

栄町空家等対策計画

第1章	計画の趣旨
第2章	空家等の現状・課題
第3章	空家等対策の基本的考え方
第4章	空家等の発生抑制及び適正管理に向けた取組み
第5章	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進の取組み
第6章	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処
	参考資料

令和2年3月

栄町

はじめに



近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家が年々増加しています。

本町では、定住・移住施策を推進するために、全国に先駆けて平成26年度に「不動産定住班」を設置し、空家の抑制を図る目的として、定住・移住者への様々な支援制度等を実施しています。

平成30年の住宅土地統計調査によると、本町の空家率は8.3%であり、全国の空家率13.6%、千葉県空家率12.6%と比べ低い割合です。しかし、本町の5団地の開発から30年以上が経過しており、住民の方々の高齢化も進んでいることから、今後空家が増えることが懸念されます。

もちろん、空家がすべて問題になるわけではありませんが、管理不十分な空家、特にいわゆる「特定空家等」に該当する空家については、防犯、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すおそれがあり、何より地域の活力を失うことに繋がります。

本町では「あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例」や「空き家バンク制度」により良好な住環境の維持や、活用に努めてまいりましたが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を踏まえ、この度、「栄町空家等対策計画」を策定しました。空家が地域の課題解決につながる町の資源として活用され、町の価値・魅力向上に寄与できるように空家対策に取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定に当たり、ご協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

令和2年3月

栄町長 岡 田 正 市

※この計画では、法律の表記にならない「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 4. 計画の対象
 - (1) 対象とする地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
 - (2) 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第2章 空家等の現状・課題

- 1. 栄町の概況
 - (1) 人口・世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (2) 住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - (3) 市街地形成・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 2. 空家等の現状
 - (1) 統計データからみた空家の特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
 - (2) 空家等実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 3. 空家等所有者の意向
 - (1) 空家等所有者の意向調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 4. 空家等に関する課題
 - (1) 空家等の発生抑制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
 - (2) 空家等の適正管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
 - (3) 空家等の流通促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
 - (4) 空家等の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32
 - (5) 地域に悪影響を及ぼす空家等の解消・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

第3章 空家等対策の基本的考え方

- 1. 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
- 2. 基本方向
 - (1) 特定空家等を生み出さないための予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
 - (2) 特定空家等対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
- 3. 空家等対策の実施体制
 - (1) 栄町空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
 - (2) 空地・空家対策会議・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
- 4. 目標指標
 - (1) 成果指標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38
 - (2) 評価指標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38

第4章 空家等の発生抑制及び適正管理に向けた取組み

1. 空家等の調査及び空家等に関するデータベースの整備
 - (1) 町域における空家等の概況を把握するための実態調査・・・39
 - (2) 空家等所有者の意向の把握（空家等所有者調査）・・・39
 - (3) 空家等に関するデータベースの整備・・・40
 - (4) 空家等予備群の把握・・・40
2. 町民の方々への啓発
 - (1) 広報等による情報提供・・・41
 - (2) 空家等所有者に対する啓発・・・41
3. 町民の方々からの空家等に関する相談への対応
 - (1) 空家等問題への苦情への対応（初期指導）・・・42
 - (2) 空家等所有者の相談への対応・・・42
4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・43
5. 地域のまちづくりとの連携・・・43

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進の取組み

1. 中古住宅としての流通促進
 - (1) 基本的考え方・・・44
 - (2) 流通促進のための支援措置
 - ア. 民間による不動産流通の促進・・・45
 - イ. 空き家バンクの活用・・・47
2. 資源としての有効活用
 - (1) 空家の利活用促進・・・50
 - (2) 活用促進のための支援措置・・・51
3. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進
 - (1) 基本的考え方・・・51
 - (2) 除却のための支援措置・・・51

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

1. 特定空家等の判断
 - (1) 基本的考え方・・・52
 - (2) 特定空家等の判断基準・・・52
 - (3) 特定空家等の判定・・・52
2. 特定空家等に対する措置・・・53

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法
栄町空家等対策協議会設置要綱（案）

第 1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」は全国的に増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じています。

こういった状況を背景として、平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が施行されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

法においては、空家等の管理について、第一義的には空家等の所有者又は管理者が自らの責任により適格な対応をすることを前提としつつ、市町村に対して、地域の実情に応じて、地域活性化の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することを求めています。

本町では昭和 53（1978）年から団地開発の整備が開始されて人口が急激に増えましたが、現在では少子高齢化が進み、学校の統廃合も行われています。今後、人口・世帯数の減少により空家等は増加していくものと予想され、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す恐れがあります。

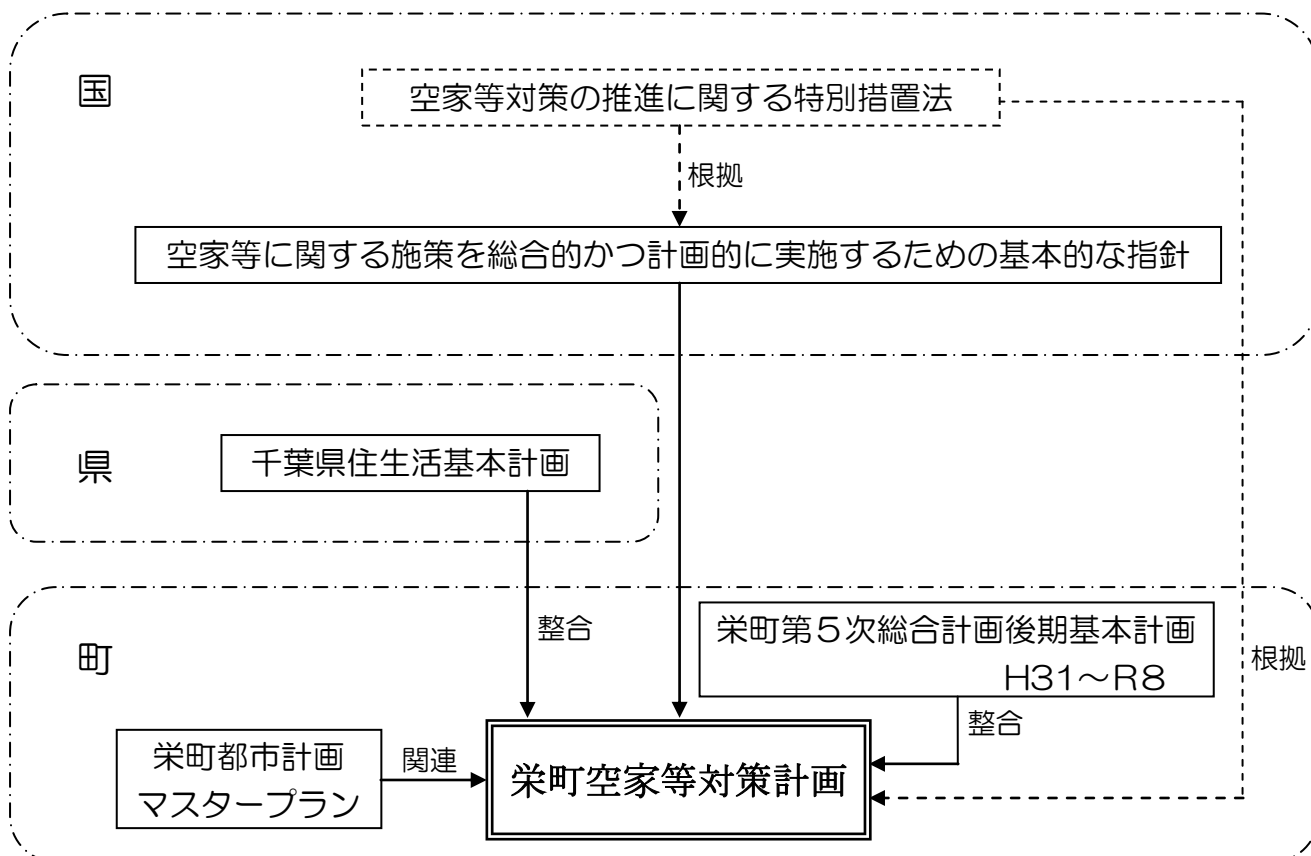
本町では、法の趣旨を踏まえ、町民の安全・安心な生活環境の保全や地域コミュニティの活性化を図り、栄町に住み続けたい、住んでみたいと思える良好な住環境の維持・形成に寄与することを目的とし、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を定めます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づく計画です。

本計画は町の上位計画である栄町総合計画の下に位置付けるとともに、関連計画とも連携を図りつつ進めていきます。

特に、「栄町総合計画」においては、空家を定住促進・地域づくり・まちづくりの資源と考えて、空家等の活用の促進を始め定住・移住に関する各種支援制度を位置付けて取組を検討しています。



3. 計画の期間

本計画の期間は、10年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進捗管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和2年度から令和11年度まで

4. 計画の対象

(1) 対象とする地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることとします。

対象地区：町内全域

(2) 対象とする空家等の種類

本計画では全ての空家等を対象としますが、施策の優先順位などを考慮して、一戸建の空家を優先的に取組みます。

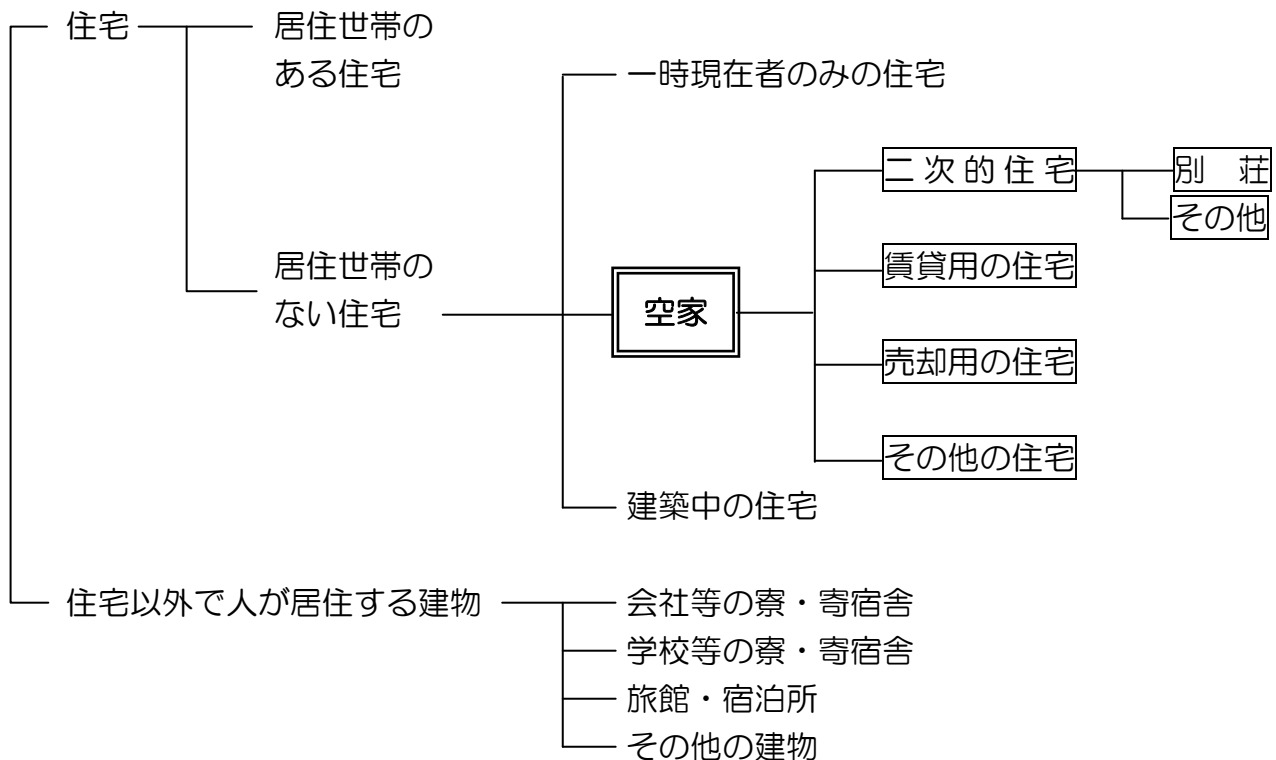
今回の計画では、問題となりやすく、相談として多い一戸建の空家を中心としています。なお、店舗・工場等の空家等については、実態調査や所有者の意向調査を行っていませんが、空家等の苦情や相談、初期指導などの対応を行います。

また、長屋、共同住宅の空家等は賃貸住宅が多いことから今回は対象としませんが、今後の見直しにおいて段階的に調査等を行い、共同住宅の全住戸が空家となっているものについても計画の対象としていくことを検討します。

「空家等」の数値については、平成30年住宅・土地統計調査の結果を記載している箇所もあります。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したものです。なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。また、住宅土地統計調査における空家の定義は次のとおりです。

空家の定義について



- ・「住宅」

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

- ・「一時現在者のみの住宅」

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、ふだん居住している者が一人もいない住宅

- ・「空家等」

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

なお、「使用がなされていないことが常態」は概ね 1 年以上使用されていないことをいう。（法第 2 条第 1 項）

住宅に限らず、店舗や工場等に使われていた建築物も含まれます。

- ・「二次的住宅」

別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅

- ・「別荘」

週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

- ・「その他」

普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

- ・「賃貸用の住宅」

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

- ・「売買用の住宅」

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

- ・「その他の住宅」

人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えのために取壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

- ・「建築中の住宅」

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした。また、建築中の住宅でも、普段人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

第2章 空家等の現状・課題

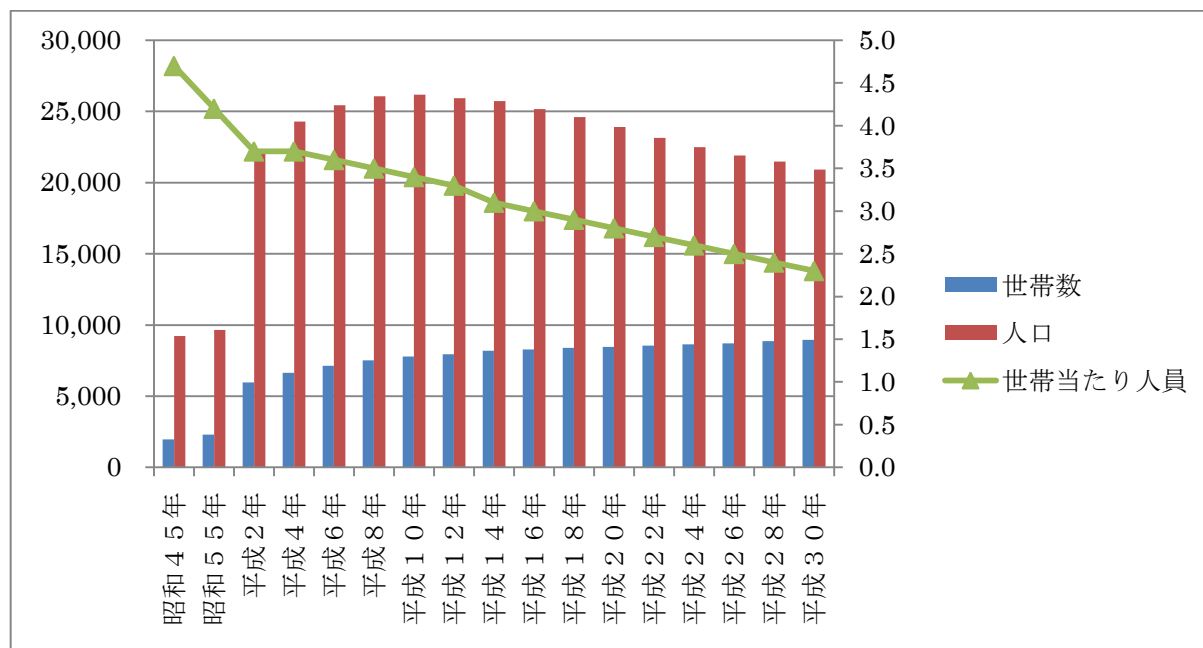
1. 栄町の概況

(1) 人口・世帯数の推移

ア. 人口世帯数の推移

本町の人口は、昭和 53（1978）年から団地開発の整備が開始されるとともに急速に増加しましたが、その後、都市部への若年層の流出と出生率の低迷により減少傾向が続いており、住民基本台帳によると平成 30（2018）年は 20,908 人、世帯数 8,951 世帯、一世帯当たり人員は 2.34 人となっています。人口は減少しましたが、世帯数は微増の状態が続いています。

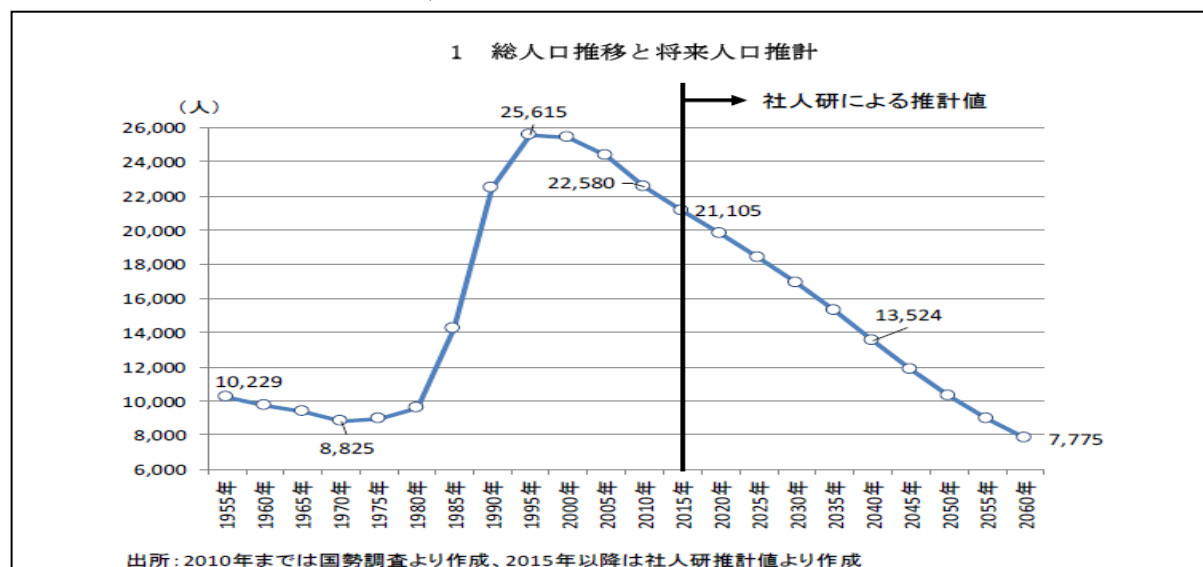
■人口世帯数の推移



（住民基本台帳）

イ. 人口の将来予測

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後も本町の人口は減少が続き、令和 22（2040）年には 13,524 人と平成 22（2010）年比で 40.2%減少、令和 42（2060）年には 7,775 人と同 65.6%の減少となる見通しです。



