

## 第4章 空家等対策に関する施策

### 1 予防施策

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、所有者等への情報提供、意識啓発に努めます。

#### (1) 相談窓口及び連携体制の確立

相談窓口を明示するとともに、前章で述べた空家等に関する連携体制を表7のとおり構築し、空家等の所有者等や地域住民が相談しやすい環境を整備します。

また、町では対応が難しい専門的な相談については、表8及び表9の各種相談窓口、管理及び修繕等については、表10の町内関係団体相談窓口を紹介します。

表7 町の連携体制

連携内容	担当課
町の総合窓口となること 樹木、雑草等の繁茂に関すること ごみ等の放置、不法投棄に関すること 鳥獣害、害虫に関すること	農政環境課
防犯、防災、交通安全に関すること 法律、条例等に関すること	総務課
庁内調整会議の運営、連絡調整に関すること 子育て世代定住化促進奨励金に関すること 空き家バンク、利活用に関すること 財政措置に関すること	政策財政課
住宅リフォーム補助金に関すること	地域振興課
建築物、工作物の構造に関すること 開発許可（用途変更）等に関すること マイホーム借上げ制度に関すること 既存木造建築物耐震診断・耐震改修補助金に関すること 道路、水路に関すること	まち整備課
固定資産の課税情報に関すること 住宅用地に対する課税標準特例の解除に関すること	税務会計課
住民基本台帳及び戸籍に関すること	福祉町民課
水道の使用状況等に関すること	水生活課
介護サービス利用者等への情報伝達に関すること	健康推進課

表 8 町が開設している無料法律相談（予約制）

日 時	毎月第 2 水曜日
場 所	吉見町役場 3 階小集会室
内 容	弁護士への日常生活で生じる法律問題の相談
担当課係	総務課法務情報係 Tel0493-54-1514（直通）

表 9 各種関係団体の相談窓口

相談内容	関係団体名	電話番号
管理に関すること	埼玉県シルバー人材センター連合	048-728-7841
	日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部	048-615-3838
	埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度	埼玉県 HP 参照
売却・賃貸に関すること	埼玉県宅地建物取引業協会	048-811-1868
	全日本不動産協会埼玉県本部	048-866-5225
	埼玉土地家屋調査士会	048-862-3173
リフォームに関すること	埼玉建築士会	048-861-8221
	埼玉県建築士事務所協会	048-864-9313
	埼玉建築設計監理協会	048-861-2304
マイホーム借上げ制度に関すること	移住・住みかえ支援機構	03-5211-0757
解体に関すること	解体工事業者登録業者（名簿一覧）	埼玉県 HP 参照
解体後の土地活用に関すること	埼玉県宅地建物取引業協会	048-811-1868
	全日本不動産協会埼玉県本部	048-866-5225
登記に関すること	埼玉司法書士会（総合相談センター）	048-838-7472
	” （無料電話相談）	048-838-1889
	埼玉土地家屋調査士会	048-862-3173
相続に関すること	埼玉司法書士会（総合相談センター）	048-838-7472
	” （無料電話相談）	048-838-1889
	埼玉弁護士会	048-863-5255
土地の境界に関すること	埼玉土地家屋調査士会	048-862-3173
不動産の法律問題全般に関すること	埼玉弁護士会	048-863-5255

表 10 管理及び修繕等の町内関係団体相談窓口【見積・仲介】

相談内容	関係団体名	電話番号
雑草刈払に関すること 樹木剪定に関すること 空き家巡回に関すること	吉見町シルバー人材センター	0493-54-5787
建築物修繕に関すること リフォームに関すること 土木・基礎・解体に関すること 造園に関すること 鉄骨・鉄筋・石材に関すること 内装・外装に関すること 電気・給排水に関すること	吉見町商工会 建設部会	0493-54-0701

- (2) 広報や町ホームページを利用した周知  
空家等の所有者等及び町民に対して、空家等の発生が起因となる問題や周辺環境への影響、放置することによる所有者等の負担増などを広報やホームページを利用して周知します。これにより、新たな空家等の発生の予防及び抑制を目指します。
- (3) 固定資産税納税通知書等を活用した所有者等への意識醸成  
空家等の管理不全が進行することによって、解決が困難にならないよう所有者等に対して、税務会計課の固定資産税納税通知書等を活用し、適正管理の必要性を周知し、責任意識の醸成を図ることで管理不全に陥ることを防ぎます。
- (4) 施設入居者親族等への周知  
将来における空き家化を予防するために、介護サービス利用者やその家族に対して、現在の住まいを次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性及び意義を周知します。

