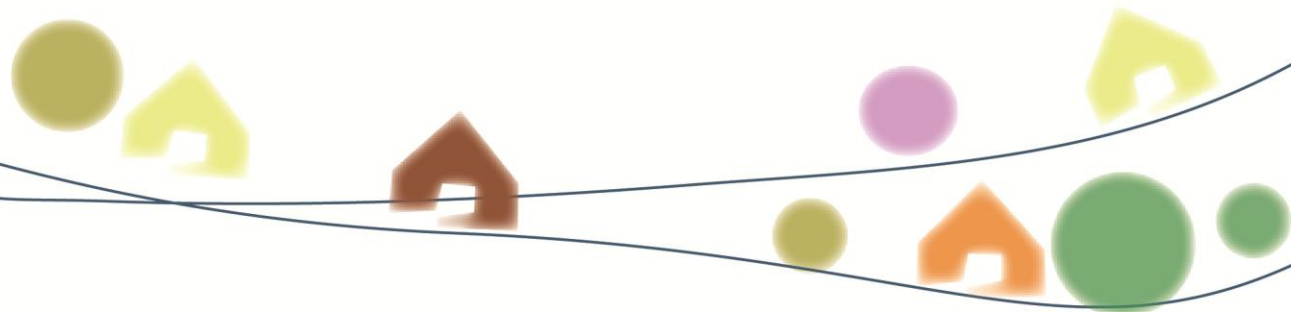


# 八潮市まちの景観と 空家等対策計画

## 【概要版】



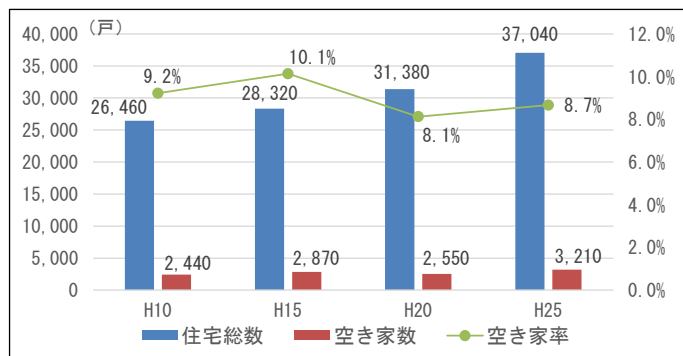
平成28年2月



# 1. 計画策定の目的と役割

## (1) 計画策定の背景と目的

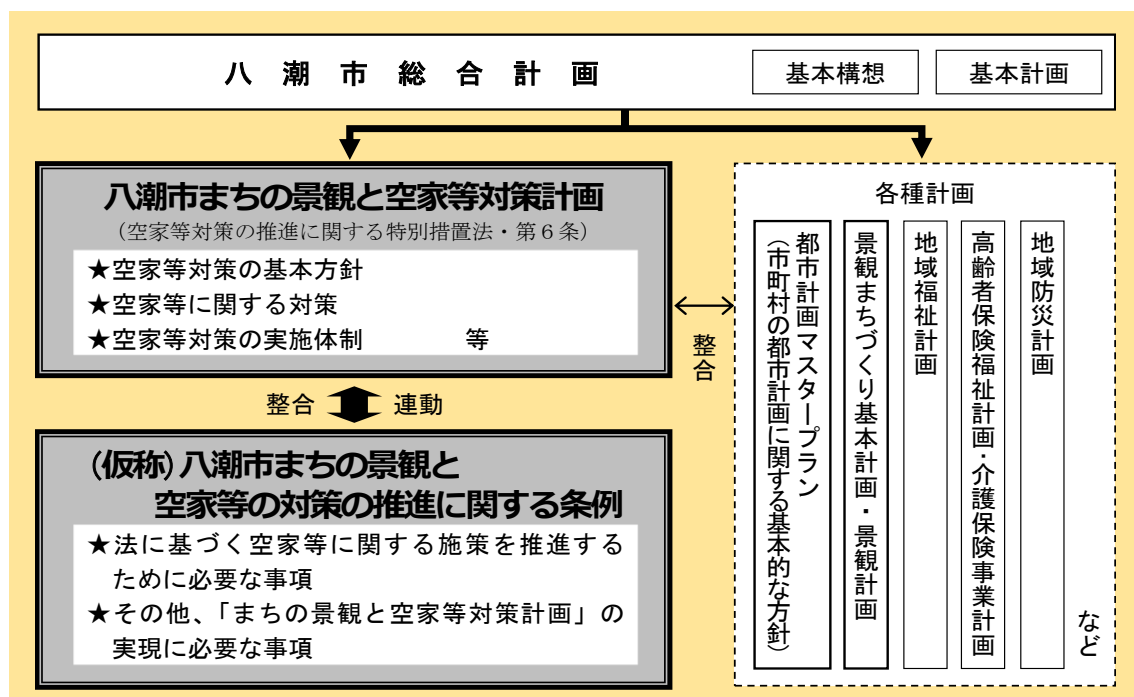
- 本市の空き家数は、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（総務省、右グラフ参照）によると、平成20年から平成25年の5年間で660戸増加しており、将来的には、社会情勢の変化に伴って、空き家数が更に増加することが予想されます。
- また、国においては、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。同法は、平成27年5月に全面施行され、これにより、空き家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。
- こうした状況を踏まえて、本市においては、市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくりを目標に掲げ、空き家に限らず、現に使用して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。



