

佐倉市空家等対策計画

平成30年3月

佐 倉 市

はじめに

近年、少子高齢化による人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、適切な管理がなされていない空家が増加しています。

これらの中には、周辺地域の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など様々な問題を抱え、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

今後、空家の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

空家問題は、所有者や管理者の特定が困難な場合があること等をはじめとして、解決すべき問題が複雑多岐にわたります。こうしたことから、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、これらの問題に総合的に対応するための法整備がなされました。

これを受けて本市におきましては、「佐倉市空家等対策協議会」の方々のご協力を得ながら「佐倉市空家等対策計画」の策定を進めてまいりました。

本計画は、佐倉市の活力維持・向上を目指して総合的に対策を推進していくため、市の空家等問題に対する基本的な取組みの方向性や視点、具体的な施策を示したものであり、今後は本計画に基づいて空家等に関する施策を展開してまいります。

最後に、本計画の策定にあたりましてご尽力いただきました「佐倉市空家等対策協議会」の委員の方々に心から御礼を申し上げます。



平成30年3月

佐倉市長 蒨 和雄

目 次

第1章 計画の趣旨	1
第1節 計画の位置付け	1
第2節 計画の目的	2
第3節 計画の対象地区	3
第4節 計画の期間	3
第5節 空家等の定義	4
第2章 空家等の現状や課題	5
第1節 空家等の現状	5
1 はじめに	
2 人口と世帯の推移	
3 年齢三区分別人口構成比	
4 住宅総数と空家数	
5 種類別にみた空家の状況	
6 空家の建て方別の種類	
7 建築の時期別 住宅の購入・新築・建て替え等持ち家数	
8 住宅の持ち家の形態	
9 世帯主の年齢別の住宅の種類	
第2節 発生要因・背景	13
1 所有者側	
2 地域側	
3 市場面	
4 法制度面	
第3節 特定空家の現状と課題	15
1 現状	
2 制度上の課題	
3 運用上の課題	
4 所有者側の課題	
5 その他	
第4節 地域への影響	17
1 防災・防犯上の不安	
2 周辺環境の悪化	
3 景観の悪化	
4 倒壊などによる事故の懸念	
5 コミュニティ活動の低下	
6 地元対応の限界	

第3章 計画の方針	19
第1節 基本的な方針	19
佐倉市の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。	
空家等対策の3つの基本方針	
＜予防の推進＞	
＜活用の促進＞	
＜安心・安全の確保＞	
第2節 3つの基本方針との連携	21
1 地域のまちづくりと連携しながらきれいに減らしていきます。	
2 市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいきます。	
第4章 空家等対策の方向性と視点	22
第1節 対策の方向性	22
第2節 対策の視点	23
1 予防	
2 活用	
3 適正管理	
4 除却	
5 跡地利用	
6 総合的な取組み	
第5章 基本的な方針に基づく3つの取組み等	26
第1節 空家等の実態調査	26
1 調査概要	
2 取組み方針	
第2節 空家等対策の具体的な取組み	27
施策1 予防の推進	27
(1) 市民意識の熟成・啓発	
ア 市民への情報発信	
イ 地域を単位としたきめ細かな対応	
ウ 生前相続対策の推進	
エ 相続登記の推進	
(2) 住宅ストックの良質化の推進	
ア 既存住宅の質の向上	
イ 狭隘道路対策との連携・統合	
(3) 良好な住環境の保全・形成の推進	

- (4) 適正管理の徹底
 - ア 管理不全な「放置された空家等」
 - (ア) 所有者等の速やかな把握
 - (イ) 所有者等による適正管理の徹底
 - (ウ) 自主的な改善や除却等の促進
 - イ 老朽化した「危険な空家等」

施策2 活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

- (1) 活用・流通のための環境整備
 - ア 所有者への働きかけ
 - イ コンサルティング体制の整備
 - ウ 官民連携による資金調達等の取組みの推進
- (2) 地域による空家等活用への支援
 - ア 支援制度の創設
 - イ 地域の体制整備や意識改革
- (3) NPO等による空家等活用への支援
- (4) さらなる需要喚起のための取組み

施策3 安心・安全の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33

- (1) 特定空家等の予防
- (2) 特定空家等の解消に向けた対応
- (3) 除却
 - ア 管理者意識の醸成・強化方策の検討
 - イ 経済的な支援
 - ウ 跡地利用を踏まえた支援
 - エ 狭隘道路対策との連携
- (4) 跡地利用
 - ア 地域等による活用への支援
 - イ 狭小敷地の改善促進
- (5) 空家等対策協議会
- (6) 特定空家の認定手順イメージ

第6章 その他空家等対策の実施に向けた取組み等・・・・・・・・・・ 36

第1節 相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36

- 1 入口を一つに
- 2 対応のフロー

第2節 実施体制	36
----------	----

- 1 組織の体系化
- 2 連携した取組み
 - (1) 関係部署・機関間の緊密な連携
 - (2) 地域との連携
 - ア 情報の把握
 - イ 情報の整備・共有
 - ウ 状況の継続的把握
 - エ 所有者への働きかけ・指導等
 - (3) 民間事業者との連携

第3節 進捗管理	39
----------	----

- 1 計画内容の見直し
 - (1) 基本的な考え方
 - (2) 具体的な取組み
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - (1) 基本的な考え方

資 料

1 空家等住宅状況調査	1
佐倉市住生活基本計画策定時資料	
2 自治会アンケート調査結果	2
3 平成25年度実施の空家実態調査概要	8
4 空家等対策の推進に関する特別措置法	9
5 空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に実施するための基本的な指針	
【概要】	15
6 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)【概要】	16
7 佐倉市空家等対策計画策定経緯	18

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の位置付け

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的二一ズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加しています。このような空家等（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2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐に亘る問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところです。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

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、空家等に関する対策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する対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して、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が制定交付され、平成27年2月26日に空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に実施するための基本指針が示されました。

3 佐倉市第4次総合計画との整合

本計画は法に基づき策定する「市の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計画」とします。

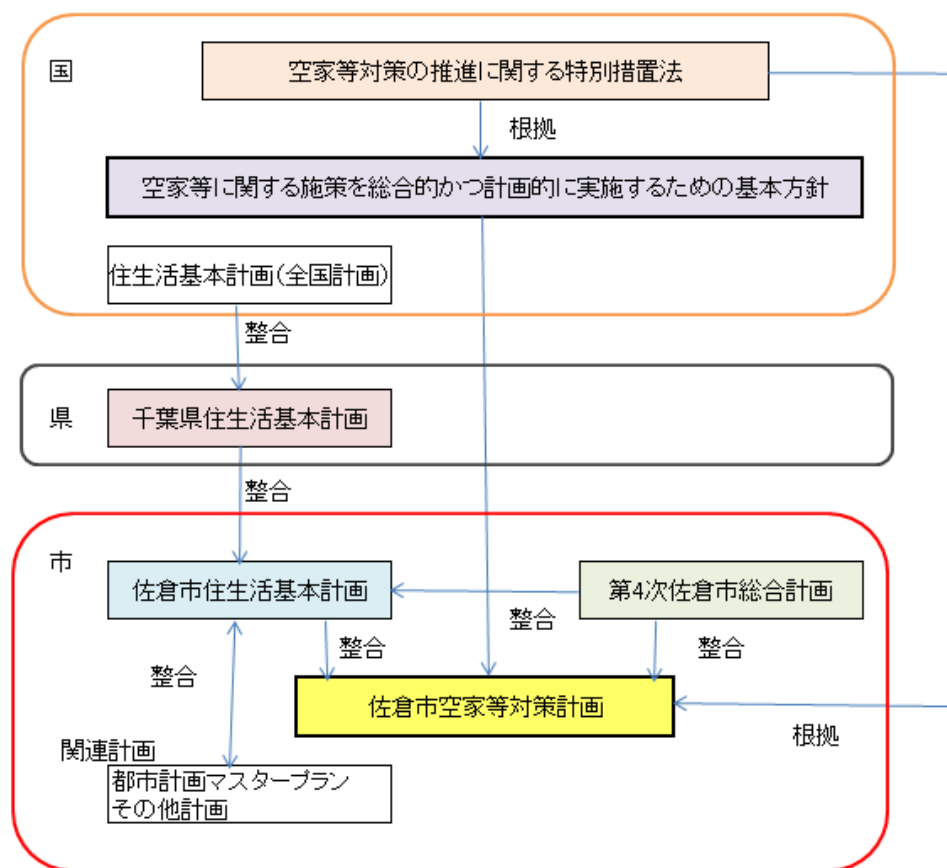
また、佐倉市第4次総合計画後期基本計画の「まちづくりの基本方針」のひとつに「住環境が整備された住みやすいまちづくり」を位置付けており、市民

に住みやすいまちづくりを実現するため、住宅・住環境の整備を進めております。

4 住生活基本計画等との連携

平成26年3月には、住宅施策の基本となる「佐倉市住生活基本計画」を策定し、空家対策についても重要な施策と位置付けております。

以上のことから、本計画は「佐倉市総合計画前期基本構想」を実現していくために、関連する「佐倉市住生活基本計画」等と連携をとりながら進める計画とします。



第2節 計画の目的

住み良さを高め、市全体の活力を維持・向上させることを目的とします。

空家等となる要因や空家等により発生する問題等は多岐にわたり、その解決にはさまざまな手法や幅広い対応が必要となります。また、空家等はあくまでも個人財産であり、問題等への対応や、そこから発生する責任は、まずは所有者にあることは法第3条でも規定されているところです。

しかしながら、所有者で対応できない事案や公益上多くの人に影響を及ぼす

事案などが出てきていることから、本計画では、市が取り組む空家等対策の範囲や責務を明確にした中長期的な方針を示すこととします。

また、空家等対策はさまざまな手法や幅広い対応が必要なことから、予防から空家等除却後の跡地利用までを視野に入れた具体的な取組みを示しながら、住み良さを高め、市全体の活力を維持・向上させます。

さらに、空家等を含めた住宅等は地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来を考えながら取り組むものとしします。

第3節 計画の対象区域

平成25年度に地域バランスや住宅が建てられた時期を考慮し、市内に53調査区を設定し作成したサンプリングによる「空き家等住宅状況調査」(以下「状況調査」という。)の結果、空家等は市内全域に見られ、様々な問題をおこしていることから、本計画の対象は「佐倉市内全域」とします。

ただし、空家等の問題により、地域コミュニティの維持やその地域での暮らしに支障が出る恐れがあり、地域として空家等対策を重点的に取り組む地区については、重点地区としてモデル的な取組みを行っていくこととします。

第4節 計画の期間

空家等対策は、あくまでも個人財産である空家等への対応と併せて、空家等が存在する地域コミュニティへの対応も踏まえて取り組んでいくため、一定の期間を要します。

また、空家等対策に関連する佐倉市住生活基本計画が、平成35年度までの計画となっていることを踏まえ、本計画の期間は平成30年度から平成35年度までの6年間とします。