## 2 利活用促進施策

空家等の利活用を促すことにより、空家等の減少化を図るとともに、町外からの移住者を増加させ、町の活性化に取り組みます。

- (1) 所有者等への意向調査  
空家等の所有者等を対象に積極的な意識啓発、各種情報提供を行います。これに加えて、空家等となっている理由、売買・賃借の意向等を調査し、利活用促進施策の基礎を構築します。
- (2) 金融機関との連携事業の促進  
各種金融機関では、空家等を賃貸するための改築・改装費用、解体にかかる費用、解体後の有効活用のための費用について融資を行っています。また、市町村と連携協定等を締結することにより、金利の優遇措置を設けている金融機関等については、積極的に連携していきます。
- (3) 関連補助制度の紹介及び検討  
空家等を購入して居住する場合、町から補助金等を受け取ることができる場合があります。関連する補助制度について広く周知し、定住化を促進します。なお、現在実施されている町の補助制度は表11のとおりです。また、空き家の発生を抑制するための所得税の特例措置の周知を図り、利活用を促進します。  
国が実施する空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業等、町単独による補助事業など利活用促進に有効な補助制度については積極的に検討していきます。

表 1 1 関連補助制度

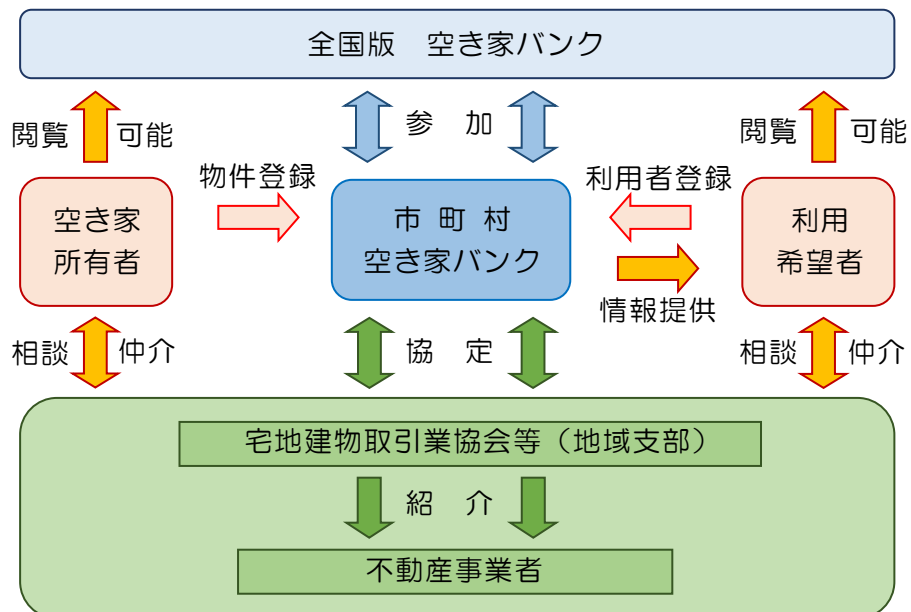
制度名	吉見町子育て世代定住化促進奨励金（中古住宅取得支援）
内容	子育て世代が中古住宅を取得し、定住する場合の奨励金
金額	一律25万円 ※近居加算5万円・同居加算10万円あり
担当課係	政策財政課政策調整係 TEL0493-54-5026（直通）
制度名	吉見町住宅リフォーム補助金
内容	中古住宅を取得し、居住後にリフォームする場合の補助金
金額	限度額10万円（対象工事費の10%）
担当課係	地域振興課商工観光係 TEL0493-54-5027（直通）
制度名	吉見町既存木造建築物耐震診断補助金
内容	所有する中古住宅を耐震診断する場合の補助金
金額	限度額5万円（診断費の2/3）
担当課係	まち整備課都市計画係 TEL0493-63-5018
制度名	吉見町既存木造建築物耐震改修補助金
内容	所有する中古住宅を耐震改修する場合の補助金
金額	限度額20万円（改修費の23%）
担当課係	まち整備課都市計画係 TEL0493-63-5018

