

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の位置づけ

1 計画策定の背景

近年の少子高齢社会における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、さらには、生活様式の変化とともに社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等により、居住その他の使用がされていないことが常態である住宅その他の建築物、いわゆる「空き家」が増加しています。

特に、適切な管理が行われていない空き家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、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。そのため、国では空き家対策として平成26年に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を制定しました。

佐倉市においては、平成30年に「佐倉市空き家等対策計画」を策定し、「佐倉市の活力維持・向上をめざして、総合的に対策を推進します」を基本理念に、「予防の推進」、「活用の促進」、「安心・安全の確保」を基本方針として定めました。そして、同計画を基に、空き家等がもたらす様々な問題に対して総合的な対応を図るため、空き家対策の各種施策を実施してまいりました。

しかしながら、少子高齢化はさらに進展し、また、社会構造も大きく変化しています。それにより、空き家となる要因も様々となりながら、空き家の数は依然として増え続けている状況であり、合わせて管理不全で放置された空き家も増えています。

このことから、空き家等がもたらす問題に対して、新たな手法や様々な手段を用いることにより、これまでよりも一層充実した空き家対策が求められています。

そのため、これまでの計画を踏まえつつ見直しを図り、総合的かつ計画的、さらには効果的・効率的に空き家対策を実施していくことにより、佐倉市の活力・維持向上をめざすとともに、市民が安心・安全して暮らせる住みやすいまちづくりを進めていきます。

第 2 節 計画の目的

空き家となる要因や空き家により発生する問題等は多岐にわたり、その解決には、様々な手法や幅広い対応が必要となります。また、空き家は個人の財産であり、空き家に起因する問題への対応や、そこから発生する責任の所在が、空き家の所有者にあることは、空家等対策の推進に関する特別措置法第 3 条でも明記されています。

しかしながら、所有者では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数多く出てきていることから、本計画では、市が取り組む空き家対策の範囲や責務を明確にした中期的な方針を示します。

また、空き家対策は、空き家の発生の予防から空き家除却後の跡地利用までを視野に入れた具体的な取り組みを示しながらも、市民の住み良さを高め、市全体の活力を維持・向上させます。

さらに、空き家を含めた住宅等は、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、地域の将来も考えながら計画に取り組むものとしします。

第 3 節 計画の対象区域

これまでに市民等から受け付けた空き家相談の結果から、佐倉市の空き家の分布は、市内全域に見られ、様々な問題を起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、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、地域として空き家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り組みを行うこととしします。

第 4 節 計画の期間

空き家対策の成果が出るまでには一定の期間を要するとともに、関連する計画である「佐倉市住生活基本計画」が、令和 15 年度までの期間を予定していることから、計画期間は、令和 15 年度までの 10 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します。

第 5 節 空き家等の定義

本計画で対応する空き家等は、空き家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項で定める「空き家等」、同じく第 2 条第 2 項で定める「特定空き家等」の 2 つとします。

