



第2期 鎌ヶ谷市 空家等 対策計画

令和6年2月

〔計画期間〕

令和6年度から令和10年度



【目 次】

第1 はじめに

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	2
3	計画期間	2
4	計画とSDGs	3
5	計画の対象	4

第2 現状と課題

1	人口及び市街地の状況	6
2	「住宅・土地統計調査」における空き家の状況	10
3	空家等実態調査	13
4	これまでの取組	14
5	改正法に対する対応	17
6	第1期計画で取り組んできた取組の課題	18

第3 空家等対策

1	本計画の基本理念と基本指針	19
2	本計画の施策一覧	21
3	具体的な目標	40

第4 計画の推進

1	推進体制	41
2	計画の進行管理	42

	巻末資料	43
--	------	----

第1 はじめに

1 計画策定の背景と目的

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「鎌ケ谷市空き家等の適正管理に関する条例※1」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※2（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。

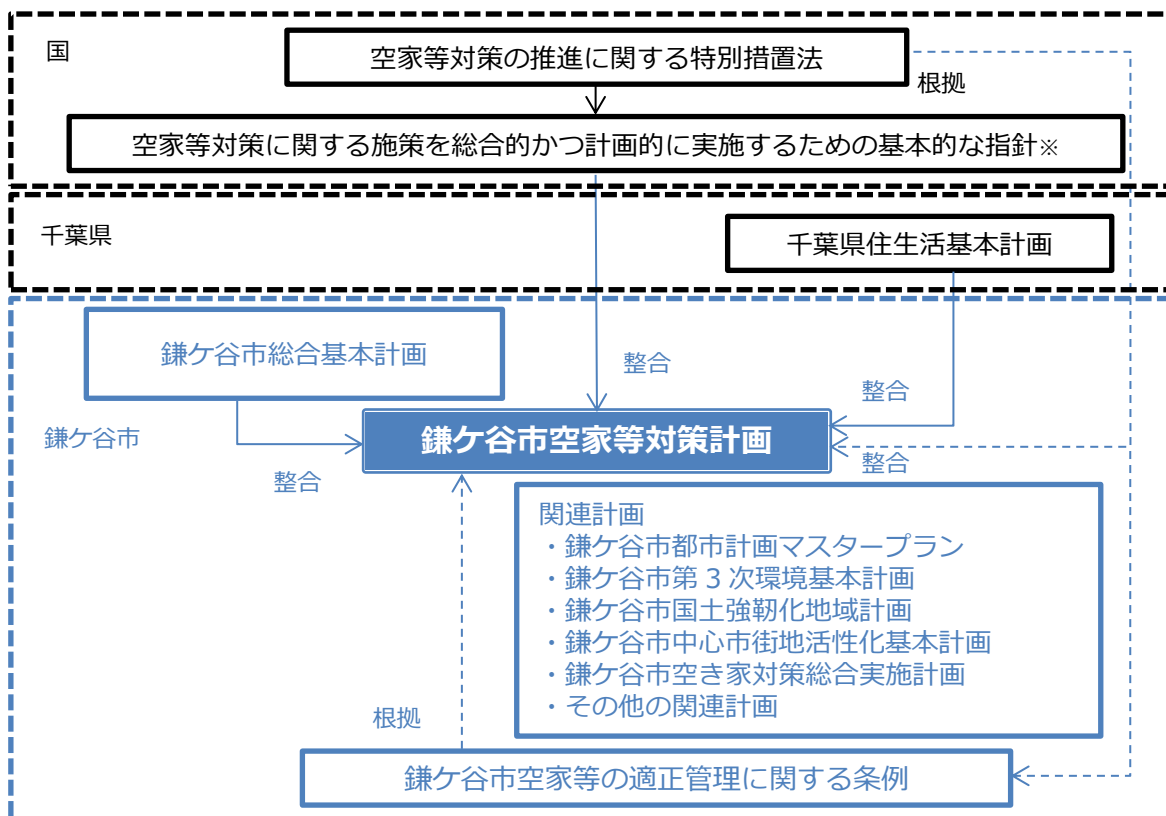
こうした中で、これまでの空家等対策に加え、空家等の適正な管理の推進とあわせて空家等の有効活用といった視点も含めた、総合的、計画的な空家等対策を推進することを目的として「鎌ケ谷市空家等対策計画※3（以下「第1期計画」という。）」を平成30年11月に策定し、空家等対策に取り組み、空家等の数が減少するなど、一定の成果がみられます。

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期鎌ケ谷市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

-
- ※1 鎌ケ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)
 - ※2 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)
 - ※3 計画期間は平成31年度から令和5年度まで（5年間）

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第7条第1項の規定に基づくものであり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針※に即して策定するものです。あわせて、鎌ケ谷市総合基本計画及び関連計画との整合を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、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。

	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)
鎌ケ谷市総合基本計画	前期基本計画（6年間）					後期基本計画（6年間）			
鎌ケ谷市空家等対策計画	第1期計画		本計画						次期

4 計画とSDGs

SDGsとは、平成27年の国連サミットにおいてすべての加盟国により採択された令和12年までの持続的な開発目標であり、17のゴール、169のターゲットを定めています。

本計画に掲げた施策を推進することにより、SDGsを構成する17の目標のうち、「目標11 住み続けられるまちづくりを」のゴール達成への寄与を図ります。



管理されていない空家等の問題の例



管理されていない空家等は倒壊、外壁等の飛散・落下により生命、財産に危険をもたらす可能性があります。

人身損害等があった場合、**多額の損害額を請求**されることがあります。

外壁材等の落下による死亡事故の損害額は、**5,630万円**と試算されています。

出典：国土交通省「空家等の現状と課題」

(公財) 日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

第1 はじめに

第2 現状と課題

第3 空家等対策

第4 計画の推進

巻末資料

5 計画の対象

(1) 空家等の定義

「空家等」及び「特定空家等」は、特措法において次のとおり定義されており、本計画においても同様とします。

○空家等（特措法第2条第1項）

建築物又はこれに付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。）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。

○特定空家等（特措法第2条第2項）

次の状態にあると認められる空家等をいう。

- ア 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
- イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- エ 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

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、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。

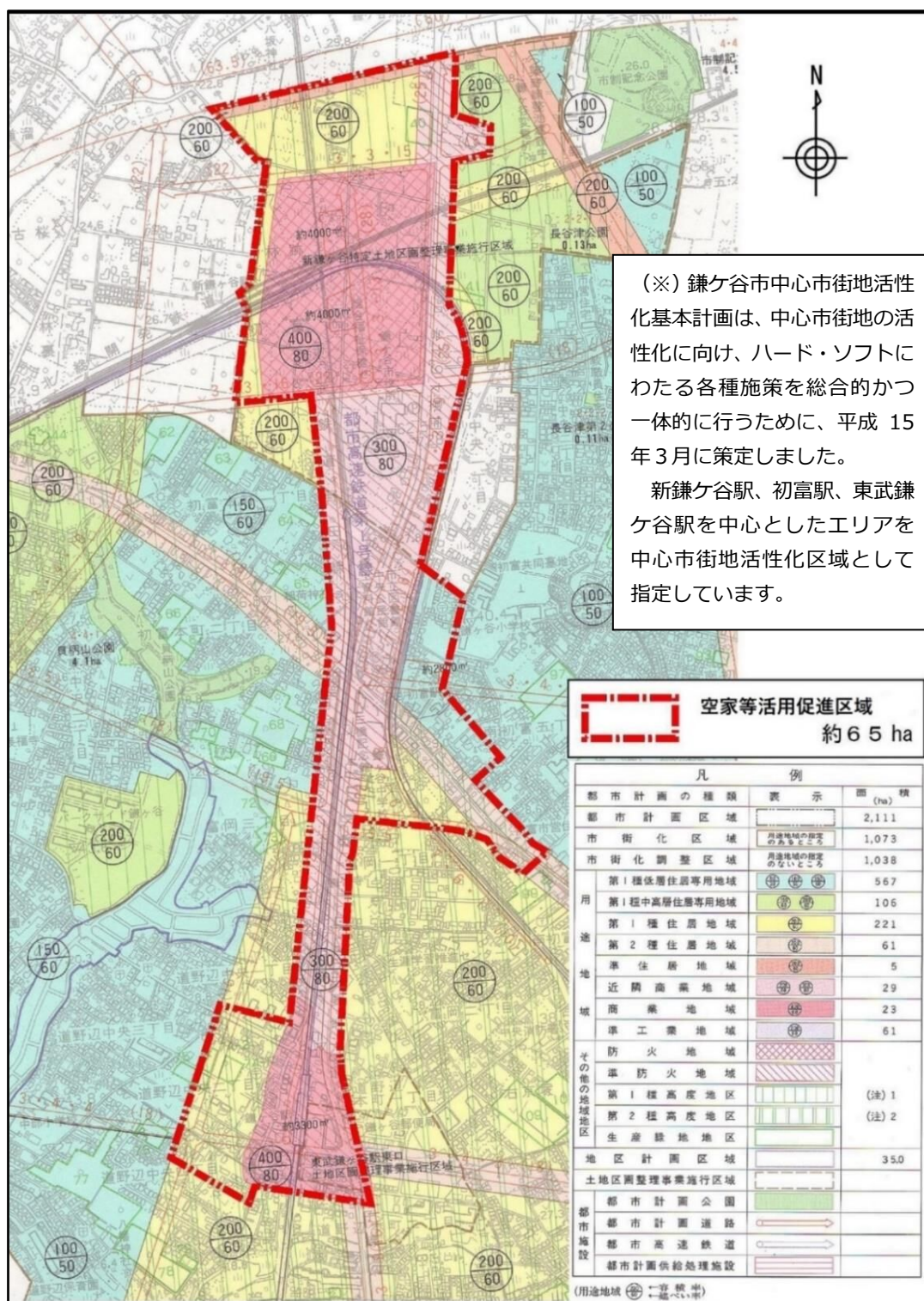
また、利活用の観点から、空家等が除却された「跡地」についても、対策の対象に含めます。

（3）对象地区

本計画の対象地区は市全域とします。

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。



鎌ヶ谷市都市計画図を基に作成

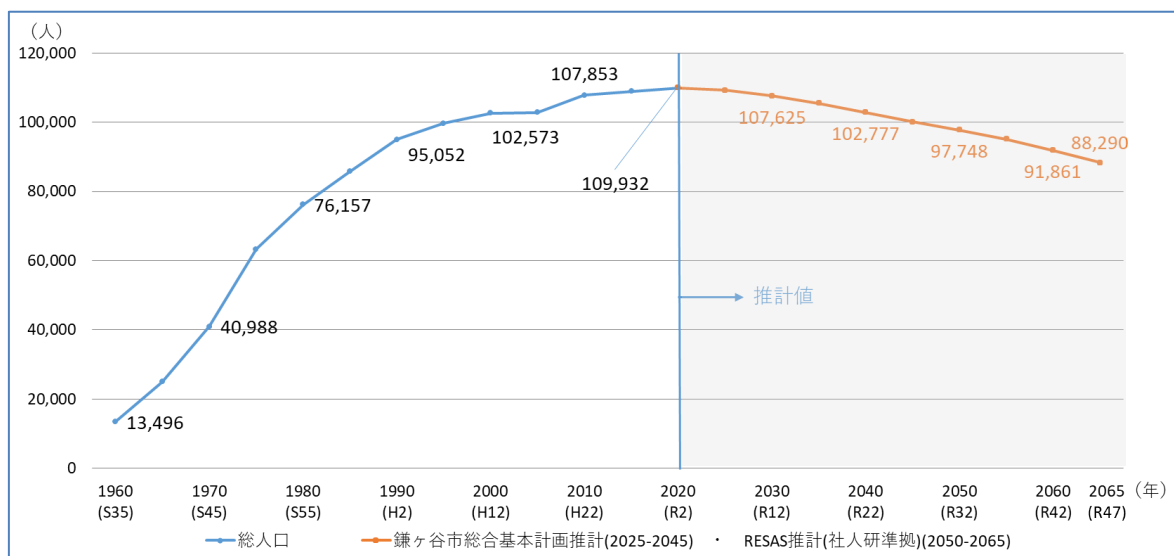
第2 現状と課題

1 人口及び市街地の状況

(1) 人口の推移と見通し

5年毎に行っている国勢調査の数値を用いて分析すると、本市の人口は、昭和35年頃から増加傾向が続き、平成22年には約10万8千人となりました。

今後は、緩やかに減少を続け、令和27年頃には約10万人となることが予測されます。



鎌ヶ谷市総合基本計画・RESAS 推計を基に作成

第1期計画 取組 pick up

空き家登録
しませんか？

鎌ヶ谷市空き家バンク

空き家バンクは、空き家を「貸したい・売りたい」所有者などから提供された情報を、空き家を「借りたい・買いたい」利用希望者に紹介する制度で、令和5年1月から開始しました。

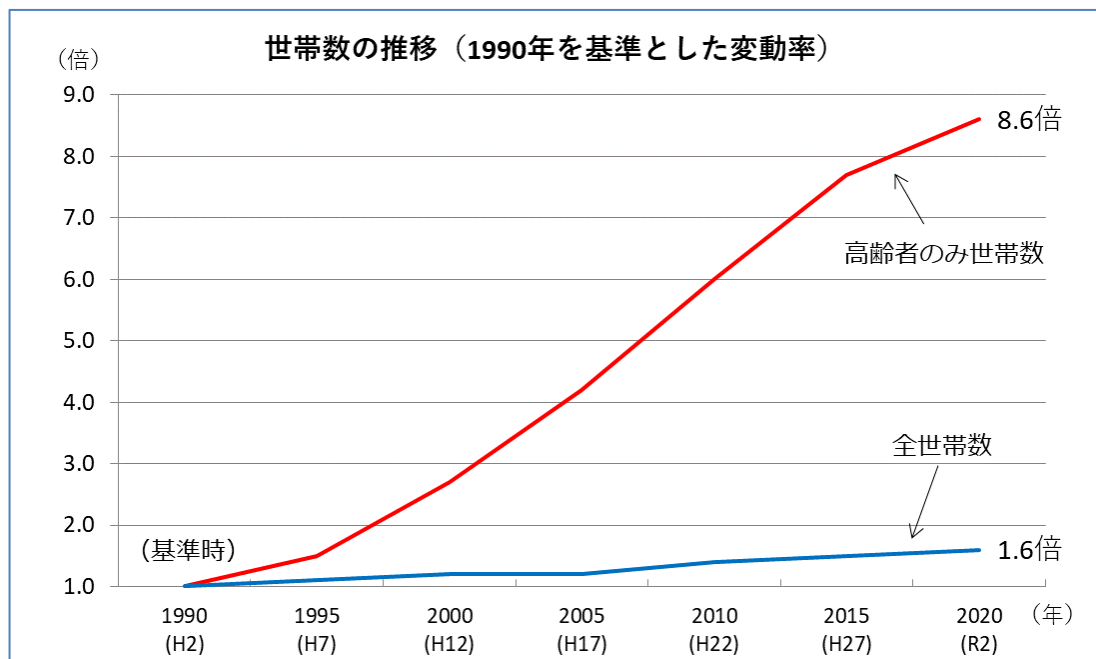
物件の掲載情報は、全国版空き家・空き地バンクのサイトから閲覧できます。



(2) 世帯状況

本市の高齢者のみ世帯数は、増加傾向にあります。平成2年を基準とすると、令和2年で、全世帯数は約1.6倍の増加に対し、高齢者のみ世帯数は約8.6倍の増加となっています。

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
高齢者のみ世帯数	1,323	2,091	3,618	5,622	7,979	10,195	11,459
全世帯数	28,911	32,526	35,523	37,467	41,936	44,072	47,094
高齢者のみ世帯割合	4.6%	6.4%	10.2%	15.0%	19.0%	23.1%	24.3%



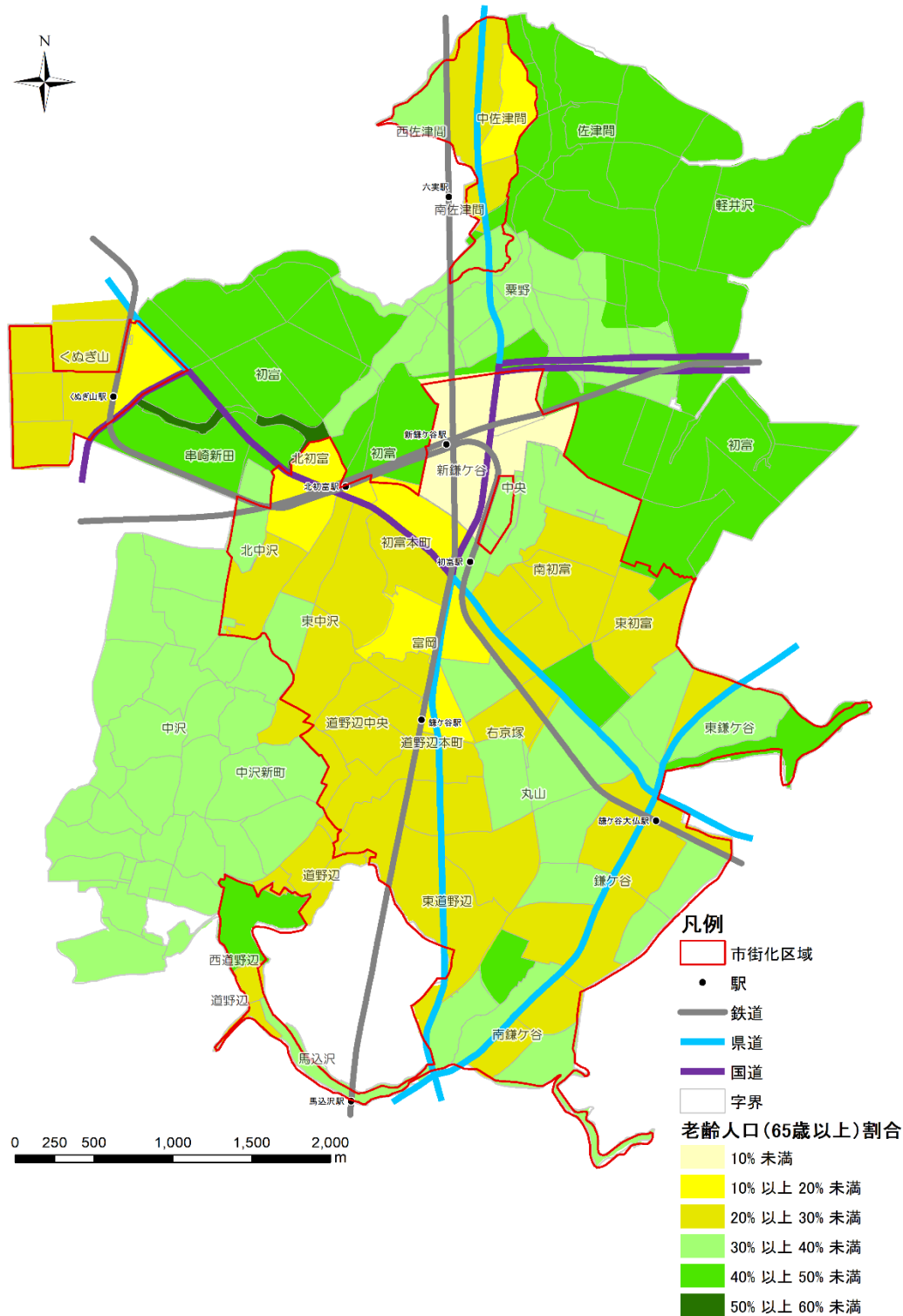
令和2年国勢調査を基に作成

本市の市街地は鉄道各駅の周辺、主要な道路の沿道に形成されており、これらの区域は、市街化区域に指定されています。北部及び南西部は、農地や樹林が多くを占めています。大規模な土地利用としては北東部（佐津間）、北西部（くぬぎ山1丁目）に自衛隊関連施設、西部（中沢）にゴルフ場があります。



(4) 地域の状況（高齢化率）

高齢化率（高齢人口（65歳以上）の割合）は、令和2年国勢調査において国全体で28.8%、千葉県全体で27.6%、市全体で28.6%となっており、30%以上の地域は高齢化が進行している状況が分かります。



令和2年国勢調査を基に作成

第1 はじめに

第2 現状と課題

第3 空家等対策

第4 計画の推進

巻末資料

2 「住宅・土地統計調査」における空き家の状況

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査です（抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。）。

住宅・土地統計調査における「空き家」は以下のように分類されています。

二次的住宅	別荘や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用・売却用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅。たとえば転勤・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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

（1）全国と鎌ケ谷市の比較

（戸）

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

全国においては、平成30年の調査によると、空き家の戸数は約849万戸（全住宅の戸数に占める空き家の戸数の割合（以下「空き家率」という。）は13.6%）と推計されており、そのうち、二次的住宅、賃貸用や売却用を除いた「その他の住宅」は約349万戸（全住宅の戸数に占めるその他の住宅の戸数の割合（以下「その他の住宅率」という。）は5.6%）です。

平成25年の調査と比較すると、全国的に空き家の割合は増加しており、その他の住宅の割合も増加しています。

本市においては、平成30年の調査によると、空き家は約4,700戸（住宅全体に占める割合は9.5%）と推定されています。空き家の内訳は、「賃貸用・売却用の住宅」が約3,300戸で、空き家全体の約7割を占め、「その他の住宅」は約1,400戸で、空き家全体の約3割を占めています。空き家の割合及び「その他の住宅」の割合は平成25年の調査と比較すると減少していますが、引き続き適正な管理が求められるとともに、より空き家を減らしていく対策を進める必要があります。

