

## 10 地域別空き家の立地環境と対策の方向性

これまでの結果をもとに地区別の立地条件をもとに、「安全性」、「利便性」、「快適性」を空家等活用の3要素とし、表3-10-1 地域別空き家の立地環境と対策の方向性について整理する。

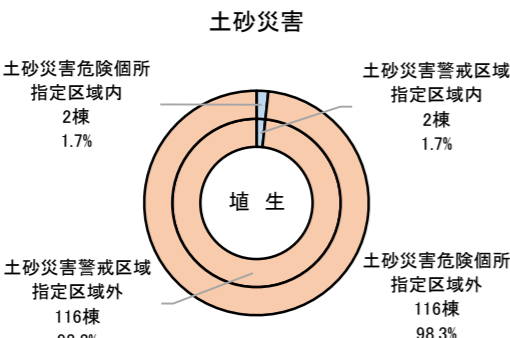
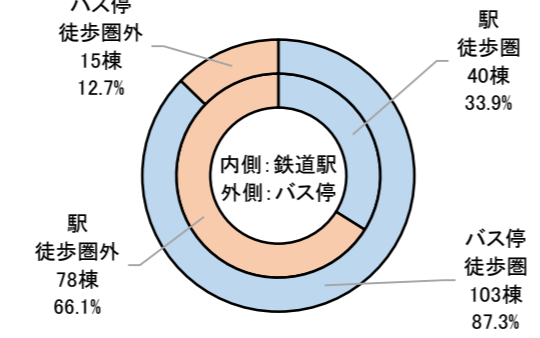
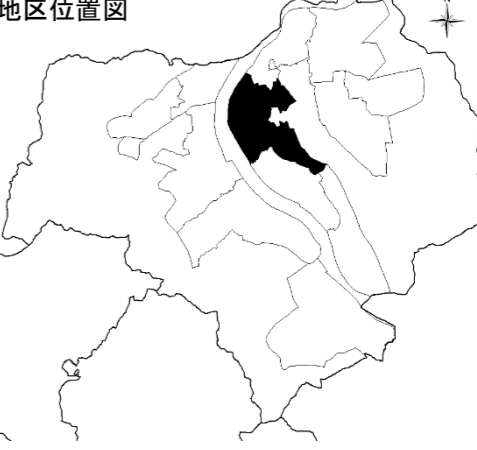
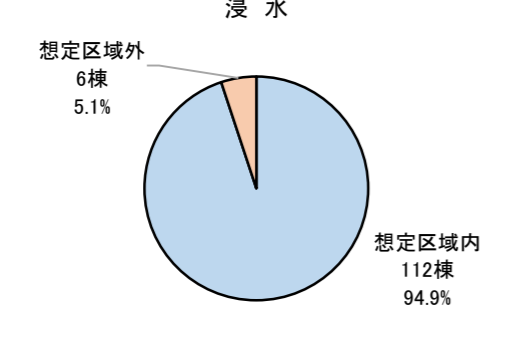
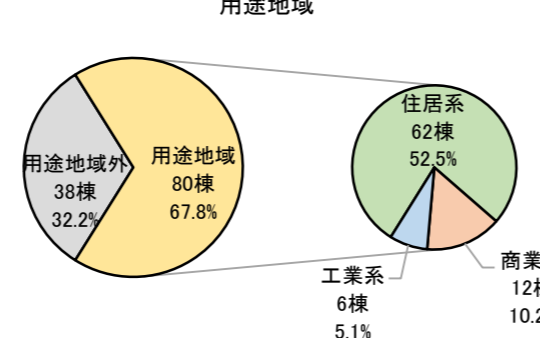
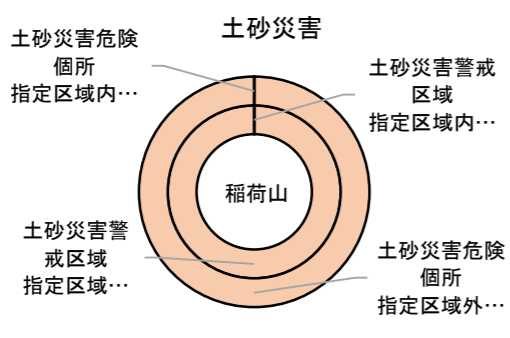
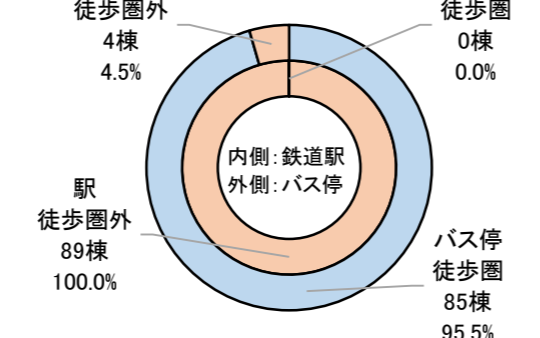
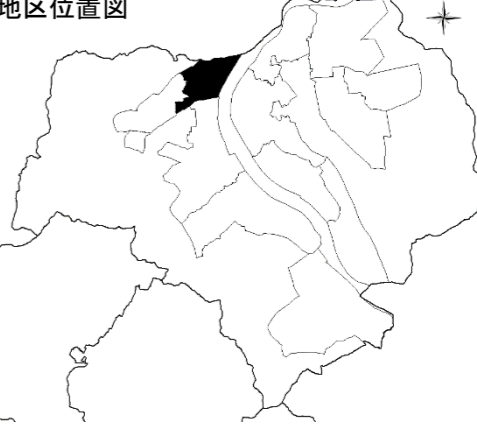
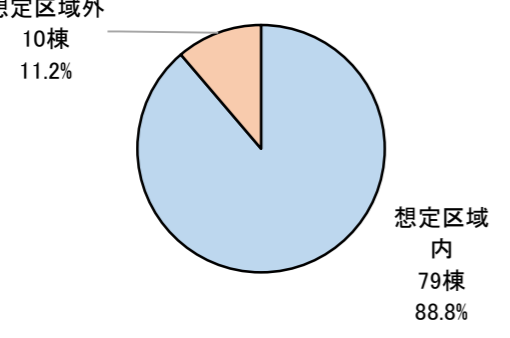
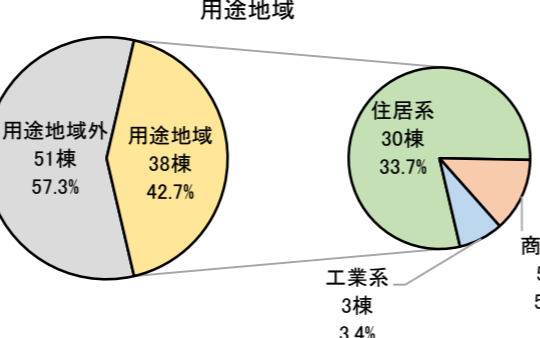
(各項目の考察については、「資料編 資料1 平成25年度千曲市空き家・空き店舗調査結果の考察」に示す。)

表3-10-1 地域別空き家の立地環境と対策の方向性

地区名	空き家の立地状況	都市的な立地条件の整理と空き家対策の方向性	留意すべき視点
更埴	<b>屋代</b> <b>【安全性】</b>   <b>【利便性】</b>   <b>【快適性】</b>  	<b>【安全性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域にある空き家が1棟(1.2%)、土砂災害危険個所にある空き家も1棟(1.2%)</li> <li>浸水想定区域に立地する空き家は81棟(95.3%)</li> <li>安全性が危惧される建物は2棟(2.4%) &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <b>【利便性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家は21棟(24.7%)</li> <li>バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで300m圏の空き家が78棟(91.8%)</li> <li>鉄道及びバスなどの公共交通アクセス性は比較的良好</li> </ul> <b>【快適性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の指定区域に立地する空き家41棟(54.1%)</li> <li>用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家は39棟(48.2%) (地区の空き家全体に対する割合)</li> <li>用途地域外の空き家は46棟(45.9%)</li> </ul> <b>【空き家対策の方向性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域内の空き家が半数を超えることから、それぞれの用途に応じた利活用の検討</li> <li>特に住居系は、居住誘導区域における空き家の流通促進の検討</li> <li>屋代駅周辺地区の都市機能誘導区域では、空き家の都市的な機能への転換を含めた活用策を進め、都市活力の向上に向けた空き家等の対策の検討</li> </ul>	地区位置図  <b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランでは屋代駅周辺が都市拠点に位置づけ</li> <li>居住誘導区域</li> <li>都市機能誘導区域(屋代駅周辺地区)</li> <li>まちの玄関口としての安全で快適な景観整備</li> </ul>
	<b>雨宮</b> <b>【安全性】</b>   <b>【利便性】</b>   <b>【快適性】</b>  	