第３章　空家等対策に係る取組

第１節　基本的な方針

第２章で示した空家等の現状と課題を踏まえ、空家等対策に係る基本的な方針として、次の５つの方針を掲げることとします。また、前計画策定時より特定空家を発生させないといった成果や空家台帳を作成、更新することにより管理不全の状態になることを予防するといった一定の効果が得られていることから、今後も引き続き今までの体制を継続しつつ、新たな制度を周知するなど空家発生の抑制及び減少に努めていきます。

（１）空家等の発生の予防

本町においては、相続に伴う問題が、空家等の発生の大きな要因となっています。また、高齢者のみの世帯（高齢者夫婦世帯等）や単身高齢者世帯が増加しているなか、所有者等が存命中の段階から、将来の相続等に備えた事前の準備をしておくことを促すことで、空家等の発生を未然に防ぐ予防策を進めます。

（２）所有者等による空家等の適切な管理の促進

本町においては、現時点では特定空家等に該当すると考えられる建物はないものの、長期間にわたって居住その他の使用がなされていない建物が見受けられ、このまま放置すれば、特定空家等に該当する建物が発生することが懸念されます。

また、空家等の所有者等の事情はさまざまで、物件に対する管理意識が高くても知識不足や高齢などの理由により、自力での解決が困難な場合があります。一方、管理意識そのものが低く、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしてしまう場合もあります。

さまざまな事情を抱える所有者等に向け、必要な情報を発信することで、自発的に適切な管理をするよう促し、特定空家等の発生を予防します。

（３）空家等及び空家等の跡地の活用促進

アンケート調査結果によると、本町に所在する空家等の所有者等は、売却などによる空家等の利活用に対する意識は高いものの、情報不足などにより利活用が十分に進んでいないものと考えられます。

修繕や改修等により利活用が可能な空家等に対しては、空家相談会の開催による適切な情報提供などを通じ、SDGsの観点からも地域資源として空家等を有効に活用するための施策を推進します。

特に、人口減少を食い止める観点からも、移住・定住の視点も踏まえ、利活用を推進します。

（４）特定空家等に対する措置、対処

現地調査結果によると、保安上の危険性が高い空家等は少ないものの、雑草・立木などの管理に問題がある空家等は多いと考えられます。

管理不全の状態に陥っている空家等については、まずは所有者等による自主的な管理を促します。特に、管理者が不在となっている空家等については、早急に管理の必要性について意識付けを行います。また、解体以外に解決方法がない物件については、まずは所有者自身による自主的な解体を促すとともに、必要に応じて国の補助金制度などの活用を含めた施策の実施を検討します。

（５）推進体制

空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、庁内の空家等対策推進体制を整備するとともに、外部団体などとの連携・協力体制の強化を図ります。

第２節　空家等の発生の予防

空家等対策に当たっては、まず、空家等の発生を予防することが重要で、建物を使用しなくなった際に利用方法の定まらない状態で長期化しないよう､スムーズに管理･利用者を定めることや将来的な利活用及び処分などの検討についても事前に想定しておくことが必要となります。

このような観点から、空家等対策の実施に関する必要な事項として、空家等の発生を予防するため、次の施策を実施するものとします。

（１）総合窓口の設置

所有者等以外の住民等からの空家等に関する問合せについては、生活安全課を総合窓口とし、次の内容について情報収集や情報提供などを行います。

【主な相談内容】

- 空家等の管理状態に関すること
- 空家等の敷地の管理状態に関すること
- 空家等の所有者等に関すること
- 本町が実施する空家等対策に関すること　　等

（２）相談しやすい環境づくり

所有者等には、個別にさまざまな事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいか分からずに困っている方も多いことが想定されます。本町では、そのような方が気軽に相談できるパートナーを目指し、空家等に関する問合せや要望などは生活安全課が総合窓口として対応します。

また、相続人のいない所有者については、ご自身が亡くなられた後の段取りなどについても、空家相談会などの機会を通じて情報提供します。

さらに、相続予定者がいる場合であっても、相続に伴う手続きの煩雑さなどに起因して相続登記が未了のまま放置されるケースが多くなっていることから、所有者及び相続予定者に対して、法務局における法定相続情報証明制度を紹介することなどを通じて円滑な相続を促進し、管理者のいない状態になることを防ぎます。

