

第1章 計画の趣旨

背景	近年、空家等が全国的に増加傾向にあり、地域の生活環境に防災や衛生、景観等の悪影響を及ぼすことが大きな社会問題になっている。
	平成 26 年 11 月 27 日 空家等対策の推進に関する特別措置法公布
	平成 29 年 6 月 26 日 富士見市空家等対策の推進に関する条例公布
目的	市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的に、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、法及び条例に基づき、本計画を策定する。
位置付け	法第 6 条及び条例第 10 条の規定に基づく空家等対策計画
計画期間	平成 30 年度から平成 34 年度までの 5 年間

第2章 現状と課題

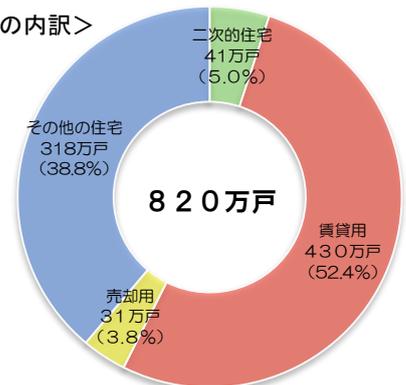
【全国の実態】

<全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移>



■出典：住宅・土地統計調査

<全国の空き家数の内訳>



■出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

平成 25 年住宅・土地統計調査では、全国の空き家数、空き家率ともに**過去最高**に！

◇空き家数：約 820 万戸

◇空き家率：約 13.5%

昭和 48 年と比較すると・・・

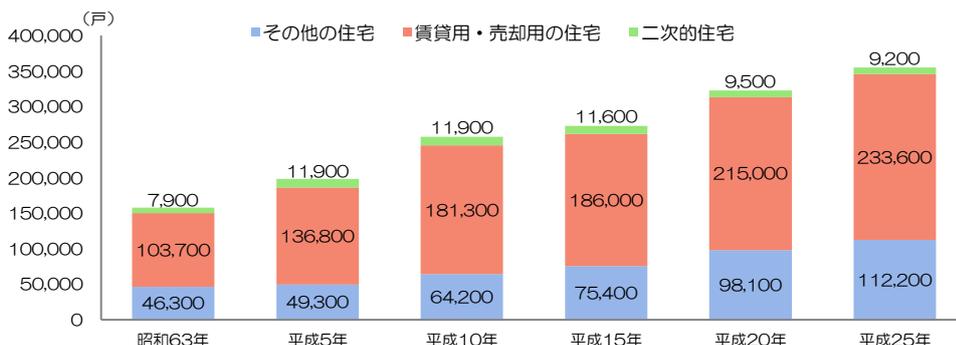
◇総住宅数：約 2 倍

◇空き家数：約 5 倍

◇空き家率：約 2.5 倍

【埼玉県の実態】

<埼玉県の種類別空き家数の推移>



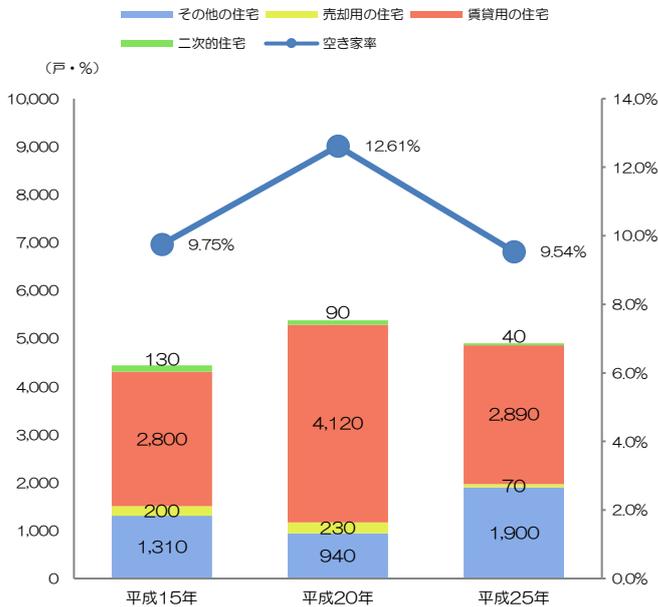
■出典：住宅・土地統計調査

平成 25 年住宅・土地統計調査では、埼玉県の空き家数は 35 万 5 千戸と年々増加傾向で、空き家数は**全国 8 位**！（空き家率は全国 44 位）

【本市の現状】

富士見市では、これまで微増だった人口も平成 37 年をピークに人口減へ！
 (世帯の小規模化や人口減少により空家等の増加が見込まれる...)