<b>【安全性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域にある空き家が3棟(4.8%)、土砂災害危険個所にある空き家が4棟(6.3%)</li> <li>浸水想定区域に立地する空き家は58棟(92.1%)と高い</li> <li>安全性が危惧される建物は4棟(6.3%) &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <b>【利便性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道への徒歩圏に立地する空き家はなし</li> <li>バス停まで300m圏の空き家は59棟(93.7%)</li> <li>鉄道及びバスなどの公共交通アクセス性は比較的良好</li> </ul> <b>【快適性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域に立地する空き家は2棟(3.2%)</li> <li>用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家はなく、2棟とも工業系の用途指定</li> <li>用途地域外の空き家は61棟(96.8%)</li> </ul> <b>【空き家対策の方向性】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域外の空き家が多いため、計画的な空き家対策の方向性整理の検討</li> <li>工業系は、都市計画マスタープランにおける産業拠点の位置づけに留意した利活用方策の検討</li> <li>更埴インターチェンジ・ジャンクション周辺の立地条件、空き家の工業・居住機能転換を含めた活用策の検討</li> </ul>	地区位置図  <b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランでは産業拠点に位置づけ</li> <li>更埴インターチェンジ・ジャンクション周辺の立地条件を活かし農業と工業・居住機能が調和した土地利用を誘導</li> <li>H24 に長野電鉄屋代線跡地活用基本構想</li> </ul>

地区名	空き家の立地状況		都市的な立地条件の整理と空き家対策の方向性	留意すべき視点
更埴	<p><b>森</b></p> <p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内 3棟 7.3%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域内 2棟 4.9%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外 39棟 95.1%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外 38棟 92.7%</p> <p><b>浸水</b></p> <p>想定区域外 10棟 24.4%</p> <p>想定区域内 31棟 75.6%</p> <p><b>【利便性】</b></p> <p>バス停 徒歩圏外 4棟 9.8%</p> <p>駅 徒歩圏内 0棟 0.0%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p> <p>駅 徒歩圏外 41棟 100.0%</p> <p>バス停 徒歩圏内 37棟 90.2%</p> <p><b>【快適性】</b></p> <p><b>用途地域</b></p> <p>用途地域外 41棟 100.0%</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害警戒区域にある空き家は3棟(7.3%)、土砂災害危険箇所にある空き家が2棟(4.9%)</li> <li>● 浸水想定区域に立地する空き家は31棟(5.6%)を占める地区</li> <li>● 安全性が危惧される建物は3棟 7.3% &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家はなし</li> <li>● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで 300m圏の空き家が 37 棟 (90.2%)と高い</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● すべての空き家が用途地域外に立地</li> <li>● 日本一のおんずの里として果樹園等と調和した景観づくり</li> <li>● 民家や建造物も点在</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● すべての空き家が用途地域外にあることから、地域の状況等を確認しつつ、地域コミュニティの維持などを考慮した空き家対策</li> <li>● 特に日本一のおんずの里として、景観形成を損なうことのないように、管理不全な空き家の発生抑制対策</li> <li>● 古民家などを活用したりリノベーションなどによる観光振興と連携した空き家活用方策の検討</li> <li>● 遊休農地の利活用と合わせた農住環境の整備など、関連法規制を含めた空き家対策</li> </ul>	<p>地区位置図</p> <p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 日本一のおんずの里として景観形成重点地区候補地</li> <li>● 集落には、豪壮な民家や、多くの文化財が残る</li> <li>● 歴史的建造物も点在</li> </ul>	
