

# 本庄市空家等対策計画兼空き家対策総合実施計画(案)

令和9年4月

本 庄 市

## はじめに

### 1 空き家対策総合支援事業における計画策定の合理化について

空家等対策を促進するため、国では住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日国住市第350号国土交通省事務次官通知）に基づく「空き家対策総合支援事業」により事業費の一部を補助しているところです。当該事業による補助を受ける場合、地方公共団体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）第7条第1項に規定する「空家等対策計画」及び当該計画に基づく「空き家対策総合実施計画」をそれぞれ策定する必要がありました。

令和4年度の地方分権改革提案において、両計画において記載に重複があるなど、作成に係る事務が負担となっているとの指摘があり、空き家対策総合支援事業における空き家対策総合実施計画については、空家等対策計画に記載すべき事項を包含した空き家対策総合実施計画を策定した場合は、空家等対策計画の別途の作成を補助の要件としないこととするなどの事務の効率化が図られました。

このため、本市では、空家等対策計画及び空き家対策総合実施計画を一つの計画として策定するものです。

### 2 用語の定義（重要な用語を抜粋）

本計画における用語の定義は次のとおりとする。

|   | 語句                       | 内容                                                                                                                                                           |
|---|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 空家等                      | 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）第2条第1項に規定。以下、抜粋。<br>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 | 空き家                      | 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する空家等のうち、建築物をいう。                                                                                                                   |
| 3 | 建築物                      | 建築基準法（昭和25年法律第201号）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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。                                                         |
| 4 | これに附属する工作物               | ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。                                                                                                                                |
| 5 | 居住その他の使用がなされていないことが常態である | 人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いていないことが長期間にわたって継続している状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことをいう。                                                                      |
| 6 | 住宅・土地統計調査                | 国内における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすること                                                         |

|    |             |                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |             | <p>により、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とする調査をいう。</p> <p>住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の4つに分類される。</p>                                          |
| 7  | 特定空き家等      | <p>空き家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定。以下、抜粋。</p> <p>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き家等をいう。</p> |
| 8  | 管理不全空き家等    | <p>空き家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項に規定。以下、抜粋。</p> <p>そのまま放置すれば特定空き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き家等をいう。</p>                                                                                      |
| 9  | 相続財産清算人     | <p>相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合を含む。）に、利害関係人等が、家庭裁判所に相続財産の清算人の選任を申し立てる制度で、相続財産清算人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。</p>           |
| 10 | 空き家対策総合支援事業 | <p>空き家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に規定する空き家等対策計画に沿って実施される空き家対策であって、空き家対策総合実施計画に従って行われる事業、及び空き家対策モデル事業をいう。</p> <p>ただし、空き家対策総合支援事業補助金の補助対象である「空き家」については、建築物のうち、建物本体を指す。</p>                         |

# 目 次

## 1 計画の目的及び位置付け

- (1) 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

## 2 本市の現状と課題

- (1) 人口及び世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) 住宅・土地統計調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (3) 本庄市の空き家の現状分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (4) 本庄市空家等実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

## 3 空家等対策の基本的な方針

- (1) 実施地区（対象地区）の区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (2) 実施地区の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (3) 実施地区の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (4) 実施地区の整備の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (5) 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (6) 目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

## 4 空家等対策の具体的な施策

- (1) 既存住宅の良質化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- (2) 所有者等による空家等への問題意識の醸成・・・・・・・・・・・・ 8
- (3) 管理が困難な所有者等の支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (4) 専門的な相談体制の構築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (5) 空家等の緊急措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (6) 空家等の実態把握と情報管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (7) 管理不全空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (8) 空家等の利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (9) 空家等の除却の支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (10) 税務関係部署への情報提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (11) 空き家の活用と除却に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (12) 特定空家等に対する措置等及びその他の対処・・・・・・・・ 11
- (13) 他の空き家対策に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

## 5 空家等対策の実施体制

- (1) 住民からの相談への対応体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (2) 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (3) 本庄市空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (4) 本庄市空家等対策委員会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (5) その他空家等対策の実施に関する事項・・・・・・・・・・・・ 15

# 1 計画の目的及び位置付け

## (1) 計画策定の背景と目的

近年、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おり、「住宅・土地統計調査」による空き家数の増加とあわせ社会的な問題となっております。

