

# 酒々井町空家等対策計画（素案）

（第1回空家等対策協議会）

平成29年11月9日

酒々井町



# 酒々井町空家等対策計画（素案）

## 目 次（構成案）

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b>      | 1 |
| 1. 背景                      | 1 |
| 2. 計画の位置づけ                 | 1 |
| 3. 計画期間                    | 2 |
| 4. 対象地区                    | 2 |
| 5. 対象とする空家等の種類             | 2 |
| <b>第2章 本町の人口と空家等の現状</b>    | 3 |
| 1. 人口・世帯                   | 3 |
| 2. 空家等の現状                  | 5 |
| 3. 空家等における課題               |   |
| <b>第3章 空家等対策に関する基本的な方針</b> |   |
| 1. 計画の目的                   |   |
| 2. 基本目標                    |   |
| 3. 対策の基本方針                 |   |
| （1）所有者等の意識の向上              |   |
| （2）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み  |   |
| （3）特定空家等の取り組み              |   |
| （4）住民からの相談に対する取り組み         |   |
| <b>第4章 空家等対策の具体的な取組み</b>   |   |
| 1. 空家等の調査                  |   |
| （1）空家等の把握                  |   |
| （2）実態調査                    |   |
| （3）空家等情報のデータベース化           |   |
| （4）所有者等が特定できない場合           |   |
| 2. 空家等の適切な管理の促進            |   |
| （1）所有者等の意識の啓発              |   |
| （2）相談体制の整備等                |   |

3. 空家等及び跡地の活用の促進 . . . . .
  - (1) 地域住民からの要望による活用 . . . . .
  - (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供 . . . . .
  - (3) 補助金の活用促進 . . . . .
  - (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討 . . . . .
  - (5) 関係法令等の遵守 . . . . .
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応 . . . . .
  - (1) 現地確認と所有者等の調査 . . . . .
  - (2) 特定空家等の認定 . . . . .
  - (3) 措置の方針 . . . . .
  - (4) 措置の実施 . . . . .
  - (5) その他の対応 . . . . .
5. 空家等対策の実施体制 . . . . .
  - (1) 庁内の組織体制及び役割 . . . . .
  - (2) 空家等対策協議会 . . . . .
  - (3) 関係機関等との連携 . . . . .
6. 住民等からの空家等に関する相談への対応 . . . . .
7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項 . . . . .
  - (1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有 . . . . .
  - (2) 他法令との連携 . . . . .
  - (3) 計画の変更 . . . . .

# 第 1 章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においては、**1,100件**（平成25年住宅・土地統計調査）の空家があり、少子・高齢化の傾向が著しいことから、今後、空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観等に問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5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。）を施行し、千葉県では、平成27年2月に「千葉県すまいづくり協議会」の専門部会として、空家等対策検討部会を設置し、市町村と共に空家等状況及び空家等対策に関する情報の収集、空家等対策の実施などについて検討を行っています。

## 2. 計画の位置づけ

この「酒々井町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、第5次酒々井町総合計画・後期基本計画や酒々井町まち・ひと・しごと創生総合戦略、酒々井町都市計画マスタープラン等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。

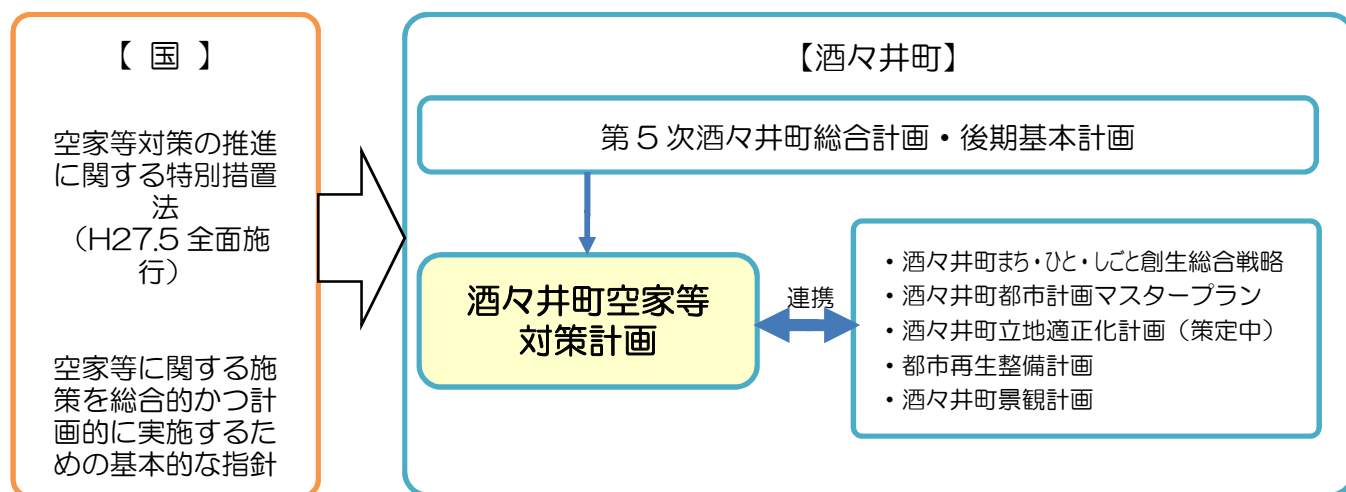


図 計画の位置づけ

### 3. 計画期間

本計画の計画期間は、**平成30年度から平成34年度までの5年間**とし、社会情勢や本町における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。

### 4. 対象地区

本計画の対象地区は酒々井町内全域とします。

### 5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

#### ○空家等（法より抜粋）

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ものを含む。）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。