	<p><b>倉科</b></p> <p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外 49棟 75.4%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域内 16棟 24.6%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外 49棟 75.4%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内 16棟 24.6%</p> <p><b>浸水</b></p> <p>想定区域外 36棟 55.4%</p> <p>想定区域内 29棟 44.6%</p> <p><b>【利便性】</b></p> <p>バス停 徒歩圏外 4棟 6.2%</p> <p>駅 徒歩圏内 0棟 0.0%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p> <p>駅 徒歩圏外 65棟 100.0%</p> <p>バス停 徒歩圏内 61棟 93.8%</p> <p><b>【快適性】</b></p> <p><b>用途地域</b></p> <p>用途地域外 65棟 100.0%</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害警戒区域にある空き家が 16 棟(24.6%)、土砂災害危険箇所にある空き家も 16 棟(24.6%)</li> <li>● 浸水想定区域に立地する空き家は 29 棟(44.6%)</li> <li>● 安全性が危惧される建物は1棟(1.5%) &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家はなし</li> <li>● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで 300m圏の空き家が 61 棟 (93.8%)</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● すべての空き家が用途地域外に立地</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● すべての空き家が用途地域外にあることから、地域の状況等を確認しつつ、地域コミュニティの維持などを考慮した空き家の対策</li> <li>● 日本一のおんずの里として、景観形成に配慮し、管理不全な空き家の発生防止対策の検討</li> <li>● 遊休農地の利活用と合わせた農住環境の整備の検討</li> <li>● 自然回帰志向のライフスタイル提案を含めた空き家対策の検討</li> </ul>	<p>地区位置図</p> <p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 日本一のおんずの里として景観形成重点地区候補地</li> </ul>	





地区名	空き家の立地状況		都市的な立地条件の整理と空き家対策の方向性	留意すべき視点
更埴 埴生	<p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p>  <p>土砂災害危険箇所指定区域内 2棟 1.7%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内 2棟 1.7%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外 116棟 98.3%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外 116棟 98.3%</p> <p>埴生</p>	<p><b>【利便性】</b></p>  <p>バス停徒歩圏外 15棟 12.7%</p> <p>駅 徒歩圏 40棟 33.9%</p> <p>駅 徒歩圏外 78棟 66.1%</p> <p>バス停 徒歩圏 103棟 87.3%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害警戒区域にある空き家は2棟(1.7%)、土砂災害危険個所にある空き家も2棟(1.7%)</li> <li>● 浸水想定区域に立地する空き家は 112 棟(94.9%)を占め、潜在的に浸水災害の可能性のある地区</li> <li>● 安全性が危惧される建物は3棟(2.5%) &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家は 40 棟(33.9%)</li> <li>● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで300m圏の空き家が103棟(87.3%)</li> <li>● 鉄道及びバスなどの公共交通アクセス性は良好</li> </ul>	<p>地区位置図</p> 
