

# 第 2 期鎌ヶ谷市空家等対策計画 概要版

## 第 1 はじめに

### 計画策定の背景と目的

#### <背景>

空家等は、少子高齢化や核家族化などによって全国的に年々増え続けており、管理されていない空家等の大幅な増加は、地域の活性化やコミュニティ形成の上で阻害要因となる可能性があることから、行政が積極的に空家等の問題に取り組む必要があります。

これまで、本市議会では、平成 24 年 9 月に「空き家問題等に関する特別委員会」を設置し、空家等の現状・課題の把握や、対策に関する議論を行うとともに、議員発議により平成 25 年 3 月に「鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例」（平成 25 年条例第 25 号）を制定し、空家等の問題に関する制度、体制整備を進めてきました。

国においては、平成 27 年 5 月に「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「特措法」という。）」が施行され、令和 5 年 12 月に改正されました。

#### <目的>

こうした中で、これまでの空家等対策に加え、空家等の適正な管理の推進とあわせて空家等の有効活用といった視点も含めた、総合的、計画的な空家等対策を推進することを目的として「鎌ヶ谷市空家等対策計画（以下「第 1 期計画」という。）」を平成 30 年 11 月に策定し、空家等対策に取り組む、空家等の数が減少するなど、一定の成果がみられます。

今後も、空家等の増加を防止しつつ、空家等対策を一層推進するため、「第 2 期鎌ヶ谷市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

### 計画期間

計画期間は、令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 年間とします。  
なお、計画の達成状況の評価や社会情勢の変化、関連する計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

### 計画の対象

#### <対象とする空家等の種類>

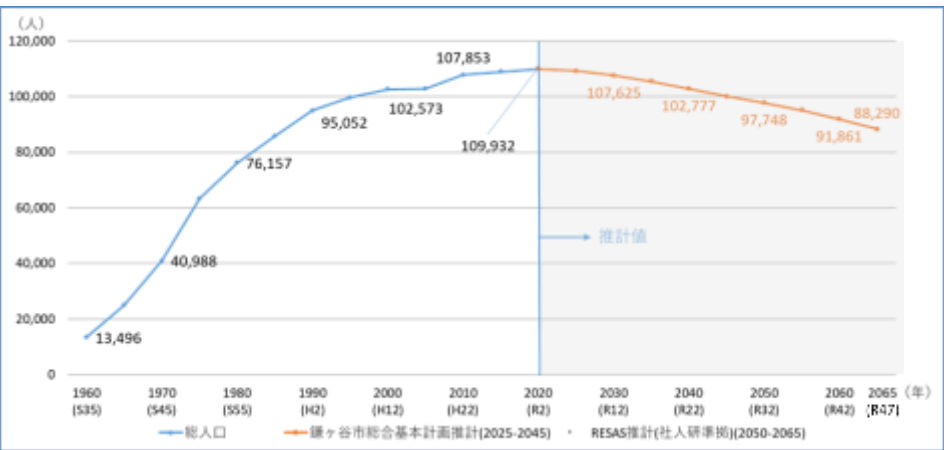
空き住宅や空き店舗などを含むすべての「空家等」とします。  
集合住宅においては、全室が空き室となっているものを対象とします。また、利活用の観点から、空家等が除却された「跡地」についても、対策の対象に含めます。

#### <対象地区>

市全域とします。ただし、今後重点的に空家等対策を進める必要がある区域として「空家等活用促進区域」を指定します。なお、鎌ヶ谷市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域を基に区域を指定しています。

