

嵐山町空家等対策計画



平成29年4月

嵐 山 町

目次

第1章 計画策定の目的と役割	1
（1）計画策定の背景と目的	1
（2）計画の位置付けと役割	3
（3）計画期間	3
第2章 現状と課題	4
（1）本町における空家等の状況と課題	4
（2）空家等の実態調査	9
（3）空家等所有者アンケート調査結果	10
（4）空家等に関する現状・課題のまとめ	19
第3章 基本方針	20
（1）対象地区・対象建築物等の範囲	20
【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】	
（2）基本方針	21
【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	22
【国指針3:空家等の調査に関する事項】	
第4章 推進する対策	27
（1）予防対策の取り組み	27
【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・流通対策の取り組み	27
【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）管理不全対策の取り組み	29
【国指針6:特定空家等に対する措置】	
第5章 対策の実施体制	40
（1）町民等からの相談への対応体制	40
【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 41
【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) 特定空家等に対する措置などを審議する体制 42
【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り組み等 43
【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】

参考資料 44

(1) 計画策定の体制及び経過 44
(2) その他参考資料 44

第1章 計画策定の目的と役割

(1) 計画策定の背景と目的

近年、全国的に少子高齢化の影響から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、使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木やその土地に定着する物を含む。）が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせることで、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている事例が全国的に多数あります。

今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

このような状況から、一部の市町村においては、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や市町村独自の条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、空家等を地域資源として有効活用するなど、地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施しています。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められています。

以上のことから、国において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して、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法を公布しました。

空家等対策の推進に関する特別措置法は、平成27年5月に全面施行され、これにより、空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。

あわせて、市町村による空家等対策計画の作成を求めるとともに空家等に関する施策に関し、国による基本指針が示され、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が求められています。

こうした状況を踏まえて、本町においては、町民が安全・安心して暮らせる良好な町づくりを目標に掲げ、空家において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）

（一部抜粋）

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。

（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

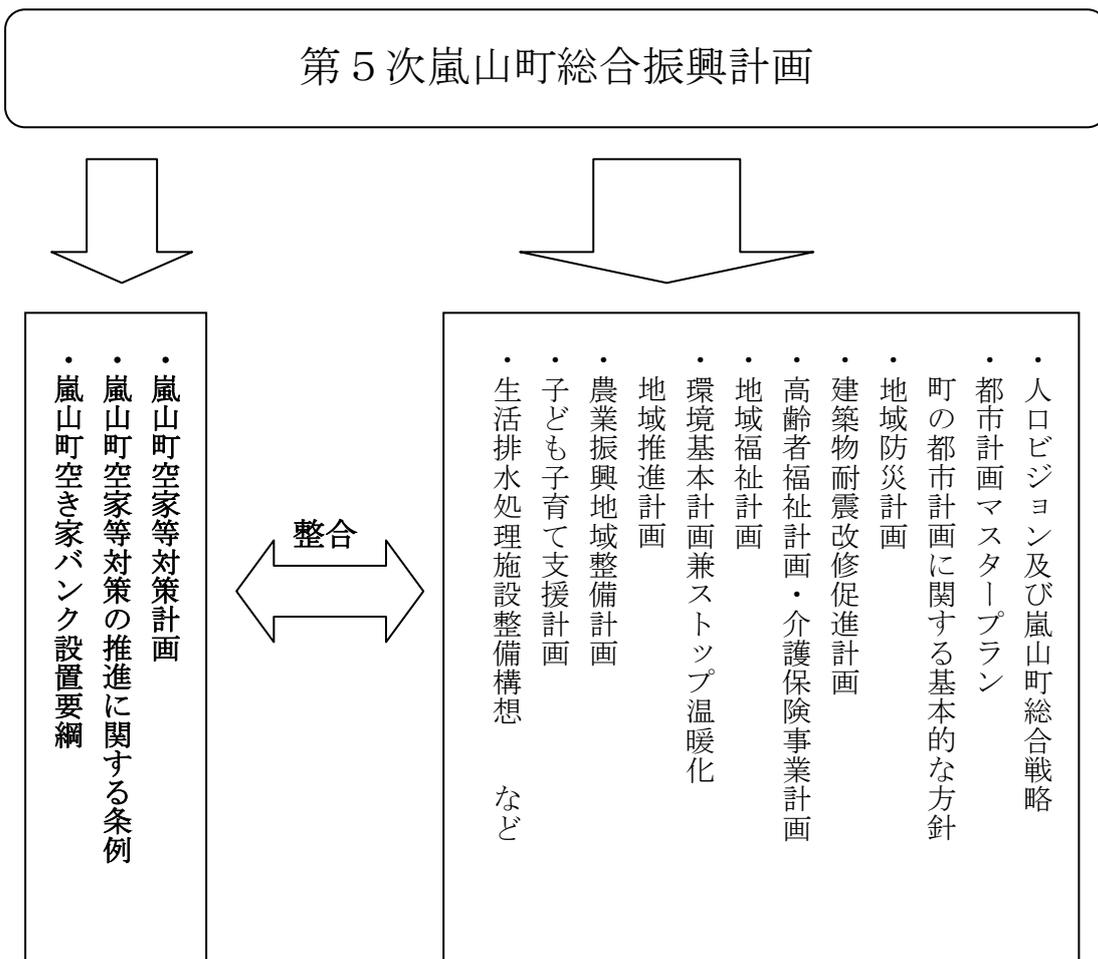
3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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。

(2) 計画の位置付けと役割

嵐山町空家等対策計画は、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、本町の上位計画である総合振興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、本計画は今後の空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

本町の総合振興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29年度から平成33年度までの5年間とします。

なお、本計画は、国の動向や各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて具体的な取り組みの評価や検証を行いながら、計画の見直しを検討します。

第2章 現状と課題

(1) 本町における空家等の状況と課題

本町は、埼玉県のほぼ中央に位置し、東京都心から約60km 圏内にあります。

東西約 2.5km、南北約 12.0km と南北に長い地形であり、総面積は、29.92km²で、埼玉県の面積約 3,800km²の約 1%となっています。

町は、昭和 40 年代以降、首都圏のベッドタウンとして、民間の開発団地の造成により、一時期は人口が急速に増加しました。

その後、土地区画整理事業による都市基盤整備に取り組み、駅東土地区画整理事業による駅前整備も兼ねた宅地造成がされました。

現在も平沢土地区画整理事業及び、東原土地区画整理事業による宅地造成がされています。

町の長い間の懸案でありました、町内を横断している関越自動車道には、平成16年 3 月に「嵐山小川インターチェンジ」が開通し、産業・生活両面とも一層利便性が高まりました。

公共交通の面では、東武東上線の武蔵嵐山駅があり、池袋駅から約 1 時間となっています。

平成14年 3 月に東武東上線の複線化と橋上駅舎が実現し、駅周辺の利便性の向上により、住宅地として整備された街区に戸建て住宅や集合住宅の建築物が増加しました。



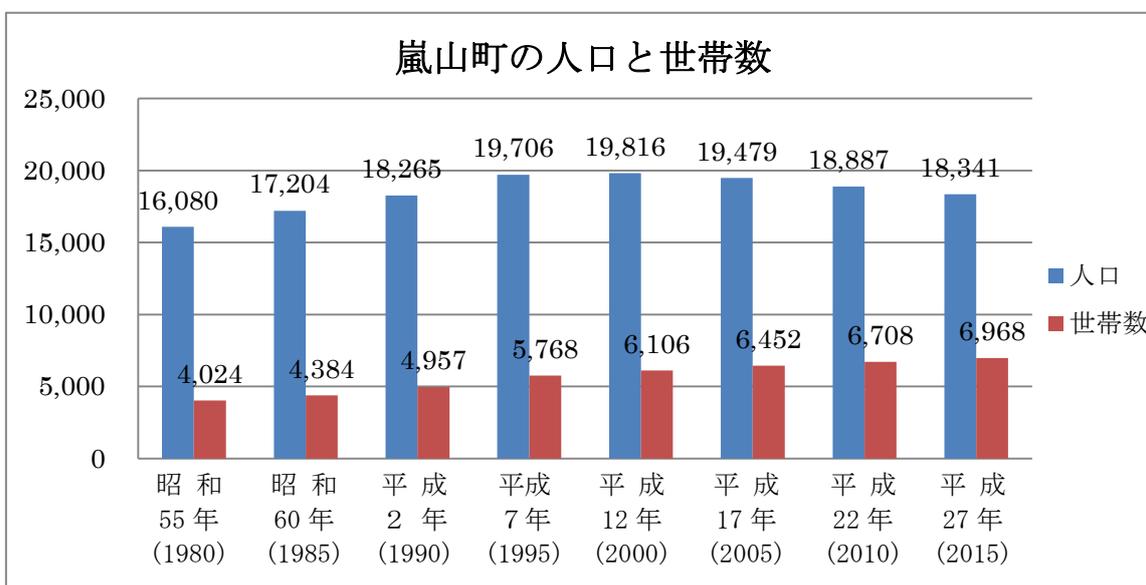
○町の人口動向

1. 人口の推移（国勢調査数値）

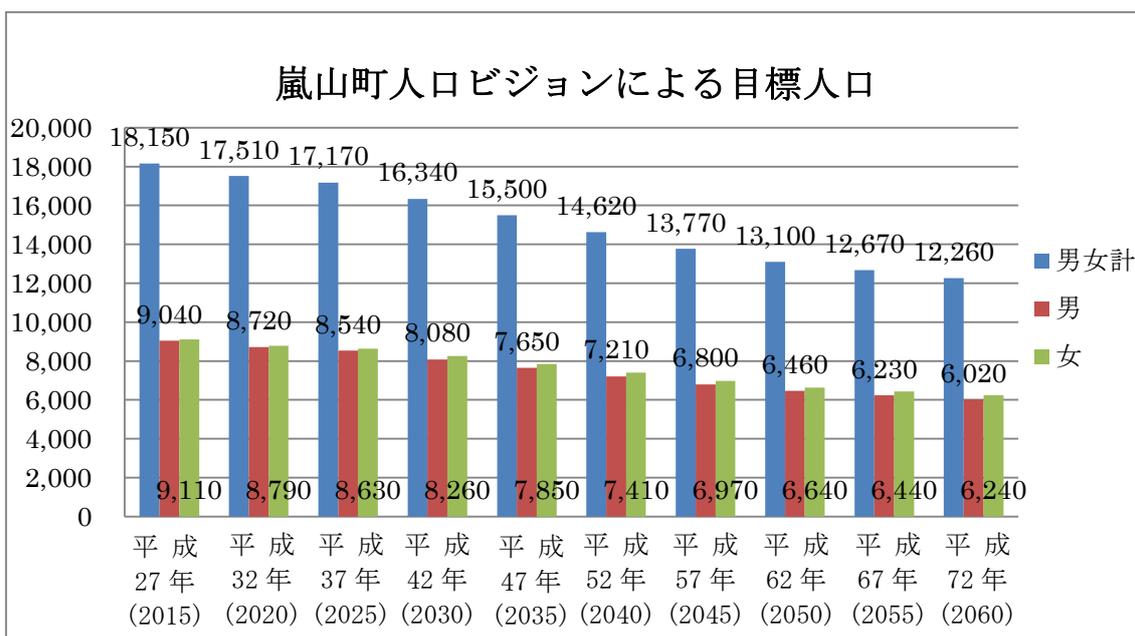
嵐山町の人口は、平成27年4月1日現在、18,241人（住民基本台帳）となっています。

