

吉岡町空家等対策計画

令和6年3月改定

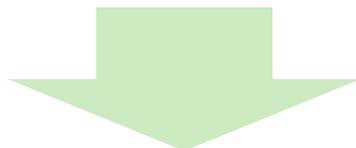
吉岡町

目 次

序 章 計画の全体概要	- 1 -
第 1 章 計画の趣旨	- 2 -
第 1 節 計画策定の背景	- 2 -
第 2 節 計画の目的	- 2 -
第 3 節 用語の定義	- 3 -
第 4 節 計画の位置付け	- 4 -
第 5 節 対象とする地区	- 5 -
第 6 節 対象とする空家等の種類	- 5 -
第 7 節 計画期間	- 5 -
第 8 節 空家法に基づく掲載事項	- 6 -
第 2 章 吉岡町の現状と課題	- 7 -
第 1 節 人口・世帯数	- 7 -
第 2 節 住宅数・空家数	- 11 -
第 3 節 空家等の調査	- 15 -
第 4 節 空家等対策における課題	- 22 -
第 3 章 空家等対策の目標及び基本的な方針	- 25 -
第 1 節 本計画の目標	- 25 -
第 2 節 空家等対策に関する基本的な方針	- 26 -
第 3 節 空家等に関する対策の実施体制	- 28 -
第 4 節 所有者等による空家等の適切な管理の促進	- 30 -
第 5 節 住民等からの空家等に関する相談への対応	- 30 -
第 6 節 空家等の活用の促進	- 30 -
第 7 節 特定空家等に対する措置	- 30 -
第 4 章 空家等対策の具体的施策及び補助・支援制度	- 35 -
第 1 節 具体的施策	- 36 -
第 2 節 補助・支援制度	- 40 -
参考資料	- 45 -
1 令和 4 年度空家等所有者等アンケート調査結果の概要	- 45 -
2 空き家バンクについて	- 50 -
3 無料相談会について	- 53 -

序 章 計画の全体概要

課題	様々な 相談への対応	空家等の 実態変化	所有者不明 土地等の発生	住環境の 悪化	都市機能の 悪化	地域 コミュニティ の崩壊	空家等の 増加	単身高齢者 世帯等住宅の 増加 (空き家予備軍)
	P. 22	P. 22	P. 22	P. 22	P. 23	P. 24	P. 24	P. 24
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)



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 (第3章 P. 25)
----	--



基本的な方針	抑制 関係団体との連携 及び空家等所有者等 への周知による 空家等の発生予防	活用 民間事業者等の 活用による 空家等の有効活用	除却・改善 補助金制度の 活用による 空家等の除却支援
	(第3章第2節 P. 26)		



具体的施策及び補助・支援制度	抑制	抑制	抑制	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	
	ワンストップ相談窓口の設置 (P. 36)	空家等の実態把握調査 (P. 37)	空家等管理支援体制の強化 (P. 37)	空家等に関する周知 (P. 37)	民間事業者との連携 (P. 38)	空家等利活用支援体制の強化 (P. 38)	行政代執行の実施 (P. 38)	空き家の発生を抑制するための特例措置制度の活用 (P. 40)	空き家バンクの活用 (P. 42)	無料相談会の実施 (P. 42)	空家等対策支援制度の活用 (P. 42)	老朽危険空家等の解体補助 (P. 43)

第1章 計画の趣旨

第1節 計画策定の背景

近年、吉岡町では、関越自動車道駒寄スマートインターチェンジや、主要地方道前橋伊香保線吉岡バイパスなどの交通基盤整備により、商業施設の集積地化や子育て世代の移住が進み、人口増加が続いています。一方で、既存建築物の老朽化や社会ニーズの変化、超高齢社会の進展に伴い、空家等も年々増加しています。このような空家等の中には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悪影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況の中、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するために、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した「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。）」が平成26（2014）年11月27日に公布され、平成27（2015）年5月26日に全面施行されました。また、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組むため、令和5（2023）年6月14日に空家法の一部を改正する法律が公布されました。

令和5（2023）年4月1日に農地法の一部が改正され、農地付き空き家の流通及び利活用の促進に向けて、農地の権利移動の許可に係る下限面積の要件が廃止されました。

吉岡町においては、空家法の施行を契機として、平成31（2019）年1月に「吉岡町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定しました。この度、本計画の策定から5年が経過し計画期間が満了するため、社会情勢の変化や空家等対策の取組状況等を踏まえ、内容の充実や強化を図ることで総合的な空家等対策をより一層推進するため、本計画を改定します。

第2節 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。

第3節 用語の定義

本計画で使用する用語については、次のとおりとします。

(1) 空家法における定義

「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。

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、「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」により、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこととされています。

「特定空家等」：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的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います。

「所有者等」：空家等の所有者又は管理者をいいます。

(2) 建築基準法における定義

「建築物等」：土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨（こ）線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除きます。）をいい、建築設備を含むものとします。

第4節 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、まちづくりの指針となる「第6次吉岡町総合計画」、町の将来像の実現に向けての大きな道筋を明らかにする「吉岡町都市計画マスタープラン」、まち・ひと・しごと創生の実現に向けての目標や主な施策をまとめた「第2期吉岡町まち・ひと・しごと創生総合戦略」など、各種関連計画と整合を図ります（図1）。

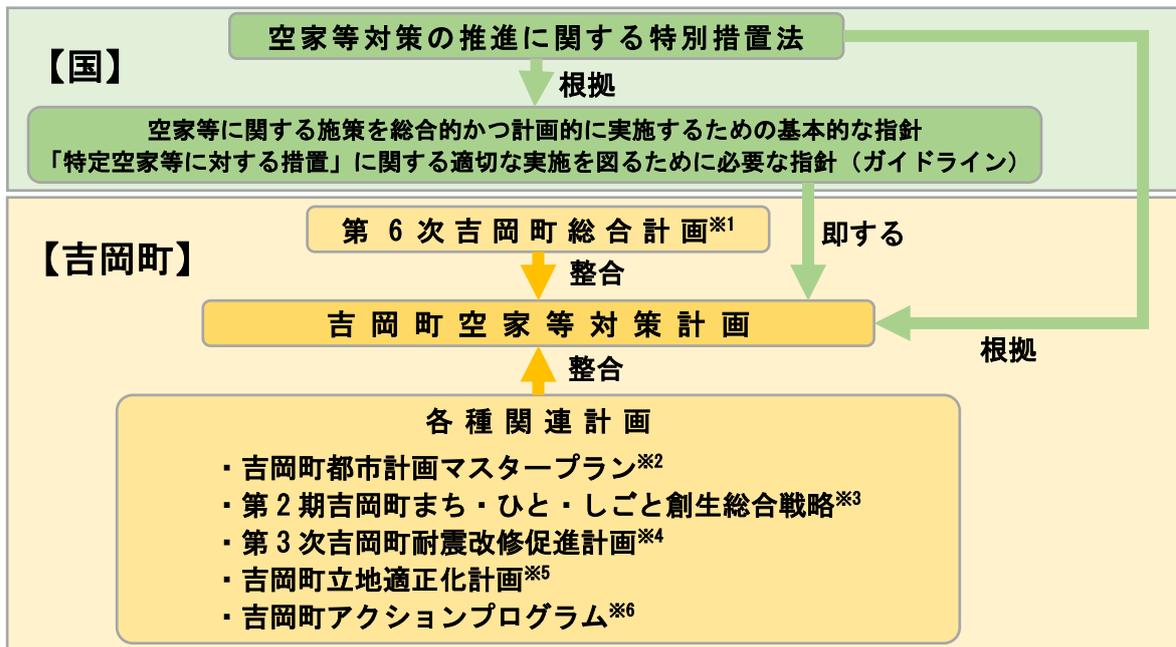


図1 計画の位置付け

※1 第6次吉岡町総合計画	自治体が策定する全ての計画の基本となる総合的な指針。町の最上位計画としての位置付けを踏まえ、今後のまちづくりの方向性を示した計画。令和4（2022）年3月策定。
※2 吉岡町都市計画マスタープラン	おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにすることを目的に定めるもの。平成28（2016）年3月改定。
※3 第2期吉岡町まち・ひと・しごと創生総合戦略	「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、国の総合戦略を勘案し、吉岡町の特性に合った、まち・ひと・しごと創生の実現に向けて、目標や施策の基本的な方向、主な施策をまとめたもの。令和2（2020）年10月改定。
※4 第3次吉岡町耐震改修促進計画	町内で想定される地震の規模、被害状況及び町内の耐震化の現状を踏まえて具体的な目標を定め、耐震化を促進するための総合的な施策や基本的な取組を定める計画。令和4（2022）年3月策定。
※5 吉岡町立地適正化計画	都市再生特別措置法に位置付けられた医療や福祉、商業などや居住がまとまって立地し、高齢者を始めとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す計画。平成30（2018）年9月策定。
※6 吉岡町アクションプログラム	人口減少・超高齢社会への対応といった都市を取り巻く環境の変化を踏まえ、具体的なまちづくりの取組を着実に進めるための実現化計画。平成30（2018）年3月策定。

第5節 対象とする地区

本計画での対象地区は、吉岡町全域とします。

第6節 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家法に規定する空家等のうち賃貸用または売却用の住宅等を除いた一戸建て住宅、共同住宅、長屋住宅等（以下「住宅等」という。）を対象とします。ただし、賃貸用または売却用の住宅等が、老朽化等で周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、本計画の対象に加えます。また、空家等の発生を抑制するための施策においては、その目的から空き家予備軍^{※1}を計画の対象にさらに加えます。

なお、町有施設については、「空家等」と同様に、その施設または除却後の跡地を有効に活用すべく検討を行うものとします。

※1 空き家予備軍	今後空家等になる可能性が高い65歳以上の単身世帯が住む戸建住宅やマンションの持ち家。
-----------	--

第7節 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。

なお、各種施策の実施効果や社会情勢等の変化に対し、おおむね5年ごとに見直しを行います。その際には、吉岡町空家等対策協議会での意見を踏まえ、各施策の実施プロセスや効果の評価、検証を行い、必要に応じて施策の改善等を行うこととします。

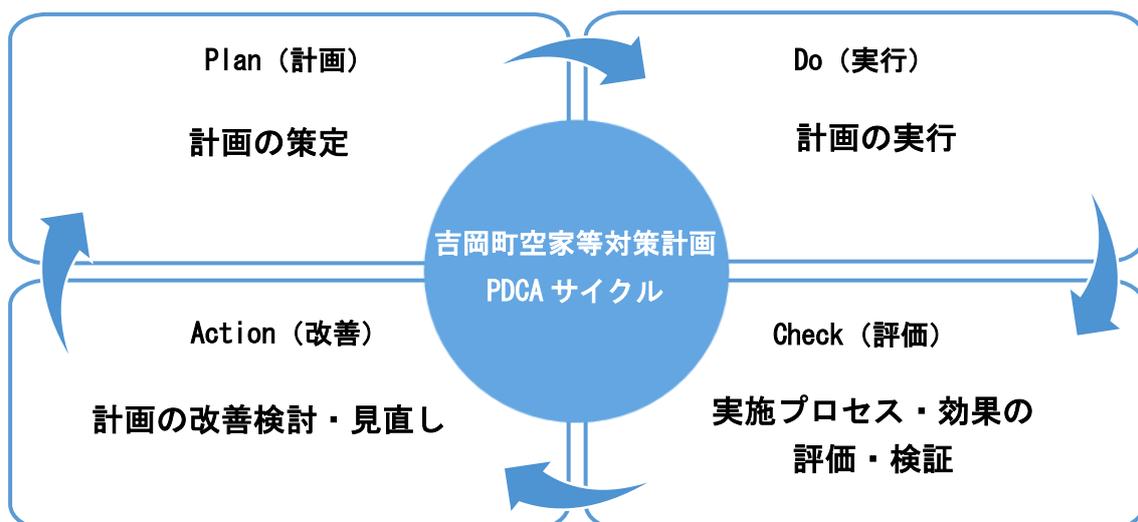


図2 PDCA サイクルのイメージ図

第8節 空家法に基づく掲載事項

空家法では、計画に記載する事項について定められています。本計画の空家法に定める事項が対応する箇所については、次のとおりです。

表1 空家法に基づく掲載事項対対応表

空家法で定められている事項		本計画に記載している章	
一	空家等に関する対策の対象とする地区	P2	第1章 計画の趣旨
	対象とする空家等の種類	P2	第1章 計画の趣旨
	その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	P25	第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針
二	計画期間に関する事項	P2	第1章 計画の趣旨
三	空家等の調査に関する事項	P7	第2章 吉岡町の現状と課題
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	P25	第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針
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	P25	第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針
六	特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項	P25	第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針
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	P25	第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針
八	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	P25	第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針
九	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P35	第4章 空家等対策の具体的施策及び補助・支援制度

第2章 吉岡町の現状と課題

第1節 人口・世帯数

(1) 町全域の状況

吉岡町の人口は、吉岡村として誕生した昭和30（1955）年では、10,011人でしたが、昭和40（1965）年頃から増加が続き、平成3（1991）年の町制施行時には13,503人となりました。近年では交通基盤整備が進み、令和2（2020）年では21,792人となっています。

世帯数も増加の一途で、令和2（2020）年では7,863世帯となっています。

なお、平均世帯人員は、平成12（2000）年では3.22人、令和2（2020）年では2.66人と減少しています（表2・図3）。

結果

核家族化が進んでいる

表2 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

年	人口（人）	世帯数（世帯）	平均世帯人員
平成12（2000）	16,504	4,934	3.22
平成17（2005）	18,060	5,509	3.12
平成22（2010）	19,801	6,501	2.90
平成27（2015）	21,080	7,289	2.77
令和2（2020）	21,792	7,863	2.66