本市は、平成25年10月に「本庄市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、空家等対策に取り組んでまいりました。

国においては、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、平成27年5月に全面施行されました。また、国は、平成27年2月に「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（基本指針）」を告示し、市町村、都道府県、国の役割を明確にするとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示しました。

その後、本市では、令和7年度に市内の空家等の実態調査を行った結果、市内全域にて空家等である可能性が高い建築物又はこれに附属する工作物が1,527戸存在することが確認されました。

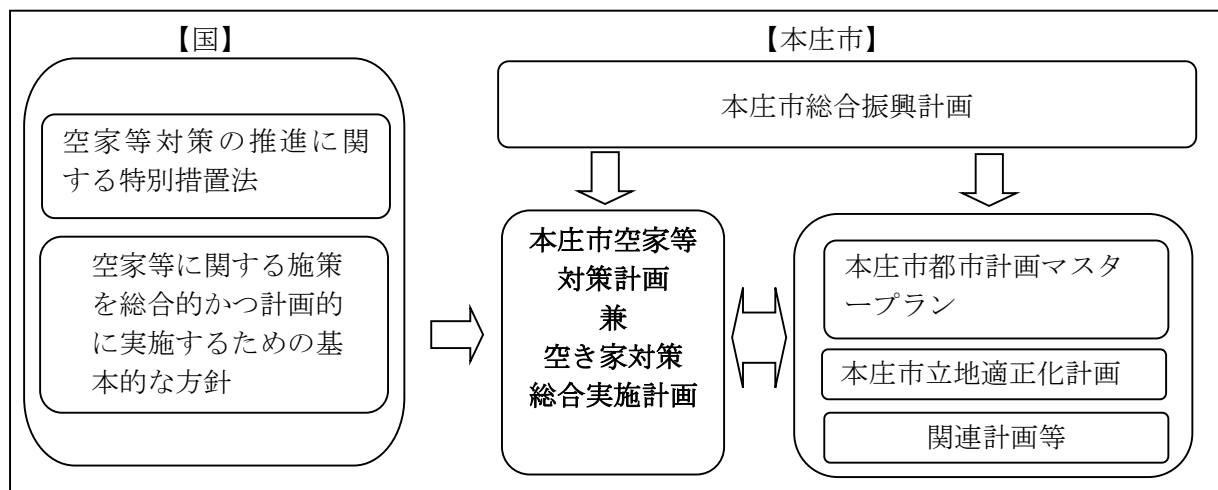
こうした状況を踏まえ、本市の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、「本庄市空家等対策計画兼空き家対策総合実施計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、本市の最上位計画である「本庄市総合振興計画」、都市計画の基本的な方針である「本庄市都市計画マスタープラン」や「本庄市立地適正化計画」等の下位計画として、本市が取り組む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の基本的な方針や対策の方向性などを示す計画として位置付けます。

また、条例に基づく空家等への対応を盛り込み、国指針に即して策定すると共に、本計画の推進に際して、関連計画と連携して取り組みます。

なお、本計画は、住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日 国住市第350号国土交通省事務次官通知。以下「制度要綱」という。）第25第2項に規定する空き家対策総合実施計画及び法第7条第1項に規定する空家等対策計画を兼ねるものです。



## 2 本市の現状と課題

### (1) 人口及び世帯数の推移

#### ア 人口

国勢調査の結果によると、平成7年の本市の人口総数は81,662人で、そのうち65歳以上の人口割合は14.7%、令和2年の本市の人口総数は78,569人で、そのうち65歳以上の人口割合は29.2%となっています。

平成7年から令和2年の25年の間に、人口総数は約3千人減少し、減少傾向にあります。年齢3区分別人口の割合は65歳以上が一貫して増加傾向にあります。

#### 【年齢3区分別人口の割合】

|        | 平成7年    | 平成12年   | 平成17年   | 平成22年   | 平成27年   | 令和2年    |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 人口     | 81,662人 | 82,670人 | 81,957人 | 81,889人 | 77,881人 | 78,569人 |
| 15歳未満  | 16.9%   | 15.5%   | 14.3%   | 12.6%   | 11.7%   | 11.3%   |
| 15～64歳 | 68.3%   | 67.2%   | 65.9%   | 63.7%   | 60.4%   | 59.5%   |
| 65歳以上  | 14.7%   | 17.3%   | 19.8%   | 22.7%   | 26.9%   | 29.2%   |

