

銚子市空家等対策計画

平成29年12月
(令和4年7月改定)

銚子市

目 次

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
4 計画の対象地区	2
5 空家等の定義	2

第2章 本市の現状と空家等の実態

1 空家等を取り巻く状況	3
2 空家等の現状	6

第3章 計画の方針と取り組むべき施策

1 基本的な方針	16
2 基本方針に基づく各段階における対策	16
3 総合的な取組	27

第4章 空家等対策に関する推進体制

1 体制の整備	28
2 計画目標と進捗管理	31

「空家」と「空き家」の表記の違いについて
空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等」と定義しており、本計画でも「空家」「空家等」と表記しています。ただし、引用部分においては、引用元の表記にあわせ「空き家」と表記しています。

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景

近年、空家等から発生する課題が深刻な社会問題として広がるなか、国は平成27年（2015年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を施行しました。法第4条では、市町村の責務として、「空家等対策計画を作成し、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と位置づけています。

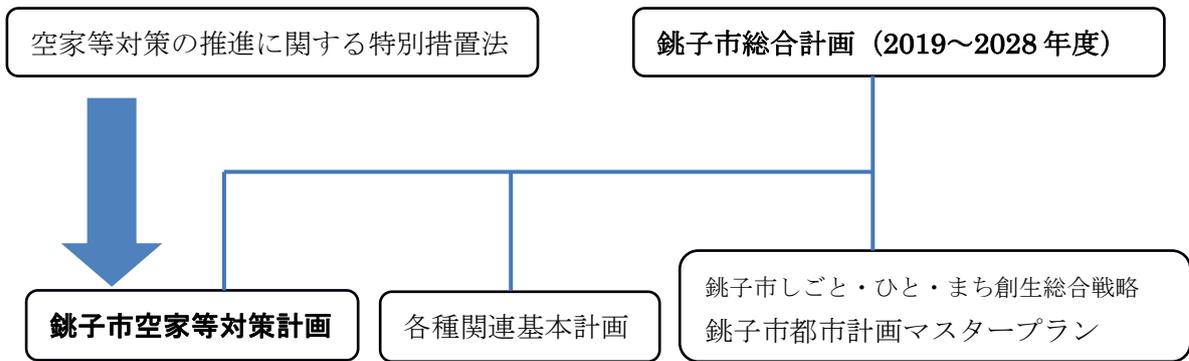
これを受け、銚子市では、平成29年（2017年）12月に「銚子市空家等対策計画」を策定し、平成30年（2018年）4月には「銚子市空家等の適切な管理に関する条例」を施行しました。

法第3条による規定のとおり、空家等により発生する問題への対応や責任は、所有者にあるとされています。

しかしながら、所有者で対応できない事案や公益上多くの影響を及ぼす事案が発生していることから、本計画は地域社会の健全性の維持のため、空家問題を地域住民の共通認識として、本市が取り組むべき対策の方向性を示したものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき策定する計画であるとともに、上位計画である銚子市総合計画や関連する「銚子市都市計画マスタープラン」などとの整合をとりながら、空家等対策に取り組む計画とします。



3 計画期間

空家等の対策は、個人財産である空家等への対応ですが、地域全体でかつ継続的に取り組む必要があります。

加えて、今後も人口減少が進み、空家等の増加が予想されることから、第二期の計画として令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）までの5年間とし取り組んでいきます。

なお、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて見直していきます。

4 計画の対象地区

本計画の対象地区は、銚子市全域とします。

5 空家等の定義

本計画の対象とする空家等は、法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」を対象とします。

ただし、空家等の活用や発生予防の取組においては、「空家等」に該当しないものを対象とすることがあります。また、「特定空家等」の対象外であっても、地域住民や通行人に対し、危険性の高いもの・悪影響があるものについても対象として取り扱うこととします。

(参 考)

空家等対策の推進に関する特別措置法

◇空家等（第2条第1項）

「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。

◇「特定空家等」（第2条第2項）

「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にあると認められる空家等をいう。



第2章 本市の現状と空家等の実態

1 空家等を取り巻く状況

(1) 人口・世帯の状況

本市の人口は、昭和40年代（1960年代）をピークに一貫して減少し続けており、1980年代後半から1990年代前半のいわゆるバブル経済期から減少の加速度が増してきました。

平成12年（2000年）以降は更に拍車がかかり、この傾向が今後も続くことが懸念されています。

国全体の人口は、平成22年（2010年）までは増加していましたが、平成27年（2015年）から減少に転じています。一方、千葉県の場合は、伸び率は鈍化したものの、一貫して増え続けています。

本市の世帯数は、人口が減少する一方で平成22年（2010年）までは核家族化などの影響により増加してきましたが、平成27年（2015年）から減少に転じています。

《人口》

〔単位：人〕

	2000年 平成12年	2005年 平成17年	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2年
全国	126,925,843	127,767,994	128,057,352	127,094,745	126,146,099
千葉県	5,926,285	6,056,462	6,216,289	6,222,666	6,284,480
銚子市	78,697	75,020	70,210	64,415	58,431

資料：国勢調査

《世帯数》

〔単位：世帯〕

	2000年 平成12年	2005年 平成17年	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2年
全国	47,062,743	49,566,305	51,950,504	53,448,685	55,830,154
千葉県	2,173,312	2,325,232	2,515,904	2,609,132	2,773,840
銚子市	25,889	26,812	27,035	26,234	25,544

資料：国勢調査

空家となるリスクと関連性が深い高齢者世帯の状況は、次のとおりです。

本市では高齢者のいる世帯のうちの単身高齢世帯の増加が顕著です。また、高齢者世帯の住居状況を見ると、持ち家で生活している高齢者が約91.0%となっており、持ち家率は高い状況です。

令和3年3月策定の「銚子市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画」では、中長期の人口推計を別表のとおり示しています。

この推計によると、今後65歳以上の人口は徐々に減少する見込みとなっていますが、高齢化率は更に上昇する見込みであり、相続などで管理する面から考慮しても、空家が増える可能性は極めて高いことが予想されます。

◇高齢者のいる世帯状況

(単位：世帯、%)

	世帯			構成比		
	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2年	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2年
総世帯数	27,007	26,203	25,505	100.0	100.0	100.0
高齢者のいる世帯	13,499	14,169	14,410	50.0	54.1	56.5
単身世帯	2,891	3,434	3,990	10.7	13.1	15.6
夫婦世帯	2,968	3,353	3,529	11.0	12.8	13.8
同居世帯	7,640	7,382	6,891	28.3	28.2	27.0

資料：国勢調査

◇単身世帯高齢者の割合

(単位：人、%)

	単身世帯高齢者数	高齢者数 (65歳以上)	高齢者全体に占める割合
銚子市	3,990	22,145	18.0
香取海匠保健福祉圏域	—	94,156	—
千葉県	299,889	1,699,991	18.3

資料：国勢調査

◇高齢者のいる世帯の住居状況

(単位：世帯、%)

		世帯数	構成比
高齢者のいる一般世帯		14,410	100.0
住宅に住む 一般世帯	持ち家	13,051	90.5
	公営・公団・公社の借家	419	2.9
	民営の借家	778	5.4
	給与住宅	40	0.3
	間借り	97	0.7
住宅以外に住む一般世帯		25	0.2

