

(案)

佐倉市空家等対策計画
(3章以降 抜粋)

令和 ○年 ○月

佐 倉 市

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、少子高齢化による人口減少が進みつつあり、今後、空き家が増加することが予測されています。

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の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。

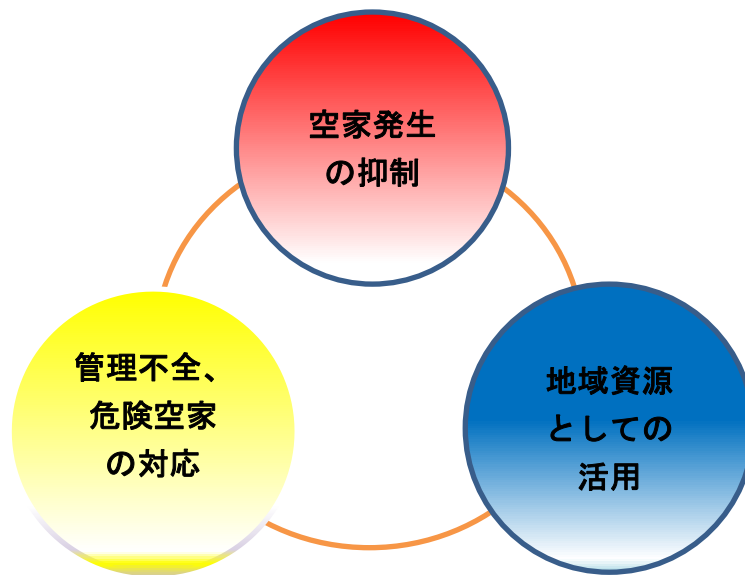
そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政が主体となり、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となります。

また、空家を単に「住宅、建築物」として捉えるのではなく、空家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となります。

このようなことを踏まえ、基本理念に基づき、空家問題の解決に取り組んでまいります。

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<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<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徹底を図るなかで、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。

