

第2期

酒々井町空家等対策計画



令和7年3月
酒々井町

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 目的	1
3. 計画の位置付け	2
4. 計画期間	2
5. 対象地区	2
6. 対象とする空家等の種類	3
7. 本計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係	4
第2章 本町の現状と課題	5
1. 人口・世帯	5
（1）人口の推移及び将来の見通し	5
（2）世帯数の推移	6
（3）高齢者がいる世帯数の推移	6
2. 空き家の現状	7
（1）住宅・土地統計調査からみた現状	7
（2）実態調査からみた現状	10
3. 空き家における課題	18
（1）町民や所有者等の課題	18
（2）行政の課題	19
4. 前期計画での取り組み及び評価	20
第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針	21
1. 対策の基本方針	21
（1）空き家発生の予防	21
（2）空き家の利活用の促進	21
（3）空き家の適切な管理	21
（4）空き家対策の体制整備	21
2. 空き家等の調査に関する事項	22
（1）調査の概要	22
（2）実態調査	22
（3）空き家等調査のデータベース化	22

第4章 空家等対策の具体的な取り組み 23

1. 基本方針1 空き家発生の予防	24
(1) 所有者等への意識啓発	24
(2) 空き家が生まれにくいまちづくり	25
2. 基本方針2 空き家の利活用の促進	26
(1) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供	26
(2) 財政的な支援	27
(3) 空き家の所有者等と地域住民のニーズの掘り起こし	28
3. 基本方針3 空き家の適切な管理	29
(1) 空き家の所有者等による適切な管理の促進	29
(2) 管理不全空き家等に対する措置	29
(3) 特定空き家等に対する措置	30
(4) 法に基づく管理不全空き家等及び特定空き家等措置等への措置のフロー	31
4. 基本方針4 空き家対策の体制整備	32
(1) 多様な主体との連携方針の検討	32
(2) 町民等からの相談への対応	34
(3) 計画の進行管理	35

<参考資料>

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 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

本計画における「空家等」と「空き家」の標記の違い

- ・空家特措法における「空家等」の定義に該当するものは、「空家等」と表記します。
- ・一般的な表現に関すること、また住宅・土地統計調査における表現については、「空き家」と表記します。

○空家等（空家特措法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態[※]であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）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、基本指針では概ね1年以上使用されていないことが1つの基準となると考えられています。

○「住宅・土地統計調査」における「空き家」

人が住んでいない住宅で、別荘、賃貸用、売却用や転勤や入院などのため長期にわたって不在となっている住宅なども含まれます。

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。令和5年住宅・土地統計調査によると、本町では、980件の空き家（共同住宅等の空き家を含む）があり、少子・高齢化の傾向が著しいことから、今後、空き家は増加すると考えられます。

空き家が、適切に管理されないまま放置されていると、防災、防犯、安全、環境、景観などに問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこともあります。そのため、早急な対策の実施が求められています。

国は、空き家問題の抜本的な解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）を施行（令和5年12月一部改正）し、千葉県では、平成27年3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、市町村やオブザーバー団体と共に空家等の状況及び空家等の対策に関する情報の収集、実施などについて検討を行っています。

2. 目的

空き家対策は、行政と空き家の所有者等の関係性だけでは推進できません。酒々井町、千葉県、所有者及び管理者、またその家族や相続人、近隣住民、自治会及び区、事業者などが互いに協力して進める必要があります。

それぞれの役割の意識付けや理解の増進を図り、関係者の連携体制を構築することが重要です。空き家の発生の予防、活用、適切な管理、除却などの対策について情報発信を積極的に行い、計画的に推進していくことを目的としています。

3. 計画の位置付け

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、空家特措法第7条の規定に基づき、国が定めた「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。）に即して策定したもので、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせて、総合的かつ計画的に実施されるものです。したがって、本町の空き家対策の基礎となります。

なお、計画の推進にあたっては、第6次酒々井町総合計画・前期基本計画や第2期酒々井町まち・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などに定めている空き家対策関連施策との整合性を図るものとします。

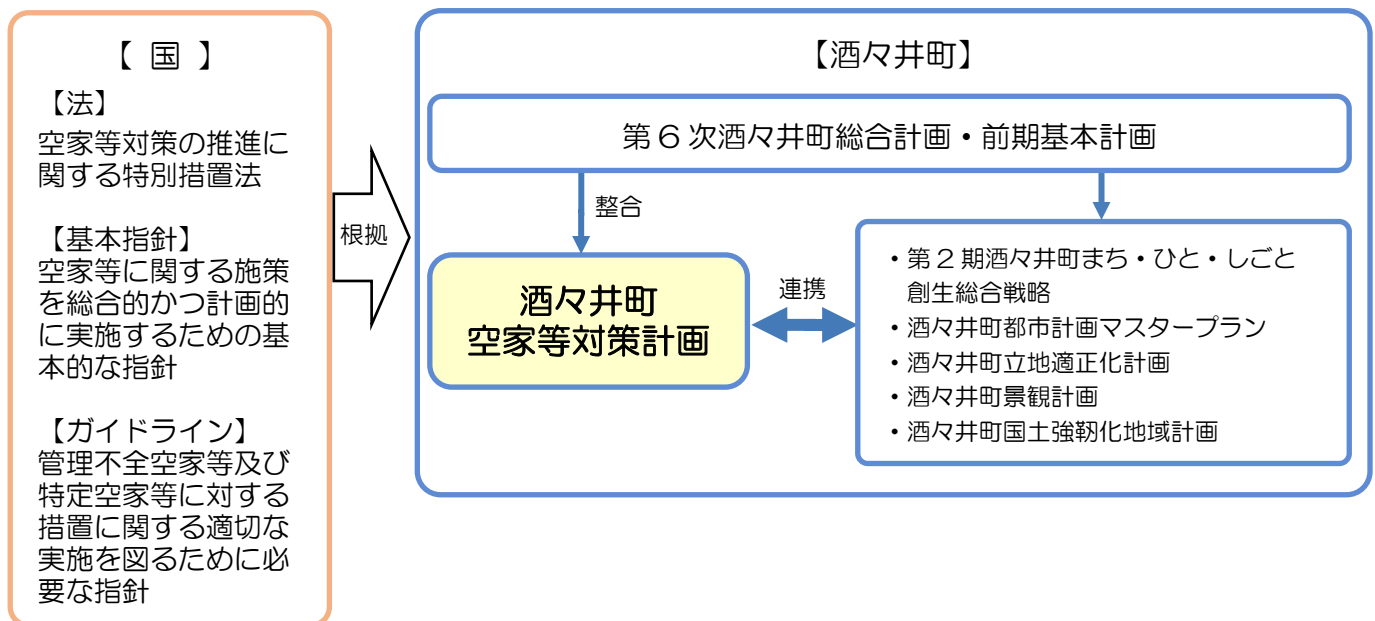


図 1-1 計画の位置付け

4. 計画期間

本計画の計画期間は、**令和7年度(2025年度)**から**令和16年度(2034年度)**までの**10年間**とします。なお、国の空き家政策の動向や社会情勢の変化、本町における空き家の状況を踏まえ、計画に見直しの必要性が生じた場合は、計画期間中であっても、適宜、見直しをします。

	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	令和12 (2030)	令和13 (2031)	令和14 (2032)	令和15 (2033)	令和16 (2034)	令和17 (2035)	令和18 (2036)	令和19 (2037)	令和20 (2038)	令和21 (2039)	令和22 (2040)	令和23 (2041)	令和24 (2042)	令和25 (2043)	令和26 (2044)	令和27 (2045)	
第6次 酒々井町総合計画	令和 4 (2022) 年度～令和 1 3 (2031) 年度																								
都市計画 マスタープラン 【立地適正化計画】			令和 6 年 3 月から令和 2 7 年																						
空家等対策計画			令和 7 (2025) 年度～令和 1 6 (2034) 年度																						

図 1-2 計画期間

5. 対象地区

本計画の対象地区は酒々井町全域とします。

6. 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、空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、主に「一戸建ての住宅」と、活用促進の観点からその「跡地」も対象とします。また、「空家等」に該当しない「空き家」に対しても、必要に応じて本計画に準じた取り組みを行います。

「特定空家等」と「管理不全空家等」について

空家特措法における「特定空家等」「管理不全空家等」の定義は以下のとおりです。

○特定空家等（空家特措法第2条第2項）

そのまま放置すれば以下の4つの状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

○管理不全空家等（空家特措法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

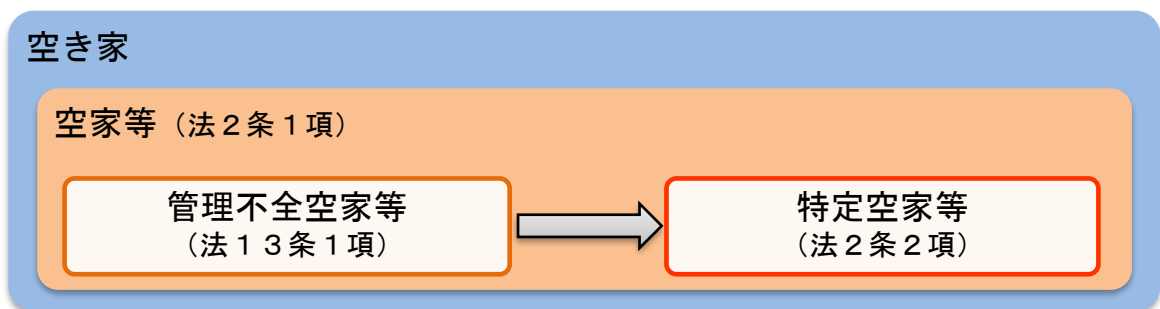


図 1-3 空き家及び空家特措法における空家等の関係図

7. 本計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において記載された2030年（令和12年）までの達成を目指す国際指標です。持続可能でより良い世界を実現するための17のゴール、169のターゲットが示されており、これらは、「経済」「社会」「環境」の持続可能な開発の3つの側面の調和を保つものです。

本計画と17の目標との関係性を明示し、本計画を推進することで、「第6次酒々井町総合計画」に示されているSDGsの達成に向けた取り組みにもつなげていきます。



図1-4 SDGsにおける17の目標

今ある空き家を資源ととらえ、これを有効活用しつつ、まちづくりに役立てていくことは、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11.住み続けられるまちづくりを」、「12.つくる責任、つかう責任」、「17.パートナーシップで目標を達成しよう」の3つのゴールに関連しています。したがって、本計画を推進していくことでこれらの目標を達成し、持続可能でより良い社会の実現に寄与します。

表1-1 SDGsと本計画との関連

関連するゴール	本計画での取り組み
	11 住み続けられるまちづくりを 空き家の発生抑制や適切な管理をはじめ、活用促進に努めるとともに、管理不全空家等及び特定空家等への適切な措置を講じ、良好な生活環境と安全・安心の確保に努めます。
	12 つくる責任 つかう責任 空き家問題の啓発、空き家の利活用により、所有者等につかう責任を認識してもらい、産業廃棄物の削減や持続可能な消費活動を推進します。
	17 パートナーシップで目標を達成しよう 空き家対策の推進にあたっては、所有者等はもとより、各分野の専門家をはじめとした多様な主体と連携し取り組みを推進します。

第2章 本町の現状と課題

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、令和2年の国勢調査では20,745人となっており、ピークの平成17年(21,385人)から3.0%減少しています。
- 総人口としては大きな減少は見られませんが、平成17年に15.9%だった65歳以上の人口比率が、令和2年には33.1%と約2.1倍となっており、高齢化が大きく進行しています。
- 国立社会保障・人口問題研究所の公表による推計によると、令和32年(2050年)には、本町の人口が15,329人まで減少し、高齢化率は40.7%に達すると予測されています。

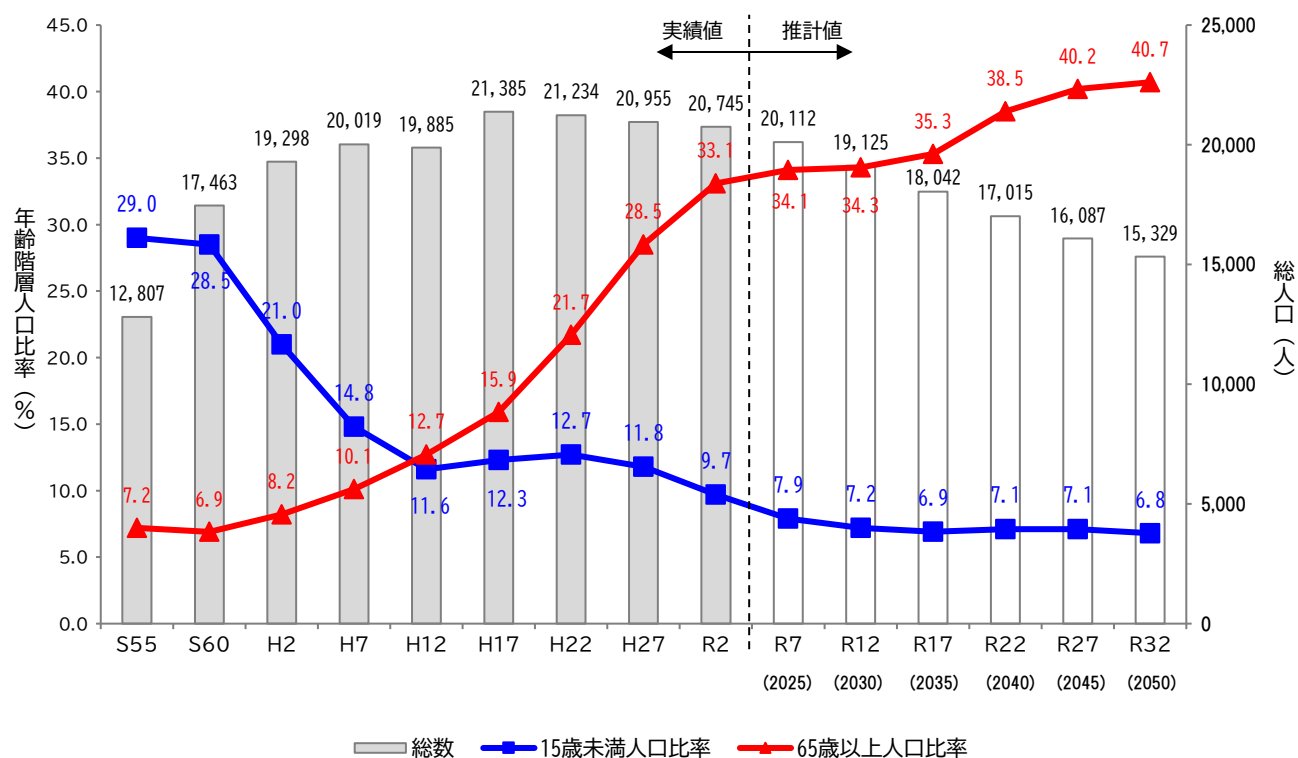


図2-1 人口の推移及び将来の見通し

資料：R2までの人口(実績値)は国勢調査、R7年(2025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(令和5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。しかし、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の進行により世帯規模が縮小しています。そのため、昭和55年から令和2年までの40年間で約2.7倍に増加しています。

