



八千代市空家等対策計画



令和3年3月
(令和8年3月 改訂)
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。

本市の空家等対策を効果的に推進するため、令和3年3月に、「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、空家等対策計画を策定しました。その際、計画の期間を10年と定め、本年度で半期の5年を迎えるにあたり、一層の推進を図るため、この度の見直しを図ることとしました。

内容につきましては、今後、人口減少期を迎えるにあたり、相対的に増加していく空家等に対して、当初に決めました「基本理念」及び「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」の空家対策に係る基本方針の3本柱を踏襲し、より効果的に対策を推進できるよう施策の方向性を決めました。

今後においても基本理念を念頭に、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。

令和8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	不適切管理空家等の解消	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年代から首都圏のベッドタウンとして人口が増加してきました。それに合わせて、住宅の老朽化が進行し、その多くが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。

その後、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、令和3年3月に策定し空家等対策の推進を図ってまいりました。その際、計画期間を10年間とし、中間期における見直しを図ることとしました。

令和4年度に実施した所有者不明の特定空家等に対する略式代執行の実施や、民間事業者と連携し実施した空家セミナーのほか、令和5年12月の改正空家法の施行により新たに定義された管理不全空家等の認定と指導・勧告などを実施した経過を踏まえ、更なる空家等対策を推進するため、当該中間期における見直しを図ることとしました。

2 計画の位置付け 【令和3年策定当初より継続】

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り組めます（図1-1）。

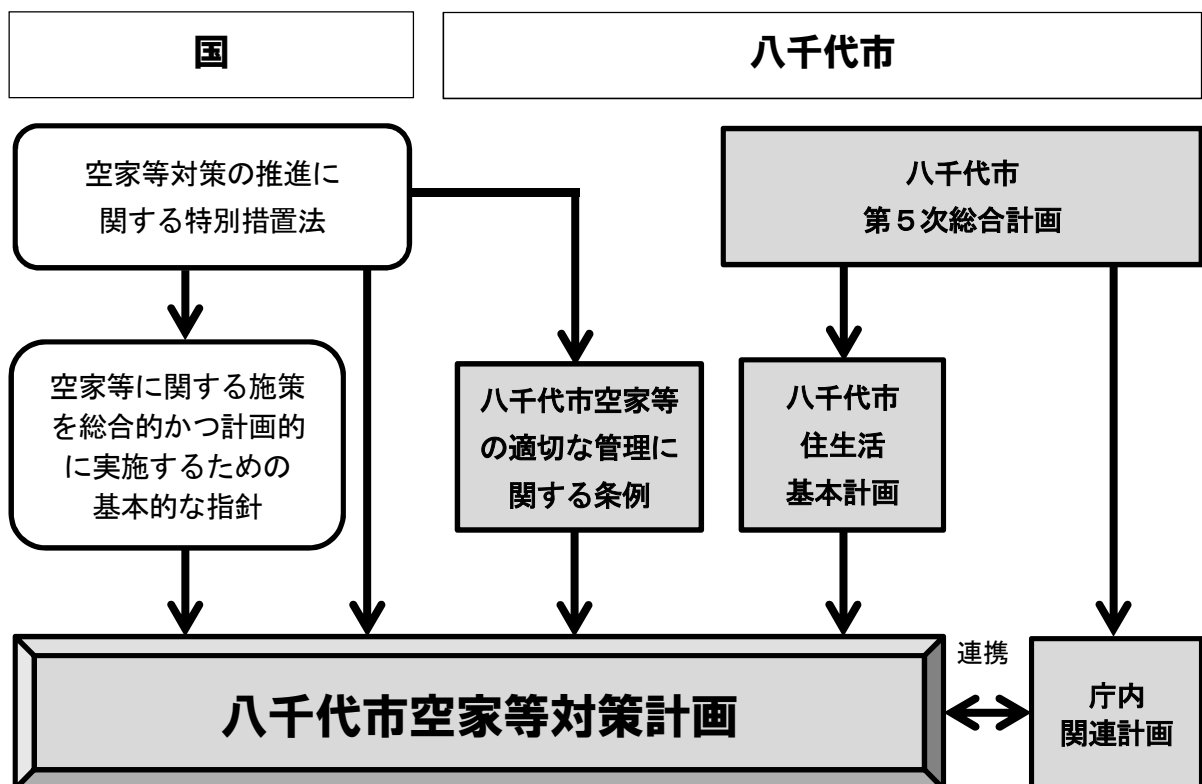


図1-1 本市における空家等対策計画の位置付け

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、空家等対策をより効果的な推進を図るため、令和7年度に見直しを行いました。

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」、「管理不全空家等」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。

管理不全空家等（空家法第13条第1項）

- 空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるとき
（令和5年12月施行の改正空家法にて新たに定義）

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）、「管理不全空家等」及び「特定空家等」とします。

また、空家等のうち、適切に管理されていない空家等を「不適切管理空家等」と呼びます。

※「管理不全空家等」は令和5年12月に施行された改正空家法において、新たに定義されました。

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。

【不適切管理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 【令和3年策定当初より継続】

(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11年度（2029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5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。

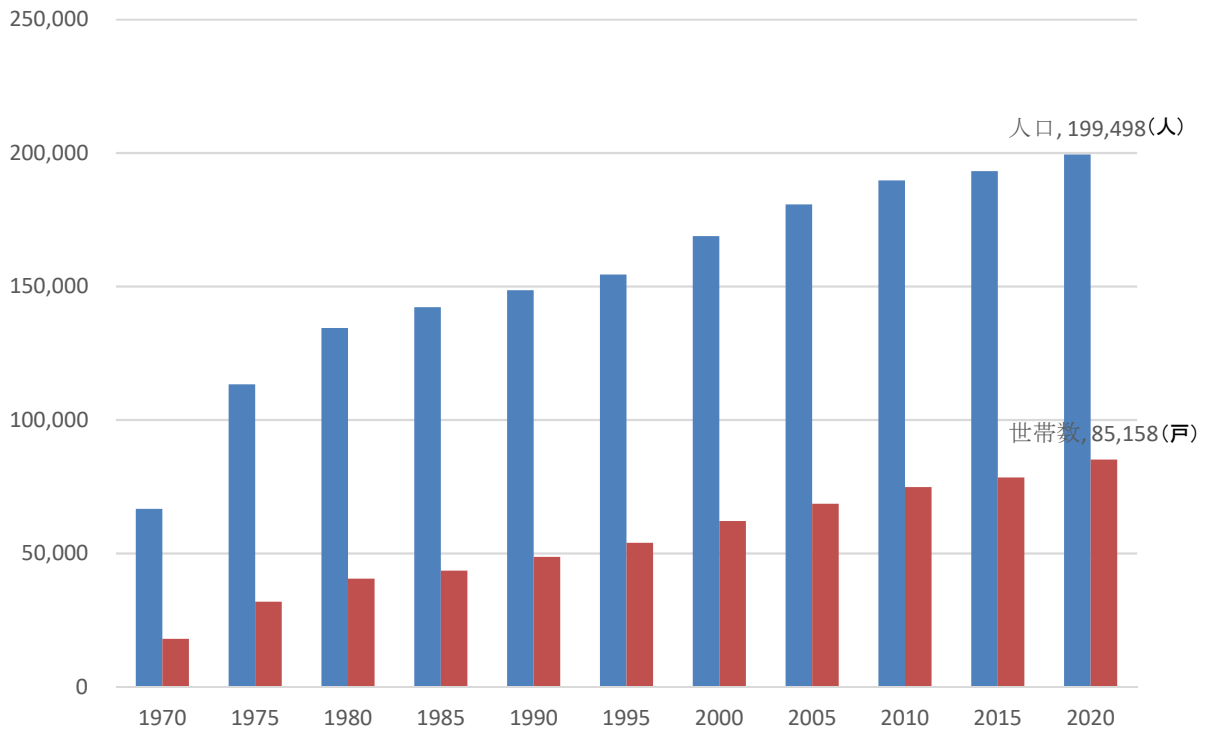
2 本市の人口と世帯の推移

(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おり、2010（平成22）年以降も緩やかに上昇しています。

