

(案)

# 佐倉市空家等対策計画

令和〇年〇月

佐倉市

# 令和5年度改訂版

## 目 次

第1章 計画の趣旨	1
第1節 計画の位置づけ	
1 計画策定の背景	
第2節 計画の目的	
第3節 計画の対象区域	2
第4節 計画の期間	
第5節 空家等の定義	
第2章 空家等の現状と課題	4
第1節 空家等の現状	
1 はじめに	
2 人口と世帯の推移	5
3 年齢三区分別人口構成比	6
4 住宅総数と空家数	7
5 種類別の空家の状況	8
6 建て方別の空家の種類	
7 建築の時期別 住宅の購入、新築、建替え等の持ち家数	9
8 住宅の持ち家の形態	10
9 世帯主の年齢別住宅の種類	11
10 空家相談の状況	12
第2節 管理不全の空き家等がもたらす問題	17
第3節 空家等の発生要因とその背景	18
1 所有者の要因	
2 地域の要因	19
3 住宅市場の要因	
4 関連する法制度の要因	
第4節 特定空家等の現状と課題	20
1 現状の法令等	
2 空家等対策の制度上の課題	21
3 空家等対策の運用上の課題	
4 空家等の所有者側の課題	22
5 その他の課題	
6 空家等に対する課題の整理	23

# 令和5年度改訂版

第5節 空家等による地域への影響	24
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 地域の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	25
第1節 基本理念	
第2節 3つの基本方針	26
第3節 主体ごとの役割と連携	27
第4章 方針に基づいた施策の展開	28
第1節 空家等の調査	
1 住宅・土地統計調査	
2 実態調査	
3 自治会アンケート調査	
4 取り組み方針	29
第2節 空家等対策の具体的取り組み	30
施策1 空家等発生抑制【予防の推進】	31
(1) 市民意識の醸成・相談体制の整備	
(2) 住宅ストックの良質化の推進	32
(3) 住宅の管理制度の活用やその他の取り組みの周知	33
(4) 良好な住環境の保全・形成の推進	34
施策2 地域の資源としての活用【活用の促進】	
(1) 活用・流通のための環境整備	
(2) 地域による空家等活用への支援	35
(3) NPO等による空家等活用への支援	36
(4) さらなる需要喚起のための取り組み	
(5) 佐倉フィルムコミッション事業との連携	37
施策3 管理不全で放置された危険空家等の対応【安心・安全の確保】	
	38
(1) 適正な管理の促進	
(2) 民法、不動産登記法等関係法令改正の周知	40
(3) 特定空家等の対応	
(4) 跡地利用	41

# 令和5年度改訂版

第5章 空家等対策の推進と実施体制	42
第1節 空家等対策協議会	
第2節 実施体制	
1 地域連携と庁内連携体制の整備	
2 関係機関等との連携	43
3 空家等管理活用支援法人の検討	
第3節 進捗管理	44
1 計画内容の見直し	
(1) 基本的な考え方	
(2) 具体的な取り組み	
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	

# 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「空家等」が増加しています。

特に、適切な管理が行われていない空家等には、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、国では空家等対策として平成26年に「空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」を基本方針として決めました。そして、同計画を基に、空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、空家等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、空家等となる要因も様々となりながら、空家等の数は依然として増え続けている状況であり、合わせて適正な管理がされず放置された空家等も増えています。国も令和5年に空家等対策の推進に関する特別措置法を改正しました。

このことから、空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家等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・効率的に空家等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、様々な手法や幅広い対応が必要となります。また、空家等は個人の財産であ

り、空家等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、空家等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5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、市が取り組む空家等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、空家等対策は、空家等の発生の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、地域の将来も考えながら計画に取り組むものとします。

### **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家等相談の結果から、佐倉市の空家等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、空家等の数や分布、活用等の状況からみて経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる場合は、空家等対策協議会において「空家等活用促進区域」、並びに「空家等活用促進指針」を定め、重点的に空家対策に取り組むこととします。

### **第4節 計画の期間**

空家等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ます。

### **第5節 空家等の定義**

本計画で対応する空家等は、空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「空家等」、同じく第2条第2項で定める「特定空家等」、第13条第1項で定める「管理不全空家等」の3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。

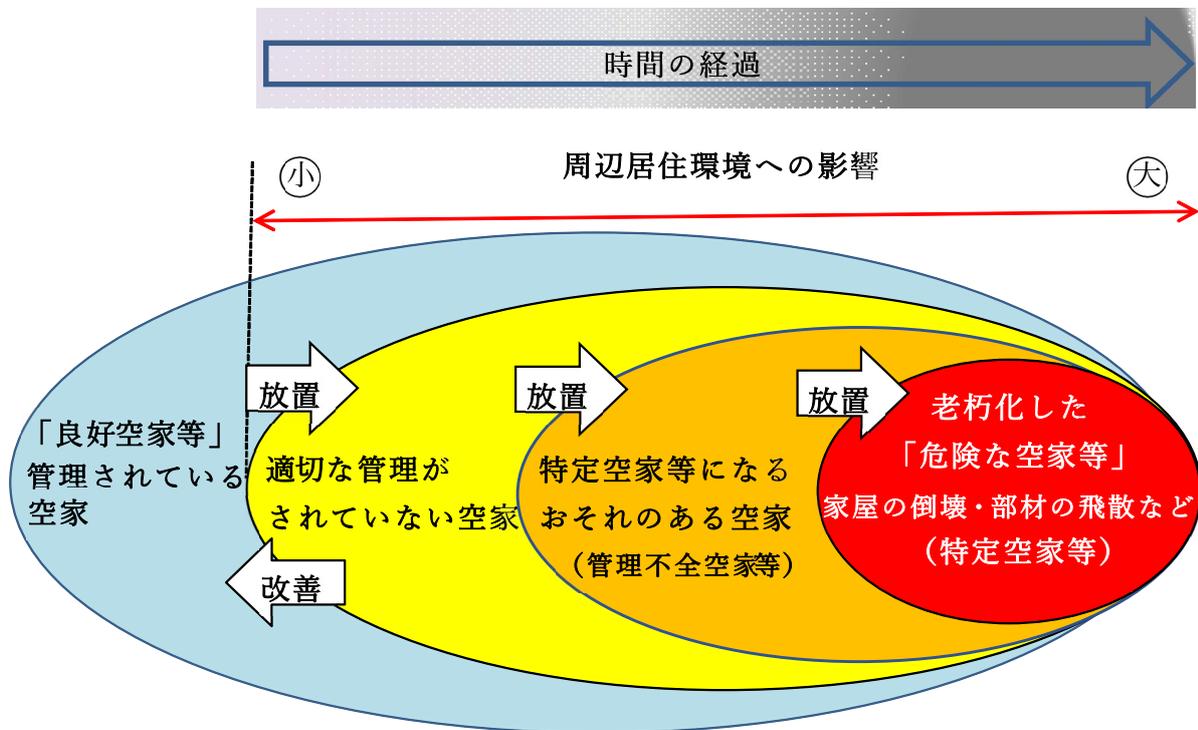
### 【管理不全空家等】

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は、当該状態にあると認められる空家等。

### 【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的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 空家等の現状と課題

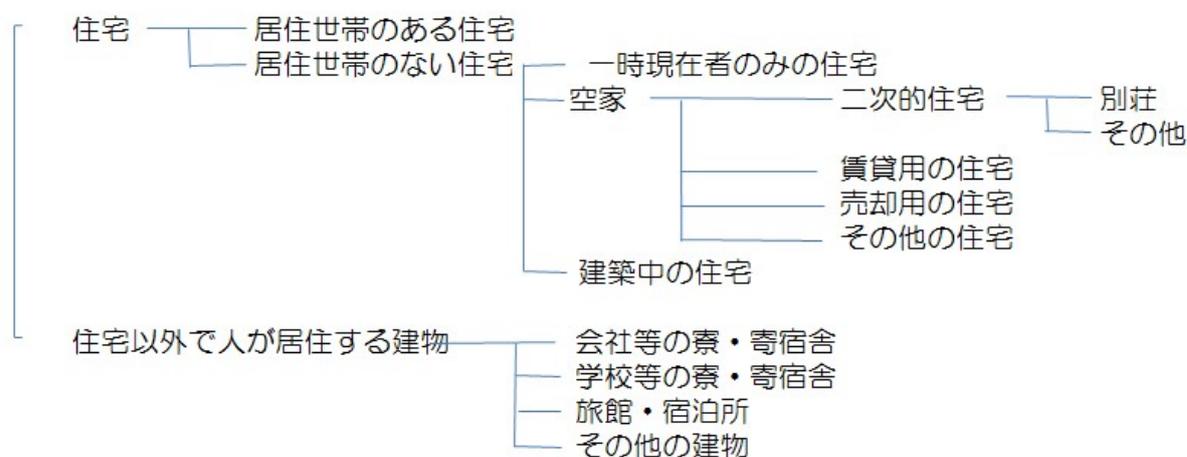
### 第1節 空家等の現状

#### 1 はじめに

佐倉市の人口と空家等の状況について、人口等は「国勢調査」・空家数等は「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。）

