

朝霞市空家等対策計画(素案)
【令和6年4月～令和11年3月】

令和6年4月

朝霞市



©朝霞市役所

目次

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的・・・1
2. 計画の位置づけ・・・1
3. 計画期間・・・2
4. 計画の目標・・・2

第2章 現状と課題

1. 本市の人口と世帯の状況・・・3
2. 朝霞市の住宅の状況・・・4
3. 朝霞市の空き家数・・・5
4. 朝霞市空き家等実態調査・・・6
5. アンケート調査・・・12
6. 現状から見える課題・・・16

第3章 空家等対策の基本方針

1. 基本方針・・・19
2. 空家等に関する対策の対象とする地区・・・19
3. 空家等の調査に関する事項・・・19
4. 対象とする空家等の種類・・・19
5. 実施体制・・・20
6. 条例と法の連携・・・21

第4章 空家等対策の具体的な施策

1. 基本方針に合わせた具体的な施策・・・22
2. ①【予防・発生促進】適正な管理がされていない空家等の解消・・・23
3. ②【活用促進】空家等又は空家等跡地の活用の推進・・・29
4. ③【適切な管理】空家等の適正管理の推進・・・31
5. ④【措置】管理不全空家等、特定空家等への対応・・・33

資料・・・35

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

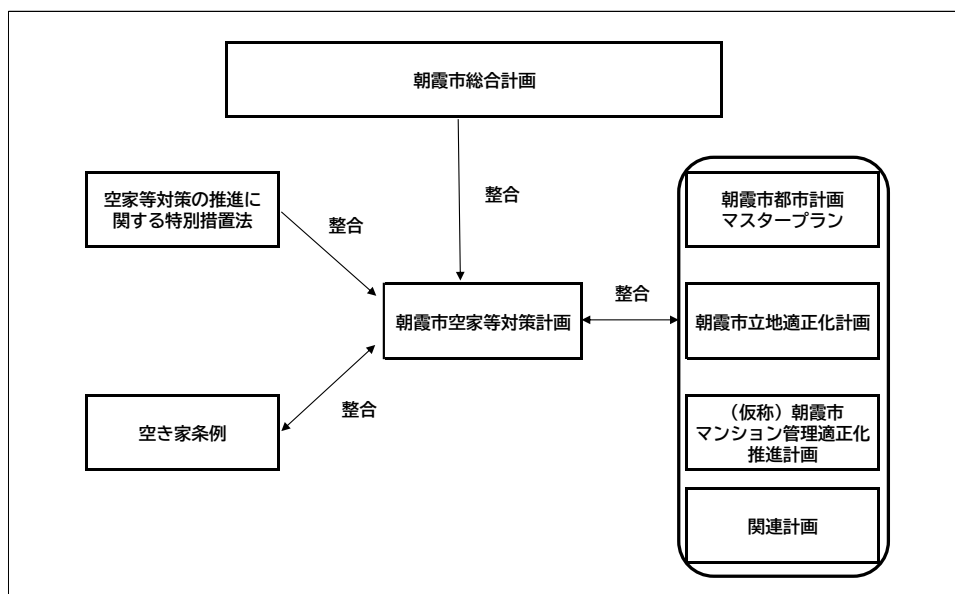
少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空き家等が増加しており、とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空き家等は、地震などの災害時に倒壊による避難路の閉塞、放火や犯罪の温床等による治安の悪化、悪臭の発生や害虫の繁殖等による公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念され、大きな社会問題となっています。また、このような空き家等の増加は、地域の魅力を低下させるとともに、健全なコミュニティ維持への影響が懸念されます。

このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が平成27年5月に施行、令和5年6月14日改正（公布の日から6月を超えない範囲で政令で定める日から施行、本計画は改正法の条文を基に作成）され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組んでいるところです。

本市においても令和元年に行った「朝霞市空き家等実態調査」（以下、「実態調査」という。）の結果、空き家数は535件、その後も情報提供等により適正な管理がされていない空き家は増え続けていることが判明しており、今後具体的な対策を進めるため、「朝霞市空家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は空家法の第7条に規定する空家等対策計画として策定し、本市の上位計画である朝霞市総合計画や各種計画と整合を図りつつ、空家等に対する対策の推進を図ります。



3 計画期間

計画期間は令和6年度から令和10年度の5年間とします。また、状況の変化により、必要に応じて見直します。

4 計画の目標

令和元年度に実施した実態調査では、朝霞市にある空き家等の数は535件、現地調査で最も状態が悪いと判断されたD判定の空き家等（以下「D判定空き家等」という。）は27件あるとの結果となり、令和5年7月末現在で13件が、改善に至っていません。

これまで空き家改善のための対策をしてまいりましたが、主に、所有者不明の空き家や、未接道の空き家の問題解消は困難であるという現状があります。

実態調査によるD判定空き家等や、対応困難な空き家を無くすことを目標とし、管理不全な空き家を作らないための空き家対策を具体的に進めていきます。

第2章 現状と課題

1 本市の人口と世帯の状況

本市の人口、世帯数は平成12年から平成27年まで増加傾向となっており、平成12年から人口は、16,587人、世帯数は9,692世帯の増加となっています。住宅総数が世帯数を上回る状況です。

また、持ち家で暮らす単身高齢者世帯は、平成12年から平成27年にかけて世帯数、割合ともに増加傾向となっています。一方、1世帯当たり人員は平成12年から横ばい傾向となっています。

表1

■朝霞市の人口・世帯数・住宅総数の推移

項目	H12	H15	H17	H20	H22	H25	H27	H30
人口(国勢調査)(人)	119,712	-	124,393	-	129,691	-	136,299	-
世帯(国勢調査)(世帯)	49,745	-	52,253	-	56,732	-	59,437	-
住宅総数(住宅・土地統計調査)(戸)	-	56,610	-	58,750	-	66,760	-	67,540

出典:国勢調査、住宅・土地統計調査

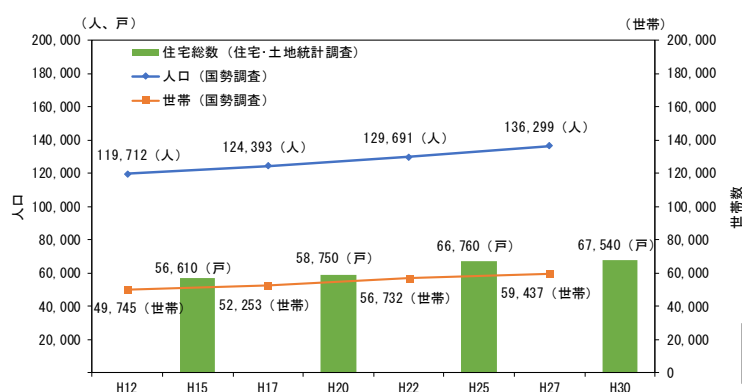


表2

出典:国勢調査、住宅・土地統計調査

■朝霞市の持ち家で暮らす単身高齢者世帯と1世帯当たり人員

項目	H12	H17	H22	H27
持ち家で暮らす単身高齢者世帯(世帯)	977	1,709	2,264	2,862
総世帯数(世帯)	49,745	52,253	56,732	59,437
持ち家で暮らす単身高齢者世帯の割合(%)	2.0%	3.3%	4.0%	4.8%
1世帯当たり人員(人/世帯)	2.4	2.3	2.3	2.3

表3

出典:国勢調査

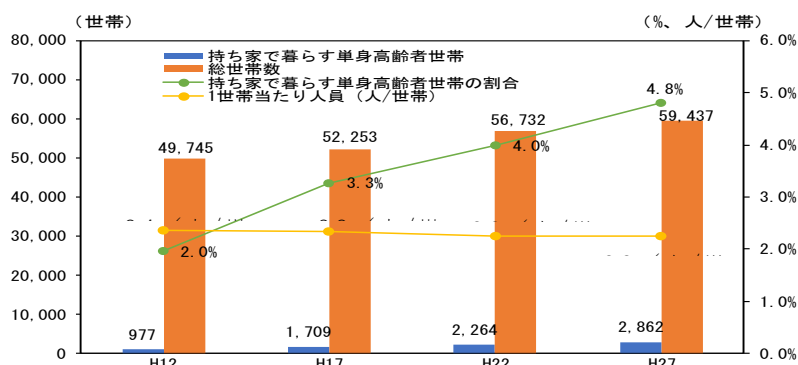


表4

出典:国勢調査

2 朝霞市の住宅の状況

本市の住宅は、一戸建住宅が平成5年以降から割合が少なくなり、直近の平成30年度には29.3%となっています。一方、共同住宅については、平成5年から平成10年で割合が高くなり、以降は横ばいとなっていました。平成30年度では、69.1%まで割合が高くなっています。

表5

■建て方別住宅数の割合

(戸)

項目	H5	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数	40,130	43,680	50,340	53,380	59,820	61,190
一戸建	16,220 (40.4%)	14,330 (32.8%)	16,820 (33.4%)	17,370 (32.5%)	20,040 (33.5%)	17,930 (29.3%)
長屋	460 (1.1%)	400 (0.9%)	390 (0.8%)	740 (1.4%)	1,180 (2%)	870 (1.4%)
共同住宅	23,310 (58.1%)	28,900 (66.2%)	33,070 (65.7%)	35,190 (65.9%)	38,530 (64.4%)	42,280 (69.1%)
その他	130 (0.3%)	50 (0.1%)	60 (0.1%)	80 (0.1%)	70 (0.1%)	120 (0.2%)

※調査結果の数値は、四捨五入により住宅総数と内訳が一致しません。
 ※割合の数値は内訳の合計値を分母として使用しています。

出典:平成30年住宅・土地統計調査

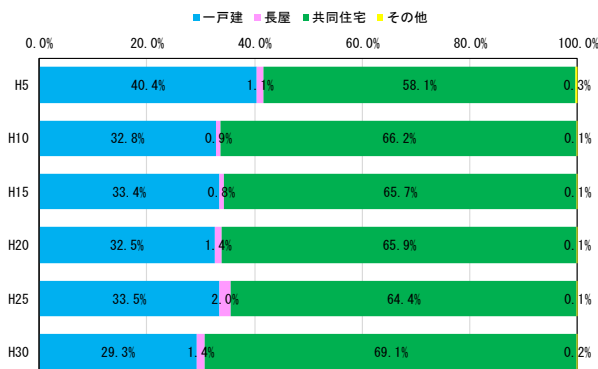


表6

出典:平成30年住宅・土地統計調査

※小数点第二位以下は四捨五入しているため、構成比が100%にならない場合があります。

建築時期別の住宅数は、平成5年以降昭和56年未満の建築物の割合は少なく、直近の平成30年には、12.9%と、1割程度となっています。

表7

■建築時期別住宅数の割合

(戸)

