

# 我孫子市空家等対策計画 (案)

平成30年2月 (策定)

令和5年3月 (改定)

我孫子市

## ■目 次

### 第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 . . . . . 2
- 2. 計画の位置づけ . . . . . 3

### 第2章 空家等の現状

- 1. 人口等の推移 . . . . . 4
- 2. 空家等の状況
  - (1) 住宅・土地統計調査における空家数 . . . . . 7
  - (2) 空家等の情報受理件数（自治会等からの情報） . . . . . 9
  - (3) 応急措置 . . . . . 9
  - (4) 地区別空家等の実件数推移 . . . . . 10
- 3. 空家等が増える要因と問題点 . . . . . 11

### 第3章 空家等対策における施策

- 1. 空家等に関する対策の取り組み方針 . . . . . 12
- 2. 対象地区 . . . . . 12
- 3. 計画期間 . . . . . 12
- 4. 対象とする空家等の種類 . . . . . 13
- 5. 空家等実態調査 . . . . . 14
- 6. 空家等の調査 . . . . . 14
- 7. 空家等の利活用 . . . . . 15
- 8. 所有者等による空家等の適切な管理の促進 . . . . . 18
- 9. 特定空家等に対する措置 . . . . . 19
- 10. 空家等対策の相談・実施体制 . . . . . 21
- 11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項 . . . . . 22

### 資料編

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . . . 25
- 2. 我孫子市空家等の適切な管理に関する条例 . . . . . 33
- 3. 我孫子市空家等の適切な管理に関する条例施行規則 . . . . . 36

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1. 背景

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会情勢の変化等に伴い、全国各地において空家等の数が年々増加し、大きな社会問題となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないものも数多く存在し、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不審者等の侵入や不法投棄、放火のおそれがあるなど、防災、防犯、衛生、景観等の観点からも地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このようなことから、市では、国に先駆け空家等の管理の適正化を図り、市民の良好な生活環境を確保することを目的に「我孫子市空き家等の適正な管理に関する条例（平成25年条例第31号）」を平成26年4月1日に施行し、空家等の所有者等に適切な管理を促すほか、自治会等を通じ、管理が不十分な空家等の情報提供を募るなど積極的な姿勢で空家等対策に取り組んできました。

こうした中、全国的な空家等の問題の広がりを背景に平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

その後、特措法の制定に伴い空家等の適切な管理のほか、空家等対策の推進及び空家等の活用を図ることを目的に条例の全部改正を行い「我孫子市空家等の適切な管理に関する条例（平成28年条例第10号）」（以下「条例」という。）を平成28年4月1日から施行しました。

このようなことから、これまでに平成30年2月に我孫子市空家等対策計画を策定し、適切に管理されていない空家等の削減、安全・安心なまちづくりの実現を取り組み方針として実施してきました。

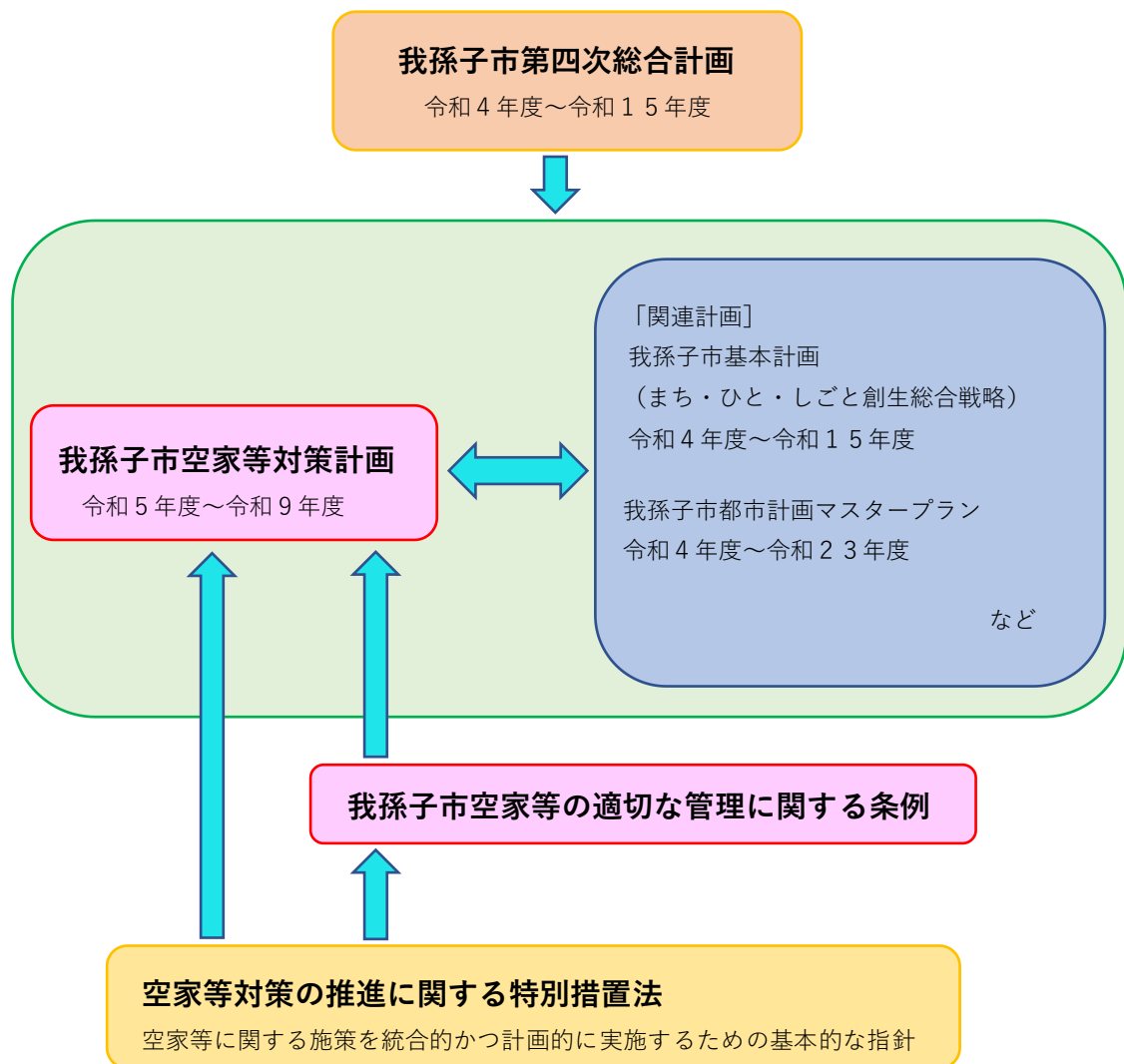
このたび、計画期間満了に伴い、少子高齢化や人口減少問題等の社会的情勢の変化による空家等の増加が予想されるため、これまで取り組んできた内容を継承し、我孫子市基本構想の将来都市像「未来につなぐ 心やすらぐ水辺のまち 我・孫・子」の実現向け、本計画を改定し、引き続き空家等対策の推進に取り組んでいきます。

