



四街道市空家等対策計画



平成31年3月

四街道市

〔目 次〕

第1章	はじめに	1
1	計画策定の趣旨	1
2	計画の位置づけ	3
3	計画の期間	3
4	計画の検討体制	4
5	空家等に関する対策の対象とする区域	4
6	対象とする空家等の種類	4
第2章	空家等の現状と課題	5
1	本市の概要	5
2	実態調査による空家等の現状	7
3	空家等の課題と対策の方向性	17
第3章	空家等対策の基本的な方針	22
1	目的	22
2	基本理念	22
3	基本方針	22
第4章	空家等に関する具体的な取り組み	24
	施策体系	24
	基本方針1 管理不全な空家等の発生抑制	26
	基本方針2 空家等の適切な管理の促進	29
	基本方針3 空家等の有効活用	32
第5章	特定空家等に対する措置	36
1	特定空家等に対する措置の流れ	36
2	特定空家等の認定を行う実施体制	37
3	特定空家等の候補の判断基準	38
第6章	計画の推進体制	39
1	地域住民、関係機関及び専門事業者等との連携	39
2	推進体制の構築	41
3	空家等に関する相談等への対応	42
4	計画の評価と見直し	44
参考資料		45
	空家等対策の推進に関する特別措置法	45
	四街道市総合計画における空家等対策関連施策	51
	四街道市住生活基本計画における空家等対策関連施策	52
	四街道市都市マスタープランにおける空家等対策関連施策	53
	四街道市空家等対策協議会・四街道市空家等対策計画策定庁内検討委員会	54
	四街道市空家等対策協議会・四街道市空家等対策計画策定庁内検討委員会経緯	59
	空家等実態調査概要（机上調査・現地調査）	60
	空家等実態調査概要（アンケート調査）	65
	用語解説	68



用語の定義

◎ 本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについて

○ 空き家

一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用します。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○ 空家・空家等

空家等対策特別措置法に定義されているものとして用いる際に使用します。(詳細 P. 68 参照)

◎ 「所有者等」について

「所有者等」は、空家等の所有者又は管理者を表します。(空家法第3条に定める「所有者等」)

なお、アンケート調査の対象者など、所有者のみを表す場合は「所有者」としています。

第1章 はじめに

1 計画策定の趣旨

(1) 計画策定の背景

近年、少子高齢化や社会経済情勢等の変化により、適切に管理されずに老朽化した空家等が増加し、倒壊、犯罪、火災等の危険性や周辺住民の生活環境への悪影響などが、全国的な課題となっております。本市においても、今後の人口減少や少子高齢化の進行に伴い、空家等の一層の増加が見込まれます。建築物やその敷地等は、所有者等が自ら適切に維持管理すべきものですが、管理されていない空き家の相談が増加していることに加え、相談内容も複雑化してきています。

そのため、平成28年(2016)3月に『人 みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道』を基本理念として、「四街道市住生活基本計画」を策定しました。そのなかで、空き家対策においては、「空き家の適正な管理・予防・活用」を施策として掲げ、良質な^{*}住宅ストックの形成促進に取り組んできました。

そのようななかで、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年(2014)11月27日公布、平成27年(2015)2月26日施行、5月26日完全施行。以下、「^{*}空家法」という。)が制定され、空家等対策における市区町村の責務も明確に示されたところです。

空家法においては、管理不全な空家等を発生させないよう、所有者等の問題意識や危機意識を高め、適切な管理を促進するとともに、地域の資源として空家等の有効活用を図ることが求められています。

こうした傾向を踏まえ、本市の空家等の実態をもとに、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「四街道市空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)を策定しました。



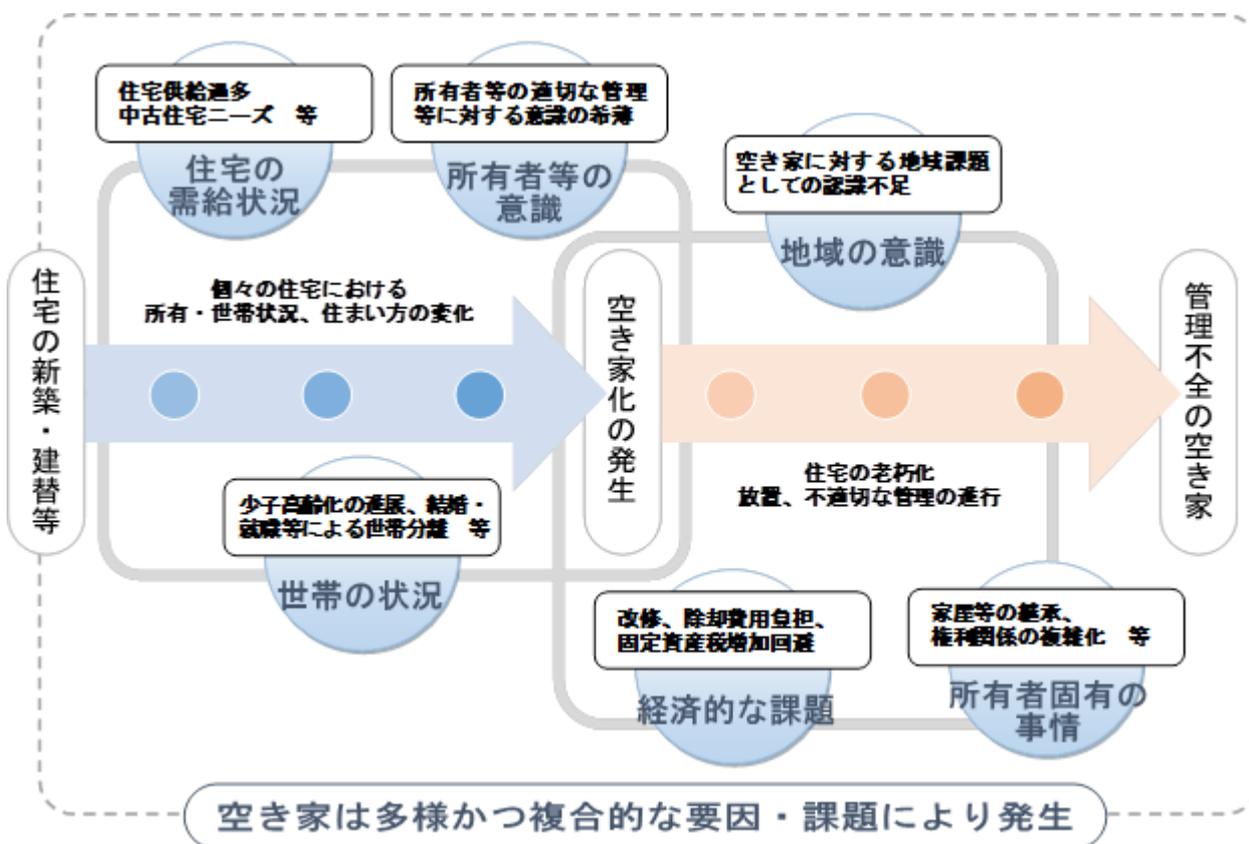
^{*}住宅ストック (P. 68 参照)

^{*}空家法 (P. 68 参照)

(2) 空き家の発生要因について

近年、全国的に空き家が増加している要因としては、少子高齢化、人口減少の進展に加え、転出者の地元回帰率が減少している社会的な背景などが挙げられます。さらに住宅ストックに対する需給バランスの不均衡のほか、世帯分離や相続人の不在、権利関係の複雑化、税制措置、撤去、リフォームに係る費用等、様々な要因が考えられます。適切な管理が行われていない空き家については、今後老朽化が進むと考えられます。本市においても、全国的な傾向と同様に、様々な要因によって空き家が生じると考えられます。

図表 1 空き家の発生要因について

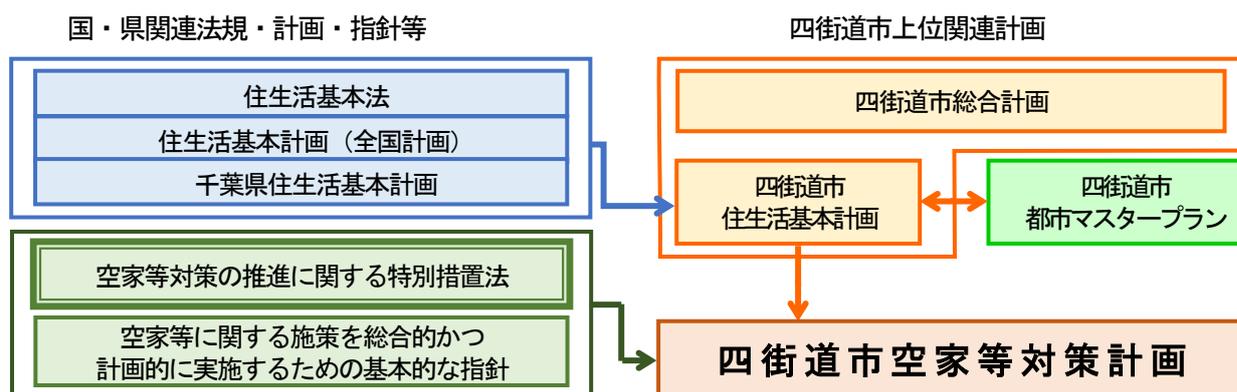


2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づき定めるもので、本市の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の基本指針とします。そのため、市内各地域の空家等の実態を踏まえたうえで、立地環境や都市的な位置づけなどを考慮した空家等対策に関する基本方針を示します。

計画の推進にあたっては、本市の上位計画である「※四街道市総合計画」及び「※四街道市住生活基本計画」における空家等対策関連施策との整合を図った計画とします。

図表 2 計画の位置づけ



3 計画の期間

本計画の計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とします。

なお、計画期間中においても社会情勢の変化に伴い、必要に応じて、概ね5年で見直しを行うものとします。

図表 3 計画の期間

2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
四街道市空家等対策計画									
					必要に応じて見直し				
四街道市総合計画（後期基本計画）					四街道市総合計画（前期基本計画）				
四街道市住生活基本計画									

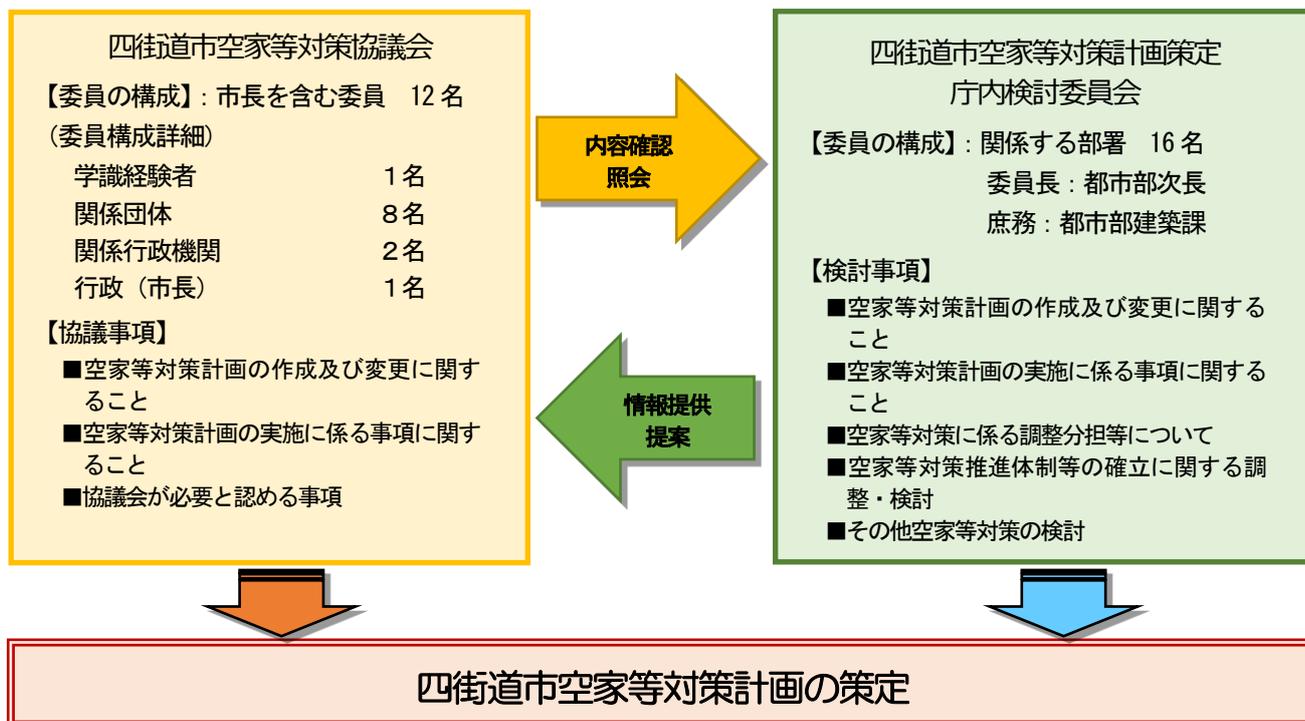
※ 四街道市総合計画（P. 51 参照）

※ 四街道市住生活基本計画（P. 52 参照）

4 計画の検討体制

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、四街道市空家等対策計画策定庁内検討委員会において検討し、空家法第7条に基づく四街道市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議を経て策定しました。

図表 4 計画の検討体制



5 空家等に関する対策の対象とする区域

本計画は四街道市全域を対象とします。

平成29年度（2017）に実施した空家等実態調査の結果、空家等は市内全域に分布していることが明らかになったため、対象区域は四街道市全域とします。

6 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条に規定する「空家等」及び同第2条2項に定める「*特定空家等」を対象とします。

* 特定空家等（P. 68 参照）

第2章 空家等の現状と課題

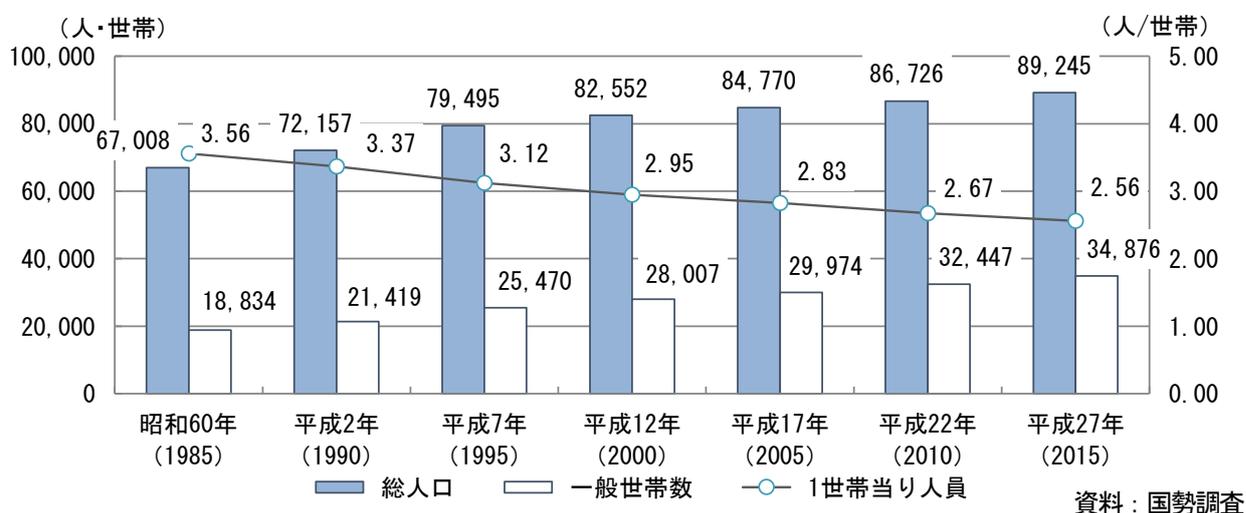
1 本市の概要

人口、世帯数、高齢化率は、空家等の発生に関連があることから、国勢調査及び住宅・土地統計調査の結果より現状の把握を行いました。全国的には、人口減少、世帯数の減少、高齢化率の増加の傾向にありますが、本市は人口、世帯数、高齢化率のいずれも増加の傾向にあります。

(1) 人口・世帯の推移

本市の人口・世帯は、増加推移となっており、平成27年(2015)の総人口は89,245人、一般世帯数は34,876世帯となっていますが、1世帯当たり人員は減少が続いています。

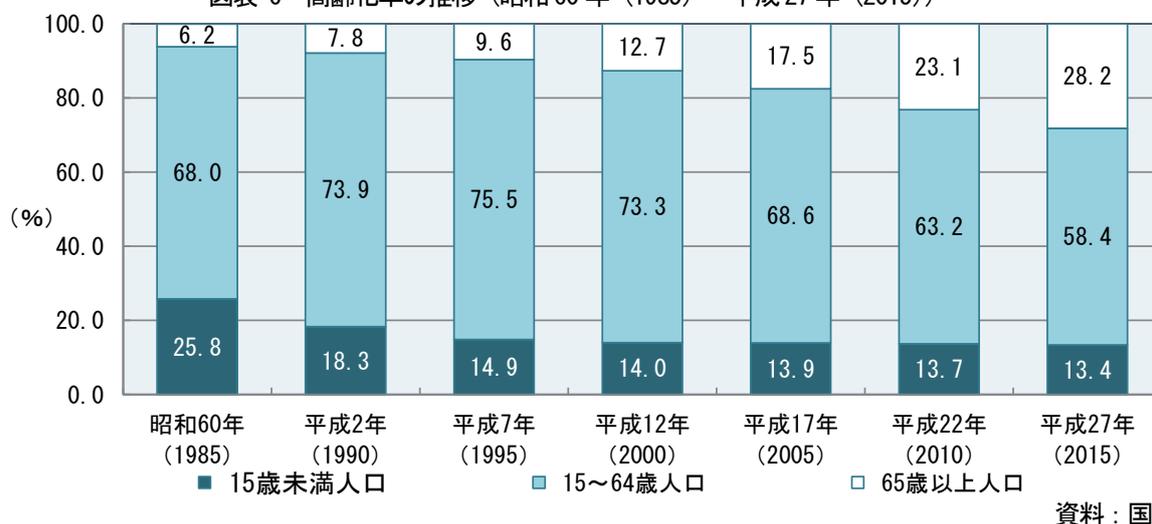
図表5 総人口・一般世帯数の推移、世帯人員別世帯数の推移(昭和60年(1985)～平成27年(2015))



(2) 高齢化率

高齢化率は増加傾向にあり、平成22年(2010)には超高齢化の基準といわれる高齢化率21%を超え、平成27年(2015)現在の高齢化率は28.2%となっています。

