

資

料

1 空き家等住宅状況調査

(佐倉市住生活基本計画策定時 資料)

平成25年度に、市内の空き家情報を入手するために、市内の各自治会等の地域団体代表者へのアンケート調査及び住民基本台帳と家屋課税台帳との突合による机上調査を実施し、佐倉市内全域から地域性や団地の造成年次を考慮し53調査区を任意抽出し現地調査を実施しました。

1 調査項目

各地域の特徴、空き家の有無や状況、空き家の苦情情報、空き家対策の取り組み、住宅の耐震化、調査への協力に関する事項について調査を実施しました。

2. 調査対象区域

地区代表者名簿に記載されている代表者等

3. 調査対象者

地区代表者名簿に記載されている代表者等

4. 調査対象者数

266名

5. 抽出方法

地区代表者名簿に記載されている251団体の代表者及びその郵便物の送付先15名

6. 配布・回収方法

郵送配布・郵送回収による郵送調査

7. 調査時期

平成25年9月～平成25年10月

8. 回答数

231部

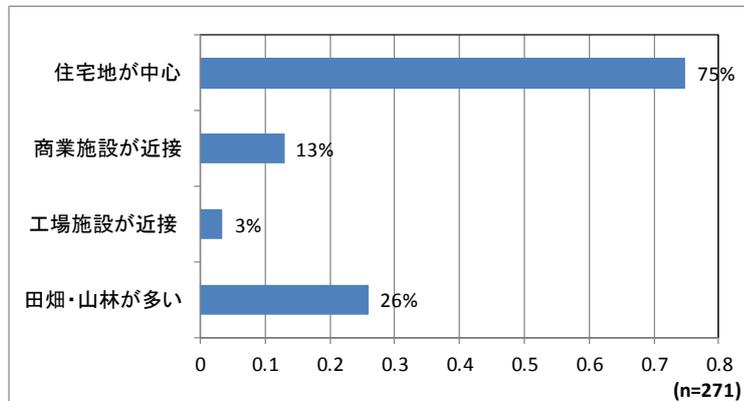
9. 回答率

約86.8%

2 自治会アンケート調査結果

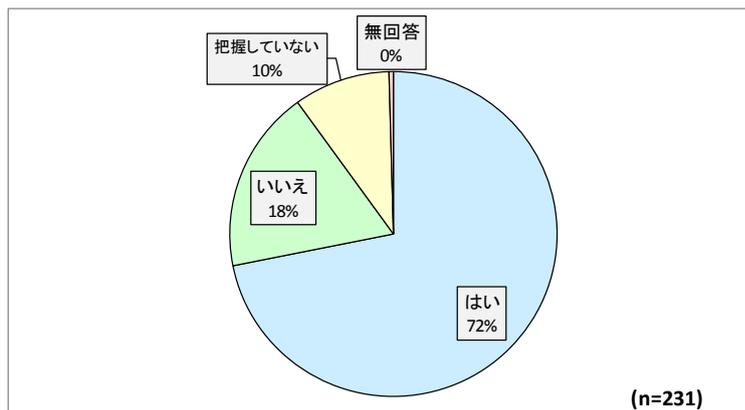
1 貴団体周辺の地域の特徴についてお答え下さい。(複数回答可)

