

第2次入間市空家等対策計画



令和4年4月

入 間 市

目 次

1 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	2

2 空家等の現状と課題

1 人口動向	3
2 空家等の状況	4
3 課題	8

3 空家等の対策

1 基本理念	9
2 空家等対策に関する施策	10

4 空家等対策に関する実施体制

1 空家等の相談に対する対応	15
2 空家等対策の実施体制	16

5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 計画の見直し	18
----------	----

1 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化の進展などにより、全国的に使用されていない住宅等が年々増加しています。

その中でも、適正に管理されず放置された状態の空家等は、防災、環境、衛生、景観等の面において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、大きな社会問題となっています。

このような状況を踏まえ、国において、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成27年5月26日に全面施行され、空家等に対する所有者等の責務や空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなどの自治体の責務が明確になりました。

本市においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定される空家等対策計画として平成31年2月に「入間市空き家等対策計画」を策定しました。

当計画に基づき、これまで空家等の対策を進めてきましたが、計画期間である4年が経過することから、計画内容の見直しを図り、本市の空家等対策の基本姿勢を示すとともに、対策を市民に広く周知し、空家等対策をより計画的に推進することを目的として、「第2次入間市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定するものです。

表1：用語解説

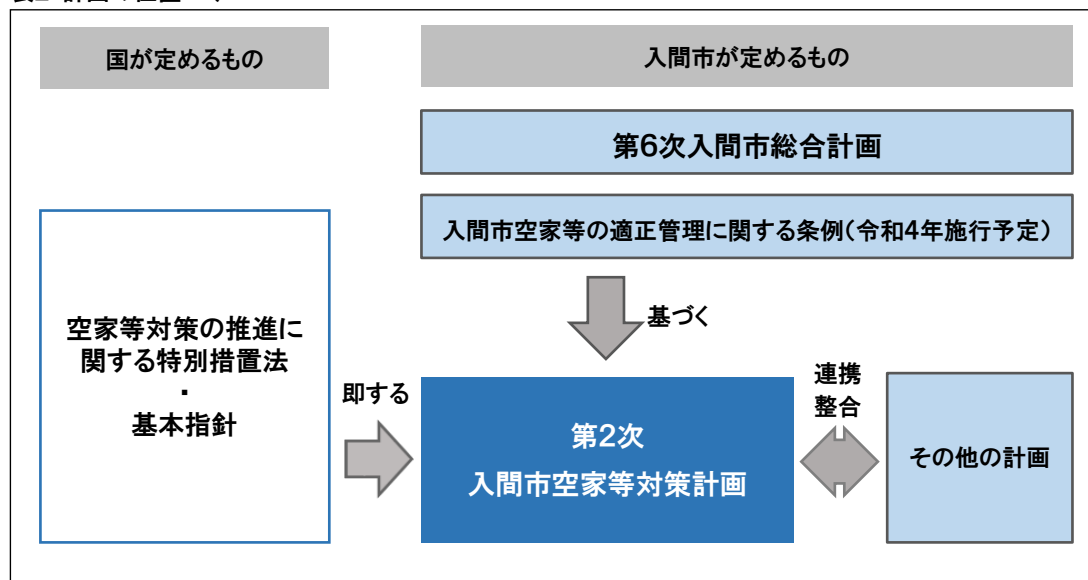
本計画で使用する用語について
<p>○空家等とは(法第2条第1項)</p> <p>建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。</p>
<p>○特定空家等とは(法第2条第2項)</p> <p>そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。</p>
空家等に関する補足説明(国土交通省及び総務省の見解)
<p>○「居住その他の使用がなされていないことが常態である」</p> <p>建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。</p>
<p>○「長屋」や「集合(共同)住宅」の場合</p> <p>長屋や集合(共同)住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。</p>

2 計画の位置づけ

本市では、市全体のまちづくりの方向性を示し、市民に密接に関わる各種施策や事業を実施する際の指針となる総合計画を定めています。

この計画は、第6次入間市総合計画のもとに位置づけられる行政計画であるとともに、法第6条第1項に規定する空家等対策計画とします。

表2: 計画の位置づけ



3 計画の期間

この計画は上位の計画である第6次入間市総合計画との整合を図るため、令和4年度から令和8年度までの5年間を計画期間とします。

また、総合的かつ計画的な空家等対策の推進のため、次期総合計画と合わせて、次期計画を策定するものとします。

なお、計画期間中であっても、社会情勢の変化等に合わせ、随時見直しを検討します。

表3: 計画スケジュール

年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
入間市総合計画	第6次総合計画(H29~R8)					次期総合計画	
後期基本計画	第6次後期基本計画(R4~R8)						
空家等対策計画	第2次入間市空家等対策計画(R4~R8)					次期計画	