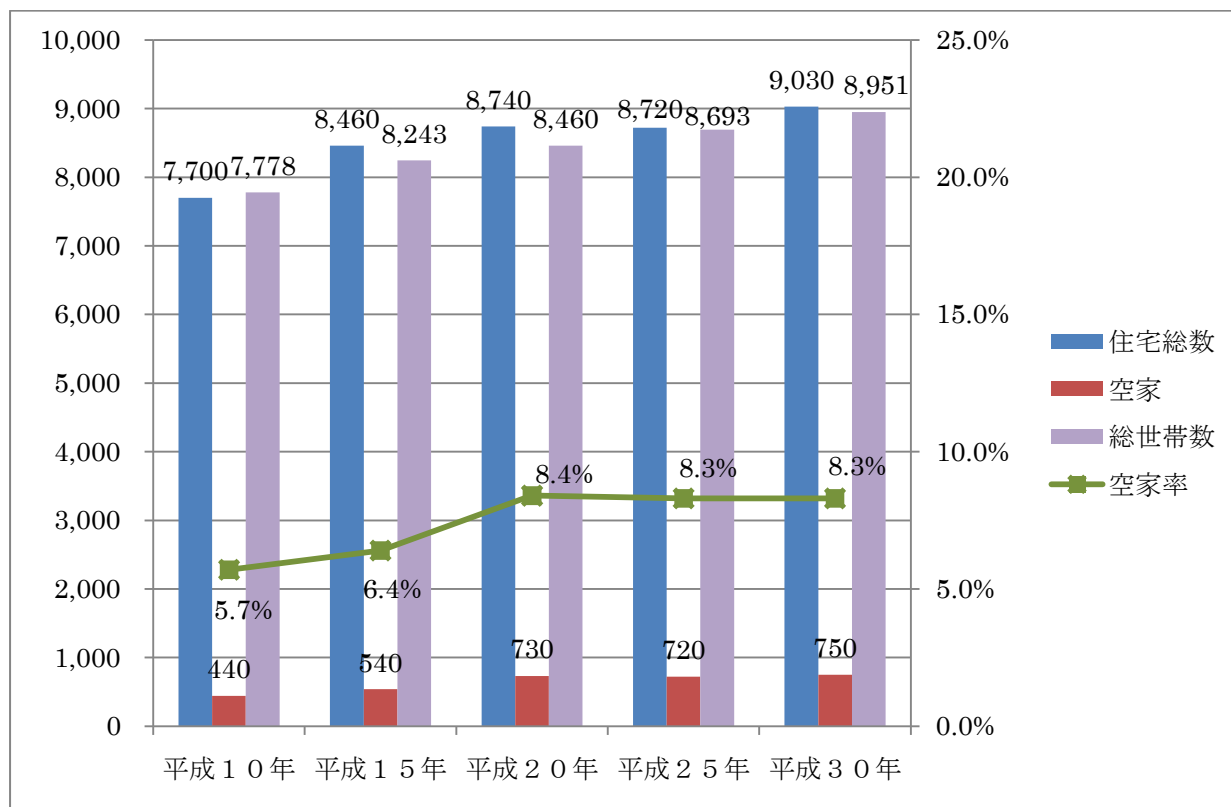
(2) 住宅

ア. 住宅数

住宅数は平成 10 年の 7,700 戸から 30 年の 9,030 戸と増加しており、普通世帯数 8,951 世帯となっています。

持ち家率は 87.53%と高く、そのほとんどは一戸建です。

■住宅数・世帯数の推移



資料 住宅・土地統計調査、住民基本台帳

■住宅の所有の関係（5 区分），建て方（4 区分）別専用住宅数

住宅所有の関係	総 数	建て方			
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他
専用住宅総数	8,020	7,310	—	710	—
持ち家	7,020	7,020	—	—	—
借家	1,000	290	—	710	—
公営の借家	—	—	—	—	—
UR・公社の借家	—	—	—	—	—
民営借家	990	270	—	710	—
給与住宅	10	10	—	—	—

資料：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは

全国の住宅に関する状況を把握するため、統計法に基づく基幹統計調査（抽出調査）で、昭和 23 年から 5 年ごとに実施。最新は平成 25 年。結果は、災害対策やエネルギー政策など各種行政施策の資料となります。

イ. 住宅の建築時期

住宅の建築時期は昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は 12% (960) となっています。持ち家の総数 7,190 戸のうち 47% の 3,360 戸は昭和 56 年～平成 2 年に建築されており、約 40 年が経過して老朽化が進んでいます。

■住宅の所有関係（5 区分）、建築の時期（7 区分）

住宅の所有関係（5 区分） 建築時期（7 区分）	総 数	持ち家	借 家
総 数	8,200	7,190	1,000
（建築時期）			
S45 以前	370	340	30
S46～S55	590	530	60
S56～H2	3,580	3,360	220
H3～H12	1,980	1,640	340
H13～H22	980	770	220
H23～H27	390	310	90
H28～H30.9	220	180	40

■腐朽・破損の有無（2 区分）、2014 年以降の住宅の増改築、改修工事等（8 区分）別持ち家数

腐朽・破損の有無（2 区分） リフォームの有無	総 数	リフォーム工事を行った	リフォーム工事を行っていない
持ち家総数	7,190	2,790	4,410
（腐朽・破損の有無）			
腐朽・破損あり	860	290	570
腐朽破損なし	6,710	2,680	4,030

資料：住宅・土地統計調査

（3）市街地形成

本町の歴史は古く、紀元前からすでに丘陵地を中心に集落が形成され、その跡に貝塚が残っていて多くの石器や土器が出土しています。

特に奈良時代前期には、龍角寺を中心として豪族が勢力を示し、豪族を埋葬したものと推定される岩屋古墳（国指定史跡）をはじめ、113 基の古墳群が龍角寺から酒直に点在して、その歴史的面影を今日に伝えています。

江戸時代には、江戸と水郷の穀倉地帯との物資の流通が河川に依存していたことから、中継基地として大変な賑わいを示したといわれています。

明治 22 年に安食村、北辺田村、龍角寺村、酒直村、矢口村、須賀村及び麻生村の 7 村と安食ト杭新田飛地が合併して境村となり、同 25 年に安食町に改称しました。

その後、昭和 29 年に豊住村（現在成田市）の一部を編入し、昭和 30 年 12 月に安食町と布鎌村が合併し、更に昭和 31 年 1 月に茨城県から出津地区が編入され、現在の栄町が形成されました。

昭和 47 年に「水と緑の田園観光都市」をスローガンとした「栄町基本構想」の策定により、本町の新たな施策の展開と成田線の電化に伴い、東京への通勤圏となりました。

昭和 57 年以降は、民間大規模住宅地開発の進展が大きな要因となり、住宅都市へと大きく変貌し、当時約 9,000 人だった人口も一時は約 26,000 人を有しましたが、現在では大規模な住宅開発も概ね完了し、若年層の都心回帰志向や少子化の進行などにより人口も微減の傾向にあります。

■都市計画法に基づく大規模開発許可区域（20ha 以上）

開発区域の名称	開発面積 (ha)	許可年月日	当初工事完了 公告年月日	最終工事完了 公告年月日	備 考
安食台一丁目の一部・ 二・三・四丁目	50.88	S53.12.26	—	S57.11.2	宅地分譲
安食台一丁目の一部・ 五・六丁目	24.94	S55.11.17	S57.10.12	S58.12.27	//
酒直台	20.35	S55.12.26	S58. 6. 3	S59. 4.13	//
竜角寺台	75.86	S55. 3.31	S58.12.27	S61.10.24	//
南ヶ丘	20.14	S57.11.11	S59.12.28	S62. 4. 7	//
麻生字割畑他	80.79	S62. 8.17	—	H 3 . 7 . 2	ゴルフ場

資料：栄町都市計画図

2. 空家等の現状

(1) 統計データからみた空家の特性

ア. 空家戸数

住宅・土地統計調査によると、本町の空家戸数は平成10年440戸から平成20年にかけて730戸に急増し、平成30年は750戸まで増加しています。

空家の賃貸用や売却用を除く「その他の住宅」については適正な管理がされていない一戸建て住宅が多く、全国的にも急増しており問題となっています。本町の空家についても「その他の住宅」が66.7%を占めています。

■ 本町の空家戸数の推移

	H10	H15	H20	H25	H30
空家総数	440	540	730	720	750
(その他の住宅)		190	500	570	500
住宅総数	7,700	8,460	8,740	8,720	9,030
空家率	5.7%	6.4%	8.4%	8.3%	8.3%

資料：住宅・土地統計調査

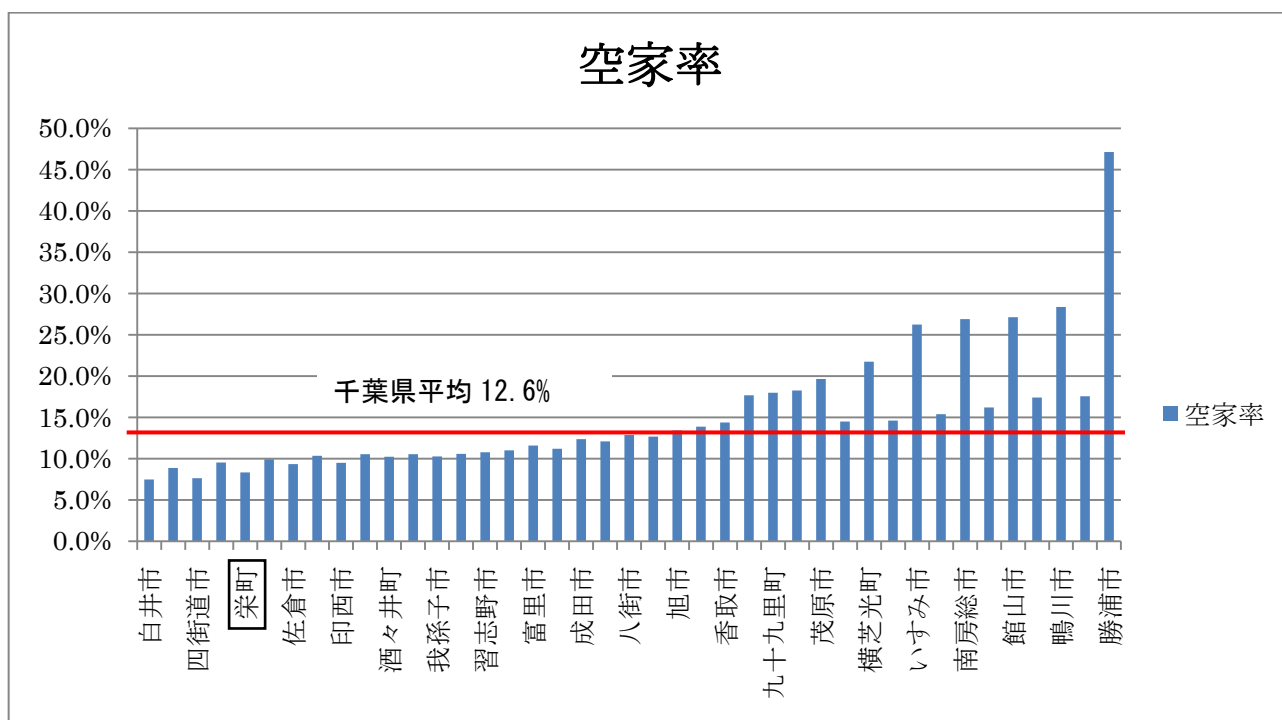
イ. 空家率

本町の空家は8.3%と、県平均12.7%、全国平均13.5%と比べ低い値となっています。

■ 空家率

区 分	H10	H15	H20	H25	H30
全 国	11.5%	13.0%	13.1%	13.5%	13.6%
千葉県	12.7%	13.5%	13.1%	12.7%	12.6%
栄 町	5.7%	6.4%	8.4%	8.3%	8.3%

資料：住宅・土地統計調査



ウ. 空家予備群

本町は、65 歳以上の者のみの世帯で一戸建に居住する世帯が 95.6%と県内の類似規模の町と比較してやや高いです。

■住宅の所有関係（2 区分）、子の居住地（6 区分）別 65 歳以上の单身及び夫婦のみの主世帯数（高齢夫婦世帯数）

住宅所有者の関係	総数	子がいる						子はいない
		総数	一緒に住んでいる	徒歩 5 分程度の場所に住んでいる	片道 15 分未満の場所に住んでいる	片道 1 時間未満の場所に住んでいる	片道 1 時間以上の場所に住んでいる	
65 歳以上の单身主世帯総数	990	620	40	—	40	270	270	200
持ち家	890	590	40	—	40	250	260	140
借家	100	30	—	—	—	10	10	60
65 歳以上の夫婦主世帯総数	1,640	1,290	100	50	150	490	510	160
持ち家	1,590	1,250	100	40	140	470	510	160
借家	50	40	—	10	10	20	—	—
いずれか一方が 65 歳以上	380	260	—	10	20	120	100	70
持ち家	330	220	—	—	10	110	100	70
借家	50	40	—	10	10	20	—	—
夫婦とも 65 歳以上	1,260	1,040	100	40	130	360	410	100
持ち家	1,260	1,040	100	40	130	360	410	100
借家	—	—	—	—	—	—	—	—

資料：住宅・土地統計調査

	65 歳以上单身世帯			夫婦とも 65 歳以上			持ち家率
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家	
栄町	990	890	100	1,260	1,260	—	95.6
酒々井町	980	650	340	1,360	1,310	50	83.8
多古町	400	320	80	500	500	—	91.1
横芝光町	1,150	1,010	130	1,140	1,030	110	89.1

資料：住宅・土地統計調査

※類似都市として、千葉県内の近隣の町を取り上げました。

※多古町については H25 データ

(2) 空家等実態調査

ア. 調査概要

住宅・土地統計調査は抽出調査であること。また、今後の活用等を考慮し、空家等対策計画策定のため、町全域を対象として空家等実態調査を実施しました。

【対象区域】

原則として本町全域としました。ただし、やむを得ない理由により調査が困難な区域は除きました。

【調査期間】

平成30年11月～平成31年2月

【対象空家】

法第2条第1条に規定する空家等としました。

【調査内容及び方法等】

「地方公共団体における空家調査の手引き ver1（平成24年6月国土交通省住宅局）」や「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月千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会）」に基づき調査を実施しました。

空家等候補については、上水道利用の休止又は過去3ヶ月間の利用が平均3㎡未満の住宅等（共同住宅を除く）を抽出し、現地調査により空家等を特定し、敷地外から建物の外観、敷地の現況調査を行いました。

なお、居住がなされていない住宅であっても維持管理のために過去3ヶ月間の利用が平均3㎡以上の通水などを行った住宅については、一定の維持管理が行われていると考えられますので対象から外れています。今回の空家等実態調査は、維持管理に問題を有する可能性のある空家等を対象とした調査と位置付けています。

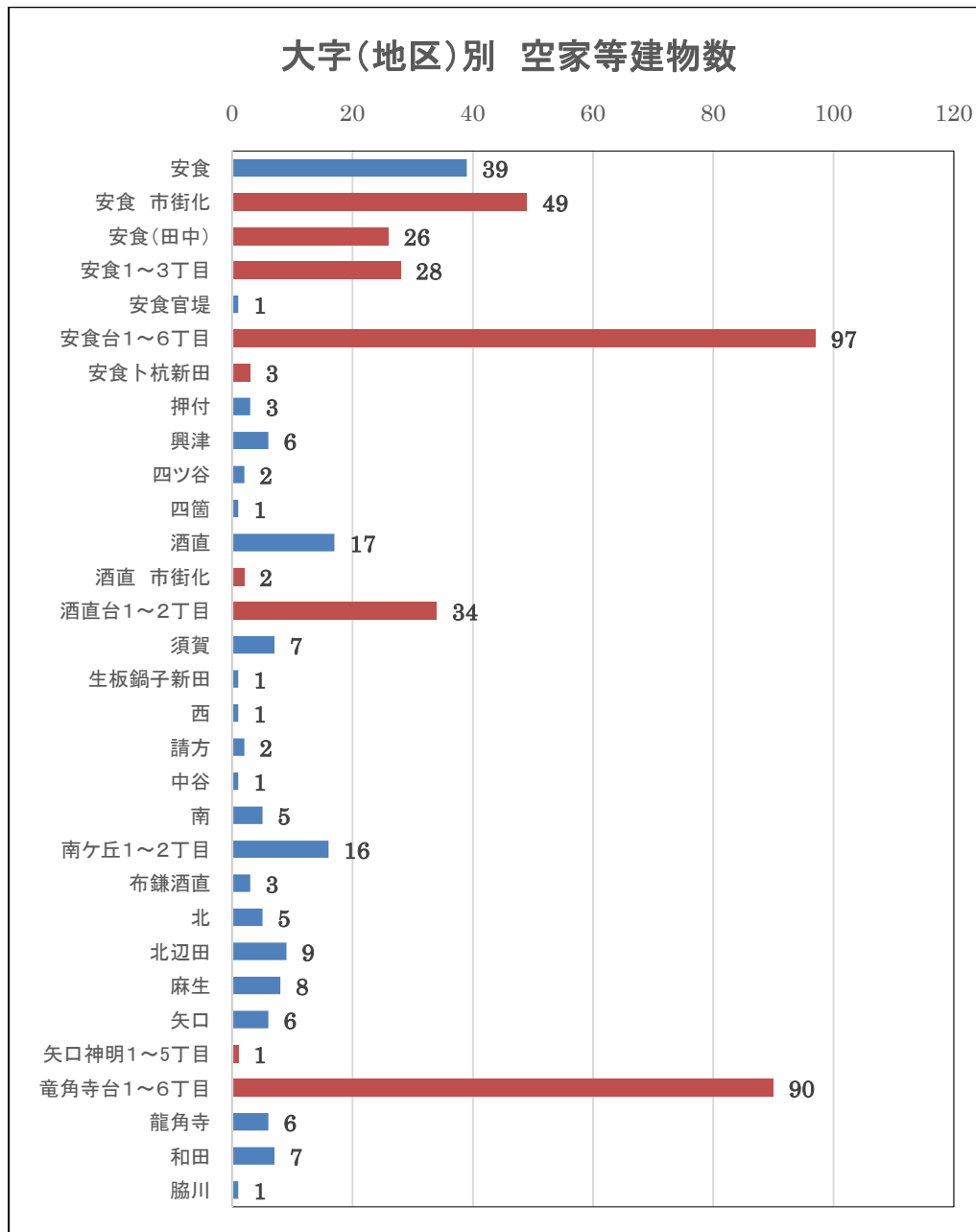
イ. 調査結果

●空家等件数は477件（5.4%）

資料の収集整理により571件を現地調査対象としました。

既に建物はなく、駐車場や空地となっている。また、洗濯物が干してある等、使用実態があるものを除き、477件を空家等件数としました。この数値は、住宅・土地統計調査（H30）の総住宅数9,030件から共同住宅200件を除く8,830件の5.4%にあたります。