項目	H5	H10	H15	H20	H25	H30
昭和56年未満建築物	19,450 (48.5%)	12,470 (28.5%)	11,680 (23.2%)	10,170 (19.1%)	19,040 (31.8%)	7,920 (12.9%)
昭和56年以降建築物	20,680 (51.5%)	31,210 (71.5%)	38,660 (76.8%)	43,210 (80.9%)	40,780 (68.2%)	53,270 (87.1%)

出典:平成30年住宅・土地統計調査

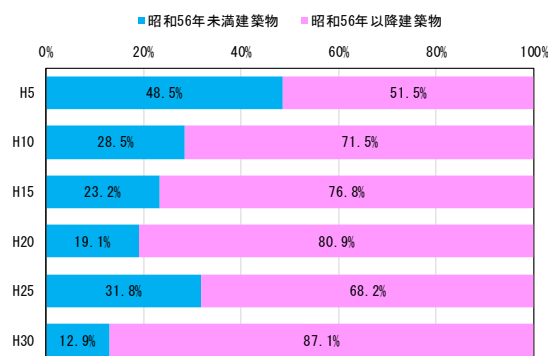


表8

出典:平成30年住宅・土地統計調査

※小数点第二位以下は四捨五入しているため、構成比が100%にならない場合があります。

3 朝霞市の空き家数

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家等は、6,250戸であり、そのうち一戸建が1,180戸、長屋建・共同住宅・その他が5,070戸となっており、平成15年からの推移をみると、その他の住宅の空き家等が増加傾向にあります。

■朝霞市の空き家数（住宅・土地統計調査）

空き家等の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	30	-	-	-	30	20	10
賃貸用の住宅	4,070	210	190	20	3,860	1,140	2,710
売却用の住宅	330	70	70	-	260	-	260
その他の住宅	1,820	900	900	-	910	260	660
合計	6,250	1,180	1,160	20	5,070	1,420	3,650

(戸)

表9

- 1 摘要表中に使用されている記号等は次のとおりとする。
- 2 「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。
- 3 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- 4 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに宿泊する人がいる住宅をいう。
- 5 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成30年住宅・土地統計調査

■朝霞市の住宅総数・空き家等数・空き家率の推移

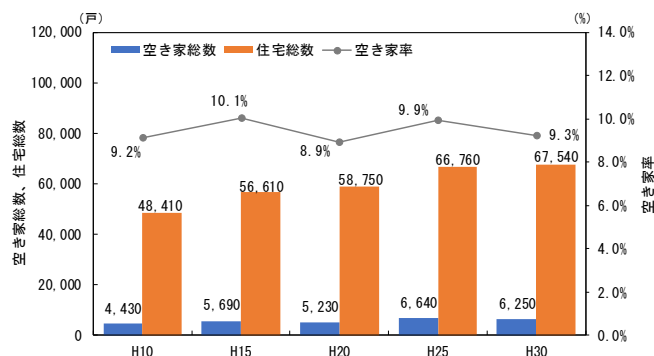


表10

出典：住宅・土地統計調査

■朝霞市の空き家等の推移

朝霞市	H15	H20	H25	H30
空き家総数	5,690	5,230	6,640	6,250
その他の住宅	860	810	1,590	1,820
売却用の住宅	230	410	550	330
賃貸用の住宅	4,380	3,960	4,480	4,070
二次的住宅	220	50	20	20

(戸)

表11

出典：住宅・土地統計調査

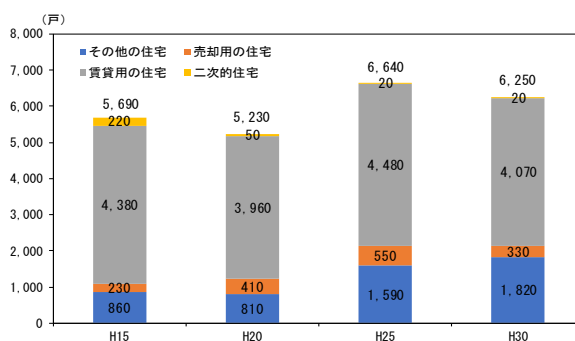


表12

出典：住宅・土地統計調査

4 朝霞市空き家等実態調査

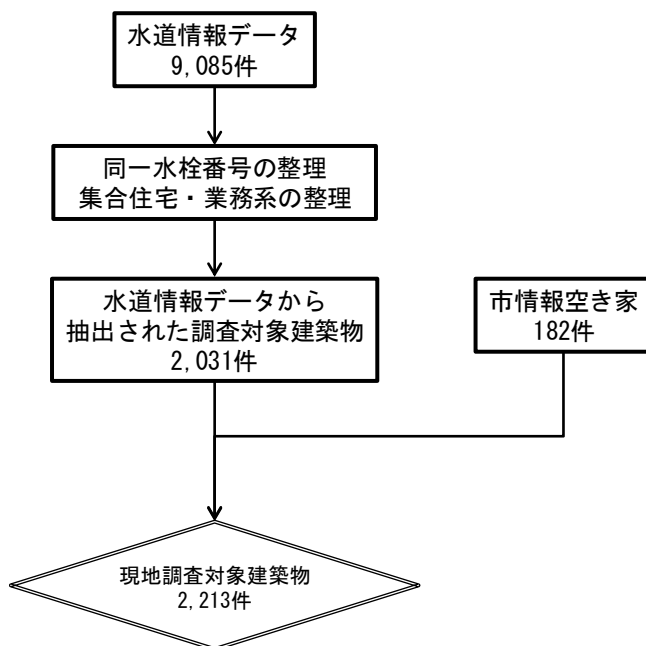
本市では、市内全域の空き家等について、現地調査、アンケート調査を実施しました。

(1) 調査対象建築物

実態調査における調査対象建築物は、平成31年1月の水道情報データを用いて「閉栓、または水道の使用量が0 m^3 という状態が6ヶ月以上継続している建築物、6ヶ月間で水道の使用量が1 m^3 未満の建築物」を調査対象建築物としました。

また、市で把握している、平成31年1月末までの空き家等管理台帳内の空き家についても調査対象建築物としました。

■調査対象建築物の内訳

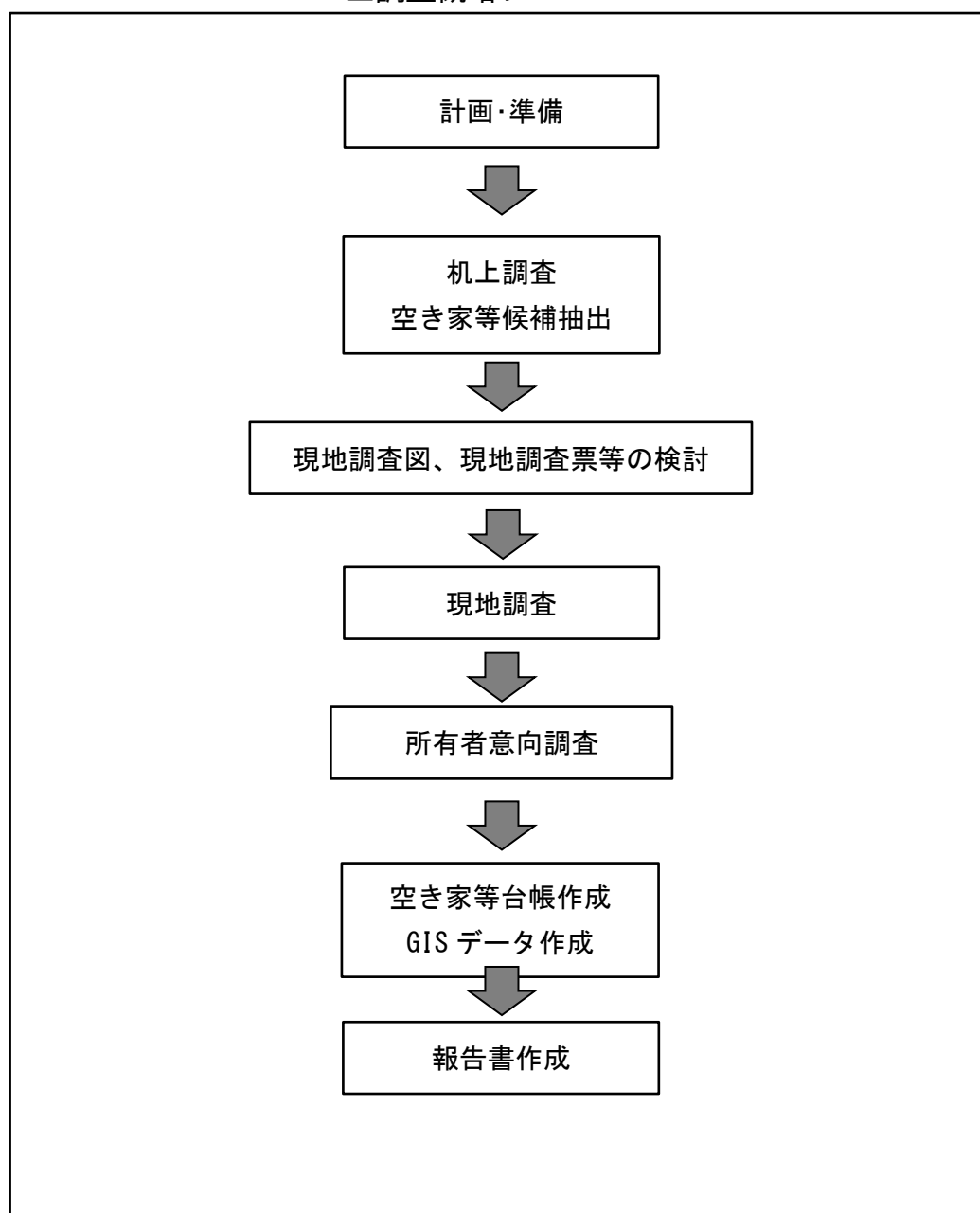


(2) 調査概要

実態調査は、調査対象として抽出された空き家等候補について現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いもの（空き家等）については、老朽度、不良度判定等の調査を実施しました。

