

鎌ヶ谷市空家等対策計画（案）

平成〇〇年〇月

鎌ヶ谷市

【目次】

第1	計画の趣旨	1
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	計画の対象	3
第2	本市における空家等の現状と課題	4
1	人口及び市街地の状況	4
2	「住宅・土地統計調査」における空き家の状況	8
3	空家等に関する苦情・相談等への対応状況	9
4	空家等実態調査の結果	10
5	空家等対策の課題と目指すべき姿	29
第3	空家等対策の基本理念等と施策の体系	31
1	空家等対策の基本理念	31
2	空家等対策の基本指針	31
3	空家等対策に係る施策の体系	32
第4	空家等の対策に係る施策	34
1	所有者等による空家等の適切な管理	34
2	空家等の利活用	36
3	空家等の跡地活用	39
4	住民等からの空家等に関する相談対応	41
5	空家等に関する対策の実施体制	43
6	特定空家等の認定と解消	45
7	空家等の調査、情報管理	47
8	その他空家等に関する対策	48
第5	計画の推進	49
1	計画の成果目標	49
2	計画の推進体制	50
3	効果の検証と計画の見直し	51

巻末資料 52

1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	53
2 空家等対策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 (概要)	58
3 鎌ケ谷市空家等の適正管理に関する条例.....	59
4 鎌ケ谷市空家等の適正管理に関する条例施行規則.....	61
5 鎌ケ谷市空家等適正管理資金貸付条例.....	64
6 鎌ケ谷市空家等適正管理資金貸付条例施行規則.....	66
7 鎌ケ谷市空家等対策協議会設置要綱.....	68
8 関係法令による所有者の管理責任.....	70
9 関連計画等について.....	71
10 空家現状実態調査（現地調査） 判定調査票.....	73
11 所有者アンケート調査送付物.....	74

※本計画内で使う以下の用語は、それぞれに記載の内容を指すものとします。

「特措法」：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）

「指針」：空家等対策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
（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号、最終改正 平成 28 年
4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号）

「条例」：鎌ケ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、改正
平成 27 年 12 月 17 日条例第 35 号）

※将来の年表示について

将来の年を元号として用いる場合は、イメージし易いよう西暦の後に括弧書きで平成又は (H)
として表記しています。

第1 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

空家等は、少子高齢化や核家族化などによって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ります。

空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則ですが、さまざまな理由から長期間放置されている空家等は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、地域住民の安全で快適な生活環境を脅かすおそれがあり、地域住民の安全・安心・快適な生活環境の保持と地域活性化への寄与の観点から、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、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3月29日条例第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、空家等対策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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号、最終改正平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号。以下、「指針」という。）が示されたほか、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づく新たな「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定；計画期間平成28年度～2025年度〔平成37年度〕）においても、空家等の抑制目標や利活用の促進が示されています。

<管理されていない空家等の問題の例>

○倒壊、外壁等の飛散・落下などによる危険



図1 管理されていない空家等による問題

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」

(2) 目的

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、「本計画」という。）を策定しました。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条第1項の規定により定めるものです。あわせて、鎌ヶ谷市総合基本計画－かまがやレインボープラン 21－及び関連計画との整合を図って策定しています。

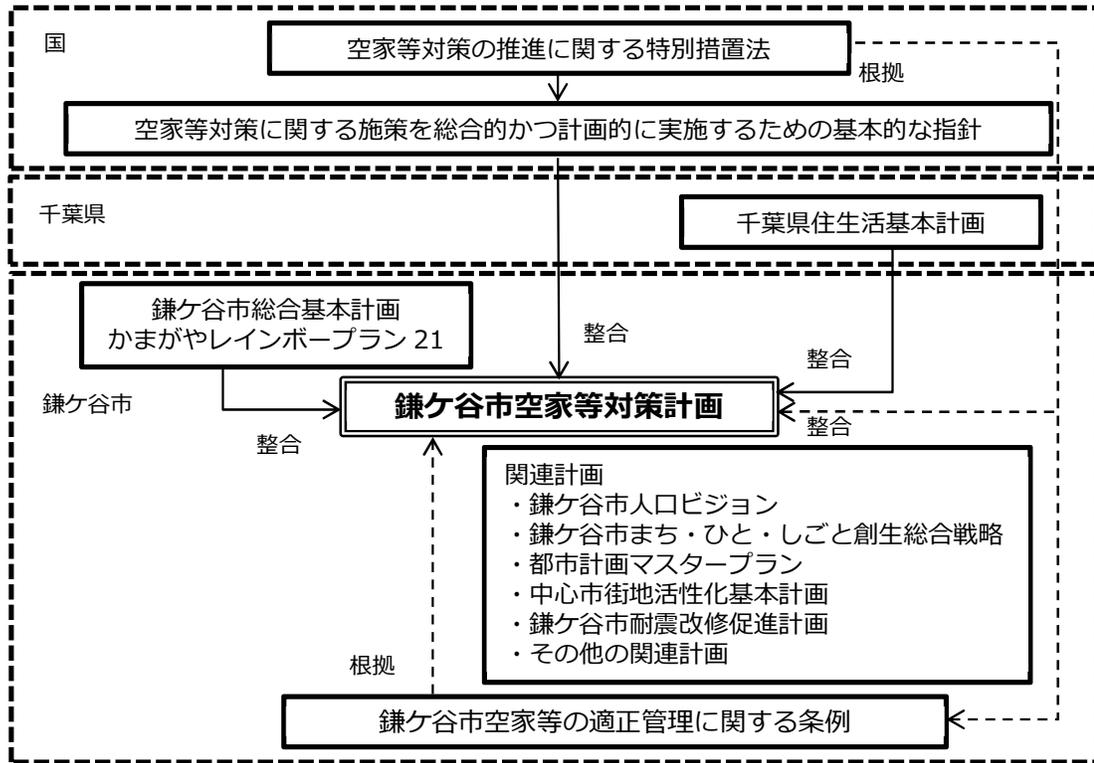


図2 計画の位置付け

3 計画期間

本計画の計画期間は、2019年度（平成31年度）から2023年度（平成35年度）までの5年間とします。国は、特措法の施行後5年を経過した時点において、必要があると認める場合に特措法の規定について検討を加え、その結果に基づき所要の措置を講ずるものとしており、本市においてもおおむね5年を目途に社会情勢、施策の進捗状況、特措法の施行状況等を加味して適宜、計画の見直しを図っていくこととします。

	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)
－かまがやレインボープラン 21－ (後期基本計画)			H23～H32 年度				次期総合基本計画		
鎌ヶ谷市空家等対策計画			H31～H35 年度					次期計画	

図3 計画期間

4 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¹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。

- ① 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(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、公共施設を除く、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、全室が空き部屋・空き家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) 対象地区

本市では市全域に空家等が存在するため、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場合には「重点対象地区²」の指定について検討します。

¹ 指針によると、「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいい、また、その状態が「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となるとされています。

² 重点対象地区は、指針において、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられるとあります。

第2 本市における空家等の現状と課題

1 人口及び市街地の状況

(1) 人口の推移と見通し

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、2045年（平成57年）には10万人を下回ることが予測されます。

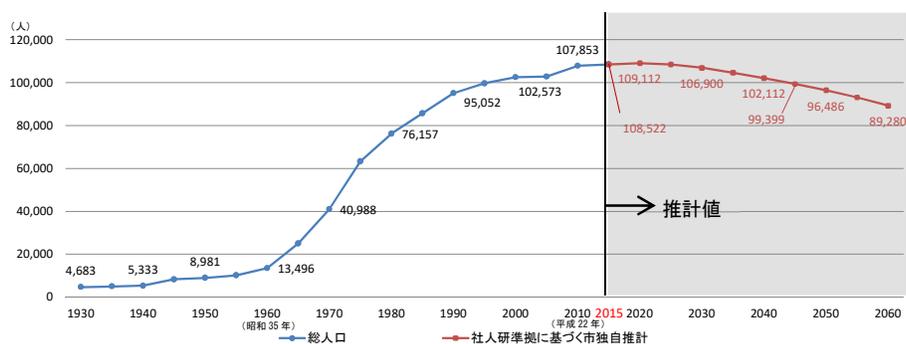


図4 総人口の推移と見通し

出典：鎌ヶ谷市人口ビジョン

(総人口1930～2010年までは国勢調査、社人研…国立社会保障・人口問題研究所)

(2) 世帯状況

本市の高齢者のみ世帯数³は、増加傾向にあります。平成2年を基準とすると、平成27年で、全世帯数は1.52倍の増加に対し、高齢者のみ世帯数は7.71倍の増加となっています(図5)。

また、高齢者世帯の住宅所有状況としては、持ち家の比率が高い(約86.5%)ことが分かります(図6)。

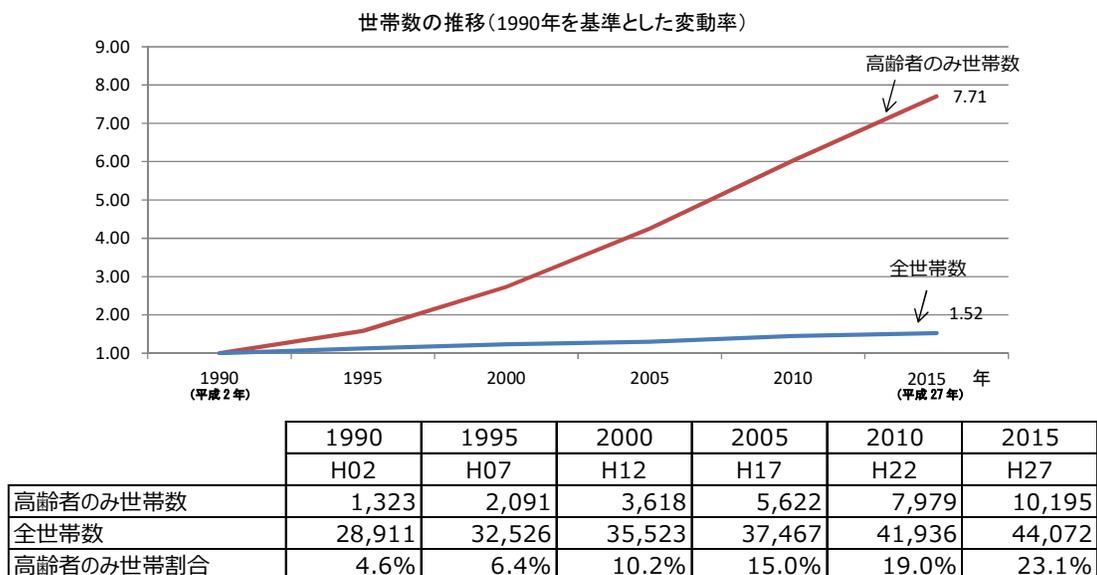
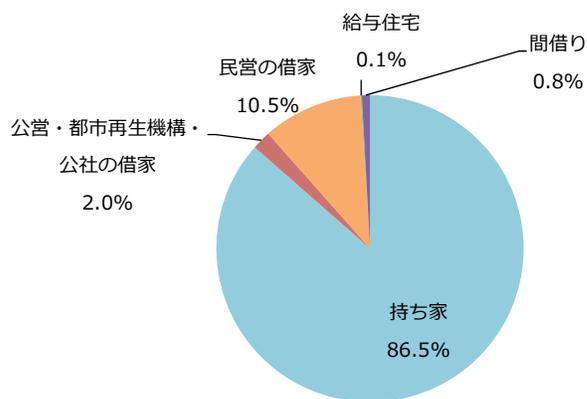


図5 高齢者のみ世帯数の推移(鎌ヶ谷市)



※各割合は四捨五入しているため、合計は100%になりません。

図6 高齢者世帯の住宅所有状況(鎌ヶ谷市)

出典：国勢調査(図6は平成27年)

³ 夫65歳以上妻60歳以上の夫婦のみの世帯または65歳以上の単身世帯。住宅所有状況では、世帯主が65歳以上の夫婦のみまたは単身世帯で住宅に住む世帯を対象としています。

(3) 市街地の状況

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。

鎌ヶ谷グリーンハイツ（集合住宅）や東武鎌ヶ谷住宅地（戸建住宅）は、昭和40年代後半に造成・分譲された大規模な住宅団地です。また、市街地整備事業としては、鎌ヶ谷駅東口、道野辺横上横下、中沢東で平成10～13年頃までに、新鎌ヶ谷地区で平成26年に土地区画整理事業を完了しています。

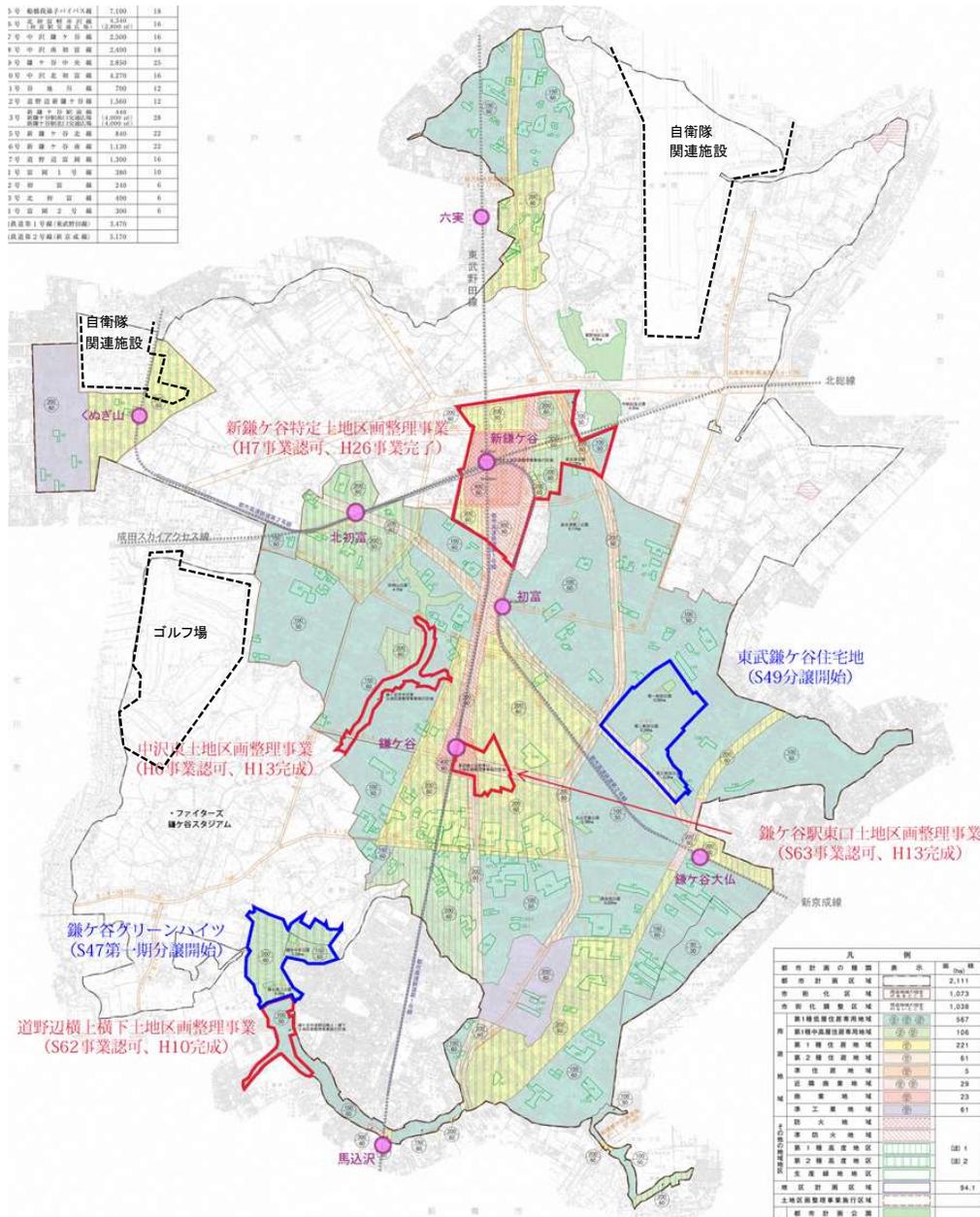


図7 市街地の状況

出典：鎌ヶ谷都市計画図を基に作成

(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）が高い地域は、佐津間、初富など市街化調整区域や、西道野辺、東初富4丁目など昭和40年代に整備された住宅団地の地域となっています。

