

上里町空家等対策計画



令和8年3月

上里町

目次

第1章 計画の目的及び位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 計画の対象	3
(1) 対象とする区域	3
(2) 対象とする空家等の種類	4
第2章 現状と課題	6
0. 「第2章 現状と課題」の構成について	6
1. 空家等を取り巻く状況（社会潮流）	7
2. 上里町の人口と世帯数の推移	8
3. 上里町空き家実態調査の結果	8
4. 各種統計調査等からみた上里町の空家等の状況	12
5. 上里町空き家所有者意向調査の結果	14
6. 上里町における空家等対策の取組状況	18
7. 現状からみえる課題	24
第3章 空家等対策の基本方針	27
第4章 各分野の具体的取組	28
基本方針1 空家等の実態把握と対応	28
(1) 空家等の実態把握	28
(2) 空家等に関する相談への対応	30
基本方針2 空家等の発生予防	31
(1) 空家等の発生予防に関する制度の周知と促進	31
(2) 相続を契機とした空家等の発生防止	33
基本方針3 空家等の利活用の促進	34
(1) 空家等の利活用に関する制度の周知と促進	34
基本方針4 管理不全な空家等の解消	36
(1) 空家等の所有者等への働きかけ	36
(2) 管理不全の状態にある空家等への対応	37
基本方針5 関係団体等の多様な主体との連携	40
(1) 上里町空家等対策協議会の運営	40
(2) 庁内関係各課の役割分担と連携体制の強化	40
(3) 関係団体・民間事業者・NPO法人等との連携	41

第5章 空家等対策の推進体制	42
1. 空家等対策の実施体制	42
(1) 上里町空家等対策協議会	43
(2) 空家等に関する相談窓口	43
2. 進捗管理	44
(1) 計画の進行管理	44
(2) 成果指標	45
資料編	46
1. 上里町空家等対策庁内検討会設置要綱	47
2. 管理不全空家等の判定基準（詳細）	48
3. 特定空家等の判定基準（詳細）	50
4. 上里町の人口と世帯数の推移	53

第1章 計画の目的及び位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や人口減少、経済活動や産業構造の変化等の社会構造の変化により、全国的に空家が増加しています。こうした空家が管理不全の状態になると、防災・防犯面の安全性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化、悪臭の発生、景観の悪化など、様々な面で問題を引き起こす可能性があります。また、建物としての資産価値の低下を招くだけでなく、空家の有効活用機会損失にもつながることも懸念されます。

国においては、全国的な空家問題の深刻化を背景として、平成26年（2014年）11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という）」が公布され、平成27年（2015年）5月に全面施行されました。これにより、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。さらに、空家等対策の円滑化や活用・適切な管理の促進等を図るため、令和5年（2023年）12月には空家法の一部が改正されました。この改正により、空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としつつ、市町村の施策への協力が明確化され、所有者等の責務が強化されました。また、「特定空家等」に加えて、「管理不全空家等」の枠組みが創設されるとともに、空家等の問題とも関係する所有者不明土地の解消に向け、土地基本法、不動産登記法及び民法の改正が行われています。

本町においては、「上里町空き家実態調査」や「上里町空き家所有者意向調査」の実施、空家等に関する苦情の受付や適正管理に関する通知の送付など、様々な空家等対策に取り組んできました。令和2年度（2020年度）に実施した「上里町空き家実態調査」では、空家総数は375件となっており、今後もさらなる増加が見込まれます。

社会構造の変化に伴い、今後も空家等の増加が見込まれる中、管理不全な空家等による防災・防犯面での安全性の低下や景観の悪化など、住環境への影響が一層懸念されています。このような状況を踏まえ、これまでの調査結果や取組を基に、空家等の発生予防、利活用の促進及び適切な管理の推進に関する施策をより一層進め、町民の皆さまが将来にわたり安心して住み続けられる持続可能なまちづくりを目指して、「上里町空家等対策計画」を策定します。

■ 「空家と空き家、空家等」について

本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、「空家」又は「空家等」と表記します。

ただし、「上里町空き家実態調査」など、固有名詞として「空き家」と表記されているものについては、そのまま「空き家」を使用します。

「空家等」については、P. 4の【用語の定義】をご確認ください。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に規定する空家等対策計画であり、第5次上里町総合振興計画や上里町都市計画マスタープランなどの上位計画及びその他の関連計画との整合を図りながら、空家等対策に関する基本的な方針として位置づけるものです。

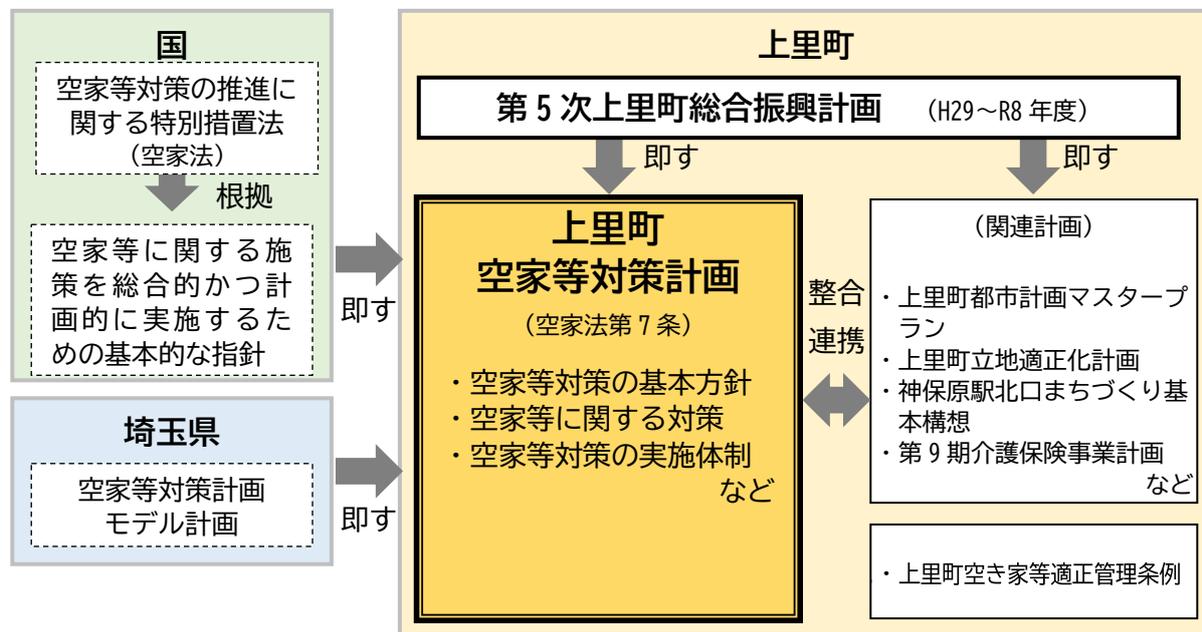


図-本計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の期間は、令和8年度(2026年度)から令和12年度(2030年度)までの5年間とします。なお、社会情勢の変化に対応した全国的な施策動向や、本町の上位・関連計画の改定状況、並びに本計画の進捗状況や空家等の実態等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

計画名	計画期間				
	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)
上里町空家等対策計画	令和8年度(2026年度)～令和12年度(2030年度)				
第5次上里町総合振興計画 後期基本計画		平成29年度(2017年度)～ 令和8年度(2026年度)			

4. 計画の対象

(1) 対象とする区域

令和2年(2020年)に実施した「上里町空き家実態調査」の結果(第2章参照P.8)では、空家は、町内の市街地や集落など町全域に広く点在していることが明らかになりました。これを踏まえ、本計画の対象区域は町内全域とします。

一方、同調査の結果、空家は神保原駅の北側、国道17号にかけての市街地に特に集中していることが確認されました。

本町の都市計画の基本方針である「都市計画マスタープラン」では、将来にわたって持続可能なまちを目指し、神保原駅周辺を中心としたコンパクトなまちづくりを推進しています。本計画は、「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」、「神保原駅北まちづくり基本構想」などのまちづくり施策と連携を図りながら、空家等対策を総合的に推進することを目指します。

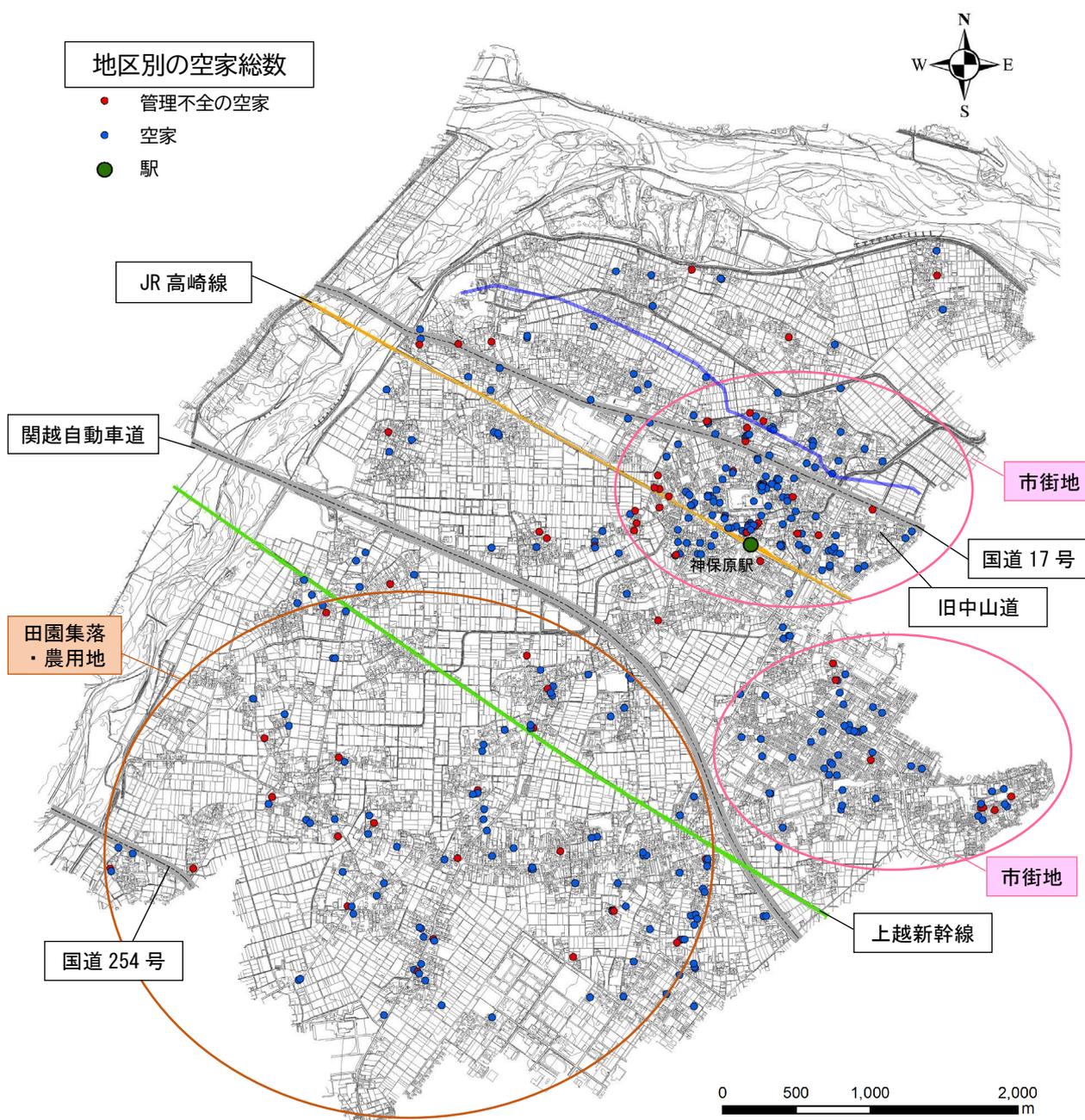


図 - 空家分布図 (空き家実態調査より)

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」(同条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を含む。)とします。また、空家等の活用促進の観点から、空家等の跡地についても本計画の対象とします。

【用語の定義】

空家等 (空家法第2条第1項)

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。)

特定空家等 (空家法第2条第2項)

- ▷ そのまま放置すれば倒壊など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

管理不全空家等

(空家法第13条第1項)

- ▷ 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

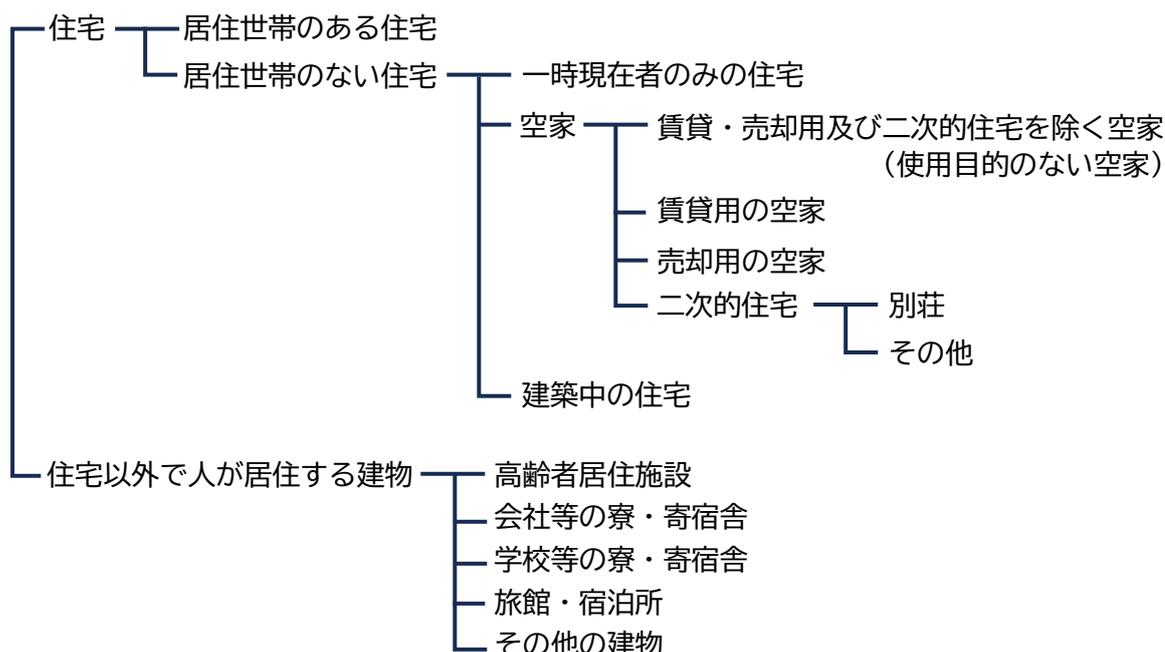
<参考>

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。なお、住宅・土地統計調査における関連用語の解説は、以下のとおりです。

