

和光市空家等対策計画 (案)

令和 7 年 2 月

和 光 市

目 次

第1章 空家等対策計画の概要

1	背景と目的	2
2	空家法改正のポイント	3
	（1）全体に関すること	3
	（2）「活用拡大」に関すること	3
	（3）「管理の確保」に関すること	4
	（4）「特定空家の除却等」に関すること	4
3	その他の関連する法律の改正のポイント	4
	（1）不動産登記法（令和6年4月1日施行）	4
	（2）民法（令和5年4月1日施行）	5
	（3）相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和5年4月27日施行） ..	5
4	本計画の位置づけ	6
5	本計画の対象	6
6	計画期間	6

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1	空家等の現状	7
	（1）実態調査からわかる空家等の現状	7
	（2）空家等所有者へのアンケート調査からわかる空家等の現状	8
	（3）空家等に関わる市の現況	9
	（4）空家等に関する市の現在の取組状況等	11
2	空家等の現状のまとめ、課題解決のための考察	12

第3章 空家等対策の基本的な方針

1	空家等対策の基本方針	13
	（1）全体方針	13
	（2）取組方針	13

第4章 空家等対策における具体的な施策

1	【和光モデル】の策定	14
	（1）概要	14
	（2）施策の方向性	15
	（3）市民等にとってよくなること	16
2	取組方針1 相談体制の拡充	17
	（1）全体概要	17
	（2）主な施策	17
3	取組方針2 発生予防のための啓発	18
	（1）全体概要	18
	（2）主な施策	18
4	取組方針3 適正管理の促進	19
	（1）全体概要	19
	（2）主な施策	19
5	取組方針4 利活用の促進	21
	（1）全体概要	21
	（2）主な施策	21

第5章 本計画の実施体制及び進行管理

1	空家等対策における実施体制	23
	（1）本計画の実施体制	23
2	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	25
	（1）空家等対策の具体的な実施計画に関して	25
	（2）進行管理	25

【本書で使用する用語の定義】

本書で使用する用語については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「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」等に基づき、以下のとおり定義します。

空家等（空家法第2条第1項）
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（概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状態）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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。
管理不全空家等（空家法第13条第1項）
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のある状態にあると認められる空家等をいいます。
特定空家等（空家法第2条第2項）
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います。
所有者等（空家法第5条）
空家等の所有者又は管理者（親族や相続人等を含む。）のことをいいます。所有者等は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

第1章 空家等対策計画の概要

1 背景と目的

全国的に適切に管理されずに放置された空家等が増加し、防災・衛生・景観等の面で周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうした中、国は、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため、平成26年11月に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。）を公布し、平成27年5月に完全施行しました。さらに、今後も空家等の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等も増加する可能性があるため、除却等のさらなる促進が必要であること、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があることから、令和5年6月、「所有者の責務強化」をはじめ、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の促進に向け、空家法を改正し、令和5年12月に施行しました。

今後、本市においても全国的な傾向と同様に、空家等が増加することが予想されます。空家等対策に係る国内の動向や空家等の現状・課題を踏まえ、総合的かつ計画的に空家等対策の推進及び利活用の促進を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、「和光市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定することとしました。

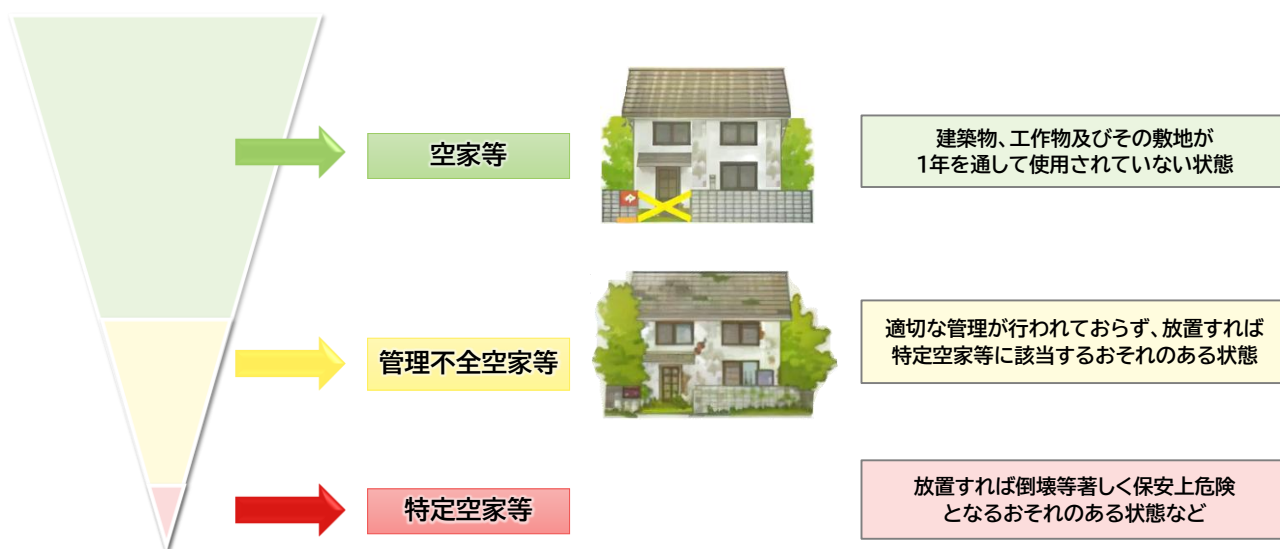


図 1 空家等の分類と状態

2 空家法改正のポイント

国は、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ため、令和5年に空家法を改正しました。主なポイントは以下のとおりです。

(1) 全体に関すること

① 所有者の責務強化

- これまで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」を追加しました。

(2) 「活用拡大」に関すること

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

- 市が区域や活用指針等を定めた場合、用途変更や建替え等を促進できます。
 - ⇒安全確保等を前提に、接道に係る前面道路の幅員規制の合理化※¹を図ります。
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制の合理化※²を図ります。
- ※1, 2：要件に適合した空家等は、幅員や用途規制が緩和される可能性があります。
- 市長から所有者に対し、指針に合った活用を要請できます。

② 財産管理人による所有者不在の空家の処分（利活用の側面）

- 財産管理制度とは、所有者が不明な財産に対して、財産管理の必要性を市や利害関係人が申し立て、財産管理人が選任されることで財産の管理が可能となる民法上の制度です。
- この財産管理には土地の任意売却や建物の解体といった行為が含まれており、所有者が不明な財産に対して財産管理人を選任し、地域に適した利活用方策を検討することも考えられます。

③ 空家等管理活用支援法人制度

- 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できます。支援法人は、以下の業務を行うものとされています。また、一部の業務のみ実施する法人を指定することもできます。【空家法第24条】
 - 所有者等への情報提供・相談などの援助
 - 定期的な空家等の状態の確認・改修
 - 空家等の所有者等の探索
 - 管理又は活用に関する調査研究
 - 管理又は活用に関する普及啓発
 - 管理又は活用を図るために必要な事業又は事務

(3)「管理の確保」に関すること

① 特定空家化を未然に防止する管理

- 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、管理不全の状態にならないように示した管理指針に即した措置を市から指導・勧告できます。
- 管理不全の状態にならないように、管理の行為の例を国が指針として提示した例を示します。
(例) 一定の頻度で屋根ふき材の点検・補修等を行うこと
一定の頻度で立木の点検・伐採等を行うこと
一定の頻度で排水設備(浄化槽を含む)の点検・補修等を行うこと
- 市は勧告を受けた管理不全空家に対し、固定資産税の住宅用地特例を解除できます。

② 所有者把握の円滑化

- 市から電力会社等に所有者特定のための情報提供を要請できます。

(4)「特定空家の除却等」に関すること

① 状態の把握

- 市長は勧告等を円滑に行うため、所有者へ空家の管理状況及び今後の意向について報告を求めることができます。

② 代執行の円滑化

- 緊急に取り壊す必要がある特定空家に対して、命令等の手続きを省略した代執行が可能です。

③ 財産管理人による空家の管理・処分(管理不全空家等、特定空家等)

