

# 皆野町空家等対策計画

令和7年2月

皆 野 町



# 目 次

## 第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	2
4 計画の対象	3

## 第2章 現状と課題

1 皆野町の人口と世帯数の推移	5
2 空家等の現状	7
3 皆野町空家等実態調査	10
4 空家等所有者へのアンケート調査	12
5 皆野町における空家等対策の取組状況	18
6 現状からみえる課題	19

## 第3章 空家等対策の基本方針

1 継続した空家等の実態把握と早期対応	21
2 空家等の発生予防	21
3 空家等の利活用の促進	22
4 管理不全な空家等の解消	22
5 関係団体等の多様な主体との連携	22

## 第4章 空家等対策の具体的な施策

基本方針1 継続した空家等の実態把握と早期対応	23
基本方針2 空家等の発生予防	25
基本方針3 空家等の利活用の促進	27
基本方針4 管理不全な空家等の解消	29
基本方針5 関係団体等の多様な主体との連携	32

## 第5章 空家等対策の推進体制

1 空家等対策の実施体制	34
2 進捗管理	36
3 空家等の利活用の促進	36
4 管理不全な空家等の解消	37
5 関係団体等の多様な主体との連携	37

## 資料編

1 皆野町空家等対策協議会の開催経緯	39
2 参照条文	39
3 空家等に関する相談窓口	40



# 第1章 計画の概要

## 1

### 計画策定の背景と目的

人口減少や少子高齢化の進展などにより、世帯規模の縮小や世帯数の減少が見込まれることから、全国的に空家等の増加が懸念されています。

また、管理が不十分な空家等は、地震などの災害時に倒壊や屋根・外壁の落下などの危険性があるとともに、放火や不審者の侵入等による地域の治安の悪化、悪臭の発生や害虫・動物等が住みつくなどの衛生面の悪化、ゴミの不法投棄や草木の繁茂による景観の阻害など、周辺環境にも悪影響を及ぼします。さらに、空家等の増加により地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティを阻害する要因にもなります。

このような状況の中、平成27年（2015年）5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）では、市町村の役割として「空家等対策計画」の作成や空家等対策の実施が位置づけられました。さらに、空家等対策の取組を円滑化し、空家等の活用や適切な管理の促進などの対策強化を図るため、令和5年（2023年）12月には空家法の一部が改正されました。

本町においては、老朽化空家等の除却費や、町内の空き店舗等を活用して出店しようとする個人や法人に対して空き店舗等の購入・改装・賃借等に係る費用への補助、空家等の情報提供など、様々な空家等対策に取り組んできました。

一方で、令和5年度（2023年度）に実施した「皆野町空家等実態調査」では、空家等数は558件となっており、人口減少や単独世帯数の推移をふまえると、今後も更に増加することが予想されます。

こうした経緯より、皆野町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）において、本町の空家等対策に向けた基本的な方向性と具体的な取組を示すことで、空家等対策に関わる全ての人が連携・協働して対策を推進していきます。

#### ■ 空家等とは

##### ● 空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって、住居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。

## 2

### 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画であり、国の基本指針に即し、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に策定する計画です。

また、「第5次皆野町総合振興計画」を上位計画とし、「皆野町国土強靱化地域計画」等の各種計画と整合や連携を図りつつ、空家等に関する対策の推進を図ります。

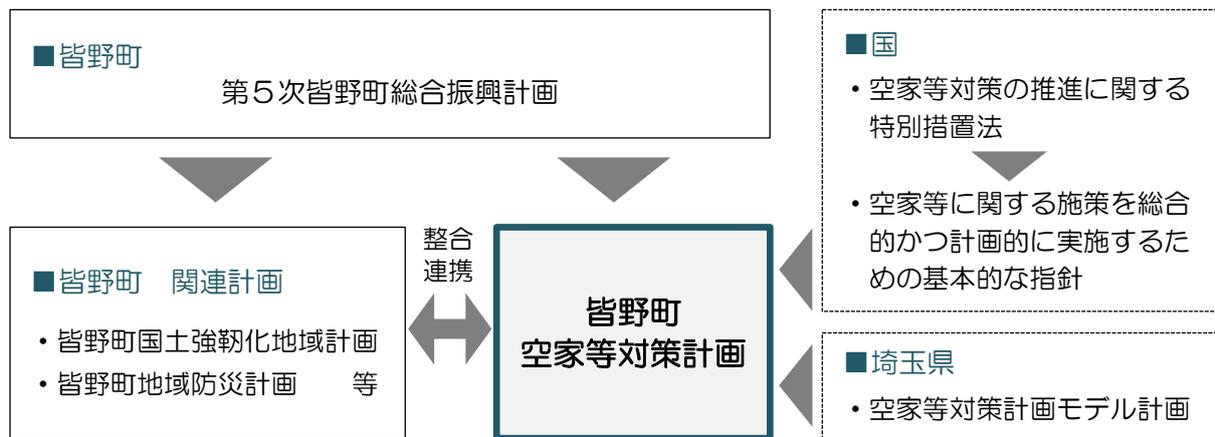


図 1-1 本計画の位置付け

## 3

### 計画期間

本計画の期間は、令和7年度（2025年度）から令和11年度（2029年度）までの5年間とします。なお、計画期間は、社会情勢の変化に対応した全国的な施策動向や、本町の上位・関連計画の改定、本計画の進捗状況や空家等の状況に伴い、適宜見直すものとします。

計画名	計 画 期 間				
	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
皆野町空家等対策計画	令和7年度（2025年度）～令和11年度（2029年度）				
第5次皆野町総合振興計画 後期基本計画	令和4年度（2022年度）～ 令和8年度（2026年度）				

図 1-2 計画の期間

### (1) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」及び同条第2項で規定する「特定空家等」、空家法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

本計画における以下の用語は、特別な記載がない限り、以下のように定義しています。

#### ■ 用語の定義

##### ① 空家等（空家法第2条第1項）【再掲】

建築物又はこれに附属する工作物であって、住居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。

##### ② 特定空家等（空家法第2条第2項）

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。

##### ③ 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等が適切に管理さ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空家等をいう。

##### ④ 建築物

建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板等や門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

