

議事(3) 蓮田市内の空き家等に関する現状と これまでの取組について



導入1 空き家が発生する原因

以下のようなことをきっかけに、家族が住んでいた家が空き家になっています。

実家を相続した



1人暮らしの親が施設に入居した



一度空き家になってしまうと、以下のような理由からそのまま放置されてしまいます。

解体費用を
かけたくない



家財・荷物を
片付けられない



将来自分や親族が
使うかもしれない



など

導入2 空き家を放置するリスク

空き家を放置してしまうと、様々なリスクがあります。また、地域にも迷惑をかけてしまいます。



倒壊

空き家の傷みが進み地震や台風などで倒壊してしまう危険性があります。



外壁落下

外装材や屋根材などの破損を放置すると、それらの部材が落下する危険性があります。



ねずみ・害虫など

ねずみや害虫などが大量発生すると、不衛生な状態になってしまいます。



景観の悪化

ごみの散乱、山積みや外壁の破損・汚損などが放置されると景観を損ねてしまいます。



悪臭

腐敗した動物の糞尿やごみなどが放置されると悪臭の発生に繋がります。



不法侵入

壊れた窓などから不法侵入者に入りにされると、周辺地域の治安の悪化に繋がります。



枝のはみだし

隣の敷地や道路などへ枝がはみ出すと、周囲の建物を傷つけたり、歩行者の通行を妨げてしまいます。

空家等と特定空家等

「空家等」

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。 ×賃貸住宅 ×定期的に草刈り
※常態 = 1年程度

「特定空家等」

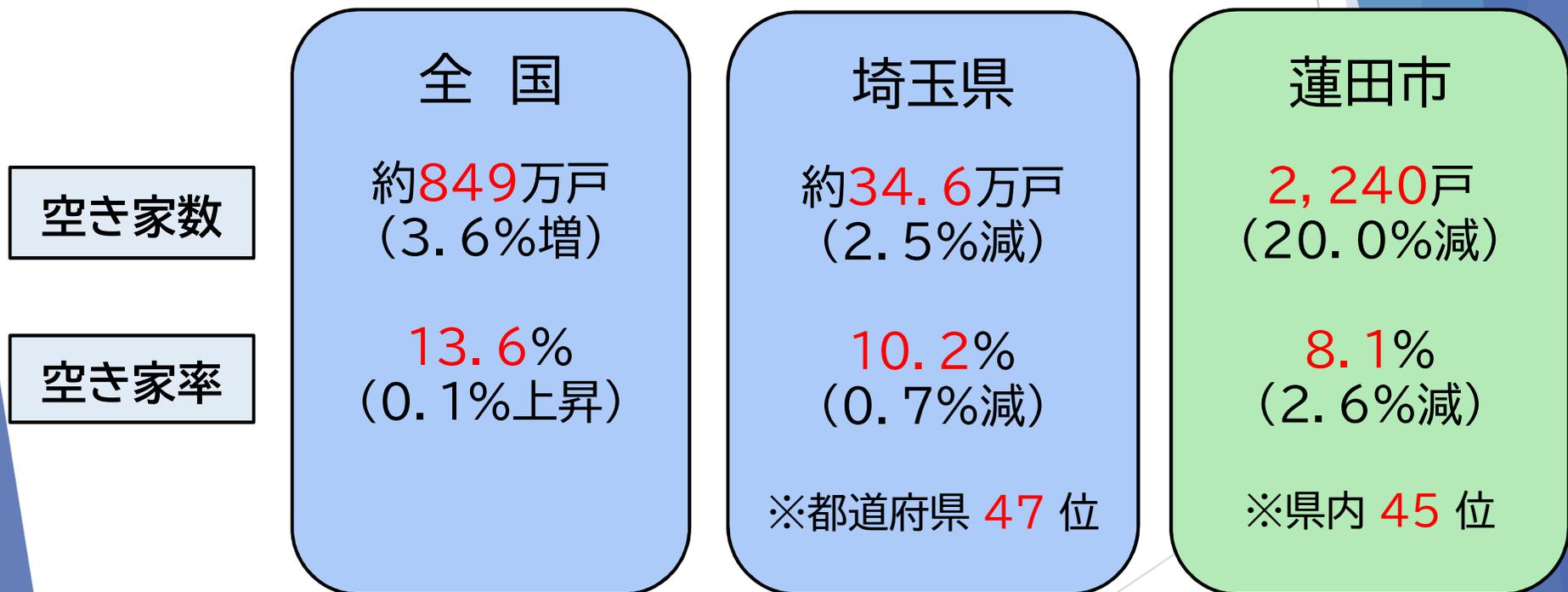
この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
※認定を要する

蓮田市内の空家等の現状・ 事例・施策



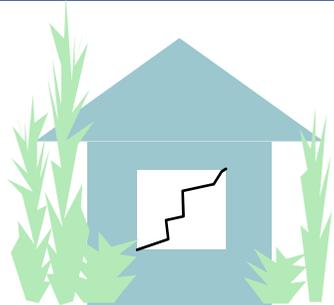
市内の空き家等の推移

◇ 平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)



※ ()内の値は対平成25年調査比
※1.5万人以上の市町村が対象(埼玉県:53市町)

空家等の通報～解消までの流れ



空家等の発生
(周辺に悪影響あり)



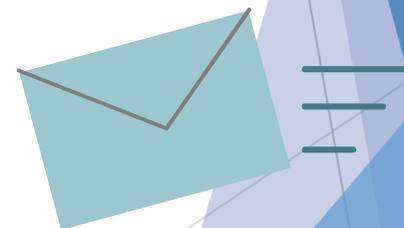
空家等の通報
(草木の繁茂、
建物の劣化等)



