



八千代市空家等対策計画



令和3年3月
八千代市

はじめに



八千代市は、住宅団地発祥の地として知られており、緑豊かな自然環境や鉄道による首都圏へのアクセスの良さなどから、首都圏のベッドタウンとして発展してきました。昭和42年の市制施行以降、宅地開発等により本市の人口は増加を続け、現在は市の人口が20万人を超える都市となっています。

しかしながら、全体的な人口が増加する一方で、一部の旧市街地においては人口減少や少子・高齢化の進行、既存建築物の老朽化を背景に空家の増加が懸念されており、社会環境の変化により住環境が大きく変化してきています。

空家をもたらす問題は、防災、防犯、衛生、景観など多岐にわたり、周辺住民への悪影響や地域の魅力を低下させるなど、様々な問題を引き起こしてしまうことから、問題解決に向けたより効果的な取組みが求められています。

そこで本市は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「八千代市空家等対策計画」を策定いたしました。この計画は、「安心して暮らせるまちづくりを推進するため、市民（所有者）、地域、関係団体、行政等が相互に連携し、空家等について発生の抑制と適切な維持管理の促進を図る」ことを基本理念に、「空家等の発生予防・抑制」、「空家等の活用・市場への流通促進」、「管理不全空家等の解消」を空家対策に係る基本方針の3本柱として施策の方向性を決めました。

今後においては、この基本理念を念頭に、市民の皆様をはじめ関係団体等と連携して計画を推進してまいりたいと考えておりますので、より一層のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、この計画の策定にあたり、八千代市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、関係団体、貴重なご意見をお寄せいただきました皆様に、心より深く感謝申し上げます。

令和3年3月

八千代市長 服部友則

【目次】

第1章	趣旨と位置づけ	1
1	計画の背景と趣旨	1
2	計画の位置付け	2
3	計画期間	3
4	用語の定義	3
5	対象とする空家	4
第2章	本市の現状	5
1	本市の特性と課題	5
2	本市の人口と世帯の推移	6
3	住宅と空き家の推移	10
4	これまでの取組み	14
5	空家等実態調査	15
6	空家等の現況	19
7	空家等の分布状況	19
8	現状からみた将来予測	26
第3章	本市における空家等への課題	30
1	空家等の増加懸念	30
2	空家等所有者の意識	30
3	管理されていない空家等が引き起こす住環境への影響	31
第4章	空家等対策の基本的な方針	33
1	基本理念	33
2	基本方針	33
3	対象とする地区	35
第5章	空家等対策の具体的な取組み	37
1	空家等の発生予防・抑制への取組み	37
2	空家等の活用・市場への流通促進への取組み	39
3	管理不全空家等の解消	41
4	重点地区への取組み	44
5	計画の推進体制の整備	45
第6章	達成目標	47
1	目標の設定	47
2	進捗管理	47

【資料編 目次】

◆八千代市空家等対策計画の策定経緯

- (1) 八千代市空家等対策計画の策定経緯 資－1
- (2) 八千代市空家等対策協議会 委員名簿 資－2

◆関係法令等

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法 資－3
- (2) 八千代市空家等の適切な管理に関する条例 資－8
- (3) 八千代市空家等の適切な管理に関する条例施行規則 資－10
- (4) 八千代市空家等対策協議会条例 資－12
- (5) 八千代市空家等対策推進会議設置要領 資－14

◆参考資料

- (1) 八千代市特定空家等判定マニュアル 資－17
- (2) 八千代市建物利用実態等調査（空き家所有者アンケート）結果報告書 資－29
- (3) 重点地区の建物建築年グラフ 資－51
- (4) 空家等発生予測計算方法 資－54

◆先進市の取組み研究事例集

- (1) 京都府京都市
 - ①空き家に関する相談・コンサルティング 資－57
 - ②空き家活用・流通支援等補助金 資－57
 - ③地域連携型空き家対策促進事業 資－57
- (2) 兵庫県神戸市
 - ①空き家・空き地地域利用バンク 資－58
 - ②空き家・空き地地域利用応援制度 資－58
- (3) 兵庫県川西市
 - ①空き家マッチング制度「空き家をつなご！」 資－59
- (4) 大阪府寝屋川市
 - ①空き家流通促進プラットフォーム 資－59
- (5) 東京都日野市
 - ①まちと空き家の学校制度 資－59

第1章 趣旨と位置づけ

1 計画の背景と趣旨

日本では、昭和30年代以降、多くの住宅が建設されてきましたが、住宅総数の増加に対し人口減少・核家族化のさらなる進行や少子・高齢社会の到来などにより、世帯の規模縮小が見込まれることから、空家等の増加が懸念されています。これらの空家等の中には、管理不全のため、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、不法侵入などの防犯性の低下、公衆衛生の悪化、良好な景観の阻害による周辺環境の悪化など多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、「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「空家法」という。）が平成26年11月27日に公布、平成27年2月26日の一部施行を経て、同年5月26日に全面施行され、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられました。

本市においては、昭和40年代から東京のベッドタウンとして人口が増加し続けています。それに合わせて、増加した住宅の老朽化が進行し、建て替えの時期を迎えています。このような状況を踏まえ、自治会による空家調査の依頼・実施（平成24年度）による実態の把握を皮切りに、空家法の施行よりも早い段階で空家等対策に取り組み、八千代市空家等の適切な管理に関する条例の施行（平成26年10月1日）、各種団体との空家等に関する協定の締結などを実施してきました。

これまでの空家等に関する取組みを踏まえつつ、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法第6条第1項の規定に基づき、国が定める基本指針に即した「八千代市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき、本市が取り組む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的な方針、対策の方向性などを示す計画として策定するものです。

また、本計画の策定及び推進に関しては、市の最上位計画となる「八千代市第5次総合計画」、住宅に関する上位計画である「八千代市住生活基本計画」及び「八千代市空家等の適切な管理に関する条例」と整合を図り策定するとともに、本市の関連する各計画と相互に連携して取組みます（図1-1）。

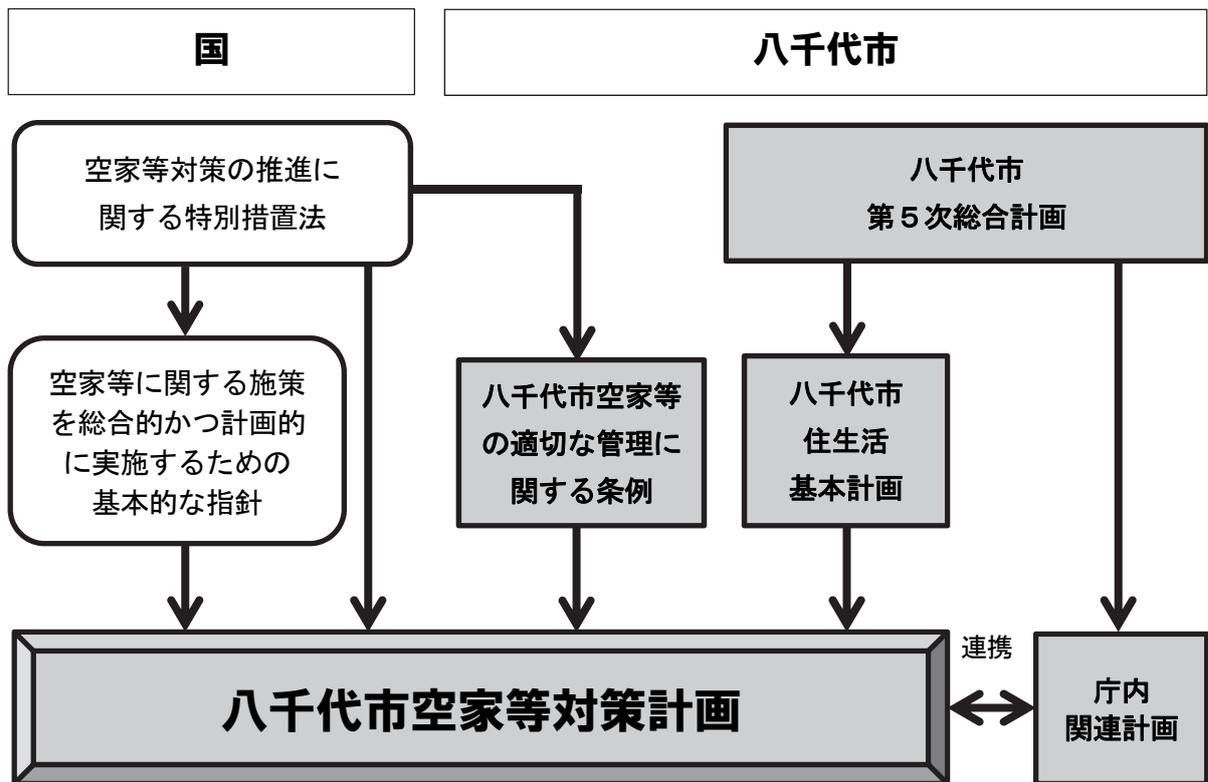


図1-1 本市における空家等対策計画の位置付け

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします（図1-2）。

なお、計画期間中においても、法令の改正や社会情勢の変化などがあった場合は、概ね5年を目途に計画の見直しを行うこととします。

機 関	法令及び計画等	H 26	H 27	H 28	H 29	H 30	H31 /R1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	
国	空家等対策の 推進に関する 特別措置法	公 布	施 行																
	住宅・土地統計 調査					実 施	公 表			実 施	公 表				実 施	公 表			
八 千 代 市	八千代市 総合計画	第4次						第5次											
	八千代市住生活 基本計画																		
	八千代市 空家等対策計画																		

図1-2 空家等対策計画の計画期間

4 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」は、空家法において次のとおり定義されています。

空家等（空家法第2条第1項）

- 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。

特定空家等（空家法第2条第2項）

- 次の状態にあると認められる空家等をいう。
 - ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺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

5 対象とする空家

本計画の対象は、4 用語の定義で示した「空家等」（ただし、本市が所有する公共施設を含む）及び「特定空家等」とします。

空家等と判断する一例

- ・「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」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないなどが判断基準の一つとなります。
- ・共同住宅の一室に居住者がいるなどの場合は、「空家等」の対象外となります。

【管理不全の空家等に起因する問題の例】



保安上危険となるおそれのある状態



衛生上有害となるおそれのある状態

(写真：国土交通省 地方公共団体の空き家対策の取組事例1.2より)

第2章 本市の現状

1 本市の特性と課題

(1) 市の特性

本市は、千葉県北西部に位置し、県庁所在地である千葉市から北に約13キロメートル、首都東京から東約30キロメートルに位置しています。市域面積は51.39平方キロメートルで、都市計画により市域北部を自然環境を維持保全する市街化調整区域に、南部を計画的に市街化を図る市街化区域とに区分し、自然環境と都市環境のバランスに配慮したまちづくりを進めています。公共交通に関しては、市域南部を横切るように京成本線が、ほぼ中央部を東葉高速線が通り、首都圏への通勤・通学の足としての役割を担っています。また道路に関しては、国道16号が南北に、国道296号が東西に貫いており、首都圏の物流網の一部を担っているほか、主要地方道などにより県内主要都市への良好なアクセスが整備されています。

市街地の発展は、昭和30年代に日本で最初に建てられた大規模住宅団地（八千代台団地）をきっかけに、京成本線沿線の開発が進められ、現在も人口が増加しています。また、平成8年には、東葉高速線が開通し、新駅周辺の開発とともに人口が増え続けています。

令和2年3月にまとめた第11回市民意識調査では、市に持つイメージとして「生活に便利な都市」「自然が豊かな都市」「安心して暮らせる都市」が上位3位となっています。また、居住継続意識では「ずっと住み続けたい」「当分の間住み続けたい」の両者をあわせると約80%となっており、市民の本市への定住意向を示す結果となっています。

以上のとおり、本市は、豊かな自然環境と都心や千葉県中心部へのアクセスの良さといった利便性を兼ね備えた特性を背景に首都圏のベッドタウンとして発展を続けており、現在は人口20万人を超える都市となっています。

(2) 課題

全国的な少子高齢化の進展など、社会環境の変化により、本市においても令和7年度（2025年度）をピークに人口が減少に転じる見込みとなっており、人口減少対策の効果的な実施が課題となっています（八千代市人口ビジョン令和2年改訂版）。

住宅施策で見ると、本市の発展の礎を築いてきた京成本線沿線については、住民の高齢化と共に建物の老朽化、空家等による生活環境への影響などの課題が見受けられます。また地価の動態（地下公示 平成22年～平成31年）から見ると、景気変動などによる地価の上昇・下落は見られるものの、総じて横ばいの傾向が続いていますが、駅から遠い一部の地域では、下落率が大きくなっています。今後は住宅需要の変化に伴い更に空家等が増加するものと予想されます。空家の増加は地域での人口減少を意味しており、地域の衰退、土地の価値にも影響する事となります。このため、人口減少対策と連携し、空家の利活用や除却などによる土地利用転換を進めていく必要があります。

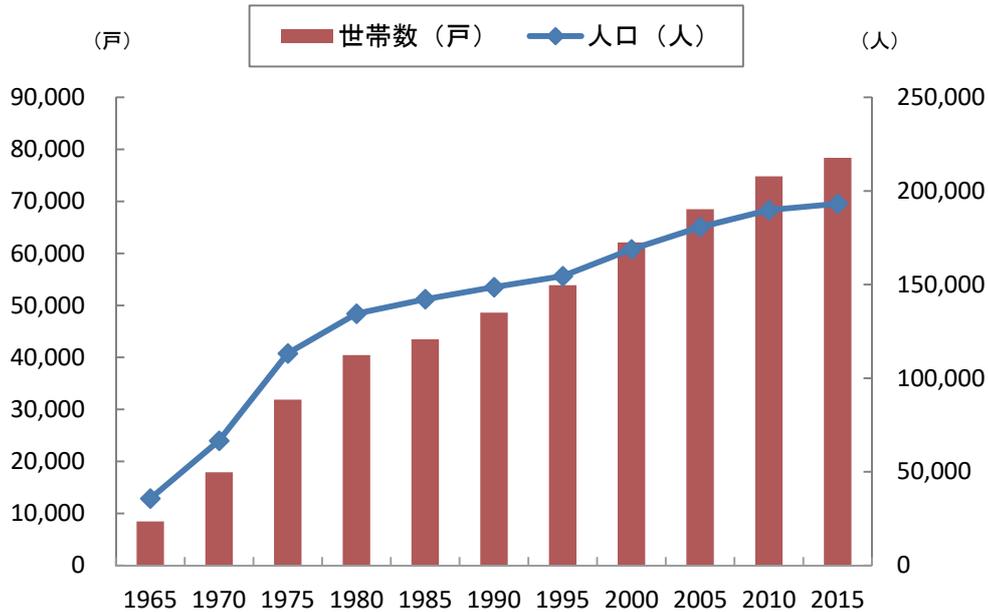
2 本市の人口と世帯の推移

(1) 人口及び世帯の推移

国勢調査による本市の人口（図2-1）は、調査開始時から増加し続けています。2015（平成27）年の人口は1965（昭和40）年と比較して、5.4倍となっています。

世帯数についても、調査開始時から増加し続けています。2015（平成27）年の世帯数は1965（昭和40）年と比較して、9.3倍となっています。

1世帯当たりの人口は、1965（昭和40）年は4.23人でしたが、以降は減少し続けており、2015（平成27）年には2.47人に減少し、核家族化が進んでいることが推察されます。



	1965 (S40)	1970 (S45)	1975 (S50)	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)
人口 (人)	35,741	66,630	113,262	134,479	142,184	148,615	154,507	168,848	180,729	189,781	193,152
世帯数 (戸)	8,453	17,908	31,873	40,447	43,467	48,612	53,875	62,096	68,502	74,824	78,358
1世帯当 たり人口	4.23	3.72	3.55	3.32	3.27	3.06	2.87	2.72	2.64	2.54	2.47

出典：国勢調査

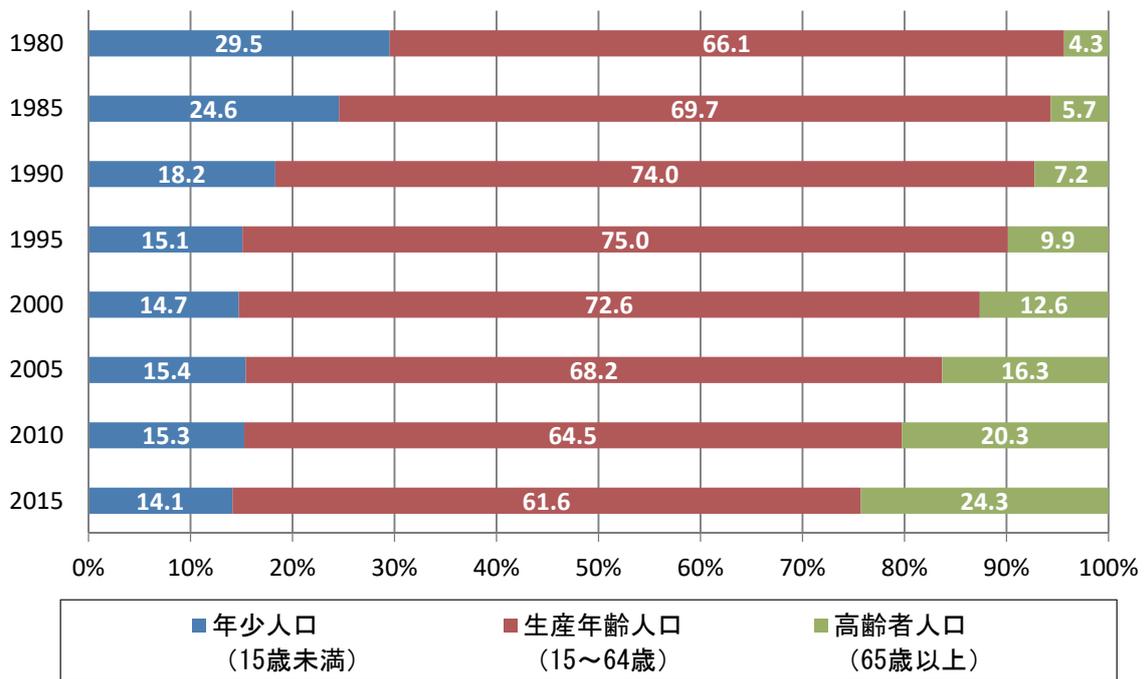
図2-1 人口及び世帯数の推移

(2) 年齢層別人口動態

年齢層別の人口動態の傾向を見ると、1995年を境に傾向が異なることが分かります（図2-2）。年少人口は減少傾向でしたが、1995年を境に減少の幅が少なくなり、以降はほぼ横ばいとなっています。

生産年齢人口は1995年までは増加傾向でしたが、以降は減少の一途をたどっています。

高齢者人口は年々増加する傾向となっており、1990年を境に、その割合は急増しています。1995年までは高齢者割合が全国平均より5%程度下回っていましたが、それ以降は全国平均よりも増加の割合が大きくなり、2015年時点ではその差は2.3%となっており、本市では急速に高齢化が進んでいることが分かります。



	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)
総人口	134,479	142,184	148,615	154,509	168,848	180,729	189,781	193,152
年少人口 (15歳未満)	39,677	34,908	27,067	23,338	24,876	27,857	28,994	27,283
生産年齢人口 (15~64歳)	88,864	99,157	109,958	115,940	122,576	123,331	122,317	118,963
高齢者人口 (65歳以上)	5,831	8,048	10,712	14,716	21,274	29,444	38,465	46,873
本市の高齢者人口割合	4.3%	5.7%	7.2%	9.5%	12.6%	16.3%	20.3%	24.3%
【参考】 全国の高齢者人口割合	9.1%	10.3%	12.1%	14.6%	17.4%	20.2%	23.0%	26.6%

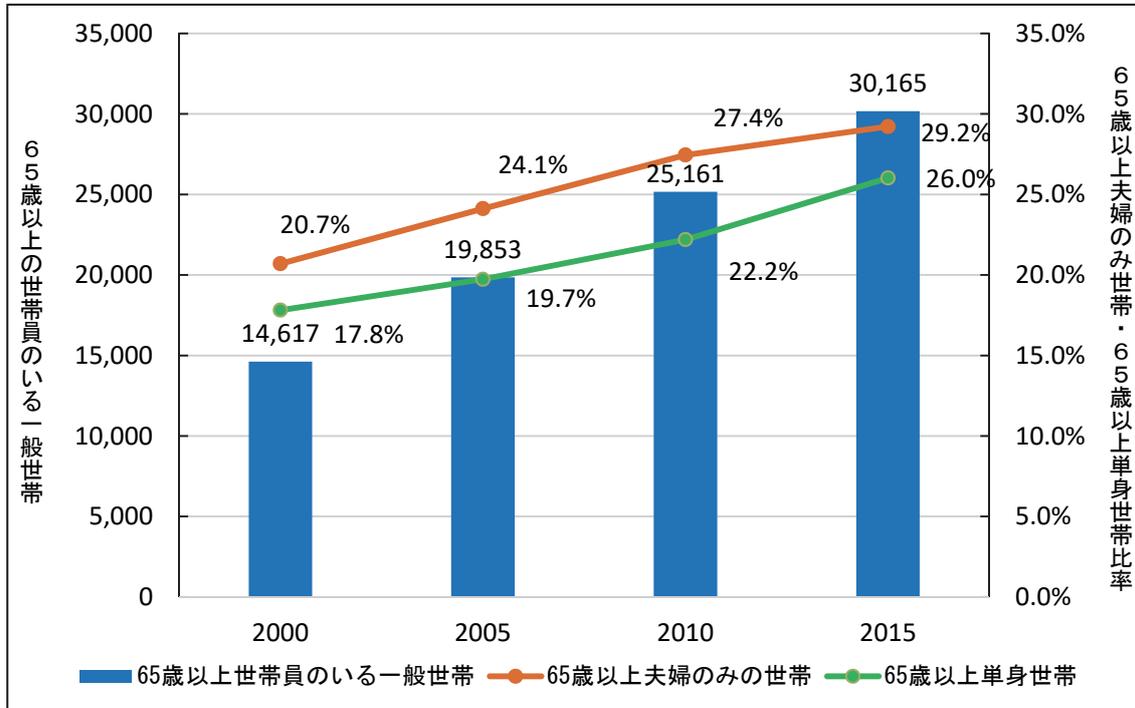
※年齢不詳は除くため、合計数値が合わない場合がある。

出典：国勢調査

図2-2 本市の年齢層別の構成割合の変化

また、65歳以上の世帯員のいる世帯内訳（図2-3）にみると、夫婦のみの世帯、単身世帯ともに増加傾向にあり、65歳以上の世帯員のいる世帯は、2015（平成27）年には30,165世帯となり、市の全世帯（78,358世帯）の約4割を占めています。

高齢化の進行に合わせて、高齢夫婦のみの世帯や高齢単身世帯が今後も増加していくものと考えられます。



	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)
65歳以上世帯員の いる一般世帯	14,617	19,853	25,161	30,165
65歳以上夫婦のみの世帯 (割合)	3,025 (20.7%)	4,788 (24.1%)	6,906 (27.4%)	8,813 (29.2%)
65歳以上単身世帯 (割合)	2,604 (17.8%)	3,917 (19.7%)	5,584 (22.2%)	7,848 (26.0%)

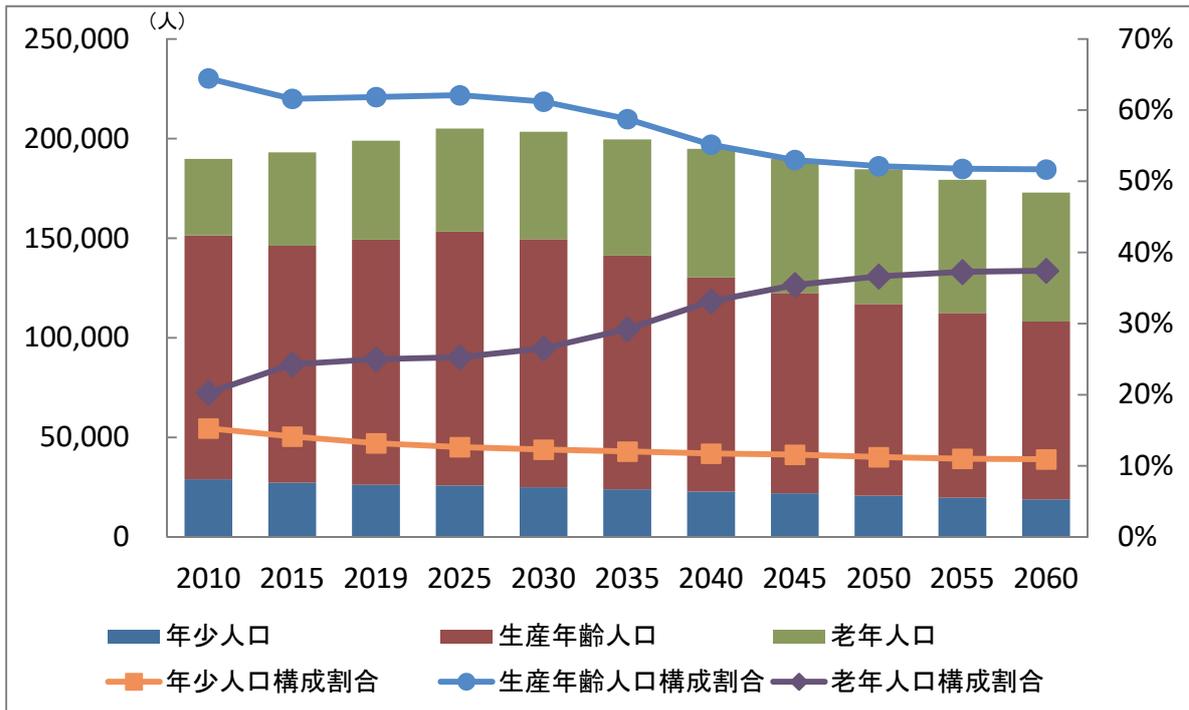
出典：国勢調査

図2-3 65歳以上世帯員のいる世帯内訳

(3) 将来人口推計

八千代市人口ビジョン（令和2年3月）の人口推計によれば、2025年までは人口増加を続けますが、これをピークとして以降は減少に転じ、2040年には約19万5千人、2060年には約17万3千人にまで減少すると予想されます（図2-4）。

年少人口は2010年以降、生産年齢人口は2025年以降に減少していきます。老年人口は2050年までは増加し、その後減少していきますが、構成割合は上昇を続け、2060年に37.4%に達すると見込まれています。



	実績値			推計値							
	2010 (H22)	2015 (H27)	2019 (R1)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)	2055 (R37)	2060 (R42)
年少人口（人）	29,328	27,743	26,239	25,913	25,011	23,998	22,849	21,947	20,747	19,722	18,880
生産年齢人口（人）	125,150	120,882	123,016	127,320	124,472	117,239	107,441	100,536	96,240	92,777	89,312
老年人口（人）	37,415	45,813	49,710	51,808	53,921	58,319	64,553	67,213	67,631	66,795	64,711
全人口（人）	191,893	194,438	198,965	205,041	203,404	199,556	194,843	189,696	184,618	179,294	172,903
年少人口構成割合	15.3%	14.3%	13.2%	12.6%	12.3%	12.0%	11.7%	11.6%	11.2%	11.0%	10.9%
生産年齢人口 構成割合	65.2%	62.2%	61.8%	62.1%	61.2%	58.7%	55.1%	53.0%	52.1%	51.7%	51.7%
老年人口構成割合	19.5%	23.6%	25.0%	25.3%	26.5%	29.2%	33.1%	35.4%	36.6%	37.3%	37.4%

出典：八千代市『八千代市人口ビジョン』令和2年3月
注：全人口、各割合は数値の四捨五入のため総数が合わない場合があります。

図2-4 人口推計値と年齢3区分構成割合の推移

3 住宅と空き家の推移

(1) 全国における空き家の状況

2018（平成30）年に総務省が実施した住宅・土地統計調査^{※1}（平成31年4月26日公表）によると、2018（平成30）年の空き家^{※2}の数は846万戸であり、空き家率は1963（昭和38）年に2.5%だったものが、1988（昭和63）年には9.4%、2018（平成30）年に13.6%と上昇し続けています（図2-5）。

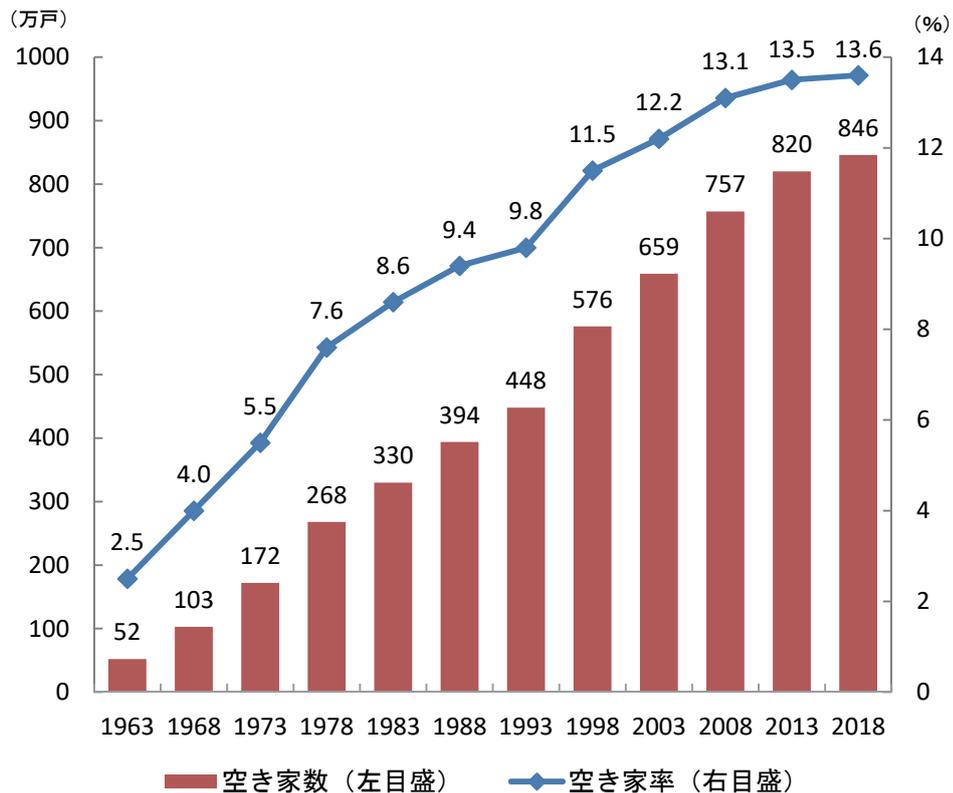


図2-5 空き家数及び空き家率の推移—全国【1963（昭和38）年～2018（平成30）年】

出典：総務省 住宅・土地統計調査（平成30年）

※1：住宅・土地統計調査とは、我が国の住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連施策の基礎資料を得ることを目的とした調査です。この調査は、抽出調査であり、結果の数値は推計値であるため、実際の数と差異があります。

