

酒々井町空家等対策計画（素案）

（第2回対策協議会資料）

平成30年1月17日

酒々井町

酒々井町空家等対策計画（素案）

目 次（構成案）

第1章 空家等対策計画の趣旨	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
第2章 本町の人口と空家等の現状	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	24
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	26
1. 計画の目的	26
2. 基本目標	26
3. 対策の基本方針	27
（1）所有者等の意識の向上	27
（2）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み	27
（3）特定空家等の取り組み	27
（4）住民からの相談に対する取り組み	27
（5）適正な建築行政の取り組み	27
（6）住宅確保要配慮者への取り組み	27
（7）空家等が生まれにくいまちづくりへの取り組み	27
第4章 空家等対策の具体的な取り組み	28
1. 空家等の調査	28
（1）調査の概要	28
（2）実態調査	28
（3）空家等情報のデータベース化	28
（4）所有者等が特定できない場合	29
2. 空家等の適切な管理の促進	30
（1）所有者等の意識の啓発	30

第1回空家等対策連絡会議
（検討範囲）

第2回空家等対策連絡会議（検討範囲）

(2) 相談体制の整備等	30
3. 空家等及び跡地の活用の促進	31
(1) 地域住民からの要望による活用	31
(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供	31
(3) 補助金の活用促進	32
(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討	32
(5) 関係法令等の遵守	32
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応	33
(1) 特定空家等の現状	33
(2) 現地確認と所有者等の調査	34
(3) 特定空家等の認定	34
(4) 措置の方針	35
(5) 措置の実施	36
(6) その他の対応	37
5. 空家等対策の実施体制	38
(1) 庁内の組織体制及び役割	38
(2) 空家等対策協議会等	38
(3) 関係機関等との連携	39
6. 町民等からの空家等に関する相談への対応	40
7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	41
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	41
(2) 他法令との連携	41
(3) 計画の変更	41
8. 空家等対策方針	42
(1) 土砂災害警戒区域等の空家等対策方針	42
(2) 市街化調整区域の空家等対策方針	42
(3) 全町の空家等対策方針	43
9. 空家等が生まれにくいまちづくり	52
(1) 利便性が高く、魅力あるまちづくりの推進	52
(2) 良質な住宅ストックの確保	53
(3) 中古住宅（空家等を含む）の流通促進	54
(4) 空家等対策計画と各種計画との整合性	58
10. 計画の進行管理	59

<参考資料>

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 現地調査マニュアル
3. 千葉県特定空家等判断のための手引き（抜粋）
4. 「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）

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。平成25年住宅・土地統計調査によると、本町では、**1,100件**の空家等があり、少子・高齢化の傾向が著しいことから、今後、空家等は増加すると考えられます。空家等になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等は、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、この空家等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、「空家等特措法」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、空家等特措法第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、空家等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、酒々井町立地適正化計画等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

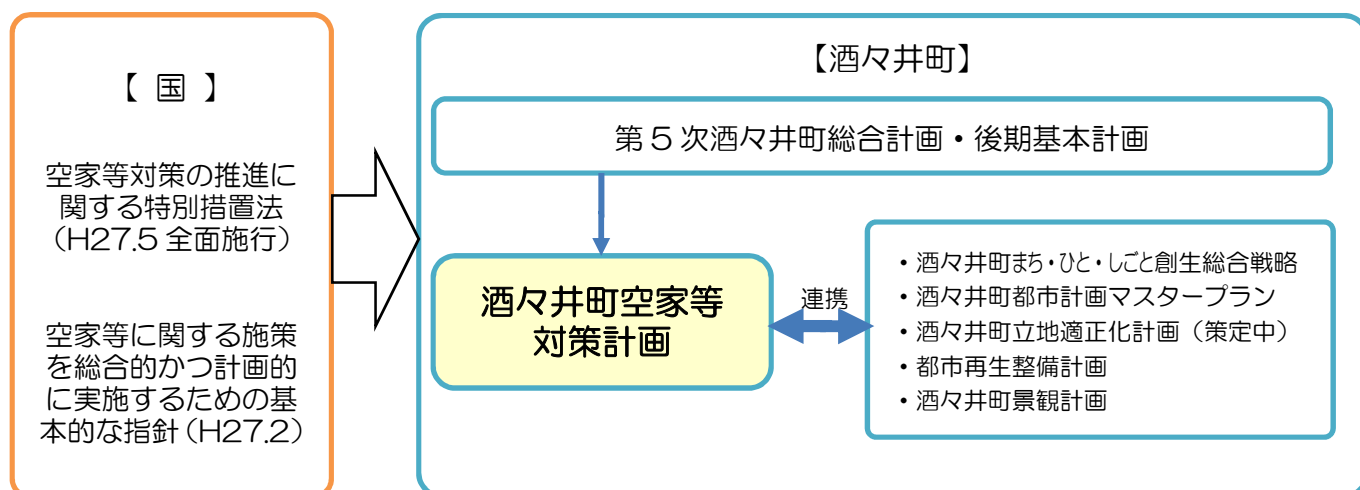


図 計画の位置づけ

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、空家等特措法第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空家等特措法第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（あき地）についても対象とします。

○空家等（空家等特措法より抜粋）

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。

※「使用がな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（空家等特措法より抜粋）

- 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

特定空家等のイメージ	特定空家等の状態例
	建築物の著しい傾斜、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷、屋根や外壁の破損状況等から、空家等が「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」
	建築物または設備等の崩壊、ごみ等の放置や不法投棄が原因で、空家等が「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態、周囲の景観と著しく不調和な状態から、空家等が「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」
	空家等が適正に管理されていないことにより、「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(2040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。

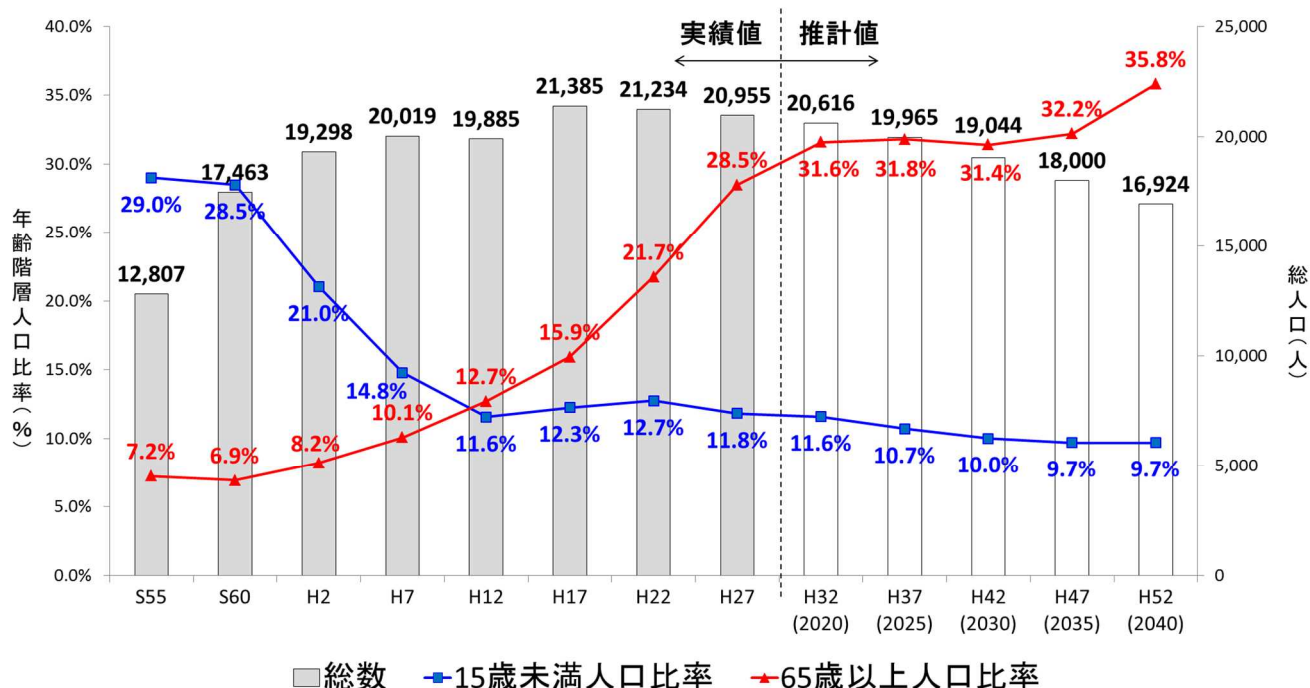


図 人口の推移及び将来の見通し

資料：H27までの人口(実績値)は国勢調査、H32年(2020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

- 全国的な傾向と同様に、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。

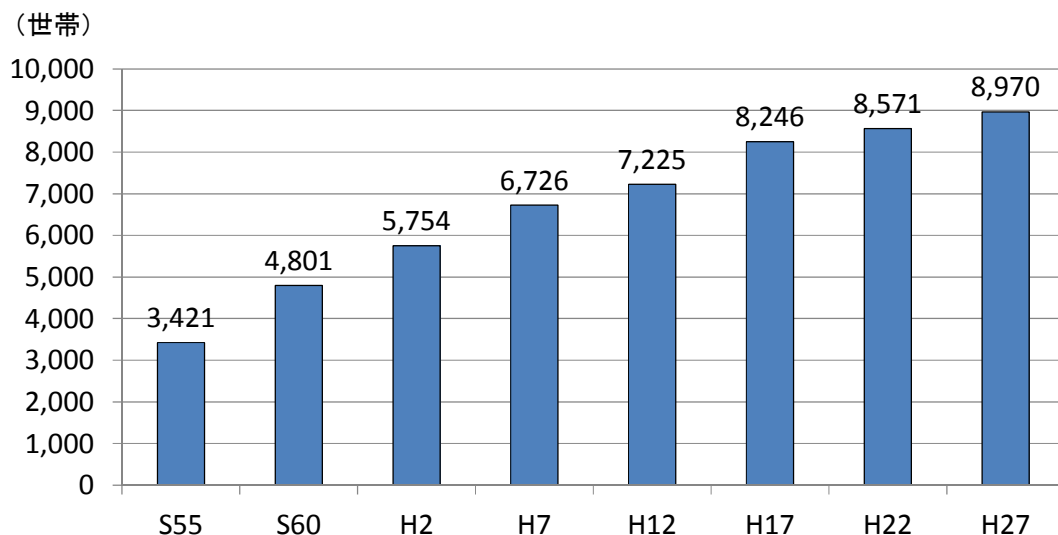


図 世帯数の推移

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年から平成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。

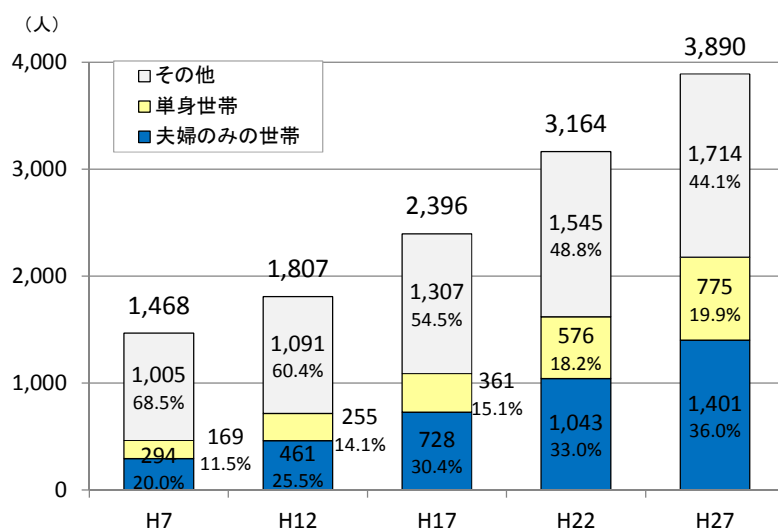


図 高齢者がいる世帯数の推移

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。
- ・それらの内訳は、主なものとして、賃貸用住宅760戸、その他住宅300戸となっています。その他に、二次的住宅※30戸や売却用住宅20戸が含まれます。（統計上、下2桁で四捨五入することから、足し上げても住宅総数と合わない場合があります。）

※二次的住宅とは、週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる住宅や、残業などで遅くなった時に寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅のことを言います。

- ・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 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
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

表 周辺市との比較（住宅総数、空家）

平成25年	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
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

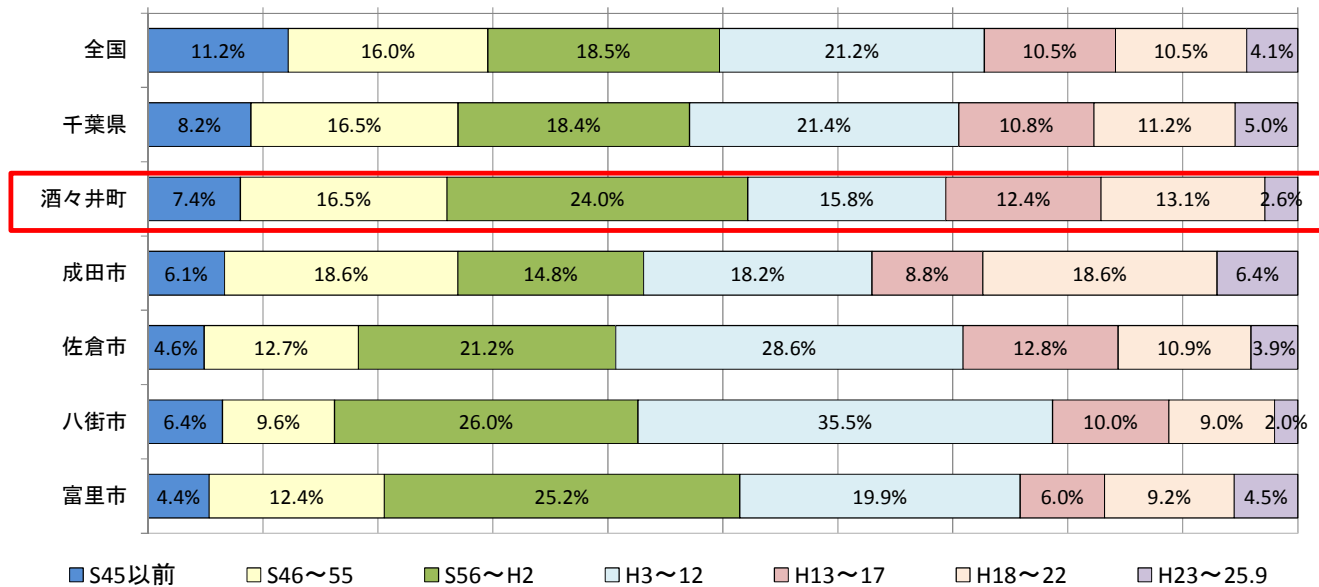
資料：住宅・土地統計調査（H25）

【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。

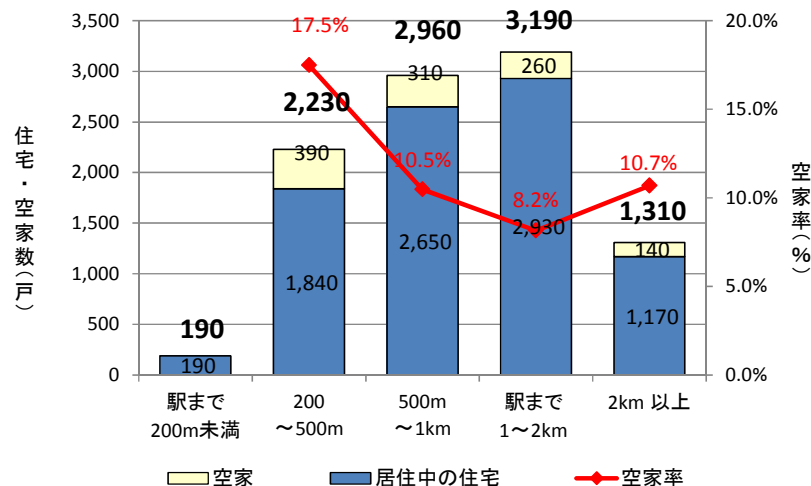


資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 住宅の建築時期（全国、県、周辺市との比較）

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。



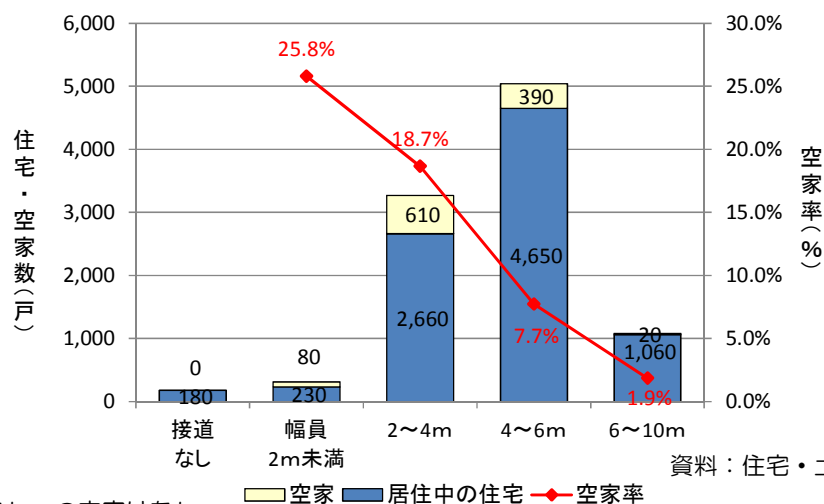
※「駅まで200m未満」の「空家」のデータは非公表

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、接道状況が悪い場合では、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）空家等の状況（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。