2 空家等の現状と課題

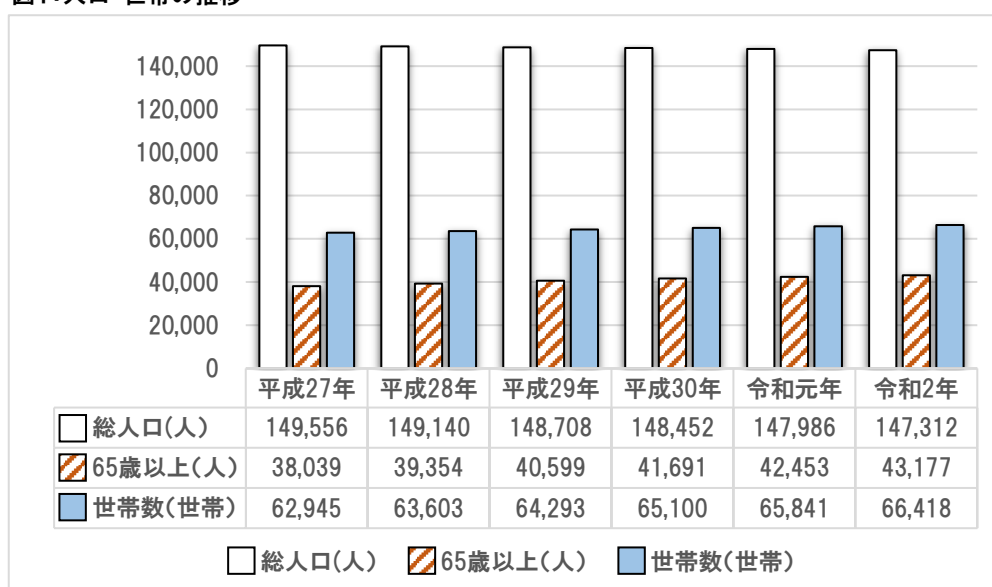
1 人口動向

(1) 人口及び世帯数の推移

本市の令和2年の人口は14万7,312人で、65歳以上の高齢者は4万3,177人（総人口の29%）となっており、平成27年との比較では、65歳以上の高齢者数が1.13倍に増加して人口の伸び率（0.98倍）を上回り、高齢化が進行していることがうかがえます。

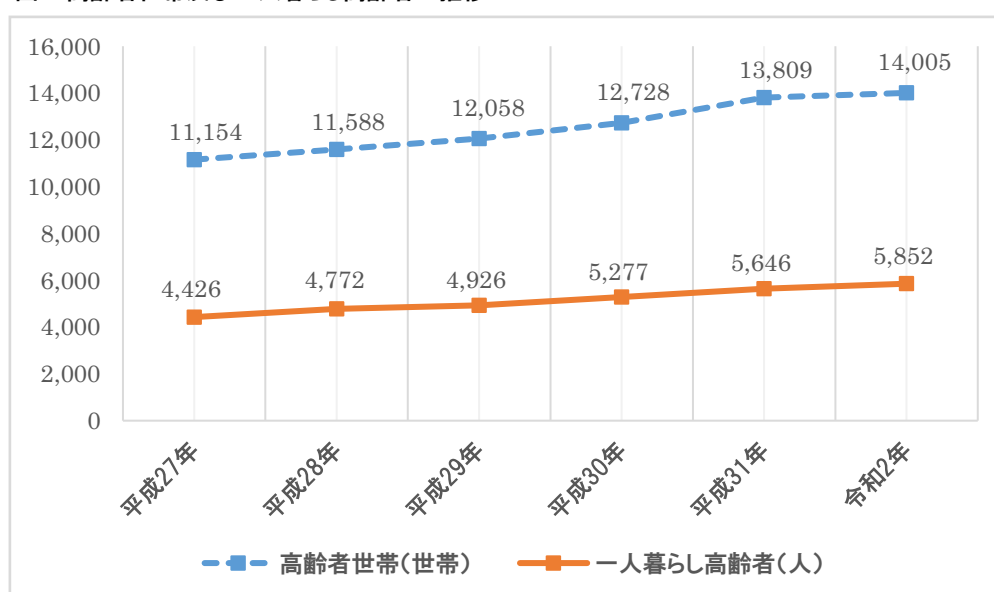
また、高齢者世帯数及び一人暮らし高齢者数は平成27年と比較して約1.3倍となっており、空家等が増加する要因となる可能性がうかがえます。

図1:人口・世帯の推移



出典:住民基本台帳(各年10月1日現在)

図2:高齢者世帯及び一人暮らし高齢者の推移



出典:高齢者実態調査(各年1月1日現在)

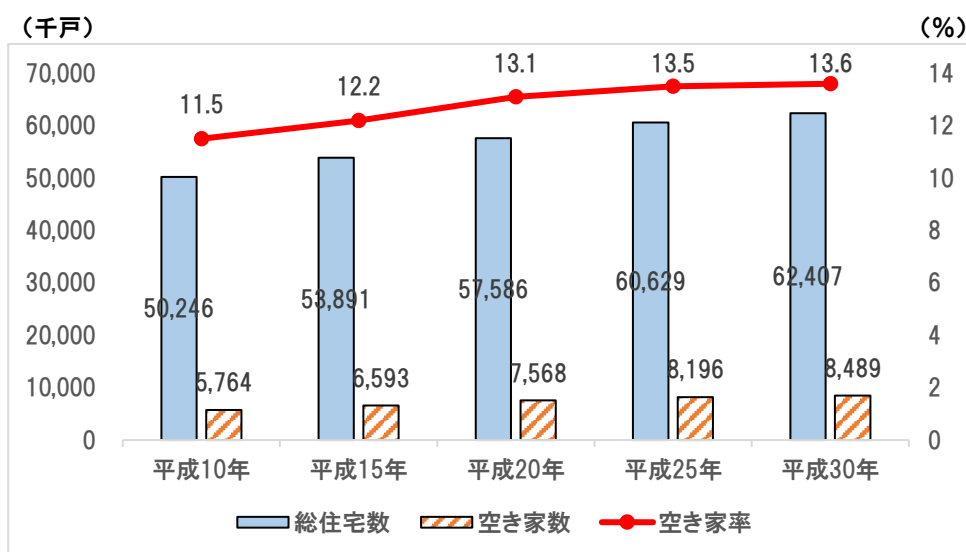
2 空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査から見た空家等の状況

