

報告事項第3号

朝霞市マンション管理適正化推進計画及び

朝霞市空家等対策計画について

朝霞市マンション管理適正化推進計画

【令和6年2月～令和11年1月】

令和6年2月

朝霞市



©むさしのフロントあさか

目 次

1 計画策定の背景、目的及び計画期間

(1)計画策定の背景	1
(2)計画策定の目的	1
(3)計画期間	1

2 市内マンションの状況

(1)マンションの築年数	2
(2)マンションの管理状況	2
(3)マンションの課題	2

3 朝霞市マンション管理適正化推進計画

(1)マンションの管理の適正化に関する目標	3
(2)朝霞市マンション管理適正化指針	3
(3)マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	3
(4)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	4
(5)マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について	4
(6)その他	4

別紙1 助言、指導等の基準の目安	5
別紙2 管理計画の認定基準	6

【令和4年度朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査結果(抜粋)】	7
------------------------------------	---

1 計画策定の背景、目的及び計画期間

(1)計画策定の背景

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンション(以下「マンション」(※)という。)は、区分所有者間で意識・価値観・経済力が異なることによる意思決定の難しさ、居住・賃貸・店舗などの混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、維持管理していく上で、多くの課題があります。

マンションは、適切な修繕がなされないまま放置されるなど管理不全に陥ると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体への影響、都市や地域社会の環境の悪化など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。)」が改正(令和4年4月施行)され、地方公共団体による『管理組合への助言、指導』や、『マンション管理適正化推進計画の策定』、『管理計画の認定制度』等が新たに設けられました。

※マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを指します。

(2)計画策定の目的

「朝霞市マンション管理適正化推進計画」を作成し、施策の方向性を明らかにして管理計画認定制度を適正に運用することで、マンションが管理不全に陥らず、管理の主体である管理組合が自ら適正に管理することを促し、マンションの管理水準の維持向上を図ることを目的としています。

(3)計画期間

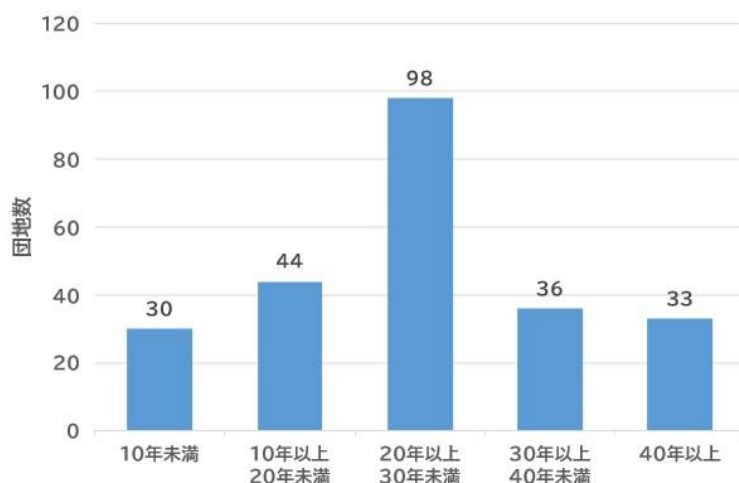
令和6年2月から令和11年1月までの5年とし、法の改正状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

2 市内マンションの状況

(1) マンションの築年数

令和5年1月末時点で朝霞市内に存在する241団地のマンションを築年数別にみると、築20年以上30年未満に建てられたマンションが最も多くなっています。

市内のマンションの築年数分布



(2) マンションの管理状況

朝霞市内のマンションの管理状況を把握するため、令和5年2月に「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」を実施しました。調査対象、調査方法、調査期間及び主な調査項目は以下のとおりです。

- ①調査対象：市内に存在する分譲マンション241団地
- ②調査方法：郵送アンケート調査
- ③調査期間：令和5年2月～3月
- ④主な調査項目
 - ・建物概要について(構造、戸数等)
 - ・管理組合の活動について(法人登記の有無、総会の開催状況等)
 - ・管理規約について(規約の有無、改正状況等)
 - ・日常の管理業務について(管理人の有無、管理業務の委託状況)
 - ・修繕計画の取り組みについて(長期修繕計画の作成状況、大規模修繕の実施状況等)
 - ・その他(建替え及び耐震化の取り組み、マンション管理の課題等)

「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」の結果(抜粋)については、7ページから11ページに示します。

(3) マンションの課題

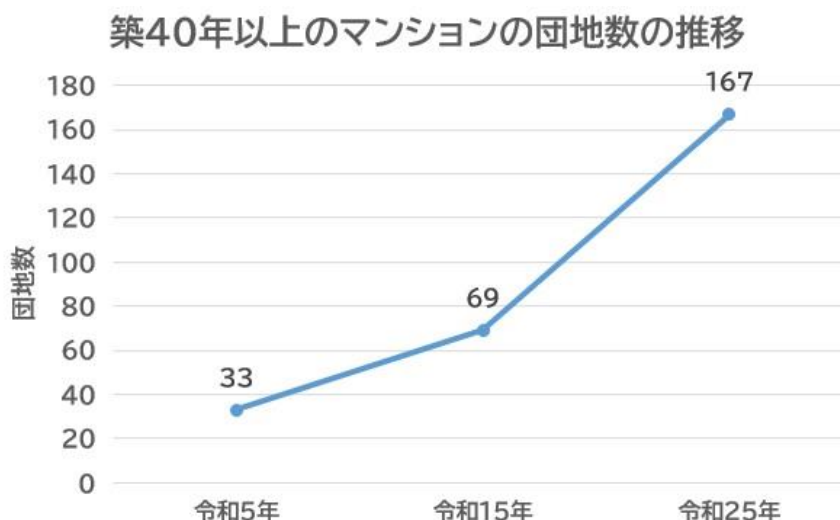
高経年マンションの今後一層の増加が見込まれているほか、管理組合員の高齢化や役員の担い手不足も進んでおり、マンション管理を取り巻く「二つの老い」が本市においても深刻な課題になりつつあります。また、十分な修繕積立金が確保できていないと感じている管理組合も少なくない状況であることなどが主な課題として挙げられます。

3 朝霞市マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

市内にある築40年以上のマンションは令和5年1月末時点で33団地あり、10年後には約2.1倍、20年後には約5.1倍と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。

このことを踏まえ、市内の全てのマンションが適正に維持管理されていることを目標とします。なお、個別具体的な成果指標については、今後5年間の本計画の運用状況等を踏まえて検討します。



(2) 朝霞市マンション管理適正化指針

朝霞市マンション管理適正化指針については、国の基本方針に示されたマンション管理適正化指針と同様とし、管理組合の管理者等に対する助言、指導等(別紙1)や、管理計画の認定(別紙2)を行います。

本指針は、朝霞市内におけるマンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められている事項を示すものであり、本指針の内容について十分な啓発を行うことで、日常的なマンション管理の適正化に繋がります。

なお、必要に応じて、マンション管理基準の追加等、見直しを図るものとします。

(3) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

本市においては、先述のとおり、令和5年2月に市内のマンションの管理状況を把握するためのアンケート調査を実施しました。今後も必要に応じて、管理組合へのアンケート調査等を実施します。

また、今後は、アンケート調査等に加え、マンションの管理状況等に関する届出制度の導入を検討するなど、管理状況の実態把握に努めます。

(4) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

①「管理計画認定制度」の推進

マンションの管理水準の維持向上を図るため、その環境整備に向けて、マンション管理適正化法に基づく『管理計画認定制度』を適切に運用します。

具体的には、管理組合が機能しておらず、適正な管理・運営がなされていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針に基づく助言、指導等(別紙1)を行います。

また、適正に管理・運営がなされているマンションに対しては、管理水準の維持・向上に向け、管理組合の運営状況や長期修繕計画の作成及び見直し状況等、認定基準(別紙2)を満たす管理計画を認定し、5年ごとの更新制とします。

管理組合によるマンション管理の適正化に向けて、市は管理計画の作成を管理組合に促すなど、この認定制度を積極的に周知し、管理計画認定マンションの拡大を目指します。認定を受けることでマンション長寿命化促進税制(対象期間の定めあり)の対象となることや、金利等の優遇措置も受けられるほか、区分所有者の意識の醸成や資産価値の向上、居住者だけでなく周辺地域の良好な居住環境の維持・向上等につながるなどのメリットが期待できます。

②相談体制及び情報発信の充実

埼玉県マンション管理士会と連携し、管理組合向けの無料相談窓口の設置を継続的に実施するとともに、マンションの適正な管理にはマンション住民同士、管理組合同士の交流等も重要であるため、マンション管理セミナーや意見交換会の開催等による推進を検討します。また、セミナー等を開催する際には SNS 等の ICT を活用するなど、より多くの方に周知できる方法について検討します。

(5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について

令和5年2月に実施した「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」から、マンション管理に関する支援策やマンション管理適正化法、認定制度等に関する情報提供を求める管理組合が多いこと、一方で関心を持つに至っていない管理組合も見受けられることから、情報提供と啓発活動が重要であると考えられます。