日本では、人口が減少する社会になっており、町でも平成7（1995）年までは増加の勢いを維持していましたが、その後伸びは鈍化し、平成12（2000）年の19,816人をピークに減少に転じています。

総人口の増加動向を見てみると、昭和55（1980）年から平成7（1995）年までは22.5%増であったものが、平成7（1995）年から平成22（2010）年にかけては4.2%減となっています。平成27（2015）年速報値を見ても、人口の減少は引き続き続いており、今後も減少が見込まれます。



国勢調査報告書 各年10月1日 より



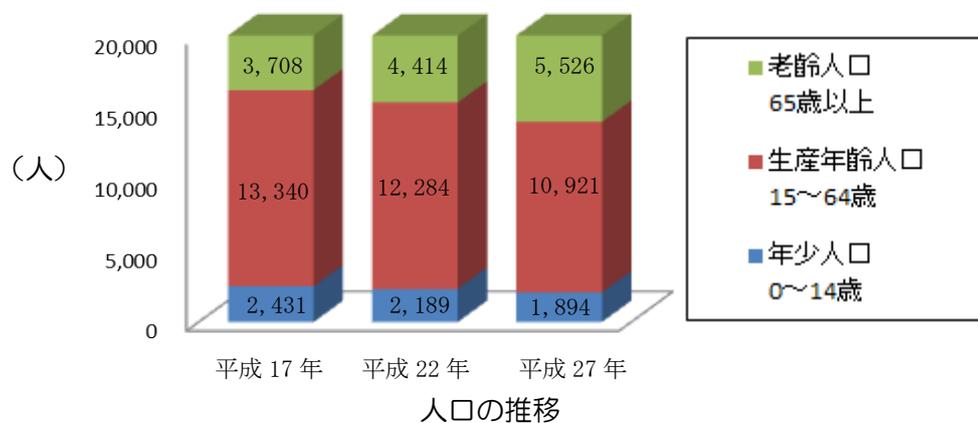
平成 22 年の国勢調査による年齢 3 区分別人口構成比は、年少人口（0～14 歳）が 2,189 人、生産年齢人口（15～64 歳）が 12,284 人、老年人口（65 歳以上）が 4,414 人となっております。老年人口比率は今後も上昇していくものと推測されます。

人口の推移

単位：人

年	年少人口 0～14 歳	生産年齢人口 15～64 歳	老年人口 65 歳以上	総数
平成 17 年	2,431	13,340	3,708	19,479
平成 22 年	2,189	12,284	4,414	18,887
平成 27 年	1,894	10,921	5,526	18,341

国勢調査報告書 各年 10 月 1 日 より



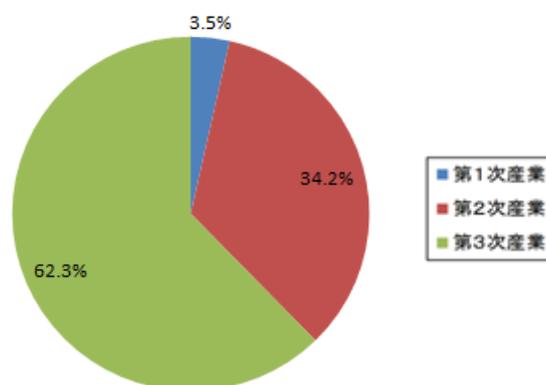
また、産業別就業人口は、第 3 次産業が約 62.3%を占有しています。次に第 2 次産業が 34.2%を占めており、第 1 次産業は 3.5%と非常に少ない状況がうかがえます。

産業別人口の内訳

単位：人

第 1 次産業	第 2 次産業	第 3 次産業	合計
3.5%	34.2%	62.3%	100%

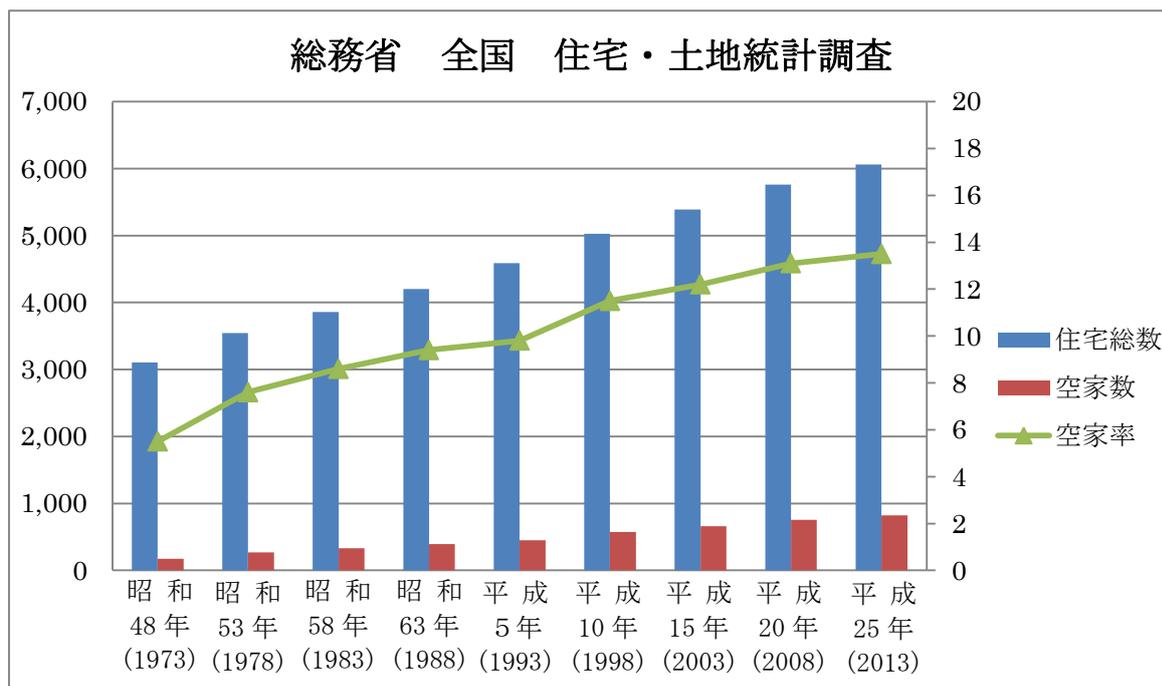
国勢調査報告書 各年 10 月 1 日 より



○空家の状況

都市部への人口集中や世帯構成の変化に加え、ますます高齢化や人口減少が進む中、国内の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成25年の空家数は全国で820万戸、空家率は13.5%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から40年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍近くになり、空家率も2.5倍程度になっています（下表参照）。



総務省 住宅・土地統計調査 より

	S48	S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25
住宅総数	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063
空家数	172	268	330	394	448	576	659	757	820
空家率	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5

単位：住宅総数・空家数 戸 空家率 %

住宅総数空家数

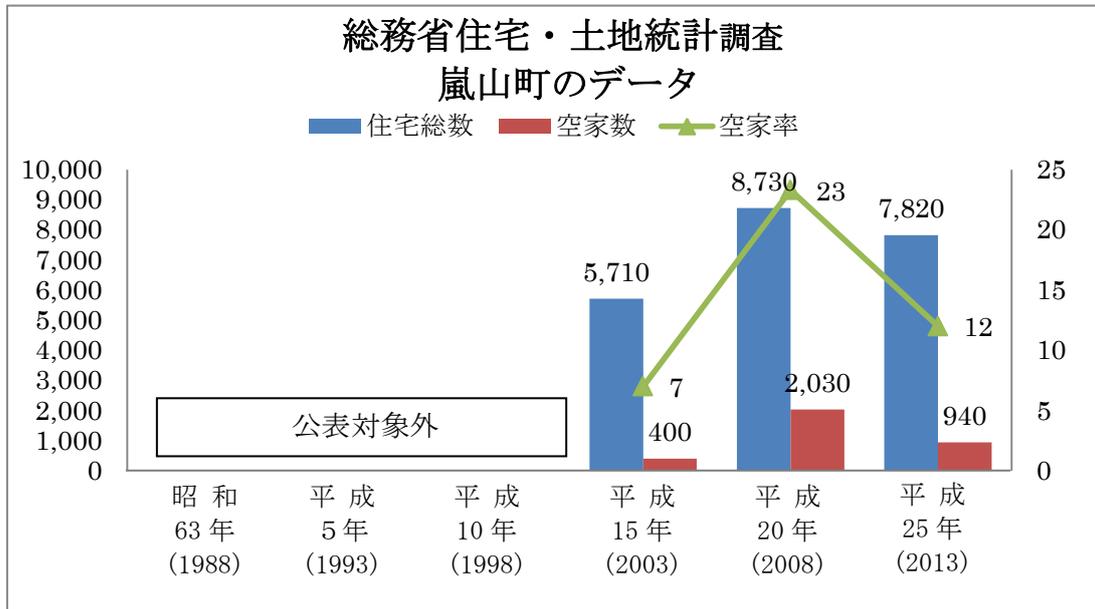
住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

空家全体に占めるその他の住宅の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成25年調査では約318万戸、空家全体に占める割合は3分の1（約38.8%）を超えています。

また、平成20年調査から平成25年調査の間に増加した空家総数約63万戸のうち、79%（約49万6000戸）が一戸建てであり、そのうちほぼすべて（約49万4000戸、99.6%）がその他空家でした。

町の空家数は、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（総務省）により、平成25年の調査では940戸で空家率は12%となっております。

将来的には、社会情勢の変化などに伴って、空家数が更に増加することが予想されます。



総務省 住宅・土地統計調査 より

	S 6 3	H 5	H 1 0	H 1 5	H 2 0	H 2 5
住宅総数 (戸)	公表対象外			5,710	8,730	7,820
空家数 (戸)	同 上			400	2,030	940
空家率 (%)	—			7	23.3	12