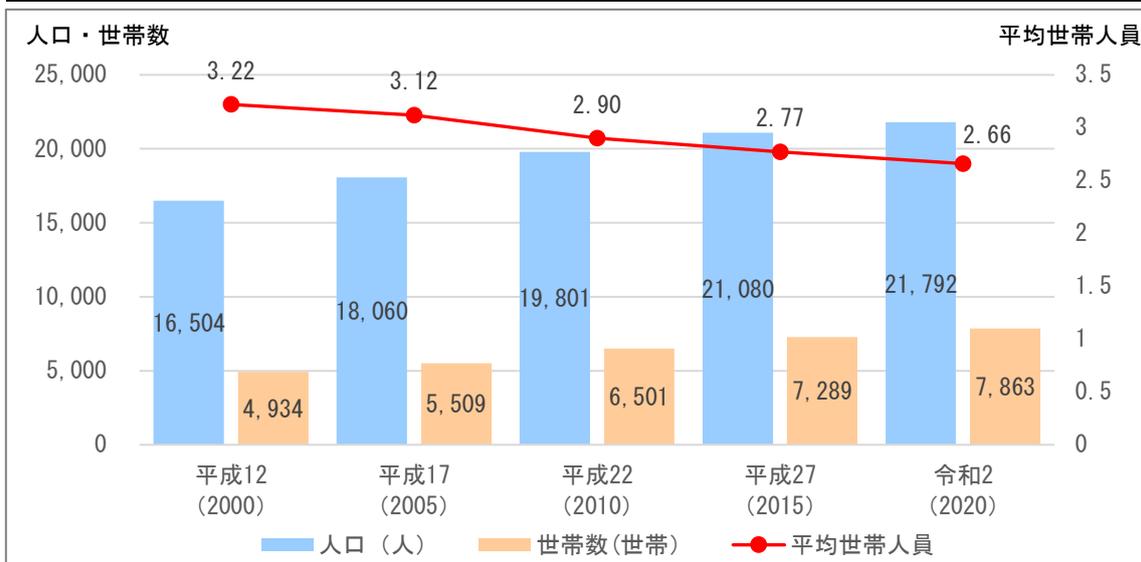


図3 人口・世帯数等の推移

出典：[昭和30（1955）年、平成3（1991）年] 住民基本台帳^{※1} 各年4月1日時点（吉岡町）

出典：[平成12（2000）年～令和2（2020）年] 国勢調査^{※2} 各年10月1日時点（総務省）

※1 住民基本台帳	住民の氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもので、住民の方々に関する事務処理の基礎となるもの。
※2 国勢調査	日本国内に居住するすべての人及び世帯の実態に関する統計（国勢統計）を作成し、国及び都道府県・市町村における各種行政施策の立案・実施その他の基礎資料とするもの。 大正9（1920）年から5年ごとに、10月1日に行われる。

(2) 地区別の状況

町全体では人口・世帯数ともに増加していますが、地区別にみると、小倉地区、漆原西地区では人口が減少し、上野原地区、陣場地区では人口・世帯数ともに減少しています。対して、北下地区では人口・世帯数の増加が特に目立ちます（図4）。

結果 → 地区により人口・世帯数の変動に大きな違いがみられる

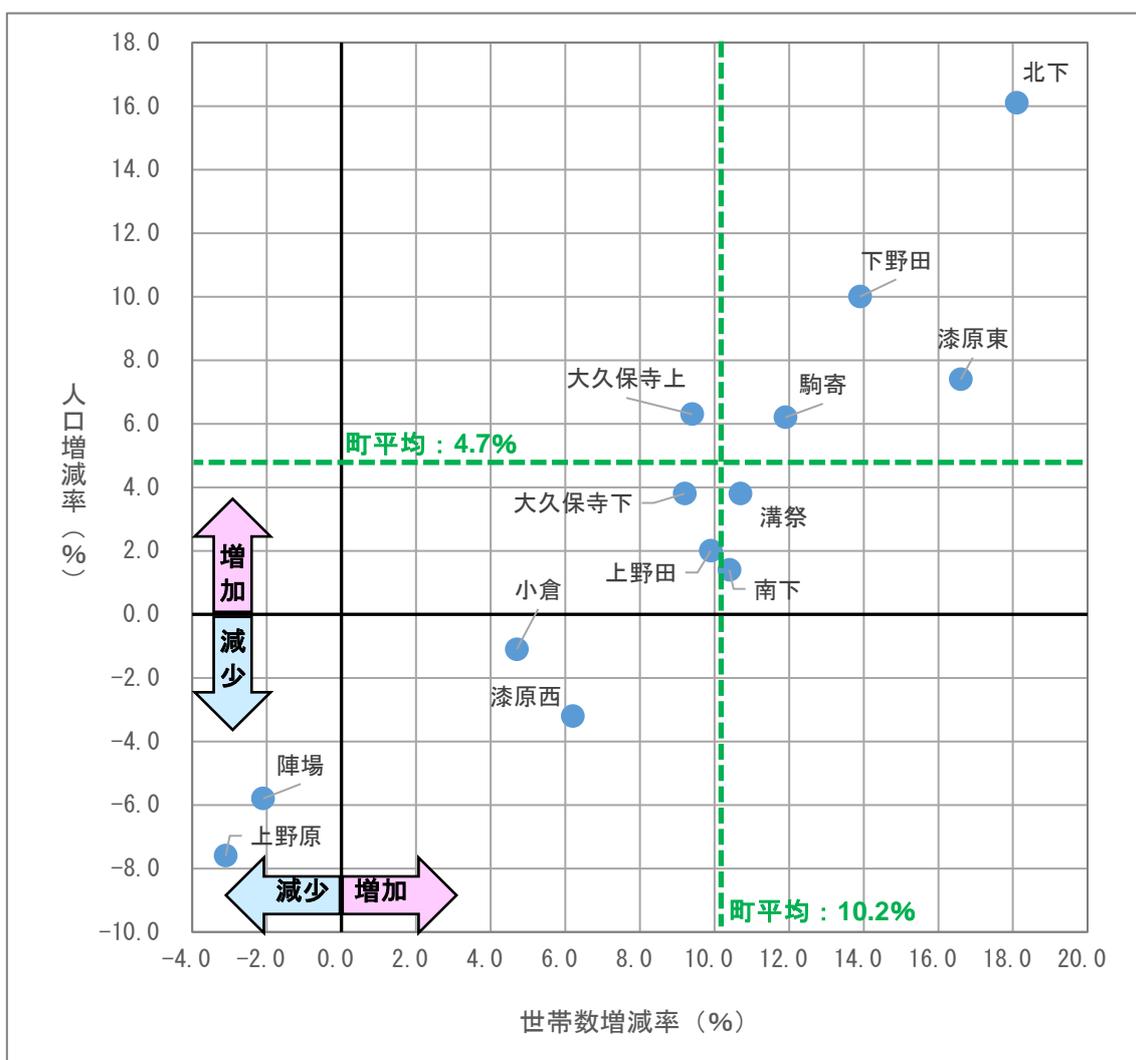


図4 地区別の人口・世帯数の増減率（平成31年3月と令和5年7月）の比較

出典：住民基本台帳 令和5（2023）年7月1日時点（吉岡町）

(3) 年齢階層別人口比率

地区別に人口構成をみると、上野原地区と陣場地区では少子高齢化が特に目立ち、年少人口割合が10%以下、また、老年人口割合が30%を超えています。対して、北下地区と大久保寺上地区では、老年人口割合よりも年少人口割合が高くなっています（図5）。

結果 → 地区によって年齢階層別の人口割合の違いがみられる

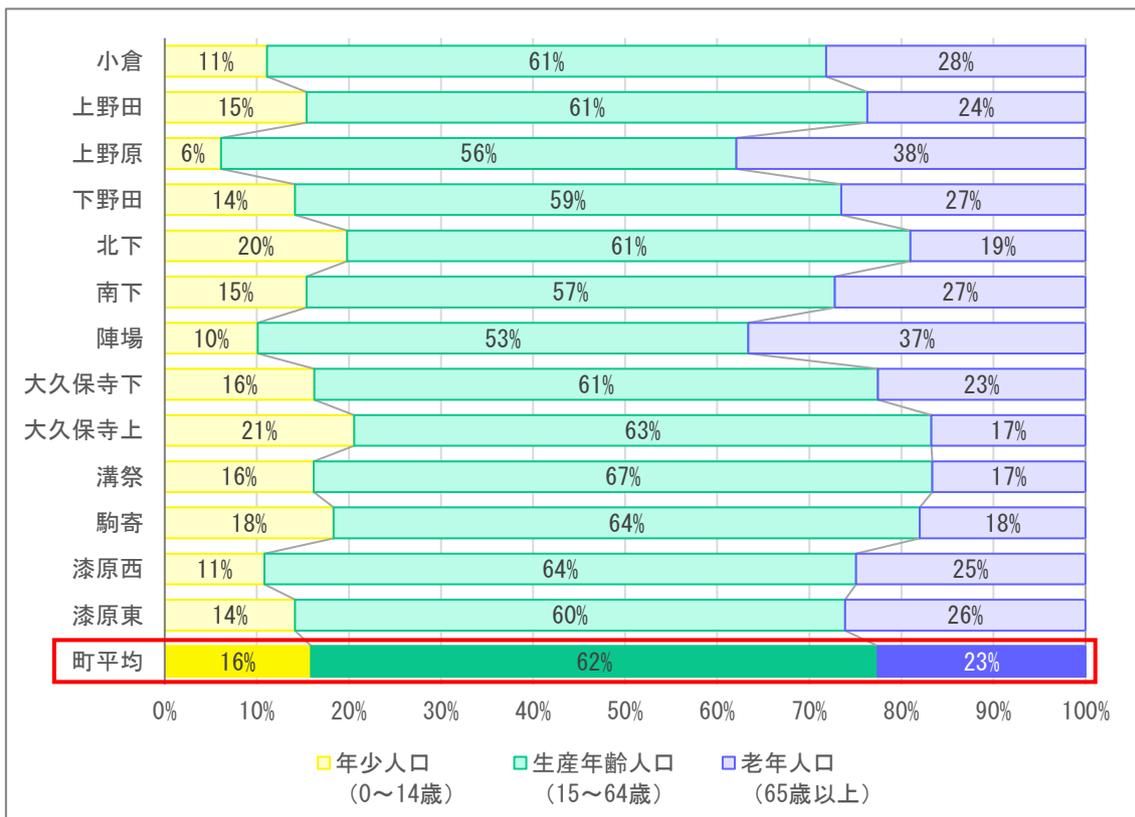


図5 地区別の年齢階層別人口割合

出典：住民基本台帳 令和5（2023）年8月1日時点（吉岡町）

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります

(4) 人口の将来展望

吉岡町の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）^{※1}の推計によると、令和7（2025）年には22,326人、令和12（2030）年には22,704人とされ、令和17（2035）年の22,865人をピークに人口減少に転じると推計されています。

また、令和27（2045）年からは、老年人口割合が30%を超えると推計されています（図6）。

結果 → 少子高齢化が更に進展すると考えられる

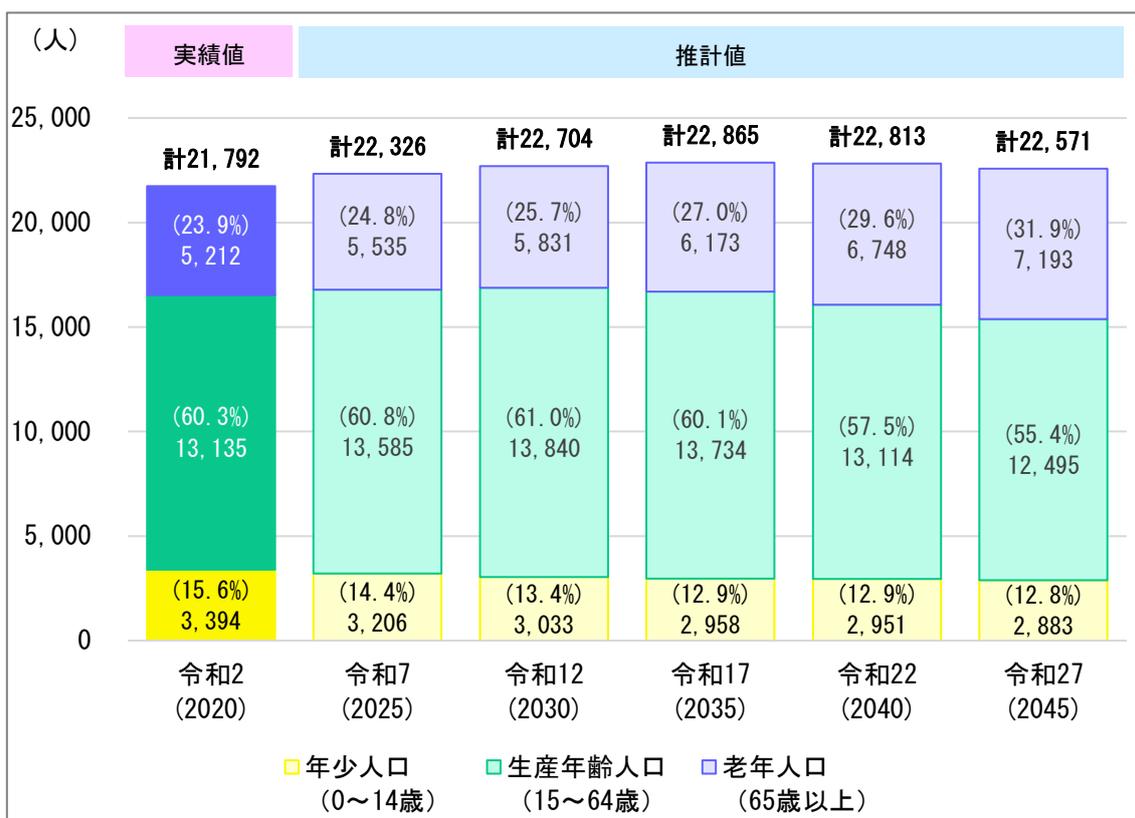


図6 年齢階級別人口推計

出典：[令和2（2020）年] 国勢調査 令和2（2020）年10月1日時点（総務省）

出典：[令和7（2025）～令和27（2045）年] 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（社人研））

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります

※実績値の合計には年齢不詳51人が含まれています

<p>※1 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）</p>	<p>人口研究・社会保障研究はもとより、人口・経済・社会保障の相互関連についての調査研究を行っている。人口推計については、国勢調査の確定数が公表されたことを受けて、行っている。</p>
-------------------------------	--