※「使用がされていないことが常態」とは、概ね1年以上使用されていないことをいう。

#### ○特定空家等（法より抜粋）

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

## 第2章 本町の人口と空家等の現状

### 1. 人口・世帯

#### (1) 人口の推移及び将来の見通し

- ・本町の人口は、平成27年国勢調査では20,955人となっており、ピークの平成17年(21,385人)から2.0%減少しています。
- ・総人口としては大きな減少がみられませんが、平成17年に15.9%だった65歳以上人口比率が、平成27年には28.5%と約1.8倍となっており、高齢化が大きく進んでいます。
- ・国立社会保障・人口問題研究所公表による推計によると、平成52年には、本町の人口は16,924人まで減少し、高齢化率は35.8%に達すると予測されています。

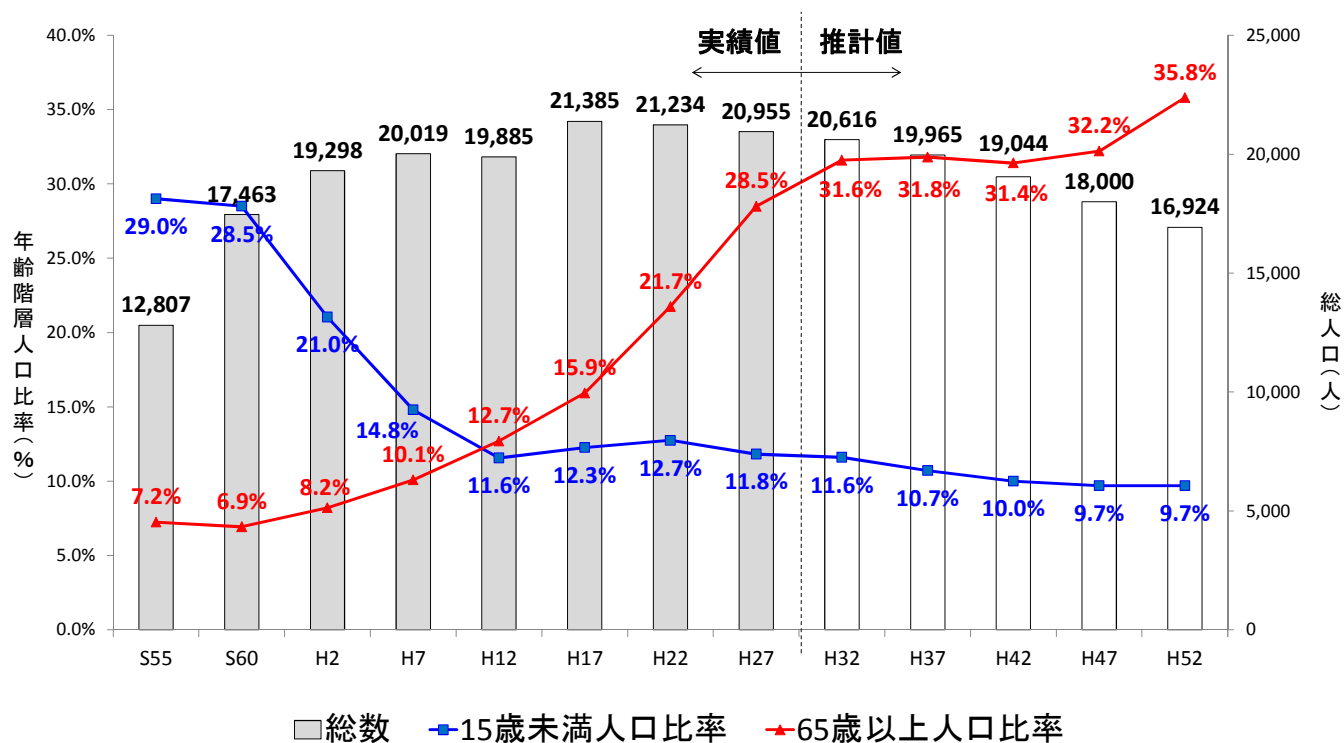


図 人口の推移及び将来の見通し

資料：H27までの人口(実績値)は国勢調査、H32年以降(推計値)は、国立社会保障・人口問題研究所公表の日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)

## (2) 世帯数の推移

- 本町においても人口減少が続いていますが、世帯数については、高齢化による単身世帯の増加や核家族化等の進行により世帯規模が縮小し、昭和55年から平成27年までの35年間で約2.6倍に増加しています。

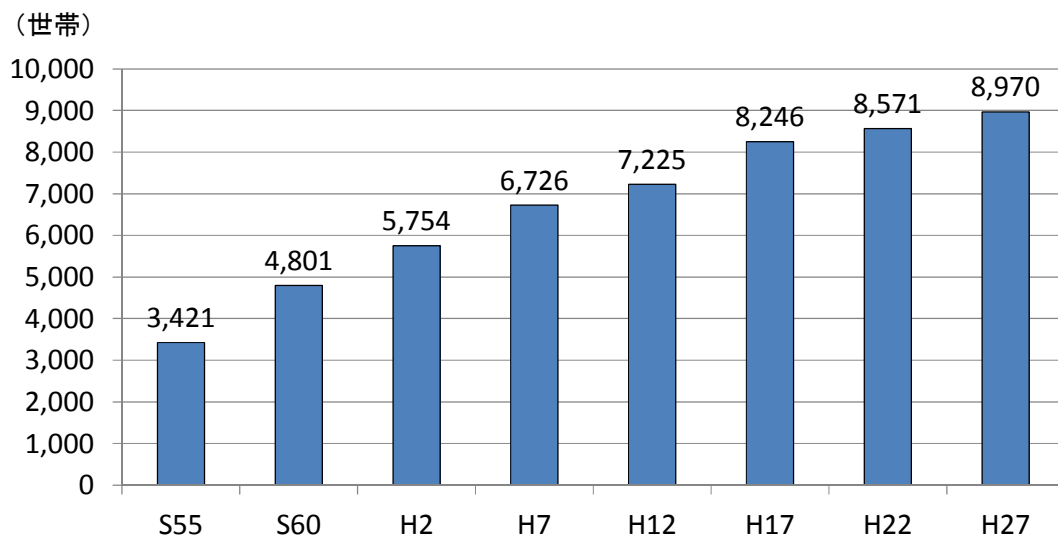


図 世帯数の推移

資料：国勢調査

## (3) 高齢者がいる世帯数の推移

- 人口減少と高齢化の進行にあわせて、高齢者がいる世帯数は年々増加しており、平成7年から27年の20年間で約2.6倍になっています。
- 高齢者の単身世帯は20年間で約4.6倍、夫婦のみの世帯は4.8倍と大きく増加しており、高齢者のいる世帯のうち、高齢者のみで生活している世帯が半数以上を占めています。