- この財産管理には土地の任意売却や建物の解体といった行為も含まれており、所有者が不明な財産に対して財産管理人を選任し、管理不全空家等、特定空家等の解消を図ることが考えられます。
- 空家等の処分が可能となることから、空家等問題の解決につながり、その有用性が期待されています。

3 その他の関連する法律の改正のポイント

国は、所有者不明土地等の対策や敷地を越境する竹木対策のために、不動産登記法や民法の一部を改正し、新たに、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」を創設しました。各法律におけるポイントは以下のとおりです。

(1) 不動産登記法(令和6年4月1日施行)

① 相続登記の申請義務化

- 相続により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続が開始されたことを知り、不動産の所有権を取得した日から3年以内に相続登記を申請することが義務化されました。(不動産登記法第76条の2第1項)

- 正当な理由がなく相続登記の申請を怠った場合、10万円以下の過料が科されることがあります。(不動産登記法第164条第1項)

② 相続人申告登記

- 遺産分割がまとまらない場合などは、自身の戸籍謄本などを提出し、相続人であることを法務局に申し出ることで相続登記の申請義務を果たせます。(不動産登記法第76条の3)

③ 住所変更登記の申請義務化 (令和8年4月までに施行予定)

- 不動産の登記簿上の所有者が、転居などにより住所が変わった際、住所を変更した日から2年以内に変更登記の申請をしなければなりません。(新不動産登記法第76条の5)

(2) 民法 (令和5年4月1日施行)

① 所有者不明土地・建物の管理制度

- 調査を尽くしても所有者やその所在が不明な土地・建物については、利害関係人が地方裁判所に申し立てを行い、その土地や建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。(民法第264条の2～第264条の8)

② 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

- 所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。(民法第264条の9～第264条の14)

③ 越境した竹木の枝の切取りルールの見直し

- 催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備されました。(民法第233条第3項)

<以下のいずれかの場合>

- 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- 急迫の事情があるとき

(3) 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和5年4月27日施行)

① 相続土地国庫帰属制度の創設

- 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣に対して国庫帰属の申請を行うことができ、法務大臣の承認を受けたのち一定の負担金を納めることで、その土地の所有権を国に帰属させることができる制度が創設されました。

4 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第 7 条の規定に基づき、国が定めた指針に即して定めた計画であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては、上位計画である「第五次和光市総合振興計画」や「和光市都市計画マスタープラン」などに定める関連施策と連携し、整合を図ります。

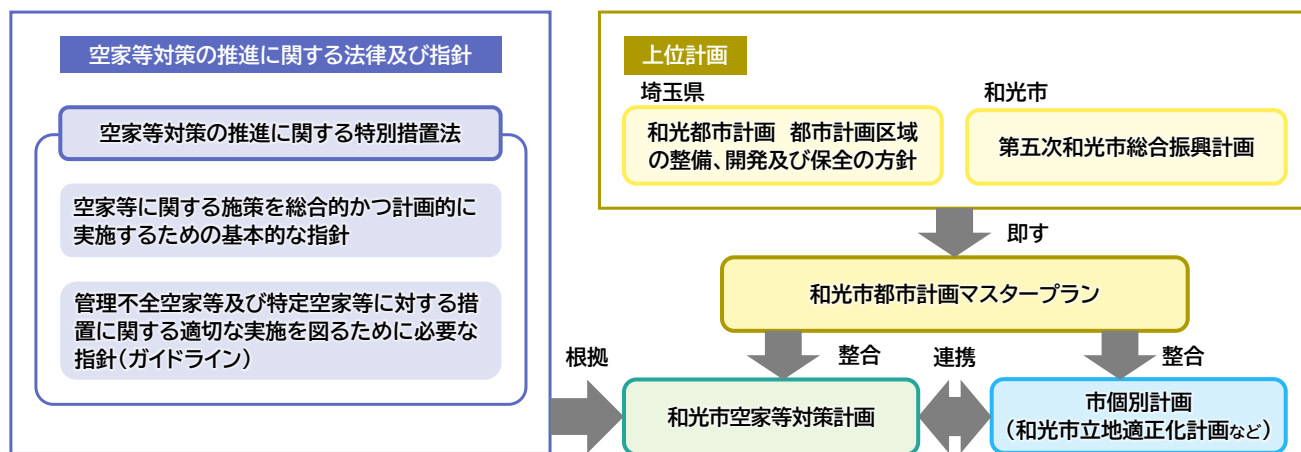


図 2 本計画の位置づけ

5 本計画の対象

空家等対策の対象地区は、市内全域の状況を踏まえた検討や施策を講じていく必要があるため、市内全域とします。

本計画の対象とする空家等の範囲は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」の定義に該当するものとしませんが、市内の空家の大部分を占める一戸建て住宅を中心に扱います。なお、空家等には、共同住宅や長屋で、一部住戸のみが空き室となっているものは含みません。

6 計画期間

本計画における空家等対策の推進に関しては、長期的な視点をもって対策を実施かつ効果を測定する必要があることから、令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とします。

なお、「第五次和光市総合振興計画」などの各種計画の見直しや社会情勢の変化に対応するため、必要に応じて本計画を改定しながら対策を推進します。

年度	令和 西暦	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025	8 2026	9 2027	10 2028	11 2029	12 2030	13 2031	14 2032	15 2033	16 2034	...	23 2041	...
和光市総合振興計画		第五次和光市総合振興計画 (計画期間:10年間)										改定						
和光市都市計画 マスタープラン		和光市都市計画マスタープラン (計画期間:20年間)																改定
和光市空家等対策計画		和光市空家等対策計画 (計画期間:10年間)										改定						

図 3 本計画の計画期間

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1 空家等の現状

(1) 実態調査からわかる空家等の現状

令和4年度に実施した空家等実態調査の結果から、空家等の現状について整理しました。

① 空家等総数及び分布状況

- 空家等の83.7%が適正に管理されている空家等、16.3%が管理不全な状態の空家等です。
- 空家等は市内の広い範囲で点在しています。

表 1 空家等(総数)の棟数及び割合

区分	棟数	割合
適正に管理されている空家等	174 棟	83.7%
管理不全な状態の空家等	34 棟	16.3%
合計	208 棟	100.0%

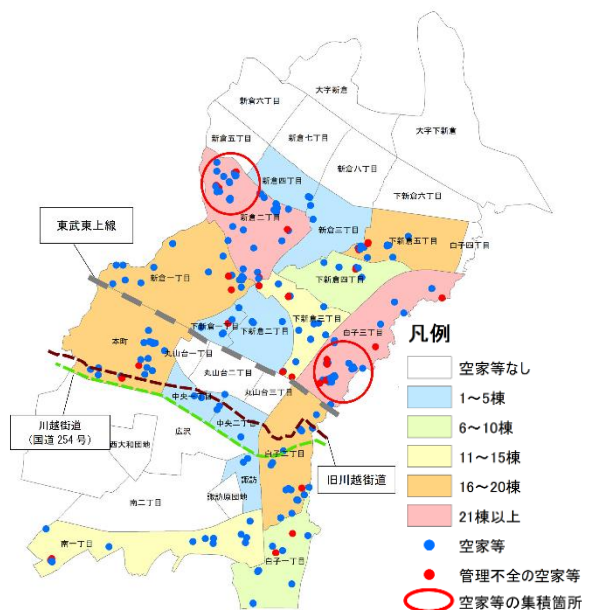


図 4 空家等の分布
(令和5年3月 調査実施)

② 管理不全の状況

- 管理不全な状態の空家等の多くは建物自体には問題がなく、立木の管理が問題(29 棟)のため、敷地内の管理状況の改善により利活用の可能性があります。

③ 空家等の接道状況

- 空家等の67.8%は接道条件に課題がなく、建て替え等による利活用の可能性があります。
- 他方、32.2%はそのままでは建て替えができない未接道の空家等です。
- 未接道の住宅は、その敷地では再建築を行うことが困難であり、空家等になりやすい傾向にあります。

表 2 接道状況別の空家等(総数)の棟数及び割合

区分	棟数	割合
接道	141 棟	67.8%
未接道	67 棟	32.2%
合計	208 棟	100.0%

(2) 空家等所有者へのアンケート調査からわかる空家等の現状

令和4年度に実施した空家等実態調査の中で、空家等所有者に対してアンケート調査を実施しました。(有効回答 60 棟)