空家等調査については、各行政区（自治会等）に空家等の情報報告を依頼し、報告のあった空家等と思われる建物について町職員による外観調査、データ整理を行うとともに、空家等の定義として概ね１年以上使用されていないことが常態とされていることから、以下の調査内容により実態調査を行ったところ、77戸の空家等があるという結果になりました。調査の概要及び77戸の空家等の状況は以下のとおりです。

１）調査概要

	内容
調査名称	酒々井町空家等実態調査
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 ²
調査対象	空家等対策特別措置法第 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 （２）（１）と住民基本台帳と照合しリストを作成する （３）（２）と家屋課税マスタと照合しリストを作成する （４）現地調査マニュアル、判定基準を策定する （５）（４）で空家と判定された建物の所有者の特定を行う （６）所有者に意向調査を実施する （７）今までの成果を報告書としてとりまとめる

２）空家等実態調査

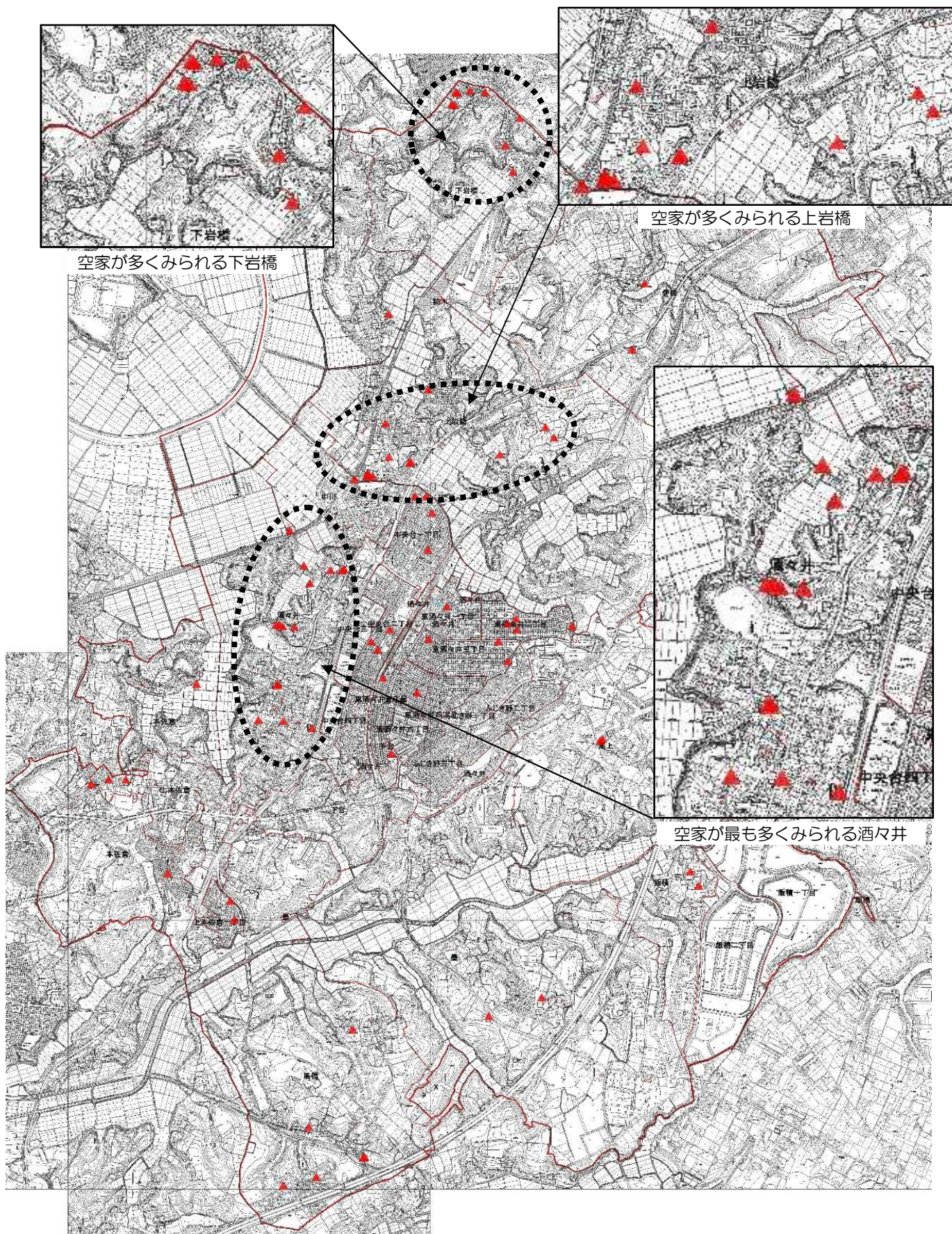
表 老朽危険度判定結果

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	危険がない空家 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	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 ①屋根、外壁が部分的に破損	一部必要		24	31.2%
C	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 ①一部に傾きがあり、屋根・外壁に問題のないもの 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 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	倒壊や建築材の飛散があり危険度が高い空家 ①全体に傾きがあるもの 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、ある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

※ホームページ上では削除



資料：空家等実態調査報告書（H28）

図 空家等の分布状況

(3) 空家等の分布と土砂災害防止法等の関係

空家等の分布状況と区域区分や法規制と照らし合わせると、空家等は市街化区域内外に分布し、傾斜地に接する空家の一部が土砂災害警戒区域に含まれています。

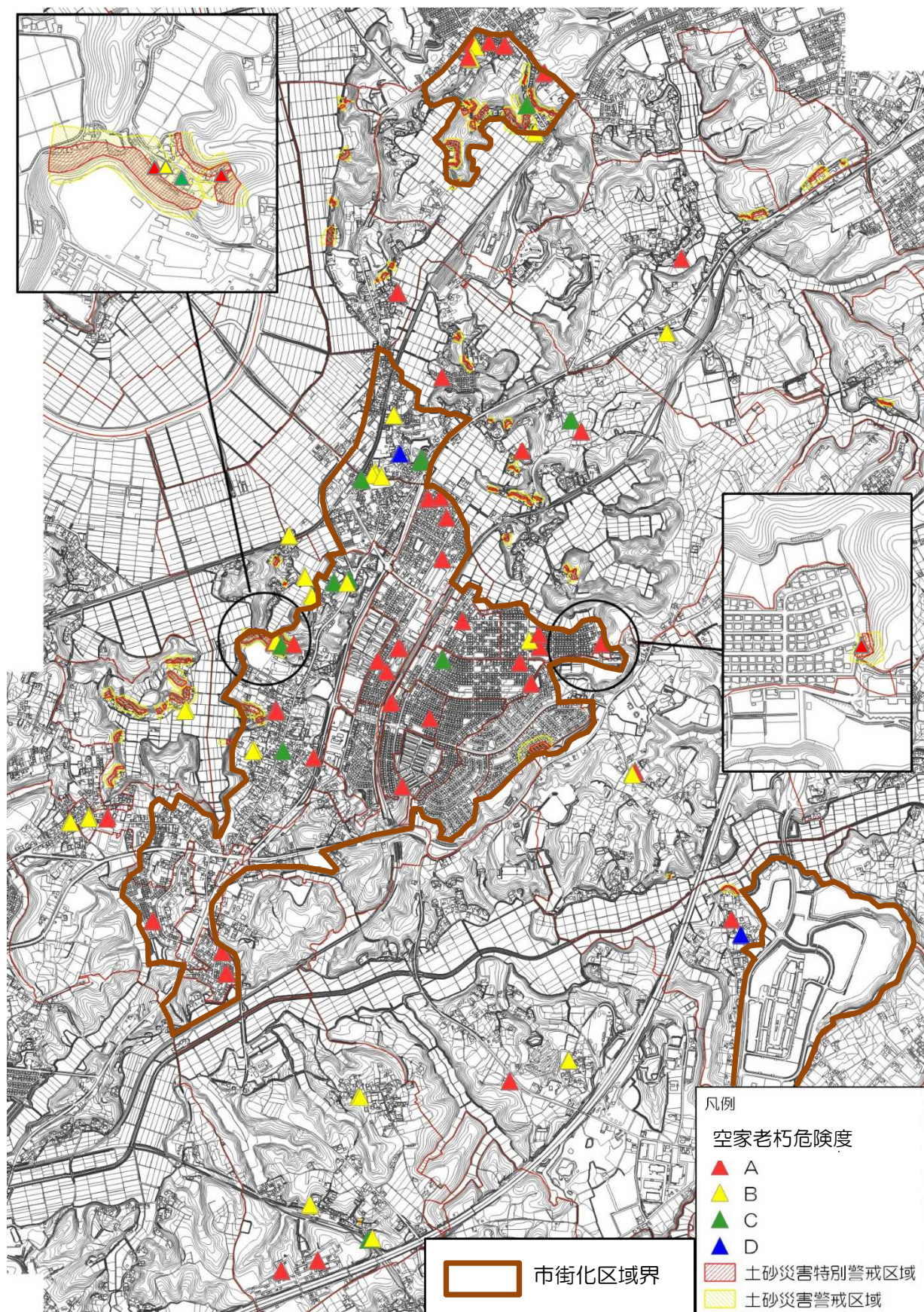


図 空家等分布と法規制状況

【参考】土砂災害警戒区域等とは

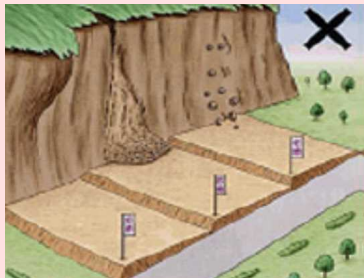
土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

土砂災害特別警戒区域

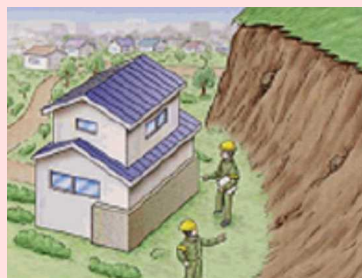
急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制が行われる。

特別警戒区域ではさらに



特定開発行為に対する許可制
住宅宅地分譲や災害時要援護者
関連施設の建築のための行為は
基準に従ったものに限って許可
される。

【都道府県】



建築物の構造規制

居室を有する建築物は、建築基
準法に定められた、作用すると
想定される衝撃等に対して建築
物の構造が安全であるかどうか
建築確認される。

【都道府県または市町村】



建築物の移転等の勧告

著しい損害が生じるおそれのあ
る建築物の所有者等に対し、移
転等の勧告が図られる。

移転等については、住宅金融支
援機構の融資等の支援を受けら
れる。

【都道府県】

出典：「土砂災害防止法の概要」国土交通省

表 空家等分布と土砂災害防止法等の整理

No.	調査 No.	字	老朽 危険 ランク	土砂災害 警戒区域等	市街化調整 区域内外	No.	調査 No.	字	老朽 危険 ランク	土砂災害 警戒区域等	市街化調整 区域
1	6	伊篠	B		外	51	240	東酒々井	A		内
2	8	伊篠	A		外	52	243	東酒々井	A		内
3	11	下岩橋	A		内	53	246	東酒々井	A	○	内
4	12	下岩橋	B		内	54	253	東酒々井	C		内
5	14	下岩橋	A		内	55	266	東酒々井	A		内
6	16	下岩橋	A		内	56	272	東酒々井	A		内
7	18	下岩橋	A		内	57	287	東酒々井	A		内
8	19	下岩橋	B		内	58	289	東酒々井	A		内
9	29	下岩橋	B		内	59	300	東酒々井	A		内
10	32	下岩橋	C		内	60	303	馬橋	B		外
11	36	下岩橋	A		内	61	306	馬橋	B		外
12	45	酒々井	B		内	62	308	馬橋	C		外
13	47	酒々井	A		内	63	310	馬橋	A		外
14	48	酒々井	A		内	64	315	馬橋	A		外
15	56	酒々井	C		内	65	317	柏木	A		外
16	57	酒々井	C		内	66	321	飯積	D		外
17	58	酒々井	B		内	67	324	飯積	A		外
18	61	酒々井	B		外	68	328	尾上	A		外
19	62	酒々井	B		内	69	341	墨	A		外
20	63	酒々井	B	○	内	70	342	墨	B		外
21	64	酒々井	A	○	内	71	368	本佐倉	B		外
22	66	酒々井	C	○	内	72	378	本佐倉	B		外
23	68	酒々井	A	○	内	73	1001	東酒々井	B		内
24	88	酒々井	C		内	74	1002	酒々井	A		内
25	102	上岩橋	B		内	75	1003	本佐倉	A		内
26	103	上岩橋	B		内	76	1004	馬橋	B		外
27	104	上岩橋	B		内	77	1005	尾上	B		外
28	105	上岩橋	B		内						
29	117	上岩橋	B		内						
30	120	上岩橋	D		内						
31	122	上岩橋	C		内						
32	123	上岩橋	C		内						
33	126	上岩橋	A		外						
34	131	上岩橋	C		外						
35	133	上岩橋	A		外						
36	139	上岩橋	A		外						
37	143	上本佐倉	A		内						
38	144	上本佐倉	A		内						
39	149	上本佐倉	A		外						
40	168	上本佐倉	B		外						
41	174	中央台	A		内						
42	176	中央台	A		内						
43	177	中央台	A		内						
44	178	中央台	A		内						
45	182	中央台	A		内						
46	184	中央台	A		内						
47	187	中央台	A		内						
48	220	中川	C		内						
49	226	中川	B		外						
50	236	東酒々井	A		内						

老朽危険度		市街化区域		市街化 調整区域
			内土砂災害 警戒区域	
A	40	29	(3)	11
B	24	13	(1)	11
C	11	9	(1)	2
D	2	1	－	1
合計	77	52	(5)	25

注：H28空家等実態調査を基に分類

※空家の写真については、公表時点での取り扱い要調整とします。(以下同様)

◆土砂災害警戒区域内空家（平成 29 年 12 月 1 日現在の状況写真）

※状況写真ホームページ上データでは削除

◆市街化区域内空家（平成 29 年 2 月現在の状況写真）

状況写真ホームページ上データでは削除

◆市街化区域内空家（平成 29 年 2 月現在の状況写真）

状況写真ホームページ上データでは削除

◆市街化区域内空家（平成 29 年 2 月現在の状況写真）

状況写真ホームページ上データでは削除

◆市街化調整区域内空家（平成 29 年 2 月現在の状況写真）

状況写真ホームページ上データでは削除

◆市街化調整※状況写真削除

区域内空家（平成 29 年 2 月現在の状況写真）

状況写真ホームページ上データでは削除

(4) 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年度の空家等実態調査において、空家等として判定された77戸の所有者を対象に、利用状況の実態を把握し、効率化な空家等対策を継続的に実施することを目的として所有者意向調査を行いました。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

