



平成 31 年 3 月作成

令和 6 年 9 月改訂

さいたま市都市建設部建築住宅課

目 次

第1章 空家等対策計画策定の背景	1
1. 空き家対策推進に関する法律の制定	1
2. 本市を取り巻く「状況」と計画策定の「目的」	2
第2章 空家等対策計画の策定にあたって	3
1. 計画の位置づけ	3
2. 本計画の対象地区	4
3. 本計画で対象とする空き家	5
4. 計画期間	6
第3章 空き家の現状	7
1. 空き家の実態把握	7
第4章 空き家対策の取組状況と取組目標	15
1. 取組目標と成果	15
2. 空き家の課題	19
3. 新たな取組目標	20
第5章 空き家対策の基本方針と具体的な施策	21
1. 空き家対策の基本的な流れ	21
2. 空き家対策の基本方針	23
3. 施策の体系	24
4. 基本方針に基づく施策の展開	25

参考資料

1. 袋井市空家等対策協議会委員名簿	参考資料 1
2. 空き家対策における活動報告（平成30年～）	参考資料 2
3. 袋井市空家等対策計画の改訂経緯	参考資料 3

第1章 空家等対策計画策定の背景

1. 空き家対策推進に関する法律の制定

● 増加し続ける空き家の状況

空き家の問題は、少子高齢化や核家族化、社会ニーズや産業構造の変化等、様々な要因を伴って、農山漁村ばかりでなく都市地域でも顕在化し、全国的な問題として一層深刻化していくことが懸念されています。

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は 820 万戸（空き家率 13.5%）と過去最高を示し、さらに平成 30 年の住宅・土地統計調査（令和元年 9 月 30 日公表）では、全国の空き家数は 849 万戸（13.6%）となっており、空き家数は増加を続けている状況のため、継続的な対策が求められています。

● 地方公共団体における取組の限界

空き家がもたらす問題は多岐にわたり、また所有者等の特定が困難な場合があるなど、様々な制約があることから、全国各地の地方公共団体が独自に定めた条例等に基づき必要な助言・指導を行うなどの取り組みにも限界が生じてきていました。

● 法律制定による国レベルでの対策強化

こうした中で、国では空き家がもたらす問題に総合的に対応し、国レベルで制度的枠組みを整えていくことが必要であるとの認識のもと、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、あわせて空き家対策の促進を図ることを目的に、2014 年（平成 26 年）11 月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）を制定しました。

空家特措法では、空き家を放置した場合の税負担の増加や罰則規定を定めるなど、改めて所有者の責務が明確に示されるとともに、同時に所有者が中心となって空き家の解消が進められるよう、様々な支援制度が創設されました。

● 早い段階での対策強化を盛り込んだ法改正

近年、空き家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれることから、2023 年（令和 5 年）6 月、空家特措法の一部を改正する法律が公布されました。「管理不全空家等※」といった新たな制度等を設け、更なる空き家対策の促進を図っているところです。

※放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家（管理不全空家等）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告できる。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 に減額）を解除。

2. 本市を取り巻く「状況」と計画策定の「目的」

● 本市を取り巻く「状況」

これまで本市では、土地区画整理事業の実施による良質な住環境の整備と積極的な企業の誘致活動による雇用の場の創出を図り、着実に人口が増加し、若いまちとして成長してきました。しかしながら、今後は、本市においても、高齢化の進行と人口減少社会を迎える中で、これまで培ってきたまちの魅力を維持、向上させ、安全、快適に暮らしていくことができる良好な住環境の整備が求められます。

そのような中で、空き家が増加し放置されれば、まちの景観やごみの不法投棄、害虫の発生などによる衛生面の悪化による地域活性化の阻害、また、家屋の倒壊や延焼火災、道路閉塞などによる災害リスクの高まり、治安悪化などによる防犯性の低下を引き起こすなど、今後のまちづくりにとって大きな課題となります。

本市でも、少子高齢化等により人口減少がますます進行し、住宅ストックの余剰による空き家の増加が見込まれる中で、空き家対策の個別の施策だけではなく、まちづくりの観点と併せて空き家の対策を考えていく必要があります。

● 空家等対策計画策定の「目的」

こうした状況を踏まえ、本市では空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するとともに、安心して快適に暮らせることができる住環境の確保、さらには人口減少社会においても、まちの魅力・活気・にぎわいといったまちづくりを推進するために、空家特措法第7条の規定に基づき、袋井市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定し、様々な問題を抱える所有者等に対する相談体制を充実させ、空き家の適切な管理や利用の促進、管理不全な空き家の解消に向けて、対策強化を図ることとします。

▽危険な空き家の状態



出典：国土交通省資料

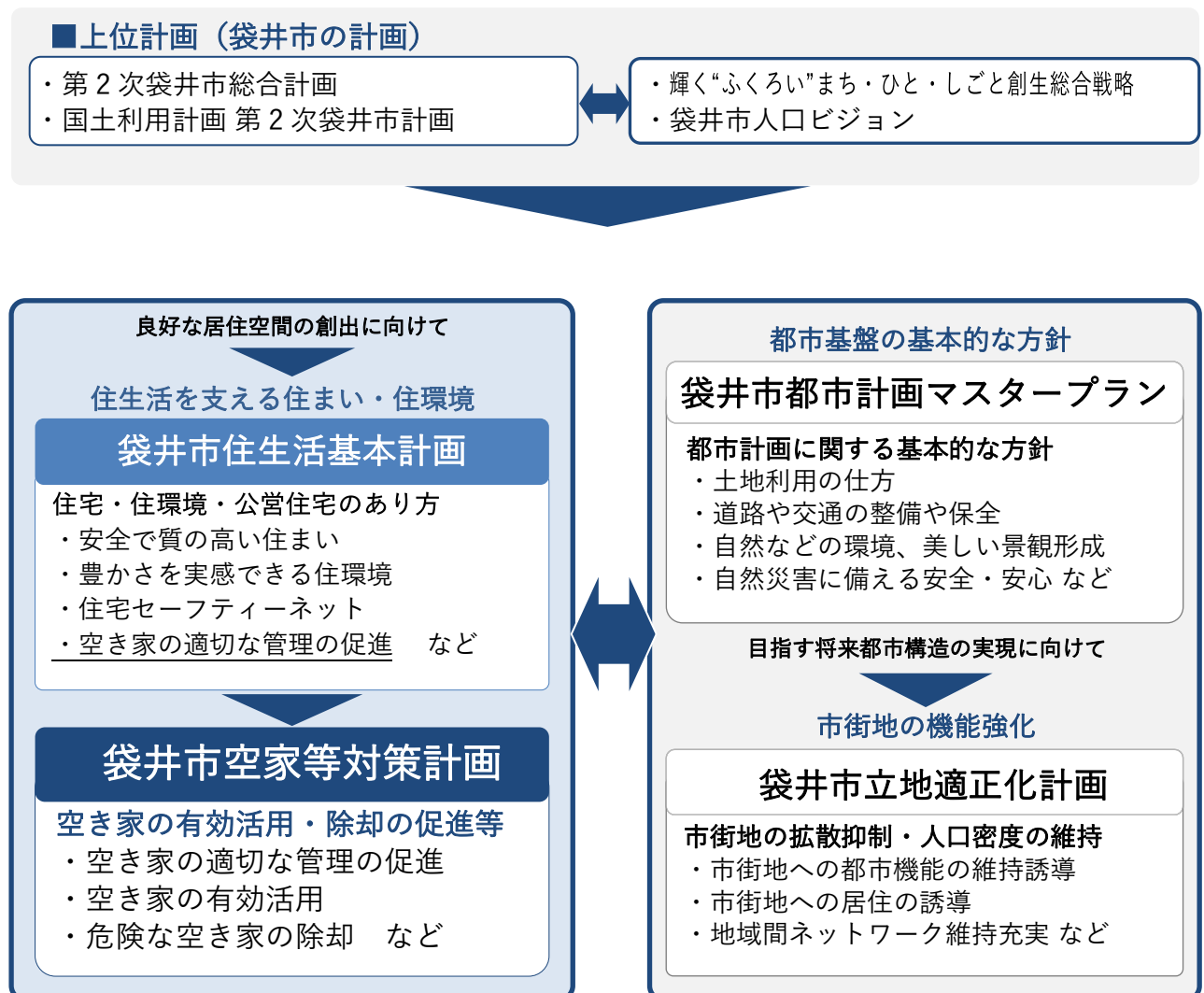
第2章 空家等対策計画の策定にあたって

1. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法に基づく法定計画で、本市における計画の位置づけは、最上位計画となる袋井市総合計画に即して策定した、住宅政策に関する基本的な方針や施策の方向性を定める「袋井市住生活基本計画（平成30年3月）」に基づくものです。

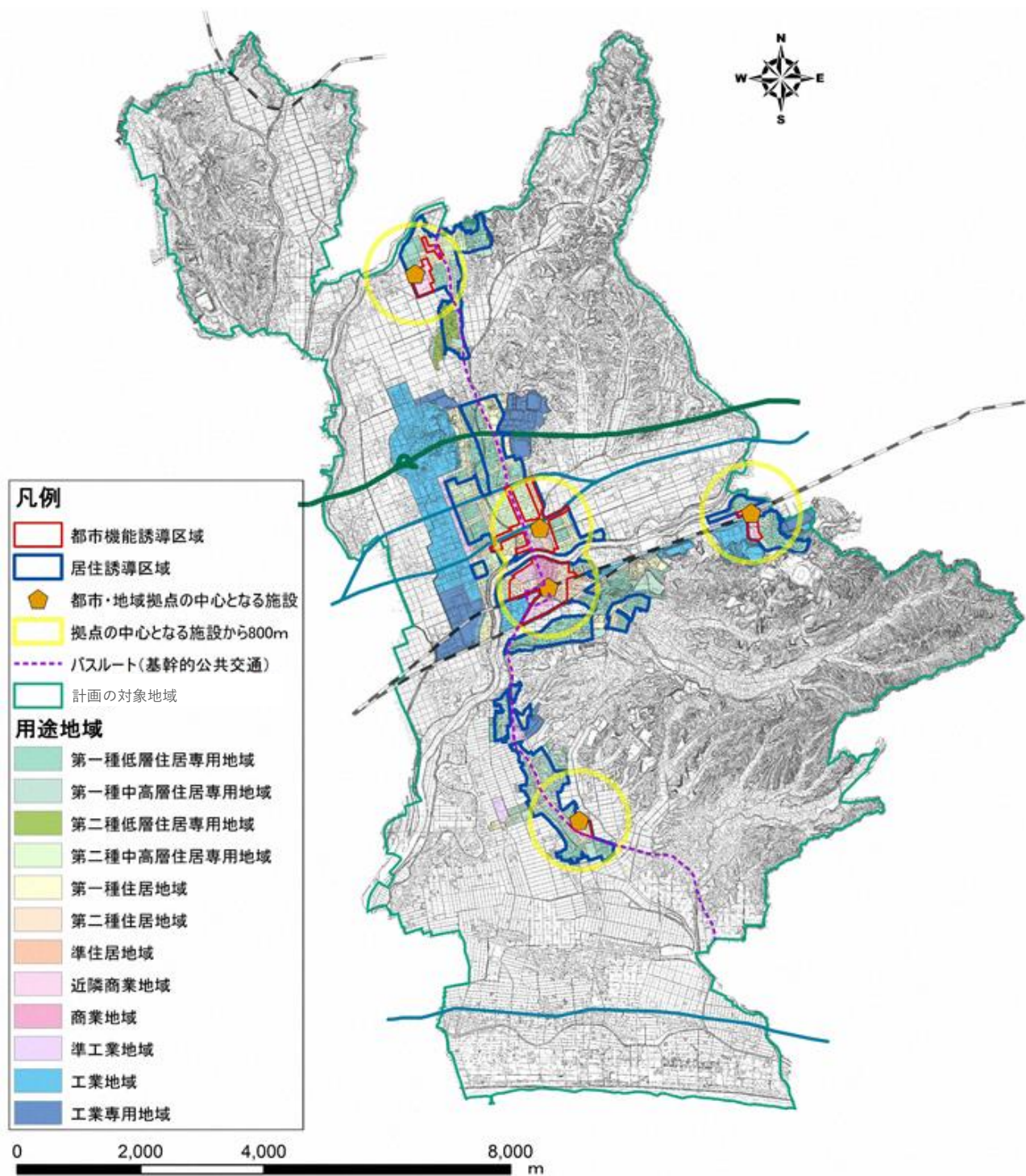
さらに、本市が目指す将来都市構造の実現に向けて、都市づくりの基本理念等を定める「袋井市都市計画マスタープラン」や「袋井市立地適正化計画」とも整合を図りつつ、空き家に関する基本方針や施策を定めます。

■計画の位置づけ



2. 本計画の対象地区 ～ 袋井市全域 ～

空き家の発生は市全域に及ぶ課題であり、対象地区は「袋井市全域」とします。



3. 本計画で対象とする空き家

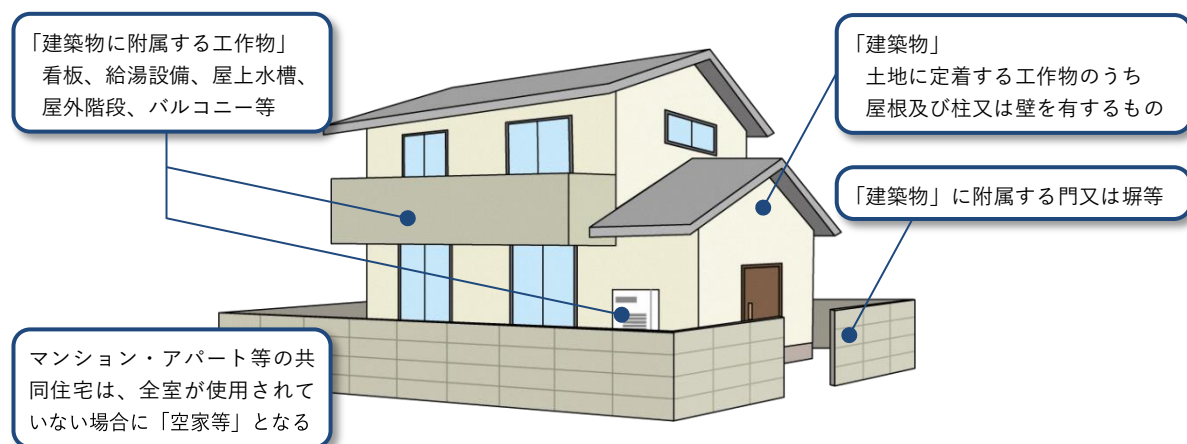
3-1. 定義

(1) 「空家等」の定義（空家特措法第2条第1項）

本計画では、空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

※ 空家特措法第2条第1項

“建築物”とこれに附属する“工作物”で、居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木などの定着物も含む）を空家等という。



(2) 「特定空家等」の定義（空家特措法第2条第2項）

「特定空家等」とは、空家特措法第2条第2項の規定に基づき、適切な管理が行われな
ことにより、①倒壊等著しく保安上危険なもの、②著しく衛生上有害となるおそれのあるも
の、③著しく景観を損なっている状態にあるもの、④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ものとしします。

(3) 「管理不全空家等」の定義（空家特措法第13条第1項）

「管理不全空家等」とは、空家特措法第13条第1項の規定に基づき、適切な管理が行われ
ていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
にあるものとしします。

特定空家等及び管理不全空家等の判断は、国が示す「管理不全空家等及び特定空家等
に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」や静岡県空家等
対策市町連絡協議会が策定した「特定空家等と判断するための判断基準」に基づき、袋井
市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）における調査と協議を行ったうえで、市長
が決定するものとしします。

3-2. 本計画の対象

対象とする空き家の種類（空家特措法第2条第1項 及び 建築基準法第2条第1号）

本計画で対象とする空き家の種類は、「戸建て住宅（建物全体が空き家となっている店舗などを兼ねた併用住宅等も含む）」と「全室が空き室となっている賃貸用住宅」とします。

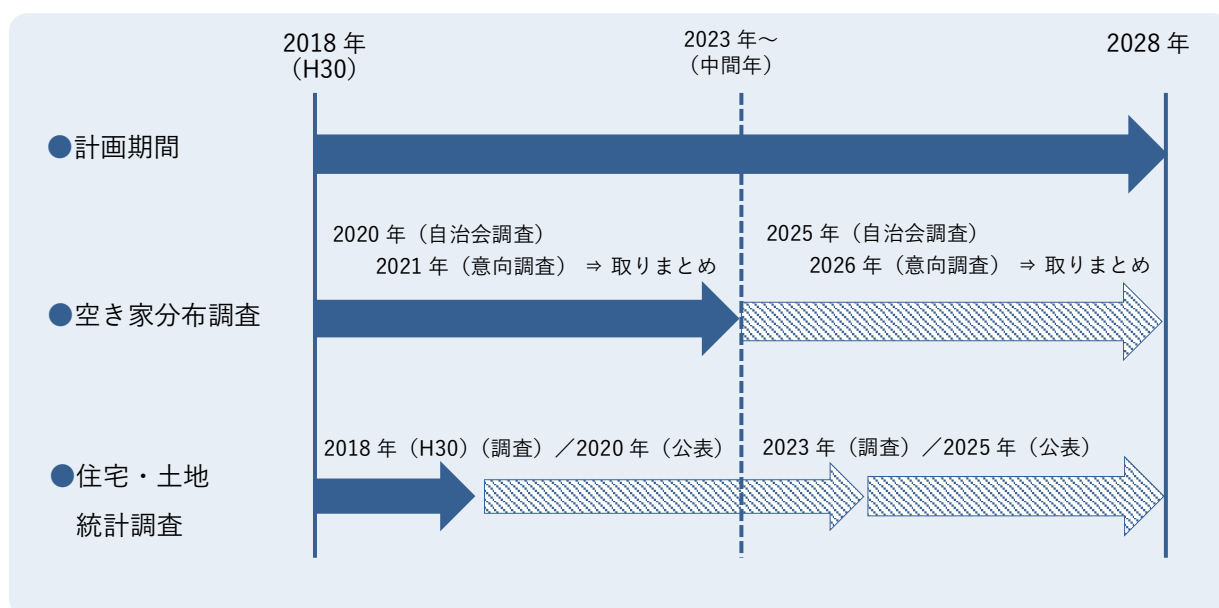
空家特措法では、空家等の種類について、建築基準法第2条第1号で規定する幅広い建築物（住宅、店舗、事業所、工場等）が対象とされていますが、非常に多くの空き家が発生する中で、私有財産として所有者の責務で対策を講じていくことが基本です。