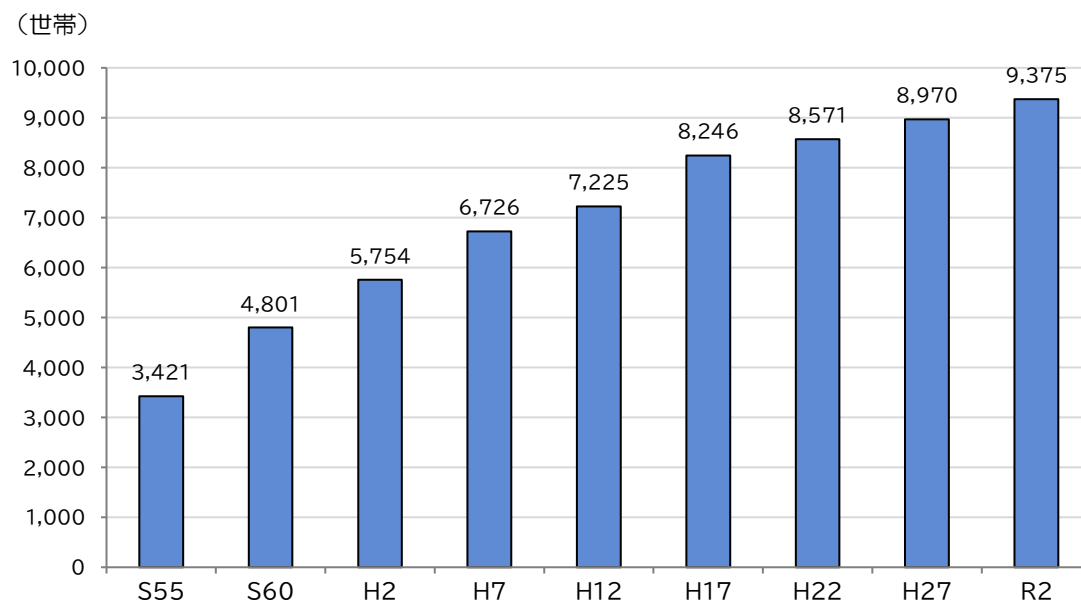


図2-2 世帯数の推移

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伴い、高齢者がいる世帯数は年々増加しています。平成7年から令和2年の25年間で約2.9倍に達しました。
- 高齢者の単身世帯は25年間で約5.8倍、夫婦のみの世帯は約5.0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。

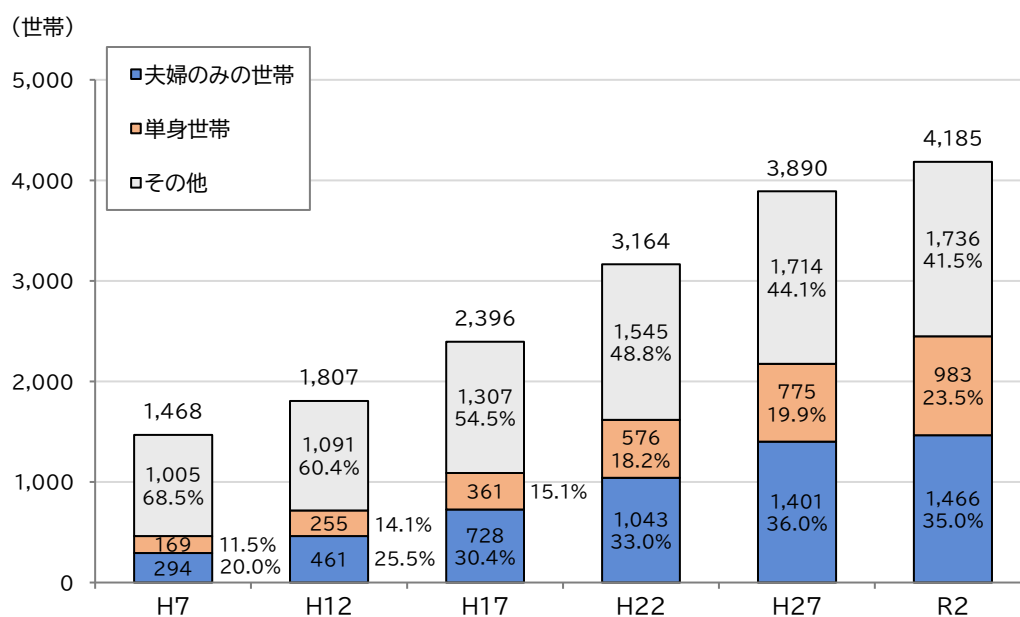


図2-3 高齢者がいる世帯数の推移

資料：国勢調査

2. 空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査からみた現状

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯が保有する土地などの実態を把握し、その状況と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値となっています。

1) 住宅総数、一戸建て、空き家数の推移

- 本町における住宅総数は年々増加している一方で、空き家数は平成20年から令和5年にかけては減少傾向となっています。

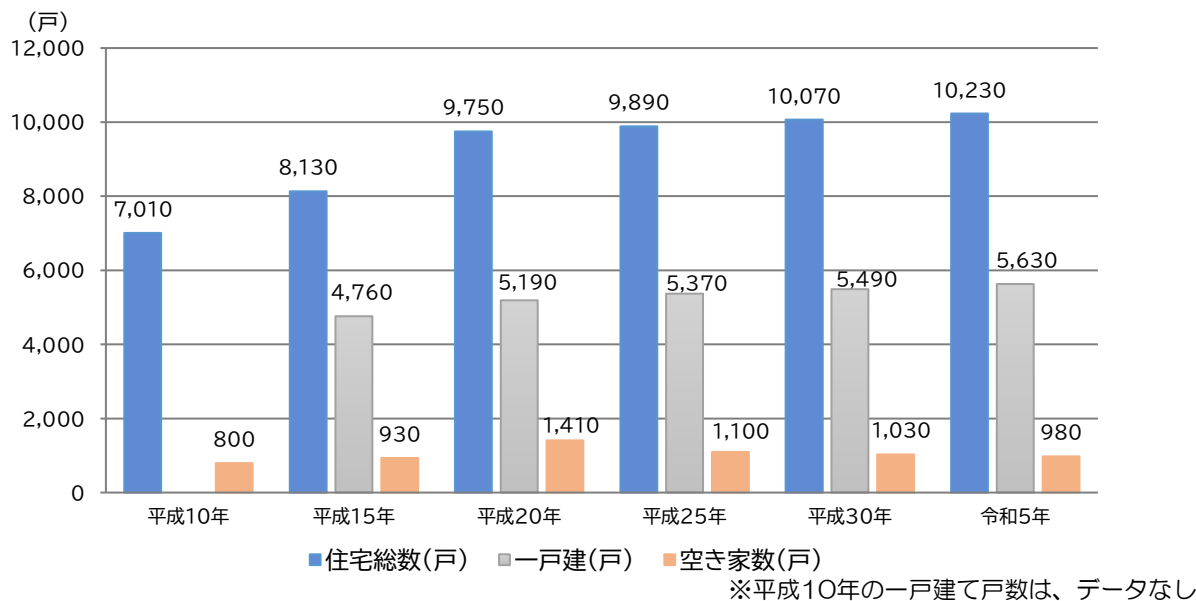


図2-4 住宅総数、一戸建て、空き家数の推移

2) 空き家率の推移

- 本町の空き家率は、平成20年に特異な値を示していましたが、その後は減少傾向となっており、全国や千葉県と比較しても低い水準で推移しています。

$$\text{空き家率} = \text{空き家} / \text{住宅}$$

住宅・土地統計調査の空き家率は、一戸建ての住宅のほか共同住宅や長屋も含まれ、かつ別荘などの二次的住宅や賃貸用・売却用の住宅も含まれる空き家総数を住宅総数で除したものです。住宅の種類は、図2-6のとおりです。