※2：住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したもので、空家法の「空家等」とは区分が異なります（住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類解説を参照）。

(2) 千葉県内における戸建て空き家の状況

総務省統計局の住宅・土地統計調査結果を基に、平成30年の千葉県内の戸建ての空き家数を整理しました(表2-1)。住宅・土地統計調査では、「空き家」を「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」の4種類に分類して集計しています。

千葉県内における戸建て空き家率の高い地域は、別荘、海水浴、温泉、リゾートなど、観光に代表される地域が多くなっています。本市は4.7%と、千葉県平均8.6%の半分程度となっています。

そのほか、賃貸用や売却用などの使用目的の無い、「その他の住宅」の戸建て空き家は1,190戸(3.1%)と推計されており、本市は県内で4番目に低い地域となっています。

■住宅・土地統計調査(総務省統計局)における住宅の種類

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘 その他
			賃貸用の住宅	
			売却用の住宅	
			その他の住宅 ※	
		建築中の住宅		

※空家法における空家等はこの区分に当たる。
(平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より)

【用語解説】

用語	解説
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 ※	上記以外の方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等(注: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

※空家法における空家等はこの区分に当たる。
(平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より)

表2-1 住宅・土地統計調査結果による平成30年千葉県内の戸建て空き家数

地域区分		戸建て住宅総数(戸)	空 家									
			戸建て総数(戸)	率	二次的住宅		二次的住宅以外					
					総数(戸)	率	総数(戸)	率	賃貸用(戸)	売却用(戸)	その他(戸)	その他率
100	千葉市	175,600	11,300	6.4%	100	0.1%	11,200	6.4%	800	600	9,800	5.6%
101	中央区	38,540	3,630	9.4%	-	0.0%	3,630	9.4%	320	70	3,240	8.4%
102	花見川区	34,990	2,340	6.7%	-	0.0%	2,340	6.7%	210	270	1,860	5.3%
103	稲毛区	25,830	1,700	6.6%	20	0.1%	1,680	6.5%	160	60	1,460	5.7%
104	若葉区	37,310	1,670	4.5%	20	0.1%	1,650	4.4%	100	80	1,470	3.9%
105	緑区	32,480	1,870	5.8%	20	0.1%	1,860	5.7%	-	140	1,720	5.3%
106	美浜区	6,480	100	1.5%	-	0.0%	100	1.5%	-	20	80	1.2% ①
202	銚子市	24,550	3,380	13.8%	100	0.4%	3,290	13.4%	350	50	2,890	11.8%
203	市川市	82,150	5,050	6.1%	-	0.0%	5,050	6.1%	230	310	4,510	5.5%
204	船橋市	123,740	7,500	6.1%	-	0.0%	7,500	6.1%	150	500	6,850	5.5%
205	館山市	22,720	5,760	25.4%	1,970	8.7%	3,780	16.6%	560	50	3,170	14.0%
206	木更津市	44,720	3,600	8.1%	250	0.6%	3,350	7.5%	570	340	2,440	5.5%
207	松戸市	100,780	6,380	6.3%	240	0.2%	6,150	6.1%	660	980	4,510	4.5%
208	野田市	50,250	3,720	7.4%	260	0.5%	3,460	6.9%	170	160	3,130	6.2%
210	茂原市	31,990	3,710	11.6%	380	1.2%	3,330	10.4%	330	250	2,750	8.6%
211	成田市	30,150	1,780	5.9%	30	0.1%	1,750	5.8%	140	110	1,500	5.0%
212	佐倉市	50,620	3,120	6.2%	110	0.2%	3,020	6.0%	150	340	2,530	5.0%
213	東金市	20,270	2,420	11.9%	490	2.4%	1,920	9.5%	280	60	1,580	7.8%
215	旭市	21,380	2,060	9.6%	120	0.6%	1,950	9.1%	200	50	1,700	8.0%
216	習志野市	24,770	1,210	4.9%	20	0.1%	1,190	4.8%	180	150	860	3.5% ⑦
217	柏市	106,550	4,660	4.4%	120	0.1%	4,540	4.3%	270	480	3,790	3.6% ⑧
218	勝浦市	9,540	3,150	33.0%	1,590	16.7%	1,550	16.2%	90	40	1,420	14.9%
219	市原市	78,830	6,500	8.2%	160	0.2%	6,330	8.0%	1,410	270	4,650	5.9%
220	流山市	43,370	2,070	4.8%	10	0.0%	2,060	4.7%	160	300	1,600	3.7% ⑨
221	八千代市	38,510	1,810	4.7%	120	0.3%	1,690	4.4%	280	220	1,190	3.1% ④
222	我孫子市	33,420	1,780	5.3%	150	0.4%	1,630	4.9%	180	170	1,280	3.8% ⑩
223	鴨川市	14,090	3,560	25.3%	1,440	10.2%	2,120	15.0%	140	40	1,940	13.8%
224	鎌ヶ谷市	30,400	1,590	5.2%	20	0.1%	1,560	5.1%	40	600	920	3.0% ③
225	君津市	27,060	2,350	8.7%	620	2.3%	1,730	6.4%	410	120	1,200	4.4%
226	富津市	17,840	2,680	15.0%	560	3.1%	2,120	11.9%	260	40	1,820	10.2%
227	浦安市	15,700	460	2.9%	10	0.1%	450	2.9%	10	150	290	1.8% ②
228	四街道市	27,710	1,070	3.9%	30	0.1%	1,040	3.8%	50	110	880	3.2% ⑤
229	袖ヶ浦市	18,990	1,240	6.5%	80	0.4%	1,160	6.1%	260	40	860	4.5%
230	八街市	24,910	2,180	8.8%	150	0.6%	2,040	8.2%	80	110	1,850	7.4%
231	印西市	21,160	1,500	7.1%	80	0.4%	1,420	6.7%	70	450	900	4.3%
232	白井市	13,570	600	4.4%	90	0.7%	520	3.8%	10	50	460	3.4% ⑥
233	富里市	15,390	1,240	8.1%	50	0.3%	1,180	7.7%	90	60	1,030	6.7%
234	南房総市	17,850	4,030	22.6%	1,610	9.0%	2,420	13.6%	150	40	2,230	12.5%
235	匝瑳市	13,160	1,630	12.4%	100	0.8%	1,540	11.7%	40	30	1,470	11.2%
236	香取市	26,200	2,630	10.0%	180	0.7%	2,450	9.4%	260	60	2,130	8.1%
237	山武市	20,660	3,220	15.6%	360	1.7%	2,870	13.9%	250	30	2,590	12.5%
238	いすみ市	18,790	4,800	25.5%	1,880	10.0%	2,930	15.6%	170	80	2,680	14.3%
239	大網白里市	19,180	2,790	14.5%	630	3.3%	2,160	11.3%	140	150	1,870	9.7%
322	酒々井町	6,090	550	9.0%	-	0.0%	550	9.0%	60	-	490	8.0%
329	栄町	7,980	480	6.0%	20	0.3%	460	5.8%	-	30	430	5.4%
403	九十九里町	7,300	1,310	17.9%	370	5.1%	940	12.9%	120	20	800	11.0%
410	横芝光町	9,160	1,530	16.7%	90	1.0%	1,450	15.8%	60	50	1,340	14.6%
000	千葉県	1,538,200	132,000	8.6%	17,200	1.1%	114,700	7.5%	9,900	7,800	97,000	6.3%

注：「その他率」欄の○付数字は、空き家割合の低さについて、県内順位の1位から10位を示しています。

(3) 本市における戸建て空き家の現状

総務省統計局の住宅・土地統計調査結果を基に、本市の住宅の現状（表2-2）、戸建て空き家数を集計しました（表2-3）。

本市の住宅の現状は、戸建て住宅が約9割を占めており、戸建て住宅への対策が重要となっています。

平成20年から平成30年の戸建て空き家数の住宅総数に占める割合の推移をみると、5%から7%程度で推移しています。

戸建て空き家のうち、二次的住宅（別荘など）は数量及び戸建て住宅数に占める割合ともに横ばいです。

「戸建て空き家」の「その他の住宅」1,190戸については、本計画の対象とする空家等に該当するものと見込まれ、今後重点的に対策を行っていく必要があります。

表2-2 八千代市の住宅の現状

総数	戸建て		長屋建		共同住宅		その他	
	総数	率	総数	率	総数	率	総数	率
42,320	38,510	91.0%	460	1.1%	3,150	7.4%	200	0.5%

出典：総務省 住宅・土地統計調査（平成30年）

注：統計表の数値は、四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

表2-3 住宅・土地統計調査結果による八千代市の戸建て空き家数

年度	戸建て住宅数 (戸)	空 家									
		戸建て 総数 (戸)	率	二次的住宅		二次的住宅以外					
				総数 (戸)	率	総数 (戸)	率	賃貸用 (戸)	売却用 (戸)	その他 (戸)	その他 率
平成20年	34,970	1,750	5.0%	140	0.4%	1,620	4.6%	210	470	940	2.7%
平成25年	36,410	2,490	6.8%	90	0.2%	2,400	6.6%	260	280	1,860	5.1%
平成30年	38,510	1,820	4.7%	120	0.3%	1,690	4.4%	280	220	1,190	3.1%

出典：総務省 住宅・土地統計調査（平成30年）

注：統計表の数値は、四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

4 これまでの取組み

年	法令等	八千代市の空家等対策の取組み内容
H24		・自治会に対し空家等調査を依頼・実施
H25		
H26	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」 一部施行（2月）	・八千代市空家等の適切な管理に関する条例施行（10月1日）
H27	・空家等対策に関する特別措置法施行（5月26日）	・公益社団法人八千代市シルバー人材センターと「空き家等の適正管理に関する協定」を締結（6月19日） ・一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会東葉支部と「空き家等の有効活用等に関する相談業務協定」を締結（8月21日）
H28	・「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」適用開始（H28年度税制改正）（4月）	
H29		・八千代市空家等の適切な管理に関する条例の一部改正施行（8月） ・民間事業者が国の「先駆的空き家対策モデル事業」の採択を受け空家等の実態調査事業を実施
H30		・「先駆的空き家対策モデル事業」の事業成果を受領（3月） ・同事業成果を元に空家台帳（データベース）を更新
H31		・八千代市住生活基本計画を策定（3月）
R 2		・八千代市空家等対策協議会条例の制定（3月） ・八千代市特定空家等判定マニュアルの策定（3月）

5 空家等実態調査

(1) 先駆的空家対策モデル事業による実態調査

①空家等の調査概要

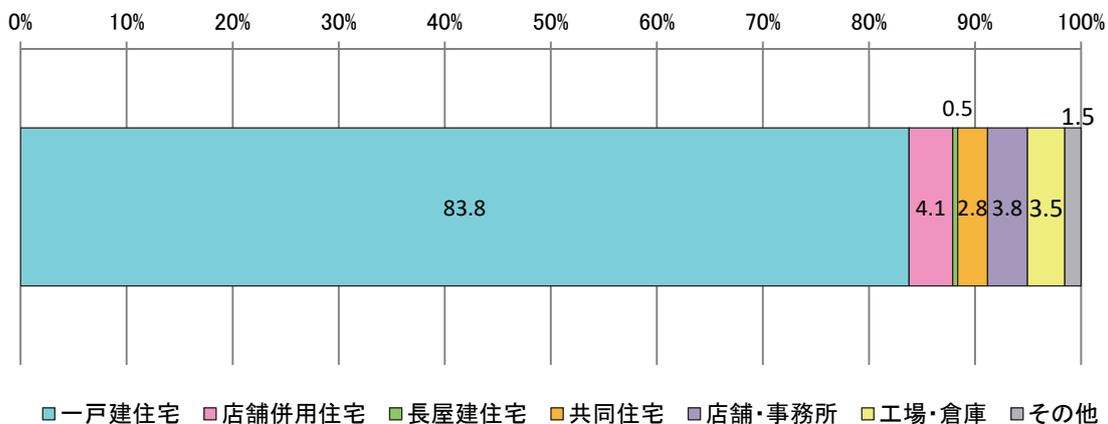
平成29年度に、民間事業者と市が連携して、国土交通省が実施している「先駆的空き家対策モデル事業」の採択を受け、市内全域の空家等実態調査や空家等の所有者に対するアンケート調査などを実施しました。市では、空家等実態調査における結果報告を受けた851件について現地確認を行い、空家等の情報を管理する空家台帳（データベース）に追加しました。

[主な事業内容]

- 民間の地図会社が保有する空家情報をもとにした市内全域の空家等と予想される戸建て住宅を対象にした空家等実態調査
- 所有者に対する住宅利用状況を把握するためのアンケート調査
- 高齢者世帯率が高く、かつ持ち家率の高い地域の戸建て居住者を対象に建物登記の状況や相続に関するアンケート調査（約7,600世帯）
- 空家等の実態把握方法や空家等発生予防策の検証

②空家等の調査結果

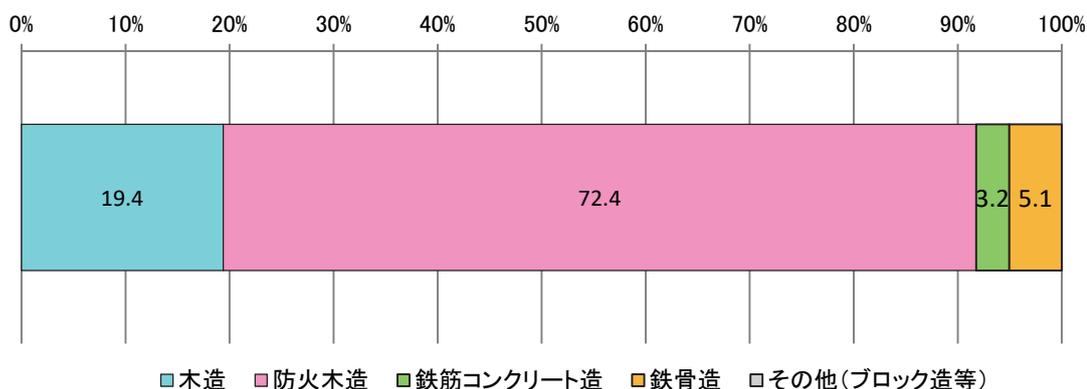
ア 住宅の種類



総数	一戸建住宅	店舗併用住宅	長屋建住宅	共同住宅	店舗・事務所	工場・倉庫	その他
851	713	35	4	24	32	30	13

【長屋建住宅】2つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口もっているもの。「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

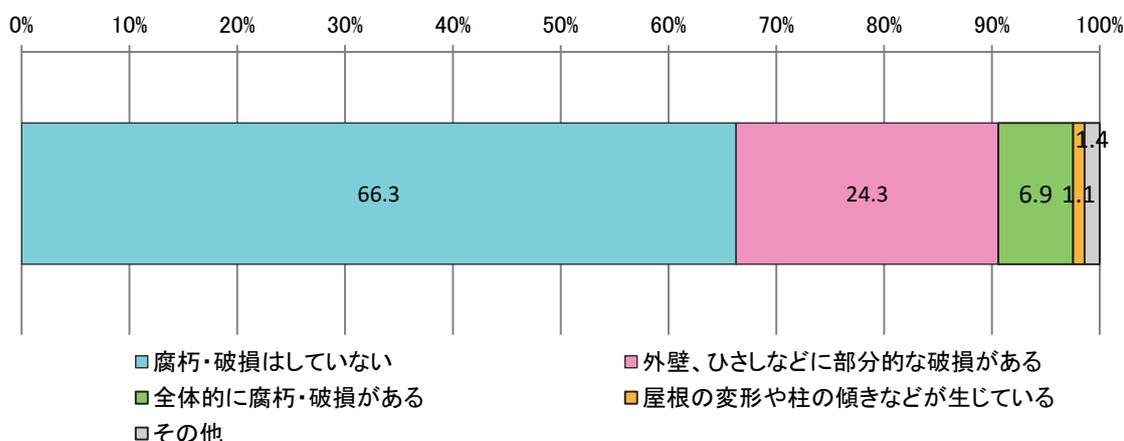
イ 建物概要



総数	木造	防火木造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	その他(ブロック造等)
851	165	616	27	43	0

【防火木造】柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

ウ 腐朽・破損の状態



総数	腐朽・破損はしていない	外壁、ひさしなどに部分的な破損がある	全体的に腐朽・破損がある	屋根の変形や柱の傾きなどが生じている	その他
851	564	207	59	9	12

③空き家所有者アンケート結果

資料編 参考資料「八千代市建物利用実態等調査（空き家所有者アンケート）結果報告書」参照

(2) 市におけるフォローアップ調査

本市では、空家台帳（データベース）を基に、毎年のフォローアップ調査を実施するとともに、市民からの通報などにより新規の空家等の把握に努めています。

平成29・30年度に、従前より市が把握する空家等に、空家等実態調査結果で報告を受けた851件を加えフォローアップ調査を実施しました。

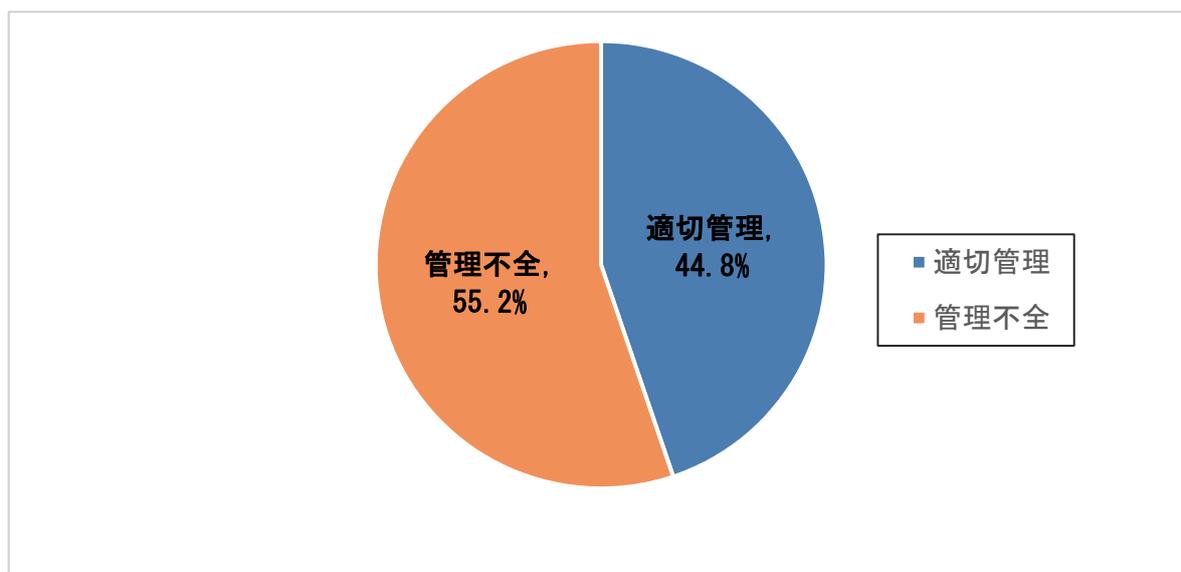
なお、令和2年3月31日時点において、627件の空家等を把握しています。

[フォローアップ調査結果]

時点	空家等の把握状況	うち管理不全	うち特定空家等	空家等調査件数※	うち自主調査※	うち苦情調査※	助言・指導通知数※
H30.3.31	770	321	—				
年間実績				1,038	855	183	254
H31.3.31	676	321	—				
年間実績				968	822	146	396
R2.3.31	627	346	1	—	—	—	—

※当該年度における延べ数を表示しています。

①空家等の管理状況（令和2年3月31日現在）



	計	適切管理	管理不全
空家等数	627	281	346
割合	100.0%	44.8%	55.2%

出典：令和元年度 空家統計（八千代市）

②管理不全空家等の状況

	計	状況別区分						
		草木の 伸び	住宅の 損傷	草木の 伸び・越境	草木の 伸び・越境・住宅 の損傷	害虫	害獣・鳥	その他
空家等数	346	22	141	50	99	3	1	30
割合	100%	6.4%	40.8%	14.5%	28.6%	0.9%	0.3%	8.7%

出典：令和元年度 空家統計（八千代市）

③苦情受付内容

	計	状況別区分								
		草木の 伸び	住宅の 損傷	草木の 伸び・ 越境	草木の 伸び・越境 ・住宅 の損傷	害虫	害獣・ 鳥	進捗 状況 確認	その他	相談
受付数	228	30	60	40	10	20	6	25	36	1
割合	100.0%	13.2%	26.3%	17.5%	4.4%	8.8%	2.6%	11.0%	15.8%	0.4%

※同一空家で複数回の苦情を受け付けており、実際に対象となった空家数は140件

出典：令和元年度 空家統計（八千代市）

6 空家等の現況

フォローアップ調査に基づき、本市の空家等の現状を以下に整理しました。

- ・空家等数：627件（令和2年3月末）
- ・特定空家等の件数：1件
- ・特定空家等になる可能性のある空家等の件数：4件

7 空家等の分布状況

（1）旧耐震基準時期に建築された空家等の分布状況

最新の空家等データに建築年数を付与し、エリア毎の空家等の数及び新旧耐震基準時期に建築された空家等を把握しました（表2-4、図2-6）。

市街化区域内の空家等の件数は511件であり、約85%が市街化区域内に集中しています。

また、空家等の約3割が八千代台に集中しており、大和田、勝田台といった京成本線沿線の地区で空家等が多くなっています。

さらに、空家等の約7割が旧耐震基準時期の建物となっており、これらの建物が再使用される際には、耐震診断、耐震補強工事を行うことも重要です。

※新旧耐震基準について

昭和56年6月1日の耐震性向上を目的とした改正建築基準法の施行により、木造住宅に必要な耐力壁の量・耐力壁の倍率が見直されたことから、耐震基準時期は以下のとおり区分されます。

- ・旧耐震基準時期の建物：昭和56年5月31日以前に建築工事に着手した建築物
- ・新耐震基準時期の建物：昭和56年6月1日以降に建築工事に着手した建築物

（2）空家等の耐震基準時期の状況

令和2年における最新の空家等データに建築年数を付与した結果、以下のとおりの結果となりました。

市全体では空家等の69.5%が旧耐震基準時期に建築されています。

地区別は表2-4のとおりです。

- ・旧耐震基準時期に建築されている空家等の件数：419件
- ・新耐震基準時期に建築されている空家等の件数：184件

表 2-4 空家等数と新旧耐震基準の状況（地区別）

地区	建物数 (戸建)	空家等				
		空家等数	空家等率	新耐震 (S56以降)	旧耐震 (S56以前)	旧耐震率 (S56以前率)
大和田	3,201	73	2.3%	13	60	82.2%
萱田	1,320	13	1.0%	2	11	84.6%
萱田町	1,590	18	1.1%	3	15	83.3%
高津	2,906	29	1.0%	8	21	72.4%
大和田新田	11,438	65	0.6%	27	38	58.5%
八千代台	11,806	185	1.6%	57	128	69.2%
勝田	477	6	1.3%	4	2	33.3%
勝田台	4,901	49	1.0%	9	40	81.6%
勝田台南	1,048	16	1.5%	3	13	81.3%
桑橋	220	7	3.2%	0	7	100.0%
神久保	47	0	0.0%	0	0	—
小池	120	5	4.2%	3	2	40.0%
真木野	26	0	0.0%	0	0	—
佐山	146	0	0.0%	0	0	—
平戸	164	2	1.2%	0	2	100.0%
島田	213	6	2.8%	2	4	66.7%
島田台	802	27	3.4%	10	17	63.0%
桑納	58	1	1.7%	0	1	100.0%
吉橋	706	11	1.6%	6	5	45.5%
麦丸	235	5	2.1%	1	4	80.0%
米本	1,384	20	1.4%	11	9	45.0%
保品	439	4	0.9%	1	3	75.0%
村上	2,854	8	0.3%	1	7	87.5%
上高野	3,537	18	0.5%	7	11	61.1%
下高野	109	0	0.0%	0	0	—
下市場	641	8	1.2%	3	5	62.5%
神野	304	2	0.7%	0	2	100.0%
堀の内	1	0	0.0%	0	0	—
ゆりのき台	2,243	6	0.3%	5	1	16.7%
高津東	623	2	0.3%	2	0	0.0%
尾崎	12	0	0.0%	0	0	—
緑が丘	3,354	0	0.0%	0	0	—
大学町	559	3	0.5%	3	0	0.0%
村上南	1,523	1	0.1%	1	0	0.0%
勝田台北	1,138	12	1.1%	2	10	83.3%
緑が丘西	2,505	1	0.0%	0	1	100.0%
総計	62,650	603	1.1%	184	419	69.5%

注：令和2年3月31日時点で市が把握する627戸の空家等について調査した結果、解体や居住などにより24戸が解消されていたため、空家等の数が異なります。

注：空家等の件数が多い上位5地区の地区名及び空家等数を強調表示

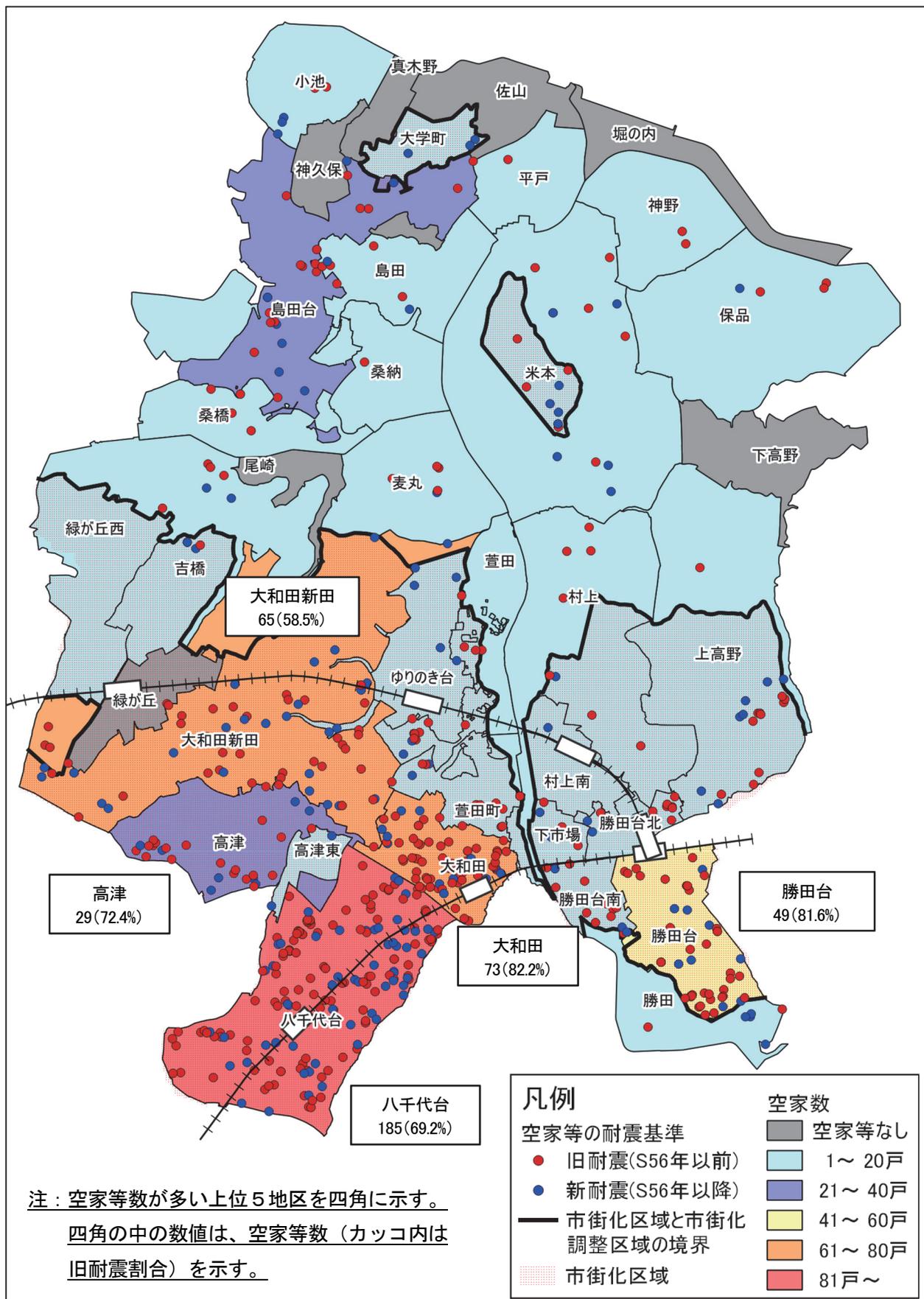


図2-6 空家等の分布状況（地区別）

(本ページは空白です)



(3) 鉄道駅を中心とした空家等の分布状況

本市は都心から30キロ圏に位置し鉄道による首都圏へのアクセスの良さ、良好な自然環境等の理由などにより、東京のベッドタウンとして発展してきた事から、公共交通である鉄道駅を中心とした距離別による空家の分布状況と、建物動態との関係を調査しました。