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、広報やホームページ、SNS等を通じて情報提供を行い、国や県、マンション管理士会等の関係機関の協力を得ながら普及・啓発を図ります。

(6) その他

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。

また、認定期間中の管理計画変更時には、再度認定申請が必要です(有効期間は延長されません)。なお、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

助言、指導等の基準の目安
(以下の事項が遵守されていない場合)

(1)管理組合の運営	①管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
	②集会を年に一回以上開催すること
(2)管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
(3)管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
(4)長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

管理計画の認定基準

(1)管理組合の運営	①管理者等が定められていること
	②監事が選任されていること
	③集会が年一回以上開催されていること
(2)管理規約	①管理規約が作成されていること
	②マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
	③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること
(3)管理組合の経理	①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
	②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
	③直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
(4)長期修繕計画の作成及び見直し等	①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
	②長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
	③長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
	④長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
	⑤長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
	⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
(5)その他	①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
	②朝霞市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

【令和4年度朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査結果(抜粋)】

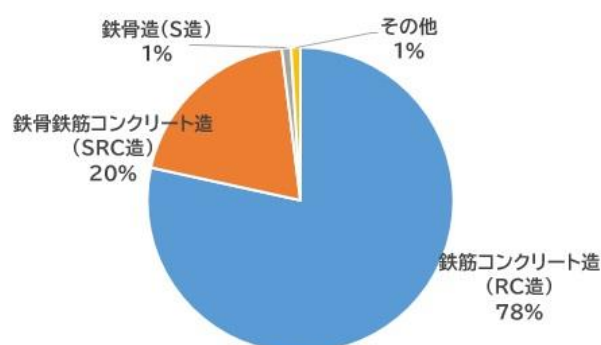
アンケート調査に対し、104 件(43.2%)の回答がありました。ここでは調査結果の概要を示します。(未回答の項目もあったため、一部回答の合計と一致しない項目があります。)

1 マンションの建物概要について

(1)マンションの構造

鉄筋コンクリート造(RC 造)が 78%と最も多く、次いで鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC 造)が 20%となっています。

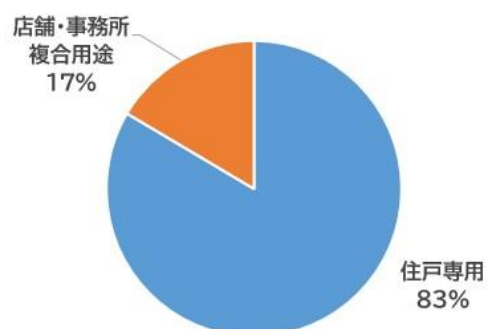
構造	団地数
鉄筋コンクリート造(RC 造)	80
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC 造)	20
鉄骨造(S 造)	1
その他	1
合計	102



(2)マンションの用途

住戸専用が 83%と多く、住戸と店舗・事務所の複合用途が 17%となっています。

用途	団地数
住戸専用	86
店舗・事務所複合用途	17
合計	103

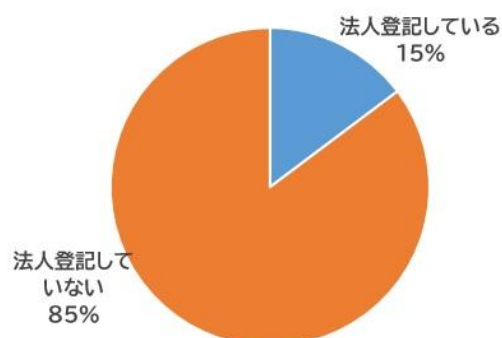


2 管理組合の活動について

(1)管理組合の法人登記の有無

15%が法人登記しています。

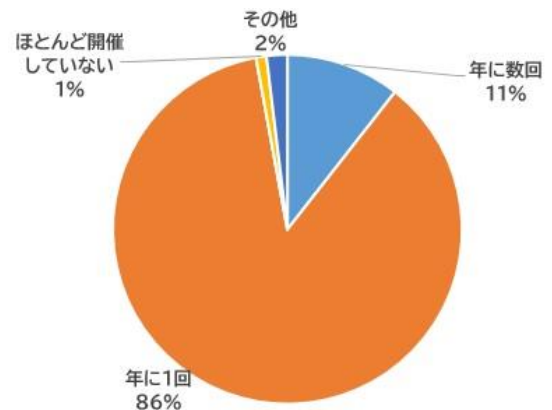
法人登記有無	団地数
法人登記している	14
法人登記していない	81
合計	95



(2)総会の開催状況

年1回の開催が86%と最も多く、次いで年数回開催している管理組合が11%ある一方で、ほとんど開催していない管理組合もみられました。

開催状況	団地数
年に数回	11
年に1回	90
数年に1回	0
ほとんど開催していない	1
その他	2
合計	104

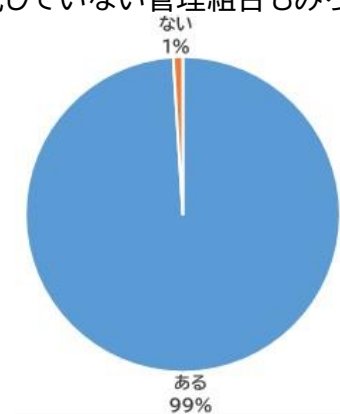


3 管理規約について

(1)管理規約の有無

ほぼ全ての管理組合が管理規約を作成していますが、作成していない管理組合もみられました。

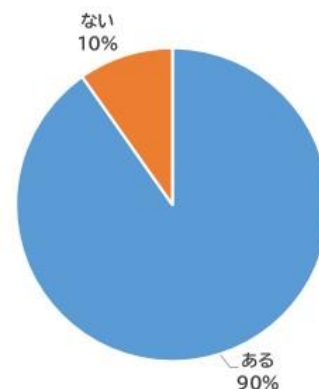
管理規約有無	団地数
ある	102
ない	1
合計	103



(2)管理規約の改正状況

90%の管理組合が管理規約の見直しを行っています。

管理規約改正有無	団地数
ある	83
ない	9
合計	92

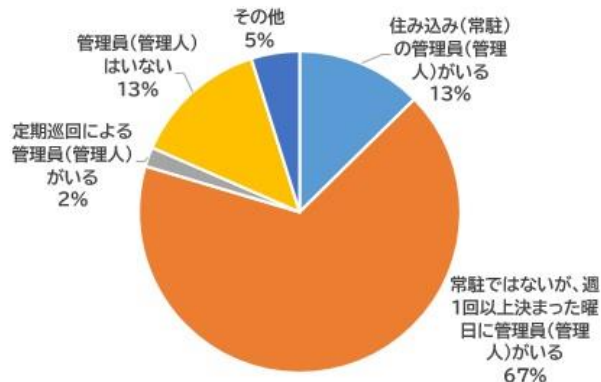


4 日常の管理業務について

(1)管理員(管理人)の有無

13%のマンションは管理員がいない状態となっています。

管理員有無	団地数
住み込み(常駐)の管理員(管理人)がいる	13
常駐ではないが、週1回以上決まった曜日に管理員(管理人)がいる	69
定期巡回による管理員(管理人)がいる	2
管理員(管理人)はいない	14
その他	5
合計	103



(2)管理業務(会計・受付・清掃・設備管理など)の委託状況

94%の管理組合が管理業務を外注しており、73%は事務・管理員業務・清掃・設備管理などの管理業務全てを委託しています。

管理委託状況	団地数
委託している	全部委託 76
	一部委託 22
委託していない(自主管理している)	6
合計	104

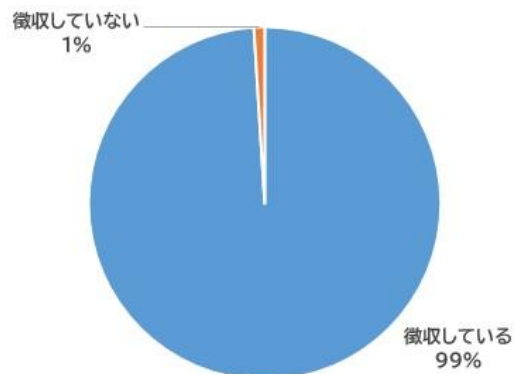


5 修繕計画の取り組みについて

(1)管理費の徴収状況

ほぼ全ての管理組合が管理費を徴収していますが、徴収していない管理組合もみられました。

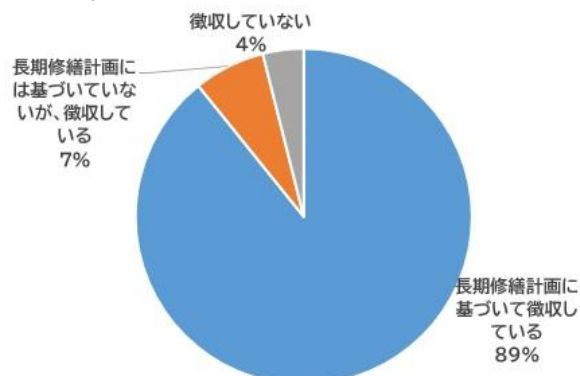
管理費徴収有無	団地数
徴収している	101
徴収していない	1
合計	102



(2)修繕積立金の徴収状況

修繕積立金を徴収していない管理組合が4%ありました。

修繕積立金徴収有無	団地数
長期修繕計画に基づいて徴収している	91
長期修繕計画には基づいていないが、徴収している	7
徴収していない	4
合計	102



(3)長期修繕計画の作成状況

97%の管理組合で作成済または作成中(作成予定)となっています。

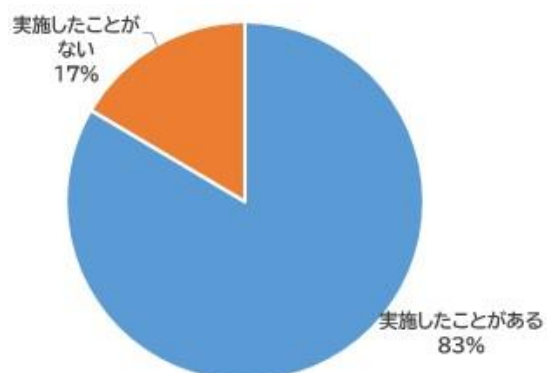
長期修繕計画有無	団地数
作成している	88
作成中または作成予定である	12
作成していない	3
合計	103



