



# 酒々井町 空家等対策計画 (案)



平成 30 年 3 月

酒 々 井 町



井戸っこ(しすいちゃん)



## はじめに

近年、人口減少や高齢化の進展、住宅の老朽化、社会情勢の大きな変化に直面する中、全国的に空家の発生が年々増加し大きな社会問題となっており、当町においても今後空家は増加する見込みであります。

その中でも特に適切な管理が行われていない空家が、防災、防犯、安全、衛生、景観など様々な面において地域住民の皆様の生活環境に悪影響を及ぼすとともに、本町の大きな魅力のひとつであります豊かな自然環境と歴史的景観が調和した美しい景観を損なうことにもなります。

こうしたことから、平成26年11月に成立しました「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本町における空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、町内の空家の実態調査を実施するとともに、庁内の関係課によります連絡会議を設置し横断的に情報共有等を図りました。また、有識者等の皆様によります酒々井町空家等対策協議会におきまして様々な角度から空家対策についてのご意見をいただき、この計画をとりまとめました。

空家等対策としましては、空家にならないための予防・発生抑制、空家となった場合の適正管理と利活用、そして管理不全となった空家についてはその解消を図るといった段階に応じた取り組みが必要ですが、この計画はそうした取り組みの基本的な考え方や方向性を取りまとめたもので、今後の空家等対策の基礎となるものと考えております。

個人の財産である空家の適正な管理は、第一義的には所有者の責任ですが、空家等対策を進めるには所有者だけでなく、町、地域、事業者等が相互に連携、協力して取り組んでいくことが重要であり、そうした関係者の皆様と連携、協力を図りながら、この計画を基に空家等対策を推進してまいりたいと考えておりますので、所有者をはじめ関係者の皆様には、より一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見を賜りました酒々井町空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご意見をお寄せいただくなど策定にあたりご協力いただきましたすべての皆様に心から感謝申し上げます。



平成30年3月  
酒々井町長

小坂泰久



# 目 次

## 第Ⅰ部

あなたの空家は大丈夫ですか？	1
----------------	---

## 第Ⅱ部

<b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b>	7
-----------------------	---

1. 背景	7
2. 計画の位置づけ	7
3. 計画期間	8
4. 対象地区	8
5. 対象とする空家等の種類	8

<b>第2章 本町の人口と空家等の現状</b>	9
-------------------------	---

1. 人口・世帯	9
2. 空家等の現状	11
3. 空家等における課題	24

<b>第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針</b>	27
------------------------------	----

1. 計画の目的	27
2. 基本目標	27
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) 特定空家等への取り組み	28
(4) 所有者・住民等からの相談に対する取り組み	28
(5) 適正な建築行政の取り組み	28
(6) 住宅確保要配慮者への取り組み	28
(7) 空家等が生まれにくいまちづくりへの取り組み	28

<b>第4章 空家等対策の具体的な取り組み</b>	29
---------------------------	----

1. 空家等の調査	29
(1) 調査の概要	29
(2) 実態調査	29
(3) 空家等情報のデータベース化	29
(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	31
(1) 所有者等の意識の啓発	31
(2) 相談体制の整備等	31
3. 空家等及び跡地の活用の促進	32
(1) 地域住民からの要望による活用	32
(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供	32
(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	33
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	34
(1) 特定空家等の現状	34
(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	36
(5) 措置の実施	37
(6) その他の対処	38
5. 空家等対策の実施体制	39
(1) 庁内の組織体制及び役割	39
(2) 空家等対策協議会等	39
(3) 関係機関等との連携	40
6. 町民等からの空家等に関する相談への対応	41
7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	42
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	42
(2) 他法令との連携	42
8. 空家等対策方針	43
(1) 土砂災害警戒区域等の空家等対策方針	43
(2) 市街化調整区域の空家等対策方針	43
(3) 全町の空家等対策方針	44
9. 空家等が生まれにくいまちづくり	53
(1) 利便性が高く、魅力あるまちづくりの推進	53
(2) 良質な住宅ストックの確保	54
(3) 中古住宅（空家等を含む）の流通促進	55
(4) 空家等対策計画と各種計画との整合性	59

10. 町民及び行政の役割	60
(1) 町民の役割	60
(2) 行政の役割	61
11. 計画の進行管理	62

<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. 酒々井町空家等対策計画策定経過の概要、酒々井町空家等対策協議会委員名簿



～あなたの空家は大丈夫ですか？～





# あなたの空家は 大丈夫ですか？



～空家をお持ちの方へ～

## ● 空家を放置するとこのような危険が！！

空家とは、家主の不在が常態化しており、その他の使用もなされていない建物及びその敷地のことをいいます。

★空家を放置してしまうとさまざまな危険が発生します。

空家をそのまま放置すると次のような問題が起こります。

### ①建物の危険

建物自体の倒壊、屋根瓦や窓ガラスなどが落下して通行者にけがをさせてしまうおそれがあります

### ②治安の悪化

不審者の不法侵入や放火による火災のおそれがあります

### ③ご近所トラブル

雑草、樹木が隣地や道路にはみ出したり、ゴミの放置や不法投棄による悪臭で近隣の方に迷惑をかけるおそれがあります

### ④景観への影響

放置された空家は景観を悪化させ、地域のイメージを損なうおそれがあります

さらに、特定空家等に認定される可能性が高くなります！！

# 認定されるとどんなことが起こるの？

特定空家等とは、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」のなかで、以下のような状態の空家をいい、指定されると大変なことに…。

## ★特定空家等に指定される要件とは？

特定空家等に指定される要件は以下のような状態にある空家等です。



### ◎著しく保安上危険となるおそれのある状態

- 建築物が著しく傾いている。
- 基礎や土台に大きな変形や破損がある。
- 屋根や外壁等が脱落や飛散するおそれがある。
- 擁壁が老朽化し崩壊するおそれがある。

### ◎その他放置することが不適切である状態

- 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている。
- 住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

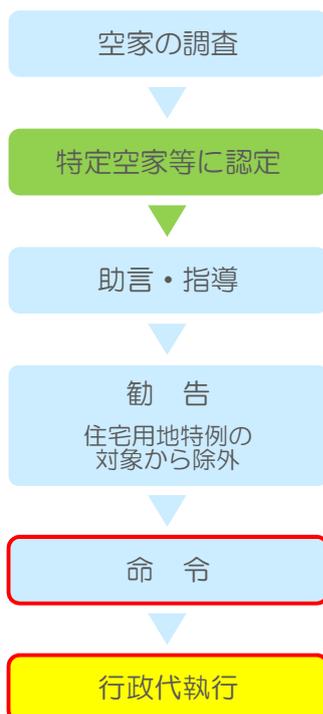
### ◎著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。
- 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生

### ◎著しく景観を損なっている状態

- 屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている。
- 立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。

## ★特定空家等の流れ



## ★特定空家等に認定されるとこんなことが…

- 空家を放置してしまい「特定空家等」と判断されると、市町村から指導等を受けることがあります。

## ★特定空家等をそのまま放置してしまうと大変なことに!!

- 市町村は、特定空家等に対して、除却、修繕、雑草や樹木の伐採等の措置について「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等を実行できることになっています。
- また、「勧告」の対象となった特定空家等の土地については、固定資産税の住宅用地特例措置の対象から外れてしまい、命令に違反した場合には50万円以下の過料に処され、代執行（強制執行）に要した費用は全て所有者等から徴収されます。
- 固定資産税（最大6倍）、都市計画税（最大3倍）の大幅な増税になる可能性があります。（住宅用地特例の対象から除外）

空家は適正な管理が必要です!!

# ● 空家を所有（管理）することになったら

実家が空家になった。住む予定のない住宅を相続してしまった。持っている家に住まなくなった。そんな時は、空家活用の方法を町に相談してみましょう。

## ★空家等を所有（管理）することになったら

空家等の活用方法は主に以下の3ケースです。



**売却・賃貸**

**解体して再利用**

**契約成立**

**売却**

住宅や土地を売却や賃貸する場合は不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。空家の査定や売却については専門家にご相談ください。

**賃貸**

人が住まない住宅は早く傷んでしまいます。まだ住める住宅の場合は活用のために、貸し出しを考えてはいかがでしょうか。

**解体して再利用**

樹木が生い茂り道路やご近所に迷惑をかけていることも考えられます。空家を解体し、更地にすることでトラブルを未然に防ぐのも方法の一つです。また、更地になった土地は駐車場や家庭菜園等として活用できる場合もあります。

## ★空家のお手入れやっていますか

お持ちの空家の状態はいかがですか？『建物の状態』『敷地内の雑草、樹木』『ポスト内の整理』『ゴミの不法投棄』等、下記のチェックシートを利用してお持ちの空家の状態をチェックしてみましょう。



家のまわり

- ・塀のヒビ、割れ、傾き
- ・臭気、ごみ等の不法投棄
- ・多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）
- ・雑草、樹木の繁茂

軒裏

- ・軒天井の異状（ハガシ、破損、浮き）

土台・基礎

- ・破損、腐朽、ズレ

家の中

- ・雨漏り、カビ、害虫の大量発生
- 給水、排水の不具合、臭気

屋根

- ・屋根材の異状（変形、ハガシ、破損）

外壁

- ・腐朽、ハガシ、破損、浮き

窓、ドア

- ・ガラス割れ、傾き
- 開閉の不具合

バルコニー

- ・腐食、破損、傾斜、サビ

雨どい

- ・水漏れ、変形、外れ

# ● 空家になったらどうすればいいの？

所有者は、空家を管理することとなった場合、周辺に迷惑をかけないように空家の適切な管理が求められます。

## ★空家の適正な管理は、所有者の役割です。

- 所有者は、空家を管理することとなった場合、周辺に迷惑をかけないように責任を持って管理することとなります。
- 空家等の管理責任は、その所有者又は管理者が自己の責任において行うことが原則です。
- 空家等を管理不全の状態で放置した場合、家屋の倒壊等で他人に被害を与えた場合には、空家等の所有者又は管理者が責任を問われる可能性があります。
- 空家等の所有者又は管理する方は、定期的な確認や必要な修繕、解体撤去、樹木の伐採、除草等の対応をお願いします。
- また、周辺環境に著しく悪影響を及ぼすおそれがある特定空家等と認められると、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、命令・代執行等の処分を受けることもあります。

## ★トラブルになる前に、空家の適正な管理を

- 空家の適正な状態を保つためには、定期的なメンテナンスが必要です。空家になった状態でそのまま放置しておくと、近隣等とのさまざまなトラブルに発展する可能性があります。トラブルを未然に避けるためにも、空家は定期的に点検し、メンテナンスを行いましょう。
- 成長した庭木・雑草はトラブルのもとです。トラブルになる前に対応することが大切です。
- また、ご自身で管理が難しい場合は、専門業者等に空家の管理を依頼することも可能です。

## ★これから空家を所有する可能性がある方へ

- 遠方に住んでいて、自分では管理できない。
- 修繕が必要になっても多額の費用はかけられない。
- 売却を検討するにも、権利関係が整理できない。
- 固定資産税などの税金の負担が重く、滞納してしまう。
- 建物の痛みが進み、手が付けられない。
- 解体するにも、費用が捻出できない。
- 自分には関係がないと目を背ける（関係者で、責任の押し付け合いをする）。



このようなことにならないためにも、所有者や親族などと話し合い、空家になった時のことを事前に決めておくことが重要です。

決めておくこと

- 空家を管理する人、管理の費用を負担する人、空家の管理方法等。
- 売却や賃貸をするのか、解体をするのか、そのまま維持管理するのか等。

注意

- 相続など権利関係の手続きが完了していないと、売却などはできません。

**権利関係を整理しておくことが重要です!!**

# ● 空家でお困りではないですか？

町では、空家相談の窓口を決めて、空家所有者や町民のみなさまのご相談に応じています。

## ★町の役割

町では、町民の住宅が空家にならないように努めます。  
そのためには、空家等対策における必要な情報の提供や、相談及び指導等の啓発活動を行います。

以下のような場合は、町の相談窓口にお問い合わせください

### ★近くに管理されていない空家がある場合

- 近くに管理されていない空家があり、周囲に悪影響を及ぼしてお困りの場合は、下記のお問い合わせ先までご相談ください。
- 町で、現地調査・所有者調査等を実施した後に所有者や管理者に対し、助言・指導等を実施します。

### ★空家についてお困りの所有者

- 現在空家等を管理しているが、今後について相談を希望している所有者等



### ★町の相談窓口

空家の相談（相続・売買・賃貸・管理等）については、「まちづくり課」にご相談ください。  
利活用に特化した場合は、「空き家バンク」を担当している「企画財政課」にご相談ください。

総合窓口：まちづくり課 計画整備班

- 内容に応じて専門家を紹介いたします。
  - 相続・法律関係-----千葉司法書士会 等
  - 賃貸や売買等の有効活用-----（一社）千葉県宅地建物取引業協会印旛支部 等
  - 草刈りや見回り等管理業務---（公社）酒々井町シルバー人材センター 等
- 庁内の担当部署への連絡・連携 等

空き家バンク：企画財政課 企画・地方創生推進室

★空家等対策有識者会議による「セミナー&無料総合相談会」も開催しています。（年2回を予定）  
詳しくはお問い合わせください。

※空家等対策有識者会議（相談員）は、弁護士・税理士・建築士・宅建取引士・司法書士・土地家屋調査士など専門知識をもったボランティア団体です。



空家全般・相談 お問い合わせ  
酒々井町まちづくり課 計画整備班  
TEL 043(496)1171(代)



空家の所有者及び利用希望者は

# 「空き家バンク」のご利用を!!

町では、空家の利活用を促進するため、「酒々井町空き家バンク」を開設します。

## ★「空き家バンク」とは

- ・酒々井町内の空家の有効利用を目的とし、「空家を貸したい」あるいは「売りたい」所有者の方の物件を町に登録してもらい、町はホームページ等にその情報を公開します。
- ・その情報を見て、「借りたい」あるいは「買いたい」という希望者と所有者との橋渡しを町が行う制度です。

## ★空家を登録する条件は

- ・町内に所在する建物であること。
- ・建物とその土地の所有者すべての承諾が得られている物件であること。
- ・一戸建て等の独立した建物であること。
- ・専属専任媒介契約、専任媒介契約及び一般媒介契約の契約を締結していないこと。
- ・相続及びその他の所有権以外の権利の設定がある場合、関係者の承諾が得られている物件であること。

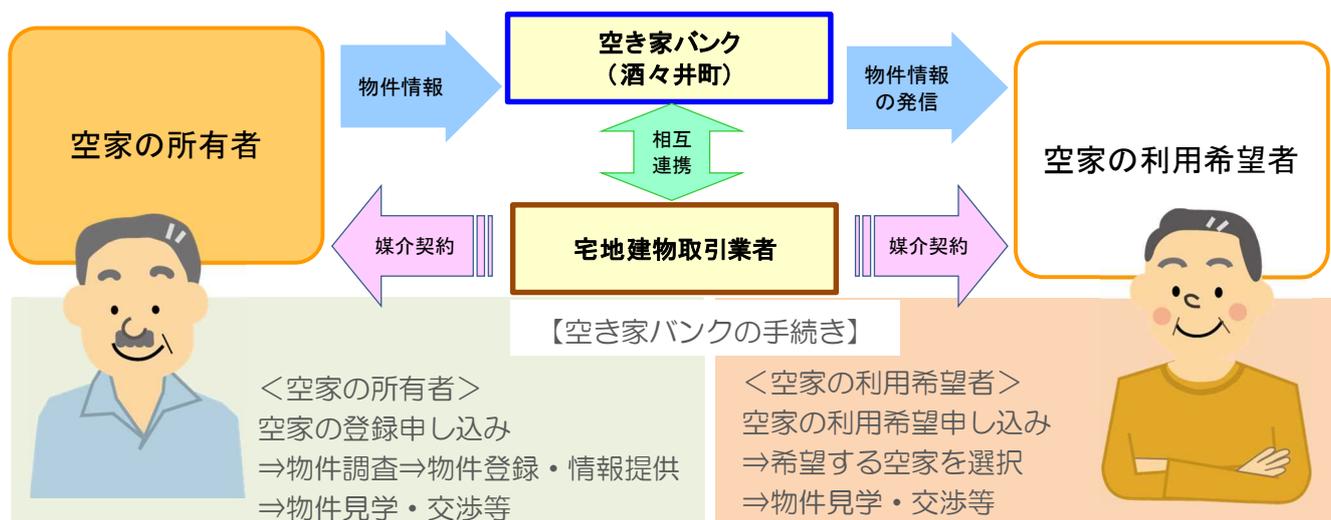
※老朽化が著しいもの、大規模な修繕が必要なもの、所有者が酒々井町暴力団排除条例第9条に規定する暴力団密接関係者である場合を除きます。