① 空家等の現状

- 「問題なく住める状態である(16 棟)」又は「一部改修すれば使用できる(20 棟)」を合わせると、36 棟(60.0%)が利活用の可能性がある空家等です。
- 建物の利用状況としては、「物置・倉庫として使用している(43 棟)」で最も多くなっています。(利用状況があるため、空家ではありません)
- 空家のなかでは、「貸し家であるが、入居者募集中で空家(15 棟)」が最も多くなっています。

② 空家等となった理由

- 本市の空家等は、住んでいた人が別の住居へ転居、または亡くなる、施設に入所するなどにより、住宅が使われなくなることによって発生しています。

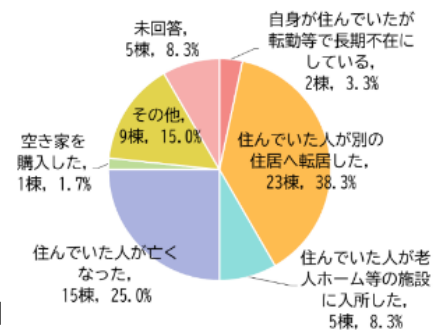


図 5 空家等となった理由

③ 空家等を維持管理する上で困っていること

- 空家等を維持管理する上で困っていると回答した所有者(26 棟)が困っている理由は、「遠方に住んでいる(9 棟)」、「時間的な余裕がない(8 棟)」、「身体的・年齢的な問題(5 棟)」となっており、距離・時間的制約や身体的な問題の理由から継続して維持管理ができていません。※複数回答あり

④ 空家等の利活用

- 半数以上(56.7%)の所有者が利活用の意向を示しています。
- 他方、「現状では未定」との回答も一定数あり(35.0%)、利活用を将来に先送りしています。
- 今後の土地・建物の利活用の具体的な選択肢をイメージできていない所有者が多いことが推測できます。

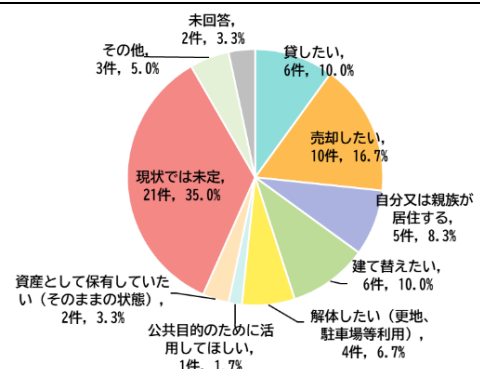


図 6 空家等の利活用予定

⑤ 空家等を利活用するために必要な支援について

- 空家等の所有者(60 棟)は、空家等を利活用するために必要な支援策として、「信頼できる事業者の紹介(17 棟, 28.3%)」、「公的な相談窓口の設置(14 棟, 23.3%)」などを求めています。※複数回答あり

(3) 空家等に関わる市の現況

① 人口動態

- 本市の人口は増加傾向を示しており、今後もこの傾向は令和 17 年まで続き、その後、緩やかに減少していくことが予測されています。

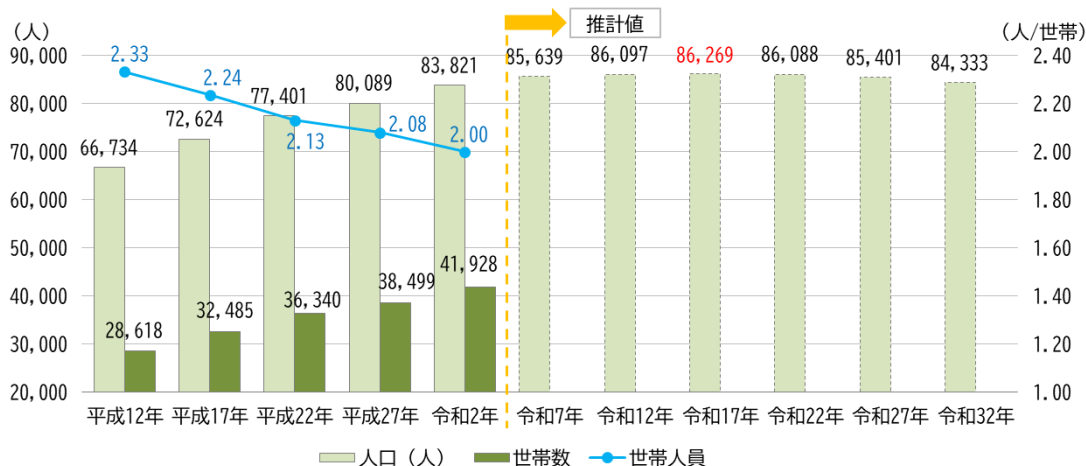


図 7 人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：令和 2 年まで「令和 2 年 統計わこう(戸籍住民課)」
資料：令和 7 年以降「日本の地域別将来推計人口(令和 5 年推計) 国立社会保障・人口問題研究所」

- 本市の総人口は緩やかな減少傾向で推移しますが、エリア別の増減にバラつきがあり、人口減少が予測されるエリアを寒色、人口増加が予測されるエリアは暖色で示しています。
- 人口減少が予測されるエリアでは、人口の減少に伴い空家等の増加が予想されます。

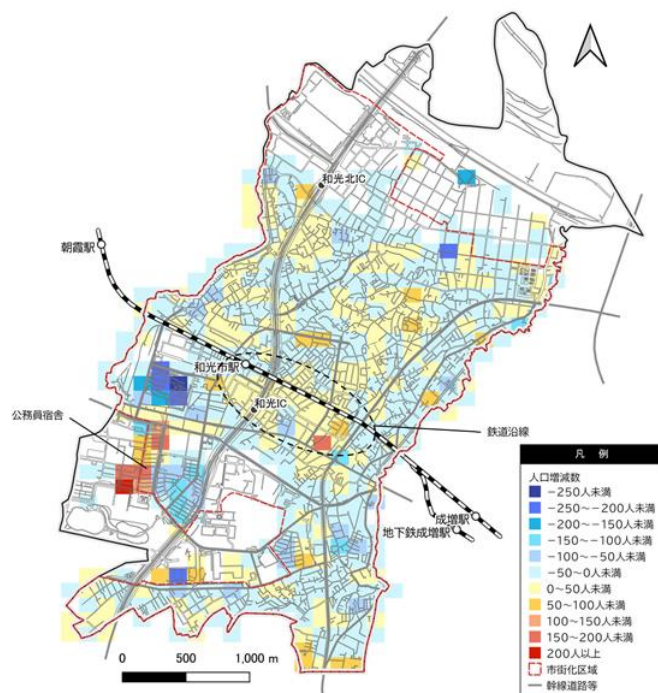


図 8 平成 27(2015)年～令和 27(2045)年 人口増減数

資料：(実績値) 平成 27 (2015) 年国勢調査、(推計値) 国立社会保障・人口問題研究所 (平成 30 (2018) 年推計)

② 空家等の状況（相続関連）

- 全国の傾向と同様に本市でも相続で引き継いだ住宅が空家等となる場合が多く、相続した方が遠方に居住していることなどを理由に、相続した住宅を放置していることが原因の一つとして考えられます。
- 相続をきっかけとする空家等は、維持管理や利活用のための改修費用・手間等の観点から、相談や依頼が見送られるケースがあります。