- 「使用実態がない可能性がある」477件について、大字（地区）別に「空家等建物数」を集計した。 ※棒グラフ「赤色」は市街化区域



- 本町における「市街化区域」及び「市街化調整区域」における「空家等建物」を集計した結果は以下のとおりであった。

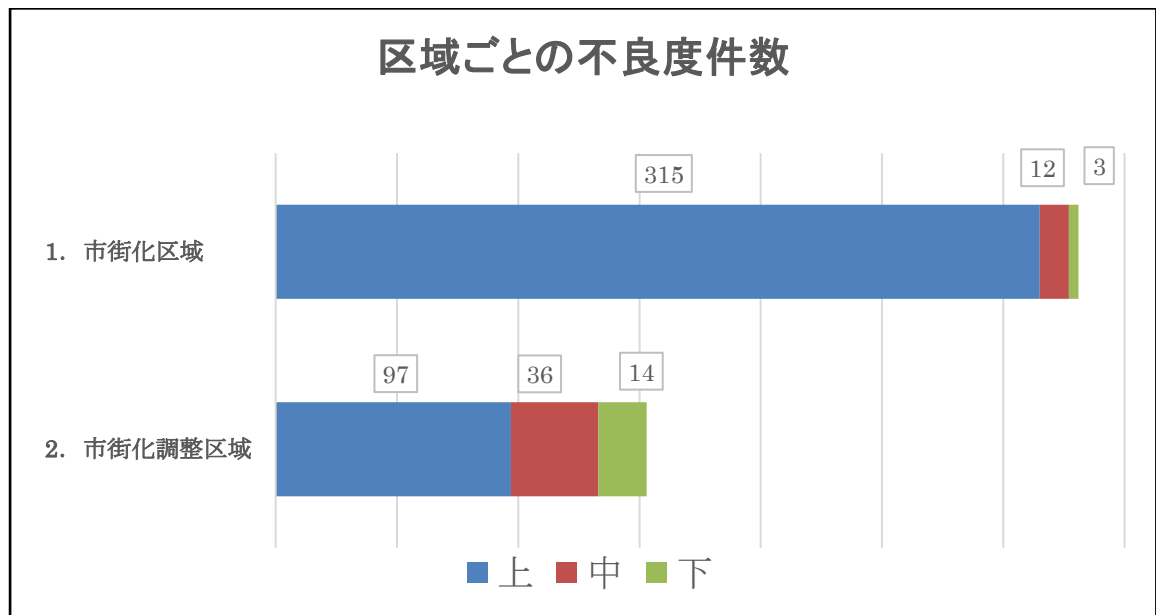
- ・市街化区域 : 330 件
- ・市街化調整区域 : 147 件

※「市街化区域」であるか、または「市街化調整区域」であるかによって、利活用可能性を判断する基準とした。

- 外観目視による現地調査の結果得られた「空家等の管理状況」に応じ、不良度の観点から判別を行った。集計の結果、不良度別の件数は以下のとおりであった。

上 : 412 件
中 : 48 件
下 : 17 件

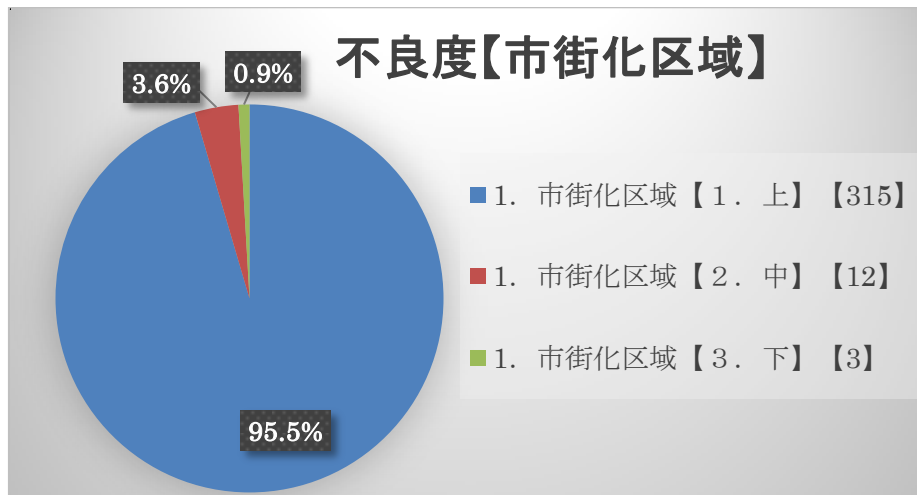
- 「市街化区域」及び「市街化調整区域」における「空家等建物」の不良度別に件数を集計した結果は以下のとおりであった。



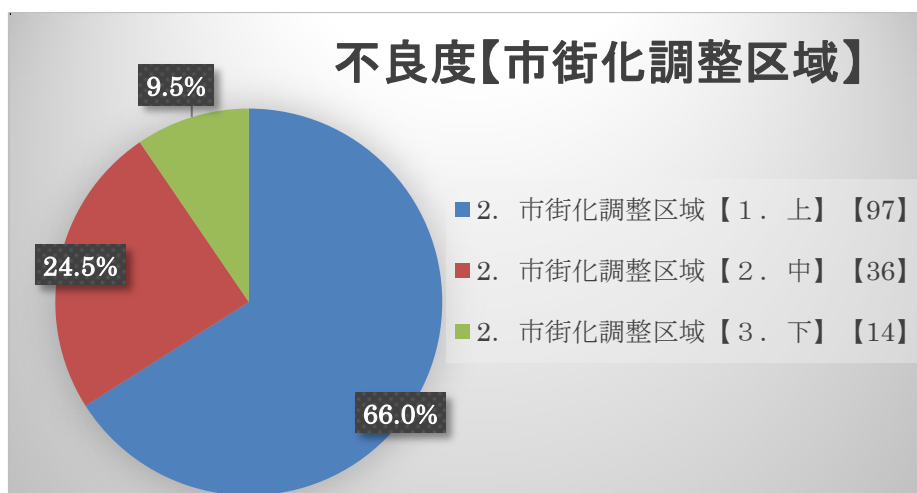
※「不良度」については、外観目視による現地調査（建物の傾き、屋根・外壁材の状況、窓ガラス・樋・軒等の破損状況）により、状態が良い物件を「上」、状態が悪い物件を「下」と判断した。

- 「市街化区域」及び「市街化調整区域」における「空家等建物」の不良度別に割合を集計した結果は以下のとおりであった。

- ・不良度判別【市街化区域：物件数 330 件】



- ・不良度判別【市街化調整区域：物件数 147 件】



「市街化区域」は総件数が 330 件と件数は多いが、状態の良い物件が多く、不良度「下」と判別した件数は 3 件（0.9%）であった。

「市街化調整区域」は総件数が 147 件であったが、不良度「下」と判別した件数は 14 件（9.5%）であった。

3. 空家等所有者の意向

(1) 空家等所有者の意向調査

ア. 調査概要

平成 30 年度に実施した空家等実態調査の結果「使用実態がない可能性がある」と判断した 477 件のうち、所有者の特定ができた 281 件の建物所有者にアンケート調査票を送付したところ、7 件が宛先不明で所有者に届かず、調査対象件数は 274 件となりました。うち、147 件から回答が得られ、回収率は 53.6%となりました。

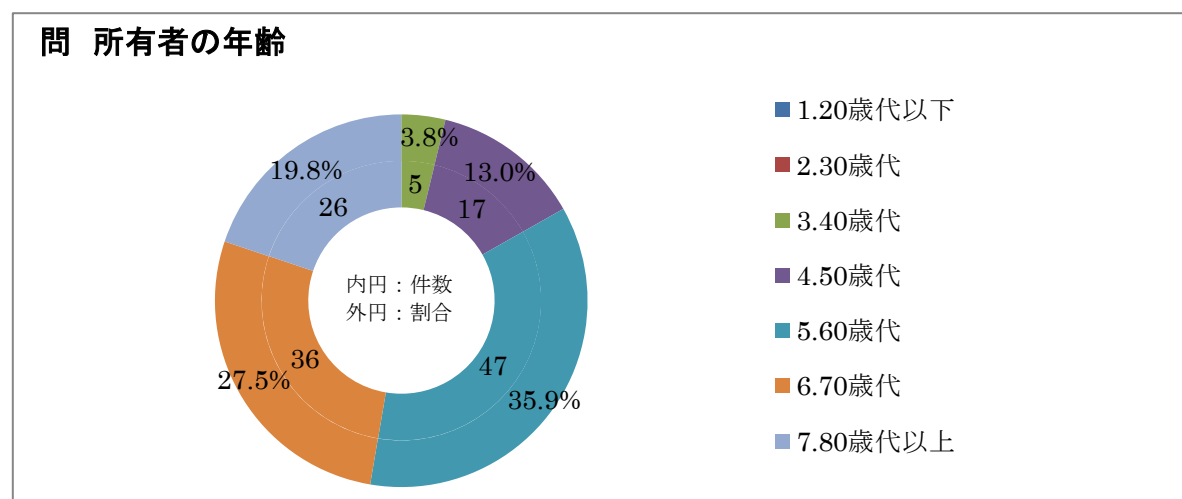
○調査票の発送（郵送）：令和元年 10 月 24 日

○回答締切（郵送）：令和元年 11 月 15 日

イ. 調査結果

●この建物の所有者の年齢は何歳ですか。（1 つ選択）

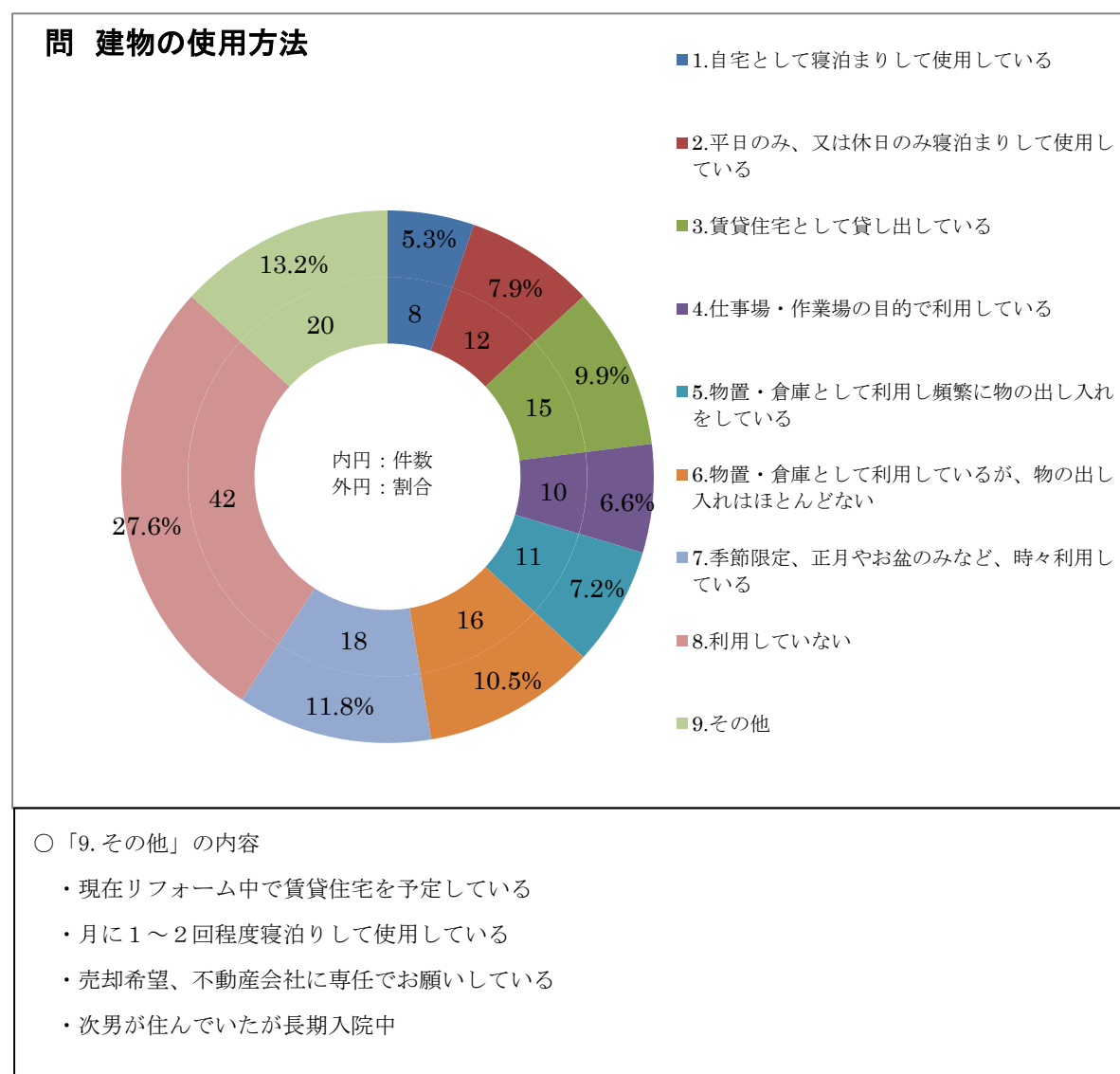
※回答件数：131



131 件回答があり、多い順に「5. 60 歳代」（47 件 35.9%）、「6. 70 歳代」（36 件 27.5%）、「7. 80 歳代以上」（26 件 19.8%）、「4. 50 歳代」（17 件 13.0%）、「3. 40 歳代」（5 件 3.8%）と続いている。

●この建物をどのように使用していますか。(1 つ選択)

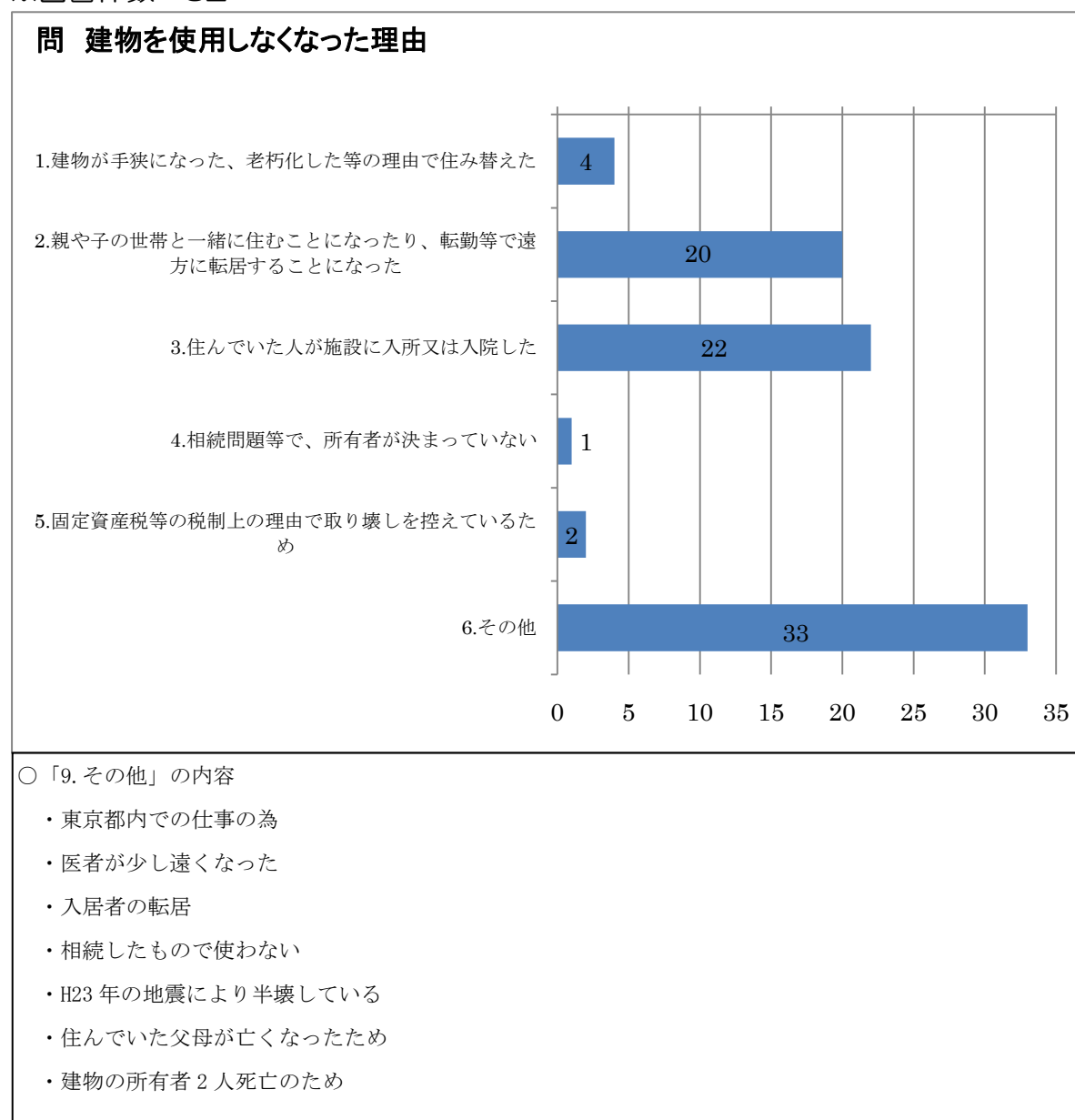
※回答件数：152



152 件回答があり、多い順に「8.利用していない」(42 件 27.6%)、「9.その他」(20 件 13.2%)、「7.季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している」(18 件 11.8%)、「6.物置・倉庫として利用しているが、物の出し入れはほとんどない」(16 件 10.5%)、「3.賃貸住宅として貸し出している」(15 件 9.9%) と続いている。