＜富士見市の種類別空き家数の推移＞



「平成 25 年住宅・土地統計調査」から見る本市の現状

- ◇総住宅数：51,370 戸
 - ◇空き家数：4,900 戸 (県内 25/54 位)
 - ◇空き家率：9.5% (県内 38/54 位)
 - ◇その他の住宅の空き家数：1,900 戸 (県内 20/54 位)
 - ◇その他の住宅の空き家率：3.7% (県内 25/54 位)
- ＜その他の住宅とは＞
 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (別荘や賃貸・売却用の住宅を除いたもの)

■出典：住宅・土地統計調査

＜空家等実態調査＞

市内の空家等の実態を把握するため、平成 29 年度に富士見市空家等実態調査を実施した。外観目視による現地調査により空家等の評価判定を実施し、空家等の状態に応じてランクごとの分類を行うとともに、対策計画の内容の検討を目的に空家等の所有者等を特定し、所有者等の意向調査を実施した。

■概要

対象	一戸建住宅・店舗併用住宅等 (明らかに売買を目的とした物件を除く)	
種別	現地調査	所有者等意向調査
期間	平成 29 年 10 月 16 日～平成 29 年 12 月 8 日	平成 30 年 1 月 15 日～平成 30 年 1 月 29 日
概要	○調査対象の絞り込み作業を実施。 ⇒調査対象 2,180 件 ○調査対象について、調査員による公道上からの外観目視調査を実施。 ○調査票に基づき調査項目ごとの判定を行い、空家等の状態に応じて評価判定 (ランク分け) を実施。	現地調査の結果、空家等と推定された建物 566 件の所有者等を固定資産課税情報から特定し、居住の有無の確認をはじめ、空家等の発生原因や管理の状況、今後の利用予定や課題等に関するアンケート調査を実施。