##### ⑤ 「住居その他の使用がなされていないことが常態」である

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態。

（例）概ね年間を通して建築物等の使用実績がない 等

## (2) 対象とする区域

本計画の対象区域は、令和5年度（2023年度）に実施した「皆野町空家等実態調査」の結果より、空家等が町内各地区に分布していることから、町内全域とします。

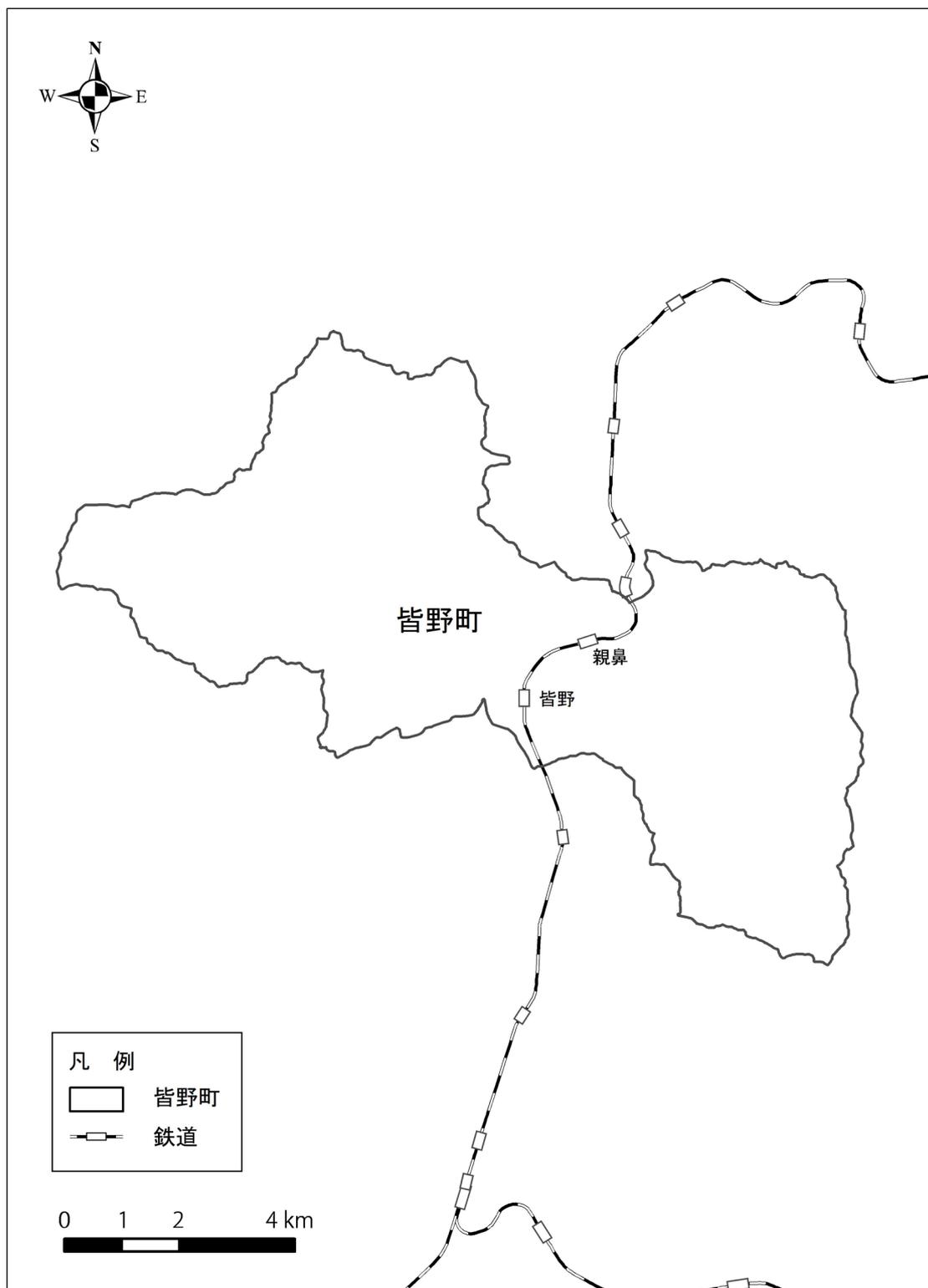


図 1-3 本計画の対象区域

# 第2章 現状と課題

## 1

### 皆野町の人口と世帯数の推移

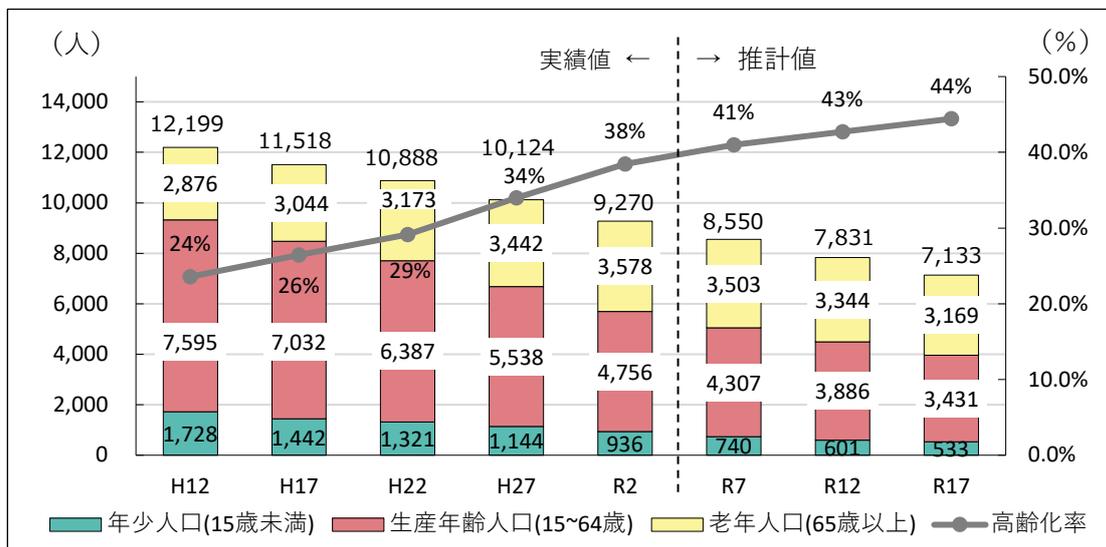
#### (1) 総人口の推移と見通し

本町の総人口は、令和2年（2020年）の国勢調査では9,270人となっており、平成12年（2000年）の12,199人からの20年間で約24%の減少となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所<sup>※1</sup>の推計によると、令和17年（2035年）には総人口が7,133人となり、減少することが予想されています。

年齢別構成では、年少人口（15歳未満）、生産年齢人口（15歳から64歳）及び老年人口（65歳以上）ともに減少が見込まれています。

さらに、高齢化率では、老年人口（65歳以上）と年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳から64歳）の人口減少数を比較すると、老年人口（65歳以上）では緩やかに人口が減少するため、高齢化率は上昇していくと予想されています。



資料：国勢調査（H12～R2）

「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」国立社会保障・人口問題研究所（R7～R17）

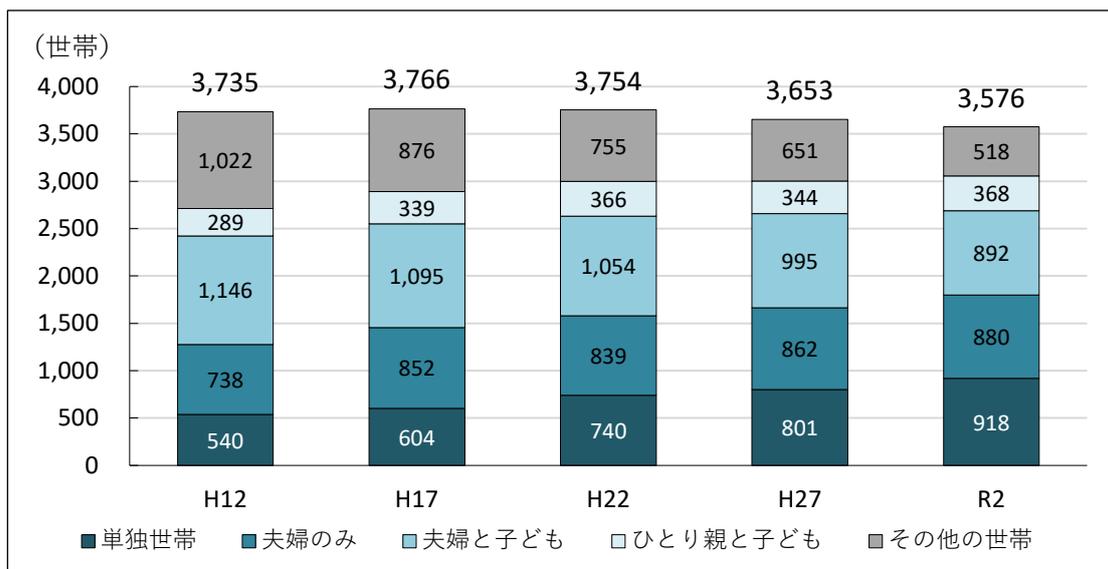
図2-1 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

※1：「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計（出生中位・死亡中位仮定）」国立社会保障・人口問題研究所（令和5（2023）年12月23日公表）

## (2) 世帯数と世帯構成別一般世帯の推移

本町の世帯数は、平成 17 年（2005 年）の 3,766 世帯をピークに減少傾向が続き、令和 2 年（2020 年）には 3,576 世帯となっています。

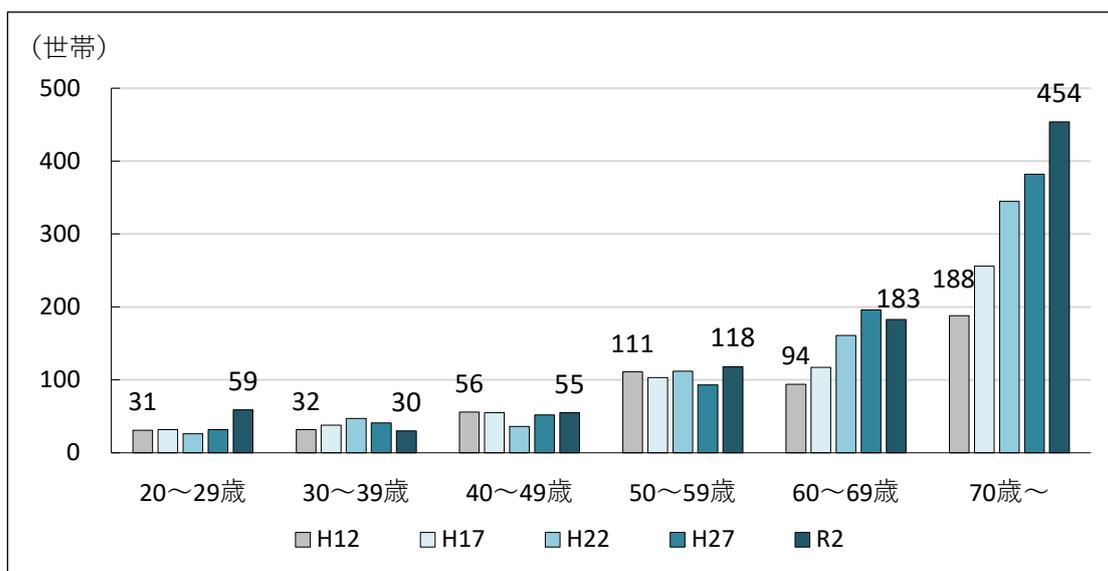
また、世帯構成別では、「単独世帯」、「夫婦のみ」及び「ひとり親と子ども」が増加傾向となっており、令和 2 年（2020 年）における単独世帯の割合は 25.7%を占めています。



資料：国勢調査（H12～R2）

図 2-2 世帯構成別一般世帯数の推移

単独世帯の年齢別の傾向としては、「60 歳から 69 歳」及び「70 歳以上」が年々増加傾向にあり、その中でも特に「70 歳以上」が急増しています。



資料：国勢調査（H12～R2）

図 2-3 年齢別単独世帯数の推移

## 2

## 空家等の現状

### (1) 全国及び埼玉県の空家等の現状

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、令和5年（2023年）の空家数は全国で約900万戸、空家率は13.8%と過去最高となっています。

一方で、令和5年（2023年）の埼玉県における空家数は約33万戸、空家率は9.4%となっており、平成30年（2018年）の空家率10.2%と比較すると0.8%下がっています。

表 2-1 全国（上段）・埼玉県（下段）の住宅数、空き家数等の分類の推移（単位：戸）

		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年	
住宅数		53,891,000	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,020,700	
		2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	3,550,200	
空家数		6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	8,995,200	
		273,100	322,600	355,000	346,200	333,200	
空家率		12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%	
		9.7%	10.7%	10.9%	10.2%	9.4%	
空家の分類	二次的住宅 （別荘）	数	498,200	411,200	412,000	381,000	383,000
		割合	11,600	9,500	9,200	7,400	6,300
	賃貸住宅	数	3,674,900	4,126,800	4,291,800	4,327,200	4,432,600
		割合	167,900	191,700	210,700	199,400	167,700
	売却用住宅	数	302,600	348,800	308,200	293,200	327,000
		割合	18,100	23,300	22,900	15,300	21,600
	その他の住宅	数	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,852,700
			75,400	98,100	112,200	124,100	137,600
		割合	32.1%	35.4%	38.8%	41.1%	42.8%
			27.6%	30.4%	31.6%	35.8%	41.3%

資料：住宅・土地統計調査（H15～R5）

#### ■ 住宅・土地統計調査による空家の位置付け

住宅・土地統計調査によると、空家とは「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（前述以外を除く空き家）」の4つに分類され、問題となる空家は「その他」に位置づけられます。

## (2) 皆野町の空家等の現状

### ① 町内の空家等数及び空家率

本町では、令和5年度（2023年度）に外観目視による空家等判定を行う「皆野町空家等実態調査」を実施し、その調査結果によると空家等数は558戸でした。

また、大字別の空家等数では、大字三沢で146戸と最も多く、次いで大字皆野が137戸となっています。空家率<sup>※2</sup>では、大字金沢が44.8%と最も高く、次いで大字三沢が31.9%となっています。

表 2-2 本町の世帯数、空家等数及び空家率（令和5年度）

	世帯数（戸）	空家等数（戸）	空家率（%）
<b>総数</b>	<b>3,980</b>	<b>558</b>	<b>14.0</b>
大字皆野	2,210	137	6.2
大字下田野	185	29	15.7
大字金崎	169	27	16.0
大字国神	228	28	12.3
大字大洲	224	15	6.7
大字野巻	80	24	30.0
大字金沢	174	78	44.8
大字下日野沢	183	53	29.0
大字上日野沢	70	21	30.0
大字三沢	457	146	31.9