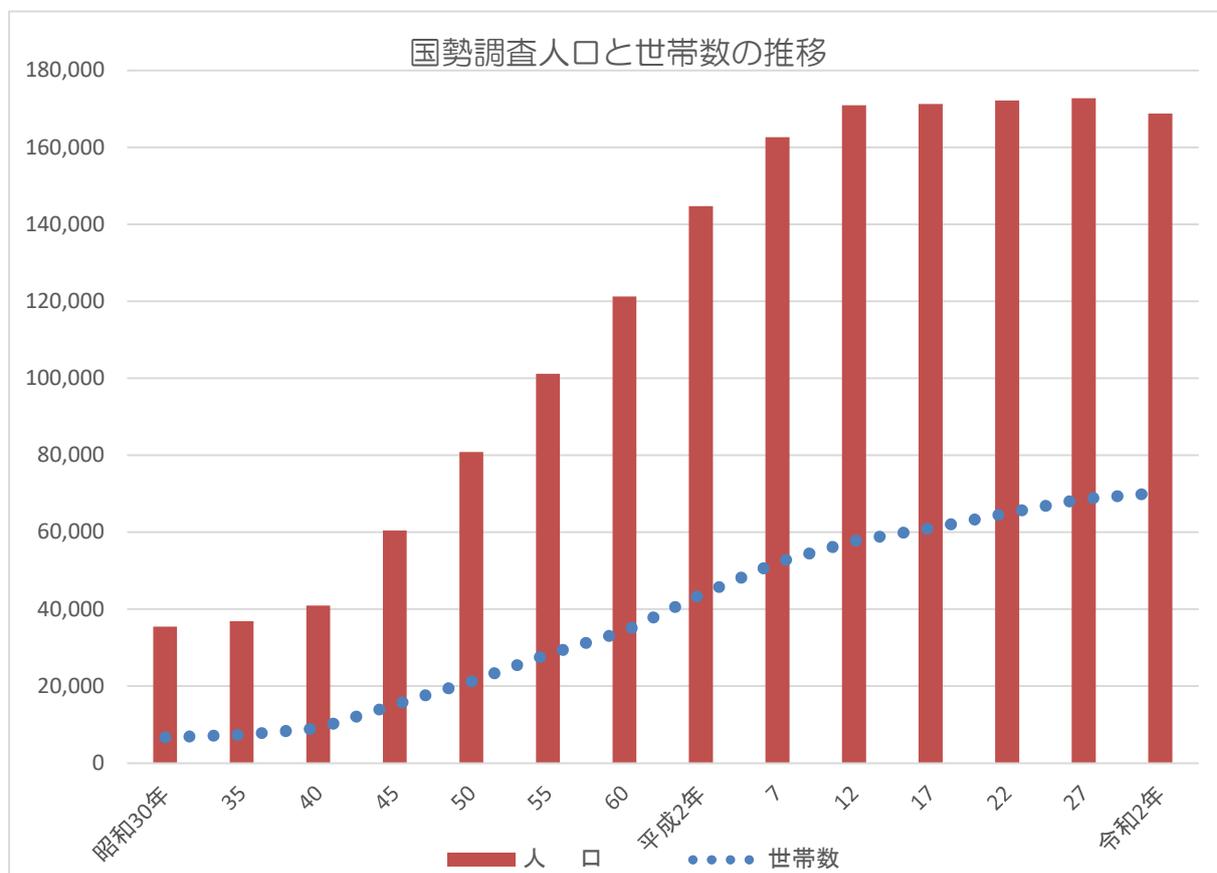
## 2 人口と世帯の推移

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 <sup>2</sup> 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

佐倉市の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。

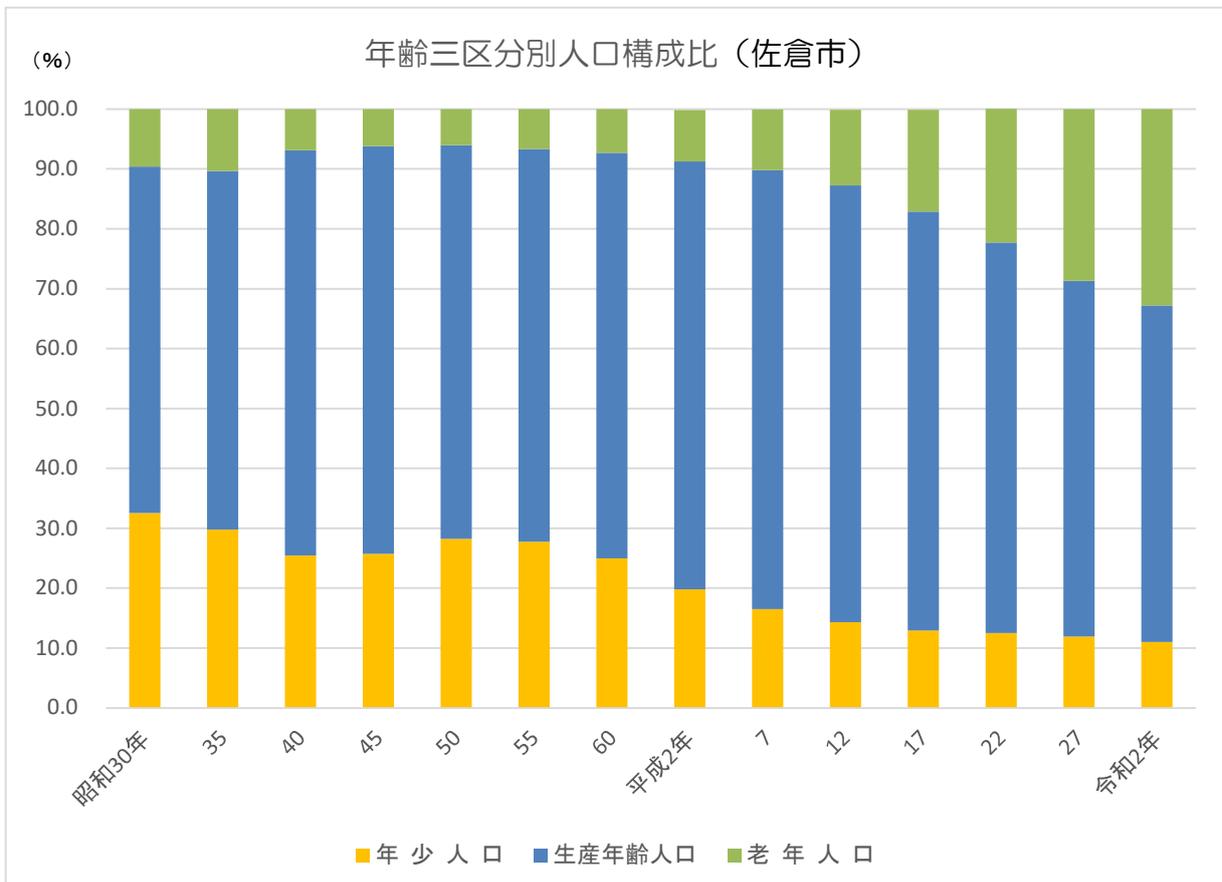
各年10月1日現在「国勢調査」

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 住宅総数と空家数

全国の空家率は増加し続けており、平成30年の空家率は13.6%となっています。一方、千葉県の空家率は、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、空家の数は、一貫して増加し、平成30年の空家数は、過去最高の約38.2万戸となっています。

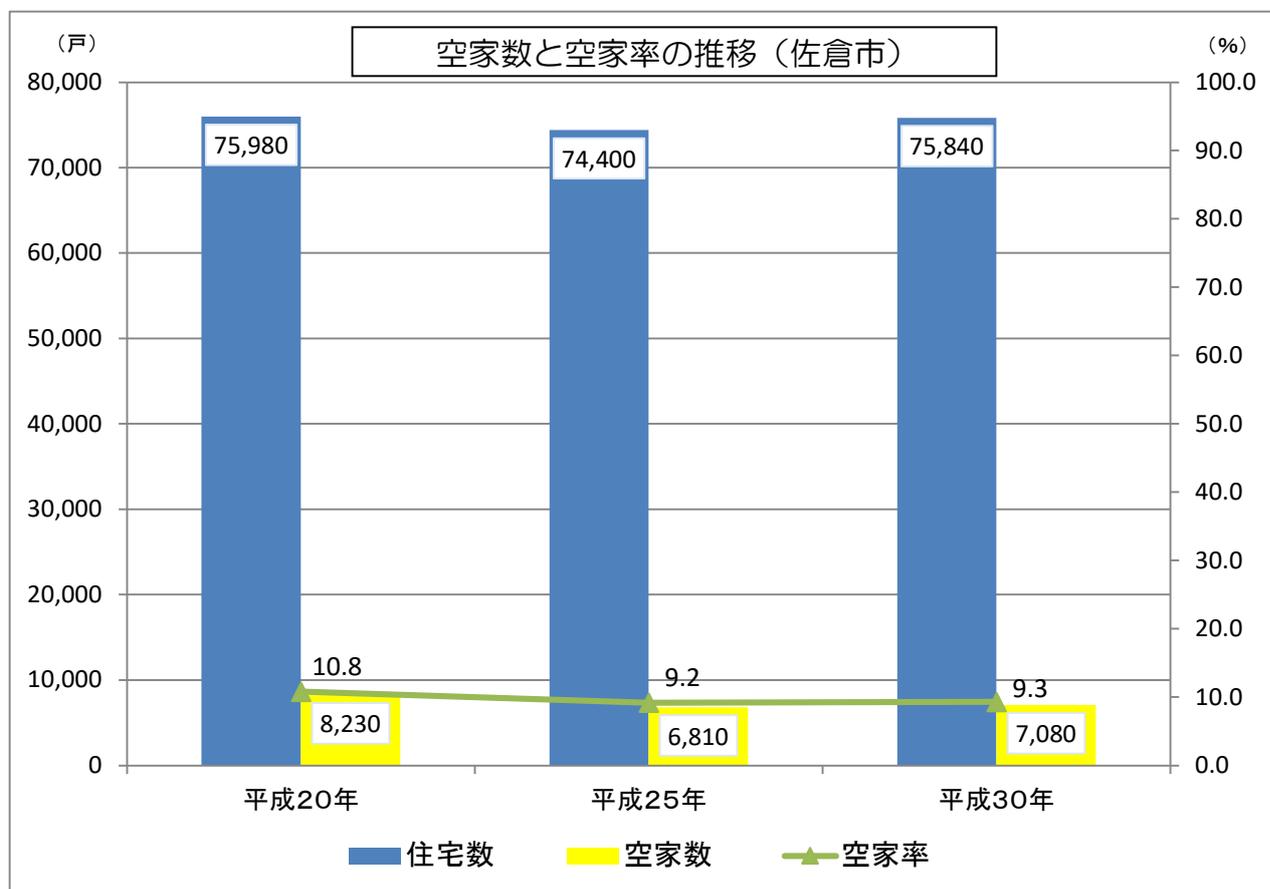
佐倉市においては、平成30年の空家率は9.3%、空家数は7,080戸であり、全国・千葉県と比較して空家率は低くなっていますが、平成25年と比べると僅かに増加していることから、今後の動向を注視する必要があります。

