

寄居町空家等対策計画

令和6（2024）年3月

寄居町

< 寄居町空家等対策計画 目次 >

第1章	計画策定の目的.....	1
1	計画策定の背景と目的.....	1
2	計画の位置付け.....	1
3	用語の定義.....	2
第2章	現状と課題.....	3
1	全国の現状.....	3
2	寄居町の現状.....	4
3	現状・課題のまとめ.....	9
第3章	空家等対策の基本方針.....	10
1	基本的な考え方.....	10
2	寄居町の基本方針.....	10
3	対象地区.....	11
4	対象建築物等の範囲.....	11
5	計画期間.....	11
6	計画の検証と見直し.....	12
第4章	空家等の調査に関する事項.....	13
1	調査概要.....	13
第5章	推進する対策.....	14
1	「予防対策」の取り組み.....	14
2	「活用・流通対策」の取り組み.....	15
3	「管理不全対策」の取り組み.....	18
第6章	空家等対策に関する実施体制等.....	21
1	町民等からの相談への対応体制.....	21
2	空家等対策の実施体制.....	22
参考資料	24

注釈

計画での「空き家」は、送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき、原則「空き家」と表記するが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、「空家等」と表記する。

第1章 計画策定の目的

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が全国的に増加傾向にあり、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況を背景として、平成27年5月26日には『空家等対策の推進に関する特別措置法』（以下「法」という。）が全面施行され、本格的な対策に取り組むこととなりました。さらに、その取組を一層円滑化し、空き家の活用や適切な管理を確保するための総合的な対策強化を図るため、令和5年12月13日に法の一部を改正する法律が施行されました。

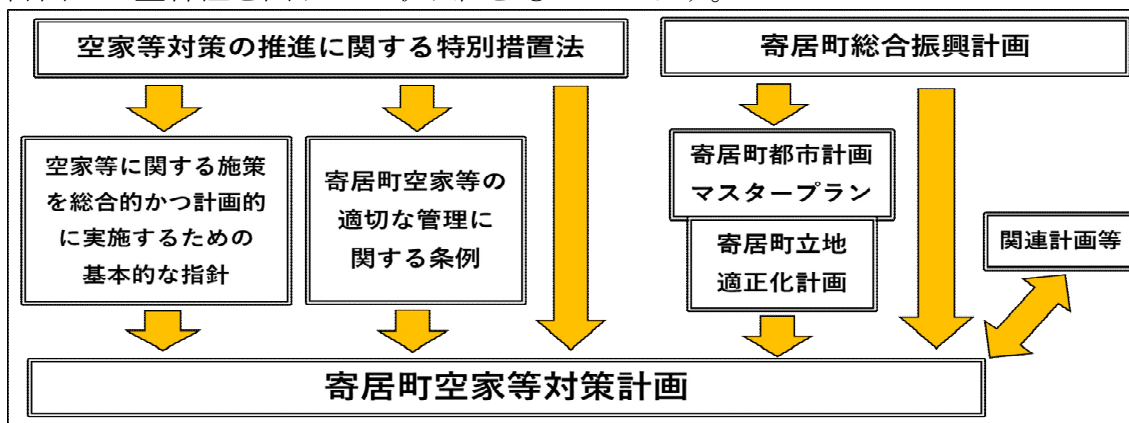
本町においては、町民等の生命、身体及び財産を保護するとともに、良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、令和4年4月1日に『寄居町空家等の適切な管理に関する条例』（以下「条例」という。）を施行し、空家等の対策に取り組んできました。

しかしながら、町に相談のある適正に管理がなされていない空き家は年々増加傾向にあり、今後も所有者の高齢化や住宅の老朽化が進むことで、特定空家等を含む空き家の増加が予想されることから、その対策について、これまでに以上に積極的に取り組む必要があります。

こうした経緯を踏まえ、本町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法及び条例の規定に基づき、『寄居町空家等対策計画』（以下「本計画」という。）を策定しました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項及び条例第8条の規定に基づく空家等の対策計画であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための方針等を示すものです。また、本町の上位計画である『寄居町総合振興計画』や各種個別計画との整合性を図りつつ取り組むものとします。



3 用語の定義

本計画における用語については、以下のとおり整理することとします。

用語	解説
空家等	町内に所在す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	空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。 (イ) 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 (ロ) 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 (ハ) 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 (ニ) 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
管理不全空家等	空家等のうち、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ものをいう。
所有者等	空家等の所有者又は管理者をいう。

第2章における「住宅・土地統計調査」の用語解説

用語	解説
空き家	住宅・土地統計調査において使用されている用語であり、「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅」、「その他の住宅」の4つに分類される。法で規定されている「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘）や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅をいう。
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅をいう。
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅をいう。
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）をいう。

第2章 現状と課題

1 全国の現状

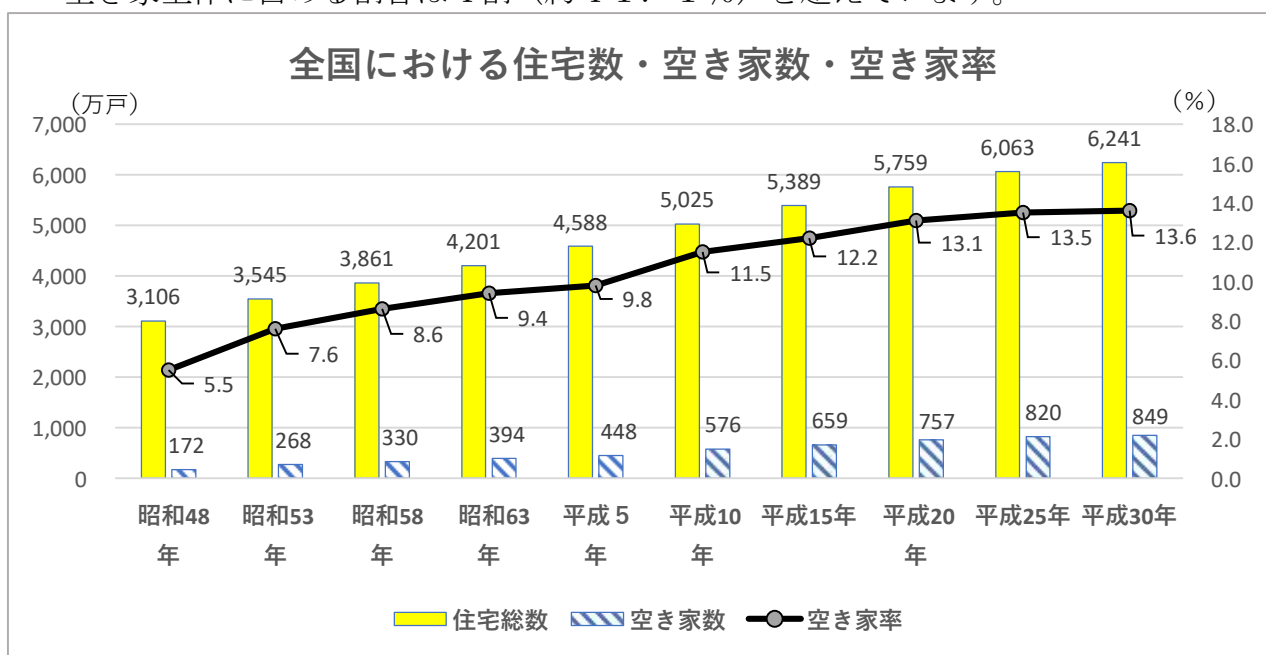
都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進む中、国内の空き家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)」では、平成30年の空き家数は全国で849万戸、空き家率は13.6%と過去最高となりました。

