

# 資料 1

## 本市の空き家の状況及び施策について

### ○空き家の現状

本市では、平成30年度と令和2年度に市内全域を対象として、空き家の所在や建物の不良度、市場での流通の可能性などを把握するため、外観目視による空家等実態調査を実施しました。なお、実態調査につきましては概ね5年ごとに実施する予定です。

平成30年度 1, 706戸

令和2年度 1, 934戸（2年間で228戸増加）

### ○空き家・空き地に対する情報・苦情について

管理不全な空き家の苦情については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「空き家等の適正管理に関する条例」、「環境保全条例」に基づき、職員が速やかに現場確認を行い、所有者や相続人に対し軽微なものについては口頭による注意喚起や情報提供の通知を、放置することにより周囲への危険を伴うものや著しく地域の環境を悪化させるものについては書面による改善指導を行っています。

指導後については、職員が数か月後に再度、現場確認を行い、改善状況の確認を行っていますが、所有者が遠方にお住まいの場合や相続人の連絡先がすぐに確認できないなど、対応して頂くまでに時間を要する場合があります。また、建物、樹木等は個人の財産であることから、原則として所有者以外の者が勝手に処分をすることができず、本市としても対応に苦慮しているところ

です。  
例外的に緊急の場合において、所有者等が遠方で対応することが難しいと判断した際には、消防署や警察署とも連携を図りながら、必要な範囲で屋根瓦等の落下防止ネットを張ることや飛散の恐れのある建材を除却するなどの対応をしています。

また、管理不全な空き家のうち、所有者の特定が困難で、隣家や道路へ倒壊の恐れがある特に危険な建物については、特定空家等に認定し、代執行等により除却を実施することとなります。令和3年度には本市では初めてとなる特定空家等の略式執行を1件実施しました。

## 空き家等の所有者に対する施策

### 1. 空き家情報提供制度

所有者の氏名や住所、空き家の所在地、建築年、建築面積等の情報が記載された写真付の不動産資料を作成し、令和4年7月から不動産事業者や空き家を活用したい事業者に対する情報提供を開始しました。

なお、情報提供にあたり、令和4年7月22日に（公社）埼玉県宅地建物取引業協会本庄支部・（公社）全日本不動産協会埼玉県本部県央東支部と協定を結

びました。また、令和4年10月1日から令和6年3月1日までに空き家等管理サービス事業者13社と協定を結びました。

これまでに登録された45棟の空き家のうち、9棟の空き家が解体や売却・利活用され、令和6年3月31日時点で36棟の空き家情報が登録されております。

## 2. リーフレット配布

令和元年度から固定資産税の納税通知書に不動産の適正管理に関する啓発リーフレットを同封するとともに、死亡届を提出された方にお渡しする書類の中に、不動産の相続登記に関する内容を掲載しています。

## 3. 空き家等管理サービス事業者登録制度

空き家の所有者から空き家の管理業者についての問い合わせが多いことから、令和元年度から「空き家等管理サービス事業者登録制度」を創設しました。

空き家の除却・清掃・見回り・雑草の処理等に対応していただける業者に管理業者として登録していただき、空き家・空き地の所有者等が管理業者を選定する際の一助となるよう一覧表としたもので、ホームページに掲載するなど広く周知しています。

## 4. 空き家利活用補助金

空き家を子ども食堂や高齢者サロン、放課後学習支援などの地域コミュニティを促進する施設として空き家を利活用するための改修工事等に対し、工事費の3分の2を上限として、本庄市立地適正化計画における都市機能誘導区域内で最大100万円、その他の区域で最大60万円の補助を行う「空き家利活用補助金」を令和3年度に創設しました。今年度の実績として、地域コミュニティに資する事業として1件の補助金交付をしました。本補助金については社会的財産の再利用という観点からも有効な制度であると考えています。

## 5. 空き家除却補助金

空き家を解体し、跡地を新しい建物の敷地や駐車場などとして活用して頂けるよう「空き家除却補助金」を平成25年度に創設しました。

この補助金は、空き家を除却する所有者等に対して除却費用の一部を補助するもので、除却費用の2分の1を上限とし、本庄市立地適性化計画における居住誘導区域内で最大50万円、その他の区域で最大30万円を補助するものです。

空き家除却補助金は、令和2年10月から、「管理不全な状態にある特に危険な建築物を除却するもの」という要件を緩和し、「昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられたもので、1年以上空き家の状態であるもの」に改正を行いました。

この補助金により空き家の除却が推進されることで、土地の流動化や地域環境の改善が図られるものと考えています。

## 6. その他の施策

### ・(株) ジチタイアド「akisol (アキソル)」との協定締結

空き家所有者向けの無料相談窓口の設置や、空き家所有者と不動産事業者等をつなぐサービス「akisol (アキソル)」を提供する株式会社ジチタイアドと令和5年12月22日に協定を締結しました。

空き家の相談窓口の1つとして、空き家のお悩みを無料で相談することができ、空き家問題の解決に向けた情報の提供や不動産事業者等との企業マッチング、物件を0円で手放したい方の相談等を受け付け、空き家所有者が抱える問題の解決を図ります。