## 2. 計画の位置づけ

この「我孫子市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるものであり、かつ、本市の実情に合わせ、効果的かつ効率的に空家等対策を推進するために策定するもので、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）、「我孫子市空家等の適切な管理に関する条例」、「我孫子市第四次総合計画」等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

### ■計画の位置付けのイメージ図

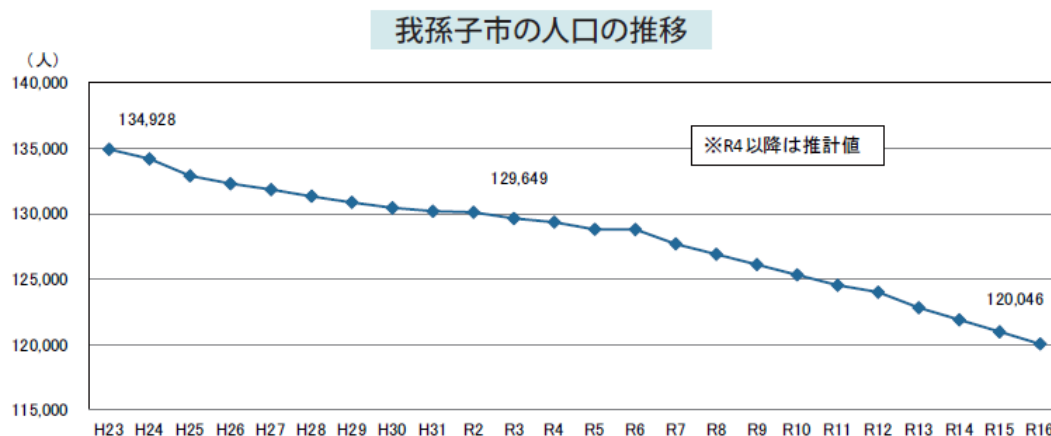


## 第2章 空家等の現状

### 1. 人口等の推移

本市の人口（日本人のみ）は、平成23年に134,986人でピークを迎え、その後は減少に転じています。令和3年には129,649人と、ピーク時と比較して5,279人減となっています。

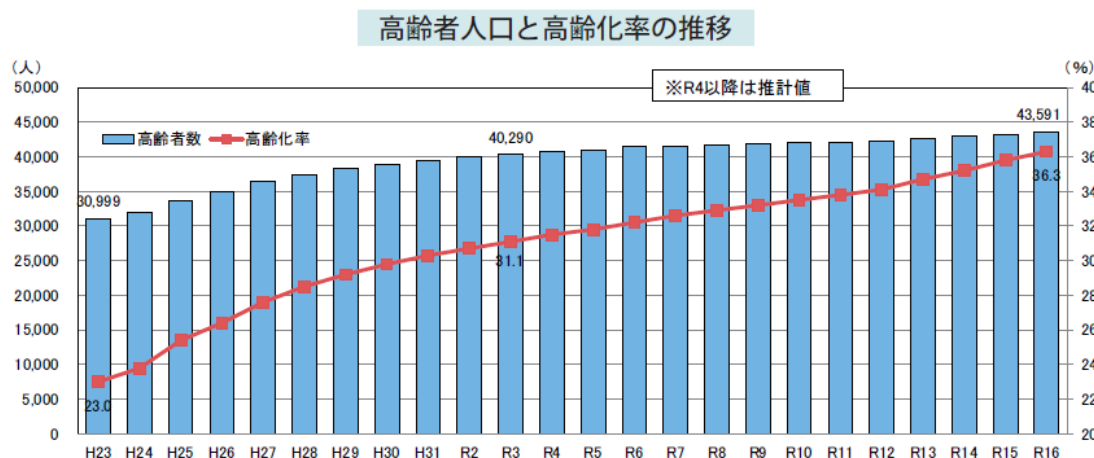
国立社会保障・人口問題研究所のデータを基にした市独自の推計では、令和16年には、120,046人まで減少するとされています。



(資料：我孫子市第4次総合計画より)

全体の人口が減少する一方で、高齢者人口は増加し続けており、高齢化率は年々上昇しています。

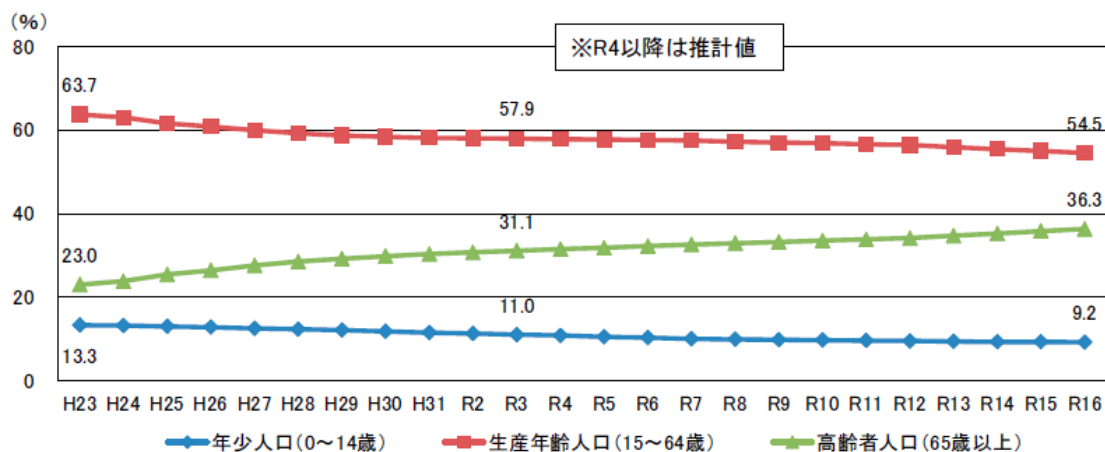
推計では、令和16年には高齢者人口は43,591人、高齢化率は36.3%に達するとされています。



