

第2次 毛呂山町空家等対策計画

毛 呂 山 町

令和5年4月

目 次

1章 計画策定の目的等		
1. 計画策定の背景と目的	.....	1
2. 計画の位置づけ	.....	2
3. 計画の期間	.....	2
4. 計画の対象とする地区及び重点地区の設定	.....	3
5. 計画の対象とする空家等の種類	.....	3
2章 毛呂山町の空家等の現状と課題		
1. 人口・世帯の動向	.....	4
(1) 人口及び世帯数の推移	.....	4
2. 空家等の現状	.....	5
(1) 全国の現状	.....	5
(2) 埼玉県の実況	.....	6
(3) 毛呂山町の現状	.....	6
3. 第1次計画の取組と実施状況	.....	10
(1) 適正管理対策	.....	10
(2) 公益的観点からの応急措置	.....	10
(3) 利活用対策	.....	11
(4) 除却対策	.....	12
(5) 予防対策	.....	12
4. 毛呂山町の課題	.....	13
(1) 空家等の発生予防と適正管理の促進	.....	13
(2) 空家等の利活用促進	.....	13
(3) 管理不全な空家等の対応	.....	14
3章 空家等対策に対する基本方針等		
1. 基本方針	.....	15
2. 空家等対策に関する施策	.....	16
(1) 空家等の発生予防と適正管理の促進	.....	16
(2) 空家等の利活用促進	.....	17
(3) 管理不全な空家等の対応	.....	18

4章 空家等対策の実施体制	
1. 空家等の相談に対する対応	21
2. 空家等対策の実施体制	22
3. 毛呂山町空家等対策協議会	23
4. 毛呂山町空家等対策検討委員会	23
5. その他	24
(1) 国・県との連携	24
(2) その他	24
■資料編	
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	25
資料2 毛呂山町空家等の適切な管理に関する条例	30
資料3 実態把握調査（アンケート調査）結果	32

1 章 計画策定の目的等

1. 計画策定の背景と目的

全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理がなされない空家等が、防災・防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、社会的な問題となっています。

本町では、「毛呂山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、空家等対策に取り組んできました。

国においては、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を完全施行しました。その中で、空家等の所有者等が適切な管理についての第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

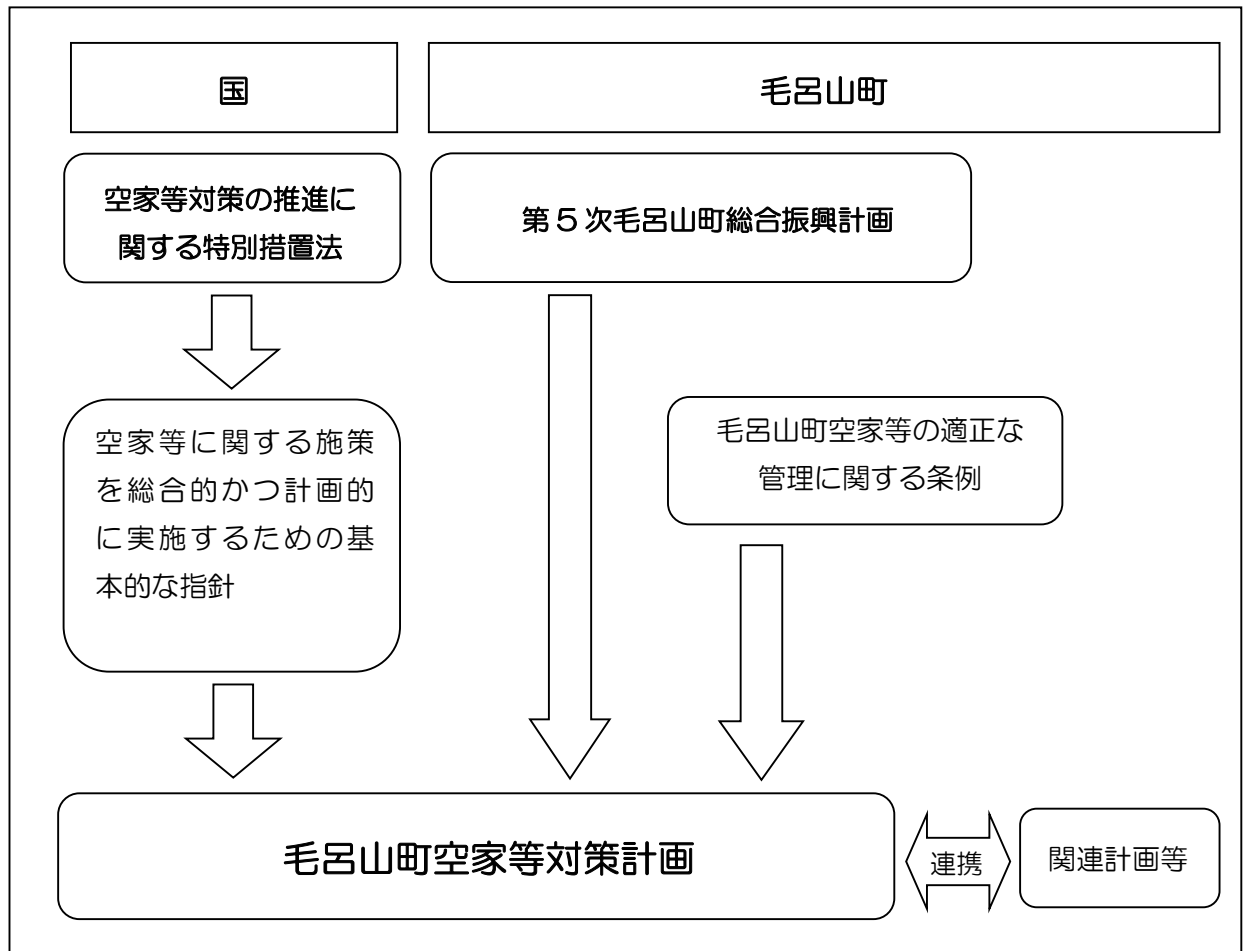
本町においても、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成30年3月に「毛呂山町空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、第1次計画では、現存する空家等の解消を重視するとともに、利活用や適正管理等に関する施策を展開してきました。

今後も、既存住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空家等が増加していくものと予想されます。こうしたことから、「第2次毛呂山町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）におきましては、現存する空家等に加え、新たな空家等を発生させない取組が必要であり、空家等の発生予防から解消までの総合的な空家等対策を継続して長期的かつ計画的に取り組むため、本計画を策定し、本町の取り組むべき空家等対策の方向性を示していきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、本町における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため、上位計画である「第5次毛呂山町総合振興計画」や都市計画の基本的な方針である「毛呂山町都市計画マスタープラン」等、関連する各種計画との整合性を図りつつ、策定しています。

また、本町の現状や課題を踏まえ、関係課や関係機関と連携・協働して、今後の空家等対策について、取り組む方針や実施体制等について定めるものです。



3. 計画の期間

計画の期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とします。

また、社会状況の変化や計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合等には、適宜計画の見直し・修正等を図っていきます。

4. 計画の対象とする地区及び重点地区の設定

本町の空家等は、町内に広く分布していることから、空家等対策の対象地区は「町内全域」とします。

また、令和2年度より実施しました第2回実態把握調査の結果より、町内でも空家等の数が多い前久保南3丁目を中心とした「第一団地自治会」及び若山1丁目を中心とした「第二団地自治会」を、空家等対策を重点的に推進すべき地区（重点地区）とします。

ただし、空家等対策を進めていくなかで、重点地区の変更または設定が必要と判断した場合には、適宜地区の見直し・変更等を行います。

5. 計画の対象とする空家等の種類

本町において計画の対象とする空家等の種類は、第1次計画と同様に法第2条に規定する空家等及び特定空家等とし、概ね年間を通して居住その他の使用がなされていないものとしてします。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、または管理する」空家等のいわゆる「空き物件」に該当する空家等については、原則対象から除外するものとします。これは、「空き物件」については、不動産業者等により適正に管理されるものであり、空家等の活用も不動産業者等が市場取引を通じて行っているためです。

しかしながら、「空き物件」に該当する空家等であっても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

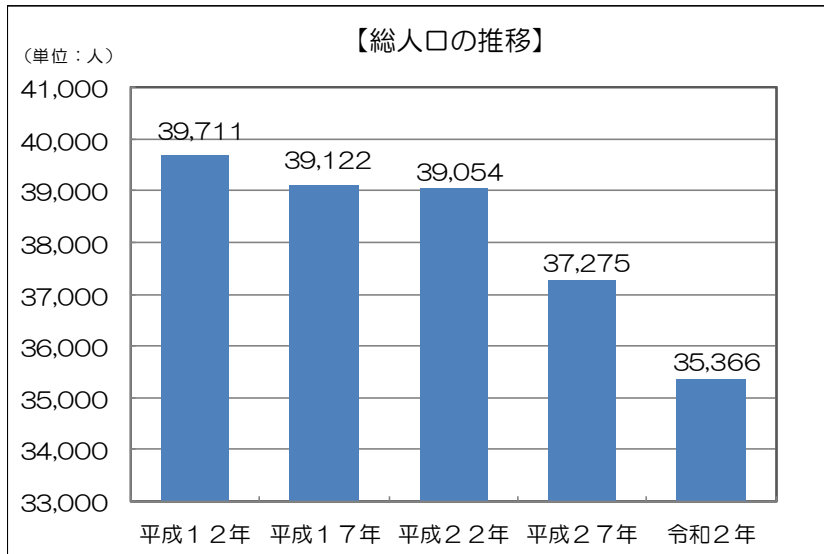
2章 毛呂山町の空家等の現状と課題

1. 人口・世帯の動向

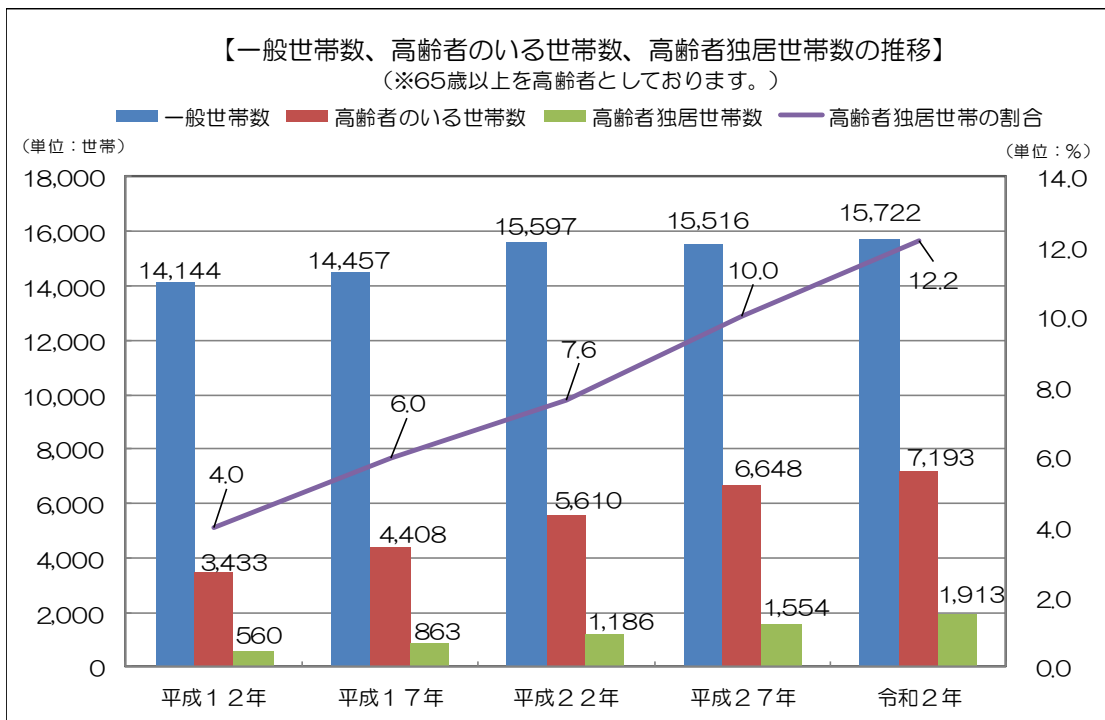
(1) 人口及び世帯数の推移

本町の人口は減少傾向が続いており、令和2年国勢調査では35,366人となっております。

その一方で、一般世帯に占める高齢者独居世帯の割合は上昇傾向にあり、令和2年では12.2%となっております。こうした傾向は、今後も続くと予想されますので、高齢者独居世帯の方が住む建物が、将来的に空家等になる可能性があると考えられます。



