

春日部市空家等対策計画



2018年（平成30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【新規】	48
3-2 市の支援策【拡充】	51
3-3 国・県等の支援制度の活用促進	53
4. 管理不全対策	55
5. 体制の構築	59
V 章 計画の評価	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。

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。

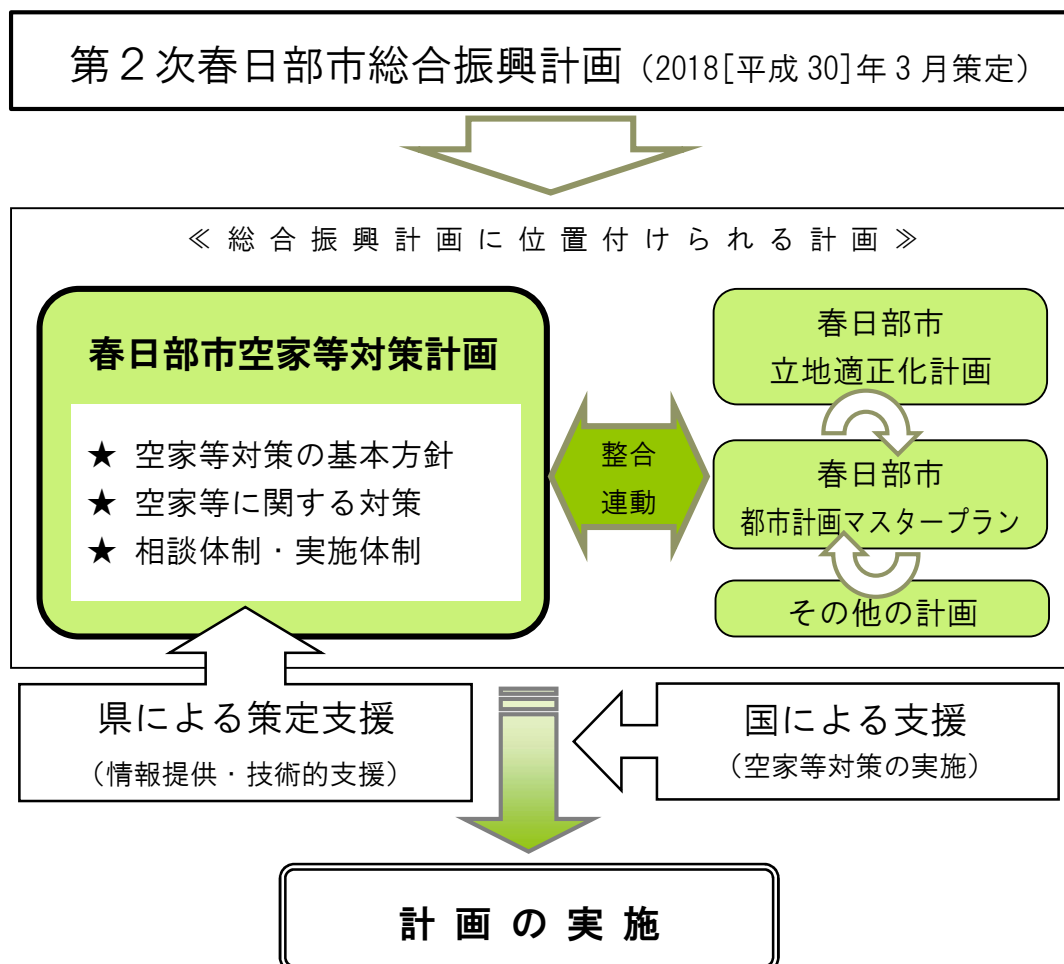
また、本計画は、『春日部市立地適正化計画(注4)』、『春日部市都市計画マスタープラン(注5)』、及び『春日部市住生活基本計画(注6)』とともに、少子高齢化時代に対応した春日部市のまちづくりを進め、『多極ネットワーク型コンパクトシティ(注7)』の都市構造の形成に資する、具体的な施策を定めた計画としての役割も有するものです。
(図表1)

注3 現在の春日部市総合振興計画の計画期間が2017年度(平成29年度)をもって終了するため、2016～2017年度(平成28～29年度)にかけて第2次春日部市総合振興計画を策定

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)

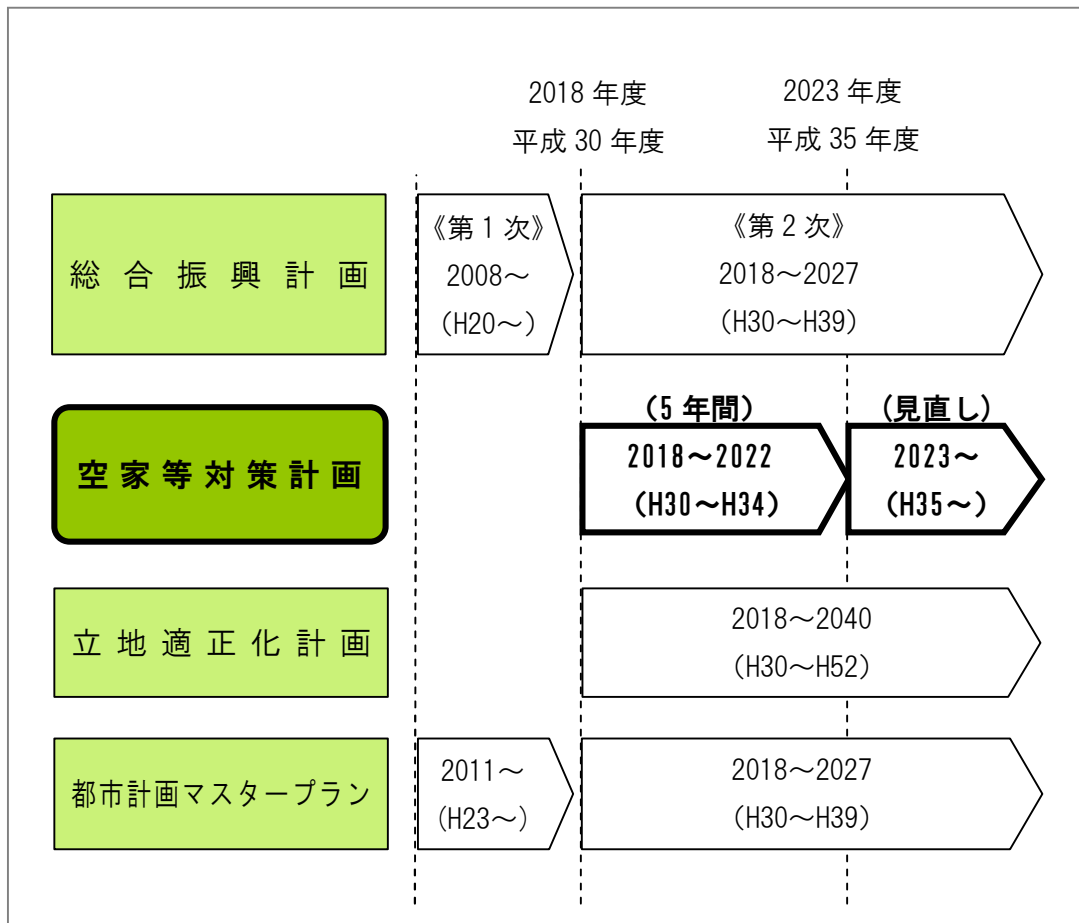
注6 市民の住生活に関連する分野で、質の高い住まいや居住環境の整備、維持・管理を推進し、豊かさの実現と安心・安全の向上に関する施策を、総合的かつ計画的に推進するため、住生活基本法に基づき策定された計画

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、2018年度から2022年度まで（平成30年度から平成34年度まで）の5年間とし、同時期に策定される第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



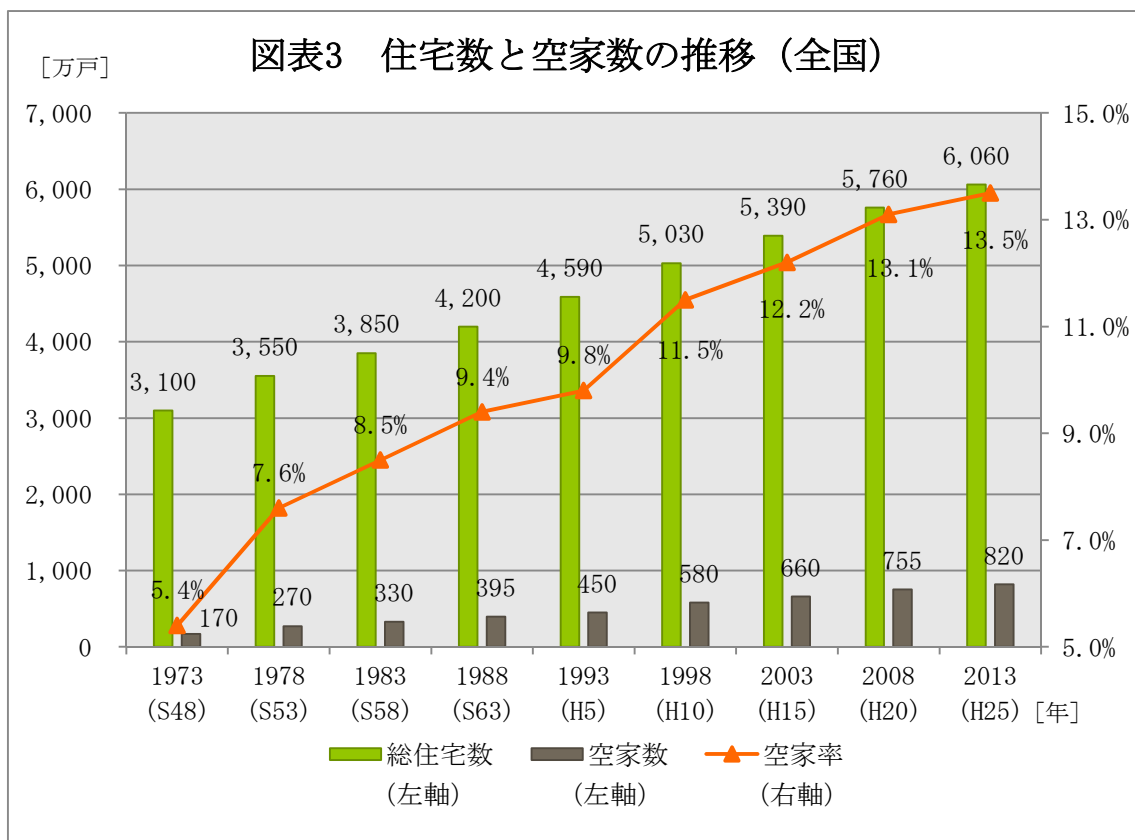
I 章 空家等に関する現状

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、2013年（平成25年）の空家数は全国で820万戸、空家率は13.5%と過去最高となりました。また、1973年（昭和48年）の調査から40年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍近くになり、空家率も2.5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）

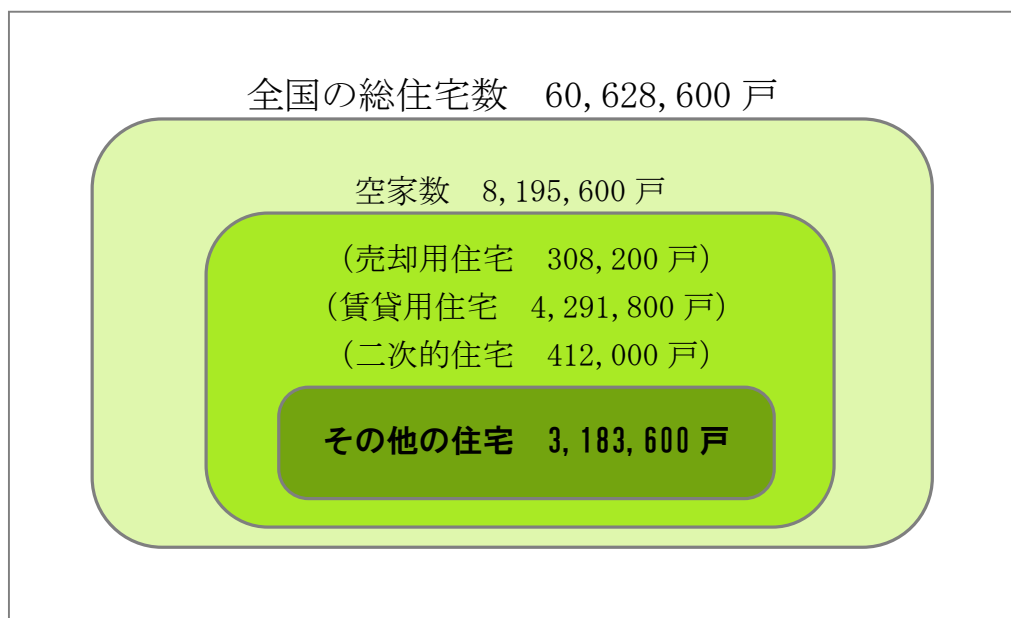
住宅・土地統計調査では、空家等は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