## ★利用をされる方の登録要件

- ・定住又は定期的に滞在・利用して酒々井町の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活できる方。

※酒々井町暴力団排除条例第9条に規定する暴力団密接関係者でない方。

## ★「空き家バンク」のイメージ



### 注意事項

酒々井町は、家屋の売買、賃貸借等に関する交渉及び契約等については一切関与いたしません。

詳しくは、下記相談窓口へお問い合わせください。



空き家バンク お問い合わせ  
酒々井町企画財政課 企画・地方創生推進室  
TEL 043(496) 1171(代)



## 第Ⅱ部

～空家等が生まれにくいまちづくり～





# 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。

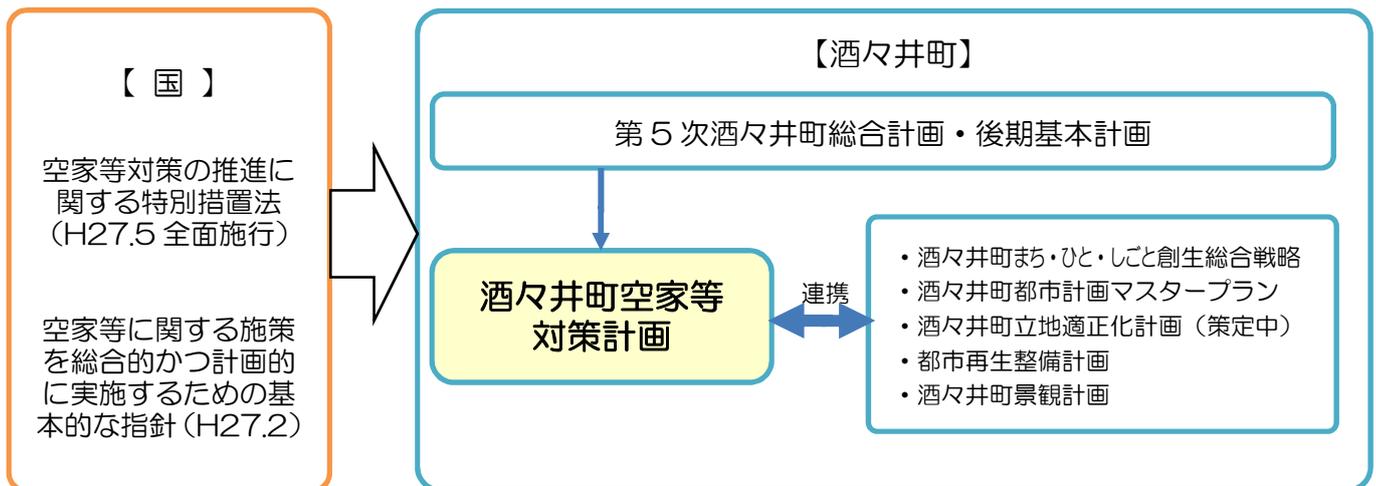


図 計画の位置づけ

### 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<sup>※1</sup>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。

※1：「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（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

図 特定空家等のイメージ



#### ◎著しく保安上危険となるおそれのある状態

- 建築物が著しく傾いている。
- 基礎や土台に大きな変形や破損がある。
- 屋根や外壁等が脱落や飛散するおそれがある。
- 擁壁が老朽化し崩壊するおそれがある。

#### ◎その他放置することが不適切である状態

- 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている。
- 住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

#### ◎著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。
- 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生

#### ◎著しく景観を損なっている状態

- 屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている。
- 立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。

## 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。

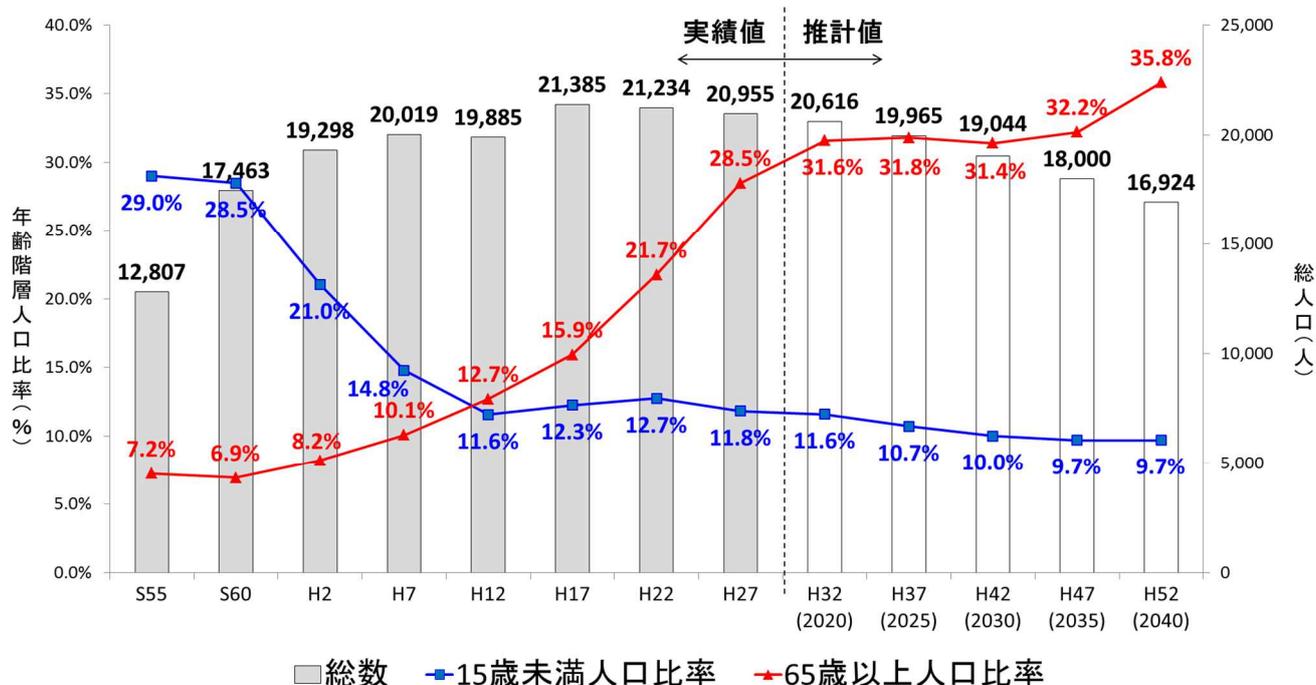


図 人口の推移及び将来の見通し

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。

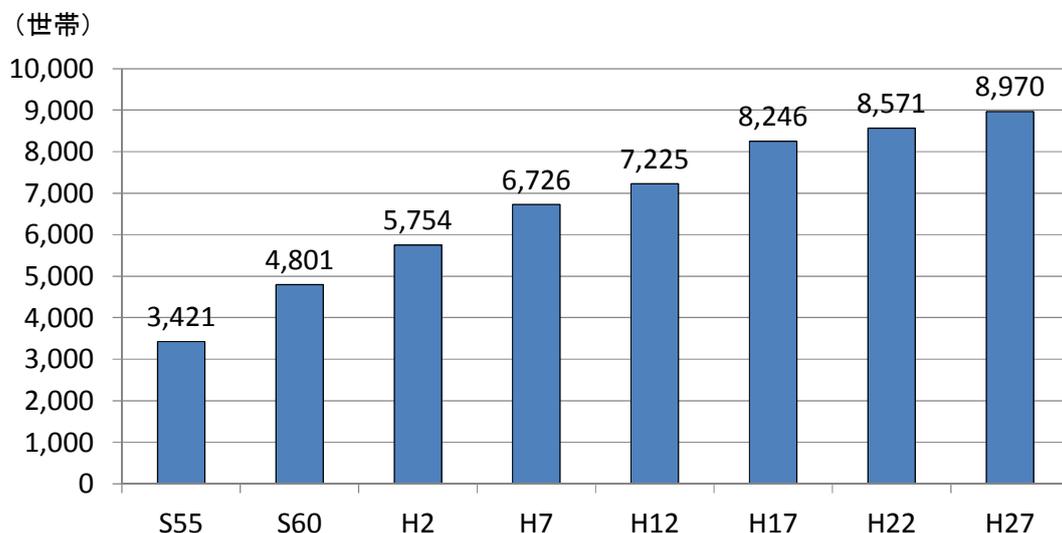


図 世帯数の推移

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。

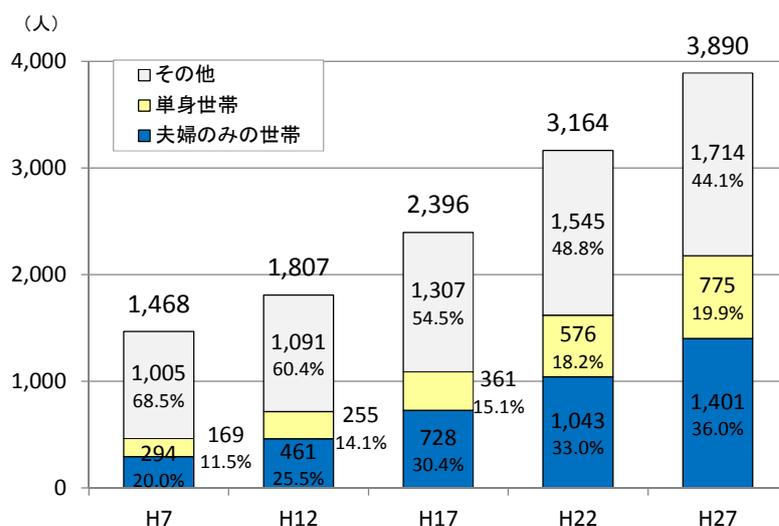


図 高齢者がいる世帯数の推移

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<sup>※1</sup>130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、足し上げて住宅総数と合わない場合があります。）

※1：二次的住宅とは、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)	空家数 (戸)	空家率 (%)
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)	空家数 (戸)	空家率 (%)
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

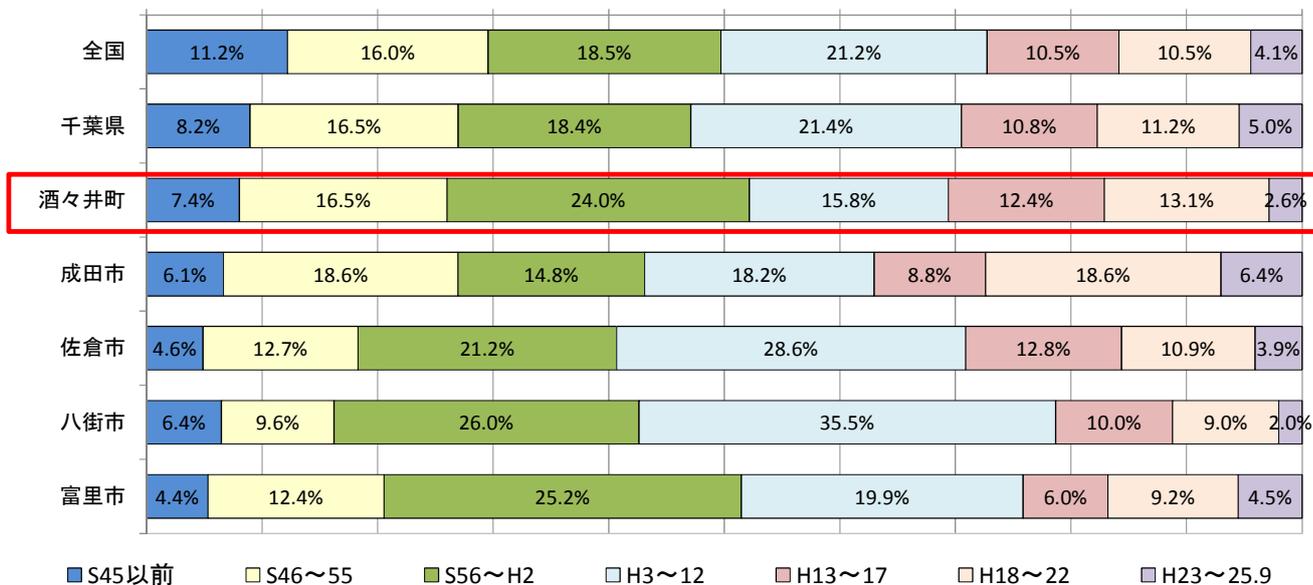
資料：住宅・土地統計調査（H25）

#### 【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。

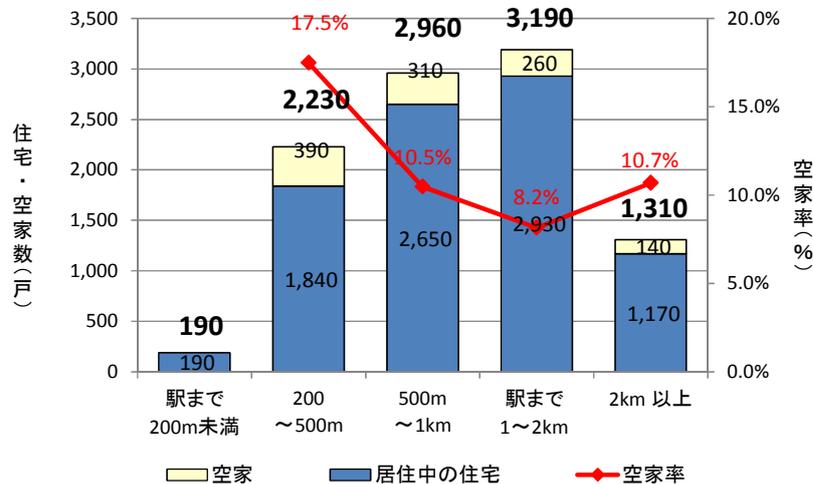


資料：住宅・土地統計調査（H25）

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。

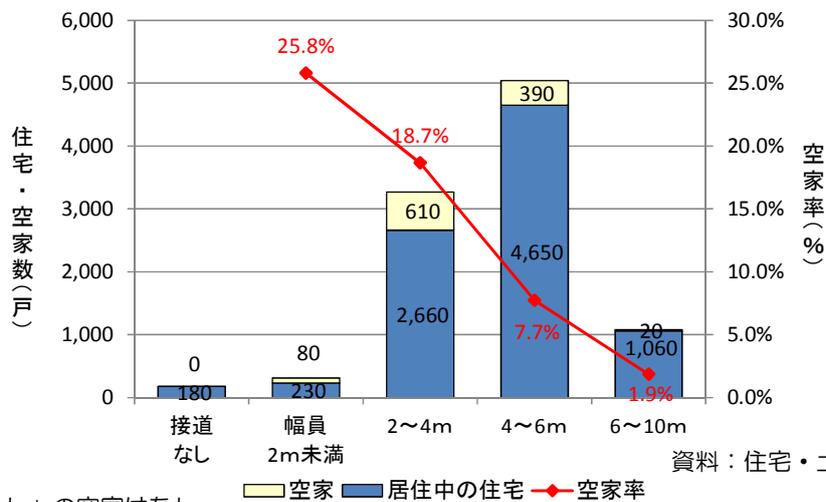


※「駅まで200m未満」の「空家」のデータは非公表 資料：住宅・土地統計調査（H25）

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 <sup>2</sup>
調査対象	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。
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	<b>危険がない空家</b> 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> ①屋根、外壁が部分的に破損	一部必要			
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> 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	<b>倒壊や建築材の飛散があり危険度が高い空家</b> 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】老朽危険度イメージ**

