

吉岡町空家等対策計画 概要版

第1章 計画の趣旨

1. 計画の目的

本計画は、安全で安心な地域社会の実現に寄与すること及び吉岡町の空家等対策の取組みを明確にし、総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

2. 計画の位置付け

本計画は空家法に基づき定めるもので、「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」、「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）」に即して、策定する計画です。また、策定にあたり、吉岡町の各種関連計画と整合を図ります。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和6（2024）年から令和10（2028）年までの**5年間**とします。

○対象地区

吉岡町全域

○用語

【空家等】

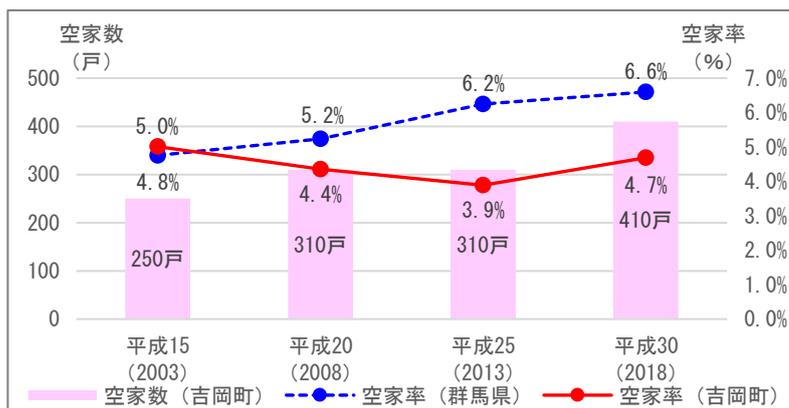
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

第2章 吉岡町の現状と課題

1. 空家等の現状

平成30（2018）年に行われた住宅・土地統計調査（総務省）の結果における空家数は410戸で、平成25（2013）年の310戸に比べ**100戸増加**しました（増加率は32.3%）。

空家率については、平成15（2003）年から減少傾向で、平成25（2013）年では3.9%でしたが、平成30（2018）年では**4.7%に増加**しています。



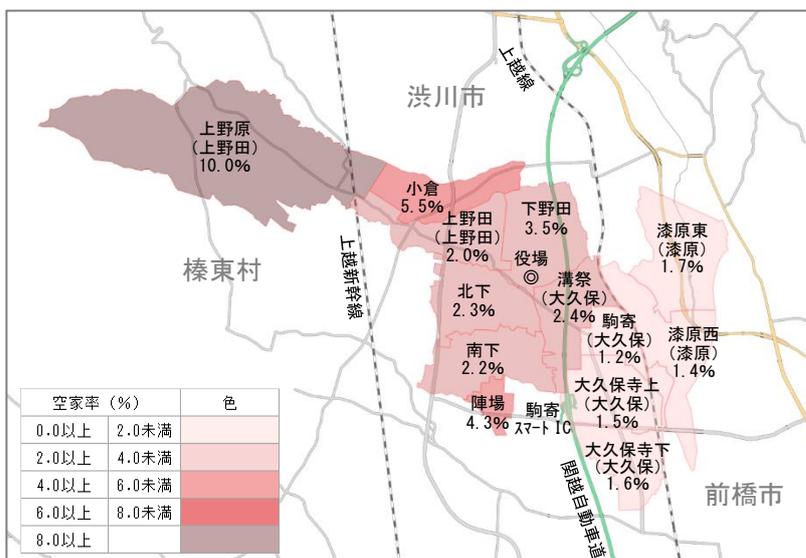
出典：住宅・土地統計調査 各年10月1日時点（総務省）

2. 空家等の調査

令和4（2022）年度に空家等実態調査を実施しました。

前回調査を行った平成29年度と令和4年度の実態調査結果を比較したところ、空家等と判断される建築物等は220戸から301戸と**81戸増加**し約1.4倍となりました。

空家等は、町内全域で確認されているものの、地区によって空家等の分布に違いがあります。空家等の所在地を自治会別に集計した結果、空家率が最も高いのは上野原地区で10.0%、次が小倉地区5.5%、陣場地区4.3%の順となっています。



