

吉見町空家等対策計画 【第2次】

令和4年2月

目 次

第1章 計画の趣旨		
1 計画の背景と目的	.....	1
2 計画の位置づけ	.....	1
3 計画の期間	.....	1
4 用語の定義	.....	2
第2章 空家等の現状と課題		
1 空家等の現状	.....	3
2 空家対策に関する課題の整理	.....	7
第3章 基本的な方針		
1 基本的な取組方針	.....	10
2 計画の推進体制	.....	11
第4章 空家の具体的な対策		
1 予防の促進	.....	13
2 適正な管理の喚起	.....	13
3 利活用の推進	.....	17

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、世帯構成の変化に伴い、全国的に空家等が増加傾向にある中で、適正に管理されず周辺へ悪影響を及ぼす空家等が深刻な社会問題になっています。

このような状況に対応するため、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）」を施行しました。

町では、平成26年4月に「吉見町空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行、平成31年2月に「吉見町空家等対策計画」を策定し、地域や関係団体と協力して空家対策を講じてきたところです。

今後、人口減少や少子高齢化が進行する中で、管理不全の空家は増加していくものと予想され、更なる総合的かつ計画的な空家対策を推進する必要があることから、「吉見町空家等対策計画（第2次）」を策定するものです。

2 計画の位置づけ

この計画は法第6条に規定する空家等対策計画として、平成31年2月に策定した「吉見町空家等対策計画」を改訂（第2次）するもので、町の空家対策の基礎となるものです。

また、町の最上位計画である第六次吉見町総合振興計画の将来像「未来へつなぐ みんなで 安心して暮らせるまち よしみ -20年先への種まき-」の実現に向け、関連計画と整合を図るものとします。

3 計画の期間

計画の期間は、「令和3年度から令和8年度まで」とします。

ただし、計画期間内であっても、制度改正や社会情勢の変化等を踏まえ、計画の変更が必要となった場合には、適宜見直しを行います。

年 度	平成 29 年度	30 年度	31 年度	令和 2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度
総合振興計画	計画期間 ~令和2年度				計画期間 令和3年度~令和7年度					
空家等対策計画	整合	計画期間 ~令和2年度			整合	計画期間 令和3年度~令和8年度				

4 用語の定義

- ・空家等

法第2条の規定による、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常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。）をいう。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く。

- ・特定空家等

法第2条の規定による、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う。

- ・所有者等

空家等の所有者または管理者。（登記簿上の所有者が死亡している場合、相続人が所有者となります。）

- ・「空家」と「空き家」

一般的に使われていない建築物を指すときには「空き家」を使用しますが、本計画においては、法や条例等で「空家」と規定されている用語が多く、「空き家」と「空家」が混在することから、すべて「空家」と表します。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯

吉見町の人口及び世帯数の推移は表1のとおりです。人口については、平成15年にピークを迎え、その後は減少傾向にあります。世帯数については、核家族化等の影響により増加しています。