① 全国の状況

総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査の平成30年の調査結果によると、空き家の総数は84万8,600戸であり、平成25年と比べ29万3,000戸増加しています。また、平成30年の総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%と、平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

図3:住宅数及び空き家数(全国)

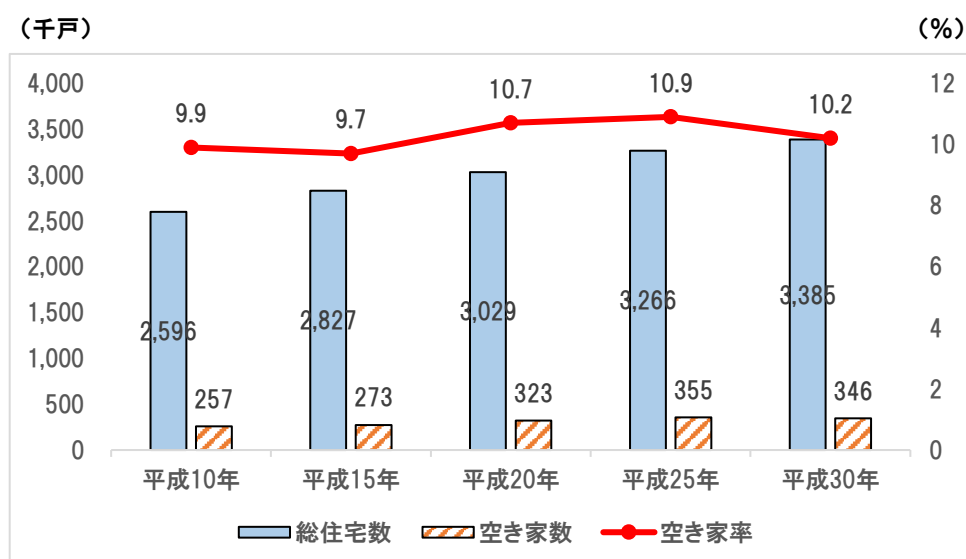


出典:住宅・土地統計調査

② 埼玉県の状況

埼玉県の平成30年の住宅・土地統計調査では、空き家の総数は34万6,200戸であり、平成25年と比べ8,800戸減少しています。また、空き家率は10.2%と、平成25年から0.7ポイント下落しています。

図4:住宅数及び空き家数(埼玉県)

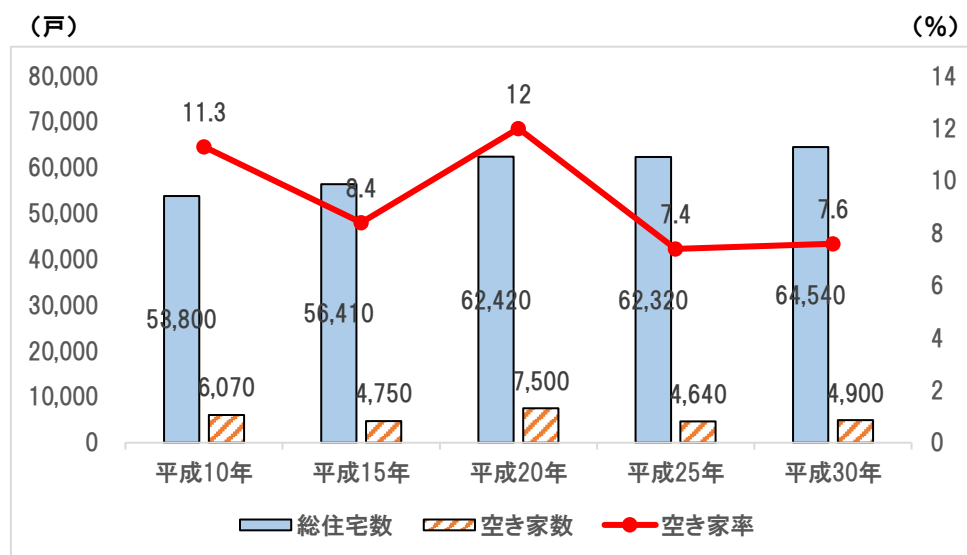


出典:住宅・土地統計調査

③ 入間市の状況

本市の平成30年の住宅・土地統計調査結果では、空き家の総数は4,900戸であり、平成25年と比べ260戸増加しています。また、空き家率は7.6%と、平成25年から0.2ポイント上昇していますが、全国及び埼玉県と比較して低い数値にあります。

図5:住宅数及び空き家数(入間市)



出典:住宅・土地統計調査

空き家総数4,900戸のうち、用途別に見ますと、本計画の対象となる空家等となる可能性が高い「その他の住宅」が、1,690戸で全体の約34%を占めています。今後、空き家数の増加とともに空き家率も上昇することが予想されます。

表4:住宅数及び空き家数(全国、埼玉県、入間市)

(単位:戸)

項目	全国	埼玉県	入間市
住宅総数	62,407,400	3,384,700	64,540
空き家総数	8,488,600	346,200	4,900
二次的住宅	381,000	7,400	130
賃貸用住宅	4,327,200	199,400	2,790
売却用住宅	293,200	15,300	290
その他の住宅	3,487,200	124,100	1,690
空き家率	13.6%	10.2%	7.6%
順位(空き家率)		47位 (47都道府県)	49位 (53市町)