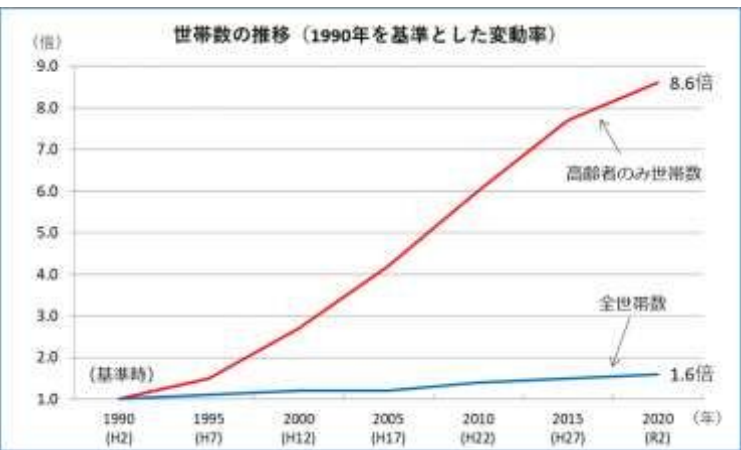
## 第 2 現状と課題

### 人口の推移と見通し



鎌ヶ谷市総合基本計画・RESAS 推計を基に作成

### 世帯状況



令和 2 年国勢調査を基に作成

### 「住宅・土地統計調査」における空き家の状況

|                    | 全国                   |                      | 鎌ヶ谷市            |                  |
|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------|------------------|
|                    | 2018<br>H30          | 2013<br>H25          | 2018<br>H30     | 2013<br>H25      |
| 総住宅数               | 62,407,400           | 60,628,600           | 49,720          | 47,170           |
| 空き家数<br>(%)        | 8,488,600<br>(13.6%) | 8,195,600<br>(13.5%) | 4,730<br>(9.5%) | 4,930<br>(10.5%) |
| 二次的住宅<br>(%)       | 381,000<br>(0.6%)    | 412,000<br>(0.7%)    | 60<br>(0.1%)    | —                |
| 賃貸用・売却<br>用の住宅 (%) | 4,620,400<br>(7.4%)  | 4,600,000<br>(7.6%)  | 3,310<br>(6.7%) | 3,360<br>(7.1%)  |
| その他の住宅<br>(%)      | 3,487,200<br>(5.6%)  | 3,183,600<br>(5.3%)  | 1,350<br>(2.7%) | 1,580<br>(3.3%)  |

住宅・土地統計調査を基に作成

（割合は端数を四捨五入しているため、数値の合計が合わない場合があります。）

### 空家等実態調査

|          | 空家等   | 適正管理 | 管理不全 | 不明      |          |
|----------|-------|------|------|---------|----------|
|          |       |      |      | 特定空家等候補 | （現地調査不可） |
| 平成 29 年度 | 1,069 | 433  | 601  | 77      | 35       |
| 令和 4 年度  | 764   | 352  | 389  | 17      | 0        |

- 本市の人口は、令和 27 年頃には約 10 万人となることが予測されます。
- 世帯状況は、高齢者のみ世帯数が平成 2 年から約 8.6 倍となっています。
- 「住宅・土地統計調査」では、平成 25 年と平成 30 年を比較すると、全国の空き家数は増加していますが、本市の空き家数は減少しています。
- 空家等実態調査では、平成 29 年と令和 4 年を比較すると、空家等の件数は減少しています。

