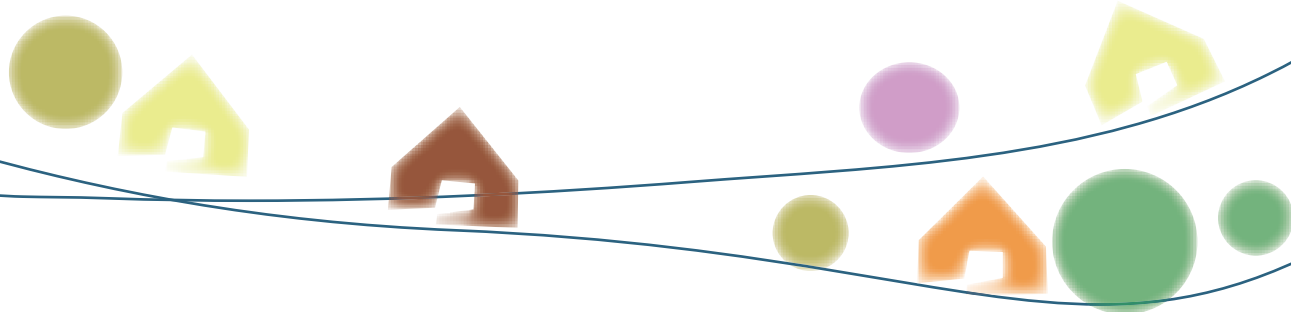


八潮市まちの景観と 空家等対策計画



平成28年2月



八潮市

はじめに

近年、適切な管理が行われていない空き家等が、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が全国で大きな問題となっております。

国では、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布し、平成27年5月に全面施行されました。この法の制定により、空き家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。



本市においては、平成25年に実施された国の調査によると空き家数が3,210戸で、空き家率は8.7%となっており、県内でも低い状況ではあります。将来的には、人口減少や少子高齢化の進行等といった社会情勢の変化に伴い、今後空き家の増加が予想されます。

このことから、本市では法に基づく組織として、市民や市議会議員をはじめ法務、不動産、建築、福祉等の有識者により構成された、「八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会」を設置し、「八潮市まちの景観と空家等対策計画」の策定に向けて協議を重ねてまいりました。

本計画は、法に定めがある空き家等への対策以外に、まちの景観という視点から、現に居住や使用している建築物で、破損などが著しい建築物や市民の生活環境に影響がある建築物、いわゆる「老朽建築物等・ごみ屋敷」も対策の対象とすることで、本市独自の特徴となっております。

今後、市民の皆様や関係団体の皆様との連携により、本計画の目標であります「市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり」に向け、各対策の推進を図り「住みやすさナンバー1のまち」の実現を目指してまいりますので、なお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

終わりに、本計画を策定するにあたり、貴重なご意見、ご提言をいただきました多くの関係者の方々に厚くお礼申し上げます。

平成28年2月

八潮市長 大山 忍

目 次

1. 計画策定の目的と役割	1
(1) 計画策定の背景と目的	
(2) 計画の位置付けと役割	
(3) 計画期間	
2. 現状と課題	3
(1) 本市の現状	
(2) 本市における空き家の状況	
(3) 市内空き家等実態調査	
(4) 空き家等所有者アンケート調査	
(5) 空き家等に関する現状・課題のまとめ	
3. 基本方針	21
(1) 前提条件 【国指針1：対象地区等】【国指針2：計画期間】	
(2) 基本方針 【国指針1：空家等に関する対策に関する基本的な方針】	
(3) 対象建築物等の把握の方針 【国指針3：空家等の調査に関する事項】	
4. 推進する対策	28
(1) 「予防対策」の取組 【国指針4：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】	
(2) 「活用・流通対策」の取組 【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】	
(3) 「管理不全対策」の取組 【国指針6：特定空家等に対する措置】	
5. 対策の実施体制	36
(1) 市民等からの相談への対応体制 【国指針7：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】	
(2) 対策を推進する相談窓口と連携体制 【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】	
(3) 特定空家等及び特定居住物件等に対する措置などを審議する体制 【国指針6：特定空家等に対する措置】	
(4) その他空家等に関する対策の実施に向けた取組等 【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】	
6. まちの景観と空家等対策の推進に向けた提言	42
参考資料	45
(1) 計画策定の体制及び経過	
(2) その他参考資料	

1. 計画策定の目的と役割

(1) 計画策定の背景と目的

本市は、埼玉県の東南部、東京都心から約 15km の位置にあり、昭和 30 年代の工場誘致条例の制定や、東武伊勢崎線の宮団地下鉄日比谷線（現：東京メトロ日比谷線）との相互乗り入れによる都心との直結等を契機として、人口は緩やかに増加してきました。また、土地区画整理事業による都市基盤整備をはじめ、八潮団地や八潮伊草団地が造成され、昭和 40 年代に入って人口は、急速に増加し以降は安定していました。その後、平成 17 年につくばエクスプレスが開業し、八潮駅周辺では土地区画整理事業による大規模な都市基盤整備が進められ、再び人口が増加しています。

本市の空き家数は、5 年ごとに実施される住宅・土地統計調査（総務省）によると、平成 20 年から平成 25 年の 5 年間で 660 戸増加しており、将来的には、社会情勢の変化に伴って、空き家数が更に増加することが予想されます。

また、国においては、適切な管理が行われていない空き家等が防災、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や、全国の 400 を超える自治体で独自の空き家条例が制定されていることなどを背景として、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。同法は、平成 27 年 5 月に全面施行され、これにより、空き家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。

こうした状況を踏まえて、本市においては、市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくりを目標に掲げ、空き家に限らず、現に使用している建築物で適切な管理が行われていないものについても対策の対象とし、これらの建築物等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定します。

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。

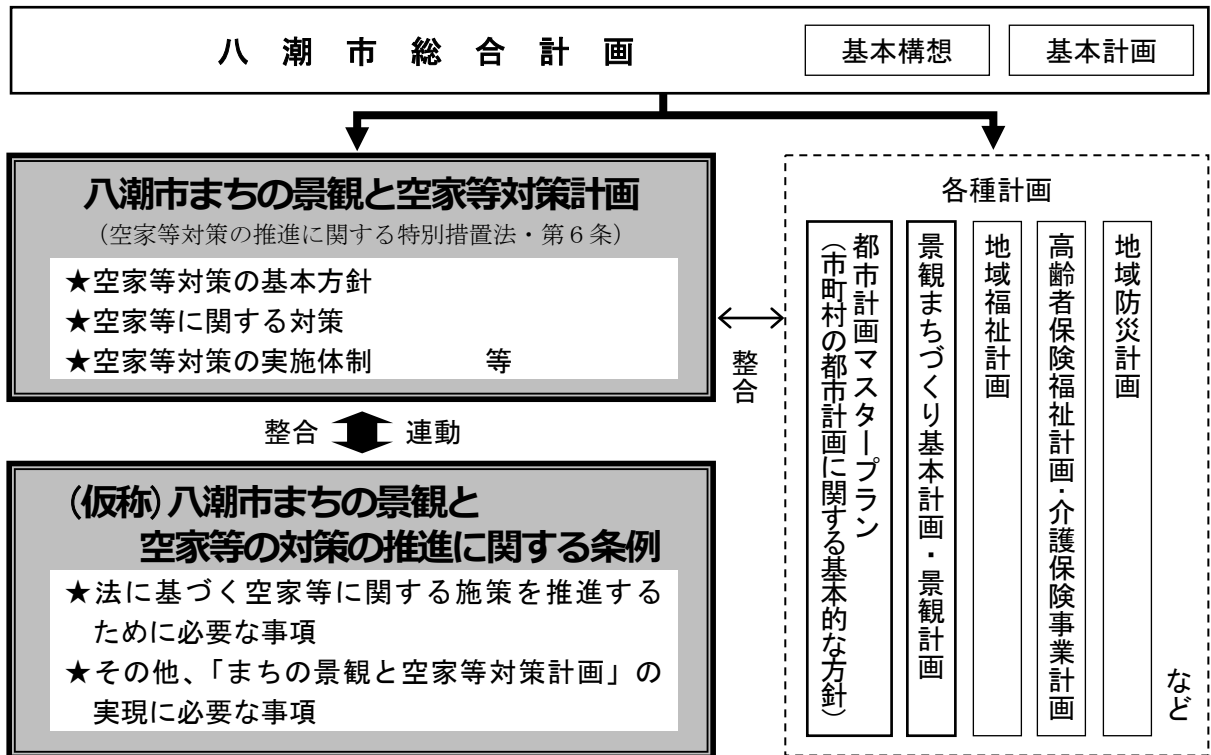
(市町村の責務)

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。

(2) 計画の位置付けと役割

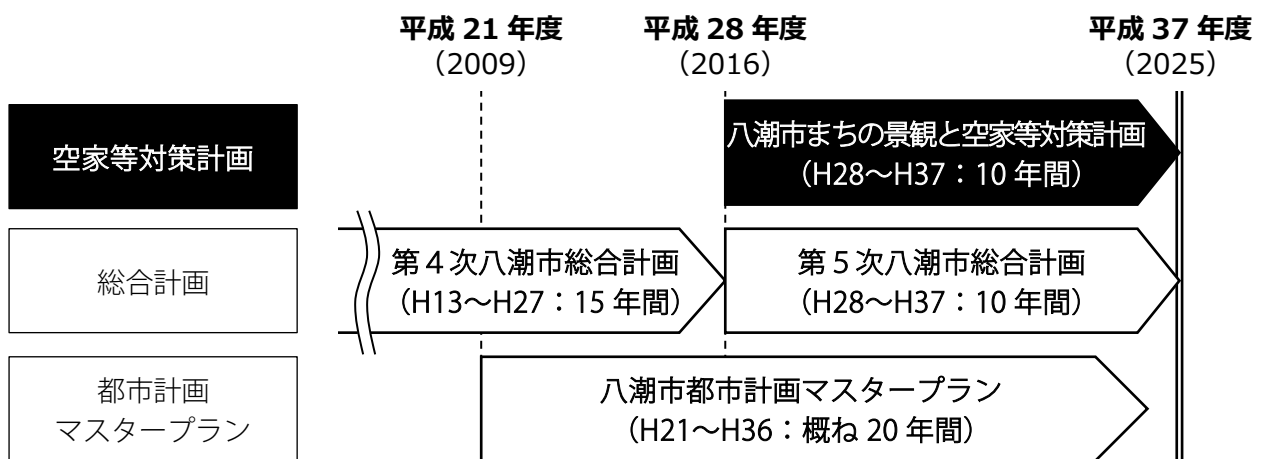
「八潮市まちの景観と空家等対策計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条に位置づけられる空家等に関する対策についての計画(空家等対策計画)であり、本市の上位計画である総合計画や各種計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。

なお、本計画は、今後策定予定の(仮称)八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例と整合し、連動することにより、今後の空き家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけられます。



(3) 計画期間

- ・本市の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合のもと、長期的な将来を展望しつつ、計画期間を平成28年度から平成37年度までの10年間とします。
- ・国から出される、「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期等との整合を図りつつ、概ね5年ごとに市内実態調査を行うとともに、具体的な取組の評価や検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを検討します。



2. 現状と課題

(1) 本市の現状

※ 本市の地域区分について

現在の町名及び大字名で概ね下表のとおり3つの地域に区分しています。

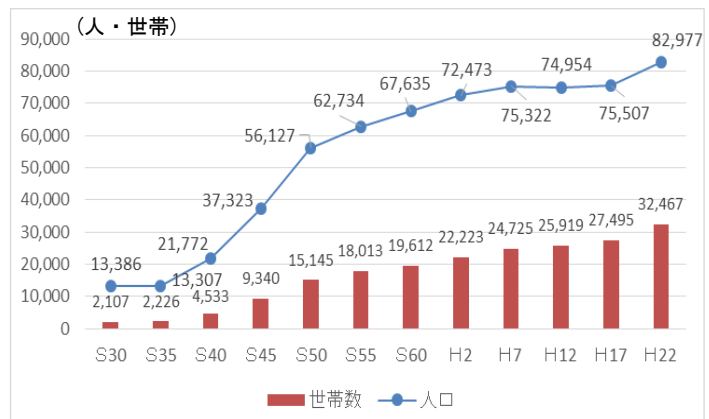
地域区分	地域区分のおおまかな目安
八條地域	大字八條、大字鶴ヶ曾根、大字伊草、大字新町、大字小作田、大字松之木、緑町1～3丁目
潮止地域	大字中馬場、八潮1・2・4丁目、大字木曾根、大字二丁目、大字南川崎、大字伊勢野、大字大瀬、大字古新田、大字垢(※大字伊勢野、大字大瀬、大字古新田の一部については、平成27年1月31日から、町名が大瀬1～6丁目、茜町1丁目に変更されました)
八幡地域	大字上馬場、中央1～4丁目、八潮3・5～8丁目、緑町4・5丁目、大字大原、大字浮塚、大字大曾根、大字西袋、大字柳之宮、大字南後谷



■ 地域区分図

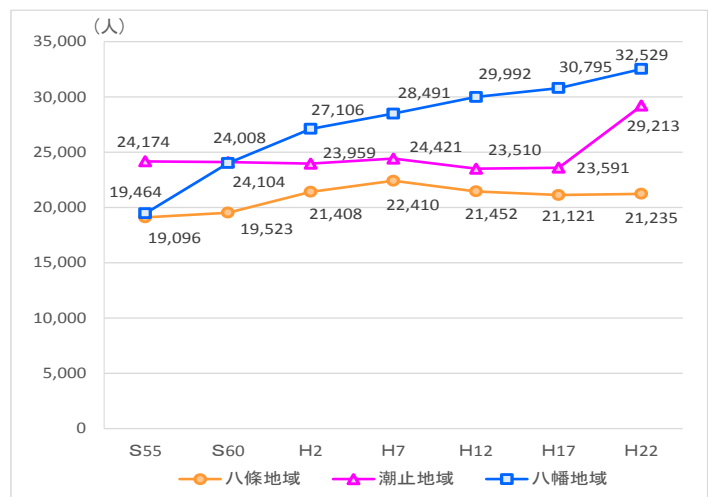
①人口・世帯数

本市全体では、昭和40年以降、人口及び世帯数ともに大きく増加し、その後は緩やかな増加傾向にありましたが、平成17年以降、再び人口及び世帯数が大きく増加しています。



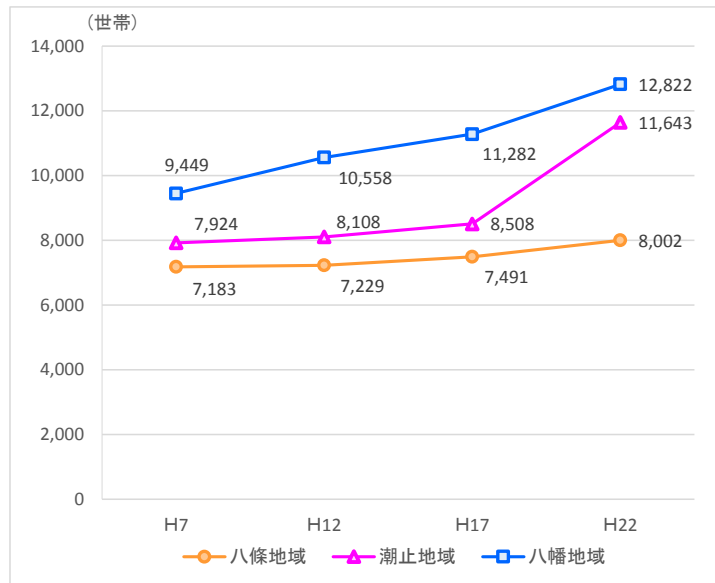
■ 人口・世帯数推移 (国勢調査(S30～H22))

- 地域別にみると、八條地域は概ね2万人程度で大きな増減はありませんが、八幡地域は一貫して人口増加傾向となっています。
- 潮止地域は、平成17年までは約24,000人程度の人口でしたが、平成17年以降、つくばエクスプレス開通の影響により、人口が大きく増加しています。



■ 地域別の人口推移 (国勢調査(S55～H22))

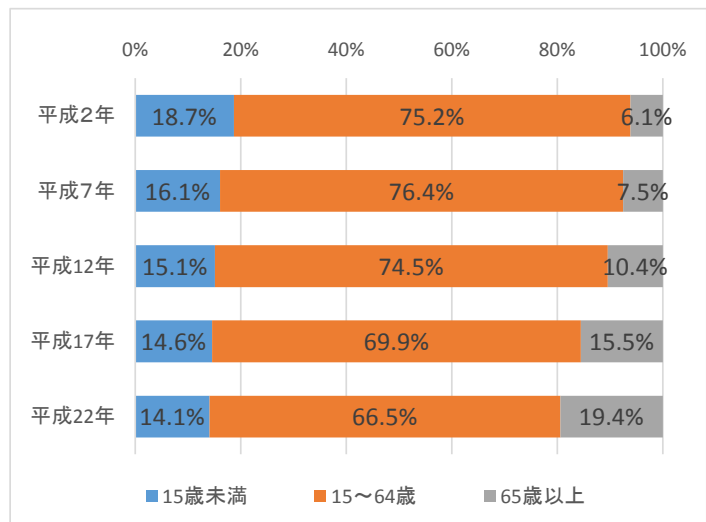
- ・世帯数は、3地域ともに増加傾向にあり、人口に大きな増減がみられない八條地域においても世帯数の増加がみられます。
- ・潮止地域では、人口と同様、大きく世帯数が増加しており、平成22年には平成17年から3,000世帯以上の増加となっています。



■地域別の世帯数推移（国勢調査（H7～H22））

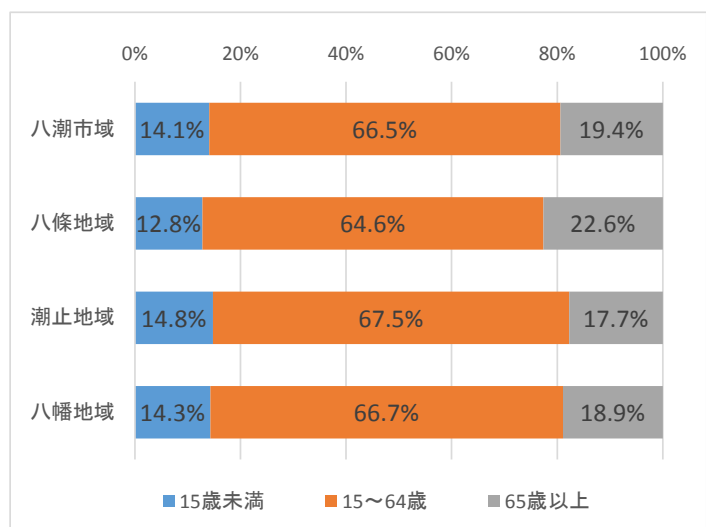
②年齢階層別人口

- ・本市全体でみると、65歳以上の高齢者は一貫して増加しており、平成22年時点では19.4%となっています。



■年齢階層別人口推移（国勢調査（H2～H22））

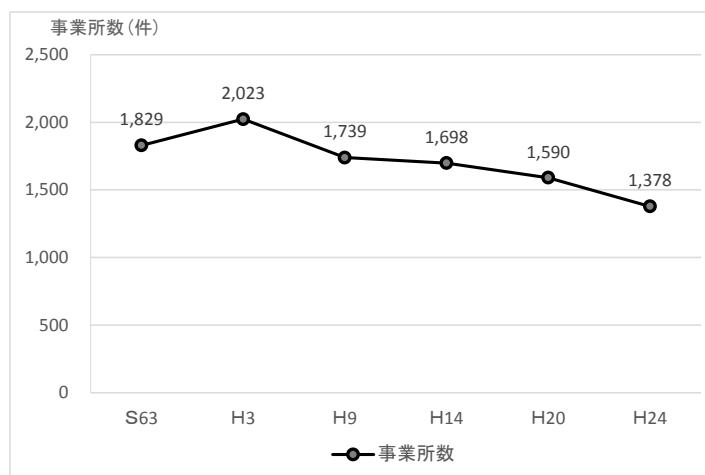
- ・地域別にみると、65歳以上の高齢者は、平成22年時点で、人口増加傾向が最も小さい八條地域で22.6%と最も多くなっており、平成17年以降、人口及び世帯数が急増している潮止地域においては17.7%となっています。