	<p><b>浸水</b></p>  <p>想定区域外 6棟 5.1%</p> <p>想定区域内 112棟 94.9%</p>	<p><b>【快適性】</b></p> <p>用途地域</p>  <p>用途地域外 38棟 32.2%</p> <p>用途地域 80棟 67.8%</p> <p>住居系 62棟 52.5%</p> <p>工業系 6棟 5.1%</p> <p>商業系 12棟 10.2%</p>	<p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域の指定区域に立地する空き家は 80 棟(67.8%)</li> <li>● 用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家は 62 棟(52.5%) (地区の空き家全体に対する割合)</li> <li>● 用途地域外の空き家は 38 棟(32.2%)</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域内の空き家が2/3を超えることから、それぞれの用途に応じた利活用を検討</li> <li>● 特に住居系は、居住誘導区域における空き家の流通促進の検討</li> <li>● 屋代駅周辺地区の都市機能誘導区域では、空き家の用途転換等、多様な活用策を進め、都市活力の向上に資する対策</li> </ul>	<p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住誘導区域</li> <li>● 都市機能誘導区域(屋代駅周辺地区)</li> <li>● 連続感のある駅前商店街の形成</li> <li>● 古い日本家屋や社寺の保全</li> <li>● 景観形成重点地区候補地</li> </ul>
更埴 稲荷山	<p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p>  <p>土砂災害危険箇所指定区域内... 4棟 4.5%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内... 0棟 0.0%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外... 85棟 95.5%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外... 85棟 95.5%</p> <p>稲荷山</p>	<p><b>【利便性】</b></p>  <p>バス停徒歩圏外 4棟 4.5%</p> <p>駅 徒歩圏 0棟 0.0%</p> <p>駅 徒歩圏外 89棟 100.0%</p> <p>バス停 徒歩圏 85棟 95.5%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害警戒区域及び土砂災害危険個所にある空き家はなし</li> <li>● 浸水想定区域に立地する空き家は 79 棟(88.8%)</li> <li>● 安全性が危惧される建物は5棟(5.6%) &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家はなし</li> <li>● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで 300m圏の空き家が 85 棟(95.5%)と高い</li> </ul>	<p>地区位置図</p> 
	<p><b>浸水</b></p>  <p>想定区域外 10棟 11.2%</p> <p>想定区域内 79棟 88.8%</p>	<p><b>【快適性】</b></p> <p>用途地域</p>  <p>用途地域外 51棟 57.3%</p> <p>用途地域 38棟 42.7%</p> <p>住居系 30棟 33.7%</p> <p>工業系 3棟 3.4%</p> <p>商業系 5棟 5.6%</p>	<p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域の指定区域に立地する空き家は 38 棟(42.7%)</li> <li>● 用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家は 30 棟(33.7%)、商業系5棟(5.6%)、工業系3棟(3.4%) (地区の空き家全体に対する割合)</li> <li>● 用途地域外の空き家は 38 