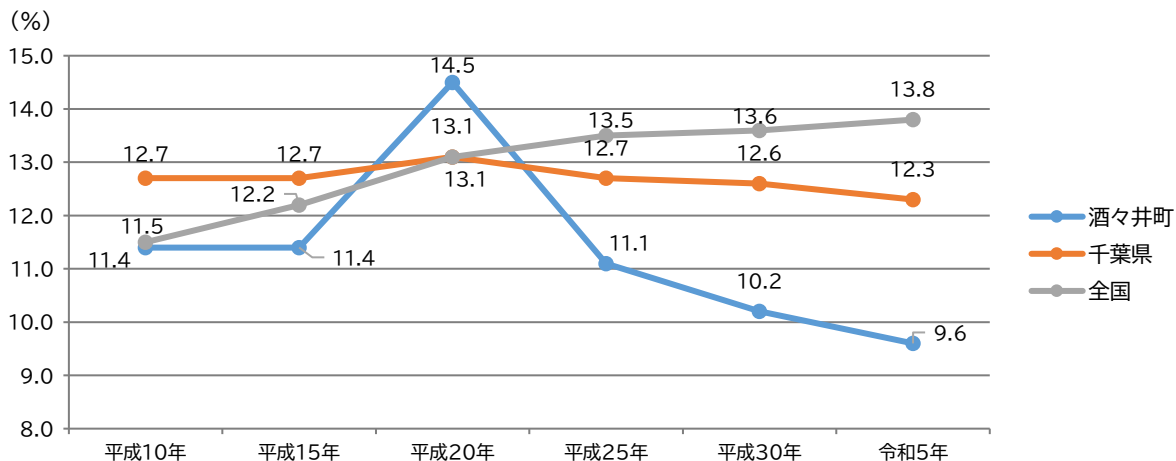


図2-5 空き家率の推移

3) 住宅の種類と町における戸数（令和5年度）

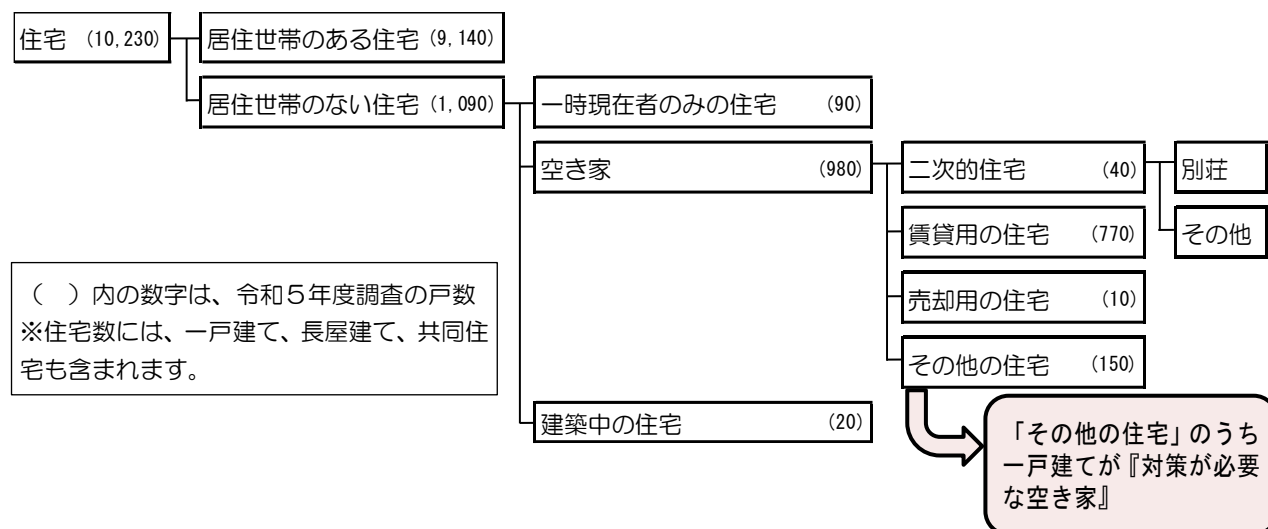


図2-6 「住宅・土地統計調査」による住宅の種類

4) 空き家のうち「その他の住宅」の戸数の推移

- ・ 空き家のうち、別荘などの二次的住宅※2や賃貸用・売却用以外の「その他の住宅」の戸数は、空き家数と同様に減少傾向にあります。

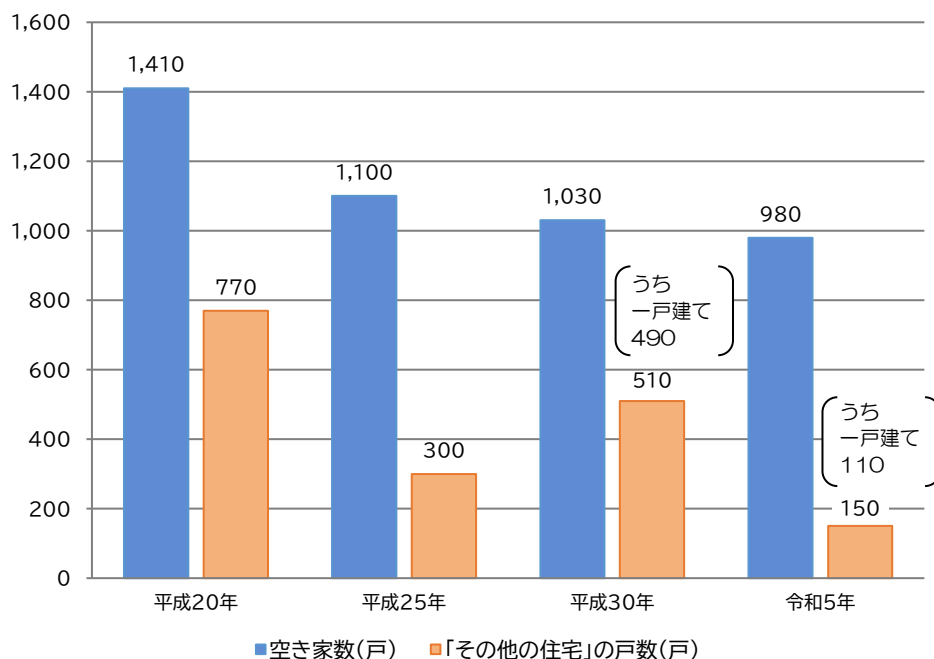
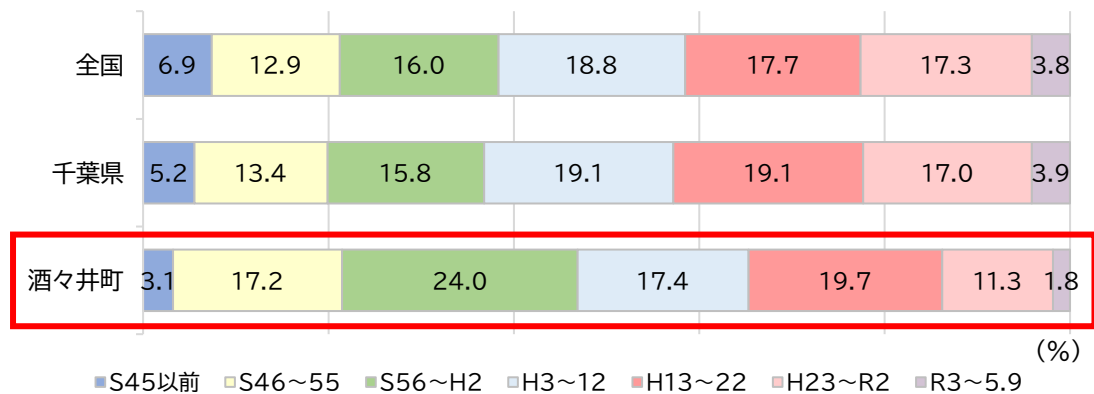


図2-7 空き家のうち「その他の住宅」の戸数の推移

※2：二次的住宅とは、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。

5) 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の割合は、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住宅が20.3%（昭和45年以前：3.1%、昭和46～55年：17.2%）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%、次いで平成13～22年が19.7%となっています。全国や千葉県と比べると、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（R5）

図2-8 住宅の建築時期（全国、千葉県、酒々井町）

(2) 実態調査からみた現状

令和5年度に、空き家の現地調査及び空き家の所有者等への意向調査を実施しました。

酒々井町空き家等対策計画の改定の基礎資料とすることを目的として、町内全域を対象に机上調査で抽出した住宅と住民から通報のあった住宅について外観目視により実態を調査し、空き家の戸数、分布状況、管理状態等について資料の整理を行いました。

得られた空き家の情報を把握・抽出し、分析するとともに、併せて空き家の所有者等に対して意向調査を実施し分析を行いました。

1) 現地調査の結果（抜粋）

・空き家の戸数と評価区分

調査の結果、本町の空き家総数は、128戸でした。

平成28年度調査の結果と比較すると、51戸（66.2%）増加しました。

また、平成28年度調査で空き家と判定された77戸のうち、令和5年度調査で引き続き空き家判定（継続空き家）となったのは41戸（約53%）でした。

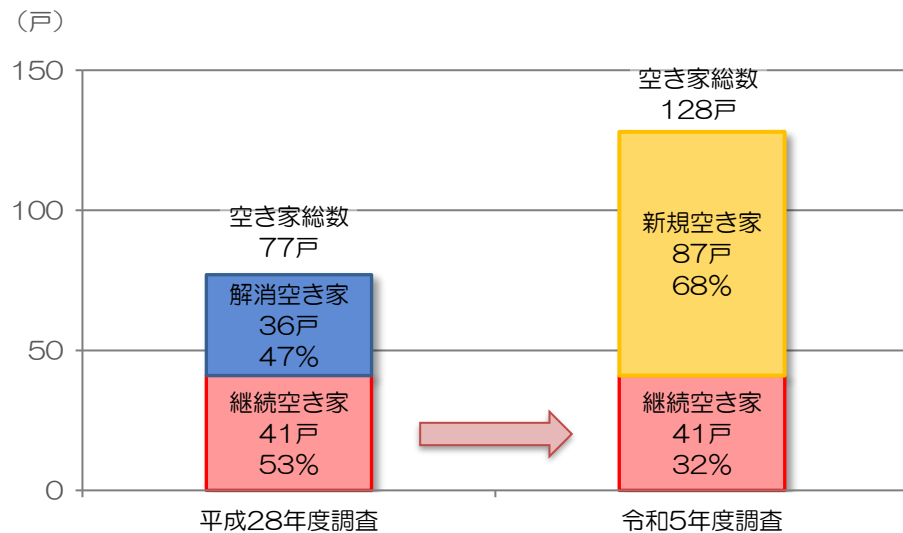


図 2-9 空き家数の増減

空き家判定が解消された36戸について、航空写真等（2022～2024年時点資料）で状況を確認すると、建物が取り壊され更地となったものが12戸、建物新築や分譲地化など住宅地として再利用されているものが10戸、太陽光パネル設置等の住宅地以外の用途に活用が進んでいるものが2戸、管理会社への管理移管や居住実態が確認されたと考えられるものが6戸、その他理由不明が6戸となっています。

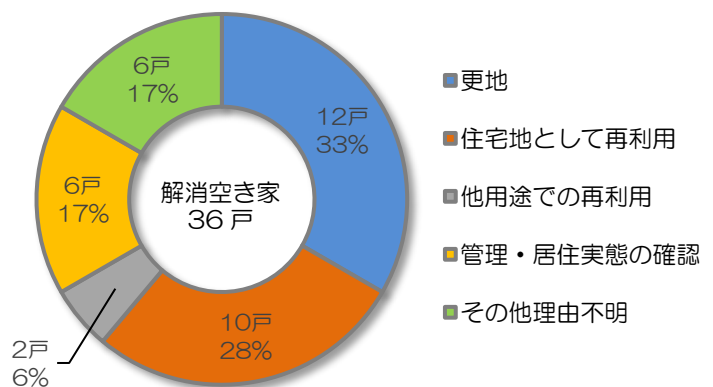


図 2-10 解消空き家の解消理由

・地域別空き家数及び空き家率の状況

令和５年度の空き家数を地域別にみると、中心市街地であるＪＲ酒々井駅及び京成酒々井駅周辺の東酒々井地域や酒々井地域で最も高く、次いで上岩橋地域、中央台地域で多くなっています。酒々井地域や上岩橋地域は、１９７０年以前の住宅が多く、空き家数は増加していますが、新興住宅地ではないため住宅密度は低く、空き家率の増加傾向は高くありません。東酒々井地域や中央台地域は、１９７０年代～１９８０年代に開発された住宅地で、建築から４０～５０年程度経過した建物が多いと推測されます。また、所有者等（建築当時）の年齢が７０代前半～８０代後半と推測され、この地域の空き家率は今後も高くなっていくことが予想されます。

平成２８年度調査の結果と比較すると、伊篠地域、下岩橋地域、尾上地域の郊外地域に加え、中川地域や酒々井プレミアム・アウトレットが位置する飯積地域で空き家率は減少しています。墨地域では空き家率にほぼ変化はなく、残りの地域では空き家率は増加しています。特に、上本佐倉１丁目地域で空き家率の増加傾向が強く、次いで、東酒々井地域、柏木地域で高くなっています。

次に、各地域の空き家等の解消、新規等の件数をみると、酒々井地域、上岩橋地域、下岩橋地域、東酒々井地域で解消空き家数が多くなっていますが、各地域で空き家の解消率に大きな差は見受けられません。また、解消空き家数に対する新規空き家数の比率をみると、上本佐倉地域、上本佐倉１丁目地域、馬橋地域、東酒々井地域で町全体の平均よりも高い３～６倍となっており、これらの地域で空き家の増加傾向が強いことが見受けられます。

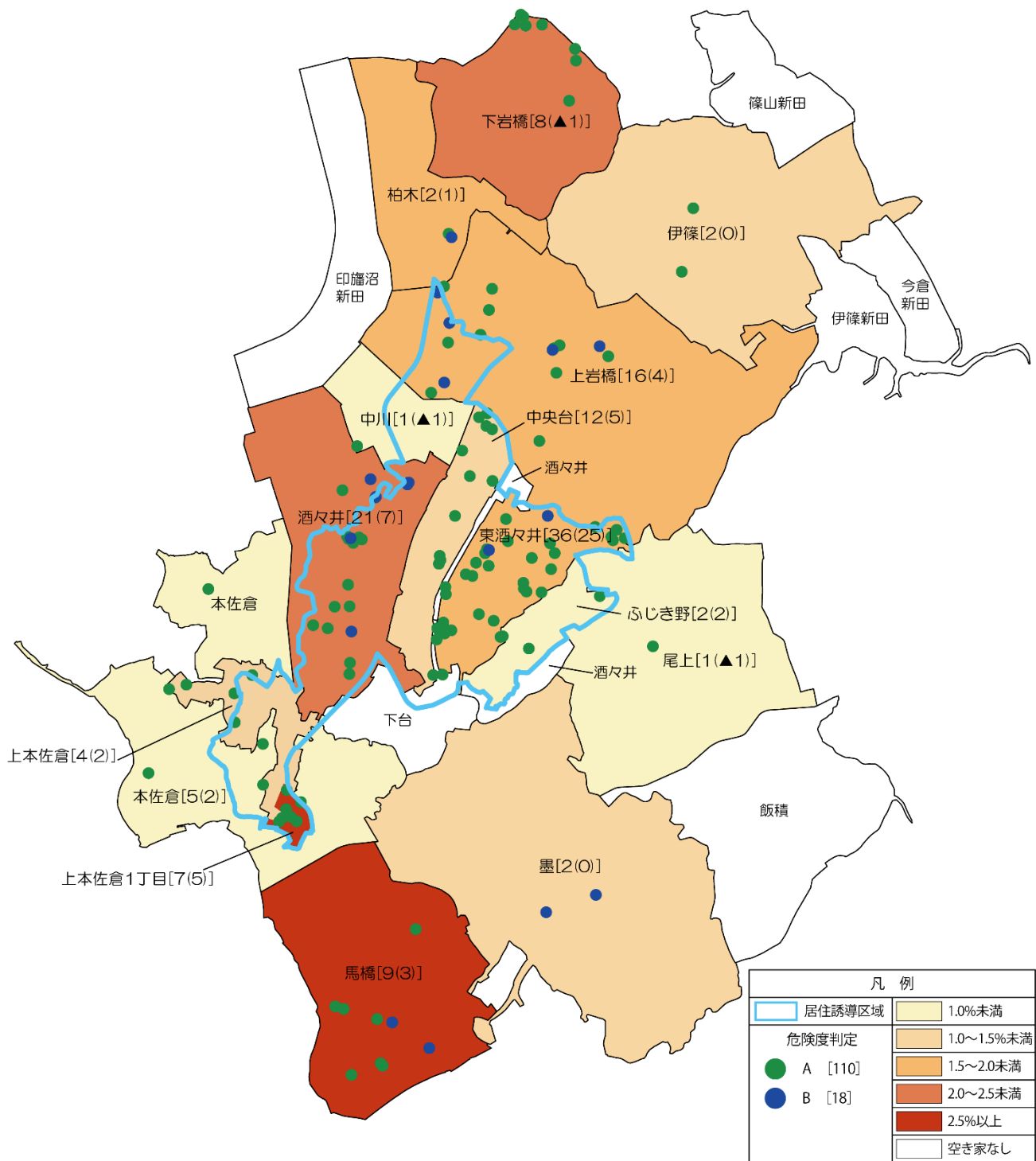
表 2-1 地域別空き家数及び空き家率の状況

地域名	空き家等の数（戸）			空き家率（％）			空き家の解消・新規（戸）	
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
	平成28年度	令和5年度	増減 (②－①)	平成28年度	令和5年度	増減 (⑤－④)	解消空き家	新規空き家
酒々井	14	21	7	1.6%	2.4%	0.8%	6	13
上本佐倉	2	4	2	0.6%	1.2%	0.6%	1	3
上本佐倉１丁目	2	7	5	1.4%	4.9%	3.5%	1	6
本佐倉	3	5	2	0.5%	0.9%	0.4%	2	4
馬橋	6	9	3	2.0%	2.6%	0.7%	1	4
墨	2	2	0	1.3%	1.3%	0.0%	0	0
尾上	2	1	▲1	1.9%	0.8%	▲1.1%	1	0
飯積	2	0	▲2	3.7%	0.0%	▲3.7%	2	0
中川	2	1	▲1	0.5%	0.2%	▲0.3%	1	0
上岩橋	12	16	4	1.3%	1.8%	0.5%	6	10
柏木	1	2	1	0.8%	1.7%	0.9%	0	1
下岩橋	9	8	▲1	2.5%	2.0%	▲0.5%	5	4
伊篠	2	2	0	1.3%	1.0%	▲0.3%	0	0
東酒々井	11	36	25	0.5%	1.5%	1.1%	6	31
中央台	7	12	5	0.6%	1.0%	0.4%	4	9
ふじき野	0	2	2	0.0%	0.7%	0.7%	0	2
合計	77	128	51	0.8%	1.3%	0.5%	47	133

