

# 印西市空家等対策計画

令和2(2020)年3月

印 西 市



## はじめに



近年、人口減少により全国的に「空き家」が増加しており、中でも適切な管理が行われていない空き家等は、防災、衛生、景観等の面から地域住民の生活環境に影響を及ぼす恐れがあります。

本市の状況は、千葉ニュータウンのマンションや戸建住宅の建設により、平成30年5月に人口が10万人を超え、現在も増えている状況にございますが、一方で、空き家は、旧市街地や農村部はもとより、千葉ニュータウン内も例外ではなく、市内全域に存在しております。現在、空き家に関する相談は、年間で10数件程度ですが、今後は既存の住宅・建築物の老朽化や相続の問題など様々な理由から増えていくものと思われまます。

こうしたことから、この度、空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施していくために、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、印西市空き家等対策計画を策定しました。

今後は、市民の皆様、各関係機関の方々のご協力を得て、本計画に基づいて空き家等に関する施策を展開してまいりますので、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりご尽力をいただきました印西市空き家等対策協議会をはじめ、調査の協力や貴重な意見をいただきました方々に心から感謝を申し上げます。

令和2年3月

印西市長 板倉 正直



## ＜印西市空家等対策計画 目次＞

<b>1</b>	<b>計画策定の背景と目的・位置づけ等</b> .....	<b>1</b>
1.1	計画策定の背景と目的.....	1
1.2	本計画の位置づけ.....	2
1.3	取り組みの経緯.....	3
<b>2</b>	<b>本市をとりまく現状と課題</b> .....	<b>4</b>
2.1	国勢調査、その他計画からの人口統計.....	4
2.2	住宅・土地統計調査.....	8
2.3	実態調査等による現状.....	16
2.4	本市の空家等の対策を進める上での課題.....	23
<b>3</b>	<b>空家等対策に関する基本的な方針</b> .....	<b>26</b>
3.1	基本目標.....	26
3.2	基本方針.....	27
<b>4</b>	<b>具体的な施策</b> .....	<b>29</b>
4.1	空家等対策計画における必須項目.....	29
4.2	空家等の調査に関する事項.....	30
4.3	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項.....	32
4.4	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.....	35
4.5	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.....	37
4.6	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.....	38
4.7	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	40
4.8	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	41
<b>資料編</b>		
1)	空家等対策の推進に関する特別措置法.....	42
2)	「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).....	47
3)	印西市空家等対策協議会設置要綱.....	73
4)	印西市空家等の適切な管理に関する条例.....	75
5)	印西市空家等対策の推進に関する規則.....	76
6)	印西市特定空家等判定基準.....	78



# 1 計画策定の背景と目的・位置づけ等

## 1.1 計画策定の背景と目的

### 1.1.1 空家等対策計画策定の背景

近年、少子高齢化による人口減少や既存住宅、建築物等の老朽化、社会情勢等の変化に伴い、全国各地で空家等の数が年々増加し大きな社会問題となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないものも多く存在し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼすことから、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。以下「空家法」)が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行されました。

空家法第6条では、空家等対策計画を定める上での事項が示されているとともに、市町村の責務として、空家法第4条において、空家等対策計画の作成及び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規定されています。

### 1.1.2 空家等対策計画の目的

印西市(以下「本市」)では、適切な管理が行われていない空家等に起因する防災、衛生、景観等の諸問題が懸念されることから、空家法の制定等を受け、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の施策を総合的かつ計画的に実施するため、「印西市空家等対策計画」(以下「本計画」)を策定することとしました。

本市では、印西市空家等対策協議会設置要綱(平成30年告示第151号)を制定し、市長や学識経験者等で構成する協議会において、平成30(2018)年度より、基本方針や様々な課題に対し施策等を検討し、令和元(2019)年度に本計画を策定しました。

#### <本書における「空家等」と「空き家」>

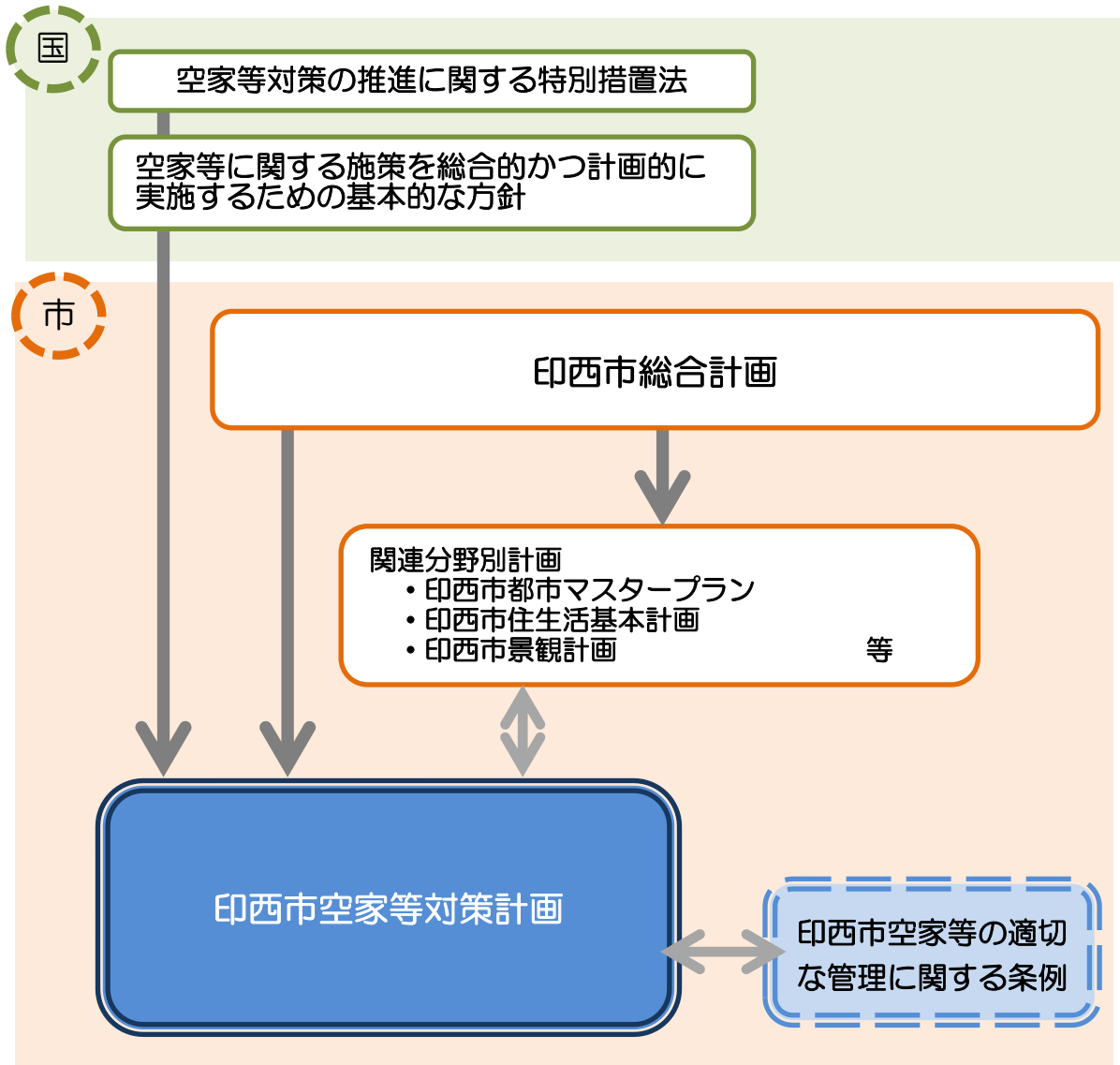
本書において、「空家等」と表記する場合には、空家法の定義と同じであるものとします。住宅・土地統計調査(総務省)や「空き家バンク」についての記述については、その双方とも一般的に「空き家」と表記されることから、その記述に使用しています。

## 1.2 本計画の位置づけ

本計画の法的な位置づけは、空家法第6条第1項に定める「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即しています。

また、本計画の実効性を確保するため、本市の最上位計画である「印西市総合計画」に即し、上位計画や分野別の計画等に関連する事業等について、本計画と連携・整合を図るものとします。

### ■ 本計画の位置づけ



即す



連携・整合



### 1.3 取り組みの経緯

---

本市の空き家の実態を把握し分析するために、平成28(2016)年度より実施の現地調査及び所有者アンケートを実施しました。平成30(2018)年度に印西市空家等対策協議会を設立し、平成30(2018)年度から令和元(2019)年度にかけて、本計画を策定しました。

#### ■ 取り組み経緯

取り組み等の 経緯	平成28 (2016)年度 ～ 平成29 (2017)年度	本市職員による空家等現地調査を実施
	平成29 (2017)年度	空き家の所有者等にアンケートを実施
	平成30 (2018)年度	・印西市空家等対策協議会設置 ・印西市空家等対策協議会開催
	令和元 (2019)年度	・印西市空家等対策協議会開催 ・印西市空家等対策計画策定

## 2 本市をとりまく現状と課題

### 2.1 国勢調査、その他計画からの人口統計

#### 2.1.1 人口・世帯数の推移

国勢調査による本市の人口・世帯の推移は下図表のとおりとなります。人口及び世帯総数は、一貫して年々増加しています。

令和元(2019)年9月末現在の住民基本台帳の登録人口は、

**人口103,037人 41,306世帯(1世帯あたりの人員2.49人)**

となっており、人口・世帯ともに現在も増加が続いています。

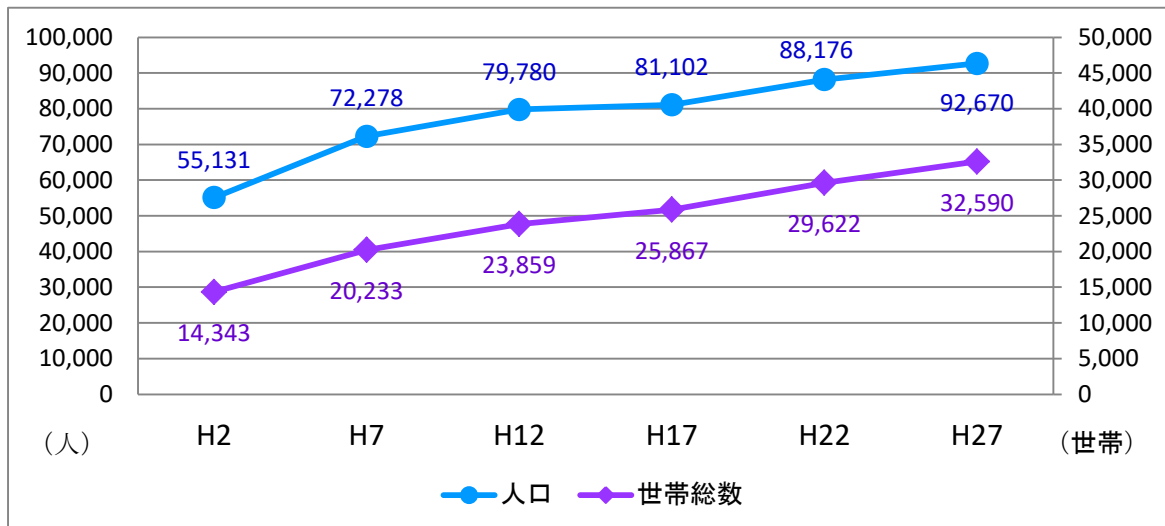
しかしながら、1世帯あたりの人員は、年々、減少傾向にあります。

#### ■ 本市の人口と世帯総数の推移

調査実施年	時点(西暦)	人口	世帯総数	1世帯あたりの人員	備考
H2	1990	55,131	14,343	3.84	(旧)印西市、 印旛村、本埜村の 合計
H7	1995	72,278	20,233	3.57	
H12	2000	79,780	23,859	3.34	
H17	2005	81,102	25,867	3.14	
H22	2010	88,176	29,622	2.98	合併後
H27	2015	92,670	32,590	2.84	

