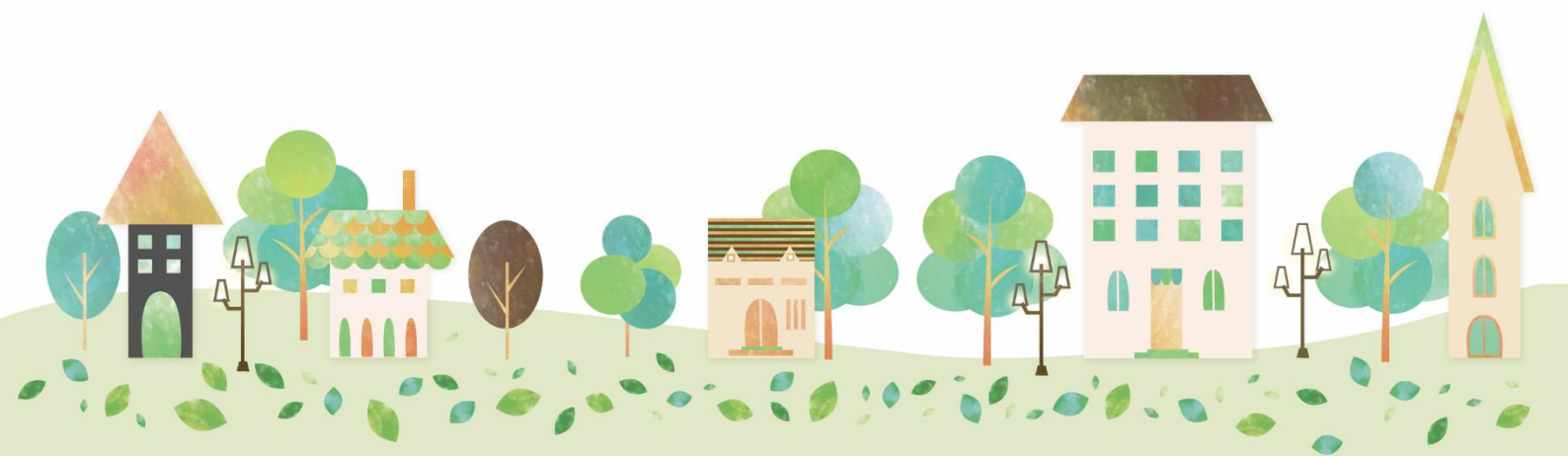




八千代市空家等対策計画

【概要版】



令和3年3月
八千代市

第1章 趣旨と位置づけ

1 計画の背景と趣旨

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。空家等の中には、管理不全のため、周辺の生活環境に悪影響を与えているものがあり、今後、空家等が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

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・実施による実態の把握を皮切りに、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）の施行よりも早い段階で空家等対策に取組み、八千代市空家等の適切な管理に関する条例の施行、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

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。

3 計画期間

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。

4 用語の定義（空家等、特定空家等）

「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。

■管理不全の空家等に起因する問題の例（写真：国土交通省 地方公共団体の空家対策の取組事例1.2より）



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

第2章 本市の現状

●本市の特性と課題

[特性]本市は千葉県北西部に位置し、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、現在は人口20万人を超える都市となっています。

[課題]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。また、住宅施策では、京成本線沿線における住民の高齢化と共に建物の老朽化、管理不全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。今後は住宅需要の変化に伴い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。

●空家と人口の推移

住宅・土地統計調査（平成30年）によると、2018年の全国の空き家の数は846万戸であり、空き家率は1963年に2.5%だったものが、1988年には9.4%、2018年に13.6%と上昇し続けています。

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。

●八千代市の空家対策の主な取り組み内容

- ・自治会に対し空家調査を依頼・実施（H24）
- ・空家等の適切な管理に関する条例施行（H26）
- ・公益社団法人八千代市シルバー人材センター、千葉県宅地建物取引業協会東葉支部と空家に関する協定を締結（H27）
- ・空家の実態調査事業を実施（H29）
- ・特定空家等判定マニュアルの策定（R2）

●空家等の件数（R2年3月末時点）

- ・市で把握する空家等の数：627件
- ・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

参考：空家等の分布状況（図1）、空家等の管理状況（図2）、管理不全空家等の状況（表1）、アンケート結果（図3）

●本市の空家等の特徴

- ・空家等の約8割が市街化区域内にあります。また約3割が八千代台に集中している他、大和田、勝田台等京成線沿線の地区に多く分布しています（図1）。
- ・空家等の約8割が公共交通である鉄道駅からの徒歩圏（30分以内）にあります（図4）。
- ・空家等の約7割が旧耐震基準時期（S56以前）に建築されています。
- ・高齢化に起因する空家の発生予測では、令和2年の発生予測数と10年後（令和12年）の発生予測数との割合は約1.7倍と推計されます（図5、表2）。また、令和12年までに発生する空家等は1,875件と推計されます。