住宅・土地統計調査における調査方法: 国勢調査の調査地区単位を基本単位に定め、その他区内の住宅を抽出し調査をし、当該市町村の人口に合致するよう一定の比率を乗じたものです。平成15年より、調査対象は全市と人口15,000人以上の町村で、人口の少ない町では誤差が生じやすくなります。このように、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

空家とは、どんな家のことでしょうか。

○総務省統計局による「住宅・土地統計調査」における「空家」とは、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者※のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」と定義されています。

※昼間だけ使用、何人かの人が交代で寝泊りをしているなど、普段居住している者が一人もいない住宅。

○空家等対策の推進に関する特別措置法における「空家」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) 空家等の実態調査

1. 実態調査

空家や空地が増加している現状において、空家や空地に関する問い合わせや苦情の件数が近年増加しています。

空家等の問い合わせや苦情の対応事務を円滑にかつ効率的に実施する必要から、町内にある空家の実態を把握するために埼玉県 of 緊急雇用創出事業を活用して実態調査を実施しました。

調査方法及び、内容については、以下の通りです。

なお、町が実施した実態調査は特措法施行以前です。ここでの「空家」の定義は、土地マスタ・家屋マスタ・宛名マスタ・住民基本台帳マスタ・水道料金マスタのデータをアドレスマッチング処理し、現地確認した後、空家等と判断したものとしました。

そのため、本調査での「空家」については、住宅・土地統計調査の「空家」とは定義が異なります。

2. 実態調査方法

ア 調査概要

埼玉県の緊急雇用創出事業を活用した委託事業による方法

①現地確認調査A = 町内全域を対象に、現地調査用図面・現地調査表及び空家候補データを使い現地確認を行う。

- ・写真撮影
- ・賃貸、売却の広告の有無
- ・ドアや窓の状況
(ドアに板を打ち付けて封鎖、窓ガラスの破損を放置等)
- ・土地の現況確認
- ・洗濯物の状況

②現地確認調査B = 現地確認調査Aにより空家と思われるものについて、現地確認を行う。

その結果を踏まえて空家等と認められるかの判断を行う。

- ・住宅形式の把握
- ・老朽化や荒廃の程度

イ 調査対象

町内全域の空家

ウ 調査の方法

調査員が現地踏査により空家を特定し、周辺への聞き込み等により、当該空家の外観等や聞き取り調査を行った。

エ 調査事項

- 回答者の属性 ○対象住宅の利用状況等について
- 対象住宅の維持・管理について
- 対象住宅の今後の活用について

オ 調査の時期

平成24年12月 ～ 25年7月末まで

カ 調査結果

空家等件数 291件（市街化区域の件数 171件、割合58.8%）
（市街化調整区域の件数 120件、割合 41.2%）

○ちなみに、平成25年度・税務課、固定資産税概要調書における居住用の住宅件数は、6,894棟でした。空家調査件数、291件を居住用の住宅件数で除すると空家率は、4.2%となります。

※この実態調査から年数が経過したため、平成28年度には実態調査後の異動に係る再調査を実施しており、また、翌年度以降再度アンケート等意向調査を行う予定です。その結果は次回の計画見直しに反映します。

（3）空家等所有者アンケート調査結果

1. 調査の概要

ア 調査対象

空家等実態調査において、空家と推計された住宅の所有者の方に、所有する空家の設備や利用状況、維持・管理状況、今後の活用の意向等を把握する目的で159件にアンケート調査票を送付しています。

イ 調査期間

平成26年1月 ～ 2月 約1ヶ月

ウ 調査項目

（1）回答者の属性

- ①年齢 ②就業形態 ③世帯構成 ④自宅の住居形態
- ⑤現在の住宅及び調査対象住宅以外の住宅所有状況

（2）対象住宅について

- ・対象住宅の状況、利用方法、所有名義、敷地所有状況、・建築時期
- ・対象住宅が空家となった時期、空家となった理由

(3) 対象住宅の維持・管理について

- ・対象住宅の維持・管理方法、維持・管理頻度、維持・管理内容
- ・対象住宅（空家となってから）の増改築や改修工事の実施状況、増改築や改修工事の内容
- ・対象住宅（空家となってから）の改善を実施した理由、改善に要した費用
- ・対象住宅（空家となってから）の維持・管理状況、維持・管理で困っていること

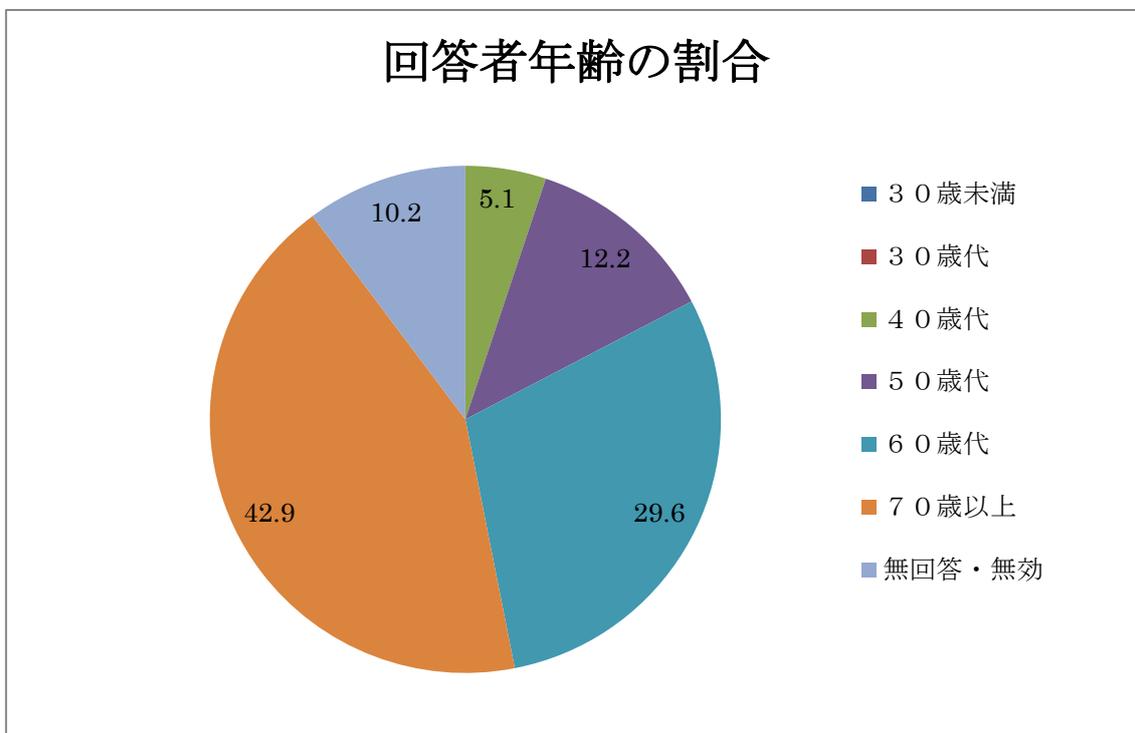
(4) 対象住宅の今後の活用について

- ・対象住宅の今後の活用方法、今後の活用で困っている事
- ・対象住宅の今後の活用のために必要と考えられること
- ・対象住宅の空き家バンク制度登録への考え
- ・自由意見

○調査票の回収状況

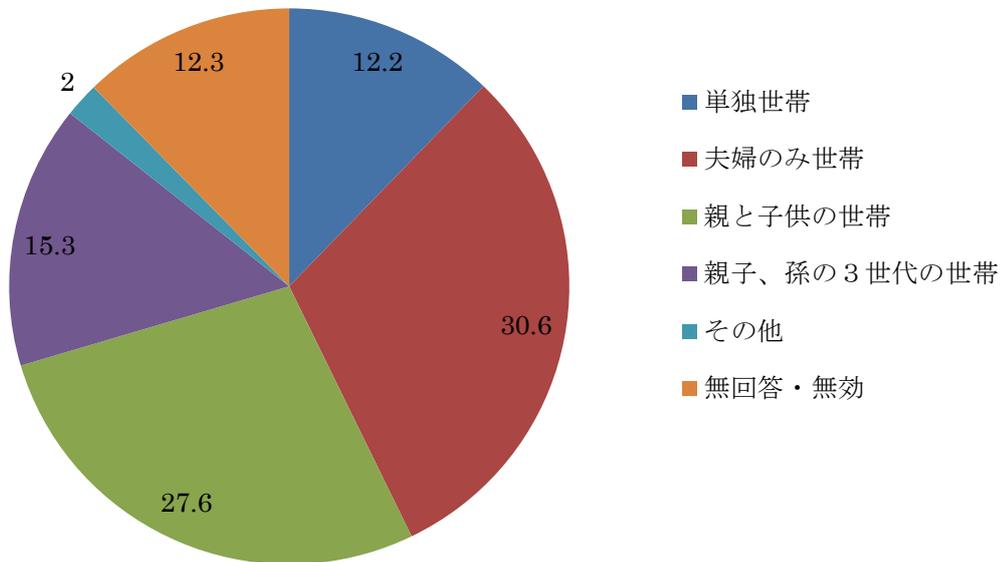
本調査は、159件配布し、98件から回答をいただきました。
回収率は61.6%です。

○アンケート調査の結果



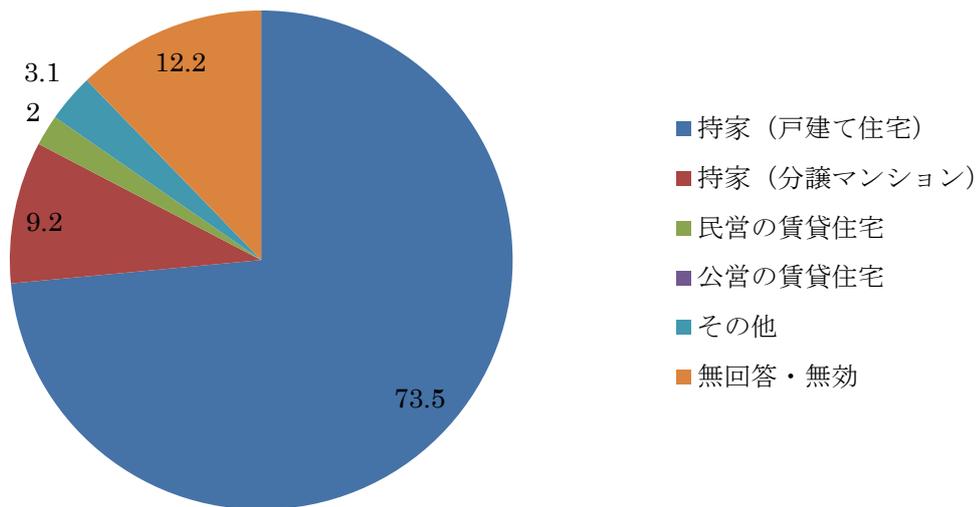
- ・回答者の年齢では、70歳以上の方が42.9%、60歳代の方が29.6%となっていて、60歳代以上の方の回答が72.5%となっています。
- なお、30歳未満及び30歳代の割合は、いずれも0%です。