■地域別の年齢階層別人口推移（平成22年国勢調査）

③工業（製造業）事業所数

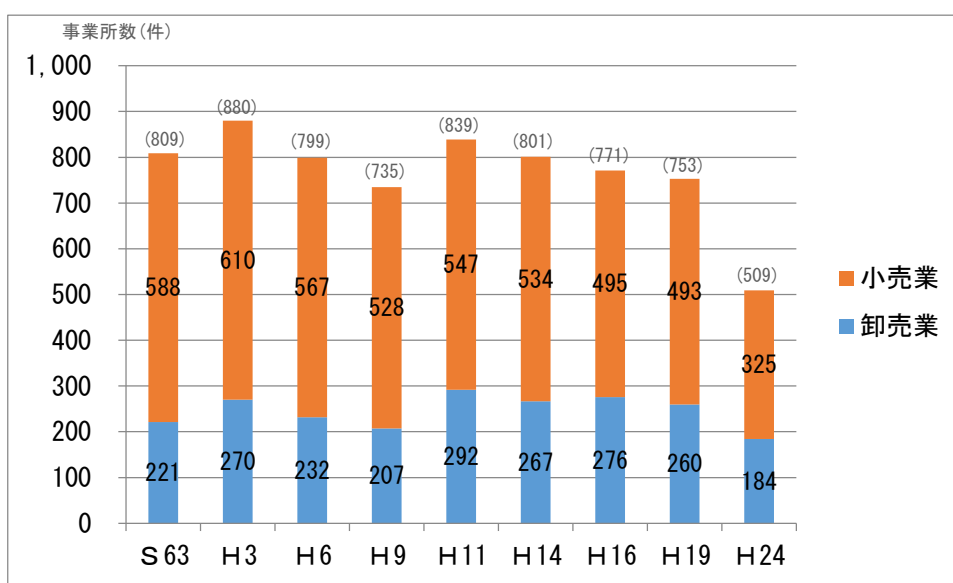
- 本市は、昭和 35 年の工場誘致条例の制定以降、工場立地が進み、川口市、さいたま市に次ぐ県内有数の工業都市となっていますが、工業事業所数は、平成 3 年の 2,023 件をピークとして減少傾向にあり、平成 24 年時点で 1,378 件（ピーク時の 68.1%）となっています。



■工業事業所数（工業統計調査（S63～H24））

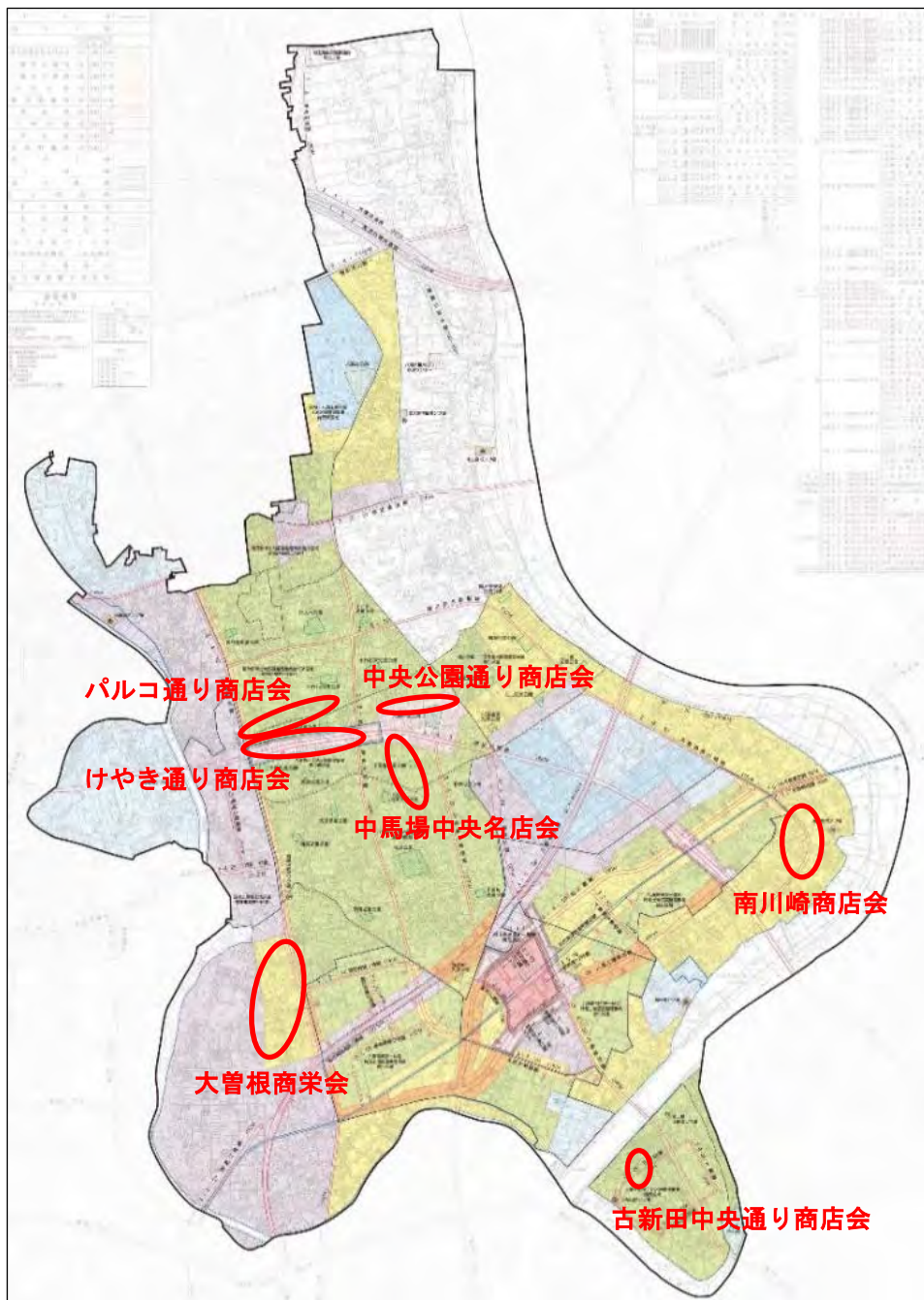
④商業（小売業・卸売業）事業所数

- 本市の商業事業所数は、平成 3 年の 880 件をピークとして、多少の増減はあるものの減少傾向にあり、平成 24 年時点で 509 件（ピーク時の 57.8%）となっています。
- 商業事業所数の推移を小売業及び卸売業別にみると、平成 24 年時点で、ピーク時の平成 3 年に対して小売業の事業所数は 53.3%、卸売業の事業所数は 68.1%であり、小売業の事業所数の減少が著しいことが分かります。



■商業事業所数（小売業・卸売業別事業所数）
（S63～H19：商業統計調査、H24：経済センサス活動調査）

- ・市内における商店会は、平成 27 年現在において 7 商店会が存在します。しかし、平成 3 年頃のピーク時では、13 商店会が存在し、約半分の商店会が解散しています。

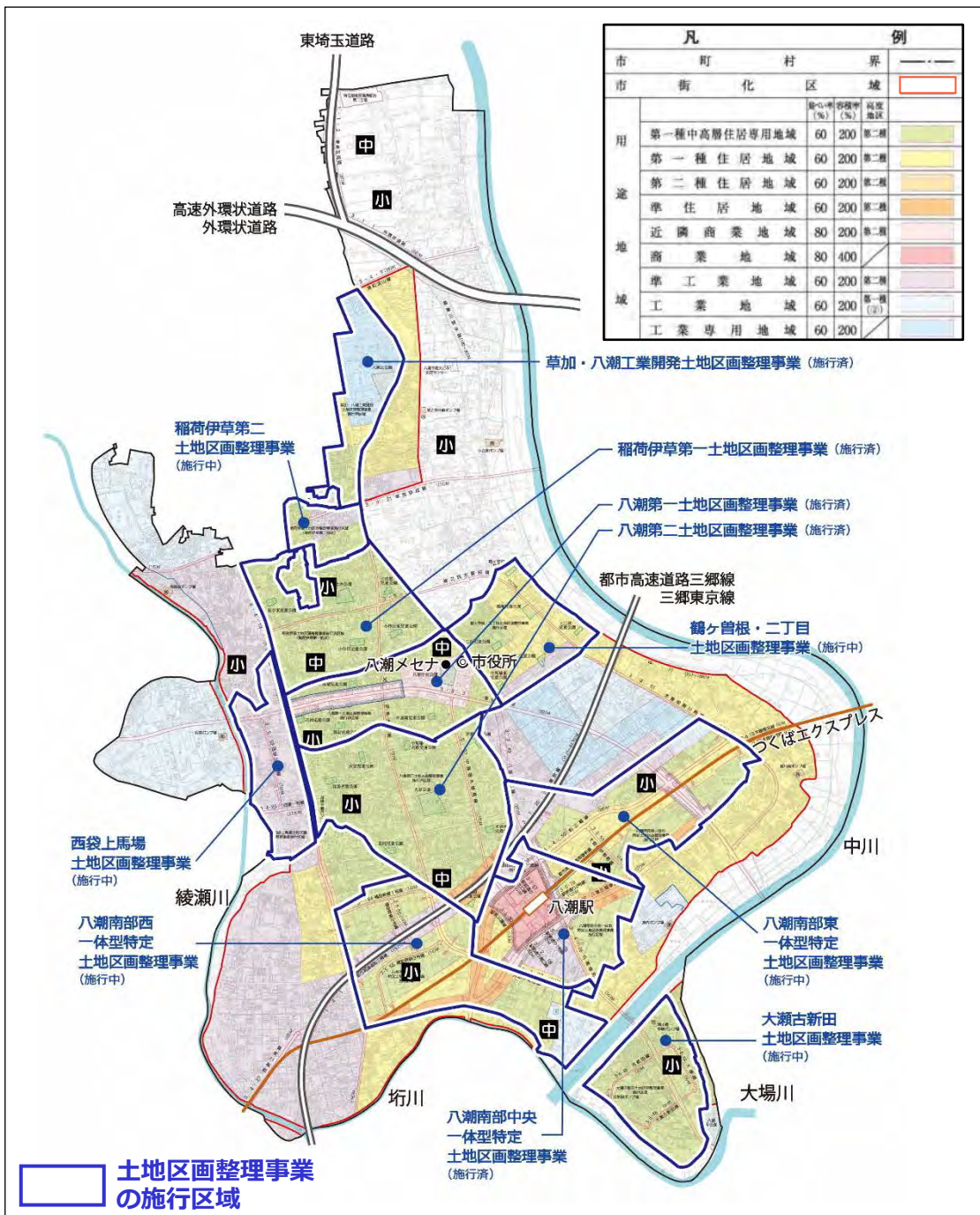


■市内の商店会の分布（平成 27 年現在）

参考：八潮市商業経済振興基本計画等
—第 1 次 後期計画—

⑤土地利用（用途地域）

- 本市は、市域 1,802ha のうち、市街化区域が 1,308ha、市街化調整区域が 495ha となっており、住居系用途地域（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）が 58.4%、商業系用途地域（近隣商業地域、商業地域）が 4.3%、工業系用途地域（準工業地域、工業地域、工業専用地域）が 37.4%となっています（平成 25 年 10 月現在）。
- 市街化区域に占める工業系用途地域の割合は、県平均の 17.9%、草加市の 19.0%、三郷市の 15.6%を大きく上回っています。
- また、本市は、昭和 40 年代から土地区画整理事業による基盤整備に取り組んでおり、市域の約 4 割のエリアで土地区画整理事業が施行済又は施行中となっています。

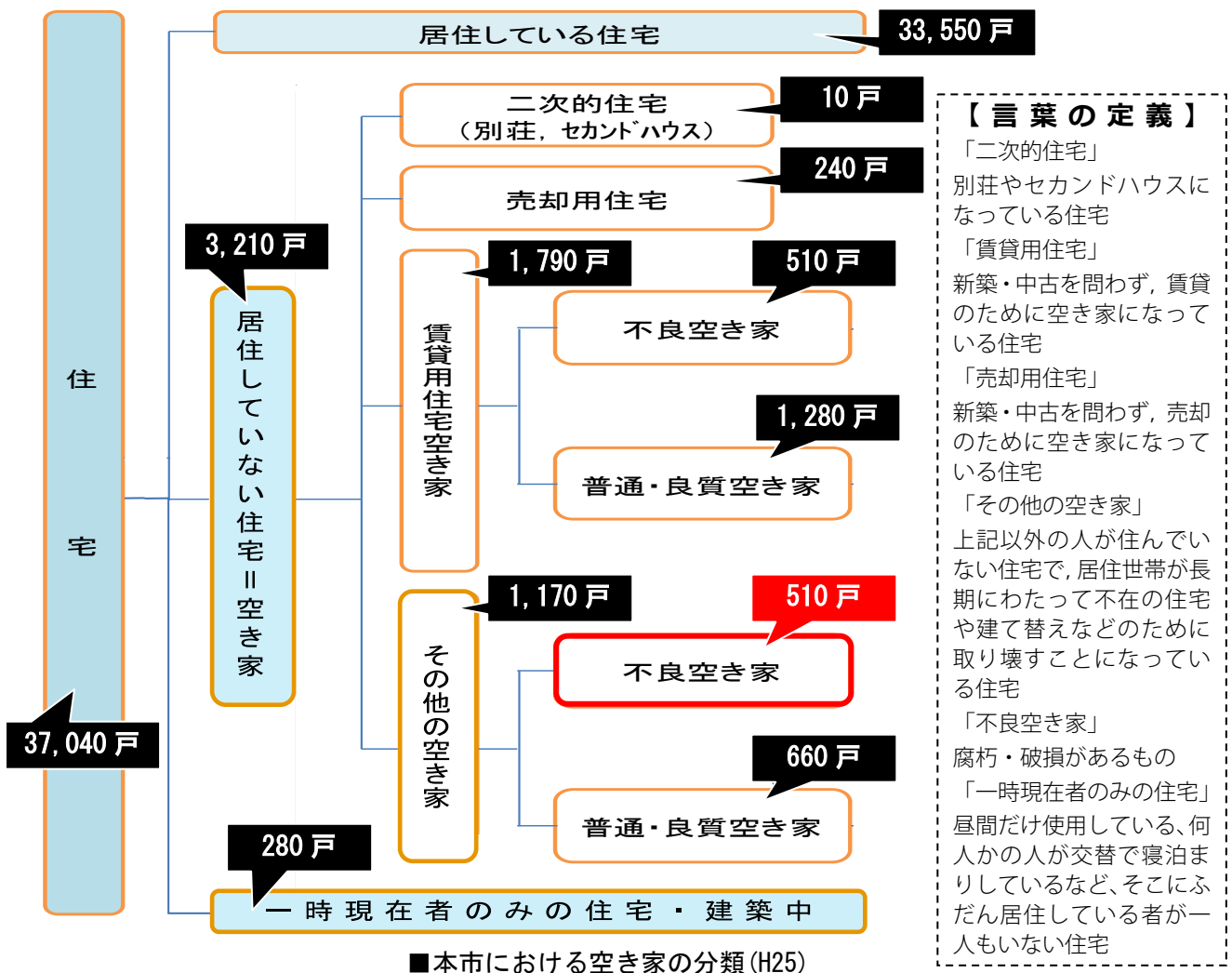
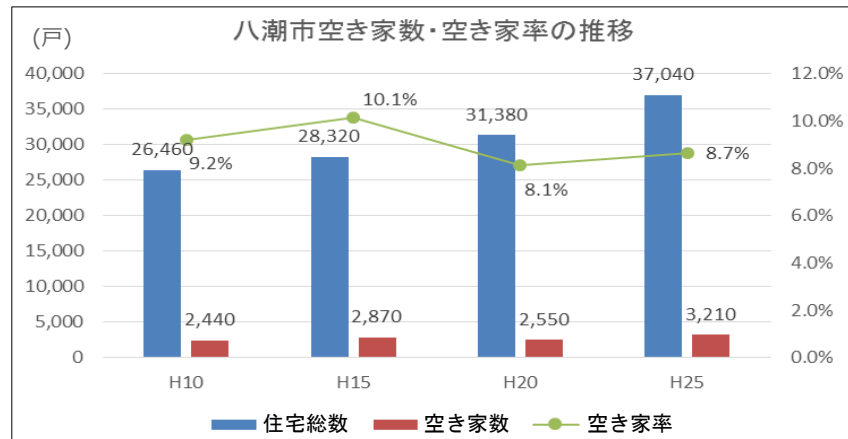


■用途地域の指定状況・土地区画整理事業の実施状況

(2) 本市における空き家の状況 (注釈以外の資料は全て「住宅・土地統計調査(総務省統計局)」)

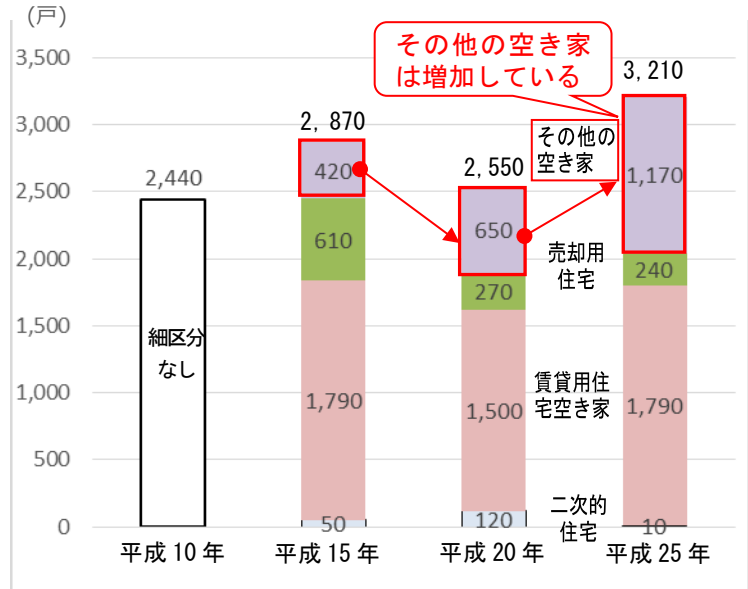
① 空き家数、空き家率の推移

- 平成 25 年における住宅総数は 37,040 戸となっており、平成 20 年（5 年前）に比べて 5,660 戸（18.0%）増加しています。
- 平成 25 年における空き家数は 3,210 戸となっており、平成 20 年（5 年前）に比べて 660 戸（25.9%）増加し、空き家率は 8.7%で県内市町では 46 番目（県内の調査対象市町数：54）となっています。



②空き家の種別推移

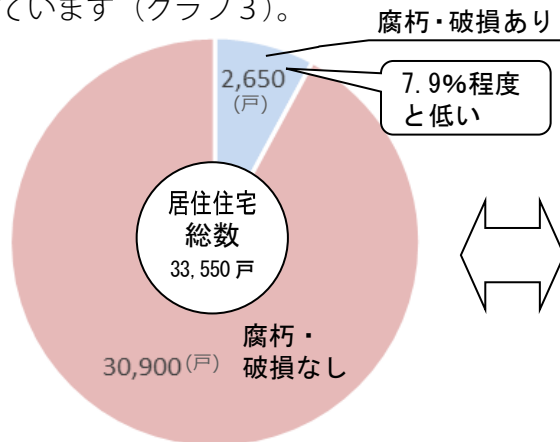
- 平成 15～25 年で空き家総数は増減しているが、「その他の空き家」の戸数は一貫して増加しています。
(420⇒650⇒1,170 戸)