※各制度交付要件等があります。詳細については事前に担当課係にお問い合わせください。

（4）空き家バンクの設置

所有者等への意向調査の結果とこれまで先進的に空き家バンクを推進してきた市町村の実績等を検証し、空き家バンクの設置に向けて検討していきます。

空き家バンク イメージ図



### 3 適正管理施策

#### (1) 空家等に関するデータベースの更新

法第11条に基づき、実態調査において作成したデータベースを随時更新することにより、継続的に実態を把握するよう努めます。データ項目については表12のとおりです。

表12 データ項目

基本情報	所在地・建築物所有者等氏名・建築物所有者等住所 土地所有者等氏名・土地所有者等住所
現況写真	2方面以上
建築物の概要	種別(用途)・主体構造・屋根構造・階数 地下有無・敷地と道路の関係
危険度の判定	基礎構造・外壁構造・雨水排水設備 防火仕様(外壁・屋根) 腐朽破損の程度(柱・基礎・土台・梁・外壁・屋根)
防犯面 環境面	窓・敷地内放置物 草木の繁茂・獣類虫類・臭気
その他	日当たり・駐車場・家庭菜園

#### (2) 吉見町空き家等の適正管理に関する条例による管理依頼

地域住民から空家等に関する相談があった場合には、担当課による現地調査及び所有者等の調査を実施します。調査後、その内容を踏まえ庁内の関係各課と連携し、条例による管理依頼を行います。

所有者等から管理業者の斡旋依頼があった場合には、管理協定を締結している吉見町シルバー人材センターへ取り次ぎを行います。同センターでの対応が難しい場合には、吉見町商工会や吉見町小規模契約登録事業者の紹介を行います。

また、地域の生活環境保持のため、行政区等から軽微な管理行為を実施したい旨の申出があった場合についても、速やかに所有者等へ連絡のうえ調整を図ります。

#### (3) 特定空家等に対する措置

##### ① 特定空家等を判断する基本的な考え方

特定空家等とは、法第2条第2項に示されており、空家等のうち次の状態にあると認められるものと定義されています。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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

## ②特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するかの判断は、「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」※参考資料3に基づき行います。調査は、埼玉県空き家対策連絡会議が策定した「特定空家等判定方法マニュアル」のうち、判断の参考基準として示された別紙1から別紙4のチェックリスト※参考資料7を使用します。

また、決定については、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を考慮し、総合的に判断するものとします。

## ③特定空家等に関する判定の手続き

特定空家等への該当の判断は、法に基づく措置を行うことに繋がります。慎重な手続きを期すため、庁内関係各課で組織する「吉見町空家等対策庁内調整会議」（以下「庁内調整会議」という。吉見町庁議設置規定第2条第1項第3号の調整会議をもって充てる。）で協議します。

また、法第7条の規定に準ずる「吉見町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置し、これに諮る必要があると判断した場合は、当該協議会にて特定空家等に該当するかを協議し、その内容を踏まえ判断することとします。

## ④措置の内容

法に基づき、段階的に助言又は指導、勧告、命令、代執行等の措置を検討します。また、緊急に危険等を回避する必要がある場合、必要最小限度の緊急安全措置を講じるものとします。法における特定空家等に対する措置の手順フロー図は次のページのとおりです。

なお、法第14条第2項に基づく勧告を受けた特定空家等については、表13の住宅用地に対する固定資産税の課税標準特例が解除されます。

表13 住宅用地に対する固定資産税の課税標準特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が200平方メートル以下の住宅用地 (200平方メートルを超える場合は1戸あたり200平方メートルまでの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

## ⑤協議会の関与

前記の特定空家等に該当するかの協議のほか、特定空家等に対する助言又は指導に従わない場合など、法第14条第2項の勧告以後の措置を講ずるかの判断についても、協議会に諮るものとします。

## ⑥協議会及び措置手法の明示化

新たに設置する協議会及び特定空家等に対する措置手法について、条例・規則等で明示していきます。

# 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー図