出典:住宅・土地統計調査

表5:住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査について	
<p>○住宅・土地統計調査とは</p> <p>住宅・土地統計調査とは、統計法に基づき総務省統計局が昭和25年から5年ごとに実施している調査で、「住生活関連諸施策の基礎資料を得ること」を目的とした標本調査です。</p> <p>この調査において、空き家とは「住宅の要件」を満たす建物であり、調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人もいない住宅をいいます。</p>	
<p>○空き家の内訳</p> <p>住宅・土地統計調査では、以下のとおり空き家を4つに区分しています。</p>	
二次的住宅	別荘や残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅
賃貸用住宅	新築・中古を問わず調査日時点で賃貸のために空き家となっている住宅
売却用住宅	新築・中古を問わず調査日時点で売却のために空き家となっている住宅
その他の住宅	上記3つ以外の人で住んでいない住宅で、転勤・入院などの理由で長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

※「その他の住宅」が本計画の対象となる可能性が高い。

(2) 空家等の把握状況

本市では、生活環境に影響を及ぼしていると考えられる空家等について、平成27年度から令和2年度まで調査を実施した結果、330件の空家等を確認しました。そのうち、151件が建物の取り壊し等により解消となり、令和3年3月31日現在、179件の空家等を確認しています。

表6:空家等把握状況(令和3年3月31日時点)

(単位:件)

地区	相談数	解消数	把握数
豊岡	122	69	53
東金子	47	13	34
金子	21	4	17
宮寺・二本木	21	11	10
藤沢	82	44	38
西武	37	10	27
合計	330	151	179

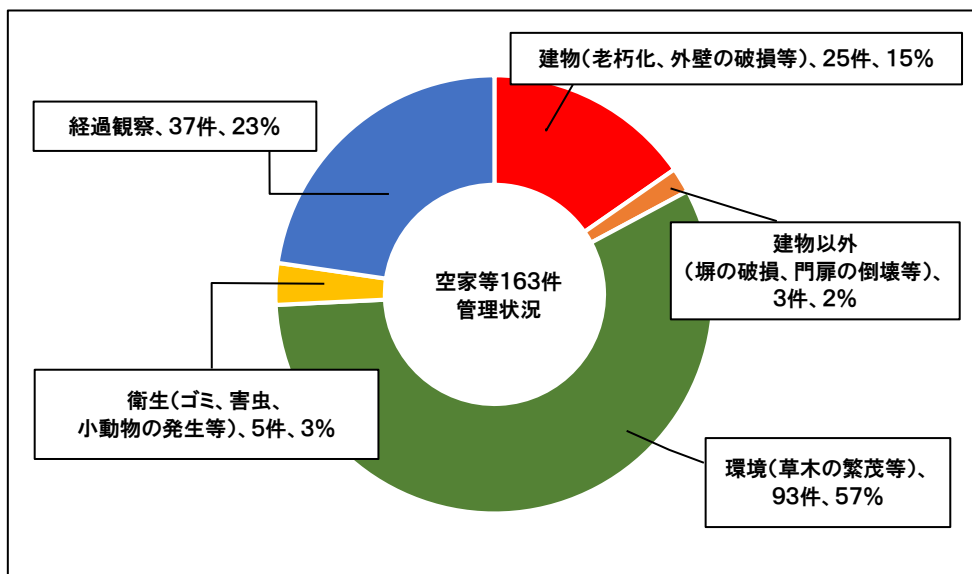
(3) 空家等の管理状況

空家等の管理状況を見ますと、確認されている空家等179件の内、適正に管理されていないものが83件で、特に手入れ等の必要がないものが96件となっています。

適正に管理されていない83件の内訳は、環境（草木の繁茂等）が最も多く、次いで建物の老朽化、屋根、外壁等の破損となっています。

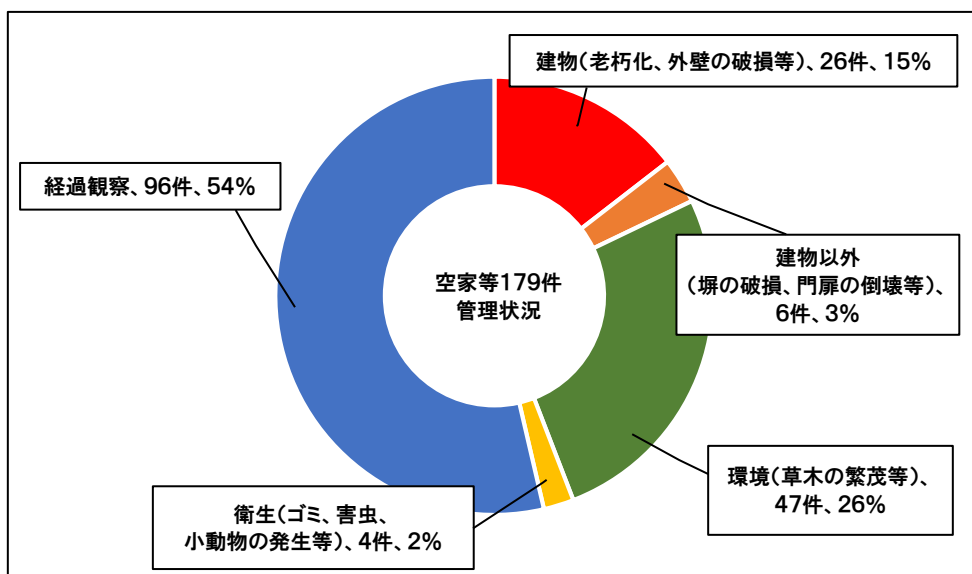
平成30年3月31日時点では、確認されている空家等のうち約80%が適正に管理されておらず、地域住民へ悪影響と生活不安を及ぼしている状況となっていました。所有者等に対する通知等を行った結果、その割合は令和3年3月31日現在、約45%まで減少しました。