回答者の世帯形態



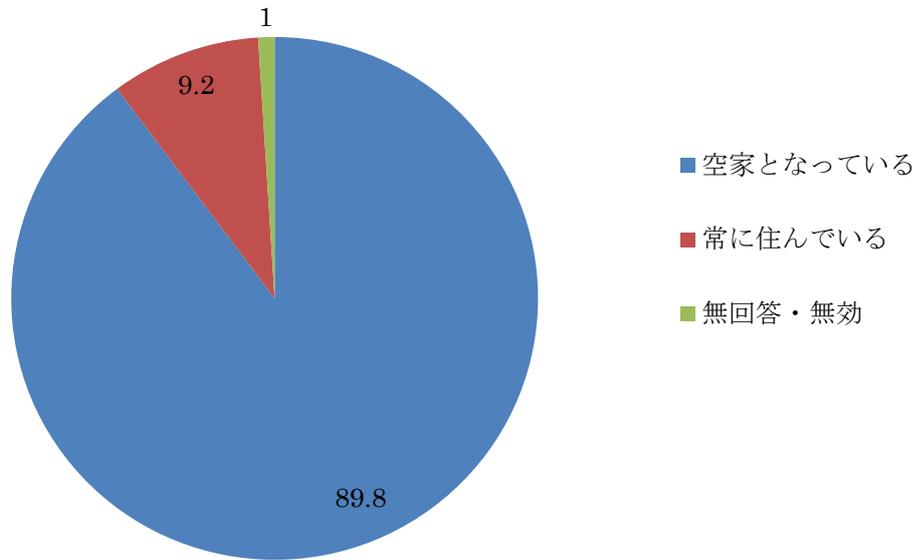
- ・ 回答者の世帯形態では、夫婦のみの世帯の方が30.6%、親と子供の世帯の方が27.6%となっています。

回答者の住居形態



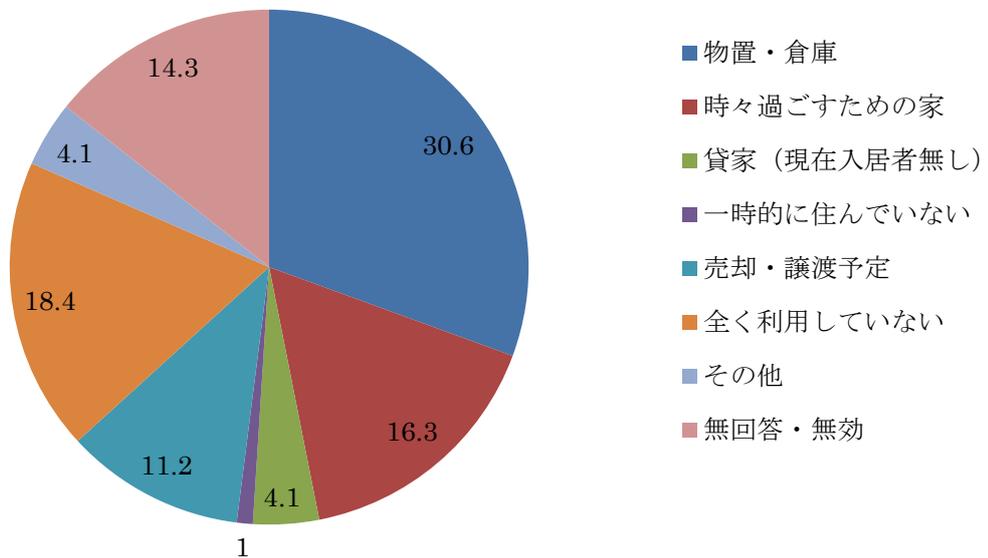
- ・ 回答者の居住形態では、持家(戸建て住宅)が多く、73.5%となっています。
- ・ 公営の賃貸住宅にお住まいの方は0%です。

対象住宅の状況



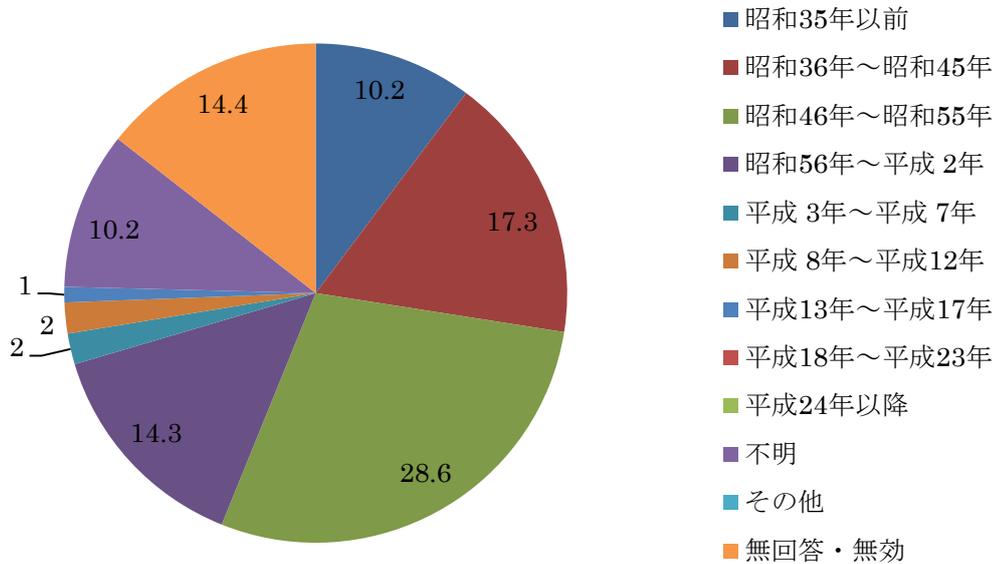
・住宅の状況は、空家となっている割合が多く、89.8%となっています。

対象住宅の利用方法



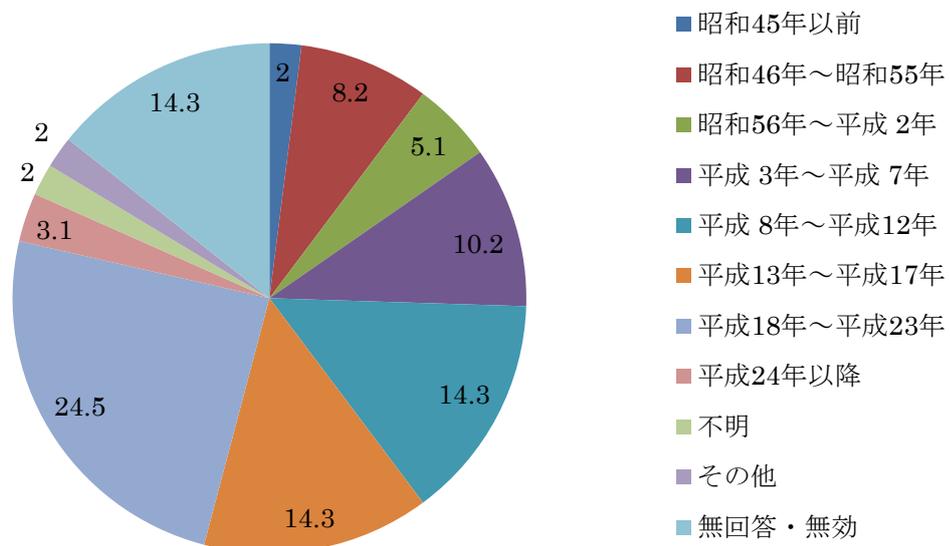
・対象住宅の利用方法では、物置・倉庫の利用が30.6%で、全く利用していないが二番目に多く18.4%、時々過ごすための家が16.3%、売却・譲渡予定の対象は、11.2%と以外に低い数値でした。

対象住宅の建築時期



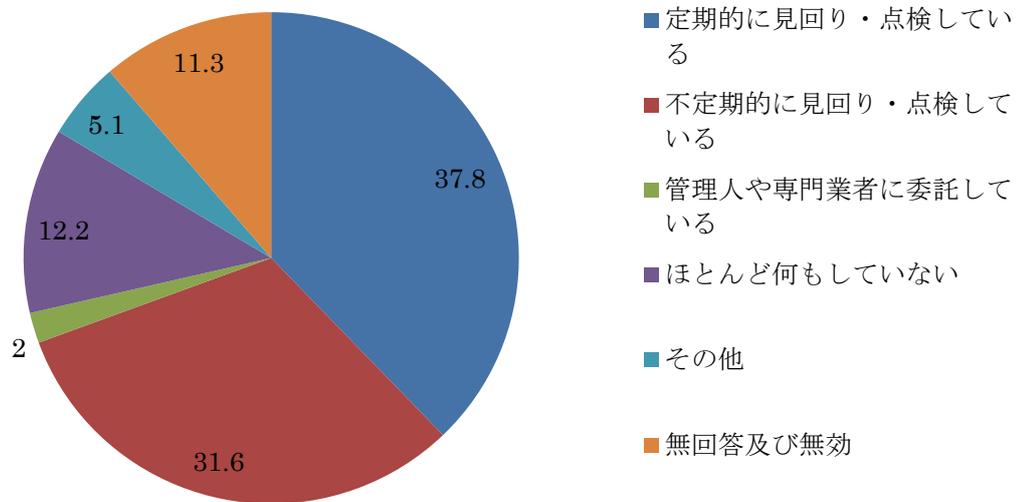
- ・対象住宅の建築時期では、昭和55年まで(旧耐震基準)の住宅が56.1%と半数以上の割合になっています。
- ・平成18年～平成23年、平成24年以降、及び、その他の回答者の割合は0%です。

