

---

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	
しのばつかひでつぐ 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
なかむらよしひろ 中村良広	建築	(公社) 千葉県建築士事務所協会 八千代支部	
つなしまてるお 綱島照雄	福祉	(福) 八千代市社会福祉協議会	
あわねひみつ 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

はつりともり 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。

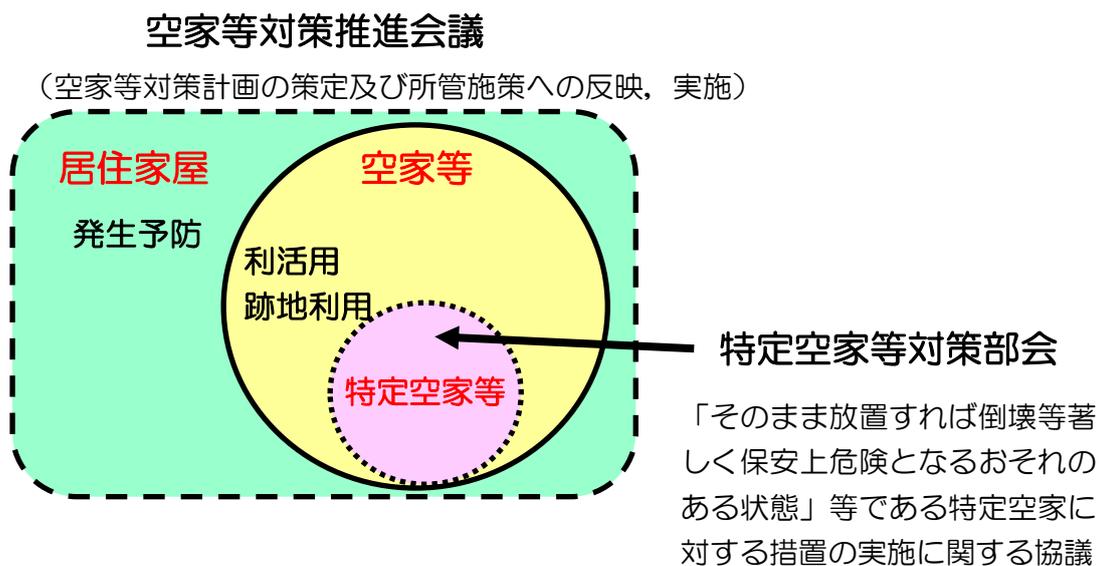
### 附 則

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。

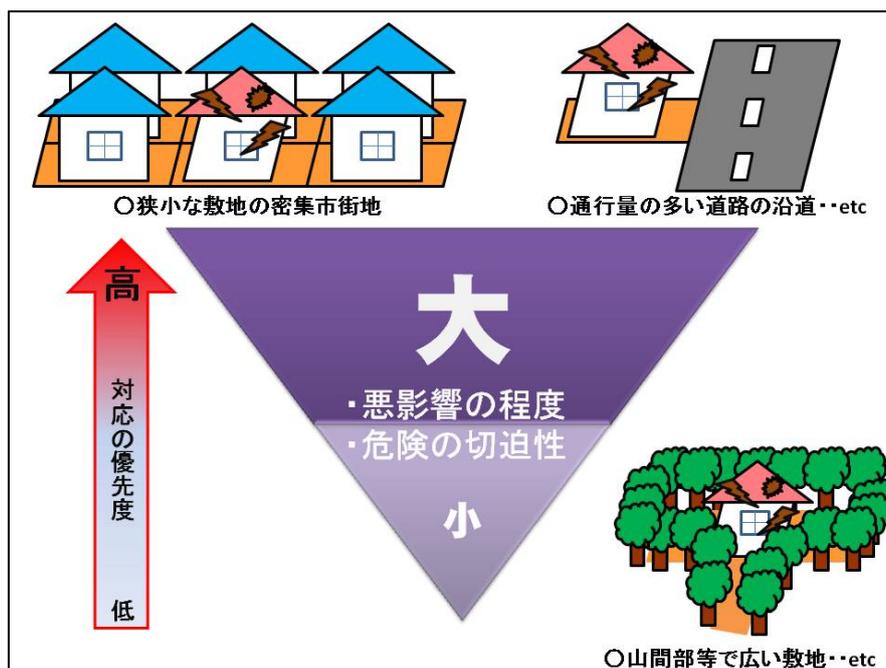
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(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

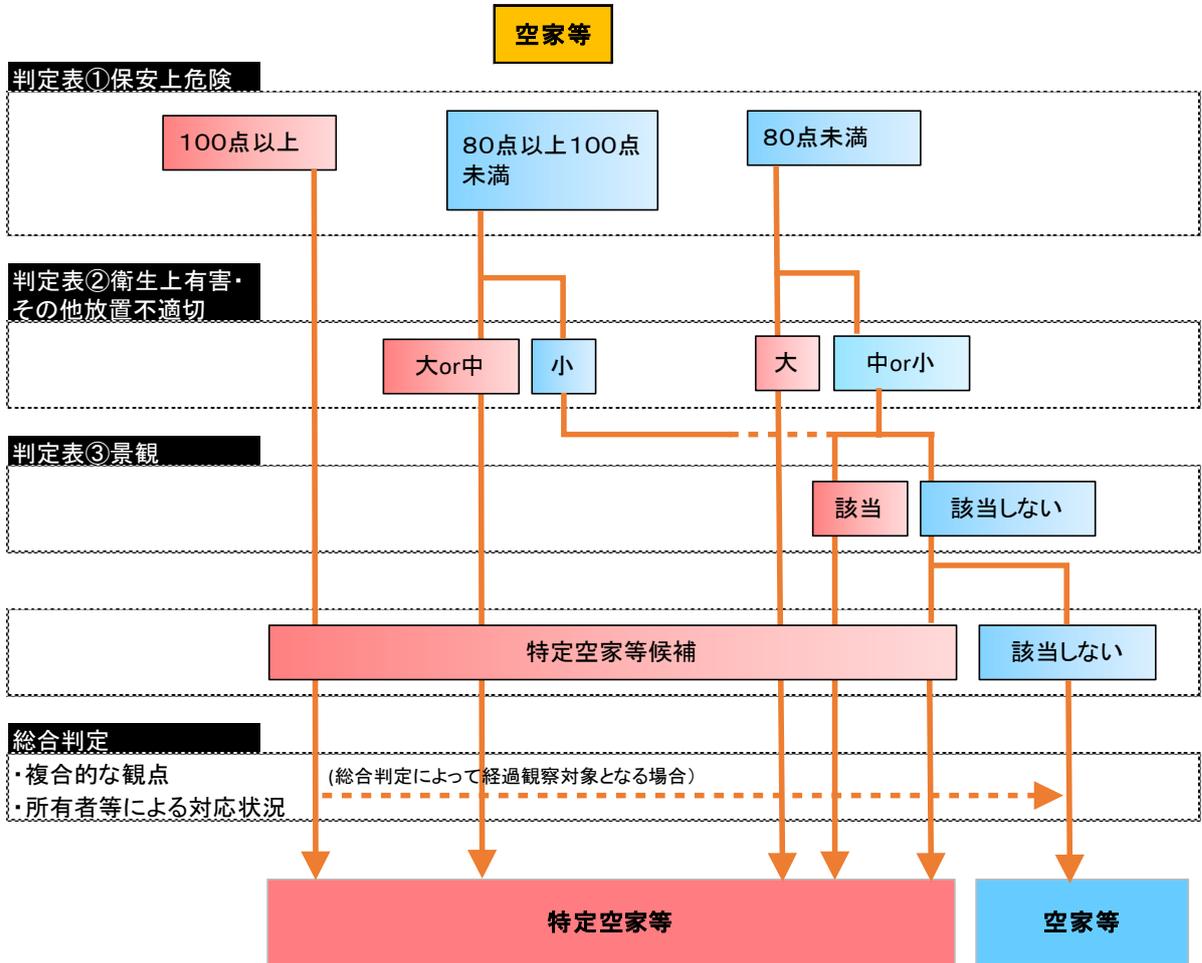
特定空家等の認定については、判定表での結果と合わせ、所有者等の対応状況等を踏まえ、総合的に判断し認定を行います。

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、数値が大きいほど悪影響が及ぶ可能性が高い ※数値が1より小さい場合は、数値が小さいほど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)
	損傷等の程度							
	小	中	大	特大				
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)	25	50	100			50	50
建築物が著しく安全上危険となるおそれ	(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							
	(ロ) 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・継ぎ目の隙のずれ、又はめがね割れはたわみ)							
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	(ウ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落、下り、破損等の破損又は脱落 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、落す恐れ	15	25	50		30	30	
	(エ) 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		25	25	
居室が老朽化し危険となるおそれ(道路、歩道に接している場合は歩行者への影響も考慮)	(オ) 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門又は扉(※2)	15	25	50		25	25	
	(カ) 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、磁石等)	15	25	50		25	25	
居室が老朽化し危険となるおそれ(道路、歩道に接している場合は歩行者への影響も考慮)	(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		25	25	
	(ク) 門、窓のひび割れ、破損 門、窓の傾斜	15	25	50		25	25	
居室が老朽化し危険となるおそれ(道路、歩道に接している場合は歩行者への影響も考慮)	(コ) 壁壁のひび割れ等 (1)宅地建物取引業法(「家」)の危険度評価状況(※3)による	25	50	100		25	25	
	(2) 点数の最大値が5.0未満 (点数の最大値が5.0以上9.0未満)	25	50	100		25	25	

※1 周辺建築物や歩行者等がある場合、造成(築地)地盤からの影響(傾斜)は、建築物の築地(築地)は、(D)以上の場合

※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	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	浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気等の発生 排水等の流出による臭気等の発生		
	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 立木等の根腐れによる通行の妨げ 空家等に巣等が繁殖している状態		
	動物の鳴き声その他の音の頻発な発生 動物の糞尿その他の汚物の発生による臭気等の発生	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
住みつけた動物等によるもの	動物の毛又は排泄物の大量の飛散 動物の糞尿その他の汚物の発生による臭気等の発生		
	多数のねずみ、ハエ、蚊、のみの発生 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	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」

景観の景観と著しく不調和な状態	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」
	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失ったまま放置 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

⑩基本的に【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) 壁面を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破壊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) 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 屋根、給湯設備、屋上水櫃、アンテナ等の支持部分の腐食(金物、支脚の腐食、破断等)	15	25							50		
	(キ) 壁外階段、バルコニーの腐食、破壊又は脱落 壁外階段、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) 障子の破れ等 障子の破れ等(点検マニュアル(案))の危険度評価区分による	25	50	100									(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損等によるもの	—	破損等が無い成形板(※)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	—	浄化槽等の放置、破損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 立木等の樹幹による通行等の妨げ 空家等に蔓延が著しい状態	—
住みついた動物等によるもの	—	動物の糞や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 シロアリ等の発生	—
建築物等の不適切な管理によるもの	—	門扉の未施設、窓ガラスの割れ、扉の破損等不特定の者が容易に出入出来る状態での放置 周辺道路等に土砂等の大量流出	—

【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、又はめり込み着しはれ等	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				
	浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気等の発生				
	排水等の流出による臭気等の発生				
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	吹付け石積等の飛散			
		立木等の倒壊、道路等への枝等の散乱			
	住みついた動物等によるもの	立木等の越境による通行等の妨げ 空家等に巣等が繁殖している状態			
		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			
	建築物等の不適切な管理等によるもの	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			
		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「中」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と

(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殖	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。次いで飛散性の高いレベル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