■八潮市の空き家数・空き家率の推移

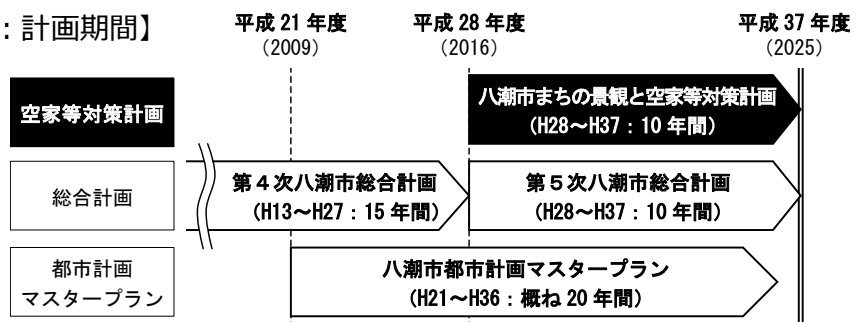
## (2) 計画の位置付けと役割

- 「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) 計画の期間 【国指針 2 : 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。



- 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。

(4) 計画の対象 【国指針 1 : 対象地区、対象とする空家等の種類】

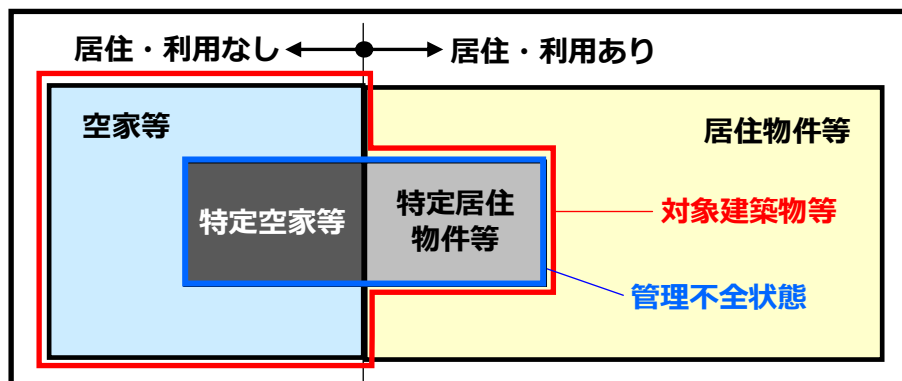
① 対象とする地区

- 本市における空家等は県内の市町村と比べると少ない状況ですが、市内全域に点在し、社会情勢の変化に伴う将来的な増加も考えられるため、市内全域を対象地区とします。

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。

対象建築物等の範囲：空家等及び特定居住物件等 (例：老朽建築物等やごみ屋敷)



○空家等：建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね 1 年間）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。）

⇒ 特定空家等

- 空家等のうち、以下のような管理不全状態にあると認められるもの
  - 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
  - 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

○居住物件等：居住その他に使用している建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）

⇒ 特定居住物件等

- 居住その他に使用している建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）のうち、特定空家等と同様の状態にあると認められるもの

対象外

- ・国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等
- ・建築物及び工作物が設置されていない土地（空き地、資材置場、廃棄物置場等）

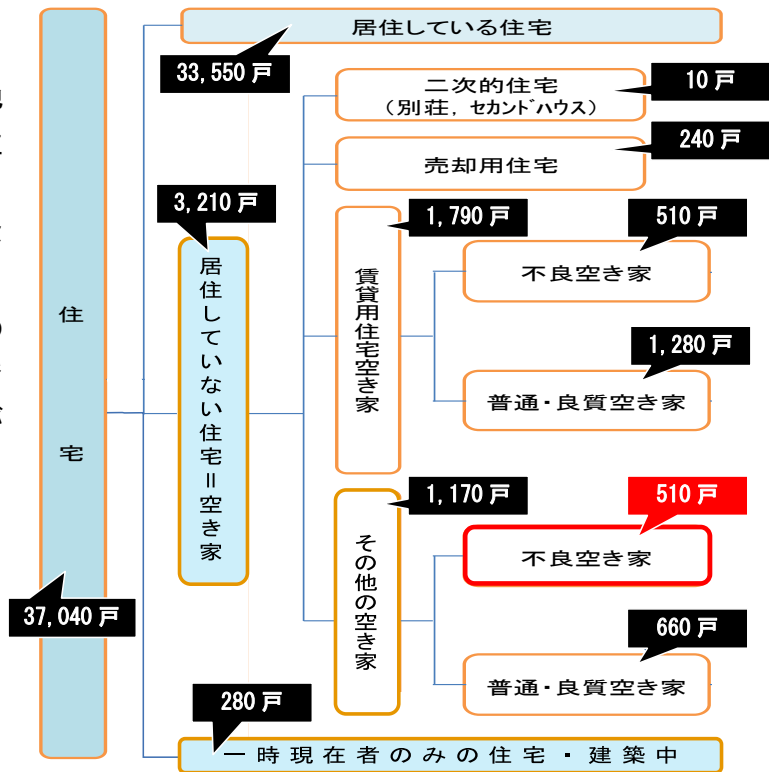
## 2. 現状と課題

### (1) 本市における空き家の状況

- ・平成 25 年に実施された住宅・土地統計調査によると、本市における住宅総数は 37,040 戸となっており、そのうち、3,210 戸が居住していない住宅(=空き家)となっています。
- ・居住していない住宅(=空き家)のうち、その他の空き家は 1,170 戸であり、このうちの半数近い 510 戸が腐朽・破損がある不良空き家となっています。

※「その他の空き家」とは

⇒ 二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅以外の人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