住宅地が中心という回答が75%と非常に多く、商業施設が近接や工場施設が近接という回答は少なかった。



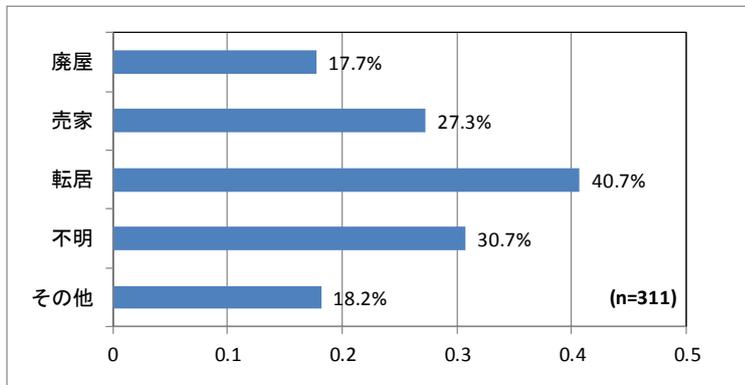
2-1 貴団体内に空き家がありますか。

約72%で「はい」という回答があり、多くの団体の地域に空き家があることがわかった。



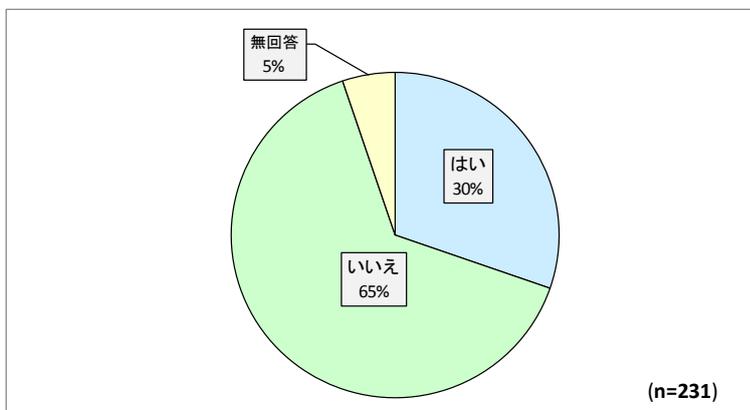
2-3 「はい」と回答した場合は、その空き家の状況について、以下の中から選択下さい。(複数回答可)

転居という回答が約41%と最も多かった。また、問題と考えられる廃屋という回答が約18%であった。



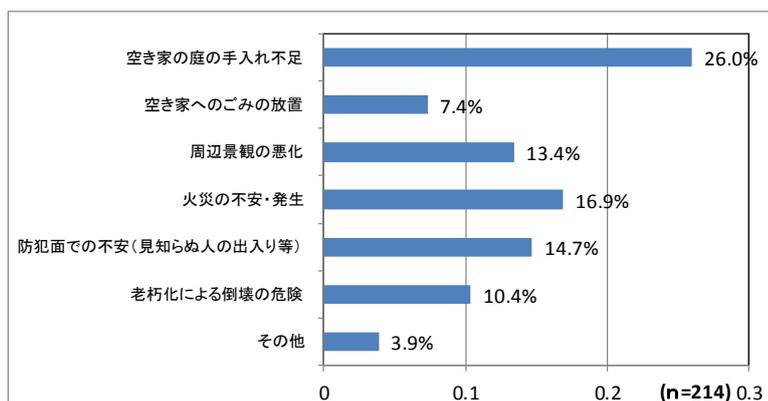
2-4 これまでに、空き家について住民より苦情をうけたことがありますか。

苦情を受けたことがあるとの回答が約30%あり、空き家の苦情が自治会等の団体に行くことがあるということがわかった。



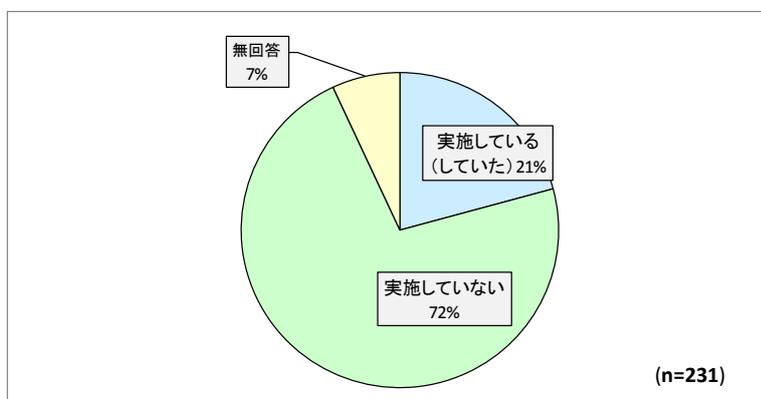
2-5 「はい」と回答した場合は、具体的な苦情の内容を以下の中から選択して下さい。(複数回答可)