■ 関連用語の解説（住宅・土地統計調査 「用語の解説」を基に作成）

(1) 住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。



(2) 居住世帯のない住宅

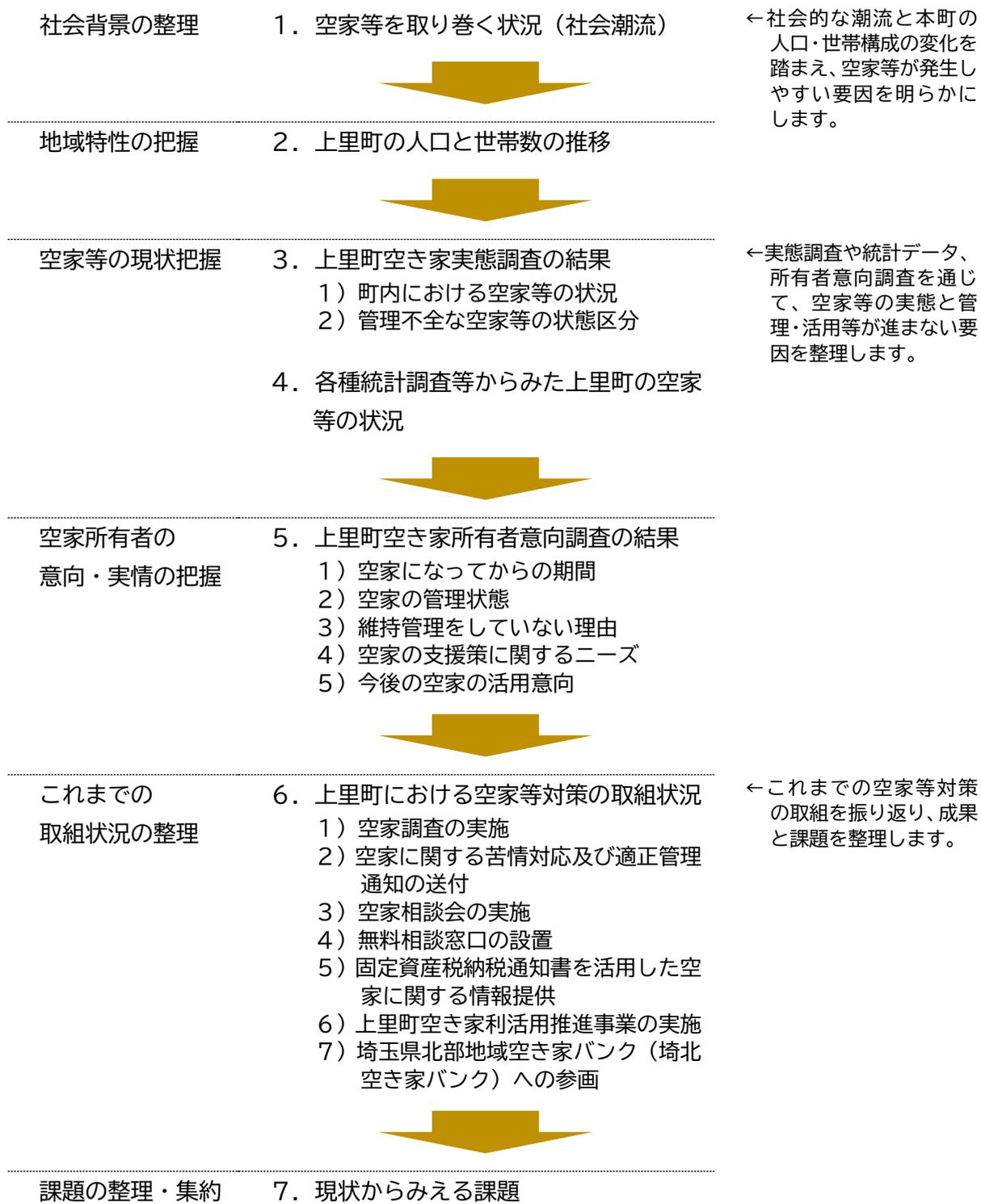
上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

区分	内容	
一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家 (使用目的のない空家)	下記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空家の種類の判断が困難な住宅を含む)
	賃貸用の空家	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の空家	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの (鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの) なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とした	

第2章 現状と課題

0. 「第2章 現状と課題」の構成について

本章では、本町における空家等の課題について、以下の流れに沿って整理しています。これにより、空家等が発生・増加する背景や、管理・利活用が進まない要因を把握するとともに、これまでの取組状況を踏まえながら、実効性のある今後の対策・検討につなげていきます。



1. 空家等を取り巻く状況（社会潮流）

社会潮流な潮流を踏まえて整理した空家等に関する主な問題点は、以下のとおりです。

社会潮流から見た問題点

◆人口減少や少子高齢化などの近年の社会潮流を背景に、空家等の増加が、地域の安全・景観・環境に影響を及ぼす可能性があります。

●人口減少と少子高齢化

➡居住者のいない住宅が増加し、適切な管理が行き届かない空家等の発生するリスクが高まっています。

●都市への人口集中

➡若年層を中心に都市部への移住傾向が続くことで、空家等の放置が進むおそれがあります。

●住居ニーズ・ライフスタイルの多様化

➡住まいのニーズや働き方の多様化により、空家等の移住利用の可能性が広がる一方、利用されない住宅が増加するおそれがあります。

●建築物の老朽化

➡高度経済成長期に建てられた住宅ストックが築50年以上を迎え一斉に老朽化する中、修繕費の増大が住宅の放置を招き、空家等の増加要因となるおそれがあります。

●相続問題の増加

➡相続未整理や管理責任の不明確化により、空家等の老朽化が進行し、地域環境等への影響が懸念されます。

●災害の激甚化・頻発化

➡台風や豪雨、地震などの大規模災害が頻発する中、老朽化した空家等は倒壊や部材飛散による二次被害を招くほか、避難や復旧の支障となるおそれがあります。

●環境問題への意識の高まり

➡持続可能な社会づくりの観点から、空家等の利用拡大や適正管理に向けた取組の加速が求められています。

2. 上里町の人口と世帯数の推移

本町の人口と世帯数の推移から整理した空家等に関する問題点は以下のとおりです。
※詳細なデータは、巻末の参考資料に掲載しています。

人口及び世帯数から見た問題点

- ◆今後、少子高齢化の進行により「単身世帯」「夫婦のみ世帯」の増加が見込まれ、空家等のさらなる増加が予想されます。特に、高齢者人口が集中する神保原駅周辺から町東部の中心部にかけては、空家等の増加が懸念されます。
- ◆空家等の増加は、将来的に管理不全な空家等の増加を招く可能性を高め、地域の安全、生活環境、景観を損なうとともに、住民の安心な暮らしと地域の持続性を脅かす大きなリスクとなります。

3. 上里町空き家実態調査の結果

上里町空き家実態調査の結果を基に、整理した空家等に関する問題点は以下のとおりです。

上里町空き家実態調査から見た問題点

- ◆町内の広範囲に空家が点在している一方、特に神保原駅北側の古くからの市街地に集中しています。
- ◆市街地では、生活道路の狭隘区間や不整形道路が多く、建築基準法上の接道義務を満たしていないなど、法的課題を抱える空家が放置され、管理不全の状態となるおそれがあります
- ◆管理不全な空家の約半数は、「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」にあり、今後、地域の生活環境や住民生活への影響が懸念されます。

「上里町空き家実態調査」と、「住宅・土地統計調査などの統計調査」の結果について

「上里町空き家実態調査」と、「住宅・土地統計調査などの統計調査」では、空家等の数や状態に関する数値に差異がみられます。これは、調査目的や手法が異なることによるものです。

本町が実施する空き家実態調査は、現地確認等により建物単位で状況を把握しており、管理不全の有無など、実態に即した把握が可能です。一方、住宅・土地統計調査は、国が実施する標本調査であり、一定の抽出世帯を対象に推計値として空家数を算出しているため、個々の建物の利用状況や管理状態を現地で詳細に把握するものではありません。

このため、両調査の結果には数値の差が生じますが、本町では、それぞれの特性を踏まえ、空家等の現状や傾向、課題を多角的に把握するための基礎資料として活用しています。

1) 町内における空家等の状況

- 空家は、町内の広範囲に点在しています。
- 空家は、神保原駅北側の旧中山道沿いの古くからの市街地に空家が集中する傾向がみられます。
- 空家の約1/4は、建築基準法に定める接道義務を満たしていない可能性があります。
- 空家総数の82.4%が、利活用可能となっています。

[データ解説]

- ・現地調査の結果、空家総数は、375件となりました。
- ・空家は、町内の広範囲に点在しています。
- ・生活道路の狭隘区間や不整形道路が多い神保原駅北側の旧中山道沿いの古くからの市街地に空家の集中がみられます。
- ・町の中心市街地では、空店舗が目立ち、賑わいの再生が課題となっています。
- ・神保原駅南側の区画整理事業地内では、空家は比較的少ない状況です。
- ・空家の約1/4は、建築基準法に定める接道義務を満たしていない可能性があります。
- ・適正な管理がされていないと判断された管理不全な空家は、66件（17.6%）であり、利活用可能な空家は、309件（82.4%）となっています。

空家総数：375件

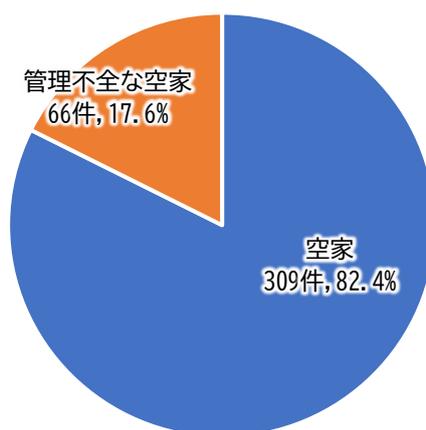


図-空家総数及び割合

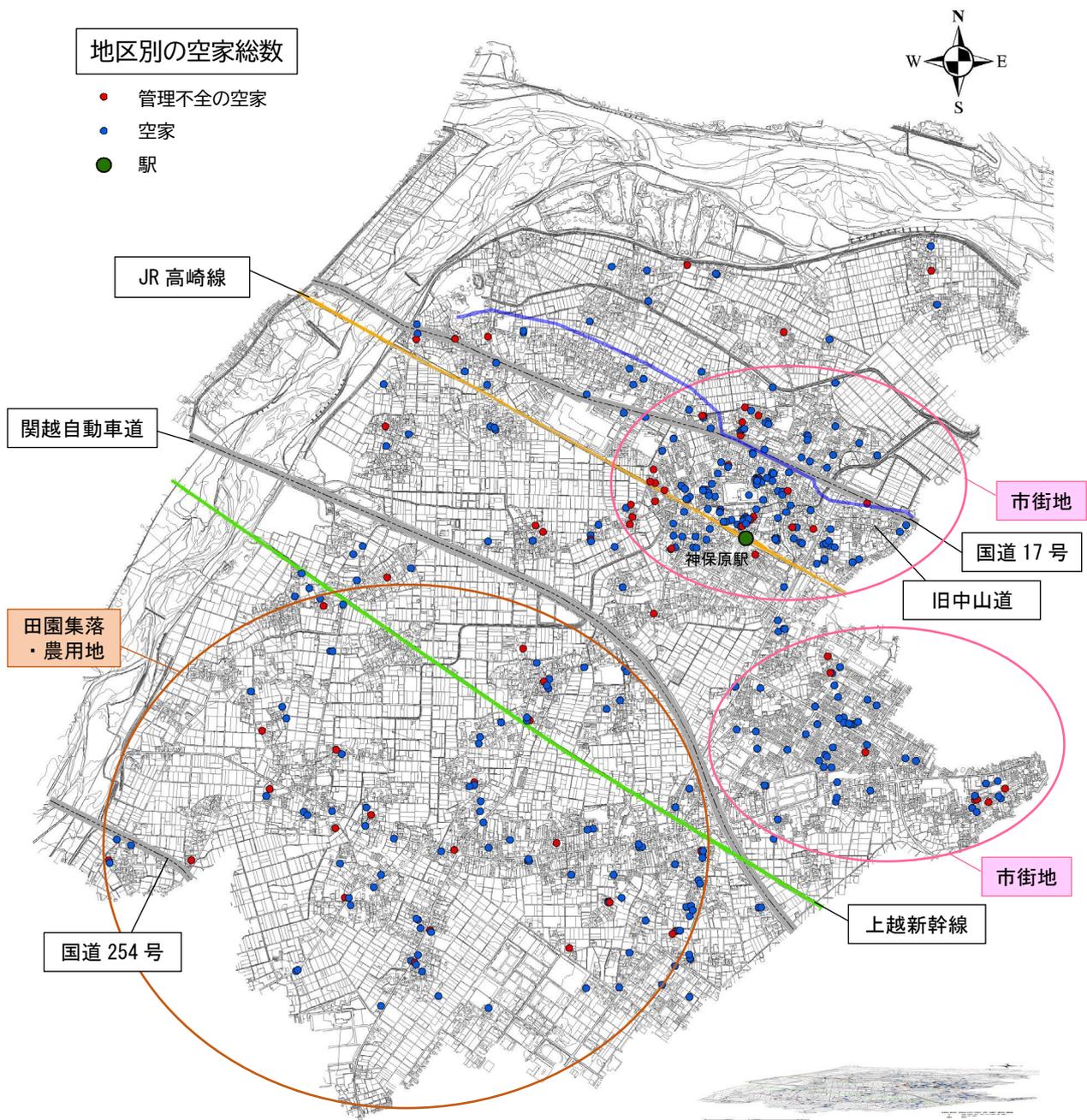


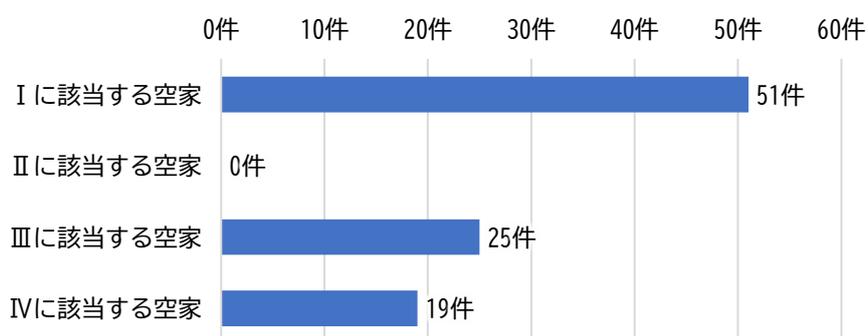
図 - 空家分布図 (空き家実態調査より)

2) 管理不全な空家等の状態区分

- 管理不全な空家のうち、「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」にあるものが約5割と最も多い状況です。

[データ解説]

- ・管理不全な空家の状態分類については、「Ⅰ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」が51件と最も多く、次いで「Ⅲ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」が25件、「Ⅳ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」が19件という結果となりました。



※Ⅰ～Ⅳは重複して該当する場合がありますため、合計は管理不全な空家の数と合致しない。

特定空家等の状態

- Ⅰ 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
- Ⅱ 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
- Ⅲ 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
- Ⅳ 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

※国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」(以下「国ガイドライン」という)より抜粋

図 - 管理不全な空家の状態分類 (重複含む) (n=66)

4. 各種統計調査等からみた上里町の空家等の状況

本町における住宅及び空家等の状況について、「住宅着工統計調査」、「住宅・土地統計調査」の結果を踏まえて、整理した空家等に関する問題点は以下のとおりです。

※詳細なデータは、巻末の参考資料に掲載しています。

住宅数及び空家数から見た問題点

- ◆住宅の供給が、量的に充足している一方で、新築住宅への需要は引き続き見込まれており、今後、空家等のさらなる増加が懸念されます。
- ◆所有者等の活用意向が定まっていない「使用目的のない空家」の増加により、空家等の長期放置に伴う老朽化が進行し、活用可能な資産としての価値が失われていく可能性があります。

- 住宅の供給が、量的に充足している一方で特に、一戸建て新築住宅に需要が継続しています。

[データ解説]

- ・本町の1世帯当たりの住宅数は、1.12戸（令和5年住宅・土地統計調査、総住宅数13,720戸/主世帯数12,230世帯）となっており、量的には住宅が充足している状況です。
- ・新築着工戸数は概ね横ばいで推移しています。建て方別で見るとこれまで戸建て住宅の割合が高い状況が続いていましたが、令和6年（2024年）は「長屋建」の割合が増加しています。
- ・住宅が量的に充足している一方で、戸建住宅等の新築住宅への需要は引き続きみられ、結果として空家問題を助長している可能性が考えられます。