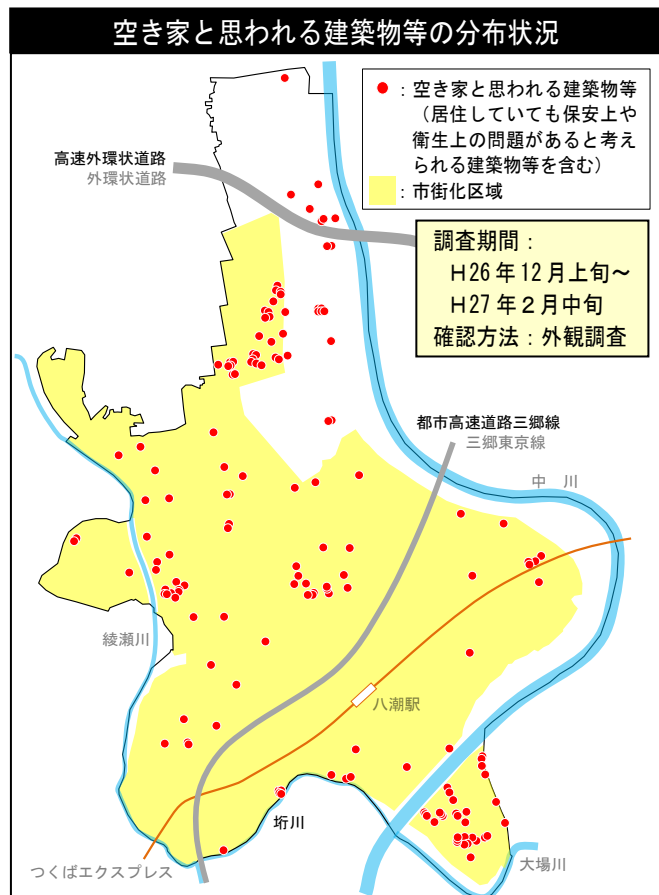


### (2) 市内空き家実態調査及び所有者アンケート調査

- ・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した結果、これらの建築物等は概ね市内全域に点在しています。
- ・また、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等(149件)のうち、送付先が確認できた 136 件を対象に、建物等の利用状況や維持管理状況、今後の利活用意向を把握するためアンケート調査を実施(平成 27 年 6 月中旬~7 月上旬)しました。

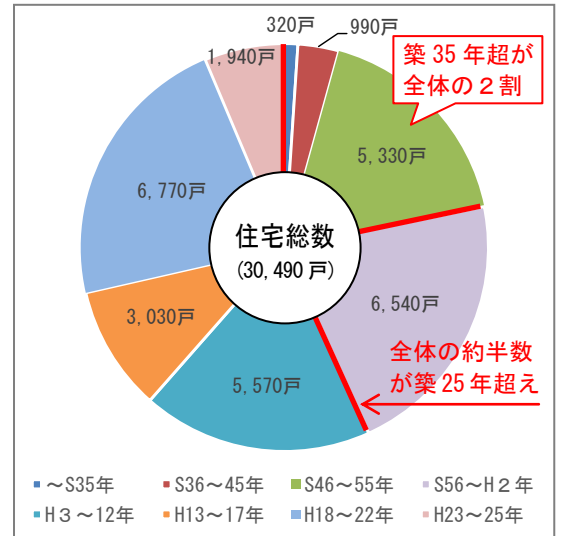
[アンケート調査の回答まとめ]

- \* 回答者のうち約 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。
- \* 維持管理で困っていることは、遠方で時間がかかる、高齢のため維持管理ができないことなど。
- \* 回答者の約 6 割が利活用意向を示す一方、回答者の約 3 割は、高齢や経済的な面での不安などを理由に利活用が困難と回答。
- \* これらをふまえると、今後の対策の方向性として、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。



### (3) 建築物の老朽化

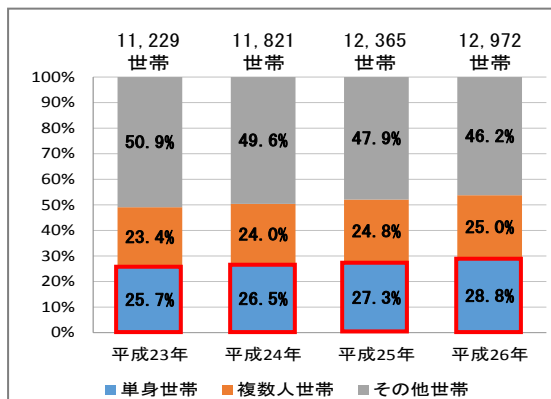
- ・市全体では、建築年数が 25 年を超える住宅が、住宅総数のほぼ半数を占め、建築年数が 35 年を超える住宅は 2 割程度となっています。
- ・今後 10 年経過すると、建築年数が 35 年を超える住宅が住宅総数の半数近くを占めることになり（滅失がないと仮定した場合）、近い将来に老朽建築物や空き家が急増することが懸念されます。
- ・老朽建築物や空き家の増加に合わせて、居住していても保安上や衛生上等の問題があると考えられる建築物等も増加することが予想され、これらの建築物等の管理不全状態が引き起こす様々な問題の発生リスクが高まることが懸念されます。



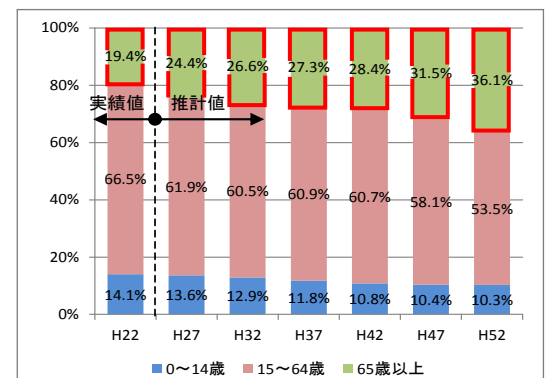
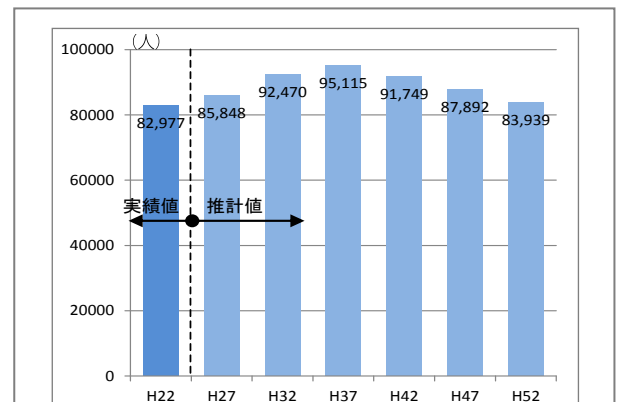
■住宅の建築時期別分布  
(資料：H25年住宅・土地統計調査)