また、昭和48年の調査から約45年間で、総住宅数は約2倍になったのに対して、空き家数は約5倍になり、空き家率も約2.5倍になっています。

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

特に問題となる、居住目的のない空き家である「その他の住宅」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では349万戸に上り、空き家全体に占める割合は4割(約41.1%)を超えています。



※出典:住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

<住宅・土地統計調査とは>

住宅・土地統計調査は、総務省が5年ごとに実施している統計調査で、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。なお本調査は抽出調査であるため、調査結果は推計値です。また集計地域は、全国の都道府県、市

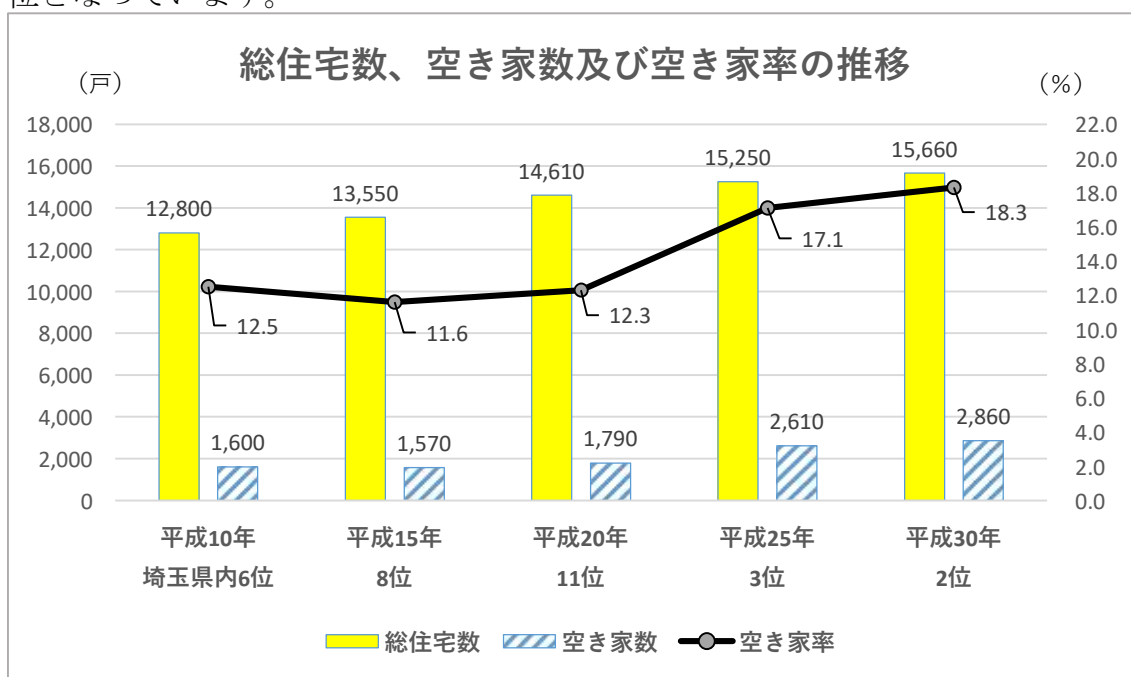
区町村ですが、町村については、平成10年の調査は国勢調査時の人口が2万人以上、平成15年以降は国勢調査の人口が1万5千人以上が調査の対象です。

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
県内調査市町村数	62	66	60	54	53

2 寄居町の現状

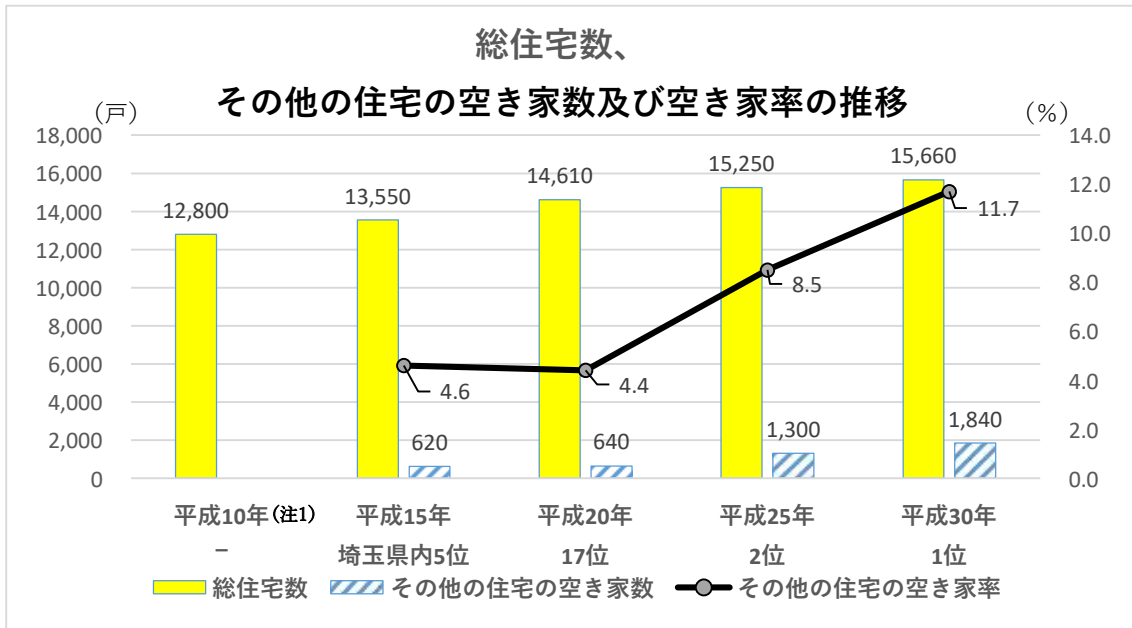
(1) 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

町内の空き家数及び空き家率は、平成10年に1,600戸（空き家率12.5%）であったものが、平成30年には2,860戸（空き家率18.3%）と、20年間で1.8倍に増加しています。平成30年の空き家率は埼玉県内で2位となっています。



(2) 総住宅数、その他の住宅の空き家数及び空き家率の推移

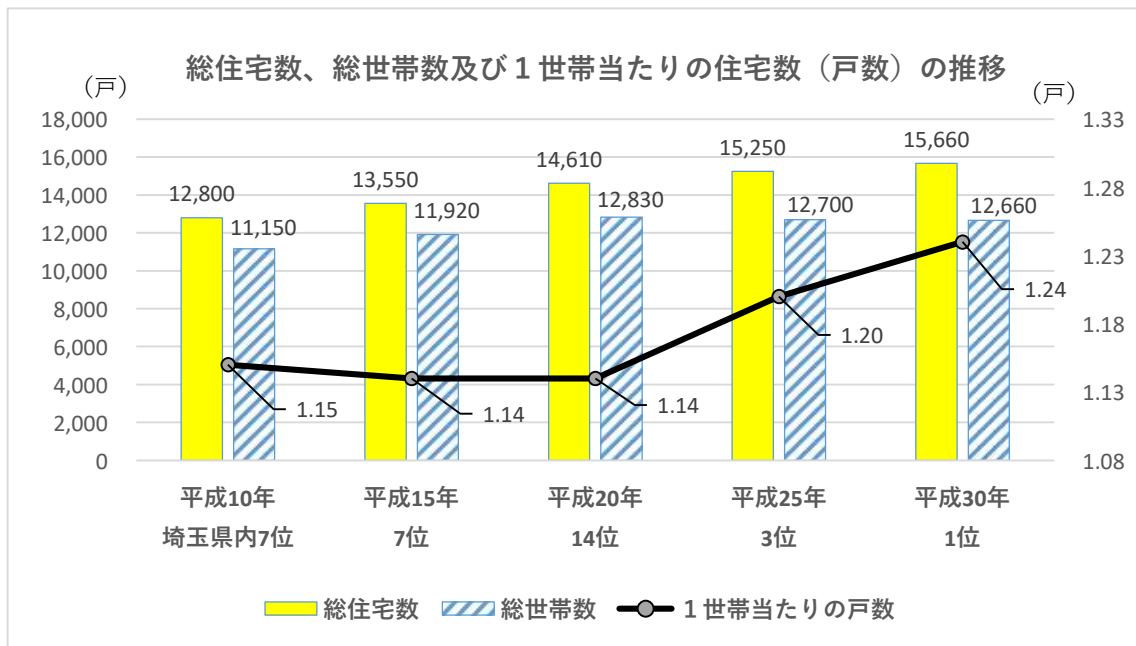
町内の空き家のうち、特に問題となる、居住目的のない空き家である「その他の住宅」の空き家数は、平成20年の640戸から急激に増加し、平成30年には約3倍の1,840戸、総住宅数に占める割合（「その他の住宅」の空き家率）は11.7%と1割に達しており、「その他の住宅」の空き家率は埼玉県内で1位となっています。