鉄道駅を中心とした距離は、半径600m（徒歩10分）、半径1,200m（徒歩20分）、半径1,800m（徒歩30分）に設定しました。

これにより、市内の空家等数603件のうち、510件（84.6%）と大半の空家等が半径1,800m（徒歩30分）以内にある事がわかります。また、半径600m（徒歩10分）以内の空家等は191件（31.7%）となり、交通利便性の高い地区に多くの空家等が存在している事がわかります。

一方、近年における建築取壊の状況や空家等解消数を見ると、鉄道駅から半径1,200m以内（徒歩20分）が多くなっています（表2-5）。

表2-5から、大和田新田と八千代台の住宅数はほぼ同等です。しかし、空家等の数は八千代台が約3倍多く、また建築取壊数も約2倍上回ります。特に、八千代台は、駅から半径600m以内の建物取壊数、空家等解消数が他地区と比較して突出して多くなっています。

これらのことから、現在は比較的駅に近く、利便性の高い地区に多数の空家等が存在しているが、同時に、それらの地区においては建物の取り壊しも進んでいることから、空家が市場へ流通すれば、更に建替等土地利用転換が促進される可能性が高いと想定されます。

※徒歩所要時間について

不動産の表示では、徒歩による所要時間を道路距離80mにつき1分間とされています。本計画では、駅からの直線距離を示したため、換算計算を行い60mにつき1分間としています。

表2-5 鉄道駅からの距離と空家等との関係（地区別）

地区名	建物数 (戸建)	空家 等数 ※1	空家等			【平成28年から令和元年の近4年のデータ累積数】					
			半径 600m 以内 ※2	半径 600m ~ 1200m	半径 1200m ~ 1800m	半径 600m		半径 600m~1200m		半径 1200m~1800m	
						建築 取壊 状況 ※3	空家等 解消数 ※4	建築 取壊 状況 ※3	空家等 解消数 ※4	建築 取壊 状況 ※3	空家等 解消数 ※4
大和田	3,201	73	53	20	0	41	5	20	7	0	0
萱田	1,320	13	10	3	0	8	12	5	2	0	0
萱田町	1,590	18	9	9	0	10	3	18	4	0	0
高津	2,906	29	0	0	29	0	0	2	1	51	25
大和田新田	11,438	65	9	21	35	18	1	125	16	11	0
八千代台	11,806	185	75	110	0	137	42	156	54	2	0
勝田	477	6	0	0	4	0	0	1	0	0	0
勝田台	4,901	49	13	13	23	36	5	42	16	15	6
勝田台南	1,048	16	5	11	0	14	3	7	5	0	0
桑橋	220	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
神久保	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小池	120	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
真木野	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
佐山	146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平戸	164	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
島田	213	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
島田台	802	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0
桑納	58	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
吉橋	706	11	0	0	6	2	1	7	0	3	0
麦丸	235	5	0	0	0	0	0	0	0	1	0
米本	1,384	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保品	439	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
村上	2,854	8	2	2	2	24	6	14	0	5	0
上高野	3,537	18	0	5	11	3	1	15	5	17	3
下高野	109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
下市場	641	8	2	6	0	5	2	4	3	0	0
神野	304	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
堀の内	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ゆりのき台	2,243	6	0	6	0	7	0	11	0	1	0
高津東	623	2	0	1	1	0	0	0	0	5	0
尾崎	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
緑が丘	3,354	0	0	0	0	14	0	2	0	0	1
大学町	559	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
村上南	1,523	1	1	0	0	8	0	0	0	0	0
勝田台北	1,138	12	12	0	0	18	5	0	0	0	0
緑が丘西	2,505	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
総計	62,650	603	191	207	112	345	86	429	113	111	35

※1 令和2年3月31日時点で市が把握する空家等

※2 半径600m以内：徒歩10分以内、半径600m~1200m：徒歩10分~20分、半径1200m~1800m：徒歩20分~30分と想定

※3 建設リサイクル法に基づき本市に届出された工事において空家等を含む住宅の解体数（平成28年度から令和元年度まで）

※4 空家等フォローアップ調査（平成28年度から令和元年度まで）において「新築、解体、更地」と確認できた建物数

注：空家等の件数が多い上位5地区の地区名及び空家等数を強調表示

注：「建築取壊状況」の件数が10以上の個所を強調表示

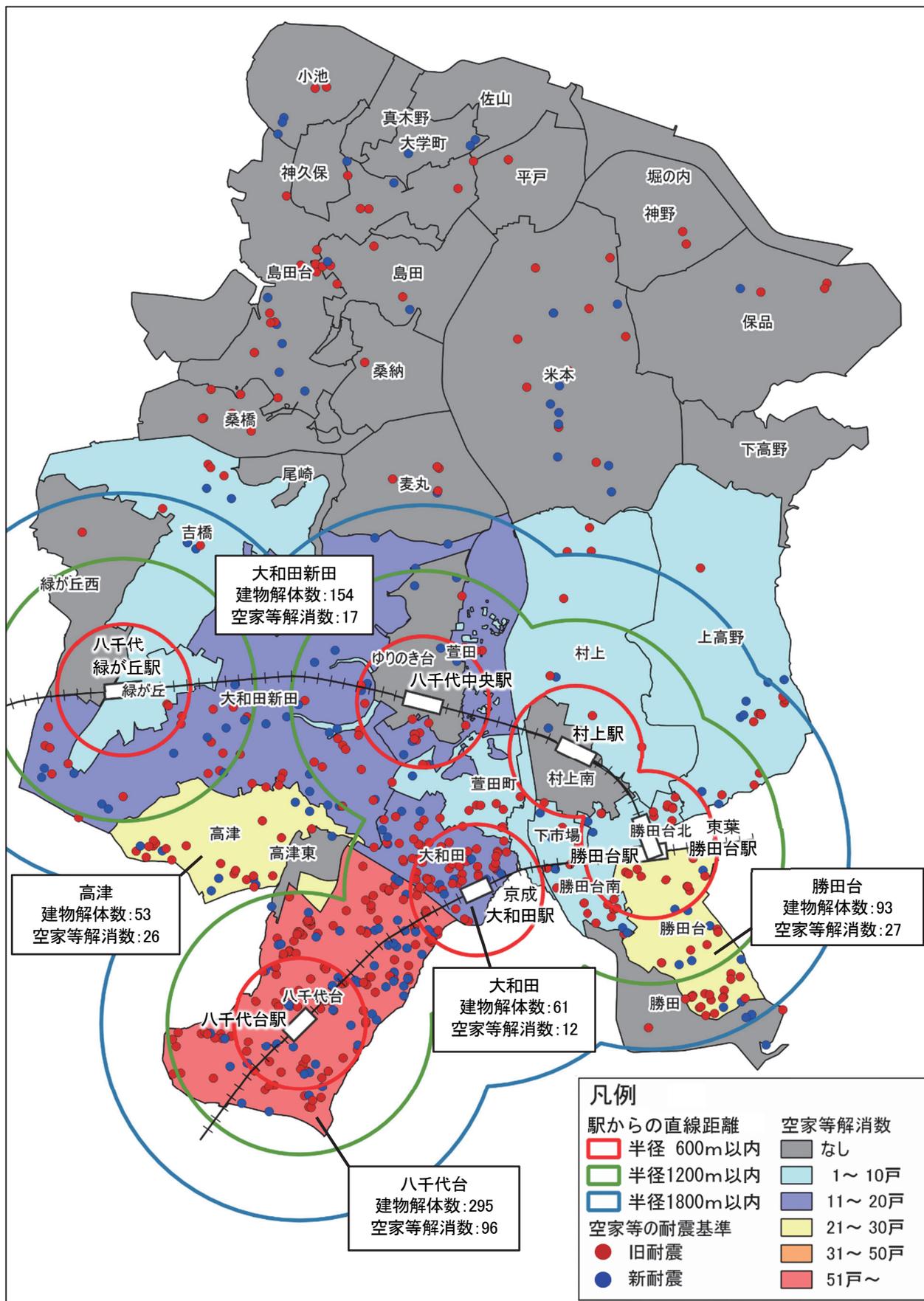


図2-7 鉄道駅からの距離別による空家等分布状況と建物解体数及び空家等の解消数（地区別）
【平成28年度から令和元年度】

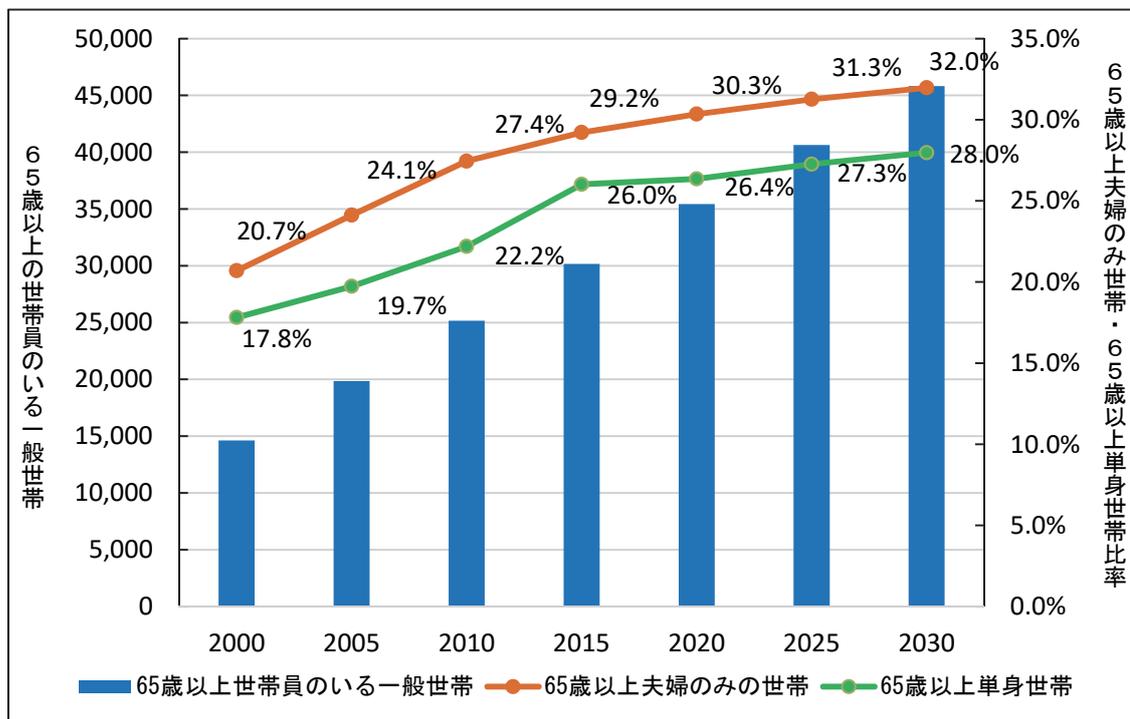
8 現状からみた将来予測

空家等の将来予測を行うにあたり、高齢者世帯と建物の建築年代から分析を行いました。

(1) 高齢者世帯割合の予測

65歳以上の方がいる世帯数について、国勢調査結果より2030年までの高齢者世帯割合を予測しました（図2-8）。

これからも同程度の高齢者数の増加が続く場合、65歳以上の高齢者がいる世帯は、2030年には45,827世帯と2015年の1.5倍になると予測されます。このうち、65歳以上の高齢単身世帯は2030年には12,818世帯（高齢者世帯のうち28.0%）と予測されます。高齢単身者が亡くなった際に、所有する建物が管理者不在となったり、住宅の相続が長引いたりすると、空家等となる可能性があります。



	実数				予測値		
	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R02)	2025 (R07)	2030 (R12)
65歳以上世帯員 のいる世帯数	14,617	19,853	25,161	30,165	35,437	40,632	45,827
65歳以上夫婦 のみの高齢世帯 (割合)	3,025 (20.7%)	4,788 (24.1%)	6,906 (27.4%)	8,813 (29.2%)	10,754 (30.3%)	12,702 (31.3%)	14,650 (32.0%)
65歳以上 高齢単身世帯 (割合)	2,604 (17.8%)	3,917 (19.7%)	5,584 (22.2%)	7,848 (26.0%)	9,338 (26.4%)	11,078 (27.3%)	12,818 (28.0%)

出典：国勢調査及び国勢調査結果を基に予測

図2-8 65歳以上世帯員のいる世帯数の将来予測

(2) 昭和56年以前に建築された戸建数

課税台帳データを基に、昭和56年以前に建築された建物の状況を整理しました（表2-6、図2-9）。

旧耐震基準時期に建築された建築物は、建築後約40年以上が経過することから、旧耐震の件数が多い地区については、今後、居住者の高齢化に伴って空家等の増加に繋がることが予想されます。

(3) 空家等の発生数の予測

空家等の発生は様々な要因がありますが、高齢者等の老人ホームへの入所を含む転居、相続によるものが多い状況です。特に、単身高齢者の場合には、転居後における住宅の管理者が不在となる場合が多いため、空家等の発生につながりやすいと考えられます。

このことから、住民基本台帳（令和2年9月30日時点）、厚生労働省の簡易生命表（令和元年）及び高齢者世帯割合の情報を活用し、令和2年から令和12年の各時点における高齢化に起因する空家等の発生予測を行いました（表2-6、図2-9）。

この結果、令和2年時点の総計は131件/年となり、令和12年時点では218件/年の空家等が発生すると予測され、令和2年時点と比較して約1.7倍となっています。また、10年間の発生予測数累計では約1,700件と予測されることから、早急な空家等の発生予防・抑制に関する対策が求められます。

(4) 空家等の発生数の予測について

空家等の発生予測は住民の高齢者世帯割合などの情報を用いているため、建物数が同規模の地区であっても、地区毎の開発・分譲時期などの街の成り立ちによる住民の年齢構成の違いにより予測数に差が生じます。

建物数が同規模である八千代台地区と大和田新田地区を比べてみると、八千代台地区は昭和40年代に行われた多くの宅地開発により人口が急増したことから、現在では65歳以上の高齢者の割合が高いため、空家等発生予測数が高くなっています。

一方で、大和田新田地区は平成8年に開通した東葉高速鉄道の沿線開発に伴う緩やかな人口増加により、八千代台地区と比べ65歳以上の高齢者世帯数が少ないことから、両地区における2030（令和12）年の空家等発生予測数には倍近くの差が現れています。

表 2-6 建物の新旧耐震基準割合と高齢化に起因する空家等の発生予測（地区別）

地区名	建物数 (戸建)	新耐震 (S56以降)	旧耐震 (S56以前)	旧耐震率 (S56以前率)	65歳以上 高齢者数 ※1	発生予測数 2020(R02)年 ※2	発生予測数 2030(R12)年 ※2	発生予測数累計 2021(R03)年～ 2030(R12)年
大和田	3,201	2,214	987	30.8%	2,343	9	15	117
萱田	1,320	956	364	27.6%	774	3	5	41
萱田町	1,590	1,279	311	19.6%	849	3	6	43
高津	2,906	1,858	1,048	36.1%	2,173	7	13	102
大和田新田	11,438	9,819	1,619	14.2%	5,175	17	30	232
八千代台	11,806	7,670	4,136	35.0%	8,791	39	60	499
勝田	477	410	67	14.0%	213	1	1	9
勝田台	4,901	2,362	2,539	51.8%	3,458	16	26	215
勝田台南	1,048	661	387	36.9%	966	3	6	47
桑橋	220	112	108	49.1%	162	1	1	7
神久保	47	18	29	61.7%	28	0	0	2
小池	120	38	82	68.3%	82	0	0	4
真木野	26	12	14	53.8%	10	0	0	1
佐山	146	55	91	62.3%	77	0	1	4
平戸	164	74	90	54.9%	99	0	1	4
島田	213	120	93	43.7%	134	1	1	7
島田台	802	472	330	41.1%	468	2	3	22
桑納	58	26	32	55.2%	42	0	0	3
吉橋	706	440	266	37.7%	321	1	2	15
麦丸	235	132	103	43.8%	145	1	1	8
米本	1,384	803	581	42.0%	567	2	3	26
保品	439	262	177	40.3%	199	1	1	8
村上	2,854	1,916	938	32.9%	1,147	4	7	55
上高野	3,537	3,062	475	13.4%	1,753	6	10	76
下高野	109	58	51	46.8%	40	0	0	2
下市場	641	506	135	21.1%	372	1	2	16
神野	304	210	94	30.9%	132	1	1	7
堀の内	1	1	0	0.0%	1	0	0	0
ゆりのき台	2,243	2,229	14	0.6%	889	3	5	38
高津東	623	602	21	3.4%	397	1	2	16
尾崎	12	10	2	16.7%	1	0	0	0
緑が丘	3,354	3,347	7	0.2%	931	3	5	40
大学町	559	559	0	0.0%	456	1	2	18
村上南	1,523	1,501	22	1.4%	245	1	2	12
勝田台北	1,138	829	309	27.2%	834	3	5	41
緑が丘西	2,505	2,492	13	0.5%	172	0	1	7
総計	62,650	47,115	15,535	23.7%	34,446	131	218	1,744

※1 65歳以上高齢者数：戸建て住宅に居住する高齢者数

※2 発生予測数には、住宅の解体などによる解消見込数は考慮していない

注：「旧耐震」の件数が500以上の地区名及び個所を強調表示

注：「発生予測数 2030(R12)年」の件数が10以上の個所を強調表示

注：「発生予測数累計」の件数が100以上の個所を強調表示

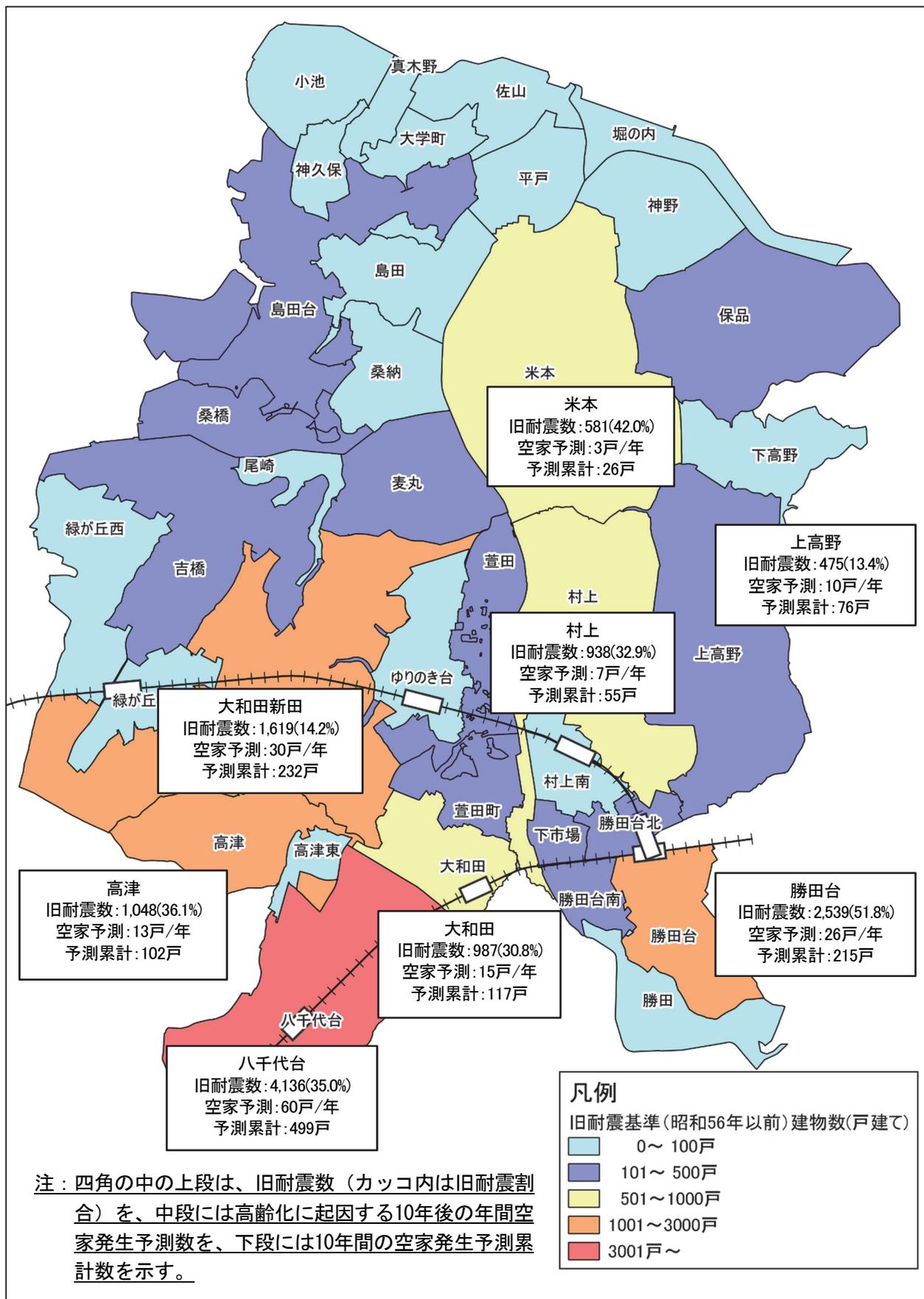


図2-9 旧耐震基準の建物数及び10年後の空家等の発生予測(地区別)

第3章 本市における空家等への課題

本市は現時点では県内でも一戸建ての空家が少ない市であるものの、2025（令和7）年を境に人口減少を迎えることや、昭和40年代に開発された旧市街地が多く、高齢化に起因する空家等の発生予測から、今後、空家等が急増する懸念があります。

また、本市の空家の分布状況として、8割を超える空家等が鉄道駅を中心として市街地に存在しており、管理不全の空家が起因する問題が、近隣住民の生活環境に与える影響が大きいこと、また、そのような空家の存在が地域の魅力低下につながる懸念があります。一方、建物取り壊し状況などからは、空家等が市場へ流通する可能性があることも把握できました。

空家所有者へのアンケート調査では、空家管理に関する意識の希薄さや売買・活用に関する情報不足が課題となっています。

これらの実態調査や分析結果などから、空家問題に関する課題を次のとおり整理しました。

1 空家等の増加懸念

- ・ 少子高齢化に伴う人口減少、築年数経過に伴う住宅の老朽化の進行などにより、空家等の総数の増加に加え、管理不全な空家等の増加や老朽家屋のさらなる老朽化が進むことが懸念される。 →

空家等の増加
空家等の放置
管理者不在
建物の老朽化
- ・ 管理不全な空家等が増加すると住環境への影響だけでなく、周辺地域へも影響を及ぼし、地価の下落、ひいては市の魅力低下にも繋がる恐れがある。 →

住環境の悪化
魅力の低下
- ・ 特に市南部である京成本線沿線については、昭和40年代から開発が行われたこともあり、築年数が経過した住宅が多く、地域の高齢化と共に、空家等が増えていくことが見込まれる。 →

空家等の増加
建物の老朽化
高齢化問題

2 空家等所有者の意識

- ・ 管理意識の低い空家等所有者が存在する。 →

管理意識の希薄

- ・ 活用目的のない空家等長期間保有されている状況が見られる。 →

管理者不在
管理意識の希薄
- ・ 空家等の原因には相続問題や売買における情報が不足しており、空家等所有者はそれらに関する情報を求めている。 →

情報不足
体制の未整備

3 管理されていない空家等が引き起こす住環境への影響

- ・ 保安上危険となる空家等の存在による倒壊事故や飛散事故の危険。 → 空家等の放置
管理不在
建物の老朽化
- ・ 衛生上有害となる空家等の存在によるゴミの放置、害虫・動物などを原因とする生活環境の悪化。 → 住環境の悪化
- ・ 犯罪を誘発する恐れ。 → 住環境の悪化
- ・ 劣化した建物や生茂った草木など景観を著しく損なう空家等による良好な景観の悪化。 → 空家等の放置
- ・ 草木の繁茂による敷地外へのはみ出し、塀の倒壊、壁の剥落などが道路などに及ぶことによる通行障害の恐れ。 → 管理不在
住環境の悪化

<空家等対策における課題>



<課題の解消に向けた取組みの方向性>

<p>【課題1】空家等の増加懸念</p> <p>↓</p> <p>空家等の発生予防・抑制</p> <p><方向性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯への情報提供・意識啓発 ・空家等の早期発見のための情報収集体制の整備 ・空家等に関するデータベースの整備 ・所有者等による空家等の適切な管理の促進 ・関係団体等との連携による管理促進 	<table border="1"> <tr> <td>空家等の増加</td> <td>空家等の放置</td> </tr> <tr> <td>管理者不在</td> <td>建物の老朽化</td> </tr> <tr> <td>住環境の悪化</td> <td>魅力の低下</td> </tr> <tr> <td>高齢化問題</td> <td></td> </tr> </table>	空家等の増加	空家等の放置	管理者不在	建物の老朽化	住環境の悪化	魅力の低下	高齢化問題	
空家等の増加	空家等の放置								
管理者不在	建物の老朽化								
住環境の悪化	魅力の低下								
高齢化問題									
<p>【課題2】空家等所有者の意識</p> <p>↓</p> <p>空家等の活用・市場への流通促進</p> <p><方向性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・活用へのきっかけづくりの場の提供 ・空家等の利活用の促進 ・老朽化した空家等の除却の推進 ・空家等取り壊し後の跡地活用の検討・研究 	<table border="1"> <tr> <td>管理意識の希薄</td> <td>管理者不在</td> </tr> <tr> <td>情報不足</td> <td>体制の未整備</td> </tr> </table>	管理意識の希薄	管理者不在	情報不足	体制の未整備				
管理意識の希薄	管理者不在								
情報不足	体制の未整備								
<p>【課題3】管理されていない空家等が引き起こす住環境への影響</p> <p>↓</p> <p>管理不全空家等の解消</p> <p><方向性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空家等への改善支援 ・管理者不存在の空家等への対応 ・特定空家等の認定・措置の検討 	<table border="1"> <tr> <td>空家等の放置</td> <td>管理者不在</td> </tr> <tr> <td>管理意識の希薄</td> <td>建物の老朽化</td> </tr> <tr> <td>住環境の悪化</td> <td></td> </tr> </table>	空家等の放置	管理者不在	管理意識の希薄	建物の老朽化	住環境の悪化			
空家等の放置	管理者不在								
管理意識の希薄	建物の老朽化								
住環境の悪化									

第4章 空家等対策の基本的な方針

1 基本理念

八千代市第5次総合計画の将来都市像である「人がつながり 未来につなぐ 緑豊かな 笑顔あふれるまち やちよ」を目指したまちづくりを推進するため、本市の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取組み、社会的動向を踏まえたなかで、市民の生活環境の保全を図るため、以下を基本理念とします。

安心して暮らせるまちづくりを推進するため、市民（所有者）、地域、関係団体、行政等が相互に連携し、空家等について発生の抑制と適切な維持管理の促進を図る。

2 基本方針

（1）空家等の発生予防・抑制

空家等の管理については、空家法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、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」と規定されており、空家等を適切に管理する責任は所有者にあります。このため、市では、住民からの通報や自主調査を通じて管理不全の空家等の早期発見に努めるとともに、所有者の管理意識の醸成を図るために必要な情報の提供、支援を行います。

発生の抑制については、空家等が発生する主な要因が老人ホームへの入所を含む転居、相続によるものが多いことから、高齢者の単身世帯などに対して、成年後見人制度の周知や相続問題について関係団体と連携して啓発を行い、空家等が発生したとしてもその後スムーズに土地利用の転換が図られるよう取組みます。

（2）空家等の活用・市場への流通促進

管理不全な空家等のもとより、利用されていない空家等が増加することは地域の活力の低下や周辺の不動産価値に影響を及ぼします。このため、利用予定のない空家等については、賃貸や売却等活用について市場に流通させる事が重要です。そこで、空家等所有者へ空家等の活用を考えるきっかけづくりや、空家バンク、空家等所有者と空家等を利用したい人のマッチング事業など、空家等の流通を促す方策を検討し、関係団体と連携して空家等の解消を推進します。また、空家等を住宅ストック（まちの財産）と捉えることにより、地域の課題解決や価値向上に活用する方策、もしくはそれらの機運を高める方策を検討します。

（3）管理不全空家等の解消

管理不全な空家等に対しては、空家等所有者への意識啓発に努めるとともに、周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に基づいた指導などを行い、管理不全な空家等の解消を促進します。

基本方針と具体的な取組み項目

(1) 空家等の発生予防・抑制



<取組み項目>

- ① 高齢者世帯に対する情報提供・意識啓発
- ② 通報や自主調査による空家等の早期発見
- ③ 空家等に関するデータベースの整備
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進
- ⑤ 関係団体等との連携による管理促進

(2) 空家等の活用・市場への流通促進



<取組み項目>

- ① 活用へのきっかけづくり
- ② 空家等の利活用の促進
- ③ 老朽化した空家等の除却の促進
- ④ 空家等取り壊し後の跡地の活用

(3) 管理不全空家等の解消



<取組み項目>

- ① 管理不全空家等への対応
- ② 緊急対応が必要な管理不全空家等への対応
- ③ 管理者不存在の空家等への対応
- ④ 特定空家等の認定
- ⑤ 特定空家等の措置



「人がつながり 未来につなぐ
緑豊かな 笑顔あふれるまち
やちよ」 へ

3 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、八千代市全域とします。

なお、「空家等の分布状況」及び「現状から見た将来予測」で示した「図2-6 空家等の分布状況（地区別）」、「図2-7 鉄道駅からの距離別による空家等分布状況と建物解体数及び空家等の解消数（地区別）」、「図2-9 旧耐震基準の建物数及び10年後の空家等の発生予測（地区別）」を分析し、「現状の空家等数」「旧耐震建物数」「空家等の発生予測数」の結果から、八千代台、大和田、勝田台、大和田新田及び高津地区を、空家等対策における重点地区とします。