平成27年国勢調査において国全体で26.7%、千葉県全体で25.9%、市全体で26.8%の高齢化率となっており、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。

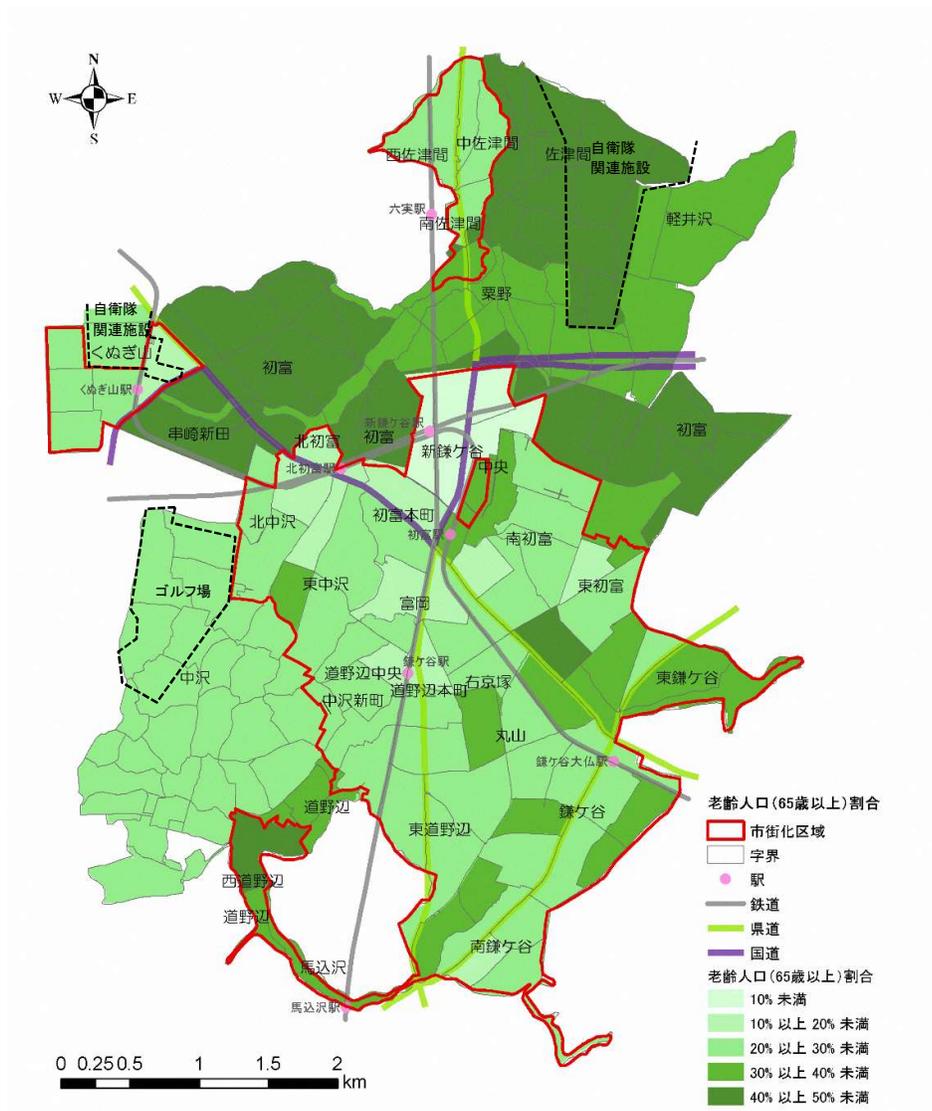


図8 高齢化率（地区別）

出典：平成27年国勢調査

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（総務省統計局）によると、鎌ケ谷市における平成10年から平成25年の空き家率は、おおむね10%前後で推移しており、件数は約4,000件超となっています。本計画が対象とする空家等は、「その他の住宅」に含まれる空き家のうち使用されていないことが常態であるものとなりますが、「その他の住宅」に該当する空家の件数は約1,600件程度となっています。

表1 土地統計調査結果による空家家数

時点	住宅総数	空き家				空き家総数	空き家率
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
2013(H25)年	47,170	-	3,220	140	1,580	4,930	10.5%
2008(H20)年	42,790	30	2,210	260	1,730	4,230	9.9%
2003(H15)年	39,270	10	2,510	300	1,620	4,450	11.3%
1998(H10)年	37,020	(区分なし)				3,150	8.5%

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(注1) 表の数値には、共同住宅の住戸数も含んでいます。

(注2) 住宅・土地統計調査における数量について

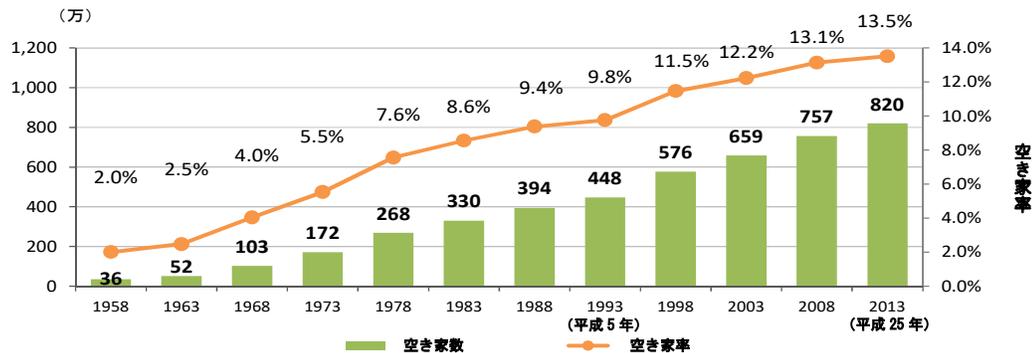
住宅・土地統計調査は、全国約350万住戸・世帯を対象とした標本調査のため、結果数値は調査結果を全国の大きさに推定して算出しています。数値の四捨五入の関係で、総数と内訳の数値の合計が合わない場合があります。

区 分		解 説	
居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が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	
	空 家	二次的住宅	別荘及びその他（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）
		別荘 その他	
		賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
		売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅 (本計画の対象)	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）	
建築中の住宅			

(注3) 住宅・土地統計調査における空家等の区分

住宅・土地統計調査における空家は、居住世帯のない住宅のうち二次的住宅や賃貸用、売却用の住宅も含んでいます。本計画が対象とする空家等は、住宅・土地統計調査における空家の「その他の住宅」に含まれる、使用がなされていないことが常態であるものが該当します。また住宅以外の用途も対象としています（P.3（1）空家等の定義）。

なお、全国の空き家総数は平成5年から平成25年までの間に、約448万戸から約820万戸へ、空き家率は9.8%から13.5%となり過去最高を更新し続けていることが報告されています。



※1: 1973年(昭和48年)より前は沖縄県を含まない。
 ※2: 空き家率は住宅総数に対する空き家数の割合を示す。

図9 全国の空き家数量の変化

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

3 空家等に関する苦情・相談等への対応状況

空家等に関する地域住民の方からの相談や苦情に対しては、市では現地での状態を確認した上で、所有者等の方へ危険な状態等を解消いただくように通知などを行っています。

平成25年度から平成29年度までに273件(平成30年3月31日時点)の空家等の情報を管理しており、このうちそのまま放置すると倒壊の危険や衛生上の問題など周辺環境への悪影響を及ぼすおそれがあると認められるとして、助言や指導などを継続しているものが110件(特定空家等22件を含む)、補修や撤去などにより改善したものが102件、一方、建替え・利活用完了、解体・更地化などの対応を完了したものが61件となっています。

表2 苦情・相談等のあった空家等件数

区分	件数	備考
苦情・相談等のあった空家等件数 (空家等が解消されたものを含む)	273件	平成25年～平成30年3月31日
うち空家等	212件	
改善	102件	補修、撤去、剪定、伐採等により管理状態が改善
未改善	110件	特定空家等22件を含む
うち空家等解消(対応完了)	61件	建替え、解体、更地化等により空家等の状態を解消

平成30年3月31日時点

出典：鎌ヶ谷市資料

4 空家等実態調査の結果

(1) 調査概要

ア 調査概要

空家等実態調査は、本市における空家等の分布実態を把握するために、市内の調査建築物（概ね 39,400 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。（調査期間：平成 29 年 7 月 28 日～平成 30 年 3 月 30 日）

実態調査の流れは、図 10 のとおりとなります。

また、実態調査の結果、空家等と想定する建物の市内分布状況は、図 14 のとおりとなります。

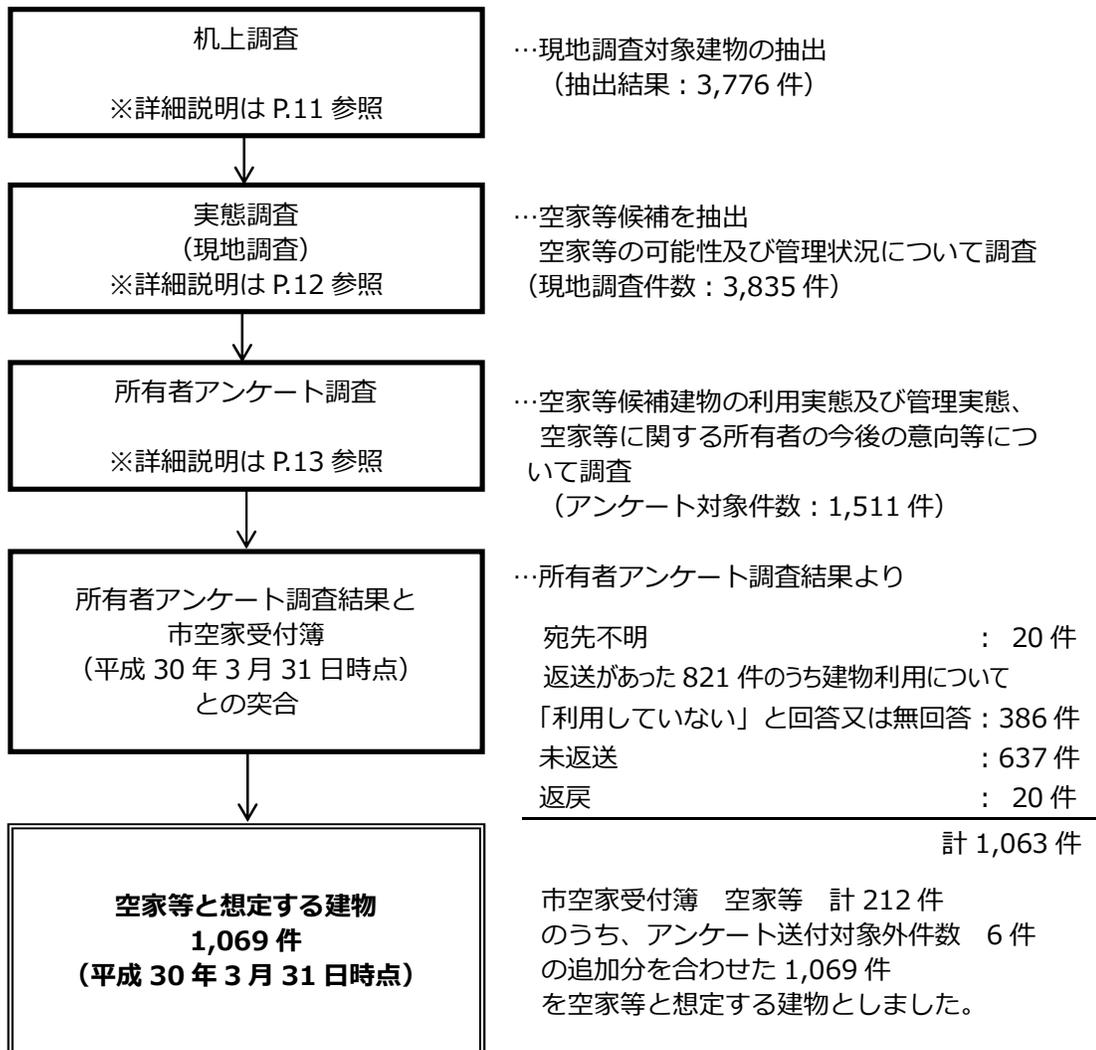


図 10 実態調査の流れ

イ 机上調査

GIS⁴ 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、空家等の候補を含む現地調査対象建物 3,776 件を論理的に抽出しました。

抽出フローは、図 11 のとおりとなります。

使用した情報と着眼点
<ul style="list-style-type: none"> ・市空家受付簿による既知の空家等 ・水道閉栓情報⁵による居住可能性の低い建物 ・世帯主情報（住民基本台帳）⁶による居住者の無い建物 ・家屋情報（固定資産課税台帳）⁷による建物所有者等の居住地が建物所在地と異なる建物

（注）机上調査において地図上で位置を確認できなかった建物の中には、顕在化していない空家等候補が含まれます。

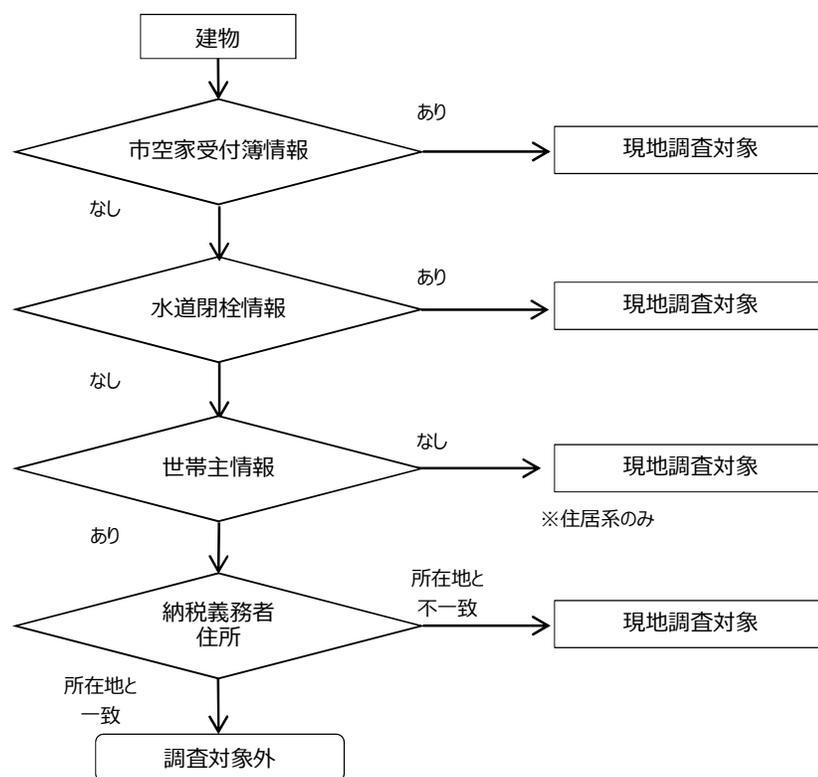


図 11 抽出フロー

⁴ Geographic Information System（地理空間情報システム）

⁵ 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。

⁶ 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。

⁷ 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。

ウ 現地調査

机上調査において抽出された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⁸。

<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12のとおりとなります。

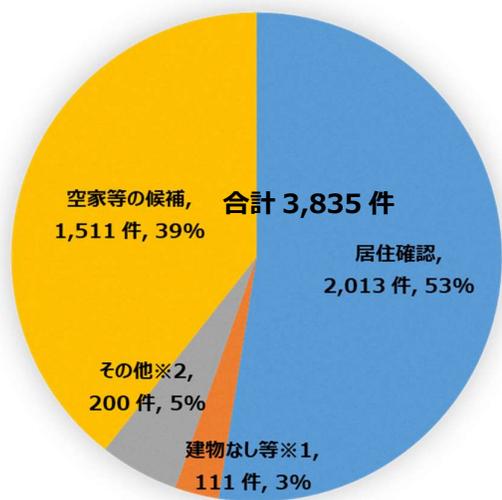


図12 現地調査結果

※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。

⁸ 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。

工 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1,511件に対して実施しました。このうち、不動産会社、県・管理組合所有のもの及び宛先不明のもの33件を送付対象から除外しました。