※地域名は、大字のうち空き家が存在する地域のみ表示

※「空き家率」は、空き家の数と世帯数から算出（空き家の数/世帯数×100(%)）

世帯数は、住民基本台帳より（各年度１月１日現在）



※字名右側の [] 内数値は令和 5 年度実態調査の空き家数
 () 内数値は平成 28 年度から令和 5 年度の増減数

図 2-11 各地域の空き家率と空き家分布

2) 所有者等意向調査の結果（抜粋）

①調査の概要

ア) 目的

空き家対策の施策に対するニーズを掴むため、空き家候補の実態（所有者等の状況、空き家の原因、建物の利用状況、管理状況等）や将来における意向などの把握を目的として、空き家候補の所有者等にアンケート調査を実施しました。

イ) 調査方法

郵送調査（回答方法は、郵送又は Web）

ウ) 期間

令和6年2月9日～2月20日

エ) 対象

所有者特定調査で判明した空き家候補の所有者等（納税者含む）を対象としました。

表 2-2 アンケート調査の概要

項目	方法・件数等
調査対象件数	128 件
回収件数	69 件（回収率：約 54%）
アンケート内容の概要	権利関係・世帯、地域との関係、居住状況、空き家の現状、維持管理状況、困りごと、今後の活用方針等

オ) アンケート調査対象者の所在地と回収率

表 2-3 アンケート調査対象者の所在地ごとの送付・回収件数と回収率

送付先	送付件数	割合	回収件数	未回収件数	回収率
酒々井町内	41	32%	28	13	68%
千葉県内	37	29%	20	17	54%
千葉県外	50	39%	21	29	42%
計	128	100%	69	59	54%

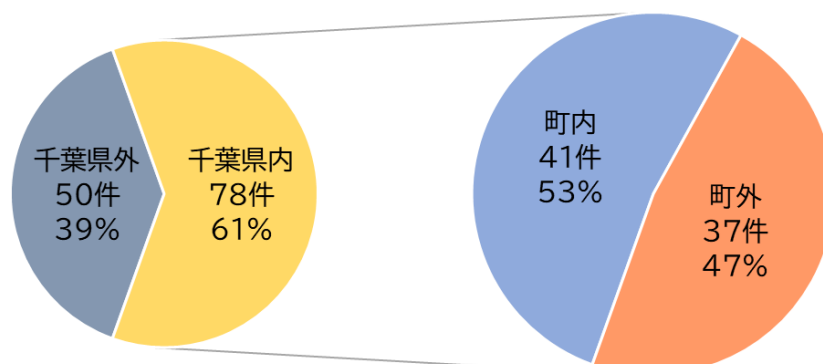


図 2-12 アンケート調査対象者の所在地ごとの割合

② 建物の使用状況

現地調査で空き家であると判断し、調査対象となった家屋の使用状況の確認をしました。「その他転勤や施設入所や入院により長期不利用」と「物置、倉庫として使用している」が各11件（16.4%）で最も多く、「売却するため空き家となっている」が10件（14.9%）で続きます。全体の傾向としては、住居用として利用しているのが約16%、住居用ではないが利用しているのが約16%、空き家状態のものが約51%となっています。

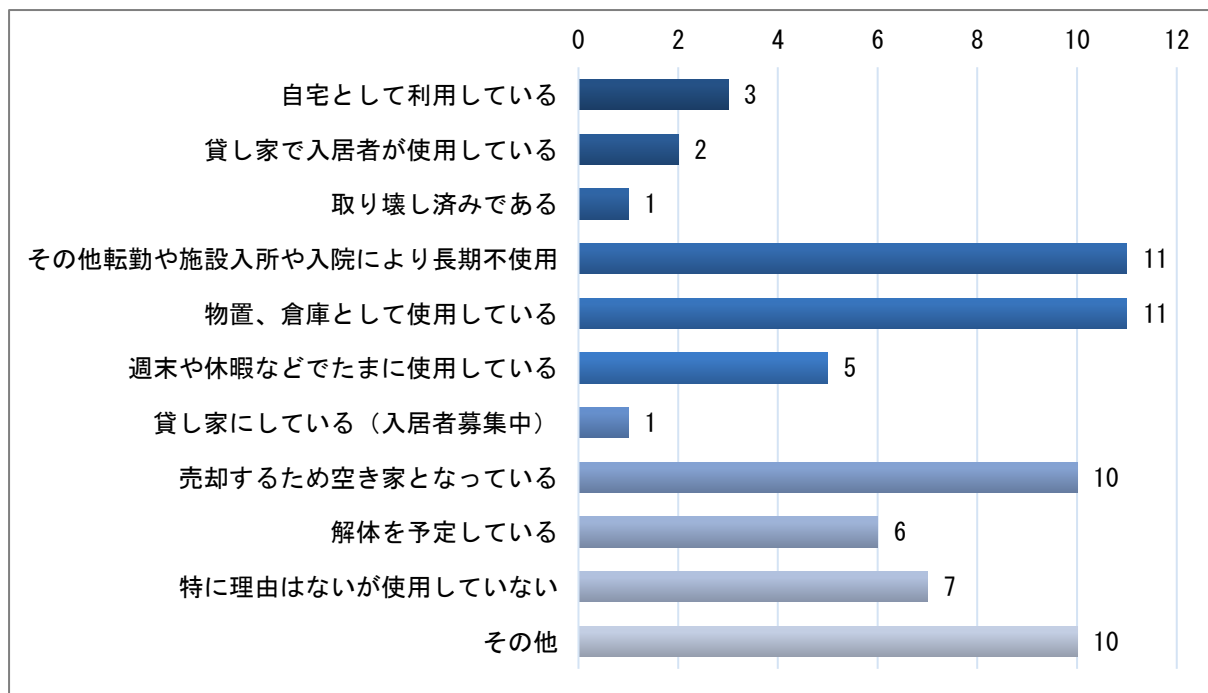


図 2-13 建物の使用状況

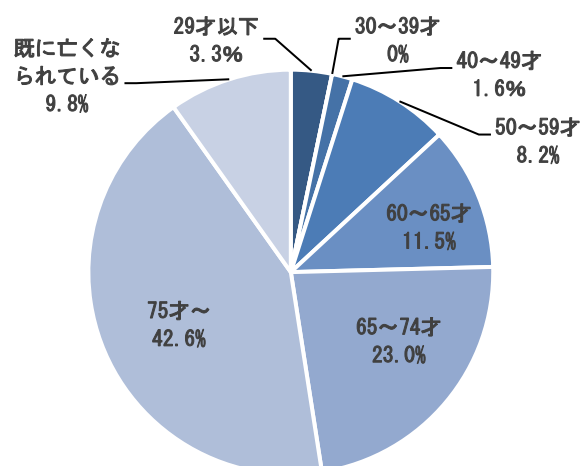
※「自宅として使用している」、「貸し家で入居者が使用している」と回答した5件については、空き家ではない可能性もありますが、今回の調査では空き家の戸数に含んでいます。

③ 所有者等の年齢

アンケート調査の対象となった建物の所有者等の年齢は、「75才以上」が最も多い26件（42.6%）、次いで「65～74才」が14件（23.0%）、「60～65才」が7件（11.5%）となっており、所有者等の年齢が60歳以上の空家等が、全体の約87%を占めています。

表 2-4 所有者等の年齢ごとの空家数、割合

所有者等の年齢	件数	割合
29才以下	2	3.3%
30～39才	0	0.0%
40～49才	1	1.6%
50～59才	5	8.2%
60～65才	7	11.5%
65～74才	14	23.0%
75才～	26	42.6%
既に亡くなっている	6	9.8%
計	61	100%



④ 空き家になっている理由

対象住宅が空き家になっている理由について、「建物を処分（解体もしくは売却）するための準備（家財の処分など）が整っていない」の17件（15.3%）が最も多く、次いで「将来、自分や親族などが住む可能性があるから」の16件（14.4%）、「物置、倉庫として使用している」の13件（11.7%）の順です。大別すると、住宅や物置・倉庫などとして使用中又は将来使用することを考えている方が4割弱程度、解体・売却等行い処分を考え中の方が3割強程度、方向性を決めていない方が3割弱程度となります。

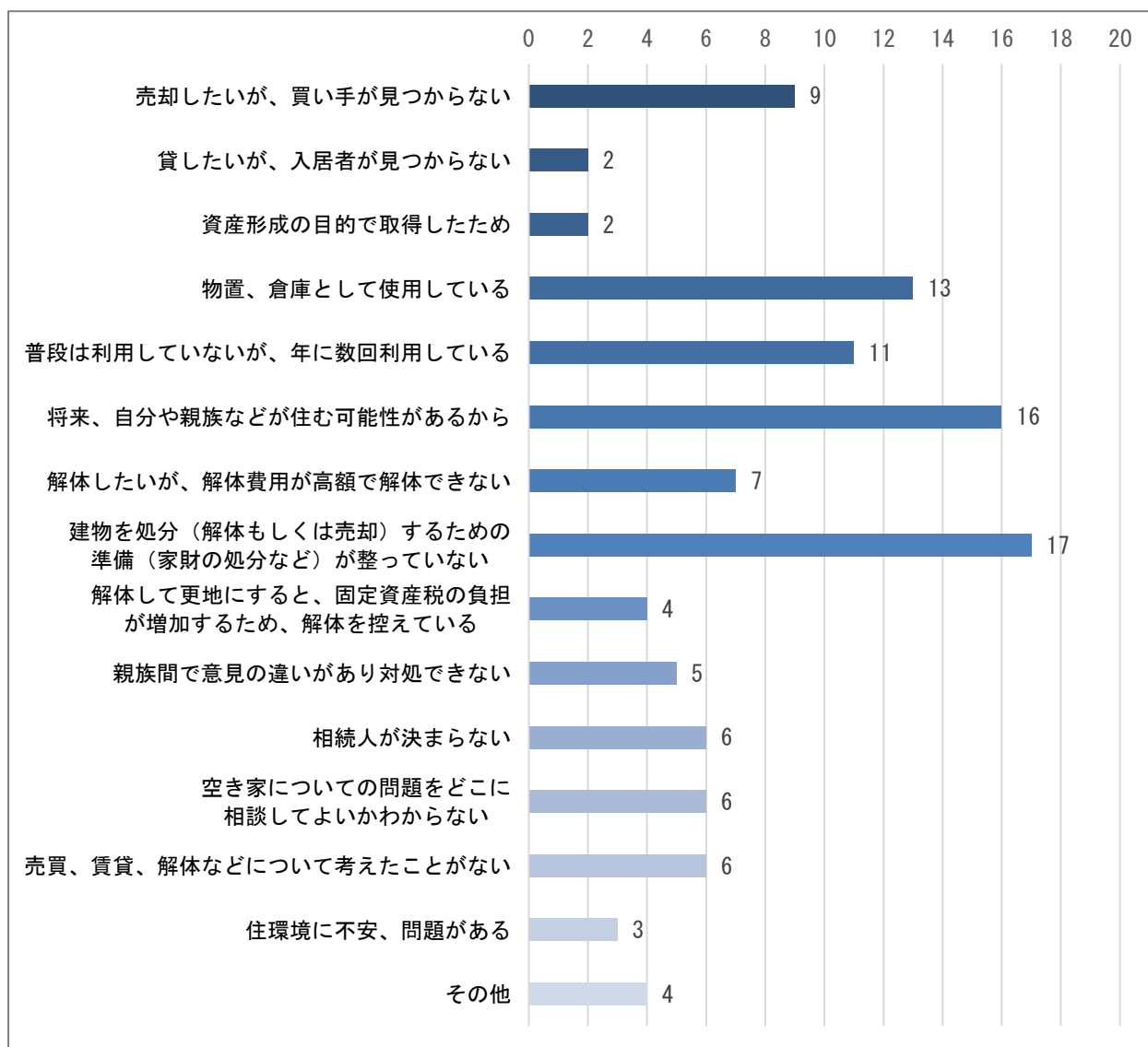


図 2-15 空き家になっている理由ごとの件数

⑤ 空き家になったきっかけ

対象住宅が空き家になったきっかけについて、「施設入所や入院により長期不在」が20件（32.8%）と最も多く、「その他」を除くと「相続により取得」11件（18.0%）、「住み替え」10件（16.4%）が続きます。住み替え等による計画的な退去ではなく、自身又は親族等の急な生活環境の変化による理由が大半を占めます。