資料：国勢調査

#### ■ 本市の人口と世帯総数の推移



資料：国勢調査

## 2.1.2 高齢化の状況

高齢者人口を見ると、平成12(2000)年から平成27(2015)年にかけて、前期高齢者(65～74歳)、後期高齢者(75歳以上)ともに増加しており、それぞれ約2倍となっています。

高齢化率を見ると、同期間に11.9%から20.4%へと8.5ポイント増加しています。

平成30(2018)年から2025年にかけて、前期高齢者、後期高齢者ともに増加傾向が続くと見込まれます。高齢化率については、平成30(2018)年の21.9%から2025年の25.5%へと、3.6ポイントの増加が見込まれます。

### ■ 高齢者人口・高齢化率の推移

	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
総人口(人)	79,780	81,102	88,176	92,670
高齢者合計(人)	9,530	11,367	14,193	18,943
前期高齢者(65～74歳)(人)	5,601	6,164	7,583	11,155
後期高齢者(75歳以上)(人)	3,929	5,203	6,610	7,788
高齢化率(%)	11.9	14.0	16.1	20.4

資料:国勢調査

### ■ 高齢者人口・高齢化率の推計

	平成30 (2018)年	令和元 (2019)年	2020年	2025年
総人口(人)	100,641	101,646	103,068	109,506
高齢者合計(人)	22,043	23,028	23,973	27,882
前期高齢者(65～74歳)(人)	13,023	13,566	14,211	14,409
後期高齢者(75歳以上)(人)	9,020	9,462	9,762	13,473
高齢化率(%)	21.9	22.7	23.3	25.5

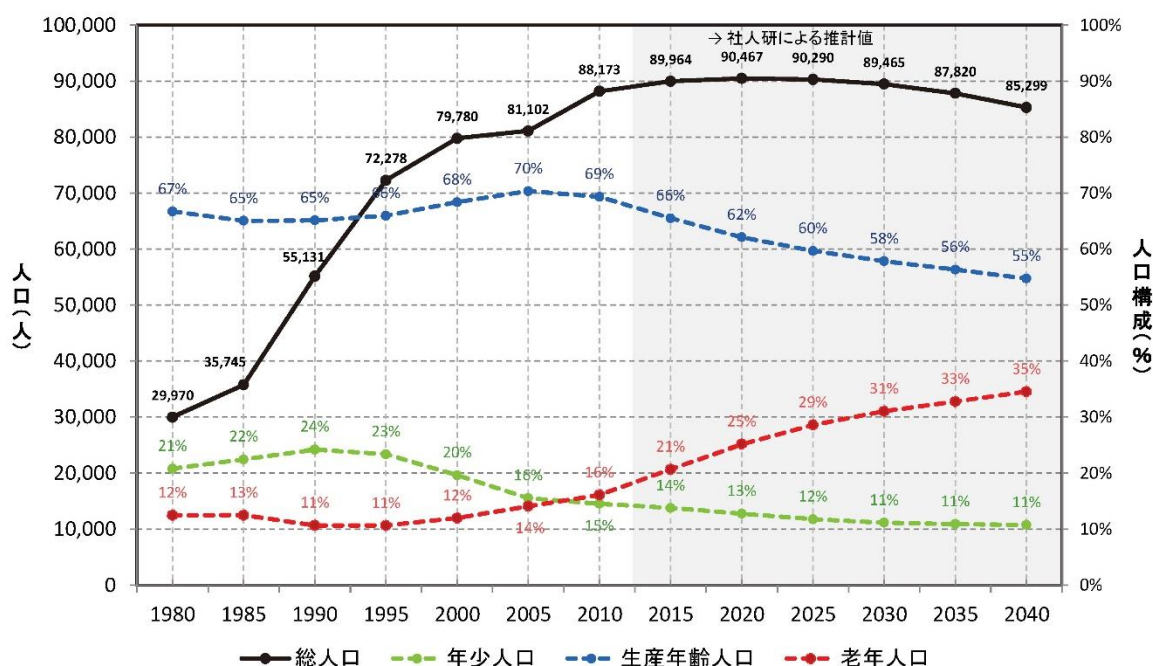
資料:平成30(2018)年は9月末現在の住民基本台帳人口。令和元(2019)年・2020年・2025年は「第7期印西市高齢者福祉計画(平成30(2018)年3月)」に掲載される住民基本台帳人口からの各年10月1日現在とした推計値。

## 2.1.3 将来人口

全人口に占める年少人口(0-14歳)及び生産年齢人口(15-64歳)の割合は年々減少傾向であり、一方で高齢化率は、平成30(2018)年9月末現在、21.9%と低い水準にありますが、今後は急速な増加が続き、2040年には35%近くに達すると予想されています。

年齢区分別の将来人口では、年少人口、生産年齢人口は今後ゆるやかな減少となりますが、高齢者は2040年までは増加が続き、以降は徐々に減少に転じることが予想されており、「印西市まち・ひと・しごと創生総合戦略(人口ビジョン)」では、2060年時点で8万人程度の人口を目標として掲げています。

### ■ 総人口推計及び年齢3区分別人口の推移



出典：印西市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成28年3月策定)(資料：2010年以前は国勢調査、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計手法に準拠した推計値)

## 2.1.4 国勢調査やその他人口統計の現状(まとめ)

国の総人口は減少傾向となっていますが、国勢調査から見た人口・世帯総数の推移では、本市の人口・世帯総数ともに年々増加を続けています。住民基本台帳に基づく人口では現在も増加を続けており、平成30(2018)年5月29日に10万人を突破しています。ただし、1世帯あたりの人員は、年々、減少傾向にあります。

本市の高齢者人口と高齢化率ともに、年々、増加傾向にあります。現在の高齢化率は低い水準ですが、将来予測ではさらなる増加が見込まれています。

## 2.2 住宅・土地統計調査

### 2.2.1 住宅・土地統計調査の特性と用語の定義

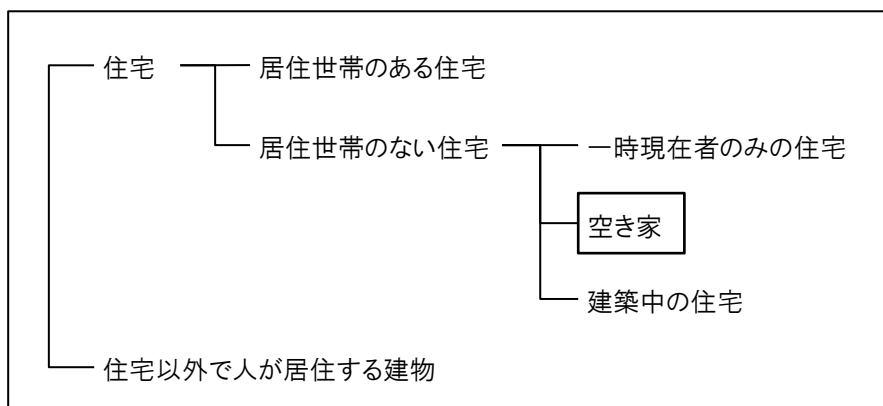
住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住居及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施しています。

この住宅・土地統計調査は、5年に1度実施され、次のような特性があります。

- 全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」である（全数調査ではない）。
- この結果は、標本調査による推計値であり、1の位の四捨五入による10の位を有効桁とすることにより、内訳と総数が一致しないことがある。
- 調査結果は、実施から2年以内に公表される。
- 調査項目によっては、総数に「不詳」を含む場合（「住宅の所有の関係」など）があるが、「不詳」分となる内数が明記されない。
- 調査範囲については、市区は全項目となるが、人口1万5千人以上の町については一部項目のみ、村については対象外となる。（※1）

※1 本市は平成22年に合併となるため、平成20年以前の統計との旧村を含めた比較ができない。

また、住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義は、「居住世帯のない住宅（※2）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※3）」と「建築中の住宅（※4）」を除くものをいい、空家法の「空家等」とは定義が異なります。（下図参照。）



※2 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。

※3 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※4 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」となる。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とする。

（出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」）

## 2.2.2 住宅の現状

平成25年住宅・土地統計調査では、本市における住宅総数は35,760戸に対し、「居住世帯あり」が32,160戸となっています。

## 2.2.3 空き家の現状

平成25年住宅・土地統計調査では、本市の「居住世帯なし」のうち、空き家は一戸建が1,070戸、長屋・共同住宅・その他が2,390戸となります。

空き家から別荘等に使用される「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いたものは「その他の住宅」として分類され、一戸建が790戸、長屋・共同住宅・その他が690戸となります。

### ■ 本市における居住世帯の有無と空き家

	総数	居住世帯あり	居住世帯なし ※1	空き家		住宅以外で人が居住する建物数
				※2	その他の住宅 ※3	
住宅（全て）	35,760	32,160	3,600	3,450	1,480	50
一戸建	-	16,360	-	1,070	790	-
長屋	-	60	-	2,390	690	-
共同住宅	-	15,710	-			-
その他	-	30	-			-

資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」第1表、第5表、第25表

※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しない場合があります。（上表の例の場合、「住宅（全て）」の「空き家」総数は3,450ですが、その内訳の合計は「一戸建」1,070＋「長屋・共同住宅・その他」2,390＝3,460となり、10の誤差があります。）なお、次ページ以降も同様となります。

※1 「住宅（全て）」の「居住世帯なし（3,600戸）」の内訳には、「空き家（3,450戸）」の他に「一時現在者のみ（100戸）」「建築中（50戸）」が含まれる。

※2 「空き家」の内訳には、「その他の住宅」の他に「二次的住宅」（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（「別荘」）、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅（「その他」）、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」が含まれる。一戸建の場合は、1,070戸のうち、二次的住宅130戸、賃貸用の住宅70戸、売却用の住宅80戸となっている。

※3 「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外の、人が住んでいない住宅をいう。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がある。