なお、対応内容については、経過等を記録し、生活安全課や関係部署、関係団体で

情報を共有します。

所有者等が病院・介護施設などに入所している場合や、所有者等又は相続人が遠方に住んでいる場合など、近隣に居住していない所有者等又は相続人に対し、管理方法や活用方法などについて相談する機会を創設します。

また、専門的な内容等の相談には、庁内の関連部署や外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように庁内の相談体制を整備します。

さらに、相続をはじめとする法律相談や住まいに関する悩みなど、専門家による「空家相談会」等を実施します。

なお、生活安全課においては、次の内容などの相談を想定しており、情報提供等の技術的支援を行います。

≪主な相談例≫

【空家等について】

- 空家等をそのままにしておくのはいけないことなのか
- 相続したがそのままになっている・困っている
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 五霞町から通知が届いたがどう対応すればいいのか　　等

【維持管理について】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 何をどの程度行えばよいか
- 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- 五霞町内に巡回管理業者・リフォーム業者はいないか
- リフォームを考えているがお金がない　　等

【利活用方法について】

- 売りたいので、五霞町内の業者団体や窓口を教えてほしい
- 貸したいので、五霞町内の業者団体や窓口を教えてほしい　　等

（３）相続登記義務化の周知

民法の改正により、令和６年４月から相続登記の申請が義務化されます。相続登記が義務化されることで、所有者不明の空家等の発生を抑制することが期待できます。

このことを踏まえて、所有者等及び相続人に対しては、法令改正の意義及び実施日等について積極的な周知を行います。

（４）空家等の発生を抑制するための制度の周知

①　空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除ついて、所有者等に積極的に周知を行います。なお、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除は、平成28年度の税制改正により創設された制度で、相続又は遺贈により、被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が、当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合に受けることができる所得税及び個人住民税の特例措置となります。

②　相続土地国庫帰属制度の周知

令和５年４月から開始される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す。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ます。そのため、所有者等及び相続人に対して積極的に周知を行います。

（５）その他の取組

空家等化の予防策として、相続発生時に建物が管理者不在のまま放置され、又は新所有者等と連絡が取れなくなることを防止するため、住民異動届提出時に手渡す各種申請書類に「建物管理（予定）者届（仮）」等を同封する仕組みを検討します。

第３節　所有者等による空家等の適切な管理の促進

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、次の施策を講じるものとします。

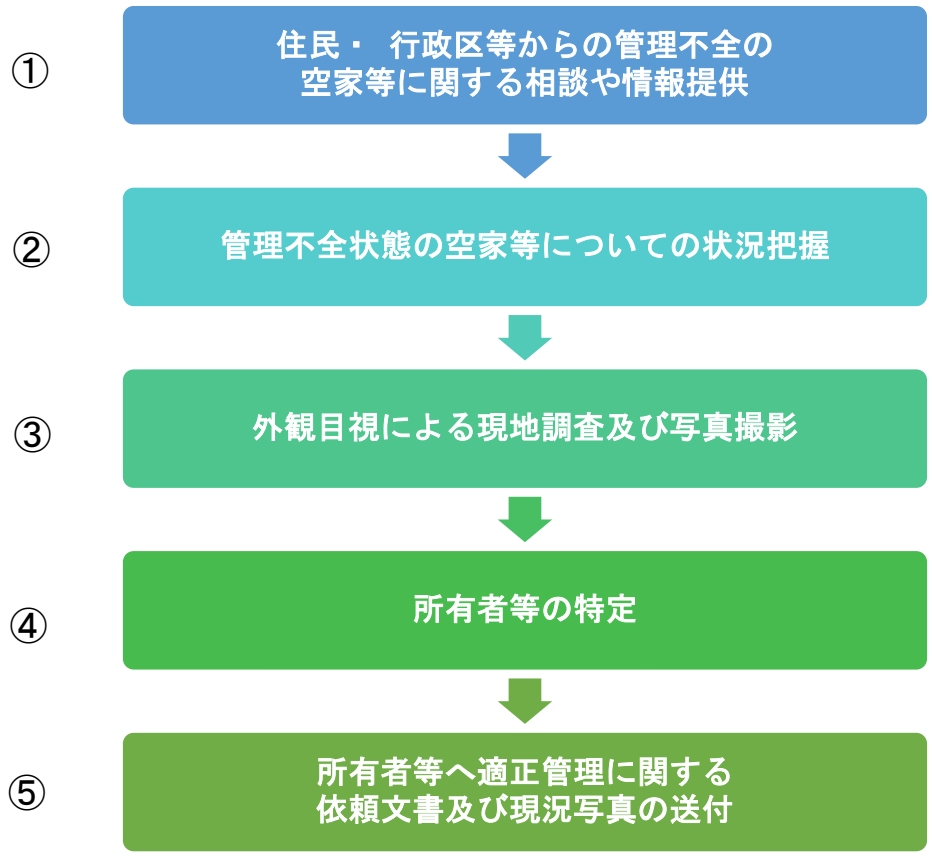
（１）所有者等の意識の啓発

さまざまな情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対しては、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性などを分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理を促します。