### (4) 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。また、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。
- ・このような、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。



■65歳以上を含む世帯の世帯構成の推移  
(住民基本台帳、各年10月1日現在)



- ・ 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)

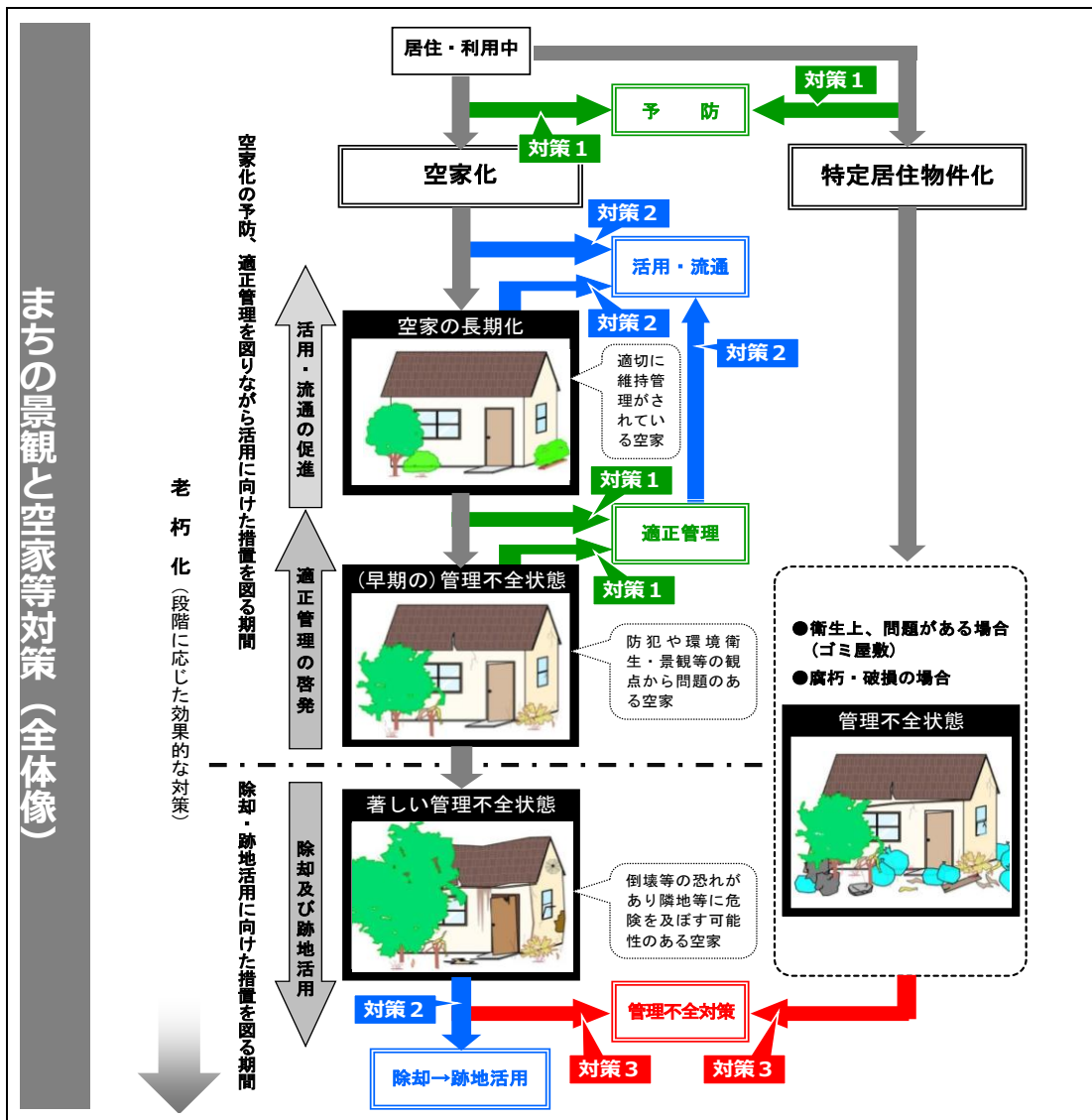
■本市の人口推計

# 3. 基本方針

## (1) 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】

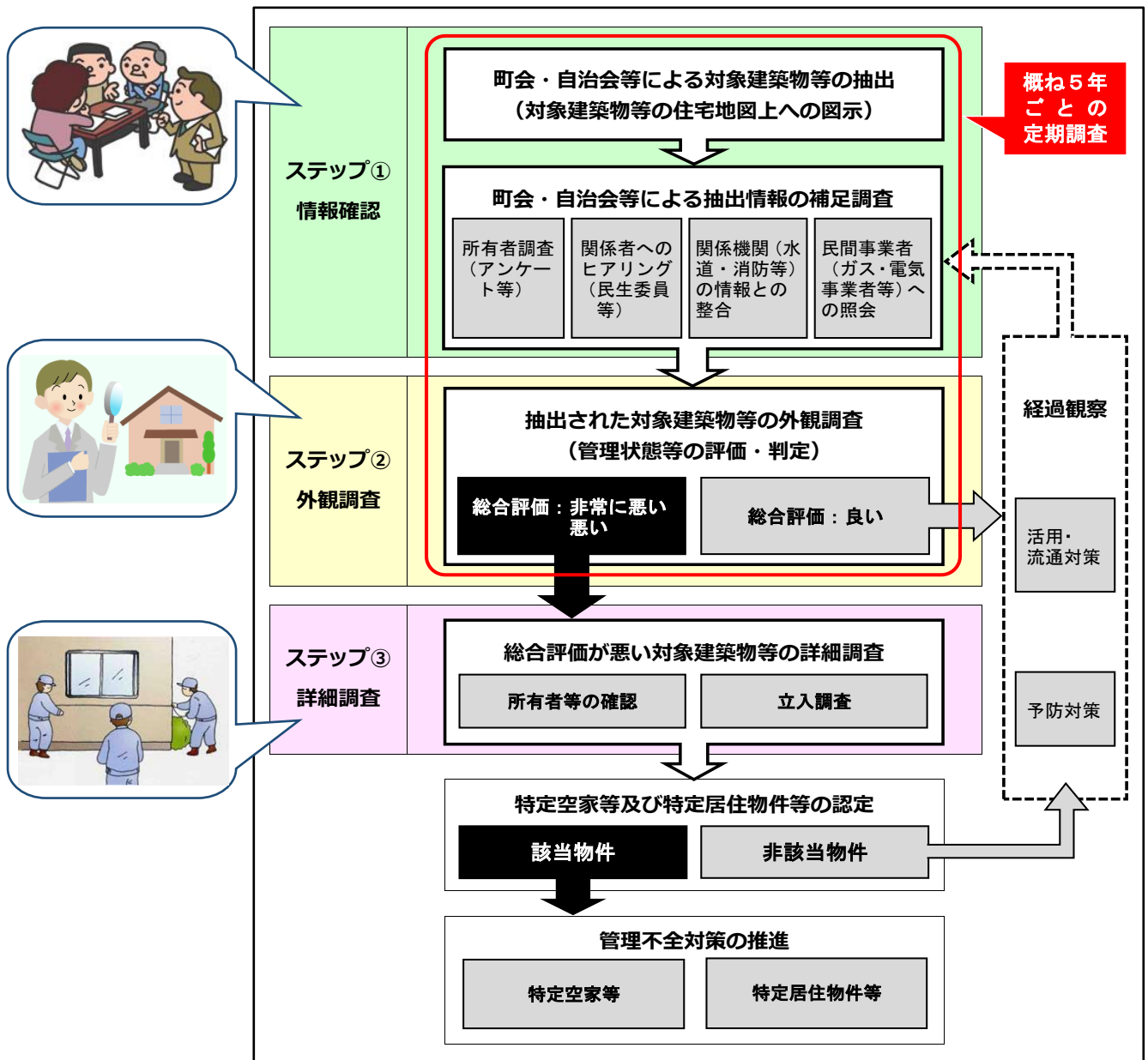
- ・問題が顕在化する前から十分な対策を講じることを基本的なスタンスとして『予防対策』に重点を置きつつ、著しい管理不全状態に陥った場合にも必要な措置を迅速かつ的確に行うなど、法や条例、本計画を活用し、総合的で計画的な対応の推進に向け、空家等対策の基本方針を次のとおり定めます。

《目標》 市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり



**(2) 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。



**ステップ①では、**  
町会・自治会の皆さん等にご協力をいただきながら、どこに、どんな対象建築物等があるのかについての**情報確認**を行います。

**ステップ②では、**  
一級建築士などの有識者が現地において**外観調査**を行い、対象建築物等の管理状態等について総合評価を行います。

**ステップ③では、**  
ステップ②の総合評価が悪かった対象建築物等について**詳細調査**を行い、管理状態等の詳細な評価や判定を行います。

## 4. 推進する対策

※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

### (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
具体的な対策	<ol style="list-style-type: none"> <li>①空家等の発生抑制に向けた周知を徹底します【空】</li> <li>②空家等の適正管理に対する意識を高めます【空】</li> <li>③特定居住物件等の発生予防に努めます【居】</li> <li>④総合的なコンサルティング体制を整備します【空・居】</li> </ol>

### (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
具体的な対策	<ol style="list-style-type: none"> <li>①所有者の活用意向の掘り起こしに取り組めます【空】</li> <li>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】</li> <li>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】</li> <li>④地域による跡地活用の支援を行います【空】</li> <li>⑤空き店舗や空き工場の活用を促進します【空】</li> </ol>

### (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
具体的な対策	<ol style="list-style-type: none"> <li>①所有者等の責務を明確化します【空・居】</li> <li>②効果的な実施体制を確立します【空・居】</li> <li>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】</li> </ol>



## ■ ■ ■ 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 ■ ■ ■

## 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	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
	基礎及び土台の損傷等	・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
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等の損傷等	・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	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	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	・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	・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	・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
-----------------	--