資料：皆野町空家等実態調査業務委託報告書（令和6年3月）



図 2-4 皆野町の字界図

※2：令和6年（2024年）2月29日現在の大字別世帯数を母数として算出

## ② 町内の空家等に関する苦情等

町内の空家等に関する苦情件数は、令和4年度（2022年度）では7件でしたが、令和6年度（2024年度）9月末時点では15件となっています。

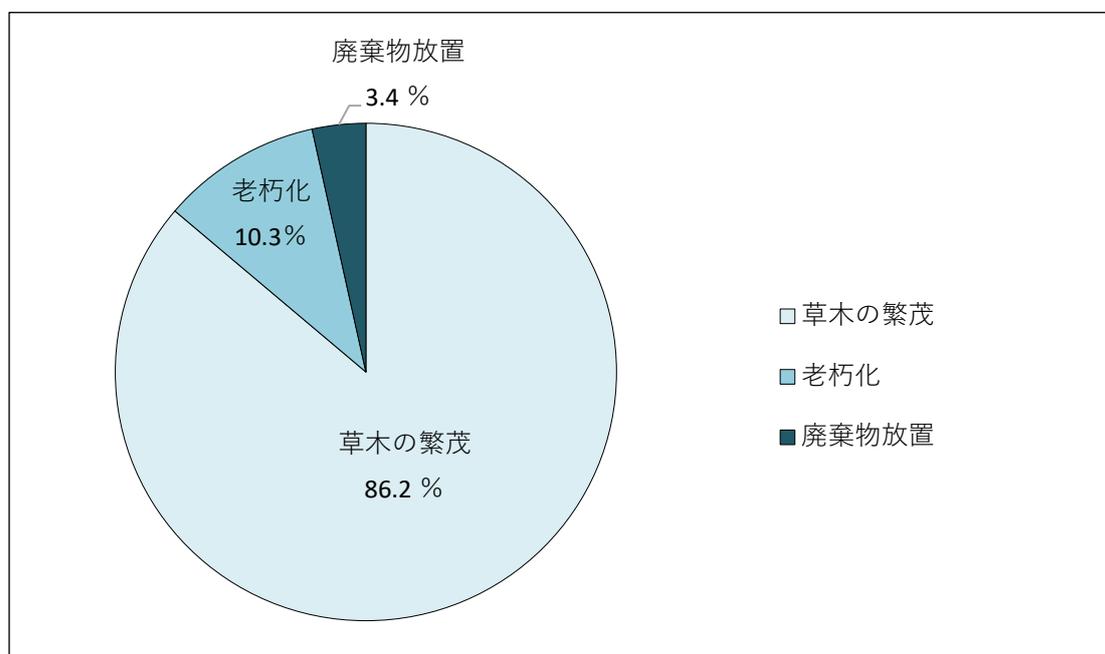
また、令和4年度（2022年度）から令和6年度（2024年度）9月時点の苦情内容は、「草木の繁茂」が最も多く25件となっています。

表 2-3 空家等の苦情件数（令和4年度から令和6年度）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
空家等の苦情件数	7件	7件	15件

注) 令和6年度（2024年度）の苦情件数は9月末時点

資料：皆野町 町民生活課



注) 令和6年度（2024年度）の苦情件数は9月末時点

資料：皆野町 町民生活課

図 2-5 空家等の苦情内容の割合（令和4年度から令和6年度）

## 3

## 皆野町空家等実態調査

## (1) 皆野町空家等実態調査の概要

空家等対策を進めていくにあたり、本町における空家等の実態を把握するため、令和5年度(2023年度)に皆野町空家等実態調査を実施しました。

表 2-4 皆野町空家等実態調査の概要

実施期間	・令和5年(2023年)9月15日~10月31日
調査範囲	・皆野町全域
調査方法	・公道からの外観目視による居住実態等を調査
調査対象	・平成28年移住可能住宅調査の調査対象 ・水道情報(休止・使用料1㎡以下) ・ゼンリン空家コンテンツ
実施件数	・821件 【内訳】 ・平成28年移住可能住宅調査の調査対象：250件 ・水道情報(休止・使用料1㎡以下)：266件 ・ゼンリン空家コンテンツ：294件 ・現地発見：11件

## (2) 皆野町空家等実態調査の結果

皆野町空家等実態調査の結果、居住実態なし(空家等)と判定されたものは558件となりました。調査結果は、以下のとおりです。

表 2-5 皆野町空家等実態調査の結果

項目	件数(件)
調査実施件数	821
居住実態なし(空家等)	558
居住実態あり	194
空き地	23
調査不可	46

注) 調査不可：「公道から対象物が遠く見えない」「立入禁止」「樹木・雑草の繁茂」「危険で近づけない」等の理由により、外観目視の調査が困難であった対象物の件数を示す。

また、空家等と判定された建築物においては、不良度判定を実施し空家等の状態を把握しました。不良度判定の結果は、以下のとおりです。

表 2-6 不良度判定の結果

ランク	判定内容	件数
A	小規模の修繕による再利用が可能	416 件
B	管理は行き届いていないが、当面の危険性は少ない	88 件
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	37 件
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	17 件
合計	—	558 件

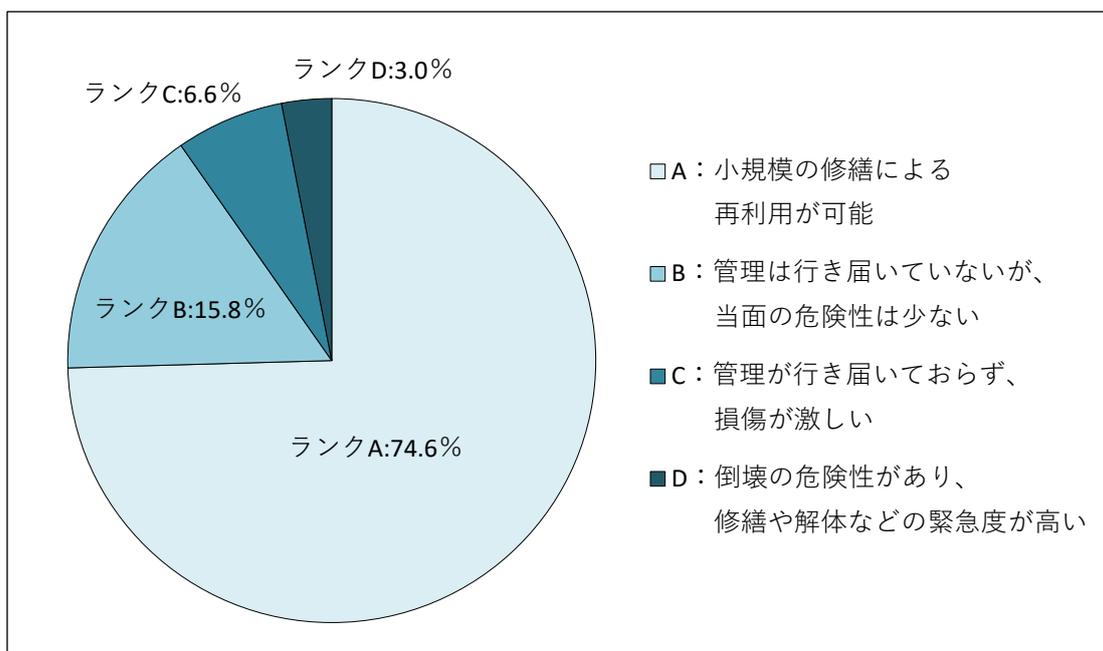


図 2-6 不良度判定別の建物割合

なお、調査項目や居住実態の有無、建築物の状況、不良度判定の詳細な調査結果については、巻末の資料編に記載しています。



※写真はイメージです

## 4

## 空家等所有者へのアンケート調査

## (1) 所有者アンケート調査の概要

本町では、令和5年度（2023年度）の皆野町空家等実態調査と合わせ、「居住実態なし」及び「調査不可」と判定した建築物の所有者に対し、建築物の使用状況、維持管理、今後の活用など、所有者のニーズを把握するためアンケート調査を実施しました。

表 2-7 所有者アンケート調査の概要

実施期間	・令和6年（2024年）2月14日～2月29日
調査方法	・郵送による送付 同封した返信用封筒による郵送回収
調査対象	・604件 ※空家等実態調査の結果、「居住実態なし」及び「調査不可」と判定した建築物604件
調査票送付対象	・435件 ※調査対象604件のうち、「課税情報に登録がない」及び「水道利用がある」建築物169件を除外

表 2-8 所有者アンケート調査の項目

基本事項	・建築物所有の確認 ・建築物所有者の世帯状況、年代
建築物の使用状況について	・建築物の現在の使用状況 ・建築物を使用していない期間、使用しなくなった経緯 ・建築物を使用しないままとしている理由
建築物の維持管理について	・建築物の主な維持管理者、維持管理の頻度 ・建築物の維持管理で行っていること、困っていること
今後の活用について	・建築物の今後について考えていること、困っていること
町の空家等対策について	・町が実施している空家等対策の制度の認知度 ・今後、町の空家等対策であつたら良いと思う制度
空家等に関する意見	・空家等についての意見等（自由記述）

## (2) 所有者アンケート調査の結果

所有者アンケート調査の結果、回答数は283件、回答率は65.1%となりました。

「居住実態なし」及び「調査不可」と判定した建築物の、所有者意向に関する調査結果については、以下のとおりです。

### ① 空家等の所有者の年齢について（1つ選択）

空家等の所有者の年齢は、「80歳以上」が22.4%（58件）と最も多く、次いで「70～74歳」が21.6%（56件）、「75～79歳」が17.0%（44件）となっています。

また、空家等の所有者年齢が65歳以上の割合は、77.2%（200件）となっています。

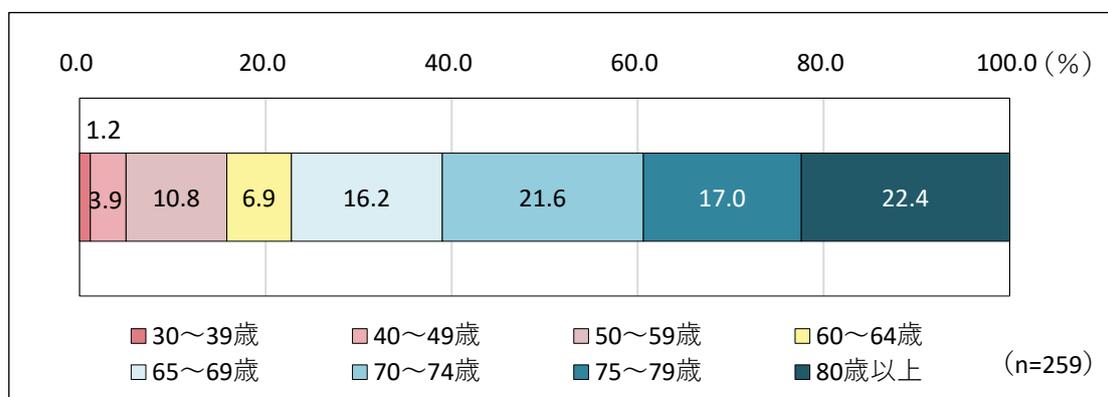


図 2-7 空家等所有者の年齢

### ② 建築物を使用していない期間について（1つ選択）

建築物を使用していない期間は、「10年～20年未満」が27.8%（52件）と最も多く、次いで「5年～10年未満」が23.5%（44件）、「20年～30年未満」が15.5%（29件）となっています。