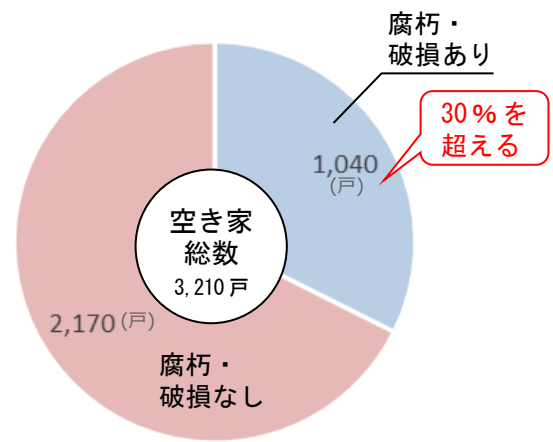
■空き家(種別)の推移

③住宅の腐朽・破損の有無

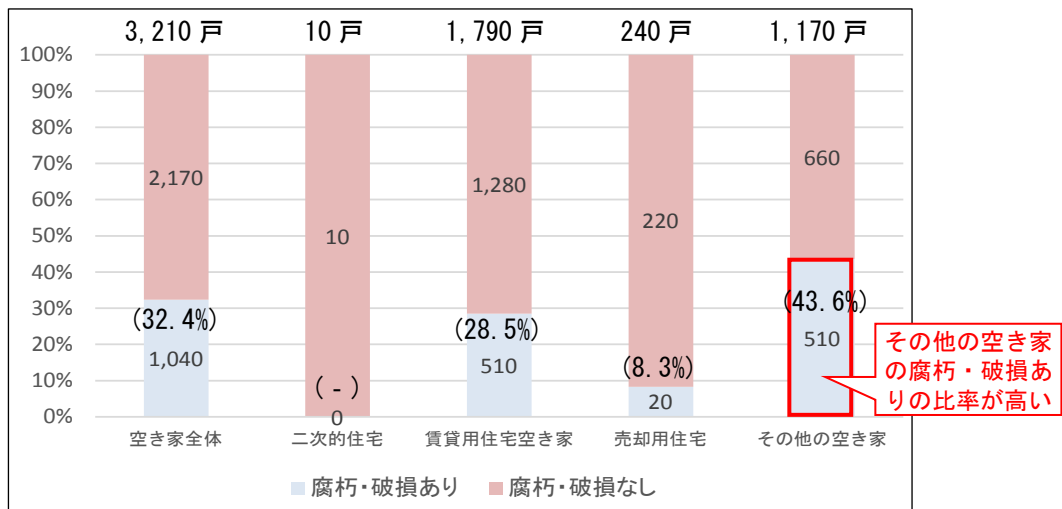
- 居住住宅における「腐朽・破損あり」は 2,650 戸となっており、総数に占める割合は 7.9%となっています(グラフ 1)。
- 一方、空き家における「腐朽・破損あり」は 1,040 戸となっており、総数に占める割合は 30%を超え、空き家における「腐朽・破損あり」の割合が、居住住宅における「腐朽・破損あり」の割合に比べて高いことがわかります(グラフ 2)。
- 空き家の種別ごとに見ると、「その他の空き家」で「腐朽・破損あり」の比率が高くなっています(グラフ 3)。



■グラフ 1：居住住宅の腐朽・破損の有無(H25)



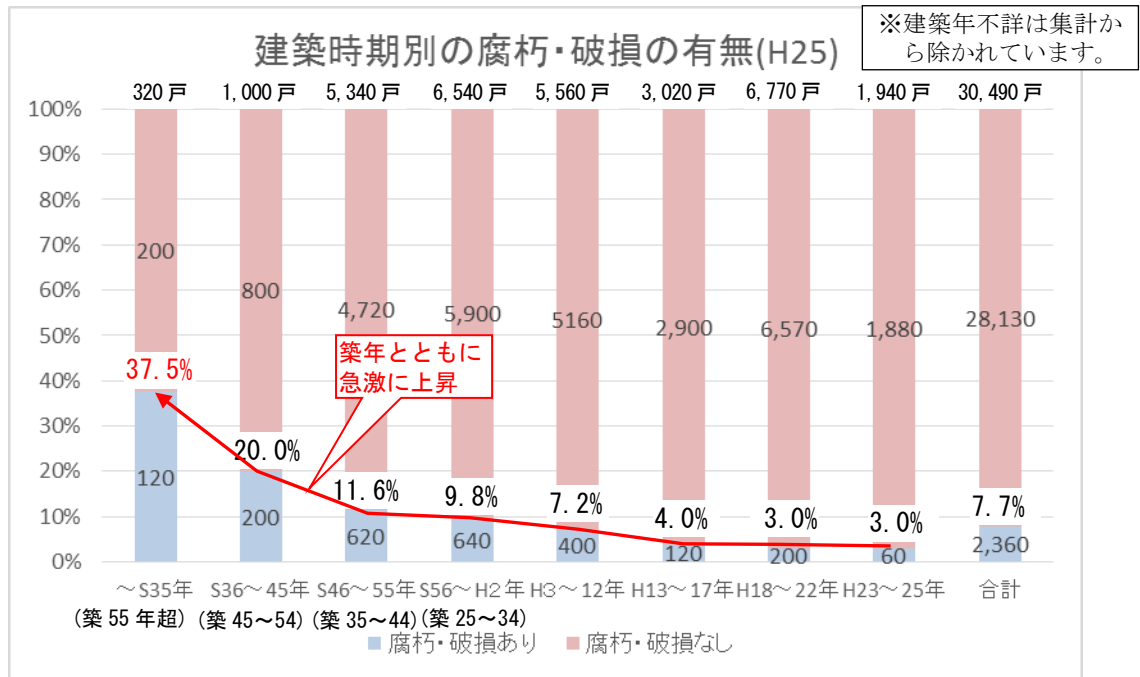
■グラフ 2：空き家の腐朽・破損の有無(H25)



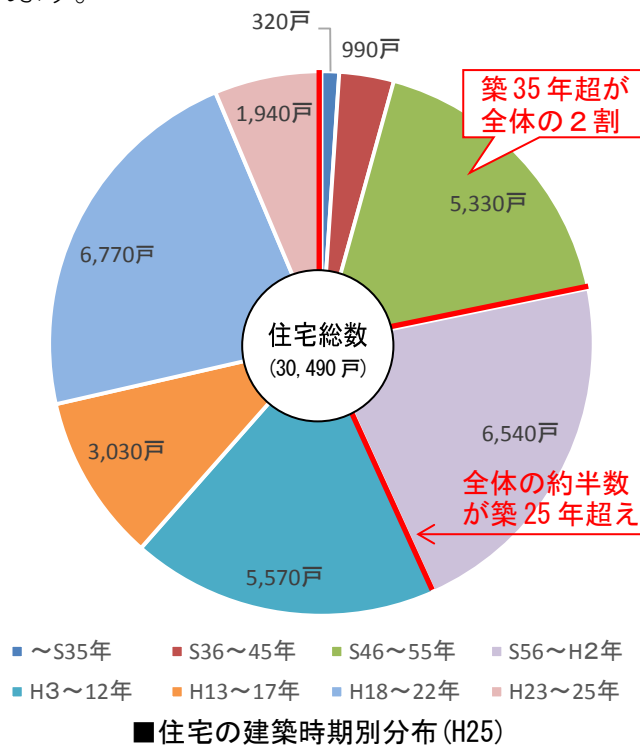
■グラフ 3：空き家の種別腐朽・破損の有無(H25)

④住宅の建築時期別と腐朽・破損の有無

- ・ 建築時期が古いほど「腐朽・破損あり」の住宅比率が高くなり、昭和 35 年以前に建築された住宅(築 55 年)では、4 割が「腐朽・破損あり」となっています。



- ・ 市全体では、建築年数が 25 年を超える住宅が、住宅総数のほぼ半数を占め、建築年数が 35 年を超える住宅は 2 割程度となっています。
- ・ 今後、10 年経過すると、建築年数が 35 年を超える住宅が、住宅総数の半数近くを占めることになり(滅失がないと仮定した場合)、「腐朽・破損あり」の住宅が急増することが予想されます。



※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、また、統計表ごとに四捨五入処理(10 戸単位)が行われているため、合計値が合わない場合があります。

参考：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（埼玉県分）

- ・県内の各市町村と比較すると、「空き家」総数は比較的多くないですが、「空き家」に占める「その他の空き家」の割合は高い状況となっています。

■市町村別空き家数

	市町	実数(戸)		市町	空き家率 (%)
	埼玉県	355,000		埼玉県	10.9
1	さいたま市	56,280	1	毛呂山町	19.8
2	川口市	31,170	2	秩父市	17.4
3	川越市	17,500	3	寄居町	17.1
4	越谷市	16,680	4	本庄市	15.2
5	所沢市	15,440	5	ふじみ野市	14.8
6	熊谷市	12,660	6	熊谷市	14.2
7	草加市	12,470	7	宮代町	14.2
8	春日部市	11,020	8	深谷市	13.8
9	上尾市	8,710	9	坂戸市	13.7
10	深谷市	8,320	10	蕨市	13.7
11	狭山市	7,990	11	和光市	13.3
12	ふじみ野市	7,580	12	羽生市	12.7
13	坂戸市	6,970	13	東松山市	12.7
14	戸田市	6,820	14	上里町	12.6
14	新座市	6,820	15	行田市	12.4
16	朝霞市	6,640	16	小川町	12.1
17	本庄市	5,970	17	嵐山町	12.0
18	和光市	5,940	18	鶴ヶ島市	11.7
19	鴻巣市	5,650	19	狭山市	11.5
20	久喜市	5,630	20	川口市	11.3
21	三郷市	5,460	21	越谷市	11.2
22	東松山市	5,270	22	鴻巣市	11.1
23	蕨市	5,240	23	飯能市	11.0
24	秩父市	5,110	24	川越市	11.0
25	富士見市	4,900	25	戸田市	10.9
26	入間市	4,640	26	草加市	10.8
27	加須市	4,440	27	蓮田市	10.7
28	行田市	4,370	28	春日部市	10.5
29	毛呂山町	3,960	29	志木市	10.4
30	鶴ヶ島市	3,850	30	桶川市	10.3
31	飯能市	3,760	31	杉戸町	10.3
32	志木市	3,420	32	朝霞市	9.9
33	桶川市	3,290	33	日高市	9.9
34	八潮市	3,210	34	加須市	9.9
35	羽生市	2,880	35	さいたま市	9.9
36	蓮田市	2,800	36	伊奈町	9.8
37	北本市	2,700	37	所沢市	9.6
38	寄居町	2,610	38	富士見市	9.5
39	日高市	2,310	39	北本市	9.4
40	宮代町	2,200	40	新座市	9.4
41	幸手市	2,060	41	三郷市	9.3
42	杉戸町	1,950	42	幸手市	9.1
43	吉川市	1,840	43	上尾市	9.0
44	伊奈町	1,810	44	鳩山町	8.9
45	小川町	1,590	45	久喜市	8.8
46	上里町	1,560	46	八潮市	8.7
47	白岡市	1,550	47	白岡市	7.8
48	三芳町	1,120	48	三芳町	7.7
49	嵐山町	940	49	入間市	7.4
50	松伏町	820	50	吉川市	7.1
51	鳩山町	520	51	松伏町	6.9
52	滑川町	420	52	滑川町	5.8
52	川島町	420	53	川島町	5.4
54	吉見町	230	54	吉見町	3.4

■市町村別空き家数(その他の空き家)

	市町	実数(戸)		市町	空き家率 (%)
	埼玉県	112,200		埼玉県	3.4
1	さいたま市	15,830	1	毛呂山町	8.8
2	熊谷市	5,970	2	寄居町	8.5
3	川口市	5,900	3	秩父市	8.4
4	越谷市	4,760	4	小川町	7.4
5	所沢市	4,280	5	本庄市	7.2
6	深谷市	4,100	6	深谷市	6.8
7	春日部市	3,250	7	熊谷市	6.7
8	上尾市	2,880	8	蕨市	6.0
9	草加市	2,870	9	飯能市	5.7
10	本庄市	2,820	10	嵐山町	5.6
10	狭山市	2,820	11	鳩山町	5.5
12	秩父市	2,450	12	蓮田市	5.2
13	蕨市	2,300	13	上里町	5.1
14	和光市	2,250	14	和光市	5.0
14	久喜市	2,230	15	行田市	5.0
16	鴻巣市	2,150	16	羽生市	5.0
17	加須市	2,100	17	日高市	4.8
18	新座市	2,040	18	加須市	4.7
19	飯能市	1,930	19	杉戸町	4.4
20	富士見市	1,900	20	幸手市	4.3
21	入間市	1,880	21	鴻巣市	4.2
22	川越市	1,840	22	白岡市	4.1
23	行田市	1,770	23	狭山市	4.0
24	毛呂山町	1,760	24	桶川市	3.8
25	ふじみ野市	1,750	25	富士見市	3.7
26	朝霞市	1,590	26	志木市	3.7
27	東松山市	1,470	27	東松山市	3.5
28	蓮田市	1,370	28	久喜市	3.5
29	坂戸市	1,350	29	北本市	3.5
30	寄居町	1,300	30	ふじみ野市	3.4
31	志木市	1,210	31	松伏町	3.3
32	桶川市	1,200	32	越谷市	3.2
33	八潮市	1,170	33	八潮市	3.2
34	羽生市	1,130	34	川島町	3.1
35	三郷市	1,120	35	春日部市	3.1
36	日高市	1,110	36	入間市	3.0
37	戸田市	1,010	37	上尾市	3.0
38	北本市	1,000	38	滑川町	2.9
39	幸手市	980	39	三芳町	2.9
39	小川町	980	40	新座市	2.8
41	杉戸町	840	41	さいたま市	2.8
42	白岡市	820	42	所沢市	2.7
43	鶴ヶ島市	730	43	坂戸市	2.7
44	吉川市	680	44	吉川市	2.6
45	上里町	630	45	草加市	2.5
46	嵐山町	440	46	朝霞市	2.4
47	三芳町	420	47	鶴ヶ島市	2.2
48	伊奈町	400	48	伊奈町	2.2
49	松伏町	390	49	川口市	2.1
50	鳩山町	320	50	宮代町	2.0
51	宮代町	310	51	三郷市	1.9
52	川島町	240	52	戸田市	1.6
52	滑川町	210	53	川越市	1.2
54	吉見町	70	54	吉見町	1.0

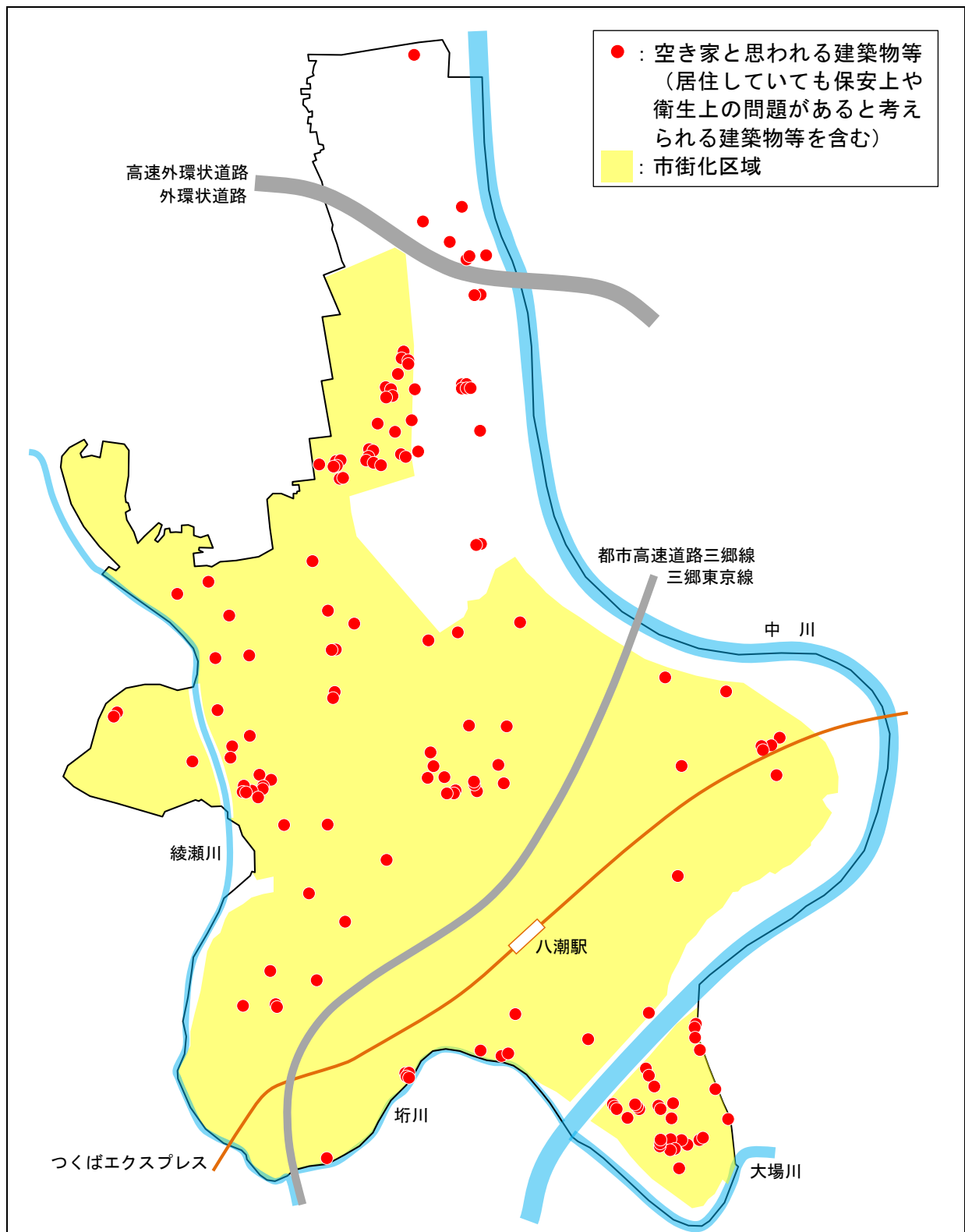
※平成 25 年度住宅・土地統計調査結果の埼玉県における集計地域については、越生町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町が除かれています。

<空き家率の算出方法>

$$\text{空き家率} = \text{空き家の実数} / \text{住宅総数} \times 100$$

(3) 市内空き家等実態調査

本計画の策定にあたって、町会及び自治会の協力をいただき、市内の空き家と思われる建築物及び居住中であっても保安上や衛生上等の問題があると考えられる建築物等を調査（調査期間：平成26年12月上旬～平成27年2月中旬、確認方法：外観調査）した結果、空き家と思われる建築物等は概ね市内全域に点在しています。



■本市における空き家と思われる建築物等の分布状況

(4) 空き家等所有者アンケート調査

■調査の概要

①対象

- ・市内空き家等実態調査において把握した空き家と思われる建築物（149件）のうち、送付先が確認できた136件を対象としています。

②調査期間

- ・平成27年6月15日～7月6日（22日間）

③調査項目

- ・建築物の利用状況
- ・建築物を利用していない理由
- ・現在の利用状況の期間
- ・建築物等の維持管理の主体、頻度、困っていること
- ・建築物や土地の利活用意向の有無、利活用の用途等
- ・建築物や土地を利活用したくない、利活用できない理由
- ・自由意見
- ・ヒアリング調査への協力意向

■調査結果の概要

①調査票の回収状況

- ・76件から回答をいただき、回収率は55.9%と高くなっています。
- ・回答をいただいた方のうち、25件（32.9%）がヒアリング調査への協力意向を示しており、「特に利用していない建築物」の所有者等が協力意向を示す割合が高くなっています（56.0%）。

●アンケート調査票の回収状況

	送付数	回収数	
			ヒアリング調査協力意向提示者
件数	136件	76件	25件
割合		55.9%	32.9%

●利用状況毎のヒアリング調査協力意向提示者の内訳

利用状況（問1）	件数	割合
1. 常時利用している	7件	28.0%
2. 1年に数回程度利用している	3件	12.0%
3. 数年に1回程度利用している	1件	4.0%
4. 特に利用していない	14件	56.0%

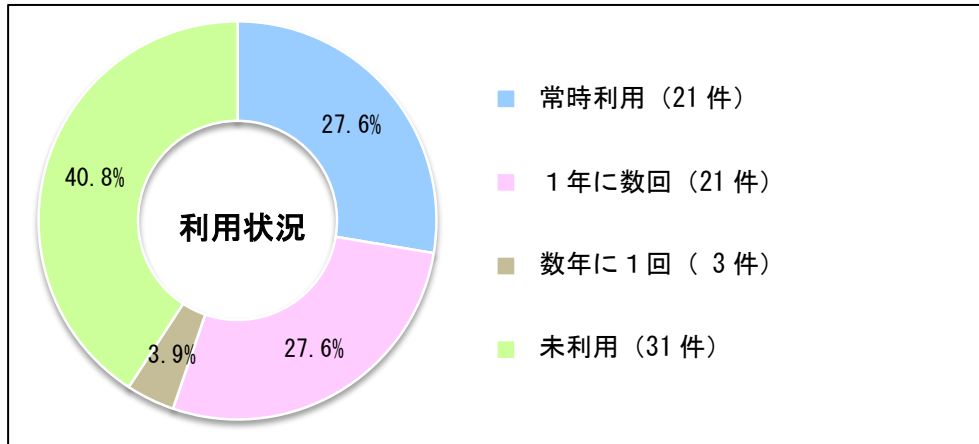
②回答の総括

設問の分類	回答のまとめ
利用状況 については	<p>◇回答をいただいた 76 件のうち、「常時利用」又は「1年に数回利用」という回答が過半数を占め、調査した建築物の多くが空き家に該当しないという結果となりました。また、利用している用途としては「倉庫・物置」が最も多く、次いで「居住用」となっています。</p> <p>◇一方、「未利用（特に利用していない）」は約4割であり、建築物を利用していない理由としては、「別の家に住み替え」が最も多く、次いで「所有者の死亡」となっています。また、建築物を利用しなくなっからの経過年数としては、「5年以上 10 年未満」が4割以上を占め、10 年以上経過している建築物は1割程度と少なくなっています。</p>
維持管理 については	<p>◇「数年に1回程度」又は「未利用」の建築物の約6割は「自分・家族・親族」が維持管理を行っており、「誰もいない」という建築物も約2割を占めています。</p> <p>◇維持管理の頻度については、「年に数回程度」が約5割を占め、約2割の建築物は「全くしない」という回答になっています。</p> <p>◇維持管理で困っていることとしては、「遠方で移動に時間がかかる」や「高齢のため維持管理ができない」が多くなっていますが、一方で「特になし」という回答も多くなっています。</p>
利活用 については	<p>◇「利活用の予定がある」「将来的には利活用したい」「条件次第で利活用したい」を合計した利活用の可能性を示す回答は約6割を占めています。が、「利活用は困難である（したくない、できない）」の回答が最も多く、約3割を占めています。</p> <p>◇利活用を行う場合のタイプとしては、「人に売るための住宅」が突出して多く、売却意向が強いことがうかがえます。次いで「人に貸すための住宅」及び「建築物を壊して駐車場などに利用」が多くなっています。</p> <p>◇利活用が困難な理由としては、「高齢であるため利活用が困難」が最も多く、次いで「経済的な理由で手を加えることが困難」が多くなっています。</p>
自由意見 としては	<p>◇回収票（76件）のうちの16件について、自由意見の記述をいただきました。</p> <p>◇具体的な内容としては、「売却したいが条件が合わない、売れない」、「取り壊したいが費用が高い、税金が上がるのが心配」などの意見が、複数の回答者に重複する意見となっています。</p>