※出典：国勢調査

※平成18年度以前につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

#### イ 世帯数

本市の総世帯数は、全体としては、平成7年から令和2年までに、総世帯数は、約1.3倍に増加しています。

#### 【世帯数の推移】

|     | 平成7年   | 平成12年  | 平成17年  | 平成22年  | 平成27年  | 令和2年   |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 世帯数 | 26,190 | 27,939 | 29,290 | 32,217 | 31,004 | 33,033 |

※出典：国勢調査

※平成18年度以前につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

### (2) 住宅・土地統計調査

#### ア 全国の状況

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、令和5年の空き家数は全国で900万2,000戸、空き家率は13.8%と過去最高となりました。これまで一貫して増加が続いており、平成5年から令和5年までの30年間で約2倍となっています。

※出典：住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

#### イ 本庄市の住宅数及び空き家数の推移

本市における空き家数については、平成30年に5,440戸（空き家率14.8%）であったものが、令和5年には、3,900戸（空き家率10.3%）と1,540戸減少しています。

【本庄市内の住宅数、空き家数の推移】

|      | 平成15年    | 平成20年    | 平成25年    | 平成30年    | 令和5年     |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 住宅数  | 32,820 戸 | 34,680 戸 | 39,150 戸 | 36,700 戸 | 37,760 戸 |
| 空き家数 | 4,480 戸  | 4,910 戸  | 5,970 戸  | 5,440 戸  | 3,900 戸  |

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成15年につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

【空き家率の推移】

|     | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 | 令和5年  |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全国  | 12.2% | 13.1% | 13.5% | 13.6% | 13.8% |
| 埼玉県 | 9.7%  | 10.7% | 10.9% | 10.2% | 9.3%  |
| 本庄市 | 13.7% | 14.2% | 15.2% | 14.8% | 10.3% |

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成15年につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

ウ 本庄市の空き家の用途別内訳

本市における空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の令和5年の割合が、平成20年と比べ約21.2%増加し、全国の割合より高くなっています。

|            | 総数<br>(a)   | 空き家          |           |                     |         |
|------------|-------------|--------------|-----------|---------------------|---------|
|            |             | 賃貸・売却用<br>住宅 | 二次的住宅     | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 |         |
|            |             |              |           | 数(b)                | 割合(b/a) |
| 平成20年      | 4,910 戸     | 3,170 戸      | 100 戸     | 1,640 戸             | 33.4%   |
| 平成25年      | 5,970 戸     | 3,060 戸      | 90 戸      | 2,820 戸             | 47.2%   |
| 平成30年      | 5,440 戸     | 2,650 戸      | 60 戸      | 2,740 戸             | 50.4%   |
| 令和5年       | 3,900 戸     | 1,730 戸      | 40 戸      | 2,130 戸             | 54.6%   |
| 令和5年<br>全国 | 9,001,600 戸 | 4,762,000 戸  | 383,500 戸 | 3,856,000 戸         | 42.8%   |

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の4つに分類されます。

使用目的がなく特に対策が必要となる空き家である「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合は、平成20年以降増加しており、令和5年調査では空き家全体に占める割合は約54.6%となっています。

エ 本庄市の空き家のうち、腐朽・破損のある住宅の割合

本市における空き家のうち腐朽・破損のある住宅は、750戸となっており、用途別では「賃貸・売却用の空き家」が150戸、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が600戸に住宅に腐朽・破損が見られる状況となっています。

【空き家のうち、腐朽・破損のある住宅の割合】

|      | 総数   | 空き家        |                     |
|------|------|------------|---------------------|
|      |      | 賃貸・売却用の空き家 | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 |
| 令和5年 | 750戸 | 150戸       | 600戸                |

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※二次的住宅については調査対象外となっています。

（３）本庄市の空き家の現状分析

- ・住宅数が世帯数と比較して過剰な傾向にあります。
- ・空き家数と空き家率が、ともに減少傾向にあります。
- ・適切な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の、空き家数に占める割合が増加しています。