また、「その他の住宅」には、放置されている空き家も含まれると考えられ、これが増加すると、管理不適切な空き家も増加する可能性があることから、空家等対策を進める上で重要な項目であると考えます。

第1期計画 取組 pick up

相続登記
お済みですか？

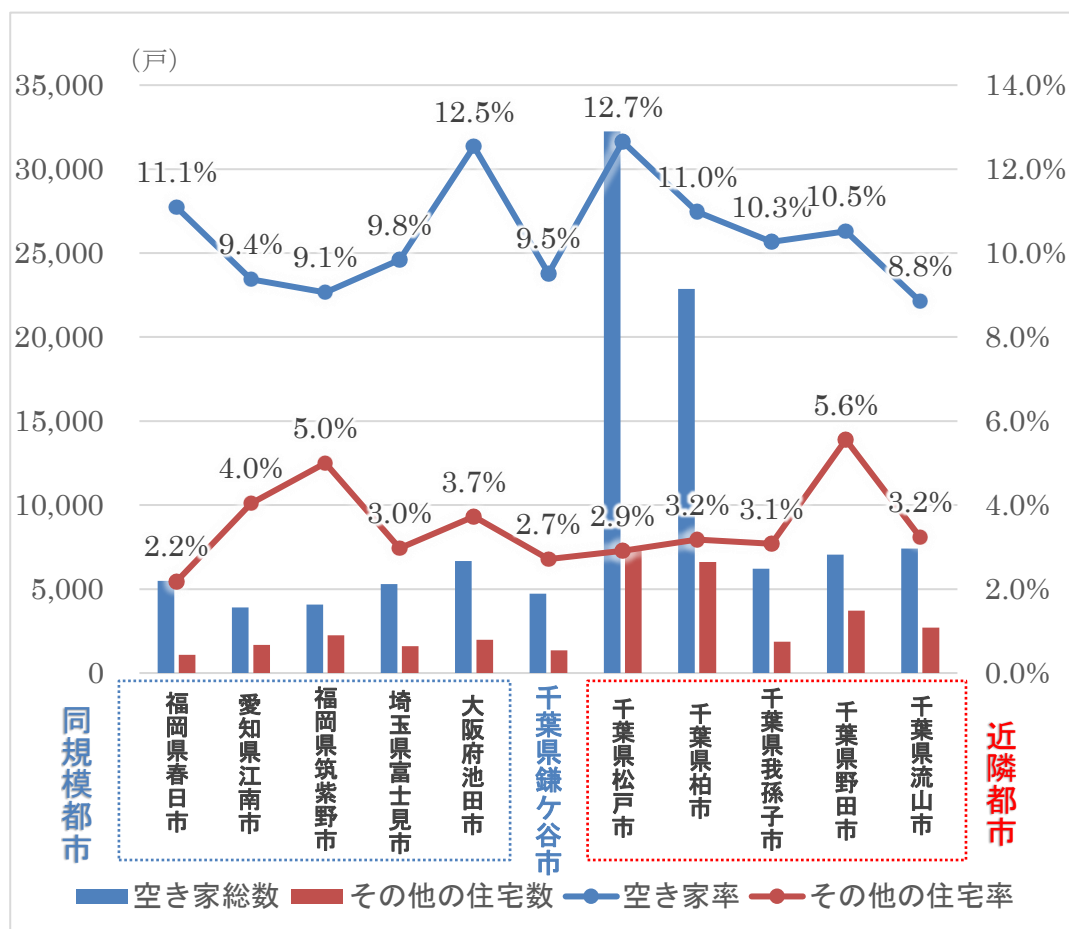


鎌ケ谷市相続登記促進事業

令和6年4月に迎える相続登記義務化に向けて、空家等の適正な管理の推進と所有者が不明となる空家等の発生防止等を目的に相続登記手続きの啓発活動を実施しています。

不動産相続手続き相続ガイド、チラシや動画を作成し、ホームページで公開していますので、ぜひ一度ご覧ください。

(2) 同規模都市及び近隣都市との比較



住宅・土地統計調査を基に作成

人口と財政力指数が同規模である都市（以下「同規模都市」という。）及び近隣都市の傾向としては、「空き家率」は全国の13.6%に対して、すべての市が下回っています。また、「その他の住宅率」は全国の5.6%に対して、野田市が同値となっていますが、その他の市は下回っています。

本市と他の市を比較すると、「空き家率」は同規模都市の中では、福岡県筑紫野市、愛知県江南市に次いで3番目に低くなっており、近隣都市の中では流山市に次いで2番目に低くなっています。また、「その他の住宅率」は同規模都市の中では、福岡県春日市に次いで2番目に低くなっており、近隣都市の中では1番低くなっています。これらのことから、本市における空き家の状況は同規模都市及び近隣都市のなかでは「空き家率」及び「その他の住宅率」共に低いといえます。

3 空家等実態調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、本市の空家等の所在やその状態等を把握することが重要であることから、平成29年度及び令和4年度に空家等実態調査を実施しています。

○平成29年度と令和4年度の比較

(件)

	空家等	適正管理	管理不全	特定空家等候補	不明 (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

平成29年度に空家等実態調査を実施して以降、定期的なパトロールや近隣住民からの通報等により現地確認を行い、空家等の状態を市空家受付簿により管理しており、令和4年度実態調査前の空家等件数は919件となっていました。

令和4年度の実態調査では、市空家受付簿で空家等の状態である919件と、水道閉栓情報等から新たに空家等の可能性がある建物の377件を合わせて1,296件の現地調査や所有者へのアンケート調査を行い、その結果、532件は建物の使用等が確認され、空家等件数は764件となりました。

これは、次に掲げる様々な取組を行ったことで、空家等の件数が減少してきたことと、市空家受付簿に登録されている空家等を再調査し、現地の利用状況確認や所有者からのアンケート回答により、現状の実態を把握することができ、前回の調査より判定の精度が向上したものであると考えます（詳細は巻末資料の令和4年度鎌ケ谷市実態調査報告書を参照）。

4 これまでの取組

第1期計画では、本市の空家等の現状等を踏まえ、「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、空家等について適正な管理の推進と量の抑制に取り組みます。」という基本理念を定め、以下のとおり基本指針を掲げ、空家等所有者等への助言又は指導、管理代行団体及び関係団体等との連携、全国版空き家・空き地バンクの活用、相続登記の促進などの施策に取り組んできました。

ここでは、第1期計画の施策について、成果目標に対する達成の状況をまとめます。

基本指針		施策の大項目		施策の細項目
基本指針1 『所有者等の責務』の視点に基づく対策	基本指針2 『市民協働』の視点に基づく対策	基本指針3 『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 (1)所有者等への情報提供 (2)相談窓口の存在や相談できる内容等の周知 (3)所有者等への助言又は指導 (4)管理代行団体との連携
			2	空家等の利活用 (1)空家等の利用希望者とのマッチング支援 (2)空家等の利活用手法の検討 (3)有効活用に必要な改修費補助等 (4)空き店舗活用補助金の活用 (5)自治会集会所の新築等に係る補助金（借家事業）の活用
			3	空家等の跡地活用 (1)空家等の跡地の利用希望者とのマッチング支援 (2)空家等の跡地活用手法の検討 (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 (1)相談窓口の運用 (2)相談内容に応じた関係主体との連携
			5	空家等に関する対策の実施体制 (1)市役所内の体制整備 (2)市民団体との連携 (3)その他各種団体等との連携 (4)国や県等との連携
			6	特定空家等の認定と解消 (1)特定空家等の措置手続の運用 (2)財産管理制度の活用 (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 (1)空家等調査の適宜実施 (2)空家等の情報管理
			8	その他空家等に係る対策 (1)良質な住宅の普及 (2)良好な都市環境の整備 (3)各種支援措置の導入検討

○第1期計画施策成果一覧

施策の細項目		成果目標	達成度	取組と課題
1	(1)所有者等への情報提供	管理不全な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。
	(2)相談窓口の存在や相談できる内容等の周知		○	・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。
	(3)所有者等への助言又は指導		○	・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。 ・対応して頂けない、連絡も頂けない場合がある。
	(4)管理代行団体との連携		△	・助言や指導の際に、シルバー人材センターを紹介した。 ・予約が取りづらいとの声がある。
2	(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。
	(2)空家等の利活用手法の検討		○	・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。
	(3)有効活用に必要な改修費補助等		△	・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。 ・リフォームの補助金を実施して欲しいとの声がある。
	(4)空き店舗活用補助金の活用		○	・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。
	(5)自治会集会所の新築等に係る補助金(借家事業)の活用		○	・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。
3	(1)空家等の跡地の利用希望者とのマッチング支援	ワンストップ体制の相談窓口を整備して迅速かつ的確な対応が図られている。	○	・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。
	(2)空家等の跡地活用手法の検討		○	・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。
	(3)空家等の除却等に係る支援		△	・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。 ・補助の要件が厳しいとの声がある。
4	(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的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。
	(2)相談内容に応じた関係主体との連携		○	・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。

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

第1 はじめに

第2 現状と課題

第3 空家等対策

第4 計画の推進

巻末資料

○第1期計画施策成果一覧

第1 はじめに

第2 現状と課題

第3 空家等対策

第4 計画の推進

巻末資料

施策の細項目		成果目標	達成度	取組と課題
5	(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。 ・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。 ・今後は関係部署とより深い連携が必要。
	(2)市民団体との連携		△	・自治会関係者からの適正に管理されていない空家等についての相談に対応している。 ・相談を受ける対応でしか連携が出来ていない。
	(3)その他各種団体等との連携		○	・宅建業協会、司法書士会、建築士会と協定を締結し、空家等に対する様々な相談に対応している。 ・令和6年4月の相続登記義務化に向けて、民間企業と相続登記促進事業についての協定を締結している。
	(4)国や県等との連携		○	・「千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会」に参加し、情報交換等を行っている。
6	(1)特定空家等の措置手続の運用	管理不全な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。
	(2)財産管理制度の活用		○	・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。
	(3)空家等適正管理資金貸付制度の運用		○	・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。
7	(1)空家等調査の適宜実施	空家等対策に関する情報提供や情報収集体制の充実化が図られている。 空家等に関する情報管理・活用が高度化・一元化されている。	○	・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。
	(2)空家等の情報管理		○	・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。
8	(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等を市ホームページで情報提供を行っている。
	(2)良好な都市環境の整備		○	・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。
	(3)各種支援措置の導入検討		○	・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。

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

5 改正法に対する対応

近年、全国的に空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる中、空家等対策の強化が急務となっています。こうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化する「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号。以下「改正法」という。）」が、令和5年3月3日に閣議決定し、令和5年6月14日に公布され、令和5年12月13日に施行されました。

改正概要は以下のとおりであり、これを受けて本市での対応を整理します。

	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いとまがない場合は、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。

6 第1期計画における取組の課題

施策の大項目「1 所有者等による空家等の適正な管理」では、適正な管理がされていない空家等に対して助言や指導を行っても、対応して頂けない場合や本市と空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結し、管理代行団体として紹介している公益社団法人鎌ヶ谷市シルバー人材センター（以下「シルバー人材センター」という。）の予約が取れづらいつとの意見がありました。

施策の大項目「2 空家等の利活用」「3 空家等の跡地活用」では、リフォームの補助金を実施して欲しいとの要望や除却の補助の要件が厳しいとの意見がありました。

施策の大項目「5 空家等に関する施策の実施体制」では、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こと、固定資産税や高齢者に対する対応のために関係部署とより深い連携が必要なこと、市民団体との連携は空家等に対する相談を受けることに限られていることの課題がありました。

まとめると以下ようになります。

【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

本計画では、これらの課題を解決する取組を展開していきます。

第3 空家等対策

1 本計画の基本理念と基本指針

本市では、住宅・土地統計調査、空家等実態調査共に空家等の総数が減少していますが、予想される人口の減少や高齢者のみの世帯の増加等から空家等対策を一層推進する必要があります。

第1期計画では、本市の空家等の現状等を踏まえ、基本理念と基本指針を掲げ、空家等対策に取り組み一定の成果を上げたことから、本計画でも継続することとします。

【基本理念】

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、
空家等について適正な管理の推進と量の抑制に取り組みます。

第1期計画 取組 pick up

空家等の管理は
所有者の責務です

	2019	2020	2021	2022
	R 元	R2	R3	R4
管理が不適切な空家等所有者に対する助言・指導	78	100	81	87

(件)

近隣住民からの相談、関係機関からの情報提供や市職員のパトロールにより管理が不適切な空家等に対して助言や指導を行っています。

改正法では空家等の所有者等の責務が強化されており、空家等の適切な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないとなっていますので、ご協力をお願い致します。

【基本指針1】 『所有者等の責務』の視点に基づく対策

- (1) 空家等の発生、管理、解消の各段階において、所有者等の第一義的な責任を原則とします。
- (2) 所有者等は、国又は本市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

【基本指針2】 『市民協働』の視点に基づく対策

- (1) 空家等対策の公益的側面を重視し、行政・各種団体・住民等においても、相互に連携して空家等対策に取り組みます。
- (2) 所有者等と市民等の協働によって空家等対策に係る施策の充実と普及を図り、真に実効性のある空家等対策の実現を目指します。
- (3) 特定空家等に対する措置手続等の実施にあたっては、必要に応じて関係団体等との連携を図ります。

【基本指針3】 『まちづくり』の視点に基づく対策

- (1) 空家等やその跡地は、魅力と活力に満ちたまちづくりに有用な資源と捉えます。
- (2) 所有者等や地域住民等とも連携を図りながら、空家等の利活用を推進します。
- (3) 地域社会に深刻な影響を与える特定空家等の抑制と計画的な解消に取り組みます。
- (4) 空家等対策を進める上で必要な情報を適切に管理・更新します。
- (5) 「まち」の魅力を高め、空家等の発生及び増加の抑制に取り組みます。

2 本計画の施策一覧

本計画では、第1期計画における施策は引き続き実施し、改正法に対する対応や第1期計画における課題解決を目指して、新たに3つの施策を追加します。

基本指針		基本施策		施策
基本指針1 『所有者等の責務』の視点に基づく対策	基本指針2 『市民協働』の視点に基づく対策	基本指針3 『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 (1)所有者等への情報提供 (2)相談窓口の存在や相談できる内容等の周知 (3)所有者等への助言又は指導 (4)管理代行団体との連携 <u>(5)空家等に対する意識啓発→P24へ</u>
			2	空家等の利活用 (1)空家等の利用希望者とのマッチング支援 (2)空家等の利活用手法の検討 (3)有効活用に必要な改修費補助等 (4)空き店舗活用補助金の活用 (5)コミュニティ助成事業の活用 <u>(6)空家等リフォーム推進事業の実施→P28へ</u>
			3	空家等の跡地活用 (1)空家等の跡地の利用希望者とのマッチング支援 (2)空家等の跡地活用手法の検討 (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 (1)相談窓口の運用 (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 (1)庁内の体制整備 (2)市民団体との連携 (3)その他各種団体等との連携 (4)国や県等との連携 <u>(5)管理代行団体との連携強化→P34へ</u>
			6	特定空家等の認定と解消 (1)特定空家等の措置手続の運用 (2)財産管理制度の活用 (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 (1)空家等調査の適宜実施 (2)空家等の情報管理
			8	その他空家等に係る対策 (1)良質な住宅の普及 (2)良好な都市環境の整備 (3)各種支援措置の導入検討

赤字が追加施策

第1 はじめに

第2 現状と課題

第3 空家等対策

第4 計画の推進

巻末資料

基本施策1 所有者等による空家等の適正な管理

施策（1） 所有者等への情報提供

地域住民や空家等の所有者等に対して、空家等の発生予防や適切な管理を促すための各種情報発信を行います。情報発信にあたっては、高齢者にもわかりやすい内容とするとともに、市外等の遠隔地にお住まいの所有者等においても情報入手ができるようにします。

ア 広報の活用

広報において、季節ごとに適切な管理に関するトピックスを取り上げ、定期的に空家等の適正管理に関する記事を掲載します。

イ リーフレットの活用

空家等の適正管理や相談窓口等を記載したリーフレットを自治会活動や相談窓口にて掲示・配布等行います。

ウ 市ホームページの活用

空家等対策について情報提供などを行う専用ページを設け、国や県等のホームページとも連携して情報提供を行います。

施策（2） 相談窓口の存在や相談できる内容等の周知

空家等の相談窓口の存在や連絡方法、空家等の発生から管理、処分にいたるまでの経過において、所有者等にとって考えられる相談の内容や取り得る対策や対応体制の提示など、相談窓口や相談・対策事項に関する情報提示と周知を図ります。

施策（3） 所有者等への助言又は指導

適切な管理がなされていない空家等に関しては、その所有者等に対して、適切な管理に関する必要な助言及び指導を速やかに行います。

また、所有者等への助言又は指導の履歴管理を行い、助言又は指導の進行管理、通知手法及び通知内容等の改善に役立てます。

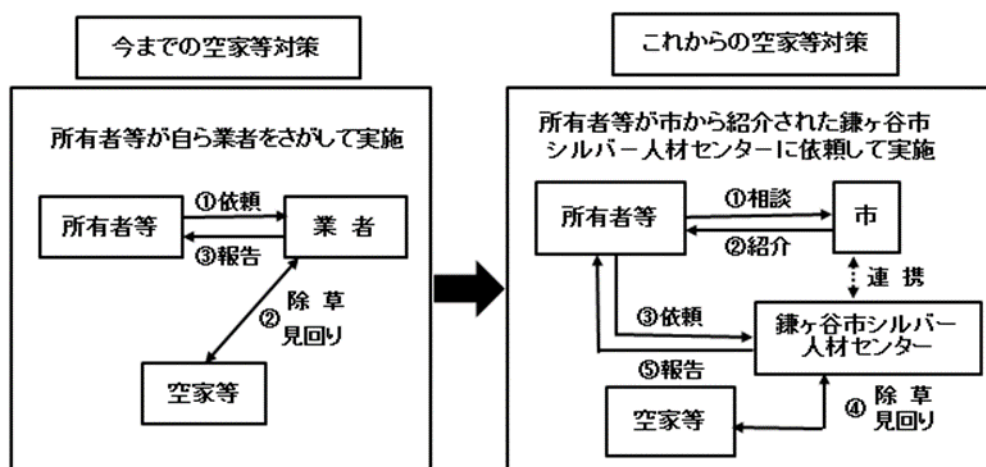
施策（4） 管理代行団体との連携

空家等の管理が困難な所有者等に対し、シルバー人材センターとの協定（※）に基づいて、管理の代行先としてシルバー人材センターの紹介をします。

（※）空家等の適正管理の推進に関する協定においては、市が空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合は、シルバー人材センターが行う空家管理業務を紹介する。

シルバー人材センターは、所有者等と契約し空家等の見回り、除草、植木の剪定、枝下ろし、清掃、一部応急修理、その他の一般作業、一般管理業務を実施することとしています。

〈シルバー人材センターによる管理業務の連携図〉



施策（５） 空家等に対する意識啓発

第1期計画での課題1 空家等に対する意識醸成に対応する施策です。適正に管理されていない空家等は様々な問題を引き起こします。空家等の管理は所有者の責務であり、放置することはリスクに繋がることを情報発信し、適正管理に向けた意識啓発を行うとともに、空家等にならないような意識作りを目指します。

○取組の展開

- ア 空家等の除却に対する補助金の要件を緩和し、対象を空家等から、空家等、特定空家等、単独で活用が困難な空家等へ拡充します。
- イ 鎌ヶ谷市相続登記促進事業を通じて、相続登記を促進します。
- ウ 関係団体などと連携し、セミナー等を実施します。
- エ 高齢者が、入院や施設への入所等となる前の元気なうちに、空家等への予防や適正管理について、事前周知・啓発に取り組みます。
- オ 適正に管理されていない管理不全空家等について、勧告し固定資産税等の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除する体制を目指します。
- カ 通知等を行っても対応して頂けない所有者等に対しては、住居訪問が有効になることから、市外在住の所有者等に対しても住居訪問が行える体制を目指します。

基本施策2 空家等の利活用

施策（1） 空家等の利用希望者とのマッチング支援

空家等の利用希望者とのマッチングを効果的に実施するため、所有者等への情報提供、相談対応の充実化、建物改修や除却等の支援など、各施策との連携を図ります。

また、空家等の利用希望者の属性を見据えて、中心市街地活性化や商業振興策等とも連携した空家等の利用希望者とのマッチング支援を実施します。

ア マイホーム借上げ制度の周知

不動産の賃貸・売買の意向を持つ空家等の所有者の方には、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が実施している「マイホーム借上げ制度」（賃貸等のマッチング事業）（※）について、引き続き周知・運用に努めます。

（※）マイホーム借上げ制度は、50歳以上の方を対象としてマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる制度です。

イ 宅地建物取引業関連の団体との連携

一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ケ谷地区との連携（※）を図り、不動産流通ネットワークにおいて空家等に関する情報掲載・発信の促進を図ります。