出典：国勢調査（総務省統計局）



出典：国勢調査（総務省統計局）

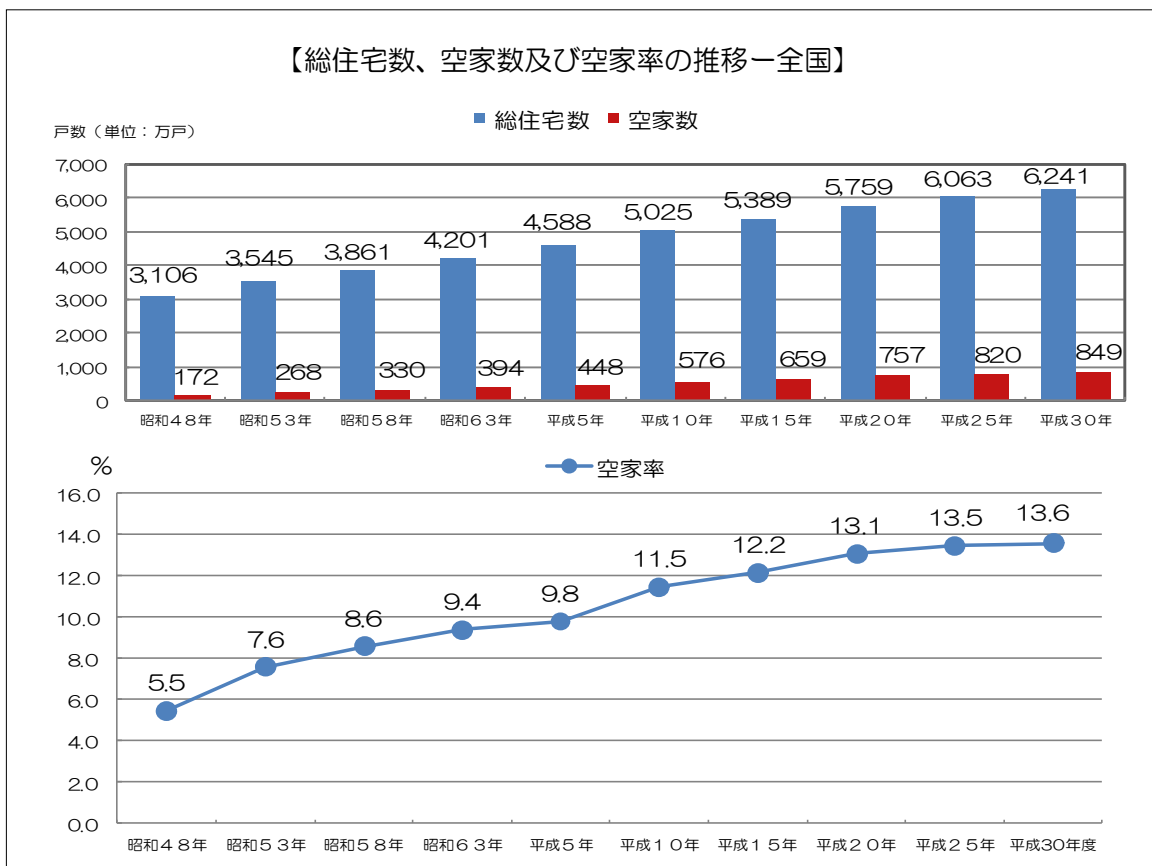
2. 空家等の現状

(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年の空家数は全国で約849万戸、空家率は13.6%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から45年間で、総住宅数は約2倍になったのに対して、空家数は約5倍になり、空家率も約2.5倍になっています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅」の4つに分類されます。空家全体に占める「その他の住宅」は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約349万戸、空家全体に占める割合は約41.1%となっています。



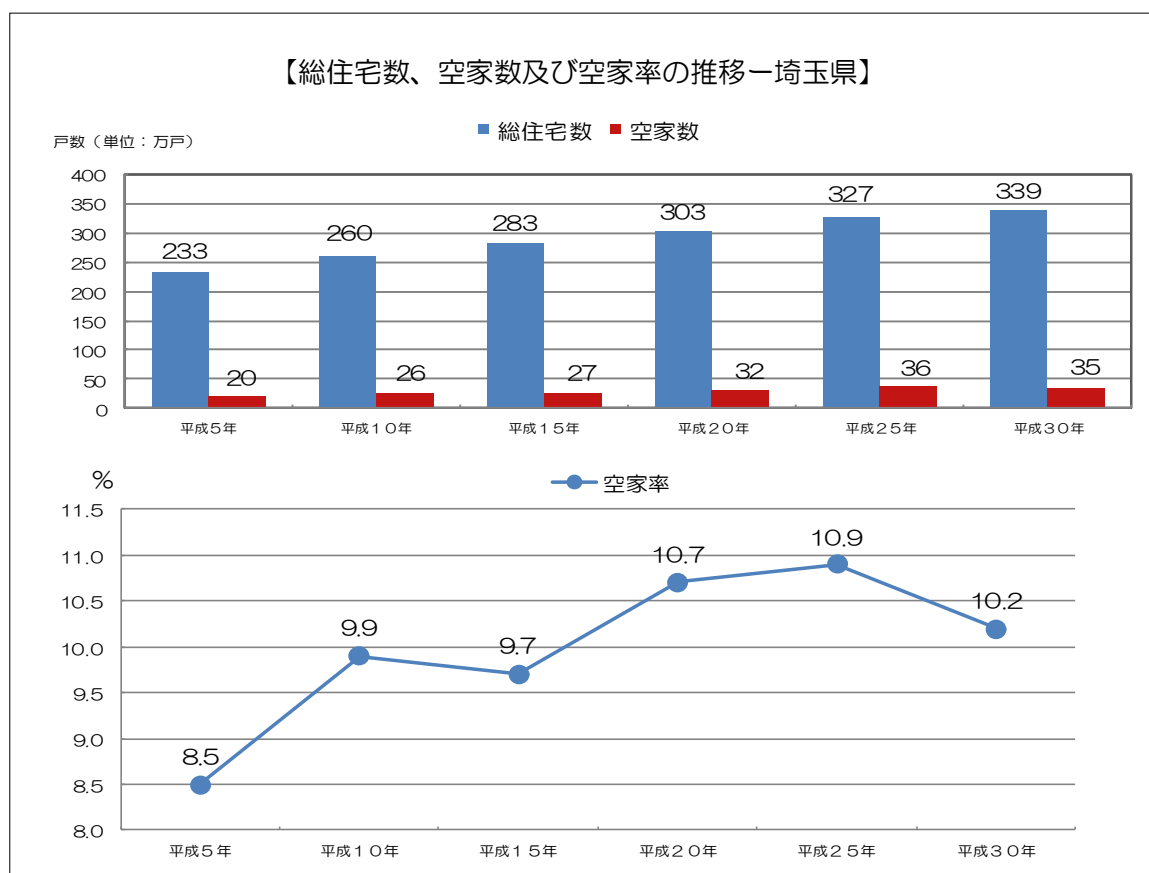
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 埼玉県現状

平成30年住宅・土地統計調査による埼玉県内の総住宅数は約339万戸、そのうち約35万戸が空家となっています。総住宅数に占める空家の割合は10.2%となっており、全国平均より低い水準となっています。

しかしながら、埼玉県が令和3年度に見直しを実施した「埼玉県住生活基本計画」において、二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅を除いた利用目的のない空家数は、平成30年の12.4万戸から令和12年には16.5万戸に増加すると推計されております。

今回、県内の空家数は約1万戸減少しておりますが、利用目的がなく管理不全となりかねない空家は、今後、増加していくことが予想されています。



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

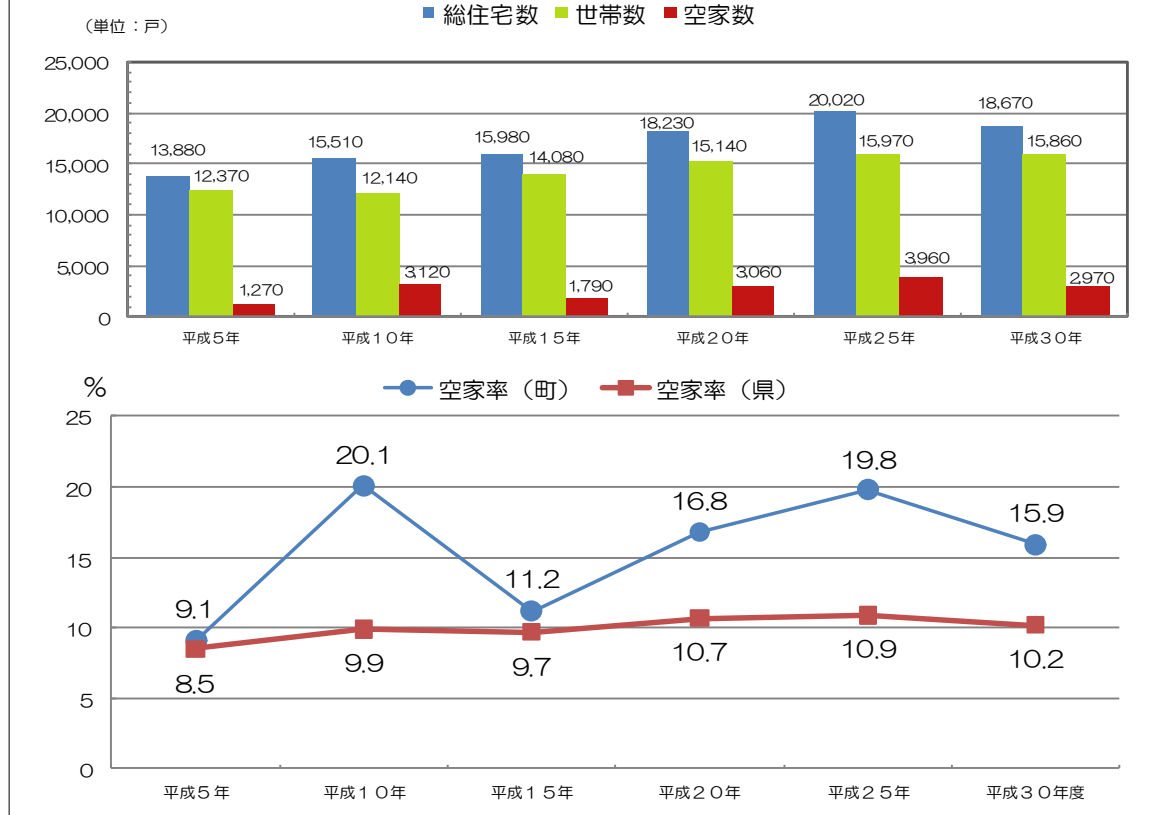
(3) 毛呂山町の現状

①住宅・土地統計調査による毛呂山町の空家

平成30年住宅・土地統計調査による毛呂山町内の総住宅数は18,670戸、そのうち2,970戸が空家となっています。総住宅数に占める空家の割合は15.9%となっており、平成25年住宅・土地統計調査の時より3.9ポイント低下しています。

しかしながら、埼玉県の空家率10.2%と比較すると、5.7ポイント上回る状況であり、空家率としては県内3番目の高さとなっております。

【総住宅数、空家数及び空家率の推移—毛呂山町】



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

②空家等実態把握調査による毛呂山町の空家等

本計画を策定するにあたり、第1回実態把握調査から5年が経過しているため、本町の空家等の現状を把握することを目的に、令和2年12月から「第2回実態把握調査（以下、実態把握調査）という。」を実施しました。その結果、527件の空家等（空家等と思われる家屋を含む。ただし、アンケート調査で「居住用」または「二次的住宅」として利用していると回答があったものを除く。）を把握し、空家等の管理状況について、状態別に整理しております。実態把握調査における空家率は3.57%となっており、第1次計画の空家率4.27%から0.70ポイント低下しております。

※住宅・土地統計調査と実態把握調査における空家数等の違いについて

住宅・土地統計調査は統計法に基づき、総務省が5年ごとに実施している抽出調査のため、調査結果は推計値となります。

住宅・土地統計調査における「空家」は、調査時点で「人が住んでいない」・「3か月にわたって住む予定の人もいない」住宅となっております。

また、アパートやマンション等の集合住宅の空き部屋も1戸の空家として計上されているため、法における「空家等」とは定義が異なっております。

そのため、住宅・土地統計調査と実態把握調査での空家数及び空家率は、乖離することとなります。

ア：実態把握調査（現地調査）

実態把握調査（現地調査）では、外観目視による調査の結果、空家等と思われる家屋は596戸となりました。

実態把握調査（現地調査）の概要	
調査期間：	令和2年12月～令和3年8月
調査戸数：	1,210戸
抽出方法：	家屋全棟データに対して、第1回実態把握調査結果の空家等、公共水道の開閉状況及び空家苦情データを突合し、空家等の可能性がある建築物等を抽出
調査方法：	職員による外観目視調査
判断基準：	居住の有無、建物の種類、外観（表札、郵便受け、洗濯物や草木の繁茂等）の状況や設備（電気・ガスメーター）の状況等から空家等の可能性を総合的に判断。空家等に判断した建築物等については、管理不全空家等に該当するか判定を実施。

【地番別の空家等判定結果】

地番	調査戸数	空家等の戸数	空家等判定率
旭台	20	12	60.0%
阿諏訪	22	14	63.6%
市場	37	18	48.6%
岩井	8	2	25.0%
大谷木	30	16	53.3%
大類	7	1	14.3%
川角	36	14	38.9%
小田谷	41	18	43.9%
権現堂	4	3	75.0%
西戸	32	14	43.8%
下川原	84	34	40.5%
宿谷	4	2	50.0%
滝ノ入	24	18	75.0%
葛貫	19	9	47.4%
長瀬	42	26	61.9%
苦林	12	3	25.0%
西大久保	23	12	52.2%
前久保	19	9	47.4%
箕和田	14	8	57.1%
毛呂本郷	72	30	41.7%
岩井西1丁目	12	3	25.0%
岩井西2丁目	12	6	50.0%
岩井西3丁目	11	3	27.3%
岩井西4丁目	7	3	42.9%
岩井西5丁目	4	2	50.0%
小計	596	280	