### 【空家数と空家率の推移（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	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

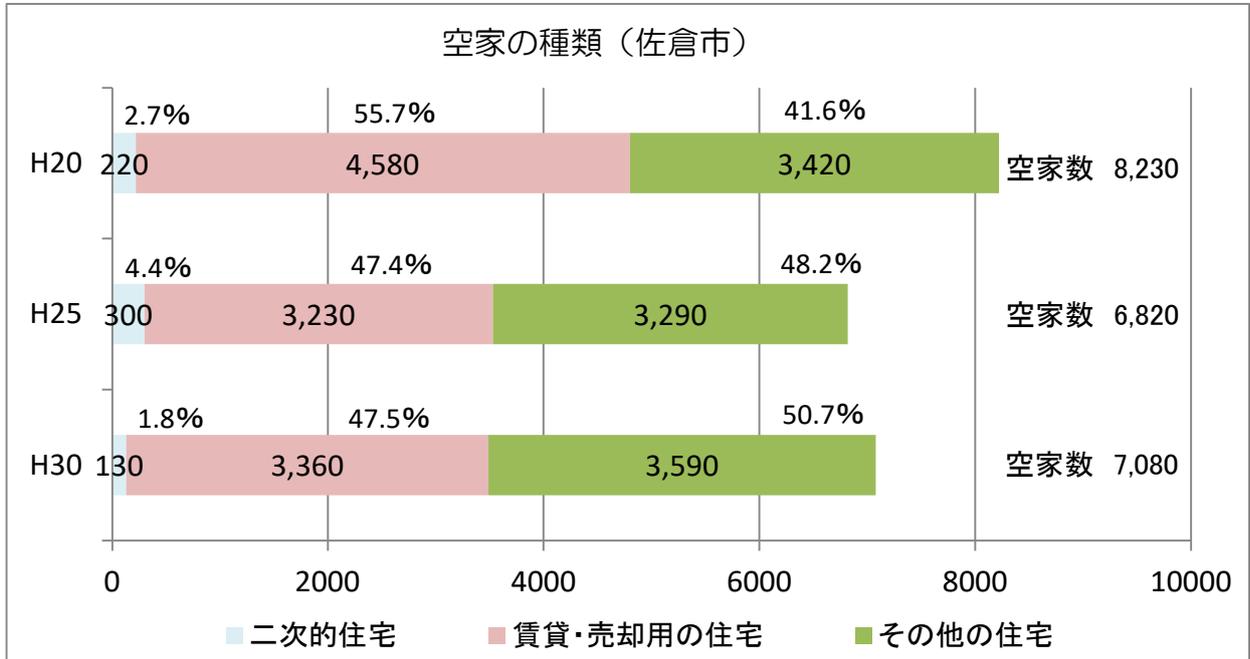
《資料：住宅・土地統計調査》



## 5 種類別の空家の状況

佐倉市では、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 建て方別の空家の種類

佐倉市における空家の種類は、その他の住宅の空家が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》

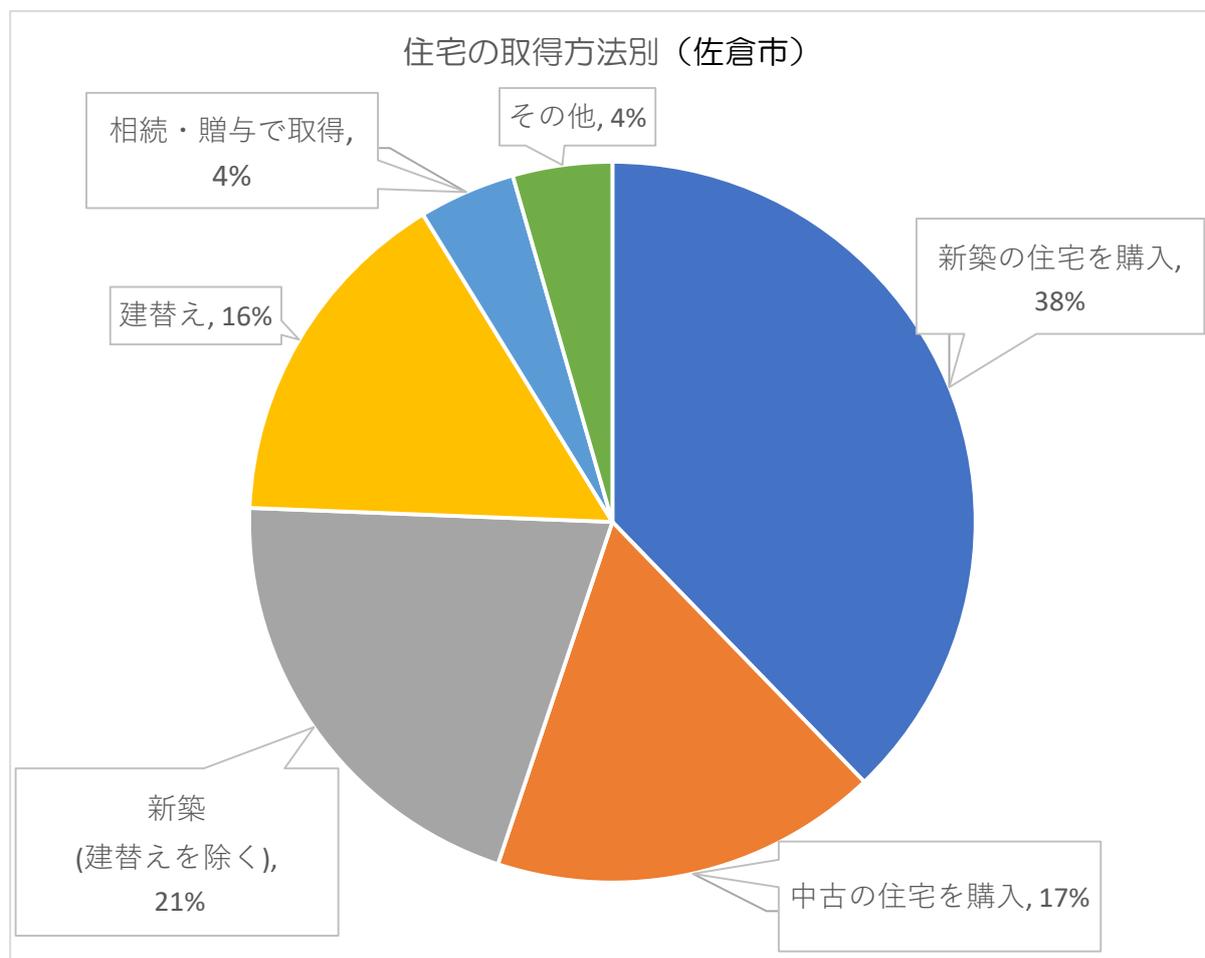
区分	総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
空家総数	7,080	3,120	3,050	70	3,960	1,040	2,930	
内訳	二次的住宅	130	100	80	20	30	30	
		1.8%	1.4%	1.1%	0.3%	0.4%	0.4%	
	賃貸用の住宅	2,960	150	150	-	2,820	800	2,020
		41.8%	2.1%	2.1%	-	39.8%	11.3%	28.5%
	売却用の住宅	400	340	340	-	60	-	60
	5.7%	4.8%	4.8%	-	0.8%	-	0.8%	
その他の住宅	3,590	2,530	2,480	50	1,060	240	820	
	50.7%	35.7%	35.0%	0.7%	15.0%	3.4%	11.6%	

## 7 建築の時期別 住宅の購入、新築、建替え等の持ち家数

平成30年の住宅・土地統計調査による佐倉市におけ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 (建替えを除く)	建替え	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

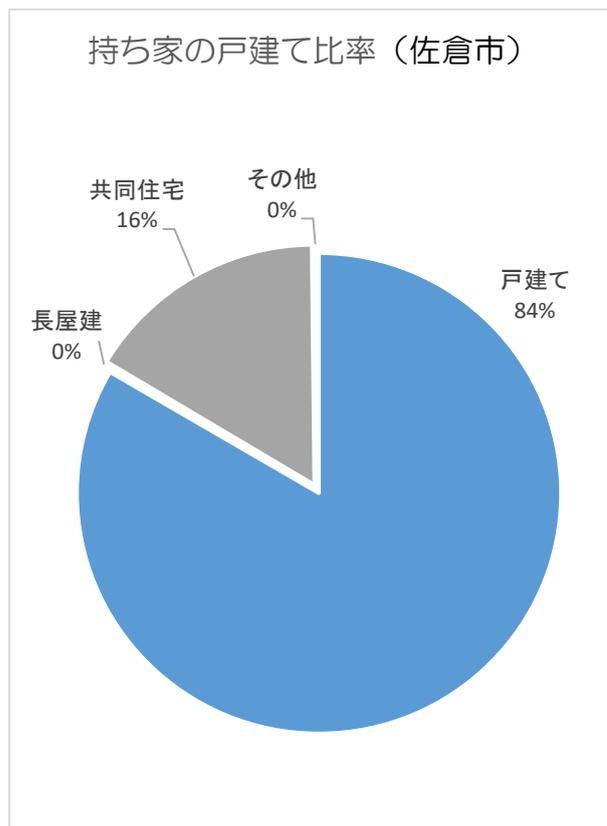
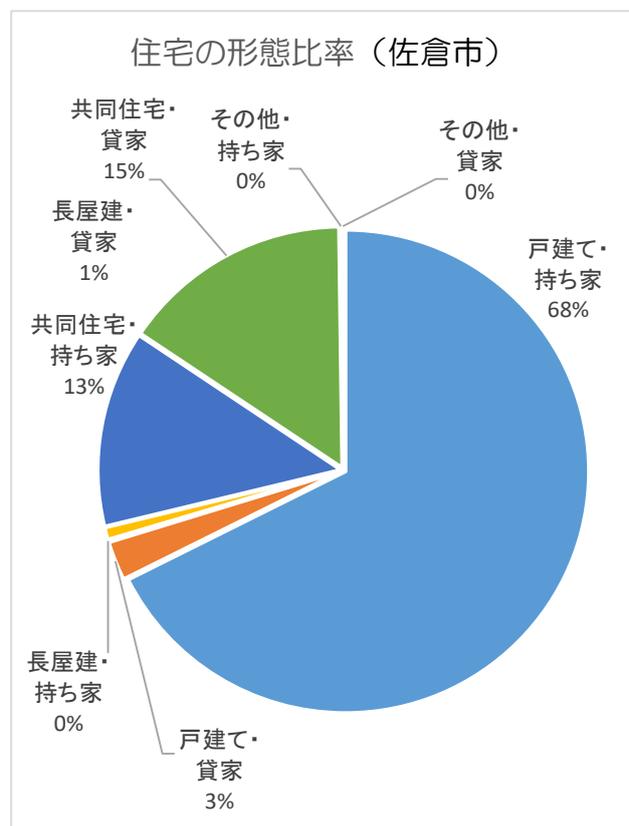
平成30年の住宅・土地統計調査によると、佐倉市は、居住のみを目的として建てられた住宅総数68,300戸のうち、戸建て住宅数が47,130戸となっており全体の約69%を占めています。これは全国の約54%、千葉県の約53%に比べて高くなっています。