(4)大規模修繕の実施状況

83%のマンションで大規模修繕工事が1回以上実施されています。

大規模修繕実施状況	団地数
実施したことがある	86
実施したことがない	17
合計	103



6 マンション管理の課題について

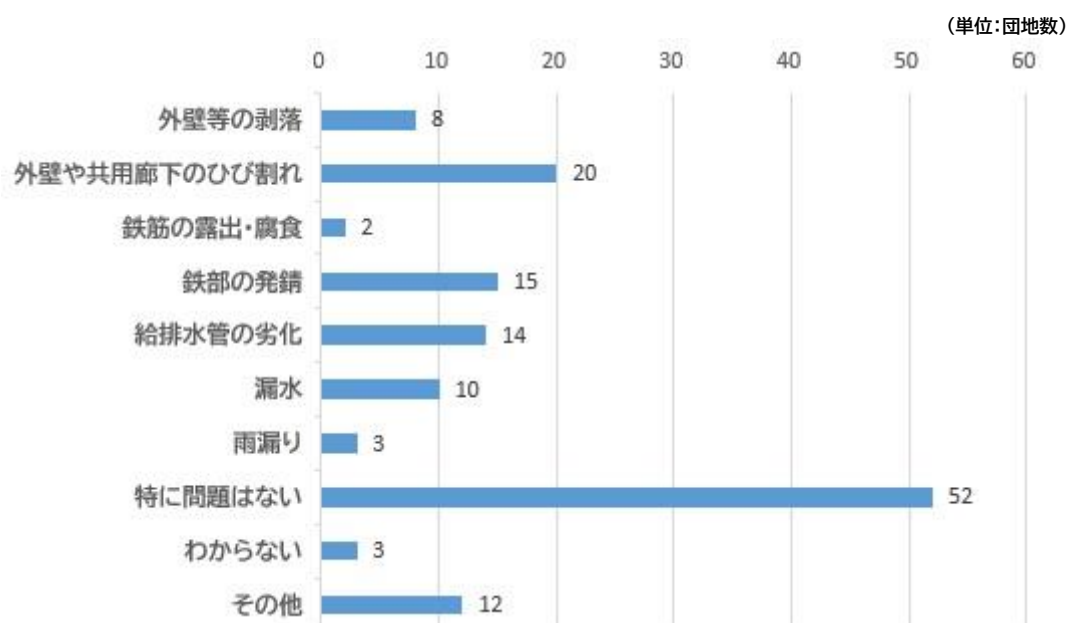
(1) 管理組合の運営等に関する課題

『区分所有者(または居住者)が高齢化している』が最も多く、次いで『管理組合の役員のなり手が不足している』が多くみられました。【複数回答】



(2) 建物に関する課題

建物については『特に問題はない』と感じている管理組合が最も多い結果となりましたが、挙げられた課題の中では『外壁や共用廊下のひび割れ』が最も多くみられました。【複数回答】



朝霞市マンション管理適正化推進計画
令和6年2月

発行:朝霞市 都市建設部 開発建築課
〒351-8501 朝霞市本町1丁目1番1号
電話:048-463-1111(代表)
048-423-3854(直通)

朝霞市空家等対策計画

【令和6年2月～令和16年1月】

令和6年2月

朝霞市



©かわのこころとあそび

目次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	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 空き家等所有者へのアンケート調査	11
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区域	19
3 対象とする空家等の種類	19
4 実施体制	20
5 空家等の調査に関する事項	20

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	21
2 【予防・発生抑制】適正な管理がされていない空家等の解消 ...	22
3 【活用促進】空家等又は空家等跡地の活用の推進	28
4 【適切な管理】空家等の適正管理の推進	30
5 【措置】管理不全空家等、特定空家等の措置	32

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。

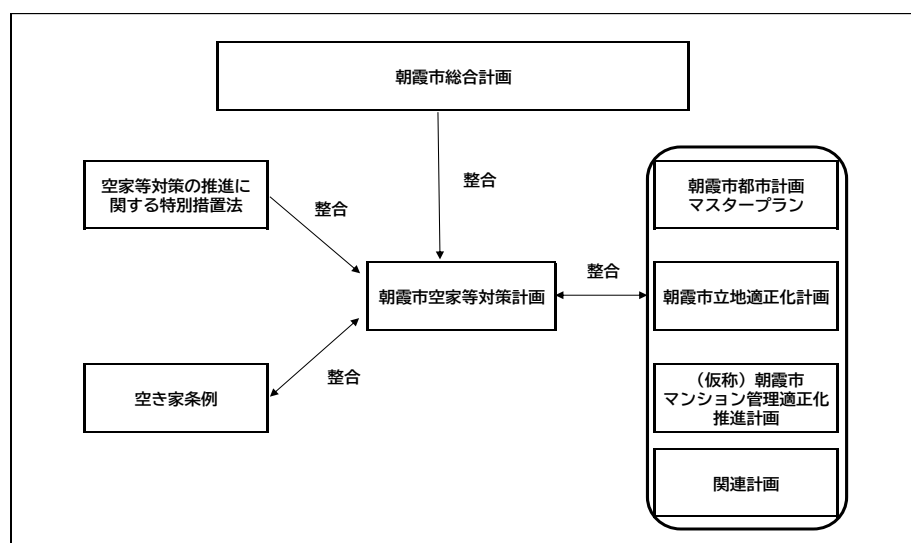
このような状況の中、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空き家法」という。）が平成27年5月に施行、令和5年12月13日には改正空き家法が施行、また、令和6年4月1日には所有者不明土地・建物の解消に向け相続登記等の申請が義務化される等、国を挙げてこの問題に取り組んでいるところです。

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おり、今後具体的な対策を進めるため、「朝霞市空き家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は空き家法の第7条に規定する空き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、空き家等に対する対策の推進を図ります。

各種計画との関連



3 計画期間

計画期間は令和6年2月から令和16年1月の10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12月末現在で13件が、改善に至っておりません。

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、改善措置に関する通知等に反応なく、改善されない空き家や、所有者や法定相続人が調査の後も見つからない所有者不明空き家、未接道の空き家の対応が困難となっています。

本計画は、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造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

実態調査から判明した現状と課題を、以下のとおり整理しました。

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。

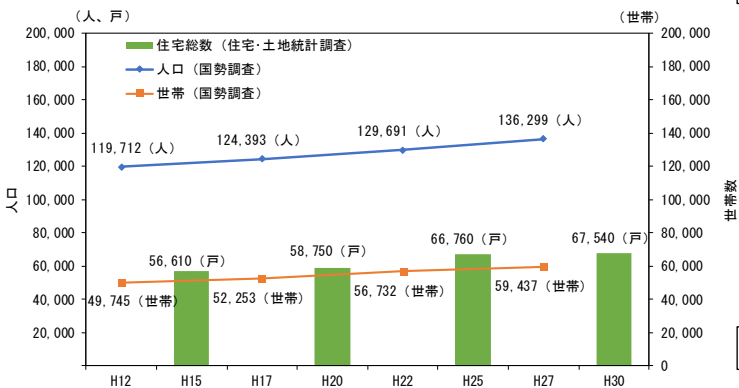
表1

■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

参考：国勢調査、住宅・土地統計調査

表2



参考：国勢調査、住宅・土地統計調査

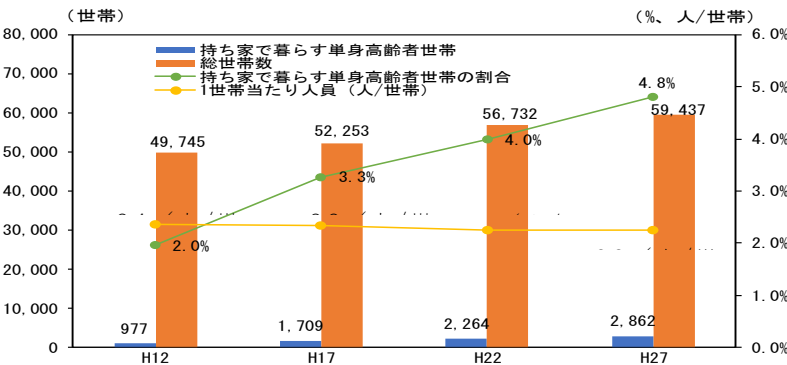
表3

■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

参考：国勢調査

表4



参考：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。

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なり、直近の平成30年には、12.9%と、1割程度となっています。