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、2013年（平成25年）調査では約318万戸、空家全体に占める割合は3分の1（約38.8%）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：2013年度（平成25年度）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2008年（平成20年）調査から2013年（平成25年）調査の間に増加した空家総数約63万戸のうち、80%（50万2,500戸）がその他住宅であり、そのうち98.2%（49万3,500戸）が一戸建ての住宅でした。（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	その他住宅	うち一戸建て
2008年 (平成20年)	7,567,900戸	2,681,100戸	1,811,900戸
2013年 (平成25年)	8,195,600戸	3,183,600戸	2,305,400戸
増 減	+ 627,700戸	+ 502,500戸	+ 493,500戸

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

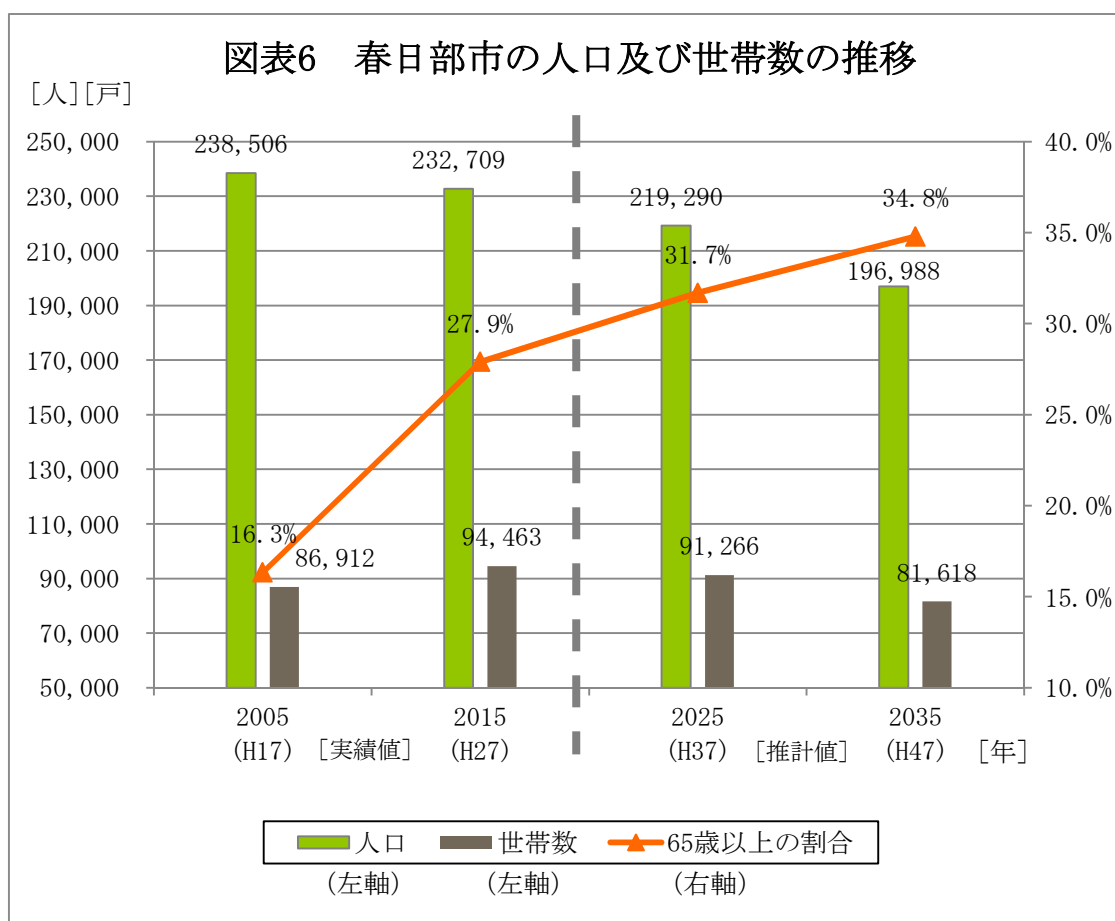
2. 統計調査から見た春日部市の現状

① 人口及び世帯数の推移

本市の人口は2005年から2015年（平成17年から平成27年）にかけての10年間で約6千人減少しました。今後も減少傾向が続く見込みであり、20年後の2035年（平成47年）には現在よりも3万5千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、2035年（平成47年）には現在よりも1万3千世帯少ない8万1千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、1998年（平成10年）に9,240戸であったものが、2013年（平成25年）には、11,020戸となっており、15年間で1,780戸（約19.3%）の増加となっています。（図表7）

同じ時期に埼玉県では約38%、全国では約42%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1.0ポイント、全国で2.0ポイント増加したのに対し、春日部市では1998年（平成10年）の10.3%に対し、2013年（平成25年）には10.5%と、空家率としては微増という結果になっています。（11ページ 図表8）

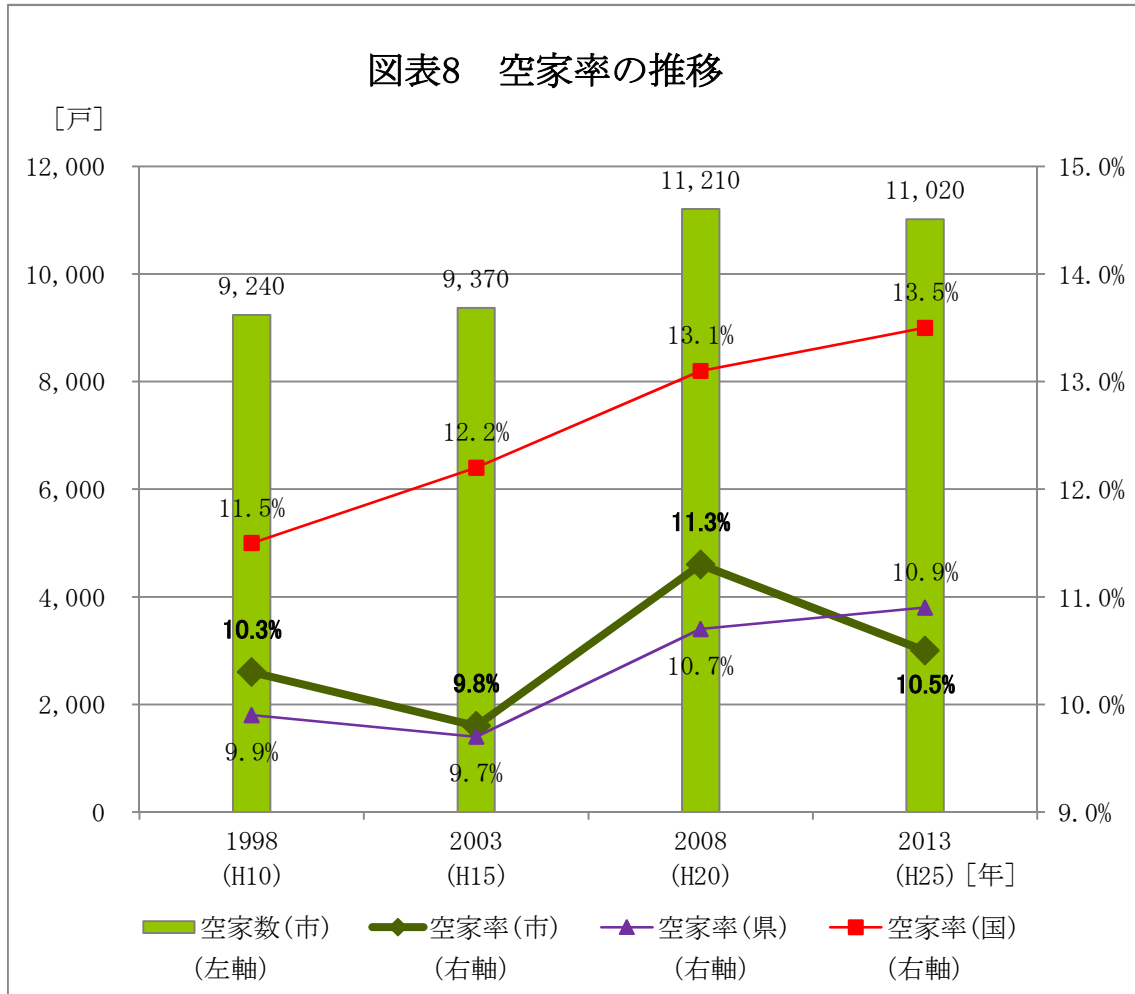
これは同じ期間に空家数が約19%増加したことに対して、住宅数も約17%増加したためであり、住宅数の増加に比例して空家等の総数も増加しているというのが本市の現状です。

図表7 住宅数と空家数の推移

（単位：戸）

	項目	1998年 (H10年)	2003年 (H15年)	2008年 (H20年)	2013年 (H25年)
全 国	住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空家数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空家率	11.5 %	12.2 %	13.1 %	13.5 %
埼 玉 県	住宅数	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300
	空家数	257,400	273,100	322,600	355,000
	空家率	9.9 %	9.7 %	10.7 %	10.9 %
春日部市	住宅数	89,330	95,430	99,570	104,820
	空家数	9,240	9,370	11,210	11,020
	空家率	10.3 %	9.8 %	11.3 %	10.5 %

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



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

前述のとおり、本市においても空家等の総数は増加傾向にありますが、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25.8%減少、「賃貸・売却用住宅」が9.4%増加していることに対し、利用目的のない「その他の住宅」は58.5%増加と、突出して高くなっていることが分かります。(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よりも低くなっていますが、「その他の住宅」の増加率は全国よりも高くなっており、『管理不全空家等(注8)』が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)
春日部市	2003年 (H15年)	9,370	620	6,680	2,050	21.9%
	2013年 (H25年)	11,020	460	7,310	3,250	29.5%
	増加率	17.6%	▲25.8%	9.4%	58.5%	---
全国	2003年 (H15年)	6,593,300	498,200	3,977,500	2,117,600	21.9%
	2013年 (H25年)	8,195,600	412,000	4,600,000	3,183,600	38.8%
	増加率	(24.3%)	▲17.3%	15.7%	50.3%	---

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 13.5 %								
埼玉県は 47 都道府県中 44 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	22.0 %	17	長崎県	15.4 %	33	兵庫県	13.0 %
2	長野県	19.8 %	18	岐阜県	15.2 %	34	滋賀県	12.9 %
3	和歌山県	18.1 %	19	大阪府	14.8 %	35	佐賀県	12.8 %
4	高知県	17.8 %	20	石川県	14.8 %	36	富山県	12.8 %
5	徳島県	17.5 %	21	島根県	14.7 %	37	福岡県	12.7 %
6	愛媛県	17.5 %	22	茨城県	14.6 %	38	千葉県	12.7 %
7	香川県	17.2 %	23	鳥取県	14.4 %	39	秋田県	12.7 %
8	鹿児島県	17.0 %	24	熊本県	14.3 %	40	愛知県	12.3 %
9	群馬県	16.6 %	25	北海道	14.1 %	41	福島県	11.7 %
10	静岡県	16.3 %	26	宮崎県	13.9 %	42	神奈川県	11.2 %
11	栃木県	16.3 %	27	福井県	13.9 %	43	東京都	11.1 %
12	山口県	16.2 %	28	青森県	13.8 %	44	埼玉県	10.9 %
13	広島県	15.9 %	29	岩手県	13.8 %	45	山形県	10.7 %
14	岡山県	15.8 %	30	奈良県	13.7 %	46	沖縄県	10.4 %
15	大分県	15.8 %	31	新潟県	13.6 %	47	宮城県	9.4 %
16	三重県	15.5 %	32	京都府	13.3 %			

出典：2013 年度（平成 25 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 10.9 %								
春日部市の空家率は 54 市町村中 28 番目								
※ 越生町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、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	毛呂山町	19.8 %	19	狭山市	11.5 %	37	所沢市	9.6 %
2	秩父市	17.4 %	20	川口市	11.3 %	38	富士見市	9.5 %
3	寄居町	17.1 %	21	越谷市	11.2 %	39	北本市	9.4 %
4	本庄市	15.2 %	22	鴻巣市	11.1 %	40	新座市	9.4 %
5	ふじみ野市	14.8 %	23	飯能市	11.0 %	41	三郷市	9.3 %
6	熊谷市	14.2 %	24	川越市	11.0 %	42	幸手市	9.1 %
7	宮代町	14.2 %	25	戸田市	10.9 %	43	上尾市	9.0 %
8	深谷市	13.8 %	26	草加市	10.8 %	44	鳩山町	8.9 %
9	坂戸市	13.7 %	27	蓮田市	10.7 %	45	久喜市	8.8 %
10	蕨市	13.7 %	28	春日部市	10.5 %	46	八潮市	8.7 %
11	和光市	13.3 %	29	志木市	10.4 %	47	白岡市	7.8 %
12	羽生市	12.7 %	30	桶川市	10.3 %	48	三芳町	7.7 %
13	東松山市	12.7 %	31	杉戸町	10.3 %	49	入間市	7.4 %
14	上里町	12.6 %	32	朝霞市	9.9 %	50	吉川市	7.1 %
15	行田市	12.4 %	33	日高市	9.9 %	51	松伏町	6.9 %
16	小川町	12.1 %	34	加須市	9.9 %	52	滑川町	5.8 %
17	嵐山町	12.0 %	35	さいたま市	9.9 %	53	川島町	5.4 %
18	鶴ヶ島市	11.7 %	36	伊奈町	9.8 %	54	吉見町	3.4 %