図6: 空家等管理状況（平成30年3月31日時点）



※パーセントは小数点以下を四捨五入した値

図7: 空家等管理状況（令和3年3月31日時点）



※パーセントは小数点以下を四捨五入した値

3 課題

空家等から発生する諸問題に対し、対策の基本的な方向性を考えていく必要があります。

そこで、調査結果や市民等から寄せられた相談内容等を踏まえると、現状の主な課題として、以下のことが考えられます。

課題1 地域への悪影響

空家等が放置されると、老朽化による倒壊や、建材の破損による飛散等が発生する危険性があります。また、敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への越境、敷地内へのゴミの投棄等、近隣の環境に悪影響を及ぼす原因となります。

課題2 所有者等の高齢化

所有者等の高齢化に伴う施設入所や入院等により、空家等の維持、管理が困難となる状況があります。また、病気等により意思決定が困難になる場合があります。

課題3 所有者等の管理意識の欠如

空家等は、相続等によりすべての人に関係する可能性のある問題であり、また、個人の財産として所有者等が管理すべきものです。しかし、空家等を放置することに対する問題意識が低い傾向にあります。

課題4 空家等を解消するための情報提供の不足

流通、活用等による空家等の問題を解消する手段について、どこに相談してよいか分からない、信頼できる事業者を知らないなど、情報が不足している状況があります。

3 空家等の対策

1 基本理念

第6次入間市総合計画後期基本計画の6つの「施策の大綱」(章)のうちの1つとして掲げている「安全で安心してくらするまちづくり」を目指し、総合的な空家等対策を推進します。

(1) 基本方針

空家等の実態調査結果等から見出した課題を踏まえ、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、以下の3項目を基本方針に掲げ、市民生活の安全と生活環境の保全に取り組みます。

表7:基本方針

基本方針	
項目	内容
1	空家等の発生の抑制と適正管理の促進 現在使用されている住宅等を空家等にしないための取り組みを実施します。 また、所有者等に対し、空家等を適切に管理するよう啓発等の取り組みを実施します。
2	空家等の利活用の促進 空家等を資源として捉え、利活用を促進するための取り組みを実施します。
3	特定空家等への対応 法に基づく行政措置を推進し、周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等の解消を目指します。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は市内全域とします。