表5

■建て方別住宅数の割合

(戸)

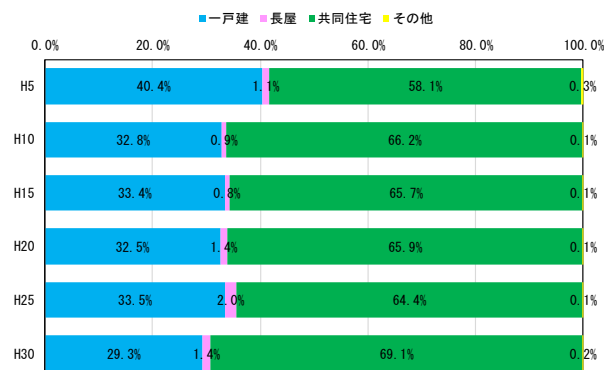
項目	H5	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数	40,130	43,680	50,340	53,380	59,820	61,190
一戸建	16,220 (40.4%)	14,330 (32.8%)	16,820 (33.4%)	17,370 (32.5%)	20,040 (33.5%)	17,930 (29.3%)
長屋	460 (1.1%)	400 (0.9%)	390 (0.8%)	740 (1.4%)	1,180 (2%)	870 (1.4%)
共同住宅	23,310 (58.1%)	28,900 (66.2%)	33,070 (65.7%)	35,190 (65.9%)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

参考:平成30年住宅・土地統計調査

表6



※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。

参考:平成30年住宅・土地統計調査

表7

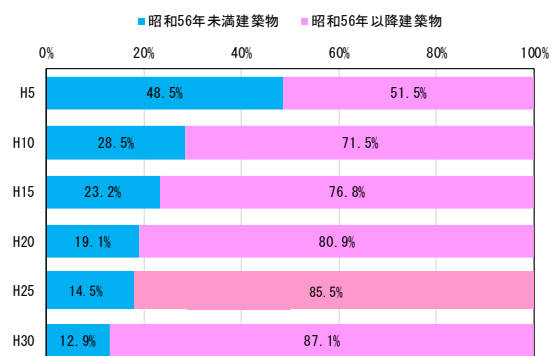
■建築時期別住宅数の割合

(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%)	8,680 (14.5%)	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%)	51,140 (85.5%)	53,270 (87.1%)

参考:平成30年住宅・土地統計調査

表8



※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。

参考:平成30年住宅・土地統計調査

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。

表9

■朝霞市の空き家数（住宅・土地統計調査）

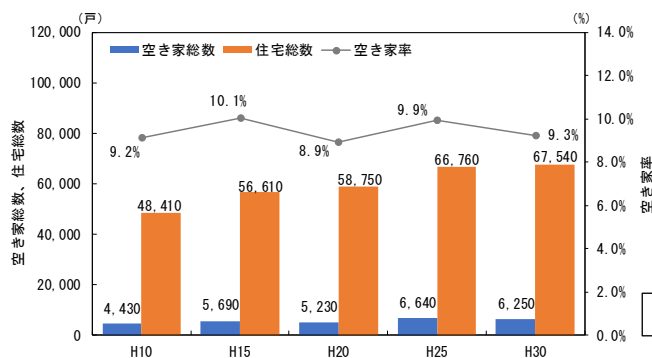
空き家等の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	30	-	-	-	30	20	10
賃貸用の住宅	4,070	210	190	20	3,860	1,140	2,710
売却用の住宅	330	70	70	-	260	-	260
その他の住宅	1,820	900	900	-	910	260	660
合計	6,250	1,180	1,160	20	5,070	1,420	3,650

- 1 摘要表中使用されている記号等は次のとおりとする。
「-」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。
2 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。
3 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寝泊りする人がいる住宅をいう。
4 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。

参考：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



参考：平成30年住宅・土地統計調査

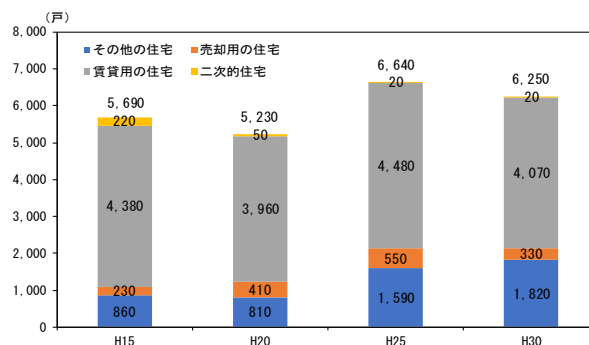
■朝霞市の空き家等の推移

表11

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	30

参考：平成30年住宅・土地統計調査

表12



参考：平成30年住宅・土地統計調査

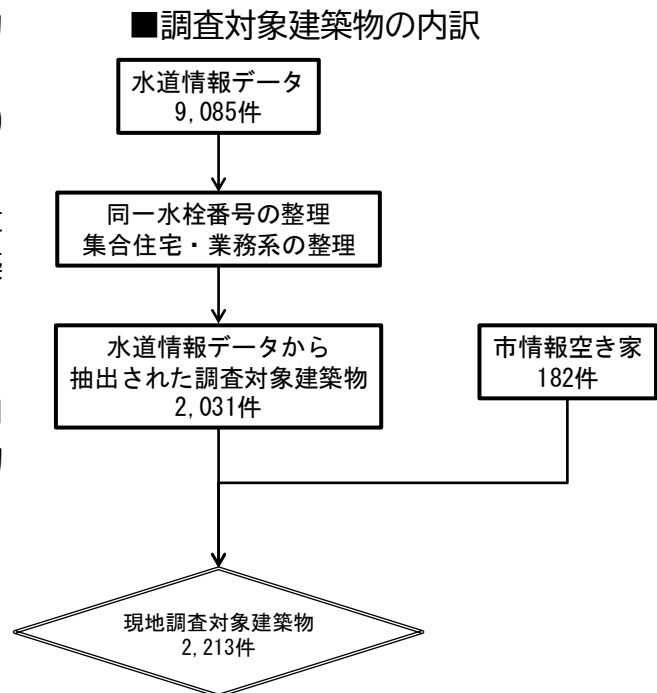
4 朝霞市空き家等実態調査

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「閉栓又は水道の使用量が0 m³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 m³未満の建築物」を調査対象建築物としました。

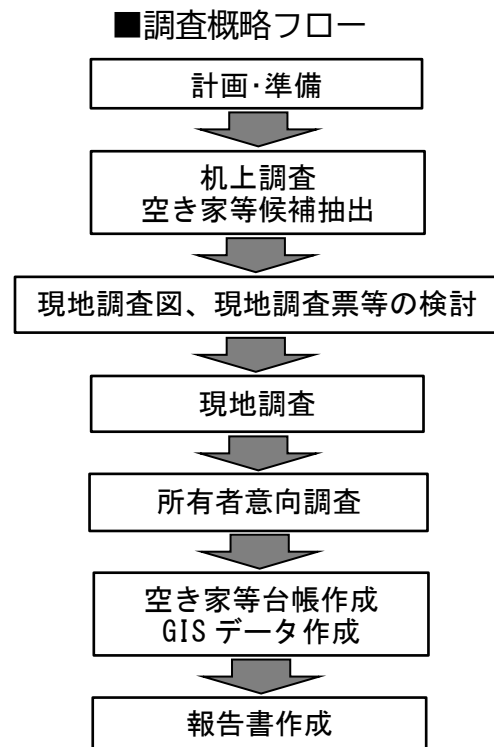
また、市で把握している、平成31年1月末までの空き家等管理台帳内の空き家についても調査対象建築物としました。



(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。



(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

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判定があるもの又は（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。

※管理不全の空き家等：「老朽度・不良度判定」で「D判定」または「その他の項目」に該当する建築物

■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（又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
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ
	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	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)
	C	屋根ぶ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 屋根ぶ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
	C	外壁の仕上り材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している
	D	外壁の仕上り材料の剥落・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
	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	○	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	○	擁壁のひびが著しいもの
(ク) ごみ等の放置の状況		
II	○	敷地内のごみで臭気の発生があるもの
	○	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	○	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの
	○	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている
	○	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	○	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
	○	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	○	空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの
	○	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	○	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
	○	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。