【重点地区の現状・将来予測】

地区	現状・将来予測
八千代台	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区全域が八千代台駅または大和田駅から徒歩20分圏内にある。 ・市内で空家等の数が最も多い（185戸）が、近年の建築取壊件数（295戸）、空家等解消数（96戸）も多く、不動産の流動性が高い地区である。 ・旧耐震建物の総戸数は、4,136戸と最も多い地区である。しかし、新耐震基準の空家数も57件あり、利活用できる空家等数も多いと推察される。 <p>【将来予測】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年後には空家等件数の発生が60件/年と、市内で最も多くの空家等が発生する地区と予測される。 ・65歳以上の高齢者数が現状で8,000人を超えており、今後の空家等の増加が特に見込まれる。
大和田	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区全域が京成大和田駅から徒歩20分圏内にある。 ・市内で空家等の数が2番目に多い（73戸）が、建築取壊件数は60件程度と少なく、空家等解消数も12戸と流動性は低い。 ・空家等の旧耐震率は82.2%と高く、利活用を行うためには耐震診断や耐震化工事が必要となる。 <p>【将来予測】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年後には空家等件数の発生が15件/年と予測される。
勝田台	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・勝田台駅、東葉勝田台駅から徒歩30分圏内にある。 ・地区内においては、徒歩20分から30分圏までの勝田台5丁目、勝田台6丁目の空家等件数が最も多いが、建築取壊件数は最も少ない。この地域の空家等の解消が課題である。 ・空家等の旧耐震率は81.6%と高く、利活用を行うためには耐震診断や耐震化工事が必要となる。 <p>【将来予測】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年後には空家等件数の発生が26件/年と予測され、八千代台、大和田新田に次いで3番目に多い地区である。 ・地区内で空家等の数が多い勝田台5丁目、勝田台6丁目は、65歳以上の高齢化率が40%を超えており、今後の空家等の増加が特に見込まれる。

地区	現状・将来予測
大和田新田	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八千代緑が丘駅、八千代中央駅に挟まれた地区で、駅から徒歩10分から30分圏内にある。 ・徒歩10分から20分圏内の地域は、建築取壊件数、空家等解消数が多い。しかし、徒歩20分から30分圏内は、空家等解消件数が0件であり、建築取壊件数も少なくなるなど、この地域の空家等対策が課題である。 ・空家等の旧耐震率は58.5%と低く、利活用できる空家等数が多くあると推察される。 ・地区内の建物の旧耐震率は14.2%と、市の平均を大きく下回っており、空家等が発生した場合でも、利活用がしやすい建物である可能性が高い。 <p>【将来予測】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年後には空家等件数の発生が30件/年と、八千代台に次いで2番目に多い地区と予測される。
高津	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八千代台駅、八千代緑が丘、八千代中央駅からほぼ等分の位置にあり、それぞれの駅まで徒歩20分から30分の圏内が地区の大半を占める。 ・空家等は徒歩20分から30分圏内がほとんどであるが、空家等の件数に対して、建築取壊件数、空家等解消数が多く、空家等の解消が進んでいる地区である。 ・空家等の旧耐震率は72.4%とやや高く、利活用を行うためには耐震診断や耐震化工事が必要となる。 <p>【将来予測】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年後には空家等件数の発生が13件/年と予測される。

第5章 空家等対策の具体的な取組み

1 空家等の発生予防・抑制への取組み

空家等の発生を予防し、管理不全な空家等を抑制するために、次の取組みを推進します。

(1) 高齢者（戸建てを持つ）世帯に対する情報提供・意識啓発

【具体的な施策・事業】

空家問題等に係る意識啓発・情報提供	関係団体が行う成年後見制度や終活などによる高齢者向け講座などと連携して、管理不全な空家等が周囲に及ぼす悪影響などについて周知・啓発を図り、将来自らの家が管理不全な空家等にならないよう、問題意識の醸成を図ります。
自治会、関係団体等を通じた情報提供・意識啓発	地域に住む人たちが、空家問題を地域の問題ととらえ、地域における空家の発生予防などの活動が促進されるよう、パンフレットなどを作成し、空家問題に対する意識啓発を図ります。
情報発信の充実	ホームページなど様々な媒体を活用し、空家問題の啓発、予防・抑制への取組み、空家所有者に対する支援情報を広く発信します。

拡充

(2) 通報や自主調査による空家等の早期発見

【具体的な施策・事業】

自治会等との連携の強化による情報収集	<ul style="list-style-type: none">空家等対策を推進するためには、空家等を早期に把握する事が重要であるため、地域の実情に精通する自治会などとの連携を強化し空家の把握に努めます。自治会や自主防災組織が実施する防犯パトロールなどを活用した空家等の見回りなど、地域と連携した空家対策について検討します。
関係部署との連携の強化による情報収集	関係部署と連携し空家等の早期発見に努めるとともに、空家が起因して生じる様々な問題（道路への草木の越境、不法投棄、悪臭等）については、問題を所管する部署と情報の共有を図り、問題の早期解決に努めます。

拡充

(3) 空家等に関するデータベースの整備

【具体的な施策・事業】

所有者調査の実施	空家所有者の調査においては、空家法に基づき、市が保有する住民情報や戸籍情報、資産税情報の内部情報の活用を図るとともに、関係行政機関への照会により、速やかに空家等の所有者調査を実施します。
空家等情報のデータベース化	空家等の状況、所有者情報、指導・助言の記録などをデータベース化し、適切に管理運用します。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

【具体的な施策・事業】

現地調査に基づく空家等所有者の管理意識の向上	<ul style="list-style-type: none">空家等問題に関する啓発パンフレットなどを作成し、空家等所有者などに配布する事で管理意識の醸成を図ります。空家等所有者へ空家等の現況に係る情報提供文書を通知するとともに、状況に応じた助言を行うなど、空家等に対する管理意識の向上を図ります。
------------------------	---

(5) 関係団体等との連携による管理促進

【具体的な施策・事業】

関係団体等との連携による空家等の管理支援	<ul style="list-style-type: none">空家等の管理が困難な空家等所有者などに対して、八千代市シルバー人材センターや関係団体等と連携し、空家等の管理代行サービスを提供します。地域の活動団体等が実施する空家等に関連した事業などの把握に努め、所有者または市民からの相談に対応できる体制の整備に努めます。
----------------------	--

拡充

2 空家等の活用・市場への流通促進への取組み

空家等の活用・市場への流通を促す対策として、次の取組みを推進します。

(1) 活用へのきっかけづくり

【具体的な施策・事業】

相談体制の整備	拡充	<ul style="list-style-type: none">・（一社）千葉県宅地建物取引業協会東葉支部との協定に基づく、「空家等の有効活用等に関する相談」の周知、活用を図ります。・空家等所有者が抱える問題を解決するため、法務・建築・福祉などを専門とする団体と協定を締結し、相談体制の整備に努めます。
個別相談会等の開催		<ul style="list-style-type: none">・空家等の活用・市場への流通を促進するきっかけづくりとして、個別相談会などの開催を実施します。・個別相談会などについては、法律・建築・不動産などの空家問題に関連する専門家などの参加を求め、ワンストップでの対応ができるよう検討を行います。
補助制度の検討	新規	空家等の利活用や流通を促進するための補助制度について、検討を行います。

(2) 空家等の利活用の促進

【具体的な施策・事業】

空家バンクの検討	新規	空家等を利活用及び流通させることで、移住・定住の促進につながる事が考えられるため、地域の活性化としての観点も含め、空家バンクの創設について検討します。
空家等マッチング事業の検討	新規	空家等を公益的な目的で活用を希望する団体などと、活用を検討する空家等所有者を結ぶ、空家等マッチング事業の検討を行います。
補助制度の検討	新規	空家等を地域コミュニティの維持・再生などのために利活用する事業について、国の交付金等を活用した補助制度の検討を行います。
助成制度の周知・活用		空家等の利活用を促進するため、現行の耐震基準を満たす改修に係る費用を補助する木造住宅耐震改修費補助金などの住宅に関する助成制度の周知を図ります。

(3) 老朽化した空家等の除却の促進

【具体的な施策・事業】

補助制度の検討	新規	空家等を除却し跡地を地域コミュニティの維持・再生などのために活用する事業について、国の交付金などを活用した補助制度の検討を行います。
税負担軽減策の検討	新規	建物の取り壊しに伴い上昇する土地の固定資産税に対する負担軽減策を検討します。
空家等の発生を抑制するための特例措置の周知		相続または遺贈により取得した家屋、敷地等の譲渡に係る特例措置（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除）の周知を行います。

(4) 空家等取り壊し後の跡地の活用

【具体的な施策・事業】

狭小地等の跡地活用	新規	再建築が困難な空家等や敷地が狭小な空家等に対しては、他自治体の先進的な取組みを参考にしながら、対応方法を検討します。
公共施設の跡地活用		市が所有し空き施設となっている公共施設について、除却する際は跡地の活用も含め検討します。

3 管理不全空家等の解消

管理不全空家等及び特定空家等に対する対応として、次の取組みを支援します。

(1) 管理不全空家等への対応

【具体的な施策・事業】

管理不全空家等への改善支援	<ul style="list-style-type: none">・管理不全な空家等については、周辺に影響を及ぼす前に空家法に基づき情報提供・助言を行い、改善に対する支援を行います。・適切な管理が行われない原因の根本的解決に向け、法務・建築・不動産・福祉などの関係団体と連携し支援する仕組みを検討します。
関係部署との連携による対応	<ul style="list-style-type: none">・周辺の住環境を阻害する恐れがある空家等については、関係部署にその空家等情報を提供し連携を図ります。・台風などの影響により空家等が損傷、もしくは空家等に起因し、周辺の住環境を阻害するおそれが生じた場合、建築指導課が窓口となり情報を集約し、関係部署と連携して対応を図ります。

(2) 緊急対応が必要な管理不全空家等への対応

【具体的な施策・事業】

条例に基づく緊急安全措置の実施	空家等に起因し人の生命、身体または財産に対する甚大な危害が公共の場所において生じるおそれがあるときは、八千代市空家等の適切な管理に関する条例に基づく緊急安全措置を講じます。
関係部署との連携による対応	台風などにより周辺に危害を及ぼす可能性のある空家等については、あらかじめ危機管理部署及び消防本部と情報を共有し連携を図ります。

(3) 管理者不存在の管理不全空家等への対応

【具体的な施策・事業】

民法に基づく対応	所有者が所在不明の場合や相続人が存在しない場合、放置される事で周辺の住環境に著しい危険や悪影響を及ぼす空家等については、民法に基づく財産管理人制度による対応を検討します。
----------	---

新規

(4) 特定空家等の認定

【具体的な施策・事業】

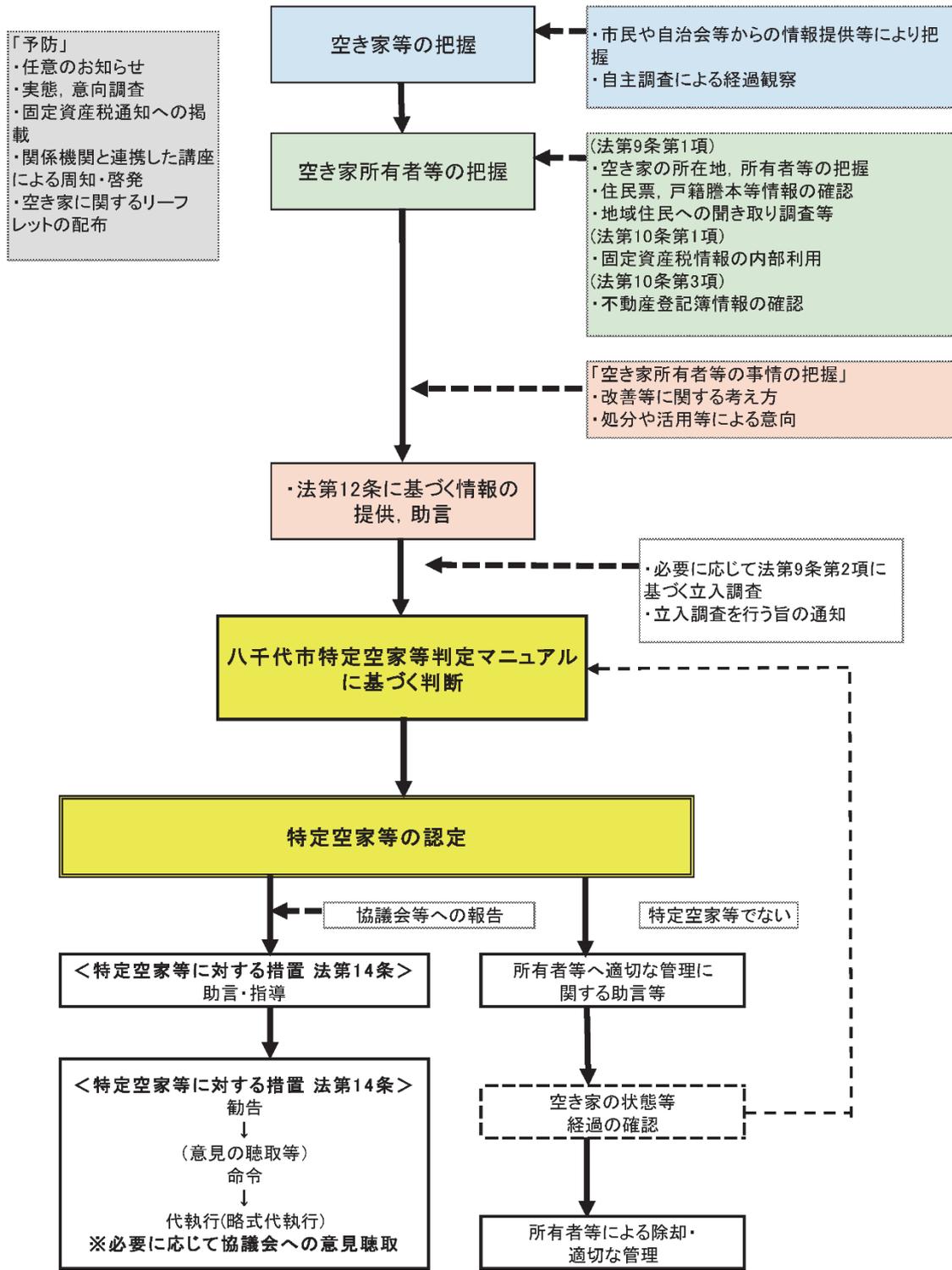
八千代市特定空家等判定マニュアルに基づく認定	管理不全な空家等のうち、空家法第2条第2項に該当する恐れのある空家等については、八千代市特定空家等判定マニュアルに基づき判定を行います。
------------------------	--

(5) 特定空家等の措置

【具体的な施策・事業】

空家法の規定に基づく措置	<p>特定空家等と認定された建物については、危険・有害な状態を解消するため、所有者などに対し、空家法の規定に基づく措置（助言または指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）を講じます。</p> <p>なお、行政代執行等を行う際は、八千代市空家等対策協議会に意見を照会した上で措置を決定します。</p> <p>（図5-1 特定空家等の措置に対するフロー）</p>
--------------	--

図5-1 特定空家等の認定及び措置に対するフロー



- ※マニュアルにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準
- 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
 - 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある。
 - 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④その他周辺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

4 重点地区への取組み

空家等対策の重点地区とした、八千代台、大和田、勝田台、大和田新田及び高津地区へは以下の取組みを実施します。

重点地区への取組み

- ①自治会などとの連携をより一層強化し、空家等対策に係る啓発・予防・抑制に係る取組みを優先的に実施する。
- ②改修や除却に関する補助制度を検討する際には、補助率の上乗せなどを併せて検討する。
- ③特定空家等になるおそれのある空家所有者などに対して、関係団体等と連携を図り、積極的な働きかけを行い問題の解決を図る。

5 計画の推進体制の整備

(1) 実施体制

①八千代市空家等対策協議会

本協議会は、空家法第7条の規定に基づき設置され、委員は市長のほか、地域住民や法務、不動産、建築、福祉などに関する学識経験者等で構成されます。令和2年3月に「八千代市空家等対策協議会条例」を制定しています。

所掌事務については、本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関することとなっており、協議会の専門的意見を踏まえ、本市の空家等対策を推進していきます。

②八千代市空家等対策推進会議

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観など多岐にわたることから、空家等対策を効果的かつ効率的に実施し空家等対策を推進するため、庁内関係部署で構成された「八千代市空家等対策推進会議」を令和2年4月に設置しました。

空家等に対する庁内の連携を強化し、問題の解消に向け取り組んでいきます。

(2) 相談体制の整備

市民などから寄せられる空家等に関する情報及び相談内容については、空家等がもたらす問題に関する情報提供や、所有者自らによる適切な管理方法や利活用に関する相談など多岐にわたり、専門的な知見が必要な場合があります。

①相談窓口の設置

市役所内各部署や関係団体、市民、所有者などからの「問合せ・相談」及び「情報提供」を集約し迅速に対応するため、総合的な受付対応を行う『空家等の相談窓口』を都市整備部建築指導課内に設置し、迅速かつ的確な相談対応を目指します。

②庁内における連携体制

空家等に関する相談などに対しては、都市整備部建築指導課が窓口となり、寄せられた情報の内容が複数の部署に関係する事案については、関係部署と連携・協力して対応します。

相談等の内容	関係部署
空家等対策の総合調整に関すること 建築物に関すること	都市整備部 建築指導課
雑草の繁茂に関すること (環境保全・鳥獣など)	都市整備部 建築指導課 経済環境部 環境保全課
ごみの分別、処分方法などに関すること	経済環境部 クリーン推進課
道路への樹木の繁茂などに関すること	都市整備部 土木管理課 国道：国土交通省 千葉国道事務所 県道：千葉県 千葉土木事務所
火災の予防に関すること	消防本部 予防課
防犯に関すること	総務部 危機管理課
法律相談に関すること	総務部 コミュニティ推進課

③関係団体との連携

相談窓口に寄せられた相談などの内容のうち、主に下記「相談等の内容」については関係団体等と連携して対応し、専門家の助言などによる解決を目指します。

また、必要に応じて関係団体の連携内容の見直しや新たな関係団体との協定の締結も検討します。

<関係団体との連携事項の例>

相談内容	関係団体の例
建替え・改修計画など	一般社団法人 千葉県建築士会八千代支部
相続（登記）、成年後見など	千葉県弁護士会、千葉司法書士会
相続税、贈与税等の税務全般	千葉県税理士会
敷地の境界	千葉県土地家屋調査士会
売買・賃貸	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会東葉支部
空家等の管理代行	公益社団法人 八千代市シルバー人材センター

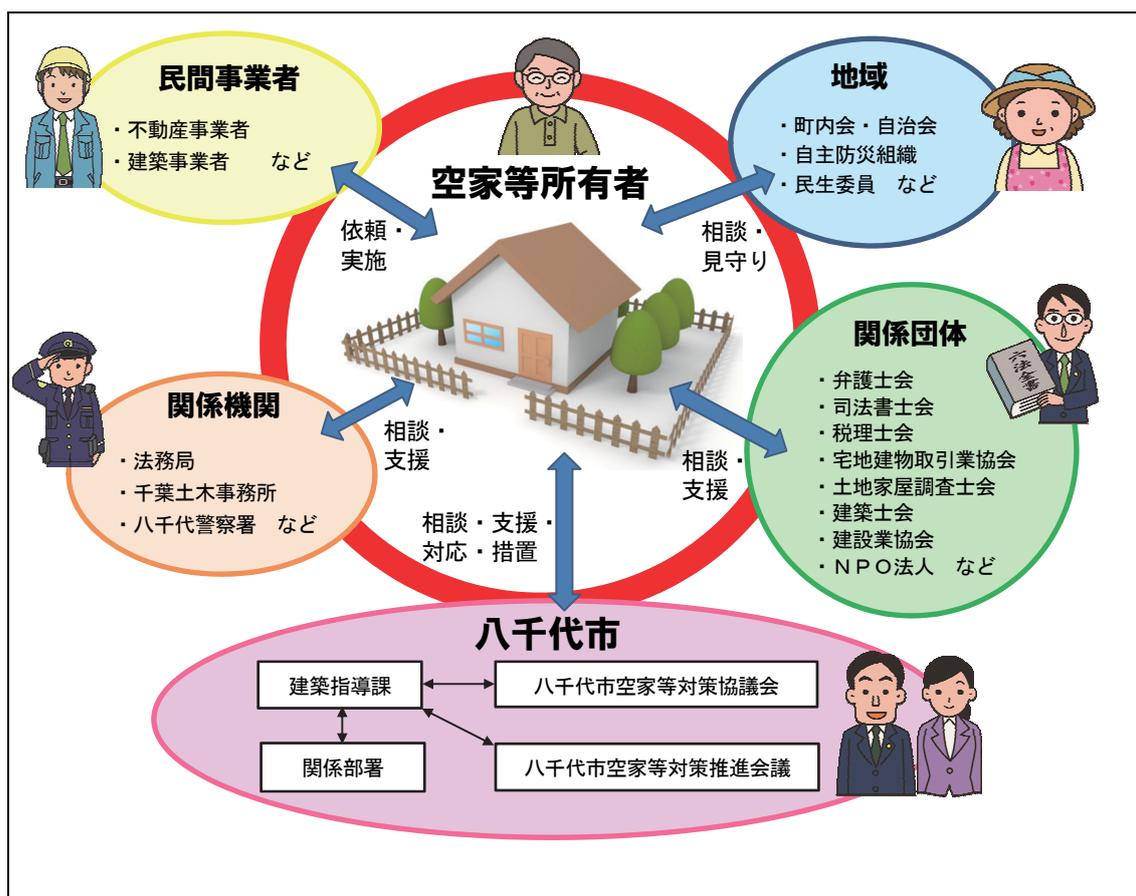


図5-2 空家等への実施体制へのイメージ

第6章 達成目標

1 目標の設定

本計画の進捗状況をモニタリングするため、目標を設定します。

具体的には、本計画の基本的な理念及び基本方針に対応した目標とするとともに、上位計画などとの整合性や、定期的なモニタリングの可否などを勘案し、以下の指標を設定します。

目標指標	現状	目標
管理不全の空家等の割合	55%	減少

2 進捗管理

成果指標を達成するために、PDCAサイクルによる継続的な計画管理として各施策の実施プロセス・効果の評価・検証などを行い、必要に応じて施策の改善検討を行い、見直しを行います。

資 料 編

◆八千代市空家等対策計画の策定経緯

年 月	計画の策定までの取組み
令和2年3月	八千代市空家等対策協議会条例の制定
令和2年7月	第1回 八千代市空家等対策推進会議
令和2年8月	第1回 八千代市空家等対策協議会
令和2年10月	第2回 八千代市空家等対策協議会
令和2年12月	パブリックコメントの実施 (実施期間：令和2年12月15日～令和3年1月14日)
令和3年1月	八千代市空家等対策推進会議へのパブリックコメント結果報告
令和3年2月	八千代市空家等対策協議会へのパブリックコメント結果報告
令和3年3月	八千代市空家等対策計画 策定

八千代市空家等対策計画は、次ページに示す委員で構成する協議会での協議を経て、策定に至りました。

八千代市空家等対策協議会 委員名簿

令和2年7月1日現在

学識経験者

氏 名	(区 分)	所 属 団 体 等	備 考
きた の こう き 北 野 幸 樹	建 築	日本大学 生産工学部 建築工学科 教授	会長

関係団体

う つの みや だい ち 宇 都 宮 大 地	法 務	千葉県弁護士会	
しの つか ひで つぐ 篠 塚 秀 次	法 務	千葉司法書士会 船橋支部	
み おき もと き 見 置 元 紀	不 動 産	千葉県土地家屋調査士会	
つち や まき お 土 屋 正 雄	不 動 産	(一社) 千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部	副会長
なか むら せい ひろ 中 村 良 広	建 築	(公社) 千葉県建築士事務所協会 八千代支部	
つな しま てろ お 綱 島 照 雄	福 祉	(福) 八千代市社会福祉協議会	
あわ お ひで みつ 粟 根 秀 光	地域住民	八千代市自治会連合会	

関係行政機関

すず き なる ひこ 鈴 木 愛 彦	行 政	八千代警察署 生活安全課長	
-----------------------	-----	---------------	--

八千代市

はつ どり とも のり 服 部 友 則	行 政	八千代市長	
すず き とも ひさ 鈴 木 智 久	行 政	八千代市 都市整備部長	

任期：(令和2年7月1日から) 令和6年6月30日

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

(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（周辺的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、過失がなくて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（過失がなくて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。

(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。

八千代市空家等の適切な管理に関する条例

平成26年3月25日条例第2号

改正 平成29年7月7日条例第19号

(題名改称)

(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、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とする。

(定義)

第2条 この条例における用語は、法において使用する用語の例による。

(情報提供)

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。

(緊急安全措施)

第4条 市長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する甚大な危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがあると認めるときは、当該危害を回避するため必要な最小限の措置を講じることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、この限りでない。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該空家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

(命令代行措置)

第5条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた所有者等から当該命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該申出の理由が正当であり、かつ、緊急に当該措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の同意を得て、当該措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(公表)

第6条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由がなく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 当該命令に係る特定空家等の所在地
- (3) 当該命令の内容

(警察その他の関係機関との連携)

第7条 市長は、空家等の適切な管理のため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に法第9条第2項の規定による立入調査により得た情報その他の空家等に関する情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第8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26年10月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成29年8月1日から施行する。

八千代市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成26年5月13日規則第22号

改正 平成28年3月11日規則第6号

平成29年7月7日規則第28号

(題名改称)

(趣旨)

第1条 この規則は、八千代市空家等の適切な管理に関する条例（平成26年八千代市条例第2号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(緊急安全措置実施結果通知書)

第2条 条例第4条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施結果通知書（第1号様式）により行うものとする。

(命令代行措置)

第3条 条例第5条第1項に規定する申出は、命令代行措置に関する申出書（第2号様式）により行うものとする。

2 市長は、条例第5条第1項に規定する申出があったときは、その可否を決定し、命令代行措置決定（却下）通知書（第3号様式）により、当該申出を行った所有者等に通知するものとする。

3 条例第5条第1項の規定により所有者等から同意を得る事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 命令代行措置の内容

(2) 命令代行措置に係る費用

(3) 所有者等の費用負担当

(4) その他市長が必要と認める事項

4 市長は、前項に規定する事項について所有者等から同意を得るときは、命令代行措置に関する同意書（第4号様式）の提出を受けるものとする。

(公表)

第4条 条例第6条の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 八千代市公告式条例（昭和29年八千代市条例第15号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示による方法

(2) インターネットの利用による方法

(3) その他市長が必要と認める方法

(補則)

第5条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成26年10月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第6号）

(施行期日)

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則施行の際現に存するこの規則による改正前の規則の様式用の紙は、当分の間、これを取り繕い使用することができる。

附 則（平成29年規則第28号）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成29年8月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則施行の際現に存するこの規則による改正前の規則の様式用の紙は、当分の間、これを取り繕い使用することができる。

八千代市空家等対策協議会条例

令和2年3月24日条例第2号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第1項の規定に基づき、八千代市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、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関すること。
- (3) その他空家等に関する対策の推進に関し必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体から推薦された者
- (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、4年とする。ただし、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。

4 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第5条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対し資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

(会議の招集の特例)

- 2 この条例の施行の日以後最初に招集される会議及び第4条第1項の規定により互選される前に招集される会議は、第5条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(八千代市特別職の職員の給与、旅費及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 3 八千代市特別職の職員の給与、旅費及び費用弁償に関する条例（昭和49年八千代市条例第1号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

八千代市空家等対策推進会議 設置要領

(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）に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、八千代市空家等対策推進会議（以下「会議」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 特定空家等に関する事項について調査審議すること。
- (3) その他空家等対策を推進する上で必要と認めること。

(組織)

第3条 会議の委員は、別表に掲げる職にある者をもって組織する。

(会長及び副会長)

第4条 会議には、会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、都市整備部長をもって充て、会務を総理し、会議を代表する。
- 3 副会長は、都市整備部次長（都市担当）をもって充て、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。

(会議の招集及び出席要請)

第5条 会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

- 2 会長は、必要に応じて委員以外の者を会議に出席させることができる。

(特定空家等対策部会)

第6条 その権限に属する事項で特定空家等に対する方針を決定するため、会議に特定空家等対策部会を設置する。

- 2 特定空家等対策部会は、会長及び副会長の指名した者をもって組織する。
- 3 前2条の規定は、特定空家等対策部会について準用する。

(庶務)

第7条 会議の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

(その他)

第8条 この要領に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

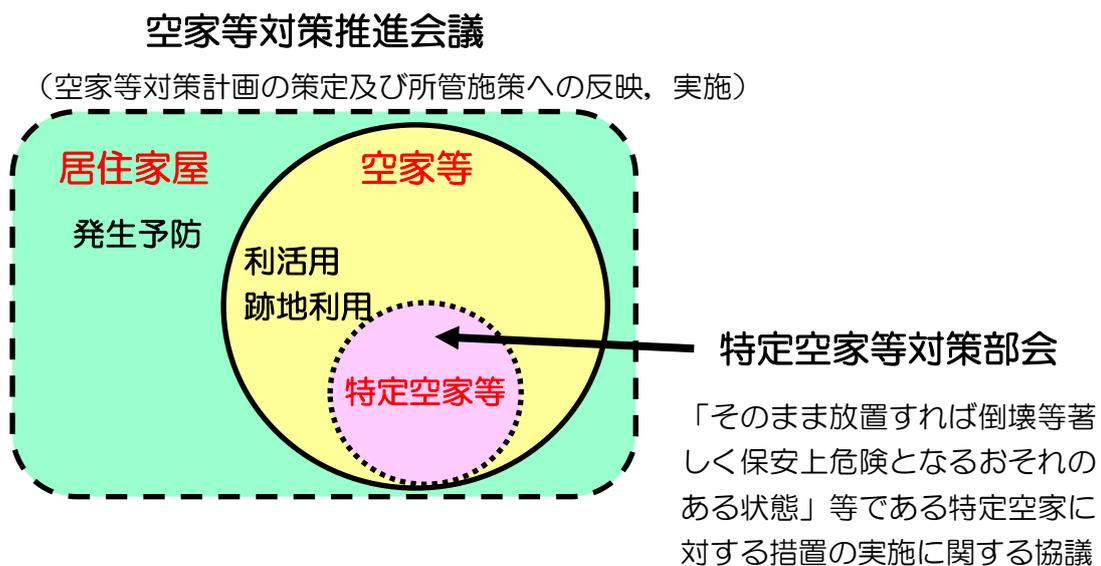
附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