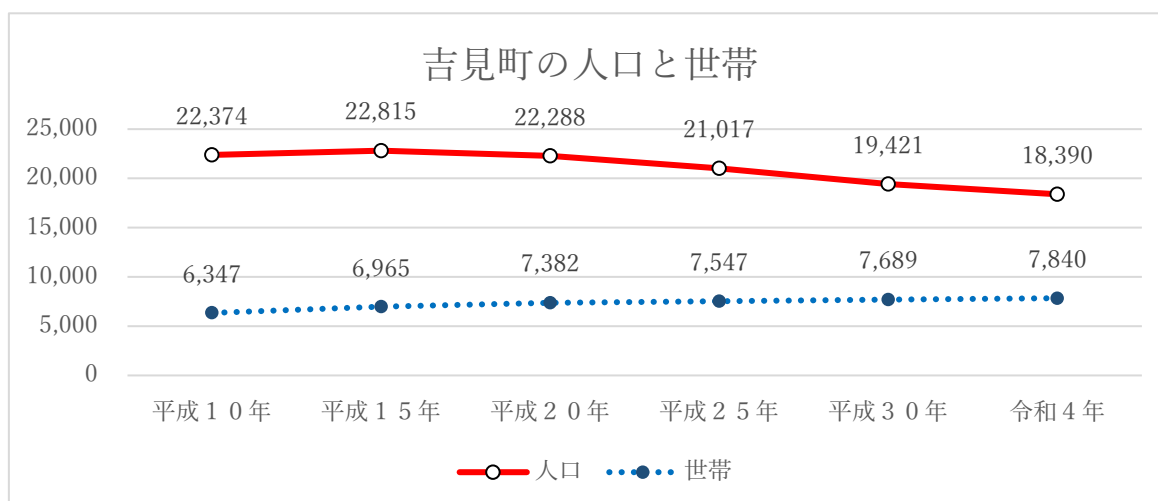


表1

各年1月1日現在

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和4年
人口	22,374	22,815	22,288	21,017	19,421	18,390
世帯	6,347	6,965	7,382	7,547	7,689	7,840

出典：住民基本台帳（町民健康課）

(2) 全国・埼玉県・吉見町の推移

表2は、総務省統計局が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査の結果です。空家の数は、全国では増加を続けていますが、埼玉県では平成30年度に若干の減少となっています。

吉見町は、調査年度によって増減が多く、傾向がつかみきれないため、平成28年度及び令和2年度に実態調査を実施しました。

表 2

		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全 国	住宅数	50,246,000	53,891,000	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空家数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空家率	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
埼 玉 県	住宅数	2,595,300	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700
	空家数	257,400	273,100	322,600	355,000	346,200
	空家率	9.9	9.7	10.7	10.9	10.2
吉 見 町	住宅数	6,180	7,240	6,690	6,770	7,310
	空家数	360	690	410	230	430
	空家率	5.8	9.5	6.1	3.4	5.9

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(3) 実態調査

① 空家数

町内全域の空家数は、平成 28 年度の 336 戸から、令和 2 年度は 389 戸と 53 戸増加しています。平成 28 年度に確認された空家のうち、138 戸が解体や居住等により解消されましたが、新たに 191 戸が空家と確認されました。

なお、空家の多くは西部丘陵団地※に分布しています。

また、外観が「荒廃している」「確認できない」などの空家数は 34 戸あり、うち 24 戸が西地区及び西部丘陵団地に存在しています。

		平成 28 年度	令和 2 年度	増減
	空家数	336	389	53
	東地区	36	38	2
	東野地区	12	10	-2
	南地区	18	23	5
	中央市街化	22	19	-3
	西地区	44	78	34
	西部丘陵団地	174	188	14
北地区	30	33	3	
住宅数※		7,085	7,877	792
空家等率		4.7	4.9	0.2