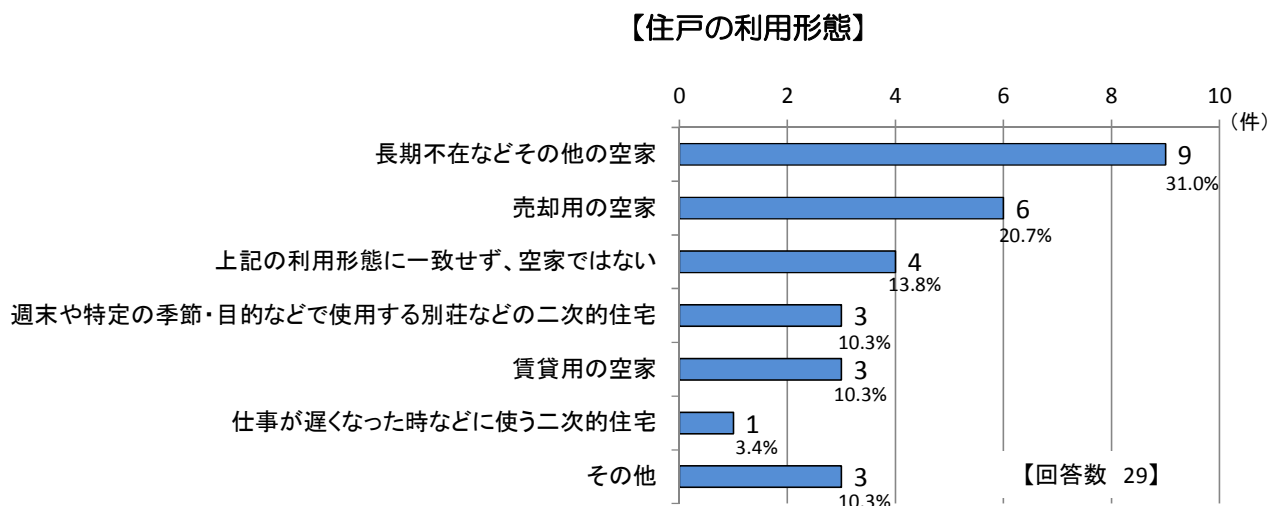
項目	内容	
調査期間	平成 29 年 2 月	
調査対象	空家等は、その定義上、使用用途や建物規模は限定されていないが、本町の調査では、全ての建築物の調査を行うことは困難であるため、調査の対象については、調査目的や空家等対策の優先順位等を考慮し「住宅」の用途に限定しました。また、空家等特措法第2条第1項の「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用、売却用の住宅を除いたものとししました。	
調査範囲	酒々井町全域 19.01k m ²	
調査方法	郵送調査	
送付数	72	回収率 47.2%
回収数	34	

2) 意向調査結果（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。

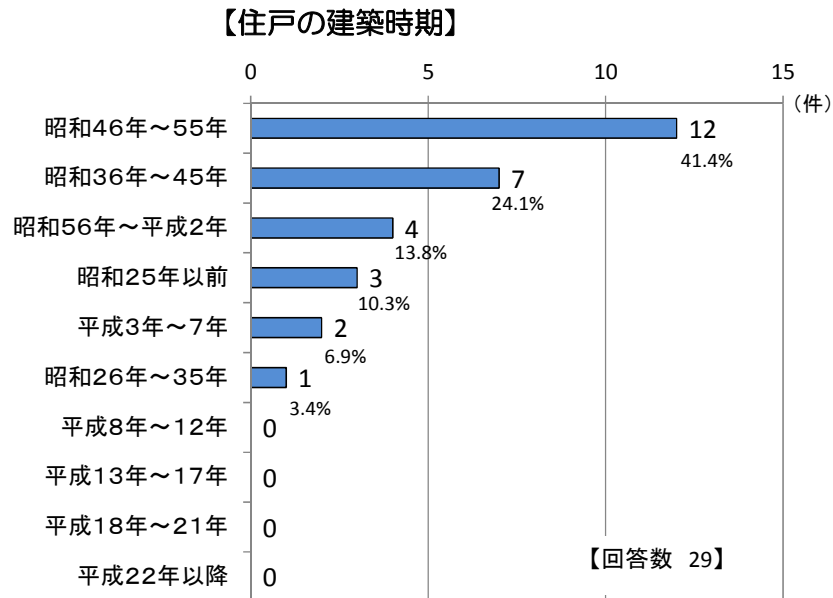
結果からみると、空家と思われる建物であっても、利用可能、若しくは利用する目的のある空家が比較的多いと推察されます。



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。

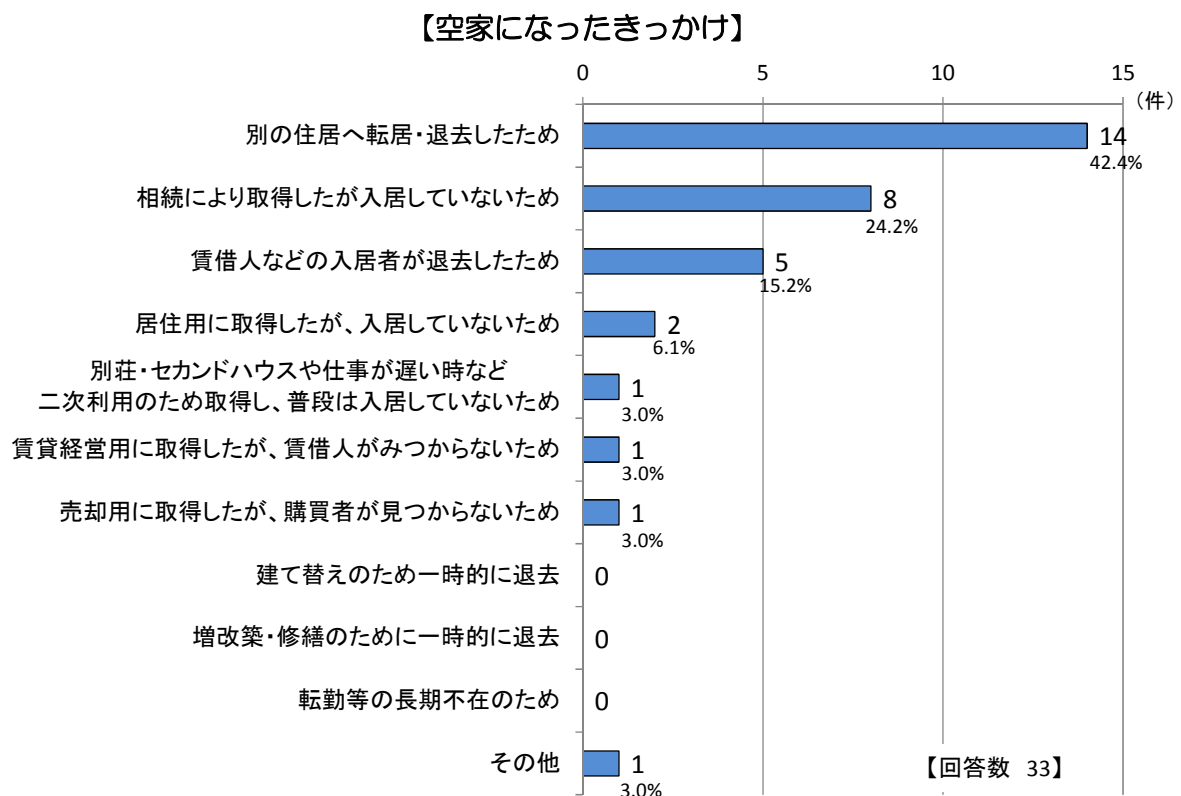
この結果から、建築基準法の耐震基準が大幅に改正される前の物件が23件(72.4%)を占めていることから、利活用をする際には何らかの耐震改修工事等が必要になることが推察されます。



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。

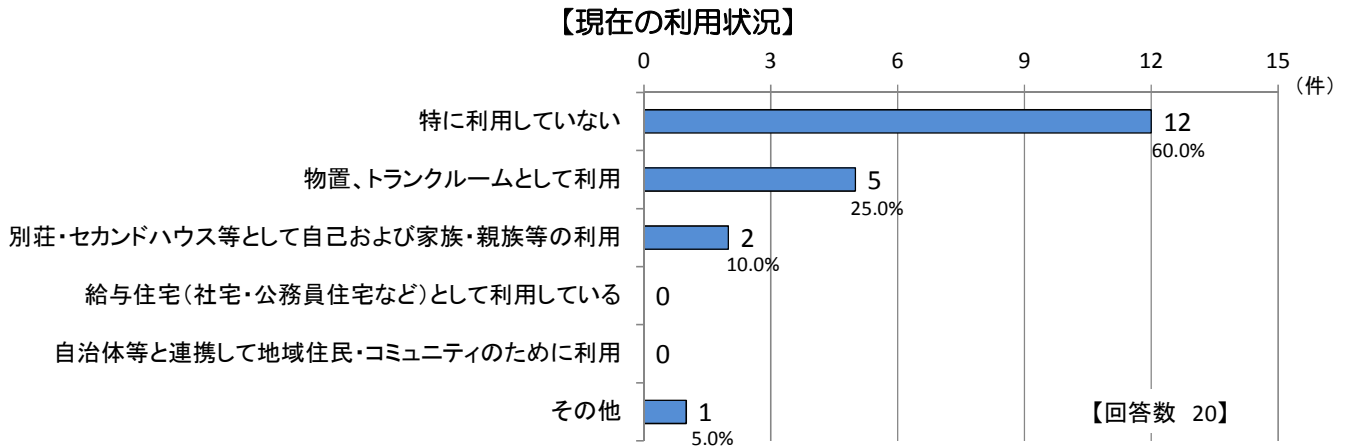
このことから、ライフステージ、ライフサイクルの変化により空家となったケースが多いと推察されます。



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。

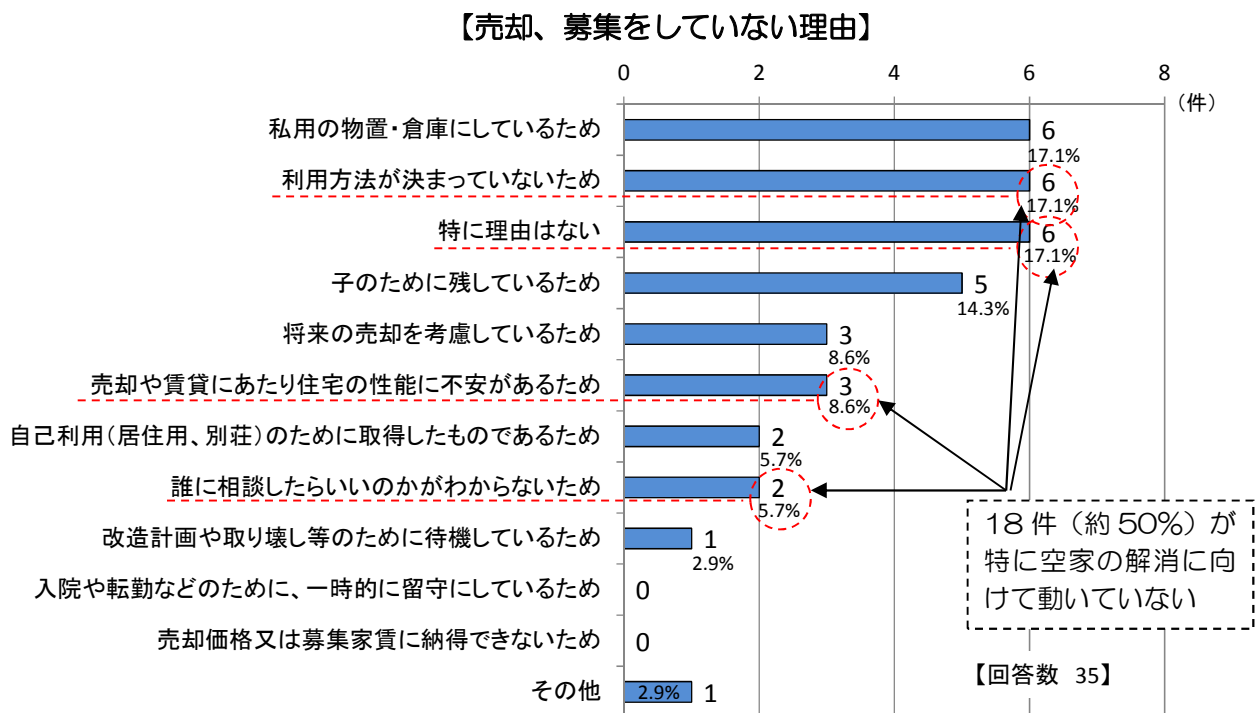


⑤ 売却、賃貸の募集をしていない理由

「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、「子のために残しているため」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、これらを空き家バンクの登録や、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。



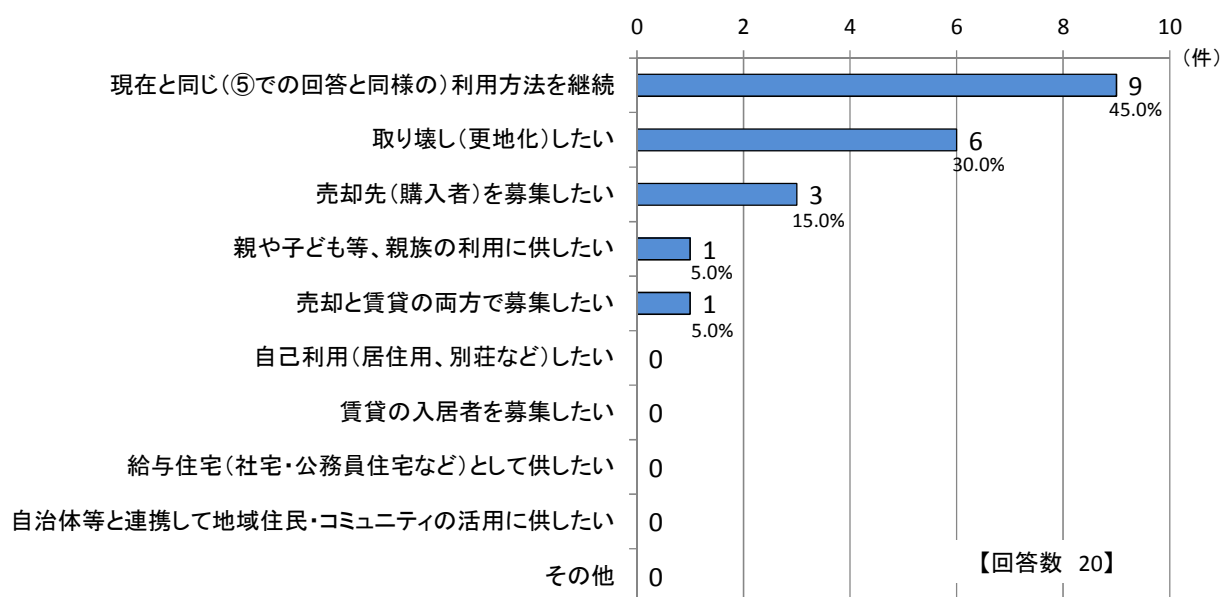
⑥ 今後の活用希望

「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、適正な管理の周知を図り、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、除却・更地化することで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

本町では、人口減少や高齢化、核家族化等の進行により、今後も空家等の増加が見込まれます。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、町民生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。本町の空家等における課題は、昨年度の実態調査の「所有者意向調査」等から、以下のようなことが考えられます。

(1) 所有者としての当事者意識の啓発に関する課題

- ・空家等は個人の財産であり、所有者が適切に維持管理すべきものです。しかし、実態調査の「所有者意向調査」等からもわかるように空家等を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家等に関する問題意識が少ない所有者が多くみられます。
- ・適切に相続・登記されていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となっています。こうした当事者意識が希薄な人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあるため、所有者としての当事者意識を啓発するための対策が必要となります。

