

第2次東秩父村空家等対策計画

令和7年8月

東秩父村

1 空家等に関する対策の基本的な方針

(1) 背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴って空き家が全国的に増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしている空き家もあります。このような状況は、安全性の低下や公衆衛生の悪化など、地域住民の生活環境に与える影響も大きいことから、空き家の対策は重要な政策課題となっています。

こうした状況を背景として、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いることに鑑み、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家対策法」という。）が平成 26 年 11 月に制定、平成 27 年 5 月に全面施行されました。

しかしながら、その後における空き家の現状及び空き家数の推移については、総務省の住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数はこの 30 年で約 2 倍に増加し、空家対策法制定当時の問題意識としても、空き家による外部不経済は防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題となっています。

このような状況から、空き家対策の充実・強化が不可欠であり、令和 5 年 12 月 13 日には、空家等対策のより一層の強化を図るため、空家対策法の一部を改正する法律が施行されました。また、令和 6 年 4 月 1 日には所有者不明土地・建物の解消に向け相続登記等の申請が義務化され、違反した場合は 10 万円の過料が科されることとなりました。

東秩父村でも、村民の安全と良好な生活環境の保全に寄与することを目的として、平成 28 年 4 月 1 日に『東秩父村空き家等の適正管理に関する条例』を施行し、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、令和 3 年 3 月に『東秩父村空家等対策計画』を策定し、空家等対策を進めております。引き続き、効果的かつ効率的に空家等に関する施策を推進するとともに、もって、公共の福祉の増進と地域振興に寄与するため、東秩父村の取り組むべき対策の方向性を明確に示していきます。

○「空家等」とは

空家対策法第 2 条第 1 項の規定に基づく、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。

○「特定空家等」とは

空家対策法第 2 条第 2 項の規定に基づく、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う。

○「管理不全空家等」とは

空家対策法第 13 条第 1 項の規定に基づく適切な管理が行われていないことにより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空家等をいう。

(2) 現状

① 全国及び埼玉県の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、ますます高齢化や人口減少が進む中、国内の空き家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

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年調査結果で空き家は900万2千戸と、平成30年（848万9千戸）と比べ51万3千戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と過去最高となっています。

同調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅（前述以外の人が入居していない住宅）」の4つに分類されており、問題となる空き家は「その他の住宅」です。

空き家全体に占めるその他の住宅の割合は、平成10年の調査以降増加しており、令和5年調査では約385万2千戸と空き家全体に占める割合は42.8%となっています。

埼玉県においては、令和5年調査結果では空き家は33万400戸で全国5位、空き家率は9.3%で全国一低くなっています。

【図表1 全国の住宅数・空き家数・空き家率・空き家の分類の推移】

単位：千戸（※千戸未満は四捨五入）

			平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
住宅数			53,891	57,586	60,629	62,407	65,047
空き家数			6,593	7,568	8,196	8,489	9,002
空き家率			12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
空き家の分類	二次的住宅（別荘等）		498	411	412	381	384
	賃貸住宅		3,675	4,127	4,292	4,327	4,436
	売却用住宅		303	349	308	293	326
	その他の住宅	数	2,118	2,681	3,184	3,487	3,856
		割合	32.1%	35.4%	38.8%	41.1%	42.8%

出典：住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【図表2 埼玉県の住宅数・空き家数・空き家の分類の推移】