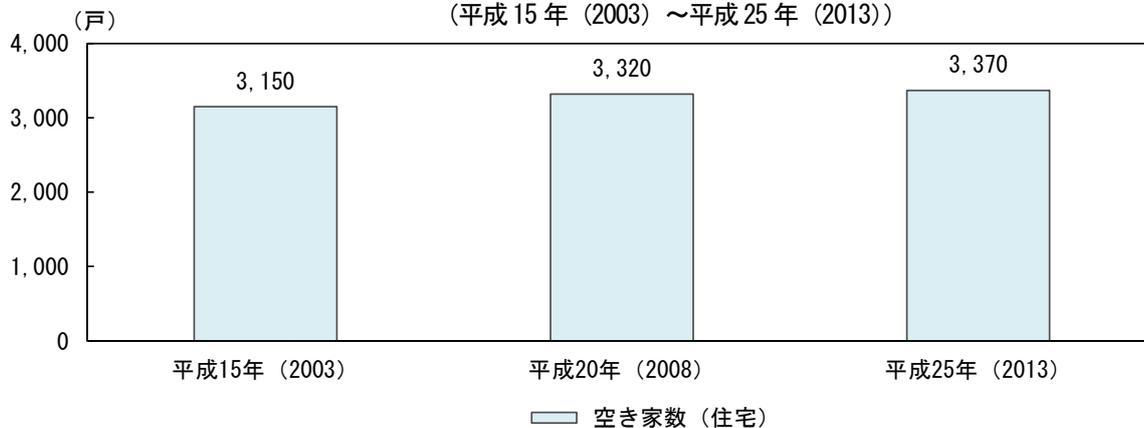
図表6 高齢化率の推移(昭和60年(1985)～平成27年(2015))



(3) 空き家数の推移

住宅・土地統計調査による空き家数をみると、平成25年(2013)は3,370戸となっており、平成15年(2003)から増加し続けています。

図表7 住宅数・空き家数の推移
(平成15年(2003)～平成25年(2013))



図表8 空き家数の内訳 (平成25年(2013))

	総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	3,370	1,450	1,420	40	1,920	210	1,710
腐朽・破損あり	680	350	350	-	320	50	280
腐朽・破損なし	2,690	1,100	1,060	40	1,600	160	1,430

※住宅・土地統計調査結果は、全国的に対比する際に用いられる数値として掲載しています。

住宅・土地統計調査結果による空き家と後述の四街道市空家等実態調査結果における空家等は、それぞれの対象となる条件が異なるため数量に差があります。

資料：住宅・土地統計調査

2 実態調査による空家等の現状

本計画の策定に向け、空家等の実態把握を目的として平成 29 年度（2017）に市全域を対象に、実態調査を実施しました。（「四街道市空家等実態調査報告書」（平成 30 年（2018）3 月）、概要は、参考資料「空家等実態調査概要（机上調査・現地調査）（アンケート調査）」に記載）

（1）地区別の建物（空家等）の状況

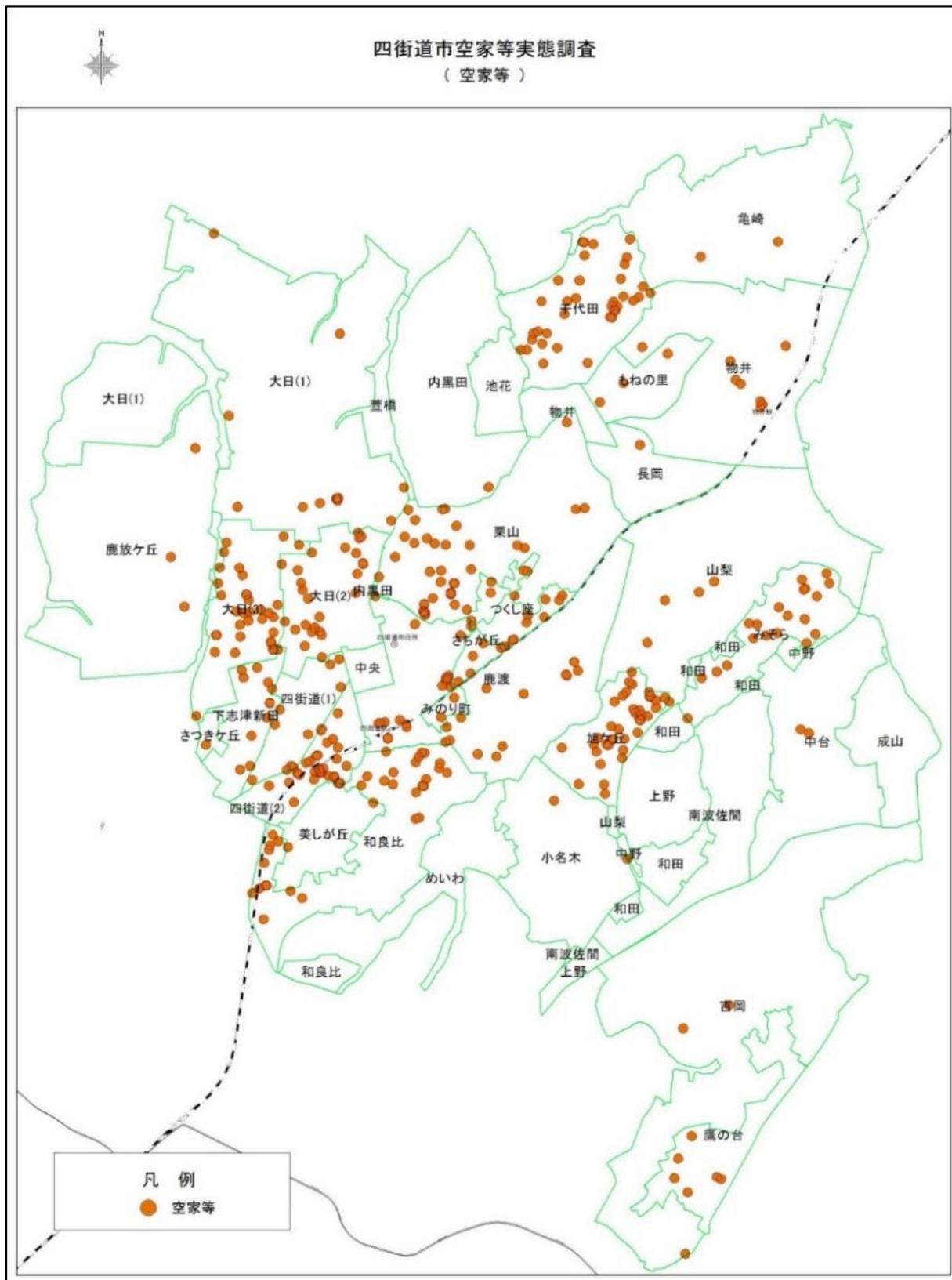
実態調査により空家等と判定された建築物の地区別の状況は次のとおりです。（平成 29 年（2017）12 月時点 以下、実態調査結果は全て同じ時点）

市内で確認された空家等の数は 374 棟あり、全家屋数（28,470 棟）の 1.3%を占めています。地区別にみると、市内で空家率が比較的高いのは、四街道地区で 3.0%、次いで、旭ヶ丘地区 2.2%、さちが丘 2.2%、栗山地区 2.0%、中台地区 2.0%となっています。

図表 9 地区別の空家等の状況

地区名	空家等の数(棟)	全家屋数	空家率	地区構成比
旭ヶ丘	36	1,637	2.2%	9.6%
上野	0	49	0.0%	0.0%
内黒田	1	454	0.2%	0.3%
小名木	1	131	0.8%	0.3%
亀崎	2	137	1.5%	0.5%
萱橋	0	11	0.0%	0.0%
栗山	35	1,730	2.0%	9.4%
さつきヶ丘	1	218	0.5%	0.3%
鹿渡	30	1,579	1.9%	8.0%
下志津新田	12	940	1.3%	3.2%
大日	71	5,372	1.3%	19.1%
千代田	36	2,795	1.3%	9.6%
つくし座	11	662	1.7%	2.9%
中台	2	100	2.0%	0.5%
中野	0	9	0.0%	0.0%
長岡	0	18	0.0%	0.0%
南波佐間	0	56	0.0%	0.0%
成山	0	17	0.0%	0.0%
みそら	20	1,733	1.2%	5.3%
みのり町	2	176	1.1%	0.5%
物井	8	645	1.2%	2.1%
山梨	5	265	1.9%	1.3%
吉岡	3	269	1.1%	0.8%
四街道	40	1,353	3.0%	10.8%
鹿放ヶ丘	3	332	0.9%	0.8%
和田	1	75	1.3%	0.3%
和良比	31	2,270	1.4%	8.3%
さちが丘	11	500	2.2%	2.9%
美しが丘	2	702	0.3%	0.5%
池花	0	558	0.0%	0.0%
鷹の台	6	1,193	0.5%	1.6%
めいわ	0	1,720	0.0%	0.0%
もねの里	4	762	0.5%	1.1%
中央	0	2	0.0%	0.0%
合計	374	28,470	1.3%	100.0%

図表 10 地区別の空家等の分布状況



※地区の分布図は、平成 27 年（2015）国勢調査の調査区（小地域）です。人口密度、高齢者率等の統計情報を使用するためこの索引図を使用しました。そのため、四街道地区は四街道(1)、四街道(2)、大日地区は、大日(1)～(3)に分割されています。（以下図表 12, 18 も同様）

(2) 建築年代別の空家等の状況

空家等の建築年代別の状況をみると、昭和55年(1980)以前に建築されたものが、空家等全体の約75%を占めます。これらの空家等は建築基準法の改正前の*耐震基準で建築されたと推定されます。(建築基準法の改正は昭和56年(1981))

市全体では、昭和46年(1971)～昭和55年(1980)に建築された空家等が最も多く、全体の約46%を占めます。四街道地区においては、空家等の大部分が昭和45年(1970)以前に建築されたものです。

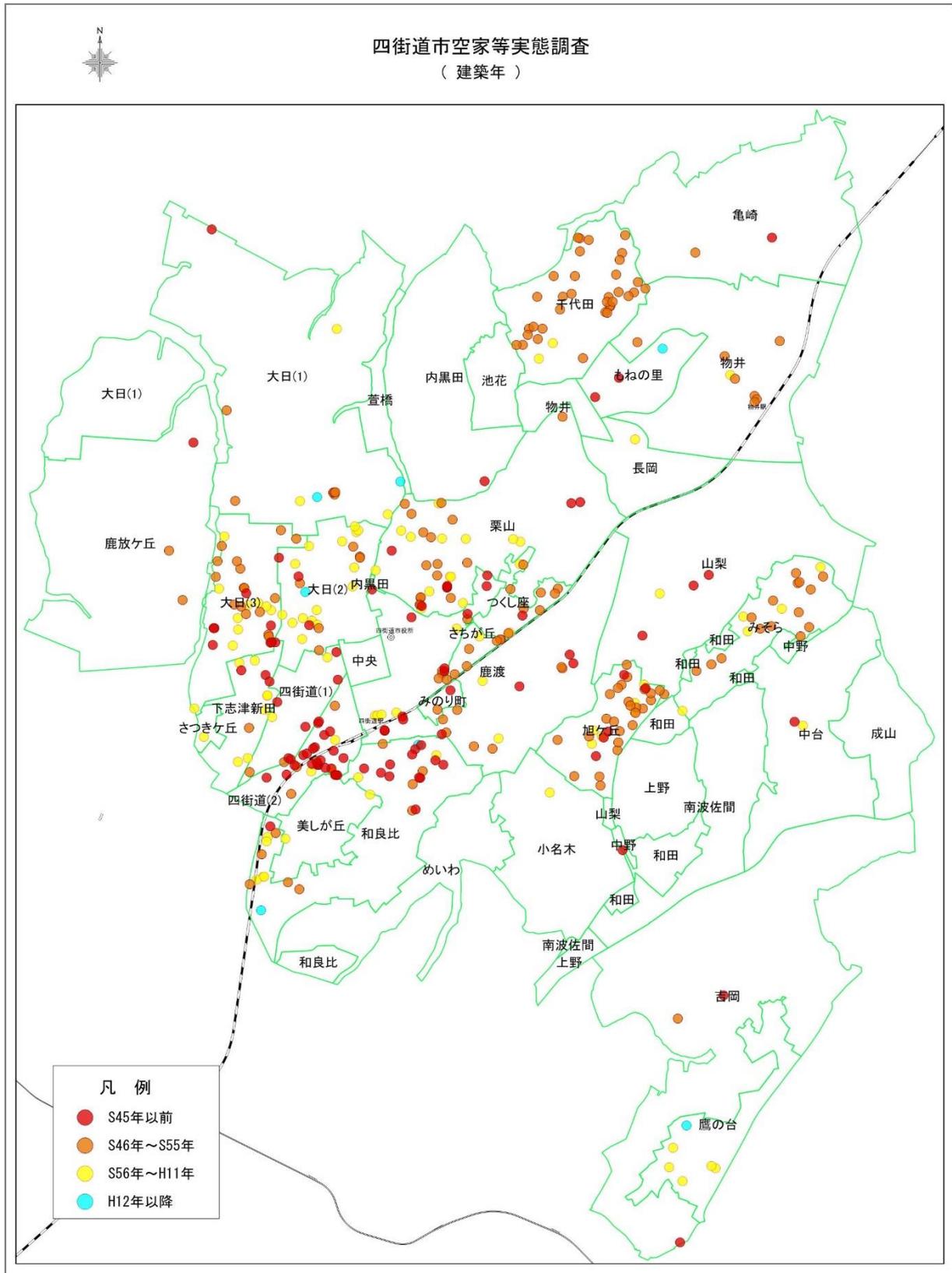
図表 11 建築年代別の空家等の状況

	S45 以前	S46～S55	S56～H11	H12 以降	合計
棟数	98	173	96	7	374
割合	26.2%	46.2%	25.7%	1.9%	100%

地区名	S45 以前		S46～S55		S56～H11		H12 以降		合計
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	
旭ヶ丘	5	5.1%	25	14.4%	6	6.3%	0	0.0%	36
内黒田	1	1.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
小名木	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%	1
亀崎	1	1.0%	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	2
栗山	7	7.1%	16	9.2%	12	12.6%	0	0.0%	35
さつきヶ丘	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%	1
鹿渡	12	12.2%	11	6.4%	7	7.3%	0	0.0%	30
下志津新田	4	4.1%	1	0.6%	7	7.3%	0	0.0%	12
大日	11	11.3%	28	16.1%	29	30.3%	3	42.9%	71
千代田	0	0.0%	34	19.7%	2	2.1%	0	0.0%	36
つくし座	1	1.0%	8	4.6%	2	2.1%	0	0.0%	11
中台	1	1.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%	2
みそら	0	0.0%	15	8.7%	5	5.2%	0	0.0%	20
みのり町	1	1.0%	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	2
物井	0	0.0%	7	4.0%	1	1.0%	0	0.0%	8
山梨	3	3.1%	1	0.6%	1	1.0%	0	0.0%	5
吉岡	2	2.0%	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	3
四街道	29	29.6%	6	3.5%	5	5.2%	0	0.0%	40
鹿放ヶ丘	1	1.0%	2	1.2%	0	0.0%	0	0.0%	3
和田	1	1.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
和良比	13	13.4%	9	5.2%	7	7.3%	2	28.5%	31
さちが丘	3	3.1%	7	4.0%	1	1.0%	0	0.0%	11
美しが丘	0	0.0%	0	0.0%	2	2.1%	0	0.0%	2
鷹の台	0	0.0%	0	0.0%	5	5.2%	1	14.3%	6
もねの里	2	2.0%	0	0.0%	1	1.0%	1	14.3%	4
合計	98	100.0%	173	100.0%	96	100.0%	7	100.0%	374

*耐震基準 (P. 68 参照)

図表 12 空家等の分布状況（建築年代別）



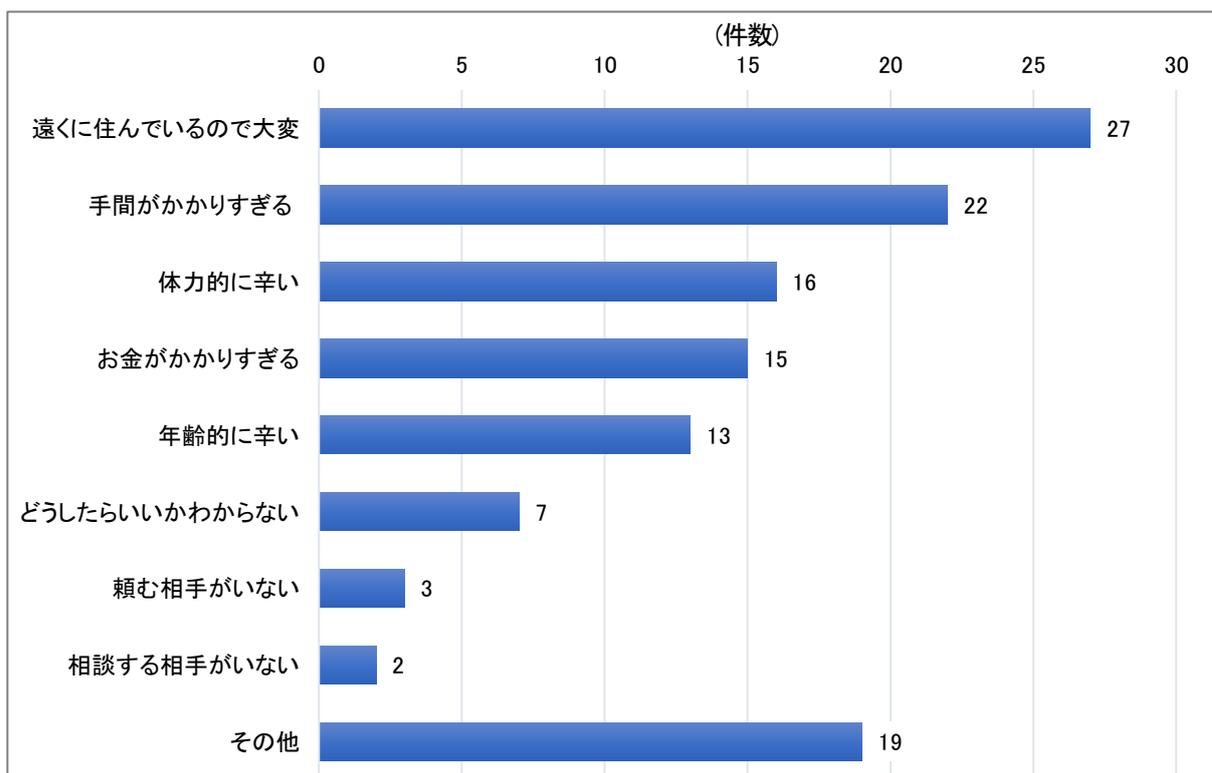
(3) アンケート調査の結果

平成 29 年度 (2017) の空家等実態調査において空家等と判定された建築物の所有者等に対し、空家等の実態及び意向等を把握するため平成 29 年 (2017) 1 月～2 月の期間にアンケート調査を実施しました。その結果からみられる所有者の空家等に関する意向は、次のとおりです。

① 維持管理について困ったこと

維持管理について困ったことは、「遠くに住んでいるので大変」27 件 (21.8%) との回答が最も多く、「手間がかかりすぎる」22 件 (17.7%) との回答がこれに続いています。