(資料：我孫子市第4次総合計画より)

年齢3区分別の人口比率では、高齢者人口比率の上昇に対して、年少人口と生産年齢人口比率は低下が続いています。

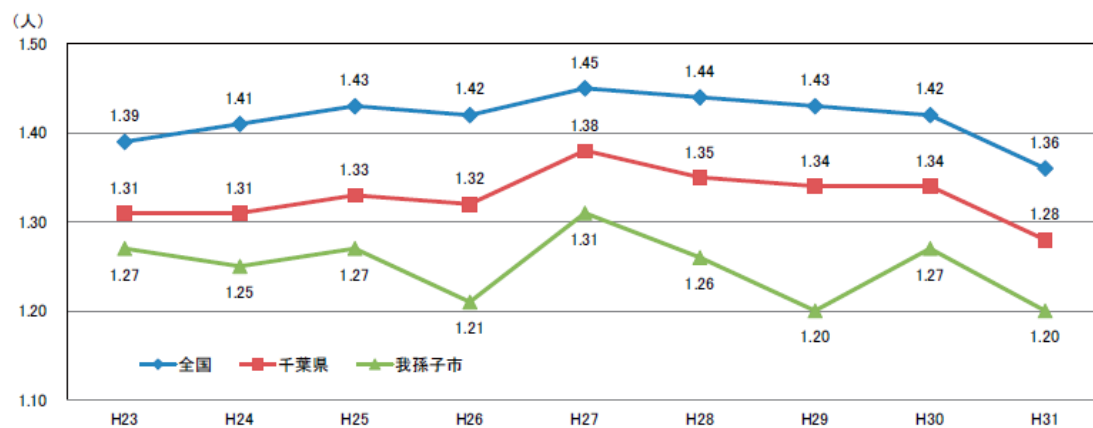
年齢3区分別の人口比率



(資料：我孫子市第4次総合計画より)

本市で生まれる子どもは減少しており、合計特殊出生率は全国の数値と千葉県の数値を下回る状況が続いています。

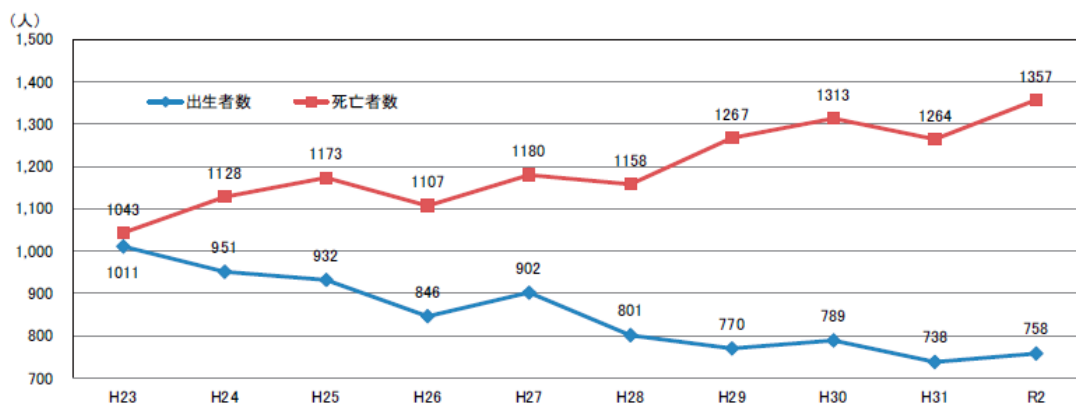
合計特殊出生率の推移



(資料：我孫子市第4次総合計画より)

自然動態は、平成23年以降は死亡者数が出生者数を上回る自然減となっています。その幅は年々広がり、この傾向は今後も続く予測されています。

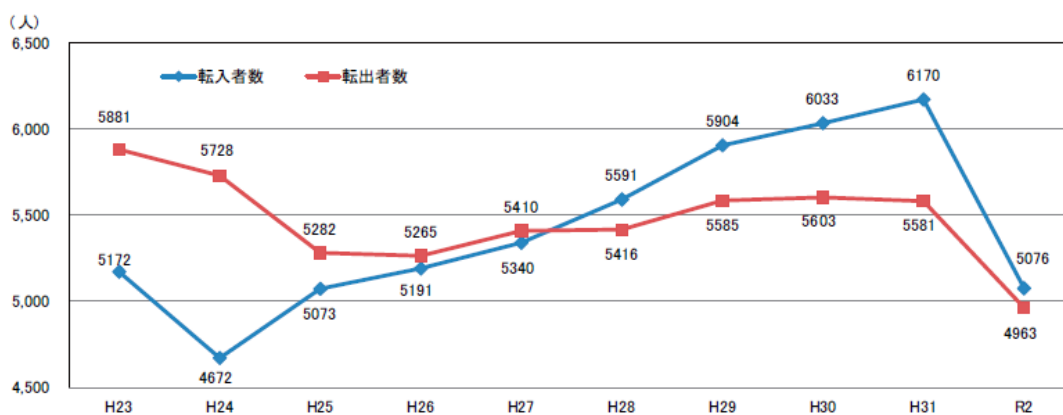
### 自然動態の推移



(資料：我孫子市第4次総合計画より)

社会動態は、平成27年までは、転出者数が転入者数を上回る社会減が続いていましたが、平成28年以降は転入者数が転出者数を上回る社会増に転じています。しかし、自然減を捕えるほどではなく、人口減少は続いています。

### 社会動態の推移



(資料：我孫子市第4次総合計画より)