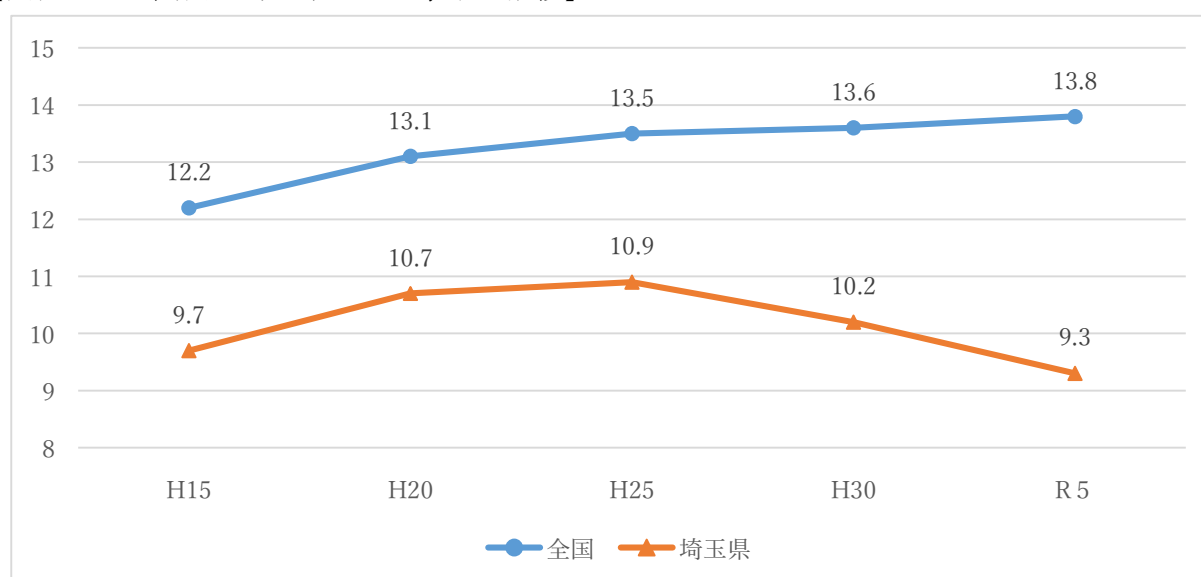
単位：戸

			平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数			2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	3,555,100
空き家数			273,100	322,600	355,000	346,200	330,400
空き家率			9.7%	10.7%	10.9%	10.2%	9.3%
空 き 家 の 分 類	二次的住宅 (別荘等)		11,600	9,500	9,200	7,400	6,300
	賃貸住宅		167,900	191,700	210,700	199,400	166,800
	売却用住宅		18,100	23,300	22,900	15,300	21,400
	その他 の住宅	数	75,400	98,100	112,200	124,100	135,800
		割合	27.6%	30.4%	31.6%	35.8%	41.1%

出典：令和5年住宅・住宅・土地統計調査結果埼玉県分の概要(埼玉県総務部統計課)

※ 住宅統計調査及び住宅・土地統計調査は、人が居住する住宅等の建物並びにそれらに居住している世帯を、1調査区当たり17住戸抽出した標本調査(抽出調査)です。したがって、調査結果は実数ではなく推計値となります。なお、人口が15,000人未満の町村の結果は表章されません。

【図表3 全国及び埼玉県の空き家率の推移】



出典：住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

② 東秩父村の状況

ア 人口及び世帯数の推移

人口及び世帯数の推移は次のとおりです。

【図表 4 東秩父村の人口及び世帯数の推移】 (各年度末時点)

年度	平成 26 年	平成 28 年	平成 30 年	令和 2 年	令和 4 年	令和 6 年
人口 (人)	3,192	3,032	2,883	2,681	2,527	2,385
世帯数	1,107	1,090	1,083	1,081	1,065	1,042

出典：住民基本台帳（住民福祉課）

イ 住宅数の推移

住宅数の推移は次のとおりです。

【図表 5 東秩父村の住宅数の推移】 (各年度末時点)

年度	平成 26 年	平成 28 年	平成 30 年	令和 2 年	令和 4 年	令和 6 年
住宅数	889	901	906	899	903	903

出典：固定資産の価格等の概要調書等報告書（税務会計課）

ウ 空き家の状況

東秩父村は、人口が 15,000 人未満ということで、住宅・土地統計調査（総務省統計局）の結果が表章されないため、空き家の推移等を把握することができません。

そのため、平成 28 年度に東秩父村独自で業務委託により実施した空き家実態調査を行った結果、137 戸の空き家候補物件が報告されました。

その後、令和 3 年度に 137 戸の空き家候補物件を再調査したところ、31 戸については売却、解体、その他の理由で空き家解消となり、106 戸の物件が確認されました。