出典：2013 年度（平成 25 年度）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

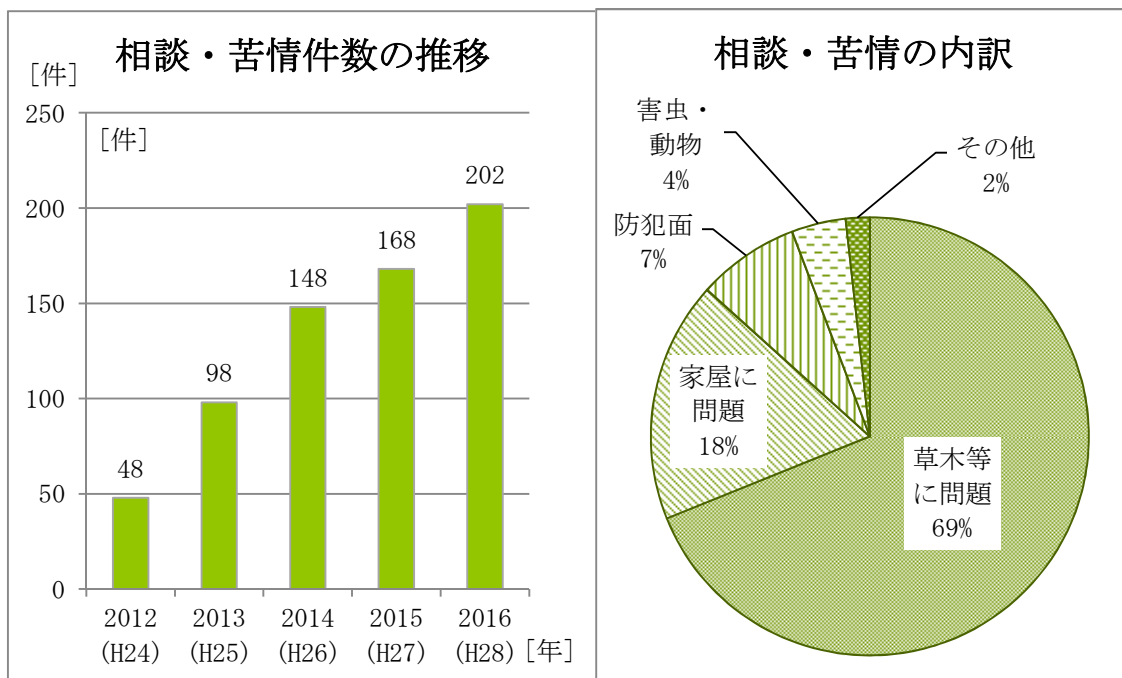
3. 空家等に関する相談・苦情

下の図表 12 は 2012 年度から 2016 年度（平成 24 年度から平成 28 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、2016 年度（平成 28 年度）は 202 件となっており、2012 年度（平成 24 年度）と比較して約 4 倍と急増しています。

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約 7 割と最も多く、次いで家屋の破損等に関するものが約 2 割となっています。

管理不全空家等が急増しているという現実が、統計調査の結果とともに明確に表れています。

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。

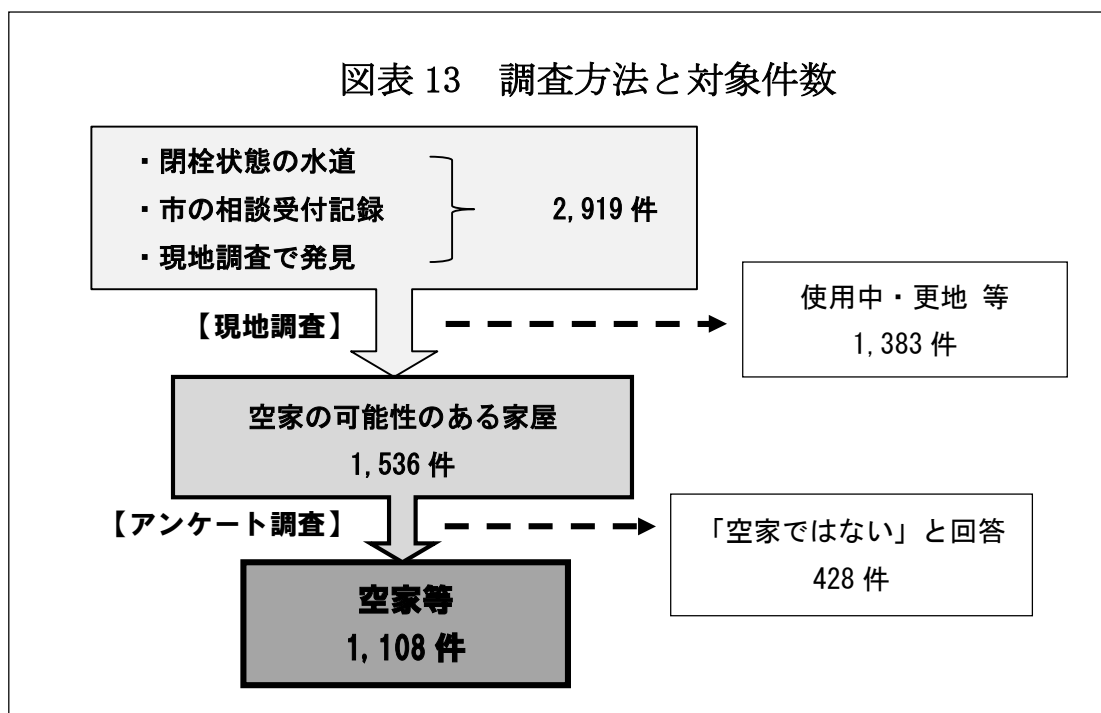
なお、前述の住宅・土地統計調査では、法における定義とは異なり、集合住宅の空室をひとつの空家として集計し、住宅以外を調査の対象外としているため、今回の調査結果と単純に比較することはできません。

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。

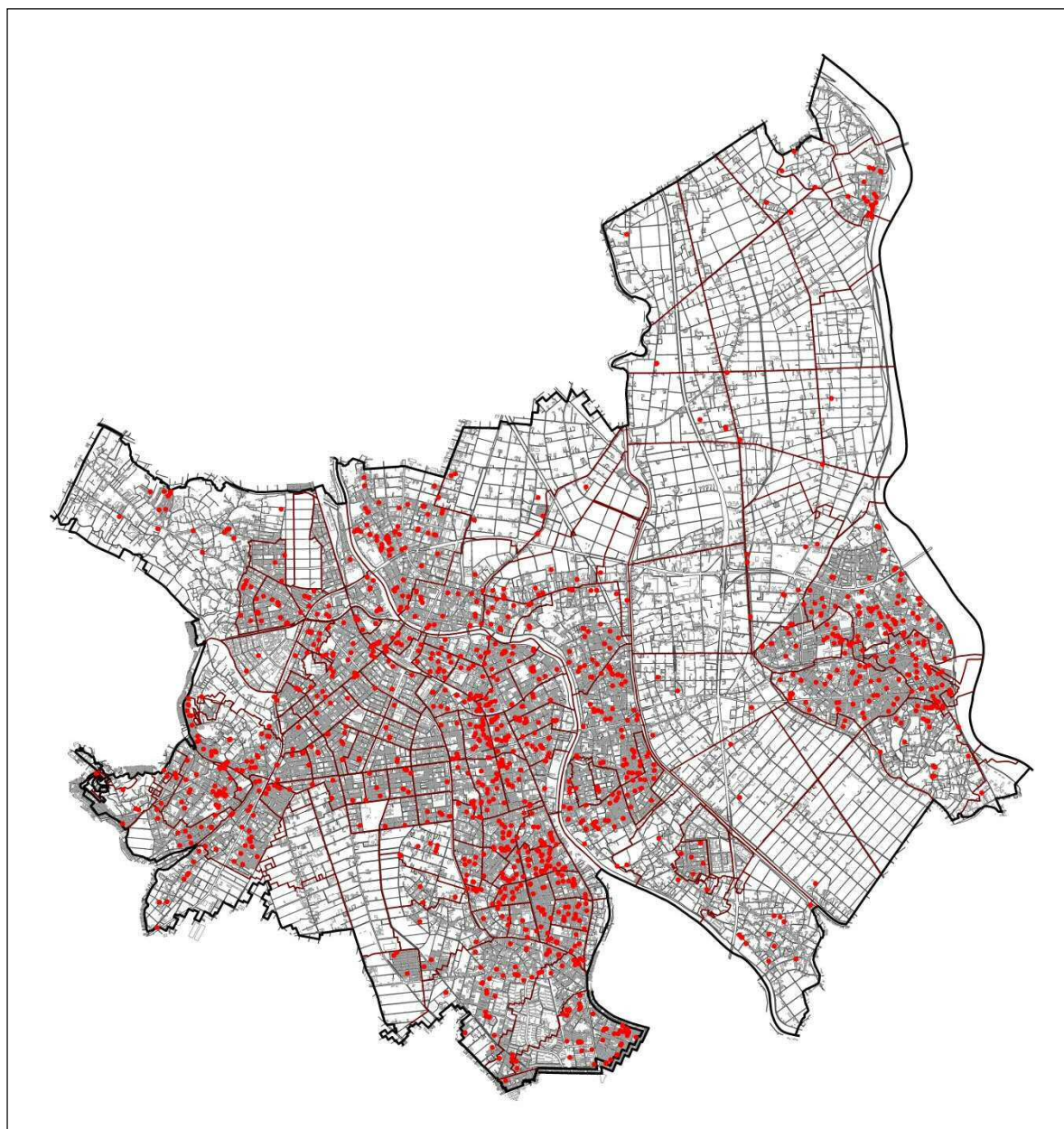
そこで、固定資産税のデータから、用途が「一戸建ての住宅」及び「店舗併用住宅」の家屋を抽出し、地域ごとに集計した件数をもとに地域ごとの空家率を算出し、市内7地区別（幸松、豊野、武里、豊春、粕壁、内牧、庄和）に集計したところ、図表14のような結果になりました。

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。

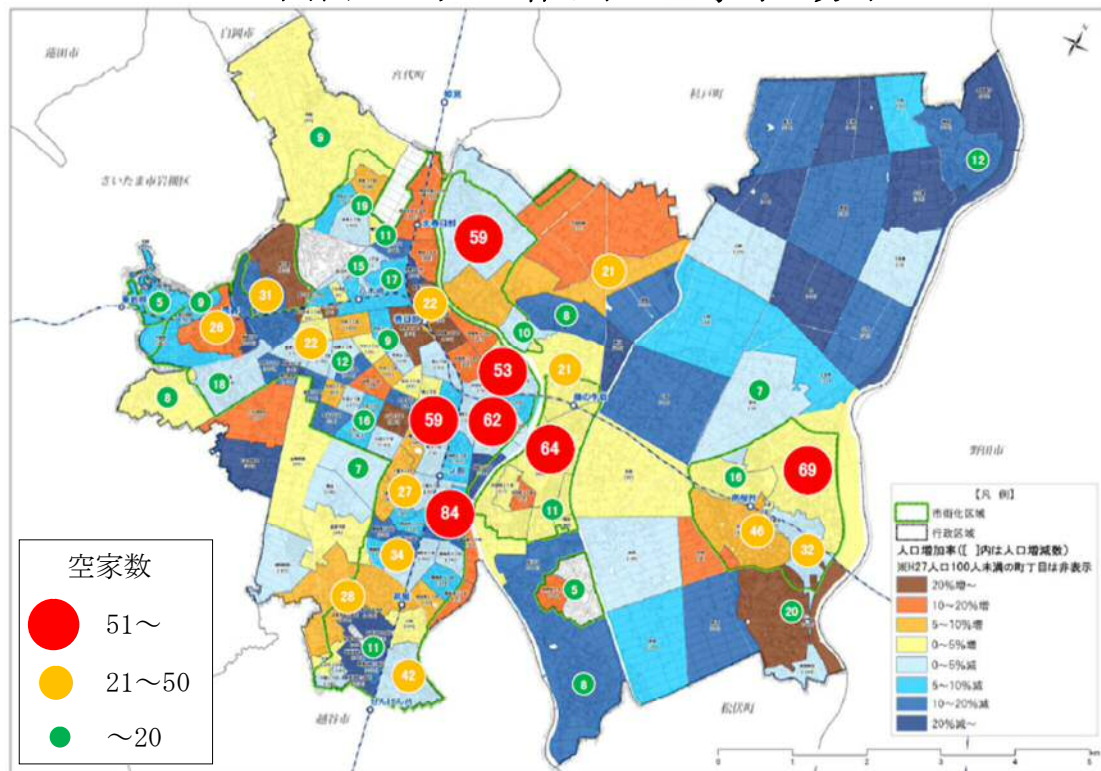
しかし、古い建物が多い地区ほど空家数が多いという点については明確な関係性を見いだすことができました。