また、10年以上使用していない建築物は、52.9%（99件）となっています。

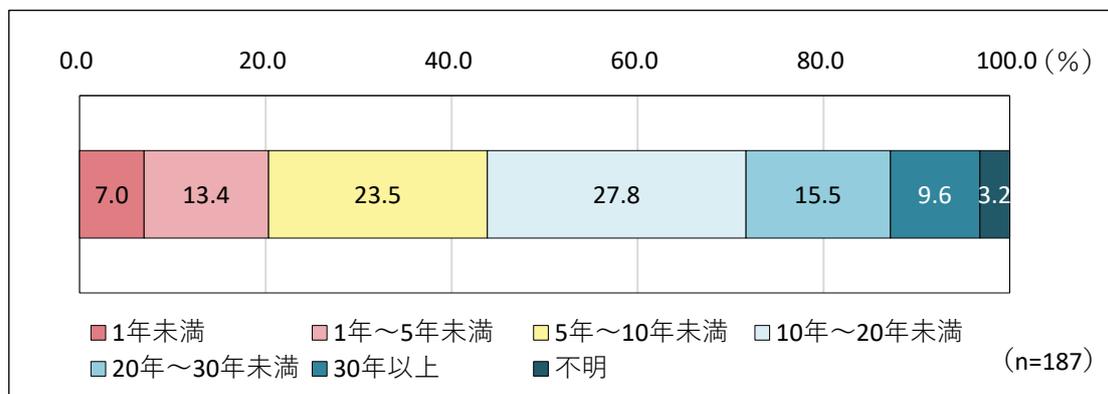


図 2-8 建築物を使用していない期間

### ③ 建築物を使用しないままとなっている理由について（複数選択可能）

建築物を使用しないままの理由として、「荷物等が置いたままになっているため」が 98 件と最も多く、次いで「解体費用の支出が困難であるため」が 76 件、「解体すると土地の固定資産税等が上がるため」が 38 件となっています。

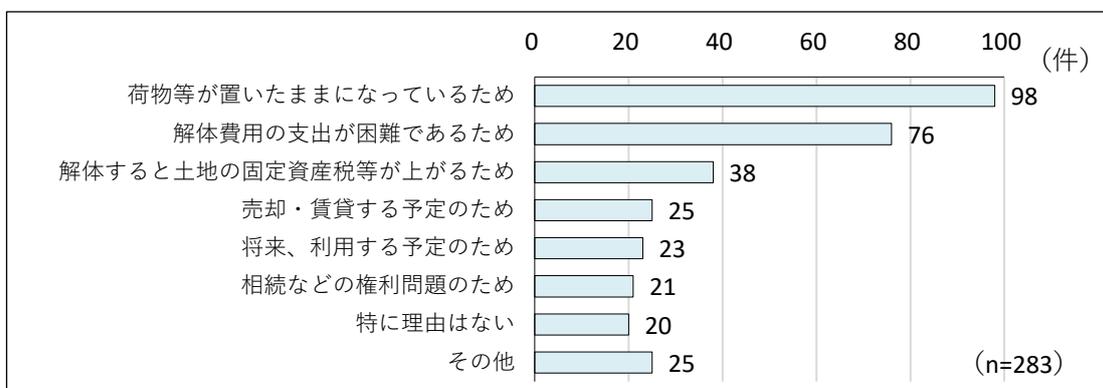


図 2-9 建築物を使用しないままの理由

#### ■ その他の具体的な内容

- ・ 土地が危険で住めない
- ・ 果樹等の生産資材、販売資材を置くため
- ・ 家主が施設入居中のため
- ・ 思い出深くふんぎりがつかない など

### ④ 建築物の今後の利活用について（1つ選択）

建築物の今後の利活用については、「売却したい（取り壊し後の土地売却を含む）」が 56 件と最も多く、次いで「特に使用の予定はないが、現状のまま維持したい」が 49 件、「時々使用するために維持しておきたい」が 44 件となっています。

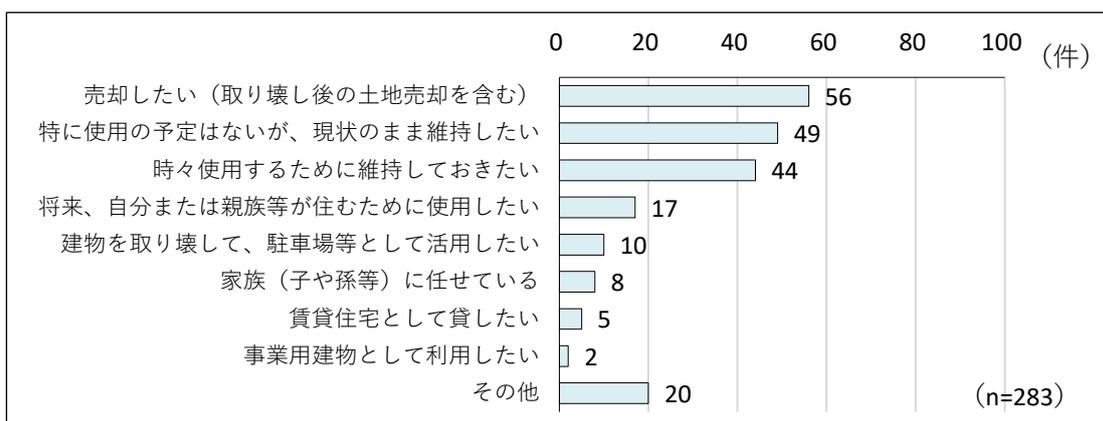


図 2-10 建物の今後の利活用について

#### ■ その他の具体的な内容

- ・ 古民家として活用できないか思案中
- ・ 更地にして、畑地（不耕作地）に戻したい
- ・ 売れないと思うので廃棄したい、または町に寄付したい など

### ⑤ 建築物の維持管理で困っていること（複数選択可能）

建築物の維持管理で困っていることは、「管理の手間が大変」が76件と最も多く、次いで「身体的・年齢的に大変」が67件、「特に困っていることはない」が56件となりました。

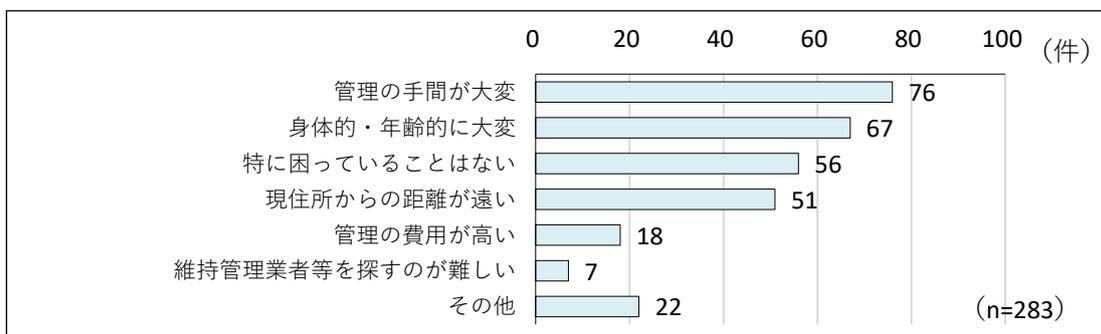


図 2-11 建築物の維持管理で困っていること

#### ■その他の具体的な内容

- ・年齢が80歳代であり車に乗れなくなったため、1人では行けなくなった
- ・今後の住宅の老朽化、処分方法、野生動物による被害
- ・売却等処分したいが、どこに相談すれば良いか不明で困っている など

### ⑥ 建築物の今後で困っていること（複数選択可能）

建築物の今後で困っていることでは、「解体したいが、費用の支出が困難である」が75件と最も多く、次いで「不要な家財道具など残置物の処分に困っている」が67件、「困っていることは特にない」が49件となっています。

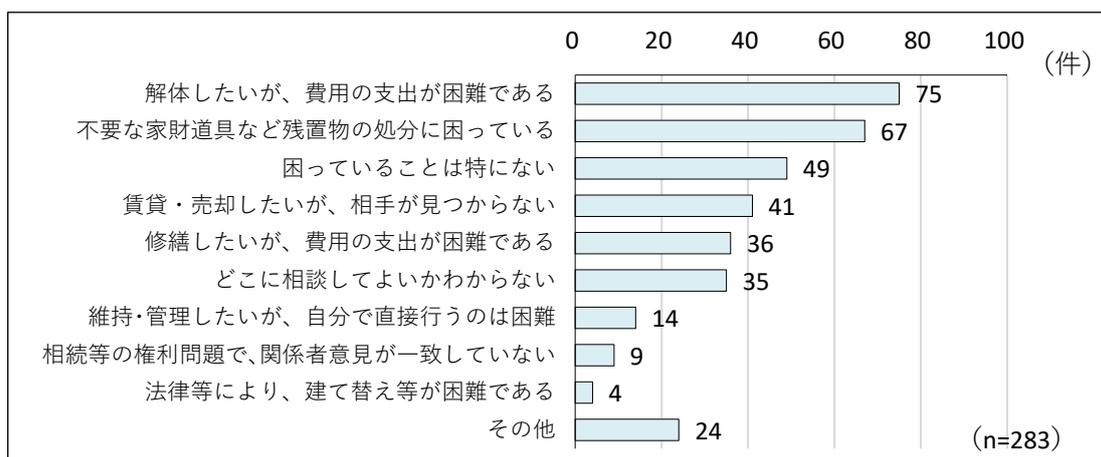


図 2-12 建築物の今後で困っていること

#### ■その他の具体的な内容

- ・固定資産税を払いたくない、町に寄付したい
- ・残置物が不要なものかわからない
- ・重機、車が入る場所ではなく全て人力での解体となるため、解体費用が多額となる
- ・法的にも売れない など

⑦ 町が実施している空家等対策の制度について（1つ選択）

現在、町が実施している空家等対策の制度の認知度について、空き家の解体費用に対する助成制度を「知らない」と答えた方は65.6%、空き家バンク制度を「知らない」と答えた方は44.2%となっています。

また、各種制度を「知っている」及び「詳しい内容は知らないが聞いたことはある」と答えた方の情報入手先は、「町の広報誌」が37.8%と最も多く、次いで「町のホームページ」が17.6%となっています。