しかし、所有者が不明、高齢化等により空き家となっている「戸建て住宅」及び一定期間入居募集もされていないなど「全室が空き室となっている賃貸用住宅」は、そのまま放置されてしまう可能性が高いことから、この2つを本計画の対象とします。

4. 計画期間

2024年度（令和6年度）から2033年度（令和15年度）とします。

空き家分布調査を5年ごとに実施し、空き家の実態と所有者の意向を確認しており、今回、2020年度（令和2年度）の空き家分布調査を踏まえ計画を見直し、計画期間を2033年度（令和15年度）までとします。



第3章 空き家の現状

1 空き家の実態把握

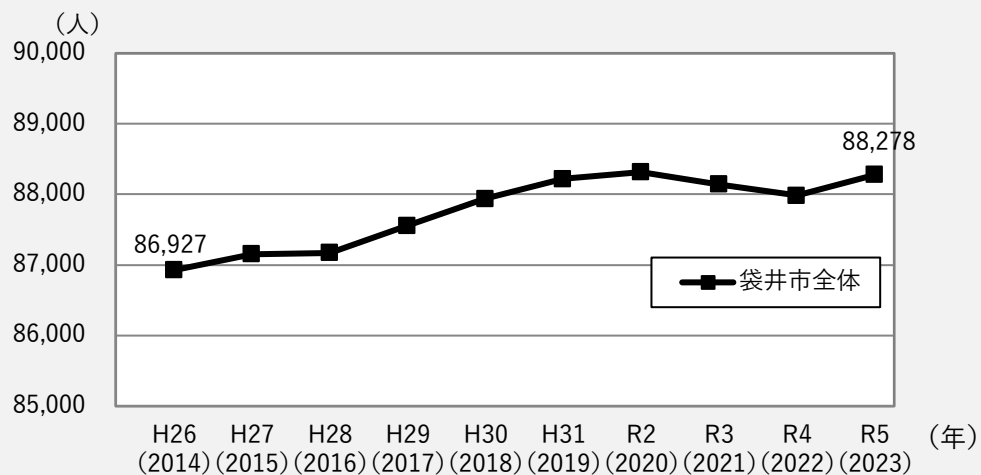
本市では、空き家の実態を把握するため、自治会単位で「空き家分布調査」を実施しています。（平成 27 年度、令和 2 年度）調査結果を基に、空き家の戸数・分布や管理状況、築年数等を整理しました。

1-1. 人口の状況

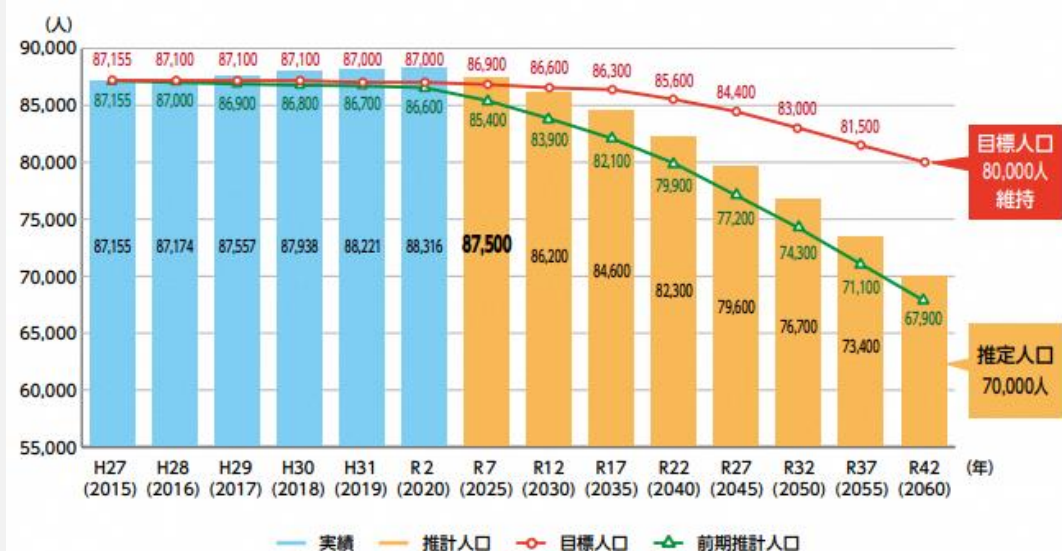
住民基本台帳によれば、平成 26 年（2014 年）から令和 5 年（2023 年）までの 10 年間の本市の人口は増加していますが、郊外部を中心に人口減少や高齢化率の上昇傾向もみられます。

また、「第 2 次袋井市総合計画」でも示されているように、今後は本市においても人口減少が進むものと考えられます。

■住民基本台帳による本市の人口の推移



■第 2 次袋井市総合計画の将来人口推計



■自治会連合会別 本市の人口の状況（令和5年4月1日時点）

地域		2023 年（令和 5 年）			10 年間（2014～2023 年）		
		人口	世帯	高齢化率	人口増減数	増減率	高齢化率 の上昇率
袋井市全体		88,278	36,553	25.2%	1,351	1.6%	4.4%
自治会連合会別	駅前	1,661	798	29.2%	1	0.1%	△0.1%
	高尾	3,246	1,480	25.4%	△ 8	△ 0.2%	3.2%
	高南	3,566	1,613	37.9%	△ 205	△ 5.4%	5.1%
	豊沢	4,071	1,508	23.0%	408	11.1%	3.0%
	愛野	5,582	2,393	12.0%	543	10.8%	1.8%
	袋井	771	339	38.5%	△ 107	△ 12.2%	6.7%
	川井	3,168	1,468	21.7%	80	2.6%	2.2%
	袋井西	1,453	617	22.7%	80	5.8%	2.3%
	方丈	1,755	868	26.5%	128	7.9%	3.9%
	田原	2,051	760	19.4%	370	22.0%	0.1%
	袋井北	11,843	4,843	18.6%	981	9.0%	2.8%
	袋井北四町	3,306	1,593	24.3%	90	2.8%	4.8%
	袋井東一	4,279	1,847	29.3%	△ 94	△ 2.1%	6.3%
	袋井東二	1,354	561	31.7%	△ 165	△ 10.9%	9.6%
	今井	4,047	1,699	28.1%	39	1.0%	7.6%
	三川	2,799	1,003	33.7%	△ 261	△ 8.5%	8.3%
	笠原	2,422	905	36.7%	△ 321	△ 11.7%	4.8%
	上山梨	3,817	1,484	24.4%	389	11.3%	0.7%
	下山梨	2,535	1,076	27.0%	119	4.9%	5.6%
	宇刈	6,313	2,262	19.2%	386	6.5%	2.8%
	浅羽北	9,205	3,906	27.4%	△ 257	△ 2.7%	8.1%
	浅羽西	3,122	1,195	31.2%	△ 316	△ 9.2%	10.8%
	浅羽東	2,477	911	28.5%	△ 121	△ 4.7%	8.4%
	浅羽南	3,435	1,424	32.7%	△ 408	△ 10.6%	6.7%

1-2. 空き家分布調査の結果

(1) 空き家の戸数

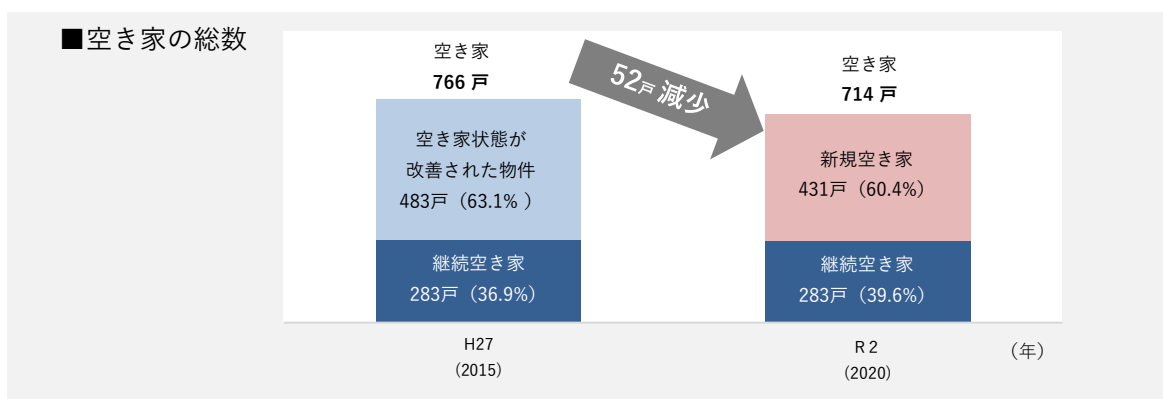
- 令和2年度空き家分布調査の結果、本市の空き家戸数は714戸でした。前回調査（平成27年度）から52戸減少しています。

また、前回調査の空き家766戸のうち、約6割の483戸が、今回調査で利活用や除却が確認されました。一方、今回調査でも空き家として確認された継続空き家は283戸となり、約4割の物件が依然として空き家のまま放置されていることとなります。

- 今回調査で、新たに空き家となった物件（新規空き家）は431戸でした。前回調査からの5年間で、空き家の総数は減少していますが、1年間で平均86戸以上の空き家が新たに発生していることとなります。

(戸)

前回調査 2015年度 (H27年度)	空き家状態が改善された物件		継続空き家	新規空き家	今回調査 2020年度 (R2年度)
	利活用	除却			
766	306	177	283	431	714

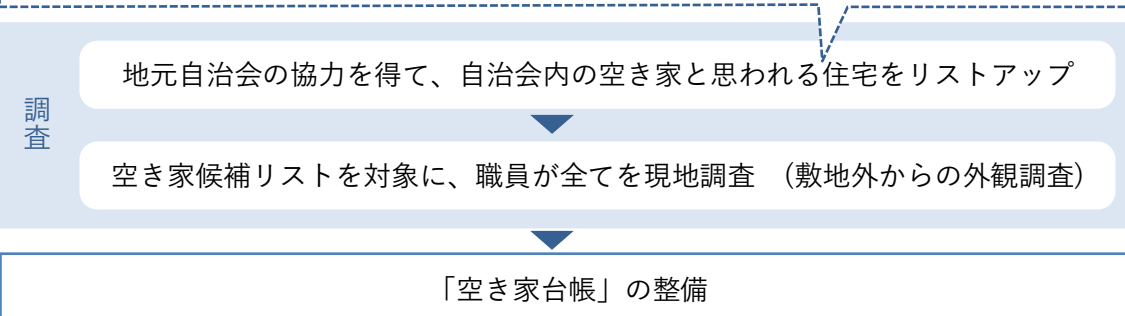


(2) 空き家台帳の作成

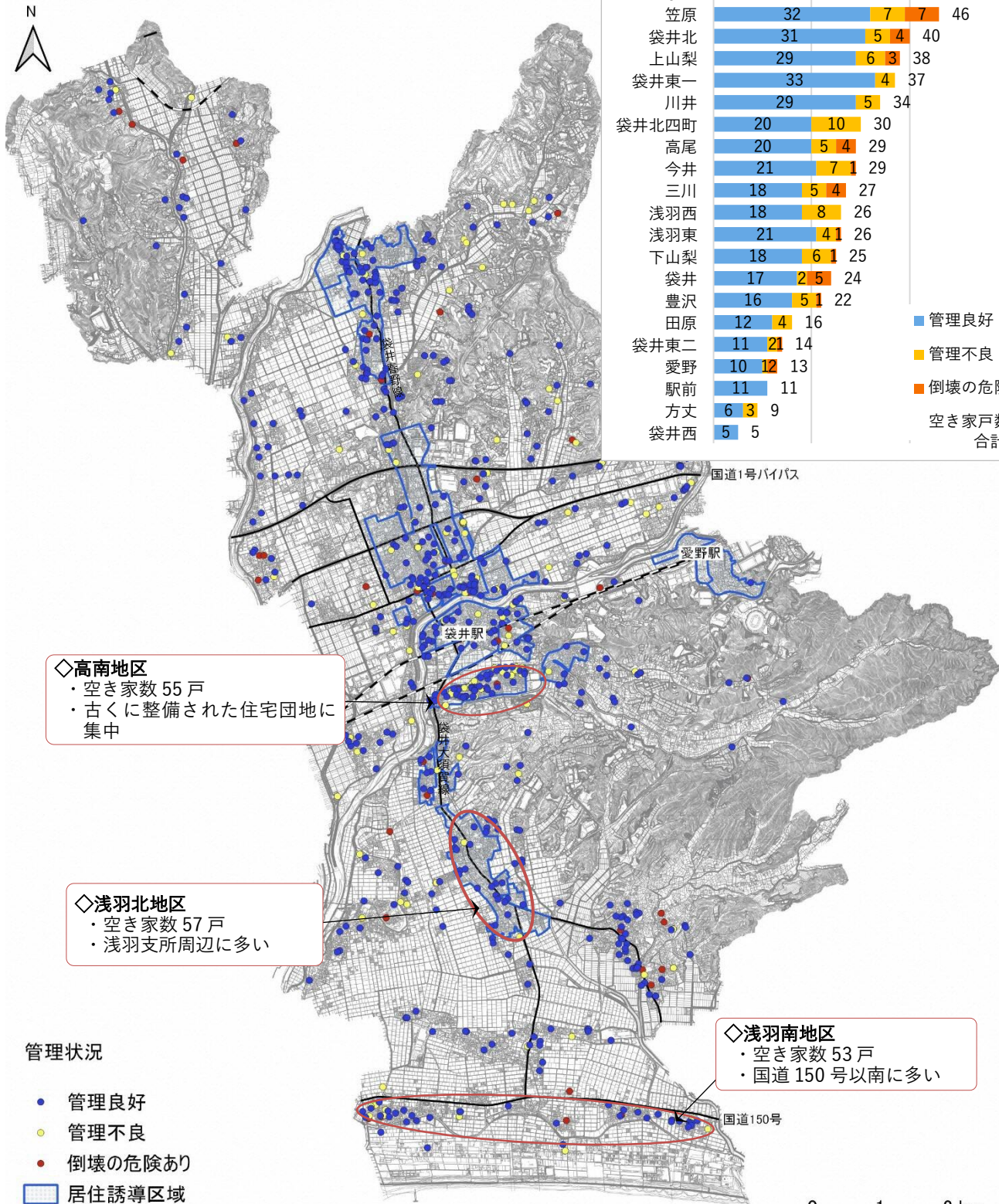
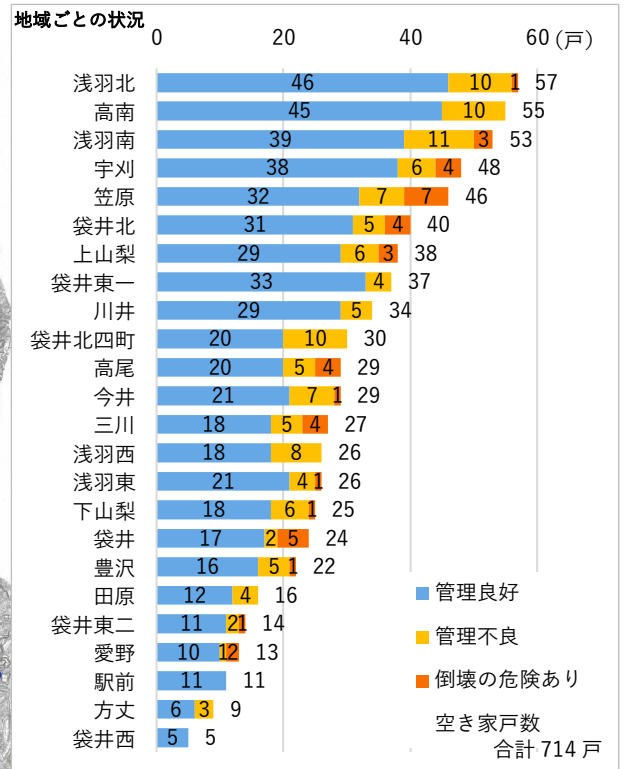
- 空き家分布調査の結果を基に空き家台帳を作成しています。

■空き家分布調査の流れ

【実施期間】2015年度（H27年度）・2020年度（R2年度）※調査は5年ごとに実施
 【対象】空家特措法第2条第1項に該当する空き家 かつ 一戸建て住宅



■袋井市空き家分布調査結果図（令和2年度）



■自治会連合会別 空き家の分布状況

- ・ 空き家の戸数が多い（50 戸以上）地区は、浅羽北地区 57 戸、高南地区 55 戸、浅羽南地区 53 戸となっております。
- ・ 縁辺部で空き家の増加傾向が見られますが、袋井地区や愛野地区など、市中心部でも増加している地区があります。
- ・ 高齢化率の高い高南地区や袋井地区、笠原地区、浅羽南地区などは、空家率も高い傾向がみられます。（P8 ■自治会連合会別 本市の人口の状況 参照）