その後、所有者調査を実施し、空き家の所有者に対して意向調査（アンケート）を実施し、今後、空き家等について解体、売却のほか、利活用等の意向を調査しました。

■調査概略フロー



(3) 老朽度、不良度について

空き家等の老朽度、不良度については、特定空き家等の状態分類（ガイドライン）を参考に以下のように分類しました。

■特定空き家等の状態（ガイドラインより抜粋）

- I 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
- II 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
- III 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
- IV 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

老朽度、不良度の詳細な判定基準は、次項に示すとおり、（ア）から（シ）の項目について判定を行いました。

- （ア）～（オ）については、次頁に示した判定基準によりA～Dの判定を行います。
- （カ）～（シ）の項目については、該当の有無の判定を行います。

なお、（ア）から（オ）に一つでもD判定があるもの、または（カ）から（シ）で該当するもので、その程度が著しく近隣等への影響のおそれがある場合は、「管理不全の空き家等」と分類しました。

■空き家等の老朽度、不良度基準

判定	説明	
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）	利活用可能
B	やや維持管理不足であり、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）	
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理不足のほか、損傷・老朽化が著しいと思われる	やや管理不全な状態
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険性があり、解体等の検討が必要と思われる	管理不全な状態

■老朽度・不良度判定基準（詳細）

		木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)			
I	A	傾斜は認められない	
	B	一部にたわみがみられる	
	C	全体的にたわみがみられる	
	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)	
	不明	(コメント:)	
(イ) 基礎の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
	D	基礎がない、基礎・土台の腐朽・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
	不明	(コメント:)	
(ウ) 屋根の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	屋根ふき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	C	屋根ふき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ふき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	不明	(コメント:)	
(エ) 外壁の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
	不明	(コメント:)	
(オ) 工作物等の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
	不明	(コメント:)	
(カ) 門・塀の状況			
I	<input type="radio"/>	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)	
(キ) 擁壁の状況			
I	<input type="radio"/>	擁壁のひびが著しいもの	
(ク) ごみ等の放置の状況			
II	<input type="radio"/>	敷地内のごみで臭気の発生があるもの	
	<input type="radio"/>	多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの	
(ケ) 周辺景観と不調和な状況			
III	<input type="radio"/>	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
	<input type="radio"/>	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	
	<input type="radio"/>	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのみ)、投棄されているもの	
(コ) 立木が原因による放置状況			
IV	<input type="radio"/>	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの	
	<input type="radio"/>	立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの	
(サ) 動物が原因による放置状況			
IV	<input type="radio"/>	空き家に住みつけた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	
	<input type="radio"/>	動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
(シ) 建築物等の不適切な管理状況			
IV	<input type="radio"/>	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの	
	<input type="radio"/>	土砂が大量に流出しているもの	

※判定基準については、国土交通省及び総務省の“「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）”を参考に作成しました。

(4) その他の項目について

その他の調査項目として、現地調査では以下の項目について、それぞれ判定基準により調査を実施することとしました。

・建築物の主用途

建築物の用途については、以下の表の分類に基づき確認しました。

■建築物用途分類表

住宅用地	戸建住宅	戸建住宅	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス等	
商業用地	住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
	店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ等	
	事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館等	
工業用地	工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫	自動車車庫、駐輪場、（ただし事務所・住宅に付属しているものは含まない。）、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル、（上屋又は事務所を伴うもの）、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所等	
その他	付属屋	主建築物に付属している築物（物置、蔵等）	
	その他	上記以外のもの	

・建築物の主構造

建築物の構造については、木造・非木造を目視にて確認しました。

・建築物の階数

建築物の階数については、当該建築物の地上階を目視にて確認しました。

(5) 空き家調査結果

空き家現地調査の結果、空き家等は535件となりました。

そのうち、管理不全の空き家等と判断された建築物は、65件（12.1%）となりました。

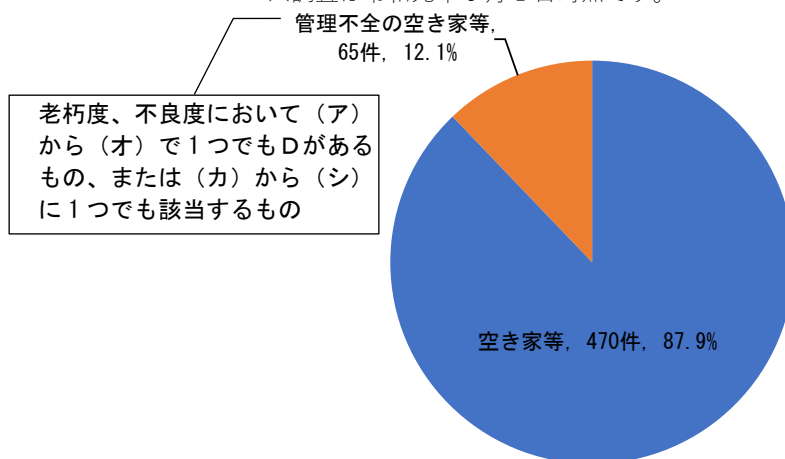
また、管理不全の空き家等と判断された建築物の内訳は、老朽度、不良度がA判定で20件、B判定で11件、C判定で7件、D判定で27件となりました。

■ 空き家等総数及び割合

(件)

空き家判定	件数	割合
空き家等	470	87.9%
管理不全の空き家等	65	12.1%
合計	535	100.0%

※調査は令和元年5月1日時点です。



※小数点第二位以下は四捨五入しているため、構成比が100%にならない場合があります

■ 空き家等及び管理不全の空き家等

(件)

建築物の老朽度、不良度	その他の項目に非該当	その他の項目に該当	総計
A判定	301	20	321
B判定	128	11	139
C判定	41	7	48
D判定	17	10	27
総計	487	48	535

※その他の項目は、老朽度・不良度判定基準（詳細）における（カ）～（シ）を指す

※住宅・土地統計調査の空き家数との乖離について

（H30住宅・土地統計調査における空き家数：6,250戸）

住宅・土地統計調査は戸数ベースで調査しており、「長屋・共同住宅・その他」の空き家は、一戸が空き室となっていれば、計上されています。

一方、本調査では、長屋、共同住宅は全室が空室であれば空き家等として計上しています。

そのほか、一戸建てについても、同一敷地内に母屋があれば空き家等として計上しないようにしているため、住宅・土地統計調査の空き家数とは乖離した結果となります。

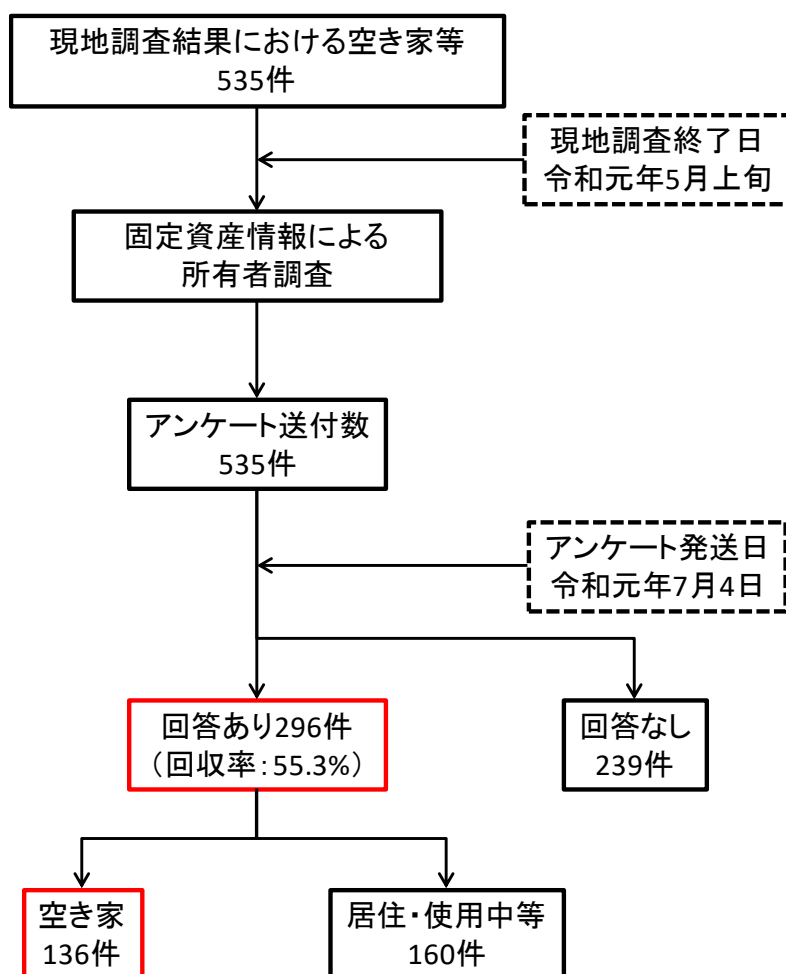
5 アンケート調査

(1) アンケート概要

空き家等の所有者に対し、空き家等になった原因、問題点、維持管理状況のほか、今後の利活用の予定など、所有者のニーズを把握するために郵送によるアンケート調査を行いました。