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

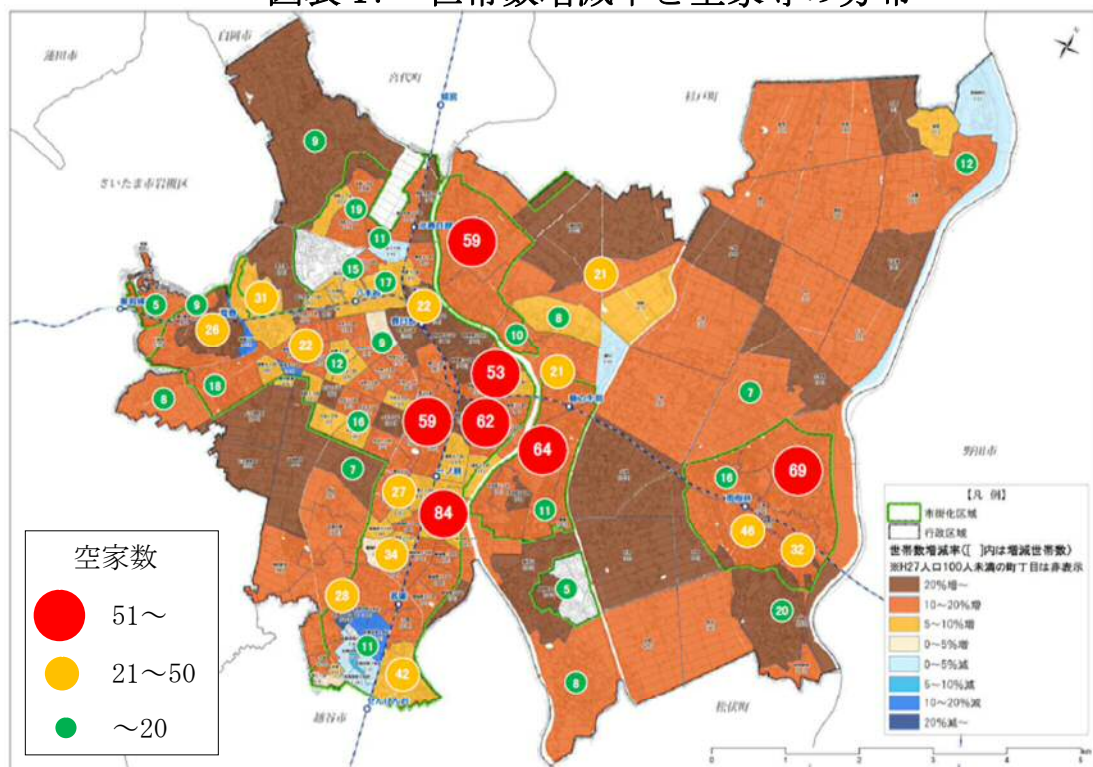


出典：2005年(平成17年)人口は国勢調査、2015年(平成27年)は埼玉県推計人口

● 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。

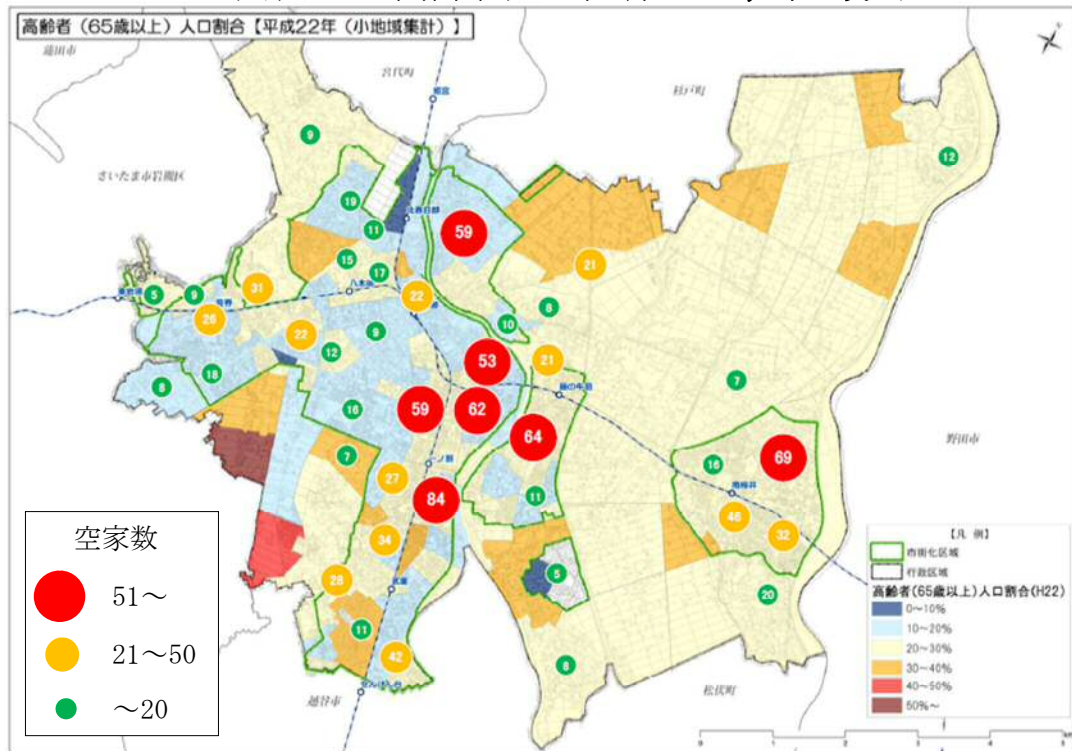
図表 17 世帯数増減率と空家等の分布



● 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

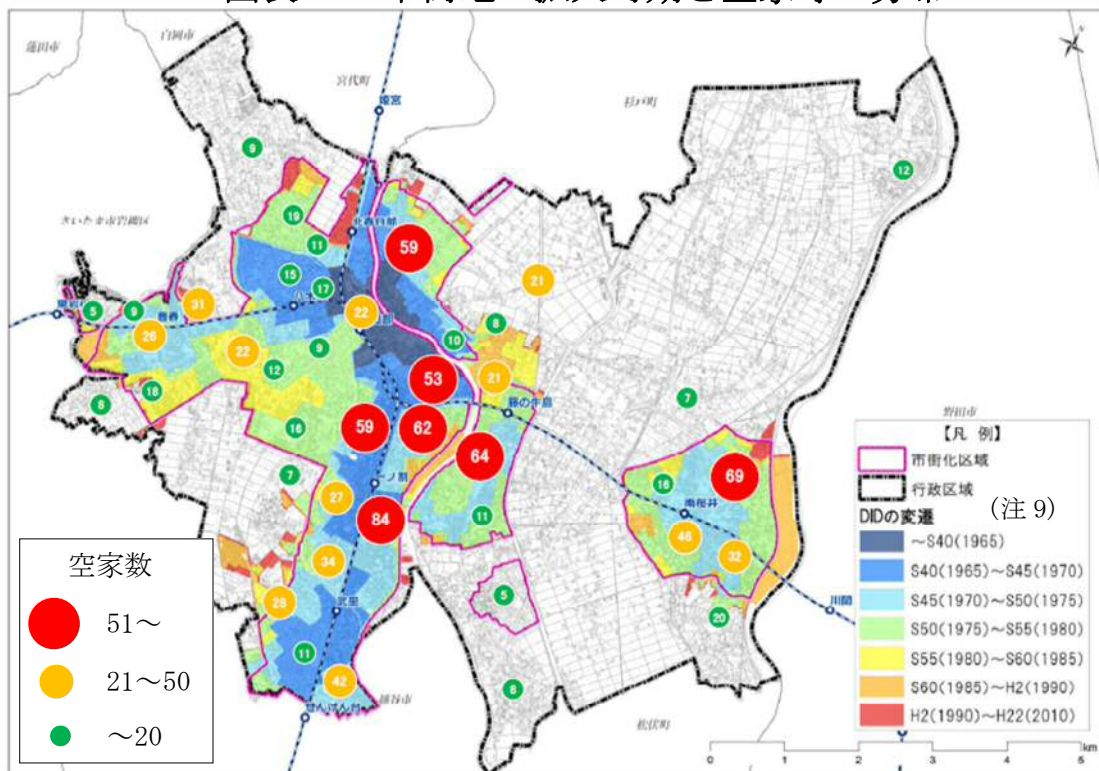


出典：2010年（平成22年）国勢調査、国土数値情報

●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



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

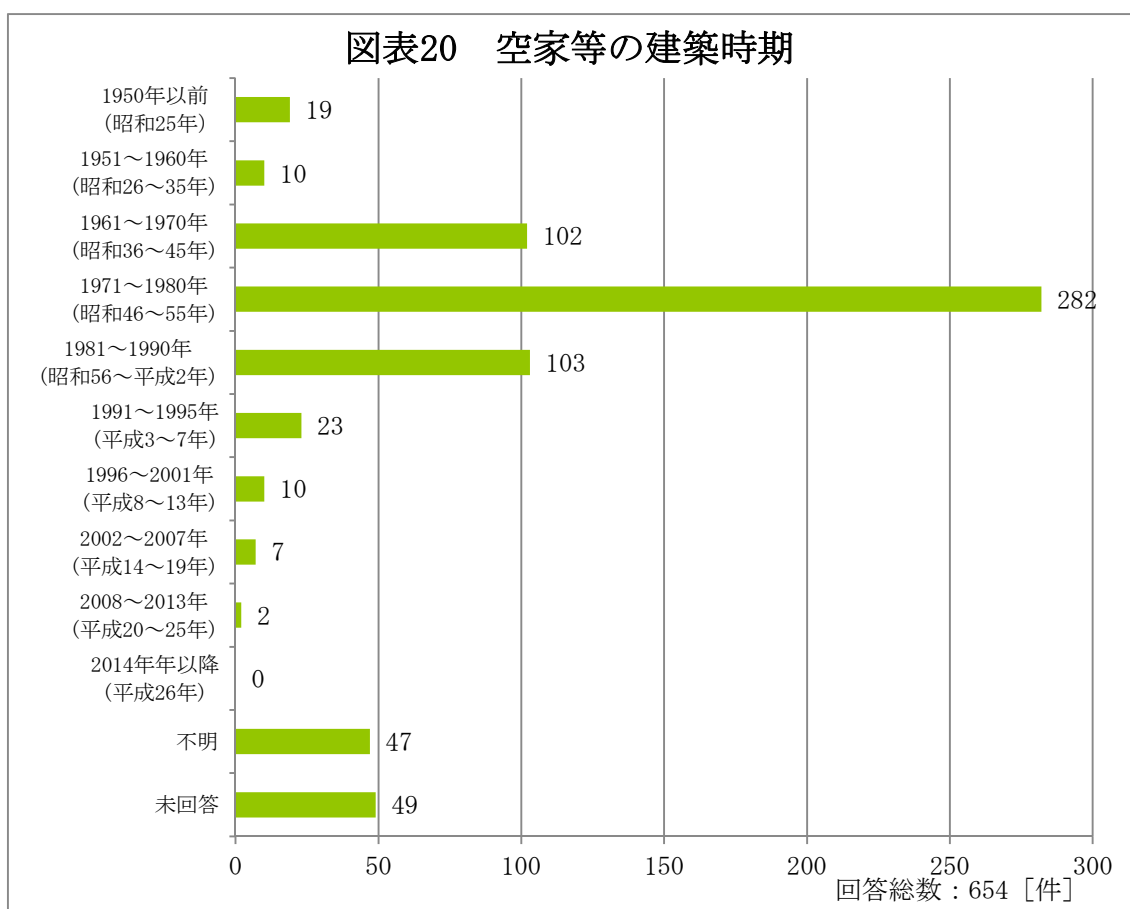
3. 空家等の特徴

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。

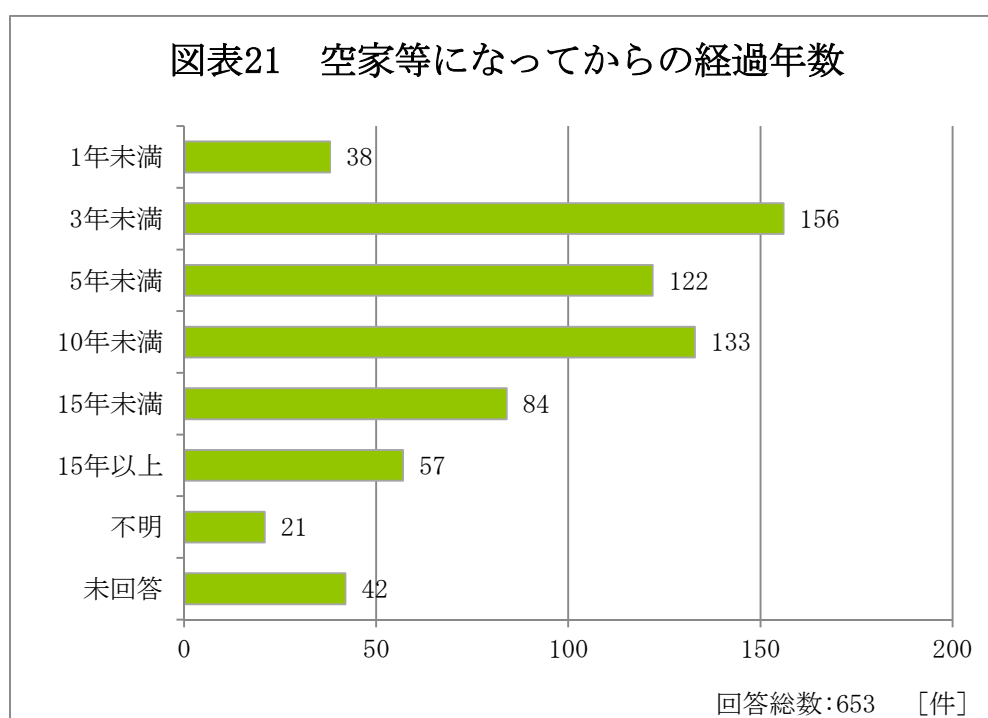
また、耐震性能が不十分とされる 1980 年（昭和 55 年）以前に建築されたものが全体の約 63%を占めています。こうした空家等は耐震補強工事が必要なものが多く、その工事に要する費用が利活用の際の障壁となり、放置される空家等が多くなっているものと推測されます。