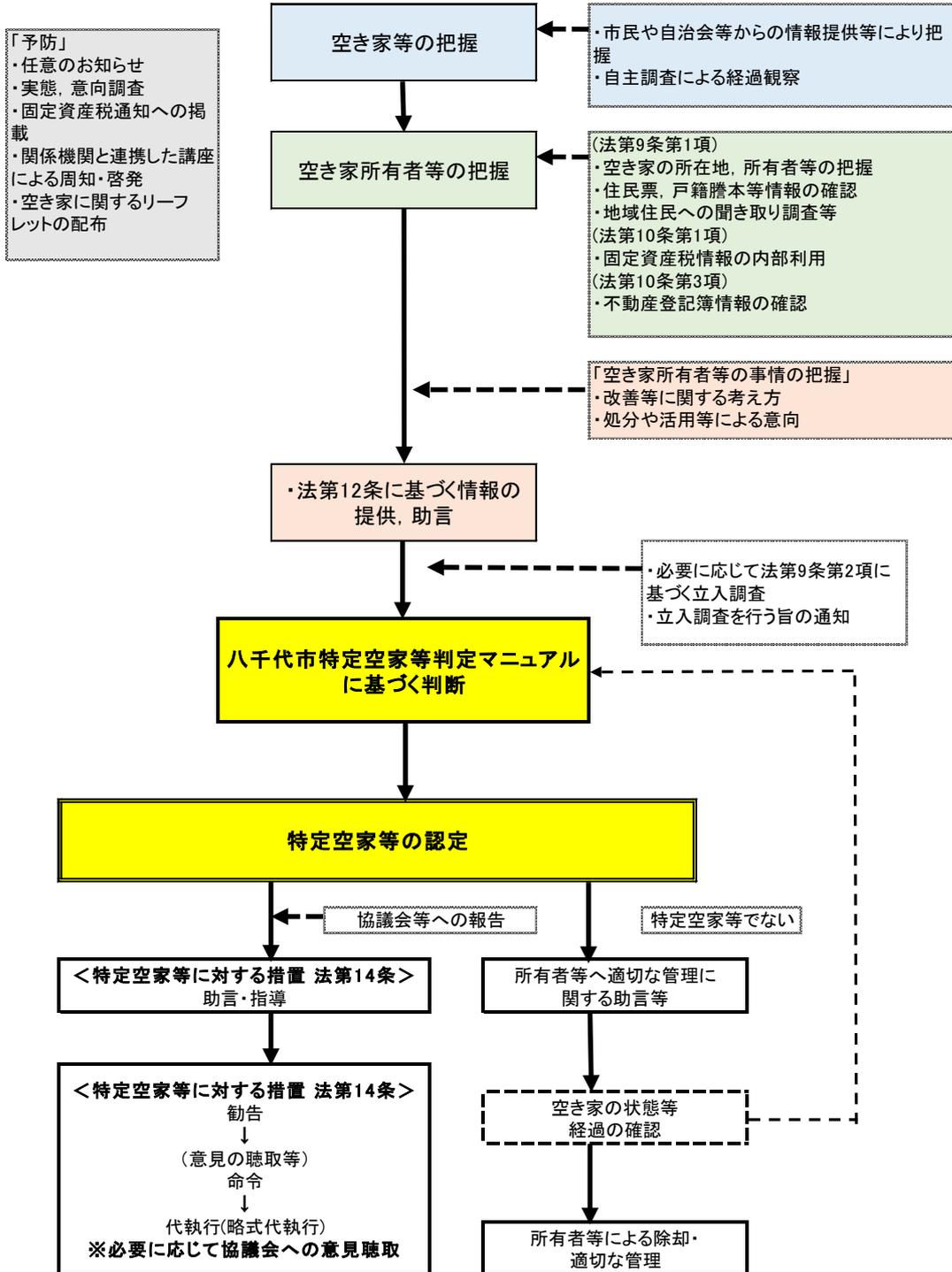
法令	建材の種類	石綿含有吹付け材 (レベル1相当) <sup>1)2)</sup>	石綿含有耐火被覆材 石綿含有保温材 石綿含有断熱材 (レベル2相当) <sup>1)2)</sup>	その他の石綿含有建材 (成形板など) (レベル3相当) <sup>1)2)</sup>
建築基準法 (所管：国土交通省)		吹付け材の内、下記の2種類を規程 ・吹付け石綿 ・石綿含有吹付けロックウール	対象外	対象外
大気汚染防止法 (所管：環境省)		特定建築材料	特定建築材料	対象外
労働安全衛生法 石綿障害予防規則 (所管：厚生労働省)		石綿等	石綿等	石綿等
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (所管：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

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。

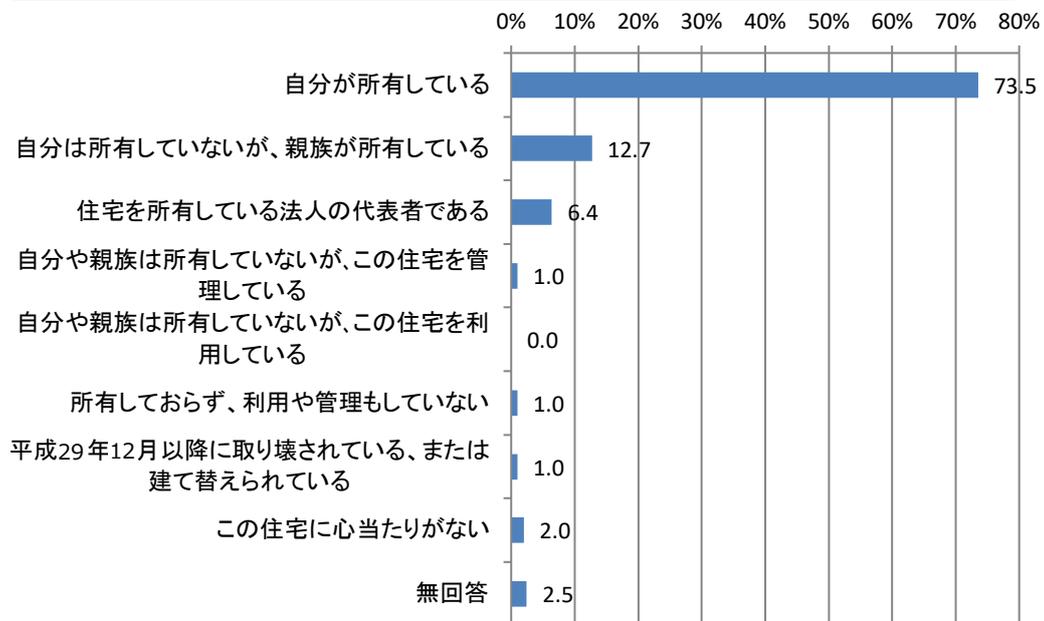
○自治体等が望めば安価に賃貸・売却をする事に対して「選択肢として検討したい」が 37.9%と最も多く、「ぜひ検討したい」を含めると 44.8%となっています。

○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

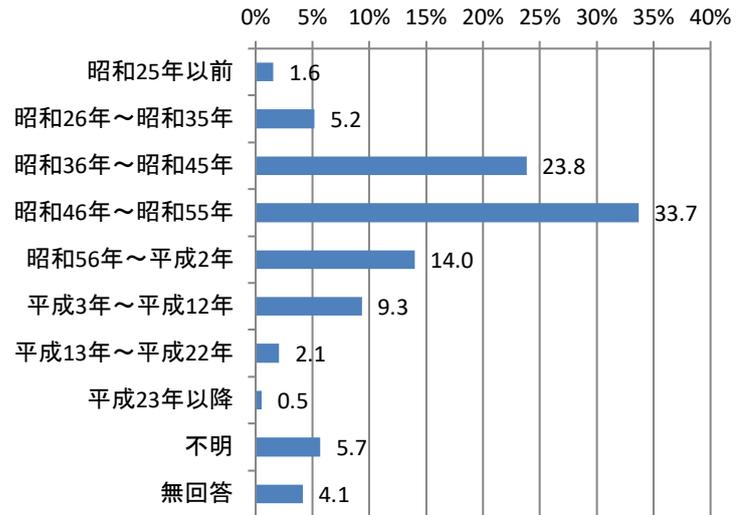
問1. あなた(回答される方)は、この住宅を所有していますか。(〇は1つ)

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



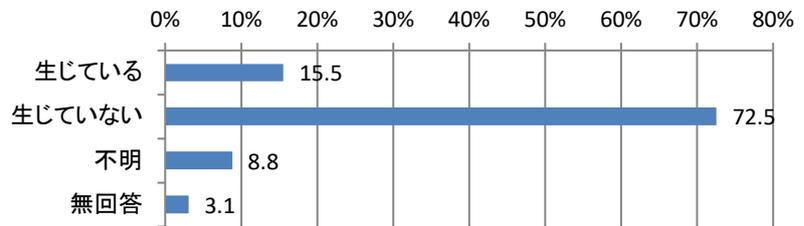
問2. この住宅が建築された時期はいつですか。(〇は1つ)

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)

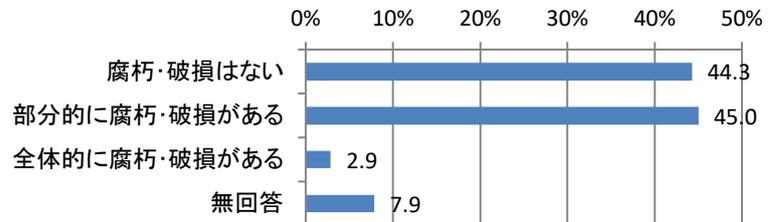
総数	193
生じている	30
生じていない	140
不明	17
無回答	6



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)

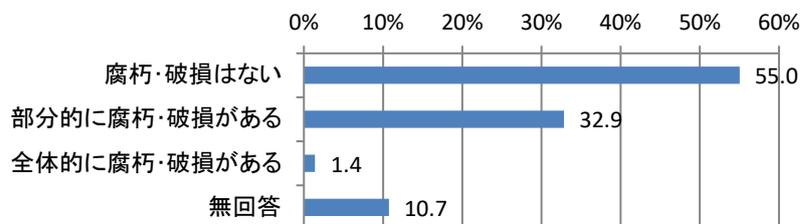
総数	140
腐朽・破損はない	62
部分的に腐朽・破損がある	63
全体的に腐朽・破損がある	4
無回答	11



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)

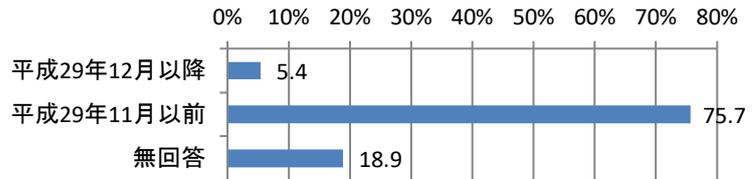
(問3-1で「生じていない」とした方のみ回答)

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)

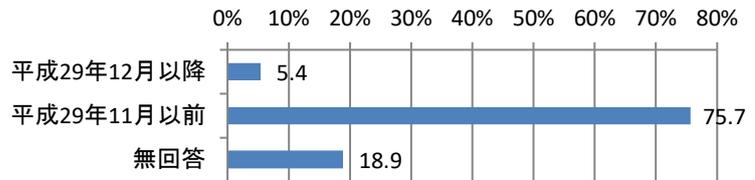
総数	193
人が住んでいる	37
人が住んでいない	153
無回答	3



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)