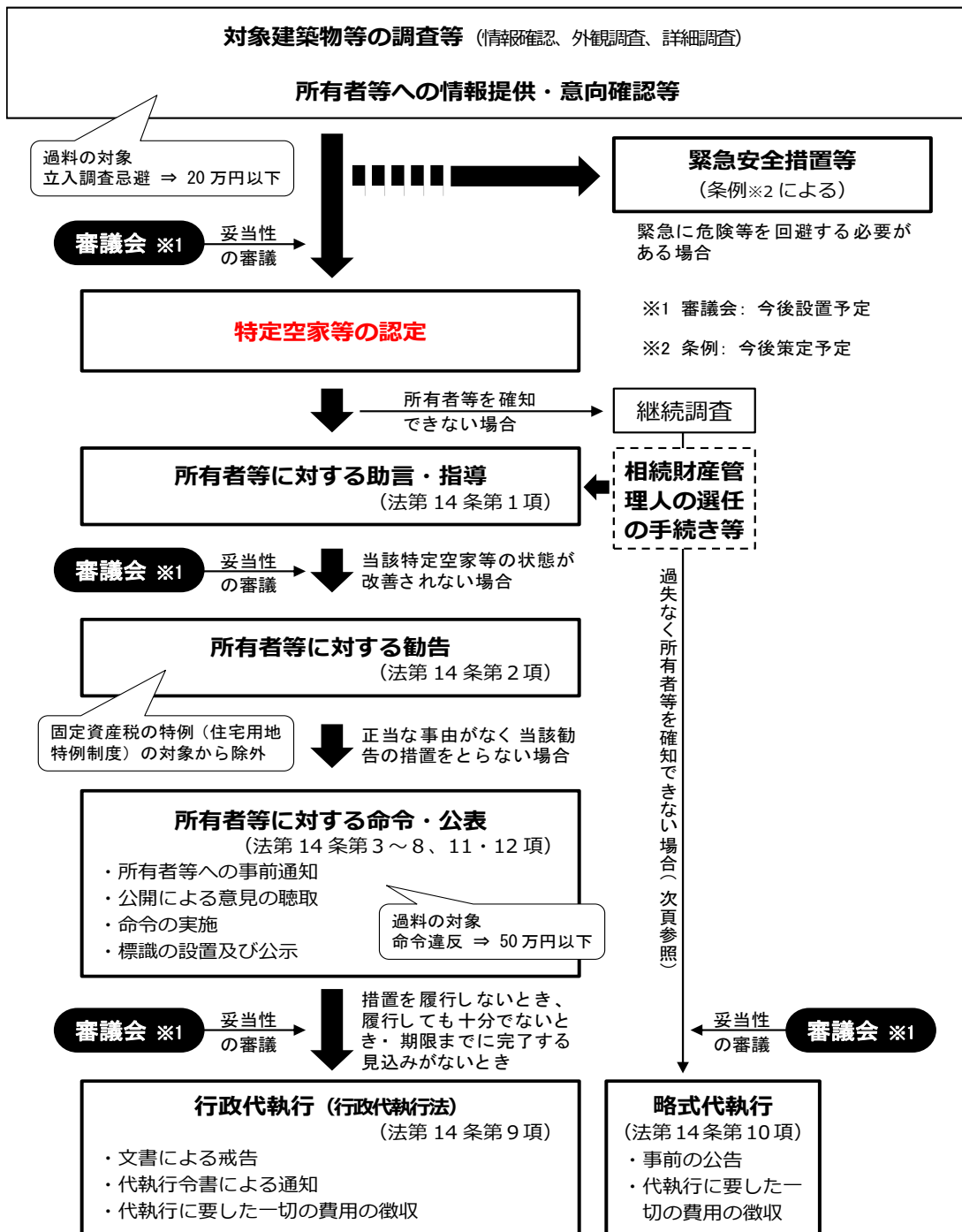
## 4. 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

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	・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状態	・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
立木に関する状態	・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状態	・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

◇ 4. 推進する対策 ◇

## 特定空家等 に対する措置の具体的な手続

- ◇ 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条例に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を規定しています。
- ◇ また、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も規定しています。
- ◇ なお、特定空家等の認定やその後の措置を講ずる際には、審議会においてその妥当性を審議することを基本としています。