第2節 住宅数・空家数

(1) 住宅数及び建て方

住民が居住している住宅の建物を見てみると、大きく「一戸建て」、「共同住宅」、「長屋^{※1}」の3つに分けられます。吉岡町の平成30（2018）年の住宅の建て方の状況をみると、「一戸建て」が最も多く6,100戸（76.0%）、次に「共同住宅」の1,330戸（16.6%）、「長屋」の590戸（7.4%）の順となっています。

建て方別に推移をみると、「一戸建て住宅」は、平成15（2003）年から増加傾向であったものの、平成30（2018）年には減少傾向に転じています。「共同住宅」及び「長屋」は、平成25（2013）年に減少傾向に転じたものの、平成30（2018）年には再び増加傾向に転じています（図7）。

結果 → 住宅数は、人口増加に伴い、今後も増加することが考えられる

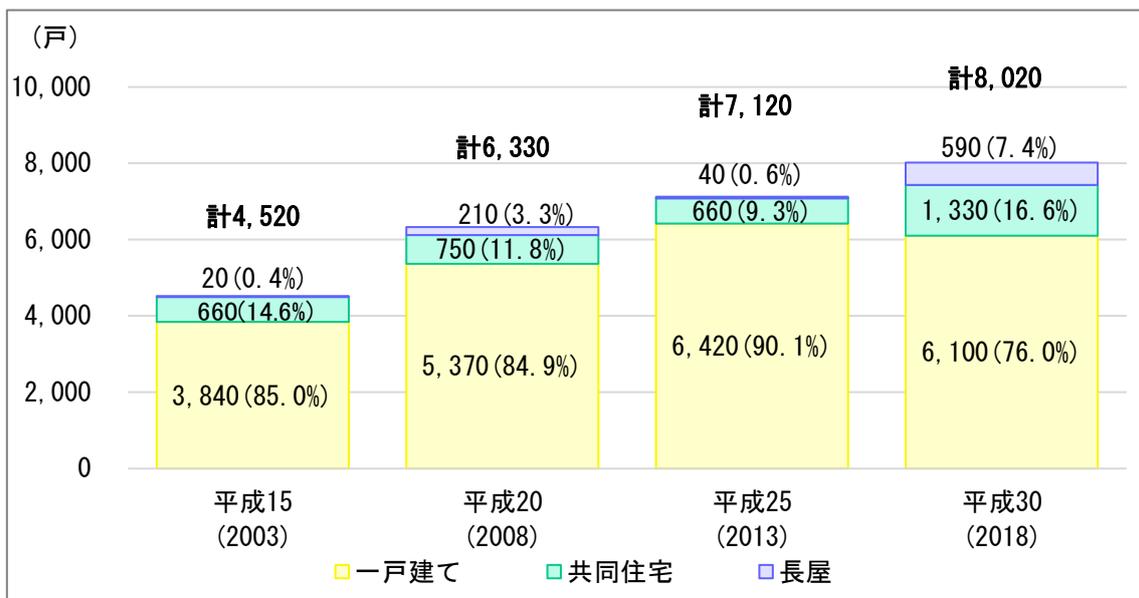


図7 住宅の建て方の状況

出典：住宅・土地統計調査^{※2} 各年10月1日時点（総務省）

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります

※1 長屋	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。
※2 住宅・土地統計調査	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。 調査の対象建物は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯であり、居住を目的としていない建物（店舗、事業所等）は含まれていません。 昭和23（1948）年から5年ごとに、10月1日に行われる。

(2) 65歳以上の単身世帯数の推移

空家等が発生する大きな要因のひとつとして、65歳以上の高齢者が様々な理由で老人ホーム等の施設や子供宅に転居すること、居住者が死亡することなどが挙げられます。

吉岡町の65歳以上の単身世帯数は、平成25(2013)年に減少傾向に転じたものの、平成30(2018)年には再び増加傾向に転じ、310世帯となっています(図8)。

結果 → 今後更に進展すると考えられる少子高齢化に伴い、65歳以上の単身世帯数が増加すると考えられる

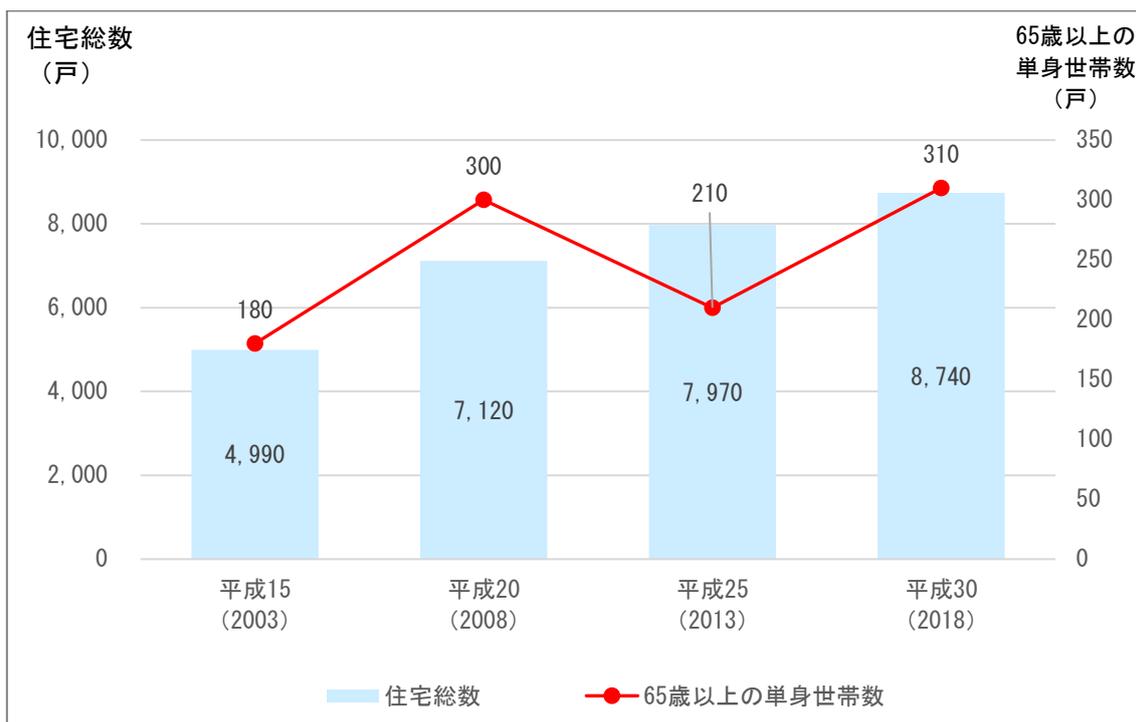


図8 65歳以上の単身世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査 各年10月1日時点(総務省)

(3) 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）の結果は、吉岡町の空家数について、平成 30（2018）年は 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^{※1}については、平成 15（2003）年から減少傾向がみられ、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（図 9）。

結果 → 空家等の増加が進んでいる

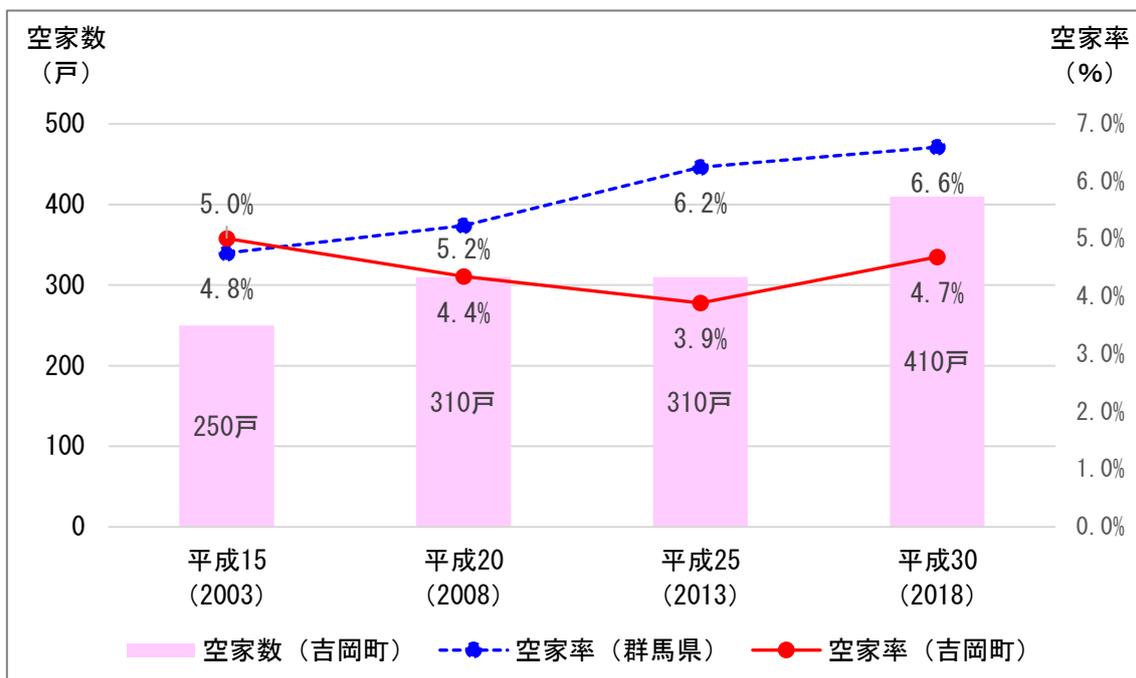


図 9 吉岡町の空家等戸数及び空家率・群馬県の空家率

出典：住宅・土地統計調査 各年 10 月 1 日時点（総務省）

※1 空家率	住宅総数に占める空家の割合。 (空家数÷住宅総数)
--------	------------------------------

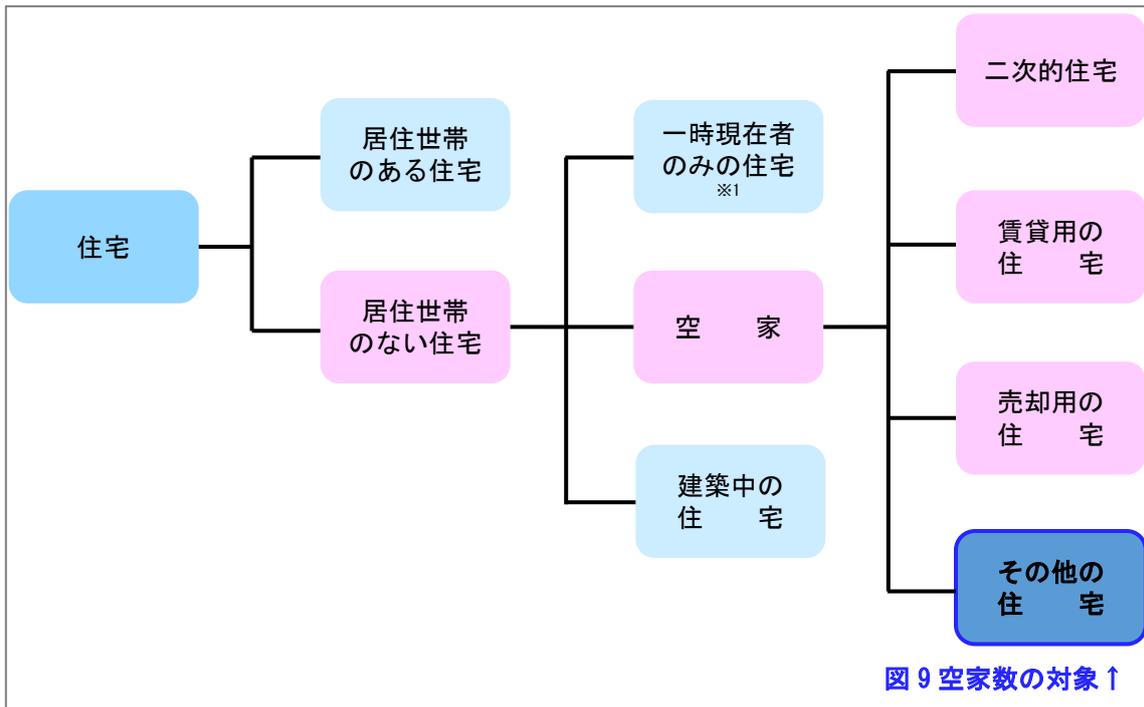


図 10 住宅・土地統計調査による空家の定義

表 3 空家の種類

二次的住宅	・別荘など、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、普段は人が住んでいない住宅
	・普段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
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	人が住んでいない住宅 (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) ※空家等の区分の判断が困難な住宅を含む。

※1 一時現在者のみの住宅	昼間時のみ使用している、または複数の人が交代で寝泊まりするなど、普段居住している人がいない住宅
---------------	---

第3節 空家等の調査

令和4（2022）年度に、町内に散在する空家等の推移や実態を把握するために、空家等実態調査を実施しました。実態調査は、外観の目視による現地調査と現地調査によって生活等のサインが確認できなかった空家等と判断される建築物等に対して、アンケート調査を行いました。

(1) 現地調査

現地調査は次のとおり行い、空家等と判断された建築物等は301戸ありました。なお、居住が確認された建築物、更地、または居住者がいる敷地内の物置等は除外しています。

- ・対象区域：吉岡町全域
- ・調査期間：令和4（2022）年8月上旬～令和4（2022）年9月下旬
- ・対象建築物：461戸

対象建築物の説明

$$\frac{220}{①} + \frac{241}{②} = 461 \text{ 戸}$$

- ① 平成29（2017）年度実態調査で調査を行った建築物等
- ②
 - ・平成29年（2017）年度以降に水栓が休止または廃止されている建築物
 - ・水道料金が基本料金のみで支払いになっている建築物
 - ・水道の使用水量が毎月1m³以下の建築物

ア) 空家等の所在

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、最も多いのは上野原地区で48戸、次が下野田地区で46戸となっています。また、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(表4・図11)。

表4 地区別の空家戸数、空家率の状況(令和4年度)

地区名		住宅数(戸)※1	空家数(戸)	空家率(%)
小 倉		705	39	5.5
上野田	上野田	1,069	21	2.0
	上野原	476	48	10.0
下野田		1,316	46	3.5
北 下		955	22	2.3
南 下		1,095	24	2.2
陣 場		302	13	4.3
大久保	大久保寺下	1,091	18	1.6
	大久保寺上	943	14	1.5
	溝 祭	1,043	25	2.4
	駒 寄	497	6	1.2
漆 原	漆原西	928	13	1.4
	漆原東	705	12	1.7
計(平均)		11,125	301	(2.7)

