

ふじみ野市空家等対策計画【概要】

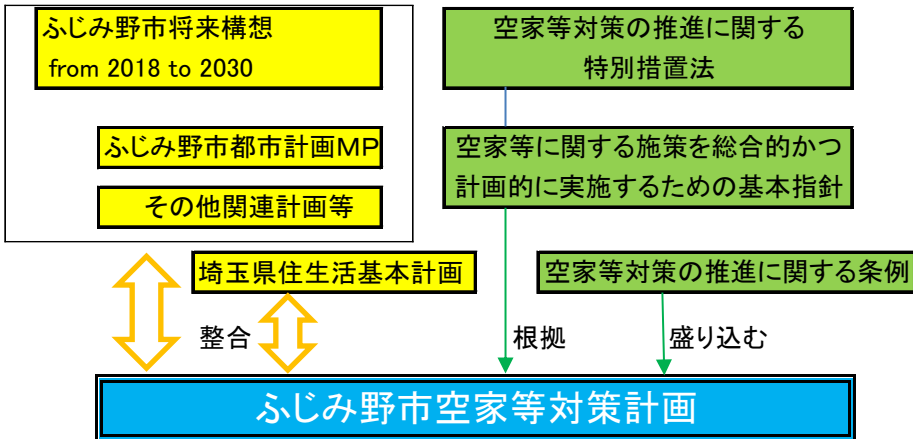
第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景と目的

- 本市では、適正に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、平成23年4月に「ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、管理不全な空家等の所有者等に対する助言・指導等を行ってきました。
- こうした中、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）が平成27年5月に全面施行されました。
- この法との整合を図るとともに、地域住民の生活環境の保全に寄与することを目的として、平成29年4月1日に「ふじみ野市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」といいます。）を施行し、これらの経緯を踏まえ、本市の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「ふじみ野市空家等対策計画」を策定しました。

2 計画の位置付け

- 本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、ふじみ野市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。
- 本計画は、国が定めた「基本指針」に即するとともに、「ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030」などとの整合・連携を図りつつ、推進していきます。



3 計画の期間 → <国指針 2>

- 本計画の期間は5年間とし、継続して適正な進行管理を行うとともに、施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

第2章 空家等の状況

1 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

○ 空家数及び空家率の動向

平成25年度調査結果における本市の空家率14.8%は、全国平均を1.3%、県平均を3.9%それぞれ上回っており、県内では5番目に高い数値となっています。

■本市の空家率等の推移と全国・埼玉県との比較

区分	H5	H10	H15	H20	H25
住宅総数	40,030	42,320	45,000	46,570	51,080
空家数	3,950	6,670	6,190	5,290	7,580
空家率	9.9%	15.8%	13.8%	11.4%	14.8%
空家率(埼玉県)	8.5%	9.9%	9.7%	10.7%	10.9%
空家率(全国)	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

2 空家等実態調査（平成28年度実施）

○ 実態調査の結果

(1) 調査件数と管理状況別空家数

調査件数		空家		空家の管理状況		
地域情報	水道	計	判定	適切	不十分	※特定
	416	1,159	1,575	819	357	447

・水道使用量は、0又は1トン以下 ※は特定空家等の疑いがあるもの

(2) 建築年別空家数

昭和46年～55年に建築された空家が43.4%と最も多く、昭和55年以前の旧耐震の空家が約8割を占めています。よって、再利用や賃貸等に当たってはほとんどの空家が耐震化やリフォーム、除却などが必要と推測されます。

(3) 空家の敷地面積・延床面積

敷地は、31～60㎡が約35%で最も多く、61～90㎡が約21%となっています。延床は、31～60㎡が約45%、61～90㎡が31%となっています。

(4) 所有者等の住所

ふじみ野市内が約43%、市外が約57%となっています。

○アンケート調査の結果

(1) 空家の管理状況

「まったく管理していない」9%、「たまには管理している」47%、「月に1回以上は管理している」44%となっており、約90%の空家が時々は管理されています。

しかしながら、実態調査においては管理不十分の空家が5割を超えており、適切な管理に対する意識は低いことが窺えます。

(2) 空家の経過年数

「2～5年」42%、「6～10年」19%、「1年」16%、「11年以上」13%、「数ヶ月」10%となっています。

(3) 空家の利活用の意向

「所有者等やその親族等の居住を考えている」18%、「売却を考えている」39%、「賃貸を考えている」12%となっています。

(4) 空家バンクの利用(居住を考えている所有者等以外)

「すぐに活用したい」9%、「時期を見て活用したい」21%、合わせて3割が活用の意向があるとされています。

(5) 空家になった理由

「居住者死亡」25%、「転居・転勤」24%、「施設入所・長期入院」18%となっています。

3 空家等に関する対応状況

平成23年4月に施行した、「ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例」(旧条例)に基づき、通報のあった管理不全空家等の所有者等に対し、適正管理に向けた助言・指導等を実施してきました。