地番	調査戸数	空家等の戸数	空家等判定率
岩井東1丁目	21	12	57.1%
岩井東2丁目	10	6	60.0%
中央1丁目	13	7	53.8%
中央2丁目	12	11	91.7%
中央3丁目	53	28	52.8%
中央4丁目	27	13	48.1%
平山1丁目	13	5	38.5%
平山2丁目	6	1	16.7%
平山3丁目	3	1	33.3%
前久保南1丁目	29	16	55.2%
前久保南2丁目	11	2	18.2%
前久保南3丁目	82	39	47.6%
前久保南4丁目	61	26	42.6%
南台1丁目	28	18	64.3%
南台2丁目	22	13	59.1%
南台3丁目	20	11	55.0%
南台4丁目	7	6	85.7%
南台5丁目	21	7	33.3%
目白台1丁目	6	3	50.0%
目白台2丁目	4	2	50.0%
目白台3丁目	3	0	0.0%
目白台4丁目	1	0	0.0%
若山1丁目	98	50	51.0%
若山2丁目	45	27	60.0%
若山3丁目	18	12	66.7%
小計	614	316	

調査戸数合計	1,210	空家等戸数合計	596
--------	-------	---------	-----

イ：実態把握調査（アンケート調査）

現地調査の結果により、現在使用されていないと思われる空家等の所有者等を対象に、アンケート調査を実施しました。

アンケート調査の中で、建物の「利用形態」を聞いた設問に対して、「居住用」または「二次的住宅」として利用していると回答した69件を除いた527件を、今回実施した実態把握調査における現況の空家等の数とします。

実態把握調査（アンケート調査）の概要

調査期間：令和3年11月5日～令和3年11月30日

発送件数：594件

発送対象：現地調査の結果により、現在使用されていないと思われる空家等と判断した596戸の所有者等。ただし、所有者等の送付先が国外となっていた2件を除く594件をアンケート調査の対象としました。

調査方法：アンケート用紙（A4両面）を郵送で配布し、返信用封筒により回収。

回答状況：回答件数343件／発送件数594（回答率57.7%）

③空家等に関する苦情

直近5年間の空家等に関する苦情受付状況は次のとおりで、内容に応じて関係課等と連携して対応しております。苦情内容は、近隣住民等からの草木の繁茂等の環境に関するものが最も多く、次に屋根や外壁等の破損等の建物自体に関するものとなっています。その他については、害虫の発生、鳥獣の住みつきや廃棄物の放置等となっています。

【件数】

年度	苦情件数	草木の繁茂	建物の破損	その他
平成29年度	57	38	13	6
平成30年度	75	51	18	6
令和元年度	69	43	20	6
令和2年度	55	39	6	10
令和3年度	70	51	9	10

※毛呂山町移住定住空き家情報館についての相談件数は含まれておりません。

3. 第1次計画の取組と実施状況

本町では、第1次計画の対策に基づき、空家等対策を推進してきました。

第1次計画で実施できたものもありますが、実施できなかったものもありますので、引き続き空家等が解消できるように継続して取り組んでまいります。

(1) 適正管理対策

①空家等データベースの整備

第1回実態把握調査の結果を基に、空家等データベースの整備を図り、住民等からの情報提供等により継続的に空家等の情報収集を行いながら、定期的に空家等データベースの更新を行ってまいりました。

今回、本計画の策定にあたり、令和2年12月から令和3年8月にかけて実施した実態把握調査（現地調査）において、空家等の可能性がある建築物等を抽出し、1,210戸について現地調査を行いました。現地調査の結果、空家等と思われる建築物等は596戸となり、その後実施したアンケート調査により「居住用」または「二次的住宅」として利用していると回答した69件を除いた527件を、本計画における現況の空家等の数とし、現況の空家等データベースとして整備を行いました。

②特定空家等に対する措置

立入調査により5件の空家等を特定空家等と判定し、所有者等に対して、早期の改善に向けた改善措置指導書の送付、戸別訪問や電話連絡等を行いました。その結果、所有者等により建築物解体となった空家等もありました。

また、相続人不存在の特定空家等については、屋根の飛散防止やガラス窓の補強等の応急措置を実施しました。

(2) 公益的観点からの応急措置

所有者等の所在が不明な空家等が、地域住民の生命や財産に危険が及ぶことを避けるため、緊急応急措置の実施がやむを得ないと判断した空家等に必要最小限の応急措置を講じました。

【応急措置件数】

年 度	件数
平成 29 年度	4 件
平成 30 年度	9 件
令和元年度	7 件
令和 2 年度	7 件
令和 3 年度	5 件

(3) 利活用対策

①毛呂山町移住定住空き家情報館

平成30年3月から「公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部」並びに「公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会」の会員で、「毛呂山町空き家利活用促進事業要綱」の趣旨に賛同いただいた町内の協力不動産事業者が取り扱う空き家情報を、毛呂山町移住定住空き家情報館を通じて公開を開始しました。

【登録・成約件数】

年 度	登録件数	成約件数
平成 29 年度	7 件	6 件
平成 30 年度	18 件	18 件
令和元年度	10 件	10 件
令和 2 年度	3 件	3 件
令和 3 年度	9 件	9 件

※登録物件の中には、協力不動産事業者の店舗でも取扱いを行っている物件が含まれているため、空き家情報館を介さず成約した件数も含まれています。

②定住促進空き家改修事業補助金

平成29年度から町内の空き家を購入し、改修して5年を超えて居住しようとする方に対して、改修工事費用の一部を補助する定住促進空き家改修事業補助金制度を開始し、空き家の利活用を行いました。

【件数】

年 度	件数
平成 29 年度	2 件
平成 30 年度	3 件
令和元年度	2 件
令和 2 年度	3 件
令和 3 年度	4 件

③毛呂山町空き店舗利活用創業チャレンジ支援補助金

平成30年度から町内の空き店舗を活用し、新たに事業を営もうとする方等に対して、備品購入費用・店舗改修費用や家賃を補助する毛呂山町空き店舗利活用創業チャレンジ支援補助金制度を開始し、空き店舗の利活用を行いました。

【件数】

年 度	改修費補助件数	家賃補助件数
平成 30 年度	0 件	0 件
令和元年度	0 件	1 件
令和 2 年度	1 件	2 件
令和 3 年度	1 件	2 件

※家賃補助については、年度をまたいだ補助件数も含まれております。

(4) 除却対策

①毛呂山町不燃化推進事業補助金

令和元年度から第一団地内の老朽建築物の除却等に対して、工事費用の一部を補助する毛呂山町建築物不燃化推進事業補助金制度を開始し、空家等の解消を行いました。

【件数】

年 度	件数
令和元年度	5 件
令和 2 年度	4 件
令和 3 年度	5 件

(5) 予防対策

①空家等の適正な管理を促す文書等の送付

町ホームページ等に、空家等の適正管理に関する啓発を掲載するとともに、地域住民から相談のあった空家等の所有者等に対して、適正管理の依頼文書を送付しました。

また、危険な管理不全空家等の所有者等に対して、税務課との連携により固定資産税の納税通知書に「空家等対策に係わる資料」を同封し、意識啓発に努めました。

②相続おしかけ講座

空家等の発生を予防するため、県主催の「相続おしかけ講座」を地域の集まり等で開催し、相続や認知症への備えについて、司法書士等の専門家が講師となり、参加者に適切な相続対策の周知・啓発を行いました。

【実施状況】

年 度	開催回数	参加者数
令和元年度	5 回	107 名
令和 2 年度	新型コロナ感染拡大防止の為中止	
令和 3 年度	3 回	53 名

4. 毛呂山町の課題

本町の空家等対策を推進する上での現状と課題については、これまでの取組等や一般的に指摘されている空家等の問題等を踏まえ、次のように整理し、課題への対応が必要と考えています。

(1) 空家等の発生予防と適正管理の促進

現 状
<ul style="list-style-type: none">• 本町の空家等の状況は、町内全域に存在している。• 空家等の発生原因は、居住者の転居、相続、施設入所等様々である。• 空家等は個人の財産であり、所有者等が自らの責任により適切に維持管理すべきものだが、空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低く、当事者意識が希薄な所有者等がいる。• 空家等の所有者等が遠方に住んでいる場合、空家等の現状把握や管理が難しく、放置されている空家等もある。• 空家等に関する相談・苦情等は、主に近隣住民から寄せられ、その内容の多くが空家等や敷地内の管理が不適切であるものとなっている。• 空家等の改善を行いたくても、経済的事情等により進まない場合がある。その一方で、空家等にお金をかけたくない等を理由に、管理等に積極的でない所有者等もいる。

課 題
<ul style="list-style-type: none">• 町内全域に対する空家等対策が引き続き求められています。• 空家等の発生原因や所有者等の状況等を踏まえ、地域の実情に応じて対応していく必要があります。• 管理不全な空家等にしないよう、所有者等の問題意識を高め、自ら空家等対策に取り組むよう促す必要があります。• 将来的に空家等にならないように、予防的な観点からの対策を強化する必要があります。• 所有者等が高齢者となっている場合が多いので、適正管理を促す取組と併せて、関係団体や地域、庁内関係課等との更なる連携が必要となっています。

(2) 空家等の利活用促進

現 状
<ul style="list-style-type: none">• 住宅用地の特例による固定資産税の軽減をするため、空家等を解体せず、そのままにしている場合もある。• アンケート調査結果では、建物について「売却したい」が一番多かったが、「貸し出したい」・「物置・倉庫としたい」という回答も多く、利活用を考えている所有者等も多いことがわかる。その一方で、今後の建物について、「わからない」と回答をした所有者等も多にいる。

- 利活用が十分可能な空家等であっても、アンケート調査結果では、「売却したいが売れない」・「売却価格が安い」等、売却に関連した悩みを抱える所有者等もいる。
- アンケート調査結果では、毛呂山町移住定住空き家情報館について、制度自体を知らない所有者等が多いことがわかり、利活用につながらない空家等もある。

課 題
<ul style="list-style-type: none"> • 空家等の期間の長期化により老朽化等が進むことで利活用が困難になることから、所有者等の状況に応じて、早期の利活用を促していく必要があります。 • 適切な相談窓口や空き家情報館の拡充と周知を引き続き行うとともに、関係課及び関係機関との連携の更なる充実が必要となっています。 • 空き家情報館への掲載物件数が少ない状況となっているため、協力不動産事業者に対して、定期的に物件情報の提供依頼等を行うことで、空き家情報館による利活用を促進していく必要があります。 • 利活用を促進するためには、個々の空家等の状況に応じて対応するほか、多様な利活用方法の情報提供等を行っていく必要があります。

(3) 管理不全な空家等の対応

現 状
<ul style="list-style-type: none"> • 空家等の所有者等が高齢者であることが多く、自力での対応が難しい事や、相続等の手続きが行われないまま管理不全となっている空家等がある。 • 遠方に住んでいる所有者等は、維持・管理の負担が大きいことや周辺への影響が分からず放置している空家等がある。 • 所有者等に適正管理の通知や指導等により改善や解体が行われた事例があるが、再三の指導等を行っても空家等に対する意識が低く、改善等がみられない空家等もある。

課 題
<ul style="list-style-type: none"> • 管理不全な空家等にならないように、引き続き早めに対応していく必要があります。所有者等による自主的な解決を促進していく必要があります。 • 管理不全な空家等でも個人の財産であるため、所有者等の責任において改善等を図ることを基本としつつ、所有者等の事情、近隣住民等への影響の範囲と程度、危険の切迫性等に応じて段階的に指導を強化し、自主的な改善を促していく必要があります。 • 再三の指導等に対しても改善等がみられない場合には、関係課や関係団体等と連携し対応するとともに、法に基づく行政措置を行うことも検討する必要があります。

3章 空家等対策に対する基本方針等

1. 基本方針

空家等が発生し放置される要因や空家等から生じる課題は多岐にわたるとともに、その状況に応じて対応は異なります。

本町では、空家等は個人の財産であり所有者等が適切に維持管理する責務があることを前提としつつ、これまで第1次計画に基づき各種対策等を実施し、一定の効果が得られていることから、計画の根幹部分は継続しつつ、次の基本方針を掲げ、空家等の発生段階に応じた空家等対策に向けた取り組みを推進します。

方針1 空家等の発生予防と適正管理の促進

空家等を増やさないためには、既に空家等となっている建物への対策に加え、新たな空家等を発生させないことが必要となります。住まなくなる前から所有者等が相続や登記等について、将来、残された家族等に負担をかけないための準備を進めていくことが重要であることから、空家等の所有者等以外にも、広く空家等の問題を意識してもらい、空家等の発生の抑制に向けた意識づけと啓発に取り組みます。

また、空家等は個人の財産であり空家等の維持管理は、所有者等の責任において行われる必要がありますので、空家等の状況に応じた適切な管理が行えるよう助言等を行っていきます。

さらに、自治会や地域住民等からの情報提供等により、町内の空家等の状況を的確に把握するとともに、自治会等と連携し、空家等になってしまう前の早期対応に努めます。

方針2 空家等の利活用促進

本町には、不動産市場への流通や利活用が可能な空家等も多く存在しています。所有者等の中には空家等の売却等を希望している方が多いことや、空家等の中には有効活用ができるものもあることから、現在実施している毛呂山町移住定住空き家情報館の活用促進・充実を図るほか、空家等の改修補助による移住・定住のための利活用や、商店街等の賑わいの創出と活性化を図るための空き店舗の利活用補助等、多様な利活用方法の情報提供等を行って、空家等の利活用を促進していきます。