【図表 6 平成 28 年度空き家実態調査結果】 単位：戸

地区名	調査対象戸数	空き家候補戸数	空き家候補比率
安戸	332	22	6.6%
御堂	268	16	6.0%
奥沢	126	11	8.7%
坂本	313	42	13.4%
大内沢	214	21	9.8%
皆谷	196	18	9.2%
白石	65	7	10.8%
合計	1,514	137	9.0%

出典：平成 28 年度東秩父村空き家実態調査（企画財政課）

【図表 7 令和 3 年度再調査結果】

単位：戸

地区名	平成 28 年度 空き家候補戸数	空き家解消戸数			令和 3 年度 空き家確認戸数
		売却済み	解体済み	その他	
安戸	22	1	7	1	13
御堂	16	0	2	0	14
奥沢	11	1	0	2	8
坂本	42	1	0	7	35
大内沢	21	0	2	4	14
皆谷	18	0	0	2	16
白石	7	0	0	1	6
合計	137	3	11	17	106

※その他…居住中、村営住宅、別荘等

エ 東秩父村の空き家の状態

東秩父村における空き家の状態について平成 28 年度の実態調査で報告された 137 戸の空き家候補物件のうち、令和 3 年度に確認した空き家 106 戸に対して不良度ランクをつけた結果は以下のとおりです。

【図表 8 空き家候補地不良度ランク】

単位：戸

地区名	不良度ランク				計
	A	B	C	D	
安戸	4	4	1	4	13
御堂	1	5	4	4	14
奥沢	3	3	1	1	8
坂本	9	16	5	5	35
大内沢	4	5	1	4	14
皆谷	3	9	2	2	16
白石	2	3	0	1	6
合計	26	45	14	21	106
(H28 年度比)	(▲36)	(▲9)	(+9)	(+5)	

ランク	判定内容
A	管理に特段問題がなく、現状のままでも利用可能
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の恐れはないが、現状のままでは利用困難
D	倒壊の可能性がある、利用不可

出典：令和 3 年度東秩父村空き家等実態調査（企画財政課）

(3) 課題と対策

① 空家等を取り巻く課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

ア 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

イ 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

ウ 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い方や、遠方に所在していたり相続して所有したものだったりと、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

エ 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起り過疎化に繋がるおそれがあります。

オ 空家等の増加にあわせて住民からの意見・苦情の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの意見や苦情が発生し、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

カ 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題の増大

少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の戸数が増加し、問題が増大する要因となります。

キ 移住定住の受け皿となる空き家バンク登録数の伸び悩み

村への移住に関する問い合わせ数が増加傾向にある一方、物件登録数が低調であるため移住につながらない現状にあります。

所有者から相談される多くは問題（未登記、要農地転用、未接道等）を抱えており、解決するまでに期間と費用を要するため、物件登録が進まないことが大きな要因となっています。

② 空家等に関する対策とその方向性

ア 予防対策：早期発見・早期対応の仕組みづくり

不動産情報確認を促進、相続登記義務化の周知と徹底

イ 実施対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全

行政指導等による管理不全空家等及び特定空家等の解消

ウ 有効活用：建築物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進

空き家バンクの登録促進や住み替え支援による建築物の有効活用、避難スペース設置等による土地の利活用の促進

エ 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化

関係部署及び関係団体と連携した協議会の設置、各種問題に対する専門相談窓口の設置

(4) 対策の対象とする地区

東秩父村における空家等に関する対策の対象とする地区は、村内全域とします。

(5) 対象とする建築物等の範囲

- ・空家等（管理不全空家等及び特定空家等を含む）
- ・使用している建築物

(6) 計画期間

本計画の期間は、令和 7 年度（2025 年度）から令和 11 年度（2029 年度）の 5 年間とします。

また、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを行います。

2 空家等の調査に関する事項

令和 3 年度に村内にある空き家の所有者等を対象に空き家の管理状況及び今後の活用等について、令和 3 年度にアンケート調査を実施しました。今後も必要に応じて現状を把握するためのアンケート調査を実施します。