（４）本庄市空家等実態調査

本市の空家等の実態を把握し、本計画策定のための基礎資料とするため、令和7年度に「本庄市空家等実態調査」（以下「実態調査」という。）を実施しました。

ア 調査内容

実態調査では、外観目視による現地調査及び所有者等意向（アンケート）調査の結果、1,527戸が空家等の可能性が高い建築物等として確認されました。

実態調査の概要

【現地調査】

調査期間：令和7年9月～令和8年1月

調査対象：市内全域を対象として、市保有空家等情報データ等をもとに、現に人が住んでいないと思われる家屋等を対象。

調査方法：外観目視調査

判断基準：居住の有無、外観（郵便受けや洗濯物等）の状況等から空家等の可能性を総合的に判断。空家等に該当した建築物等については、不良度判定調査を実施。

【所有者等意向（アンケート）調査】

調査期間：令和8年2月～令和8年3月

調査対象：空家等現地調査の結果「居住実態なし」「調査不可」となった建物1,887戸に対し、市で所有者等の特定を行い、所有者等にアンケートを送付した。

調査方法：郵送配布・郵送回収によるアンケート方式の意向調査

回答集計：発送件数 1,702件

回答あり 912件

回収率 53.6%

# イ 調査結果

## ・空家等の可能性が高いと判断された戸数

今回の実態調査により空家等の可能性が高いと判断された戸数は以下のとおりです。

| 地区名  |      | 戸数         |            |
|------|------|------------|------------|
| 本庄地域 | 本庄地区 | 8 1 6 戸    | 1, 0 2 7 戸 |
|      | 藤田地区 | 7 0 戸      |            |
|      | 仁手地区 | 2 4 戸      |            |
|      | 旭地区  | 7 3 戸      |            |
|      | 北泉地区 | 4 4 戸      |            |
| 児玉地域 | 児玉地区 | 1 5 7 戸    | 5 0 0 戸    |
|      | 共和地区 | 6 1 戸      |            |
|      | 金屋地区 | 1 4 2 戸    |            |
|      | 秋平地区 | 6 7 戸      |            |
|      | 本泉地区 | 7 3 戸      |            |
| 合計   |      | 1, 5 2 7 戸 |            |

※本調査では、法に基づく空家等に該当する建築物等を計上しており、マンションやアパート等の空き家（空き住戸）や二次的住宅（別荘、セカンドハウス等）なども含む総務省統計局による住宅・土地統計調査とは戸数に乖離があります。）

## ・建物用途別の戸数

住宅施設が大多数を占める中、工場や倉庫・物置、店舗などを主要な用途とする建物が、全体の約9.8%存在することが判明しました。

| 建物用途    | 戸数         | 割合       |
|---------|------------|----------|
| 戸建住宅    | 1, 0 8 1 戸 | 7 0. 8 % |
| 店舗併用住宅  | 1 4 9 戸    | 9. 8 %   |
| 店舗・事務所  | 8 9 戸      | 5. 8 %   |
| 集合住宅・長屋 | 1 0 1 戸    | 6. 6 %   |
| 工場      | 2 1 戸      | 1. 4 %   |
| 倉庫・物置   | 3 9 戸      | 2. 6 %   |
| その他     | 1 1 戸      | 0. 7 %   |
| 不明      | 3 6 戸      | 2. 4 %   |
| 合計      | 1, 5 2 7 戸 | 1 0 0 %  |

・不良度ランク別の戸数

利用可能な空家等（A・Bランク）が約53.6％と半数以上を占めるなか、周辺に影響を及ぼす可能性がある空家等（不良度D・E）が約9.4％存在することが判明しました。

| 不良度 | 戸数     | 割合    |
|-----|--------|-------|
| A   | 78戸    | 5.1％  |
| B   | 740戸   | 48.5％ |
| C   | 529戸   | 34.6％ |
| D   | 115戸   | 7.5％  |
| E   | 29戸    | 1.9％  |
| 不明  | 36戸    | 2.4％  |
| 合計  | 1,527戸 | 100％  |

※各不良度における空家等の状態は以下のとおりです。

|    |                                         |
|----|-----------------------------------------|
| A  | 小規模の修繕により再利用が可能                         |
| B  | 管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない              |
| C  | 管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある      |
| D  | 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い                |
| E  | 建物全体に危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い |
| 不明 | 雑草・立木の繁茂などの理由により調査ができなかったもの             |