図表 13 維持管理について困ったこと



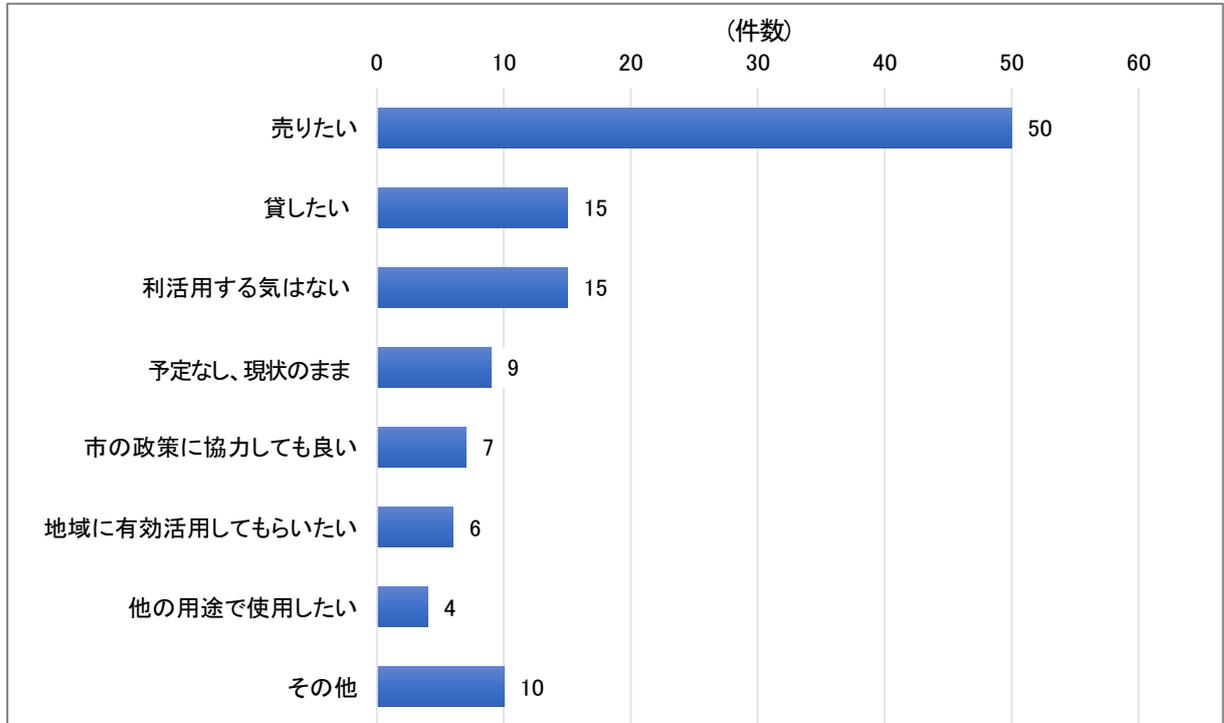
(複数回答)

項目	件数	全体 (%)	無回答を除く (%)
遠くに住んでいるので大変	27	17.0	21.8
手間がかかりすぎる	22	13.8	17.7
体力的に辛い	16	10.1	12.9
お金がかかりすぎる	15	9.4	12.1
年齢的に辛い	13	8.2	10.5
どうしたらいいかわからない	7	4.4	5.6
頼む相手がいない	3	1.9	2.4
相談する相手がいない	2	1.3	1.6
その他	19	11.9	15.4
無回答	35	22.0	
合計	159	100.0	100.0

② 建物の今後の利活用

建物の今後の利活用については、「売りたい」50件（43.1%）との回答が最も多く、「貸したい」、「利活用する気はない」15件（12.9%）との回答がこれに続いています。

図表 14 建物の今後の利活用



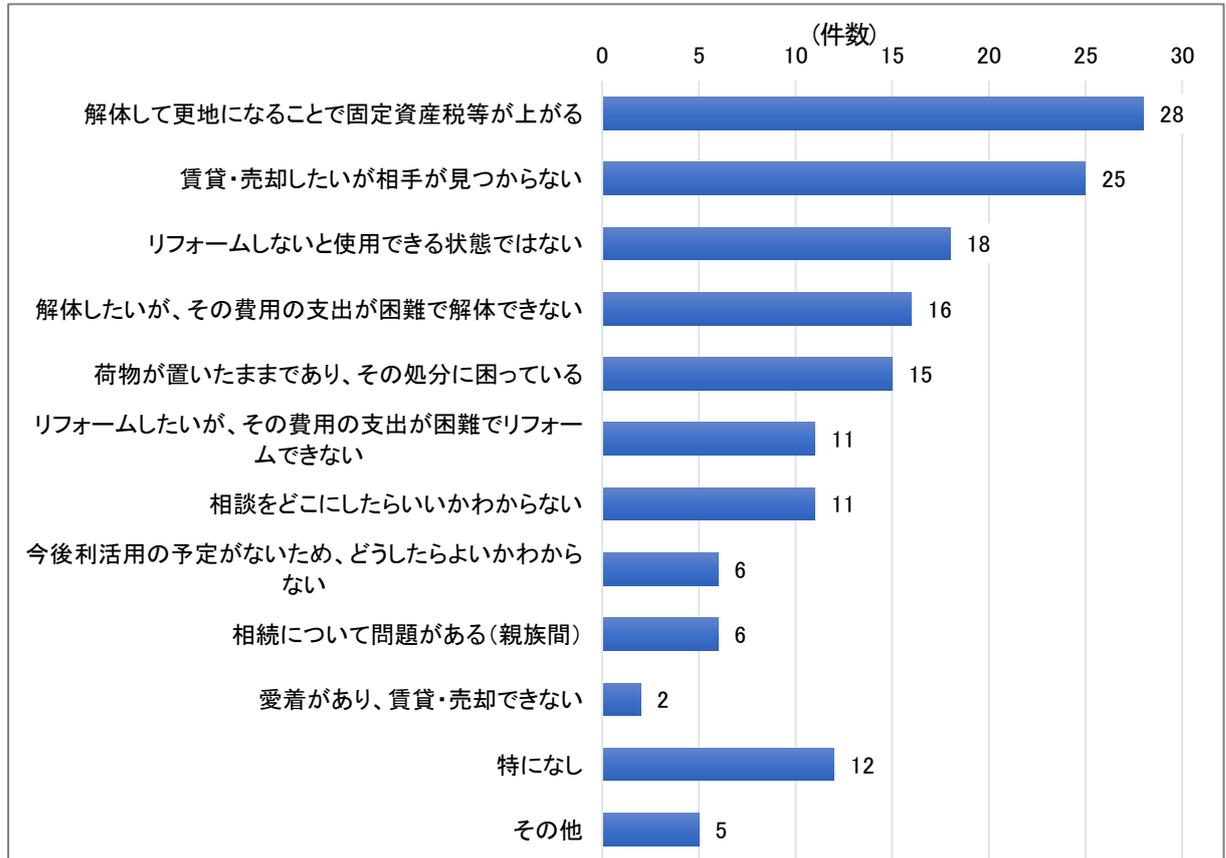
(複数回答)

項目	件数	全体 (%)	無回答を除く (%)
売りたい	50	38.5	43.1
貸したい	15	11.5	12.9
利活用する気はない	15	11.5	12.9
予定なし、現状のまま	9	6.9	7.8
市の政策に協力しても良い	7	5.4	6.0
地域に有効活用してもらいたい	6	4.6	5.2
他の用途で使用したい	4	3.1	3.5
その他	10	7.7	8.6
無回答	14	10.8	
合計	130	100.0	100.0

③ 今後の利活用で困ること

今後の利活用で困ることは、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」28件（18.1%）との回答が最も多く、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」25件（16.1%）との回答がこれに続いています。

図表 15 今後の利活用で困ること



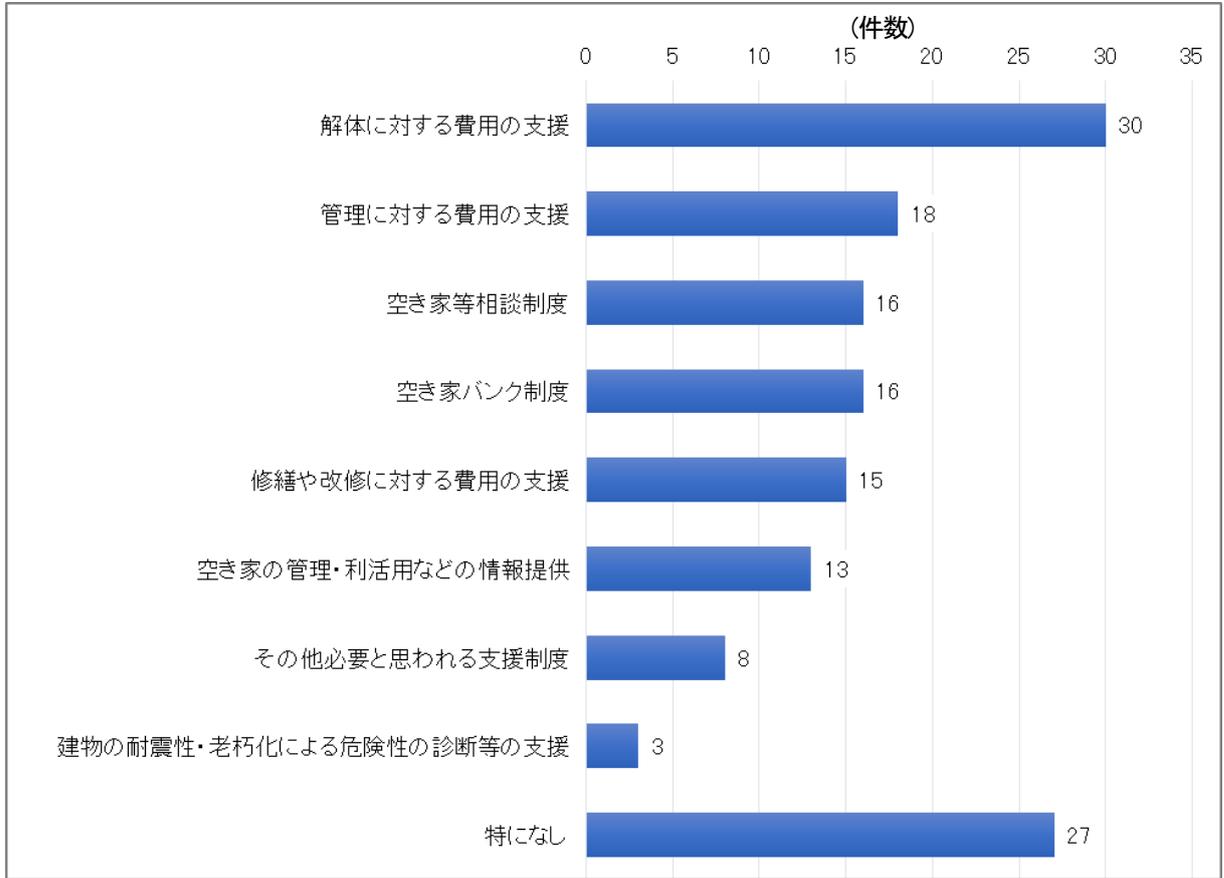
(複数回答)

項目	件数	全体 (%)	無回答を除く (%)
解体して更地になることで固定資産税等が上がる	28	16.1	18.1
賃貸・売却したいが相手が見つからない	25	14.4	16.1
リフォームしないと使用できる状態ではない	18	10.3	11.6
解体したいが、その費用の支出が困難で解体できない	16	9.2	10.3
荷物が置いたままであり、その処分に困っている	15	8.6	9.7
リフォームしたいが、その費用の支出が困難でリフォームできない	11	6.3	7.1
相談をどこにしたらいいかわからない	11	6.3	7.1
今後利活用の予定がないため、どうしたらよいかわからない	6	3.5	3.9
相続について問題がある(親族間)	6	3.5	3.9
愛着があり、賃貸・売却できない	2	1.1	1.3
特になし	12	6.9	7.7
その他	5	2.9	3.2
無回答	19	10.9	
合計	174	100.0	100.0

④ あれば利用したい支援制度

あれば利用したい支援制度は、「解体に対する費用の支援」30件（20.5%）との回答が最も多く、「特になし」27件（18.4%）、「管理に対する費用の支援」18件（12.3%）との回答がこれに続いています。

図表 16 あれば利用したい支援制度



(複数回答)

項目	件数	全体 (%)	無回答を除く (%)
解体に対する費用の支援	30	17.5	20.5
管理に対する費用の支援	18	10.5	12.3
空き家等相談制度	16	9.4	11.0
空き家バンク制度	16	9.4	11.0
修繕や改修に対する費用の支援	15	8.8	10.3
空き家の管理・利活用などの情報提供	13	7.6	8.9
その他必要と思われる支援制度	8	4.7	5.5
建物の耐震性・老朽化による危険性の診断等の支援	3	1.8	2.1
特になし	27	15.7	18.4
無回答	25	14.6	
合計	171	100.0	100.0

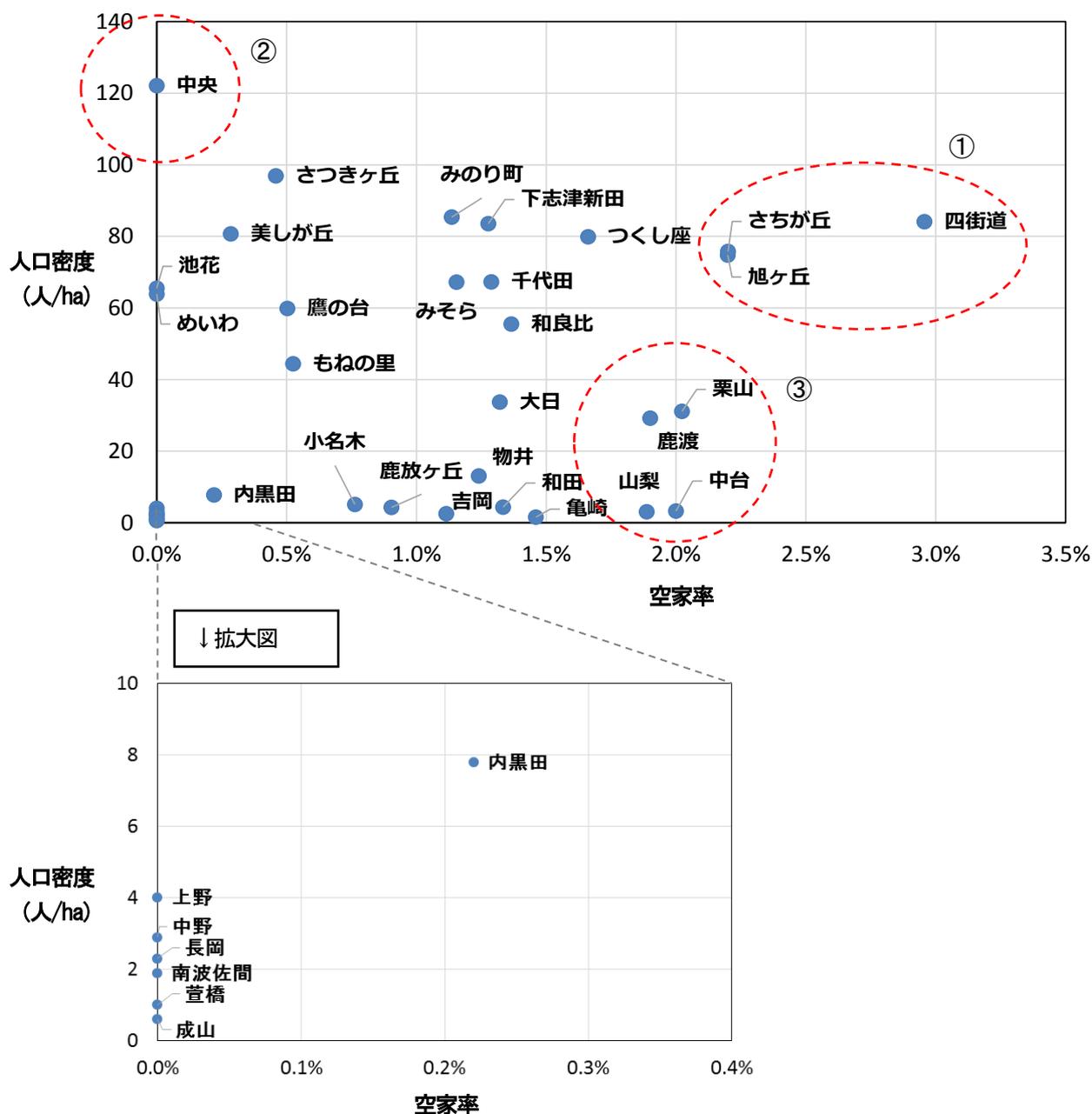
(4) 人口密度と空家率

平成 27 年（2015 年）国勢調査に基づく地区ごとの人口密度と、実態調査における空家率とを対比した結果、人口密度が高く空家率が最も高くなっている地区は四街道地区で、人口密度が同程度（約 80 人/ha）のさちが丘、旭ヶ丘地区に比べ、空家率が高くなっています。（図表 17 中①）

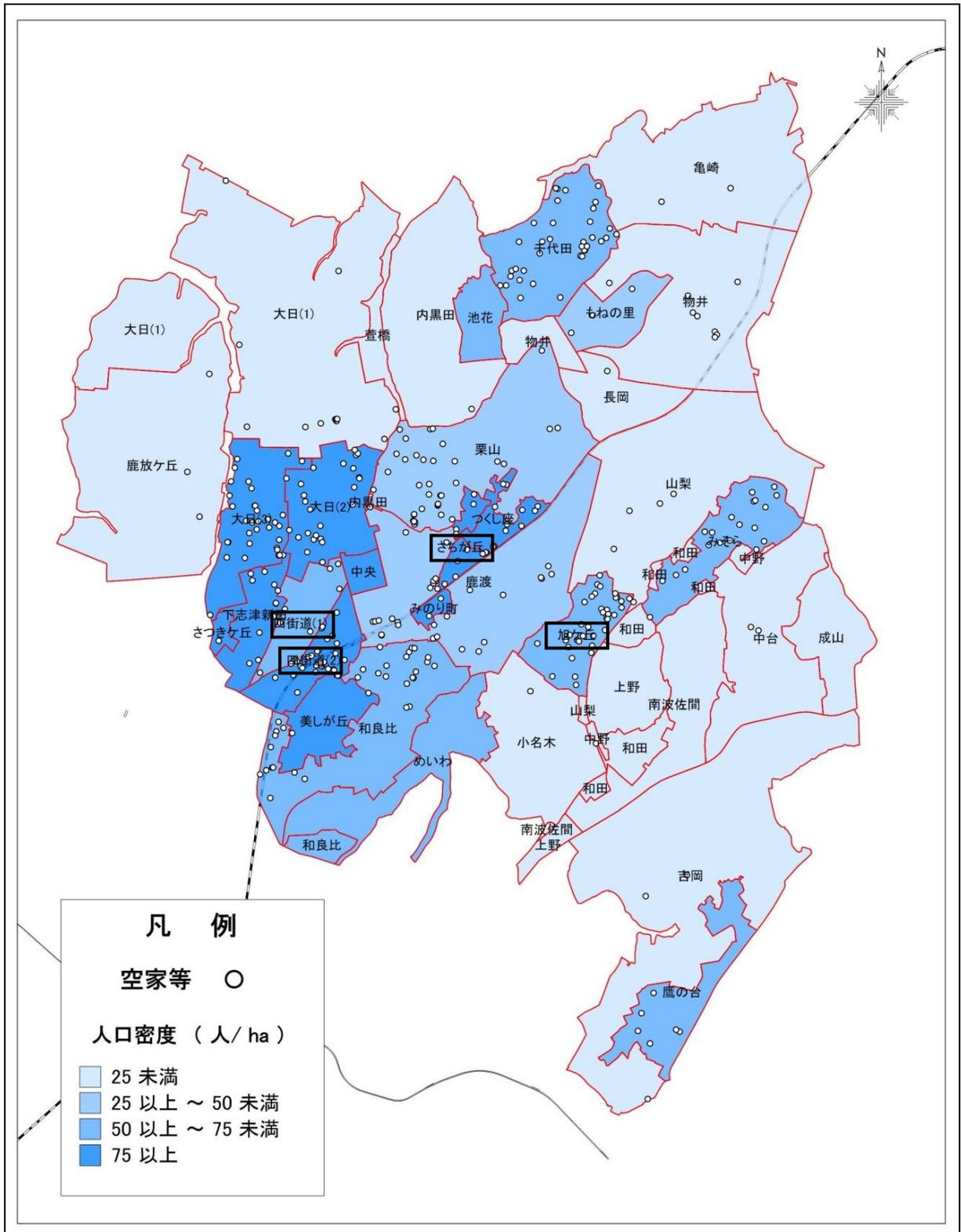
また、人口密度が比較的高く空家率が低い地区は、中央、さつきヶ丘、美しが丘地区ですが、なかでも中央地区は空家率が 0% となっています。（図表 17 中②）