棟(57.3%)</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区全体の空き家数が多い中で、用途地域内の空き家が 40%を超えることから用途に応じた利活用の検討</li> <li>● 特に住居系は、居住誘導区域における空き家の流通促進の検討</li> <li>● 稲荷山地区の都市機能誘導区域では、空き家の都市的な機能への転換を含めた活用策の検討</li> <li>● 景観形成重点地区候補地である善光寺街道の宿場町として、善光寺地震以降に形成された蔵のまちなみなどを考慮した空き家対策</li> </ul>	<p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画マスタープランで都市拠点に位置づけ</li> <li>● 居住誘導区域</li> <li>● 都市機能誘導区域(稲荷山地区)</li> <li>● 宿場町(稲荷山地区、磯部地区)における、歴史的まちなみを考慮</li> <li>● 景観形成重点地区候補地</li> </ul>

地区名	空き家の立地状況		都市的な立地条件の整理と空き家対策の方向性	留意すべき視点
桑原	<p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内 5棟 11.4%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外 39棟 88.6%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域内 7棟 15.9%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外 37棟 84.1%</p> <p>桑原</p> <p><b>浸水</b></p> <p>想定区域外 15棟 34.1%</p> <p>想定区域内 29棟 65.9%</p>	<p><b>【利便性】</b></p> <p>バス停徒歩圏外 3棟 6.8%</p> <p>駅徒歩圏 0棟 0.0%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p> <p>バス停徒歩圏 41棟 93.2%</p> <p>駅徒歩圏外 44棟 100.0%</p> <p><b>【快適性】</b></p> <p>用途地域外 44棟 100.0%</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域にある空き家は5棟(11.4%)、土砂災害危険箇所にある空き家が7棟(15.9%)</li> <li>浸水想定区域に立地する空き家は29棟(65.9%)</li> <li>安全性が危惧される建物は5棟(11.4%)と全地区の中で最も高い割合&lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家はなし</li> <li>バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで300m圏の空き家が41棟(93.2%)と高い</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家はすべて用途地域外に立地</li> <li>桑原宿本陣跡など善光寺街道の宿場町として稲荷山地区同様に景観形成重点地区候補地</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家はすべて用途地域外に立地することから、利活用の方向性の明示</li> <li>景観形成重点地区候補地である善光寺街道の宿場町としての稲荷山地区と連動し、一連のまちなみ形成を考慮した空き家対策</li> </ul>	<p>地区位置図</p> <p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>桑原宿本陣跡など善光寺街道の宿場町として栄えた地区で、稲荷山地区とともに景観形成重点地区候補地</li> </ul>
八幡	<p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p> <p>土砂災害危険箇所指定区域内 9棟 9.9%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外 85棟 93.4%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内 6棟 6.6%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外 82棟 90.1%</p> <p>八幡</p> <p><b>浸水</b></p> <p>想定区域外 31棟 34.1%</p> <p>想定区域内 