(注1) 平成10年の「その他の住宅」の空家率は、市町村別の統計データが公表されていません。

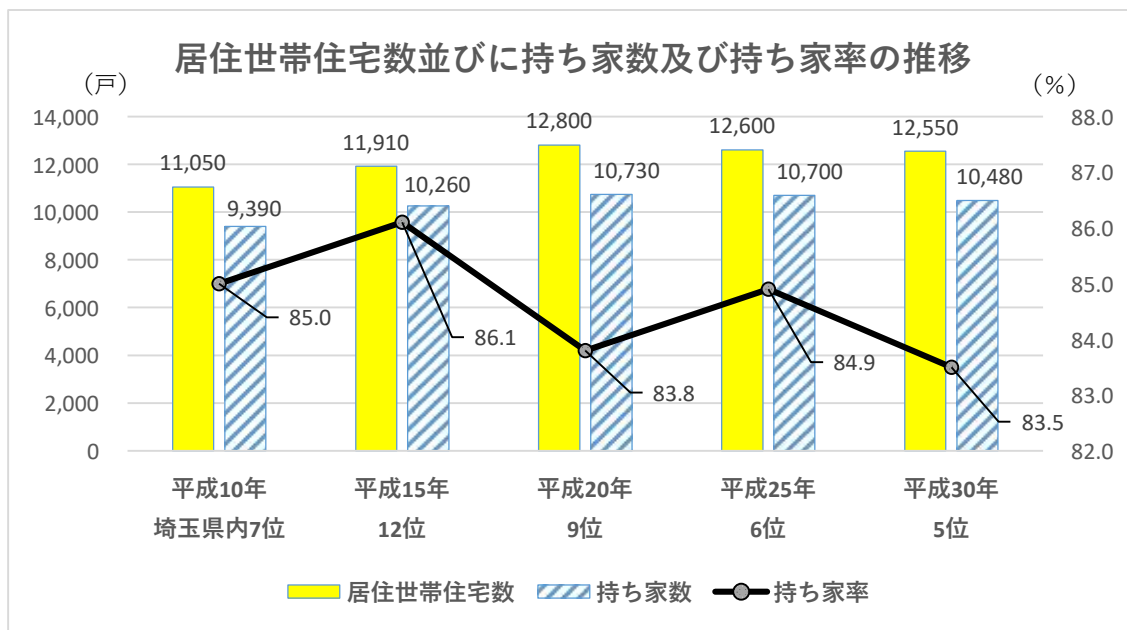
(3) 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移

町内の総住宅数及び総世帯数のうち、総住宅数は平成10年から増加を続けており、総世帯数は平成20年をピークに減少傾向にあります。平成30年における1世帯当たりの住宅数(総世帯数に対する総住宅数)は1.24戸、埼玉県内で1位となっています。



(4) 居住世帯住宅数並びに持ち家数及び持ち家率の推移

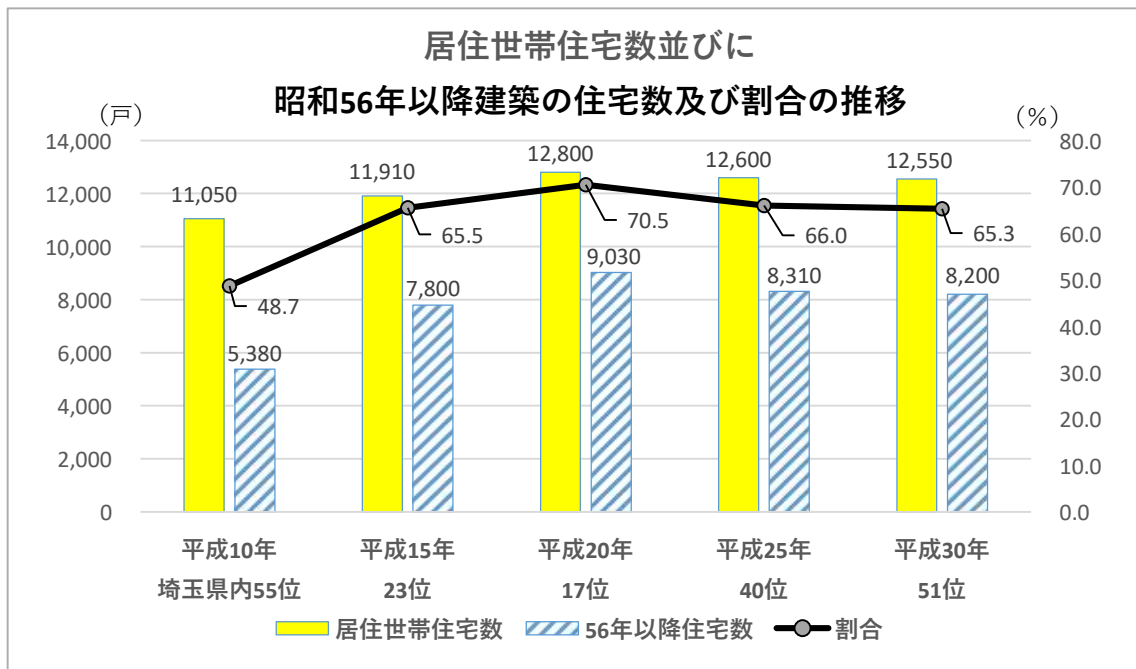
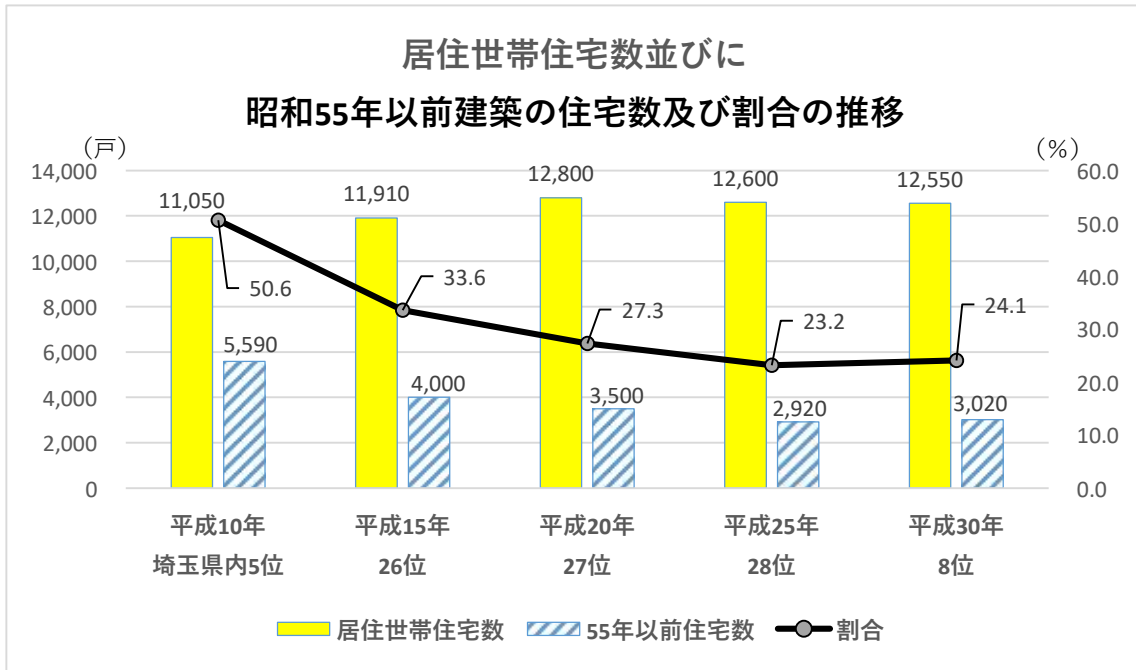
町内の持ち家率（居住世帯住宅数に占める持ち家数）は、平成15年をピークに減少傾向にあるものの、埼玉県内の順位は平成15年から上昇を続けており、平成30年には83.5%で5位となっています。