また、関係団体等と連携・協力を図り、空家等の利活用に向けた情報提供や相談体制の充実に努めます。

方針3 管理不全な空家等の対応

適切な管理がされず、放置されたままの空家等は、老朽化による屋根や壁等の建築部材の落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれ等、防災・防犯、衛生、景観

等の面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。

そのため、町民の生命、身体または財産に危険が及ぶことを防止するため、応急措置や特定空家等としての措置が必要と判断した場合は、法及び関係法令等に基づき必要な行政措置を講じます。

そのほか、所有者不明の管理不全な空家等が発生した場合には、これらを解消するための手法等を、関係団体・関係機関等と連携を図りながら検討していきます。

2. 空家等対策に関する施策

(1) 空家等の発生予防と適正管理の促進

①町民に対する啓発

今回、実態把握調査で行ったアンケート調査の結果によると、「建物を取得した経緯について教えてください」という設問に対して、「相続した」という回答が約4割を占めておりました。また、「建物が空き家となった理由は」という設問に対して、「相続により取得したが、居住する住宅が他にあったため」という回答が約3割を占めておりました。つまり、空家等となってしまう建物を取得する主な原因は、『相続』であることがわかります。

将来的に空家等を発生させないためには、町民やその家族を含め、現在住んでいる住宅を空家等にしないという「終活」の一環としての自主的な空家等対策の意識づくりについて、啓発や働きかけを行うことが重要となってくると考えられます。

そのため、町ホームページや広報紙、相続おしかけ講座（県主催事業）、町が主催する高齢者を対象とした事業等を活用し、町民やその家族に対して、空家等に関する情報や制度等、特に相続対策の重要性について、周知・啓発に努め、空家等に関する問題意識を高めていくことで、空家等の発生予防に努めます。

②空家等の所有者等に対する啓発

地域住民からの空家等に関する適正管理の依頼や相談等があった場合、所有者等が自ら適切に管理する責任があることも含め、利活用を促すような文書やリーフレット等を発送し、所有者等の空家等に対する問題意識を高め、自主的な問題解決のための啓発に努めます。

また、町が把握している空家等のうち、管理不全な空家等の所有者等に対して、空家等を放置することによる危険性及び所有者等が自ら空家等対策に取り組むような文書、リーフレットや空家等に関する支援制度を紹介する文書等を発送します。加えて、危険な管理不全空家等の所有者等に対しては、税務課との連携により固定資産税の納税通知書に「空家等対策に係わる資料」を引き続き同封します。

なお、遠方に住んでいる方や高齢の方等、空家等の管理が難しい所有者等に対しては、空家等の適正管理に関する協定を締結している毛呂山町シルバー人材センターによる見回り（目視点検）や植木の剪定・除草等の管理業務について紹介を行います。

③相談窓口

空家等の管理や除却等の対策を実施するには、様々な知識が求められ、対応についても状況によって異なるため、地域住民や所有者等からの相談には、総合窓口（生活環境課環境係）のほか、空家等に関する個別具体的な相談等には、関係課への取次ぎや関係機関との協力・連携をしながら、解決への糸口が見つかるように支援していきます。

また、間接的に空家等の発生予防につながる町の移住定住支援制度、空き家改修補助制度や空き店舗利活用制度等について周知する等、利活用を含めた相談対応の充実に努めます。

（２）空家等の利活用促進

①毛呂山町移住定住空き家情報館による利活用の推進

町では、平成30年3月から「公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部」並びに「公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会」の会員で、「毛呂山町空き家利活用促進事業要綱」の趣旨に賛同いただいた町内の協力不動産事業者が取り扱う空き家情報を、毛呂山町移住定住空き家情報館を通じて公開を行っております。

今回、実態把握調査で行ったアンケート調査の結果によると、「毛呂山町移住定住空き家情報館について、制度をご存じでしたか」という設問に対して、「知らなかった」という回答が約8割を占めておりました。また、「毛呂山町移住定住空き家情報館の利用状況について」という設問に対しては、「すでに利用している」と回答した方は0件でした。その一方で、「制度の詳細を知りたい」と回答した方が約5割おり、利活用に関し、本町の空き家情報館に興味がある方がいることもわかりました。加えて、「建物について今後どのようにしたいとお考えですか」という設問に対しては、「売却したい」と回答した方が一番多く、約3割を占めておりました。

そのため、今後、空き家情報館の掲載物件について、関係団体とより一層連携し、利活用が可能な空家等の掲載を促すことにより、登録物件数の増加を図り、現在実施している空き家情報館を充実させることで、利活用を推進します。

②空家等の利活用への支援（町助成事業の活用）

空家等の利活用を促進するため、本町への移住定住または住み替えを希望する方等に対して、「毛呂山町定住促進補助金」制度の周知を行います。この制度は、本町への移住定住の推進とともに、町内空家等の利活用の促進を図るもので、町広報やホームページへの掲載によって周知を行います。また、町内不動産事業者にご協力いただき、支援制度を紹介する文書等を店舗に置かせていただく等して、多くの方の利用につながるよう周知を推進していきます。空家等の利活用については、移住定住施策とともに更なる推進を図っていきます。

また、改修等することによって再生・利活用が可能な空き店舗を使って、新たに事業を営もうとする方等への支援施策である「毛呂山町空き店舗利活用創業チャレンジ

支援補助金」についても、町ホームページ等で周知していきます。

そのほか、空家等が除却された跡地について、他市町村での取組事例等を参考に、本町の実情に合った利活用対策を研究・検討していきます。

③空家等の利活用方法、支援制度に関する情報提供

アンケート調査の結果によると、「建物について今後どのようにしたいとお考えですか」という設問に対して、「わからない」という回答が約2割を占めておりました。

そのため、空家等の利活用方法を知らない所有者等に、相談窓口、リーフレット等の活用や事業者の紹介を行うことで、利活用に関する情報提供及び啓発を促進します。

また、空家等の利活用を実施する場合の改修費用等が負担となっている所有者等へ、町の改修事業補助金制度の案内や、町と空家等の活用についての協定を締結している金融機関相談窓口への案内を行い、利活用を促進します。

そのほか、相続手続き等が障害・問題となり、空家等の利活用に踏み出せないという相続人等もいると考えられますので、関係団体等が実施している相談窓口等を周知・案内することにより、利活用へ向けた障害・問題の解決を促します。

(3) 管理不全な空家等の対応

①適正管理に関する啓発、注意喚起等

職員による空家等実態把握調査や定期的な現地確認により、空家等の状況を把握し、新たに発生した地域環境に影響を及ぼしている管理不全な空家等には、所有者等に対して現況写真等を添付し、定期的に適正な管理を促す通知を送付します。

また、適正管理の通知を送付しても、通知に対する返信や連絡がなかったり、長期にわたって改善されない場合には、所有者等の居宅や所在地が訪問可能な範囲の場合は、所有者等の居宅等に直接伺い、自主的な改善を促していきます。

②応急措置

立入調査等の結果、地域住民の生命、身体、または財産に被害を及ぼすことを避けるため、応急措置の実施がやむを得ないと判断した場合、条例第4条の規定により、原因となっている空家等に必要な措置を講じていきます。この応急措置は、空家等の除却を前提とするものではなく、公益的観点からの「必要最小限」の範囲で行います。

また、所有者等の所在が判明しない等のやむを得ない場合を除き、原則として措置の内容及び費用の徴収等について、あらかじめ所有者等の同意を得るものとします。

③除却に対する支援の拡充を検討

指定した地区内の老朽建築物の除却等に対して、工事費用の一部を補助する「毛呂山町建築物不燃化推進事業補助金制度」を実施しております。また、今後、補助対象地域を限定しない除却支援の補助事業について、他市町村での取組事例等を参考に研究・検討し、除却に対する支援の拡充を図っていきます。

④空家等データベースの整備

空家等対策には、空家等の戸数やその現状把握が必要であることから、今回実施した実態把握調査の結果や地域住民等からの情報等により、継続的に空家等の情報収集を行いながら、空家等データベースの更新を引き続き行っていきます。

また、空家等の所在地について地図への落とし込みを行い、町内空家等の分布状況についても整理を行っていきます。

⑤特定空家等に対する措置

空家等への外観目視や立入調査により、「特定空家等」と判定した空家等の所有者等に対して、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法の規定に則って「助言または指導」から「行政代執行」等までの措置を検討していくこととします。なお、本計画での措置の内容は、あくまでも措置の概要を示したものです。

ア：特定空家の判定方法

特定空家等とは、法第2条第2項にて、

- ・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
- ・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

以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。

毛呂山町では、空家等が上記の状態であると認められ、特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「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）」において、判断の参考基準として示された〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づくチェックリストをもって実施します。

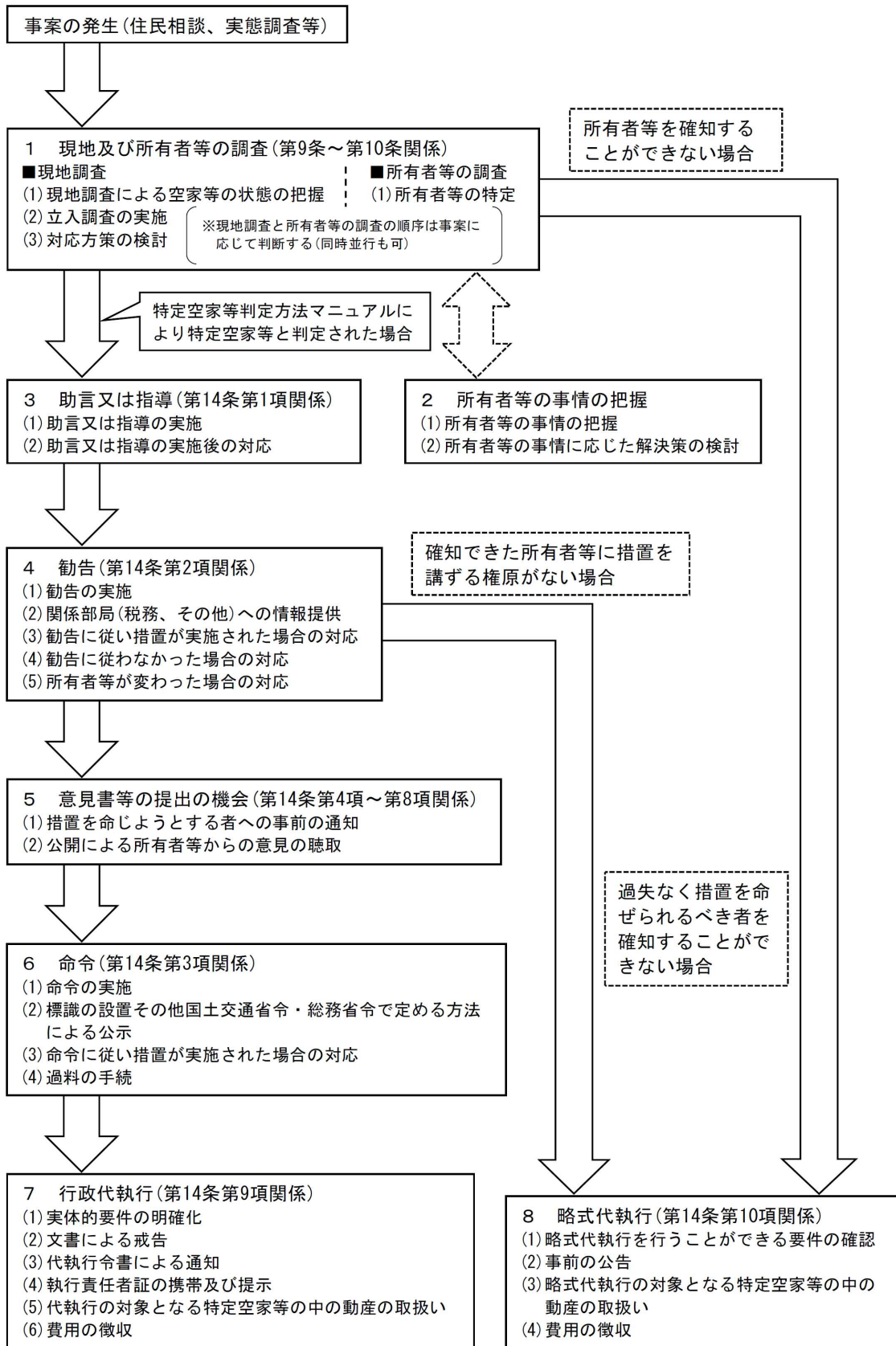
イ：特定空家等に対しての必要な措置を講ずる際の具体的手順

特定空家等への該当の判断は、空家等対策の担当課（生活環境課）による現地調査や空家等の所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行います。特定空家等と判断された空家等は、町が法第14条第1項の規定に基づき助言または指導の措置を講ずることとなります。また、町から法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

空家等対策の担当課による協議の結果、特定空家等に認定すべきと判断した場合、法第7条の規定に基づく協議会である毛呂山町空家等対策協議会において意見を聴取し、同協議会での意見を踏まえ、町が判断することとします。