地域		前回（2015 年・H27 年）	今回調査（2020 年・R2 年）			空き家 増減数 C（B-a）	空き家 増減率 （C/a）
		空き家戸数 （a）	総世帯数 （A）	空き家戸数 （B）	空き家率 （B/A）		
袋井市全体		766	35,139	714	2.0%	△ 52	-6.8%
自治会連合会別	駅前	18	806	11	1.4%	△7	-38.9%
	高尾	38	1,418	29	2.0%	△9	-23.7%
	高南	63	1,616	55	3.4%	△8	-12.7%
	豊沢	23	1,428	22	1.5%	△1	-4.3%
	愛野	10	2,322	13	0.6%	3	30.0%
	袋井	18	339	24	7.1%	6	33.3%
	川井	27	1,356	34	2.5%	7	25.9%
	袋井西	6	575	5	0.9%	△1	-16.7%
	方丈	10	817	9	1.1%	△1	-10.0%
	田原	18	667	16	2.4%	△2	-11.1%
	袋井北	67	4,557	40	0.9%	△27	-40.3%
	袋井北四町	45	1,496	30	2.0%	△15	-33.3%
	袋井東一	33	1,776	37	2.1%	4	12.1%
	袋井東二	18	532	14	2.6%	△4	-22.2%
	今井	21	1,630	29	1.8%	8	38.1%
	三川	22	991	27	2.7%	5	22.7%
	笠原	42	924	46	5.0%	4	9.5%
	上山梨	50	1,454	38	2.6%	△12	-24.0%
	下山梨	25	1,026	25	2.4%	0	0.0%
	宇刈	47	2,174	48	2.2%	1	2.1%
	浅羽北	53	3,753	57	1.5%	4	7.5%
	浅羽西	35	1,210	26	2.1%	△9	-25.7%
	浅羽東	32	882	26	2.9%	△6	-18.8%
	浅羽南	45	1,390	53	3.8%	8	17.8%

(3) 管理状況

- ・ 管理状況について、「管理良好」が 76.5% (546 戸)、危険なほどではないが「管理不良」とされたものが 17.6% (126 戸)、「倒壊の危険あり」が 5.9% (42 戸) ありました。「管理不良」、「倒壊の危険あり」の 168 戸の物件は、管理不全空家等あるいは特定空家等の候補になるおそれがあります。

■自治会連合会別 空き家の管理状況

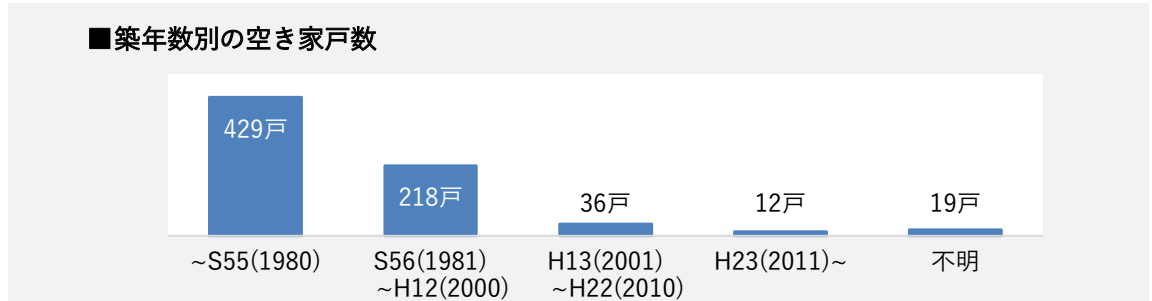
- ・ 縁辺部では空き家戸数が少ないものの、管理が不十分な空き家の割合が高い傾向が見られます。市中心部でも「倒壊の危険あり」の割合が高い地区があります。

基準日 2020 年（令和 2 年）調査時

地域	空き家戸数 (A)	管理良好		管理不良		倒壊の危険あり	
		戸数 (B)	割合 (B/A)	戸数 (C)	割合 (C/A)	戸数 (D)	割合 (D/A)
袋井市全体	714	546	76.5%	126	17.6%	42	5.9%
自治会連合会別	駅前	11	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	高尾	29	69.0%	5	17.2%	4	13.8%
	高南	55	81.8%	10	18.2%	0	0.0%
	豊沢	22	72.8%	5	22.7%	1	4.5%
	愛野	13	76.9%	1	7.7%	2	15.4%
	袋井	24	70.9%	2	8.3%	5	20.8%
	川井	34	85.3%	5	14.7%	0	0.0%
	袋井西	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	方丈	9	66.7%	3	33.3%	0	0.0%
	田原	16	75.0%	4	25.0%	0	0.0%
	袋井北	40	77.5%	5	12.5%	4	10.0%
	袋井北四町	30	66.7%	10	33.3%	0	0.0%
	袋井東一	37	89.2%	4	10.8%	0	0.0%
	袋井東二	14	78.6%	2	14.3%	1	7.1%
	今井	29	72.5%	7	24.1%	1	3.4%
	三川	27	66.7%	5	18.5%	4	14.8%
	笠原	46	69.6%	7	15.2%	7	15.2%
	上山梨	38	76.3%	6	15.8%	3	7.9%
	下山梨	25	72.0%	6	24.0%	1	4.0%
	宇刈	48	79.2%	6	12.5%	4	8.3%
	浅羽北	57	80.7%	10	17.5%	1	1.8%
	浅羽西	26	69.2%	8	30.8%	0	0.0%
	浅羽東	26	80.8%	4	15.4%	1	3.8%
	浅羽南	53	73.5%	11	20.8%	3	5.7%

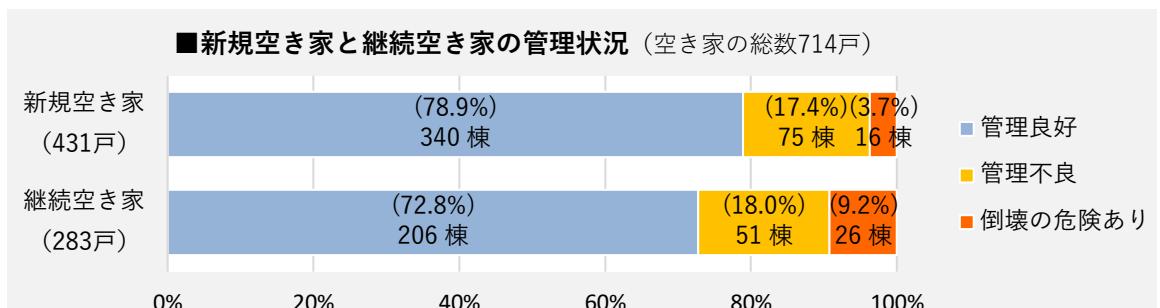
(4) 築年数

- ・ 昭和 55（1980）年以前（建築基準法の旧耐震基準）の空き家戸数は 429 件と、市全体の空き家戸数の 60.1%を占めています。耐震性に不安があり土地や建物の活用には、建物の除却や建替え、改修が必要な物件が多いと考えられます。



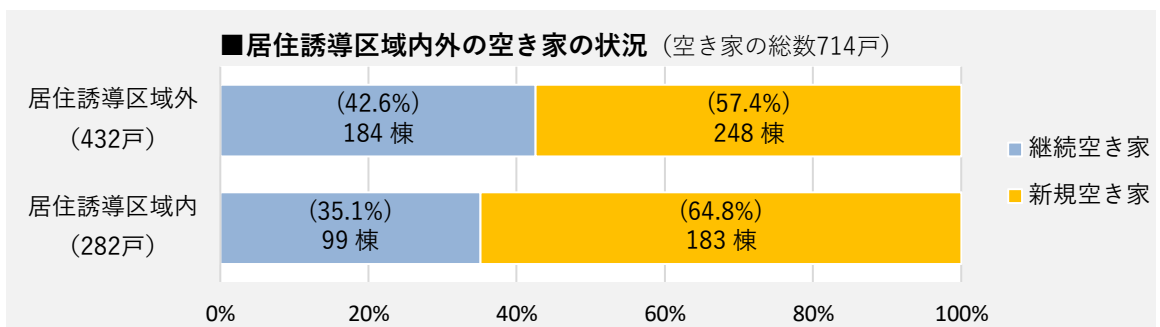
(5) 継続空き家の管理状況

- ・ 新規空き家と継続空き家との管理状況を比較すると、「管理良好」は、新規空き家 78.9%に対し、継続空き家が 72.8%と、6.1 ポイント低くなっています。「倒壊の危険あり」は、新規空き家 3.7%に対し、継続空き家が 9.2%と、5.5 ポイント高くなっています。
- ・ 空き家の状態が長く続くほど、建物の劣化による管理不全の状況が進むことが分かります。



(6) 継続空き家と居住誘導区域

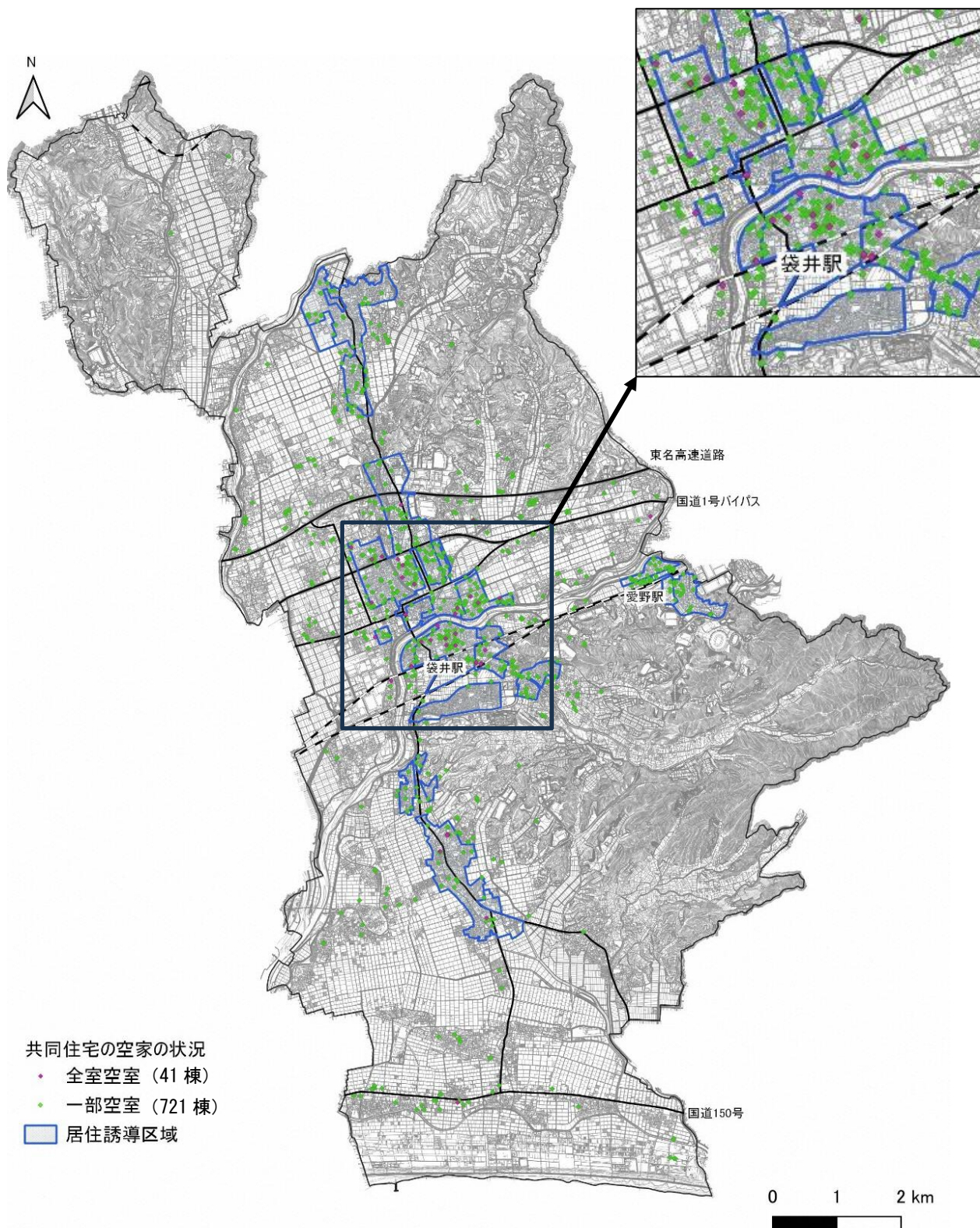
- ・ 継続空き家については、居住誘導区域内99 棟（35.1%）に対し区域外184 棟（42.6%）と空き家総数に対する区域外に立地する空き家の割合が高くなっていることから、郊外部ほど空き家の流動化や解体等が進んでいない現状が分かります。



1-3. 賃貸用住宅（共同住宅）の立地状況

本市では、昭和 40 年代頃から積極的に土地区画整理事業による基盤整備を進めたため、多くの賃貸用住宅が建設されています。

共同住宅空き家調査（令和 2 年度）によると、空室のある共同住宅は市内に約 760 棟確認され、下図のとおり、居住誘導区域内に 67.2%（511 棟）が立地しています。全室空室の共同住宅は袋井駅周辺に多く見られます。



第4章 空き家対策の取組状況と取組目標

1. 取組目標と成果

まず初めに、2018 年度（平成 30 年度）本計画策定時の 766 戸に対する取り組み目標値とそれに対する成果の状況を下表に示します。

評価指標	現状値 ※2018 年度 (平成 30 年度)	目標値 ※2023 年度 (令和 5 年度)	成果
● 袋井市空き家分布調査に基づく「管理不良」「倒壊の危険あり」空き家の解消			
① 「管理不良」な空き家数	141 戸	21 戸 △120 戸	39 戸 △102 戸
② 「倒壊の危険あり」の空き家数	44 戸	4 戸 △40 戸	23 戸 △21 戸

- 「管理不良」・・・敷地内が散らかっている、または草木が繁茂しているなど
- 「倒壊の危険あり」・・・家に傾きがあるなど倒壊の危険性がある

2015 年度（平成 27 年度）に実施した「袋井市空き家分布調査」では、766 戸の空き家が確認されました。

これらの内、「管理良好」なものは継続して所有者等の適切な管理を促すこととし、ここでの目標設定は、特に対策が必要と考えられる「管理不良」、「倒壊の危険あり」の空き家についての 85%の削減を目標に削減戸数を決めました。

成果については、「管理不良」な空き家数は 72%の削減、「倒壊の危険あり」の空き家数は 47%の削減となっています。

1-1. これまでの取組

本市では、平成 30 年度に本計画を策定してから現在までの間に、①「空き家の発生予防」、②「流通・利活用・除却の促進」、③「管理不全な空き家の防止・解消」の 3つを基本方針に掲げ、空き家の状態に応じて対策を講じてきました。この 3つの基本方針に基づく対策の状況について整理します。

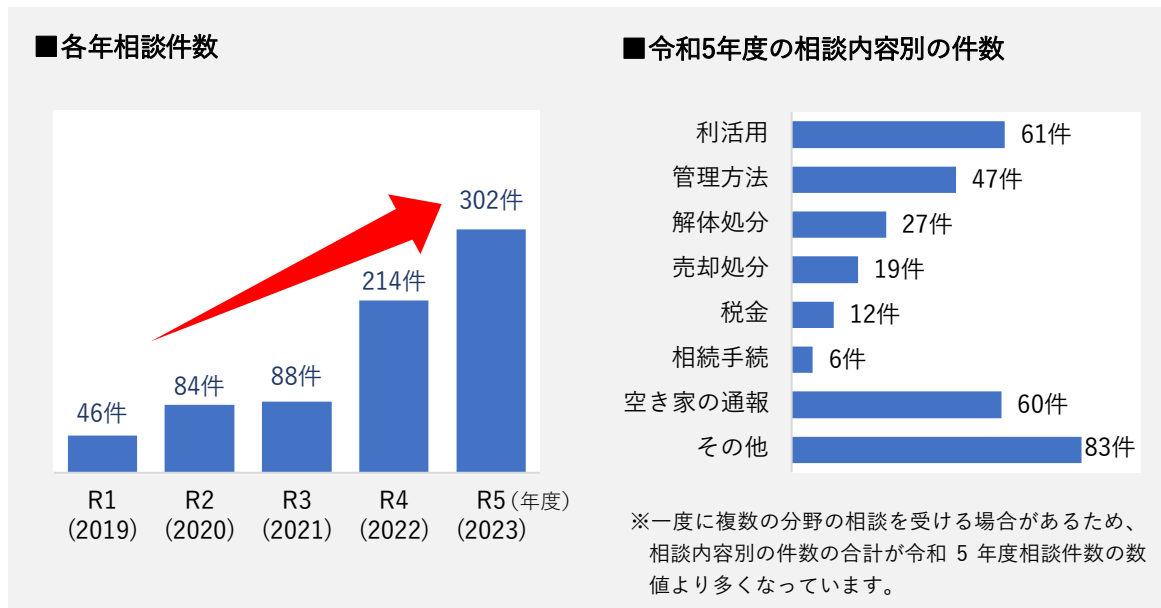
(1) ふくろいすまいの相談センターの開設

- ・ 空き家に関する利活用や相続など様々な相談に対する窓口として、ふくろいすまいの相談センター（以下「相談センター」という。）を令和 2 年 4 月、旧中村洋裁学院 1 階にオープンしました。