※1 住宅数(戸)

平成29年度都市計画基礎調査結果より。
都市計画基礎調査とは都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるもの。

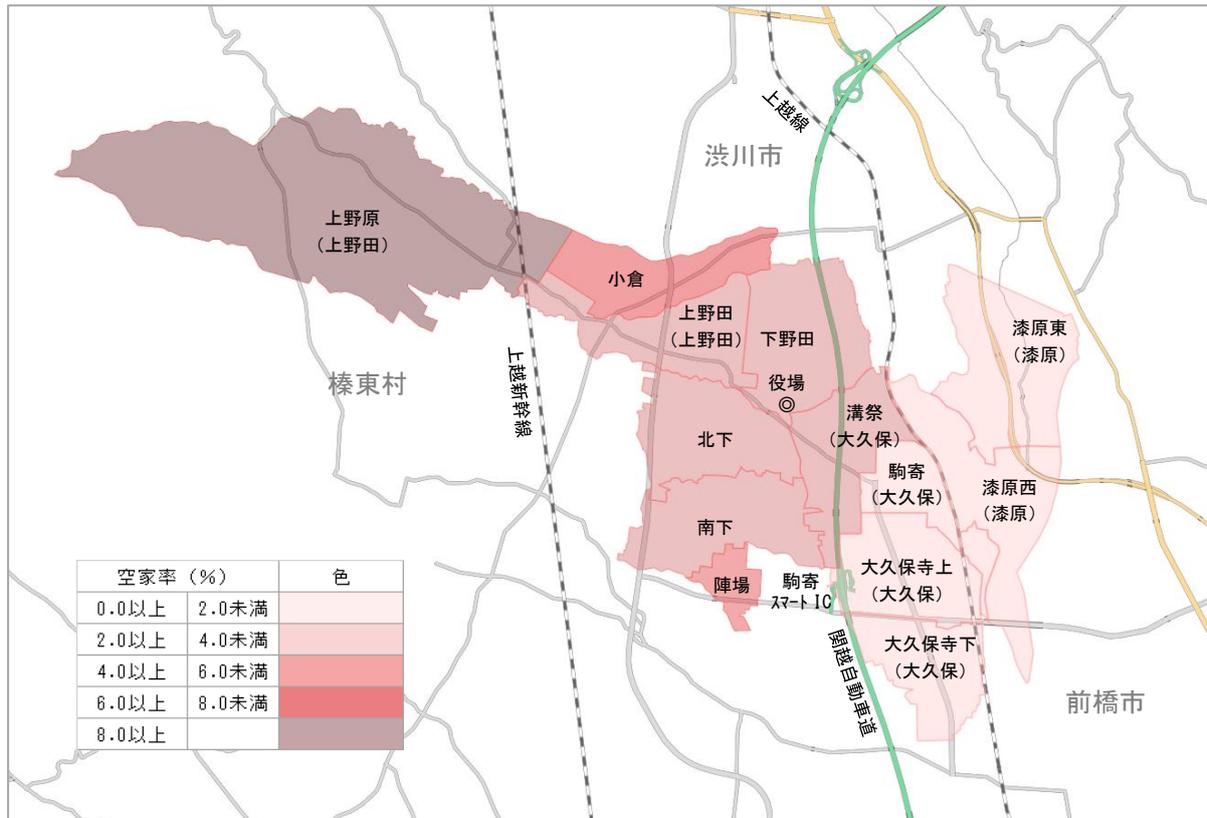


図 11 空家率等から観る空家等の状況

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

イ) 空家等の目視による概略評価

空家等と判断された建築物等 301 戸について、目視による概略評価を行った結果、今後、特定空家等になる可能性が高い C 及び D ランクの戸数の合計は 78 戸 (25.9%) で、うち最も多いのが上野田地区で 13 戸 (16.7%)、次が下野田地区で 11 戸 (14.1%)、小倉地区で 10 戸 (12.8%) の順となっています。

また、特定空家等になる可能性が高く、保安上危険となるおそれのある状態である C 及び D ランクの合計の割合が最も高い地区は漆原西地区で 38.5%、次が南下地区で 37.5%、上野原地区で 33.3%の順となっています (表 5)。

表5 地区別の空家等の概略評価結果（令和4年）

地区名		A~E の計	C+D	A	B	C	D	E	$\frac{C+D}{A\sim E\text{の計}}$	$\frac{C+D}{C+D\text{の合計}}$
小倉		39	10	11	18	6	4	0	25.6	12.8
上野田	上野田	21	7	4	8	4	3	2	33.3	9.0
	上野原	48	13	16	14	4	9	5	27.1	16.7
下野田		46	11	14	20	8	3	1	23.9	14.1
北下		22	7	5	8	4	3	2	31.8	9.0
南下		24	9	2	13	4	5	0	37.5	11.5
陣場		13	3	1	9	2	1	0	23.1	3.8
大久保	大久保寺下	18	0	10	6	0	0	2	0.0	0
	大久保寺上	14	3	5	6	2	1	0	21.4	3.8
	溝祭	25	7	11	7	4	3	0	28.0	9.0
	駒寄	6	1	3	2	1	0	0	16.7	1.3
漆原	漆原西	13	5	4	4	3	2	0	38.5	6.4
	漆原東	12	2	1	9	1	1	0	16.7	2.6
合計（平均）		301	78	87	124	43	35	12	(25.9)	100.0

表6 概略評価の基準

A	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根・壁・窓ガラスの傷みがほとんどない ・最小限の補修で入居が可能
B	<ul style="list-style-type: none"> ・管理が十分でなく、建物の損傷や劣化がある ・外観的な劣化はあるが、危険ではない
C	<ul style="list-style-type: none"> ・管理が不十分で、建物の劣化や庭の荒廃が目立つ ・倒壊の恐れはないが、外観的な損傷が顕著である
D	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊が懸念されるような重度の損傷がある ・庭の荒廃が著しく、衛生面での問題も懸念される
E	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が広く、建物の様子が確認しきれない ・屋敷林・塀等により、建物を目視できない
Z	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者、または生活感（自家用車、洗濯物等）を確認 ・建物等（住宅、工場等）が撤去済みの更地、所在地確認不可等 ・居住者のいる敷地内の物置、農機具小屋（外水道）等

(2) アンケート調査（参考資料1参照）

アンケート調査を行い、計103戸（回答率48.8%）から回答を得ました。

- ・調査方法：郵送によるアンケート送付（返信用封筒を同封）
- ・調査期間：令和4（2022）年11月上旬～令和5（2023）年1月下旬
- ・対象建築物：211戸

対象建築物の説明

$$\frac{301}{①} - \frac{90}{②} = 211 \text{ 戸}$$

- ① 令和4（2022）年度の現地調査で空家等と判断された建築物等
- ② 建物全部事項証明及び固定資産台帳情報をもとに住所調査を行った結果、所有者の住所が不明または無い建築物等

(3) 前回調査結果との比較

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81件増加し約1.4倍となりましたが、特定空家等になる可能性が極めて高い「倒壊が懸念されるような重度の損傷が見られる、庭の荒廃が著しく衛生面での問題も懸念される」と判断されるDランクの戸数は減少しています(表7)。

地区別にみると、空家等の増加数が多いのは下野田地区で21戸(空家率は184%増)、次が小倉地区で19戸(空家率は195%増)、北下地区で14戸(空家率は275%増)の順となっています。対して、空家等の減少数は陣場地区で7戸、また、駒寄地区では空家数に変化がありませんでした(表8・図12)。

表7 前回調査結果との比較

調査年度	平成29年度実態調査	令和4年度実態調査	増減割合
調査実施期間	平成29年8月から 平成29年10月まで	令和4年8月から 令和4年9月まで	—
空家等と判断される 建築物等	220戸	301戸	136.8%
Aランク	24戸	87戸	362.5%
Bランク	93戸	124戸	133.3%
Cランク	33戸	43戸	130.3%
Dランク	50戸	35戸	70.0%
Eランク	20戸	12戸	60.0%
空家等以外の建築物等 (Zランク)	399戸	160戸	40.1%

※空家等のA～Zランクの概略評価基準は P18 表6を参照

表 8 前回調査結果との比較（地区別の空家等の増減）

年度	平成 29 年度		令和 4 年度		前回調査結果比		
地区名	空家数 (戸)	空家率 (%)	空家数 (戸)	空家率 (%)	空家数の 増減 (戸)	増減割合 (%)	
小 倉	20	2.8	39	5.5	19	195	
上野田	上野田	12	1.1	21	2.0	9	175
	上野原	43	9.0	48	10.0	5	112
下野田	25	1.9	46	3.5	21	184	
北 下	8	0.8	22	2.3	14	275	
南 下	17	1.6	24	2.2	7	141	
陣 場	20	6.6	13	4.3	▲7	65	
大久保	大久保寺下	11	1.0	18	1.6	7	164
	大久保寺上	13	1.4	14	1.5	1	108
	溝 祭	23	2.2	25	2.4	2	109
	駒 寄	6	1.2	6	1.2	0	100
漆 原	漆原西	12	1.3	13	1.4	1	108
	漆原東	10	1.4	12	1.7	2	120
計 (平均)	220	(2.0)	301	(2.7)	81	(137)	



図 12 前回調査結果との比較（地区別の空家等の増減）

出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.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

第4節 空家等対策における課題

吉岡町の空家等の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

令和4(2022)年度に実施したアンケート調査の結果、空家等は町全域に散在し(P18表5)、所有者等の年齢は60歳以上の割合が多いことが分かりました。今後の超高齢社会の到来により、空家等の所有者等や周辺の住民等からの相談が増加することが考えられます。これらの相談内容に対応するため、担当部署間の連携体制や、宅地建物取引業協会、群馬弁護士会等の関係団体との連携体制を整備する必要があります。

(2) 空家等の実態変化

空家等の実態は年々変化することが予想されるため、継続的なアンケート調査・現地調査などの実態調査を行い、空家等の実態を常に把握しておく必要があります。また、自治会や警察等との情報共有を行い、空家等の早期発見及び空家等発生未然防止へつなげる必要があります。

(3) 所有者不明土地等の発生

令和4(2022)年度に実施したアンケート送付先の住所調査において、建物全部事項証明書と固定資産台帳情報を照会した結果、相続登記が適切に行われていないなどの理由から、所有者等が特定できないものがありました。これらを、放置しておくことで将来的に周辺の住環境に何らかの問題を生じさせる可能性が高いため、内容に応じて関係団体等と連携して、対策を講ずる必要があります。

(4) 住環境の悪化

近年、住民から空家等に関する多様な苦情が寄せられ、担当部署では所有者に対して適切な管理をしていただくよう依頼をしていますが、今後、所有者等の高齢化が更に進むと、空家等の管理が困難になることで、住環境が悪化してしまうおそれがあります。また、老朽化等により倒壊のおそれのある空家等(新耐震基準に適合していない住宅含む)も増加し、通学路の沿道にある空家等は、子供たちの安全・安心を脅かしてしまう懸念があります。これらの問題が起きる前に、内容に応じて関係団体等と連携して、対策を講ずる必要があります。

(6) 地域コミュニティの崩壊

人口減少傾向にある、上野原地区や陣場地区は、高齢化率も35%以上と高く、空家率も町全体の平均より高い状況となっています。(P8 図4、P9 図5、P16 表4) このままの傾向が続くと、各地区における地域コミュニティが崩壊し、「まちのまとまり」の維持が困難になることが懸念されるため、定住人口維持につながる対策を講ずる必要があります。

(7) 空家等の増加

人口が増加している吉岡町では、住民のニーズも多様化してきており、継続して地域の活性化を図る必要があります。そのためには、今後増加すると予想される空家等及び空家等の跡地を有効に活用することで、吉岡町への移住、定住の促進と空家等の市場への流通促進を行うための対策を講ずる必要があります。

(8) 単身高齢者世帯等住宅の増加（空き家予備軍）

空き家予備軍とされる65歳以上の単身世帯の住宅数は、少子高齢化の進展に伴い今後更に増加していくと考えられます。空家等発生を未然に防ぐためには、空家等になる前に空き家予備軍を把握し、管理方法や相続等に関して相談できる関係を構築する必要があります。

第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針

第1節 本計画の目標

(1) 本計画の目標

「第2章 吉岡町の現状と課題」を踏まえ、本計画の目標を次のとおり設定します。

【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

管理不全状態にある空家等や倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。地域住民の生命、身体及び財産を保護し、安全・安心な暮らしの継続化を図るためには、空家等に係る総合的な対策が重要になります。

このことから、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。

【成果指標】

住宅・土地統計調査による空家率 4.7%以下

成果指標としては、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。超高齢社会の進展に伴い、空家等が今後更に増加すると予測される中、現状の空家率を維持することが重要になります。

空家率を抑制することで、地域住民の生活環境の保全に起因し、目標である「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」につながります。

第2節 空家等対策に関する基本的な方針

(1) 基本的な方針

空家等の管理は、空家法の規定により空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提になります。しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情や高齢化などにより、自ら空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合なども想定されます。

吉岡町では、空家等の対策として、空家等の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（図14）。

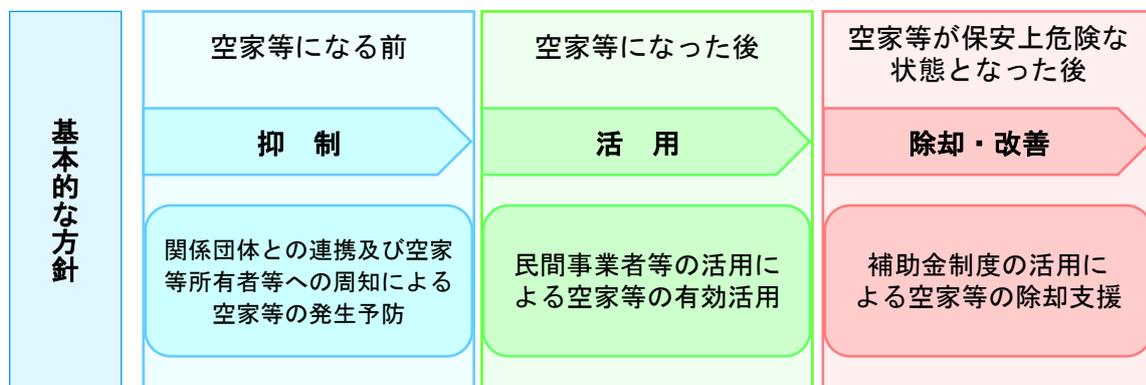


図14 基本的な方針

ア) 抑制

吉岡町の住宅総数の増加や高齢化の進展により懸念される、空家等の増加を予防するため、自治会等の関係団体との連携による情報共有や、空家等所有者等に対する様々な周知により空家等に関する問題意識を高め、空家等の発生を予防する取組を実施します。

