

# 『第22回埼玉県空き家対策連絡会議』

取組紹介  
－ 空き家対策の取組について－

令和7年1月29日  
川島町まち整備課 まちづくり・空き家対策室

---

## 目次

|                  |      |
|------------------|------|
| 1 川島町の現状         | … 3  |
| 2 空き家対策の体制       | … 4  |
| 3 空き家対策の方針       | … 5  |
| 4 連携団体等          | … 7  |
| 5 空家等管理活用支援法人の指定 | … 8  |
| 6 事業紹介           | … 9  |
| 7 事例紹介           | … 12 |
| 8 今後の課題          | … 13 |

## 1 川島町の現状

### ○川島町の状況

- ・人口18,671人、世帯数は8,280世帯（令和7年1月1日 住民基本台帳）
- ・面積は41.63 km<sup>2</sup>で、高低差はほとんどなく田んぼが広がる。
- ・都市計画法に基づき都市計画区域の区分を行っている。
- ・R5住宅土地統計調査によると**住宅数は8,320戸**で空き家は1,010戸。
- ・少子高齢化により、さらなる空き家の増加が懸念される。

### ○空き家数について

1,010戸（R5住宅土地統計調査）

国勢調査における調査区内の住宅を抽出調査し、  
当該市町村の人口に合致するよう一定の比率を乗じた推計値

**139戸**（R4現地調査）

現地調査をし、適正管理がされていないなど  
優先的に対処すべき空き家

※日々増減

**特定空き家（R5認定）**

**5戸**

※町内全域を対象とした、実態調査を実施中  
（R6年度）

## 2 空き家対策の体制

令和5年4月まち整備課内に「空き家対策推進室」を設置し、空き家への入居等を促し、人口流入や定住促進による地域活性化を図る施策を推進しています。

### ●明治大学との共同研究

令和5年度、6年度は、当町の重要課題である「空き家対策」をテーマに、ゼミナールの知見を活用しながら解決に向けた施策をまとめました。

- ・ **令和5年度** 川島町における、最適な空き家対策について明らかにする。

(課 題)

- ・ 空家の知識、相談場所の不足
- ・ 個別事情に合わせた対策
- ・ 定住、移住へのきっかけづくり

(対 策)

- ・ ワンストップ相談事業
- ・ 0円空き家バンク
- ・ 移住支援

→切れ目のない空き家対策「川島モデル」の確立

- ・ **令和6年度** 川島町における、空き家問題に対する解決策を検討する。

(観 点)

- ・ 利活用・移住定住促進
- ・ 予防

(手 法)

- ・ 町内企業の従業員向け住宅の提案
- ・ 住まいのエンディングノートの作成

→空き家の解消、発生抑制に向け、令和7年度から、実施予定

### 3 空き家対策の方針

財源や人的資源を効果的に投入するため、**活用**と**適正管理**を区分して対策を推進します。

#### 活用（攻め）

| No. | 事業・取組名          |
|-----|-----------------|
| 1   | 空き家活用ワンストップ相談事業 |
| 2   | 全国版空き家バンク       |
| 3   | 空き家等解消・入居促進補助事業 |
| 4   | 空き家活用ローン利子補給事業  |
| 5   | 0円空き家バンク        |

#### 市街化区域

民間活力、補助等を所有者に働きかけ積極的に活用

#### 適正管理（守り）

| No. | 事業・取組                |
|-----|----------------------|
| 1   | 空家等対策協議会設置           |
| 2   | 空家等対策庁内連絡会設置         |
| 3   | 特定空家等認定(行政代執行・略式代執行) |
| 4   | 相続財産清算人・不在者財産管理人制度   |
| 5   | 個人版ふるさと納税(空き家維持管理)   |

#### 市街化調整区域

活用の土台は整備しつつ、環境維持を優先

#### ●空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

- ・定義等
- ・基本指針・計画の策定等 →市町村の対策計画、協議会
- ・空家等についての情報収集 →立入調査、情報利用、データベース
- ・所有者等による空家等の適切な管理 →所有者責務
- ・空家等及びその跡地の活用 →利活用に向けた施策
- ・**特定空家等に対する措置** →**特措法のポイント**
- ・財政・税制上の措置 →財政支援、固定資産税
- ・過料