また、戸建の借家等で同じ所有者の382件について、1通にまとめて送付しました。このことから、1,478件(1,096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（平成30年3月30日時点）より

宛先不明	: 20件
返送があった821件のうち建物利用について 「利用していない」と回答・無回答	: 386件
未返送	: 637件
返戻	: 20件
<hr/>	
	計 1,063件

市空家受付簿（平成30年3月31日時点） 空家等 計 212件
のうち、アンケート送付対象外件数 6件
の追加分を合わせた

1,069件 を空家等と想定する建物としました。（平成30年3月31日時点）

所有者アンケート調査結果は図13のとおりとなります。

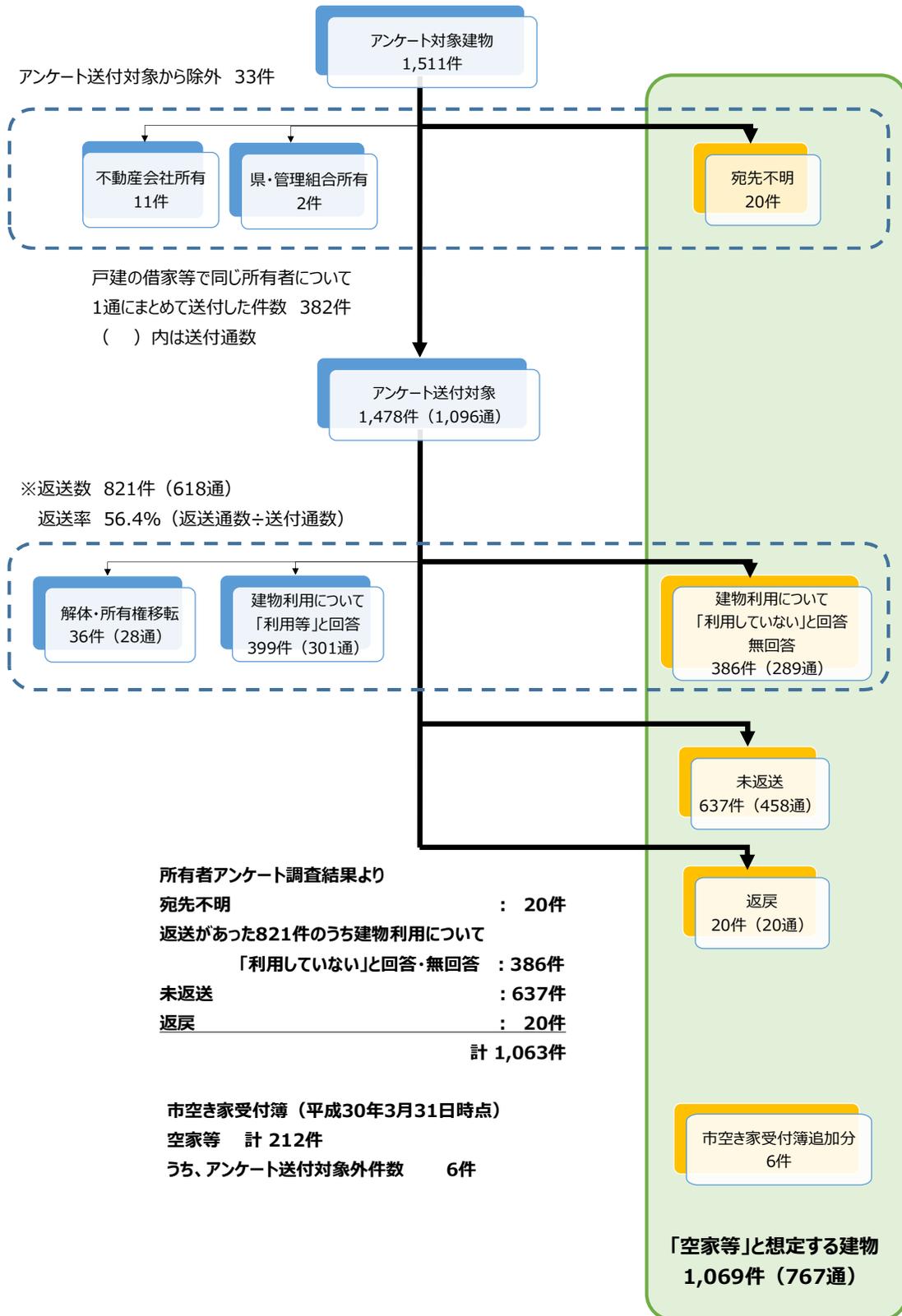


図 13 所有者アンケート調査結果 (平成 30 年 3 月 31 日時点)

(2) 調査結果の分析

ア 空家等の分布状況

空家等と想定する建物（1,069件）の分布は、100m区画のメッシュ単位でみると、自衛隊関連施設やゴルフ場及び新鎌ヶ谷地区を除き、空家率が市全体の平均空家率2.7%⁹より高くなる箇所が市内の住宅地域に広く分布しています。

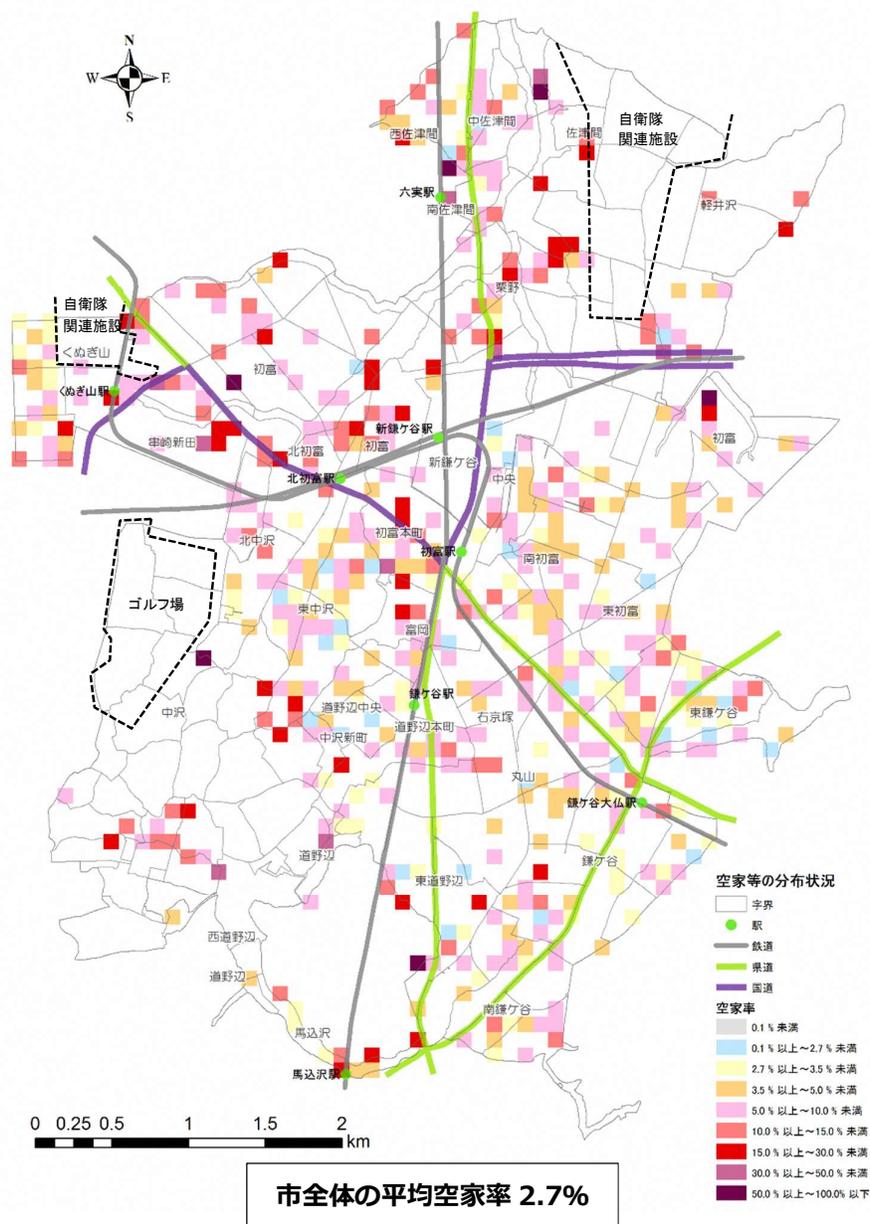


図14 空家等と想定する建物の市内分布状況（100mメッシュ表現）

⁹ 市全体の平均空家率＝空家判定棟数（1,069）／市内の調査対象建築物棟数（39,397）×100≒2.7%
市内の調査対象建築物棟数は公共施設、神社仏閣、付属車庫等を除く建物

イ 空家等の管理状況

(ア) 問題がある空家等の傾向

空家等の管理状況に問題がある場合の内容としては、表3 空家等の管理状況のとおり、「雑草・立木の繁茂」(62.0%)が最も多く、次いで「外壁の腐朽・破損」(23.6%)、「ゴミ・車両等の放置」(22.4%)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6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」(23.6%)、「屋根等のはがれ」(10.4%)、「基礎・土台の腐朽・破損」(9.7%)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3 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	66 6.4%	683 66.1%	285 27.6%	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	100 9.7%	702 67.9%	232 22.4%	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	244 23.6%	712 68.9%	78 7.5%	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	35 3.4%	874 84.5%	125 12.1%	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	108 10.4%	587 56.8%	339 32.8%	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	10 1.0%	790 76.4%	234 22.6%	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	51 4.9%	784 75.8%	199 19.2%	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	15 1.5%	976 94.4%	43 4.2%	建物倒壊の恐れ	解体
工作物	擁壁の傾き・亀裂	23 2.2%	858 83.0%	153 14.8%	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	86 8.3%	887 85.8%	61 5.9%	部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ、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	3 0.3%	913 88.3%	118 11.4%	部材のはく落・飛散等による通行人などへの他害の恐れ	撤去
敷地	雑草・立木の繁茂	641 62.0%	325 31.4%	68 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	232 22.4%	756 73.1%	46 4.4%	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	1 0.1%	995 96.2%	38 3.7%	衛生面	異臭原因の除去
	動物等の住みつき・害虫等の発生	4 0.4%	725 70.1%	305 29.5%	衛生面	駆除

上位1~3
上位4~5

※1：数量は、現地調査を実施した建物分（調査不可を除く）1,034件です。
（市空家受付簿突合による1件分を含む）

※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。

(イ) 問題がある空家等の数量

空家等の管理状況について、表3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¹⁰」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56.2%、適正な管理状態であると考えられるもの(適正管理)が40.5%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が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、77件(7.2%)が該当しました。

表4 空家等の管理状況(数量)

	適正管理	管理不全	うち特定空家等候補	不明 (現地調査不可)	合計
件数	433	601	77	35	1,069
割合	40.5%	56.2%	7.2%	3.3%	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的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77件については、市がこれまでに認定した特定空家等22件を含んだものとなります。

¹⁰ 敷地内の歩行に大きな妨げにはならず、近隣的生活環境に影響を与えない程度としています。

(ウ) 特定空家等候補の状況

特定空家等候補 77 件のうち、建物又は工作物の管理不全は 37 件 (48.1%) 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 5 件 (6.5%) が該当しました。

敷地の管理不全を伴うものは全体の 77.9% で、このうち敷地のみの不全 (※) が最も多く全体の 51.9% を占めています。

敷地の管理不全が周辺環境に影響を与えているものが多い状況です。

(※) 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 5 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	17 件 (22.1%)	20 件 (26.0%)	37 件 (48.1%)
建物が著しく保安上危険となるおそれがある	1 件 (1.3%)	4 件 (5.2%)	5 件 (6.5%)
建物又は工作物の全体的、部分的な 損傷がみられる	16 件 (20.8%)	16 件 (20.8%)	32 件 (41.6%)
敷地の管理状況が不全 (敷地のみ不全)	-	40 件 (51.9%)	40 件 (51.9%)
計	17 件 (22.1%)	60 件 (77.9%)	77 件 (100.0%)

ウ 空家等の築年数

(ア) 全体の状況

空家等の築年数では、築40年以上が55%であり半分以上となっています。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言えます。

特定空家等候補では、空家等と比較して「築50年以上」、「築年不明」のものの割合が高くなります。

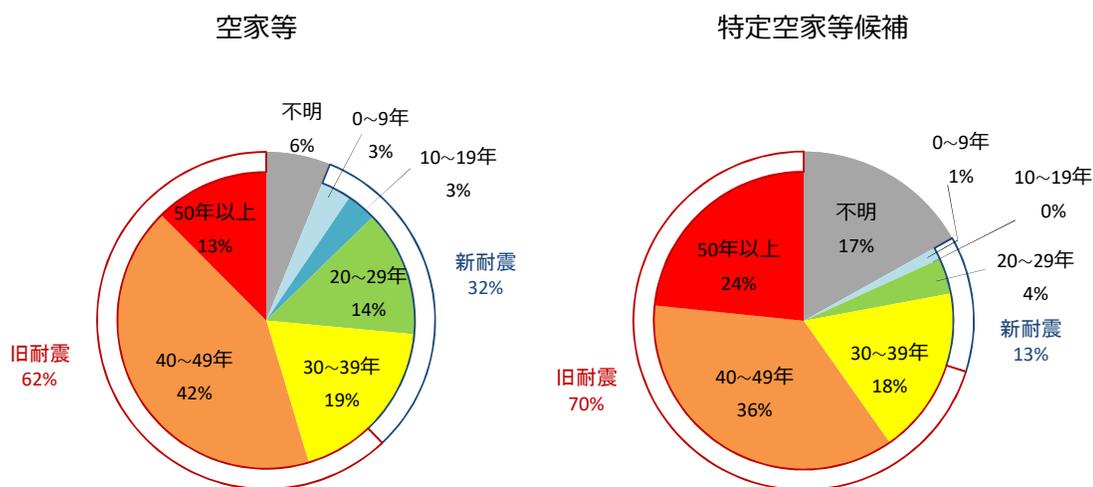


図15 空家等の築年数

※築年数は2018年（平成30年）を基準としています。

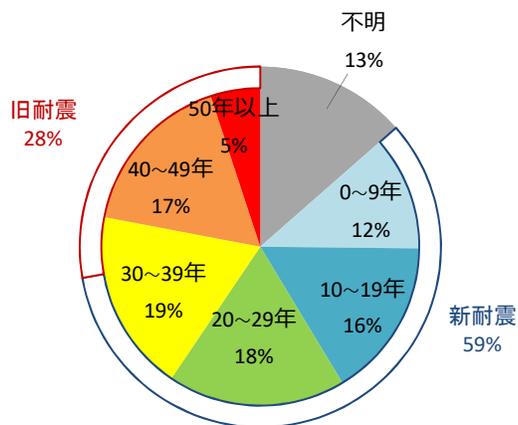


図16 市全体の建物築年数

※築年数は2018年（平成30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）

(イ) 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¹¹の建物は、空家等全体のうち624件(約62.2%)が該当し、市内全域に分布しています。

表6 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	39	3.9%	624	62.2%	663	66.1%
新耐震	43	4.3%	297	29.6%	340	33.9%
合計	82	8.2%	921	91.8%	1003	100.0%

※建築年不明の66件を除く

¹¹ 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。「鎌ヶ谷市耐震改修促進計画(H29.1)」では、平成27年1月時点で約70%である住宅の耐震化率を2020年度(平成32年度)に95%とすることを目標とし、特に、旧耐震基準の建築物の約7割を占める木造戸建て住宅の耐震化促進を重要と捉えた各種施策を進めています。