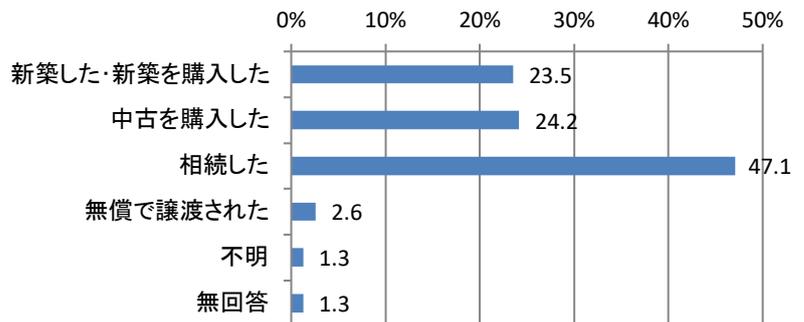
総数	37
平成29年12月以降	2
平成29年11月以前	28
無回答	7



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。

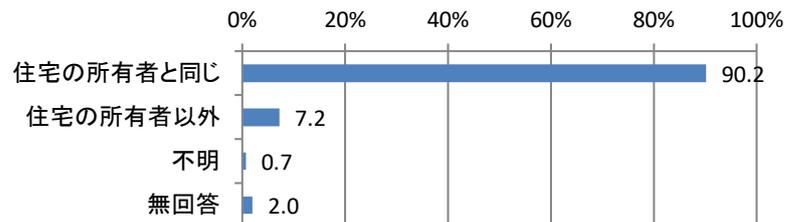
問5. 現在の所有者は、この住宅をどのように取得しましたか。(○は1つ)

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



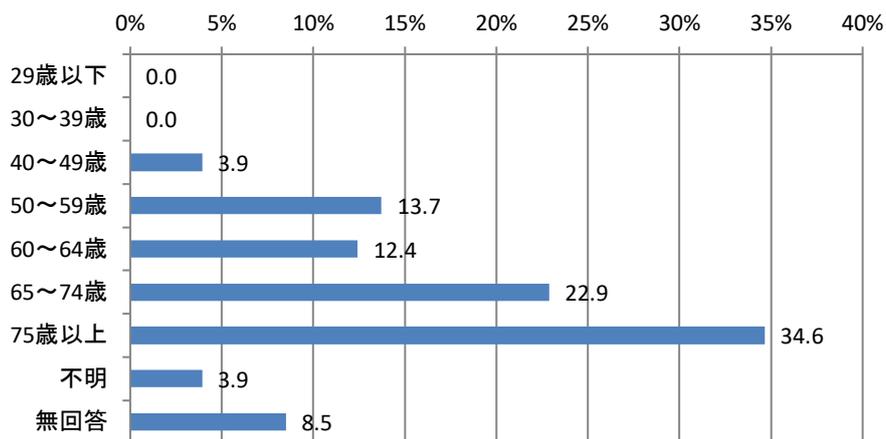
問6. この住宅のある土地の所有者は誰ですか。(○は1つ)

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



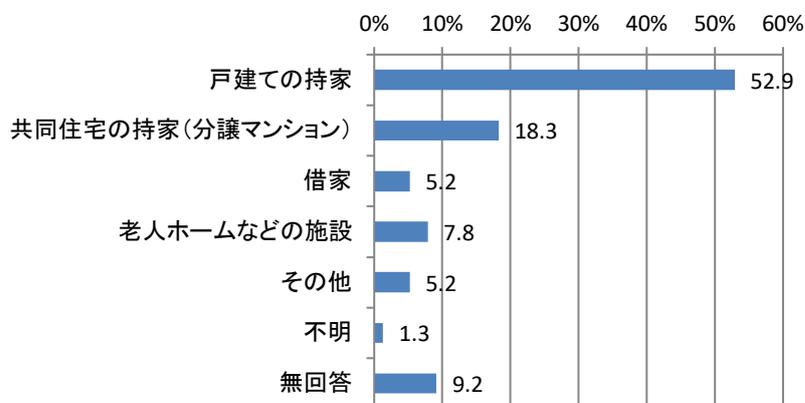
問7. 所有者の満年齢はおいくつですか(平成29年11月1日現在)。(〇は1つ)

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



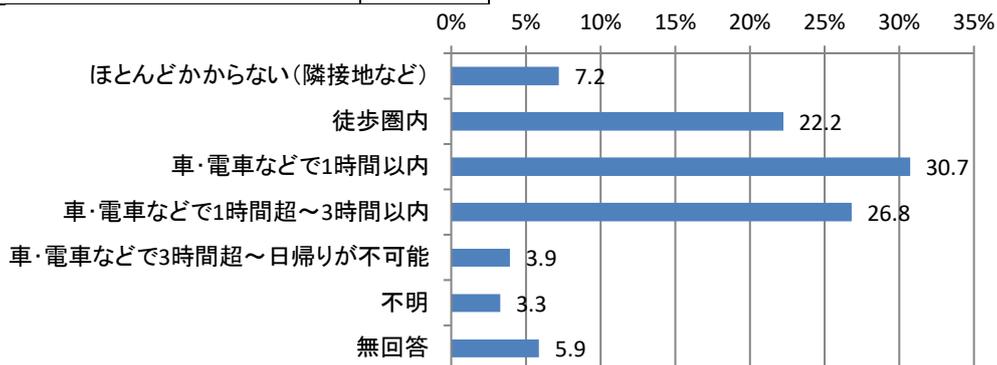
問8. 所有者が現在住んでいる住宅はどのような住宅ですか。(〇は1つ)

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



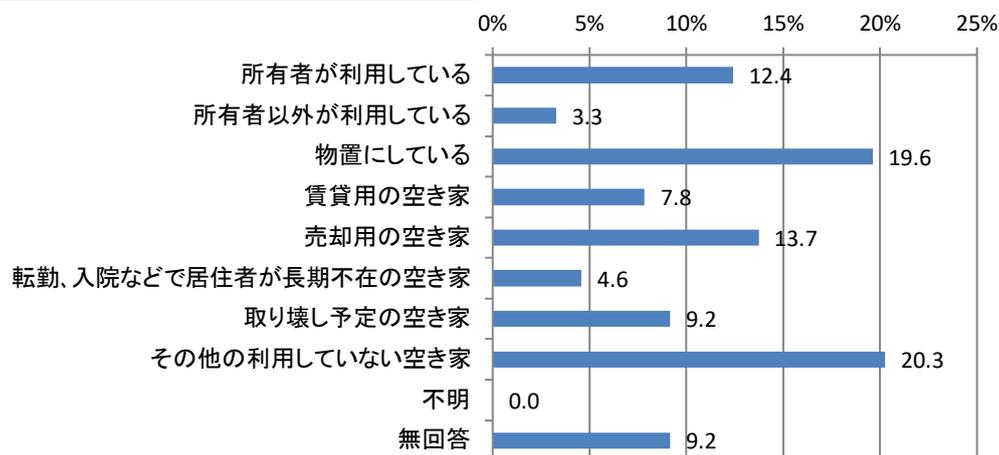
問9. 所有者の自宅(または法人の事務所等)からこの住宅までの時間はどのくらいですか。(○は1つ)

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○)

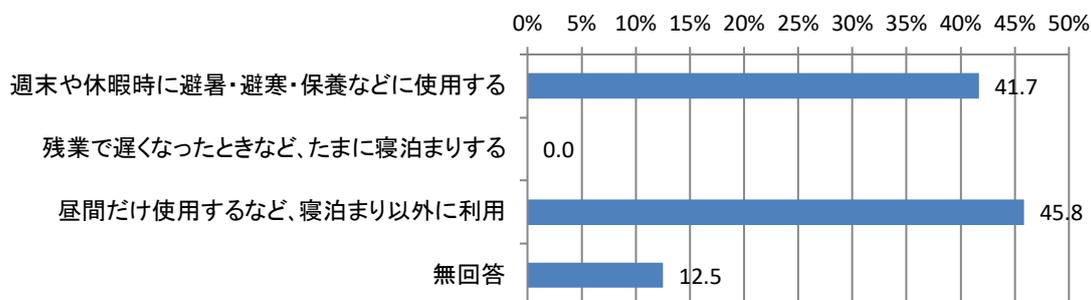
総数	153
所有者が利用している	19
所有者以外が利用している	5
物置にしている	30
賃貸用の空き家	12
売却用の空き家	21
転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	7
取り壊し予定の空き家	14
その他の利用していない空き家	31
不明	
無回答	14



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)

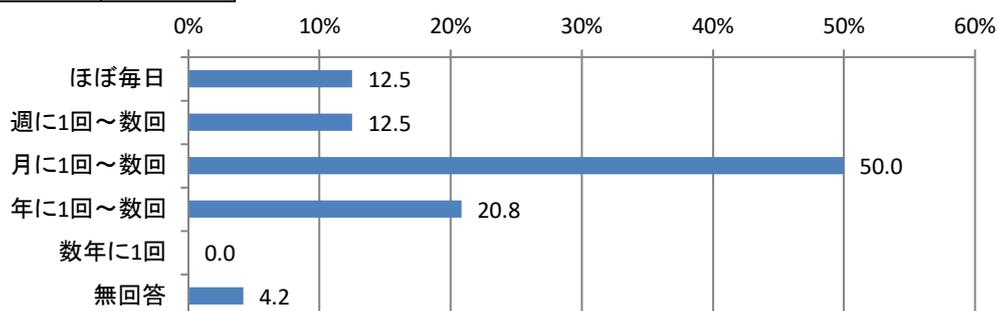
総数	24
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する	10
残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりする	
昼間だけ使用するなど、寝泊まり以外に利用	11
無回答	3



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○)

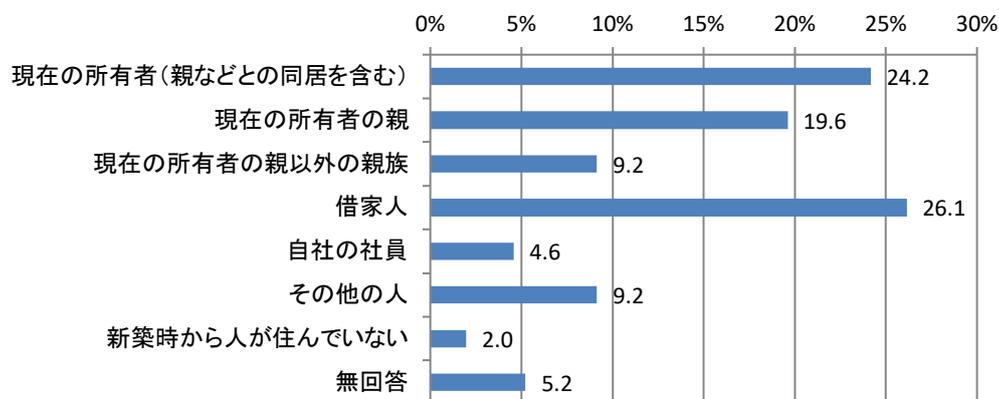
(問10-1で「所有者が利用している」「所有者以外が利用している」とした方のみ回答)

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)

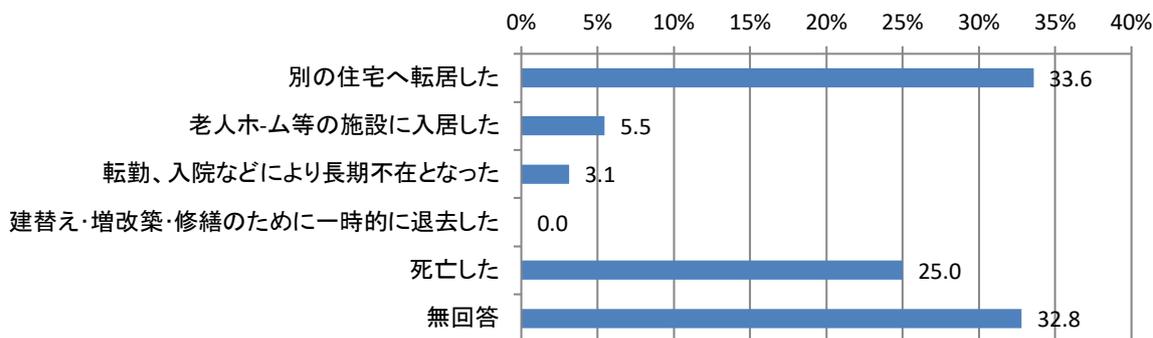
総数	153
現在の所有者(親などとの同居を含む)	37
現在の所有者の親	30
現在の所有者の親以外の親族	14
借家人	40
自社の社員	7
その他の人	14
新築時から人が住んでいない	3
無回答	8