（※）空家等の有効活用等に関する無料相談として、市内の空家等の所有者に対して、空家等の有効活用等の相談を受け付け、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ケ谷地区は、相談内容を元に、空家・空地の状態から活用方法等の提案、賃貸・売買・適正管理等の取引動向、リフォーム・増改築・解体等の取引動向、専門業種の紹介などの情報提供に努めることとしています。

ウ 鎌ケ谷市空き家バンクの周知

鎌ケ谷市空き家バンクについて、引き続き周知・運用に努めます。
(P 6 第1期計画 取組 pick up 参照)

エ 鎌ケ谷市企業誘致促進条例における企業誘致協力金の周知

「鎌ケ谷市企業誘致促進条例」における土地・建物所有者への「企業誘致協力金」について、空家等の所有者に対しても周知します。

施策（2） 空家等の利活用手法の検討

ア 公共施設等としての活用検討

公共施設(子育て支援、高齢者向け施設等)としての活用について、関係機関と連携し、具体的な手法を検討して普及を図ります。

また、地域での交流スペースや共有スペースとしての活用について、地域団体等と連携し、具体的な手法を検討して普及を図ります。

イ 地域活動の拠点としての活用検討

自治会集会所等としての活用について、自治会等が行う集会所の整備に要する費用の一部を補助する制度の中に、平成30年度より借家事業も対象に加えたことから、自治会等からの具体的な要望等に応じて普及を図ります。

ウ 民間事業としての活用検討

DIY型賃貸借での貸出しや、レンタルオフィスやサテライトオフィスとしての活用等、民間事業としての活用について、関連企業等と連携し、具体的な手法を検討して普及を図ります。

施策（3） 有効活用に必要な改修費補助等

鎌ケ谷市木造住宅耐震改修促進事業において、既存木造住宅の耐震診断を行う者又は耐震改修を行う者に対し、予算の範囲内においてその経費の一部を補助し支援を行います。

施策（4） 空き店舗活用補助金の活用

商店街の空き店舗を活用し、集客に役立つ施設及び店舗の開店など、賑わいの創出を図るために、鎌ケ谷市空き店舗活用補助金（※）を活用し、店舗改装費等の一部を補助します。

（※）鎌ケ谷市空き店舗活用補助金は、商店会等がある区域の空き店舗を活用して、商店会の集客やイメージアップに有効な小売業、飲食業、サービス業その他これらに類する事業を行おうとする者に対して、店舗改装費等の50%以内を100万円を上限に補助することとしています。

施策（5） コミュニティ助成事業の活用

コミュニティ助成事業とは、一般財団法人自治総合センターが、宝くじの社会貢献広報事業として、コミュニティ活動に必要な備品や集会施設の整備等に対して助成を行い、地域のコミュニティ活動の充実と強化を図ることにより、地域社会の健全な発展と住民福祉の向上に寄与するものです。改修支援としては、コミュニティセンター助成事業があります。

施策（6） 空家等リフォーム推進事業の実施

第1期計画での課題2 適正に管理されている空家等の市場流通の促進に対応する施策です。空家等の中には、まだまだ活用できるものがあります。そうした適正に管理されている空家等へのリフォームを推進することで、空家等の解消を目指します。

○取組の展開

- ア 鎌ケ谷市空き家バンクに登録されている空家等をリフォームし、本市への移住、定住及び地域交流拠点として活用する事業に対して補助金を交付します。
- イ 適正に管理されている空家等の所有者に対して、市広報やホームページだけではなく、通知等で補助金等の情報発信を行います。
- ウ 鎌ケ谷市空き家バンクについて、市広報等で定期的に周知し、補助金を利用して、空家等を老人憩いの家の運営場所やこども食堂等の地域活動拠点としての活用を促進します。

空家等リフォーム推進事業とは？

令和6年度より新設予定の補助事業です。

居住環境の整備改善を推進するため、鎌ケ谷市空き家バンクに登録されている空家等をリフォームし、本市への移住、定住及び地域交流拠点として活用する事業に対し、リフォーム費用の一部を補助します。

基本施策3 空家等の跡地活用

施策(1) 空家等の跡地の利用希望者とのマッチング支援

ア 宅地建物取引業関連の団体との連携（再掲）

一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ケ谷地区との連携（※）を図り、不動産流通ネットワークにおいて空家等に関する情報掲載・発信の促進を図ります。

（※）空家等の有効活用等に関する無料相談として、市内の空家等の所有者に対して、空家等の有効活用等の相談を受け付け、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ケ谷地区は、相談内容を元に、空家・空地の状態から活用方法等の提案、賃貸・売買・適正管理等の取引動向、リフォーム・増改築・解体等の取引動向、専門業種の紹介などの情報提供に努めることとしています。

イ 鎌ケ谷市空き家バンクの周知（再掲）

鎌ケ谷市空き家バンクについて、引き続き周知・運用に努めます。
（P 6 第1期計画 取組 pick up 参照）

ウ 鎌ケ谷市企業誘致促進条例における企業誘致協力金の周知（再掲）

「鎌ケ谷市企業誘致促進条例」における土地・建物所有者への「企業誘致協力金」について、空家等の所有者に対しても周知します。

施策（2） 空家等の跡地活用手法の検討

ア 公共施設等用地としての活用検討

公共施設（市民農園、駐車場、道路用地等）としての活用について、関係機関と連携し、具体的な手法を検討して普及を図ります。

また、地域での交流スペースや共有スペースとしての活用について、地域団体等と連携し、具体的な手法を検討して普及を図ります。

イ 民間事業用地としての活用検討

駐車場事業や広告事業等としての土地活用について、関連企業等と連携し、具体的な手法を検討して普及を図ります。

施策（3） 空家等の除却等に係る支援

空家等の除却を推進することにより居住環境の整備改善を行うために、鎌ヶ谷市空家等除却推進事業（※）により、空家等の除却に対する経費の一部を補助します。

（※）鎌ヶ谷市空家等除却推進事業は、市内の空家等を所有する者などのうち、空家等を除却しその跡地を地域の活性化に資するために活用する事業又は公共的に活用する事業等に対して、補助対象事業経費の50%以内を50万円を上限に補助することとしています。

基本施策4 住民等からの空家等に関する相談対応

施策（１） 相談窓口の運用

関係部署や関係団体等の相談窓口を整理するとともに、総合的な受付対応を行う「空家等に関する相談窓口（建築住宅部門）」を適切に運用し、迅速かつ的確な相談対応を目指します。

施策（２） 相談内容に応じた関係主体との連携

建築住宅部門においては、総合的な受付を行う相談窓口として相談内容を精査し、必要に応じて関係部署や関係団体等への引き継ぎを行います。例えば、店舗としての活用が期待できる場合には、商工振興部門と連携し「鎌ヶ谷市空き店舗活用補助金」の活用を検討する等です。

引き継ぎ先においては、各相談等事案の経過及び完了について、主管課である相談窓口の建築住宅部門へ報告することとします。

ア 相談対応への協力

相談窓口に寄せられた相談等の内容のうち、主に下記「相談等の内容」については各団体等への引き継ぎを行い、専門家の助言等による解決を図ることとします。

また、必要に応じて関係団体の連携内容の見直しや新たな関係団体との連携も検討します。

〈関係団体との連携事項の例〉

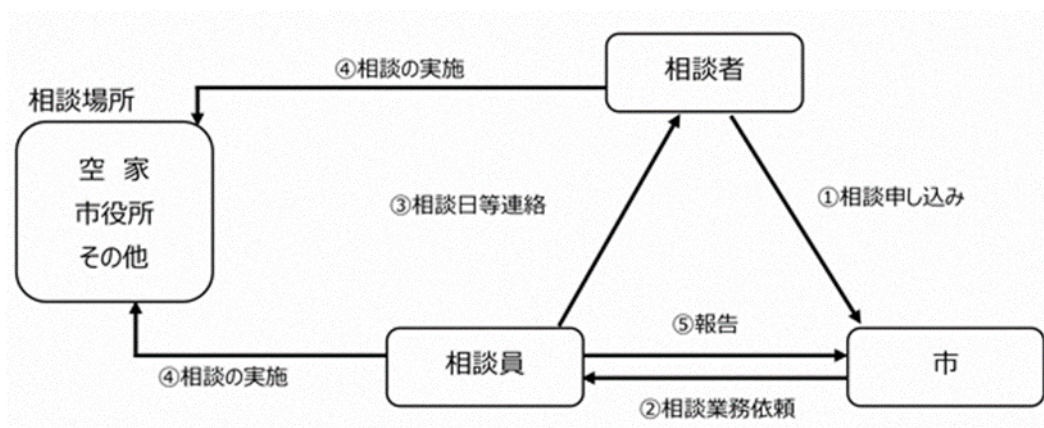
相談等の内容	関係団体の例
建替え・改修計画等	一般社団法人千葉県建築士会鎌ヶ谷支部
相続（登記）、成年後見等	千葉司法書士会、千葉県弁護士会
相続税、贈与税等の税務全般	千葉県税理士会
敷地の境界	千葉県土地家屋調査士会
売買・賃貸	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 市川支部鎌ヶ谷地区
空家等の管理代行	公益社団法人鎌ヶ谷市シルバー人材センター

イ 「空家等の有効活用等に関する相談」における連携

現在、空家等の有効活用等に関する相談業務の協定を一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ヶ谷地区と締結しています。

本市では、空家等の有効活用等でお困りの所有者等から相談窓口にて相談を受け付けした時は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ヶ谷地区と連携して相談業務に取り組みます。

〈相談の流れ及び市と相談員（一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ヶ谷地区）との連携図〉

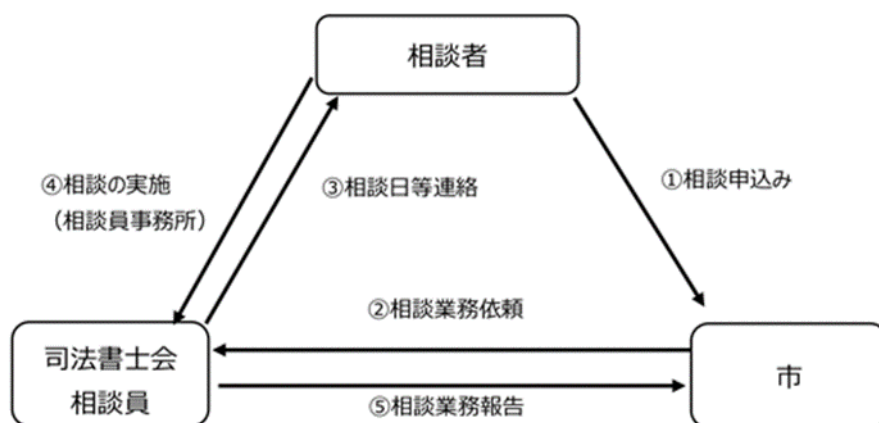


ウ 「空家等に関する法律や相続等に関する相談」における連携

現在、空家等に関する相談業務の協定を千葉司法書士会と締結しています。

本市では、空家等に関する法律や相続等でお困りの所有者等から相談窓口で相談を受け付けした時は、千葉司法書士会と連携して相談業務に取り組みます。

〈相談の流れ及び市と相談員（千葉司法書士会）との連携図〉



基本施策5 空家等に関する施策の実施体制

施策（1） 庁内の体制整備

ア 総合相談窓口の活用

前記のとおり、空家等対策の主管課及び「空家等に関する相談窓口」については、建築住宅部門において担当しており、ワンストップ体制による迅速かつ的確な対応を図ります。

イ 庁内での連絡・情報共有

空家等に関する諸問題について、建築住宅部門が中心となり、適宜、必要性や状況等に応じて関係部署と情報共有や対策の連携を図るものとします。

ウ 鎌ケ谷市空家等対策協議会の運営

空家等対策の見直しや新たな対策の実施にあたっては、必要に応じて鎌ケ谷市空家等対策協議会を開催し、意見の聴取等を行うこととします。

施策（2） 市民団体との連携

空家等の情報に関する自治会との連携について検討を進めます。

施策（3） その他各種団体等との連携

ア 空家等対策の検討

空家等対策において有効と考えられる手法の検討及び導入にあたり、鎌ケ谷市空家等対策協議会での意見聴取や個別の相談依頼を通じて、各種団体等との連携を図ります。

イ 特定空家等への対策

特定空家等に対する措置手続等の実施にあたっては、必要に応じて各種団体等との連携を図ります。

ウ 相続登記義務化に向けての対策

鎌ヶ谷市相続登記促進事業について、引き続き周知・運用に努めます。

(P11 第1期計画 取組 pick up 参照)

施策(4) 国や県等との連携

空家等対策は国や県等の取り組みに密接に関連してくることから、「千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会」等を通じて、情報交換や必要に応じて対策の連携を図るものとします。

追加施策

施策(5) 管理代行団体との連携強化

第1期計画での課題3 空家等の管理が困難な所有者等への代行先不足に対応する施策です。本市では、シルバー人材センターと空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結しており、管理の代行先としてシルバー人材センターを紹介しています。しかし、年々依頼件数が増えており、早急な対応が難しくなっています。特に除草や植木剪定については、すぐに予約が埋まってしまう状況です。そこで新たに管理代行団体と連携することで、適正に管理されていない空家等の減少を目指します。

○取組の展開

ア 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。

イ 市内の造園業者や除草等を行う業者の情報を収集し、情報発信を行います。

基本施策6 特定空家等の認定と解消

施策（1） 特定空家等の措置手続の運用

ア 特定空家等の認定

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」における「『特定空家等』の判断の参考となる基準」に準拠して特定空家等の認定を引き続き行います。

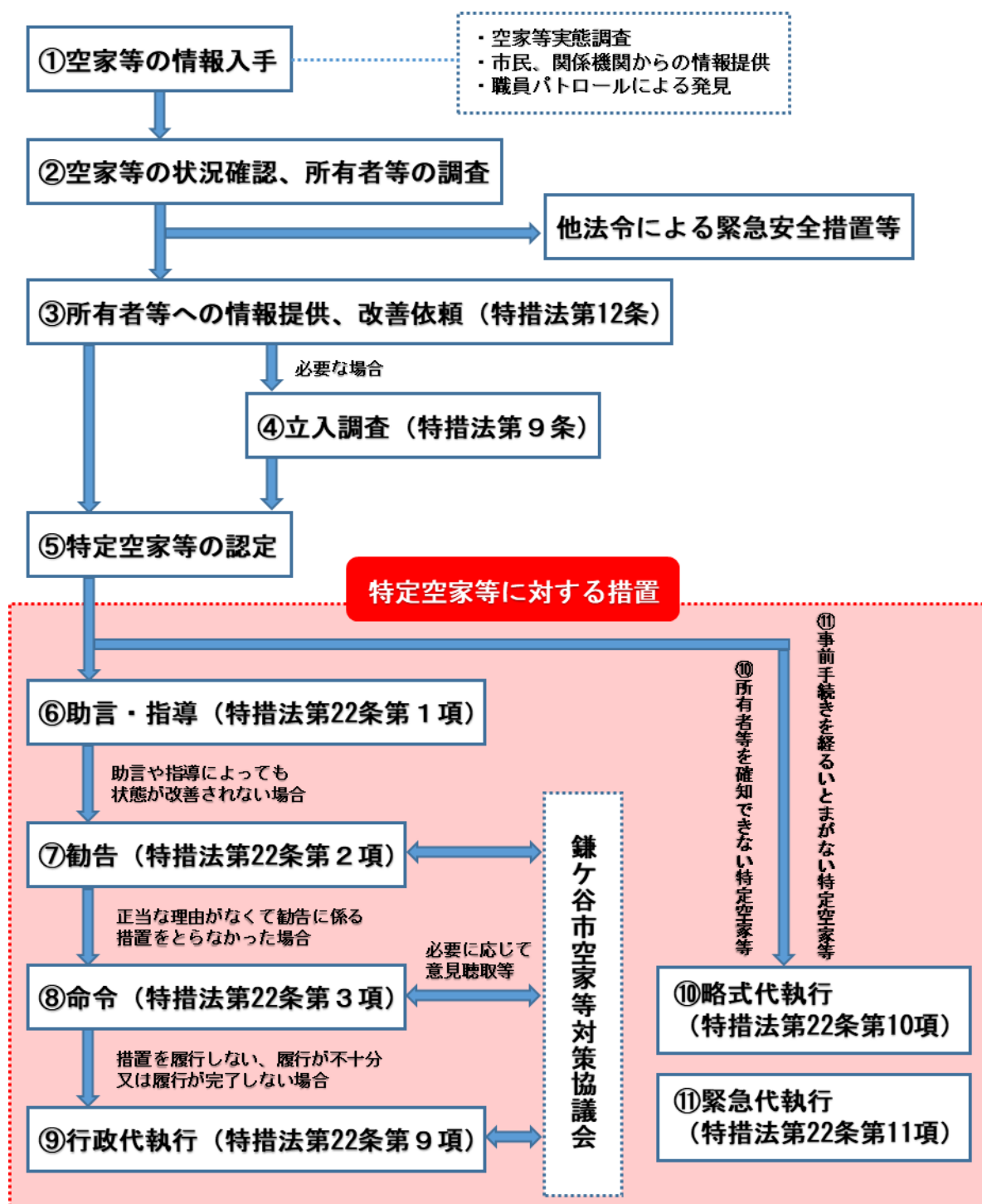
イ 特定空家等の措置手続

特定空家等と認定した空家等については、関係法令や国の前記ガイドラインに基づく措置手続に沿って、適切な対応を図ります。

特に、特措法第22条第2項の規定により勧告を受けた「特定空家等」の敷地の用に供する土地については、固定資産税等の住宅用地特例（※）の対象から除外することとされているため、特定空家等に対する措置手続きのうち、勧告（特措法第22条第2項）、命令（特措法第22条第3項）及び行政代執行（特措法第22条第9項）にあたっては、必要に応じて空家等対策協議会を開催し、意見聴取等を行います（次頁図「(概要) 特定空家等に対する措置の手順」）。

（※）土地の上に一定要件を満たす住宅があると「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され税額が軽減されます。

(概要) 特定空家等に対する措置の手順



第1 はじめに

第2 現状と課題

第3 空家等対策

第4 計画の推進

巻末資料

施策（2） 財産管理制度の活用

所有者等の所在が不明である空家等に対しては、略式代執行（特措法 22 条第 10 項）に基づく建物の除却等の措置のほか、利活用や跡地活用の観点から、市が相続財産清算人選任申立等を実施します。

施策（3） 空家等適正管理資金貸付制度の運用

本市の空家等適正管理資金貸付制度（※）を運用し、特定空家等の所有者等に対して予算の範囲内において特定空家等を是正するために必要な資金を貸し付けて、特定空家等の解消を図ります。

（※）特定空家等を除却しようとする者で特措法第 22 条第 1 項の指導または第 2 項の勧告を受けた者に対して、除却等に係る費用の 75%を（100 万円を限度として）貸し付けることができる制度です。

基本施策7 空家等の調査、情報管理

施策（1） 空家等調査の適宜実施

本計画の策定にあたって実施した空家等実態調査において判明した空家等の追跡調査（管理状態の改善又は悪化の状況等）を進めるとともに、新たな空家等の発生状況の把握を目的として、随時、現地調査を実施して情報の把握に努めます。

施策（2） 空家等の情報管理

ア 空家等の情報の一元管理等

空家等の各種調査結果、相談対応状況、自治会等の関係団体との共有情報等、空家等に関する情報については、建築住宅部門において情報の一元管理を行って、適切な情報の共有と活用を図ります。

また、空家等に係る情報には多くの個人情報や行政及び関係団体の内部情報が含まれることを踏まえ、取扱い情報の内容に応じた適切な管理を行います。

イ 空家データ管理システム

前記アに記載した空家等の情報を一元管理するために、空家データ管理システムの有効活用を図ります。

基本施策8 その他空家等に関する対策

基本施策1から7までは、空家等対策に直接的に有効と考えられる対策を取り上げましたが、こうした直接的な対策のみならず、「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ついても実施します。

施策（1） 良質な住宅の普及

長期優良住宅の認定を受ける利点等を住民等に向けて情報提供することや、耐震改修の促進など、良質な住宅の普及に寄与する可能性のある各種制度について、関係団体とも連携しながら制度の内容を精査し、必要に応じて空家等対策への導入を図ります。

施策（2） 良好な都市環境の整備

生活の利便性向上、緑地や広場の確保による住環境の向上に寄与することを目的とし、道路整備や密集市街地への対応を進めるなど、良好な都市環境の整備を推進します。

施策（3） 各種支援措置の導入検討

既に本市においても導入している空家等対策に有用な支援措置のほか、法令や税制改正等に伴う新たな措置等についても、他自治体での導入事例等を参考としながら、本市での導入や所有者等への情報提供について検討を行います。

3 具体的な目標

本計画では、下記の具体的な目標値を掲げ、施策を実施し基本理念である空家等の適正な管理の推進と量の抑制に取り組みます。

区分	目標値	基準値
(1) 空家等の解消件数（累計）	260 件	154 件 (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 (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	— (計画策定時の累計実績)

(1) 空家等の解消件数（累計）・・・260 件

空家等の解消件数は、令和2～4年度の直近3年間の累計は154件となっています。平均すると年間50件程度となっていることから、本計画での目標は年間50件を上回るものとし、5年間での累計を260件としました。