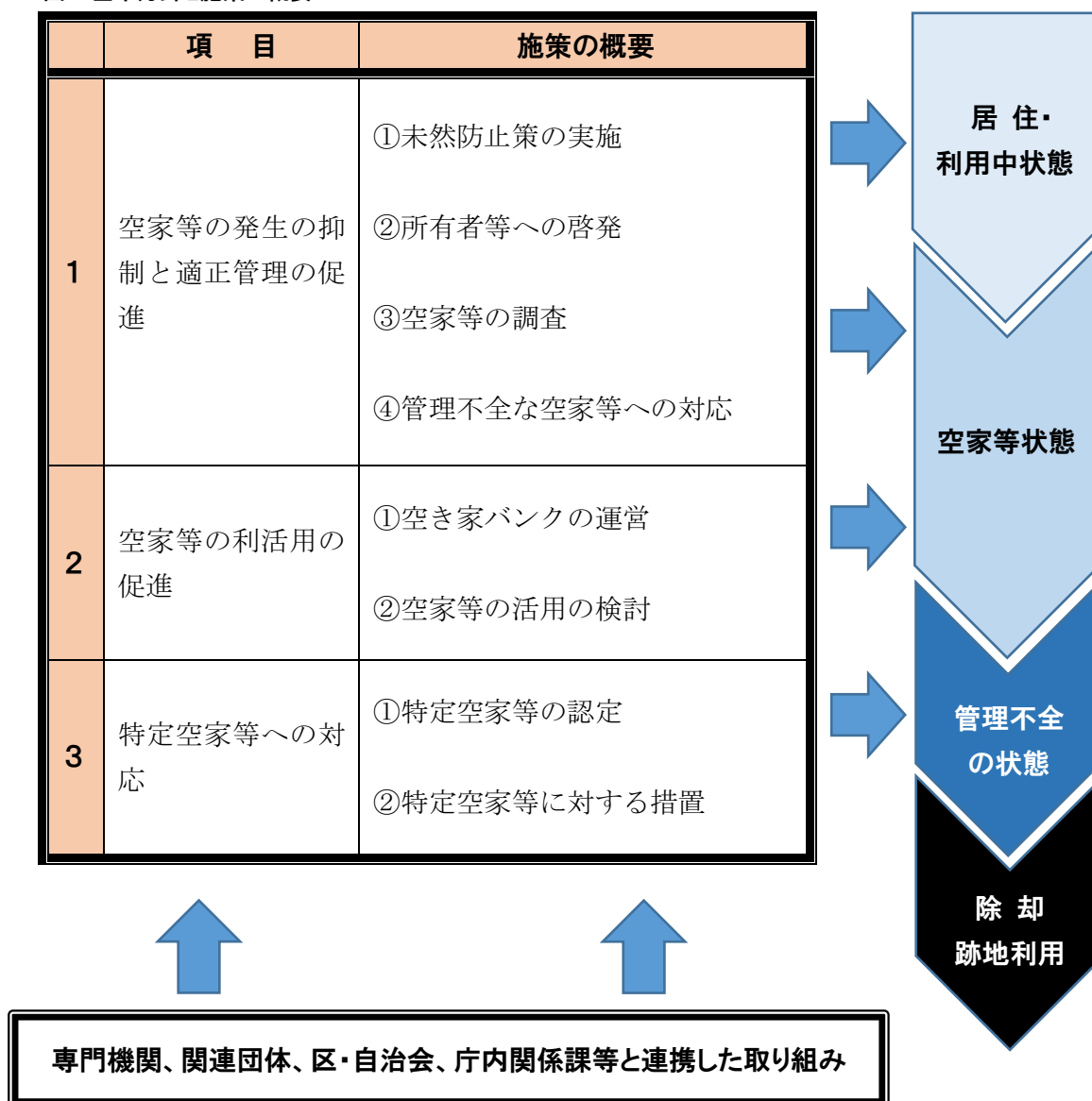
(3) 対象とする物件

本計画の対象とする物件は、法第2条に定める「空家等」とします。なお、販売用又は賃貸用物件については、利活用の計画・予定があると考えられるため、原則として計画の対象外としますが、適正な管理がなされておらず、周辺的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。

2 空家等対策に関する施策

本市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「居住・利用中状態」から「空家等状態」、「管理不全の状態」、「空家等の除却、跡地利用」までの状況に応じた施策について、専門機関、関連団体、区・自治会、庁内各関係課等と連携して取り組めます。

図8:基本方針と施策の概要



(1) 空家等の発生の抑制と適正管理の促進

核家族や高齢者世帯が急増し、今後、空家等がさらに増加することが予想されることから、これらの対象者に対し、現在居住又は使用している住宅等が空家等にならないための取り組みを行っていくことが重要です。

また、空家等は法第3条において「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。」と規定されているように、所有者等自らが適切に管理することが原則です。

しかし、「相続人不明で放置されている。」、「所有者が遠方であり、管理できない。」など、所有者等の様々な事情により市内全域に空家等が点在しているのが現状です。

以上のことから、本市では、空家等の発生の抑制及び適正管理の促進について、以下の取り組みを行います。

① 未然防止策の実施

居住しない物件を長期間放置することのデメリットを周知するとともに、住宅資産の今後について考える意識啓発を図るため、啓発チラシの配布や相続に関する講座等を開催します。

② 所有者等への啓発

空家等は、所有者等自らが適切に管理することが原則であることを認識させるため、広報いるまやホームページなどにより所有者等の責務についての啓発を行います。また、今後さらに空家等の増加が予想されることから、適切な管理方法、相談窓口等について周知・啓発を行います。

③ 空家等の調査

空家等の相談窓口を設置して情報を募り、それに基づき調査を行います。また、調査結果を取りまとめた台帳を整備、管理していきます。台帳に登録された空家等については、正確な実態の把握のため、定期的に調査を行います。

④ 管理不全な空家等への対応

適切な管理がされていない空家等について、適切に管理するよう、活用や除却等の可能性も含め、情報提供、助言等を行います。また、著しく周辺に悪影響が認められる空家等については、特定空家等の認定及び措置を実施します。

このほか、建築物の倒壊等により、人の生命、身体等に危害が及ぶ危険性がある場合は、行政による必要最小限の措置を行います。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等及びその跡地の利活用の促進は、空家等対策において重要な位置づけとなっています。活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し活用を促すとともに、その跡地も含めた空家等を地域の資源として活用すべく、その方策を検討することが必要とされています。

このことから、本市では、以下の取り組みにより空家等の利活用を推進していきます。

① 空き家バンクの運営

空家等の管理不全を防止するとともに、本市への移住・定住を進め、地域の活性化につなげることを目的に、平成29年12月に設置した空き家バンクを活用し、空家等の利活用を促進してきました。

今後も、空家等の利活用の促進を図りつつ、効果的な運営となるよう検討していきます。

② 空家等の利活用の検討

空家等及びその跡地の利活用については、専門機関・団体等と連携を図り、空家等の専門的な相談窓口のあり方を含め、地域住民の交流の場や公共的な施設での活用等の具体的な方策を空家等対策庁内検討会議及び入間市空家等対策協議会において検討していきます。

また、空家等の利活用に関するノウハウを有する民間事業者等との連携も含め、利活用の促進を図る新たな取り組みを検討していきます。

(3) 特定空家等への対応

空家等のうち、特定空家等に該当する可能性があるものは、隣家や地域にとって著しい悪影響を及ぼしているため、早期に改善する必要があります。

本市では、以下の取り組みで特定空家等への対応を行い、その改善を目指します。

① 特定空家等の認定

隣家や地域に著しい悪影響を及ぼしている空家等については、法に基づき立入調査を行い、その結果を空家等対策庁内検討会議及び入間市空家等対策協議会にて協議し、特定空家等の認定を行います。

② 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された物件については、庁内関係課と連携し、また、入間市空家等対策協議会の意見も聴取しながら、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、所有者等に対して、以下の手順で措置を行います。

(ア) 助言又は指導（法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対し、除去、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

(イ) 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導をした場合において、特定空家等の状態が改善されていないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。

なお、勧告を受けた場合、特定空家等に係る土地は、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から除外されます。