イ) 活用

空家等所有者等に対して、空家等の積極的な有効活用や流通を促進させるため、空き家バンクの活用や、民間事業者等の連携を図り、空き家の解消及び移住・定住の促進や地域活性化となる取組を実施します。

ウ) 除却・改善

管理不全状態にある空家等や倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家等の地域住民の生活環境に悪影響を与える空家等に対して、所有者等に対する総合的な支援または空家法に基づく措置の実施により、管理不全な状態の改善に向けた効果的な対策を講じます。

(2) 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（図 15）。

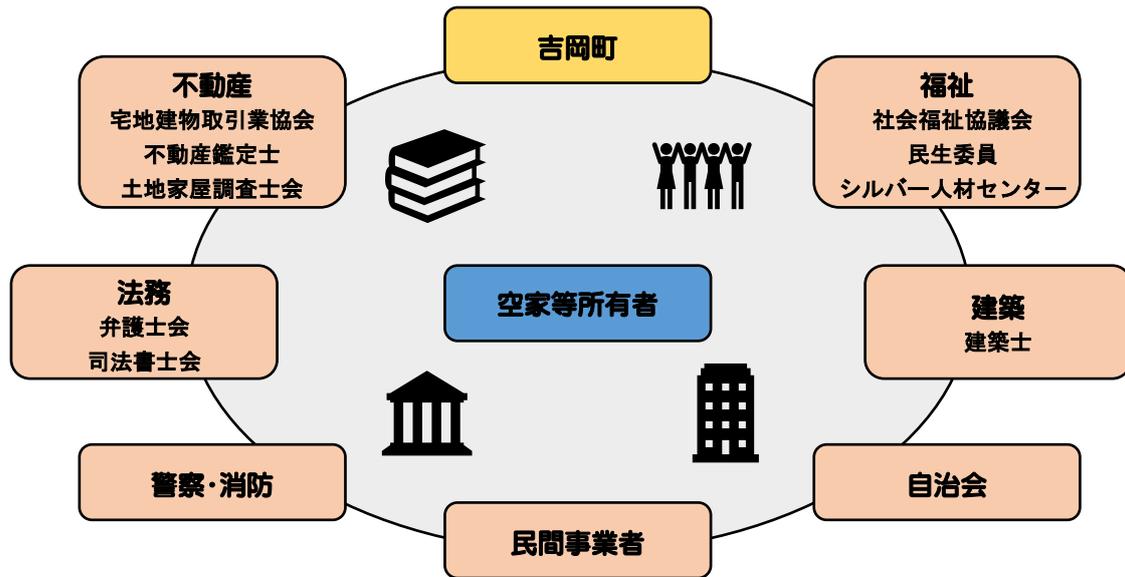


図 15 取組体制イメージ図

(3) 本計画策定成果と対策の推進

本計画を策定した平成 30（2018）年度から令和 4（2022）年度までにおける 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。

抑 制		空家等対策の推進
指 標	計画策定後	
無料相談会への 累計相談件数	<u>14</u> 件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無料相談会の継続実施と周知 ・ 空き家予備軍である住宅の居住者に対してアンケート調査等の実施及び適切な相続等の周知 ・ 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
活 用		空家等対策の推進
指 標	計画策定後	
空き家バンク 累計登録件数	<u>1</u> 件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が運営する空き家バンクの継続 ・ 国土交通省が運用する「全国版空き家・空き地バンク」や民間団体によって運営されている空家等の情報サイトの活用を検討 ・ 移住、定住希望者の対象を全国に広げ、空家等の流通市場を拡大
除却・改善		空家等対策の推進
指 標	計画策定後	
危険空家等の 解体補助の 累計活用件数	<u>0</u> 件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化等により倒壊のおそれのある状態にならないよう発生予防を図る ・ 関係団体及び民間事業者との連携による空家等の活用促進 ・ 地域住民の生活環境の保全

第3節 空家等に関する対策の実施体制

(1) 庁内連携体制の整備

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。また、相続の発生や所有者の入院・介護施設等入所の情報等をもとに庁内担当部署の連携強化に努めます。

次に、担当部署ごとの主な対応事項を示します（表9）。

表9 担当部署ごとの主な対応事項

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

(2) 協議会の設置

空家等対策計画の作成及び変更、実施に関する事項、その他空家等対策の推進に関し町長が必要と認める事項について協議を行うため、空家法の規定に基づき、吉岡町空家等対策協議会を設置しました（表10）。

表10 吉岡町空家等対策協議会委員一覧

吉岡町空家等対策協議会委員	
吉岡町長	学識経験者
自治会連合会	群馬弁護士会
吉岡町商工会	群馬司法書士会
吉岡町社会福祉協議会	群馬県宅地建物取引業協会
吉岡町教育委員	群馬土地家屋調査士会
吉岡町議会	群馬県建築士事務所協会

第4節 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、周辺的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。

第5節 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等の相談窓口は建設課（都市建設室）内に設置（ワンストップ相談窓口）し、庁内担当部署や関係団体と連携、情報共有を行い、必要に応じて専門家の相談が受けられるよう無料相談の実施等、専門職団体との連携に努めていきます。

第6節 空家等の活用の促進

無料相談会等で、所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、空き家バンクに登録している事業者の紹介などを行い、問題の解消と地域の活性化につなげます。また、空家等の跡地の有効活用についても、同様の取組を行います。

なお、資産価値のある古民家については、インスペクション（住宅状況調査）を実施しつつ利活用を図ります。

第7節 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。

ア）特定空家等に対する措置の事前準備

① 現地調査

空家等の実態調査や住民からの情報提供等を受けた空家等に対し、特定空家等に該当する可能性があるものについて、空家法に基づく敷地内への立入調査を行います。

② 所有者等の調査

空家等の管理について、空家法の規定により空家等の所有者等に対して適正管理を求めるために、調査を行い、所有者等を特定します。

イ) 特定空家等の認定

特定空家等の判断について、吉岡町においては国土交通省・総務省による「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）」に準じ、空家等の物的状態や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、周辺環境への影響度及び危険等の切迫性を総合的に勘案し、庁内で協議した後、協議会に意見を求め、町長が決定するものとします。

ウ) 吉岡町空家等対策協議会の開催

次に掲げる事項を行うに当たっては、吉岡町空家等対策協議会での協議を要します。

- ・ 吉岡町空家等対策計画の策定、変更
- ・ 特定空家等の認定
- ・ 特定空家等の所有者等への勧告、命令、行政代執行（略式代執行）の実施

エ) 特定空家等に対する措置について

① 特定空家等の認定を行った場合

特定空家等の所有者等に対して、空家法に基づき、助言又は指導を行います。この助言又は指導は、次の事項を明確に示した上で行います。

- ・ 助言又は指導の内容及びその理由
- ・ 助言又は指導の責任者
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること。
- ・ 勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること。

② 特定空家等の状態が改善されないと認める場合

特定空家等の所有者等に対して、空家法に基づき、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。この勧告を行うに当たっては、次の事項を明確に示した上で行います。

- ・ 勧告に係る措置の内容及びその理由
- ・ 勧告の責任者
- ・ 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、命令を行う可能性があること。
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外されること。

③ 正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合

特定空家等の所有者等に対して、空家法に基づき、必要な措置をとるように命令を行います。また、この命令を行うにあたっては、空家法に基づき、次の事項を記載した通知書を交付します。通知書の交付を受けた者は、意見の聴取を受ける権利を有します。

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

④ 命令に係る措置を履行しない等の場合

特定空家等に必要な措置を命じても、「期限を経過しても必要な措置が履行されないとき」、「措置が履行されても十分でないとき」、「措置が履行されても期限までに完了する見込みがないとき」は、空家法に基づき、行政代執行の実施を検討します。

⑤ 所有者等が不明な場合

特定空家等の所有者等の特定に努めても、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。

※特定空家等に対する措置の流れについては、図 16 特定空家等に対する措置のフロー図によります。

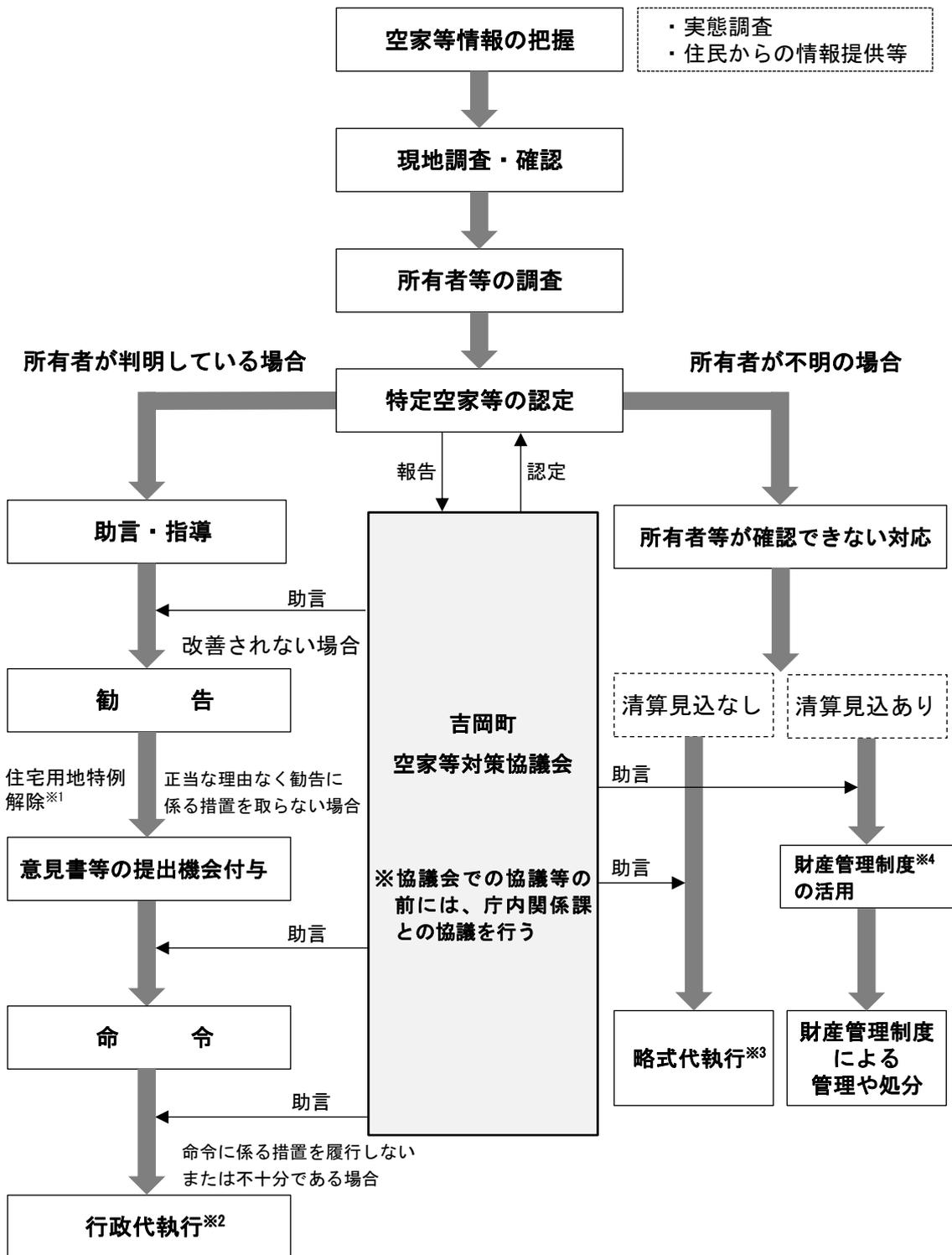


図 16 特定空家等に対する措置のフロー図

<p>※1 住宅用地特例</p>	<p>土地に対する固定資産税は課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地(住宅用地)について、次のような特例措置があり、固定資産税が軽減されること。 (地方税法 349 条の 3 の 2)</p> <table border="1" data-bbox="608 409 1353 573"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>面積区分</th> <th>課税標準額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小規模住宅用地</td> <td>住宅 1 戸あたり 200 ㎡以下の部分</td> <td>評価額×1/6</td> </tr> <tr> <td>一般住宅用地</td> <td>住宅 1 戸あたり 200 ㎡を超える部分</td> <td>評価額×1/3</td> </tr> </tbody> </table> <p>※面積区分は、住宅の床面積の 10 倍まで。10 倍を超える土地については、住宅用地の適用はありません。 ※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。 ※併用住宅(家屋の一部が住宅のほか、店舗等に利用されている家屋)の場合は、住宅等として利用している部分の割合によって、住宅用地となる面積が異なります。</p>	区分	面積区分	課税標準額	小規模住宅用地	住宅 1 戸あたり 200 ㎡以下の部分	評価額×1/6	一般住宅用地	住宅 1 戸あたり 200 ㎡を超える部分	評価額×1/3
区分	面積区分	課税標準額								
小規模住宅用地	住宅 1 戸あたり 200 ㎡以下の部分	評価額×1/6								
一般住宅用地	住宅 1 戸あたり 200 ㎡を超える部分	評価額×1/3								
<p>※2 行政代執行</p>	<p>義務を果たさない所有者等に代わり、行政が強制的に必要な措置を講ずること。空家法の規定による「命令」を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときに、行政代執行法に基づいて実施することができる。なお、当該措置に要した費用については当該所有者等から徴収することができる。</p>									
<p>※3 略式代執行</p>	<p>義務を果たすべき所有者等が特定できない場合に、行政が必要な措置を講ずること。行政代執行は、所有者等が特定されている場合に実施されるのに対して、略式代執行は所有者等の特定ができない場合、かつ、当該空家等を放置することが著しく公益に反すると認められる場合に実施することができる。</p>									
<p>※4 財産管理制度</p>	<p>所有者がいないまたは不明の土地・建物について、利害関係人が裁判所に対して財産管理の必要性を申し立て(選任申立)、裁判所が財産を管理する者を選任する制度。</p>									