下図にアンケート調査フローを示します。

■ アンケート調査フロー



(2) アンケート期間

アンケートの調査期間は下記の通りです。

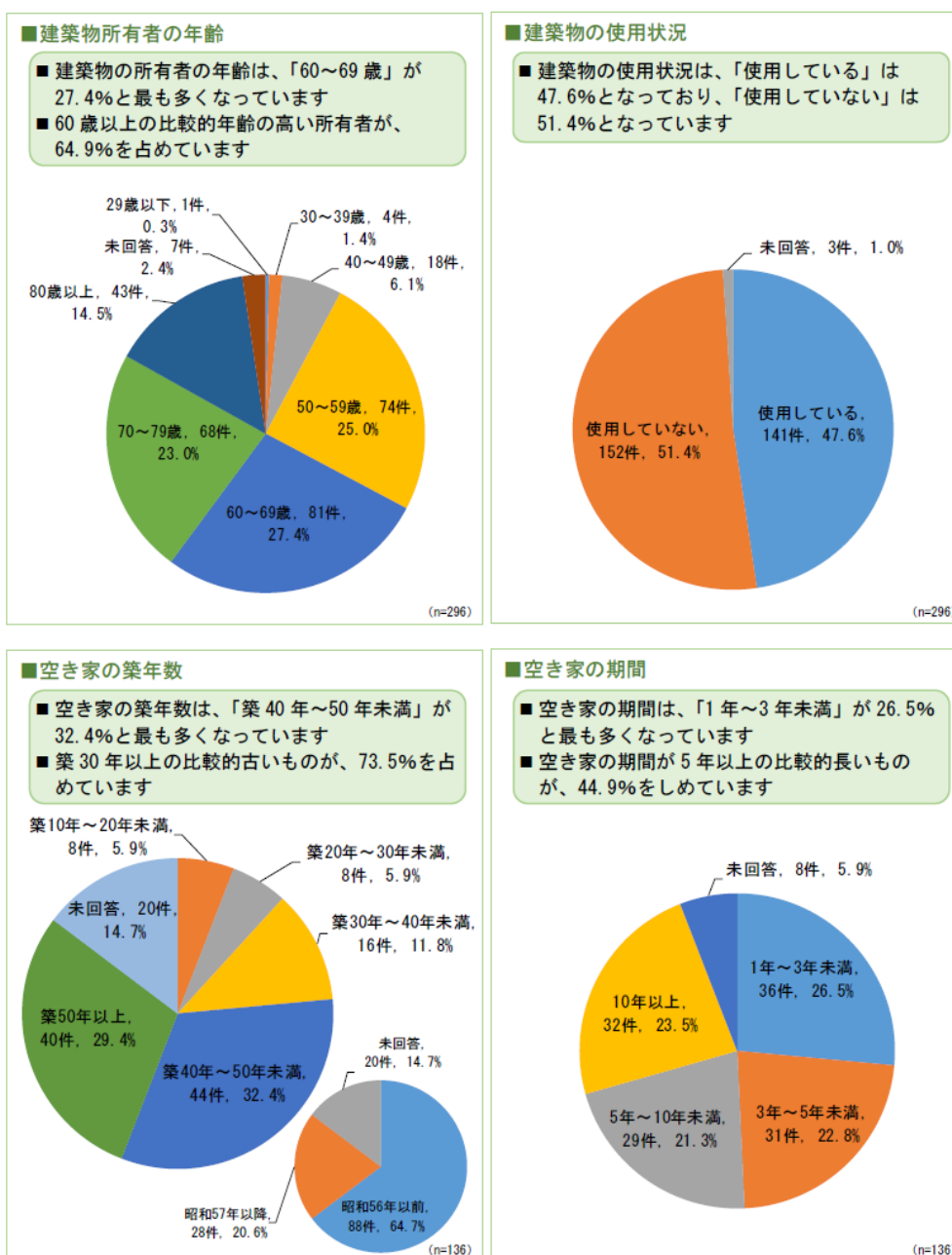
アンケート調査期間：令和元年7月4日～令和元年8月30日

(3) アンケート調査結果

アンケート回収率

現地調査により、「空き家等の可能性が高い」と判断した建築物について、固定資産税情報をもとに所有者の抽出を行い、アンケートを送付しました。その結果、発送件数535件に対し、回収件数296件となり、回収率は55.3%でした。

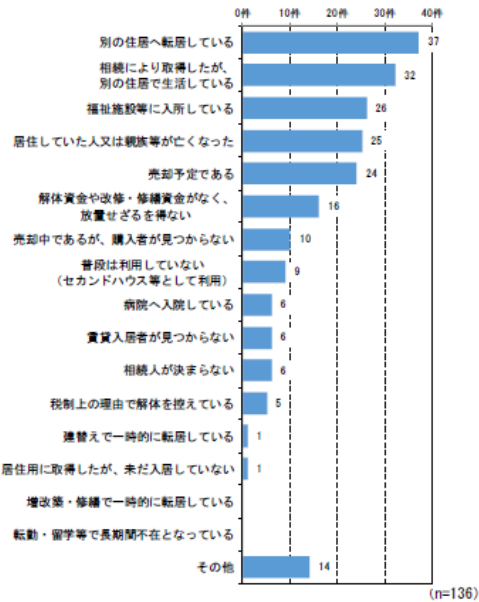
■回答内容



※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が100%にならない場合がある

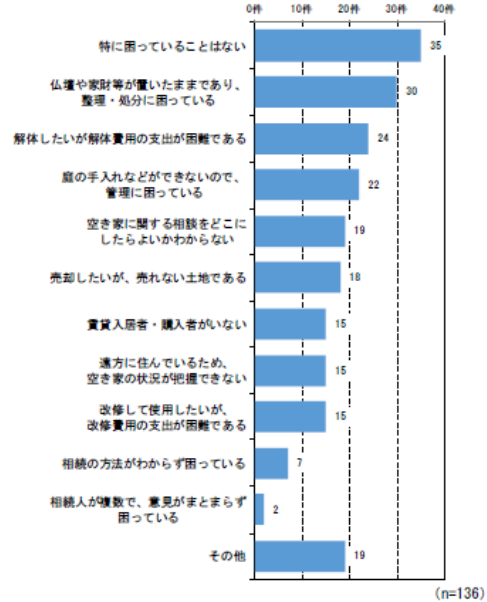
■ 空き家になっている原因（複数回答可）

- 空き家になっている原因は、「別の住居へ転居している」が37件で最も多くなっています
- 相続による取得、福祉施設等に入所などの解答も多く、原因は多岐にわたっています



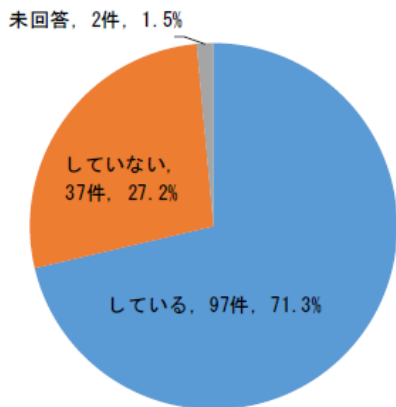
■ 空き家で困っていること（複数回答可）

- 空き家で困っていることは、「特に困っていることはない」が35件で最も多くなっています
- 家財等の処分、改修・解体費用、維持管理、相談先の問題など多くの課題があります



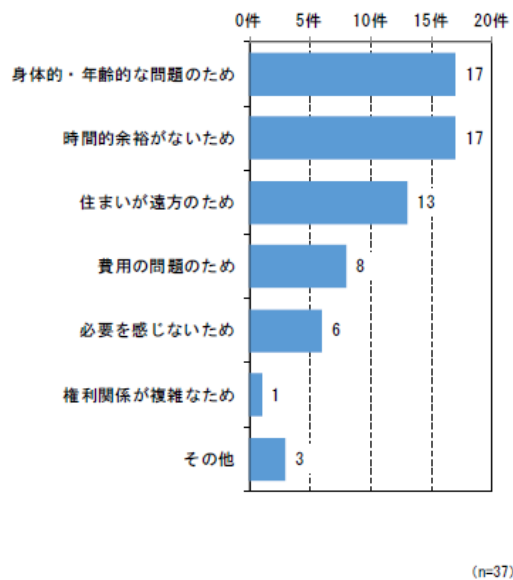
■ 空き家の維持管理

- 空き家の維持管理は、「している」が71.3%となっています
- 一方、27.2%が「していない」と回答しています



■ 空き家の維持管理をしていない理由（複数回答可）

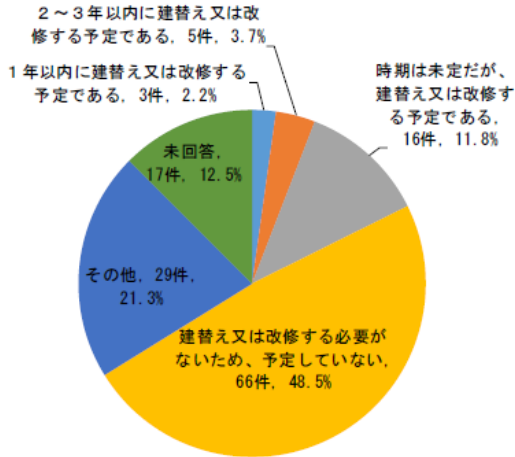
- 維持管理をしていない理由は、「身体的・年齢的な問題」と「時間的余裕がない」が17件で最も多くなっています



※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が100%にならない場合がある

■空き家の改修予定

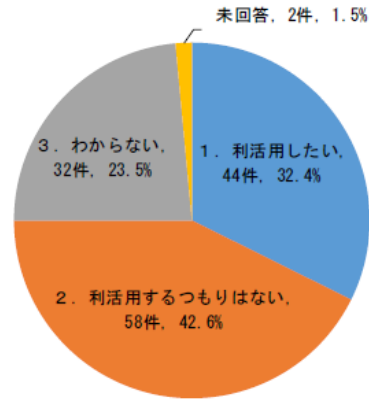
- 空き家の改修予定は、「予定していない」が48.5%と最も多くなっています
- 改修の意向がある方は、17.7%と少なくなっています



(n=136)