ウ 不良度の高い空家等への対応方針

適切な指導に努めるとともに、所有者が指導に応じない場合や所有者が確定できない場合には、法に基づき、周辺への悪影響などの状況を慎重に精査した上で、必要な手段を検討します。

### 3 空家等対策の基本的な方針

#### (1) 実施地区（対象地区）の区域

ア 所在地：本庄市全域

イ 面積：89.69km<sup>2</sup>

#### (2) 実施地区の概要

本市域は、「本庄都市計画区域」「児玉都市計画区域」の2つの都市計画区域と都市計画区域が定められていない区域に分かれておりますが、人口減少や高齢化に伴い、市内全域に空家等が発生している状況です。

令和7年度に実施した空家等実態調査の結果によると、空家等が市内全域に分布していることから、本計画において対象とする区域は、市内全域とします。

ただし、今後、特定空家等が集中的に発生した地区が生じた場合などは、良好な生活環境の保全を図るため、重点的に対策を進める地区を設けることを検討します。

#### (3) 実施地区の課題

国勢調査における人口割合において、65歳以上の割合が年々増加しており、今後も空家等の増加が懸念されることから、空家等の発生の抑制対策を取る必要があります。また、管理不全空家等に起因する防災・防犯上の危険が懸念されます。

#### (4) 実施地区の整備の方針

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項で規定する「空家等」とし、建築物等であって、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とします。

また、空家等のうち、法第2条第2項で規定する、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がある状態等にあると認められるものを「特定空家等」とし、法第13条第1項で規定する、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ものを「管理不全空家等」とします。

本計画に基づき、危険性のある空家等の除却の促進や、地域活性化のために空家等を地域コミュニティに資する施設に利活用する施策を実施します。

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきであり、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、市把握済空家等の所有者等に対する啓発や空家等の発生抑制となる制度の情報提供を進めてまいります。

#### (5) 計画期間

令和9年4月から令和14年3月までの5年間とする。

#### (6) 目標

目標：空家等の除却数 150戸（うち、国庫補助対象戸数 25戸）

空家等の利活用数 10戸（うち、国庫補助対象戸数 10戸）

※上記の目標は本市の補助制度活用による目標数となります。

## 4 空家等の具体的な施策

### (1) 既存住宅の良質化

昭和56年以前に建築された住宅は耐震性能が不十分であるため、中古住宅の流通を阻害し、空家等の発生要因となっている場合があります。

本市では、災害に強いまちづくりの実現を目指し、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止めるため「改定本庄市建築物耐震改修促進計画」を策定しております。

この計画の一つとして、住宅の耐震改修や建替えを促進するために、「本庄市木造住宅耐震診断補助金」、「本庄市木造住宅耐震改修等補助金」を交付しています。

住宅の耐震化が進むことで良質なストックの形成、流通が促進されると共に放置空家等が減り、周辺に与える悪影響を未然に防ぐことができます。今後、空家等による問題が拡大しないよう、住宅の耐震改修や建替えを促進し、空家等の発生抑制に努めていきます。

### (2) 所有者等による空家等への問題意識の醸成

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べきものです。しかし、管理を怠り、放置をすることで、屋根の一部が脱落するなどの物理的な危険や樹木越境等の良好な生活環境の阻害等を生じ、近隣や地域全体に悪影響を与える可能性があります。

空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。市は、空家等の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していきます。

また、空家等自体の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみではなく、住まなくなる予定のある持ち家について、所有者等が将来的な見通しを定めることも必要です。そのため、空家等の所有者等以外にも、広く空家等の問題を認識してもらい、将来の心構えや知識を持ってもらうことも重要な対策であることから、市は、空家等の所有者等以外に対しても空家等の発生の抑制に向けて、広く啓発に取り組みます。