(2) 問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題

- ・空家等の所有者の悩みとして「空家等の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や「どうしたら良いのか分からない」、「相続などの情報や知識がなく、複雑な権利関係が整理できずに売却や有効活用がうまく進まない」というような情報・知識不足などの問題があげられます。
- ・このような所有者は、当事者意識が低いわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性があります。
- ・このため、悩みを抱える空家等の所有者に対し問題を解決するためには、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることから、様々な支援策の提供や状況に応じた適切な相談先などを紹介できる体制の整備が必要です。

(3) 適切に管理されていない老朽化した空家等に関する課題

- ・老朽化した空家等は、家屋の倒壊や建材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

（４）空家等の活用に向けた課題

- 本町では、適切な管理がされて使用可能な空家等も数多くあることが考えられることから、今後はこのような空家等の活用を促す取り組みが必要です。
- 例えば、空き家バンクによる物件情報の公表や空家等の公的利用など、行政や民間を含めた活用方策を検討することにより、空家等が移住・定住の受け皿の一つとして活用することが期待できます。
- 空家等を除去した跡地については、積極的な再建築や跡地の活用を促すなど、あき地として放置されないような対策を検討することが重要です。

（５）空家等対策の実施に向けた支援制度の充実への課題

- 空家等対策に関する本町の支援制度は現在のところありませんが、住宅の改修工事における経費の一部について補助金（住宅リフォーム補助金制度）を交付しています。
- 今後、空家等対策の支援制度について、国や県の支援制度も含め空家等対策の実施に向けた制度の充実及び周知が必要です。

第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針

○基本指針より

課題等を基に、市町村としてどの様に空家等対策に取り組んでいくのか。今後の空家等に関する取り組み方針について明記する。

※この吹き出しは報告書を作成するに際しての基本指針で参考までに記載したもの。最終的には削除する。
以下同様。

1. 計画の目的

本町では、平成27年5月に全面施行された「空家等措置法」の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を推進することにより、地域の活性化を図り、地域の再生につなげていくことを目的とします。

2. 基本目標

(1) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、適切に管理されない空家等の発生を防止することで、快適な住環境の保全を目指します。

(2) 安全で安心なまちの実現

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となるおそれなど、防犯上の問題も懸念されます。空家等の適切な管理を促進することで、町民が安全に、かつ安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 空家等を活用した定住の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。空家等の活用を本町への定住促進につなげる観点から空家等対策に取り組めます。

3. 対策の基本方針

(1) 所有者等の意識の向上

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが大前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また相続、転勤などにより、すべての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の向上を図ります。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

(5) 適正な建築行政の取り組み

空家等の取り組みに際しては、区域区分、土砂災害警戒区域等の法規制を踏まえた、適正な建築指導及び利活用等に努めます。

(6) 住宅確保要配慮者への取り組み

国の新たな住宅セーフティネット制度[※]等の動向を踏まえ、公的賃貸住宅を補完するための民間賃貸住宅や空家等の活用を検討・推進していきます。

※高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した制度。（P55参照）

(7) 空家等が生まれにくいまちづくりへの取り組み

良質な住宅ストックの確保と中古住宅（空家等を含む）の流通促進を図ります。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1. 空家等の調査

○基本指針より

市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(1) 調査の概要

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。そのため本町では、平成28年度に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、老朽の程度など、基礎資料の整備を行いました。

しかし、空家等は今後も増加を続けることが予想されるため、地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家等や老朽が進行する空家等の情報を更新し、適切な対応ができるよう実態を把握する体制を構築します。

また、相談または苦情があった空家等については、空家等相談受付台帳を作成のうえ、登記情報、固定資産税の課税情報等により所有者等の特定を行います。

(2) 実態調査

相談または苦情があった空家等については、空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した者（以下「職員等」という。）による現地調査を実施します。

調査は、建物の状況や周辺への影響等について外観目視により行うこととし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、情報は関係部局で共有します。また、新たな情報や所有者等に対する対応の履歴などは随時更新を行います。

整備するデータベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
- ③ 所有者等特定情報（建物所有者等の住所等）
- ④ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑤ その他空家等対策に必要な事項

（４）所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査します。

法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録します。

②所有者等所在不明の確認

所有者等の確認にあたっては、主に以下の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

これまで登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、空家等特措法第10条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者が不明の場合には、「財産管理人制度」を活用するなど適切な対応を検討します。

また、所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない者」と判断し、データベースに登録します。

【所有者等の特定の基本的な手順】

① 固定資産税課税情報の活用

- ・空家等特措法第10条の規定に基づき税務住民課へ照会、家屋・土地課税台帳による所有者情報

② 登記簿謄本（登記事項証明書）による調査

- ・建物登記簿謄本による所有者情報
- ・土地登記簿謄本による所有者情報（建物未登記の場合等もあり、併せて調査する）

③ 戸籍等の調査

- ・住民票、住民票の除票等
- ・戸籍謄本、戸籍の附票等

④ 住民等への聞き取り

- ・空家等の近隣に居住する住民
- ・空家等の存する自治組織（自治会等）
- ・共同住宅を調査対象とする場合は、管理会社や管理組合

【参考】財産管理人制度とは

○相続財産管理人

相続財産管理人は、相続人が不存在であることが判明した場合や、相続放棄などにより法定相続人が一人もいなくなった場合において、被相続人の財産の管理及び清算を主な目的として職務を行います。

○不在者財産管理

不在者財産管理人は、所有者等が所在不明の場合や、相続人の一人が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理を主な目的として職務を行います。

いずれの場合も家庭裁判所に選任の申立てを行います。申立人は利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）、検察官に限られます。

※財産管理人が、空家等の除却等の処分ができるかどうかは、管理の対象となる財産の状況や空家等の状態によります。例えば、特定空家等で財産管理人選任申立てをした場合でも、空家等の売却ができず、修繕や除却費用も捻出できない場合には、結局空家等の修繕や除却が進まない場合も考えられます。そのため、財産管理人が選任されれば自動的に空家等問題が解決するというわけではないため、問題となっている空家等が、財産管理人を選任することで解決できる状況にあるのかどうかをよく検討した上で、申立てを行う必要があります。

2. 空家等の適切な管理の促進

○基本指針より

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取り組みについて記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

しかし、「相続人が不明」「所有者が遠方に居住」等、さまざまな事情により適切な管理が行われていない場合が今後増加すると考えられます。このことを所有者等に啓発するため、本町では以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の啓発

①所有者等への適切な管理の啓発

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという空家等特措法の趣旨を認識してもらう必要があります。このため、広報紙やホームページへの適切な管理に関する情報提供、所有者等に対するチラシの配布等で、空家等の適切な管理についての啓発に努めます。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報紙、ホームページ、納税通知などの通知等を活用し、空家等の所有者等に対して、空家等相談の受付、本町で実施する空家等の各種支援事業の紹介、民間が行う空家等管理サービスの情報提供などを行います。

- ・相談窓口の紹介
- ・町内施工業者等の情報
- ・酒々井町空き家バンク（平成29年度内に導入）

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、総合的な相談窓口を「まちづくり課」に設置するとともに、庁内関係各課、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係機関と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

3. 空家等及び跡地の活用の促進

○基本指針より

例えば

- ① 把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供する
 - ② 空家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定の締結に関すること
 - ③ 空家等を地域の集会所、交流スペース、移住希望者の住居等に活用する
- などの外、

●空家等所有者向けの利活用相談の窓口開設

●県外などからの移住者向けの助成事業（移住費、リフォーム改修費など）

等の利活用の取り組み等が考えられる。

本町では、空家等の解消に努めるとともに、その他の空家等及び跡地（あき地）の有効活用を促進していくための方策を検討します。

（１）地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

（２）利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

◆空き家バンクの活用

住宅ストックの循環利用を図るため、空家等の需要と供給をマッチングする空き家バンク制度を平成29年度内に導入します。

なお、導入にあたっては、町が個別に運営を行うのではなく、国土交通省が主体となって推進する「全国版空き家・空き地バンク」（平成29年度から一部開始）との情報共有の構築を検討することで、「一覧性がない」「掲載物件が少ない」といった利用者にとって不便な点を解消します。

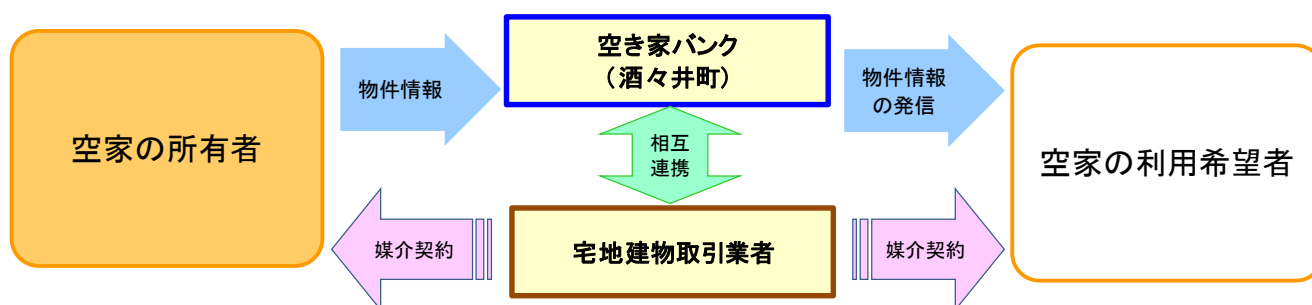


図 空き家バンクのイメージ

※空き家バンクとは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家等の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家等の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国及び県その他の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討

◆地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点としての利活用

空家等を地域交流及び地域活性化、福祉サービスの拠点などの活動の場として利活用する方策について、関係機関、団体（NPO法人や自治会等）からの申し出、協力依頼等があった場合は、町は空家等情報の提供等、必要な支援を行います。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

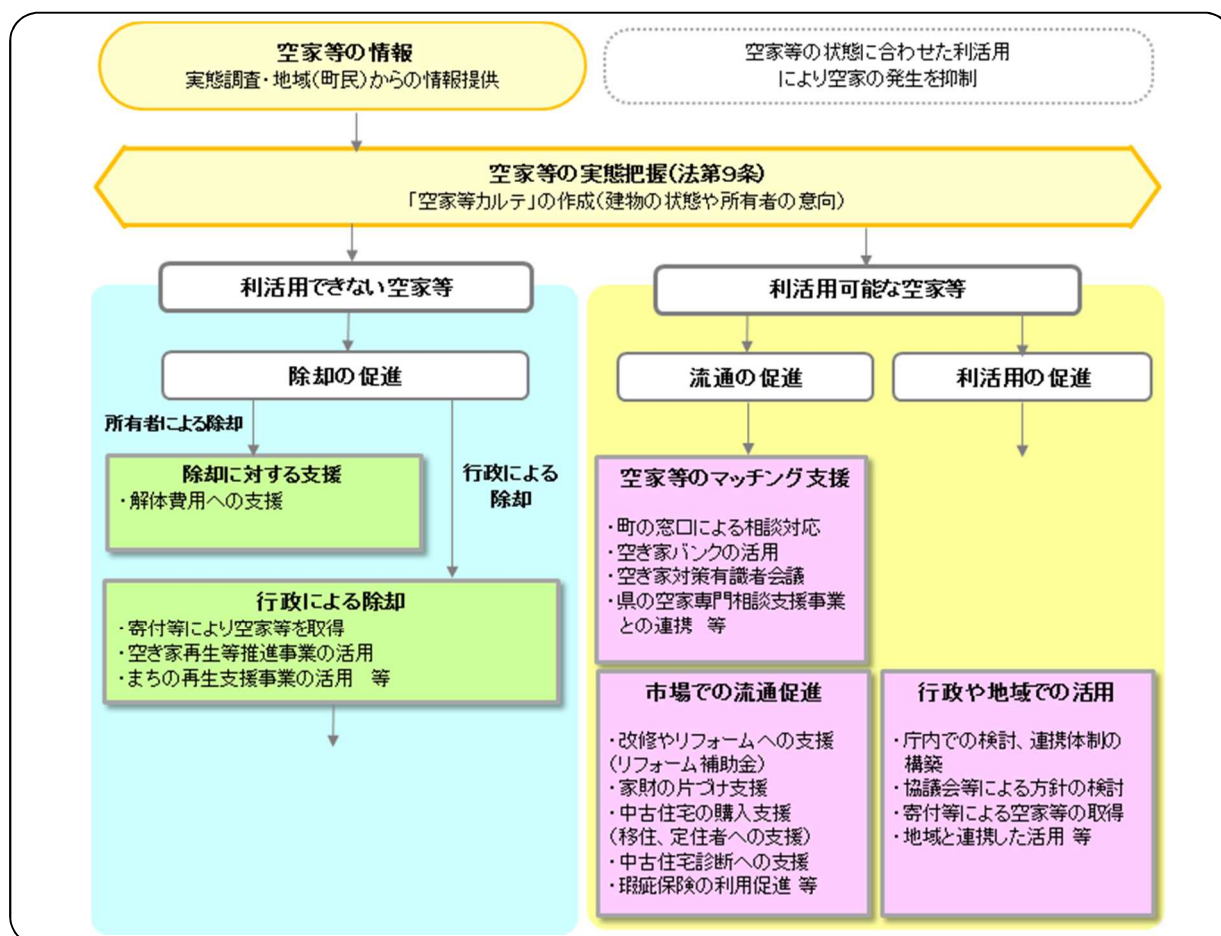


図 空家等についての利活用の流れのイメージ

4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

○基本指針より

特定空家等については、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、市町村長が特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。

具体的な記述の内容としては、特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等について記載することが望ましい。

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図る必要があります。

(1) 特定空家等の現状

① 特定空家等の定義（法第2条第2項）

特定空家等の定義（空家等特措法第2条第2項）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にあると認められる空家等」となっています。

② 特定空家等の現状

平成28年度の実態調査（判定D）では、2戸とわずかで、更に平成29年12月1日時点での現地確認調査で、1戸が個人により除却、更地化されています。ただし、残りの特定空家や老朽危険度でCに分類された空家等について引き続き健全な生活環境の保全を図るため、本町では所有者に助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の必要な措置を講じます。（P36 特定空家等に対する措置の流れを参照）

◆特定空家等の現状（平成29年12月1日現在の状況写真）

状況写真ホームページ上データでは削除

(2) 現地確認と所有者等の調査

地域からの情報や実態調査から、適切な管理が行われていない空家等と確認できたものは、現地を確認するとともに、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を利用し、所有者等の調査を行います。

(3) 特定空家等の認定

特定空家等の定義に基づき以下の判断基準により認定します。

まず、現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入っての状況確認が必要な場合は、空家等特措法第9条に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果から特定空家等の判断については、国が示した「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）※¹」に記載のある以下の「特定空家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、町長が認定します。

1) 「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」

1 建築物が著しく 保安上危険とな る恐れがある	(1) 建築物が倒 壊等する恐 れがある	(イ) 建築物の著し い傾斜	・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している	
		(ロ) 建築物の構造 耐力上主要な 部分の損傷等	(イ) 基礎および土台	・基礎が破損または変形している ・土台が腐朽または破損している ・基礎と土台にずれが発生している
			(ロ) 柱、はり、筋かい、 柱とはりの接合等	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損 または変形している ・柱とはりにずれが発生している
		(2) 屋根、外壁 等が脱落、 飛散等する 恐れがある	(イ) 屋根ふき材、 ひさしまたは軒	・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・軒の裏板、たる木等が腐朽している ・軒がたれ下がっている ・雨樋がたれ下がっている
	(ロ) 外壁		・壁体を貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出 している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	
	(ハ) 看板、給湯設 備、屋上水槽 等		・看板の仕上材料が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している	
	(ニ) 屋外階段また はバルコニー		・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している	
	(ホ) 門または塀		・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している	
	2 擁壁が老朽化 し危険となる恐 れがある		・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している	