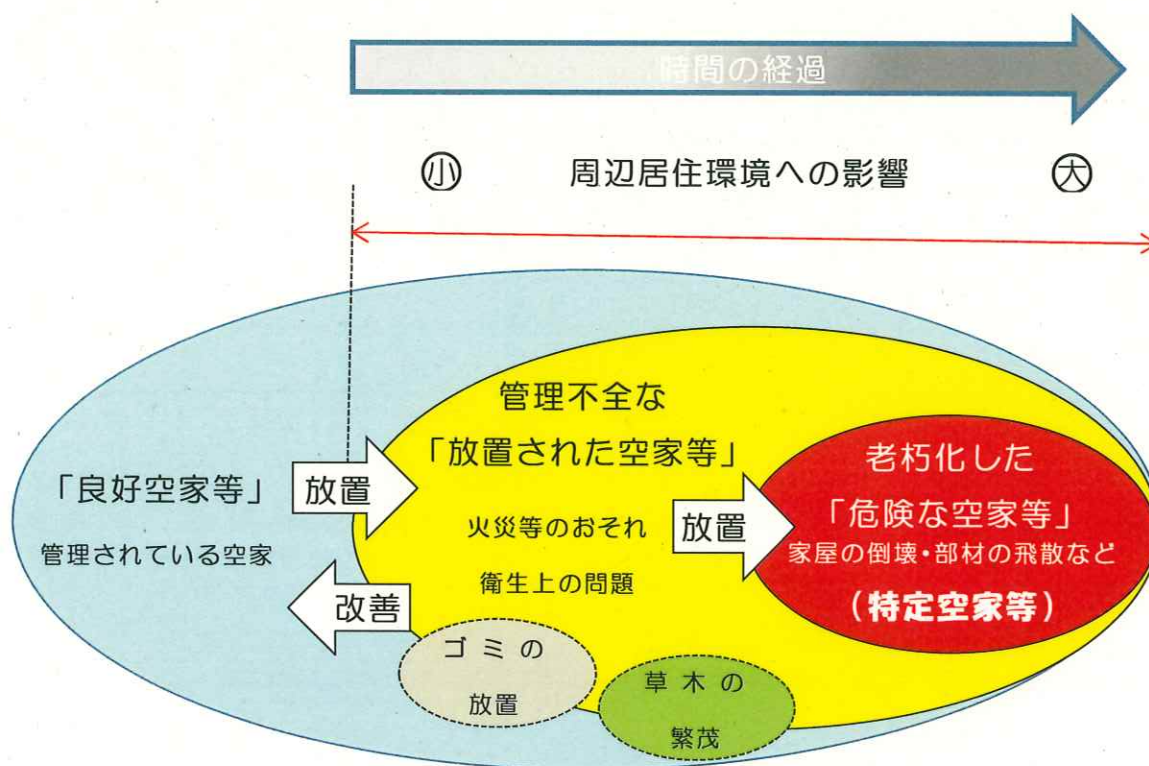
【空き家等】

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。

【特定空き家等】

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き家等。

【「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の空き家等の概念】



第2章 空き家等の現状と課題

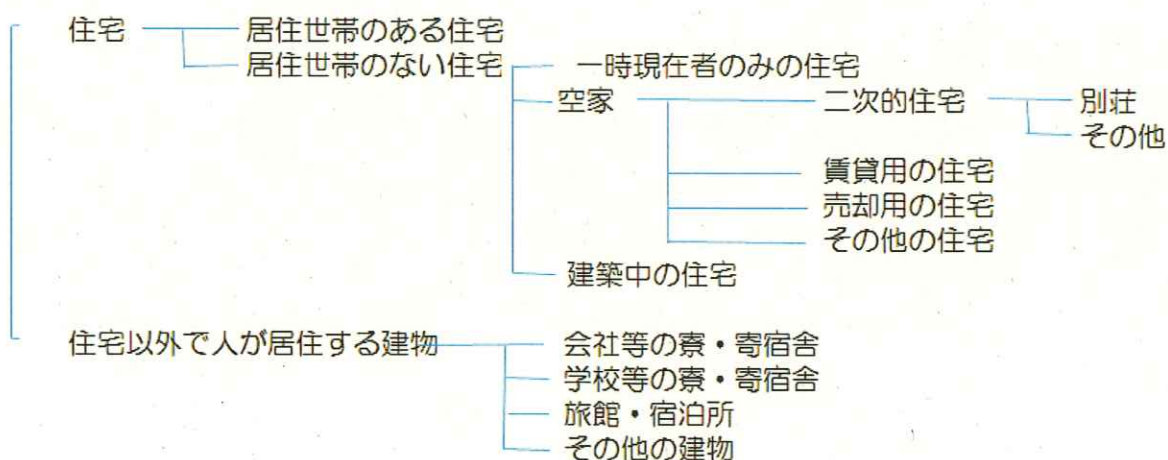
第1節 空き家等の現状

1 はじめに

佐倉市の人口と空き家等の状況について、人口等は「国勢調査」・空き家数等は「住宅・土地統計調査」の統計上の結果の数値を、次ページ以降に掲載しました。

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、国が5年ごとに行う調査です。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、統計上の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・保養などの目的で使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、売買のために空き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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

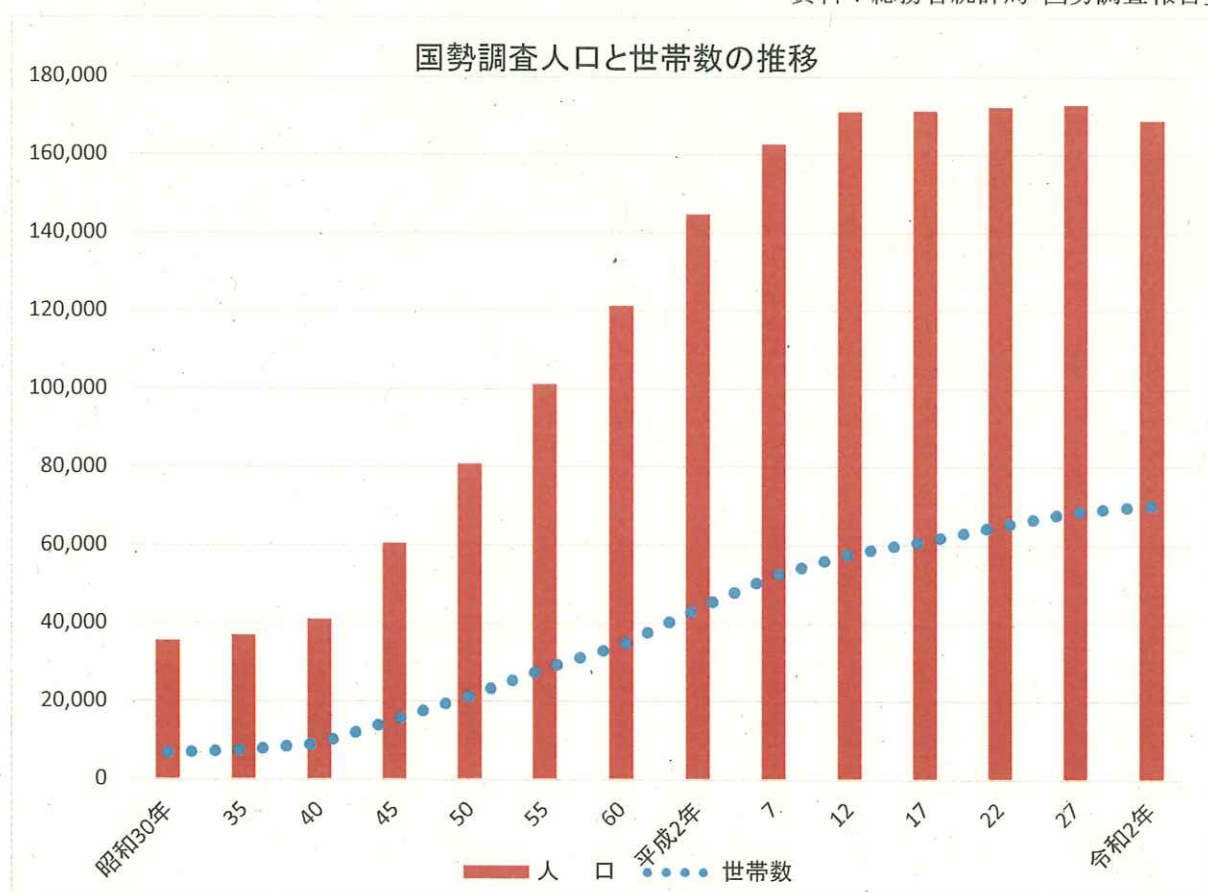
2 人口と世帯の推移

佐倉市の人口は、令和2年10月1日時点で168,743人、世帯数は、70,279世帯であり、人口総数は昭和30年以降の調査で、令和2年において初めて減少に転じ、全国的な傾向と同様に、佐倉市も人口減少の局面に入ったことが伺えます。一方で、世帯数は伸び続けており、一世帯あたりの人員も2.4人となり、核家族化が一層進んでいます。

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 ² あたり	前回との人口増減	
			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
令和2年	70,279	2.4	168,743	82,421	86,322	95.5	1,627.4	-3,996	-2.3

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は、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、そして、老年人口は昭和55年から増加しており、少子高齢化が一層進んでいることが伺えます。