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。



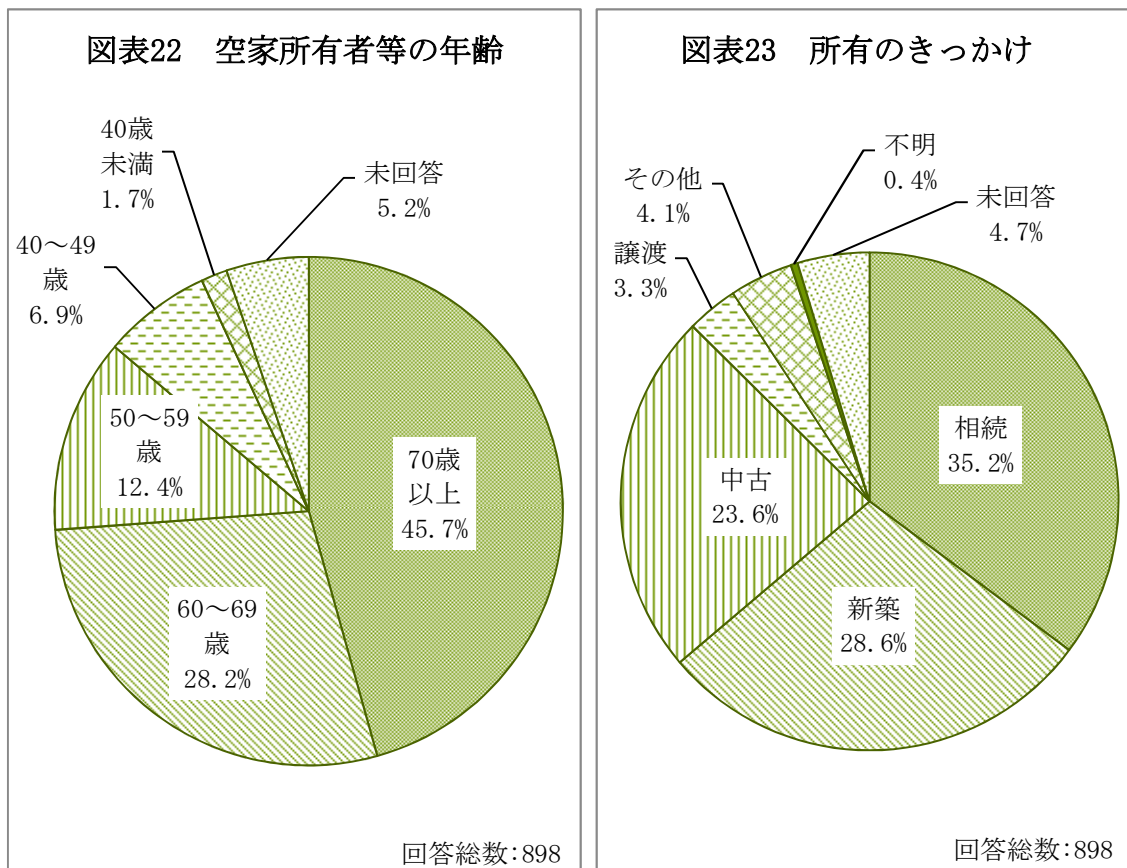
4. 空家所有者等の特徴

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。



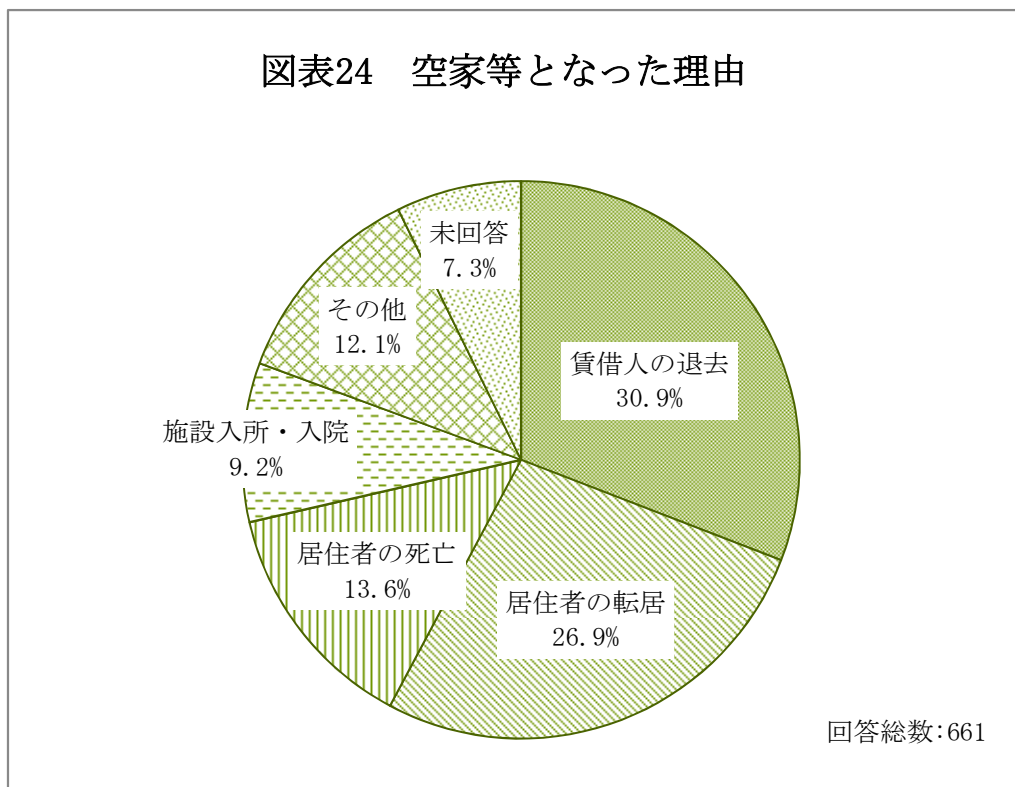
② 空家等になった理由

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

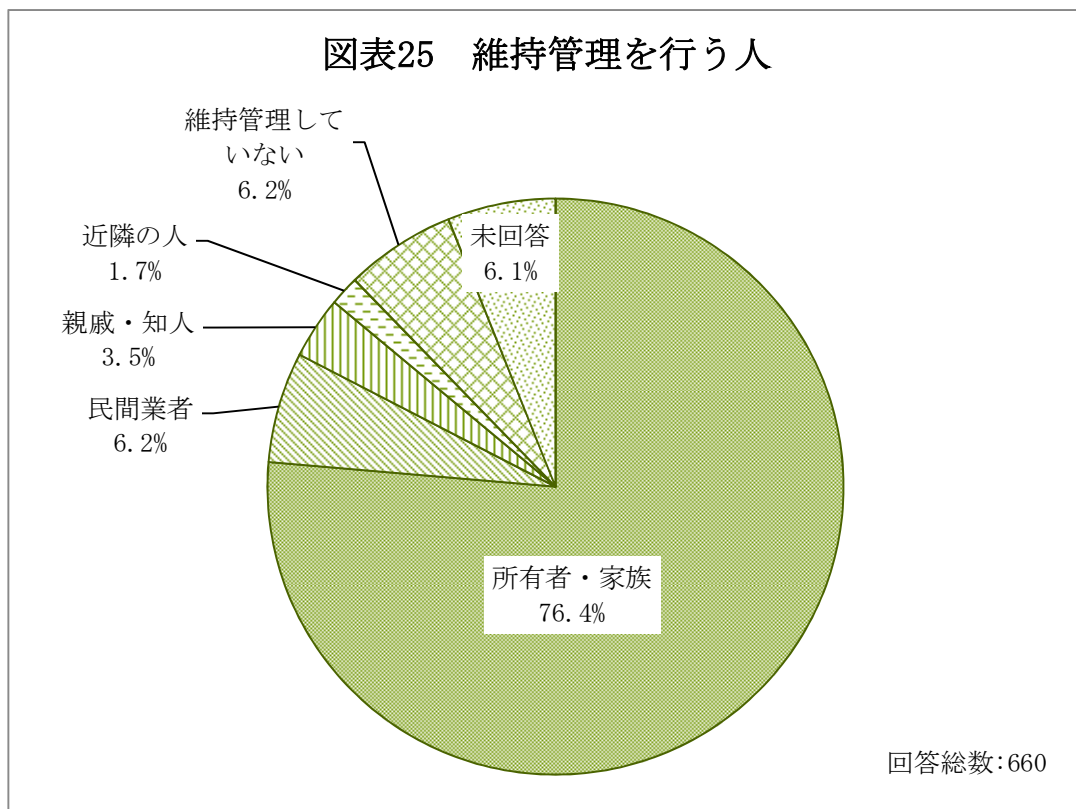


5. 維持管理の状況

① 維持管理している人とその頻度

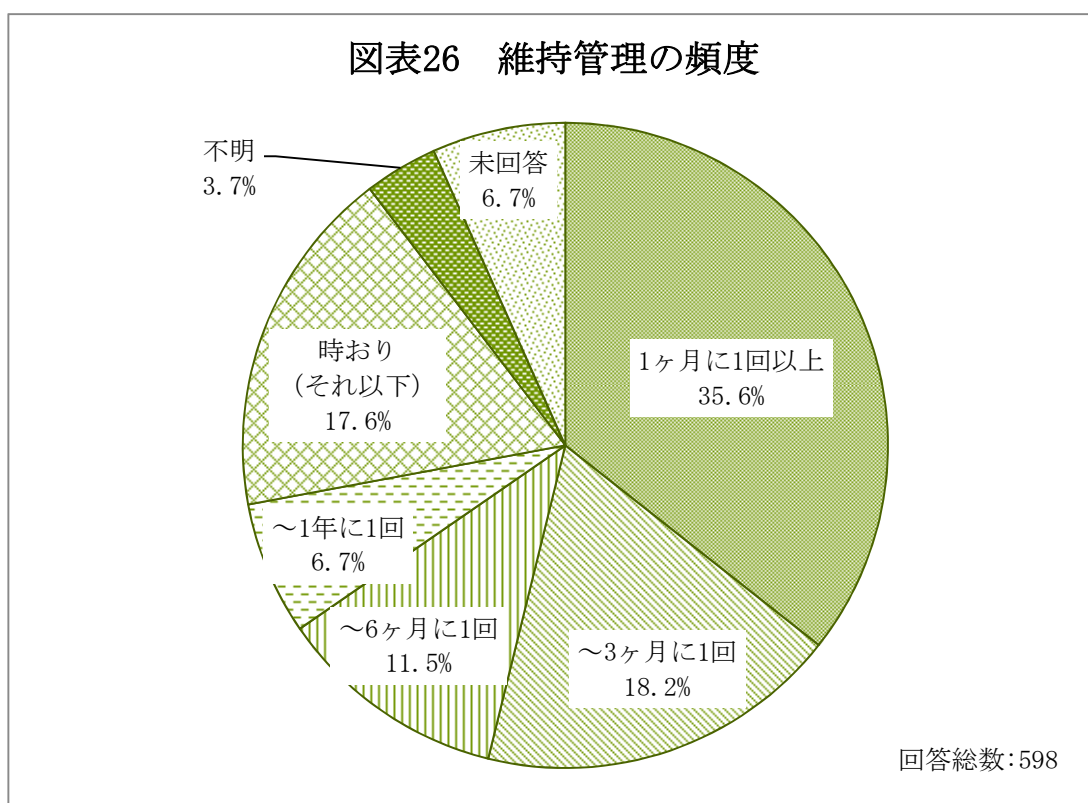
空家等の維持管理をしている人について尋ねたアンケート結果を見ると、空家等の管理を行っているのは「所有者もしくは家族」が最も多く8割近くを占めており、民間業者に委託している所有者は6.2%（41件）と、まだまだ少ないことがわかりました。（図表25）

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)