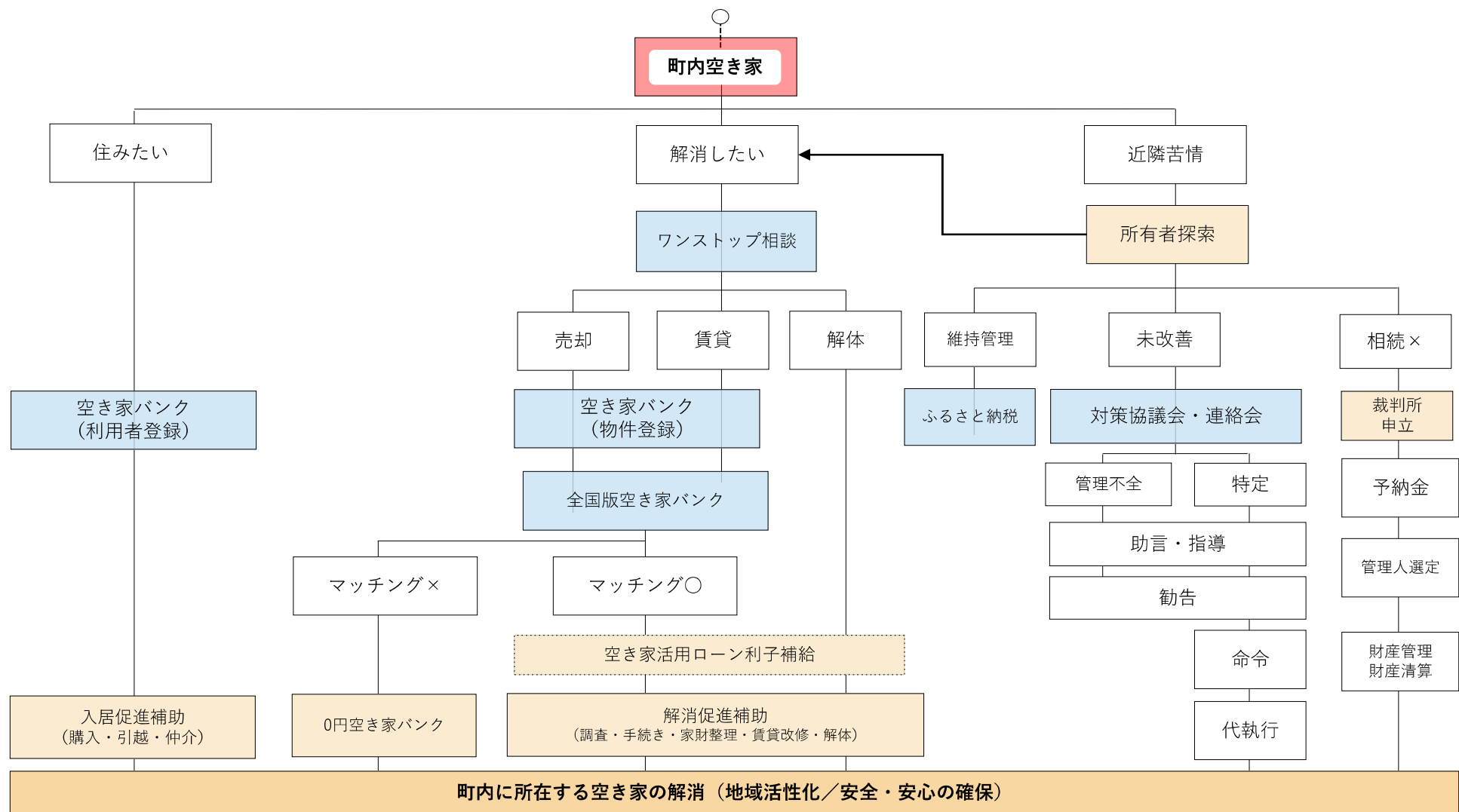
#### ●改正特措法のポイント（R5.12月施行）

- ・所有者の責務強化（国、自治体への協力を努力義務）
- ・空家等活用促進区域の設定
- ・財産管理人による空き家解消手法の拡充
- ・支援法人制度
- ・**「管理不全空家等」の新設**
- ・電力会社等の民間事業者を通じた所有者探索
- ・緊急代執行制度の新設

### 3 空き家対策の方針

「川島モデル」(川島版空き家対策)とは・・・

所有者や物件、川島町の特性など、個別事情に合わせた、全方位型の空き家対策事業



○空き家が発生する以前→発生抑制

●空き家が解消した以後→調整区域の用途変更基準の緩和

## 4 連携団体等

### ●連携団体一覧

| 事業名                      | 連携先                      | 連携方法 |
|--------------------------|--------------------------|------|
| 空き家ワンストップ相談<br>川島町空き家バンク | 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉西部支部      | 協定   |
| 全国版空き家バンク                | アットホーム株式会社               | 申込   |
| 0円空き家バンク                 | 株式会社ジチタイアド「akisol(アキソル)」 | 協定   |
| 空き家活用ローン利子補給             | 埼玉縣信用金庫                  | 協定   |