▽ふくろいすまいの相談センター 外観・室内の様子



- ・ 空き家所有者への意向調査の実施や対策セミナーを開催するなど、積極的に所有者へアプローチし、プッシュ型の相談体制を強化することで、相談件数は年々増加しています。



(2) 空き家の適正管理の促進

- ・ 管理不良の空き家の所有者等に対する積極的な改善指導、相談窓口を紹介するとともに、良好な管理に係る同意の取得を行なっています。

■ 空家等の管理に関する同意書（一部抜粋）

空家等の管理に関する基本方針に係る同意について

私は、袋井市が定める空家等の管理に関する基本方針に賛同し、空家等の所有者の責務である袋井市固有の農の風景や良好なまち並みの形成など、地域における良好な住環境の保全に努めるとともに、空家等の良好な管理に努めます。

また、袋井市が行う、空家等見守り管理業務、空家等不動産流動化業務、空家等解体業務及び空家等相続相談業務について、袋井市が、協定締結事業者及び協力事業者へ私の個人情報を含む空家等の情報提供をすることについて同意します。

令和 年 月 日

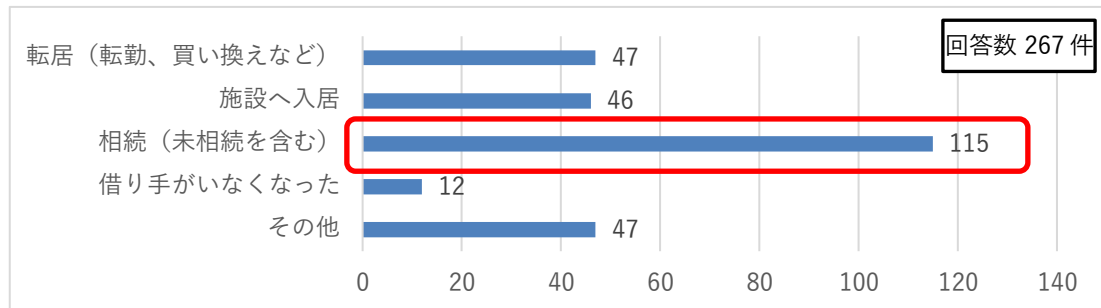
(住所)

(氏名)

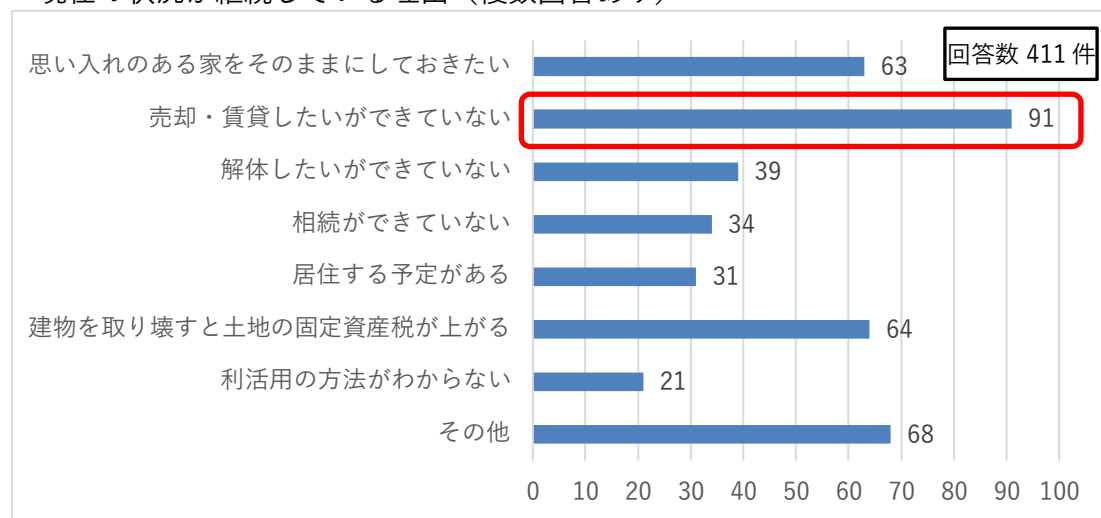
(3) 空き家の意向調査の実施

- ・空き家の所有者に対して現在の使用状況や今後の意向について調査を行いました。
調査件数 621 件 返信件数 294 件

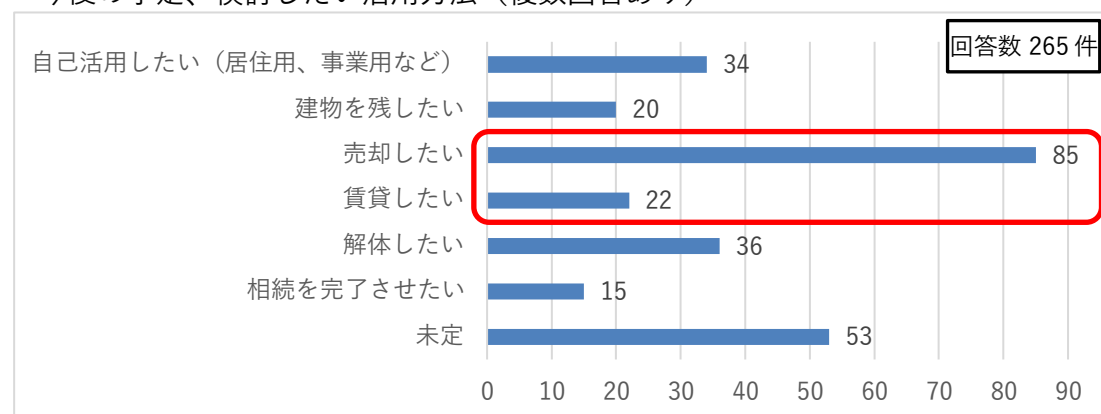
ア 空き家になったきっかけ（複数回答あり）



イ 現在の状況が継続している理由（複数回答あり）



ウ 今後の予定、検討したい活用方法（複数回答あり）



- ◇約 4 割は相続（未相続含む）が理由で空き家となった。
- ◇約 2 割は売却又は賃貸を希望しているが、実現せずそのまま空き家の状態が継続。
- ◇約 4 割の方が売却又は賃貸したいと考えている。

(4) 対策セミナー・個別相談会及び出前講座の実施

- 相談センターでは、空き家の所有者などを対象として、司法書士や建築士などの専門家を講師や相談員に迎え、今後の維持管理や利活用といった空き家の問題や住まいの今後について学び考える機会を提供するため、対策セミナー・個別相談会及び出前講座を実施しています。

■参加人数

	2022 年度 (R4 年度)	2023 年度 (R5 年度)
対策セミナー (内、Web 参加者)	59 名 (8 名)	54 名 (6 名)
個別相談会	4 組	11 組
出前講座	—	13 名



(5) 空き家の流通・利活用・除却の促進

- 相談センターでは、障がい者就労支援事業所やシルバー人材センター、宅地建物取引業者、建設業者といった市内の事業者と連携し、「空き家見守り管理」、「空き家不動産流動化」、「空き家解体」の業務を進めています。これらについても対策セミナー・個別相談会を通し、積極的な空き家の解消に向けた啓発活動を行っています。

	2020 年度 (R2 年度)	2021 年度 (R3 年度)	2022 年度 (R4 年度)	2023 年度 (R5 年度)	合計
見守り管理業務紹介数	4 棟	10 棟	30 棟	20 棟	58 棟
不動産流動化業務紹介数	—	3 棟	6 棟	7 棟	11 棟
解体業務紹介数	2 棟	—	1 棟	5 棟	6 棟

- 空き家の利活用・除却等の推進を図るため、次の 3 つの支援制度を創設しました。

支援制度	補助対象者
三世代同居・近居のための空き家改修等支援事業	市内の空き家を有効活用し、三世代同居・近居をする方
地域活性化交流施設等整備のための空き家改修支援事業	市内の空き家を有効活用し、地域のための交流施設、拠点施設等への整備を実施する方
空き家跡地利用のための空き家除却支援事業	市内における空き家を除却し、除却後の跡地を居住環境の改善及び地域の活性化のために活用する方

- 【参考】空き家も含む耐震性のない木造住宅の除却に対する支援制度を創設しました。

支援制度	2022 年度 (令和 4 年度)	2023 年度 (令和 5 年度)
木造住宅除却等助成事業 (内、空き家のもの)	8 棟 (3 棟)	12 棟 (4 棟)

2. 空き家の課題

本市の空き家の現状及びこれまでの取組を踏まえ、空き家対策を進める上での主な課題を以下に整理します。

● 視点1：発生予防 ～将来、自宅を空き家にしないために～

- 市内人口は現在 88,278 人、世帯数は 36,553 世帯と増加傾向が進んでいますが、38,110 戸の住戸が供給されており住宅ストックの余剰の状況が継続しています。また、今後は人口減少が予測されることから、より多く住宅ストックの余剰発生が予測されます。

P7、8【3章 1-1. 人口の状況】参照

- 高齢化率が 25%を超え、更なる高齢世帯の増加や、核家族化の進行に伴う高齢単身世帯が増加しています。また、高齢化率が高い地区は、空き家率も高い傾向がみられます。

P7、8【3章 1-1. 人口の状況】、P9【3章 1-2. 空き家分布調査の結果 (1) 空き家の戸数】参照

- 市内の空き家の 60.1% (429 戸) が昭和 55 年以前に建築されたものであり、耐震性等が不十分な住戸が多い状況です。 P13【3章 1-2. 空き家分布調査の結果 (4) 築年数】参照

● 視点2：流通・活用・除却の促進とまちづくり ～空き家は早めの対策を～

- 空き家が多数ある地区は、高南地区や袋井地区などの古くに整備された住宅団地や土地区画整理事業未実施地区があり、老朽家屋、狭あい道路等の災害リスクも高い状態です。 P11【3章 1-2. 空き家分布調査の結果 (1) 空き家の戸数】参照

- 縁辺部では空き家戸数が少ないものの、管理が不十分な空き家の割合が高く、市中心部でも袋井北四町のように割合が大きい地区もあります。

P12【3章 1-2. 空き家分布調査の結果 (3) 管理状況】参照

- 相談センターにはこれまで 680 件を超える相談が空き家所有者だけではなく活用希望者等からも寄せられており、相談内容も管理や相続等多岐にわたっています。

P15【第4章 1-1. これまでの取組 (1) ふくろいすまいの相談センターの開設】参照

● 視点3：管理不全空き家等・特定空き家等の防止・解消 ～住環境の悪化を防ぐ対策～

- 令和 2 年度の分布調査において、市内には「管理不良」の空き家が 126 戸、「倒壊の危険あり」は 42 戸存在し、さらに昭和 55 年の旧耐震基準の割合は 429 戸と管理不十分や老朽建築物の空き家が多数存在しています。

P12、13【3章 1-2. 空き家分布調査の結果 (3) 管理状況、(4) 築年数】参照

- 平成 27 年から令和 2 年の空き家分布調査を通じて空き家となっていた継続空き家は、新規空き家に比べて管理状況が悪化している傾向がみられます。

P13【3章 1-2. 空き家分布調査の結果 (5) 継続空き家の管理状況】参照

- 相談センターの相談内容の中では、所有者等や近隣住民からの適正管理に関する相談が 128 件と最も多く、住環境の悪化防止のための対策が求められています。

P15【第4章 1-1. これまでの取組 (1) ふくろいすまいの相談センターの開設】参照

3. 新たな取組目標

3-1. 中間年の成果に対する考察と新たな取組目標

2018 年度（平成 30 年度）本計画策定時に設定した目標値 85%の削減戸数に対し、「管理不良」な空き家数は 141 戸→39 戸（△102 戸：72%の削減）、「倒壊の危険あり」の空き家数は 44 戸→23 戸（△21 戸：47%の削減）と、目標達成には至っていないものの、相談センターを中心とした「プッシュ型相談体制の強化」や、空き家所有者等を対象とした「対策セミナー」「個別相談会」の実施、「協力民間事業者等による専門相談」の実施などにより一定数の空き家を削減することができました。

また、2020 年度（令和 2 年度）に実施した「空き家分布調査」では、新規の空き家も含め 714 戸の空き家が確認され、その内訳は、「管理良好」が 546 戸（76.5%）、「管理不良」が 126 戸（17.6%）、「倒壊の危険あり」が 42 戸（5.9%）となっており、全ての空き家において計画策定時より減少しています。

これらのことから、まちの価値の低下や周辺環境の悪化をもたらす特に対策が必要と考えられる「管理不良」「倒壊の危険あり」の空き家の削減について継続して目標を定めることとします。

評価指標	現状値	目標値 2028 年度（令和 10 年度）	
● 袋井市空き家分布調査に基づく「管理不良」「倒壊の危険あり」空き家の解消			
① 「管理不良」な空き家数	126 戸	19 戸	△107 戸
② 「倒壊の危険あり」の空き家数	42 戸	6 戸	△36 戸

※現状値は、2020 年度（令和 2 年度）に実施した「空き家分布調査」で把握した戸数。

※目標値は、前回目標と同様に現状値の 85%の削減（四捨五入による調整）を目指し設定する。

- 「管理不良」・・・ 敷地内が散らかっている、または草木が繁茂しているなど
- 「倒壊の危険あり」・・・ 家に傾きがあるなど倒壊の危険性がある

なお、目標値は定めないものの、新規空き家は 431 戸、本計画策定時からの継続空き家は 283 戸となっており、「管理良好」の空き家については、継続して所有者等に適切な管理を促すとともに、新たな空き家の発生予防や継続空き家の解消・利活用に向けて取り組んでいくこととします。

3-2. 目標年度

2028 年度（令和 10 年度）

第5章 空き家対策の基本方針と具体的な施策

1. 空き家対策の基本的な流れ

空き家は、空家特措法第5条において示されているとおり、第一義的には私有財産として所有者自らの責任で管理することが原則であり、「管理の行き届いている空き家」は、継続管理と利活用の促進を促します。

現状では、所有者の高齢化や遠方居住、なかには所有者や管理人が不明であったり、相続人が不在など、様々な理由から建物が放置され、防災、衛生、景観面など、周辺環境に悪影響を与える「管理の行き届いていない空き家」となっているケースが多く発生しています。

本計画では、年々増加する空き家の状況を踏まえ、基本的には、「管理の行き届いている空き家」と「管理の行き届いていない空き家」に大別し、今後の対策などについて、検討を進めます。

(1) 管理の行き届いている空き家

空家法5条に基づき、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空き家

管理の行き届いている空き家については、現時点では周辺環境に悪影響を及ぼしていないものの、所有者等の都合により、売却や取り壊し等に至っておらず、そのまま放置され、「管理の行き届いていない空き家」につながる可能性もあります。

そのため、空き家の所有者等が継続して管理を徹底し、新たな管理不良の空き家の発生を予防するとともに、さらに利活用や除却に向けての推進が図られるよう相談体制の強化等により支援を行います。

(2) 管理の行き届いていない空き家

周辺の環境に悪影響を及ぼす状態で、適切な管理に努められていない空き家

● 「所有者等が把握できている空き家」

管理の行き届いている空き家と同様に、空き家の所有者等による利活用や除却に向けての推進が図られるよう、活用方策の積極的な推進や相談体制の強化等により支援を行います。

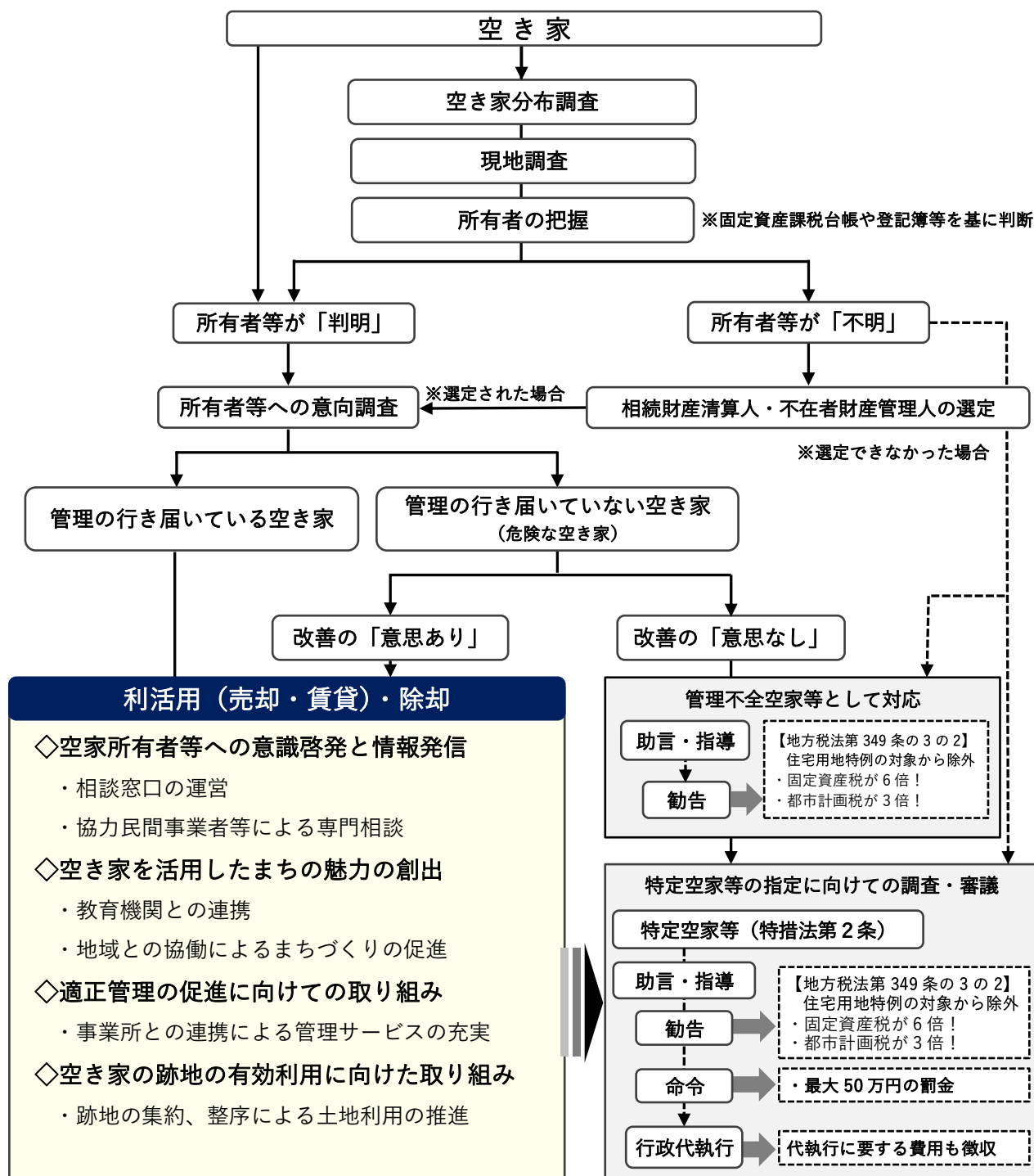
国の動向を踏まえ、放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家は「管理不全空家等」として、協議会における審議を経て、空家特措法に基づき指導・勧告を行ないます。