一方、人口密度が比較的低く空家率が高い地区は栗山、鹿渡、中台、山梨地区となっています。（図表 17 中③）

図表 17 地区別の人口密度と空家率



図表 18 人口密度と空家等の分布状況



※図中の太枠は図. 地区別の人口密度と空家率の①に該当する地域を示します。

3 空家等の課題と対策の方向性

空家等実態調査における現地調査やアンケート調査、統計資料の分析から、以下のような課題が挙げられます。

(1) 実態調査等からの現状と課題

● 概況と課題

現状

- ・ 四街道市内で空家率が比較的高いのは、四街道地区、次いで、旭ヶ丘地区、さちが丘、栗山地区、中台地区となっています。その他、市全体に空家等の分布がみられます。
- ・ 空家等と判定した建築物のうち、一戸建は338棟で、空家等全体の約90%を占めています。
- ・ 空家等と判定した建築物の構造は、木造が350棟と全体の約94%を占めていますが、千代田地区では“長屋”に該当し、RC造（鉄筋コンクリート造）の空家等が多くなっています。
- ・ 建物階数別空家等の割合は、2階建てが全体の約66%を占めています。
- ・ 外壁の腐朽・破損などがみられず建物自体に問題がない空家等は144棟（空家等全体の約39%）確認されました。

◎ 課題：各地区の現状に即した空家等の有効利用・官民一体となった対策の検討

市中央部においても空家等がみられることから、各地区の現状に即した空家等の有効利用を図るとともに、住宅地等においては、中古市場の流通促進対策を検討するなど、官民一体となった対策を検討することが課題となっています。

● 建物（空家等）外観

現状

- ・ 外壁の腐朽・破損については、外壁の腐朽・破損度合が「小」の空家等が多く、腐朽・破損があると確認された空家等の約65%を占めています。
- ・ 瓦やトタン板等の剥がれの度合が「小」の空家等が多く、軽微な損傷状況のものが多くなっています。
- ・ 基礎・土台の腐朽・破損度合は、その度合が「小」と判定されたものを含め極めて少ない状況でした。
- ・ 窓ガラスの破損状況は、「小」と判定された空家等がみられたものの、その数は少ないものでした。
- ・ 屋外階段やベランダ等の傾き・腐食・脱落等も確認されたものは、全体の1割程度でした。
- ・ 擁壁の傾き、ひび割れについては、確認されましたが、数は少なくなっています。
- ・ 門扉の傾き、ひび割れは全体の約2割で確認されました。

- ・ 雑草・立木繁茂の有無については、全体の約69%が手入れされていないと判断される状況でした。
- ・ 敷地内における草木の繁茂の越境状況については、民地・道路に越境していると判断された空家等が全体で約18%確認されています。
- ・ ごみ、自転車等の放置は全体の約25%で確認されました。
- ・ 4m未満の道路に接道、又は道路に接していない空家等は空家等全体の約15%確認されました。
- ・ 4m未満の道路に面している空家等は四街道、和良比地区に多くみられます。
- ・ 駐車場がない空家等の割合が高い地区は、栗山、大日、四街道、和良比地区などで多くなっています。
- ・ 日照が悪い空家等の数は、わずかでしたが、鹿渡、物井、四街道地区で確認されました。
- ・ 外壁の腐朽・破損などがみられず建物自体に問題が無く、雑草・立木の繁茂がみられない空家等は6棟で、全体で約2%確認されました。

◎ 課題：適切な管理がされていない空家等への対応・空家等の利活用、流通、除去対策の検討

外観の状況から、庭木やごみ処理など適切な管理がなされていない空家等が確認されていることから、空家等の適切な管理対策の検討が課題となっています。

また、幅員の狭い道路に接道している空家等や駐車場のない空家等などの今後の利活用、不動産流通、除去の対策が課題となっています。

● 損傷度が大きい建築物（空家等）

現状

- ・ 早急な対応が必要な空家等は3棟確認されました。

◎ 課題：早急な対応が必要な空家等への対策

早急な対応が必要な空家等について、所有者等に対する適切な管理を促すほか、建物の除去を含めた対策が課題となっています。

● 高齢化率、人口密度と空家率

現状

- ・ 四街道地区は高齢化率が比較的 low、人口密度が高い傾向にあります。空家率は比較的高くなっています。
- ・ さつきヶ丘、みのり町、美しが丘地区は人口密度が比較的高く、空家率は低くなっています。
- ・ 千代田地区は高齢化率、人口密度が高く、空家率は中位にあります。
- ・ 栗山、大日、和良比地区は人口密度、高齢化率が高く、世帯数は多い傾向にあります。空家等も多くみられます。

◎ 課題：地域活力の維持・増進を図る空家等対策の検討

今後の人口減少社会や高齢化の進展に伴う空家等の増加を考慮し、空家等の有効活用など、地域活力の維持・増進を図る対策を含めた空家等対策の検討が課題となっています。

(2) アンケート結果からの課題

● 空家等の維持管理について

現状

- ・ 維持管理については、所有者又は管理者が高齢者である、遠方に住んでいるなどの状況が多くみられ、「手間がかかりすぎる」、「体力的に辛い」「お金がかかりすぎる」との回答が多くありました。維持管理に困っていることがうかがわれます。

◎ 課題：所有者等による空家等の管理対策

維持管理コストや不法侵入への対応など、空家等の管理対策が課題となっています。

● 建物の今後の利活用について

現状

- ・ 建物の今後の利活用は売却を考えている所有者が約半数あり、貸したいとの回答も合わせると約6割の所有者が、売却するか賃貸を考えています。
- ・ ＊空き家バンクへの登録を希望する回答等も含め、中古市場の流通に向けた支援対策が課題となっています。

◎ 課題：中古市場の流通を促進するための対策

売却、賃貸の要望が多くなることを踏まえ、各種の支援対策の活用や空き家バンク制度など、中古市場の流通を促進するための対策が課題となっています。

● 経済的な負担について

現状

- ・ 家屋の解体費用の負担を挙げる意見がみられます。解体費をかけて更地にし、固定資産税の軽減がなくなることで、さらなる負担増となる場合があります。経済的な負担軽減の方策が求められています。

◎ 課題：空家等に係る経済的な負担への対応

空家等の解体・除却費用や、固定資産税等の軽減対象からの除外などに対して消極的な所有者等の意見があり、適切な管理とそれができない場合の対策が課題となっています。

＊ 空き家バンク（空き家・空き地バンク）（P. 68 参照）

● 相談先について

現状

- 所有者の高齢化や現住所の遠方化など様々な状況の中で、空家等の管理、売却、賃貸、相続など、今後の空家等の取扱いに困っている状況がみられます。所有者に対し、相談できる場、誠実に対応してくれる業者などの情報提供が望まれています。相談支援の充実と専門機関、管理事業者などを含めた連携体制の整備が求められています。

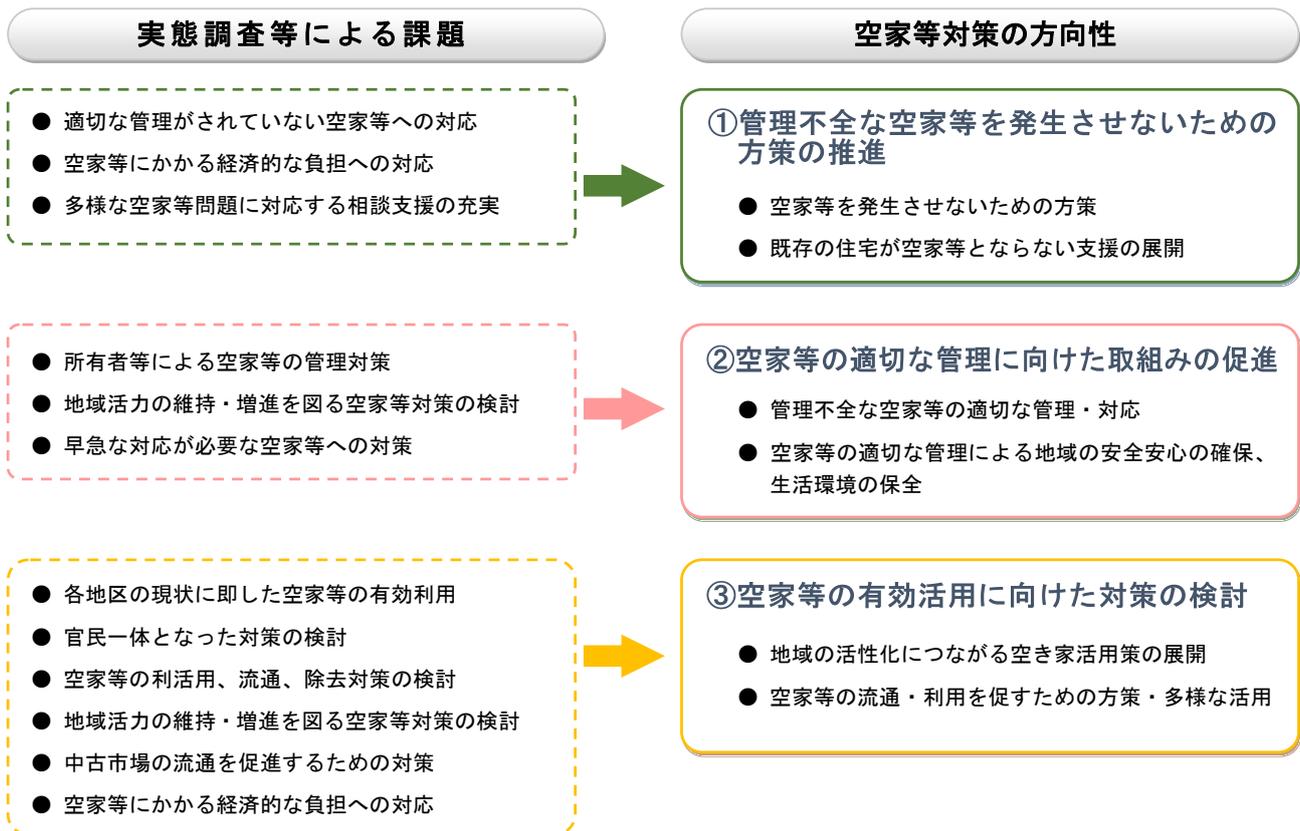
◎ 課題：多様な空家等問題に対応する相談支援の充実

空家等の相談窓口との横断的な連携による、多様化する空家等の問題に対応した相談支援体制の充実が課題となっています。

(3) 四街道市における空家等対策の方向性

前述までの課題等を踏まえた、本市の空家等対策の方向性を以下のとおり整理します。

図表 19 実態調査等からの課題及び空家等対策の方向性



① 管理不全な空家等を発生させないための方策の推進

人口減少と高齢化の進行とともに、今後さらに管理不全の空家等の増加が予測されます。

こうした空家等の増加は、地域の生活環境に影響を与えるおそれがあることから、早急な対応が必要です。

そのため、空家等を未然に防ぐ必要性などについて所有者等や市民に周知を図るなど、空家等を発生させないための方策が求められます。

また、既存の住宅が空家等とならないような支援が重要となります。

② 空家等の適切な管理に向けた取り組みの促進

実態調査結果から、市内で空家等と確認された建物は374棟あり、空家等周囲の状況から、庭木やごみ処理など適切な管理がなされていない空家等も確認されています。

そのため、地域や関係機関の協力を得ながら、地域の安全安心の確保と生活環境を保全していくことが求められます。

また、空家等の実態について継続的に把握し、所有者等に適切な管理を促すとともに、管理不全な空家等については、必要な対応を図る必要があります。

③ 空家等の有効活用に向けた対策の検討

今後活用が可能な空家等の有効利用については、地域の現状などを考慮し、総合的な地域活性化対策などを踏まえた対策が必要です。

そのため、空家等の流通・利用を促すとともに、地域・人・家の活性化につながるよう、多様な活用を図っていくことが重要となります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 目的

本計画は、市民の安全で安心な居住環境の形成に向けた重要な課題となる空家等の問題に対し、本市が実施する空家等の対策の方向性に関する基本的な考え方を定め、対策を推進することを目的とします。

2 基本理念

空家法第3条において、空家等の所有者等が第一義的な責任を有しており、空家等の適切な管理に努めるものとする旨が明記されています。空家等は個人等の所有物であることから、所有者等による管理責任を前提としたうえで、空家等の問題に取り組むこととします。

しかし、少子高齢化、相続問題、今後予測される人口減少などの流れ等から、空家等の問題は、本市においても重要な課題となることが予測されるため、その対策を講ずる必要があります。

そこで、空家等を地域社会全体の課題として捉え、行政・地域・事業者・関係機関がそれぞれの立場で連携し、協働して空家等対策に取り組むこととします。

また、住み継がれる質の高い住宅形成と多様な住まいのニーズに応じた住宅・住環境の整備を推進することを本計画の基本理念とします。



基本理念

「住み継がれる住宅・住環境の整備を推進する」



3 基本方針

本市では、住宅ストックの有効活用や良質な住宅の維持、居住の安定の確保などの様々な観点から、四街道市住生活基本計画（平成28年（2016）3月策定）においても『人みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道』を住宅政策の基本理念として住宅政策を推進することが挙げられています。

こうした理念を踏まえ、本市における空家等に関する基本方針として、次の3つの取り組みを進めます。

（1）管理不全な空家等の発生抑制

空家化・管理不全化の予防は、所有者等による対応が原則となるため、所有者等に対する働きかけの一環として、意識啓発や相談体制の確保に取り組みます。今後発生する空家等について、管理不全の抑制を図ります。

また、耐震化や高齢者に対応したリフォームなどを通じて、良質な住宅ストックを形成することで管理不全な空家等の発生予防に取り組みます。

【管理不全な空家等の発生抑制に対する施策】

- 施策 1-1 空家化の予防
- 施策 1-2 相談支援の充実
- 施策 1-3 良質で安全な住まいづくり

(2) 空家等の適切な管理の促進

空家等に関する問題が深刻化し、地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないようにするため、空家等の実態について継続的に把握するとともに、適切に管理されるよう、所有者等をはじめとする市民への空家等の適切な管理に向けた周知、地域と連携した空家等の管理体制を構築します。

また、空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して指導等を行います。

【空家等の適切な管理の促進に対する施策】

- 施策 2-1 空家等の実態把握
- 施策 2-2 空家等の所有者等への対応
- 施策 2-3 適切な維持管理の促進

(3) 空家等の有効活用

空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、住宅確保に配慮が必要な世帯への支援のほか、中古住宅市場への流通促進を図ります。

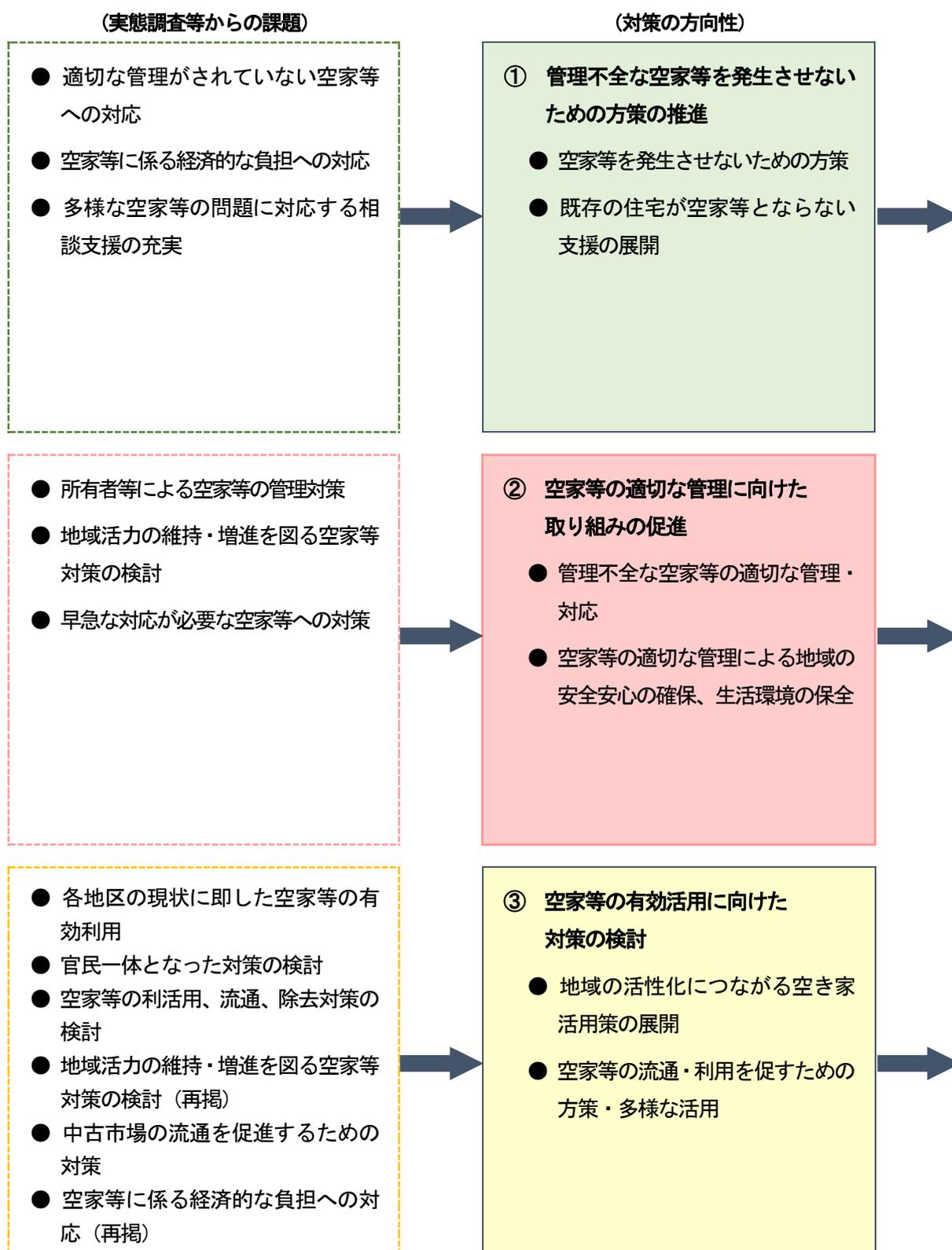
また、地域の実情に応じた活性化が図られるよう、地域活力の維持・向上に資する空家等の利活用について検討します。また、空家等の除却後の利活用についても併せて検討を進めます。