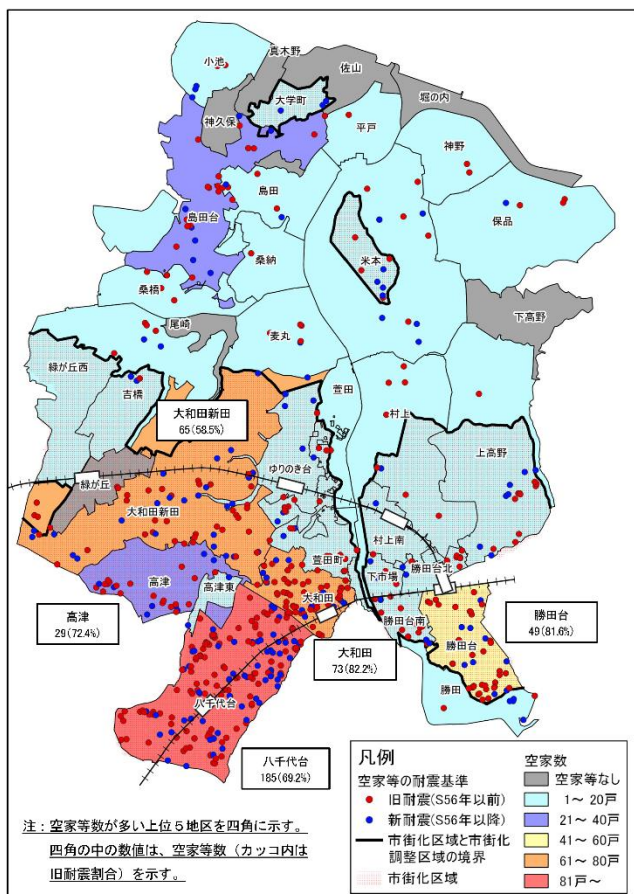
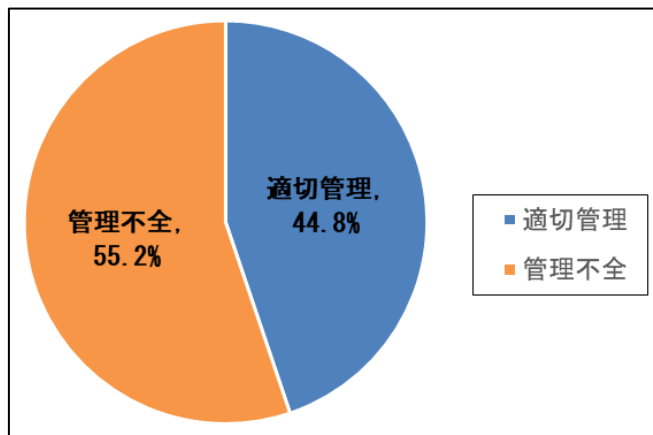


図1 八千代市内の空家等の分布状況



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

図2 空家等の管理状況（令和2年3月31日現在）

表1 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%

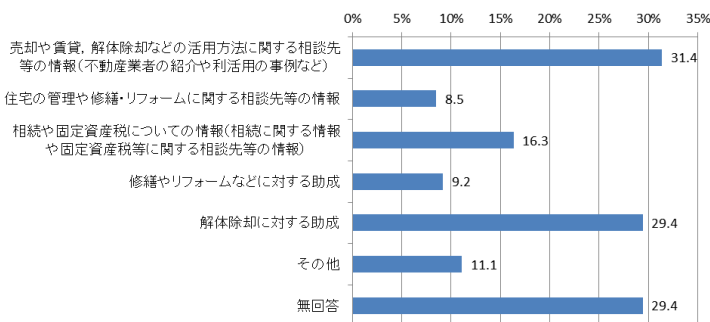
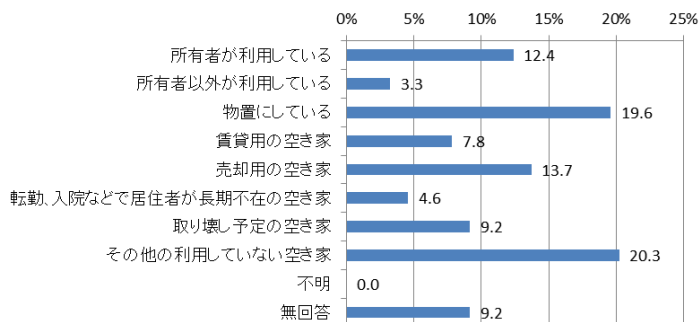