それでも改善が見込めない空き家については、協議会と連携を図り、特定空家等の認定について調査、審議を行い、特定空家等に該当すると判断されたものについて、空家特措法に基づく助言又は指導、勧告、命令等を行い、その命令に対する履行が実施されない場合は、行政代執行による除却など厳格に対応します。

●「所有者等が把握できていない空き家」

所有者等が把握できていない空き家については、まずは所有者の特定に向けて調査を行います。それでも把握できない場合は、家庭裁判所に対して、被相続人（亡くなった方）に対する債権者等の利害関係人等の申し立てによる「相続財産清算人」や、不在者の相続人にあたる者や債権者等の申し立てによる「不在者財産管理人」の選定を行うなどして、適正な管理の促進に努めます。

■空き家対策のイメージ



2. 空き家対策の基本方針

空き家の状態に応じて適切な対策を講じていくため、次の3つを基本方針に掲げ、今後の対策について検討を進めます。

基本方針1 空き家の発生予防

- ・ 将来的な空き家の発生を予防するため、専門家等との連携による相談体制を整備し、不動産処分や相続などの専門的な課題への対応及び住宅の質や価値を高めるための支援制度などの周知を行い、市民や空き家の所有者等の意識の醸成を図ります。
- ・ 地域との連携により、未然防止や跡地利用など、良好な住環境とまちづくりの形成に取り組めます。

基本方針2 空き家の流通・利活用・除却の促進

- ・ 管理の行き届いている空き家の中で、市場性のあるものは、支援制度の周知や充実等により、所有者等による空き家の流通、利活用の促進を図ります。
- ・ 老朽化、耐震性などの問題から市場流通が難しい空き家については、所有者等自らが除却を行い跡地の売却や利活用が進められるよう支援制度の周知や相談体制の整備を図り、所有者が不明なものについては、財産管理人制度等の法制度に基づく対策について検討を進めます。
- ・ 地域資源として有効に活用できる空き家については、地域、大学や活動団体などとの連携を図った中で対策の強化に努めます。
- ・ 空家特措法の改正が行われ空き家市場が活性化すると見込まれる中、空き家の活用などによる三世帯同居・近居の促進に努めるとともに、空き家対策と移住者支援とを組み合わせた事業を実施します。

基本方針3 管理不全な空き家の防止・解消

- ・ 管理不全な状態で放置され、地域の住環境に悪影響のある空き家については、所有者に空き家の危険性を伝えることや支援制度に関する情報を提供することによって除却を促進し、除却後の跡地についても適切な対策・管理を促します。
- ・ 改善が見込めない危険な空き家については、所有者等の問題や売却・建替え等が困難な物件に対する方策の検討を進めるとともに、空家特措法に基づき適切な管理について、助言・指導等を行います。

◆上記3つの基本方針は個別に実施するのではなく一体となった取り組みが必要です。
相互に連携し、総合的な対応を行うことで効果的な空き家対策を進めます。

3. 施策の体系

【状態】

未然防止

基本方針1 空き家の発生予防

1-1. プッシュ型による相談体制の継続・強化

- (1) ふくろいすまいの相談センターの運営
- (2) 協力民間事業者等による専門相談

1-2. 市民や空き家所有者への意識啓発と情報発信

- (1) ホームページ・市広報紙等の活用
- (2) 対策セミナー・相談会の実施、「我が家の未来（終活）ノート」の配布・周知

1-3. 空き家分布調査の実施による実態把握と意向調査

- (1) 空き家分布調査の実施
- (2) 意向調査の実施

空き家／跡地利用

基本方針2 空き家の流通・利活用・除却の促進

2-1. 空き家の流通促進に向けた取り組み

- (1) 三世代同居・近居のための住宅取得の促進
- (2) 移住・定住促進事業の推進

2-2. 空き家を活用したまちの魅力の創出

- (1) 地域・大学等との連携による取り組みの推進
- (2) 空き家の活用に関わる人材育成や交流機会の創出
- (3) 地域の活性化に資する交流施設、拠点施設等のための空き家の利活用の推進

2-3. 適正管理を促進するための取り組み

- (1) 除却の促進に向けての支援制度の周知
- (2) 空家等活用促進区域における規制の合理化と地区計画による規制誘導
- (3) ふるさと納税を活用した空き家管理サービスの実施
- (4) 空家等管理活用支援法人の指定の検討と財産管理人制度の周知

2-4. 空き家の跡地の集約・整序の促進に向けた取り組み

- (1) 空き家の跡地の集約・整序による土地利用の推進

管理不全

基本方針3 管理不全な空き家の防止・解消

3-1. 管理不全空家等・特定空家等の指定方針の策定

- (1) 特定空家化を未然に防止する管理
- (2) 管理不全空家等・特定空家等の判断基準の整理

3-2. 行政による改善指導

- (1) 管理不全空家等、特定空家等の所有者への指導・通知
- (2) 空家特措法に基づく改善指導

3-3. 空き家対策総合支援事業などの活用

- (1) 特定空家等に対する措置への国の支援事業などの活用

4. 基本方針に基づく施策の展開

基本方針に基づき具体的な取り組みを示し“未来を彩るまちづくり、空き家発生ゼロ・SMILEプロジェクト”を展開していきます。

基本方針1 空き家の発生予防

1-1. プッシュ型による相談体制の継続・強化

(1) ふくろいすまいの相談センターの運営

ア 空き家に関する相談対応

強化

・新たな空き家の発生予防に向け、空き家の所有者等のみならず、空き家を所有する見込みの方を対象として相談や対策セミナーの実施、更には市ホームページなどにより、発生予防に向けた周知啓発を図ります。

- ・空き家の適切な管理を促すために、管理不良な空き家や倒壊の危険がある空き家所有者等へ、ダイレクトメールや個別訪問などを行います。
- ・ダイレクトメールや訪問により判明した、空き家の所有者等が抱える様々な課題に対しては、法律や不動産など専門知識を有する方々で組織した協議会との連携や、協力民間事業者等による専門相談を活用し、空き家の適切な管理を促します。

強化

・空き家の所有者等などが抱える様々な課題に対して、幅広く気軽に相談できる相談窓口として「ふくろいすまいの相談センター」の運用を強化するとともに、庁内組織の連携を強化するなど、新たな相談体制の充実を図ります。また、空き家の利活用に向けたマネジメントの提案や所有者と利用希望者のコーディネート（マッチング）などの検討を行います。

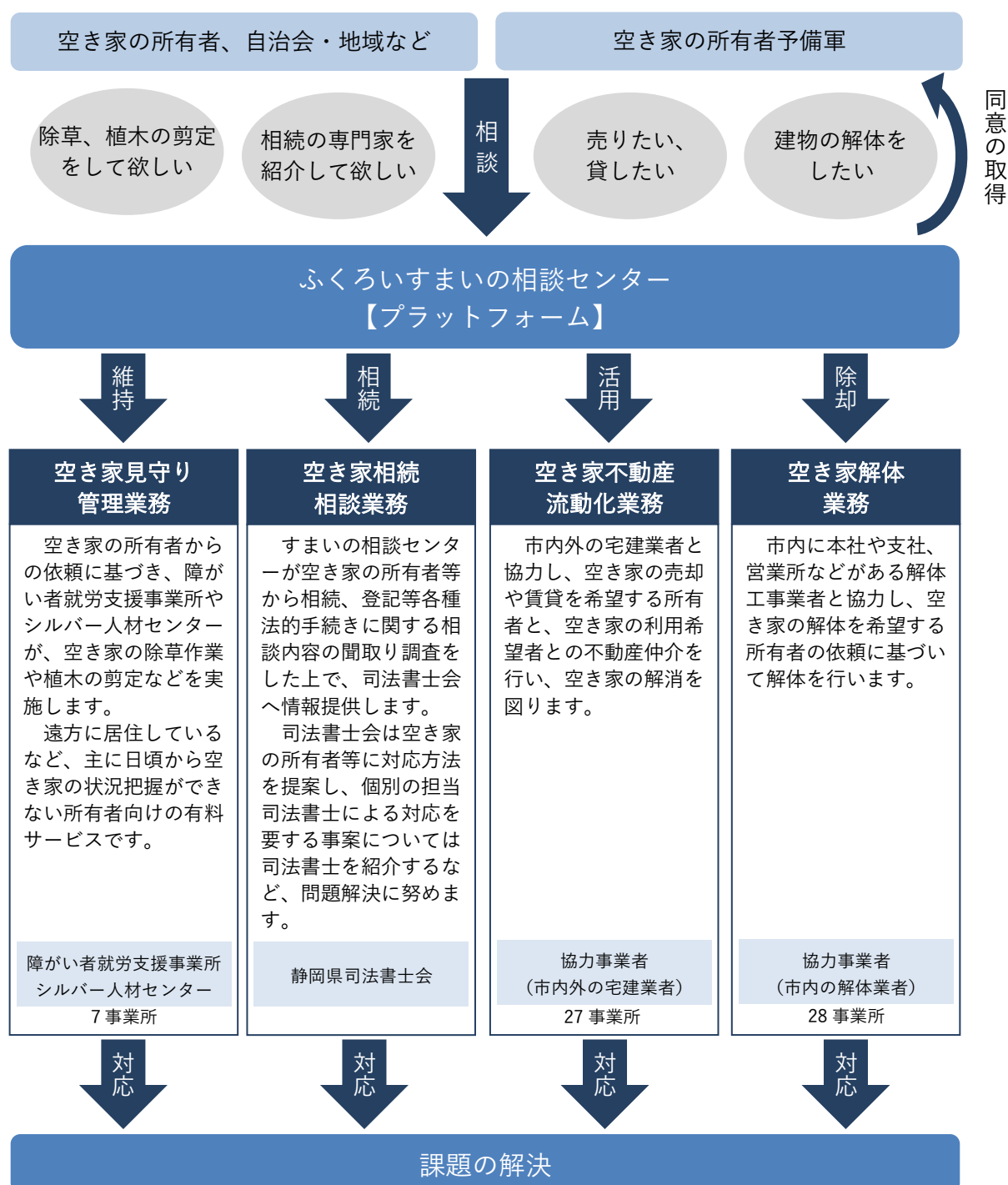
イ 良質な住宅ストックの確保に関する相談対応

- ・空き家の発生抑制につながる良質な住宅ストックの確保に向けて、住宅の新築に伴う“長期優良住宅認定制度”などの普及促進に努めます。
- ・相談センターでは、空き家に関する相談のほか、住宅の耐震化、家具の固定やブロック塀の撤去など、安心安全な市民生活の実現に向けた相談に対応します。
- ・中古住宅の性能向上のため、“長期優良住宅化リフォーム推進事業”、“袋井市住宅省エネ改修推進事業費補助制度”などの活用に向けて情報発信に努めます。

(2) 協力民間事業者等による専門相談

- ・相談センターに寄せられる空き家の所有者等などが抱える様々な課題に応じた適切な対応が図られるよう、司法書士会などをはじめとする関係諸団体と連携し対応します。
 - ・空き家及び空き家が除却された跡地が市場に流通促進されるよう、宅地建物取引業者などとも連携を図り、空き家総数の削減に努めます。
 - ・様々な課題により解決に至らない事案等については、各分野の専門家で構成する協議会により解決に向けた検討等を行う。
- 強化** ・新たな空き家の発生予防に向けて、空き家となる前の住宅所有者等に対しても、今後の維持管理や将来の財産の引継ぎ方法、登記手続きなど事前相談を行います。

■相談センターを中心とした相談対応

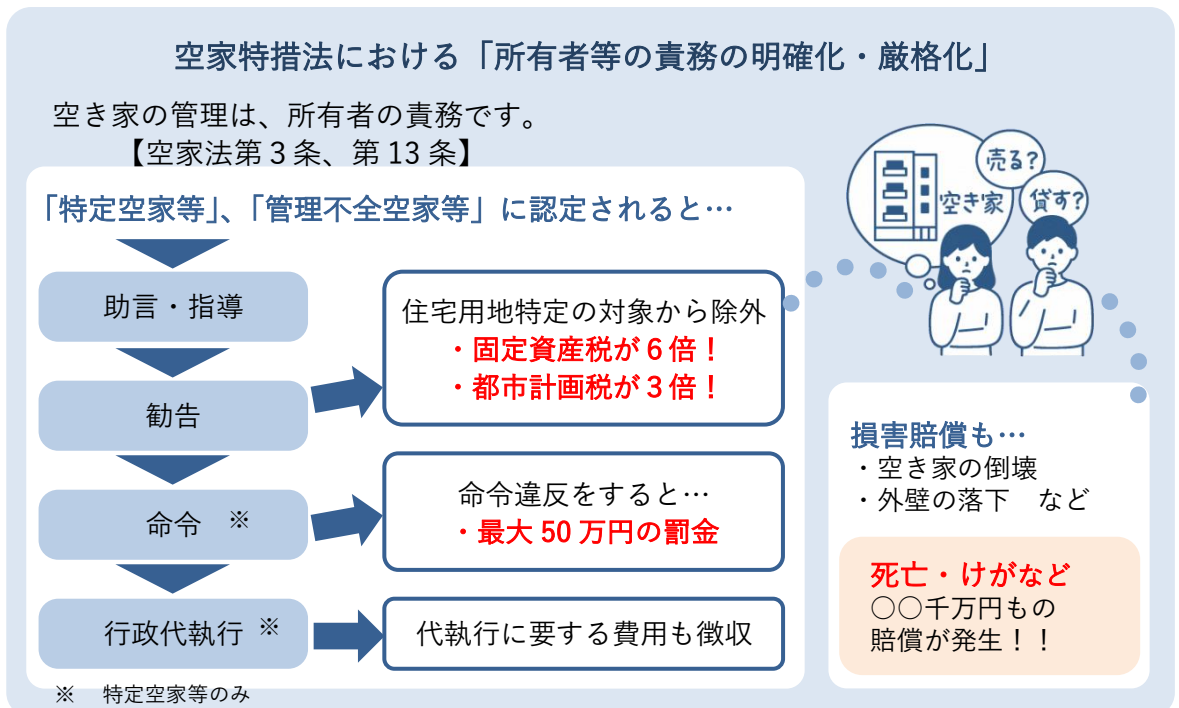


1-2. 市民や空き家所有者への意識啓発と情報発信

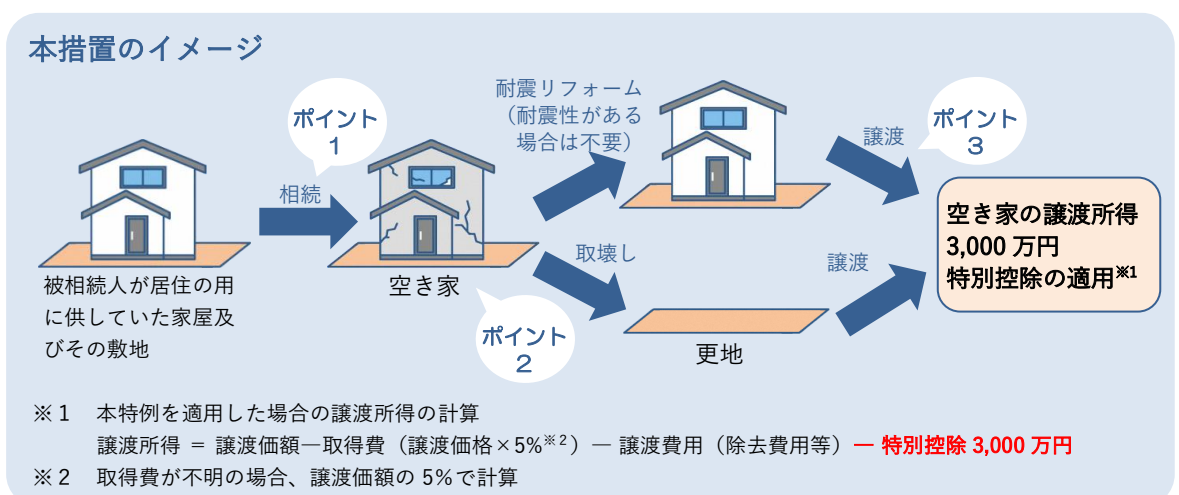
(1) ホームページ・市広報紙等の活用

- ・ 空き家の有効的な利活用と適切な管理などを促すため、利活用などの成功事例や見守り管理業務の紹介などをはじめ、適切な管理の徹底に向けて、空き家になった場合の税負担の増加や家屋倒壊による多額な損害賠償の請求の恐れ、地域の住環境に与える影響などの負の要因と併せて、相続した住宅を譲渡した場合の税の優遇制度などのメリットを、ホームページ、市広報紙、メール・LINEでの情報配信サービス（以下、「メローねっと」いう。）などを通じて、市民への周知・啓発に努めます。また、協力民間事業者等と連携した、空き家所有者等への新たな周知強化の方法を検討します。