③各設問の回答の概要

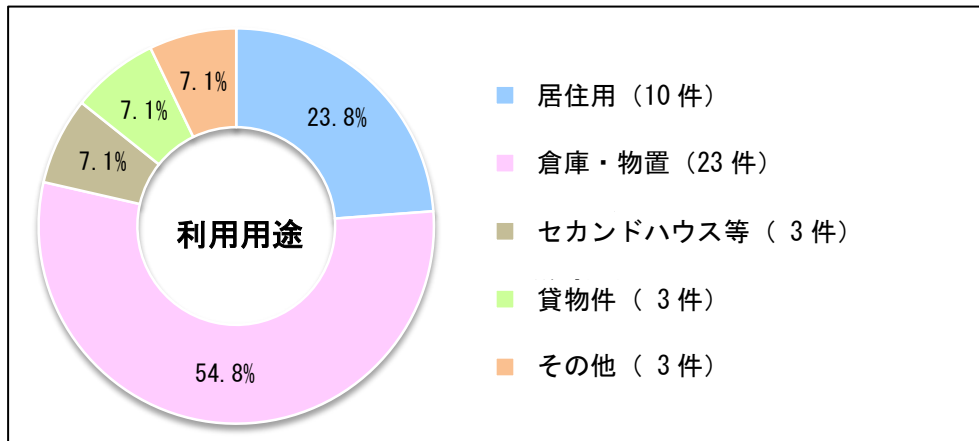
【利用状況（問1、サンプル数：76件）】

- ・「常時利用」又は「1年に数回利用」の回答が過半数を占め（55.2%）、「未利用（特に利用していない）」の回答は約4割という結果となっています。



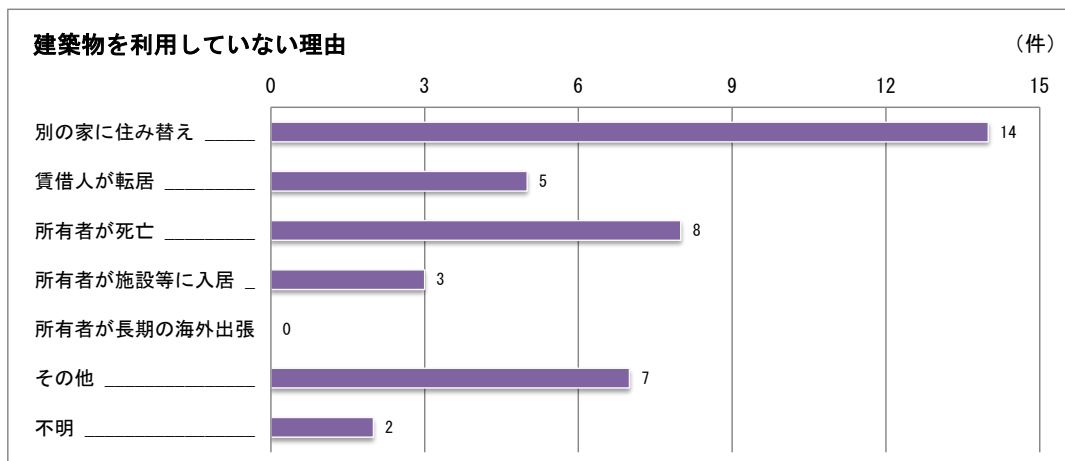
【利用用途（問2、サンプル数：42件）】

- ・「常時利用」又は「1年に数回利用」の場合の利用用途としては、「倉庫・物置」が最も多く（54.8%）、次いで「居住用」（23.8%）となっています。



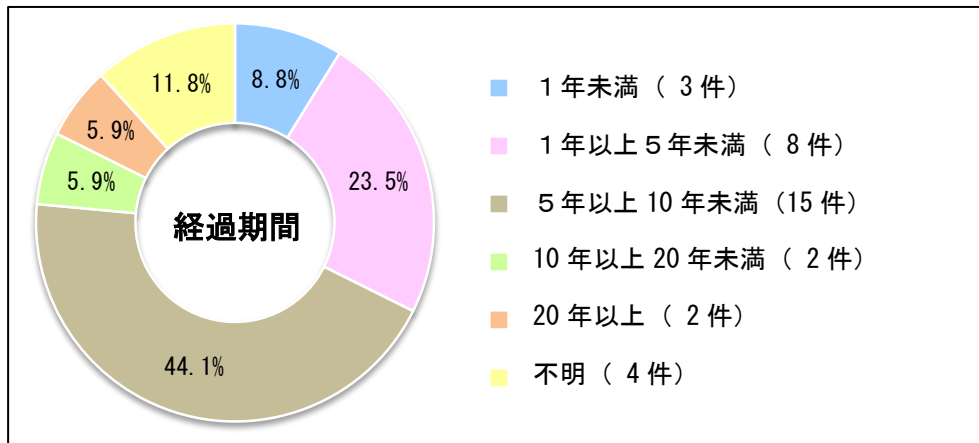
【建築物を利用していない理由（問3、サンプル数：34件、複数回答）】

- ・「数年に1回程度」又は「未利用」の利用状態になった理由としては、「別の家に住み替え」が最も多く（14件）、次いで「所有者が死亡」（8件）となっています。



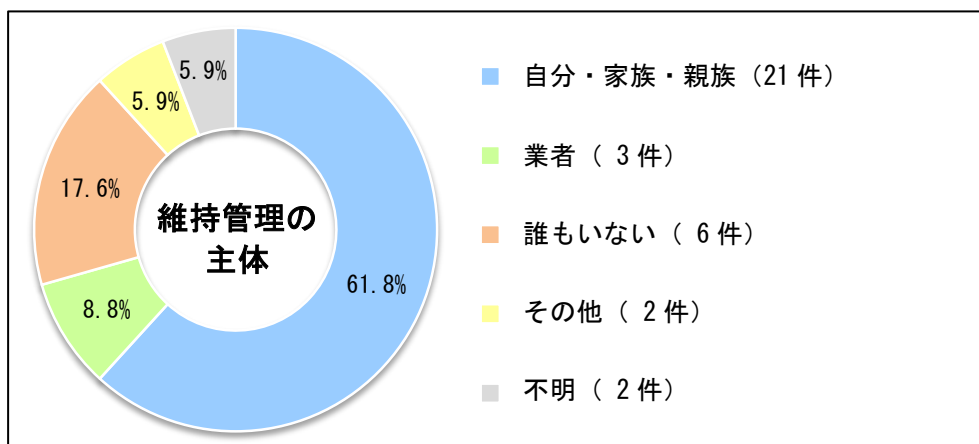
【経過期間（問4、サンプル数：34件）】

- ・「数年に1回程度」又は「未利用」の利用状態になってからの経過期間としては「5年以上10年未満」が最も多く（44.1%）、次いで「1年以上5年未満」（23.5%）であり、10年以上経過している建築物は約1割と少ない結果となっています。



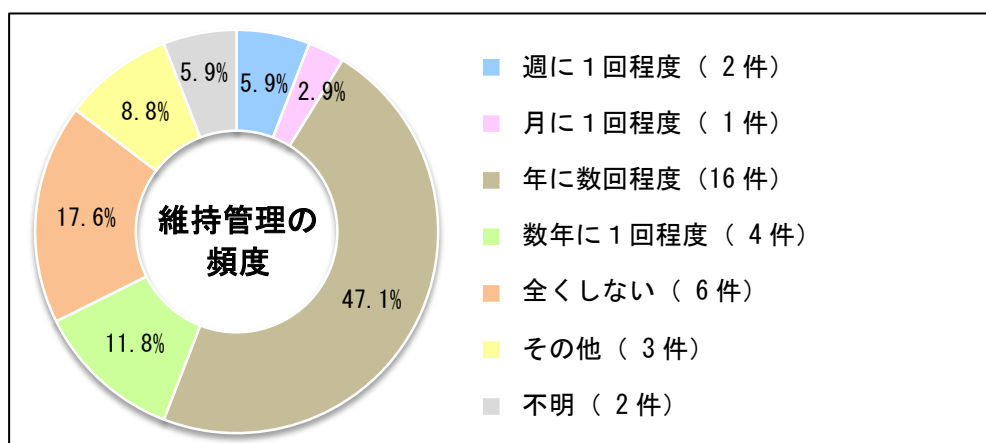
【維持管理の主体（問5、サンプル数：34件）】

- ・維持管理の主体としては、「自分・家族・親族」が約6割を占めており、約2割は「誰もいない」という結果となっています。



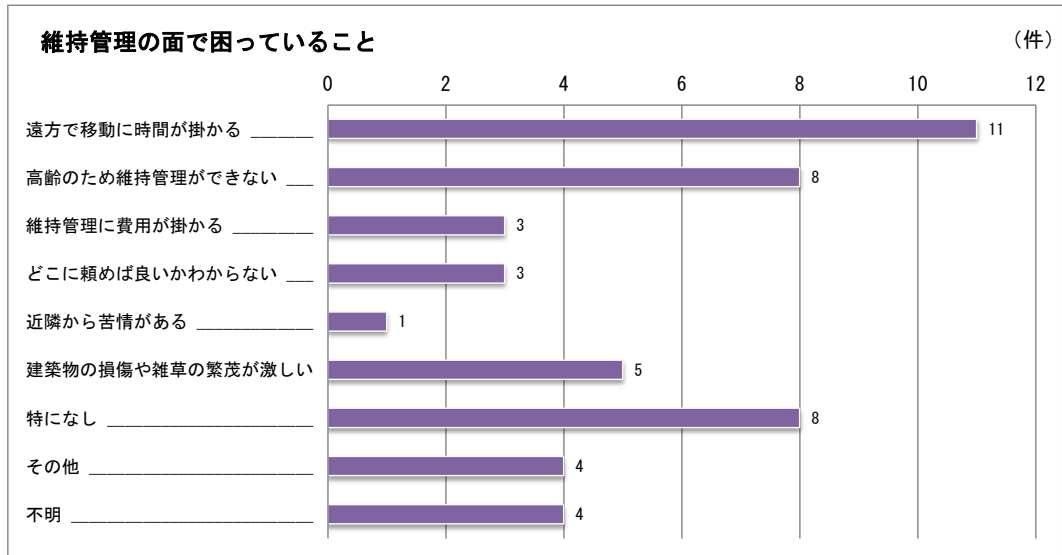
【維持管理の頻度（問6、サンプル数：34件）】

- ・維持管理の頻度としては、「年に数回程度」が約5割を占めており、約2割は「全くしない」という結果となっています。



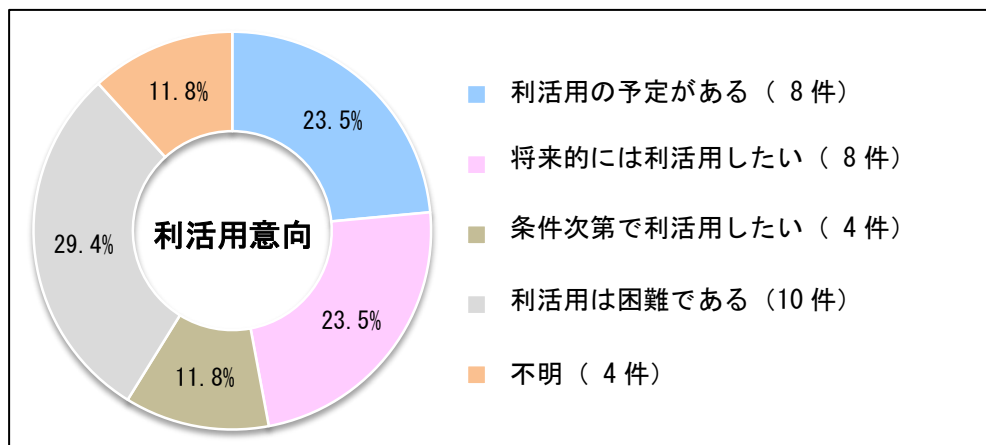
【維持管理の面で困っていること（問7、サンプル数：34件、複数回答）】

- ・維持管理の面で困っていることとしては、「遠方で移動に時間がかかる」が最も多く（11件）、次いで「高齢のため維持管理ができない」（8件）となっています。
- ・一方で、「特になし」という回答も8件と多い結果となっています。



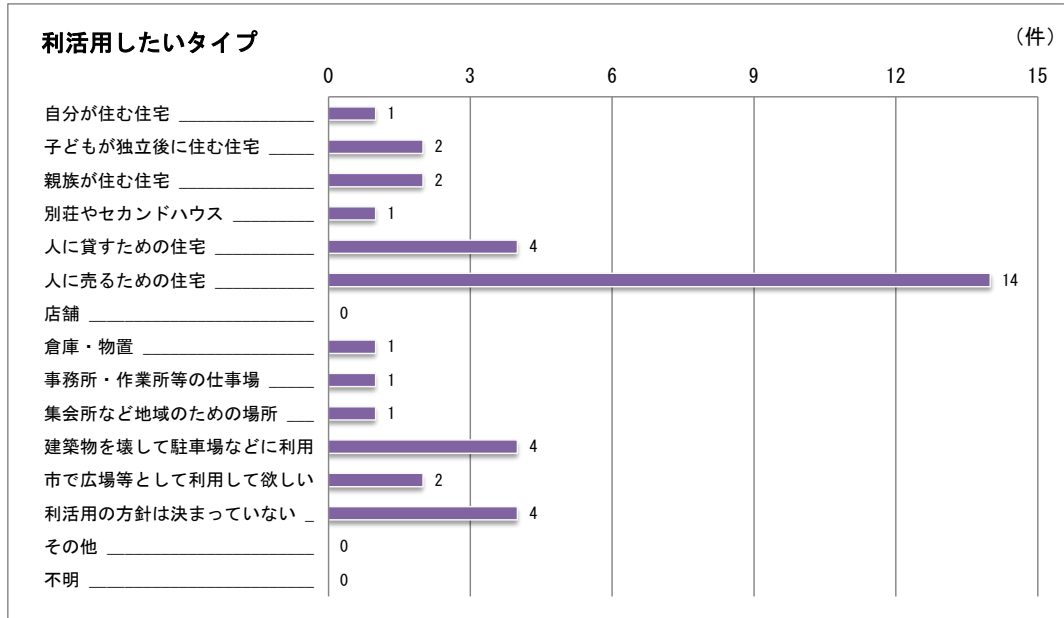
【利活用意向（問8、サンプル数：34件）】

- ・「利活用の予定がある」「将来的には利活用したい」「条件次第で利活用したい」の利活用の可能性を示す回答は全体で過半数（58.8%）を占めているものの、「利活用は困難である（したくない、できない）」の回答が最も多くなっています（29.4%）。
- ・利活用の可能性を示す回答のうち、具体的な予定があるのは4割（8件/20件）にとどまっています。



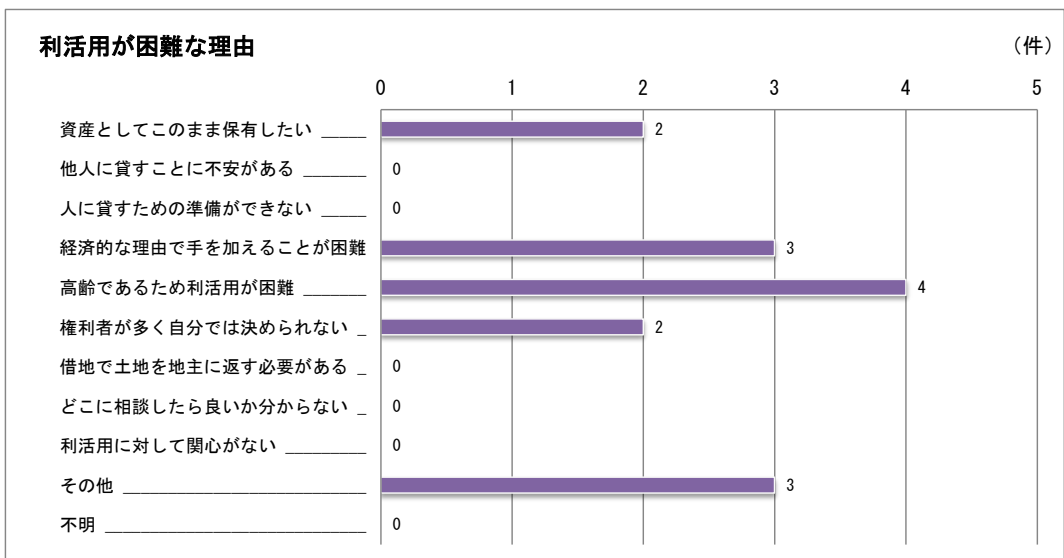
【利活用意向（問9、サンプル数：20件、複数回答）】

- ・利活用を行う場合のタイプとしては、「人に売するための住宅」が突出しており（14件）、売却意向が強いことがうかがえます。
- ・次いで、「人に貸すための住宅」及び「建築物を壊して駐車場などに利用」が多くなっています（いずれも4件）。



【利活用が困難な理由（問10、サンプル数：10件、複数回答）】

- ・利活用が困難な理由としては、「高齢であるため利活用が困難」が最も多く（4件）、次いで「経済的な理由で手を加えることが困難」（3件）となっています。



(5) 空き家等に関する現状・課題のまとめ

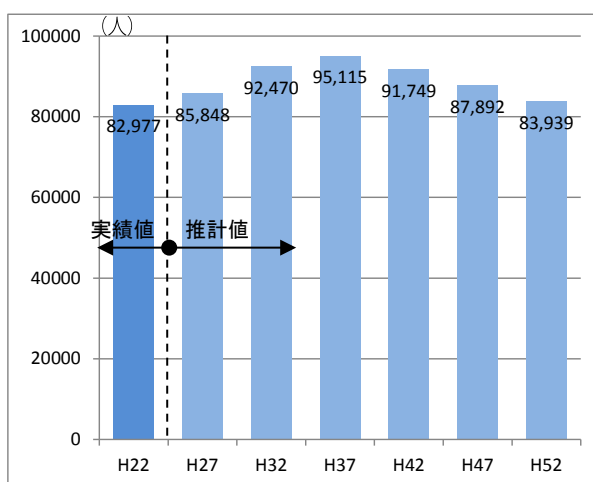
- ・本市の空き家率は、平成 25 年時点で 8.7%と埼玉県内でも低水準であり、また、過去の行政への苦情件数も少なく、防災や防犯、衛生、景観の視点から問題となる管理不全空き家も少ないと考えられます。
- ・現時点において、いわゆる空き家問題は顕在化していませんが、今後の課題として以下の点が挙げられることから、空き家等の発生や管理不全化の予防に重点を置いた対策を計画的に進める必要があります。

■ 建築物の老朽化

- ・本市では、昭和 40～60 年に世帯数が急増し、これらの世帯が居住する住宅は、現在で築後 30 年～50 年経過していることになるため、近い将来に老朽建築物や空き家が急増することが懸念されます。
- ・老朽建築物や空き家数が増加することに合わせて、管理不全状態の空き家及び居住していても保安上や衛生上等の問題があると考えられる建築物等が増加することが予想され、様々な問題（倒壊、飛散・破損・腐食、火災、犯罪、雑草・雑木、不法投棄、害虫、景観支障等）が発生するリスクが高まります。
- ・また、空き家でない居住中の建築物や既存の住宅以外の用途の建築物においても、築年数の経過とともに、老朽化に起因する管理不全によって問題が発生するリスクも高まる懸念があります。