ただし、各種施策の実施や社会状況の変化等により適宜見直すこととします。

第5節 空家等の定義

本計画で対応する空家等は、法で定める「空家等」「特定空家等」の2つとします。

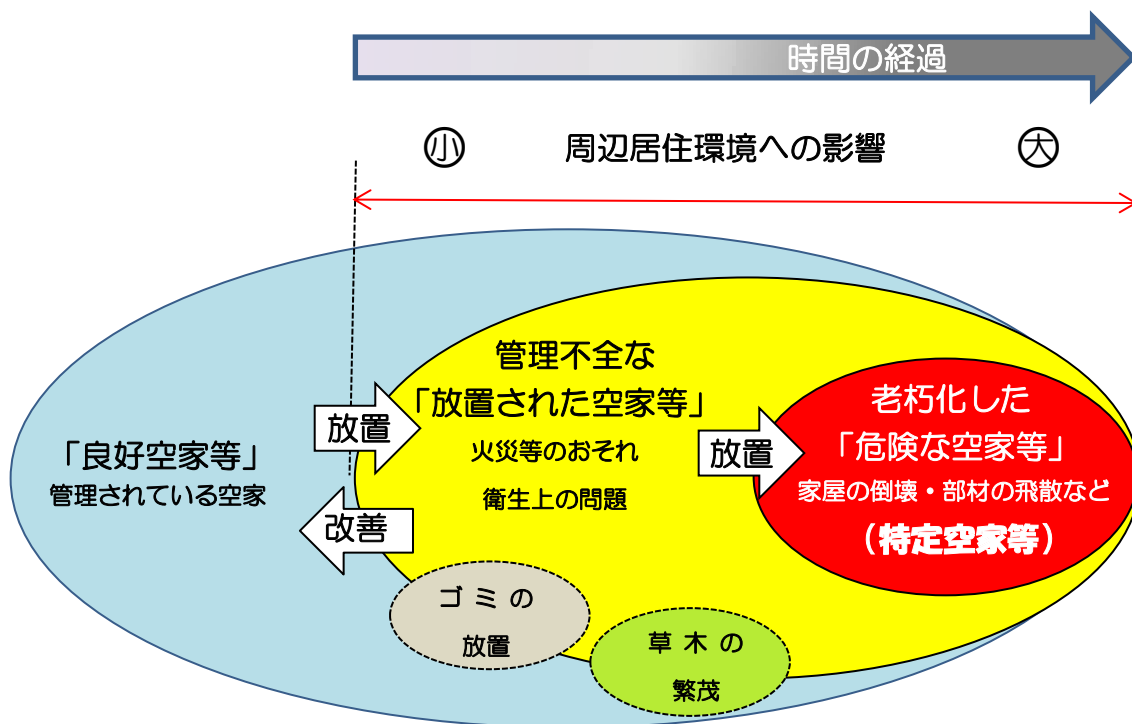
【空家等】

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。）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

【特定空家等】

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の空家等の概念



第2章 空家等の現状や課題

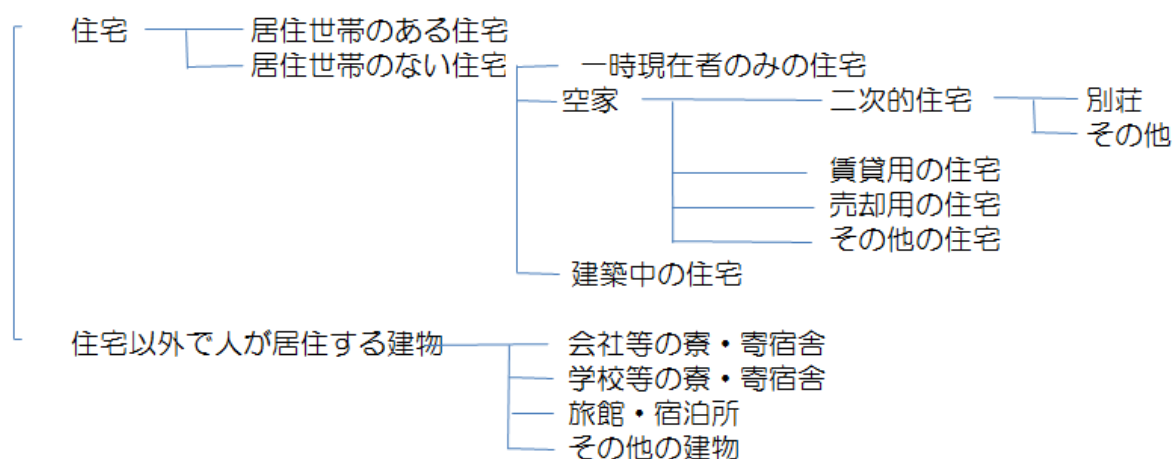
第1節 空家等の現状

1 はじめに

本市の人口と空家等の状況について、人口は「国勢調査」、空家は「住宅・土地統計調査」の統計上の数値の結果を掲載しています。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、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、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は、抽出調査であり、調査結果の数値は推計値で、実際の数と差異があります。また、住宅の種類は次のとおりです。

《住宅・土地統計調査による住宅の種類》



「二次的住宅」 ⇒別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で利用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅

「賃貸用住宅」 ⇒新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

「売却用の住宅」⇒新築・中古を問わず、売買のために空家になっている住宅

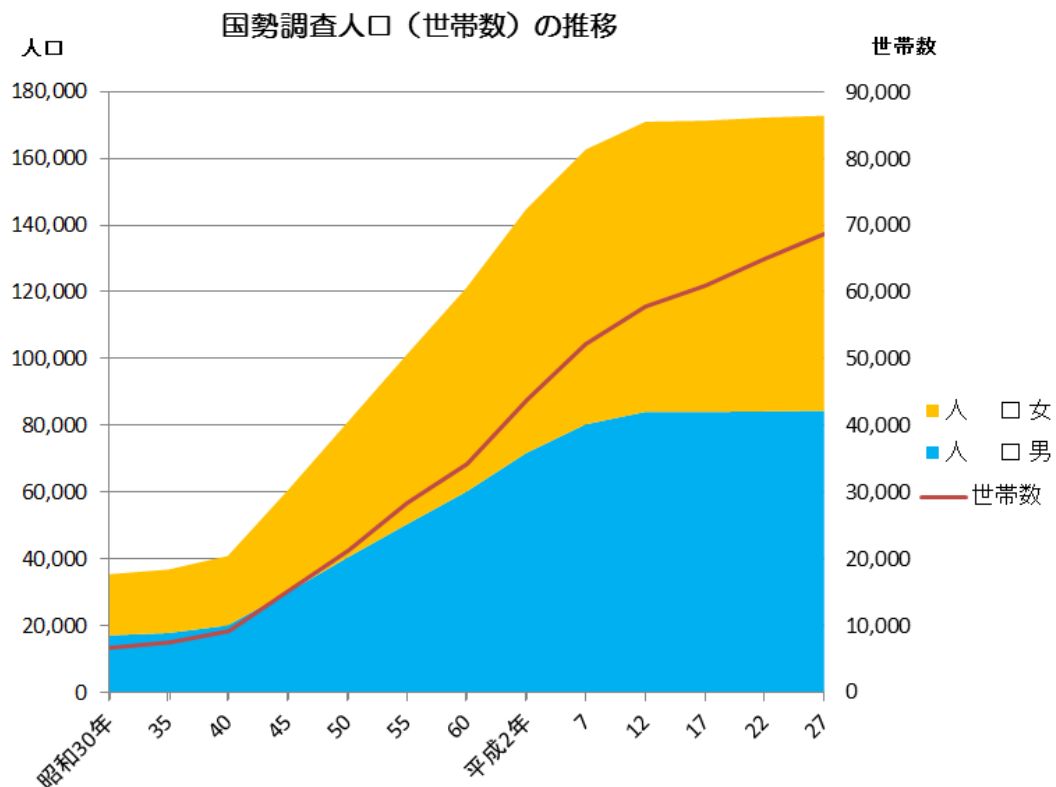
「その他の住宅」⇒人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

2 人口と世帯の推移

本市の人口は平成27年10月1日時点で172,739人、世帯数は68,696世帯であり、昭和30年から人口総数、世帯数ともに増加していますが、一世帯あたりの人員は減少傾向にあります。

各年10月1日現在「国勢調査」									
区分 年次	世帯数	一世帯 の人員	人 口			性 比 (女=100)	人口密度 1kmあたり	前回に対する人口増減	
			総 数	男	女			増加数	増加率 (%)
昭和30年	6,759	5.2	35,464	17,181	18,283	94.0	380.4	-	-
35	7,467	4.9	36,869	17,869	19,000	94.0	360.2	1,405	4.0
40	9,127	4.4	40,941	20,171	20,770	97.1	399.9	4,072	11.0
45	15,234	3.9	60,433	30,010	30,423	98.6	590.3	19,492	47.6
50	21,312	3.7	80,804	40,387	40,417	99.2	790.2	20,371	33.7
55	28,314	3.5	101,180	50,404	50,776	99.3	989.4	20,376	25.2
60	34,338	3.5	121,213	60,173	61,040	98.6	1,185.2	20,033	19.8
平成2年	43,867	3.2	144,688	71,727	72,961	98.3	1,396.5	23,475	19.4
7	52,254	3.1	162,624	80,349	82,275	97.7	1,569.9	17,936	12.4
12	57,805	2.9	170,934	84,088	86,846	96.8	1,650.1	8,310	5.1
17	61,108	2.8	171,246	84,050	87,196	96.4	1,653.1	312	0.2
22	65,035	2.6	172,183	84,246	87,937	95.8	1,662.2	937	0.5
27	68,696	2.5	172,739	84,434	88,305	95.6	1,665.9	556	0.3