■ 空き家を放置した場合のリスクの一例



■ 相続した財産を譲渡した場合の税の特例



(2) 対策セミナー・相談会の実施、「我が家の未来（終活）ノート」の配布・周知

強化

- ・空き家の所有者等だけではなく、今後空き家を所有する見込みがある方などを対象に、対策セミナー・個別相談会など、空き家の問題や解決策について学ぶ機会を提供します。
- ・我が家の状況を家族で共有することが空き家の予防となるため、課題や将来を整理する手助けとなる未来（終活）ノートにより、周知・啓発を併せて行っていきます。

1-3. 空き家分布調査の実施による実態把握と意向調査

(1) 空き家分布調査の実施

- ・市では、地域の実情を把握するため自治会と連携し市内の空き家の実態調査を定期的に行い、更に、所有者や管理者等の意向調査を実施し、的確かつ効率的な空き家の対策の推進を図ります。
- ・2015年度（平成27年度）、2020年度（令和2年度）には、市内全域を対象に空き家分布調査を実施し、各翌年度には、市で固定資産税課税台帳等との整合を図り更新を行い、市全域の状況について取りまとめを行いました。
- ・今後も定期的に同様の調査を実施し、適切な状況把握に努めます。

実施時期	5年毎に実施 ※初年度は2015年度（平成27年度）に実施しており、以降5年毎に実施
対象地区	「市全域」を対象とします。
対象	空家特措法第2条第1項に規定する空き家とします。
調査内容及び調査方法	【第1次調査】 自治会を通じて、地区内にある空き家の所在、その状態（管理良好・管理不良・危険など）を調査します。 【第2次調査】 第1次調査の情報を基に、所有者情報等を調査します。また、現地調査を実施します。現地調査は、防災面、景観面、生活環境の保全面などについて外観からの目視により実施します。

※今後、空き家分布調査で得られた空き家の所在地、所有者、建築年度、階数、構造等、建物情報をデータベースとして整理し、また、地図上に見える化するなど、空き家の分布状況を的確に把握するものとします。

(2) 意向調査の実施

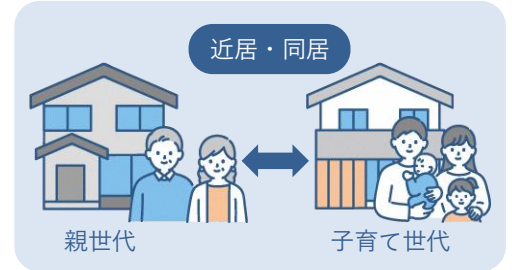
- ・空き家分布調査の結果を基に所有者等に対する意向調査を実施し、その意向と空き家の管理実態に併せて、市場流通が可能なものであるかなど、協力民間事業者等との連携により判断を行います。
- ・また意向調査の結果を計画や施策の見直しに反映し、より効果的な事業の推進に努めます。

基本方針2 空き家の流通・利活用・除却の促進

2-1. 空き家の流通促進に向けた取り組み

(1) 三世代同居・近居のための住宅取得の促進

- ・子育て世帯、その親世代における三世代同居や近居の促進に向けて、市が進める子育てや創業支援、居住誘導に関する施策や計画などと連携を図りながら、相談センターを通じた空き家の改修、取得に対する支援制度を創設しています。今後はホームページやメローねっと等を利用した、更なる周知に取り組みます。また、事業内容について、適宜見直しの検討を行います。
- ・周知により、子育て世代が住宅を取得しやすい環境整備を図り、定住促進による地域コミュニティの醸成と立地適正化計画に基づくコンパクトシティの形成に向けて居住の誘導を図るとともに、既存住宅の流通を促進します。



■三世代同居・近居の促進に向けた関連する施策等との連携

市が策定する計画や方針に基づき、以下の取り組みを積極的に実施

袋井市子ども子育て支援事業計画
・待機児童対策

袋井市創業支援事業計画
・相談会やセミナーの実施

袋井市立地適正化計画
・コンパクトシティの形成

袋井市空家等対策計画
・利活用の促進



袋井市

●三世代同居・近居のための空き家改修等支援事業

補助対象者	個人
採択要件	・10年以上定住することを誓約するもの ・昭和56年以降建築、または昭和56年以前建築で新耐震基準を満たしていること
対象経費	空き家の改修工事等に要する費用
補助率	対象経費の1/2以内
対象地域	市内全域（重点地域：立地適正化計画で定める「居住誘導区域」）
補助限度額	30万円（重点地域：45万円）

(2) 移住・定住促進事業の推進

ア 移住・定住促進に向けた情報提供の推進

- ・ 若者の定住促進に向けて、静岡県労働金庫との「地方創生連携協定」に基づき、子育て世代が多数参加する住宅フェスティバルに出展し、子育て・教育などの本市の優れた取り組みのPRを行うとともに、首都圏などで開催する広域イベントに積極的に参加し、移住の促進を呼びかけるなど移住・定住の促進に努めます。
- ・ 国や県が実施する空き家バンクの活用を検討します。

イ 移住・定住促進のためのリフォーム工事補助制度の創設

強化

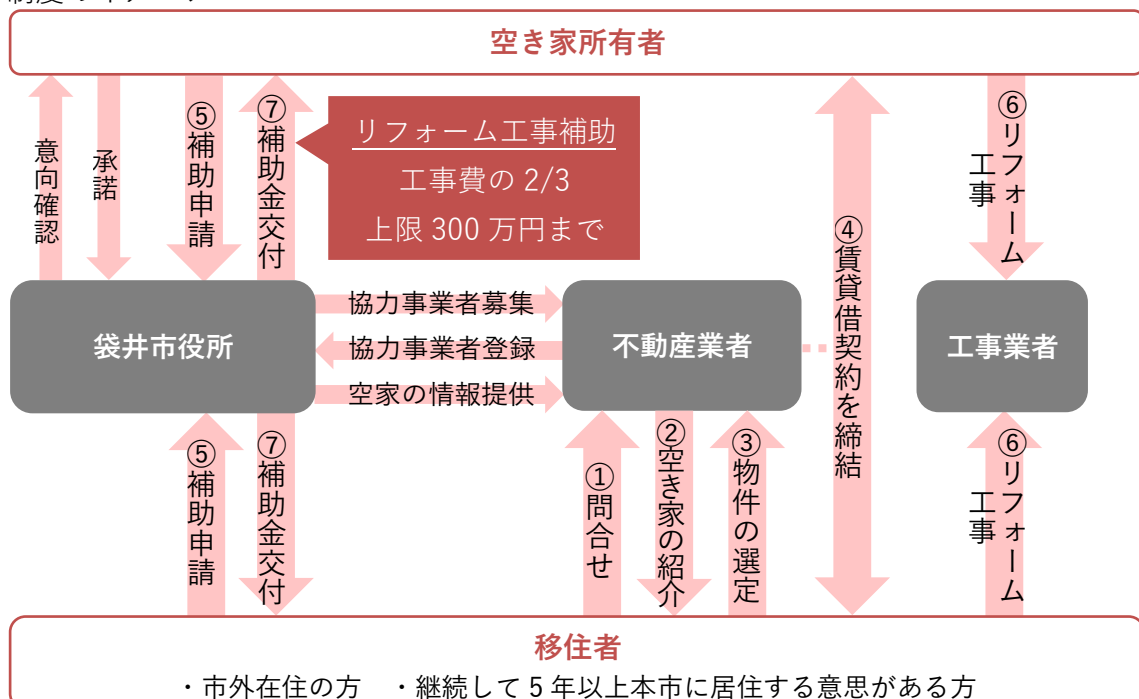
- ・ 近年増加しつつある移住ニーズに対応するとともに、空き家の所有者等の要望に応えるため、市外からの移住者のために行う空き家のリフォーム工事補助支援制度を新設し、移住・定住促進とともに空き家の利活用を目指します。

■移住支援空き家活用事業補助

対象事業	一戸建ての空き家を市外からの移住者に貸し出すために行うリフォーム工事
補助対象者	所有者（所有者の承諾を得た場合は移住者も可）
主な採択要件	・ 所有者と移住者との間で賃貸借契約を締結すること ・ 移住者を対象とした賃貸住宅として10年以上活用するもの（国の要件） ・ 昭和56年以降建築、または昭和56年以前建築で新耐震基準を満たしていること
対象経費	空き家のリフォームに要する費用
補助率	対象経費の2/3以内
対象地域	市内全域
補助限度額	300万円

※国支援制度と併せて実施。

◇制度のイメージ



ウ 農地と一体の空き家の利活用の促進

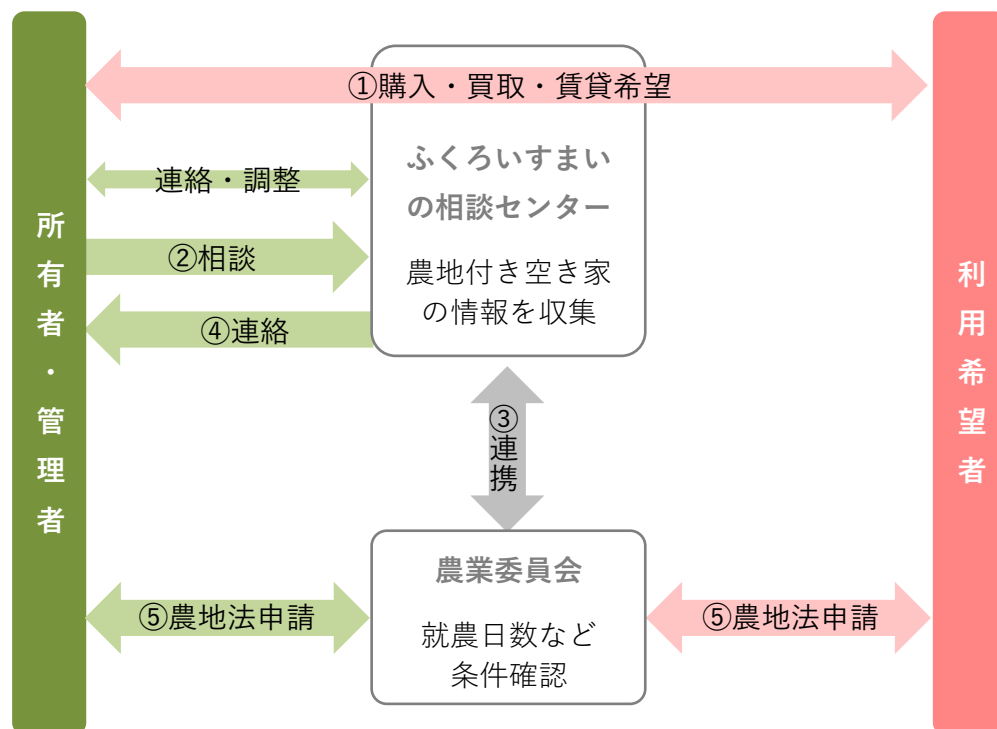
- ・ 郊外部では、緑豊かな田園風景の広がる良好な住環境を保有している一方で、農業経営世帯の減少等による耕作放棄地の発生が大きな課題となっています。
- ・ 都市部住民の農村部への移住希望の高まりに併せ、空き家対策と本市の豊富で貴重な財産である農地の有効活用を併せた農地と一体の空き家の利活用を促進します。



出典：国土交通省資料

※農地法改正により令和5年4月1日以降は農地の権利取得要件の一部（下限面積）が廃止されています。

◇「農地と一体の空き家」取得の流れ



ゆとりある住生活の実現イメージ

2-2. 空き家を活用したまちの魅力の創出

(1) 地域・大学等との連携による取り組みの推進

- ・ 空き家の所有者等以外の地域の住民、民間事業者、大学等と連携し、空き家を活用した地域の活動拠点や交流施設、街角カフェなど、新たな出会いや人のつながりを生む場（サードプレイス）づくり、地域の魅力の創出や問題解決と空き家活用を併せた対策を推進します。

■地域・大学等との連携による取り組みのイメージ



- ・ 空き家の利活用促進にあたっては、空き家を有用な地域資源と捉えた施策も必要であることから、まちづくりと連携し地域が主体的に空き家の新しい使い方を考え、事業を進めていくためのモデル事業やモデル地区を選定・試行していきます。
- ・ また、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方への居住支援として、教育部局、福祉部局などと連携して、空き家の活用を図ります。

■ 空き家×まちづくり「モデル事業」の試行（イメージ）

【袋井市東同笠】

空き家×海のにぎわい創出プロジェクト

既存の地域資源・観光資源を活かしながら海のにぎわい創出プロジェクトと連携し、周辺地域の空き家をリノベーションして、同笠海岸を訪れた方が利用するカフェ・民宿・コミュニティ施設等への活用や海や農の風景などの魅力を生かした移住者の受け皿として活用する。



【袋井駅南地区】

空き家×セントラルパーク構想

袋井駅周辺（高南地区や駅北口周辺など）の魅力向上、にぎわい創出に向けて空き家や空き店舗をサテライトオフィス等への活用や、定住人口の増加のための受け皿として活用する。



空き家×古民家リノベーション

縁辺部の資源である緑（農地、里山等）のを活かしながら、空き家をリノベーションして、古民家宿泊施設やカフェ・レストラン、レンタル農園などの観光施設、地域おこしの場として活用する。



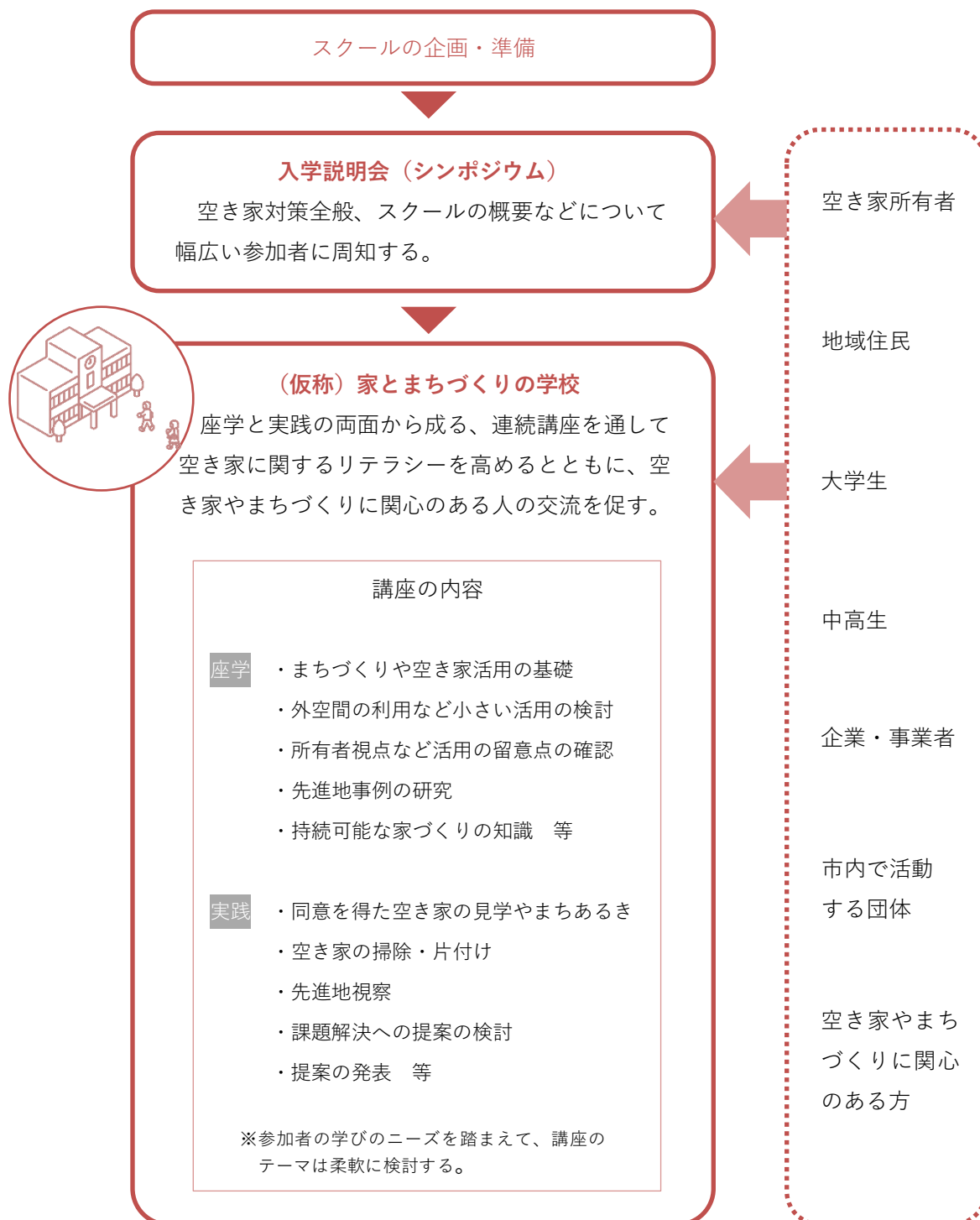
出典：一般社団法人 シズオカ民家活用推進協会

(2) 空き家の活用に関わる人材育成や交流機会の創出

強化

- ・ 協議会と連携し、空き家の活用や市民協働に関する知識や経験のある民間事業者等を講師とした、講座を開催するなど、地域住民、学生、事業者等が空き家に関心を持てる環境を整えるとともに、空き家の活用を実践できる人材の育成や交流の場づくりを検討します。