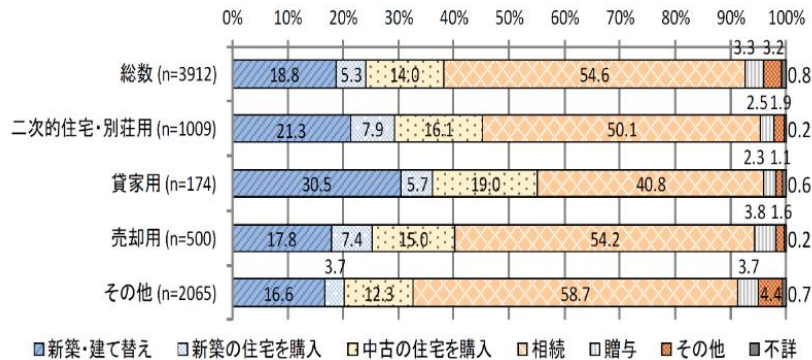


図 9 住宅(空き家)を取得した経緯

資料：「令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）」より抜粋

③ 住宅需要

- 都心に近い立地と交通利便性により、平成 30 年から令和 5 年かけて住宅数が増加しており、住宅需要が高いです。
- 一戸建て住宅は平成 30 年から令和 5 年にかけて、8,100 戸から 9,020 戸へと 920 戸（11.4%）増加しています。

表 3 住宅の建て方別住宅数の推移

調査年	平成30年	令和5年	
建て方	戸数（戸）	戸数（戸）	前回との比較
一戸建	8,100	9,020	+920
長屋建	130	460	+330
共同住宅	28,130	30,820	+2,690
その他	110	-	-
総数	36,470	40,300	+3,830

資料：「平成 30 年、令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」

(4) 空家等に関する市の現在の取組状況等

① 空家等に関する相談体制

■ 無料法律相談（相続・登記）【市民活動推進課】

借地・借家、相続、離婚などの法律問題、交通事故の示談・調停などの方法について、弁護士が相談を受け付け対応します。（月5回）

■ 空家等無料相談【都市整備課】

空家等の所有者等の方を対象に、空家等に関する管理、売買、利活用等の相談を受け付け対応します。（月1回）

② 空家等に関する苦情・相談【都市整備課】

■ 空家等の近隣住民からは「草木の繁茂」に関する相談が最も多く寄せられ、令和3年度から5年度の3年間で29棟（全体の63.0%）の相談を受けています。また、「建物・擁壁の破損」については、15棟（全体の32.6%）となっています。

■ 空家等所有者からは「空家等の利活用・売却」に関する相談が最も多く、4棟（全体の66.7%）の相談があります。

③ 空家パトロール【都市整備課】

■ 空家等の状態を確認するため、パトロールを行っています。

■ 空家等についての新規の相談については、台帳等で管理し、適宜対応しています。

■ パトロールでは、相談内容に対して改善がみられたかを建物の状態、草木の繁茂等をもとに判断しています。令和5年度のパトロール対象物件は33棟です。

④ 住宅・建築物耐震改修補助金【建築課】

■ 安全なまちづくりを推進するため、地震等による倒壊のおそれがある既存住宅の耐震化や市内沿道ブロック塀撤去等を行う方に対して、補助金を交付しています。

（対象者）

戸建て住宅の所有者であり、所有者自身が居住していること。

（耐震診断）

一定の補助条件のもと、戸建て住宅1棟につき耐震診断した費用の一部を補助

（耐震改修）

一定の補助条件のもと、戸建住宅1棟につき、耐震改修に要した費用の一部を補助

（沿道ブロック塀等撤去）

一定の補助条件のもと、沿道の既存ブロック塀等の撤去工事に要した費用の一部を補助

⑤ がけ地近接等危険住宅除去事業補助金【建築課】

■ 土砂災害特別警戒区域における災害対応策として、がけ地の崩壊等により市民の生命に危険を及ぼすおそれがある区域に存する住宅の除却を推進するため、補助金を交付しています。

（対象者）

危険住宅を所有し、かつ危険住宅に居住するもの。

2 空家等の現状のまとめ、課題解決のための考察

本市の空家等の現状をふまえ、課題解決のための考察を示します。

実態調査からわかる
空家等の現状
(7ページ)

所有者アンケート調査から
わかる空家等の現状
(8ページ)

空家等に関わる
市の現状
(9、10ページ)

空家等に関する
市の現在の取組状況等
(11ページ)



和光市の空家等の現状のまとめ、課題解決のための考察

■ 空家等の現状のまとめ

- 市内の空家等174棟（83.7％）は管理不全な状態ではなく、利活用が可能な状況です。
- 空家等の67.8％は接道条件に課題が無く、建替え等を通じて利活用の可能性があります。
- 空家等の32.2％は再建築のための接道条件を満たしておらず、利活用が困難です。
- 都心に近い立地と交通利便性から住宅需要が高く、多くの中古住宅の流通があります。
- 所有者等アンケートからは、56.7％の所有者が利活用の意向を示しており、空家等実態調査で把握している空家等の60％程度は、一部改修すれば使用可能な状況です。

■ 空家等の課題解決のための考察

- 空家等の放置を防ぐため、所有者等の意向に合わせた多様な空家等の管理、利活用の選択肢を用意し、所有者等自らの行動につなげることが有効的と考えます。
- 市の取組として、市民相談やパトロール等を実施していますが、より充実した利活用の支援が有効的と考えます。
- 空家等を手放したくないが、様々な事情により適切な管理ができない所有者がいるため、空家等を暫定的に活用する仕組みが有効的と考えます。
- 空家等の状況にあわせて市場流通、リノベーション等の選択肢を、民間事業者と連携して用意することが有効的と考えます。
- 空家等を住宅だけではなく店舗等にリノベーションし、まちづくりに活用することも有効的と考えます。
- 相続によって引き継いだ住宅が空家等となるのを防ぐために、相続が発生する前からのアプローチが有効的と考えます。

図 10 空家等の現状のまとめ、課題解決のための考察

第3章 空家等対策の基本的な方針

多様な連携により個別状況に応じた改善を図り、空家等の放置を防ぐことで、市民の生活と財産を守り、本市の魅力ある住環境を保全します。

1 空家等対策の基本方針

(1) 全体方針

増加が予測される空家等について、放置され周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用及び適切な管理を推進するため、空家等管理活用支援法人制度※の活用や、専門家や民間事業者の協力を得て、多角的な視点かつ多面的な取組によって対策を進めます。

※令和 5 年の空家法改正により、市が空家等の管理や活用を目的とする会社などを空家等管理活用支援法人に指定できる制度が創設されました。この支援法人は、空家等所有者の相談や、空家等の情報提供、空家等の管理、利活用などの業務を行い、空家等対策の取組施策を推進します。

全体方針	空家等が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
------	-------------------------------------

(2) 取組方針

空家等の所有者等による様々な自発的な行動を促進するため、全体方針に基づく以下の4つの取組方針のもと、空家等の解消（利活用等）及び発生を予防します。

取組方針		本計画内ページ
取組方針 1 相談体制の拡充	➡	17ページ
取組方針 2 発生予防のための啓発	➡	18ページ
取組方針 3 適正管理の促進	➡	19～20ページ
取組方針 4 利活用の促進	➡	21～22ページ

図 11 空家等対策における取組方針

第4章 空家等対策における具体的な施策

1 【和光モデル】の策定

(1) 概要

① 策定する理由、背景

本市では、空家等の課題に対して予防的かつ総合的なアプローチを行う【和光モデル】を確立し、空家等が周辺に悪影響を及ぼす前の段階から積極的な対策を実施していきます。

所有者等は、自己の財産である空家等の適切な管理に努めなければなりません、ひとりでは解決できない課題を抱えているケースもあります。

本モデルは、本市の地域特性を生かしながら、所有者等の意向に寄り添った多様な選択肢を空家等管理活用支援法人等と連携して提供することで、空家等の適切な管理と有効活用を促進し、空家等の課題解決を図るものです。

② 基本的な考え方

本市は都心への優れたアクセス性を有しており、一定の住宅需要が見込まれる点が特徴です。また、市内の空家等の多くが再利用可能な状態にあり、所有者の利活用意向も高いという強みがあります。これらの地域特性を最大限に活用し、予防から利活用までの包括的な対策を展開するため、相談体制の拡充、発生予防のための啓発、適正管理の促進、利活用の促進といった4つの取組方針ごとに施策を定めました。

特に利活用の促進については、対策の次世代への先送りによる空家等の放置につながることをないよう、リノベーションによる新たな価値創造や、地域コミュニティの活性化につながる活用などを推進していきます。また、相談体制の拡充については、「空家なんでも相談窓口」の設置等により空家等に関する相談体制の強化を図るとともに、近隣住民の生活環境の改善につながるよう庁内連携を進め、空家法に則った対応を図ります。