対象住宅が空家になった時期



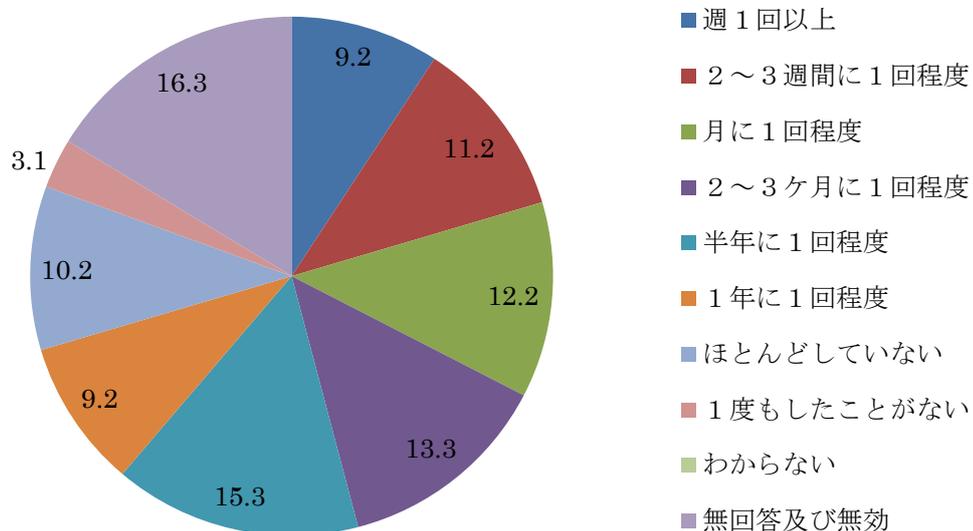
- ・対象住宅が空家になった時期では、平成18年から平成23年までの間が一番多く24.5%で、平成の年代に空家になった割合が多い結果でした。

対象住宅の維持・管理の方法



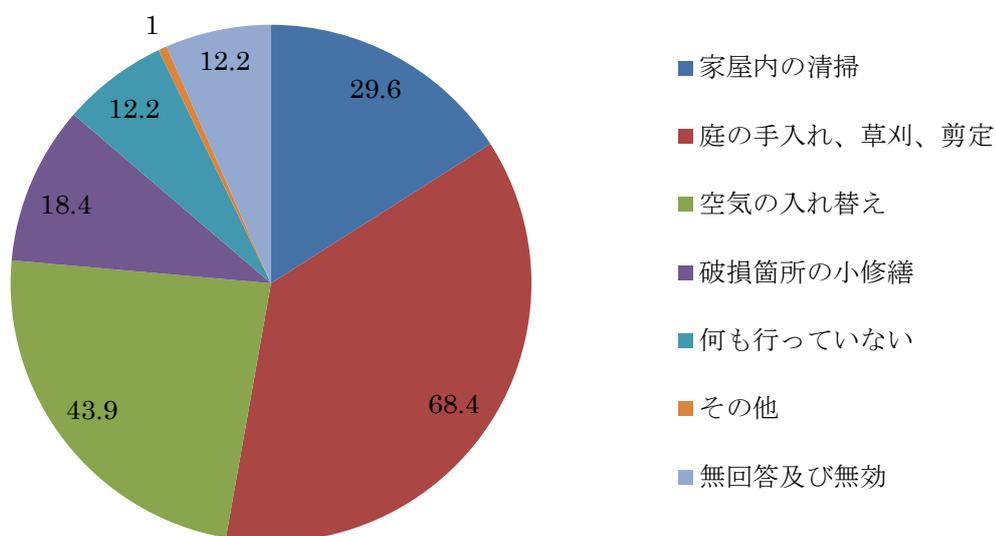
・対象住宅の維持・管理の方法では、定期的に見回り・点検している方が37.8%、不定期的に見回り・点検している方が31.6%となっています。
また、ほとんど何もしていない方が、12.2%となっています。

対象住宅の維持・管理の頻度



・対象住宅の維持・管理の頻度では、週に1回以上が9.2%、2～3週間に1回程度が11.2%、月に1回程度の方が12.2%、2～3ヶ月に1回程度の方が13.3%、半年に1回程度の方が15.3%、1年に1回程度の方が9.2%となっています。
・回答項目の中で、わからないと回答した方は0%です。

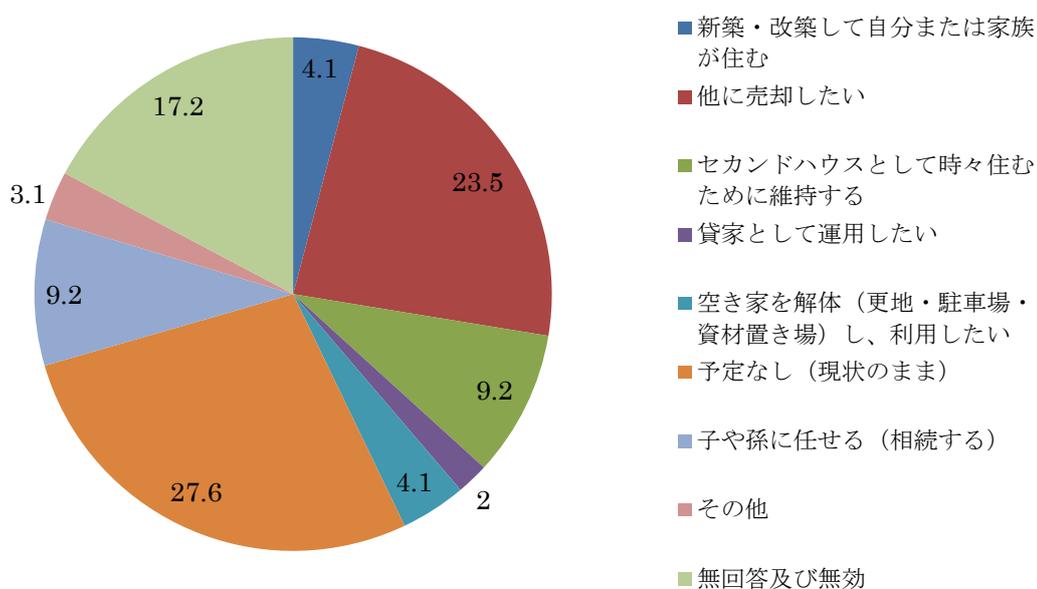
対象住宅の維持・管理の内容



・対象住宅の維持・管理の内容では、家屋内の清掃、庭の手入れ、草刈、剪定、空気の入替えが主な管理の内容となっています。

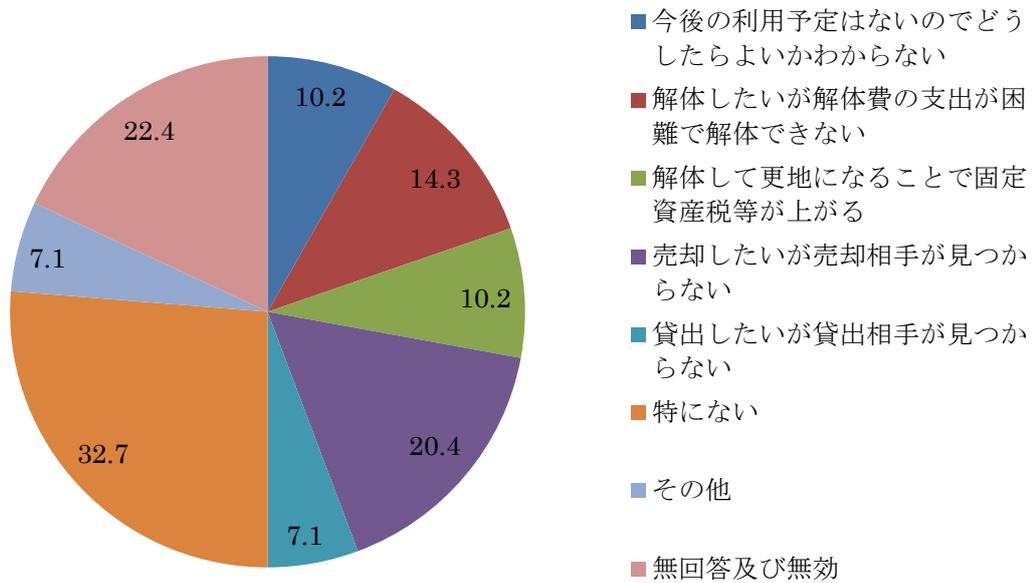
・複数の回答になっているため、数値の合計は100%になりません。

対象住宅の今後の活用方法



・貸家として運用したいと考えている方の割合が少なく、予定なしの回答や、子や孫に任せると考えている方が比較的多いと思われます。

対象住宅の今後の活用で困っていること



- ・複数の回答になっているため、数値の合計は100%になりません。
- ・さまざまな理由で困っている方の割合が多い中で、「特にない」の回答割合が一番多くなっています。

○自由意見

- ・公的な機関での借り上げ制度があれば活用したいが、空家になって8年が経過しているため補修が必要なため修繕費用の問題も考えると現状のままになってしまう。家賃収入は望んでいません。
- ・お時間があれば、一度相談等受けたい。
- ・町に委託料を支払い管理の制度等あるのでしょうか。
- ・とても静かで夏涼しく冬温かい家なので、今は主人が病気で病院に近い所に住んでいます。いずれ時々住みたいと思っています。隣の桜の木がだいぶ傾いていて、我が家に覆いかぶさっています。何とか切断して頂けないかと思っています。
- ・親の持ち物なのでなかなか売却するに至らず、周囲の方にご迷惑がかからないよう最低限の手入れをしています。維持管理も大変です。父が長寿でしたのでいずれは老人のいこいの場とも思っていますが、災害時に避難できる場所として残しています。
- ・エアコンの室外機と湯沸かし器が盗難にあい、行っても泊まることができずしばらく行っていません。暖かくなったら行こうと思っています。
- ・嵐山町の不動産会社に売却依頼中。
- ・不動産屋に依頼中