現地調査



税情報等による
所有者調査



空家等の適正な
管理の依頼



所有者からの連絡・相談、所有者
による是正対応



空家等の売却、解体もし
くは通報原因の解消

【事例1】 緑町地内 市街化区域内の店舗付き共同住宅

★建築主が亡くなり、相続は行われたものの、適切な管理がなされず、建物の老朽化が進んだ。

★近隣住民から、「強風時に外壁材が剥がれ落ちた事実があるため、早急に対策を講じてほしい」旨の問い合わせがあった。



★現地確認の上、所有者を確認し、通知を送付した。
★通知から2週間ほどで、親族の方から「建物は直ちに解体する予定」との連絡があった。
★ほどなくして建物が解体されたため、相談完了とした。

【事例2】高虫地内 市街化調整区域の住宅

★建築主が亡くなり、建物の老朽化及び草木の繁茂が進んだ。

★近隣住民より、「草木が繁茂しており、日光が遮られる」旨の相談があった。

★所有者を確認したが、相続人が存在せず、相続財産管理人として財務省が管理していることが判明。（国庫帰属済）近隣住民からの相談内容を伝え、段階を踏んで是正の対応をしていただくこととなった。

★高木も多数存在しているため、是正の完了までに時間を要すと考えるが、定期的に現地調査を行い、進捗状況を確認していく。

※関東財務局への連絡から数カ月後、再度現地調査を行った際、草刈りが完了していた。

関連施策

◆シルバー人材センターとの協定

平成27年9月に蓮田市とシルバー人材センターとで、空家等の適正な管理に関する協定を締結。空家等に関連する除草、伐採、草刈り、枝おろし等を行っている。

◆空き家バンクの設置

令和3年1月に埼玉県宅地建物取引業協会埼玉支部協定を締結し、翌月、「蓮田市空き家バンク」を開設。取引実績は1件のみ。

◆株式会社ジチタイアドとの協定

令和5年12月に蓮田市と株式会社ジチタイアド(本社：福岡市)とで、「蓮田市空家等の課題解消に向けた官民連携に関する協定」を締結。無料相談窓口の設置、事業者マッチング、固定資産税通知による所有者への啓発等を実施した。

市との空き家に関する官民連携事業についてのお知らせ



空き家のお悩み
解決しませんか？

活用予定のない空き家について、この機会に考えてみましょう

こんなお悩みを抱えている方は今すぐ無料相談へ！

相続登記が済んでいない	使途予定がなく解体したい
遠方に住んでいて管理が大変	売却する前に遺品整理が必要
売れない空き家を売却したい	何をしたらいいかわからない

空き家アドバイザーが解決に向けてサポートします

akisol 無料相談 0120-772-135

株式会社ジチタイアド akisol 〒110-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
03-5561-9100 https://akisol.jp

空家等対策計画について

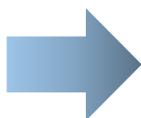


空家等対策計画策定の必要性

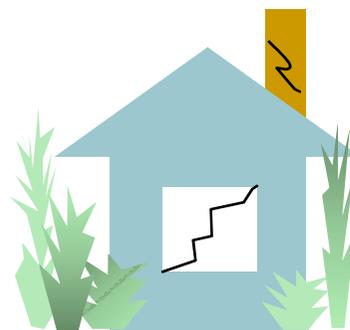
計画策定の目的:法6条に規定する「空家等対策計画」の策定や空家等対策(施策の制定、空家等の発生抑制・有効活用、老朽危険空家の解消等)を総合的かつ計画的に進め、市民の生活環境の保全を図る

例…特定空家等の認定

計画策定による判定マニュアルの作成



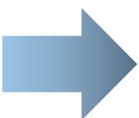
判定マニュアルを基にした特定空家等の認定



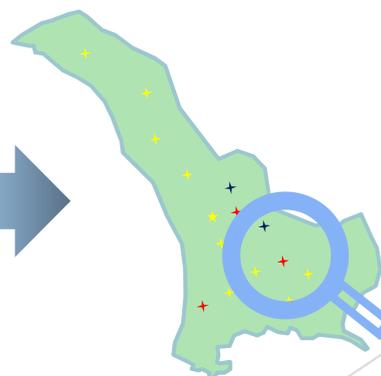
固定資産税住宅用地特例の解除

例…継続的な空家等の実態調査

蓮田市内にどのような空き家等があるか正確にわからない



地図情報や電力使用情報等を用い定期的な調査



悪影響のある空家等の現状・総数等が把握できる

上記例以外にも、市からの支援制度、空家等の活用、空家等管理活用支援法人等指定等の対策が可能であるが、いずれの場合にも

「蓮田市空家等対策計画」の策定が必要となる

「空家等対策の推進に関する 特別措置法」改正のポイント



管理不全空家の位置づけ

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が
令和5年12月13日より施行されました。
法の改正により、特定空家に加えて管理不全空家も
市区町村からの指導・勧告の対象となりました。



特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

R5年度空家法改正の主なポイント

●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
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、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。



○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特定空家化を未然に防止する管理(管理不全空家)
 - ・特定空家予備軍である管理不全空家等に市長から指導・勧告
 - ・勧告を受けた管理不全空家等は、住宅用地特例(1/6に減額)を解除
- ②空家等活用促進区域
 - ・市が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
- ③財産管理人による所有者不在の空家の処分
 - ・市長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
- ④支援法人制度
 - ・市長が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、市から情報提供を受け、所有者との相談対応



ご清聴ありがとうございました。



出典：国土交通省HP
総務省統計局
（平成30年住宅・土地統計調査）
埼玉県総務部統計課