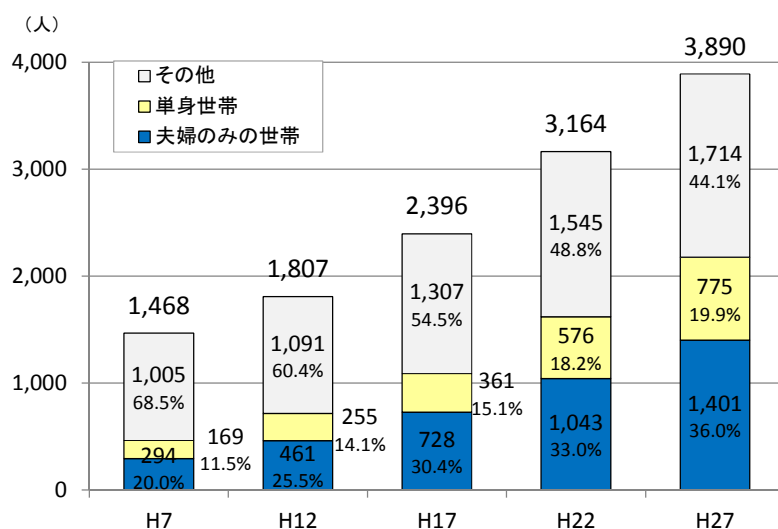


図 高齢者がいる世帯数の推移

資料：国勢調査

## 2. 空家等の現状

### (1) 住宅・空家の動向（住宅・土地統計調査）

#### 1) 住宅総数と空家数

- ・平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国には約820万戸の空家があり、空家率は13.5%となっており、千葉県では空家数が36万7200戸、空家率12.7%となっています。
- ・本町の平成25年調査では、**1,100戸の空家**があり、**空家率は11.1%**となっています。
- ・本町の空家率11.1%（平成25年）は、全国（13.5%）、千葉県（12.7%）よりもやや低く、周辺市との比較でもやや低くなっています。

表 住宅総数と空家数

| 平成25年 | 住宅総数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 全国    | 60,628,600  | 8,195,600   | 13.5        |
| 千葉県   | 2,896,200   | 367,200     | 12.7        |
| 酒々井町  | 9,890       | 1,100       | 11.1        |

資料：住宅・土地統計調査（H25）

表 周辺市との比較（住宅総数、空家）

| 平成25年 | 住宅総数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 全国    | 60,628,600  | 8,195,600   | 13.5        |
| 千葉県   | 2,896,200   | 367,200     | 12.7        |
| 酒々井町  | 9,890       | 1,100       | 11.1        |
| 成田市   | 59,400      | 7,470       | 12.6        |
| 佐倉市   | 74,400      | 6,810       | 9.2         |
| 八街市   | 29,000      | 3,360       | 11.6        |
| 印西市   | 35,760      | 3,450       | 9.6         |
| 富里市   | 22,440      | 2,810       | 12.5        |

資料：住宅・土地統計調査（H25）

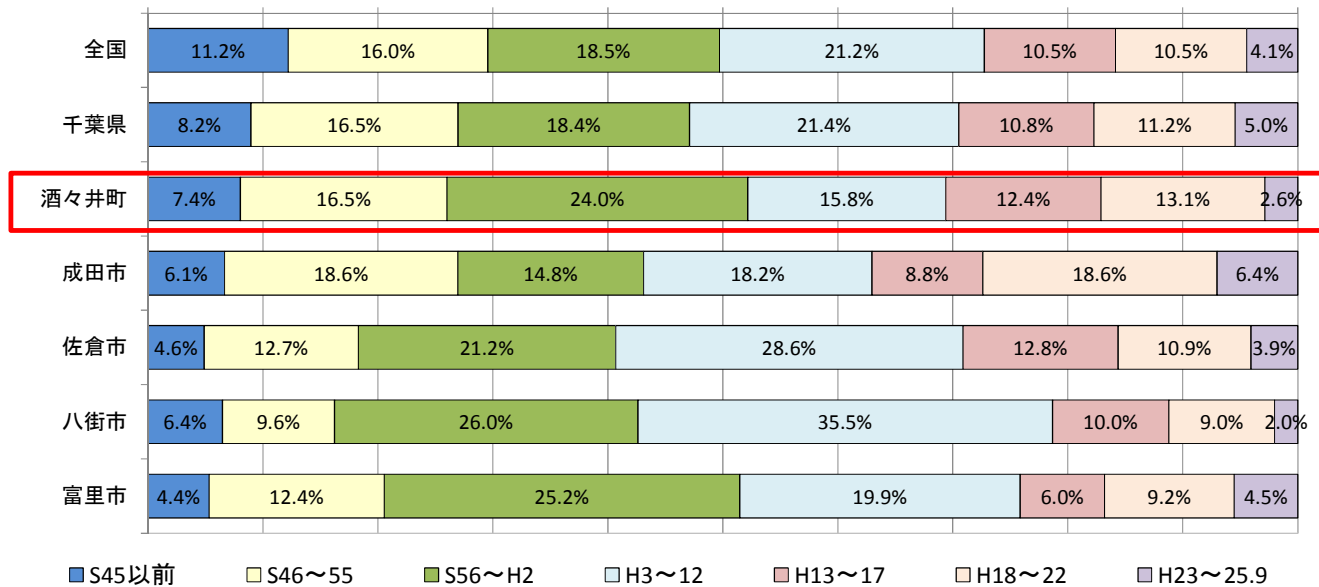
#### 【住宅・土地統計調査とは】

- ・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の実態を把握するため総務省統計局が5年ごとに行う調査。
- ・全国の世帯の中から、平成25年調査においては、全国で約350万世帯が調査の対象となった。
- ・調査は標本抽出（サンプリング）による統計調査であり、数字は推計値のため、市内の空家の具体的な場所、状態を把握するものではないことに留意する必要がある。