空き家バンクへの登録意向では、「登録したい」が17.2%（35件）、「登録したくない」が35.3%（72件）となっています。

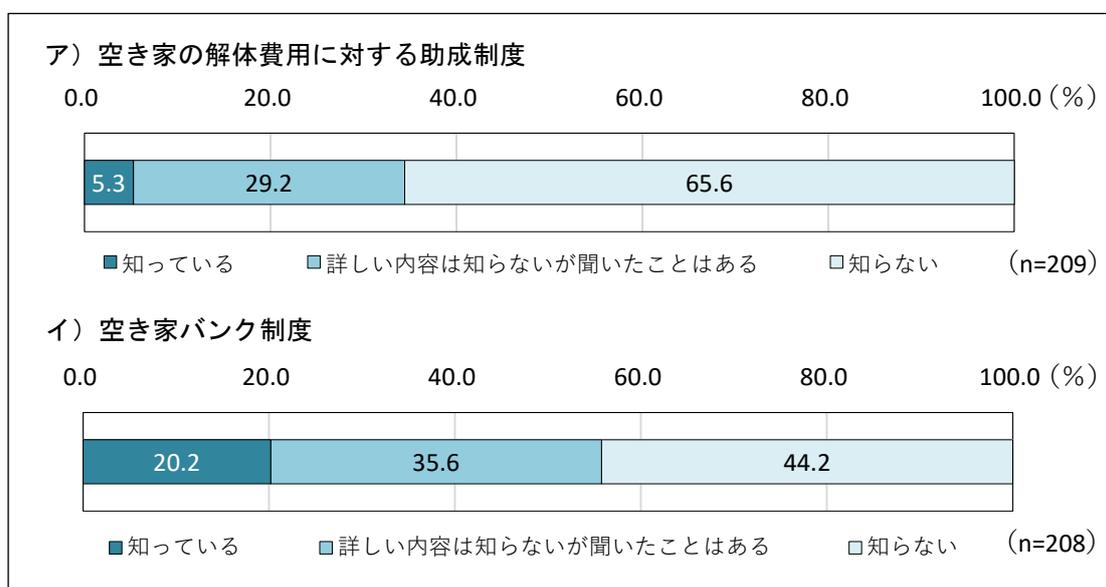


図 2-13 町が実施している空家等対策制度の認知度

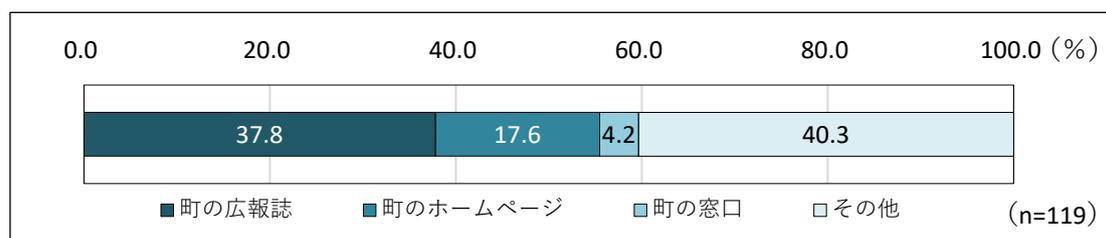


図 2-14 空家等対策制度の情報入手先

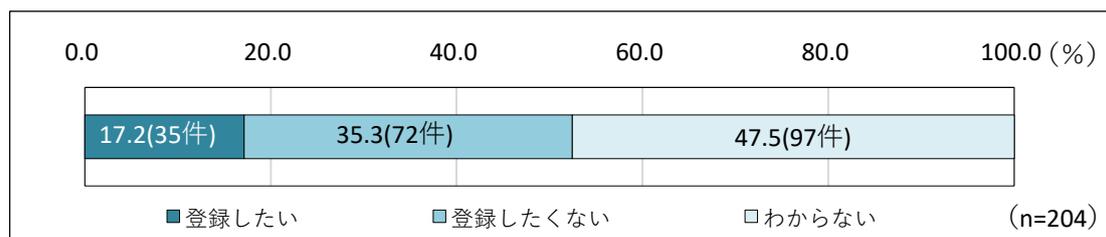


図 2-15 空き家バンクへの登録意向

⑧ 今後、皆野町であつたら良いと思う空家等対策制度について（複数選択可能）

空家等の所有者が求める空家等対策制度については、「不要な家財道具等の残置物処分に対する助成制度」が 93 件と最も多く、次いで「空き家の修繕や維持管理費用に対する助成制度」が 72 件、「解体・修繕・維持管理・残置物処分の業者の情報提供」が 70 件となっています。

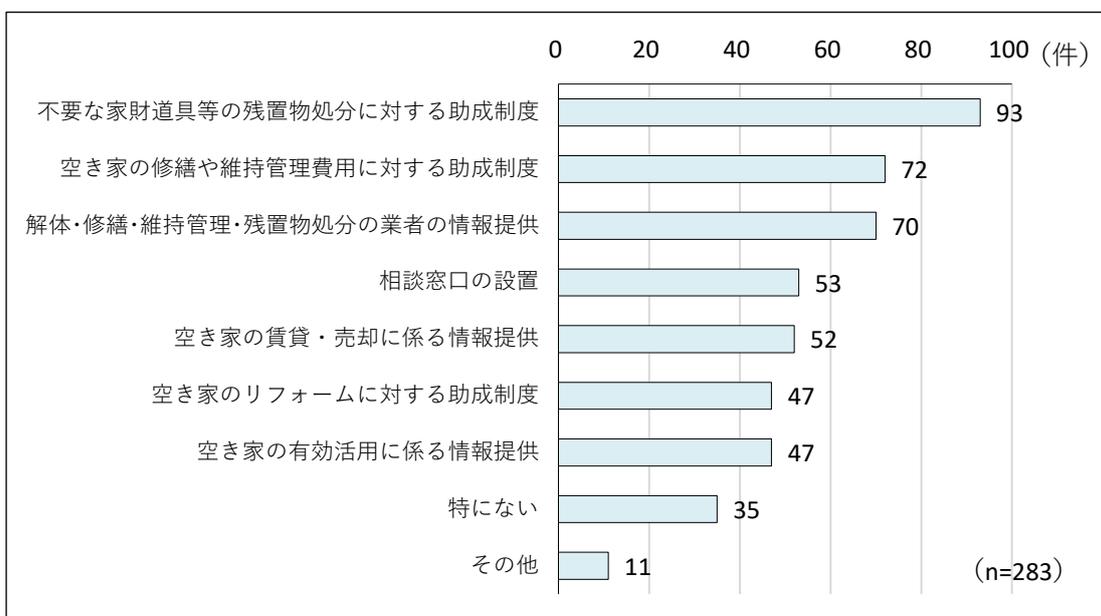


図 2-16 空家等所有者が求める空家等対策制度

■その他の具体的な内容

- ・ 寄付をする制度
- ・ 空家等を廃棄する法律
- ・ 庭の手入れ、草刈りなどの代行
- ・ 更地とした後の国への返還支援 など

# 5

## 皆野町における空家等対策の取組状況

空家等対策において、本町が取り組んできた主な内容は、以下のとおりです。

### (1) 管理不全な空家等への対応

本町では、地域の防災・衛生・景観等に悪影響を及ぼす可能性のある老朽空家等の解消を図るため、老朽化した空家等の除却工事を実施する方に対し、補助金を交付しています。

また、空家等の衛生環境に対する対応では、近隣住民等から空家等に関する苦情や相談が寄せられた場合、外観による現地確認の上、周囲への影響が認められた際には、その建築物や土地所有者・管理者等を調査し、適切な管理に関する依頼を文書にて行っています。

主な実施事業	概要
皆野町老朽空き家等除去補助金	・老朽化した空き家等の所有者又はその相続人が、空家等を除去する際、工事費の一部を補助する。

### (2) 空家等の利活用への対応

空家等の利活用に向けては、町内の空家等や空き店舗等を有効活用し、移住・定住の促進と地域の活性化を図るため、空き家・空き店舗等情報登録制度を設け、空家等の所有者の方からの申請に基づき、当該物件情報を町ホームページ等で広く情報提供しています。

また、ちちぶ空き家バンクでは、本町をはじめ、秩父市・横瀬町・長瀬町・小鹿野町と埼玉県宅地建物取引業協会秩父支部が協力し、町内の空家等の中で所有者等が売買又は賃貸を希望する空家等の情報を収集し、移住希望者に対して情報を紹介しています。

さらに、本町では、地域雇用の促進や地域経済の活性化を図るため、町内の空き店舗等を活用する個人や法人に対して、空き店舗等の購入・改装・賃借等の費用への補助金を交付しています。

主な実施事業	概要
空き家・空き店舗等情報登録制度	・町内に空家等を所有する方から申請を受け、当該空家等の情報を町ホームページ等に掲載し情報を提供する。
ちちぶ空き家バンク	・空家等の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受け、空家等の利用を希望する方に対し紹介を行う。
皆野町空き店舗等活用補助金	・町内で空き店舗等を活用しようとする個人、法人に対し、空き店舗等の購入、改装、賃借等の費用への補助金を交付する。

## 6

# 現状からみえる課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや、所有者等に関するもの、空家等の増加により地域活力の低下や過疎化の進行といった社会的問題などがあります。

### (1) 近隣や地域全体への悪影響

---

空家等が放置されると、建築材の飛散事故や建築物の倒壊、敷地内の草木の繁茂、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣環境の悪化を招く要因となります。

また、空家等の所有者アンケート調査結果では、空家等となってから 10 年以上経過したものが約 5 割となっており、老朽化した空家等の適切な管理や除却を進めていく必要があります。

さらに、地域全体への悪影響として、放火や不審者の侵入・不法滞在など、空家等が犯罪の温床となることや、破損や腐食が著しい空家等は、地域の良好な景観を害するおそれもあります。

皆野町空家等実態調査では、558 件の空家等のうち、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」と判定された空家等は 17 件あり、不良度が高い空家等の除却や跡地利用の検討を進めていく必要があります。

### (2) 住宅や空家等所有者の管理意識

---

令和 2 年度国勢調査において、本町における 70 歳以上の単独世帯は 454 世帯となっており、過去 20 年間で約 2.4 倍増加していることや、空家等の所有者アンケート調査では、所有者の約 8 割の方が 65 歳以上であり、これらの所有者が施設等への入居や死亡、転居した場合、住居が空家化するおそれがあります。

また、空家等の所有者アンケート調査では、空家等対策の各種制度の認知度は約 50%、詳細な内容を知っている割合は約 5~20%であり、空家等対策に関する情報発信の強化や、更なる制度の周知を図ることが必要となります。

### (3) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、更なる悪循環（過疎化）の懸念

---

本町の人口・世帯数は減少傾向にあり、過去 20 年間（平成 12 年から令和 2 年）で人口は約 23%、世帯数は約 4%減少しています。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、まちの魅力も低下していきます。その結果、更なる人口減少が起こり、過疎化に繋がるおそれがあります。

そのため、地域の活性化や移住・定住促進対策として空家等を利活用することや、利活用が見込めない空家等の除却や跡地利用等、早期の対応が必要となります。

#### **(4) 空家等の増加に伴う住民からの要望や苦情への対応**

---

全国的に空家等は増加しており、本町においても人口や世帯数の減少に伴い空家等の増加が懸念されます。また、空家等に関する要望や苦情件数も増加傾向にあり、今後、空家等の増加に伴い、要望や苦情件数もさらに増加することが予想されます。

空家等の所有者アンケート調査では、空家等の維持管理に関する困りごととして「管理の手間」や「身体的・年齢的に大変」、「現住所から建築物まで遠い」など、空家等を所有・管理している人の状況により、抱えている問題もそれぞれ異なっていることがわかりました。

このような状況をふまえ、多様化・複雑化する空家等の問題に的確に対応するために、まず、本町における空家等の実態を継続的に把握していくことが必要と考えられます。さらに、庁内だけでなく民間等の関係団体と連携した総合的な相談体制の構築や、空家等の問題解決に向けた情報発信、周知・啓発を進めていくことが重要となります。

#### **(5) 空家等の流通、利用の促進**

---

本町では人口及び世帯数は減少傾向にあり、今後も減少し続けることが見込まれるため、住宅ストックが過剰となり、空家等の発生・増加が懸念されます。

また、利活用されず放置された空家等は、老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要する費用が増大することや、放置年数が経つにつれ所有者等の把握も困難になります。