(2) 空家等除却推進事業件数（累計）・・・5 件

空家等の除却に対する補助金の要件が厳しく、現在まで実績がないことから、要件の緩和等を行います。

本計画での目標は年間1件とし、5年間での累計を5件としました。

(3) 空家等リフォーム推進事業（累計）・・・5 件

空家等リフォーム推進事業を新設し、空家等のリフォーム費用の一部を補助します。

本計画での目標は年間1件とし、5年間での累計を5件としました。

第4 計画の推進

1 推進体制

(1) 庁内体制

本計画の空家等に関する対策を推進していくにあたり、建築住宅部門が中心となり、適宜、必要性や状況等に応じて関係部署と情報共有を図り、鎌ケ谷市空家等対策協議会をはじめ、関係団体や民間企業、地域の方々と連携し、空家等の市場流通や利活用を展開していけるような体制を整備します。

また、相談窓口についても建築住宅部門が担当し、ワンストップ体制による迅速かつ的確な対応を行い、関係部署とも更なる連携を図ります。

(2) 鎌ケ谷市空家等対策協議会

鎌ケ谷市空家等対策協議会は、鎌ケ谷市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関することを、多角的視点から検討を行うために設置された組織であり、市長をトップに、空家等対策の学識者や弁護士、司法書士、建築士などの様々な分野の専門家によって構成されています。

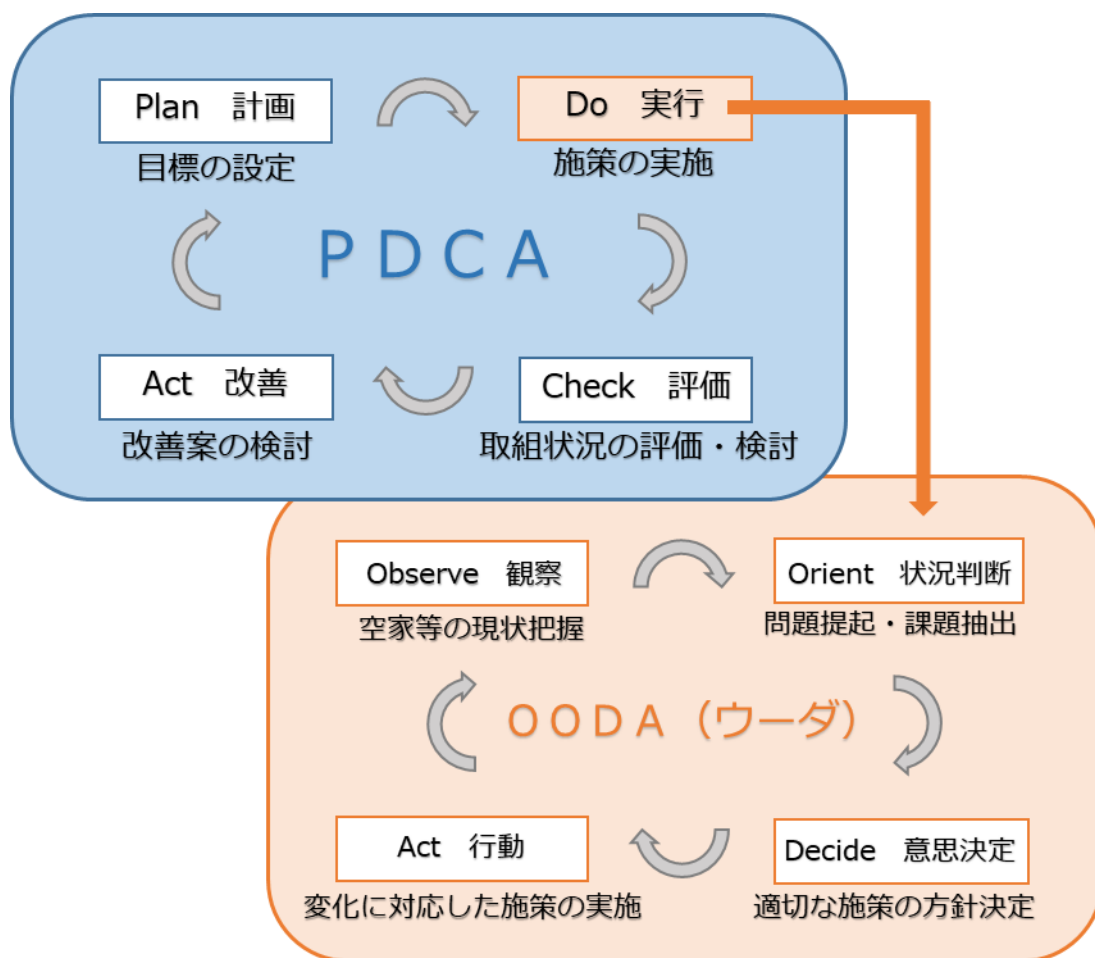
本計画においては、計画の変更に関するだけでなく、幅広い専門分野の知識やノウハウのもとに、空家等対策の実施に関することについても協議するなど、その活用を促進します。

2 計画の進行管理

本計画の全体の進行管理においては、取組状況の評価・検討、改善案の検討を行い、次につなげていけるように、PDCA（計画・実行・評価・改善）サイクルを取り入れた進行管理を行います。

また、本計画の空家等に対する取組は多岐にわたることから、現状から最善の判断を下し、質の高い取組へと発展・継続させていくことが必要になります。

そこで、本計画ではPDCAサイクルのDO（実行）中で、迅速な意思決定が可能なOODA（観察・状況判断・意思決定・行動）ループの考え方を取り入れることで、変化していく社会情勢や空家等の状況に対応し、適切な取組を実施し、空家等対策の強化を図ります。



巻末資料

- ・ 資料1 令和4年度鎌ヶ谷市実態調査報告書 1-26
- ・ 資料2 鎌ヶ谷市空き家対策総合実施計画 1-2
- ・ 資料3 関係法令 1-24

資料 1

令和4年度

鎌ヶ谷市空家等実態調査報告書

令和5年5月

鎌ヶ谷市

令和4年度 鎌ヶ谷市空家等実態調査報告書 目次

第1 本調査について	1
1 調査概要	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査区域	1
(3) 調査建築物	1
(4) 調査期間	2
(5) 調査概要	2
第2 空家等実態調査	4
1 机上調査	4
2 現地調査	5
3 所有者アンケート調査	6
第3 調査結果の分析	8
1 空家等の分布状況	8
2 空家等の管理状況	8
(1) 問題がある空家等の傾向	8
(2) 問題がある空家等の数量	10
(3) 特定空家等候補の状況	11
3 空家等の築年数	13
(1) 全体の状況	13
(2) 木造旧耐震基準の建物分布	14
4 所有者の状況	16
(1) 耐震化への対応について	16
(2) 空家等となるに至った要因について	17
(3) 管理上の困りごとと管理状況の関連性について	18
(4) 今後の希望について	20
(5) 今後の困りごとについて	21
(6) 市への要望について	22
5 空家等の比較	23
(1) 空家等の件数	23
(2) 空家等の件数変動の内訳	23
6 調査結果の分析まとめ	26
(1) 高齢者世帯の動向（空家等の発生要因と対応）	26
(2) 空家等の管理不全状況（空家等となった際の状況）	26
(3) 所有者意向（空家等の管理・活用・処分に対する状況）	26

第1 本調査について

1 調査概要

(1) 調査の目的

近年、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がなされていないことが、常態である住宅その他の建築物等の増加が社会問題となっています。

このような空家等（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）第 2 条第 1 項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）のなかには、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯機能の低下、ごみなどの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、多岐にわたる問題が発生しています。

このような状況の中で、本市では管理不全な状態の空家等に対し、既存法や「鎌ケ谷市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「旧条例」という。）に基づき、助言及び指導を行い、適正な管理を促進してきました。

一方、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成 26 年 11 月 27 日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が公布され平成 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。

この特措法の制定に伴い、本市では旧条例の一部改正を行い「鎌ケ谷市空家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を平成 28 年 4 月 1 日から施行しました。

特措法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けております。

このような状況を踏まえ、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、本市の空家等の所在やその状態等を把握することが重要であることから、平成 29 年度当初に鎌ケ谷市全域における空家等実態調査を行いました。その後、2 回目となる今回、令和 4 年度においても市全域における空家等実態調査を行い、空家等の現状を把握するとともに、平成 29 年度との調査結果を踏まえ状況変化を調査・整理し、今後の空家等対策における基礎資料として活用します。

(2) 調査区域

調査対象区域は、鎌ケ谷市全域としました。

(3) 調査建築物

調査対象建築物は、水道閉栓情報、住民基本台帳情報および空家管理システムへの登録状況により抽出した建築物と、空家管理システムへ登録し、現在も空家として把握して

いる建築物としました。ただし、長屋、共同住宅及び兼用住宅については、1 室でも入居及び使用が確認されたものは対象外としました。

(4) 調査期間

令和 4 年 7 月 27 日から令和 5 年 3 月 31 日

(5) 調査概要

本調査は、平成 29 年度に実施した空家等実態調査を踏まえ、本市における空家等の分布実態を把握するために、市内の調査対象建築物（概ね 40,300 棟；公共施設、神社仏閣、付属車庫等を除く建物）に対する空家等候補の抽出、現地調査における確認、所有者へのアンケート調査を実施しました。

実態調査の流れは図 1 のとおりとなります。

また、空家等と想定する建物の市内分布状況は図 2 のとおりとなります。

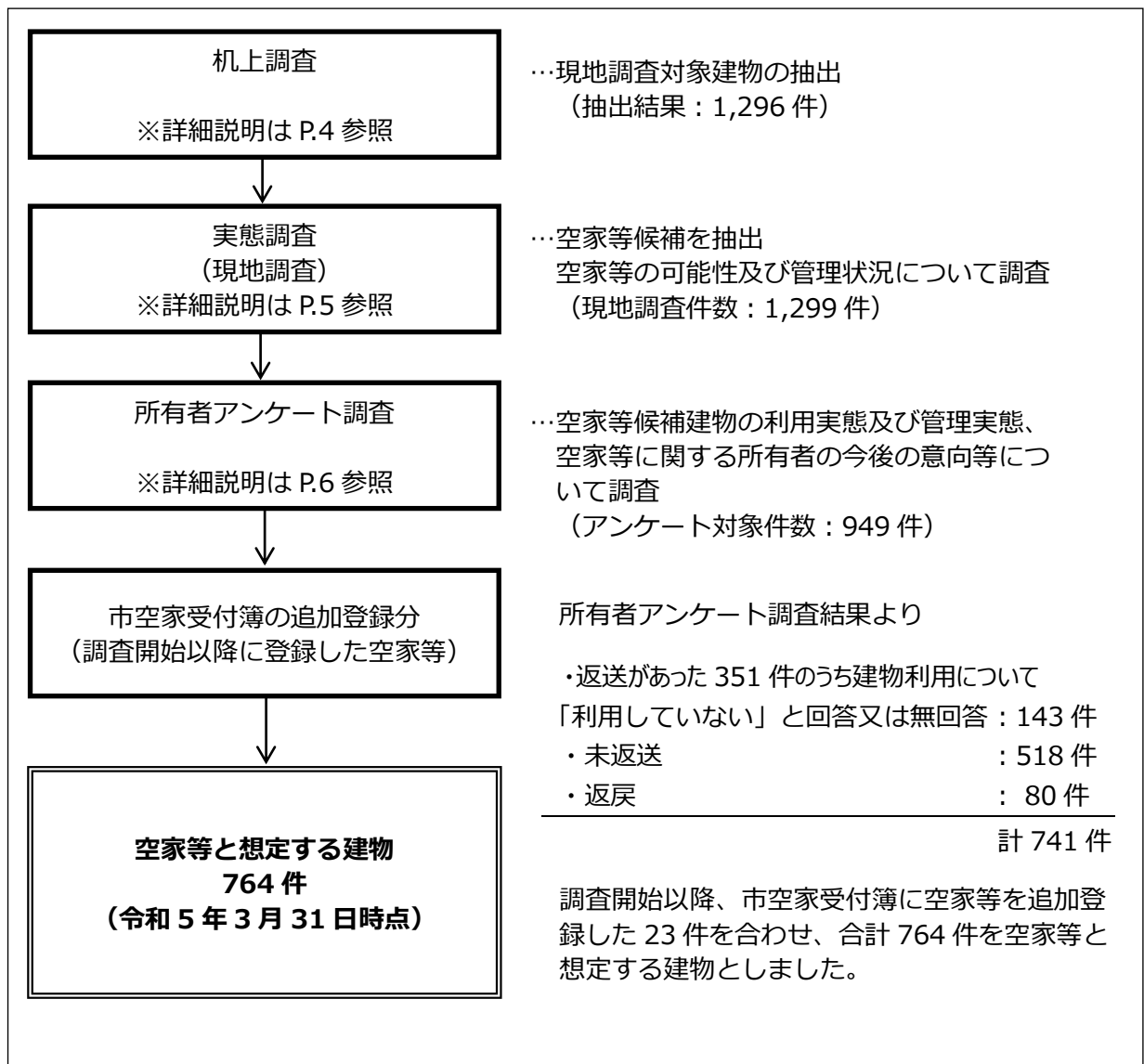


図 1 実態調査の流れ

空家等と想定する建物 764 件を丸印（黄色）として図 2 に展開しました。

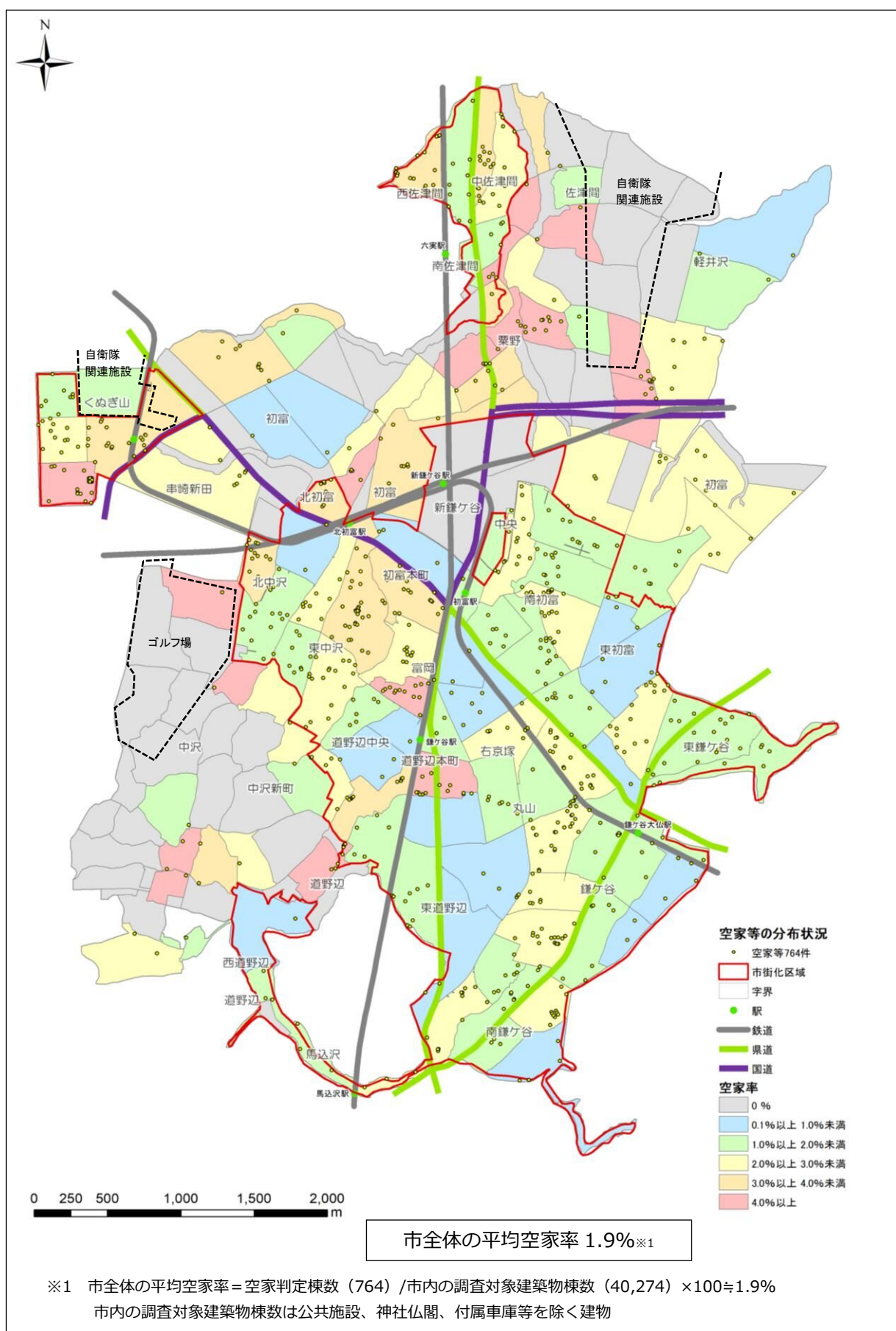


図 2 空家等と想定する建物の市内分布状況（令和 5 年 3 月 31 日時点）

第2 空家等実態調査

1 机上調査

GIS¹ 技術を用いて複数の台帳情報（住民基本台帳や水道閉栓情報等）を建物地図上で照合し、現地調査対象建物 1,296 件を論理的に抽出しました。

抽出フローは図 3 のとおりとなります。

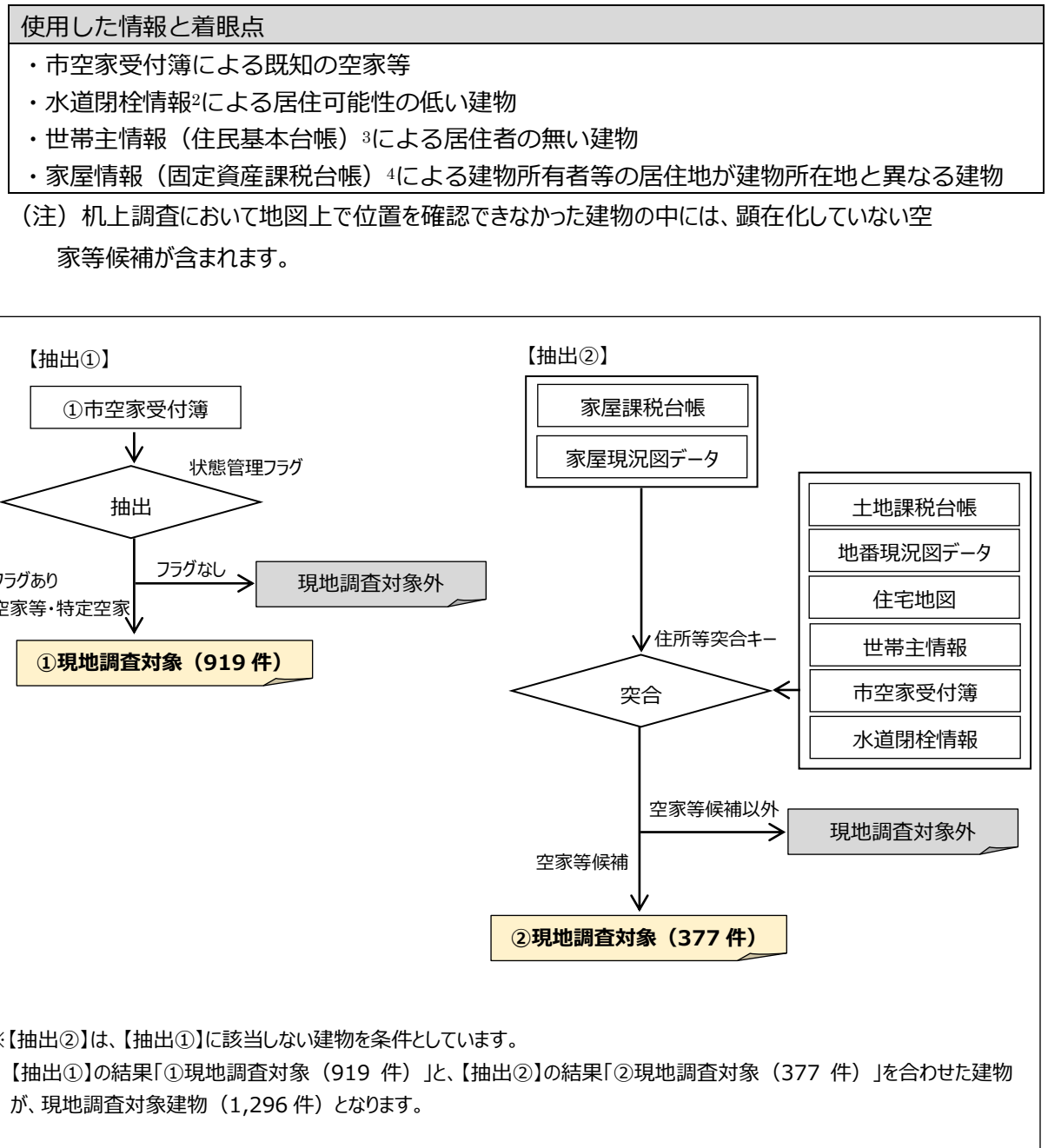


図 3 抽出フロー

¹ Geographic Information System（地理空間情報システム）

² 特措法第 10 条第 3 項の規定により、水道閉栓情報を利用することが可能です。

³ 特措法第 10 条第 1 項の規定により、世帯主情報（住民基本台帳）を利用することが可能です。

⁴ 特措法第 10 条第 1 項の規定により、家屋情報（固定資産課税台帳）を利用することが可能です。

2 現地調査

机上調査において抽出された 1,296 件の建物について外観目視により状況を確認し、空家等の可能性及び問題発生の可能性を判断して、空家等候補を判定しました⁵。

なお、現地調査件数は現地調査における追加分 3 件をあわせて、1,299 件となりました。

<空家等候補の定義>

「立入の気配」「通路等の確保」「メータ類の作動」「表札」「郵便受け」など全 11 項目について確認した上で空家等の可能性について判定し、立ち入りの気配がない、通路等の確保がされていないなど、使用されていないことの常態化が疑われるものについて総合的に判断して空家等候補（空家等の可能性があるもの）としました。