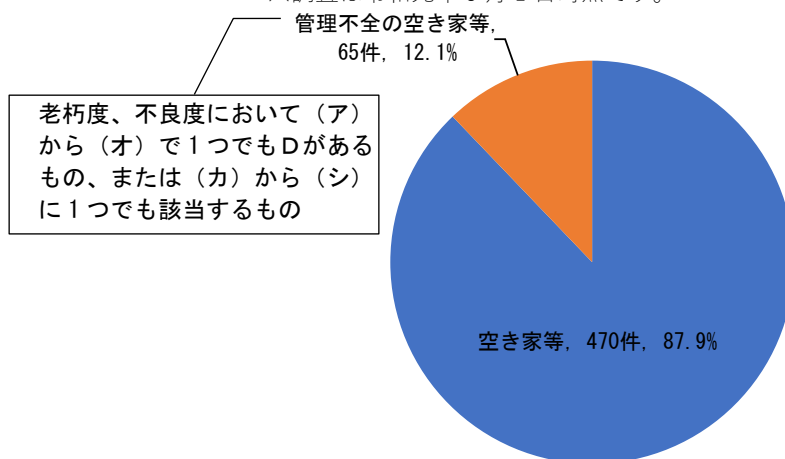
また、管理不全の空き家等と判断された建築物の内訳は、老朽度、不良度がA判定で20件、B判定で11件、C判定で7件、D判定で27件となりました。

■ 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。

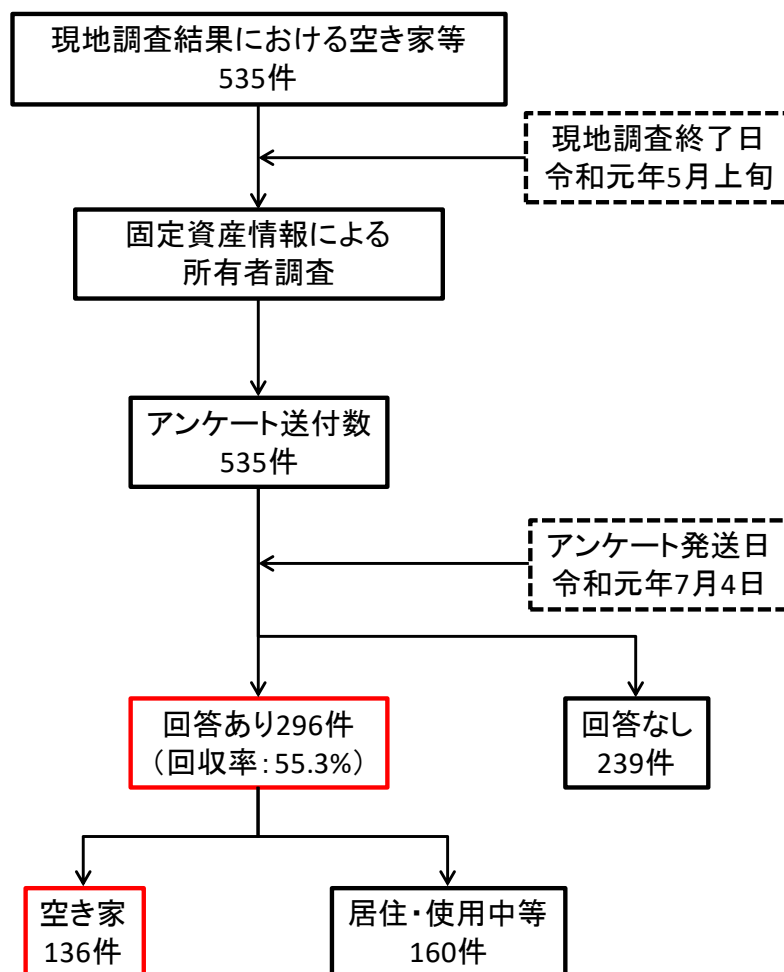
5 空き家等所有者へのアンケート調査

(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とおりです。

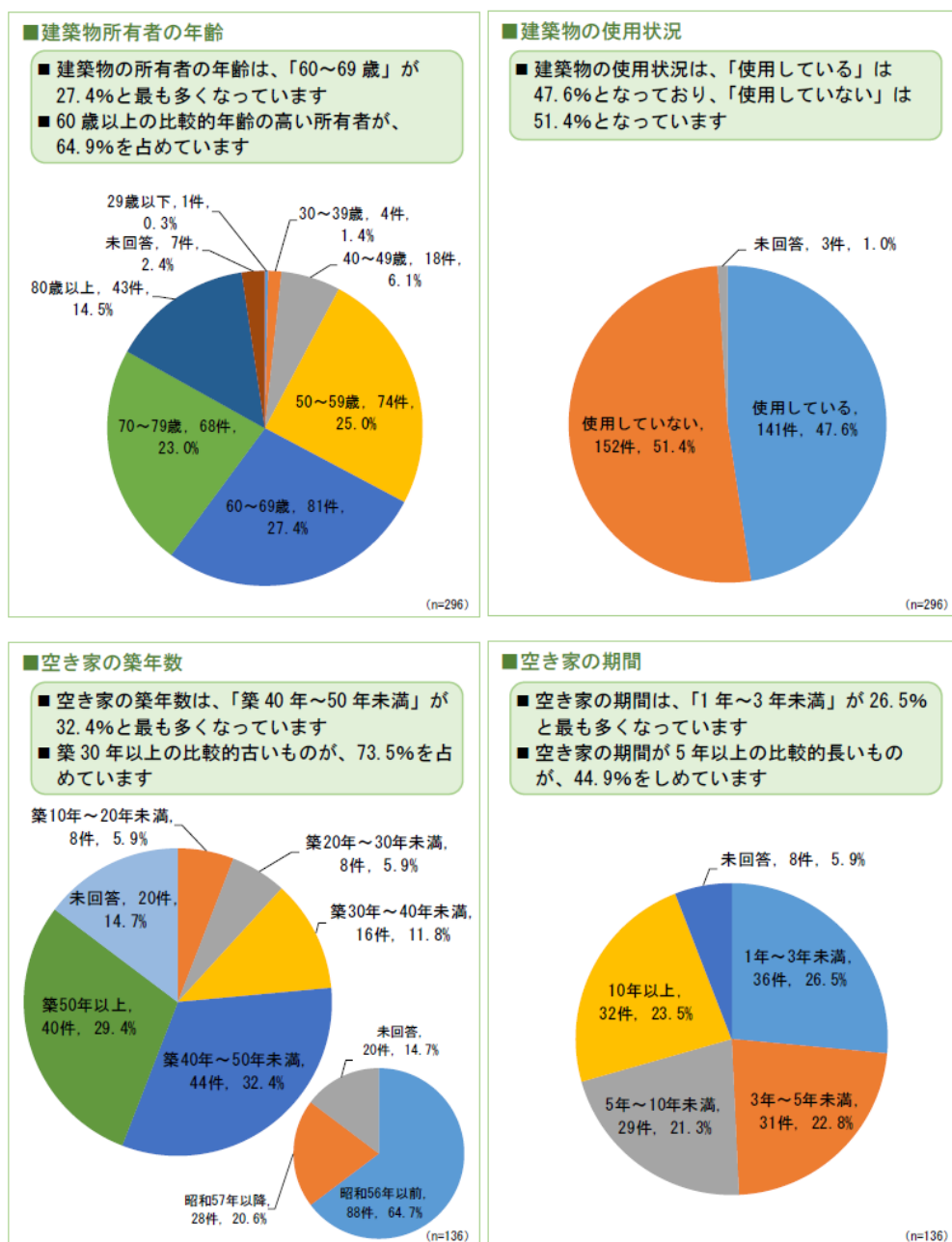
アンケート調査期間：令和元年7月4日～令和元年8月30日

(3) アンケート調査結果

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、固定資産税情報を基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。