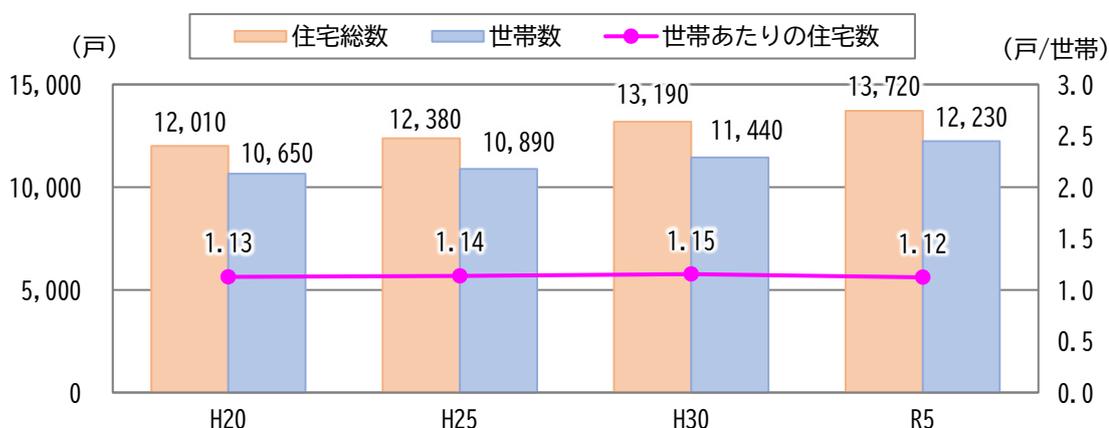


図 - 本町の住宅総数と世帯数の推移

資料：住宅・土地統計調査

注) 住宅・土地統計調査は、各市町村で国勢調査を基にした調査区を設定し、調査区から全体を推定するサンプル調査であるため、調査区の傾向が反映される場合があります。

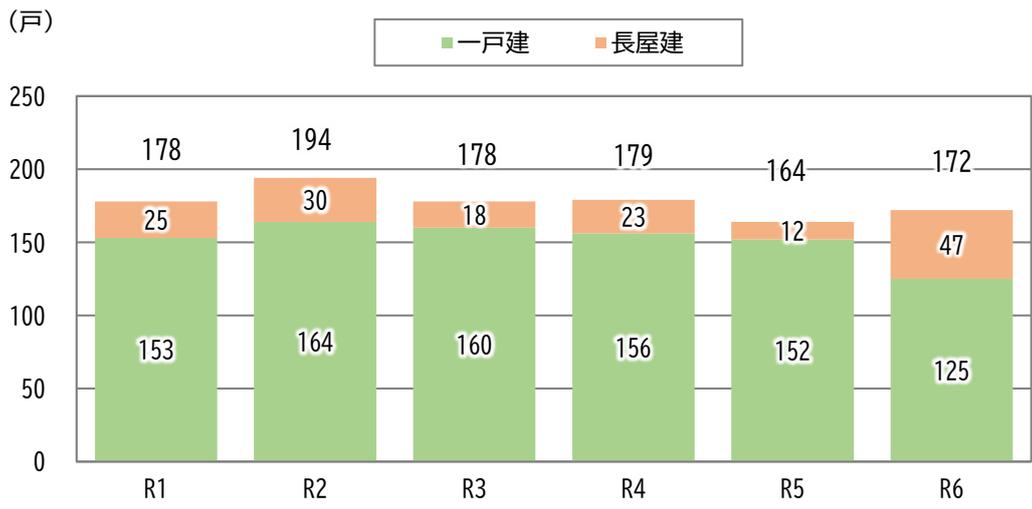


図 - 本町の新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計調査

●空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は増加傾向にあります。

[データ解説]

・空家を種類別にみると、「使用目的のない空家」が最も多く、増加傾向にあります。

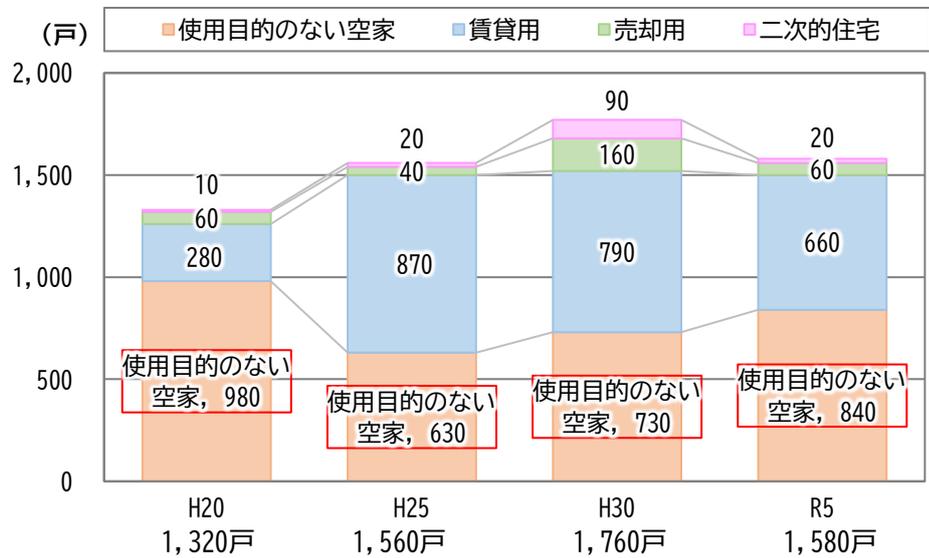


図 - 本町の種類別空家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

【補足説明】住宅・土地統計調査の値は、標本調査（サンプル調査）による推計値です。また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

5. 上里町空き家所有者意向調査の結果

上里町空き家所有者意向調査の結果を踏まえ、整理した空家等に関する問題点は以下のとおりです。

上里町空き家所有者意向調査から見た問題点

- ◆ 長期間放置の空家が多く、今後、管理不全の状態へ移行し、安全上のリスクが深刻化するおそれがあります。
- ◆ 老朽化等による破損により、居住や使用に支障がある空家が多く、改修費の負担増が、利活用のハードルを高め、結果として空家等が放置されやすくなる懸念があります。
- ◆ 「空家の取り壊し費用の支援」や「住宅用地特例措置の延長あるいは継続」への要望が多いことから、利活用よりも除却を選択する空家等が多い可能性があります。
- ◆ 所有者の「今後の空家の活用意向が定まっていない」割合が高く、適切な管理が行われないまま長期間放置されることによる、空家問題の深刻化が懸念されます。

1) 空家になってからの期間

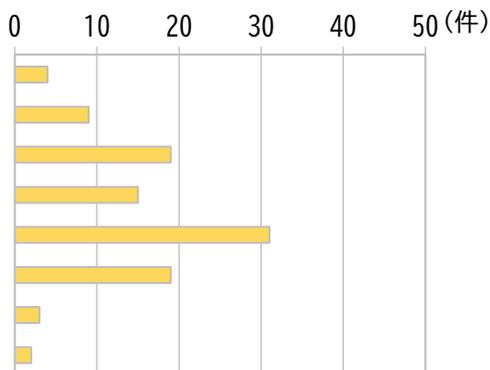
- 空家の8割以上が空家になってから3年以上経過しており、約5割は10年以上経過しています。

[データ解説]

・空家となってからの経過年数について、3年以上経過している建物は84件(全体の82.3%)、10年以上経過している建物は50件(全体の49.0%)となりました。

◆ 【問5】 回答内訳 < 択一方式 >

番号	項目	件数	割合
1	1年未満	4	3.9%
2	1年～2年	9	8.8%
3	3年～5年	19	18.6%
4	6年～10年	15	14.7%
5	11年～20年	31	30.4%
6	21年以上	19	18.6%
7	わからない	3	2.9%
—	無回答	2	2.0%
回答数		102	



2) 空家の管理状態

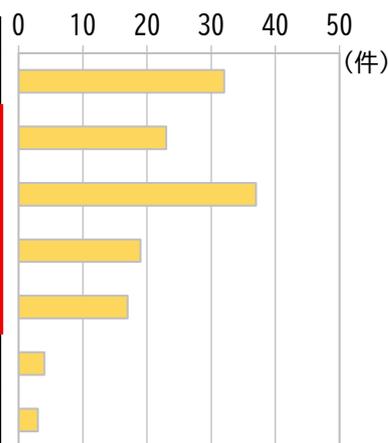
- 空家の約7割は、老朽化等により破損がみられ、そのままでの居住や使用に支障がある状態となっています。

[データ解説]

・建物の状態について、老朽化により破損している建物が96件(全体の71.1%)となりました。

◆【問6】回答内訳 <複数選択方式>

番号	項目	件数	割合
1	現在でもそのままの状態、居住や使用できる(特に目立った破損はない)	32	23.7%
2	老朽化により、居住や使用できる状態ではない	23	17.0%
3	外壁や屋根等に一部破損はあるが、修繕すれば居住や使用できる	37	27.4%
4	台所または風呂、トイレが破損している	19	14.1%
5	内壁または天井、床が破損している	17	12.6%
6	その他	4	3.0%
-	無回答	3	2.2%
回答数		135	



3) 維持管理をしていない理由

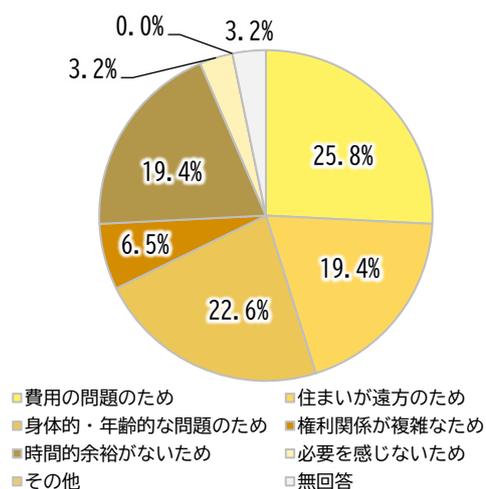
- 約1/4の所有者は、費用の問題を理由に空家の維持管理を行っていません。
- 費用の問題に加え、身体的・年齢的な制約や居住地が遠方であることなどを主な理由として、空家の維持管理が困難となっている回答が多くみられます。

[データ解説]

・現在、空家の維持管理をしていない理由について、「費用の問題のため」が8件(25.8%)で最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題のため」「住まいが遠方のため」「時間的余裕がないため」についても、件数は概ね拮抗しています。

◆【問10-2】回答内訳 <複数選択方式>

番号	項目	件数	割合
1	費用の問題のため	8	25.8%
2	住まいが遠方のため	6	19.4%
3	身体的・年齢的な問題のため	7	22.6%
4	権利関係が複雑なため	2	6.5%
5	時間的余裕がないため	6	19.4%
6	必要を感じないため	1	3.2%
7	その他	0	0%
-	無回答	1	3.2%
回答数		31	



※「空家の維持管理を行っていない」と回答した17件(16.7%)が対象

4) 空家の支援策に関するニーズ

- 空家に関する支援策については、「修繕費用支援の拡充」よりも「空家の取り壊し費用の支援」を求める声が、約3倍多い状況です。
- また、「空家を取り壊した場合の固定資産税等住宅用地特例措置の延長あるいは継続」への関心も高い状況です。

[データ解説]

- ・ どのような空家の支援策が望ましいかについて、「空家の取り壊し費用の支援」が47件(21.9%)と最も多く、次いで「空家についての様々な相談ができる総合的な窓口」が37件(17.2%)、「空家を取り壊した場合の固定資産税等住宅用地特例措置の延長あるいは継続」が23件(10.7%)の順となりました。

◆【問12】回答内訳 <複数選択方式>

番号	項目	件数	割合
1	空家についての様々な相談ができる総合的な窓口の設置	37	17.2%
2	空家の取り壊し費用の支援	47	21.9%
3	修繕費用支援の拡充	18	8.4%
4	空家を取り壊した場合の固定資産税等住宅用地特例措置の延長あるいは継続	23	10.7%
5	公共機関による空家の借り上げ制度	16	7.4%
6	空家の管理代行業者の紹介	5	2.3%
7	空家の取り壊しやリフォーム、造園等の施工業者の紹介	10	4.7%
8	ボランティアによる庭木の剪定サービス	22	10.2%
9	建て替えや修繕、相続手続等の相談ができる専門家の派遣(講習会)	10	4.7%
10	特になし	17	7.9%
11	その他	2	0.9%
-	無回答	8	3.7%
回答数		215	

5) 今後の空家の活用意向

- 今後の空家の活用意向が定まっていない所有者は約3割、売却を検討している所有者は約2割となっています。

[データ解説]

- ・ 今後の空家の活用意向について、「わからない（今は未定である）」が32件（31.4%）と最も多く、次いで「売却する」が22件（21.6%）、「貸す」が13件（12.7%）の順となりました。

◆【問11】 回答内訳 <択一方式>

番号	項目	件数	割合
1	貸す	13	12.7%
2	地域の交流の場や公共目的のために貸す	7	6.9%
3	売却する	22	21.6%
4	自分または親族が使用する	2	2.0%
5	別宅（セカンドハウス）として時々住む	1	1.0%
6	子や孫に任せる（相続する）	6	5.9%
7	住まずに維持管理をする	3	2.9%
8	建て替えや修繕して使用する	3	2.9%
9	更地や駐車場等として利用する	5	4.9%
10	資産として保有する（そのままの状態）	3	2.9%
11	わからない（今は未定である）	32	31.4%
12	その他	0	0%
-	無回答	5	4.9%
回答数		102	

6. 上里町における空家等対策の取組状況

これまで町で実施してきた空家等対策の取組状況を踏まえ、整理した空家等に関する主な問題点は、以下のとおりです。

これまでの空家等対策の取組から見た問題点

- ◆ 近年、空家等に関する調査が実施されていないことに加え、苦情件数が増加していることから、空家の管理状況が悪化している可能性があります。
- ◆ 空き家バンク制度や補助制度の周知が十分に行き届いていなかったり、住民ニーズに必ずしも応えられていないものとなっている可能性があります。

1) 空家調査の実施

- **令和2年(2020年)・令和3年(2021年)以降、空家等の実態調査が実施されておらず、空家等の管理状況が悪化している可能性があります。**

[取組の概要]

- ・ 令和2年(2020年)に「上里町空き家実態調査」、令和3年(2021年)に「上里町空き家所有者意向調査」を実施しました。

[効果、課題など]

- ・ 「上里町空き家実態調査」により、空家総数、管理不全度判定結果、町内における空家の分布状況等を把握し、今後の課題を整理しました。
- ・ 実態調査の結果を基に、「上里町空き家所有者意向調査」を実施し、所有者情報の更新を行うとともに、「2019上里町空き家調査データ」に基づく空家個別帳票(カルテ)の更新を行いました。
- ・ 令和2年(2020年)・令和3年(2021年)以降、町が実施する空家等に関する調査が実施されていないことから、調査実施から約5年が経過した現在では、空家等の管理状況が変化し、管理不全度判定の結果が実態と乖離している可能性があります。

2) 空家等に関する苦情対応及び適正管理通知の送付

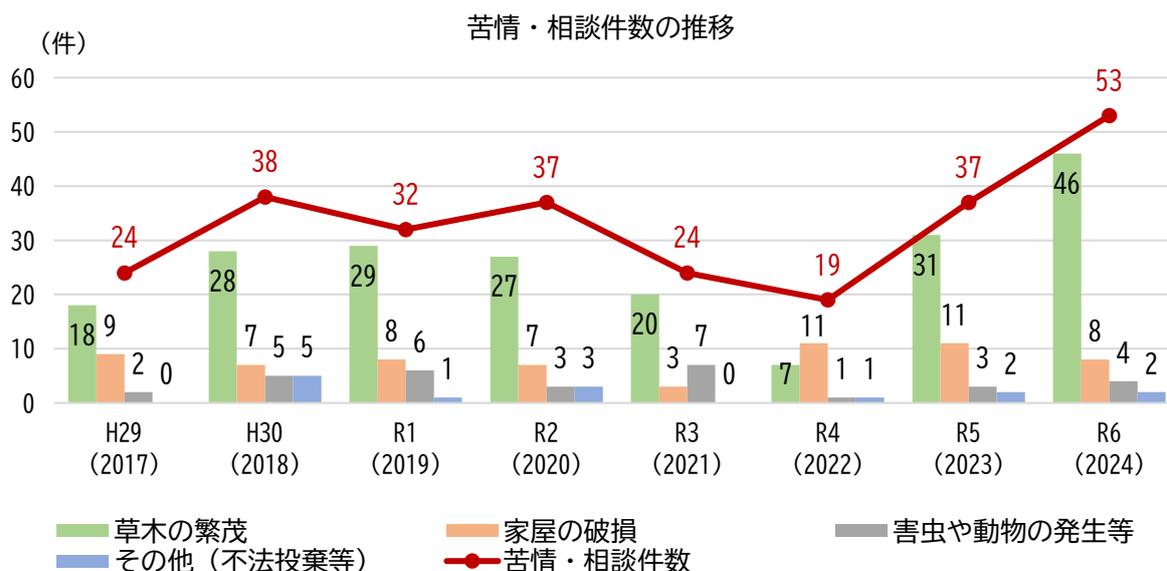
●空家等に関する苦情の増加に伴い、適正管理通知を送付しても改善につながらない管理不全な空家等が増加する可能性があります。