※西部丘陵団地：前山、ひばりヶ丘、たつみ平、さくら台、新吉見、南吉見、学校前、日向山、湖畔、天王山、六ノ谷、松ノ平、みどりヶ丘、御所団地の 14 行政区

※住宅数は、固定資産税概要調書（税務会計課）第 24 表の専用住宅及び併用住宅の戸数を引用しています。

② 令和2年度実態調査の結果

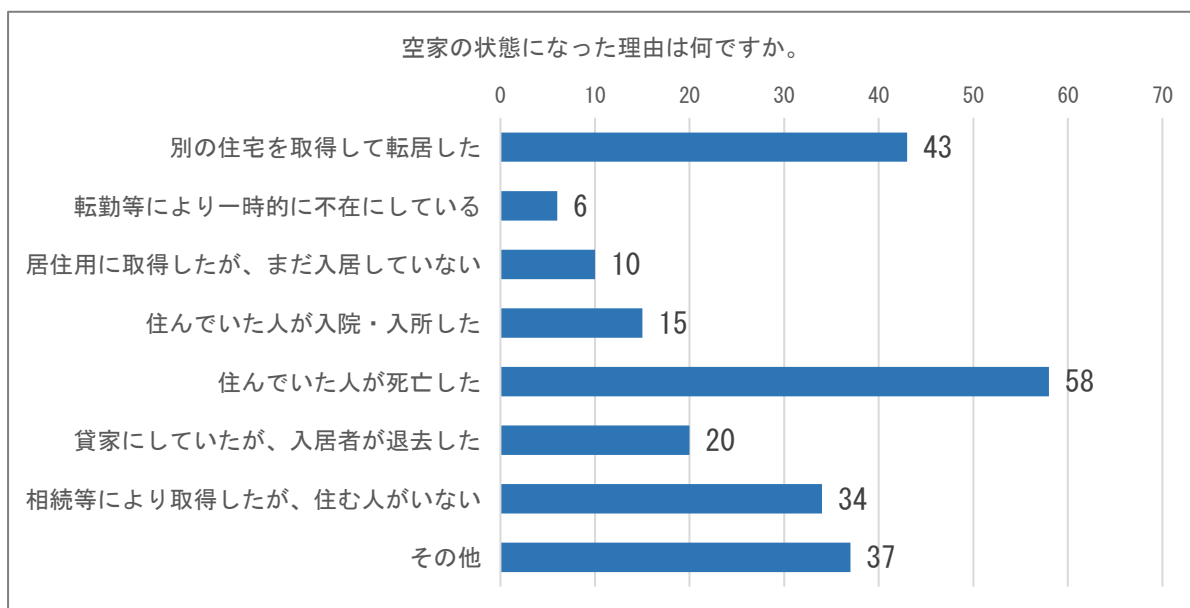
ア 調査の回答状況

アンケート有効配布数466件に対し、有効回答数は309件で、回収率は66.3%となりました。

発送件数	496件
有効配布数	466件 (返戻の30件を除いた数)
回収件数	311件
有効回答数	309件 (白票の2件を除いた数)
回収率	66.3% (有効回答数/有効配布数)