特に本市では65歳以上の高齢者割合が増加傾向にあり、自宅の将来的な見通しを定めないままであると、自宅が空家等となり放置されてしまう可能性が高くなります。

したがって、こうした世帯に対して自宅を空家等としないための行動を促すことは、近い将来の空家等の発生を大きく抑制するものと考えられます。

そこで、市は、高齢者世帯の問題意識の醸成を図るための体制の構築を検討するとともに、一人ひとりの状況に合った適切な助言を得られる環境の形成に取り組んでいきます。

#### ア 市把握済空家等の所有者等に対する啓発

市把握済空家等の所有者等に対し、問題化した空家等の解消に向け自ら取り組むよう、空家等の適切な管理をお願いする文書、法に関する啓発リーフレット及び空家等に関する相談窓口や支援制度を紹介するチラシ等を発送します。

#### イ 空家等の発生抑制となる制度の情報提供

空家等問題の発生を抑制するためには、市民等に対して幅広く空家等に対する問題意識等の醸成を図るとともに、遺言による相続対策等の発生抑制策を周知する必要があります。

そのため、市は、市広報紙やホームページへの情報掲載、固定資産税納税通知書に啓発リーフレットを同封して送付するなど、様々な機会を活用し、空家等に関する問題、相談窓口、各種支援制度、適切な管理および利活用の方法、適切な相続登記の実施、相続問題対策等についての情報提供に取り組むことで、空家等の発生抑制に努めます。

また、本市では、65歳以上の高齢者割合が増加傾向にあることから、高齢者世帯の空家等に対する問題意識の醸成を図り、自宅の将来的な見通しを定め、空家等発生を抑制するための行動を促すことが、近い将来の空家等発生に大きく影響するものと考えられます。

そのため、市は、高齢者やその親族と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体等と連携するなど、幅広く啓発を行う手段について検討を行います。

### (3) 管理が困難な所有者等の支援

空家等は所有者等が適切に維持管理すべきものであり、建物や樹木等の管理の責任も所有者等にあります。しかし、遠方に居住している、高齢であるといった理由により、空家等を管理する意思があっても管理が困難な場合があります。そのため、こうした所有者等から相談があった際に、管理代行業者を紹介できる制度である「本庄市空家等管理サービス事業者登録制度」を広く啓発すると共に、登録団体の増加に努めます。

### (4) 専門的な相談体制の構築

空家等の管理または処分には様々な知識が求められますが、空家等の所有者にとって、法律や不動産、建築、金融などに関する必要な知識を全て知ることは容易ではありません。そのため、市は、所有者等に管理や解体、相続等について専門知識を有する関係団体の相談窓口の紹介を行うとともに、より円滑に専門家の助力が得られる体制の構築を検討します。

### (5) 空家等の緊急措置

本市では、空家等が、適切に管理されていないことにより、地域住民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが想定され、かつ、緊急性が認められるときは、条例に基づき、必要最小限の措置を講じます。

### (6) 空家等の実態把握と情報管理

市は効果的な空家等対策を行うため、空家等の実態把握及び情報管理を行います。

#### ア 空家等情報の把握

市は、近隣住民等からの相談に基づき現地調査を実施し、空家等と判明した物件については、固定資産課税台帳や登記簿謄本等により所有者等の情報を収集し、管理します。

#### イ 既存の調査結果の更新

市は、現時点で空家等の可能性が高い建築物等（１，５２７戸）について、必要に応じて経過観察を行うとともに、変化のあった空家等について、情報の更新を行います。

#### ウ 空家等の情報管理

空家等情報については、把握した情報のデータベース化を実施するとともに、統合型GIS上にて各空家等の情報管理を実施していくことで、関係部局間における最新情報の共有を図ります。

### （７）管理不全空家等への対応

本市では、特定空家等に該当しないが、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であり、周辺への悪影響を及ぼすと判断した「管理不全空家等」（法第１３条第１項）について、指導（法第１３条第１項）の他、指導してもなお状態が改善されない場合には勧告（法第１３条第２項）といった法令に基づいた必要な措置を段階的に講じます。

### （８）空家等の利活用の促進

空家等は個人の財産であるため、所有者等の意思で売買又は賃貸等を行い、市場における価値を創造していくものです。

本市としては、市場原理に基づいた民間の創意工夫による利活用を尊重することを原則としますが、一部の空家等は、従前と同様の使い方では、延床面積や築年数、立地条件等の要因から利活用が進まない懸念があります。しかし、従前とは違った使い方をすれば、貴重な不動産ストックとして利活用できる可能性が生まれ、市内の空家等の解消を促進することに繋がります。

