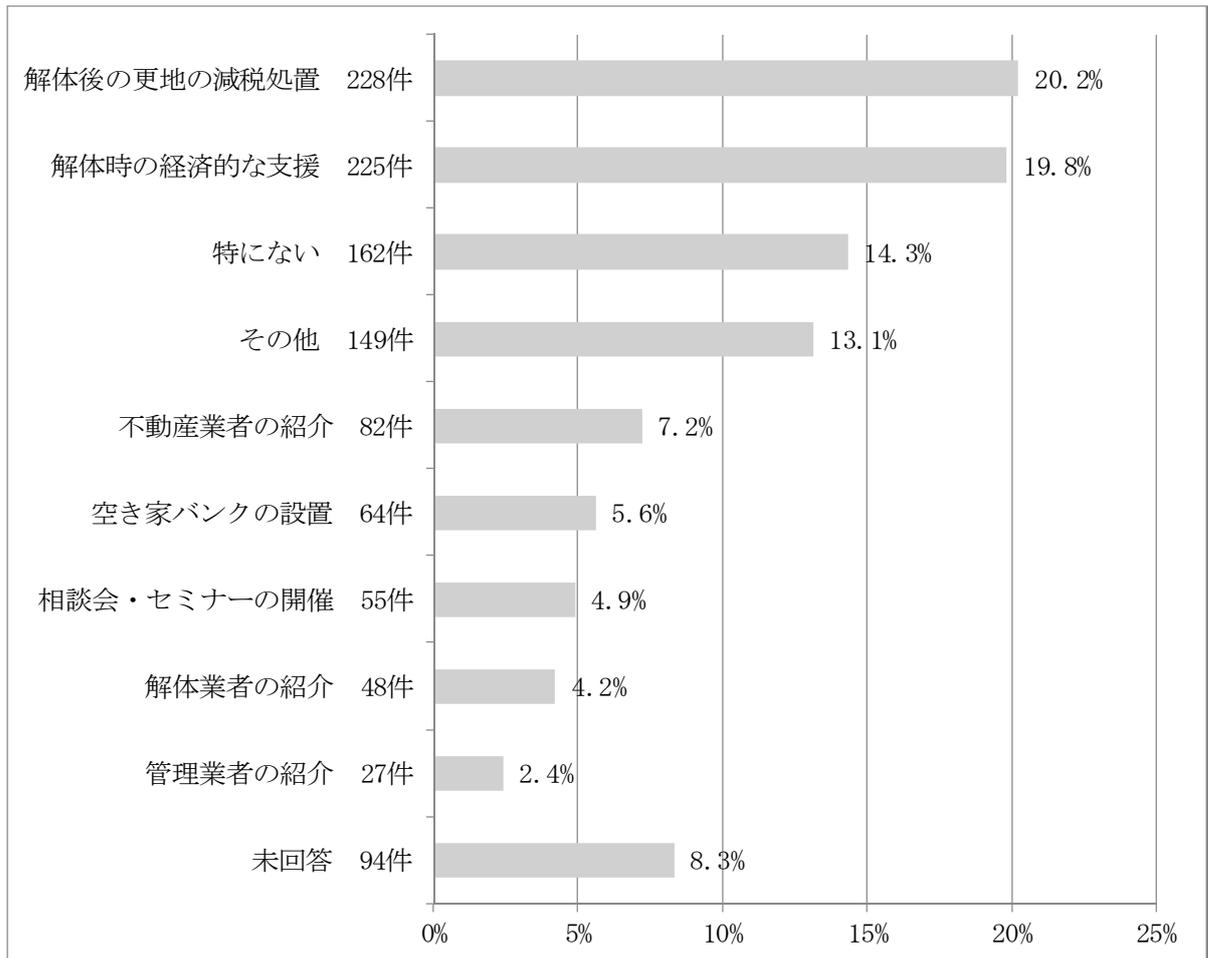
問19. 維持管理について、お困りのことはありますか？（3つ選択）



空き家の維持管理について困っていることは、「特になし」が252件（27.3%）と最も多く、次いで「管理の手間が大変」が143件（15.5%）、「身体的・年齢的な問題」が111件（12.0%）、「現住所から対象建物までの距離が遠い」が110件（11.9%）となった。