■空き家で利活用意向

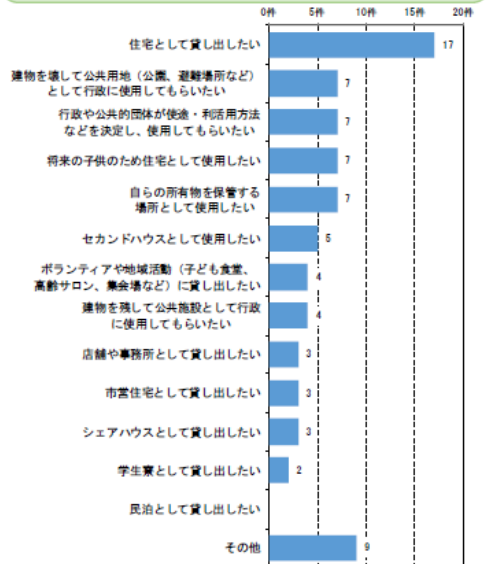
- 空き家の利活用の意向は、「利用したい」が32.4%となっていますが、「利活用するつもりはない」の方が42.6%と多くなっています



(n=136)

■今後の空き家の利活用（複数回答可）

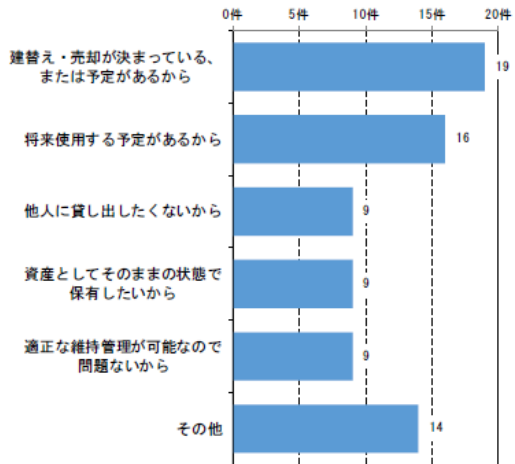
- 今後の空き家の利活用は、「住宅として貸し出したい」が17件と最も多くなっています
- 公共的利活用を望む意見も一定数ある結果となっています



(n=44)

■利活用しない理由（複数回答可）

- 利活用しない理由は、将来の使用、建替え、売却が決まっている、または予定があるという意見が多くなっています

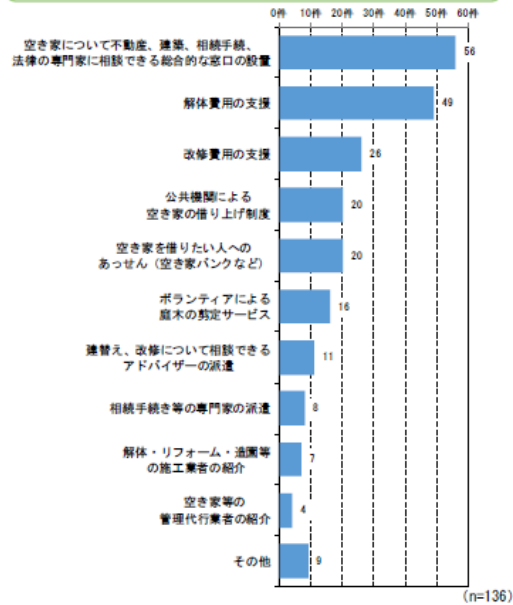


(n=58)

※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が100%にならない場合がある

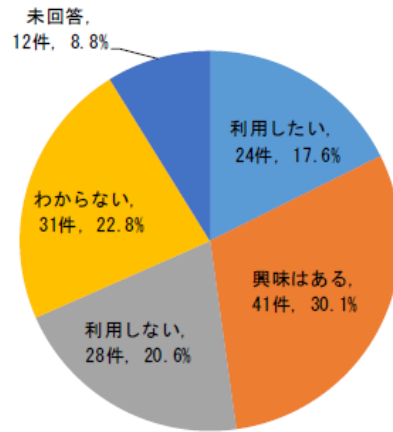
■空き家の支援策

- 空き家の支援策は、「総合的な相談窓口」が56件で最も多くなっています
- 解体・改修費用、公共機関の借り上げなど、経済的支援を求める意見も多くなっています



■空き家バンクの利用

- 市として空き家バンクを運営した場合、「利用したい」「興味がある」という前向きな回答が47.8%となっています



(n=136)

※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が100%にならない場合がある

6 現状から見える課題

(1) 人口・住宅・世帯状況

【課題】

・ 今後、見込まれる人口減少により、住宅需要が減少し、空き家化につながるものが懸念される。

➡【利活用や除却の推進】

住宅の利活用や除却等を推進し、空き家等が放置されない対策をしていくことが必要。

【課題】

・ 持ち家で暮らす単身高齢者が増加していること、核家族化が進行していることを考え合わせると、これらの所有者が施設への入所、死亡、転居した場合、空き家化する恐れがある。

➡【高齢者世帯への周知・啓発】

高齢者世帯に対して空き家等に関する問題意識や知識を周知することが必要。

(2) 空き家等の状況

【課題】

・空き家等のうち、市場に流通せず潜在的に管理が不十分になりやすい「その他の住宅」が増加傾向を示しており、管理不全の空き家等の増加につながる恐れがある。

➡【所有者への周知・啓発】

適正管理を促すため、空き家等所有者に対して、空き家等に関する問題意識や知識を周知することが必要。

➡【民間等の関係団体との連携】

所有者等が、空き家等を管理できない等で、長期間にわたり空き家等が放置されないよう民間等の関係団体と連携し、相談窓口の充実や市場への流通促進等の対応が必要。

(3) 令和元年12月の実態調査・現地調査の結果まとめ

【課題】

・本市には、535件の空き家等があり、そのうち65件が管理不全の空き家等。

・空き家総数、空き家率ともに、東武東上線以南で比較的高い地域が多くみられる。

・利便性が高い朝霞駅周辺や朝霞台駅周辺においても、空き家率が高い地域がみられる。

・管理不全の空き家等は、根岸台7丁目と幸町2丁目に多く分布している。

・空き家等の約2割は、建築物を建てる際の要件である接道義務を満たしていない可能性があり、溝沼6丁目、幸町1丁目、溝沼5丁目、本町2丁目といった東武東上線より南側の地区に多く分布している。

➡【管理不全空き家等への対応】

利活用が見込めない空き家等への対応が必要。

周辺へ悪影響を及ぼす恐れのある空き家等への早期対応が必要。

➡【地域特性に応じた対応】

空き家等の状態に応じた個別の対応だけでなく、それぞれの地域におけるまちづくり政策と連携が必要。

➡【法律上問題のある空き家等への対応】

再建築できない空き家等への対応が必要。

(4) 令和元年12月のアンケート調査の結果まとめ

【課題】

・空き家等の所有者の移住や施設への入所、死亡及び相続が契機となり、空き家になりやすい。

➡【市民への周知・啓発】

市民に対して空き家に関する意識や、相続や利活用に関する知識を周知していくことが必要。

【課題】

・空き家等の所有者は高齢者が多く、所有者の約3割の人は維持管理を行っていない。

・空き家等の維持管理ができない主な理由は、身体的・年齢的な問題や、時間が取れないため、遠隔地に居住しているためであり、維持管理する意思はあるものの、実際には行っていない所有者が多い。

➡【空き家等の所有者への支援整備】

空き家等の維持管理する意思はあるにもかかわらず、身体的な問題や距離の問題等で維持管理ができない所有者への対応が必要。

【課題】

・空き家等の所有者が主に困っていることは、荷物の整理や庭の手入れができないこと、解体や改修費用の工面ができないこと、相談場所がわからない等。

・空き家等の今後の利活用について、賃貸を希望する所有者が非常に多い。

・空き家等の今後の利活用について、行政や公的団体による利活用を希望する所有者も一定数いる。

・行政の支援について、主に総合相談窓口の設置や解体・改修費用への支援を希望する所有者が多い。

・賃貸として活用するための支援を希望する所有者も一定数いる。

➡【解体や改修への支援、不動産市場の活性化】

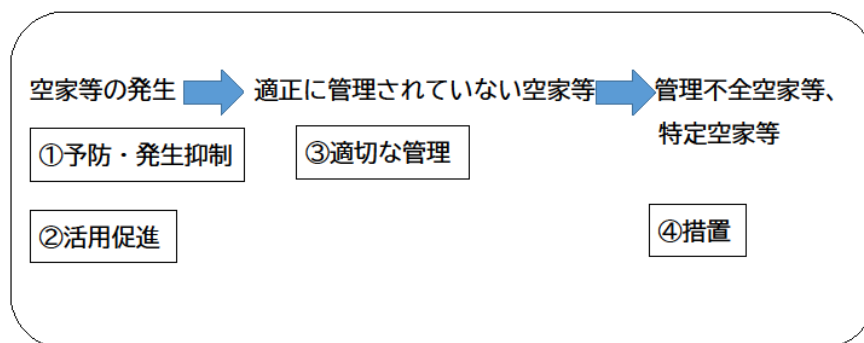
空き家等の解体や改修への支援が必要。

賃貸住宅市場の活性化が必要。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本方針

現在の状況、実態調査の結果を踏まえ、空家等の状態に応じた対策を行うため、①【予防・発生抑制】、②【活用促進】、③【適切な管理】、④【措置】の基本方針を立て、空家等施策を進めます。



基本方針イメージ図

2 空家等に関する対策の対象とする地区

朝霞市における空家等は、市内全域とし、総合的な空家等の対策をしていきます。地区の状況に応じた対策が必要となった場合は、計画の変更等を検討していきます。

3 空家等の調査に関する事項

実態調査による結果を活用し、空家等の対策に取り組んでいきます。今後状況の変化に応じて、定期的な調査を行います。

4 対象とする空家等の種類

・空家等

計画の対象を空家法第2条第1項の「建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）」と同様の定義とします。

・特定空家等

空家法第2条第2項の「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」と同様の定義とします。

・管理不全空家等

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等を管理不全空家等とします。

5 実施体制

(1) 朝霞市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会

次の事項に関する事務を庁内連絡会で所掌します。

①空き家等が管理不全な状態になることを防止するために必要な事務に関すること。

②空き家等が管理不全な状態になることを解消するために必要な事務に関すること。

③空き家等の所有者等を支援するために必要な事務に関すること。

④その他会長が必要と認めること。

【朝霞市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会の各委員と役割について】
課税課 ・ 固定資産税調査に関すること。