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



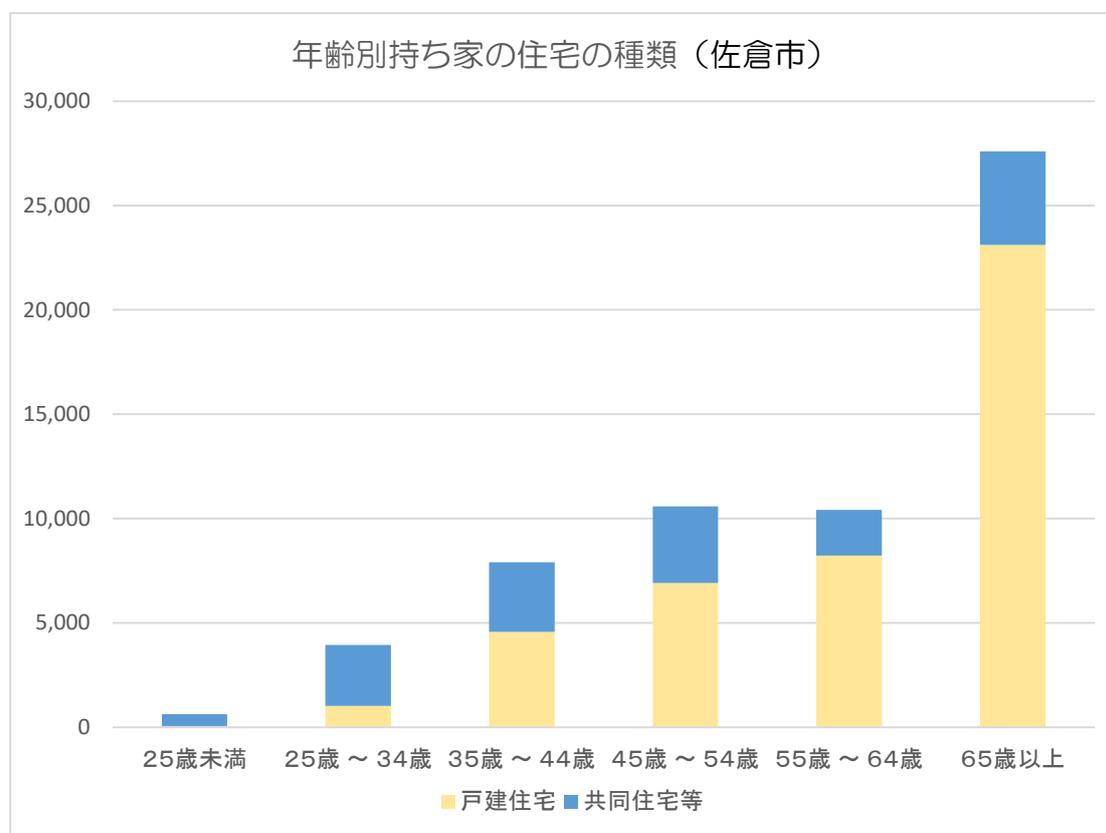
## 9 世帯主の年齢別住宅の種類

平成30年の住宅・土地統計調査によると、佐倉市では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

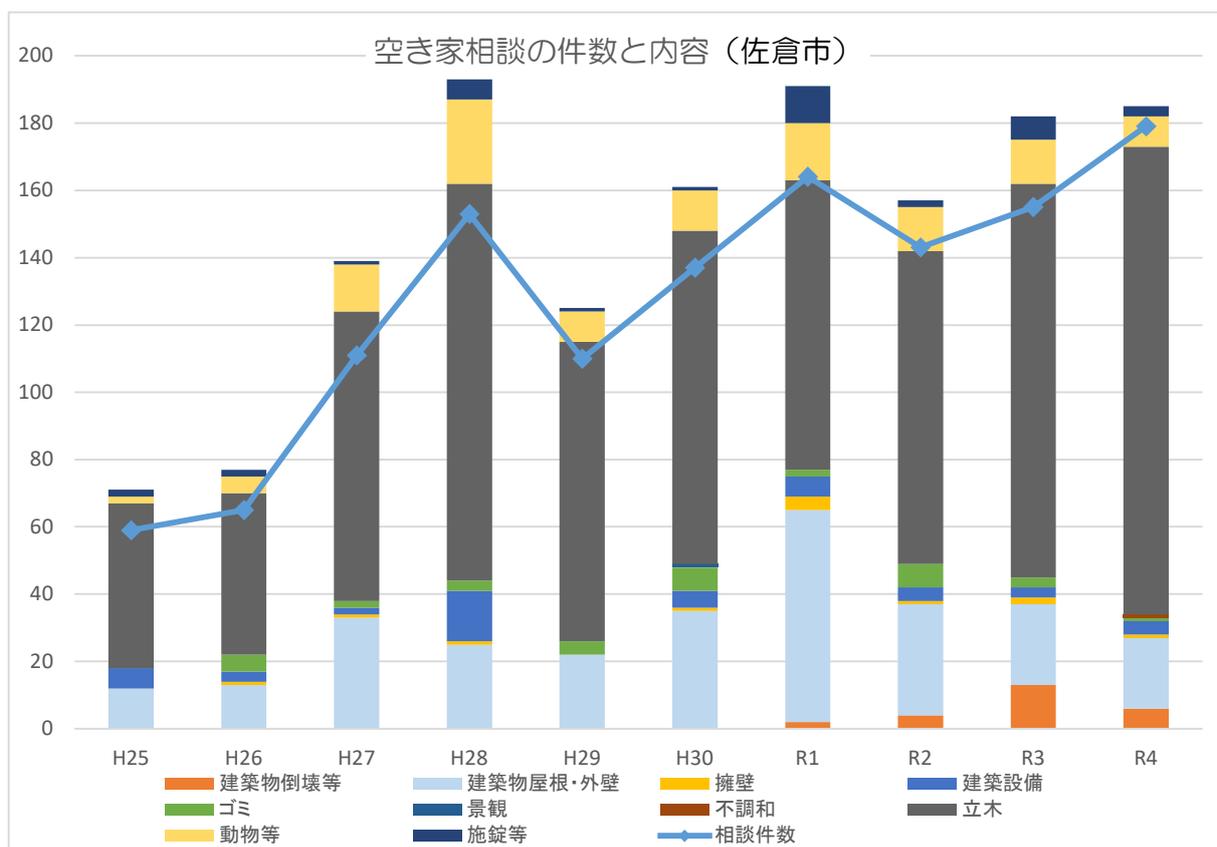
佐倉市の空き家相談の件数は、統計を取り始めた平成25年度から毎年増加傾向にあり、令和4年度には180件となっています。相談の主な内容は、空き家の敷地内の立木や雑草の繁茂が多数を占めていて、次いで建築物の屋根や外壁の壊れ、そして動物や害虫が続いています。

【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
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	180	6	3%	21	11%	1	1%	4	2%	1	1%	0	0%	1	1%	140	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。



相談があった空家等について現地調査を行ったところ、草木の伐採、建物の修繕等の適正な管理がされていない状態である空家の割合は79%となりました。また、建物の形状を見ると96%が一戸建ての住宅となっています。

【現地調査結果】

区 分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合 計
相談数	143	155	180	478
うち管理不適正	115	120	141	376
割 合	80%	77%	78%	79%

【建物の形状別分類】

区 分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	割 合
一戸建て住宅	110	115	136	96%
集合住宅	3	3	1	2%
店舗等	2	2	4	2%
合 計	115	120	141	100%

所有者が市内に居住している場合の解決率が高い一方で、近隣市、県内市、県外の解決率が変わらないことがわかります。これは、市外、県外の所有者宅への訪問調査や所有者との空家管理に関する相談窓口や佐倉市シルバー人材センター等の情報提供の効果が表れていると思われます。

【居住地別解決率】

地域区分計	解 決			未解決			解決率
	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	
①市 内	24	20	33	11	10	3	76%
②近隣市	11	10	17	8	11	10	57%
③県内市	15	10	8	9	8	9	56%
④県 外	18	25	31	17	19	15	59%
⑤海 外	0	1	2	1	4	6	21%
⑥相続人不在	0	0	1	1	2	6	11%
計	68	66	92	47	54	49	61%