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)

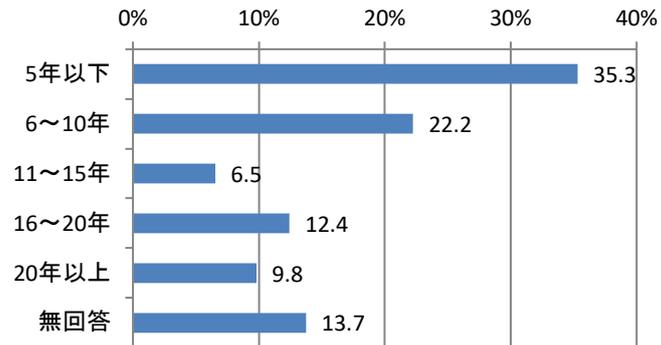
(問11-1で「その他の人」「新築時から人が住んでいない」以外を選んだ方が回答)

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



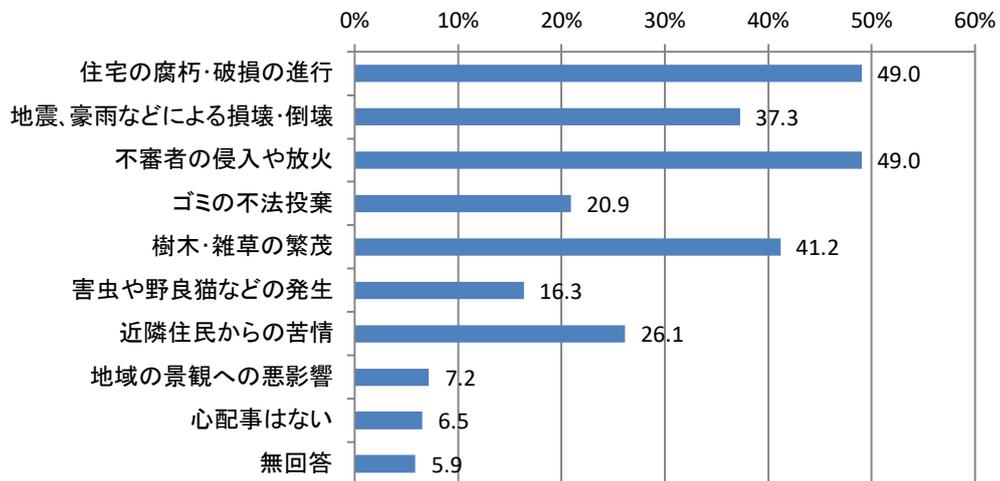
問12. この住宅に人が住まなくなってから、どのくらい経ちますか。

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



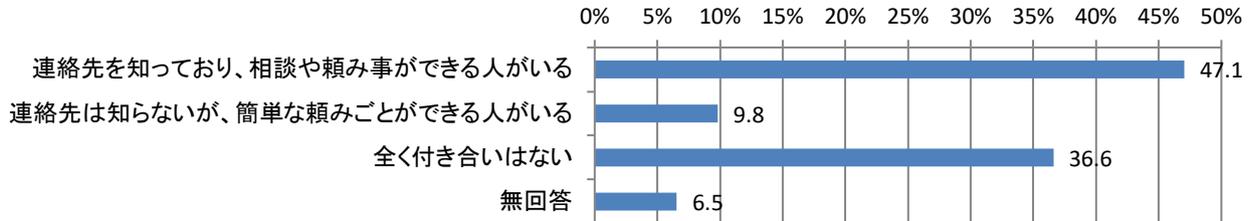
問13-1. この住宅の管理について、どのようなことを心配していますか。(〇はいくつでも)

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



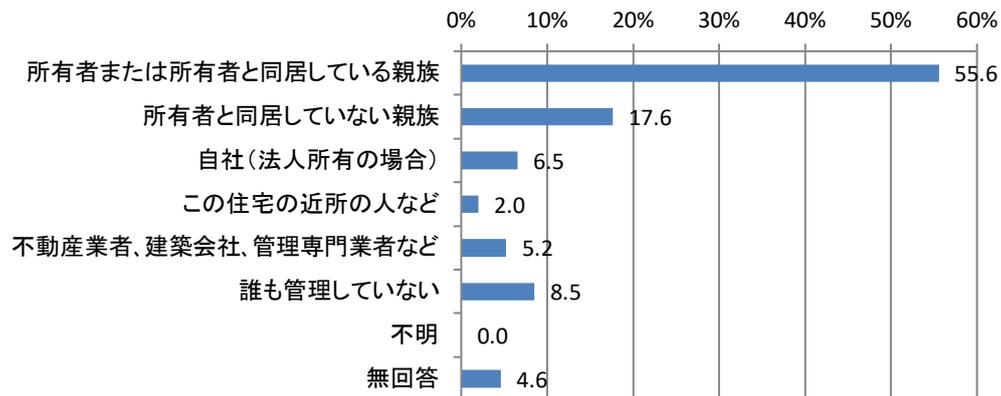
問13-2. この住宅の自治会や近隣で連絡が取れる方はいますか。(〇は1つ)

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)

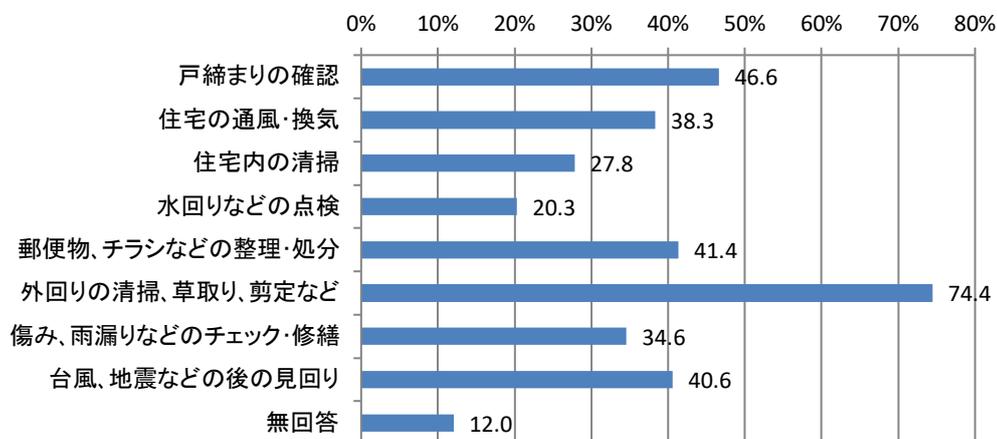
総数	153
所有者または所有者と同居している親族	85
所有者と同居していない親族	27
自社(法人所有の場合)	10
この住宅の近所の人など	3
不動産業者、建築会社、管理専門業者など	8
誰も管理していない	13
不明	
無回答	7



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)

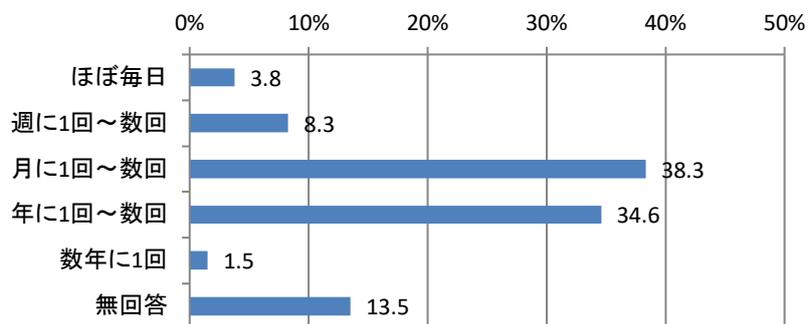
総数	133
戸締まりの確認	62
住宅の通風・換気	51
住宅内の清掃	37
水回りなどの点検	27
郵便物、チラシなどの整理・処分	55
外回りの清掃、草取り、剪定など	99
傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	46
台風、地震などの後の見回り	54
無回答	16



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)

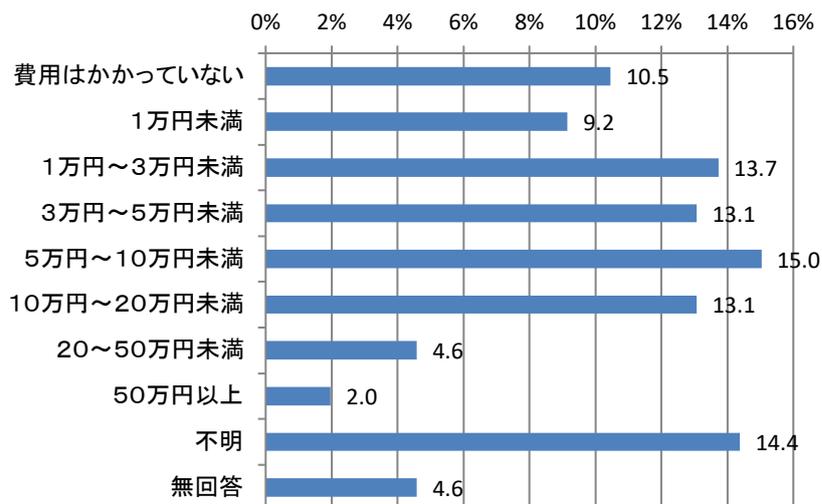
(問14-1で「誰も管理していない」「不明」以外を選んだ方が回答)

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



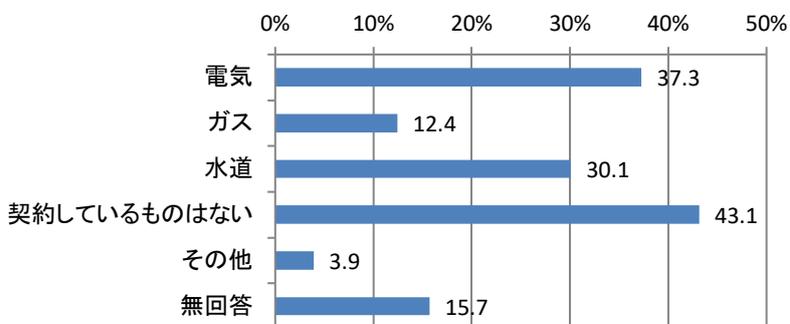
問15-1. 維持や管理に要する費用は年間でおおよそいくらですか。(最も近いもの1つに○)

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



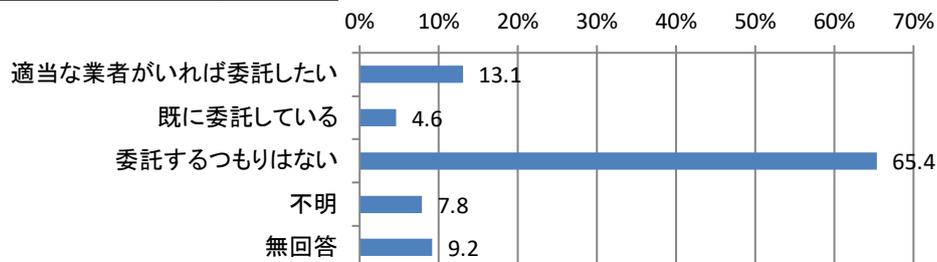
問15-2. 現在、契約中であるものをお答えください。(あてはまるもの全てに○)

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○)