■結果概要

＜現地調査＞

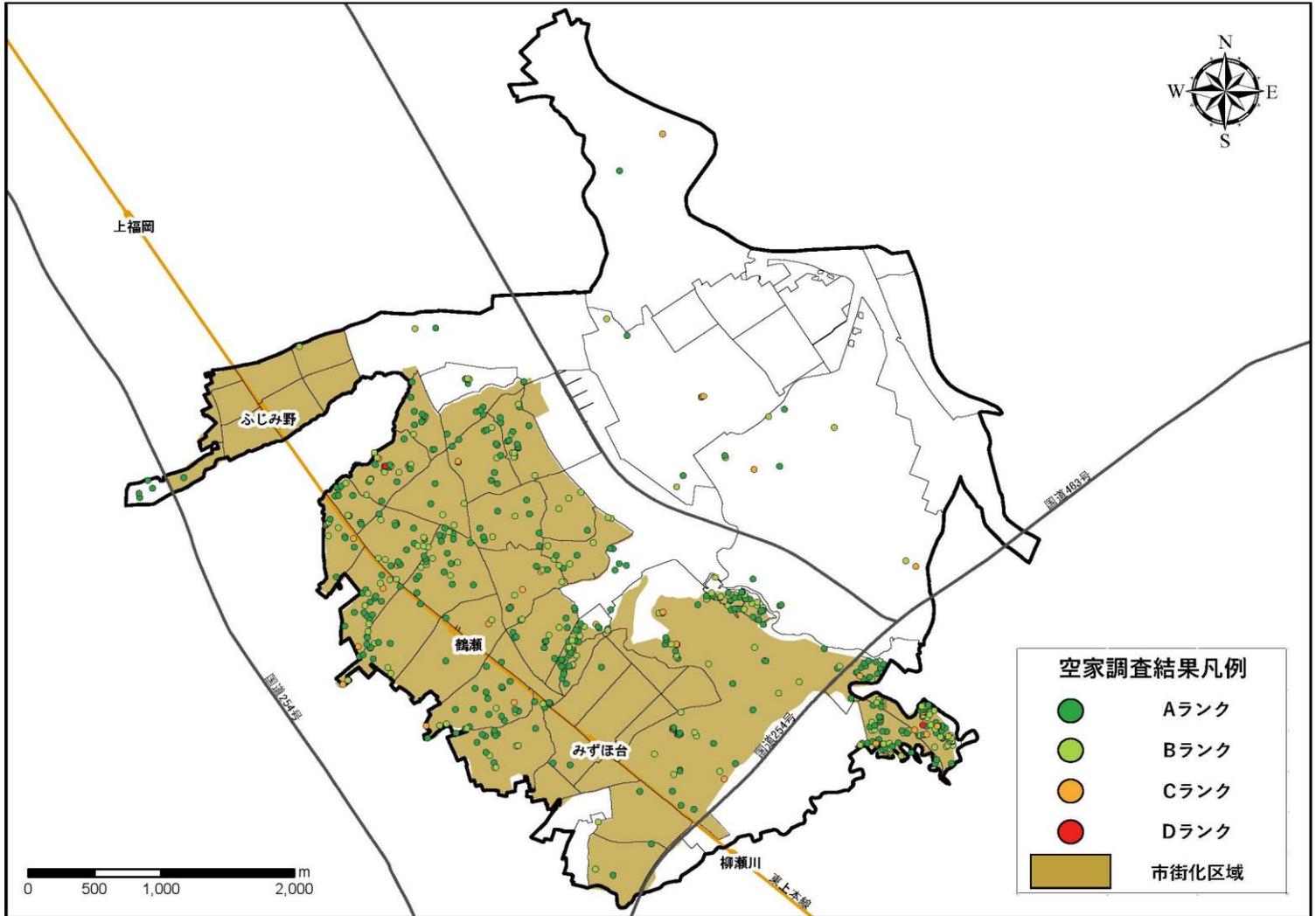
＜評価判定＞

＜空家等の推定＞

調査対象件数	空家等の推定件数
2,180 件	566 件

評価判定	判定内容	件数	割合
Aランク	小規模の修繕により再利用が可能	331	58.48%
Bランク	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	193	34.10%
Cランク	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	40	7.07%
Dランク	倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急性が高い	2	0.35%
計		566	100%

<分布図>



<建物の状況>

状況	件数	割合
基礎の不同沈下	13	2.3%
基礎のひび割れ・変形	12	2.1%
外壁の汚れ	277	48.9%
扉の開放	9	1.6%
窓ガラスの破損	16	2.8%
建築設備の破損・腐食	19	3.4%
排水設備の破損・腐食	83	14.7%

<敷地の状況>

状況	件数	割合
門扉の破損	41	7.2%
擁壁のひび割れ等	14	2.5%
樹木・雑草の繁茂	261	46.1%
ゴミの放置等	196	34.6%
動物の巣や糞尿	5	0.9%
悪臭あり	2	0.4%
未接道・接道 2m未満	128	22.6%

<老朽度の状況>

状況	件数	割合
外壁の破損	63	11.1%
屋根の剥がれ等	129	22.8%
窓・バルコニーの破損	81	14.3%
建物全体の傾き	1	0.2%

<<所有者等意向調査>>

種別	件数・率
送付数	566件
回答数	287件
宛先不明返還	20件
回答率	50.7%

<判定ランク別回答率>

判定	送付数	回答数	回答率
Aランク	331件	189件	57.1%
Bランク	193件	87件	45.1%
Cランク	40件	11件	27.5%
Dランク	2件	0件	0%

<アンケート集計結果（抜粋）>

質問等	回答結果概要
空家の発生原因	賃借人の退去・相続が多数。次いで施設入所等。
所有者の年齢	70代以上が過半数で60代以上と合わせると70%超。
住宅と土地の所有者	90%超が同一。
所有者の住居（現在）	持家が約70%。
非居住期間	5年以上10年未満が最多で5年以上を全て合わせると50%超。
管理の頻度	年に数回程度が最多で月1回以上は半数以下。
管理の課題	課題なしが最多。次いで居住地遠方のため困難。
住宅の状況	約44%が修繕をすれば住める。約20%が住める状態でない。
今後の利用	36%が売却希望で最多。次いで現状のままにしておく。 ※無償での活用や市への寄附の希望もあり。
今後の心配事	リフォームをしないと使用、賃貸、売却等不可が最多。次いで解体後の固定資産税増。
市への要望	空家解体費の支援・不動産仲介業者の紹介が最多。次いで相談窓口の開設。