資料：総務省統計局「国勢調査報告」



3 年齢三区分別人口構成比

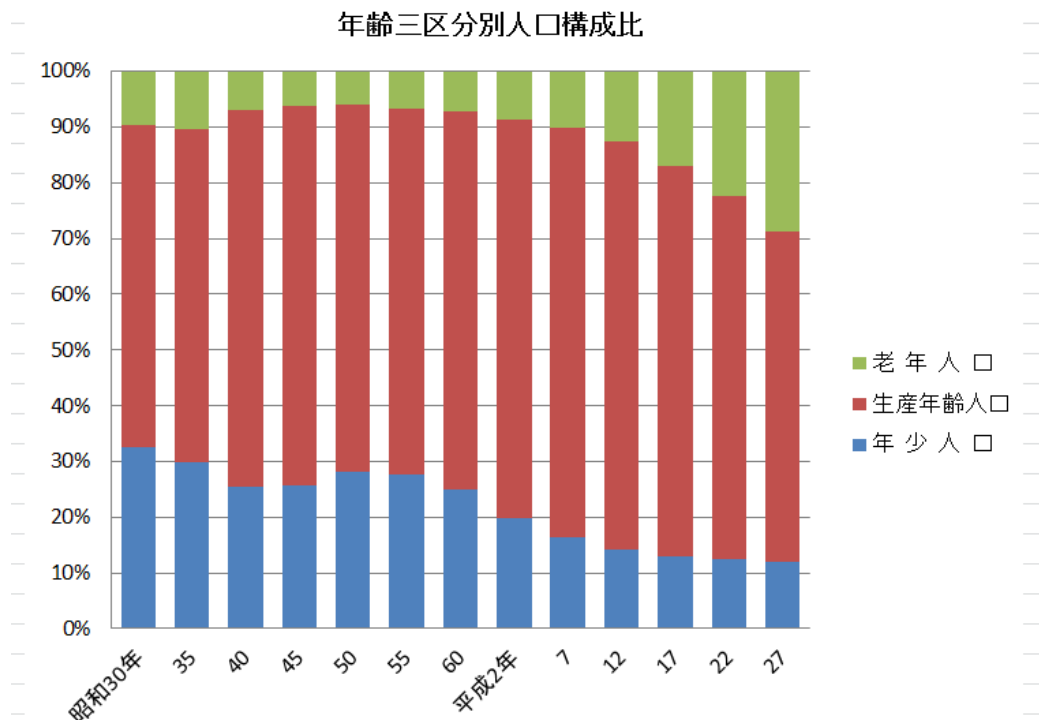
総人口に対する年齢三区分別人口の割合の推移を見てみると、年少人口は昭和55年から減少、生産年齢人口は平成12年から減少、老年人口は昭和55年から増加しており少子高齢化の動きがあります。

各年10月1日現在「国勢調査」

区分 年次	総人口		年少人口		生産年齢人口		老年人口	
	実数	構成比(%)	実数	構成比(%)	実数	構成比(%)	実数	構成比(%)
昭和30年	35,464	100.0	11,540	32.5	20,515	57.8	3,409	9.6
35	36,869	100.0	10,971	29.8	22,090	59.9	3,808	10.3
40	40,941	100.0	10,423	25.5	27,710	67.7	2,808	6.9
45	60,433	100.0	15,550	25.7	41,148	68.1	3,735	6.2
50	80,804	100.0	22,810	28.2	53,107	65.7	4,885	6.0
55	101,180	100.0	28,077	27.7	66,383	65.6	6,698	6.6
60	121,213	100.0	30,249	25.0	82,082	67.7	8,881	7.3
平成2年	144,688	100.0	28,649	19.8	103,389	71.5	12,439	8.6
7	162,624	100.0	26,786	16.5	119,288	73.4	16,437	10.1
12	170,934	100.0	24,445	14.3	124,715	73.0	21,627	12.7
17	171,246	100.0	22,138	12.9	119,791	70.0	29,138	17.0
22	172,183	100.0	21,454	12.5	112,223	65.2	38,498	22.4
27	172,739	100.0	20,505	11.9	102,334	59.4	49,464	28.7

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

(注) 総人口には年齢不詳を含んでいる。
端数四捨五入のため構成比の総数が100.0%にならない年次がある。



4 住宅総数と空家数

近年、国の空家率は増加し続け、平成25年の空家率は13.5%となっています。一方、千葉県の空家率は、平成25年に12.6%と平成20年から減少しているものの、空家数は、一貫して増加し、平成25年の空家数は過去最高の約36.7万戸となっています。

佐倉市においては、平成25年の空家率9.1%、空家数6,810戸であり、平成20年から減少に転じておりますが、今後の推移を注視する必要があります。

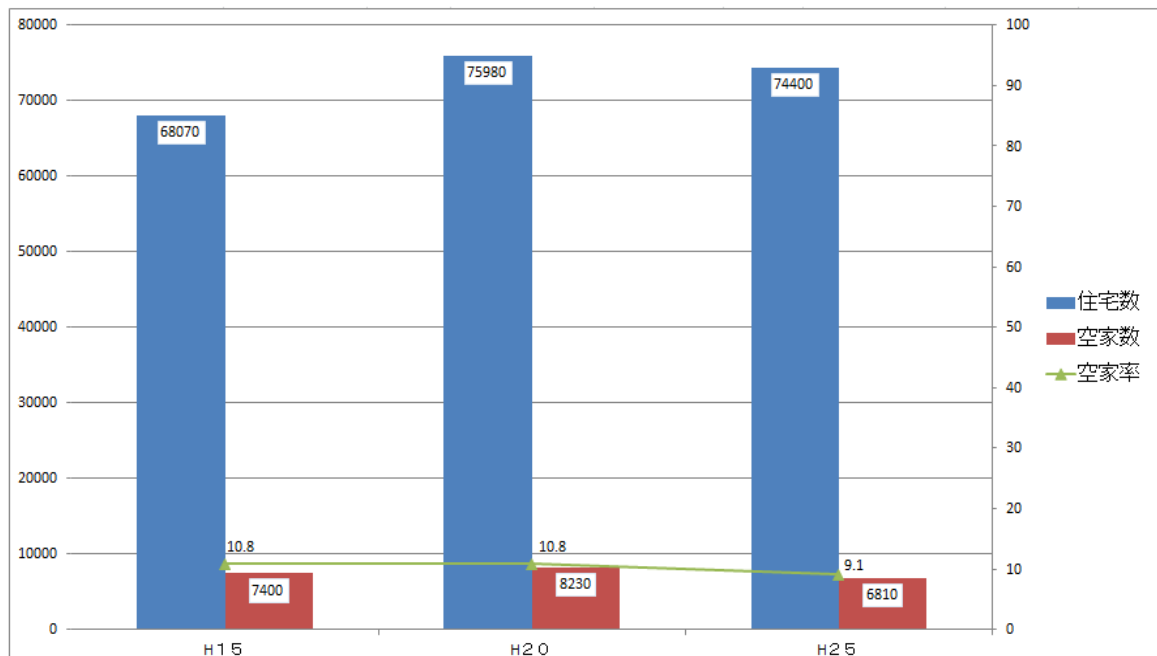
空き家数と空き家率の推移（国・千葉県・佐倉市）

《資料：住宅・土地統計調査》

区分	平成15年			平成20年			平成25年		
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
全国	53,890,900	6,593,300	12.2	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5
千葉県	2,526,200	321,900	12.7	2,717,700	355,900	13.0	2,896,200	367,200	12.6
佐倉市	68,070	7,400	10.8	75,980	8,230	10.8	74,400	6,810	9.1

空き家数と空き家率の推移（佐倉市）

《資料：住宅・土地統計調査》

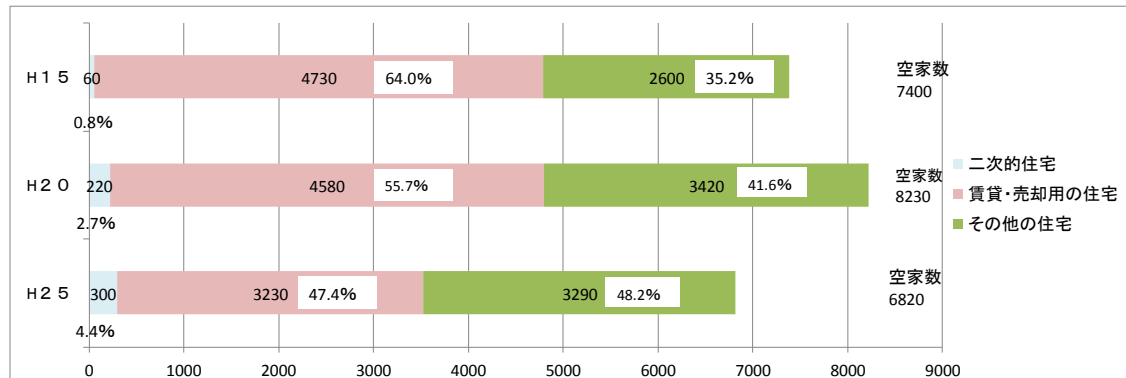


5 種類別にみた空家の状況

前述のとおり、佐倉市においては平成25年の空家数及び空家率が減少しているにもかかわらず、長期不在や取り壊し予定といった管理が不十分になりがちな「その他の住宅」が増加しており、空家対策の焦点と考えられます。

空家の種類 (佐倉市)

《資料：平成25年度住宅・土地統計調査》



6 空家の建て方別の種類

平成25年調査における空家の種類をみると、その他の住宅の空家が48.3%(3,290戸)と最も多く、次いで賃貸用の住宅の空家が44.0%(3,000戸)で、二次的住宅や売却用の住宅では少ない数値となっています。

建て方別にみると、一戸建では、その他の住宅が83.9%(2,450戸)、長屋建・共同住宅・その他では、賃貸用の住宅が73.8%(2,880戸)となっています。

空家の建て方別の種類 (佐倉市)

《資料：平成25年度住宅・土地統計調査》

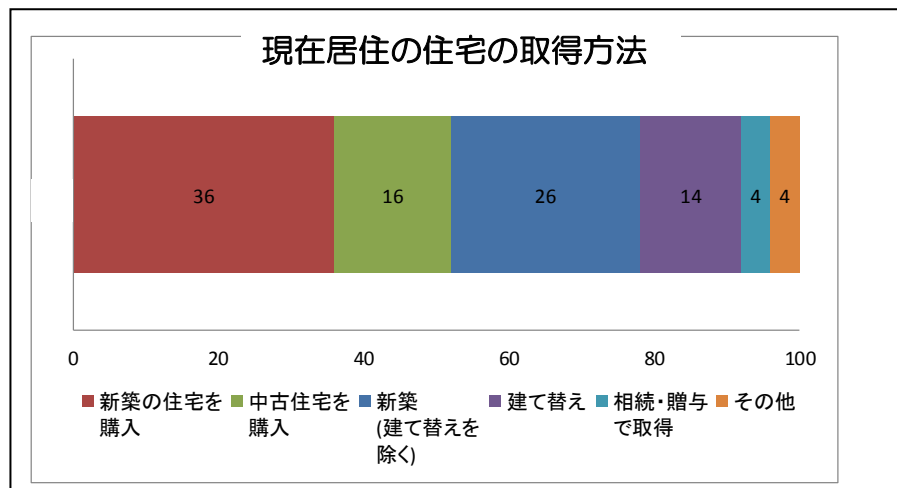
		総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数		6,820	2,920	2,850	70	3,900	1,160	2,740
内訳	二次的住宅	300	160	140	20	140	20	120
		4.4%						
	賃貸用の住宅	3,000	120	120	-	2,880	850	2,030
		44.0%						
	売却用の住宅	230	190	190	-	40	-	40
		3.3%						
	その他の住宅	3,290	2,450	2,400	50	840	280	560
		48.3%						