2) 「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」

①建築物または設備等の破損等が原因

②ごみ等の放置、不法投棄が原因

3) 「適切な管理が行われていないことによる著しく景観を損なっている状態

①適切な管理が行われていない結果、酒々井町景観計画に著しく適合しない状態

②その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

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」

①立木が原因

②空家等に住みついた動物等が原因

③建築物等の不適切な管理等が原因

この判断基準により判断された特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令及び行政代執行）については、国土交通省が定める「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）」第2章における、「（2）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「（3）悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し総合的に判断します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等については、空家等特措法第12条^{※2}での助言等による指導等の措置を実施します。

※1：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

参考資料4 「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）」参照

※2：空家等特措法第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

空家等特措法では、「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」となっています。

（４）措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路、または不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行います。

②措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

また、調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

(5) 措置の実施

特定空家等に対する措置を実施するために、空家等への対応の全体の流れを以下に示します。

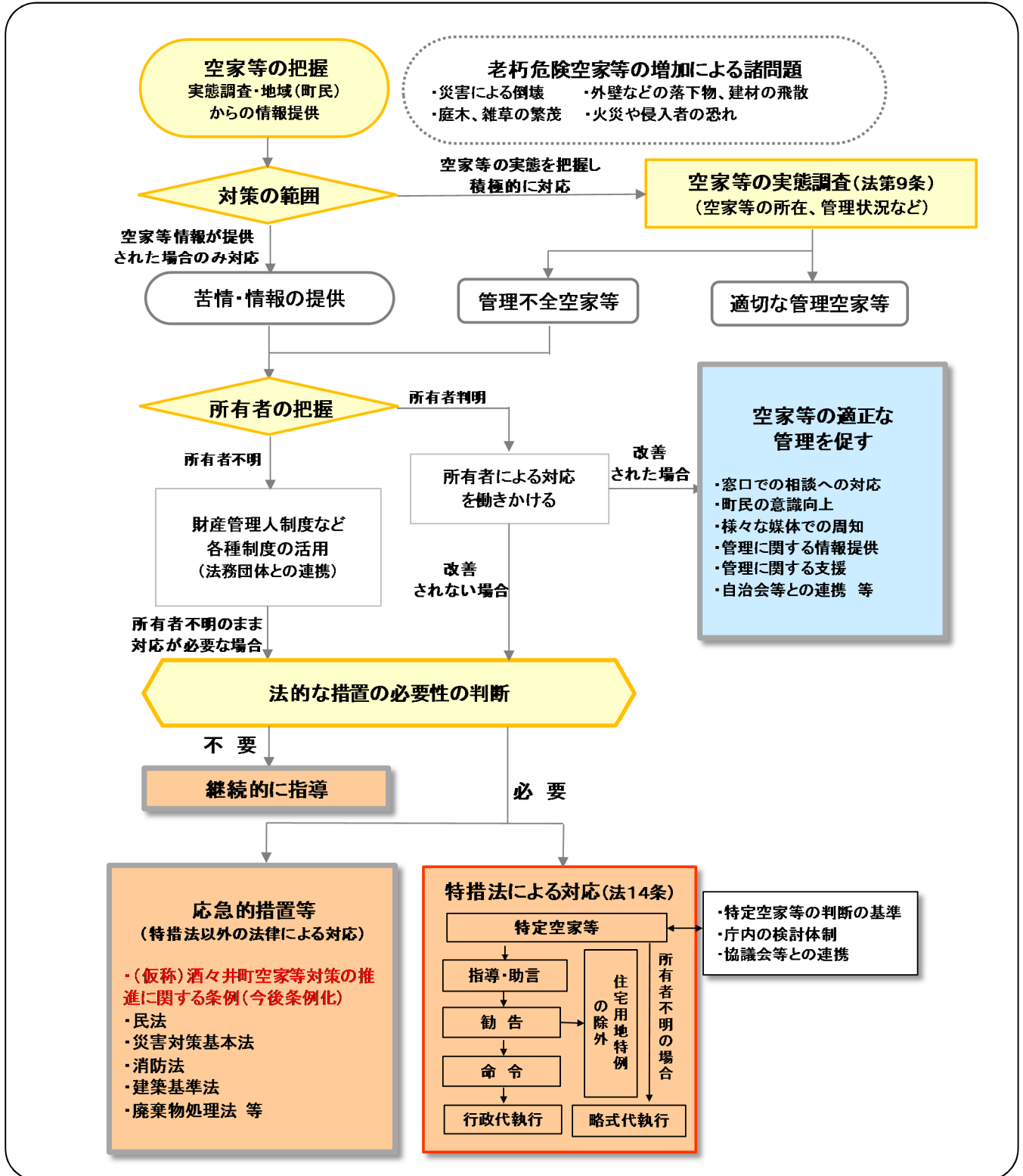


図 空家等への対応についての全体の流れ

空家等の「適切な管理」または「有効な活用」などをせずに、放置し続け、空家等が危険な状態になったら・・・

●「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家等特措法」といいます。）により、空家等が危険な状態であり、措置が必要と認められた場合、市町村により空家等の所有者・管理者に対して以下の措置がとられることとなります。

①助言・指導

放置された空家等が倒壊等のおそれがある場合は、所有者に対し、必要な措置をとるよう助言・指導します。



②勧告

所有者等が助言・指導に対し従わず空家等の状態が改善されないと認められる場合は、相当の猶予期間を付けて、必要な措置を取るよう勧告します。

※空家等特措法に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。



③命令

所有者等が、勧告に関わる措置をとらず、市町村が特に措置を必要と認めた場合は、相当の猶予期間を付けて命令します。



④行政代執行（※）

所有者等が、命令された措置を履行しない場合、または履行しても不十分な場合などは、市町村等が所有者に代わり必要な措置を講じます。

※行政代執行とは：行政代執行法による行政措置のひとつ

（所有者に代わり行政が実施（委託）し、かかった経費は義務者（所有者等）に請求できます。

●「特定空家等」とは・・・？（※空家等特措法第2条第2項）

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるもの
- 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のもの
- 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のもの

図 特定空家等に対する措置の流れ（詳細）

（空家等特措法による対応（法14条））

（6）その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

また、空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、必要に応じて本町では緊急的に必要かつ最小限度の危険回避措置を講じるため「緊急安全措置」の構築を検討します。

5. 空家等対策の実施体制

○基本指針より

どのような内部部局が関係しているのかが住民に一覧できるよう、各部局内の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。

また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(1) 庁内の組織体制及び役割

担当課名	役 割
まちづくり課	- 空家等の調査 - 空家等の適切な管理の促進 - 措置及び対処の実施 - 空家等及び跡地の活用促進 - 特定空家等の認定 - 空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 - 都市計画法等に関すること - 景観上対策が必要な特定空家等に関わる措置内容の検討 - 空家等に関する総合窓口 - 空家等対策計画の策定及び変更 - 空家等情報のデータベース化・管理 - その他関係機関との連絡、調整に関すること
企画財政課	空き家バンクに関すること
企画財政課 住民協働課 経済環境課	空家、空き店舗等の利活用に関すること
企画財政課 まちづくり課	移住、定住の促進に関すること
経済環境課	雑草等の繁茂（あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例に基づく勧告・命令）
総務課 まちづくり課	- 災害対策及び災害時の応急措置等 - 道路交通安全確保等
学校教育課 まちづくり課	- 通学路の安全確保 - その他児童及び生徒の危険防止
税務住民課	- 空家等特措法第10条第1項の規定に基づいた固定資産税台帳等の情報をまちづくり課へ提供 - 固定資産税等の住宅用地特例に係る対応

(2) 空家等対策協議会等

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため庁内の連絡会議及び有識者等による町協議会を設置します。

②所掌事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更
- ・その他空家等に関し必要と認められる協議

③構成

- ・酒々井町空家等対策連絡会議（庁内）の構成は、副町長のほか関係課長で構成します。
- ・酒々井町空家等対策協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、町議会議員、学識経験者、関係団体の代表者等で構成します。

（３）関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

①弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

②不動産業者・不動産鑑定士

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

③建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

④建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

⑤警察・消防

危険回避のための対応等

⑥自治会・NPO・住民活動団体等

空家等情報の提供、跡地の利活用等

6. 町民等からの空家等に関する相談への対応

○基本指針より

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まで幅広く、そのような各種相談に対して、市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることし、市町村に於ける相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

町民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確にワンストップで素早く対応するため、本町では空家等に関する総合的な相談窓口を「まちづくり課」に設置し対応します。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び協議会並びに県協議会及び関係団体と連携し対応します。なお、対応内容については、経過等について記録し、関係部署及び関係機関で共有します。

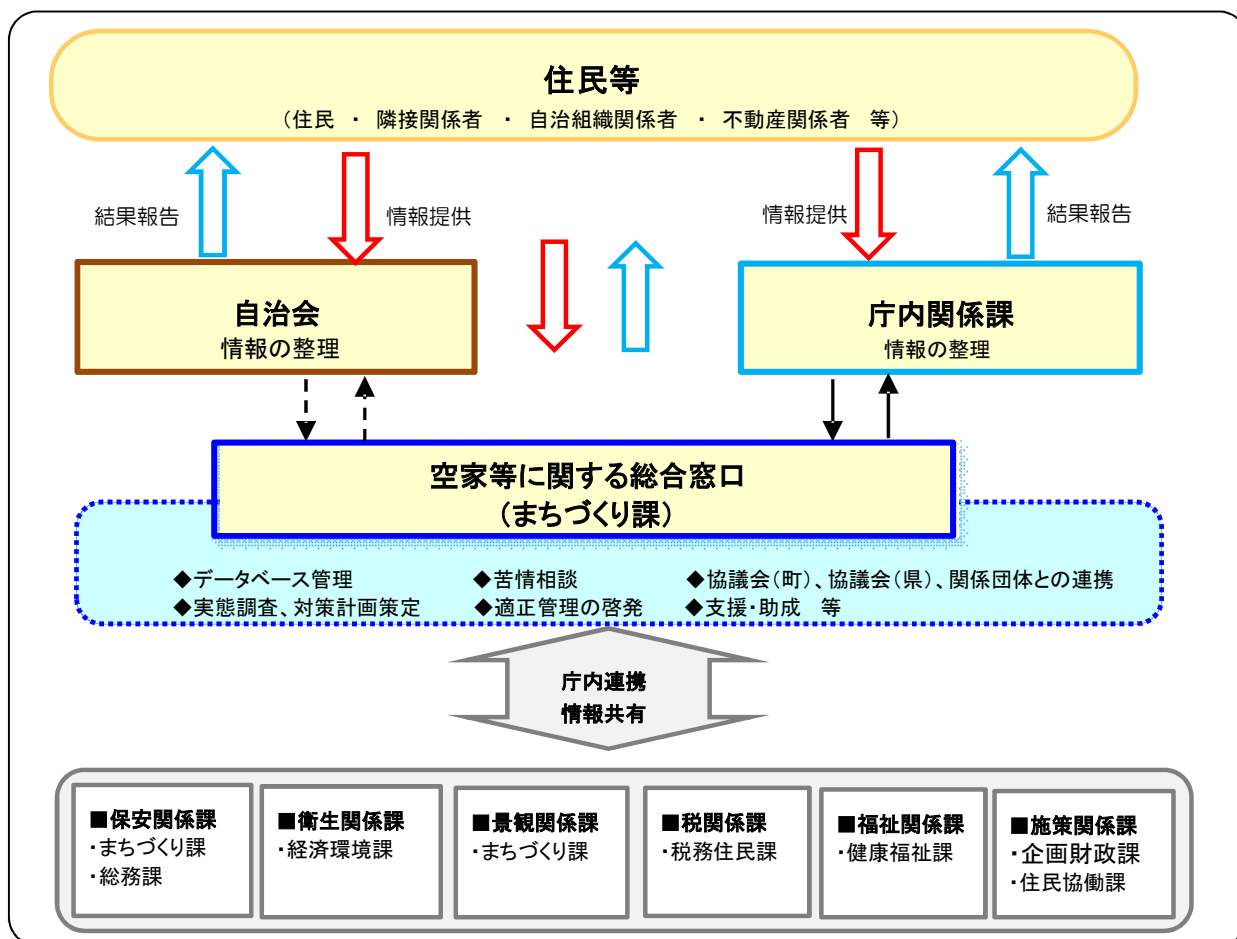


図 ワンストップ対応のための庁内連絡体制

7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

○基本指針より

前述に掲げる事業以外に、市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開を行います。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、関係各課で共有し、密に連携を図ります。

8. 空家等対策方針

(1) 土砂災害警戒区域等の空家等対策方針

土砂災害防止法では、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）という2つの警戒区域を定めています。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は、土地利用について、特に規制があるわけではありません。また、建築行為や土地の区画形質変更においても手続きは不要です。

ただし、宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者は、宅地や建物の売買等にあたり、土砂警戒区域内であることを、重要事項説明を行う義務が定められています。

本町での土砂災害警戒区域内の空家等に対しては、土地所有者の土砂災害警戒区域に対する認識、土砂災害警戒区域内所有地の資産価値、コミュニティの維持、防災面等を考慮するとともに、これらの空家について、空家等対策の実施体制の基、本町が主体となり「酒々井町立地適正化計画」において、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」は居住誘導区域に含めないこととしていることから、それらとの整合に努めます。

(2) 市街化調整区域の空家等対策方針

77戸の空家等の内24戸、全体の3割の空家等が市街化調整区域内に立地しています。そもそも市街化調整区域は市街化を抑制する区域ですが、現実的には、一定規模以上のまとまった宅地開発が許可されたり、2001年の都市計画法改正により、市街化区域に隣接し一定の基準を満たす市街化調整区域では、住宅建築の要件が緩和されており、市街化調整区域内の空家問題も重要となっております。そのような状況の中で、2016年12月に国土交通省が、開発許可制度の市街化調整区域における運用を弾力化することを目的として「開発許可制度運用指針」を一部改正しました。今回の改正の目的は、空家等となった古民家や住宅を地域資源としてとらえた上で、観光資源や既存集落の維持のために必要な範囲で「用途変更」の許可を得やすくしようとするものです。

「対象とする用途類型」として、国土交通省は次の2つを挙げています。

① 観光資源のために必要な宿泊、飲食等の用に供する施設

現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農業環境の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合

② 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住・定住促進のための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合

本町では、上記の状況を踏まえ、町の立地適正化計画などによる「コンパクトシティ化」の計画等の流れを踏まえ、市街化調整区域の地域資源の活用を都市全体としての課題としてとらえ、取り組んでいきます。

(3) 全町の空家等対策方針

本町における土砂災害警戒区域、市街化調整区域、さらには市街化区域内に位置する77戸の全ての空家等については、市街地に位置する住宅団地内の空家等や、農村集落内の空家等、それぞれ多様な住環境の中に置かれています。

今後空家等の発生の防止に努めることはもとより、現存する空家等についてはあくまで個人の財産であり、所有者が維持管理するものですが、本町にとって空家等は一つの地域資源の活用として捉えて、空家等の継続利用・再構築の推進、町外からの転入促進及び町内での住み替えの促進、危険な空家等の解消に伴う住環境の改善等に本町としての考えを整理する必要があります。

空家等の老朽危険度別及び市街化区域内外、土砂災害警戒区域別に前面道路幅員、周辺状況等、上位計画（立地適正化計画）における位置づけ等の条件整理を踏まえた、対策方針案を以下に示します。そのうえで、全77戸の除却、利活用等対策方針案を空家等位置図と併せて整理しました。