(5) 居住世帯住宅数並びに建築の時期別住宅数及び割合の推移

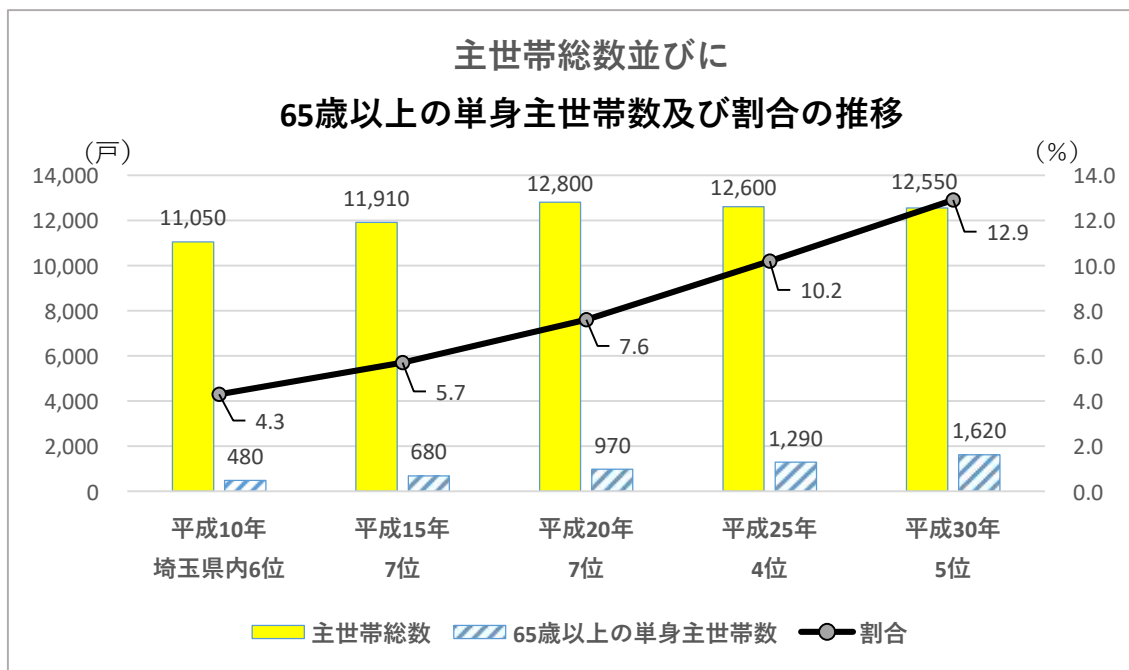
町内の建築の時期別住宅数について、居住世帯住宅数に占める昭和55年以前の住宅（旧耐震構造の住宅）の割合は、平成30年で24.1%と、埼玉県内の順位は平成25年の28位から大きく上昇し8位となっています。

一方、昭和56年以降の住宅（新耐震構造の住宅）の割合は、平成30年で65.3%、埼玉県内ではワースト3位の51位となっています。



(6) 主世帯^(注2) 総数並びに65歳以上の単身主世帯数及び割合の推移

町内の65歳以上の高齢単身主世帯数は、戸数及び主世帯総数に占める割合共に、平成10年以降増加を続けており、平成30年には、1,620世帯(12.9%)に上っています。埼玉県内でも、一桁位の順位で推移しており、平成30年は5位となっています。



(注2) 主世帯

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合は、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主等)を「主世帯」とします。また「65歳以上の単身主世帯」とは、65歳以上の者が1人暮らしをする世帯の他に、子世帯と同居し、かつ、主世帯となっている場合等が含まれます。(「平成30年住宅・土地統計調査結果 埼玉県分の概要」より)

3 現状・課題のまとめ

本町の空き家の現状は、以下のとおりです。

- ・ 本町では、1世帯当たりの住宅数（総世帯数に対する総住宅数）が県内1位と多く、空き家率も高水準です。中でも、居住目的のない空き家である「その他の住宅」の空き家率は県内1位であり、利用目的の定まっていない空き家が多く存在していることが分かります。
- ・ 建築の時期別住宅数を見ると、昭和55年以前の住宅（旧耐震構造の住宅）の割合は、平成30年時点で県内でも高水準で推移している一方、昭和56年以降の住宅（新耐震構造の住宅）の割合は、県内で低水準のままとなっており、町内に存在する建築物の老朽化が進行していることがうかがえます。
- ・ 本町における持ち家率は埼玉県内でも高い状況です。また、65歳以上の高齢単身主世帯数と割合でも、本町は高い水準になっており、高齢者の単身世帯が多いことが分かります。

また、以上の現状を踏まえた本町の課題は以下のとおりです。

- ・ 1世帯当たりの住宅数が多い現状に加え、人口減少と少子高齢化の進行に伴い、今後更に空き家率が高まっていくことが予想されます。
- ・ 居住目的のない空き家である「その他の住宅」は、適正な管理がなされないまま、管理不全空家等及び特定空家等になる可能性が高いと考えられます。
- ・ 町内の主世帯総数に対して特に大きな割合を占める65歳以上の高齢単身主世帯の住宅では、居住者の死亡や施設入所等が原因で空き家になる事例が散見されます。また昭和55年以前の住宅（旧耐震構造の住宅）についても、建て替えや改修、補強されず、利用が無のまま放置されることで、老朽化していくことも懸念され、今後、地域住民の生活環境に影響を及ぼす空き家がさらに増加することが見込まれます。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本的な考え方

空家等は、法第5条において「空家等の所有者等は、周辺的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らない。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。しかしながら、空き家に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。

また、管理不全な空き家を放置することは、地域住民の生活環境等に深刻な影響を与えるおそれがあり、個人の問題にとどまらず、地域の問題にもなっています。

こうしたことから、第一義的には空き家の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提とされつつも、所有者等により管理責任が全うされない場合には、市町村が対策を実施することが重要です。

法第4条第1項では「市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」とされ、市町村の責務が規定されています。

2 寄居町の基本方針

本町の現状では、将来的にも、建築物の老朽化や空き家の増加が進むことが予想され、今後、さらなる空き家に関する問題の顕在化が懸念されます。

こうした状況を踏まえ、法や条例の趣旨に基づく、総合的で計画的な空家等に関する対策の推進に向け、基本方針を次のように定めます。

(1) 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。(予防対策)

空き家は、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。空家等の対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空き家の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者への意識啓発を目的とした情報提供に努めます。