第4章 空家等対策の具体的施策及び補助・支援制度

抑制、活用、除却・改善の各方針において、下表のとおり具体的施策及び補助・支援制度があります。なお、各々の概要は第4章第1節及び第2節（P36 から P43）に掲載しています。

表 11 各方針の具体的施策及び補助・支援制度一覧

方 針			具体的施策及び補助・支援	掲載頁
第1節 具体的施策				
抑制	活用	除却・改善	(1) ワンストップ相談窓口の設置	P. 36
抑制			(2) 空家等の実態把握調査	P. 37
抑制			(3) 空家等管理支援体制の強化	P. 37
抑制			(4) 空家等に関する周知	P. 37
抑制	活用	除却・改善	(5) 民間事業者との連携	P. 38
	活用		(6) 空家等利活用支援体制の強化	P. 38
		除却・改善	(7) 行政代執行の実施	P. 38
第2節 補助・支援制度				
抑制		除却・改善	(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置制度の活用	P. 40
	活用		(2) 空き家バンクの活用	P. 42
抑制	活用		(3) 無料相談会の実施	P. 42
	活用	除却・改善	(4) 空家等対策支援制度の活用	P. 42
		除却・改善	(5) 老朽危険空家等の解体補助	P. 43

第1節 具体的施策

(1) ワンストップ相談窓口の設置

抑制

活用

除却・改善

空家等に関する相談は多岐にわたるため、相談内容により担当部署が分かれてしまうことから、相談先が分かりにくい状況にあります。また、専門性が高い相談については、庁内だけでは対応できない場合が多くあります。そのため、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（図17）。

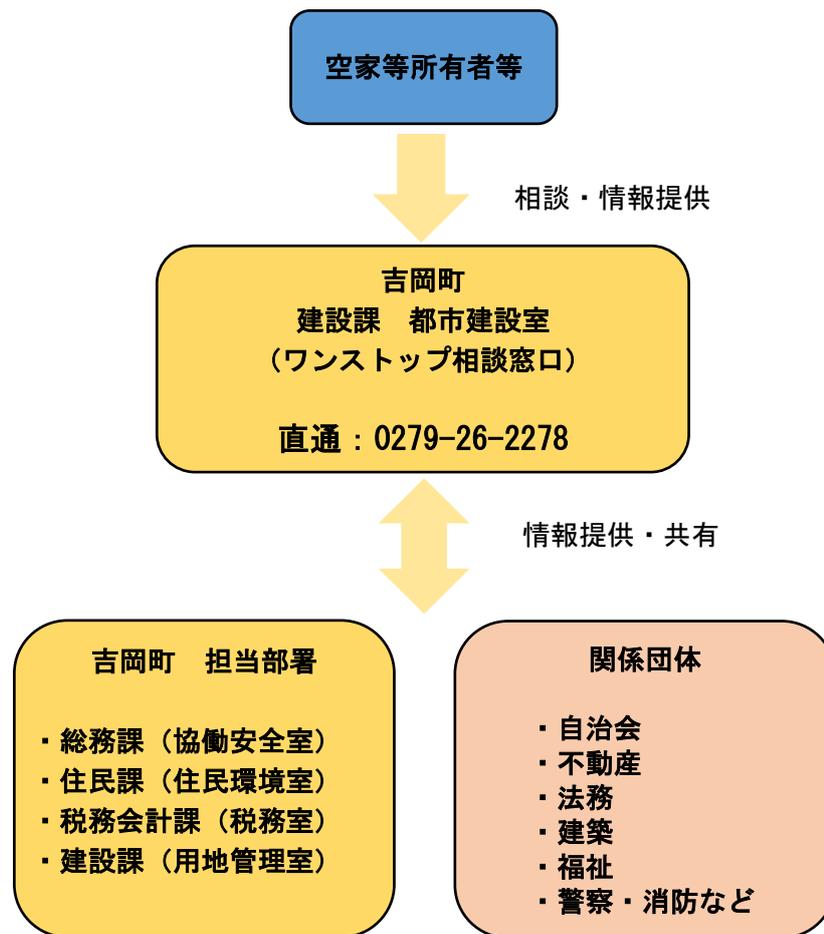


図17 ワンストップ相談窓口のイメージ図

(2) 空家等の実態把握調査

抑制

令和4(2022)年度に、空家等実態調査を行いました。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。

また、空き家予備軍である住宅の居住者へのアンケート調査を定期的に実施し、直接的な働きかけを行うことにより、空家等発生の未然防止を図ります。

実態把握調査による結果は、総合的な空家等対策を検討、実施するにあたり、庁内の担当部署が最新情報を共有する必要があるため、実態把握調査の結果を基に町内に散在する空家等の所有者名、住所、構造等の情報データベース化を行い、情報の一元化を図ります。

(3) 空家等管理支援体制の強化

抑制

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(表12)。

表12 関係団体との連携内容(抑制)

関係団体	連携内容
自治会	空家等の実態等に関する情報共有
吉岡町社会福祉協議会	空家等の管理や相続に関する情報共有
吉岡町シルバー人材センター	空家等の管理に関する相談
警察、消防	空家等の犯罪や火災に関する情報共有

(4) 空家等に関する周知

抑制

空家等の所有者の死亡や入院、施設への入所等を理由に空家等となることが多い中で、空家等の相続手続や利活用、処分の方法について、相談先が分からないといった理由で空家等となることがあると考えられます。

そのため、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) 民間事業者との連携

抑制

活用

除却・改善

空家等をリノベーションの手法を用いて再生させる民間事業者と連携することで、吉岡町への移住、定住の促進と市場への流通促進を図り、居住誘導区域内への定住維持に対応するとともに、持続可能なまちづくりの実現を図ります。

空家等の除却が進まない理由として、除却費用が分からないことや除却の進め方が分からないことがあると考えられます。そのため、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) 空家等利活用支援体制の強化

活用

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（表 13）。

表 13 関係団体との連携内容（活用）

関係団体	連携内容
吉岡町農業委員会	農地付き空き家の利活用に関する相談
群馬県宅地建物取引業協会	空家等の利活用に関する相談
群馬土地家屋調査士会	空家等の敷地境界等に関する相談
群馬弁護士会・群馬司法書士会	空家等の相続、登記、財産管理、成年後見制度に関する相談
群馬建築士事務所協会	空家等の改修や用途変更、調査等に関する相談
群馬県不動産鑑定士協会	空家等の資産価値等に関する相談

(7) 行政代執行の実施

除却・改善

特定空家等と判断された空家等は、空家法に基づく行政指導（助言、指導又は勧告）や行政処分（命令、行政代執行）を講ずることが可能となります。ただ、行政代執行は費用回収や公益性の判断など様々な問題もあることから、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。

また、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（P34 ※4）の活用を検討します。なお、空家法の改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認められるときは、市区町村長についても財産管理人の選任申立てが可能になりました（図 18）。そこで、手続等に必要な予算措置を検討していきます。

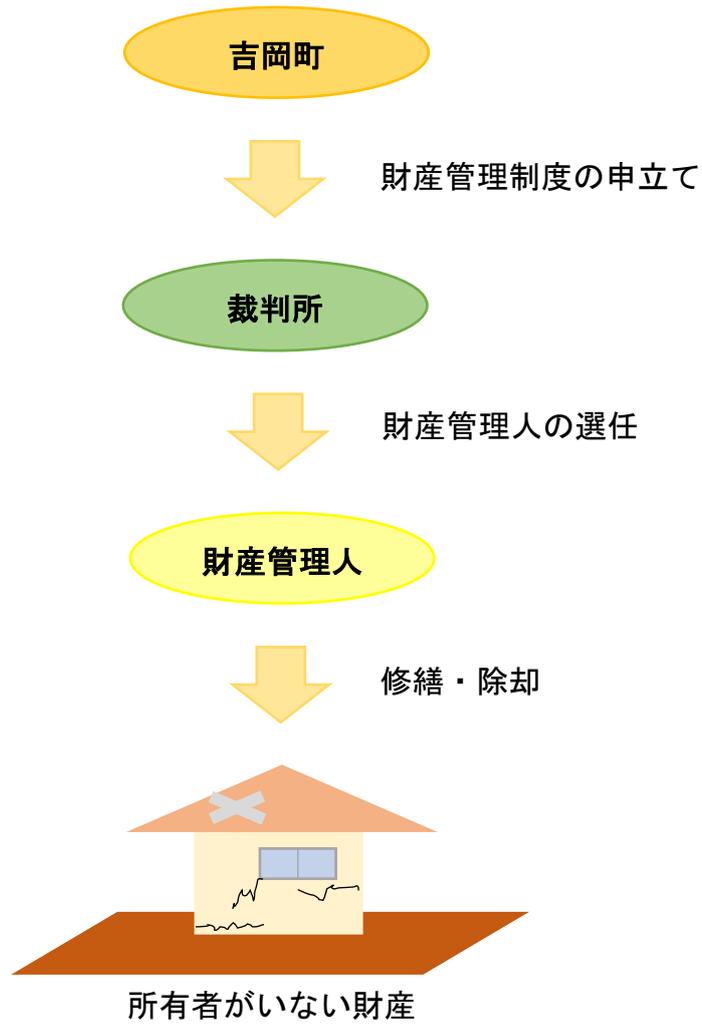


図 18 財産管理人制度のイメージ図

第2節 補助・支援制度

(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置制度の活用

抑制

除却・改善

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人等が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋または土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる国の制度です。

令和5（2023）年度の税制改正要望の結果は、表14のとおりです。

表14 税制改正要望の結果

	税制改正前	税制改正後
特例措置の適用期間	令和5（2023）年12月31日	令和9（2027）年12月31日
特例の対象	<ul style="list-style-type: none">被相続人が居住の用に供していた空家等を譲渡した場合（耐震性のない場合は耐震改修工事をしたものに限る。）除却後の土地を譲渡した場合	【拡充】 <ul style="list-style-type: none">空家等の売買契約に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事または除却を行った場合

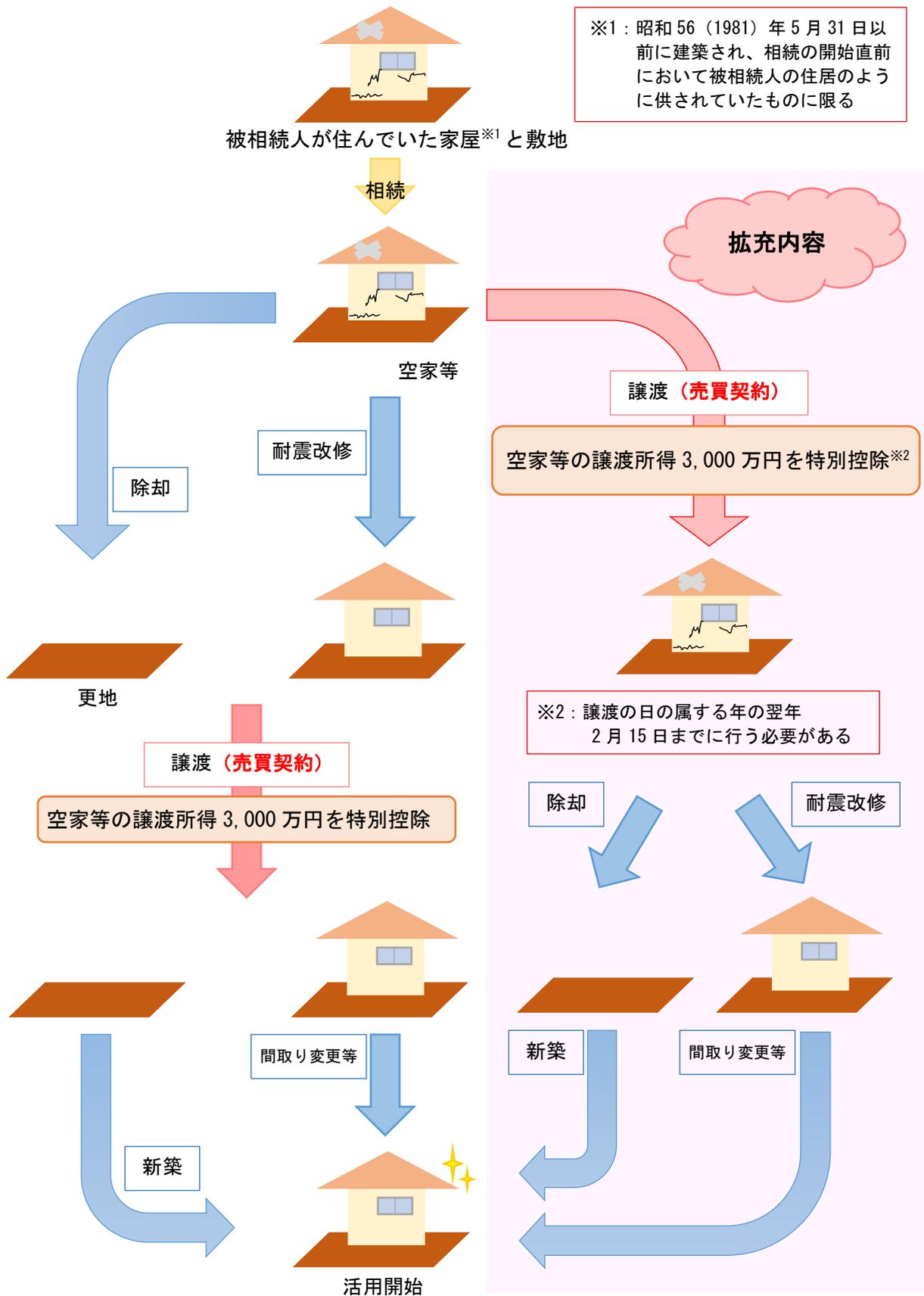


図 19 空き家の発生を抑制するための特例措置制度のイメージ図

(2) 空き家バンクの活用（参考資料 2 参照）

活用

令和 4（2022）年度に実施したアンケート調査の結果（登録へ前向きな回答が 27 戸、そのうち、A または B ランクは 21 戸）を踏まえ、空家等所有者等（貸出希望者または売却希望者）と移住、定住希望者（入居希望者）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。