表 空家等対策方針案

老朽危険度	条件の整理				対策方針案		
A・B	市街化区域	前面道路	無接道		除 却		
			2～4m未満	居住誘導区域外	コミュニティの維持	利活用	・空家等の利活用 ・空き家バンクの活用等による流通の促進
				居住誘導区域内（面整備区域外）	除 却		・賃貸住宅 ・道路拡幅用地の確保 ・広場等（地域等と連携した管理等）
			4m以上		利活用		・空家等の利活用 ・空き家バンクの活用等による流通の促進 （老朽危険度Bでも老朽が進んでいる場合除却あり）
	土砂災害警戒区域			除 却	道路拡幅用地の確保 広場等（地域等と連携した管理等）		
	市街化調整区域	前面道路	2～4m未満	集落内	コミュニティの維持	利活用	・空家等の利活用（公益施設等）
				集落外	除 却		・道路拡幅用地の確保 ・広場等（地域等と連携した管理等）
			4m以上	集落内	コミュニティの維持	利活用	・空家等の利活用（公益施設等） ・空き家バンクの活用等による流通の促進 ・「用途変更」
						除 却	・道路拡幅用地の確保 ・広場等（地域等と連携した管理等）
				集落外	除 却		
C	安全性重視のため			除 却	・道路拡幅用地の確保 ・広場等（地域等と連携した管理等）		
D	倒壊しているため			除 却			

また、立地適正化計画で示されている空家等の対策方針の条件整理となる居住誘導区域等について参考までに載せています。さらに、空家等の除却及び跡地利用、空家等の利活用した一事例を紹介します。

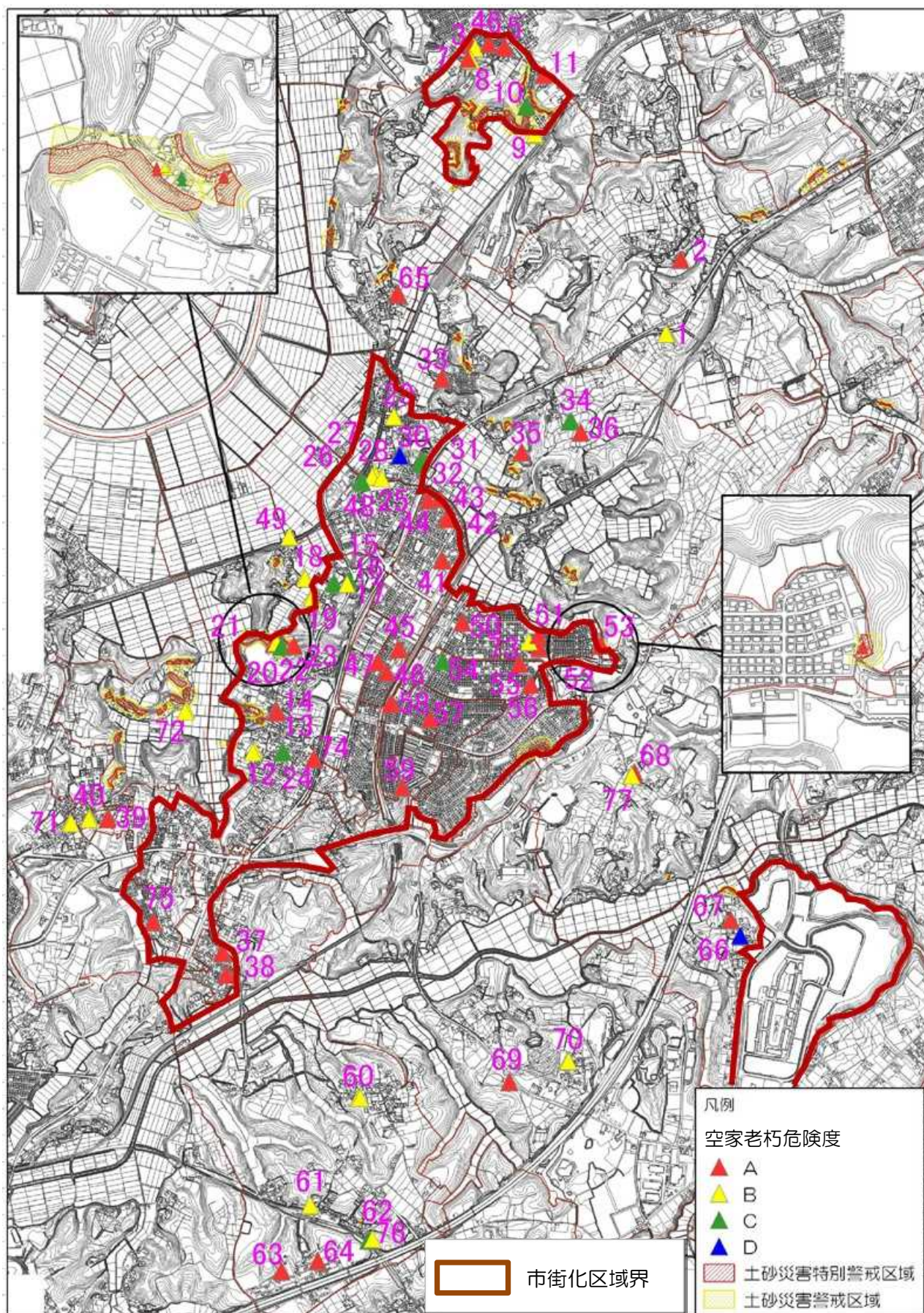


図 空家等位置図

表 空家等対策方針（案）

No.	調査 No.	字	土砂災害 警戒区域 等	市街化 区域 内外	H28空家等実態調査結果				周辺状況等	上位計画（立地適正化計画） の位置づけ	対策案
					前面道路 の幅員	苦情の 有無	評定項目 合計点	危険 ランク			
1	6	伊篠		外	4m以上	無し	20	B	集落の縁辺部に立地 道路法面下	なし	除却
2	8	伊篠		外	2~4m未満	有り	10	A	集落の縁辺部に立地	なし	除却
3	11	下岩橋		内	2~4m未満	有り	15	A	本町北部の京成本線宗吾参 道駅付近の市街化区域内 No.9空家 駅前 No.11空家 公津地区ス ポーツ広場前	なし	コミュニティの維持のため ・本町の福祉施設等の充足状況を考慮し、利活用の促 進 ・空き家バンクの活用等による市場への流通促進 除却
4	12	下岩橋		内	2~4m未満	有り	35	B		なし	
5	14	下岩橋		内	2~4m未満	有り	0	A		なし	
6	16	下岩橋		内	2~4m未満	無し	15	A		なし	
7	18	下岩橋		内	2~4m未満	有り	0	A		なし	
8	19	下岩橋		内	2~4m未満	有り	20	B		なし	
9	29	下岩橋		内	4m以上	有り	15	B		なし	
10	32	下岩橋		内	4m以上	有り	60	C		なし	
11	36	下岩橋		内	4m以上	有り	15	A		なし	
12	45	酒々井		内	2~4m未満	無し	25	B	既存住宅 旗竿地	居住誘導区域	除去 ・跡地活用 (道路拡幅、地域等と連携した管理等)
13	47	酒々井		内	2~4m未満	無し	0	A	既存住宅	居住誘導区域	
14	48	酒々井		内	2~4m未満	無し	0	A	既存住宅	居住誘導区域	
15	56	酒々井		内	4m以上	有り	45	C	既存住宅	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	除却
16	57	酒々井		内	無接道	有り	60	C	県道宗吾酒々井線沿い	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	除却
17	58	酒々井		内	無接道	有り	25	B		居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	除却
18	61	酒々井		外	2~4m未満	有り	20	B		なし	除去 ・跡地活用 (道路拡幅、地域等と連携した管理等)
19	62	酒々井		内	4m以上	有り	30	B	既存住宅	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	

表 空家等対策方針 (案)

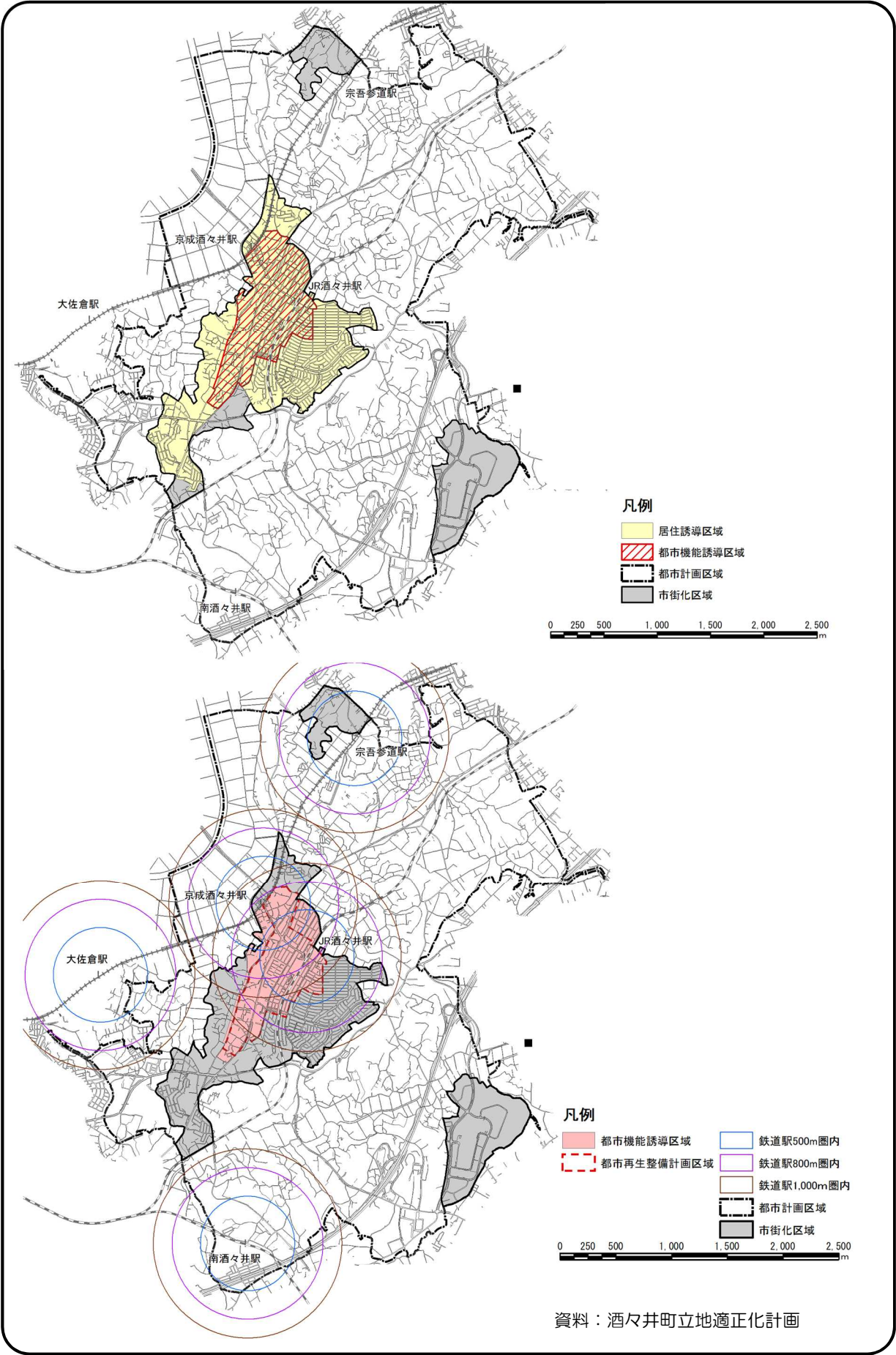
No.	調査 No.	字	土砂災害 警戒区域 等	市街化 区域 内外	H28空家等実態調査結果			周辺状況等	上位計画 (立地適正化計画) の位置づけ	対策案
					前面道路 の幅員	苦情の 有無	評価項目 合計点	危険 ランク		
20	63	酒々井	○	内	2~4m未満	有り	20	B	居住誘導区域	土砂災害警戒区域内のため 除去 ・跡地活用 (道路拡幅、地域等と連携した管理等)
21	64	酒々井	○	内	2~4m未満	無し	15	A	居住誘導区域	
22	66	酒々井	○	内	2~4m未満	有り	45	C	居住誘導区域	
23	68	酒々井	○	内	2~4m未満	有り	10	A	居住誘導区域	
24	88	酒々井		内	4m以上	有り	50	C	居住誘導区域・都市機能誘導区域 旧酒々井街道沿い	除却 空き地の活用 (旧酒々井街道沿いの憩いの空間)
25	102	上岩橋		内	2~4m未満	有り	20	B	居住誘導区域・都市機能誘導区域 京成酒々井駅近く	除去 ・跡地活用 (大学生向け賃貸住宅供給)
26	103	上岩橋		内	2~4m未満	有り	25	B		
27	104	上岩橋		内	2~4m未満	有り	20	B		
28	105	上岩橋		内	2~4m未満	有り	35	B		
29	117	上岩橋		内	2~4m未満	有り	25	B	居住誘導区域	除去・跡地活用 (道路拡幅)
30	120	上岩橋		内	—	有り	100	D	居住誘導区域	除却
31	122	上岩橋		内	4m以上	無し	35	C	居住誘導区域	除却
32	123	上岩橋		内	4m以上	有り	45	C	居住誘導区域	除却
33	126	上岩橋		外	2~4m未満	無し	0	A	住宅団地内唯一の空家	・公益施設等として利活用の促進
34	131	上岩橋		外	2~4m未満	有り	45	C	集落形成が見られない	除却
35	133	上岩橋		外	2~4m未満	有り	10	A	集落形成が見られない	除却
36	139	上岩橋		外	2~4m未満	有り	10	A	集落形成が見られない	除却
37	143	上本佐倉		内	4m以上	無し	15	A	宅地開発事業区域内	空き家バンクの活用等による流通の促進
38	144	上本佐倉		内	4m以上	有り	0	A	宅地開発事業区域内	
39	149	上本佐倉		外	4m以上	有り	0	A	296号線沿い、古民家風	「用途変更」による利活用
40	168	上本佐倉		外	4m以上	無し	25	B	296号線沿い	除去 ・跡地活用 (地域等と連携した管理等)

表 空家等対策方針（案）

No.	調査 No.	字	土砂災害 警戒区域 等	市街化 区域 内外	H28空家等実態調査結果			周辺状況等	上位計画（立地適正化計画） の位置づけ	対策案
					前面道路 の幅員	苦情の 有無	評定項目 合計点	危険 ランク		
41	174	中央台		内	4m以上	無し	0	A	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	空き家バンクの活用等による流通の促進
42	176	中央台		内	4m以上	無し	0	A	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	
43	177	中央台		内	4m以上	無し	0	A	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	
44	178	中央台		内	4m以上	無し	10	A	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	
45	182	中央台		内	4m以上	無し	0	A	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	
46	184	中央台		内	4m以上	無し	15	A	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	
47	187	中央台		内	4m以上	有り	0	A	居住誘導区域・都市機能誘導区域 (都市再生整備計画区域外)	
48	220	中川		内	2~4m未満	有り	50	C	居住誘導区域・都市機能誘導区域	除却
49	226	中川		外	2~4m未満	有り	35	B	なし	除去・跡地活用（道路拡幅）
50	236	東酒々井		内	2~4m未満	無し	15	A	都市機能誘導区域 JR酒々井駅前付近	利活用の促進（貸店舗）
51	240	東酒々井		内	4m以上	無し	0	A	居住誘導区域	空き家バンクの活用等による流通の促進
52	243	東酒々井		内	4m以上	無し	15	A	居住誘導区域	
53	246	東酒々井	○	内	2~4m未満	有り	15	A	居住誘導区域	除去 ・跡地活用 (地域等と連携した管理等)
54	253	東酒々井		内	2~4m未満	有り	50	C	居住誘導区域・都市機能誘導区域	
55	266	東酒々井		内	4m以上	有り	0	A	居住誘導区域	空き家バンクの活用等による流通の促進
56	272	東酒々井		内	4m以上	有り	10	A	居住誘導区域	
57	287	東酒々井		内	4m以上	無し	15	A	居住誘導区域	
58	289	東酒々井		内	4m以上	有り	0	A	都市機能誘導区域	
59	300	東酒々井		内	4m以上	無し	0	A	居住誘導区域	

表 空家等対策方針(案)

