

東松山市の空き家対策について

東松山市の空き家対策は、空家等対策の推進に関する特別措置法等に即して策定した「東松山市空家等対策計画」に基づき、以下のとおり「予防」「有効活用」「適正管理」の3段階に分けて、取り組んでいます。

① 予 防

- 空き家問題を認識してもらうための意識啓発
各種制度、相続・不動産等に関する相談窓口の周知
⇒ 広報紙・ホームページによる周知
空き家所有者等へのリーフレット送付

② 有効活用

- 空き家の流通促進
⇒ 「空き家バンク」
- 空き家を活用した移住促進
⇒ 「移住促進空き家利活用補助金交付制度」

③ 適正管理

- 適正管理の推進と各種制度、相続・不動産等に関する相談窓口の周知
⇒ 広報紙・ホームページによる周知
空き家所有者等へのリーフレット送付
- 老朽空き家の除却の推進
⇒ 「老朽空き家除却補助金交付制度」
- 特定空家等に対する措置
⇒ 「特定空家等の措置に関する対応マニュアル」
に基づく対応

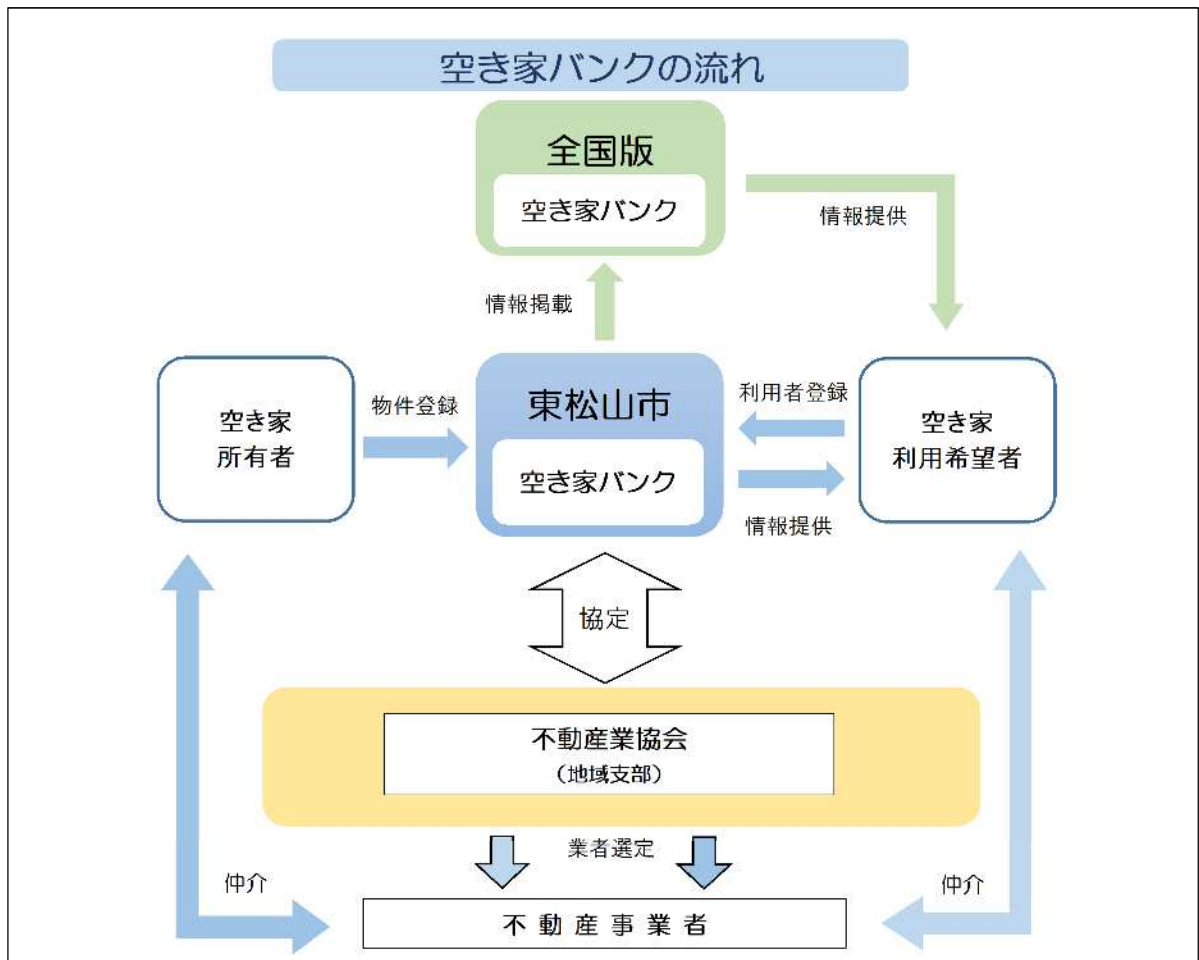
○令和4年度事業の実績について

1. 空き家対策の制度

① 空き家バンク制度

(1) 概要

空き家の売却及び賃貸を希望する方に空き家の情報を登録してもらい、市がホームページなどで情報を公開することで、空き家の購入及び賃借を希望する方とのマッチングを支援する制度です。