- ・畑に使用。
- ・2013年から貸家としている。
- ・現状のまま所有するつもりである。時々私や弟が見回りに行っている。
- ・あまり行けないので、好きで植えた木も全部切って、近所迷惑なので少しでも減らしたい。
- ・行った時は、必ず菓子箱を持って声をかけて帰ります。
- ・大工なので、自分で建てた家でなかなか壊せません。
- ・お墓が東昌寺と学校のそばの二か所にあり、彼岸・お盆・法事など年6から10回位、家で集まったりしています。庭の植木は時々シルバー人材センターにお願いして、後は私たちが行った時に掃除していますので、完全なる空家ではありません。嵐山に行った時は親族が集まり家で食事などをしていますので、今の時点では貸し出しや売却は考えておりません。
- ・子持ちでない、夫婦だけの借り主を望んでいます。
- ・業者等にはまだ相談していませんが、貸家ができるか検討したいと思っています。その為にはリフォームがどの程度必要か、いくらくらい費用がかかるかなど、色々検討したいと思っています。
- ・購入時点で居住するつもりでしたが、当時通勤に約2時間を要しますので一時貸与し現在に至っています。ご迷惑をおかけしています。
- ・一度、工務店に依頼しましたが値段が高いので大変です。体調が悪い場合、整備は出来ません。
- ・電気ガス水道代を払っています。学生のため日中は不在です。
- ・早く売却したいので協力をお願いいたします。
- ・平成24年頃から高齢のため、定期的な点検が困難になった。
- ・宅地の清掃（草むしり）を頼みたい。
- ・悪用されるのを防ぐため、できるだけ早く時々行きたいのですが、家は解体するしかないと思います。
- ・後ろの地主さんが木を伐り土が流れ込み床下に土が入ってしまいました。
- ・平成10年までは土日に行き畑を作り楽しく利用していました。平成10年末に年寄りが亡くなり行かなくなりました。今も年寄りが介護を必要とししばらく行けません。畑を作りながら行けることを楽しみにしています。
- ・平成23年までは、固定資産税を払ってもらって使用してもらっていました。
- ・家は雨漏りするとのことなので、使用する人が全て責任持って直して住むという方がいれば、売却するまで固定資産税だけで使用してくだされば良いと思います。
- ・近所の方々に迷惑をかけないよう最低限努力いたします。

(4) 空家等に関する現状・課題のまとめ

住宅・土地統計調査における本町の空家率は、平成25年時点で12.0%と埼玉県内でも高水準です。しかし、同調査は推計値のため実際の空家数は実態と合わないものと考えられます。

平成25年に実施した町の空家実態調査での空家件数は、291件でした。同年度の税務課・固定資産税の概要調書の居住用住宅件数は6,894棟であり、空家率は4.2%となりますが、防災や防犯、衛生、環境・景観等の視点から問題となる管理不全な空家も増加していると考えられます。

現時点において年々行政への苦情件数が増加しており、いわゆる空家問題が顕在化しつつあります。

今後の課題として以下の点が挙げられることから、空家等の発生や管理不全化の予防・利活用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

本町では、昭和46年～平成7年にかけて世帯数が増加し、これらの世帯が居住する住宅は、築後20年～45年経過していることとなります。このため、近い将来に老朽建築物に該当する、また核家族化の増加により空家が急速に増加するなどが懸念されます。

老朽建築物や空家数が増加することに併せて、保安上・衛生上等の管理不全状態の空家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、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ことも懸念されます。

○人口減少と少子高齢化の進行、高齢者独居世帯の増加

本町は、平成12年をピークとして、人口の減少傾向に転換しています。

現在でも世帯数は増加していますが、その要因としては単身世帯用の集合住宅の建設が、市街化区域の空きスペースにおいて行われていることも要因のひとつと考えられます。

高齢化の進展により、65歳以上の高齢者率は平成28年4月時点で30.2%になり、今後も一貫して増加することが予測されています。また高齢者世帯の割合も年々高くなっています。人口減少と少子高齢化の進行、高齢者世帯の増加に伴って、今後も、空家の増加が予想されます。さらに、相続の発生に伴い相続人がいない、相続されても所有者が遠方に住むなどの課題も増してきます。そのため、将来を見据えて空家の発生予防に取り組むことが重要になります。

第3章 基本方針

(1) 対象地区・対象建築物等の範囲

【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】

空家問題の解決に向けて、対象とする地区、対象建築物等の範囲及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次のように定めます。

○対象地区

本町では、昭和40年代から開発により建築された戸建て住宅を中心として、共同住宅や賃貸住宅など多様な住宅が立地しています。

空家等は、市街化区域・市街化調整区域のどちらにも偏りなく町内に点在しており、年々増加傾向にあると考えられます。

今後も、少子・高齢化社会の進展等に伴って、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**町内全域**とします。

○対象建築物等の範囲

- ・空家等※
- ・特定空家等※

- ・対象外建築物等
 - イ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等
 - ロ 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)

※用語の定義

○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

○計画期間

計画期間を平成29年度から平成33年度までの5年間

(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】

本町の現状では、空家等が昭和40年代に開発された住宅団地に多く見受けられます。

将来的にも空家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。

こうした本町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ように定めます。

○対策1 「予防対策」の取り組み

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町民等に周知、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住環境の維持等について町民等に周知、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。

- ・町民及び空家の所有者・管理者への情報発信
- ・早期発見のルート確立
- ・税務課の固定資産税納税通知書等を活用した適正管理のお願い
- ・相談体制の構築

○対策2 「活用・流通対策」の取り組み

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相談等や空き家バンクの活用により、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、除却後の跡地流通を支援、促進します。

- ・嵐山町空き家バンク設置
- ・専門家団体との連携による各種相談窓口への案内
- ・移住支援の取り組みとして情報発信、相談窓口の案内

○対策3 「管理不全対策」の取り組み

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。

- ・地域の資源（シルバー人材センター、NPO、ボランティアグループ）を活かした維持管理方法の仕組みを構築
- ・応急措置がとれるよう嵐山町空家等対策の推進に関する条例を制定
- ・関係部署と連携した体制の構築（嵐山町空家等対策庁内調整会議を設置）

(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】

町内の自治会に加えて民生委員児童委員や関係機関（水道・消防等）、民間事業者（ガス・電気事業者等）への照会・情報連携し、町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、対象建築物等の実態調査の結果により、次頁の3つの段階ごとにグループ分けを行います。

なお、第一グループ及び第二グループについては、概ね隔年ごとの定期調査として実施します。



国土交通省データから出典

○第一グループ 情報確認

- ・空家等の相談、苦情の情報等の調査・整理
- ・所有者等の調査（アンケートを含む）
- ・区長、民生委員児童委員等関係者へのヒアリング
- ・税務課・上下水道課などや消防署等の関係機関の情報との突合・整理
- ・住民基本台帳情報との突合・整理

活用・流通対策

経過観察

予防対策

○第二グループ 現地確認

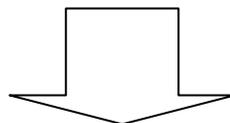
- ・抽出された対象建築物等の外観調査の実施
（管理状態の把握と評価・判定）
- ・管理状態の把握と評価・判定の結果が「良いもの」⇒ 空き家バンク

活用・流通対策

経過観察

予防対策

- ・管理状態の把握と評価・判定の結果が「非常に悪いもの」「悪いもの」



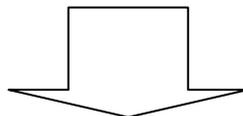
第三グループへ

○第三グループ 総合評価・判定が悪い対象建築物等の詳細調査

（詳細現地確認の結果、対象建築物等の総合評価・判定が悪いもの）

所有者等の確認

立入り調査



特定空家等の認定手続き

該当物件

非該当物件

管理不全対策の推進

特定空家等

外観調査（第二グループ現地確認）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、生活環境に関し、一項目でも「著しい問題」と判断されたもの ・危険、防犯、生活環境に関し、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、生活環境に関し、一項目でも「軽度（一部）の問題」と判断されたもの 		
良い	<ul style="list-style-type: none"> ・危険、防犯、生活環境に関し、「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）

外観調査における調査表の様式（例）

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		
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷している	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷がある		
	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		
	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		
	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		
	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
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
	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
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		
	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		

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（第三グループ）における管理状態等の評価・判定の考え方

外観調査（第三グループ）において、管理状態等の総合評価として「非常に悪い」ものの評価、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、特定空家等認定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登記情報・建築確認申請情報等から得た情報の確認
- ②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）
- ③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の内部利用
- ④当該空家等の関係者や近隣住民などへの聞き取り等による情報収集
- ⑤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評価・判定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。



国土交通省データから出典

第4章 推進する対策

(1) 「予防対策」の取り組み

【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町民に周知、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地区計画等について町民等に周知、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広報やホームページ等を利用し周知することで、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も周知します。

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、所有者等に対して税務課の固定資産税納税通知書等を活用し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総合的な窓口・相談体制を整備します

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体制整備を検討します。

(2) 「活用・流通対策」の取り組み

【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※」が増加傾向にあります。これを踏まえ、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、所有者等へ嵐山町空き家バンクの情報を提供することで、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、住宅・土地統計調査で二次的住宅(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のこと。

○具体的な対策

①所有者の利活用意向の掘り起こしに取り組みます

町民に対して、空家等の利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、利活用意向の掘り起こしに向けた対策に取り組みます。

②所有者に対する情報・相談体制を整備します

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、空き家バンク等の活用や流通に関する相談会の開催など相談体制を整備します。

国や県と連携して、中古住宅市場の活性化や移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度などの活用等を推進します。

③まちづくりの一環として空家等の利活用支援を行います

空家等を地域のために利活用したい意向を持つ所有者等と連携のもと、移住支援の情報発信や移住相談を推進します。

地域(自治会)やNPO団体等が主体となって、所有者等と連携のもと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利活用する場合など、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、地域の住環境に悪影響を及ぼさないよう、地域の自主的活動の中で広場や公園等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空店舗や空工場の活用を促進します

町の商工会等との連携のもと、空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、空工場については企業誘致等との連携による取り組みを検討します。

(3) 「管理不全対策」の取り組み

【国指針6:特定空家等に対する措置】

○基本的な考え方

次頁以降に示す判断基準及び状態の例に基づいて、特定空家等の認定を行います。特定空家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、嵐山町空家等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。

②効果的な実施体制を確立します

空家等に対する町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特定空家等に対する行政による措置方法等を明確化します

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嵐山町空家等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。

特定空家等の状態及び周辺の状態から、緊急に危険等を回避する必要がある場合、条例に基づき必要最小限度の緊急安全措置を講じることができるようにします。

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、関係課等との連携のもとで、空家対策協議会のご意見を聞きながら特定空家等の認定を行います。

○特定空家等の判断基準及び状態の例

特定空家等については、保安上危険、衛生上有害、周辺の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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

項目	判断基準
建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。 ・基礎の不同沈下、柱の傾斜が目視で確認できる。 ・木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。 ・鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。 ・鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎及び土台	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損や変形または蟻害が目視で確認できる。 ・土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。 ・基礎と土台のずれが目視で確認できる。 ・直接地面に接する土台または堀立柱等の腐食、破損または蟻害が目視で確認できる。 ・基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形、蟻害が目視で確認できる。 ・柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。 ・柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