(1) アンケート調査概要

調査時期	令和 3 年 11 月 10 日～令和 3 年 12 月 10 日
調 査 者	企画財政課
調査方法	調査対象に対し書面にてアンケートを送付
調査対象者	平成 28 年度に実施した空き家実態調査で空き家として判断した 137 戸のうち、宅地、山林、雑種地、境内地内に建てられた 47 戸
回 答 率	51.1%（47 件中 24 件回答）

(2) 調査結果

① 空き家となった経緯等について

【問1】「建物を利用しなくなってから何年経過しましたか」

「1年～3年経過」6%、「4年～6年経過」7%、「7年～9年経過」7%、「10年以上経過」が73%であったことから、空き家の期間が長い状態の物件が多いことがわかります。

【問2】「建物を利用しなくなった理由のうち、最も大きな理由は何ですか」

「住んでいた人が死亡したため空き家になった」が60%であったことから、相続時の速やかな対応が重要であることがわかります。

② 空き家の維持管理について

【問3】「建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか」

「3ヶ月に1回程度」(40%)、「1年に1回程度」(27%)と両回答の合計が67%であったことから、管理頻度が十分とはいえない状況であることがわかります。

【問4】「建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか」

「庭の手入れ、草刈り」が38%と最も多く、次いで多いのが「空気の入替え」29%という回答でした。

【問5】「建物の維持管理を行う上で、お困りのことはありますか」

「身体的・年齢的に大変」(35%)と「現住所から建物までの距離が遠い」(26%)の合計が61%であったことから、管理が所有者等の負担となっていることがわかります。

③ 空き家の活用について

【問6】「建物の今後について、どのようにお考えですか」

「売却したい、または売却してもよい」(26%)「売却・賃貸してもよい」、「地域のために有効活用」、「駐車場・資材置き場にしたい」(20%)の合計が46%であったことから、約半数の所有者が何らかのかたちで活用したいと考えていることがわかります。

【問7】「建物の今後の活用について、困っていることはありますか」

「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が25%であったことから、費用面が障害になっていることがわかります。また、「困っていることは特にない」が2%であったことから、ほとんどの所有者が何らかの問題を抱えていることがわかります。

【問8】「今後、東秩父村空き家バンク制度を利用しますか」

「利用したい」が36%で一番多いことから、空き家バンク制度の周知や促進を進めていく必要があります。

3 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

(1) 所有者責任の原則

空家等は、空家対策法第5条に「空家等の所有者等は、周辺生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、

民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うにあたって、どこに相談や依頼をすればいいのかわからないといったことも考えられます。

そこで、東秩父村では空家等に対する総合窓口を企画財政課に設けるとともに、関係事業者団体と連携した相談体制を整備し、空家等の所有者等による適切な管理を支援しています。

また、全国で所有者不明土地の問題が急増し、公共事業や災害復旧の工事、民間取引の大きな妨げとなっている背景を踏まえ、令和6年4月1日より相続登記が義務化されました。これにより、所有者不明土地の増加に歯止めがかかることが期待されるため、所有者等が責任をもって管理するための意識醸成や利活用等に向けての働きかけをより一層努めていきます。

(2) 東秩父村が実施する対策

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や遠方に居住しているため、空家等の状況を把握していないなどの理由により、空家等の適切な管理がなされていないことが考えられます。

そのような場合においては、次のような対策を講ずることで空家等の問題解決を図ります。

① 予防対策（現況調査・意識啓発）

空家等対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であることから、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者等への意識啓発を目的とした空き家相談会や利活用についての情報提供に努めます。

また、現在居住している建物も含めた建物所有者や親族に向けた相続おしかけ講座の実施についても検討します。

② 実施対策（行政指導・代執行等）

管理不全空家等及び特定空家等は、防災、衛生、景観などの様々な面において、周辺的生活環境に悪影響を生じさせていることから、所有者等に対し、空家対策法に基づいた所定の措置（固定資産税等の住宅用地特例の対象からの除外等）を講ずることで、管理不全空家及び特定空家等の解消に努めます。