<p style="text-align: center;"><b>A</b></p> <p style="text-align: center;">危険がない空家</p> <p>① 屋根、外壁、傾きが 全て問題ない</p>	<p style="text-align: center;"><b>B</b></p> <p style="text-align: center;">危険度が低い空家</p> <p>① 屋根、外壁が部分的 に破損</p>	<p style="text-align: center;"><b>C</b></p> <p style="text-align: center;">危険度が中程度の空家</p> <p>① 一部に傾きがある ② 屋根、外壁の面の一部 または面全体に破損が あるもの ③ 屋根、外壁の一部分に破 損があるもの</p>	<p style="text-align: center;"><b>D</b></p> <p style="text-align: center;">危険度が大きい空家</p> <p>① 全体に傾きがある ② 屋根の大部分が陥没ま たは外壁の大部分の外 装材が腐敗、あるいは 剥離している</p>
			



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。さらに、過去の浸水実績の範囲にも空家等が存在しています。

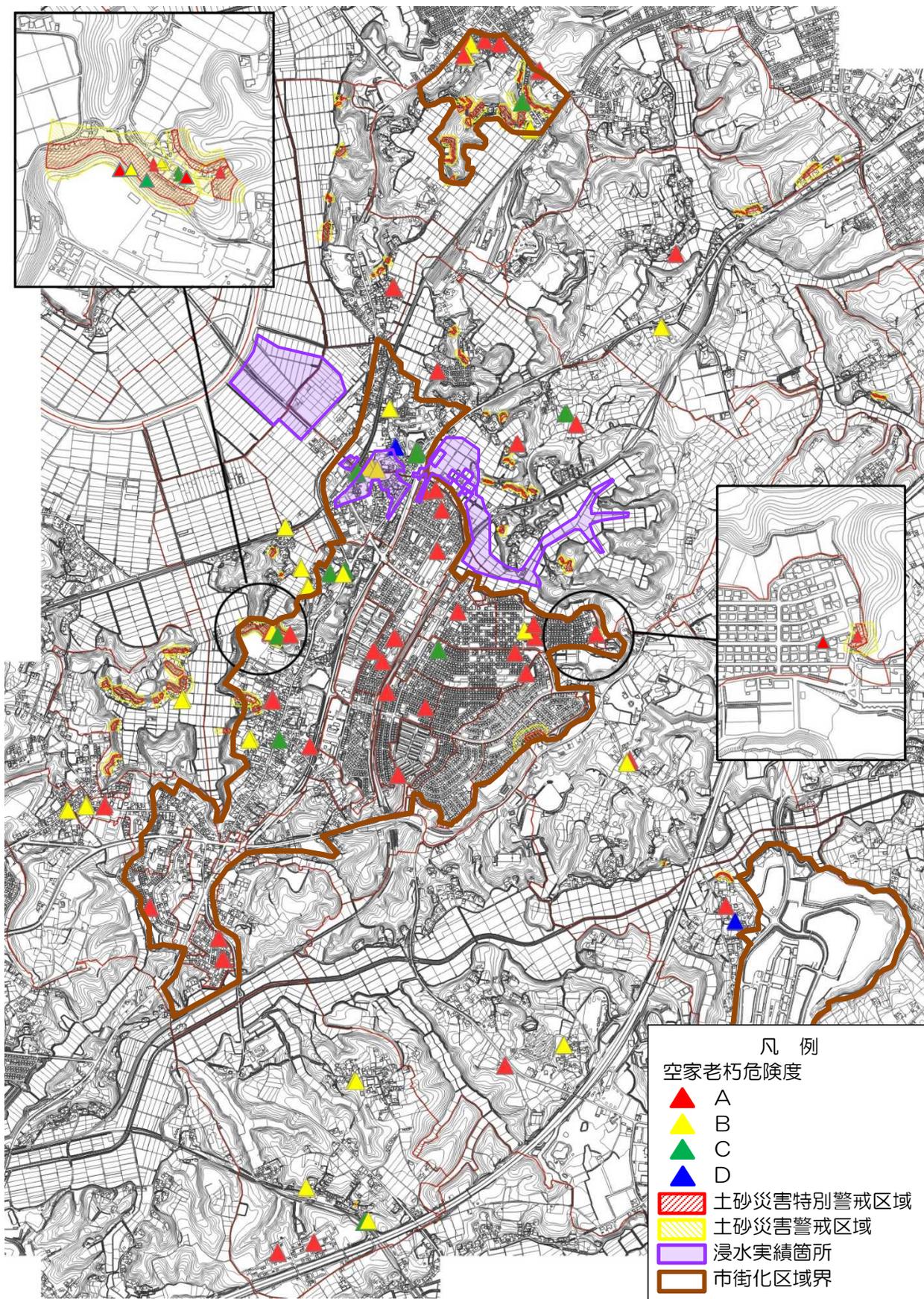


図 空家等分布と法規制状況

## 【参考】土砂災害警戒区域等とは

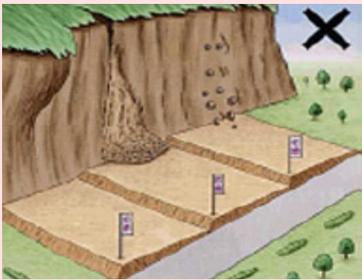
### 土砂災害警戒区域

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

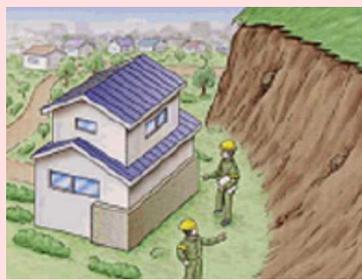
急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制が行われる。

### 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	浸水実績箇所	市街化区域内外	No.	調査 No.	字	老朽危険ランク	土砂災害警戒区域等	浸水実績箇所	市街化区域内外
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	(現在更地)		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
		うち土砂災害警戒区域	うち浸水実績箇所		
A	40	29	(3)		11
B	24	13	(1)	(4)	11
C	11	9	(1)	(1)	2
D	2	1	-		1
合計	77	52	(5)	(5)	25

注：H28空家等実態調査を基に分類

#### (4) 所有者意向調査 ※平成28年度 酒々井町空家等実態調査から

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㎡	
調査方法	郵送調査	
送付数	72	回収率 47.2%
回収数	34	