以上のことから、本市では少子高齢化と人口減少が進行していることが分かり、今後、空家等の増加に繋がる懸念があります。

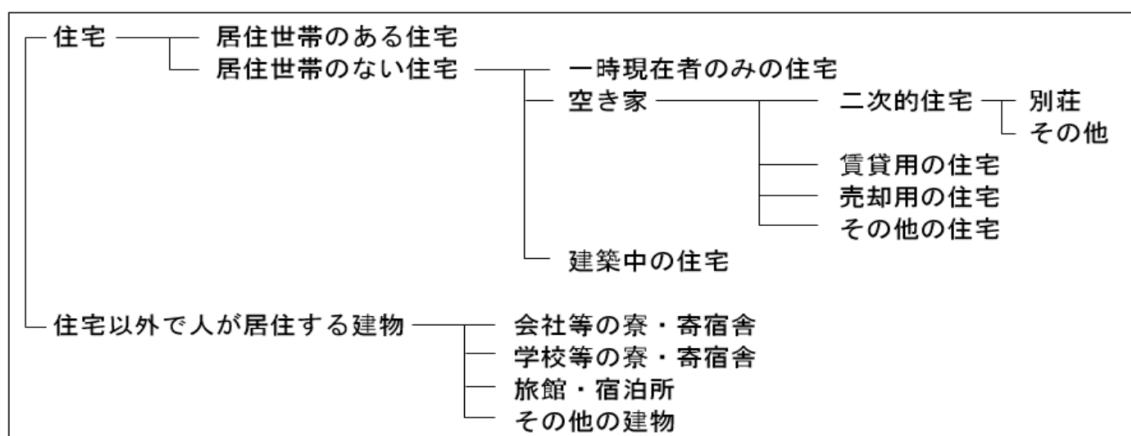
## 2. 空家等の状況

### (1) 住宅・土地統計調査における空家数

住宅・土地統計調査における「空家」の定義は図1に示すとおりで、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となります。

また、住宅・土地統計調査における空家の数は、棟数ではなく戸数で集計しています。このことから、共同住宅の空室については、1室でも空室があれば集計しています。

■ 図1



区分	内容
一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅	その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。



平成30年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、空家率は、全国で13.60%、千葉県で12.62%、我孫子市で10.27%となっており、本市は、全国、千葉県よりは低いものの、今後は少子高齢化と人口減少が進行していることから、空家等の増加傾向が懸念されます。

### ■住宅総数 空家総数 空家率 推移

		H15	H20	H25	H30	
全国	(1) 住宅総数	53,890,900件	57,586,000件	60,628,600件	62,407,400件	
	(2) 空家総数	6,593,300件	7,567,900件	8,195,600件	8,488,600件	
	内訳	二次的住宅	498,200件	411,200件	412,000件	381,000件
		賃貸用の住宅	3,674,900件	4,126,800件	4,291,800件	4,327,200件
		売却用の住宅	302,600件	348,800件	308,200件	293,200件
		その他の住宅	2,117,600件	2,681,100件	3,183,600件	3,487,200件
	(3) 空家率	12.23%	13.14%	13.52%	13.60%	
千葉県	(1) 住宅総数	2,526,200件	2,717,700件	2,896,200件	3,029,800件	
	(2) 空家総数	321,900件	355,900件	367,200件	382,500件	
	内訳	二次的住宅	39,400件	29,300件	23,400件	23,600件
		賃貸用の住宅	175,500件	190,800件	194,200件	198,300件
		売却用の住宅	17,900件	24,200件	15,200件	16,200件
		その他の住宅	89,100件	111,500件	134,400件	144,400件
	(3) 空家率	12.74%	13.10%	12.68%	12.62%	
我孫子市	(1) 住宅総数	54,910件	56,920件	60,500件	60,480件	
	(2) 空家総数	7,010件	6,080件	7,280件	6,210件	
	内訳	二次的住宅	370件	130件	180件	260件
		賃貸用の住宅	4,260件	3,650件	3,840件	3,810件
		売却用の住宅	420件	220件	230件	280件
		その他の住宅	1,960件	2,070件	3,030件	1,860件
	(3) 空家率	12.77%	10.68%	12.03%	10.27%	

(資料:住宅・土地統計調査)

### ■近隣市町(東葛飾・葛南・印旛地域)による空家率(H30)

	住宅総数	空家総数	空家率
全国	62,407,400件	8,488,600件	13.60%
千葉県	3,029,800件	382,500件	12.62%
我孫子市	60,480件	6,210件	10.27%
千葉市	478,900件	57,900件	12.09%
市川市	264,560件	29,640件	11.20%
船橋市	310,190件	32,120件	10.35%
松戸市	254,860件	32,250件	12.65%
野田市	66,940件	7,040件	10.52%
成田市	62,640件	7,730件	12.34%
佐倉市	75,840件	7,090件	9.35%
習志野市	83,810件	9,010件	10.75%
柏市	208,120件	22,860件	10.98%
市原市	127,940件	18,680件	14.60%
流山市	83,870件	7,420件	8.85%
八千代市	86,620件	9,140件	10.55%
鎌ヶ谷市	49,720件	4,730件	9.51%
浦安市	86,470件	9,110件	10.54%
四街道市	39,960件	3,050件	7.63%
八街市	30,890件	3,970件	12.85%
印西市	38,210件	3,620件	9.47%
白井市	24,920件	1,860件	7.46%
酒々井市	10,070件	1,030件	10.23%
栄町	9,030件	750件	8.31%

(資料:住宅・土地統計調査)

(2) 空家等の情報受理件数（自治会等からの情報）

市では、これまでも空家等の把握と対策に取り組んできました。特に、平成24年度には、自治会等に空家等の情報提供をお願いし、371件の情報をいただきました。その後も自治会等からの情報提供を受け、令和3年度までに777件の空家等を確認しました。市は、この777件について、空家等の所在や状態、所有者等の調査を行い、管理不十分な空家等を対象に、これまでに延べ902件の通知を送付し、所有者等に改善を要請した結果、534件の改善を確認してきました。

なお、管理不十分な空家等の多くは、敷地内の雑草や庭木が繁茂している状況となっています。

■自治会等からの情報提供件数（空家の戸数） （単位：件）

項目	H24～29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	合計
受理件数	771	124	122	108	110	1,235
（新規戸数）	578	60	70	39	30	777
管理不全戸数 ※	481	116	111	102	92	902
（建物）	81	49	56	42	27	255
（敷地内）	400	67	55	60	65	647
改善戸数	337	47	57	48	45	534
（建物）	54	12	26	19	9	120
（敷地内）	283	35	31	29	36	414
未改善戸数	144	69	54	54	47	368
（建物）	27	37	30	23	18	135
（敷地内）	117	32	24	31	29	233

※管理不全戸数（通知件数）1物件に対し、複数回通知した場合も1件としています。

(3) 応急措置

市では、これまで条例第4条により、空家等が適切な管理が行われていない状態にあつて所有者等が何ら措置をせず、危険回避が必要と判断したものについては、必要最低限度の応急措置を講じてきました。