第 1 期計画成果一覧

| 施策の細項目                       | 成果目標                                | 達成度 | 取組と課題                                                                                                                                                                                                                         | 施策の細項目              | 成果目標                                 | 達成度 | 取組と課題                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)所有者等への情報提供                | 管理不全状態の空家等の発生が抑制されている。              | ○   | ・市ホームページに空家等対策の専用ページを設け、リーフレット等を作成した。<br>・市ホームページの空家等対策専用ページに相談窓口の存在や内容等を掲載した。<br>・適正な管理がされていない空家等に関しては、所有者等に対して助言や指導を行った。<br>・対応して頂けない、連絡も頂けない場合がある。<br>・助言や指導の際に、シルバー人材センターを紹介した。<br>・予約が取りづらいとの声がある。                       | (1)市役所内の体制整備        | 関係各所との連携による適切な対応が実施されている。            | △   | ・市建築住宅部門において、空家等に関する相談窓口を設置し、対応し必要に応じて各担当部署と連携を図っている。<br>・現在の体制では、市外在住の所有者等に対しての住居訪問等が難しい。<br>・今後は関係部署とより深い連携が必要。      |
| (2)相談窓口の存在や相談できる内容等の周知       |                                     | ○   |                                                                                                                                                                                                                               | (2)市民団体との連携         |                                      | △   |                                                                                                                        |
| (3)所有者等への助言又は指導              |                                     | ○   |                                                                                                                                                                                                                               | (3)その他各種団体等との連携     |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (4)管理代行団体との連携                |                                     | △   |                                                                                                                                                                                                                               | (4)国や県等との連携         |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (1)空家等の利用希望者とのマッチング支援        | 空家等活用のための支援の充実化が図られている（改修支援、除却支援等）。 | ○   | ・全国版空き家・空き地バンクへ参画し、鎌ケ谷市空き家バンクを設置した。<br>・建築士会と協定を締結し、空家等の利活用等に関する無料相談を紹介している。<br>・市ホームページの空家等対策専用ページに耐震改修補助金を掲載した。<br>・リフォームの補助金を実施して欲しいとの声がある。<br>・市ホームページの空家等対策専用ページに空き店舗活用補助金を掲載した。<br>・市ホームページの空家等対策専用ページにコミュニティ助成事業を掲載した。 | (1)特定空家等の措置手続の運用    | 管理不全状態の空家等の発生が抑制されている。               | ○   | ・国が定めた『特定空家等に対する措置』に関するガイドライン』に基づいて措置手続を行っている。<br>・市が利害関係人として財産管理人選任申立を実施している。<br>・特定空家等の所有者等に対して、制度の紹介を行っている。         |
| (2)空家等の利活用手法の検討              |                                     | ○   |                                                                                                                                                                                                                               | (2)財産管理制度の活用        |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (3)有効活用に必要な改修費補助等            |                                     | △   |                                                                                                                                                                                                                               | (3)空家等適正管理資金貸付制度の運用 |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (4)空き店舗活用補助金の活用              |                                     | ○   |                                                                                                                                                                                                                               | (1)空家等調査の適宜実施       |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (5)自治会集会所の新築等に係る補助金（借家事業）の活用 |                                     | ○   |                                                                                                                                                                                                                               | (2)空家等の情報管理         |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (1)空家等の跡地の利用希望者とのマッチング支援     | (1)相談窓口の運用<br>(2)相談内容に応じた関係主体との連携   | ○   | ・全国版空き家・空き地バンクへ参画し、鎌ケ谷市空き家バンクを設置した。<br>・宅建業協会と協定を締結し、空家等の有効活用等に関する無料相談を紹介している。<br>・除却支援事業として、除却工事費用の一部を補助する制度を実施している。<br>・補助の要件が厳しいとの声がある。                                                                                    | (1)良質な住宅の普及         | 「長期の空家等が生じにくい『まち』を実現するための対策に取り組んでいる。 | ○   | ・近隣住民等からの通報やパトロールにより、平成 29 年度実態調査において判明した空家等の追跡調査を進めている。<br>・空家データ管理システムを随時更新し、空家等の情報を一元管理している。                        |
| (2)空家等の跡地活用手法の検討             |                                     | ○   |                                                                                                                                                                                                                               | (2)良好な都市環境の整備       |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (3)空家等の除却等に係る支援              |                                     | △   |                                                                                                                                                                                                                               | (3)各種支援措置の導入検討      |                                      | ○   |                                                                                                                        |
| (1)相談窓口の運用                   | ワンストップ体制の相談窓口を整備して迅速かつ確な対応が図られている。  | ○   | ・市建築住宅部門において、空家等に関する相談窓口を設置し、対応している。<br>・相談内容の必要に応じて庁内の関係部署や関係団体と連携を図っている。                                                                                                                                                    | (1)良質な住宅の普及         | 「長期の空家等が生じにくい『まち』を実現するための対策に取り組んでいる。 | ○   | ・長期優良住宅の認定を受ける利点を市ホームページで情報提供を行っている。<br>・市ホームページの空家等対策専用ページに都市計画マスタープランを掲載した。<br>・他自治体での導入事例等を参考に空家等対策に有用な支援措置を検討している。 |
| (2)相談内容に応じた関係主体との連携          |                                     | ○   |                                                                                                                                                                                                                               | (2)良好な都市環境の整備       |                                      | ○   |                                                                                                                        |