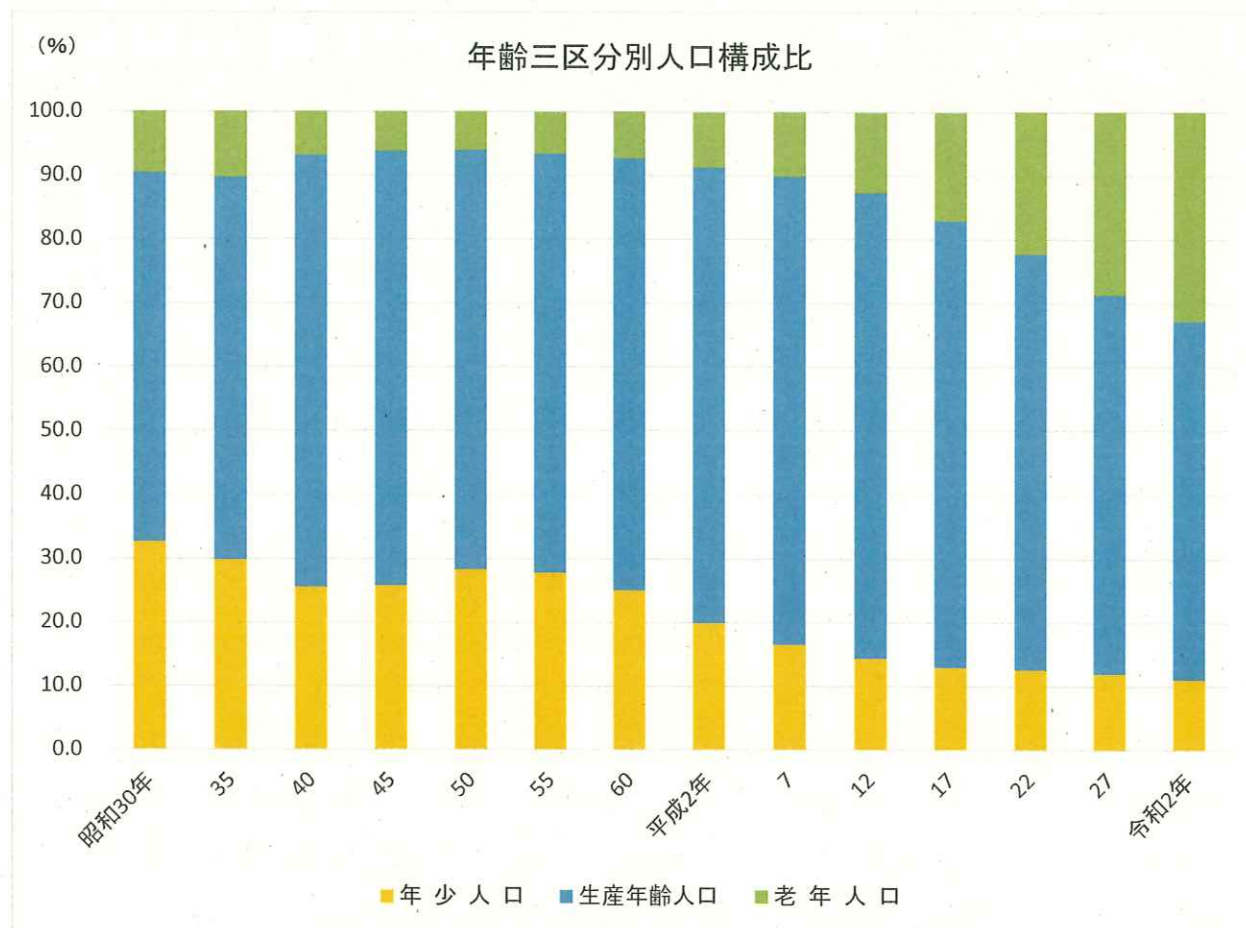
各年10月1日現在「国勢調査」

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
令和2年	168,743	100.0	18,605	11.0	94,870	56.2	55,268	32.8

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 住宅総数と空き家数

全国の空き家率は増加し続けており、平成30年の空き家率は13.6%となっています。一方、千葉県の空き家率は、平成30年に12.6%と平成20年から毎年減少しているものの、空き家の数は、一貫して増加し、平成30年の空き家数は、過去最高の約38.2万戸となっています。

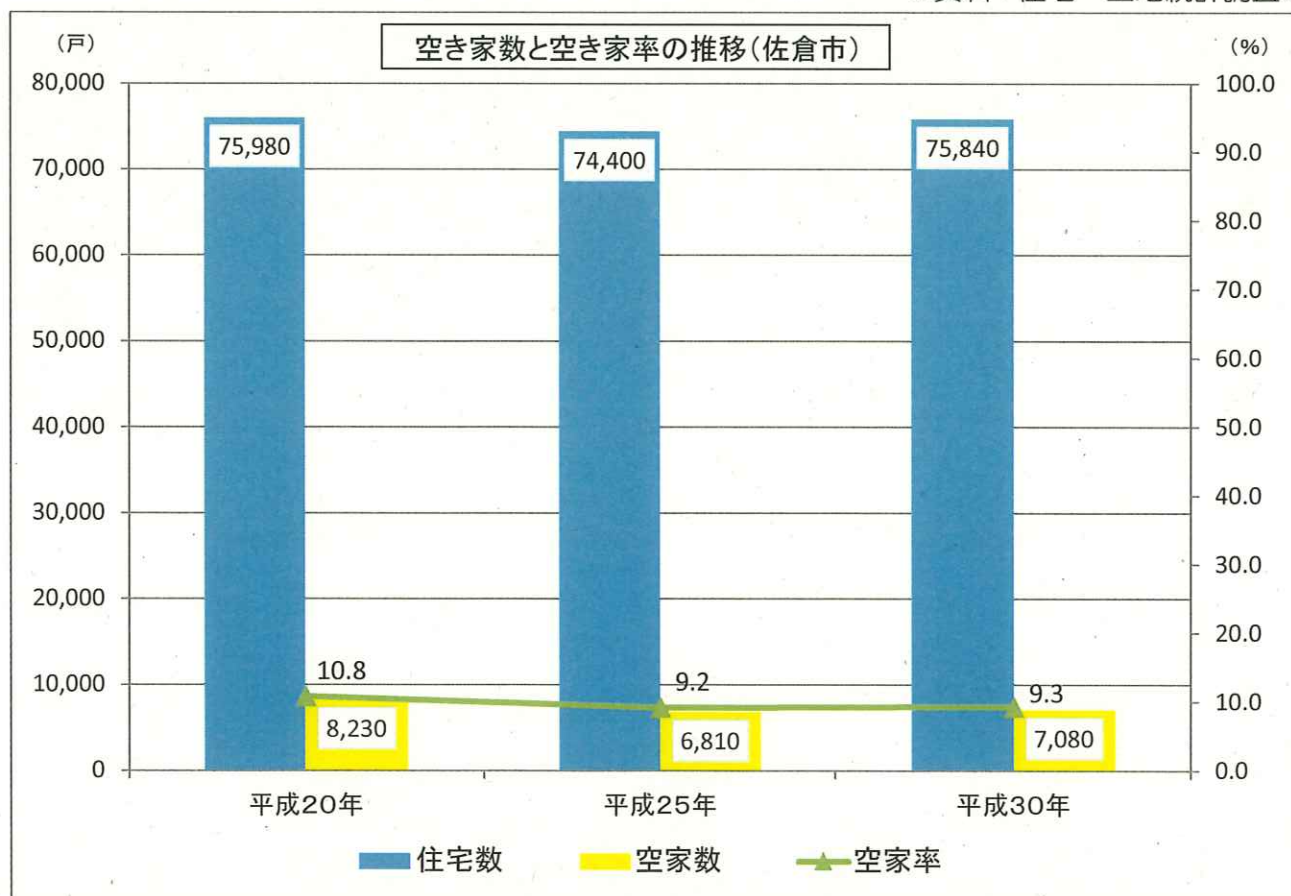
佐倉市においては、平成30年の空き家率は9.3%、空き家数は7,080戸であり、全国・千葉県と比較して空き家率は低くなっていますが、平成25年と比べると僅かに増加していることから、今後の動向を注視する必要があります。