■ 人口減少と少子高齢化の進行、高齢者独居世帯の増加

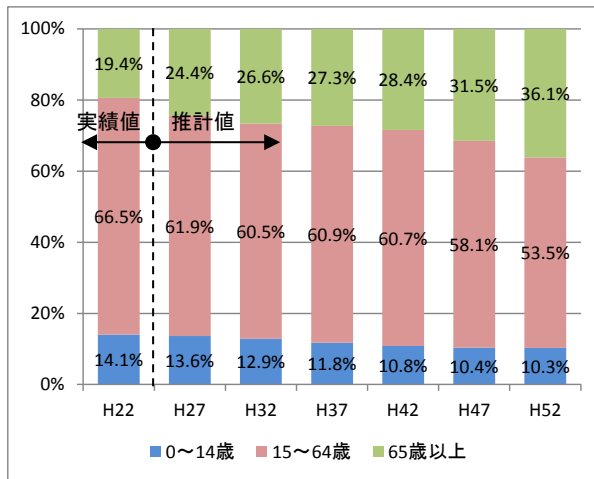
- ・本市は、平成 17 年のつくばエクスプレス開通以降、再び大きく人口及び世帯数が増加していますが、今後は、平成 37 年をピークとして、全国同様、人口及び世帯数ともに減少傾向に転換すると予測されています。



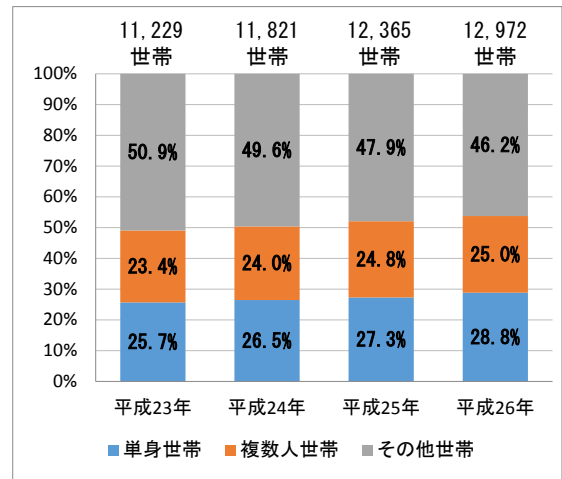
■ 将来人口推計

H37 まで：将来人口推計結果報告書
(H26.3、八潮市総合計画基礎調査)
H42 以降：八潮市公共施設マネジメント白書 (H27.3)

- ・65歳以上の高齢者も、平成22年時点では19.4%でしたが、今後は一貫して増加することが予測されており、人口及び世帯数がピークを迎える平成37年には27.3%になると予測されています。また、65歳以上を含む世帯における単身世帯（高齢者独居世帯）の割合も年々高くなっており、平成26年では約29%を占めています。



■ 年齢階層別人口推計



■ 65歳以上を含む世帯の世帯構成の推移

H37まで：将来人口推計結果報告書
(H26.3、八潮市総合計画基礎調査)
H42以降：八潮市公共施設マネジメント白書 (H27.3)

(住民基本台帳、各年10月1日現在)

- ・人口減少と少子高齢化の進行、高齢者独居世帯の増加に伴って、今後、空き家が増加することが予想されるため、将来を見据えて空き家の発生予防に取り組むことが重要になります。

■ 事業所数の減少に伴う空き工場・空き店舗の増加

- ・本市は、工場誘致条例の制定以降、県内有数の工業都市となり活発な産業活動が行われてきましたが、平成3年をピークに工業事業所数は、減少傾向にあります。
- ・また、商業事業所数（店舗数）においても、平成3年をピークに商業事業所数は減少傾向にあり、このことは商店会数の減少としても顕著に表れています。
- ・このような工業事業所数や商業事業所数の減少に伴い、空き工場や空き店舗が増加傾向にあると考えられ、今後の老朽化や管理不全により発生するリスクも高まることが予想されるため、空き工場や空き店舗の利活用に取り組むことが重要となります。

■ 空き家等所有者アンケート調査の回答まとめ

- ・アンケートを回答した空き家の所有者のうち約2割が、維持管理をする者がいない、維持管理を全くしていないと回答しています。また、維持管理で困っていることについては、遠方で時間がかかる、高齢のため維持管理ができないとの回答が多くありました。
- ・アンケートを回答した空き家の所有者の約6割が利活用の意向を示しているが、利活用が困難であると回答した方は3割となっており、その理由として、高齢であるため、経済的な面で困難などを挙げています。
- ・こうしたことから、今後の方向性として、維持管理の代行サービス等の充実および利活用に関する相談サービス等の充実を検討することが必要となってきます。

3. 基本方針

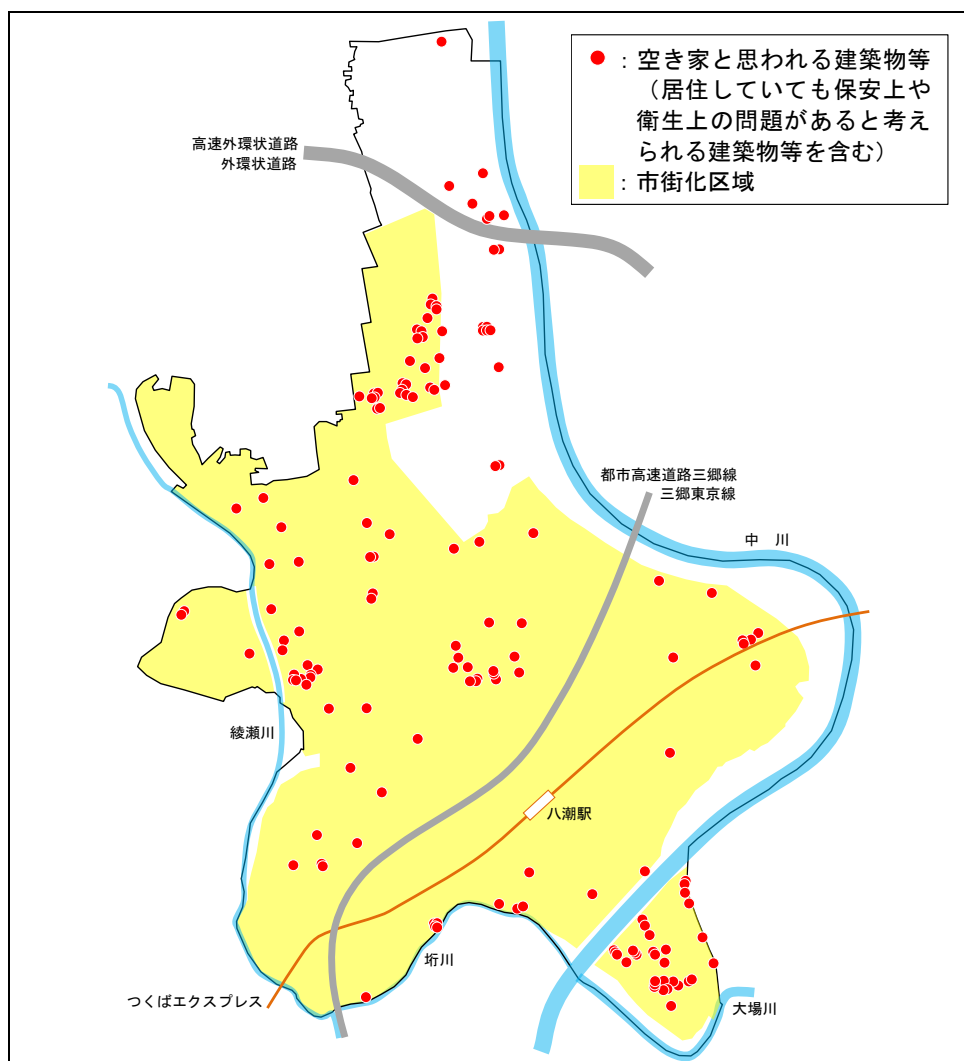
課題の解決に向けて、取り組むべき対策における前提条件として、対象とする地区、対象建築物等の範囲および計画期間を示すとともに、対策に関する基本方針、対象建築物等を把握するための方針を、以下のように定めます。

なお、本項からは、法第6条に位置づけられた「空家等対策計画」の内容を記載するものであるため、これまで『空き家』と表記していたものを、以下すべて『空家』と表記します。

(1) 前提条件 【国指針1：対象地区、対象とする空家等の種類】【国指針2：計画期間】

① 対象地区

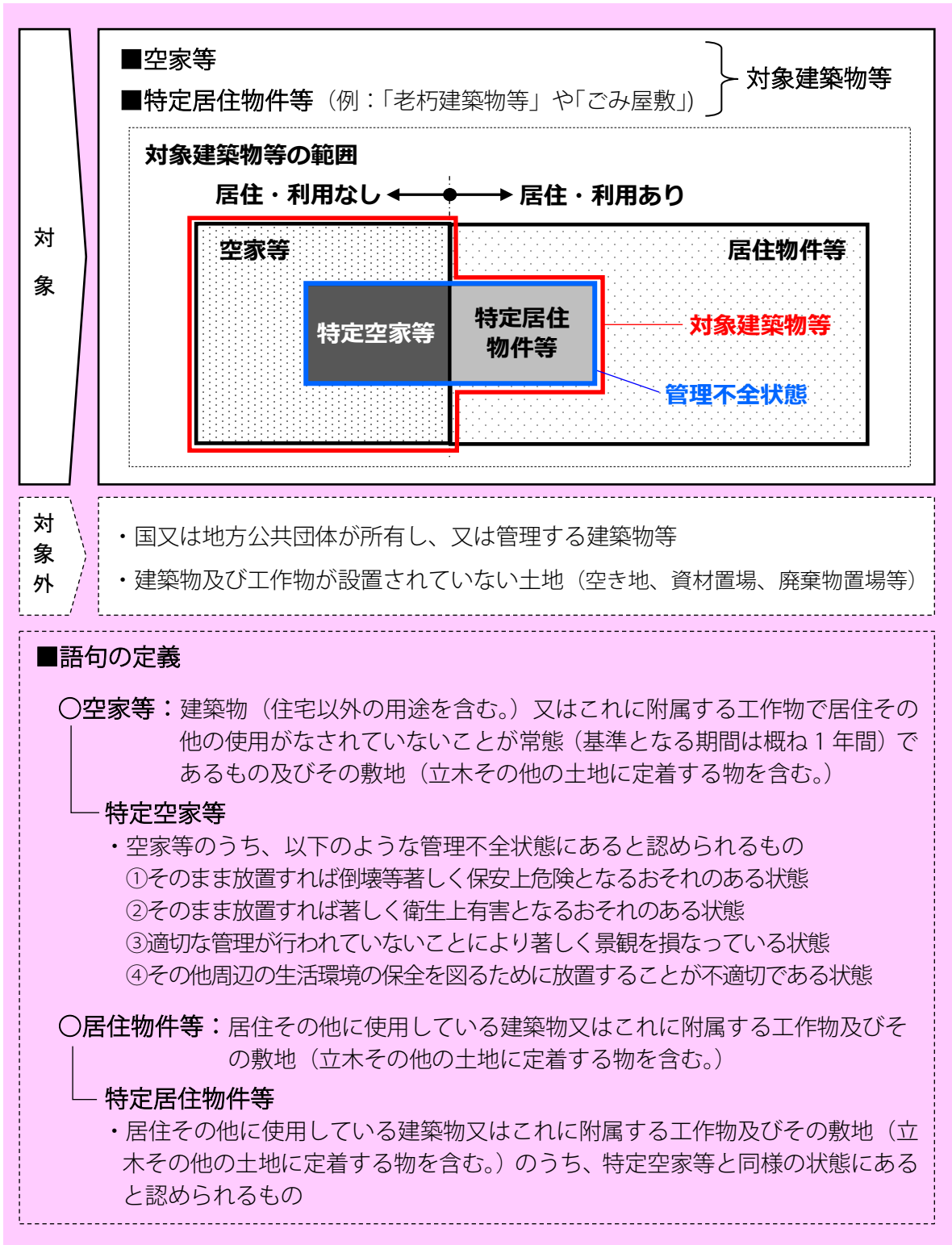
- ・本市では、昭和40年代から建築された戸建て住宅や、つくばエクスプレス八潮駅周辺の新市街地を中心として、戸建て住宅から賃貸マンションや分譲マンションなど多様な住宅が立地しています。
- ・空家等は、市内に点在しており、県内の市町村と比べると少ない状況です。しかし、将来的には、社会情勢の変化に伴って、空家等の発生が増加することが考えられ、空家等の発生の予防に重点的に取り組んでいく必要があるため、計画の対象地区は市内全域とします。



■本市の市域（対象地区）

②対策の対象（対象建築物等の範囲）

- ・本計画の対象とする対象建築物等の範囲を、以下のように定めます。



③計画期間

- ・本計画の計画期間は、P 2に示す10年間（H28年～H37年）とします。

(2) 基本方針

【国指針1：空家等に関する施策に関する基本的な方針】

- ・本市の現状では空家等が量的には多くはないものの、将来的に空家等や特定居住物件等の増加が予想され、今後、空家等に関する問題が顕在化することが想定されます。
- ・こうした本市の地域特性をふまえ、問題が顕在化する前から十分な対策を講じることが基本的なスタンスとして『予防対策』に重点を置きつつ、著しい管理不全状態に陥った場合にも必要な措置を迅速かつ的確に行うなど、法や条例、本計画を活用し、総合的で計画的な対応の推進に向け、空家等対策の基本方針を次のように定めます。

《目標》

市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり

《基本方針》

対策1

「予防対策」の取組

- ・空家等の実態を把握するとともに、建築物等が次の世代へ、円滑に継承されるように市民等に周知、啓発し、新たに空家等が発生することを抑制します。
- ・建築物等の適正管理及び美しい街並み景観の維持等について市民等に周知、啓発し、建築物等が管理不全状態に陥ることを予防します。

対策2

「活用・流通対策」の取組

- ・空家等を適切に管理又は改修することの必要性を周知することに併せて、所有者及び管理者へのコンサルティングにより、活用や流通を支援、促進します。
- ・空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえで地域の資源と捉え、地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。

対策3

「管理不全対策」の取組

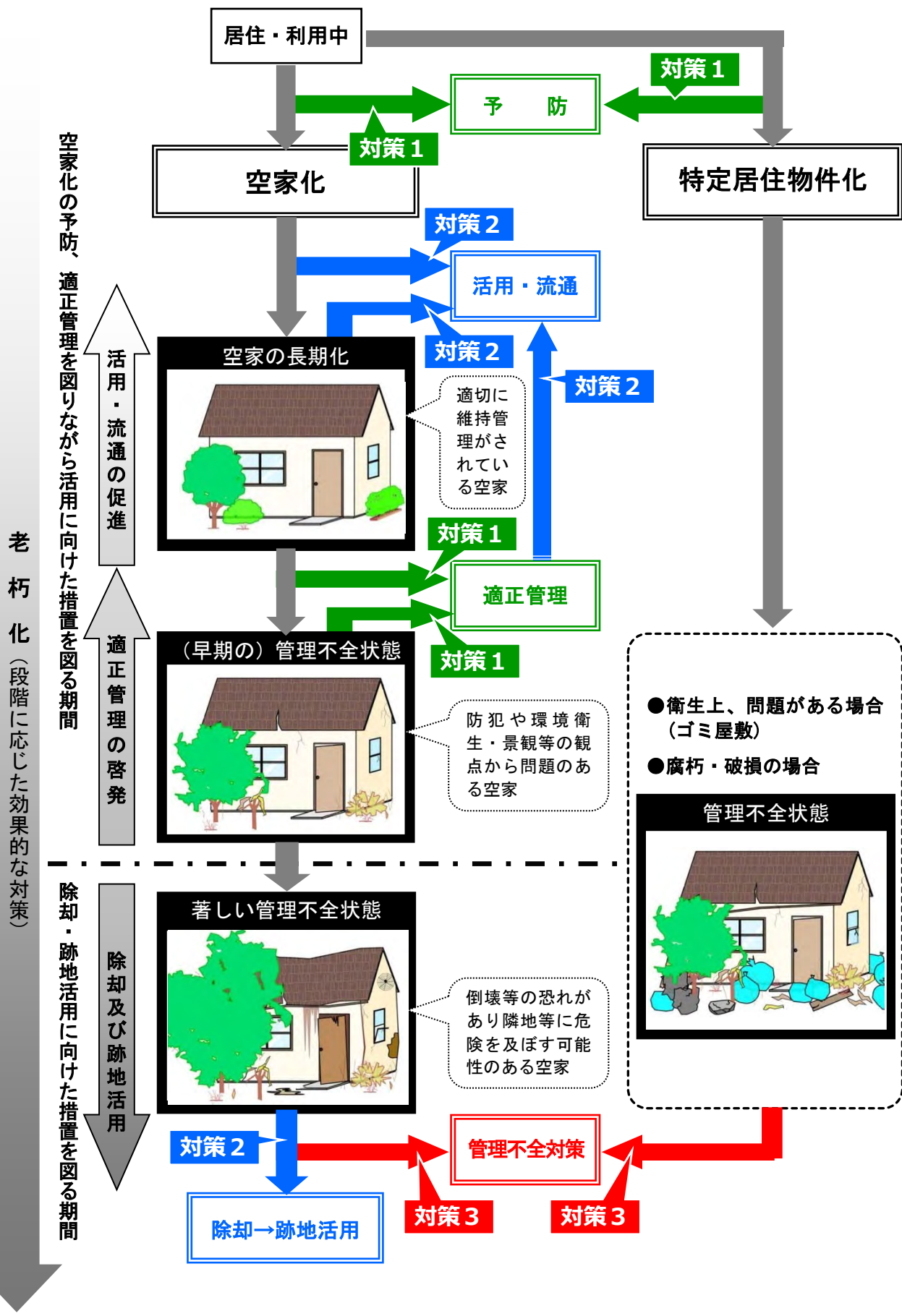
- ・建築物等が管理不全状態に陥った場合、当該建築物等の管理状態の程度に応じて、管理不全状態の更なる悪化を引き起こさないように効果的な対策を講じます。
- ・助言及び指導、勧告、命令など管理不全対策に強制力を持たせるための必要な措置を講じます。
- ・特定空家等又は特定居住物件等による危険等を緊急に回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置を講じます。

「関係者の連携」による取組

- ・空家等を所有者や管理者だけの問題として捉えるのではなく、地域のまちづくり上の課題として捉え、市民、建築や不動産に関わる関係団体、地域、NPO等、行政の連携のもとで総合的な対策に取り組みます。
- ・空家等対策を総合的に進めるコンサルティング体制として、(仮称)まちづくりセンター等の設置を検討します。