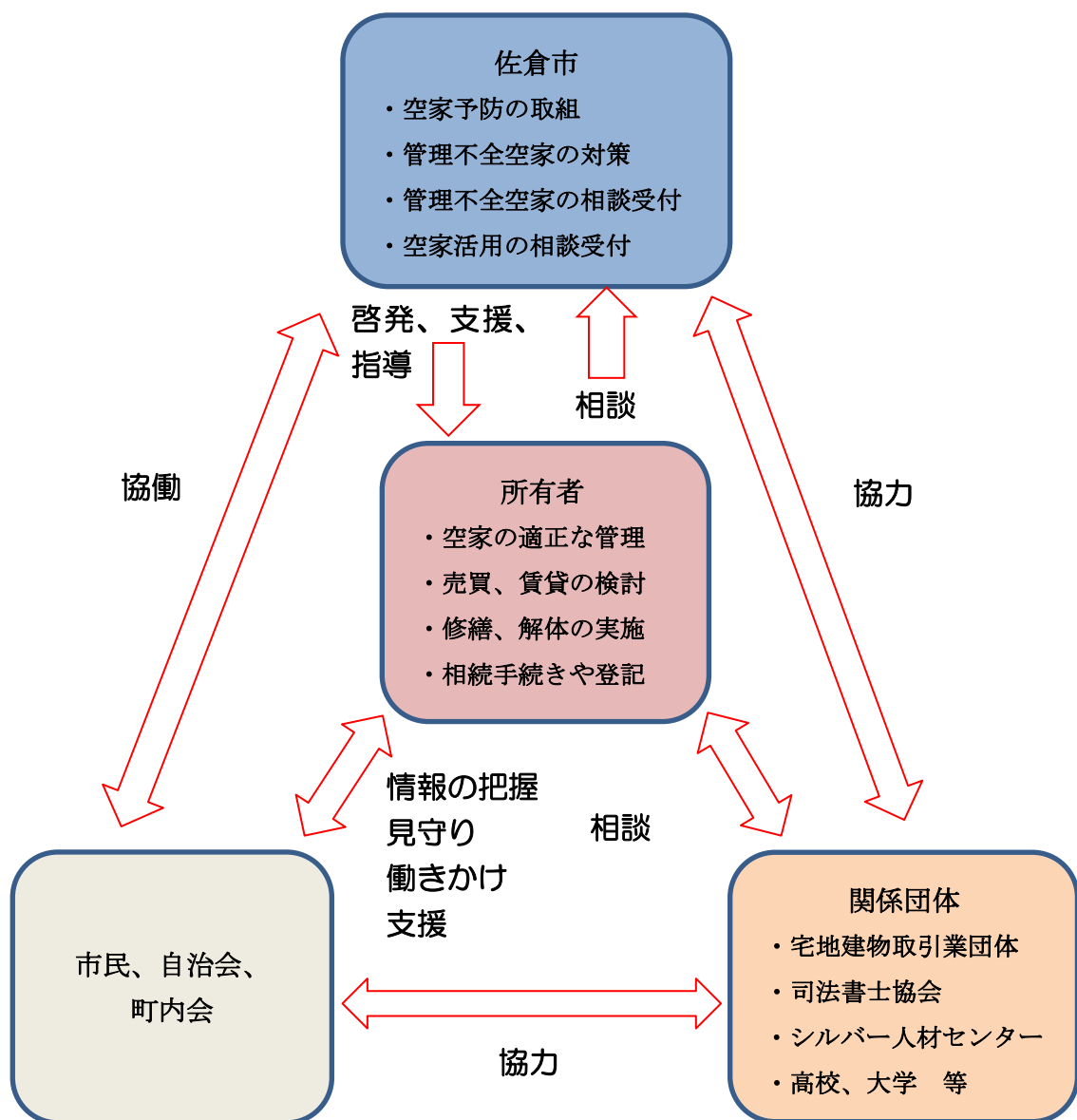
<管理不全で放置された危険空家等の対応>・・・安心・安全の確保

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）ことが必要です。

それぞれの主体が役割に応じて相互に連携、協力し、空き家を解消し、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」として掲げ、総合的な空き家対策を推進します。



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、本市の空家の状況を把握、施策を展開します。また、必要に応じて空家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

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

・団体内に空き家がありますか。

	【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。

	【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 取組方針

空家率をみると住宅・土地統計調査では、0.1%の増加、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。また、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団体が減った一方で空家の軒数は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

佐倉市は、他市と比べ戸建て住宅の割合や持ち家率が高いことから、今後、空家の増加が懸念されています。そのため空家になる前の段階から本人や家族の間で住宅をどのように管理していくのか事前に話し合っていくことや定期的にメンテナンスを行うことで住宅の価値を保つことや空家を循環させるような仕組みづくりを行い空家を長期化させないような取り組みが必要です。

施策1 空家発生の抑制・・・予防の推進

(1) 市民意識の醸成・相談体制の整備

空家の対策を進めるには、空家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、空家に関する問題意識を高めることが空家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 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り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。

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の義務化されることにもない相続発生時に速やかに登記の名義変更ができるよう、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き家・不動産の相談体制の強化

不動産事業者の組合である千葉県宅地建物協会印旛支部と全日本不動産協会千葉県本部の協力をいただき空き家だけでなく、空家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

所有者がお亡くなりになったときに、市民課で死亡届を受理する際にご遺族の方が行う手続きを冊子にしてご案内する「おくやみハンドブック」の中で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・対応する窓口やパンフレット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。

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、(社)千葉県建築組合連合会佐倉支部、(社)千葉県建築士会佐倉支部、(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組の周知

住宅の所有者が高齢化し、空家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、リバースモーゲージ、リースバックなど住宅の管理や処分を子供や第三者が行

う制度を活用することにより住宅に住み続けることや資産としての活用できる仕組みの周知を行います。

②空家の譲渡所得の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り組み等について検討します。

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り組みを行います。

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き家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、中古住宅解体新築事業、空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) 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、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き家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き家を購入し、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。

従前は、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（自分自身の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、市が所有する建築物以外の撮影も支援しています。

撮影実績

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
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を撮影候補地として紹介し、空家の活用を図るとともに所有者に撮影料が入るような支援を行います。

