

第2次 成田市空家等対策計画 (案)

2023 ▶ 2030



令和 5 (2023) 年 3 月
成田市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画の目的	1
1-2 用語の定義	2
1-3 計画の位置づけ	3
1-4 計画期間	5
1-5 本計画とSDGsとの関係	6

第2章 本市の空き家の現状と課題

2-1 本市の人口推計	7
2-2 実態調査から見た空き家の状況	9
2-3 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の状況	12
2-4 空き家相談(陳情)から見た空き家の状況	16
2-5 第1次空家等対策計画における取組み	20
2-6 空家等対策を進めていく上での課題と方向性	24

第3章 空家等対策における施策

3-1 対象とする空き家の種類	28
3-2 計画の対象とする地区	29
3-3 空き家の調査	29
3-4 役割分担	29
3-5 空家等対策の基本方針	31
3-6 目標指標	32

第4章 具体的な施策

4-1 具体的な取組み	33
4-2 PDCAサイクル	42
4-3 空き家対策の実施体制	42

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・同施行規則
2. 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方針
3. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
4. 成田市特定空家等判定マニュアル
5. 成田市特定空家等に対する措置等に関する事務処理要領
6. 成田市空家等対策委員会設置要綱



第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画の目的

全国的には人口減少の局面を迎えておりますが、本市の人口は、現在の約 13 万人から、令和 27(2045)年の約 15 万人をピークとし、令和 32(2050)年には約 14 万 7 千人となると、本市では見込んでいます。

一方で、少子高齢化による人口減少社会への移行や社会情勢の変化、核家族の増加による家族形態の変化に伴い、全国的に空き家が年々増加しています。

これらの中で、適切な管理が行われていない空き家(以下「管理不全の空き家」という)は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。

このような状況から、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、これをもって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成 27(2015)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「空家法」という)が全面施行されました。

本市では、これを受けて、空家法第 6 条の規定に基づき、平成 30(2018)年 3 月に「成田市空家等対策計画」を策定し、令和 4 年度までの計画期間の 5 年間、所有者及び管理者(以下「所有者等」という)へ空き家の管理についての啓発や助言、利活用を図るための空き家バンクの開設など、空き家に関する施策を実施してきました。

このたび、計画期間満了に伴い、これまでの取組みを検証し、本市における課題を見直すとともに、社会情勢の変化に対応した施策を着実に推進していくため、新たに「第 2 次成田市空家等対策計画」を策定します。

1-2 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」の定義は、空家法に以下のとおり定められています。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、この条文の定めに基づいて準拠するものとします。

空家法（定義）第2条

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

※本計画における「空き家」・「空家等」などの表記について

社会通念上の概念として用いる場合や、「住宅・土地統計調査」における表現、令和4(2022)年度までに行われた調査の名称、調査時点の対象家屋などについては、「空き家」とし、空家法では、“き”を抜いた「空家等」を用語として定義していることから、空家法を踏まえた趣旨で用いる際の名称は、「空家等」・「特定空家等」と表記します。

1-3 計画の位置づけ

空家法第3条では、「空家等の所有者等は、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。」とし、あくまでも空き家の管理については所有者等の一義的な責任を前提としていますが、同法第4条で、市町村の責務として、「空家等対策計画の作成及び対策の実施や必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」としています。