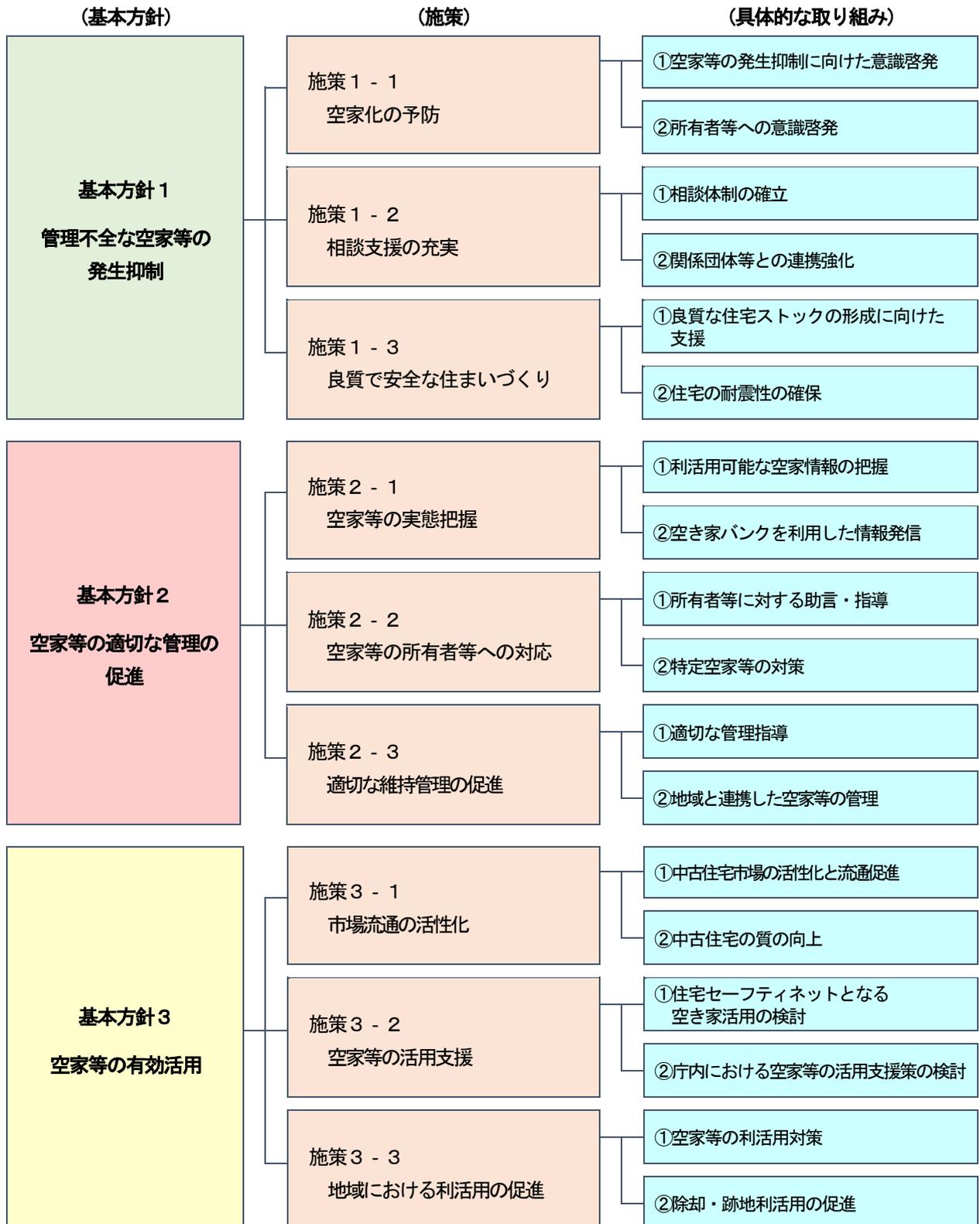
【空家等の有効活用に対する施策】

- 施策 3-1 市場流通の活性化
- 施策 3-2 空家等の活用支援
- 施策 3-3 地域における利活用の促進

第4章 空家等に関する具体的な取り組み

施策体系





基本方針 1 管理不全な空家等の発生抑制

(1) 実施方針

- 管理不全な空家等の発生を抑制するために、居住中の段階から、将来、住まいが空家等になった場合の管理や利活用方法について周知を図ります。情報提供・意識啓発等を行い、適切に管理されていない空家等を発生させないことが最も重要となります。
- 庁内における空家等に関する相談窓口を充実させ、空家等の活用方法や相談先がわからない所有者等への対応を行います。また、関係団体等との連携を強化することで、相続や権利関係等の専門的な課題等に対応し、空家等の発生を抑制します。
- 既存住宅の空家化を予防するためにも、所有者等が住宅の品質の向上を図るとともに、定期的なメンテナンスやリフォーム等、住宅ストックの良質化につながる取り組みを支援します。

(2) 具体的な施策

施策 1 - 1 空家化の予防

① 空家等の発生抑制に向けた意識啓発

[実施概要]

施策名	実施概要
空家化の予防・発生抑制に向けた意識啓発 (建築課)	・空家等は所有者等が適切な管理を行うという意識を持つことが重要であるため、市広報紙やホームページ等を通じて、意識啓発や、空家化によって発生する様々な問題を広く周知します。
関係部局との連携 (建築課)	・福祉・まちづくり等の関係部局、建築・不動産等の関係団体、地域等と連携し、様々な手段や機会を通じて空家化の予防・発生抑制等に関する情報の周知や意識啓発を行います。

② 所有者等への意識啓発

[実施概要]

施策名	実施概要
当事者意識の啓発 (建築課、福祉政策課、高齢者支援課)	・空家等が周囲に及ぼす影響や問題点、空家等に係る制度等、先進事例を、市広報紙やホームページ等を利用して、市民への周知・啓発を行います。 ・持ち家に居住する高齢者への周知について、リーフレットの配布や啓発等、地域での啓発活動を推進します。
住宅が適切に引継がれるための意識啓発 (建築課)	・適切な相続手続がなされていないことも空家等の発生となることを踏まえ、高齢者等を対象とした相続生前対策、相続登記の促進等について、市広報やホームページ等による情報発信を行い、住宅が適切に引継がれるための意識啓発を行います。
空家等の発生を抑制するための制度等の周知 (建築課、課税課)	・空家等の発生を抑制するため適切な管理の啓発、利活用などの相談窓口及び税制上の特例措置に係る制度等の周知を行います。

施策名	実施概要
相続問題等に関する支援 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> ・相続問題等を未然に防ぐため、相続に関する情報や、空家等の管理・処分方法などを市広報紙等で周知します。併せて、相続や空家等に係る専門家による相談窓口の拡充を図り、所有者等に対して適切な相続や管理・活用を積極的に働きかけます。

施策 1 - 2 相談支援の充実

① 相談体制の確立

[実施概要]

施策名	実施概要
空家等の相談窓口の拡充 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の管理、流通、相続等、相談者からの多様な問題に対応できるよう、空家等対策に関する相談体制を整備し、市や関係団体等による相談窓口の拡充を図ります。 ・空家等に関する様々な相談に対応できる体制を整備するとともに、庁内の役割を明確にするなど、関係部局と連携した対応を行います。 ・相談しやすい環境を整えるため、自治会等の地域や、福祉関連施設等への出前相談会の実施などを検討します。 ・空家等に関する問題は多岐にわたり、問題解消のためには複数の部署や専門家との連携が必要な場合があります。多様な相談に柔軟に対応するため、電話による相談への対応を検討します。

② 関係団体等との連携強化

[実施概要]

施策名	実施概要
関係団体等との連携 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> ・(一社)千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部との「空家等の有効活用等に関する相談業務協定」、「空家等の対策の推進に関する基本協定」、(公社)千葉県公共嘱託登記司法書士協会「空家等の対策に関する協定」、(公社)四街道市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」をはじめ、関係団体等との連携を図りながら、支援の拡充に努めます。

施策1 - 3 良質で安全な住まいづくり

① 良質な住宅ストックの形成に向けた支援

[実施概要]

施策名	実施概要
住宅のメンテナンス、リフォーム等の促進 (建築課)	・住宅の適切な維持管理の促進、耐震化・リフォームへの助成を行うなど、既存住宅の良質化に向けた、住宅のメンテナンス、リフォーム等を促進します。
バリアフリー化等の支援 (建築課)	・自宅のバリアフリー化等に係る費用の一部を助成することにより、自宅内での転倒等による事故を防止し、住み慣れた住宅に安心して長く居住することができるように支援します。
住宅ストック良質化に向けた支援の検討 (建築課)	・住宅ストック良質化に向けて、空家等対策に効率的・効果的な補助制度の新設のほか、法的制約により空家化する可能性が高い住宅への対応策の検討等を進めます。

② 住宅の耐震性の確保

[実施概要]

施策名	実施概要
木造住宅耐震診断費補助事業 (建築課)	・災害に強いまちづくりを推進するため、耐震診断費の一部を助成します。
木造住宅耐震改修工事費補助事業 (建築課)	・木造住宅の耐震化を促進するため、耐震改修工事費の一部を助成します。
木造住宅の耐震診断費、耐震改修工事費補助事業のPR (建築課)	・「木造住宅耐震診断費補助事業」「木造住宅耐震改修工事費補助事業」の活用を促進するため、自治回覧や市政だよりなどのPR活動を行い、市民への周知を深めます。
専門事業者との協力体制の強化 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能確保の重要性について、専門事業者の力を借りて情報提供に努めます。耐震改修等による耐震性確保の促進を図ります。 ・わが家の耐震相談会（木造住宅の耐震診断や耐震改修の相談会）の情報を対象である区・自治会に周知します。

基本方針 2 空家等の適切な管理の促進

(1) 実施方針

- 適切に管理されていない空家等は、地域の生活環境に悪影響を及ぼします。そこで、空家等の所有者等に対し、適切な管理を求めるとともに、管理不全な状態になることを防ぐためにも、空家等の実態を把握し、適切な施策を検討します。
- 空家等の調査等を通じて、比較的狀態の良い空家等については、利活用につながるよう情報の発信を行います。
- 管理不全な空家等については、その実態を把握し所有者等の調査を行います。特定空家等と判定された場合は、周辺への影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて空家法に基づく措置を実施し、特定空家等の解消に努めます。
- 地域ぐるみでの空家等の解消へ向けた取り組みとして、地域と協同した空家等の把握や改善策の検討を図ります。

(2) 具体的な施策

施策 2 - 1 空家等の実態把握

① 利活用可能な空家情報の把握

[実施概要]

施策名	実施概要
空家等の実態把握 (建築課)	・空家等の所在やその状態を把握するため、市民からの情報提供のほか、市内の空家等の実態を把握し、必要な対策を講じます。
空家等の所有者等の調査・特定 (建築課、課税課、収税課)	・新たに空家等の候補とされた建物については、関係機関等と協同して、必要となる情報等を確認し、所有者等の特定に努めます。 ・その他、住民票の情報や、戸籍情報、近隣住民への聞き取り調査などを実施しても所有者等の特定ができない場合や、相続放棄により所有者等がいない場合は、収税課等と調整を図りながら、財産管理人制度の利用について検討します。
空家等の情報のデータベース化 (建築課)	・空家等の実態調査の結果をデータベース化し、情報を更新・管理できる仕組みづくりを推進します。これにより、最新の情報を把握することで、総合的な空家等対策の立案につなげます。

② 空き家バンクを利用した情報発信

[実施概要]

施策名	実施概要
空き家バンクを利用した情報発信 (建築課)	・「全国版 [*] 空き家・空き地バンク」を利用した情報発信について検討します。賃貸や売却を希望する所有者等から空家情報を提供していただき、市ホームページ等を通じて利用希望者に情報発信を行います。

施策2 - 2 空家等の所有者等への対応

① 所有者等に対する助言・指導

[実施概要]

施策名	実施概要
管理不全な状態の空家等の所有者等への助言・指導 (建築課)	・パトロールの情報や実態調査、市民からの相談・情報提供等に基づく現地での影響確認(外観調査)により、適切に管理されていない空家等を把握します。管理不全の空家等については、所有者等に対して改善を促す文書を送付します。

② 特定空家等の対策

[実施概要]

施策名	実施概要
特定空家等に対する措置 (建築課)	・空家法第14条に基づき、所有者等への必要な措置を実施し、特定空家等の改善による周辺地域における生活環境の保全を図ります。

施策2 - 3 適切な維持管理の促進

① 適切な管理指導

[実施概要]

施策名	実施概要
適切な管理指導 (建築課)	・空家等の発生を抑制することを基本とし、仮に空家等となった建物については適切な維持管理が行われるよう誘導します。 ・空家等が管理不全な状態にならないようにするために、所有者等に広く意識啓発や個別の課題に応じた情報提供を行います。空家等の適切な管理を促します。

^{*}空き家・空き地バンク (P. 68 参照)

② 地域と連携した空家等の管理

[実施概要]

施 策 名	実 施 概 要
地域コミュニティ・関係団体等との連携による空家等の発生予防 (建築課、福祉政策課、自治振興課、予防課)	<ul style="list-style-type: none">・地域団体（区・自治会等等）、民生委員、社会福祉協議会と行政との連携を図り、空家等の維持管理体制の整備を検討します。・空家等に係る地域の見回りや火災予防等、自主的に防犯活動を行う団体に対し、警察・消防・市による支援体制の整備を図ります。
地域との連携した課題解決 (建築課、自治振興課)	<ul style="list-style-type: none">・空家等は、地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、住民自身が地域の身近な問題と捉えてもらうことが必要です。地域住民が把握した空家等を区・自治会がとりまとめ、市の相談窓口につなぐなど地域からの相談に迅速に対応できる体制づくりを検討します。

基本方針 3 空家等の有効活用

(1) 実施方針

- 空家等の流通促進に向けて、関係団体と連携を図りながら、様々な制度の活用や、住宅の質を向上させるための事業について周知を図るなど、地域の活性化につながる取り組みを推進します。
- 若い世代の居住の安定を図るため、良質で適切な住宅を供給するとともに、子育てに適した定住のための住宅整備に向け、空家等の活用を進めます。
- 住まいの多様な選択とともに、住宅確保に配慮が必要な世帯が安心して居住できるよう、住宅セーフティネットとなる空家等の活用の仕組みづくりについて検討を行います。
- 市街化区域内の空家等については、所有者等の意向の把握に努め、所有者等への相談支援をはじめ、指定されている用途地域等の状況を踏まえながら、他用途施設への活用に向けた課題、有効活用を促進させる仕組み等について検討を行い、空家等の多様な活用を図ります。
- 市街化調整区域の空家等は、許可基準を遵守する一方で、地域活力の維持、増進に向け、空家等となっている属人性のある建築物の取扱いについて、県及び市内関係各課の意向を踏まえて検討していきます。

(2) 具体的な施策

施策 3 - 1 市場流通の活性化

① 中古住宅市場の活性化と流通促進

[実施概要]

施策名	実施概要
中古住宅等の流通に関する相談支援 (建築課)	・空家等の流通を促進させるため、中古住宅等の購入を検討している方に対する相談窓口を整備します。
住宅の借上げに関する各種制度の周知 (建築課)	・(一社) 法人移住・住みかえ支援機構 (J T I) の「※ マイホーム借上げ制度」をはじめとする制度の周知を図ります。住宅借り上げを通じて、空家等の有効活用、流通促進につなげます。
市場流通への支援 (建築課)	・※「安心R住宅」制度を活用し、中古住宅を安心して購入できる環境整備を促進するとともに、流通の機会を増やすため、制度の周知や住宅診断への支援等を検討し、中古住宅の流通を促進します。 ・「四街道市三世代同居・近居住宅支援事業補助金制度」を周知し、住宅取得の費用の一部を補助することでの子育て環境の向上及び高齢者が安心して暮らせる中古住宅の流通を支援します。
地域優良賃貸住宅の整備 (建築課、福祉政策課、子育て支援課、高齢者支援課、障害者支援課)	・※ 地域優良賃貸住宅制度について周知を図るほか、居住の安定に特に配慮が必要な世帯の住居として中古住宅の供給を促します。

※「安心R住宅」制度 (P. 68 参照)

※ マイホーム借上げ制度 (P. 69 参照)

※ 地域優良賃貸住宅制度 (P. 69 参照)

施策名	実施概要
流通促進のための連携体制の構築（建築課）	<ul style="list-style-type: none"> ・（一社）千葉県宅地建物取引業協会印旛支部との協定に基づき、「空家等相談業務」を通じて所有する空家等の活用方法等きめ細かい相談に応じます。 ・現在協定を締結している（公社）千葉県公共嘱託登記司法書士協会、（公社）四街道市シルバー人材センターをはじめ、関係団体等との連携を図りながら、空家等の流通促進に向けた支援の拡充に努めます。

② 中古住宅の質の向上

[実施概要]

施策名	実施概要
長期優良住宅等の普及促進（建築課）	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な住宅は、空家等となった場合でも、品質が保持されているため市場への流通をスムーズに行うことができます。空家化の予防・発生の抑制につなげるため、所有者等に対して長期優良住宅の普及促進を行います。
新たな住宅供給手法の普及（建築課）	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や若者等の様々な世代が1つの住宅に共同で居住するシェアハウスや、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸住宅などの新たな住まい方について、市民及び関係団体、事業者へ適切な情報提供を行います。

施策3 - 2 空家等の活用支援

① ＊住宅セーフティネットとなる空き家活用の検討

[実施概要]

施策名	実施概要
住宅セーフティネットとなる空き家活用の検討（建築課）	<ul style="list-style-type: none"> ・＊住宅確保要配慮者が安心して居住できるよう、住宅セーフティネットとなる空き家活用の仕組みづくりについて検討を行います。 ・国による空家等対策の一環として施行されている「新たな住宅セーフティネット制度」を利用し、空家等を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として活用することを検討します。
住宅確保要配慮者への入居支援（建築課、福祉政策課、子育て支援課、高齢者支援課、障害者支援課）	<ul style="list-style-type: none"> ・市と関係団体等が連携し、住まいさがしに関する相談窓口の設置や賃貸物件情報の紹介等を行います。住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します。 ・住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、民間賃貸住宅や空家等を活用した住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を検討します。