佐倉市空き家バンク登録物件を使った撮影風景

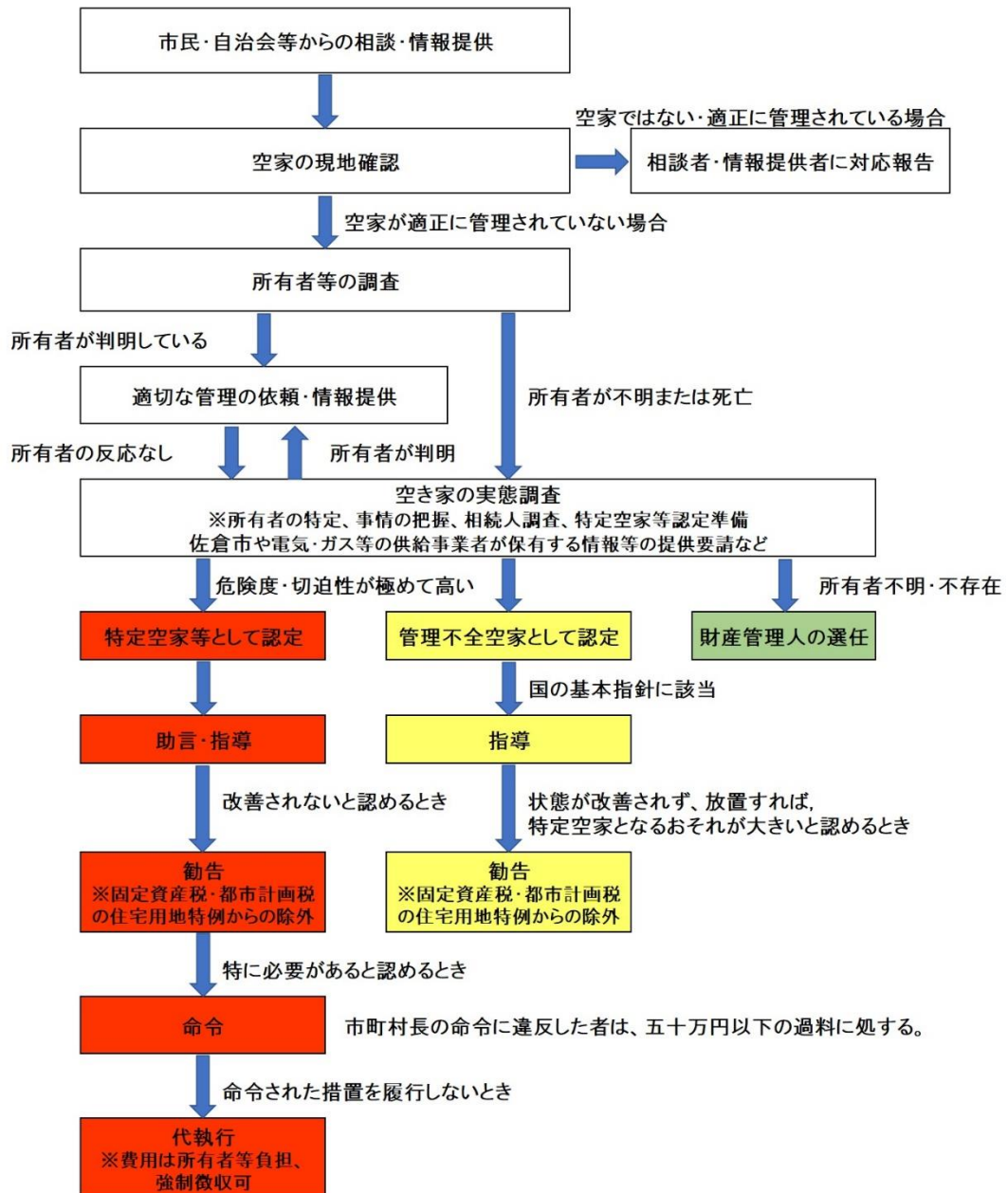


施策3 管理不全で放置された危険空家等の対応・・・安心・安全の確保

(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。

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。

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。

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条で放置すれば将来、特定空家となるおそれのある空家を「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、空家の竹木の枝が隣家に越境した場合、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場合は、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。

特定空き家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、空き家所有者による解体を促進するため特定空き家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、適正に空き家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、令和2年度から敷地面積135㎡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たため、積極的な周知を行います。

③ 空き家・空き地バンク制度の活用

平成30年4月から空き家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 空き家対策の推進と実施体制

第1節 空家等対策協議会

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、具体的には、特定空き家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) 庁内の実施体制

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、ルールを整備します。

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き家、管理不全空家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
介護保健課	介護保険制度 //
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き家の活用
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	空家のごみの処分に関すること
土木管理課	空家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、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（空き家の情報提供、相談対応、空き家管理、所有者探索等）」制度が創設されたことから、市内の空家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。