## 2.2.4 空き家の内訳等

### (1) 本市の空き家の内訳

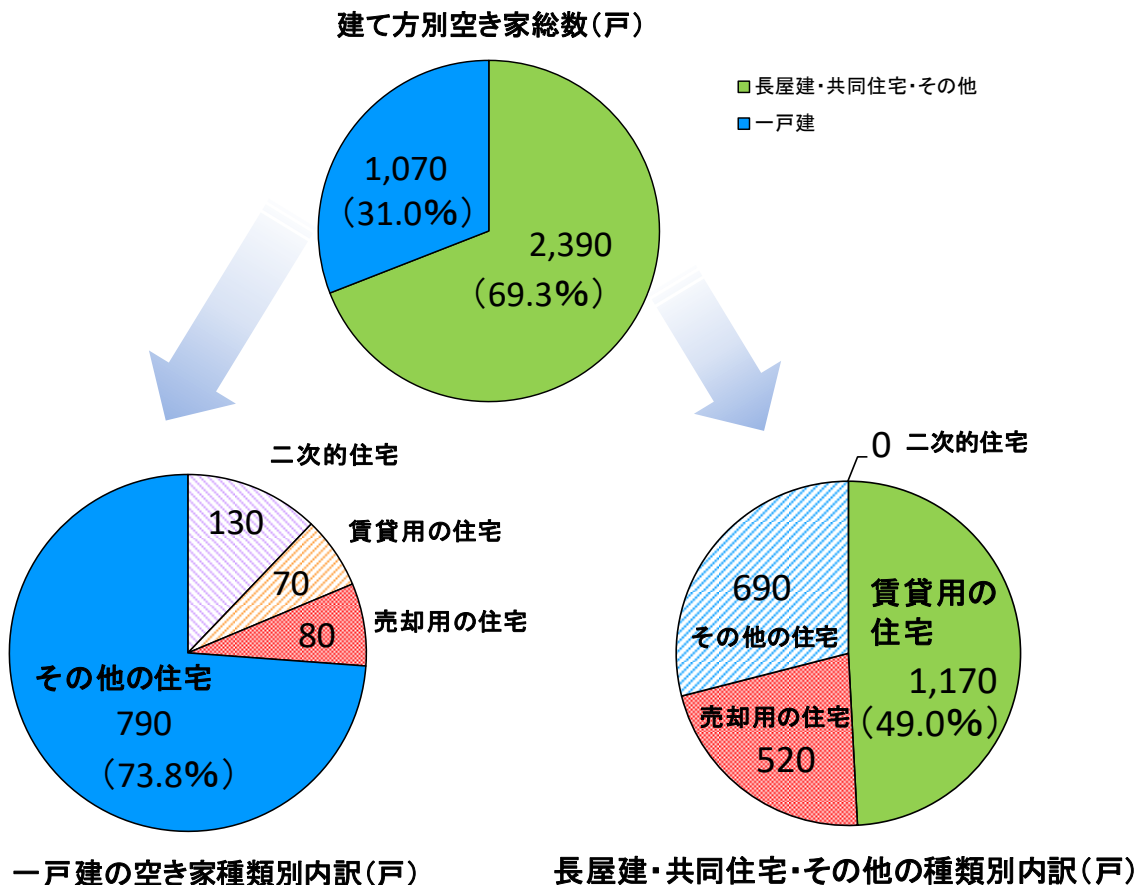
平成25年住宅・土地統計調査における本市の空き家を建て方別に見ると、「空き家総数」(3,450戸)のうち、一戸建については31.0%(1,070戸)、「長屋建・共同住宅・その他」は69.3%(2,390戸)となります。

一戸建の空き家(1,070戸)の種類別内訳は、「その他の住宅」が73.8%(790戸)と最も多いことから、賃貸・売却用以外のなんらかの理由により空き家の状態のままになっているものが多いことがわかります。

また、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家(2,390戸)の種類別内訳は、「賃貸用の住宅」が49.0%(1,170戸)、「売却用の住宅」520戸を含めると全体の7割以上となり、市場に流通しており、管理会社等で「管理されている」ものと考えられます。

よって、空家等施策を進めていく上では、住宅のうち「一戸建住宅」に重点を置くことが必要と考えられます。

### ■ 本市における空き家の内訳



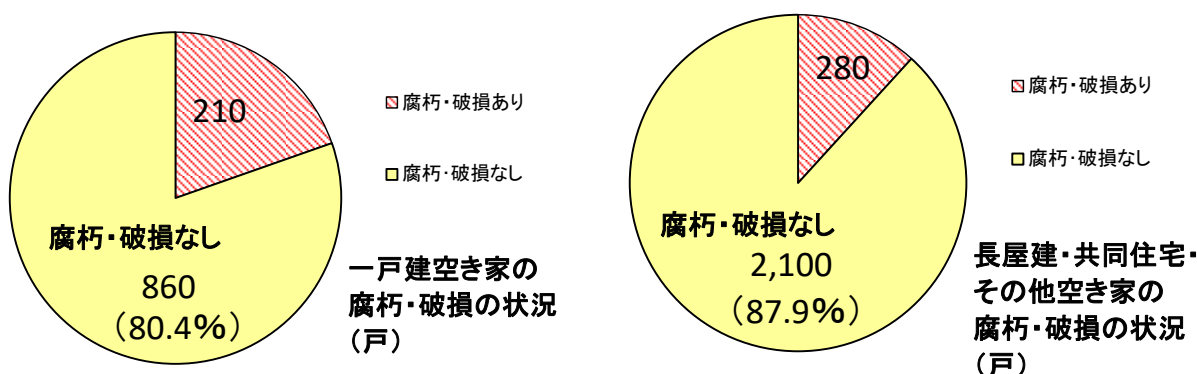
※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳割合の合計が100%とならない場合があります。



## (2) 本市の空き家の腐朽・破損の状況

平成25年住宅・土地統計調査における空き家の腐朽・破損の状況については、「一戸建」「長屋建・共同住宅・その他」ともに約2割が「腐朽・破損あり」となっており、「腐朽・破損なし」となる8割以上が、売却・賃貸を含めた何らかの利活用にそのまま可能な状況にあると考えられます。

### ■ 本市における空き家の腐朽・破損の状況



ただし、住宅・土地統計調査における「腐朽・破損あり」は、「建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。」と定義されているが、この項目では、「あり・なし」のみで「その状況の度合」が示されていないため、その実態を現地調査等により明確にしていきたいと思います。

## 2.2.5 千葉県内での空き家率等の比較

### (1) 県内42市区との比較

平成25年住宅・土地統計調査における県内の千葉市を区単位とした6区36市(42市区)の空き家率等は次表のとおりとなります。

全ての住宅(一戸建、共同住宅等含む)における本市の空き家率は、県内42市区中34位となります。また、『居住世帯あり一戸建総数(②)』と『一戸建空き家総数(③)』との関係を(『(③)/(②+③)』×1,000)として計算した結果(以下「空き家指数」として独自定義)は、県内42市区中29位となります。

資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」。各市区の数値は、「第1表：居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数一市区」及び「第5表：住宅の建て方(4区分)、構造(5区分)、階数(5区分)別住宅数一市区」を加工して作成。

■ 県内42市区における空き家率

市町村名	総数	居住世帯あり総数	空き家総数	空き家率	
	①	②	③	③/①%	順位
中央区	111,230	92,510	17,210	15.5%	14
花見川区	90,170	78,460	11,500	12.8%	22
稲毛区	76,700	65,940	10,310	13.4%	17
若葉区	61,380	57,840	3,480	5.7%	42
緑区	49,360	43,930	5,250	10.6%	31
美浜区	68,350	63,430	4,920	7.2%	40
銚子市	30,510	25,490	4,730	15.5%	13
市川市	253,420	220,500	31,880	12.6%	23
船橋市	297,890	266,430	30,650	10.3%	33
館山市	26,270	19,550	6,600	25.1%	4
木更津市	60,680	50,550	9,810	16.2%	12
松戸市	238,820	209,860	27,630	11.6%	28
野田市	64,980	58,600	6,220	9.6%	35
茂原市	43,990	35,580	8,270	18.8%	6
成田市	59,400	51,890	7,470	12.6%	24
佐倉市	74,400	67,400	6,810	9.2%	37
東金市	29,100	23,650	5,350	18.4%	8
旭市	25,260	21,960	3,230	12.8%	21
習志野市	80,660	71,010	9,330	11.6%	29
柏市	186,940	165,360	20,130	10.8%	30
勝浦市	13,730	8,610	5,050	36.8%	1
市原市	127,090	110,150	16,710	13.1%	19
流山市	72,200	65,210	6,710	9.3%	36
八千代市	88,980	73,630	14,820	16.7%	9
我孫子市	60,500	53,080	7,280	12.0%	26
鴨川市	19,600	14,390	5,160	26.3%	3
鎌ヶ谷市	47,170	42,050	4,930	10.5%	32
君津市	40,120	34,460	5,540	13.8%	16
富津市	20,060	16,260	3,740	18.6%	7
浦安市	82,780	71,720	10,650	12.9%	20
四街道市	36,970	33,580	3,370	9.1%	38
袖ヶ浦市	24,540	22,360	2,130	8.7%	39
八街市	29,000	25,640	3,360	11.6%	27
<b>印西市</b>	<b>35,760</b>	<b>32,160</b>	<b>3,450</b>	<b>9.6%</b>	<b>34</b>
白井市	23,590	21,850	1,680	7.1%	41
富里市	22,440	19,530	2,810	12.5%	25
南房総市	19,990	15,060	4,880	24.4%	5
匝瑳市	15,200	12,640	2,460	16.2%	11
香取市	30,940	26,790	4,080	13.2%	18
山武市	22,680	18,880	3,730	16.4%	10
いすみ市	20,350	14,520	5,810	28.6%	2
大網白里市	22,230	18,800	3,350	15.1%	15