特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順フローは、次頁のとおりです。

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



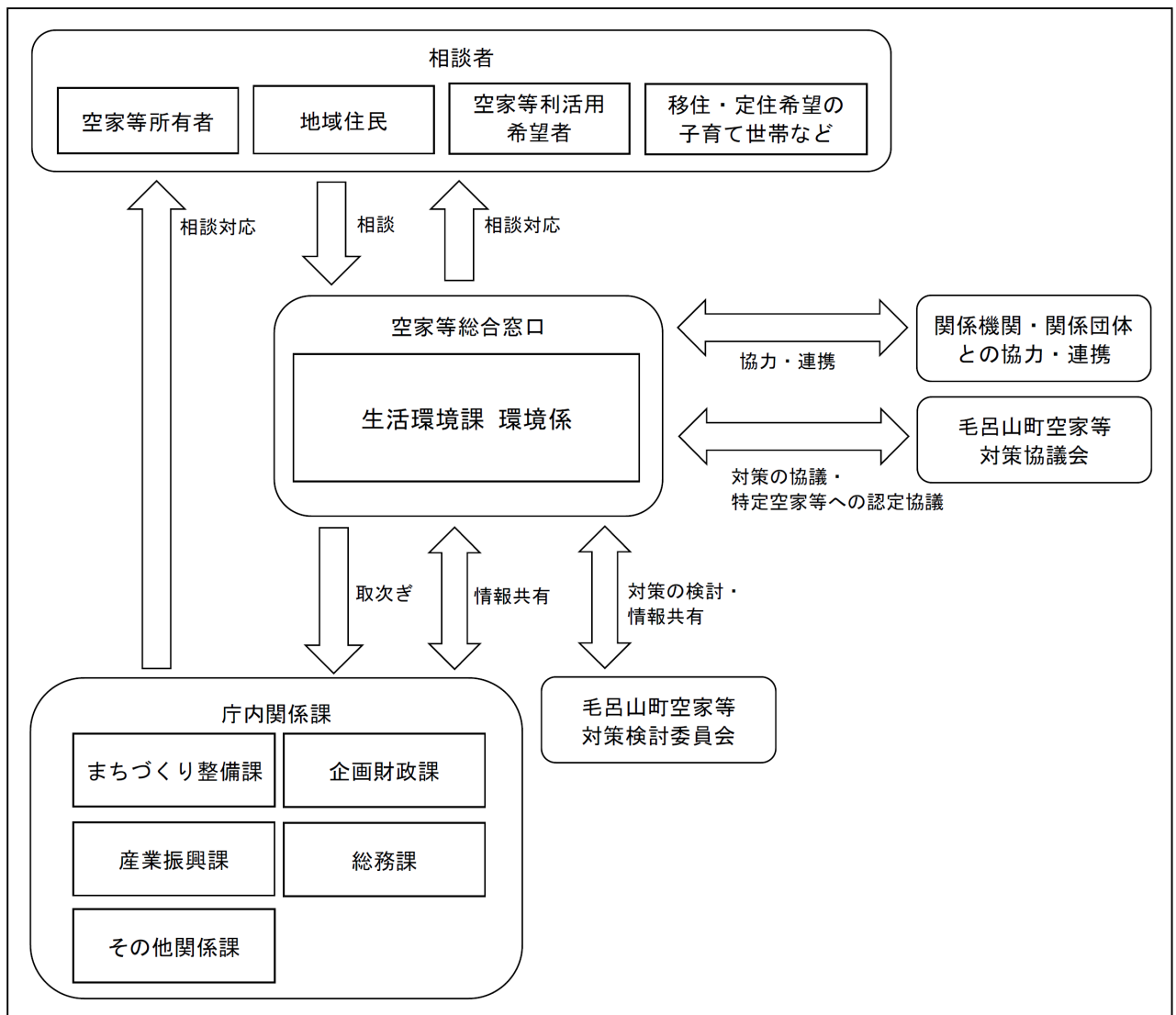
※空家等の具体的な対応については、様々なケースがあることから、個々の対応についても、一様ではありません。それぞれのケースを分析し、どのように対応していくか検討することで、空家等の問題について解決を目指していきます。

4章 空家等対策の実施体制

1. 空家等の相談に対する対応

地域住民等からの空家等に対する苦情や所有者等からの管理や利活用に関する相談等に対応する総合窓口（生活環境課環境係）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、相談内容に応じて関係課への取次ぎや調整を行い、迅速な回答に努めます。

また、町の各担当課において対応が困難な空家等の相談については、専門的な相談窓口の整備を行うとともに、関係機関・関係団体と協力・連携し、空家等対策を講じていきます。



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、関係法令が多岐にわたり、対応のあり方も状況によって異なるため、総合窓口を含めた実施体制の体系化と併せ、その連携を持続的に行えるよう、役割分担の明確化を行うとともに、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていきます。

毛呂山町担当課一覧

空家等に関する対策の実施体制役割	担当課
空家等対策の総合窓口	生活環境課
協議会の開催、連絡調整	
庁舎内検討委員会の開催、連絡調整	
管理不全な空家等に関する事項全般	
防犯上危険な空家等に関する事項全般	
空家等の利活用に関する事項全般	企画財政課
空き店舗等の利活用に関する事項全般	産業振興課
構造上危険な空家等に関する事項全般	まちづくり整備課
跡地利用に関する事項全般	
防災上危険な空家等に関する事項全般	総務課

3. 毛呂山町空家等対策協議会

本町では、空家等対策に関する協議を行うほか、特定空家等の認定等に対する意見の聴取を行うことを目的に、法第7条に定める協議会である「毛呂山町空家等対策協議会」を設置しております。同協議会は、地域住民（自治会区長）・学識経験者・法務関係者等の方を委員として構成しております。

毛呂山町空家等対策協議会 委員構成	
会 長	町長
委 員	毛呂山町議会議員
	地域住民（自治会区長）
	学識経験者（大学教授）
	法務関係者（司法書士）
	不動産関係者（町内不動産業者）
	建築関係者（土地家屋調査士）
	建築関係者（埼玉県川越建築安全センター東松山駐在）
防災関係者（西入間広域消防組合）	

4. 毛呂山町空家等対策検討委員会

本町では、空家等に関する対策及び措置について検討を行うため、「毛呂山町空家等対策検討委員会」を設置しております。同検討委員会は、関係課及び関係機関によって組織し、連携及び情報共有を行うことで、空家等対策を効果的に実施していくことを目的としています。

毛呂山町空家等対策検討委員会 委員構成	
委員 長	副町長
委 員	総務課長
	企画財政課長
	税務課長
	生活環境課長
	産業振興課長
	まちづくり整備課長
	西入間広域消防組合予防課長

5. その他

(1) 国・県との連携

本計画に基づく空家等対策を適切かつ円滑に実施するため、国の空家等対策に関する支援制度等の情報等を把握するとともに、埼玉県空き家対策連絡会議等により情報及び意見交換等の連携を図り、管理不全な空家等の解消や流通可能な空家等の利活用の促進に努めます。

(2) その他

他の自治体での取組事例や支援及び補助制度を参考に、本町の実情にあった支援及び補助制度についても、引き続き研究・検討を行ってまいります。

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)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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るものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞な

く、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修

繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国

土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

毛呂山町空家等の適切な管理に関する条例

平成25年毛呂山町条例第38号

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、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する。

(定義)

第2条 この条例において、使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(情報提供)

第3条 町民（町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。）は、特定空家等を発見したときは、速やかに町長に対し、その情報を提供するものとする。

(応急措置)

第4条 町長は、法第9条の規定による立入調査等の結果、空家等が危険な状態となることが切迫し、人の生命、身体又は財産に危険が及びことを避けるために緊急を要するときは、危険な状態となることを予防するために必要最小限の応急の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じた後に空家等の所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(協力要請)

第5条 町長は、特定空家等を解消するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(空家等対策協議会)

第6条 法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、会長及び委員10人以内をもって組織する。

3 会長は、町長をもって充てる。

4 会長は、会務を総理する。

5 会長に事故あるときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。

6 委員は、町長が委嘱し、又は任命する。

7 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

8 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

9 協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

10 協議会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

11 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

12 協議会の庶務は、生活環境課において処理する。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成28年条例第11号）

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第6条及び次項の規定は、平成28年4月1日から施行する。

(毛呂山町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 毛呂山町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年毛呂山町条例第23号）の一部を次のように改正する。

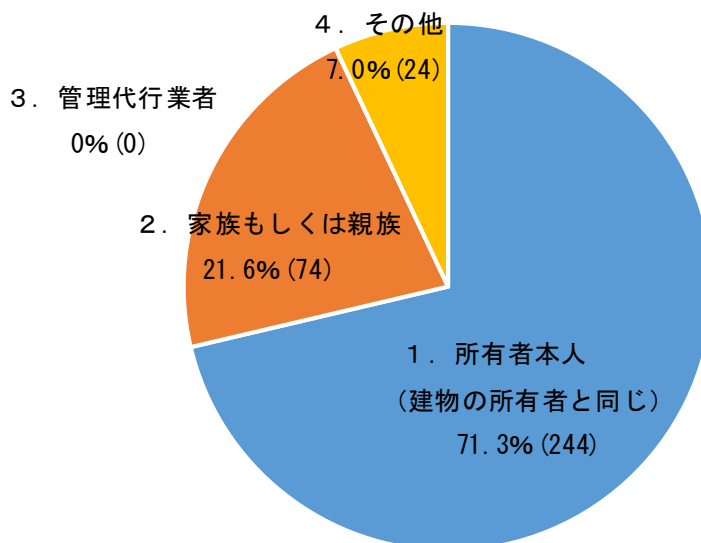
〔次のよう〕略

実態把握調査（アンケート調査）結果

- 比率はすべて百分率で表し、少数点以下第2位を四捨五入して算出しています。このため、百分率の合計が100.0%にならないことがあります。
- 各表の比率は回答数を母数とした割合を示しています。
- 各グラフ中、比率後の（ ）内は各項目の回答数となります。
- アンケートの提出があっても、未回答の設問もあったため、回答合計が343件と異なる場合があります。

問1 アンケートにお答えいただいている方と、建物の所有者との関係は、次のどれですか。（1つだけに○）

回答項目	件数	割合
1. 所有者本人（建物の所有者と同じ）	244	71.3%
2. 家族もしくは親族	74	21.6%
3. 管理代行業者	0	0.0%
4. その他	24	7.0%
回答合計	342	99.9%



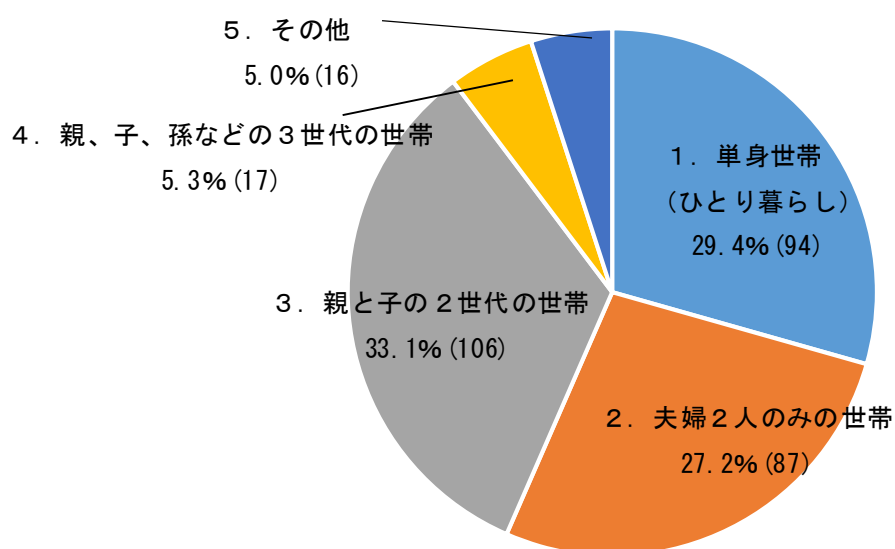
「その他」の主な記載内容

- 成年後見人（保佐人）
- 売却済（アンケート回答時点）
- 相続代理人
- 解体済（アンケート回答時点）

- 「所有者本人」が約7割と最も多く、その次に「家族もしくは親族」が約2割となっています。建物所有者が回答者である割合が最も高いため、建物所有者への啓発を引き続き行うことが、今後も重要であると考えられます。

問2 建物の所有者の方の世帯構成について教えてください。(1つだけに○)

回答項目	件数	割合
1. 単身世帯(ひとり暮らし)	94	29.4%
2. 夫婦2人のみ世帯	87	27.2%
3. 親と子の2世代の世帯	106	33.1%
4. 親、子、孫などの3世代の世帯	17	5.3%
5. その他	16	5.0%
回答合計	320	100.0%