●この建物を使用しなくなった理由は何ですか。（複数選択可）

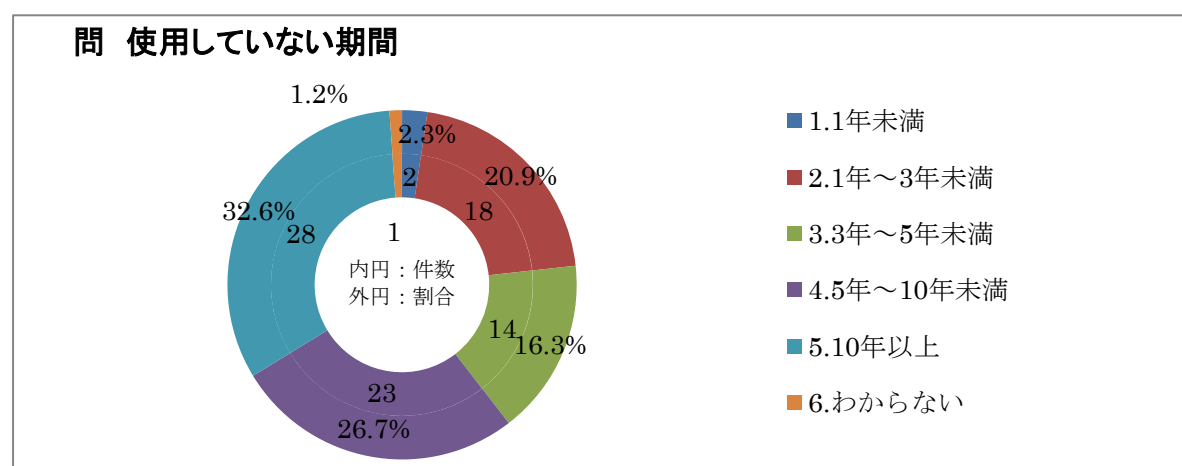
※回答件数：82



82 件回答があり、多い順に「6.その他」（33 件）、「3.住んでいた人が施設に入所又は入院した」（22 件）、「2.親や子の世帯と一緒に住むことになったり、転勤等で遠方に転居することになった」（20 件）、「1.建物が手狭になった、老朽化した等の理由で住み替えた」（4 件）、「5.固定資産税等の税制上の理由で取り壊しを控えているため」（2 件）と続いている。

●この建物を使用しなくなってから、どのくらい経過していますか。(1 つ選択)

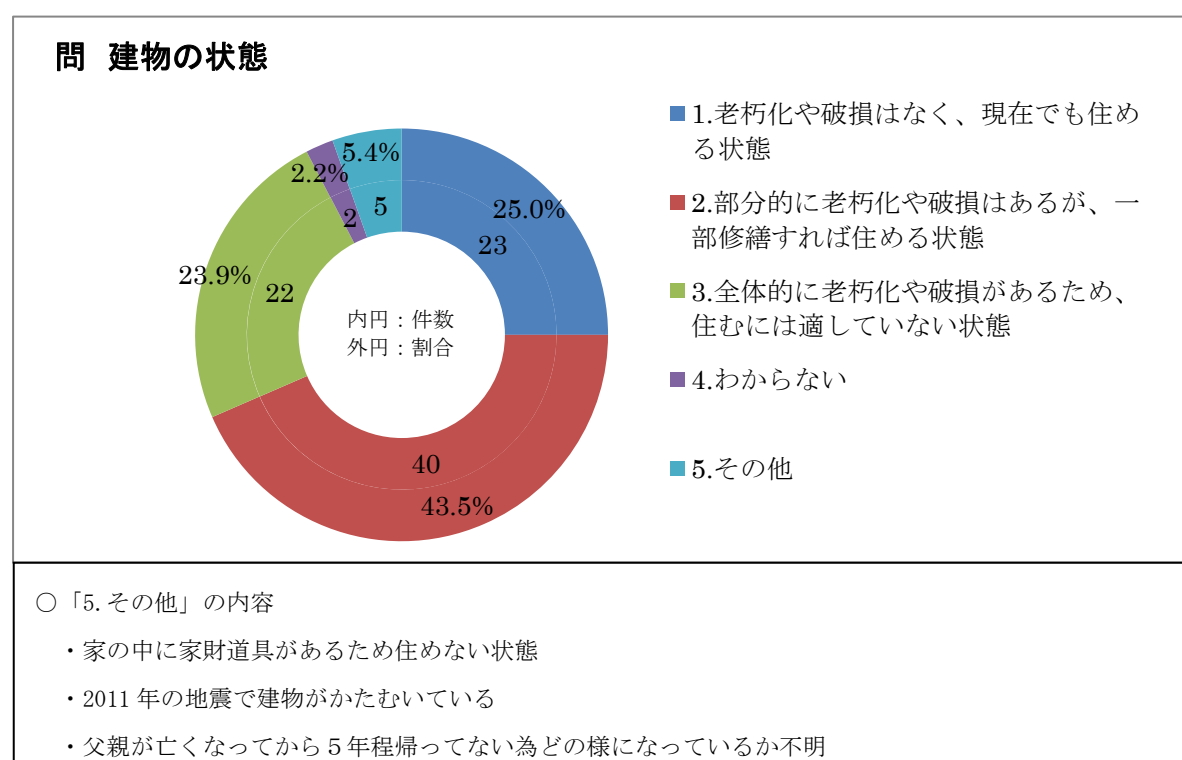
※回答件数：86



86 件回答があり、多い順に「5.10 年以上」(28 件 32.6%)、「4.5 年～10 年未満」(23 件 26.7%)、「2.1 年～3 年未満」(18 件 20.9%)、「3.3 年～5 年未満」(14 件 16.3%)、「1.1 年未満」(2 件 2.3%) と続いている。

●この建物は、現在、どのような状態ですか。(1 つ選択)

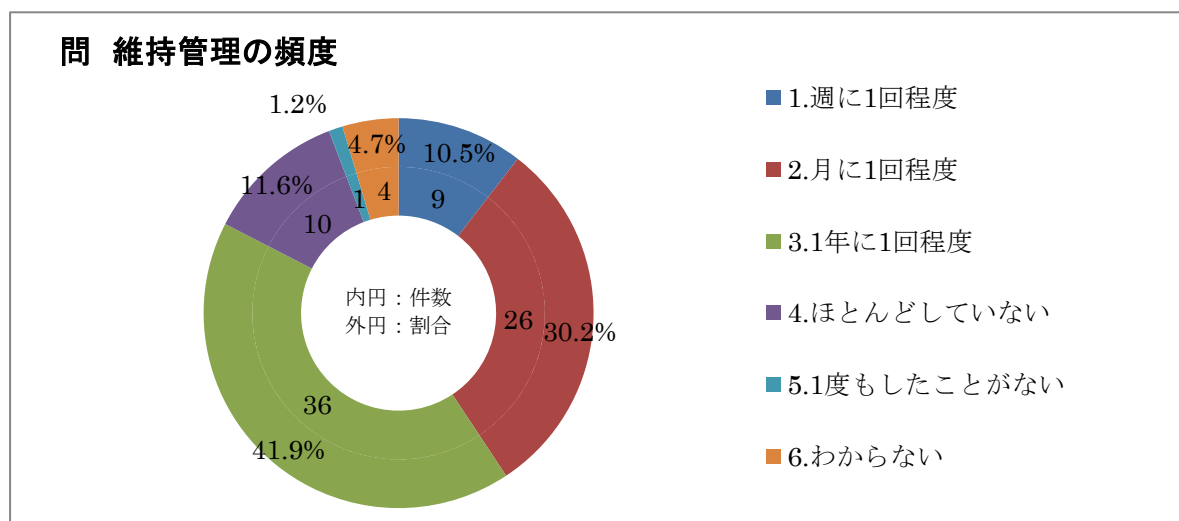
※回答件数：92



92 件回答があり、多い順に「2.部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態」(40 件 43.5%)、「1.老朽化や破損はなく、現在でも住める状態」(23 件 25.0%)、「3.全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態」(22 件 23.9%)、「5.その他」(5 件 5.4%)、「4.わからない」(2 件 2.2%) と続いている。

●この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

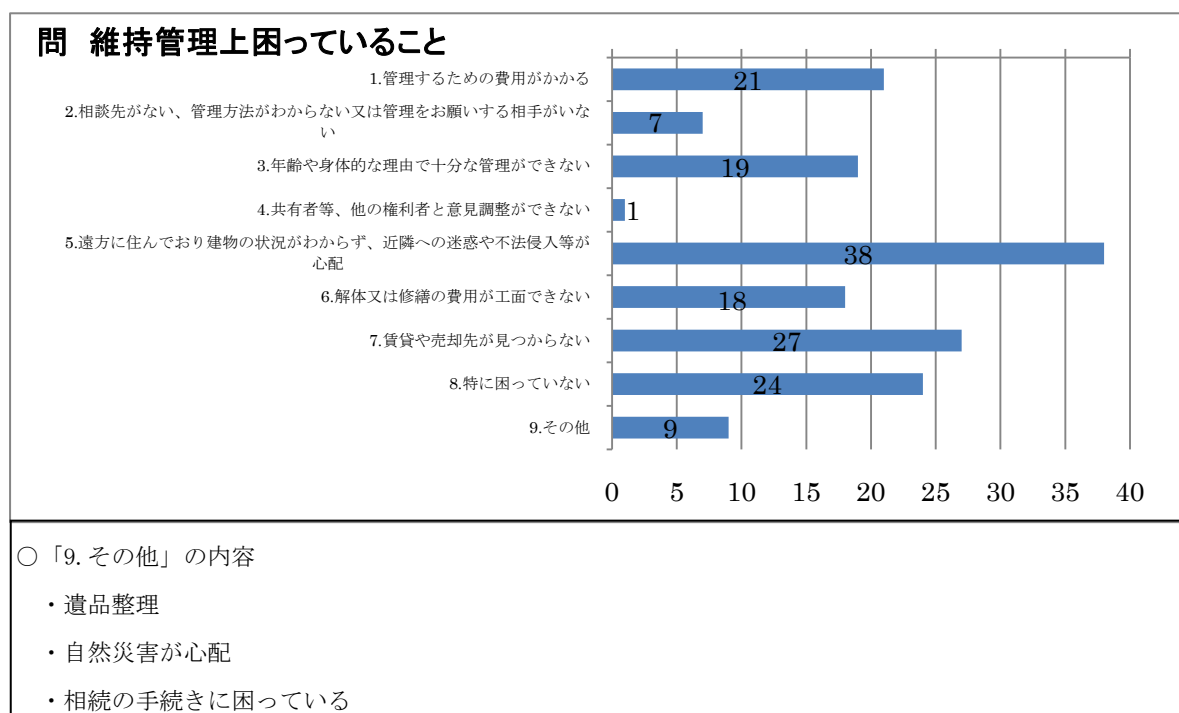
※回答件数：86



86 件回答があり、多い順に「3. 年に1回程度」(36 件 41.9%)、「2. 月に1回程度」(26 件 30.2%)、「4. ほとんどしていない」(10 件 11.6%)、「1. 週に1回程度」(9 件 10.5%)、「6. わからない」(4 件 4.7%)と続いている。

●この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。(複数選択可)

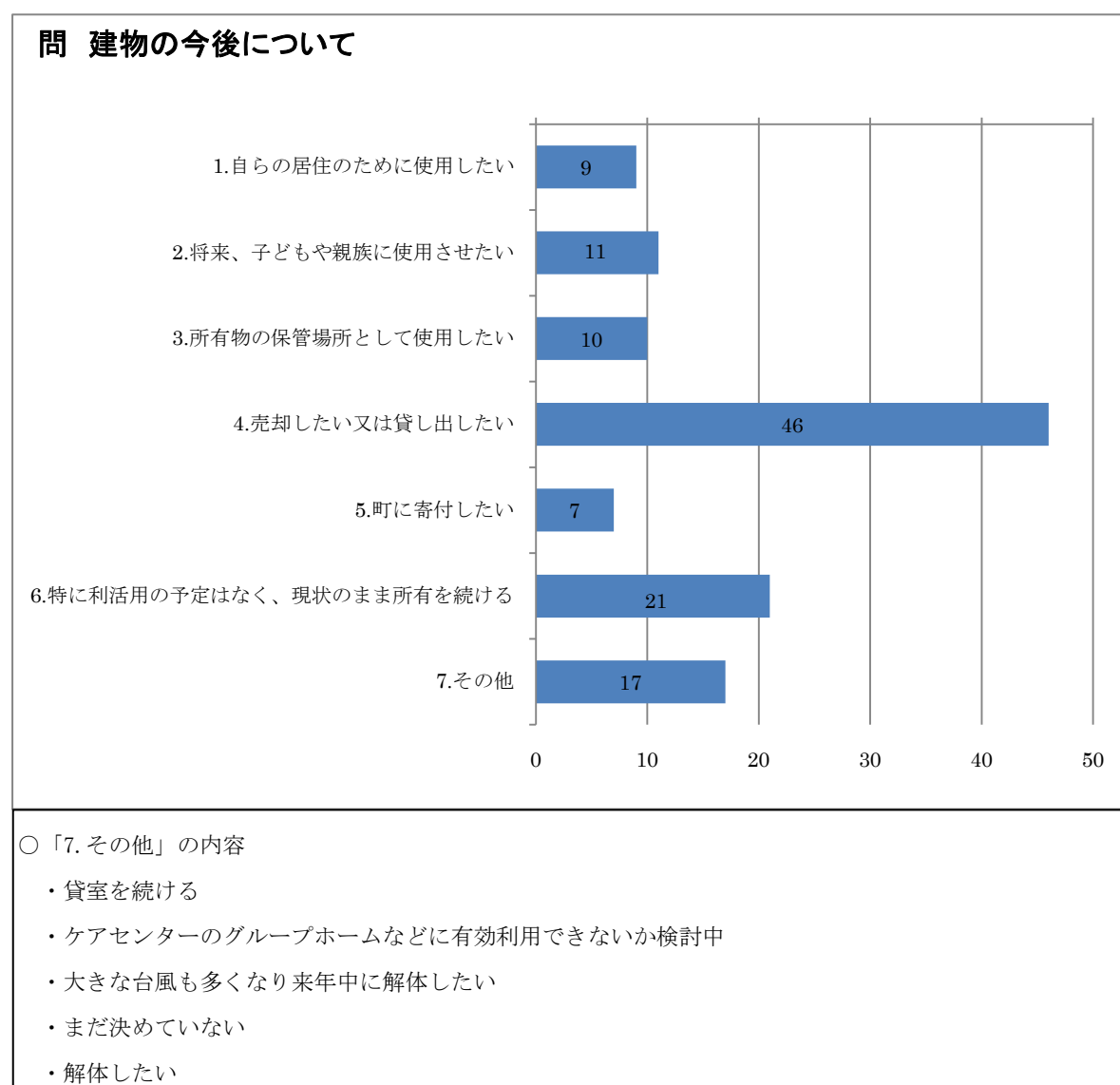
※回答件数：164



164 件回答があり、多い順に「5. 遠方に住んでおり建物の状況がわからず、近隣への迷惑や不法侵入等が心配」(38 件)、「7. 賃貸や売却先が見つからない」(27 件)、「8. 特に困っていない」(24 件)、「1. 管理するための費用がかかる」(21 件)、「3. 年齢や身体的な理由で十分な管理ができない」(19 件)と続いている。

●この建物の今後について、どのようにお考えですか。（複数選択可）

※回答件数：121

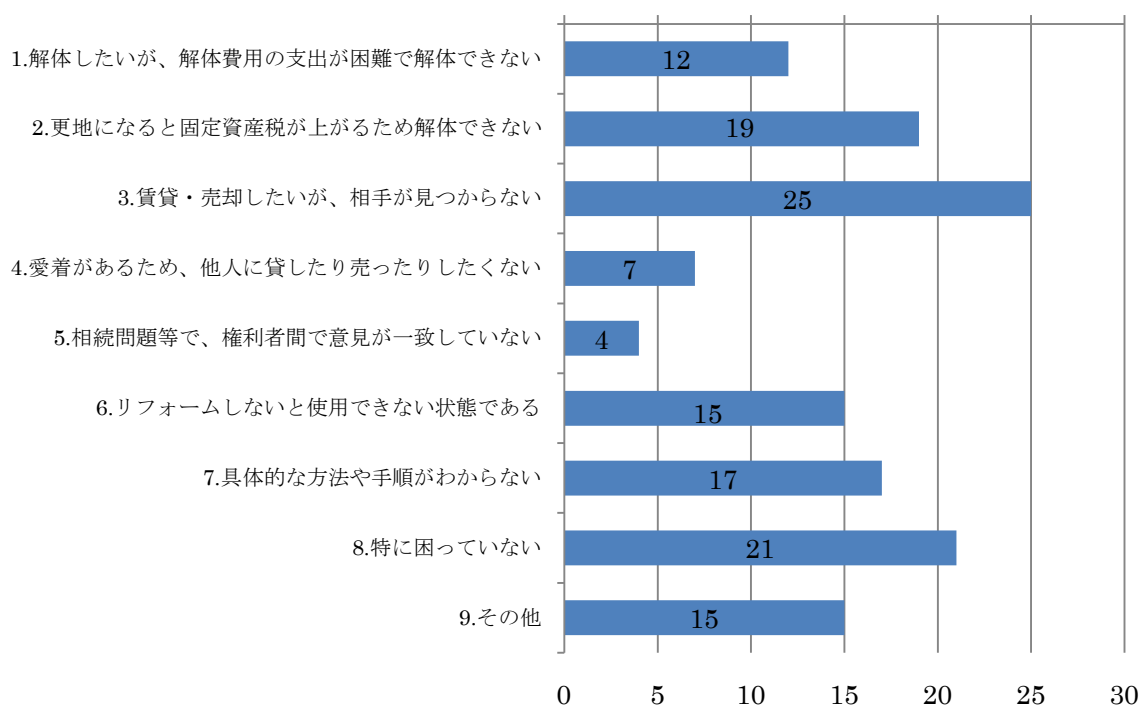


121 件回答があり、多い順に「4.売却したい又は貸し出したい」（46 件）、「6.特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける」（21 件）、「7.その他」（17 件）、「2.将来、子どもや親族に使用させたい」（11 件）、「3.所有物の保管場所として使用したい」（10 件）と続いている。