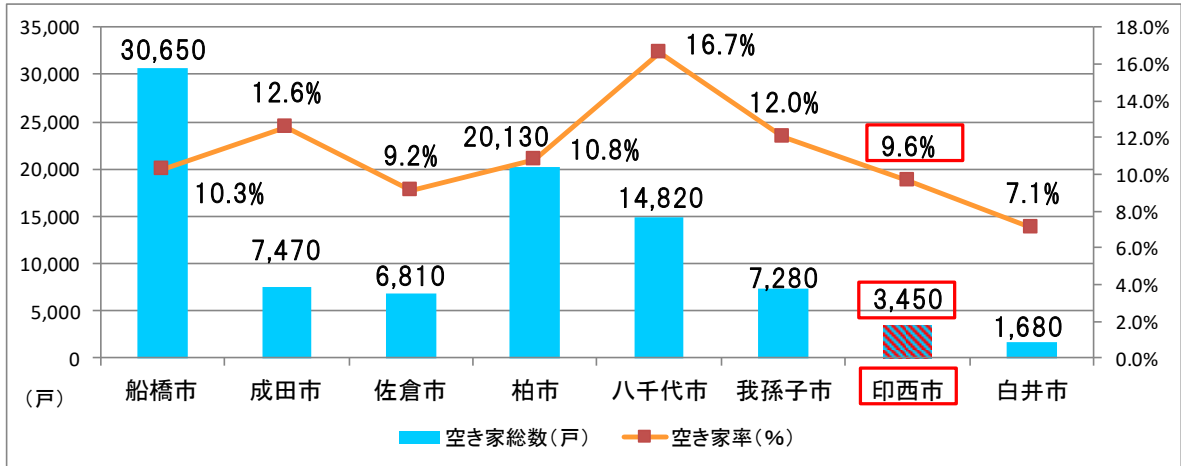
■ 県内42市区における一戸建空き家指数

市町村名	総数	居住世帯あり 一戸建総数	一戸建 空き家総数	一戸建空き家指数	
	①	②	③	$(③/(②+③))$ ×1000	順位
中央区	111,230	36,790	3,540	88	16
花見川区	90,170	33,110	2,510	70	23
稲毛区	76,700	21,920	1,550	66	25
若葉区	61,380	38,860	1,510	37	42
緑区	49,360	28,030	1,930	64	27
美浜区	68,350	5,930	260	42	39
銚子市	30,510	21,630	2,810	115	11
市川市	253,420	70,350	4,910	65	26
船橋市	297,890	108,650	6,030	53	34
館山市	26,270	17,070	4,800	219	4
木更津市	60,680	37,410	3,820	93	14
松戸市	238,820	93,180	6,090	61	30
野田市	64,980	44,600	2,920	61	28
茂原市	43,990	29,150	4,080	123	10
成田市	59,400	26,870	2,060	71	22
佐倉市	74,400	47,330	2,920	58	31
東金市	29,100	19,040	2,470	115	12
旭市	25,260	19,380	2,090	97	13
習志野市	80,660	23,520	1,200	49	37
柏市	186,940	90,170	3,990	42	38
勝浦市	13,730	6,240	1,950	238	2
市原市	127,090	71,780	5,930	76	18
流山市	72,200	37,970	2,010	50	35
八千代市	88,980	33,790	2,490	69	24
我孫子市	60,500	33,080	2,730	76	19
鴨川市	19,600	10,700	3,100	225	3
鎌ヶ谷市	47,170	28,330	1,480	50	36
君津市	40,120	24,620	1,900	72	21
富津市	20,060	14,410	2,800	163	6
浦安市	82,780	15,130	590	38	41
四街道市	36,970	25,590	1,450	54	33
袖ヶ浦市	24,540	16,990	990	55	32
八街市	29,000	22,380	2,140	87	17
<b>印西市</b>	<b>35,760</b>	<b>16,360</b>	<b>1,070</b>	<b>61</b>	<b>29</b>
白井市	23,590	11,920	520	42	40
富里市	22,440	14,350	1,120	72	20
南房総市	19,990	14,310	3,590	201	5
匝瑳市	15,200	11,620	1,720	129	9
香取市	30,940	23,910	2,410	92	15
山武市	22,680	17,550	3,200	154	7
いすみ市	20,350	13,760	5,160	273	1
大網白里市	22,230	16,220	2,510	134	8

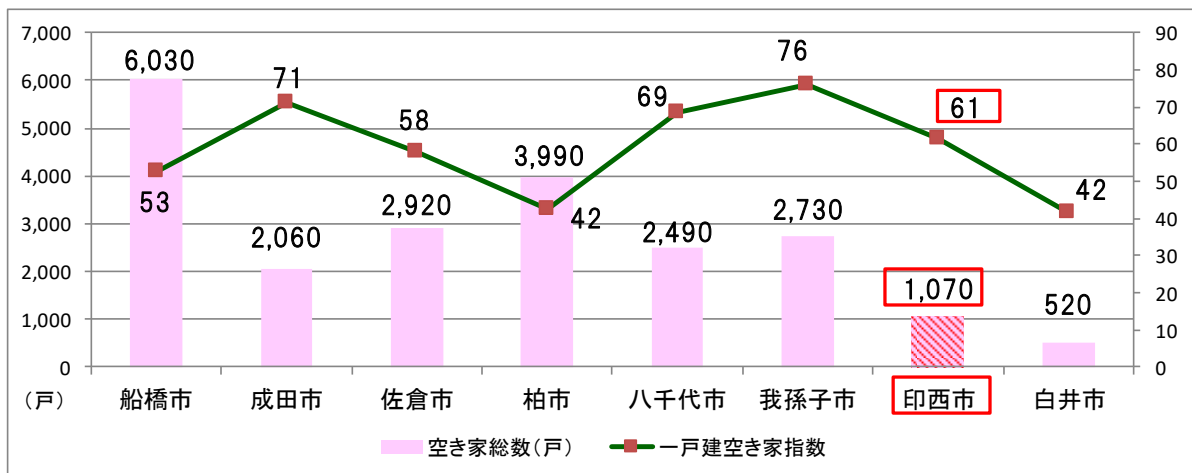
## (2) 県内近隣8市との比較

本市の空き家率は、隣接市及び千葉ニュータウン区域の船橋市を含めた8市中6位となります。また、本市の「空き家指数」は、8市中4位となります。

### ■ 県内近隣8市における空き家総数と空き家率



### ■ 県内近隣8市における一戸建空き家総数とその指数



## 2.2.6 住宅・土地統計調査(まとめ)

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数の35,760戸に対し、「居住世帯あり」が32,160戸となっており、住宅総数が「居住世帯あり」住宅数を上回っていることから、住宅は供給過多の状況となっていると考えられます。

また、本市の「空き家」は、一戸建1,070戸、長屋・共同住宅・その他2,390戸となっています。この「空き家」のうち、「その他の住宅」は、一戸建790戸(一戸建「空き家」全体の73.8%)、長屋・共同住宅・その他690戸(長屋・共同住宅・その他「空き家」全体の28.9%)となっており、その占める割合では、一戸建に顕著な傾向が見られます。

住宅・土地統計調査での「その他の住宅」とは、「二次的住宅(別荘等)、賃貸用の住宅、売却用の住宅」以外の『人が住んでいない住宅』であり、例えば、転勤・入院などのため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と定義されています。

よって、この「その他の住宅」が、管理不全につながる可能性が高く、特に一戸建が管理不全となるリスクが高いと考えられます。

ただし、一戸建、共同住宅等含む本市の空き家率は9.6%となり、千葉県内42市区中34位と低水準であるとともに、本市の県内近隣及び千葉ニュータウンのある船橋市を含めた県内近隣等で比較すると、8市中6位と低い水準となっています。

一方で、一戸建のみの空き家指数で比較した場合、県内42市区中29位と低水準であり、県内近隣等8市中4位と平均的な水準です。

## 2.3 実態調査等による現状

### 2.3.1 現地調査による空家等の現状

空家等の所有者等にアンケート調査を行うために、ゼンリン社の空き家調査データ及び水道閉栓情報(※1)、本市に寄せられた相談情報(※2)等を収集し、現地調査対象609件の現地調査を本市職員により実施した結果は下表のとおりとなります。

この現地調査の結果より、359件が「空家等の可能性が高い」としました。

#### ■ 現地調査実施概要

現地調査実施概要		
実施期間	平成28年7月25日から 平成30年2月15日まで	
調査実施件数	609件	
空家等の 可能性(判定)	高い	359件
	判断できない	30件
	低い	220件

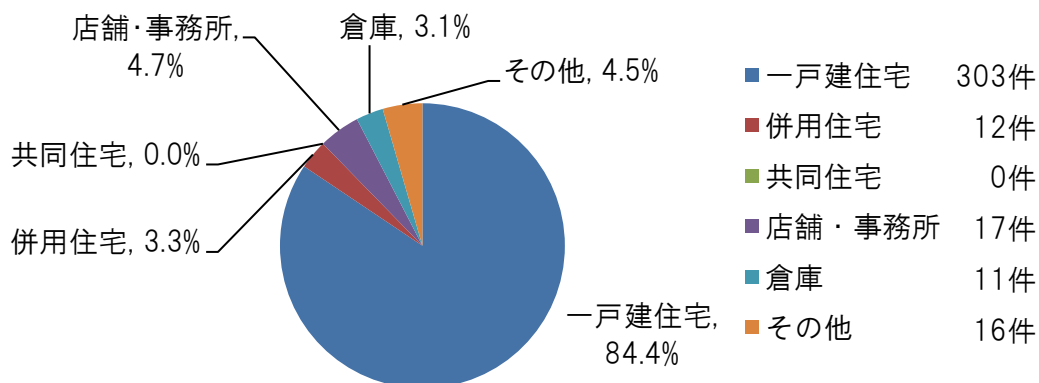
※1 「水道閉栓」とは、水道の使用中止に伴い、その水道が使用できないように水道止水栓を閉めるなどの措置を行うことをいい、「水道閉栓情報」とは、その該当する地番等の一覧情報となる。なお、共同住宅や二世帯住宅等もあることから、あくまで本調査における「空家等の可能性の高い」と判断する際の参考情報として利用している。

※2 「相談情報」とは、空家等の近隣住民などから、「草木の繁茂」や「屋根材のはがれ」、「害虫(スズメバチの巣)」などの相談が本市窓口にあったものとなる。その件数は、平成27～29年度で28件であった。なお、同一物件に対する重複相談は件数にカウントしていない。

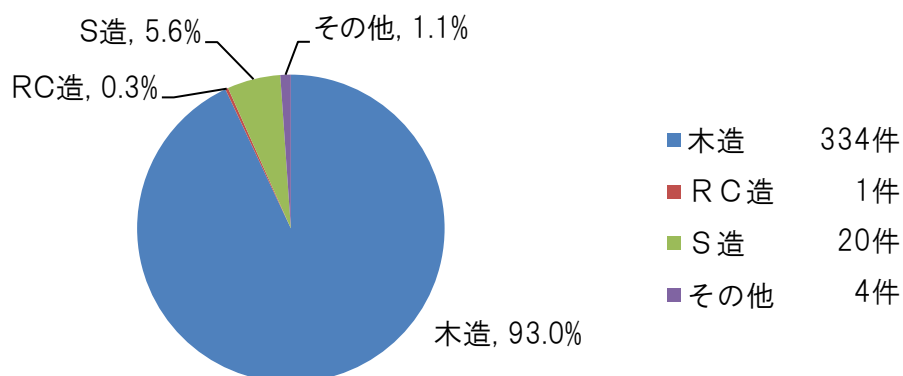
空家等の種別は、8割以上が一戸建住宅であり、構造は9割以上が木造、階数は66.3%が2階建てとなり、「木造・2階建て」が全体の6割以上を占めました。

また、現地調査時のその他所見として、184件(51.3%)に草木の繁茂に関するものがありました。

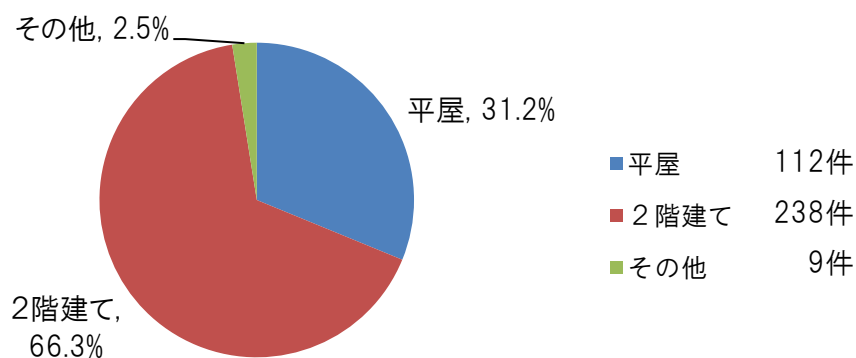
#### ■ 現地調査項目 — 建物種別



■ 現地調査項目 — 建物構造



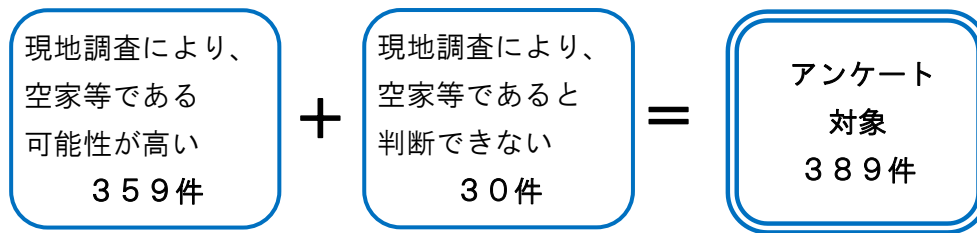
■ 現地調査項目 — 建物階数



■ 調査項目 — 建物構造・階数 内訳

構造 階数	木造			RC造			S造			その他			計
	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	
件数	103	225	6	1	0	0	6	12	2	2	1	1	359
割合	28.7%	62.7%	1.7%	0.3%	0.0%	0.0%	1.7%	3.3%	0.5%	0.5%	0.3%	0.3%	100%