資料：国勢調査

< 銚子市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画（令和3年3月）から抜粋 >

◇総人口と高齢者数・高齢化率の推計

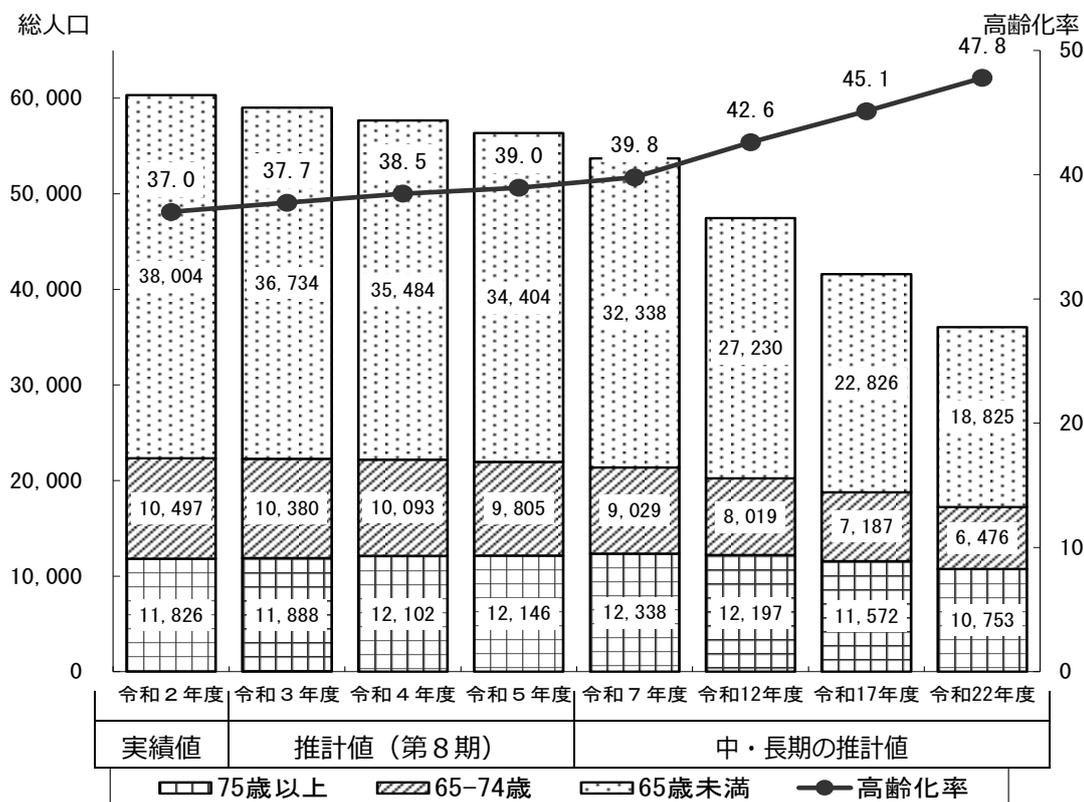
(単位:人)

	実績値	推計値 (第8期)				中・長期の推計値			
	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和7年度 (2025)	令和12年度 (2030)	令和17年度 (2035)	令和22年度 (2040)	
総人口	60,327	59,002	57,679	56,355	53,705	47,446	41,585	36,054	
65歳以上	22,323	22,268	22,195	21,951	21,367	20,216	18,759	17,229	
高齢化率	37.0%	37.7%	38.5%	39.0%	39.8%	42.6%	45.1%	47.8%	

推計値は「見える化システム」将来推計機能を活用した独自推計による

◇総人口と高齢者数・高齢化率の推計

(単位:人、%)



2 空家等の現状

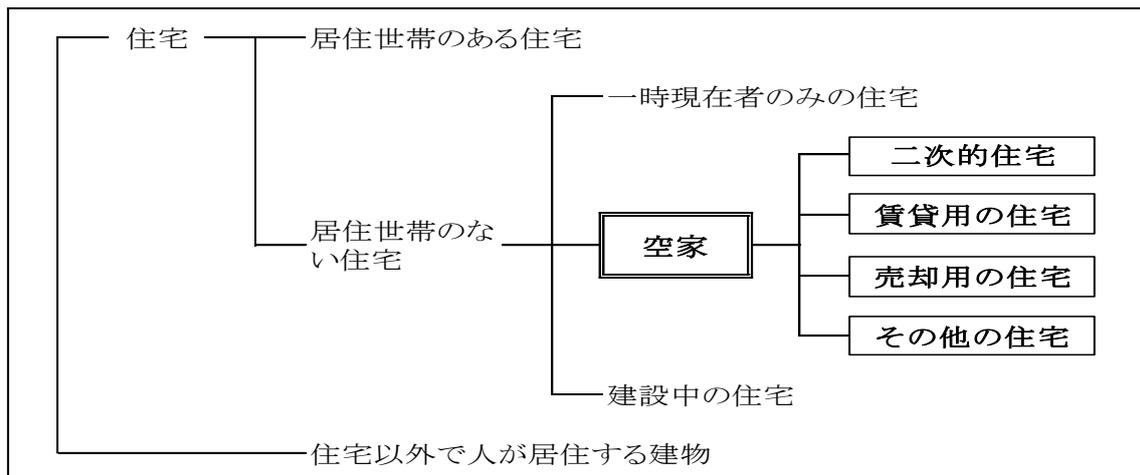
(1) 国の住宅・土地統計調査からみる現状

「空家」に関する統計は、「住宅・土地統計調査」（我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査したもの）において、公表されています。

なお、「住宅・土地統計調査」における空家は下表のとおり定義づけています。また、本調査は抽出調査のため、実際の数と差異が生じています。

【住宅・土地統計調査における空家の定義】

- ・「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいない住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人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など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）



① 全国及び千葉県における空家の状況

全国の空家総数の推移を見ると、昭和38年の約52万戸から一貫して増加を続けており、平成30年では、約849万戸となっています。

住宅総数に占める空家の割合（空家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成30年では、13.6%と過去最高となっています。

一方、千葉県の空家総数も増え続けていますが、空家率は、平成20年には増加がみられたものの、ほぼ一定の約12%台で推移しています。

《全国の状況》

	1998年 平成10年	2003年 平成15年	2008年 平成20年	2013年 平成25年	2018年 平成30年
住宅総数（戸）	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
空家総数（戸）	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
空家率（％）	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

資料：住宅・土地統計調査

《千葉県の状況》

	1998年 平成10年	2003年 平成15年	2008年 平成20年	2013年 平成25年	2018年 平成30年
住宅総数（戸）	2,321,100	2,526,200	2,717,700	2,896,200	3,029,800
空家総数（戸）	294,700	321,900	355,900	367,200	382,500
空家率（％）	12.7	12.7	13.1	12.7	12.6

資料：住宅・土地統計調査

② 銚子市における空家の状況

本市の空家総数及び空家率は、一貫して増加傾向にあります。

平成30年の空家率は、全国及び県の空家率を5%程度上回る18.2%となっています。

近隣市との「住宅・土地統計調査」のデータ状況を比較しても、本市の空家率の上昇が顕著であることが分かります。

《銚子市の状況》

	1998年 平成10年	2003年 平成15年	2008年 平成20年	2013年 平成25年	2018年 平成30年
住宅総数（戸）	28,420	29,500	30,070	30,510	31,130
空家総数（戸）	3,440	3,800	3,890	4,730	5,680
空家率（％）	12.1	12.9	12.9	15.5	18.2

資料：住宅・土地統計調査

《近隣市の状況》

		2008年 平成20年	2013年 平成25年	2018年 平成30年
旭市	住宅総数(戸)	23,800	25,260	26,910
	空家戸数(戸)	3,070	3,230	3,610
	空家率(%)	12.9	12.8	13.4
匝瑳市	住宅総数(戸)	14,160	15,200	15,060
	空家戸数(戸)	1,770	2,460	2,180
	空家率(%)	12.5	16.2	14.4
香取市	住宅総数(戸)	30,450	30,940	31,590
	空家戸数(戸)	3,850	4,080	4,540
	空家率(%)	12.6	13.2	14.4
神栖市	住宅総数(戸)	43,340	41,220	45,970
	空家戸数(戸)	8,700	7,260	8,660
	空家率(%)	20.1	17.6	18.8

資料：住宅・土地統計調査

(2) 実態調査からみる現状

本市では、市内の空家等についての実態調査を行うことで現状の把握に努めています。平成30年4月から令和3年12月までにおける実態調査による把握結果は下表のとおりです。

累計の把握件数は1,594件で、「住宅・土地統計調査」のデータ(平成30年調査の空家総数5,680件)とは大きく乖離しています。

実態調査は、水道の閉栓情報をもとに、職員の現地調査(法第9条に基づく外観調査及び近隣からの聞き取り調査)により、空家等の判断及びその管理状態について確認しています。(空家実態調査の手順は別図のとおり)