「5. 対策の実施体制」P36 参照

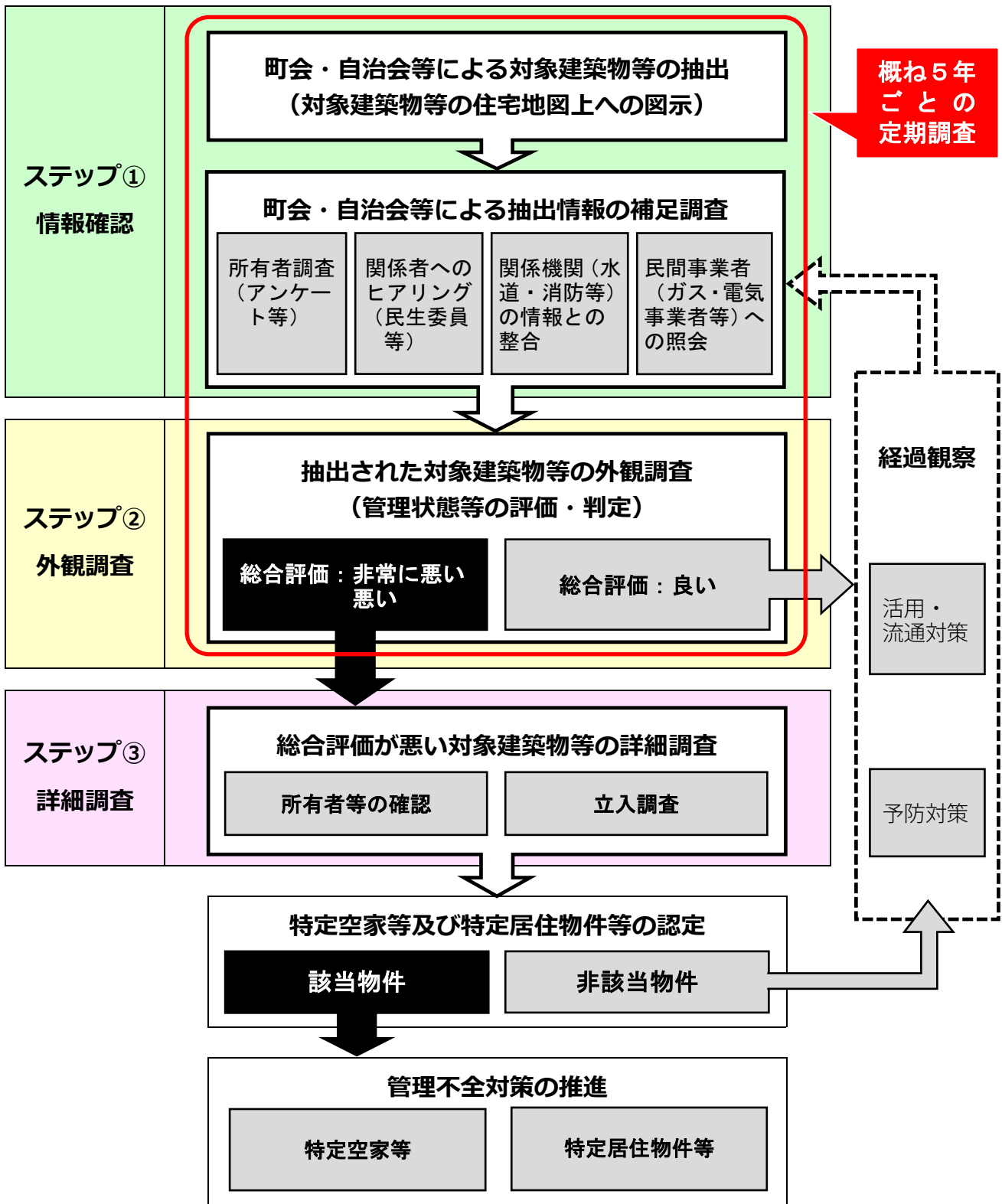
まちの景観と空家等対策(全体像)



(3) 対象建築物等の把握の方針

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

- ・ 町会及び自治会に加えて民生委員や関係機関、民間事業者等とも連携し、市内における対象建築物等の分布状況やそれらの建築物及び敷地の管理状態等の把握に努めます。
- ・ 対象建築物等の実態調査は、戸建て住宅を基本に、共同住宅（全室が空室の場合を空家と判断）や店舗、工場等も含めることとし、以下の3つのステップで調査を行います。なお、ステップ①及び②については、概ね5年ごとの定期調査として実施します。



■外観調査（ステップ②）における管理状態等の評価・判定の考え方

〔調査方法〕

- ・一級建築士もしくは、それに準ずる有識者等が現地において目視で調査します。

〔判定方法〕

- ・以下のチェック項目を調査し、総合評価は以下のルールで判定します。

総合評価	判定ルール(いずれも現地での目視での判断)	
非常に悪い	<ul style="list-style-type: none"> ・危険、防犯、景観性に関し、一項目でも「著しい問題」と判断されたもの ・危険、防犯、景観性に関し、複数項目で「軽度（一部）の問題」と判断されたもの 	
悪い	<ul style="list-style-type: none"> ・危険、防犯、景観性に関し、一項目でも「軽度（一部）の問題」と判定されたもの 	
良い	<ul style="list-style-type: none"> ・危険、防犯、景観性に関し、「問題なし」と判断されたもの 	備考 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の活用や流通の対策のための参考情報として、状態が良好な物件の評価を細分化することも考えられる。（普通・やや良い・非常に良いなど）

参考：外観調査における調査票の様式例

この項目に複数該当すれば、総合評価は「非常に悪い」
 1つでも該当すれば、総合評価は「悪い」

この項目に1つでも該当すれば、総合評価は「非常に悪い」

4. 管理状態							
危険性	建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きがある	<input type="checkbox"/> 著しい傾きがある	<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きがある	<input type="checkbox"/> 著しい傾きがある
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷している	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷している	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷している	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷している
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部下地の露出がある	<input type="checkbox"/> 著しい下地の露出や穴開きがある	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部下地の露出がある	<input type="checkbox"/> 著しい下地の露出や穴開きがある
	周辺への影響	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 多少影響がある	<input type="checkbox"/> 著しい影響がある	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 多少影響がある	<input type="checkbox"/> 著しい影響がある
	その他						
防犯性	開口部・外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部亀裂や穴開きがある	<input type="checkbox"/> 大きな亀裂や穴開きがある	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部亀裂や穴開きがある	<input type="checkbox"/> 大きな亀裂や穴開きがある
	塀・柵等	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 →	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷等あり	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷等あり	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 →	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷等あり	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷等あり
生活環境	雑草・庭木	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 →	<input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 →	<input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出
	樹木	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 →	<input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 →	<input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出
景観	建築物の外観	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 一部汚損等がある	<input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 一部汚損等がある	<input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある
	足場・資材等	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 一部汚損等がある	<input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 一部汚損等がある	<input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある
総合評価		<input type="checkbox"/> 非常に良い	<input type="checkbox"/> まあまあ良い	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 悪い	<input type="checkbox"/> 非常に悪い	
(備考)							

■ 詳細調査（ステップ③）における管理状態等の評価・判定の考え方

- ・ 外観調査（ステップ②）において、管理状態等の総合評価として「非常に悪い」及び「悪い」の評価、判定がなされた対象建築物等について、改めて所有者等を確認するとともに立入調査を実施し、特定空家等の認定及び特定居住物件等の判定に必要な管理状態等の評価、判定に関する詳細な調査を行います。

【所有者等の確認】

- ① 当該空家等の近隣住民や関係者などへのヒアリング等による情報収集
- ② 登記情報・建築確認申請情報による近隣住民等から得た情報の確認
- ③ 所有者死亡で相続未登記の場合は、戸籍情報による相続人の確認（相関図）
- ④ 調査結果に基づく該当者への通知、所有者等の確定

【立入調査】

- ① 管理不全状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を実施
※ 管理状態に問題のない空家等に対しては、立入調査は行わない。
- ② 所有者等や関係者に対する質問、必要な報告を求める

- ・ なお、詳細調査における管理状態等の具体的なチェック方法については「埼玉県空き家対策連絡会議」が策定した『特定空家等判定方法マニュアル（第1版）（平成27年12月）』に準ずるものとします。

4. 推進する対策

(1) 「予防対策」の取組（全体像に示した **対策1** として取り組む内容）

【国指針4：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】

■基本的な考え方

- ・空家等の実態を把握するとともに、建築物等が次の世代へ、円滑に継承されるように市民に周知、啓発し、新たに空家等が発生することを抑制します。
- ・建築物等の適正管理及び美しい街並み景観の維持等について市民等に周知、啓発し、建築物等が管理不全状態に陥ることを予防します。

■具体的な対策

①空家等の発生抑制に向けた周知を徹底します【空】

- ・空家等の所有者等及び地域に対して、空家等の発生が起因となる問題や、周辺環境への悪影響、所有者等の負担等を周知することで、新たな空家等の発生を予防、抑制します。
- ・将来における空家化を予防するために、高齢者やその家族に対して、現在の住まいを次の世代へ、円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知します。

②空家等の適正管理に対する意識を高めます【空】

- ・空家等の管理不全状態が進行することによって、課題解決が困難にならないよう、所有者等に対して適切な管理の必要性の周知と責任意識の醸成を図ることで、管理不全状態に陥ることを予防します。

③特定居住物件等の発生予防に努めます【居】

- ・町会及び自治会、民生委員等と連携して、原因者に対するサポート体制を充実させることで、良好な街並み景観を維持し、周辺環境と著しく不調和な状態となることを予防します。

④総合的なコンサルティング体制を整備します【空・居】

- ・空家等に関する相談や適正管理をはじめ、活用や流通、管理不全対策などの空家等対策を総合的に進めるコンサルティング体制として、(仮称)まちづくりセンターの創設を検討します。

※注：【空】 空家等に関する対応策

【居】 特定居住物件等に関する対応策

【空・居】 双方に共通する対応策

(2)「活用・流通対策」の取組（全体像に示した **対策2** として取り組む内容）

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

■基本的な考え方

- ・空家等のうち市場に流通していない「その他の住宅※」が増加傾向にあることを踏まえ、空家等を適切に管理又は改修することの必要性を周知することに併せて、所有者等へのコンサルティングにより、活用や流通を支援、促進します。
- ・空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。

※「その他の住宅」とは、

- ・二次的住宅（別荘やセカンドハウス等）
- ・賃貸用住宅
- ・売却用住宅

以外の住宅で、居住世帯が長期不在の住宅や、
建替え等のため取り壊すことになっている住宅

■具体的な対策

①所有者の活用意向の掘り起こしに取り組みます【空】

- ・市民に対して、空家等の活用の啓発を行うことによって、新たな空家等の発生を抑制するとともに、空家等の所有者や管理者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起こしに向けた対策に取り組みます。

②所有者に対するコンサルティング体制を整備します【空】

- ・空家等の所有者や管理者の相談に対応するため、建築、不動産、法律、金融等の幅広い分野の専門家との連携のもと、空家等の活用や流通に関する相談体制を整備します。
- ・将来的には、（仮称）まちづくりセンター等において、総合的な空家等の活用や流通に向けたコンサルティング体制の整備が図られるよう検討します。
- ・国や県と連携して、中古住宅市場の活性化や空家バンクの導入等を検討します。

③まちづくりの一環として空家等の活用支援を行います【空】

- ・空家等を地域のために活用したい意向を持つ所有者との連携のもと、地域（町会・自治会）やNPO団体等が主体となって、空家等を子育て支援や高齢者福祉、住民交流の場等として活用する場合など、空家等の改修等について行政が支援する仕組みを検討します。
- ・国等が実施している空家等関連施策と連携しながら、空家等情報や地域の魅力の情報発信、空家等活用の需要喚起に取り組みます。

④地域による跡地活用の支援を行います【空】

- ・空家等の除却後の跡地が長期にわたって空地として放置され、地域のまちづくりに悪影響を及ぼさないよう、地域のまちづくりの中で広場や菜園等、コモンスペースとして共同利用又は管理する場合、国等が実施する空家等関連の施策の活用等を含めて、空家等の除却や地域による管理について行政が支援する仕組みを検討します。

⑤空き店舗や空き工場の活用を促進します【空】

- ・市の商工及び産業振興のセクション等と連携のもと、空き店舗については新たな店舗や地域交流の場づくりを検討します。また、空き工場については企業誘致等の取組を検討します。

(3)「管理不全対策」の取組（全体像に示した **対策3** として取り組む内容）

【国指針6：特定空家等に対する措置】

■基本的な考え方

- ・次頁に示す判断基準及び状態の例に基づいて、特定空家等及び特定居住物件等の認定を行います。
- ・特定空家等又は特定居住物件等に認定された建築物等については、その管理状態の程度に応じて、管理不全状態の更なる悪化を招かないように効果的な対策を講じます。
- ・法に基づく措置をはじめ、今後策定予定の(仮称)八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例との役割分担のもと、助言及び指導、勧告、命令など管理不全対策に強制力を持たせるための必要な措置を講じます。
- ・特定空家等又は特定居住物件等による危険等を緊急に回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置を講じます。

■具体的な対策

①所有者等の責務を明確化します【空・居】

- ・空家等を適正に管理することをはじめ、長期にわたる空家状態の解消に努めるなど、空家等の所有者及び管理者の責務を明らかにします。
- ・居住（利用）中の建築物にあつては、特定居住物件等とならないように、所有者、使用者及び管理者の責務を明らかにします。

②効果的な実施体制を確立します【空・居】

- ・空家等及び特定居住物件等に対する市民の相談窓口を一本化し、情報の一元管理を行うとともに、管理不全状態の程度に応じて段階的に効果的な対策を実施する体制を整えます。
- ・関係機関等と連携を図りながら、地域の実情を踏まえた効果的な措置を講じることができる体制を整えます。

③管理不全状態にある対象建築物等に対する行政による措置を明確化します【空・居】

- ・特定空家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び今後策定予定の(仮称)八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例に基づく助言及び指導、勧告、命令、行政代執行等の措置、具体的な手続を規定します。
- ・特定居住物件等に対しては、今後策定予定の(仮称)八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例により、所有者等に対する助言及び指導、勧告、命令、行政代執行等の具体的な手続を規定するとともに、関係法令と連携した管理不全状態の解消に対する取組を行います。
- ・特定空家等の状態や当該建築物等の周辺の状況から、緊急に危険等を回避する必要がある場合、軽易な行為であれば、緊急安全措置を講じることができるようになります。
- ・特定空家等の所有者等への勧告により、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例が除外されることとなるため、税務部局等との連携のもとで、特定空家等の認定を行います。

■ 特定空家等及び特定居住物件等の判断基準及び状態の例

- ・ 特定空家等及び特定居住物件等については、保安上危険、衛生上有害、景観や周辺的生活環境への影響等の状態について、以下の判断基準及び状態の例をもとに、個々に該当状況を判断することを基本とします。その際のチェック方法については「埼玉県空き家対策連絡会議」が策定した『特定空家等判定方法マニュアル（第1版）（平成27年12月）』に準ずるものとします。



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」

■ 建築物が倒壊等するおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
建築物の著しい傾斜	・ 部材の破損、基礎の不同沈下、柱の傾斜などを基に総合的に判断
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎及び土台）	・ 基礎の破損や変形、土台の腐朽や破損、基礎と土台のずれなどを基に総合的に判断
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等）	・ 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいの腐朽や破損、変形、柱とはりのずれなどを基に総合的に判断

■ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
屋根ふき材、ひさし又は軒	・ 全部又は一部において、屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板やたる木等の腐朽、軒や雨樋のたれ下がりなどの発生、緊結金具の著しい腐食などを基に総合的に判断
外壁	・ 全部又は一部において、壁体を貫通する穴が生じている、外壁の仕上材料の剥落や腐朽、破損等による下地の露出、外壁のモルタルやタイル等の浮きなどを基に総合的に判断
看板、給湯設備、屋上水槽等	・ 看板の仕上材料の剥落、看板や給湯設備、屋上水槽、太陽光発電設備等の転倒や破損、脱落、支持部分の腐食などを基に総合的に判断
屋上階段、バルコニー	・ 全部又は一部において、腐食や破損、脱落、傾斜などを基に総合的に判断
門、塀	・ 全部又は一部において、ひび割れや破損、傾斜などを基に総合的に判断

■ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
擁壁	・ 擁壁表面の水のしみ出しや流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れの発生などの状況や程度、擁壁の地盤条件などを基に総合的に判断

2. 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

■建築物・設備等の破損等に関する例

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

■ごみ等の放置・不法投棄に関する例

- ・臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

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」

■周囲の景観と著しく不調和な状態に関する例

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状況
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状況
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている状況
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状況
- ・敷地内にごみや資材等が散乱、山積したまま放置されている状況

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」

■不特定の者が容易に侵入できるなど、地域の防犯上支障が生じている状態の例

- ・門扉が施錠されていない状態で放置されている状況
- ・外壁及び開口部において、人が侵入することの可能な大きさの戸、窓その他の開口部が常時開放されている状況、外壁に人が侵入することの可能な大きさの穴、亀裂等が生じている状況
- ・塀、柵その他の敷地を囲む工作物において、人が侵入することの可能な大きさの穴、亀裂等が生じている状況

■建築物等の不適切な管理等に関する例

- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状況

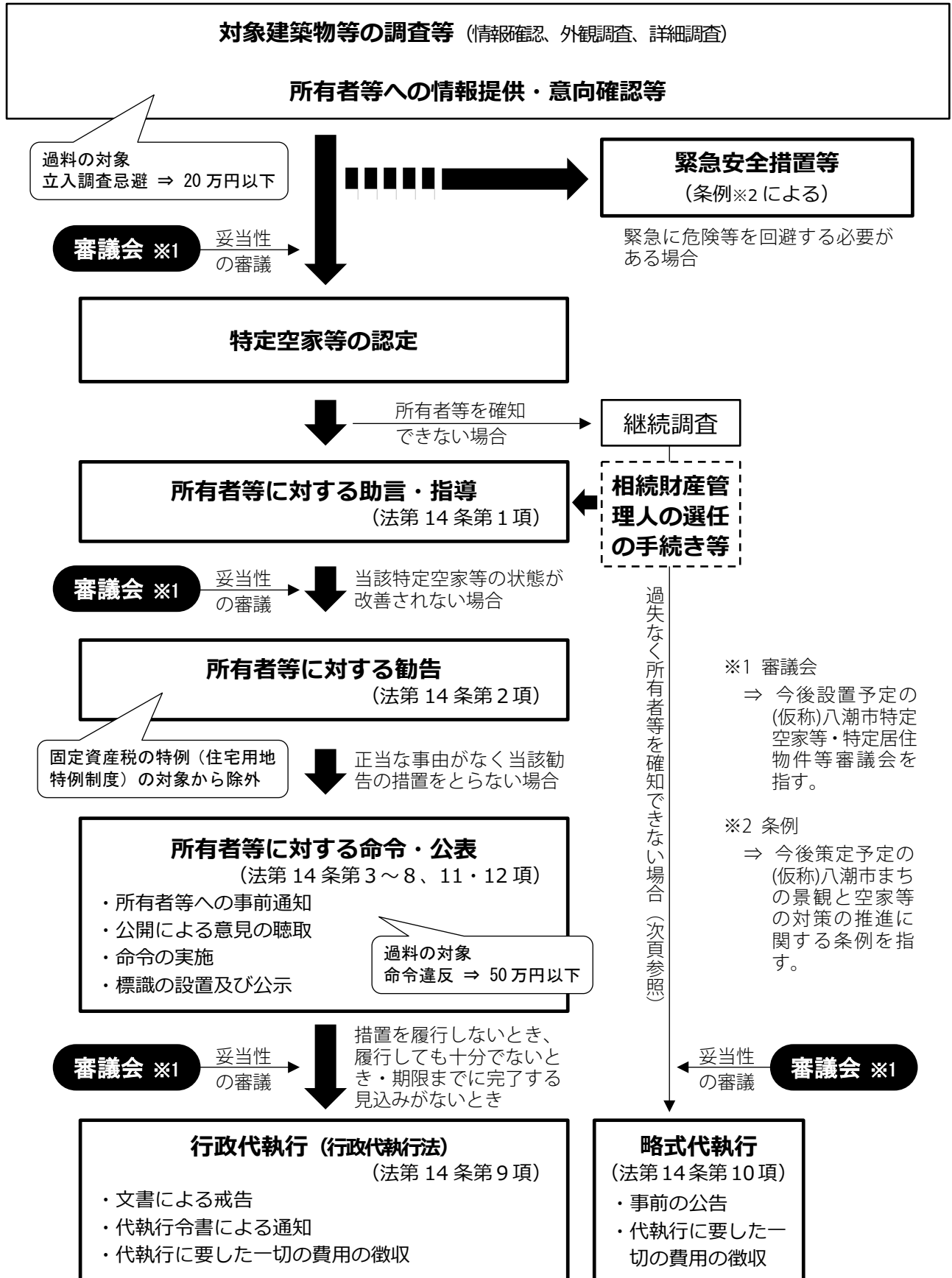
■立木に関する例

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状況
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状況

■空家等に住みついた動物等に関する例

- ・動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生、動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生、敷地外への動物の毛や羽毛の大量の飛散、多数のねずみやはえ、蚊、のみ等の発生、住みついた動物の周辺の土地や家屋への侵入、シロアリの大量発生や近隣の家屋への飛来など、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

■ 特定空家等に対する措置の具体的な手続



注) 建築物等の全部を除却する措置として行政代執行及び略式代執行を行う場合には、管理不全状態が景観支障だけの特定空家等については対象にできない。

参考：「過失なく所有者等を確知できない場合」として想定するケース

■未登記の空家等（所有者不明）の場合の確知に対する取り扱い

- ・所有者等確認のため、法の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を実施します。
- ・開示された情報をもとに、所有者等を確認します。
- ・固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

■所有者不存在の場合の確知に対する取り扱い

- ・法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど、相続放棄による所有者不存在が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実を確認します。
- ・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者が存在しないと判断します。確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