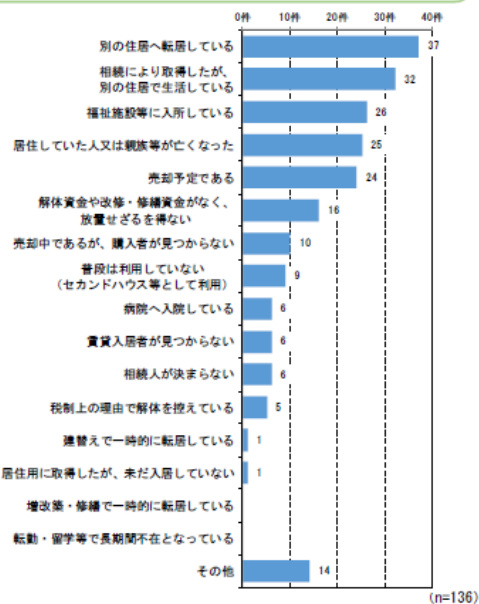
■回答内容



※ 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

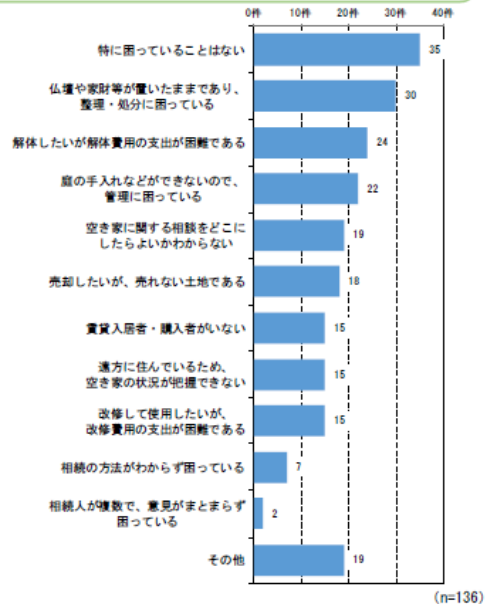
■ 空き家になっている原因（複数回答可）

- 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



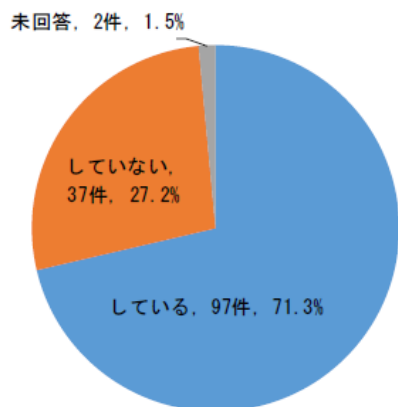
■ 空き家で困っていること（複数回答可）

- 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



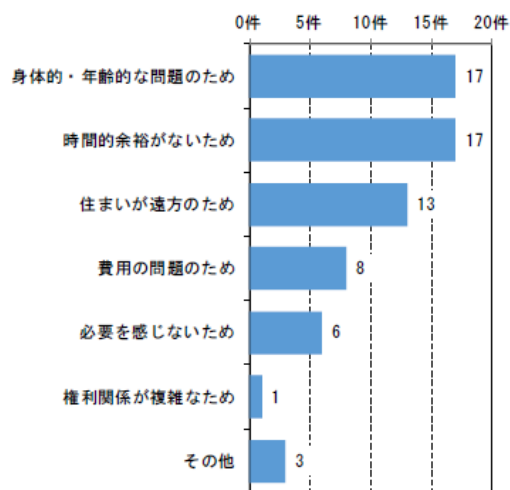
■ 空き家の維持管理

- 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）

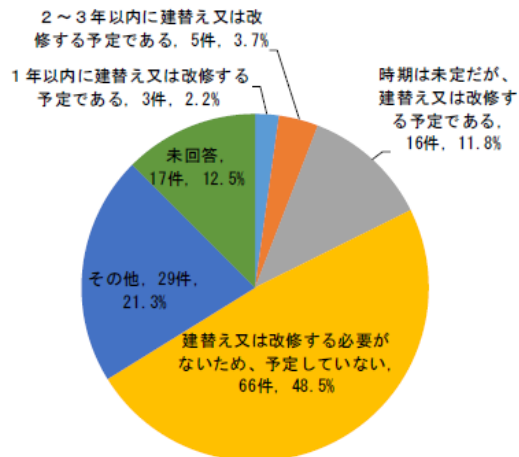
- 維持管理をしていない理由は、「身体的・年齢的な問題」と「時間的余裕がない」が17件で最も多くなっています



※ 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

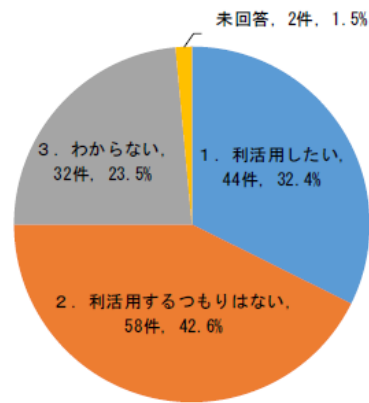
- 空き家の改修予定は、「予定していない」が48.5%と最も多くなっています
- 改修の意向がある方は、17.7%と少なくなっています



(n=136)

■空き家で利活用意向

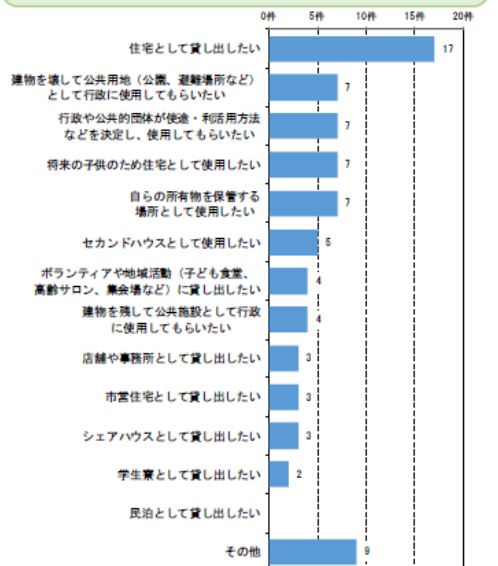
- 空き家の利活用の意向は、「利用したい」が32.4%となっていますが、「利活用するつもりはない」の方が42.6%と多くなっています



(n=136)

■今後の空き家の利活用（複数回答可）

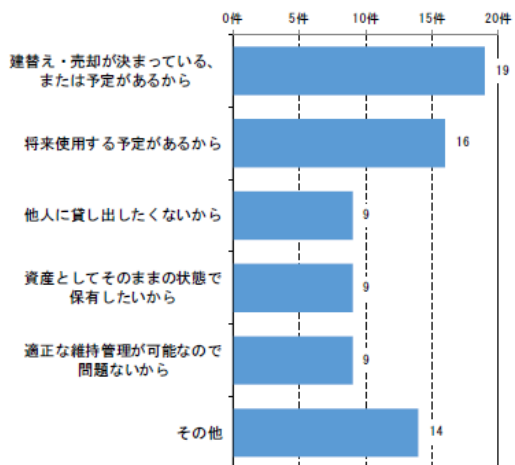
- 今後の空き家の利活用は、「住宅として貸し出したい」が17件と最も多くなっています
- 公共的利活用を望む意見も一定数ある結果となっています



(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

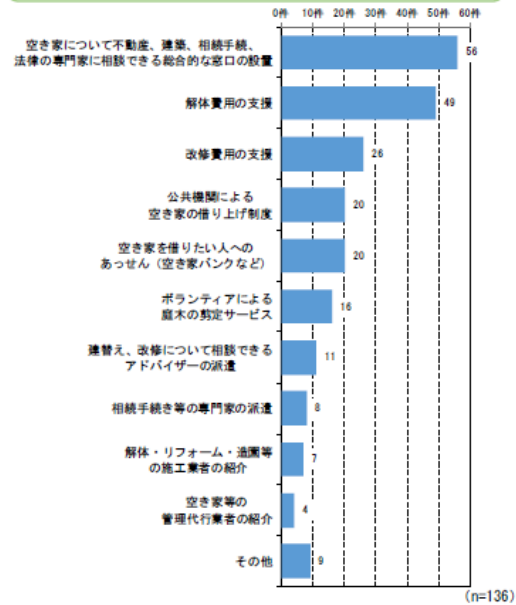


(n=58)

※ 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

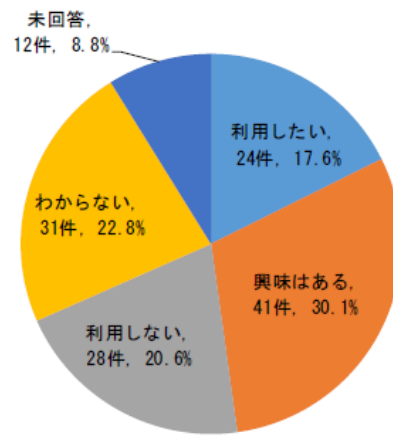
■空き家の支援策

- 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、空き家化するおそれがある。

➡「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おそれがある。

➡「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) 空き家等実態調査（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である。
- ・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おそ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月の空き家等所有者へ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」

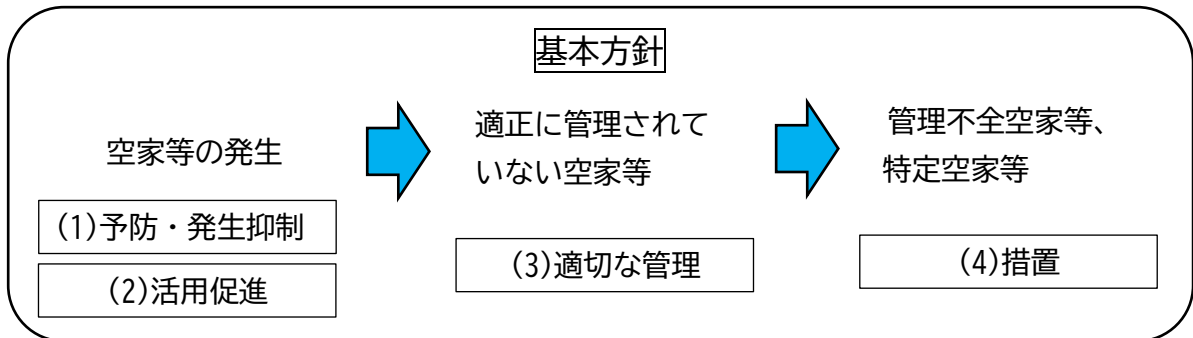
空き家等の解体や改修への支援が必要。

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

現状及び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。



2 空家等に関する対策の対象区域

朝霞市における空家等に関する対策の対象区域は、市内全域とし、空家等対策を行います。区域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ます。