図3 空き家所有者アンケートの結果例（左：住宅の利用状況、右：住宅の管理・活用に関する要望）

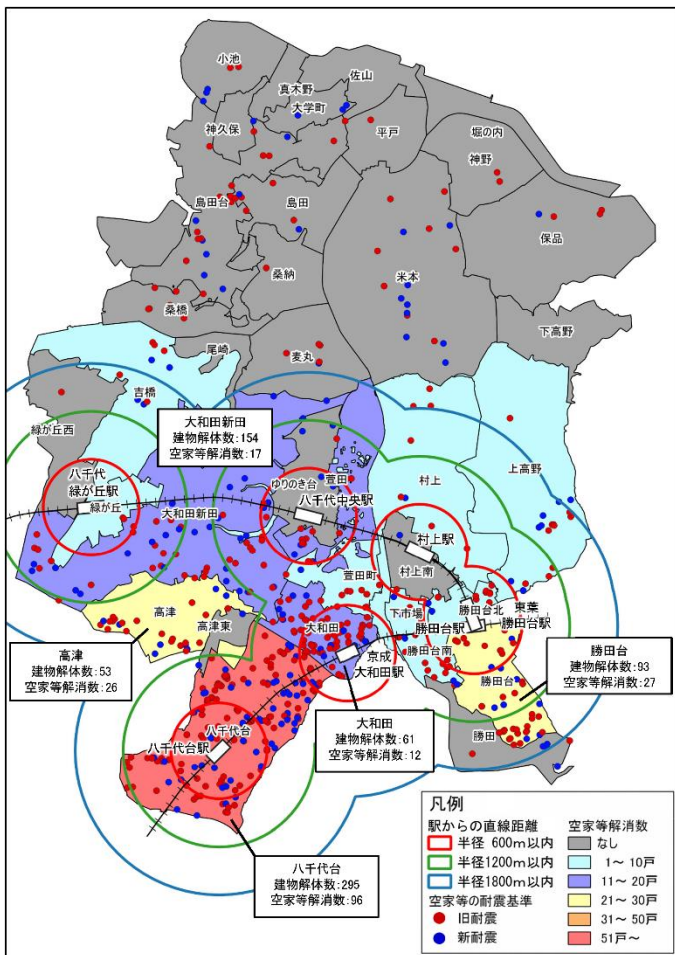


図4 鉄道駅からの徒歩圏内における空家等の分布

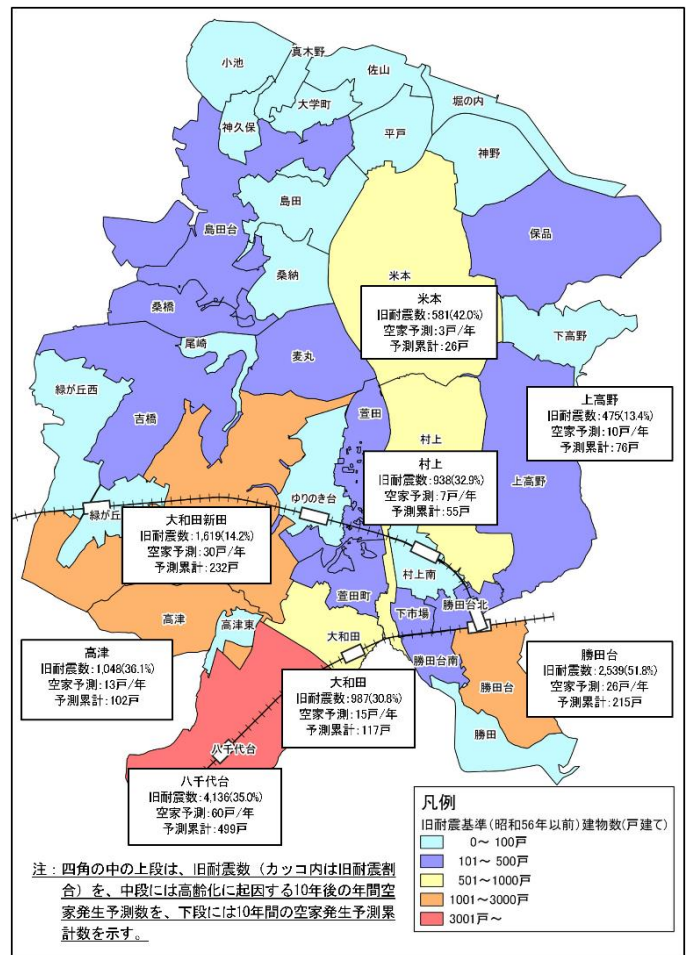


図5 旧耐震基準建物数及び10年後の空家等の発生予測

表2 八千代市内の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	発生予測数 2020(R02)年	発生予測数 2030(R12)年	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
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
勝田台	4,901	2,362	2,539	51.8%	3,458	16	26	215
八千代市全体	62,650	47,115	15,535	23.7%	34,446	131	218	1,744

第3章 本市における空家等への課題

空家等実態調査及び空家等所有者へのアンケート調査結果など、空家等対策を進めていくうえでの課題を整理しました。

〈空家等対策における課題〉

空家等の放置	空家等の増加	管理者不在	管理意識の希薄	建物の老朽化
住環境の悪化	情報不足	体制の未整備	魅力の低下	高齢化問題

1 空家等の増加懸念

高齢化に起因する空家等の発生予測などから、今後空家等が増加することが見込まれます。特に市南部の京成本線沿線では、築年数が経過した住宅が多く、地域の高齢化と共に、空家等の増加が見込まれます。

2 空家等所有者の意識

- ・管理意識の低い空家等所有者の存在
- ・活用目的のない空家等長期間保有
- ・相続問題や売買における情報の不足 など

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
- ・ゴミの放置や草木の繁茂などによる生活環境や景観の悪化 など

第4章 空家等対策の基本的な方針

1 基本理念

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。

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」や「現状から見た将来予測」などの分析結果から、八千代台、大和田、勝田台、大和田新田及び高津地区を重点地区とします。

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

- (1) 高齢者世帯に対する情報提供・意識啓発
【主な施策・事業】 空家問題等に係る意識啓発・情報提供 / 自治会、関係団体等を通じた情報提供・意識啓発 **拡充** / 情報発信の充実
- (2) 通報や自主調査による空家等の早期発見
【主な施策・事業】 自治会等との連携の強化による情報収集 **拡充** / 関係部署との連携の強化による情報収集
- (3) 空家等に関するデータベースの整備
【主な施策・事業】 所有者調査の実施 / 空家等情報のデータベース化