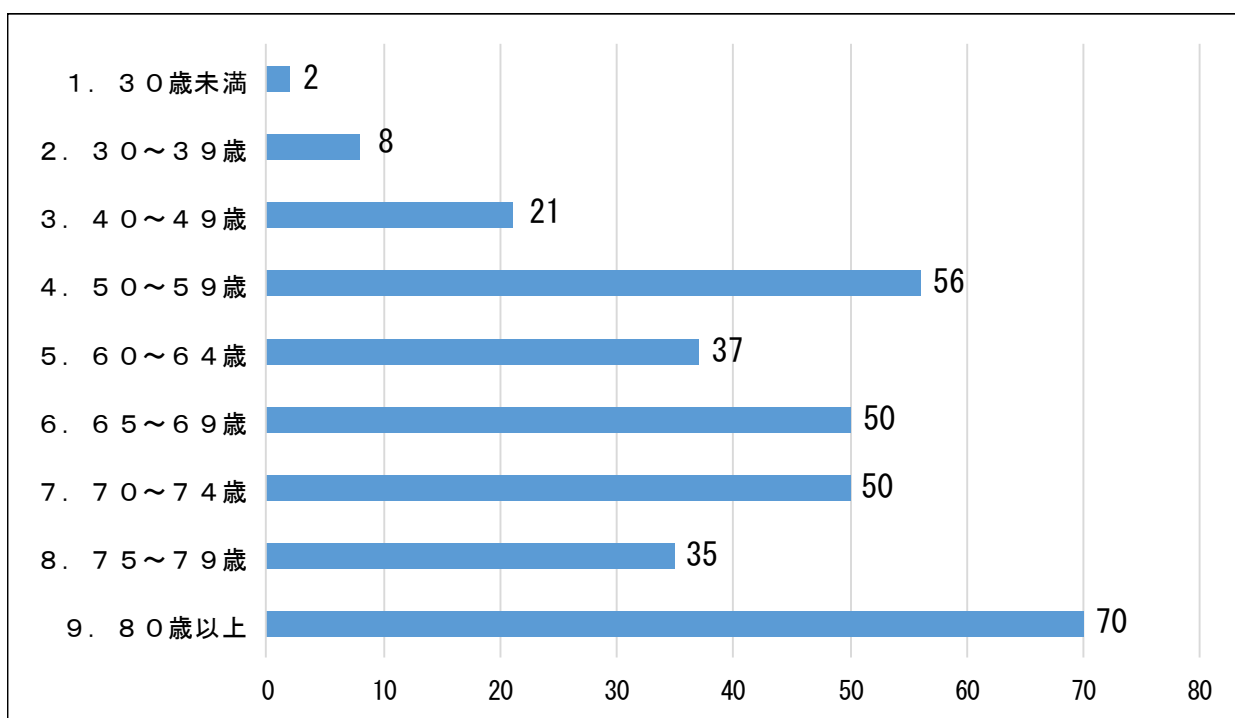
「その他」の主な記載内容

- ・法人
- ・死亡

・「親と子の2世代の世帯」であるという回答が最も多いですが、「単身世帯」と「夫婦2人のみ世帯」という回答についても同程度の割合を占めています。

問3 建物の所有者の方の年齢について教えてください。(あてはまるものすべてに○)

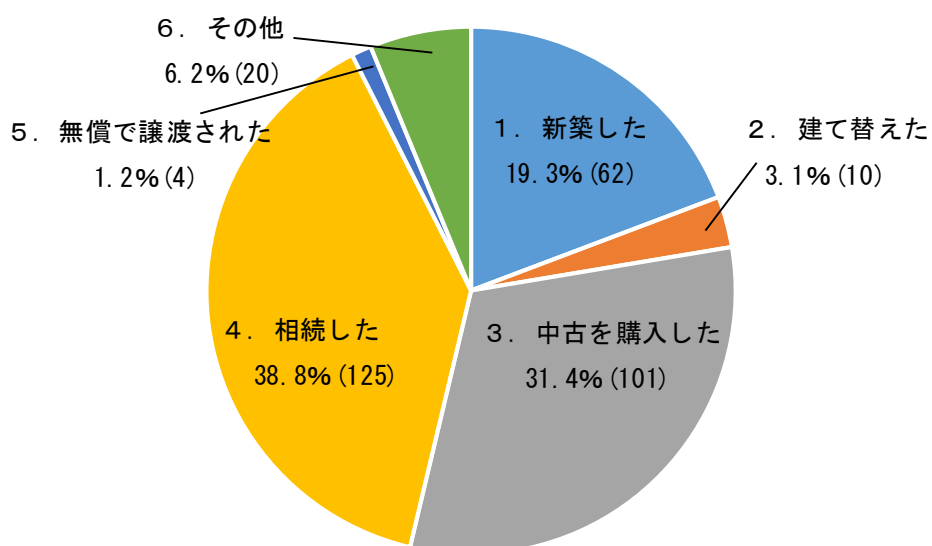
回答項目	件数	割合
1. 30歳未満	2	0.6%
2. 30～39歳	8	2.4%
3. 40～49歳	21	6.4%
4. 50～59歳	56	17.0%
5. 60～64歳	37	11.2%
6. 65～69歳	50	15.2%
7. 70～74歳	50	15.2%
8. 75～79歳	35	10.6%
9. 80歳以上	70	21.3%
回答合計	329	99.9%



- 60歳以上の割合が全年齢の約7割を占めており、その中でも特に「80歳以上」の割合が高く、今後、建物を管理する人の高齢化がより一層懸念されます。

問4 建物を取得した経緯について教えてください。(1つだけに〇)

回答項目	件数	割合
1. 新築した	62	19.3%
2. 建て替えた	10	3.1%
3. 中古を購入した	101	31.4%
4. 相続した	125	38.8%
5. 無償で譲渡された	4	1.2%
6. その他	20	6.2%
回答合計	322	100.0%

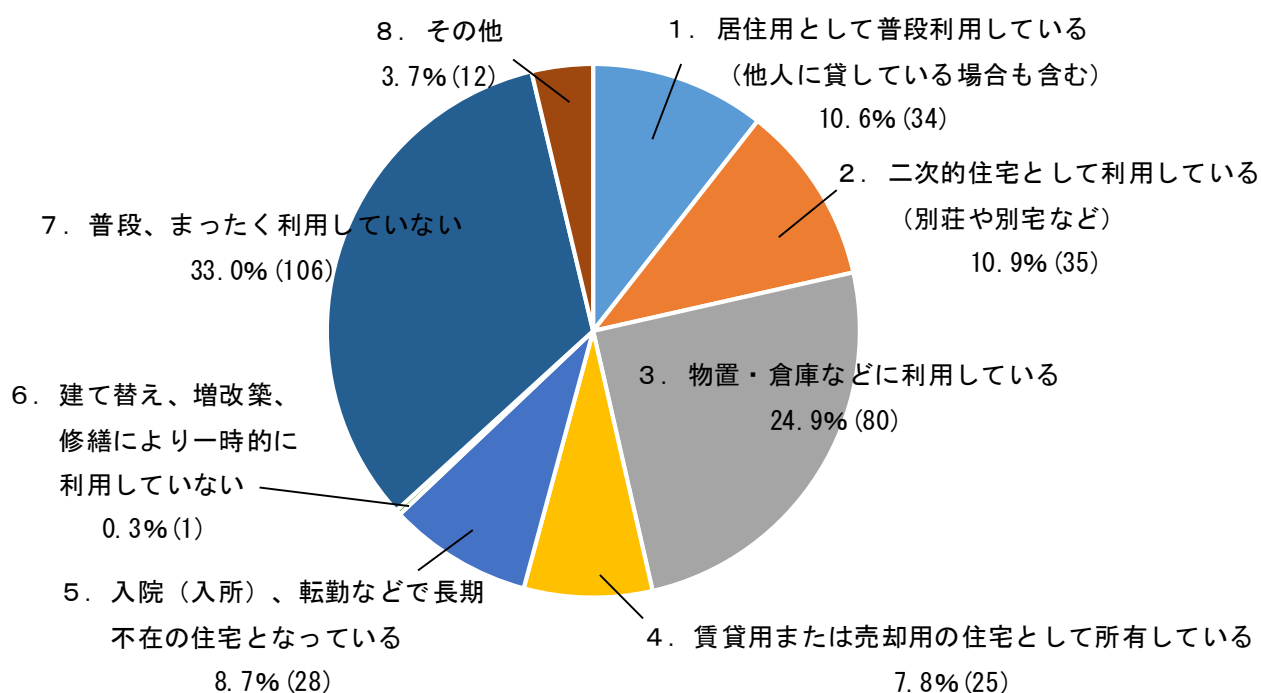


「その他」の主な記載内容
 ・相続未確定など、相続関連の回答

・「相続した」が約4割と最も多く、家族の死亡による建物の取得が多いことが分かります。その一方で、「新築した」、「建て替えた」、「中古を購入した」を合わせると、5割を超えており、所有者の意思で取得していることの方が多いことも分かりました。

問5 建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

回答項目	件数	割合
1. 居住用として普段利用している(他人に貸している場合も含む)	34	10.6%
2. 二次的住宅として利用している(別荘や別宅など)	35	10.9%
3. 物置・倉庫などに利用している	80	24.9%
4. 賃貸用または売却用の住宅として所有している	25	7.8%
5. 入院(入所)、転勤などで長期不在の住宅となっている	28	8.7%
6. 建て替え、増改築、修繕により一時的に利用していない	1	0.3%
7. 普段、まったく利用していない	106	33.0%
8. その他	12	3.7%
回答合計	321	99.9%

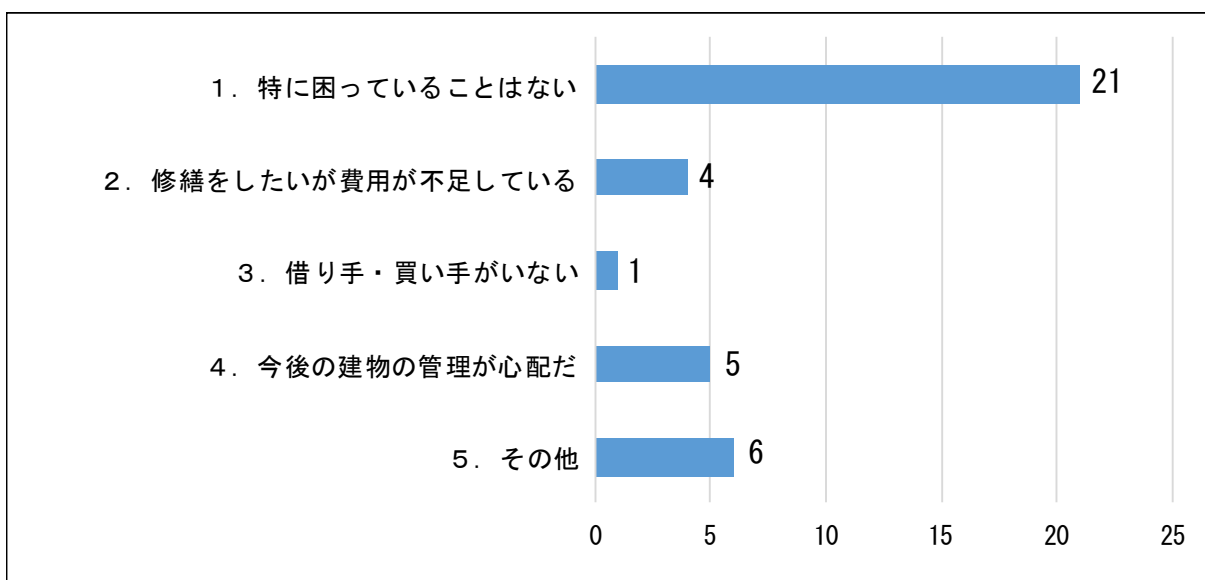


「その他」の主な記載内容
 ・解体(解体予定)

・「普段、まったく利用していない」が約3割と最も多く、その次に「物置・倉庫などに利用している」が約2割となっています。利用目的がない建物が多いということは、所有者の管理意識の低下が懸念されます。

問6 問5で「1. 居住用として普段利用している（他人に貸している場合も含む）」と回答された方にお聞きします。お住まいの中でお困りの点はありますか。
（あてはまるものすべてに○）

回答項目	件数	割合
1. 特に困っていることはない	21	56.8%
2. 修繕をしたいが費用が不足している	4	10.8%
3. 借り手・買い手がいない	1	2.7%
4. 今後の建物の管理が心配だ	5	13.5%
5. その他	6	16.2%
回答合計	37	100.0%