- 広報紙、町公式ホームページ、SNS における住民・所有者等への周知
- チラシ・パンフレットなどによる情報発信
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等を同封

（２）管理不全状態の空家等に対する初期対応

地域の住民や行政区等から管理不全状態の空家等の相談や情報提供があった場合は、次の手順で所有者等による空家等の適正管理の促進に努めます。



（３）五霞町シルバー人材センターと連携した空家等管理

空家等の見回りによる目視点検、敷地内の除草及び清掃、樹木の伐採・剪定などを実施する事業者として、五霞町シルバー人材センターがあります。所有者等から空家等の管理について相談を受けた際には、同センターの事業内容を紹介することなどを通じて、空家等の適正管理を促進します。

第４節　空家等及び空家等の跡地の活用促進

空家等及び空家等の跡地の活用を促進するため、次の施策を講じるものとします。

（１）民間による利活用への誘導・支援等

①　民間団体等に関する支援

空家等の利活用事例としては、ＮＰＯ等の市民活動団体や民間事業者等と連携した地域の活動拠点、まちづくりや地域福祉、観光施設、子育て支援等の向上に繋がる事例も多くあり、地域の状況を踏まえ、空家等の利活用に係るこのような取組を積極的に支援します。

②　不動産業者等への情報提供

所有者等が空家等及び空家等の跡地の売却･賃貸などを検討している場合には、所有者等の同意を得た上で、不動産業者などに所有者等及び空家等・跡地に関する情報を提供し、市場でのマッチングの機会を創出します。

このほか、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）五霞インターチェンジの開通や新４号国道の複車線化など道路環境の充実が図られるなかで、五霞インターチェンジ周辺に「ごかみらい産業団地」が完成し、新たな企業の立地が進んでおり、進出事業者の雇用者向け住宅等としての活用についても検討します。

③　全国版空き家・空き地バンク制度（正式名称）の活用

市場でのマッチングを図る手段として、上記②のほか、現在、国土交通省にて取組を進めている全国版空き家・空き地バンク制度（正式名称）の活用も検討します。また、本町にて同制度を活用するための体制について検討を進めるとともに、本制度を活用する場合の周知のあり方についても併せて検討します。

④　五霞町空き家バンク制度（正式名称）の充実

五霞町空き家バンク制度（正式名称）の利用を通して、空家の活用促進を図ります。具体的には、町公式ホームページの充実や五霞町空き家バンク制度（正式名称）のオンライン手続きの導入、空家DX（デジタルトランスフォーメーション）として、360度カメラやVR（仮想現実）などの最新デバイスを用いたオンライン内

見等の推進を検討します。

⑤　新たな制度の周知

これまでは市街化調整区域内の空家を購入した場合には、増改築等を行う際の制限が多いことにより、購入につながらないことが想定されましたが、令和５年度から運用開始の「市街化調整区域における区域指定制度」により、指定区域内においては、第三者が住宅（空家を含む。）を購入・改築することが可能となりました。

さらに、解体後に更地の状態にして売却する場合においても、第三者が購入し、新たに住宅を建築することが可能となることから、新たな空家の発生を未然に抑制し、空家の売却等の活用が促進されることが期待できます。

また，農地法の改正により、農地取得の要件緩和で農地付き空家の売買がしやすくなります。

こうした新たな制度についても積極的に周知することに努めます。

（２）行政による利活用に関する方針

①　地域資源として良好な空家等の再生支援を検討

地域住民から、地域交流・地域活性化・農村振興・福祉サービスの拠点など、地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、利活用のマッチングを図ります。

②　空家等の公共的スペースとしての活用

災害時の被災者に対する応急仮設住宅としての活用や建物を除却した後の跡地を整備して地域の防災広場として活用するなど、地域社会及び地域住民と協同した公共的スペースとして活用することが考えられます。