また、危険度が高い特定空家等については、危険排除と公費負担による公益性・公平性について、十分な検討をしたうえで行政代執行等による解決を図るものとします。

4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空家等の利活用及び跡地活用の促進

空家対策法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空家等については所有者等に利活用を促進するとともに、東秩父村がその跡地も含めた空家等を地域資源として活用することが必要とされています。

そのため、以下の取組により、空家等の利活用及び跡地活用を促進していきます。

① ホームページや広報等を利用した意識啓発・P R

空家等の中には、地域交流や地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域ニーズにあった貢献など、有効に活用できる可能性があります。

しかしながら、空家等の問題の多くは、所有者等による適正な管理や利活用に向けた意識の希薄さが大きな要因になっていることが考えられます。さらに、空家等の増加に伴い、草木の繁茂や病害虫の発生といった環境問題だけでなく、防犯や防災等の面においても地域環境への悪影響が懸念されます。

また、空き家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あり、空き家の所有者等以外にも、広く空き家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です。

よって、空家等の自主的な適正管理の必要性を促すとともに、管理者不在とならないよう、ホームページや広報等を利用した意識啓発を推進していきます。

なお、空家等の利活用を推進するには、所有者等による申し出が最も重要になってくることから、固定資産税の納税通知書に利活用に向けたパンフレットを同封するなどの周知も図ります。

② 他施策等の活用に向けた情報の提供

安心して住み続けられる住環境を保全し、形成することは定住者を誘導するだけでなく、空家等の発生の抑制にも繋がっていくものと考えられます。

よって、関係各課との連携を図りながら、空家等の利活用に利用可能となる東秩父村の補助制度等を積極的に周知するとともに、他施策の活用と必要に応じた補助制度の見直しなどを検討していきます。

- ア 空き家バンク登録奨励金
- イ 空き家除却事業補助金
- ウ 空き家リフォーム補助金
- エ 空き家子育て活用促進奨励金
- オ 空き家家財処分支援補助金
- カ 親元同居近居住宅支援補助金

(2) 関係機関・団体等との連携

将来的に空家等になることが想定される住宅については、利活用を踏まえた管理方法等についての情報提供を行うとともに、所有者等に対して適正な維持管理の協力を求めていくことも重要です。

しかしながら、空家等が要因となる問題は多岐に渡ることから、行政だけではその全てに対応していくことは困難であり、専門的知識や経験を持った関係機関・団体との連携を図ることで、より効果的な空家等対策を推進していきます。