そのため、住宅の空家化を抑制することや、空家等となった場合においても放置されない対策として、空家等の利用を促進することが重要となります。

#### **(6) 空家等対策を進める体制づくり**

---

空家等の所有者アンケート調査では、建築物の今後の困りごととして「解体費用」や「修繕費用」、「残置物の処分」、「賃貸・売却先が見つからない」、「相談先がわからない」など、多岐にわたる問題や課題が挙げられています。

このように、空家等対策を促進するためには、課題や検討事項が多くの分野にまたがっていることから、庁内関係各課との定期的な情報交換や対策の検討、専門家団体と連携した取組の強化が必要になると考えられます。

そのため、本町における空家等対策の方向性と取組を検討し、庁内関係各課の役割分担の明確化や関係機関との連携、継続的な支援体制を構築していくことが望まれます。

# 第3章 空家等対策の基本方針

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において管理等を行うことが義務となっていますが、経済的な事情や遠方に居住しているため空家等の状況を把握しきれないなど、自らの管理責任を全うできない場合も考えられます。

そのため、本計画では、町民が安全かつ安心して暮らすことができる生活環境を保全するため、空家等の適切な管理や利活用を含めた、総合的な空家等対策を推進します。

なお、推進にあたっては、次の5つを基本方針として定め、空家等対策に取り組みます。

## 1

### 継続した空家等の実態把握と早期対応

空家等は、放置され老朽化が進むほど利活用が困難になることや、所有者等の特定に手間がかかることから、空家等の発生抑制が重要となります。

そのため、住民からの情報提供や継続的な実態調査を通じ、空家等の早期発見に努めるとともに、定期的に空家等の所有者意向を把握しながら、空家等の状態を悪化させないための早期対応を推進します。

## 2

### 空家等の発生予防

本町の現状をふまえると、今後も空家等の増加が懸念されるため、良好な住環境と地域コミュニティを維持するためには、空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。

そのため、空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響や、空家等の相続登記の義務化等の空家等対策の新たな情報発信、周知・啓発を行うとともに、専門知識を有する民間事業者や関係機関と連携を図り、空家等の発生抑制対策を推進します。

### 3

## 空家等の利活用の促進

空家等はそのまま放置すれば地域に悪影響を及ぼしますが、利活用することで地域コミュニティの拡大や移住・定住の促進に繋がることが期待できます。また、住宅以外へ転換する場合は、地域に必要な機能や新しい機能を導入することができ、まちの魅力向上や地域の活性化への寄与が期待できます。

そのため、庁内の関係課のみならず関係機関や関係団体との協力体制を構築し、効果的な空家等の利活用対策を進めていきます。

### 4

## 管理不全な空家等の解消

管理不全の空家等は、防災性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、周辺的生活環境へ深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

そのため、空家等の所有者等へ適切な管理を促すことで周辺的生活環境が改善されるよう、空家等の適切な管理対策を進めていきます。

また、管理不全空家等の所有者等に対しては、補助金の活用により所有者自らが除却する助言や指導等を強化し、著しく管理不全な空家等にならないよう対策を図ります。

さらに、著しく管理不全な空家等に対しては、空家法に基づく「助言・指導」、「勧告」、「命令」の措置についても検討し、必要に応じて実施することとします。

### 5

## 関係団体等の多様な主体との連携

空家等の発生予防、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消に向けては、行政のみならず関係機関や各団体と協力することで、より効果的な取組が期待されます。

また、空家等に関する問題は多種多様であるため、問題解決に必要な専門家と連携し、行政や専門家のそれぞれの強みを活かした協力が効果的と考えられます。

そのため、庁内の関係課や関係機関、関係団体、専門家と連携した体制づくりの構築を図ります。

# 第4章 空家等対策の具体的な施策

## 基本方針 1 継続した空家等の実態把握と早期対応

No.	施策	具体的な取組
1	継続的な空家等の事態把握	① 空家調査員の導入
		② 継続的な空家等実態調査の実施
		③ 行政区や住民等からの情報提供の促進
2	空家等に関する相談への対応	① 空家等総合窓口の設置
		② 空家等利活用に向けた所有者等の意向調査

### (1) 継続的な空家等の実態把握

空家等は、発生してから時間が経過するほど老朽化等の要因により利活用が困難になることや、防災性・衛生的な問題も生じやすくなることが考えられます。

また、空家等の所有者等の特定にも手間がかかることから、継続的な空家等の実態把握を実施し、利活用の契機を損失しないように努めます。

#### ① 空家調査員の導入

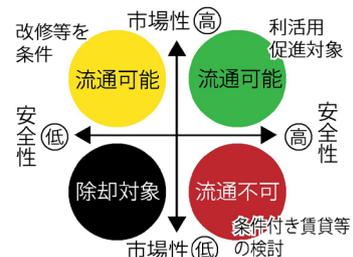
空家等の利活用を促進するため、空家等の市場性・安全性の判定や流通促進を支援する「空家調査員」を導入します。

また、「空家トリアージ手法」等を用いて、空家等所有者の意思決定を支援します。

#### ■ 空家トリアージ手法とは

一定の基準で空家等を調査し、4段階に分類する手法です。分類の方法は、安全性と市場性の判断軸を組み合わせ、安全かつ市場性の高いものから緑、赤、黄、黒に分類します。

(例) 安全性は高いが市場価値が低い空家等は「赤」と判定され、早期の意思決定が必要といった判断になります。



## ② 継続的な空家等実態調査の実施

空家等の早期発見や実態把握を図るため、住居に限らず店舗・倉庫等を含めた継続的な空家等実態調査を実施します。なお、空家等実態調査については、空家等判定の精度の向上や、効果的かつ効率的な調査手法及び調査項目を検討します。

また、空家等の状況変化に対応するため、空家等実態調査で収集した情報は定期的に更新し、最新情報の反映に努めます。

空家等に関する情報については、汎用性の高いデータベースで管理し、関係部署との情報共有や業務の効率化を図ります。

## ③ 行政区や住民等からの情報提供

空家等の早期発見や早期対応を図るため、行政区や住民等を通じて町内の空家等に関する情報を収集する仕組みづくりを検討します。

また、空家等の情報が提供された場合は、現地調査や所有者調査を実施し、空家等の実態把握に努めます。

## (2) 空家等に関する相談への対応

空家等の発生を予防するには、所有者等に対して空家等の問題や公的支援の内容、住宅に係る様々な相談窓口等について、周知・啓発を進めていくことが重要です。

そのため、空家全般に係る相談内容に、迅速かつ適切に対応できる体制づくりを図ります。

### ① 空家等総合窓口の設置

空家等の発生予防や空家等となった場合においても放置されない対策として、空家全般の相談に応じる空家等総合窓口の設置を進めます。

また、窓口対応として、包括的な相談内容に応じる相談員を配置するとともに、事案内容に応じて関係各課と調整し、迅速な対応に努めます。

### ② 空家等利活用に向けた所有者等の意向調査

空家等の利活用に向け、空家等所有者と空家利活用希望者の早期マッチングを図るため、空家等所有者に定期的な意向調査を実施し、利活用に係る意向の把握に努めます。

## 基本方針 2 空家等の発生予防

No.	施策	具体的な取組
1	空家等の発生予防に関する制度の周知と活用促進	① 空家等の利活用に係る制度の周知・啓発
		② 固定資産税納税通知と合わせた周知・啓発
		③ 空家等対策や空家等リスクに関する意識啓発
		④ 空き店舗等の活用に向けた制度の周知
2	相続を契機とした空家等の発生防止	① 相続相談の促進
		② 特例措置制度の周知と活用促進

### (1) 空家等の発生予防に関する制度の周知と活用促進

本町の現状をふまえると、今後も空家等の増加が懸念されるため、空家等の発生予防を図るために、「住宅を空家等としない」といった所有者等の意識の醸成や、空家等所有者が適切な維持管理を行うための支援制度の周知を進めます。

#### ① 空家等の利活用に係る制度の周知・啓発

空家等の発生を予防するため、空家等対策の取組や各種事業、支援制度を広く紹介するセミナーや相談会を開催します。

また、専門家団体等との連携や、法律・制度改正等の各種制度の見直しに合わせた講演テーマなどを検討し、所有者等を含め広く町民へ向けた普及啓発を図ります。



みんなで皆野まちおこし万博

#### ② 固定資産税納税通知と合わせた周知・啓発

空家等の適正管理につなげるため、固定資産税納税通知書とあわせて空家等の管理、売却、賃貸、活用方法、相続登記等に関するチラシを同封し、空家等対策に関する情報提供や意識の啓発を図ります。

### ③ 空家等対策や空家等リスクに関する意識啓発

空家等の問題解決に向けた情報発信を推進するため、所有する住宅の将来や空家等対策の重要性、空家等リスクなどを考えるきっかけとして、「住まいのエンディングノート（国土交通省 日本司法書士会連合会 全国空き家対策推進協議会）」の周知と活用を促し、所有者等の適切な住宅管理に係る意識啓発を図ります。

資料：「住まいのエンディングノート」  
（国土交通省、日本司法書士連合会、全国空き家対策推進協議会）



### ④ 空き店舗等の活用に向けた制度の周知

地域の活性化や空家等の活用を図るため、空き店舗等や空家等を活用した事業者の方に対し、店舗の購入や改装、宣伝費用の一部補助や利子補給金等により、開業時の負担軽減を図ります。

## （2）相続を契機とした空家等の発生防止

建物の相続が空家等の発生要因の1つとなっているため、所有者等への空家法や相続登記に関する情報提供のあり方や相談体制を検討し、適正な相続手続きの支援に努めます。

### ① 相続相談の促進

相続を契機とした空家等の発生を予防するため、新たな相続が発生する前の段階から、司法書士会等と連携し相続や遺言などの制度に関する講座を実施します。

また、実際に相続に関する相談が発生した場合に備え、専門家等を案内できる相談体制を整備します。

### ② 特例措置制度の周知と活用促進

相続を契機とした空家等の発生を予防するため、相続人が相続した空家等を一定の要件を満たして譲渡する場合、譲渡所得から3,000万円の特別控除が適用される税制上の特例措置に関する制度の周知を図ります。

## 基本方針 3 空家等の利活用の促進

No.	施策	具体的な取組
1	空家等活用促進区域の検討	① 空家等活用促進区域の検討
2	空家等の利活用に関する制度の周知と促進	① 皆野町空き店舗等活用補助金の活用促進
		② 移住促進に向けた制度の活用促進
		③ 空家等の残置物撤去に向けた支援の検討
		④ 空き家バンク制度の周知と活用促進

### (1) 空家等活用促進区域の指定検討

本計画の推進にあたり、総合的な空家等の対策を重点的に進める区域や、空家等の活用が特に必要と認める区域を検討し、必要に応じて、空家法第7条第3項に規定する「空家等活用推進区域」を定めることとします。

#### ① 空家等活用促進区域の検討

空家法の改正により、町が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」として、空家等の所有者等に活用を働きかけることができるようになりました。