②近隣市・・・千葉市、八千代市、四街道市、酒々井町、八街市、成田市、印西市

③県内市・・・船橋市、市川市、松戸市、市原市、習志野市、茂原市、浦安市、君津市、東金市、野田市、銚子市、いすみ市、流山市、栄町

④県外・・・東京都、神奈川県、埼玉県、茨城県、群馬県、長野県、栃木県、青森県、宮城県、岡山県、兵庫県、岩手県、山形県、秋田県、福島県、静岡県、愛媛県、山口県、福岡県

地区別で見ると、「根郷地区」、「和田・弥富地区」が少ない一方で「佐倉地区」、「臼井、千代田地区」、「志津北部地区」、「志津南部地区」に均等に分布しています。

【空家相談地区別件数】

地区	住所	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合計	地区合計
佐倉地区	宮小路	1	2	1	4	81
	宮前	4	2	3	9	
	最上町		1	1	2	
	将門町	1		1	2	
	城内町	1	3	2	6	
	新町	2	1	1	4	
	千成	1	3	4	8	
	大佐倉		1	1	2	
	大蛇町	4	1	2	7	
	中尾余町	1	1	1	3	
	鐺木			1	1	
	鐺木町	3	3	2	8	
	田町	2	2	2	6	
	高岡	1			1	
	本町			1	1	
	弥勒町	2	3	1	6	
	裏新町	2	1	2	5	
飯田	1	2	3	6		
臼井・千代田地区	王子台	3	4	8	15	82
	新臼井田		1	5	6	
	南臼井台	2		2	4	
	八幡台	1	1	2	4	
	臼井	3	6	2	11	
	臼井台	2	1	3	6	
	臼井田	2	3	4	9	
	角来			1	1	
	江原		1	4	5	
	江原台	3	1	3	7	
	生谷	3	4	5	12	
	吉見	1			1	
	染井野			1	1	
志津北部地区	宮ノ台	1	2	2	5	68
	上座	2	5	12	19	
	井野	13	11	11	35	
	ユーカリが丘	1	3	3	7	
	南ユーカリが丘		1		1	
	先崎	1			1	

【空家相談地区別件数】

地区	住所	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合計	地区合計
志津南部地区	下志津原	2		2	4	92
	上志津	11	18	12	41	
	上志津原	2	3	1	6	
	西志津	4	2	4	10	
	中志津	13	10	8	31	
根郷地区	山王	4	2	6	12	49
	春路	1			1	
	城	3	3	3	9	
	石川	2	2	2	6	
	藤治台	2	2	1	5	
	表町	1	1		2	
	神門			1	1	
	大崎台	1	2		3	
六崎	4	4	2	10		
和田・弥富地区	米戸			1	1	4
	瓜坪新田		1		1	
	宮本	1			1	
	岩富			1	1	
合計		115	120	141	376	376

で囲った地名は、主に市街化調整区域となっている地区

## 世帯数に対する空き家相談の割合の比較

### ◎データの説明

- ①1000世帯以上が居住する字を対象とする
- ②相談件数については、各年度重複している物件がある
- ③アパートやマンションなどの集合住宅が含まれる地域は、建物数に対し世帯数が増えるため比率が下がる傾向となる

### 【空家相談地区別件数】

地区（字）	住所	①令和2～4年度の相談件数	②世帯数（令和5年3月末）	②÷①	主に調整区域
佐倉地区	宮前	9	1351	150.1	
	千成	8	1093	136.6	
	大蛇町	7	1650	235.7	
	鎚木町	8	1561	195.1	
臼井・千代田地区	王子台	15	4497	299.8	
	臼井	11	1482	134.7	
	臼井田	9	1233	137.0	
	江原台	7	1807	258.1	
	生谷	12	1245	103.8	◎
	染井野	1	2650	2650.0	
志津北部地区	宮ノ台	5	2095	419.0	
	上座	19	3457	181.9	
	井野	35	6248	178.5	
	ユーカリが丘	7	4034	576.3	
	南ユーカリが丘	1	1039	1039.0	
志津南部地区	上志津	41	5603	136.7	
	上志津原	6	1051	175.2	◎
	西志津	10	5142	514.2	
	中志津	31	4160	134.2	
根郷地区	山王	12	1403	116.9	
	城	9	1694	188.2	
	石川	6	1061	176.8	
	表町	2	1473	736.5	
	大崎台	3	2407	802.3	
	六崎	10	1470	147.0	

その他 空き家相談が無かった字・・・稲荷台、寺崎北、西ユーカリが丘

	500世帯～
	200世帯～499世帯
	150世帯～200世帯
	～150世帯

## 第2節 管理不全の空家等がもたらす問題

管理不全の空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	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の老朽化による建築物の倒壊事故の恐れ</li><li>・風雨や老朽化による空家等の部材の剥離、飛散事故の恐れ</li><li>・子どもが空家等に入り込み怪我をする恐れ</li><li>・ブロック塀の倒壊による歩行者等への事故の恐れ</li><li>・タバコのポイ捨て等による枯れ草の延焼や漏電による火事などの心配</li></ul>
生活・衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・ゴミの放置、不法投棄による生活環境の悪化の恐れ</li><li>・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</li><li>・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</li></ul>
防犯・防災上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・不法侵入や放火などの犯罪の温床となる恐れ</li><li>・地震などの災害時に倒壊して避難路を塞ぐ恐れ</li></ul>
景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・景観の悪化、地域イメージの悪化</li></ul>
その他の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・隣地との境界査定ができない</li><li>・空家等の問題が発生しても所有者との連絡が取れない</li><li>・地域コミュニティの低下</li><li>・地域経済など地域の活力の低下</li><li>・地域全体の不動産価値の低下</li><li>・まち（地方自治体）としての活力の低下 など</li></ul>

### 第3節 空家等の発生要因とその背景

空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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li><li>・ 世帯の高齢化、単身化が進んでいる</li><li>・ 死亡や転居などで所有者の特定ができない</li><li>・ 相続関係が複雑で相続の法的手続きが進まない</li><li>・ 相続人が相続放棄をするなど所有者が不在</li><li>・ 所有者が外国居住のため連絡先が不明</li><li>・ 新築住宅に押されて中古住宅の売買が進まない</li></ul>
心理的な問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 相続などで取得したが、遠方のため管理責任意識が薄い</li><li>・ 仏壇や家財などが残存し、手放す事をためらっている</li><li>・ 他人へ貸す事への抵抗がある</li><li>・ 知識不足により活用方法がわからない</li><li>・ 現状に困っていないため、問題意識が欠如している</li><li>・ 不動産価値が低下しているため売却をためらっている</li><li>・ 多忙により管理をする時間がない</li><li>・ 他人事の様に無関心で、管理を放棄している</li></ul>
経済的な問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 適正管理や改修、除却費用を負担する余裕がない</li><li>・ 再建築、増改築が法的に難しく不動産価値がない</li><li>・ 除却すると固定資産税の負担が増加する</li></ul>

## 2 地域の要因

項目	主な内容
無関心	• 空家等を所有していない、近隣には空家等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	• 個人情報の取り扱いが難しい • 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わからない

## 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
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 • 適法に建築されていない物件の価値がない 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）	• 空家等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

## 第4節 特定空家等の現状と課題

### 1 現状の法令等

特定空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法第22条に基づき助言、指導及び勧告が行えるほか、建築基準法第8条に基づく維持保全に関する指導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、空家等対策の推進に関する特別措置法第22条や建築基準法第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】

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	空家等、空き地で火災予防上危険なもの	空家等への侵入防止、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、特定空家等への助言又は指導、勧告、命令、代執行等

## 2 空家等対策の制度上の課題

### ①空家等の予防的な対応が不十分

実際に管理不全状態や特定空家等にならないと、行政は、強制力をもった対応ができません。

### ②空家等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す。

### 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す。

### 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ません。また、どこまでの調査をもって、所有者が確知できないと言えるかが明確ではありません。

## 3 空家等対策の運用上の課題

### ①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です。

### 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・体系化が十分ではありません。

### 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十分ではありません。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ません。

## 4 空家等の所有者側の課題

### ①所有者の管理者意識の問題

所有者の空家等の管理者としての意識が低いことがあります。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ます。

### 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ります。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ことがあげられます。

### ③空家等の修理や撤去費用の問題

所有者に、空家等を改善・除却するための費用がないことがあげられます。

## 5 その他の課題

### ①空家等の保有コストの問題

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ります。

## 6 空家等に対する課題の整理

項 目		空家等発生 の抑制	地域資源と しての活用	管理不全、 危険空家等 の対応
空家対策の 制度上の課題	①空家等の予防的な対応が不十分	○		
	②空家等を調査できる範囲が限定的	○	○	
	③緊急的な対応が困難			○
	④所有者が特定できない場合の対応が困難	○	○	○
上の課題 空家対策の運用	①空家等の把握が困難	○	○	
	②情報が体系化されていない	○	○	
	③対応・体制が体系化されていない	○		
課題 空家の所有者側の	①所有者の管理者意識の問題	○		○
	②所有者側の個々の事情による問題	○		○
	③空家等の修理や撤去費用の問題	○	○	○
その他	①空家等の保有コストの問題		○	○

## **第5節 空家等による地域への影響**

### **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、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 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 基本理念

基本理念：

現計画：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。

案1 「人と自然が調和した安心して暮らせるまち」の実現

案2 良好な住環境の整備の推進。

案3 空家所有者、地域コミュニティ、関係団体、行政が連携したまちの実現

本市では、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。

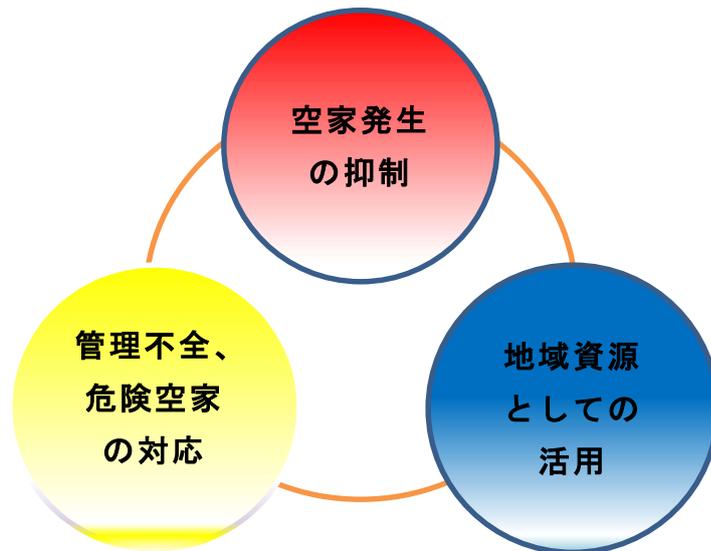
適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。また、空家等を単に「住宅、建築物」として捉えるのではなく、空家等の発生原因やその解決策は、「人の心」の中にあることを前提として、行政として所有者、近隣住民の方の双方の立場に立った相談体制を構築し、対応していくことが必要になります。