7 建築の時期別 住宅の購入・新築・建て替え等持ち家数

平成25年の住宅・土地統計調査によると、住宅の取得状況は下記に示すとおりです。このうち相続・贈与によるものが、持ち家54,500戸に対し2,230戸で全体の約4.1%となっており、今後の人口減少、高齢化人口の増加やライフスタイルの変化に伴い増加するものと予想されることから、空家の抑制対策が重要となってきます。

(資料 平成25年住宅・土地統計調査)

建築の時期(7区分)	総 数	新築の住宅を購入			中古住宅を 購入	新築 (建て替えを 除く)	建て替え	相続・贈与 で取得	その 他
		総 数	都市再生機構 (UR)・公社等	民 間					
持 ち 家 52-I 1)	54,500	19,690	570	19,120	8,360	14,150	7,770	2,230	2,310
昭 和 45 年以前 1970 or earlier	2,820	260	-	260	200	590	460	960	350
昭和46年 ~ 1971~1980	7,910	1,740	60	1,670	1,870	1,960	1,260	460	620
昭和56年 ~ 1981~1990	12,150	3,730	180	3,540	2,420	3,170	1,850	360	630
平成3年 ~ 1991~2000	15,130	6,310	150	6,160	2,550	3,620	2,240	150	250
平成13年 ~ 2001~2005	7,810	4,080	80	4,010	590	2,040	760	30	300
平成18年 ~ 2006~2010	5,430	2,750	30	2,710	230	1,560	740	60	80
平成23年 ~ 2011~Sep2013	1,740	460	-	460	140	770	290	20	60



8 住宅の持ち家の形態

平成25年の住宅・土地統計調査によると、居住のみを目的として建てられた住宅総数67,010戸のうち戸建住宅数が47,160戸となっており全体の約70%を占めています。これは全国の約55%、千葉県約54%に比べ高くなっています。

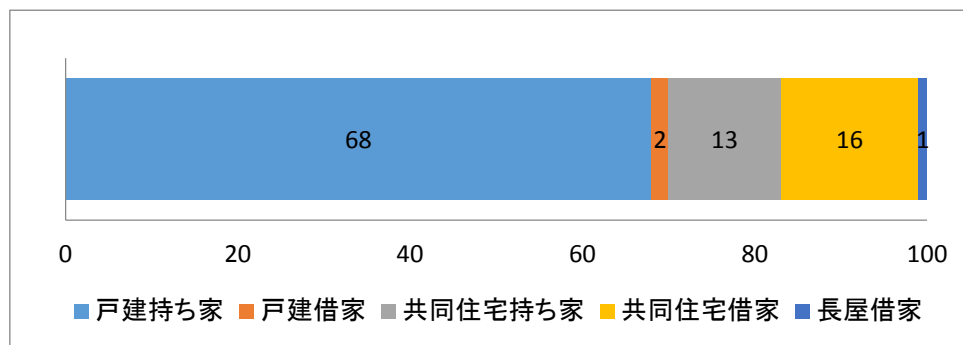
また、持ち家の住宅総数54,500戸のうち戸建の持ち家住宅数は45,520戸となっており、持ち家の戸建率は約84%となっております。これは全国の約82%、千葉県約76%に比べ高くなっています。

このように専用住宅ののうち戸建住宅の占める割合、持ち家のうち戸建住宅の占める割合が高いことが佐倉市の特徴と言えます。

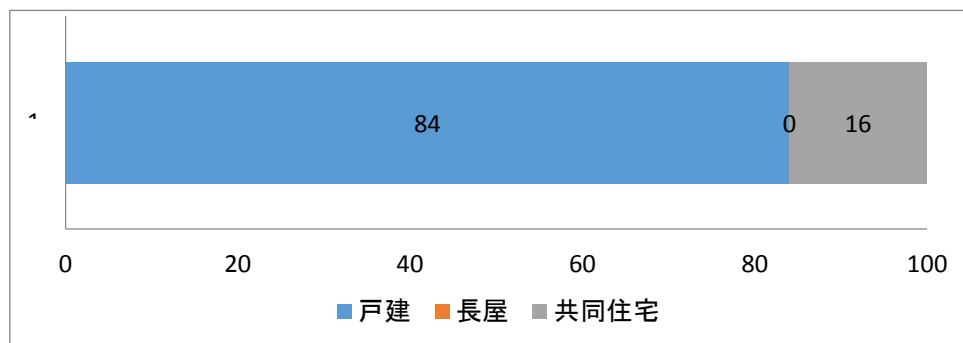
(資料 平成25年住宅・土地統計調査)

住宅の所有関係	総 数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
		総 数	総 数	総数	
住宅総数（不詳除く）	67,010	47,160	630	19,390	50
持ち家	54,500	45,520	-	8,920	
借家	12,510	1,640	630	10,240	

住宅の形態比率



持ち家の戸建て比率

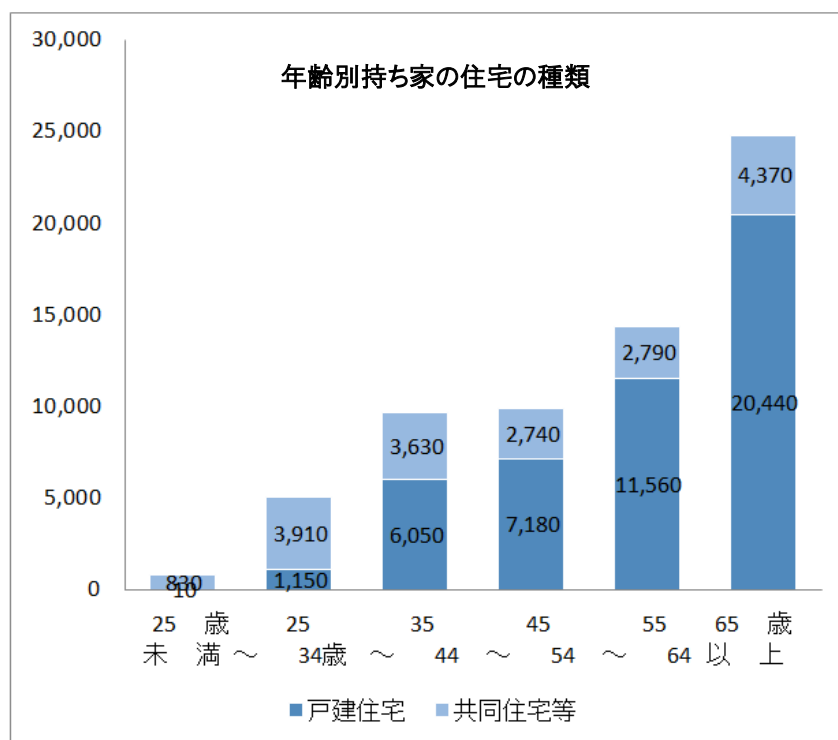


9 世帯主の年齢別の住宅の種類

平成25年の住宅・土地統計調査によると、55歳以上の世帯主が所有する戸建ての住宅総数が約32,000戸で全体の約68%を占めています。また、65歳以上（高齢者）の世帯主が所有する戸建ての住宅総数が約43%と多くなっています。老年人口が急増化する中で、持ち家で暮らす単身高齢者の世帯数と比率は共に増加しており、空家予備軍が増加傾向にあると考えられることから、今後、相続等による所有権の移動が増加すると考えられます。

（資料 平成25年住宅・土地統計調査）

年齢	戸建住宅	共同住宅等
25歳未満	10	830
25～34歳	1,150	3,910
35～44歳	6,050	3,630
45～54歳	7,180	2,740
55～64歳	11,560	2,790
65歳以上	20,440	4,370
主世帯総数	47,330	20,020



第2節 発生要因・背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景は以下のものが考えられます。

1 所有者側

項 目	主 な 内 容
社会的問題	・高齢化・単身世帯化が進んでいる ・所有者の特定できない
心理的な問題	・相続などで取得したが遠方で管理責任意識が薄い ・仏壇や家財などが残存し手放す事をためらっている ・他人へ貸す事へ抵抗がある ・知識不足により活用方法がわからない ・現状に困っていないために問題意識が欠如している ・地域全体が不動産価値が低下しているためためらっている
経済的な問題	・適正管理や改修、除却費用を負担する余裕がない ・再建築・増改築が法的に難しく不動産価値がない ・除却後、固定資産税の負担が増加する

2 地域側

項 目	主 な 内 容
無関心	・自分は所有していない、自分の近隣には空家がないなど
所有者への働きかけ	・個人情報取扱が難しい、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくないなど
情報・知識不足	・地域としての対応方法がわからない、どこまでやっていいのか判断ができないなど

3 周辺地域へもたらす問題

項 目	主 な 内 容
安全上の問題	・空家の老朽化による倒壊事故の恐れ ・風雨による空家の部材の剥離、飛散事故の恐れ
生活・衛生上の問題	・ゴミの放置、不法投棄による生活環境の悪化の恐れ ・樹木の枝の越境による隣地住民や通行人への影響の恐れ
防犯上の問題	・不法侵入や放火などの犯罪の温床となる恐れ
景観上の問題	・景観の悪化、地域イメージの悪化
その他の問題	・地域コミュニティの低下 ・地域全体の不動産価値の低下

3 市場面

① 需給マッチングのズレ

価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境など

② 既存住宅市場の未熟さ

性能の見えにくさ、情報不足、フロー重視の優遇施策、リフォームのコスト高、改修職人の不足など

4 法制度面

① 建築基準法上、再建築等が困難

接道要件、敷地規模、遡及適応などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難である。

現在の集落や町家は車社会や現在の法律に沿って形成されていないので、現在の形をそのまま維持するのは困難である。

② 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空家を除却し、空地にすると固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある。

③ 農地取得に制限あり

市内には農地とセットになった物件が多くあるが、農地は農業者でないと取得できない。

<参考>

■建築基準法上の規制について

① 道路に関する規定

② 遡及適用に関する規定

■固定資産税の住宅用地の特例

表 固定資産税の住宅用地の特例率 住宅用地 の区分

住宅用地区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模 住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地(200 ㎡を超える場合は1戸当たり 200 ㎡までの部分)	1/6	1/3
一般 住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

* アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模宅地になる。

* 併用住宅の場合は、建築物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

第3節 特定空家等の現状と課題

(1) 現状

特定空家等については、建築基準法第8条に基づく維持保全に関する指導とともに、平成27年5月に施行した法第14条に基づき助言、指導及び勧告等が行える状況にあります。

さらに、老朽化が進行し、著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害と認める場合においては、建築基準法第10条に基づき法的措置を行えることとなっています。これらの措置を中心として、空家等によって生じている状況に応じ、関係法令等と連携しながら対応しています。

【特定空家等対策の関係法令等】

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外にある延焼のおそれのあるものの除去等を命令
火災予防条例	空家、空き地で火災予防上危険なもの	空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのあるものの除去等を指導
道路法	市道認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除去等を命令
空家等対策の推進に関する特別措置法	空家等対策の全般に関するもの	計画の策定、立入調査、固定資産税情報などの利用、データベースの整備、特定空家等への助言又は指導、勧告、命令、代執行 等