回答が多かったのは庭の手入れ不足(約26%)と火災の不安・発生(約17%)だった



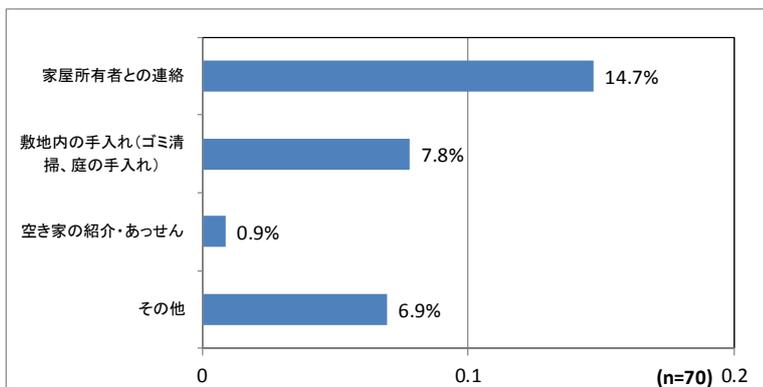
3-1 空き家に対して、何らかの取組みを実施されていますか。実施している(していた)場合、その内容についてもご記入下さい。

取組みを実施している(していた)と回答したとの回答が約21%だった。



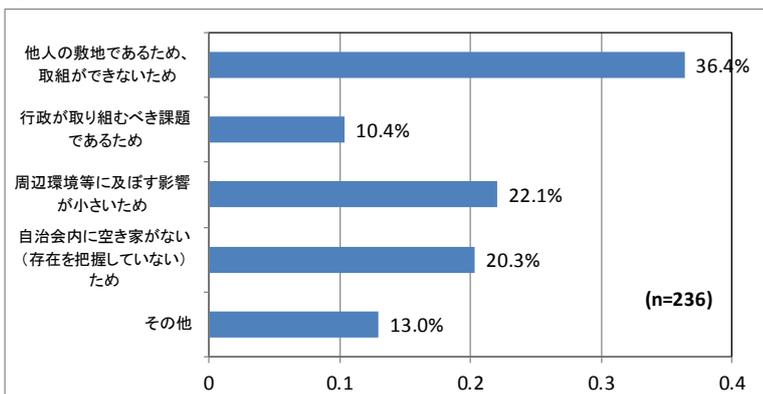
3-2 「実施している」と回答した場合は、取組みの内容を以下の中から選択して下さい。(複数回答可)

家屋所有者との連絡との回答が約15%でもっとも多かった。



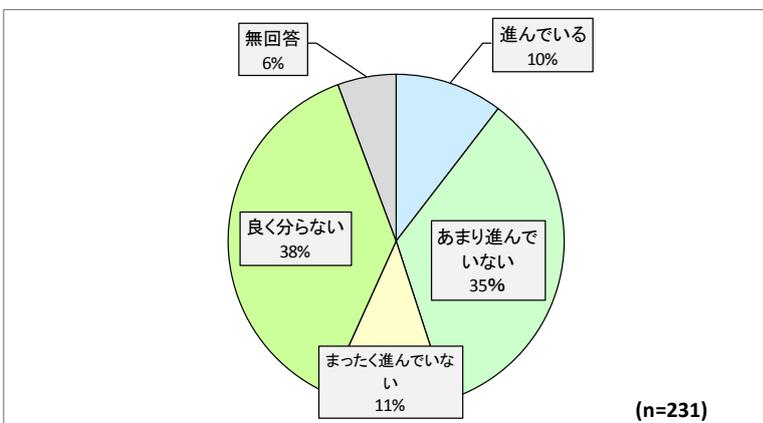
3-3 「実施していない」と回答した場合は、実施していない理由をお答え下さい。(複数回答可)