また、空き家の増加を抑制するためには、現存する対策に加え、新たに空き家を発生させないことが必要です。

そのため、空き家の適正管理とともに、現に居住又は使用中の建物所有者等に向けた空き家の発生を予防する取組を推進します。

(2) 空き家の流通、利用を促進します。(活用・流通対策)

空き家の活用の促進は、管理不全空家等や特定空家等とならないための予防対策の一環としても重要です。所有者等の協力のもと、活用可能な空き家について入居希望者等に対し利用を促すとともに、空き家や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進める上での地域資源と捉え、地域や関連団体との連携による活用や流通を支援・促進します。

(3) 管理不全な空家等の解消に向けた取り組みを推進します。(管理不全対策)

空家等が管理不全状態に陥った場合は、管理状態の程度に応じて、管理不全状態の更なる悪化を引き起こさないように効果的な対策を講じます。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管理不全空家等について、法の規定に基づき指導、勧告など必要な措置を講じます。

さらに管理不全な状態により、そのまま放置すれば保安上危険、衛生上有害、著しく景観を損なう等の状態にある空家等に対しては、法の規定に基づき特定空家等と判定し、助言及び指導、勧告、命令など管理不全対策に強制力を持たせるための必要な措置を講じます。

その後、上記の命令を受けた者がその措置を履行しない場合などには、行政代執行法に基づく行政代執行を検討するほか、戸籍等調査によっても所有者等が確知できない場合には、略式代執行を検討します。

そのほか、空家等による危険等を緊急に回避する必要がある場合は、法及び条例の規定に基づき適切に緊急的な措置を講じます。

3 対象地区

本町における空家等の対策の対象とする地区は、町内全域とします。

また本計画の推進に当たり、必要に応じて、総合的な空家等の対策を重点的に推進すべき地区や、空き家の活用が特に必要と認める区域にあつては、法第7条第3項に規定される「空家等活用促進区域」を定めることとします。

4 対象建築物等の範囲

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す。

なお、居住その他の使用がなされていない期間が1年未満である場合など、法で規定する「空家等」に該当しない場合でも、当該所有者等に対し、予防の観点から、情報提供等の必要な対策を講じる対象とします。

5 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

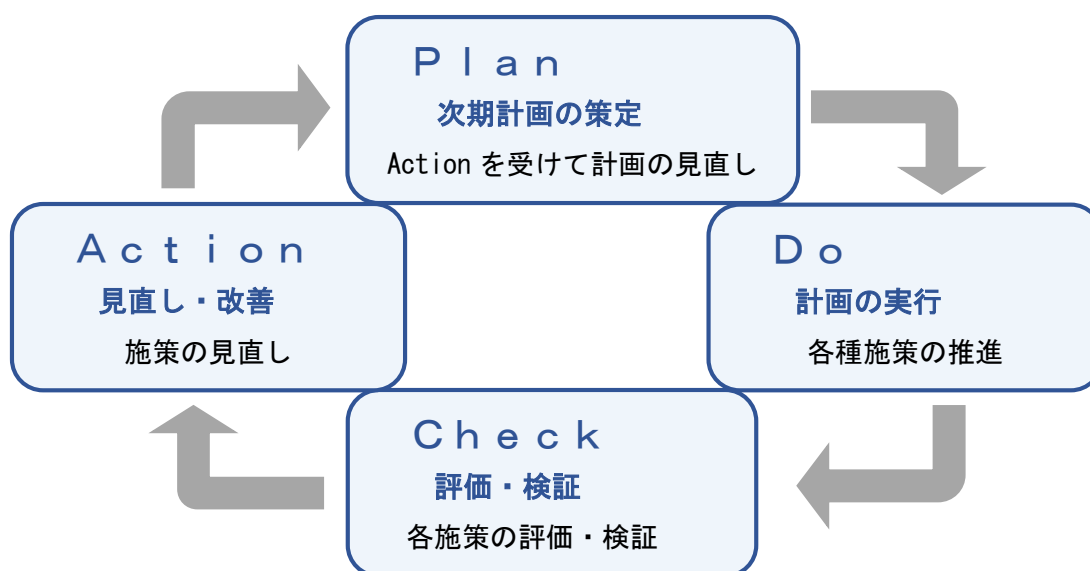
なお、本計画は法令改正や社会情勢などの変化を踏まえ、計画の進捗状況を確認しながら必要に応じて適宜見直すものとします。

	2017 平成 29 年度	2018 平成 30 年度	2019 令和 元 年度	2020 令和 2 年度	2021 令和 3 年度	2022 令和 4 年度	2023 令和 5 年度	2024 令和 6 年度	2025 令和 7 年度	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 年度	2028 令和 10 年度
総合振興計画 基本構想	基本構想 計画期間10年										次期基本構想	
総合振興計画 基本計画	前期基本計画 計画期間5年					後期基本計画 計画期間5年					前期基本計画	
住宅・土地 統計調査		実施	公表				実施	公表				実施
空家等対策計画								計画期間5年				

6 計画の検証と見直し

本計画については、計画期間の最終年度である令和10年度に寄居町空家等
 庁内調整会議や寄居町空家等対策協議会による評価・検証を行い、計画内容の
 見直しの必要性について検討します。

計画期間内における本町での対策、事例等の積み重ねや、町の『総合振興計
 画』の見直しを踏まえるとともに、令和5年度に実施された「住宅・土地統計
 調査」の結果の公表（令和6年度予定）による評価・検証を行い、より実効性
 のある計画への見直しを行い、次期計画の策定につなげていきます。



第4章 空家等の調査に関する事項

本町の空き家の実態を把握するため、令和3年度から令和4年度にかけて「空き家実態調査」を実施しました。なお令和6年度以降も順次、時点更新のための調査を実施します。

1 調査概要

(1) 調査対象

町内の全ての戸建て、集合住宅、長屋住宅、店舗、工場等

(2) 調査期間

令和3年12月～令和4年3月・令和4年6月～令和4年12月

(3) 調査方法

調査員が、外観目視調査及び聞き取り調査を行い、調査結果を空き家活用株式会社^(注3)が提供する空き家調査アプリに随時登録していくことにより実施。

(注3) 空き家活用株式会社(本社 東京都港区)

空き家問題の解決を目指し、空き家所有者、地域、事業者、そして自治体を繋ぐクラウドサービスの運営等を手がける企業。令和3年度に、本町と連携協定を締結し、空き家対策モデル事業の業務を受託するなど、本町と連携し、空き家対策に取り組んでいます。

(4) 調査項目

調査員は、以下の情報について調査を実施。

① 物件情報

- ・ 物件住所
- ・ 物件種類(戸建て、集合住宅、長屋住宅、店舗、工場等)
- ・ 外観写真
- ・ 前面道路写真
- ・ 聞き込み情報(調査員所感含む。)

② 判断項目

- ・ 外観(洗濯物、生活ゴミ、植栽、雑草)等
- ・ 戸締り(門、玄関扉、雨戸)等
- ・ 表札、郵便受け、電気・ガスメーター等
- ・ 近隣への聞き込み
- ・ その他、判断に当たり必要と認められる事項

(5) 調査結果

空き家数 819件(令和5年3月末時点)

(6) 所有者等意向調査(所有者等アンケート)

調査の結果、空き家と推定された建物について、所有者等を特定し、居住状況や管理状況等に関する意向調査を令和6年度以降に順次実施します。

第5章 推進する対策

第3章で掲げた基本方針に基づく対策を進めるため、今後の取り組みについて以下のように整理し、推進します。

1 「予防対策」の取り組み

(1) 空家等の実態把握・データベース管理

空家等の対策に当たっては、空き家の数や所在地、状態、所有者等の情報を把握し、データベースを整備することで地域の実態に即して実施する必要があります。また、町から所有者に対し適正な管理を促す必要が生じた際に、迅速に対応するためには、データベースによる管理が重要です。