② 庁内における空家等の活用支援策の検討

[実施概要]

施策名	実施概要
空家等の活用支援の検討（庁内関係部局）	<ul style="list-style-type: none"> ・庁内関係部局の会議において、市内の空家等の現況及び課題を踏まえながら、空家等の活用につながる支援策について検討します。

＊住宅セーフティネット（P.68 参照）

＊住宅確保要配慮者（P.68 参照）

施策3 - 3 地域における利活用の促進

① 空家等の利活用対策

[実施概要]

施策名	実施概要
空家等の利活用に関する相談体制の強化 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用が可能な空家等については、住宅としての賃貸や売却等の市場での流通だけでなく、地域活動に積極的な団体やNPO等との連携により、地域でのコミュニティ拠点となる集会所や防災・防犯、環境保全等の多様な利活用を検討します。 ・地域団体が空家等を公益的施設としての利活用の紹介案内や改修する場合の支援制度の創設を検討します。新たな用途に転用する際のハードルとなっている法律上の問題については、改正建築基準法による緩和の利活用や先進事例を調査し、必要な施策を検討します。 ・関係機関・団体等の協力体制を確保し、「空き家の有効活用に関する相談業務」の一環として相談員の現地派遣の実施を検討していきます。
子育て支援、高齢者福祉施設等への活用検討 (シティセールス推進課、子育て支援課、高齢者支援課)	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火基準や用途変更の手續の規制を緩和する改正建築基準法を踏まえ、子育て家庭や高齢者の集いの場、支援の拠点等への活用を検討します。多様化する地域の課題解決に向けた活動の拠点等、安全性の確保と既存建築ストックの有効活用を進めます。 ・地域の空家等を活用し、居場所づくりに取り組みたい方を対象にした講座の開催、相談対応を支援します。また、市民団体等による地域課題等の解決を支援する「※ みんなで地域づくり事業提案制度(コラボ四街道)」への提案を行う市民団体の支援を行います。
芸術文化活動として利用検討 (社会教育課)	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の状態や立地条件などを総合的に勘案したうえで、利用されていない歴史的建造物、空き店舗などの「未利用施設」を、地域の芸術文化拠点とすることについて、市民ニーズや拠点としての適切さ等を踏まえて検討します。
空き店舗等の活用 (産業振興課)	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地等の活性化を図るため、空き店舗に出店する者に対し、改装費用及び賃借料の一部を助成します。 ・市街地における空き店舗の解消を図るとともに、中心市街地の空き店舗へ新規出店される方に対する支援策を検討し、所有者等をはじめ、商工会、金融機関など、関係機関と協力体制を構築し、空家等の活用を促していきます。
古民家等の活用 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> ・「※ 未来投資戦略」(平成29年(2017)6月9日閣議決定)による「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」の考えに基づき、古民家の商業的利用や、空家等のグループホーム、保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化に資する活用を促していきます。(建築基準法改正に伴う緩和)
建築物・市街地の安全性の確保 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> ・維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物のさらなる安全性の確保を図ります。併せて、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保のための建ぺい率緩和など空家等の有効利用と市街地の安全性確保を進めます。(建築基準法改正に伴う緩和)

※ みんなで地域づくり事業提案制度(コラボ四街道) (P. 69 参照)

※ 未来投資戦略 (P. 69 参照)

施策名	実施概要
空き家バンクの活用 (建築課、産業振興課)	<ul style="list-style-type: none"> 本市への移住、定住を促進し、地域に存する空家等の有効活用を図ります。 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部の協力を得て、活用につなげるためのマッチングを行います。 新規就農者の誘致等のため市内で連携を図りながら、空家等の有効活用を図ります。

② 除却・跡地利活用の促進

[実施概要]

施策名	実施概要
跡地利活用の検討 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の建替えが困難な狭小敷地が多い地域などは、敷地の集約化や共同建替えなどに向けた啓発を図ります。 密集した市街地などについては、災害時の延焼防止や、避難地、防災倉庫への活用など、防災面からの跡地の利活用を検討します。それぞれの地域の課題や特性、土地利用の方針等を踏まえ、市のまちづくりや安全性、生活環境の向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の利活用について検討を行います。
密集市街地の解消 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物の適切な維持保全・改修・除去等を通じた、建築物の安全性の確保及び密集市街地の解消の実現（建築基準法改正の効果）
跡地利活用に向けた啓発機会の創出 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> 地域活動に積極的な団体やNPO等との連携により、所有者等や地域住民への講演会・セミナー等による跡地利活用に向けた啓発機会の創出を図ります。
解体・除却のための支援 (建築課)	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の解体・除却補助の整備について検討するほか、民間融資支援等を紹介するなど、解体・除却に向けた支援を行います。

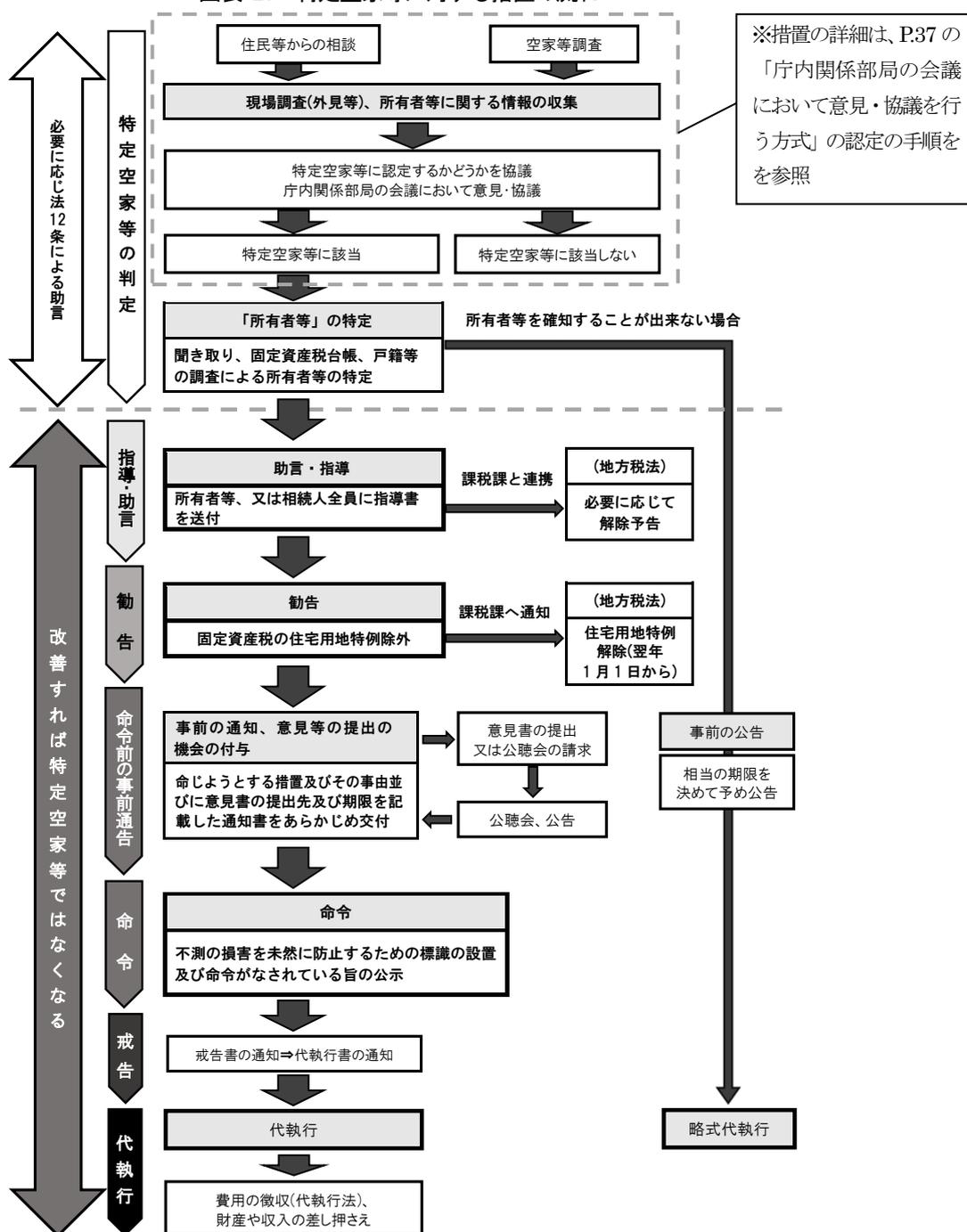
第5章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等に対する措置の流れ

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、市は国のガイドラインに基づき、特定空家等のそれぞれの状況に応じどのような措置が必要となるかを個別に判定し、対応することとします。

なお、特定空家等に対する措置については、緊急性や公益性などについて十分検討したうえで慎重に実施します。

図表 20 特定空家等に対する措置の流れ



「空家法」第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定し、空家法に沿った措置の実施における「特定空家等の認定に係る体制」、「判断基準の考え方」は、次のとおりです。

2 特定空家等の認定を行う実施体制

空家法に基づく措置については、所有者等に自発的な管理を促すとともに、速やかな改善に向けた取り組みを進めます。その際、管理不全な状態が続き、危険性の高い空家等については、所有者等の特定を行います。さらに、当該空家等の現状、周辺に及ぼしている悪影響の内容及びその程度を確認します。必要に応じて、立入調査を行い特定空家等に認定するかどうか慎重に協議し、対応する必要があります。

そこで、本市においては、こうした「特定空家等」の認定を行う実施体制として、「庁内関係部局の会議において意見・協議を行う方式」を採用します。この方式により判定を行い、特定空家等に認定するかどうかを判定します。

方式	「庁内関係部局の会議において意見・協議を行う方式」
実施概要	立入調査等の結果等を踏まえ、空家等対策に関する庁内関係部局の会議において、特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針を決定。
特長	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁内組織から幅広い意見を総合して判定することが可能。 ● 庁内組織であるため、定期的に協議の機会を設けることが可能。
認定の手順	<pre> graph TD A[住民等からの相談] --> C[調査等] B[空家等調査] --> C C --> D["担当課による判定・調査結果の整理 (判断基準に基づく判定) (必要に応じて立入調査を実施)"] E[庁内組織の招集] --> D D --> F[庁内組織による協議] F --> G["特定空家等に該当 (法に基づく措置の実施)"] F --> H["特定空家等に該当しない (経過観察)"] </pre>

3 特定空家等の候補の判断基準

「特定空家等の判断基準」については、国のガイドライン、千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会で作成された「千葉県特定空家等判断のための手引き」の基準をもとにマニュアルを作成します。次のような評点方式により、特定空家等の候補に該当するか否かを定量的に判定できるようにします。

方式	評点方式																							
実施概要	特定空家等の判定に関する項目ごとに点数を設定し、その合計点により特定空家等の候補に該当するか判定する。																							
特長	● 特定空家等の判定を定量的に行うことができる。																							
判定項目 評価方法	<p style="text-align: center;">3つの判定表を利用し、特定空家等の候補を判定</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">組み合わせ て判定</p> </div> <div style="width: 75%;"> <p>【判定表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」建物の倒壊等の損傷等の程度と、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価。</p> <p>【判定表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」 「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」 動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態と、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価。</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">単 独 で 判 定</p> </div> <div style="width: 75%;"> <p>【判定表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」市町村ごとの景観計画等に照らし合わせ、適宜評価。</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">判定表の組み合わせイメージ</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="3">保安危険【判定表①】</th> <th colspan="3">衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】</th> </tr> <tr> <th colspan="3">悪影響範囲</th> </tr> <tr> <th>大</th> <th>中</th> <th>小</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100点以上</td> <td>危険性が高い</td> <td colspan="3" rowspan="2" style="background-color: #d9e1f2;"> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </div> </td> </tr> <tr> <td>90点以上 100点未満</td> <td>将来的に危険性がある</td> </tr> <tr> <td>80点未満</td> <td>当面は危険性が低い</td> <td colspan="3" style="background-color: #d9e1f2;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による助言) </div> </td> </tr> </tbody> </table>	保安危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】			悪影響範囲			大	中	小	100点以上	危険性が高い	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </div>			90点以上 100点未満	将来的に危険性がある	80点未満	当面は危険性が低い	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による助言) </div>		
保安危険【判定表①】				衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】																				
				悪影響範囲																				
		大	中	小																				
100点以上	危険性が高い	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </div>																						
90点以上 100点未満	将来的に危険性がある																							
80点未満	当面は危険性が低い	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による助言) </div>																						

第6章 計画の推進体制

空家等対策は、防災、衛生、景観等、市民生活における様々な分野を含んでおり、地域住民、関係民間事業者、専門家などと連携しながら総合的に推進する必要があります。

1 地域住民、関係機関及び専門事業者等との連携

空家等の適切な管理は、原則として所有者等が自らの責任により適切な管理をすることが前提となりますが、所有者等の高齢化や経済的な事情等から自ら適切な管理を行うことができない場合等も考えられます。

そのため、市は周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については必要な措置を講ずるなど、地域の実情に応じた対策が必要となります。

一方で、空家等がもたらす様々な諸問題の解決にあたっては、行政のみでの対応は困難であることから、地域住民、関係機関及び専門事業者等と連携して対応します。

(1) 地域住民等（情報提供）

地域をよく知る民生委員、社会福祉協議会をはじめ住民等からの空家等に関する情報提供により、危険な状態にある空家等への迅速な対応を図り、問題の早期解決に努めます。

(2) 警察（防犯）

所有者等に適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になるなど、犯罪を誘発する危険性があります。そのため、防犯対策に関して、警察と相互に協力するものとします。

(3) 消防（防火）

所有者等に適切に管理がされていない空家等は放火やタバコのポイ捨てなどにより、火災になる危険性があります。そのため、防火対策に関して、消防と相互に協力するものとします。

(4) 不動産業者（利活用）

市内の空家等を市場へ流通させることにより、空家等の発生防止と利活用を推進するために、地元不動産業者と相互に連携、協力するものとします。

(5) 専門事業者（相談対応）

空家等に関する専門的な相談に対応するため、弁護士会、土地家屋調査士会、建築士事務所協会、司法書士会等と相互に連携を図るものとします。

- ・ 弁護士会 ⇒ 相続、財産管理、法律関係等に関すること
- ・ 土地家屋調査士会 ⇒ 土地の境界や面積等の調査に関すること
- ・ 建築士事務所協会 ⇒ 建物診断に関する相談や建物診断後の改修方法に関すること
- ・ 司法書士会※ ⇒ 相続登記等、空家等に関する法的な手続き等に関すること
- ・ 宅地建物取引業協会※ ⇒ 賃貸や売買等に関すること
- ・ シルバー人材センター※ ⇒ 草刈りや見回りなどの空家等の管理等に関すること

※公益社団法人千葉県公共嘱託登記司法書士協会、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会印旛支部、公益社団法人四街道市シルバー人材センターは、本市と「空家等対策の推進に関する協定」を締結し相談業務を行っています。

2 推進体制の構築

特定空家等に該当する可能性のある住宅に対しては、庁内の関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携するとともに、専門家の助言や関係機関の協力を得ながら総合的に施策を推進していくことが重要となります。

そのため庁内においては、庁内関係部局の会議において、特定空家等の認定や利活用に対する検討を行い、連携を強化して対応にあたり、本計画を効果的に推進します。

また、空家情報を一元化し、今後の空家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、庁内の関係部局で横断的に活用するなど、個人情報の取扱いに配慮し、庁内における空家情報の共有とデータ更新を図ります。

[実施概要]

施策名	実施概要
庁内関係部局及び関係機関との連携	・庁内関係部局の会議で協議するなど、庁内での連携を強化するとともに、関係機関と連携した推進体制を整備します。
特定空家等の認定	・国のガイドラインの考え方、「千葉県特定空家等判断のための手引き」をもとに判断基準を作成し、特定空家等に該当するかどうかを庁内関係部局の会議において総合的に判定します。
空家情報の管理及び関係部局での利用促進	・空家情報を庁内で一元管理し、今後の対策を検討していくための基礎的情報として、関係部局で横断的に活用するために、情報の共有と活用方法について検討します。
空家等対策の推進に関する協定の充実	・協定の締結等に基づき、空家等に関する専門的な内容の相談体制構築や、所有者等に対する啓発に取り組みます。さらに、個々の事業者が空家等対策に参画しやすい環境を整備します。
関係団体との連携	・民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、不動産市場での流通促進を図るため、民間事業者との連携を図ります。

3 空家等に関する相談等への対応

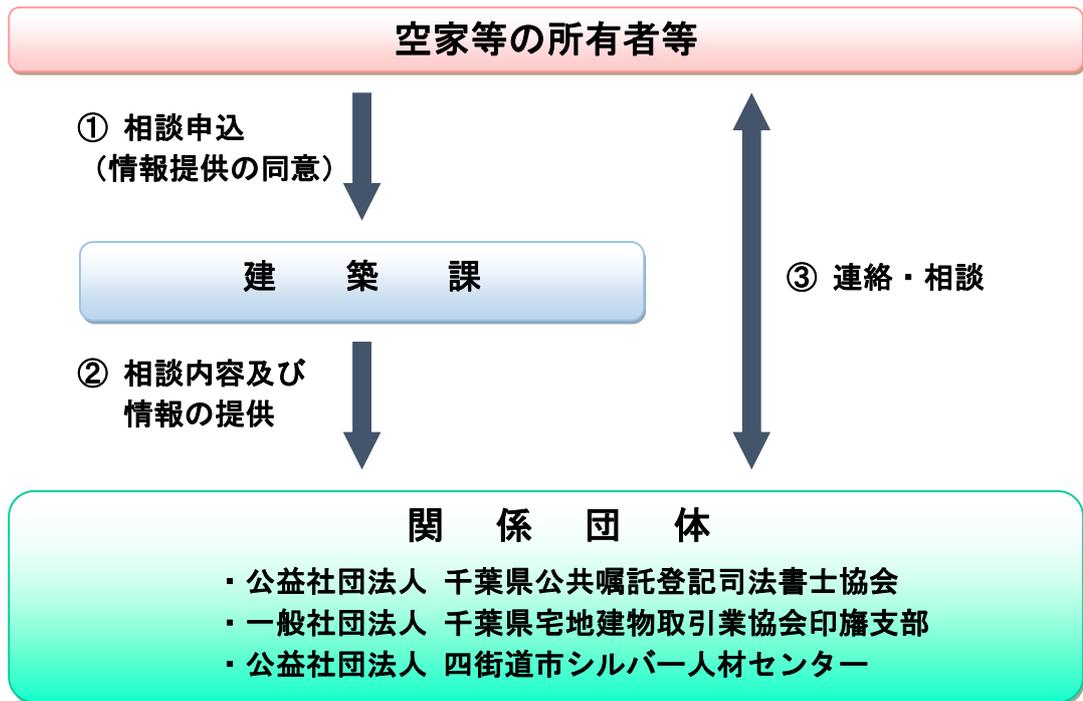
空家等に関する相談等については、大きく「所有者等からの相談」と「地域住民等からの情報提供」とに分けられ、その問題の原因や解決策も多岐にわたることが想定されます。