No.	調査 No.	字	土砂災害 警戒区域 等	市街化 区域 内外	H28空家等実態調査結果			周辺状況等	上位計画(立地適正化計画) の位置づけ	対策案
					前面道路 の幅員	舌情の 有無	評定項目 合計点			
60	303	馬橋		外	4m以上	有り	30	集落内	なし	
61	306	馬橋		外	4m以上	無し	20		なし	コミュニティの維持のため ・本町の福祉施設等の充足状況を考慮し、利活用の促進
62	308	馬橋		外	2~4m未満	有り	45	JR南酒々井駅付近	なし	・空き家バンクの活用等による市場への流通促進
63	310	馬橋		外	4m以上	有り	0		なし	除却
64	315	馬橋		外	4m以上	有り	0		なし	
65	317	柏木		外	2~4m未満	有り	0	集落内、旗竿地	なし	コミュニティの維持のため利活用の促進
66	321	飯積		外	2~4m未満	有り	85	アウトレット付近集落内除却更地化	なし	建築動向注視
67	324	飯積		外	2~4m未満	有り	0	アウトレット付近集落内	なし	コミュニティの維持のため利活用の促進
68	328	尾上		外	4m以上	有り	0	No.77と同一敷地内	なし	コミュニティの維持のため利活用の促進
69	341	墨		外	4m以上	有り	10	アウトレットへ通じる主要 地方道沿い	なし	「用途変更」による利活用
70	342	墨		外	4m以上	無し	25	しずいの森パークゴルフ隣接	なし	除却、利活用
71	368	本佐倉		外	4m以上	有り	20	古民家風	なし	「用途変更」による利活用
72	378	本佐倉		外	2~4m未満	無し	25	集落の縁辺部に立地	なし	除却
73	1001	東酒々井		内	4m以上	無し	25	宅地開発事業区域内角地	居住誘導区域	空き家バンクの活用等による流通の促進
74	1002	酒々井		内	2~4m未満	有り	10	51号側道沿い傾斜地上、 青年館、神社に隣接	居住誘導区域・都市機能誘導区域	利活用の促進
75	1003	本佐倉		内	4m以上	無し	0	宅地開発事業区域内	居住誘導区域	空き家バンクの活用等による流通の促進
76	1004	馬橋		外	2~4m未満	無し	25	JR南酒々井駅付近	なし	除却 ・跡地活用 (地域等と連携した管理等)
77	1005	尾上		外	4m以上	無し	35	No.68と同一敷地内	なし	コミュニティの維持のため利活用の促進



1 消火器具置場

無接道敷地、通路に対する間口が 1.5m程度のため活用が難しい敷地。簡易水道消火器具等を設置、付近で発生する火災の初期消火に活用。

除却前



除却後



2 憩いの広場

比較的大きな敷地と建物、築年数 56 年で老朽化が進んでいた。地域コミュニティの形成のため「憩いの広場」として活用。

除却前



除却後



3 空き家再生推進事業【活用事例タイプ】の事例

伝統的な町家の魅力を活かし、若い世代が希望を持てるようなまちづくりを目指して、空家となっていた町屋の離れと倉を改修し、滞在体験型宿泊施設として活用。

改修前



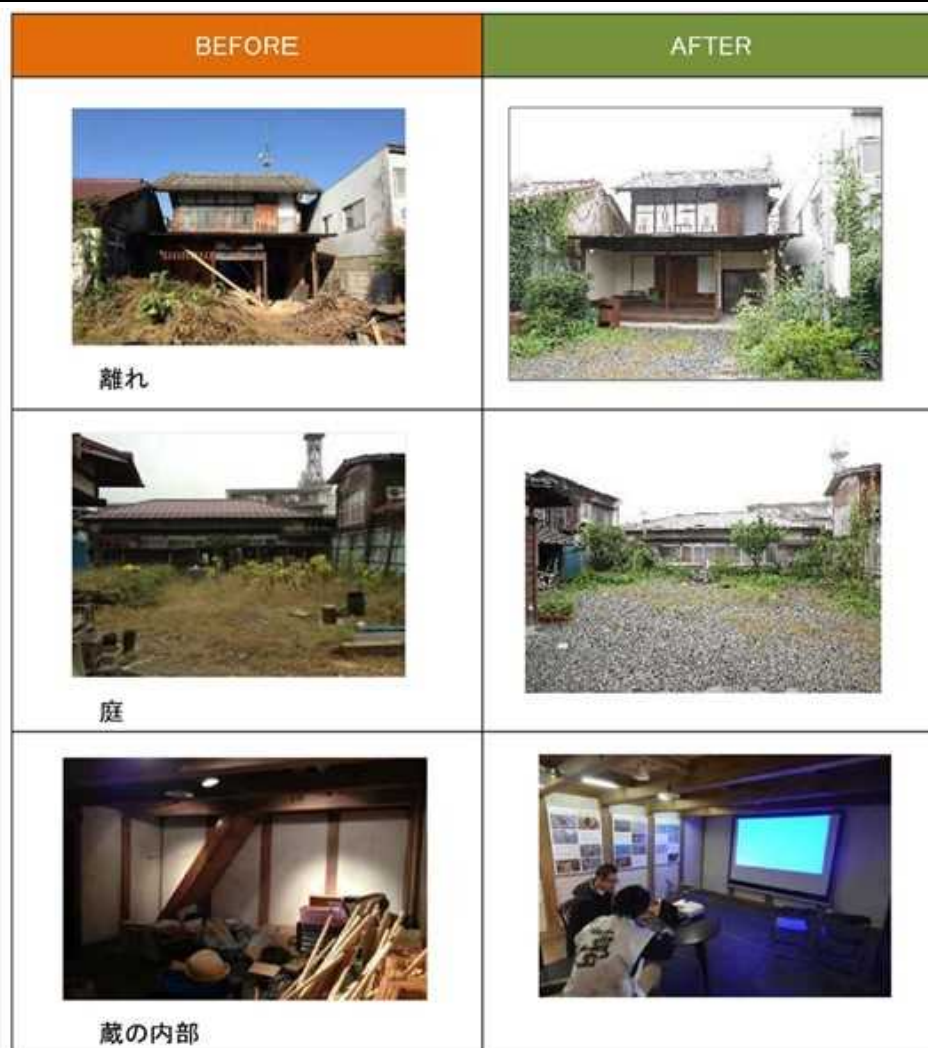
改修後



資料：活用事例集（公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会）

参考図 空家活用事例-2

名称	秩父こみにてい（団体名：特定非営利活動法人 秩父こみにてい）	
場所	秩父市東町	
用途	旧	町屋の母屋と蔵
	新	アートセンター施設（コンサート・展示）
建築年	明治末	
改修箇所	建物（母屋、離れ、蔵）の瓦補修工事 外壁補修工事、内装補修工事、梁塗装工事 証明設備工事、空調設備工事、耐震補強工事（構造用合板の設置） 外構	
改修の きっかけ	空家活用のきっかけ ○解体し駐車場にする予定だったが、近所の方が建物を借りて街のコミュニティスペースとして利用することNPOを立ち上げ運営することになり、母屋を修繕し利用。 ○NPOの方向性を模索し、秩父地域芸術振興計画を企画し、芸術活動拠点として整備することにした。庭、離れ、蔵が荒れ放題の状態だったが、県文化振興課の助成事業を知り採択を受け、改修に至った。	



資料：空き家利活用事例集（埼玉県空き家対策連絡会議）

9. 空家等が生まれにくいまちづくり

高齢化や人口減少が加速度的に進んでいる現状において、親世代から相続した後継者がその際に住んでいる住宅から住み替えができないことや、若い世代の家族構成の変更などから住み替えのために空家となったアパートなど、空家等になる要因はいたるところに存在しています。

本町においても、昨年度の所有者意向調査にもあったように、空家等の原因は「別の住居へ転居・退去したため」、「相続により取得したが入居していないため」が約67%となり、さらに、「賃貸借人などの入居者が退去したため」約15%を加えると約82%を占める結果となっています。これらから、ライフステージ、ライフサイクルの変化により空家等になったケースが多いことも特筆されます。

そこで、今後本町において、空家等が生まれにくいまちづくりとは、

- ・空家を発生させない仕組みづくり
- ・発生した空家の速やかな利活用への仕組みづくり

といえます。そこで、本町では、これらの背景の中で、これまでの空家等対策とともに、これまでと異なる視点からとらえた「空家等が生まれにくいまちづくり」を考えていきます。

(1) 利便性が高く、魅力あるまちづくりの推進

所有者意向調査の中で、前述の空家の原因の他に、「転居・退去の理由」として「親あるいは子どもとの同居のため」、「子どもの成長や教育のため」、「それまで住んでいた住宅が傷んだため」、「地震や風水害に対する周辺環境の安全性に問題があったため」などが多く、その他に「老後に備えるため」、「通勤・通学・買い物などが不便だったため」が次いでいます。

これらから、本町に住み続ける上で町民は、利便性が高く、安心・安全に暮らせるまちを望んでいるものといえます。

さらに、現在策定中の「酒々井町立地適正化計画」では、市街化区域の縁辺部において、新設の病院の立地や子ども・子育て支援施設（酒々井町版ネウボラ*支援拠点施設）の利用増加などにより、まちづくり方針でもある、「人 自然 歴史 が調和し、活力あふれる、持続可能な酒々井づくり」を目指しています。

※：「ネウボラ」とは、フィンランド語で直訳すると“アドバイスをする場所”を言います。

フィンランドには各自治体に子育て支援を行う施設があり“ネウボラ”と呼ばれています。妊娠、出産、子育て（基本的には6歳まで）について、切れ目なくサポートを提供する総合的な支援サービスが提供されることを言います。

＜本町の利便性＞

通勤・通学等での交通-----JR総武本線、成田線、京成成田線の計4駅 国道2路線
成田国際空港に近接

買物-----酒々井プレミアム・アウトレットの他に、JR酒々井駅周辺及び京成酒々井駅
周辺に複数のスーパー・マーケット等が立地

＜本町の魅力＞

自然豊かで、気候に恵まれた土地柄であり、現在、「酒々井町100年安心して住めるまちづくりプラン」により、「高品質でおしゃれなコンパクトシティ「酒々井」」を進めています。

＜今後の対応策＞

- ・成田国際空港への近接性、さらには酒々井プレミアムアウトレットが開設し、都市の魅力向上や地域活力を生かした町南部地域の産業団地・工業団地への企業誘致により、魅力ある雇用の場づくりを進め、町外在住者の成田国際空港就業者や勤務者を含めて、魅力ある居住環境に努め、空家等の解消や空家等の生まれにくいまちづくりに取り組みます。
- ・京成酒々井駅が隣接する印西市内の順天堂大学の最寄り駅となっていることから、現在も町内に居住する学生が存在しているが、今後学生や若年層に人気がある空家を利用したシェアハウスなどを含めた若者を呼び込められるまちづくりに取り組みます。
- ・今後の高齢化社会の中で、コンパクトシティや公共施設の適正配置などを推進するとともに、交通弱者や買い物弱者への対応として、福祉タクシー等を含めた公共交通等の充実に努めます。その他に、買い物弱者に対する移動販売業者などの町民が暮らしやすい福祉における環境整備の充実に努めます。
- ・関連する町のその他の計画・施策と総合的に連携を図り、町の良さを生かし、今住んでいる住民をはじめ、町外の人たちにも魅力ある酒々井町の良さを含めた情報発信の仕組みづくりに取り組みます。

（２）良質な住宅ストックの確保

わたし達の住まいは、住まいとしての規模や性能が不十分であると、長期にわたり住み続ける、または住み継ぐことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因の一つになっているものと考えられます。

このため、新築・既存を含め良質な住宅ストックの確保を推進していくことが、将来的な空家化の抑制にも繋がるものと考えます。

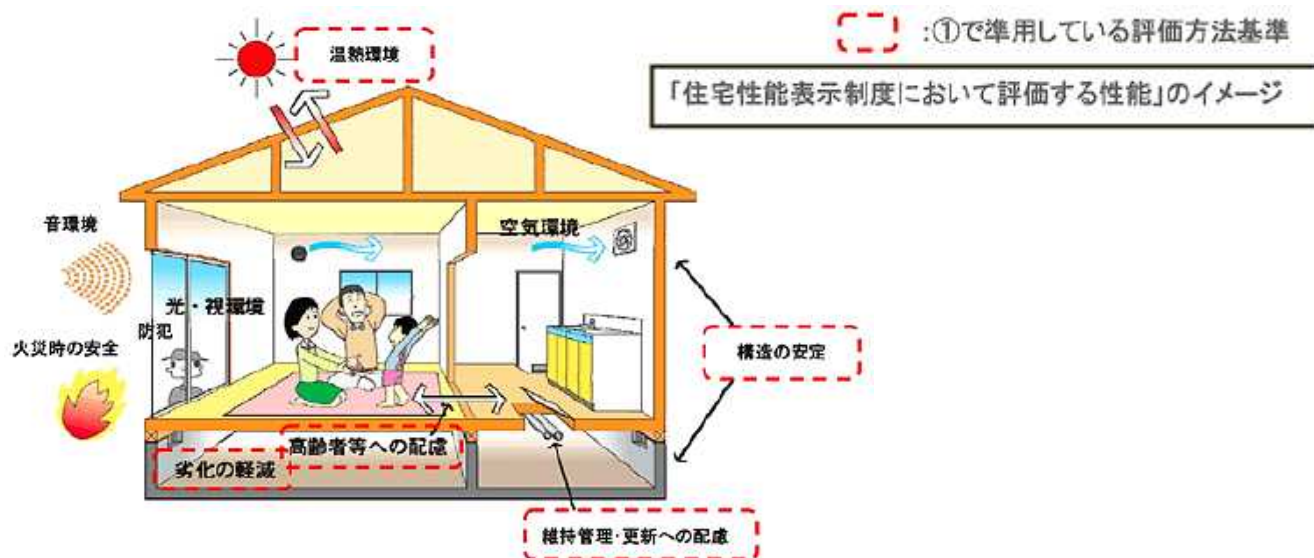
新築住宅については、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅、いわゆる長期優良住宅の普及・促進を図るとともに、既存住宅については旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化の促進に努めます。

【長期優良住宅】

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号平成21年6月4日施行)に基づくもので、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かで優しい暮らしへの転換を図るもので、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指します。

1. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
2. 居住環境等への配慮を行っていること
3. 一定面積以上の住戸面積を有していること

4. 維持保全の期間、方法を定めていること



出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会ホームページ

【酒々井町耐震改修等補助制度】

- ・本町では、昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅を対象に耐震化を促進するため次の支援事業を実施しています。
- ・戸建て住宅の耐震診断補助・耐震改修補助制度であり、2階建て以下の木造住宅に「耐震診断」や「耐震改修」に要する経費の一部を町が補助する制度です。

【酒々井町住宅リフォーム補助金制度】

- ・町民の皆さんの生活環境の向上や市内産業の活性化などを旨として、住宅のリフォーム工事を行う場合に町がその費用の一部を助成する制度です。
- ・住宅（個人住宅、併用住宅）の修繕、改築、増築、模様替え、補修、改造、設備改善等の工事への助成です。

（3）中古住宅（空家等を含む）の流通促進

ア. 中古住宅の品質確保（ホームインスペクション※の普及促進）

現在、新築中心の住宅市場からリフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換するため、国においては「中古住宅・リフォームトータルプラン」を進めています。

中古住宅は新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理状況や経年劣化の状況により物件ごとの品質に差があり、消費者はその品質や性能に不安を感じ購入に踏み切れない現状があることから、中古住宅の売買時点の物件の品質・状態を把握できるホームインスペクション（住宅診断）のニーズが高まっています。ホームインスペクションの普及促進により中古住宅の品質確保が図られ、消費者が安心して中古住宅を取得でき、中古住宅の流通を活性化することで空家等の減少につながることを期待できます。

そのためには不動産関係業界や建築関係団体等と相互に連携を図り、ホームインスペクションの普及促進に努めます。

※ホームインスペクション（住宅診断）とは、住宅に精通したホームインスペクター（住宅診

断士)が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行なう専門業務を指します。

イ. 本町への移住・定住の促進

「酒々井町100年安心して住めるまちづくりプラン」での「町外住民意向調査」でも、移転・定住するに当たり行政に期待する支援策として、「住宅支援(住宅購入補助・リフォーム補助など)」に次いで、「就業支援(職業紹介、新規就農者支援、創業資金支援)」があがっており、移転・定住促進と雇用の場の確保は切り離せない施策といえます。