※なお、空家の対象は、戸建、共同住宅、別荘等も含めているので、戸建を中心とした実態調査の結果よりも多くなる。

## 2) 住宅の建築時期（全国、県、周辺市との比較）

- 本町の住宅の建築時期として、昭和56年に施行された建築基準法に基づく新耐震基準以前の老朽化した住宅が23.9%（昭和45年以前：7.4%、昭和46～55年：16.5%）を占めています。
- 特に多くの住宅が建築された時期は昭和56～平成2年が24.0%、次いで昭和46～56年が16.5%となっており、周辺市と比べると、建築時期が古い建物がやや多い状況です。

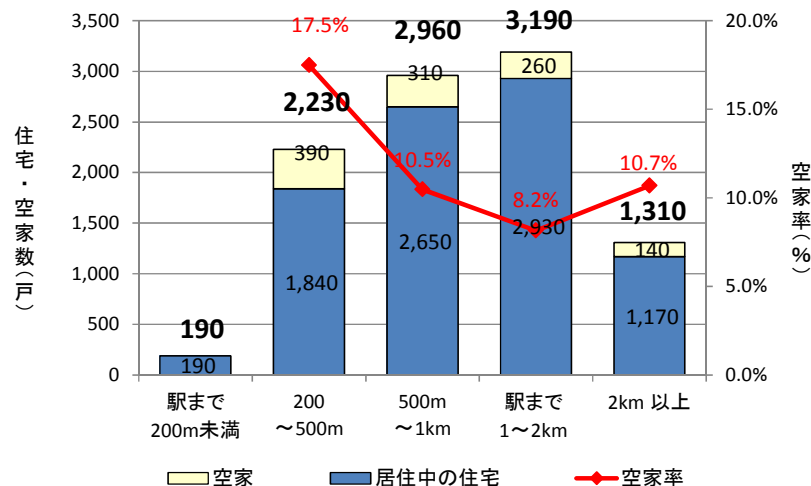


資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 住宅の建築時期（全国、県、近隣市との比較）

### 3) 最寄りの交通機関までの距離別戸数（空家・居住中の住宅）

- ・最寄りの交通機関までの距離別の空家の状況は、駅まで200～500mの住宅の空家率が17.5%と最も高くなっています。
- ・これは、駅周辺に集積している空き店舗やマンション・アパート等の空き室が影響しているためと考えられます。



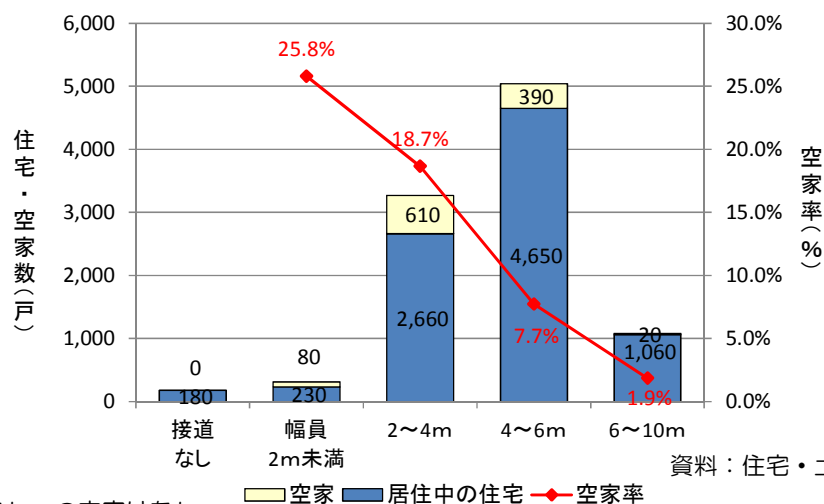
※「駅まで200m未満」の「空家」のデータは非公表

資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 最寄りの交通機関までの距離別の空家数、空家率等（酒々井町）

### 4) 接道状況（空家・居住中の住宅）

- ・接道状況別の空家率の状況は、「幅員2m未満」（25.8%）、「幅員2m～4m未満」（18.7%）となっており、接道状況が悪い状況では、空家率が高くなっています。
- ・これは、建築基準法では、前面道路が「幅員4m未満」の場合、家の建替え時には、原則的に敷地をセットバック（道路中心線から水平距離2m後退した位置で建築）して4m以上に拡幅する必要があるため、狭小地の空家の建て替えが進まないことが原因と考えられます。



※「接道なし」の空家はなし

資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 接道状況別の空家数、空家率等（酒々井町）

## （２）空家の状況（実態調査）※平成28年度 酒々井町空家等実態調査より

本町では平成28年度、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策を講じるために、空家等の現状を調査し、基礎資料の整備を行いました。

各行政区に空家の状況の報告を依頼し、報告のあった空家と思われる建物について、現地で外観調査を行ったところ、**77戸の空家**があるという結果になりました。調査の概要および77戸の空家の状況は以下のとおりです。

### １）調査概要

| 調査項目 | 内容                                                                                                                                                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査名称 | 酒々井町空家等実態調査業務                                                                                                                                                                              |
| 調査期間 | 自）平成 28 年 11 月 11 日から至）平成 29 年 3 月 27 日                                                                                                                                                    |
| 調査範囲 | 酒々井町全域 19.01k m <sup>2</sup>                                                                                                                                                               |
| 調査対象 | 空家対策特別措置法第2条第1項の「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用、売却用の住宅を除いたもの。                                                                                                                                |
| 調査方法 | （１）上水道閉栓情報を地番図と照合しリストを作成<br>（２）（１）と住民基本台帳と照合しリストを作成する<br>（３）（２）と家屋課税マスタと照合しリストを作成する<br>（４）現地調査マニュアル、判定基準を策定する<br>（５）（４）で空家と判定された建物の所有者の特定を行う<br>（６）所有者に意向調査を実施する<br>（７）今までの成果を報告書としてとりまとめる |