(2) 令和4年度実績

登録件数：5件
成約件数：4件

(参考)

	登録件数	成約件数
H29年度	3	1
H30年度	5	2
R1年度	4	4
R2年度	3	3
R3年度	5	4
R4年度	5	4
合計	25	18

② 移住促進空き家利活用補助金交付制度

(1) 概要

空き家を活用して「市外から転入する方」や「市外から転入する方に空き家を提供する方」に対し、購入及びリフォーム工事費用の一部を補助する制度です。

◇補助対象者：市外から市内に転入して5年以上居住する意思がある空き家利用者
又は、その方に賃貸する空き家所有者

◇対象物件：空き家バンクに登録した物件で、
昭和56年6月1日時点の耐震基準を満たすもの

◇補助金の額及び限度額

補助対象事業	補助対象者	補助金の額	補助金限度額		
			基準額	加算額	
購入	空き家利用者	購入費用の1/2以内	25万円	(1) 子育て世帯	5万円
				(2) 三世帯同居・近居	5万円
リフォーム工事	空き家利用者	リフォーム工事費用の1/2以内	20万円	(3) 市内事業所勤務者	5万円
				(1) 子育て世帯	5万円
				(2) 三世帯同居・近居	5万円
	(3) 市内事業所勤務者			5万円	
リフォーム工事	空き家所有者	20万円	20万円	(4) 市内業者施工	5万円
				(1) 市内業者施工	5万円

(2) 令和4年度実績

(参考)

交付件数： 1件
交付額：25万円

	交付件数	交付額 (円)
H29年度	0	0
H30年度	0	0
R1年度	1	450,000
R2年度	0	0
R3年度	0	0
R4年度	1	250,000
合計	2	700,000

③ 老朽空き家除却補助金交付制度

(1) 概要

周辺の防災、衛生、景観などに悪影響を及ぼす可能性のある老朽空き家を除却する方に対し、除却費用の一部を補助する制度です。

◇対象物件：1年以上空き家で、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定による勧告を受けていない不良住宅 等

※不良住宅：住宅地区改良法第2条第4項に規定される構造等が著しく不良で居住の用に供することが著しく不適当な住宅

◇補助金の額及び限度額

補助金の額	補助金限度額	
	基準額	加算額
除却工事費用の1/2以内	20万円	市内業者施工 5万円

(2) 令和4年度実績

(参考)

交付件数： 7件
交 付 額： 170万円

	交付件数	交付額 (円)
H29年度	3	650,000
H30年度	6	1,250,000
R1年度	9	2,100,000
R2年度	5	1,150,000
R3年度	8	1,800,000
R4年度	7	1,700,000
合 計	38	8,650,000

2. 空き家対策の制度等の周知

(1) 広報紙・ホームページ等による空き家対策の意識啓発・各種制度紹介

広 報 紙 : 年2回の掲載

ホームページ : 通年の掲載

(2) 空き家所有者等へのリーフレット送付

空き家問題への意識啓発、各種制度紹介、相談窓口等を周知するため、空き家所有者等へリーフレットを送付。【資料2】

送付件数：1, 185件（令和4年12月発送）

3. 「住宅（空き家）所有者等実態アンケート調査」の実施

・住宅（空き家）所有者等実態アンケート調査票 【資料3-1】

・住宅（空き家）所有者等実態アンケート調査結果【資料3-2】

(1) 調査の目的

今後の空き家対策の参考とするため、市内の空き家の所有者等を対象に、空き家の管理状況及び今後の活用等について実態アンケートを実施しました。

(2) 調査対象者

市内の空き家の所有者等：1, 185件

※空き家所有者等へのリーフレット送付時に同封し実施。

(3) 調査時期

令和4年12月23日から令和5年2月15日

(4) 調査結果

空き家は、現地調査後に売却等により空き家ではなくなっている場合や外観目視等で空き家と想定しても物置やセカンドハウスとして使用している場合などがあることから、問1から問7は空き家であるかを確認するための事前の調査項目となっています。

空き家となった経緯等について

「空き家となってからどのくらい経過していますか」（問8）

「1年以上～5年未満」が33%、「5年以上～10年未満」が32%、「10年以上～20年未満」が22%という回答であったことから、空き家になってからの期間が短いものから長いものまでありました。