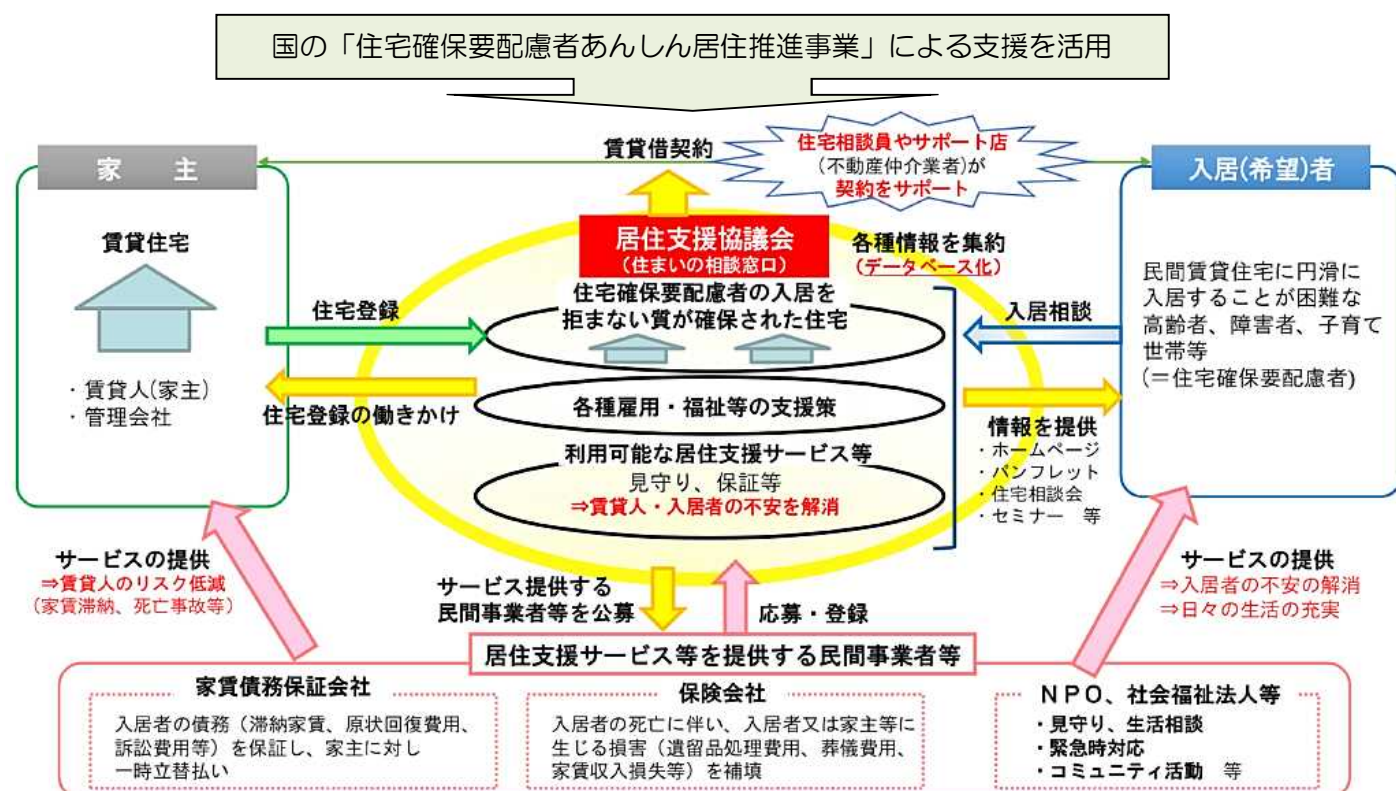
空家等対策は多くの施策と関連しますが、本町における空家等対策では、他部門での施策でもある「移住・定住促進」や「雇用の場の確保」とも連携を行い、取り組むこととします。

ウ. 住宅確保要配慮者への移住支援

民間賃貸住宅等の空家等は一貫して増加傾向にあり、その有効活用が課題となります。国においては、低額所得者・高齢者・障がい者・子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、空家等を活用し、一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空家等の改修工事に対して支援を行っています。

こうした国の取り組みを有効に活用し、空家等をいかに住宅市場に流通させるかが重要であり、そのためには不動産をはじめとする関係事業者及びNPO等の団体と相互に連携を図り、対象物件の掘り起しや所有者へのPRに対し、積極的に努めます。

◆ 住宅確保要配慮者への施策として利活用 イメージ図



出典：住宅確保要配慮者の居住支援の充実に向けたガイドブック

エ. 住宅セーフティネット制度の活用

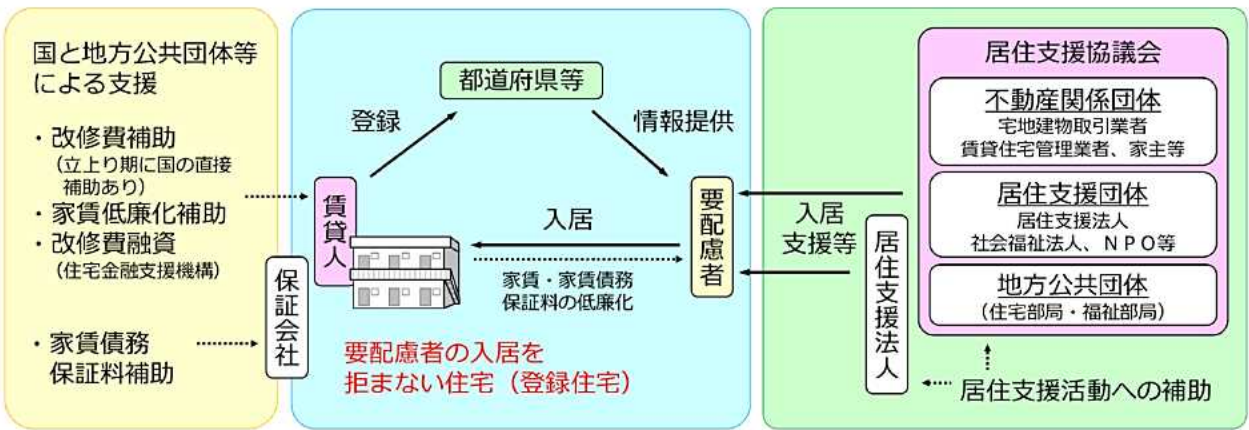
現状の住宅ストックの状況として、公営住宅が大幅に見込めない反面、民間の空家や空き室が増加傾向にあります。一方、住宅確保要配慮者も多様化し、その対象者を大きく見直す必要性が

ある中で、住宅確保要配慮者も増加傾向にあります。そこで、前述の「住宅確保要配慮者への支援策」の改良版として、今年度 10 月 25 日に「住宅セーフティネット法改正法」が施行されました。その内容は、

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ・セーフティネット住宅等に対する支援措置
- ・住宅確保要配慮者等に対する居住支援

となっています。そのイメージは、下図のようになっていますが、本町においても、このような制度を効果的に活用することとします。

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



出典：国土交通省 制度の説明資料

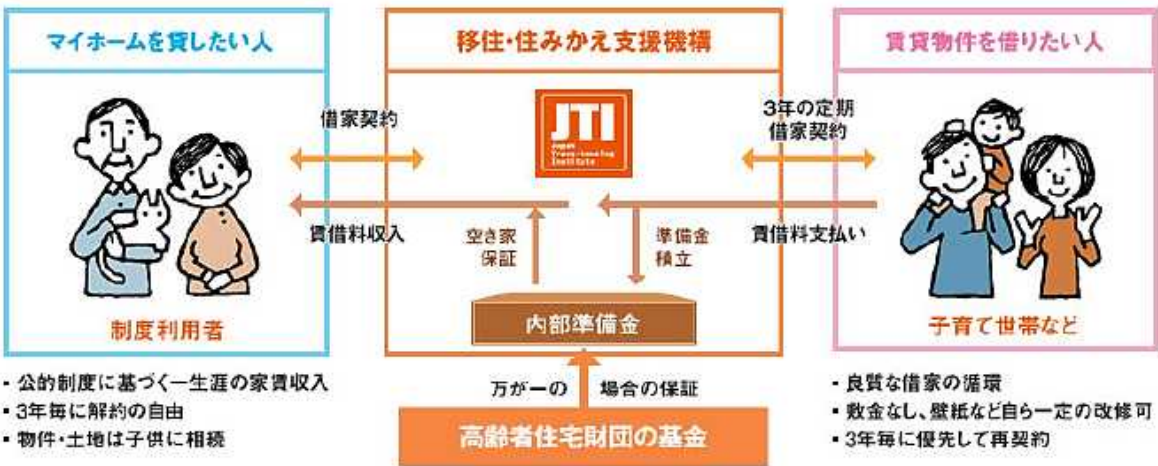
オ. 高齢者等の住み替え

高齢化の進展に伴い、高齢者の施設入所等を契機に、それまでの住宅が空家等となるケースが今後増えることから、高齢者等の住み替えを支援する施策が求められています。

住み替え後の空家等を上記のように住宅確保要配慮者向け住宅に活用、あるいは賃貸住宅として住宅市場に流通させるなど、空家等を有効に活用するための支援が重要となります。

例えば（一般社団法人）移住・住みかえ支援機構（JTI）が行っている「マイホーム借上げ制度」などを有効に活用して、高齢者等の住み替えを支援する制度についてPRに努めます。

◆ JTIの「マイホーム借上げ制度」の概要



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページ

「マイホーム借上げ制度」は、50 歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。シニアライフには広すぎ、住み替えにより使われなくなった家を、子育て世帯などに賃貸する方法です。

カ. 他用途への転用

①地域の活性化施設としての利活用

町や地域が主体となって、地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途として、空家等を有効に利活用することが考えられます。

地域と連携を図り、国の「空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】」を活用するなど空家等の利活用を推進し、地域の活性化につなげていくことを考えます。

②社会福祉施設等としての利活用

少子・高齢化が急激に進展する中で、健康で安心して暮らせる地域社会の充実が求められており、そうした中で、地域密着型の認知症等のグループホーム、デイサービスセンター、有料老人ホーム等の社会福祉施設等や地域の高齢者等の活動・交流の場として利活用することが考えられます。

国においては、サービス付き高齢者向け住宅（いわゆる「サ高住」）について、平成26年度、自立のための浴室や台所などを完備したタイプや医療・介護施設を併設して地域サービス拠点の役目を担うもの、空家等や廃校などを有効活用するものについて重点的に支援（補助額を引き上げ）するよう検討が進められており、国のこうした取り組みを注視し最大限活用することとします。

③官民連携による空家及び跡地の利活用

空家等対策を進めるうえで、行政が担えない部分をNPO等の民間組織と連携して、空家及び跡地の利活用を図ることが重要です。

民間組織の持つ柔軟性や専門性、地域の実情の精通性等、民間のノウハウを活かした空家等対策の効果的な推進が期待されます。

空き住宅等を宿泊施設、交流施設、文化施設等の用途に供するために行う住宅等の取得、移転、増築、改築等の事業や老朽化した空き住宅を除却し、地域の活性化のための利用に供する事業等について、民間組織と連携を図り、国の「空き家再生等推進事業（【活用事業タイプ】、【除却事業タイプ】）」を活用して空家の改修及び除却を推進し、地域の活性化に資する空家及びその跡地の利活用を図ります。

なお、空家や跡地の利活用にあたっては、建築基準法に基づく接道、都市計画法に基づく市街化調整区域内の建築制限、農地法に基づく農地取得の規制等々、多くの規制を受ける場合があり、関係部署と連携して適切なアドバイスを行っていくこととします。

キ. 歴史的、景観的価値のある資源等の活用・保存

本町は、旧酒々井宿付近の集落などの歴史的資源が多く存在し、現在全町を対象とした（仮称）エコミュージアム構想の計画が予定されています。これらの史跡や資源は将来にわたり積極的に利活用・保存を行わない限り、将来空家等の予備軍となり、歴史的にも景観的にも価値が半減することとなります。

そこで、今後（仮称）エコミュージアム構想*を実現するうえでは、町内全体で、官・民が一

体となり利活用・保存に努め、地域が活性化できる施設として地域的景観形成や歴史的まちなみの保存を図りながら、地域の活性化が期待できる施設として利活用を図ることで、地域の賑わいのあるまちづくりにつなげていくことが考えられます。

そこで、これらの歴史的、景観的価値のある資源等の利活用・保存については、住民協働による地域の具体的なニーズを掘り起し、国の地域活性化事業等の助成制度に基づく支援を行っていくことを考えます。

今後は、特徴ある景観資源を守り、育て、生活の中に活かすことで、町民がいきいきと暮らせる景観まちづくりの観点も踏まえ、これらの資源等の利活用を含めた対策を進めたいと考えています。

※（仮称）エコミュージアム構想とは、展示資料の現地保存、住民が参加しての運営などにより、地域を見直し、その発展を目指すことに特徴があります。エコミュージアムは博物館として明確な形態があるわけではなく、さまざまなタイプのものが存在します。発祥はフランスであることから、元々はフランス語の「エコミュゼ」であり、「エコミュージアム」というのはその英訳です。

（４）空家等対策計画と各種計画との整合性

総合的な空家等対策を推進するうえでは、「空家等が生まれにくいまちづくり」を積極的に進めることが重要であり、本町の各種計画と整合性をとりながら、メリハリのある対策を遂行していくことが今後の課題といえます。

特に「酒々井町都市計画マスタープラン」や現在策定中の都市再生特別措置法に基づく「酒々井町立地適正化計画」等と整合性を図りながら、都市計画の観点からの検討も必要であると考えています。

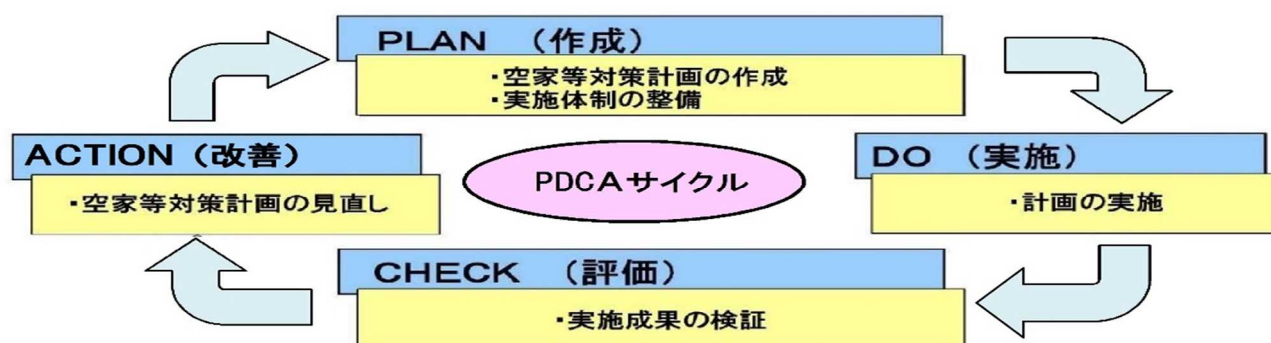
さらに、酒々井町は上記にもあるように、歴史的にも景観的にも優れた建造物等が多く存在していることから、「酒々井町景観計画」や「酒々井町歴史文化構想」との整合を図る必要があります。

10. 計画の進行管理

空家等は、人口・世帯の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空家等対策は、短期的な取り組みに併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要です。

そこで、本計画は空家等対策計画（Plan）の目標や方針に基づき、各種制度や事業を活用して計画を実施（Do）し、その成果や効果を評価・検証（Check）します。さらに、必要に応じて見直し・改善（Action）を行い、次の計画（Plan）へとつなげていく、PDCAサイクルの取り組みによる適切な進行管理を行います。

本計画の進行については、5年ごとの見直しにしていますが、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時に変更することとします。変更する場合は、酒々井町空家等対策協議会から意見、または助言等をいただきます。



メ モ