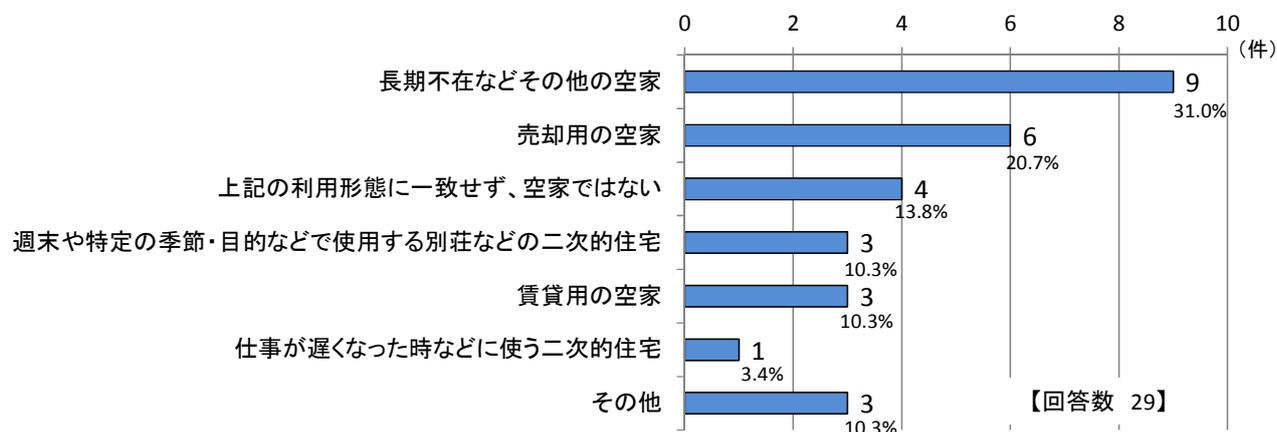
##### 2) 意向調査結果（抜粋）

###### 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。

【住戸の利用形態】

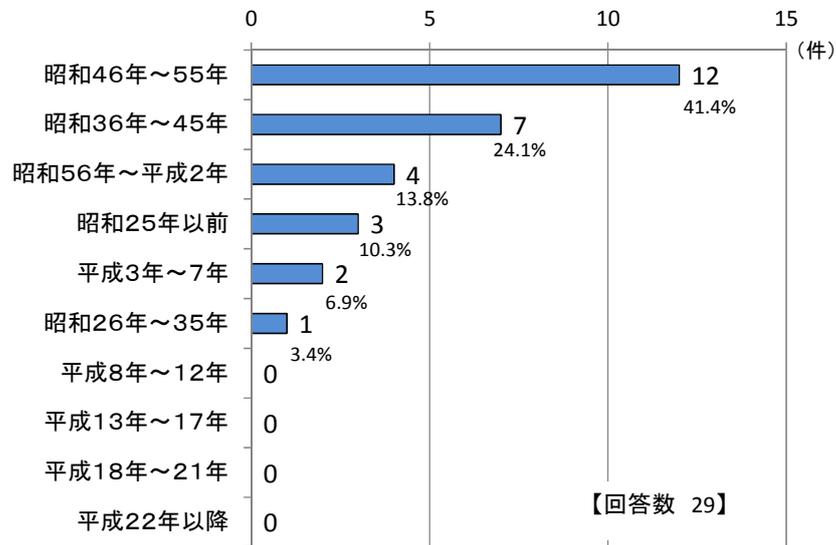


## ② 住戸の建築時期

「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。

【住戸の建築時期】

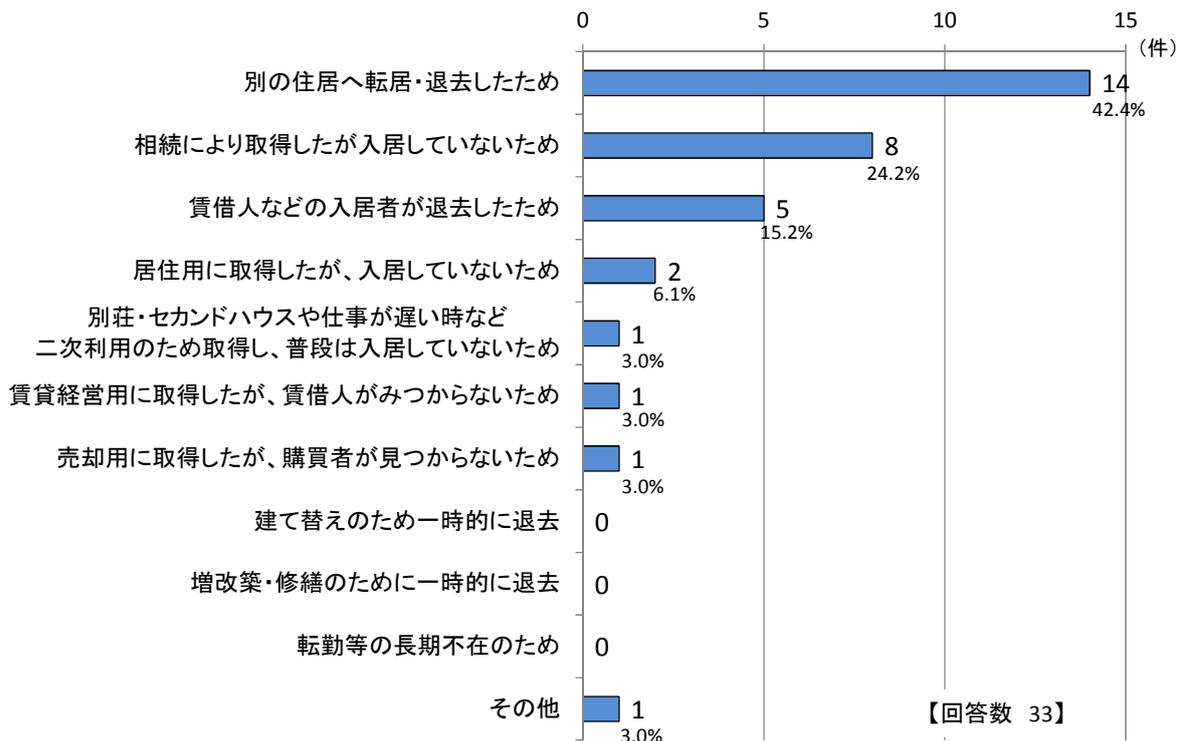


## ③ 空家になったきっかけ

「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。

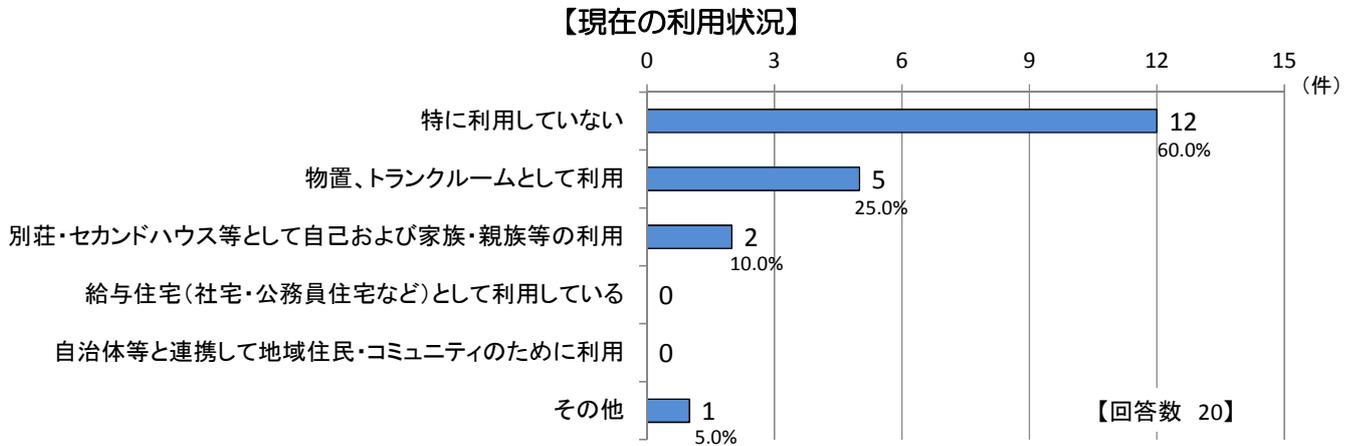
【空家になったきっかけ】



#### 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。

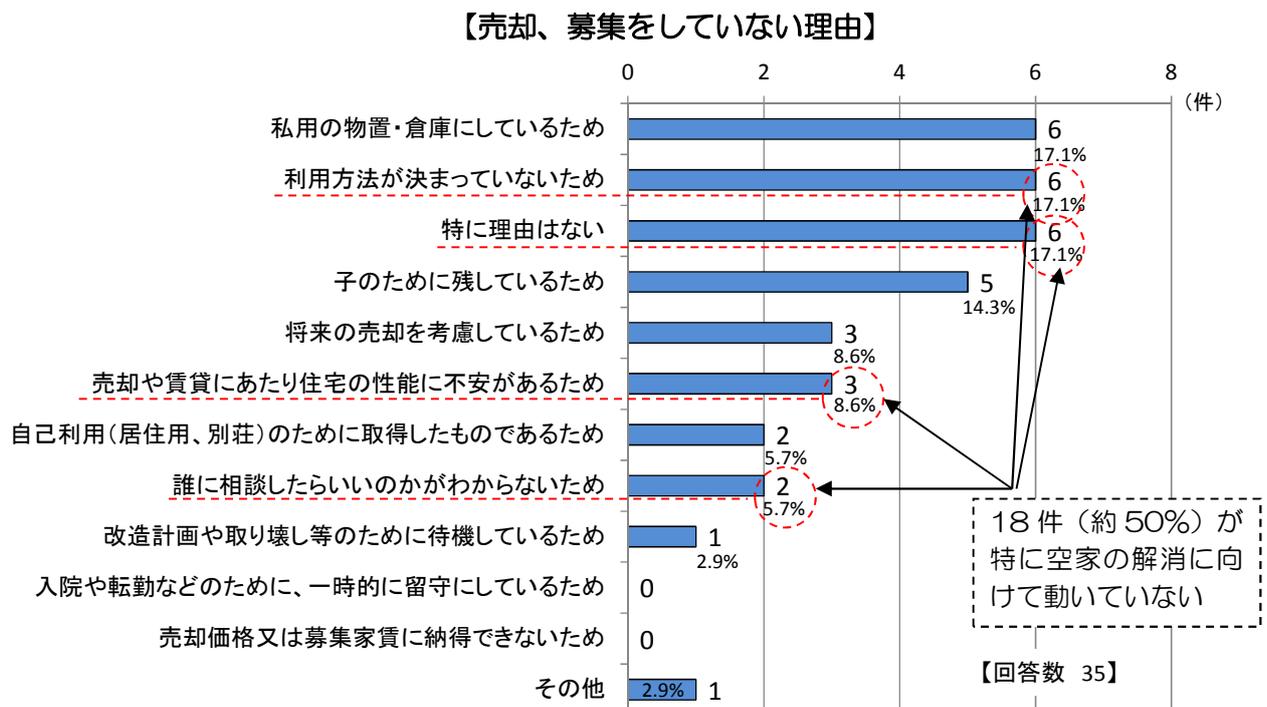


#### ⑤ 売却、賃貸の募集をしていない理由

「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。



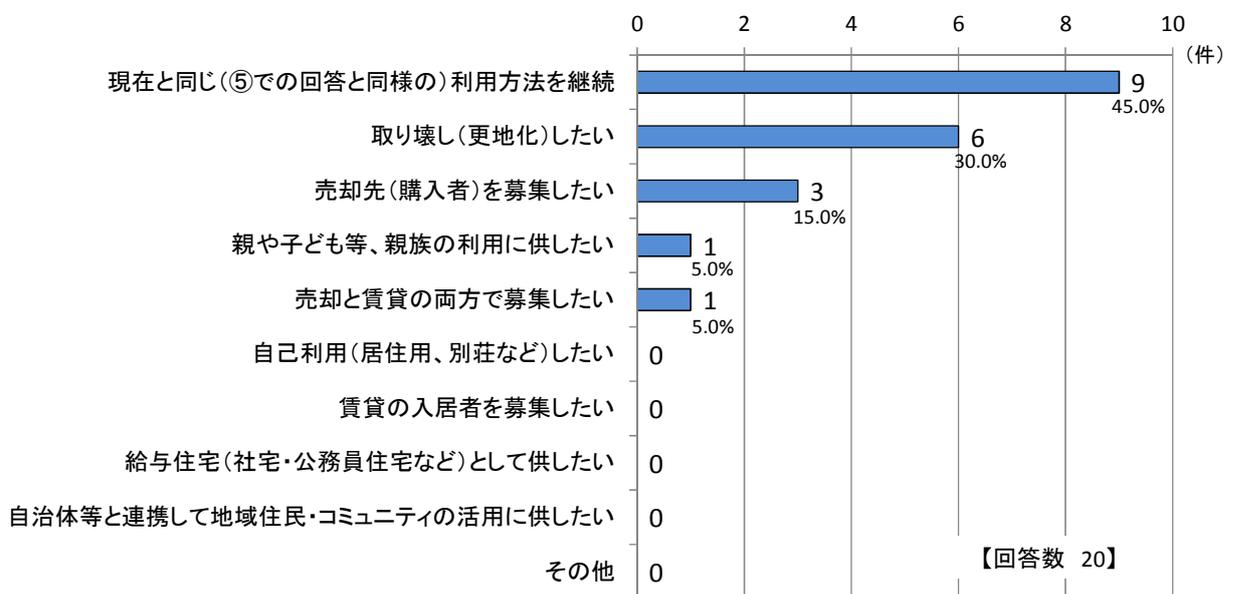
## ⑥ 今後の活用希望

「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等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

## 1. 計画の目的

本町では、平成27年5月に全面施行された「空家等特措法」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計画の目的とします。

## 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みます。

## 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の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、転勤等により、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) 特定空家等への取り組み**

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等地域住民の生活環境に悪影響を与える可能性もあることから、町民の良好な居住環境を維持するうえで、「特定空家等対策」に優先的に取り組んでいきます。

### **(4) 所有者・住民等からの相談に対する取り組み**

空家等の所有者・住民等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者・住民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<sup>※1</sup>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。

※1：住宅セーフティネット制度とは、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（P57参照）

### **(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

#### (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、老朽の程度等、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、職員また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、債権者等）、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

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30年に導入予定）

### (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

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等、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30年に導入します。

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。

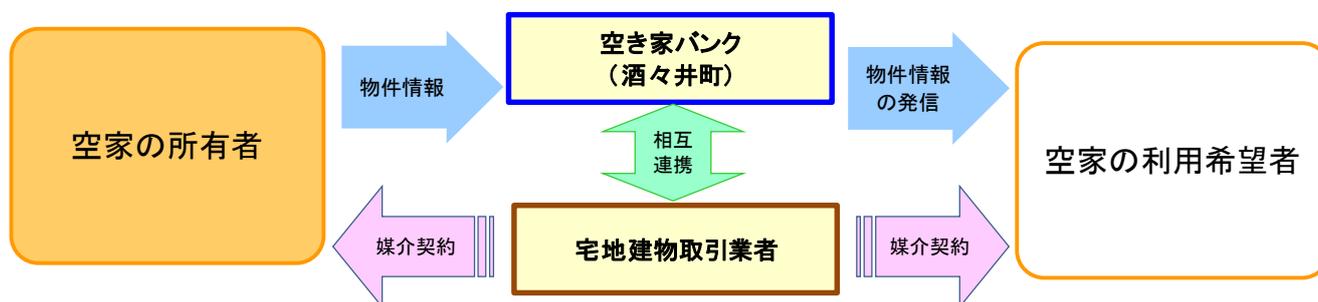


図 空き家バンクのイメージ

##### ※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等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。

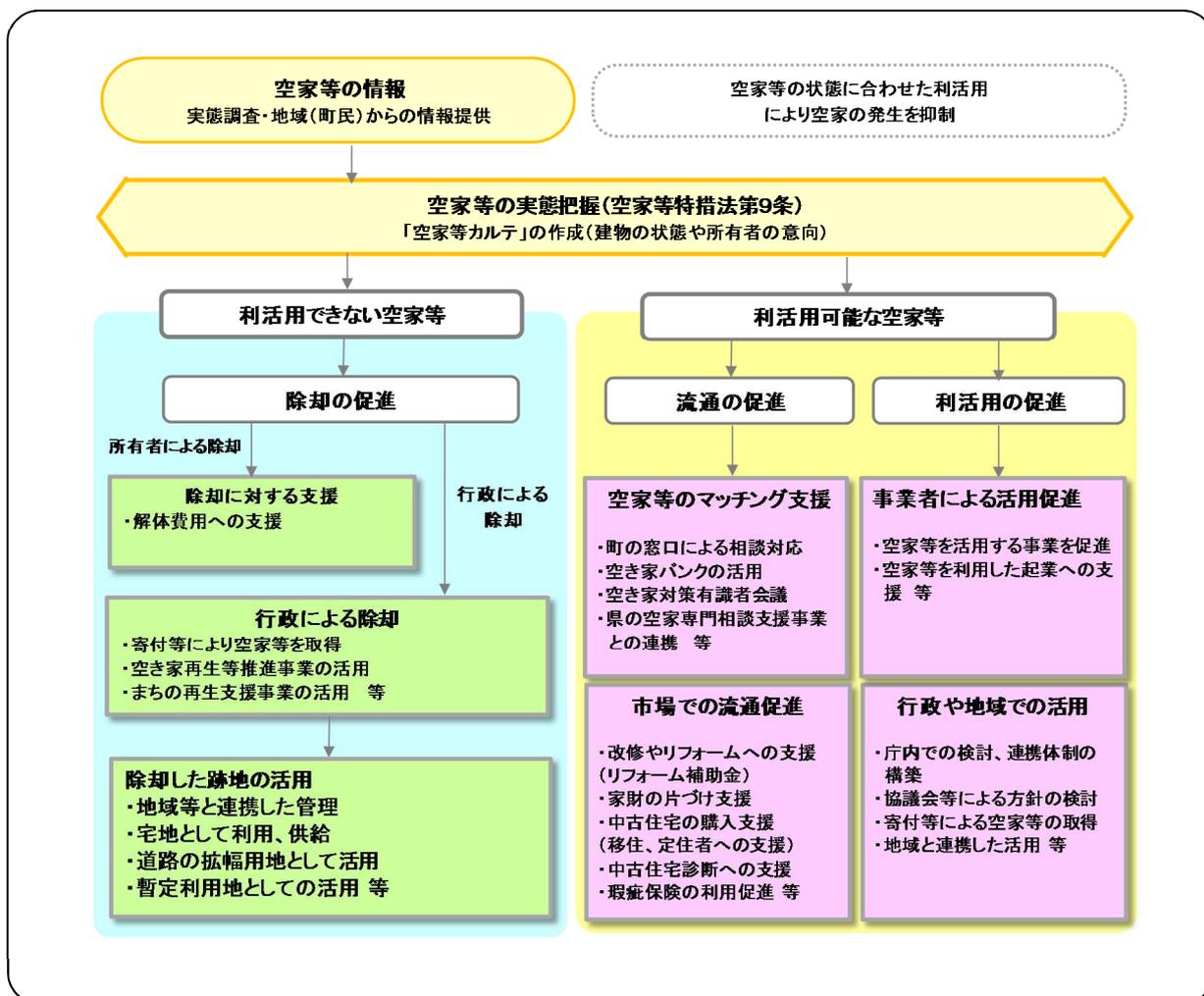


図 空家等についての利活用の流れのイメージ

## 4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

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

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また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年度の実態調査では、特定空家候補（判定D）となる空家は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。なお、老朽危険度でCに分類された空家等については、このまま放置すれば近い将来特定空家等に認定される可能性が高いことから、引き続き健全な生活環境の保全を図るため、調査の継続を行い、所有者に対して必要に応じて情報の提供・助言を行います。

### (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）」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、「現地調査マニュアル<sup>\*1</sup>」に基づいた調査の結果で、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おそれがある	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	(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	・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
			・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、飛散等するおそれがある	(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おそれがある	・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

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
- ・「浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生」や「排水等の流出による臭気の発生」等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

### ②ごみ等の放置、不法投棄が原因

- ・ごみ等の放置、不法投棄による「臭気の発生」や「多数のねずみ、はえ、蚊等の発生」等により、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

## 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、既存の景観に関するルール（酒々井町景観計画）に著しく適合しない状態

- ・当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態
- ・地域で定められた景観保全に関わるルール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

- ・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ・立ち木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

#### 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

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

##### ②空家等に住みついた動物等が原因

- ・「動物のふん尿その他の汚物の放置による、臭気が発生」や「シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来」等により、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

##### ③建築物等の不適切な管理等が原因

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている

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<sup>\*2</sup>での助言等による指導等の措置を実施します。

※1：現地調査マニュアル

参考資料2 「現地調査マニュアル」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。

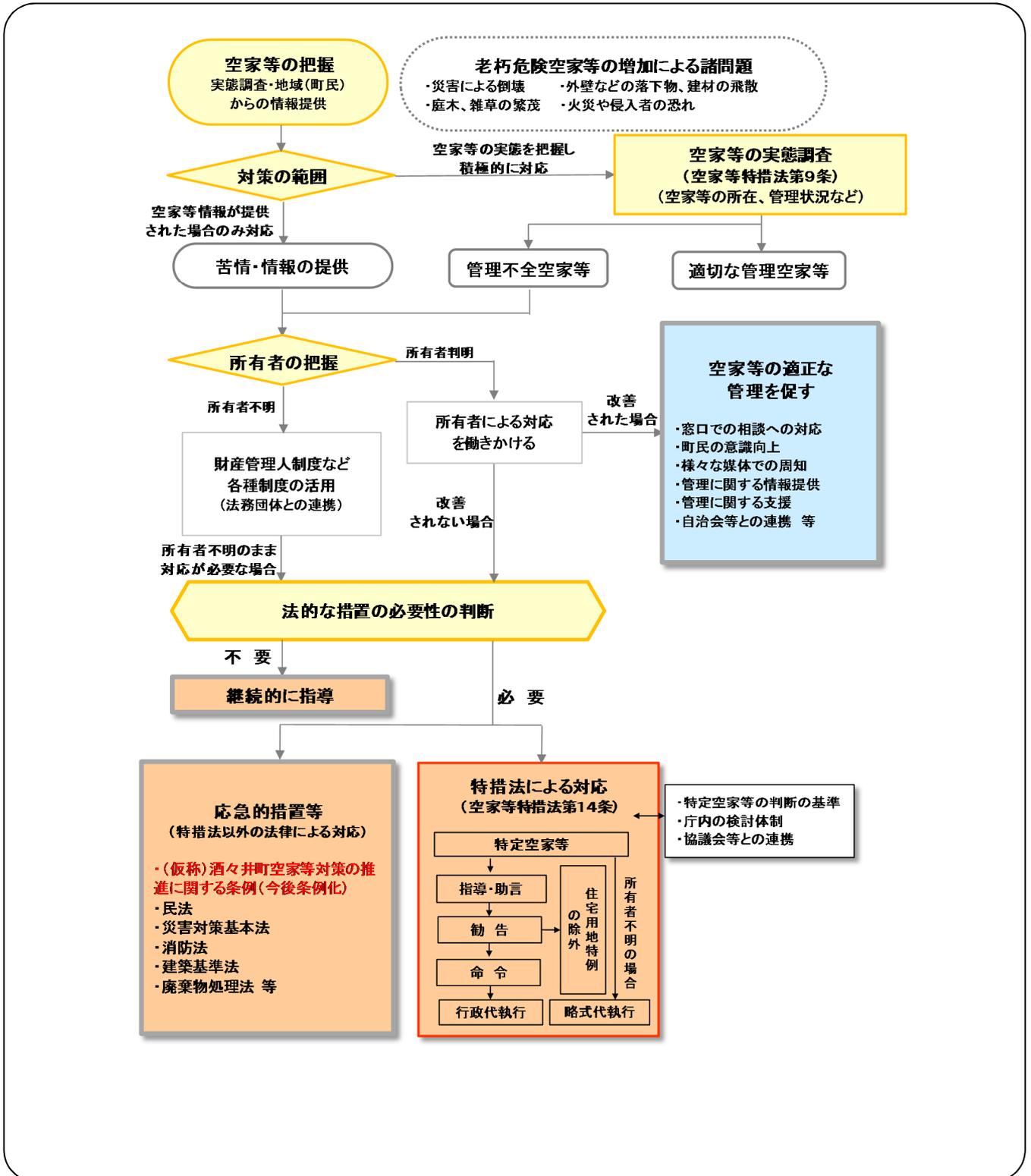


図 空家等への対応についての全体の流れ

## 空家等の「適切な管理」又は「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（特定空家等）、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。

※空家措置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、又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