60棟 65.9%</p>	<p><b>【利便性】</b></p> <p>バス停徒歩圏外 5棟 5.5%</p> <p>駅徒歩圏 1棟 1.1%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p> <p>バス停徒歩圏 86棟 94.5%</p> <p>駅徒歩圏外 90棟 98.9%</p> <p><b>【快適性】</b></p> <p>用途地域外 65棟 71.4%</p> <p>用途地域 26棟 28.6%</p> <p>商業系 5棟 5.5%</p> <p>住居系 20棟 22.0%</p> <p>工業系 1棟 1.1%</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域にある空き家は6棟(6.6%)、土砂災害危険箇所にある空き家が9棟(9.9%)</li> <li>浸水想定区域に立地する空き家は60棟(65.9%)</li> <li>安全性が危惧される建物は7棟(7.7%)&lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道への徒歩圏に立地する空き家は1棟(1.1%)</li> <li>バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで300m圏の空き家が86棟(94.5%)とアクセス性は比較的良好</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域に立地する空き家は26棟(28.6%)</li> <li>用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家が20棟(22.0%)、商業系5棟(5.5%)、工業系1棟(1.1%)</li> <li>用途地域外の空き家は65棟(71.4%)</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域にあることから、空き家の住宅としての流通促進</li> <li>都市計画マスタープランにおける産業拠点の位置づけに留意した利活用方策の検討</li> <li>武水別神社の門前町であった地区特性の継承にも配慮した空き家の活用方策の検討</li> </ul>	<p>地区位置図</p> <p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランでは産業拠点に位置づけ</li> <li>居住誘導区域</li> <li>景観形成重点地区候補地</li> <li>武水別神社の門前町として形成され、豊かなお宮の森や、歴史的な建造物が残る</li> </ul>

地区名	空き家の立地状況		都市的な立地条件の整理と空き家対策の方向性	留意すべき視点
戸倉	<p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p> <p>土砂災害危険箇所指定区域内 10棟 7.4%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内 9棟 6.7%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外 126棟 93.3%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外 125棟 92.6%</p>	<p><b>【利便性】</b></p> <p>バス停徒歩圏外 1棟 0.7%</p> <p>駅徒歩圏 3棟 2.2%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p> <p>駅徒歩圏外 132棟 97.8%</p> <p>バス停徒歩圏 134棟 99.3%</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害警戒区域にある空き家は9棟(6.7%)、土砂災害危険箇所にある空き家が 10 棟(7.4%)</li> <li>● 浸水想定区域に立地する空き家は 116 棟(85.9%)と高い</li> <li>● 安全性が危惧される建物は 10 棟(7.4%) &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家は3棟(2.2%)と僅か</li> <li>● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで300m圏の空き家が134棟(99.3%)と極めて高い</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家の 64 棟(47.4%)が用途地域の指定区域に立地</li> <li>● 