なお、個別の利活用対策として、以下の取組を検討・推進します。

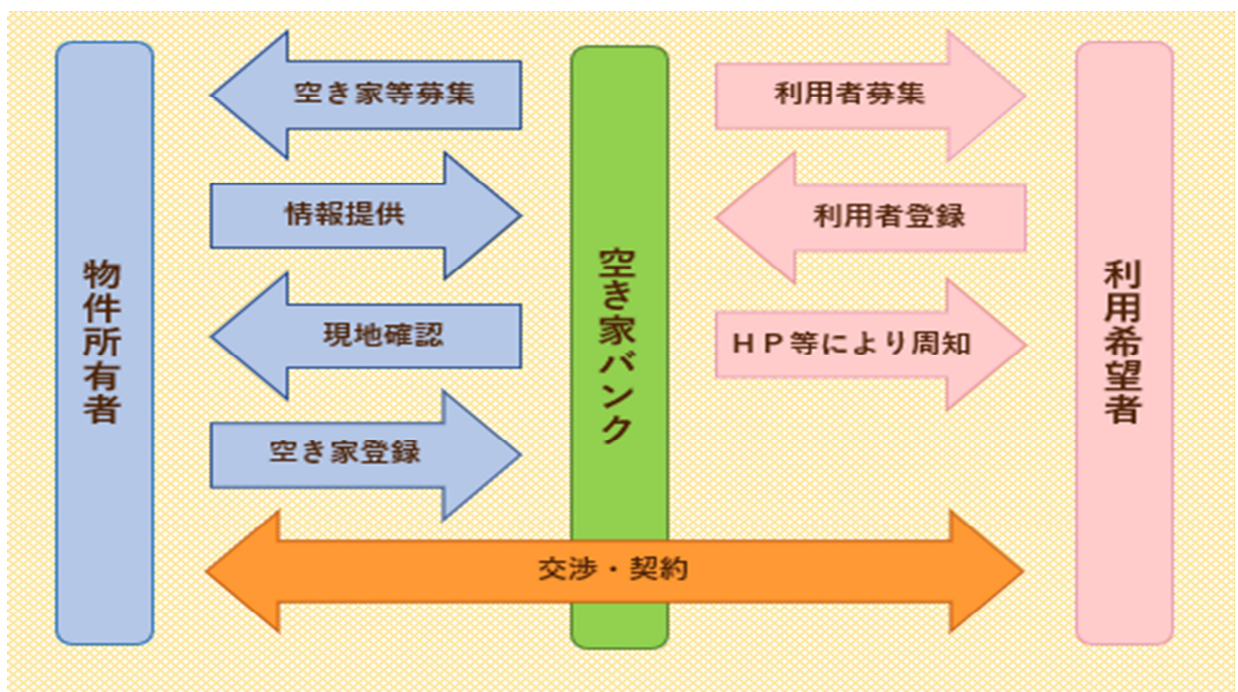
① 空き家バンク登録制度

空家等の売却・貸出希望者の情報集約を行うとともに、空家等の所有者と賃貸・購入希望者とのマッチングを支援します。

また、空家等の所有者等による空き家バンクへの登録を働きかけ、利用希望者への登録情報を提供します。

以下、空き家バンク事業のイメージを示します。

【図表 9 空き家バンクフロー図】



② 跡地活用

空家等を除却した後、跡地が長期間に渡り空家等として放置されてしまうと、その後の利活用に向けて、悪影響を及ぼしてしまうことが懸念されます。

空家等の中には、地域交流や地域活性化、福祉サービスの充実等の観点から、所有者以外の第三者による利活用を推進することで、地域貢献に向けた有効活用の可能性も広がります。

よって、公的利用を含めた利活用の検討を進めていきます。

③ 国の補助制度

国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業等を活用しての有効活用策を検討します。

④ 国の税制上の措置

空家等の放置に伴い、周辺的生活環境への悪影響が懸念されます。このため、空家等の最大の発生要因である相続に由来する古い空家及びその敷地の有効活用を促進することにより、空家等の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）の一部改正により、平成 28 年 4 月 1 日に創設されました。

空き家の発生を抑制するための特例措置とは、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制度です。

なお、以下の適用条件を全て満たしたものが対象です。

- ◆ 旧耐震基準の一戸建て住宅、区分所有建物である旨の登記がされていない長屋
- ◆ 被相続人（亡くなった人）が一人で住んでいた居住用の家屋
- ◆ 相続発生から売却までに、居住、貸付、事業に使用されていない
- ◆ 新耐震基準に適合する建物として売却するか、家屋を取り壊して土地だけ売却
- ◆ 相続発生から 3 年後の 12 月 31 日まで、かつ、平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までに売却

※平成 25 年 1 月 2 日以降に相続が発生したものが対象

- ◆ 売却価格が 1 億円以下

⑤ 関係機関・団体等との協定

今後の空き家増加に伴い東秩父村では、気軽に相談できる体制強化のため令和 5 年 3 月 22 日に埼玉司法書士会及び埼玉県行政書士会と空き家対策の実施協力にかかる協定を締結しました。専門知識を生かした、権利調査・相続人調査等を行うことや、空き家の所有者等からの処分・利活用・売買などの相談に対し、安心して相談できる窓口体制の構築を進めていきます。

また、令和 6 年 2 月 7 日に、全国古民家再生協会及び全国空き家アドバイザー協議会東京支部と空き家の利活用促進に係る包括連携協定を締結し、空き家を未然に防ぐ「予防推進」を中心に行政だけでは難しかった課題の解決を進めていきます。