主な応急措置としては、台風等の強風対策として、建築資材の飛散防止措置や、越境している樹木の伐採などを行ってきました。

■応急措置件数 （単位：件）

年度	H26～29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	合計
件数	39	15	24	21	3	102

## (4) 地区別空家等の実件数推移

(単位：件)

地区	大字名	H30	R1	R2	R3
我孫子	布施、根戸	19	19	18	16
	久寺家、久寺家1・2丁目	6	5	8	9
	つくし野1～7丁目	24	32	29	30
	船戸1～3丁目	10	12	13	15
	台田1～4丁目	11	10	8	7
	我孫子、我孫子1～4丁目、我孫子新田	34	29	26	25
	白山1～3丁目	26	24	22	21
	本町1～3丁目	0	1	1	1
	緑1・2丁目	19	17	20	20
	寿1・2丁目	38	31	30	26
	栄	13	15	12	13
	若松	23	26	25	24
	泉	10	9	10	11
	並木5～9丁目	33	27	28	27
	小 計	<b>266</b>	<b>257</b>	<b>250</b>	<b>245</b>
天王台	天王台1～6丁目	19	13	12	11
	東我孫子1・2丁目	24	24	26	18
	柴崎、柴崎台1～5丁目	8	7	8	9
	青山、青山台1～4丁目、南青山	19	20	20	18
	高野山、高野山新田	24	25	25	26
	下ヶ戸	7	8	9	8
	岡発戸、岡発戸新田	9	11	12	12
	都部、都部新田	7	5	5	5
	小 計	<b>117</b>	<b>113</b>	<b>117</b>	<b>107</b>
湖北	湖北台1～10丁目	66	74	77	77
	中峠、中峠台	49	49	56	45
	中里	26	21	22	19
	古戸	14	14	15	15
	日秀	5	4	4	4
		小 計	<b>160</b>	<b>162</b>	<b>174</b>
新木	新木、江蔵地	14	13	15	15
	新木野1～4丁目	87	99	94	93
	南新木1～4丁目	1	3	4	4
		小 計	<b>102</b>	<b>115</b>	<b>113</b>
布佐	布佐	56	46	42	38
	布佐1丁目	11	13	18	23
	布佐平和台1～7丁目	21	29	28	26
	都、布佐西町、新々田	12	12	13	14
		小 計	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>101</b>
	合 計	<b>745</b>	<b>747</b>	<b>755</b>	<b>725</b>

### 3. 空家等が増える要因と問題点

空家等が増えた要因として、「少子高齢化と人口減少が進行していること」、「子どもたちが独立した後、高齢になった夫婦の一方が亡くなり、子どもたちの家に身を寄せた」、「高齢になったため、病院や施設に入所した」、「時期を見て売却する」、「更地にすると固定資産税の軽減がなくなる」等が挙げられます。

空家等を放置すると近所迷惑になりやすい要素が多く、地域によっては景観上の問題にも発展し、その影響は大きいと考えられます。

#### ●防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されると、地震等による建物の倒壊や台風等による建築資材などの飛散、火災等の防災上の問題や空き巣などの防犯上の問題も発生します。

#### ●生活環境の悪化

樹木や雑草の繁茂、小動物・害虫等の棲家となるほか、ごみの不法投棄など生活環境に悪影響を与えます。

#### ●景観の悪化

空家等を放置すると、街の景観を阻害し、地域の印象を悪くします。



## 第3章 空家等対策における施策

### 1. 空家等に関する対策の取り組み方針

次の取り組み方針に沿って、空家等に関する対策を推進していきます。

#### (1) 適切に管理されていない空家等の削減

空家等の管理は、第一義的には、所有者が行うことが大前提であることから、管理が不十分な状態にある空家等に関して、市において現地調査や所有者等の確認を行い、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すことで、適切に管理されていない空家等の削減に努めていきます。

#### (2) 安全・安心なまちづくりの実現

管理が不十分な空家等は、火災等の防災上の問題や犯罪発生などの防犯上の問題を生み、地域に不安を与えています。

そこで、関係機関（消防署や警察署など）と空家等の情報を共有し、連携を図ることで、市民が安全・安心に生活できるまちづくりを目指していきます。

### 2. 対象地区

空家等は、市内各地に分布していることから空家等対策の対象地区を市内全域とします。

対象地区：市内全域

### 3. 計画期間

本市の前期基本計画期間が令和4年度から令和9年度であることを踏まえ、本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とします。

なお、国の動向、社会情勢等の変化を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直しを行います。

計画期間：令和5（2023）年度から令和9（2027）年度まで

#### 4. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」、同条第2項に規定する「特定空家等」とします。

また、共同住宅については、建物内の全ての住居が空室となっている状況の場合は空家等として、必要に応じて対策を講じるものとします。

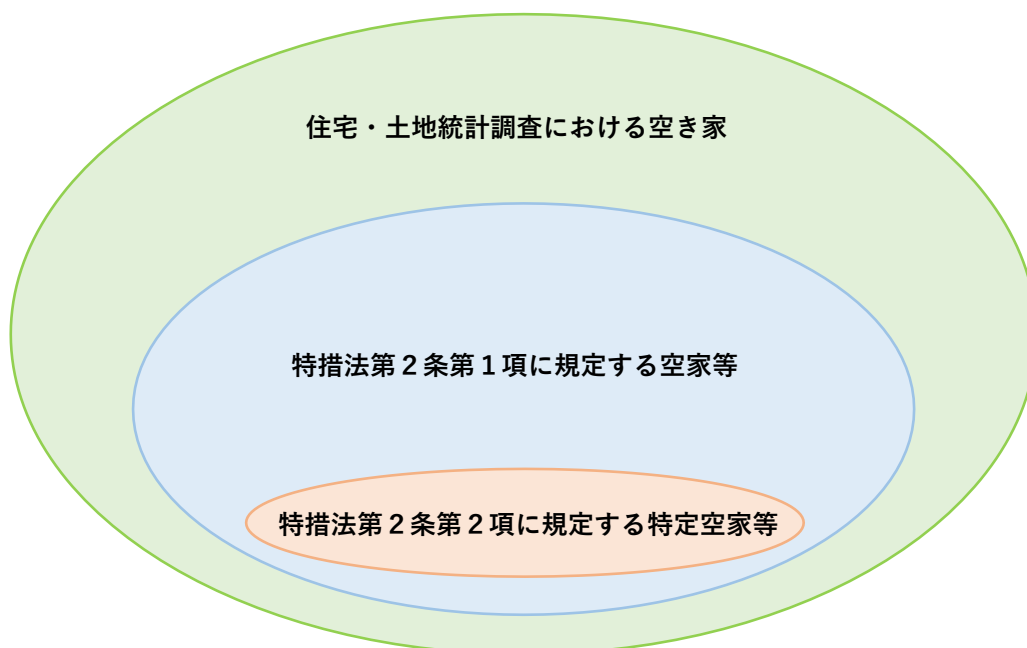
##### 【空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）】