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し、安心して暮らせるまちを実現することを本計画の「基本理念」とします。

## 第2節 3つの基本方針

前回計画に引き続き空家等にしないく予防の推進、空家等を地域の資源ととらえたく活用の促進、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く安心・安全の確保を3つの柱として基本理念の実現のための対策を推進します。



### 空家等対策の3つの基本方針

#### ＜空家発生の抑制＞・・・予防の推進

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を図るなかで、責任意識の向上を目指しながら空家化の抑制及び予防に努めます。

#### ＜地域の資源としての活用＞・・・活用の促進

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するとともに活用に向けた取り組みを進めます。

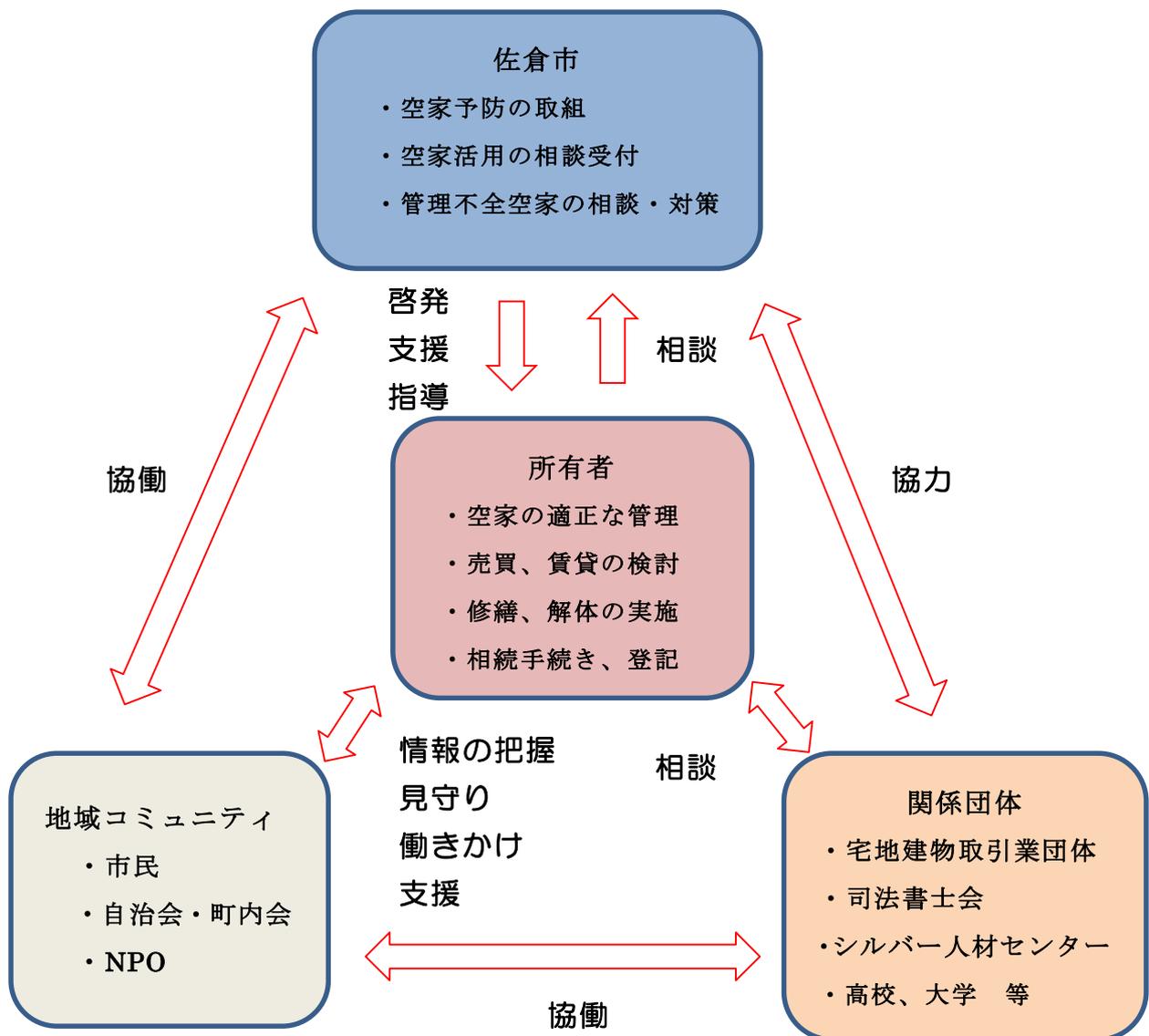
#### ＜管理不全で放置された危険空家等の対応＞・・・安心・安全の確保

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。

### 第3節 主体ごとの役割と連携

安心して暮らせるまちの実現には、所有者やその家族が取り組む（自助）、自治会などの地域コミュニティ、司法書士などの専門家、不動産事業者等の関係団体が協働により取り組む（共助）、そして、それらが円滑に進むよう啓発、支援、環境づくりを行うとともに、法に基づいた措置等の行政でなければ解決できないことに取り組む（公助）が必要です。

それぞれの主体が役割に応じて相互に連携、協力し、空家等を解消し、総合的な空家等対策を推進します。



## 第4章 方針に基づいた施策の展開

### 第1節 空家等の調査

#### 1 住宅・土地統計調査

本市の空家の件数や空家率に関しては、国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の数値に基づき、本市の空家等の状況を把握、施策を展開します。また、必要に応じて空家等の実態調査やアンケート調査を実施します。

#### 2 実態調査

平成25年に行った調査では、市内の住宅が約53,000戸で、その内、空家は約2,100戸、空家率の推定値は約4%でした。令和4年度の調査では、住宅数約54,000戸、その内、空家は約2,300戸、空家率の推定値は、約4.3%となり若干増加しています。

※同調査は、市内全域を実地調査したものではなく、資産税課の保有する家屋情報と市民課の保有する住民基本台帳上のデータを突合し、突合しない住宅のうち一定条件のものを空家候補とし、その中から地区や造成時期を考慮して8地区を選定し、現地の調査を行ったものです。

#### 3 自治会アンケート調査

市内全域の各自治会等の地域団体代表者を対象に下記の空家の実態調査を行いました。

##### ・対象団体数と回収率

区分	【平成25年度】	【令和4年度】	比較
送付数	266通	267通	+1通
回収数	231通	218通	-13通
回収率	86.8%	81.6%	-5.2%

・団体内に空家がありますか。

区 分	【平成25年度】	【令和4年度】
・「はい」と回答した団体	166件（72%）	142件（65%）
・「把握していない」と回答	42件（18%）	24件（11%）
・「いいえ」と回答	22件（10%）	25件（11%）
・無回答	1件（0%）	27件（12%）

・空家がある場合、おおよその軒数をご記入ください。

区 分	【平成25年度】	【令和4年度】
・佐倉地区（佐倉・内郷）	198軒（21%）	238軒（24%）
・南部地区（根郷・和田・弥富）	130軒（13%）	140軒（14%）
・志津地区（志津・ユーカーリ）	430軒（45%）	337軒（35%）
・臼井地区（臼井・千代田）	203軒（21%）	262軒（27%）
合 計	961軒	977軒

## 4 取り組み方針

空家率をみると住宅・土地統計調査では、平成25年調査では約9.2%、平成30年調査では、約9.3%となっており、0.1%増加しています。また、佐倉市の空家の実態調査によると空家は0.3%の増加となっております。一方、自治会等のアンケート調査によると団体内に空家があると回答した団体が24団体に減少し、空家の軒数は16件増加していることがわかります。

上記調査の結果から佐倉市の空家対策が一定の効果があることがわかる一方で平成27年と令和2年の国勢調査の数値から人口減少率は約2.3%、高齢化率は4.1%の上昇しており、今後も人口減少や少子高齢化は進んでいくことが予想されます。そのため、現在の空家対策を継続、一層の推進を行うとともに新たな施策を行う必要があります。

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 (%)
平成27年	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

## 第2節 空家等対策の具体的取り組み

対策の視点として、空家等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。空家等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。

具体的には、一点目として居住中の段階から空家等にさせないための施策、二点目として空家等になってしまった場合に長期的に空家等にならないような活用の施策、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、「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等抑制策の取り組みを進めます。



## 施策1 空家等発生の抑制・・・予防の推進

### (1) 市民意識の醸成・相談体制の整備

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景観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・相談ができる体制を整備します。

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、高齢者世帯やその子供の世帯を対象として、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。

#### ①市民への情報発信

こうほう佐倉やリーフレット、佐倉市ホームページ、広報番組等により、市民に対して広く情報発信や意識付けを行います。

#### ②住教育の実施

市内の小学生、中学生、高校生を対象として空家等発生の仕組みや問題点、解決のための取り組みを学習する機会をもうけます。グループワークを行い、空家等の発生予防策などを話し合う中で、早い段階から空家等を身近な問題として捉えられるよう仕組みづくりを行います。

#### ③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、住まいを引き継ぐという観点からも生前から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。

#### ④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、そのことが空家等の長期化を招く要因のひとつになっています。令和6年4月1日から相続登記申請が義務化されることとともない相続発生後、速やかに登記の申請ができるよう、相続が発生する前の段階から制度の周知を行います。