■スクール形式の学び・交流の場づくりの進め方（イメージ）



(3) 地域の活性化に資する交流施設、拠点施設等のための空き家の利活用の推進

ア 空き家の利活用に向けての支援制度の周知

- ・ 民間事業者や個人等による取り組みの促進を図るため、また、まちづくりの推進に資するため、地域の誰もが利用できる集いの場といった交流施設等に空き家を活用するために改修を行う場合の支援制度を創設しています。今後はホームページやメローねっど等を利用し、更なる周知を図ります。また、事業内容について、適宜見直しの検討を行います。

■ 地域活性化交流施設等整備のための空き家改修支援事業

対象事業	空き家を、地域活性化に資する交流施設、拠点施設などに活用するために改築等を行う事業
補助対象者	法人・団体・個人
採択要件	・所有者と自治会や関係団体との間で書面による合意が得られていること ・活用期間が10年以上であるもの（国の要件） ・昭和56年以降建築、または昭和56年以前建築で新耐震基準を満たしていること
対象経費	空き家の改修等に要する費用 ※土地・建物取得費は除く
補助率	対象経費の2/3以内
対象地域	市内全域（重点地域：立地適正化計画で定める「都市機能誘導区域」）
補助限度額	60万円（重点地域：90万円）

※国支援制度と併せて実施。

イ 協働まちづくり事業との連携

- ・ 市民活動団体からの提案を受けて市が補助等を行なう「協働まちづくり事業」を適切に案内し、空き家の活用に主体的に取り組む市民活動を支援します。

■ 協働まちづくり事業

募集事業	1.補助事業	2. スタートアップ活動 支援補助事業	3.連携事業
概要	特定の事業等を育成するために、公益上必要があると認めた場合に、市が金銭的支援を行う。	新たに市民活動を開始する団体に対し、団体の運営及び設備の整備に要する資金を支援する。	基本的に行政からの一定の金銭的支援はなく、互いに不足・不得手とする部分を補い合う。
補助金額	事業費の2/3（継続：10万円、新規：20万円）	事業費の10/10（上限10万円）	-
選考方法	協働まちづくり課及び当該事業を所管する課が、ヒアリングを行った上で審査。		

2-3. 適正管理を促進するための取り組み

(1) 除却の促進に向けての支援制度の周知

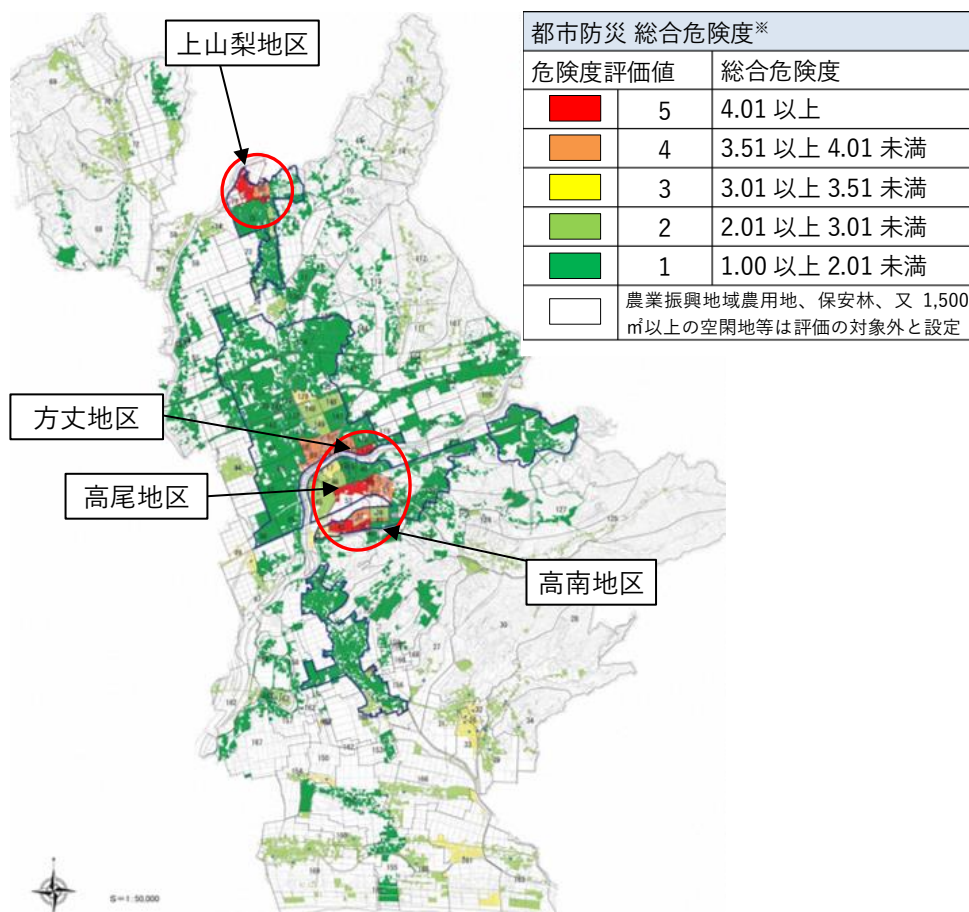
- ・ 空き家の中で、地域の住環境へ多大な悪影響を与え、老朽化が著しく利活用が見込めないものについては、所有者等の責任で除却の促進が図られるよう、国の支援制度を活用した補助事業を創設しています。今後は、ホームページやメローねっと等を利用した、制度の更なる周知に取り組みます。また、事業内容について、適宜見直しの検討を行います。

■ 空き家等跡地利用のための空き家除却支援事業

対象事業	空き家の除却後の跡地を、居住環境の改善及び地域の活性化に資する防災空地やポケットパークなどに活用する事業
対象地域	袋井市防災都市づくり計画で定める災害リスクの最も高い重点地区 ※老朽建築物、狭あい道路、延焼火災の総合的な災害リスクの危険度評価値5の地区※下図参照
補助対象者	個人・法人・団体
採択要件	① 所有者と自治会との間で合意が図られ、管理体制の整っているもの ② 10年以上継続して、当該事業の目的として活用されるもの ③ 昭和56年以前に建築され、かつ耐震補強工事が実施されていないもの
対象経費	空き家の除却に要する費用
補助率	対象経費の4/5以内
補助限度額	60万円

※国支援制度と併せて実施。

■ 空き家跡地利用のための空き家除却支援事業の対象地域



(2) 空家等活用促進区域における規制の合理化と地区計画による規制誘導

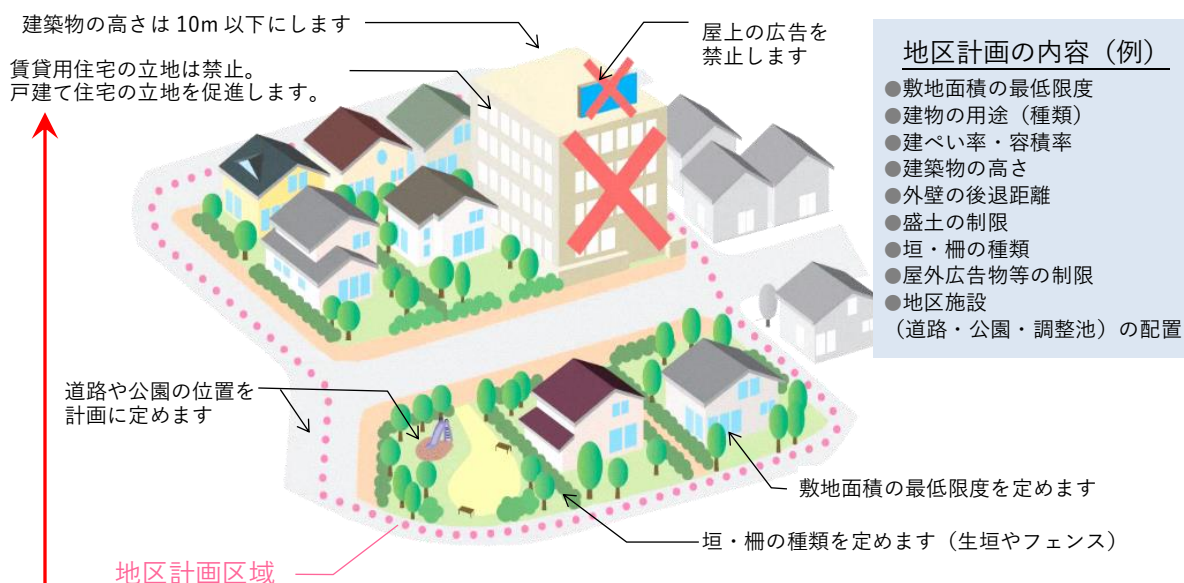
ア 空家等活用促進区域における規制の合理化等

- ・空家特措法の改正により、市が重点的に空き家の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で、空き家所有者等へ誘導用途への活用の要請や、規制の合理化等を措置することが可能となりました。今後、その準備段階であるまちづくりの課題の抽出等について研究します。

イ 地区計画による建物用途の規制誘導

- ・古くに整備された土地区画整理事業区域等を中心に、昭和50年代から平成12年までに建築された賃貸用住宅が多く、老朽化による将来的な空き家化を防止するため、地区計画制度の導入などにより、建物のセットバックや高さ制限などによる既存市街地の改善と併せ、賃貸用住宅の立地規制等による戸建て住宅への転換など、適切な土地利用の誘導を図ります。

◇地区計画による地域づくりのイメージ



- ・住宅地では、賃貸用住宅の立地制限による「戸建て住宅」の立地促進
- ・幹線道路沿線では、賃貸用住宅の立地が可能

地区計画とは

住環境の整ったまちづくりを進めていくために、身近な生活空間について、地区のみなさんで話し合って、建物の用途、高さ、色などの制限や、地区道路、公園などについて「地区計画」としてきめ細かく定める制度です。

(3) ふるさと納税を活用した空き家管理サービスの実施

- ・ ふるさとの景観保全と環境美化のため、ふるさと納税返礼品として、空き家の解体や草刈りなどの定期的な管理等に活用することができる制度を創設し、適切な管理促進を図っています。

■ふるさと納税返礼品「袋井市草刈り代行サービス」の概要

(寄附額) 10,000円～

(内 容) 20坪以下の土地の草刈りを実施。

20坪より大きい土地でも対応可能。

例：40坪以下の土地の草刈りを行いたい→2口お申込み

(条件) (1) 土地の所有者またはご家族のみ申込み可能。

(2) 申込日から3か月を目途に作業実施。

(3) 刈り取った草木等の処分費用は別途掛かる。

(4) 草木の繁茂状況によっては別途費用が掛かる可能性有り。

(実施事業者)

袋井・森地域シルバー人材センター

■ふるさと納税返礼品「袋井市空き家解体ポイント」の概要

(寄附額) 10,000円～ (何口でも可)

(内 容) 空き家、車庫等の解体費用にのみ充てられるポイントを発行。

寄附額10,000円に対し、3,000ポイントを付与。

(条件) (1) 市内にある空き家である。

(2) 解体は、市内業者が行う。

(3) 最初の寄附から連続した3年間の積み立てが可能。

(4) 同一の空き家等に対して、複数人のポイントの使用可。

(5) ポイントのみでも、現金との併用でも使用可。

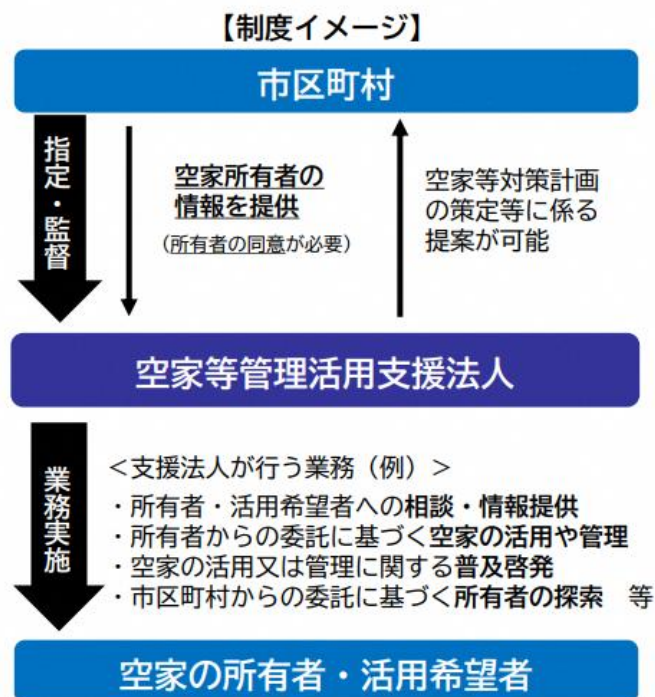
(6) ポイントの有効期限（解体業者から市への請求期限）は、最後の寄附をした日の属する月の翌年同月末日まで。



(4) 空家等管理活用支援法人の指定の検討と財産管理人制度の周知

ア 空家等管理活用支援法人の指定の検討

- ・空家特措法の改正により、新たに空家等管理活用支援法人（以下、「支援法人」という。）に係る制度が創設されました。市が、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社会团体、会社等を支援法人に指定することで、指定された支援法人は、所有者、活用希望者への相談及び情報提供や空き家の活用又は管理に関する普及啓発等の業務を実施することができます。今後、協議会と連携し、サウンディング調査等により支援法人の指定の検討を行います。



国土交通省 令和6年度空き家関係予算・改正空家法施行について

イ 財産管理人制度の周知

（所有者不明、相続人不存在の場合の対応方法等の周知）

- ・空き家の所有者等が明らかでないときは、相続財産清算人などが財産管理を行う財産管理人制度の活用を図ります。

■ 財産管理人制度

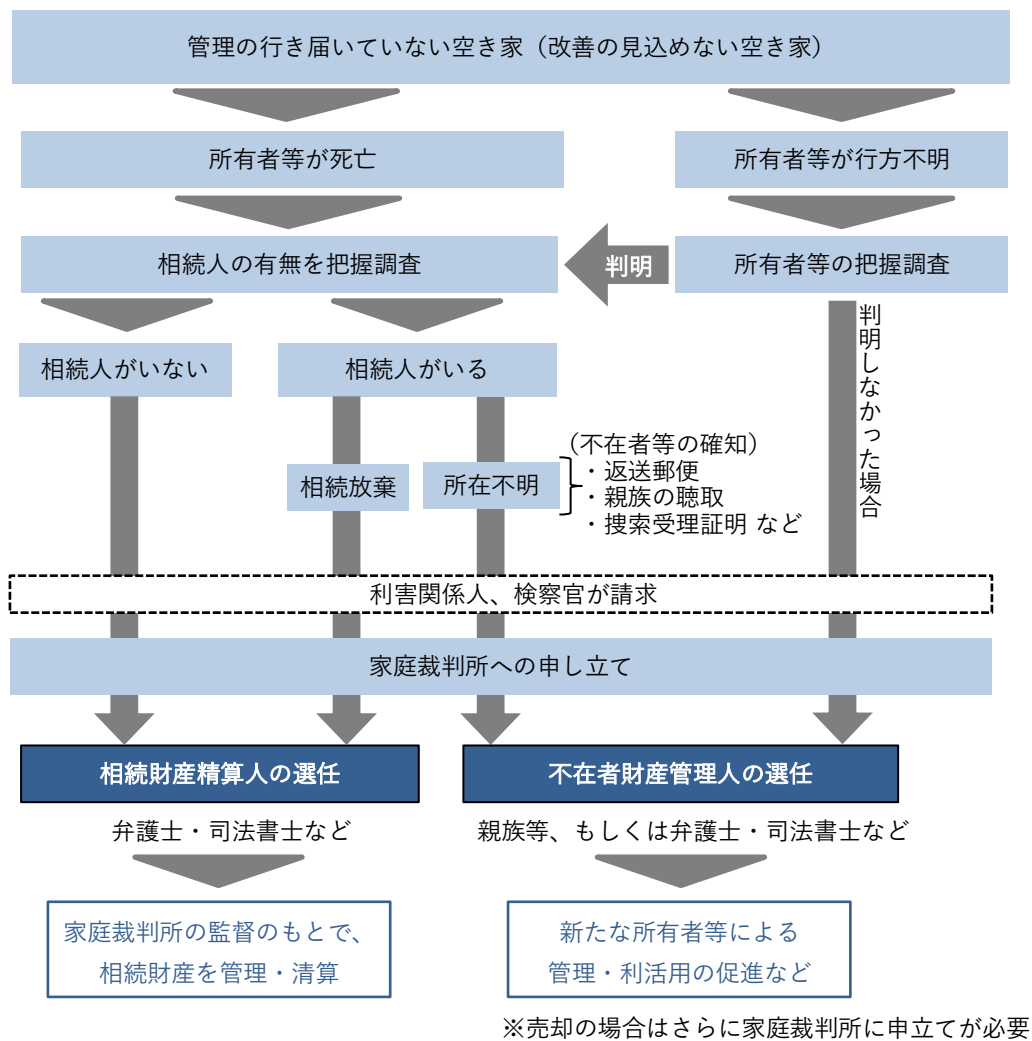
相続財産清算人

相続財産清算人は、相続人が不存在であることが判明した場合や、相続放棄などにより法定相続人が一人もいなくなった場合において、被相続人の財産の管理及び清算を主な目的として職務を行います。