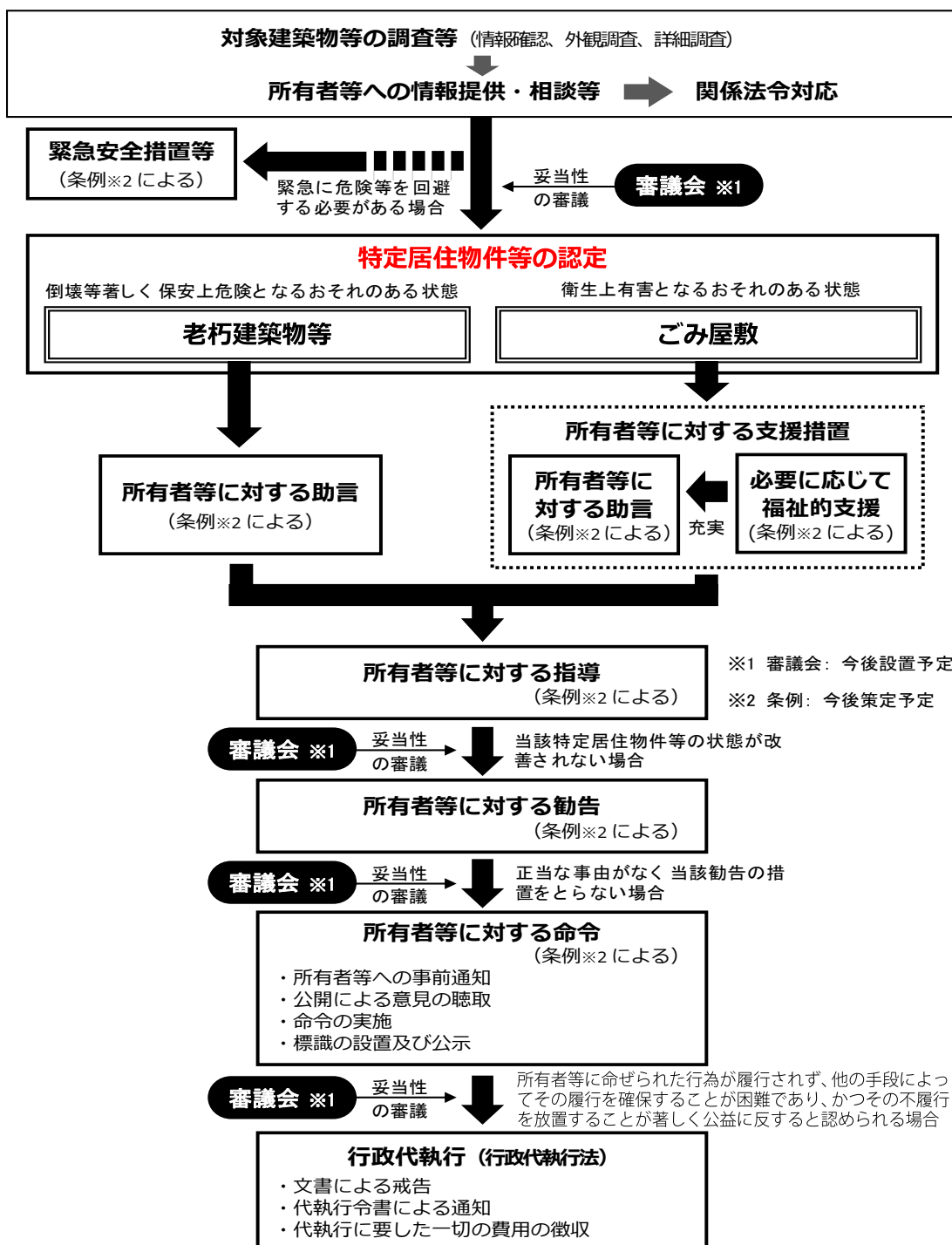


注) 建築物等の全部を除却する措置として行政代執行及び略式代執行を行う場合には、管理不全状態が景観支障だけの特定空家等については対象にできない。

## 特定居住物件等 に対する措置の具体的な手続 (例：老朽建築物等やごみ屋敷)

◇特定居住物件等に対しては、今後策定予定の条例により、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推進します。