国土交通省が運用する「全国版空き家・空き地バンク」や民間団体によって運営されている空家等の情報サイトの活用を検討し、移住、定住希望者の対象を全国に広げることで、空家等の流通の促進を図ります。

(3) 無料相談会の実施（参考資料 3 参照）

抑制

活用

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。

(4) 空家等対策支援制度の活用

活用

除却・改善

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。

(5) 老朽危険空家等の解体補助

除却・改善

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。

補助に係る要件等については、表 15 のとおりです。

表 15 老朽危険空家等除却補助の要件

対象となる空家 (①～⑤の全てに 該当する空家等)	① 町内に所在し、1年以上使用されておらず、かつ、今後の居住の見込みがなく、居住用の床面積が延べ床面積の2分の1以上のもの
	② 住宅地区改良法に規定する不良住宅で、施行規則第1条各号に掲げる住宅の区分に応じ、町が行う現地調査により判定基準に達し、老朽危険空家等とされたもの
	③ 倒壊等により近隣住民等に悪影響を及ぼすおそれがある
	④ 公共事業等による移転または建替えの補償の対象でない
	⑤ 国、地方公共団体、独立行政法人等が所有権等を有していない
申込対象 (①～④の全てに 該当する人)	① 町税等の滞納がない人
	② 補助対象空家の登記事項証明書に所有者として登録されている個人または法定相続人で、共有名義人等の全員の同意を得ている人
	③ 過去にこの補助金の交付を受けていない人
	④ 暴力団員または暴力団員と密接な関係でない人
補助額	除却に要する設計費や工事費、工事管理費総額5分の4 (上限50万円)

参 考 資 料

- 1 令和4年度空家等所有者等アンケート調査結果の概要
- 2 空き家バンクについて
- 3 無料相談会について

参考資料

1 令和4年度空家等所有者等アンケート調査結果の概要

ア) 回答者の年齢

回答者の年齢は、「60代」が最も多く38.8%（40戸）、次に「70代」で26.2%（27戸）となりました（参考資料 図1）。

結果 60歳以上の割合が、76.7%（79名）と高齢者の割合が非常に高い

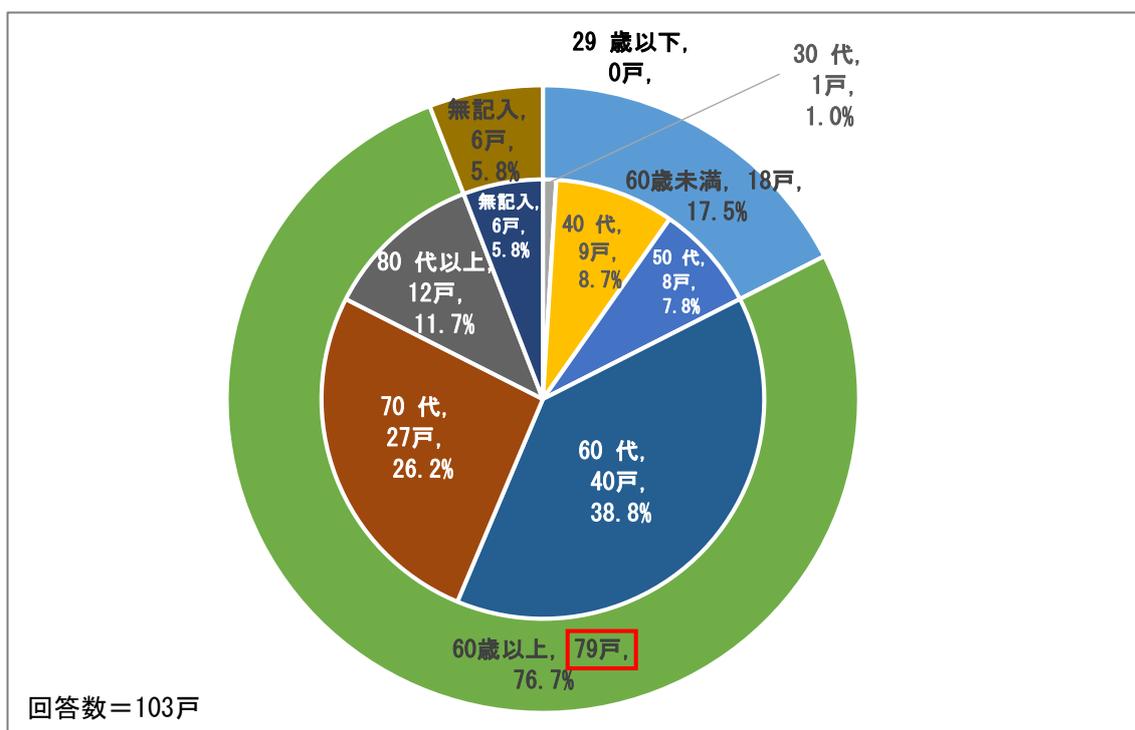


図1 所有者アンケート結果（回答者の年齢）

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります

イ) 現在の利用実態

建物等の現在の利用実態について、「利用していない（空き家状態である）」が最も多く49.0%（47戸）、次に「自分、または親族が居住している」が14.6%（14戸）となりました。「その他」の回答としては、「年に2、3回居宅として使用している。（現在コロナの影響でしばらく利用していない）」や「賃借人の募集中」、「入院中（退院後戻る）」などがありました（参考資料 図2）。

結果 「居住している」、「利用している」、「貸家としている」と回答があった計32.3%（計31戸）は空家等から除外され、65戸が空家等であると考えられる

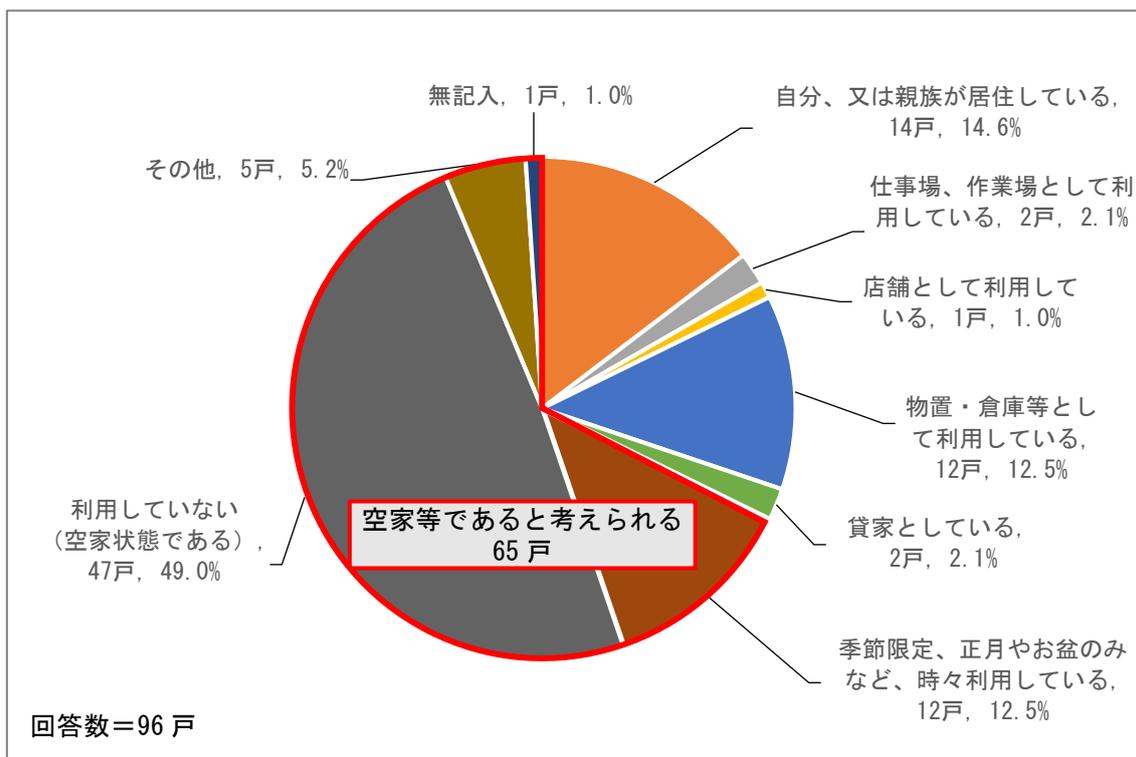


図2 所有者アンケート結果（現在の利用実態）

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります

ウ) 空家等の建築時期

空家等の建築時期について、旧耐震基準^{※1}である昭和 56（1981）年 5 月以前に建てられた空家等の割合は 57%（計 37 戸）を占めています（参考資料 図 3）。

結果 → 利活用を進めるにあたって、耐震診断及び耐震改修等の必要性がある

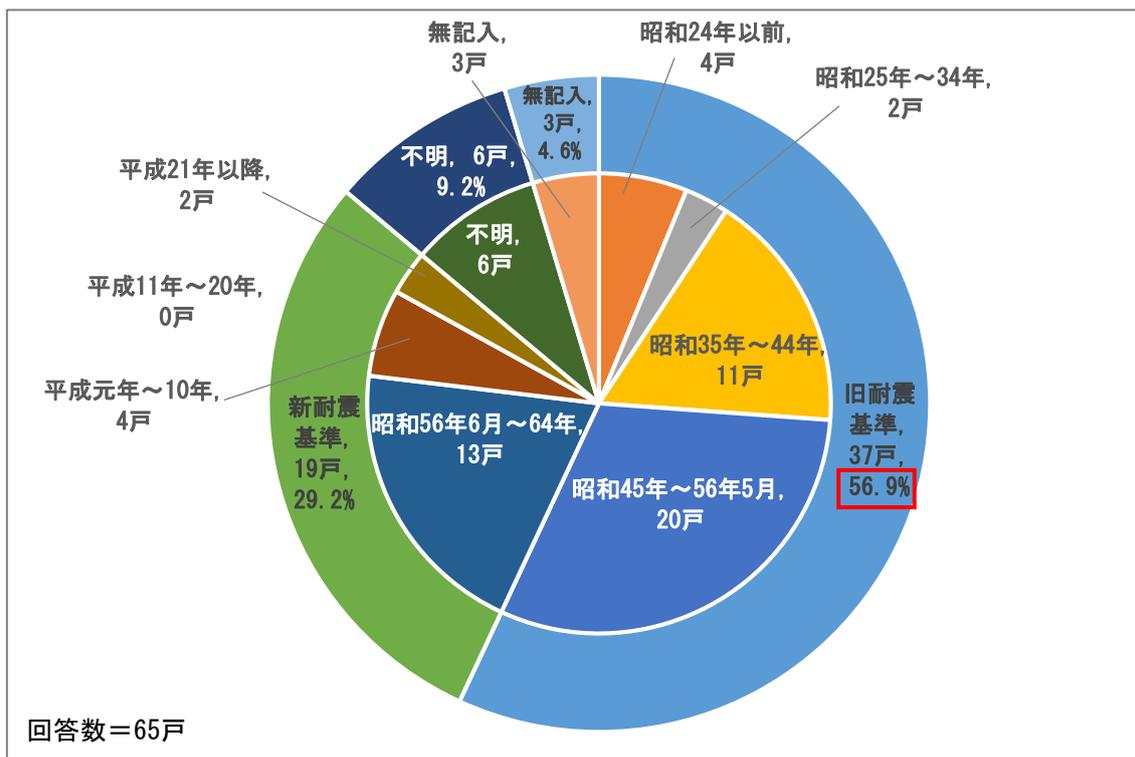


図 3 所有者アンケート結果（空家等の建築時期）

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります

<p>※1 旧耐震基準</p>	<p>現行の耐震基準（新耐震基準）は昭和 56（1981）年 5 月 31 日に改正され、導入されました。新耐震基準の考え方は、中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としたものです。これに対し、改正前の耐震基準を旧耐震基準と表します。</p>
-----------------	--

エ) 空家等の管理状況

空家等の管理の頻度について、「月に1回程度」が最も多く32.3%(21戸)、次に「1年に1回程度(2~3回も含む)」が29.2%(19戸)となっています。「ほとんどしていない」や「1度もしたことがない」と回答があった空家等は計12.3%(計8戸)でした(参考資料 図4)。

また、維持管理の内容は「庭の手入れ、草刈り」が最も多く46件、次に「空気の入替え」が34件となっています。「その他」の回答としては、「少しずつ片付け」、「県と町の調査協力」が1件ずつありました(参考資料 図5)。

結果 1年以上管理が行われていない空家等は少ない

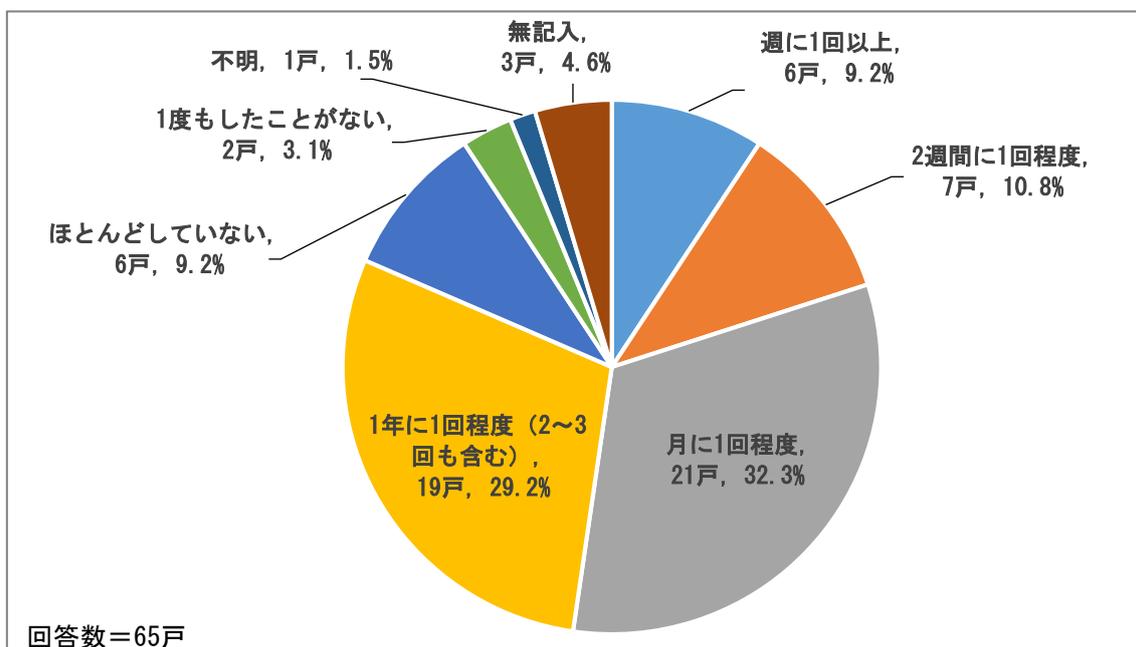


図4 所有者アンケート結果(空家等の管理状況)