地域づくり支援課 ・ 自治会、町内会の支援に関すること。

環境推進課 ・ 草木の繁茂に関すること。
・ 害獣、害虫に関すること。

まちづくり推進課 ・ 都市計画に関すること。

開発建築課 ・ 空家等に関する総合的な業務に関すること。
・ 空家等対策計画に関すること。
・ 管理不全空家等や特定空家等の措置に関すること。
・ 朝霞市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会や特定空家等の措置に関する会議体（仮称）の運営に関すること。

危機管理室 ・ 防犯に関すること。

(2) 特定空家等の措置に関する協議等を行うための組織体制の整備

管理不全空家等、特定空家等の勧告や代執行等に関する事、その他本計画の実施に関する事を協議するための組織体制の整備を検討します。その際、委員は外部の学識経験者等を含めることなど、検討します。

6 条例と法の連携

朝霞市空き家等の適正管理に関する条例（以下「空き家条例」という。）と空家法でそれぞれ連携し、空家等の対策に取り組みます。空家法の改正等により、状況に応じて空き家条例の改正を行います。

第4章 空家等対策の具体的な施策

1 基本方針に合わせた具体的な施策

基本方針に合わせ、空家等の問題解消に向けた対策を進めていきます。空家等の状況や、法改正等に応じて、変更を検討していきます。

① 【予防・発生抑制】

適切な管理がされていない空家等の解消

- (1) 所有者等への個別通知
- (2) 住民等からの空家等に関する相談への対応
- (3) 納税通知と合わせたチラシの送付
- (4) 「終活」としての空家等対策の重要性・空家リスク等の意識啓発・働きかけ
- (5) リバースモーゲージ等の活用
- (6) 国庫補助を活用した活用困難な空家等への除却の支援

② 【活用促進】

空家等又は空家等跡地の活用の推進

- (1) 朝霞市空き家バンク制度
- (2) 居住支援関連団体との連携

③ 【適切な管理】

空家等の適正管理の推進

- (1) 所有者等の責務強化
- (2) 空き家ワンストップ無料相談窓口の設置

④ 【措置】

管理不全空家等、特定空家等への対応

- (1) 管理不全空家等、特定空家等の措置
- (2) 財産管理人による所有者不在の空家等の処分
- (3) 朝霞市空き家等の適正管理に関して市内連絡会が行う管理不全空家等、特定空家等に関する検討
- (4) 勧告や代執行等、不利益処分を行う必要がある管理不全空家等、特定空家等に関する検討

2 ①【予防・発生抑制】

適切な管理がされていない空家等の解消

(1) 所有者等への個別通知

適切な管理がされていない空家等の所有者に対して、空家等改善措置の通知を行います。

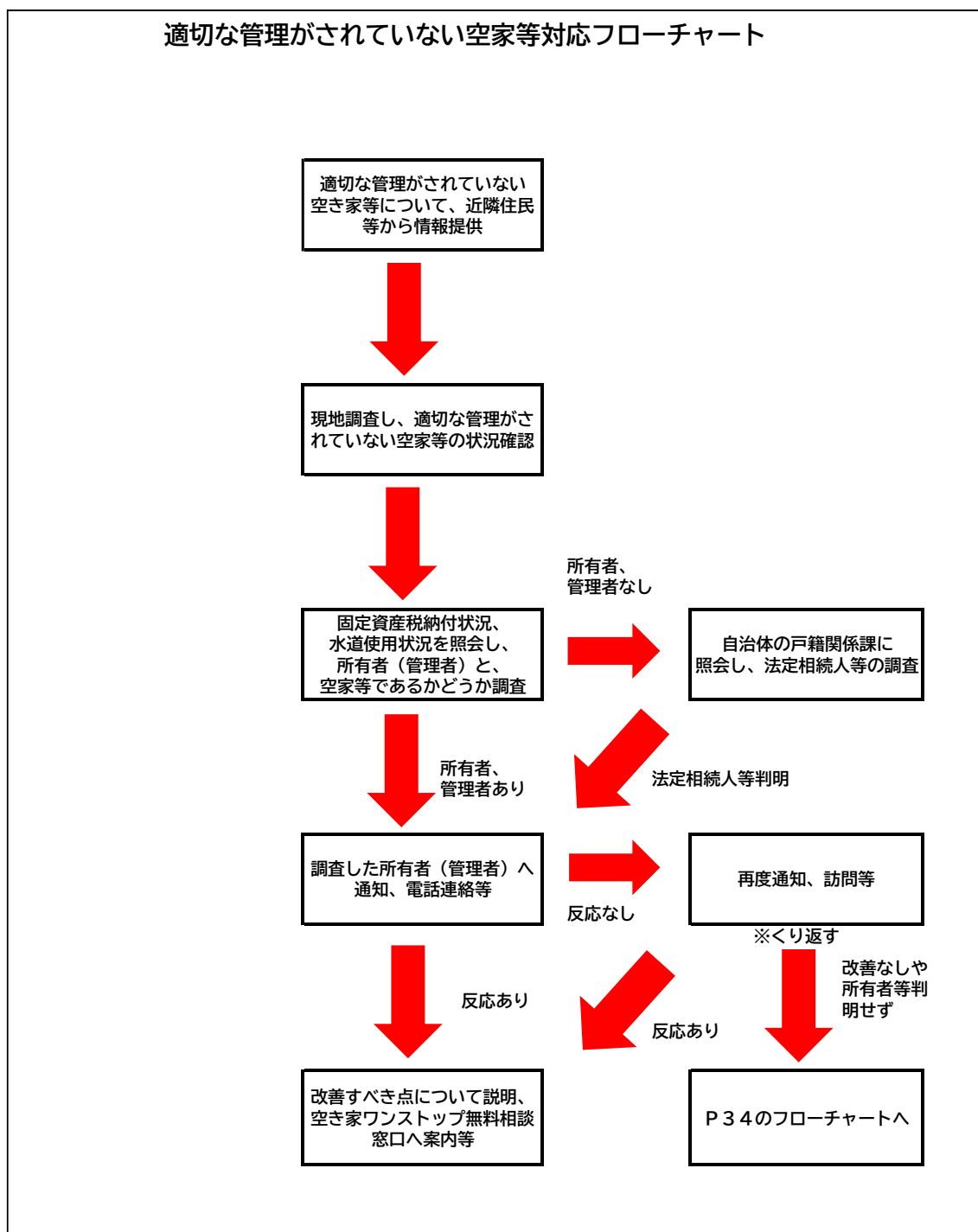
■本市の通知例

朝開発第 号 令和 年 月 日	
〇〇 〇〇 様	朝霞市長 富岡勝則 (公印省略)
空き家等に係る改善措置について	
あなたが所有者となっている下記の空き家等（建築物又はそれに附属する工作物及びその敷地を含む。以下同じ。）は、管理が適切にできていない状況にあり、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。	
今後、更なる状況の悪化も危惧されることから、至急、改善のための措置をとるとともに、下記の「お問合せ先」にご連絡いただけますようお願いいたします。	
記	
管理番号	〇一〇〇 (市へ連絡の際は、この番号を伝えてください)
空き家の所在地	埼玉県朝霞市〇〇
空き家等の状況 (改善措置が必要となる内容)	・草木が繁茂し、周辺の敷地に越境しています。 ・建物が老朽化し、破損等により周辺に被害が及ぶおそれがあります。 ※現地での目視による確認のため、上記以外にも改善措置が必要となる内容があるかもしれませんので、早急に現地を確認して適切な管理をお願いします。
【空家等対策の推進に関する特別措置法 抜粋】 (空家等の所有者等の責務) 第3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。	
【建築基準法 抜粋】 (維持保全) 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。	
◎空き家等を含めた土地及び建物の維持・管理は、所有者又は管理者の責務です。 周辺にお住まいの方等に迷惑を掛けないよう、適切な管理をお願いします。	
※空き家の管理でお困りの場合は、「朝霞市空き家のワンストップ無料相談窓口」をご利用ください。 (別紙のチラシをご覧ください。)	
<お問合せ先> 朝霞市役所 住所：埼玉県朝霞市本町1-1-1	

(2) 住民等からの空家等に関する相談への対応

住民等から適切な管理がされていない空家等の情報提供があった場合、所有者等の調査を行い、通知や、状況に応じて訪問を行います。

■本市の空家等対応のフローチャート



(3) 納税通知と合わせたチラシの送付

固定資産税納付通知へ空家等管理に関するチラシを同封し、周知していくことで、適正管理の推進を図ります。

■ (例) 本市の2023年に使用したチラシの抜粋

建物等を適正に管理しましょう！

空き家の管理

空き家を放置した場合、雑草の繁茂による景観の悪化、害虫の発生や小動物の棲みつきによる衛生面の悪化、不法投棄や放火などの犯罪リスク、建物の破損・倒壊による人的被害のリスクなど特に近隣住民に悪影響を及ぼすことになります。一方で、空き家の利用を希望する方は多く、空家バンク等による空き家の有効活用の支援も行っています。

また、相続登記の義務化が2024年4月1日より施行となります。

空き家のワンストップ相談窓口（事前予約制）

相談窓口	連絡先	相談内容
(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会県南支部	048-468-1717	管理・売却・相続登記・賃貸など
(一社) 日本空家対策協議会	042-453-8000	管理・売却・相続登記・賃貸など
(一社) 埼玉県建築士事務所協会県南支部	048-461-4507	解体・修繕・リフォームなど

(4) 「終活」としての空家等対策の重要性・空家リスク等の意識啓発・働きかけ

遺産相続にともなう手続き、権利関係の整理しておくことが住まいを空家等としないことに繋がります。埼玉県空き家対策連絡会議が作成する家の終活ガイドのリーフレットや、他市を参考とし、住まいの終活の働きかけをしていきます。

■ (例) 埼玉県空き家対策連絡会議 家の終活ガイド

人生の最後を自分らしく迎えるために「終活」をする人が増えています。
人生を共に過ごした「家の終活」で
家とお別れについて一緒に考えてみませんか？

家の終活 4つのキーワード
※各自に合わせて！

不動産情報の整理
土地と建物の目録(リスト)を作っておきましょう

「国土情報特約利用書」土地と建物の「権利関係証明書」購入したときの「登記簿謄本」を参考に目録(リスト)を作りましょう！
※登記簿謄本がなくてもOK

契約関係書類はありますか？
押入れの奥に眠っていないいませんか？見つかからない場合は、契約を中止した不動産業者などに問い合わせましょう。
売買時の資料にもなり、当該不動産の経緯が分かります。