「空き家となった経緯は何ですか」（問9）

「住んでいた人が死亡した」（38%）、「相続等により取得したが、住む人がいない」（11%）、「相続人が決まらない」（2%）の合計が51%であることから、住宅の相続時の速やかな対応が重要であると考えます。

空き家の管理について

「空き家は、どなたが管理していますか」(問10)

「所有者」(68%)と「所有者の親族」(18%)で合計86%という回答であったことから、管理を委託するなどせず、所有者等が自分で管理していることがほとんどだということが分かりました。

「管理のために、どのくらいの頻度で訪れていますか」(問11)

「ほぼ毎日」が4%、「週に数回」が10%、「月に数回」が37%で、高い頻度で管理しているという回答が合計51%で、「年に数回」が39%であることからアンケートに回答いただいた方の9割は、一定の管理を行っていることが分かります。

「どのような管理をしていますか」(問12)

「庭の除草、剪定、清掃」(32%)が最も多く、次いで多いのが「郵便物・チラシなどの整理・処分」(22%)という回答でした。

「管理する上で心配なことは何ですか」(問13)

「住宅の老朽化」(33%)が最も多く、次いで多いのが「草や植栽の繁茂」(28%)という回答でした。

「管理する上で困っていることは何ですか」(問14)

「管理の作業が大変」(36%)、「遠方に住んでいるので管理に行くのが大変」(18%)、「管理を頼める人がいない」(11%)という回答であったことから、通常の管理に最も困っていることが分かりました。

空き家の活用について

「今後、この空き家をどのように活用しますか」(問15)

「売却したい」(36%)が最も多く、次いで「解体する」(18%)、「活用の予定はないが、空き家のまま所有していきたい・手放せない」(15%)という回答でした。

「売却したい」(36%)及び「賃貸住宅として活用したい」(6%)と回答した方のうち、5割の方は「売却・賃貸の契約等の手続きを進めている」「不動産業者等に売却・賃貸の仲介を依頼している・依頼する予定である」との回答でした。これにより、「売却・賃貸をしたいができない」(32%)と回答した方を含めた約5割の方が空き家を活用したいができずに困っていることが分かりました。

「解体する」(18%)と回答した方のうち、「土地を売却する」(53%)が最も多く、解体するとその後土地が活用される傾向が高いことが分かりました。

「活用の予定はないが、空き家のまま所有していきたい・手放せない」(15%)の回答のうち、そのまま所有していきたいという回答は約3割で、約7割は権利・登記、相続手続や解体したいが費用が掛かるなど、課題があることから手放すことができないということが分かりました。

支援制度について

「空き家の対応について、どのような支援があったら利用したいですか」(問15)

「解体に対する補助金制度」(22%)が最も多く、次いで多いのが「売却の仲介をしてくれる制度」(19%)、「市や専門家による相談窓口、アドバイスしてくれる窓口」(14%)という回答でした。

【 考 察 】

アンケートにより、空き家の管理については所有者等が自分で庭の除草等を定期的に行うことが大変である、空き家を売却・賃貸する又は空き家を除却することにより空き家や土地を有効活用したいという回答が多くあることが分かりました。

また、空き家になってからの期間が短いものから長いものまであったことから、新たに空き家になったものや老朽した空き家に対する各段階での対策が必要であることが分かりました。特に、老朽した空き家を増加させないためには、相続時等の速やかな対応が重要であると考えます。

支援制度としては、補助金、売却・賃貸の支援制度及び相談窓口等を設けていますが、空き家所有者等が活用しやすく効果的な制度となるよう常に検討していく必要があると考えます。

制度周知については、市の広報紙・ホームページへの掲載や空き家所有者等へリーフレットを送付することにより行っています。今後も制度の活用に至るよう工夫し制度周知を図るとともに、埼玉県や関係団体の支援制度も活用できるよう周知してまいります。

○令和5年度事業について

○空き家バンク制度

- ・令和5年度実績（7月末日時点）

登録件数：1件
成約件数：2件

○移住促進空き家利活用補助金交付制度

- ・予算額：100万円
- ・令和5年度実績（7月末日時点）

交付決定件数：0件

○老朽空き家除却補助金交付制度

- ・予算額：180万円
- ・令和5年度実績（7月末日時点）

交付決定件数：2件
交付決定額：40万円

○空き家対策の制度等の周知

（ 広報紙・ホームページ等による空き家対策の意識啓発・各種制度紹介等
空き家所有者等へのリーフレット送付

※埼玉県空き家対策に関する支援制度についても市ホームページ、
市民活動センター及び図書館等にて周知を開始しました。

- ・相続おしかけ講座【資料4-1】
- ・「空き家コーディネーター」制度【資料4-2】