世帯数についても同様に増加し続けています。2010年の世帯数74,824世帯から、10,334戸増加しています。

1世帯当たりの人口は、2010年は2.54人でしたが、2020（令和2）年には2.34人に減少し、核家族化が進んでいることが推察されます。



	1970 (S45)	1975 (S50)	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
人口 (人)	66,630	113,262	134,479	142,184	148,615	154,507	168,848	180,729	189,781	193,152	199,498
世帯数 (戸)	17,908	31,873	40,447	43,467	48,612	53,875	62,096	68,502	74,824	78,358	85,158
1世帯当 たり人口	3.72	3.55	3.32	3.27	3.06	2.87	2.72	2.64	2.54	2.47	2.34

出典：国勢調査

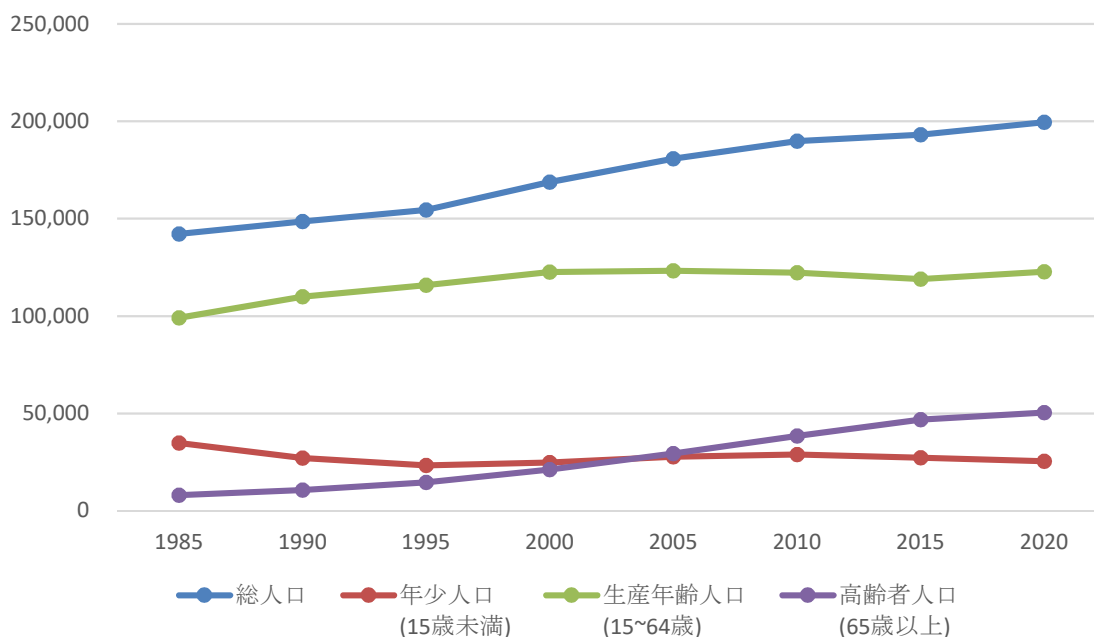
図2-1 人口及び世帯数の推移

(2) 年齢層別人口動態

年齢層別の人口動態の傾向として、2015（平成27）年に生産年齢人口が減少しましたが、2020（令和2）年の調査において上昇しています（図2-2）。

年少人口では、2010（平成22）年まで横ばいで推移していましたが、2015年以降、減少の一途を辿っています。

高齢者人口は2020年において5万人に達し、本市の総人口の25%を占める結果となりました。



	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
総人口	142,184	148,615	154,509	168,848	180,729	189,781	193,152	199,498
年少人口 (15歳未満)	34,908	27,067	23,338	24,876	27,857	28,994	27,283	25,580
生産年齢人口 (15~64歳)	99,157	109,958	115,940	122,576	123,331	122,317	118,963	122,780
高齢者人口 (65歳以上)	8,048	10,712	14,716	21,274	29,444	38,465	46,873	50,490
本市の高齢者人口割合	5.7%	7.2%	9.5%	12.6%	16.3%	20.3%	24.3%	25.3%
【参考】 全国の高齢者人口割合	10.3%	12.1%	14.6%	17.4%	20.2%	23.0%	26.6%	28.0%

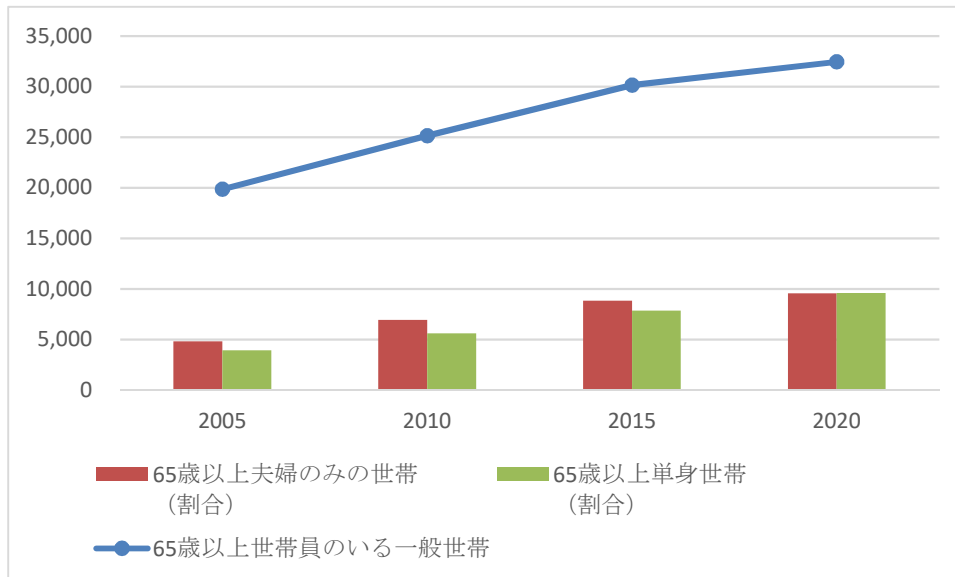
※年齢不詳は除くため、合計数値が合わない場合がある。

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しています。65歳以上の世帯員のいる世帯は、2020（令和2）年は32,449世帯で、市の全世帯（85,158世帯）の約4割を占めており、年々増加の一途を辿っています。

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。



	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
65歳以上世帯員の いる一般世帯	19,853	25,161	30,165	32,449
65歳以上夫婦のみの世帯 (割合)	4,788 (24.1%)	6,906 (27.4%)	8,813 (29.2%)	9,533 (29.4%)
65歳以上単身世帯 (割合)	3,917 (19.7%)	5,584 (22.2%)	7,848 (26.0%)	9,580 (29.5%)