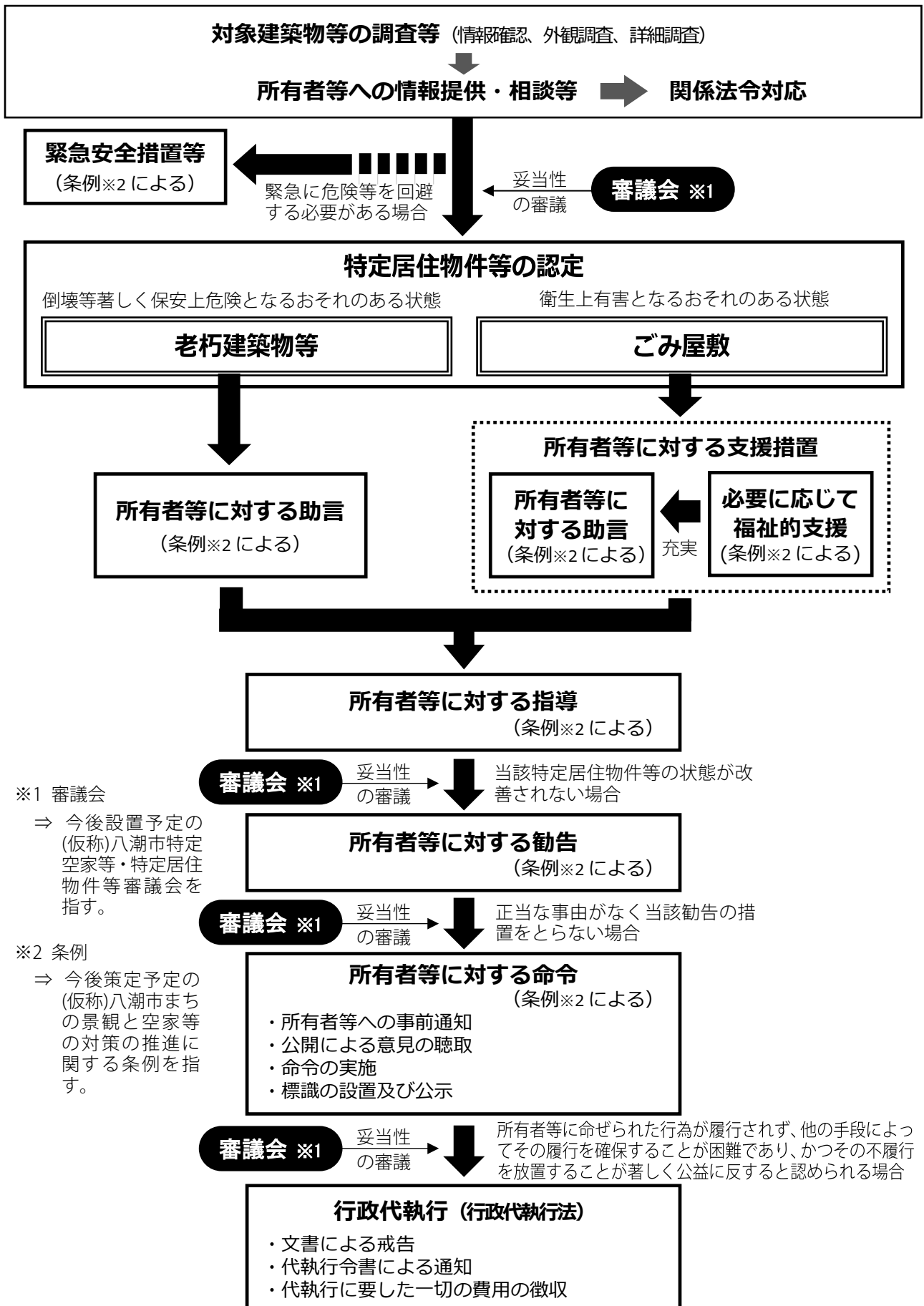
■相続人の存在が明らかでない場合の確知に対する取り扱い

- ・相続人の存在が明らかでないときは、家庭裁判所に民法の規定に基づき相続財産の管理人の選任を請求します。（市が利害関係人でない場合は、検察官に当該請求を依頼します。）
- ・請求を受けた家庭裁判所により選任された相続財産の管理人が、相続人の搜索の公告等の手続きを行います。
- ・この手続きを行ってもなお相続人の存在が明らかでないときは、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

■所有者不在の場合の確知に対する取り扱い

- ・所有者が確認できた場合であっても、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

■ 特定居住物件等に対する措置の具体的な手続



※1 審議会

⇒ 今後設置予定の(仮称)八潮市特定空家等・特定居住物件等審議会を指す。

※2 条例

⇒ 今後策定予定の(仮称)八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例を指す。

注) 建築物の除却は行わない。

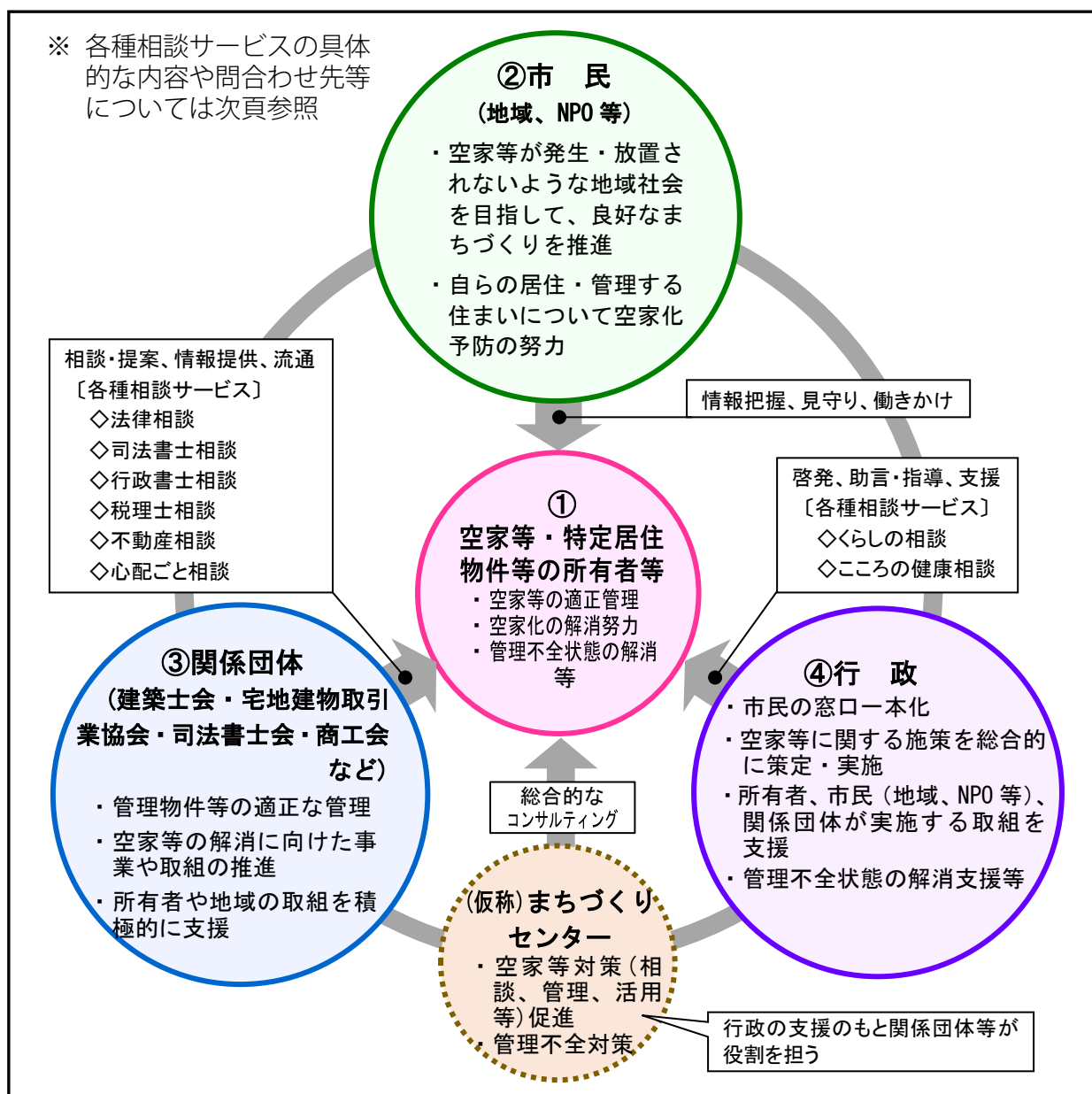
5. 対策の実施体制

(1) 市民等からの相談への対応

【国指針7：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】

■基本的な考え方

- ・空家等になる要因は、所有者等の状況によって多様であり、所有者や管理者という個人だけでは解決できない課題を多く抱えています。
- ・このため、空家等を所有者や管理者だけの問題として捉えるのではなく、地域のまちづくり上の課題として捉え、市民、建築や不動産に関わる関係団体、行政の連携のもとで総合的な対策に取り組みます。
- ・また、空家等対策などを総合的に進めるコンサルティング体制として、(仮称)まちづくりセンター等の設置を検討します。



■関係者の協働による市民等からの相談への対応のイメージ

■関係団体による各種相談サービス

※ 以下の内容は平成 27 年 11 月時点のものです。相談内容・日時・場所・問い合わせ先等は変更される場合があるため、最新のパンフレット（各種無料相談一覧）をご確認下さい。
 なお、問い合わせ先の秘書広報課は、平成 28 年度に予定している組織改編後の名称です。

相談名	内容	日時	場所	問合せ先
法律相談	◇法律上の諸問題についての相談 (弁護士が対応)	毎週金曜日 午後 1 時 20 分 ～ 4 時 (事前予約制) (定員 8 人)	市民相談室 (市役所 2 階)	秘書広報課
司法書士相談	◇土地・建物の所有権移転登記、相続、会社設立、成年後見制度などについて相談	第 3 木曜日 午後 1 時～ 4 時 ※祝日の場合は 休み	市民相談室 (市役所 2 階)	秘書広報課
行政書士相談	◇官公庁へ提出する書類や申請書の作成、離婚や相続・金銭貸借・外国人市民相談などについての相談 (行政書士が対応)	第 3 月曜日 午後 1 時～ 4 時	市民相談室 (市役所 2 階)	秘書広報課
税理士相談	◇相続税など税金全般についての相談 (税理士が対応)	第 1 月曜日 午後 1 時～ 4 時 ※祝日の場合は 翌週の月曜日	市民相談室 (市役所 2 階)	秘書広報課
不動産相談	◇マンション及び不動産取引全般についての相談 (宅地建物取引士が対応)	第 2 火曜日 午後 1 時～ 4 時 ※祝日の場合は 休み	市役所 駅前出張所内 相談室	秘書広報課
心配ごと相談	◇日常生活での心配ごとや悩みごとなどの相談 (心配ごと相談員が対応)	第 1・第 3 水曜日 午後 1 時～ 4 時 ※祝日の場合は 翌週の水曜日	身体障害者 福祉センター やすらぎ	(福)八潮市 社会福祉協議会 ☎995-3636
※相談専用電話（相談日のみ）			☎998-7616	

■行政による各種相談サービス

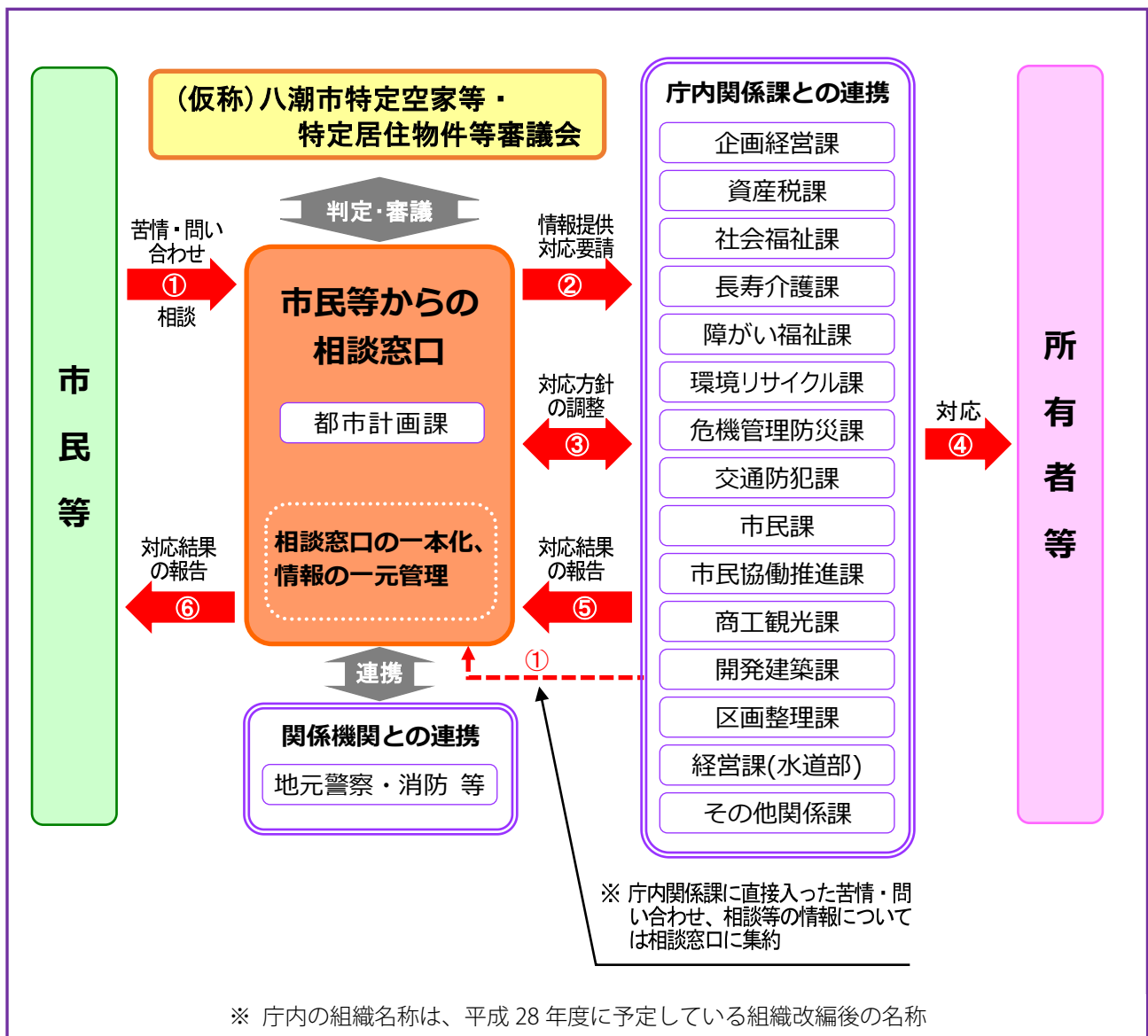
相談名	内容	日時	場所	問合せ先
くらしの相談	◇日常生活の問題や国・県・市の行政サービスについての相談 (行政相談委員が対応)	第 2 水曜日 午後 1 時 30 分 ～ 3 時 30 分 ※祝日の場合は 第 1 水曜日	市民相談室 (市役所 2 階)	秘書広報課
こころの 健康相談	◇不眠・不安などによるこころの病気やひきこもり、高齢者の認知症などの相談 (専門医が対応)	毎月 1 回 午後 1 時～ 2 時 30 分 (事前予約制) (定員 2 人)	保健センター	健康増進課 ☎995-3381

(2) 対策を推進する相談窓口と連携体制

【国指針 8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

■基本的な考え方

- ・ 今後、空家等や特定居住物件等の増加に伴って、市民からの苦情や問い合わせ、相談等の増加が予想されます。
- ・ 住民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の視点から、相談窓口の一本化を図るとともに、関係課間での情報の共有や一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組みます。



■相談窓口と連携体制の体系

■ 対策の推進に向けた庁内関係課の役割分担

所管課等	分担内容	備考
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 八潮市まちの景観と空家等対策計画の策定 ・ (仮称)八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例の所管 ・ (仮称)八潮市特定空家等・特定居住物件等審議会の運営 ・ 空家等のデータベースの整備 ・ 市民等からの総合窓口の対応 	
企画経営課 資産税課 市民課 経営課（水道部）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の情報をまちづくりの各施策に活かすための総合的な取組 ・ 空家等の所有者の把握に関して、固定資産税の課税情報や水道利用状況等の情報提供 ・ 特定空家等への固定資産税の特別措置に関する取組 	
社会福祉課 長寿介護課 障がい福祉課 市民協働推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会福祉協議会及び民生委員との連携 ・ 特定居住物件等の所有者に対する取組 ・ 空家等の活用の支援に関する取組 ・ 地域包括支援センター等との連携 ・ 町会及び自治会等と連携し、空家等や特定居住物件等の把握や予防の取組に対する情報の収集や提供 	
危機管理防災課 交通防犯課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定居住物件等の所有者に対する取組 ・ 空家等の防災及び防犯に関する取組 ・ 防犯推進委員との連携による見回りや情報の提供 ・ 地元警察との連携 	
環境リサイクル課 開発建築課 区画整理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等及び特定居住物件等の所有者に対する取組 ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の解消に向けた取組 ・ 建築士会や宅地建物取引業協会等との連携 ・ 土地区画整理事業と連携した空家等に対する取組 ・ 空家等や特定居住物件等の雑草類の繁茂及び衛生上有害となるおそれのある状態の解消に向けた取組 	
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等（店舗・工場）の活用や流通の促進に関する取組 ・ 八潮市商工会との連携 	※ 流通とは不動産の流通を指す。

※ 所管課等の名称は、平成 28 年度に予定している組織改編後の名称

(3) 特定空家等及び特定居住物件等に対する措置などを審議する体制

【国指針6：特定空家等に対する措置】

■基本的な考え方

- ・特定空家等及び特定居住物件等の認定にあたっては、所有者等の権利を制限する側面もあることから、学識者を含む審議会を設置し、公正な審議、判断を行います。

■具体的な体制イメージ

①組織名称

- ・特定空家等及び特定居住物件等に対する措置などを審議する組織として、「(仮称)八潮市特定空家等・特定居住物件等審議会」を設置します。

②審議事項

- ・特定空家等及び特定居住物件等の認定
- ・特定空家等及び特定居住物件等に対する措置
- ・その他、特定空家等及び特定居住物件等に対する措置に関して必要な事項

③委員構成

- ・特定空家等及び特定居住物件等の認定にあたっては、建築や不動産をはじめとした多岐の分野に関わるため、各分野の専門家が参画した委員構成を基本とします。

委員構成（案）	
■各分野の専門家（法務、不動産、建築、福祉、医療関係者 等）	
■学識者	等

(4) その他空家等に関する対策の実施に向けた取組等

【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

■基本的な考え方

- ・空家等対策計画については、空家等や特定居住物件等がもたらす諸問題と、その対応について、広く住民の意識を反映しながら策定することが重要であるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜、必要な変更を行うように努めるものとします。

■具体的な取組

①対策の効果を持続させるための計画内容の改定

- ・計画期間や「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期等との整合を図るとともに、概ね5年ごとに実施する市内実態調査の結果をふまえて、計画期間（10年間）を迎えるごとに、それまでの取組に対する評価や検証を行い、次のステップとしての計画期間や具体的な対策について必要に応じて見直しを検討し、計画内容の改定を行います。
- ・なお、計画内容の改定にあたっては、法第7条に定める協議会や庁内検討会議を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

6. まちの景観と空家等対策の推進に向けた提言

■提言の位置づけ

- ・本計画の策定にあたっては、「八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会」において、参画いただいた有識者の委員をはじめ、市民委員等の皆様から様々な見地より議論をいただきました。
- ・また、この議論の中で、本市の空家等や特定居住物件等について、将来的な対策や実情を踏まえた予防策や活用策など、課題を解決するための幅広い提案をいただきました。
- ・これらの提案は、今後の空家等や特定居住物件等の対策を行っていく上で、貴重な提案であったことから、各提案をとりまとめ提言として記載したものです。
- ・今後、これらの提言をさらに検証し、各種対策の取組の充実につなげていきます。



■第1回協議会（H27.5.14）の様子



■第1回部会（H27.6.22）の様子



■市民委員の座談会の様子

(H27.10.21 第3回協議会后)

(1)「予防対策」に関する提言

■空家等の発生抑制を促す周知の徹底に向けて

- ・昔は当たり前だった、自分の家は自身で適正に維持管理するという意識付けを高めることが大切である。
- ・空家等にしないよう呼び掛けるため、町会及び自治会の掲示板、回覧板等や一人暮らしの高齢者に民生委員が配布しているカレンダー等を活用した周知活動を行うことで、すぐにできることから始めることが大切である。
- ・日頃から地域でのふれあいや、家族の絆づくりに有効な二世帯や三世帯での生活を促進するような取組が大切である。
- ・今後の空家等の増加を抑制するため、住み替えが容易にできる社会に変えていく取組が大切である。