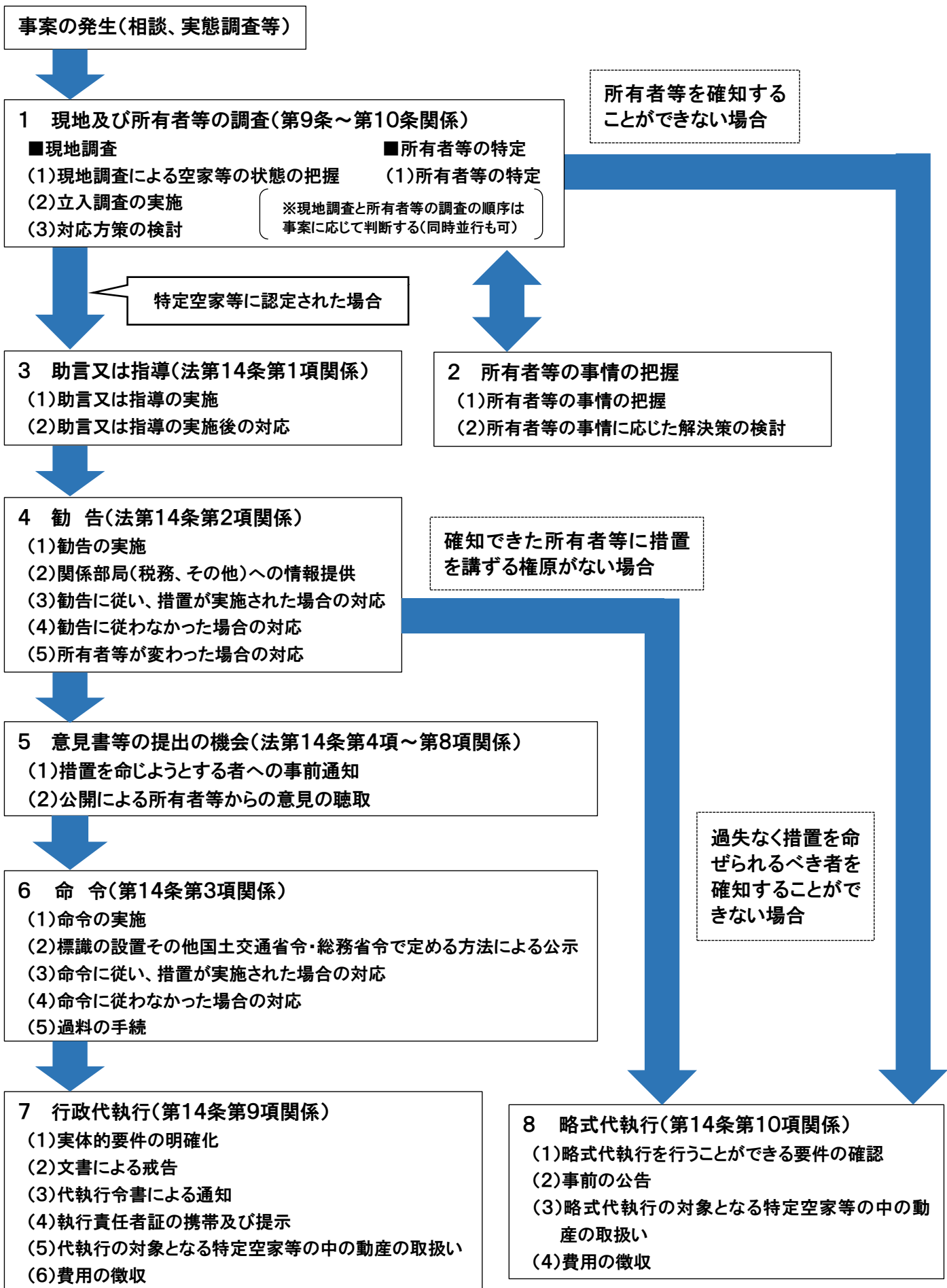
(ウ) 命令（法第14条第3項）

勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認められるときは、その者に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