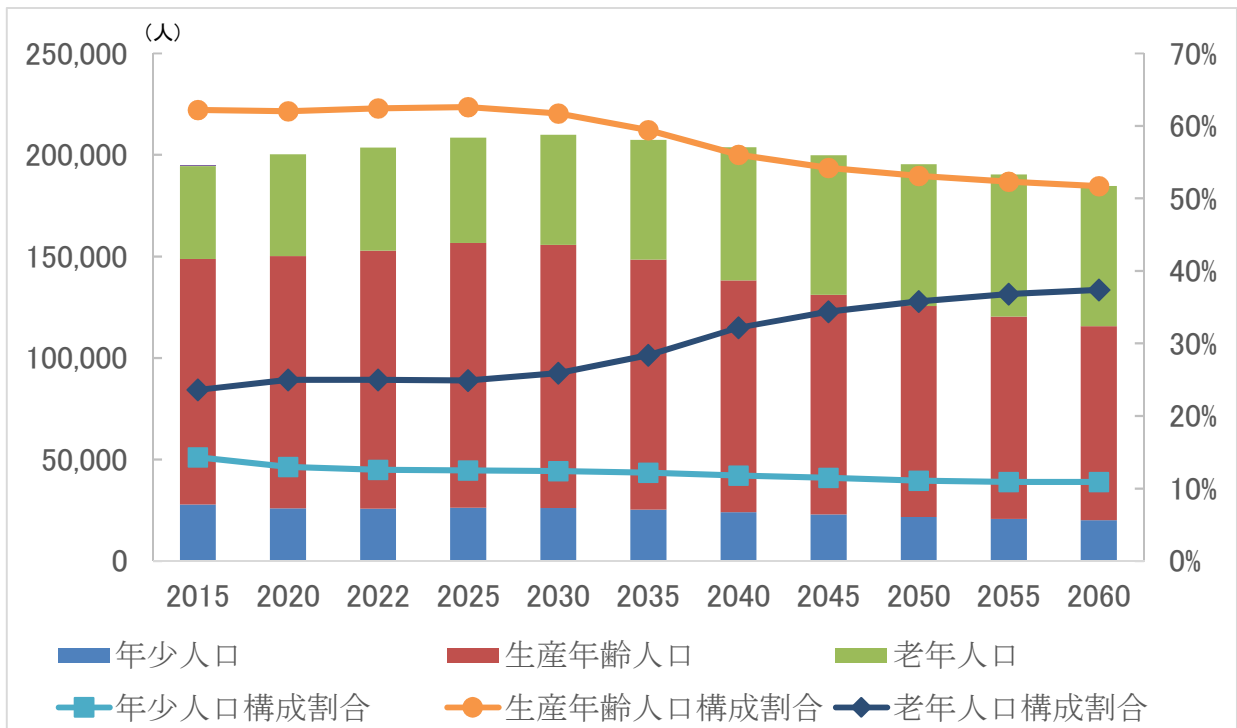
出典：国勢調査

図2-3 65歳以上世帯員のいる世帯内訳

(3) 将来人口推計 【令和3年策定当初より継続】

八千代市人口ビジョン（令和5年3月）の人口推計によれば、2029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、2060年には約18万5千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2055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							
	2015 (H27)	2020 (R2)	2022 (R4)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)	2055 (R37)	2060 (R42)
年少人口 (人)	27,743	25,949	25,704	26,144	26,095	25,254	24,057	22,889	21,674	20,713	20,087
生産年齢人口 (人)	120,882	124,183	127,035	130,394	129,479	123,145	114,119	108,201	103,759	99,590	95,504
老年人口 (人)	45,813	50,143	50,785	51,876	54,289	58,944	65,584	68,598	69,821	70,050	68,965
全人口 (人)	194,438	200,275	203,524	208,414	209,863	207,343	203,760	199,688	195,254	190,353	184,556
年少人口構成割合	14.3%	13.0%	12.6%	12.5%	12.4%	12.2%	11.8%	11.5%	11.1%	10.9%	10.9%
生産年齢人口 構成割合	62.2%	62.0%	62.4%	62.6%	61.7%	59.4%	56.0%	54.2%	53.1%	52.3%	51.7%
老年人口構成割合	23.6%	25.0%	25.0%	24.9%	25.9%	28.4%	32.2%	34.4%	35.8%	36.8%	37.4%

出典：八千代市『八千代市人口ビジョン』令和5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

2023（令和5）年に総務省が実施した住宅・土地統計調査^{※1}（令和6年4月30日公表）によると、2023（令和5）年の空き家^{※2}の数は899万戸であり、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%、2023（令和5）年に13.8%と上昇し続けています（図2-5）。

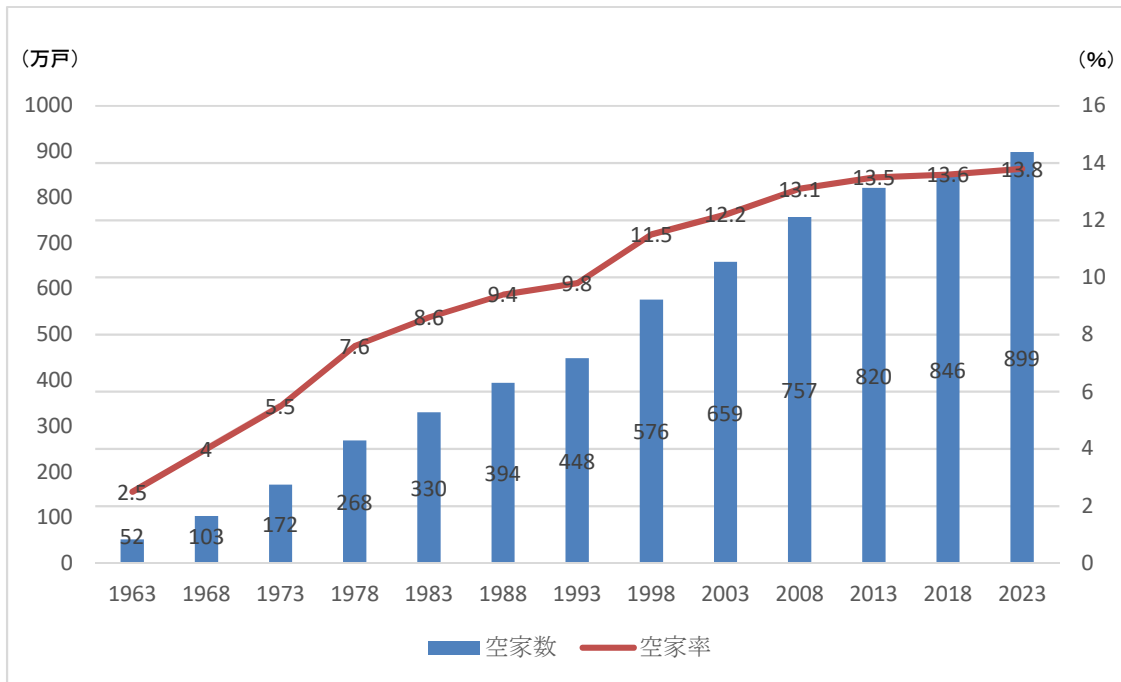


図2-5 空き家数及び空き家率の推移—全国【1963（昭和38）年～2023（令和5）年】

出典：総務省 住宅・土地統計調査（令和5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の解説を参照）。

(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、令和5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2.5%と、千葉県平均8.9%の3割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950戸(2.1%)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。

(令和5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。

(令和5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令和5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	185,900	11,700	6.3%	200	0.1%	11,500	6.2%	1,000	3,100	7,400	4.0%⑩
101	中央区	43,100	3,100	7.2%	-	0.0%	3,100	7.2%	480	340	2,280	5.3%
102	花見川区	35,620	2,280	6.4%	20	0.1%	2,250	6.3%	190	230	1,830	5.1%
103	稲毛区	26,940	1,780	6.6%	10	0.0%	1,770	6.6%	180	870	720	2.7%⑤
104	若葉区	39,770	3,000	7.5%	140	0.4%	2,860	7.2%	150	1,360	1,350	3.4%⑦
105	緑区	32,430	1,320	4.1%	-	0.0%	1,310	4.0%	10	170	1,130	3.5%⑧
106	美浜区	8,010	210	2.6%	-	0.0%	200	2.5%	-	100	100	1.2%①
202	銚子市	23,570	3,580	15.2%	130	0.6%	3,450	14.6%	370	90	2,990	12.7%
203	市川市	86,770	4,190	4.8%	150	0.2%	4,040	4.7%	90	580	3,370	3.9%⑨
204	船橋市	130,920	7,940	6.1%	250	0.2%	7,690	5.9%	270	950	6,470	4.9%
205	館山市	20,980	4,870	23.2%	1,750	8.3%	3,120	14.9%	390	60	2,670	12.7%
206	木更津市	42,660	4,100	9.6%	200	0.5%	3,890	9.1%	670	200	3,020	7.1%
207	松戸市	108,440	7,200	6.6%	120	0.1%	7,080	6.5%	190	860	6,030	5.6%
208	野田市	56,410	5,580	9.9%	170	0.3%	5,410	9.6%	210	350	4,850	8.6%
210	茂原市	33,390	4,230	12.7%	250	0.7%	3,990	11.9%	170	90	3,730	11.2%
211	成田市	30,150	2,380	7.9%	100	0.3%	2,290	7.6%	70	150	2,070	6.9%
212	佐倉市	53,520	4,110	7.7%	130	0.2%	3,980	7.4%	190	220	3,570	6.7%
213	東金市	21,710	2,640	12.2%	200	0.9%	2,430	11.2%	150	70	2,210	10.2%
215	旭市	21,650	2,120	9.8%	90	0.4%	2,020	9.3%	120	90	1,810	8.4%
216	習志野市	28,610	1,510	5.3%	20	0.1%	1,480	5.2%	90	220	1,170	4.1%
217	柏市	107,450	4,760	4.4%	110	0.1%	4,640	4.3%	150	80	4,410	4.1%
218	勝浦市	8,890	3,270	36.8%	2,140	24.1%	1,140	12.8%	-	40	1,100	12.4%
219	市原市	84,590	7,300	8.6%	190	0.2%	7,110	8.4%	750	770	5,590	6.6%
220	流山市	49,090	2,500	5.1%	180	0.4%	2,320	4.7%	150	200	1,970	4.0%
221	八千代市	44,390	1,090	2.5%	-	0.0%	1,090	2.5%	80	60	950	2.1%④
222	我孫子市	35,150	2,430	6.9%	-	0.0%	2,440	6.9%	190	150	2,100	6.0%
223	鴨川市	15,100	4,200	27.8%	1,540	10.2%	2,650	17.5%	70	20	2,560	17.0%
224	鎌ヶ谷市	31,400	1,720	5.5%	60	0.2%	1,660	5.3%	50	210	1,400	4.5%
225	君津市	26,100	2,680	10.3%	370	1.4%	2,320	8.9%	350	140	1,830	7.0%
226	富津市	18,370	3,510	19.1%	830	4.5%	2,690	14.6%	240	80	2,370	12.9%
227	浦安市	14,520	390	2.7%	20	0.1%	380	2.6%	10	70	300	2.1%③
228	四街道市	30,830	2,190	7.1%	20	0.1%	2,170	7.0%	100	230	1,840	6.0%
229	袖ヶ浦市	21,040	1,170	5.6%	50	0.2%	1,120	5.3%	90	80	950	4.5%
230	八街市	27,030	2,830	10.5%	100	0.4%	2,730	10.1%	110	100	2,520	9.3%
231	印西市	27,490	2,230	8.1%	180	0.7%	2,050	7.5%	50	280	1,720	6.3%
232	白井市	14,480	550	3.8%	50	0.3%	490	3.4%	30	50	410	2.8%⑥
233	富里市	16,450	1,470	8.9%	10	0.1%	1,460	8.9%	90	90	1,280	7.8%
234	南房総市	17,970	4,160	23.1%	1,410	7.8%	2,740	15.2%	210	50	2,480	13.8%
235	匝瑳市	13,040	1,810	13.9%	80	0.6%	1,740	13.3%	20	40	1,680	12.9%
236	香取市	27,520	3,620	13.2%	150	0.5%	3,480	12.6%	380	60	3,040	11.0%
237	山武市	20,320	2,490	12.3%	240	1.2%	2,250	11.1%	90	100	2,060	10.1%
238	いすみ市	17,940	4,450	24.8%	1,510	8.4%	2,940	16.4%	210	80	2,650	14.8%
239	大網白里市	19,380	2,780	14.3%	670	3.5%	2,110	10.9%	70	40	2,000	10.3%
322	酒々井町	5,820	170	2.9%	40	0.7%	130	2.2%	20	-	110	1.9%②
329	栄町	8,210	900	11.0%	90	1.1%	810	9.9%	40	30	740	9.0%
410	横芝光町	8,750	1,350	15.4%	190	2.2%	1,160	13.3%	50	40	1,070	12.2%
000	千葉県	1,613,600	143,500	8.9%	16,600	1.0%	126,800	7.9%	8,300	10,400	108,100	6.7%