### ●空家等管理活用支援法人

空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正により、空き家対策を行う自治体の補完組織として、民間法人を指定することが可能になったことから、指定を行いました。

| 法人名              | 業務内容                                                                  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 株式会社地域デザインラボさいたま | データを活用したAI分析により、空き家予備軍を抽出し、該当者に対して啓発ツールを郵送。<br>空き家の発生抑制にむけた、啓発、相談を行う。 |

## 5 空家等管理活用支援法人の指定

### ●指定まで経過

#### ・R5年度

8月 事業者から、「空き家対策モデル事業」の実施について提案を受ける。

12月 「川島町空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱」を制定

#### ・R6年度

8月 「空き家対策モデル事業」の採択を受ける。

9月 空家等管理活用支援法人に指定。

### 【指定に至った理由】

行政が指定を行うことで、空き家所有者の安心感につながる。

個人情報扱う上で、事業の実施にあたり、一定の管理をすることが可能である。

### ●今年度実施した事業

・地域住民を対象とした、「空き家」に関するワークショップの運営

・AI分析により抽出した、空き家予備軍の所有者500名へ、アンケート、啓発ツールの発送

・アンケートを踏まえ、空き家に関する相談を実施予定。

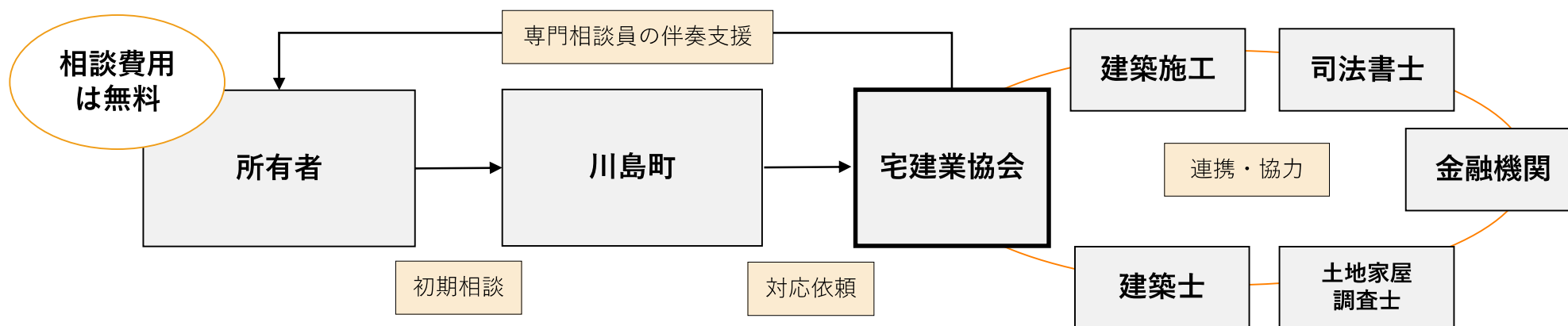


## 6 事業紹介

### 空き家活用ワンストップ相談推進事業

埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部と連携し、ワンストップ相談体制を構築。

「何から手をつければよいかわからない」「相談先がわからない」という所有者の悩みに寄り添い、空き家物件の対応できる。



#### ●埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部との協定締結

ワンストップ相談事業を実施するため、令和5年8月30日に川島町と埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部で協定を締結しました。

協定締結により、同協会は専門の相談員を選定し、意向に沿った解消につながるよう支援します。

町は、所有者の相談の初期対応を行います。

| 実績      |      |      |
|---------|------|------|
| 内容 \ 年度 | R5年度 | R6年度 |
| 申込件数    | 10件  | 18件  |
| 解消件数    | 2件   | 1件   |
| 対応中     | 8件   | 17件  |