（２）制度上の課題

ア 予防的な対応が不十分

実際に管理不全な状態や特定空家等にならないと、強制力をもった対応ができない。

イ 調査できる範囲が限定的

実際に命令等を行おうとする場合にのみ、立ち入り等の調査権限が与えられており、予防的段階では実態把握が困難

ウ 急的な対応が困難

危険性を回避するために緊急的な対応を要する場合であっても、物件そのものに対する措置は、行為の軽重にかかわらず、財産権等の理由により、行政や他者が行うことは困難

エ 所有者が特定できない場合の対応が困難

所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合にしか対応ができない。また、どこまでの調査をもって、所有者が確知できないといえるかが明確ではない。

（３）運用上の課題

ア 空家等の把握が困難

早期の段階で空家等の情報を把握・収集することが困難

イ 情報が体系化されていない

関係部署や関係法令所管課が把握した情報の共有・体系化が十分ではない。

ウ 対応・体制が体系化されていない

特定の通報・情報提供の窓口機能が弱い。また、管理不全による各種問題への対応についても、状況に応じて、その都度、関係法令所管課が連携しつつ行っており、体制・対応が体系化されていない。

（４）所有者側の課題

ア 管理者意識の問題

管理者としての意識が低い。また、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。

イ 所有者側の事情による問題

所有者が複数の場合、意思決定に時間がかかる。所有者が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合、対応が進まない。

ウ 費用の問題

改善、除却するための費用がない。

(5) その他

ア 保有コストの問題

空家等が住宅である場合には、除却すると、固定資産税の住宅用地特例が適用されず、そのことが空家等の放置につながっているとの指摘もある。

第4節 地域への影響

1 防災・防犯上の不安

近所の空家等が放置状態になっていると、防災、防犯上不安を感じられています。

2 周辺環境の悪化

現地調査の聞き取りでは、空家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになって、隣近所に被害をもたらすという問題が多く報告されています。また、空家等の敷地内にゴミが不法投棄されるといった被害も出ています。

3 景観の悪化

集落等の入口に管理不全の空家等があると、その集落等の印象がとても悪くなります。また、集落等の真ん中に放置された空家等があると、美しい家並みが、たった一軒の建物のために台無しになってしまいます。

4 倒壊などによる事故の懸念

実態調査の現地調査によると、放置状態の空家等が空家等全体の4分の1を占めており、そのうち3割以上が、強風や地震などによって事故が起きる危険の大きいものでした。

5 コミュニティ活動の低下

不在地主の農地や墓なども含め、地元の自治会では、居住者がいない場合も、ともに周辺の整備や清掃などに努めていることから、自治会費が徴収できなくなると、その活動に影響が出てきます。また、空家等の所有者とのつながりが切れてしまうと、会費の減少と地元負担の増加により、ますます地元自治会への負担が大きくなります。

6 地元対応の限界

実態調査の聞き取り調査では、伸びた木の枝を払うという程度のことを行う自治会もありましたが、空家等はいくまでも個人財産であることから、現実の問題として地元が対応するのは難しいものと思われます。

第3章 計画の方針

第1節 基本的な方針

基本理念

佐倉市の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。

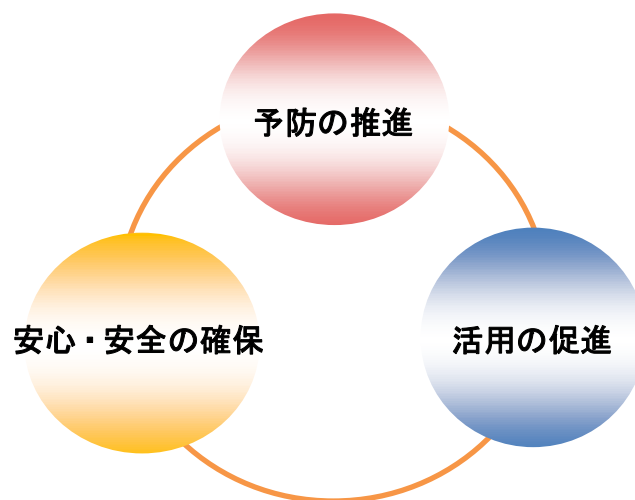
適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。

そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政が主体となり、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となります。

人口減少が進行し、空家等が今後も増加すると想定されるなか、それに伴い、空家等に直接起因する防災や防犯等の問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退や市全体の活力低下も懸念されてきました。

こうした点を踏まえ、空家等にしない＜予防の推進＞に加え、空家等を地域の資源ととらえた＜活用の促進＞、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する＜安心・安全の確保＞を3つの柱として、地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。



空家等対策の3つの基本方針

＜予防の推進＞ 空家発生の抑制

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに所有者等に対し、適正管理の考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な承継等にかかる周知徹底を図るなかで、責任意識の向上を図りながら、市としての相談窓口を一本化することで空家化の抑制及び予防に努めます。

＜活用の促進＞ 空家等を地域の資源ととらえての活用

空家等の活用や流通を促進するため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携のもと総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。また、市で実施している「空き家バンク事業」による幅の広い流通、地域との連携により、地域と所有者の意向のマッチングについて、行政が支援する仕組みを検討します。

＜安心・安全の確保＞管理不全で放置された危険空家等の対応

管理不全状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、必要であれば空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。また、同法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全対策を講じます。

第2節 3つの基本方針との連携

1 地域のまちづくりと連携しながらきれいに減らしていきます。

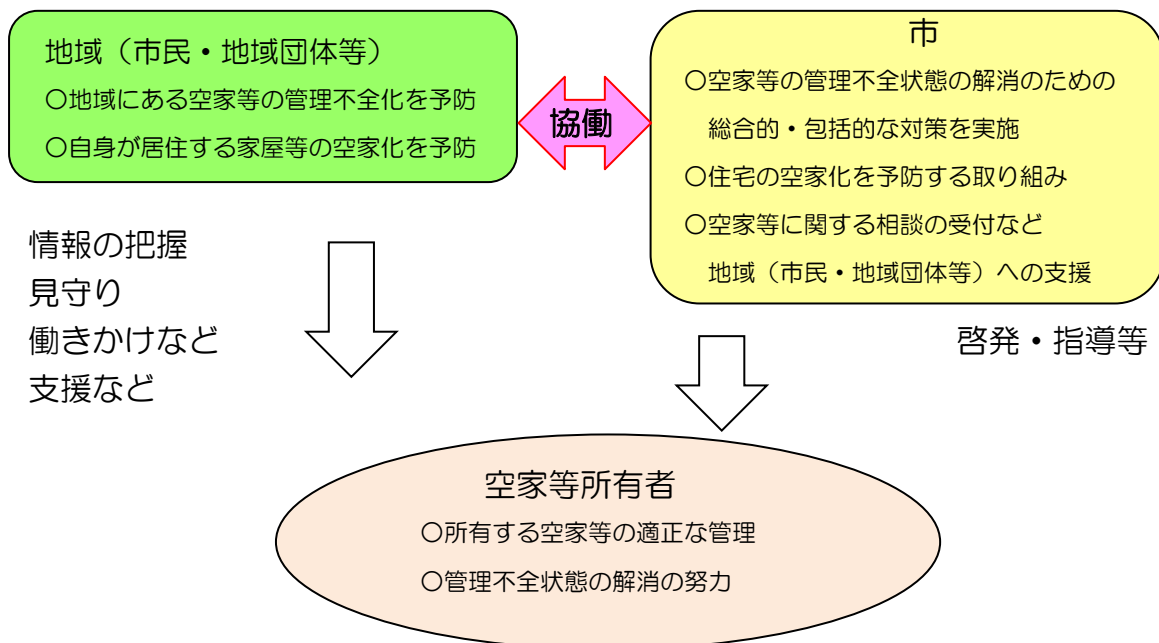
人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように住み続けることが難しくなっています。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことも大切です。

そこで、自治組織や地域づくり組織と連携を深めながら、各地域の将来を見据えた空家等のきれいな削減を進めていくことが重要となります。そのためにも地域ごとに空家等対策を含めた地域のあり方や将来像を話し合い、空家等の予防、活用、適正管理及び除却等をうまく組み合わせながら、対策を進めていくこととします。

2 市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいきます。

空家等の問題はいまや個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあり、空家等対策を進めるには地域社会全体による多方面にわたる取り組みが必要となってきました。

このため、行政内部の関係部署の連携はもとより、市民や地域、不動産業をはじめとする関連事業者、さらには大学や NPO 等の団体が相互に連携を図り、それぞれが「できること」や「しなければならないこと」を組み合わせながら取り組んでいくこととします。



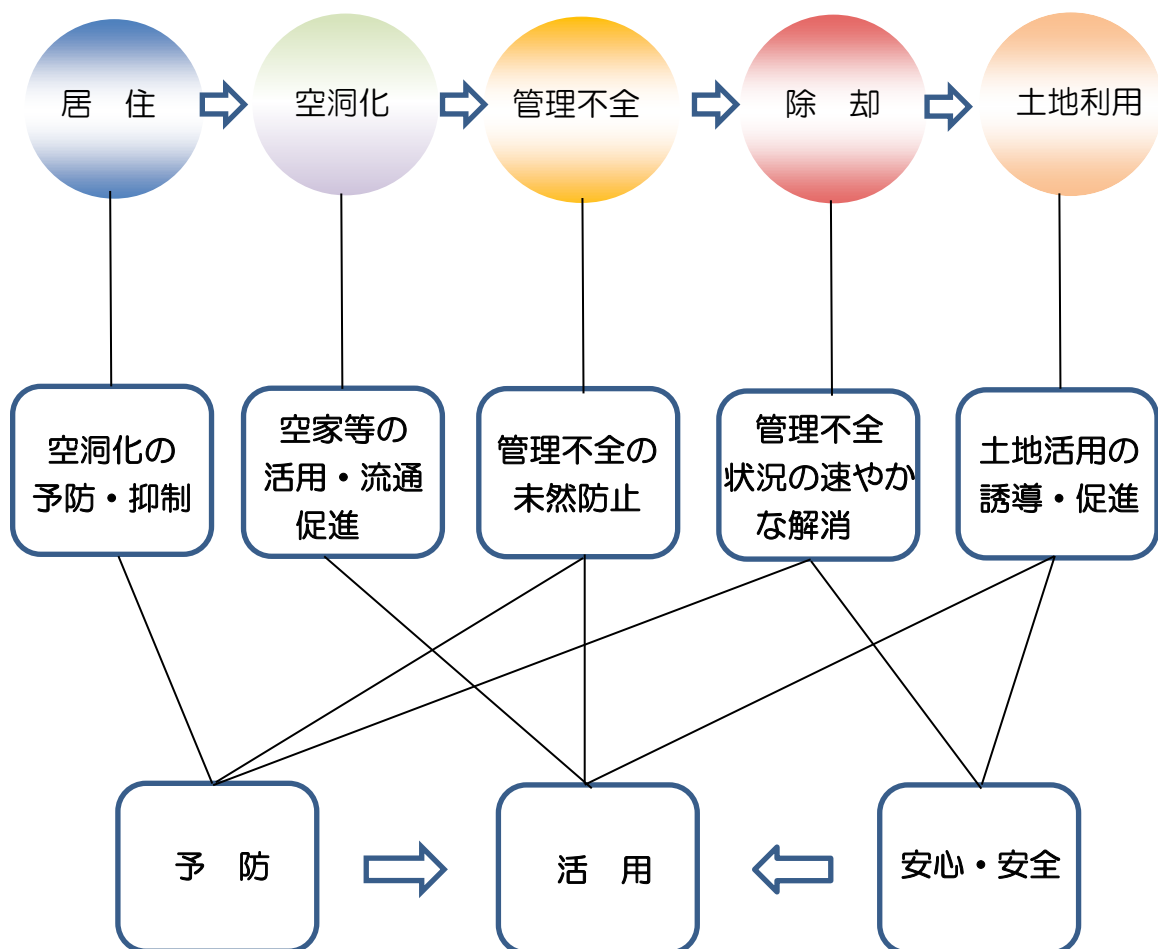
第4章 空家等対策の方向性と視点

第1節 対策の方向性

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は、多岐にわたるとともに、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっていることから、その原因等をひとつに特定したり、まとめて対応したりすることが難しい状況です。