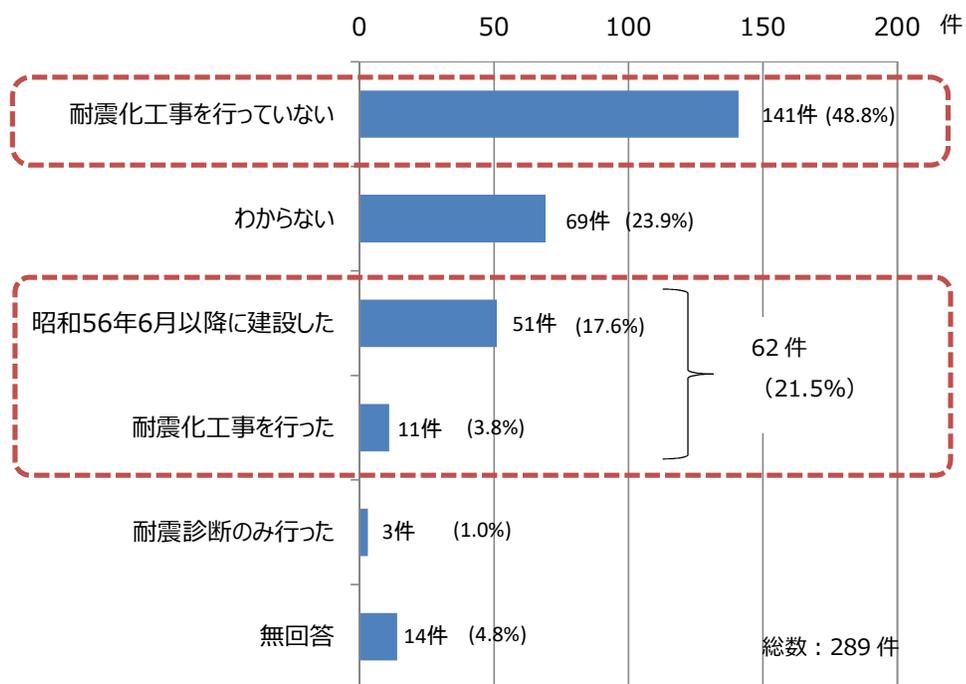
工 所有者の状況

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。

(ア) 耐震化への対応について

アンケート回答の 48.8%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 21.5% (62 件 [51 件+11 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○)



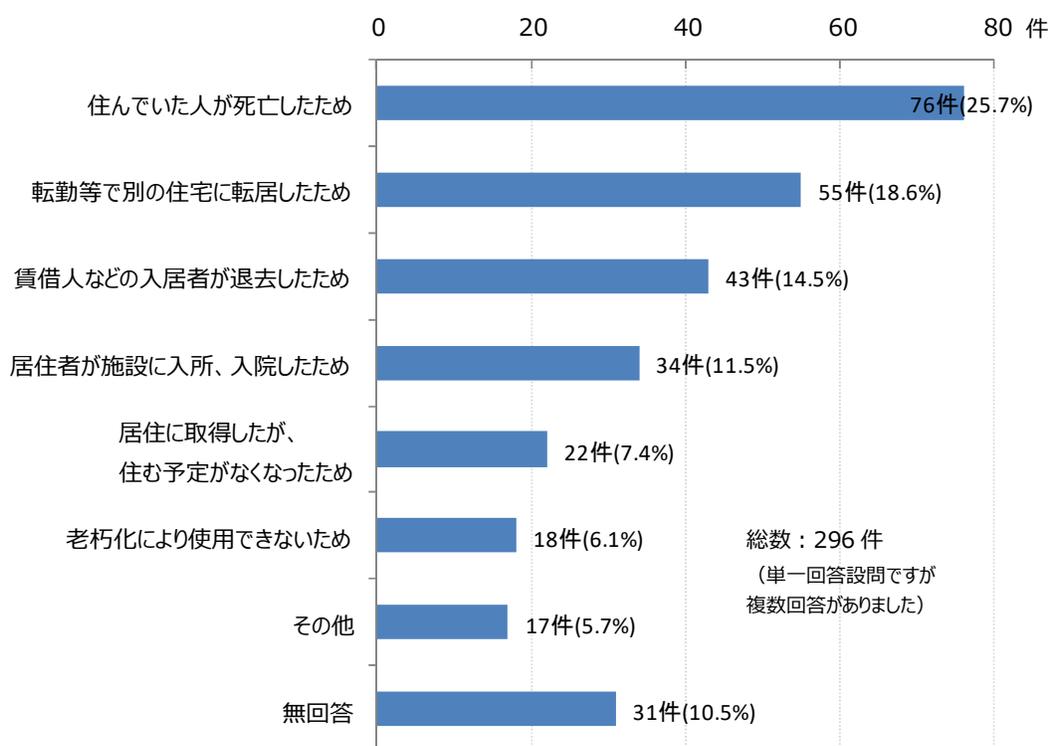
※ 各割合は四捨五入しているため、合計は 100% になりません。

(イ) 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した。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 65.8%であり、全体の平均値（56.2% [P.17 表 4]）よりも高くなっています。

なお、転勤・転居等で空家となるものも一定程度あり、管理状況は、指摘なし（適正管理）と指摘あり（管理不全）がおおむね半々の割合となっています。

問9. 利用しなくなった理由は何ですか（1つに○）



<管理状況>

問9. 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	22 28.9%	48 63.2%	2 2.6%	4 5.3%	76 100.0%
転勤等で別の住宅に転居したため	25 45.5%	26 47.3%	3 5.4%	1 1.8%	55 100.0%

※「管理状況に指摘あり」とは、表3（P.16）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。

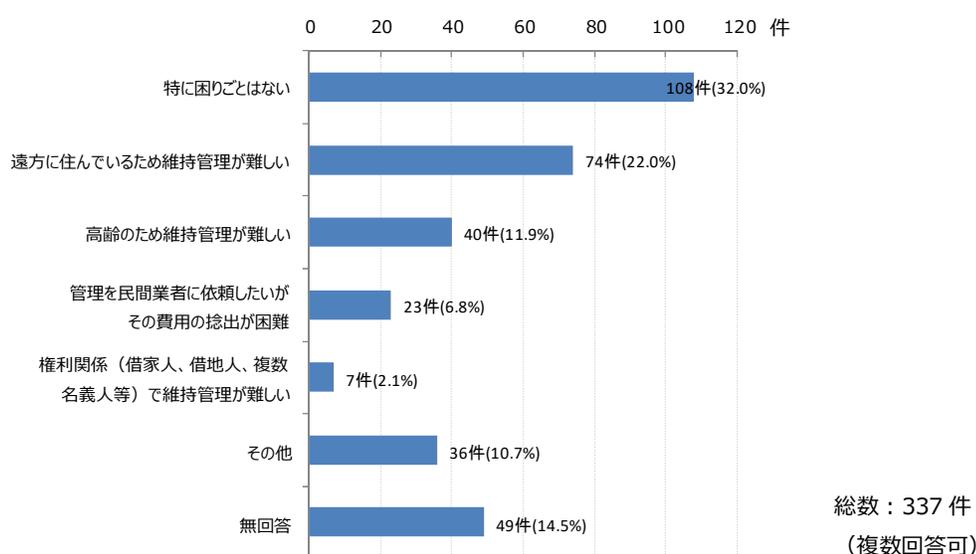
(ウ) 管理上の困りごとと管理状況の関連性について

a 管理状況

特に困りごとはないと回答した方の管理状況は、「指摘なし」と「指摘あり」※が半々の状況です。

遠方のため維持管理が難しいと回答した方の 63.5%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。ただし、管理状況に指摘がなく適正に管理されているものもあります。

問 12. 建物や敷地の管理での困りごとはありませんか（あてはまるもの全てに○）



<管理状況>

問 12. 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	50 46.3%	53 49.1%	2 1.9%	3 2.8%	108 100.0%
遠方に住んでいるため維持管理が難しい	22 29.7%	43 58.1%	4 5.4%	5 6.8%	74 100.0%
高齢のため維持管理が難しい	12 30.0%	23 57.5%	2 5.0%	3 7.5%	40 100.0%
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 26.1%	13 56.5%	0 0.0%	4 17.4%	23 100.0%

※「管理状況に指摘あり」とは、表 3 (P.16) 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。

※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。

<その他の回答>

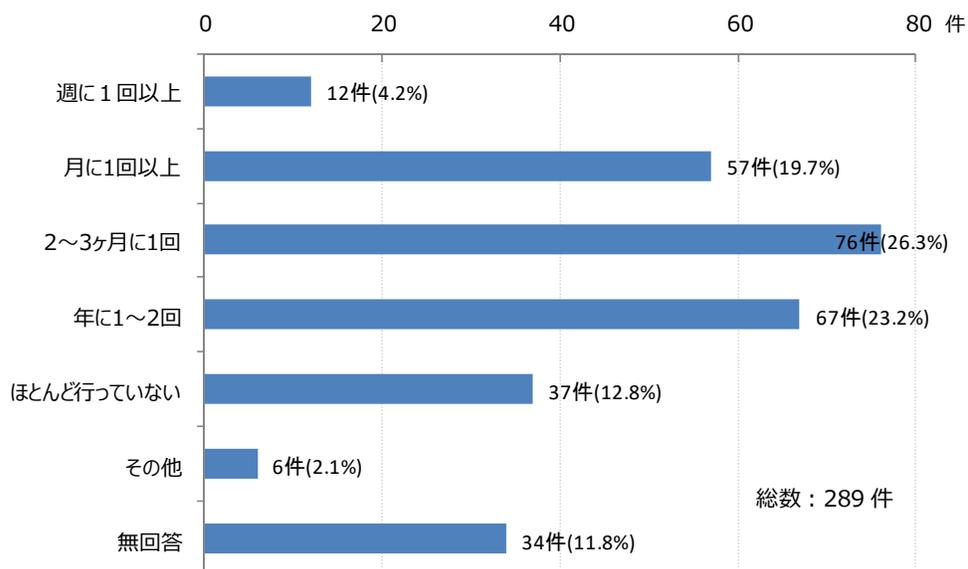
- ・ 仕事・家庭の事情などで忙しく時間をさけない。
- ・ 防犯、防火、老朽化面での心配。
- ・ 庭木の管理や除草・草刈の作業面、費用面。

b 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」が多くなっています。また、他の困りごとがある場合と比べて「週に1回以上」の回答も多くなっています。

遠方のため維持管理が難しいと感じている方では、管理を「年に1～2回」「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います。

問 11. 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○）



※各割合は四捨五入しているため、合計は100%になりません。

<管理頻度>

管理上の困りごと	管理頻度	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
特に困りごとはない		7	34	37	19	5	4	2	108
		6.5%	31.5%	34.3%	17.6%	4.6%	3.7%	1.9%	100.0%
遠方に住んでいるため維持管理が難しい		0	4	20	25	21	4	0	74
		0.0%	5.4%	27.0%	33.8%	28.4%	5.4%	0.0%	100.0%
高齢のため維持管理が難しい		0	4	11	11	13	1	0	40
		0.0%	10.0%	27.5%	27.5%	32.5%	2.5%	0.0%	100.0%

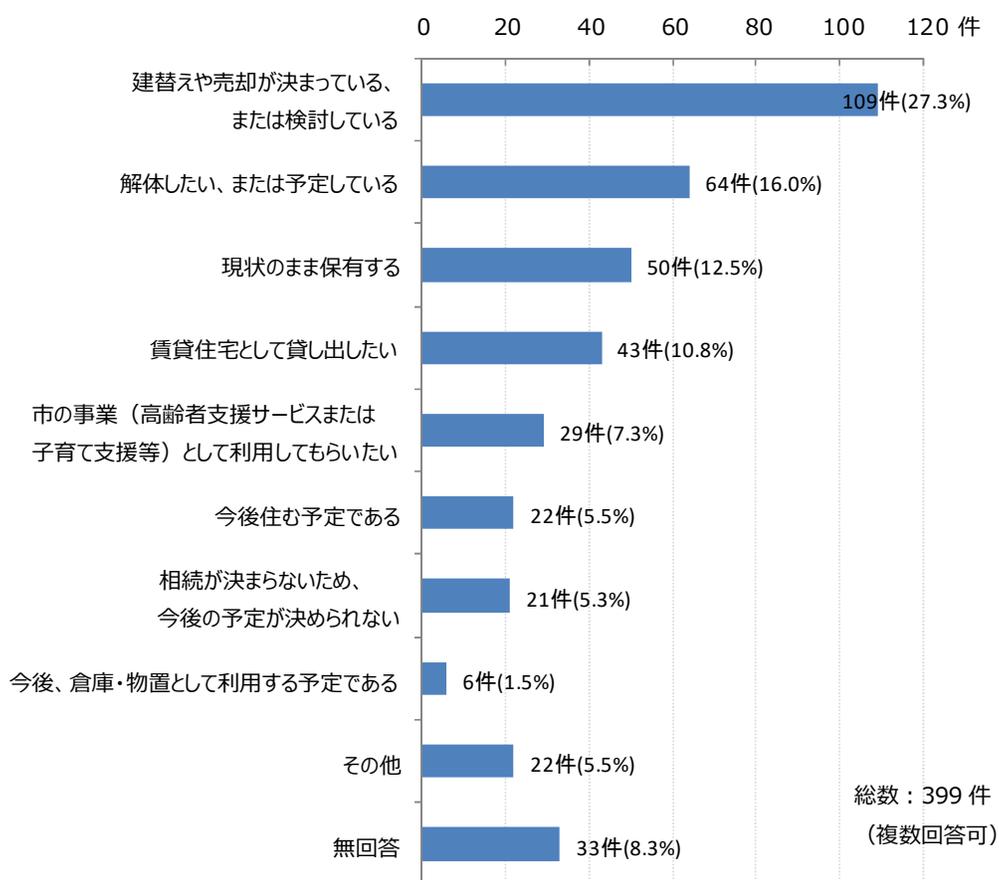
※各割合は四捨五入しているため、合計は100%にならないものがあります。

(工) 今後の希望について

建替えや売却希望は 109 件であり、空家等所有者数（289 回答者数）のうち、約 3 分の 1 で売却希望があります（「その他」回答の内容から建替えよりも売却希望が多いことがわかっています）。

「現状維持」の中には、「未定」や「決められない」のほか、所有者である親等が入所や子ども宅に居るため空家となっているが現状のままとしたい、などがあります。

問 13. 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○）

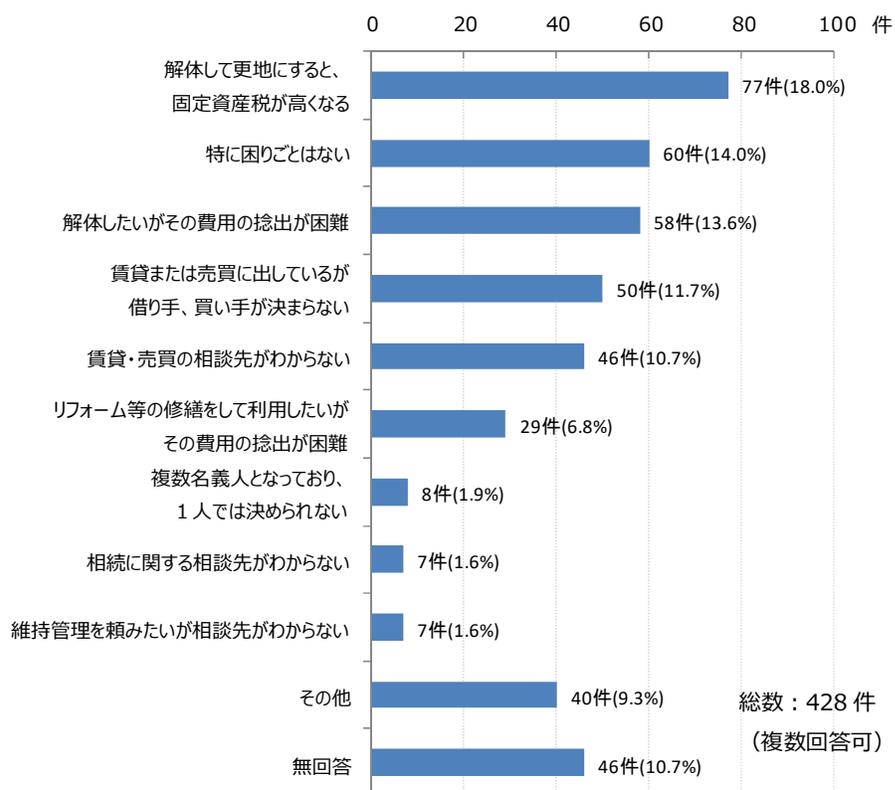


(オ) 今後の困りごとについて

現在や今後のことについての困りごとでは、解体して更地とした際の固定資産税の住宅用地の特例がなくなること（固定資産税が高くなる）や、解体費用の捻出が困難など費用面に係ることのほか、売買先が決まらない、相談先が分からないなどがありました。