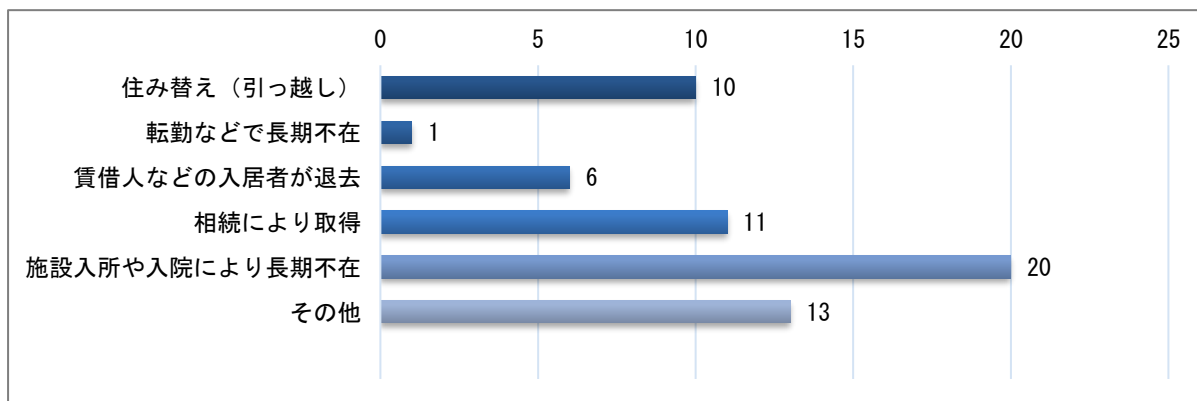


図 2-16 建物の状態の件数

⑥ 維持管理について（実施者と頻度）

維持管理を行っている実施者について、「所有者」の34件（58.6%）が最も多く、次いで「親族、親戚」の19件（32.8%）と、近親者が管理を行っているケースが約9割を占めています。

頻度について、「半年に1回程度」の20件（34.5%）が最も多く、次いで「月1回程度」が15件（25.9%）で続きます。7割近くのケースで定期的（最低でも半年に1回程度）に対象物件の維持管理を行っていることが分かります。一方で、「ほとんどしていない」が9件（15.5%）あり、空き家の老朽化の進行が懸念されます。

表 2-5 維持管理の実施者と頻度の件数

		頻度						合計
		週1回以上	月1回程度	半年に1回程度	年に1回程度	ほとんどしていない	その他	
全体（数）		3件	15件	20件	5件	9件	6件	58件
全体（割合）		5.2%	25.9%	34.5%	8.6%	15.5%	10.3%	100%
実施者	所有者	2	9	12	4	3	4	34
	親族、親戚	1	4	7	1	5	1	19
	友人、知人、隣人など	0	0	1	0	0	0	1
	不動産会社	0	1	0	0	0	0	1
	警備会社	0	0	0	0	0	0	0
	その他		1	0	0	1	1	3

⑦ 今後の活用意向

対象建物の今後の活用の方針について、「現状では未定」が18件（21.7%）ありますが、「市場価格で売却したい」の20件（24.1%）が最も多く、「解体したい」が14件（16.9%）、「倉庫、物置として利用したい」が8件（9.6%）となっています。8割近くの方は、空き家の利用について何らかの手立てを考えているようです。

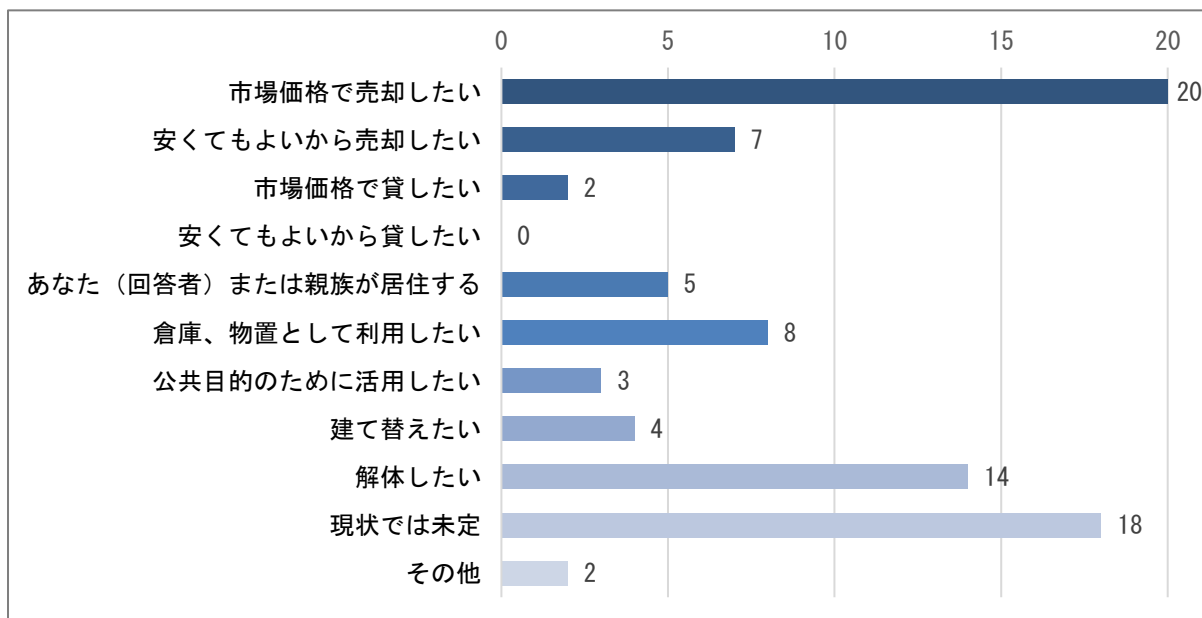


図 2-17 今後の利用意向の件数

⑧ 必要な支援・対策について

空き家を活用するためにどのような支援や対策が必要と考えるか確認したところ、「解体に対する支援」が21件（22.8%）と最も多く、次に「不動産業者、リフォーム業者、解体業者、空き家管理代行業者などの情報提供」20件（21.7%）、さらに「不動産、建築、相続、法律などの専門家に相談できる総合的な空き家相談会の開催」12件（13.0%）と、維持管理に対する支援よりは、売却・解体の支援を要望されている方が多いようです。

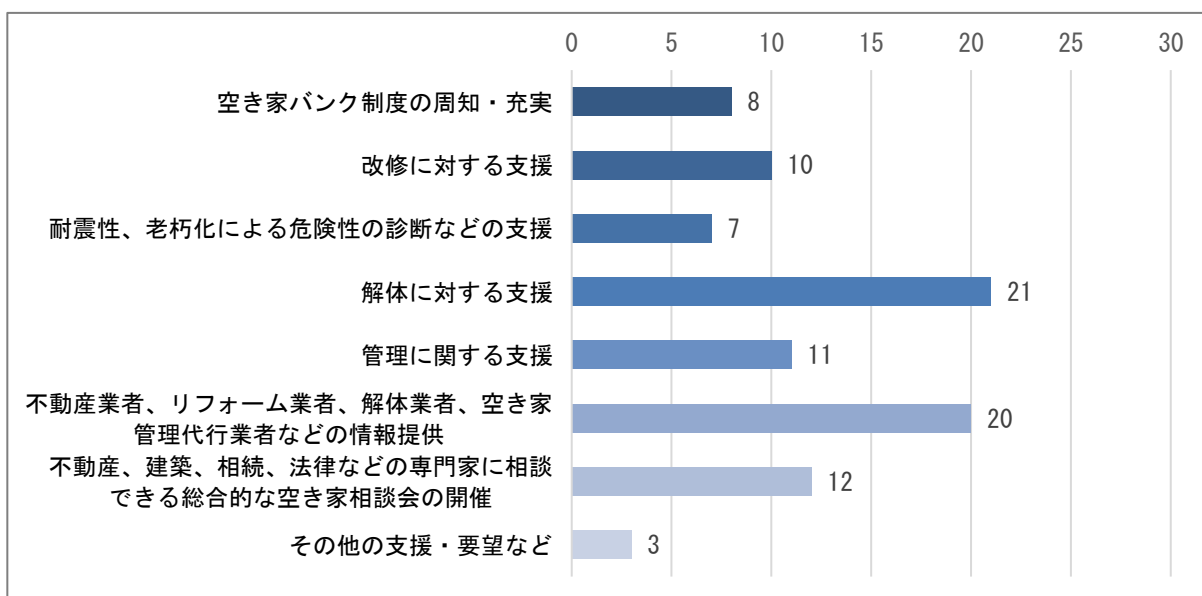


図 2-18 必要な支援・対策の件数

3. 空き家における課題

本町では、人口減少や高齢化、核家族化の進行により、今後も空き家の増加が見込まれます。適切な管理が行われていない空き家等は、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。本町の空き家等における課題は、空き家の進行段階ごとに特徴があり、昨年度の実態調査の「現地調査」及び「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) 町民や所有者等の課題

1) 所有者意識や管理意識の低下

空き家は個人の財産であり、地域の生活環境への悪影響を防止するため、所有者等が適切に維持管理すべきです。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き家等を適切に管理していない、または活用意向がないなど、空き家等に関する問題意識が薄い所有者等が多くみられます。さらに、空き家の中には、既に所有者が亡くなっているにもかかわらず、長年相続整理がなされなかったために、相続人が多数いるケースがあるほか、被相続人との関係が希薄であるため、所有者意識が薄く、所有者等に管理を促しても実行されずに老朽化が進行する場合があります。

空き家を放置した場合のリスク（周囲への悪影響、所有者等の管理責任など）を認識できていないことが、管理不十分な空き家の要因と考えられます。このように当事者意識が希薄な人々が所有している空き家は、長期間にわたって放置されるおそれがあります。

2) 所有者等の高齢化や遠方に居住することによる維持管理の負担

空家等実態調査により把握した所有者等の年齢は、60歳以上が全体の約87%を占めています。本町の高齢化率は、令和2年の33.1%から令和32年には40.7%に増加する推計であり、建物所有者等の高齢化率が上昇することは明らかです。所有者意識はあるものの、高齢のために体力や気力、思考力が低下し、管理が行き届かなくなり、空き家の管理が不十分な状態となるおそれがあります。

また、所有者等の約7割が町外に居住しており、高齢化に伴い、遠方に居住する親族との同居や福祉施設に入所しているケースも考えられます。空き家の維持管理の頻度は最低でも1か月程度といわれるなか、所有者等による日常的な状況把握や維持管理が困難になるおそれがあります。

3) 除却、修繕、樹木の伐採、草刈り等にかかる経費の負担

空き家を処分したくても資金不足によりそのまま放置されている場合や、住んでいない空き家に対して経費をかけたくないと考えている所有者等がいることから、空き家の老朽化が進行しています。このことが、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼし、腐朽・破損の状態になる問題となっています。

また、家の解体には数百万円の費用がかかる上に、解体によって、固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり、軽減されていた税額が戻ってしまうことから解体に踏み切れない所有者等が存在しています。

4) 相続や転居に伴う登記手続きの未実施

相続の際に、土地・建物の名義を変更する登記が行われないことや、所有者等が転居で住所が変わったときに変更の登記が行われないことから、所有者不明土地が生じ、空き家対策が困難になります。所有者等が不明、もしくは相続で分かりにくい状態が続くと、空き家が管理されず放置され、環境の悪化や治安上の問題を引き起こし、近隣の住民に不安を与え、迷惑をかけることになりかねません。

また、管理されていない空き家の隣接住民が所有者等の連絡先を調べられず、当事者同士の解決ができない事態に陥ります。さらには、豪雨災害などの防災対策工事やその他の公共事業などが必要になっても所有者等が分からないために、事務処理に時間がかかってしまうなど、所有者不明土地の問題は、土地の有効活用を妨げる要因になります。

5) 核家族化や地元意識の低下

昔は、住宅が次の世代へ受け継がれることが当たり前でしたが、現代では、核家族化やライフスタイルの多様化、働き方の変化などの様々な要因が重なることで、転居や住み替えが増え、親等が建てた住宅に同居したりUターンすることが少なくなって空き家が増加してきています。

さらに、未婚率の増加や核家族化の影響で住宅需要が変化し、単身世帯の数が増加しているため、今後も空き家は増加していくと考えられます。

(2) 行政の課題

1) 早期対応の必要性

一度空き家が放置されると、管理や対応が困難となることから、空き家の発生の前段階で適切な管理が課題です。所有者等や町が問題に対処する際の管理の困難さや対応の遅れなどが問題を悪化させる要因となります。

空き家所有者等の中には、情報や知識が不足しているために空き家対策に踏み切れない所有者等が存在します。このような所有者等は、当事者意識が低いわけではないと思われるので、悩みの根源となる問題が解消されれば、空き家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、悩みを抱える空き家の所有者等に対し問題を解決するために、貸し手と借り手、売り手と買い手のマッチングの工夫や、住宅以外での活用の仕組みづくり、相談体制の整備などの有効な施策の展開が課題です。

2) 適切な管理と流通の確保

管理不全状態が続く老朽化した空き家は、建物の市場価値の低下をもたらす、不動産としての有効活用機会損失につながるばかりではなく、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、さらには草木の繁茂やゴミなどによる衛生上の問題が、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。このため、いかにして所有者等に空き家管理に対する意識を醸成できるかが課題であり、町として空き家管理に関するサポート体制の充実を図る必要があります。

一方、空家等実態調査によると、本町の空き家等の総数は前回調査（平成28年度）の77件から128件に増加したものの、老朽危険度判定では、128件のうちAランクが110件、Bラン

クが18件で、本町では、適切な管理がされて利活用可能な空き家も数多くあると考えられることから、今後はこのような空き家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、空き家の公益性の高い用途への利用など、行政や民間を含めた活用方策を検討することにより、空き家が移住・定住の受け皿の一つとして活用されることが期待されます。

3) 所有者等ニーズに応じた活用の促進

空き家は、所有者等が適切に管理することが原則ですが、高齢化による管理の困難さや資金不足などにより、解体や利活用に踏み切れない所有者等がいると考えられます。したがって、空き家対策を促進するためには、こういった所有者等の状況に寄り添った施策の検討が不可欠です。