【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20年			平成25年			平成30年		
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家 率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家 率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家 率 (%)
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6
千葉県	2,717,700	355,900	13.1	2,896,200	367,200	12.7	3,029,800	382,500	12.6
佐倉市	75,980	8,230	10.8	74,400	6,810	9.2	75,840	7,080	9.3

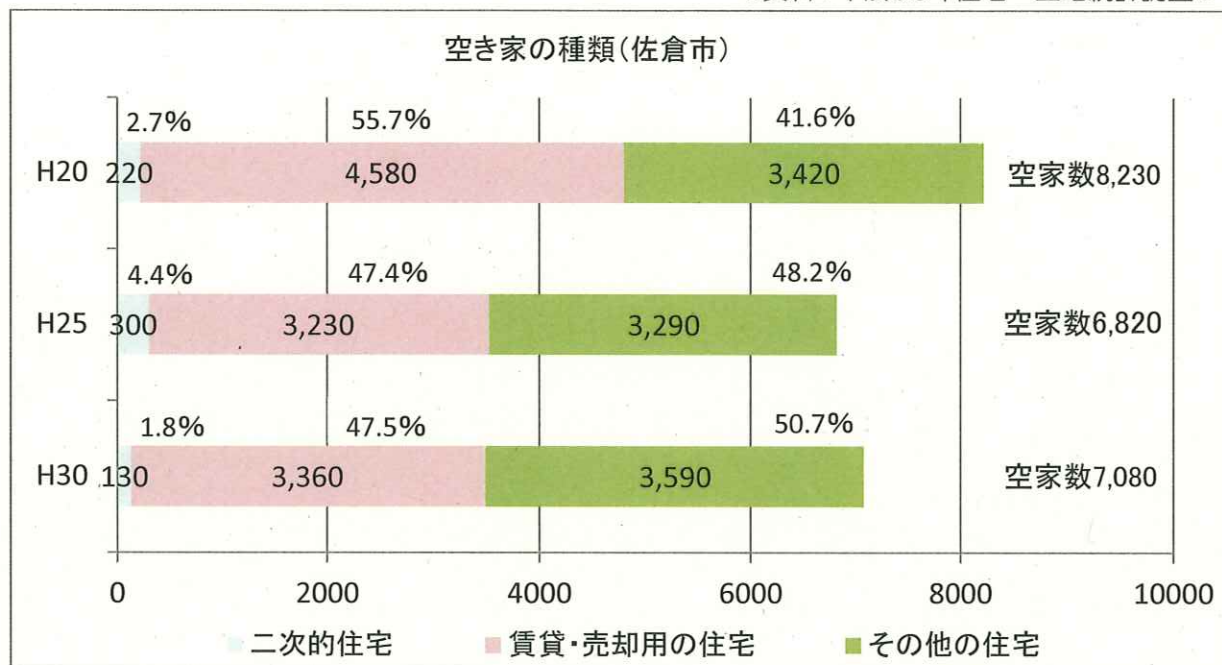
《資料：住宅・土地統計調査》



5 種類別の空き家の状況

長期不在や取り壊し予定といった「その他の住宅」が、戸数・割合ともに増加しており、管理不全な放置された空き家等の増加が懸念されます。

《資料：平成30年住宅・土地統計調査》



6 建て方別の空き家の種類

空き家の種類は、その他の住宅の空き家が50.7% (3,590戸) と最も多く、次いで賃貸用の住宅の空き家が41.8% (2,960戸)、一方で、二次的住宅や売却用の住宅は少ない数値となっています。

建て方別にみると、一戸建てでは、その他の住宅が81.1% (2,530戸) と多く、長屋建・共同住宅・その他では、賃貸用の住宅が71.2% (2,820戸) と多くなっています。

空家の建て方別の種類 (佐倉市)