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。

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」においては、平成30年度は1,190戸でしたが、令和5年度においては810戸と減少しました。「その他の住宅」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
48,260	44,390	92.1%	440	1.0%	3,340	7.0%	80	0.2%
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（令和5年）
（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 き 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%
令和5年	44,390	1,090	2.5%	140	0.3%	950	4.4%	80	60	810	1.8%

出典：総務省 住宅・土地統計調査

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）
R 3		・京成電鉄株式会社と包括連携に関する協定を締結（3月） ・八千代市空家等対策総合実施計画を策定（8月）
R 4		・空家バンク事業開始（2月） ・空家リフォーム補助事業開始（4月） ・本市初、特定空家等略式代執行実施（7月） ・老朽空家等除却確認書交付事務の開始（12月）
R 5	・空家法の改正（6月公布、12月施行）	
R 6		・特定空家等判定マニュアルを改訂し管理不全空家等に係る判断基準を規定（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 【令和3年策定当初より継続】

①空家等の調査概要

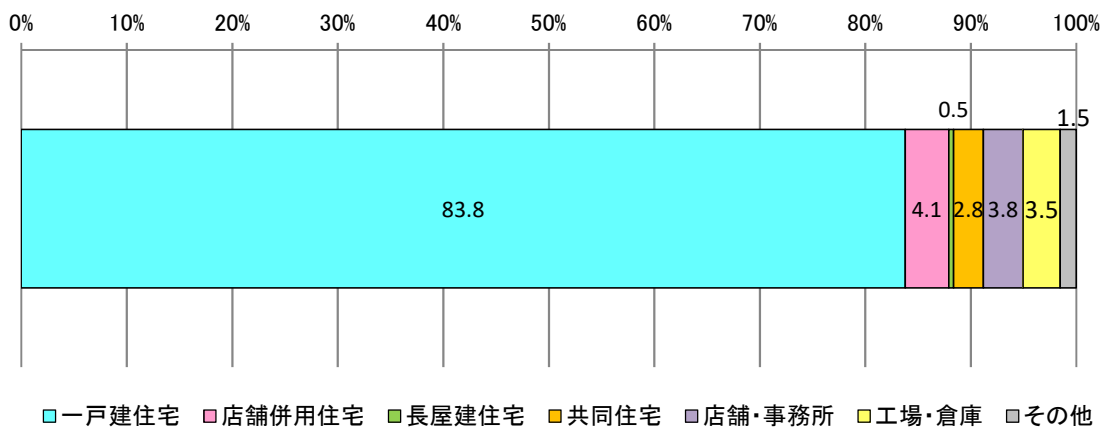
平成29年度に、民間事業者と市が連携して、国土交通省が実施している「先駆的空き家対策モデル事業」の採択を受け、市内全域の空家等実態調査や空家等の所有者に対するアンケート調査などを実施しました。市では、空家等実態調査における結果報告を受けた851件について現地確認を行い、空家等の情報を管理する空家台帳（データベース）に追加しました。

[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

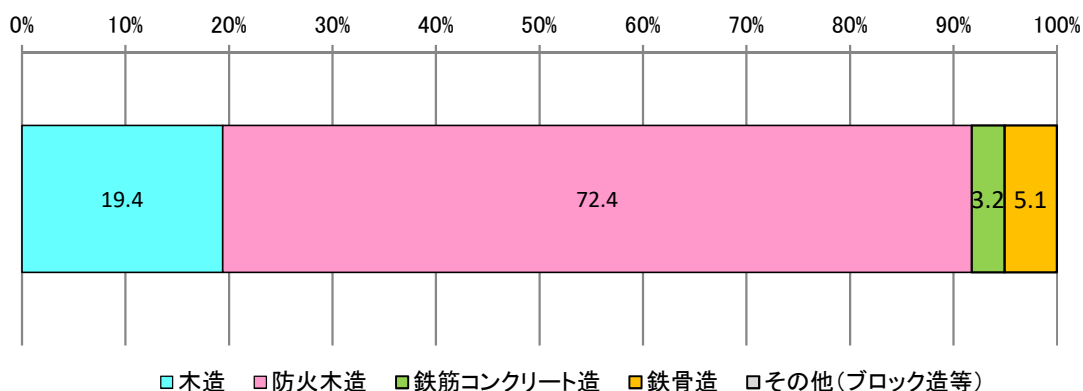
ア 住宅の種類



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をもっているもの。「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

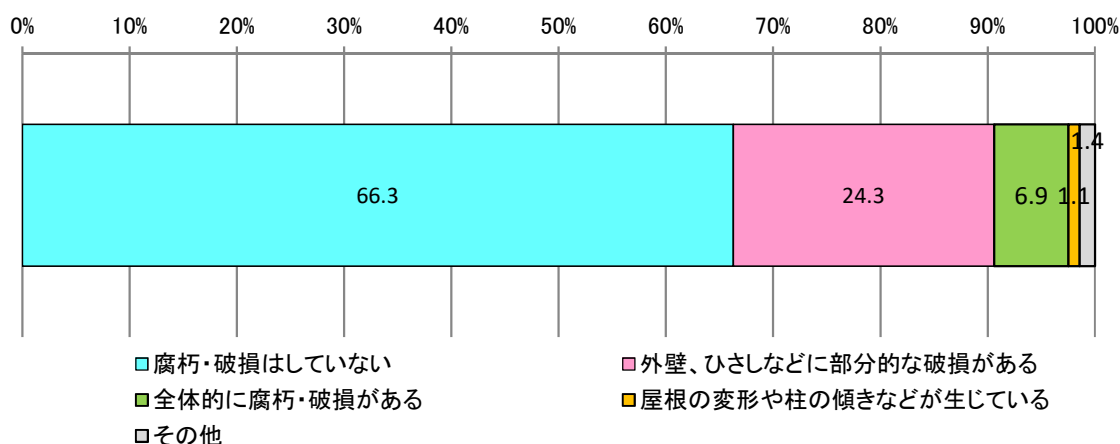
イ 建物概要



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。連絡があった空家等に対しては、現地調査を実施し、適切に管理されていない場合は不適切管理空家等の対象としています。令和元年度から調査方法を見直し、毎年全ての空家を調査するのではなく、前年度に不適切管理空家等と判断した空家等を対象に自主調査を実施しています。自主調査により、改善が確認された空家等については、不適切管理空家等の対象から除いています。