4. 前期計画での取り組み及び評価

平成29年度に策定した前期計画の計画目標に対する、取り組み実績及び評価を整理します。

表2-6 計画目標に対する取り組み実績と評価

前期計画での計画目標	取り組み実績	評価
所有者等の意識の啓発について	- 適切な管理に関する情報を令和3年6月広報紙に掲載。町ホームページに平成30年3月から掲載。 - 空き家バンクの案内チラシを、空き家等対策方針に基づき利活用可能な物件に送付。 - 固定資産税の納入通知書に同封する文書に、空き家バンクや相談先について掲載。	- 町への相談を経ずに空き家が解消された例も多いため、効果のほどは図り知れないが、広報紙やホームページへの掲載や固定資産税通知に啓発チラシを同封する取り組みは、広く空き家の管理、対策を啓発できる機会であることから、今後も継続した取り組みが必要である。 - 空き家バンクの利用が進んでいない。登録手続きの煩雑さを指摘する声があるため、簡素化を検討するとともに、周知方法の拡充を検討する必要がある。
町内全域の実態調査と追跡調査により空き家の実態を把握	- 相談または苦情があった空き家について、延べ回数約120回（68件）対応。 - 空き家の管理状況や、空き家が解消され活用されている状況を確認。 - その他、把握している空き家の追跡調査（管理状態等）を定期的に実施。	- 空き家の適切な管理や周辺環境への影響を考慮すると、今後も事前からの取り組みは必要であり、定期的な見回りや通報への対応を含めて継続する必要がある。 - また10年計画となる本計画の途中での評価、見直しの検討にあたっては定期的な実態把握が必要となる。
適切に管理されていない空き家に対する助言や情報の提供	- パトロールや住民からの通報により把握した空き家に対して、手紙や電話などで適切な管理や所有者意識を促した。 - 相談会を9回開催。（町後援）	- 令和5年度に実施した実態調査で危険度判定C及びDは確認されなかった。取り組みの直接的効果は図り知れないが、空き家の維持管理が困難な所有者等にとって町や専門業者による支援は必要不可欠であることから、引き続き、情報提供等に取り組みを進める。 - 令和6年に実施した相談会は参加者が多く、非常に好評だった。継続して取り組むと共により広く参加者を募る工夫が必要。また地域に出向いての啓発活動を検討する。

第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針

1. 対策の基本方針

本町では、地域住民の生命、身体及び財産を保護し、その生活環境の保全を図るため、適切な管理が行われていない空き家の発生を予防し、所有者等などに対する適切な対応を検討します。

また、地域の活性化を図る観点から空き家の利活用を促進する施策に取り組むとともに、空き家の流通促進などの対策を引き続き検討していきます。

さらに、空き家の諸問題に対応する相談会や空き家対策の周知啓発を引き続き行い、特定空き家の発生予防に取り組むことにより、抑制及び解消を促進します。

これらの方針に基づき、町民が安全、安心に暮らせる生活環境を確保するとともに、地域の活性化に寄与することを目指し、予防、利活用、管理、体制整備の4つの基本施策を定めます。

(1) 空き家発生の予防

今後、本町の住宅総数の増加や高齢化の進行により懸念される空き家の増加を抑制するため、特に高齢の所有者等が抱える空き家発生に関する課題に対応することが重要です。また、地域住民、所有者等に対する意識啓発により、空き家に関する問題意識を高めることを目指します。さらに、良質な住宅ストックの確保と中古住宅（空き家を含む）の流通促進を図り、空き家の発生を予防する取り組みを実施します。

(2) 空き家の利活用の促進

空き家及びその跡地の積極的な有効活用を促し、空き家の解消や移住・定住促進を図ります。さらに、地域コミュニティの拠点などとしての活用も検討し、地域の活性化を目指します。

また、空き家の解体や利活用に関する補助金や支援制度、住宅の耐震診断・改修工事にかかる補助金制度の見直しや新設を検討し、空き家の利活用の促進を進めます。

(3) 空き家の適切な管理

空き家がもたらす問題は、所有者等が自らの責任において的確に対応することが前提です。そのため、所有者等に対して空き家の適切な管理や利活用に関する意識付けを行うことが重要です。町の広報紙や公式ホームページなどを利用して周知を図ることで、広く所有者等に対し啓発を行い、空き家問題に関する意識の向上を目指します。

また、適切に管理されていない空き家がもたらす悪影響の発生を防ぐため、所有者等に対する総合的な支援や空家特措法に基づく措置を実施し、管理不全な状態を改善・解消するための効果的な対策を講じます。

(4) 空き家対策の体制整備

空き家問題は、地域の生活環境に大きな影響を与えるため、地域の問題と捉える必要があります。空き家の所有者等、町民、町、事業者が相互に連携し協力して空き家対策を推進します。

町では、需要と供給をマッチングする仕組みづくりを整え、売却や賃貸などを希望する方々の諸問題に対応するため、各種団体と連携し空き家対策の体制の整備を進めます。

また、町の空き家問題に関する各課との連携をはじめ、関係団体との連携・協力体制に基づき、空き家の各種相談窓口や相談会を周知するとともに、様々な相談対応に努めます。

2. 空き家の調査に関する事項

(1) 調査の概要

空き家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、国が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査により、空き家の状況を把握します。具体的な取り組みを行うために必要に応じて、実態調査や所有者調査を実施し、調査で得られた情報はデータベースに集約して、空き家対策につなげます。

また、空き家の把握については、地域との連携により広く情報を収集し、空き家の早期発見につなげます。把握した空き家の所有者特定については、登記情報や固定資産税台帳、住民基本台帳の情報を活用する他、公共料金徴収事業者に対して契約状況等の情報提供を要請するなど、所有者等の特定に努めます。

(2) 実態調査

相談または苦情があった空き家等については、空き家の状態や周囲の状況を把握するため、町職員による現地調査を実施します。調査は、外観目視により行うこととし、必要に応じて近隣住民から情報を収集するものとします。

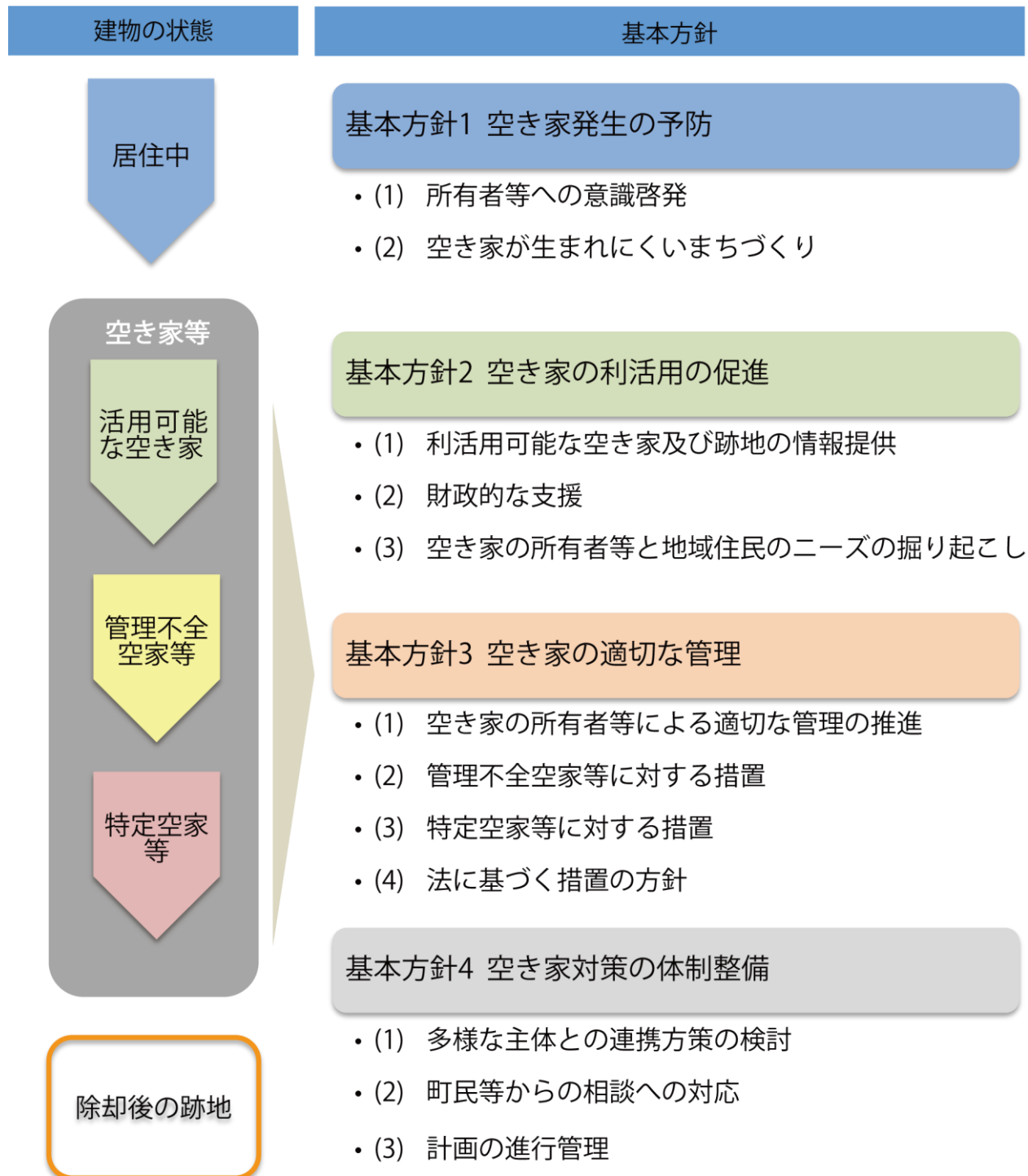
また、特定空家等に対する措置を行うために空家等に立入って詳細な調査を実施する場合は、町職員だけではなく、建築士や土地家屋調査士などに委任して状態の把握をすることを検討します。

(3) 空き家情報のデータベース化

空き家の調査で得た情報や空家等対策に必要な情報についてデータベースを整備し、情報を庁内関係各課で共有します。また、新たな情報や所有者等への対応履歴を随時更新します。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

「基本方針1 空き家発生の予防」、「基本方針2 空き家の利活用の促進」、「基本方針3 空き家の適切な管理」、「基本方針4 空家等対策の体制整備」を取り組みの柱とし、建物が空き家になる前の段階から除却後の跡地まで、建物の状態に応じた対策を行います。



1. 基本方針 1 空き家発生の予防

高齢化や人口減少、単身高齢世帯の増加に伴い、空き家の増加が予想される中、現に存在する空き家について対策を講じるとともに、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要です。

このためには、住宅の所有者等、特に高齢者とその家族が空き家に関する知識を身につけ、「自宅（実家）を空き家にしない」という意識を持つことが重要です。

（１）所有者等への意識啓発

１）所有者等への適切な管理の啓発及び情報提供

空き家は、空家特措法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、所有者等が適切に管理することが原則です。

町では、公式ホームページ、広報紙、パンフレットなどを活用し、空き家の所有者等に対して、相談の受け付け、町が実施する空き家の各種支援事業の紹介、空き家バンクの紹介、民間が行う空き家管理サービスの情報提供などを継続的に行います。

また、地域における空き家問題への理解を深めるため、空き家所有者等や将来空き家を相続する可能性のある相続人や、自治会などの要請により、地域に出向いて出前講座や相談会を開催し、住民の関心を高めます。

さらに、町のホームページの空き家に関する情報の一元化により、効果的に情報提供するなど、更なる啓発活動を進めます。

固定資産税の納税通知書を送付する際に、土地や建物の所有者等に対して空き家に関する情報を提供します。また、庁内各課が発行する様々な文書を送付する際にも、空き家の意識啓発に関する文書や空き家バンクの案内文を同封したり、封筒に印刷することを検討し、実施します。

また、住まいの終活として、所有者等が元気なうちに自宅の対応を決めておく方法（遺言、生前贈与等）や、認知による資産凍結を防ぐための方法（家族信託や成年後見制度等）について周知したりするほか、関係団体等との連携による講習会やセミナーを開催します。

所有者等の死亡により適切な維持や管理ができず、結果的に空き家になってしまうケースが一定数存在すると考えられます。このため、死亡届提出時に配布する遺族向けの案内に、空き家に関する啓発や相談窓口の案内チラシを同封し、法定相続人に対する情報提供を行います。

◇令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化されました◇

不動産登記法が改正され、不動産の相続が発生した場合、相続人はその所有権の取得を知った日から3年以内、又は遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記を行わなければなりません。

なお、令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も、3年の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。

これにより、所有者不明土地の問題解決が期待され、土地の管理や利用が進むことが目指されています。登記を怠ると過料が科せられる可能性があります。

相続が発生した場合は、速やかに登記手続きを行いましょう。

（２）空き家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き家となったアパートなど、空き家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、令和5年度の所有者意向調査にもあったように、空き家の原因は「施設入所や入院により長期不在」、「相続により取得」、「住み替え」が約67%となり、さらに、「賃貸借人などの入居者が退去」、「転勤などで長期不在」約11%を加えると約78%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き家になったケースが多いことも特筆されます。

今後本町において、空き家が生まれにくいまちづくりとは、

- ・ 空き家を発生させない仕組みづくり
- ・ 発生した空き家の速やかに利活用できる仕組みづくり

といえます。

１）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、「空き家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。

空き家が生まれにくいまちづくりとは、地域の魅力を高め、住民が安心して暮らせる環境を整えることが重要です。

まず、魅力あるまちづくりには、住民のライフステージやライフサイクルの変化に対応した柔軟な住宅供給が求められます。

例えば若年層向けの賃貸住宅や子育て世帯向けの空き家を活用したファミリータイプの住宅や高齢者向けのバリアフリー住宅、さらには、サービス付き高齢者用の住宅など多様なニーズに応じた住まいを提供することで地域に根付く人々の生活を支えることができます。