《資料：平成30年住宅・土地統計調査》

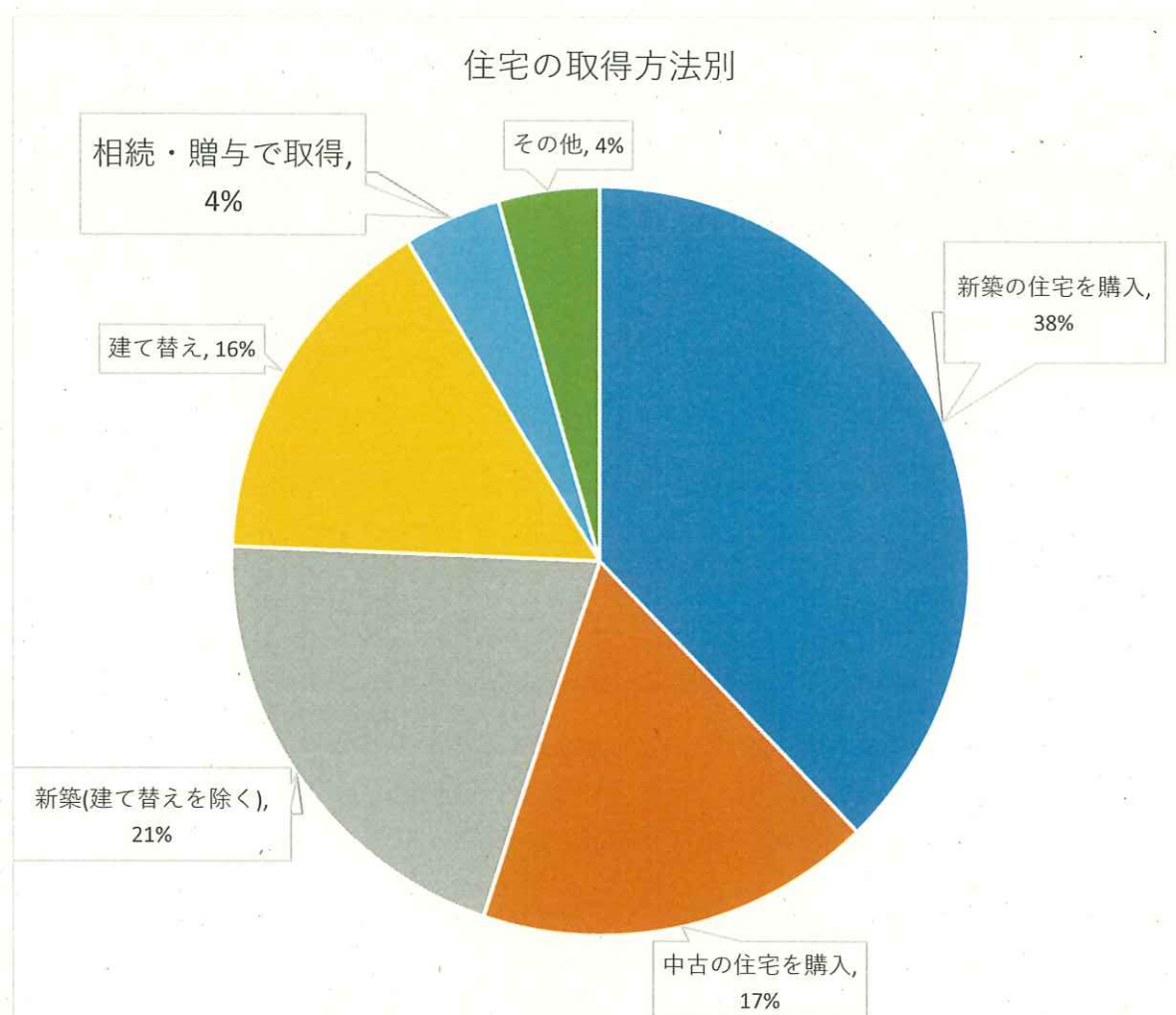
	総 数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空 家 総 数	7,080	3,120	3,050	70	3,960	1,040	2,930
内 訳	二次的住宅	130	100	80	20	30	30
		1.8%	1.4%	1.1%	0.3%	0.4%	0.4%
	賃貸用の住宅	2,960	150	150	—	2,820	800
		41.8%	2.1%	2.1%	—	39.8%	11.3%
	売却用の住宅	400	340	340	—	60	60
		5.7%	4.8%	4.8%	—	0.8%	0.8%
	その他の住宅	3,590	2,530	2,480	50	1,060	240
		50.7%	35.7%	35.0%	0.7%	15.0%	3.4%

7 建築の時期別 住宅の購入、新築、建て替え等の持ち家数

平成30年の住宅・土地統計調査による住宅の取得状況は、下記に示すとおりです。総数53,750戸のうち、空き家の可能性のある相続・贈与によるものは、2,310戸で全体の約4.3%となっており、前回調査（平成25年 約4.1%）と比較して、0.2%の増加になっています。

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

建築の時期	総数	新築の住宅を購入			中古の住宅を購入	新築(建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与で取得	その他
		民間	都市再生機構・公社等	総数					
総数	53,570	19,220	1,030	20,250	9,270	10,990	8,380	2,310	2,370
1970年以前	2,080	240	20	250	280	300	410	640	200
1971年～1980年	8,160	1,730	300	2,040	2,380	1,180	1,180	820	550
1981年～1990年	11,910	3,650	430	4,080	2,340	2,460	1,990	450	600
1991年～2000年	13,840	5,900	180	6,070	2,530	2,420	2,440	150	230
2001年～2010年	10,030	4,650	20	4,670	1,120	2,630	1,190	60	360
2011年～2015年	3,730	2,030	60	2,090	100	940	490	50	70
2016年～2018年9月	1,390	430	10	450	130	530	240	20	20



8 住宅の持ち家の形態

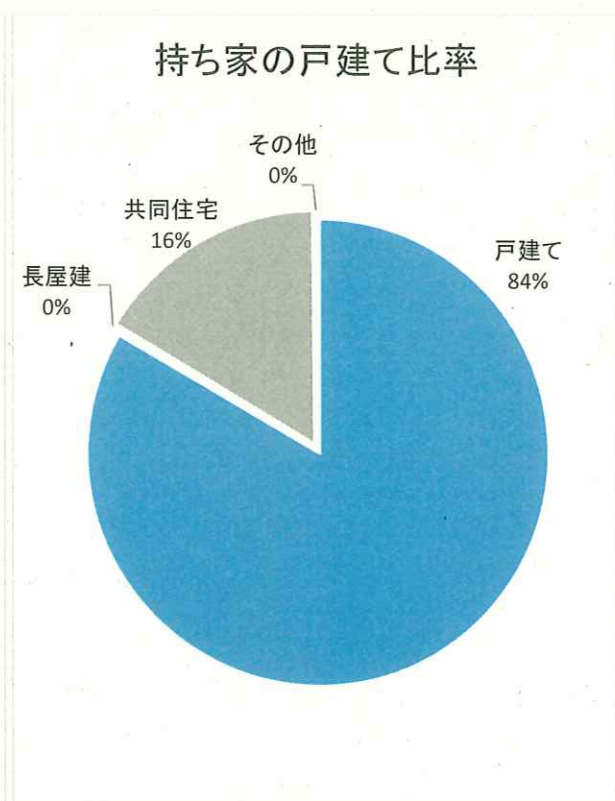
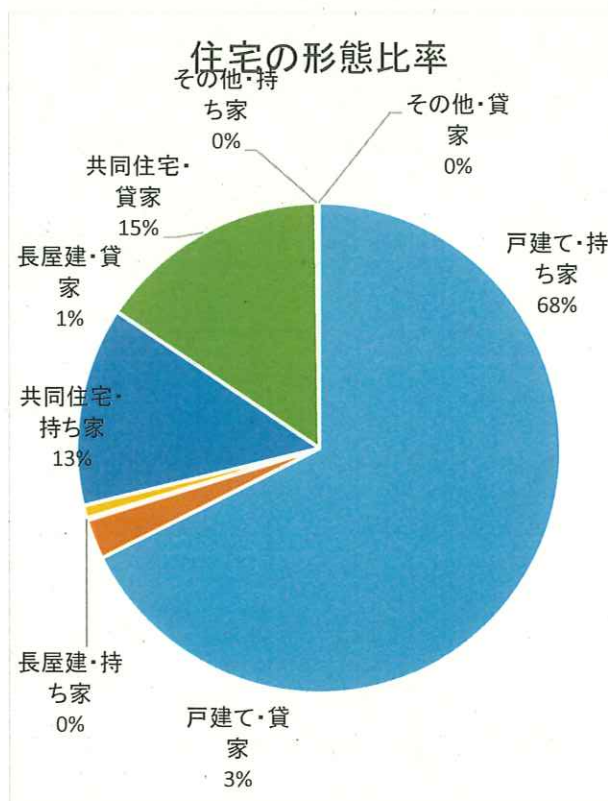
平成30年の住宅・土地統計調査によると、佐倉市は、居住のみを目的として建てられた住宅総数68,300戸のうち、戸建て住宅数が47,130戸となっており全体の約69%を占めています。これは全国の約54%、千葉県約53%に比べて高くなっています。