■空家等の適正管理に対する意識高揚に向けて

- ・固定資産税等の納付書の送付時に、今後、管理不全状態となった空家等については、住宅用地特例の適用が受けられなくなる旨を計算例(比較表)等で示した書面を同封することで、適正管理することに関する意識付けを行う。
- ・地域において空家等を定期的に巡回し、外壁に問題はないか、故意に荒らされていないか等を確認する。また、巡回においてかかった費用を所有者に負担してもらうことで、適正管理の重要性を認識させる取組を行う。
- ・自分で管理することが難しい所有者に代わり、維持管理をしてくれる代行サービスを行う業者等の情報を提供することで、所有者自身の負担の軽減を図る取組を行う。

■特定居住物件等の発生予防に向けて

- ・ゴミ屋敷に関しては、自分ではゴミだと思っていない場合も考えられるため、心配ごと相談所への案内をするなど、心の面も配慮したソフトな取組に併せ、所有者等が撤去する際の事業者等の紹介を行うことで発生予防に向けた取組を行う。

■総合的なコンサルティング体制の整備に向けて

- ・「探しています」「譲ります」「貸します」の相談窓口の設置や「相続ができない」など、一人で悩んでいる所有者に、相続登記や建物の解体に必要な費用のシミュレーションなどをアドバイスする各種相談サービスを提供するためのコンサルティング体制を整えることが大切である。

■その他

- ・賃貸物件等は、駅から遠い地域などでは利用者のニーズが低いいため、将来的に、賃貸物件等を抑制する仕組みを考えていく必要がある。

(2)「活用・流通対策」に関する提言

■所有者の活用意向の掘り起こしに向けて

- ・空家バンクを開設し、地域の不動産事業者や関係団体等と連携して、活用や流通を希望する物件の登録や購入および賃借希望者の募集を行う取組が必要である。
- ・特定空家等に認定される前に所有者自らの意思で活用や流通の対策を行った場合には、それらに要した費用の一部を助成するなど、所有者の活用意欲の向上を図る取組が必要である。

■まちづくりの一環としての空家等の活用支援に向けて

- ・空家等を活用して高齢者、子育て中の親、子どもたちの3世代交流の場となる“サロン”をつくり、そこで市の健康増進指導や相談も行える場所として活用支援を図る。
- ・市民や団体等が、以下に掲げる多目的に利用できる場所として貸し出すことで、活用支援を図る。

(活用例)

新規に起業した方が低料金で賃貸できるオフィス・芸術家の創作活動の場・個展・コンサート場・デイサービス施設・フリースクール・簡易スポーツジム(各家庭で利用しなくなった健康器具を持ち寄る)・会議室・動物の一時預かり施設

- ・本市は、都心に近い立地環境にあり、都内の大学等に通学しやすい。このため、都内などに通学する学生が、本市を居住地として選択するきっかけづくりとして、手数料体系の見直し等や大学等への売り込みを行い、呼び込む取組が大切である。これにより、居住した学生が、大学等を卒業後も市内に居住する可能性が期待される。

■その他

- ・空家等の中でも良好な建物(農家住宅等)は、地域の資源として保護する仕組みが必要である。
- ・高齢者の独居となった住宅は、若い子育て世代に提供するなど、住み替えによって若い世代に受け継いでいくような仕組みづくりが必要である。
- ・中古住宅を購入する場合の住宅ローン減税などの優遇措置が必要である。
- ・生活困窮者が住宅を賃貸しやすくなるよう、空家等を活用した制度の創設が必要である。

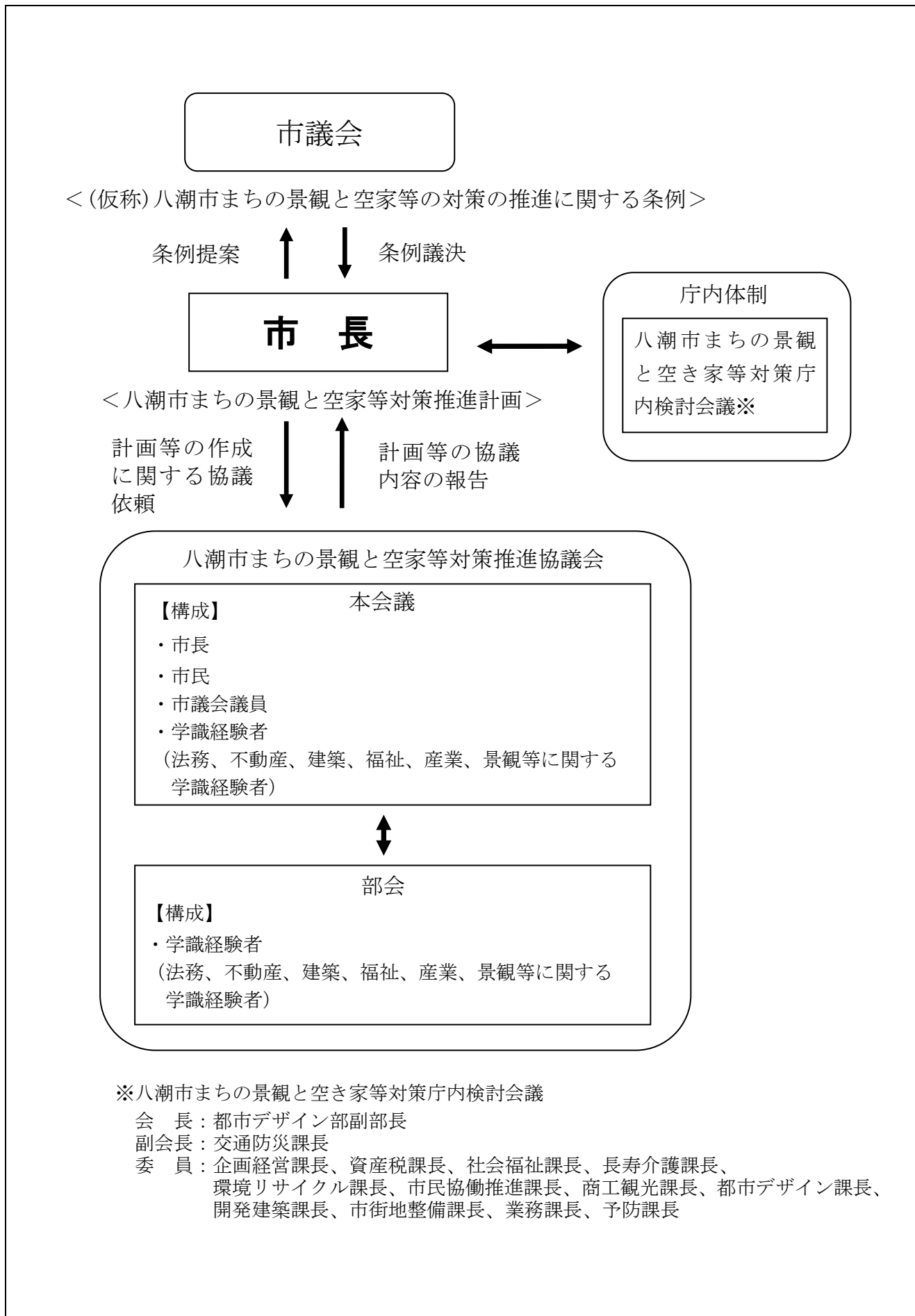
参考資料

(1) 計画策定の体制及び経過

- ①策定体制図
- ②各種会議の開催経緯
- ③協議会規則・運営要領・委員名簿
- ④庁内検討会議設置要綱・委員名簿

(2) その他参考資料

- ①空き家等所有者アンケート調査票
- ②空家等対策の推進に関する特別措置法の概要及び条文
- ③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の概要
- ④「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の概要



(1) 計画策定の体制及び経過

②各種会議の開催経緯

平成 26 年度			
時期	庁内検討会議	市内空家等実態調査	備考
10月	まちなみの景観と空き家等対策計画策定基本方針の決定【事務局】		
11月	第 1 回会議 (11/17)	町会・自治会との連携による調査	特措法公布 (11/27)
12月	第 2 回会議 (12/24)		
1月			
2月	第 3 回会議 (2/23)		特措法一部施行 (2/26)
3月			
平成 27 年度			
時期	まちなみの景観と空家等対策推進協議会	庁内検討会議	手続等
4月 ～ 6月	第 1 回協議会 (5/14)		特措法全面施行 (5/26)
	第 1 回部会 (6/22)	第 4 回会議 (6/26)	
7月 ～ 9月	第 2 回協議会 (8/24)		
	第 2 回部会 (7/29)	第 5 回会議 (8/28)	
	第 3 回部会 (9/30)		
10月 ～ 12月	第 3 回協議会 (10/21)	第 6 回会議 (10/16)	
		パブリックコメント (11/10～12/18)	住民説明会 (12/11・13)
1月 ～ 3月	第 4 回協議会 (1/19)		計画の決定 (2/4 庁議)

八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会規則

平成27年3月31日

規則第24号

(趣旨)

第1条 この規則は、八潮市附属機関設置条例（昭和57年条例第15号）第3条の規定に基づき、八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 協議会は、委員20人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 市議会の議員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) その他市長が必要と認める者

(委員の任期等)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選による。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職を代理する。

(庶務)

第5条 協議会の庶務は、都市デザイン部都市デザイン課において処理する。

(委任)

第6条 この規則に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会運営要領

(趣旨)

第1条 この要領は、空家等対策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3項及び八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会規則（平成27年規則第24号）第6条の規定に基づき、八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 法7条1項の規定に基づく空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について協議すること。
- (2) 景観に支障を来す建築物の対策に関する事項について協議すること。

(会議)

第3条 協議会の会議は、会長が招集し、会長は、その議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(部会)

第4条 会長は、必要と認めるときは、協議会に部会を置くことができる。

- 2 部会に属すべき委員は、会長が指名する。
- 3 会長は、必要と認めるときは、部会に部会長を置くことができる。

(代理出席)

第5条 協議会委員のうち、市長が事故その他やむを得ない理由により出席できないときは、市長が指名する八潮市の職員を代理人として会議に出席させることができる。この場合において、当該代理人は、会議において意見を述べ、及び議決に加わることができる。

- 2 前項の規定により代理人を出席させるときは、あらかじめその旨を会長に申し出なければならない。

(委任)

第6条 この要領に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成27年5月14日から施行する。

八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会委員名簿

◎会長 ○副会長

	構 成	氏 名
	市長	大 山 忍
第 1 号委員 (市民)	町会・自治会連合会が推薦する者	木 村 進
		大 山 茂
	民生委員児童委員協議会が推薦する者	荻野 キヨ子
		狩野 重子
		石井 啓介
	公募による市民	石田 守明
		所 真紀子
宮田 裕造		
第 2 号委員	市議会議員	寺原 一行
		郡司 伶子
		武之内 清久
		荻野 清晴
第 3 号委員 (学識経験 のある者)	法務 【埼玉司法書士会が推薦する者】	藤井 剛彦
	不動産 【(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部が推薦する者】	池 永 幸生
	建築 【(一社) 埼玉県建築士会越谷支部が推薦する者】	須賀 幹夫
	福祉 【(社福) 八潮市社会福祉協議会が推薦する者】	金内 美智留
	産業 【八潮市商工会が推薦する者】	○多田 八郎
	大学教員	上智大学法科大学院 北村 喜宣
早稲田大学法科大学院 ◎日置 雅晴		

委嘱期間 平成27年5月14日～平成29年5月13日

八潮市まちの景観と空き家等対策庁内検討会議設置要綱

平成26年10月14日
市長決裁

(設置)

第1条 高齢化や核家族化の影響等により、使用されない管理不全の建築物や景観に支障を及ぼす建築物（以下、「空き家等」という。）が発生し、良好な街並み景観、防災・防犯、地域のまちづくりが阻害されないよう、安全で安心して暮らせるまちづくりを目指すため、八潮市まちの景観と空き家等対策庁内検討会議（以下、「庁内検討会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 庁内検討会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) まちの景観と空き家等対策推進計画（以下、「計画」という。）の策定に関する事項。
- (2) 効率的な組織体制の確立に関する事項。
- (3) その他計画の立案に関し必要な事項。

(組織)

第3条 庁内検討会議は、別表1に記載する職にある者をもって構成する。

- 2 庁内検討会議には、議長及び副議長を置き、議長は都市デザイン部副部長、副議長は交通防災課長の職にある者をもって充てる。

(会議)

第4条 庁内検討会議は、必要に応じ議長が招集する。

- 2 議長は、庁内検討会議の会務を総理する。
- 3 副議長は、議長を補佐し、議長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。
- 4 議長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を庁内検討会議に出席させることができる。

(庶務)

第5条 庁内検討会議の庶務は、都市デザイン部都市デザイン課において処理する
(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、庁内検討会議に関し必要な事項は、議長が別に定める。

附 則

この要綱は、市長決裁のあった日から施行する。

附 則 (平成27年4月27日市長決裁)

この要綱は、平成27年4月27日から施行する。

八潮市まちの景観と空き家等対策庁内検討会議 委員名簿

別表1 (第3条関係)

◎議長 ○副議長

会議名	委員
八潮市まちの景観と 空き家等対策庁内検討会議	◎都市デザイン部副部長 ○交通防災課長 企画経営課長 資産税課長 社会福祉課長 長寿介護課長 環境リサイクル課長 市民協働推進課長 商工観光課長 都市デザイン課長 開発建築課長 市街地整備課長 業務課長 予防課長

空家等[※]に関するアンケート調査のお願い

(※ここでの「空家等」は、住宅や店舗・工場など、現在、継続して利用していない建物を指しています。)

アンケートにご協力いただく皆様へ

全国的に空家問題が深刻化している中、国においても「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に全面施行されました。使用されずに放置され管理不全となった空家は、良好な街並み景観、防災・防犯、地域のまちづくりにおよぼす影響が懸念されます。

八潮市においても空家数は約3,200戸で、空家率は8.7%（H25住宅・土地統計調査）となっております。これを受け本市におきましても、街並み景観に配慮するとともに、市民が安全で安心して暮らせる良好な街並みづくりを目指すため、空家等の予防策、応急対策、活用策などの総合的な対策計画の策定や条例等の制定に向け、調査検討を進めているところです。

今回のアンケートは、所有者等や関係者の皆様が利用されていない建築物の状況や今後の利活用などの考え方について把握したく、実施させていただくものです。

つきましては、大変お忙しいとは存じますが、アンケートへのご理解・ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

平成27年 6月

八潮市長 大山 忍

ご記入に当たっての注意事項

- このアンケート調査は、**市内の利用されていないと思われる建築物（平成26年度の市による調査の結果）の所有者等や納税対象者の方**にお願いしております。
- 納税対象者以外の方（例えばそのご家族）が回答される場合も、**所有者や納税対象者の方の立場でのお考え**をお答えください。
- アンケート調査票に直接、ボールペンなどでご回答ください。設問によって○の数が変わりますのでご注意ください。
- 設問はアンケート調査票の両面（表裏）に渡っています。回答をご記入の上、同封の返信用封筒（切手不要）により**平成27年7月6日（月）までにご返送**ください。

※アンケート調査の回答は統計的に処理し、目的外に使用することはありません。

【お問い合わせ】

八潮市 都市デザイン課 都市デザイン係
担当：

TEL：048-996-2111 内線 346

FAX：048-997-7669

E-mail：t-design@city.yashio.lg.jp

空家等に関するアンケート調査票

1. あなたが納税対象者となっている
『八潮市〇〇 〇〇番地』の建物について、お答えください。

問1：建物の利用状況について教えてください。(当てはまるもの1つに○)

- | | | | |
|------------------|---|---|--------------------------------|
| 1. 常時利用している | } | → | 問2にお進みください。 |
| 2. 1年に数回程度利用している | | | |
| 3. 数年に1回程度利用している | } | → | 問3にお進みください。
(問2は回答しなくて結構です) |
| 4. 特に利用していない | | | |

問2：問1で「1」「2」と回答された方のみお答えください。
利用している用途について教えてください。(当てはまるもの1つに○)

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. 居住用として利用している | 2. 倉庫・物置として利用している |
| 3. 週末や休暇時に寝泊りするセカンドハウス等として利用している | 4. 人に貸している |
| 5. その他 () | |

問1で「1」「2」と回答された方は、これで調査は終わりです。同封の返信用封筒にてご返送ください。「3」「4」と回答された方は、これ以降の設問にもお答えください。

問3：建物を利用していない理由はなんですか。(当てはまるもの全てに○)

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| 1. 別の家に住み替えたため | 2. 借借人の転居のため |
| 3. 所有者が死亡し相続したが、現在は利用がない | 4. 所有者が施設等に入居しているため |
| 5. 所有者が長期の海外出張のため | 6. その他 () |

問4：現在の利用状況になってどの程度の期間が経ちますか。(直接記入してください)

現在の利用状況になって、約 _____ 年経過

問5：建物や樹木・雑草の維持管理は主に誰がしていますか。(当てはまるもの1つに○)

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 自分自身、家族、親族 | 2. 近所の人 |
| 3. 友人などの知り合い | 4. 維持管理を請け負う業者等 |
| 5. 誰も維持管理をしていない | 6. その他 () |

問6：建物や樹木・雑草の維持管理はどの程度の頻度で行っていますか。(当てはまるもの1つに○)

- | | |
|-----------------|------------|
| 1. 週に1回程度 | 2. 月に1回程度 |
| 3. 1年に数回程度 | 4. 数年に1回程度 |
| 5. 全く維持管理をしていない | 6. その他 () |

問7：建物や樹木・雑草の維持管理の面で困っていることはありますか。(当てはまるものに3つまで○)

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. 遠方に住んでおり、移動に時間が掛かる | 2. 高齢のため、維持管理ができない |
| 3. 維持管理に費用が掛かる | 4. どこに維持管理を頼めば良いか分からない |
| 5. 近隣から苦情がある | 6. 建物の損傷や雑草の繁茂が激しい |
| 7. 特にない | 8. その他 () |

問 8 : 今後、建物や土地を利活用（賃貸や売却を含む）したいと思いませんか。（当てはまるもの1つに○）

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. 利活用の予定がある | } → 問 9 にお進みください。
（問 9 は回答しなくて結構です） |
| 2. 具体的な予定はないが、将来的には利活用したい | |
| 3. 条件次第で利活用したい | |
| 4. 利活用したくない、利活用できない | → 問 10 にお進みください。 |

問 9 : 問 8 で「1」「2」「3」と回答された方のみお答えください。
どのように利活用したいとお考えですか。（当てはまるものに3つまで○）

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| 1. 自分が住む住宅 | 2. 子どもが独立した後に住む住宅 |
| 3. 親族が住む住宅 | 4. 別荘やセカンドハウス |
| 5. 賃貸用(人に貸したい) | 6. 売却用(人に売りたい) |
| 7. 店舗、事務所や作業所などの仕事場 | 8. 物置・倉庫 |
| 9. 集会場など地域のための場所 | 10. 建物を取り壊して跡地を有効活用(例:駐車場など) |
| 11. 市で広場等として利用してほしい | 12. 利活用の方針は決まっていない |
| 13. その他 () | |

問 10 : 問 8 で「4」と回答された方のみお答えください。
利活用したくない、利活用できない理由はなんですか。（当てはまるものに3つまで○）

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1. 資産としてそのまま保有していきたい | 2. 他人に貸すことに不安がある |
| 3. 修繕や清掃など、他人に貸すための準備ができない | 4. 経済的理由から利活用や取り壊し・建て替えることが難しい |
| 5. 高齢のため利活用することが難しい | 6. 権利者が複数いるため、自分だけでは決められない |
| 7. 借地であり、土地を地主に返す必要がある | 8. どこに相談したら良いか分からない |
| 9. 空き家の利活用に対して関心がない | 10. その他 () |

問 11 : 最後に、空家等の対策についてご意見がありましたら、ご自由にお書きください。

2. ヒアリング調査にご協力ください。

地域住民のみなさんがいつまでも安心して快適に住み続けられるまちとなるよう、より詳しくお話を聞かせて頂くことにご協力頂ける方は、お名前と連絡先をご記入ください。

お名前（ふりがな）	電話	F A X
※所有者とのご関係： 1. ご本人 2. その他 ()	Eメール	
ご住所 〒 -		

ご協力頂ける方には、後日、改めてご連絡させていただきます。

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

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）の概要**背景**

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

○ 「空家等」とは、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。（2 条 1 項）

○ 「特定空家等」とは、

- 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

にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要**国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等**

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

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

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職

員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

(過料)

- 第十六条** 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に係る措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供する。

- (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令
- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

- (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勸告又は命令に係る措置を実施し、当該勸告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

八潮市まちの景観と空家等対策計画

平成28年2月 策定

発行：八潮市

住所：八潮市中央一丁目2番地1

電話：048-996-2111（代表）

編集：都市デザイン部 都市デザイン課

（平成28年度の組織改編後は都市計画課）