[取組の概要]

- ・空家等に関する苦情を受け付け、現地確認を行った上で、所有者等に対し適正管理を促す通知を実施しています。

[効果、課題など]

- ・空家等に関する苦情・相談件数は年により増減があるものの、近年は増加傾向にあります。
- ・内容は、「草木の繁茂」に関する苦情が多く、加えて「家屋の破損」に関する苦情も毎年10件程度寄せられています。
- ・苦情が寄せられた空家等については、庁内照会により所有者等を確認の上、適正管理を促す通知を送付しています。通知により改善がみられるケースがある一方、所有者等が空家等の状況を十分に認識しておらず、改善につながらないケースもみられます。



	H29 2017	H30 2018	R元 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024
苦情・相談件数	24	38	32	37	24	19	37	53
草木の繁茂	18	28	29	27	20	7	31	46
家屋の破損	9	7	8	7	3	11	11	8
害虫や動物の発生等	2	5	6	3	7	1	3	4
その他(不法投棄等)	0	5	1	3	0	1	2	2

- ・苦情相談受付簿より集計（再相談は含めない）。
- ・苦情があった建物については、庁内照会により所有者等を確認し、適正管理通知を送付している。
- ・1案件につき複数の相談内容がある場合があるため、内訳総数は相談件数総数を越える。

資料：上里町

3) 空家相談会の実施

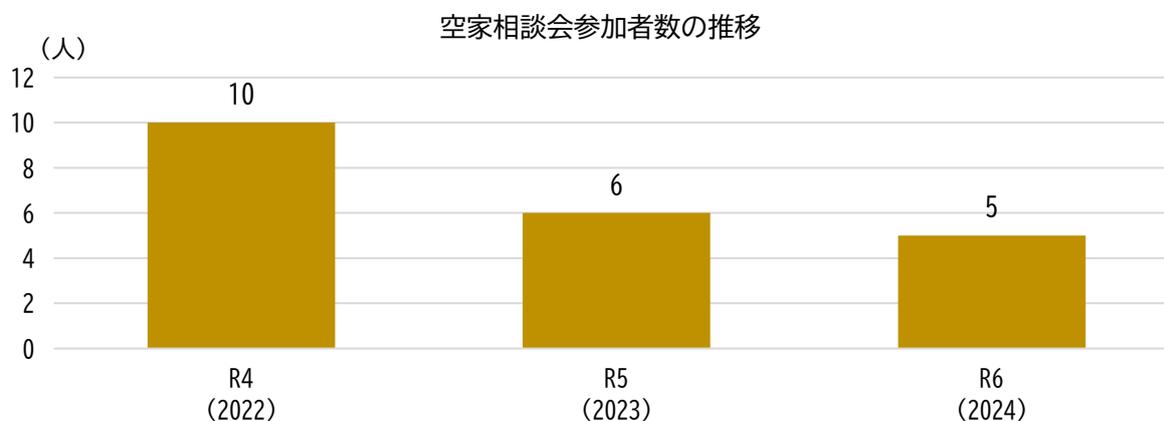
●空家相談会の参加者が減少していることから、相談内容と参加者の相談ニーズとのミスマッチが生じている可能性があります。

[取組の概要]

・令和4年(2022年)から令和6年(2024年)までの3か年にわたり「空家相談会」を実施しました。

[効果、課題など]

・令和4年(2022年)には10人程度が参加したものの、令和5年(2023年)及び令和6年(2024年)には、その半数程度に減少しています。このことから、相談会の認知不足、相談内容と相談ニーズとのミスマッチが生じている可能性が考えられます。



・ R4～R6 の三か年で実施

資料：上里町

4) 無料相談窓口の設置

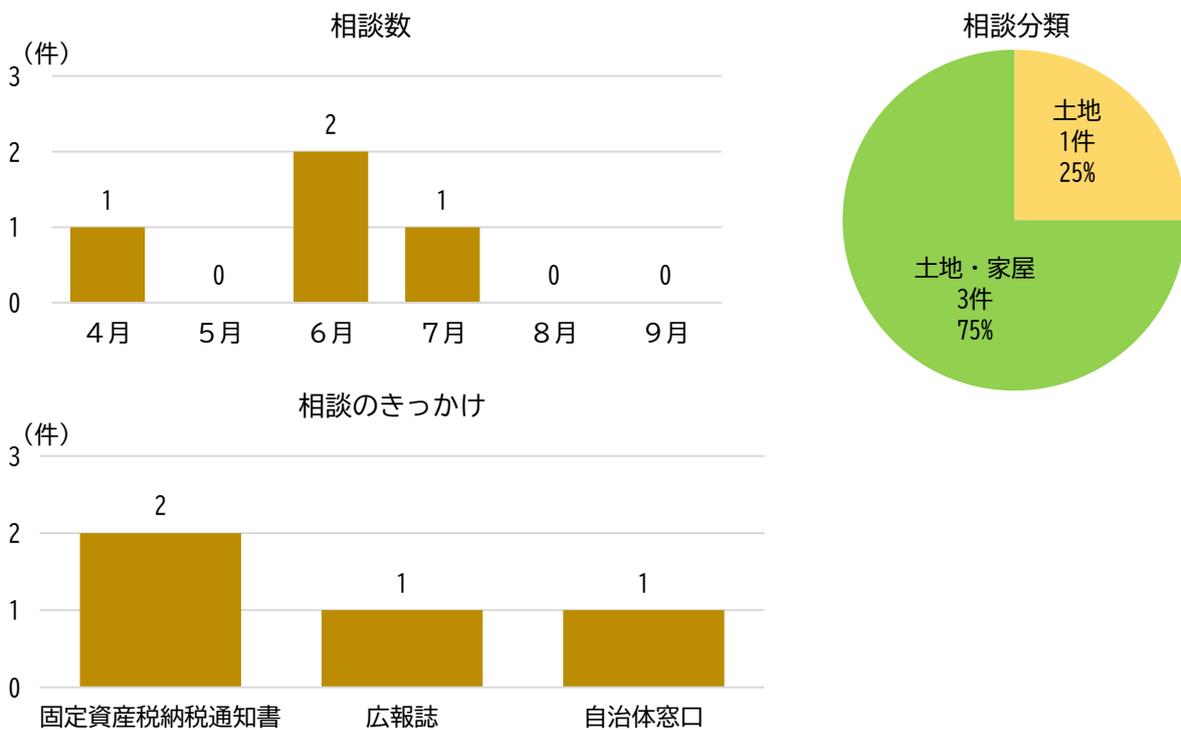
●空家等に関する相談の増加を見据え、伴走支援体制の構築が求められます。

[取組の概要]

- ・令和7年(2025年)4月、空家解消に向けた株式会社ジチタイアドとの官民連携協定を締結し、空家等に関する悩み(相続、売却、管理、解体等)を有する方を対象とした無料相談窓口「akisol(アキソル)」を設置しました。

[効果、課題など]

- ・令和7年(2025年)4月～9月16日までの約半年間で、4件の相談が寄せられ、いずれも対応を終了しています。
- ・このうち、「権利関係の複雑さから解決が困難で対応を終了した事例」や、「所有者が自ら問題解決を進める方針に転じたため対応を終了した事例」がみられました。一方で、引き続き空き家等に関する相談ニーズがあることから、専門的かつ継続的な伴走支援や、多段階の相談体制については、今後も継続していくことが求められます。



※令和7年(2025年)9月16日時点

問合せ日	相談のきっかけ	分類	建物種別	対応状況	詳細	対応完了日
2025/04/17	固定資産税納税通知書	その他	土地	対応完了	権利関係に問題があり解決が困難なため対応終了。	2025/4/18
2025/06/16	広報誌(町)	売却	土地 家屋	対応完了	権利関係に問題があり解決が困難なため対応終了。	2025/6/20
2025/06/23	固定資産税納税通知書	その他	土地 家屋	対応完了	廃番など、お電話が繋がらなくなったため対応終了。	2025/8/19
2025/07/23	自治体窓口	その他	土地 家屋	対応完了	所有者ご自身で問題解決を進める方針に切り替えることになり対応終了。	2025/9/1

資料：上里町

5) 固定資産税納税通知書を活用した空家に関する情報提供

●通知後に一定の反応がみられることから、取組の継続が求められます。

[取組の概要]

- ・固定資産税納税通知書に空家問題解決に関する情報を記載しています。

[効果、課題など]

- ・令和2年度（2020年度）より固定資産税納税通知書に埼玉県北部地域空き家バンク（埼玉北空家バンク）に関するチラシを同封しています。
- ・空家の総合相談窓口「akisol（アキソル）」の設置についても情報を記載しており、相談窓口の利用につながっています（令和7年（2025年）4月～9月16日までの約半年間で、2件）。

6) 上里町空家利活用推進事業の実施

●空家バンク登録を前提とした補助制度が、十分に活用されていない可能性があります。

[取組の概要]

- ・埼玉県北部地域空き家バンク（埼玉北空家バンク）に登録された空家の所有者等、又は当該空家を購入・賃借する方を対象に、ハウスクリーニング費用について最大10万円の補助を行っています。

[効果、課題など]

- ・町の広報誌「広報かみさと」への掲載のほか、空家所有者意向アンケートや固定資産税納税通知書へのチラシを同封するなどにより周知を図っているものの、これまでの補助金交付件数は1件にとどまっています。
- ・補助金に関する問合せ件数が年1～2件程度であることに加え、補助金の交付要件である、埼玉県北部地域空き家バンク（埼玉北空家バンク）の町内登録件数は累計2件にとどまっていることから、制度内容等が住民ニーズに十分合致していない可能性があると考えられます。

年月日		内容	備考
令和2年 (2020年)	4月1日	要綱制定	「定住促進奨励金」（平成30年（2018年）4月1日～令和2年（2020年）3月31日）に替わる移住・定住促進策として実施
	4月	広報	「広報かみさと4月号」に記事掲載
	12月	広報	空家所有者意向アンケートにチラシ同封
令和3年 (2021年)	5月	広報	固定資産税納税通知書にチラシ同封
	6月22日	交付決定	1件10万円交付
令和4年 (2022年)	5月	広報	固定資産税納税通知書にチラシ同封
	10月	広報	「広報かみさと12月号」に記事掲載

※ 補助金の交付要件である、『埼玉北空家バンク（埼玉北空家バンク）』の町内登録件数：累計2件

7) 埼玉県北部地域空き家バンク（埼玉北空き家バンク）への参画

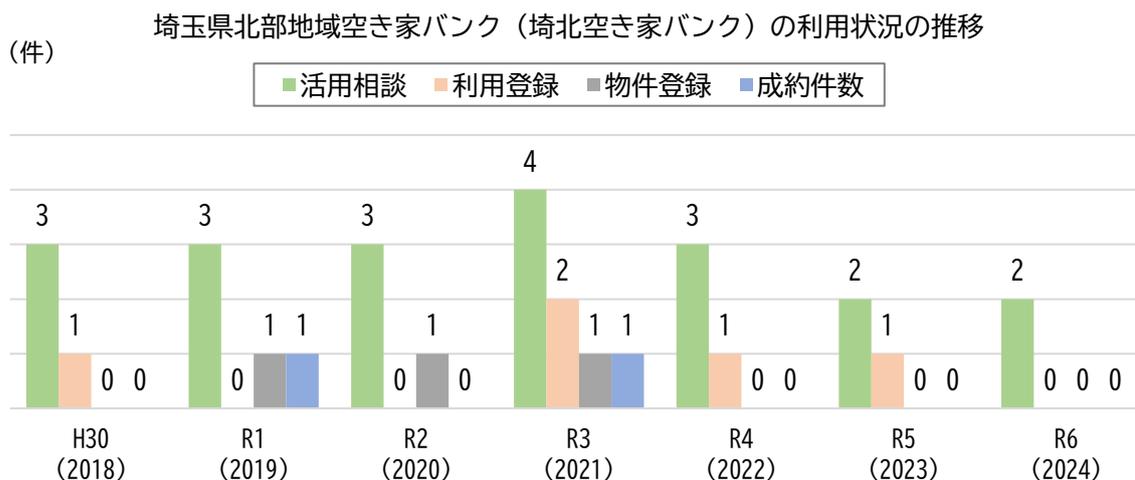
- 空き家の売買・賃貸を目的とした空き家バンクの制度が、利活用の促進につながっていない可能性があります。

[取組の概要]

- ・ 空家となっている建物のうち、所有者等が売却・賃貸を希望する物件について、町ホームページ等を通じて情報を発信し、町内への移住・定住を希望する方へ情報提供を行っています。

[効果、課題など]

- ・ 平成30年（2018年）からの7年間で、活用相談が20件、利用登録が5件、物件登録が3件、成約件数が2件となっていますが、令和4年（2022年）以降、物件登録及び成約件数ともに0件となっています。
- ・ 制度の認知度不足に加え、登録物件の量や質、成約に向けた支援体制が十分でないことにより、利用者のニーズに十分応えられていない可能性が考えられます。



資料：上里町

		H30 2018	R元 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024
埼玉県北部地域 空き家バンク (埼玉北空き家バンク)	活用相談	3	3	3	4	3	2	2
	利用登録	1	0	0	2	1	1	0
	物件登録	0	1	1	1	0	0	0
	成約件数	0	1	0	1	0	0	0