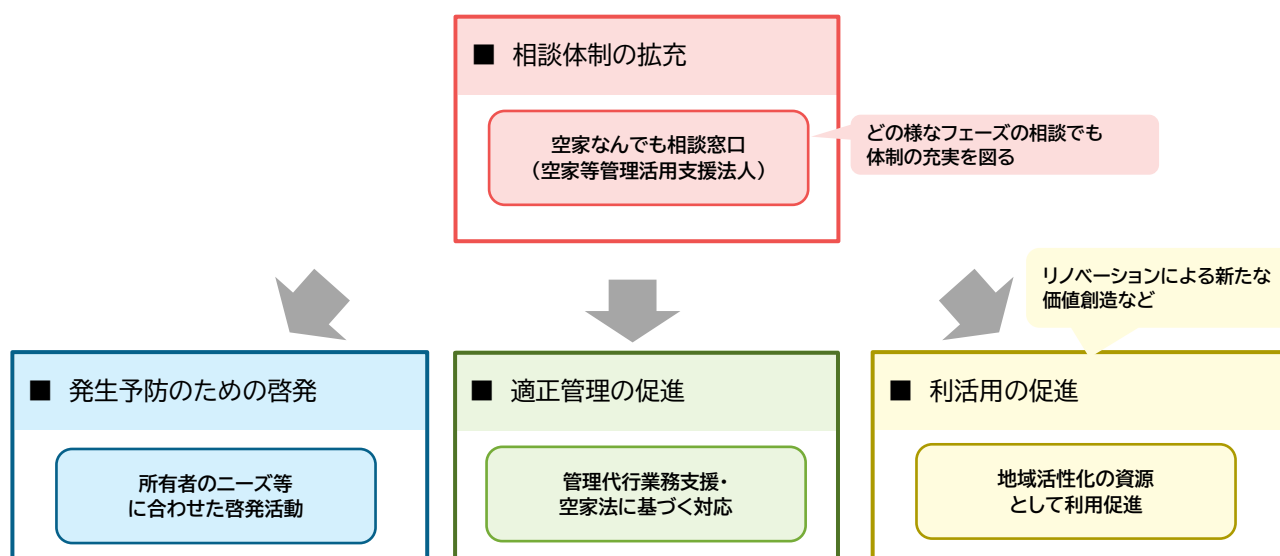


図 12 【和光モデル】の全体像

(2) 施策の方向性

【和光モデル】で、各取組方針に基づき実施する施策の方向性は以下のとおりです。施策の詳細は、次のページ以降で説明します。

取組方針	基本施策	施策の方向性
相談体制の拡充	相談先の明確化、民間と連携した相談対応の充実化	・所有者の状況や目的、意向に応じた相談体制を整備します。
		・空家等管理活用支援法人等と連携し、個々の相談内容に応じた専門的な相談体制を構築します。
発生予防のための啓発	土地・建物の所有者のニーズや課題に合わせた啓発	・世代別やライフステージ別に応じた空家等に関する情報提供を充実します。
		・空家等に関する情報を提供するための媒体を工夫します。
		・相続準備や終活に関する情報提供を行います。
適正管理の促進	空家等の所有者等へ、適正管理のサポート・適正管理の指導	・空家等管理活用支援法人等と連携し、所有者が空家等を適切に管理するための一連のサポート体制を構築します。
		・指導や勧告等による管理不全対策を強化して、地域の安全性を向上させます。
利活用の促進	空家等を流通及び活用する体制整備及び仕組みづくり	・協定を締結している団体と連携し、空家等を住宅ストックとして市場へ流通させます。
		・空家等のリノベーションを通じて、店舗やコミュニティスペース等として利活用することを促進します。
		・暫定的な利活用について、空家等を手放さないで有効活用するための選択肢を提供します。

(3) 市民等にとってよくなること

空家等対策の取組方針に基づき施策を進めることで、以下に示す点で市民等にとって空家等に関する悩みや疑問の解消をサポートし、早期解決を目指します。

市民等にとってよくなること

メリット1.空家等の悩みを相談しやすくなります

- ・相談内容がはっきりしていなくても、ちょっとした悩みから相談にのってもらえます
- ・相続や近隣とのトラブル、利活用に関する悩みも相談できます

メリット2.相続時の対応を身につけられます

- ・家を相続した際に何をすればよいか、必要な手続きを学べます
- ・個別相談会などに参加して、事前に知識を身に付けられます

メリット3.空家等にしないための知識が得られます

- ・空家化を防ぐ方法やポイントを学べます
- ・相続準備などの情報提供により、早めに対策を取るきっかけが得られます

メリット4.空家等の管理や補修・修繕がしやすくなります

- ・空家等の管理サービスを行う事業者の情報が得られます
- ・空家等の補修や修繕を行う事業者の情報が得られます

メリット5.管理不全対策が強化され、地域の安全が向上します

- ・市の指導や勧告によって、管理不全の空家等への適切な対応が進められます
- ・必要に応じて代執行などが実施され、放置された空家等が減少し、地域の安全が向上します

メリット6.利活用の選択肢が増え、計画が立てやすくなります

- ・利活用に関して、専門家・事業者等から支援を受けられます
- ・一定期間の賃貸等の利活用の選択肢が広がります

メリット7.地域ににぎわいが生まれます

- ・リノベーションされた店舗が生まれ、地域ににぎわいが生まれます
- ・人々が集う学びの場・交流の場などとして、利用できます

2 取組方針1 相談体制の拡充

〈メリット1〉

空家等の悩みを相談しやすくなります

基本施策 相談先の明確化、民間と連携した相談対応の充実化

(1) 全体概要

＜背景＞

- ・ 相談先が分からない、今は困ってないからなど、空家等を放置するケースが増加しています。
- ・ 空家等を放置することで、経過とともに維持管理費用など経済的負担が重くなります。
- ・ 空家等が増加傾向の中、所有者等や利活用希望者のニーズが多様化しています。

＜施策の方向性＞

- ・ 所有者等の状況や目的、意向に応じた相談体制を整備します。
- ・ 空家等管理活用支援法人等と連携し、個々の相談内容に応じた専門的な相談体制を構築します。

(2) 主な施策

- ① 所有者等が元気なうちから空家等の相談をすることで、意向に沿った対応を行います。
- ② 空家等管理活用支援法人等と連携して、すぐに相談ができる体制をつくります。
- ③ 売却や暫定利用など比較できる選択肢の提案を行います。

○具体的な施策の例

● 空家なんでも相談窓口【主な施策①、②、③】

空家等に関する法律、税務、修繕などの専門的な相談や、複雑な課題をもつ空家等の問題等に対応するため、現在の協定団体による無料相談窓口の相談体制を拡充します。所有者等から市に来た相談については、希望に応じて「空家なんでも相談窓口」へと案内します。相談内容に応じ、専門家や民間事業者等と連携し、適切なアドバイスや解決策を提案します。