不在者財産管理人

不在者財産管理人は、所有者等が所在不明の場合や、相続人の一人が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理を主な目的として職務を行います。

■財産管理人選定までの流れ



2-4. 空き家の跡地の集約・整序の促進に向けた取り組み

(1) 空き家の跡地の集約・整序による土地利用の推進

- ・ 空き家については、個々の敷地レベルでの対策だけで解決を図るには限界があり、持続可能なコンパクトシティの形成を見据えながら、まちづくりの中での問題として対策を考えていく必要があります。
- ・ そのため、空き家跡地を有効に活用しながら、小規模連鎖型土地区画整理事業による住環境の改善や都市再生区画整理事業による都市機能誘導施設の誘導など、土地の流通促進に向けての検討を行います。

ア 小規模連鎖型土地区画整理事業

【ランドバンク事業】

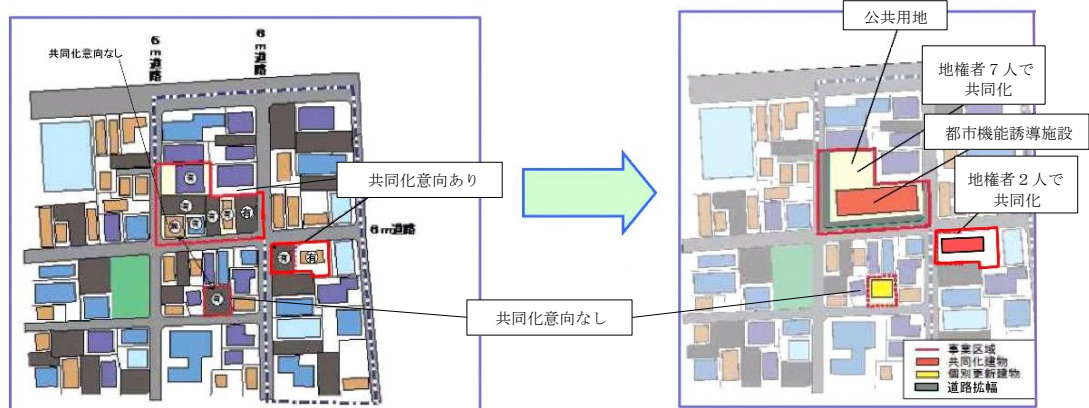
- 「NPO つるおかランドバンク」が実施する空き家・空き地を活用した小規模連鎖型の土地区画整理事業。土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、隣地住民のニーズ（子ども世帯の住宅用地確保、駐車場の確保等）にこたえつつ、狭隘道路の拡幅や狭小住宅地の解消による住環境の向上を図る。
- コーディネートを行う仲介業者には仲介手数料等の対価が支払われるが、本事業が対象とする不動産の資産価値は低いため、基本的に仲介手数料のみでは権利者調整に要する多大な時間・労力に見合わない。このため、これを補てんする観点から、NPOが運用するファンドからコーディネート活動に対する支援が行われている。（上限30万円、補助率4/5）



出典：国土交通省・山形県鶴岡市ランドバンク事業

イ 都市機能誘導型のイメージ

- ・ 土地の集約整序による都市機能誘導施設等の誘致に関して共同化の意向がある地権者複数人が、都市再生区画整理事業等を実施することにより「都市機能誘導施設」を誘導。



基本方針 3 管理不全な空き家の防止・解消

3-1. 管理不全空家等・特定空家等の指定方針の策定

(1) 特定空家化を未然に防止する管理

- ・自治会と連携し地域の空き家の把握などに努め、管理不良な空き家については、協議会が現地調査等を行い空き家所有者に対して利活用や適切な管理に向けて様々な提案を行います。また、必要に応じて協議会と連携して管理不全空家等や特定空家等への指定に向けて迅速かつ適切に検討・判定などを行います。

(2) 管理不全空家等・特定空家等の判断基準の整理

- ・管理不全空家等・特定空家等の認定に向けた実施手順としては、国が示す「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」や静岡県空き家対策市町連絡協議会が策定した「特定空家等と判断するための判断基準」に基づき、本市の判断基準を作成し、その基準に該当する空き家について、協議会に状況を報告し意見を求めます。それらの結果を踏まえて市長が認定を行います。

3-2. 行政による改善指導

(1) 管理不全空家等、特定空家等の所有者への指導・通知

- ・管理不良な空き家や危険な空き家の所有者への指導・通知を徹底します。
- ・危険な空き家のうち、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、管理不全空家等・特定空家等の認定を行い、空き家の除却等を含めて助言・指導等を行います。（P44 特定空家等・管理不全空家等の認定・措置にかかるフロー 参照）

(2) 空家特措法に基づく改善指導

- ・改善が見込めない危険な空き家については、必要に応じて、空家特措法に基づき指導・助言等を行います。

■管理不全空家等に関して「空家特措法」で定められるもの

- ① 管理不全空家等の認定
- ② 指導（法第 13 条第 1 項）
- ③ 勧告（法第 13 条第 2 項）

■特定空家等に関して「空家特措法」で定められるもの

- ① 特定空家等の認定
- ② 助言又は指導（法第 22 条第 1 項）
- ③ 勧告（法第 22 条第 2 項）
- ④ 命令（法第 22 条第 3 項）
- ⑤ 行政代執行（法第 22 条第 9 項、行政代執行法）
- ⑥ 略式代執行（法第 22 条第 10 項、行政代執行法）
- ⑦ 緊急代執行（法第 22 条第 11 項、行政代執行法）

3-3. 空き家対策総合支援事業などの活用

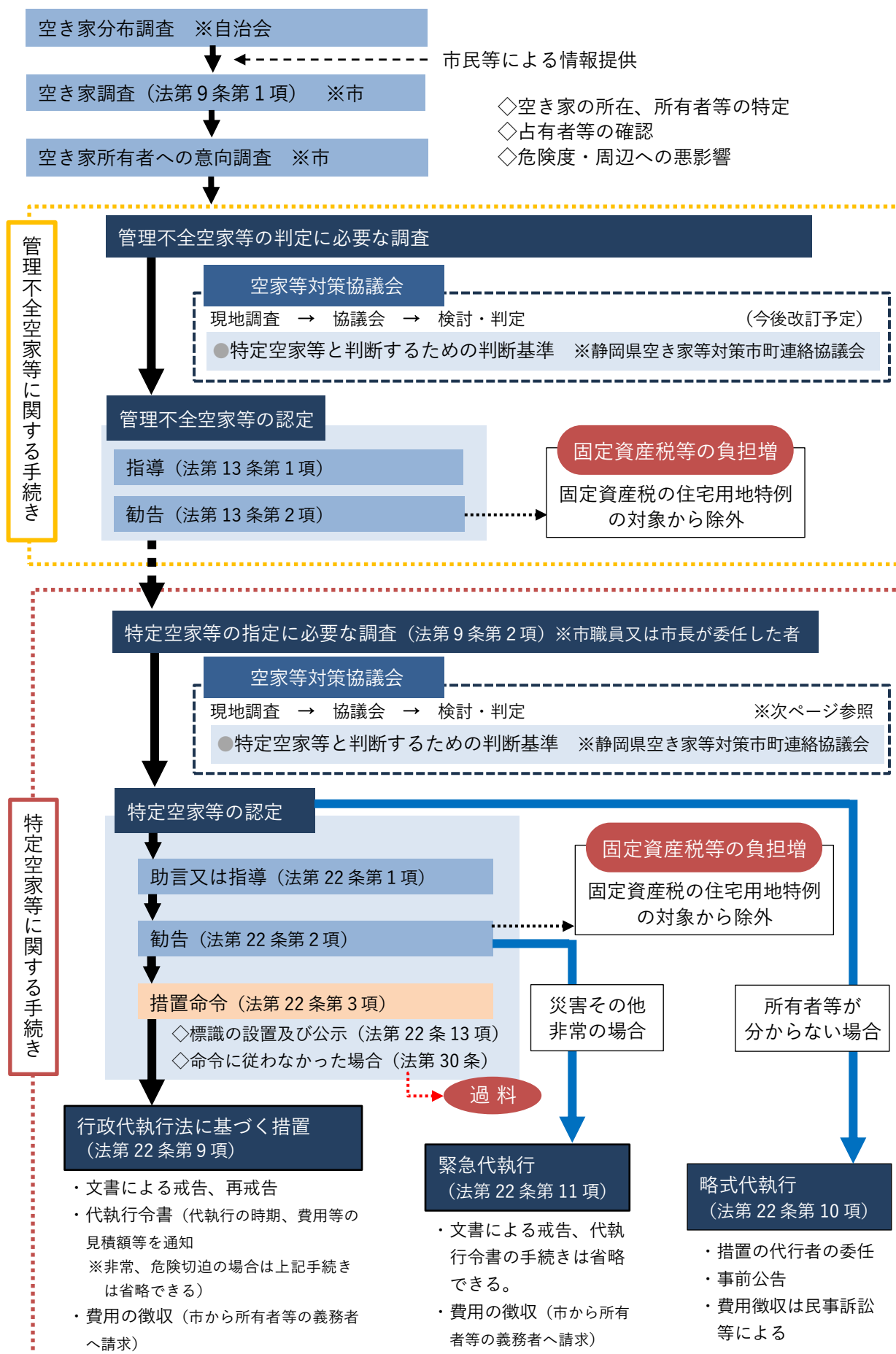
(1) 特定空家等に対する措置への国の支援事業などの活用

- ・ 特定空家等の指定に至り、所有者所在不明・相続人不存在等やむを得ず、行政代執行等により除却の必要が生じる場合には、国の空き家対策総合支援事業を活用するなど、適切な対応に努めます。
- ・ 空き家対策総合支援事業については、基本方針2 空き家の流通・利活用・除却の促進においても活用できる制度となっております。今後は、その他の国の制度を含め、必要に応じて活用方法の整理を行います。

■ 空き家対策総合支援事業

空家特措法に基づく空家等対策を総合的に進めるために設けられた制度。空家等対策計画に基づき、空家特措法第2条第2項の規定に基づく特定空家等の指定を行った場合に、特定空家等の除却に要する費用の一部の補助を行うことができる。

■特定空家等・管理不全空家等の認定・措置にかかるフロー



◇特定空き家等の判定調査票（資料の引用元：静岡県空き家等対策市町連絡会議）

番 号	調査日時		調査員				
所在地							
用 途	構造・階数	建築年					
敷地面積	建築面積	延床面積					
判定項目			建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響		
別紙1	保安上危険	詳細調査不要（一見して危険）					
		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					
		イ 建築物の著しい傾斜					
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等					
		(イ) 基礎及び土台					
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等					
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある					
		(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒					
		(ロ) 外壁					
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等							
(ニ) 屋外階段又はバルコニー							
(ホ) 門又は塀							
擁壁が危険							
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの					
		・吹付け石綿等					
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生					
		・排水等の流出による臭気の発生					
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの							
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性					
		・景観計画					
		・景観地区					
		・地域で定められた景観保全に係るルール					
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態					
		・屋根、外壁等					
		・窓ガラス					
		・看板					
・立木等							
・敷地内							
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの					
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等					
		・立木の枝等					
		(2) 空き家等に住みついた動物等に起因するもの					
		・動物の鳴き声等の発生					
		・動物のふん尿等汚物の放置					
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散					
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生					
		・動物の住みつき					
		・シロアリの発生					
(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの							
・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態							
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生							
・土砂等の流出							

表中の別紙1～別紙4については、静岡県空き家等対策市町連絡会議「特定空き家等」と判断するための判定基準”参照

■特定空家等の判定調査票

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	○	経過観察
	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	○	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等

判定結果欄の該当箇所に○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

判定に必要となる外観や内装などの状況を、調査の段階で必要に応じて貼付する

< 参考資料 >

袋井市空家等対策協議会委員名簿

市長及び委員 13 名 計 14 名

	役職	氏名	主な所属
1	会長	大場規之	袋井市長
2	副会長	石黒教雄	高尾自治会連合会長
3	部会長	長尾亜子	静岡理工科大学理工学部建築学科准教授
4		小澤典良	静岡県宅地建物取引業協会 西部支部推薦 (株)造居代表取締役
5		井上史人	静岡県司法書士会推薦 むつみ司法書士事務所
6	委員	伊藤光造	NPO 法人 静岡県くらしまち継承機構理事長 袋井市景観アドバイザー会議会長
7		曾布川智	浜松いわた信用金庫本部 ソリューション支援部パーソナルサポート課
8		川島淳子	住設計室代表
9		塩崎明子	(株)みそら代表取締役
10		高塚智範	公益社団法人 静岡県不動産鑑定士協会推薦 高塚不動産鑑定士事務所
11		出崎芳孝	公益社団法人 全日本不動産協会静岡県本部推薦 (株)ライフサポート代表取締役
12		早川麻由美	NPO 法人 ママもっと笑って理事長
13		原田清司	静岡県建築士会 西部ブロック推薦 原田一級建築士事務所
14		上村秀人	一般社団法人 静岡県建設コンサルタント協会推薦 (株)フジヤマ 都市・地域創造部

空き家対策における活動報告（平成 30 年～）

日付	主な内容	
2018年 5 月 30 日 (平成30年)	袋井市空家等対策協議会 設立 平成30年度 第 1 回袋井市空家等 対策協議会	・ 協議会の目的と役割について
2018年 6 月 26 日	平成 30 年度 第 1 回袋井市空家等 対策協議会（相談部会・利活用検 討部会 合同部会）	・ 空家等対策計画で対象とする空家等 について ・ 空き家対策の基本方針について ・ 相談体制の整備について
2018年10月 4 日	平成30年度 第 2 回袋井市空家等 対策協議会（全部会 合同部会）	・ 空き家対策の具体的な施策 ・ 特定空家等の認定・措置に係るフロー
2018年11月13日	平成30年度 第 3 回袋井市空家等 対策協議会（全部会 合同部会）	・ 袋井市空家等対策計画（案）について
2019年 3 月 (平成31年)	袋井市空家等対策計画策定	
2019年 8 月 30 日 (令和元年)	令和元年度 第 1 回袋井市空家等 対策協議会（全部会 合同部会）	・ 「ふくろいすまいの相談センター」 の推進体制について
2020年 4 月 (令和 2 年)	ふくろいすまいの相談センター 開設	
2020年 8 月 21 日	令和 2 年度 第 1 回袋井市空家等 対策協議会（全部会 合同部会）	・ 令和 2 年度空き家分布調査の実施に ついて ・ 現地調査の実施について
2020年～2021年 (令和 2 年～令 和 3 年)	空き家分布調査	・ 自治会による個別訪問調査 (令和 2 年10月～12月) ・ 市職員による情報整理 (令和 3 年 1 月～ 8 月)
2020年10月	空家等見守り管理業務 開始	
2020年12月	空家等不動産流動化業務 開始 空家等解体業務 開始	
2021年 2 月 8 日 (令和 3 年)	空き家現地調査	・ 空家等対策協議会委員による空き家 の現地調査
2021年 2 月 ～ 3 月	空き家の実態・意向確認アンケ ー ト実施（対象:管理良好な空き家）	
2021年 3 月	空家等相続相談業務 開始	
2021年12月15日	令和 3 年度 第 1 回袋井市空家等 対策協議会（相談部会・利活用検 討部会 合同部会）	・ すまいの相談センターにおける相談 体制について
2023年 2 月 16 日 (令和 5 年)	令和 4 年度 第 1 回袋井市空家等 対策協議会	・ 空き家意向調査の結果と空き家の現 況について

袋井市空家等対策計画の改訂経緯

日付	主な内容	
2024年1月31日 (令和6年)	令和5年度 第1回袋井市空家等 対策協議会（合同部会）	・空家等対策計画の見直しに向けて ・これまでの取り組み状況について ・計画見直しの方向性について
2024年3月4日	令和6年2月市議会 建設経済委 員会	・空家等対策計画の改訂（中間見直 し）について
2024年3月21日	令和6年2月市議会 全員協議会	・空家等対策計画の改訂（中間見直 し）について
2024年3月25日	令和5年度 第2回袋井市空家等 対策協議会（合同部会）	・対策計画見直しの基本的な方針 ・前回協議会を受けた改正ポイント ・具体的な空家等対策の施策
2024年5月27日	令和6年度 第1回袋井市空家等 対策協議会	・空家等対策計画の見直しについて （計画の素案の協議）
2024年6月17日	令和6年6月市議会 建設経済委 員会	・空家等対策計画の中間見直しにつ いて（計画の案の報告）
2024年7月1日 ～7月31日	パブリックコメント	・空家等対策計画（案）に対する意見 募集
2024年8月7日	令和6年度 第1回袋井市空家等 対策協議会（合同部会）	・空家等対策計画の改訂について （計画の最終案の報告）