最も回答が多かったのは他人の敷地であるため、取組みができないためだった。また、行政が取り組むべき課題との回答も約10%あった。



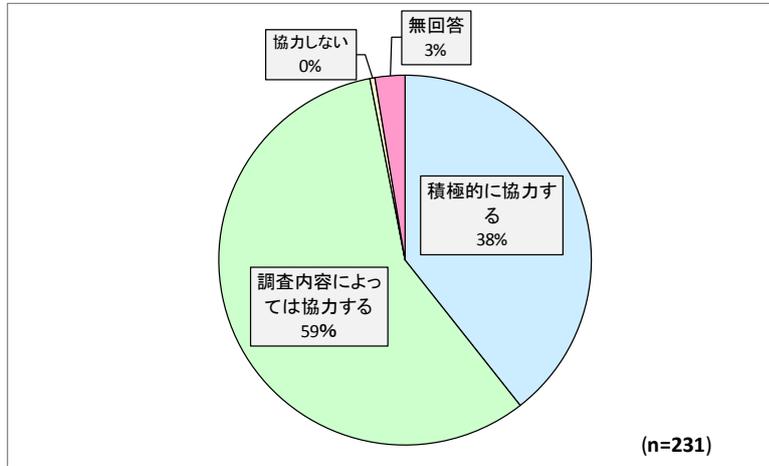
4-1 住宅の耐震化についてお答え下さい。

進んでいるとの回答は約10%にとどまり、あまり進んでいない(約35%)・まったく進んでいない(約11%)という結果となった。また良く分からないという回答も約38%と多かった。



5-1 今後も本市が実施する空き家調査にご協力頂けますか。

積極的に協力する(約38%)、調査内容によっては協力する(約59%)と協力をいただける団体が非常に多いことがわかった。



佐倉市 空き家の状況把握に関するアンケート調査票

【設問 1】 貴団体周辺の地域の特徴についてお答え下さい。(複数回答可)

- ①住宅地が中心 ②商業施設が近接 ③工場施設が近接 ④田畑・山林が多い

【設問 2】 貴団体内における空き家の状況についてお答え下さい。

(2-1) 貴団体内に空き家がありますか。

- ①はい (→ 2-2、2-3 にご回答下さい)
②いいえ (→ 2-4 にお進みください)
③把握していない (→ 2-4 にお進みください)

(2-2) (2-1) で「はい」と回答した場合は、貴団体内に存在する空き家の軒数について、おおよその数を () 内にご記入下さい。

軒数 () 軒 (回答例：約 10 軒、約 20～30 軒)

(2-3) (2-1) で「はい」と回答した場合は、その空き家の状況について、以下の中から選択下さい。

(複数回答可)

- ①廃屋 ②売家 ③転居 ④不明
⑤その他 ()

(2-4) これまでに、空き家について住民より苦情をうけたことがありますか。

- ①はい (→ 2-5 にご回答下さい)
②いいえ (→ 【設問 3】 にお進みください)

(2-5) (2-4) で「はい」と回答した場合は、具体的な苦情の内容を以下の中から選択して下さい。

(複数回答可)

- ①空き家の庭の手入れ不足
②空き家へのごみの放置
③周辺景観の悪化
④火災の不安・発生
⑤防犯面での不安 (見知らぬ人の出入り等)
⑥老朽化による倒壊の危険
⑦その他 ()

【設問 3】 空き家に対する取組み状況についてお答え下さい。

(3-1) 空き家に対して、何らかの取組みを実施されていますか。実施している（していた）場合、その内容についてもご記入下さい。

①実施している（していた） （ → 3-2 にご回答ください）

②実施していない （ → 3-3 にご回答ください）

取組み内容： []

(3-2) (3-1) で「実施している」と回答した場合は、取組みの内容を以下の中から選択して下さい。（複数回答可）

①家屋所有者との連絡 ②敷地内の手入れ（ゴミ清掃、庭の手入れ）

③空き家の紹介・あっせん ④その他 []

(3-3) (3-1) で「実施していない」と回答した場合は、実施していない理由をお答え下さい。（複数回答可）

①他人の敷地であるため、取組ができないため

②行政が取り組むべき課題であるため

③周辺環境等に及ぼす影響が小さいため

④自治会内に空き家がない（存在を把握していない）ため

⑤その他（ ）

【設問 4】 住宅の耐震化についてお答え下さい。

平成 20 年度の、本市内における建物の推定耐震化率は約 70～80%でした。以降、貴団体内の建物について、耐震補強や建替えなどの耐震化は進んでいるとお考えですか。