【本市の課題】

種別	項目	現状・問題点	課題
発生抑制	空家等の増加	○空き家数・空き家率が増加しており、今後も増加が予想されている。 ○空家等の増加は管理不全な状態の空家等の発生につながる可能性がある。 ○空家等の所有者等は高齢者が多く、施設入居が空家等の発生要因の一つとなっている。	<u>発生要因に応じた空家等の発生抑制が必要</u> <u>居住段階から様々な情報提供意識啓発が必要</u> <u>空家等の円滑な相続や処分の促進が必要</u>
	財産の処分・継承に関する意識	○空家等の利用予定がない・処分等の方向性が定まっていない・どうしてよいか分からない	
流通・利活用	不動産市場への流通	○所有者等が売却や賃貸を希望していてもどうしたらよいか分からない。	<u>不動産市場への流通促進する仕組みづくりが必要</u>
	空家等及びその跡地の利活用	○小規模修繕で居住可能な空家等が多数存在する。 ○所有者等と利活用希望者をつなぐ人がいない ○市が利活用事業を実施する仕組みがない。	<u>空家等の改修促進による空家等の再生が必要</u> <u>利活用におけるマッチングの担い手が必要</u> <u>利活用事業の土台を構築することが必要</u>
適正管理	空家等の適正管理	○所有者等の管理意識が希薄化している ○所有者等は様々な困りごとを抱えており、それぞれ異なる。	<u>所有者等の管理意識の醸成が必要</u> <u>所有者等に対する総合的な支援が必要</u>
	管理不全な状態の空家等	○管理不全な状態の空家等は周辺に悪影響を及ぼしており、中には早期の対応が必要な空家等も存在する。	<u>管理不全な状態の空家等の除却促進が必要</u>

■基本理念

市民の生活環境の保全

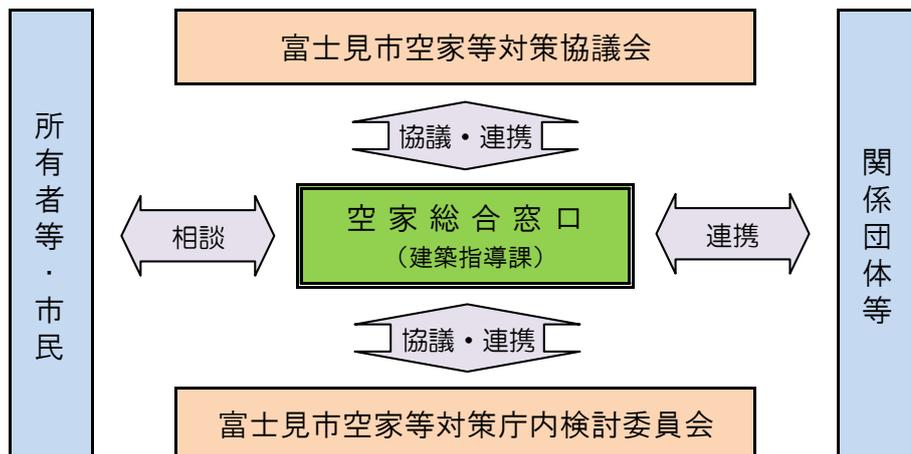
安全で安心なまちづくりの推進

■対象

項目	対象
地区	富士見市全域
空家等の種類	法第2条第1項に規定する空家等 ※ 居住その他の使用がなされていない期間が1年未満である場合や倉庫などの使用実態があった場合でも、現に居住がなく適正に管理されていない建物については、空家等に準ずるものとして計画に基づき対策を講じる

【実施体制】

空家総合窓口	建設部建築指導課／平成30年4月設置
富士見市空家等対策協議会	市長や専門家、市民等の11名で構成／平成29年8月設置
富士見市空家等対策庁内検討委員会	庁内の関係課10課で構成／平成28年7月設置
関係団体等	警察、消防、法務、不動産、管理事業に関する団体等