### (1) 庁内の組織体制及び役割

担当課名	役割
まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 空家等の調査</li> <li>• 空家等の適切な管理の促進</li> <li>• 措置及び対処の実施</li> <li>• 空家等及び跡地の活用促進</li> <li>• 特定空家等の認定</li> <li>• 空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li> <li>• 都市計画法等に関すること</li> <li>• 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</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 空家等に関する総合窓口</li> <li>• 空家等対策計画の策定及び変更</li> <li>• 空家等情報のデータベース化・管理</li> </ul>
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 空き家バンクに関すること</li> </ul>
企画財政課 住民協働課 経済環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 空家、空き店舗等の利活用に関すること</li> </ul>
企画財政課 まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 移住、定住の促進に関すること</li> </ul>
経済環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 雑草等の繁茂等（残存ごみ、害虫、臭気等）</li> </ul>
総務課 まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 災害対策及び災害時の応急措置等</li> <li>• 道路交通安全確保等</li> </ul>
学校教育課 まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 通学路の安全確保</li> <li>• その他児童及び生徒の危険防止</li> </ul>
税務住民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 固定資産税等の住宅用地特例に関すること</li> </ul>

### (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

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。

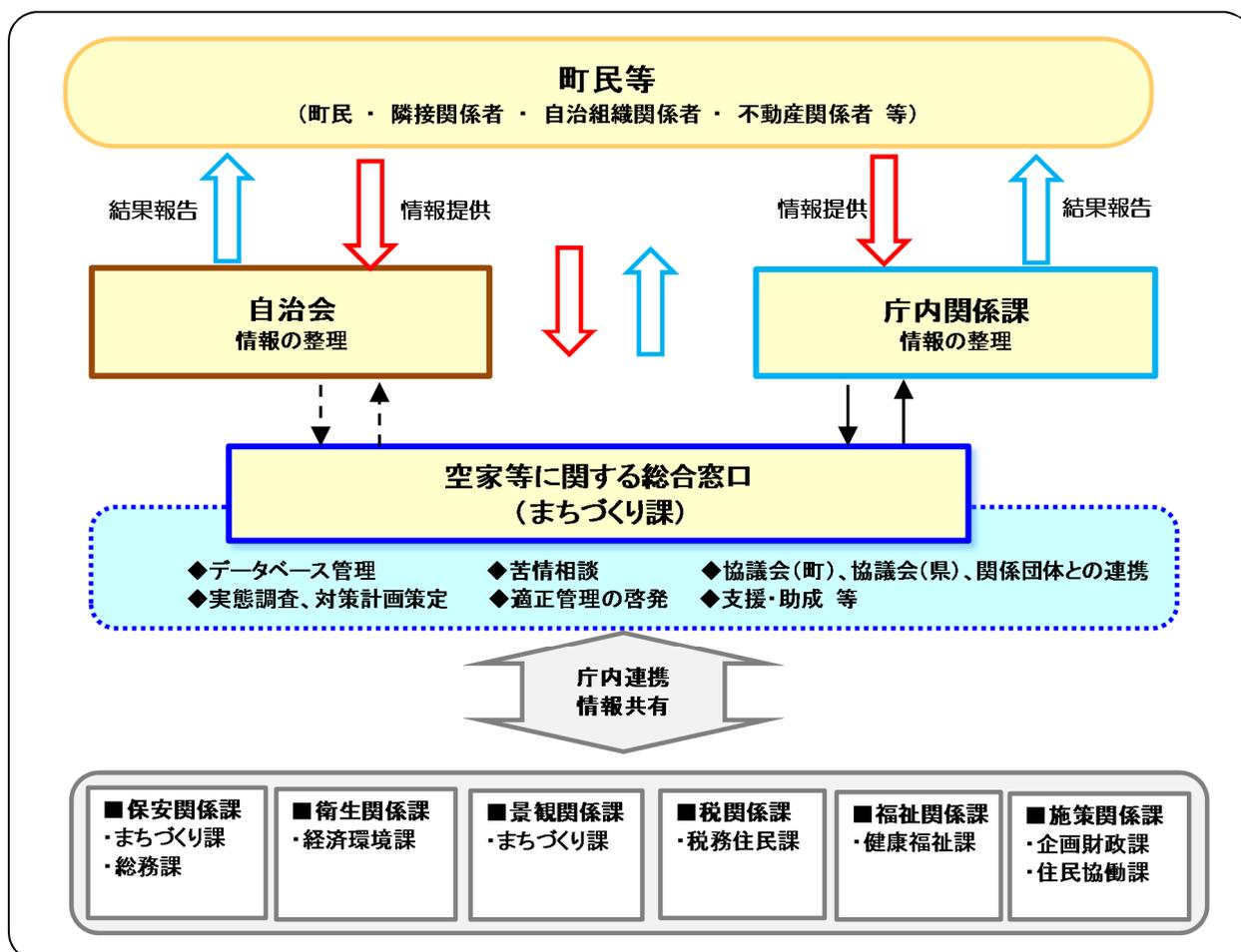


図 ワンストップ対応のための庁内連絡体制

## **7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項**

### **(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、災害救助法等、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。

また、浸水実績箇所に存在する空家等は、今後における空家等あるいは跡地の利活用の際には、浸水実績の履歴を十分考慮するような取り組みを指導することとします。

### (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、酒々井町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、土砂災害警戒区域および浸水実績箇所別に前面道路幅員、周辺状況等、酒々井町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	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の利活用</li> <li>空き家バンクの活用等による流通の促進</li> </ul>
				居住誘導区域内(面整備区域外)	除却		<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅用地の確保</li> <li>広場等(地域等と連携した管理等)</li> </ul>
			4m以上		利活用		<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の利活用</li> <li>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)</li> </ul>
	土砂災害警戒区域				除却		<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅用地の確保</li> <li>広場等(地域等と連携した管理等)</li> </ul>
	浸水実績箇所				除却		<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅用地の確保</li> <li>広場等(地域等と連携した管理等)</li> <li>賃貸住宅</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の利活用(公益施設等)</li> </ul>
				集落外	除却		<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅用地の確保</li> <li>広場等(地域等と連携した管理等)</li> </ul>
			4m以上	集落内	コミュニティの維持	利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の利活用(公益施設等)</li> <li>空き家バンクの活用等による流通の促進</li> <li>「用途変更」</li> </ul>
						除却	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅用地の確保</li> <li>広場等(地域等と連携した管理等)</li> </ul>
集落外	除却						
C	安全性重視のため				除却		<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅用地の確保</li> <li>広場等(地域等と連携した管理等)</li> </ul>
D	倒壊しているため				除却		

また、酒々井町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。

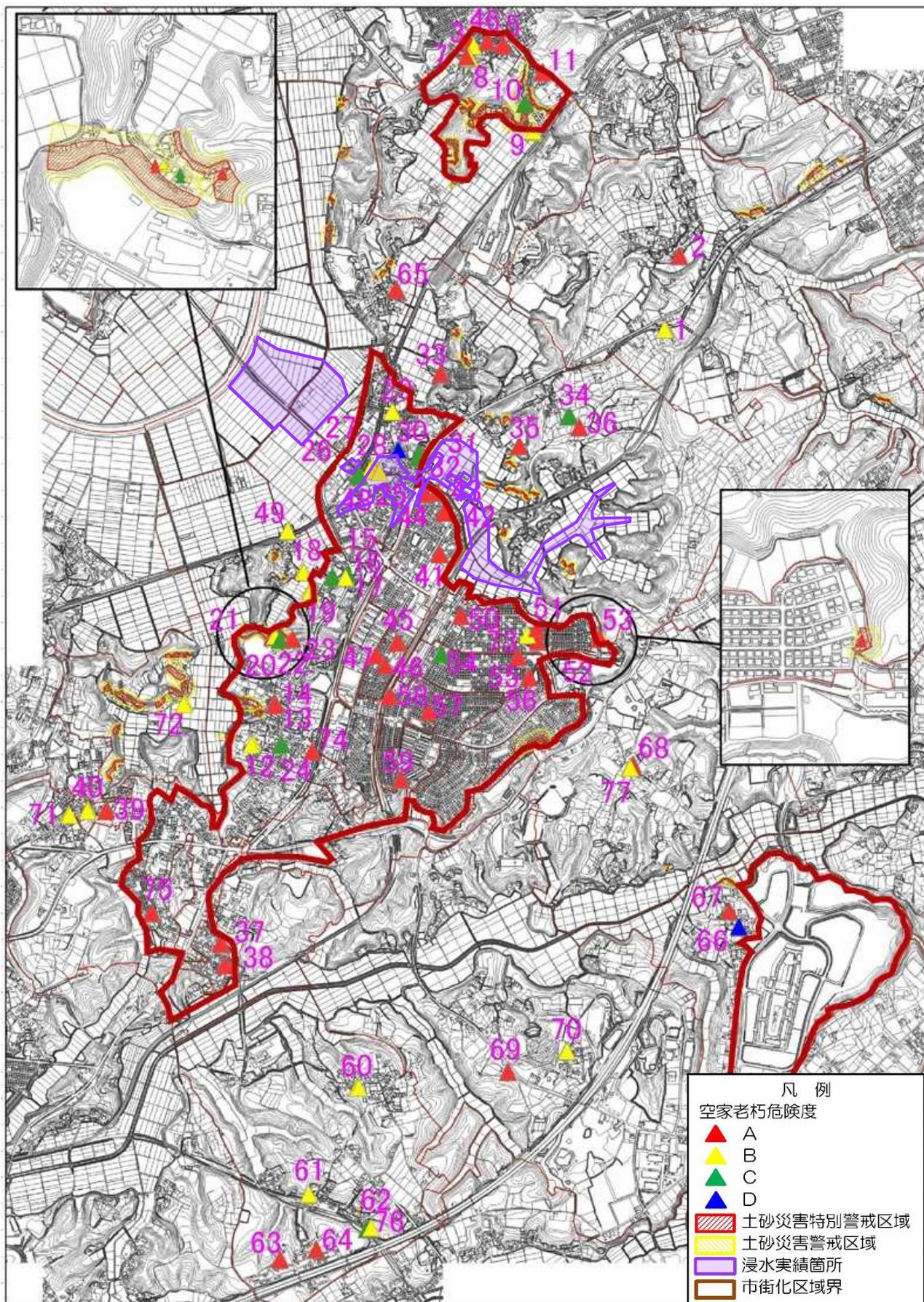


图 空家等位置图

表 空家等対策方針（案）

調査 No.	字	土砂災害 警戒区域 等	浸水 実績 箇所	市街 化 区域 内外	H28空家等実態調査結果			周辺状況等	酒々井町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				
1	伊篠			外	4m以上	無し	20	集落の縁辺部に立地 道路法面下	なし	除却	
2	伊篠			外	2~4m未満	有り	10	集落の縁辺部に立地	なし	除却	
3	下岩橋			内	2~4m未満	有り	15	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	
4	下岩橋			内	2~4m未満	有り	35		なし		
5	下岩橋			内	2~4m未満	有り	0		なし		
6	下岩橋			内	2~4m未満	無し	15		なし		
7	下岩橋			内	2~4m未満	有り	0		なし		
8	下岩橋			内	2~4m未満	有り	20		なし		
9	下岩橋			内	4m以上	有り	15		なし		
10	下岩橋			内	4m以上	有り	60		なし		
11	下岩橋			内	4m以上	有り	15		なし		
12	酒々井			内	2~4m未満	無し	25		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	酒々井			内	2~4m未満	無し	0		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)
14	酒々井			内	2~4m未満	無し	0	居住誘導区域			
15	酒々井			内	4m以上	有り	45	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)			
16	酒々井			内	無接道	有り	60	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)	除去		
17	酒々井			内	無接道	有り	25	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)	除去		
18	酒々井			外	2~4m未満	有り	20	なし	除去 ・跡地活用 (道路拡幅、地域等と連携した管理等)		
19	酒々井			内	4m以上	有り	30	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)	除去 ・跡地活用 (道路拡幅、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	浸水実績箇所	市街化区域内外	H28空家等実態調査結果			周辺状況等	酒々井町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			
20	63	酒々井	○		内	2~4m未満	有り	20	酒々井小学校北側の既存住宅地	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		居住誘導区域	
22	66	酒々井	○		内	2~4m未満	有り	45		居住誘導区域	
23	68	酒々井	○		内	2~4m未満	有り	10		居住誘導区域	
24	88	酒々井			内	4m以上	有り	50	旧酒々井街道沿い	居住誘導区域・都市機能誘導区域	除却 空き地の活用 (旧酒々井沿いの憩いの空間)
25	102	上岩橋	○		内	2~4m未満	有り	20		居住誘導区域・都市機能誘導区域	
26	103	上岩橋	○		内	2~4m未満	有り	25		居住誘導区域・都市機能誘導区域	
27	104	上岩橋	○		内	2~4m未満	有り	20		居住誘導区域・都市機能誘導区域	
28	105	上岩橋	○		内	2~4m未満	有り	35	京成酒々井駅近く	居住誘導区域・都市機能誘導区域	除却 ・跡地活用（大学生向け賃貸住宅供給）
29	117	上岩橋			内	2~4m未満	有り	25		居住誘導区域	
30	120	上岩橋			内	—	有り	100		居住誘導区域	
31	122	上岩橋			内	4m以上	無し	35		居住誘導区域	
32	123	上岩橋			内	4m以上	有り	45	既存住宅	居住誘導区域	除却
33	126	上岩橋			外	2~4m未満	無し	0		なし	
34	131	上岩橋			外	2~4m未満	有り	45		なし	
35	133	上岩橋			外	2~4m未満	有り	10		なし	
36	139	上岩橋			外	2~4m未満	有り	10	住宅団地内唯一の空家	なし	・公益施設等として利活用の促進 除却
37	143	上本佐倉			内	4m以上	無し	15		居住誘導区域	
38	144	上本佐倉			内	4m以上	有り	0		居住誘導区域	
39	149	上本佐倉			外	4m以上	有り	0		なし	
40	168	上本佐倉			外	4m以上	無し	25	296号線沿い、古民家風	なし	「用途変更」による利活用 除却 ・跡地活用（地域等と連携した管理等）