項 目	判 定 基 準
屋根ふき材、ひさし 又は軒等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の落ち込みや浮き上がり等の変形、破損などが目視で確認できる。 ・屋根ふき材（瓦・トタン等）の剥落、飛散のおそれがある。 ・軒の裏板、たる木等の腐朽、破損などが目視で確認できる。 ・軒や雨樋のたれ下がりまたは、雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。 ・ひさしの腐食、破損や剥落が目視で確認できる。 ・軒の垂れ下りなどが目視で確認できる。 ・その他著しく保安上危険となるおそれがある。
外 壁	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上げ材料の剥落や腐朽、破損している。または腐朽、破損により剥落・飛散のおそれがある。 ・外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。 ・外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。 ・窓や戸袋などが傷みや損傷等により落下のおそれがある。 ・その他著しく保安上危険となるおそれがある。
看板、給湯設備、屋 上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上げ材料の剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損を目視で確認できる。 ・その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。 ・その他著しく保安上危険となるおそれがある。
屋外階段、バルコニ ー	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している。 ・屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。 ・屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、鏽、腐食等がある。 ・屋上階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。 ・屋上階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。

門又は、塀	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門又は塀の傾斜が目視で確認できる。 ・ 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。 ・ 塀にぐらつき等がある。 ・ コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。 ・ 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。 ・ 塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。 ・ 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に著しい沈下又は隆起がある。 ・ 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。
-------	---

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

項 目	判 定 基 準
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生しているなどの状況や程度、擁壁の地盤条件などを基に総合的に判断 ・ 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。

2. 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物・設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

項目	判定基準
建築物・設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。 ・住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。 ・放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある
ごみ等の放置・不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみの放置、不法投棄による臭気の発生がある。 ・ごみ等の放置・不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生及び、アライグマ、ハクビシン等の住みつきにより、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

3. 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

項目	判定基準
適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	<ul style="list-style-type: none"> ・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ない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市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ない、または条例で定める工作物の形態意匠等の制限に著しく適合し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、周囲の景観と著しく不調和な状態となっている。

項 目	判 定 基 準
<p>その他、周囲の景観と著しく不調和な状態となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・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。

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

項 目	判 定 基 準
<p>立木が原因で、周辺の保全を図るために放置することが不適切な状態となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の家屋の敷地にはみ出している。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。 ・立木が枯損・腐朽等により、近隣の敷地や近隣の道路等に倒伏するおそれがある。 ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の家屋の敷地や近隣の道路等に枝等が大量に飛散し、生活環境が悪化している。
<p>空家等に住みついた動物等が原因で、周辺の保全を図るために放置することが不適切な状態となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声等の騒音が頻繁にある。 ・動物のふん尿、汚物等による臭気がある。 ・敷地外への動物の毛や羽毛などの飛散がある。 ・多数のねずみやアライグマ、ハクビシン、はえ、蚊、のみ等が発生している。 ・空家等に住みついた動物が周辺の土地や家屋に侵入している。 ・害虫、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

項目	判定基準
建築物等の不適切な管理が原因で、不特定の者が容易に侵入できるなど、周辺地域の生活環境・防犯上の保全を図るために放置することが不適切な状態である。	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない状態や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。 ・周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

調査項目		判定リスト			
別紙1	建築物の著しい傾斜				
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎及び土台）				
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等				
	屋根ふき材、ひさし、軒				
	外壁				
	看板、給湯設備、屋上水槽等				
	屋上階段、バルコニー				
	門、塀				
別紙2	建築物・設備等の破損				
	ゴミ等の放置・不法投棄				
別紙3	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態				
	周囲の景観と著しく不調和な状態				
別紙4	立木が原因で、周辺の保全を図るために放置することが不適切な状態				
	空家等に住みついた動物等が原因で、周辺の保全を図るために放置することが不適切				
	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				

総合判定

- 〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

○の場合＝特定空家等
×の場合＝空家等

- 〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

○の場合＝特定空家等
×の場合＝空家等

- 〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

○の場合＝特定空家等
×の場合＝空家等

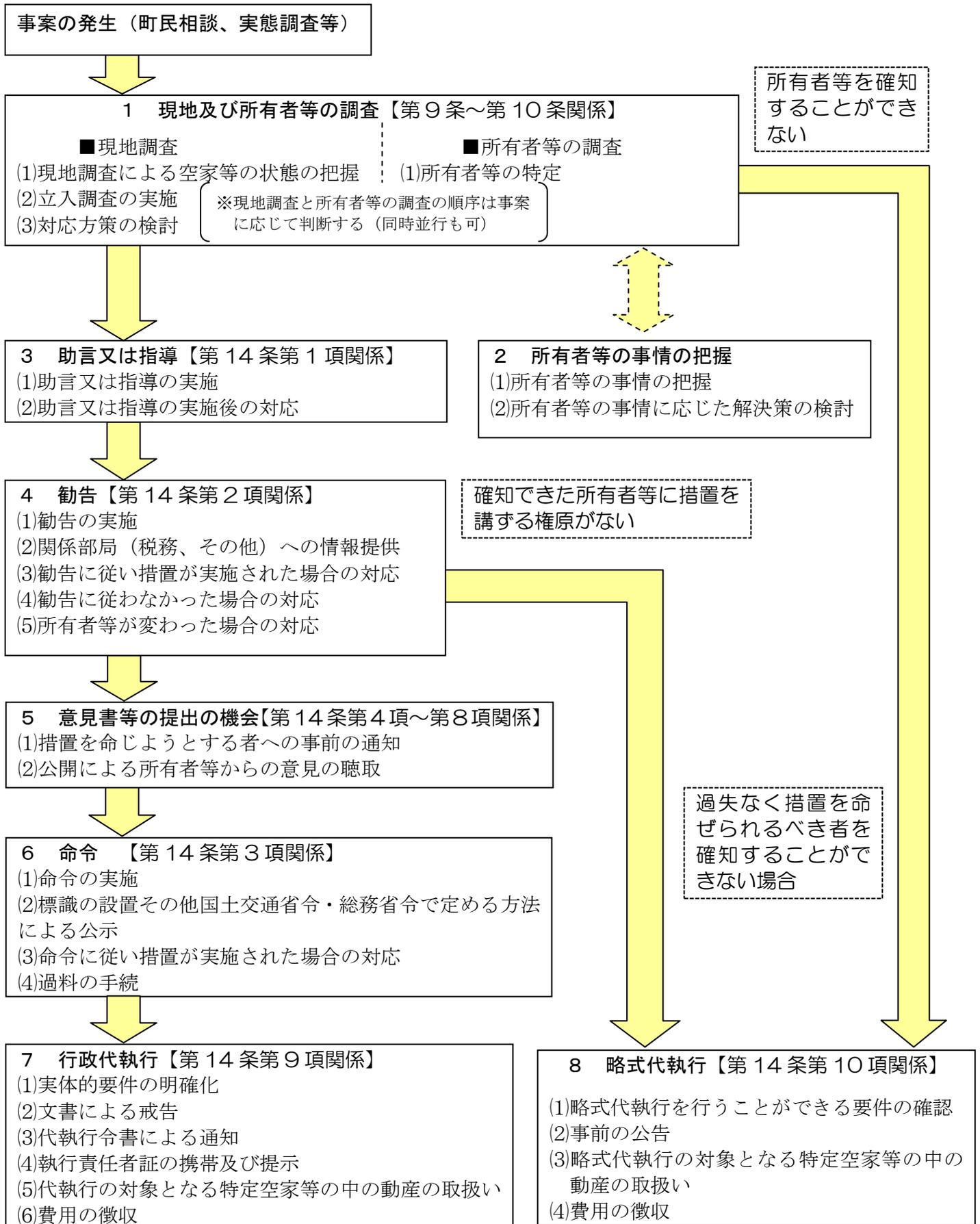
- 〔4〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

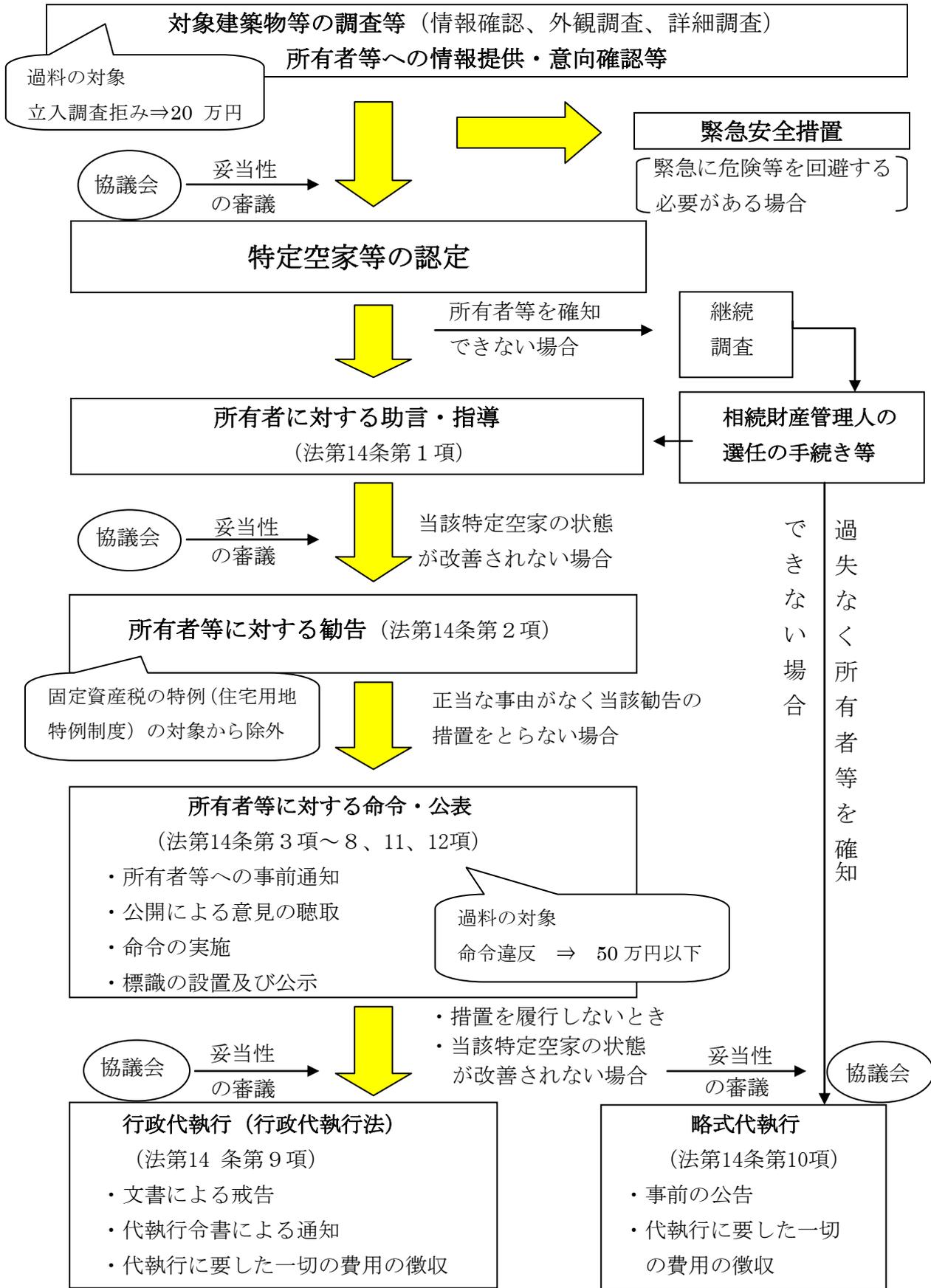
○の場合＝特定空家等
×の場合＝空家等

総合判定の結果	総合判定の結果、総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



空家等に対する措置の具体的な手続



「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。（町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。