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進
【主な施策・事業】 現地調査に基づく空家等所有者の管理意識の向上
- (5) 関係団体等との連携による管理促進
【主な施策・事業】 関係団体等との連携による空家等の管理支援 **拡充**

2 空家等の活用・市場への流通促進への取組み

- (1) 活用へのきっかけづくり
【主な施策・事業】 相談体制の整備 **拡充** / 個別相談会等の開催 / 補助制度の検討 **新規**
- (2) 空家等の利活用の促進
【主な施策・事業】 空家バンクの検討 **新規** / 空家等マッチング事業の検討 **新規** / 補助制度の検討 **新規** / 助成制度の周知・活用
- (3) 老朽化した空家等の除却の推進
【主な施策・事業】 補助制度の検討 **新規** / 税負担軽減策の検討 **新規** / 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知
- (4) 空家等取り壊し後の跡地の活用
【主な施策・事業】 狭小地等の跡地活用 **新規** / 公共施設の跡地活用

3 管理不全空家等の解消

- (1) 管理不全空家等への対応
【主な施策・事業】 管理不全空家等への改善支援 / 関係部署との連携による対応
- (2) 緊急対応が必要な管理不全空家等への対応
【主な施策・事業】 条例に基づく緊急安全措置の実施 / 関係部署との連携による対応
- (3) 管理者不存在の空家等への対応
【主な施策・事業】 民法に基づく対応 **新規**
- (4) 特定空家等の認定
【主な施策・事業】 八千代市特定空家等判定マニュアルに基づく認定
- (5) 特定空家等の措置
【主な施策・事業】 空家法の規定に基づく措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）

4 重点地区への取組み（八千代台・大和田・勝田台・大和田新田・高津地区）

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

空家法第7条の規定に基づき設置し、市長、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。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

空家等の問題は多岐にわたることから、市内部の関係部署が連携して対応するため、推進会議を設置しました。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

都市整備部建築指導課が窓口となり、庁内関係部署と連携・協力して対応します。また、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。

第6章 達成目標

1 達成目標

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。

八千代市空家等対策計画【概要版】
令和3年3月 発行
担当：八千代市 都市整備部 建築指導課