別表 八千代市空家等対策推進会議 委員構成

会 長	都市整備部	都市整備部長(●)
副会長	都市整備部	都市整備部次長(都市担当) (●)
	企画部	シティプロモーション課長
	総務部	危機管理課長(●)
		コミュニティ推進課長
	財務部	資産税課長(●)
	健康福祉部	長寿支援課長
	経済環境部	農政課長
		環境保全課長(●)
		クリーン推進課長(●)
	都市整備部	都市計画課長(●)
		まちづくり推進室長
		建築指導課長(●)
		土木管理課長(●)
	消防本部	予防課長(●)
		警防課長(●)
内(●)は特定空家等対策部会の構成員		

【参考：推進会議と特定空家等対策部会の関係】



八千代市特定空家等 判定マニュアル

令和2年3月

1. はじめに

特定空家等の判断については、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。)第14条第14項に基づき, 国土交通省が定めた「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)の中で, 特定空家等の判断に際して参考となる基準等が示されています。

本市においても, 助言や指導等が必要な空家等が増加するなか, 周辺に著しい悪影響, 危険等をもたらす空家等については, 特定空家等として認定し, 改善に向けた助言や指導をしていくことが必要となっています。このため, 千葉県すまいづくり協議会が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に, 本市における特定空家等の認定を行うための基本的な考え方や判定方法等を明確にすることにより, 特定空家等の認定事務の透明性及び適正性の確保に資するものとして本マニュアルを作成しました。

「参考」

- ・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施行規則
- ・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)
- ・千葉県特定空家等判断のための手引き(千葉県すまいづくり協議会 空家等対策検討部会)

2. 主な用語の解説

本マニュアルにおける用語の定義は、法に基づくものとします。

(1) 空家等

空家等とは、法第2条第1項において

「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ものを含む。)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。」と定義されています。

また、法で示された用語は、下記のとおりです。

建 築 物	建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいいます。 また、建築物には住宅だけではなく、事務所、倉庫、店舗なども含まれる。なお、火災等で一部消失していても対象となります。
附属する工作物 ～及びその敷地	擁壁、看板、受水槽や、上記の建築物や附属する工作物がある敷地で、その敷地に定着する立木、蔓なども対象とします。なお、空き地や除却した空家等の跡地は対象外となります。

(2) 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは

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においては、「建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」と述べられています。

以下に空家等に該当するか否かの例示を示します。(○は空家等に該当、×は空家等に該当しない)

- ・部屋の空気の入れ替えに来ている(○)…単なる管理であるため
- ・賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する(○)…使用がなされていないため
- ・物置として使用している(×)…使用と認められる
- ・盆・暮れに利用している(×)…使用と認められる

(3) 特定空家等

特定空家等とは、法第2条第2項において、以下のいずれかの状態にあると認められる空家等と定義されています。

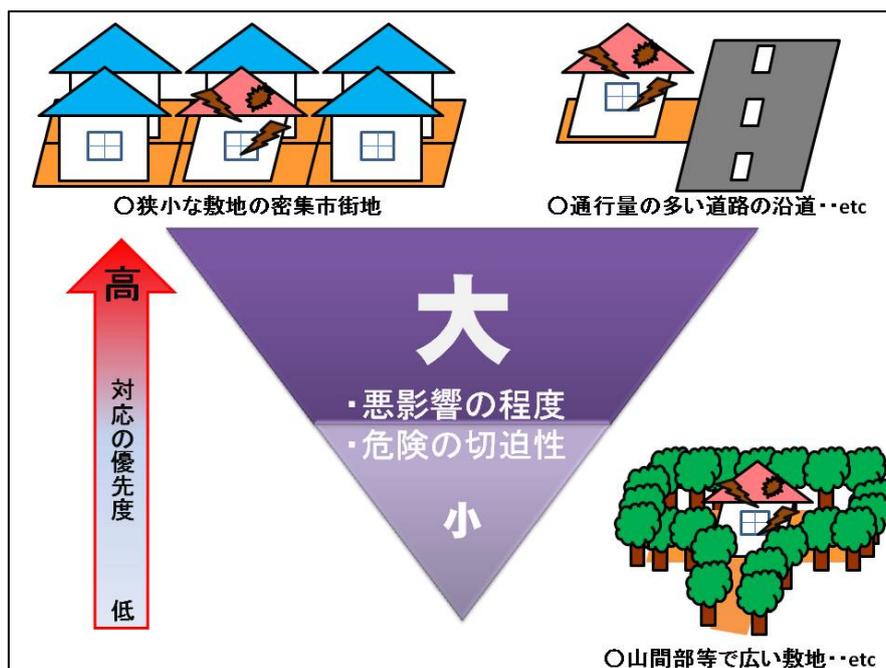
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1), (2)より, 建築物が長期間にわたって使用されていないことにより空家等に該当した場合, 例えば建築物自体に問題はなくとも, 附属する工作物, 敷地が(3)①~④のいずれかに該当する場合は, 特定空家等となり, その場合の措置内容は門・塀, 擁壁や立ち木, 蔓などに対するものとなります。

3. 特定空家等の認定に関する考え方

特定空家等と判断するにあたっては, 空家等の状況に加えて, 周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し, そこに悪影響が及ぶ可能性があるか否かを総合的に判断する必要があります。

また, 周辺に悪影響を既に及ぼしている, 又は及ぼす可能性が高い空家等を優先的に対応する必要があるため, 敷地が広いなど周辺に悪影響を及ぼすおそれの低い空家等は, 対応の優先度を低く取扱います。



対応の優先度イメージ

4. 判定方法について

判定方法としては、3つの判定表を組み合わせで判定します。

【判定表①】では、「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」について判定し、建物の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて点数で評価します。

【判定表②】では、「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」と「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」について判定し、動物、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します。

【判定表③】では、「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定します。

上記【判定表①】～【判定表③】で空家等を評価した結果、以下1～5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補と判断します。

1. 【判定表①】の点数が100点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が80*点以上の(将来的に倒壊・崩落等の危険性がある)もので、【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、項目に該当すると判断されたもの
5. 【判定表①】～【判定表③】で、特定空家等候補に該当すると判断には至らないが、周囲への悪影響等を総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの

(注)複数の項目が該当する場合もあるため、【判定表①】～【判定表③】は全てチェックすること。

5. 特定空家等の認定について

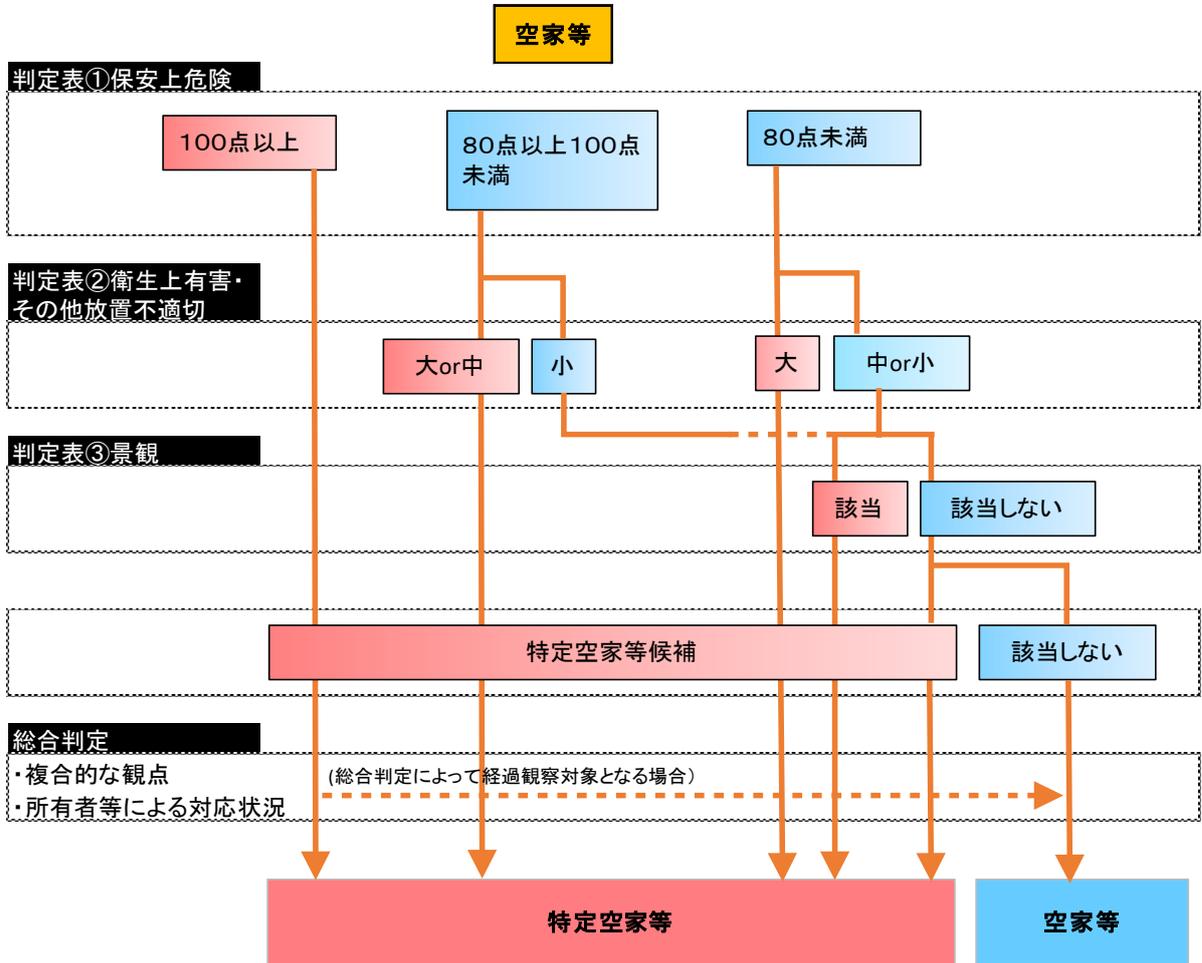
特定空家等の認定については、判定表での結果と合わせ、所有者等の対応状況等を踏まえ、総合的に判断し認定を行います。

また、所有者等には特定空家等と認定した旨を通知し、法第14条に基づき適切な管理を求めていきます。

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ

保安上危険【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：今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	中：敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	小：敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落等の危険性が高い	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">特定空家等候補</div>		
80点以上100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性が低い			

【特定空家等判定フロー】



※一つの判定項目で特定空家等の候補となった場合でも、他の項目が該当する場合もあるため、【判定表①】～【判定表③】の全てを判定します。

(参考) 判定表の使い方の例 (【判定表①】で80点以上100点未満, 【判定表②】で悪影響「中」)

特定空家等候補判定表

【判定表①】

①「そのまま放置すれば倒壊等若しくは安全上危険となるおそれのある状態」	(A) 現状における損傷等の程度			(B) 悪影響範囲係数 ※数値が1より大きい場合は、悪影響が及ぶ可能性が高い ※数値が1より小さい場合は、悪影響が及ぶ可能性が低い	(C) 項目別点数 (A) × (B)	(D) 最高点数 (C) の内、グループ項目で最も高い点数	(E) 総得点 (C) × (D)
	小	中	大				
①該当する項目を選択する。	25	50	100		50	50	
建築物の倒壊等(※2) ・著しい傾斜等 ・構造部材上重要な部分の損傷等 (1)基礎及び土台 (2)柱、はり、筋かい、柱はりの接合部等	(ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜(下げ振り使用)	(イ) 基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ					
建築物が著しく安全上危険となるおそれ	(ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形(ひび割れなど) 柱はりのずれ (注)開口部間の隙(すき)のずれ、又はおひきあ(はたわみ)	(エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落、下...等の破損又は脱落					
屋根、外壁等の脱落・飛散等 ・屋根ふき材、瓦、ひし、はり、外壁 ・外壁	(オ) 屋根の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり(野地板又はたる木の腐朽、欠損) 雨樋のたれ下がり、落すの恐れ	(カ) 壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き					
劣化が著しいと認められるおそれ	(キ) 管板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等 ・屋外階段又はバルコニー又は欄(※2) ・門又は扉(※2)	(ク) 管板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の転倒 管板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の破損又は脱落 管板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の支持部分の腐食(金物、支脚の腐食、破断等)					
劣化が著しいと認められるおそれ	(ケ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	(コ) 門、窓のひび割れ、破損 門、扉の傾斜					
劣化が著しいと認められるおそれ	(カ) 管板のひび割れ等 (1)宅地建物取引業法(「家」)の危険度評価状況(※3)による	(キ) 管板のひび割れ等 (1)宅地建物取引業法(「家」)の危険度評価状況(※3)による					

※1 周辺建築物や通行人等がある場合、造成(築地)地盤からの影響(傾斜)により、建築物の倒壊又は安全上危険となるおそれがある場合

※2 「被災建築物の危険度判定」

・総得点が100点以上の場合、

・総得点が100点未満の場合も

と個別に判断されたものは

【判定表②】

②「そのまま放置すれば著しく安全上危険となるおそれのある状態」	悪影響の範囲		
	小	中	大
建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散	損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が高い (平成18年以前の建築物における吹付け石綿等含む)	一部破損がある成形板など、飛散し、暴露する可能性が高い (平成18年以前の建築物における吹付け石綿等含む)
ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気等の発生 多数のねずみ、ハエ、蚊、のみの発生	臭気等の発生 多数のねずみ、ハエ、蚊、のみの発生	臭気等の発生 多数のねずみ、ハエ、蚊、のみの発生
立木等によるもの	立木等の倒壊、道路等への枝葉の散乱	立木等の倒壊による通行の妨げ	立木等の倒壊による通行の妨げ
その他放置することによって	動物の糞や尿その他の音の発生 動物の毛や糞その他の汚物の発生による臭気等の発生	動物の糞や尿その他の音の発生 動物の毛や糞その他の汚物の発生による臭気等の発生	動物の糞や尿その他の音の発生 動物の毛や糞その他の汚物の発生による臭気等の発生
建築物等の不適切な管理等によるもの	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ、扉の破損等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 周辺道路等に土砂等の大量流出	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ、扉の破損等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 周辺道路等に土砂等の大量流出	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ、扉の破損等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 周辺道路等に土砂等の大量流出

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表③】

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」	
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 管板が原型を留めず本来の用途をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置

【判定表③】で判断に至らない場合

判断理由	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない

※基本的には【判定表①】～【判定表③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合に使用するが、その他例えば法第7条に基づく協議会等において学識経験者等から聞いた意見等を記載するなど、特定空家等と判断するに至った経緯等の記載欄として活用することが考えられる。

特定空家等候補判定表

【判定表①】

①「そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」	グループ項目	(A)現状における損傷等の程度			(B)悪影響範囲係数 半壊敷外(組1)に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既にまぼしている	(C)項目別点数 (A)×(B)	(D)最高点数 (C)の内、グループ項目で最も高い点数	(E)総得点								
		損傷等の程度														
		小 一部に傾斜や損傷等があり、緊急な修理、養生を要するもの(損傷程度10%)	中 散か所該当する場合や傾斜が著しいなど大規模な修理を要するもの(損傷程度25%)	大 変形等が著しく倒壊等の危険があるもの(損傷程度50%以上)												
建築物の倒壊等(※2) 著しい傾斜等 構造上重要な部分の損傷等 (1)基礎及び土台 (2)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	(ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜(下げ張り使用)	25	50	100	2.0	1.0		(ア)								
	(イ) 基礎が破壊又は変形 土台が腐朽又は破壊 基礎と土台のずれ	25	50	100					(イ)							
	(ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破壊又は変形(ひび割れなど) 柱とはりのずれ (柱口に塗膜が剥がれ、又はめくれ込みが著しい場合)	25	50	100						(ウ)						
	(エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落、瓦、庇等の破壊又は脱落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり野地板又はたる木の腐朽、欠損 雨樋のたれ下がり、落下の恐れ	15	25	50							(エ)					
	(オ) 壁面、外壁等の脱落、飛散等 屋根ふき材、瓦、ひきし又は軒 外壁 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き	15	25	50								(オ)				
	(カ) 屋根仕上げ材料の剥落 屋根、給湯設備、屋上水櫃、アンテナ等の転倒 屋根、給湯設備、屋上水櫃、アンテナ等の破壊又は脱落	15	25	50									(カ)			
	(キ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破壊又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	15	25	50										(キ)		
	(ク) 門、扉のひび割れ、破壊 門、扉の傾斜	15	25	50											(ク)	
	(コ) 塀壁のひび割れ等 〔宅地建築劣化判定マニュアル(案)〕の危険度評価区分による	25 (点数の最大値が5.0未満)	50 (点数の最大値が5.0以上9.0未満)	100 (点数の最大値が9.0以上)												(コ)

※1周辺建築物や通行人等がある場合、道路(隣地)境界から敷地までの距離(W)に対して建築物の高さ(H)が H/W=1 以上の場合
 ※2被災建築物応急危険度判定マニュアル(財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会 判定基準参照)
 ・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。
 ・総得点が100点未満の場合も、立地環境や気象条件等の地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性が高いと個別に判断されたものは特定空家等と判断する。

【判定表②】

②「そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となる恐れのある状態」 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」	悪影響の範囲		
	小	中	大
衛生上有害 建築物又は設備等の破壊等によるもの	—	損傷等が無い成形板(※)など、飛散し、暴露する可能性が高い(平成18年以前の建築物における吹付け石綿等含む)	一部破壊がある成形板など、飛散し、暴露する可能性が高い(平成18年以前の建築物における吹付け石綿等含む)
ごみ等の放置、不法投棄によるもの	—	浄化槽等の放置、破壊等による汚物の流出、臭気等の発生 排水等の放出による臭気等の発生 臭気等の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生	—
その他設置することが不適切 立木等によるもの	—	立木等の倒壊、道路等への枝等の散乱 立木等の根腐れによる通行等の妨げ 空家等に蔓延が著現している状態	—
住みついた動物等によるもの	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い	敷地外に悪影響を既に及ぼしている
建築物等の不適切な管理等によるもの	—	—	—

※建築物石綿含有建材調査マニュアル(国土交通省)におけるレベル3相当

【判定表③】

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」
周囲の景観と著しく不調和な状態
屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置
多数の窓ガラスが割れたまま放置
看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破壊、汚損したまま放置
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置

【判定表③で判断に至らない場合】

総合判定	特定空家等候補に該当する	特定空家等候補に該当しない
判断理由		

特定空家等候補に該当する

総得点で
100点以上

特定空家等候補判定表【チェックシート】

日付

記入者

【判定表①】

整理番号

空家等の位置

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」	該当なし	(A)現状における損傷等の程度			(B)悪影響範囲係数 今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている(2.0)	(C)項目別点数 (1.0)	(D)最高点数 (A)×(B)	(E)総得点 (C)の内、グループ項目で最も高い点数
		損傷等の程度						
		小	中	大				
グループ項目								
建築物が著しく保安上危険となるおそれ 屋根、外壁等の脱落・剥離等 ・屋根ふき材、瓦、ひさし又は軒 ・外壁 ・看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等 ・屋外階段又はバルコニー ・門又は塙(※2)	(ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜(下げ張り使用)	25	50	100			(ア)	
	(イ) 基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ	25	50	100			(イ)	
	(ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形(ひび割れなど) 柱とはりのずれ 仕口や端角が欠けのずれ、又はめり込み著し(はたわみ)	25	50	100			(ウ)	
	(エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落、瓦、庇等の破損又は脱落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり(野地板又はたる木の腐朽、欠損) 雨樋のたれ下がり、落下の恐れ	15	25	50			(エ)	
	(オ) 壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出 外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き	15	25	50			(オ)	
	(カ) 看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の転倒 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の破損 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の支持部分の腐食(金物、支線の腐食、破断等)	15	25	50			(カ)	
	(キ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾斜	15	25	50			(キ)	
	(ク) 門、塙のひび割れ、破損 門、塙の傾斜	15	25	50			(ク)	
	(コ) 擁壁のひび割れ等 (「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」の危険度評価区分による)	25	50	100			(コ)	

【判定表②】

②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 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」	該当なし	悪影響の範囲			
		小	中	大	
衛生上有害	建築物又は設備等の破損等によるもの				
	吹付け石綿等の飛散				
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 排水等の流出による臭気の発生				
その他放置することが不適切	ごみ等の放置、不法投棄によるもの				
	臭気、蚊等の発生				
	多数のねずみ、はえ、蚊等の発生				
	立木等によるもの	立木等の倒壊、道路等への枝等の散乱			
		立木等の越境による通行等の妨げ 空家等に蔓等が繁茂している状態			
	住みついた動物等によるもの	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生			
		動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気等の発生			
		動物の毛又は羽毛の大量の飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 シロアリの大量発生			
	建築物等の不適切な管理等によるもの	扉等の未施錠、窓ガラスの割れ、扉の破損等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置 周辺道路等に土砂等の大量流出			

※下記1～5のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判断する。
 1. 【判定表①】の点数が100点以上
 2. 【判定表①】の点数が80※点以上かつ【判定表②】の悪影響範囲が「大」以上
 3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
 4. 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
 5. 総合的に判断し、該当すると判断したものを

(注) 複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

【判定表③】

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」	該当	
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	する/しない
	多数の窓ガラスが割れたまま放置	する/しない
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置	する/しない
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	する/しない
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	する/しない

【総合判定表】

総合判定	特定空家等に該当する	特定空家等に該当しない
判断理由		

【参考1：宅地擁壁の危険度評価区分】

表－10：宅地擁壁の危険度評価区分

点数の最大値	危険度評価区分	評価内容
5.0点未満	小	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。
5.0点以上～9.0点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0点以上	大	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対する勧告・改善命令の発令を検討する必要がある、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。

宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)(抜粋)

【参考2：石綿含有建材の飛散性による区分】

石綿含有建材はその発じんの度合いによる作業レベルの観点から整理された「レベル1～3」として便宜的に分類されている。レベル1は、もっとも飛散性の高い石綿含有吹付け材であり、建築基準法で規制されている吹付け石綿などが分類される。次いで飛散性が高いレベル2には石綿含有保温材、断熱材、耐火被覆材が分類される。レベル3はそれ以外の石綿含有建材が分類されるが、主にスレートや岩綿吸音板などの成形板の仕上げ材料が多い。

石綿含有建材は、法規制の目的により名称が異なる。表1－1に主な法規における名称の関連性を示す。

表1－1 主な法令における石綿含有建材の名称

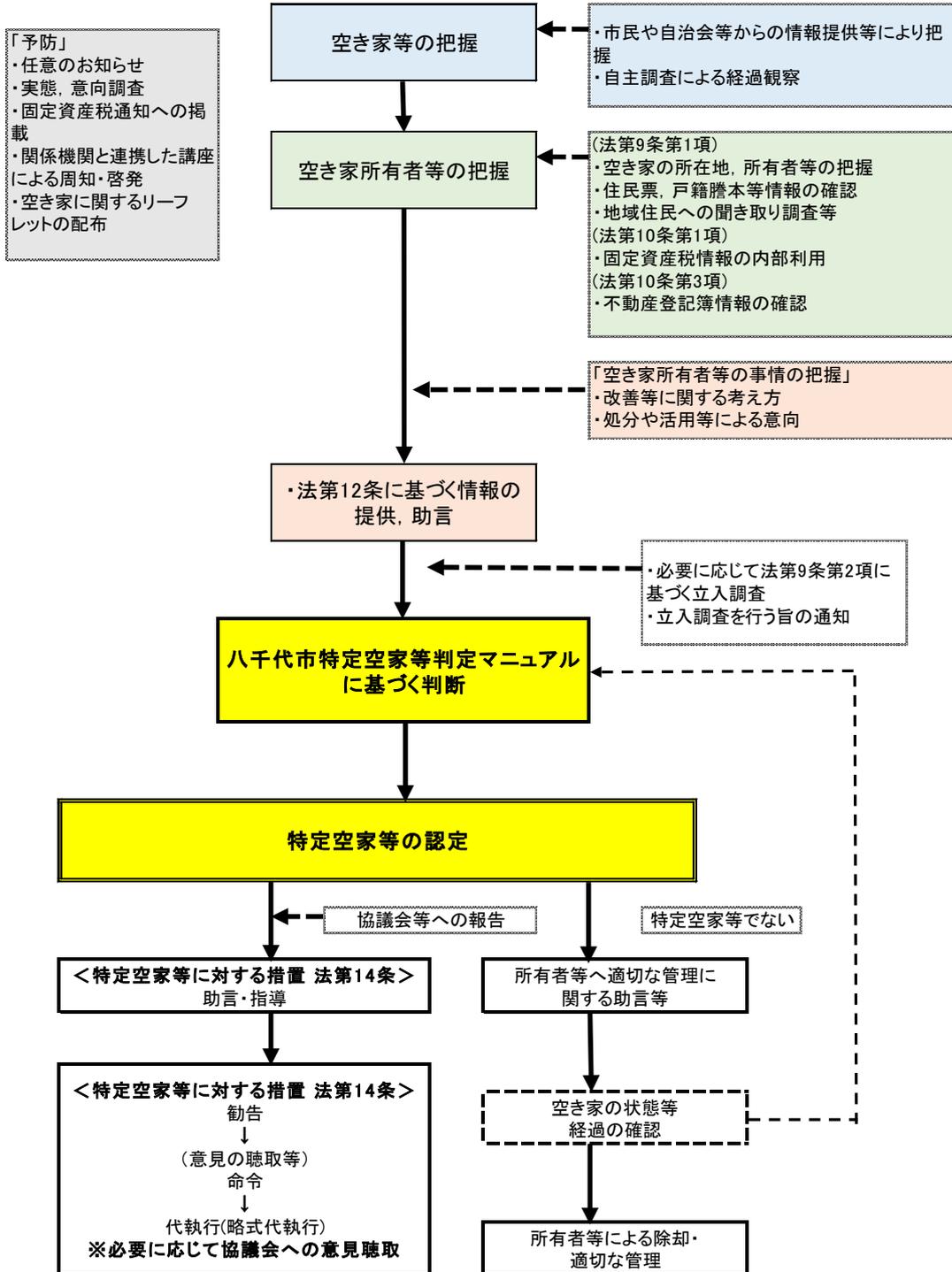
法令	建材の種類	石綿含有吹付け材 (レベル1相当) ¹⁾²⁾	石綿含有耐火被覆材 石綿含有保温材 石綿含有断熱材 (レベル2相当) ¹⁾²⁾	その他の石綿含有建材 (成形板など) (レベル3相当) ¹⁾²⁾
建築基準法 (所管：国土交通省)		吹付け材の内、下記の2種類を規程 ・吹付け石綿 ・石綿含有吹付けロックウール	対象外	対象外
大気汚染防止法 (所管：環境省)		特定建築材料	特定建築材料	対象外
労働安全衛生法 石綿障害予防規則 (所管：厚生労働省)		石綿等	石綿等	石綿等
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (所管：環境省)		廃石綿等 特別管理産業廃棄物 (飛散性アスベスト)	廃石綿等 特別管理産業廃棄物 (飛散性アスベスト) ²⁾	石綿含有産業廃棄物 (非飛散性アスベスト) ²⁾

注 1)建設業労働災害防止協会の「建築物の解体等工事における石綿粉じんへのばく露防止マニュアル」では作業レベルとしてレベル1～3を分類しているが、便宜的に主な建材の区分としても資料されている。

2)()内は一般的な呼称。

(建築物石綿含有建材調査マニュアル 1－4. 石綿含有建材の飛散性による区分(抜粋))

【参考3：八千代市における特定空家等に関する作業フロー】



※マニュアルにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準

- 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
 - 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1)建築物が倒壊等するおそれがある。
 - (2)屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある。
 - 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺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

**八千代市 建物利用実態等調査
（空き家所有者アンケート）
結 果 報 告**

平成 30 年 3 月

1. 調査の概要

(1) 調査の目的

八千代市内の空き家の状況の把握や、適正な管理及び活用の促進策などの検討に資することを目的としています。

(2) 調査の概要

調査の概要は、以下の通りです。

○対象者：住宅利用実態等調査において、ふだん利用等がされていない可能性が高いと判断された建物の所有者等と思われる方

○調査時期：平成 29 年 12 月

○配布方法：郵送配布

○回収方法：郵送回収

(3) 回収状況

配布数、回収数は下表の通りであり、回収率は 34.5%となっています。

配布数	回収数	回収率
591	204	34.5%

2. 調査結果概要

○所有状況は「自分が所有している」が 73.5%と最も多くなっています。

○建築時期は「昭和 46～55 年」が 33.7%と最も多く、築年数は 37～46 年になり、築後 37 年以上が 64.2%となっています。

○回答者の 79.3%の所有する住宅は「人が住んでいない」で空き家となっています。

○空き家となっている住宅の取得方法は「相続した」が 47.1%と最も多くなっています。

○空き家所有者の年齢は「65 才以上」が 57.5%と高齢者は半数以上となっています。

○空き家所有者の自宅は「車・電車などで 1 時間以内」が 30.7%であり、車・電車などで 1 時間以上かかるのも同じく 30.7%となっています。

○空き家となっている住宅の利用状況は「賃貸用・売却用」が 21.6%「物置にしている」が 19.6%、「利用していない」が 20.3%となっています。

○住まなくなった理由は「別の住宅へ転居した」が 33.6%、次いで「死亡した」が 25.0%となっています。

○自治会や近隣で連絡が取れる方がいる、又は簡単な頼み事が出来る人がいる方は 56.9%、全く付き合いがない方が 36.6%となっています。

○空き家の状態でも「電気」「ガス」「水道」のいずれか契約中は 41.2%となっています。

○空き家の管理で希望する内容は「外回りの清掃、草取り、剪定など」が 85.2%となっています。

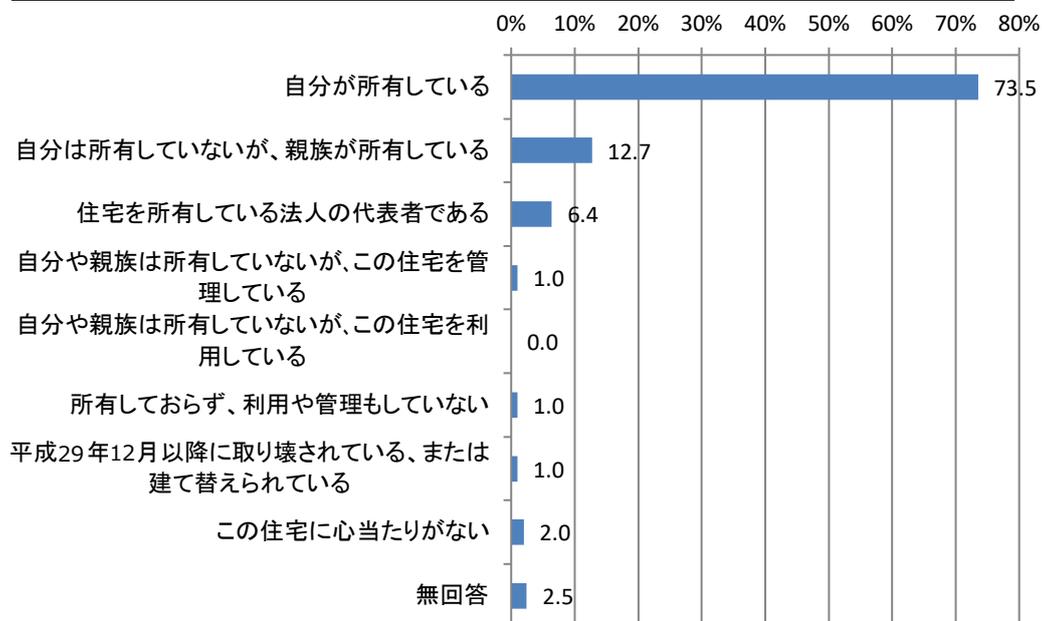
○自治体等が望めば安価に賃貸・売却をする事に対して「選択肢として検討したい」が 37.9%と最も多く、「ぜひ検討したい」を含めると 44.8%となっています。