また再建築が不可あるいは難しい条件地であることなどがありました。

問 14. 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○）



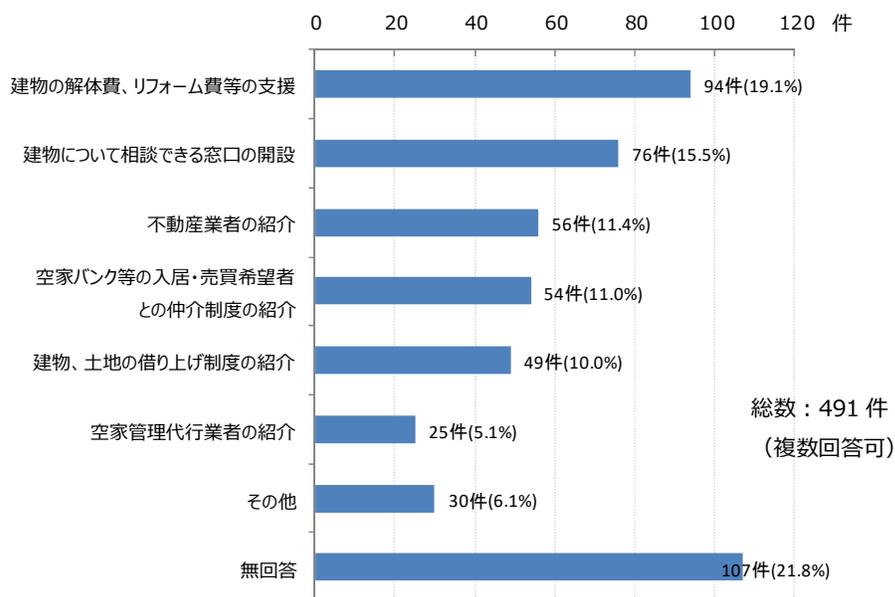
※ 各割合は四捨五入しているため、合計は100%になりません。

(カ) 市への要望について

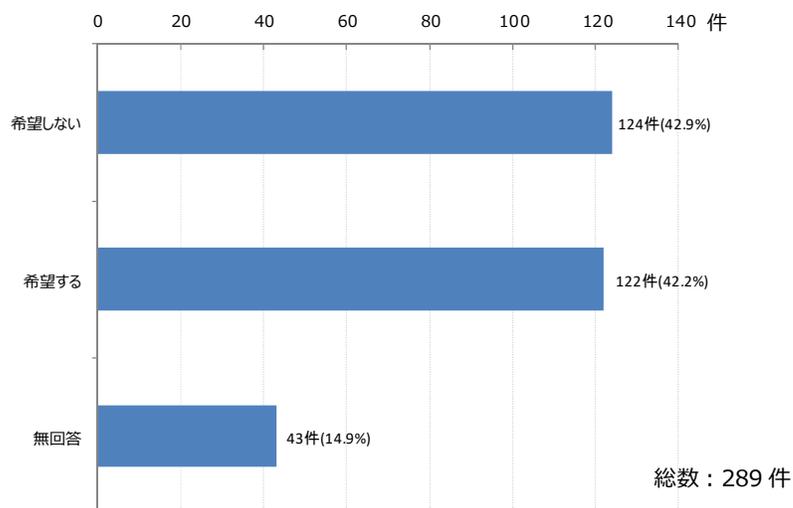
市への要望では、費用面での支援、相談窓口の設置、各種支援先の紹介、建築制限に関することなどがありました。

また、空家等の所有者のうち、全国版空き家・空き地バンク等の空家等対策について市からの情報提供を希望する方は、無回答を除くと約半数となります。

問 15. 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○）



問 16. 今後、空き家バンク等の空家等対策について市より情報提供等を希望しますか（1つに○）



オ 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。

(ア) 高齢者世帯の動向（空家等の発生要因と対応）

- a 所有者アンケート調査の結果から高齢者世帯から空家等が生じるケースが多いことが分かります。
- b 国勢調査（持ち家の高齢者世帯の状況）から、今後も高齢者世帯が増加し空家等も増加することが予測されます。
- c 啓発活動、相談体制、パトロールや関係団体連携は、高齢者世帯を念頭に置いて対策を重点化する必要があります。
- d 転勤・転居等で空家等となるものも一定割合あり、適正管理のさらなる維持・促進や、活用を進める余地があります。

(イ) 空家等の管理不全状況（空家等となった際の状況）

- a 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（敷地の管理不全、外壁・屋根等の一部破損）。
- b 建物の築年数や管理状況（老朽化状況、改善結果）によっては、活用・流通を図れるものがあると考えられます。一方で、旧耐震基準の空家等の割合が高いことから、活用・流通を図る上でも住宅の耐震改修を促進する必要があります。
- c 実態調査は公道から確認可能な範囲でしか管理状況を判定していないため、今後は、所有者等の承諾や立ち会いのもと、内見を実施しさらに実態把握に努めることが望ましいものがあります。

(ウ) 所有者意向（空家等の管理・活用・処分に対する状況）

売却希望だが「売れない」、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分からない、といった悩みに対する支援・対策が必要です。

5 空家等対策の課題と目指すべき姿

本市の空家等に関する現状を踏まえ、空家等対策における課題と目指すべき姿を以下のとおりに整理しました。

(1) 所有者等による適切な管理の促進

空家等の管理は、その所有者等が自らの責任において適切に行うことが原則です。市では、これまで空家等に関する相談や苦情に対して、所有者等へ危険な状態等を解消いただくように通知等を実施し、一定の成果を得てきました。

一方、所有者アンケートによると、空家等を管理する上での困りごととして「遠方に住んでいるため維持管理が難しい」、「高齢のため維持管理が難しい」など、所有者等の自助努力の限界をうかがわせる回答も数多くありました。

このことから、所有者等による空家等の適切な管理を促進するためには、行政として、日頃から所有者等の意識の涵養や理解増進に資する活動を行いつつ、所有者等が抱える困りごとにも積極的に耳を傾け、相談対応の充実化や、管理代行団体の紹介など、所有者等による空家等の適切な管理を支援する仕組みを活用することが必要です。

(2) 空家等の利活用及び空家等の跡地活用の促進

空家等実態調査によれば、本市の空家等の中には、利活用の可能性があると思われるものもあることが分かりました。

また、所有者アンケートでは、今後の建物の利用について「建替え、売却、解体、貸出等を検討したい」との回答が多く、所有者等が、空家等及びその跡地の利活用により、空家等の状態を解消したいと希望している傾向がうかがえました。

したがって、空家等の利活用の観点から、各専門団体等とも協力し、空家等の活用に関心を示す個人等と所有者等とのマッチングを図ることや、空家等の利活用手法を積極的に活用できるようにするなど、需給のミスマッチの解消と新たな需要の創出を行うことが必要です。

(3) 相談対応、空家等対策の実施体制の整備

空家等対策は、高齢化問題への対応、安全・衛生の維持向上、不動産に係る権利整理や公法規制など幅広い分野に関係しているため、空家等の相談や対策の実施主体は分野ごとに分かります。

その結果、所有者等にとって、空家等に関する相談先を自ら探すことは、時間と労力のかかる負担の大きいものと言え、相談に結び付かない可能性も考えられます。また、相談等の事案によっては、市役所内各部署や関係団体等との連携が不可欠なものも生じます。

このようなことから、所有者等が相談しやすい環境を整えて、空家等対策の実効性を高めるために、総合的な受付対応を行う相談窓口を周知・活用し、各相談窓口と連携して相談対応を行うとともに、相談内容に応じて、市役所内各部署や関係団体等と連携した空家等対策の実施体制を一層充実化させることが必要です。

(4) 特定空家等への対策

空家等が管理不全状態に陥ると、当該空家等の利活用が阻害されるだけでなく、安全面や衛生環境面等について、地域社会に深刻な影響を与えかねません。

空家等実態調査によると 77 件もの特定空家等の候補が確認され、これらの管理不全状態の解消は急務であると言えます。

特定空家等への対策を計画的かつ迅速に進めるためには、特定空家等候補の状況確認、所有者等の調査、特定空家等の認定、所有者等への助言又は指導などを着実に実施していくことが必要です。

さらに、所有者等による自主的な管理の改善が見込めない場合には、国の「『特定空家等に対する措置』に関するガイドライン」に準拠して、特定空家等に係る措置手続きを適切に実践する必要があります。

(5) 空家等の調査、情報管理のあり方

以前から市が把握・管理・対応してきた、相談や苦情等を契機とした空家等の情報管理と対策の実施に留まらず、今後は、実態調査で明らかとなった市全域における空家等と想定する建物全体について、管理状況や所有者等の相談事項、市の対応、問題の改善・解消状況など、空家等対策を進める上で必要な情報を適切に管理・更新していく必要があります。

また、今後も必要に応じて全市一斉的な実態調査を実施することや、日頃から空家等の動態に関する情報収集のしくみを構築すること、対策実施の進捗や効果に関係各所へ情報提供・共有することなど、情報の効率的・一元的な管理と空家等対策への活用を図ることが求められます。

(6) 空家等の発生、増加抑制

「まち」の魅力を高めることで、空家等の売却や貸付等の促進が期待される面も考えられることから、良質な住宅の普及、道路の整備、密集市街地への対応等、まちづくり事業の推進も必要です。

第3 空家等対策の基本理念等と施策の体系

1 空家等対策の基本理念

本市では、以下のとおり空家等対策全体の基本理念を定めます。

基本理念に基づき、空家等の適正な管理を推進するため、所有者等の意識の涵養や理解増進に資する活動、相談対応、特定空家等への対策を行うことや、空家等の量を抑制するための空家等の発生予防に向けた広報・情報提供活動、空家等の利活用手法の導入を行うことなど、多面的な観点から対策を講じるものとします。

【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。**

2 空家等対策の基本指針

本市の空家等の現状や空家等対策の課題を踏まえ、空家等対策に係る基本指針を以下のとおり掲げ、空家等対策に係る共通の指針とします。

(1) 基本指針1 『所有者等の責務』の視点に基づく対策

ア 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) 基本指針2 『市民協働』の視点に基づく対策

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

(3) 基本指針3 『まちづくり』の視点に基づく対策

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 「まち」の魅力を高め空家等の発生、増加抑制に取り組みます。

3 空家等対策に係る施策の体系

空家等対策の基本理念及び基本指針に基づき、1から8までの施策大項目を掲げ、各施策大項目に関連して具体的に取り組むべき施策の細項目を整理しました。

空家等の現状 (掲載ページ)		空家等対策の課題と目指すべき姿 (掲載ページ)	基本指針		施策の大項目
空家等実態調査結果	所有者アンケート調査結果	(1) 所有者等による適切な管理の促進 (P29)	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	1
		(2) 空家等の利活用及び空家等の跡地活用の促進 (P29)			2
		(3) 相談対応、空家等対策の実施体制の整備 (P29)			3
	今後の困りごと市への要望について 問14、問15、問16 (P26、P27)	基本指針3 『まちづくり』の視点に基づく対策			4
	空家等の管理状況 (P16～P18)				5
	空家等実態調査結果 (P10～P27)				6
指針 三 3 (1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策 (P57)	(6) 空家等の発生、増加抑制 (P30)			7	
				8	

施策の大項目		施策の細項目	関連 ページ
1	所有者等による空家等の適切な管理	(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	P34 P35
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	P36 P37 P38
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	P39 P40
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	P41 P42
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	P43 P44
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	P45 P46
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	P47
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	P48

第4 空家等の対策に係る施策

1 所有者等による空家等の適切な管理

(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ように留意するとともに、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配慮することとします。

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作成し、自治会活動や相談窓口にて掲示・配布等を行います。

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。

(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。

(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。

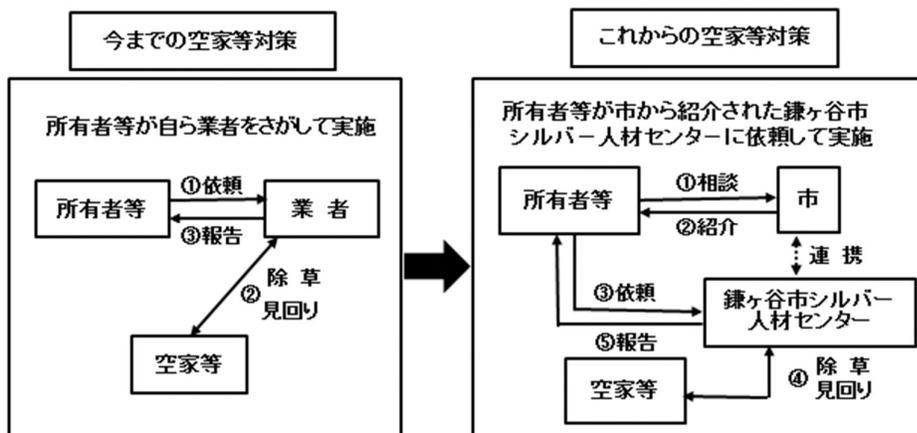
(4) 管理代行団体との連携

シルバー人材センターとの連携

空家等の管理が困難な所有者等に対し、公益社団法人鎌ヶ谷市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、公益社団法人鎌ヶ谷市シルバー人材センターが行う空家管理業務を紹介する。公益社団法人鎌ヶ谷市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>



(出典：市ホームページ「空家等の管理でお困りの所有者の皆さんへ」より)

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

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歳以上のシニア層を対象として、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ヶ谷地区との連携（※）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ヶ谷地区は、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 全国版空き家・空き地バンクの検討

全国版空き家・空き地バンクへの参画に関する検討を進めます。

全国版空き家・空き地バンクとは

国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう全国版空き家・空き地バンクの構築を支援しています。

公募により選定した2事業者（株式会社LIFULL・アットホーム株式会社）により平成30年4月から本格運用されています。

株式会社LIFULL URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>
アットホーム株式会社 URL: <https://www.akiya-at-home.jp/>

工 鎌ヶ谷市企業誘致促進条例における企業誘致協力金の周知

「鎌ヶ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。

(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。

(3) 有効活用に必要な改修費補助等

ア 空家等の改修等に係る支援

前記の公共施設等としての活用に係る手法の有効性を検証した上で、国の補助金を活用し空家等を有効活用するために、必要な改修等に要する費用に対する市独自の補助制度の導入について検討します。

イ 木造住宅耐震改修促進事業補助金の活用

鎌ヶ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。

(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、鎌ヶ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。

（※）鎌ヶ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。

(5) 自治会集会所の新築等に係る補助金（借家事業）の活用

地域活動及び地域活動拠点の整備を図るため、平成30年度から借家を交付対象に追加した鎌ヶ谷市自治会集会所の新築等に係る補助金により、自治会集会所を整備する際に自治会等が一時的に負担する高額な整備費用の負担を軽減するとともに賃貸料の2分の1を補助します。

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

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ヶ谷地区との連携（※）を図り、不動産流通ネットワークにおいて空家等の跡地に関する情報掲載・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ヶ谷地区は、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 全国版空き家・空き地バンクの検討（再掲）

全国版空き家・空き地バンクへの参画に関する検討を進めます。

全国版空き家・空き地バンクとは

国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう全国版空き家・空き地バンクの構築を支援しています。

公募により選定した2事業者（株式会社LIFULL・アットホーム株式会社）により平成30年4月から本格運用されています。

株式会社LIFULL URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社 URL: <https://www.akiya-at-home.jp/>