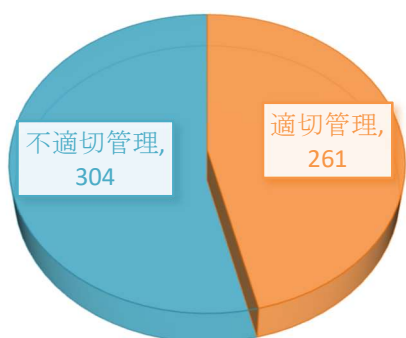
なお、令和7年3月31日時点においては、565件の空家等を把握しています。

[フォローアップ調査結果]

時点	空家等の把握状況	うち 不適切管理	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 ※
H31. 3. 31 年間実績	676	321	—	968	822	146	396
R2. 3. 31 年間実績	627	346	1	473	375	98	188
R3. 3. 31 年間実績	593	308	3	470	368	102	168
R4. 3. 31 年間実績	571	261	3	473	375	98	168
R5. 3. 31 年間実績	524	254	2	420	292	128	151
R6. 3. 31 年間実績	529	267	0	446	311	135	204
R7. 3. 31 年間実績	565	304	0	474	292	182	206

※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7年3月31日現在）



	計	適切管理	不適切管理
空家等数	565	261	304
割合	100.0%	46.2%	53.8%

出典：令和6年度 空家統計（八千代市）

②不適切管理空家等の状況

	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	304	62	92	69	63	1	1	16
割合	100%	20.4%	30.3%	22.7%	20.7%	0.3%	0.3%	5.3%

出典：令和6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	275	37	24	114	17	12	12	24	0	35
割合	100.0%	13.5%	8.7%	41.5%	6.2%	4.4%	4.4%	8.7%	0%	12.7%

※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173件

出典：令和6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：565件（令和7年3月末）
- ・管理不全空家等の件数：15件（令和7年3月末）
- ・特定空家等になる可能性のある空家等の件数：8件
- ・特定空家等の件数：0件（令和7年3月末）

7 空家等の分布状況 【令和3年策定当初より継続】

（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

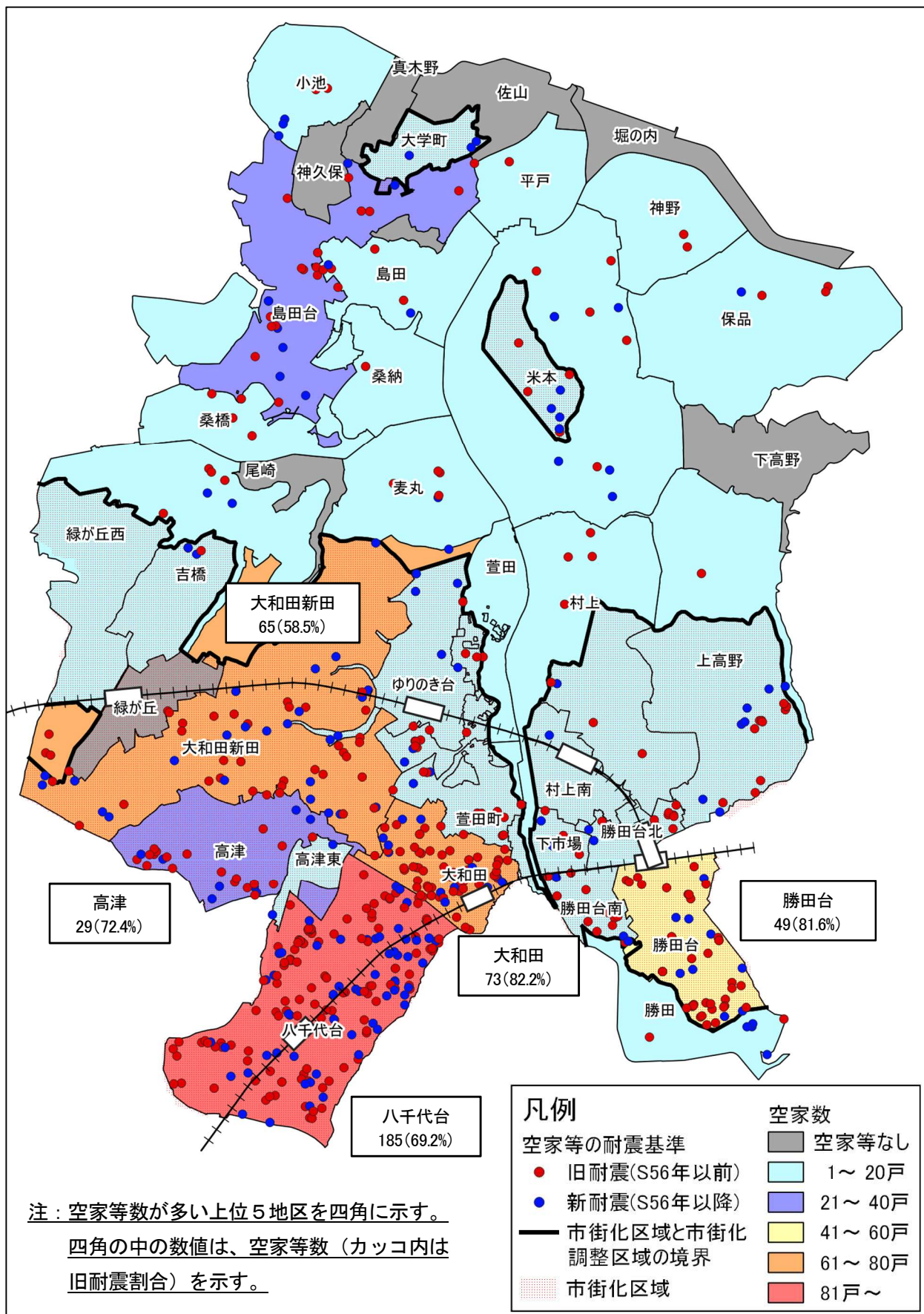


図2-6 空家等の分布状況（地区別）

(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4年間のデータ累積数】					
			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