○管理や活用に関する要望は「売却や賃貸、解体除却などの活用方法に関する相談先等の情報（不動産業者の紹介や利活用の事例など）」が 31.4%と最も多くなっています。

3. 調査結果

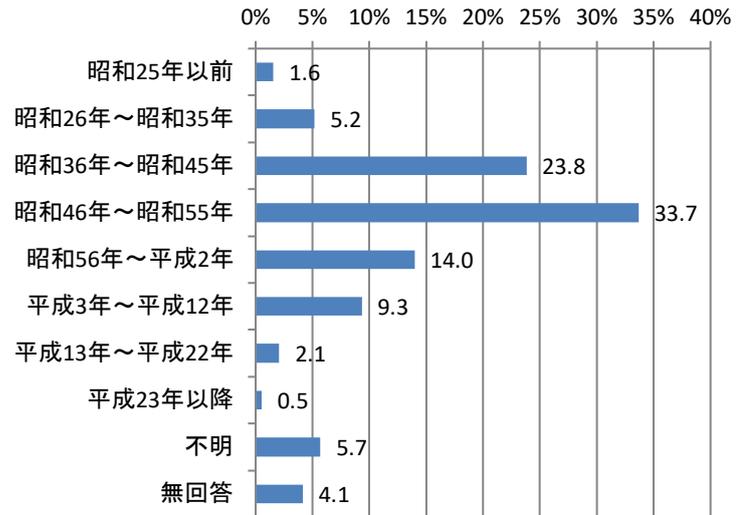
問1. あなた(回答される方)は、この住宅を所有していますか。(〇は1つ)

総数	204
自分が所有している	150
自分は所有していないが、親族が所有している	26
住宅を所有している法人の代表者である	13
自分や親族は所有していないが、この住宅を管理している	2
自分や親族は所有していないが、この住宅を利用している	
所有しておらず、利用や管理もしていない	2
平成29年12月以降に取り壊されている、または建て替えられている	2
この住宅に心当たりにない	4
無回答	5



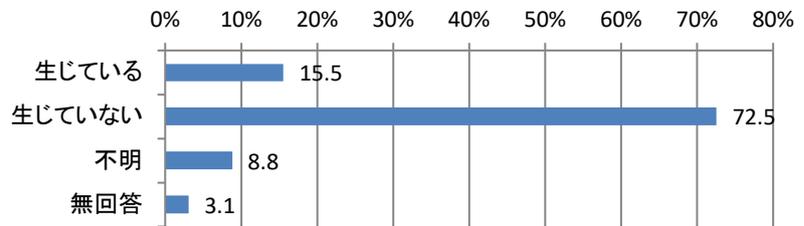
問2. この住宅が建築された時期はいつですか。(〇は1つ)

総数	193
昭和25年以前	3
昭和26年～昭和35年	10
昭和36年～昭和45年	46
昭和46年～昭和55年	65
昭和56年～平成2年	27
平成3年～平成12年	18
平成13年～平成22年	4
平成23年以降	1
不明	11
無回答	8



問3-1. この住宅には、屋根の変形や柱の傾きなどが生じていますか。(〇は1つ)

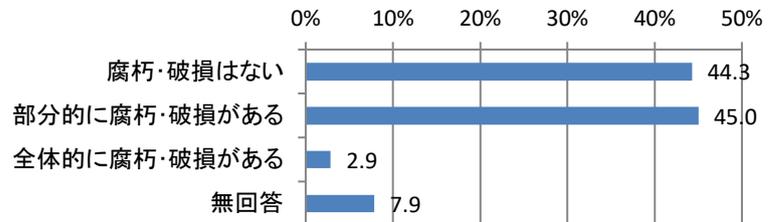
総数	193
生じている	30
生じていない	140
不明	17
無回答	6



問3-2. 住宅の外回りは、どのくらい腐朽・破損していますか。(最も近いもの1つに〇)

(問3-1で「生じていない」とした方のみ回答)

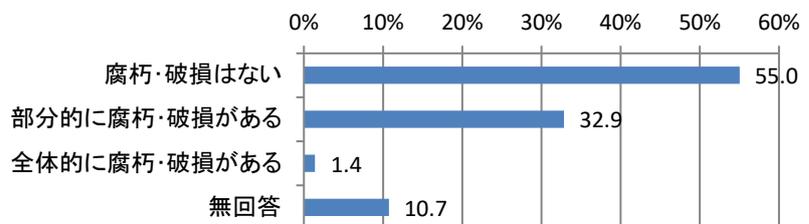
総数	140
腐朽・破損はない	62
部分的に腐朽・破損がある	63
全体的に腐朽・破損がある	4
無回答	11



問3-3. 住宅の室内は、どのくらい腐朽・破損していますか。(最も近いもの1つに〇)

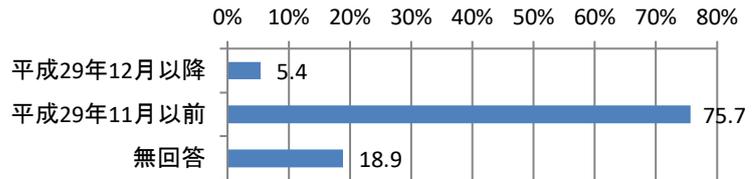
(問3-1で「生じていない」とした方のみ回答)

総数	140
腐朽・破損はない	77
部分的に腐朽・破損がある	46
全体的に腐朽・破損がある	2
無回答	15



問4-1. 現在、この住宅に人が住んでいますか。(○は1つ)

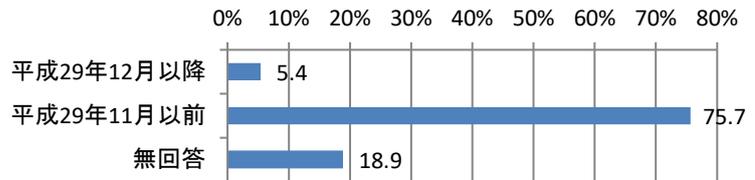
総数	193
人が住んでいる	37
人が住んでいない	153
無回答	3



問4-2. 住み始めた時期はいつですか。(○は1つ)

(問4-1で「住んでいる」とした方のみ回答)

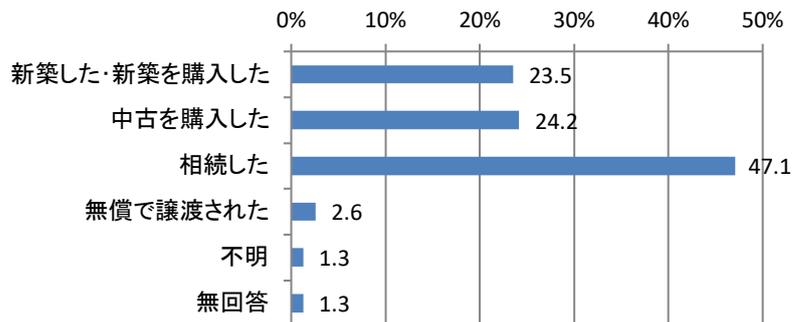
総数	37
平成29年12月以降	2
平成29年11月以前	28
無回答	7



以下の設問は全て、問4-1で「人が住んでいない」とした方が対象となっています。

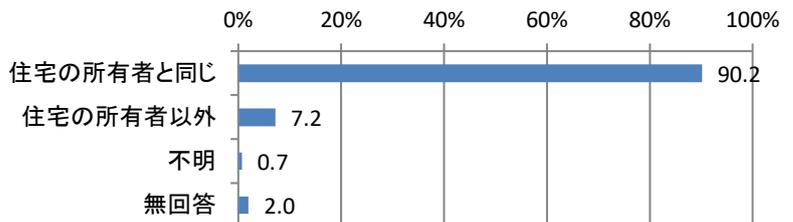
問5. 現在の所有者は、この住宅をどのように取得しましたか。(○は1つ)

総数	153
新築した・新築を購入した	36
中古を購入した	37
相続した	72
無償で譲渡された	4
不明	2
無回答	2



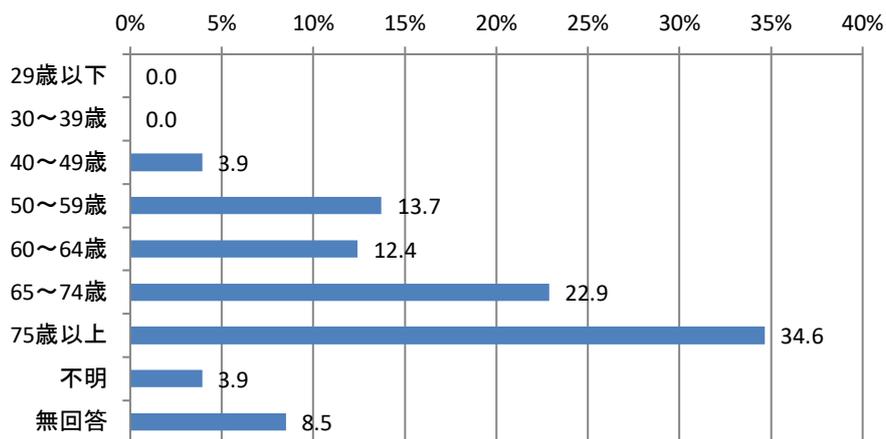
問6. この住宅のある土地の所有者は誰ですか。(○は1つ)

総数	153
住宅の所有者と同じ	138
住宅の所有者以外	11
不明	1
無回答	3



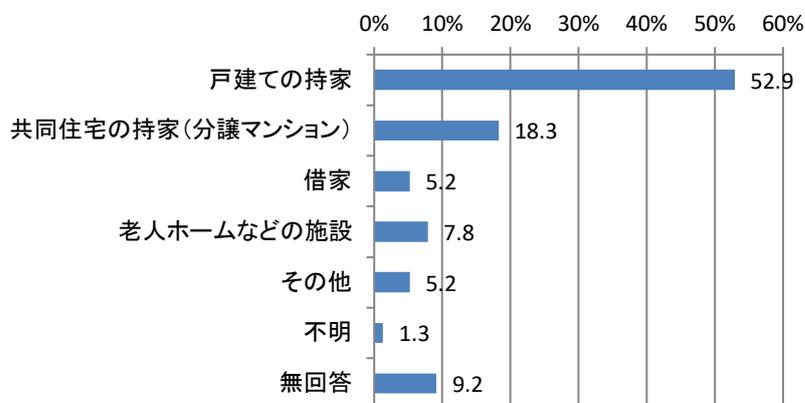
問7. 所有者の満年齢はおいくつですか(平成29年11月1日現在)。(〇は1つ)

総数	153
29歳以下	
30～39歳	
40～49歳	6
50～59歳	21
60～64歳	19
65～74歳	35
75歳以上	53
不明	6
無回答	13



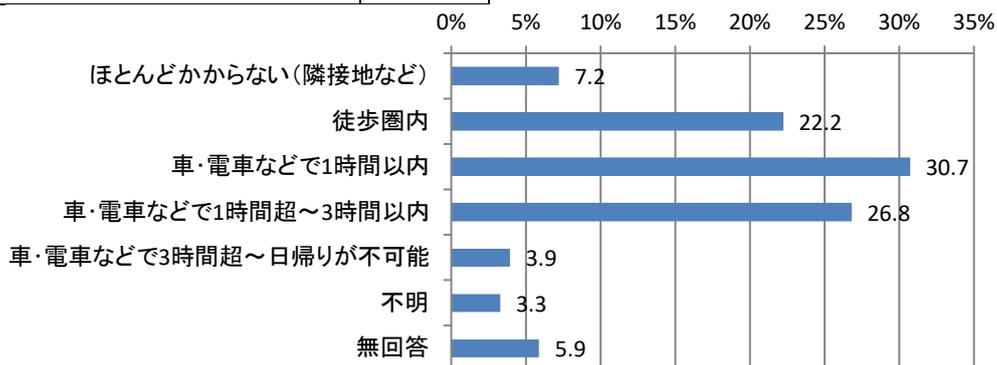
問8. 所有者が現在住んでいる住宅はどのような住宅ですか。(〇は1つ)

総数	153
戸建ての持家	81
共同住宅の持家 (分譲マンション)	28
借家	8
老人ホームなどの施設	12
その他	8
不明	2
無回答	14



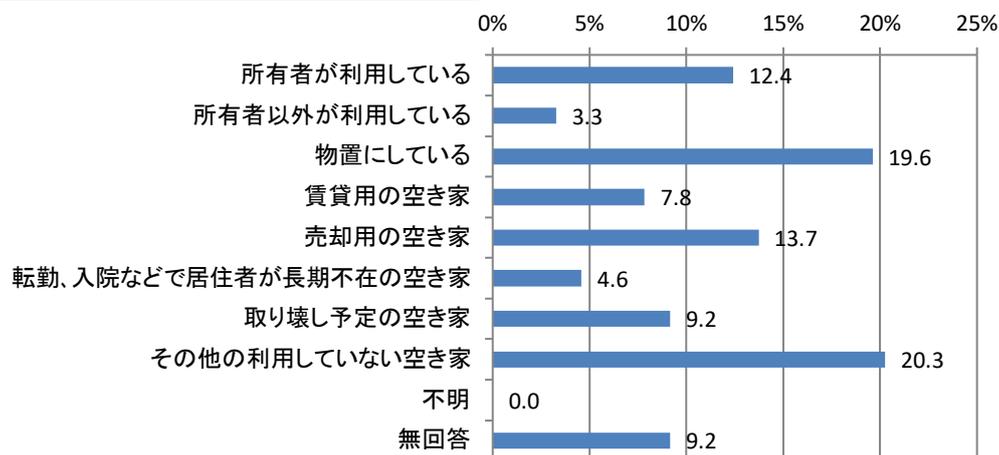
問9. 所有者の自宅(または法人の事務所等)からこの住宅までの時間はどのくらいですか。(○は1つ)

総数	153
ほとんどかからない(隣接地など)	11
徒歩圏内	34
車・電車などで1時間以内	47
車・電車などで1時間超～3時間以内	41
車・電車などで3時間超～日帰りが不可能	6
不明	5
無回答	9



問10-1. 現在、この住宅はどのように利用されていますか。(最も近いもの1つに○)

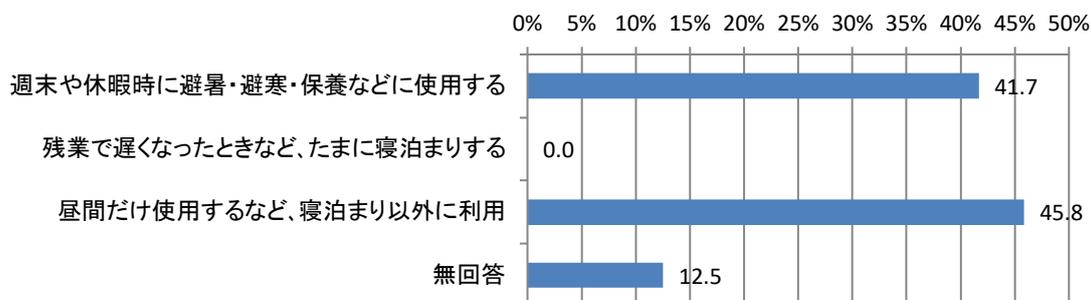
総数	153
所有者が利用している	19
所有者以外が利用している	5
物置にしている	30
賃貸用の空き家	12
売却用の空き家	21
転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	7
取り壊し予定の空き家	14
その他の利用していない空き家	31
不明	
無回答	14



問10-2. どのように利用されていますか。(最も近いもの1つに○)

(問10-1で「所有者が利用している」「所有者以外が利用している」とした方のみ回答)

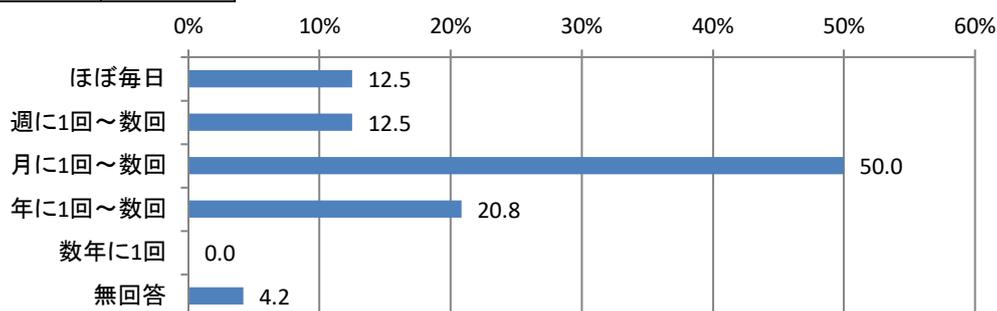
総数	24
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する	10
残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりする	
昼間だけ使用するなど、寝泊まり以外に利用	11
無回答	3



問10-3. どのくらいの頻度で利用されていますか。(最も近いもの1つに○)

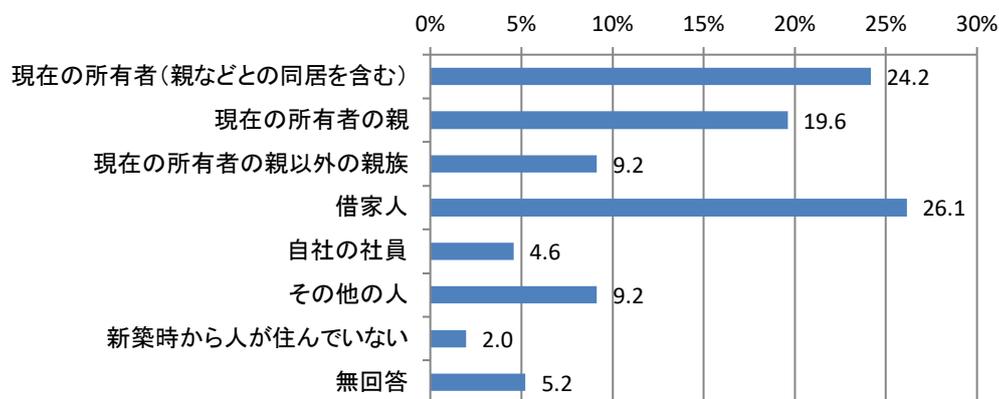
(問10-1で「所有者が利用している」「所有者以外が利用している」とした方のみ回答)

総数	24
ほぼ毎日	3
週に1回～数回	3
月に1回～数回	12
年に1回～数回	5
数年に1回	
無回答	1



問11-1. この住宅に最後に住んでいたのは誰ですか。(〇は1つ)

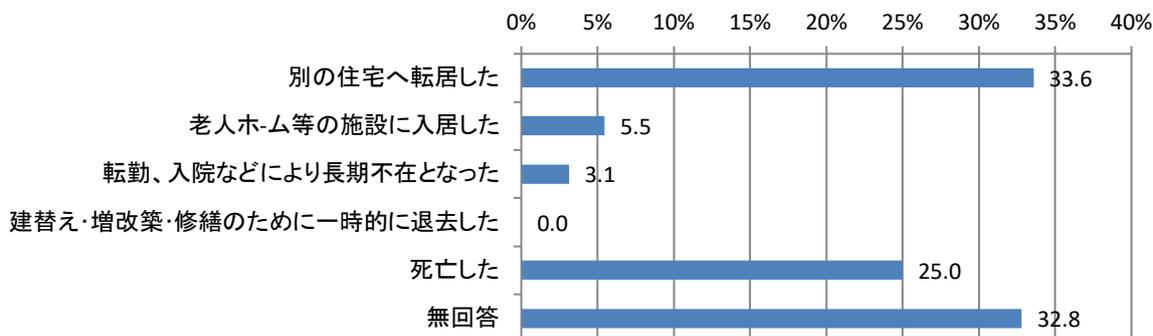
総数	153
現在の所有者(親などとの同居を含む)	37
現在の所有者の親	30
現在の所有者の親以外の親族	14
借家人	40
自社の社員	7
その他の人	14
新築時から人が住んでいない	3
無回答	8



問11-2. その人がこの住宅に住まなくなったのはなぜですか。(最も近いもの1つに〇)

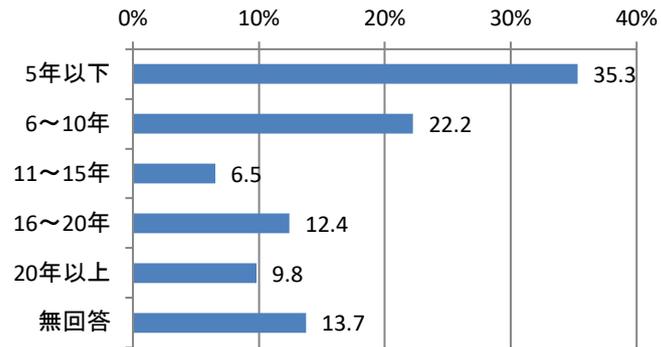
(問11-1で「その他の人」「新築時から人が住んでいない」以外を選んだ方が回答)

総数	128
別の住宅へ転居した	43
老人ホーム等の施設に入居した	7
転勤、入院などにより長期不在となった	4
建替え・増改築・修繕のために一時的に退去した	
死亡した	32
無回答	42



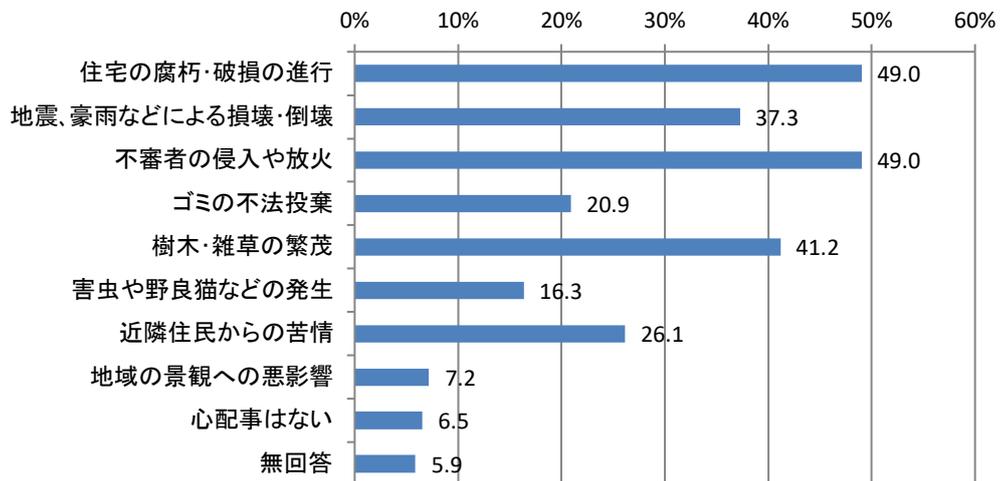
問12. この住宅に人が住まなくなってから、どのくらい経ちますか。

総数	153
5年以下	54
6～10年	34
11～15年	10
16～20年	19
20年以上	15
無回答	21



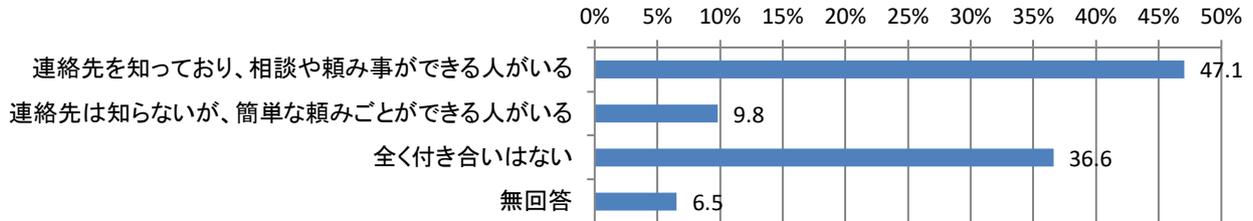
問13-1. この住宅の管理について、どのようなことを心配していますか。(〇はいくつでも)

総数	153
住宅の腐朽・破損の進行	75
地震、豪雨などによる損壊・倒壊	57
不審者の侵入や放火	75
ゴミの不法投棄	32
樹木・雑草の繁茂	63
害虫や野良猫などの発生	25
近隣住民からの苦情	40
地域の景観への悪影響	11
心配事はない	10
無回答	9



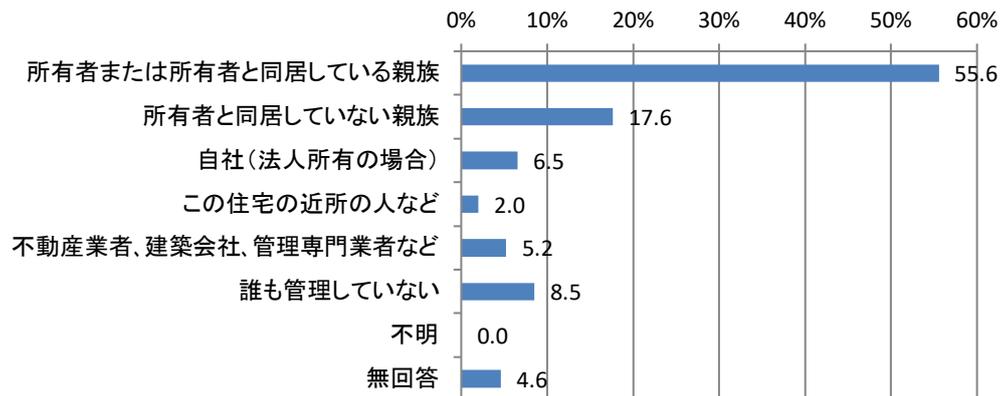
問13-2. この住宅の自治会や近隣で連絡が取れる方はいますか。(〇は1つ)

総数	153
連絡先を知っており、相談や頼み事ができる人がいる	72
連絡先は知らないが、簡単な頼みごとができる人がいる	15
全く付き合いはない	56
無回答	10



問14-1. この住宅はおもに誰が管理していますか。(最も近いもの1つに〇)

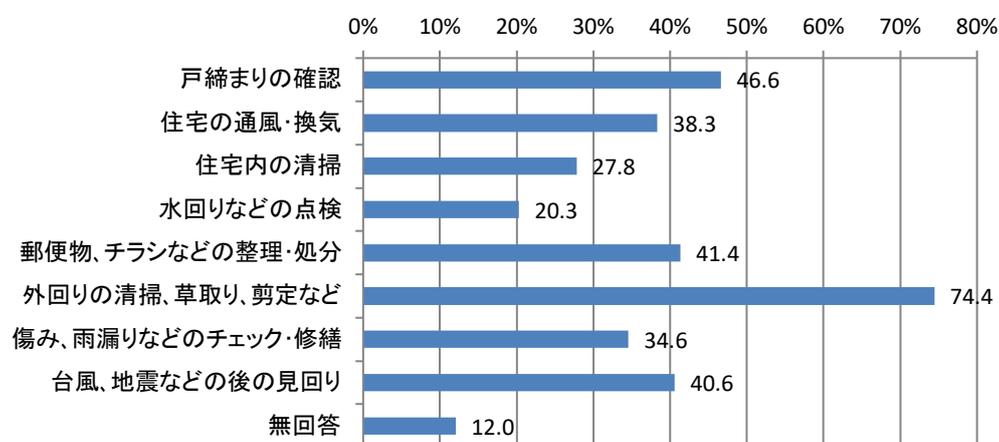
総数	153
所有者または所有者と同居している親族	85
所有者と同居していない親族	27
自社(法人所有の場合)	10
この住宅の近所の人など	3
不動産業者、建築会社、管理専門業者など	8
誰も管理していない	13
不明	
無回答	7



問14-2. どのような管理をしていますか。(〇はいくつでも)

(問14-1で「誰も管理していない」「不明」以外を選んだ方が回答)

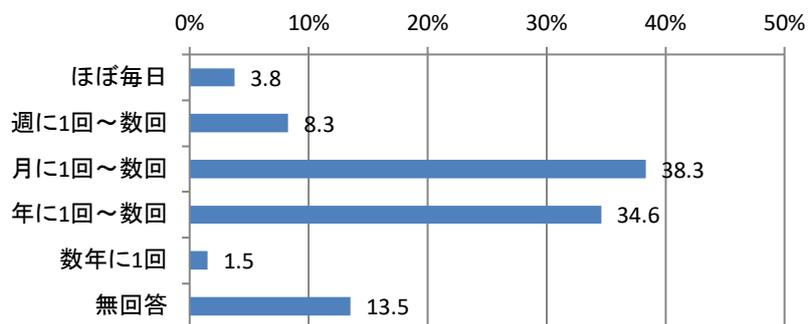
総数	133
戸締まりの確認	62
住宅の通風・換気	51
住宅内の清掃	37
水回りなどの点検	27
郵便物、チラシなどの整理・処分	55
外回りの清掃、草取り、剪定など	99
傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	46
台風、地震などの後の見回り	54
無回答	16