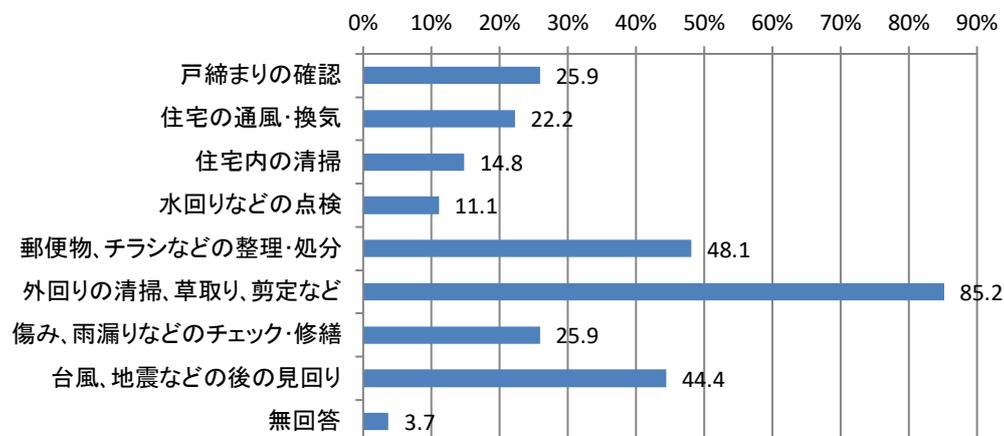
総数	153
適当な業者がいれば委託したい	20
既に委託している	7
委託するつもりはない	100
不明	12
無回答	14



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)

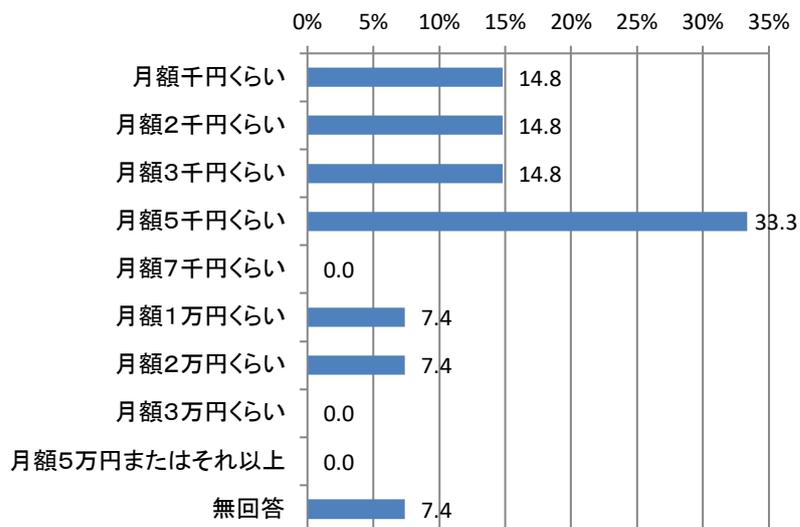
総数	27
戸締まりの確認	7
住宅の通風・換気	6
住宅内の清掃	4
水回りなどの点検	3
郵便物、チラシなどの整理・処分	13
外回りの清掃、草取り、剪定など	23
傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	7
台風、地震などの後の見回り	12
無回答	1



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○)

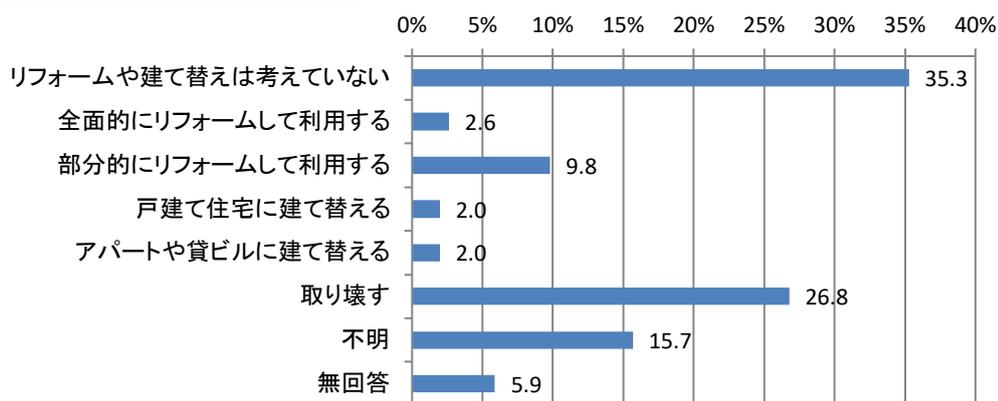
(問16-1で「適当な業者がいれば委託したい」「既に委託している」以外を選んだ方が回答)

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)

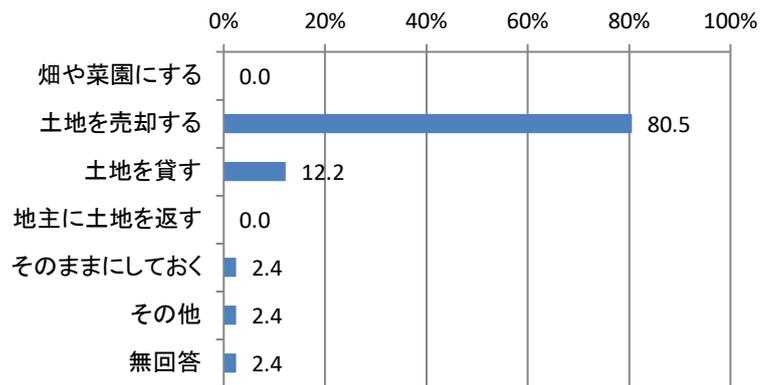
総数	153
リフォームや建て替えは考えていない	54
全面的にリフォームして利用する	4
部分的にリフォームして利用する	15
戸建て住宅に建て替える	3
アパートや貸ビルに建て替える	3
取り壊す	41
不明	24
無回答	9



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)

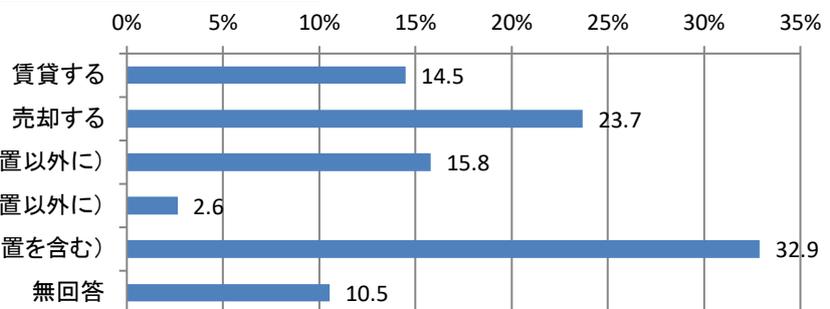
総数	41
畑や菜園にする	
土地を売却する	33
土地を貸す	5
地主に土地を返す	
そのままにしておく	1
その他	1
無回答	1



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)

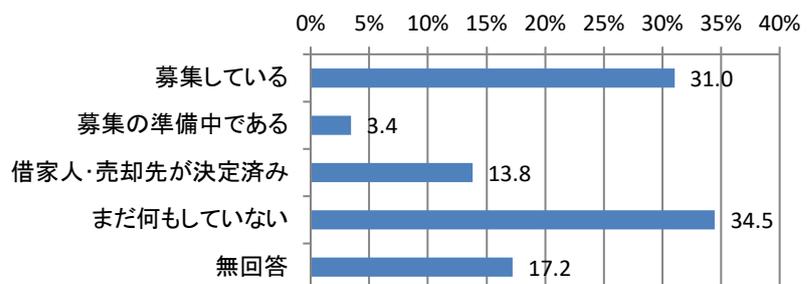
総数	76
賃貸する	11
売却する	18
所有者やその親族が利用する(物置以外に)	12
所有者やその親族以外が利用する(物置以外に)	2
空き家にしておく(物置を含む)	25
無回答	8



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)

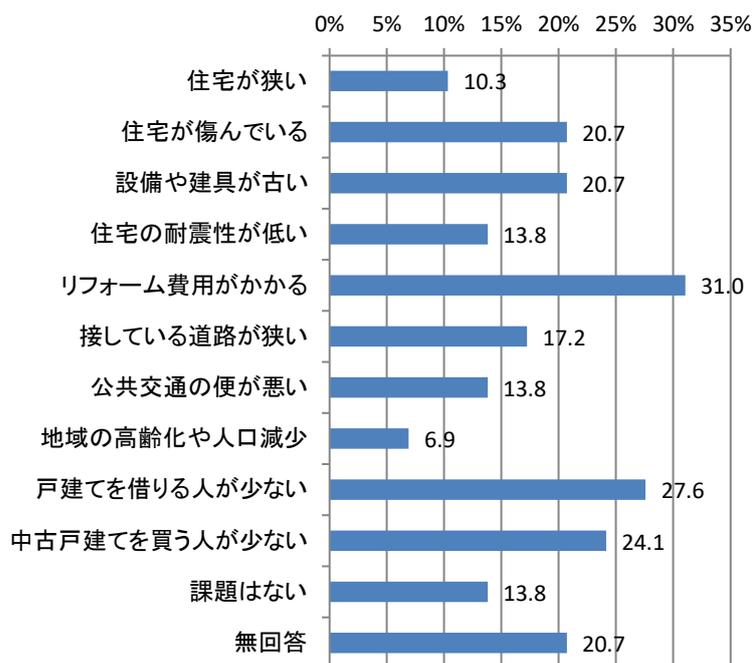
総数	29
募集している	9
募集の準備中である	1
借家人・売却先が決定済み	4
まだ何もしていない	10
無回答	5



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)

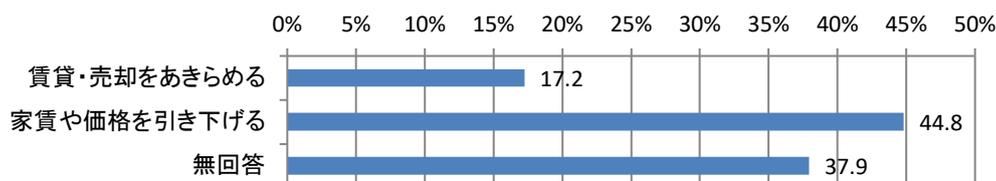
総数	29
住宅が狭い	3
住宅が傷んでいる	6
設備や建具が古い	6
住宅の耐震性が低い	4
リフォーム費用がかかる	9
接している道路が狭い	5
公共交通の便が悪い	4
地域の高齢化や人口減少	2
戸建てを借りる人が少ない	8
中古戸建てを買う人が少ない	7
課題はない	4
無回答	6



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)

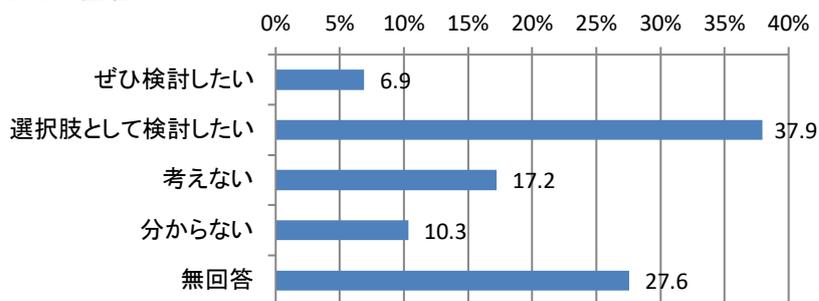
総数	29
賃貸・売却をあきらめる	5
家賃や価格を引き下げる	13
無回答	11



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)