⑱ 市への要望

問20. 空き家の所有者として市に望むものは何ですか？(複数選択可)



「解体後の更地の減税処置」228件(20.2%)、「解体時の経済的な支援」225件(19.8%)、「特にない」162件(14.3%)、「その他」149件(13.1%)となった。

3. 調査結果

調査結果は以下の通りとなった。

(1) 調査対象家屋の状態

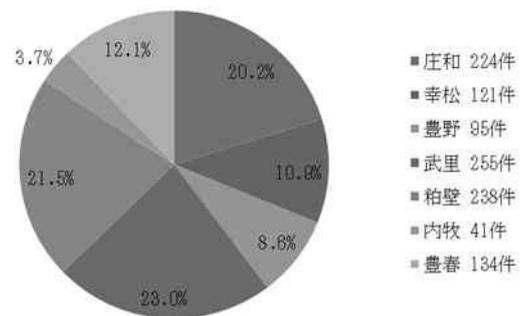
現地調査及びアンケート調査の結果より調査対象となった建物の状態は以下の通りであり、うち「空家」に分類される空家は1,108件であった。

建物の状態	件数
居住	898
空家	1,108
建築中	51
新築	27
解体中	4
リフォーム中	1
更地(空き地)	198
更地(駐車場等)	72
使用中(本来の用途以外で使用)	340
その他(譲渡・売却済み、不明など)	220
合 計	2,919

(2) 地域区分毎の空き家件数

地域区分毎の空き家件数は以下の通りとなった。

地域区分名	件数	割合
庄和	224	20.2%
幸松	121	10.9%
豊野	95	8.6%
武里	255	23.0%
粕壁	238	21.5%
内牧	41	3.7%
豊春	134	12.1%
合 計	1,108	100.0%



春日部市空家等対策協議会 委員名簿

区分	氏名	所属等	備考
第一号 地域住民	園田 俊博	春日部市自治会連合会	
	並木 素生	春日部市自治会連合会	
第二号 市議会議員	河井 美久	春日部市議会議員	令和4年12月26日解嘱
	山口 剛一	春日部市議会議員	令和5年1月19日委嘱
第三号 法務、不動産、建 築、福祉、文化等に 関する学識経験者	石塚 薫	埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉葛支部	
	小木 出	埼玉弁護士会 越谷支部	会長
	尾崎 慶次	埼玉土地家屋調査士会 春日部支部	
	窪 秀之	埼玉司法書士会 春日部支部	
	田村 綾子	聖学院大学 教授	
	浜島 一成	日本大学理工学部 講師	副会長
	山本 一男	埼玉建築士会 越谷支部	

(50音順)

市長 (構成員)	岩谷 一弘	春日部市長	
-------------	-------	-------	--

春日部市空家等対策計画

発行 春日部市
編集 都市整備部住宅政策課
作成 2023年（令和5年）3月
〒344-8577 春日部市中央六丁目2番地
電話 048-736-1111（代表）
ホームページ <http://www.city.kasukabe.lg.jp/>

市制施行15周年を記念して、
「住んで良かった」と思えるまちを実現させるため、
市民憲章を制定しました。

春日部市民憲章とは、
春日部市のより良い理想の姿を掲げ、
それを市民全員で実現するための道しるべとなるものです。

春日部市民憲章

わたしたちのまち春日部は 古利根川と江戸川が流れ
豊かな自然のなかで 伝統 文化 産業を育んできた歴史のあるまちです

わたしたちは この先の時代に想いを馳せ
だれもが住み良い 魅力あるまちを目指して
ここに 市民憲章を定めます

- 環境にやさしく かけがえのない自然を守りましょう
- 心と体を健やかに 良識ある行動を心がけましょう
- お互いを尊重し ともに助け合い 心かよう信頼を築きましょう
- 伝統と文化を大切にし 次の世代に引き継ぎましょう
- 広い視野で世界に学び 平和で夢のある未来をつくりましょう

そして
このまちで
ともに生きましょう

(令和3年1月1日制定)



KASUKABE