◇ごみ屋敷については、所有者等に対する助言や福祉的支援による解決を図ることを基本とし、なお改善されない場合に具体的な措置へと移行するものとします。



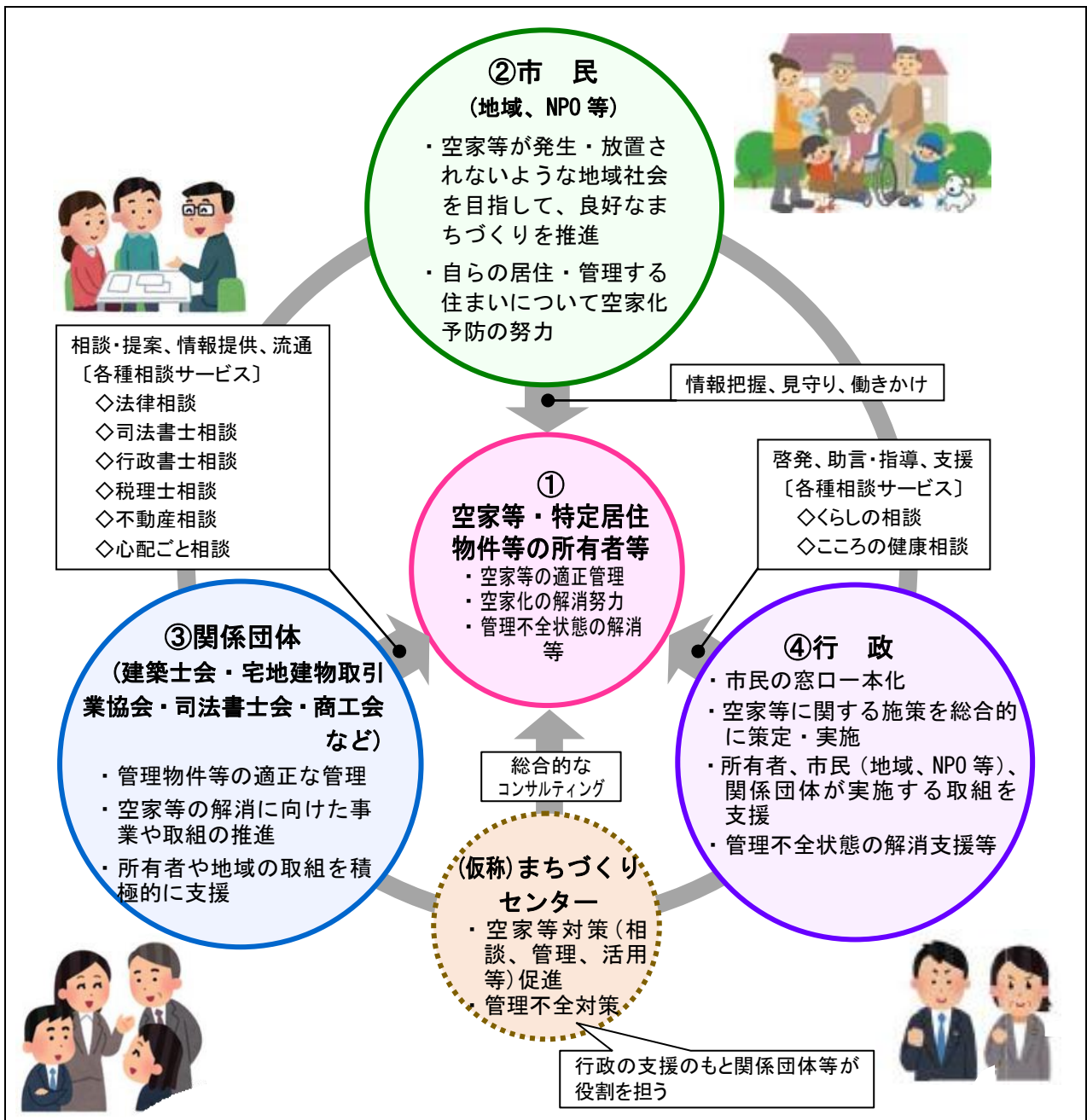
注) 建築物の除却は行わない。

# 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】

- ・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。

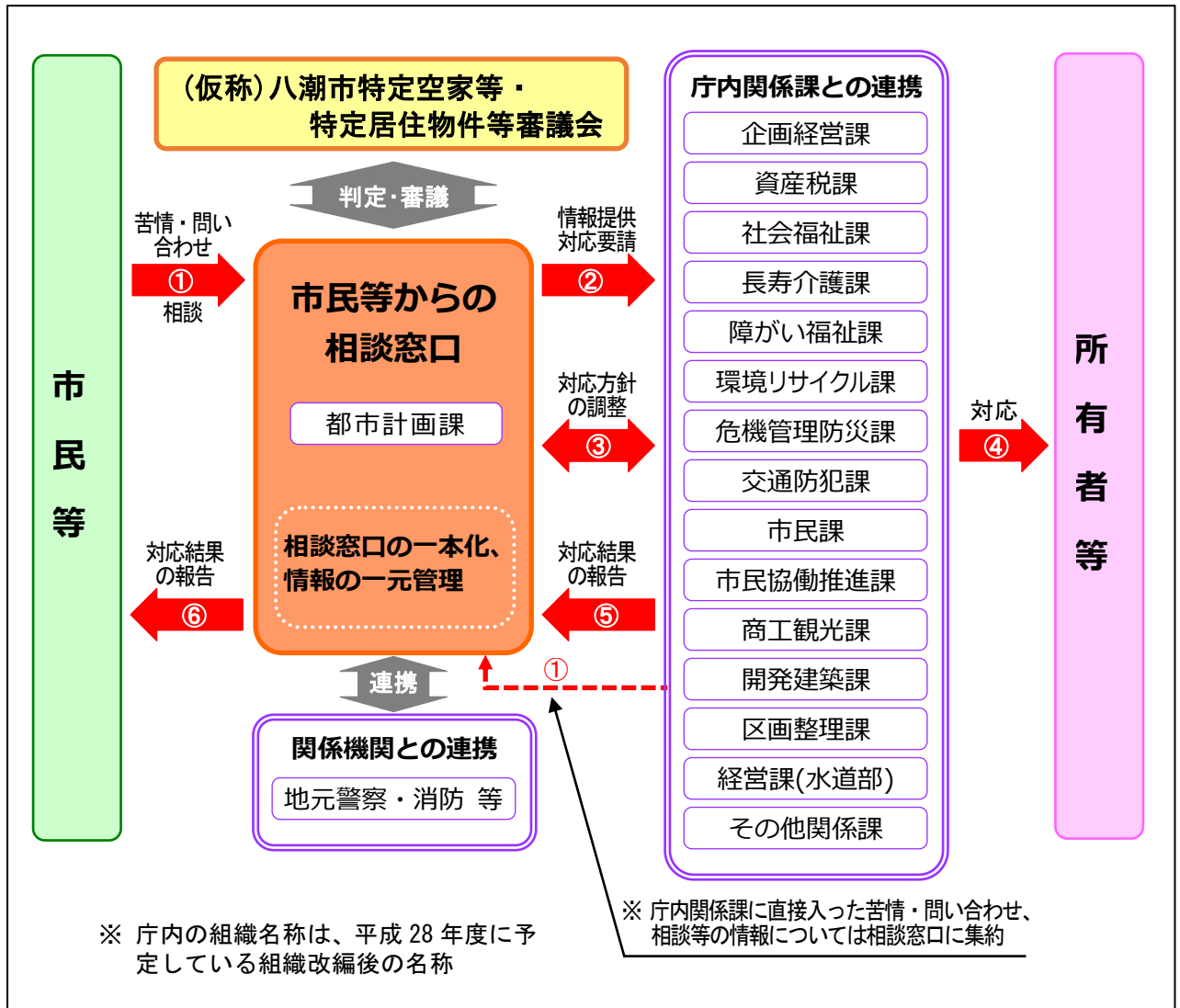


■関係者の協働による市民等からの相談への対応のイメージ

## (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】

- ・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

## (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】

- ・特定空家等及び特定居住物件等の認定及び各種の措置を講ずるにあたっては、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。
- ・なお、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。