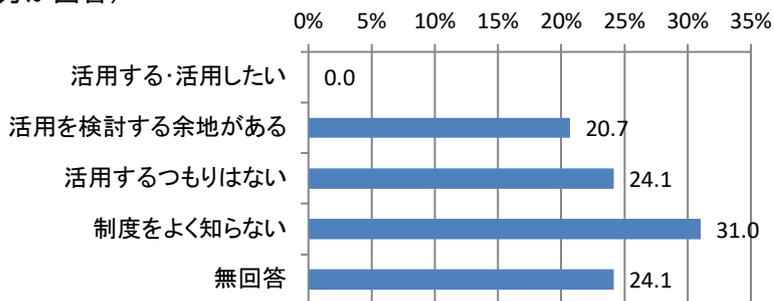
総数	29
ぜひ検討したい	2
選択肢として検討したい	11
考えない	5
分からない	3
無回答	8



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)

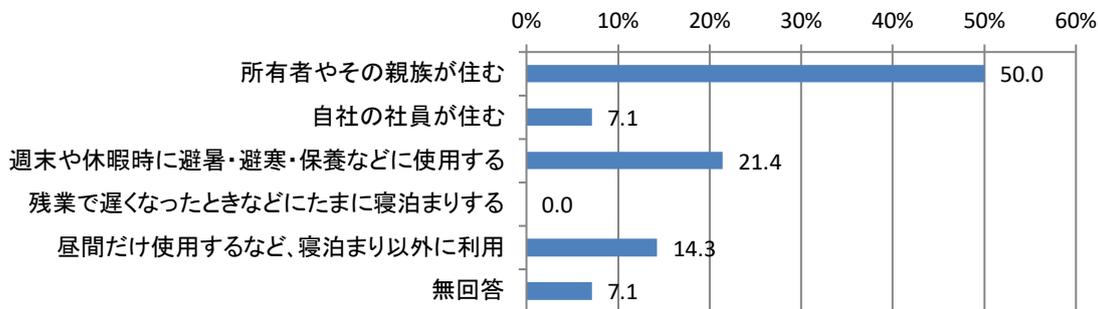
総数	29
活用する・活用したい	
活用を検討する余地がある	6
活用するつもりはない	7
制度をよく知らない	9
無回答	7



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)

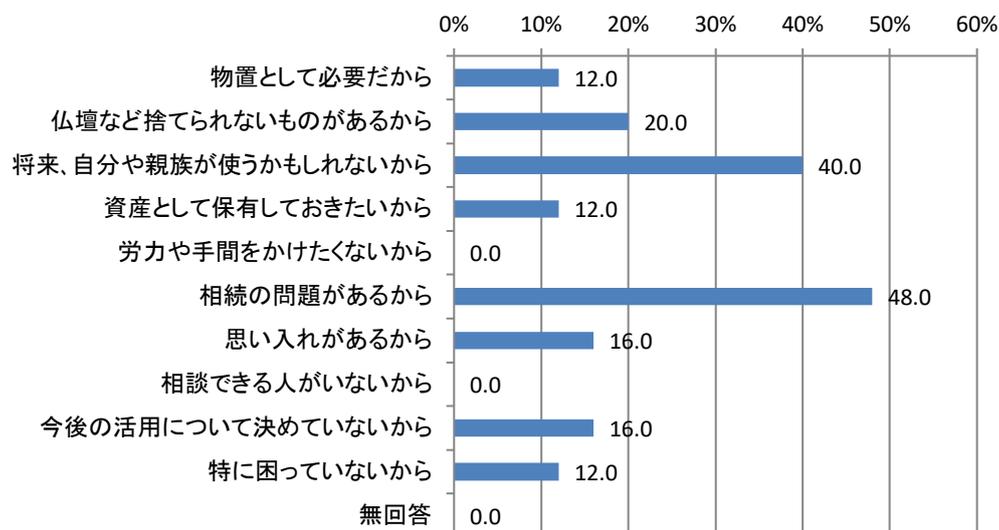
総数	14
所有者やその親族が住む	7
自社の社員が住む	1
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する	3
残業で遅くなったときなどにたまに寝泊まりする	
昼間だけ使用するなど、寝泊まり以外に利用	2
無回答	1



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)

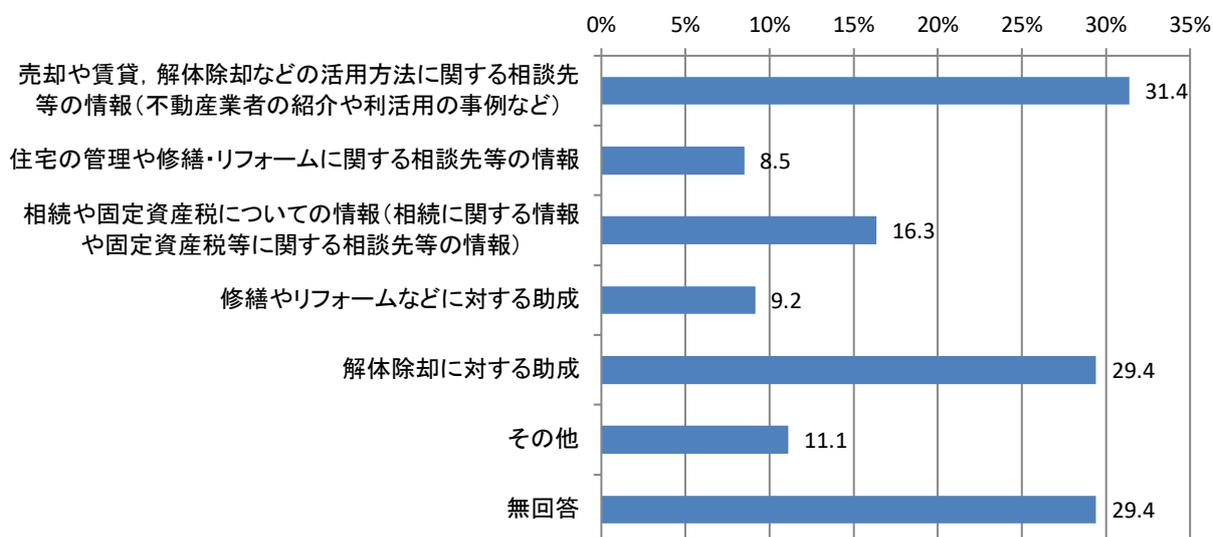
(問17-3で「空き家にしておく(物置を含む)」とした方が回答)

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)

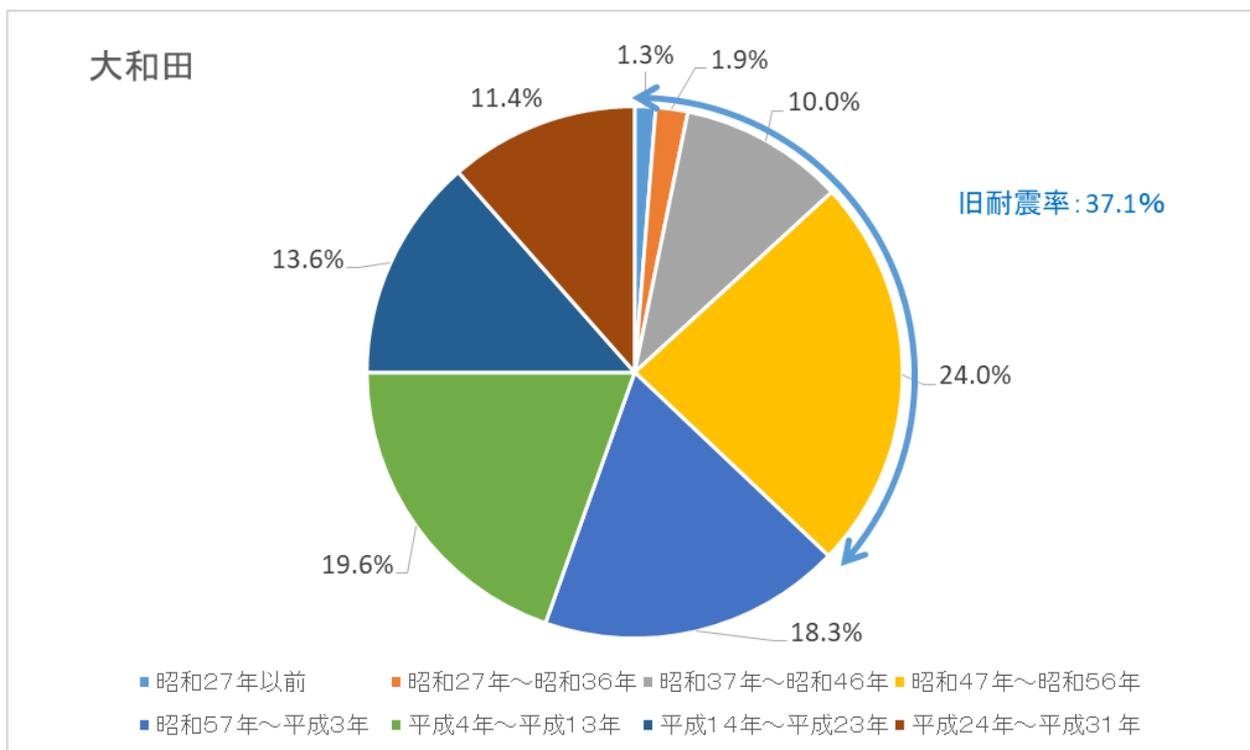
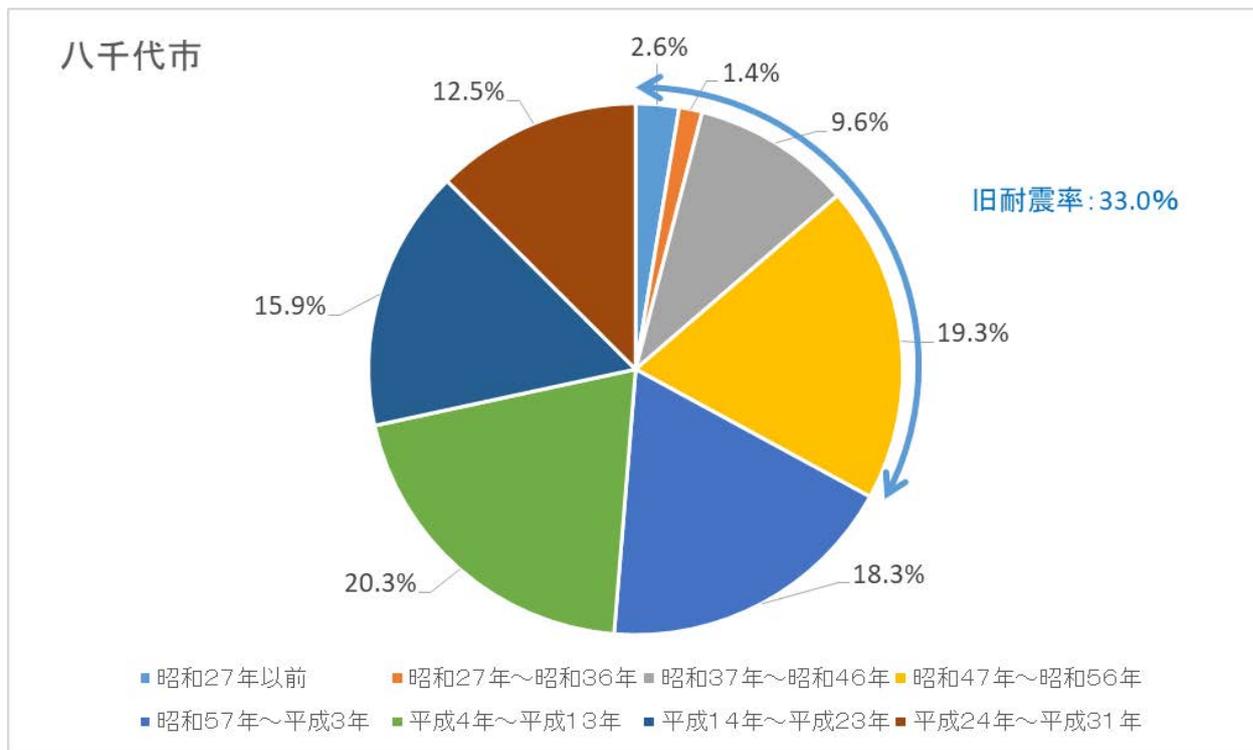
総数	153
売却や賃貸、解体除却などの活用方法に関する相談先等の情報(不動産業者の紹介や利活用の事例など)	48
住宅の管理や修繕・リフォームに関する相談先等の情報	13
相続や固定資産税についての情報(相続に関する情報や固定資産税等に関する相談先等の情報)	25
修繕やリフォームなどに対する助成	14
解体除却に対する助成	45
その他	17
無回答	45