用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家は 50 棟(37.0%)、商業系が 13 棟(9.6%)、工業系は 1 棟(0.7%) (地区の空家全体に対する割合)</li> <li>● 用途地域外の空き家は 71 棟(52.6%)</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸倉駅周辺地区は都市機能誘導区域に指定されていることから、商業系の用途を含めた空き家対策</li> <li>● 居住誘導を含め拠点街区のニーズを考慮した空き家対策</li> <li>● 住居系は、居住誘導区域における空き家の流通促進の検討</li> <li>● 磯部地区など景観形成重点地区候補地では、都市的な機能への転換を含めた空き家の活用策の検討</li> </ul>	<p>地区位置図</p>
	<p><b>浸水</b></p> <p>想定区域外 19棟 14.1%</p> <p>想定区域内 116棟 85.9%</p>	<p><b>【快適性】</b></p> <p>用途地域外 71棟 52.6%</p> <p>用途地域 64棟 47.4%</p> <p>住居系 50棟 37.0%</p> <p>商業系 13棟 9.6%</p> <p>工業系 1棟 0.7%</p>	<p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画マスタープランでは戸倉駅周辺が都市拠点に位置づけ</li> <li>● 居住誘導区域</li> <li>● 都市機能誘導区域(戸倉駅周辺地区)</li> <li>● 磯部地区の宿場町の名残ある町家などが残り、景観形成重点地区候補地</li> </ul>	
更級	<p><b>【安全性】</b></p> <p><b>土砂災害</b></p> <p>土砂災害危険箇所指定区域内 23棟 23.5%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域外 79棟 80.6%</p> <p>土砂災害警戒区域指定区域内 19棟 19.4%</p> <p>土砂災害危険箇所指定区域外 75棟 76.5%</p>	<p><b>【利便性】</b></p> <p>バス停徒歩圏外 4棟 4.1%</p> <p>駅徒歩圏 0棟 0.0%</p> <p>内側: 鉄道駅 外側: バス停</p> <p>駅徒歩圏外 98棟 100.0%</p> <p>バス停徒歩圏 94棟 95.9%</p>	<p><b>【安全性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害警戒区域にある空き家が 19 棟(19.4%)、土砂災害危険箇所にある空き家は 23 棟(23.5%)</li> <li>● 浸水想定区域に立地する空き家は 63 棟(64.3%)</li> <li>● 安全性が危惧される建物は7棟(7.1%) &lt;P9参照&gt;</li> </ul> <p><b>【利便性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家はなし</li> <li>● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで 300m圏の空き家が 94 棟(95.9%)と高い</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域の指定区域に立地する空き家は 10 棟(10.2%)</li> <li>● 用途地域内に立地する空き家はすべて住居系の用途指定地域にある空き家</li> <li>● 用途地域外の空き家は 88 棟(89.8%)</li> </ul> <p><b>【空き家対策の方向性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域外の空き家の割合が高いことから、空き家の適正な利活用</li> <li>● 隣接する姨捨地区(景観形成重点地区)に配慮した空き家の維持管理の検討</li> </ul>	<p>地区位置図</p>
	<p><b>浸水</b></p> <p>想定区域外 35棟 35.7%</p> <p>想定区域内 63棟 64.3%</p>	<p><b>【快適性】</b></p> <p>用途地域外 88棟 89.8%</p> <p>用途地域 10棟 10.2%</p> <p>住居系 10棟 10.2%</p>	<p><b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 姨捨地区(景観形成重点地区)に指定</li> </ul>	



地区名		空き家の立地状況		都市的な立地条件の整理と空き家対策の方向性		留意すべき視点	