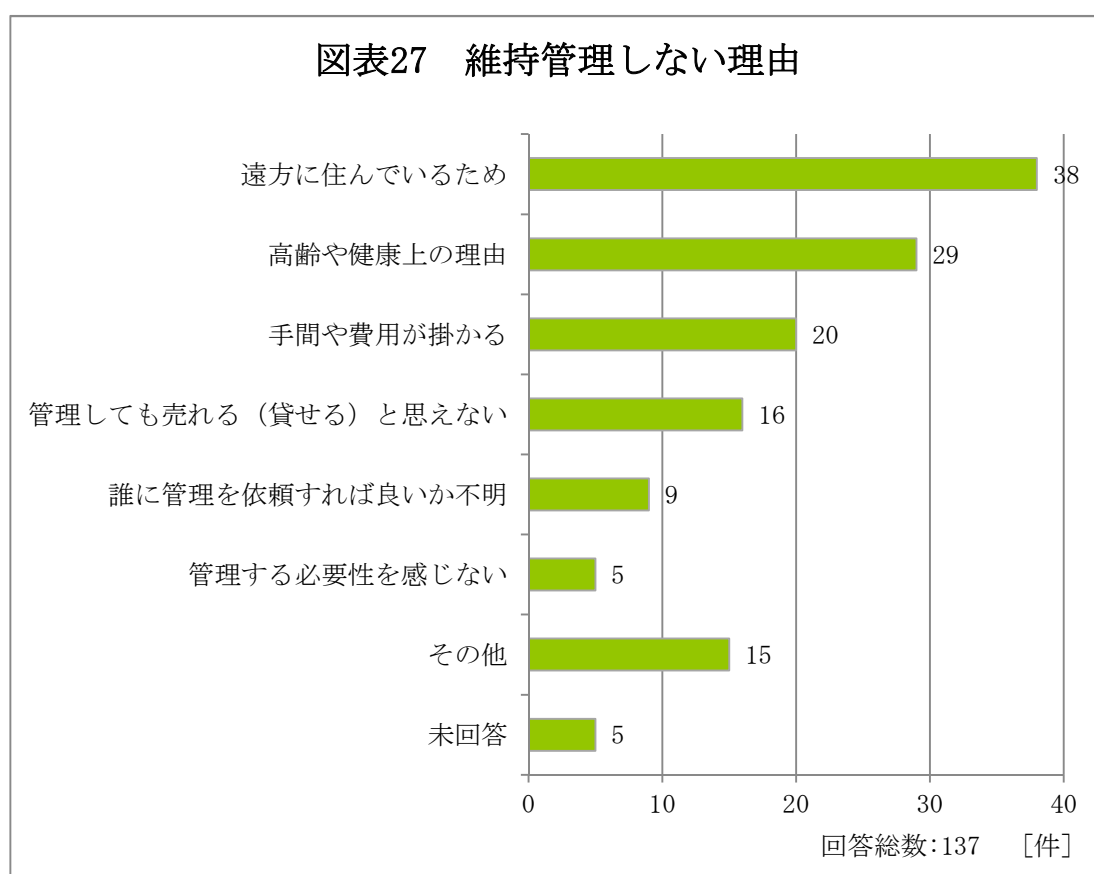
しかしながら、維持管理の頻度が1年に1回以下と回答した所有者も17.6%(105件)という結果になっており、適切に管理されている空家等と放置されている空家等とに二極化している状況であると言えます。



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。

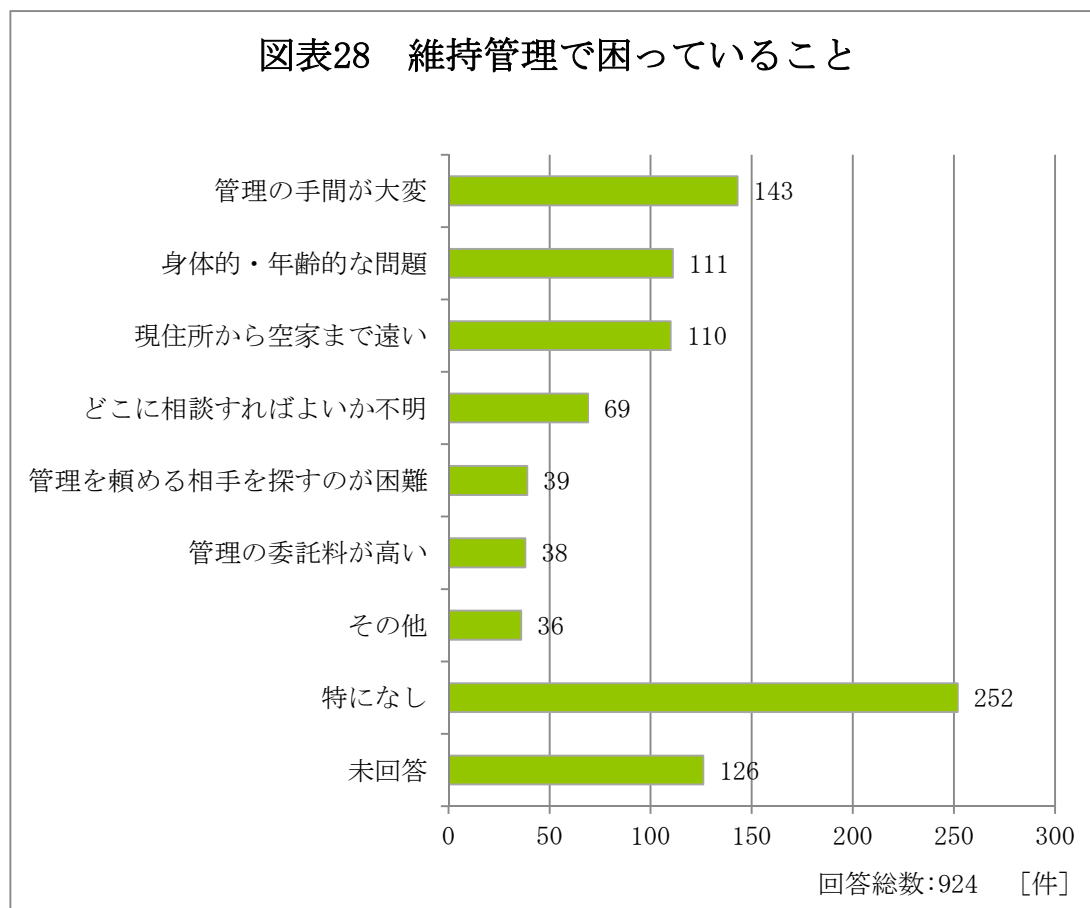
「遠方に住んでいるため（38件、27.7%）」や「高齢や健康上の理由（29件、21.2%）」を理由に掲げる人が多くなっていますが、回答は全体的に分散しており、維持管理しないことの理由には複数の原因が関連しているものと考えられます。



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

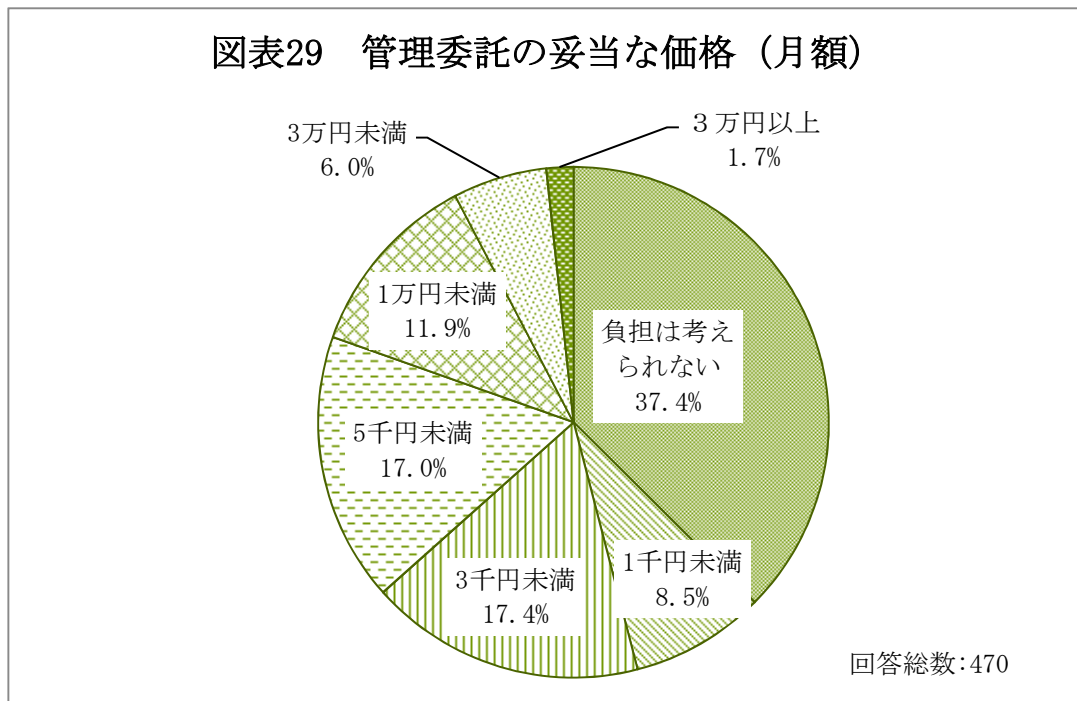
前問の「空家の維持管理で困っていること」に対する回答で、38人が「管理の委託料が高い」ことを挙げています。そのためか、空家等の管理に参入する民間業者は増えていますが、実際に民間業者に委託している所有者は30ページ図表25のとおり少数派（6.2%）です。

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

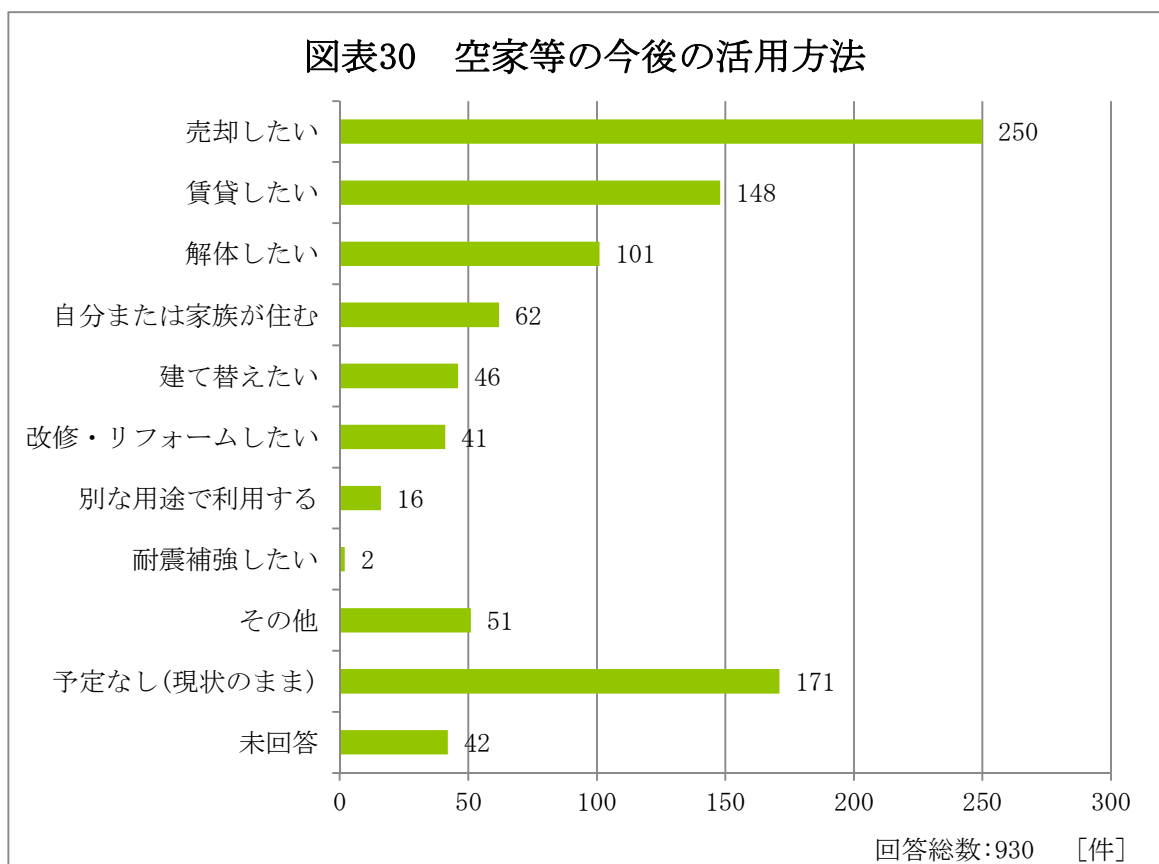
① 空家等の今後の活用方法

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。

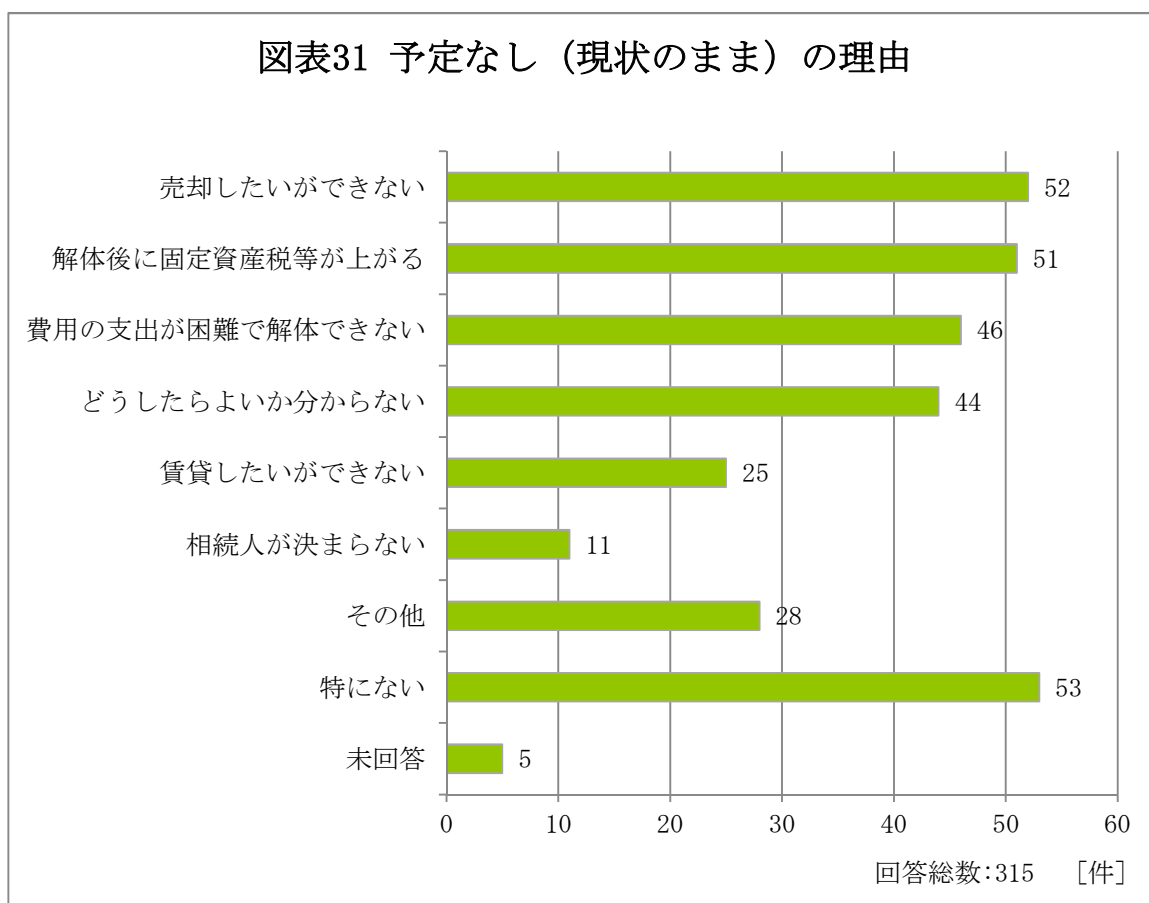


② 「予定なし」の理由

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「特になし (53 件、16.8%)」と回答した所有者であり、「どうしてもよいか分からない (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。