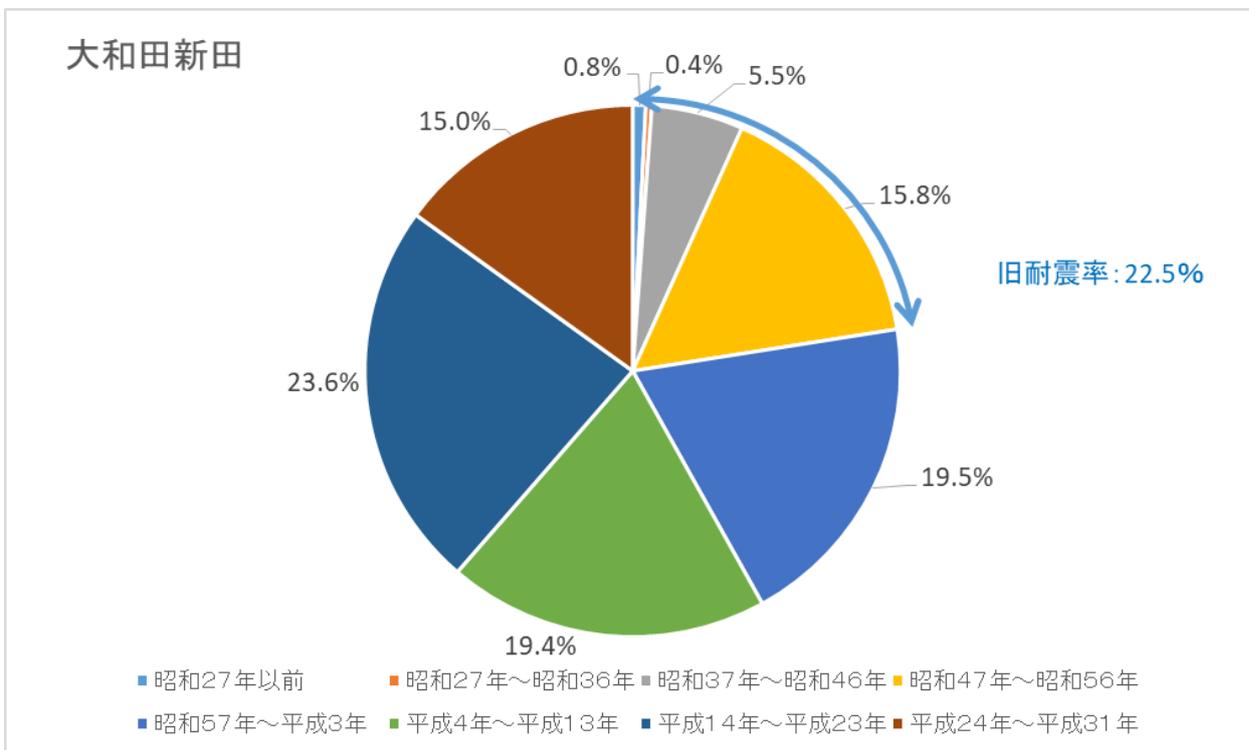
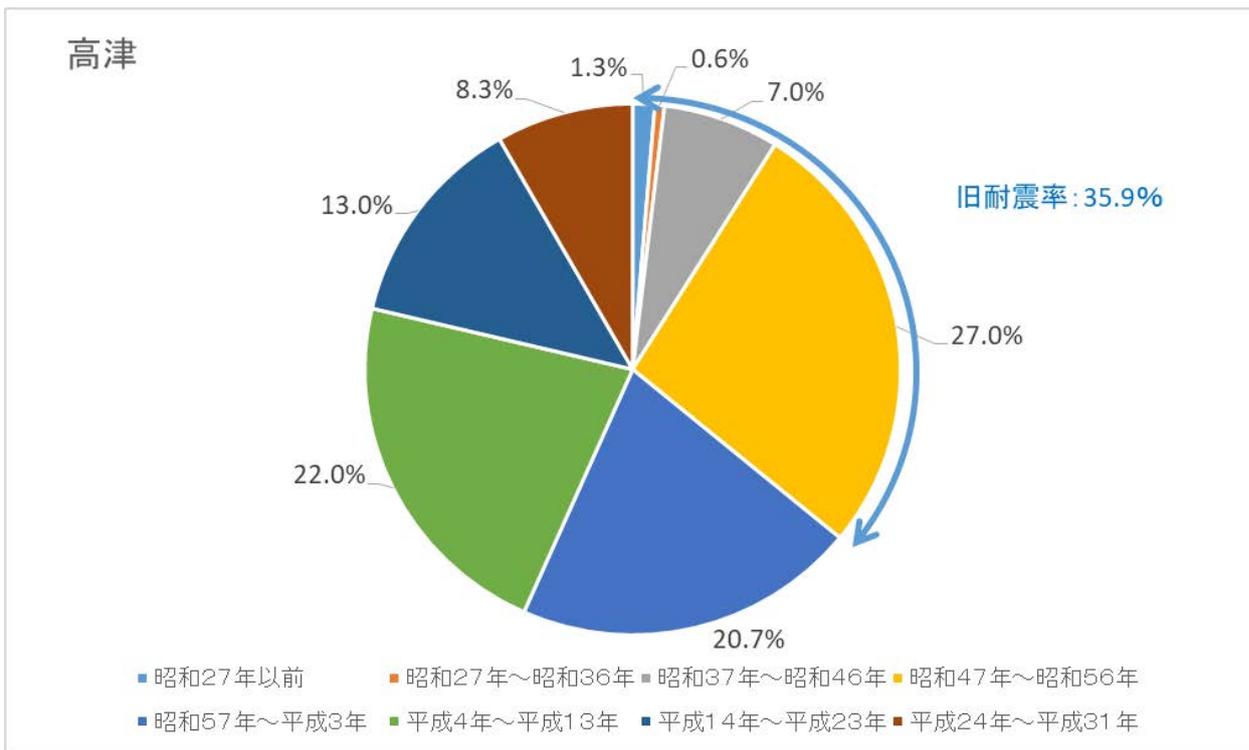
◆参考資料 (3)重点地区の建物建築年グラフ

重点地区の建物建築年グラフ

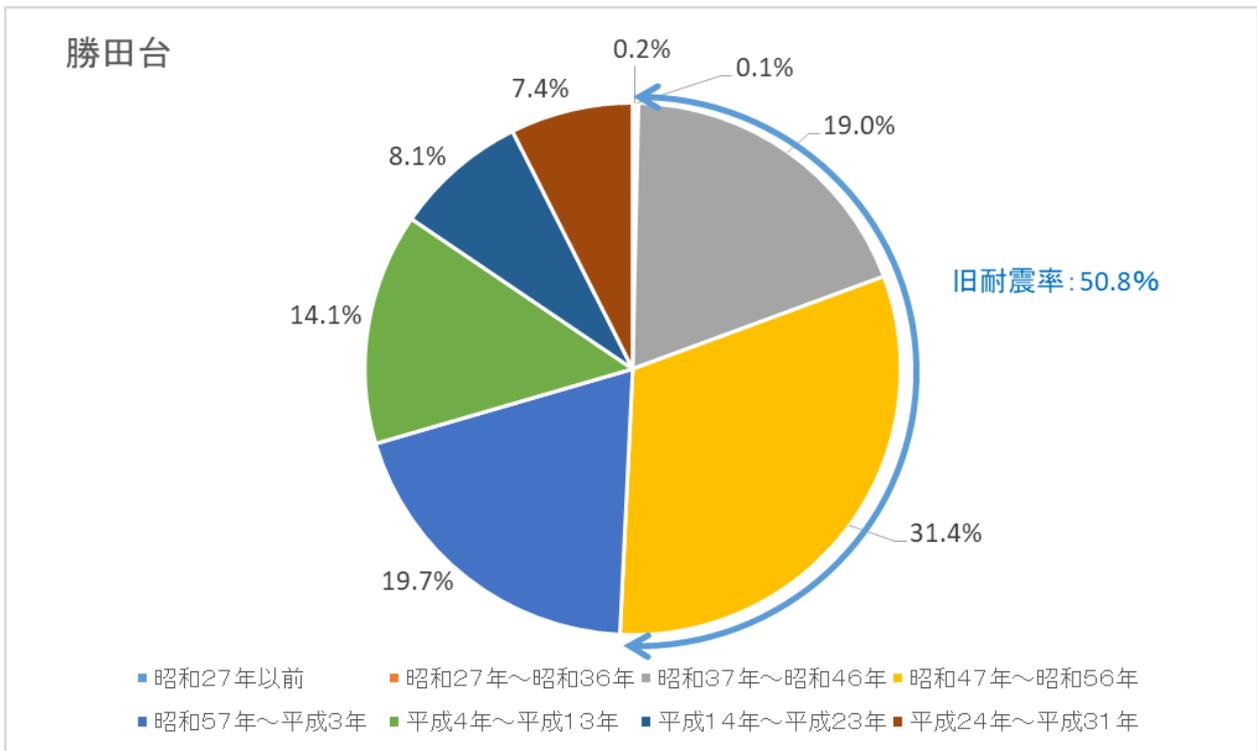
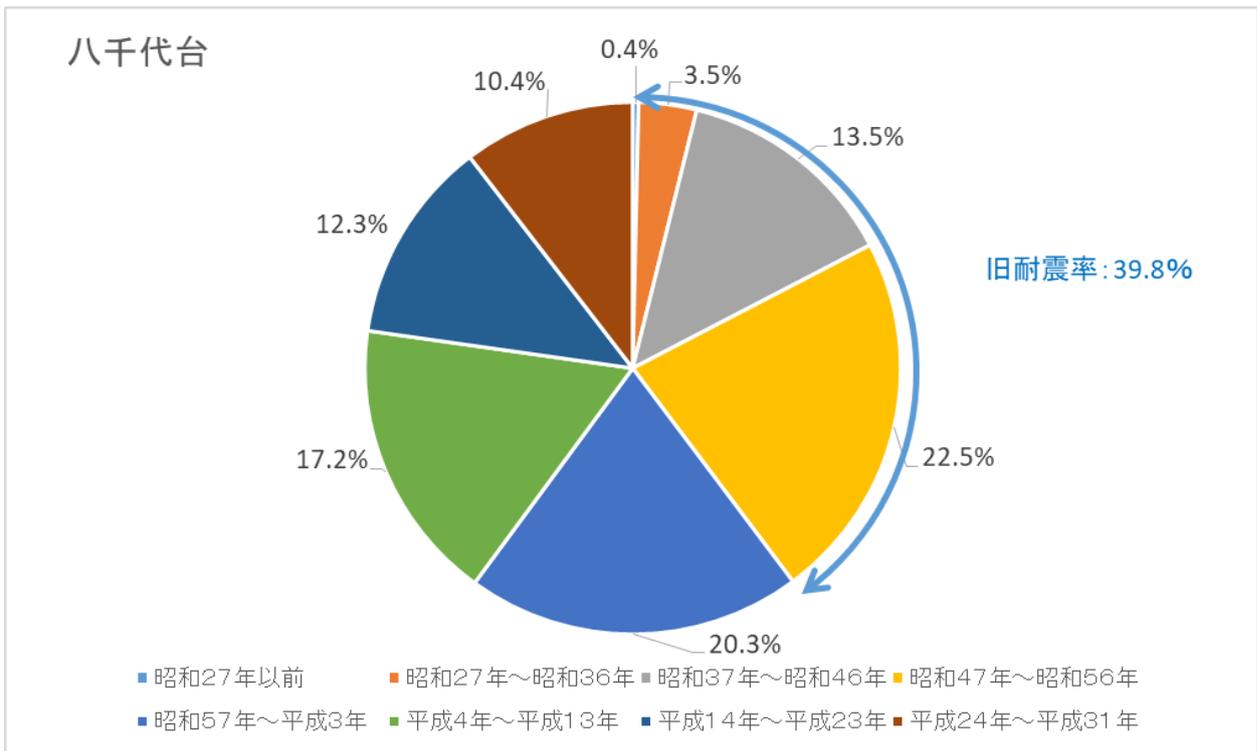
本編第2章8「(2)昭和56年以前に建築された戸建数」で整理しました市の建物（戸建）の建築年の状況及び旧耐震率の割合（表2-6）のうち、市全域及び重点地区と指定した大和田、高津、大和田新田、八千代台及び勝田台地区の状況を円グラフにしたものです。