### 2.3.2 所有者アンケート調査による空家等の現状



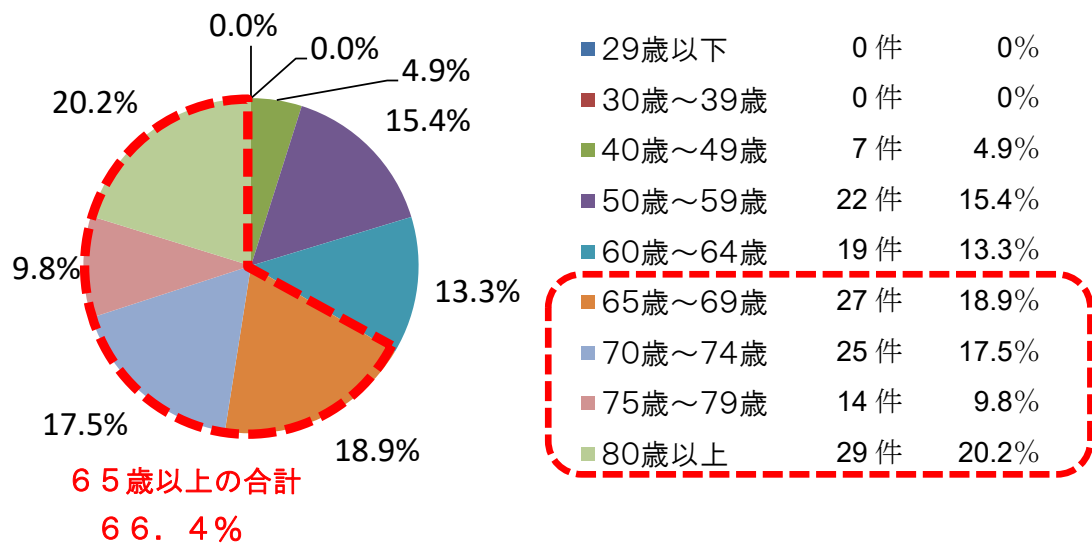
※ アンケート回答数は149件(再度実施したアンケートも含む)

#### (1) 所有者年齢・世帯類型及び世帯人数

所有者アンケート回答より、所有者全体の66.4%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が占める割合も2割を超えることがわかりました。

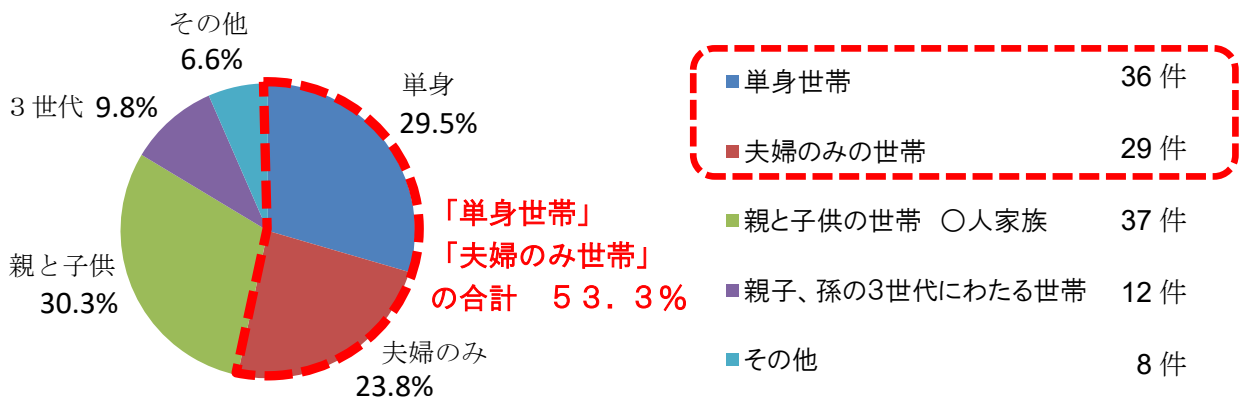
また、単身世帯が29.5%となるとともに、「単身世帯」「夫婦のみ世帯」を合わせると53.3%となります。

#### ■ アンケート項目 — 所有者年齢（有効回答数143件のうち）





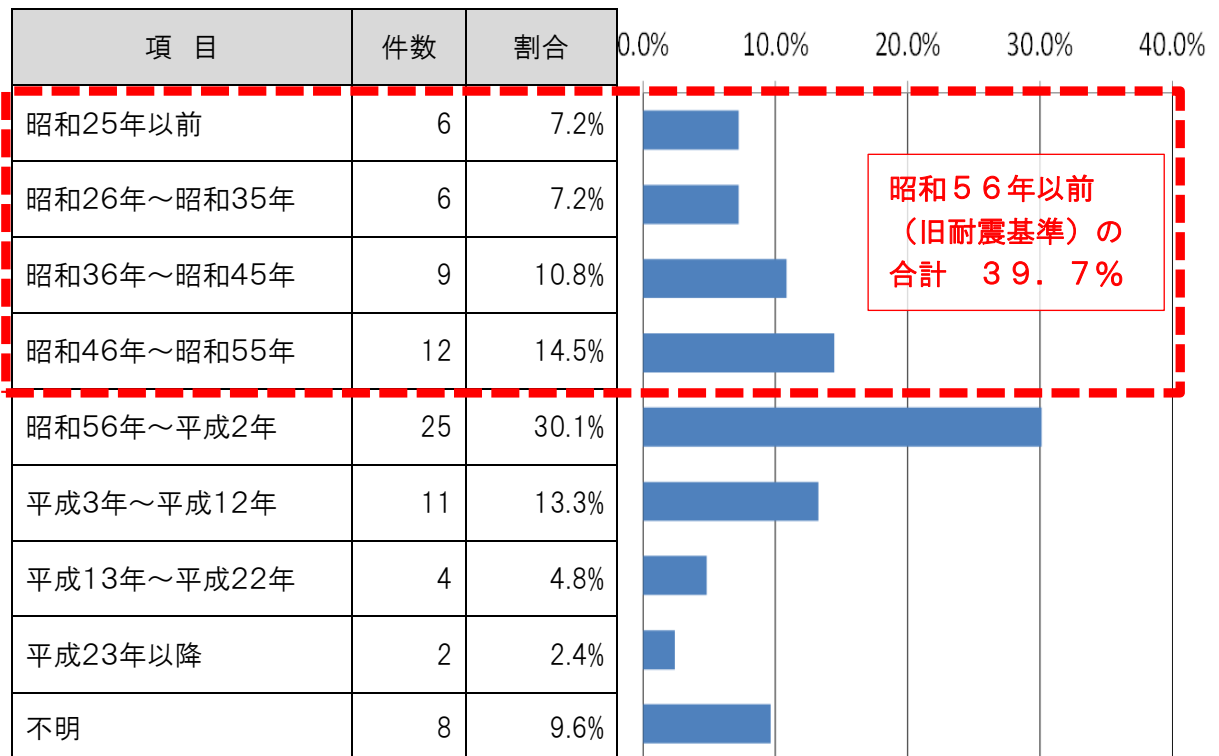
■ アンケート項目 — 世帯類型及び世帯人数（有効回答数122件のうち）



(2) 建築時期・空家等になった時期（有効回答数83件のうち）

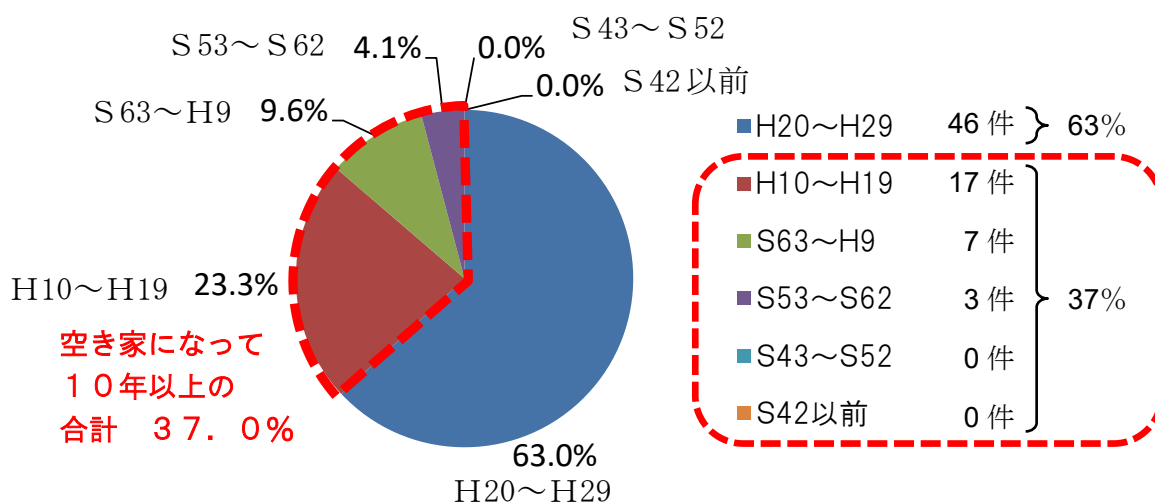
新耐震基準が採用された昭和56年以前に建築されたものが39.7%でした。空家等になった時期は、アンケート調査の実施時点により10年以上のものが37.0%ありました。

■ アンケート項目 — 建築時期



※ 小数点以下四捨五入処理のため、合計が100%にならない場合があります。

■ アンケート項目 —空家等になった時期（有効回答数73件のうち）



(3) 「空家等になったきっかけ」等その他の設問

居住者の死亡や施設入所、入院のきっかけが多く、高齢や遠方に住むことにより維持管理が難しいことがわかりました。また、取り壊しの費用が不足することに困っている方や賃貸住宅として貸し出したい方が多いことがわかりました。

■ 空家等になったきっかけ上位3位（※1）

（「住宅を使用していない」と回答78人の複数回答合計96件中）

項目	件数	割合
居住していた人または親族等が亡くなったため	24	25.0%
居住していた人が施設入所または入院したため	17	17.7%
賃借人などの入居者が退去したため	10	10.4%

※1 「その他」(25件、26.0%)を除く上位3位とした。

■ 空家等で困っている点の上位3位（※2）

（「住宅を使用していない」と回答78人の複数回答合計96件中）

項目	件数	割合
取り壊しをしたいが費用が不足している	20	20.8%
空家等に関する相談をどこにしたらいいかわからない	18	18.8%
特に困っていることはない	15	15.6%

※2 「その他」(23件、24.0%)を除く上位3位とした。

■ 維持管理しない理由上位3位（※3）

（「維持管理を行っていない」と回答40人の複数回答合計64件中）

項目	件数	割合
高齢のため維持管理したくてもできない	21	32.8%
遠方に住んでいるので維持管理が困難である	16	25.0%
管理費用の問題で維持管理ができない	8	12.5%

※3 「その他」(9件、14.1%)を除く上位3位とした。

■ 利活用の方法上位3位（「利活用したい」と回答19人の複数回答合計29件中）

項目	件数	割合
賃貸住宅として貸し出したい	11	37.9%
賃借人によるリフォーム可能住宅として利活用してもらいたい	8	27.6%
市に寄付をして利活用してもらいたい	5	17.2%