ただし、空家等候補には、調査不可又は空家等でないと判断できたもの（居住を確認、建物なし等）以外は、空家等の可能性が低いもの、現地で判断ができなかったものも含まれます。

現地調査結果は図 4 のとおりとなります。

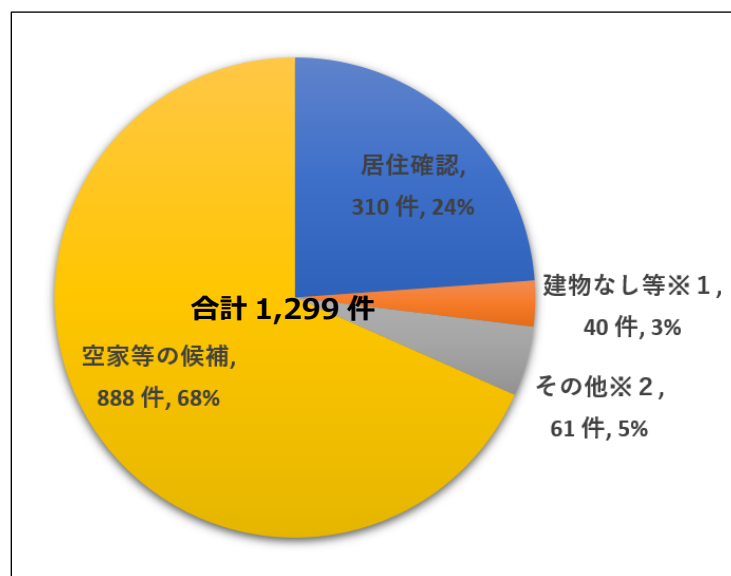


図 4 現地調査結果

※ 1：建物なし等…建物なし、建築中、解体工事中、改装工事中を意味します。

※ 2：その他…外観目視のため調査不可（民有地への立ち入り不可、旗竿地（前面道路からは間口が狭く奥の敷地までが通路となっている土地）であることから確認不可、植栽等により詳細調査不可）で、建物所在地と所有者等住所が同一のものとなります。

⁵ 調査件数には現地で把握した対象建物を含みます。また「空家等候補」には現地では判断ができないものも含め空家等の可能性があるものとして判定しています。

3 所有者アンケート調査

アンケート調査は、現地調査の結果、空家等の候補の 949 件に対して実施しました。

また、戸建の借家等で同じ所有者の 143 件を、各 52 通にまとめて送付しました。このことから、949 件（858 通）をアンケート送付対象としました。

アンケート調査結果は次のとおりとなります。

所有者アンケート調査結果(令和 5 年 3 月 31 日時点集計)より

返送があった 351 件のうち建物利用について

「利用していない」と回答又は無回答 : 143 件⁶

未返送 : 518 件

返戻 : 80 件

計 741 件

調査開始以降、空家等として追加登録した市空家受付簿（令和 5 年 3 月 31 日時点より、23 件の追加分を合わせ、**764 件を空家等と想定する建物としました。**

所有者アンケート調査結果は図 5 のとおりとなります。

⁶ 『「利用していない」と回答・無回答：143 件』の内訳は、アンケートの返送があった 351 件のうち「建物をどのように利用しているか」の設問に対して、「利用していない」と回答があったものが 126 件、無回答であったものが 17 件でした。

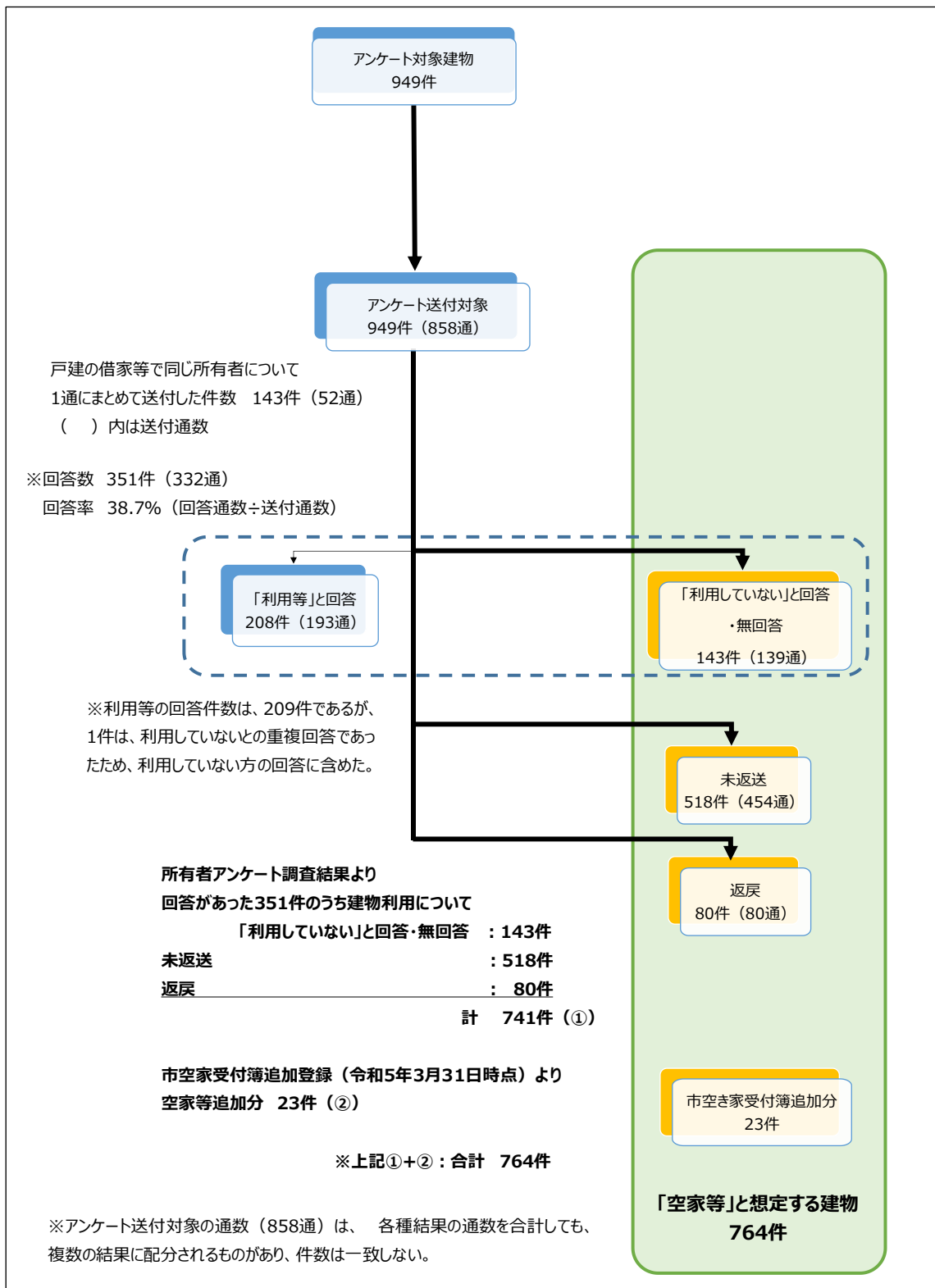


図 5 所有者アンケート調査結果（令和 5 年 3 月 31 日時点集計）

第3 調査結果の分析

1 空家等の分布状況

アンケート調査までの結果を踏まえた、空家等と想定する建物（764 件）の分布は、自衛隊関連施設やゴルフ場及び新鎌ヶ谷、中沢地区などを除き、市内の住宅地域に広く分布しています。

（空家等の分布は、図 2（P.3）を参照）

2 空家等の管理状況

（1）問題がある空家等の傾向

空家等と想定する建物は 764 件であり、その内の 23 件は本調査後、市管理の空家受付簿に追加登録された空家等を含んでいます。この 23 件は、現地調査およびアンケート調査の対象としていないため、23 件を除いて 741 件にて集計を行いました。

その結果、空家等の管理状況に問題がある場合の内容は、表 1 空家等の管理状況のとおりに、「雑草・立木の繁茂」（69.5%）が最も多く、次いで「外壁の腐朽・破損」（29.4%）、「ゴミ・車両等の放置」（17.4%）の順となっています。

特に「雑草・立木の繁茂」は、軽微なものも含めて、本市の空家等全体の約 7 割が抱える特徴的な問題です。

建物に関しては、「外壁の腐朽・破損」（29.4%）、「屋根等のはがれ」（13.9%）、「基礎・土台の腐朽・破損」（10.0%）が多い傾向です。

空家等の管理状況に問題がある場合に懸念される事項に対しては、表中の対処欄にあるような対策を講じていく必要があります。

表 1 空家等の管理状況

	管理状況項目	問題あり	問題なし	確認 できない	懸念される事項	対処
建物	戸締り	36 4.9%	357 48.2%	348 47.0%	建物内部の腐朽の進行、不審者の建物内部への侵入など防犯上の問題	開口部を塞ぐ
	基礎・土台の腐朽・破損	74 10.0%	401 54.1%	266 35.9%	建物倒壊、部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	大規模改修又は解体
	外壁の腐朽・破損	218 29.4%	451 60.9%	72 9.7%	建物倒壊、部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	大規模改修又は解体
	窓ガラスの破損・脱落	22 3.0%	486 65.6%	233 31.4%	建物内部の腐朽の進行、不審者の侵入など防犯上の問題 ガラスの飛散などによる他害の恐れ	開口部を塞ぐ、 飛散防止措置
	屋根等のはがれ	101 13.6%	381 51.4%	259 35.0%	建物倒壊、部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	大規模改修又は解体
	屋外階段やベランダ等の傾き・腐朽・脱落	70 9.4%	459 61.9%	212 28.6%	部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	大規模改修又は撤去
	屋上水槽・看板等の傾き・腐食・脱落	2 0.3%	322 43.5%	417 56.3%	部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	大規模改修又は撤去
	倒壊等の危険性	3 0.4%	702 94.7%	36 4.9%	建物倒壊の恐れ	解体
工作物	擁壁の傾き・亀裂	4 0.5%	667 90.0%	70 9.4%	部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	改修
	門扉・フェンスの傾き・亀裂	47 6.3%	634 85.6%	60 8.1%	部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ、不審者の敷地への侵入など防犯上の問題	改修または侵入 防止措置
	敷地内の看板の傾き・腐食・脱落	2 0.3%	451 60.9%	288 38.9%	部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	撤去
敷地	雑草・立木の繁茂	515 69.5%	177 23.9%	49 6.6%	通行支障、景観の阻害、害虫の発生など	草刈、剪定
	ゴミ・車両等の放置	129 17.4%	571 77.1%	41 5.5%	通行支障、景観の阻害、害虫の発生など、ゴミなどの飛散、異臭発生、放火の危険性	撤去
	ゴミや動物のふん尿による異臭の発生	2 0.3%	730 98.5%	9 1.2%	衛生面	異臭原因の除去
	動物等の住みつき・害虫等の発生	1 0.1%	703 94.9%	37 5.0%	衛生面	駆除

上位1～3

上位4～5

※1：集計対象は、本来、空家等と想定する建物 764 件ですが、その内の 23 件が後から市空家受付簿へ追加登録したものであり、また、現地調査を実施していないことから 764 件に含まれず、741 件としています。

※2：％の値は、管理状況項目ごとに、「問題あり」、「問題なし」、「確認できない」の割合を表しています。

※3：着色箇所は、管理状況項目のうち「問題あり」の割合が高いもの上位 5 位を着色しています。

※4：各割合は四捨五入しているため、合計は 100%にならないものがあります。

(2) 問題がある空家等の数量

空家等の管理状況について、表 1 の管理状況の項目に 1 つでも問題がある場合（ただし「軽微な雑草等の繁茂」のみの場合は除く）は「管理不全」とし、「軽微な雑草等の繁茂⁷」のみ又はすべて問題がない場合は「適正管理」と分類しました。

その結果、本市における空家等の管理状況は、何らかの問題がみられるもの（管理不全）が 52.5%、適正な管理状態であると考えられるもの（適正管理）が 47.5%となっています。

また、管理不全の空家等のうち、周囲への影響の可能性のあるもの及び緊急性が高いと判断されるものを「特定空家等候補」とし、17 件（4.4%）が該当しました。

表 2 空家等の管理状況（数量）

	適正管理	管理不全	不明 (現地調査不可)	合計	
		うち特定空家等候補			
件数	352	389	17	0	741
割合	47.5%	52.5%	4.4%	0.0%	100.0%

<特定空家等候補の定義>

「倒壊等の危険性」「外壁の腐朽・破損」「門扉・フェンスの傾き・亀裂」「雑草・立木の繁茂」「動物等の住みつき・害虫等の発生」など、建物、工作物、敷地の管理状況全 15 項目について確認し、これらの管理不全の状況が周辺の生活環境にも悪影響を与えると推察されるものについて、対策の緊急性が高いものとして「特定空家等候補」としました。特定空家等候補以外については、その管理状況に指摘事項があるもの（雑草・立木の軽微な繁茂のみを除く）について「管理不全」とし、指摘事項のないもの（雑草・立木の軽微な繁茂のみを含む）を「適正管理」として区分しました。

なお、特定空家等候補 17 件の内訳は、市がこれまでに認定した特定空家等 12 件、現地調査で新たに把握した 5 件になります。ただし、市は全体で 14 件特定空家等として認定していますが、その内の 2 件は、現地調査の結果、調査不可（建築中や植栽等により詳細調査が出来ず）により、今回の調査結果として特定空家等候補には含めていません。

⁷ 敷地内の歩行に大きな妨げにはならず、近隣の生活環境に影響を与えない程度としています。

(3) 特定空家等候補の状況

特定空家等候補 17 件のうち、建物又は工作物の管理不全は 17 件（100.0%）で、うち建物が著しく保安上危険となるおそれがあるものは該当しませんでした。

敷地の管理不全を伴うものは全体の 70.6%で、このうち敷地のみの不全（※）は該当しませんでした。建物が著しく保安上危険となるおそれがあるものが、4 件（23.5%）該当しました。

その多くは、建物又は工作物による管理不全において、周辺環境に影響を与えている状況です。

（※）空家等、特定空家等の現地調査は、公道上から視認できる範囲で行っており、敷地内への立入りはしていません。雑草・立木の繁茂、放置されたゴミの山積等によって、建物の状態を確認できないようなケースもあるため、敷地のみの管理不全としているものでも、建物の損傷などがある可能性があります。

表 3 特定空家等候補の内訳（管理状況）

内訳	建物又は工作物の みの管理不全	敷地の管理不全を 伴うもの	計
建物又は工作物の管理不全	5 件（29.4%）	12 件（70.6%）	17 件（100.0%）
建物が著しく保安上危険となるおそれがある	0 件（0.0%）	4 件（23.5%）	4 件（23.5%）
建物又は工作物の全体的、部分的な 損傷がみられる	5 件（29.4%）	8 件（47.1%）	13 件（76.5%）
敷地の管理状況が不全（敷地のみ不全）	-	0 件（0.0%）	0 件（0.0%）
計	5 件（29.4%）	12 件（70.6%）	17 件（100.0%）

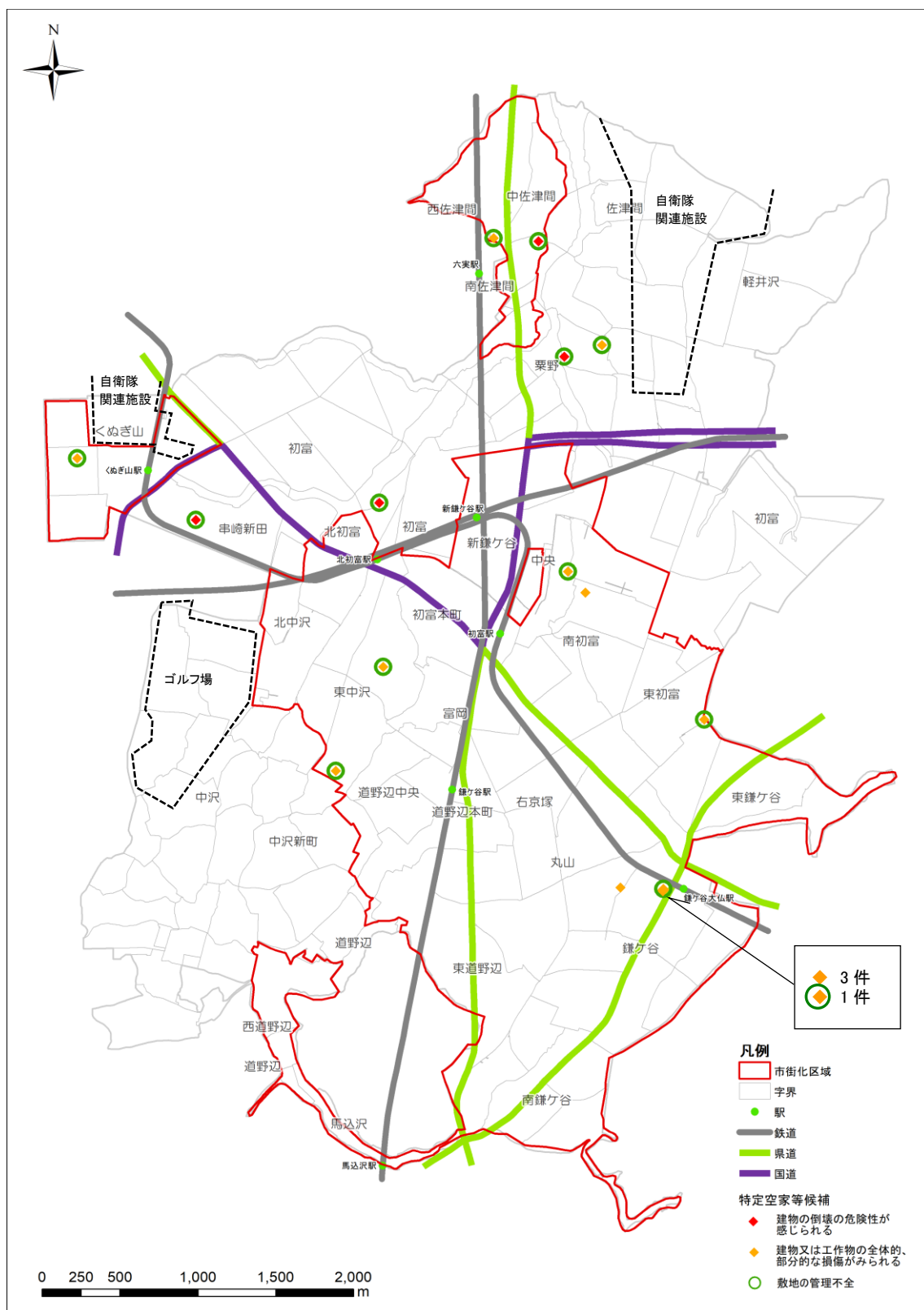


図 6 特定空家等候補の分布と内訳

3 空家等の築年数

(1) 全体の状況

空家等の築年数では、築 40 年以上が 65%であり全体の約 2/3 を占めています。これは、市全体における建物築年数の分布と比較しても築 40 年以上の空家等の割合が高いといえます。

特定空家等候補では、空家等と比較して「築 50 年以上」の割合が高く、全体の約 2/3 を占めています。

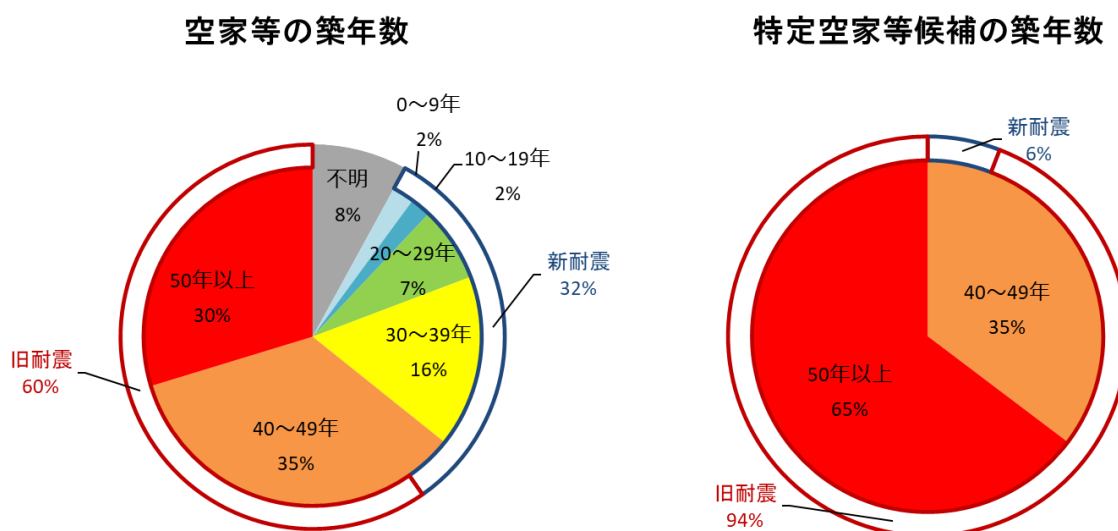


図 7 空家等の築年数

※築年数は 2023 年（令和 5 年）を基準としています。

建物築年数(市全体)