戸倉	五加	<b>【安全性】</b> <b>土砂災害</b> 土砂災害危険箇所指定区域内 0棟 0.0% 土砂災害警戒区域指定区域内 0棟 0.0% 土砂災害警戒区域指定区域外 65棟 100.0% 土砂災害危険箇所指定区域外 65棟 100.0% <b>浸水</b> 想定区域外 0棟 0.0% 想定区域内 65棟 100.0%	<b>【利便性】</b> バス停徒歩圏外 0棟 0.0% 駅 徒歩圏 22棟 33.8% 駅 徒歩圏外 43棟 66.2% バス停 徒歩圏 65棟 100.0% <b>【快適性】</b> 用途地域 用途地域外 27棟 41.5% 用途地域 38棟 58.5% 住居系 30棟 46.2% 工業系 8棟 12.3% 商業系 0棟 0.0%	<b>【安全性】</b> ● 土砂災害警戒区域及び土砂災害危険箇所にある空き家はなし ● すべての空き家が浸水想定区域に立地 ● 安全性が危惧される建物はなし<P9参照> <b>【利便性】</b> ● 鉄道への徒歩アクセス圏にある空き家は 22 棟 (33.8%) ● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで 300m圏の空き家が 65 棟 (100%) <b>【快適性】</b> ● 用途地域の指定区域に立地する空き家は 39 棟 (58.5%) ● 用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家は 30 棟 (46.2%)、工業系が8棟 (12.3%) (地区の空き家全体に対する割合) ● 用途地域外の空き家は 27 棟 (41.5%) <b>【空き家対策の方向性】</b> ● 用途地域内は居住誘導区域に指定されていることから、これに該当する区域の住宅流通対策の検討 ● 用途地域外の空き家は、その利活用の方向性を示すなど統一した対策の検討 ● 工業系用途における空き家についても、周辺状況に配慮した利活用方策の検討	地区位置図  <b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b> ● 居住誘導区域		

地区名		空き家の立地状況		都市的な立地条件の整理と空き家対策の方向性		留意すべき視点	
上山田	上山田	<b>【安全性】</b> <b>土砂災害</b> 土砂災害警戒区域指定区域内 22棟 16.7% 土砂災害危険箇所指定区域内 25棟 18.9% 土砂災害警戒区域指定区域外 110棟 83.3% 土砂災害危険箇所指定区域外 107棟 81.1% <b>浸水</b> 想定区域外 34棟 25.8% 想定区域内 98棟 74.2%	<b>【利便性】</b> バス停徒歩圏外 9棟 6.8% 駅 徒歩圏 0棟 0.0% 駅 徒歩圏外 132棟 100.0% バス停 徒歩圏 123棟 93.2% <b>【快適性】</b> 用途地域 用途地域外 99棟 75.0% 用途地域 33棟 25.0% 住居系 21棟 15.9% 工業系 0棟 0.0% 商業系 12棟 9.1%	<b>【安全性】</b> ● 土砂災害警戒区域にある空き家は 22 棟 (16.7%)、土砂災害危険箇所にある空き家が 25 棟 (18.9%) ● 浸水想定区域に立地する空き家は 98 棟 (74.2%) ● 安全性が危惧される建物は 13 棟 (9.8%) <P9参照> <b>【利便性】</b> ● 鉄道への徒歩アクセス利便性のある空き家はなし ● バス停留所へのアクセス性は、バス停留所まで 300m圏の空き家が 123 棟 (93.2%)と高い <b>【快適性】</b> ● 用途地域の指定区域に立地する空き家は 33 棟 (25.0%) ● 用途地域内に立地する空き家のうち、住居系の用途指定地域にある空き家は 21 棟 (15.9%)、商業系が 12 棟 (9.1%)と高い(地区の空き家全体に対する割合) ● 用途地域外の空き家は 99 棟 (75.0%) <b>【空き家対策の方向性】</b> ● 戸倉・上山田温泉地区が都市機能誘導区域であることを考慮し、誘導する都市機能への転換を含めた温泉街の活性化に向けた空き家対策の検討 ● 住居系は、居住誘導区域における空き家の流通促進対策の検討 ● 力石地区や戸倉上山田温泉地区景観形成重点地区候補地にも配慮した空き家対策の検討 ● 超高齢社会となっている地区の現状を考慮し、空き家発生を抑制するための対策や、空き家所有者の確認方法などを含めた手順マニュアル作成など、具体的な空き家対策の検討	地区位置図  <b>【都市形成・誘導等に関連する事項】</b> ● 都市計画マスタープランでは都市拠点に位置づけ ● 居住誘導区域 ● 都市機能誘導区域(戸倉・上山田温泉地区) ● 温泉街表通りの風情ある景観の形成 ● 力石地区は養蚕で栄えた地域の歴史を伝える古民家が残し、景観形成重点地区候補地 ● 戸倉上山田温泉地区景観形成重点地区候補地		