### 2.3.3 実態調査等による現状(まとめ)

外観目視による現地調査を実施した結果、359件が「空家等の可能性が高い」とされ、市内全域に分布していることがわかりました。(以下では、この359件を便宜上「空家等」と表記します。)

空家等は、全体の8割以上が一戸建住宅であり、全体の9割以上が木造となります。構造・階数別では、木造2階建てが全体の6割以上を占めます。

また、調査項目以外の所見として、草木の繁茂に関するものが184件(51.3%)あり、周辺環境への悪影響が懸念されます。

所有者アンケートの結果より、新耐震基準が採用された昭和56(1981)年以前に建築されたものが4割弱となることから、建築後の修繕や改修の有無にもよりますが、老朽化等の懸念があります。

老朽化は、中古市場での流通の難しさ(売れない、借り手が見つからない)につながります。また、空家等となった時期が10年以上前と長期化しているものの合計が37.0%であることから、同様の「流通の懸念」とともに、そのままの状態、相続人が居住することや、住居用として売買・賃貸することが難しいものが多いと推測されます。

また、高齢化の問題は、所有者アンケートでも見られ、所有者全体の66.4%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が2割を占めます。また、単身世帯が29.5%となるとともに、単身世帯と夫婦のみ世帯を合わせると半数を超えることがわかります。

住宅が空家等となったきっかけは、「居住していた人または親族等が亡くなったため」が25.0%と最も多く、次いで「居住していた人が施設入所または入院したため」が17.7%となり、遠方に住むこと、所有者自らの管理が難しいものが一定数あることがわかりました。これは、維持管理をしていないとの回答が半数あることも含め、管理不全につながるものが懸念されます。

空家等所有者が抱える悩みは、各選択肢で割合が拮抗していることから、多種・多様であることがわかります。また、「利活用したい」は3割(19件)に留まり、「建物を取り壊して公共用地等(公園等)として行政に使用してもらいたい(2件)」と「市に寄付して利活用してもらいたい」の合計は7件と少ないですが、一定数の要望があることがわかりました。

## 2.4 本市の空家等の対策を進める上での課題

---

本市は、人口、世帯数ともに年々、増加を続けています。しかしながら、1世帯あたりの人員は全国平均よりは高いものの、年々、減少傾向にあることから、全国的な流れと同様に、核家族化や少子化が進んでいることなどが考えられます。

また、本市の高齢者人口と高齢化率ともに、年々、増加傾向にあり、将来予測ではさらなる増加が見込まれます。所有者アンケートでも、所有者の高齢化や同居相続人の不在、高齢に伴い適切な管理が難しい状況にあることなどがわかりました。

本市の空き家率は、県内でも低い水準です。しかしながら、周辺住民より本市に寄せられる空家等の管理不全に伴う相談が一定数あることは事実です。現状の数は少なくとも、特に一戸建の管理不全となる空家等は、その周辺の住環境や地域・資産価値に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、空家等は、財産権や所有権で保障される個人等の財産であることから、周辺に著しい悪影響を及ぼす特定空家等と認定されていない段階において、行政ができることは限られています。

よって、急速な高齢化・少子化とともに空家等が増加する前から、空家等に対する取り組みを確立し、着実に進めていくことが必要です。

### 2.4.1 「空家等にしない」未然の取り組み

所有者アンケートより、所有者等による居住や使用していない状態が長期化している空家等が多いことがわかりました。所有者等が空家等になってから初めて考えるのではなく、空家等になる前に今後どうするか考えておくことが、「空家等としない、長期化させない」ことにつながります。

そのため、生前に相続等について家族や親族と話し合っておくことや、空家等となる前に、所有者が今後の資産活用や管理について考えることが重要であり、そのきっかけとなるための周知・啓発が必要です。

### 2.4.2 所有者の管理意識醸成

所有者が高齢となることや遠方に住んでいることにより、空家等の維持管理が困難になる状況が見られます。空家等の適切な管理が行われていれば問題はありませんが、管理不全の状況が長期化した場合には、資産価値が下がり、そのままでの利活用が難しくなるだけでなく、危害や損害を与えた場合には、損害賠償の対象となり得ます。

こういった状態にならないために、所有者に適切な管理の重要性を認識してもらうとともに、所有者自身のみならず、その家族も含め空家等の管理意識を醸成していく必要があります。

また、所有者本人などの当事者のみならず、市民・近隣地域と空家等に関する問題を共有していくことより、行政のみでは実現の難しい「共助」の意識を促していくことにつながります。

### 2.4.3 市民への周知と地域などと連携した取り組み

空家等の問題は、現在、空家等を所有する方々だけの問題ではなく、将来、住宅を相続した場合や、近隣の空家等に悩まされるなど、市民の多くの方がこれから当事者となる可能性のある問題です。

適切に管理されていない空家等は、その資産価値を下げるだけでなく、周辺の生活環境や防犯・防災の不安など、地域全体に悪影響を及ぼすおそれとともに、周辺資産価値低下のおそれもあります。

また、空家等に緊急な事態が起きた際に、遠方に住む所有者とすぐに連絡が取れない場合、早急な対処が難しくなることが考えられます。

よって、空家等に関する周知・啓発活動は、空家等所有者に限らず、広く市民や地域に向け行うことが重要です。また、良好な地域価値を維持するためには、自治会などの地域や団体などと共通の問題意識を持ち、空家等の管理や活用について、連携、協働する枠組みを検討する必要があります。

### 2.4.4 「だれもが」相談できる総合的な支援体制の構築

自己が所有する空家等に対し適切な管理を行うことは、民法や空家法に規定される所有者の責務です。しかしながら、高齢や遠方に住むことにより、所有者自らによる維持管理が困難となっている場合があることがわかりました。また、所有者が抱える空家等まつわる悩みは、税制や金銭的な問題、そのままでの活用の難しさ、相続の問題など多種多様な問題が絡み合っており、その状態が長期化していると考えられます。

これらを解決するために、所有者が抱える様々な悩みに寄り添い、当事者だけでは対応できない問題を解決するため、「だれもが」相談しやすい総合的な窓口を設置し、関係部局の連携体制を整えることが必要です。

### 2.4.5 管理不全となる空家等への対応

本市窓口にて、管理不全の空家等に起因する相談が寄せられています。このことから、防災・衛生・景観だけでなく、不審者の侵入や放火・犯罪の温床といった防犯上の問題など、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

良好な生活環境を維持保全していくためには、所有者自らでの早期解決を促すとともに、管理不全により周辺に著しい悪影響を及ぼしている空家等(特定空家等)に対して、空家法に基づいた措置を適切かつ公正に講じることができるよう、判定基準や手続などを確立する必要があります。

#### 2.4.6 本計画と関連する上位・関連計画での施策との連動

空家等の問題は、上位計画である総合計画や住生活基本計画での住宅施策と整合を図る必要があります。

これら上位・関連計画での施策を連動することにより、「住んでいてよかった」「これからも住み続けたい」と実感できるまちづくり、地域の発展につなげることが重要です。

## 3 空家等対策に関する基本的な方針

### 3.1 基本目標

本市の人口は増加を続けており、特に若い世代の人口が増加していますが、新築住宅の供給過多傾向による中古市場停滞の懸念や、将来におけるさらなる高齢化の進行が予測されることから、空家等の問題は、現在は限定的ではありますが、今後、大きな問題に発展するおそれがあります。

よって、いま起きている問題に対してはもとより、前章「本市をとりまく現状と課題」の解決を図るために、空家等の増加を抑制する予防対策や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等を防止し、その解消をめざすため、「予防」「活用」「除却」「コミュニケーション」を基本目標に掲げ、各種取り組みを推進します。

将来に向け「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」につながる「住んでいてよかった」「これからも住み続けたい」と実感できるまちづくりに取り組み、本市の上位計画や関連する計画と連動し、さらに魅力ある“まち”の実現をめざします。

#### 基本目標その1：空家等の発生を未然に防ぐ「予防」

所有者等に対して啓発し、適切な管理に導くための啓発や相談窓口の設置など、空家等の発生を未然に防ぐ「予防」を展開します。

#### 基本目標その2：空家等の有効活用を促進する「活用」

空家等の利活用を促進するために、市民や所有者等に対する支援を図り、制度を整えることにより、空家等の有効活用を促進します。

#### 基本目標その3：管理不全の解消に向けた取り組み「除却」

周辺に悪影響を及ぼす空家等について、空家法に基づいて、実効性のある施策を展開し、管理不全の解消のために「除却」を推進します。

#### 基本目標その4：

##### 相談・推進体制の構築と地域と連携をめざす「コミュニケーション」

空家等の所有者や行政、地域住民等とともに相談体制の整備と地域との連携を図ります。



## 3.2 基本方針

### 3.2.1 対象とする地区

空家等現地調査結果から、空家等は市内全域に分布することがわかっています。  
よって、全市的な対応が必要となることから、**本計画の対象とする地区は、市内全域**とします。

### 3.2.2 対象とする空家等の種類

**本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」と同じ定義**であるものを対象とします。

(定義)

第2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。

ここで、空家等に該当する条件は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ことであり、“概ね年間を通して使用実績がない”ことなどから客観的に判断される必要があります。  
よって、空家等は、次の具体的な建築物等が対象・対象外となります。

【対象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、全室が空室の集合住宅(アパート・マンション・長屋)、店舗・事務所専用、倉庫、工場など  
【対象外】1室以上が居住の集合住宅、新築売家(建売)、建物除却済み(空き地)

ただし、空家等に関する施策では、「空家等としない」未然の取り組みが重要です。

よって、“概ね年間を通して使用実績がない”「空家等」に該当しない、“現に使用していない(＝使用していない期間が1年未満である)”所有者に対しても適切な管理を喚起していくことや、居住・使用中であっても“近い将来、空家等となる可能性のある”高齢者所有者等に対し、予防や生前に相続を考えておくなど「いまできること」の啓発を行うとともに、事例紹介や相談体制の拡充により、利活用を促していくものとします。

空家法に基づく措置の対象となる「**特定空家等**」は、**空家法第2条第2項と同じ定義**とします。  
また、周辺に著しく悪影響を及ぼしていると認定された場合、空家法に基づいた助言・指導や勧告、命令、代執行などの措置手続を講じることが可能となります。

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。

### 3.2.3 計画期間

本計画は、本市の最上位計画である「印西市総合計画」の次期計画の策定や関連統計を本計画の次期見直しに反映することを考慮し、**令和2(2020)年度から令和8(2026)年度までの7年間の計画期間**とします。

また、空家法施行5年後となる令和2(2020)年以降に法律の規定等が改正された場合においては、必要に応じて見直します。


#### ■ 本計画の計画期間

年度	2018 平成 30 年度	2019 令和 元 年度	2020 令和 2 年度	2021 令和 3 年度	2022 令和 4 年度	2023 令和 5 年度	2024 令和 6 年度	2025 令和 7 年度	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 年度
総合計画(第2次基本計画)	→									
次期総合計画 (第1次基本計画)				→						
次期総合計画 (第2次基本計画)									→	