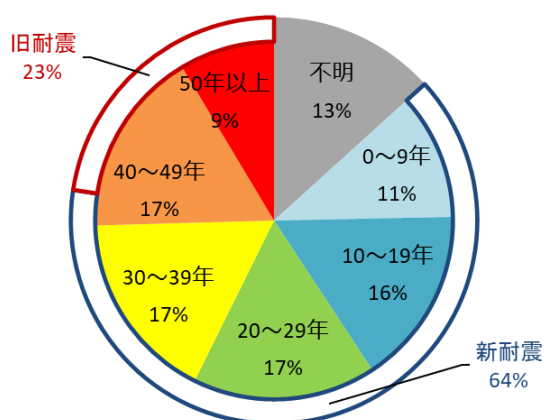


図 8 市全体の建物築年数

※築年数は 2023 年（令和 5 年）を基準としています。

出典：家屋データより作成（公共系を除く）

(2) 木造旧耐震基準の建物分布

空家等のうち木造の旧耐震基準⁸の建物は、空家等全体のうち 429 件（61.0%）が該当し、市内全域に分布しています。

表 4 空家等のうち木造旧耐震基準の建物

耐震基準	非木造		木造		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
旧耐震	27	3.8%	429	61.0%	456	64.9%
新耐震	34	4.8%	213	30.3%	247	35.1%
合計	61	8.7%	642	91.3%	703	100.0%

※建築年不明の 61 件を除く

⁸ 1981 年（昭和 56 年）5 月 31 日までの建築確認において適用された基準を旧耐震基準、その翌日以降に適用されている基準を新耐震基準といいます。旧耐震基準は震度 5 強程度の揺れ、新耐震基準は震度 6～7 程度の揺れでも建物が倒壊しないような基準として設定されています。

鎌ヶ谷市においては、令和 2 年度に住宅の耐震化率調査を実施しており、その耐震化率は約 78%です。「鎌ヶ谷市耐震改修促進計画（R3.11 改定）」では、基本方針、首都直下地震緊急推進基本計画、鎌ヶ谷市国土強靱化地域計画等を踏まえ、令和 7 年度を目標年度とした耐震化率の目標を新たに設定し、住宅の耐震化率の目標は 95%としています。

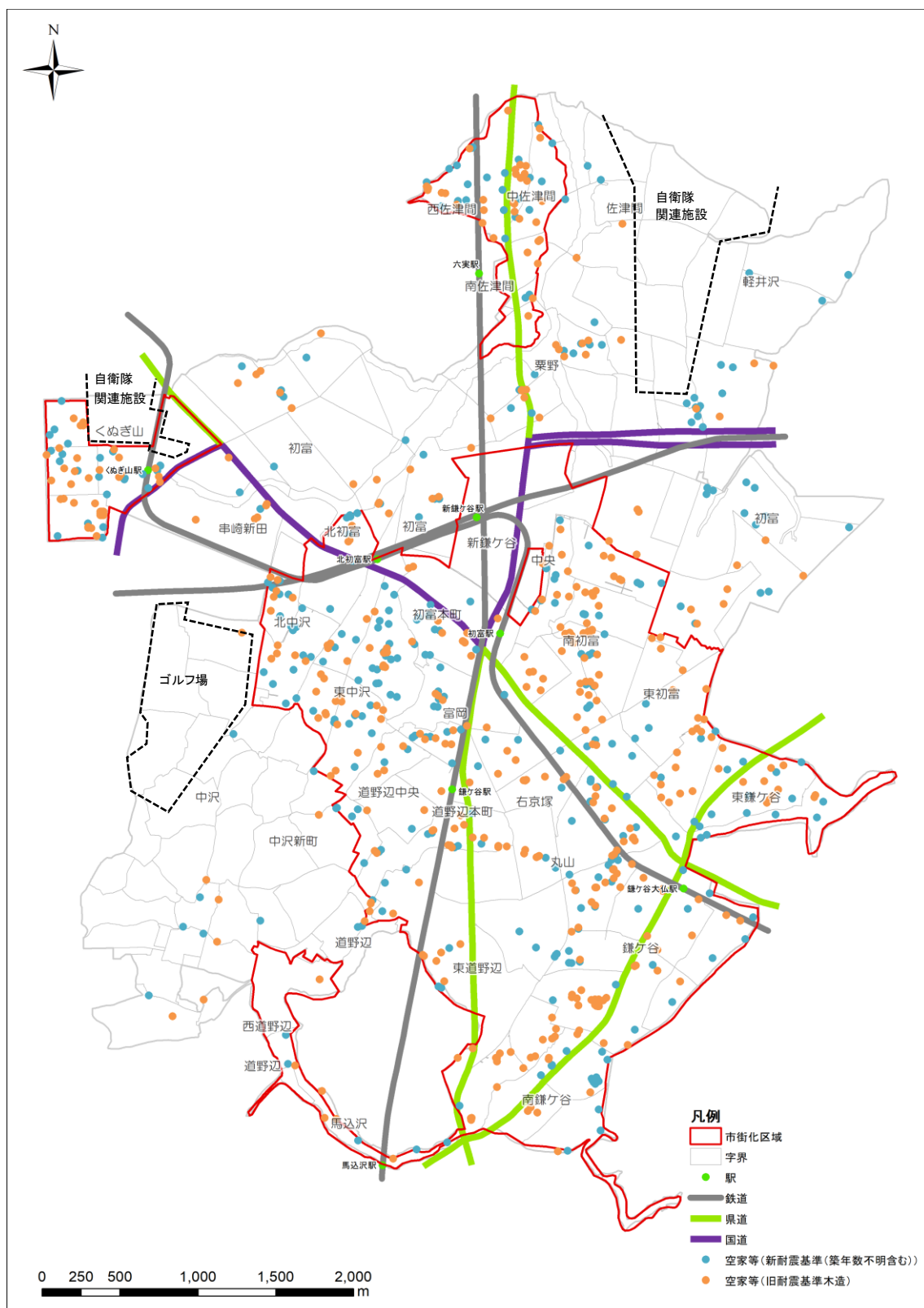


図 9 空家等のうち木造旧耐震基準の建物（橙色）

※旧耐震基準木造は 429 件、新耐震基準又は築年数不明は 335 件になります。

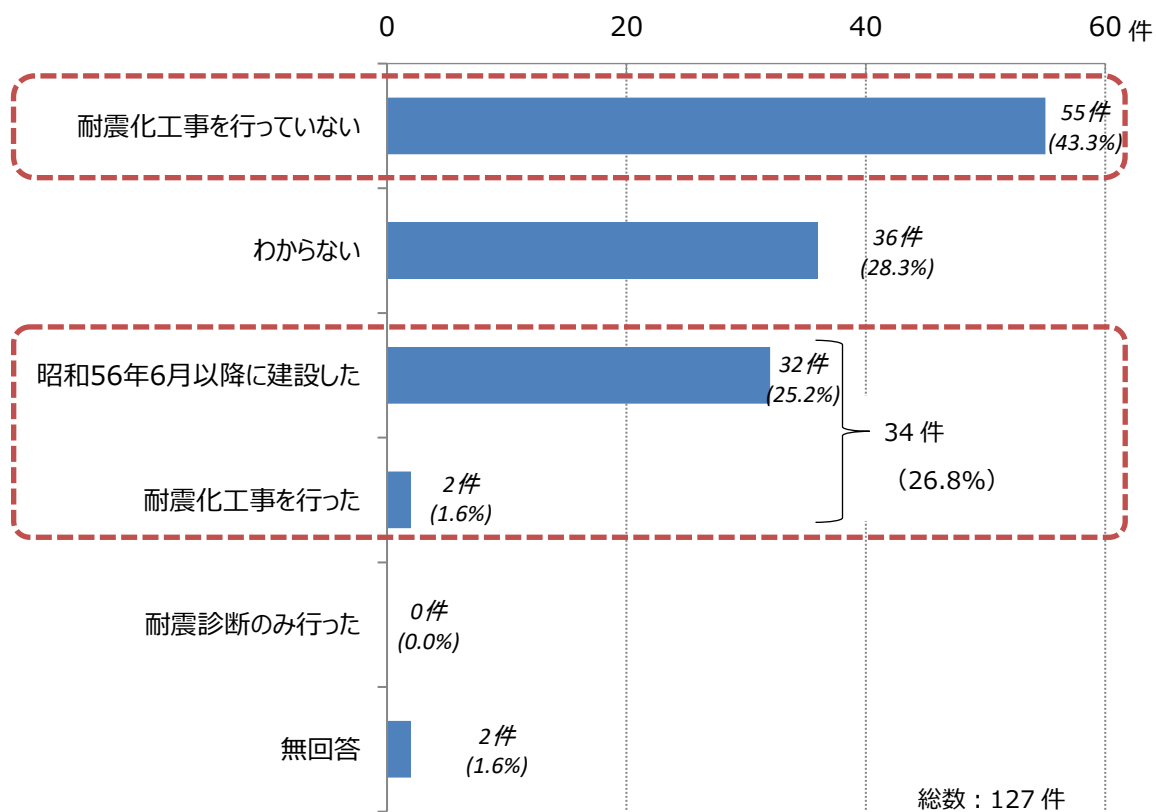
4 所有者の状況

所有者アンケート調査の結果から、空家等所有者の状況や意向を整理しました。

(1) 耐震化への対応について

アンケートの問 5 で「建物利用なし」と回答した結果により、43.3%は、建物の耐震化工事を行っていないと回答しています。新耐震基準（昭和 56 年 6 月以降）による建築や耐震化工事を実施したなど、耐震基準を満たしていると想定できる回答の割合は 26.8%（34 件（32 件+2 件））にとどまっています。

問 4．建物の耐震化についてお答えください（1 つに○）

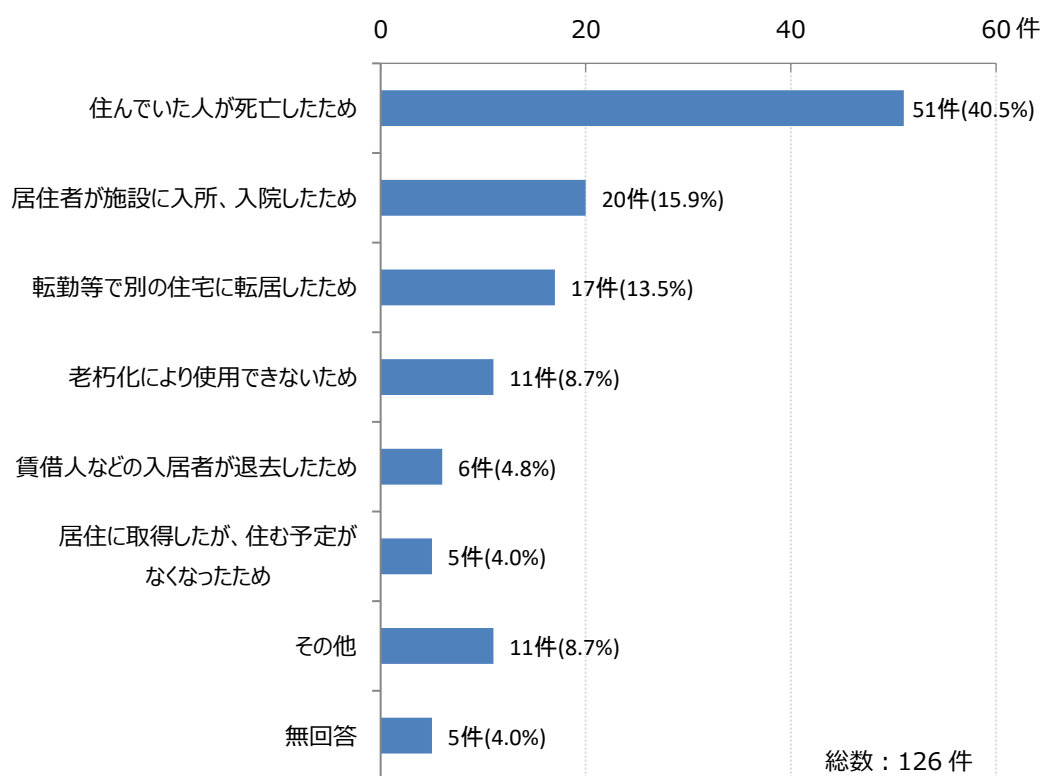


(2) 空家等となるに至った要因について

空家等となるに至った要因（利用しなくなった理由）では、居住者の死亡や入所・入院など、高齢化に伴う理由から空家等が発生するケースが多いことが分かります。また、「住んでいた人が死亡したため」と回答された方は、管理状況に指摘あり※（管理不全）が 52.9% であり、全体の平均値（51.4%（P.10 表 2））とほぼ同様の値となっています。

なお、居住者が施設に入所、入院は、2 番目に多い理由としてあげられ、住んでいた人が死亡と同様、管理状況に指摘なし（適正管理）よりも指摘あり（管理不全）が、若干割合が多くなっています。

問 8. 利用しなくなった理由は何ですか（1 つに○）



※ 各割合は四捨五入しているため、合計は 100% になりません。

<管理状況>

問 8. 利用しなくなった理由	管理状況に 指摘なし	管理状況に指摘あり		不明	合計
		緊急性なし	緊急性あり		
住んでいた人が死亡したため	21 41.2%	25 49.0%	2 3.9%	3 5.9%	51 100.0%
居住者が施設に入所、入院したため	8 40.0%	9 45.0%	1 5.0%	2 10.0%	20 100.0%

※「管理状況に指摘あり」とは、表 1（P.9）の管理状況の項目に 1 つでも問題がある場合（ただし「軽微な雑草等の繁茂」のみの場合は除く）を意味します。

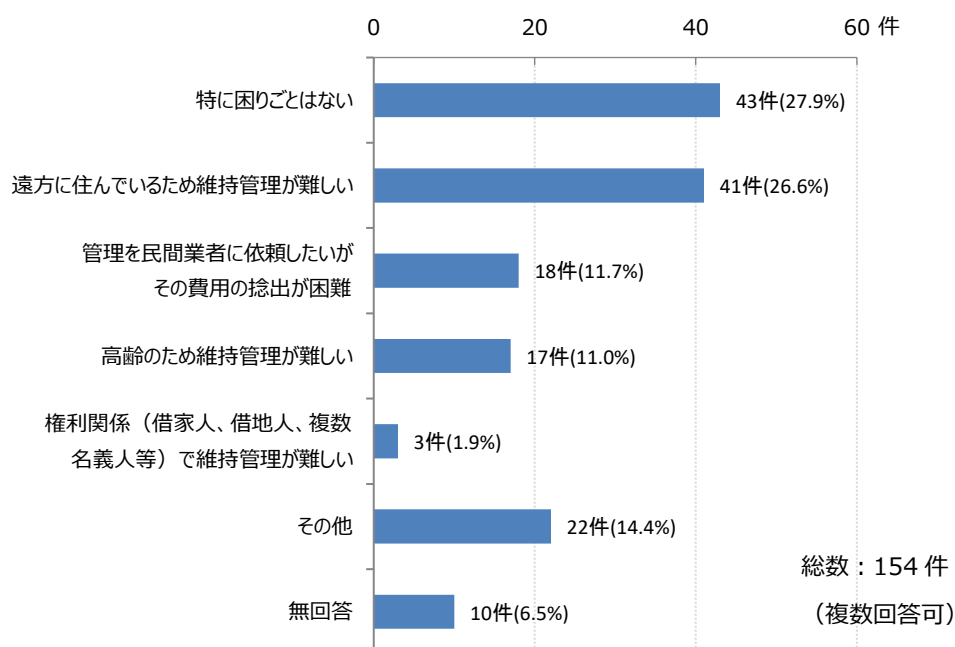
(3) 管理上の困りごとと管理状況の関連性について

ア 管理状況

一番多い回答結果は、特に困りごとはないと回答した方で、管理状況は、「指摘なし」と「指摘あり」※が同じ割合（同件数）の状況です。

次に多い回答結果である、遠方のため維持管理が難しいと回答した方の 63.4%は管理状況に指摘があり、多くが管理に手をまわせない状況が伺えます。また、高齢のため維持管理が難しいと回答した方も、顕著に管理状況に指摘ありの割合が高くなっている状況です。

問 11. 建物や敷地の管理での困りごとはありますか（あてはまるもの全てに○）



<管理状況>

問 11. 管理上の困りごと	管理状況に 指摘なし	管理状況に指摘あり		不明	合計
		緊急性なし	緊急性あり		
特に困りごとはない	21 48.8%	19 44.2%	2 4.7%	1 2.3%	43 100.0%
遠方に住んでいるため維持管理が難しい	11 26.8%	26 63.4%	0 0.0%	4 9.8%	41 100.0%
管理を民間業者に依頼したいがその費用の捻出が困難	6 33.3%	9 50.0%	2 11.1%	1 5.6%	18 100.0%
高齢のため維持管理が難しい	3 17.6%	11 64.7%	2 11.8%	1 5.9%	17 100.0%

※「管理状況に指摘あり」とは、表 1 (P.9) の管理状況の項目に 1 つでも問題がある場合（ただし「軽微な雑草等の繁茂」のみの場合は除く）を意味します。

<その他の回答>

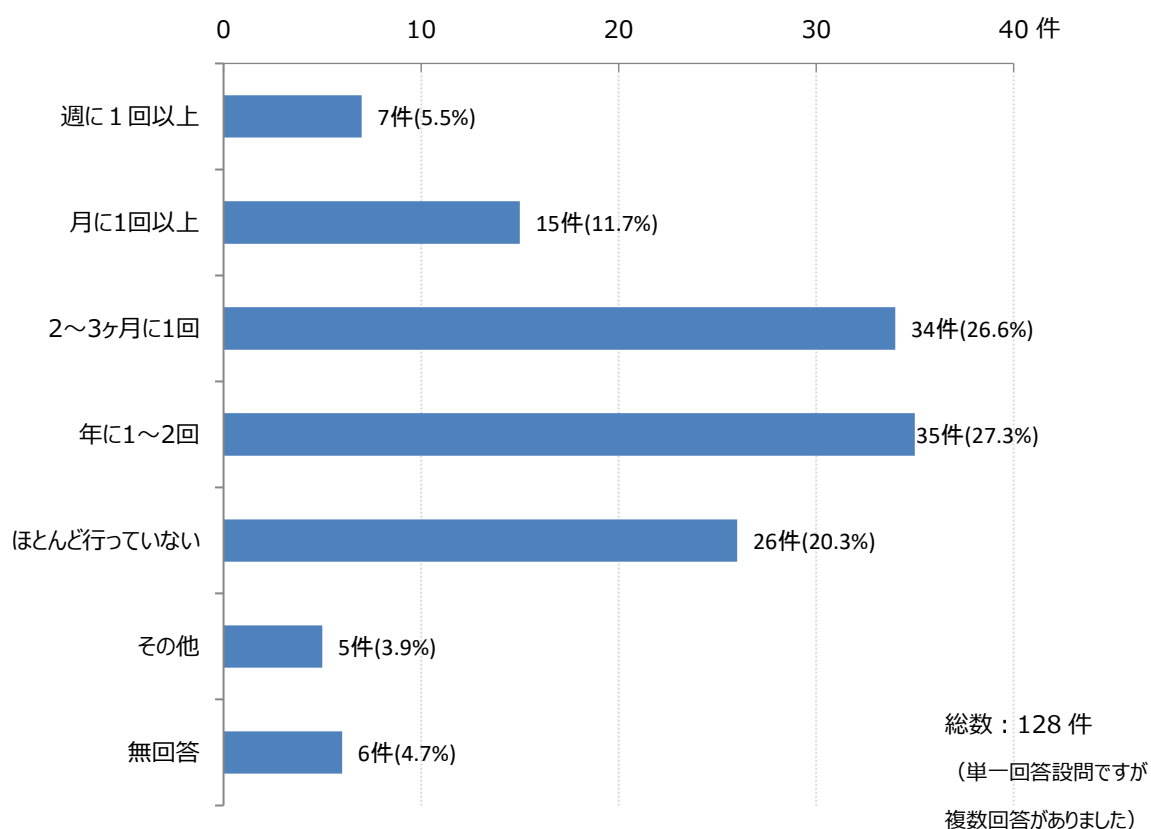
- ・古い家なので地震で倒壊したり、ブロック塀が倒れたりとか不安
- ・庭草の処理、家の取りこわしをしたいが、費用、その後の固・都税の影響を見極めたい
- ・草刈り、シルバー人材センターに依頼しているが、費用が高む

イ 管理頻度

特に困りごとはない方の管理頻度は、「月に1回以上」から「2～3ヶ月に1回」が多くなっており、他の困りごとがある場合と比べて定期的に管理されていることが伺えます

遠方のため維持管理が難しいなど、困りごとがある方では、管理を「年に1～2回」あるいは「ほとんど行っていない」と回答している割合が高くなっており、ほとんど定期的に管理されていないことが伺えます。