◆ 対応状況

	情報提供	条例に基づく措置					改善
		助言	指導	勧告	命令	公表	
平成23年度	59	30	4			54	
平成24年度	21	16	55	4		19	
平成25年度	37	37	6	22		33	
平成26年度	48	53	8	1	2	40	
平成27年度	17	22	2			8	
平成28年度	66	45	4			56	

第3章 計画の基本方針

1 計画の対象とする地域 → <国指針 1>

本計画の対象地域は市内全域とし、総合的かつ一体的に対策を講じます。

2 計画の対象とする空家等 → <国指針 1>

法第2条第1項に規定する「空家等」の定義に該当する住宅、共同住宅(全室居住なし)、空き店舗等及び空家等の跡地とします。

3 空家等の調査の方針 → <国指針 3>

(1) 空家等の実態調査の実施

市内全域を対象として、電気、水道などの利用状況を踏まえた調査や、自治組織などの情報提供、民間事業者への委託など、効果的な調査方法について検討を行い、継続的に実施します。

(2) 所有者等の意向調査の実施

実態調査で把握した空家等の所有者等を特定し、適切な維持管理の啓発と管理の実態や除却、売却、賃貸などの意向調査を実施し、施策に反映します。

(3) 情報のデータベース化

空家等の所在地、現況、所有者等に関する情報、措置等の対応履歴などについてデータベースの整備を図り、庁内の共有環境を整備します。

4 空家等対策の取組方針 → <国指針 1>

■ 取組方針Ⅰ 「空家化の予防」

建築物の所有者に対し、適正管理等に関する啓発や住まいに関する総合的相談の実施により、空家等の予防に努めます。

■ 取組方針Ⅱ 「空家等の適切な管理と利活用の促進」

空家等の所有者等による適切管理を促すとともに、空家等の管理サービスを提供し、管理不全空家等の抑止に努めます。

また、空家等の有効活用策や流通促進の支援を実施し、空家等の利活用を活性化させることで空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。

■ 取組方針Ⅲ 「管理不全な空家等の防止・解消」

管理不全空家等の所有者等に対し、適切な助言・指導により改善を促すとともに、特定空家等に対しては、空家法等に基づく必要な措置を講じます。

■ 取組方針Ⅳ 「特定空家等の除却の促進と跡地の活用」

利用不可能な特定空家等について解体・除却を促すとともに、その跡地について地域資源や市の政策課題に取組むための資源としての利活用を検討します。

第4章 具体的な施策

利用中の住宅等

1 空家化の予防

→ <国指針 1>

- (1) 予防に向けた意識啓発とセミナー等の開催
 - ① チラシ等の配布
建築物の所有者に対し、次世代への円滑な引継ぎの重要性や意義、所有者の責務、相談窓口の案内などを掲載したチラシ等を作成・配布し、空家等の発生予防に努めます。
 - ② セミナー等の開催
不動産管理の複雑・不明化や高齢化などにより、適切管理や財産処分が困難になるなどの状況の未然防止と空家問題への関心を高めるためセミナー等を開催し、新たな空家等の発生を抑制します。
- (2) 助成制度の周知と住宅相談窓口の整備
 - ① 住宅に関する助成制度の周知
市が実施している各種制度を周知し適切に案内することで、将来的な空家化の予防に繋がります。
 - ② 総合的住宅相談窓口の整備
住まいや暮らしに関する総合的な相談等に対応できる窓口の設置や相談会の実施など効果的な相談体制について検討します。

空家化

2 空家等の適切な管理と利活用の促進

→ <国指針 4・5>

- (1) 適切管理に向けた情報提供と啓発
 - ① 空家等所有者等への情報提供
自らの責任と負担における適切管理や市の取組など、広く情報提供します。
 - ② 適切管理に向けた啓発
空家等の所有者等が空家問題を認識し、維持管理の重要性の理解を深めるための啓発を行います。
- (2) 地域との連携と空家等管理サービスの提供
 - ① 地域との連携
空家等に関する市への情報提供や継続的な見守りなど、自治組織等との「空家等対策に関する協定」の締結を検討します。
 - ② 空家等管理サービスの提供
空家等の管理業務を代行し、適切な管理を促進します。
- (3) 空家等の流通・利活用の促進
 - ① 専門的相談体制の整備
専門家団体などと連携し、空家等の所有者等の意向に沿った有効活用策を提案する取組を進めます。
 - ② 流通の促進
「空家バンク制度」をPRするとともに、「空き店舗バンク」を創設します。
 - ③ 公共的な利活用等
公共的な利活用を検討するとともに、「マイホーム借り上げ制度」を周知します。