#### ⑤不動産関連団体との連携した空家等・不動産の相談体制の強化

不動産事業者の団体である（一社）千葉県宅地建物取引業協会印旛支部と（公社）全日本不動産協会千葉県本部の協力をいただき、空家等だけでなく、空家等になる前の段階で管理、売却、賃貸などの活用方法について提案できるような相談会を定期的に行います。

#### ⑥おくやみハンドブックへ掲載

所有者が亡くなったときに、市民課で死亡届を受理する際に遺族が行う手続きを冊子にして案内する「おくやみハンドブック」に、空き家バンク制度や不動産登記に関する案内を掲載します。

### （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。

#### ①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、市役所のなかでも耐震、浄化槽、浄水器、省エネルギー関係の補助制度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・対応する窓口の設置やパンフレットを配布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。

## ②「空家等活用促進区域」の検討

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ます。空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い、「空家等活用促進区域」の制度が創設され、一定の条件のもと市街化調整区域の用途変更や接道規制の緩和により建替え等が可能となるため関係各課と情報の共有、協議を行い、一体的に対策を進めていきます。

## ③住宅相談協議会

市民から住宅の増改築や耐震相談があった場合、(一社)千葉県建築組合連合会佐倉支部、(一社)千葉県建築士会佐倉支部、(一社)佐倉市建設業防災協会、佐倉商工会議所、佐倉成田民主商工会、千葉土建一般労働組合佐倉支部、(公社)千葉県建築士事務所協会印旛支部で構成する「佐倉市住宅相談協議会」に対応を依頼し、住環境の維持向上を図ります。

## ④耐震診断・耐震補強工事への補助制度

耐震基準に満たない戸建木造住宅を減らすことを目的として耐震診断や耐震補強リフォーム、耐震シェルターの設置に関する補助制度の周知を行い、安全で良好な市街地の形成、災害対策の推進を行うとともに住宅の価値の向上を図ります。

### (3) 住宅の管理制度の活用やその他の取り組みの周知

住宅の所有者が高齢化し、空家等の管理ができない場合の管理や活用の補助制度や生前から所有権を移す制度など住宅を資産として活用しつつ、住み続けられる制度や相続した空家を譲渡する場合の税制上の特例措置等を周知し、関係機関との連携をはかります。

#### ①財産管理制度等の周知

認知症などにより判断能力が低下した場合の備えとして成年後見、家族信託など、住宅の管理や処分を子供や第三者が行う制度の周知を行います。また、所有者の状況に応じて佐倉市社会福祉協議会が行っている不動産担保型生活資金の貸付制度など、住居を資産として活用しつつ住み慣れた家に住み続けることができる制度を案内します。

## ②「空き家の譲渡所得の3000万円特別控除」の周知

相続または遺贈により空家を取得し、一定期間内に売却した場合など定められた要件に当てはまる場合は、譲渡所得の金額から3000万円を控除し、譲渡所得税の減額または、免除が受けられる制度があります。相続発生後、空家を速やかに売却することが相続人にとってメリットがあることを市のホームページやパンフレットで周知を図り、空家が長期化しないよう周知を行います。

## ③福祉部局と連携した空家等発生防止対策の実施

介護保険制度を利用し、施設に入所している高齢者やその家族、地域包括支援センターなどを通して空家等の発生防止や、活用策の提案として空家啓発パンフレットや空き家バンクのパンフレットの配布を行います。

### (4) 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。

## ①地区別のタウンミーティングの実施

定期的に自治会等を対象とした地区別のタウンミーティングを実施し、地元で活動している方々と触れ合い、情報の収集、地区ごとの問題点の洗い出し、空家等対策の担い手の育成を図ります。

## 施策2 地域の資源としての活用・・・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。

また、近年、全国的に個人の投資家が割安な空家等を購入・リフォームし、賃

貸住宅として貸し出すなど事例が増えています。佐倉市にも投資家からの問い合わせが増えており、空家等の解消に向けて需要に沿った施策の展開や情報発信が必要となります。

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、所有者の家屋等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空家等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、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各種住宅補助制度の実施

佐倉市では、近居・同居住替支援事業、中古住宅リフォーム支援事業、戸建賃貸住宅家賃補助事業、中古住宅解体新築支援事業、空き家バンク賃貸登録物件リフォーム事業等の補助制度を活用し、空家の解消に努めるとともに定期的に補助の対象や金額の見直しを行い、効果的な施策となるよう努めます。

## (2) 地域による空家等活用への支援

空家等を利用して、子ども・高齢者の居場所づくり、コミュニティの再生など地域の抱えている課題の解決を行う地域団体を支援します。

市で実施している「空き家・空き地バンク事業」は、老朽化や再建築等の問題から流動性が著しく低い物件についても積極的に掘り起こしを行い、市場に流通する仕組みを検討します。

### ①空家等地域貢献活用支援事業制度の活用

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・管理を行う場合に物件の検討や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を目的として同制度を活用し、地域課題の解決に努めます。

### ②空家等の寄付制度の検討

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や老朽化した

空家等の所有者が空家等の解体費用を負担できないため市に寄付したいとの申し出が一定数あるため、寄付制度や寄付された空家等の活用、売却、または除却する制度を検討します。

### ③地域の体制整備や意識改革

自治会やまちづくり協議会等において、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、地域を形成する要素であることから、地域での活用や関わり方を考えていくよう促していきます。

### (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（オーガニック野菜の育成・流通・里山保全活動の拠点、子供の時間外保育・自然体験教室、若者のサークル活動の拠点、多世代の交流の場（古民家カフェ・工房など）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等が空家等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、すでに取組みを進めている佐倉市空き家バンク事業の強化が必要となります。

空き家バンク制度の更なる活用としてこれまでは、移住施策の一環として空き家バンク制度を捉えていたため移住や2地域居住（別荘等）する方に対象を限定していましたが、新たな空家等の購入者へのアプローチとして一般の方は購入を希望しない低価格帯の空家等を購入し、賃貸事業を行う投資家などが一定数いることから、空き家バンク制度の利用を投資家や不動産事業者が購入できるよう制度を改正し不動産取引の活性化を図ります。

### （５）佐倉フィルムコミッション事業との連携

佐倉の魅力推進課では佐倉の魅力を国内外に広く発信し、市の知名度向上、交流人口の増加を目的として映画やドラマ CM 等の撮影地を紹介する事業を行っています。

これまで、市役所や旧堀田邸、武家屋敷や公園などの市所有の施設を中心としてロケ地の紹介を行っていましたが、近年は、シビックプライド（まちに主体的に関わり、まちを良くしていこうとする気持ち。まちへの誇り。）の醸成に寄与するプロモーション活動の一環として、市が所有する施設以外の撮影も支援しています。

#### 撮影実績

年 度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年後	令和 3 年度	令和 4 年度
件 数	57 件	57 件	17 件	38 件	93 件

佐倉市空き家バンクに登録のある物件や再建築ができないなど活用が困難な空家等を撮影候補地として紹介し、空家等の活用を図るとともに所有者に撮影料が支払われるよう支援を行います。

#### 佐倉市空き家バンク登録物件を使った撮影風景



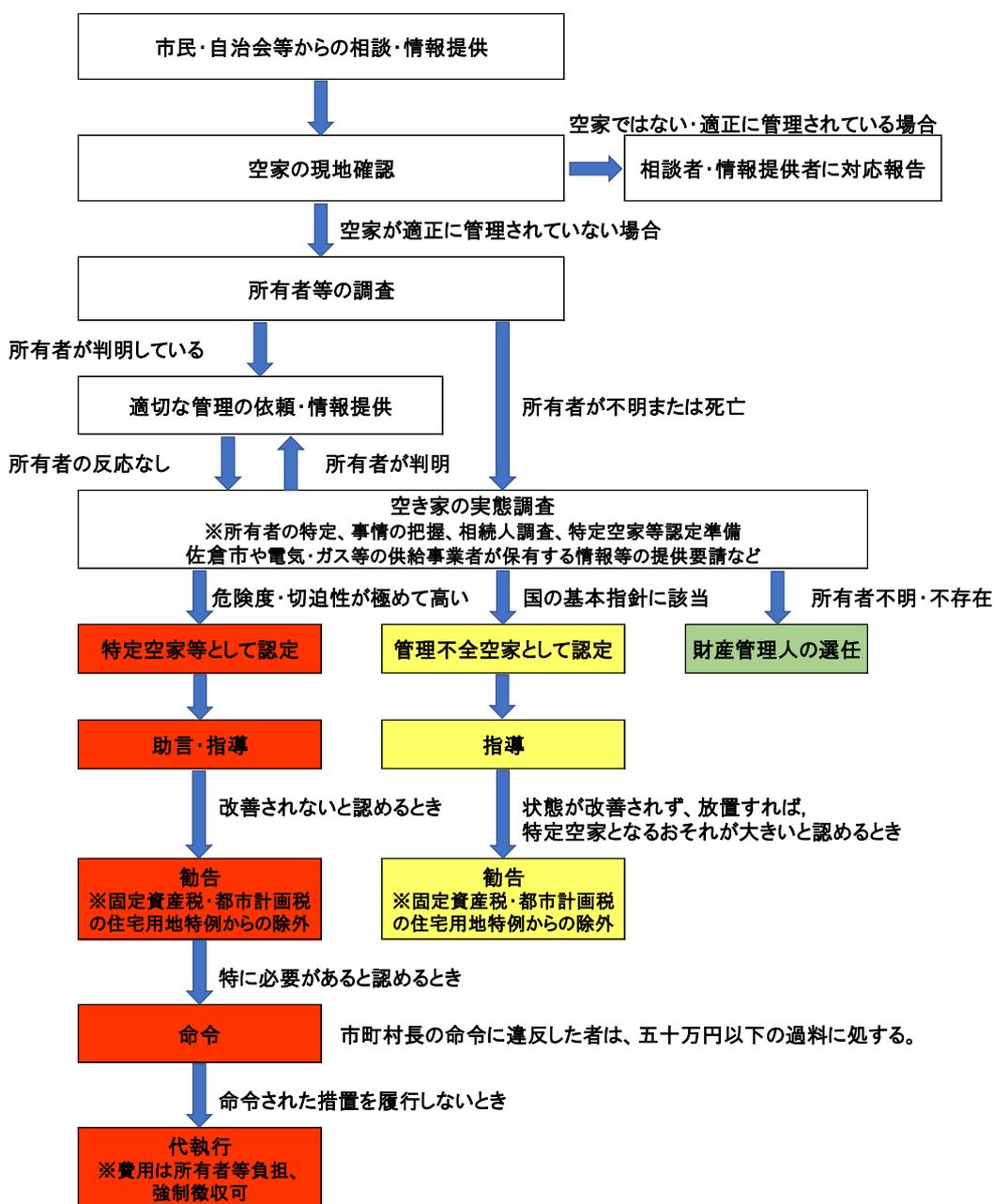
### 施策3 管理不全で放置された危険空家等の対応

・・・安心・安全の確保

#### (1) 適正な管理の促進

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。

《空家等対策における措置の基本的な流れ》



### 〈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。

### 〈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除却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。

#### ①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します。
- ・個人情報保護法に基づいた個人情報の適正な取り扱いのもと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。