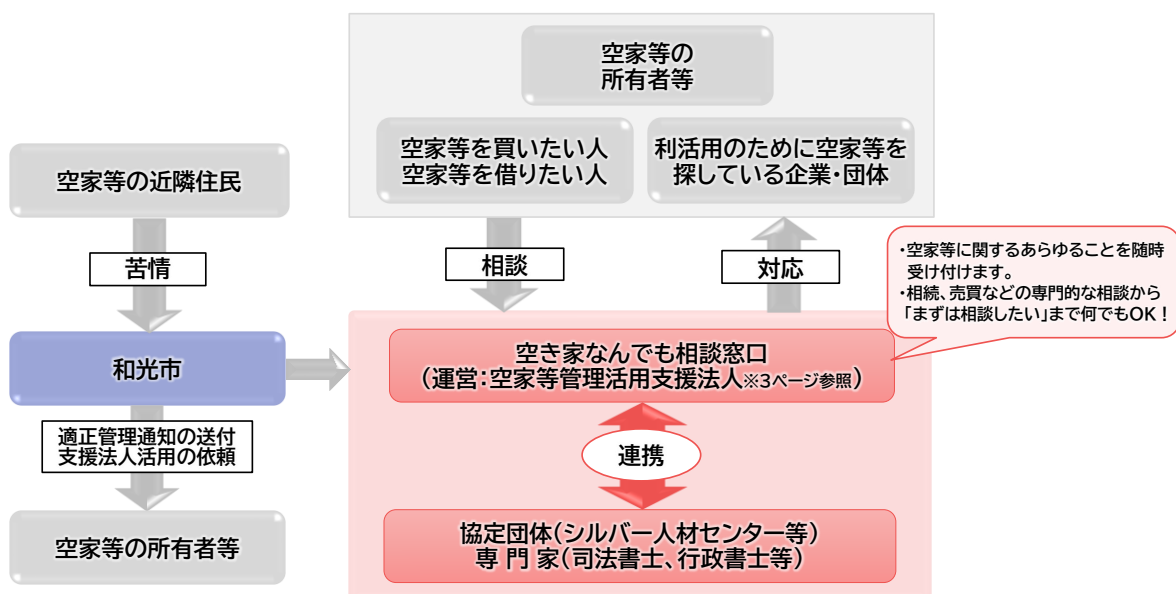


図 13 空家等に関する相談、苦情等への対応体制図

3 取組方針2 発生予防のための啓発

〈メリット 2〉
相続時の対応を身につけられます
〈メリット 3〉
空家等にしないための知識が得られます

基本施策 土地・建物の所有者のニーズや課題に合わせた啓発

(1) 全体概要

<背景>

- 空家等を放置することによるリスクや経済的な負担について、具体的なイメージを持っていただくことが難しい現状があります。
- 年齢層や生活状況により、空家等に関する情報の届きやすさに差が生じているため、デジタルとアナログの両方での周知が必要です。
- 空家等の発生を抑制するためには、相続の準備として、所有者等が元気なうちからの早期着手や、親子や親族・関係者間で話し合い、対策を考え始めるきっかけづくりが重要です。

<施策の方向性>

- 世代別やライフステージ別に応じた空家等に関する情報提供を充実します。
- 空家等に関する情報を提供するための媒体を工夫します。
- 相続準備や終活に関する情報提供を行います。

(2) 主な施策

- ① 空家等を放置しない、空家等にしないためのライフステージに応じた啓発活動を実施します。
- ② デジタルとアナログの双方を活用し、市公式 SNS や広報誌などを通じた情報発信を行います。
- ③ 相続や終活等について具体的な手法や事例を紹介し、実際に取り組みやすい環境を整えます。

○ 具体的な施策の例

● ライフステージ別の啓発活動【主な施策①】

空家等問題に関心を持てるよう、若年層や子育て世代、高齢者などのライフステージに応じた様々な内容のセミナーや講座の開催等により、情報提供・啓発を実施します。

● 年齢層、属性に応じた媒体活用(デジタルとアナログの活用)【主な施策②】

若年層や高齢者、家屋の所有者などの年齢層や属性に応じて、市公式ホームページや SNS、啓発のチラシ、市が発行する案内通知等の様々な媒体を活用し、空家等に関するイベント情報やセミナーの案内、管理や利活用方法を効率的かつ効果的に伝えます。

● 相続準備活動の啓発【主な施策③】

相続や終活等の専門家によるプログラムを提供し、相続や終活等に備えた具体的な準備を学ぶ機会を提供します。所有する住宅や財産について情報を整理し、家族間で共有することで、相続手続きの円滑化を図り、空家等の放置を未然に防ぎます。

4 取組方針3 適正管理の促進

〈メリット4〉
空家等の管理や補修・修繕がしやすくなります
〈メリット5〉
管理不全対策が強化され、地域の安全が向上します

基本施策 空家等の所有者等へ、適正管理のサポート・適正管理の指導

(1) 全体概要

<背景>

- ・ 空家等の放置により、建物の劣化が加速し、修繕費用が増大する傾向にあります。
- ・ 近隣住民からの苦情(雑草、害虫等)が増加しています。
- ・ 所有者等の高齢化や遠方居住により、適正管理が困難なケースが増加しています。
- ・ 空家等による防災・防犯上のリスクが増大しています。

<施策の方向性>

- ・ 空家等管理活用支援法人等と連携し、所有者等が空家等を適切に管理するための一連のサポート体制を構築します。
- ・ 指導や勧告等による管理不全対策を強化して、地域の安全性を向上させます。

(2) 主な施策

- ① 所有者等と管理代行業務を行う民間事業者とのマッチング支援を行います。
- ② 管理不全空家等に対し、空家法に基づく指導、勧告等を行います。

○具体的な施策の例

● 空家等維持管理の支援体制の構築【主な施策①】

空家等管理活用支援法人等と連携し、遠方に住む所有者等でも利用しやすい空家等の管理に必要な清掃や庭木剪定などを行う民間事業者等を紹介します。これにより、安心して空家等の維持管理が行える体制を整備します。

法律や専門的な対応が必要な場合、弁護士やその他の専門家を紹介し、適切な対応を行うためのアドバイスも行います。

● 空家法に基づく対応・措置【主な施策②】

市に寄せられた相談や実態調査等に基づき、市内の空家等を巡回します。また、管理が不十分な空家等の所有者等には、適切な管理を促す通知を送ります。

管理不全空家等や特定空家等を認定した場合は、空家法に基づき、助言や指導、勧告、命令、代執行などの適切な措置を行い、空家等が周囲に悪影響を及ぼすことを防ぎます。

管理不全空家等に認定され、指導に従わない場合は、勧告に伴い、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