また、持ち家の住宅総数53,570戸のうち戸建ての持ち家住宅総数は44,680戸となっており、持ち家の戸建て率は約83%となっています。これは、全国の約81%、千葉県の約77%に比べて高くなっています。

このように専用住宅のうち戸建て住宅の占める割合、及び持ち家のうち戸建て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30年住宅・土地統計調査)

区分	住宅の所有関係	総数	一戸建て	長屋建	共同住宅	その他
全国	住宅総数（不詳除く）	53,616,300	28,758,600	1,369,200	23,352,700	135,900
	持ち家	32,801,500	26,713,600	296,500	5,705,200	86,300
	借家	19,064,700	1,493,700	907,400	16,638,500	25,000
千葉県	住宅総数（不詳除く）	2,635,200	1,400,400	51,900	1,179,400	3,500
	持ち家	1,724,100	1,321,200	13,500	387,200	2,100
	借家	832,100	56,700	30,400	744,300	800
佐倉市	住宅総数（不詳除く）	68,300	47,130	810	20,200	170
	持ち家	53,570	44,680	100	8,710	80
	借家	12,520	1,740	550	10,170	60



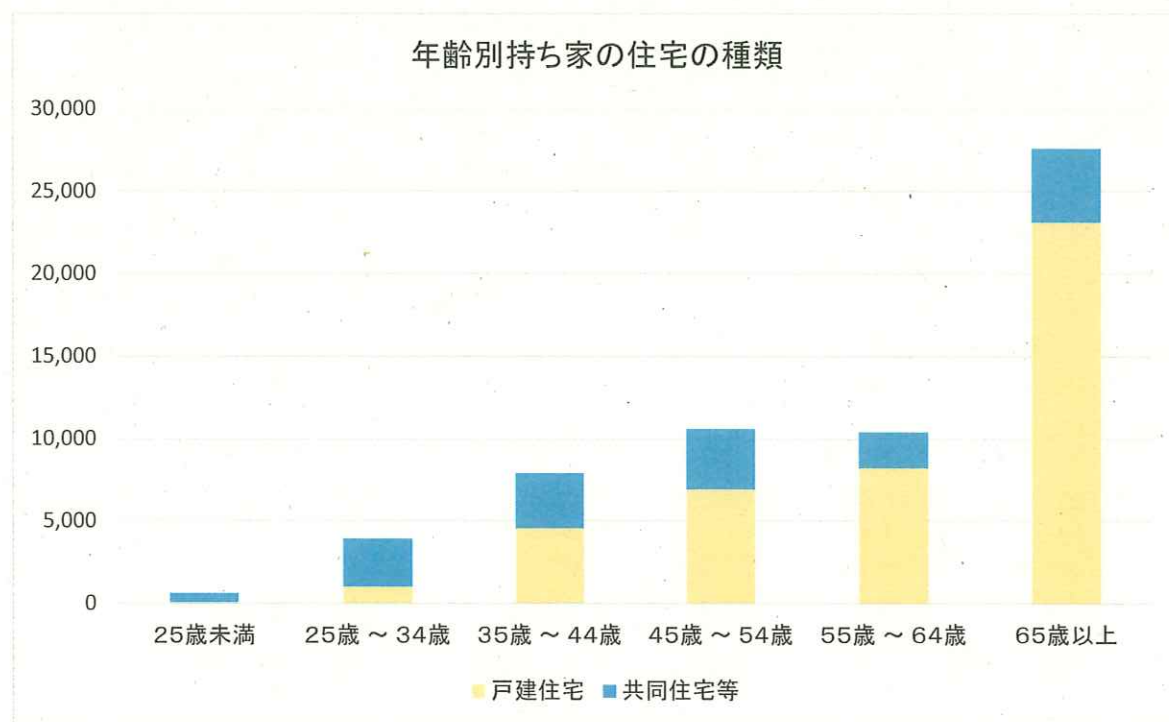
9 世帯主の年齢別住宅の種類

平成30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数は31,330戸で全体の66%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数は49%と、前回調査よりもさらに増えています。

老年人口が急増する中で、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、空き家予備軍の増加と合わせて、相続等による所有権の移動も増加するものと考えられます。

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

年 齢	戸建住宅	共同住宅等
25歳未満	60	560
25歳～34歳	1,020	2,920
35歳～44歳	4,560	3,350
45歳～54歳	6,910	3,670
55歳～64歳	8,220	2,190
65歳以上	23,110	4,480
総 数	47,130	20,200