3 対象とする空家等の種類

(1) 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。）」と同様の定義とします。

(2) 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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と同様の定義とします。

(3) 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。

4 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

空き家等が管理不全な状態になることを防止し、また、その解消を図るため、当該空き家等の所有者等を支援する体制として設置されている庁内連絡会により、関係課が相互に緊密な連携及び協力を図り、多角的に検討します。

【庁内連絡会の委員構成と役割】

	役割
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 (所管課)	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協議等を行うための組織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こと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を検討します。

5 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、調査の実施を検討します。

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制度周知
- ⑥ 国庫補助を活用した活用困難な空家等への除却等支援の検討

(2) 【活用促進】

空家等又は空家等跡地の活用の促進

- ① 朝霞市空き家バンク制度の活用促進
- 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 空家法改正に伴う制度周知
- ② 空き家ワンストップ無料相談窓口の運用

(4) 【措置】

管理不全空家等、特定空家等の措置

- ① 庁内連絡会で検討する管理不全空家等、特定空家等、財産管理制度(※)活用の判断・対応
- ② 不利益処分を行う必要がある管理不全空家等、特定空家等への対応

※財産管理制度…相続人等がいない空家等について市等が裁判所に申し立て、相続財産清算人等が財産の管理・処分等を行う制度

2 【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。

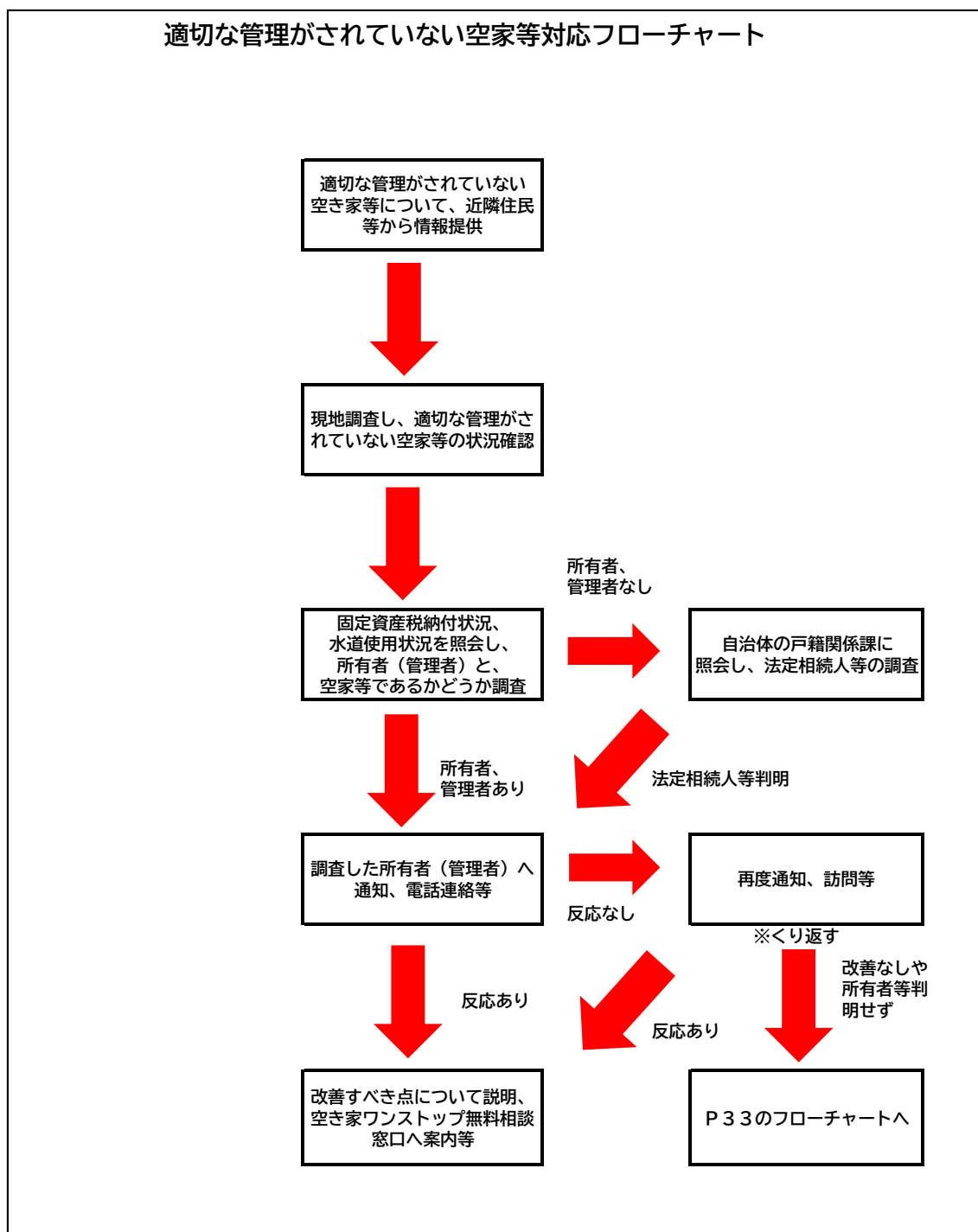
■本市の通知例

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						
<table><tr><td>管理番号</td><td>〇一〇〇（市へ連絡の際は、この番号を伝えてください。）</td></tr><tr><td>空家等の所在地</td><td>埼玉県朝霞市〇〇</td></tr><tr><td>空家等の状況 (改善措置が必要となる内容)</td><td>・<u>草木が繁茂し、周辺の敷地に越境しています。</u> ・<u>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。</u> ※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。</td></tr></table>	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。）	空家等の所在地	埼玉県朝霞市〇〇	空家等の状況 (改善措置が必要となる内容)	・ <u>草木が繁茂し、周辺の敷地に越境しています。</u> ・ <u>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。</u> ※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。
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。）					
空家等の所在地	埼玉県朝霞市〇〇					
空家等の状況 (改善措置が必要となる内容)	・ <u>草木が繁茂し、周辺の敷地に越境しています。</u> ・ <u>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。</u> ※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。						
◎ <u>空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。</u> <u>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。</u>						
※ <u>空家等の管理でお困りの場合は、「朝霞市空家等のワンストップ無料相談窓口」をご利用ください。</u> <u>(別紙のチラシをご覧ください。)</u>						
<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

遺産相続に伴う手続き、権利関係を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。市で作成した「住まいの終活ノート」を周知し、活用を促すことで、住まいの終活の働きかけをしていきます。

す しゅうかつ 住まいの終活ノート



記入日： 年 月 日

発行：龍巖市（開発建設課）

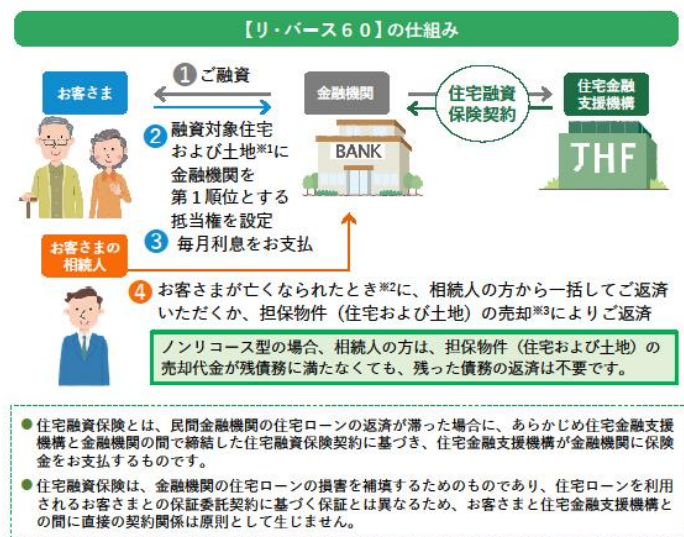
**私が所有している不動産（建物、土地）等について
家族・相続人に伝えておきたいこと**

① 近所の人と申合せ事項がある（隣地境界・越境物など）	
② 建て替えについて制約がある	
③ 道路の権利関係が複雑である	
④ 地下に埋設物がある（他人の上下水道・ガス管等）	
⑤ 一緒に暮らしているペットがいる	

(5) リバースモーゲージ等の制度周知

「リバースモーゲージ」や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」等の制度の周知を図ります。

■（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また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。

住まいのあしあとを、ここにのぞく。
住宅金融支援機構
(旧「住宅金融公庫」)



⚠️ 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



住まいのあしあとを、ここにのぞく。
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等支援の検討
空家等の除却補助等、国庫補助を活用した支援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特定空家の除却

（自主的対応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

※ 跡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り、

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) 地域に開放する公共駐車場

・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となる空家の実態把握【補助率：直接1/2】

・空家等の所有者の特定【補助率：直接1/2】

<空家対策附帯事業>【補助率：直接1/2】

・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手数料

<空家対策関連事業>【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 ・住宅市街地総合整備事業 ・街なみ環境整備事業

・狭あ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。）

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

・空家法に基づく「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手数料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。