また、地域の特性を生かしたまちづくりも重要です。本町の特徴は商業・業務施設や医療機関などが町の中心に集積し、住民が日常生活で必要とするサービスが身近にあることです。

さらに、立地適正化計画に基づき、快適な歩いて暮らせるコンパクトシティを目指すことで定住促進につながっていきます。そして、地域のコミュニティの活性化を図るために空き家を活用した交流スペースを設けることなどで、住民同士のつながりを深め、地域の愛着を育むことが期待できます。

しかしながら、ハード整備だけでは魅力あるまちづくりとはいえません。ソフト面の施策と合わせることで、魅力あるまちづくりを推進することができるので、町の総合計画をはじめとした他の計画との連携を図り、地域資源（空き家）を最大限に活用しながら持続可能で魅力あるまちづくりに努めていきます。

2. 基本方針2 空き家の利活用の促進

空き家の発生を予防するためには、空き家が相続や流通によって、新たな引き継ぎ手（移住定住希望者）に利活用され、地域の活性化に繋がる好循環を作り出すことが重要です。

利用可能な空き家を地域の有効な資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、移住・定住の促進や地域の活性化、まちの魅力向上につなげるため、以下の取り組みを実施します。

（１）利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

1) 空き家バンクの活用（登録戸数の増加）

①周知活動の強化

酒々井町空き家バンクは、町内への移住定住の促進及び住宅ストックの循環利用による地域の活性化を図り、空き家の所有者等と町内への移住定住を希望する者との結び付きの支援するため、令和元年に導入しました。

また、移住・定住の選択肢のひとつとして空き家を活用できるように全国版空き家バンクに引き続き参加しています。

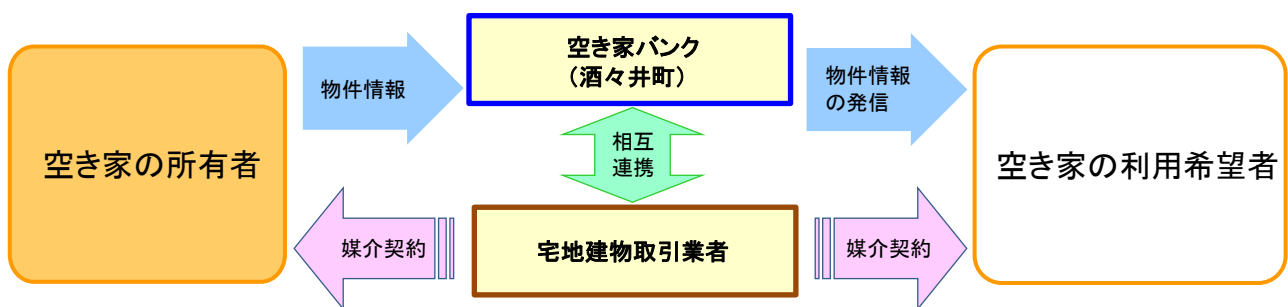


図4-1 空き家バンクのイメージ

町では、空き家バンクの利用促進のため、ホームページやチラシ等で周知・啓発活動を継続して行います。一方、多くの空き家所有者等が町外に居住しているため、固定資産税納税通知書の余白に空き家バンクの情報を記載するなど、町外の所有者等への周知・啓発を行います。

②登録手続きの簡素化の検討

より多くの所有者等が空き家バンクを活用し、これまで売買や賃貸市場に出ていなかった使える空き家を掘り起こし、次の利用者につなげるために、可能な限り多くの空き家を登録できるよう、物件の登録手続きの簡素化を検討していきます。

※空き家バンクとは

空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空き家の解消」、「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。

（２）財政的な支援

空き家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、空き家の解消を推進します。

１）空き家の発生予防に関する町の支援制度の見直し

空き家の発生の予防のためには、今ある住宅が地域の活性化に繋がる好循環を作り出すことが重要です。町では、良質で豊富な住宅のストックを空き家の予備軍としてではなく、重要な資源としてとらえ、住宅に関する支援制度により長寿命化を促進することで「空き家が生まれにくいまちづくり」を目指します。

具体的には、下記の補助金制度の見直しを検討します。これまでは、対象者の条件を「酒々井町に居住する方」に限定していましたが、対象者の条件について「酒々井町に居住する方又は他自治体から転入する方」への拡充を検討します。

◆木造住宅耐震診断費補助金制度

- ・本町では、地震に強いまちづくりを進めるため、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震診断に要する費用の一部を補助しています。
- ・戸建て住宅の耐震診断補助制度であり、2階建て以下の指定する条件に該当する木造住宅に「耐震診断」に要する経費の一部を町が補助する制度です。

◆木造住宅耐震改修工事費補助金制度

- ・本町では、地震に強いまちづくりを進めるため、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震改修工事に要する費用の一部を補助しています。
- ・戸建て住宅の耐震改修工事補助制度であり、2階建て以下の指定する条件に該当する木造住宅に「耐震改修工事」に要する経費の一部を町が補助する制度です。

◆住宅リフォーム補助金制度

- ・町民の生活環境の向上や町内産業の活性化などを目指して、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。



図4-2 中古空き家の性能の維持・向上による空き家予防のイメージ

2) 空き家の利活用に関する町の支援制度の検討

空き家の利活用の推進にあたり、所有者意向調査によると「必要な支援・対策について」維持管理に対する支援よりは、売却・解体の支援を要望されている方が多いことが伺えます。

町では、下記の空き家の解体及び利活用に係る補助金制度を導入することで、空家等の利活用の促進を目指します。

◆老朽危険空家等の解体工事補助金

空家特措法の規定に基づき、管理不全空家等又は特定空家等に認定された建築物や不良住宅等またはこれに付属する工作物について、空家等を除却する措置を講ずる方に対して、助成の要件を満たす場合にその費用の一部を助成する制度です。

◆子育て世帯空き家活用リフォーム推進事業

子育て世帯（18歳以下の子を養育している世帯）で町外からの転入世帯及び町内の賃貸住宅からの転居世帯が空き家を改修する場合に要件を満たせば、その費用の一部を助成する制度です。

また、家を解体すると固定資産税が高くなることを理由に、取り壊したい気持ちがあっても、その解体費用や固定資産税の増額が心配で踏み切れない所有者等への対応として、今後、町の空き家数の推移や所有者等の意向、町の体制等の状況を鑑みながら、下記の固定資産税の減免制度の導入を検討していきます。

◆固定資産税の減免制度

住宅用の土地は、地方税法の規定により固定資産税の「住宅用地特例」が適用され、税額が低く抑えられています。住宅を除却するとこの特例が適用されなくなりますが、本制度は、町が定める要件を満たした場合に、税負担が特例を適用したときと同じになるよう減免するものです。

(3) 空き家の所有者等と地域住民のニーズの掘り起こし

利活用可能な空き家については、所有者等の意向を踏まえ、地域からの要望に基づき、高齢化に対応した福祉施設や観光資源としての再生、地域交流・活性化拠点など多様な視点から活用案を検討します。

また、空き家は個人の財産であるため、所有者等の意向に寄り添った利活用を図り、地域の資源として積極的に有効活用することで建物の継続利用を促進し、地域住民や移住・定住者にとって住みやすい活気あるまちづくりを進めます。

さらに、地域のニーズや町が誘導したい用途と建築基準法などの規制によるミスマッチが生じた場合には、空家等活用促進区域指定などの検討を行うとともに、関係機関や団体（NPO法人や自治会等）からの申し出や協力依頼があった際に、町は空き家情報の提供など必要な支援の検討を行います。

3. 基本方針3 空き家の適切な管理

個人の財産である空き家の適切な管理は、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。そのため、所有者等に空き家のリスクや、適切な管理に関する情報を提供することで、管理意識の向上を促します。

再三の改善依頼や助言などに応じず適切な管理がなされない空き家に対しては、空家特措法に基づく措置、もしくは財産管理人制度を活用して、適切な管理や除却を推進し、周囲の生活環境の保全、改善を図ります。

(1) 空き家の所有者等による適切な管理の促進

住民などから寄せられた情報や実態調査などにより把握した適切に管理されていない空き家の所有者等には、早期に町から空き家を適切に管理することの必要性や、管理不全空家等が引き起こす様々な問題、管理方法、相談窓口などの情報を提供し、所有者等が自発的に適切な管理をすることを促します。

管理方法については、空家特措法第6条（基本指針）に規定される基本指針を参考に、基本的な考え方とそれぞれの状態に応じた管理方法について、必要な事項の情報提供を行います。

また、遠方に住んでいる方や、高齢などのため自分で管理することが困難な方には、民間事業者やシルバー人材センターが提供する空き家の管理サービスの紹介を行います。

(2) 管理不全空家等に対する措置

適切に管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）は管理状態を注視し、管理空家等に該当する状態に移行しないように管理を促す必要があります。

町では、管理不全空家等認定基準及び措置の方針について、空家特措法の基本指針及び「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン」という。）を参考に定めます。

管理不全空家等と認められる場合は、早期に必要な措置をとるよう指導するなど、特定空家等に移行しないよう適切な管理を促します（図4-3参照）。

所有者等による管理状態に改善が見られない場合には、管理不全土地建物管理制度^{※1}を活用して、管理人により管理不全状態を解消することを検討します。

所有者等が不明の場合は、財産管理人制度^{※2}を活用し財産管理人による適切な管理もしくは処分されることを検討します。

※1 管理不全土地建物管理制度とは、所有者等による管理が適切に行われなかったために荒廃・老朽化等している土地（建物）に対して、利害関係者が裁判所に請求すれば、条件を満たした場合、選任された管理人により当該土地（建物）の管理ができる制度です。誰を管理人に選任するかは裁判所が決めますが、事案に応じて弁護士や司法書士、土地家屋調査士などが選任されることが想定されます。

※2 財産管理人制度とは、誰も管理処分ができない「所有者等がいない財産（相続財産及び不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が裁判所に申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる制度です。「財産の管理」には土地の任意売却や建物の解体といった処分行為も含まれます。財産管理人は、通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断されているようです。場合によっては、弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもあります。

（３）特定空家等に対する措置

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。

町では、特定空家等の認定基準及び措置の方針について、空家特措法の基本指針及びガイドラインを参考に定めていきます。

特定空家等と認められる場合は、空家特措法に基づき、所有者等により特定空家等の状態を解消するよう段階に応じて指導、勧告、命令を行い（図4-3参照）、改修が困難な状況にある老朽化した空家等については、所有者等に除却を促します。空家等の改修、除却を行うにあたっては、国の補助金などを活用して、かかる費用の補助金制度を整備することで空家等の解消を推進します。

管理不全空家等と同様に所有者等が不明の場合は、財産管理人制度の活用を検討します。

(4) 法に基づく管理不全空家等及び特定空家等措置等への措置のフロー

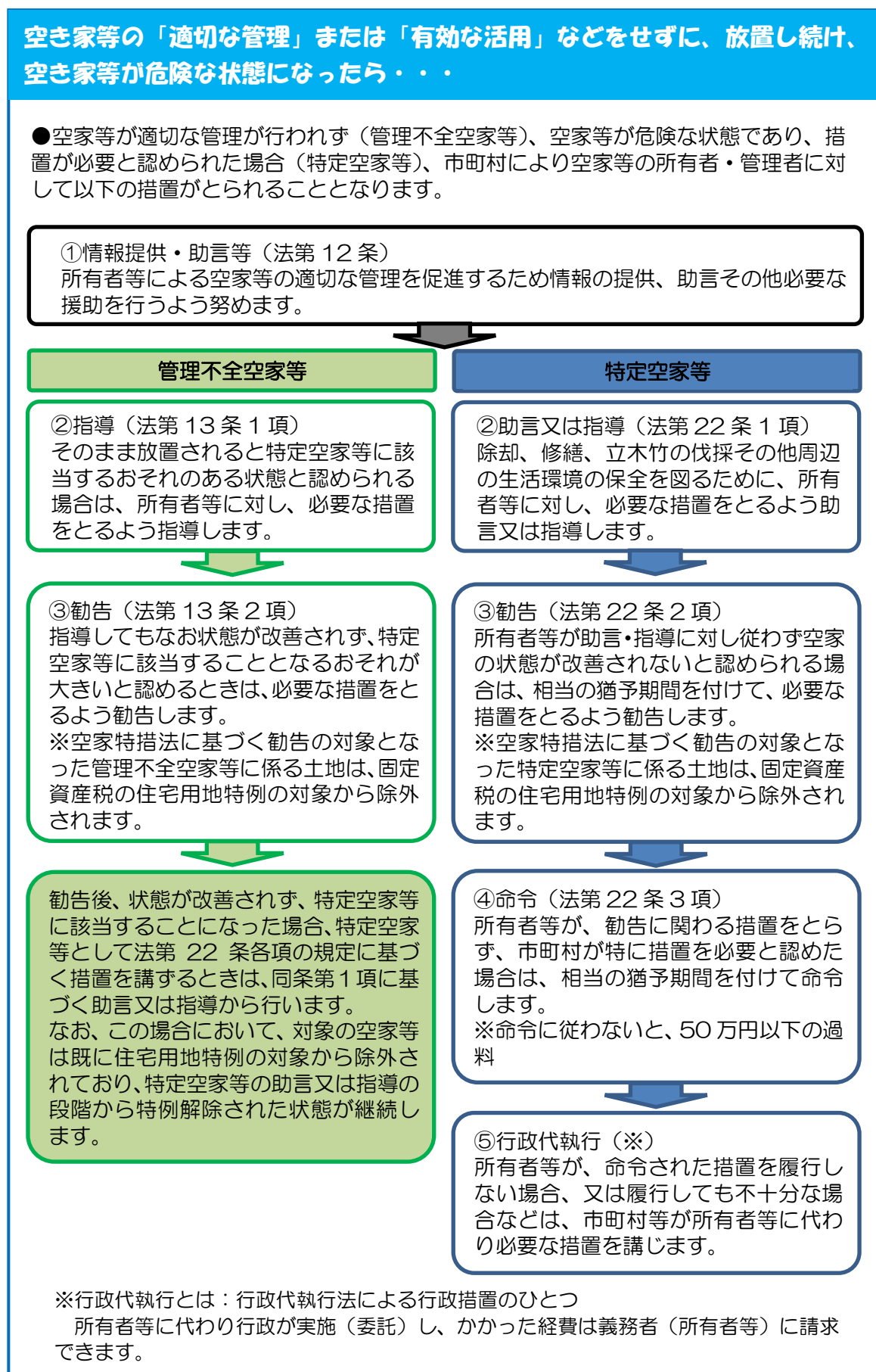


図4-3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ

4. 基本方針4 空き家対策の体制整備

(1) 多様な主体との連携方針の検討

1) 酒々井町空家等対策協議会

空家特措法第8条の規定に基づく協議会は、空き家問題に対して多角的にアプローチを行い、空き家対策を効果的に進めるために、町長のほか、地域住民や有識者が情報共有、意見交換、施策の検討と提言などを行います。また、多様な関係者が参加することから、各機関との連携を強化し、地域が一丸となって、空き家対策に取り組むことが期待されます。