また、町が県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することも可能となっています。

そのため、重点的に空家等の活用が必要な地域については、地域の課題や地域住民、協議会での意見をふまえ、他の計画等との整合性を図りながら検討を進めていきます。

## (2) 空家等の利活用に関する制度の周知と促進

地域資源として空家等の活用を促進するため、本町への移住に伴う住宅取得や、住宅流通の促進につながる住環境の整備に関する支援を推進します。

### ① 皆野町空き店舗等活用補助金の活用促進

町内で空き店舗等を活用し出店しようとする個人、法人に対し、空き店舗等を購入、改装、賃借するための費用等に対し補助金を交付することで、開業時の負担軽減を図ります。

### ② 移住促進に向けた制度の活用促進

引き続き、町に定住する子育て世帯や新婚世帯・転入者が、町内中古住宅の取得時に受けられる補助金交付を実施するとともに、中古住宅や空家等の流通を促進するため、支援内容の拡充や周知啓発の強化を検討します。



資料：みんなの暮らしを楽しもう！  
移住ガイドブック  
(皆野町)

### ③ 空家等の残置物撤去に向けた支援の検討

町内空家等の所有者等からは、不要な家財道具等の残置物処分に対する助成制度が求められていることや、空家等内の残置物により利活用が妨げられています。

このような要望や現状をふまえ、空家等の流通を促進するため、空家等内に残置されている家財道具等の処分に関する支援を検討します。

### ④ 空き家バンク制度の周知と活用促進

良好な状態の空家等の流通を促進するため、空家等実態調査において利活用が可能と思われる空家等の所有者等に対し、空き家バンク制度の周知を行うとともに、空き家バンクへの登録を促進します。

## 基本方針 4 管理不全な空家等の解消

No.	施策	具体的な取組
1	気軽に相談できる環境づくり	① 住宅用地特例が除外された固定資産税の試算
		② 空家等の管理や利活用に関する情報発信の強化
2	空家等所有者への働きかけ	① 空家等の適切な管理の依頼
		② 空家等の除去に関する制度の周知と活用促進
		③ ブロック塀撤去等に関する制度の周知と活用促進
		④ 相続土地国庫帰属制度の周知
		⑤ ふるさと納税を活用した空家等管理支援の検討
3	管理不全状態の空家等の除去の推進	① 管理不全空家等の認定
		② 特定空家等の認定
		③ 特定空家等の除却等の対応

### (1) 気軽に相談できる環境づくり

空家等は、利活用されるまで適切に管理されなければ管理不全な空家等となり、周辺の住環境に悪影響を及ぼします。そのため、管理不全な空家等の発生を未然に防ぐために、気軽に相談できる環境づくりを進めます。

#### ① 住宅用地特例が除外された固定資産税の試算

管理不全空家等の発生を未然に防止するため、管理不全空家等や特定空家等に指定された場合の住宅用地特例が除外された固定資産税の試算について、窓口相談に応じる等の気軽に相談できる体制を整備します。

#### ② 空家等の管理や利活用に関する情報発信の強化

空家等の適切な維持管理を推進するため、遠方に居住していることや身体的・経済的な理由で定期的な維持管理が困難な所有者等に対し、管理内容に応じた関係団体や管理事業者等を紹介するための情報提供を行います。

また、空家等対策に関する情報発信を強化するため、空家等の活用事例や管理方法等について、紙媒体や町ホームページ、SNS 等、様々な媒体を活用した情報発信を行います。

## (2) 空家等所有者への働きかけ

管理不全な空家等は、防災的・衛生的な問題を生じさせ、住環境の悪化や近隣・地域全体に悪影響を及ぼします。そのため、周辺に影響を及ぼす空家等については、管理に関する指導を強化するなど、管理不全な空家等の解消に努めます。

### ① 空家等の適切な管理の依頼

老朽化した空家等の適切な管理や除却を進めるため、周辺住民等からの苦情や管理の行き届いていない空家等については、空家等所有者に対して適切な管理を行うよう依頼する文書を送付するなど、空家等所有者の自発的な改善を促します。

### ② 空家等の除去に関する制度の周知と活用促進

周辺の住環境への悪影響を防ぐため、老朽化した空家等の除却工事に係る費用を支援し、空家等所有者の自発的な除去を促進します。

### ③ ブロック塀撤去等に関する制度の周知と活用促進

ブロック塀の倒壊により家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、民法の規定により、損害賠償などの管理責任を問われることがあります。そのため、公道沿いに設置してある危険なブロック塀等の撤去費用を支援し、安全・安心なまちづくりを進めます。

### ④ 相続土地国庫帰属制度の周知

令和5年(2023年)4月から開始された相続土地国庫帰属制度により、土地の所有権を取得した相続人が一定の要件を満たした場合、土地を手放して国庫に帰属させることが可能となりました。

この制度を相続人に利用してもらうことで、所有者不明の空家等の発生を抑制することが期待できるため、制度に関する情報提供や周知を図ります。

### ⑤ ふるさと納税を活用した空家等管理支援の検討

空家等の適正管理を促進するため、本町へのふるさと納税に対する返礼として、関係団体や空家等管理会社による「空き家見守りサービス」の提供を検討します。

### (3) 管理不全状態の空家等の除去の推進

---

所有者等の利活用の意向が無く、様々な理由によりそのまま放置されている空家等は、状態の悪化により利活用や管理が困難になるほか、周辺的生活環境にも悪影響を及ぼします。

そのため、管理不全な状態の空家等については、法に基づく措置の実施等により、所有者等による管理不全な状態の解消を促すとともに、適切な管理につなげる対応を進めます。

#### ① 管理不全空家等の認定

空家法に基づき、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等については、庁内連絡会議等で管理不全空家等と認定し、所有者等に除却等の対応を求め、指導・助言することで所有者等による自発的な改善を促します。

その後も適正に管理されない場合、固定資産税等の住宅用地特例の解除を検討します。

#### ② 特定空家等の認定

空家法に基づき、「皆野町特定空家等判定委員会」において特定空家等を認定します。また、特定空家等に認定した空家等については、所有者等に除却等の対応を求め、指導・助言することで所有者等による自発的な改善を促します。

その後も適正に管理されない場合、固定資産税等の住宅用地特例の解除を検討します。

#### ③ 特定空家等の除却等の対応

特定空家等に認定した空家等について、周囲に危険を及ぼすことを未然に防止するため、除却をはじめとした対応を実施します。なお、空家等の除却に要した費用は、原則、所有者等に求めることとします。

また、所有者等が不明な空家等については、庁内関係各課と連携した所有者調査の検討や、登記・相続などの知見を有する専門家団体などからの助言を得ながら、所有者等が不明な空家等の解消に努めます。

## 基本方針 5 関係団体等の多様な主体との連携

No.	施策	具体的な取組
1	皆野町空家等対策協議会の運営	① 空家等対策協議会の運営
2	庁内関係各課の役割分担と連携体制の強化	① 空家等対策の庁内関係各課の実施体制の整備
		② 空家等に係る一元的対応が可能な体制づくり
3	関係団体・民間事業者・NPO法人等との連携	① 関係機関や関係団体等との協定
		② 空家等管理活用支援法人の検討
		③ 庁内関係部局以外の連携体制づくり

### (1) 皆野町空家等対策協議会の運営

#### ① 空家等対策協議会の運営

「皆野町空家等対策計画」の策定及び実施に関する協議、特定空家等の判断、措置の方針についての諮問機関として、有識者等をもって組織する協議会を運営します。

また、本計画の見直しや施策実施に関する協議を行い、本町の空家等対策に係る事業等の改善を図ることとします。

### (2) 庁内関係各課の役割分担と連携体制の強化

空家等の問題は、個別の事案ごとに様々な対応が必要となります。また、多様かつ専門性の高い事案等へ迅速に対応するためには、庁内関係課の明確な役割分担と連携が必要となります。

そのため、各個別の事案が発生したときに、適切な体制で対応にあたる事が可能となる環境整備を図ります。

#### ① 空家等対策の庁内関係各課の実施体制の整備

本計画を着実に推進するため、庁内各課の役割分担や取組主体を明確にするとともに、情報共有や連携体制のあり方を検討し、本計画に基づく施策及び事業の実現に向けた体制を整備します。

## ② 空家等に係る一元的対応が可能な体制づくり

空家等に係る事業を一元化することを念頭に、住宅購入又は賃貸希望者や移住希望者への効果的な相談対応として、庁内1つの課や部署で移住対策、空家等対策の業務を所管し、住宅購入又は賃貸希望者や移住希望者に対して、紹介できる物件をまとめて提示するような庁内体制を検討します。

### (3) 関係団体・民間事業者・NPO法人等との連携

空家等の問題は社会問題化しており、行政単独で解決を図ることは困難なため、庁内部局にとどまらず様々な関係団体等と連携し、総合的な空家等対策を講じる必要があります。

そのため、庁内だけでなく空家等に関する問題解決に必要な有資格者や民間活力、各行政区等との協力や連携体制を検討し、官民協定や協力体制の整備を図ります。

#### ① 関係機関や関係団体等との協定

空家等に関する問題は多岐にわたることから、官民それぞれの特性や人材を活用した空家等対策に取り組むため、関係機関や関係団体等と必要な協力関係を構築するための協定締結を進めます。

また、各行政区等からの情報提供による迅速かつきめ細やかな空家等への対応を可能とするため、各行政区と「空家等の適正な管理に関する協定」の締結に向けた取組を進めていきます。

#### ② 空家等管理活用支援法人の検討

空家等の早期対応や多様化する空家等問題の解決、民間のノウハウによる効果的な空家等対策の取組、職員の業務負担の軽減などを図るため、空家等管理活用支援法人について、業務内容や連携体制等の整備を図ります。

#### ③ 庁内関係部局以外の連携体制づくり

継続的な空家等対策の支援体制を図るため、地域おこし協力隊の地域課題解決のための取組や移住サポーター等と連携し、空家等の利活用に向けた情報共有や連携体制づくりを推進します。

# 第5章 空家等対策の推進体制

## 1

### 空家等対策の実施体制

空家等の問題は多様化・複雑化しており、市内の様々な関係部局に関係することから、必要に応じて、空家等の情報共有や対策に関する協議を行うなど、横断的な連携体制のあり方を検討し、効果的な取組の実施を進めていきます。

#### (1) 皆野町空家等対策協議会

空家等に関する対策を実施する上での検討組織は、空家法第7条に規定する「皆野町空家等対策協議会」が兼ねるものとし、関係機関や関係団体と連携を図りながら、適切な対応が実施できる体制を整備します。

協議会は、町長及び委員15人以内で組織し、任期は3年とします。また、協議会では、次に掲げる事項について協議します。

- ① 空家法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ② 空家等対策の推進に関し、協議会が必要と認めること