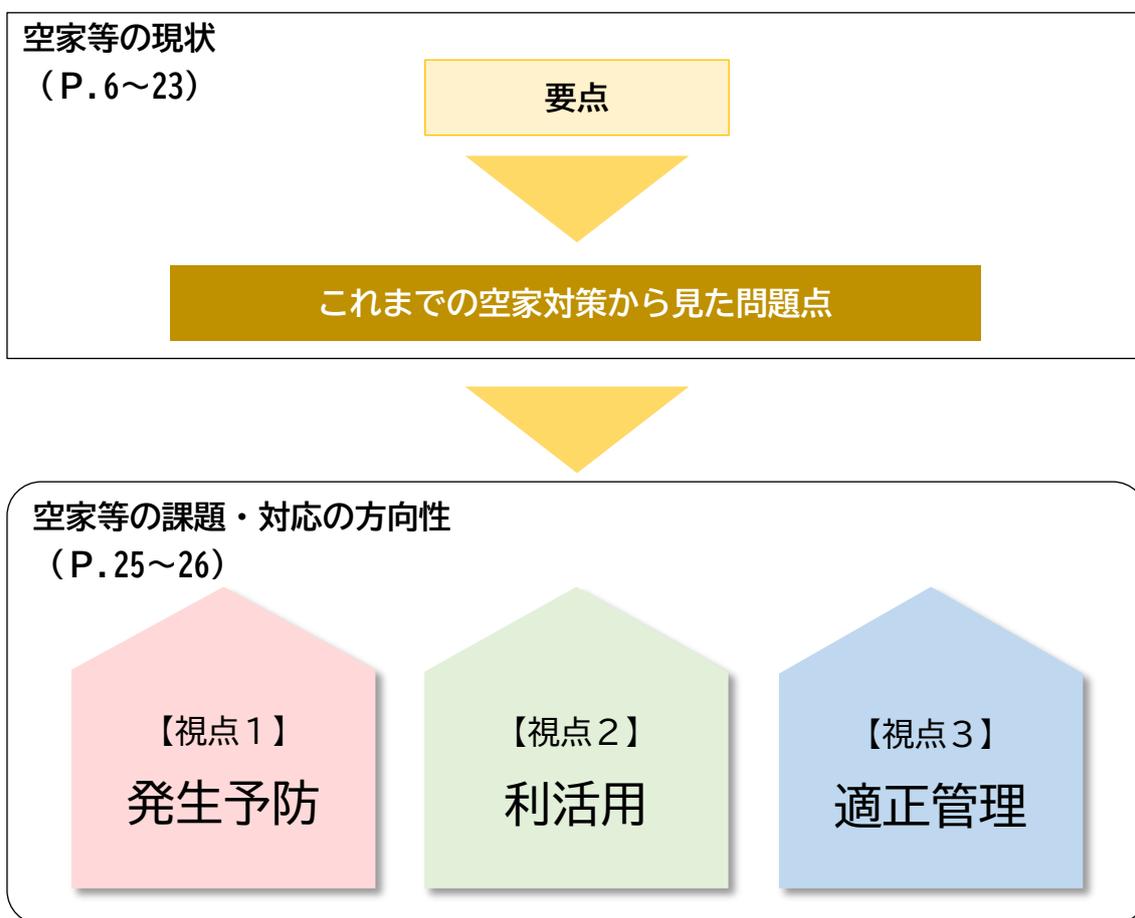
- ・ 県調査及び記録より集計
- ・ 「利用登録」については、令和3年（2021年）より県調査項目から削除

資料：上里町

7. 現状からみえる課題

空家法に伴う、「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（平成27年（2015年）2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」では、『今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要がある。』と示されています。

また、令和5年（2023年）12月改正された空家法では、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」を柱として、対応の強化が図られています。これらを踏まえ、本町における空家等に関する課題については、「発生予防」「利活用」「適正管理（適切な管理の確保と除却等の促進）」の3つの視点から整理します。



発生予防

- ◆近年の社会潮流を背景に、空家等の増加が地域の安全・景観・環境に影響を及ぼす可能性があります。（P.7）
- ◆空家等について、特に神保原駅周辺から町東部の中心部で増加することが懸念されます。（P.8）
- ◆空家等の増加について、住民の安心な暮らしと地域の持続性を脅かす大きなリスクとなります。（P.8）
- ◆住宅の供給が量的に充足している一方で、新たに新築住宅に需要が継続しており、将来的に空家等の増加が見込まれます。（P.12）

利活用

- ◆利活用可能な空家等が放置されると今後、管理不全な空家等の増加とそれに伴う地域環境への影響が懸念されます。（P.8）
- ◆所有者の活用意向が定まっていない「使用目的のない空家」の増加により、空家等の長期放置に伴う老朽化が進行し、活用可能な資産としての価値が失われていく可能性があります。（P.12）
- ◆居住や使用に支障がある空家が多い現状では、改修費用の負担が増加しやすく、結果として利活用のハードルが高まり、空家等が放置されやすくなる懸念があります。（P.14）
- ◆空き家バンク制度や補助制度の周知が十分に行き届いていなかったり、住民ニーズに必ずしも応えられていないものとなっている可能性があります。（P.18）

適正管理

- ◆経済的負担が空家の放置を招いており、管理不全な空家等のさらなる増加や安全上のリスクの深刻化が懸念されます。（P.14）
- ◆「空家の取り壊し費用の支援」や「住宅用地特例措置の延長あるいは継続」への要望が多いことから、利活用よりも除却を選択する空家等が多い可能性があります。（P.14）
- ◆所有者の「今後の空家の活用意向が定まっていない」ことから、適切に管理されないまま長期間放置されるなど、空家問題の深刻化が懸念されます。（P.14）
- ◆近年、空家等に関する調査が実施されていないこと、また苦情件数が増加していることから、空家の管理状況が悪化している可能性があります。（P.18）

空家等の発生を抑制するための支援

- ◆ 町民の空家等問題への理解を深め、空家等の早期発見・対応につなげるための情報発信の強化
- ◆ 空家等の予防に向けた庁内及び関係団体との連携体制の構築と相談体制の充実

利活用が可能な空家等への支援

- ◆ 移住希望者の新たな住まいとしての活用など、多様な暮らし方や価値観に対応した空家等活用の促進
- ◆ 空家等の利活用に向けた庁内及び関係団体との連携体制の構築と情報発信の強化

周辺に危険や支障を及ぼす空家等の改善

- ◆ 管理不全の状態となる空家等への情報発信の強化
- ◆ 空家等が管理不全等や特定空家等となるのを抑制するための支援制度の強化
- ◆ 老朽化が進み、周囲に影響を及ぼす空家等への対応

見逃さない、早めに動く、地域と支える

第3章 空家等対策の基本方針

本町の空家等の状況は、少子高齢化や人口減少の進行を背景に、今後も空家等の増加に加え、建築物の老朽化が一層進行することが懸念されています。

空家等の増加は、地域の活力低下を招き、さらに空家等の発生を助長する悪循環にもつながるおそれがあります。また、適切に管理されない空家等は、防災・防犯・衛生環境や景観の悪化など、住環境に様々な影響を及ぼす要因となります。こうした問題は、発生してからの対応では限界があることから、空家等を発生させない、放置させない取組が重要です。

本計画では、空家等の発生予防につながる意識啓発、利活用支援、管理不全の解消などに関係主体と連携して進め、町民の皆さまが安心して暮らし続けられるまちづくりを目指します。

基本方針1 空家等の実態把握と対応

本町では、市街地を中心に空家等の増加が懸念されていることから、空家等の発生や状態の変化を継続的に把握することが重要です。空家等を早期に把握し、老朽化する前の段階で所有者等への助言や支援につなげます。

発生予防

基本方針2 空家等の発生予防

今後、空家等の増加が見込まれることから、空家等になる前の対策が重要です。所有者等や将来空家等を所有する可能性のある方に対し、相続や管理、活用に関する正しい知識や制度を分かりやすく周知し、早期の相談や行動を促します。

利活用

基本方針3 空家等の利活用の促進

空家等を居住や事業、地域活動など多様な用途での利活用を促進します。補助制度や空き家バンク制度の活用支援等を通じて空家等の長期放置を防ぎ、利用希望者と結びつけることで、地域の活力の維持・向上を図ります。

適正管理

基本方針4 管理不全な空家等の解消

老朽化した空家等が放置されると、防災・防犯・景観等への影響が懸念されます。管理不全な空家等については、所有者等への適切な管理の依頼や制度の周知を行い、改善を促します。併せて特定空家等への移行を防ぎ、将来的な空家問題の拡大を抑制します。

基本方針5 関係団体等の多様な主体との連携

空家等対策を効果的に進めるためには、行政だけでなく、地域住民、民生委員、不動産・建築・法務等の関係団体等との連携が重要です。各主体が持つ知見や役割を活かし、早期発見や発生予防、利活用につながる体制づくりを進め、持続可能な空家等対策を推進します。

第4章 各分野の具体的取組

本計画を実行性のあるものとするため、主体的に取り組む関係課等が、庁内外の関係主体と相互に連携しながら、具体的な取組を進めていきます。また、取組の進捗や効果を適宜確認し、必要に応じて見直しや改善を行いながら、計画の実効性を高めていきます。

基本方針1 空家等の実態把握と対応

No.	施策	具体的な取組	主体的に取り組む関係課等
(1)	空家等の実態把握	① 継続的な空家等の実態調査の実施	まちづくり推進課
		② 空家等の情報管理	
(2)	空家等に関する相談への対応	① 空家等相談サービスの提供	

(1) 空家等の実態把握

① 継続的な空家等の実態調査の実施

- 空家等は、時間の経過とともに老朽化が進み、修繕等に係る費用負担が増大するなど、その後の適切な管理が困難となる可能性が高まります。まずは、こうした空家等の状況を把握することが重要であることから、空家等の実態調査や所有者意向調査の継続的な実施を検討します。調査により得られた空家等の管理状況や所有者等の意向は、空家等対策における施策検討の基礎資料とします。

<空家等実態調査の流れ>

- 令和2年(2020年)に実施した「上里町空き家実態調査」を踏まえ、調査対象として抽出された空家候補や、町が把握している空家情報リストに掲載されている建築物について、現地調査の実施を検討します。現地調査では、居住の有無を確認し、居住が無いもの(空家)については、空家の管理不全度判定基準に基づく判定等の実施を検討します。
- 空家の管理不全度判定基準においてC及びD判定と判定された空家については、特に老朽化が進行していることから、継続的な追跡調査により状況を確認し、必要に応じてフォローアップを行うことを検討します。

■空家の管理不全度判定基準(総合判定)

判定	説明	
A	小規模の修繕により再利用が可能(または修繕がほとんど必要ない)	利活用可能
B	やや維持管理不足であり、損傷もみられるが、当面の危険性はない(多少の改修工事により再利用が可能)	
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理不足のほか、損傷・老朽化が著しいと思われる	やや管理不全な状態
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険性があり、解体等の検討が必要と思われる	管理不全の状態

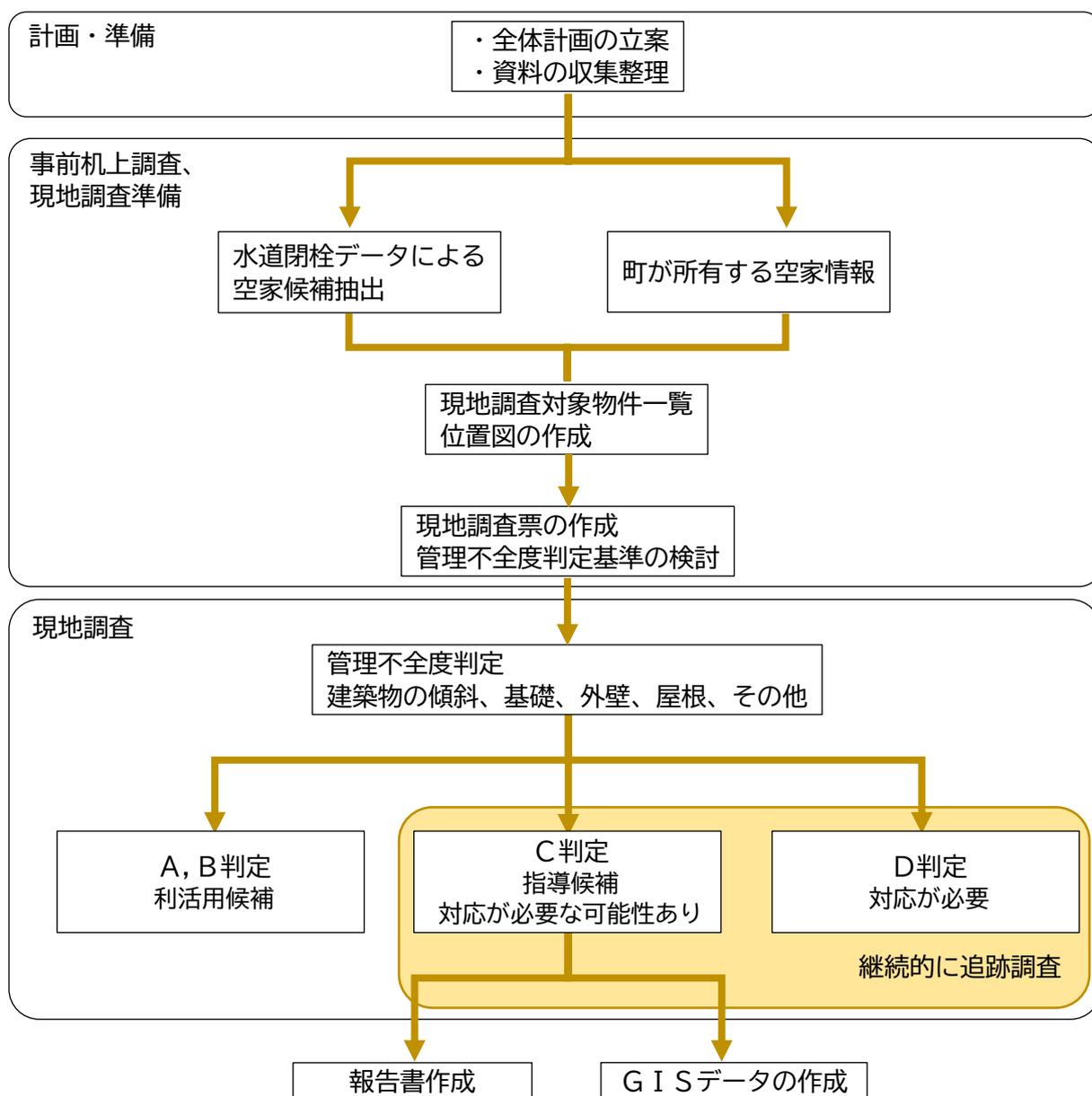


図 調査の流れ

② 空家等の情報管理

- ・空家等の情報については、効率的な情報共有と迅速な対応を図るため、情報のデータベース化を行い、統合型GIS上で情報を管理することを検討します。

(2) 空家等に関する相談への対応

① 空家等相談サービスの提供

- ・空家等に関する相談内容は、利活用に関するものから周辺住民の苦情・相談まで幅広く多岐にわたります。こうした相談に対応するため、関係事業者団体と連携しながら、迅速かつ適切な対応を行います。

■相談窓口（令和8年（2026年）1月現在）

窓口	サービス内容	運営団体
akisol（アキソル）カスタマーサポート	草木の剪定、遺品整理、売却、相続など、空家に関する様々なお悩みに対応し、問題解決に向けた情報提供や、事業者とのマッチングなどを実施。	株式会社 ジチタイアド
空き家まるごと解決システム	提携企業と連携し、①発生抑制、②管理、③活用・流通の各ステージに応じて、空家の所有者のお悩みに沿った企業を紹介。	株式会社 埼玉りそな銀行

空き家問題解決のための総合相談窓口「akisol（アキソル）」 ～空き家をお持ちでお困りの方はご相談ください～

町では、空き家対策の一環として、空き家問題解決のための総合相談窓口「akisol（アキソル）」を運営する株式会社ジチタイアドと令和7年4月に連携協定を締結しました。「akisol（アキソル）」は空き家所有者からの相談窓口として、問題解決に向けてサポートを行います。

空き家を相続したがどうすればいいのかわっている方、売却が難しい空き家を手放したい方など、ぜひ「akisol(アキソル)」へご相談ください。



こんなお悩みを抱えている方はご相談ください！

- 相続登記が済んでいない
- 遠方に住んでいて管理が大変
- 売れない空き家を手放したい

- 使う予定がなく解体したい
- 空き家を買い取ってほしい
- 何をしたらいいかわからない

受付時間…平日、午前9時～午後6時 ※相談無料
 問合せ…株式会社ジチタイアド akisol（アキソル）カスタマーサポート
 【☎0120-772-135（フリーダイヤル）】

図 「広報かみさと」による、空家に関する相談窓口（akisol）の案内



図 「空き家まるごと解決システム」のイメージ

基本方針2 空家等の発生予防

No.	施策	具体的な取組	主体的に取り組む関係課等
(1)	空家等の発生予防に関する制度の周知と促進	① 町の広報誌やホームページ、町からのお知らせと併せた周知	まちづくり推進課 税務課 総務課 高齢者いきいき課
		② 空家等の発生予防に関する資料の作成	
		③ 空家等の発生予防に向けたセミナーや相談会の開催、既存事業を活用した取組の推進	
(2)	相続を契機とした空家等の発生防止	① 特例措置制度と相続登記義務化の周知	※上記の施策に合わせて周知を検討する。