(定義)

第2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している物を含む。）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。

#### ■対象とする空家等のイメージ図



## 5. 空家等実態調査

### ■実態調査

市内の空家等の状況や実数を把握するため、平成28年度に市内全域を対象に空家等実態調査を行い、所有者（管理者）に対し、空家等の管理や今後の空家等の使い方などについてどのように考えているのかを把握するためにアンケート調査を実施し、空家等管理台帳に反映しました。

- ①対象地区：市内全域
- ②調査期間：平成28年7月1日から平成29年3月31日まで
- ③対象：特措法第2条に規定する空家等
- ④現地調査結果、725件の空家等を把握しました。
- ⑤アンケート調査の結果

### ■主な意見

・庭の手入れで困っている。
・空家等は住める状態ではないので、リフォームしても、解体したとしても費用がかなり必要になります。売却しても購入した時の何分の一にしかならないので、売却するのもどうなのかと、考えています。
・空家を解体しても固定資産税が変わらなければ、解体しやすくなります。
・接道の拡幅による支援、（道路幅員が足りず車が入れないことから空家の修繕、改築、解体ができない。）
・家財道具処分業者やリサイクル業者のあっせんなどしてほしい。
・空家等管理に関する情報の窓口を開設して欲しい。
・維持管理ができていないと判断できたら、取り壊しが可能な条例を制定してもらいたい。
・固定資産税の軽減
・市で借り上げて、利用していただきたい。
・隣家等とのトラブルを相談できる窓口
・住宅のメンテナンスのアドバイスをしてくれる窓口
・家屋解体後の更地に対して固定資産税の見直しや敷地内の草むしりに対する支援（補助金等）

## 6. 空家等の調査

市では、平成28年度に実施した空家等実態調査で把握した空家等を基に、自治会等からの情報提供や、市水道局から水道の閉開栓情報を毎年提供していただき、空家等リストを作成し、リストを基に所有者等の調査や現地調査を行い、空家等の把握に努めていきます。

### ■空家等の調査方法

#### ① 所有者等の調査

固定資産課税情報、登記情報、住民基本台帳情報、戸籍情報及び近隣住民等からの情報等により、所有者等の調査を行います。また、所有者が亡くなっている場合は、必要に応じて相続人調査を行います。

#### ② 現地調査

現地において、敷地外から外観目視による家屋及び敷地内の現況調査を行い撮影します。

## 7. 空家等の利活用

### (1) 基本的な考え方

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、空家等の流通促進の実施や住宅以外の用途への活用支援などの相談を実施していきます。

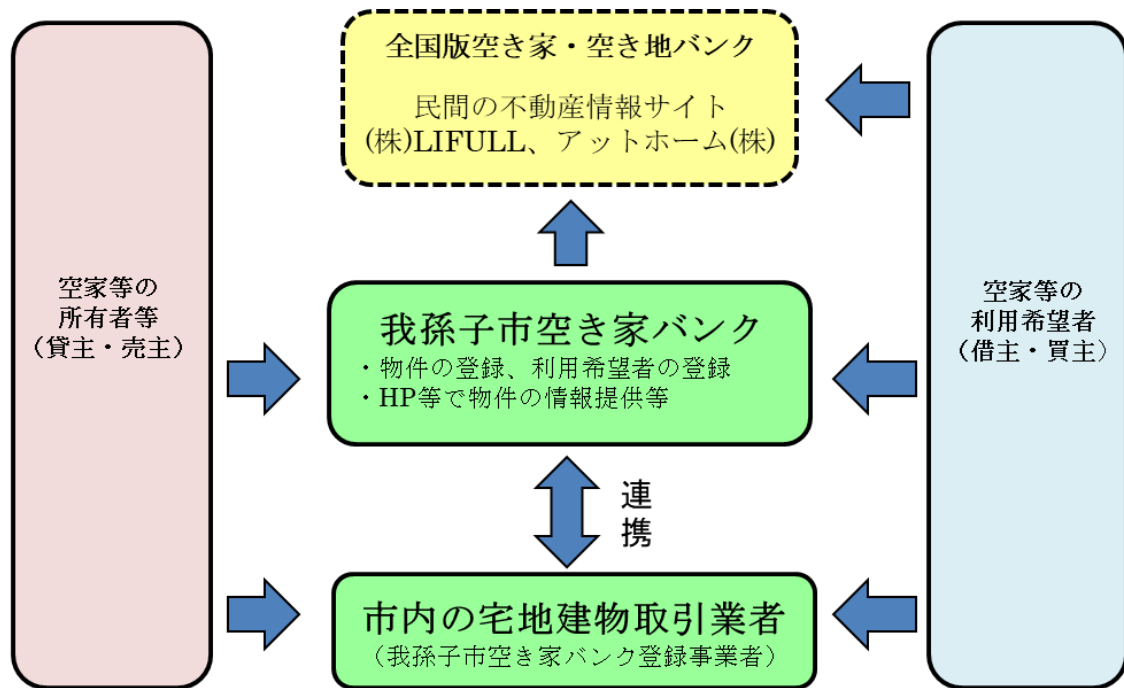
### (2) 「全国版空き家・空き地バンク」との連携

「全国版空き家・空き地バンク」は、国が構築・運営するものであり、その制度に参加することによって全国の方々へ情報提供を行うことができる仕組みです。

市では、空家等の所有者等に「我孫子市空き家バンク」への登録を促し、「全国版空き家・空き地バンク」へ参加することにより、空家等の活用を希望する人に情報提供を行い流通の促進を図っていきます。