問 10. 建物や敷地の管理はどのくらいの頻度で行っていますか（1つに○）



<管理頻度>

管理制度	週に1回以上	月に1回以上	2～3ヶ月に1回	年に1～2回	ほとんど行っていない	その他	無回答	合計
管理上の困りごと	6	8	21	6	2	0	0	43
特に困りごとはない	14.0%	18.6%	48.8%	14.0%	4.7%	0.0%	0.0%	100.0%
遠方に住んでいるため維持管理が難しい	0	4	7	18	11	1	0	41
管理を民間業者に依頼したいがその費用の捻出が困難	0.0%	9.8%	17.1%	43.9%	26.8%	2.4%	0.0%	100.0%
高齢のため維持管理が難しい	0	1	1	11	5	0	0	18
	0.0%	5.9%	5.9%	64.7%	29.4%	0.0%	0.0%	105.9%
	0	1	0	7	8	1	0	17
	0.0%	5.6%	0.0%	38.9%	44.4%	5.6%	0.0%	94.4%

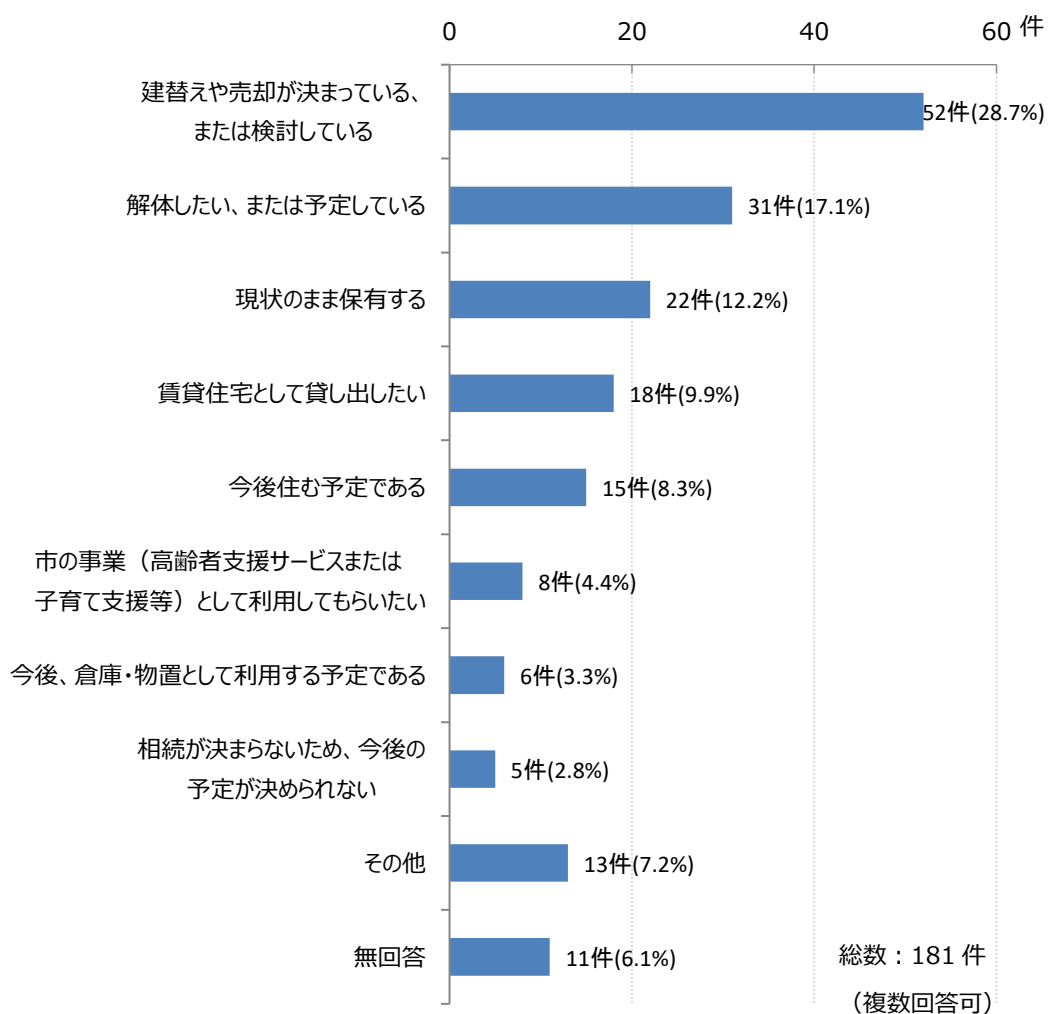
※各割合は四捨五入しているため、合計は100%にならないものがあります。

(4) 今後の希望について

建替えや売却希望は 52 件であり、空家等所有者数（126 回答者数）のうち、約 4 割において売却希望があります。

「今後住む予定である」の中には、「施設に入所している親が戻るかもしれない」や「母親と姉の居住のため」のなど、将来住宅として活用することを望まれています。

問 12. 建物の今後の利用についてどのようにお考えでしょうか（あてはまるもの全てに○）

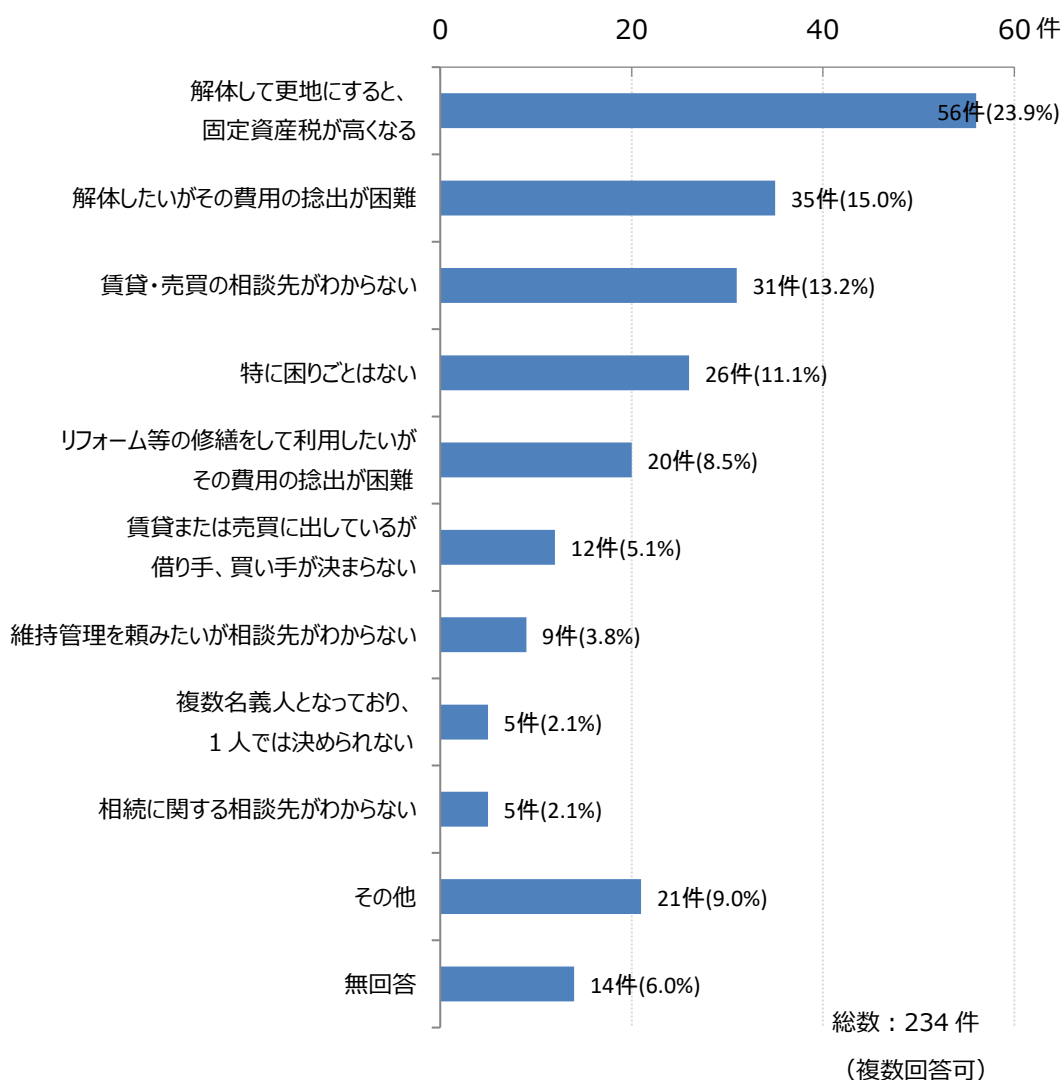


(5) 今後の困りごとについて

「解体して更地にすると、固定資産税が高くなる」、「解体したいがその費用の捻出が困難」であることが、全体の 4 割近くを占め上位にあげられています。これには何れも税金、解体費など、費用に関する内容であり、リフォーム等の修繕費用も含めると約 5 割近くが費用に関する心配ごととして伺われます。

その他の意見として、最終的に業者へ依頼したいが、信用できる業者がわからない、あるいは残っている家具や荷物の処分ができず、解決できないこともあげられています。

問 13. 現在や今後について困りごとや心配ごとはありますか（あてはまるもの全てに○）



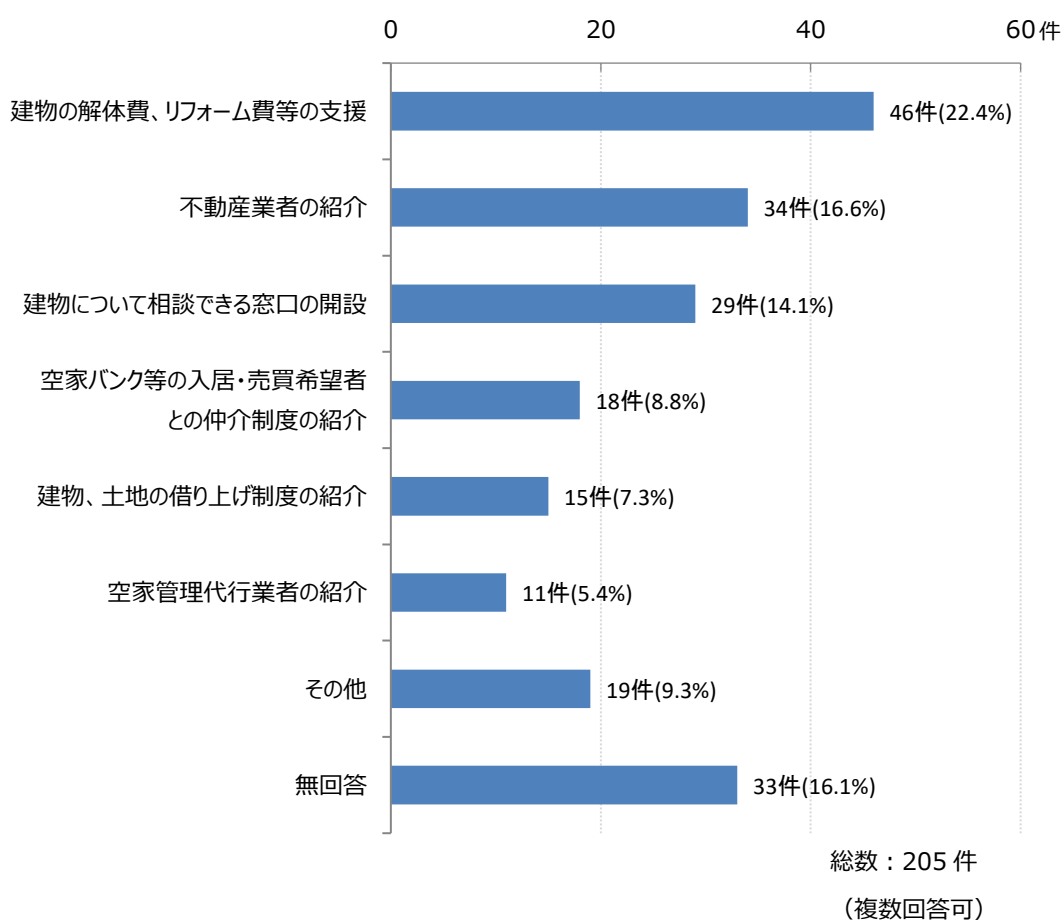
※各割合は四捨五入しているため、合計は 100% になりません。

(6) 市への要望について

市への要望として最も多いのは、費用面での支援であり、前項の困りごとや心配ごととして、費用の捻出が困難であることから、関連しているものと考えられます。続いて不動産業者の紹介、相談窓口の開設の順にあげられています。

また、その他の意見として、建物処分の関心が高いものと考えられ、解体費の相談や助成金に関する内容、あるいは、木の伐採についての助成金もあげられています。

問 14. 空家等対策について市への要望はありますか（あてはまるもの全てに○）



5 空家等の比較

今回の調査実施前の空家等と、調査実施後に確認した空家等候補（以降、「空家等候補」は「空家等」に統一）について、件数の比較を行い、件数に変動のあった内容を以下のとおり整理しました。

（１）空家等の件数

調査実施前と調査実施後による空家等の件数は次の表 5 のとおりです。調査実施後は、調査実施前に比べると、空家等は 155 件減少しています。

表 5 空家等建物の件数

（単位：件）

調査内容	空家等
調査実施前	919
調査実施後	764

※ 調査実施前件数は、令和 4 年 8 月 17 日現在、市が運用する空家管理システムの「全体受付簿」テーブル内の「状態管理 F」フィールドに登録されている数量をあらわします。

調査実施後の件数は、令和 5 年 3 月 31 日現在、空家等実態調査を実施した結果の空家等候補の数量をあらわします。

（２）空家等の件数変動の内訳

調査実施後による空家等の件数変動の内訳については、図 10 および表 6 のとおりです。

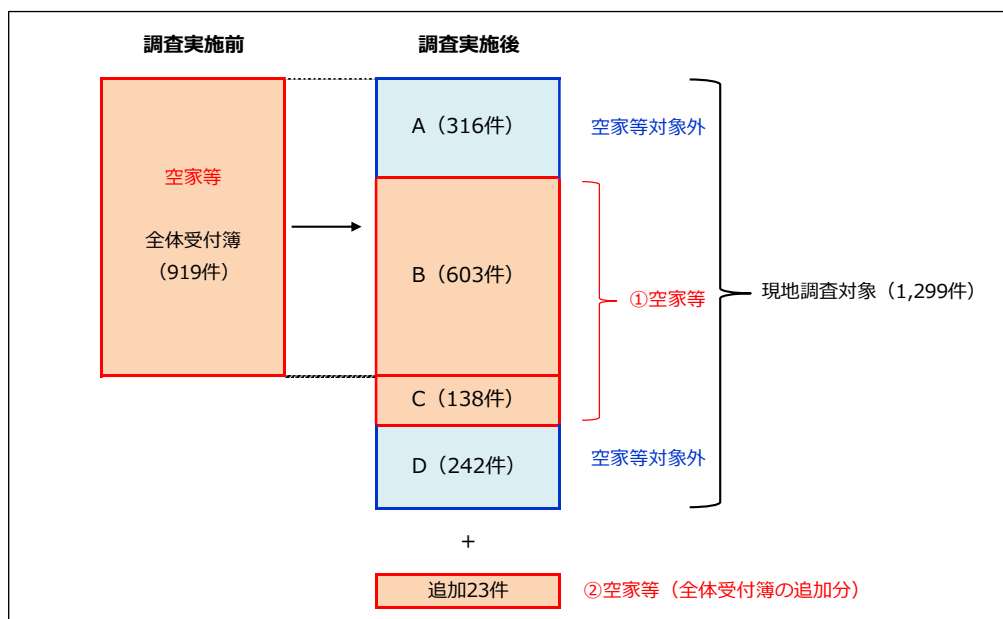


図 10 調査実施前後による空家等の変動

※ 空家等対象外は、現地調査およびアンケート調査にて想定しています。
 調査実施後の空家等は、①（741 件）+②（23 件）の合計 764 件です。
 空家等には、特定空家を含みます。

表 6 区分ごとによる調査結果の内訳

区分	調査結果	件数	内訳
A	空家等対象外	316	調査実施前に空家等として登録された建物であるが、調査の結果、空家等対象外として想定しました。
B	空家等	603	調査実施前に空家等として登録された建物であり、調査の結果も空家等として想定しました。
C	空家等	138	調査実施前に空家等として登録のない建物であり、調査の結果、新たに空家等として想定しました。
D	空家等対象外	242	調査実施前に空家等として登録のない建物であり、調査の結果、空家等対象外として想定しました。

※ 全体受付簿より追加した 23 件は空家等として把握済みであるため、上記表には含んでいません。

空家等の内訳として、民地への立ち入りができないなど調査不可、確認不可やアンケート未返信なども含みます。

空家等対象外の内訳として、現地調査において建物を取り壊されたなど、建物が滅失した場合も含みます。

調査実施前の空家等の建物より、調査実施後の空家等の建物と大きく変動しています。

図 11 は、現地調査対象の建物において、調査実施後における、空家等と空家等対象外の件数および割合についてあらわしています。さらに、調査実施前の空家等の建物が、調査実施後、空家等対象外の建物として変動した件数およびその割合を図 12 にあらわしています。

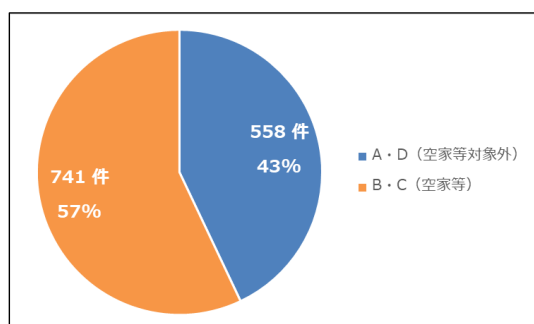


図 11 現地調査全対象建物の調査結果

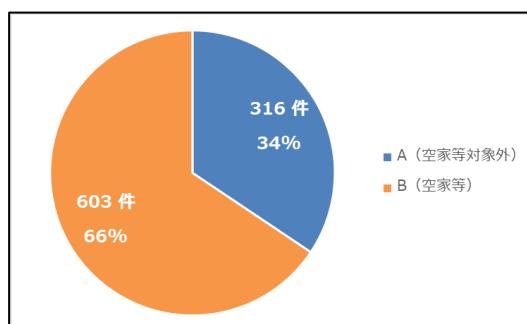


図 12 調査前空家等建物の調査結果

図 11 では、全件の現地調査（1,299 件）およびアンケート調査を実施したところ、43%（約 4 割）は、空家等対象外の建物として想定しました。また、図 12 においては、空家等として市の全体受付簿に登録された建物のうち、現地調査およびアンケート調査を実施したところ、34%（全体の約 1/3）は、空家等対象外の建物として想定しました。

さらに、市の全体受付簿に登録された空家等の建物が、空家等対象外の建物への変更（区分 A）について着目し、その判定理由と前回（平成 29 年度）実施の現地調査およびアンケート調査結果についても下表に示します。

表 7 区分 A（空家等調査対象外）の判定理由

判定理由	件数	割合
現地調査の結果、空家等対象外と判定	178	56%
現地調査の結果、空家等と判定したが、その後のアンケート調査で空家等対象外として判定	138	44%
合 計	316	100%

表 8 区分 A における前回の現地調査結果

【空家等の可能性】

調査結果	件数	割合
高い	127	40.2%
低い	55	17.4%
判断できず	89	28.2%
記載なし	45	14.2%
合 計	316	100.0%

表 9 区分 A による前回のアンケート調査結果

【問 6. 建物をどのように利用していますか】

回 答	件数	割合
週末や休暇時に利用している	6	1.9%
賃貸住宅として貸し出している	2	0.6%
住宅以外（倉庫、作業場等）の目的で利用している	4	1.3%
利用していない	60	18.8%
記載なし・アンケート実施なし	247	77.4%
合 計	319	100.0%

※ 重複回答が 3 件あったため、この 3 件も含め、合計の件数は 3 件多い 319 件となります。

今回の現地調査で空家等と想定するが、アンケート調査によって、建物を利用している状況がわかり、空家等から空家等以外の建物へ 138 件変更しています。

前回の現地調査では、空家の可能性の確認において、約 85%の結果が得られ、空家の可能性が高いは 127 件含まれています。同じく前回のアンケート調査では、建物をどのように利用していますかの問いに対し約 23%回答があり、利用していないが 60 件含まれています。

6 調査結果の分析まとめ

実態調査の結果を次の3つの観点から状況をまとめました。

(1) 空家等件数の変動（調査前との比較）

ア 調査実施前の空家等件数（919 件）と調査実施後の空家等件数（764 件）を比較すると 155 件減少しています。これには、現地調査およびアンケート調査結果から、新たに把握した空家等よりも、既存の空家等が、空家等以外に変更した建物（建物の取り壊しなども含む）の件数が多いことによります。また、全体受付簿に登録された空家等全件（919 件）を調査したことで、現地での建物の利用状況等を確認したこと、あるいは、今回新たにアンケートを送付し所有者等から回答が得られたことなどにより、現状を把握することができ、前回の調査から判定の精度が向上したものと考えます。