本町では、令和4年度までに町内の空き家の実態を把握するため、空き家活用株式会社と連携し空き家実態調査を実施し、令和5年度に調査結果に基づく空き家のデータベースを整備しました。

また、今後も空き家の増加が予想され、状態の悪化や除却など、空き家の実態は変化していくことから、定期的に時点更新のための調査を実施することでデータベースに最新情報を反映するとともに、町内における継続的な実態把握に努めます。

なお、民間事業者のノウハウを活用することで、調査業務や調査結果のデータベース化に係る業務効率化、事務の負担軽減を図ります。

(2) 適正管理、発生抑制に向けた周知啓発

空き家は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、管理を怠り、放置をすることで、地域の生活環境等に深刻な影響を与えるおそれがあります。

空き家に起因する問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。

また、空き家の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみではなく、住まなくなる予定のある持ち家について、所有者等が将来的な見通しを定めることも必要です。そのため、空き家の所有者等以外にも、広く空き家の問題を認識してもらい、将来の心構えや知識を持ってもらうことも重要です。

また、令和3年4月28日に公布された「民法等の一部を改正する法律」により、相続人による相続登記申請が令和6年4月1日から義務化されます。持ち家の所有者が死亡により相続が発生した際の、相続登記の手続きを確実に実施することは、所有者の明確化の観点からも重要です。そのため、死亡届が提出された際に「おくやみハンドブック」を配布して、相続登記手続きの周知を図るほか、登記費用の補助制度の創設についても検討します。

そのほか、本町では、町公式ホームページや町広報誌、窓口等に設置するパンフレット、固定資産税納税通知書へのリーフレットの同封等による広報や、空き家所有者・管理者向けのセミナーや各種の相談会等を通じて、空き家に関する問題、相談窓口、各種支援制度、適切な管理及び活用の方法などの情報提供に取り組むことで、空き家の適正管理、発生抑制に努めます。

(3) 専門家の助力が得られる相談体制の充実

空き家の管理又は処分には様々な知識が求められますが、空き家の所有者にとって、法律や不動産、建築、金融などに関する必要な知識を全て知ることは容易ではありません。そのため、所有者等に管理や流通、相続等について専門知識を有する関係団体の相談窓口を紹介するとともに、より円滑に専門家の助力が得られる体制を構築します。

①不動産相談

毎月1回、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉北支部（以下「宅建協会」という。）による土地や建物等の不動産に関する相談会を開催します。

②法律相談

毎月2回、相続など法的な問題について、弁護士による相談会を開催します。

(4) 住環境の整備への支援（既存住宅の良質化）

既存住宅について、改修や補強などを適切に行い、長く住み続けることができる状態を保つことにより、空き家の発生予防、中古住宅の流通促進につながることから、住環境の整備への支援を行います。

①浄化槽設置整備事業補助金

生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止し生活環境の保全を図るため、既存単独処理浄化槽又は汲み取り便槽から浄化槽へ転換をする町民に対し、補助金を交付します。

②エコハウス推進事業補助金

地球温暖化対策を推進し、環境への負荷の少ない持続可能な社会の実現のため、再生可能エネルギー導入や省エネルギー化を図る機器等を設置する町民に対し、設置費用の一部を補助します。

③住宅改修資金補助金

町民が町内の住宅改修施工業者と契約し居住用住宅の改修を行う際、その費用の一部を補助します。

2 「活用・流通対策」の取り組み

(1) 住宅取得の支援

本町内への定住や、空き家の有効活用を促すため、本町内における住宅取得を支援します。

①まちなか居住促進補助金

寄居駅及び男衾駅周辺の居住誘導区域内での若い世代又は子育て世帯の新築住宅取得費用の一部を補助します。

②勤労者住宅資金貸付制度

申込者が本町内に居住するための住宅の新築・増改築・購入（中古住宅・マンションを含む。）、借地や買い取りをするための資金を貸し付けます。

(2) 創業・就業・就農支援

空き店舗を活用した創業や農業の担い手確保に取り組み、空き店舗及び遊休農地の解消に努めます。

①空き店舗等活用補助金

町内の補助対象地域内において、新規出店を行う事業者に対し、空き店舗の改装や宣伝広告費の一部を補助します。

②定年就農者等支援事業

定年・早期退職者を対象に、農業用機械の購入・施設整備に対して事業費の一部を補助し、新規就農者の確保や遊休農地の解消を図ります。

③明日の農業担い手育成塾の実施

寄居町担い手育成協議会^(注4)が、専業で農業に取り組んでいく担い手を確保するため、サポート農家の協力を得て実施します。サポート農家の指導のもと営農技術、農業経営について実践研修を行います。

(注4) 寄居町担い手育成協議会

農業経営基盤強化促進法に規定する「担い手」である認定農業者、特定農業法人、特定農業団体及び農業者、農業団体に経営改善や集落営農の組織化、法人化等の支援活動や担い手育成、確保のための推進、支援活動を総合的に行うことを目的として組織された団体

④農業次世代人材投資事業

認定新規就農者に対し、就農直後の経営確立を支援する資金を交付します。

(3) 移住・定住等を考える機会の創出

移住・定住等に関する情報媒体や相談体制を整え、情報に触れる機会を創出し、サポート体制を整えることで、移住・定住希望者の増加、誘致に努めます。

①移住・定住相談

寄居駅南口駅前拠点施設（以下「Yotteco」という。）内において、町の見どころや立ち寄りスポットの紹介を行うほか、町内への移住・定住に関する相談など各種サポートを行います。

②農業の魅力発信

町内の新規就農者等と協力し、SNSを活用して本町の農業の様子や新規就農に関する情報発信を行い、魅力を伝えます。

③移住・定住に関するチラシの作成

町内企業の社員へ向け、町の移住・定住に関する補助金制度等を紹介するチラシを作成・配布します。

④寄居町地域おこし協力隊事業

地域おこし協力隊と連携し、空き家・空き店舗等の物件の活用支援や、移住希望者・創業希望者への支援を行います。移住相談サイトの制作・稼働や、移住・定住促進ツアーの開催を検討します。

(4) 埼玉空き家バンク^(注5)の利用促進

埼玉空き家バンクの利用を促すため、制度の周知を図るとともに、空き家バンクへの物件登録を後押しする制度等を検討します。

①埼玉空き家バンク登録に係る補助金

埼玉空き家バンクの登録を促進するため、埼玉空き家バンクに登録済みの家屋の改修費用の一部を、通常の改修費補助に上乗せして補助することを検討します。

②古家付き土地、農地付き空き家、空き地の登録

埼玉空き家バンクでは登録していない「古家（ふるや）付き土地」「農地付き空き家」「空き地」の登録を埼玉県北部地域地方創生推進協議会^(注6)で協議します。

(注5) 埼玉空き家バンク

埼玉県北部の7市町（熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町及び寄居町）で運営する空き家の売却や賃貸を希望する所有者が登録した物件情報をホームページ等で空き家を利用したい方に紹介する制度

(注6) 埼玉県北部地域地方創生推進協議会

埼玉県北部地域の7市町（熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町及び寄居町）が地方創生推進を主な目的として組織する協議会

(5) 空き家相談窓口「アキカツカウンター」の活用及び連携

空き家活用株式会社（13頁（注3）参照）と連携し設置した、民間主導による本町の空き家所有者等のための空き家相談窓口「アキカツカウンター」（以下「アキカツカウンター」という。）を活用するとともに、他の相談窓口や地元町内不動産事業者等との連携体制を構築します。

①アキカツカウンターの活用

本町の空き家所有者等からの相談をアキカツカウンターに誘導し、空き家活用株式会社が民間の立場で所有者等からの相談に対応し、所有者等の相談内容に応じた事業者等とつなぐことにより、所有者等の課題解決を図ります。