(1) 空家等の発生予防に関する制度の周知と促進

① 町の広報誌やホームページ、町からのお知らせと併せた周知

・空家等の発生を防止し、増加を抑制するため、町の広報誌やホームページ、固定資産税納税通知書等の町からのお知らせを通じて、空家等の問題や管理・活用に関する情報を周知し、「住宅を空家等としない」といった所有者等の意識の醸成を図ります。

併せて、国の制度や町の支援策の周知を進めることで、空家等の所有者等による早期対応や利活用の検討を促し、空家等の発生予防と良好な住環境の維持を図ります。

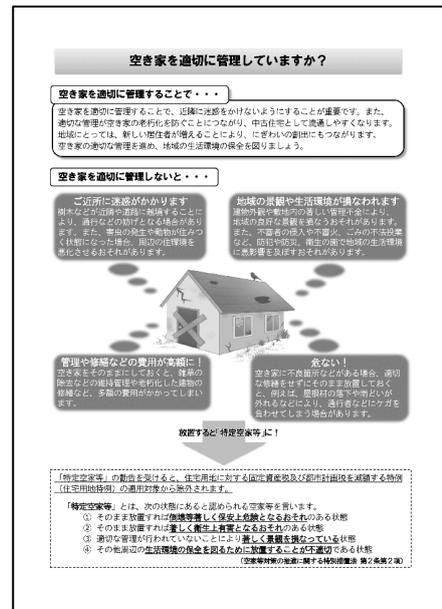


図 空家所有者意向調査に同封された空家の管理に関する啓発チラシ

② 空家等の発生予防に関する資料の作成

・空家等の管理方法や発生を予防するための取組、利活用に関する制度や支援策等について、分かりやすく整理したチラシやパンフレット等の啓発資料の作成を検討します。

・本町では、ご遺族の方に各種手続き等を少しでも分かりやすくご案内するとともに、将来訪れるかもしれない「もしもの時」に備え、少しでもお役に立てるよう『エンディングハンドブック』を作成しています。『エンディングハンドブック』は、死亡に伴う手続きの「チェックシート」や「手続き一覧」に加え、自身の情報や希望を整理するための「エンディングノート」を一冊にまとめたものです。

本冊子は、役場1階の町民福祉課及び高齢者いきいき課の窓口で無料で配布しているほか、町のホームページからもダウンロードできます。



<https://www.town.kamisato.saitama.jp/4320.htm>

図 上里町エンディング
ハンドブック

現行の『エンディングハンドブック』には、葬儀や介護・医療に関する希望を記載する項目は設けられているものの、住まいに関する希望を記載する項目は設けられていません。このため、「住まいに関する情報」や「将来、住まいをどのようにして欲しいか」などを記載できる項目を新たに設けるとともに、住まいの将来を考える際や相続時の参考となる制度や手続、相談先等を掲載するなど、空家等の問題に配慮した内容への改訂を検討します。

③ 空家等の発生予防に向けたセミナーや相談会の開催、既存事業を活用した取組の推進

・空家等の発生を抑制するため、住民一人ひとりが自らの住まいや財産の将来について考えるきっかけとなるよう、人生会議など高齢者向けのセミナー開催時に『エンディングハンドブック』や空家等に関するパンフレット等の案内を行うことを検討します。また、セミナーや相談会の開催に際しては、自らの暮らしや住まいの将来を考える機会とするとともに、関係機関や専門家と連携し、相続や終活セミナーなどによる周知・啓発を検討します。

(2) 相続を契機とした空家等の発生防止

① 特例措置制度と相続登記義務化の周知

- ・空家特例措置制度は、相続や遺贈によって取得した被相続人の居住用家屋を売却する際に、譲渡所得から最大3,000万円を控除できる制度であり、空家等の増加という社会課題への対応を目的としています。特例の適用には、一定の要件を満たす必要があります。また、令和6年(2024年)4月1日から、相続登記の申請が義務化されました。相続登記が行われないまま時間が経過すると、相続人の増加により所有関係が複雑化し、建物や土地の管理・売却等が困難になり、空家等の放置につながる可能性があります。このため、町の広報誌やホームページ、空家等に関するセミナー等を通じて、特例措置制度や相続登記の必要性、手続き方法に関する周知・啓発を推進します。

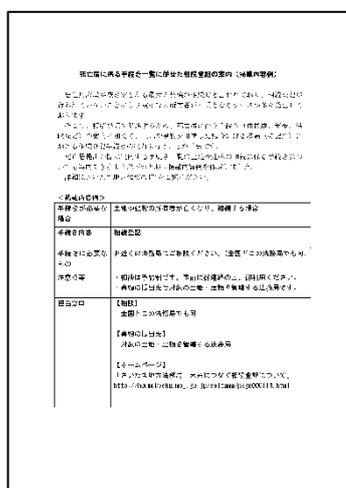


図 相続登記の案内の例
(埼玉県)



図 登記手続ハンドブック
(法務省民事局)

基本方針3 空家等の利活用の促進

No.	施策	具体的な取組	主体的に取り組む関係課等
(1)	空家等の利活用に関する制度の周知と促進	① 町の広報誌やホームページ、町からのお知らせと併せた周知（再掲）	まちづくり推進課
		② 空家等の除却補助制度の検討	
		③ 空き店舗等の利活用補助制度の検討	
		④ 空家等相談サービスの提供（再掲）	

(1) 空家等の利活用に関する制度の周知と促進

① 町の広報誌やホームページ、町からのお知らせと併せた周知（再掲）

- ・空家等の利活用を推進するため、利活用事例を紹介するパンフレット等を活用した情報発信を行います。特に、空家等の利活用は所有者等からの申し出が前提となることから、上里町空き家実態調査等で把握した空家の所有者等に対し、積極的な情報提供を行うことを検討します。
- ・空家等の相談で窓口に来庁した方に対して、パンフレット等を提供するなど、情報発信や意識啓発に関する取組を進めます。

② 空家等の除却補助制度の検討

- ・空家等の除却に伴う所有者等の経済的負担を軽減し、駅周辺など居住誘導区域内における適切な空閑地の確保を図るため、除却費用を補助する制度の創設を検討します。

③ 空き店舗等の利活用補助制度の検討

- ・ 中心市街地の賑わい創出や持続可能なまちづくりの推進を図るため、町内で空き店舗等を活用して出店しようとする個人等に対し、空き店舗等や空家等の改装に要する費用等を補助する制度の創設を検討します。

④ 空家等相談サービスの提供（再掲）

- ・ 良好な状態の空家等の流通を促進するため、上里町空き家実態調査において利活用が可能と考えられる空家等の所有者等に対し、埼玉県北部地域空き家バンク（埼北空き家バンク）の周知と登録の促進を行います。
- ・ 空家等の相談で窓口に来庁した方に対し、パンフレット等の提供や協定を締結した関係事業者団体が運営する相談窓口との連携を図りながら（P. 30 参照）、空家等の活用促進を図ります。



※(公社)埼玉県宅地建物取引業協会(埼玉北支部・本庄支部)
 (公社)全日本不動産協会埼玉県本部(県北支部・県央東支部)

図 埼玉県北部地域空き家バンク（埼北空き家バンク）のイメージ

基本方針4 管理不全な空家等の解消

No.	施策	具体的な取組	主体的に取り組む関係課等
(1)	空家等の所有者等への働きかけ	① 空家等の適切な管理の依頼	まちづくり推進課
		② 空家等の適切な管理に向けた助言・指導	くらし安全課
(2)	管理不全の状態にある空家等への対応	① 管理不全空家等の検討・認定	上里町空家等対策庁内検討会 上里町空家等対策協議会 担当課
		② 特定空家等の検討・認定	
		③ 空家等に対する措置及び跡地対応への検討・実施	

(1) 空家等の所有者等への働きかけ

① 空家等の適切な管理の依頼

- ・空家等が管理不全な状態となることを抑制するため、町のホームページや広報誌等を通じて、協定を締結した関係事業者団体が運営する相談窓口と連携を図りながら（P. 30 参照）、空家等の管理に関する情報発信を積極的に行います。

空き家の適正管理をお願いします

空き家を放置しておく、建物の老朽化による屋根瓦の破損や倒壊、草木の繁茂、放火による火災、害獣・害虫の繁殖、不審者の侵入等、さまざまな問題が発生する恐れがあります。空き家は、所有者または管理者の責任で適正な管理をしなければなりません。

空き家の管理不全により、他人に損害を与えてしまった場合には、所有者または管理者が賠償責任を負う可能性があります。このような問題が発生しないよう、空き家の適正な管理をお願いします。所有者または管理者は定期的に空き家に訪れ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていないかの確認の徹底をお願いします。

問合せ…くらし安全課防災安全係 ☎35-1226

空き家の所有者(管理者)に心掛けていただきたいこと

- ・定期的に敷地内の草木の手入れを行う。
- ・建物の破損や倒壊の恐れがある場合は、早めに修繕、解体などを行う。
- ・不審者が侵入しないよう必ず施錠をする。
- ・長期間離れる場合は、ご近所の方に連絡先を伝えておく。
- ・自分で空き家を管理できない場合は、業者に依頼する。

図 「広報かみさと」による、空家に関する意識啓発

② 空家等の適切な管理に向けた助言・指導

- ・苦情が寄せられた空家等や上里町空き家実態調査で「管理不全」の状態と判断された空家については、上里町空き家等適正管理条例に基づき、所有者等に対し状況の改善を求める管理依頼文書を送付し、空家等の所有者等による自発的な改善を促します。

(2) 管理不全の状態にある空家等への対応

適切な管理が行われない空家等は、将来的に「管理不全空家等」又は「特定空家等」となり、防災、衛生、景観など様々な面において住環境に影響を及ぼすおそれがあります。このため、空家等の状態や周辺環境への影響等を踏まえ、必要に応じて「管理不全空家等」又は「特定空家等」の検討・認定を行った上で、所有者等に対し、空家法等に基づく所定の措置を講じることにより、「管理不全空家等」や「特定空家等」の解消を図ります。

① 管理不全空家等の検討・認定

- ・空家法に基づき、適切な管理が行われておらず、「管理不全空家等」となるおそれのある空家等については、必要に応じて「上里町空家等対策協議会」等において「管理不全空家等」の認定を検討します。

② 特定空家等の検討・認定

- ・空家法に基づき、適切な管理が行われておらず、「特定空家等」となるおそれのある空家等については、必要に応じて「上里町空家等対策協議会」等において「特定空家等」の認定を検討します。

③ 空家等に対する措置及び跡地対応への検討・実施

1) 助言又は指導

- ・「管理不全空家等」と認定した空家等については、所有者等に対し指導を行い、「特定空家等」と認定した空家等については、助言又は指導を行うことで、当該空家等の所有者等が自らの意思により、除却や修繕等の必要な措置を講じるよう促します。

2) 勧告、命令及び税制措置

- ・助言又は指導後も改善が認められない場合には、「管理不全空家等」と認定した空家等については勧告を検討し、「特定空家等」と認定した空家等については勧告、命令を検討します。
- ・「管理不全空家等」又は「特定空家等」に対し、勧告を行う場合には、必要に応じて固定資産税の住宅用地特例の解除についても、「上里町空家等対策協議会（P. 40 参照）」に諮り、対応を検討します。また、固定資産税の住宅用地特例を解除する場合には、事前に所有者等に対し、住宅用地特例の解除に関する通知を行うことを検討します。

3) 代執行

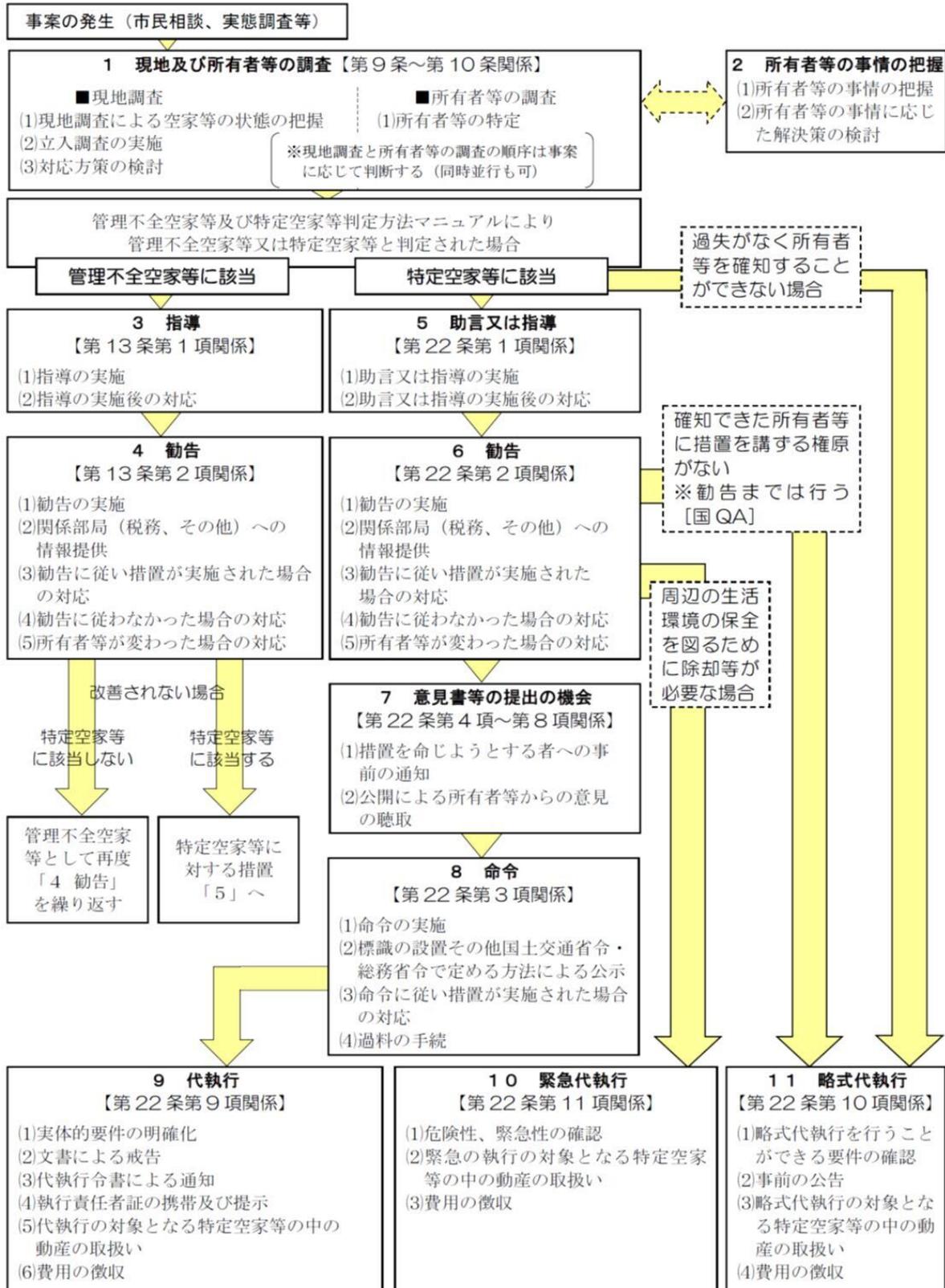
- ・「特定空家等」として認定した空家等について、勧告、命令後も改善が認められない場合には、行政代執行の措置を検討します。
- ・行政代執行の検討及び実施にあたり、過失がなく、その措置を命ずべきものを確知することができない場合は、家庭裁判所に対し、民法の規定による相続財産清算人の選任を請求するとともに、略式代執行の措置について検討します。
- ・その他、緊急に危険を回避する必要がある場合には、緊急代執行の措置について検討します。
- ・代執行の実施には、公費負担を伴うこと等を踏まえ、公益性及び公平性の観点から十分に検討を行います。その上で措置の方針について「上里町空家等対策協議会」に諮りつつ、慎重に判断します。
- ・代執行のスケジュールに合わせて、解体費に係る予算措置を講じます。また、必要に応じて予備費の充当やその他事業費からの流用について検討します。