### ２）空家実態調査結果

表 老朽危険度判定結果

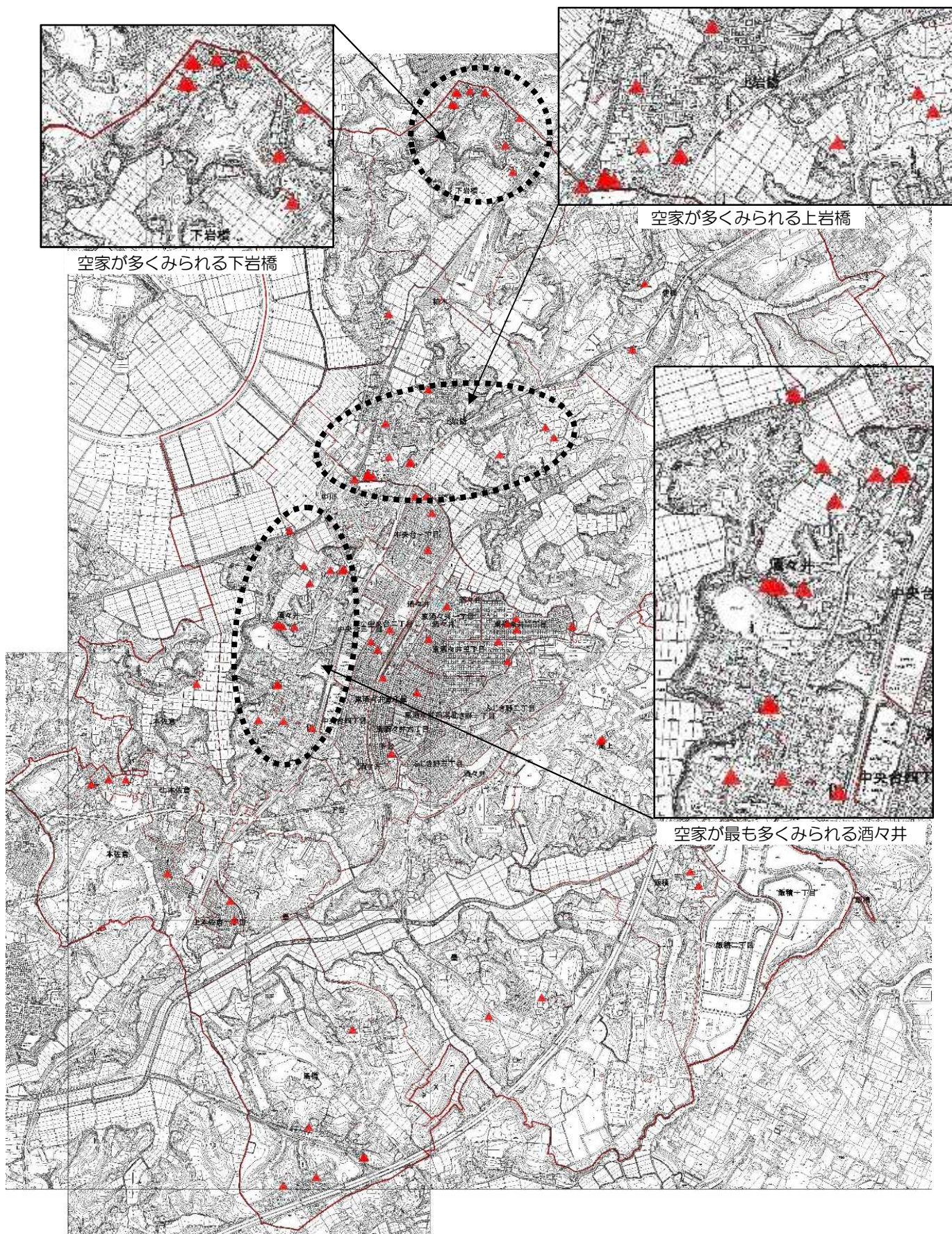
| ランク | 老朽危険度判定基準                                                                                                                                | 修繕    | 利活用基準  | 件数 | 構成比    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----|--------|
| A   | <b>危険がない空家</b><br>①屋根、外壁、傾きが全て問題ない                                                                                                       | 必要なし  | 利活用候補  | 40 | 51.9%  |
| B   | <b>管理が行き届いておらず一部修繕が必要であるものの危険度は低い空家</b><br>②屋根、外壁、傾きが部分的に破損                                                                              | 一部必要  |        | 24 | 31.2%  |
| C   | <b>今すぐに倒壊や建築材の飛散はないが老朽化が著しい危険度が中程度の空家</b><br>①一部に傾きがあり、屋根・外壁に問題のないもの<br>②一部に傾きがあり、かつ屋根・外壁の面の一部または面全体に破損があるもの<br>③傾きはないが屋根・外壁の一部分に破損があるもの | 必要    | 行政指導候補 | 11 | 14.3%  |
| D   | <b>倒壊や建築材の飛散があり危険度が高い空家</b><br>①全体に傾きがあるもの<br>②傾きはないが屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐敗、或いは剥離しているもの                                                | 解体が必要 | 特定空家候補 | 2  | 2.6%   |
|     |                                                                                                                                          |       | 合計     | 77 | 100.0% |

資料：空家等実態調査報告書（H28）

## 【参考】老朽危険度事例

※状況写真ホームページ上データでは削除

資料：空家等実態調査報告書（H28）



資料：空家等実態調査報告書（H28）

図 空家の分布状況

### (3) 所有者意向調査 ※平成28年度 酒々井町空家等実態調査より

本町では平成28年度の空家実態調査において、空家として判定された77戸の所有者を対象に、利用状況の実態を把握し、効率化な空家対策を継続的に実施することを目的としてアンケート調査を行いました。調査の概要および調査結果は以下のとおりです。