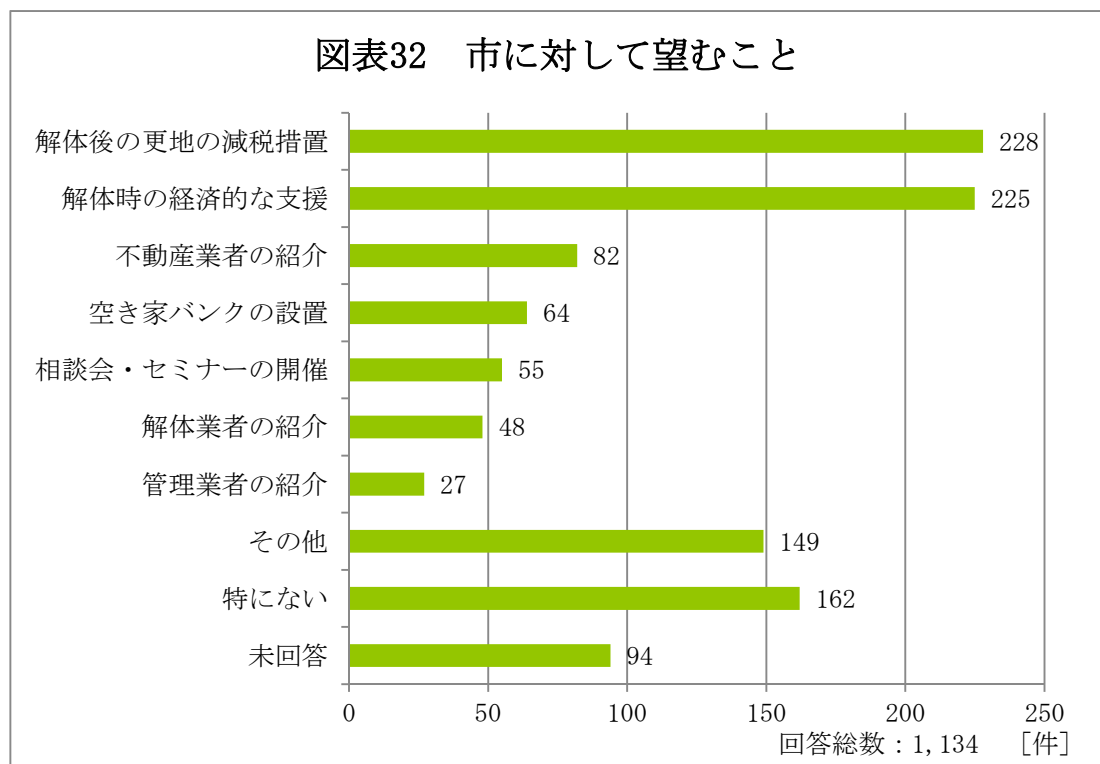


③ 市に対して望むこと

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。

3. 対象とする空家等の種類

本計画において対策の対象とする空家等の種類は、法第 2 条で規定される空家等（42 ページ図表 33 参照）のうち、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼしていると認められるものとし、よって、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、または管理する」ものについては、原則対象から除外するものとし、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

[悪影響を及ぼしていると認められる状態の例]

- ・ 法第 2 条第 2 項で規定された「特定空家等」
『特定空家等に対するガイドライン 第 1 章 1（注 10）』に示すとおり
- ・ 現在のところ影響は少ないが、今後は悪影響を及ぼすことが容易に判断できるもの

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度等）を判断し対応していくこととします。基本的には、特定空家等に対するガイドライン第 1 章 1（イ）～（ニ）に該当する特定空家等への対応を優先しますが、地域の要望などにより適宜対応していきます。

4. 対象地区

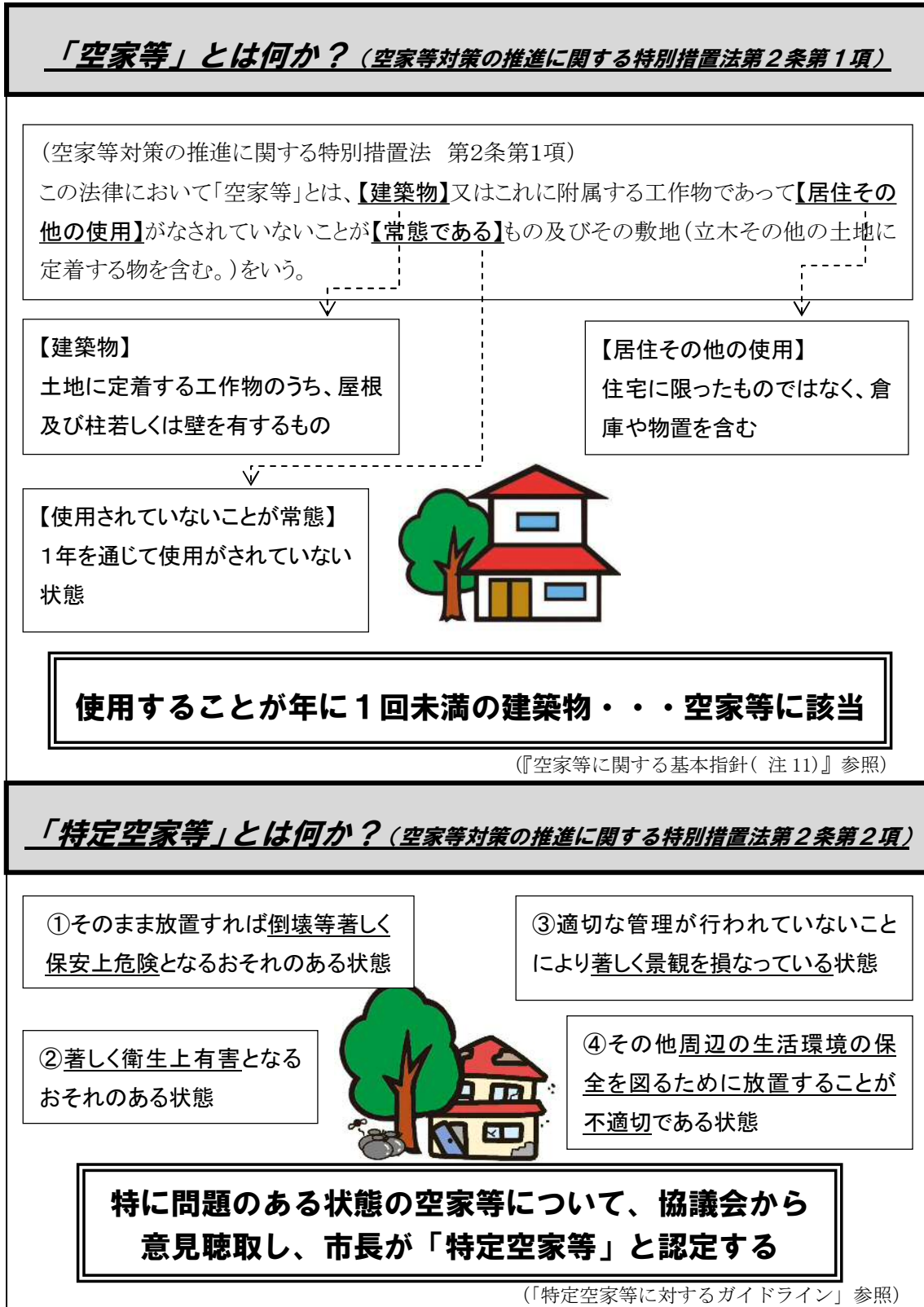
Ⅱ章 2. 「空家等の分布状況」で示したとおり、本市における空家等の分布は今後も拡大していくことが予想されることから、本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、特定の地区に限定することせず、市内全域を対象とします。

また、本計画の推進のなかで、空家等対策をより重点的に推し進める必要がある地区が生じた場合には、空家等対策重点地区として定めることとします。

注 10 「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）については資料編を参照

注 11（42 ページ） 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については資料編を参照

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 政策課 財政課 総務課
 交通防犯課 環境政策課 リサイクル推進課
 商工振興課 道路管理課 庄和総合支所 消防本部予防課

③ 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 59 ページ図表 39 を参照）

図表 35 庁内における役割分担

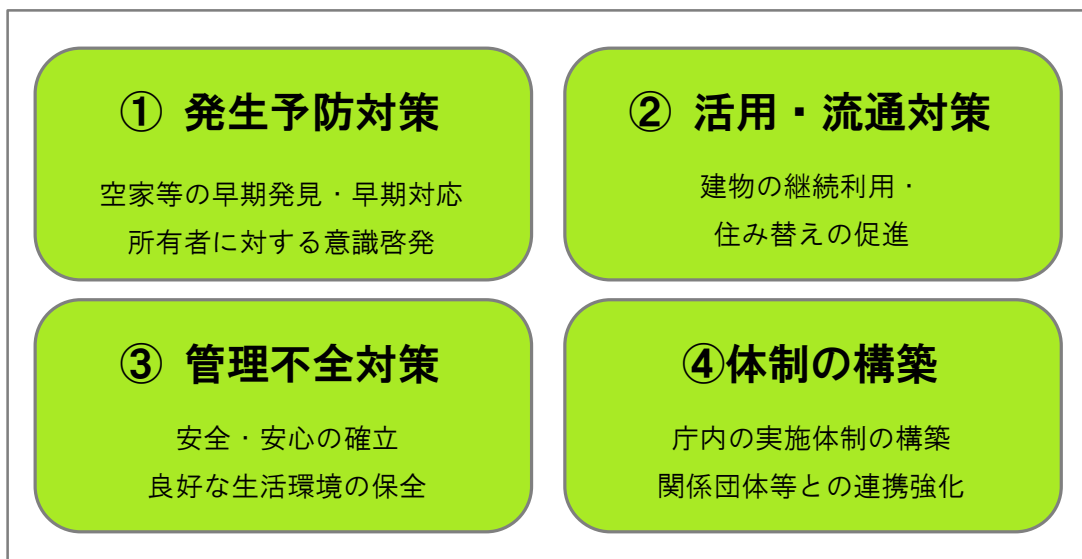
所 管 課	担 当 業 務 内 容
住宅政策課	倒壊等の危険性がある空家等に関すること 空家等に関する相談窓口 空家所有者等への情報提供 空家等対策協議会の運営 特定空家等の認定 空家等対策計画の策定・変更 空家等の利活用 空家等データベースの整備 各種団体との連携
交通防犯課	防犯上の問題に関すること
環境政策課	雑草・樹木の繁茂に関すること
リサイクル推進課	ゴミの放置や投棄に関すること
道路管理課	道路通行上支障がある問題に関すること
消防本部予防課	火災予防に関すること
庄和総合支所	防犯上の問題に関すること（庄和地域のみ） 雑草・樹木の繁茂に関すること（庄和地域のみ）
商工振興課	空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、ポケットパーク等の設置による土地の利活用の促進
- 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セミナー・相談会等の開催

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セミナーを開催します。

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。

セミナー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、空家等に関する最新の情報を提供します。

より詳しく知りたい空家所有者等に対しては個別に相談会を開催するなど、不安の解消に努めるとともに、利活用方法に関するアドバイスを行います。

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。各地のシルバー人材センターでも同様のサービスを実施しており、協定を締結し、所有者に対して積極的に利用を呼び掛けている自治体も増えています。