第5章 対策の実施体制

(1) 町民等からの相談への対応体制

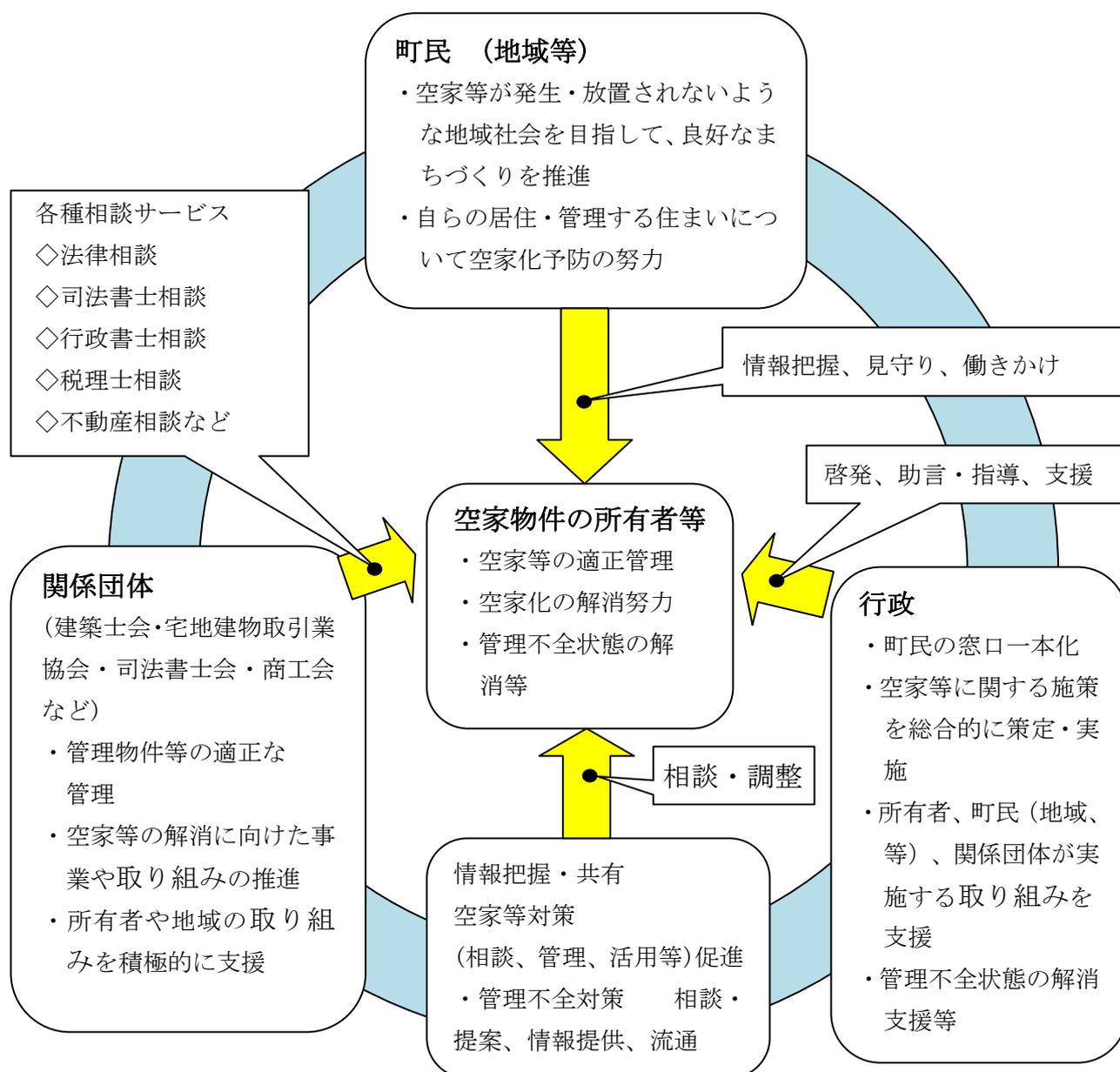
【国指針7:住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

○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、町民、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。

関係者の協働による町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】

○基本的な考え方

今後、空家等の増加に伴って、町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町民福祉の向上の視点から、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。

○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
環境農政課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家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り組み ・空家等の所有者に対する取り組み ・嵐山町空家等対策計画の策定 ・嵐山町空家等の対策の推進に関する条例の所管 ・嵐山町特定空家等審議会の運営・空家等のデータベースの整備・町民等からの総合相談窓口の対応
総務課 地域支援課 税務課 町民課 文化スポーツ課 上下水道課 教育総務課	<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り組み ・空家等の防災及び防犯に関する取り組み ・自主防犯組織との連携による見回りや情報の提供 ・地元警察との連携 ・空家等の所有者の把握に関して、住民異動情報の提供 ・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り組み
地域支援課 子育て支援課 健康いきいき課 長寿生きがい課	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉協議会及び民生委員児童委員との連携 ・空家等の活用の支援に関する取り組み ・高齢者世帯等について、地域包括支援センター等との連携 ・自治会等と連携し、空家等の把握や予防の取り組みに対する情報の収集や提供
まちづくり整備課 企業支援課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路・公園等公共施設に関連した空家等に対する取り組み ・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り組み ・建築士会や宅地建物取引業協会等との連携・空家等（店舗、工場）の活用や流通※の促進に関する取り組み ・商工会との連携 <p style="text-align: right;">※流通とは不動産の流通を指す。</p>

(3) 特定空家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、必要に応じて学識者を任命した協議会を開催し、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

特定空家等に対する措置などを審議する組織として、嵐山町空家等対策協議会を開催します。

②審議事項

- ・ 特定空家等の認定
- ・ 特定空家等に対する措置
- ・ その他、特定空家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、必要に応じて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

- ・ 各分野の専門家（法務、不動産、建築、福祉、文化関係者等）
- ・ 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り組み等

【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。

なお、本計画を策定にあたり、法第7条に基づき、平成28年7月に嵐山町空家等対策協議会を組織しました。（選出委員は参考資料に添付）

○具体的な取り組み

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、必要に応じてその都度実施する町内実態調査の結果をふまえて、計画期間（5年間）を迎えるごとに、それまでの取り組み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。

計画内容の改定にあたっては、嵐山町空家等対策協議会や空家等対策庁内調整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。

参考資料

(1) 計画策定の体制及び経過

- ・嵐山町空家等対策協議会条例
嵐山町空家等対策協議会の開催

- ・嵐山町空家等対策庁内調整会議設置要綱
嵐山町空家等対策庁内調整会議の開催

(2) その他参考資料

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・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
- ・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
- ・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）』
- ・埼玉県空き家対策連絡会議が策定した『特定空家等に対する指導手順マニュアル（第1版）（平成27年12月）』

嵐山町空家等対策協議会条例

〔平成28年3月15日〕
条例第 4号

(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条の規定に基づき、嵐山町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1)法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2)その他協議会において必要と認められること。

(組織)

第3条 協議会は、町長及び委員10人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が任命する。

(1)地域住民

(2)町議会の議員

(3)法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

(4)その他町長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、環境農政課において処理する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

嵐山町空家等対策協議会委員名簿

任期: H28.4. ～ H30.3.31

番号	選出区分	構成	ふり 氏	がな 名
		町 長	いわさわ 岩澤	まさる 勝
1	第1号委員 (地域住民)	嵐山町区長会長 【嵐山町区長会が推薦する者】	うちだ 内田	まさみ 方巳
2		嵐山町商工会 (嵐山町商工会長)	あらい 新井	しげる 茂
3		農業委員会	あおき 青木	みえこ 美恵子
4	第2号委員 (町議会の議員)	町議会議員	しみず 清水	まさゆき 正之
5	第3号委員 (学識経験者)	法務 【埼玉司法書士会が推薦する者】 (司法書士)	よしの 吉野	かずお 和夫
6		不動産 【埼玉県宅地建物取引業協会が推薦する者】 (埼玉西部支部 副支部長)	あらかわ 荒川	ゆきお 幸夫
7		建築 【埼玉県建築士事務所協会が推薦する者】 (建築士(一級))	おくだ 奥田	さくお 作雄
8		福祉 【民生委員・児童福祉委員が推薦する者】 (民生委員・児童委員会長)	あおき 青木	ひろこ 裕子
9		文化 【嵐山町文化団体が推薦する者】 (嵐山町文化団体連合会会長)	みやもと 宮本	のりこ 紀子
10	第4号委員	小川警察署 生活安全課 (生活安全課長)	にのみや 二宮	ひとし 均

〔平成28年4月12日
告示第174号〕

(設置)

第1条 空家等をもたらす問題の解決に向け、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応えるため、具体的な施策の協議検討及び庁内での情報共有並びに解消策の円滑かつ適切な遂行を目的に、嵐山町空家等対策庁内調整会議（以下「庁内調整会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 庁内調整会議は、次に掲げる事項について審議し、町長に報告するものとする。

- (1) 既存の空家等の対策に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空家等の対策に関すること。
- (3) その他空家等の対策に関すること。

(組織)

第3条 庁内調整会議は、副町長及び次に掲げる課の課長並びに所属職員をもって組織し、町長が任命する。

- (1) 総務課
- (2) 地域支援課
- (3) 税務課
- (4) 町民課
- (5) 健康いきいき課
- (6) 長寿生きがい課
- (7) 文化スポーツ課
- (8) 環境農政課
- (9) 企業支援課
- (10) まちづくり整備課
- (11) 上下水道課
- (12) こども課

2 座長は、副町長をもって充てる。

(運営)

第4条 庁内調整会議は、必要に応じ座長が招集する。

- 2 座長は、会議の議長となる。
- 3 座長は、必要があると認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 庁内調整会議の庶務は、環境農政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、庁内調整会議の運営に関し必要な事項は、座長が会議に諮って定める。

この要綱は、公布の日から施行する。