イ 既存の空家等が空家等以外に変更した建物の件数は 316 件であり、前回（平成 29 年度）実施の現地調査では、127 件（約 4 割）が空家等の可能性が高いとしていました。また、前回のアンケート調査において、60 件（約 2 割）が建物を利用していないとされていましたが、今回の調査結果において、これらを含む 316 件が空家等から空家等以外の建物に変更されました。

ウ 変更された 316 件の中には、古い建物を取り壊し更地や建替えも考えられますが、その多くは従前の建物を利用しているものと考え、一時的な利用に過ぎず、空家等を繰り返すことを踏まえ、今後も見届ける必要があります。

(2) 空家等の管理不全状況（空家等となった際の状況）

ア 実態調査の結果から、管理状況についてある程度の傾向がみえます（現地調査からは、草木・立木の繁茂や外壁の腐朽・破損が多く見受けられます。アンケート調査からは、高齢化や管理費用の捻出が困難であることから、定期的な管理を行うことが困難となっています）。

イ 旧耐震基準の空家等は約 6 割、築年数 40 年以上は約 7 割までに迫る状況であること、また、住宅の流通を図ることを踏まえ、耐震改修を促進する必要があります。南海トラフの海溝型巨大地震等の発生の切迫が指摘される背景から、さらなる早急な対応が必要と考えます。

ウ 空家等対策計画の策定を踏まえ、今後、空家等活用促進区域が指定された際は、管理不全である空家等の修繕や建替えを促進し、多くの住宅や店舗などとして利活用が可能になることが望まれます。

(3) 所有者意向（空家等の管理・活用・処分に対する状況）

土地や建物を売却したい、リフォームなど修繕したいがどこへ頼めばよいかわからない、今後の予定が決まっていない・決められない、家財処理が難しい、何をどうすればよいかわからない、といった悩みに対する支援・対策が継続的に必要です。

鎌ヶ谷市空家等実態調査委託
空家等実態調査報告書

令和5年5月

鎌ヶ谷市

資料 2

鎌ヶ谷市

空き家対策総合実施計画

鎌ケ谷市空き家対策総合実施計画

1. 計画の実施地区の区域

(1) 鎌ケ谷市全域 面積：21.08 km²

2. 基本の方針

(1) 実施地区の概要

平成 30 年の住宅土地統計調査では、住宅総数 49,720 戸に対し、空き家（その他の住宅）は、1,350 戸（2.7%）であり、令和 4 年度に実施した実態調査では、空家等は 764 戸となっている。

(2) 実施地区の課題

鎌ケ谷市では、今後緩やかに人口が減少し、高齢者のみ世帯数が増えていることから空家等の発生を抑制していく必要がある。

(3) 実施地区の整備の方針

鎌ケ谷市は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条に基づき、「第 2 期鎌ケ谷市空家等対策計画」を策定し、計画における空家等の防止・解消の取組として、利活用が難しい空家等の除却を進める。また、空家等の流通・活用促進を目的とした補助事業を実施する。

(4) 空家等対策計画の計画期間

令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 年間とする。

(5) 空き家対策総合実施計画の目標

令和 6 ～ 10 年度	空家等の利活用数	5 戸
	空家等の除却数	5 戸

(6) 空家等に関する対策の実施体制

① 庁内の組織体制及び役割

業務内容	対応部署
空き家の利活用に関すること	都市建設部建築住宅課
空き家の除却に関すること	都市建設部建築住宅課

② 連携した協議会等及び役割

名称：鎌ケ谷市空家等対策協議会

代表者：市長

主な構成員：鎌ケ谷市、鎌ケ谷市自治会連合協議会、千葉県鎌ケ谷警察署、公益社団法人鎌ケ谷市シルバー人材センター、千葉県弁護士会、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会、一般社団法人千葉県建築士会、千葉工業大学

(1)空き家対策基本事業に関する事項

※1 鎌ヶ谷市空き家バンクに登録された空家等

(2)除却後の跡地の計画的利用に係る周辺住民等への周知方法（制度要綱第 25 第 7 項第二号ロに関する第一号第イ a に該当する空き家住宅等の除却の場合）

☐ その他 ()

(1)他の空き家対策に関する事項

- (2)空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

特になし

(注2) 空き家対策附帯事業、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業については、4(1)の該当箇所各事業の必要事項を記入すること。

資料 3

関係法令

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法 1 -14
- ・ 鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例 15 -16
- ・ 鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例施行規則 17 -18
- ・ 鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付条例 19 -20
- ・ 鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付条例施行規則 21 -22
- ・ 鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置規則 23 -24

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正令和5年6月14日号外法律第50号

改正内容令和5年6月14日号外法律第50号（令和5年6月14日）

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（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。第14条第2項において同じ。）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。

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。

（国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づき空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の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区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に

規定する中心市街地

(2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点

(3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域

(4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域

(5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

(2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。（協議会）

第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認め

られる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、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（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することと

なるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

- 第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。
- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその

措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第4章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第16条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定によ

り公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、

調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

い。

- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本

指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27・2・26から、ただし書に係る部分は、平成27・5・26から施行〕

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則〔令和5年6月14日法律第50号〕

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令

で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項（同条第10項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第6条において「施行日」という。）以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第22条第11項及び第12項（同条第11項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(地方税法の一部改正)

第5条 地方税法（昭和25年法律第226号）の一部を次のように改正する。

第349条の3の2第1項中「もの及び」を「もの並びに」に、「第14条第2項」を「第13条第2項の規定により所有者等（同法第5条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第13条第1項に規定する管理不全空家等及び同法第22条第2項」に改め、「（同法第3条に規定する所有者等をいう。）」を削る。

(地方税法の一部改正に伴う経過措置)

第6条 前条の規定による改正後の地方税法第349条の3の2第1項の規定は、施行日の属する年の翌年の1月1日（施行日が1月1日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

(独立行政法人都市再生機構法の一部改正)

第7条 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）の一部を次のように改正する。

第11条第2項第9号を同項第10号とし、同項第8号の次に次の1号を加える。（9）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）

第20条に規定する業務

(独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正)

第8条 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）の一部を次のように改正する。

第13条第1項第11号中「次項第2号若しくは第5号」を「次項第3号若しくは第6号」に改め、同条第2項中第7号を第8号とし、第2号から第6号までを1号ずつ繰り下げ、第1号の次に次の1号を加える。

（2）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）第21条の規定による情報の提供その他の援助を行うこと。

第17条第2号中「同条第2項第4号」を「同条第2項第5号」に改め、同条第3号中「第13条第2項第5号」を「第13条第2項第6号」に改める。

第19条第1項中「第2項第2号から第5号まで」を「第2項第3号から第6号まで」に改め、同条第3項及び第6項中「第13条第2項第5号」を「第13条第2項第6号」に改める。

第22条中「第2項第2号若しくは第3号」を「第2項第3号若しくは第4号」に改める。

第28条中「第13条第2項第5号」を「第13条第2項第6号」に改める。

附則第7条第6項中「第5号」を「第6号」に、「第3号」を「第4号」に改める。

鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例

平成25年3月29日条例第25号
最終改正令和5年10月5日条例第16号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し、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「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等の適切な管理の促進のために必要な施策を策定し、措置を講ずるものとする。

2 市は、自治会等その他関係機関と連携し、空家等の適正な管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空家等が特定空家等にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(支援)

第5条 市長は、法第22条第1項の規定による指導及び同条第2項の規定による勧告に係る措置を講ずる所有者等に対し、当該措置に必要な資金を貸し付けることができる。

(命令代行措置)

第6条 市長は、法第22条第3項の規定による命令（以下「命令」という。）を受けた所有者等から命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該申出の理由がやむを得ないものであり、かつ、緊急に命令に係る措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の要請に基づき、当該所有者等に代わり命令に係る措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により命令に係る措置を講ずるときは、あらかじめ当該措置に要する費用を所有者等が負担することの同意を得るものとする。

(公表)

第7条 市長は、命令を受けた所有者等が正当な理由なく命令に係る措置を履行しないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に係る措置を履行しない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）

(2) 命令に係る特定空家等の所在地

(3) 命令に係る措置の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

(協力要請)

第8条 市長は、空家等が特定空家等であることに起因する火災、犯罪等を防

止するため必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察署の長その他関係機関（以下「関係機関」という。）に必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 市長は、前項の規定による要請に際し、必要な範囲の情報を関係機関に提供することができる。

（委任）

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成25年10月1日から施行する。
（鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）
- 2 鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年鎌ヶ谷市条例第9号）の一部を次のように改正する。
（次のよう略）

附 則（平成27年12月17日条例第35号）

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和5年10月5日条例第16号）

（施行期日）

- 1 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。ただし、第1条中鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例第8条を削り、第9条を第8条とし、第10条を第9条とする改正規定及び次項の規定は、公布の日から施行する。
（鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）
- 2 鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年鎌ヶ谷市条例第9号）の一部を次のように改正する。
別表第1 特定空家等審査会委員の項を削る。

鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例施行規則

平成25年9月30日規則第30号
最終改正令和5年10月5日規則第29号

(趣旨)

第1条 この規則は、鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例（平成25年鎌ヶ谷市条例第25号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(立入調査)

第2条 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「法」という。）第9条第2項の規定による立入調査の実施に当たっては、あらかじめ所有者等に対し、立入調査実施通知書（別記第1号様式）により通知し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明し、実施するものとする。ただし、所有者等を確知できないときは、立入調査を実施しようとする日の5日前までにその旨を公告し、立入調査を実施することができる。

(助言及び指導)

第3条 法第22条第1項の規定による助言は、口頭により行うものとする。ただし、必要に応じ、文書その他の方法により行うことができる。

2 法第22条第1項の規定による指導は、空家等の適正管理に関する指導書（別記第2号様式）により行うものとする。

(勧告)

第4条 法第22条第2項の規定による勧告は、空家等の適正管理に関する勧告書（別記第3号様式）により行うものとする。

(命令)

第5条 法第22条第3項の規定による命令は、空家等の適正管理に関する命令書（別記第4号様式）により行うものとする。

2 法第22条第4項の規定による通知書は、空家等の適正管理に関する命令に係る事前の通知書（別記第5号様式）によるものとする。

3 法第22条第13項の規定による公示は、別記第6号様式により行うものとする。

(命令代行措置)

第6条 条例第6条第1項に規定する命令に係る措置を履行することができない旨の申出は、命令代行措置申出書（別記第7号様式）に同意書（別記第8号様式）を添えて、市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による申出があったときは、その可否を決定し、命令代行措置決定（却下）通知書（別記第9号様式）により当該申出をした者に通知するものとする。

3 条例第6条第2項に規定する措置に要する費用の支払期限は、市長が所有者等に代わり命令に係る措置を完了した日から1月以内とする。

(公表の方法)

第7条 条例第7条に規定する公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 鎌ヶ谷市公告式条例（昭和25年鎌ヶ谷市条例第13号）第3条に規

定する掲示場に掲示する方法

(2) 本市のホームページに掲載する方法

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める方法

(戒告)

第8条 法第22条第9項の規定により代執行をする場合において、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（別記第10号様式）によるものとする。

(代執行令書)

第9条 法第22条第9項の規定により代執行をする場合において、行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書の様式は、別記第11号様式によるものとする。

(執行責任者の証票)

第10条 法第22条第9項の規定により代執行をする場合において、行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票の様式は、別記第12号様式によるものとする。

(委任)

第11条 この規則の施行に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則（平成28年5月16日規則第33号）

この規則は、公布の日から施行し、改正後の鎌ケ谷市空家等の適正管理に関する条例施行規則の規定は、平成28年4月1日から適用する。

附 則（令和3年12月28日規則第26号）

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現に残存する様式は、当分の間所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則

この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

(1) 第2条第2項を削る改正規定及び別記第2号様式を削る改正規定 公布の日

(2) 第11条から第15条までを削り、第16条を第11条とする改正規定 鎌ケ谷市空家等の適正管理に関する条例及び鎌ケ谷市空家等適正管理資金貸付条例の一部を改正する条例（令和5年鎌ケ谷市条例第16号）附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日

鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付条例

平成25年6月27日条例第28号

最終改正令和5年10月5日条例第16号

(目的)

第1条 この条例は、鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例（平成25年鎌ヶ谷市条例第25号。以下「空家等管理条例」という。）第5条の規定に基づき、所有者等に対し、予算の範囲内において、特定空家等を是正するために必要な資金（以下「資金」という。以下同じ。）を貸し付けることに関し、必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、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「法」という。）及び空家等管理条例で使用する用語の例による。

(対象者)

第3条 市長は、特定空家等を除却しようとする者で、次の各号のいずれにも該当するものに、資金を貸し付けることができる。

(4) 法第22条第1項の規定による指導（以下「指導」という。）又は同条第2項の規定による勧告（以下「勧告」という。）を受けた者

(5) 資金の貸付に係る所有者等の債務を連帯して保証する者がいる者

(6) 市税（本市以外の市区町村に係る税を含む。）を滞納していない者

(貸付金額)

第4条 貸し付けることができる資金の額は、指導又は勧告に係る措置に要する費用の額に100分の75を乗じて得た額に相当する額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。ただし、100万円を限度とする。

(貸付利息)

第5条 資金の貸付けには、利息を付さない。

(貸付けの申請及び決定)

第6条 資金の貸付けを受けようとする者（以下「借受人」という。）は、規則の定めるところにより、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときは、その内容を審査の上、貸付けの可否を決定し、借受人に通知するものとする。

(貸付けの方法)

第7条 前条第2項の規定により資金を貸し付ける旨の通知を受けた借受人は、指導又は勧告に係る措置を講ずるための工事等（以下「工事等」という。）に着手する日の前日までに規則で定めるところにより資金の交付を請求するものとする。

2 市長は、工事等が完了した後、資金を前項の請求をした借受人に支払うものとする。

(返済)

第8条 資金の貸付けを受けた借受人は、工事等が完了した日の属する月の翌月から月賦均等払いにより貸付けを受けた資金の返済を行うものとし、その返済の期間は、60月を限度とする。ただし、繰り上げて返済することを妨げない。

2 市長は、借受人が災害等の理由により貸付けを受けた資金の返済が困難となったときは、貸し付けた資金の返済を猶予することができる。

(返済の免除)

第9条 市長は、借受人が災害等の理由により貸付けを受けた資金の返済ができなくなったときその他特に必要があると認めるときは、貸し付けた資金の返済に係る債務の全部又は一部を免除することができる。

(遅延損害金の徴収)

第10条 借受人が貸付けを受けた資金を返済すべき日までに返済しなかったときは、返済すべき資金の額に返済すべき日の翌日から返済した日までの日数に応じ、年5パーセントの割合をもって計算した遅延損害金を返済すべき資金の額に加算して支払わなければならない。ただし、その遅延損害金の額に10円未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、その遅延損害金の額が100円未満のときはこれを徴収しない。

2 市長は、借受人が貸付けを受けた資金を返済すべき日までに返済しなかったことにやむを得ない事由があると認めるときは、前項の遅延損害金を減額又は免除することができる。

(報告等の提出)

第11条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、借受人に対し、報告、届出その他必要な書類の提出を求めることができる。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、資金の貸付けに関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年10月1日から施行する。

附 則 (平成27年12月17日条例第35号)

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則 (令和5年10月5日条例第16号)

(施行期日)

1 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日から施行する。ただし、第1条中鎌ケ谷市空家等の適正管理に関する条例第8条を削り、第9条を第8条とし、第10条を第9条とする改正規定及び次項の規定は、公布の日から施行する。

(鎌ケ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 鎌ケ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年鎌ケ谷市条例第9号)の一部を次のように改正する。

別表第1 特定空家等審査会委員の項を削る。

鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付条例施行規則

平成25年9月30日規則第31号
改正平成28年4月1日規則第21号

(趣旨)

第1条 この規則は、鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付条例（平成25年鎌ヶ谷市条例第28号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(連帯保証人)

第2条 条例第3条第2号に規定する債務を連帯して保証する者（以下「連帯保証人」という。）は、成年者で独立の生計を営む者とする。

(貸付けの申請)

第3条 条例第6条第1項に規定する申請は、鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付申請書（別記第1号様式）に次に掲げる書類を添えて、条例に基づく指導等又は勧告に係る措置を講ずるための工事等（以下「工事等」という。）を実施する以前に行うものとする。

- (1) 工事等を行う空家等の登記事項証明書又は所有者を証する書類
- (2) 空家等の管理不全な状態を是正するために必要な資金（以下「資金」という。）の貸付けを受けようとする者（以下「借受人」という。）及び連帯保証人の住民票
- (3) 借受人の納税証明書
- (4) 連帯保証人の印鑑登録証明書
- (5) 工事等に要する額の見積書の写し

(貸付けの決定)

第4条 条例第6条第2項の規定による通知は、鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付決定（却下）通知書（別記第2号様式）によるものとする。

(資金の交付等)

第5条 条例第7条第1項の規定による請求は、鎌ヶ谷市空家等適正管理資金交付請求書（別記第3号様式）によるものとする。

- 2 借受人は、工事等が完了したときは、遅滞なく工事等完了届（別記第4号様式）により市長に届け出るものとする。
- 3 条例第7条第2項の工事等が完了したことの確認は、前項の届出及び工事等が完了した現地の確認によるものとする。
- 4 工事等完了届により届け出た工事等に要した費用の額が鎌ヶ谷市空家等適正管理資金貸付決定（却下）通知書による貸し付ける資金の額に満たないときは、工事等に要した費用の額を貸し付ける資金の額とみなす。

(資金の額の確認等)

第6条 借受人は、工事等が完了した日後1月以内に工事等に要した費用の領収書の写しを市長に提出しなければならない。

- 2 条例第6条第2項の規定により貸付の決定を受けた資金の額が、条例第4条に規定する額を超えた場合は、借受人はその差額を速やかに市長に返還しなければならない。

(返済の猶予)

第7条 条例第8条第2項の規定により貸し付けた資金の返済の猶予を受けようとする者は、鎌ケ谷市空家等適正管理資金返済猶予申請書(別記第5号様式)により市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その可否を決定し、鎌ケ谷市空家等適正管理資金返済猶予決定(却下)通知書(別記第6号様式)により当該申請をした者に通知するものとする。

3 条例第8条第2項の規定による貸し付けた資金の返済の猶予の期間は、1年を限度とする。

(返済の免除)

第8条 条例第9条の規定により貸し付けた資金の返済に係る債務の全部又は一部の免除を受けようとする者は、鎌ケ谷市空家等適正管理資金返済免除申請書(別記第7号様式)により市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その可否を決定し、鎌ケ谷市空家等適正管理資金返済免除決定(却下)通知書(別記第8号様式)により当該申請をした者に通知するものとする。

(遅延損害金の減免)

第9条 条例第10条第2項の規定により遅延損害金の減額又は免除を受けようとする者は、鎌ケ谷市空家等適正管理資金の返済に係る遅延損害金減免申請書(別記第9号様式)により市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その可否を決定し、鎌ケ谷市空家等適正管理資金の返済に係る遅延損害金減免決定(却下)通知書(別記第10号様式)により当該申請をした者に通知するものとする。

(住所変更届の提出)

第10条 借受人は、住所の変更があったときは、速やかに住所変更届(別記第11号様式)に借受人の住民票を添えて、市長に届け出なければならない。

(連帯保証人変更届の提出)

第11条 資金の貸付けを受けた者は、連帯保証人を変更したときは、連帯保証人変更届(別記第12号様式)に連帯保証人の住民票及び印鑑登録証明書を添えて、市長に届け出なければならない。

(委任)

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則(平成28年4月1日規則第21号)

この規則は、公布の日から施行する。

鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置規則

令和5年10月5日規則第30号

(設置)

第1条 この規則は、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「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、法第7条に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）の作成その他空家等対策の推進を目的として、鎌ヶ谷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会の所掌事務は、次に掲げる事項とする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第22条第9項の規定による行政代執行に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等対策の推進のために市長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第4条 協議会は、会長及び委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 自治会、官公庁、公益社団法人等から推薦を受けた者
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 本市の職員
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

3 委員の総数は、12人以内とする。

(任期)

第5条 委員の任期は、委嘱の日から2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第6条 会長は、市長をもって充てる。

2 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が会長の職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。ただし、会長が指名する委員を議長とすることができる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 委員がやむを得ず会議に出席できないときは、代理の者を出席させることができる。この場合において、代理出席した者は、委員とみなす。

4 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第8条 会長は、第3条に規定する所掌事務の遂行に必要があると認めるときは、

会議に委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(会議の公開)

第9条 会議は、公開とする。ただし、会長が公開することが適当でないとき、この限りでない。

(守秘義務)

第10条 委員及び第8条の規定により会議に出席した者は、職務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の目的のために利用してはならない。委員でなくなった後においても、同様とする。

(委員の報償)

第11条 委員に支給する報償は、月額6,800円とする。

(庶務)

第12条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において行う。

(委任)

第13条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日から空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日の前日までの間における第1条の規定の適用については、同条中「法第8条」とあるのは「法第7条」に、「法第7条」とあるのは「法第6条」とし、第3条第2号の規定の適用については、同号中「法第22条」とあるのは「法第14条」とする。

第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画

作成 令和6年2月
鎌ヶ谷市 都市建設部 建築住宅課
〒273-0195
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号
電 話：047-445-1141（代表）
FAX：047-445-1400