印西市 空家等対策計画				→						
				必要に応じて見直し				見直し		

住宅・土地統計調査	実施	公表				実施	公表			
-----------	----	----	--	--	--	----	----	--	--	--

※ 住宅・土地統計調査すべての結果の公表は、2020年3月、2025年3月頃が見込まれます。

※  は、次期計画期間の見込みを示しています。

## 4 具体的な施策

### 4.1 空家等対策計画における必須項目

空家法第6条第2項において、空家等対策計画で定める9つの必須項目が示されています。この必須9項目に関する本書での記載箇所について、下表で示します。

#### ■ 空家等対策計画における必須項目

必須事項		具体的施策等	記載箇所
1	対象地区、対象とする空家等の種類、基本的な方針	対象地区：市内全域	3.2.1
		種類：空家等、特定空家等(空家法と同じ)	3.2.2
		計画の位置づけ	1.2
		基本目標	3.1
2	計画期間	令和2(2020)年度から7年間	3.2.3
3	空家等の調査	空家等の調査に関する事項	4.2
4	所有者等による空家等の適切な管理の促進	所有者等への予防に向けた情報提供、地域との連携	4.4
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	空き家バンクの構築、住宅に関する補助・支援事業の継続・拡充、跡地の有効活用	4.5
6	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	改善依頼文書	4.3.2
		特定空家等に対する措置、対処	4.3.3
7	住民等からの空家等に関する相談への対応	相談窓口の整備	4.6
8	空家等に関する対策の実施体制	空家等対策推進会議(庁内組織)、空家等対策検討委員会(庁内組織)、空家等対策協議会	4.7
9	その他空家等に関する対策事項	評価と見直し、空家等の適切な管理に条例の制定	4.8

## 4.2 空家等の調査に関する事項

### 4.2.1 空家等の調査

#### (1) 調査対象

##### ① 情報提供・相談内容に応じた調査

市民等から情報提供や相談があった建築物等について、相談内容を把握するために速やかに現地確認を実施します。

##### ② 過年度実態調査等の追跡調査

本計画の策定にあたって実施した空家等実態調査(前述「実態調査等による現状」)において判明した空家等や市民等からの相談のあった未対応の空家等の追跡調査(管理状態の改善又は悪化状況等)を実施します。

#### (2) 調査方法

##### ① 現地調査【空家法第9条第1項】

現地調査の対象とした建築物が、「現在、使用していない状態にあるか」「周辺に悪影響を及ぼす管理不全の状態であるか」の双方ともに該当することを確認するために、現地調査を実施します。ただし、“概ね年間を通して使用実績がない”(=「空家等」)ことが確定していない段階であるため、敷地に立ち入らず沿道等からの外観目視により行います。

下表に示す主な項目を示す外観不良の度合と周辺への悪影響を調査するとともに、洗濯物の有無やインターホン応答、周辺住民への聞き取り等により、居住や使用の有無を確認します。

#### ■ 現地調査（外観目視）での主な項目

項目	状態
建築物全体、基礎土台など	倒壊のおそれやその兆候がないか
屋外階段、バルコニーなど	破損や脱落による周辺への危険はないか
屋根ふき材、ひさし、軒など	腐朽や飛散により通行人や隣地に影響はないか
窓、扉、門扉など	破損等により、不法侵入のおそれはないか
看板、給湯施設、屋上水槽等	破損や脱落による周辺への危険はないか
塀、擁壁など	倒壊のより通行人や隣地に影響はないか
排水、浄化槽など	強い臭気等により周辺住環境に悪影響がないか
立木等	倒木による危険や通行の妨げとなっていないか
ごみ等	臭気や飛散など日常生活への妨げはないか
害虫や動物の住みつき	地域住民の日常生活に重大な影響はないか

## ② 固定資産税情報等調査

現地調査の結果、「現在、使用していない(空家等である可能性が高い)」「周辺に悪影響を及ぼす管理不全の状態(もしくはそのおそれが高い)」の双方に当てはまるものについては、固定資産税台帳や該当地の水道の閉栓・開栓状況等により、空家等に該当するか否かの調査を行います。

なお、固定資産税台帳や水道情報等の利用に際しては、関係各課に書面により提供依頼を行うものとします。固定資産税情報については、家屋と土地の双方の所有者等を調査します。

## (3) 情報管理

固定資産税情報、空家等の各種調査結果及び相談対応状況等については、台帳(データベース)として整備、管理を行います。

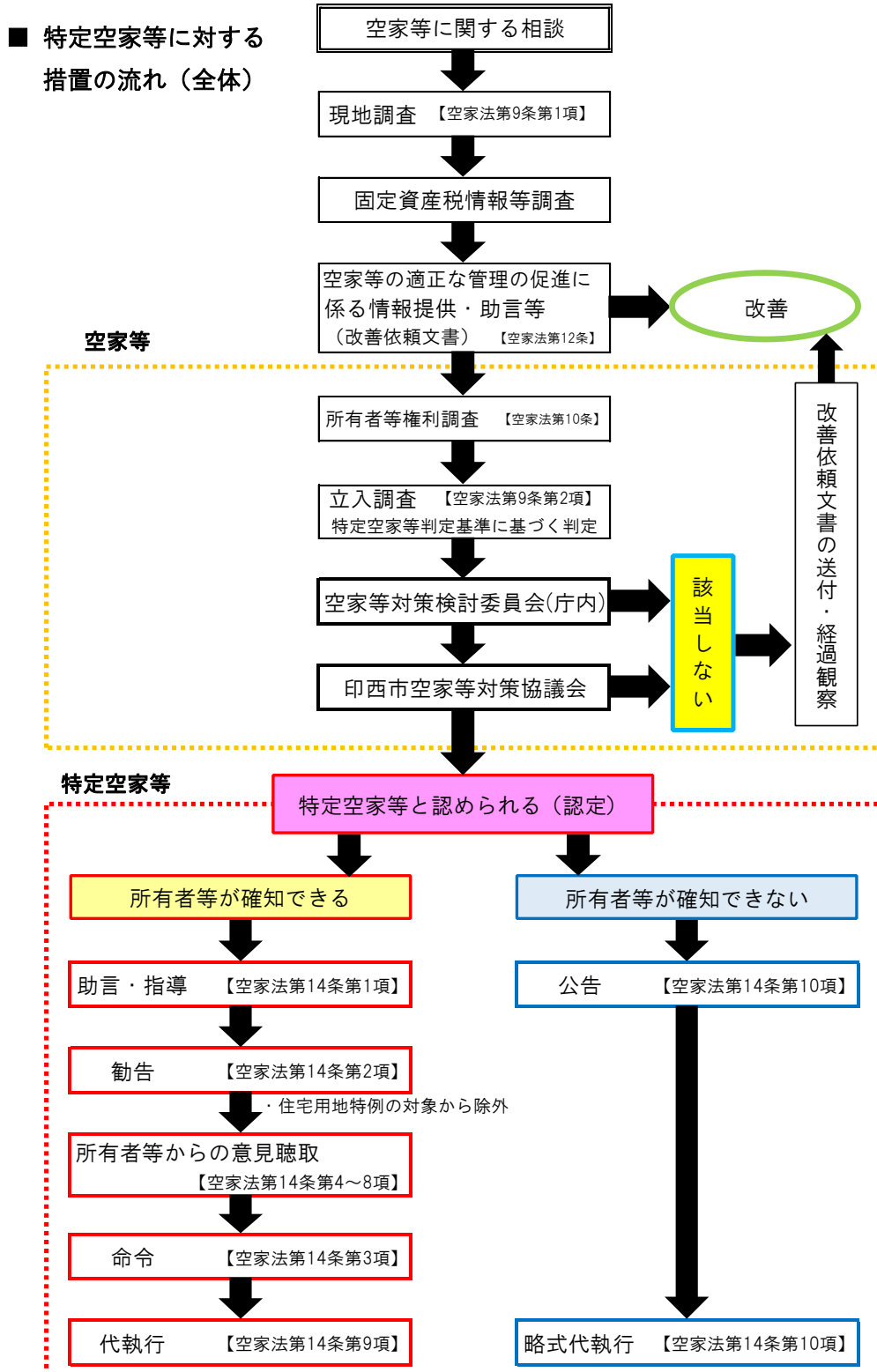
また、空家等に係る情報には多くの個人情報等が含まれることを踏まえ、情報の内容に応じた適切な管理を行います。

## 4.3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### 4.3.1 特定空家等に対する措置の流れ

空家等の調査に基づき、周辺地域に著しい悪影響を及ぼすと認定されたもの(特定空家等)については、本市関係部署と連携を図り、空家法に基づく必要な措置を講じます。

空家等に関する調査から特定空家等措置に至る全体の流れを以下に示します。



以降では、空家等に関する調査から特定空家等措置に至る全体の流れの中に関する主な段階について説明します。

### 4.3.2 改善依頼文書

空家等の適切な管理の促進に係る情報提供・助言等(空家法第12条)として実施する「改善依頼文書」は、周辺住民等からの相談内容について、現地調査し、所有者等に知らせます。

なお、何らかの事情により対応されない所有者等には、市で継続して現地調査を行った上で、管理不全の現状やその対処方法、「特定空家等」に認定された場合、固定資産税等の住宅用地特例が解除されること等を所有者等に知らせることで、所有者等自らによる改善を促していきます。

### 4.3.3 特定空家等に対する措置、対処に関する事項

#### (1) 特定空家等判定に必要な調査【空家法第9条第2項】

前述「改善依頼文書」の通知にも関わらず改善が見られない空家等については、所有者等に通知した上で、特定空家等判定基準に基づき、特定空家等の候補を判定する立入調査を実施します。

#### (2) 特定空家等判定(認定)

「特定空家等」の認定に伴う判定は、次の段階を踏んで実施します。

##### ① 空家等対策検討委員会(庁内)による判定

空家等対策検討委員会は、特定空家等の判定結果について委員を構成する関係各課が所掌する法令、事務内容等を踏まえた協議を行い、特定空家等の候補とするか総合的に判断します。

##### ② 空家等対策協議会の位置づけ

空家等対策協議会は、空家等対策計画の策定及び変更並びに空家等対策の実施に関する事項を調査協議するほか、特定空家等の判断を協議するため、市長を会長とし、学識経験者や地域を代表する者等の委員で構成しています。「特定空家等」の適正な判定や認定、措置の妥当性を庁外第三者の視点で協議した上で、市長が認定や措置等を決定します。

#### (3) 措置の手続

##### ① 所有者等が確知できている場合

空家法第14条の規定に基づき措置を行っていきます。  
代執行に要する費用は、所有者等へ請求していきます。

##### ② 所有者等が確知できない場合

空家法第14条の規定に基づき措置を行っていきます。

略式代執行に要する費用の回収は、財産管理人制度の活用等を検討します。

#### (4) 略式代執行に伴う財産管理人制度の活用

空家法第14条第10項では、

(前略) 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(中略)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(後略)

という、いわゆる「略式代執行」の規定が定められています。

該当する特定空家等の状況にもよりますが、所有者不明や相続放棄に際し、財産管理人制度の活用を検討し、所有者不明などの「特定空家等」への対応を促進していきます。

##### 【不在者財産管理人の選任】

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができます。

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができます。

##### 【相続財産管理人の選任】

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。)には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任します。