この調査結果は、住宅・土地統計調査よりも現状に即した実勢値であると考えます。しかし、本市の空家の実態を的確に把握するには、本調査のみでは限界があります。今後、空家情報を的確かつ効率的に把握する方法を研究していく必要があります。

また、実態調査では、建物の状態を「良好」、「一部不良」、「不良」に区分しており、把握件数1,594件の内訳は別表のとおりです。

良好な状態が半数以上となっていますが、実態調査は複数年かけて実施しているため、初期に調査したもので修正していない可能性があり、経年劣化している建物も存在していると思われます。

なお、地域(旧中学校学区)別の内訳を別表のとおり示します。

《実態調査により把握している空家等の状況》

(令和3年12月末現在)

種別	調査件数	解体等件数	把握件数
戸建て住宅	1,486	205	1,281
併用住宅	127	16	111
戸建てアパート	66	13	53
集合住宅	34	10	24
店舗	83	12	71
その他	72	18	54
合計	1,868	274	1,594

※解体等件数内訳：解体 160件（うち不良空家52件）
 売却 28件（うち不良空家1件）
 利用 86件（うち不良空家0件）
 合計 274件

※解体等件数・・・調査開始後、実態調査により把握した空家等のうち、解体、売却、利用によりデータベース上から登録外となった累計件数

《実態調査により把握している空家等の状態別内訳》

種別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	1,281	679	426	176
併用住宅	111	59	36	16
戸建てアパート	53	22	25	6
集合住宅	24	9	7	8
店舗	71	39	23	9
その他	54	19	19	16
合計	1,594	827	536	231

(*良好、一部不良、不良の区分は、担当者の現地調査（外観）による判断項目を参考に決定)



地域（旧中学校学区）別における空家等の状態別内訳

一中地区（海鹿島町、榊町、愛宕町、清水町、幸町、弥生町、本町、仲町、通町、橋本町、港町、川口町、植松町、明神町、笠上町、黒生町）

種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	365	185	132	48
併用住宅	16	7	6	3
戸建てアパート	18	5	12	1
集合住宅	7	3	3	1
店舗	8	3	1	4
その他	7	1	2	4
合計	421	204	156	61

二中地区（外川町、外川台町、長崎町、犬吠埼、君ヶ浜、犬若、潮見町、高神東町、高神西町、天王台、小畑町）

種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	135	67	53	15
併用住宅	9	5	4	
戸建てアパート	2		1	1
集合住宅	5	2	1	2
店舗	6	2	4	
その他	8	1	3	4
合計	165	77	66	22

三中地区（小畑新町、内浜町、竹町、和田町、田中町、新地町、浜町、後飯町、飯沼町、東町、馬場町、南町、陣屋町、前宿町、東小川町、高神原町、栗島町、西小川町、南小川町、北小川町）

種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	146	76	44	26
併用住宅	25	16	5	4
戸建てアパート	16	8	7	1
集合住宅	1			1
店舗	13	5	7	1
その他	6	3	2	1
合計	207	108	65	34

旧四中地区 (名洗町、新生町、中央町、双葉町、東芝町、末広町、妙見町、台町、西芝町、栄町、若宮町、大橋町、三軒町、唐子町、清川町、八幡町、春日町、春日台町、上野町、三崎町、松岸見晴台、垣根見晴台)

種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	267	169	70	28
併用住宅	43	22	13	8
戸建てアパート	8	6	1	1
集合住宅	7	4	2	1
店舗	28	19	7	2
その他	15	5	5	5
合計	368	225	98	45

旧五中地区 (今宮町、松本町、本城町、長塚町、松岸町、垣根町、柴崎町、四日市場町、余山町、三宅町、赤塚町、高野町、四日市場台、白石町、猿田町、茶畑町)

種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	206	121	64	21
併用住宅	9	6	2	1
戸建てアパート	8	3	3	2
集合住宅	3			3
店舗	13	8	3	2
その他	9	5	4	
合計	248	143	76	29

旧六中地区 (芦崎町、高田町、岡野台町、三門町、中島町、正明寺町、船木町、野尻町、小船木町、塚本町、忍町、長山町、小長町)

種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	71	28	28	15
併用住宅	6	2	4	
戸建てアパート	1		1	
集合住宅				
店舗	1	1		
その他	5	2	1	2
合計	84	33	34	17

旧七中地区（富川町、森戸町、笹本町、豊里台、桜井町、諸持町、宮原町）

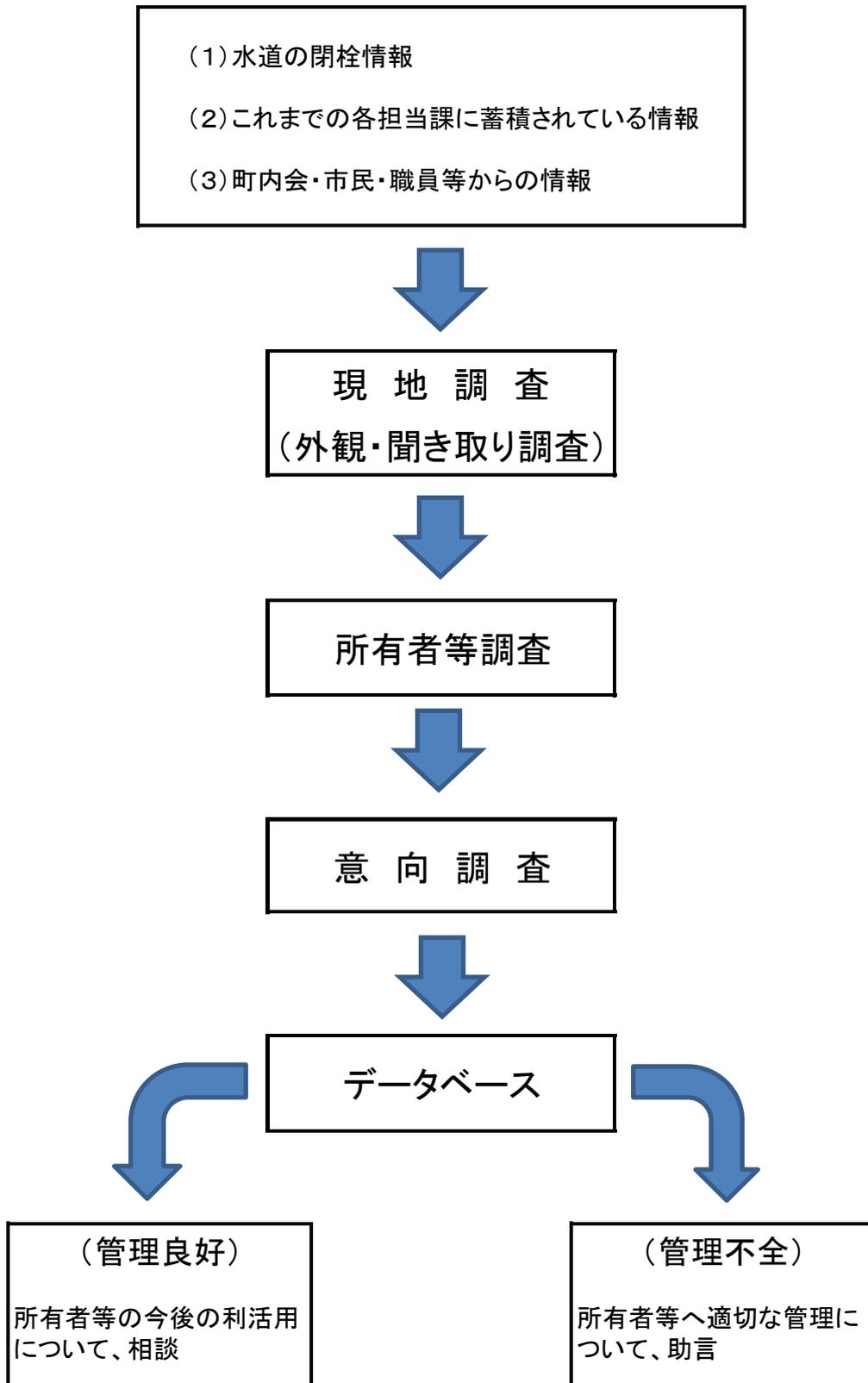
種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	46	17	15	14
併用住宅	1		1	
戸建てアパート				
集合住宅				
店舗	1		1	
その他	4	2	2	
合計	52	19	19	14