5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

(1) 該当を判断する際の基本的な考え方

① 管理不全空家等

管理不全空家等とは、空家対策法第 13 条第 1 項において以下のように規定されています。

- ◆ 適切な管理が行われていないことにより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空家等

② 特定空家等

特定空家等とは、空家等対策法第2条第2項において以下のように規定されています。

- ◆ 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
- ◆ 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
- ◆ 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

なお、空家等が前記の状態にあると認められ、管理不全空家等又は特定空家等に該当すると判断は、国土交通省が定めた「管理不全空家等及び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）」において、判断の参考基準として示されています。

(2) 措置に向けた具体的な手順等

管理不全空家等と判断された空家等は、空家対策法第13条第1項の規定に基づき、又は特定空家等と判断された空家等は同法第22条第1項の規定に基づき、それぞれ指導等に向けた手続きを踏むことになります。

指導等を行っても、それらの状態が改善されない場合には、管理不全空家等については空家等対策法第13条第2項に基づき、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができ、特定空家等については同法第22条2項の規定に基づき、所有者等に対して除却や修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全に向けた必要な措置をとるよう勧告を行います。

なお、勧告を受けた当該管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、地方税法（昭和25年法律第226号）等の規定により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

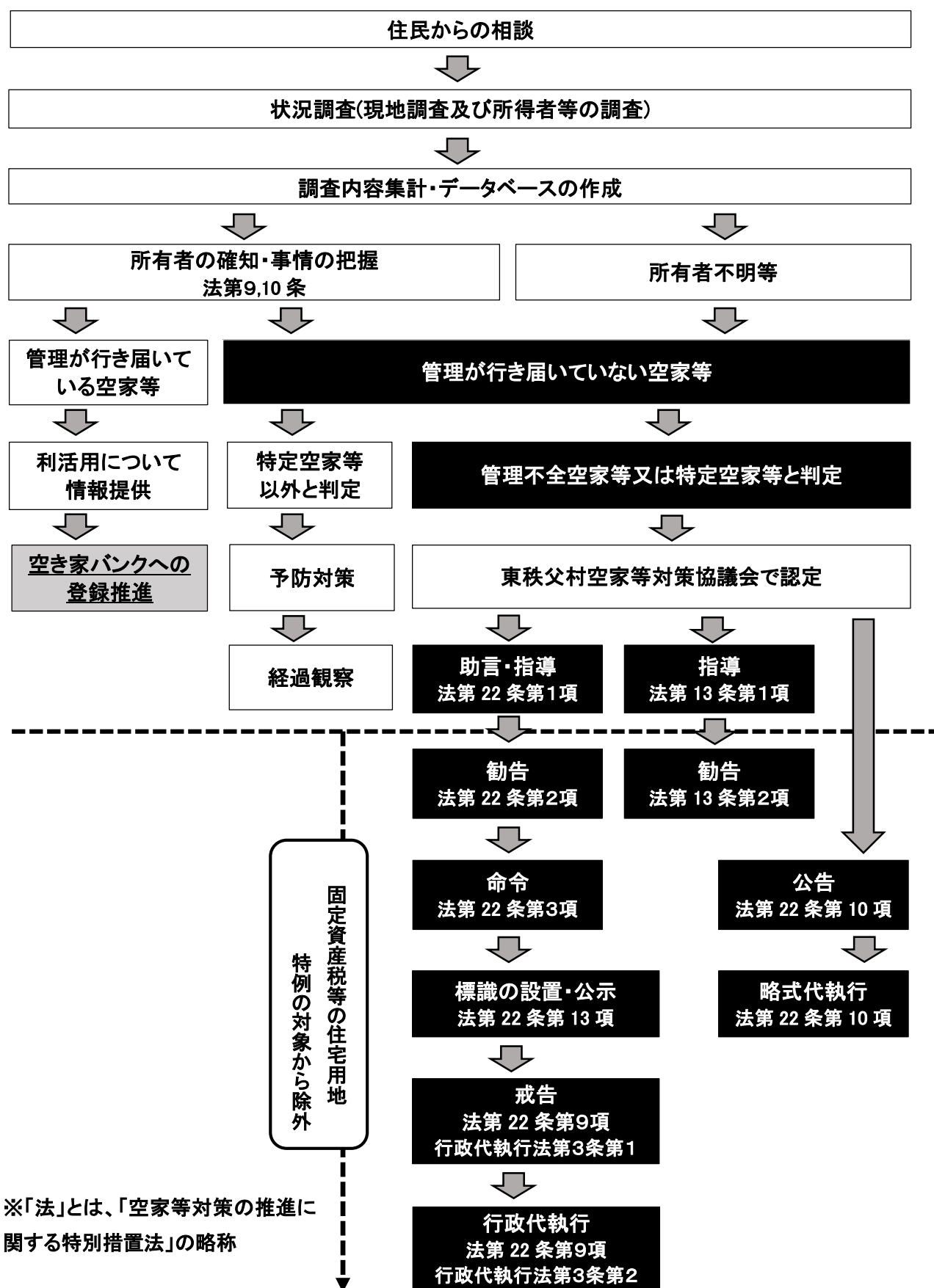
【図表 10 現行の固定資産税の課税標準の特例】

区 分		固定資産税（特例率）
小規模住宅用地	200 m ² までの部分	評価額×1/6
一般住宅用地	200 m ² を超える部分	評価額×1/3

なお、東秩父村空家等対策庁内調整委員会における管理不全空家等及び特定空家等に係る審議結果については、東秩父村空家等対策協議会においてその結果を協議し、その認定結果を踏まえ東秩父村が判断することとします。

以下、管理不全空家等及び特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順をフロー図に示します。

【図表 11 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手順フロー図】



6 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