相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。

出典:「裁判所」HP—「不在者財産管理人選任」「相続財産管理人選任」



## 4.4 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

### (1) 所有者等自らによる適切な管理

周辺地域に著しい悪影響を及ぼす空家等の状態が継続することにより、周辺の住環境が悪化するだけでなく、周辺地域の資産価値低下が懸念されます。

空家等は、空家法第3条において、空家等の所有者等の責務により適切な管理に努めることが示されています。

#### (空家等の所有者等の責務)

第3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。

また、相続を放棄している場合でも、民法第940条第1項において、相続財産を放棄した者に一定の管理責任があることが示されています。

#### (相続を放棄した者による管理)

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

そのため、本市では、所有者自らでの適切な管理に向けた各種情報提供や注意喚起、啓発活動に重点をおき、情報提供等を行っていきます。

### (2) 所有者等への予防に向けた情報提供

空家等の発生を予防するためには、所有者等に適切な管理を促すとともに、空家等にしないことの重要性を情報発信していくことが必要です。

情報提供にあたっては、空家等にすることにより、周辺住民等に不安や不快を与える影響について、高齢者等の所有者にも分かりやすい内容で情報提供することが重要です。

#### ① 空家等発生予防啓発のパンフレット等の配布

空家法の概要や管理不全の空家等を放置した場合の所有者等の責任(訴訟等のリスク)、相続や登記など生前に準備しておくべきこと、活用事例や各種補助・助成金の紹介などを掲載したパンフレット等を「空家等相談窓口」や主な本市の施設等にて配布します。

#### ② 広報や市ホームページ等の活用

前述のパンフレットと同様に、適切な管理の必要性や利活用事例、各種補助・支援事業の紹介、相談窓口や専門家団体(民間協定事業者)情報等について、広報や本市ホームページ等を利用した情報発信を実施します。

### ③ 郵送等による所有者等への啓発

データベース化された空家等の所有者等のほか、例えば「築〇〇年を経過する」など一定の条件を満たす所有者等に対し、本市が発行する各種通知の機会等での情報提供について検討します。

### (3) 地域との連携

空家等の発生を予防するためには、空家等になる前段階での対応を進めることが重要です。

空家等に関する情報は、行政よりも近隣住民の方が有している場合も多いことから、空家等の発生の前段階での適切な情報収集や、その後の状態について、自治会や民生委員等と連携を図る仕組みを検討します。

## 4.5 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

### 4.5.1 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

#### (1) 空き家バンクの構築

空家等所有者の「売りたい」「貸したい」意向に対し、「空き家バンク」の構築を検討します。

個人情報の取扱いを含めた登録方法や登録を許可する物件の条件等を本市で整備するとともに、その情報を公開する「全国版空き家・空き地バンク」への参画を検討します。

#### 「全国版空き家・空き地バンク」

国土交通省では、各自治体の空き家情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにするため、公募により選定した2業者(株)LIFULL・アットホーム(株)による「全国版空き家・空き地バンク」サイトの本格運用が、平成30年4月1日から開始されました。

#### (2) 住宅に関する補助・支援事業の継続・拡充

現在、本市の施策として実施している住宅に関する補助・支援事業のうち、空家等利活用の促進につながる事業の継続及び充実等に向け取り組んでいきます。

##### ① 無料耐震相談会

住宅や建築物の耐震化を推進するため、(一社)千葉県建築士会及び(公社)千葉県建築士事務所協会と連携を図り、市内の住宅・建築物を対象に、個別の無料耐震相談を実施しています。

##### ② 印西市住宅・建築物耐震改修促進事業補助金

市内の既存建築物の耐震性向上を図るため、建築基準関係規定に適合している住宅・建築物に対し耐震診断費、耐震改修設計費及び耐震改修工事費の補助を実施しています。

なお、補助率及び補助金の上限は建築物や立地、事業の種類(耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事など)により異なります。

##### ③ 国及び県による財政上の措置等の活用

空家法第15条に規定する財政上の措置及び税制上の措置等について、国及び県が市町村に対し実施する各種助成制度の効果的な活用等について、本市での導入の検討を行います。

#### (3) 跡地の有効活用

建物が除却となった跡地のうち、市街化調整区域内の土地や建築基準法の接道要件を満たさず建物の再建築が不可能な土地については、所有者等の意向を踏まえた上で、活用を検討します。

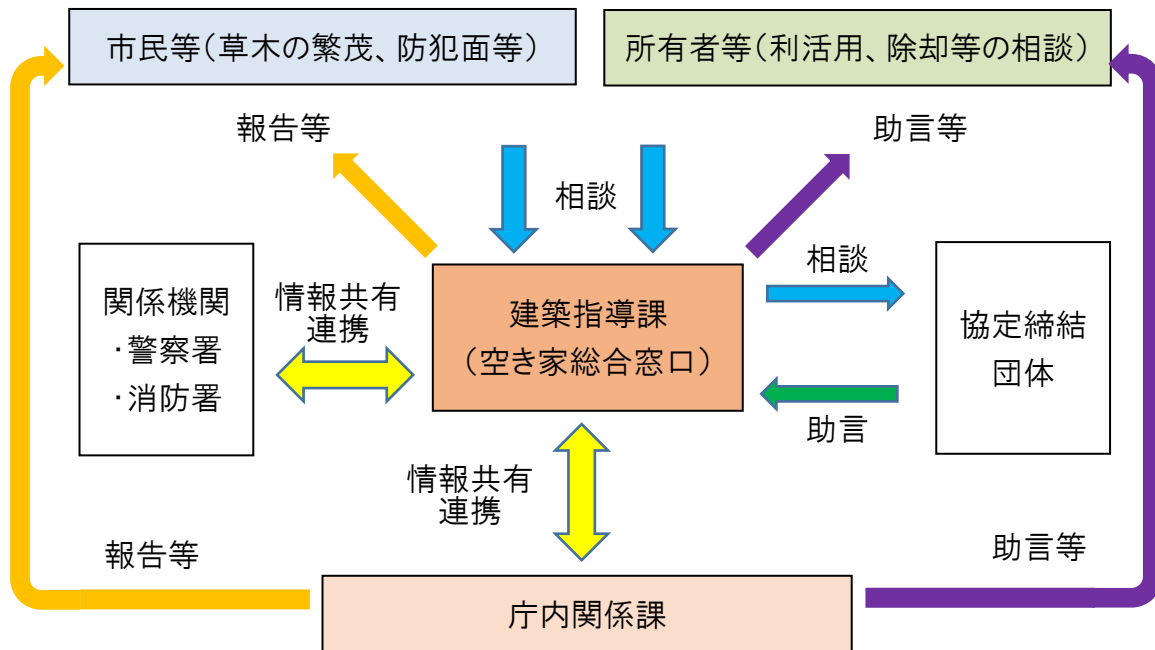
## 4.6 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

### 4.6.1 住民等からの空き家等に関する相談への対応

#### (1) 相談窓口の整備

「だれもが」相談できる総合的な窓口として、空き家全般を掌握する建築指導課に総合相談を設置し、必要に応じ、関係する庁内担当課及び関係団体等と連携していきます。

#### ■ 相談窓口・連携体制（イメージ）



## ① 庁内における相談体制

市に寄せられる空家等の相談内容は、多岐にわたるため必要に応じて、関係する庁内担当課と情報共有、連携をして相談内容の解決に向け努めていきます。

### ■ 空家等に関する庁内担当課（令和元（2019）年度現在・順不同）

関係課	空家等に関する所掌内容等
建築指導課	空家等全般に関する事、建築物の耐震診断等補助事業
土木管理課	市道の管理
環境保全課	スズメバチ営巣駆除費補助、草木の繁茂（隣地に越境）、有害鳥獣に関する事
クリーン推進課	廃棄物の不法投棄
市民活動推進課	防犯対策、防犯パトロール、町内会自治会等に関する事、市民活動の支援、コミュニティ施策の推進
資産税課	固定資産税情報、勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の解除
防災課	防災、自主防災組織
高齢者福祉課	高齢者支援、地域包括支援センターに関する事
水道課	水道使用者情報（水道閉栓情報）

## ② 関係機関等との連携による相談体制

市民等や空家等の所有者等からの相談について、警察署及び空き家が所在する所轄消防署と連携及び協力体制を図ることのほか、空家等の対策及び管理に関する協定を締結している団体等と連携を図ります。

### ■ 空家等の対策・管理に関する協定締結団体（令和元（2019）年度現在）

協定締結団体	空家等に関する所掌内容等
千葉司法書士会	空家等に関する法律相談、相続人調査、相続登記、利活用・跡地利用等に関する各種契約内容の相談
印西市 シルバー人材センター	空家等の見回り・外観点検、除草・樹木の剪定、管理状況報告、その他所有者の要望による空家等の一般管理
千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部	空き家バンクに登録した空家等の売買、賃貸借等の媒介

## 4.7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 4.7.1 空家等に関する対策の実施体制

#### (1) 空家等対策推進会議(庁内組織)

空家等対策計画その他空家等に関する対策全般について、本市の関係部署が横断的に連携して対応や対策をとっていくことが必要であることから、具体的な検討及び情報共有を行うための庁内組織として「空家等対策推進会議」(以下「推進会議」)を設置しています。

#### (2) 空家等対策検討委員会(庁内組織)

市民等からの空き家に関する相談内容に対し、所有者等による改善が実施されない「未対応の空家等」について、空家法第14条に基づく助言、指導、勧告、命令等の措置を行う場合には、特定空家等として認定することから、空家等が特定空家等に該当するか否かを総合的に判断する「空家等対策検討委員会」を設置します。

#### (3) 空家等対策協議会

空家等対策計画の策定及び変更並びに特定空家等の判断や空家等に対する措置の方針策定にあたり、行政のみならず専門的な知見を有する第三者からの多角的な意見を踏まえ、公平公正に実施する必要があることから、空家法第7条第1項の規定に基づく「空家等対策協議会」を設置しています。

印西市空家等対策協議会設置要綱により、市長のほか、学識経験者、地域を代表する者、その他市長が必要と認める者から選出しています。

#### ■ 委員構成(令和元(2019)年度現在 順不同)

職種	所属
司法書士	千葉司法書士会
学識経験者(建築)	東京電機大学
建築士	千葉県建築士事務所協会
地域福祉に携わる者	印西市社会福祉協議会
自治会理事	印西市町内会自治会連合会
弁護士	千葉県弁護士会
宅地建物取引士	千葉県宅地建物取引業協会
消防職員	印西地区消防組合消防本部
警察職員	千葉県印西警察署

## 4.8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

---

### 4.8.1 本計画の評価と見直し等について

#### (1) 本計画の評価と見直し

本計画は前述の「計画期間」に記載のとおり、令和2(2020)年度より令和8(2026)年度までの7年間を計画期間とし、最終年度に計画の見直しを行うこととします。

計画期間内において、本市における対策や措置の事例収集、積み重ねにより、効果的な事業の検討と有効性ある啓発や措置、施策を行っていき、より実効性ある次期計画の見直しにつなげていきます。

#### (2) 他自治体等との連携

本市は、千葉県が「千葉県すまいづくり協議会」の専門部会として設置する「空家等対策検討部会」に参加しており、県や県内市町村とともに空家等対策に関する情報の収集、空家等対策の実施などについて検討を行っています。今後も当該部会の活動を通じて、他自治体との連携を図っていきます。

#### (3) 空家等の適切な管理に関する条例の制定

空家法では、特定空家等の所有者等に対して、命令や勧告ができる規定になっていますが、相当の猶予期限を付するために、是正措置の実施には時間がかかります。そのため、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼす事案や住環境に影響を及ぼす事案に対し、危害が及ぶことを回避するために必要最低限の措置を講じることができる「緊急安全措置」のほか、空家等の適切な管理に関する必要な事項を規定する条例を制定しました。





# 資料編