■全体のイメージ



■空家バンクの活用実績

物件登録番号	空き家等所在地	登録日	契約日	種別		備考
				賃貸	売買	
1	新木野	H30.7.26	H30.8.24		○	
2	若松	R1.12.17	R2.10.15	○		
3	根戸	R2.2.12	-	○	○	R2.6.16登録取消
4	布佐平和台	R3.3.8	R3.5.10		○	
5	天王台	R3.5.17	R3.9.6		○	
6	新木野	R3.5.21	R3.6.25		○	
7	布佐	R3.5.24	R3.6.30		○	
8	布佐	R3.9.21	R3.10.4		○	
9	江蔵地	R4.2.16	R4.4.26		○	

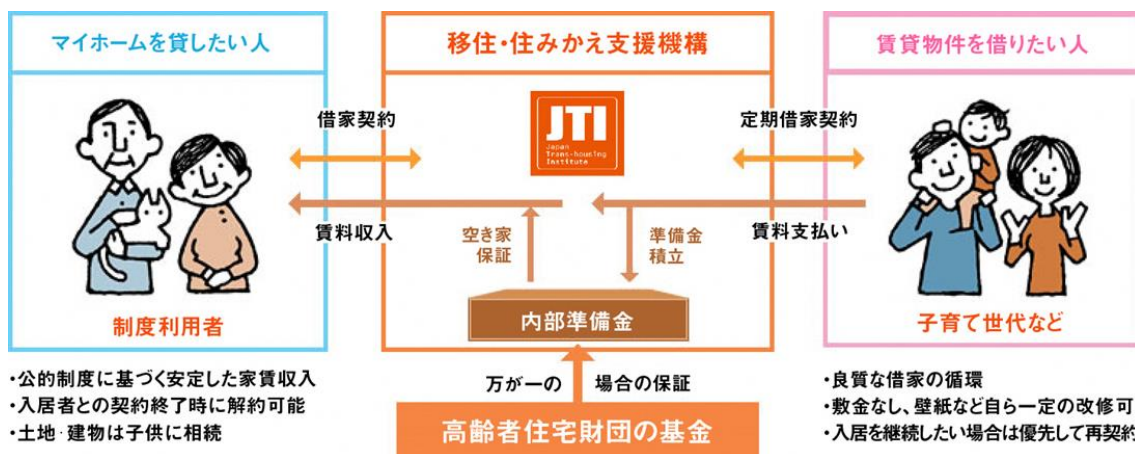
### (3) 支援制度の活用

住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害者、子育て世代など）が安心して居住できるための空家等を活用した住宅セーフティネット制度や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」など、様々な制度を情報発信していきます。

また、市の補助制度である我孫子市住宅リフォーム補助金などの制度を引き続き実施し、永く住み続けていただくことで空家等の発生を抑制するとともに、空家等に活用していただくことで利活用を促進します。

なお、今後、国等で新たに創設される制度については、情報収集を行い、本市における効果を検証し、活用を図っていきます。

#### ■マイホーム借上げ制度フロー図



### (4) 住宅以外の用途への活用

住宅以外の用途への活用支援については、福祉施設や市民活動拠点施設など様々な用途への活用が想定されることから、各相談窓口と連携し、活用支援を実施することにより空家等の活用促進を図っていきます。

## 8. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

### (1) 基本的な考え方

空家等は、特措法第3条で「空家等の所有者等は、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」としています。

したがって、所有者等に空家等の状況を自ら認識してもらい、自らの責任で適切に管理することを基本とします。

### (2) 空家等の適切な管理を促す取り組み

空家等の所有者等に対しては、特措法や条例に基づき、助言・指導等を行い、空家等の適切な管理を促していくとともに、空家等に対する管理意識の醸成に努めていきます。

また、市内の空家等の管理の適正化、空家等が特定空家等になることを防止し、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的に公益社団法人我孫子市シルバー人材センターと協定を結びました。

### (3) 啓発の促進

空家等の管理に関する情報を市ホームページや市広報紙「広報あびこ」に掲載し、周知を図っていきます。

また、市が発送する固定資産税の納税通知書に啓発を促す文書等を同封することや、民間事業者と協定を締結することにより空家の啓発冊子の作成、高齢者支援施設などへ配布を行うなど、所有者等の空家等に対する管理意識を醸成することで、空家等の適切な管理を促進していきます。

## ■ 空家啓発冊子表紙



## 9. 特定空家等に対する措置

### (1) 基本的な考え方

特定空家等は、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命・財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、効果的な措置を講じていく必要があります。

そこで、市で特定空家等を認定するとともに、特措法に基づく助言・指導等を積極的に行い、改善に至らなかった案件については、我孫子市空家等対策協議会に諮った上で、必要な措置等について検討をしていきます。

### (2) 特定空家等の措置の方針

#### (ア) 措置の方針

##### ① 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、「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)及びガイドライン〔別紙1〕～〔別紙5〕に基づき、行っていきます。

なお、この措置は、空家等のうち周辺住宅等や道路または不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの、または、そのおそれが高いものから優先して行うものとしします。

##### ② 措置内容の検討

措置内容の検討については、原則、我孫子市空家等対策協議会の意見を踏まえた上で決定することとしします。

#### (イ) 措置の実施

##### ① 助言・指導

市で認定した特定空家等について助言・指導を行います。

また、前回の助言・指導から改善が認められない場合には、再指導を行います。

##### ② 勧告

助言・指導を行っても改善が認められない場合において、空家等対策協議会に諮り、勧告を行うか否かを決定します。

特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、勧告の措置内容及び勧告に伴う効果を明確に示します。

### ③命令

勧告を行っても必要な改善が認められない場合で特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を設けて必要な措置を講ずるよう命じます。

### ④行政代執行

命令の措置が履行されないときや履行しても十分ではない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり空家等の除却等を行います。

所有者等が特定できない場合は、特措法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を実施します。



### ■特定空家の推移

	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
認定件数	11	0	0	1	0
除却件数	0	2	2	0	1
差引件数	11	9	7	8	7

## 10. 空家等対策の相談・実施体制

### (1) 空家等対策の相談体制

市に寄せられる空家等の相談内容は、多岐にわたるため必要に応じて関係部署等で連携の上対応していきます。

また、空家等の売買や相続などに関する専門的な相談については、相談内容を精査の上、専門知識を有する団体等の窓口を紹介していくことで効率的な空家等の相談対応に努めていきます。