③　移住定住のための支援とお試し移住制度の検討

町内への移住定住を促進するため、移住定住者を対象とした支援策を検討するとともに、本町の魅力や生活環境の良さを知ってもらうための短期住宅提供、いわゆる「お試し移住制度」の導入を検討します。

（３）補助金等の制度の周知

被相続人居住用財産（空家）の譲渡所得特別控除等、空家等対策のために国や県、本町が実施している制度についての周知を図るとともに、今後とも国や県の動向を注視し、新たな制度の周知や情報提供に努めることとします。

なお、国や本町が実施している補助金等施策のうち、主な施策は次のとおりです。

【国の制度】

制度名称	概要
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除	相続日から起算して３年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の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3,000万円を特別控除する。

【町の制度】

制度名称	概要
五霞町老朽空家解体費補助金	個人所有の空家解体費用の３分の１を補助 （補助額上限：30万円／戸）

第５節　特定空家等に対する措置、対処

管理不全の状態に陥っている空家等については、まずは「第３節　所有者等による空家等の適切な管理の促進」に掲げた施策を実施し、所有者等による自主的な管理を促します。特に、管理者が不在となっている空家等については、所有者に対し早急に管理の必要性について意識付けを行います。

また、特定空家等に該当すると判断された空家等のうち、解体以外に解決方法がない物件については、まずは所有者自身による自主的な解体を促します。所有者等による自主的な解決が実施されない場合には、町長は、地域住民の生命・身体・財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断及び措置、対処に際しては、国が定めた「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）に示す基準を十分に考慮し、判断については慎重に対処するため、五霞町空家等対策協議会及び五霞町空家等対策連絡会議において検討及び協議し、町長が決定します。

なお、特定空家等に該当すると判断した場合には、次の手順により空家法に基づく措置を実施します。

また、これらの措置に併せて、通学路や避難所などの安全確保の観点から、必要に応じて、関係機関（教育委員会・各学校・各公共施設等）へ情報提供を行います。

（１）所有者等の事情の把握

所有者等自身が、空家等の状態を把握していない又は自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性なども考えられることから、適切な管理が行われていない空家等については、まずは所有者等に連絡を取って、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用などについての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

また、必要に応じて、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行います。

（２）立入調査

町長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、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実施させることができます（空家法第９条第２項）。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を

観察し、建物に触れるなどして詳しい状況を調査した上で、必要に応じて空家等の内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

また、立入調査結果が必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずるべきか等を確かめようとする場合にも実施します。

一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しません。

なお、立入調査を行おうとする場合には、その５日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知します。

（※ただし､所有者等に対し通知することが困難な場合はこの限りではありません。）

（３）特定空家等に該当するか否かの判断

町長は、必要に応じて上記（２）の立入調査を実施した上で、国が定めた「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）に示す基準を十分に考慮し、五霞町空家等対策協議会及び五霞町空家等対策連絡会議における検討を経て、特定空家等に該当するか否かを判断します。