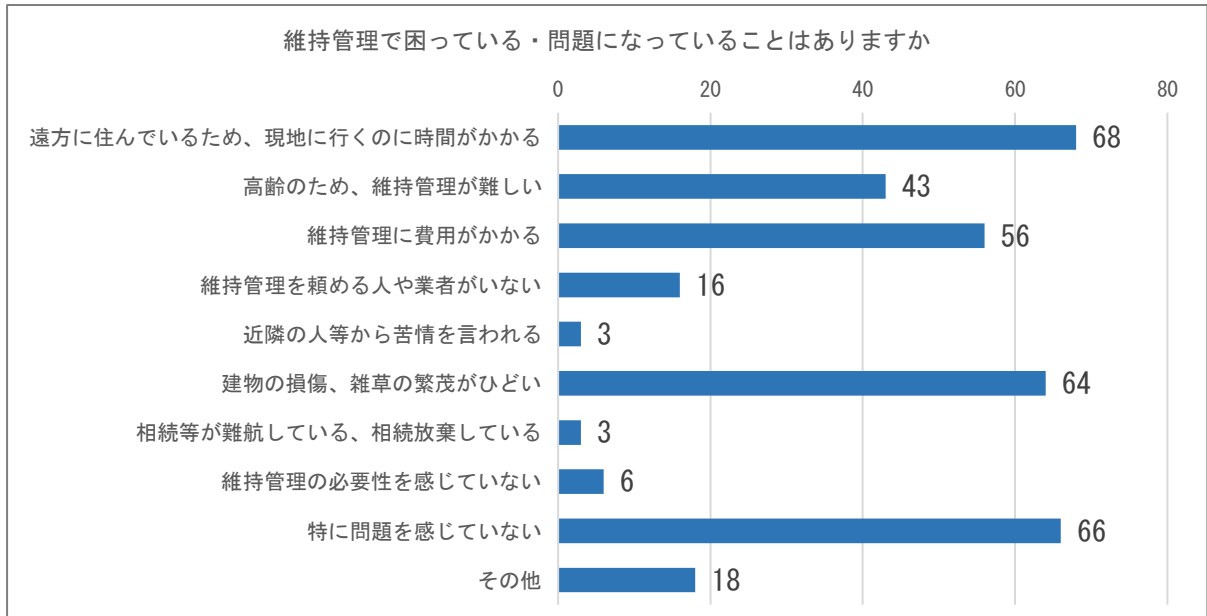
イ 空家の状態になった理由

「住んでいた人が死亡した」が58件(30.1%)、「別の住宅を取得して転居した」が43件(22.3%)となっている。



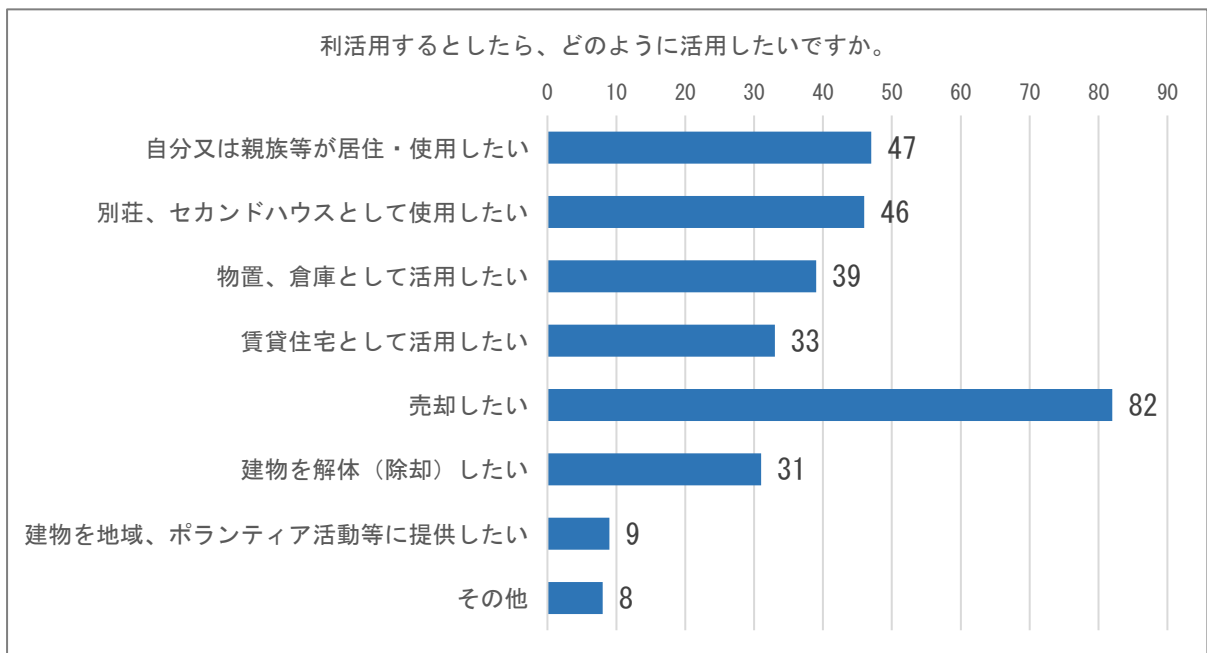
ウ 維持管理する上で困っていること

「遠方に住んでいるため、現地に行くのに時間がかかる」が 68 件 (32.5%)、「特に問題を感じていない」が 66 件 (31.6%)、「建物の損傷、雑草の繁茂がひどい」が 64 件 (30.6%) となっている。