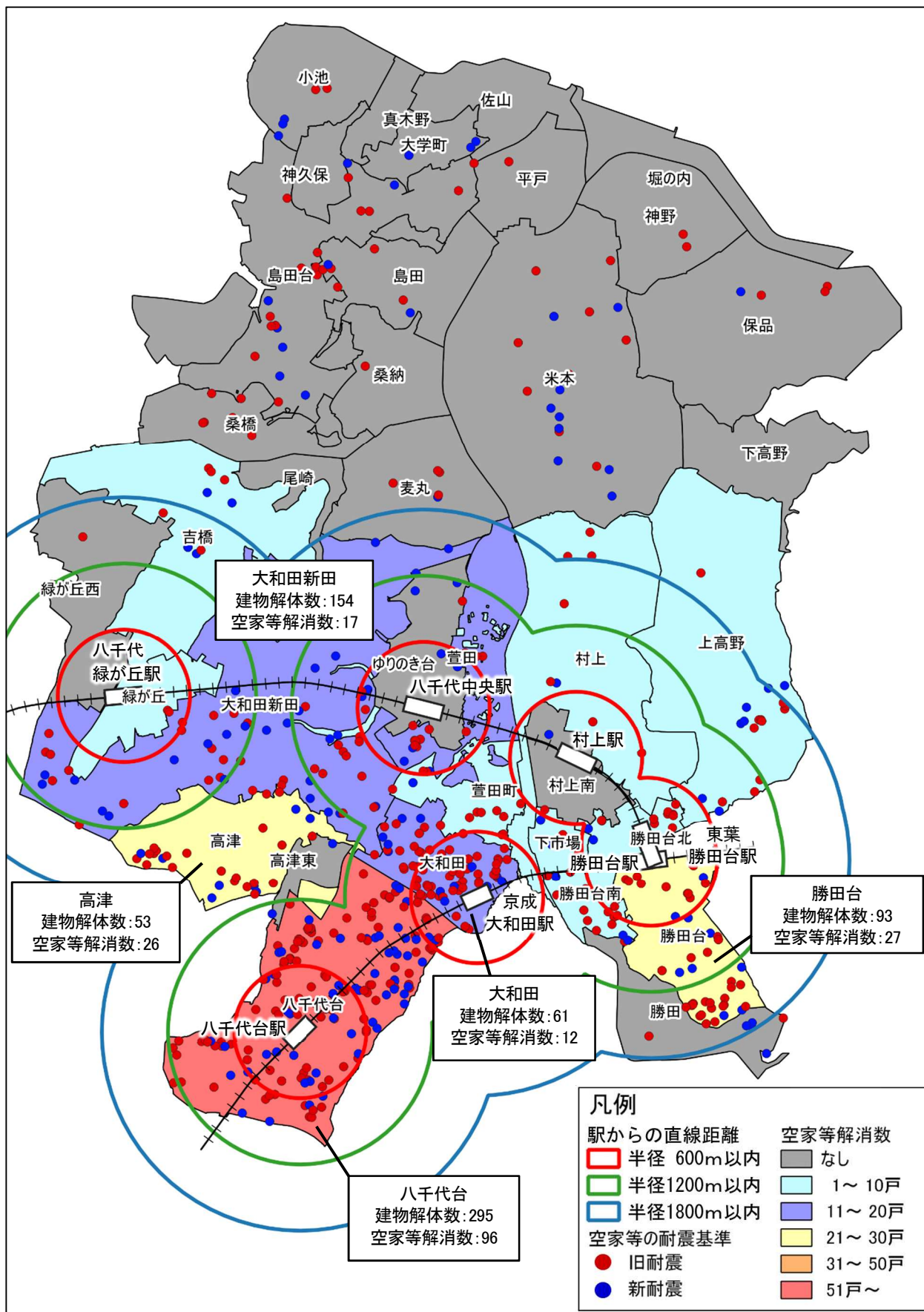


図2-7 鉄道駅からの距離別による空家等分布状況と建物解体数及び空家等の解消数（地区別）
【平成28年度から令和元年度】

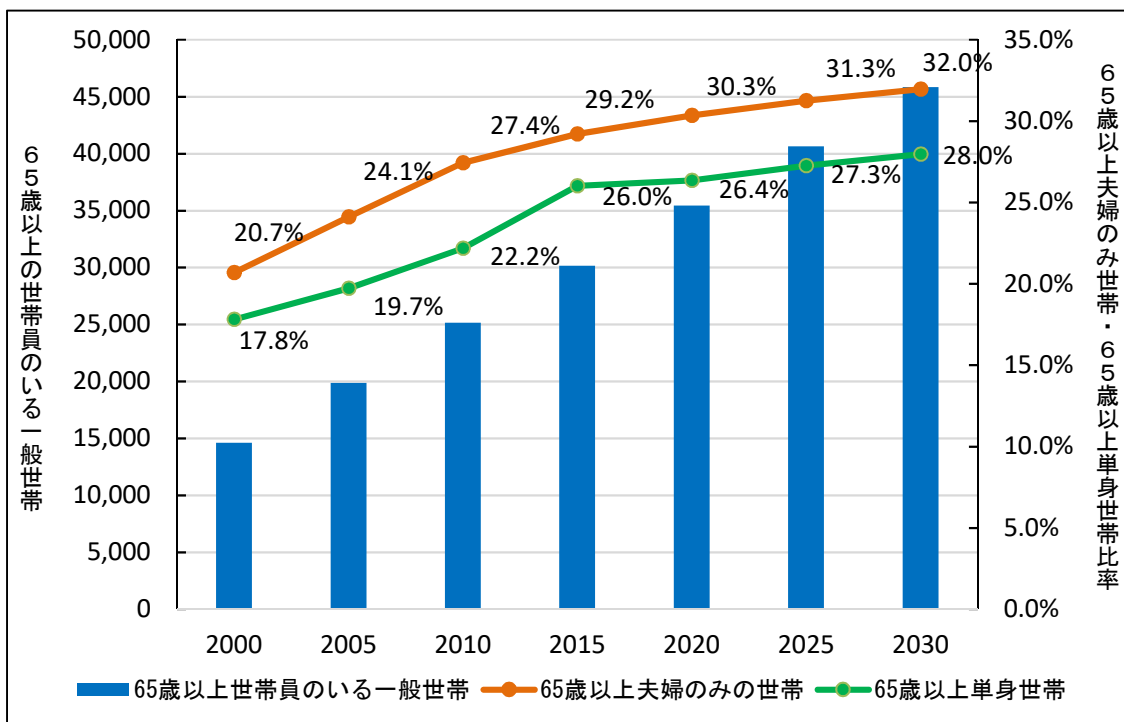
8 現状からみた将来予測 【令和3年策定当初より継続】

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

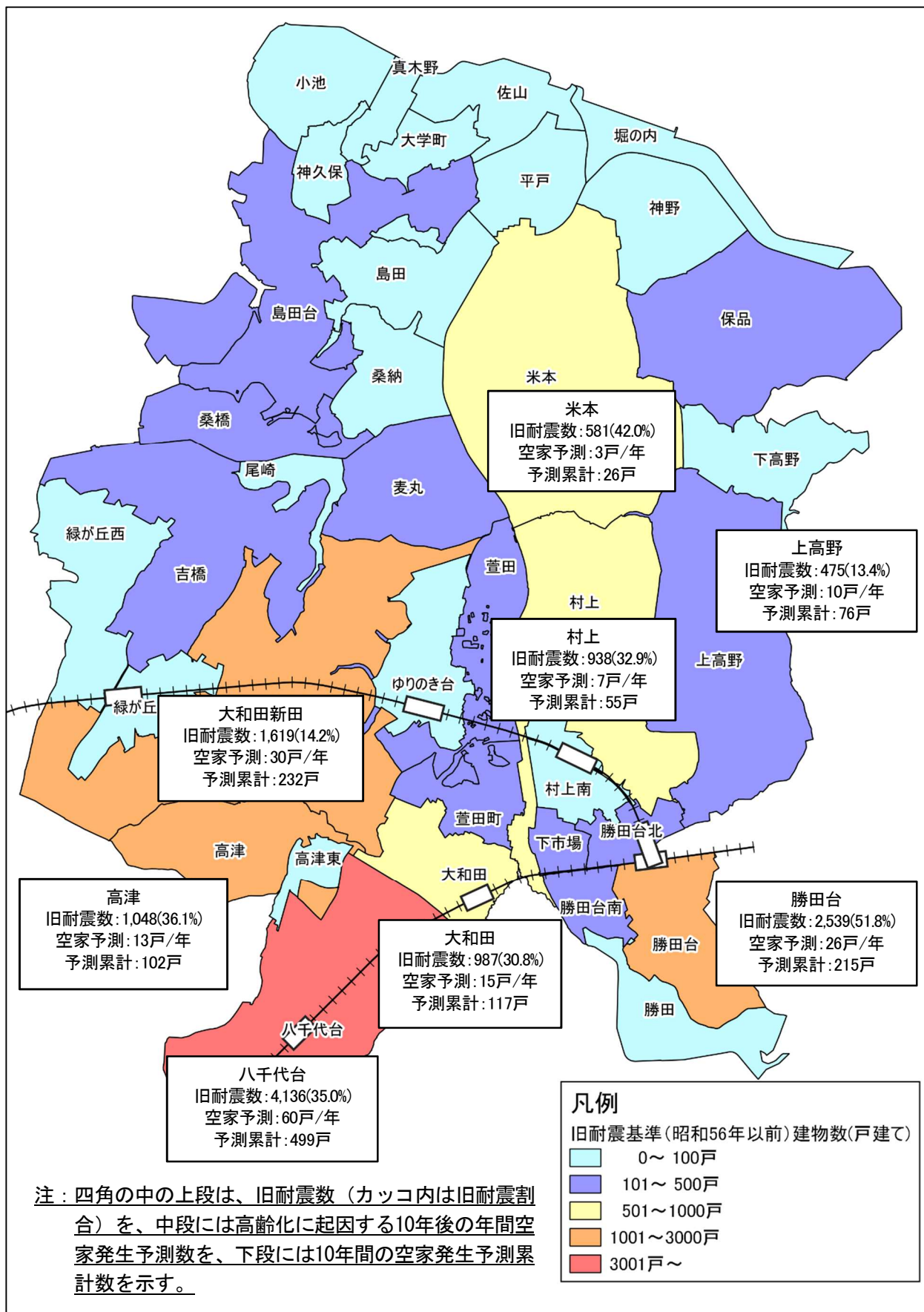


図2-9 旧耐震基準の建物数及び10年後の空家等の発生予測（地区別）

第3章 本市における空家等への課題 【令和3年策定当初より継続】

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、管理が不適切な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、管理が不適切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
- ・ 管理が不適切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
管理者不在
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