## 6 事業紹介

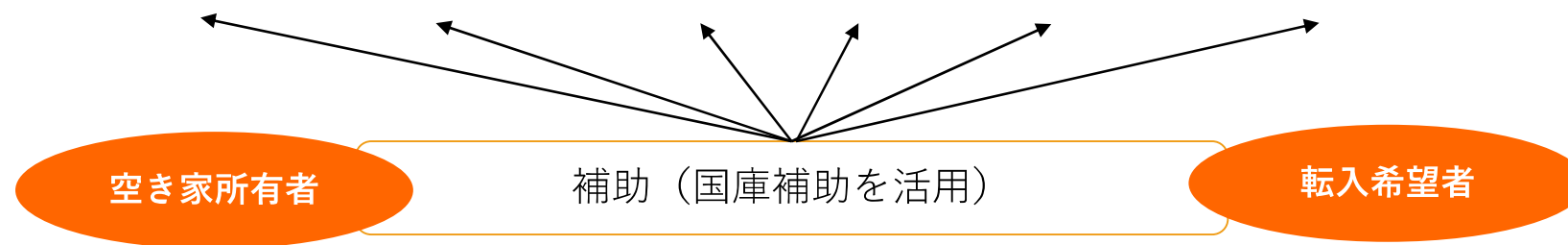
### ●空き家活用補助事業

解体補助や改修補助に加え、手続きや相談、家財整理等の空き家解消に向けた費用全般が対象です。

また、利活用を促進するため、空き家の購入費用に対する補助制度も設けています。

#### 空き家の解消に係る諸経費

| 対象者  | 所有者向け |       |      |      |       | 転入希望者向け |        |
|------|-------|-------|------|------|-------|---------|--------|
| メニュー | 建物調査  | 相続手続き | 家財整理 | 改修   | 解体    | 購入市街化区域 | 購入調整区域 |
| 上限額  | 5万円   | 20万円  | 25万円 | 50万円 | 100万円 | 50万円    | 100万円  |
| 補助率  | 2/3   | 2/3   | 2/3  | 2/3  | 4/5   | 1/3     | 1/3    |



#### 【実績】

- ・事前相談: 9件
- ・補助申請: 4件

## 6 事業紹介

### ●空き家解体後の土地における支援策

→空き家の解体におけるデメリットを解消する。

#### ①市街化調整区域における規制緩和（都市計画所管部署）

既存建物の用途変更に係る審査基準を見直し、空き家除却後の土地利活用の規制緩和。

（以前） 既存建築物が現存することが必要。

→老朽化した空き家であっても、解体しない原因の一つとなっていた。

（現在） 解体後、空き家除却証明書を取得することで、解体確認後5年間は、建物が現存しているとみなす。

#### ②固定資産税の減免措置（固定資産税所管部署）

空き家解体後の土地における、固定資産税の減免措置を解体後5年間継続する。

### フロー

（川島町） 空き家の解体後、所有者からの申請に基づき、「証明書」を交付する。

（所有者） 交付された証明書を用いて、所管部署にて申請を行う。

## 7 事例紹介

### 令和 5 年特定空き家認定

|       |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 改善措置  | 解体撤去                                                                                                                                                                                                                     |
| 所有者意向 | <b>解体撤去・売却</b> （ワンストップ相談利用）                                                                                                                                                                                              |
| 対応経過  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 4/23 所有者面会（自宅訪問）</li><li>・ 6/14 後見補助人、担当宅建士、ケアマネ協議</li><li>・ 7/5 後見補助人、担当宅建士、現地確認</li><li>・ 11/8 <u>空き家等解消促進補助金交付決定</u></li><li>・ 11/28 解体撤去作業開始</li><li>・ 12/6 解体作業完了</li></ul> |



## 8 今後の課題

| 課 題               | 方 法                                                                                        |                 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 空き家の利活用<br>移住定住促進 | ターゲットへの直接アプローチを実施<br>・ 空き家所有者<br>・ 町内企業の従業員<br>・ 子育て世帯                                     | 移住・定住施策<br>所管部署 |
| 空き家の発生防止          | 地域住民を対象として、ワークショップを開催<br>・ 「住まいのエンディングノート」を活用<br>・ 空き家予備軍への意識啓発<br>・ 住民ニーズの把握、空き家対策メニューの拡充 | 空き家施策<br>所管部署   |

### ●空き家活用（解消）に向けた啓発

これまでご紹介した町が取り組む空き家対策や、法令等の情報をまとめたリーフレットを作成し、空き家所有者を対象に配付（送付）します。

また、各種セミナーや説明会を開催するとともに、必要に応じて所有者を訪問し、個々の想いに寄り添った空き家の解消を促進します。



---

ご清聴ありがとうございました。



第6次川島町総合振興計画（R3.10）  
「ここが好き、やっぱり好き」  
空き家対策を通じて、町民が住みよい  
と感じるまちづくりを進めます。