出典：国土地理院 GSI HOME PAGE
(<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>, <https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)
e-Stat 統計地理情報システム 2020年 国勢調査 小地域（町丁・字等）世界側地系緯度経度

3. 空家等対策における課題

現状や調査等の結果を踏まえると、空家等対策を実施する上で、次の課題があると考えられます。

(1) 様々な 相談への対応	(2) 空家等の 実態変化	(3) 所有者不明 土地等の発生	(4) 住環境の 悪化	(5) 都市機能の 悪化	(6) 地域 コミュニティの 崩壊	(7) 空家等の 増加	(8) 単身高齢者 世帯等住宅の 増加 (空き家予備軍)
----------------------	---------------------	------------------------	-------------------	--------------------	----------------------------	-------------------	--

第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針

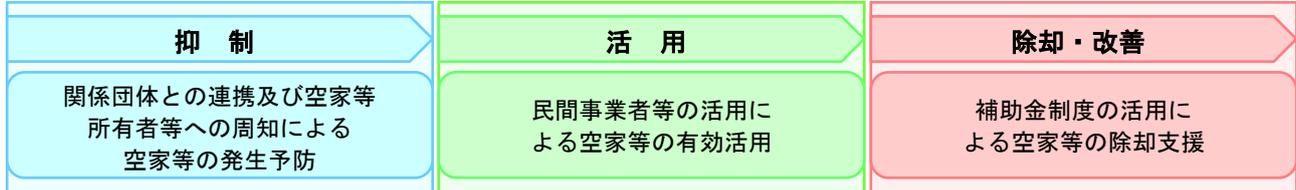
1. 本計画の目標

空家等が危険な状態になる前の早期発見や、空き家予備軍となる住宅居住者への様々な周知、関係団体との連携体制の整備、民間事業者との連携による空家等の活用促進を図ることで、地域住民の生活環境の確保と安全・安心な暮らしの継続化を目指します。総務省が5年周期で行う住宅・土地統計調査による空家率を前回調査結果以下とすることを目指します。

【目 標】 地域住民の生活環境の保全と安全・安心な暮らしの継続化
【成果指標】 住宅・土地統計調査による空家率 **4.7%**以下

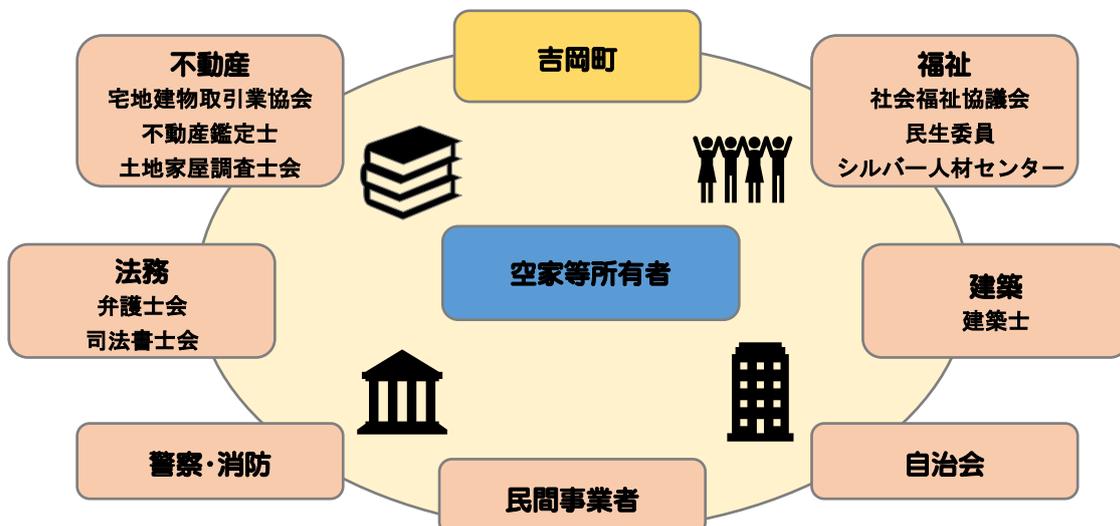
2. 基本的な方針

空家等の対策として、所有者等の管理責任を前提としつつ、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、次の3つの段階ごとに、空家等対策の基本的な方針を定めます。