#### ■主たる相談窓口（庁内）

相談内容	相談窓口
・適切に管理されていない空家等全般に関する事	市民安全課
・空家等の利活用に関する事 ・市民相談（不動産相談・住宅相談）に関する事	建築住宅課

#### ■その他関係する相談窓口（庁内）

相談内容	相談窓口
・空家等の社会福祉施設等への利活用に関する事	社会福祉課 高齢者支援課 障害者支援課
・空家等の市民活動拠点施設等への利活用に関する事	市民協働推進課
・道路側への樹木等の繁茂に関する事（通行の支障など）	道路課
・火災の予防に関する事（火災の危険性） ・空き地の雑草等の繁茂に関する事（農地・山林を除く）	消防本部（予防課）
・空家等の固定資産税に関する事	課税課
・市民相談（弁護士法律相談）に関する事	秘書広報課

#### ■専門家団体との連携による相談体制 ※

相談内容	専門家団体
・空家に関する相続、共有物分割、隣地空家からの被害など法律問題全般に関する事（法律相談センター）	千葉県弁護士会
・空家等の相続、登記に関する事（無料法律相談）	千葉司法書士会
・不動産に関する事（不動産無料相談所）	千葉県宅地建物 取引業協会
・空家のリフォーム、解体・耐震改修、その他空家の利活用など （ちば設計団体空家対策協議会）	千葉県建築士会・日本 建築家協会千葉地域会
・空家の表示登記（建物滅失登記等）や敷地の境界確認等に関する事	千葉県土地家屋調査士会

※千葉県ホームページ「空き家に関する相談窓口」より抜粋。

## (2) その他空家等対策に係る実施体制

### ■我孫子市空家等対策協議会の設置（平成29年3月6日設置）

#### ①趣旨

空家等対策を実施するため、特措法第7条第1項及び条例第6条に基づき我孫子市空家等対策協議会を設置しました。

#### ②所掌事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- ・特定空家等の措置に関する事項
- ・その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項

#### ③委員構成

協議会においては、条例第7条に基づき専門的な視点から多面的な議論を行っていく必要があるため、幅広い分野から委員選出を行いました。

## 11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

### (1) 関係各課との連携

空家等対策は、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法等、それぞれの法律の目的の範囲で適切に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能な場合があると考えられます。

したがって、庁内において、空家等の情報を共有し、関係各課と連携して対策を講じていきます。

### (2) 計画の見直し

本計画は、地域情勢の変化、関係法令や国の補助制度の改正等、必要に応じて見直していきます。

なお、計画の見直しに際しては、我孫子市空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めています。





# 資 料 編

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日法律第127号

### (目的)

第1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10条第2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2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 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と認められる空家等をいう。

### (空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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11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13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12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13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14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的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的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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して6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。



(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。

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例

平成28年3月22日条例第10号

改正

平成28年12月28日条例第32号

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例

我孫子市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第31号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の良好な生活環境を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例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。

（情報の提供）

第3条 何人も、適切に管理されていない空家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

（応急措置）

第4条 市長は、空家等が適切な管理が行われていない状態にあつて危険を回避する必要がある、かつ、所有者等が速やかにその危険を回避するために必要な措置をとることができないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の応急措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じようとするときは、当該空家等の所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等の所在が判明しないときその他やむを得ない事由により所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

(関係機関との連携)

第5条 市長は、空家等が適切に管理されていない状態を改善するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察その他関係機関に対し、立入調査等により得た情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

(我孫子市空家等対策協議会)

第6条 法第7条第1項の規定により、我孫子市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

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

(2) 前号に掲げるもののほか、空家等に関する施策を推進するために必要な事項  
(協議会の組織)

第7条 協議会は、委員9人以内で組織する。

2 協議会の委員は、市長（市長が代理人を指定したときは、当該指定した者）のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 弁護士

(2) 司法書士

(3) 宅地建物取引業者

(4) 土地家屋調査士

(5) 建築士

(6) 社会福祉法人我孫子市社会福祉協議会に属する者

(7) 我孫子市商工会に属する者

(8) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要があると認める者

(委員の任期)

第8条 委員（市長を除き、前条第2項の規定により市長が指定した者を含む。以下同じ。）の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、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。

(会長及び副会長)

第10条 協議会に会長及び副会長1人を置き、それぞれ委員の互選により選任する。

2 会長は、会務を取りまとめ、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第11条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。ただし、会長が互選される前に招集する会議は、市長が招集する。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、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、意見又は説明を聴くことができる。

(協議会の運営)

第12条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成28年3月28日規則第28号

改正

平成28年12月28日規則第79号

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

我孫子市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第50号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この規則は、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。）及び我孫子市空家等の適切な管理に関する条例（平成28年条例第10号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定める。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

（立入調査）

第3条 法第9条第3項本文の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

（同意書）

第4条 条例第4条第2項に規定する同意は、応急措置に関する同意書（様式第3号）により行うものとする。

（助言又は指導）

第5条 法第14条第1項の規定による助言は、原則として口頭で行うものとする。

2 法第14条第1項の規定による指導は、指導書（様式第4号）により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第5号)により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第6号)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知)

第8条 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書(様式第7号)により行うものとする。

(代執行)

第9条 法第14条第9項に規定する代執行に係る手続は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める様式により行うものとする。

(1) 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告 戒告書  
(様式第8号)

(2) 行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書 代執行令書(様式第9号)

(3) 行政代執行法第5条に規定する費用の納付を命ずる文書 請求書(様式第10号)

2 行政代執行法第4条に規定する執行責任者であることを示すべき証票は、執行責任者証(様式第11号)とする。

3 市長は、代執行を実施するに当たっては、必要に応じて、有識者の助言を求めることができる。

(標識)

第10条 法第14条第11項に規定する標識は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく標識(様式第12号)とする。

(公示)

第11条 法第14条第11項の規定による公示は、我孫子市公告式条例(昭和30年条例第3号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示及び市ホームページへの掲載により行う

ものとする。

(我孫子市空家等対策協議会の庶務)

第12条 条例第6条第1項の我孫子市空家等対策協議会の庶務は、市民生活部市民安全課において処理する。

(補則)

第13条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

## 我孫子市空家等対策計画

令和5年3月

---

発行：我孫子市

編集：我孫子市市民生活部市民安全課

〒270-1192

千葉県我孫子市我孫子1858番地

電話 04-7185-1111

---