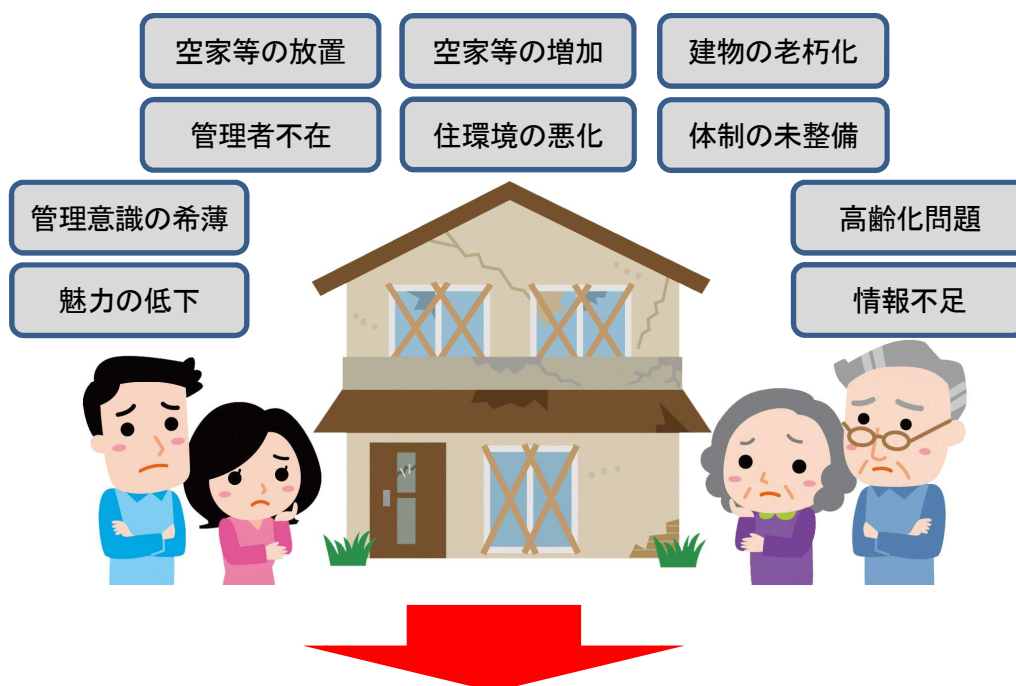
- ・ 劣化した建物や生茂った草木など景観を著しく損なう空家等による良好な景観の悪化。 →

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。 →

管理者不在
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>不適切管理空家等の解消</p> <p><方向性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・不適切管理空家等への改善支援 ・管理者不存在的空家等への対応 ・管理不全空家等・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 【令和3年策定当初より継続】

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5条において「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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が不適切な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り組みます。

（2）空家等の活用・市場への流通促進

管理が不適切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）不適切管理空家等の解消

不適切管理空家等に対しては、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、不適切管理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民間事業者や関係団体との連携による空家等の流通拡大
- ④老朽化した空家等の除却の促進
- ⑤空家等取り壊し後の跡地の活用

(3) 不適切管理空家等の解消



<取組み項目>

- ①不適切管理空家等への対応
- 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管理不全空家等の認定
- ⑤管理不全空家等への対応
- ⑥特定空家等の認定
- ⑦特定空家等への対応

「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、管理が不適切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 新規 新規	<ul style="list-style-type: none">関係部署及び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、管理が不適切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が不適切な空家等にならないよう、問題意識の醸成を図ります。空家の発生予防・抑制に関連した相談会やセミナーを開催する。京成電鉄(株)と連携し戸建て所有者等に対する空家等の発生予防や適切管理について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にとらえ、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 新規 新規	<ul style="list-style-type: none">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。相続登記が義務化されたことに伴い、関係部署と連携し、当該制度の周知を図る。空家等の管理及び登記の義務化などについて、所有者の意識の醸成を図れる方法または周知の方法を整理し、効果的かつ効率的な方法を再検討します。

(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 拡充	<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。また、先進市が行う自治会との連携方法を研究し、自治会との実施について検討します。自治会や防犯組合連合会が実施する防犯パトロール時に危険な空家等を発見した場合、情報提供を行います。
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。

新規	<ul style="list-style-type: none"> ・関係部署と連携し、将来的に空家等になる可能性が高い単身高齢者世帯等の状況を把握し、空家の予防が適切に図られるよう対策を検討します。
-----------	--

(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	<p>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。</p>
空家等情報のデータベース化	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・関係部署と連携し、将来的に空家等になる可能性が高い単身高齢者世帯等の把握するための方法を検討します。

(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。
----------------------	---

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	新規	<ul style="list-style-type: none"> 関係団体との協定に基づく相談事業の周知、活用の推進を図ります。 空家等の活用や流通促進に取り組む法人や団体等と連携を図り、協同して活用等が促進されるよう体制の構築を図る。
個別相談会等の開催	新規	<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	変更	空家等の利活用や流通を促進させるため、空家リフォーム補助制度の継続や貸付制度の活用について検討します。

(2) 空家等の利活用の促進

【具体的な施策・事業】

空家バンク制度の拡充及び推進	新規	空家バンク制度の見直しを行い、申請対象の拡充など、登録件数の増加、移住・定住の促進、地域の活性化に繋がるよう展開を図る。
空家等マッチング事業の検討	変更	空家等を事業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について、官民連携や委託などによる方法について検討を図ります。
補助制度の活用	変更	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うとともに、活用事業に対する支援の検討を図ります。
補助制度の周知	変更	空家等の利活用を促進するため、空家リフォーム補助制度や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。
空家等活用促進区域の検討	新規	中心市街地の活性化等について関係法令に基づく区域設定や法定計画の内容等を基本とし、空家等活用促進区域のあり方について関係各課と連携し検討します。

(3) 民間事業者や関係団体等との連携による空家等の流通拡大

新規

【具体的な施策・事業】

法人等の指定の検討	今後、空家等の管理や活用に積極的に取り組む支援法人等の指定に関する方針を検討します。
-----------	--

(4) 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	<ul style="list-style-type: none">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。老朽化した空家等を除却し移住及び定住による地域活性を図るため、除却や残置物処分における補助制度を検討する。
税負担軽減策の継続検討 変更	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の適宜見直しを図り事業継続について検討する。
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。

(5) 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	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。
-----------	--

3 不適切管理空家等の解消

不適切管理空家等、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) 不適切管理空家等への対応

【具体的な施策・事業】

不適切管理空家等への改善支援 変更	<ul style="list-style-type: none">・不適切管理空家等については、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解決に向け、空家等の問題の改善に取り組む法務・建築・不動産・福祉などの専門家や法人等と連携を図り、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) 緊急対応が必要な不適切管理空家等への対応

【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) 管理者不存在の空家等への対応

【具体的な施策・事業】

財産管理制度の活用 変更	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、法第14条に規定される財産管理制度に基づく財産管理人制度による対応を検討します。
----------------------------	--

(4) 管理不全空家等の認定

新規

【具体的な施策・事業】

管理不全空家等の認定 新規	空家法第13条第1項に該当する恐れのある空家等については、八千代市管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアルに基づき判定を行います。
-------------------------	--

(5) 管理不全空家等への対応

新規

【具体的な施策・事業】

管理不全空家等への対応 新規	管理不全空家等と認定された建物については、特定空家等の基準に該当する状態にならないよう、所有者などに対し、空家法の規定に基づく助言または指導を行います。なお、状態が改善されずに、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあるときは、空家法の規定に基づく勧告を講じます。
補助・貸付制度の検討 新規	特定空家等の基準に該当する状態にならないよう、国の交付金等を活用した補助制度または解体・修繕に係る貸付制度の導入について検討を行います。