#### 1) 調査概要

| 項目   | 内容                                                                                           |           |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 調査期間 | 平成 29 年 2 月                                                                                  |           |
| 調査対象 | 空家等は、その定義上使用用途や建物規模は限定されていないため、本町では、すべての建築物を調査することは、膨大な作業になることから、調査目的から考慮し「戸建住宅」の所有者に限定しました。 |           |
| 調査範囲 | 酒々井町全域 19.01k m <sup>2</sup>                                                                 |           |
| 調査方法 | 郵送調査                                                                                         |           |
| 送付数  | 72                                                                                           | 回収率 47.2% |
| 回収数  | 34                                                                                           |           |

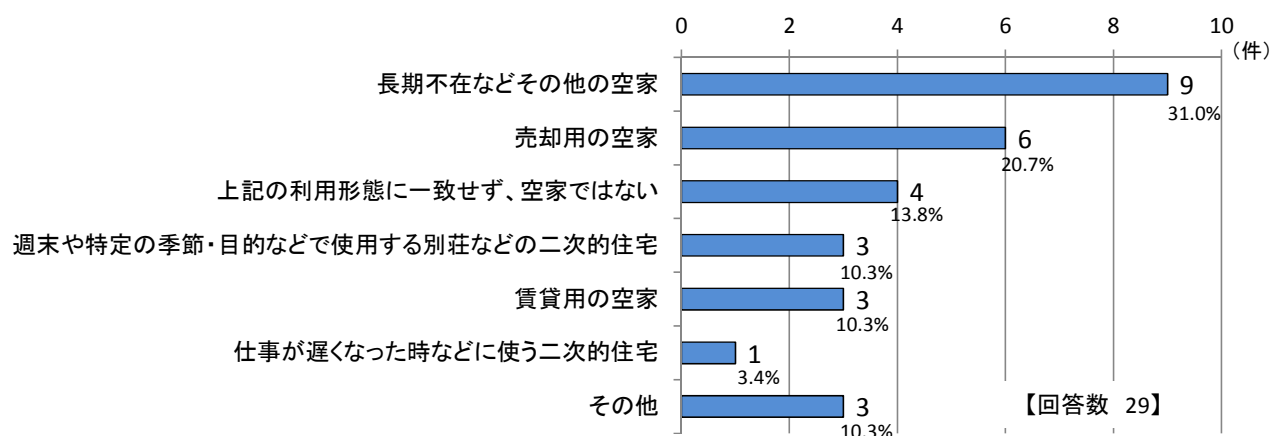
#### 2) アンケート調査結果（抜粋）

##### ① 住戸の利用形態

最も多い利用形態は、「長期不在などその他の空家」9件（31.0%）で「売却用の空家」6件（20.7%）が続いています。「週末や特定の季節・目的などで使用する別荘などの二次的住宅」「賃貸用の空家」「その他」はそれぞれ3件（10.3%）となっていました。