【推進施策体系図】

発生抑制	◆ 基本方針	空家等に関する様々な課題や建物の適正管理について市民等へ周知・啓発を行うなど、建物の次の世代への円滑な継承を促進することで、空家等の発生抑制を図ります。 効果的な空家等対策を実施するため、市内の空家等の実態を把握し、データベースを整備・管理します。	
	相談体制の充実	空家総合窓口の設置	広報誌、ホームページでの総合窓口の周知
		相続関係の課題解決に向けた連携強化	法務関係団体との協定締結
		空家バンク運営・空家等の利活用相談に向けた連携強化	不動産関係団体との協定締結
		空家の管理事業者あっせんに向けた連携強化	管理事業者との協定締結
	発生抑制に向けた周知啓発	建物所有者向け周知啓発	固定資産税の納税通知書への啓発チラシ封入、送付
		市民・地域向け周知啓発	・啓発チラシ作成、回覧 ・広報誌、ホームページでの周知啓発
		所有者等向け周知啓発	・啓発物(ハンドブック等)所有者等へ送付 ・ハンドブック更新等
		高齢者世帯向け周知啓発	高齢者世帯訪問時等における周知啓発
		相続人向け周知啓発	「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」のホームページでの周知
空家等の実態把握・データベース管理	空家等実態調査(全市)	H29年度実施の実態調査結果を活用・更新	
	空家等調査(戸別)	苦情相談等に応じて適宜実施(現地調査・所有者等調査)	
	把握した空家等の情報提供・共有	随時実施	
	市民に対する空家等の情報提供の呼びかけ	・町会等へ情報提供依頼 ・広報誌、ホームページによる呼びかけ	
	空家等データベース整備・管理	随時情報更新	

流通・利活用	◆ 基本方針	関係団体等と連携した空家バンク制度等により空家等及びその跡地の不動産市場への流通促進を図るとともに、空家等の改修支援を通して既存建物の再生を推進します。	
	不動産市場への流通促進	富士見市空家バンクの設置	専用ホームページの開設
		全国版空家バンクへの参加	専用ホームページへの物件掲載
	空家等の改修促進・支援	空家等の改修促進・支援	空家等改修支援制度の創設・制度の周知
	利活用に向けたマッチング	地域貢献型の空家の利活用事業の支援	空家利活用事業支援制度の創設・制度の周知
		住み替え支援の促進	マイホーム借上げ制度のホームページ等による周知
	空家等及びその跡地の利活用	利活用事業の土台づくり	・市内における空家等データベースの周知 ・所有者等意向把握 ・利活用事業の相談
		利活用事業の実施	地域の活性化や行政課題の解決等に資する利活用事業の検討・実施
空家等の寄附採納	空家等の寄附採納制度	寄附受入れの目的、基準についての検討・協議	

適 正 管 理	◆ 基本方針	空家等の所有者等に空家等の現況等を伝えるとともに、所有者等による空家等の適正管理を促します。また、除却費用に対する助成など、空家等の所有者等への支援を通じて管理不全な状態の空家等の改善・解消を図ります。特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じるとともに、特定空家等を生み出さないための対策を講じます。		
	管理不全な状態の空家等の適正管理の促進	管理不全な状態の空家等の適正管理対策	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、状態確認 ・所有者等調査 ・所有者等へ文書送付 ・所有者等へ直接訪問 ・管理事業者あつせん 	
		財産管理制度	「不在者財産管理制度」や「相続財産管理制度」の活用を検討	
		軽微な措置	条例第9条の規定に基づき「軽微な措置」を実施	
	空家等の除却促進・支援	空家等の除却促進・支援	空家等除却支援制度の創設・制度の周知	
	特定空家等に対する措置	立入調査	法第9条に基づき実施	
		助言・指導	法第14条第1項に基づき実施	
		勧告	法第14条第2項に基づき実施	
		命令	法第14条第3項に基づき実施	
		代執行	法第14条第9項に基づき実施	
緊急措置		条例8条の規定に基づき緊急時に必要最小限の措置(緊急措置)を実施		

富士見市空家等対策計画

平成30年11月

■発行：富士見市

■編集：富士見市建設部建築指導課

〒354-8511 富士見市大字鶴馬 1800 番地の1

電話：049-251-2711（代表）