●この建物の今後の活用について、困っていることは何ですか。（複数選択可）

※回答件数：135

問 今後の活用上困っていること



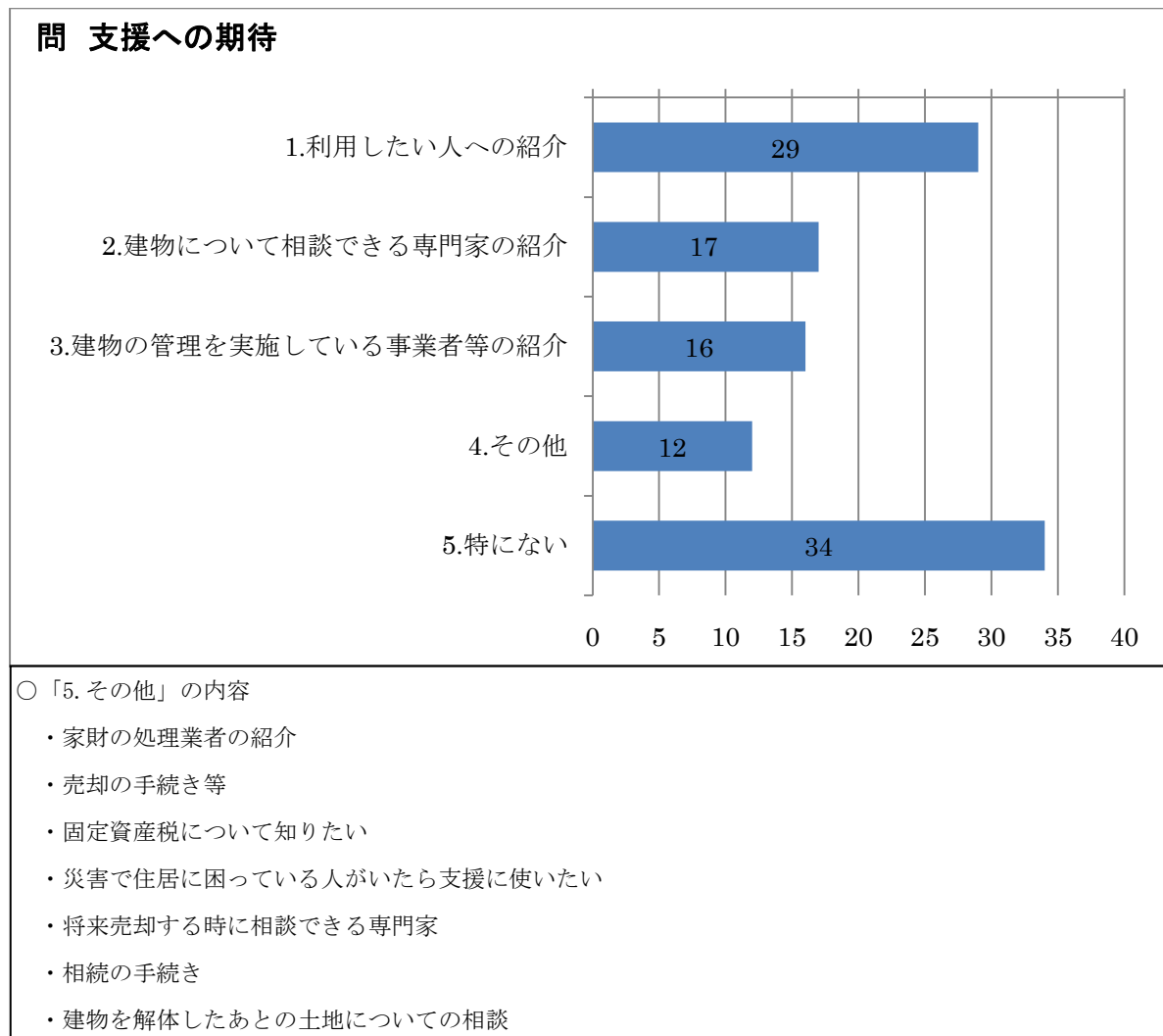
○「9.その他」の内容

- ・ 税申告等の手続き
- ・ 所有者である父が認知症のため処分等ができない
- ・ 賃貸先が見つからない場合は最終的には本人が居住するか売却を考えている。
- ・ 所有物の保管が必要だから
- ・ 解体後の土地の管理

135 件回答があり、多い順に「3.賃貸・売却したいが、相手が見つからない」（25 件）、「8.特に困っていない」（21 件）、「2.更地になると固定資産税が上がるため解体できない」（19 件）、「7.具体的な方法や手順がわからない」（17 件）、「6.リフォームしないと使用できない状態である」（15 件）と続いている。

●建物の利活用や管理について町にどのような支援を期待しますか。（複数選択可）

※回答件数：108



108 件回答があり、多い順に「5.特にない」（34 件）、「1.利用したい人への紹介」（29 件）、「2.建物について相談できる専門家の紹介」（17 件）、「3.建物の管理を実施している事業者等の紹介」（16 件）、「4.その他」（12 件）と続いている。

●空き家バンクの活用について

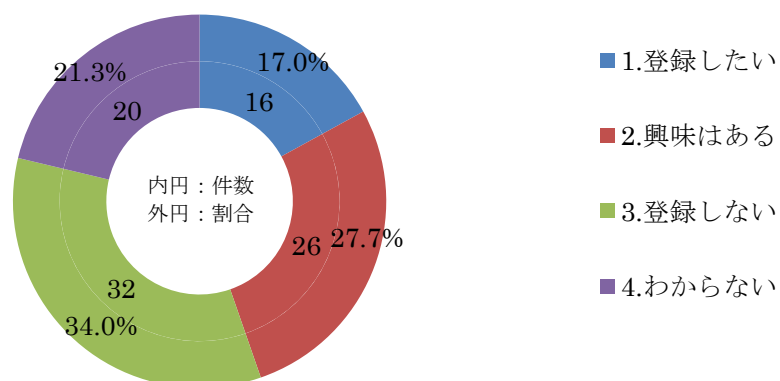
空家を活用する手段として、空家の情報をホームページなどで公開して利用希望者へ情報提供を行っています。また、空家の所有者に対しては、空き家バンクの登録件数を増やすため、登録すると2万円の助成や、リフォーム等の支援を行い借りたいと思う人を増やすための取組み等を行っています。

今回の調査では、アンケートの項目の中に空き家バンクに登録する意向を調査しています。

●「栄町空き家バンク」制度への登録を希望されますか。(1 つ選択)

※回答件数：94

問 空き家バンクについて

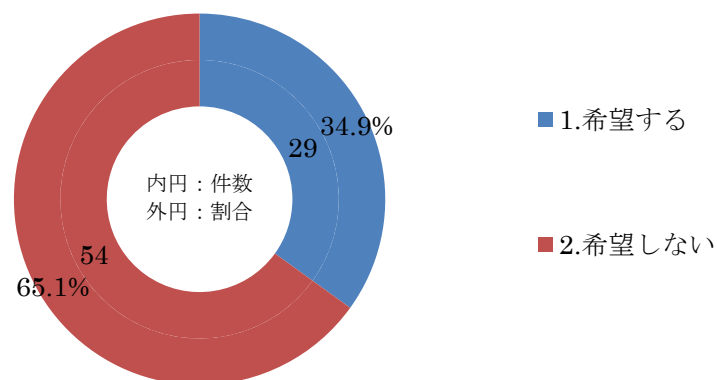


94 件回答があり、多い順に「3.登録しない」(32 件 34.0%)、「2.興味はある」(26 件 27.7%)、「4.わからない」(20 件 21.3%)、「1.登録したい」(16 件 17.0%)と続いている。

●所有物件について、栄町への相談を希望されますか。(1 つ選択)

※回答件数：83

問 相談の希望



83 件回答があり、多い順に「2.希望しない」(54 件 65.1%)、「1.希望する」(29 件 34.9%)と続いている。

4. 空家等に関する課題

① 不良度判定基準（※1）及び利活用可能性判定基準（※2）による分類に基づく考察

不良度判定基準による分類の結果、293 件（61.4%）の空家等は管理に問題はないAランクであり、比較的小規模な修繕で利用可能なBランクを含めると 431 件（90.4%）の建物については大きな問題は生じていない。ただし、市街化区域・市街化調整区域ごとに集計すると、市街化調整区域内の空家等は状態の悪いものの割合が高くなっている。市街化調整区域は市街化区域と比較して新規の開発や既存建物の建て替えに関する規制が厳しく、建て替えが進みにくいため、適切な管理・修繕が行われていなければ建物の状態が悪化するケースが多いものと思慮される。したがって、市街化調整区域内の空家等の適正管理を促す施策等が必要となる。

また、利活用可能性判定基準による分類の結果、現状のままでは利活用が困難又は期待性が低いと判定されたCランク及びDランクの建物の合計は 245 件（51.4%）にのぼった。これらは現状のままでは利活用が困難であるため、近隣住民等に悪影響を及ぼさないよう建物の状態に応じて所有者等に修繕・リフォーム等適切な管理を促し、建物の状態が著しく悪いものについては除却・更地化も視野に入れて検討する必要がある。

一方、建物に大きな問題がなく、前面道路の幅員等の土地に関する要因にも大きな問題のない利活用の期待性が高いAランクの建物はわずか 20 件（4.2%）であり、現状のままの状態でも利活用が期待できる空家等は少数であった。ただし、Bランクの建物は 212 件（44.4%）あり、これらは比較的軽微な修繕等によって利活用が期待できるものであり、所有者等に適切な管理・修繕等を促すとともに、利活用の意向を喚起する施策が必要であると考えられる。

② 所有者意向確認調査結果に基づく考察

- ・空家等の所有者の年齢は、「60 歳代」が 47 人（35.9%）、「70 歳代」が 36 人（27.5%）、「80 歳代以上」が 26 人（19.8%）と、60 才以上が約 83.2%となっており、ほとんどが高齢者による所有となっている。
- ・使用していない期間は、「10 年以上」が 28 件（32.6%）、「5 年～10 年未満」が 23 件（26.7%）となっており、空家等になると比較的長期間に及ぶ傾向にある。
- ・空家等の維持管理の頻度は、「1 年に 1 回程度」が 36 件（41.9%）、「ほとんどしていない」が 10 件（11.6%）となっており、管理の頻度は年 1 回以下となっている所有者が半数以上を占めている。
- ・維持管理上困っていることは、「遠方に住んでおり建物の状況がわからず、近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が 38 件、「賃貸や売却先が見つからない」が 27 件、「特に困っていない」が 24 件、「管理するための費用がかかる」が 21 件、「年齢や身体的な理由で十分な管理ができない」が 19 件となっており、遠方居住地であることや費用面だけでなく、年齢等の理由も管理を困難にしている要因の一つとなっている。
- ・建物の今後についての意向は、「売却したい又は貸し出したい」が 46 件と最も多く

利活用する意向自体は持っている所有者等は一定数存在する傾向にあるが、一方で、今後の活用上困っていることでは、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が25件、「更地になると固定資産税が上がるため解体できない」が19件、「具体的な方法や手順がわからない」が17件と情報不足や税制上の問題を挙げている所有者等が多い傾向にある。

- ・建物の利活用や管理についての町への支援の期待については、「利用したい人への紹介」が29件、「建物について相談できる専門家の紹介」が17件、「建物の管理を実施している事業者等の紹介」が16件と、利用希望者とのマッチングや専門家や事業者等の紹介を求めている所有者等が多い傾向にある。
- ・「栄町空き家バンク」制度への登録希望については、「登録しない」が32件(34.0%)、「興味はある」が26件(27.7%)、「わからない」が20件(21.3%)、「登録したい」が16件(17.0%)となっている。

上記のとおり、所有者意向確認調査から得られた本町の空家等の特性としては、「高齢所有者の多さ」、「空家等の長期化」、「所有者等の管理・利活用に関する情報不足」が主に挙げられる。

したがって、所有者等からの相談体制を充実し、今後の相続発生前に所有者等に相続手続や移転登記手続、売却等の手続などに関する情報提供を行い、空家化を事前に予防することが重要となる。また、空家等の長期化は適切な管理・修繕等が行われないと管理不全状態に陥りやすいため、空家等の管理の方法や管理事業者の周知等を実施し、適正管理に向けた所有者等の意識啓発を図ることが重要である。

なお、空家等対策は、様々な分野での問題があり、その上、専門知識を必要とするため、地元の法律や建設、不動産等の専門家団体と連携についての検討を行うことも有用である。

※1「不良度判定基準」については、門・塀・擁壁の状況、建物の傾き、屋根・外壁材・窓ガラス・樋等の状況からランク分けする判定基準です。

ランク	判定内容
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

※2「利活用可能性判定基準」については、立地や建物の状況、築年数等からのランク分けする判定基準です。

ランク	判定内容
A	売却・賃貸が容易
B	売却・賃貸の期待性あり
C	売却・賃貸の期待性が低い
D	売却・賃貸が困難

(1) 空家等の発生抑制

●増え続ける空家

●相続（相続放棄含む）や転居でそのままにされる空家—将来を見越した適切な対応の重要性

●増え続ける空家

本町の空家の戸数は住宅・土地統計調査によると、20年間で増加し、750戸となっており、その内訳はその他の住宅の空家の割合が8.3%と県平均12.6%よりも低い状況です。

空家の推移を全国値でみると、一貫して増え続けており、特に管理上の問題が懸念されるその他の空家が近年増加しています。(株)野村総合研究所(NRI)による全国の将来予測では、住宅の除却・減築が進まない場合、2033年(令和15年)には、空家総数は2,150万戸と現在の820万戸が2.6倍に増加し、空家率は30.2%に達すると予測しています。

■総住宅数、空家数及び空家率の実測と予測結果(全国値)



出典：野村総合研究所

※新設住宅着工数については、平成26年度の88万戸に対し、令和12年(2030年度)までに新設住宅着工戸数が53万戸に減少すると見込んでいるが、「新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数の減少が見込まれる」と指摘している。

●相続や転居でそのままにされる空家—将来を見越した適切な対応の重要性

全国調査では相続44%、転居24%という数値が出ています。相続や転居という状況が生じた際にどう対応してよいか分からず、資産としてとりあえずそのままにしているケースが多いことが想定されます。将来を見越した適切な対応が重要であり、空家等所有者をはじめ、空家等を生み出さないようにするための啓発が必要です。

■空家となった理由

出典：(株)価値総合研究所/H25.11.22~25

インターネットWEBアンケート調査

※全国15153人を対象にスクリーニング調査を実施

17.7%が空家所有者。2187人を抽出し調査を実施。

(2) 空家等の適正管理

- 遠方居住や所有者の高齢化が空家の維持管理を困難に
- 放置によって急速に老朽化が進行→適正管理の重要性

●遠方居住や所有者の高齢化が空家の維持管理を困難に

空家等の維持管理を月 1 回以上行っている所有者は 4 割に留まっています。維持・管理の意思があっても所有者の高齢化により、維持・管理の訪問が困難になったり、空家の相続人が遠方に居住していた場合、遠方から訪問するのが困難なケースも見られます。

●放置によって急速に老朽化が進行→適正管理の重要性

建物は使用しないと急速に老朽化が進行することから、将来、利用する予定のある空家等については定期的な適正管理が重要です。所有者自身による維持管理が困難な場合に、所有者に代わって定期的に空家を巡回し、換気、通水、清掃等を行う管理代行サービスが提供されています。自身による管理が困難な場合には、このような空家管理サービスを活用していくことも望めます。

■空家管理代行サービスの例

室内	①通風・換気
	②蛇口の通水確認
	③簡易な清掃（玄関周りを含む）
	④雨漏り確認
室外	⑤外壁等のメンテナンス状態の確認
	⑥ポストの整理
	⑦庭木の確認
⑧台風、地震、豪雪等の緊急時の巡回	
⑨管理状況の報告（報告書、メール等）	

■サービスの提供主体

不動産業、工務店、警備業などが兼業で実施するケースが多い。

民間事業者が参入しない地域では、NPO法人等が実施する例もある。

■利用料の例（戸建住宅の場合）

・民間事業者：8000～12000 円/月・回
（3000～5000 円/月・回のお試しコースを設けている例あり）

・NPO法人等：3000～6000 円/月・回

出典：「空家対策関係資料集～地域の実情に応じた空家対策のためのヒント～Ver.1」（平成 25 年 3 月 国土交通省）

参考：空家等が放置されるのは税制も要因の一つ

空家の維持・管理や利活用に関して、「老朽化しており取壊したいが、土地の固定資産税が高くなるのが困る」という回答が 19 件ありました。

土地や建物を所有していると固定資産税、都市計画税がかかりますが、住宅用地については下表のように課税標準の特例措置が講じられています。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅 1 戸につき 200 ㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅 1 戸につき 200 ㎡を超え、家屋の床面積の 10 倍までの部分	価格×1/3	価格×2/3

特例が適用されている場合、解体工事後はこの特例が受けられなくなるため、固定資産税及び都市計画税が通常の金額に戻ることで、そのことが空家の利活用や解体を阻んでい

るという点が指摘されています。大都市のような価格が高い地域でなければ、空家を所有し続けていても税金の負担があまり大きくないため、将来利活用する予定のない空家を所有し続け、維持管理せずに放置していることが考えられます。