問14-3. どのくらいの頻度で管理をしていますか。(最も近いもの1つに〇)

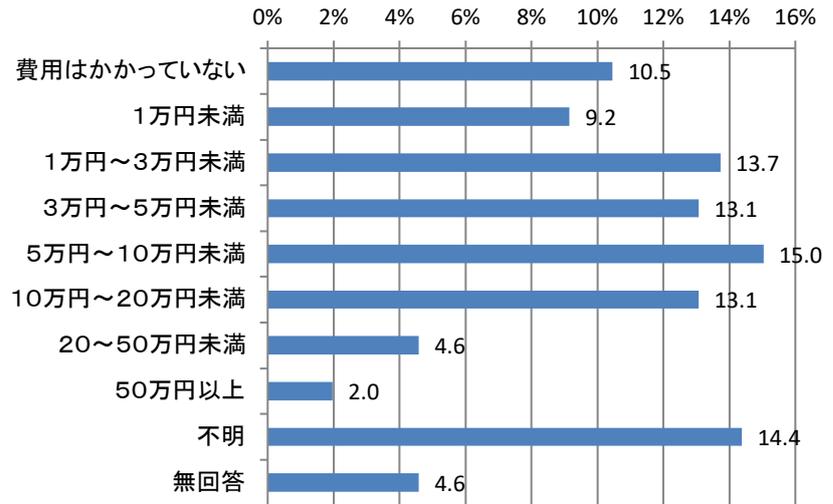
(問14-1で「誰も管理していない」「不明」以外を選んだ方が回答)

総数	133
ほぼ毎日	5
週に1回～数回	11
月に1回～数回	51
年に1回～数回	46
数年に1回	2
無回答	18



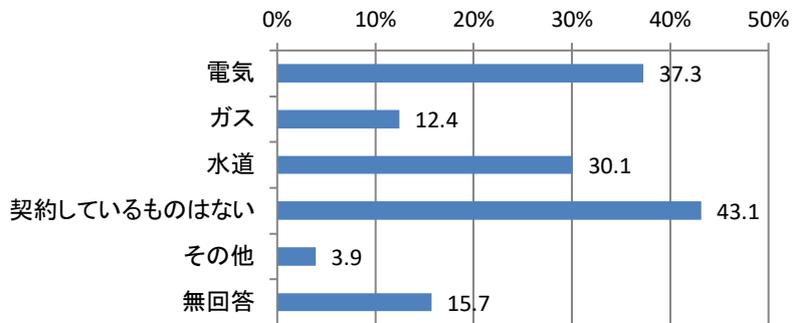
問15-1. 維持や管理に要する費用は年間でおおよそいくらですか。(最も近いもの1つに○)

総数	153
費用はかかっていない	16
1万円未満	14
1万円～3万円未満	21
3万円～5万円未満	20
5万円～10万円未満	23
10万円～20万円未満	20
20～50万円未満	7
50万円以上	3
不明	22
無回答	7



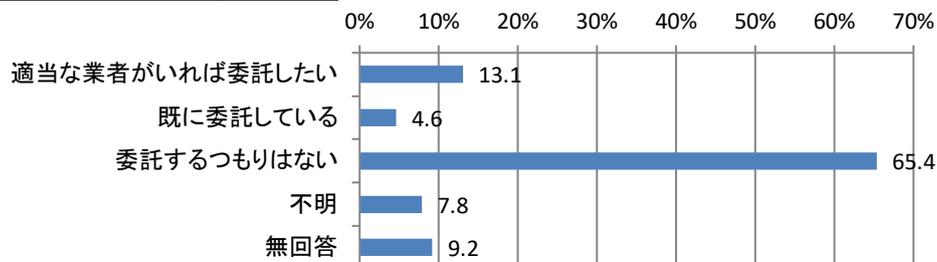
問15-2. 現在、契約中であるものをお答えください。(あてはまるもの全てに○)

総数	153
電気	57
ガス	19
水道	46
契約しているものはない	66
その他	6
無回答	24



問16-1. 専門業者に管理を委託する希望はありますか。(最も近いもの1つに○)

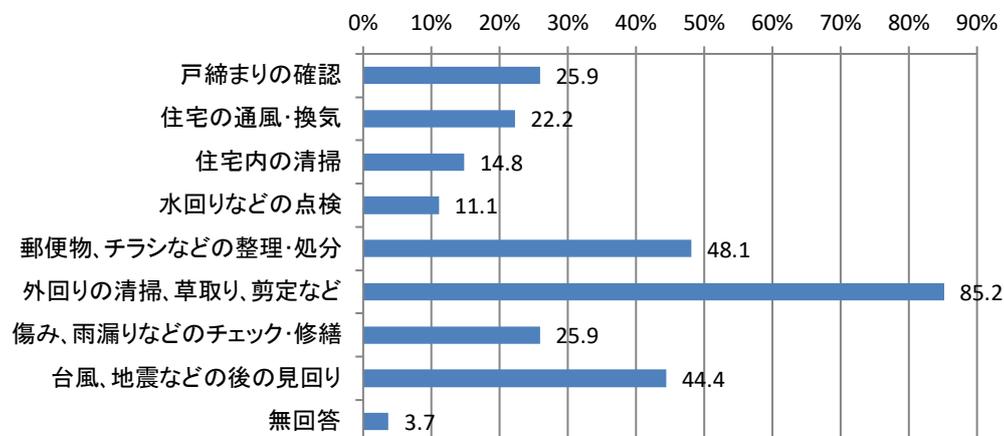
総数	153
適当な業者がいれば委託したい	20
既に委託している	7
委託するつもりはない	100
不明	12
無回答	14



問16-2. どのような管理サービスを希望しますか。すでに委託している場合は、実際に委託している内容を記入してください。(○はいくつでも)

(問16-1で「適当な業者がいれば委託したい」「既に委託している」以外を選んだ方が回答)

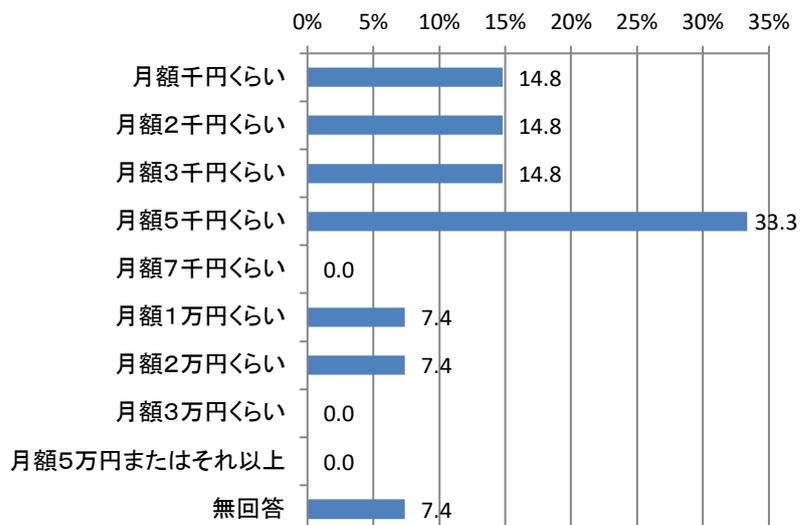
総数	27
戸締まりの確認	7
住宅の通風・換気	6
住宅内の清掃	4
水回りなどの点検	3
郵便物、チラシなどの整理・処分	13
外回りの清掃、草取り、剪定など	23
傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	7
台風、地震などの後の見回り	12
無回答	1



問16-3. 管理サービスの月額料金は、いくらくらいが適当だと思いますか。すでに委託している場合は、実際に払っている月額料金を記入してください。(最も近いもの1つに○)

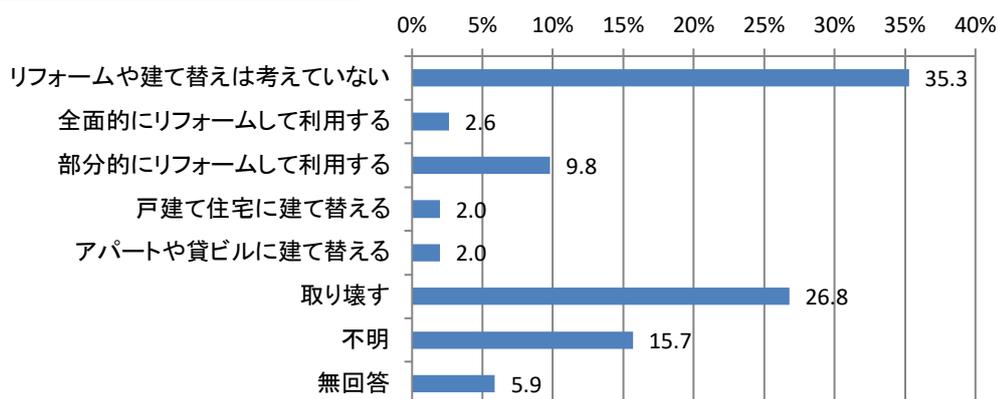
(問16-1で「適当な業者がいれば委託したい」「既に委託している」以外を選んだ方が回答)

総数	27
月額千円くらい	4
月額2千円くらい	4
月額3千円くらい	4
月額5千円くらい	9
月額7千円くらい	
月額1万円くらい	2
月額2万円くらい	2
月額3万円くらい	
月額5万円またはそれ以上	
無回答	2



問17-1. 今後5年間程度のうちに、この住宅のリフォームや建て替えを考えていますか。(○は1つ)

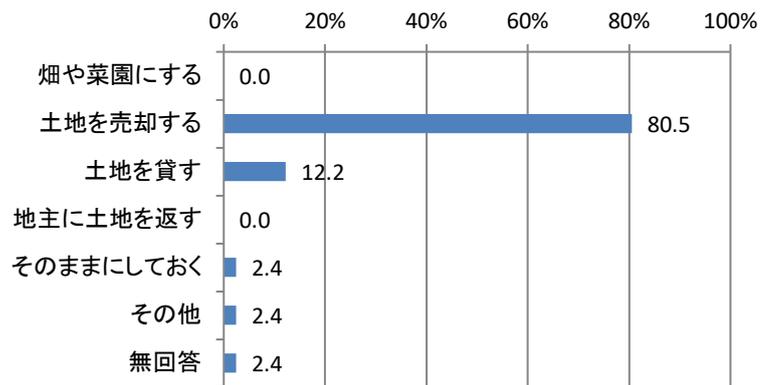
総数	153
リフォームや建て替えは考えていない	54
全面的にリフォームして利用する	4
部分的にリフォームして利用する	15
戸建て住宅に建て替える	3
アパートや貸ビルに建て替える	3
取り壊す	41
不明	24
無回答	9



問17-2. 取り壊した後の土地をどうしますか。(最も近いもの1つに○)

(問17-1で「取り壊す」とした方が回答)

総数	41
畑や菜園にする	
土地を売却する	33
土地を貸す	5
地主に土地を返す	
そのままにしておく	1
その他	1
無回答	1



問17-3. 今後5年間程度のうちに、この住宅をどのように利用したいですか。(最も近いもの1つに○)

(問17-1で「リフォームや建て替えは考えていない」「全面的にリフォームして利用する」「部分的にリフォームして利用する」「戸建て住宅に建て替える」とした方が回答)

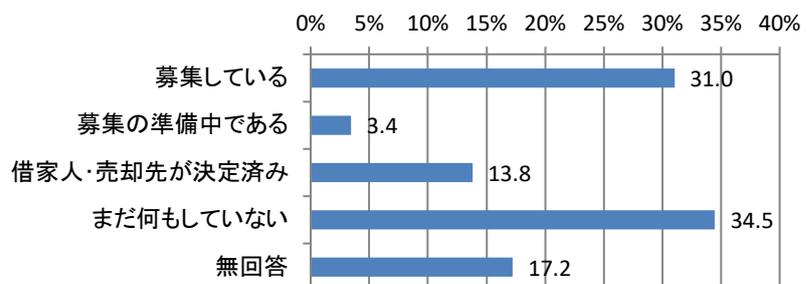
総数	76
賃貸する	11
売却する	18
所有者やその親族が利用する(物置以外に)	12
所有者やその親族以外が利用する(物置以外に)	2
空き家にしておく(物置を含む)	25
無回答	8



問17-4. 現在、借り主または買い主を募集していますか。(○は1つ)

(問17-3で「賃貸する」「売却する」とした方が回答)

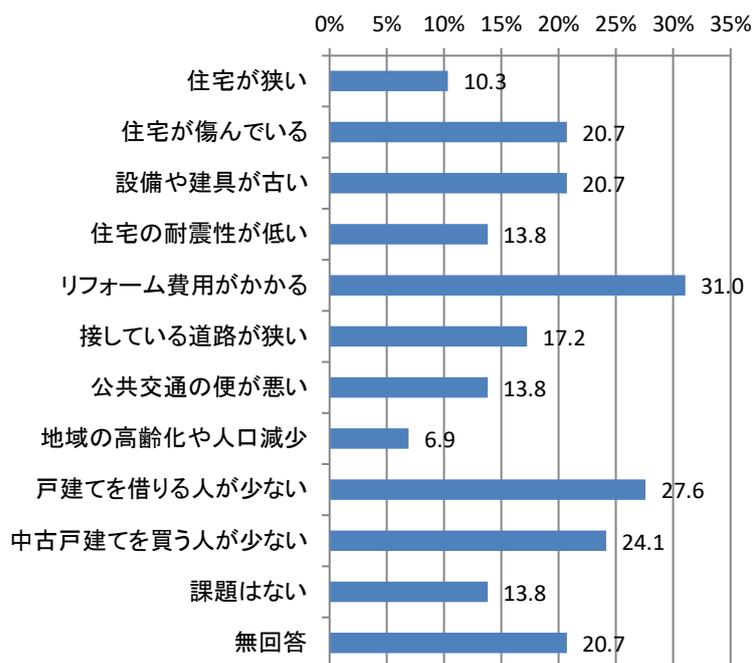
総数	29
募集している	9
募集の準備中である	1
借家人・売却先が決定済み	4
まだ何もしていない	10
無回答	5



問17-5. 賃貸・売却する上で、どのような課題がありますか。(〇はいくつでも)

(問17-3で「賃貸する」「売却する」とした方が回答)

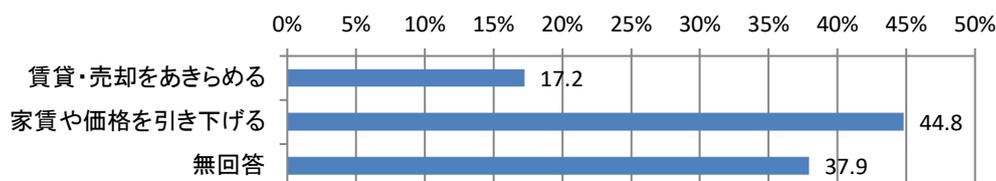
総数	29
住宅が狭い	3
住宅が傷んでいる	6
設備や建具が古い	6
住宅の耐震性が低い	4
リフォーム費用がかかる	9
接している道路が狭い	5
公共交通の便が悪い	4
地域の高齢化や人口減少	2
戸建てを借りる人が少ない	8
中古戸建てを買う人が少ない	7
課題はない	4
無回答	6



問17-6. 希望する家賃や価格で借り主または買い主が見つからない場合、どうしますか。(〇は1つ)

(問17-3で「賃貸する」「売却する」とした方が回答)

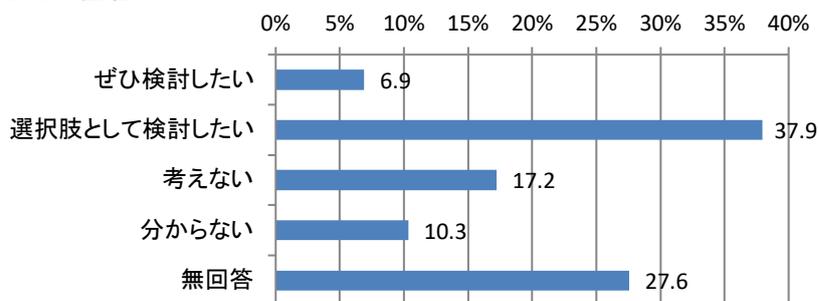
総数	29
賃貸・売却をあきらめる	5
家賃や価格を引き下げる	13
無回答	11



問17-7. 自治体等が望めば安価に賃貸・売却するつもりはありますか。(〇は1つ)

(問17-3で「賃貸する」「売却する」とした方が回答)

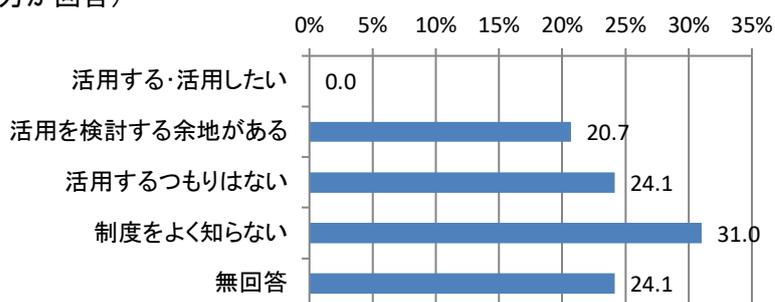
総数	29
ぜひ検討したい	2
選択肢として検討したい	11
考えない	5
分からない	3
無回答	8



問17-8. 定期借家制度を活用しますか。(最も近いもの1つに○)

(問17-3で「賃貸する」「売却する」とした方が回答)

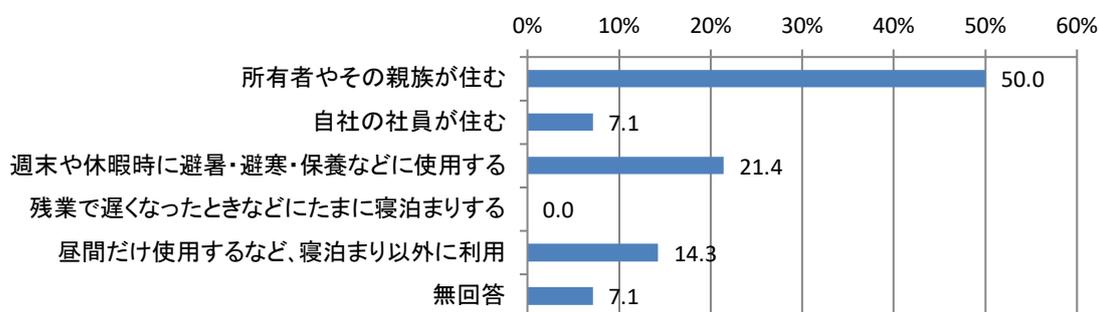
総数	29
活用する・活用したい	
活用を検討する余地がある	6
活用するつもりはない	7
制度をよく知らない	9
無回答	7



問17-9. どのように利用しますか。(最も近いもの1つに○)

(問17-9で「所有者やその親族が利用する(物置以外に)」「所有者やその親族以外が利用する(物置以外に)」とした方が回答)

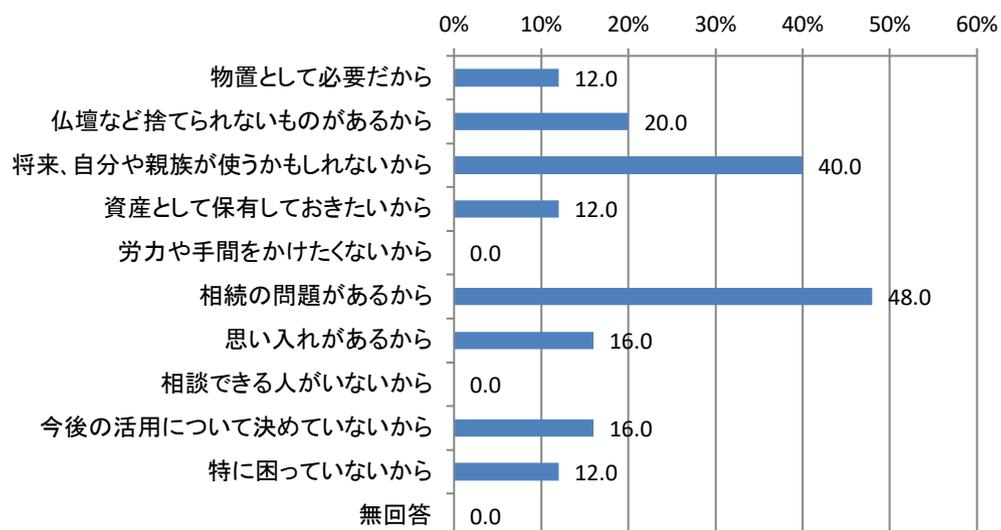
総数	14
所有者やその親族が住む	7
自社の社員が住む	1
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する	3
残業で遅くなったときなどにたまに寝泊まりする	
昼間だけ使用するなど、寝泊まり以外に利用	2
無回答	1



問17-10. 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(〇はいくつでも)

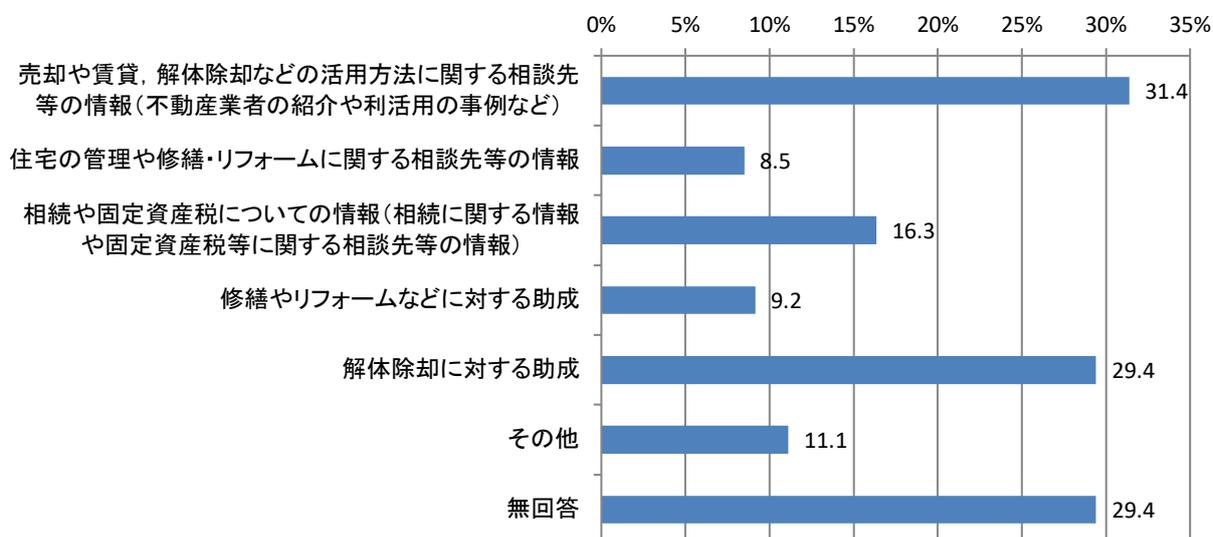
(問17-3で「空き家にしておく(物置を含む)」とした方が回答)

総数	25
物置として必要だから	3
仏壇など捨てられないものがあるから	5
将来、自分や親族が使うかもしれないから	10
資産として保有しておきたいから	3
労力や手間をかけたくないから	
相続の問題があるから	12
思い入れがあるから	4
相談できる人がいないから	
今後の活用について決めていないから	4
特に困っていないから	3
無回答	



問18. 住宅の管理・活用に関するご要望はありますか。(〇はいくつでも)

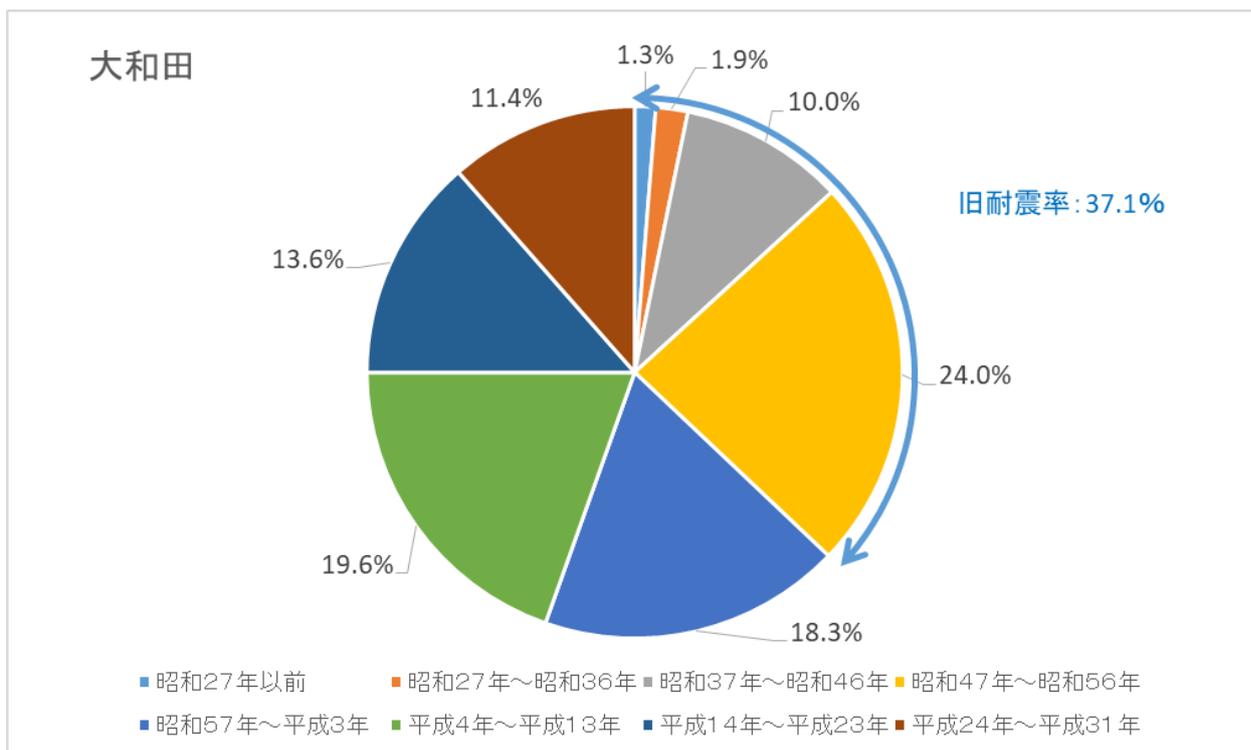
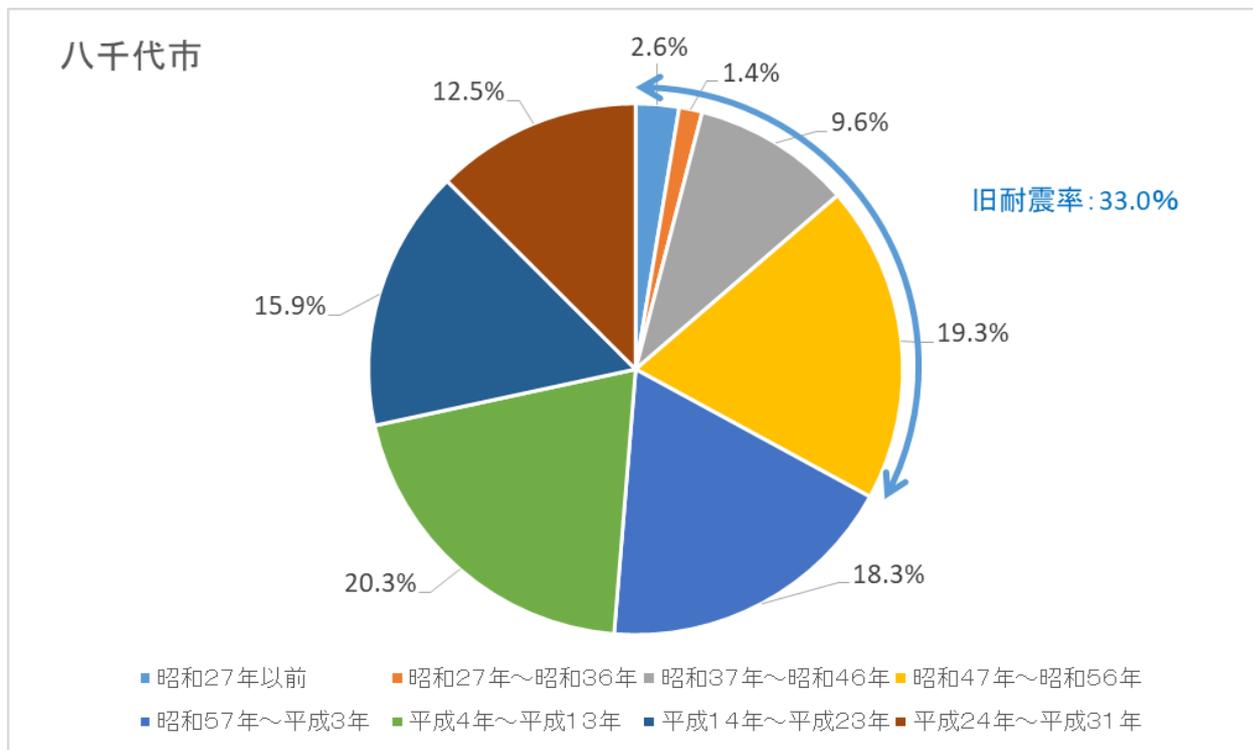
総数	153
売却や賃貸、解体除却などの活用方法に関する相談先等の情報(不動産業者の紹介や利活用の事例など)	48
住宅の管理や修繕・リフォームに関する相談先等の情報	13
相続や固定資産税についての情報(相続に関する情報や固定資産税等に関する相談先等の情報)	25
修繕やリフォームなどに対する助成	14
解体除却に対する助成	45
その他	17
無回答	45