【令和7年2月現在】

皆野町空家等対策協議会 委員構成
町議会の議員
地域住民を代表する者
法務及び建築等の学識経験者
その他町長が必要と認める者

## (2) 空家等対策の推進に向けた庁内関係課の役割分担

【令和7年2月現在】

所管	担当内容
町民生活課	・空家等対策協議会や空家等対策の庁内調整会議の開催
町民生活課	・町内空家等の情報管理
町民生活課	・管理不全な空家等に関する事項全般
町民生活課	・管理不全な空家等の敷地内における草木の繁茂、虫・動物の苦情
町民生活課	・老朽空家等の除去に関する事項
産業観光課	・空き家バンク、空家等の利活用に関する事項
産業観光課	・中古住宅等の購入補助
町民生活課	・ゴミの放置、不法投棄に関する事項
産業観光課	・移住、定住に関する事項
産業観光課	・空き店舗等の利活用に関する事項
総務課	・防災、防犯に関する事項
税務課	・固定資産の課税、住宅用地特例解除に関する事項

## (3) 空家等に関する相談窓口

【令和7年2月現在】

所管	担当内容
町民生活課	・町民からの空家等に関する相談、要望等の窓口
町民生活課	・空家等のデータベースの整備等
建設課	・建築基準法に関する相談
町民生活課	・相続に関する相談
町民生活課	・管理不全な空家等に関する事項全般
町民生活課	・管理不全な空家等の敷地内における草木の繁茂、虫・動物の苦情
町民生活課	・老朽空家等の除去に関する事項
産業観光課	・空き家バンク、空家等の利活用に関する事項
産業観光課	・中古住宅等の購入補助
町民生活課	・ゴミの放置、不法投棄に関する事項
産業観光課	・移住、定住に関する事項
産業観光課	・空き店舗等の活用に関する事項
総務課	・防災、防犯に関する事項
税務課	・固定資産の課税、住宅用地特例解除に関する相談

## 2

## 進捗管理

### (1) 評価指標

空家等対策を計画的かつ効果的に推進し、その達成状況を測定するため、各基本方針について次の評価指標を設定します。

#### 1

#### 継続した空家等の実態把握と早期対応

指標	現状	目標
空家調査員の支援件数	(空家調査員 未導入) —	令和7年度～令和11年度 (5年間) 20件

#### 2

#### 空家等の発生予防

指標	現状	目標
空家等の利活用に係る 制度の周知啓発	—	紙・web媒体で 各年1回以上での実施
固定資産税納税通知書と 合わせた制度の周知啓発	年1回以上の実施	年1回以上の実施 維持
空家等所有者アンケート調査 建物を使用しないままの理由 「特に理由はない」	令和5年度 空家等所有者アンケート調査 6.1%	令和11年度 空家等所有者 アンケート調査(予定) 減少

#### 3

#### 空家等の利活用の促進

指標	現状	目標
皆野町空き店舗等活用補助金	令和5年度 2件	令和7年度～令和11年度 (5年間) 増加
ちちぶ空き家バンクへの 登録件数	令和6年12月時点 13件	令和7年度～令和11年度 (5年間) 増加

## 4

### 管理不全な空家等の解消

指 標	現 状	目 標
空家等の適切な管理 事案解消率	空家等管理状況の改善数 /空家等の適切な管理依頼数 － (R6：－件/15件)	令和7年度～令和11年度 (5年間) 80%
皆野町老朽空き家等除却 補助金の活用件数	令和5年度 7件	令和7年度～令和11年度 (5年間) 増加
ブロック塀等撤去事業支援 補助金の活用件数	令和5年度 0件	令和7年度～令和11年度 (5年間) 増加
空家等実態調査 腐朽度・危険度ランクC 割合	令和5年度 空家等実態調査 ランクC 7%	令和11年度 空家等実態調査 (予定) 減少
空家等実態調査 腐朽度・危険度ランクD 割合	令和5年度 空家等実態調査 ランクD 3%	令和11年度 空家等実態調査 (予定) 減少
特定空家等の事案解消率	特定空家等除去数 /特定空家等認定数 － (R5：0件/0件)	令和7年度～令和11年度 (5年間) 100%

## 5

### 関係団体等の多様な主体との連携

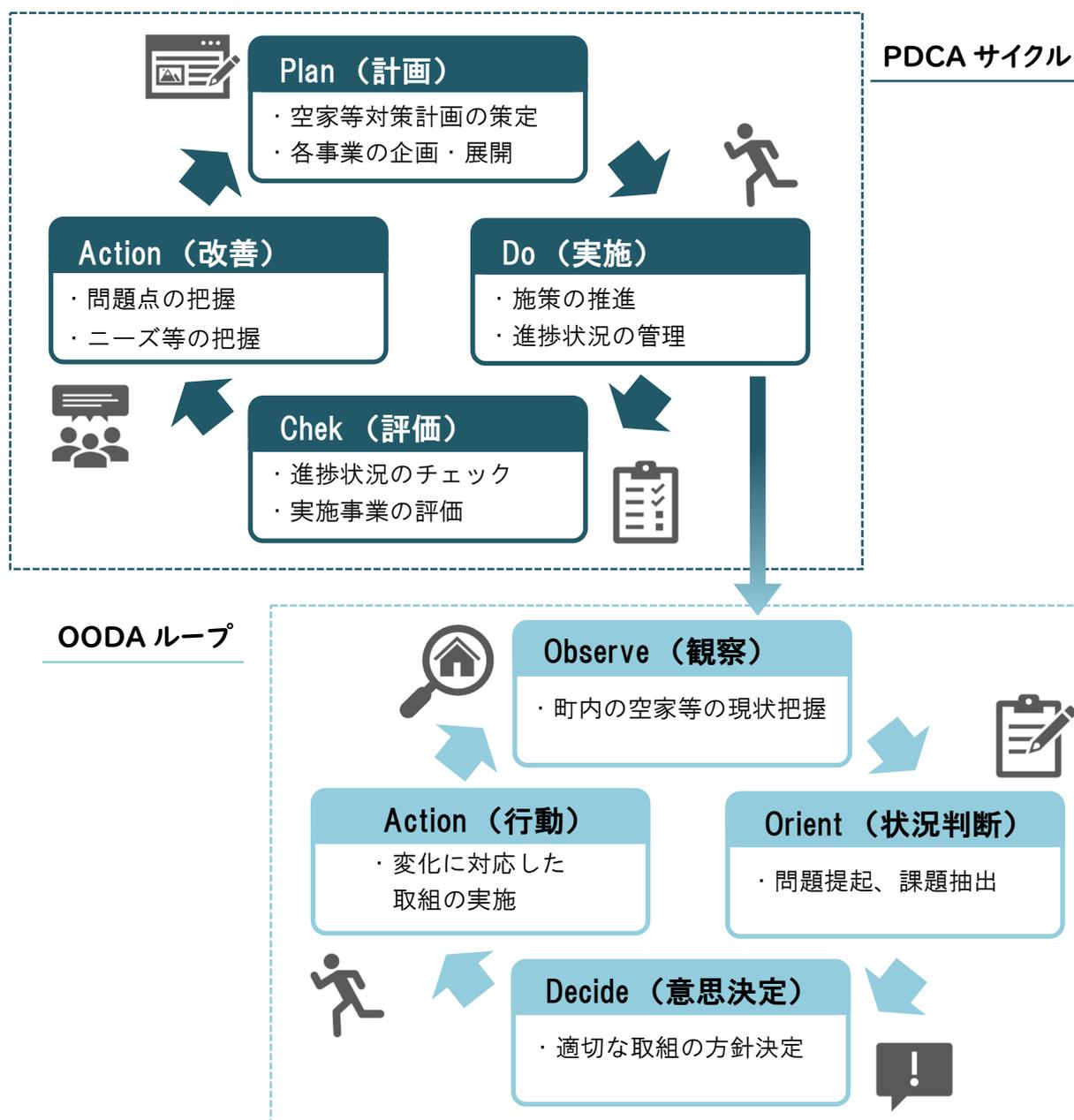
指 標	現 状	目 標
空家等対策協議会の開催	年1回以上	年1回以上 維持
関係機関や関係団体等との 協定締結	空家等に関する協定件数 0件	必要な協定の締結 締結率 100%

## (2) 計画の進行管理

空家等対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や町内の空家等状況をふまえて、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や見直しなどを検討します。

そのために、「Plan（計画）」、「Do（実施）」、「Chek（評価）」、「Action（改善）」のPDCAサイクルに基づき、本計画の評価・見直しの枠組みを設けることが重要です。

また、空家等の状態は日々変化することや、多様化・複雑化する空家等問題に対応するため、現在の状況から意思決定を行う手法「Observe（観察）」、「Orient（状況判断）」、「Decide（意思決定）」、「Action（行動）」のOODAループを取り入れ、変化に柔軟に対応する取組を展開していきます。



# 資料編

## 1

### 皆野町空家等対策協議会の開催経緯

#### 令和6年度 皆野町空家等対策協議会

開催日時	内容
令和6年10月29日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 皆野町の空家等の状況について</li><li>○ 皆野町空家等対策計画(骨子案)について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 皆野町空家等対策計画 構成(案)</li><li>・ 皆野町空家等対策計画 基本施策(案)</li><li>・ 空家等活用促進区域の設定に関する検討</li></ul></li></ul>
令和6年12月17日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 皆野町空家等対策計画(素案)について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 具体的な施策・取組(案)</li></ul></li></ul>
令和7年 2月18日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 皆野町空家等対策計画(案)について</li><li>○ 埼玉県空家等対策の動向について</li></ul>

## 2

### 参照条文

参 照 条 文
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成二十六年法律第二百二十七号)</li><li>○ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和三年法律第二十五号)</li><li>○ 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の基本的な指針 (平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)</li><li>○ 「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) (令和3年6月30日 国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官 改正通知)</li><li>○ 皆野町空家等対策協議会設置要綱 (平成29年9月6日告示第81号)</li><li>○ 皆野町老朽空き家等除去補助金交付要綱 (令和5年6月29日告示第75号)</li><li>○ 皆野町空き店舗等活用補助金交付要綱 (平成30年3月26日告示第23号)</li><li>○ 皆野町ブロック塀等撤去及び築造事業支援補助金交付要綱 (令和元年12月10日告示第53号)</li><li>○ ちちぶ定住自立圏ちちぶ空き家バンク要綱 (平成22年10月1日告示第48号)</li></ul>

# 3

## 空家等に関する相談窓口

本町では、空家等の適正な管理や解体、改修などの建物に関する相談から、空家等の利活用（賃借・売却等）、相続等に関する相談まで、空家等に関する様々な相談を受け付けています。

また、相談内容により専門的なアドバイスが必要と考えられる場合は、適切な専門家団体を紹介しています。

本町における空家等の相談窓口は、下記となります。

### 問い合わせ先

#### 空家等の相談窓口（皆野町 町民生活課）

（受付時間 平日 8時30分から 17時15分）

電話：0494 - 62 - 1232（直通）

FAX：0494 - 62 - 2791



## 皆野町空家等対策計画

令和7年2月

発行：皆野町 町民生活課  
〒369-1492  
埼玉県秩父郡皆野町大字皆野1420-1  
TEL：0494-62-1230（代）  
FAX：0494-62-2791