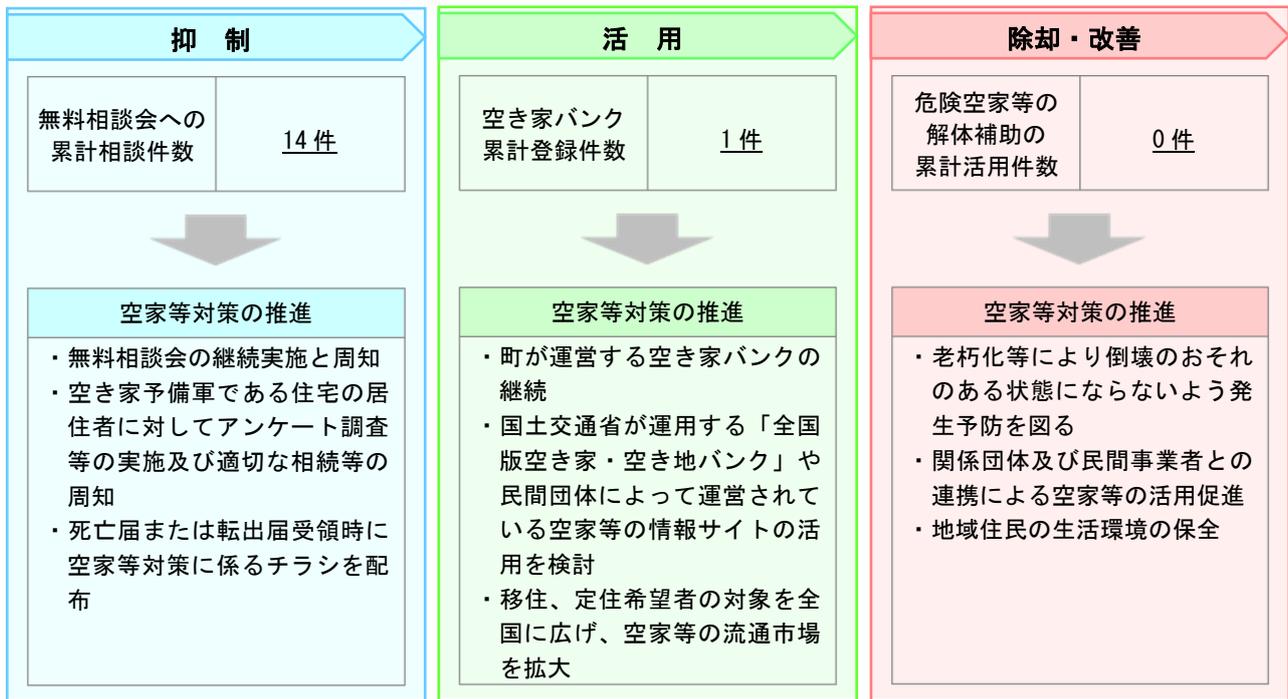
3. 取組体制

空家等に関する相談内容は、所有者等による空家等の管理や今後の利活用の方針、相続、登記に関するもの等、多岐にわたります。吉岡町では、住民等からの空家等に関する相談に対して、内容に応じて関係団体と連携を図り、総合的な空家等対策に努めます。



4. 対策の推進

本計画を策定した平成 30（2018）年度から令和 4（2022）年度における 5 年間の対応件数は次のとおりです。今後さらに総合的な空家等対策を推進させます。



5. 実施体制

空家等対策については、建設課（都市建設室）を中心に推進していきます。空家等に関する問題は多岐にわたるため、庁内担当部署の連携体制を構築することで、空家等問題の早期解消を図ります。

対応事項	担当部署
空家法に関すること	建設課（都市建設室）
建物に関すること（建物の老朽や腐朽など）	
空家等の利活用に関すること	
道路管理に関すること	建設課（用地管理室）
火災・防犯に関すること	総務課（協働安全室）
衛生に関すること（不法投棄、衛生害虫、ねずみなど）	住民課（住民環境室）
樹木の繁茂等に関すること	
固定資産税に関すること	税務会計課（税務室）

6. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければなりません。吉岡町では、ホームページや回覧板等で空家等対策に関する情報を随時提供するとともに、適切な維持管理のための指導、助言等を行い、空家等所有者等に対して意識の向上を図るとともに、所有者不明の空家等についても、不全のまま放置されることを防止します。

7. 特定空家等に対する措置

老朽化等により倒壊のおそれのある空家等（昭和 56（1981）年 5 月以前に建てられた新耐震基準に適合していない住宅を含む。）や周辺の住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、住民等の生命、健康、財産の保護を図るとともに、健全な生活環境の保全を図るために、必要な措置を講じます。

第4章 空家等対策の具体的な施策及び補助・支援制度

1. 具体的な施策及び補助・支援制度

抑制	抑制	抑制	抑制	抑制			抑制		抑制		
活用				活用	活用			活用	活用	活用	
除却・改善				除却・改善		除却・改善	除却・改善			除却・改善	除却・改善
① ワンストップ相談窓口の設置	② 空家等の実態把握調査	③ 空家等管理支援体制の強化	④ 空家等に関する周知	⑤ 民間事業者との連携	⑥ 空家等利活用支援体制の強化	⑦ 行政代執行の実施	⑧ 空き家の発生を抑制するための 特例措置制度の活用	⑨ 空き家バンクの活用	⑩ 無料相談会の実施	⑪ 空家等対策支援制度の活用	⑫ 老朽危険空家等の解体補助

①	ワンストップ相談窓口を建設課（都市建設室）内に設置し、空家等に関する相談を総合窓口として対応し、相談内容に応じて担当部署への引継ぎや専門家等の関係団体の紹介等を行います。
②	空家等の所有者の生活環境は随時変化するため、継続して定期的に空家等実態調査を行います。
③	空家等の発生抑制及び荒廃化の未然防止のため、内容に応じて自治会や社会福祉協議会等の関係団体や警察等と相互の連携を図り、空家等に関する情報を共有することで、適正な管理や防犯対策等に取り組みます。
④	町のホームページや回覧板等の活用、死亡届または転出届受領時に空家等対策に係るチラシを配布する等により、住民に対して空家等に関する情報や制度などの知識、空家等になることへのリスク、適切な相続対策の必要性等の周知に努め、空家等の問題意識を高めることで、空家等の発生抑制を図ります。
⑤	空家等の除却に関するサービスを提供する民間事業者との連携を検討し、所有者等による空家等の適正な除却を促進し、良好な生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりの実現を図ります。
⑥	空家等の利活用に関する様々な相談等に対応するために、宅地建物取引業協会や弁護士会等の関係団体と相互の連携を図り、助言や相談に対応するため、所有者や関係団体と協力しながら、空家等の問題解決を進めます。
⑦	特定空家等に対する措置を円滑に進めるため、町条例の整備を進めます。特定空家等の所有者等の特定に努めても、所有者等が不明な場合には、略式代執行の実施や財産管理制度の活用を検討します。
⑧	相続人等が、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除をする国の制度を活用します。
⑨	空家等所有者等への意向調査結果を踏まえ、空家等所有者等と移住、定住希望者のマッチングを行うため、空き家バンク制度を活用し、所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、空家等の跡地についても、その有効活用につなげます。
⑩	空家等及び空家等の跡地の売買、賃貸に関する事、その他不動産に関する事について、宅地建物取引士による無料相談会を毎月1回程度実施します。
⑪	空家等に住むことを前提として、既存空家等の活用や空家等除却後の土地整備等に対して、国の補助事業の活用を検討します。
⑫	老朽化等により倒壊のおそれのある空家等（昭和56（1981）年5月以前に建てられた新耐震基準に適合していない住宅含む。）等の除却を促進し、地域の住環境の向上を図るため、老朽危険空家等除却に要する費用の一部を補助します。

空き家に関する
問合せ・相談先

吉岡町 建設課 都市建設室 TEL : 0279-54-3111(代) FAX : 0279-54-8681

令和6年3月改定