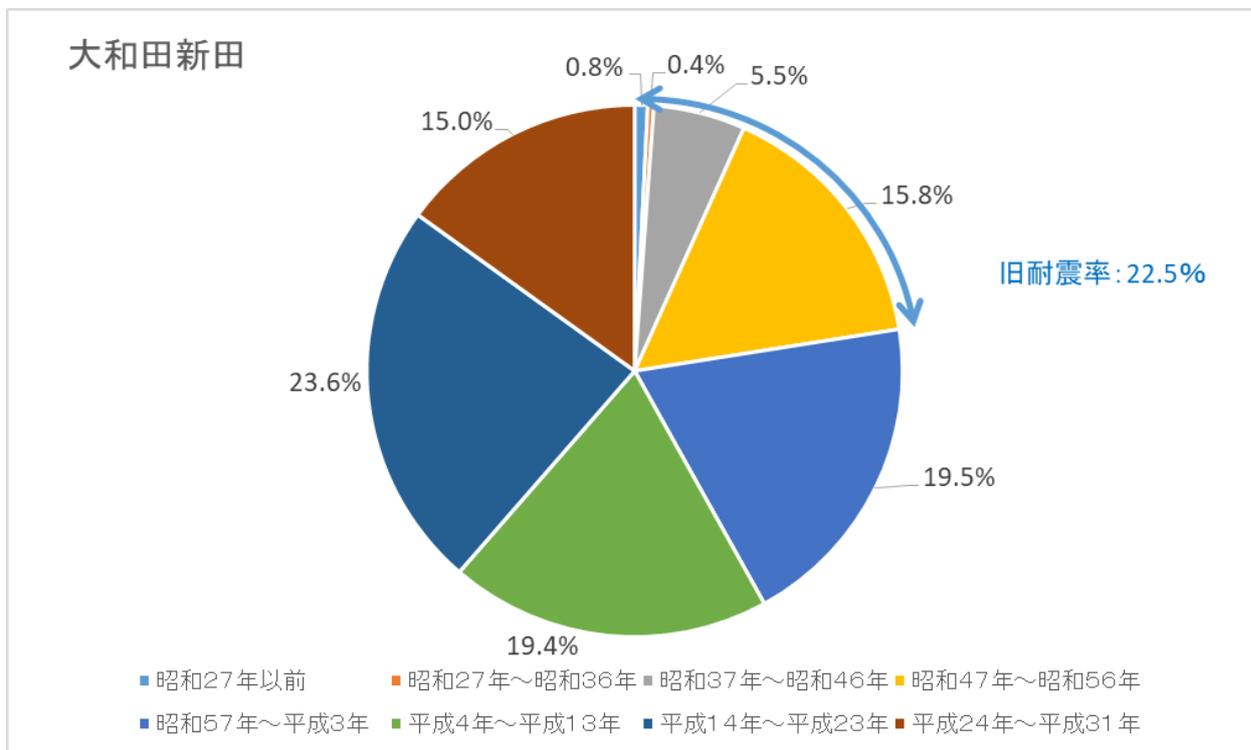
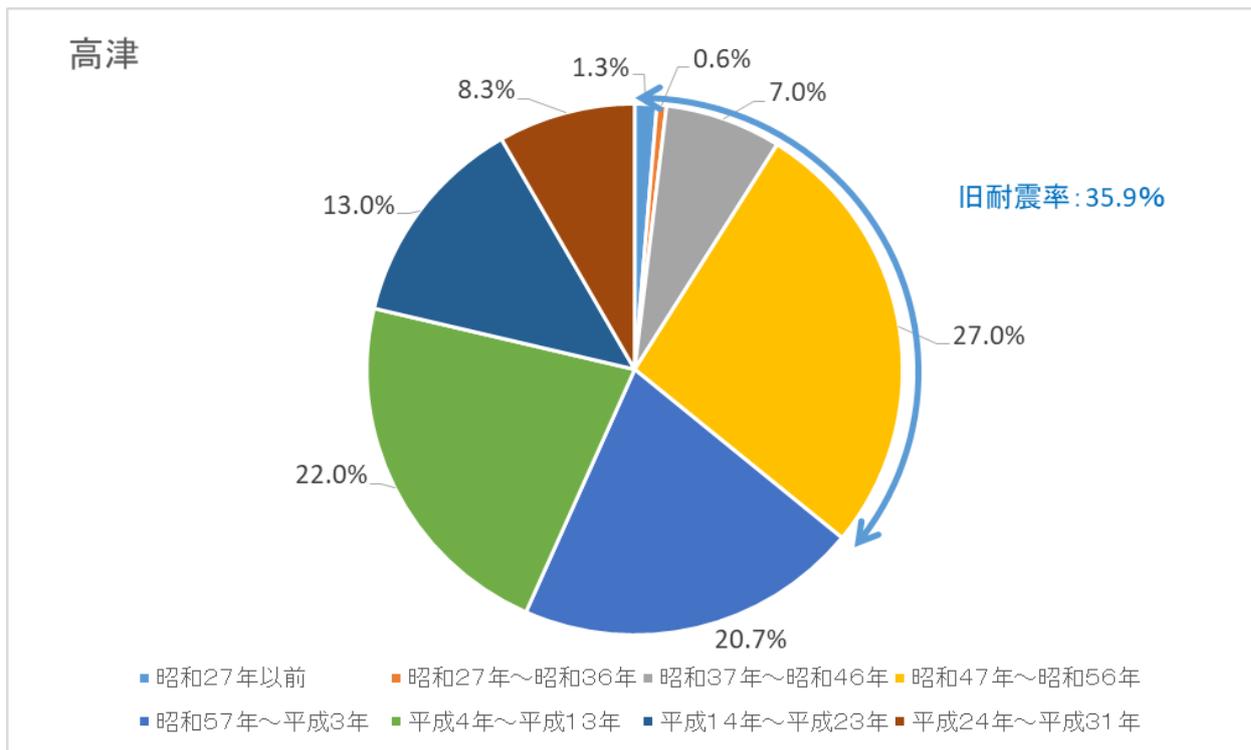
◆参考資料 (3)重点地区の建物建築年グラフ

重点地区の建物建築年グラフ

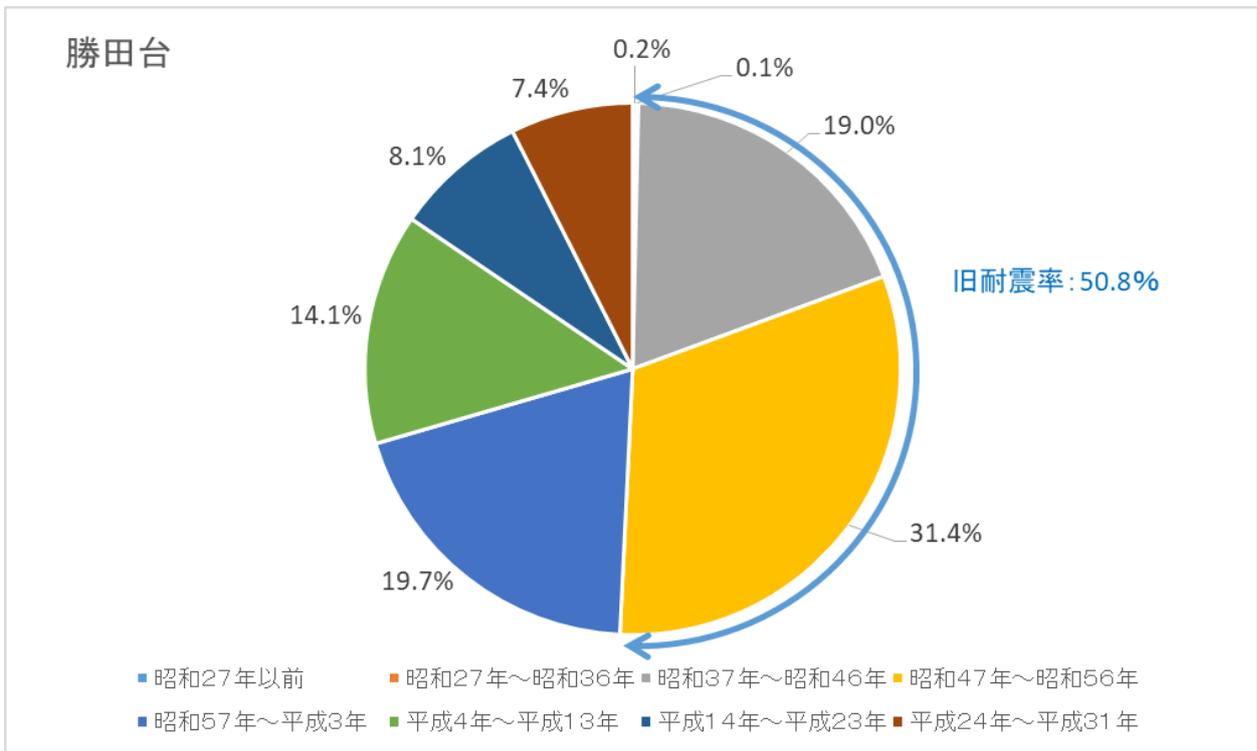
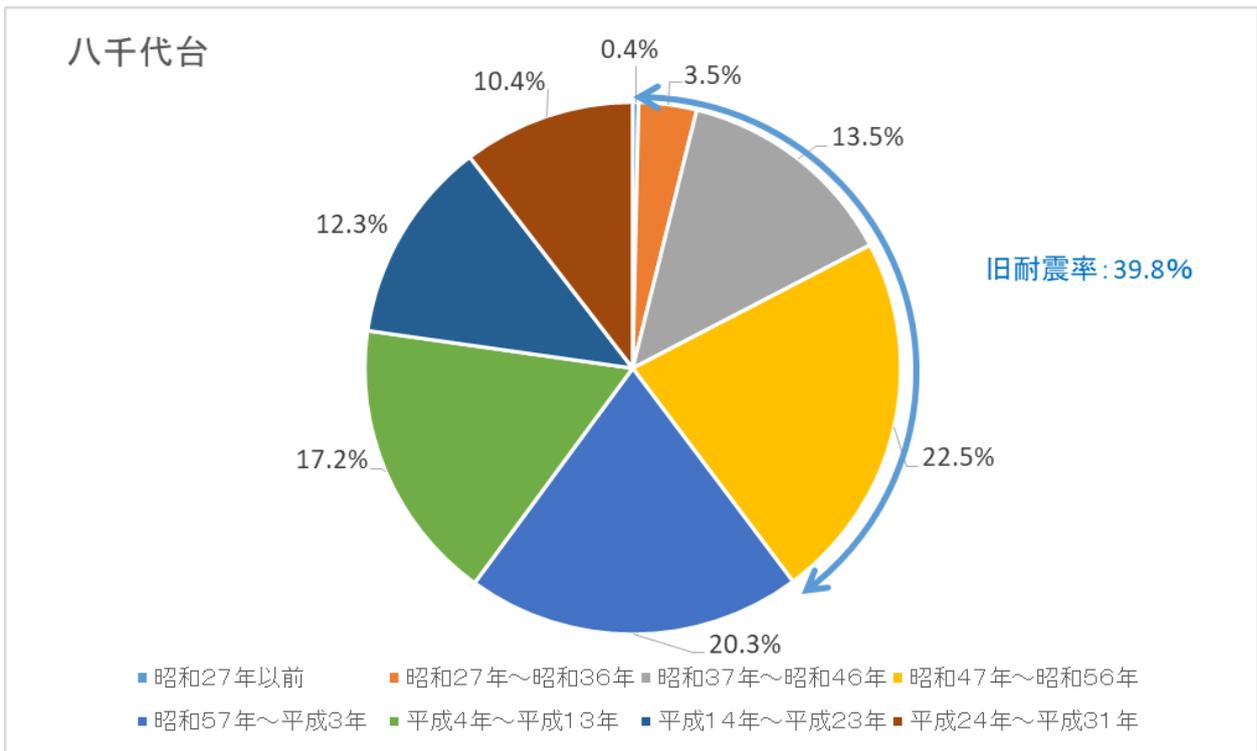
本編第2章8「(2)昭和56年以前に建築された戸建数」で整理しました市の建物(戸建)の建築年の状況及び旧耐震率の割合(表2-6)のうち、市全域及び重点地区と指定した大和田、高津、大和田新田、八千代台及び勝田台地区の状況を円グラフにしたものです。



◆参考資料 (3)重点地区の建物建築年グラフ



◆参考資料 (3)重点地区の建物建築年グラフ



◆参考資料 (4)空家等発生予測計算方法

空家等発生予測計算方法

●空家等の発生数の予測について

本編第2章8「(3) 空家等の発生数の予測」の根拠として、住民基本台帳、厚生労働省の簡易生命表及び国勢調査の高齢者世帯割合情報から計算する方法及び過程を整理しました。

●空家等発生予測の計算根拠・仮定条件

- ・八千代市内の別荘地等の二次的住宅の空き家は120件と空き家数(1,820件)の1割以下であり、空き家の大半は賃貸用や売却用などの使用目的の無い「その他の住宅」(1,190件)となります。また、八千代市内の戸建て住宅率は91%と高い状況にあり、八千代市の空家等対策は戸建て住宅が中心となります。
- ・八千代市人口ビジョンにある「定住率の状況」を見ると、60歳以上の定住率は8割を超えており、高齢者の定住率が非常に高い状況です。これは、昭和30年から50年代初めにベッドタウンとして開発が進み、この開発地に定住した世代が高齢者世代に達したことが大きな要因と推察されます。
- ・空家等実態調査のアンケート結果より、空家等となっている住宅の取得方法は「相続した」が47.1%と最も多くなっています。また、75.7%の住宅は現時点で人が住んでいない状況です。
- ・高齢者が死去し、誰も住まなくなった住宅は子供が相続することになります。特に単身高齢者等が死去すると、住宅管理者が不在となりやすくなります。また、相続した住宅を今後利用するにあたって、リフォームや解体費用が必要となり、金銭的な負担から住宅が放置されやすい状況となります。ここでは、単身高齢者の死亡数を10年後まで予測し、これを高齢化に起因した空家等の発生と仮定して算出しました。

【参考事例】

- ・三重県名張市 先駆的空き家対策モデル事業について

<https://www.city.nabari.lg.jp/s043/030/080/290/20171109181132.html>

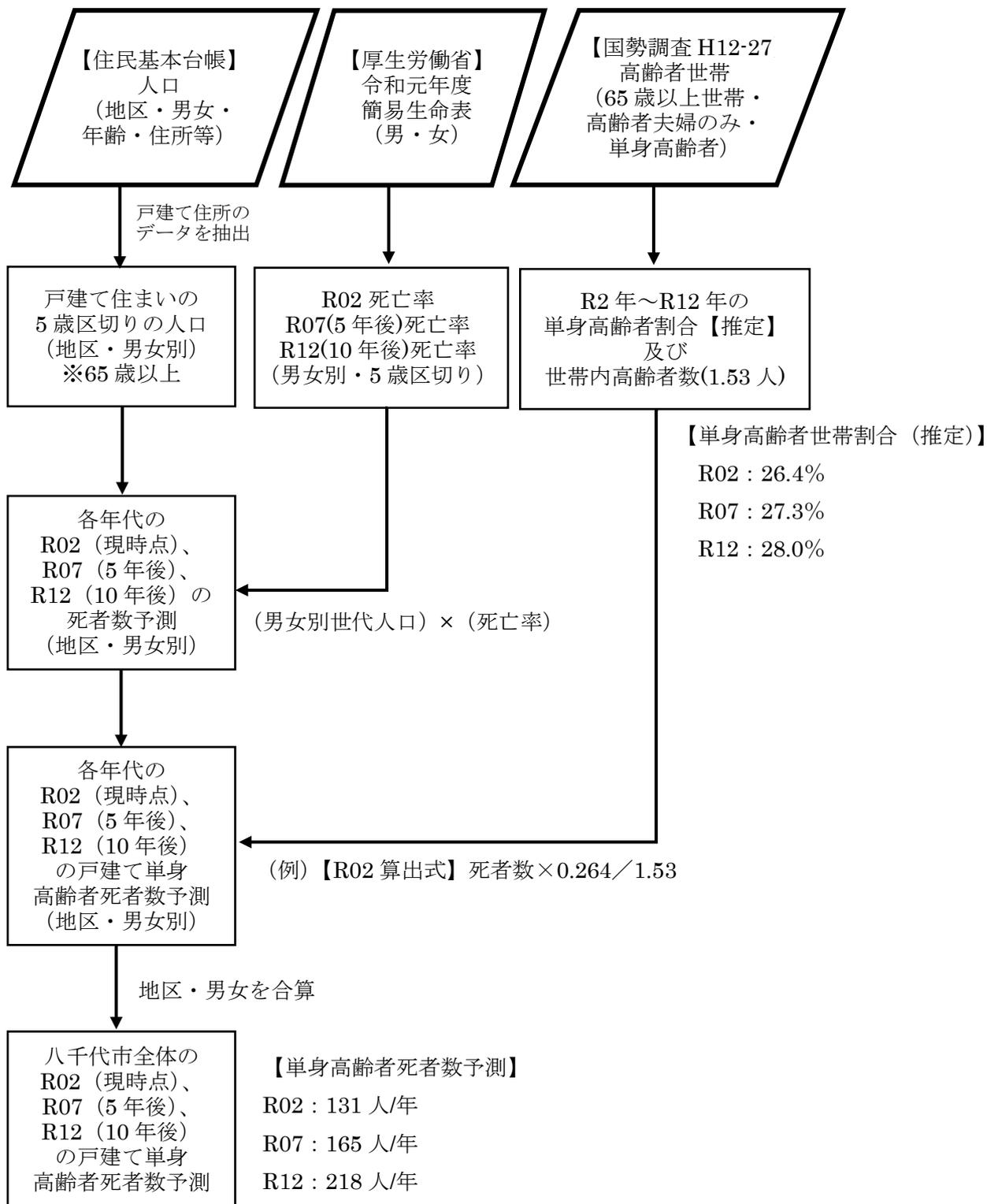
1 使用データ

- ・人口：住民基本台帳（令和2年9月30日時点）
- ・高齢者死亡率：厚生労働省 令和元年簡易生命表（男・女）
<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life19/index.html>
- ・単身高齢者割合：年齢・男女別高齢単身者数（国勢調査：平成27年）
<http://www.city.yachiyo.chiba.jp/content/000116595.xlsx>
- ・65歳以上世帯数：高齢世帯員のいる世帯（国勢調査：平成12年～平成27年）
（65歳以上の世帯数、うち高齢者夫婦のみの世帯、うち単身高齢者世帯）
<https://www.e-stat.go.jp/stat-search?page=1&toukei=00200521>
（以降各年度の調査結果を使用した。）

◆参考資料 (4)空家等発生予測計算方法

2 算定手順

<算出フロー>



◆参考資料 (4)空家等発生予測計算方法

【算出手順】

- ①住民基本台帳のうち、戸建て住宅にお住まいの方のみを抽出し、年齢階層（5歳区切り）ごとに男女別・地区別に集計する。
- ②厚生労働省 令和元年簡易生命表（男・女）から各年代の5年後の死亡割合を求める。
例)男性 60歳から 64歳の場合:中心の 62歳の死亡率と 67歳の死亡率の差を死亡率として求める。

	年齢	死亡率	生存数	死亡数
	x	nq_x	l_x	nd_x
	60	0.00644	93 233	600
	61	0.00709	92 633	657
	62	0.00777	91 976	715
60歳～64歳(男)の 死亡率： 0.01259-0.00777 =0.00482	63	0.00852	91 262	778
	64	0.00936	90 484	847
	65	0.01030	89 637	924
	66	0.01138	88 713	1 010
	67	0.01259	87 703	1 104
	68	0.01395	86 599	1 208
	69	0.01546	85 390	1 320

- ③2000年から2015年の過去4回分の国勢調査結果（65歳以上の高齢者世帯及び世帯内訳）から、令和2年、令和7年、令和12年の65歳以上世帯数の割合を推計する。

※推計方法：

平成12年～平成27年の各世帯数の増加を線形（1次式）にて数式で求め、令和2年、令和7年、令和12年の各世帯数を推測する。

【予測式】

- 65歳以上がいる世帯 : $Y = 5195.2 * X + 9461$ ($X \geq 5$)
 - 65歳以上高齢者夫婦のみの世帯 : $Y = 1948.2 * X + 1012.5$ ($X \geq 5$)
 - 65歳以上単身高齢者世帯 : $Y = 1739.9 * X + 638.5$ ($X \geq 5$)
- (Y:世帯数、X:国勢調査の回数(平成12年をX=1とする。))

- ④③の推計人数から令和2年～令和12年までの65歳以上単身高齢者世帯割合を求める。

(65歳以上単身高齢者世帯 ÷ 65歳以上がいる世帯)

→令和2年：26.4%、令和7年：27.3%、令和12年：28.0%

- ⑤各年代別人口数と死亡率を掛け合わせ、各年代男女別の高齢者死者数を地区ごとに算出する。

なお、10年後の計算の際には、これまでに死亡した人数は差し引いて計算する。

- ⑥⑤で算出した男女別の高齢者死者数に、世帯内の高齢者人数割合（1.53人）で除算し、かつ単身高齢世帯数割合（各年度別の推計値：26.4%～28.0%）を乗じて、単身高齢者世帯かつ持ち家の年齢・男女別死亡数（世帯数）を地区別で算出する。

- ⑦⑥で算出した単身高齢者世帯かつ持ち家の年齢・男女別死亡数（世帯数）を足し合わせ、市全体の単身高齢者世帯の死者数を求める。

この数値が、何も対策を行わない場合には管理者が不在となる戸建て住宅（≒空家等）になるとして、将来の空家発生予測数とする。

◆先進市の取組み研究事例集

(1) 京都府京都市 ①空き家に関する相談・コンサルティング

空き家所有者や地域の方々が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、地域に身近な「まちの不動産屋」を、『京都市地域の空き家相談員』として登録する制度。

相談料は無料となっているが、相談の結果、相談員の方に具体的に仕事を依頼する際は、必要な経費がかかる。

【URL】 <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000164887.html>

地域の空き家相談員制度

「地域の空き家相談員」への空き家に関する相談は無料です。また、相談が完了したからといって、必ずしも相談員に仕事を依頼しなければならないというわけではありません。他の相談員や不動産業者に依頼しても構いません。

空き家相談員を利用した人達からこんなお声を頂いております。みんな、解決できて良かったのよ。

「地域の空き家相談員」への空き家に関する相談は無料です。また、相談が完了したからといって、必ずしも相談員に仕事を依頼しなければならないというわけではありません。他の相談員や不動産業者に依頼しても構いません。

空き家相談員にこれまで寄せられた相談内容

- 相談内容について
- 相談員について
- 相談について
- 改修工事について
- 売却について
- 相続等手続きについて
- その他について

建物の概要

- 築年数
- 延床面積
- 土地の状況
- 近隣の状況

(1) 京都府京都市 ②空き家活用・流通支援等補助金

1年以上、居住者又は利用者がいない一戸建て・長屋建ての空き家を、まちづくり活動の拠点など京都市の活性化につながる活用をする場合に、改修費の一部を助成する（2/3以内、上限60万円）。

【補助対象となる活用目的（特定目的）】

- ①地域の居場所づくり（高齢者の居場所、町内会の活動拠点等）
- ②中山間地域等に移住する者の住まい
- ③京都市外から移住する者の住まい
- ④若手芸術家の居住・制作・発表の場づくり
- ⑤大学、短期大学、大学院の学生の住まい
- ⑥広域型商業集積地域における集客力向上に資する用途での活用
- ⑦「これからの1000年を紡ぐ企業認定」を受けた企業の事業所
- ⑧留学生又は外国人研究者の住まい
- ⑨京都市地域連携型空き家対策促進事業に取り組む地区における空き家を活用・流通するもの
- ⑩京町家等を活用・流通するもの

【URL】 <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000167423.html>

令和2年度 京都市空き家活用・流通支援等補助金

1年以上、居住者又は利用者がいない一戸建て・長屋建ての空き家を、まちづくり活動の拠点など京都市の活性化につながる活用をする場合に、改修費の一部を助成します。

補助対象となる活用目的（特定目的）

補助金額 補助工事費用の2/3（上限額0万円）
※特定目的以外の活用をする場合は、補助率（8割）の場合であれば90万円

申請方法 事前相談や事前診断、申請手続は無料です。
※必ず下記に御連絡のうえ、来庁日を御予約ください。

空き家相談窓口 [TEL: 075-231-2323]
一宮市 都市計画課 まち再生・創造推進室内
〒610-0171 京都市中京区錦町5丁目1番1号
(受付時間 15:00～18:30 / 13:00～17:00 土・日・夜間休業)

(1) 京都府京都市 ③地域連携型空き家対策促進事業（空き家活用・流通支援専門家派遣制度）

空き家を活用又は流通しようとする空き家所有者等に対して、空き家の劣化状況の診断や活用・流通等に関する助言や提案等を行う専門家（建築士及び地域の空き家相談員）を派遣する。

<派遣業務>

- 1 空き家の劣化状況等の診断
- 2 空き家の状況を踏まえた活用や流通等に関する助言等

<派遣の対象となる空き家等>

- 1 市の区域内に存すること
- 2 現に人が居住せず、又は使用していない空き家及び1年以内に空き家になることが予想される建物であること。ただし、別荘を除く。
- 3 一戸建て又は長屋建て住宅（住宅以外の用途を兼ねるものを含む。）

※ただし、同じ空き家に対する派遣は2回まで。

【URL】 <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000168674.html>

空き家活用・流通支援専門家派遣制度

空き家の劣化・活用方法などのお話をいたします。無料

一戸建て・長屋建ての空き家を、活用又は流通させようとする空き家所有者等に対して、必要に応じて助言や提案等を行う専門家を派遣します。

派遣内容

- ① 空き家の劣化状況等の診断
- ② 空き家の状況を踏まえた活用や流通等に関する助言等

派遣対象

- 空き家の所有者又は管理者
- 空き家所有者から委任を受けた方

対象空き家

- 以下の要件の全てを満たすものが対象です。
- 本市の区域内にあるもの
- 一戸建て又は長屋建ての住宅（住宅以外の用途を兼ねるものを含む）

費用

- 無料
- ※申し込みは診断の2日前までに御連絡ください。連絡がなく、当日御来庁にいらなかった場合は、再度御来庁は行いません。その場合、以後、当該派遣業務が利用いただけません。

派遣日時

- 派遣日時は、御希望日をもとに、決定します。希望される派遣日時は、申込日から2週間前（祝日の日・土・日・祭日は除く）としてください。決定後、また再発注・派遣推進室から御連絡します。

提出書類

- ※希望用途、流通支援専門家派遣申込書
- 〒送戻取組

申請方法

- 「空き家相談窓口」（下部参照）に来訪、又は書面の申込書に必要事項を記入し、特定取組費とともにFAX、郵送にてお申し込みください。また、まち再生・創造推進室ホームページの申込フォームからお申し込みいただけます。
- ※先着順に受付付け、予算額に達した時点で締め切ります。

空き家相談窓口 <京都市都市計画課まち再生・創造推進室内>
電話番号 075-231-2323 FAX番号 075-222-3478
〒610-0171 京都市中京区錦町5丁目1番1号 京都市空き家活用・流通支援等補助金

◆先進市の取組み研究事例集

(3) 兵庫県川西市 ①空き家マッチング制度「空き家をつなご！」

一般的には流通や活用がしにくい物件を問題解決に導くため、空き家の流通対策会議の専門家等が解決策を提案するものである。

- 市は、空き家の所有者に対して、空き家の活用の考えを調査します。所有者の希望に応じて、流通対策会議に情報を提供。所有者は、売却や活用などの提案を受けることができる。
- また、空き家の活用希望者は、条件に合う空き家があれば、流通対策会議で提案内容を検討します。所有者との意向が整えば、マッチングの提案を受けることができる。
- 流通対策会議で対策を考えるメンバーは、空き家対策の連携協定を結ぶ団体に所属する司法書士や宅地建物取引士などである。
- 制度の利用には登録申し込みが必要。

【URL】 <https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/kurashi/kurashi/sumai/1011503.html>

(4) 大阪府寝屋川市 ①空き家流通促進プラットフォーム

○空き家流通促進プラットフォームとは
寝屋川市と協定を結んだ専門家団体等（土地家屋調査士・宅建士・建築士・司法書士・著名な建築家・銀行）により組織され、所有者の同意の下、必要な事業者の体制を構築し、空き家等の流通促進を行う。

○空き家の情報提供の同意から流通推進までの流れ

- Step1: 空き家の情報提供等に関する同意
- Step2: 対策チームの構成
- Step3: 登録事業者による支援
- Step4-1: 新住民（所有者）との成約【リノベーション型】
- Step4-2: 新住民（所有者）との成約【ストック・更新型】

【URL】 https://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machizukurisuishin/jutaku/neyagwapurattofomu/1601007646246.html

(5) 東京都日野市 ①まちと空き家の学校制度

空家を地域資源として活用する人材の育成に向け、「まちと空き家の学校」制度を創設。民間から講師を招き、シンポジウムや講座を開き市民と活用方策を検討している。

まちと空き家の学校は、公開シンポジウムでの周知を経て、住民や活用者等に対し講座（座学）・ゼミ(実践)を行うものである。公開シンポジウムでは多くの方に関心を持ってもらえるように、学校の制度や取組み状況、空き家対策全般について、所有者、地域住民、活用者及び大学生等の幅広い参加者に周知する。講座では、全3回の座学での講座を行い、その後のゼミでは、全3回、既存のマッチング事例の課題解決への提案を現場見学等も行い実習する。

【URL】 <http://www.city.hino.lg.jp/shisei/machidukuri/akiya/1014709.html>

八千代市空家等対策計画

令和3年3月

発行:八千代市

〒276-8501

千葉県八千代市大和田新田312-5

電話番号:047-483-1151(代表)

編集:八千代市都市整備部建築指導課

電話番号:047-421-6773(直通)



八千代市