ウ 鎌ヶ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）

「鎌ヶ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。

(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。

(3) 空家等の除却等に係る支援

前記の公共施設等用地としての活用に係る手法の有効性を検証した上で、国の補助金を活用し空家等の除却等に要する費用に対する市独自の補助制度の導入について検討します。

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

市役所内各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（市役所建築住宅課）」を適切に運用し、迅速かつ的確な相談対応を目指します。

(2) 相談内容に応じた関係主体との連携

市役所建築住宅課においては、総合的な受付を行う相談窓口として相談内容を精査し、必要に応じて市役所内の各担当部署や関係団体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、商工振興課と連携し「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課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>

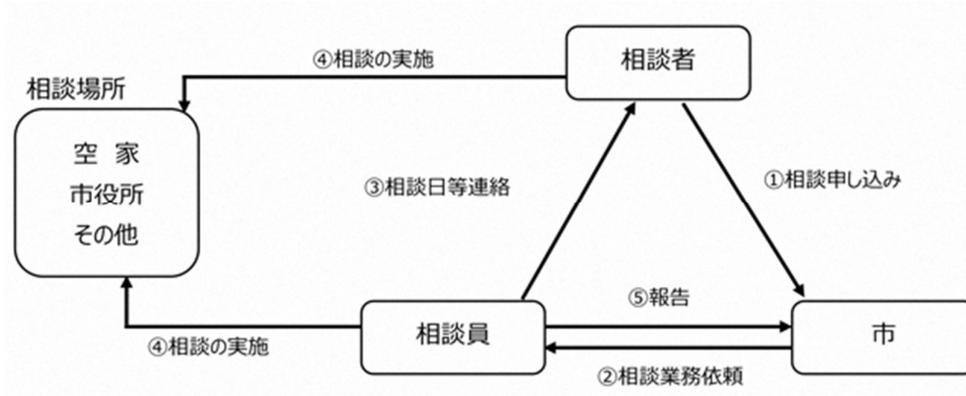
相談等の内容	関係団体の例
建替え・改修計画等	一般社団法人千葉県建築士会鎌ヶ谷支部
相続（登記）、成年後見等	千葉司法書士会、千葉県弁護士会
相続税、贈与税等の税務全般	千葉県税理士会
敷地の境界	千葉県土地家屋調査士会
売買・賃貸	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 市川支部鎌ヶ谷地区
空家等の管理代行	公益社団法人鎌ヶ谷市シルバー人材センター

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>



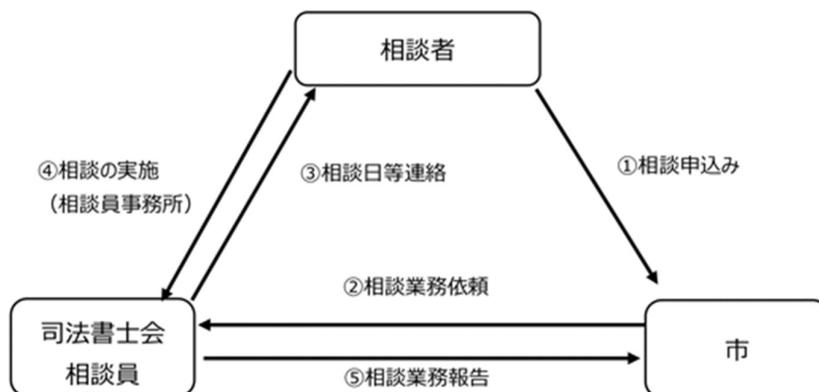
(出典：市ホームページ「空家等の有効活用等に関する相談について『宅地建物取引業者による無料相談』をご利用ください」より)

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>



(出典：市ホームページ「空家等に関する法律や相続等に関する相談について『司法書士による無料相談』をご利用ください」より)

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

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、市役所の建築住宅課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 市役所内での連絡・情報共有

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

ウ 鎌ヶ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、必要に応じて鎌ヶ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。

鎌ヶ谷市空家等対策協議会とは

特措法第7条第1項の規定に基づき、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し、様々な分野の専門家等から構成されています。

(2) 市民団体との連携

空家等に関する情報提供

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。

(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、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、関係団体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、必要に応じて関係団体等との連携を図ります。

(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。

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

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14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¹²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のうち、勧告（特措法第14条第2項）、命令（特措法第14条第3項）、行政代執行（特措法第14条第9項）及び略式代執行（特措法第14条第10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」）。

(2) 財産管理制度の活用

所有者等の所在が不明であるため、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在せず、そのため空家等の不適切な管理状態が放置され続け、周辺環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対しては、略式代執行（特措法第14条第10項）に基づく建物の除却等の措置のほか、処分費用の回収や跡地活用の観点から、市が利害関係人として財産管理人選任申立を実施して対応する手法について検討を進めます。

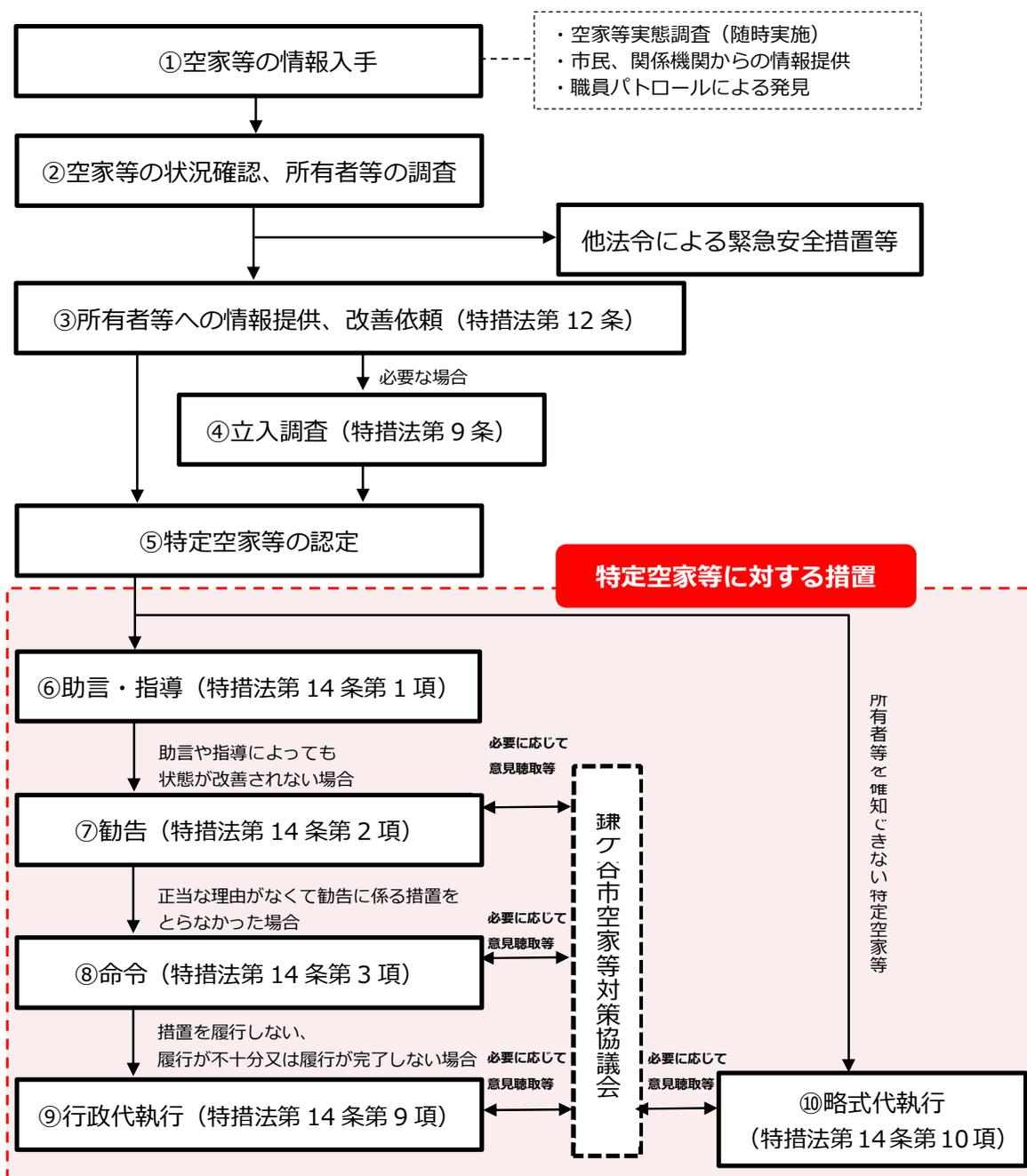
(3) 空家等適正管理資金貸付制度の運用

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14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。

¹² 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



7 空家等の調査、情報管理

(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「空家等と想定する建物」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。

(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、主管課である市役所建築住宅課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。

8 その他空家等に関する対策

施策の大項目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することとします。

(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。

(2) 良好な都市環境の整備

駐車場の確保による生活の利便性向上、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。

(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。

第5 計画の推進

1 計画の成果目標

第4において取り上げた空家等対策について、実効性の検証と関係者との意識の共有を図るため、以下のとおりに本計画の成果に関する目標を定めます。

施策の大項目	成果目標
1 所有者等による空家等の適切な管理	▶管理不全な状態の空家等の発生が抑制されている。
2 空家等の利活用	▶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）。
3 空家等の跡地活用	
4 住民等からの空家等に関する相談対応	▶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。
5 空家等に関する対策の実施体制	▶関係各所との連携による適切な対応が実施されている。
6 特定空家等の認定と解消	▶管理不全な状態の空家等の発生が抑制されている。（再掲）
7 空家等の調査、情報管理	▶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。
8 その他空家等に係る対策	▶「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。

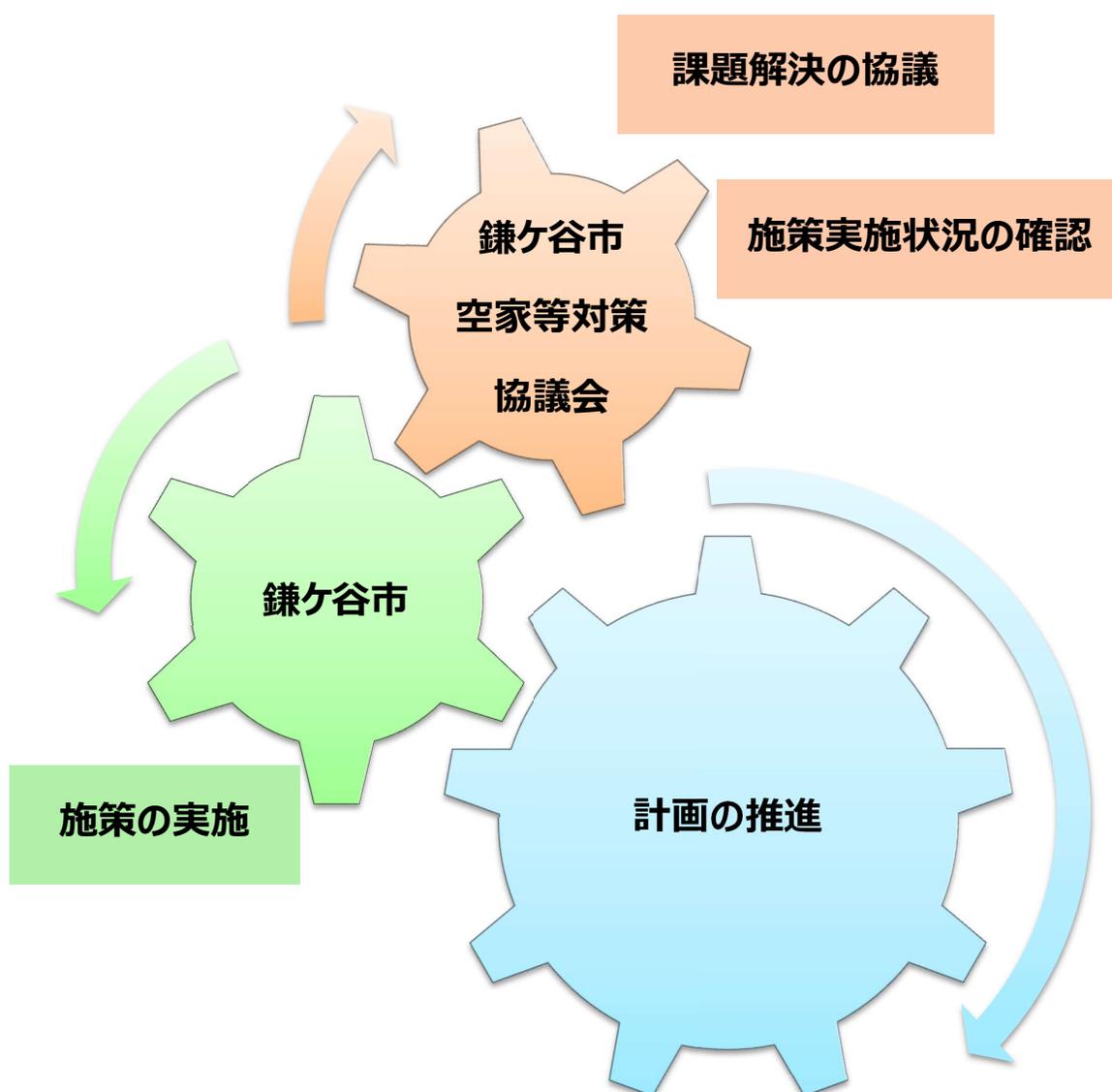
市全域における空家等総数の減少

2 計画の推進体制

第4に掲げた具体的施策を今後、効果的かつ効率的に推進していくにあたっては、鎌ヶ谷市空家等対策協議会との更なる連携が重要となります。

空家等対策に関する情報提供や対策の実施にあたり必要となる事項を適宜協議します。

<計画の推進体制の概念図>



3 効果の検証と計画の見直し

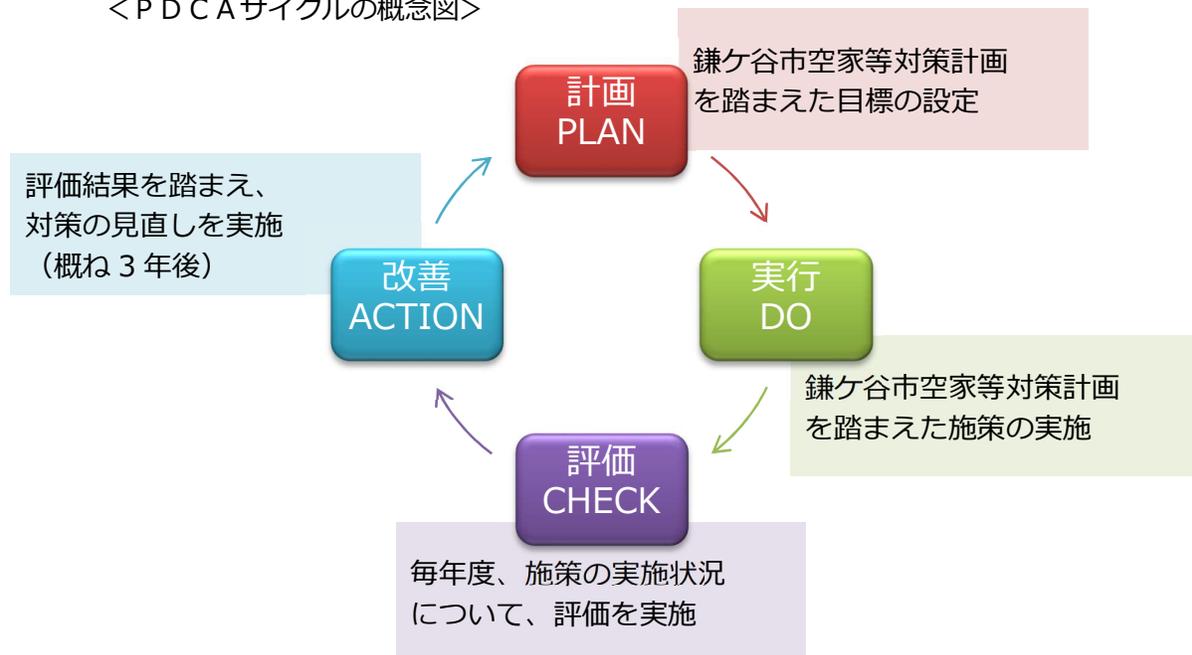
前掲の目標について、定期的な達成状況の評価を行います。

評価結果については、必要に応じて施策の実施状況等を空家等対策協議会に報告して、施策の効果を検証します。

さらに、概ね3年後を目途として、評価及び検証を踏まえて、空家等対策の適切な見直しを図り、新たな指標・目標を設定して、空家等対策の強化を図ります。

このようなPDCAサイクルに沿った運用を図ることで、本市が空家等対策において基本理念として掲げた「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。」の実現を目指します。