### ・(株) クラッソーネとの協定締結

解体費用と土地の売却査定額の概算が算出できる「すまいの終活ナビ」を提供する株式会社クラッソーネと令和6年2月1日に協定を締結しました。空き家の情報をもとにした解体業者の紹介やシミュレーションによる解体費用の算出、解体業者からの見積取得ができ、空き家所有者が空き家の解体を検討する一助となります。

### ・エンディングノート

管理不全な空き家の発生は、相続登記が滞っていることが原因の1つとなっています。所有者自らに対応できるうちに不動産の管理・処分を考える意識を醸成するため、官民連携事業として本庄市版エンディングノート『「わたし」の整理帳』の作成を行いました。令和5年3月22日より市役所の窓口や「はにぼんプラザ」、各公民館等で配布しました。

また、令和5年6月26日付で締結された「本庄市と第一生命保険株式会社との包括連携に関する協定書」に基づき、市と第一生命保険(株)でエンディングノートを作成し、印刷物としての配布とホームページへの掲載を行いました。

### ・個別相談会

空き家問題の解消を図るため、不動産事業者や司法書士、税理士と連携し、空き家所有者や相続人を対象とした無料個別相談会を定期的を実施しています。

### ・相続おしかけ講座

相続の必要性や手続き等を知っていただくため、埼玉県から派遣される司法書士による「相続おしかけ講座」を実施しています。自治会等で本講座の実施が促進されるよう、広報等で本制度を周知します。

### ・認知症普及啓発イベント

市役所市民ホールで年1回開催される「認知症普及啓発イベント」で相続および空き家問題の啓発に関するパネル展示とパンフレットの配布を実施しています。

#### ・ FM ラジオでの啓発番組の放送

空き家問題の発生予防を広く市民に周知するため、地元の FM ラジオに協力していただき、司法書士の講師がラジオ番組の生放送に出演し、土地や家屋の相続等の重要性について解説する啓発番組の放送を実施しています。

#### ・ ケーブルテレビでの啓発番組の放送

令和 3 年度に地元のケーブルテレビに協力していただき、塙保己一没後 200 周年記念事業として相続・空き家トラブルに関する対策について、司法書士が解説する 30 分間の啓発番組を放送しました。解説を収録した DVD を作成し、令和 4 年 4 月から無料の貸し出しも行っています。

#### ・ 埼玉空き家バンク

埼玉県北部地域 7 市町で構成する「埼玉県北部地域地方創生推進協議会」で空き家の利活用等に関する協定を締結し、共同で運営する空き家バンクにおいて、空き家の売却や賃貸の情報をホームページで紹介しています。

#### ・ 県総合窓口との連携

埼玉県では、空き家の所有者や活用希望者等からの空き家相談の総合窓口として専門的な知識や経験を持つ「空き家コーディネーター」((公社)埼玉県宅地建物取引業協会)を実施しています。空き家の相談があった際には、本市の制度と併せて周知を行い、県総合窓口との連携を図ります。

### 7. 本庄市空家等対策計画の施策の評価

令和 3 年度に策定した「本庄市空家等対策計画」の推進にあたり、空き家等の現状把握や成果指標等の数値検証を別添の資料 2「本庄市空家対策計画施策評価」にまとめました。

今後も計画の実現に向け、必要な見直しを行うとともに各施策を推進します。

### 8. 今後の予定

#### ・ 空き家対応におけるワンストップサービスの導入

円滑かつ着実な空き家解消へつなげるため、空き家に対する苦情対応（現地確認、改善通知、所有者訪問等）から所有者のニーズや課題（相続、遺言、適正管理、リフォーム、賃貸、利活用、売却、解体等）に応じた個別具体的な対応（各種補助制度の案内、解決方法の提示、専門業者のあっせん等）までを総合的にコーディネートする業務を民間事業者に委託することにより、空き家対応におけるワンストップサービスの導入を検討します。

#### ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

全国的に増え続ける空き家問題に対応し、除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前に有効活用を促すことや、適切な管理を総合的に強化するために、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和 5 年 6 月 14 日に公布、令和 5 年 12 月 13 日に施行されました。

新設された制度の一つとして新たに「空家等管理活用支援法人」制度が創設されました。この制度は、市が空き家の活用や管理に取り組むNPO法人や社団法人、会社等を支援法人として指定することにより、支援法人が市の方針に沿って空き家の所有者と活用希望者への相談対応や、空き家の活用又は管理に関する普及啓発、市からの委託に基づく所有者の探索等を行うものです。

また、本市ではこれまでも管理不十分な空き家について、条例に基づく書面による改善指導や、所有者の居宅を訪問し面談による指導や注意喚起を行っていましたが、今回の法改正により、そのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空家等、いわゆる「管理不全空家等」の所有者に対して法に基づく指導ができることとなりました。

指導をしたのちも管理不全な状態が改善されず、放置すれば特定空家等に至る恐れが大きい場合は、指導を受けた所有者に対し「勧告」をすることもできることとなり、この勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家等と同様に地方税法に基づく固定資産税等の軽減措置である「住宅用地特例」が適用されず、固定資産税等が増額されます。

今回の法改正ではほかにも新たに創設された制度等もありますので、改正内容を適切かつ効率的に空き家対策に活用していきます。