4) 除却後の跡地対応等

- ・除却後の跡地が管理不十分な空地として放置されることのないよう、公共的な利用や地域による活用を促進するため、国の補助制度を有効に活用した検討を進めます。
- ・「管理不全空家等」や「特定空家等」への移行を抑制するため、必要に応じて、空家等の除却後一定期間に限り、固定資産税の住宅用地特例を継続する制度、又は住宅用地特例の適用がなくなったことによる税額増加相当分を補助する制度の創設について検討します。

【特定空家等及び管理不全空家等の手続きフロー】

(管理不全空家等及び特定空家等に対する指導手順マニュアル／令和7年(2025年)3月改訂／埼玉県空家家・所有者不明土地対策連絡会議)



「管理不全空家等」又は「特定空家等」に該当するとの判断は、国ガイドラインにおいて、判断の参考基準として示された〔別紙1〕～〔別紙4(P. 48～52)〕に基づくチェックリストを活用して行います。「埼玉県空家家対策連絡会議」が策定した「特定空家等判定方法マニュアル」に準じるものとし、「上里町空家等対策庁内検討会／上里町空家等対策協議会」等の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとします。

基本方針5 関係団体等の多様な主体との連携

No.	施策	具体的な取組	主体的に取り組む関係課等
(1)	上里町空家等対策協議会の運営	① 空家等対策協議会の組織・運営	まちづくり推進課
(2)	庁内関係各課の役割分担と連携体制の強化	① 空家等対策に関する庁内関係各課の実施体制の整備	
(3)	関係団体・民間事業者・NPO法人等との連携	① 関係機関や関係団体等との協定	まちづくり推進課 町民福祉課 高齢者いきいき課
		② 庁内担当課以外の連携体制の構築	

(1) 上里町空家等対策協議会の運営

① 空家等対策協議会の組織・運営

・「管理不全空家等」又は「特定空家等」の判断や措置方針についての諮問機関として、空家法第7条に基づく協議会である「上里町空家等対策協議会」の組織及び運営について検討します。

また、必要に応じて本計画の見直しや施策に関する協議を行い、改善を図ります。

(2) 庁内関係各課の役割分担と連携体制の強化

① 空家等対策に関する庁内関係各課の実施体制の整備

・空家等対策の施策に際して、複数の担当課が関係することから、適宜「上里町空家等対策庁内検討会」において協議し、計画の実効性を高めてまいります。

【上里町空家等対策庁内検討会の構成 令和8年（2026年）3月現在】

- ・ 副町長
- ・ 総務課長
- ・ 総合政策課長
- ・ 税務課長
- ・ 暮らし安全課長
- ・ 町民福祉課長
- ・ 高齢者いきいき課長
- ・ まちづくり推進課長
- ・ 地域活力創造課長
- ・ 上下水道課長

(3) 関係団体・民間事業者・NPO法人等との連携

① 関係機関や関係団体等との協定

- ・空家等に関する問題は多岐にわたることから、官民それぞれの特性や人材を活用した空家等対策を推進するため、必要に応じて、関係機関や関係団体等との協力関係を構築するための協定締結を進めます。

② 庁内担当課以外の連携体制の構築

- ・空家等の発生や管理不全の状態を把握し、適切に対応していくため、必要に応じて、地域で活動する多様な主体との連携を図ります。具体的には、民生委員や区長会、社会福祉協議会等と情報を共有し、地域全体で空家等の状況を把握するとともに、相談につなげる体制づくりを進めます。

第5章 空家等対策の推進体制

1. 空家等対策の実施体制

空家等対策の実施体制は以下のとおりです。

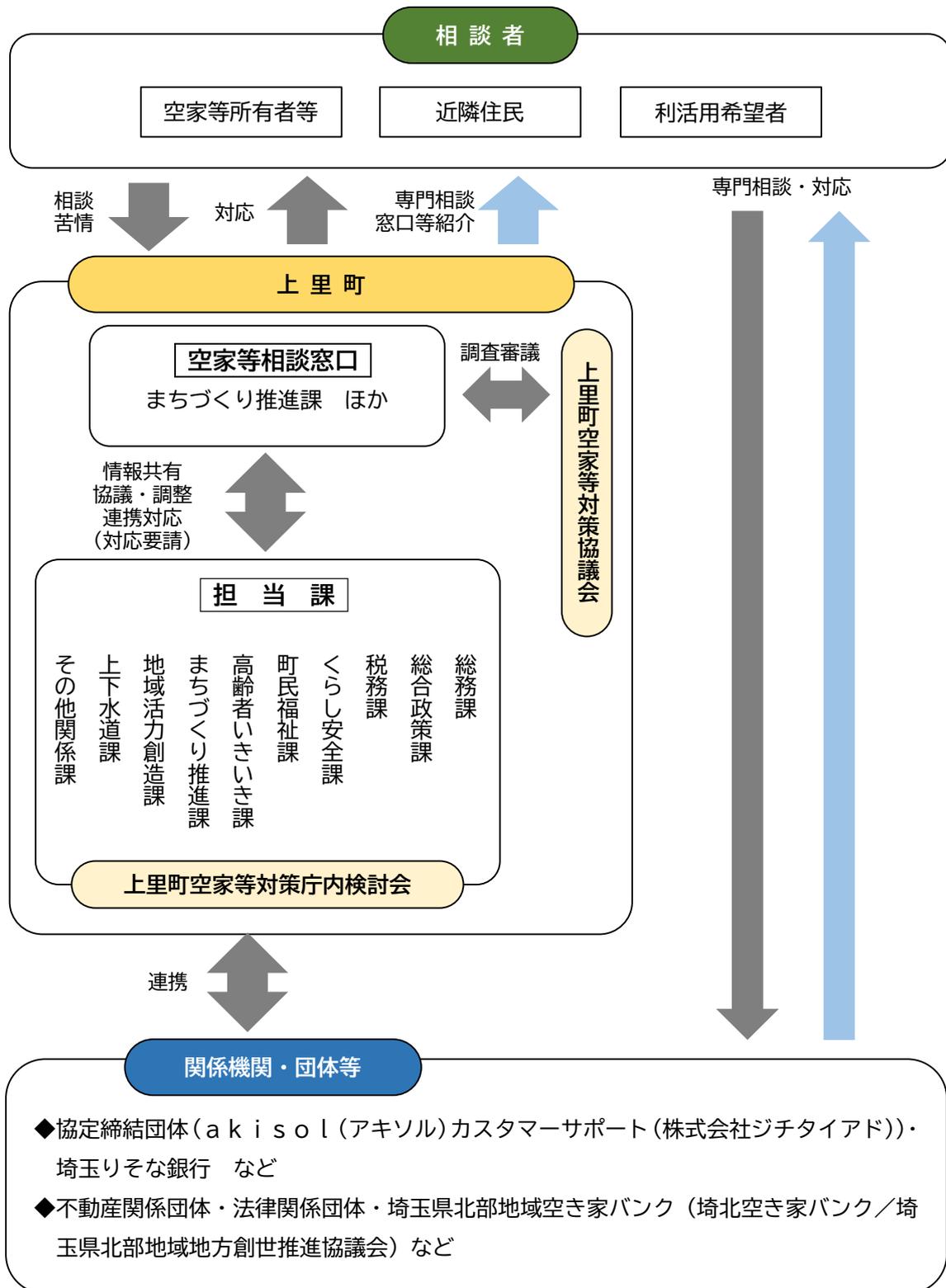


図 空家等対策に関する実施体制

(1) 上里町空家等対策協議会

町長及び委員 15 人以内で組織することを想定し、任期については概ね 2 年とする方向で検討します。

また、協議会においては、次に掲げる事項について協議することを想定し、今後、具体的な内容について検討します。

- ① 「管理不全空家等」や「特定空家等」の認定や措置等に関すること
- ② 空家等対策の推進に関し、協議会が必要と認めること

【上里町空家等対策協議会 委員の構成（案） 令和 8 年（2026 年）3 月現在】

- ・ 上里町長
- ・ 地域住民を代表する者
- ・ 法務及び建築等の学識経験者
- ・ その他町長が必要と認める者

(2) 空家等に関する相談窓口

空家等に関する相談窓口における担当課は以下のとおりです。

【空家等に関する相談窓口（案） 令和 8 年（2026 年）3 月現在】

内 容	担当課
・ 空家等に関する総合相談窓口	まちづくり推進課
・ 空家等の草木繁茂・害虫等の相談	くらし安全課
・ 空家等の除去に関する相談	まちづくり推進課
・ 空家等の利活用に関する相談	

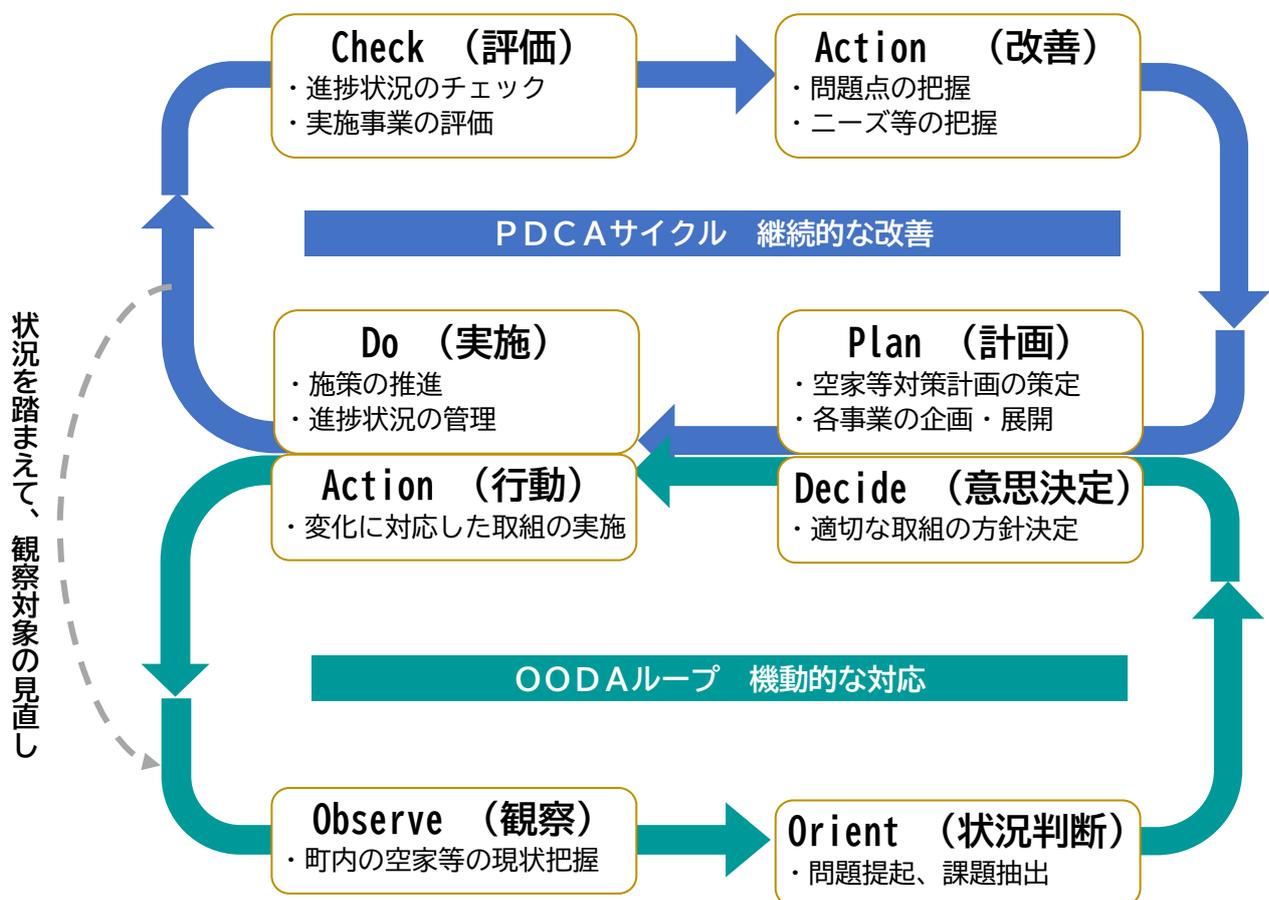
2. 進捗管理

(1) 計画の進行管理

本計画の推進にあたり、社会経済情勢の変化や空家等の状況を踏まえ、必要に応じて計画の確認や見直しを検討します。

併せて、「PDCAサイクル」の考え方を採用し、計画（Plan）を実行（Do）に移し、その結果・成果を評価（Check）した上で、改善・改良（Action）を加え、計画内容の見直しへとつなげていくことを目指します。

一方で、空家等の状態は時間の経過とともに変化し、災害等により急激な状況変化が生じる可能性もあることから、早急な対応が必要な事案については、「OODAループ」を取り入れ、柔軟に対応していきます。



(2) 成果指標

空家等対策の推進に向けて、本計画の進捗や成果を評価するため評価指標を設定します。

評価に際しては、各取組により「発生予防」「利活用」「適正管理」に関する効果を確認します。

	評価指標	実績値	目標値	評価指標の考え方
基本方針1 空家等の実態把握と対応	協定締結団体が実施する相談窓口への相談件数	4件*1 令和7年度／2025年度	8件 令和12年度／2030年度	相談件数の増加を、住民による早期相談の促進や課題把握の進展を示す指標として捉え、適切な対応につなげます。
基本方針2 空家等の発生予防	使用目的のない空家数	840戸 令和5年／2023年 住宅・土地統計調査	840戸 (現状維持) 令和15年／2033年 住宅・土地統計調査	空家等の所有者等への情報提供や相談体制の強化により、新たな空家等の発生を抑制し、空家化の予防につなげます。
基本方針3 空家等の利活用の促進	協定締結団体が実施する相談窓口の成約件数	0件 令和7年度／2025年度	2件 令和12年度／2030年度	利活用促進と広報強化を進めることで、民間事業者と連携した空家等の利活用につなげます。
基本方針4 管理不全な空家等の解消	管理不全な空家等への通知後の改善件数	4件*2 令和7年度／2025年度	8件 令和12年度／2030年度	管理不全等や特定空家等の発生抑制、他分野と連携した対応体制の強化、空家の除却等の促進により適正管理を促進します。
基本方針5 関係団体等の多様な主体との連携	上里町空家等対策庁内検討会の開催回数	2回／年度 令和7年度／2025年度	1回以上／年度 令和12年度／2030年度	庁内における情報共有や連携強化の進捗を示す指標として捉え、空家等対策の推進や効果的な課題対応につなげます。

*1 令和7年(2025年)9月時点

*2 令和7年(2025年)12月時点

資料編

1. 上里町空家等対策庁内検討会設置要綱

上里町空家等対策庁内検討会設置要綱

令和7年6月30日訓令第15号

(目的及び設置)

第1条 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条の規定に基づき策定する上里町空家等対策計画(以下「計画」という。)に関して必要な事項を検討し、計画を一体的に推進するため、上里町空家等対策庁内検討会(以下「庁内検討会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 庁内検討会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 計画策定のために必要な事項の検討及び庁内の連絡調整に関すること。
- (2) 計画による実施事業の実現に係る調整等に関すること。
- (3) 計画の進行管理、計画変更等に関すること。
- (4) 前3号に定めるもののほか、計画の推進に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 庁内検討会は、別表に掲げる職にある者を委員として組織する。

- 2 庁内検討会に会長及び副会長を置く。
- 3 会長は副町長とし、副会長はまちづくり推進課長とする。
- 4 会長は、庁内検討会を代表し、会務を総理する。
- 5 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 庁内検討会は、会長が招集し、これを主宰する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(事務局)

第5条 庁内検討会の事務局は、まちづくり推進課に置く。

(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、庁内検討会の運営に関して必要な事項は、会長が別に定める。

附則

(施行期日)