結果からみると、空家と思われる建物であっても、利用可能、若しくは利用する目的のある空家が比較的多いと推察されます。

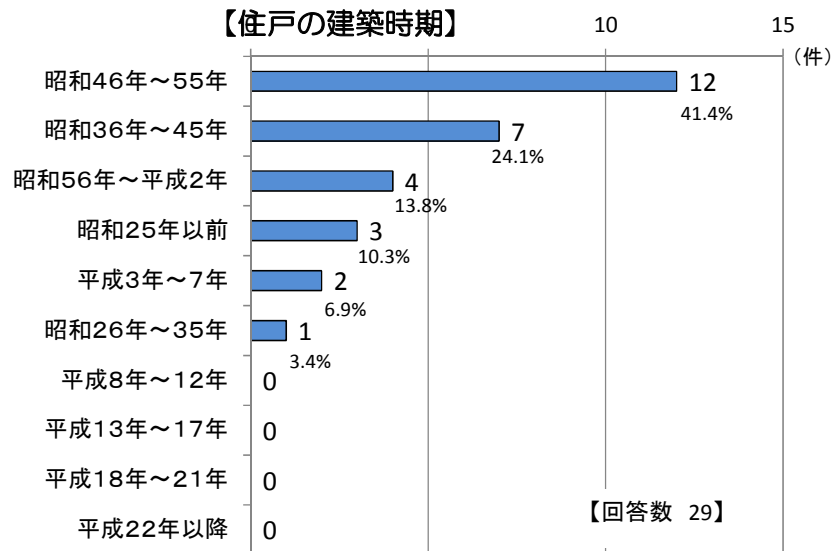
【住戸の利用形態】



## ② 住戸の建築時期

「昭和46年～55年」が12件（41.4%）で最も多く、次いで「昭和36年～45年」の7件（24.1%）となっています。

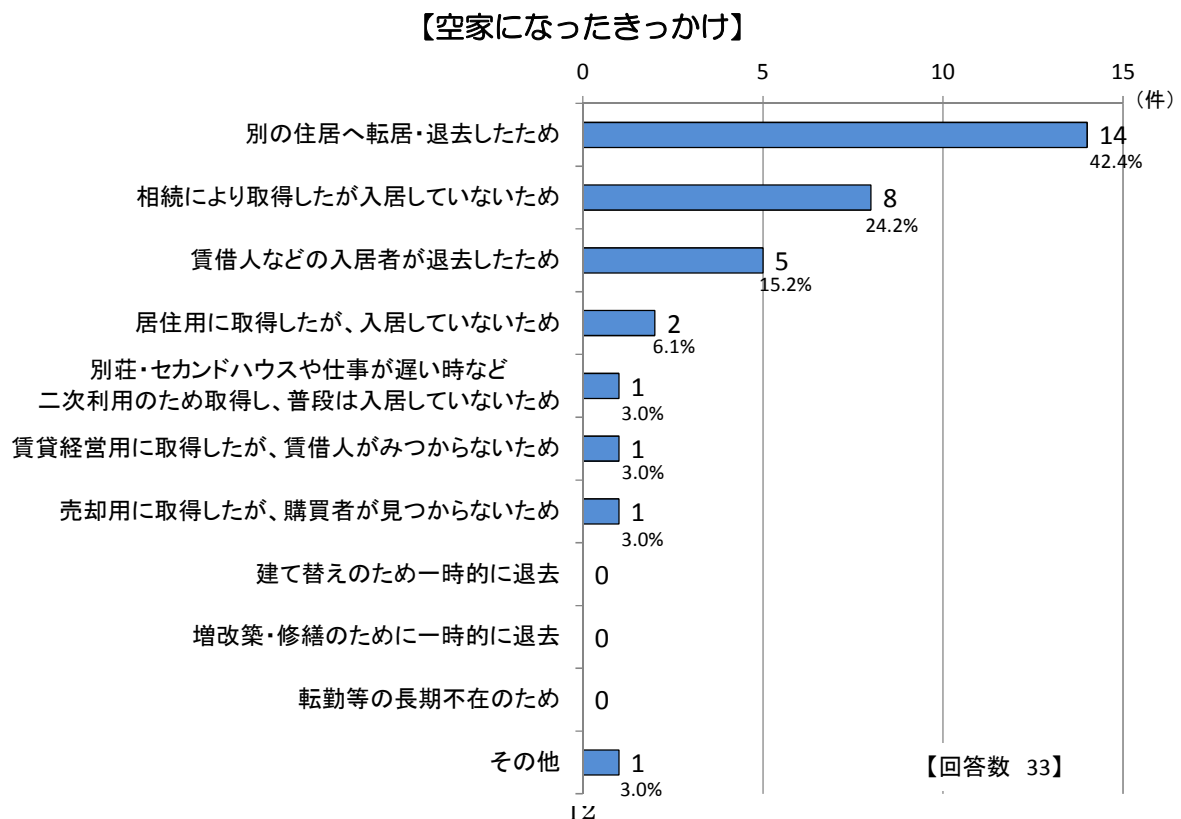
この結果から、建築基準法の耐震基準が大幅に改正される前の物件が23件（72.4%）を占めていることから、利活用をする際には何らかの耐震改修工事等が必要になることが推察されます。



## ③ 空家になったきっかけ

「別の住居への転居・退去したため」が14件（42.4%）で最も多くなっています。次いで、「相続により取得したが入居していないため」8件（24.2%）となっています。

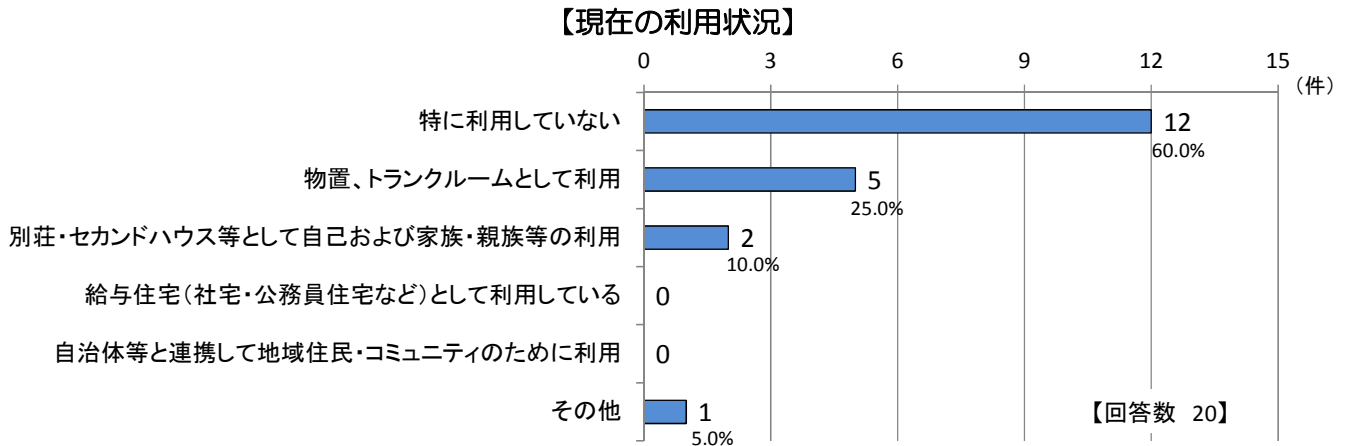
このことから、ライフステージ、ライフサイクルの変化により空家となったケースが多いと推察されます。