登記の確認
土地と建物の**登記簿謄本**を取得しましょう
所在地別に応じた「固定資産税評価通知書」に記述の不動産について、当該市で「登記簿謄本」を取得しましょう。

相続登記は済んでいますか？
● 親や祖父母から遺産を相続しても、登記上の所有者が家族ではない場合は、相続登記しましょう。
● 相続登記していないと、不動産が売却できないなど、デメリットが生じます。自分の代で登記を最新の状況にしましょう！

相続登記とは
不動産の所有者がなくなった際に、その不動産の全部を誰が相続人(ご子孫)が相続人へ引き継ぎを行うことです。

権利関係の整理
トラブルを未然に防ぐためにも大切です
上積み建物には、様々な権利がつけられていることがあります。隣地権利と調整するなど、事前に整理しておきましょう。

借当権 借権を確認しましょう。消滅していれば、借権者に連絡して借当権を抹消してもらいましょう。

賃借権 貸している場合、5年超えている場合には、亡くなった後、借権が権利をどうするかなどそれぞれの手続きと話し合います。

隣地との境界 隣地権利にも確認し、境界を確定させましょう。

今後は、空き家や空室になってしまったりもされない不動産がある。

持っている不動産の情報を家族間で共有できていない。
遺産相続にともなう準備ができていない。

資料や持ち物が多い整理できない荷物がある。

倉庫 不動産の困り事が増えています

家の撮影
大切な思い出は写真に残しておきましょう

● 外装や壁紙の中、柱の古い木の文様、間違った畳の敷き直しなど！家を離れたとき、忘れがちなとき、その瞬間を思い出に残すための思い出の記録も残しておくことも大切です。

家財の整理
遺される人たちへの負担にならないために

● 遺族にとって故人の物を処分することは、非常に大変です。
● 遺された家財のために、売却収入に自分の家財を整理しましょう。

持ち物の整理
不要品の処分
定期的なお掃除

遺言書の作成
今後のことを家族に伝えておきましょう

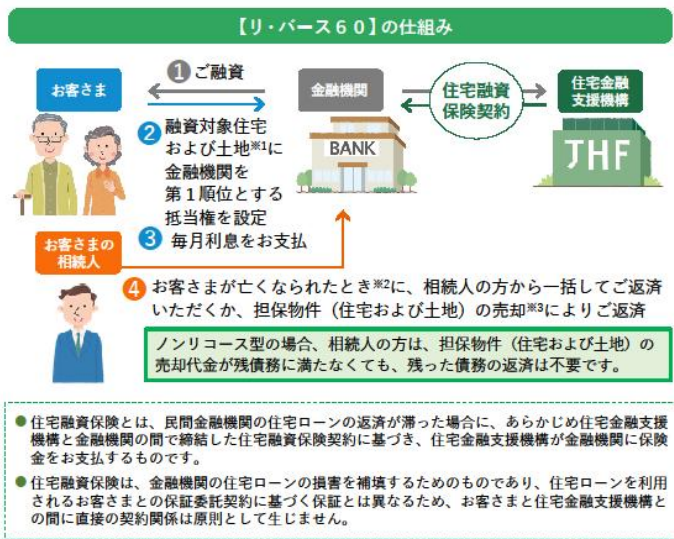
● 遺された家財のために、原をどうしたいのか、誰に引き継ぎたいのか「遺言書」を作成することはとても大切です。
● 文書だけでは伝わりがちな、相続のときの意思の伝達になります。元来から口頭で伝えたい思い、遺言書を作成しておきましょう！

遺言書の作成法
専門家に相談しましょう！
せっかくの遺言書も法的に有効なものではない場合があります。司法書士の専門家に相談し、作成しましょう。

令和3年7月より、「自筆証書遺言制度」開始！
法務局で遺言書を作成してもらえ、公正な制度です。詳しくはお近くの法務局へお問い合わせください。

(5) リバースモーゲージ等の活用
 社会福祉法人社会福祉士会の行う不動産担保型生活資金やリバースモーゲージ等の活用について助言等行います。

■ (例) 住宅金融支援機構「リ・バース60」



【お借入れに当たってのご注意】

■生活資金にはご利用いただけません。■投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。また、ご融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。■お申込前に金融機関担当者からお客さまに注意事項をご説明させていただきます。■融資対象住宅および土地^{※1}に対して、金融機関を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。■ご融資に伴い発生する諸費用はお客さまの負担となります。諸費用の具体的な内容、金額等は金融機関により異なる場合があります。■【リ・バース60】の返済期間と一般的な住宅ローン（元利均等返済）の返済期間が同じ場合は、金利が同じでも【リ・バース60】の方が総返済額（元金+利息）が多くなります。■【リ・バース60】のお借入れには、金融機関および住宅金融支援機構の審査があります。審査結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。■担保物件を売却する場合、売却代金が当該物件の当初取得価格を上回ったときは、売却益分について、譲渡所得が発生し、所得税等が課税される可能性があります。詳しくは、税務署や税理士にご相談ください。

※1 サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金の場合は、住替え前の住宅およびその土地に抵当権を設定します。
 ・子世帯の住宅の取得資金の場合は、親世帯の住宅およびその土地に抵当権を設定します。
 ※2 連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなったときとなります。
 ※3 お客さまがご存命中に元金を繰上返済して完済された場合は相続人の方が一括返済された場合は、担保物件（住宅および土地）を売却する必要はありません。

便利な場所へ住み替えたいけれど、今の収入では毎月のローン返済は無理かなあ。	古くなった自宅をリフォームしたいけれど、手元の預貯金は残しておきたいわ。	毎月の住宅ローンの支払を減らしたいなあ。
そろそろサービス付き高齢者向け住宅に引っ越したいけれど、入居一時金の負担が大きくて。	子供たちも独立したし今の家は広すぎるから、ちょうど良い広さの家に建て替えたいなあ。	子世帯の住宅購入を資金面で支援したいけれど、ある程度の生活資金は残しておきたいわ。

⚠️ ご注意 | 生活資金および投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。お借入れの内容により、自己資金が必要になる場合があります。

【リ・バース60】の商品概要は、こちらにお問合せください。

【リバース60】ダイヤル **0120-9572-60** (通話無料)
 営業時間 9:00～17:00 (土日、祝日及び年末年始を除きます)

リバース60 検索

住まいのしあわせを、こころに。住宅金融支援機構 (旧「住宅金融公庫」)

(2023年4月24日現在)

(6) 国庫補助を活用した活用困難な空家等への除却の支援
空家等の除却補助等、国庫補助を活用した支援等を検討していきます。

■ 空家対策総合支援事業、空家再生等推進事業概要

空家対策総合支援事業

事業期間：平成28年度～令和7年度

令和4年度当初予算：45億円（1.0倍）

空家法を積極的に活用して、空家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

<空家対策基本事業>

・空家・不良住宅の除却【補助率：直接・間接ともに2/5】

① 特定空家等の除却
（自主的対応が可能な者に対する空家法第14条第3項に規定する命令に係る部分を除く）

② 住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅の除却

③ 地域活性化要件（除却後の跡地を地域活性化のための計画的利用に供さなければならないという要件）を満たす空家の除却

④ 雷害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空家の緊急的又は予防的な除却

※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかがりまし費用も補助

・空家・不良住宅を除却した後の土地の整備【補助率：直接1/2、間接1/3（かつ市町村の1/2）】
ただし、地域活性化要件の適用が除外されている特定空家等や不良住宅の除却後の土地を、公益性の高い以下の用途で活用する場合、かつ、10年以上同一の用途で活用を行う場合に限る。
ア) 地域に開放するポケットパークや児童遊園
イ) 災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所
ウ) 地域に開放する公的駐車場

・空家の活用【補助率：直接1/2、間接1/3（かつ市町村の1/2）】

・空家等対策計画の策定等に必要空家の実態把握【補助率：直接1/2】

・空家等の所有者の特定【補助率：直接1/2】

<空家対策関連事業>【補助率：各事業による】

・空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業
① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
② 代執行後の債権回収機関への委託費用
③ 財産管理制度の活用に伴い発生する予納金


<空家対策促進事業>【補助率：各事業による】

・空家対策基本事業とあわせて実施する以下の事業
住宅・建築物耐震改修事業・住宅街地総合整備事業・街なみ環境整備事業
狭い道路整備等促進事業・小規模住宅地区改良事業・地域優良賃貸住宅整備事業
住宅地区改良事業等計画基礎調査事業


<空家対策促進事業>【補助率：直接1/2、間接1/3（かつ交付対象事業の全体事業費の2/10以内）】

・空家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業
例：空家対策基本事業（代執行又は空家の除却若しくは活用）にあわせて行う残置物の処分（ただし、空家対策基本事業における工事等と同一契約で行う場合は空家対策基本事業として対応する。）

空家の除却



空家の活用



居住環境の整備改善のため、地域活性化のため、空家を空家・不良住宅を除却 地域交流施設に活用

空家法に基づき「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等と連携して事業を推進

注1) 複数の住戸等からなる建物の場合は、全ての住戸等が空家であるものに限り（不良住宅を除く）。

注2) 所有者等から、代執行による除却費、財産管理制度における予納金又は残置物の処分費に相当する費用を回収した場合は、国に返納する必要がある。

補助対象

・空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において事業を行う
・空家法に基づき「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある
などの要件を満たす地方公共団体

空家再生等推進事業【除却事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数


居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域


- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- 不良住宅
 - 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空家かどうかにかかわらず対象）
- 空き家住宅
 - 跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
 - 跡地が地域活性化のために供されるもの



➔



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
（「除却工事費」＋「除却により通常生ずる損失の補償費」）※5 × 8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
（注）空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

▶ 空家等対策計画の策定等に必要空家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間（例）※6
負担割合（除却等に要する費用は□が交付対象限度額）	国費	2/5
	地方公共団体	2/5
	地方公共団体	1/5
	2/5	2/5
	2/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