そのため、空家等の対策を実施していくためには、居住から土地活用までのそれぞれの段階に応じた効果的な対策をとることが必要なため、ここでは、その方向性と各種施策を検討・実施していく視点を示します。

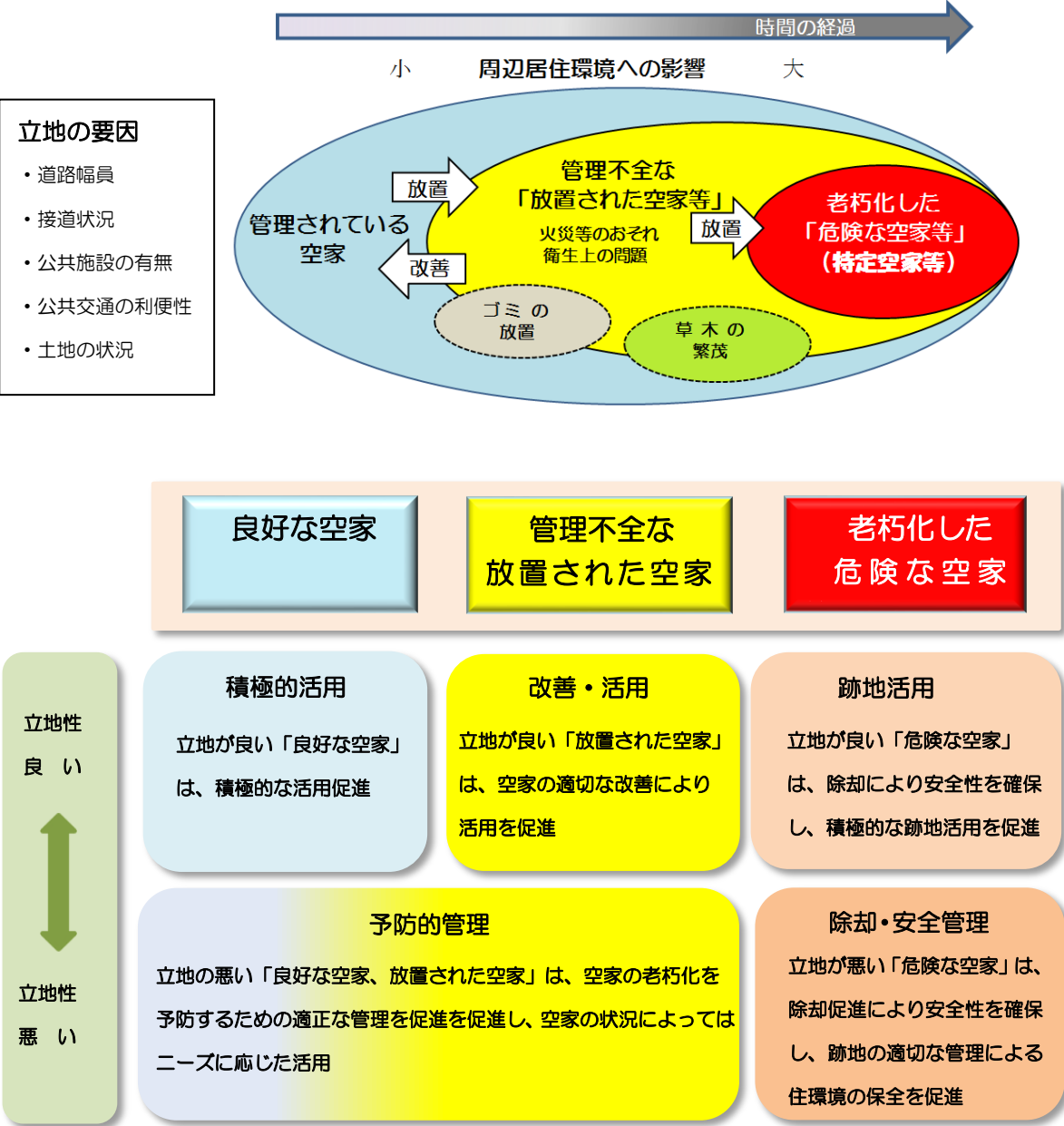
また、空家等は、今後増加が予想されることから活用や除却よりも予防に力点を置きながら、対策を進めていくこととします。



第2節 対策の視点

空家は時間の経過に伴い、「良好な空家等」から老朽化した「危険な空家等」へ移行し、また、立地の要因でその活用方法やその対応策が変わってきます。空家の個々の状態や立地条件を考慮した上で対策の検討が必要となります。

空家対策の視点のイメージ



1 予防

本市では、人口・世帯数ともに、今後、減少することが予想されています。また、平成25年住宅・土地統計調査によると、本市では持ち家率が81%で、持家世帯のうち65歳以上の世帯は約27%となっており、そのうち約32%が単身世帯という状況になっています。こうした点からみても、今後、空家等は増加していくことが予想されます。

空家抑制策には、一点目として居住中の段階から空家にさせないための施策、二点目として空家になってしまった場合に管理不全とさせないための施策、三点目として、特定空家となってしまう場合に安心・安全を確保するための施策の検討が必要となります。

空家等となる要因は所有者の個人的な事情によるところが一番大きいと考えられますが、佐倉市住生活基本計画にも掲げているように「住宅は、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、豊かな地域社会を形成する重要な要素」であることから、居住中の段階から空家抑制策の取組みを進めます。

2 活用

地域さらには都市の活力の維持・向上を図るには、管理された良好な空家等をできるだけ早く利活用させることが重要です。管理不全な放置された空家は所有者の活用への意識付けだけでなく、情報発信と啓発が必要となり空家等の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要となります。

また、老朽化した危険な空家等は解体後の土地利用も含めた誘導が必要になります。

空家対策を進める上で、管理された良好な空家、管理不全の空家、老朽化した危険な空家において、それぞれの状況における活用方法の検討し空家対策の取組みを進めます。

3 適正管理

管理が適切にされないまま放置された空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。全国的にも、そのことが空家等を巡る問題の中心をなしており、本市においても、そのような空家等に関する近隣住民からの通報が増加している状況にあります。

特定空家等に対しては、その状況に応じて、建築基準法をはじめとする各種法令等により対応しているところではありますが、その運用のあり方において、十分に対応できているとは言い難い面があります。

しかし、平成27年5月に法が完全施行されたことから、今後は、今までよ

りは行政による対応が進められると考えられます。

一方で、少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化等から個人による管理が難しくなっていることに加え、地域コミュニティの希薄化により住民同士の目が行き届かなくなっていることなど、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下している状況にあります。

こうした傾向は今後も続くと予想されることから、特定空家等の対策を進めていくためには、所有者の自発的管理や地域住民等との相互協力を促すとともに、現状や課題を踏まえ、対応の強化や体系化を図ることが必要となります。

4 除却

管理不全状態が一定以上進行し、活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであることから、モラルハザードを招かないよう公益性等を考慮したうえで、除却に対する支援を検討します。

5 跡地利用

計画性や目的もなく空家等だけの除却を進めると空地が増加し、それらが適切管理をされないと、別の問題を引き起こすことにつながってしまいます。

このため、特定空家等対策として除却を進めるに当たっては、跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すために総合的な取組みを行います。

6 総合的な取組み

個別の状況や実態での空家等対策を推進するとともに、予防から除却後の土地利用までを見通し、かつ空家等を含めた地域全体の将来を考えながら対策を進める組織を確立していきます。

また、関係機関が連携しながら対応する仕組みを検討していきます。

第5章 基本的な方針に基づく3つの取組み等

第1節 空家の実態調査

1 調査概要

平成25年に佐倉市が行った状況調査では、市内の住宅が約53,000戸で、その内、空家は約2,100戸、空家率は約4%と推定しています。また、このデータを基に、10年後の佐倉市の空家を試算したところ、市内の住宅のうち、「空家は約12%」と推測しています。

2 取組み方針

平成25年度に実施した空家調査の結果を基に、今後も地域や関係団体との協働により、新たに発生する空家や、老朽化が進行している空家の情報を把握し、適切な対策を実施することができるよう、情報の把握体制の整備を推進します。

本計画の基本的な方針に基づき、空家等にしない「予防の推進」に加え、空家等を地域の資源ととらえた「活用の促進」、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する「安心・安全の確保」の3つの施策に分類し、空家等対策に取り組めます。

第2節 空家等対策の具体的な取組み

施策1 予防の推進

(1) 市民意識の醸成・啓発

空家等の対策を進めるには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成することが必要となります。

とりわけ、所有者にとっては空家等とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、地域にとっては空家等の増加によって防災や防犯等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあることなど、空家等に関する問題意識を高めることが空家等の発生抑制につながるものと考えられます。

このため、関係部局や関連団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、市民に対する周知・啓発を行います。

また、空家等が発生し放置される要因として、所有者の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、住まい手が不在となることはもとより、管理者意識が乏しくなる、意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

こうした状況を予防するため、主に高齢者世帯を対象として、所有者が存命中に住まいを次代へ適切に引き継いでいくための働きかけを検討します。

ア 市民への情報発信

こうほう佐倉やリーフレット等により、市民に対して広く情報発信や意識付けを行います。

イ 地域を単位としたきめ細かな対応

自治会等の主体的な取組みを支援する事業を検討するとともに、地域の各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等の実施を検討します。

ウ 生前相続対策の推進

高齢者向け講習会や高齢者サロン等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について働きかけを行うことを検討します。

また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続の相談に応じることができる窓口や体制等の整備を検討します。

エ 相続登記の推進

所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつになっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