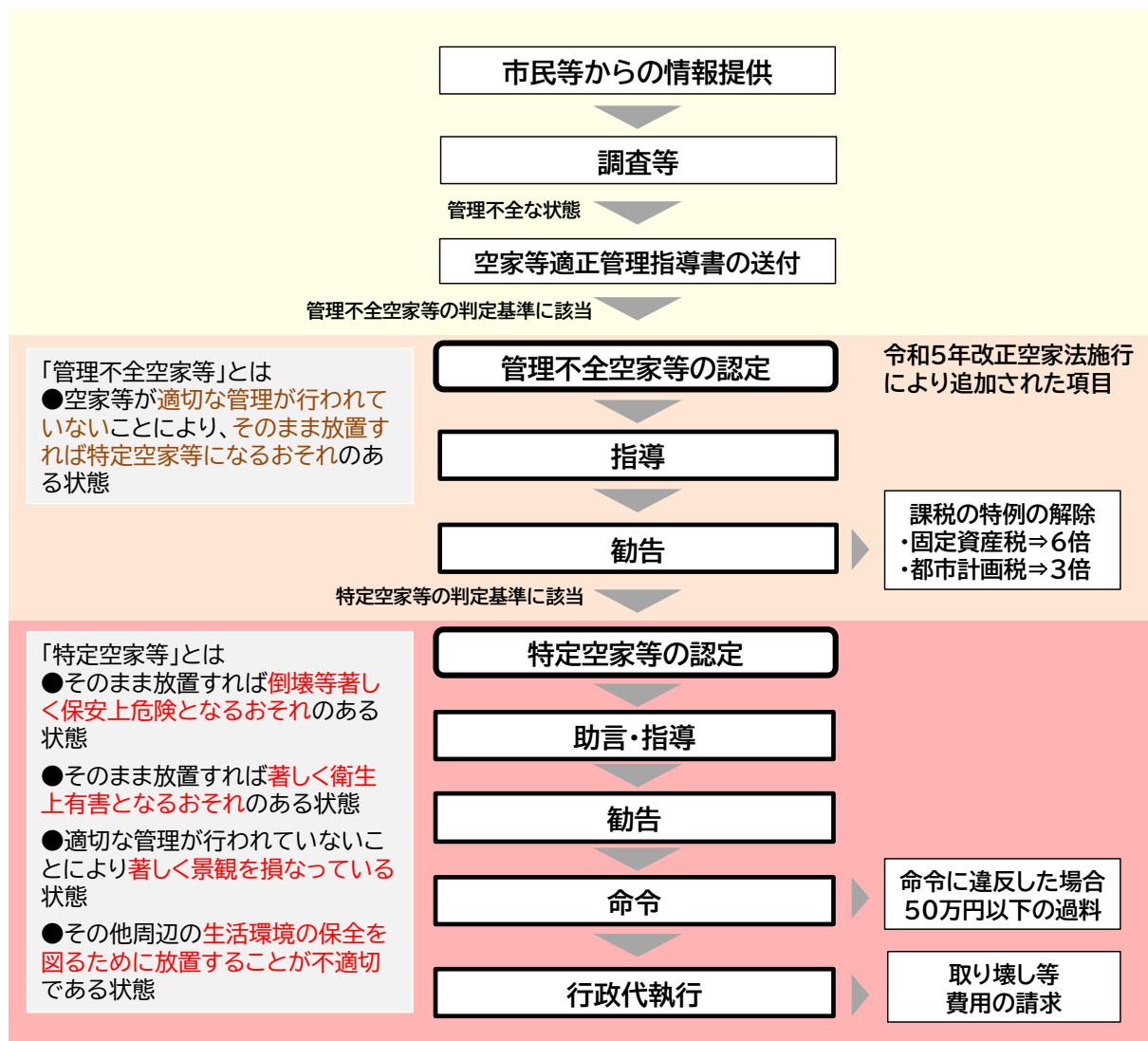


図 14 管理不全空家等、特定空家等への措置フロー

〇コラム〈実家の片付け、どこから始めるべき？〉

実家の片付けが進まない理由

実家の片付けは、多くの人にとって時間的・精神的な負担が大きい課題です。特に以下のような理由で作業が進まないケースが見られます。

- ・仏壇や思い出の品の処分について、適切な処分方法がわからない
- ・遠方に住んでいる場合、限られた時間の中で作業を進めるのが難しい

親世代と子世代の価値観の違い

価値観の違いから、片付けに関して親子間で意見が対立することがあります。

親子で話し合い、「親子で一緒に進める」という姿勢がトラブル回避の鍵となります。

- ・親世代の価値観：物を持つことが「豊かさの象徴」であり、使う予定のない品物でも「いつか使うかもしれない」と考え、大切に保管していることが多いです。
- ・子世代の価値観：一方で「不要な物を減らして整理したい」という思いが強く、処分を進めようとする傾向があります。

5 取組方針4 利活用の促進

〈メリット6〉
利活用の選択肢が増え、計画が立てやすくなります
〈メリット7〉
地域ににぎわいが生まれます

基本施策 空家等を流通及び活用する体制整備及び仕組みづくり

(1) 全体概要

<背景>

- ・ 空家等の中には、立地条件や建物状態が良好なものが一定数存在します。
- ・ 住宅としての需要だけでなく、店舗や地域に必要な施設への転換ニーズが高まっています。
- ・ 空家等の所有者等と利用希望者とのマッチング機会が限られています。
- ・ リノベーションのノウハウや費用に関する情報が不足しています。

<施策の方向性>

- ・ 協定を締結している団体と連携し、空家等を住宅ストックとして市場へ流通させます。
- ・ 空家等のリノベーションを通じて、店舗やコミュニティスペース等として利活用することを促進します。
- ・ 空家の利活用が決まるまでの期間に、空家を放置させないための選択肢を提供します。

(2) 主な施策

- ① 建物や土地の流通を促進するための体制を整備します。
- ② リノベーション等による空家等や空き店舗の新たな価値創造を促進します。
- ③ 暫定的な利活用について、空家等を手放さないで有効活用するための選択肢を提供します。
- ④ 地域コミュニティの活性化につながる活用を促進します。

○具体的な施策の例

● 市場流通の促進【主な施策①】

空家等に関する協定を締結している公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会と連携し、空家等を住宅ストックとして市場へ流通させる体制を整備します。

● 空家等の接道条件の課題解消【主な施策①】

接道条件に課題のある空家等については、民間事業者等と協力し、近隣住民による購入や付近の土地と一体的に利活用を行う等の手法により、解消を図ります。

● リフォーム、リノベーションの促進【主な施策②】

住宅診断等により現状のまま利活用できないと判断された空家等に対しては、リフォームやリノベーション等の選択肢を提案する体制を整備します。

● 空き店舗等の改修の促進【主な施策②】

民間事業者が空き店舗等の改修を促進し、物件を探す事業者へ賃貸等を行うことで、空き店舗を減らし、事業者の市内定着率を向上させ、地域ににぎわいを生み出します。

● 空家等を一定期間利活用する選択肢の提案【主な施策③】

空家等を手放したくないなどの所有者等のニーズに応じて、暫定的な利活用を促進します。空家等を放置しないように、一定期間第3者などに利用してもらうことで、管理不全になることを防ぎます。

● 地域密着型事業(エリアリノベーション)の促進【主な施策④】

エリアリノベーションを得意とする民間事業者や地元事業者の協力を得て、地域単位での空家等の利活用方法を提案します。

● 空家等再生に取り組む人材の育成【主な施策④】

地域をよく知り、地域の空家等や空き店舗の利活用に取り組み、まちづくりを担う人材を育成するため、空家のリフォームやリノベーション、関連法規、活用事例についての講習会を開催します。

○コラム〈講習会で学ぶ！リノベーションの手法等〉

リノベーション等の講習会では、初心者にもわかりやすい内容で、空家等や既存建物を活用するための基礎知識や実践的な技術を学ぶことができます。建築士や専門家を招き、住宅や商業施設として再活用する方法や、地域に合わせたデザインの工夫などを具体的に解説します。参加者は、自分の物件や地域の空家等を生かすアイデアや視点を身につけることができます。

○コラム〈個別の空家をまとめて地域を活性化！エリアリノベーションとは〉

エリアリノベーションとは、地域全体の価値を向上させるために、建物単体ではなくエリア全体の再生を目指す取組です。空家等や遊休地を活用して、新たな住民や事業者を呼び込み、地域コミュニティを再構築します。例えば、商店街の空き店舗をカフェやイベントスペースに転用することで、地域に新たな交流拠点を生み出します。このような取組は、地域の魅力を高め、持続可能なまちづくりにも貢献します。

○コラム〈早期の処分がカギ！空家等問題のコストを抑えるために〉

空家等の放置は、時間が経つほど管理費用や修繕費用が増加し、経済的な負担が大きくなります。一方で、早期に空家等の活用方法を検討したり、売却や管理を進めたりすることで、コストを軽減することが可能です。

第5章 本計画の実施体制及び進行管理

1 空家等対策における実施体制

(1) 本計画の実施体制

本市では、空家等の課題解決を円滑かつ効果的に進めるため、関係者がそれぞれの専門性を生かし、連携して役割を果たします。これにより、市民相談をはじめ、発生予防、適正管理、利活用など、幅広い取組に対応できる一貫した体制を構築します。

① 庁内体制

- 都市整備課、建築課、市民活動推進課が中心となり、空家等対策に取り組めます。

表 4 庁内各課室の役割

担当課	役 割
都市整備課	空家等に関する総合的な業務、調整に関すること 空家等管理活用支援法人に関すること 空家等対策計画に関すること 空家等対策協議会や庁内検討会の運営に関すること
建築課	管理不全空家等や特定空家等に関すること
市民活動推進課	市民相談に関すること
課税課	固定資産税に関すること
長寿あんしん課	高齢者や介護従事者の啓発に関すること
戸籍住民課	戸籍情報に関すること
産業支援課	空き店舗対策などに関すること
企画人権課	総合振興計画に関すること
企業経営課	水道料金、下水道使用料に関すること
収納課	相続財産管理人・清算人制度に関すること
道路安全課	道路や水路への草木等の越境に関すること
環境課	ごみ放置、不法投棄に関すること
危機管理室	防災・防犯に関すること

② 和光市空家等対策協議会・和光市空家等対策庁内検討会

- 和光市空家等対策協議会は、空家等対策計画の策定及び空家等対策における重要事項を協議する会議体です。また、管理不全空家等や特定空家の認定を行います。市内の空家等に関する政策課題について専門的な意見を取り入れ、施策の実効性を高める役割を担います。