そのため、空き家を子ども食堂などの地域コミュニティを促進する施設として利用するための改修工事に対し工事費の補助を行う「空き家利活用補助金」や空き家の売却や賃貸を希望する所有者と空き家を利活用したい方をつなぐ「空き家情報提供制度」について、空き家を活用したい方へ積極的な情報提供を行うとともに、広報等での周知に努めます。

### （９）空家等の除却の支援

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、空家等を除却するにあたって、一括して除却費用等を支払うことが困難な所有者等もいます。一方、空家等の除却費用等について融資を実施している金融機関があり、その融資を用いることで負担を軽減することができます。市では、金融機関と連携し、市の窓口においてパンフレットの配布を行う等、所有者等に空家等の除却費用の融資に関する情報提供を行います。

また、本庄市空き家除却補助金交付要綱に基づき、基準を満たす空き家につきましては除却費の一部を補助し、危険性を伴う空家等の解消に努めます。

### （１０）税務関係部署への情報提供

税務関係部署との連携を強化し、状況に応じて相続財産清算人申立をする際の判断材料として、税務関係部署に対し空家等に関する情報を提供します。

## (1 1) 空き家の活用と除却に関する事項

ア 空き家対策基本事業（空き家対策総合支援事業補助金の補助対象事業）

| 事業<br>手法 | 施行者  | 事業対象         | 空き家又は跡地の<br>活用用途      | 棟数    | 事業実施<br>予定時期    |
|----------|------|--------------|-----------------------|-------|-----------------|
| 活用       | 所有者等 | 空家住宅<br>等    | 地域コミュニティの<br>促進に資するもの | 10 戸  | R9.4～<br>R14.3  |
| 除却       | 所有者等 | 空家住宅<br>等、特定 | 除却補助                  | 150 戸 | R9.4～<br>R14.3  |
| 所有者特定    | 本庄市  | 空家等又         | 所有者調査                 | —     | R9.4～<br>R14.3  |
| 実態把握     | 本庄市  | は不良住<br>宅    | 実態調査                  | —     | R12.4～<br>R13.3 |

イ 除却後の跡地の計画的利用に係る周辺住民等への周知方法（制度要綱第 2 5 第 7 項第二号ロに関する第一号第イ a に該当する空家住宅等の除却の場合）

☐市町村のホームページ等に掲載 ☐看板等による掲示

☒その他（該当なし）

## (1 2) 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

市は、空家等の解消を阻害している要因の除去に努め、空家等から生じる問題への対策を推進していきます。

そのため、市内の空家等の実態把握に努めるとともに、市民の生命、身体又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空家等については、法及び関係法令等に基づき必要な措置を講じます。

ア 特定空家等に対する措置

・特定空家等とは

「特定空家等」とは、「空家等」のうち、以下に該当するものを指します。

(ア) 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

(イ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ウ) 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

(エ) 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

イ 特定空家等の認定

市では、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）」を参考として、特定空家等の認定を行うこととします。また、必要に応じて本庄市空家等対策協議会及び本庄市空家等対策委員会の意見を踏まえ、判断するものとします。

#### ウ 措置実施の手続等

「特定空家等」と市が認定した場合は、当該「特定空家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕等の必要な措置が図られるよう「助言又は指導」を行い、「勧告」「命令」「代執行」までの措置を講じます。

また、過失がなくその措置を命ずべきものを確知することができない場合は、「略式代執行」を検討するものとします。

#### (ア) 助言又は指導（法第 22 条第 1 項）

「特定空家等」に関して、除却、修繕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」を実施し、所有者の自発的な取り組みを促すものとします。

#### (イ) 勧告（法第 22 条第 2 項）

助言又は指導を行ったうえで当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

#### (ウ) 命令（法第 22 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、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、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを「命令」します。

#### (エ) 行政代執行（法第 22 条第 9 項）

命令を受けた者が、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命令の期限までに完了する見込みのないときは、行政代執行法の定めるところに従い「代執行」を検討します。

#### (オ) 略式代執行、公告（法第 22 条第 10 項）

過失なく、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「略式代執行」を検討します。

なお、略式代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、「当該措置を行うべき旨」と「その期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨」をあらかじめ公告するものとします。