本市においても、一般社団法人春日部市シルバー人材センターが空家等の見回りを行う空家管理サービスを実施していることから、協定の締結に向けた検討を行っていきます。

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。

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。

本市では、埼玉りそな銀行・武蔵野銀行・埼玉縣信用金庫の3者と、空家等対策に関する事業も含んだ『包括的連携協定(注 12)』を締結しており、ローンの金利優遇以外にも、ローンを組む際に金融機関に支払う手数料に対し補助する制度や、ローンの金利部分に対して補助する利子補給制度など、空家所有者等が利活用や処分を考えた時の障壁を取り除くための経済的な支援について検討します。

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。

注 12 活力ある個性豊かな地域社会の発展のための連携協定であり、上記以外の民間事業者（JAF 埼玉支部、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社セブン・イレブン・ジャパン、春日部市内郵便局）及び大学（共栄大学、日本工業大学、埼玉県立大学、聖学院大学）との間で包括的連携協定を締結している

3. 活用・流通対策

3-1 市の支援策【新規】

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。

本市でも、設置の目的も含め、空家バンクの利用について検討していきます。

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

② 交付金・補助金の活用

空家等をリノベーションし、まちの活性化へつなげる取り組みは全国で広がりつつあり、店舗や福祉施設など住宅以外の用途で利活用している事例もあります。

空家等を観光案内所や移住希望者のための体験宿泊施設などに転用する場合や、空家等を解体して地域の生活環境の向上を図る場、または気軽に休める憩いの場として利用できる『ポケットパーク(注14)』として整備する場合等には、「社会資本整備総合交付金(空家再生等推進事業)」を活用することが可能です。

また、本市では、コンパクトシティの実現に向けて定めた「春日部市立地適正化計画」の中で『都市機能誘導区域(注15)』を定めており、区域外から区域内へ福祉施設・商業施設・子育て支援施設等を移転する民間事業者等(NPO法人等を含む)に対して国が直接支援する「都市機能立地支援事業」の適用を受けることができます。

この事業では、既存ストックを活用する場合、交付対象事業費をかさ上げする優遇措置を取っていることから、さまざまな交付金の活用について検討していきます。

注14 まちの一角に設置された小規模な公園

注15 誘導したい機能と、講じられる支援措置を事前明示することにより、生活サービス施設の誘導を図る区域であり、立地適正化計画において定められている

③ 新たな住宅セーフティネットの取り組み

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国で検討されています。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、家賃の低廉化や入居時の家賃債務保証料を対象として、国や地方公共団体が補助金を交付することなどが検討されています。

本計画を策定している現時点では制度の枠組みが示された段階であり詳細は決まっていますが、今後の動向を見ながら利活用を検討している空家所有者等に対して情報提供を行っていきます。

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

④ 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 18)』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、さらに親世帯と同居や近居するために空家等を取得した子育て世帯に対する支援等、本市独自の空家等対策についても検討していきます。

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についても検討していきます。

3-2 市の支援策【拡充】

① 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20万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2016年度まで（平成23年度から平成28年度まで）の6年間で857件に対し市内共通商品券を交付しています。

しかしながら、申請のほとんど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 18 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

② 住宅耐震改修等補助制度(耐震診断・耐震改修補助金)

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・分譲マンションを対象に、耐震診断に対しては3分の2(戸建て住宅の上限5万円)、耐震改修工事に対しては23%(同上限40万円)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。

3-3 国・県等の支援制度の活用促進

① 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。

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〔別紙 1〕～〔別紙 4〕に基づくチェックリストを活用して行うこととしています。

56 ページの図表 37 に、チェックリストの様式例(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の一項目における例)を記載します。

図表 37 特定空家チェックリストの様式例

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4 S造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5 S造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6			
特定空家等と判定（①②に○）			
空家等と判定又は総合判定（P21）に移る（①が○、②が×）			

写真1

写真2

写真3

② 特定空家等に対する措置・手順

58 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。

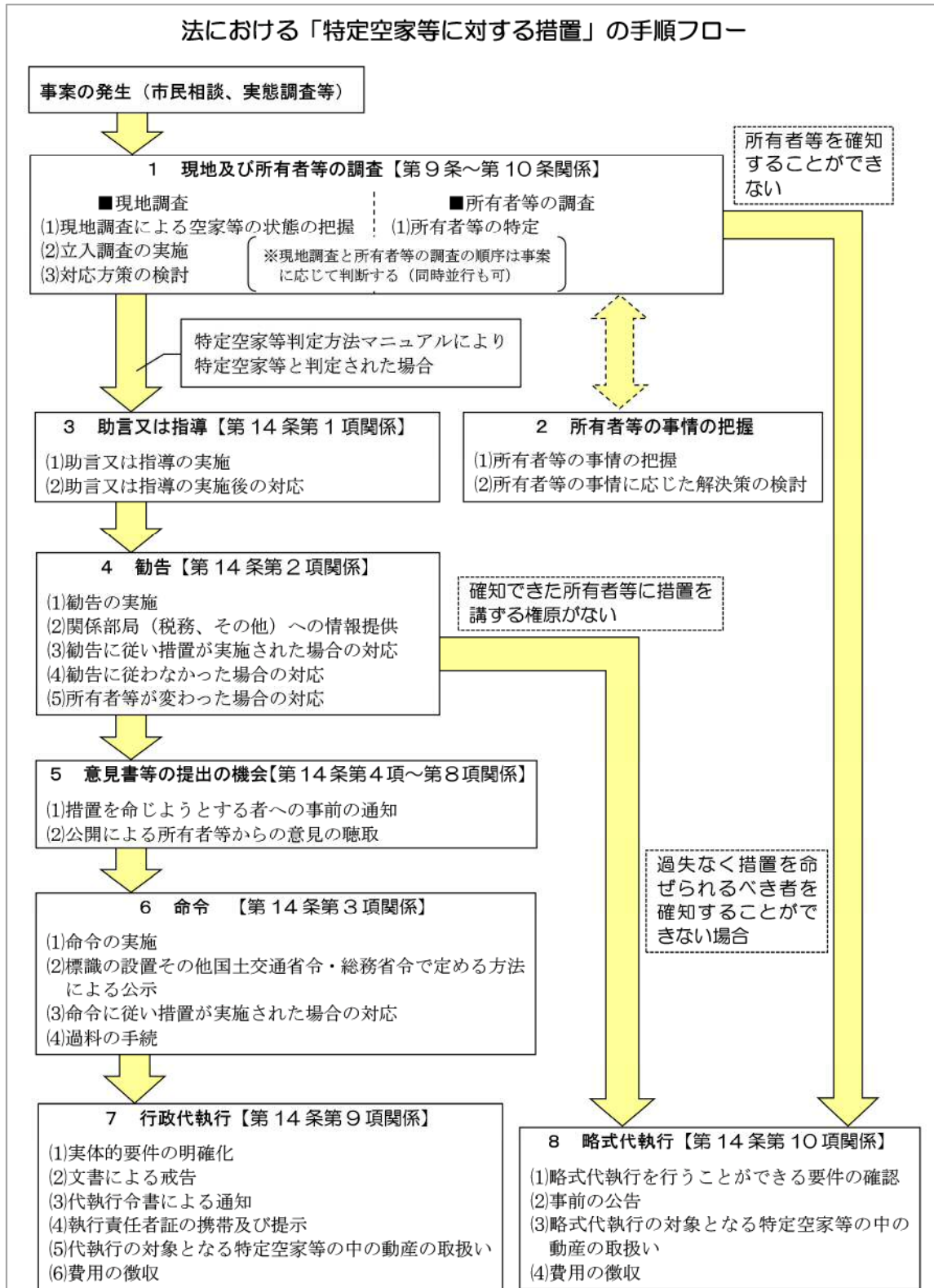
特定空家等と判断された空家等は、市が法第 14 条第 1 項の規定に基づき助言または指導の措置を講ずることとなります。また、市から法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

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



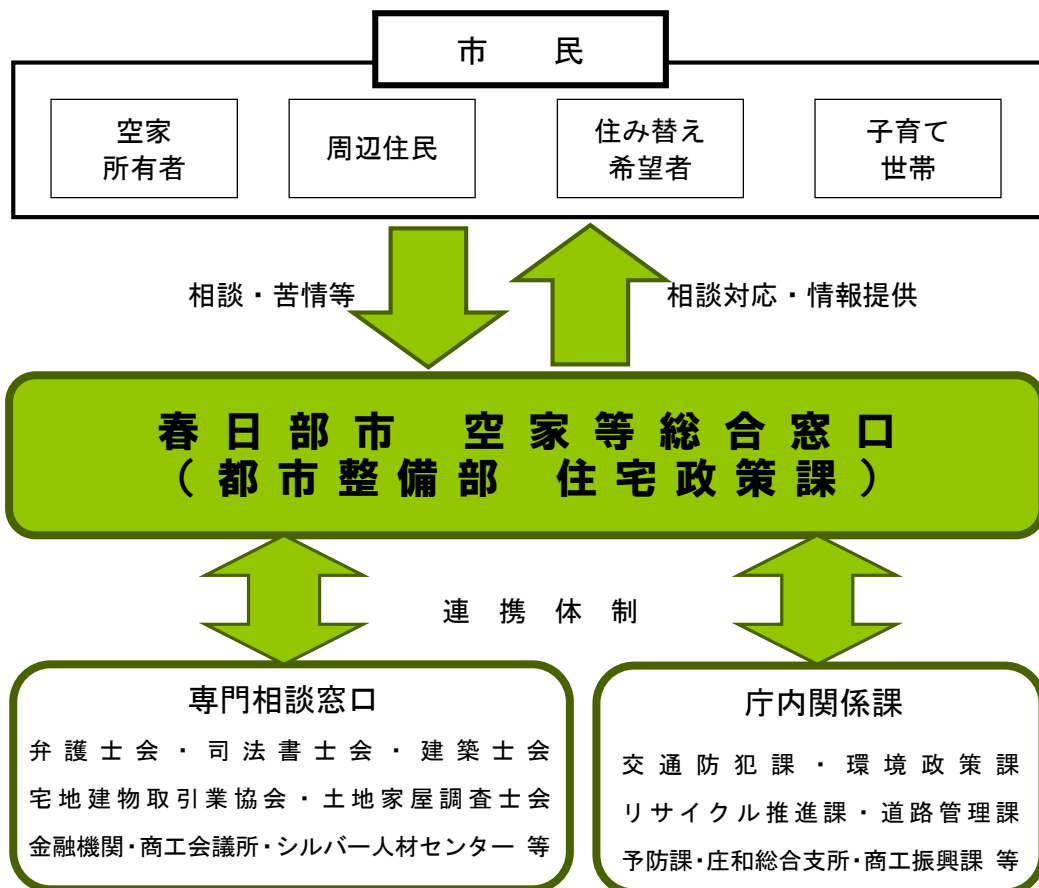
5. 体制の構築

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、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、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

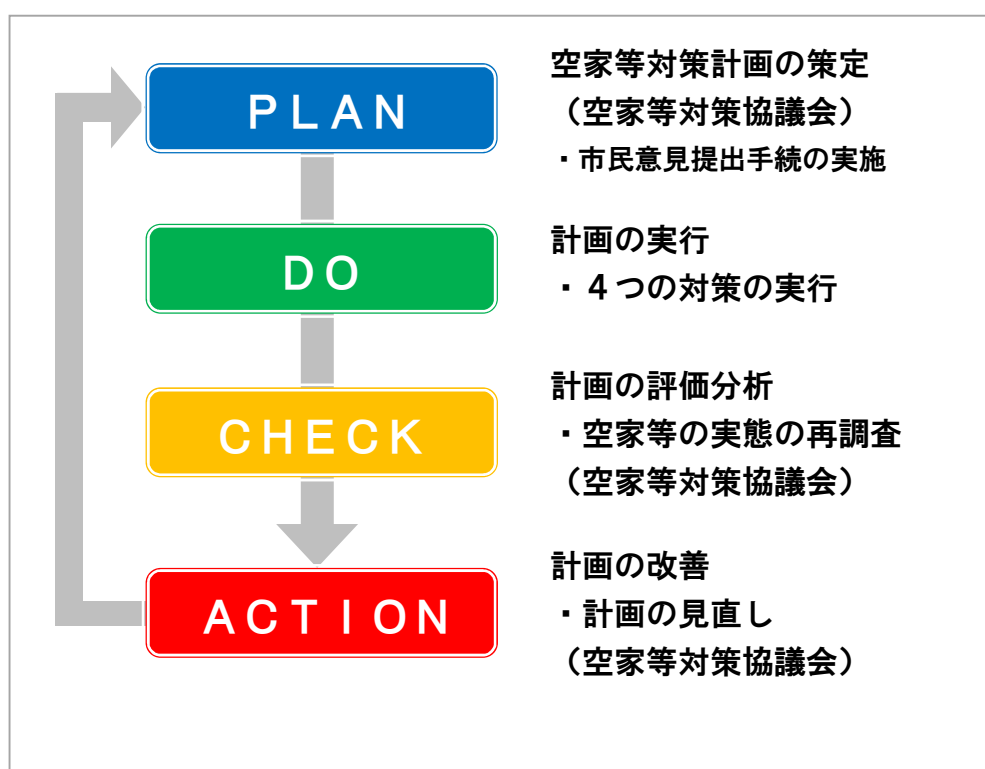


V章 計画の評価

本計画は、序章「4. 計画の期間」(5 ページ) のとおり、当初 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





春日部市

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 2018年（平成30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/>