3 ②【活用促進】

空家等又は空家等跡地の活用の推進

(1) 朝霞市空き家バンク制度（令和3年4月より実施）

朝霞市空き家バンク制度への登録を推進し、空家等の有効活用を促進していきます。

■朝霞市空き家バンク制度 周知用チラシ

朝霞市内に空き家を所有されている皆さまへ

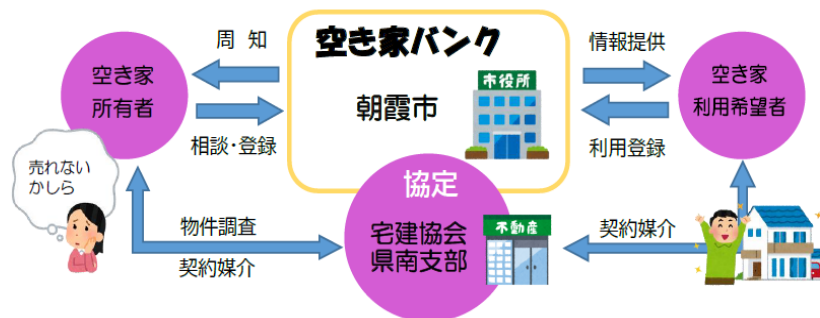
朝霞市 空き家バンク

空き家バンクとは？

空き家を「売りたい・貸したい」所有者と
空き家を「買いたい・借りたい」利用希望者のマッチングを行う制度です。
交渉・契約は、市と協定を締結した専門家
公益社団法人 **埼玉県宅地建物取引業協会県南支部**
の会員である宅建業者が、当事者間の媒介を行います。
※市は、交渉・契約等に直接関与することはありません。



<空き家バンク制度のイメージ図>



空き家を新しい所有者（利用者）の方へ譲りませんか？

- どの不動産屋に相談していいか、わからない。
- 実家を相続したけど、維持管理に困っている。
- 古い空き家だから、処分したい。 など

こんなお悩みを抱えている方、ぜひご相談ください。



©むさしのフロントあさか

【お問い合わせ】

朝霞市 開発建築課 住宅政策係

朝霞市空き家バンク 検索

TEL: 048-423-3854 (直通)

(2) 居住支援関連団体との連携

居住支援関連の団体と協議、連携し、住宅確保要配慮者への支援を行い、空家等、空き室の有効利用に繋げていきます。

■ (例) 国土交通省の「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

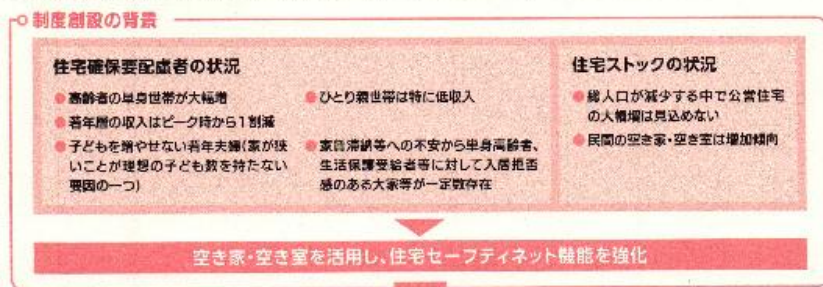
「新たな住宅セーフティネット制度」とは

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に取組みが必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29年(2017年)に設立された制度です。

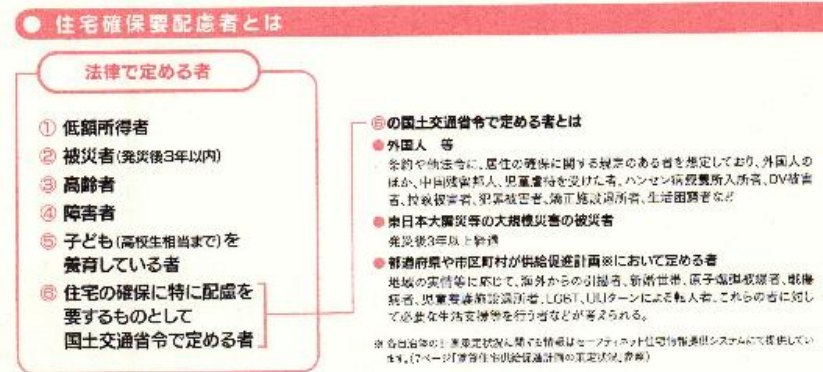
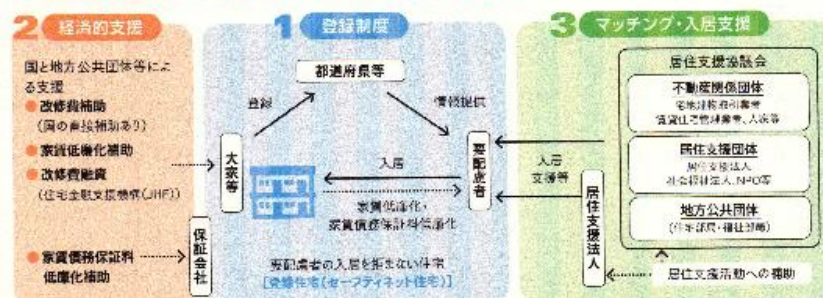
1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
 2 登録住宅の改修・入居への経済的支援
 3 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

の3つの柱から成り立っています。

※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(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月26日施行)



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



■本市の居住支援関連団体との連携

(公社)宅地建物取引業協会県南支部及び同協会所属不動産事業者、(公社)埼玉県社会福祉士会、庁内福祉部局とともに、居住支援の相談に関することや、新たに検討している制度等についての意見交換会を定期的に行っていきます。

4 ③【適切な管理】 空家等の適正管理の推進

(1) 所有者等の責務強化

令和5年に空家法が改正され、所有者等の国、自治体の施策に協力する努力義務や、特定空家等に至る前の段階の管理不全空家等に対する指導・勧告措置や、固定資産税の住宅用地特例の解除等、空き家の発生抑制や空き家の除却に関する施策が取り入れられています。法改正に合わせた空家等の対策を行っていきます。

■空家法改正概要

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<状態>

【A】 空家の発生 → 活用

【B】 管理不全 → 悪化の防止

【C】 特定空家 → 除却等

法案の概要

○所有者の責務強化
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の**処分**(詳細は3. ③後掲)

③**支援法人制度**

- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- 所有者等への**普及啓発**、市区町村[※]から**情報提供**を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- 市区町村長に**財産管理制度の利用を提案**

2. 管理の確保

①**特定空家[※]化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

②**所有者把握の円滑化**

- 市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**


- 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②**代執行の円滑化**

- 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**

③**財産管理人[※]による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄された空家等**に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



窓が割れた
管理不全空家



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【目標・効果】

①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域

②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

(2) 空き家ワンストップ無料相談窓口の設置（令和元年9月より実施）
 関係団体と協定を結び、空き家ワンストップ無料相談窓口の設置することにより、空家等所有者の相談について対応を行います。

■朝霞市空き家ワンストップ無料相談窓口 周知チラシ

空き家の管理に困っていませんか？



朝霞市 空き家のワンストップ 無料相談窓口



©むさしのフロントあさか

朝霞市では、関係団体と協定を締結して、市内にある空き家の所有者または管理者の方々を対象に、無料相談を行っています。



相談窓口(事前予約)
 相談する場合は、下記の相談窓口へ電話で予約してください。
 ※ 詳細な調査や資料作成を要する場合や専門性の高い法律相談などは、有料となります。(有料となる場合は、事前にご説明します。)



管理したい	売却したい	相続登記したい
賃貸したい	解体したい	修繕・リフォームしたい

※上記以外にも相談できる場合がありますので、詳しくは下記までご相談ください。

公益社団法人
埼玉県宅地建物取引業協会
県南支部

相談場所:朝霞市本町 1-2-26
(埼玉県宅地建物取引業協会 県南支部内)
 電話:048-468-1717
 [10時~16時]
(水・土・日曜日、祝日、年末年始、お盆休みを除く)

一般社団法人
埼玉県建築士事務所協会
県南支部

相談場所:朝霞市根岸台 1-1-36
(有)内田設計内)
 電話:048-461-4507
 [10時~16時]
(土・日曜日、祝日、年末年始、お盆休みを除く)

一般社団法人
日本空家対策協議会

相談場所:東京都清瀬市旭が丘
6-941-43

電話:042-453-8000
 [9時~18時]
(土・日曜日、祝日、年末年始、お盆休みを除く)



問い合わせ先:朝霞市 都市建設部 開発建築課 住宅政策係
 〒351-8501 埼玉県朝霞市本町 1-1-1
 TEL:048-463-1111(代表) 048-423-3854(直通)

5 ④【措置】

管理不全空家等、特定空家等への対応

(1) 管理不全空家等、特定空家等の措置

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、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に対して、管理不全空家等として管理指針に即した措置や、その中でも特に状態が悪い空家等に対しては、特定空家等としての措置を行います。

特定空家等の判定については、国土交通省及び総務省の“「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）”、埼玉県空き家対策連絡会議の“特定空家等判定方法マニュアル”を参考としながら、総合的に判断をしていきます。

(2) 財産管理人による所有者不在の空家等の処分

老朽化等が進んでおり、調査の結果法定相続人等の該当者がいない空家等については、財産管理制度を利用し、適正な処分に向けて手続きを進めます。

(3) 朝霞市空き家等の適正管理に関して庁内連絡会が行う管理不全空家等、特定空家等に関する検討

管理不全空家等の指定・指導や、特定空家等としての認定・助言・指導に関する検討については、庁内連絡会で慎重に検討します。管理不全空家等について所有者調査を行い、法定相続人にあたる人物が判明しなかった場合、財産管理制度の活用を検討していきます。

(4) 勧告や代執行等、不利益処分を行う必要がある管理不全空家等、特定空家等に関する検討

管理不全空家等、特定空家等としての指導を行い、それでも適切な管理がなされることがない場合、特定空家等の措置に関する協議等を行うための組織において、勧告や、代執行等の措置の検討を行います。勧告を行うと固定資産税の住宅用地特例の解除を行うことが可能となるため、慎重に検討します。

■本市の管理不全空家等、特定空家等対応フローチャート