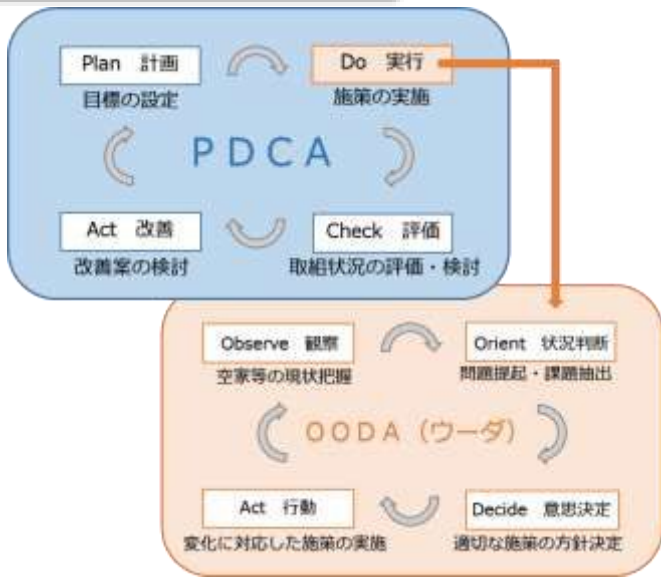
達成度の評価方法：○…達成出来た、△…おおむね達成出来た、×…達成出来なかった

改正法に対する対応

|            | 改正内容                    | 本市の対応                                                                              |
|------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 活用拡大     | (1) 空家等活用促進区域           | ・本計画で「空家等活用促進区域」を指定し、補助事業の限度額加算等を検討します。                                            |
|            | (2) 財産管理人による所有者不在の空家の処分 | ・所有者不在の空家等に対して、財産管理人の申立を実施します。                                                     |
|            | (3) 支援法人制度              | ・施行後5年以内に、NPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し相談対応等を実施出来るように具体的な手法等を検討します。                  |
| 2 管理の確保    | (1) 特定空家化を未然に防止する管理     | ・適正な管理がされていない空家等に対して行っている通知の中に、勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税等の住宅用地特例（1/6 等に減額）が解除される旨を追記します。 |
|            | (2) 所有者把握の円滑化           | ・電力会社等に情報提供を要請します。                                                                 |
| 3 特定空家の除却等 | (1) 状態の把握               | ・特定空家等の所有者に対しての報告徴収を検討します。                                                         |
|            | (2) 行執行の円滑化             | ・命令等の事前手続を経るとまがない場合は、緊急代執行で対応します。                                                  |
|            | (3) 財産管理人による空家の管理・処分    | ・所有者不在の空家等に対して、財産管理人の申立を実施します。                                                     |

〈取組の課題〉  
【課題 1】空家等に対する意識醸成  
【課題 2】適正に管理されている空家等の市場流通の促進  
【課題 3】空家等の管理が困難な所有者等への代行先不足

第 4 計画の推進



第 3 空家等対策

本計画の施策一覧

【基本理念】

空家等について適正な管理の推進と量の抑制に取り組めます。生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進するために、

| 基本指針                         |                           | 基本施策                       |   | 施策                                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本指針 1<br>『所有者等の責務』の視点に基づく対策 | 基本指針 2<br>『市民協働』の視点に基づく対策 | 基本指針 3<br>『まちづくり』の視点に基づく対策 | 1 | 所有者等による空家等の適正な管理<br>(1)所有者等への情報提供<br>(2)相談窓口の存在や相談できる内容等の周知<br>(3)所有者等への助言又は指導<br>(4)管理代行団体との連携<br><b>(5)空家等に対する意識啓発</b>                     |
|                              |                           |                            | 2 | 空家等の利活用<br>(1)空家等の利用希望者とのマッチング支援<br>(2)空家等の利活用手法の検討<br>(3)有効活用に必要な改修費補助等<br>(4)空き店舗活用補助金の活用<br>(5)コミュニティ助成事業の活用<br><b>(6)空家等リフォーム推進事業の実施</b> |
|                              |                           |                            | 3 | 空家等の跡地活用<br>(1)空家等の跡地の利用希望者とのマッチング支援<br>(2)空家等の跡地活用手法の検討<br>(3)空家等の除却等に係る支援                                                                  |
|                              |                           |                            | 4 | 住民等からの空家等に関する相談対応<br>(1)相談窓口の運用<br>(2)相談内容に応じた関係主体との連携                                                                                       |
|                              |                           |                            | 5 | 空家等に関する施策の実施体制<br>(1)庁内の体制整備<br>(2)市民団体との連携<br>(3)その他各種団体等との連携<br>(4)国や県等との連携<br><b>(5)管理代行団体との連携強化</b>                                      |
|                              |                           |                            | 6 | 特定空家等の認定と解消<br>(1)特定空家等の措置手続の運用<br>(2)財産管理制度の活用<br>(3)空家等適正管理資金貸付制度の運用                                                                       |
|                              |                           |                            | 7 | 空家等の調査、情報管理<br>(1)空家等調査の適宜実施<br>(2)空家等の情報管理                                                                                                  |
|                              |                           |                            | 8 | その他空家等に係る対策<br>(1)良質な住宅の普及<br>(2)良好な都市環境の整備<br>(3)各種支援措置の導入検討                                                                                |

赤字が追加施策

具体的な目標

| 区分                   | 目標値   | 基準値                     |
|----------------------|-------|-------------------------|
| (1) 空家等の解消件数（累計）     | 260 件 | 154 件<br>(直近 3 年間の解消件数) |
| (2) 空家等除却推進事業件数（累計）  | 5 件   | 0 件<br>(計画策定時の累計実績)     |
| (3) 空家等リフォーム推進事業（累計） | 5 件   | —<br>(計画策定時の累計実績)       |