（２） 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、または住み継ぐことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因のひとつになっています。

このため、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を推進することが、将来的な空家化の抑制にも繋がるものと考えられます。

現在、既存住宅については、耐震化支援制度や中古住宅リフォーム支援事業等により質の向上の推進に努めています。

今後は、引き続き、これらの取組みを推進するとともに、特に以下の点について拡充等を検討します。

ア 既存住宅の質の向上

国・県・市あわせ、既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度がありますが、所管部署が異なるなど、利用者にとっては分かりにくい状況にあります。

このため、それらを一元的に発信・対応する窓口を設置するなどの方策を検討します。

また、安心安全の確保、ストック型社会への対応等の視点からも、国の中古住宅・リフォームトータルプランの進展等を踏まえつつ、支援制度の更なる拡充について検討します。

さらに、古い木造住宅のほとんどは建築基準法上既存不適格であり、増築等に制約を受けるため、リフォーム等が進みにくいという状況があります。このため、現行規制下で可能な工事内容について分かりやすいマニュアル等を検討・整備します。

イ 狭隘道路対策との連携・統合

狭隘道路においては、再建築が困難等の理由から空家等が発生し老朽化が進行するなど、それぞれの問題は密接に関連している。このため、体制の強化を含め、狭隘道路対策との連携・統合を図りながら、一体的に対策を進めていきます。

（３） 良好な住環境の保全・形成の推進

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空家等の発生抑制につながると考えています。

また、まちづくりの中でそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空家等の問題を認識し、その対応策を検討する契機ともなります。

このため、地域が主体で取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、それらと空家等対策を連携して進めることができるような取組み等について検討します。

（４）適正管理の徹底

自主的な対応を行う空家等所有者への支援や、放置を続ける所有者への法的措置など、空家等の状況に応じた適切な対策について、総合的かつ包括的に推進します。

ア 管理不全な「放置された空家等」

管理不全な「放置された空家等」は、周辺環境へ及ぼす影響が大きいため、早急な対策が必要です。

家屋の状態を悪化させないための空家等の適正管理の徹底や、影響を排除するための改善・除却など、所有者による自主的な取り組みを促進するため、あらゆる対策を推進します。

（ア）所有者等の速やかな把握

- ・市民や地域の協力を得て、空家等に関する情報を積極的に収集する。
- ・庁内での情報の共有化を図ります。
- ・所有者調査を速やかに行います。

（イ）所有者等による適正管理の徹底

- ・空家等の適正管理、相続時における管理者の決定や登記等について所有者への啓発を行います。
- ・空家等の管理を代行する業者との連携を強化を図るとともに、啓発に努めます。

（ウ）自主的な改善や除却等の促進

- ・空家等に関連する法律に基づく指導や勧告等を強化します。

イ 老朽化した「危険な空家等」

老朽化した「危険な空家等」については、周辺居住環境へ及ぼす危険性を速やかに防除する必要があるため、特別措置法の定めるところにより前述の対策に加えて、迅速かつ強力に対策を推進します。

施策２ 活用の促進

（１）活用・流通のための環境整備

市内全域に存在する空家等の活用・流通を促進するには、市場の機能を生かすことが有効かつ必要となります。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場が機能しやすい環境を整備するための取組みを行います。

ア 所有者への働きかけ

空家等が老朽化し、放置される主な要因のひとつに、所有者にそもそも活用等の意向がないことが挙げられます。また、所有者の家屋に対する思い入れが強く、手放されない状況も影響しています。本市では、空家等のうち、市場に流通していない「その他の住宅」も多くみられるため、広く市民意識の醸成・啓発を行うこととあわせ、空家等の所有者を対象に、家の所有と利用を別に考えるという意識の改革、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、活用意向の掘り起こしや動機付けを行っていきます。

① 情報発信と啓発

空家等を巡る問題点のほか、改修に関する助成・融資制度や各種団体等による支援制度などをまとめた啓発パンフレットを作成し、庁内関係部署の連携のもと、様々な機会を通じて、情報発信を行うとともに、日常的には情報が届きにくい市外居住の空家等所有者に対する啓発手法等について検討します。

② 地域連携と庁内整備

空家等の把握や所有者情報の特定を円滑に行う仕組みについて、地域との連携を前提に庁内体制の整備を含めて検討します。

イ コンサルティング体制の整備

空家等の活用に当たっては、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となります。一方、こうした各種相談窓口はあるものの、それぞれが連携しているとは言えず、空家の解消にいたるまでの十分なサポートができていたとは言い難い状況にあります。

このため、所有者に積極的に働きかけることができるよう、民間関係団体と行政の連携のもと、所有者の意向を把握し、適正管理や除却も含めた選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に応じ、助言や提案までを行うことができる総合的なコンサルティング体制の整備をするため、平成２８年より、「不動産相談会」を開催しています。

ウ 官民連携による資金調達等の取組みの推進

空家等の活用時には、ほとんどの場合、改修等が必要となりますが、そのための資金の問題から活用に至らないものがあります。また、実態調査の所有者アンケートでは、困っていることとして、住宅性能がわからない、一般的な価格がわからない、安心してリフォームを頼める業者がわからない等が

多く見られました。

こうした問題に対応するため、既存住宅の質の向上を目的とする公的な支援制度に加え、より広く市場での流通促進を図るため、民間事業者や金融機関による同様の取組について、行政として必要な環境整備や後押し策などを検討します。

(2) 地域による空家等活用への支援

空家等を地域貢献に役立てたいという意向をもつ所有者が少なからず存在する一方、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にあります。

こうした点に鑑み、高齢者の居場所づくりに対する助成制度（地域サロンやデイサービス）等との関係も踏まえつつ、空家等を地域資源として捉え、自治会やまちづくり協議会などの地域コミュニティが公共的な利用・管理を行う場合に所有者とのマッチングや改修費・運営費等を支援することについて検討します。

また、自らの死後、空家等を地域等に寄付したいとの意向を持つ所有者もあることから、寄付の受入機関や受入後の支援のあり方について、調査・検討を始めます。

ア 支援制度の創設

自治会やまちづくり協議会が、地域のコミュニティ活動に資するため空家等を活用する際に必要な改修費用等を支援する制度を検討します。

また、空家等を活用することで地域に新たな力を生み出せるような取組については、空家等の所有者又は活用者の意見を聞きながら支援する仕組みを検討します。

イ 地域の体制整備や意識改革

自治会や地域づくり協議会において、空家等を地域で活用する組織や体制が整備できるよう支援を行うとともに、空家等を含めた地域コミュニティの将来を考える仕組みを検討していきます。

また、地域内での空家等の掘り起こしや、空家等の所有者への積極的な働きかけを支援するとともに、空家等の活用に向けた地域内での世話役（コーディネーター）の設置を促していきます。

空家等は個人の所有物ですが、地域を形成するものでもあることから、地域でもその活用や関わり方を考えていくよう促していきます。また、空家等の流動性が高められるような自治会規約等の見直しなどを呼びかけていきます。

（３） ＮＰＯ等による空家等活用への支援

空家等にはさまざまな価値や活用法があるため、地域で活用されなくてもそれに価値を見出した人により活用される場合があります。今まで当該空家等に関係のなかった人が、空家等を新たな生活の拠点や店舗等として活用することで、地域の活性化につながる事例も見受けられます。

また、現在まで地域を守り発展させてきた背景には「地域の結びつき」というものがあります。市内各地域でも農作業や地域活動等において受け継がれてきていますが、空家等の活用にはなかなか生かされない状況にあります。

しかしながら、空家等の価値を共有した人や団体が、地縁によらない「新しい結びつき」のもとで活用を行っていく取組みも空家等活用の有効な手法だと考えられます。

そういったことから、ＮＰＯ等が空家の活用や改修を行う際にも支援ができる仕組みを調査・検討します。

（４）さらなる需要喚起のための取組み

佐倉市に住みたい、古民家に住みたいなど、本市では空家等の活用について、一定の需要は見込める状況にあるものの、人口減少が予想されるなか、今後に向けて、さらなる需要を喚起・創出するための取組みが必要だと考えられます。

具体的には、すでに取組みを進めている佐倉市空き家バンク事業を強化するとともに、多様な主体とも連携をしながら、佐倉市に住みたい人に向けた情報提供やマッチングの仕組みを検討するとともに、地域の活性化の観点から住宅用途に拘らない大学やＮＰＯ団体等との連携による空家等の活用促進策等について検討します。

施策３ 安心・安全の確保

特定空家等であっても個人の財産を侵害することになるため、なるべく「空家等対策の推進に関する特別措置法」第１２条の助言により適切な管理改善を促すことを基本とします。

ただし、改善の見通しがなくやむを得ない場合に限り特定空家等の認定をはじめ、法に基づく実効性のある改善指導を行い、市民の安心・安全な生活環境を確保していきます。

（１）特定空家等の予防

空家等が長期間放置され、管理不全状態が進行すればするほど課題解決が困難となります。

このため、早い段階から、空家等の状況把握に努めるとともに、所有者に働きかけることができる仕組みを整備します。

また、建築物の所有者に対し、適正管理についての意識を醸成し、所有者の責務について認識してもらう取組みを実施します。

（２）特定空家等の解消に向けた対応

予防に力を入れる一方、管理不全状態が進行し特定空家等となった物件については、速やかな改善に向けた指導等を行うとともに、必要に応じて除却を促していきます。

除却を促すに当たっては、跡地の活用方法とあわせ積極的に支援することとも調査・検討します。

（３）除却

ア 管理者意識の醸成・強化方策の検討

予防段階での市民意識の醸成・啓発とあわせ、所有者を対象により強い対応を検討します。

イ 経済的な支援

管理不全状態を放置させないことを目的に、空家等の保有コストを高めるような経済的インセンティブのあり方について検討します。

ウ 跡地利用を踏まえた支援

除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念されることから、跡地の利用が適切である場合に限り、除却費助成等の支援を検討します。

エ 狹隘道路対策との連携

狹隘道路においては、老朽化した空家等を除却するだけでも、まちの安全性が高まる場合があります。そうした観点から、狹隘道路対策を進める

なかで、必要に応じ、除却支援のあり方について検討します。

（４）跡地利用

計画性や目的もなく空家等だけの除却を進めると空地が増加し、それらが適切に管理をされないと、別の問題を引き起こすことにつながってしまいます。

このため、特定空家等対策として除却を進めるに当たっては、跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すため、以下の取り組みを行います。

ア 地域等による活用への支援

地域のまちづくりの中で、地域コミュニティが空家等の除却跡地を広場や菜園等として共同利用・管理する場合に、空家等の除却に加え、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討します。

その際、跡地の利用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、利用・管理主体は、地域との連携を前提にＮＰＯ等でも可能とする方向で検討を行います。

イ 小規模の改善促進

小規模宅地では、一定以上の居住水準を有する住宅へと建て替えることが困難であり、とりわけ小規模宅地が連担する密集市街地においては、それが建物更新を滞らせている要因のひとつとなっています。