旧八中地区（新町、八木町、小浜町、親田町、常世田町）

種 別	把握件数	良好	一部不良	不良
戸建て住宅	45	16	20	9
併用住宅	2	1	1	
戸建てアパート				
集合住宅	1		1	
店舗	1	1		
その他				
合計	49	18	22	9



<空家等の実態調査の手順>



(3) 所有者意向調査結果からみる現状

実態調査により所有者が判明した空家等は、その実態や利活用に関する意向調査を行い、情報の蓄積を行ってきました。

令和3年9月までに寄せられた回答状況は、844件（回答率61.1%）であり、それぞれの設問項目に対する集約結果は次のとおりです。

○空家の利用実態について

「何も使用していない」が41.5%で最も多い。「時々利用している」（33.3%）や「施設入所や入院中である」（7.9%）など一時的に利用しているケースも4割程度ある。

○空家になった理由

「居住者の死亡」や「相続等により保有」が最も多く50.2%である。次いで、「転居（賃借人も含む）」が24.3%、「転勤・入院などの長期不在」が7.3%となっている。

○空家の経過年数

「1年以上5年未満」が36.3%と最も高く、次いで、「5年以上10年未満」が28.5%となっている。一方で「10年以上」は25.8%存在している。

○空家の状態について

「多少の損傷はあるが、修繕すれば住める状態」が26.6%、次いで、「現状のまま住める状態」が23.8%ある。「家具・荷物を整理する必要がある」11.3%や「設備修繕の必要がある」7.1%などを合わせると、何らかの手入れを行えば使用可能と認識しているのは約7割程度となる。

一方で、「建物が老朽化し住める状態でない」が19.7%、「現在の状態が不明」が7.8%あり、3割弱は管理不全の状態であることがうかがえる。

○空家の維持・管理の頻度

「月に1回程度」が27.2%、「数か月に1回程度」が23.2%で、「週1回以上」10.4%、「半年に1回程度」9.3%、「1年に1回程度」6.8%を加えると、管理の頻度に差はあるものの8割弱は維持管理を行っていることがうかがえる。

一方、「ほとんどしていない」13.8%、「1度もしたことがない」5.3%と2割弱が管理をほとんどしていないことが分かる。

○空家の維持管理方法（複数回答）

「庭の手入れ、草刈」が60.7%と最も多く、次いで、「外観の見回り」57.8%、「空気の入換え」53.1%、「家屋内の清掃」42.9%となっている。

○維持管理の課題（複数回答）

「清掃・庭木・雑草」が39.5%と最も多く、次いで、「現住所からの距離が遠いこと」32.5%、「身体的・年齢的な問題」が20.1%ある。「困っていない」との回答が20.1%あった。

○空家の活用意向について（複数回答）

「売却したい（してもよい）」が36.9%で最も高く、次いで、「解体したい」34.2%、「今後も自分または家族が管理」30.6%となっている。

一方、「現状のまま」が25.6%となっている。

「市や地域に提供したい」が16.8%、「賃貸してもよい」が16.1%あった。

○空家の活用にあたっての懸念（複数回答）

「解体」が32.5%と最も高く、次いで、「管理」が23.8%、「家具や仏壇の処置」19.2%となっている。

そのほか「賃貸・売却」20.7%、「相続」13.8%もあり、管理・処分に対する問題意識があることがうかがえる。

一方で、「心配事はない」が19.5%あった。



第3章 計画の方針と取り組むべき施策

本章では、第2章で示した現状とこれまでの取組を踏まえ、空家等の対策の基本的な方針や今後の取組について示します。

1 基本的な方針

本計画は、「銚子市空家等の適切な管理に関する条例」に基づくとおり、

①空家等の適切な管理を促進し、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ること、

②空家等を地域資源と捉え、その利活用を図り地域の活性化につなげることを目的としています。

第2期計画においても、この目的の達成のため、第1期計画に掲げた基本方針に基づいて、各種対策を検討し、取り組むこととします。

1 所有者等による適正な管理を図り、空家等の発生抑制・予防に努める

空家等の所有者等に対し、管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正な財産管理を行うことを促していきます。

そのためには、空家等についての意識を広く市民全体に醸成し、問題意識を高め、とりわけ所有者に適切な管理を行ってもらうための必要な情報提供・助言・援助を行うことが必要です。

2 地域資源としての利活用を促進する

空家等を地域の資源と捉え、所有者等・地域住民・各分野の専門家等と協力・連携し、地域の実情に合った活性化が図られるよう幅広い視点をもって活用していくことが重要です。また、空家等の除却後の利活用についても、同様に検討していきます。

3 安心・安全な生活環境の維持・保全を図る

管理が行き届いていない空家等に対しては、その状況把握に努め、必要に応じ、立入調査、法的な措置を実施することで、地域住民の生命、身体又は財産の保護に努めるとともに、生活環境の維持・保全に努めます。

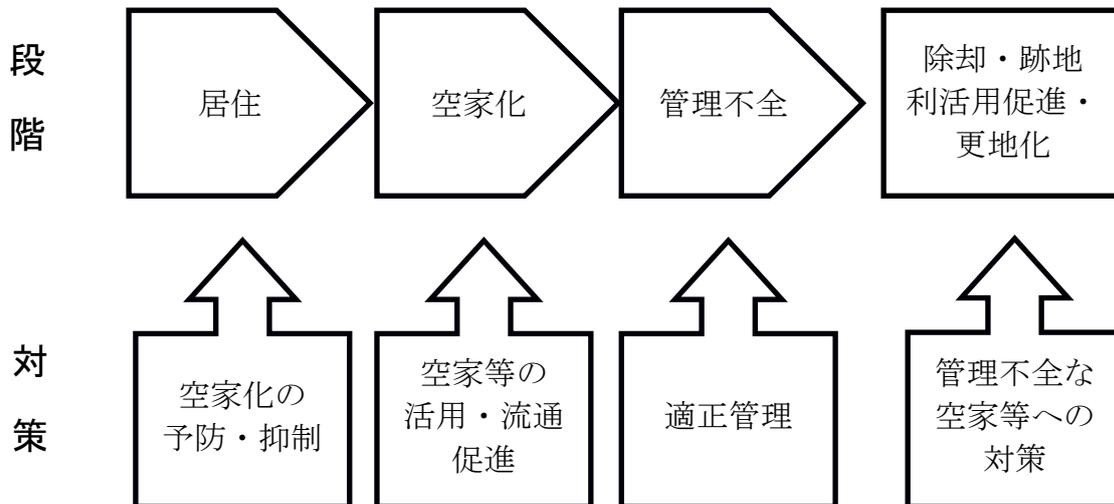
2 基本方針に基づく各段階における対策

(1) 取組の進め方

空家等が発生し、解決に至るまでの課題は多岐にわたります。管理が行き届かない要因なども様々で解決までには長期間かかることがあるので、それぞれの各段階の状況に応じて効果的な対策をとることが必要です。

そのため、現在使用している住宅を空家等にしないという「予防・抑制」という視点から、価値あるものを大切に使う「活用・流通促進」をはじめ、段階別に取り組むべき対策を次のとおり示します。

《家屋の状況と各段階における取組》



(2) 各段階における対策

① 予防・抑制

本市では、人口及び世帯数が減少しているなか、高齢者の世帯数は増加しており、とりわけ、単身高齢者世帯の増加が顕著です。

今後もこの傾向が続くことが予想されるため、現在の空家等の対策を講じることとあわせ、新たな空家等の発生を防ぐことが大切です。

空家になることにより維持管理の負担が生じるとともに、防災や防犯の面で地域の住環境に悪影響が生じる可能性があることなどを、住まいの終活の推進を通じ、所有者が空家等に関する問題意識を高め、広く浸透させることが空家等の発生抑制につながるものと思われます。