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

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を撤去し、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り、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となる空き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交付対象限度額）		
国費	2/5	国費
地方公共団体	2/5	地方公共団体
地方公共団体	1/5	民間

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

3 【活用促進】

空家等又は空家等跡地の活用の促進

(1) 朝霞市空き家バンク制度の活用促進

朝霞市空き家バンク制度（令和3年4月より実施）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

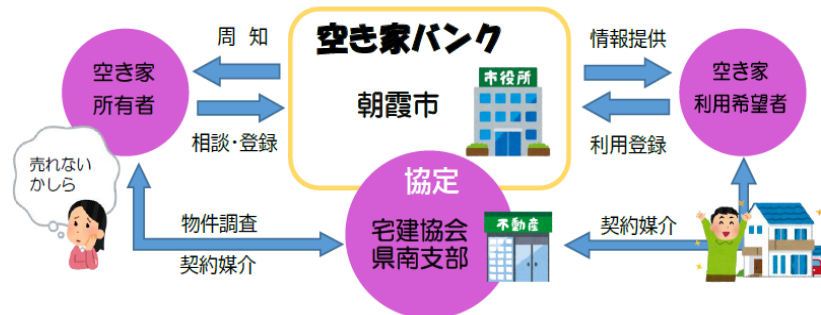
朝霞市 空き家バンク

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つなげていきます。

■(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、住宅の確保に配慮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

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)

制度創設の背景

住宅確保要配慮者の状況

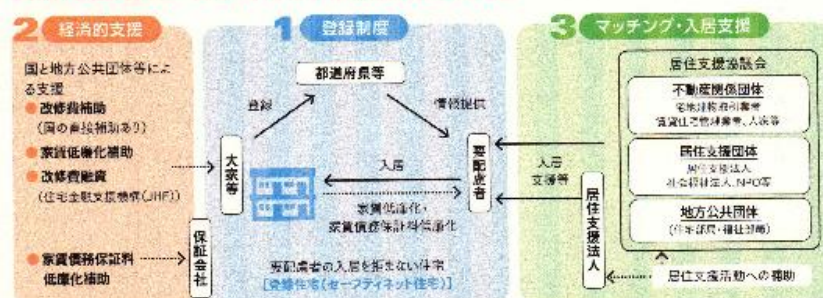
- 高齢者の単身世帯が大幅増
- ひとり親世帯は特に低収入
- 若年層の収入はピーク時から1割減
- 子どもを増やせない若年夫婦(家が狭いことが理想の子ども数を持たない要因の一つ)
- 家庭滞納等への不安から単身高齢者、生活保護受給者等に対して入居拒否感のある大家等が一定数存在

住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の増減は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



住宅確保要配慮者とは

法律で定める者

- ① 低額所得者
- ② 被災者(震災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

⑥の国土交通省令で定める者とは

- 外国人等
- 条約や協定等により、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国国籍者、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入居者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など
- 東日本大震災等の大規模災害の被災者
- 震災後3年以上経過
- 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
- 地域の災害等に際して、海外からの引越者、新築世帯、母子世帯、高齢者、障害者、児童虐待被害者、LGBT、LILターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

※各自治体の1.基準に該当し、かつ、かつセーフティネット住宅確保要配慮者として提供しています。(7ページ「居住支援活動促進計画の策定と実施」参照)

■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ます。

4 【適切な管理】

空家等の適正管理の推進

(1) 空家法改正に伴う制度周知

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対象から除外される等、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。

法改正に伴い、所有者等の責務が強化されたことから、制度の周知を図ります。

■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8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。

空家の発生

＜状態＞

【良】 空家の発生 → 活用

【中】 管理不全 → 悪化の防止

【悪】 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いとまがない**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

【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

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

(2) 空き家ワンストップ無料相談窓口の運用

関係団体との協定に基づき、空き家ワンストップ無料相談窓口（令和元年9月より実施）を運用することにより、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



©むさしのフロントあさか

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



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 【措置】

管理不全空家等、特定空家等の措置

(1) 庁内連絡会で検討する管理不全空家等、特定空家等、財産管理制度(※)活用の判断・対応

①空家法に基づく対応

市で把握した管理不全空家等及び特定空家等については、空家法に基づく『指導・勧告・命令等』を実施します。

②管理不全空家等、特定空家等についての検討

管理不全空家等の『指定・指導』、特定空家等の『認定・助言・指導』については、国土交通省及び総務省の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（基本指針）」、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」や、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、庁内連絡会で慎重に検討します。

③財産管理制度(※)の活用

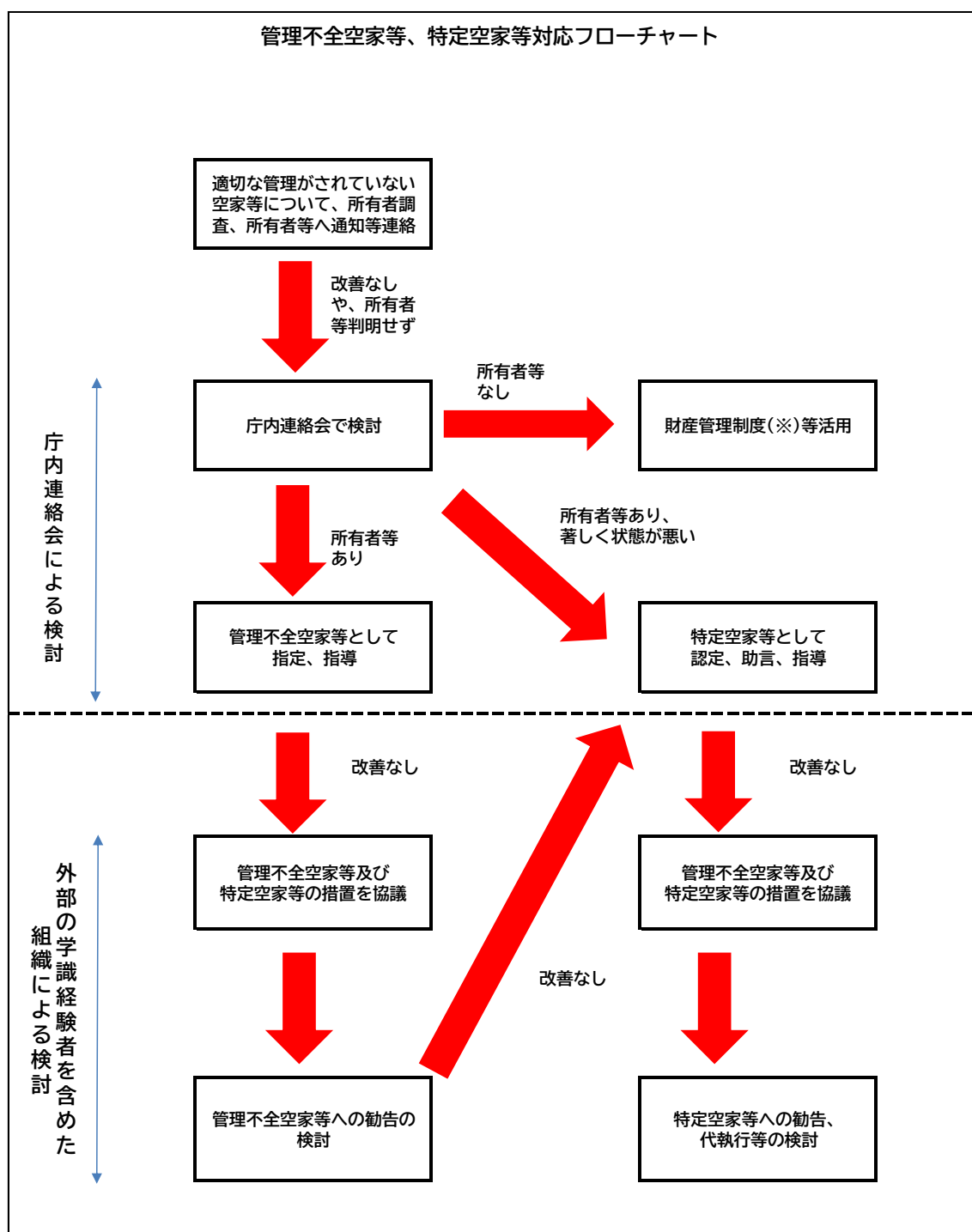
老朽化等が進んでおり、調査の結果、法定相続人等の該当者がいない空家等については、庁内連絡会で検討の後、適正な処分に向けて手続きを進めます。

(2) 不利益処分を行う必要がある管理不全空家等、特定空家等への対応

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、外部の学識経験者等を含める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、命令等』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対象から除外されるため、慎重に検討します。

※財産管理制度…相続人等がいない空家等について市等が裁判所に申し立て、相続財産清算人等が財産の管理・処分等を行う制度

■本市の管理不全空家等、特定空家等対応フローチャート



※財産管理制度…相続人等がない空家等について市等が裁判所に申し立て、相続財産清算人等が財産の管理・処分等を行う制度

朝霞市空家等対策計画
令和6年2月

発行：朝霞市 都市建設部 開発建築課
〒351-8501 朝霞市本町1-1-1
電話：048-463-1111（代表）
048-423-3854（直通）