（３）空家等の流通促進

- 倉庫として利用されている空家、改修が必要な空家
- 新たな入居者の転入による地域の活性化

●倉庫として利用されている空家、改修が必要な空家

空家等の49%は「季節限定や自己用の倉庫・物置として利用している」という現状があり、空家等の売却意向があるものは38%、空き家バンクへの登録意向、興味があるものは45%に留まっています。空き家バンクへの登録を希望しない理由として「一度貸し出すと、返してもらうことが大変だから」を挙げる方もおり、所有者側にも中古住宅流通に対する不安があります。また、建築年数が30年以上の建物が77%あり、そのことが中古住宅として市場に出ることを妨げています。

●新たな入居者の転入による地域の活性化

現状では空家等を不動産流通するためにはリフォームが必要等の課題はあります。しかし、所有者が利用する予定のない空家等を賃貸住宅や中古住宅等として市場に出すことにより、新たな入居者の転入を図り、地域の活性化にも繋がります。

参考：中古住宅市場が活性化しない背景

日本の新築着工戸数は平成25年時点で98万戸ですが、既存住宅流通量は17万戸弱で、全体に占める既存住宅取引の割合は14.7%に留まっています。

欧米では新築住宅着工戸数よりも既存住宅取引戸数の方がはるかに多く、欧米と比較して、日本の中古住宅市場が極めて小さいことが指摘されています。

この要因として挙げられるのが日本人の新築志向です。中古住宅について耐震性をはじめとした性能に対する不安から、住宅を取得するのであれば新築をという志向が働いています。中古住宅よりも新築住宅を優遇する金融施策などもそれを後押ししています。

不動産業者にとっては取引価格によって手数料が決まってくるため、家賃の低い賃貸物件は取り扱っても収益が期待できないことから取り扱わない業者もあります。売買であれば一定の手数料が期待できますが、立地条件等によっては需要がなく、価格を下げても取引が成立しないという場合もあります。

資料：日本）住宅・土地統計調査（平成25年）（総務省）、住宅着工統計（平成25年）（国土交通省）

米国）Statistical Abstract of the U.S. 2007

英国）コミュニティ・地方政府省ホームページ（既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ）

フランス）運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

(4) 空家等の活用

- 大規模住宅団地において空家等が集積
- 空家等を有効活用することでまちの資産に

●大規模住宅団地において空家等が集積

本町では昭和 50～60 年に大規模住宅団地が整備されましたが、空家等が集積している状況があります。居住者がいなくなることは地域の活力低下に繋がるとともに、適正に管理されない空家等が増えて生活環境の悪化に繋がります。

●空家等を有効活用することでまちの資産に

空家等が集積していることは地域にとって望ましい状況であるとはいえませんが、空家等を地域の交流の場等として活用することができれば、住みよい地域づくりにも繋がります。空家等が多いということは活用できる資源が豊富にあると捉えることもできます。

空家等を負の遺産として捉えるのではなく、地域の特性を生かしながらまちづくりの中で空家等の活用を進めていくことが重要です。

なお、空家の利活用にあたっては、法規制等の緩和などについて、検討を行う必要があります。

●少子高齢化になりつつある本町に若者を呼び込むために

アパート形態になるシェアハウス等を空家利用に積極的に推進します。特に竜角寺台は成田に近く、成田周辺の病院関係者や学生の寮的な役割を果たすようなシェアハウスを推進します。地区計画で共同住宅が規制されている地区については、地区計画の変更を検討していきます。

また、地区計画が無い地区や市街化調整区域では、若者等が起業しやすいように、店舗兼用住宅や民泊等としての利用を推進します。

その他、地域拠点、高齢者や障害者等のグループホーム等の福祉サービス施設にも利用できる場所にある空家についても、積極的利用促進を図っていきます。

農地付き空家の活用については、就農意欲のある若者が移住しやすい環境を整える検討を行います。

■空家の利活用にあたっての法規制・居住価値の向上についての検討

法律等		検討事項	チェック内容
主な法規制	建築基準法関係	既存建築物が適法なものかの確認	☐ 敷地が道路に2m以上接しているか。 ☐ 接している道路は4m以上若しくはセットバック済か ☐ 建ぺい率、容積率を満たしているか。
		用途地域上（都市計画）の立地の可否	☐ 住宅以外の用途に変更する場合は、当該地の用途地域に立地できる施設なのか確認することが必要。 なお、用途変更の建築確認申請手続きが必要な場合もあります。 ☐ 市街化調整区域においては、立地が認められる基準があるため、確認することが必要。
		用途に合わせて建築物の改修が必要となるものがあります。	☐ シェアハウスとして活用する場合、寄宿舍としての要件を満たすことが必要 ☐ グループホームとして活用する場合は、階段規定が厳しくなる
		建物の耐震性能を確認	☐ 昭和56年6月以降に建築された建築物かどうか。 →昭和56年6月より前に建築された建築物であれば耐震診断を実施 →診断結果に応じて、耐震改修工事を実施
	消防法	用途や規模によって消防用設備の設置が必要となるものがあります	☐ 住宅として活用する場合、寝室等に住宅用火災警報器の設置が必要です。
	住宅宿泊事業法	民泊は知事に届出が必要	☐ 宿泊事業を営もうとする住宅ごとに知事に届出が必要 ※住宅宿泊管理業者（国土交通大臣の登録）、住宅宿泊仲介業者（観光庁長官の登録）を受けたものに委託を行うため、委託費がかかる。
居住価値の向上	—	断熱改修・窓改修	☐ 壁、床、天井や窓の断熱改修工事を行うことは、居住環境を向上させるとともに、建物の省エネ化にも有効です。
	—	LED照明等への改修	☐ LED照明など省エネ設備への改修工事は、建物の省エネ化に有効であり、電気代などの節減につながります。
	—	シニア向けのリノベーション、バリアフリーへの配慮	☐ 建物内外における段差解消や手すりの設置などにより、高齢者の利用しやすい建物となります。

（５）地域に悪影響を及ぼす空家等の解消

- 空家等に関する苦情の大半が生活環境の不具合
- まちのあり方の視点—地域のまちづくりとしての取組みの重要性

●空家等に関する苦情の大半が生活環境の不具合

空家は適正に管理しないで放置しておく、老朽化が進行し、不動産価値の低下につながるばかりでなく、以下のような問題を引き起こし、周囲に迷惑をかけることになり、損害賠償ということが生じる可能性もあります。

■放置された空家等が地域に及ぼす影響—防災・防犯・衛生・景観

①防災性の低下（倒壊の危険性）

建物の老朽化により、屋根瓦がずり落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に危害を与える可能性があります。特に台風などの際にはその危険性が高まります。地震によって倒壊し道を塞いでしまうことで迅速な避難の妨げになる恐れもあります。

②防犯性の低下（不審者・放火の危険性）

不審者が侵入し、そのまま寝泊りしたり、建物を壊したり、小さい子を連れ込んでいたずらするなどという事例も報告されています。また、空き家は放火犯が最も嫌う「人の目」があまり届かず、一方で燃えやすいもの（枯草、ごみなど）が散乱しているケースが多く標的になりやすく、犯罪を誘発する恐れもあります。

③衛生の悪化（ごみの散乱・悪臭）

草木が伸び放題になり、ごみが散乱することで、ごみなどの不法投棄を誘発したり、ネズミや猫などが棲みついてしまい、悪臭が発生したり、衛生管理上の問題を引き起こす恐れもあります。

④景観の悪化

建物の老朽化、ごみの散乱、草木の放置、不審者の侵入などはまちの景観破壊につながる恐れもあります。

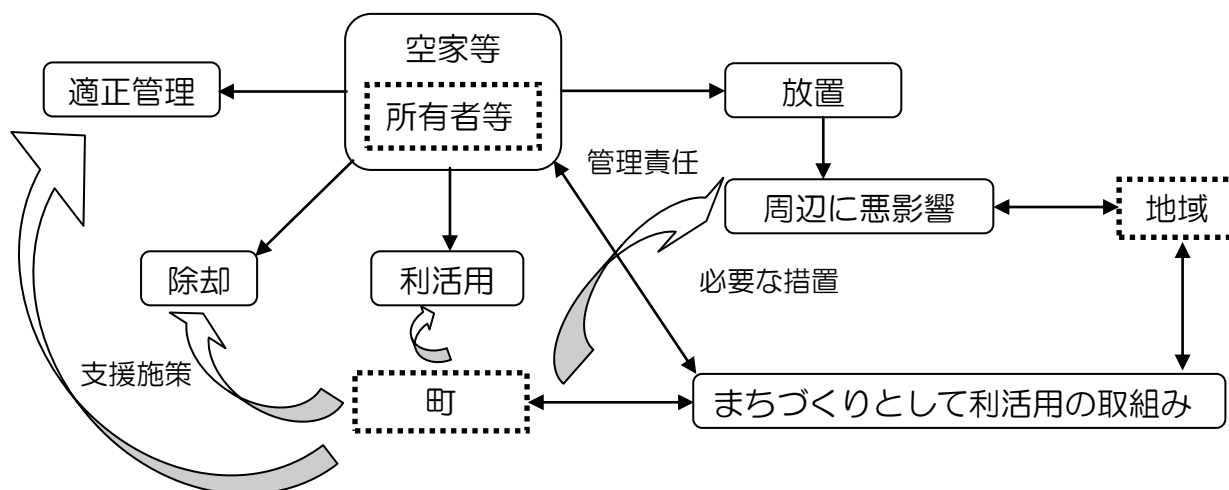
（出典）あいち空き家管理・活用情報空き家相談マニュアル

本町では空家等に関する相談が増えておりますが、その多くが雑草に関する苦情です。空家等実態調査の判定から、本町の空家等は危険性、防犯性に不具合があるものはそれぞれそれほど多くはありませんが、生活環境に不具合があるものはあります。

第3章 空家等対策の基本的考え方

1. 基本理念

空家等の管理責任は所有者等（所有者又は管理者）にあり、自らの責任によりの確に対応する必要があります。しかし、空家等の所有者等が経済的な事情等から管理責任を全うできない場合や、相続放棄等により管理者が不在の場合も考えられます。



【空家等対策における役割】

所有者等：空家等が「まちづくりの地域資源」であることを認識し、適正管理または有効活用を図る。

将来利用する予定のある空家等については適正に管理する。

利用する予定のない空家等については、利用が決まるまでは適正に管理し、空き家バンクに登録し、中古住宅市場に出すなど利活用を図るもしくは空家等を除却し跡地の有効活用を図る。

行政（町）：特定空家等により周辺に悪影響を及ぼさないよう所有者等に対し適切な指導を行うとともに、所有者等や地域による空家等の利活用や除却を支援する。

地域：空家等を「まちづくりの資源」として捉え、有効活用を図ることによって地域の活性化を図る。

2. 基本方向

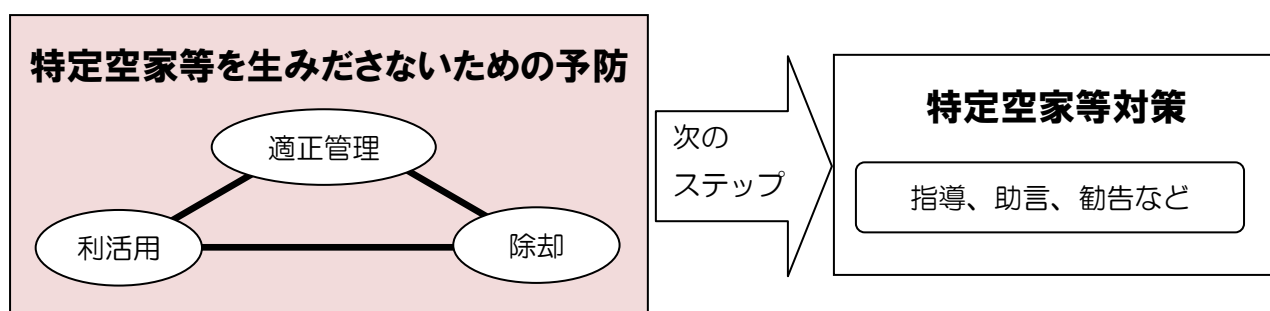
(1) 特定空家等を生み出さないための予防

まず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等が発生しないようにすることを目指します。そのため、以下の3つについて取組めます。

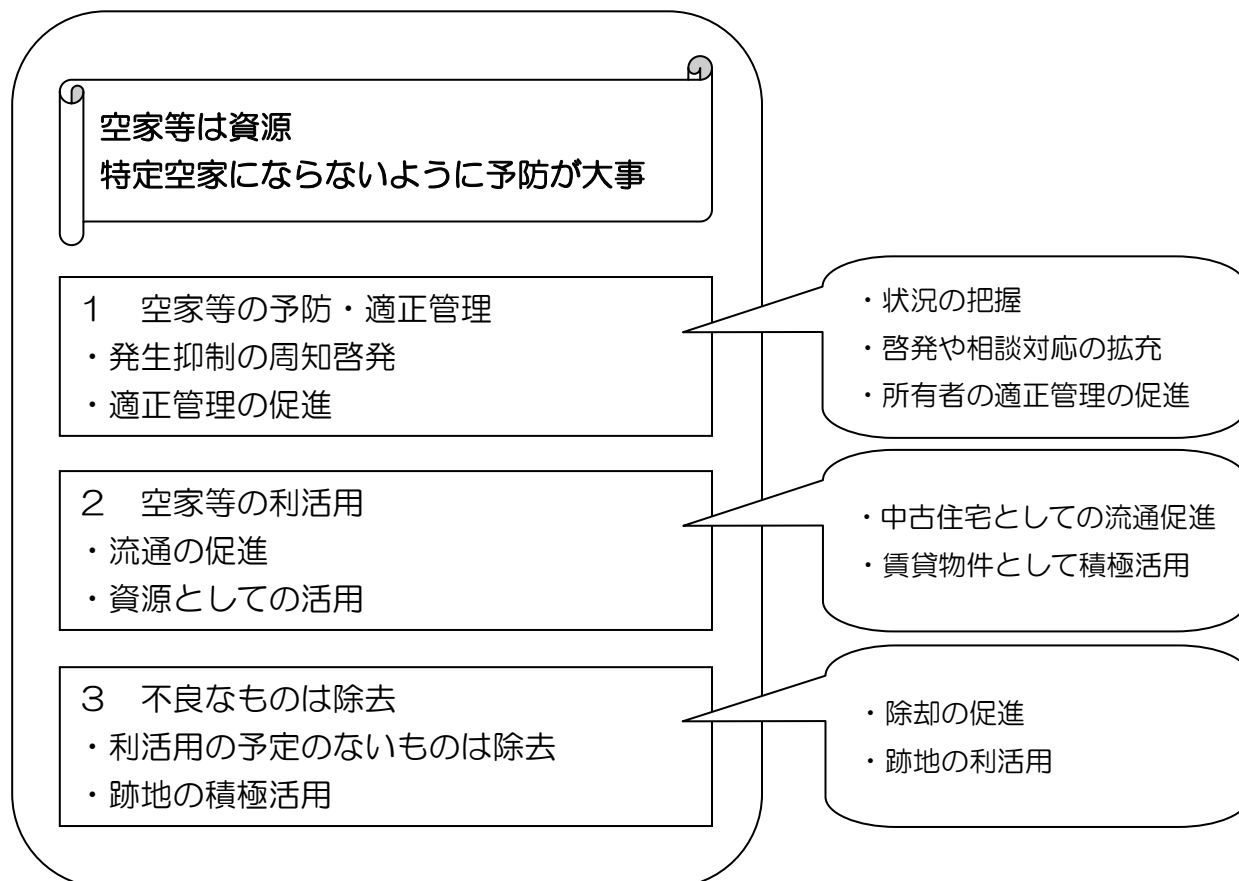
- ①空家等の発生抑制とともに、空家等の適正管理を促進する。
- ②空家等の利活用を促進する。
- ③将来を含め利活用の予定がない空家等の除却を促進する。

(2) 特定空家等対策

次のステップとして、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響や危険性をもたらす特定空家等について必要な措置を講じます。



○基本方針のイメージ



3. 空家等対策の実施体制

空家等への対策は、町が単独で行うだけでは不十分であり、町民や関係団体との協力や連携をすることで、はじめて有効な対策が行えます。

(1) 栄町空家等対策協議会

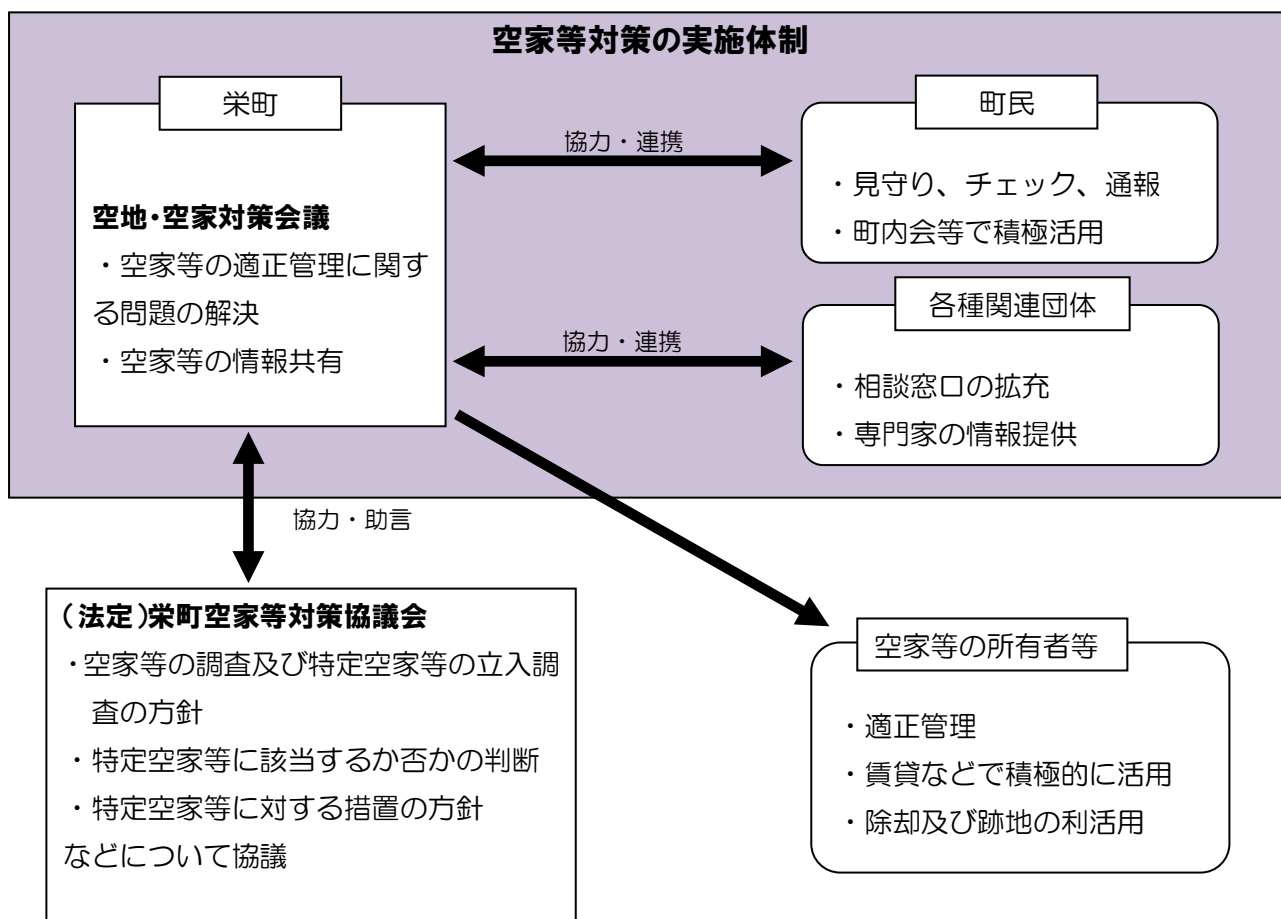
本町の空家等対策計画に基づき、特定空家等の認定及び管理に関する方策などを協議することを目的として、栄町空家等対策協議会の設置を検討します。