②関係事業者のアキカツカウンターへの参加の促進

アキカツカウンターの円滑な運営のため、空き家活用株式会社と連携して、関係事業者に対して、地元町内事業を中心とした協力事業者としての参画を促します。

③Yotteco に設置した移住・定住相談窓口との連携

Yotteco で実施している移住・定住サポートと連携した情報提供や相談体制の構築を検討します。

④寄居町地域おこし協力隊との連携

寄居町地域おこし協力隊による空き家や空き店舗の物件の活用支援や移住希望者・創業希望者への支援について、アキカツカウンターと連携した取り組みを検討します。

(6) 空き家の活用及び流通の促進のための補助制度等による支援の検討

空き家の活用及び流通を円滑に進めるため、空き家所有者等に対し、空き家の家財道具の処分費用や空き家の改修費用に対する補助制度を検討するとともに、空き家を仲介する事業者への支援についても同様に検討します。

3 「管理不全対策」の取り組み

(1) 空き家の除却（解体）の促進

老朽化により建物の構造自体に問題のある空き家については、簡易的な補修等を行うことにより一時的に周辺的生活環境の支障を除去、又は軽減することができますが、根本的な問題を解決するためには、空き家を除却する必要があります。

空き家の中には、耐震性が確保されておらず、居住等の再利用が見込めないものも存在します。老朽化した空き家が長期間放置され、特定空家等として周囲に危険を及ぼすことを未然に防止するため、空き家の除却の促進を検討します。

①まちなか旧耐震住宅除却補助制度

地震に伴う家屋の倒壊による二次災害を防止するため、寄居町立地適正化計画に定める居住誘導区域内（寄居駅・男衾駅周辺）で昭和56年5月31日以前に建築された住宅を除却する費用の一部を補助します。

②空き家除却費用補助制度

空き家所有者の経済的負担を軽減するため、空き家の除却費用を補助する制度の創設を検討します。

③住宅用地特例の継続制度

空き家除却後数年間、固定資産税の住宅用地特例を継続する制度又は住宅用地特例の適用が無くなった増額相当分を補助する制度の創設を検討します。

④空き家除却跡地の活用

空き家除却後の跡地を所有者が町に無償で貸与し、ポケットパーク^(注7)等に活用する事業を検討します。

(注7) ポケットパーク

道路整備や建物の除却によって生まれた空間に、ベンチを置くなどして整備した小さな公園

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

本町では、国土交通省が定めた「管理不全空家等及び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)」及び埼玉県空き家対策連絡会議が作成する判定方法マニュアル等を参考として、寄居町版管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアルを作成し、その認定を行います。

なお、管理不全空家等及び特定空家等の認定は、法に基づく強い公権力の行使につながるため、寄居町空家等対策協議会^(注8)において有識者の専門的な知見と客観的な判断に基づき、慎重に判断します。

(注8) 寄居町空家等対策協議会

法第8条第1項及び条例第9条の規定に基づき、寄居町長のほか、地域住民、町議会議員、法務、不動産、建築士等の資格を有する者等の委員で構成され、空家等対策計画の作成や実施、特定空家等に該当するか否かの判断に関する協議を行うために設置された組織体

(3) 措置実施の手続等

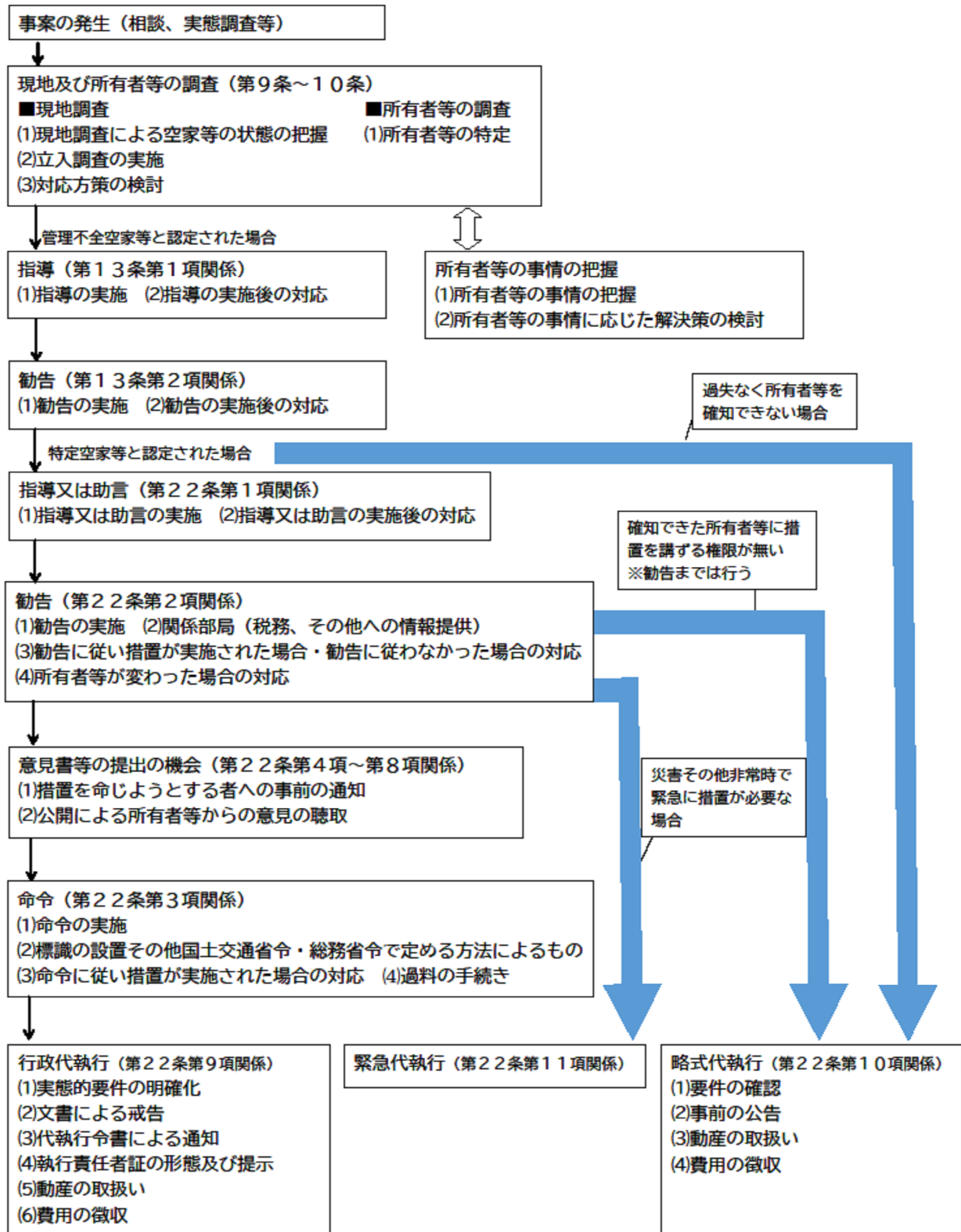
本町が「管理不全空家等」と認定した場合は、所有者に対し必要に応じ、「指導」「勧告」を行うこととします。さらに「特定空家等」と認定した場合は、当該「特定空家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕等の必要な措置が図られるよう「助言又は指導」を行います。その上で、状態が改善されない場合は、「勧告」「命令」を行い、命令を受けてもその措置が履行されない場合等には、「代執行」の措置を検討します。

また、過失がなくその措置を命ずべきものを確知することができない場合は、家庭裁判所に対し、民法の規定による相続財産の清算人の選任の請求や「略式代執行」等を検討します。