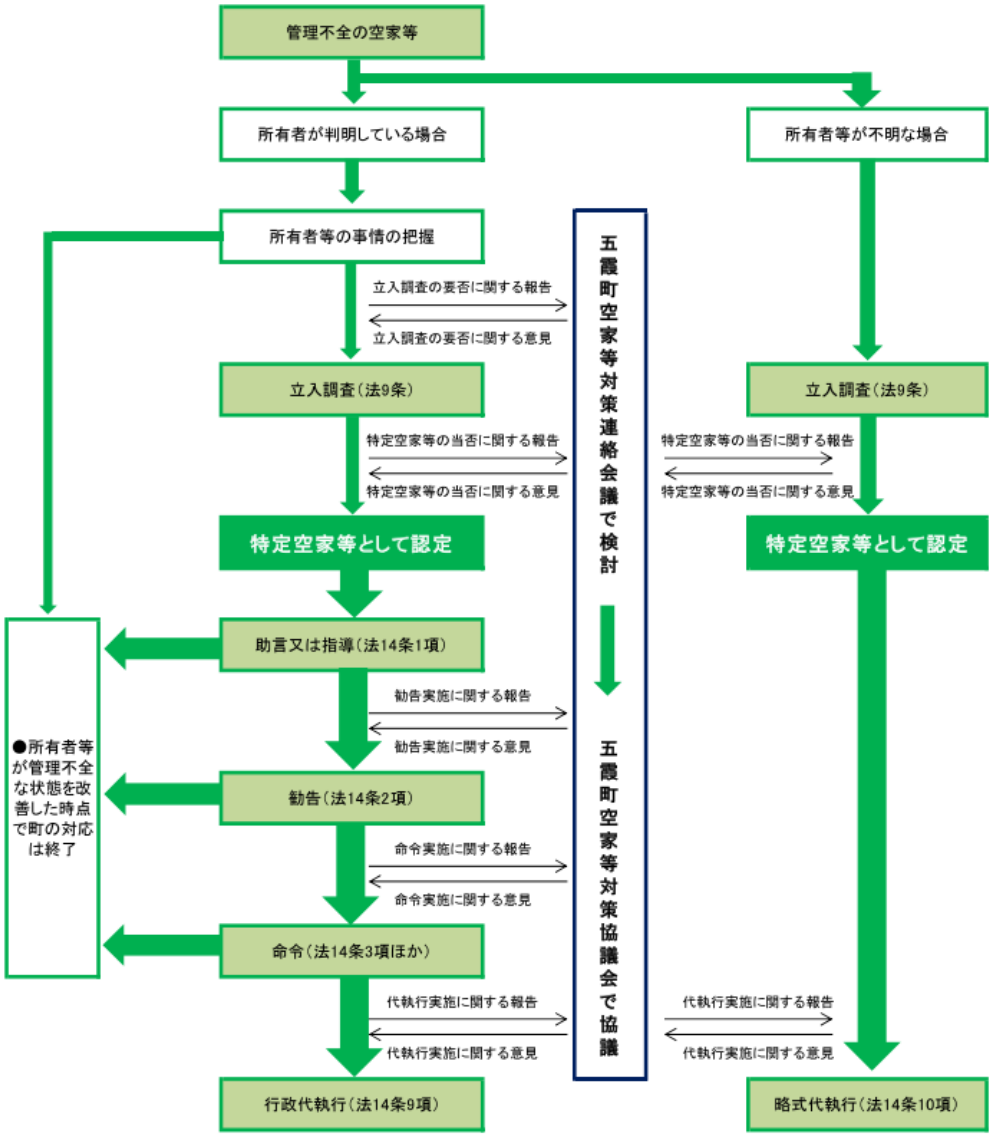
（４）空家法に基づく措置

次に定める手順により、措置を実施します。

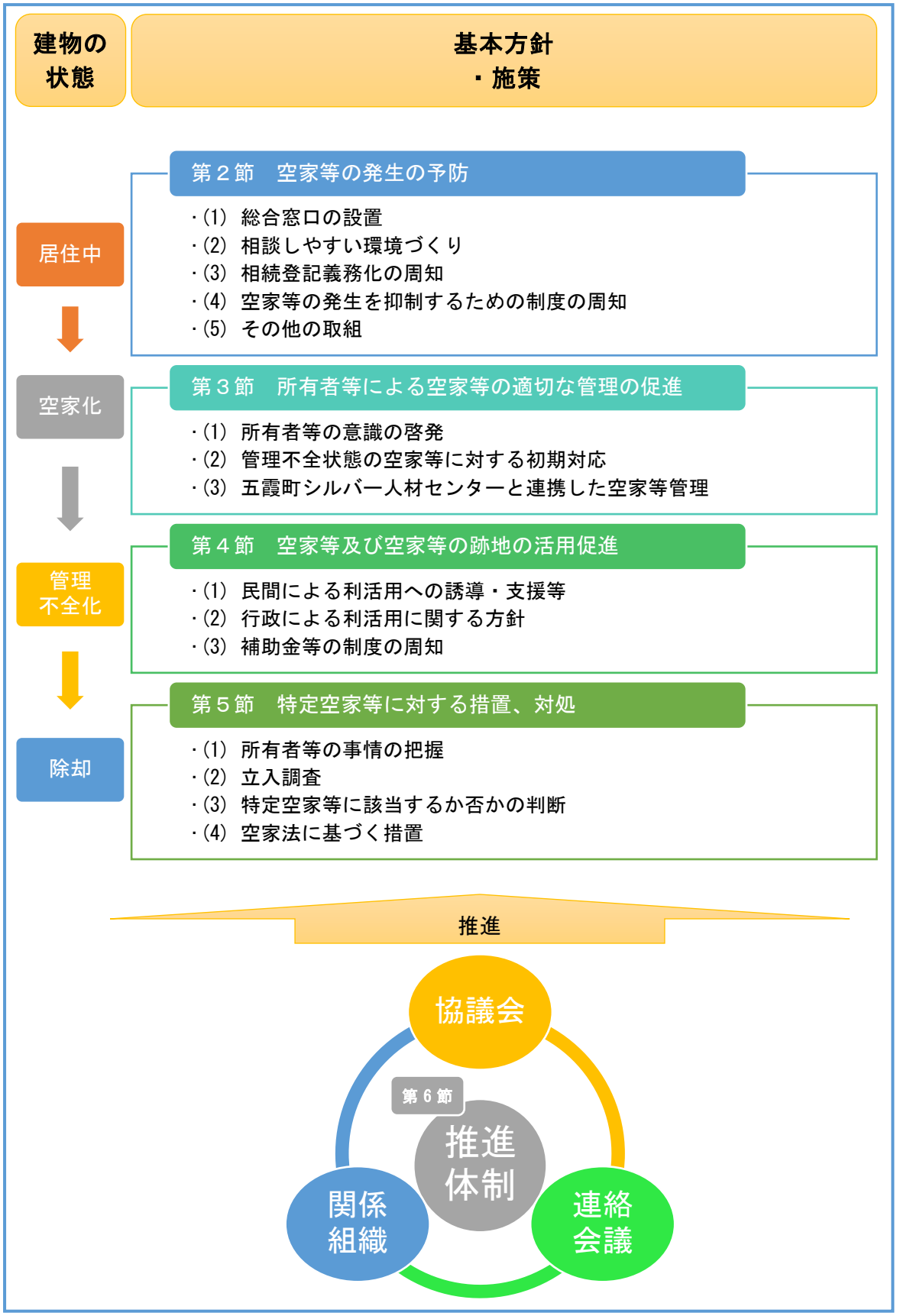
助言 又は指導	● 特定空家等に該当すると判断される空家等について、所有者等による自主的な改善がなされない場合、町長は、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行う。 ● 町長が助言又は指導を行った場合、生活安全課は、五霞町空家等対策連絡会議及び五霞町空家等対策協議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告する。
勧告	● 町長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行う。 ● 生活安全課は、勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、五霞町空家等対策連絡会議及び五霞町空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、勧告の要否及び勧告内容について意見を求める。 ● 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。 ● 町長が勧告を行った場合、生活安全課は、五霞町空家等対策連絡会議及び五霞町空家等対策協議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告する。
命令	● 町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じる。 ● 生活安全課は、命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、五霞町空家等対策連絡会議及び五霞町空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、命令の要否及び命令内容について意見を求める。 ● 町長は、措置を命じようとする場合においては、空家法第 14 条第４項から第８項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施する。 ● 町長が命令を行った場合、生活安全課は、五霞町空家等対策連絡会議及び五霞町空家等対策協議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告する。

代執行	● 町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行う。所有者等が確知できない場合は、空家法第 14 条 10 項の規定に基づき実施する。 ● 生活安全課は、代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、五霞町空家等対策連絡会議及び五霞町空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、代執行の要否について意見を求める。 ● 町長が代執行を行った場合、生活安全課は、五霞町空家等対策連絡会議及び五霞町空家等対策協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告する。

図表 14：【五霞町　特定空家等に対する措置のフロー図】



図表 15：【空家等対策に係る基本的な方針と施策のイメージ図】



第６節　推進体制

平成 29 年度以降、円滑な空家等対策を推進するため、（１）に詳述する五霞町空家等対策協議会及び（２）に詳述する五霞町空家等対策連絡会議を設置、運営しています。

（１）五霞町空家等対策協議会の組織体制及び役割

空家法第 7 条に規定する協議会を設置・運営しています。

名称	五霞町空家等対策協議会
所掌事務	協議会は、次に掲げる事項を協議する。 (1) 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) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。 (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。 (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。 (5) その他空家等の対策に関して必要なこと。
組織	協議会は、委員 10 人以内で構成する。 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。 (1) 町議会議員 (2) 学識経験者 (3) その他町長が必要と認める者