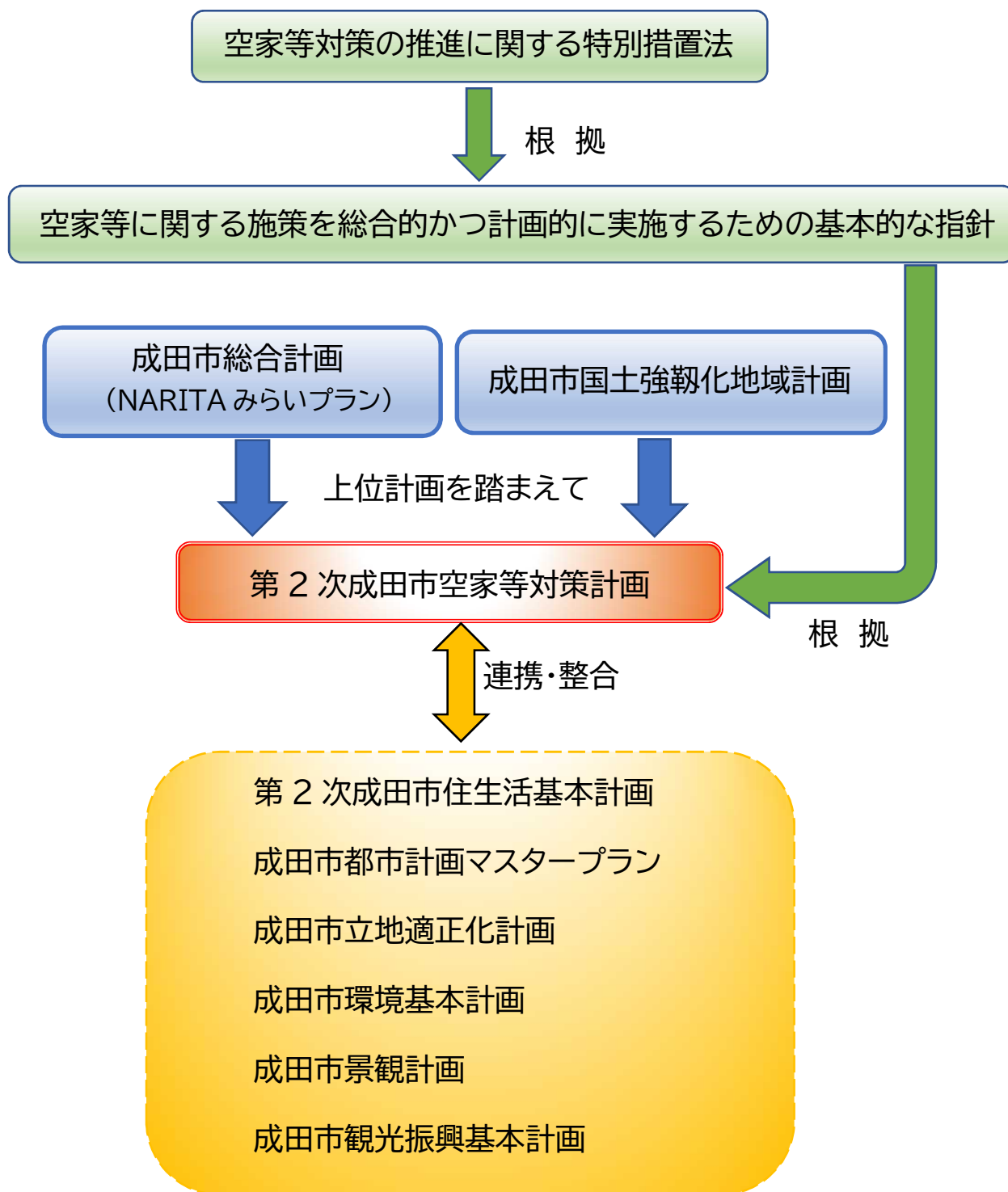
本計画は、その責務を果たすため、同法第6条第1項の規定に基づき、本市における空家等に関する対策について定めるものです。

また、図-1のとおり、上位計画である「成田市総合計画(NARITAみらいプラン)」を踏まえ、住生活・住環境に関する住宅政策の総合的な計画である「第2次成田市住生活基本計画」等、各種計画と連携・整合性を図ります。

令和2(2020)年3月に策定された「第2次成田市住生活基本計画」における空家等対策では、単身高齢者世帯が増加していることから、将来的に相続されずに居住されなくなり、管理不全な空き家が増加することを想定しております。管理不全の空き家が増加することにより、地域住民に対して様々な影響をもたらすことが予想されることから、こうした負のスパイラルに陥らないためにも、総合的な空き家対策の推進による良好な住環境の保全が必要であるとしています。

これらを踏まえ、本市における空き家に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に実施するために、本計画を策定します。