管理不全

3 管理不全な空家等の防止・解消

→ <国指針 6>

- (1) 通報空家等への対応
 - ① 現地調査の実施と所有者等の把握
市民等から通報のあった管理不全空家等は、速やかに現地調査を行い、所有者等を特定します。
 - ② 適切な助言・指導等の実施
管理不全な空家等の所有者等に対しその状態等について情報を提供し、事情の把握に努め、適切な助言・指導等を行います。
- (2) 空家法等の適正な運用
 - ① 特定空家等に対する措置等の実施
ア 現地調査・立入調査
把握した特定空家等は、必ず市職員が現地調査を実施し、必要に応じ立入調査を行います。
イ 特定空家等に対する措置
状況を総合的に勘案し、空家法14条に基づく措置を講じます。
 - ② 関係法令の運用
措置の対象となる空家等の状況を総合的に判断し、空家法以外の各法令による手段も選択しその対策を講じます。
 - ③ 緊急安全措置の実施
特定空家等に起因して、危険回避の緊急の必要があるときは、条例に基づき必要最小限度の措置を講じます。

除却・跡地

4 特定空家等の除却の促進と跡地の活用

→ <国指針 5>

- (1) 解体・除却の促進
 - ① 解体・除却に係る支援
低金利の空家解体ローンの創設など、市中銀行等と連携協定の締結を進めるとともに、解体助成制度について検討します。
 - ② 寄付制度の検討
本市の住宅密集地域の放置空家等の中には、極めて狭隘なものや接道の関係から再建築不可能なものなど流通や利活用が困難な空家等が存在していることから、一定の条件を設定したうえでの寄付制度について検討します。
- (2) 公益的活用の検討
 - ① 地域資源としての活用
特定空家等の除却後の跡地については、地域コミュニティにとって有益な施設として活用していくため、所有者並びに自治組織等と協議しつつ有効活用を検討していきます。
 - ② 市の政策資源としての活用
密集市街地における市の政策資源としての活用を検討します。

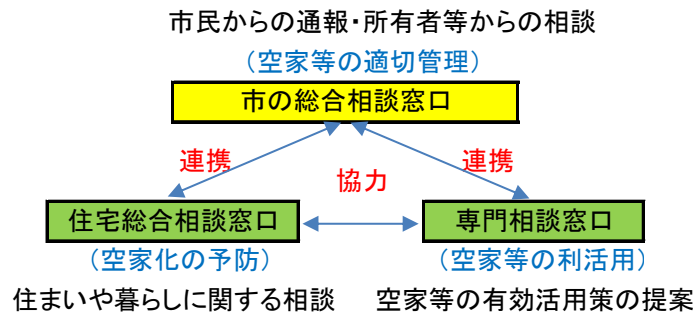
第5章 相談対応と対策の実施体制

1 市民等からの相談への対応 → <国指針 7>

- ・空家等の所有者等や市民からの各種相談等に対して、迅速かつ適切に対応できるよう空家等に関する相談体制を整備し、市の相談窓口の一本化を図ります。
- ・また、空家化予防の観点から、現在使用中の住宅・暮らしに関する総合的な相談や空家等の有効活用策を提案する専門相談などの相談窓口の開設を目指します。

■ 空家等対策に関する相談窓口の体系

#



2 対策の実施体制 → <国指針 8>

(1) 空家等対策協議会

市長のほか、市民、法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する学識経験者をもって構成する協議会を組織し、次の事項を協議します。

- ① 本計画の作成及び変更に関すること。
- ② 特定空家等に関する措置に関すること。
- ③ その他本計画の実施に関すること。

(2) 空家等対策推進庁内検討委員会

庁内に空家等対策推進庁内検討委員会を組織し、次の事項を検討します。

- ① 本計画の策定に関すること。
- ② 特定空家等の認定及び措置に関すること。
- ③ 空家等に関する施策の総合的かつ計画的な実施に関すること。

(3) 庁内連携体制の確立

空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、行政内部の様々な部署が連携して対処すべき政策課題であるため、関係各課が連携して対策を実施するものとします。

第6章 計画の効果的な推進 → <国指針 9>

1 本計画の実効性の確保

- ・本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況の点検し空家等対策協議会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を以降の施策に反映させます。

2 本計画の見直しと公表

- ・実態調査や住宅・土地統計調査の実施年との整合性をとるなど、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、本計画の内容の改定等を検討します。
- ・本計画の内容及び取組状況について、市報やホームページを通じて公表するとともに、適宜リーフレット等を作成し、市の窓口、関係機関等にて配布します。

3 関係機関等との連携

(1) 国等との連携

本計画に掲げる施策の実施に当たっては、国、埼玉県及び他の市町村との緊密な連携を図ります。

(2) 警察・消防との連携

適切に管理されていない空家等が、犯罪の温床となる危険性を秘めていることは歪めないことから、防犯的な観点からも必要な限度において警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(3) 不動産関係団体との連携

空家バンクのほか、空家等の有効的な利活用に関する相談等への対応についても協議していきます。

(4) 自治組織との連携

特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態になることも考えられることから、市として迅速な対応を図るため地域をよく知る自治組織との連携と協力体制を構築します。

(5) その他関係団体との連携

空家等対策の推進のためには、関係資格者等専門家の団体に専門的な相談をはじめ市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら空家等の問題に取り組みます。