③ 空家等管理活用支援法人

- 本市が指定する空家等管理活用支援法人は、専門的な知見を生かして市民や所有者等からの相談に応じて、空家等の管理や利活用に関する専門的な支援を提供します。

④ 協定又は覚書を締結する団体・民間事業者

- 協定や覚書を締結した団体・事業者は、空家等に関する専門的な支援や、日常的な維持管理を補完する役割を担います。

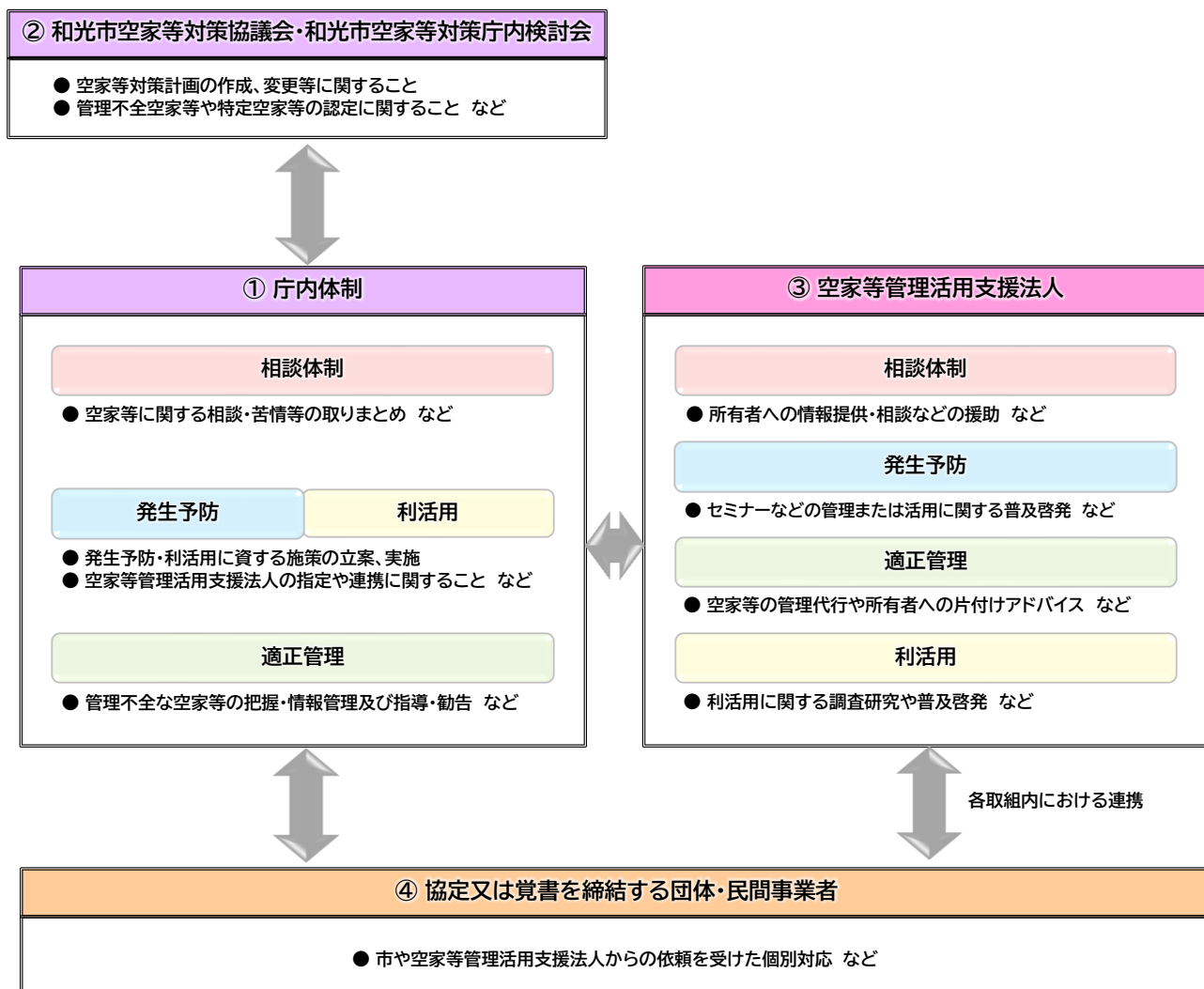


図 15 空家等対策における実施体制

2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等対策の具体的な実施計画に関して

令和7年度は、空家等対策計画に基づく具体的な実施計画を検討及び策定し、空家等管理活用支援法人の指定を行います。

令和8年度からは、実施計画に基づく各取組を実施し、空家等対策協議会や庁内検討会等での情報共有や取組の見直しを行いながら、本市における空家等対策の内容をブラッシュアップしていきます。

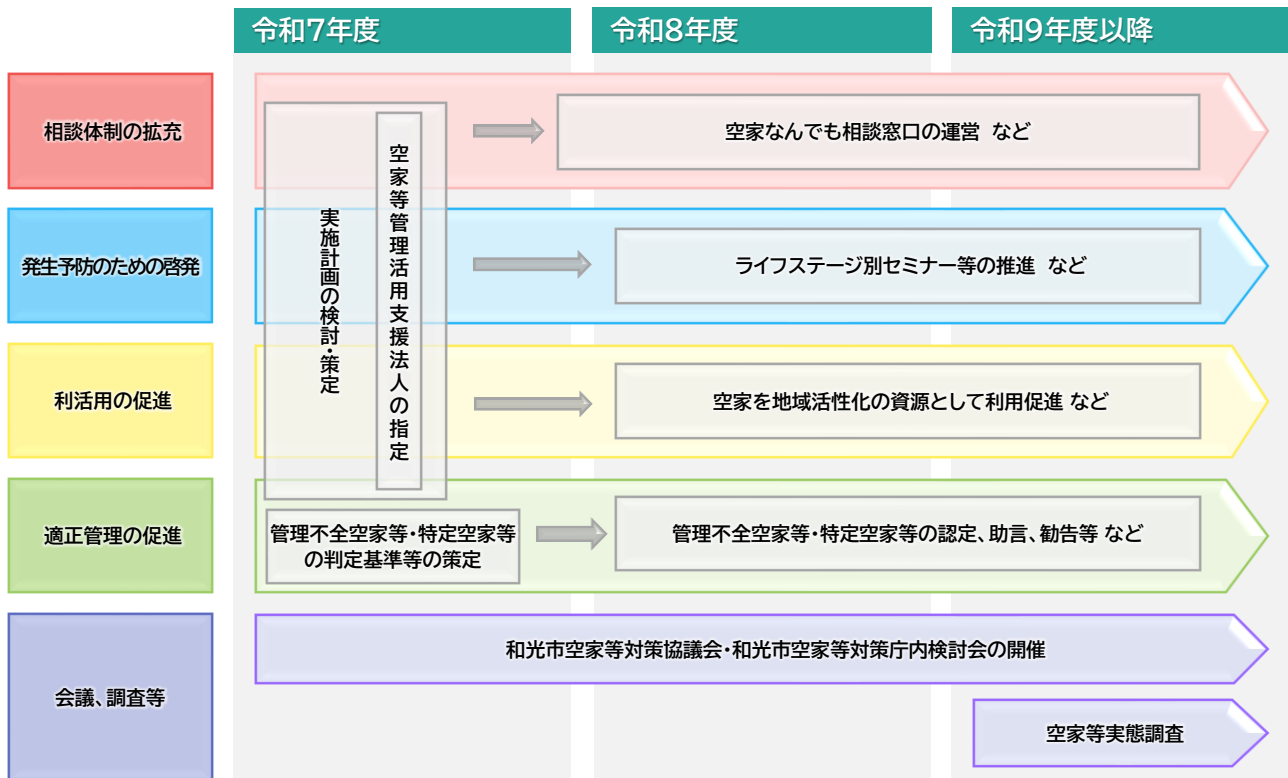


図 16 空家等対策に関するロードマップ

(2) 進行管理

本計画の進行管理においては、PDCA サイクルに基づく計画の策定(Plan)、施策の実施(Do)、成果の検証・評価(Check)、計画の見直し(Action)の4つの段階により、評価を行います。

また、本市による空家等実態調査や都市計画基礎調査などの結果や社会情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正などにより、必要に応じて、適宜計画を見直します。