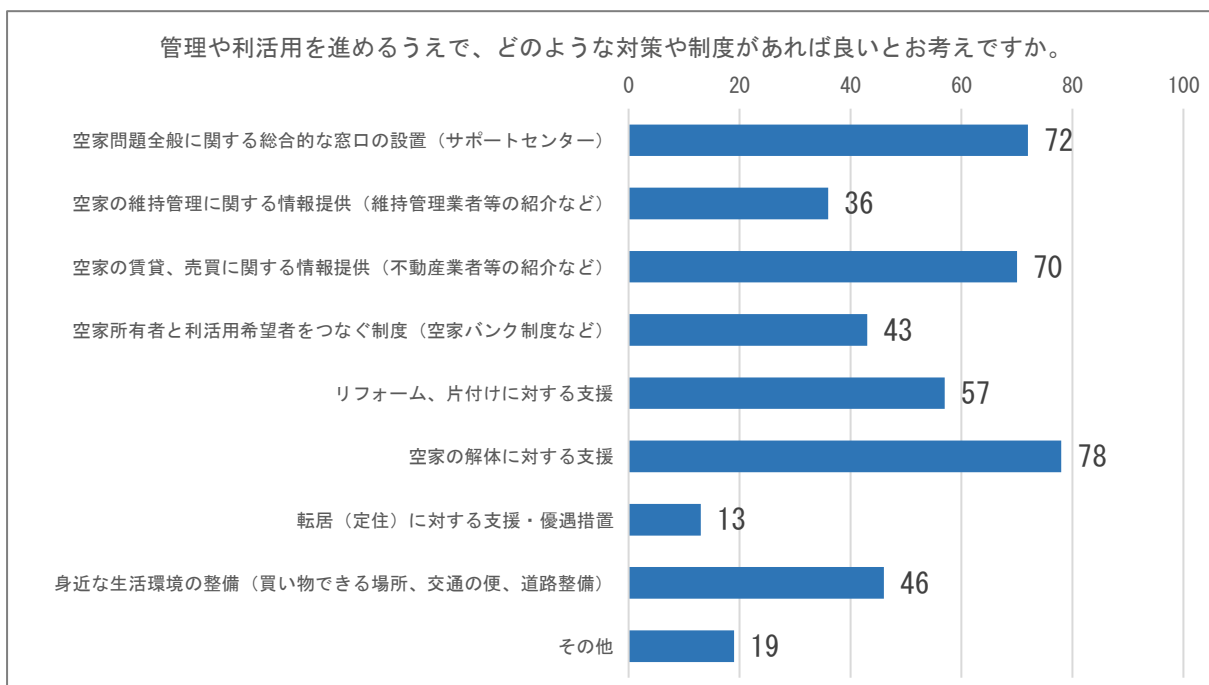
エ 今後の利活用方法

「売却したい」が 82 件 (45.6%)、「自分又は親族等が居住・使用したい」が 47 件 (26.1%)、「別荘・セカンドハウスとして使用したい」が 46 件 (25.6%) となっている。



オ 対策や支援制度

「空家の解体に対する支援」が78件(39.4%)、「空家問題全般に関する総合的な窓口の設置(サポートセンター)」が72件(36.4%)、「空家の賃貸、売買に関する情報提供(不動産業者等の紹介など)」が70件(35.4%)となっている。



2 空家対策に関する課題の整理

(1) 空家等の要因及び背景

空家等が発生し、常態化する要因はさまざまであり、「所有者死亡による相続」「管理者の意識が低い」「費用負担の余裕がない」などが挙げられます。

これまでに町に寄せられた相談や実態調査等の意見等を参考にすると、町特有の要因及び背景として、以下のものが考えられます。

① 立地条件の制約

- ・高齢(単身)になり、移動手段が限られるタイミングで、転居してしまう。
- ・通勤や買い物の不便さを理由に、若い世代が転出してしまうことも多く、高齢・単身となり亡くなってしまう。
- ・本人若しくは子孫のために購入したものの、交通環境等が不便なために転入できていない。
- ・交通手段がなく、適切な維持管理・利活用が図られないでいる。
- ・立地条件(交通環境、道路幅員、敷地の広さ等)が悪いので、売却できない。

- ② 土地・家屋への愛着
 - ・仏壇等が置いてあるなど、愛着があり、土地や建物を手放せない。
 - ・地域コミュニティに不慣れな方も多く、トラブル等が起きることへの不安がある。
- ③ 関係法令等による制限
 - ・市街化調整区域では、空家を解体してしまうと、新たに居住する用途として活用できなくなるため、解体等できないでいる。
 - ・洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域など自然災害のリスクを有する区域が存在する。
- ④ 支援制度の遅れ
 - ・空家バンクや解体補助等の制度がなく、関係各課との情報共有・連携の機会が不足している。
 - ・地方移住のニーズが高まり、近隣自治体ではこれらのニーズを捉え、支援制度等を充実させている。
- ⑤ 人口減少と世帯数・住宅数の増加
 - ・人口が減少しているにも関わらず、核家族化の進行により、世帯数・住宅数は微増傾向にある。
 - ・多世代同居が減少、分家住宅の新築が多く、母屋・既存住宅が老朽化していく。
 - ・住宅の省エネ化が進み、既存住宅の活用には費用がかかる。

(2) 問題点及び課題

空家等が発生・放置されることで地域には様々な問題が起こります。今後、空家等が増えることで、地域活力の低下や人口減少の加速などが懸念されます。

- ① 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊や屋根瓦などの飛散事故が発生する危険性があります。また、敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への越境、敷地内へのごみの不法投棄、家屋に有害鳥獣がすみつくなど、近隣の環境悪化を招く原因となります。
- ② 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入など空家等が犯罪の温床となるおそれがありま