## 6. まちの景観と空家等対策の推進に向けた提言

- ・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、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、将来的な対策や本市の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う上で貴重な提案であったことから、各提案を提言として取りまとめたものです。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

### (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、すぐに行え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。

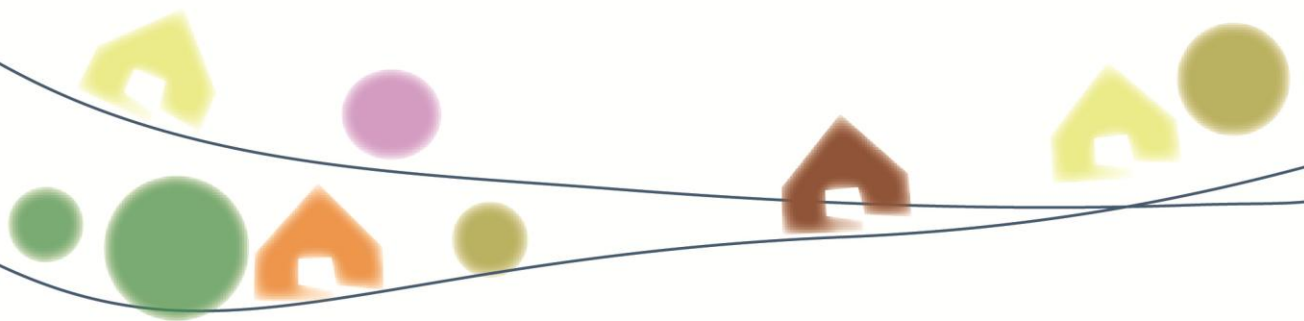
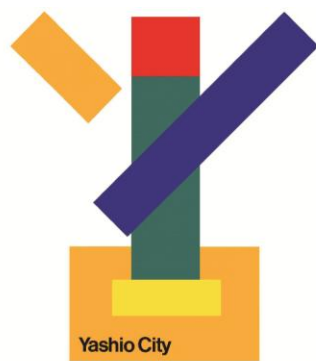
(活用例)

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。



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）