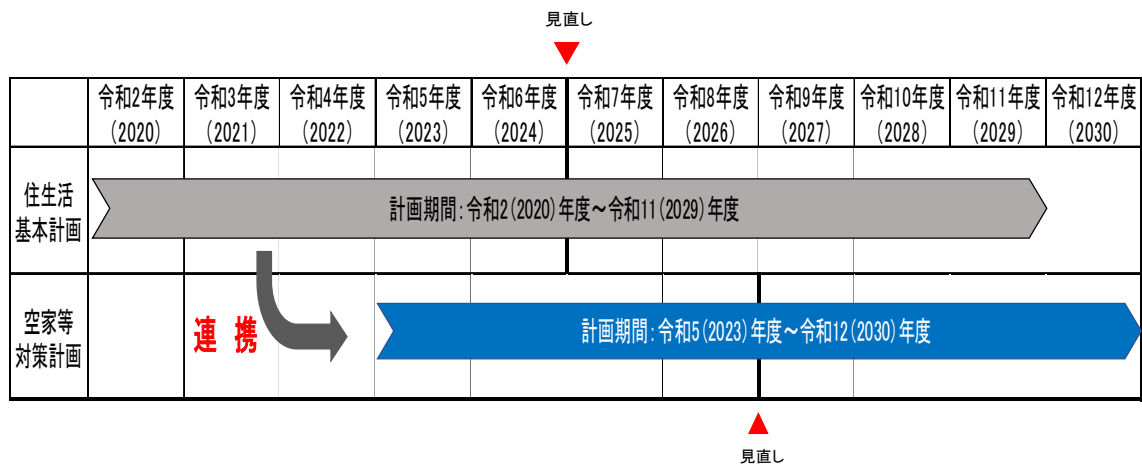
図ー1 第2次成田市空家等対策計画の位置づけ



1-4 計画期間

本計画の期間は、令和5(2023)年度から令和12(2030)年度までの8年間とします。

なお、「第2次成田市住生活基本計画(令和2(2020)年度～令和11(2029)年度)」に本計画が関連計画として位置付けられており、住生活基本計画の計画期間は10年間であること、また、令和6(2024)年度に見直しが予定されていることから、本計画は、見直しされた住生活基本計画の内容を反映させるため、令和5(2023)年度から4年後の令和8(2026)年度に見直しを図ります。



1-5 本計画とSDGsとの関係

SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は、「誰一人取り残さない(leave no one behind)」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。平成 27(2015)年 9 月の国連サミットにおいて、全ての加盟国が合意した「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中で掲げられました。

令和 12(2030)年を達成年限とし、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。

目標 11「住み続けられるまちづくりを」

包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する

目標 12「つくる責任つかう責任」

2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する

目標 17「パートナーシップで目標を達成しよう」

持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

本計画においても、3つの目標の理念を取り入れ、空き家対策を推進します。



つくる責任と つかう責任を持って

いつまでも 住み続けられるまちづくりを

お互いに パートナーシップで

目標を達成しよう！

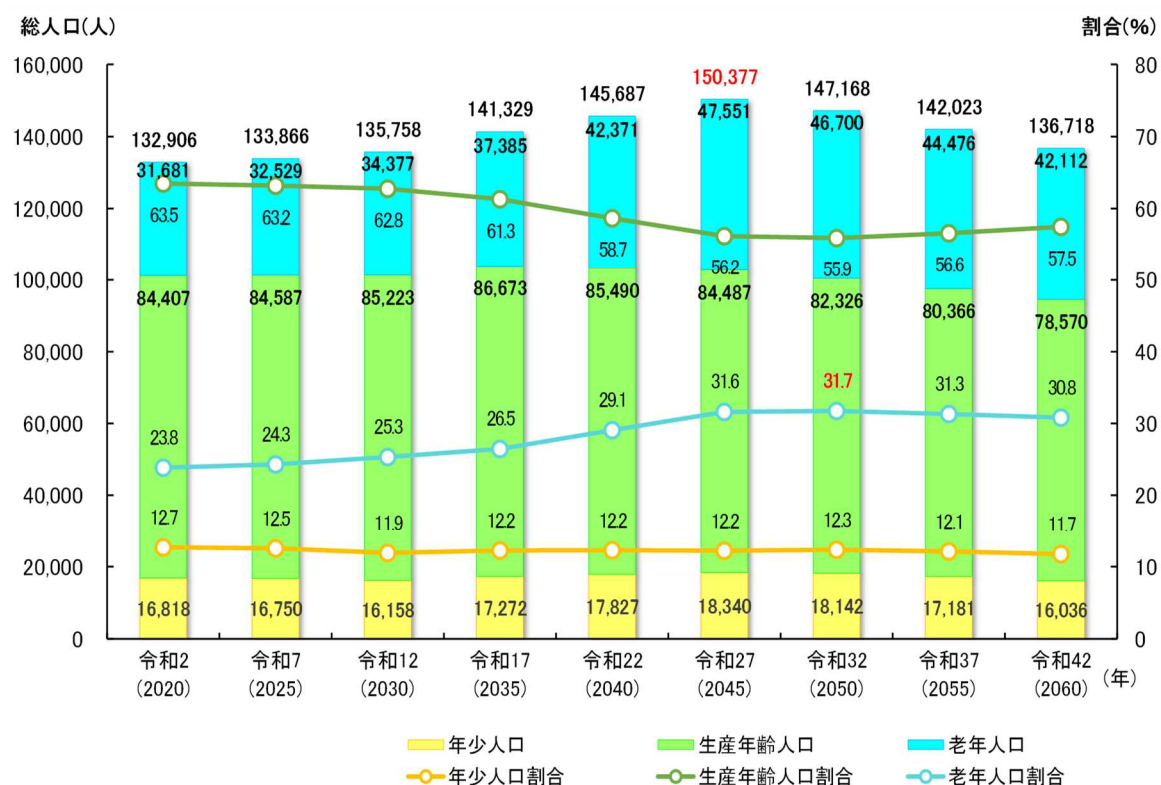
第2章 本市の空き家の現状と課題

2-1 本市の人口推計

本市の令和4(2022)年3月末現在の総人口は13万202人であり、「第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(令和4(2022)年3月)では、図-2のとおり、令和27(2045)年の約15万人をピークとし、令和32(2050)年には約14万7千人と減少に転じ、令和42(2060)年には、13万6千人まで減少していくと見込んでいます。