す。また、管理不全な状態の空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

③ 所有者等の管理意識の欠如

実態調査では、空家等に「問題を感じていない」と回答する方もいます。空家等の管理に対する問題意識が低い方や、吉見町に空家等を所有していることを認識していない相続人など、所有者等としての問題意識や危機意識がない方がいる現状です。

④ 所有者等の高齢化と所有者不明

所有者等の高齢化は、適正な維持管理に困難を来す原因になるとともに、維持管理や解体等に要する費用の捻出も難しくなることが考えられます。

また、所有者不明等により管理されない空家等が増えています。

⑤ 地域活力の低下と更なる悪循環の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。

そのようになると、更なる人口減少が起こり過疎化につながるおそれがあります。

⑥ 空家等への意見・苦情の複雑化

空家等の状況はそれぞれ異なるとともに、影響を受ける地域の状況も異なります。空家等への防災・防犯面、環境・衛生面など多種多様な意見や苦情が寄せられ、軽微なものから緊急性を要するものまで幅広い状況が顕在化しています。

第3章 基本的な方針

1 基本的な取組方針

空家の発生抑制や管理等は、所有者等の第一義的な責任であることが前提です。

しかしながら、空家等の問題は多岐にわたり、公益上多くの人に影響を及ぼす事案が発生していることから、その解決にはさまざまな手法や幅広い対応が必要であると考えられます。町と地域、関係団体等が協力して、所有者等をサポートすることが重要です。

町は、町民の生活環境の保全と定住促進等による地域活性化を図るため、「予防の促進」「適正な管理の喚起」「利活用の推進」を基本的な柱として取組を推進します。

(1) 予防の促進

所有者一人ひとりが、空家に関する問題意識を持ってもらえるように啓発を行います。家屋の所有者等に、空家になる前から先を見据えた、家屋等の登記や相続、今後の利活用や除却の方針確認などの協議を促します。

(2) 適正な管理の喚起

空家の実態把握に努めるとともに、空家の所有者等に維持管理を啓発、支援し、適切な管理を促します。

特に安全上、衛生上、景観上問題のある空家等に対しては、特定空家等に認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行を行うこととなりますが、その際は、特定空家等を認定する協議会の開催等の手続きが必要となります。

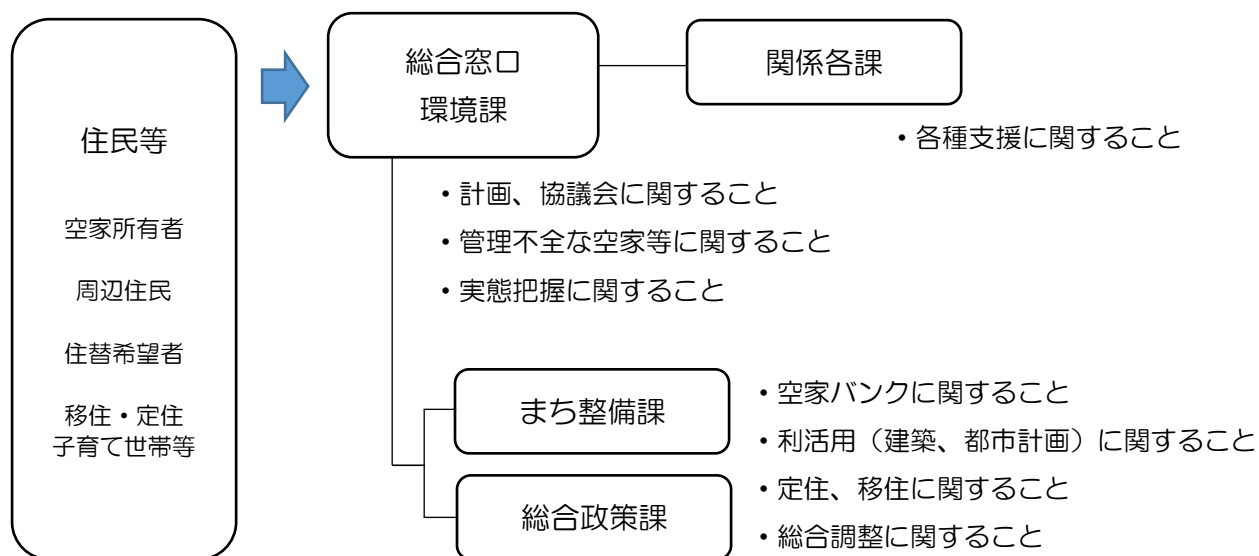
(3) 利活用の推進

空家等は、放置すると老朽化が進み、問題を引き起こす可能性があります。

利用可能な空家の利活用と、利活用を見込めない老朽化している空家の解体を促し、管理不全な空家になることを防ぐとともに、定住促進を図ります。

2 計画の推進体制

住民等からの空家等に関する相談に対して、環境課に総合窓口を設け、空家等の相談に応じるほか、内容に応じて担当課や関係機関と連携・調整し、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるように努めます。