(6) 特定空家等の認定

【具体的な施策・事業】

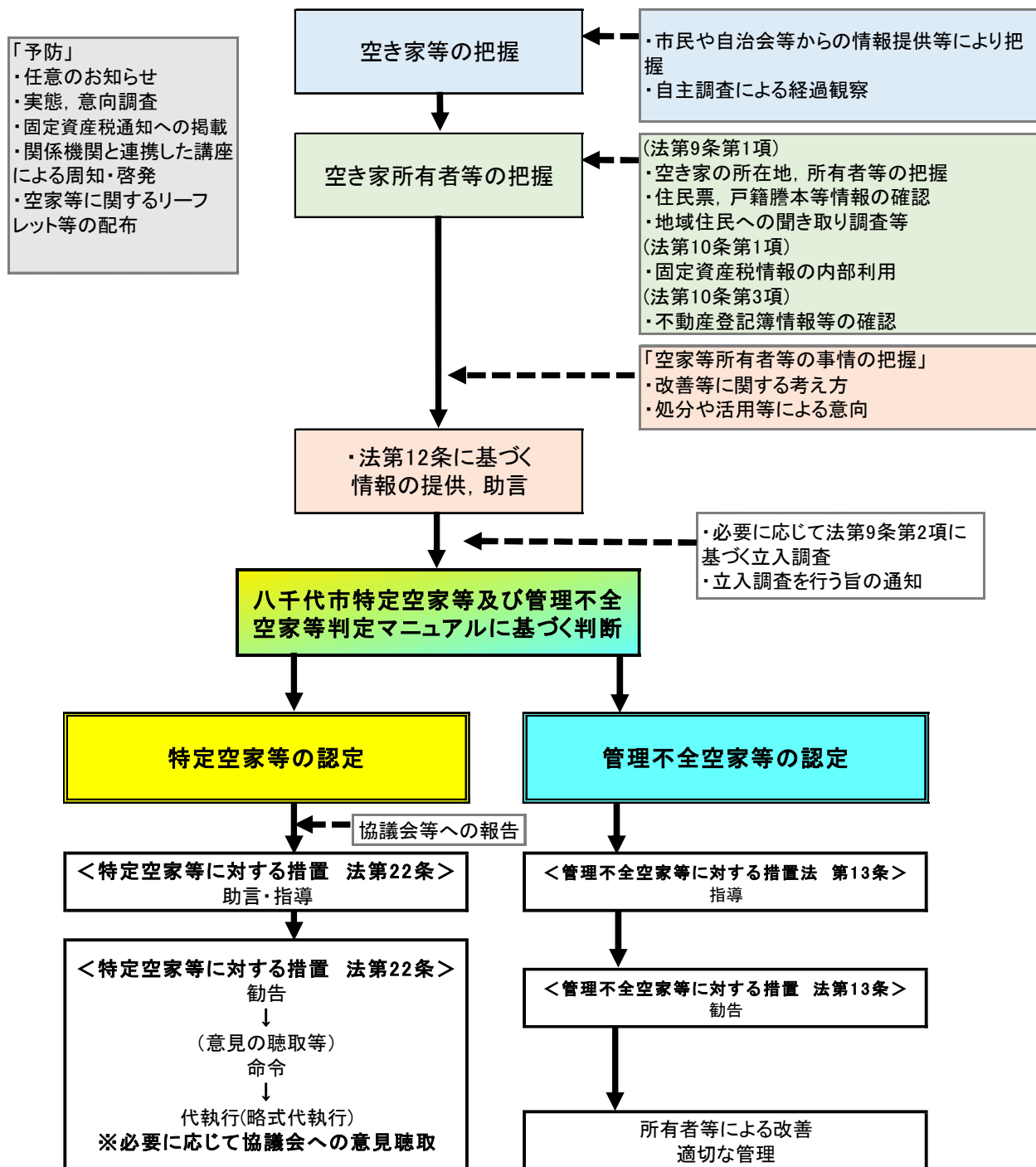
特定空家等の認定 変更	不適切管理空家等のうち、空家法第2条第2項に該当する恐れのある空家等については、八千代市管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアルに基づき判定を行います。
-----------------------	---

(7) 特定空家等への対応

【具体的な施策・事業】

特定空家等への対応	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。 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。 (図5-1 特定空家等の措置に対するフロー)
-----------	---

図5-1 管理不全空家等及び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

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。

※マンションやアパートなどの集合住宅において、入居者が決まっていない状態の部屋については以下の取組みを実施できない場合があります。

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管理不全空家等及び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。
- ④「八千代市都市マスタープラン」や「八千代市京成本線沿線まちづくりビジョン」に位置付けられた取組みと連携した取組みを検討していきます。

新規

5 計画の推進体制の整備 【令和3年策定当初より継続】

(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 環境政策課
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

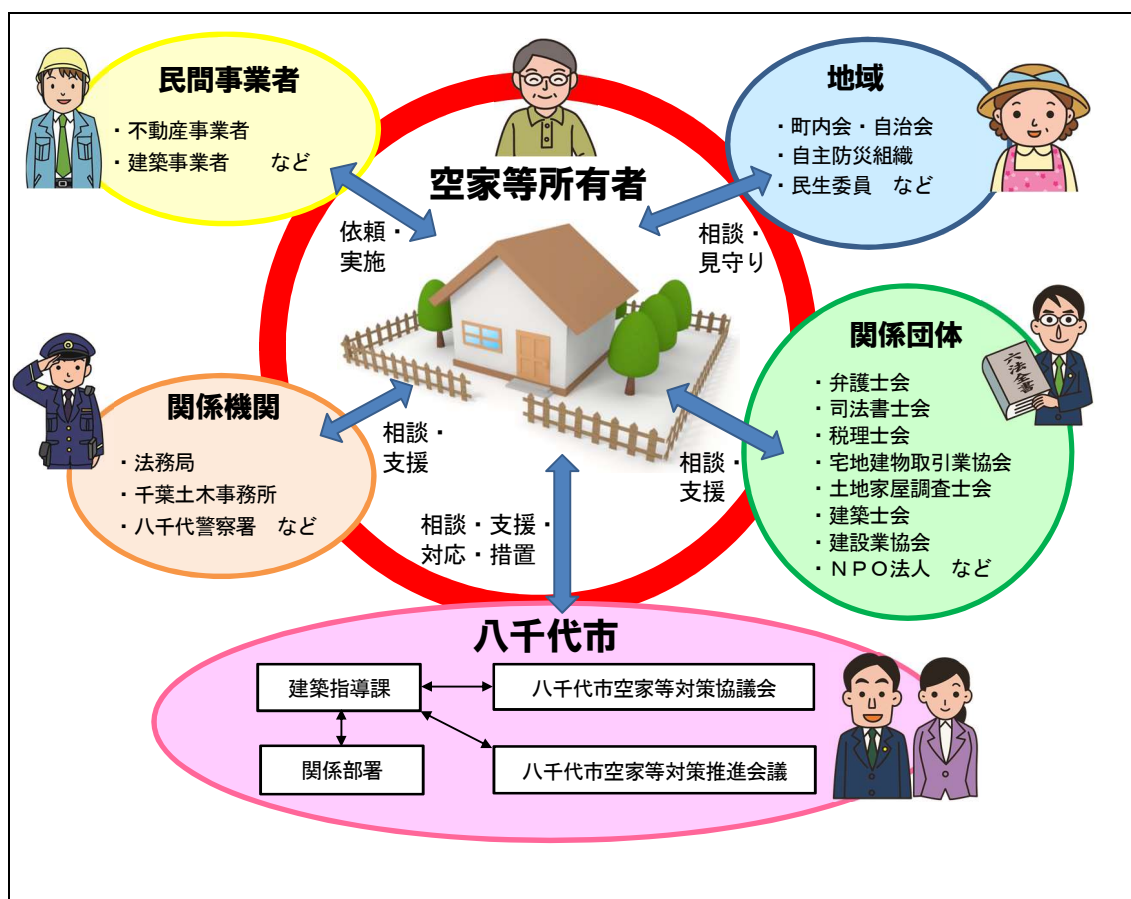


図5-2 空家等への実施体制へのイメージ

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（令和9年度末）
管理不全空家等の件数	15件	12件

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。