#### ④ 現在の利用状況

「特に利用していない」が12件（60.0%）で最も高い。次いで、「物置、トランクルームとして利用」が5件（25.0%）となっています。

「特に利用していない」「物置、トランクルームとして利用」の合計が85%であり、これらを利活用してまちづくりを進めていくことが望めます。

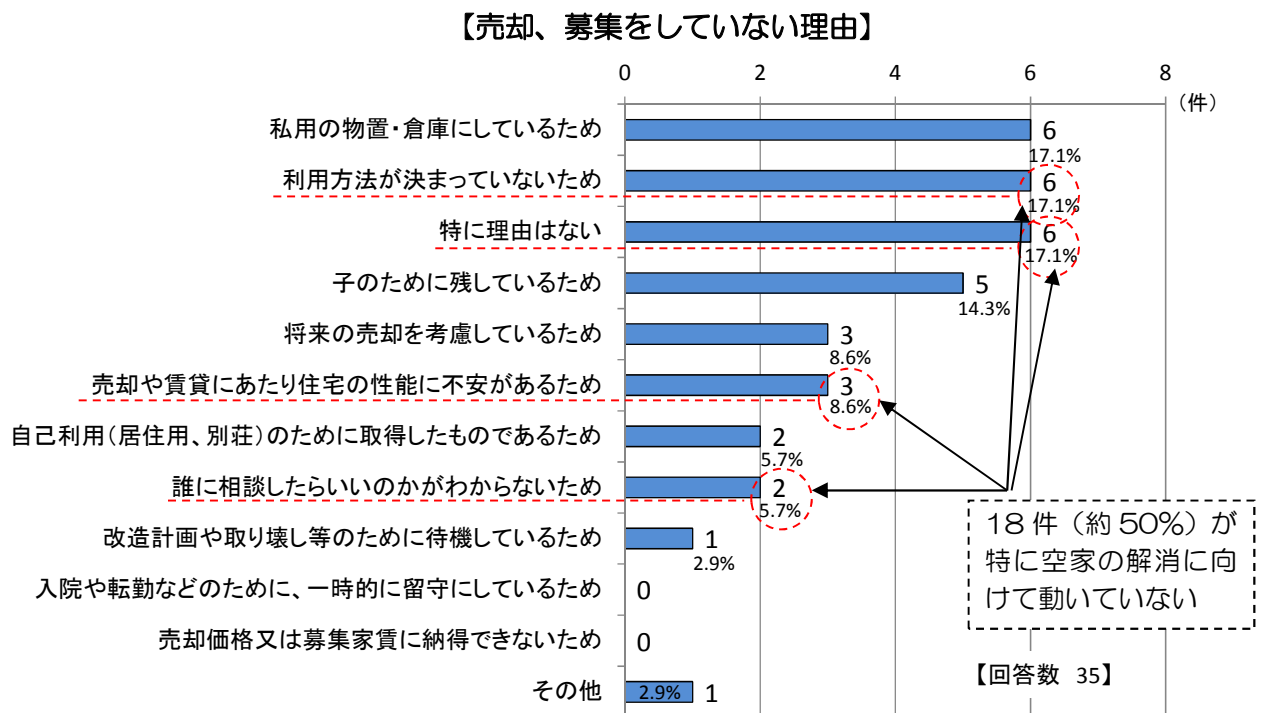


#### ⑤売却、募集をしていない理由

「私用の物置・倉庫にしているため」6件（17.1%）、「利用方法が決まっていないため」6件（17.1%）となっています。

次いで、「子のためにのこしているため」5件（14.3%）となっています。

「利用方法が決まっていない」を含む、特に空家の解消に向けて動いていない件数が18件（約50%）あり、これらを空家バンクの登録や、まちづくりに利活用することにより、空家の解消を図ることが望めます。



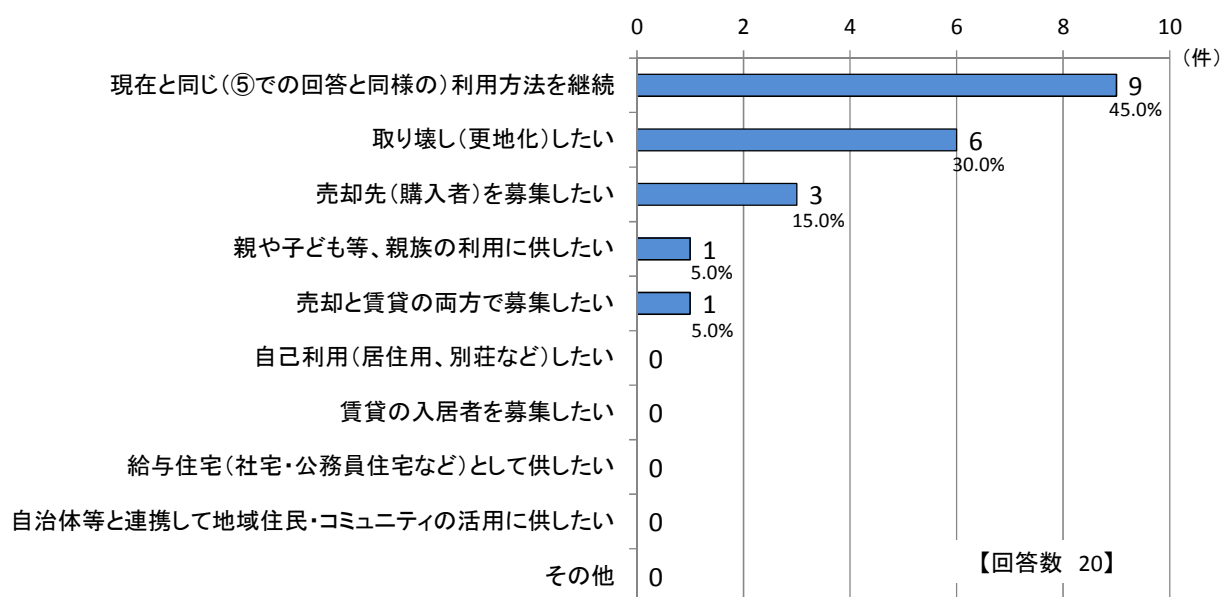
## ⑥ 今後の活用希望

「現在と同じ（⑤での回答と同様の）利用方法を継続」が9件（45.0%）と最も高くなっています。次いで「取り壊し（更地化）したい」が6件（30.0%）となっています。

「現在と同じ（⑤での回答と同様の）利用方法を継続」が概ね50.0%のため、適正な管理を啓蒙し、空家が増加しないように努めていくことが必要です。「売却先、入居者を募集したい」3件（15.0%）あり、これらの物件を利活用してまちづくりを促進していくことが望まれます。

取り壊し（更地化）したいが6件（30.0%）と全体の3分の1を占めている。しかしながら、解体することで3～4倍に増えてしまう土地の固定資産税の問題があります。

【今後の活用希望】



### 3. 空家等における課題

#### 空家の課題のまとめ

ここから先は、第2回対策協議会での検討項目（抜粋）

ここから先は、第2回対策協議会での検討項目（抜粋）

## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 計画の目的
2. 基本目標
3. 対策の基本方針

## 第4章 空家等対策の具体的な取組み

1. 空家等の調査
2. 空家等の適切な管理の促進
3. 空家等及び跡地の活用の促進
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応
5. 空家等対策の実施体制
6. 住民等からの空家等に関する相談への対応
7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

メ モ