<PDCAサイクルの概念図>



卷末資料

1 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
最終改正平成26年11月27日号外法律第127号
改正内容平成26年11月27日号外法律第127号(平成27年5月26日)

(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。）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。

(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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6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く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する。

(基本指針)

第5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) 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、又はこれを変更しようとするときは、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6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14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項若しくは第10項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第7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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、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。

(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14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、当該職員又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っ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ために利用する目的で都が保有する情報であって、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。以下第13条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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。

(特定空家等に対する措置)

第14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の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（過失がなくて第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。
- 11 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。
- 12 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15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。

（過料）

第16条 第14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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行〕

（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。

2 空家等対策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（概要）

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【概要】	
「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p>三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

3 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
改正平成27年12月17日条例第35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、空き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14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14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

(鎌ヶ谷市特定空家等審査会)

第8条 法第14条第9項の規定による代執行をすることの適否を審査するため、鎌ヶ谷市特定空家等審査会（以下「審査会」という。）を置く。

- 2 審査会は、市長の求めに応じ、法第14条第9項の規定による代執行をすることの適否を審査する。
- 3 審査会は、委員5人以内をもって組織する。
- 4 委員は、市長が委嘱し、その任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 前項の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。
- 6 前各項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(協力要請)

第9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10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。

4 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
改正平成28年5月16日規則第33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。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（別記第2号様式）とする。

(助言及び指導)

第3条 法第14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14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3号様式）により行うものとする。

(勧告)

第4条 法第14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4号様式）により行うものとする。

(命令)

第5条 法第14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5号様式）により行うものとする。

2 法第14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6号様式）によるものとする。

3 法第14条第11項の規定による公示は、別記第7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8号様式）に同意書（別記第9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10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14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11号様式)によるものとする。

(代執行令書)

第9条 法第14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12号様式によるものとする。

(執行責任者の証票)

第10条 法第14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13号様式によるものとする。

(審査会の委員)

第11条 条例第8条第1項に規定する鎌ヶ谷市特定空家等審査会(以下「審査会」という。)の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 建築士
- (2) 弁護士
- (3) 学識経験者
- (4) 関係行政機関等の職員
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者
(審査会の会長及び副会長)

第12条 審査会に会長及び副会長をそれぞれ1人置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審査会の会議)

第13条 審査会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければこれを開くことができない。

3 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。

(意見の聴取)

第14条 審査会は、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、その意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(審査会の庶務)

第15条 審査会の庶務は、住宅担当課において処理する。

(委任)

第16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、改正後の鎌ヶ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。

5 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
改正平成27年12月17日条例第35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。

- (1) 法第14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
- (2) 資金の貸付けに係る所有者等の債務を連帯して保証する者がいる者
- (3) 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。

6 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、鎌ヶ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、鎌ヶ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、鎌ヶ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、鎌ヶ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、鎌ヶ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、鎌ヶ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。

7 鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置要綱

平成29年12月11日鎌ヶ谷市告示第102号

(設置)

第1条 この要綱は、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7条第1項の規定に基づき、法第6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 この要綱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) 前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認めるときは、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、日額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 この要綱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

この告示は、公示の日から施行する。

8 関係法令による所有者の管理責任

特措法以外の関係法令でも、空家等の所有者による管理責任が定められています（関係法令での責任抜粋）。

<関係法令による所有者の管理責任>

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物の敷地、構造及び建築設備を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物の敷地、構造及び建築設備が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

9 関連計画等について

●鎌ヶ谷市総合基本計画 -かまがやレインボープラン 21

【計画期間：H23～2020年度（H32年度）】

めざすべきまちの姿として掲げる基本目標に基づき、各施策の基本方針や内容などを示すもので、市の施策推進の指針となります。

〈基本目標〉「健康で生きがいのある 福祉・学習都市」をめざして
「自然と社会が調和する 環境共生都市」をめざして
「躍動感と魅力あふれる 交流拠点都市」をめざして

良好な住宅の整備や質の高い既成市街地の整備が施策の一つとして掲げられています。

●鎌ヶ谷市人口ビジョン【H27.12策定】

今後の人口減少を克服するため「出生率の向上（自然増）」「人口の流入増（社会増）」「暮らしやすい社会づくり（定住）」の3つの目指すべき将来の方向性に沿って対策を進めることにより、本市の総人口が2060年（平成72年）に約10万7千人で安定する将来展望を示しています。

●鎌ヶ谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略

【計画期間：H27～2019年度（H31年度）】

人口ビジョンに掲げた将来人口を達成するため、人口減少への対策と持続可能な地域づくりの実現に向けて、5年間のまちづくりの基本目標と施策の基本的方向、具体的施策と数値目標を設定したものです。

基本目標の一つである「あらゆる世代の誰もが安心して暮らすことのできる、支え合いつながり合う地域づくり」において、快適で暮らしやすいまちづくりなど施策の基本的方向に対する重要業績評価指標（数値目標）の一つとして、「空き家などの活用及び対策の促進：空家改修助成利用件数10件」を掲げています。

●都市計画マスタープラン【計画期間：H15.2より概ね20年後】

鎌ヶ谷市の将来都市像を示します。都市計画、土木、建築、環境、福祉など様々なまちづくり分野と連携を図り、総合的・一体的なまちづくりを進めるための指針となるものです。

「人間尊重・市民生活優先」の基本理念のもと、「市民が主体となり、市民・企業・行政がパートナーシップの基に進める協働まちづくり」及び「市民生活の安全、快適、利便の向上、環境との調和」をまちづくりの基本的考え方と捉えて、都市構造などの全体方針と、土地利用の配置などの分野別まちづくり方針を示しています。

市街地整備の方針では、道路整備が必要と考えられる地区や密集市街地について市民参加を基本としたまちづくりのルール化を検討することなどとしています。

● 中心市街地活性化基本計画【H15.3】

中心市街地の活性化に向け、「市街地の整備改善に関する事業」と「商業の活性化に関する事業」を両輪として民間活力の活用を図りながらハード・ソフトにわたる各種施策を総合的かつ一体的に行うための計画です。

鎌ケ谷市の歴史や文化、伝統等を活かし、本市が持つ固有の街の風情を十分尊重しながら、快適で住みやすく高齢者に配慮した中心市街地を目指し、魅力的な商店街を再生させることにより、利便性の高い賑わいのある中心市街地として活性化を図るものです。

中心市街地には新鎌ケ谷駅、初富駅、鎌ケ谷駅を中心としたエリアを位置づけ、重点活性化事業として空き店舗・空地等の活用を含む「空き店舗活用事業」「ポケットパーク整備事業」「駅前保育所整備事業」などのメニューを挙げています。

● 鎌ケ谷市耐震改修促進計画【H29.1 改定、目標年次 2020 年度（H32 年度）】

「建築物の耐震改修の促進に関する法律¹³」に基づき策定するもので、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するための方針、目標値（耐震化率）の設定、目標値を達成するための施策等を定めています。

平成 27 年度の調査によると、鎌ケ谷市の住宅全体の耐震化率は 74.1%ですが、木造戸建住宅に限ると 70.6%、木造戸建以外の住宅（共同住宅、非木造住宅等）では 95.1%です。市では、特に昭和 56 年以前に建築された建築物¹⁴で 約 69%を占める木造戸建住宅の耐震化促進がより重要と考えることから、この木造戸建住宅所有者が耐震診断を含む耐震改修に対し、必要な施策を講ずるものとしています。住宅の耐震化率の目標は、2020 年度（平成 32 年度）に 95%とすることとしています。

● 第 3 次千葉県住生活基本計画【計画期間：H28～2025 年度（H37 年度）】

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として「住生活基本法¹⁵」に基づき策定されています。

分野別目標では、住宅ストックからの視点から「次世代にも承継される良質な住宅の形成と空家等の利活用の推進」、「多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備」等が掲げられており、基本的な施策には「市町村における空き家の実態把握や空家等対策計画の策定支援」、「空き家の利活用事例の収集・普及・周知」、「空き家の利活用方策の検討」、「除却の際の手続きや留意点を示したガイドライン等の作成」などがあります。

¹³ 平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号・平成 18 年 1 月 26 日改正施行・平成 25 年 11 月 25 日改正施行

¹⁴ 旧耐震基準により建築された建築物であり、耐震診断や耐震改修工事により耐震性のあることが確認されない限り、耐震化されていないものと捉えられる。

¹⁵ 平成 18 年 6 月 8 日 法律第 61 号

10 空家現状実態調査（現地調査） 判定調査票

空家現状実態調査 判定調査票

整理番号 _____

調査年月日 _____ 調査員 _____

建物所在地 _____

調査結果 調査完了 調査不可 居住確認

調査不可理由 旗竿地により確認が不可能 民有地への立ち入りが不可能 植栽等により詳細調査が不可能

建築中 建物なし 調査拒否（理由：_____）

【基本事項】

建物種別 一戸建て 併用住宅 共同住宅 店舗

事務所 倉庫 その他（_____）

構造 木造 RC造 S造 その他

建物名称（アパート名称） _____

建物階数 平屋建て 2階建て 3階建て以上

接道状況 2m以上 2m未満

接地道路 4m以上 4m未満

接地道路舗装状況 アスファルト コンクリート 舗装なし その他

【空家調査項目】		判定項目	調査結果			
机上調査	(1) 空家者情報	-	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	
	(2) 水道閉栓情報	-	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	
	(3) 住民登録情報	-	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	
現地調査	(4) 居住状況	<input type="checkbox"/> わからない	<input type="checkbox"/> 立ち入りの気配なし	<input type="checkbox"/> 住民の気配なし	<input type="checkbox"/> 人が住んでいる	
	(5) 玄関までの通路	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 封鎖されている	<input type="checkbox"/> 立ち入りの形跡がない	<input type="checkbox"/> 確保されている	
	(6) 電気メーター	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 稼働	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> 停止	
	(7) プロパンガス	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 設置されている	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> 取り外されている	
	(8) 郵便受け	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 塞がれている	<input type="checkbox"/> 郵便物が滞留している	<input type="checkbox"/> チラシ等なし	
	(9) 売買・賃貸の看板	-	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	
	(10) 表札（現地）	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 取り外されている、テープで塞がれている	-	<input type="checkbox"/> あり	
	(11) テレビアンテナ	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 傾きあり	-	<input type="checkbox"/> 傾き等なし	
	(12) 雨戸の状況	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 全て締め切っている	<input type="checkbox"/> 一部締め切られている	<input type="checkbox"/> 締め切りなし	
	(13) カーテン	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> カーテンなし	<input type="checkbox"/> 全て閉めている	<input type="checkbox"/> 閉められていない	
	(14) 近隣住民情報等	-	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	
	聞き取りメモ					

空家等の可能性 高い 低い 判断できない

【管理状況】		調査項目	調査結果			緊急性
建物	戸締り	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 一部でも空いている	-	<input type="checkbox"/> 施錠されている	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	基礎・土台の腐朽・破損	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷あり	<input type="checkbox"/> 一部腐朽や損傷あり	<input type="checkbox"/> 腐朽や損傷なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	外壁の腐朽・破損	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷あり	<input type="checkbox"/> 一部腐朽や損傷あり	<input type="checkbox"/> 腐朽や損傷なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	窓ガラスの破損・脱落	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	屋根瓦やトタン板等の剥がれ等	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 全体的に確認できる	<input type="checkbox"/> 一部確認できる	<input type="checkbox"/> 剥がれ等なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	屋外階段やベランダ等の傾き・腐朽・脱落	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	屋上水槽・看板（建物付属のもの）等の傾き・腐食・脱落	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
工作物	樹木等の危険性	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	塀の傾き・亀裂	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
敷地	門扉・フェンスの傾き・亀裂	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	敷地内の看板の傾き・腐食・脱落	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	雑草・立木の繁茂	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> 手入れされていない	<input type="checkbox"/> 軽微な繁茂	<input type="checkbox"/> 手入れされている	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	ゴミ・車両等の放置	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	ゴミや、動物のふん尿による臭気	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	動物等の住みつき、害虫等の発生	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> あり	-	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

特定空家等の可能性 高い 低い 判断できない

【その他所見欄】

1 1 所有者アンケート調査送付物

(1) アンケート調査案内文

鎌ケ谷市内に建物を所有・管理されている皆様へ
建物に関するアンケート調査について

ご協力をお願い

本市の住宅行政につきましては日頃からご理解、ご協力いただきありがとうございます。
現在、全国的に人口減少や少子高齢化、ライフスタイルの変化等に伴って、空き家が増加傾向にあります。本市においても例外ではなく、住宅に関する施策を実施する上で、差し迫って重要な課題の一つとなっております。

そこで、空家等対策の推進を目的とし、鎌ケ谷市内の建物を所有・管理されている皆様に対し、居住等の実態や今後のご意向に関する調査を実施することになりました。

つきましては、ご多用の折に誠に恐縮ですが、今後の本市の行政サービス向上のため、本調査にご理解・ご協力を賜りますようお願いいたします。

※なお、本調査により収集した情報は、空家等に関する施策のみ利用いたします。

アンケートの記入について

- 1 本調査の対象は鎌ケ谷市内に建物を所有・管理されている方を対象に実施しています。
空き家ではないにも関わらず、アンケートが届いている場合は何卒ご容赦いただきますよう、お願い申し上げます。

※所有・管理されている建物が空き家ではない場合には大変恐縮ではございますが、同封しているアンケート用紙の問1から問6まで回答いただき、返信用封筒にて返信をお願いいたします。

- 2 各設問の該当する項目に○をつけてください。また、カッコ内は該当事由等をご記入ください。

- 3 ご本人様が何らかの理由で記入できない時は、お手数ですがご本人様に代わりご家族等の代理人の方がご回答ください。

- 4 ご記入いただきました個人情報につきましては「個人情報保護法」及び「鎌ケ谷市個人情報保護条例」に基づき適切に管理し、目的以外に使用することはありません。

ご回答後、平成 年 月 日()までにアンケート用紙を同封の返信用封筒に入れて郵便ポストへ投函願います。

なお、ご不明な点がございましたら、お手数ですが下記までお問い合わせ願います。

鎌ケ谷市役所

都市建設部 建築住宅課 住宅係 担当：馬場、鈴木

TEL：047-445-1141（内線498）

047-445-1472（直通）

E-MAIL：kmjuutaku@city.kamagaya.chiba.jp

建物に関するアンケート調査 ご協力をお願い

ご回答にあたってのお願い

- あて名の方またはその代理人の方がご回答ください。
- あてはまる回答欄の番号に○をつけるか、() の中に具体的な内容をご記入ください。

下記の建物についてお尋ねします

建物の所在地	
---------------	--

ご記入頂いたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて
平成 30 年 1 月 15 日 (月) までにご投函ください (切手は不要です)

アンケートへの質問等がございましたら下記までお問い合わせ願います。

鎌ヶ谷市役所
都市建設部 建築住宅課 住宅係 担当：馬場、鈴木
TEL：047-445-1141 (内線：498)
047-445-1472 (直通)
E-MAIL：kmjuutaku@city.kamagaya.chiba.jp

問1：アンケートに回答される方をお答えください (1つに○)

1. 建物所有者 2. 建物所有者の家族・親族 3. その他 ()

問2：アンケートに回答される方の年齢をお答えください (1つに○)