空家対策における関係各課との連携体制

連携内容	担当課
総合窓口 管理不全な空家等に関する事 実態把握に関する事	環境課
防災に関する事	総務課
防犯、交通安全に関する事 自治会、行政区に関する事 財政措置に関する事 法律に関する事	自治財政課
連絡・総合調整に関する事 総合振興計画に関する事 定住、移住に関する事 空家バンクに関する事	総合政策課
住宅リフォーム補助金に関する事 就農に関する事	産業振興課
利活用（建築、開発、都市計画）に関する事 空家バンクに関する事 道路、水路に関する事	まち整備課

固定資産税に関すること	税務会計課
住民基本台帳及び戸籍に関すること	町民健康課
水道の使用状況等に関すること	水生活課

主な関係機関

売却、賃貸、活用に関すること	埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉土地家屋調査士会 全日本不動産協会埼玉県本部
リフォームに関すること	埼玉建築士会 吉見町商工会
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
登記、相続に関すること	埼玉司法書士会
法律問題に関すること	埼玉弁護士会

第4章 空家の具体的な対策

第3章の3つの柱について、町が取り組む具体的な対策、検討すべき事項を示します。

1 予防の促進

(1) 情報提供・啓発

- ・ 広報やホームページなどで、情報を提供します。
- ・ 固定資産税納税通知書の送付に併せて、情報を提供します。
- ・ 転出手続きの際に、空家になることが懸念される方に、情報を提供します。
- ・ 総合相談窓口を設置します。

(2) 住宅の長寿命化改修に対する支援

- ・ 木造住宅の耐震改修に対する支援を行います。

(3) その他

- ・ 住宅リフォームに対する町内業者の紹介や費用の一部補助などの支援を行います。
- ・ 子育て支援や地域活性化施策による若年層の転出抑制施策を行います。
- ・ 空家問題に対するセミナーや相談会の開催情報を提供します。
- ・ 既存住宅への同居、省エネ化等に対する支援を行います。

2 適正な管理の喚起

(1) 空家等の把握

- ・ 空家の数や状態を適切に把握するため、平成28年度及び令和2年度に実態調査を実施しました。おおむね3年に1度実施することとします。
- ・ 苦情や相談の件数と内容をデータベース化し、今後の空家等対策に活用します。
- ・ 管理不全な空家の定期的な見回りをを行います。

(2) 空家の維持管理への支援

- ・ 吉見町空き家等維持管理サービス事業者登録制度を活用、内容を充実し、相談内容に応じた維持管理事業者を紹介します。また、分かりやすいリーフレットを作成します。
- ・ 効果的な維持管理に関する情報を提供します。

(3) 空家に対する地域活動へのサポート

- ・地域が行う発生抑制のための取組との連携、協力を行います。

(4) 苦情処理

- ・空家に関する苦情を受け付けます。
- ・苦情や相談に対して、現地の確認、所有者等の調査を行い、所有者等に改善を依頼します。

(5) 特定空家等の対応

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）」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つながります。慎重な手続を期すため、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。吉見町庁議設置規程第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16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の敷地については、固定資産税の住宅用地に係る課税標準の特例の適用対象から除外されます。