なお、代執行や略式代執行の実施にあたっては、公費負担を伴うことなどから、公益性や公平性の観点からも十分に検討を行い、その措置の方針とともに空家等対策協議会に諮りつつ、慎重に判断します。

そのほか、緊急に危険等を回避する必要がある場合には、法第22条第11項及び条例第7条の規定により、緊急的な措置を講じます。

法における「管理不全空家等」及び「特定空家等」に対する措置のフロー



第6章 空家等対策に関する実施体制等

1 町民等からの相談への対応体制

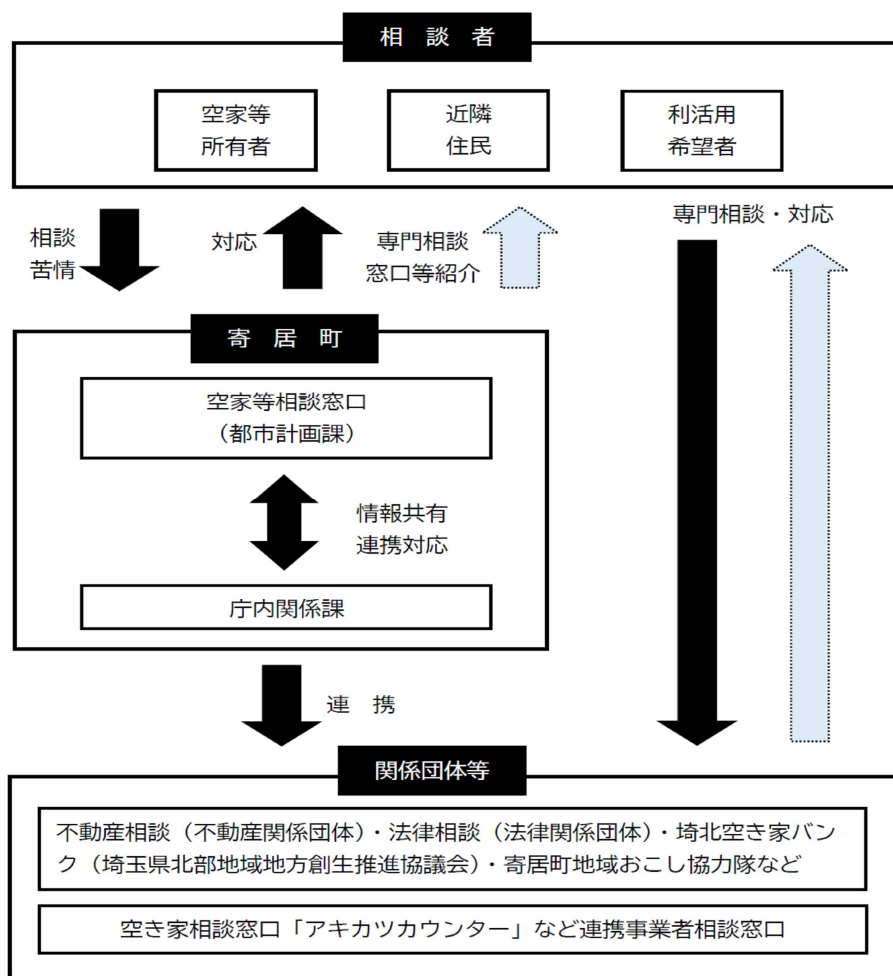
町民等からの空き家に関する相談の内容としては、所有者等自らによる空き家の今後の活用方針に関するものから、周辺住民による空き家が及ぼしている悪影響に関する苦情・相談まで幅広く考えられます。

空き家の所有者等自らによる相談は、適切な管理や活用方針を検討する際の意味決定に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められています。

町民等からの空き家に関する相談に対して、内容に応じて関係課や関係団体と連携を図り適切に対応し、空き家を起因とする問題の解消に努めます。

また、令和5年度に設置した空き家相談窓口「アキカツカウンター」（17頁参照）についても周知に努め、多様な相談窓口を提供することで、相談者に寄り添った対応に努めます。

図 寄居町空家等に関する相談への実施体制



2 空家等対策の実施体制

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて「寄居町空家等対策庁内調整会議」において対策について協議し、実施の検討を行います。

空家等に関する対策を実施する上での検討組織は、法第8条第1項に規定する協議会である寄居町空家等対策協議会が兼ねるものとし、関係部局や関係団体と連携を図り、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

(1) 対策の推進に向けた庁内関係課の役割分担

空家等に関する対策の実施体制	担当課
空家等対策協議会や空家等対策庁内調整会議の開催等	都市計画課
管理不全な空家等に関する事項全般	都市計画課
上記のうち敷地の雑草、竹立木の繁茂、虫・動物の苦情	都市計画課
空き家バンク、活用に関する事項全般	都市計画課
ゴミの放置、不法投棄に関する事項全般	生活環境エコタウン課
鳥獣害に関する事項全般	生活環境エコタウン課
空家等の活用に関する事項全般	都市計画課・総合政策課・産業振興企業誘致課・プロモーション戦略課
移住・定住に関する事項全般	総合政策課
空き店舗等の活用に関する事項全般	産業振興企業誘致課
構造上危険な空家に関する事項全般	都市計画課
防災に関する事項全般	自治防災課

【令和5年4月1日現在】

なお所有者等の情報については、固定資産税課税台帳の活用や登記簿情報や戸籍情報、水道の使用状況等の調査のほか、所有者等が死亡している場合には、法定相続人などについて調査し、庁内関係課の連携、協力により、所有者等の特定に努めます。

(2) 関係団体との連携

① 空き家等の適正管理に関する協定

本町では、寄居町シルバー人材センターと連携し、空き家の適正管理を推進しています。空き家の所有者等に対して、町広報誌等により寄居町シルバー人材センターが行う空き家の管理業務の情報提供を行い、シルバー人材センターは空き家の所有者等からの依頼に基づき管理業務を行います。

② 埼玉県北部地域における空き家の利活用等に関する協定

埼玉県北部7市町（熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町及び寄居町）並びに全日本不動産協会埼玉県本部及び埼玉県宅地建物取引業協会は相互に連携・協力して「埼玉北空き家バンク」を運営し、埼玉県北部地域内の空き家を市場に流通させ、利活用を図ります。

③空き家活用モデル事業に関する連携協定

空き家活用株式会社と連携し、全国に先駆けたモデル的な事業に取り組み、空き家の発生の抑制及び空き家活用の促進を図るとともに、空き家の再生・利活用の情報発信を行い、移住・定住の支援を行います。

④空家等除却促進に係る連携協定

株式会社クラッソーネ^(注9)が構築する空き家の除却費用や解体後の土地の売却価格の試算システムを活用し、空き家の除却促進に向けた事業に取り組み、空き家の適正な管理の推進を図ります。

(注9) 株式会社クラッソーネ(本社 愛知県名古屋市)

建住関連工事・住関連製品の斡旋や住宅建築にまつわる情報提供等の事業を展開するほか、解体工事の専門業者と施主をマッチングする一括見積 Web サービスを運営。

⑤埼玉県空き家対策連絡会議

管理不全な空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進などの埼玉県内の空き家対策を推進するため、県、市町村、関係団体が一体となって平成26年12月から埼玉県空き家対策連絡会議を開催しています。「空き家コーディネーター」による空き家相談の総合窓口の設置や専門家を講師とした「相続おしかけ講座」等の実施のほか、自治体向け空き家対策マニュアル等の作成など市町村の支援を行っています。

⑥その他

空き家対策に取り組む民間事業者や関係団体との連携体制を構築するとともに、法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人の活用を検討し、官民連携による空き家対策に取り組んでいくこととします。

また本計画に基づく空家等に関する対策を適切かつ円滑に実施するため、国の補助金等の活用を検討するほか、国や県が実施する研修会等により、情報収集に努めます。