「所有者等からの相談」については、草刈りや見回りなどの相談をはじめ、相続問題、賃貸や売買についての相談など専門的な対応が必要な内容も多くなっています。そのため、本市と「空家等対策の推進に関する協定」を締結した関係団体と連携して、相談に取り組むこととします。

また、地域住民等から空家等における草木の繁茂、ごみ等の散乱、防犯対策、建物自体の破損等の様々な情報等が寄せられます。これらの情報提供については、建築課を窓口とし、その内容に応じて庁内の関係課で対応します。

なお、「地域住民等からの情報提供」についての各課の対応結果は、建築課で取りまとめ、空家等に関する情報を一元管理します。

図表 21 所有者等からの相談業務の流れ



図表 22 情報提供に対する対応の流れ

関係分野	情報提供の内容	対応部署
建築物	破損、倒壊のおそれ等の危険な建築物	建築課
防災	災害時の避難の妨げになる可能性がある建築物等の防災関係の事項	危機管理室
防火	プロパンガス、燃えやすいごみの放置等の防火関係の事項	消防本部予防課
防犯	不審者の出入り等の防犯関係の事項	自治振興課
生活環境	民地への樹木の繁茂・動物・害虫・臭気・ごみ等	環境政策課
道路	道路への樹木の繁茂等	道路管理課



※すでに関係各課で対応を行った内容に重複する情報提供等があった場合は、建築課を経由せず、関係各課で対応する。対応結果については、関係各課から建築課に報告する。

4 計画の評価と見直し

空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態による人口・世帯数の推移、高齢化の進行、住宅の供給状況等の様々な要因により発生し、今後も増加していくと考えられます。このため、空家等に関する対策は、短期的な取り組みだけでなく中長期的な取り組みも進めていくことが重要です。

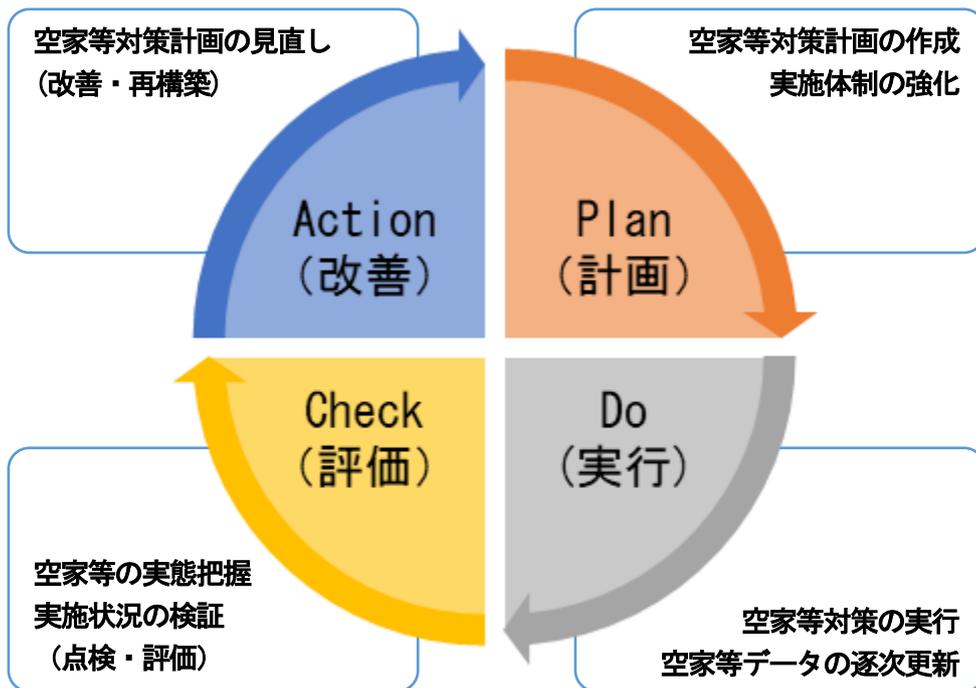
空家等に関する対策の実施にあたっては、基本方針で掲げた「管理不全な空家等の発生抑制」「空き家の適切管理の促進」「空家等の有効活用」の3つを柱に、より効果的な手法を検証し、空家等の利活用について周知・意識啓発を行いながら、発生抑制、適切管理を目指します。

そのため、本計画の推進にあたっては、計画の見直しの際には空家等の実態把握を行い、空家等対策の実施状況について検証を行います。

また、PDCAサイクルに基づき、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果などを勘案しながら、必要に応じて計画の適切な見直しを行います。

なお、空家等の状況を適宜把握するため、空家等のデータを逐次更新するほか、特定空家等の判断基準についても個別の判定事例の積み重ねを踏まえて充実していくものとします。

図表 23 PDCAサイクルのイメージ



参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯

し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書

を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

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

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

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

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

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

空家等についての情報収集

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

空家等及びその跡地の活用

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

特定空家等に対する措置（※）

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

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

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

四街道市総合計画における空家等対策関連施策

四街道市総合計画後期基本計画（平成31年（2019）3月）では、将来的に見込まれる人口減少や人口構成の不均衡への対応を主要な目的に、地方創生の取り組みを加えた「四街道未来創造プロジェクトⅡ」の「くらし」プロジェクトにおいて、空家等対策事業を位置づけ、推進を図っていくものとしています。

また、「基本目標4 みどりと都市が調和したうるおいのあるまち」において、「施策29 良好な住宅・住環境の整備（1）住環境の維持・向上」を掲げ、次に示した取り組みを推進していくものとしています。

※計画より一部抜粋

計 画 名	四街道市総合計画後期基本計画	
策 定 年 月	平成31年（2019）3月	
計 画 期 間	平成31年度（2019）から平成35年度（2023）	
将 来 都 市 像	人 みどり 子育て 選ばれる安心快適都市 四街道	
四街道未来創造プロジェクトⅡ	<p>「くらし」プロジェクト～安心で快適な暮らしを守るために～</p> <p>空家等対策事業</p> <p>「空家等対策計画」に基づき、空家等の効果的な対策を推進することにより、地域における居住環境の向上を図ります。また、空き家バンク事業等により、空家の有効活用に努めます。</p>	
住宅・住環境に関わる内容	取り組むべき施策・具体的な取り組み	<p>基本目標4 みどりと都市が調和したうるおいのあるまち</p> <p>施策29 良好な住宅・住環境の整備</p> <p>市民の定住と転入促進のため、安定した住宅供給や総合的な住宅施策の推進と地区計画制度等の適切な運用により良好な住環境の維持・形成を図ります。また、魅力ある景観づくりの維持・形成に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●今後、増加が懸念される空き家に対しては、「空家等対策計画」に基づき、空き家の発生抑制、適正管理を行うとともに、空き家バンク制度を創設し、空き家の有効活用に努めます。 ●違反建築物の発生を未然に防止するため、関係機関と連携して建築パトロールを実施し、監視体制を維持・強化します。

四街道市住生活基本計画における空家等対策関連施策

四街道市住生活基本計画（平成28年（2016）3月）では「第2章 現況と課題の整理」の「課題8 空き家の適正管理、有効活用」と、「基本目標1 住み継がれる住宅・住環境の整備」、「重点施策2 空き家の適正管理・有効活用方策」において、空家等対策の必要性及び施策が掲げられています。

※計画より一部抜粋

計 画 名	四街道市住生活基本計画	
策 定 年 月	平成28年（2016）3月	
計 画 期 間	平成28年度（2016）から平成37年度（2025）	
基 本 理 念	人 みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道	
空家等への対応等の取り組み	取り組むべき施策・具体的な取り組み	<p>■「第2章 現況と課題の整理」 「課題8 空き家の適正管理、有効活用」</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空家等対策の推進に関する特別措置法の施行により、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することが求められており、空き家等対策に向けて関係部局による連携体制を整備するとともに、住宅関連の事業者等、必要な団体等との連携を検討する必要があります。 <p>■「基本目標1」</p> <ul style="list-style-type: none"> ●誰もが安心して住み続けられる質の高い住宅ストックの形成を図るとともに、リフォームしやすい環境づくりを進めます。 ●住宅所有状況や世帯構成によって異なるニーズを市民が自ら把握し、それに沿った住まい方が選択できるよう、住まいに関する様々な情報提供及び相談体制を充実します。 ●今後、増加が予想される空き家が放置され、防災・防犯、衛生上、問題を引き起こす可能性があることから、適正管理・予防・活用に向けた取り組みを進めます。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>■施策の方向</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 質の高い住宅ストックの形成 2) 住まいのニーズに応じた住宅支援 3) 空き家の適正管理・予防・活用 </div> <p>■「重点施策2 空き家の適正管理・有効活用方策」</p> <ul style="list-style-type: none"> ●管理されずに放置されている空き家の適正管理を促進し、生活環境の保全等を図ります。 ●空き家の発生段階に応じて、増加抑制や有効活用を推進し、空き家を含む中古住宅ストックの流通の促進を図ります。

四街道市都市マスタープランにおける空家等対策関連施策

四街道市都市マスタープランでは「第2章 全体構想」の「3 市街地整備の方針」において、空家等対策の必要性及び施策が掲げられています。

※プランより一部抜粋

計 画 名	四街道市都市マスタープラン	
策 定 年 月	平成18年（2006）12月	
計 画 期 間	概ね20年（目標年次 平成37年（2025））	
都市の将来像	ひとびとの健康的な活動と自然環境の共生する都市	
空家等への対応等の取り組み	取 り 組 む べ き 施 策 ・ 具 体 的 な 取 り 組 み	<p>■「第2章 全体構想」の「3 市街地整備の方針」</p> <p>③ 既成市街地の整備</p> <p>四街道駅周辺の既成市街地では、安定成熟期に対応するため、歩いて暮らせるコンパクトな市街地形成を目指し、都市再生型の市街地整備事業等の導入を検討します。これとともに、歩行者に配慮した道路や雨水排水施設の整備、緑地空間の創出などにより市街地の安全性、利便性を高める事業を導入することが望まれることから、要整備地区の抽出や地域の実情にあった整備手法について検討します。</p> <p>また、計画的に整備された30年以上経過した住宅市街地の人口減少、少子高齢化による空き家や空き地の増加に対応するため、市街地の整備手法及びNPO等と連携したソフト政策について検討します。</p> <p>④ 居住環境の維持</p> <p>四街道駅南側、物井駅周辺、千代田・池花、旭ヶ丘・みそら及び鷹の台の計画的に開発、整備された市街地は、地区計画等の導入により、良好な居住環境の維持・向上に努め、定住化を促進します。</p>

四街道市空家等対策協議会・四街道市空家等対策計画策定庁内検討委員会

四街道市空家等対策協議会設置要綱

(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条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、四街道市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- (2) 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること
 - ア 特定空家等の判断に関すること
 - イ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること
 - ウ 特定空家等に対する措置の方針に関すること
- (3) 前2号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項

(組織)

第4条 協議会は、市長及び委員12人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体より推薦された者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任は妨げない。

4 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各一人を置き、委員の互選によって定める。

2 会長及び副会長の任期は、委員の任期による。

3 会長は、会務を総理し、協議会の代表となる。

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

(会議)

第6条 協議会の会議は、市長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。ただし、会長が指名したものを議長とすることができる。
- 3 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席を求め、意見又は説明を述べさせることができる。

(守秘義務)

第7条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。
その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、都市部建築課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年11月1日から施行する。

四街道市空家等対策協議会 委員名簿

任期：平成29年12月26日～平成31年12月25日

	選出区分	氏名	役職等	備考
1	行政	佐渡 斉	四街道市長	
2	学識経験者	寺木 彰浩	千葉工業大学教授	会長
3	関係団体	古嶋 祐介	千葉県弁護士会	
4	関係団体	高島 史暁	(公社) 千葉県嘱託登記司法書士協会	
5	関係団体	飯田 隆義	千葉県宅地建物取引業協会 (印旛支部)	副会長
6	関係団体	富沢 マミ	(公社) 千葉県建築士事務所協会	
7	関係団体	花岡 孝仁	千葉県土地家屋調査士会	
8	関係団体	齊藤 勝璋	(公社) 四街道市シルバー 人材センター	
9	関係団体	矢口 廣見	(公社) 四街道市社会福祉協議会	
10	関係団体	梅山 美枝	四街道市民生委員 児童委員協議会	
11	関係行政機関	渡邊 高之	千葉県印旛土木事務所	
12	関係行政機関	岩立 順子 (～平成30年2月5日)	千葉県警察四街道警察署	
		沼田 恵美 (平成30年2月6日～)		

四街道市空家等対策計画策定庁内検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 市は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項の規定に基づく空家等対策計画（以下「計画」という。）を策定するに当たり、幅広い意見及び適切な情報を取り入れるため、四街道市空家等対策計画策定庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) その他委員会が必要と認めた事項。

(組織)

第3条 委員会は、委員長及び別表に掲げる委員をもって構成する。

2 委員長には、都市部次長の職にある者を充てる。

(任期)

第4条 委員の任期は、計画が公表される日までとする。

(委員長)

第5条 委員長は、会務を総理する。

2 委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、あらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

2 会議においては、委員長が議長となる。

3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市部建築課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 29 年 11 月 1 日から施行する。
(この要綱の失効)
- 2 この要綱は、四街道市空家等対策計画が公表された日限り、その効力を失う。

別表 (第 3 条関係)

危機管理監	危機管理室長
経営企画部	政策推進課長 財政課長
総務部	総務課長 自治振興課長 課税課長
福祉サービス部	福祉政策課長
健康こども部	子育て支援課長
環境経済部	環境政策課長 産業振興課長
都市部	都市計画課長 道路管理課長
上下水道部	経營業務課長
教育部	社会教育課長
消防本部	予防課長

四街道市空家等対策協議会・四街道市空家等対策計画策定庁内検討委員会経緯

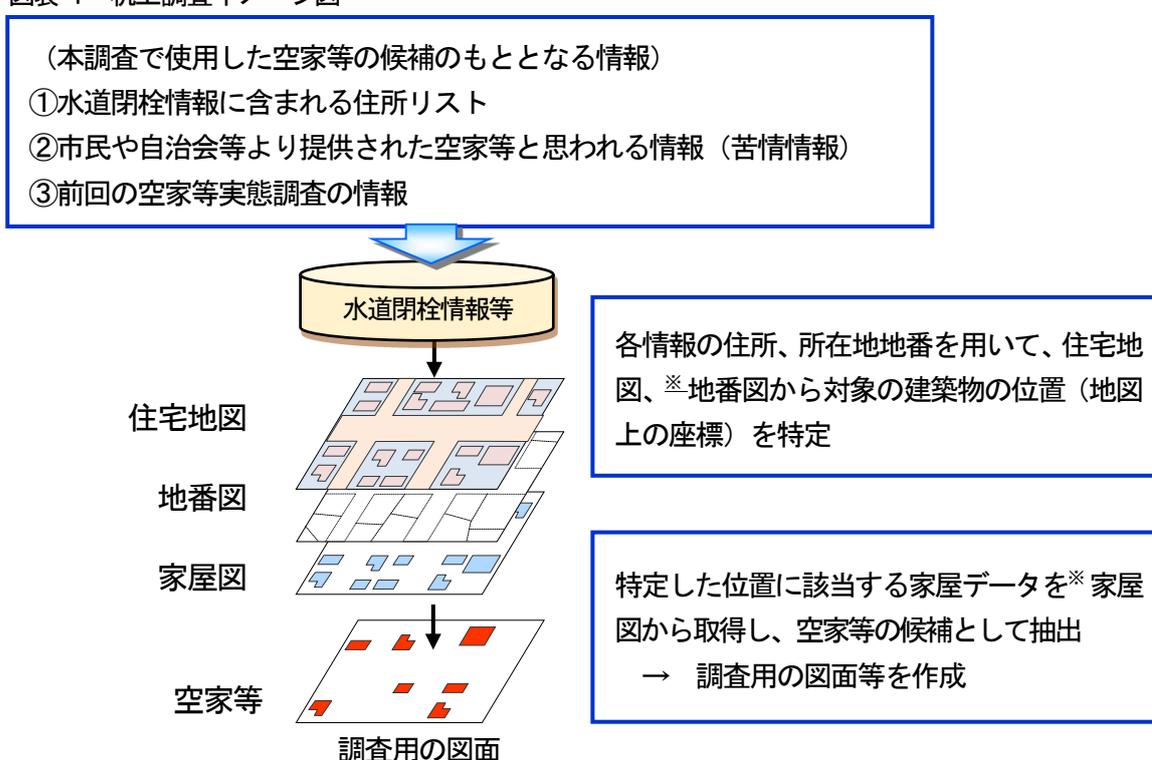
庁内検討委員会 開催日（上段） 空家等対策協議会開催日（下段）		議 題		
平成 29 年度	第1回	12月18日	1 四街道市空家等対策計画の概要について 2 四街道市の空家等対策の現状について 3 四街道市の空家等実態調査の実施について 4 その他	実 態 調 査
		12月26日		
	第2回	2月9日	1 空家等実態調査結果の概要について 2 その他	
		2月20日		
平成 30 年度	第1回	6月29日	空家等対策計画策定の方針等について 1 四街道市空家等対策計画策定に係る経過報告について 2 四街道市空家等対策計画(素案)について 3 その他	
		7月23日		
	第2回	10月9日	空家等対策計画(案)について 1 四街道市空家等対策計画(案)について 2 その他	
		10月30日		
	第3回	1月10日	空家等対策計画策定について 1 四街道市空家等対策計画について 2 四街道市空家等対策計画概要版について 3 その他	
		1月31日		

空家等実態調査概要（机上調査・現地調査）

1. 机上調査の概要

- (1) 調査目的 四街道市内の空家等の実態把握と空家等対策計画策定の基礎データとしての活用するため
- (2) 調査地域 四街道市全域
- (3) 調査期間 平成 29 年（2017）10 月～平成 29 年（2017）12 月
- (4) 調査対象 専用住宅（一戸建て）、店舗等の併用住宅、長屋建て住宅
- (5) 調査内容 空家等の候補の元となる情報（水道閉栓情報等）と※住宅地図などの地図データを利用して、空家等の候補となる建築物の位置を特定しました。

図表 1 机上調査イメージ図



2. 机上調査の結果

机上調査により空家等の候補（現地調査の対象）となった情報の件数は次のとおりです。

図表 2 空家等の候補の件数

机上調査項目	件数	→	①～③の 重複を除く	→	空家等の候補
①水道閉栓情報に含まれる住所リスト	703 件				
②苦情情報	132 件				
③前回の空家等実態調査の情報	344 件				