(エ) 行政代執行（法第14条第9項）

措置を命ぜられた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行の手続の検討及び実施に移行します。

図10: 特定空家等に対する措置の手順



4 空家等対策に関する実施体制

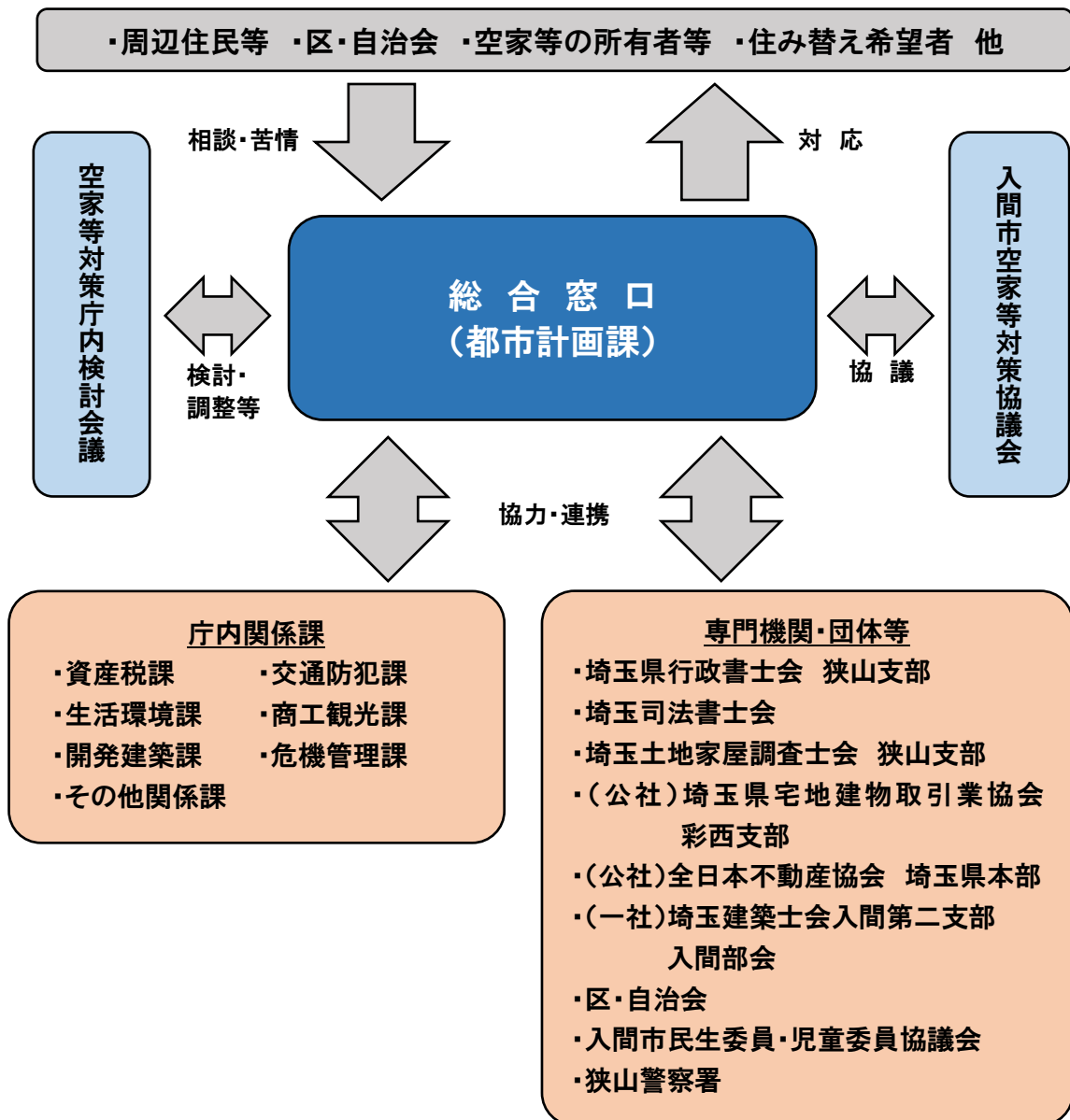
1 空家等の相談に対する対応

空家等の問題は、環境面や防災面等、地域住民に悪影響を及ぼすものや、相続問題、住み替え等、多種多様なものがあり、個々の事案に対し適切で迅速な対応が求められます。

本市では、空家等に関する相談等に対し、総合窓口を都市計画課内に設置し、必要に応じて空家等対策に係わる庁内関係課と連携し対応していきます。

また、解決が困難な専門的な相談は、関係事業者、団体等に協力を求め対応していきます。

図11:相談対応フロー図



2 空家等対策の実施体制

空家等をもたらす問題は、環境や防災、建築等多分野にわたることから、庁内関係課や関係機関が連携し、対策を講じる必要があります。本市では、空家等に関する対策を総合的に推進するため、庁内体制の役割を明確にするとともに、事業者、専門機関等と連携し、適切で迅速な対応ができる体制を整備します。

(1) 入間市空家等対策協議会

入間市空家等対策協議会は、事務局を都市計画課に据え、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うほか、特定空家等の認定等に対する協議を行うことを目的に設置しています。

入間市空家等対策協議会 委員構成（令和4年4月1日現在）

- ・ 入間市長
- ・ 地域住民（入間市連合区長会、一般公募）
- ・ 法務学識経験者（司法書士、行政書士）
- ・ 不動産学識経験者（宅地建物取引士、土地家屋調査士）
- ・ 建築学識経験者（建築士）
- ・ 福祉学識経験者（民生委員）
- ・ その他市長が必要と認める者（狭山警察署）

(2) 空家等対策庁内検討会議

空家等対策庁内検討会議は、庁内関係課をもって組織し、空家等に関する情報共有及び連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

空家等対策庁内検討会議 委員構成（令和4年4月1日現在）

- ・ 総務部 資産税課長
- ・ 市民生活部 交通防犯課長
- ・ 環境経済部 生活環境課長
- ・ 環境経済部 商工観光課長
- ・ 都市整備部 都市計画課長
- ・ 都市整備部 開発建築課長
- ・ 危機管理課長

庁内体制の役割

表8: 庁内体制の役割

	事 項	担当課
1	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策の総合窓口・関係課との連絡調整・協議会の開催等に関する事・庁内検討会議の開催等に関する事	都市計画課
2	<ul style="list-style-type: none">・環境・衛生に関する事	生活環境課
3	<ul style="list-style-type: none">・所有者等の情報に関する事	資産税課
4	<ul style="list-style-type: none">・防犯に関する事	交通防犯課
5	<ul style="list-style-type: none">・建築基準法に係る助言に関する事	開発建築課
6	<ul style="list-style-type: none">・空き店舗等の利活用に関する事	商工観光課
7	<ul style="list-style-type: none">・危機管理に関する事	危機管理課

5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 計画の見直し

入間市総合計画や国の動向と整合を図り、整備した台帳による市内の現状・実態を踏まえ、これまでの取り組みに対する評価、検証を行い、令和9年度以降の次期計画の策定を行うこととします。

また、計画期間中であっても、相続登記の義務化やマイナンバー制度とのデータ連携の動向を注視し、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

なお、次期計画の策定にあたっては、入間市空家等対策庁内検討会議において、具体的な見直し案を立案し、法第7条に定める入間市空家等対策協議会で協議していくことを基本とします。

第2次入間市空家等対策計画
令和4年4月 発行

発行 埼玉県入間市
編集 都市計画課
〒358-8511
埼玉県入間市豊岡一丁目16番1号
電話04-2964-1111(代表)