住民等からの空家等に関する相談の内容としては、例えば、空家等の所有者等自ら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周辺住民による苦情や相談まで幅広く考えられます。

空家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際の意思決定に関わるものであり、また、周辺住民からの苦情や相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められています。

なお、東秩父村では住民等からの空家等に関する相談に対して、企画財政課に総合窓口を設置し、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な対応並びに回答ができるように努めます。

東秩父村の担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談は、関係事業団体と連携した相談体制を整備し、空家等の所有者等による適切な管理を支援していきます。

7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 東秩父村空家等対策協議会設置

空家対策法第7条第1項の規定に基づき、東秩父村空家等対策協議会を設置します。協議会では、次に掲げる事項について協議を行います。

- 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 空家対策法第14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- ④ その他空家等の対策に関し必要と認めること。

当協議会は、村長及び委員10人以内で組織するとされており、地域住民、村議会議員、学識経験者、その他村長が必要と認める者で構成されます。

(2) 庁内の役割分担

庁内の検討組織として、関係各課局で構成する「東秩父村空家等対策庁内調整委員会」を組織します。

なお、空家等対策の実施に向けた庁内各課局の役割を次に示します。

【図表 13 庁内関係課所管事務】

課名	分担内容
企画財政課	・ 空家等対策計画に関すること ・ 空家等対策協議会の開催、連絡調整に関すること ・ 空き家バンクに関すること ・ 空家等の利活用及び支援に関すること ・ 空家等の総合窓口に関すること ・ 空家等のデータベースに関すること ・ 管理不全な空家等に関すること ・ 樹木、雑草等の繁茂に関すること
総務課	・ 空家等の防災、防犯に関すること
税務会計課	・ 空家等の所有者の把握に関すること ・ 特定空家等への固定資産税の特例措置に関すること
産業観光課	・ 鳥獣害に関すること ・ 農地に関すること（特例制度含む）
建設課	・ 水道利用状況等に関すること ・ 浄化槽に関すること
保健衛生課	・ ごみ処理及び不法投棄等に関すること
住民福祉課	・ 社会福祉協議会及び民生、児童委員との連携に関すること ・ 空家等の所有者に関すること ・ 高齢者への空家意識啓発に関すること
教育委員会	・ 文化財に関すること

8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

前述の計画期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに、村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。

なお、計画の見直しに際しては、東秩父村空家等対策協議会での協議を図りながら検討していくことを基本とします。