この訓令は、令和7年7月1日から施行する。

別表(第3条関係)

副町長、総務課長、総合政策課長、税務課長、くらし安全課長、町民福祉課長、高齢者いきいき課長、まちづくり推進課長、地域活力創造課長、上下水道課長

2. 管理不全空家等の判定基準（詳細）

(1) 保安上危険に関して参考となる基準〔国ガイドライン 別紙1 関連〕

放置した場合の悪影響		管理不全空家の基準
(1) 建築物等の倒壊	①建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。
	②門、塀、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	③立木	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年(2017年)9月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。 以下「立木の枝（3）③及び（4）②」において同様とする。
(2) 擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年(2022年)4月国土交通省）が参考にできる。
(3) 部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
	②軒、バルコニーその他の突出物	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
	③立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
(4) 部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
	②立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 (備考) <ul style="list-style-type: none"> ・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 衛生上有害に関して参考となる基準〔国ガイドライン 別紙2 関連〕

放置した場合の悪影響	管理不全空家の基準
(1)石綿の飛散	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
(2)健康被害 の誘発	①汚水等 ・排水設備の破損等
	②害虫等 ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗した ごみ等が敷地等に認められる状態
	③動物の糞尿等 ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に 認められる状態

(3) 景観悪化に関して参考となる基準〔国ガイドライン 別紙3 関連〕

放置した場合の悪影響	管理不全空家の基準
(景観悪化)	<ul style="list-style-type: none"> ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪 せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地 等に認められる状態 (備考) ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画 等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等 が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極 的に行うことが考えられる。

(4) 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

〔国ガイドライン 別紙4 関連〕

放置した場合の悪影響	管理不全空家の基準
(1)汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は 多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
(2)不法侵入の発生	・開口部等の破損等
(3)落雪による通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等 (備考) ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2 項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の 程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うこ とが考えられる。
(4)立木等による破損・通行障害 等の発生	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが 認められる状態
(5)動物等による騒音の発生	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地 等に認められる状態
(6)動物等の侵入等の発生	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等 に認められる状態

3. 特定空家等の判定基準（詳細）

(1) 保安上危険に関して参考となる基準〔国ガイドライン 別紙1 関連〕

放置した場合の悪影響		特定空家の基準
(1) 建築物等の倒壊	①建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ(備考) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。
	②門、塀、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
	③立木	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽(備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成29年(2017年)9月国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下「立木の枝(3)③及び(4)②」において同様とする。
(2) 擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状(備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年(2022年)4月国土交通省)が参考にできる。
(3) 部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等(備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
	②軒、バルコニーその他の突出物	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等(備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
	③立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽(備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

放置した場合の悪影響		特定空家の基準
(4) 部材等の飛散	① 屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等(備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
	② 立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽(備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 衛生上有害に関して参考となる基準〔国ガイドライン 別紙2 関連〕

放置した場合の悪影響		特定空家の基準
(1) 石綿の飛散		<ul style="list-style-type: none"> ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
(2) 健康被害の誘発	① 汚水等	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	② 害虫等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
	③ 動物の糞尿等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

(3) 景観悪化に関して参考となる基準〔国ガイドライン 別紙3 関連〕

放置した場合の悪影響	特定空家の基準
(景観悪化)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等(備考) ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

(4) 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

〔国ガイドライン 別紙4 関連〕

放置した場合の悪影響	特定空家の基準
(1) 汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
(2) 不法侵入の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
(3) 落雪による通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇

放置した場合の悪影響	特定空家の基準
	<ul style="list-style-type: none"> ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 (備考) ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。
(4)立木等による破損・通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
(5)動物等による騒音の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
(6)動物等の侵入等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

4. 上里町の人口と世帯数の推移

●将来の総人口は急激に減少し、全体の4割以上が高齢者となる見込み。

[データ解説]

- ・令和32年(2050年)の総人口は、23,596人となり、急激な人口減少が予測されます。生産年齢人口(15~65歳未満)が37.3%減少し、今後も人口減少、少子高齢化が続いていくことが予測されています。
- ・令和32年(2050年)の15歳未満人口は、1,759人となり、令和2年(2020年)比で1,797人(50.5%)減少し、総人口に占める割合は、7.5%まで低下すると予測されます。
- ・令和32年(2050年)の15~65歳未満人口は、11,373人となり、令和2年(2020年)比で6,756人(37.3%)減少し、総人口に占める割合は、48.2%まで低下すると予測されます。
- ・令和32年(2050年)の65歳以上人口は、10,464人となり、令和2年(2020年)比で1,806人(20.9%)増加し、総人口に占める割合は、44.3%まで上昇すると予測されます。

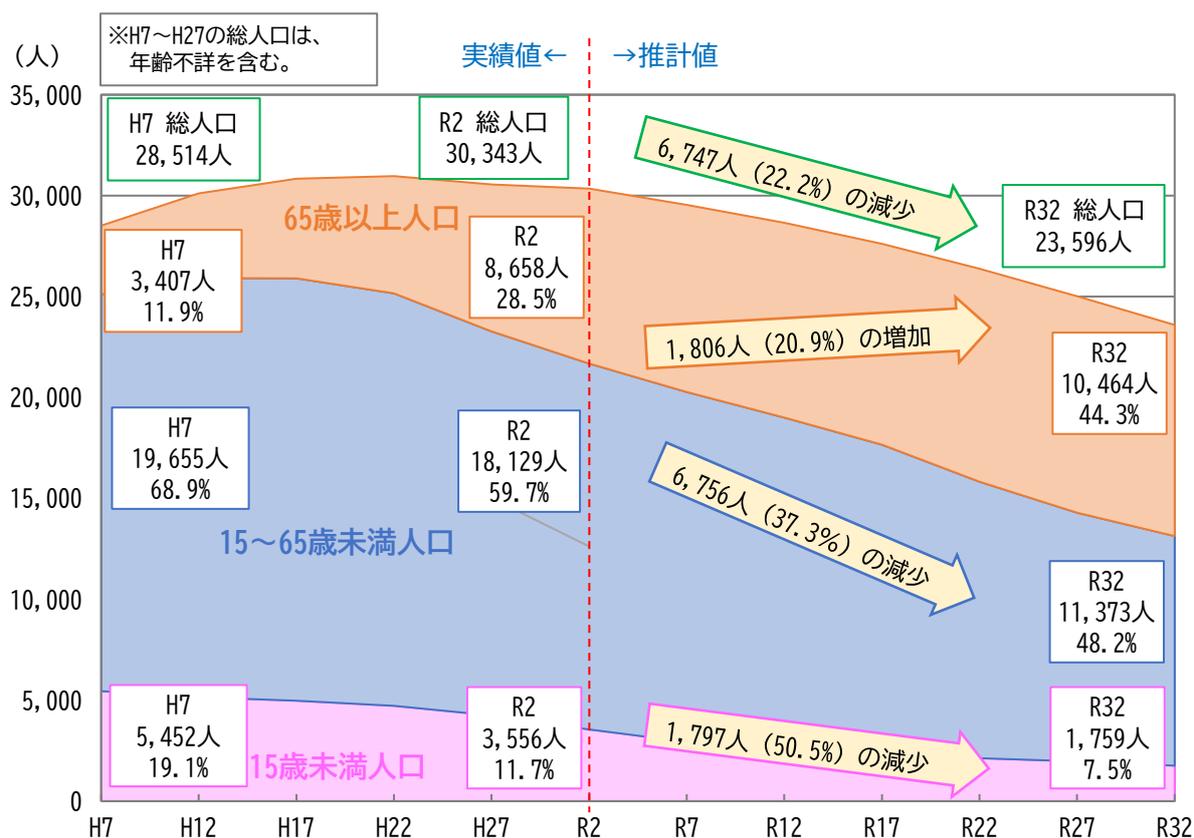


図 - 本町の年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：平成7~令和2年まで国勢調査、
令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(令和5年12月推計)

●人口は横ばいで推移しているものの、世帯数は緩やかに増加、世帯人員は減少傾向。

[データ解説]

- ・人口は横ばいで推移していますが、世帯数は緩やかな増加傾向、世帯人員は減少傾向となっています。

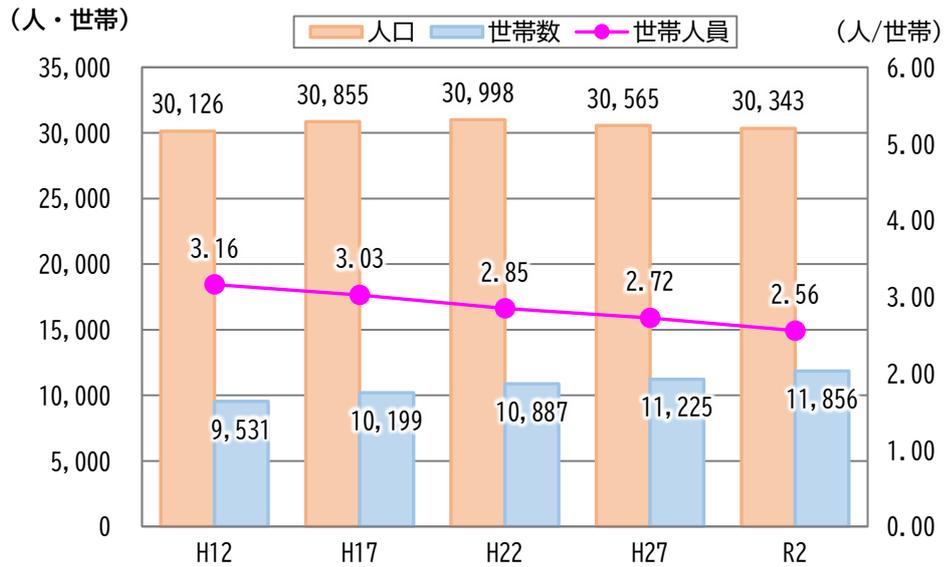


図 - 本町の世帯数・世帯人員

資料：国勢調査

●「単身」「夫婦のみ」の世帯が増加しており、子どもがいる世帯や祖父母世代と同居している世帯が減少。

[データ解説]

- ・「単身世帯」、「夫婦のみの世帯」は増加傾向。一方で、「夫婦と子ども」、「三世帯同居」は減少傾向にあります。「ひとり親世帯」は概ね横ばいで推移しています。

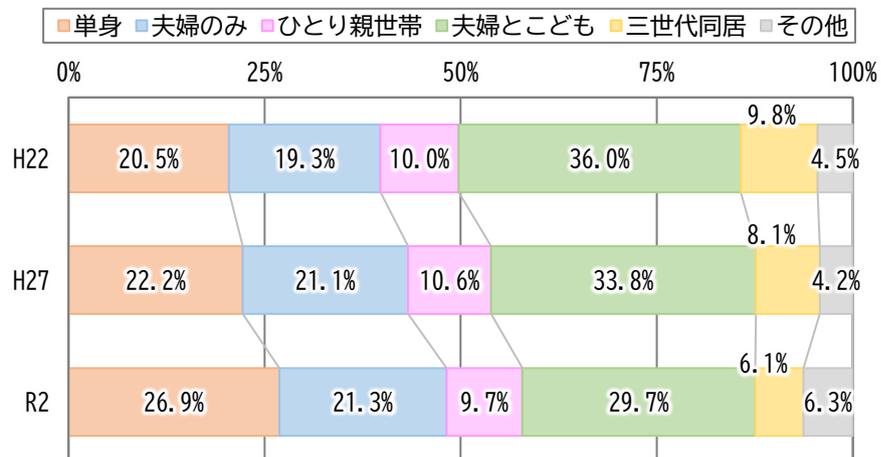


図 - 本町の家族類型別一般世帯の割合

資料：国勢調査

● 「高齢单身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加。

[データ解説]

- ・「高齢单身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加しています。

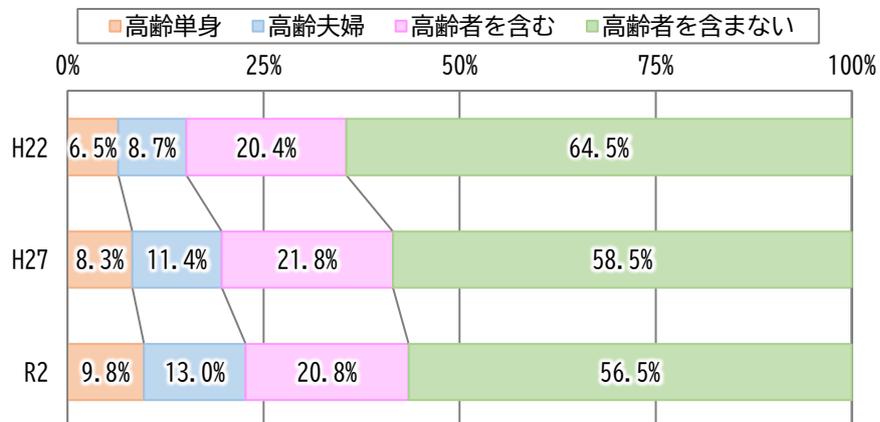


図 - 本町の高齢者の有無による世帯の割合

資料：国勢調査

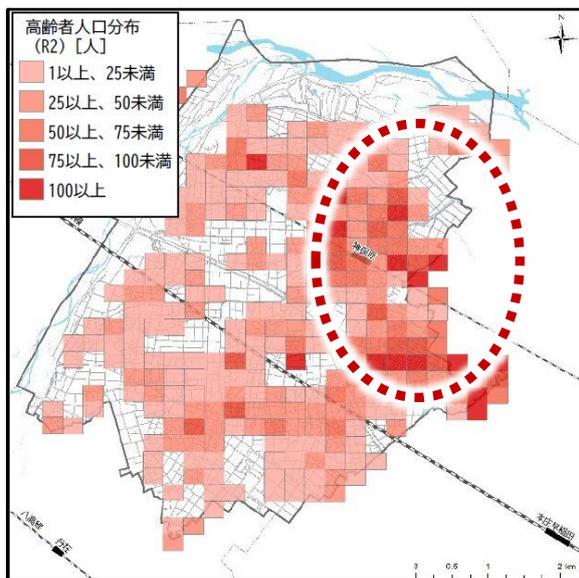
● 高齢者人口は神保原駅周辺から町東部に集中。

● 高齢化率は、町内全域で増加。

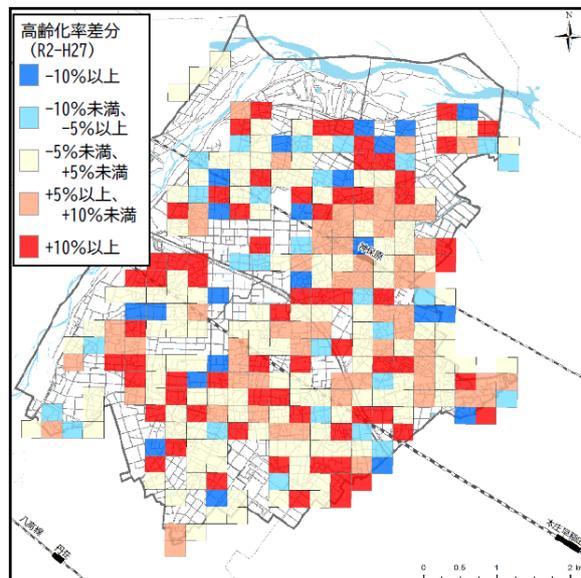
[データ解説]

- ・ 高齢者人口について、特に、神保原駅周辺から町東部に集中しています。
- ・ 高齢化率については、平成 27 年（2015 年）から令和 2 年（2020 年）にかけて、町内全域で増加が生じています。

高齢者分布 (R2)



高齢化率の分布 (H27年～R2の変化)



資料：上里町公共交通計画 / 「国勢調査 (平成 27 年 (2015 年)、令和 2 年 (2020 年))」総務省統計局

上里町空家等対策計画
令和8年3月

上里町まちづくり推進課
〒369-0392 埼玉県児玉郡上里町大字七本木 5518
TEL:0495-71-6511