◆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>

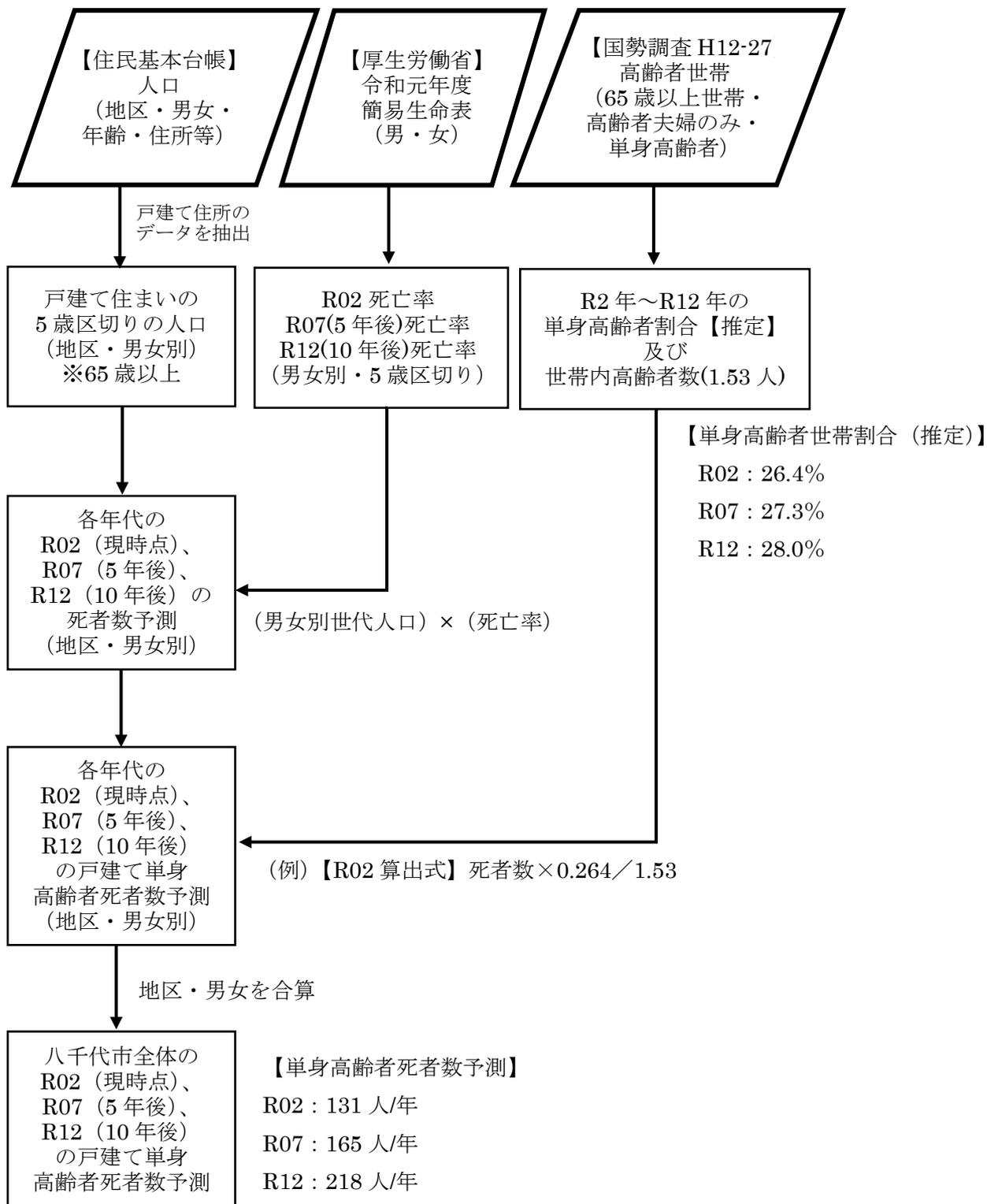
#### 1 使用データ

- ・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
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

60歳～64歳(男)の死亡率：  
0.01259－0.00777  
＝0.00482

- 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、かつ単身高齢者世帯数割合（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>



(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>



(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>



◆先進市の取組み研究事例集

(1) 京都府京都市 ③地域連携型空き家対策促進事業（おしかけ講座）

地域の集まりに、司法書士やファイナンシャルプランナーといった専門家と京都市職員が伺い、空き家の発生予防につながる相続等に関するミニ講座を開催している。

○講座のテーマ

- 1 入門編「住まいの将来を考える基礎講座」
- 2 実践編(1)「基本の登記講座」
- 3 実践編(2)「遺言書・エンディングノート作成のススメ」
- 4 応用編「ライフプランセミナー ～あなたの未来と住まいを知る～」 所要時間 約 30分

【URL】 <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000167926.html>

(2) 兵庫県神戸市 ①空き家・空き地地域利用バンク

空き家を地域の居場所、図書館、子ども食堂など、空き地をコミュニティ農園や防災倉庫置き場など、地域活性化に資する交流拠点等に転用するため、空き家等活用相談窓口と連携し、神戸市内の空き家・空き地・空きスペースの所有者と、地域活動の場（拠点）を探している団体とを下記の事業を通じて橋渡しを行う。

- 空き家等所有者・利活用希望団体からの相談対応、情報登録
- ホームページなどで空き家等所有者・利活用希望団体の情報発信
- イベント開催や関係団体等の協力によるマッチングの機会づくり

【URL】 <https://www.city.kobe.lg.jp/a94208/kurashi/sumai/jutaku/information/akiya-riyobank/index.html>

(2) 兵庫県神戸市 ②空き家・空き地地域利用応援制度

使う予定のない空き地を、地域利用に活用することで、空き地の減少や適正管理につなげるため、空き地利用団体へ整備費等を補助するもの。

- ・対象者：”すまいるネット”で運営している「空き家・空き地地域利用バンク」に登録している地域活動を行う団体等（自治会、婦人会、NPO法人等）
- ・補助対象：花壇、水栓等の整備費用や備品費用
- ・補助金額：1平米当たり9千円+30万円かつ最大100万円

【URL】 <https://www.city.kobe.lg.jp/a94208/kurashi/sumai/jutaku/information/akiya-riyobank/index.html>

◆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>

川西市空き家マッチング制度のご案内 空き家をつなご！  
**空き家のお悩みありませんか？ 専門家が解決します！**

このたびは、空き家の増加を防ぐため、所有者から流通・活用の悩みを聞いて、解決策を提案する川西市空き家マッチング制度「空き家をつなご！」を始めることになりました。川西市に連携協定を結ぶ団体の専門家等から、所有者の悩みの解決策を提案します。

こんな悩みありませんか？ ～空き家の所有者の悩み例～

- 売却したい**  
 物件の活用方法がわからない  
 【売却の例】  
 ・物件の状況調査  
 ・敷金・保証金の紹介  
 ・必要な書類のプラン作成  
 ・不動産での相談
- 賃貸したい**  
 土地・建物に魅力がある  
 【賃貸の例】  
 ・地域の魅力を活かしたマッチング支援  
 ・事業活動の可能性検討  
 ・情報調査
- 売却で悩んでいる**  
 権利者・権利内容が複雑  
 【売却の例】  
 ・権利者の特定調査  
 ・権利関係の整理  
 ・相続登記等  
 ・売却の仲介

その他にも、「認知されていない」「認知されているがまだ手続き中である」「権利が不明確な状態にある」など

**空き家のお悩みがあれば、まずはお気軽にご相談ください**

【お問い合わせ先】  
 川西市都市計画部住宅政策課 空き家マッチング制度担当  
 〒660-8501 兵庫県川西市中宿 12 番 1 号  
 電話：072-740-1205 FAX：072-740-1317  
 E-mail：hwa@city.kawanishi.hyogo.jp

(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](https://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machizukurisuishin/jutaku/neyagwapurattofomu/1601007646246.html)

プラットフォーム構成団体と主な支援メニュー

大府市地家屋調査士会  
 ・土地や建物の登記に関する相談に対応します。  
 ・敷地の境界確定等に関する手続きについてご案内します。

大府市建築士事務所協会  
 ・建築士が、物件に応じた状況調査や改修プランの検討等をサポートします。

日本建築協会近畿支部  
 ・住宅成約後のリノベーション、デザイン設計等をサポートします。

宅建士  
 大府市宅建業者協会  
 ・物件の調査、査定、相談、売買契約などに関する相談に対応します。  
 （近隣街に際する）  
 ・リフォーム、解体等について、ご対応します。

司法書士  
 大府司法書士会  
 ・相続に関する相談に対応します。  
 ・権利者（所有権、借地権）と法定の相続者（相続権喪失届出、成年後見制度等）についてご案内します。

銀行  
 秋田信用金庫  
 ・寝屋川市内の店舗にてお金のことに関係する悩み相談に対応します。

(5) 東京都日野市 ①まちと空き家の学校制度

空き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、学校の制度や取り組み状況、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>

(2) まちと空き家の学校 図1-2 体験イメージ

シンポジウム  
 ・空き家の活用方法  
 ・空き家の活用事例  
 ・空き家の活用事例  
 ・空き家の活用事例

学校の先生  
 ・空き家の活用方法  
 ・空き家の活用事例  
 ・空き家の活用事例

地域の活性化に貢献  
 ・空き家の活用方法  
 ・空き家の活用事例  
 ・空き家の活用事例

空き家所有者  
 ・空き家の活用方法  
 ・空き家の活用事例  
 ・空き家の活用事例

(3) まちと空き家の学校 図1-3 学校で学ぶイメージ

○住民が気づきやすく活用しやすい、屋外の活用や短期利用等（小さな場づくり）からスタート

活用イメージ

- 空き駐車場の活用  
 空き駐車場で地域イベントや福祉関係等の地域駐車場として活用
- 店舗スペース等の活用  
 地域内にある店舗等の一角や活用を、まちと情報の場などとして活用
- 空き家の短期活用  
 家を手放すまでの半年程度、地域の拠点として活用
- 空き地や空き家の活用  
 空き地や空き家で地域の公園やガーデニングスペースとして活用
- 空き家の活用  
 空き家を一時的に地域の拠点や地域活性化することとして活用

## 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