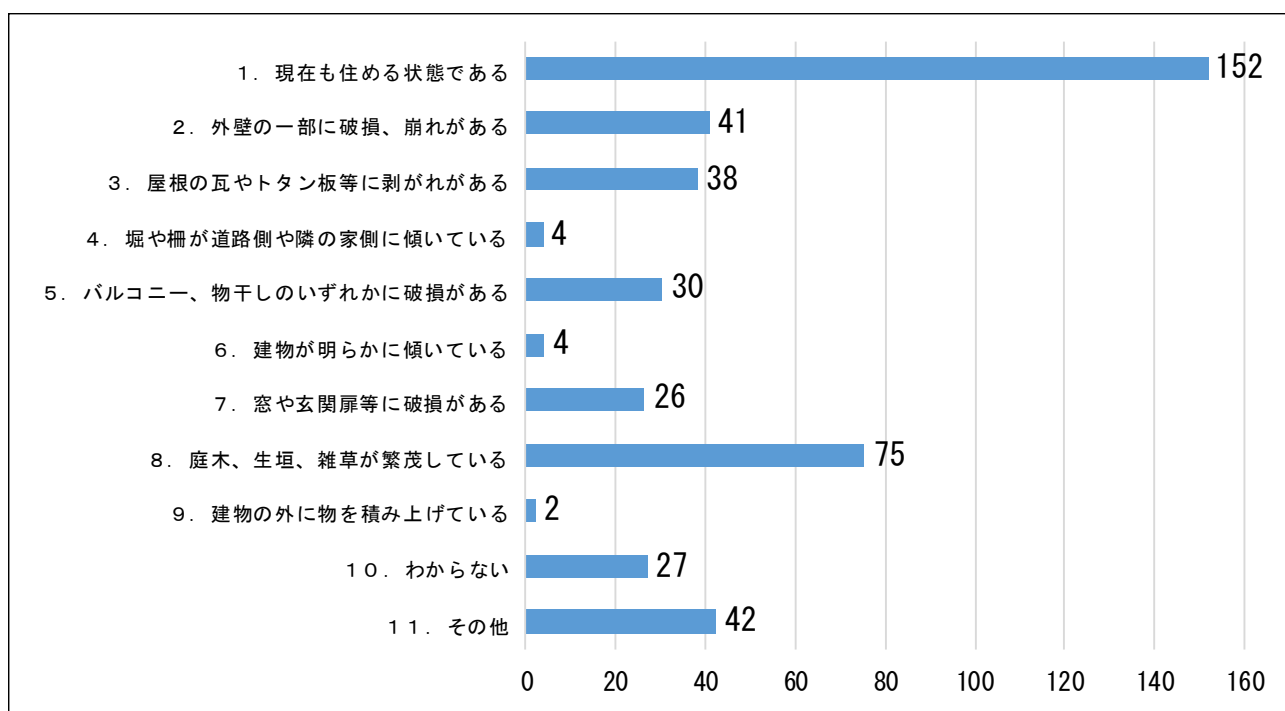
「その他」の主な記載内容

- 居住者が高齢のため、将来的に心配
- 入居者はいるが、空き家となった時が心配
- 階段が急で足腰に負担がかかる恐れがある

• 「特に困っていることはない」が約6割と最も多い。その一方で、「今後の建物の管理が心配だ」や「その他」に記載のあった内容から、将来的に建物の管理を心配する回答も約3割あるため、それらが空き家等にならないような対策が必要と考えられます。

問7 建物は「現在どのような状況」ですか。(あてはまるものすべてに○)

回答項目	件数	割合
1. 現在も住める状態である	152	34.5%
2. 外壁の一部に破損、崩れがある	41	9.3%
3. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある	38	8.6%
4. 堀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	4	0.9%
5. バルコニー、物干しのいずれかに破損がある	30	6.8%
6. 建物が明らかに傾いている	4	0.9%
7. 窓や玄関扉等に破損がある	26	5.9%
8. 庭木、生垣、雑草が繁茂している	75	17.0%
9. 建物の外に物を積み上げている	2	0.5%
10. わからない	27	6.1%
11. その他	42	9.5%
回答合計	441	100.0%



「その他」の主な記載内容

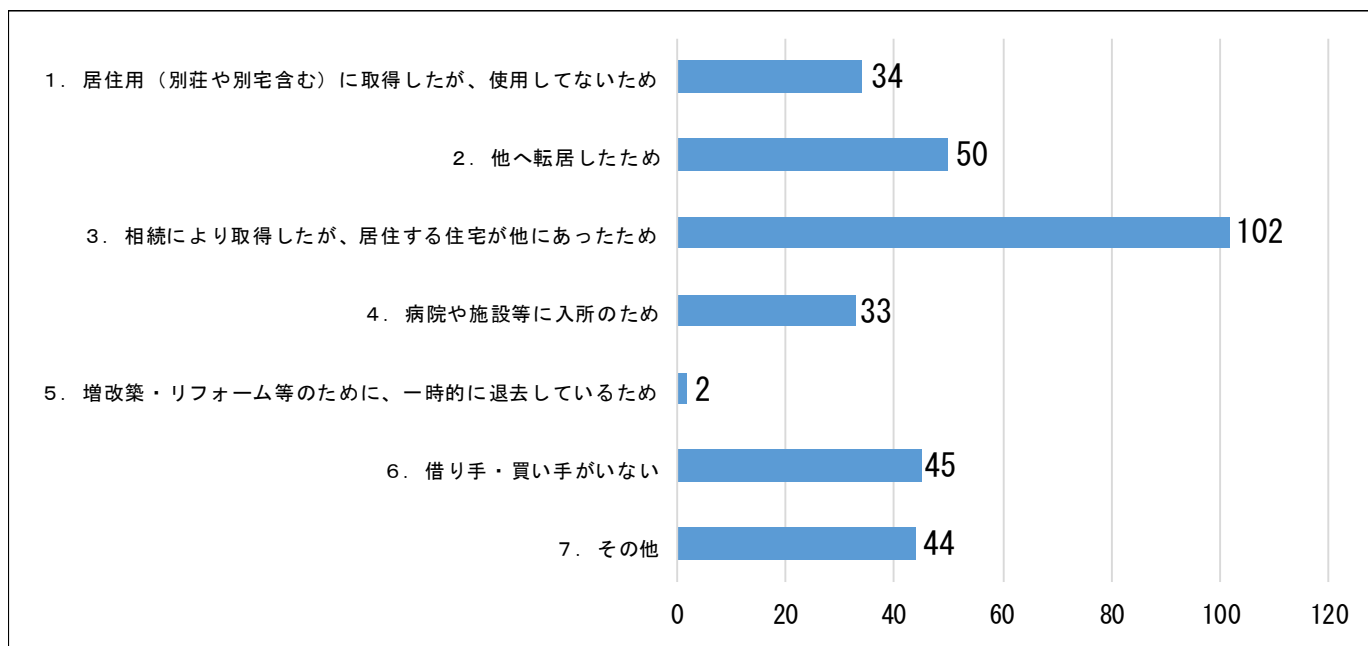
- ・床、畳が傷んでいる
- ・水道、ガス、給湯器等の設備が壊れている

- ・「現在も住める状態である」が約3割と最も多い。その次に「庭木、生垣、雑草が繁茂している」が約2割となっています。

問8 建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。

(あてはまるものすべてに○)

回答項目	件数	割合
1. 居住用（別荘や別宅含む）に取得したが、使用していないため	34	11.0%
2. 他へ転居したため	50	16.1%
3. 相続により取得したが、居住する住宅が他にあったため	102	32.9%
4. 病院や施設等に入所のため	33	10.6%
5. 増改築・リフォーム等のために、一時的に退去しているため	2	0.6%
6. 借り手・買い手がいない	45	14.5%
7. その他	44	14.2%
回答合計	310	99.9%



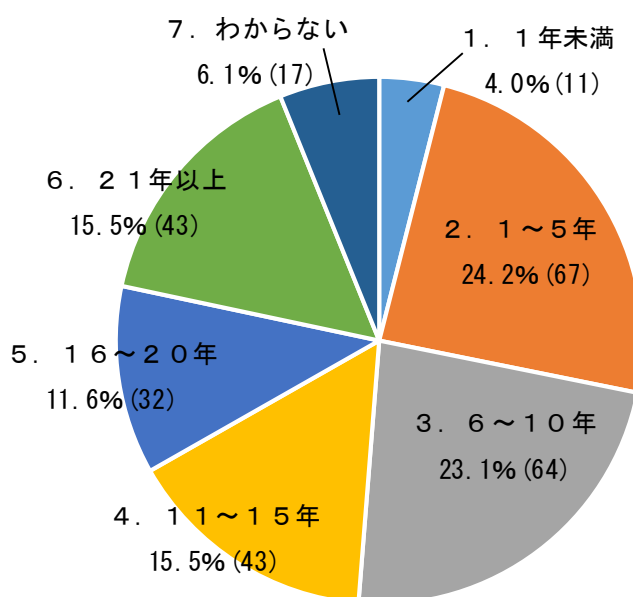
「その他」の主な記載内容

・居住者の死亡 ・相続の難航 ・隣の空き家を購入 ・物置として購入

・「相続により取得したが、居住する住宅が他にあったため」が約3割と最も多く、その次に「他へ転居したため」が多くなっています。問4の取得理由であった「相続した」が、やはり空き家等になる要因として最も多いことが分かりました。

問9 建物を「居住用として使用・利用しなくなり」どのくらい経ちますか。
(1つだけに○)

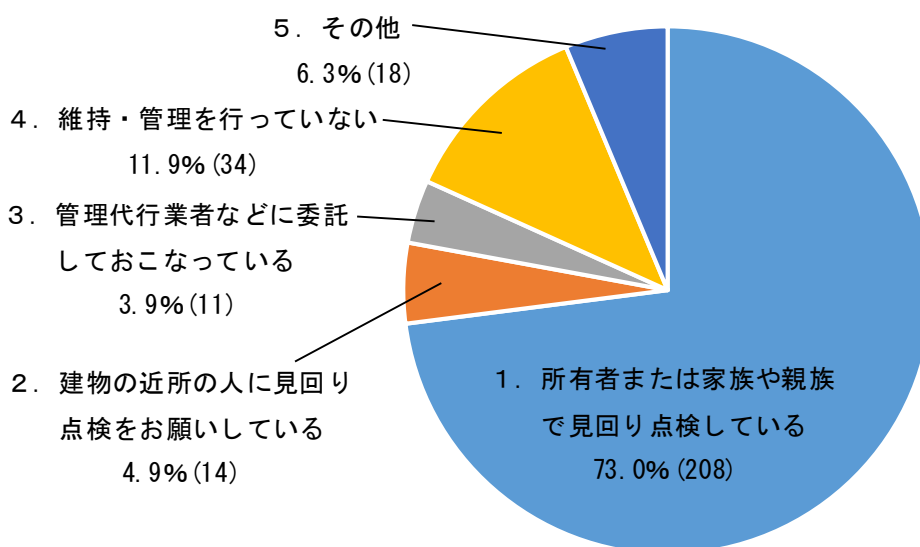
回答項目	件数	割合
1. 1年未満	11	4.0%
2. 1～5年	67	24.2%
3. 6～10年	64	23.1%
4. 11～15年	43	15.5%
5. 16～20年	32	11.6%
6. 21年以上	43	15.5%
7. わからない	17	6.1%
回答合計	277	100.0%



・「1～5年」が約2割と最も多く、その次に同じくらいの割合で「6～10年」が多くなっています。空き家等となってから、比較的年数が経っていない建物が多いので、それが長期化しないような対策が必要と考えられます。

問10 建物または敷地の「維持・管理」はどのようにしていますか。(1つだけに○)

回答項目	件数	割合
1. 所有者または家族や親族で見回り点検している	208	73.0%
2. 建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	14	4.9%
3. 管理代行業者などに委託しておこなっている	11	3.9%
4. 維持・管理を行っていない	34	11.9%
5. その他	18	6.3%
回答合計	285	100.0%



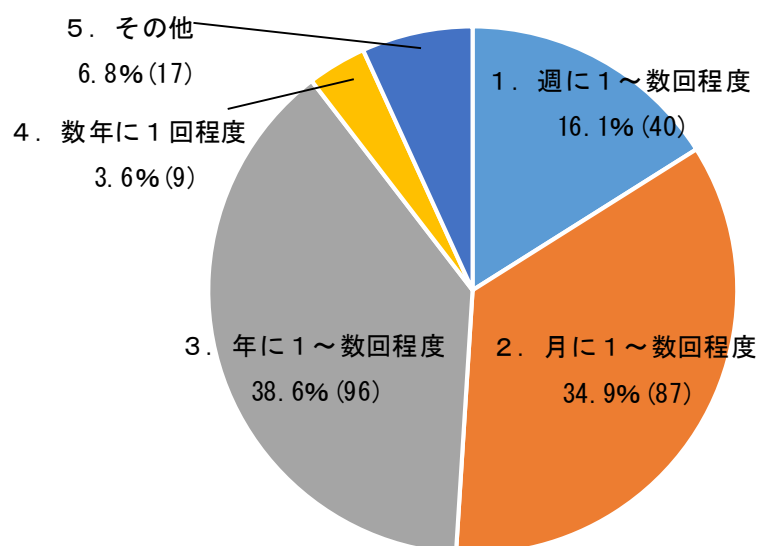
「その他」の主な記載内容

- ・造園業者に依頼
- ・シルバー人材センターに依頼

・「所有者または家族や親族で見回り点検している」が約7割と最も多く、その頻度は別としても点検されている空き家等の割合が多数を占めています。しかし、「維持・管理を行っていない」という回答が約1割あり、管理不全となりうる空き家等の存在に懸念があります。

問11 建物または敷地の「維持・管理」はどのくらいの「頻度」で行っていますか。
(1つだけに○)

回答項目	件数	割合
1. 週に1～数回程度	40	16.1%
2. 月に1～数回程度	87	34.9%
3. 年に1～数回程度	96	38.6%
4. 数年に1回程度	9	3.6%
5. その他	17	6.8%
回答合計	249	100.0%