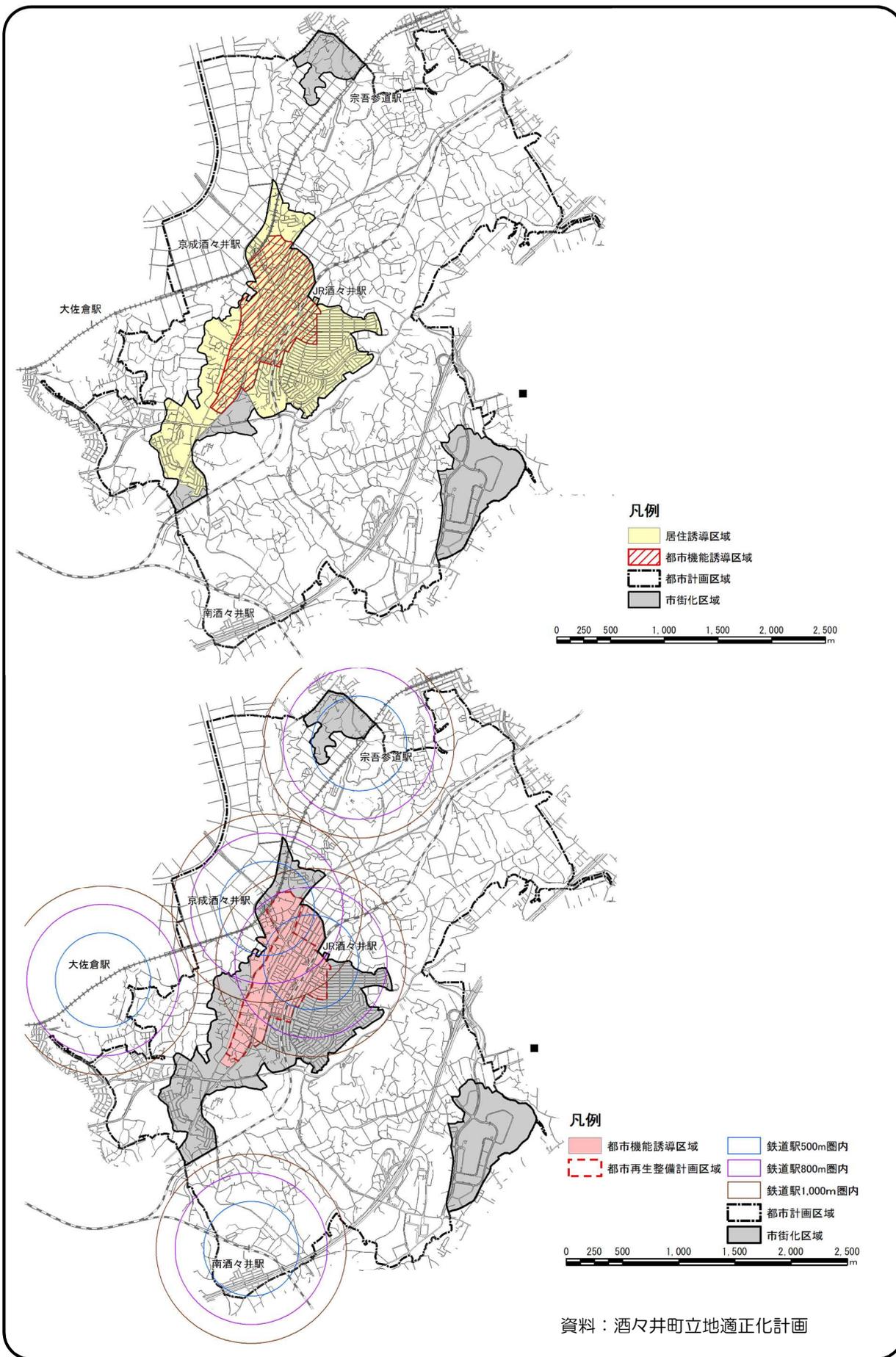
表 空家等対策方針（案）

No	調査 No.	字	土砂災害 警戒区域 等	浸水 実績 箇所	市街 化 区域 内外	H28空家等実態調査結果		周辺状況等	酒々井町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	宅地開発事業区域内	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)	
42	176	中央台			内	4m以上	無し	0	A	宅地開発事業区域内	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	宅地開発事業区域内	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	宅地開発事業区域内	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
45	182	中央台			内	4m以上	無し	0	A	宅地開発事業区域内	居住誘導区域・都市機能誘導区域	
46	184	中央台			内	4m以上	無し	15	A	宅地開発事業区域内	居住誘導区域・都市機能誘導区域	
47	187	中央台			内	4m以上	有り	0	A	宅地開発事業区域内	居住誘導区域・都市機能誘導区域	
48	220	中川		○	内	2~4m未満	有り	50	C	京成酒々井駅近くの線路際	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	京成本線踏切付近	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	宅地開発事業区域内 JR酒々井駅前付近	都市機能誘導区域	利活用の促進（貸店舗）
51	240	東酒々井			内	4m以上	無し	0	A	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
52	243	東酒々井			内	4m以上	無し	15	A	宅地開発事業区域内	居住誘導区域	
53	246	東酒々井		○	内	2~4m未満	有り	15	A	宅地開発事業区域内	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	宅地開発事業区域内	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	宅地開発事業区域内	居住誘導区域	
56	272	東酒々井			内	4m以上	有り	10	A	宅地開発事業区域内	居住誘導区域	
57	287	東酒々井			内	4m以上	無し	15	A	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
58	289	東酒々井			内	4m以上	有り	0	A	宅地開発事業区域内	都市機能誘導区域	
59	300	東酒々井			内	4m以上	無し	0	A	宅地開発事業区域内	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	浸水 実績 箇所	市街 化 区域 内外	H28空家等実態調査結果			周辺状況等	酒々井町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
60	303	馬橋			外	4m以上	有り	30	B	集落内	なし	
61	306	馬橋			外	4m以上	無し	20	B		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
62	308	馬橋			外	2~4m未満	有り	45	C		なし	
63	310	馬橋			外	4m以上	有り	0	A	JR南酒々井駅付近	なし	除却
64	315	馬橋			外	4m以上	有り	0	A		なし	
65	317	柏木			外	2~4m未満	有り	0	A	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	D	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	A	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	A	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	A	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	B	しずいの森パークゴルフ隣	なし	除去、利活用
71	368	本佐倉			外	4m以上	有り	20	B	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	B	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	B	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	A	51号側道沿い傾斜地上、 曹年館、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	A	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	B	JR南酒々井駅付近	なし	除去 ・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	B	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

参考 都市機能誘導区域・居住誘導区域等



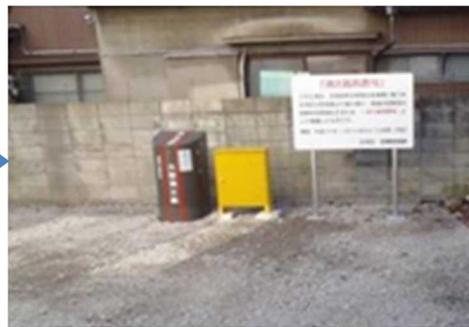
### 1 消火器具置場

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



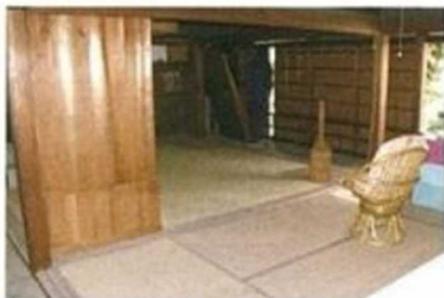
### 3 空き家再生推進事業【活用事例タイプ】の事例

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



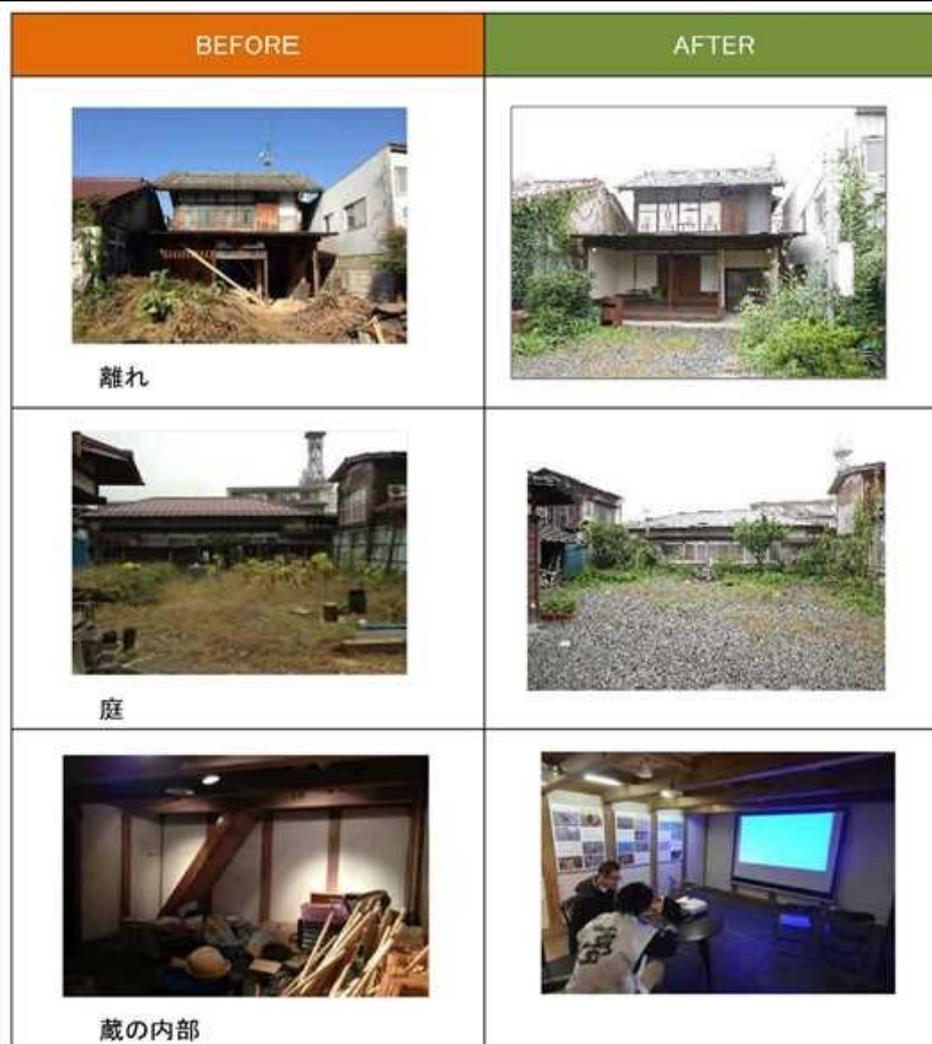
改修後



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という事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「第4章空家等対策の具体的な取り組み」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・買い物等が不便だったため」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。
- ・若い子育て世代が多く住むことは町の活力にも影響するとともに、空家等が生まれにくいまちの維持・存続にも関係します。そこで、本町が今以上に空家等が生まれにくいまちづくりを行う上で、若い子育て世代にも住んでもらえるようなまちづくりに努めます。さらに、地域の結びつきを強めるうえで、自治会ごとの集会場やサロンなどの交流の場づくりや、空家等を活用した介護福祉施設としてのグループホーム等を地域に定着させるなど、若い世代から高齢者まで多世代の老若男女が共存できるまちづくりに努めます。
- ・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



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。

※1：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。

## 2) 本町への移住・定住の促進

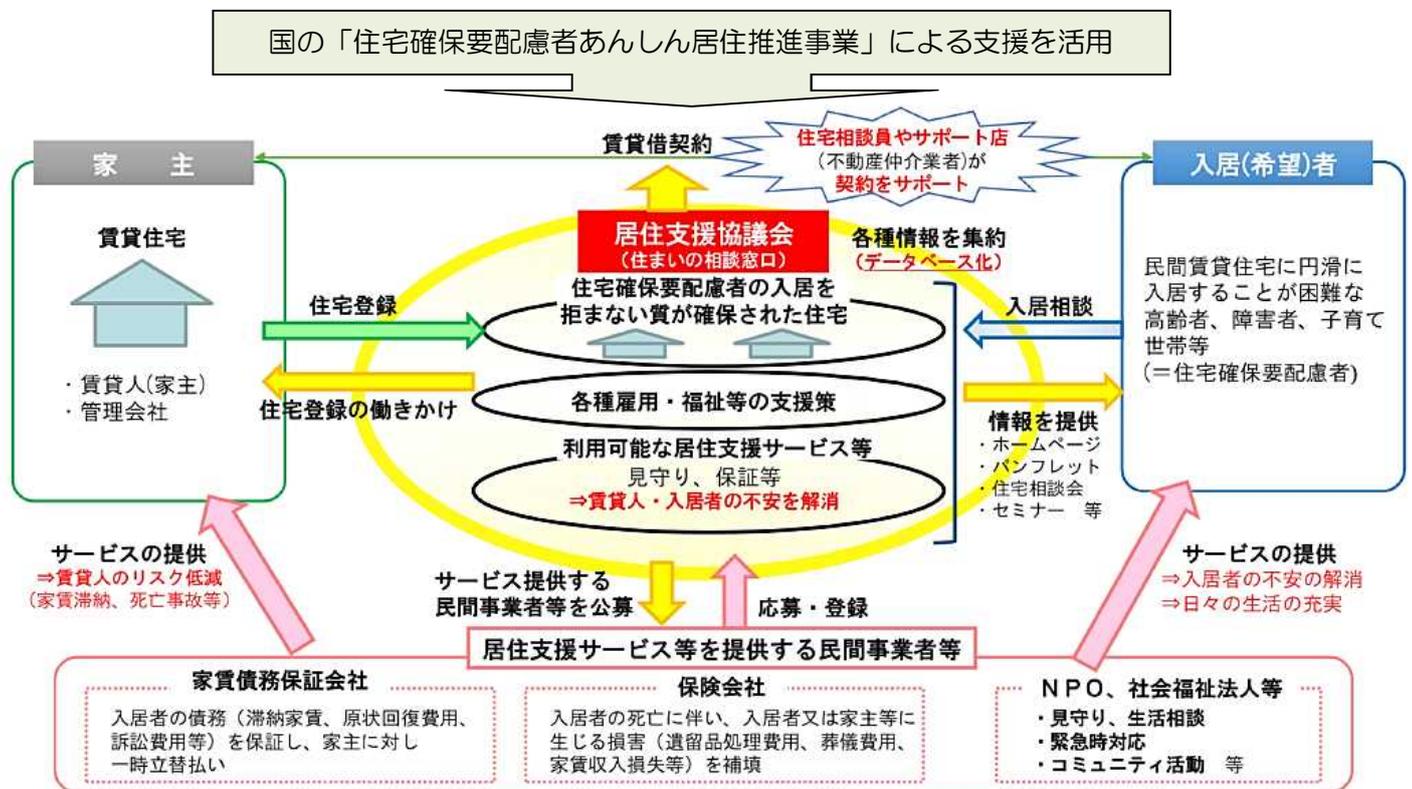
「酒々井町100年安心して住めるまちづくりプラン」での「町外住民意向調査」でも、移転・定住するに当たり行政に期待する支援策として、「住宅支援（住宅購入補助・リフォーム補助など）」に次いで、「就業支援（職業紹介、新規就農者支援、創業資金支援）」があがっており、移転・定住促進と雇用の場の確保は切り離せない施策といえます。

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。

## 3) 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。

### ◆ 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

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。

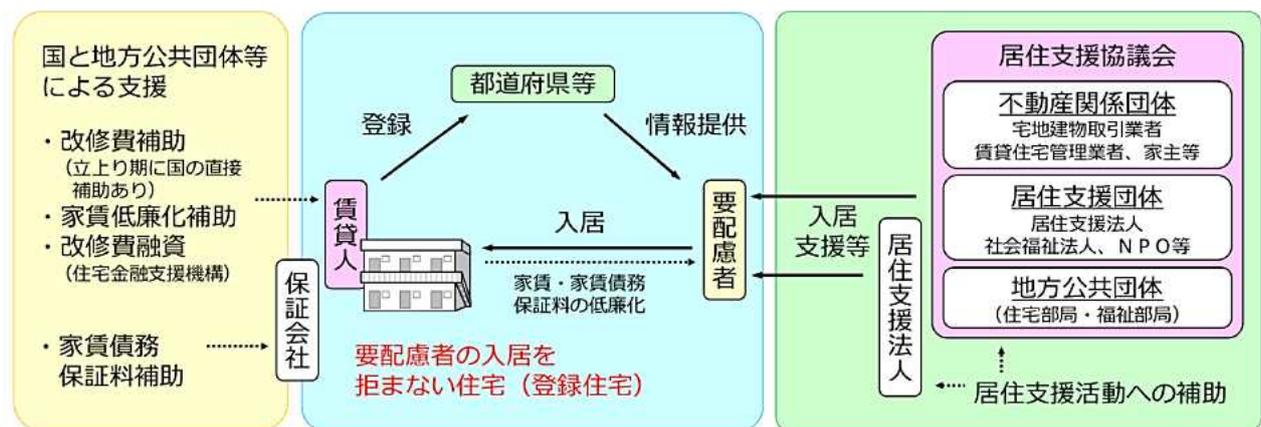
#### 4) 住宅セーフティネット制度の活用

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

#### 5) 高齢者等の住み替え

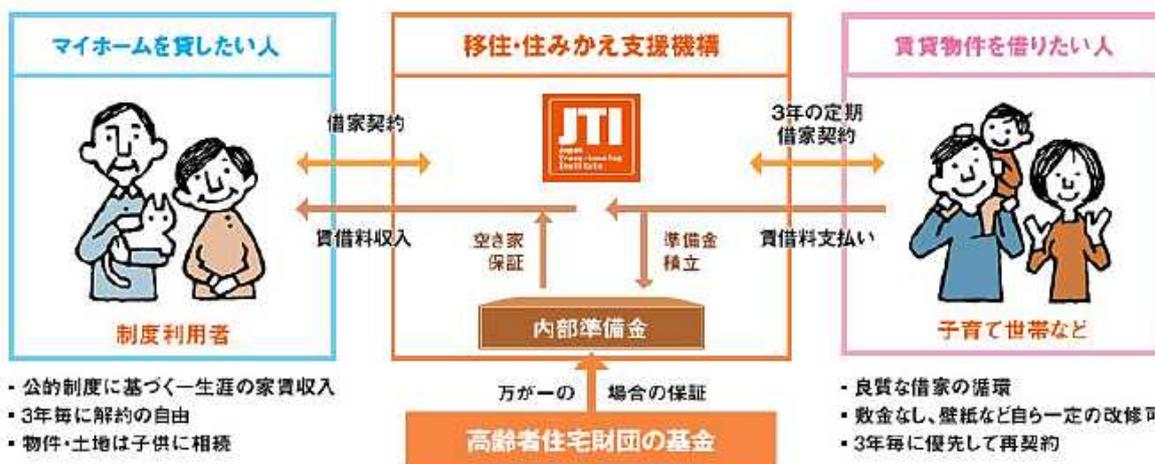
高齢化の進展に伴い、高齢者の施設入所等を契機に、それまでの住宅が空家等となるケースが今後増えることから、高齢者等の住み替えを支援する施策が求められています。