こうした点を解消するため、将来的な建て替えを含め、住宅改善のために空家等が建つ隣接地を買い増す場合に対する支援について検討します。

（５）空家等対策協議会

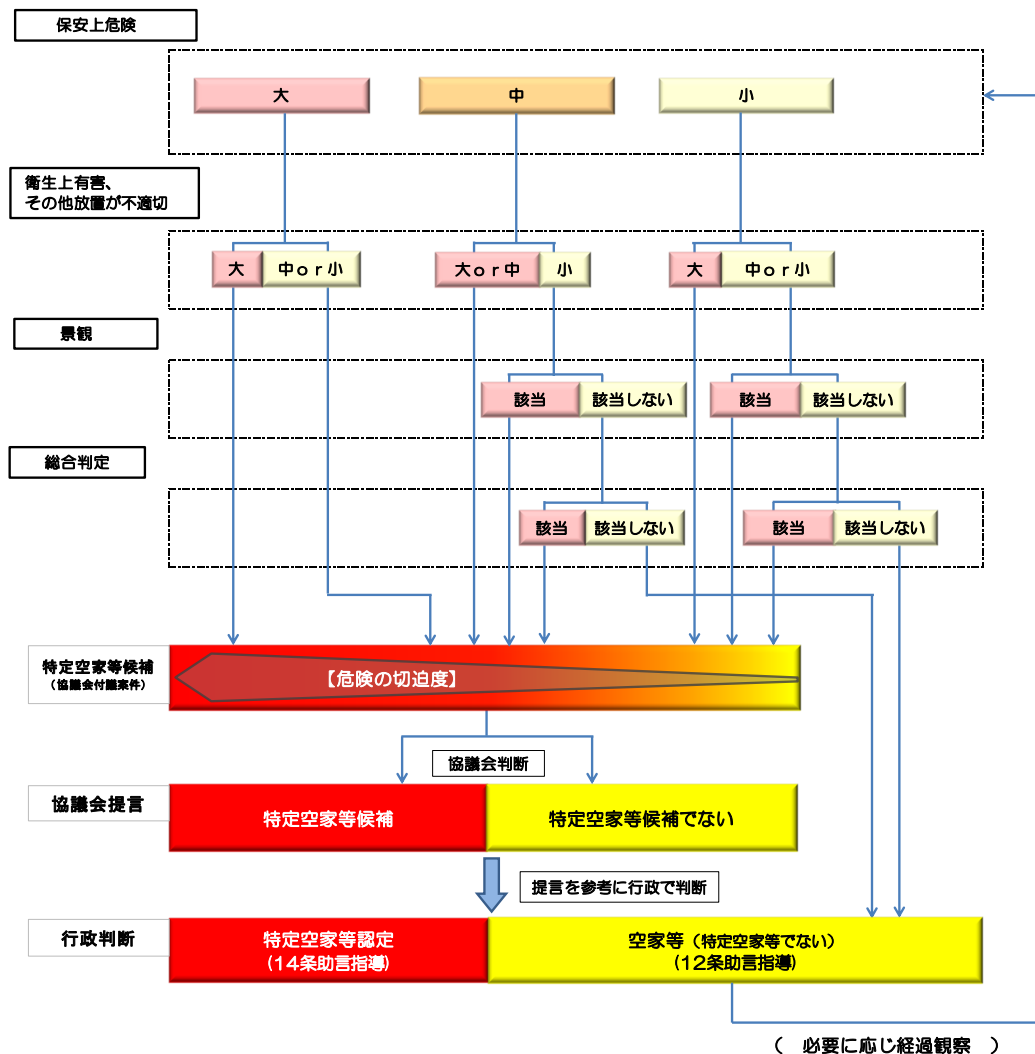
国の示す、「法」に係るガイドラインに基づいた空家調査の結果、特定空家に該当する場合は佐倉市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）に特定空家の認定に関し意見を聞くこととします。

協議会から特定空家と判断された空家については、佐倉市が特定空家として認定し、空家の所有者に対して、法第 14 条第 1 項から第 10 項の規定に基づき、助言、指導、勧告、命令、代執行の措置を講じることとします。

(6) 特定空家の認定手順イメージ

衛生上有害 その他措置が不適切 保安上危険			影響範囲		
			大	中	小
			今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	山間部等にあり敷地外に影響が及ぶ可能性が低い
切迫性	大	倒壊・崩落の危険性が高い	特定空家等候補 (14条の指導検討)		
	中	将来的に倒壊・崩落の危険性がある		特定空家等候補 (12条の指導検討)	
	小	当面は倒壊・崩落の危険性が低い			空家等 (12条の指導検討)

「保安上の危険度」と衛生上有害・その他不適切」の組み合わせによる特定空家該当のイメージ



特定空家等認定までのフロー図

第6章 その他空家等対策の実施に向けた取組み等

第1節 相談への対応

空家等に関する相談等は、所有者、隣接者及び利用者など異なる立場の人から、さまざまな状態の空家等に関して寄せられます。内容により所管部署等が異なるため、入口が異なると話が進まなかったり、出口となる担当部署等までたどり着かなかったりすることから、平成26年4月より入口を一つにしました。

1 入口を一つに

市民や地域団体等と連携した取組みを推進するため、相談窓口のワンストップ化など市民に分かりやすい体制を整備します。

また、管理不全な「放置された空家等」の問題に対して総合的かつ包括的な対策を推進するため、体制の強化を図ります。

2 対応のフロー

- ① 空家に関する総合窓口の所属は市民からの相談を整理し、情報を一元管理します。
- ② 空家に関する総合窓口の所属は相談内容により、それぞれが所管する事務分掌に従い対応すべき所属へ、その措置を依頼します。
- ③ 依頼された所属は、法又は所管する事務分掌に従い、空家等の所有者に対し措置を講ずるものとします。

第2節 実施体制

1 組織の体系化

地域からの空家等の情報提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

2 連携した取組み

空家等対策は、一つの部署で対応し解決まで導くことは困難な場合が多く、また、情報の把握等においては地域や事業者の協力が不可欠です。

このため、庁内関係部署による体制整備、関係団体や地域組織等との連携を図ることを前提に取組みを検討します。

庁内関係部署、消防・警察等の関係団体、地域との連携を前提に、以下の各

段階に応じて、情報・体制のあり方を検討します。

（１）関係部署・機関間の緊密な連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、システムやルールを整備します。

消防・警察・道路管理者等を含めた対応体制・フローの構築を行います。

（２）地域との連携

ア 情報の把握

平成２６年４月に、情報管理や関係部署との速やかな連携を図るため相談窓口一元化を図り、地域との連携による空家等の把握に努めていますが、平成２７年の連携協定を基にシルバー人材センターと連携し情報の把握に努め、所有者等の調査方法等の整備について検討します。

イ 情報の整備・共有

空家等情報の整備、庁内関係部署や地域との情報共有を行います。

ウ 状況の継続的把握

地域との連携による見守り体制の構築、定期的な空家等の調査を行います。

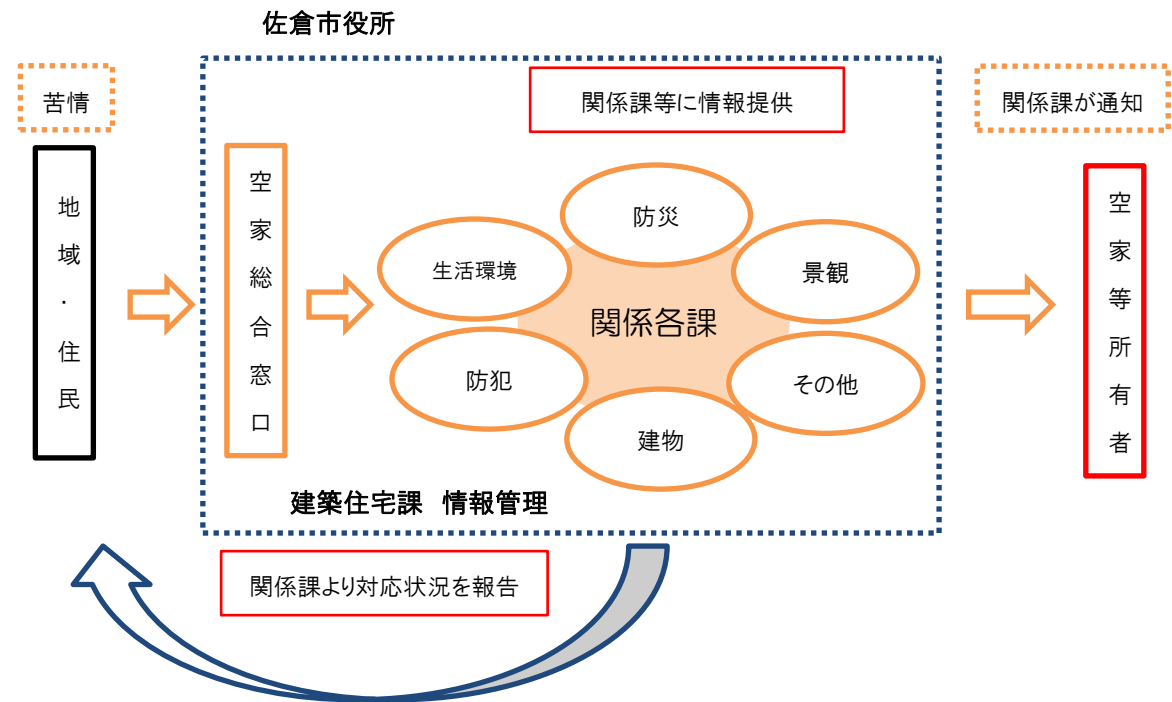
エ 所有者への働きかけ・指導等

地域との連携による働きかけ、管理不全状況に応じた指導体制の整備・構築を行います。

（３）民間事業者との連携

民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図っていきます。

《実施体制のフロー図》



第3節 進捗管理

1 計画内容の見直し

(1) 基本的な考え方

本計画は、空家等対策の実施に関し必要な事項を定めておりますが、社会情勢の変化や市民ニーズの変化等により新たな視点から活用方法を検討する必要性も見込まれるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜、必要な変更を行うように努めるものとします。

(2) 具体的な取組み

計画期間が終了する平成35年度に国勢調査や住宅土地統計調査等による統計資料および空家実態調査等を踏まえ、具体的な取り組みなどの計画内容について見直しを行い、計画を改定します。

なお、前述に係らず、上位計画の変更及び社会情勢の変化等により必要がある場合には随時計画内容の改定を行います。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

(1) 基本的な考え方

管理不全な空家等に対しては、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法等の目的に沿って適正に措置を講じる必要があります。他法令を所管する関係機関等と連携を図り、それぞれの具体的な事案ごとの状況や効果的な対応手法を総合的に勘案したなかで適用法令を選択していきます。

計画は、その策定過程が重要であると同時に、策定後においても着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の評価が大切になります。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。