2) 酒々井町空家等連絡会議（庁内組織）

空き家問題は多岐にわたるため、町の関係課で横断的に対応することが必要なため、副町長のほか、関係課長で構成する会議において情報共有、意見交換、施策の検討を行うほか、協議会に諮る事項などを協議します。

3) 関係機関・地域との連携

空き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。

また、空き家の詳細な実態把握にあたっては、地域の情報を得やすい自治会等と連携することとで、早期に空き家の情報を把握し、所有者等へ働きかける方法を検討します。

- 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
所有者等の空き家利活用相談、空き家バンクの充実等
- ③建設業者
空き家の解体、改修の相談及び対応等
- ④建築士
空き家の修繕、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
空き家等情報の提供、跡地の利活用等
- ⑦シルバー人材センター
空き家の適切な管理等

4) 他法令との連携

空き家の対策は、空家特措法に限らず、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、適切に管理されていない空き家についても、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、空き家の情報について、関係各課で共有し、連携を図ります。

5) 庁内の組織体制及び役割

表4-1 庁内の組織体制及び役割

担当課名	役 割
まちづくり課	・ 空き家の調査 ・ 空き家の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空き家及び跡地の活用促進 ・ 特定空家等及び管理不全空家等の認定 ・ 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 ・ 空き家に関する総合窓口 ・ 空家等対策計画の策定及び変更 ・ 空き家情報のデータベース化・管理
企画財政課	・ 空き家バンクに関すること
企画財政課 経済環境課	・ 空き家、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	・ 雑草等の繁茂等（残存ごみ、害虫、害獣、臭気等）
くらし安全協働課 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 健康福祉課	・ 空家特措法第 10 条第 1 項の規定に基づく、空き家等の所有者等を把握するための情報をまちづくり課へ提供
税務住民課	・ 管理不全空家等及び特定空家等への勧告に伴う固定資産税の住宅用地特例の除外に関すること
まちづくり課 税務住民課	・ 財産管理人制度の活用について

（２）町民等からの相談への対応

１）町民等からの空き家に関する相談への対応

町民等から寄せられる空き家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、本町では空き家に関する総合的な相談窓口を「まちづくり課」に設置し対応しています。

なお、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課、町協議会、県協議会及び関係団体と連携し対応します。なお、対応内容や経過等を記録し、関係課及び関係機関で共有します。

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

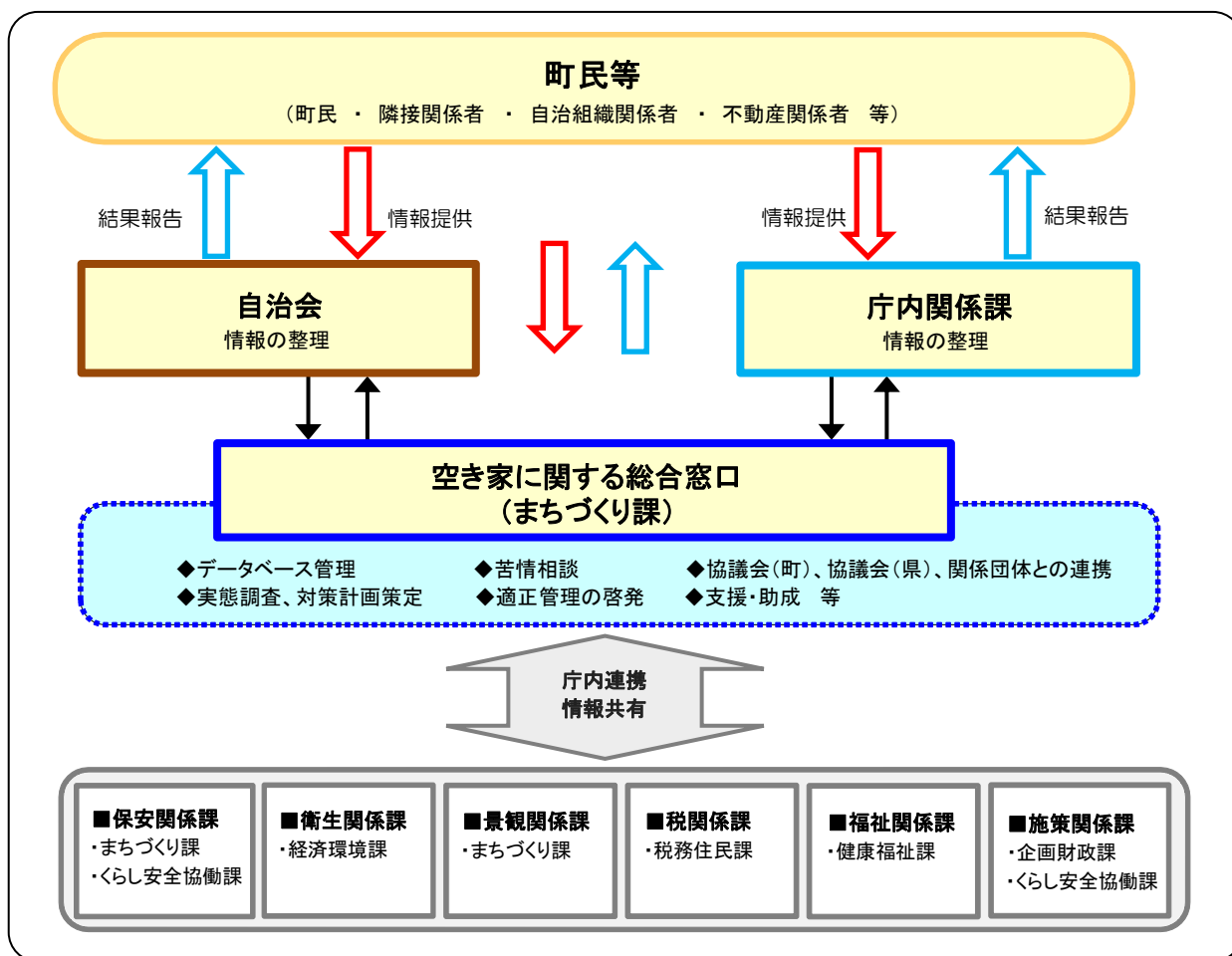


図 4-4 ワンストップ対応のための庁内連絡体制

２）空家等管理活用支援法人制度

空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人や社団法人などを「空家等管理活用支援法人」に指定します。指定された法人は、所有者等からの空き家の活用や管理方法についての相談への対応や、所有者等と活用希望者のマッチングなどを行い、空き家の活用を促進します。

本制度は、町の空家数の推移や所有者等の意向、町の体制等の状況を鑑みながら今後導入の検討を行っていきます。

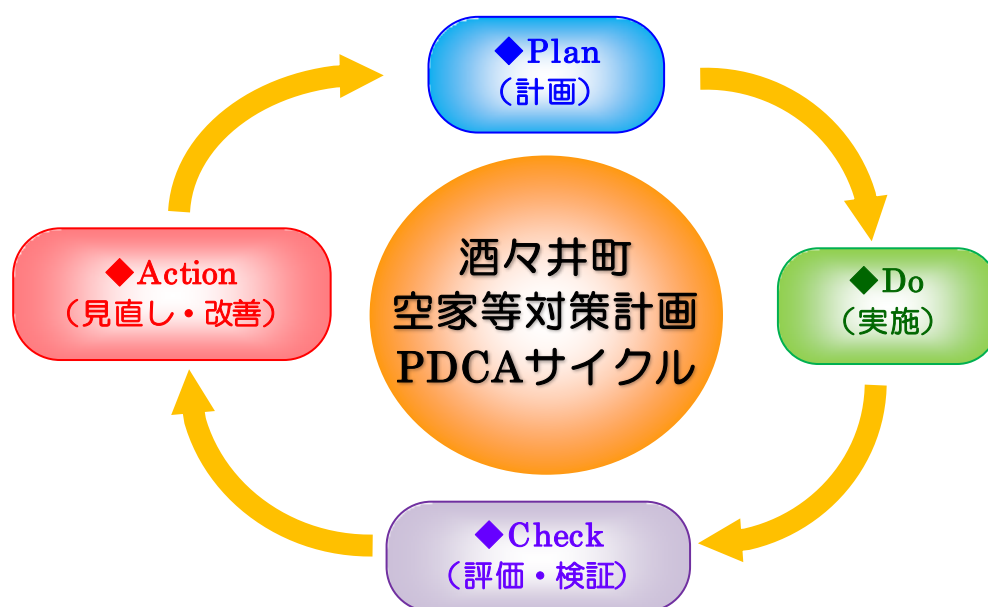
(3) 計画の進行管理

1) PDCAサイクル

空き家等は、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、空き家対策は、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、本計画は空き家等対策計画（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。

本計画は、10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見直しを実施することとします。その場合は、酒々井町空き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-----空き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-----空き家等対策計画の見直し

図 4-5 空き家等対策計画のPDCAサイクル

2) 目標値の設定

計画の進捗状況をモニタリングし、施策の実行性及び効果を明確化するため、指標として定量的な各施策の目標値を設定します。

目標の指標としては、空き家対策の施策を評価するため、全体の空き家数、空き家解消数、利活用推進、特定空き家等になるおそれがある空き家等数・管理不全の空き家等数とし、見直しの目安となる10年後の令和16年度における目標を設定します。本計画の基本的事項及び基本方針等に基づく目標とするとともに、上位計画との整合性を勘案し、次表の指標を設定します。

表 4-2 空き家等対策計画の数値目標

指標	単位	定義	従前値 基準年度 (令和 5 年度)	目標値 目標年度 (令和 16 年度)
(ア) 全体の空き家数	戸	町が把握済の空き家等の戸数	【128 戸】 前回（平成 28 年度）調査から 51 戸（約 66%）増加	【256 戸】 10 年間で 65%の増加に抑制  同程度
(イ) 空き家解消数	戸	町が把握済の空き家等のうち、計画期間内に解消された戸数	【37 戸】 前回調査で空き家判定となった 77 戸のうち約 48%	【64 戸】 令和 5 年度調査で空き家判定となった 128 戸のうち約 50%  同程度
(ウ) 利活用推進	戸	空き家バンクや町の補助制度を活用して、空き家を解消した数	【0 戸】	【10 戸】 年間 1 戸
(エ) 特定空き等になるおそれがある 空き家等数・管理不全の空き家等数	戸	計画期間が満了する10年後時点での特定空き等になるおそれのあるD区分、管理不全空き等のおそれのあるC区分の数	【0 戸】	【0 戸】
(オ) 広報活動による啓発活動	回	・回覧回数 ・広報紙への掲載回数	【0 回】	【10 回】 年間 1 回

＜参考資料＞

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 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

(平成二十六年法律第百二十七号)

目次

- 第一章 総則（第一条―第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定す

る市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した

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、その保有に当たっ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、空家等に工作物を設置している者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（周辺の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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改

善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二

項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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った場合において、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理

又は活用する方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため

特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

〈参考資料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

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
令和5年10月7日～ 令和6年3月29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、空き家データの作成、報告書作成等
令和6年10月4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、酒々井町の空き家の現状について
令和6年11月5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、酒々井町の空き家の現状について
令和6年11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 具体的施策の意見調整
令和6年12月20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 具体的施策の意見調整
令和7年2月20日～ 3月6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
令和7年3月12日	第3回空家等対策連絡会議	パブリックコメントの結果について 空家等対策計画最終案の意見調整
令和7年3月14日	第3回空家等対策協議会	パブリックコメントの結果について 空家等対策計画最終原案の協議

※酒々井町空家等対策協議会の議事録は、町HPの酒々井町空家等対策計画ページで公開します。

<https://www.town.shisui.chiba.jp/docs/2017101300012/>

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 江澤 眞一	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、酒々井町議会議員
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
成毛 省司	土地家屋調査士	千葉県土地家屋調査士会、土地家屋調査士
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
久保 隆	社会福祉士	社会福祉士（酒々井町社会福祉協議会）
大西 眞典	地域住民	酒々井町民生委員・児童委員
高橋 泉	その他	酒々井町シルバー人材センター事務局長
磯野 綾	その他	千葉工業大学創造工学部都市環境工学科助教
小坂 泰久	行政	酒々井町長

（令和7年3月現在 敬称略）



酒々井町空家等対策計画

令和 7 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