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。

「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。

◆ 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

## 6) 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。

#### 7) 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<sup>※1</sup>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。

※1：(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」、「酒々井町地域福祉計画」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。

酒々井町は、町域も広くなく、「小さな町」としてコンパクトシティを形成しています。このような町の特質を今後も生かして、すみずみまで行政の目の行き届いたきめ細かい取り組みにより、住む人に魅力を感じてもらい、結果として「空家等の生まれにくいまちづくり」に努めます。

## 10. 町民及び行政の役割

空家等が生まれにくいまちづくりを進めるには、町民と行政がそれぞれの立場を理解し、役割を実践することが重要となります。

本町では、空家等所有者の意向調査等を考慮し、町民の役割と行政の役割あるいは支援について整理をします。

空家等特措法の施行により、住宅所有者は住宅が空家等にならないようにすること、空家等になった場合、空家等を適切に管理することが責務であることが明確となりました。一方、行政は、町民の住宅が空家等にならないように所有者への啓発が基本となります。

そこで、空家等の役割を考える上では、そのことを念頭に置くこととします。

### (1) 町民の役割

#### 1) 空家等が生まれにくいまちづくりに向けた町民の役割（事前対策）

-----空家等の発生の主体は、町民にあることを認識してもらう-----

- 住宅所有者が「空家等になったときのことを事前に考えておく」などへの意識改革
- 住んでいるときから権利関係や登記の整理、変更及び相続等の早めの準備
- 管理責任は所有者だけでなく、相続人にも責任が及ぶことへの理解

#### 2) 空家等を適切に管理するうえでの所有者の役割（事後対策）

-----空家等の適切な管理は、所有者の責務であることを認識してもらう-----

- 空家等の日頃からの適正管理
- 空家等特措法に対する正しい理解
- 緊急時での町内会や近所との連絡網の整備
- 町の相談窓口の活用-----町への相談を含めた情報収集  
空家等を解体し、更地として駐車場等の活用、ポケットパークや道路用地として地域のまちづくりに活用
- 空家等の管理が行き届かなくなった場合  
-----速やかにその状態を解消し、再発防止
- 遠方に住まいの場合、福祉施設等に長期入所する場合  
-----空家等管理サービスを利用するなど、適切な管理
- 空家等の売却、賃貸希望----早急での空き家バンクの活用
- 管理がなされないまま放置した場合----  
特定空家等に認定され、町により必要な処置（勧告・代執行）が実施されることへの理解

## (2) 行政の役割

### 1) 空家等が生まれにくいまちづくりへの行政の役割（事前対策）

-----福祉対策、交通対策等と連携したまちづくりの推進とともに、町民への  
空家等が生まれにくいまちづくりへの啓発活動の推進-----

- 都市計画マスタープラン、立地適正化計画及び福祉対策、交通対策等の上位・関連計画等に基づいたまちづくりの推進
- 住宅所有者等に対し、空家等になった際のことを考えてもらうための機会づくり（権利関係や登記の整理、変更、さらには相続等への早めの準備及び対策）

### 2) 空家等を適切に管理するうえでの行政の役割（事後対策）

-----空家等の実態把握を行うとともに、空家等所有者への情報提供、  
相談及び指導等の啓発活動の推進-----

#### <町民への対応策>

- 空家等所有者への意識の啓発
- 地域住民からの要望の把握と空家等の利活用
- 補助金の活用促進（町のリフォーム独自の除去費用支援等助成）
- 新たな支援策の検討

#### <関係者等への対応>

- 空き家バンクの運用
- 関係者に対する利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

#### <庁内対応>

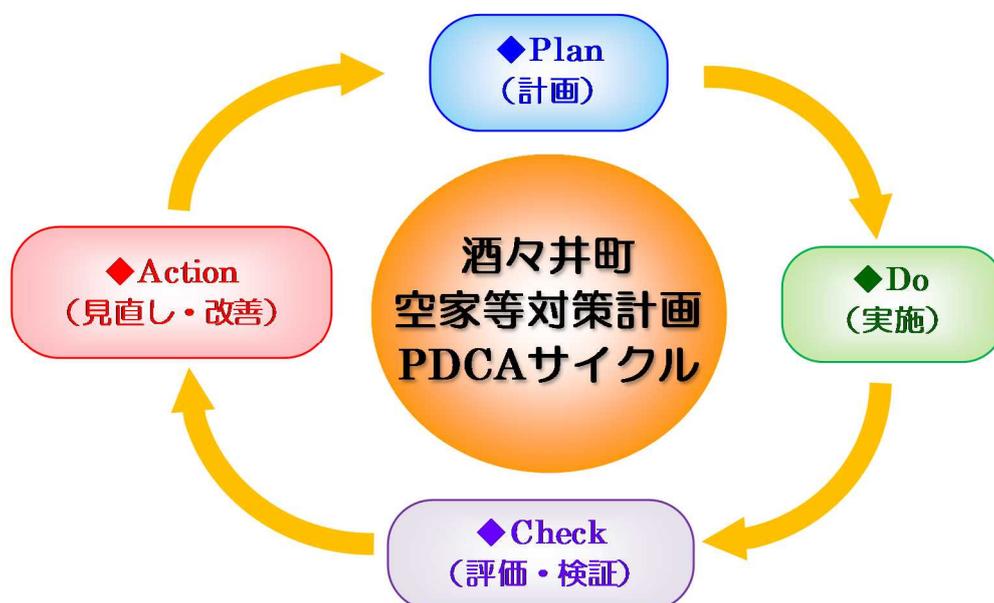
- 条例化の検討
- 特定空家等に対する措置の検討（特定空家等への勧告・代執行等）
- 利活用への具体的な対応策（空き家バンク登録に対する所有者の意向確認・制度PR等）
- 庁内ワンストップ体制の構築及び相談体制の整備
- 空家等調査の継続
- 空家等対策協議会、有識者会議等の運用、活用（必要に応じて）
- PDCAサイクルの実施 等

## 1 1. 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年ごとの見直しを予定していますが、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。



Plan-----空家等対策計画の作成・実施体制の整備

Do -----計画の実行

Check-----実施成果の検証

Action-----空家等対策計画の見直し

## <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. 酒々井町空家等対策計画策定経過の概要、酒々井町空家等対策協議会委員名簿

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

**第一条** この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

**第二条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）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。

**2** この法律において「特定空家等」とは、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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

**第三条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

**第四条** 市町村は、第六条第一項に規定する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の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

**第五条** 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

**2** 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

**3** 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

**4** 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

**第六条** 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

**第七条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

**第八条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

**第九条** 市町村長は、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ことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはなら

ない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

**2** 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

**3** 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

**第十一条** 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

**第十二条** 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

**第十三条** 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

**第十四条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

**2** 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

**3** 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

**4** 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じよ

うとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、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を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

**第十五条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空

家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

**第十六条** 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

**2** 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

**1** この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

**2** 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする

## 2 現地調査マニュアル

### (1) 調査の目的について

空家等の実態を把握・空家台帳を作成し、空家対策の効率化を図り、また空家等の利用状況を把握し、データを活用し、酒々井町の空家等対策計画の策定することを目的とする。

この目的により、以下の調査を行う。

- ①建築物が「空家等」に該当するか（空家等がどれくらい存在するのか）
- ②空家等のうち、利活用可能なものはどれくらいあるのか
- ③外観調査（建物・敷地の管理状況）

### (2) 調査の対象について

空家等については、その定義上、使用用途や建物規模は限定されていないが、酒々井町の調査においては、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」の用途に限定する。

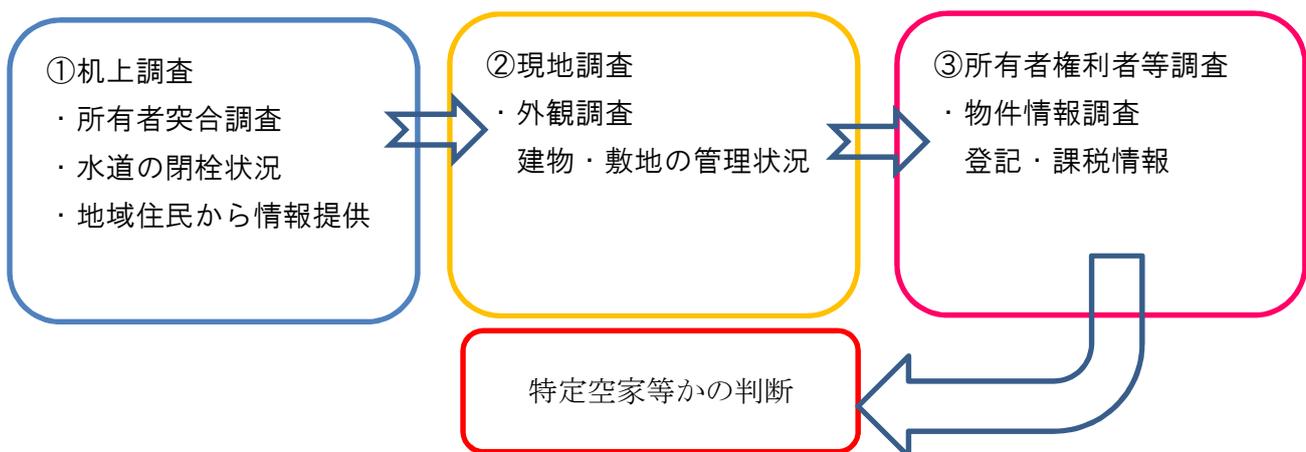
### (3) 調査の区域について

酒々井町全域とする。

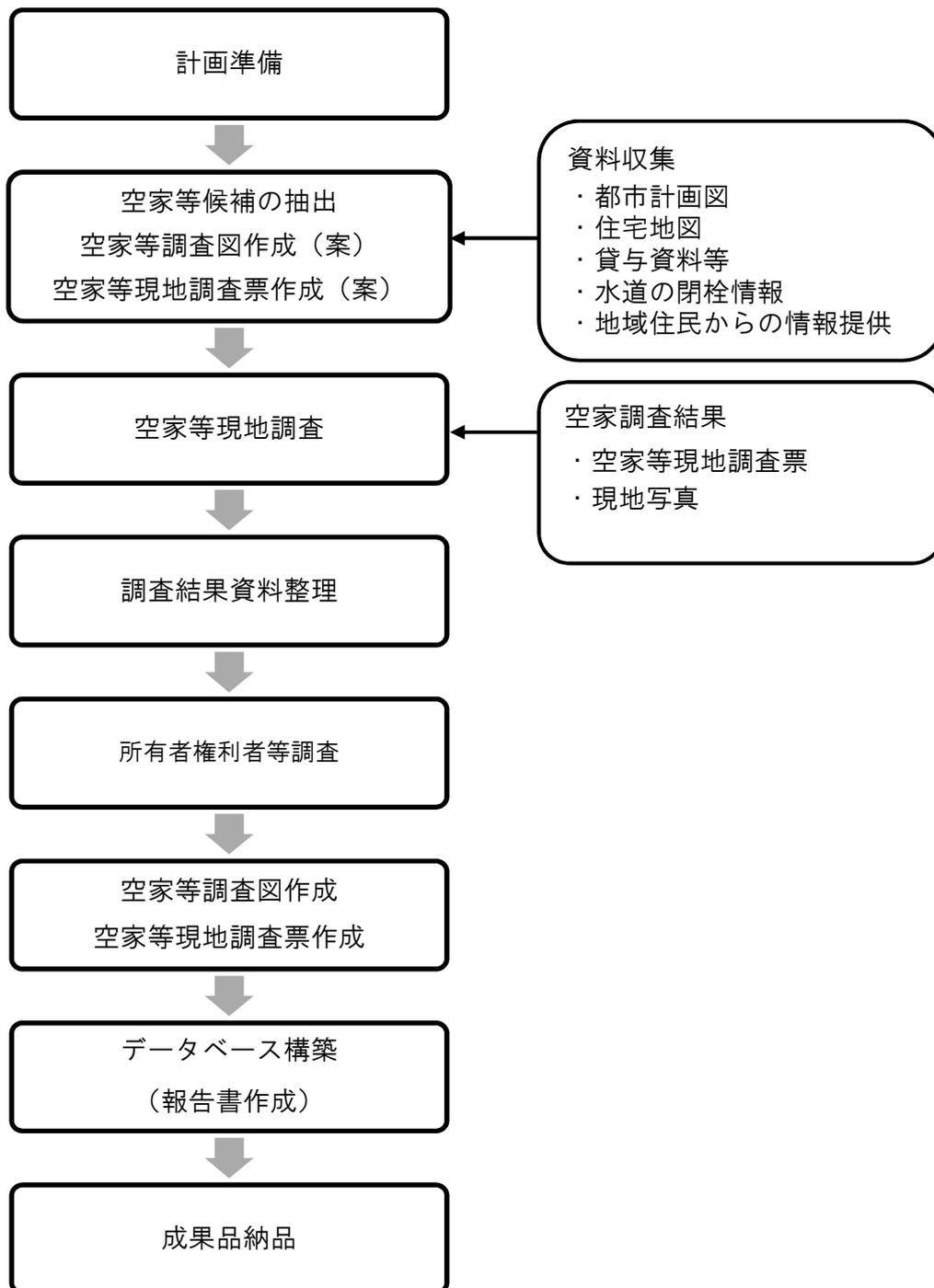
### (4) 調査の手法について

調査手法としては、以下の3つを基に実施する。

- ①机上調査：所有者突合調査、水道の閉栓状況、地域住民からの情報提供等  
（空家等の可能性のある建築物の抽出）
- ②現地調査：外観調査等  
建物・敷地の管理状況
- ③所有者権利者等調査：物件情報調査（登記・課税情報）



## (5) 調査フロー



## (6) 現地調査の項目について

6-1. 現地調査の主な内容としては、以下の通りとする。

- ①建築物の状況
- ②敷地の状況
- ③立木等の状況
- ④塀や擁壁などの状況
- ⑤建築物の利用状況

例：このまま放置すれば倒壊する等の恐れがある。

老朽化等により腐食していて衛生上よくない・  
その他周辺の生活に影響を及ぼす等して放置されている等

現地調査は、外観調査を基本とし、空家等の周囲を見て回ったり、空家等の外観写真を撮る。その際は、周辺住民や通行人等に配慮し、腕章や名札等を明示することや、写真に空家等以外の隣家などが写りこまないようにするなど注意が必要である。