このため、関係部局や関係団体、地域等が連携し、様々な機会を通じて、市民意識の醸成、周知・啓発を行います。

ア 空家等の所有者に対する啓発・情報提供・相談体制の確立

空家等に関する法律などの知識をはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広報、リーフレット等を通じて、広く市民に対して情報発信や周知啓発を行います。

関係団体と協力して、空き家に関する相談会や講習会などを開催するほか、住まいの終活の推進を通じ、空家に対する関心を高めるよう努めます。

市ホームページに「空家等対策に関するページ」を開設し、空家等対策に関する情報を一元化して知ることができるようにします。

イ 相続登記の推進

所有者からの相続時に建物の相続登記がされず、管理者や所有者が不明確になると、空家が長期化するリスクが高くなります。

このような事態を防ぐため、相続時に建物の名義変更などを行うよう、各種手続や通知文の発送時を利用して働きかけを行います。

ウ 高齢者世帯への対応

福祉分野の関係者研修会や高齢者の方々向けの講習など様々な機会を活用し、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について働きかけを行います。

エ 住宅の良質化の推進

住まいとしての機能が不十分のままでは、住み続けることが難しくなり、空家等を生み出す要因のひとつになります。

現在、市では、木造住宅の耐震診断事業や耐震改修事業などを制度化していますが、活用の実績はほとんどありません。また、小規模な改修工事に適用する住宅リフォーム制度がありますが、良質な住宅の普及促進に十分な効果を発揮できるものではありません。

住宅の良質化の推進は、定住の促進とともに移住や地域間交流の資源としても活用することができます。国県の補助制度などを研究し、既存住宅の質の向上を目的とする制度の導入について検討していきます。

② 活用・流通促進

地域の活力の維持・向上を図るためには、空家等の流動化を促し、活用や建替え、リフォームなどを進めていくことが必要です。

また、起業や新たな社会的サービスの場、さらに移住者の受け皿としての活用も期待できることから、幅広い視点から活用していくことが重要です。

ア 空き物件データベース及び空き家バンク等の普及促進

市では、空き物件データベースと空き家バンクの登録の仕組みを構築し、その利用に努めてきましたが、現時点では十分に活用されているとは言えません。

空家の活用意向では、「売却したい（してもよい）」が36.9%で最も高く、「賃貸してもよい」が16.1%とあることから、活用を探るツールの1つとして有効に機能するよう普及の促進を図る必要があります。

また、これらの制度が有効に機能するためには、空家等の解消に向けた事業に対する不動産関係事業者などの理解・協力が必要です。

それぞれの仕組みが有効に機能していくための制度設計を検証し、利用者にとって登録しやすい仕組みづくりに取り組みます。

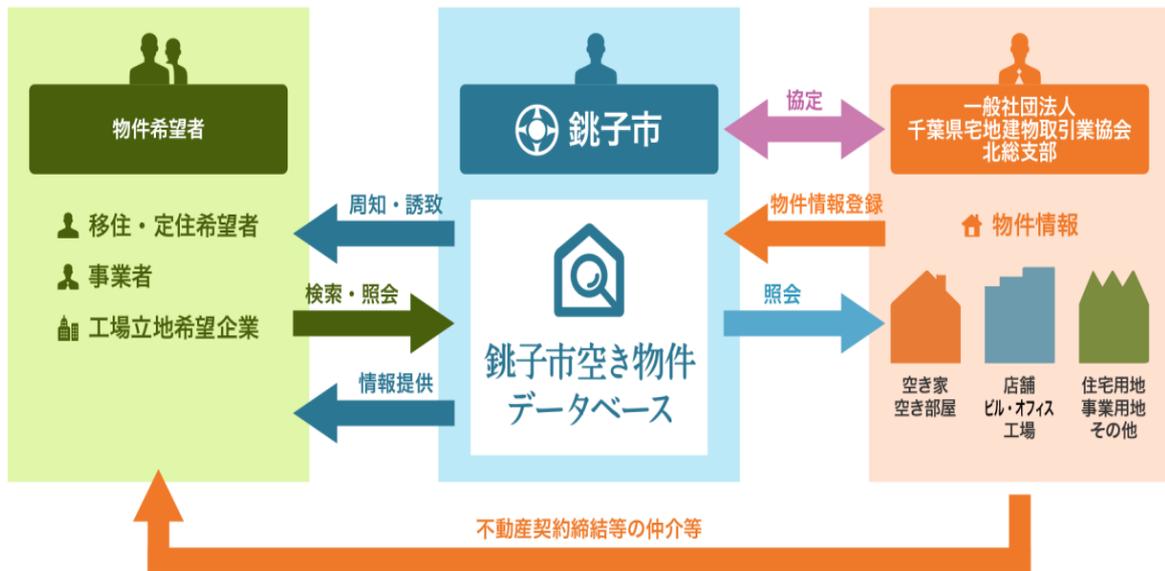
◎「銚子市空き物件データベース」

市内の空き家・空き店舗、事業所用地などの情報を集約し、立地を検討する企業や新たに起業・創業する方、移住・定住希望者へ、住まいや事業用の空き物件についての情報を、「銚子市空き物件データベース」として一元化して提供しています。

この情報の集約にあたっては、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会北総支部と「空き物件情報提供事業協定」を締結し、会員の空き物件情報の提供を受けています。

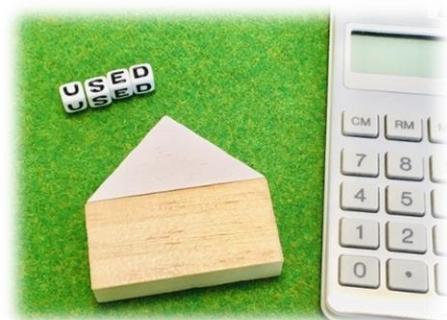
「銚子市空き物件データベース」の更なる活用推進のために、千葉県宅地建物取引業協会北総支部との連携強化が求められます。

(銚子市空き物件データベースの概要)



(銚子市空き物件データベースの登録物件内訳)

住まい		事業用		土地	
借りたい	買いたい	借りたい	買いたい	借りたい	買いたい
アパート	新築住宅	貸店舗	売店舗	住宅用地向け	
マンション		貸ビル 貸オフィス	売ビル 売オフィス	事業用地向け	
戸建て	中古住宅	貸工場	売工場	その他	



(問い合わせ方法)



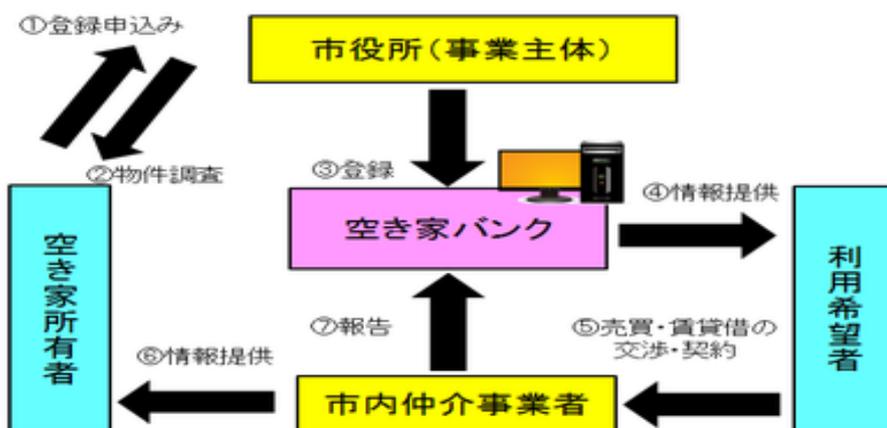
(登録の流れ)



◎「銚子市空き家バンク」

所有者から空き家に関する登録の申込みを受け、市が物件の調査を行い、支障がなければ登録をして、市内への移住・定住希望者へ空き家の情報提供を行うものです。(なお、「銚子市空き家バンク」事業で集約された情報も、空き物件データベースに登録されています。)