10 空き家相談の状況

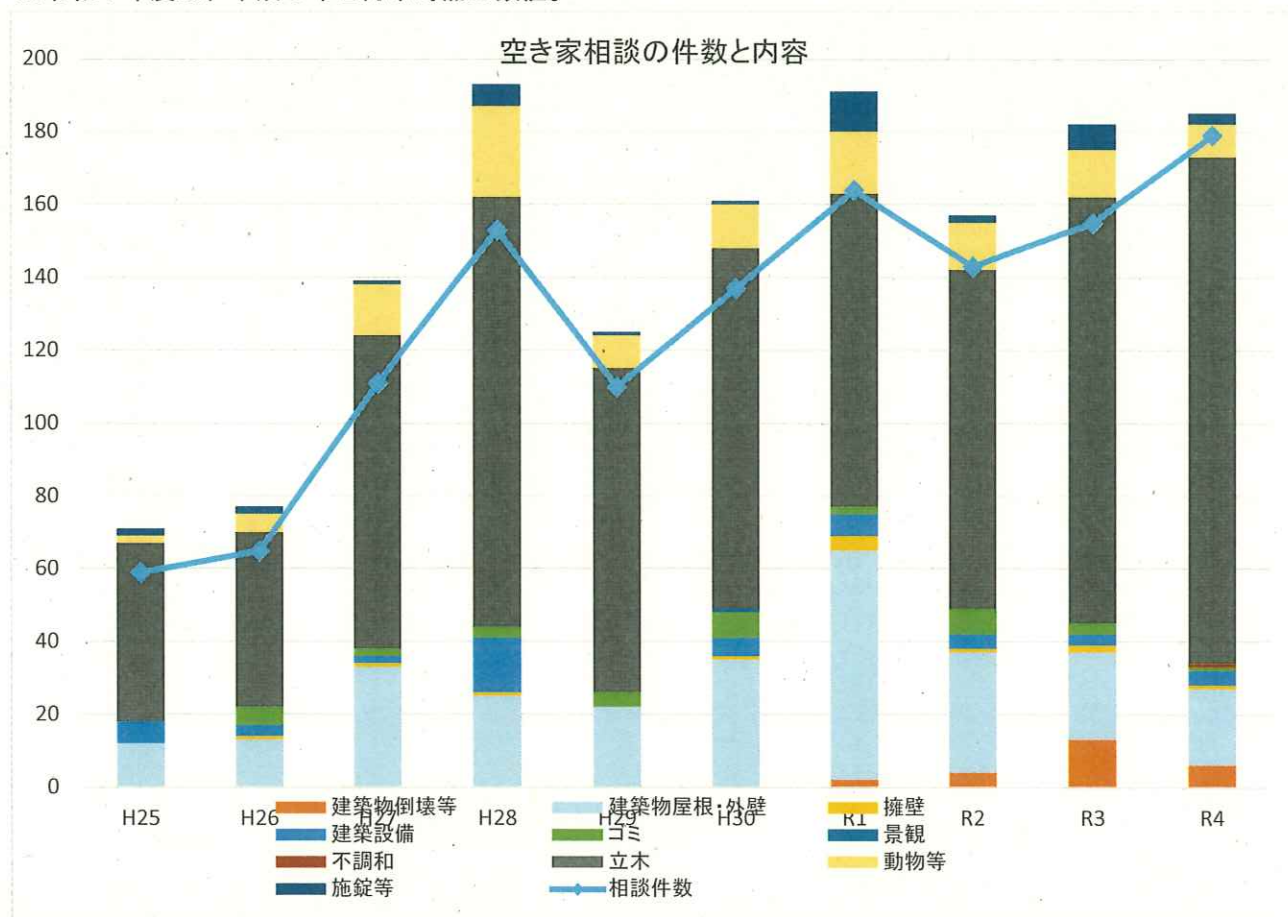
佐倉市の空き家相談の件数は、統計を取り始めた平成25年度から毎年増加傾向にあり、令和4年度には179件となっています。相談の主な内容は、空き家の敷地内の立木や雑草の繁茂が多数を占めていて、次いで建築物の屋根や外壁の壊れ、そして動物や害虫が続いています。

【空き家相談の件数と内容】

区分 年度	相談 件数	保安						衛生						景観						生活環境						防犯	
		建築物 倒壊等		建築物屋 根・外壁		擁壁		建築 設備		ゴミ		景観		不調和		立木		動物等		施錠等							
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
平成25年度	59	0	0%	12	17%	0	0%	6	8%	0	0%	0	0%	0	0%	49	69%	2	3%	2	3%						
平成26年度	65	0	0%	13	17%	1	1%	3	4%	5	6%	0	0%	0	0%	48	62%	5	6%	2	3%						
平成27年度	111	0	0%	33	24%	1	1%	2	1%	2	1%	0	0%	0	0%	86	62%	14	10%	1	1%						
平成28年度	153	0	0%	25	13%	1	1%	15	8%	3	2%	0	0%	0	0%	118	61%	25	13%	6	3%						
平成29年度	110	0	0%	22	18%	0	0%	0	0%	4	3%	0	0%	0	0%	89	71%	9	7%	1	1%						
平成30年度	137	0	0%	35	22%	1	1%	5	3%	7	4%	1	1%	0	0%	99	61%	12	7%	1	1%						
令和1年度	164	2	1%	63	33%	4	2%	6	3%	2	1%	0	0%	0	0%	86	45%	17	9%	11	6%						
令和2年度	143	4	3%	33	21%	1	1%	4	3%	7	4%	0	0%	0	0%	93	59%	13	8%	2	1%						
令和3年度	155	13	7%	24	13%	2	1%	3	2%	3	2%	0	0%	0	0%	117	64%	13	7%	7	4%						
令和4年度	179	6	3%	21	11%	1	1%	4	2%	1	1%	0	0%	1	1%	139	75%	9	5%	3	2%						

※相談内容が複数にわたる物件があるため、相談件数と相談内容の合計は一致しない。

※令和4年度は、平成5年2月末時点の数値。



【参考資料】

①佐倉市の過去10年間の人口の推移及び増減の内訳

(資料 千葉県毎月常住人口調査)

	人口総数	前年との増減数	自然動態			社会動態		
			出生(a)	死亡(b)	(a)－(b)	転入(c)	転出(d)	(c)－(d)
平成26年	171,850	△ 345	1,172	1,537	△ 365	6,957	6,937	20
平成27年	171,799	△ 51	1,150	1,549	△ 399	6,864	6,516	348
平成28年	172,683	884	1,165	1,673	△ 508	8,740	7,348	1,392
平成29年	172,371	△ 312	1,037	1,630	△ 593	6,601	6,320	281
平成30年	171,918	△ 453	1,000	1,635	△ 635	6,653	6,471	182
平成31年	171,460	△ 458	1,013	1,680	△ 667	6,593	6,384	209
令和2年	170,672	△ 788	915	1,788	△ 873	6,973	6,888	85
令和3年	168,383	△ 2,289	785	1,733	△ 948	5,979	7,320	△ 1,341
令和4年	166,996	△ 1,387	848	1,837	△ 989	5,649	6,047	△ 398
令和5年	166,224	△ 772	757	1,993	△ 1,236	6,489	6,025	464