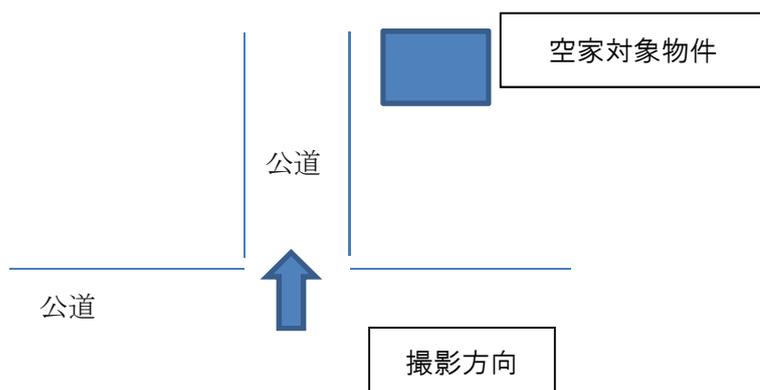
また、建築物の倒壊等の危険性や外壁の落下等による通行人への危険性などにより、特定空家等として早急に対応しなければならないケースも想定されるため、建物の不良度の測定を評点シートを基に採点し、危険度も併せて確認する。

なお、特定空家等に該当するかどうかの判断基準については、ガイドラインによりおおまかな基準は出ているが、詳細な項目の基準が無いため、現地調査の結果とガイドラインで示された方針を踏まえ、酒々井町の実情を考慮の上、個別に判断する。

## 6-2 現地写真の撮影について

### ①接道状況の確認

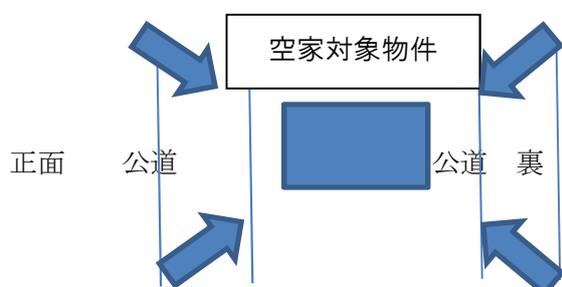
空家対象物件への接道状況を確認するため、入り口からの写真を撮影する。



### ②空家対象物件の撮影

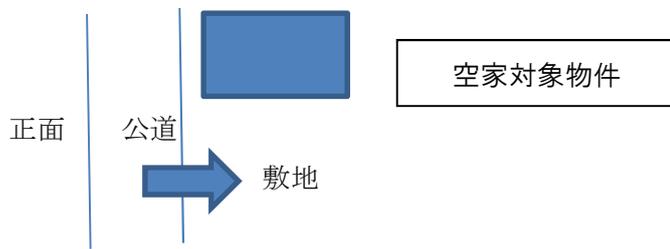
空家対象物件を公道上から、正面から2方向撮影する。また、対象物件の裏を撮影出来る場合、同じく公道上から2方向を撮影する。

※最低正面から2方向以上撮影を行う。



### ③敷地の管理状況の確認

敷地の管理が著しく不全の場合、公道から撮影を行う。



---

【別紙1】 空家等現地調査票

【別紙2】 評点シート 住宅の不良度の測定基準評価（木造住宅等）

#### 【参考】

国土交通省 「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」 平成24年6月

千葉県 空家等対策のための実態把握調査マニュアル 平成28年3月

埼玉県 空家実態調査方法マニュアル（第1版） 平成27年12月

公益社団法人 全国市街地再開発協会 『住環境整備 2013』

3 空家等現地調査票

空家等現地調査票							別紙1		
空家等の判別									
管理項目	管理No	調査日		調査員名					
	所在地	所在者情報							
	通報(苦情等)の有無	無し	有り	(内容)					
空家等の判断基準	電気メーター	動いていない	動いている	無し	確認できない				
	水道	開栓	閉栓	無し	確認できない				
	ガス	開栓	閉栓	無し	確認できない				
	郵便受け	塞がれている	溜まっている	溜まっていない	無し	確認できない			
	外観	管理されている	管理されていない	人の気配がない	確認できない				
	雨戸	全て締め切り	一部締め切り	締め切り無し	確認できない				
	募集看板	売家看板有り	入居者募集有り	その他看板有り	無し	確認できない			
	テレビアンテナ	有り(破損等無し)	有り(破損等有り)	無し	確認できない				
	カーテン	全て締め切り	一部締め切り	締め切り無し	確認できない				
	表札	有り(氏名)			無し				
生活等のサイン	家庭用品等が見えない	洗濯物がない	鉢植え等が無い	確認できない					
近隣住民情報	空家である	知らない	情報無し						
判断状況	空家である		空家ではない		判断できない				
建物属性	建て方	一戸建て	併用住宅	共同住宅	長屋	店舗	事務所	倉庫	その他
	構造	木造	R	C	造	S	造	ブロック造	不明
	地上階数	平屋	2階建て		3~5階建て		ブロック造		
	竣工時期	平成	年		昭和		年		
敷地条件	敷地に接している道路の幅員	2m未満	2~4m以上		4m以上		接していない		
	敷地面積(m <sup>2</sup> )		建築面積(m <sup>2</sup> )		延べ面積(m <sup>2</sup> )				
	門扉	有り(破損無し)	有り(破損有り)		無し		確認できない		
	フェンス・塀	有り(破損無し)	有り(破損有り)		無し		確認できない		
	擁壁	有り(破損無し)	有り(破損有り)		無し		確認できない		
駐車場の有無	有り	台		無し		確認できない			
管理状況	建物	内容		管理状態			緊急性の有無		
		建物の掃除や換気等の有無	管理されていない	定期的に管理されている(年回)		有り	無し		
	戸締め	戸締め		施錠されていない	施錠されていない		有り	無し	
		開いている		開いていない					
	物	外壁の腐朽・破損の有無	全体的に確認	一部の面で確認		腐朽・破損はなし	有り	無し	
		屋根瓦やトタン板等の剥がれ等	全体的に確認	一部の面で確認		腐朽・破損はなし	有り	無し	
		基礎・土台の腐朽・破損の有無	全体的に確認	一部の面で確認		腐朽・破損はなし	有り	無し	
		窓ガラスの破損状況	有り	無し		分からない	有り	無し	
		屋上水槽・看板(建物付属)等の傾き・腐食・脱落の有無	有り	無し		分からない	有り	無し	
	敷地	屋外階段やベランダ等の傾き・腐食・脱落の有無	有り	無し		分からない	有り	無し	
		擁壁の傾き・クラックの有無	有り	無し		分からない	有り	無し	
	地	門塀の傾き・クラックの有無	有り	無し		分からない	有り	無し	
		敷地に設置された看板の傾き・腐食・脱落の有無	有り	無し		分からない	有り	無し	
		雑草・立木の繁茂の有無	手入れされていない	分からない		有り	無し		
		定期的な草刈り、立木の剪定をしている(年回)							
ゴミ、自転車等の放置の有無		有り	無し		分からない	有り	無し		
動物等の住みつき、害虫等の発生の有無	有り	無し		分からない	有り	無し			
倒壊等の危険性	倒壊等の恐れ		有り	無し		分からない	有り	無し	

空家等現地調査票

別紙1

利用について							
建物属性	空家類型	二次的住宅(別荘等)	賃貸用	売却用	その他の空家		
	建築後年数	5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上	
	物件の状態	すぐ住める	住むには修繕が必要( )		住めない(建て替え・跡地利用)		
	居住室の日照	非常に良い	どちらとも言えない	非常に悪い			
	高齢者対応住宅	対応	非対応	判断できない			
	【 以下 共同住宅 】						
	建物名称						
	一棟全体の戸数						
	エレベーターと防犯設備の有無		有り	無し	分からない		
	オートロックの有無		有り	無し	分からない		
立地特性	最寄り鉄道駅からの交通手段	徒歩	バス				
	最寄りバス停からの所要時間	5分未満	5分～10分未満	10～15分未満	15分以上		
	用途地域	住宅系	商業系	工業系	指定なし		
	空家と所有者住所の位置関係 道路の接道状況等	同一敷地内	徒歩10分以内	同一市区町村内	他市区町村		
所有者意向	活用・除却の意向について		活用	売却	除却	その他	
			活用、除却の意思は無い理由:				

4 外観調査票

別紙2

「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点				
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50			
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20				
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの <sup>※</sup>	25				
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100			
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100				
		④外壁 <sup>※</sup>	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの <sup>※</sup>	15				
			ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの <sup>※</sup>	25				
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15				
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25				
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁		イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
						ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの			10				
4	排水設備	⑧雨水	雨樋のないもの	10	30			

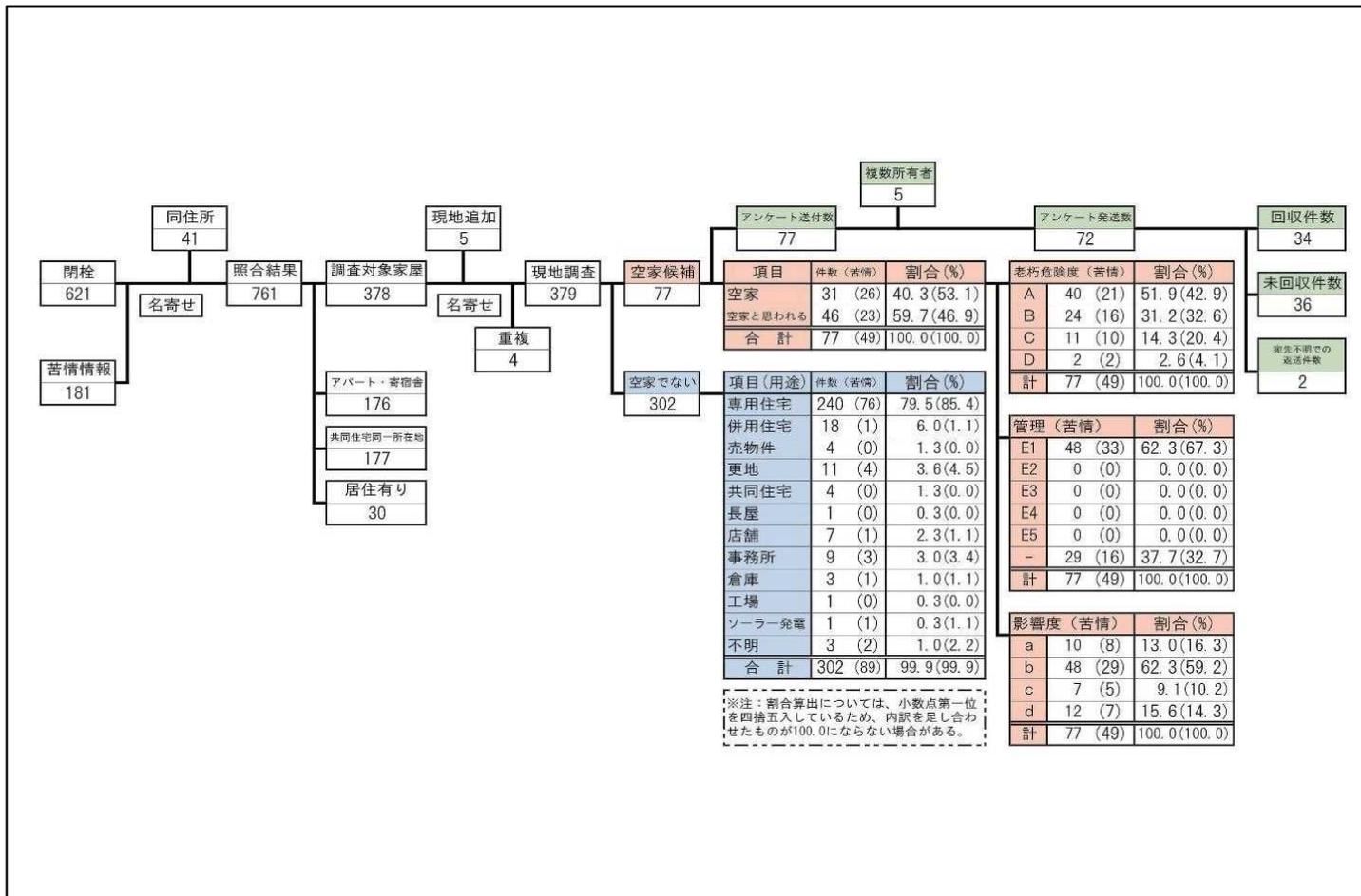
備考)一の評価項目につき当該評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、当該評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

## 5 調査結果

机上調査及び現地調査結果より、『老朽危険度』『影響度』『管理』について下表にとりまとめた。また、住民などからの苦情情報と照合し、77件中49件（63.6%）が「空家」及び「空家と思われる」家屋と一致する結果となった。



平成28年度 空家等実態調査 より

酒々井町空家等対策計画策定経過の概要

年月日	経過、会議名等	主な内容
平成 26 年 10 月 1 日～ 31 日	空家の状況調査（一次）	町内各自治会長等に協力を得ての実態調査（外観目視や聞き取り等）
平成 27 年 2 月 16 日 ～5 月 28 日	空家の状況調査（二次）	前年の調査結果を整理し、町職員による詳細な家屋等の状況調査
平成 28 年 11 月 11 日～ 平成 29 年 3 月 27 日	酒々井町空家等実態調査	資料収集整理、現地調査、所有者の特定調査、所有者意向調査、現状分析・現状課題分析、空家データの作成、報告書作成等
平成 29 年 11 月 1 日	第 1 回空家等対策連絡会議	酒々井町空家等対策計画の策定スケジュールについて、空家等対策計画について、酒々井町の空家の現状について
平成 29 年 11 月 9 日	第 1 回空家等対策協議会	酒々井町空家等対策計画の策定スケジュールについて、空家等対策計画について、酒々井町の空家の現状について
平成 29 年 12 月 27 日	第 2 回空家等対策連絡会議	酒々井町空家等対策計画（素案）について（第 3 章空家等対策に関する基本的な方針、第 4 章空家等対策の具体的な取り組み）
平成 30 年 1 月 17 日	第 2 回空家等対策協議会	酒々井町空家等対策計画（素案）について（第 3 章空家等対策に関する基本的な方針、第 4 章空家等対策の具体的な取り組み）
平成 30 年 2 月 8 日 ～21 日	酒々井町空家等対策計画（案）への意見募集	まちづくり課窓口での縦覧と町ホームページへの掲載
平成 30 年 3 月 5 日	第 3 回空家等対策連絡会議	酒々井町空家等対策計画（案）について
平成 30 年 3 月 13 日	第 3 回空家等対策協議会	酒々井町空家等対策計画（案）について

酒々井町空家等対策協議会 委員名簿

委員名	分野	所属・役職等
会 長 西口 元	弁護士	早稲田大学 大学院法務研究科 教授
副会長 小早稲 賢一	議員	酒々井町議会議員（経済建設常任委員会委員長）
白井 則邦	司法書士	千葉司法書士会佐倉支部、司法書士
渡辺 三郎	土地家屋調査士	千葉県土地家屋調査士会印旛支部、土地家屋調査士
田村 政晴	宅地建物取引士	千葉県宅地建物取引業協会印旛支部、宅地建物取引士
小坂 明宮己	建築士	千葉県建築士事務所協会印旛支部、一級建築士
坂上 久雄	地域住民	酒々井まちづくり研究所研究員、行政書士
久保 隆	社会福祉士	社会福祉士（酒々井町社会福祉協議会）
小坂 泰久	行政	酒々井町長

（平成 30 年 3 月現在 敬称略）



## 酒々井町空家等対策計画

平成30年3月

発行：酒々井町まちづくり課 計画整備班

〒285-8510 千葉県印旛郡酒々井町中央台4-11

電話：043-496-1171 FAX：043-496-5765

E-mail：keikaku@town.shisui.chiba.jp