#### ②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。

#### ③自主的な改善や除却等の促進

- ・法律に基づく指導や勧告等を強化します。

行政による空家等の除却は、個人の財産を侵害することになるため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第12条の規定により情報の提供、助言、その他必要な援助を行い、適切な管理改善を促すことを基本とします。

改善の見通しが無い場合、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。

令和5年に同法が改正されたことに伴い第13条の規定により、放置すれば将来特定空家等となるおそれのある空家等を「管理不全空家等」に認定し、指導、勧告を行うことができるようになりました。また、地方税法の改正により制度上、特定空家等に対してのみ可能であった固定資産税の住宅用地特例の解除も可能と

なりました。なお、管理不全空家等の認定に関しては、国の指針に基づき行っていきます。

また、財産管理人による空家等の管理処分が可能となったため、関係部署、関係機関と連携し、基準の作成や効率的な運用を検討します。

## （２）民法、不動産登記法等関係法令改正の周知

民法２３３条が改正され、隣地の竹木の枝が越境した場合、所有者に催告したが切除しないとき、所有者の所在がわからないとき、又は急迫の事情があるときは枝の切り取りができることになりました。

今後、相続登記の義務化や申告制度、所有不動産記録証明制度、住所変更登記の義務化、職権登記制度など空家等の解消に向けた法制度の周知及び活用を図り空家等の解消に努めます。

## （３）特定空家等の対応

### ①特定空家等の早期把握

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。

特定空家等の認定に当たっては、国の示すガイドラインや現地調査を行い危険度を判定し、佐倉市空家等対策協議会において特定空家の認定に関する意見聴取を行います。また、必要に応じて助言、指導、勧告、命令、代執行等、その後の対応を協議することとします。

### ②所有者による特定空家等の除却の支援

空家等は、個人の財産であり行政による解体は財産権を侵害することになるため所有者自身が解体することが原則となります。

そのため、空家等所有者による解体を促進するため特定空家等に指定される前の段階において所有者が自ら解体する際に補助金を交付する制度の創設を検討します。また、適正に空家等を管理している所有者との公平性を担保するため、特定空家、管理不全空家として「勧告」を受け「小規模宅地の特例」を解除され、固定資産税が増額された税金を補助の財源とすることを検討します。

#### (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ります。

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、以下の取組みを行います。

##### ①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。

##### ②小規模宅地隣接地取得支援事業の周知

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、令和2年度から敷地面積 135 m<sup>2</sup>未満の住宅の隣接地を購入する方を対象とした補助制度を創設し、積極的に周知します。

##### ③空き家・空き地バンク制度の活用

平成30年4月から空家等だけでなく空き地も空き家バンク制度に登録することができるよう制度を改正したため、空き地の積極的な活用を支援します。

##### ④相続土地国家帰属制度の活用

相続又は遺贈によって宅地や田畑、森林などの土地の所有権を相続した人が、一定の要件を満たした場合に、所有者が10年分の管理費相当額を負担して土地を国に帰属させる制度の周知を図ります。

## 第5章 空家等対策の推進と実施体制

### 第1節 空家等対策協議会

佐倉市では、佐倉市空家等対策計画の策定、実施、進捗状況の管理を行うことを目的とし、空家等対策協議会を設置しております。この協議会では、特定空家等の認定や対応策の協議、空家等地域貢献活用支援事業の実施に関する協議を行います。また、関係法令の改正や統計調査の数値をもとに適宜計画の変更、施策の実施等について協議を行います。

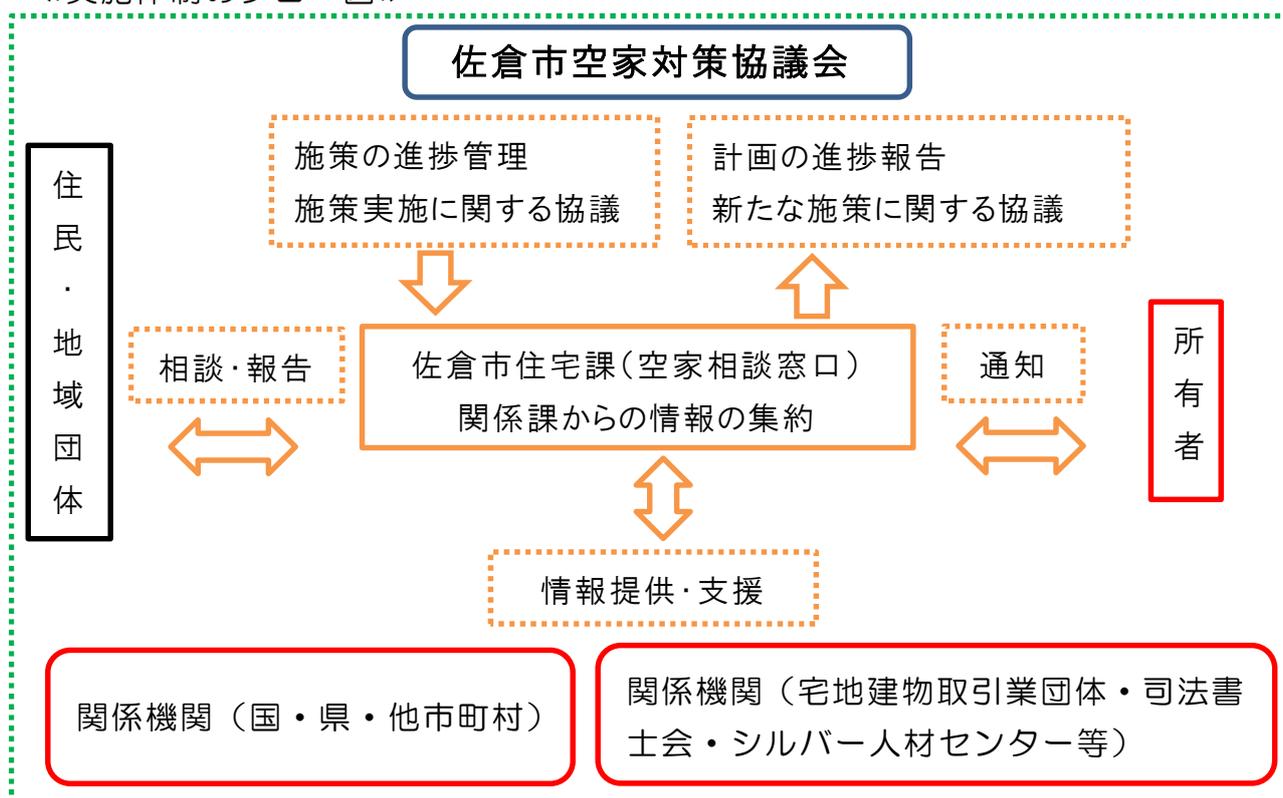
### 第2節 実施体制

#### 1 地域連携と庁内連携体制の整備

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。

また、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、ルールを整備します。

《実施体制のフロー図》



## 《庁内連携体制》

部署名	所管内容
秘書課	広聴に関すること
広報課	広報に関すること
資産税課	空家等の固定資産税の賦課に関する情報提供及び特定空家等、管理不全空家等の賦課に関すること
市民課	所有者の所在または相続人に関する情報提供
健康保険課	国民健康保険、後期高齢者医療制度利用者等の情報提供
社会福祉課	生活保護制度利用者等の情報提供、民生委員・児童委員への協力依頼
介護保険課	介護保険制度利用者等の情報提供
佐倉の魅力推進課	空き家バンク制度、住宅補助制度の周知及び佐倉フィルムコミッション事業における空家等の活用
生活環境課	害虫の駆除、空き地の適正管理の依頼
廃棄物対策課	空家等のごみの処分に関すること
土木管理課	空家等の草木の越境に伴う市道の管理に関すること
建築指導課	建築物またはそれに付随する工作物の管理や補助に関すること
危機管理課	防災に関すること
経営企画課	水道の利用状況、契約状況の情報提供に関すること。

## 2 関係機関等との連携

危険な空家等の対応に関しては、警察・消防と連携を行い速やかに状況の改善を行うとともに、空家等の所有者等の情報について郵便局、電気・ガス供給事業者等の民間事業者と連携し、個人情報保護に配慮しながら把握に努めます。

また、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。

## 3 空家等管理活用支援法人の検討

令和5年度の空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正で自治体や所有者へのサポート体制を構築するために「空家等管理活用支援法人（空家等の情報提

供、相談対応、空家等管理、所有者探索等を行う法人)」制度が創設されたことから、市内の空家等の発生状況や活用方法に応じ、団体の指定、制度の活用を検討します。

## **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) 具体的な取り組み

計画期間が終了する令和15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、計画を改訂します。

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訂を行います。

### 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。