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります

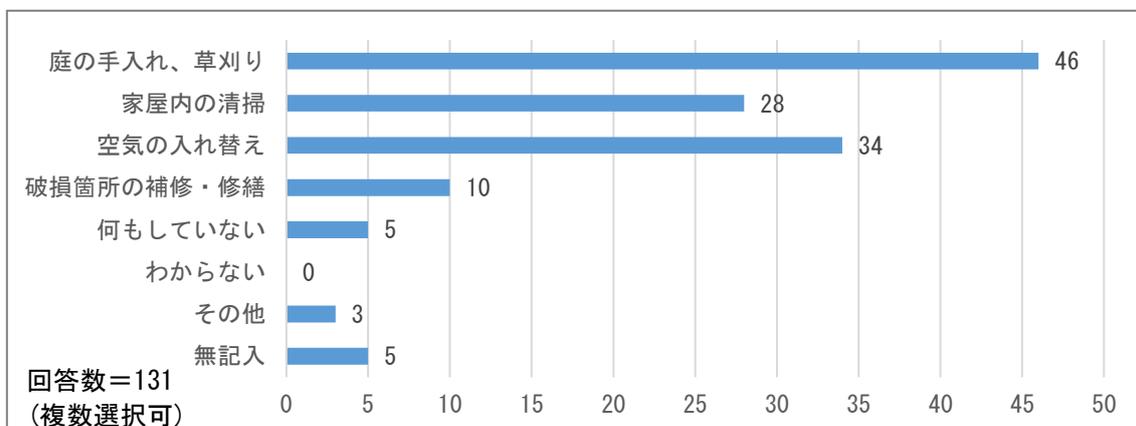


図5 所有者アンケート結果(空家等の維持管理の内容)

オ) 空家等となった理由

空家等となった理由について、「住んでいた人が死亡したため」が最も多く 33.8% (22 戸)、次に「住んでいた人の入院、施設入所等のため」が 21.5% (14 戸) となっています (参考資料 図 6)。

結果 → 住んでいた人の死亡や入院等の理由で家を空けることになり、空家等となったものが過半数となる

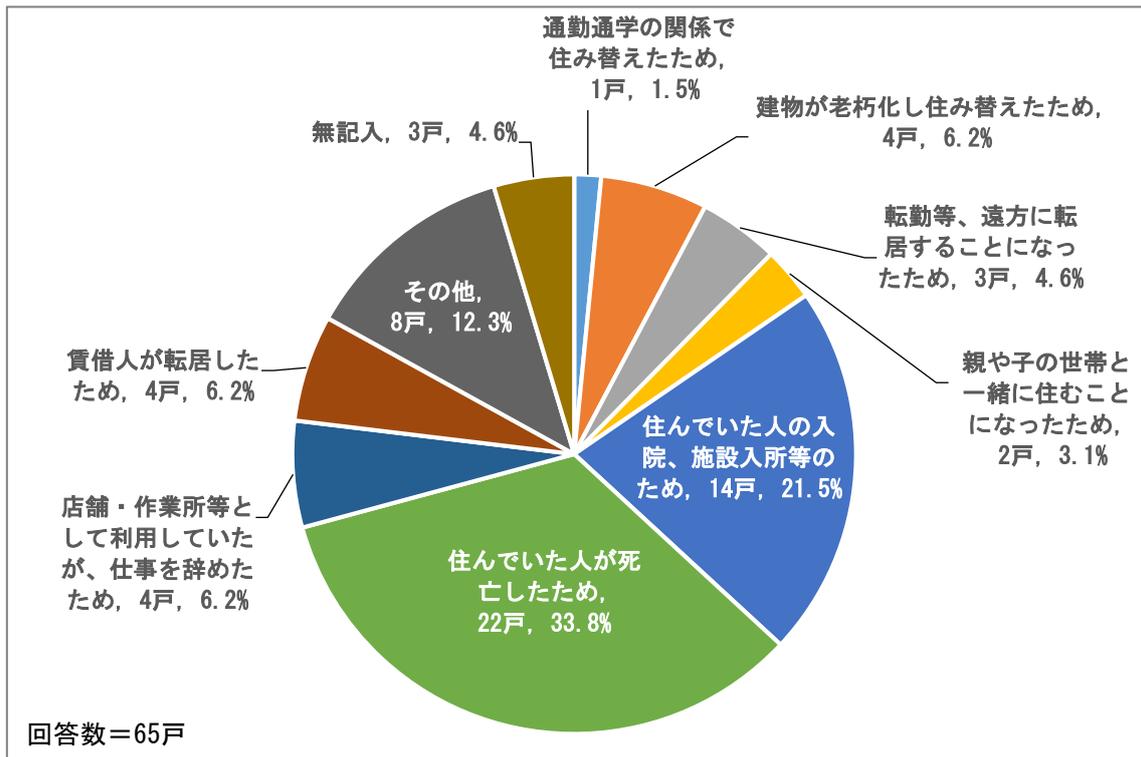


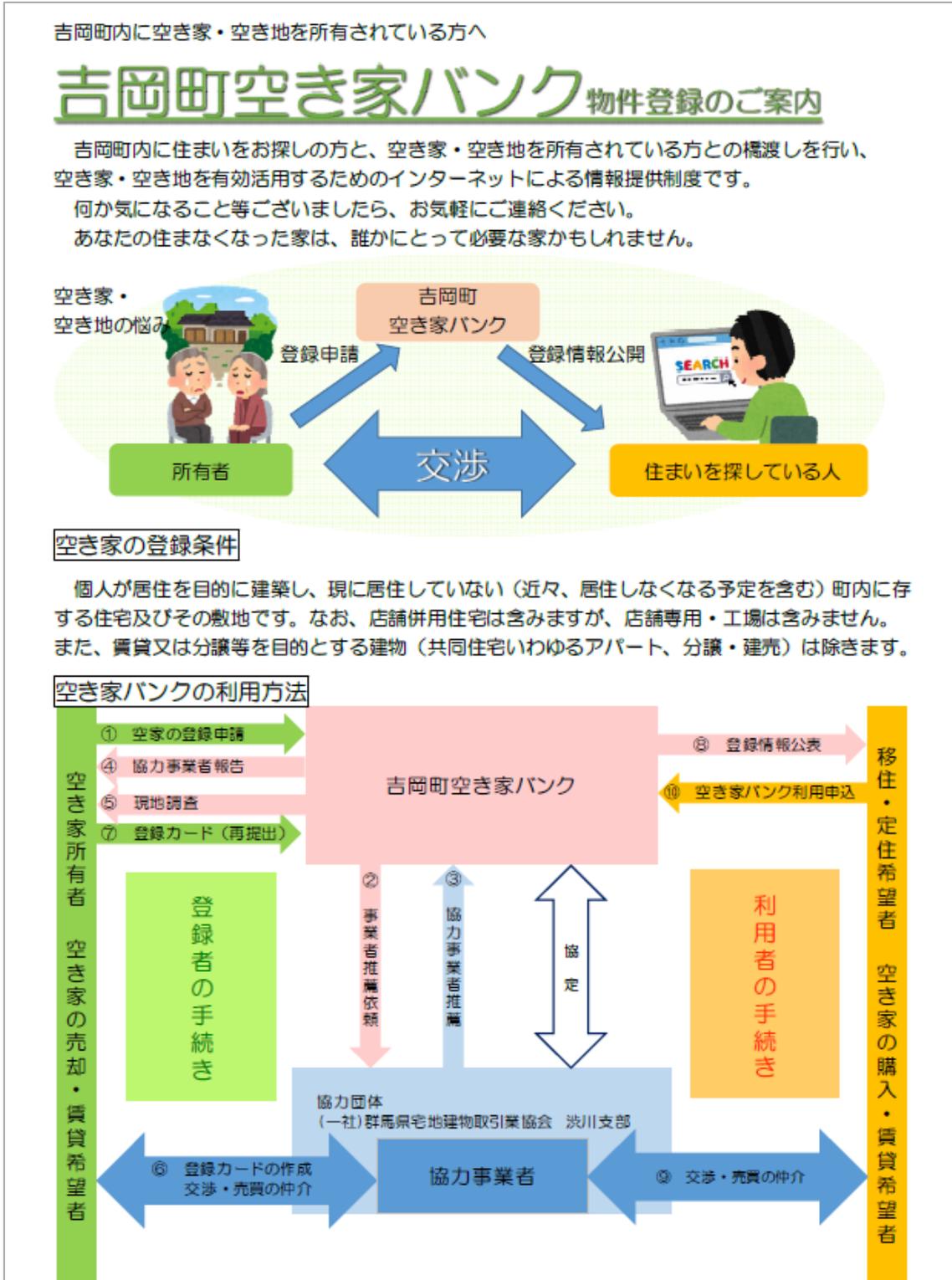
図 6 所有者アンケート結果 (空家等となった理由)

※端数処理の都合上、合計が 100%にならない場合があります

2 空き家バンクについて

詳細については、吉岡町ホームページの「空き家バンク事業」ページを参照

<https://www.town.yoshioka.gunma.jp/kurashi/jutaku/akiya/bank.html>



空き家バンクの登録手続きについて

- 1 事前相談来庁もしくは相談書類等の提示（郵送、メール、FAX可）
（相談書類）①家屋の写真
②「固定資産税通知書」（家屋種類、面積、建築年等がわかるもの）
- 2 申請 申請書類等の提出（郵送可）
（必須書類）①様式第1号吉岡町空き家バンク登録（更新）申請書
②様式第2号吉岡町空き家バンク登録カード（協力業者と作成し、再提出可）
③土地、建物の登記事項証明書（写し可）
④外観及び内部等の写真（できれば、内部は主な部屋毎、外観は東西南北毎に）
⑤所有者等であることが確認できる書類及び身分証明書の写し（運転免許証等）
⑥登録希望物件の間取等が分かる図面
（必要に応じて提出する書類）
⑦委任状（全人数分共有の場合等）
⑧土地所有者による承諾書※土地所有者は、実印押印及び印鑑証明書添付

3 現地調査所有者に家屋の鍵を開けてもらい、所有者・町で現地調査

- 詳細は、町ホームページの「空き家バンク」ページをご確認ください。
- 書類の様式は、町ホームページからダウンロードできます。
ご希望の方は、郵送いたしますので、下記にご連絡ください。
- なお、「空き家等無料相談」にて売却・賃貸等のご相談も個別に受け付けています。
- 手続き等が不明な方、迷っている方、まずはご相談ください。

注意点 下記のことをご了承のうえ、ご利用ください。

- 1 空き家バンクは、空き家の管理、利用者の紹介及び売買、賃貸借等の契約をお約束するものではありません。
- 2 吉岡町は、空き家に関する情報を提供するのみで、空き家の売買又は賃貸借に係る交渉等は一切行いません。空き家の売却又は賃貸の交渉の媒介を、要綱に基づき町が協定を締結した一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会渋川支部の会員である宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）に依頼することとします。また、トラブルが発生した場合は、当事者間で責任を持って解決をお願いします。
- 3 町が、申請者及び空き家の情報を、2の協会及び宅地建物取引業者に提供します。
- 4 空き家バンクへの物件登録は無料ですが、宅地建物取引業者の媒介には、宅地建物取引業法等で規定された報酬が発生しますので、宅地建物取引業者に直接お支払ください。
- 5 登録期間は、2年間です。なお、期間満了後は登録の更新も可能です。
- 6 空き家バンク登録カードに記載した事項のうち、物件の所在地、売却又は賃貸の希望価格、物件の概要、設備の状況、間取図、写真等を、町ホームページ等により公表します。
※氏名、住所、電話番号等の個人情報は公表しません。
- 7 農地の譲渡、借地については、農業委員会への申請等、諸手続を要します。

- 8 空き家が未登記の場合も登録できますが、所有権を証明できるもの（「固定資産課税台帳登録証明書」等）を提出していただきます。
- 9 条件等により登録ができない場合がありますので、ご了承ください。
担保権等が設定されている場合、抹消手続きを行ってください。
- 10 吉岡町個人情報保護条例の規定の趣旨に基づき、申請に係る個人情報は、この事業の目的以外に利用しません。

3 無料相談会について

相談には電話予約が必要です。相談日の申込期限までに担当部署へ予約してください。

空き家等無料相談のご案内

吉岡町では、一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会の協力により空き家等無料相談を開設しています。

相談については、宅地建物取引士が対応します。お気軽にご相談ください。

開設日時・場所

・毎月第4金曜日※13時30分から16時15分（事前予約制 相談は1回30分）
（1）13時30分～、（2）14時00分～、（3）14時30分～、
（4）15時15分～、（5）15時45分～

・役場庁舎2階 会議室

※相談日が第4金曜日でない場合がありますので、ホームページ等でご確認ください。

申込期間

・平日午前8時30分～午後5時15分（役場閉庁日は除く）

・毎月第4水曜日（原則）

（補足）予約状況によっては、ご希望の時間帯に申込みできない場合があります。

申込方法

・電話でお申し込みください。

・申し込み先：建設課 都市建設室（電話：0279-26-2278）

相談方法

・事前予約制 原則1回30分

・来庁での相談です。

・相談員は宅地建物取引士です。

（一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会渋川支部の協力）

料金

・無料です。

内容

・空き家及び空き地の売買、賃貸に関すること。

・その他不動産に関すること。