空き家バンク フロー図



イ 国の補助制度を活用した支援制度の検討

人口減少が進むなか、今後に向けて、定住促進、移住施策などを通じて、空家の需要を喚起・創出するための取組が必要です。

現在、本市には空家等の利活用を促す観点から、空家をリフォームする支援制度は用意されていません。

空家を地域の資源と捉え、定住や移住促進の取組と連動した支援制度など国の支援制度を十分研究して、空家の利活用、流通促進につながる取組を検討していきます。

③ 適正な管理

管理が適切になされない空家等は、建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの面において周辺環境に影響を生じさせることとなります。

一方、少子高齢化やライフスタイルの多様化などから個人による管理意識が相対的に低くなっていると思われます。

こうした傾向は今後一層強くなると予想されることから、所有者に自発的な管理を促すための周知・啓発に取り組むとともに、サポート体制を構築することが必要です。

ア 所有者等への意識啓発

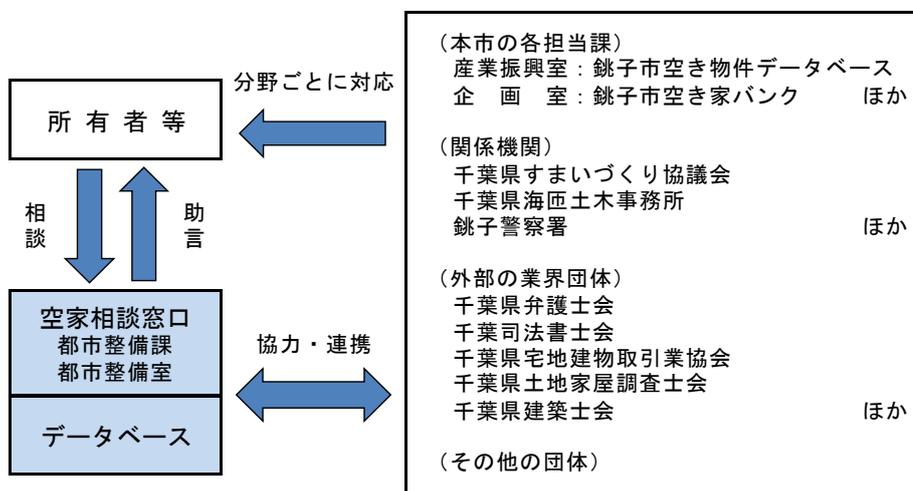
所有者等に対し、様々な広報活動により空家に関する制度を知ってもらうとともに、放置することによるリスク、周囲に与える影響、問題点、適切な管理を行うことの大切さを周知・啓発します。

イ 空家等の相談や情報提供を受けた際の対応

空家等の所有者等からの相談に対応するため、都市整備課に「空家等相談窓口」を設置しています。

「空家等相談窓口」では、空家等の所有者等からの相談に対し、維持管理や利活用、除却などに必要な情報の提供、助言その他必要な援助を行うとともに、結果については、データベースに反映させ、情報の蓄積も図っていきます。

【所有者等からの空家等に対する相談】



ウ 空家等の管理代行サービスの活用

所有者等が遠方に居住している場合や、高齢化により管理が行き届かない場合などに、所有者に代わり空家等を管理するサービスがあります。

現在、本市において空家等の管理代行サービスを行っている事業・団体が活発に機能している状況ではありませんが、公益社団法人 銚子市シルバー人材センターにおいて、ふるさと納税の返礼品として空家管理代行サービスを活用しています。

今後、これら空家の管理代行サービスの周知・普及に努めていきます。

【銚子市シルバー人材センターによる「空き家見守りサービス」の概要】

- ・実施主体 銚子市シルバー人材センター
- ・費用 ふるさと納税10,000円
(直接申込で3,000円でも実施可能)
- ・内容 空家等の目視確認(作業内容2時間以内)
 1. 独自チェックシートによる依頼物件の確認
 2. 隣接地への樹木・雑草の繁茂状況の確認
 3. 報告書、写真の送付※付帯として、追加で伐採や除草の依頼があれば見積もり後実施可能。

エ 空家等の解体に関する補助制度

空家等の解体の意思があっても、経済的な事情や手続きなどが煩雑のため、行うことのできない所有者等に向けて、国の補助金制度などが用意されています。この制度活用の際は、市が窓口となり、市の負担も含めた支援を行うこととなりますので、利活用の促進策と合わせた制度の導入について検討していきます。

(a) 空き家再生等推進事業(除却事業タイプ・活用事業タイプ)

(除却事業タイプ)

地域の居住環境の整備改善を図るため、老朽化が著しい「不良住宅」・「空き家住宅」・「空き建築物」の除却等に要する費用の一部を補助する制度です。

なお、「空き家住宅」・「空き建築物」の場合には、跡地が地域の活性化に供される必要があります。(国・市で、最大で8/10を補助)

《活用例》

地域によっては、塀が多い半面、道路が狭く、かつ歩道もないため、車両のすれ違いに困難な道路や車両通行時の歩行者(特に子供や高齢者)の通行に危険な道路があります。

対象空家がこれらの道路に面している場合は、公園等の利用と併せ、車両や歩行者の待避スペースを設けることで、通行の安全を図ることが出来ます。

(活用事業タイプ)

利活用されていない「空き家住宅」・「空き建築物」を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等として改修等を行う場合、その要する費用の一部を補助する制度です。(国・市で、最大で、2/3を補助)

《活用例》

- ・地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設
- 本市は、農業や水産業の盛んな地域であるため、団体・事業者と連携のうえ、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設としての利用が考えられます。宿泊を想定した農業・漁業体験施設などが挙げられます。

(b) 空き家対策総合支援事業(除却・活用)の検討

空き家の活用、空き家・不良住宅の除却、その他関連する事業で、地域の活性化や住環境の整備改善を行う場合、その費用の一部を補助する制度です。(国・市で最大で8/10を補助)

④ 管理不全の空家等の対応

管理不全の空家等の対策は、速やかな改善に向けた指導などを行うとともに、危険空家としての判断を的確に行い、対応処理を行っていきます。

特定空家等の状態が深刻化し、除却が必要な案件については、行政代執行も念頭に置きながら、除却に関する取組を進める必要があります。

しかしながら、特定空家等の除却に係る行政代執行には費用の回収が見込めないといった大きな課題があります。

したがって、除却に関する取組や支援は、緊急性や公益性などを十分考慮して進めることとします。

管理不全の空家等への対応は条例に基づき次のとおり行います。

ア 現地調査(外観)・所有者等の調査(条例第6条)

市民などからの情報提供に応じて、市職員が空家等の所在、所有者等を把握するための調査、家屋の損傷度などを調査します。

イ 適切な管理の促進(条例第8条)

外観調査によって管理不全な状態を確認した場合は、所有者等に対して改善するための指導・助言を通知し、直接連絡をとって空家等の適切な管理を促します。

ウ 緊急安全措置(条例第12条)

空家等が、市民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼす状態に切迫していると判断した場合は、必要最低限度の措置を講じます。

この際必要になった費用は、所有者等に請求することになります。

エ 特定空家等の措置手続き

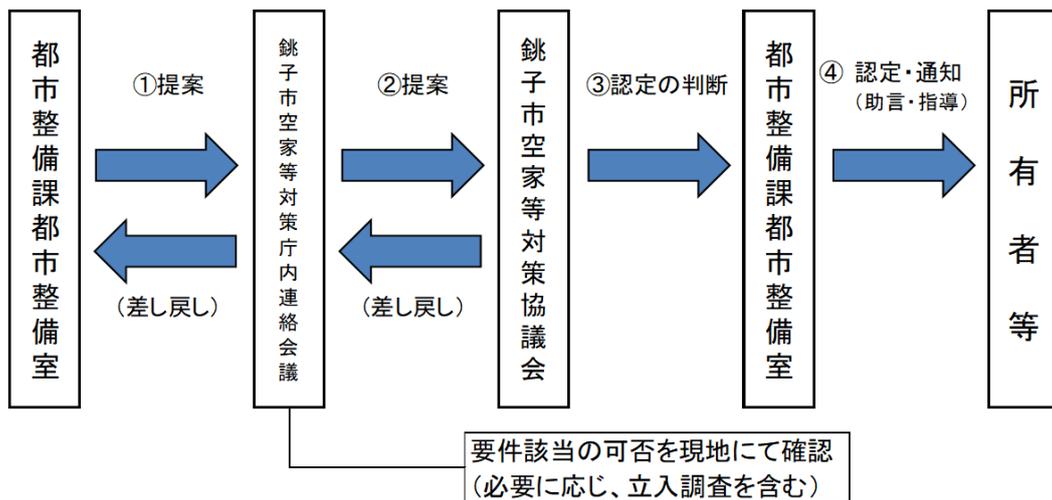
特定空家等は、法第2条第2項で次のような状態にある空家等と定義しています。

- 著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 著しく景観を損なっている状態
- 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