（２）五霞町空家等対策連絡会議の組織体制及び役割

空家等対策の総合的な推進に関し、庁内の連携を図るため、五霞町空家等対策連絡会議を設置しています。

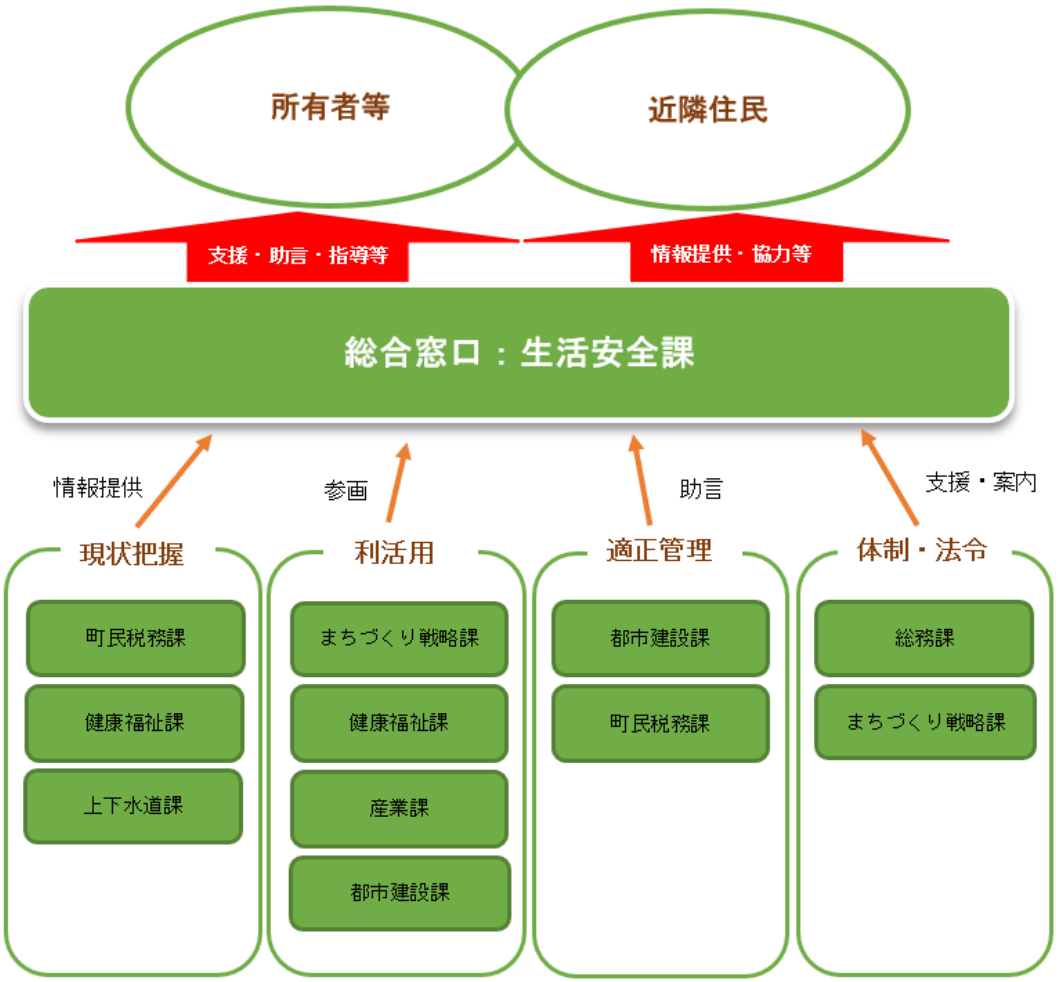
名称	五霞町空家等対策連絡会議
所掌事務	連絡会議は、次に掲げる事務を所掌する。 (1) 空家等に関する課題及び情報の共有に関する事項 (2) 空家等の適正管理及び活用の推進に関する事項 (3) 空家等の対応策に関する事項 (4) その他連絡会議に必要と認められる事項
組織	○委員長 副町長 ○副委員長 生活安全課長 ○委員 総務課長 まちづくり戦略課長 町民税務課長 健康福祉課長 産業課長 都市建設課長 上下水道課長 議会事務局長 教育次長

（３）関係組織

本計画に掲げる空家等対策の実施体制については、生活安全課を総合窓口として、施策の内容に応じて次の体制で取り組むものとします。

なお、記載のない部署についても、常に空家等対策に関する情報共有を行うとともに、必要に応じて空家等対策に係る施策の推進に協力することとします。

図表 16：【五霞町　空家等対策実施体制イメージ図】



以上