本協議会は法第 7 条に基づく協議会で、町長のほか、学識経験のある者、町議会の議員、地域住民、関係行政機関の職員により構成しています。

(2) 空地・空家対策会議

庁内部局の連携により空家等対策を推進するための連絡調整を行うことを目的として、平成24年10月から空地・空家会議を行っています。

空家等の問題に関係する部局（まちづくり課（～H25）、企画政策課、環境協働課（旧環境課）、総務課）を構成員としており、今後も定期的に行き、必要な事項について協議するとともに情報共有をしていきます。



4. 目標指標

基本方向を町民に分かりやすく伝えるとともに、達成状況確認のための指標を設定します。

(1) 成果指標

計画による取組みの成果を評価する指標として以下の3つを設定します。

指 標	現況（H30）	目標（R11）
管理に不具合のある空家等※の件数	65 件	50 件
空き家バンクの申込み件数	9 件／年	20 件／年
空き家バンクによる成立件数	9 件／年	15 件／年

※管理に不具合のある空家等とは、平成 30 年度に実施した空家等実態調査により、目視による現地調査の結果、不良度が中・下に判別した件数。

(2) 評価指標

計画の見直しの際に計画の内容を評価するにあたり、背景となる基礎的な数値指標として以下の3つを設定します。

指 標	現 況	調査方法
空家率	8.3% (H30)	住宅・土地統計調査 (R5、R10)
その他の住宅※の空家の割合	79.2% (H30)	住宅・土地統計調査 (R5、R10)
空き家バンクの申込み総件数	47 件 (H30 まで)	窓口によるチェック

※「その他の住宅」とは住宅・土地統計調査でふだん人が居住していない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅」と「建築中の住宅」を除いたものを「空家」とし、そこから、別荘や、賃貸物件、売却予定物件等を除いた数。

第4章 空家等の発生抑制及び適正管理に向けた取り組み

1. 空家等の調査及び空家等に関するデータベースの整備

空家等対策計画を推進するため空家等の実態調査、所有者調査を実施するとともに、その結果をデータベースとして整備します。空家等対策に関わる関係部署が情報を共有し、空家等の発生抑制及び適正管理に向けた適切な対応を検討します。これらを行うには、各種団体の協力や連携が大切です。

(1) 町域における空家等の概況を把握するための実態調査

施策事例

- 空家等の全体像を把握
- データベース構築のための基礎データとして活用
- 5年ごとに状況調査を実施

本町の空家等の実態の全体像を把握するとともに、空家等に関するデータベース構築のための基礎データとして活用することを目的として空家等の実態調査を実施しました。

調査は平成30年11月～31年2月と令和元年10月～11月の2回実施しました。実態調査は住宅・土地統計調査と同様に5年ごとの実施を基本とし、(3)で整備する空家等に関するデータベースに記載のある空家等の確認作業も合わせて実施を検討します。

データの見直しについては、地域の実態を良く知っている町内会の協力を得て実施した事例もあります。

(2) 空家等所有者の意向の把握（空家等所有者調査）

施策事例

- データベース構築に必要なデータを把握
- 空家等所有者のニーズを把握し、空家等対策に反映

空家等に関するデータベース構築に必要なデータを把握するとともに、空家等所有者のニーズ等を把握することにより空家等対策に反映することを目的として、空家等所有者の意向を把握します。

空家等実態調査で特定した空家等を対象に、固定資産税台帳に記載された情報等をもとに所有者を特定し、郵送方式によるアンケート調査を実施します。アンケート調査は空家等所有者に対して様々な情報提供や啓発の機会ともなることから有効に活用します。

所有者の特定が困難な場合も想定されますが、そのような場合には自治会の協力も得ながら特定することも検討します。

（３）空家等に関するデータベースの整備

施策事例

- 関係部署が情報を共有化できるようシステム化
- 空家等の実態に対応した適切な指導・助言

空家等対策に関わる関係部署が情報を共有化し、空家等の発生抑制及び適正管理に向けた適切な対応を行うことを目的として、空家等に関するデータベースを整備します。

空家等実態調査によって作成された空家等リストに空家等所有者調査で得られた情報を追加します。

町民・地域や各種団体からの情報提供や空家等対策の取組みで得られた情報により、随時データの更新を行うことを検討します。

現在のデータベースの内容は以下のとおりですが、状況に応じて内容を検討していきます。

- ◆所在地
- ◆建物属性（建物種別）
- ◆敷地条件（接道幅員）
- ◆管理状況（建物、敷地）
- ◆倒壊等の危険性（外壁、窓、傾き、その他）
- ◆立地特性（市街化区域、市街化調整区域）
- ◆所有者の活用意向

（４）空家等予備群の把握

施策事例

- 将来空家等となる可能性のある住宅のデータベース構築の検討

空家等の発生予防のためには、空家等になる前の対応が重要となることから、将来空家等になる可能性のある住宅（ひとり暮らし高齢者など）のデータベースの構築についても検討します。地域と連携し、情報の共有化を図ることが想定されます。

2. 町民の方々への啓発

町民や空家等所有者に空家等に関する情報を提供することにより、空家等の管理責任は所有者等にあり、自らの責任によりの確に対応する必要があることを啓発します。啓発には、各種団体の協力や連携が必要です。

(1) 広報等による情報提供

施策事例

- 空家等発生時の対応や適正管理の重要性についての情報提供

空家等の発生抑制のためには、町民が相続や転居によって空家等の所有者になった際に、とりあえずそのままにしておくというのではなく、将来を見越した適切な対応をしていくことが重要です。

町民に対し、空家等発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性について、各種団体の協力も得ながら、広報、ホームページ等を通じて情報提供を行うことを検討します。

(2) 空家等所有者に対する啓発

施策事例

- 空家等対策に関する情報提供やセミナー等による啓発
- 空家等となる可能性のある住宅に対する啓発

空家等の管理責任は所有者等にあり、空家等所有者の空家等管理に対する意識を高めていくことが重要です。建物が倒壊したり、物が落下するなどして近隣の建物や通行者などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者は損害賠償などで管理責任を問われる（民法717条）場合があります

各種団体の協力を得ながら、空家等問題や空家等対策の施策（空き家バンク等）に関する情報提供やセミナー開催などにより啓発を行うことを検討します。

また、空家等を生み出さないため、空家等となる可能性がある住宅（ひとり暮らしの高齢者など）に対し、高齢者に関係する部署等で窓口、面談、文書送付の際に啓発チラシの配布等を行い、空家となる可能性がある場合には権利関係の確認や現状に合せた登記の変更、相続などの引継ぎ方を相談しておくなどの早めの対応の重要性について周知することを検討します。

3. 町民の方々からの空家等に関する相談への対応

空家等問題への苦情に適切に対応するとともに、所有者等の相談に対応し空家等の適正管理、有効活用を推進します。相談への適切な対応のため、各種団体と協力して相談窓口の拡充を行います。

(1) 空家等問題への苦情への対応（初期指導）

施策事例

- 窓口の一本化
- 所有者に対する適正管理等の初期指導の実施

空家等の問題に対する苦情に的確に対応するとともに、町民に空家等対策の取組みを分かりやすく伝えるため、空家等問題への苦情に対応する窓口を一本化します。

苦情の内容や空家等の状況に応じて対応部署を割振り、所有者に対し適正管理等の初期指導を実施します。そのための組織として空地・空家対策会議を設置し、空家等対策の推進に関する特別措置法に係る事務処理要綱に基づき初期指導を行います。

(2) 空家等所有者の相談への対応

施策事例

- 町民の方々からの相談内容の拡充（空家等相談への対応）
- 不動産等の関係団体の相談窓口との連携

町民相談を拡充し、空家等を所有することになったがどうすればよいかわからないといった相談をはじめ、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的相談にも対応する窓口の拡充を検討します。相談に適切に対応できるようにするため、不動産や建築などの関連団体や専門家との連携を図ります。

さらに、不動産や建築等の関係団体の相談窓口との連携を図ることによって、相談者の相談内容に的確に対応できるよう併せて検討します。

4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

施策事例

- 所有者自身による定期的な維持管理の指導・助言
- 自身による管理が困難な場合に空家等管理サービスを紹介

所有者自身による空家等の定期的な維持管理の指導・助言を行うことを検討します。また、所有者自身による管理が困難な場合には、空家等管理サービスの紹介を検討します。

遠方に居住する所有者等に空家等管理のできる事業者との連携を図るとともに、それら事業者に対する空家等管理サービス充実の働きかけなどを検討します。

【空家等の維持管理として主な内容】

通気、換気、通水、清掃、草取り、剪定、郵便物等の整理、雨漏り等の確認、建物の点検

相続放棄された空家等についても、次の相続人が決定してこれを管理するまでは、管理責任は相続を放棄した者にあります。しかし、十分な対応がされず放置される場合が多いことが想定されます。

このような物件については、特にデータベース等を活用して状況を把握するとともに、特定空家等にならないよう注意をしながら、協議会や会議において調整をします。

5. 地域のまちづくりとの連携

施策事例

- 空家等の実態や空家等予備群（ひとり暮らし高齢者など）の把握
- 空家等所有者への働きかけ（所有者の意識を変える）
- 空家等予備群への働きかけ

地域のまちづくりと連携し、地域の課題解消や魅力づくりとして空家等の適正管理や有効活用の促進を検討します。空家等が適正管理がされずに放置されることは地域に悪影響を及ぼすことから、空家等の実態や空家等予備群（一人暮らし高齢者など）を把握することが重要です。

地域から空家等所有者に適正管理や利活用について直接働きかけることは効果が高いと考えられます。空家等問題に対する意識が低く、空家等を放置していた所有者の意識を変えることが期待できます。

また、福祉施策やまちづくり施策などと連携したひとり暮らし高齢者世帯への啓発も有効であると考えられます。これらを行うには、各種団体の協力や連携が重要となります。

空家等対策に関わる地域の主体的な取組みを支援している事例もありますので、空家等が集積している地域については、特に地域との連携の検討を行います。

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進の取組み

1. 中古住宅としての流通促進

(1) 基本的考え方

●空家等が抱えている課題を解決して、診断補助・改修補助を進めます。

空家等が住宅として活用されるよう不動産事業者による中古住宅の流通促進を図ります。住宅希望者が中古住宅に対する不安を解消するために、既存のリフォーム補助金の活用や旧耐震基準の住宅についての診断補助・改修補助を進めます。

●安心して空家等を市場に出す仕組みづくり（空き家バンク）を推進します。

空家等があるにも関わらず、市場に出てこないという状況の中で、空家等を市場に出すしくみとして空家・空地の情報を提供（空き家バンク）を積極的に行います。行政が関わることによって安心感を与え、流通を促進します。空き家バンクを通じて、定住・移住を進め、地域の活性化を図ります。

●定住・移住促進、情報発信を引き続き行います。

さらに、空き家バンクを通じた定住・移住促進を図るため、本町の魅力の情報発信を引き続き行っていきます。空家の情報提供だけでなく、各種助成金、本町で行っている子育て支援策等、暮らしのサービス水準をアピールする情報発信を行っていきます。

●若年世帯が空家を購入しやすくする連携を住宅金融支援機構と行います。

【フラット35】子育て支援型は、子育て支援に積極的な地方公共団体のマイホーム取得に対する補助金交付等の財政的支援とセットで、【フラット35】の当初5年間の借入金利を年0.25%引き下げる制度を平成29年12月7日に住宅金融支援機構と栄町は協定を締結しました。

●特定空家等の解消の検討を行います。

危険な空家等に関して、所有者がいる場合には、適切な管理を行うよう指導していきます。また、所有者がいない場合の危険な空家等で、かつ価値が無いと判断できる家屋については、撤去の方法も含め検討を行います。

(2) 流通促進のための支援措置

ア. 民間による不動産流通の促進

1) 中古住宅に対する不安や課題の解消

中古住宅に対する不安や課題を取り除くことや、中古住宅の魅力を増進することにより、予算面や生活様式の価値観などの意識啓発を促すことが重要です。

施策事例

①専門家による相談窓口

- ・各種団体の無料相談窓口などの連携、普及啓発 など

②「建てるより、買ってリフォーム」の促進

- ・リノベーション事例の紹介（情報提供、セミナー開催）
- ・住宅診断実施の情報提供
- ・中古住宅の建物評価、売買瑕疵保険などの制度について普及
- ・住宅性能表示制度の普及、住宅関連金融市場への働きかけ など

③賃貸住宅としての活用方法の拡充

- ・借主DIYの普及啓発（情報提供、セミナー開催）
- ・賃貸住宅の情報提供の充実 など

①専門家による相談窓口

住宅取得希望者の中古住宅の性能等に対する不安や空家等所有者の「一度貸し出すと返してもらうのが大変」といった不安を解消するため、各種団体の無料相談窓口などと連携し、中古住宅に対する不安や課題解消を図るため相談窓口の拡充を図ります。

②「建てるより、買ってリフォーム」の促進

近年、住宅リノベーションに対する関心が高まっています。建築や不動産関連団体の協力を得ながら空家等活用によるリノベーション事例を紹介することによって、さらに空家等活用による住まいの確保に対する関心を高めることが重要です。

また、中古住宅に対する不安を解消するため、建築や不動産関連団体の協力を得ながら住宅診断実施についての情報提供や中古住宅の建物評価、売買瑕疵保険などの制度について普及、住宅性能表示制度の普及、住宅関連金融市場への働きかけを行うことが考えられます。

住宅診断（インスペクション）とは、中古住宅を販売や購入する前に建築士などの専門家が住宅の検査・診断を行い、劣化状況を調査することであり、販売者、購入者の双方にとって以下のメリットがあります。

販売者	・住宅の現在の状況を明らかにして買主に情報を提示することができます。 ・販売した後の、住宅の不具合について買主とのトラブルを未然に防ぐことができます。
購入者	・専門家のチェックにより安心して購入・居住することができます。 ・欠陥住宅を購入してしまうリスクを避けることができます。 ・住宅の修繕箇所・改善点について、買主側にも根拠を持って伝えることができる。

③賃貸住宅としての活用方法の拡充

借家等を居住できるようにするためには修理や大規模改修が必要ですが、リフォームをして貸し出すようなリスクを負いたくないと考える所有者もいます。

借主D I Yと呼ばれる借主側が自らリフォームする制度は、中古住宅の修繕は貸主が行うことが一般的ですが、貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な賃料とし、借主が自費で修繕や模様替え等をする形態で、当該箇所について撤去時の現状回復義務を免除するというもので、貸主、借主の双方にとって以下のメリットがあります。

貸 主	・現状のままの状態で貸すことが可能となる。 ・借主が自費でD I Y等を行うことから、長期間住んでくれる可能性がある。 ・退去時には、貸出時よりも設備等の価値が上がっている可能性がある。
借 主	・持ち家のように自分の好みにできる。 ・自費でD I Yするから賃料を安くすることができる。 ・退去時に現状回復費用を取られない。

出典：「個人住宅の賃貸活用ガイドライン」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 H26.3）

この制度を活用することにより、既存の建物の家賃とリフォーム・リノベーションに係る費用を合せて借家人が負担することになるので、借用期間や自己資金の保有額などに見合った検討が行えることが想定されます。

2) リフォームの普及促進

リフォームを支援することにより、リフォームの普及啓発が図られます。そのためには、以下の取組みが必要です。

施策事例

①リフォームに対する支援

- ・空き家バンクリフォーム補助金
- ・リフォーム事業者の技術向上の促進、リフォーム瑕疵保険の普及

②Uターン助成制度の拡充

- ・定住・移住に関する各種支援制度の拡充及び普及啓発、情報提供 など

①リフォームに対する支援

リフォームによる利活用は空家等対策の中でも主となるものです。本町では空き家バンクに登録している物件について補助金を交付しています。

今後は関係団体と連携した支援も必要と考えます。建築や不動産関連団体と連携することで、リフォーム事業者の技術向上の促進やリフォーム瑕疵保険の普及を図ることが出来ます。

また、高齢者等に対するバリアフリー対策補助や住宅用地球温暖化対策整備導入補助などの既存の補助事業と併せてリフォームすることで費用の軽減を図るとともに、国の

補助制度と連携した支援制度について検討を進めます。

②Ｕターン助成制度の拡充

本町では、町外に転出していた子が、長期にわたり親と同居もしくは町内にＵターンしてきた場合、親世帯に対して、補助金を支給しています。この制度を活用し空家等の活用が進むよう制度の拡充について検討するとともに、普及啓発、情報提供を進めます。