①～③の情報には、重複する対象家屋が存在するため、情報を整理し、実際の現地調査対象の数量を把握しました。現地調査対象は、1,025 件となりました。

※住宅地図（P. 68 参照）

※地番図（P. 69 参照）

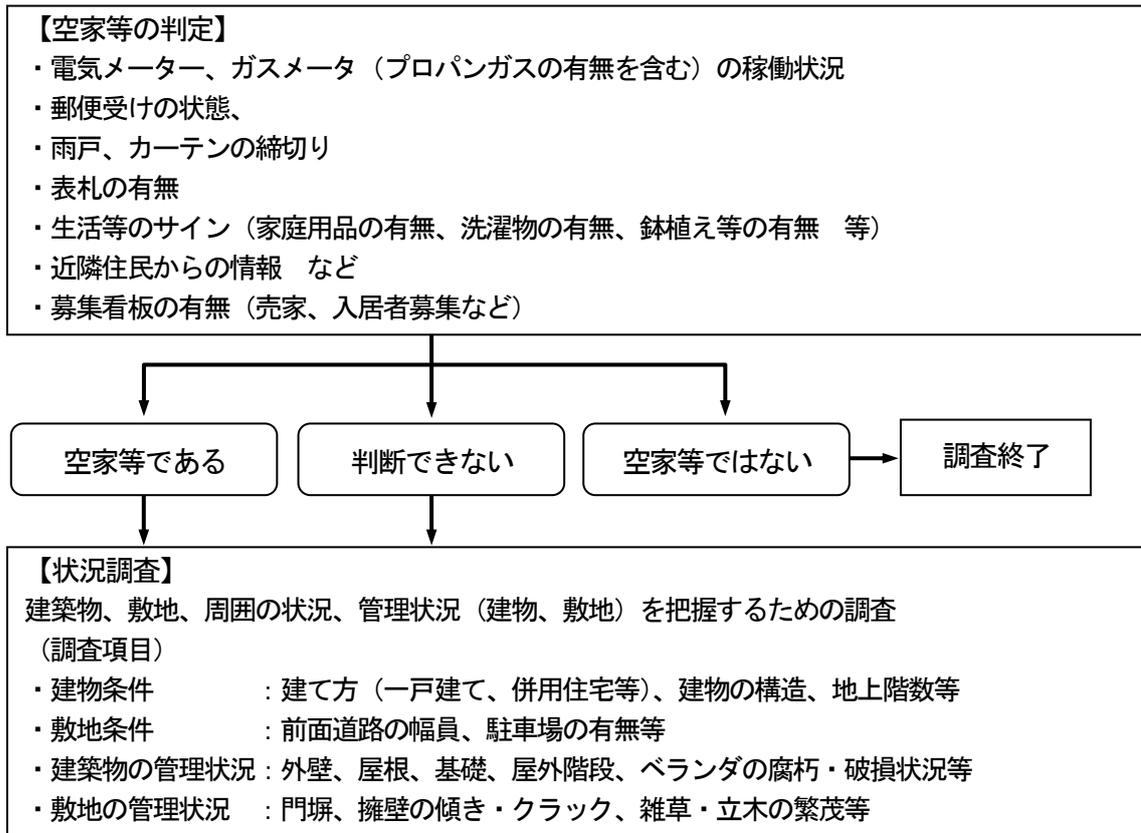
※家屋図（P. 68 参照）

3. 現地調査の概要

机上調査により抽出された空家等の候補の建築物に対して、主に外観調査により、空家等に該当するかの判定を行い、建築物の状況、敷地の状況、周囲の状況、立木の状況、塀や擁壁などの状況及び建築物の管理状況などについての調査を行いました。

- (1) 調査目的 机上調査により抽出した空家等の候補となった建築物の状況把握
- (2) 調査地域 四街道市全域
- (3) 調査期間 平成29年(2017)12月12日～平成30年(2018)1月12日
- (4) 調査対象 机上調査により空家等と推定された建築物
- (5) 調査内容 空家等の候補のとなった建築物に対して外観調査を実施し、「空家等である」「空家等ではない」「判断できない」の3つの分類に判定しました。
目視で判断ができない場合は、可能な範囲で近隣の住民の方に聞き取りを行い、空家等の判断を行いました。「空家等である」「判断できない」と判定した建築物について、状況調査を実施しました。

図表 3 現地調査の方法



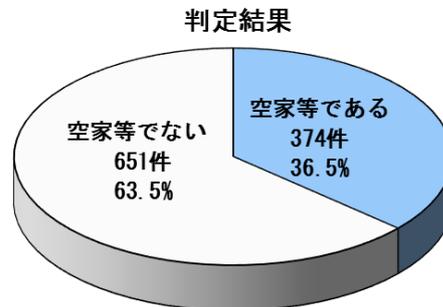
4. 現地調査の結果

(1) 判定結果

机上調査により空家等と推定された建築物 1,025 棟に対して実施した現地調査の結果、空家等と判定したのは374棟です。

図表 4 判定結果

判定	件数	割合
空家等である	374 棟	36.5%
空家等でない	651 棟	63.5%
合計	1,021 棟	100.0%



(2) 建物（空家等）の概況

ア. 建物（空家等）の建て方

空家等と判断した建築物のうち、一戸建が 338 棟（空家等全体の約 90%）、併用住宅が 8 棟（約 2%）、共同住宅 1 棟（1%未満）、長屋 19 棟（約 5%）となっています。

図表 5 空家等の建て方別集計

	一戸建て	併用住宅	共同住宅	長屋	その他	不明	合計
棟数	338	8	1	19	2	6	374
割合	90.4%	2.1%	0.3%	5.1%	0.5%	1.6%	100.0%

(3) 建物（空家等）の状況

ア. 外壁の腐朽・破損

外壁の腐朽・破損度合が「大」の空家等は 2 棟確認され、「中」は 33 棟で、確認されたもののうち、約 33%が四街道地区となっています。

外壁の腐朽・破損度合が「小」の空家等は 66 棟で、大日地区で最も多く確認されました。

図表 6 外壁の腐朽・破損度合別の空家等の集計

	大	中	小	無し	判断不能	合計
棟数	2	33	66	254	19	374
割合	0.5%	8.8%	17.7%	67.9%	5.1%	100.0%

イ. 屋根瓦やトタン板等の剥がれ等

屋根瓦やトタン板等の剥がれの度合が「大」の空家等は 3 棟確認され、度合が「中」の空家等は 25 棟で、そのうち 7 棟が四街道地区にあります。

度合が「小」の空家等は 64 棟で、四街道地区及び大日地区で 14 棟と多くなっています。

図表 7 屋根瓦やトタン板等の剥がれの度合別空家等集計

	大	中	小	無し	判断不能	合計
棟数	3	25	64	243	39	374
割合	0.8%	6.7%	17.1%	65.0%	10.4%	100.0%

ウ. 擁壁の傾き・クラック

擁壁の傾き・クラック度合が「大」の空家等は1棟、「中」と判断された空家等は2棟あり、「小」と判断された空家等は12棟確認されました。

擁壁の傾き・クラック無しは341棟、判断不能は18棟でした。

図表 8 擁壁の傾き・クラック度合別の空家等集計

	大	中	小	無し	判断不能	合計
棟数	1	2	12	341	18	374
割合	0.3%	0.5%	3.2%	91.2%	4.8%	100.0%

エ. 門塀の傾き・クラック

門塀の傾き・クラック度合が「大」の空家等は6棟、「中」と判断された空家等も14棟、「小」と判断された空家等は56棟確認されました。

門塀の傾き・クラック無しは285棟、判断不能は13棟でした。

図表 9 門塀の傾き・クラック度合別の空家等集計

	大	中	小	無し	判断不能	合計
棟数	6	14	56	285	13	374
割合	1.6%	3.7%	15.0%	76.2%	3.5%	100.0%

オ. 雑草・立木の繁茂の有無

雑草・立木繁茂に対して、「手入れされていない」と判断された空家等が258棟確認されました。

図表 10 雑草・立木の繁茂の有無別による空家等の集計

	手入れされていない	手入れされている	判断不能	合計
棟数	258	89	27	374
割合	69.0%	23.8%	7.2%	100.0%

カ. 前面道路の幅員

前面道路の幅員が4m以上ある空家等は、空家等全体の約85%です。

4m未満の道路に接道又は道路に接していない空家等は、空家等全体の約15%確認されました。

4m未満の道路に面している空家等は四街道地区及び和良比地区に多くみられます。

図表 11 前面道路の幅員別の集計

	4m以上	2m以上～4m未満	2m未満	接していない	合計
棟数	318	51	4	1	374
割合	85.0%	13.6%	1.1%	0.3%	100.0%

キ. ごみ、自転車等の放置

ごみ、自転車等の放置があった空家等は97棟確認されました。

図表 12 ごみ、自転車等の放置度合別の空家等集計

	有り	無し	判断不能	合計
棟数	97	255	22	374
割合	25.9%	68.2%	5.9%	100.0%

(3) 損傷度が大きい建物（空家等）

現地調査の結果、建物自体の損傷度、外部への影響度を複数の項目から総合的に判断した結果、早急な対応の必要性が高いと思われる空家等は、鹿渡地区に1棟、大日地区に1棟、四街道地区に1棟あり、四街道市全体で3棟ありました。

(4) 前回の実態調査結果との比較

平成26年（2014）に実施された空家等実態調査で空家等と判定された建築物に368棟に対して、今回の実態調査において現地調査を行いました。368棟中、122棟が再度空家等と判定され、246棟は空家等と判断されませんでした。

（空家等の状況が解消された理由）

- ・ 賃貸、売買等により新しく居住者が入居した
- ・ 建物自体取り壊され、駐車場等になっている等

図表 13 前回調査を行った地区における対比表

地区名	今回の実態調査結果			前回の実態調査結果			空家率
	空家等棟数	住居総数	空家率	空家等棟数	一戸建戸数	空家率	今回-前回
前回調査地区の比較	228	13,687	1.7%	368	13,007	2.8%	-1.2%

※前回の実態調査を行った地区（旭ヶ丘、さつきヶ丘、鹿渡、下志津新田、千代田、つくし座、みそら、四街道、和良比、さちが丘地区）における、実態調査結果の対比表です。

空家等実態調査概要（アンケート調査）

1. アンケート調査の方法

(1) 調査の目的

本アンケート調査は、実態調査において空家等と判定された建物所有者に対し、空家等の実態及び意識等を把握し、今後の施策に反映させることを目的に調査を実施した。

主な調査結果は、次のとおりです。

(2) 調査の方法

実態調査において空家等と判定された 374 件について所有者等を特定し、郵送法による自記式（自筆する）のアンケート調査としました。（アンケート回収総数 210 件）

(3) 調査期間

平成 30 年（2018）1 月 19 日～2 月 28 日

(4) アンケート調査内容

設問内容は、以下の 6 項目について、21 問の設問を掲げ、選択方式（一部自由記入）による調査としました。

【アンケートの構成項目】

- ア. 所有者の状況について
- イ. 建物の使用状況について
- ウ. 現在の状況に至った経緯
- エ. 建物の管理について
- オ. 建物の今後の活用等について
- カ. 建物の仕様や維持管理に関する自由な意見

2. アンケート調査の結果

(1) 回収率

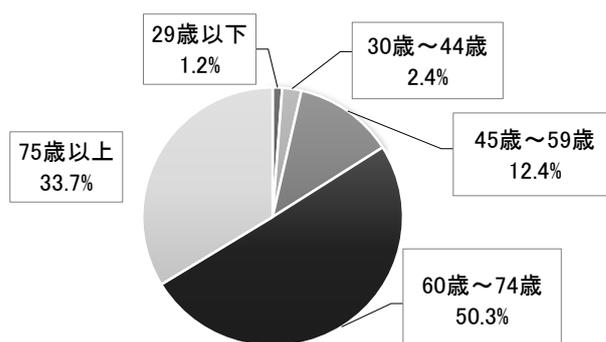
配布数	回収数	回収率
374票	210票	56.1%

(2) 回答結果

ア. 回答者の年齢（回答者数 210）

所有者の年齢層は、「60歳～74歳」85件（50.3%）との回答が最も多く、「75歳以上」57件（33.7%）との回答がこれに続いていることから、回答者の約8割以上が60歳以上の所有者となっています。

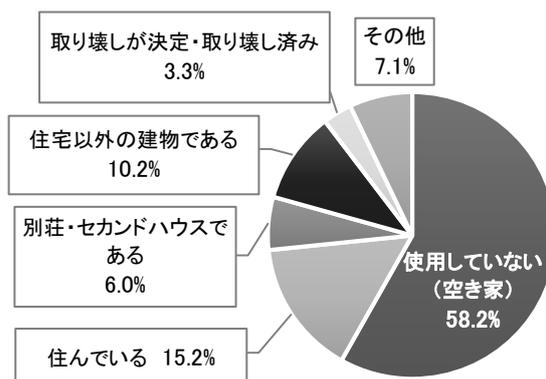
図表 14 回答者の年齢



イ. 対象建物の使用状況（回答者数 210）

対象建物の使用状況は、「使用していない（空き家）」107 件（58.2%）との回答が最も多く、続いて「住んでいる」28 件（15.2%）との回答がこれに続いています。

図表 2 対象建物の使用状況



ウ. 現在の状況に至ったきっかけ

（回答者数 210、複数回答）

現在の状況に至ったきっかけは、「相続」38 件（32.8%）との回答が最も多く、「借り主がいなくなった」19 件（16.4%）との回答がこれに続いています。

図表 3 現在の状況に至ったきっかけ（件数）



エ. 現在の状況が継続している理由（回答者数 210、複数回答）

現在の状況が継続している理由は、「売りたい・貸したいと思っているから」45 件（28.3%）との回答が最も多く、「建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がるから」33 件（20.8%）との回答がこれに続いています。

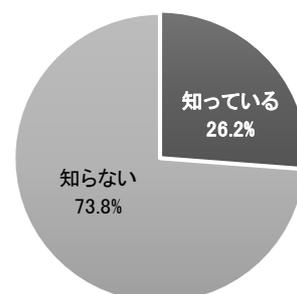
図表 4 現在の状況が継続している理由



オ. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知（回答者数 210）

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知は、「知っている」27 件（26.2%）、「知らない」76 件（73.8%）となっています。

図表 5 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知

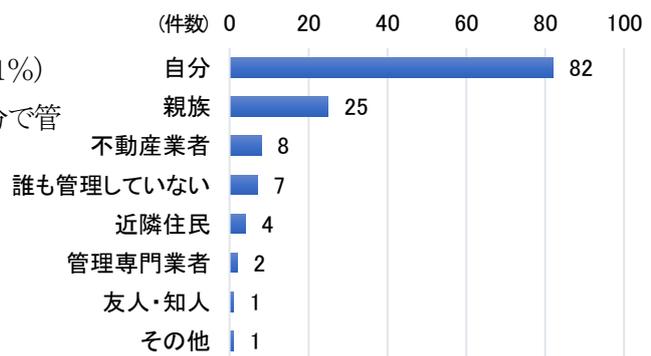


カ. 建物の管理状態（管理している方）

（回答者数 210、複数回答）

建物を管理している方は、「自分」82件（63.1%）との回答が最も多く、6割以上の回答者が自分で管理しています。

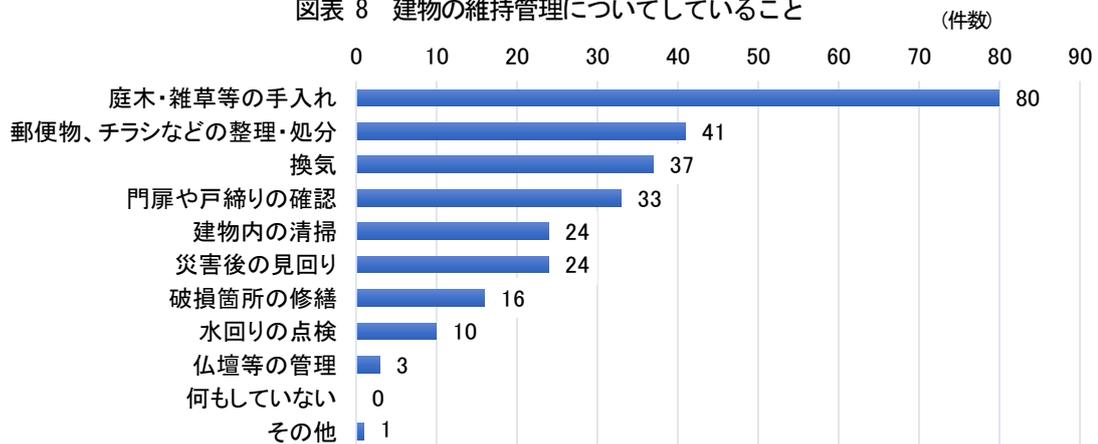
図表 6 建物の管理状態（管理している方）



キ. 建物の維持管理についてしていること（回答者数 210、複数回答）

建物の維持管理についてしていることは、「庭木・雑草等の手入れ」80件（29.7%）との回答が最も多く、「郵便物、チラシなどの整理・処分」41件（15.2%）との回答がこれに続いています。

図表 8 建物の維持管理についてしていること



用語解説

■ 空き家・空き地バンク

自治体が現地の空き家・空き地の情報を、利活用希望者（消費者の皆さま）に紹介する制度で、地域の活性化にもつながるもの。

■ 空家等

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

※ 空家法第2条第1項に定める「空家等」とする。

※ 「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

■ 特定空家等

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

※ 空家法第2条第2項に定める「特定空家等」とする。

■ 空家法

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

■ 「安心R住宅」制度

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るために定められた国土交通省告示の制度。

■ 家屋図

法務局の登記建物を現況地形図に当てはめた図面。建築物の位置とその形状を記載した図面で、主に固定資産税の管理のために使用される。

■ 住宅ストック

国内に建築されている既存の住宅。

■ 住宅セーフティネット

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組みをいう。

■ 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を必要とする方々のこと。

■ 住宅地図

表札情報による居住者を表示した地図

■ 耐震基準

耐震基準建築物や土木構造物を設計する際に、それらの構造物が最低限度の耐震能力を有することを保証し、建築を許可する基準。いわゆる“旧耐震基準”は、昭和56年(1981)の建築基準法改正以前の基準であり、“新耐震基準”では、地震による建物の倒壊を防ぐだけでなく、建物内の人間の安全を確保することに主眼が置かれた。

■ 地域優良賃貸住宅制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための制度。賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度

■ 地番図

法務局の地図及び地区に準ずる図面を現況地形図に当てはめた図面。土地を管理するうえでの最小単位 “筆” を記載した図面

■ マイホーム借上げ制度

J T I（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）の「マイホーム借上げ制度」とは、50 歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム。シニアライフには広すぎる家、住みかえにより使われなくなった家を求める人に賃貸する。

■ 未来投資戦略

政府が今後、何に力を入れていくのか、その方向性をまとめたもの。近年、世界が劇的に変化している中、日本もこの流れに乗り遅れないために、様々な領域での対策や施策が含まれている。未来投資戦略 2018 のテーマは「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革となっている。

■ みんなで地域づくり事業提案制度（コラボ四街道）

「コラボ四街道」は、日常の暮らしの中で生まれるアイデア溢れた事業を提案し、市民団体が自主的に、又は市と協力して実施する事業に対して資金、人材、技術などの社会資源を持ち寄り、魅力ある地域づくりを実践していくための制度。



四街道市空家等対策計画

平成 31 年 3 月 発行

編集・発行：四街道市 都市部 建築課

〒284-8555 千葉県四街道市鹿渡無番地

電話 043-421-6147 (直通)

FAX 043-424-8921

編集協力：株式会社 大輝





四 街 道 市