(13) 他の空き家対策に関する事項

ア 他の空き家対策に関する事項

- ・空き家対策附帯事業（空き家対策総合支援事業補助金の補助対象事業）

| 施行者 | 事業対象 | 事業内容      | 事業実施<br>予定時期   |
|-----|------|-----------|----------------|
| 本庄市 | 空家等  | 財産管理制度の活用 | R9.4～<br>R14.3 |

- ・空き家対策関連事業（空き家対策総合支援事業補助金の補助対象事業）  
該当なし

- ・空き家対策促進事業（空き家対策総合支援事業補助金の補助対象事業）

| 施行者 | 事業対象     | 事業内容          | 事業実施<br>予定時期   |
|-----|----------|---------------|----------------|
| 本庄市 | 空き家の所有者等 | 空き家対策リーフレット作成 | R9.4～<br>R14.3 |
| 本庄市 | 空家等      | 空家等通報対応業務     | R9.4～<br>R14.3 |

イ 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

| 事業概要             | 施行者      | 事業実施<br>予定時期 |
|------------------|----------|--------------|
| 空き家除却補助金（市単独補助分） | 所有者等     | R9.4～R14.3   |
| 空き家対策講演会・個別相談会   | 本庄市      | R9.4～R14.3   |
| 埼北空き家バンク         | 本庄市ほか6市町 | R9.4～R14.3   |

ウ その他必要な事項

P D C Aサイクルにより、本計画による空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画の見直しを行います。

また、社会情勢の変化や法令の改正等を踏まえて、必要に応じて、適宜計画の見直しを行います。

## 5 空家等に関する対策の実施体制

### (1) 住民からの相談への対応体制

空家等に関する相談の内容としては、所有者等による空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する近隣住民による苦情・相談まで幅広く存在します。

本庄市は、住民等からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（営繕住宅課）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて関係部局や関係団体と連携を図り、空家等の解消に努めます。

### (2) 空家等対策の実施体制

空家等の対策については、下記のような実施体制を構築するとともに、必要に応じて関係部局と対策に関する協議を行います。

| 業務内容        | 対応部局        |
|-------------|-------------|
| 空家等総合窓口     | 都市整備部 営繕住宅課 |
| 利活用に関する相談   |             |
| 除却に関する相談    |             |
| 適正管理に関する相談  |             |
| 空き家バンク      |             |
| 管理不全空家等への対応 |             |

### (3) 本庄市空家等対策協議会

本市では、空家等対策の総合的かつ計画的な推進に向けて、学識経験者等の意見を踏まえたうえで空家等対策に関する協議及び調査審議を行うことを目的とした、法第8条に基づく「空家等対策協議会」を設置しています。

|    |               |
|----|---------------|
| 会長 | 市長            |
| 委員 | 識見を有する者       |
| 委員 | 地域団体の関係者      |
| 委員 | 市議会議員         |
| 委員 | その他市長が必要と認めた者 |

### (4) 本庄市空家等対策委員会

本市では、本計画の策定、変更、推進に関する協議をするため、「本庄市空家等対策委員会」を設置しています。また、同委員会では、特定空家等の判断基準や各課で実施する空家等に関する対策の調整及び検討等についても行います。

|      |        |
|------|--------|
| 委員長  | 副市長    |
| 副委員長 | 都市整備部長 |
| 委員   | 企画財政部長 |
| 委員   | 総務部長   |
| 委員   | 市民生活部長 |
| 委員   | 経済環境部長 |

## **(5) その他空家等対策の実施に関する事項**

### **ア 国との連携**

本計画に基づく空家等に関する対策を適切かつ円滑に実施するため、国による補助、地方交付税制度等を活用します。

また、国の研修会等により、新規事業・支援策等の情報収集を行います。

### **イ 埼玉県との連携**

埼玉県が行っている「埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議」等により、情報交換等による連携を図ります。

### **ウ 他市町村との連携**

「埼玉県北部地域空き家バンク制度」等を共同実施している北部地域周辺 6 市町や、その他県内市町村と連携し、情報交換や課題研究等を行います。

また、空家等対策の先進地等の情報収集に努め、本市の空家等対策の発展に努めます。