項 目	Ｕターン同居・近居支援金
対象者の条件	栄町から転出した日から１年以上経過した後に、再度栄町に住所を有した１９歳以上のＵターン者の親であって、自己及びその世帯員に町税の滞納がないもの
申請時期	Ｕターン者が栄町に転入した日から６ヶ月以内
補助金額	Ｕターン者１人の場合８万円 Ｕターン者に配偶者又は１５歳未満の子どもがいる場合は、加算有り

イ．空き家バンクの活用

１）空き家バンクとは

空き家バンクとは移住希望者と空家の売却・貸出希望者をマッチングするもので、本町では平成２８年から取組みを行っています。また、国においても全国的な空き家バンクサイトの整備を進めております。

人口減少地域が広がる中で定住・移住を進める方策として空家活用を行っています。行政が関わることによって空家を市場に出す仕組みとして取組んでいます。

また、これに加え老朽化や不適切な管理の空家が問題となる中で、その事前防止策としての空家の有効活用や周知啓発という意味でも有効であると考えています。

２）空き家バンクのしくみ

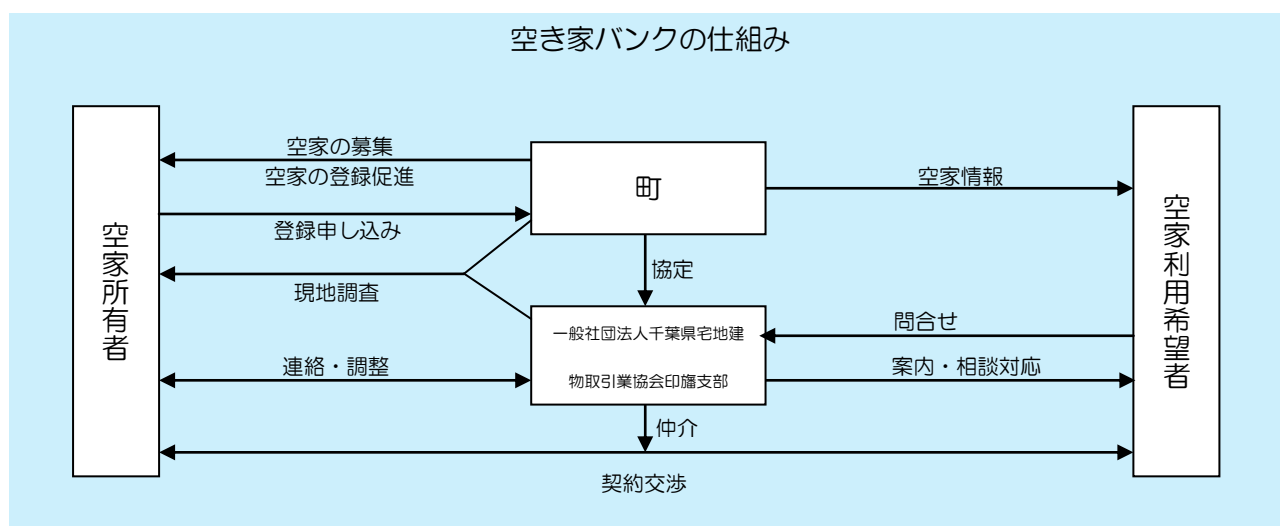
空き家バンクの実施にあたっては、ホームページを活用し、情報発信を行っています。空家の仲介は宅地建物取引業者が行う必要があり、その部分は行政が実施することとはできません。

空家の登録や情報提供をどのような形で行うかによって３つのタイプに分けることができます。行政単独タイプは空家の登録や情報提供全て行政が実施するものです。不動産業者との連携タイプはその部分を不動産業者や不動産関連団体に委託したり、協定を結ぶことで対応するものです。ＮＰＯとの連携タイプは、空家活用に積極的に取組むＮＰＯにその部分を委託して対応しています。

■空き家バンクのタイプと事例

タイプ	事 例	概 要
①行政単独	長岡市空き家バンク	H22.3.15 スタート。空家等の賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、空き家バンクに登録した物件をホームページ、パンフレット等を利用して利用希望者に紹介
②不動産業者との連携	栄町空き家バンク	H28.3スタート。
	山梨市空き家バンク	H18.9 スタート。事業主体、窓口は市。山梨県宅地建物取引業協会と協定を結び、物件契約時に宅建業協会が調整に入ること、円滑な契約実施を可能にしている。また物件見学時に宅建協会が帯同し、専門的観点からのアドバイスを与えることで見学者の信頼を得ている。
	佐久市空き家バンク	H20.4 スタート。事業主体は市。直接型と仲介間接型があり、後者は宅建業協会と提携し、現地調査に不動産業者が同行。首都圏への良好なアクセス、充実した地域医療等の魅力を活かした積極的な移住促進施策により成約数全国 1 位。
③NPOとの連携	尾道市空き家バンク	当初は行政単独で実施していたが、NPOと連携しNPOが窓口を担う。H20 年度空家調査で権利者意向の判明した 257 件のうち、売却・賃貸の意向を持つ 56 件の登録物件からスタート（H21）。H26 年度までの 5 年半で登録物件数 120 件。相談実績 3675 件。

本町では中古住宅の流通が一定おこなわれており、不動産関連団体との連携が図られているためタイプ②を実施しています。その仕組みは以下のとおりです。



平成30年度末現在で、千葉県内54市町村の内、31市町村が空き家バンク制度を実施している。平成30年度の空き家バンク制度による県内の成約99件の内、9件が本町となっています。

3) 空き家バンクの登録促進に向けた取組み

制度を更に活用するため、空き家バンクの登録促進として、以下の対策等が考えられます。

施策事例

①所有者への周知啓発

- ・ 各種文書通知時における情報提供
- ・ アンケート調査による意向把握

②地域や関係団体との連携による課題解決のセットによる空家情報の発信

- ・ 地域や関係団体と連携した所有者への働きかけ

③登録物件に対する支援（優遇措置）

- ・ 登録物件を増やすための補助
- ・ 家財等の整理や分別費用に対する補助

①所有者への周知啓発

空家等の所有者に空家等の維持管理についての啓発とあわせて、空き家バンクの仕組みを伝え、売却や貸出を考えてもらうよう働きかけることが重要です。本町が発行する各種文書通知時に空き家バンクのチラシの同封や空き家バンクの登録意思の確認アンケート、相談窓口の紹介等を行っています。

②地域や関係団体との連携による課題解決のセットによる空家情報の発信

地域や関係団体と連携し、空家等所有者に空き家バンクへの登録を働きかけることが重要です。荷物の整理ができないなど所有者の抱える課題解消を地域や関係団体との連携により解消することにより空き家バンクへの登録を促進している事例もあります。

③登録物件に対する支援

空家等の登録をしても契約に至らないということで、申込自体を行わないことが考えられます。そのため、本町では登録件数を増やすために、登録奨励金として 2 万円を助成しています。また、売する場合、買う場合にはリフォームの助成を行っています。

2. 資源としての有効活用

(1) 空家の利活用促進

町では少子高齢化に進んでいくことを鑑み、若者が住みやすいような環境を整えるために、地区ごとに空家の利活用を推進します。

各地区とも空き家バンク制度を積極的に利用していただき、流通を促進していきます。

○市街化区域内

①地区計画を決定している地区

(ア) 竜角寺台

都市計画道路沿いを中心に、共同住宅を立地できるように地区計画変更を行ったことから、成田周辺の病院関係者や空港関係者等や学生寮を主とした、シェアハウスの活用を推進します。また、そのような方の移住に対し、流通を促進します。

(イ) 酒直台

比較的ＪＲ安食駅に近いことと、バス路線があることから、近隣市や都内への通勤・通学が可能なため、移住してくる方への流通を促進します。

また、竜角寺台のような共同住宅系の利用に対する需要があるときには、地区計画の変更を検討します。

(ウ) 安食台

近年、Ｕターンで戻ってくる方が多く見受けられるため、親との近居としての住宅購入等の流通を促進します。

また、竜角寺台のような共同住宅系の利用に対する需要があるときには、地区計画の変更を検討します。

(エ) 南ヶ丘（調整区域）

ＪＲ小林駅に近いことから、近隣市や都内への通勤・通学が可能なため、移住してくる方への流通を促進します。

②地区計画を決定していない区域

起業を考えている方への店舗兼用住宅としての利用を促進します。

○市街化調整区域

①農家住宅

農家レストラン等の利用の促進や、就農意欲のある若者が移住しやすい環境を整える検討を行います。

②既存住宅

古民家カフェなどの店舗兼用住宅や、民泊等への利用を促進します。

（２）活用促進のための支援措置

空家等の活用を促進するため以下の対策に取り組むことが重要です。

施策事例

①空家等の有効活用策に関する情報提供

- ・ 支援事例：具体的な活用目的にあった支援制度の紹介
先進的な活用事例等の紹介

②空家等活用の取組みに対する情報提供

- ・ 支援事例：空家等をまちづくりに活用してほしいと考えている空家等所有者の情報を提供

①空家等の有効活用策に関する情報提供

空家等の活用については全国で様々な取組みが行われており、まちづくりに活かされている事例が多くあります。これら先進的な活用事例等についての紹介とともに、地域のニーズに応じた具体的な活用目的にあった支援制度についての紹介が重要です。

3. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

（１）基本的考え方

●所有者に対し、除却の検討を推進していきます。

空家等のうち、老朽化などで倒壊の恐れのあるものや利活用の見込みのない建物については、所有者に対し、除却の検討を推進していきます。

●跡地の有効活用を検討していきます。

除却した跡地の有効活用を検討していきます。

（２）除却のための支援措置

空家等の除却を支援する仕組みとして以下の視点からの対策が重要です。

①震災対策の視点

地震による被害を減らすためには建築物の耐震性を高めることが重要であり、新耐震以前の住宅については耐震診断のための補助、耐震性の劣る住宅を耐震改修する場合には改修費補助を実施しています。

空家等についても、地震に伴う倒壊によって道路を塞いでしまうなど避難等に影響を及ぼす恐れがあります。耐震診断の結果、改修するよりも除却する方が安価である場合は、除却を推進することも考えられます。

②地域の環境改善・まちづくりへの貢献の視点

空地等を除却し空地を生み出すことで、道路拡幅・交差点の改良、一時避難場所に活用できたりする効果があります。跡地が道路事業用地として活用される場合に、除却を促進することが考えられます。

この場合、除却跡地が適正に管理され、活用されることが重要です。

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

1. 特定空家等の判断

(1) 基本的考え方

●再三の指導に関わらず改善が見られない場合には特定空家等と判断

特定空家等とは、法第2条第2項において、「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にあると認められる空家等」と定義されています。

「第3章 空家等対策の基本的考え方」で掲げているように本町においては特定空家等を生み出さないことを第一ステップとして取組みます。法律に定められた措置を行う全段階で、初期指導を実施し、まずは所有者に自主的な対応を粘り強く求めていきます。

再三の指導にも関わらず改善が見られない場合に、立入調査を実施するかを判断し、その必要性が認められた場合に立入調査を実施し、特定空家等に該当するかを判断します。

(2) 特定空家等の判断基準

●チェックリストを用います。

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、『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）」に定める内容を基本とします。

空家等の状態が以下の①～④に該当するか否か、周辺への影響等を総合的に判断します。

- 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
- ②著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ③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
- 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

(3) 特定空家等の判定

●栄町特定空家等判定委員会の意見を聴いて慎重に行います。

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続きを期すため、本町の関係各課の長で組織する「栄町特定空家等判定委員会」（以下「委員会」という。）の設置を検討します。委員会の意見を聴いたうえで、措置に向けた手続きを行うこととします。

特定空家等に対する措置の状況については、「栄町空家対策協議会」（以下「協議会」という。）の設置を検討し、協議会に報告するものとします。

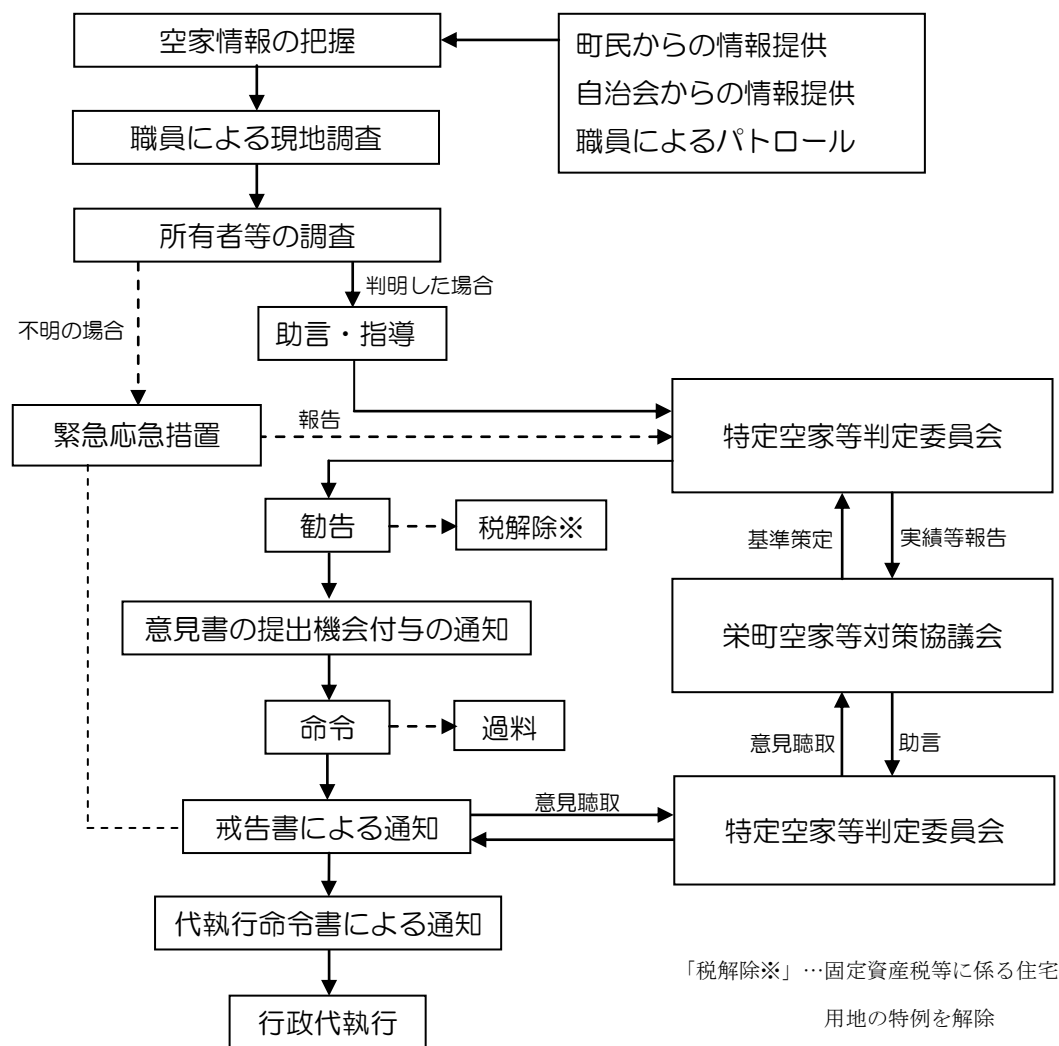
また、特定空家等に対し、行政代執行を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

2. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置の流れは、次の図のとおりとします。

このフロー図は初期指導を含めて整理しています。

○特定空家等に対する措置のフロー図



●初期指導

町民からの情報提供によりその状況に応じて現地調査を実施し、所有者を特定し、適正管理についての初期指導を行います。

●空家等特措法に基づく対応

所有者等に対し、適正管理が行われるよう粘り強く指導を行います。再三の初期指導にも関わらず、改善が見られない場合には、法に基づき、助言・指導をおこないます。なお、所有者が不明な場合や所有者がいない場合には、個別に対応していくことが考えられ

ます。対応策としては、「財産管理人の選任」により適正な管理を促していく方法や「略式代執行」により必要な措置を行うことが考えられます。また、所有者不明の土地に対する国の土地利用制度のあり方が変わった場合は適宜導入を検討します。

再三の助言・指導にもかかわらず、改善が見られない場合には、勧告の検討を行い、空家等対策協議会の助言・協力を得て勧告実施を判断します。

勧告を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し事前に意見を述べる機械を設けたうえで、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。命令を行っても改善が見られない場合は行政代執行を行います。なお、命令、行政代執行の実施については状況に応じて適宜空家等対策協議会を開催し、協議します。

●勧告した場合の措置

空家等特措法の施行に合せて除却を促進するための措置として、国は「勧告がされた特定空家等の敷地のように供する土地について住宅用地特例の適用対象から除外される」とし、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地（200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分）	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法、同施行規則
2. 栄町空家等対策協議会設置要綱（案）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127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っ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って、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の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の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。

- 1 1 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 2 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 3 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 4 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 5 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。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係

る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号）

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）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

栄町空家等対策協議会設置要綱（案）

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、栄町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（協議事項）

第3条 協議会は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について協議する。

- （1）空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- （2）空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること
 - ア 特定空家等の判断に関すること
 - イ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること
 - ウ 特定空家等に対する措置の方針
- （3）前2号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項

（組織）

第4条 協議会は、町長のほか、町長が必要と認める別表に掲げる委員をもって組織する。

- 2 町長は、協議事項の具体的内容に応じて、前項に掲げる以外の者を順次委員に加えることができる。
- 3 委員の任期は2年とし、再任は防げない。
- 4 委員がかけた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は町長、副会長は副町長をもって充てる。

- 2 会長及び副会長の任期は、委員の任期による。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会の代表となる。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長がかけた時は、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議は、町長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。ただし、会長が指名したものを議長とすることができる。
- 3 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席を求め、意見又は説明を述べさせることができる。

（専門部会）

第7条 協議会には、特定の事項を協議するため、必要に応じ専門部会を置くことができる。

（守秘義務）

第8条 協議会の委員、専門部会の構成員及び会議に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（庶務）

第10条 協議会及び専門部会の庶務は空家等対策主管課において処理する。

（補則）

第11条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が別に定める。

2 なお、協議会は地方自治法（昭和22年法律67号）第138条の4第3項の規定に基づく附属機関の性質を有しないものとする。

附 則

この要綱は、令和 年 月 日から施行する。

別表

委 員	備 考
町長	会長
副町長	副会長
学識経験者	
町議会議員	
地域住民	
関係行政機関の職員	