「その他」の主な記載内容

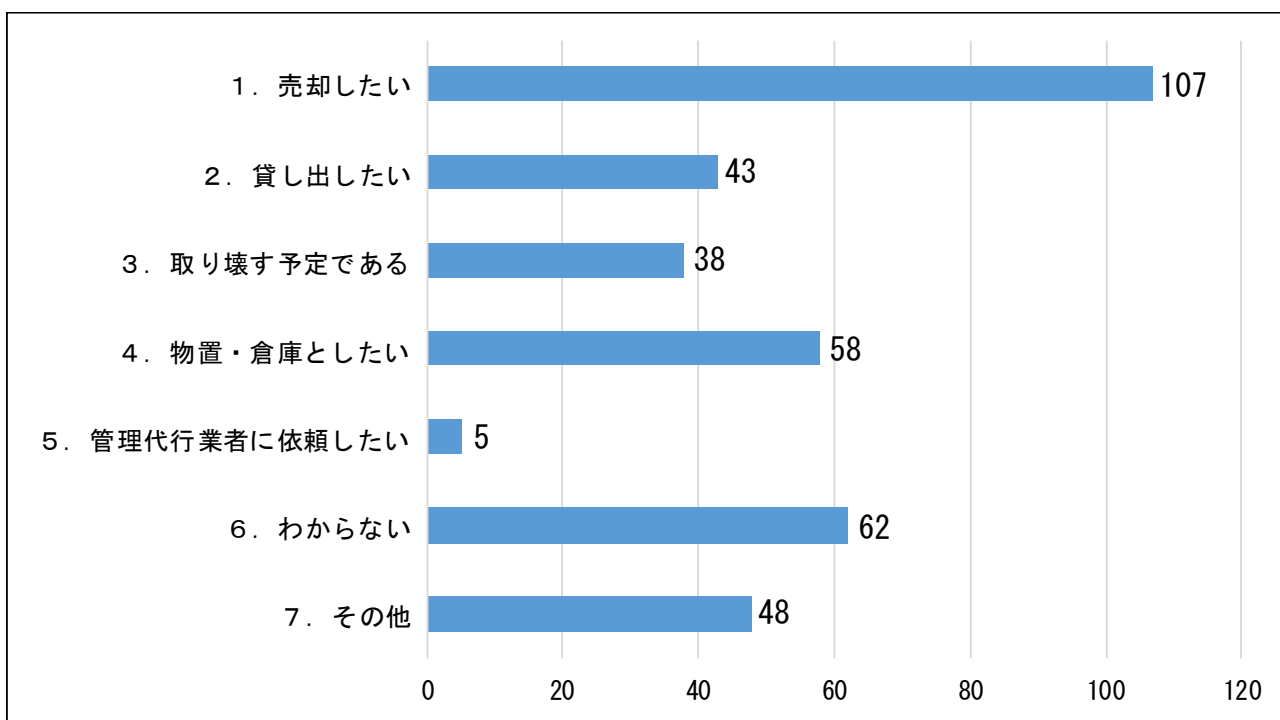
- ・毎日
- ・問題が起きたとき

・「年に1～数回程度」が約4割と最も多いですが、その次に「月に1～数回程度」が約3割となり、「週に1～数回程度」が約2割となっています。そのため、全体の半数以上は、最低でも月に1回以上は維持・管理をしていることが分かりました。

問12 建物について今後どのようにしたいとお考えですか。

(あてはまるものすべてに○)

回答項目	件数	割合
1. 売却したい	107	29.6%
2. 貸し出したい	43	11.9%
3. 取り壊す予定である	38	10.5%
4. 物置・倉庫としたい	58	16.1%
5. 管理代行業者に依頼したい	5	1.4%
6. わからない	62	17.2%
7. その他	48	13.3%
回答合計	361	100.0%



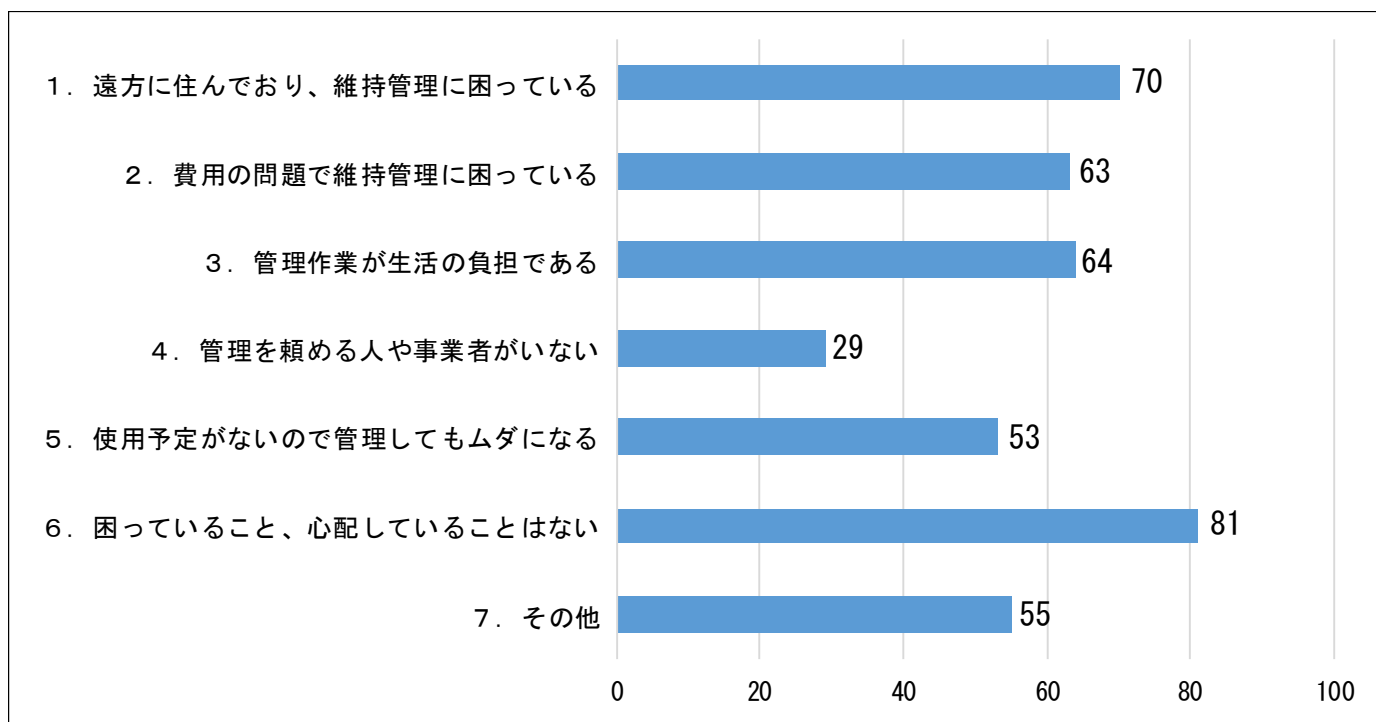
「その他」の主な記載内容

- 二次的住宅（別荘・別宅）として使いたい
- 現状のまま
- 親が存命の間は管理を続ける
- 検討、相談中

・「売却したい」が約3割と最も多いですが、その次に多いのが「わからない」の約2割となっています。「売却したい」、「取り壊す予定である」を合わせると、約4割の人が所有する空き家等に対して積極的な意識を持っていると考えられます。しかし、約2割の人については「わからない」ということであり、こうした人への啓発が重要となると考えられます。

問13 建物の今後を考える上で「困っていること」、「心配していること」はありますか
(あてはまるものすべてに○)

回答項目	件数	割合
1. 遠方に住んでおり、維持管理に困っている	70	16.9%
2. 費用の問題で維持管理に困っている	63	15.2%
3. 管理作業が生活の負担である	64	15.4%
4. 管理を頼める人や事業者がない	29	7.0%
5. 使用予定がないので管理してもムダになる	53	12.8%
6. 困っていること、心配していることはない	81	19.5%
7. その他	55	13.3%
回答合計	415	100.1%



「その他」の主な記載内容

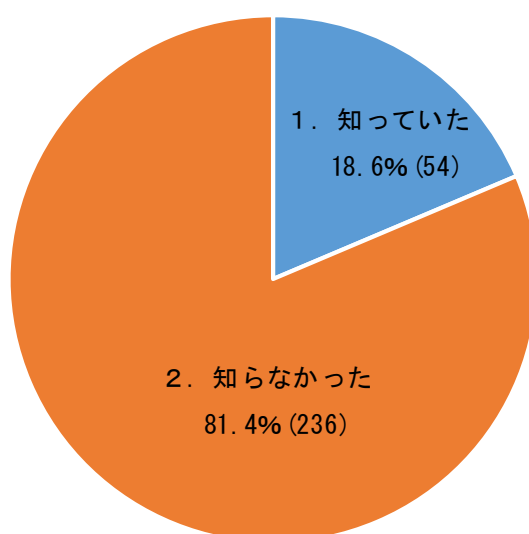
- 売却したいが売れない。
- 売却価格が安い
- 売却したいがローンが残る など売却に関連した回答

・「困っていること、心配していることはない」が約2割と最も多く、その次に「遠方に住んでおり、維持管理に困っている」が2割弱となっています。

「遠方に住んでおり、維持管理に困っている」、「費用の問題で維持管理に困っている」、「管理作業が生活の負担である」を合わせると、約半数の人が、維持・管理について何かしらの悩みを持っていることが分かります。

問14 毛呂山町移住定住空き家情報館（空き家バンク）について、制度をご存じでしたか。（1つだけに○）

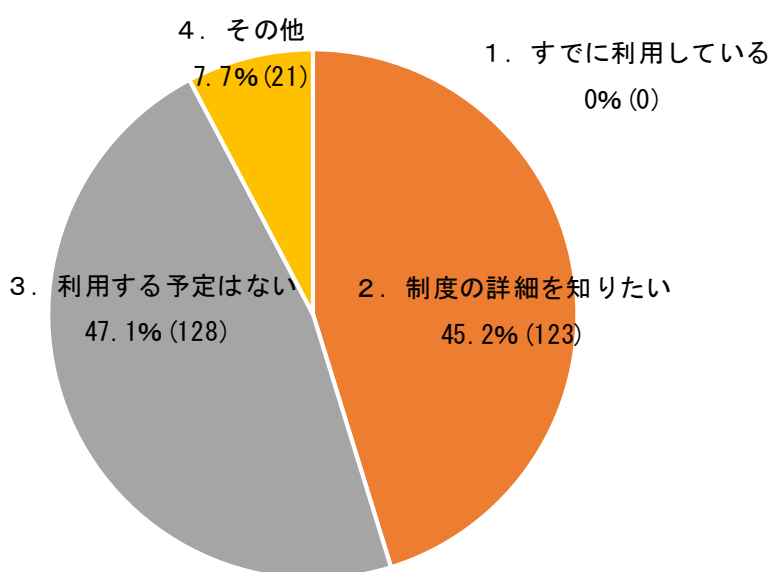
回答項目	件数	割合
1. 知っていた	54	18.6%
2. 知らなかった	236	81.4%
回答合計	290	100.0%



・「知らなかった」が約8割という回答結果でした。

問15 毛呂山町移住定住空き家情報館（空き家バンク）の利用状況について。
（1つだけに〇）

回答項目	件数	割合
1. すでに利用している	0	0.0%
2. 制度の詳細を知りたい	123	45.2%
3. 利用する予定はない	128	47.1%
4. その他	21	7.7%
回答合計	272	100.0%



「その他」の主な記載内容
 ・わからない ・考えたくない ・考え中

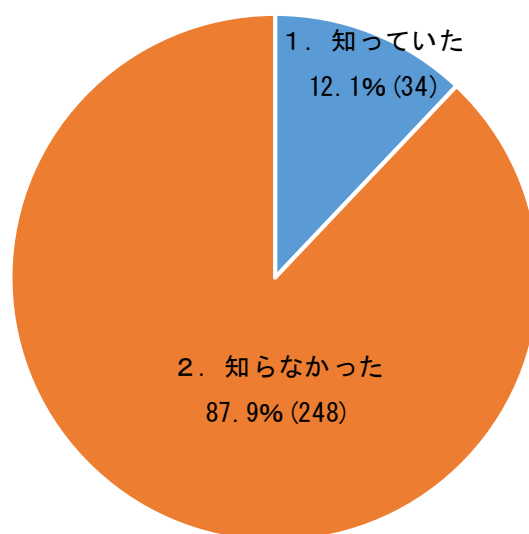
・「利用する予定はない」と「制度の詳細を知りたい」という回答が、同程度の割合を占めています。

【参考】空き家情報館とは
 「毛呂山町移住定住空き家情報館」は、公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部、並びに公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の会員で、「毛呂山町空き家利活用促進事業要綱」の趣旨に賛同いただいた町内事業者が取り扱う空き家情報を、移住・定住総合ポータルサイト「ちょうどいい毛呂山」を通じて公開し、毛呂山町内の空き家の有効利用を図るとともに、空き家の解消及び移住定住人口の増加による地域の活性化を図ることを目的に町内の空き家情報を提供するものです。

毛呂山町 企画財政課 企画係.” 空き家情報館”.毛呂山町.2021-12-23
<https://www.town.moroyama.saitama.jp/soshikikarasagasu/kikakuzaiseika/kikakukakari/ijuteijushien/2921.html>

問16 所有している空き家が「特定空家等」と認定され、必要な措置を講じなければ、固定資産税の特例措置から除外され、固定資産税が高くなることをご存じでしたか。(1つだけに○)

回答項目	件数	割合
1. 知っていた	34	12.1%
2. 知らなかった	248	87.9%
回答合計	282	100.0%



・「知らなかった」が約9割という回答結果でした。

【参考】住宅用地の特例

宅地のうち住宅用地については、固定資産税・都市計画税の課税標準額に対する特例措置が設けられています。

(地方税法第349条の3の2、地方税法第702条の3)

第2次 毛呂山町空家等対策計画

毛呂山町役場 生活環境課 環境係

〒350-0493

埼玉県入間郡毛呂山町中央2丁目1番地

電話：049-295-2112

FAX：049-295-0771

ホームページ：<https://www.town.moroyama.saitama.jp>

Eメール：seikatsu@town.moroyama.lg.jp