管理の不十分な空家等の所有者等に対し、市町村長による助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行います。併せて、命令違反者に対する罰則も定められています。(手続きのフロー別図のとおり)

特定空家等の認定にあたっては、銚子市空家等対策協議会に諮り、認定の可否に対する意見を伺います。特定空家等の認定にあたっては、下図のとおり協議をしながら慎重に進めていきます。

【特定空家等の認定】



※ 調査員(外部専門家を含む)は、庁内連絡会議で決定

銚子市空家等対策協議会では、所有者等による改善が見られない空家等については、市の「特定空家等認定基準」に照らし、特定空家等の認定の可否を協議します。

特定空家等に認定され、「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地の特例が解除されます。(特定空家等である状態が改善されれば、特定空家等から除外され、固定資産税等の住宅用地の特例も再度適用されます。)

(固定資産税等の住宅用地の特例)

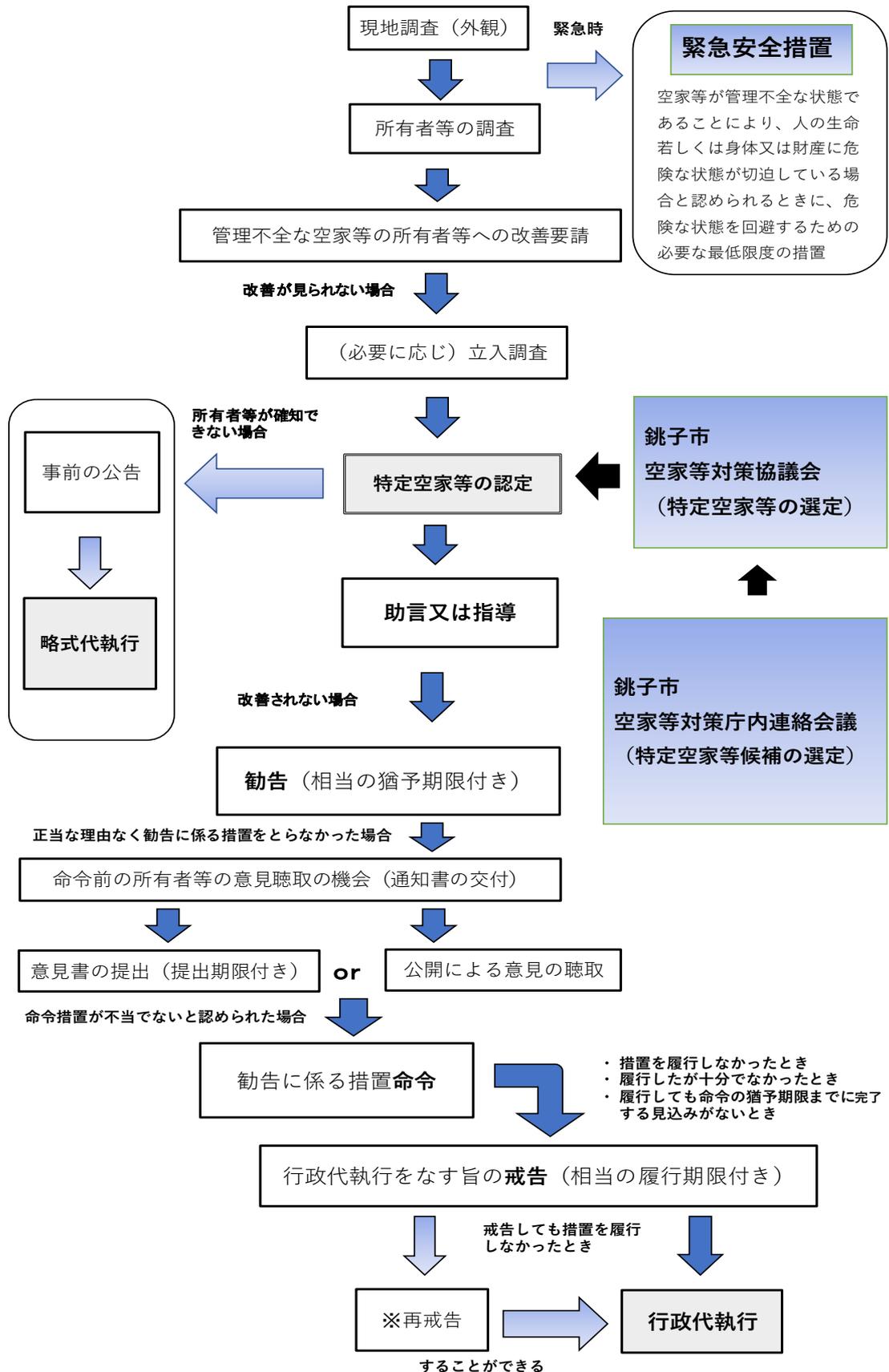
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	評価額 × 1/6 × 税率	評価額 × 1/3 × 税率
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	評価額 × 1/3 × 税率	評価額 × 2/3 × 税率

《罰則》

特定空家等に認定され、勧告後の「命令」に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられます。

※なお、特定空家等の認定前の立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合も、20万円以下の過料に処せられます。

特定空家等に対する措置のフロー図



オ 所有者等が不明な空家等への対応

空家等の状態が長期間続くと相続放棄等により相続人不在で所有者がいない特定空家等が存在する場合があります。

所有者等が既に死亡している場合には、法定相続人を調査し、所有者等の所在把握に努めます。

権利関係者が不明な場合は、売却が可能な土地・建物については財産管理制度の活用が可能です。

財産管理制度は、財産の所有者や相続人が不明な場合、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度で、解決の方策として研究する必要があります。

なお、国においては、所有者が分からない土地の解消や利活用を進めるための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）」を施行し、推進のための仕組みづくりが進められています。

今後もこれらの制度に着目して、空家対策との関係性や制度の活用について研究していく必要があります。

3 総合的な取組

空家対策を確実に進めていくためには、的確かつ継続的に空家等の実態を把握するとともに、収集した情報を更新していく必要があります。

また、それぞれの段階での対策などの情報も蓄積していくことにより、本市の空家に関する情報を一元的に管理していきます。

（1） 調査方法及び内容

法第9条に基づき、職員が現地調査（外観調査及び近隣からの聞き取り調査）を行い、空家等の当否及びその管理の状態について確認します。

その後、法第10条及び意向調査等の方法により、所有者等の特定を行うとともに、所有者等に対し、今後の空家等についての考えを確認します。

なお、これらの調査方法だけでは、限界や遺漏があるため、町内会の協力などにより、効率的かつ継続的な調査及び把握方法について、検討していきます。

（2） 空家等データベースの整備及び活用

法第11条のデータベース化の対象物件（不動産会社等が管理する物件を除いたもの。ただし、特定空家等に該当する物件は対象。）については、データベースへ登録し、所有者等に関する情報、当該物件が特定空家等に該当した場合には当該事実及びその後の措置内容等を記録します。

意向調査及びデータベースは、今後、本市の空家等の対策、所有者等からの利活用の相談の際や管理不全な空家等についての助言等を行う際の基礎資料として利用します。

第4章 空家等対策に関する推進体制

1 体制の整備

市では空家等対策の推進体制を拡充するため、これまで総務課危機管理室が担当していた危険空家等の対応業務を都市整備課に集約し、2022年（令和4年）4月から都市整備課都市整備室内に空家対策班を新設しました。