※各年とも1月1日現在の数値。

②佐倉市の家屋の棟数と増減状況の推移

(資料 固定資産概要調書)

	総棟数	前年との増減数	新增築		減失	
			棟数	前年増減	棟数	前年増減
平成24年	61,609	268	803	△ 59	482	104
平成25年	61,995	386	784	△ 19	386	△ 96
平成26年	62,341	346	737	△ 47	459	73
平成27年	62,614	273	653	△ 84	404	△ 55
平成28年	62,992	378	687	34	339	△ 65
平成29年	63,315	323	706	19	407	68
平成30年	63,645	330	683	△ 23	386	△ 21
平成31年	63,905	260	641	△ 42	384	△ 2
令和2年	64,023	118	530	△ 111	430	46
令和3年	64,097	74	539	9	474	44
令和4年	64,201	104	522	△ 17	437	△ 37

※家屋の棟数には、工場・病院なども含まれ、かつ集合住宅等は1棟で計算するため、住宅・土地統計調査の数値とは異なる。

第 2 節 管理不全の空き家等がもたらす問題

管理不全の空き家等がもたらす主な問題は、次のとおりです。

項 目	主 な 内 容
安全上の問題	・ 空き家の老朽化による建築物の倒壊事故の恐れ ・ 風雨や老朽化による空き家の部材の剥離、飛散事故の恐れ ・ 子どもが空き家に入り込み怪我をする恐れ ・ ブロック塀の倒壊による歩行者等への事故の恐れ ・ タバコのポイ捨てによる枯れ草の延焼や漏電による火事などの心配
生活・衛生上の問題	・ 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 ・ ゴミの放置、不法投棄による生活環境の悪化の恐れ ・ 動物が棲みついたり害虫が発生するなどの生活環境悪化の恐れ ・ スズメバチの巣ができるなど隣地住民や通行人に危害を与える恐れ
防犯・防災上の問題	・ 不法侵入や放火などの犯罪の温床となる恐れ ・ 地震などの災害時に倒壊して避難路を塞ぐ恐れ
景観上の問題	・ 景観の悪化、地域イメージの悪化 ・ 地域全体の不動産価値の低下
その他の問題	・ 隣地との境界査定ができない ・ 空き家の問題が発生しても所有者との連絡が取れない ・ 地域コミュニティの低下 ・ 地域経済など地域の活力の低下 ・ まち（地方自治体）としての活力の低下 など

第 3 節 空き家の発生要因とその背景

空き家等の発生及びその状態が長期化する要因や背景は、以下のものが考えられます。

1 所有者の要因

項 目	主 な 内 容
社会的な問題	・ 少子高齢化により人口が減少し、住宅の買い手や借り手がなかなか見つからない ・ 世帯の高齢化、単身化が進んでいる ・ 死亡や転居などで所有者の特定ができない ・ 相続関係が複雑で相続の法的手続きが進まない ・ 相続人が相続放棄をするなど所有者が不在 ・ 所有者が外国人または外国居住のため連絡先が不明 ・ 新築住宅に押されて中古住宅の売買が進まない
心理的な問題	・ 相続などで取得したが、遠方のため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 ・ 他人へ貸す事への抵抗がある ・ 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、問題意識が欠如している ・ 不動産価値が低下しているため売却をためらっている ・ 多忙により管理をする時間がない ・ 他人事の様に無関心で、管理を放棄している
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 ・ 除却すると固定資産税の負担が増加する

2 地域の要因

項 目	主 な 内 容
無関心	・ 空き家を所有していない、近隣には空き家がないなど無関心である
所有者への働きかけができない	・ 個人情報取り扱いが難しい ・ 近所づきあいから問題の提起がしにくい ・ 無用なトラブルに巻き込まれたくない
情報・知識不足	・ 地域としての対応方法がわからない ・ 何をどこまでやっていいのか判断ができない

3 住宅市場の要因

項 目	主 な 内 容
需要と供給のアンマッチング	・ 販売価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境などの諸条件が、需要と供給に合っていない ・ 利便性の高さから戸建てよりもマンションが人気
既存住宅市場の未熟さ	・ 中古住宅の性能の見えにくさ、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 関連する法制度の要因

項 目	主 な 内 容
建築基準法（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 ・ 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
地方税法（固定資産税住宅用地特例）	・ 空き家を除却し空き地にすると、減免の特例が適用されなくなり、固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある
農地法（農地取得に制限）	・ 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
不動産登記法	・ 相続登記、住所変更の申請が義務化されていない

第 4 節 特定空き家等の現状と課題

1 現状の法令等

特定空き家等については、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、空家等対策の推進に関する特別措置法第 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られる場合においては、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、空き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。

【特定空き家等対策の関係法令等】

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の危険（火災の危険が迫っている場合のみ）	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	空き家、空き地で火災予防上危険なもの	空き家への侵入防止、周囲の燃焼の恐れのあるものの除去を指導
道路法	市道認定区域内の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）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、特定空き家等への助言又は指導、勧告、命令、代執行 等

2 空き家対策の制度上の課題

① 空き家の予防的な対応が不十分

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

② 空き家を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である。

③ 緊急的な対応が困難

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である。

④ 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、事態が相当に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 空き家対策の運用上の課題

① 空き家等の把握が困難

早期の段階で空き家等の情報を把握・収集することが困難である。

② 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・体系化が十分でない。

③ 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 空き家の所有者側の課題

① 所有者の管理者意識の問題

所有者の空き家の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。

② 所有者側の個々の事情による問題

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

③ 空き家の修理や撤去費用の問題

所有者に、空き家を改善・除却するための費用がない。

5 その他の課題

○空家の保有コストの問題

空き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、そのことが空き家等の放置につながっているとの指摘もある。

第 5 節 空き家による地域への影響

1 防災・防犯上の不安

近所の空き家等が放置状態になっていると、地域住民は、防災・防犯上の不安を感じています。

2 周辺環境の悪化

現地調査の聞き取りでは、空き家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになって、近隣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、空き家等の敷地内にゴミが不法投棄されるといった事例もあります。

3 景観の悪化

地区の入口に管理不全の空き家等があると、その地区等の印象がとても悪くなります。また、地区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、放置状態の空き家等が空き家等全体の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 地域のコミュニティ活動の低下

地域の清掃など地元の自治会活動において、その担い手が不足することにより、活動に影響が出てきます。また、同様に自治会費が減少するため、地域の運営にも影響が出てきます。

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、空き家等はあ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。