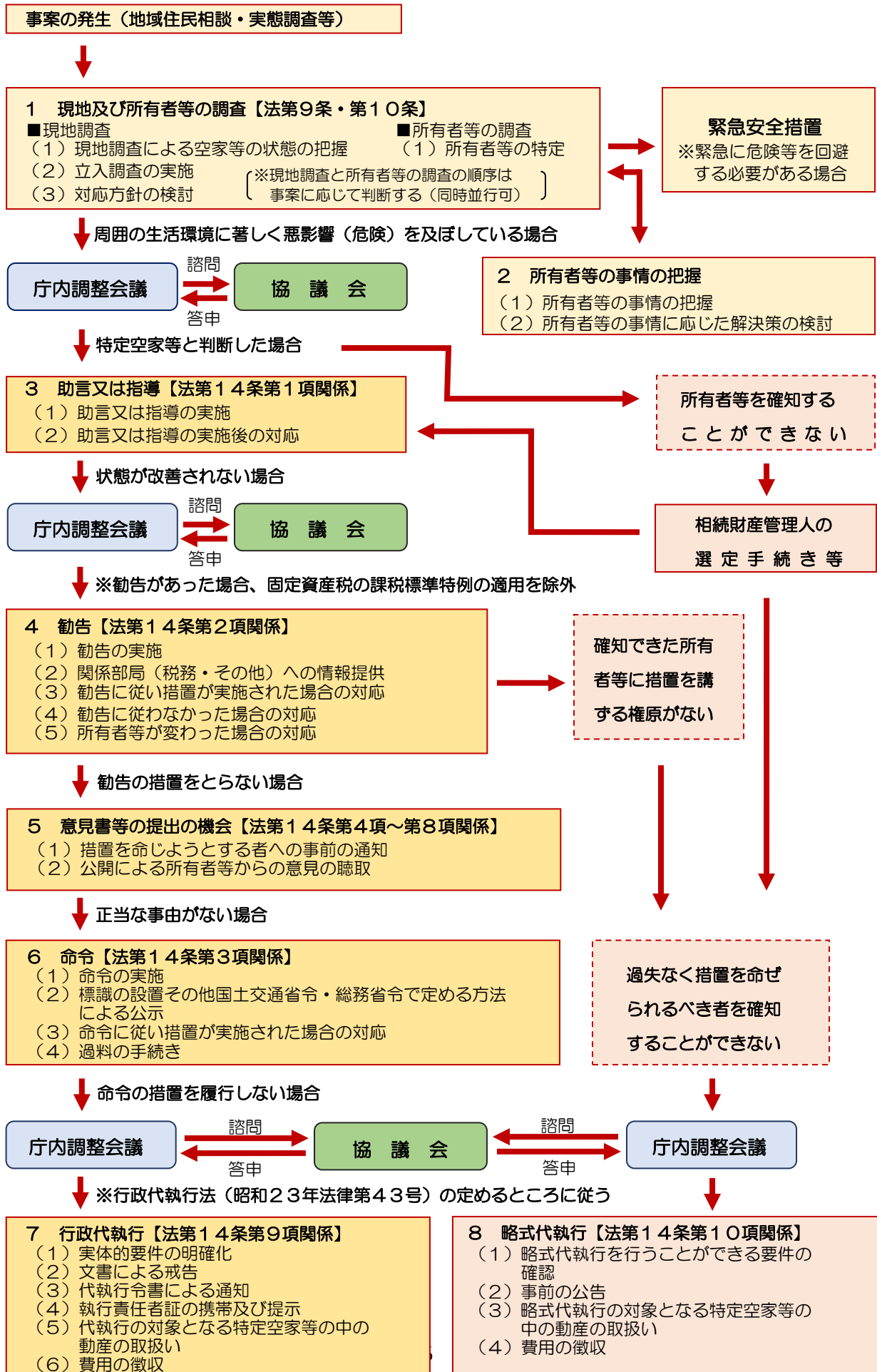
⑤ 協議会の関与

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

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



3 利活用の推進

(1) 情報発信

- ・吉見町の居住・移住ニーズに合った活用事例を情報発信するなど、町独自の利活用手法に取り組みます。
- ・民間の情報サイト等を活用し、町の空家の情報や取組を周知します。

(2) 空家・空地情報バンクの設置

- ・吉見町空家バンクの設置を検討します。
- ・不動産業者等との連携を強化します。

(3) 空家取得への支援

- ・空家の利活用と定住促進のために、転入者や移住者の空家取得に対する支援を行います。

(4) 空家の解体への支援

- ・老朽化した空家の解体に対する支援を行います。

(5) 関係各課、団体との連携強化

- ・就農、店舗開業、サテライトオフィス等での移住・活用等もあることから、関係各課・団体との連携を強化します。
- ・国が進めるモデル事業等との連携を図ります。