1. 29歳以下 2. 30～39歳 3. 40～49歳
4. 50～59歳 5. 60～64歳 6. 65歳以上

問3：土地は建物所有者または関係者の所有ですか (1つに○)

1. はい 2. いいえ 3. わからない

問4：建物の耐震化についてお答えください (1つに○)

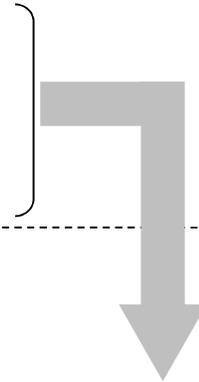
1. 耐震化工事を行った 2. 耐震化工事を行っていない
3. 耐震診断のみ行った 4. 昭和56年6月以降に建設した
5. わからない

問5：建物に地震時の出火防止対策として、感震ブレーカー（別添感震ブレーカーチラシ参照）を設置されているかお答えください（1つに○）

1. 分電盤内蔵型に交換した
2. 分電盤後付型を設置した
3. コンセントタイプを設置した
4. 簡易タイプを設置した
5. 設置していない
6. わからない

問6：建物をどのように利用していますか（1つに○）

1. 自宅としてほぼ毎日利用している
2. 通勤のため平日のみ利用している
3. 週末や休暇時に利用している
4. 賃貸住宅として貸し出している
5. 住宅以外（倉庫、作業場等）の目的で利用している
6. 利用していない



問6で1～5に回答された方は、以上でアンケートは終了です。

ご協力ありがとうございました。

期日までにアンケートのご投函をお願いいたします。

問6で、「6. 利用していない」と回答された方は以下の質問に引き続きご回答ください。

問7：敷地内にはどのような用途の建物がありますか（あてはまるもの全てに○）

1. 母屋（居住用の建物）
2. 倉庫
3. 物置
4. 車庫
5. 温室・ビニールハウス等の農業施設
6. その他（)

問8：建物を利用しなくなってからどのくらい経過していますか（1つに○）

1. 1年未満
2. 1年以上3年未満
3. 3年以上5年未満
4. 5年以上10年未満
5. 10年以上
6. わからない

問9：利用しなくなった理由は何ですか（1つに○）

1. 転勤等で別の住宅に転居したため
2. 居住者が施設に入所、入院したため
3. 居住用に取得したが、住む予定がなくなったため
4. 賃借人などの入居者が退去したため
5. 住んでいた人が死亡したため
6. 老朽化により使用できないため
7. その他（)

問 15：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○）

1. 建物について相談できる窓口の開設
2. 建物の解体費、リフォーム費等の支援
3. 空家管理代行業者の紹介
4. 不動産業者の紹介
5. 空家バンク等の入居・売買希望者との仲介制度の紹介
6. 建物、土地の借り上げ制度の紹介
7. その他

（ _____ ）

問 16：今後、空家バンク等の空家等対策について市より情報提供等を希望しますか
（1つに○）

1. 希望する
2. 希望しない

「希望する」と答えられた方は、連絡先・氏名・電話番号をご記入ください。

連絡先

氏 名： _____

〒 _____

住 所： _____

電話番号： _____

空き家の有効活用等についてのご質問、ご要望、ご意見等がありましたら、ご自由にご記入ください。

**以上でアンケートは終了です。
調査へのご協力ありがとうございました。**

(3) 別添え資料



お知らせ

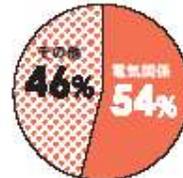
地震の時、自動で電気を遮断できる
感震ブレーカーをつけましょう

ご存じですか？
地震による**火災の過半数は**
電気が原因という事実。



東日本大震災における本震による火災全111件のうち、原因が特定されたものが108件。そのうち過半数が**電気関係の出火**でした。地震が引き起こす電気火災とは、**地震の揺れに伴う電気機器からの出火や、停電が復旧したときに発生する火災**のことです。

東日本大震災における火災の発生原因

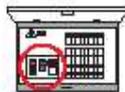


※日本火災学会編「2011年東日本大震災 火災等調査報告書」より作成

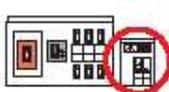
電気火災対策には、**感震ブレーカー**が効果的です。

「感震ブレーカー」は、地震発生時に設定値以上の揺れを感知したときに、ブレーカーやコンセントなどの電気を自動的に止める器具です。感震ブレーカーの設置は、不在時やブレーカーを切って避難する余裕がない場合に電気火災を防止する有効な手段です。

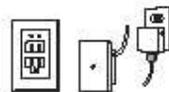
主な感震ブレーカーの種類



分電盤タイプ(内蔵型)



分電盤タイプ(後付型)



コンセントタイプ



機器タイプ

感震ブレーカーは、延焼危険性や避難困難度が特に高い「地震時等に著しく危険な密集市街地^(※1)」において、緊急的・重点的な普及促進が必要とされています。

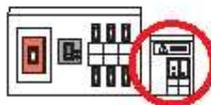
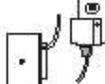
内線規程^(※2)において、感震ブレーカー(分電盤タイプ)の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の住宅等への設置が勧告的事項となり、それ以外の住宅等への設置が推奨的事項となりました。

※1:「地震時等に著しく危険な密集市街地」とは「密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難度が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地」と定義(住宅生活基本計画(全国計画)、2016年3月閣議決定)、2020年までに当該地域をおおむね解消することを目指すとしている。

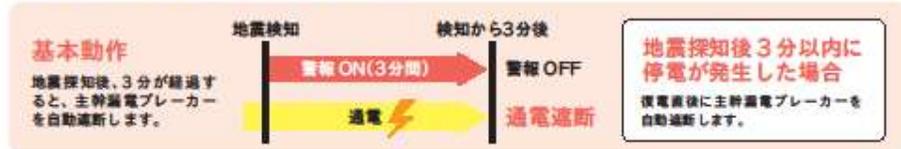
※2:「内線規程」とは、電気事業場等における電気設備の保安を確保することを目的として作成された民間規格です。設計、施工についての技術的な事項をすべて包含し、これをわかりやすく記述したもので、(一社)日本電気協会電気設備専門部会において作成されました。

感震ブレーカー設置の留意点

製品ごとの特徴・注意点を踏まえ、適切に選びましょう！

<p>分電盤タイプ(内蔵型) 費用：約5～8万円(標準的なもの) ※電気工事が必要</p> <p>分電盤に内蔵されたセンサーが揺れを感知し、ブレーカーを切って電気を遮断します。</p> 	<p>分電盤タイプ(後付型) 費用：約2万円 ※電気工事が必要</p> <p>分電盤に感震機能を外付けするタイプで、センサーが揺れを感知し、ブレーカーを切って電気を遮断します。 ※漏電ブレーカーが設置されている場合に設置可能</p> 
<p>コンセントタイプ 費用：約5千円～2万円程度</p> <p>コンセントに内蔵されたセンサーが揺れを感知し、コンセントから電気を遮断します。</p> <p>(挿込型) 壁面などに取り付けて使うもの ※電気工事が必要</p>  <p>(タップ型) 既存のコンセントに差し込んで使うもの ※電気工事が不要</p> 	<p>簡易タイプ 費用：約2～4千円程度 ※ホームセンサーや感震感知器で導入可能(電気工事不要)</p> <p>ばねの作動や重りの落下などによりブレーカーを切って電気を遮断します。</p>  <p>おもり玉式</p>  <p>バネ式</p>

感震装置のはたらき【分電盤タイプの場合】



感震ブレーカーの設定に際しては、急に電気が止まっても困らないための対策と合わせて取り組むことが必要です。

- 生命の維持に直結するような医療用機器を設置している場合、停電に対処できるバッテリー等を備えてください。
- 夜間の照明確保のために、停電時に作動する足元灯や懐中電灯などの照明器具を常備しましょう。
※感震ブレーカーの設置に関わらず、地震時やその他の自然災害時にも大規模な停電が発生するおそれがあることから、平時から停電対策に取り組みましょう。

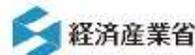
耐震対策等と合わせて取り組むとさらに効果的です。

- 避難路の確保等のために、建物の耐震化や家具の転倒防止等に取り組みましょう。
- 復電する場合には、事前にガス漏れ等がないことの確認や、電気製品の安全の確認を行ってください。
- 仮に、復電後、焦げたような臭いを感じた場合には、直ちにブレーカーを遮断し、再度、安全確認を行い、原因が分からない場合には電気の使用を見合わせる必要があります。
- 定期的な作動性能の確認や、必要に応じて部品等の交換を行きましょう。

この資料に関するお問い合わせ先

- 経済産業省消防防災保安グループ 電力安全課 〒100-8901 東京都千代田区霞が関1丁目3番1号 TEL:(03)-3501-1742
ホームページ(http://www.meti.go.jp/policy/safety_security/industrial_safety/oshirase/2015/10/270105-1.html)
- 内閣府政策統括官(防災担当) 〒100-8914 東京都千代田区永田町1丁目6番1号 中央合同庁舎第8号館 TEL:(03)-5253-2111(大代表)
ホームページ(<http://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/denkikasaitsaku/index.html>)
- 消防庁 予防課 〒100-8927 東京都千代田区霞が関2丁目1番2号 TEL:(03)-5253-7523

感震ブレーカー購入に関して：電気工事を伴うものはお近くの電気工事店へ、電気工事を伴わないものはお近くの防災用品等を取り扱うお店へお問い合わせください。



空家を貸したい、売却したい、活用したい・・・

でも

手続きは？費用は？それに・・・

どうしたらいいのかわからない・・・



こんな時は「宅地建物取引業者による無料相談」をご利用ください。
ご希望により現地での相談も可能です。

市と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会鎌ヶ谷地区(市川支部)(以下「宅建協会」という。)は空家等の有効活用等に関する相談業務について協定を結びました。

内容

- 空家の有効活用等の相談
- 相談回数は原則1物件に対し1回です
2回目以降はお問い合わせください

対象者

市内に空家を所有している方

相談の一例

- 空家・空地の活用方法
- いくらで貸せるの？
- いくらで売れるの？
- リフォームしないと貸せないの？
- 売却は空家のまま？解体してから？



相談の流れ

- ① 相談者が市役所の担当課で相談の申込みをおこなう。
- ② 市役所から宅建協会に相談業務を依頼する。
- ③ 宅建協会相談員から相談申込者に相談日・相談場所を連絡する。
- ④ 相談者業務を実施する。
- ⑤ 宅建協会相談員が相談内容を市に報告する。

申し込みについて

相談を希望する方は、「空家等の有効活用等に関する相談業務について」をお読みの上、「空家等の有効活用等に関する相談申込兼方法提供同意書」に必要事項を記入し、建築住宅課住宅係へ提出して下さい。

お問い合わせ (お申込み先)	鎌ヶ谷市役所 都市建設部 建築住宅課 住宅係 電 話 047-445-1472 (直通) 047-445-1141 (内線498)
-------------------	---

空家等の有効活用等に関する相談業務について

鎌ケ谷市では、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（以下「宅建協会」という。）と連携し、市内の空家等の有効活用等に関する相談業務について協定を結びました。空家をお持ちの方で、今後どうしたらよいかお悩みの方はぜひ一度ご利用ください。

●主な業務内容

①相談員の現地派遣等

市に申し込まれた相談内容をもとに相談員を派遣します。現地の場合は簡易的な目視調査を行うことが可能です。

②情報提供の一例

- ・空家又は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・解体等による取引動向
- ・専門業種の紹介
- ・その他相談内容に関する事項

③相談員

鎌ケ谷市と協定を結んだ宅建協会の相談員が現地等に伺います。

なお、相談では営業行為を禁止しています。

④相談料金

無料です。相談回数は原則1物件に対して1回となります。

（詳細な調査等を希望する場合は、別途契約等が必要となります）

2回目以降はお問い合わせください。

●申込方法

- ・別紙の「空家等の有効活用等に関する相談申込兼情報提供同意書」にご記入の上、鎌ケ谷市建築住宅課住宅係へ直接持参
- ・郵送の場合
〒273-0195 千葉県鎌ケ谷市新鎌ケ谷2-6-1 建築住宅課住宅係宛て
いずれかの方法で申し込んでください。

●申し込みに関する注意事項

- ・市内に空家を所有している方及びその親族が相談の対象となります。
- ・現地調査は簡易なものになります。
- ・現地調査の場合は空家の鍵を持参してください。
- ・申し込み状況により、相談までに日時を要する場合があります。
- ・ご相談の際は、下記の資料をご用意されるとより具体的な相談に応じられます。
建築確認済証、設計図、登記事項証明書（土地 建物）、工事請負契約書等。

空家等の有効活用等に関する相談申込兼情報提供同意書

年 月 日

鎌ヶ谷市長 様

私は、下記空家等の有効活用等に関する相談を申し込みます。

また、空家情報については、(一社)千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ヶ谷地区相談員に情報を提供することに同意します。

申込者	住所			
	ふりがな			
	氏名	印		
	連絡先	電話 ※1	-	-
		携帯 ※1	-	-
		FAX	-	-
所有者との関係	土地	本人・親族(続柄)・その他 ()		
	建物	本人・親族(続柄)・その他 ()		
土地	所在地	鎌ヶ谷市		
	面積	㎡		
建物	種別	一戸建ての住宅 ・ 共同住宅 ・ その他 ()		
	構造	木造 ・ 鉄骨造 ・ その他 ()		
	階数	地上 階建		
	延床面積	㎡		
	建築年月日	年 月 日		
持参できる書類	建築確認済証 ・ 設計図 ・ 登記事項証明書 ・ 契約書 その他 ()			
相談内容	売却 ・ 賃貸 ・ 改修 ・ その他 ()			
相談場所	現地 ・ 市役所 ・ その他 ()			
相談希望日 ※2	第1希望日	年 月 日 ()		
	第2希望日	年 月 日 ()		

※1 相談員が日時調整のため電話しますので、日中つながる電話番号を記入してください。

※2 相談希望日は申込日から7日以降としてください。なお、祝日、年末年始などは相談をおこなっていません。

※ 記載された個人情報、本相談業務以外には使用しません。

※ 日時確定後のキャンセルは3日前までにご連絡ください。連絡なく相談をキャンセルされた場合、以後の相談はお受けできません。



空家の管理でお困りの方は シルバー人材センターに ご相談ください

当センターは鎌ヶ谷市と

「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。

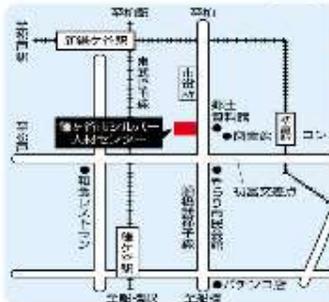
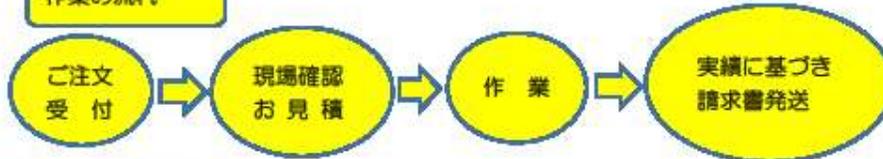


業 務 内 容

空き家等の見回り	1回	1,400円 現場写真2~3枚 含む
除草作業	半日/1人	4,000円~ 草の処分代別途
植木剪定、枝下ろし作業 4メートル以上の樹木、斜面での作業は お引き受けできません	半日/1人	7,000円~ 枝の処分代別途
清掃作業	半日/1人	4,000円~
一部応急修理	現場確認させていただいてから作業します	

その他ご家庭での一般作業を承ります。まずはご相談下さい。

作業の流れ



まずはお気軽にご相談下さい

公益社団法人鎌ヶ谷市シルバー人材センター
〒270-125 鎌ヶ谷市初富本町1-2-22
電話：047-443-4145

※上記住所は所有者アンケート調査送付時点の住所
となっており、現在の住所は
〒273-0195 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号
に変更となっております。

鎌ヶ谷市空家等対策計画

作成 平成〇〇年〇月

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（代表）