①進んでいる ②あまり進んでいない

③全く進んでいない ④良く分からない

【設問 5】 今後も本市が実施する空き家調査にご協力頂けますか。

①積極的に協力する ②調査内容によっては協力する ③協力しない

【設問 6】 自由意見をお書き下さい。

地域の空き家等について、ご意見等がございましたらご自由にお書き下さい。

[]

以上でアンケートは終了です。ご協力いただきありがとうございました

3 平成25年度実施の空き家実態調査概要

- 佐倉市全域において、住民基本台帳データ（住民票が置かれている地番）と課税データ（課税上の家屋が存在している地番）を突合させた。

【結果】

市内の課税対象家屋棟数	約 84,000棟
課税上の住宅属性家屋数	約 53,000戸
住民票と不突合の家屋数	約 4,500戸

空き家候補率 約 8.6%

約4,500戸を空き家候補として抽出した。

- * 家屋の敷地が複数筆にまたがる場合、住民票が置かれていないケース
あるため、不突合が即空き家というわけでない。

2. 現在の佐倉市の空き家を推定するため、約4500戸の空き家候補を念頭に現地調査を行った53調査地区から造成時期等を考慮して、千成、宮前、染井野1丁目、江原台1丁目、井野町、臼井台、八幡台、南臼井台、稲荷台1丁目、中志津4丁目に限ると、概ね約4%となった。

空き家率 約 4.0%

空き家戸数 約 2,100戸 と推定します。

4 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日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、周辺の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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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(周辺の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の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の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。

5 空家等に関する施策を総合的にかつ計画気を実施するための基本的な指針 【概要】

(平成 27 年 2 月 26 日付け 総務省・国土交通省告示第 1 号)

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】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

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】

(平成27年5月26日付け国住備第62号 総行地第76号)

「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】	
<p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置について、参考となる考え方を示すもの。</p>	<p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置について、参考となる考え方を示すもの。</p>
<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等」に対する措置を講ずるに際して参考となる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等」に関する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有 者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等」に対する措置の事前準備</p> <p>(1) 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1) 勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p> <p>(4) 命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(5) 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る公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示</p> <p>(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6) 費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確定することができない場合</p> <p>(1) 「過失がなく」「確定することができない」場合に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。</p> <p>(2) 事前の公告</p> <p>(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4) 費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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。
 イ 建築物の著しい傾斜
 ・基礎に不同沈下がある
 ・柱が傾斜している
 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 ・基礎が破損又は変形している
 ・土台が腐朽又は破損している
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 ・屋根が変形している
 ・屋根ふき材が剥落している
 ・壁体を貫通する穴が生じている
 ・看板、給湯設備等が転倒している
 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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) 立木が原因で、以下の状態にある。
 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある。
 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数者が容易に侵入できる状態で放置されている。

7 佐倉市空家等対策計画策定経緯

平成29年1月26日	佐倉市空家対策等協議会 設置 第1回 協議会
平成29年3月27日	第2回 協議会
平成29年5月25日	第3回 協議会
平成29年8月4日	第4回 協議会
平成29年11月13日	第5回 協議会

佐倉市空家等対策協議会

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条に基づく法令設置の協議会

協議会委員名簿

(敬称略)

氏 名			組織・団体	分 野
1	会 長	蕨 和雄	佐倉市長	市長
2	副会長	星野千卫子	千葉県行政書士会	行政書士
3	委 員	高橋 衛	一般法人 千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部	宅地建物 取引業者
4	委 員	鈴木 尚	公益法人 千葉県建築士事務所協会 印旛支部	建築士
5	委 員	堀内成雄	佐倉市民生委員・児童委員協議会	民生委員 児童委員
6	委 員	大月勇次	市民公募	市民
7	委 員	實川 浩	市民公募	市民

任期 平成29年1月26日 ～ 平成30年3月31日 まで