空家対策を進めるためには、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要があります。その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、包括的・体系的な体制の整備を構築します。

とりわけ、今後「高齢世帯」が増加していくなかで、市の福祉部門や福祉事業者などとの連携を強化していく必要があります。

（1）地域からの空家等に対する相談体制

《受付窓口》

所有者等以外からの空家等に対する相談・苦情については、原則、都市整備課で受け付け、内容ごとに各担当課に案内します。



《データベース照合・所有者等への情報提供》

都市整備課では、データベース（実態調査やこれまで担当課での対応により蓄積された空家情報）と照合し、所有者等に対する必要な情報等を確認のうえ、空家等の所有者等に対し、法第12条による必要な情報の提供（相談・苦情内容等を伝え、改善を促す）等を行います。

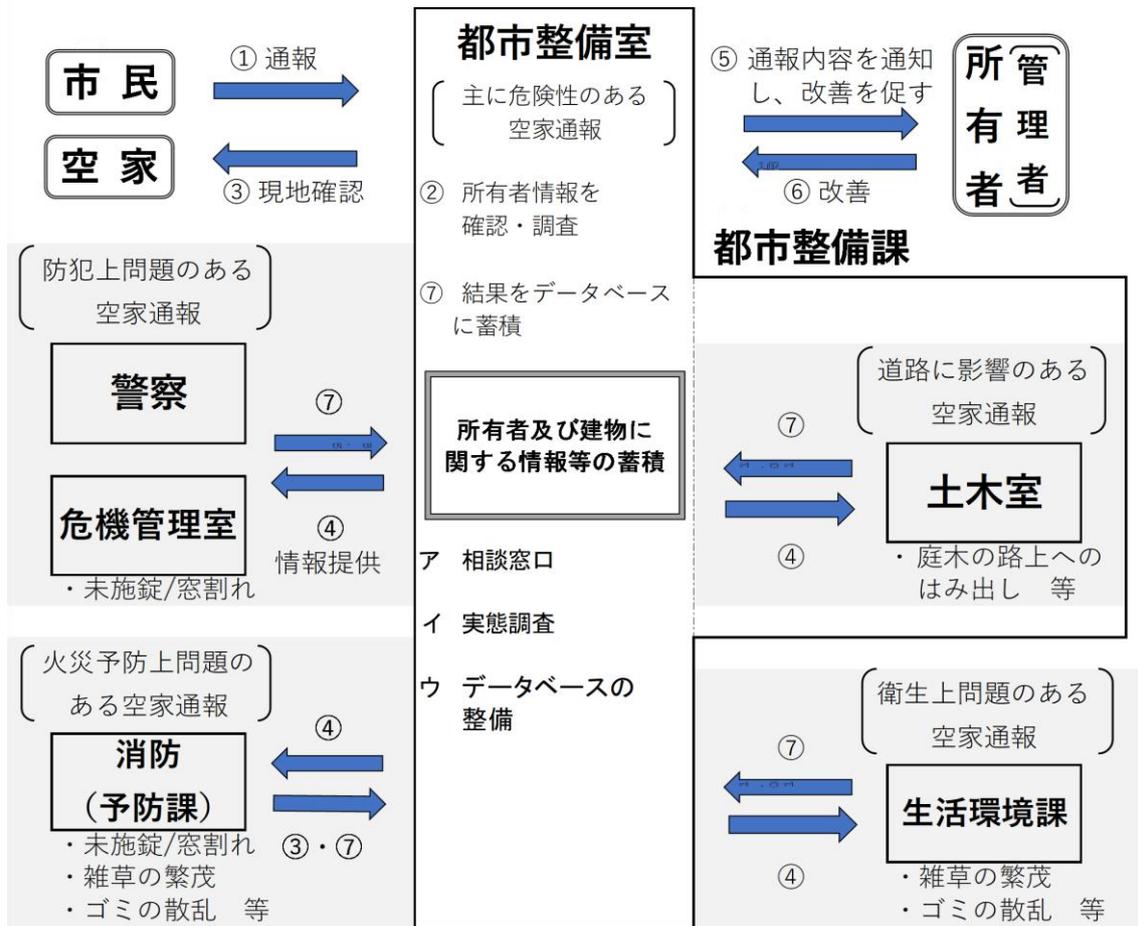
なお、情報提供後に、改善が見込めない場合は、所有者等へ継続的に改善を促し、特定空家等への認定を検討します。



《結果のフィードバック》

所有者等への情報提供後の結果については、データベースへフィードバックし、情報の蓄積を行います。

【地域（所有者等以外）からの空家等に対する相談・苦情対応】



(2) 銚子市空家対策庁内連絡会議

市の内部組織として、特定空家等の候補の選定等を行うため、「銚子市空家等対策庁内連絡会議」を設置しています。主な協議事項は、「地域（所有者等以外）からの空家等に対する相談・苦情対応」です。

所有者等による改善が見込めない場合は、当該物件を特定空家等の候補として、銚子市空家等対策協議会へ提案すべきか協議します。

また、必要に応じ、当該判定に際し、当該物件の現地調査・立入調査を指示し、調査員（外部の専門家を含む）を選定します。

その他、必要に応じ、行政代執行、空家等の利活用等、庁内の関係各課の連携に必要な事項につき、協議し、調整を行います。

事務内容	関係課
空家等の情報の提供等に関する事 空家等対策計画及び協議会等に関する事	都市整備課 都市整備室・各所管課
空家等の実態調査に関する事	税務課、市民課、水道局
空家等の利活用に関する事	企画課企画室、 観光商工課産業振興室
空家等の相談対応に関する事	生活環境課、消防本部予防課、 都市整備課土木室

(3) 銚子市空家等対策協議会

空家から発生する問題を解決していくためには、様々な分野における知識やノウハウ、情報収集が必要となります。そのためには、関係者の連携、協力が不可欠であり、継続した取組としていくことが必要です。

銚子市空家等対策協議会の協議事項は、「銚子市空家等対策計画の作成・変更」・「特定空家等の認定に関すること」・「特定空家等に対する措置の方針に関すること」の3つです。

これらの課題に限らず、空家から発生する様々な課題を解決していくための対策を行っていくため、銚子市空家等対策協議会の構成団体などの助言・協力を得ながら、さらに連携体制を広げていくよう努めます。

分 野	組 織 ・ 団 体 名
学識経験者（防災・防犯）	千葉科学大学
〃（法務）	千葉県弁護士会
〃（建築）	千葉県建築士会
〃（不動産）	千葉県宅地建物取引業協会北総支部
〃（法務）	千葉司法書士会八日市場支部
〃（登記）	千葉県土地家屋調査士会東総支部
地域住民	銚子市町内会連合協議会
行 政	銚子警察署
〃	千葉県海匠土木事務所
〃	銚子市

2 計画目標と進捗管理

各段階における主要な取組について目標を定め、着実に進めていきます。

その進捗管理状況は、「空家等対策協議会」において検証し、進捗状況を管理していきます。

各段階	目標項目	第1期計画実績	第2期計画目標
予防・抑制	空き家相談会の開催	1回	3回
	空き家セミナー・講演会の開催	1回	3回
	情報発信	—	ホームページ開設・更新
	住まいの終活の推進	—	住まいのエンディングノートの作成
	移住・定住促進につながる住宅の良質化の推進	—	住宅リフォーム制度の拡充や移住・定住促進策での制度導入を検討
活用・流通促進	空き家バンク登録件数	11件	10件
	空き物件データベース登録件数	518件	565件
適正管理	適正管理の指導件数	67件	100件
	危険空家の調査強化	—	危険空家の台帳整備
	空家等の管理代行サービスの普及	—	新規
管理不全な空家等への対策	管理不全な空家等の除却に対する支援件数	40件	40件
	特定空家等の除却に対する支援件数	—	対象物件の判定調査
総合的な取組	空家実態調査件数	1,868件	新規・更新整備 1,200件

銚子市空家等対策計画
令和4年7月

銚子市 都市整備課

〒288-8601 銚子市若宮町1番地の1
電話:0479-21-3195 (直通)
FAX: 0479-22-3466
Email: toshi4@city.choshi.lg.jp