年少人口(0～14歳)は今後約16～18千人で推移し、生産年齢人口(15～64歳)は令和17(2035)年をピークに減少局面に入ることが見込まれています。また、老年人口(65歳～)は令和27(2045)年まで増加の一途を辿っており、高齢化率は令和2(2020)年の23.8%から、令和32(2050)年にはピークを迎え31.7%となると予測しております。

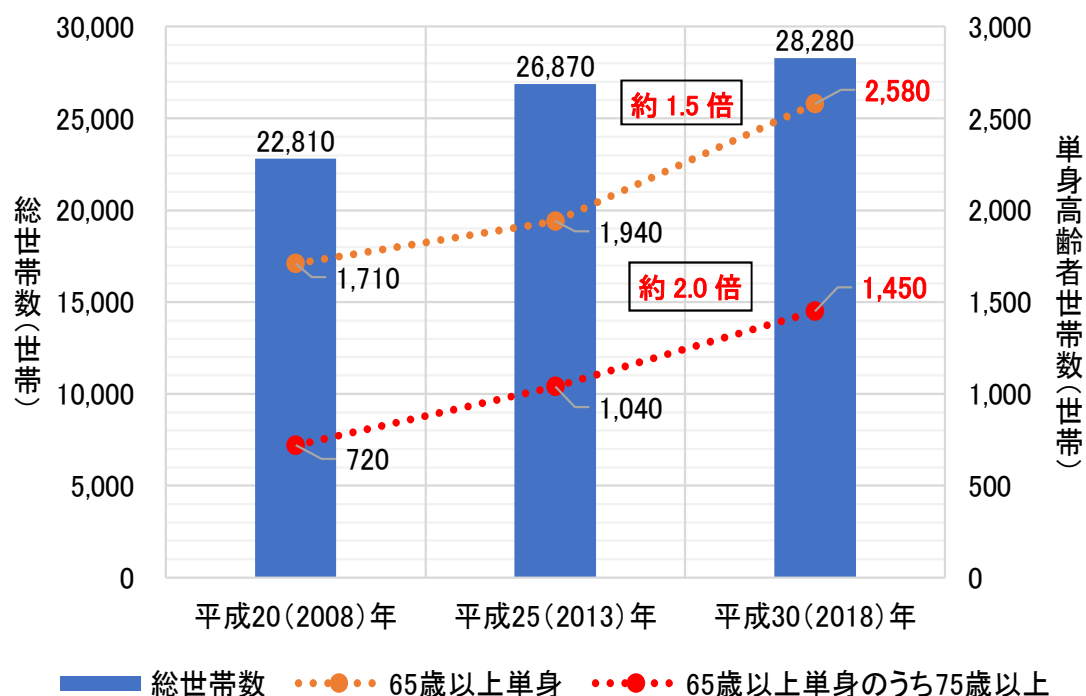
図-2 本市の将来人口の推計



出典：第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和4年3月)

また、「住宅・土地統計調査」による、本市における一戸建て住宅を所有している世帯数と、そのうち単身で 65 歳以上及び 75 歳以上の方の世帯数の推移をグラフにしたものが、図－3 です。

図－3 一戸建て住宅所有者世帯数



「住宅・土地統計調査」による、本市における一戸建て住宅を所有している世帯数と、そのうち単身で 65 歳以上及び 75 歳以上の方の世帯数の推移について見てみると、平成 30(2018)年の一戸建て住宅を所有している世帯は、28,280 世帯で、平成 20(2008)年に比べますと、5,470 世帯増えています。

それに比例するように、一戸建て住宅の所有者のうち、65 歳以上の単身高齢者は、平成 30(2018)年が 2,580 世帯で、平成 20(2008)年の 1,710 世帯に比べますと、870 世帯増えており、約 1.5 倍となっております。そのうち、75 歳以上の単身所有者も増加を続けており、平成 30(2018)年と平成 20(2008)年を比較しますと、約 2 倍に増えています。

よって、今後も一戸建て住宅を所有している単身高齢者の数は、増加することが予想されます。

2-2 実態調査から見た空き家の状況

空き家の所在地や戸数について調査し、地区ごとの空き家件数などを整理・分析することで、空き家となる原因や問題点を整理します。また、これらの情報は今後の空き家のデータベースとして活用していきます。

(1) 実態調査から見た成田市の空き家の状況

本市では、前計画策定において、平成 27(2015)年度に各自治会の協力をいただき、空き家の情報収集、平成 28(2016)年度には、民間事業者より、空き家情報を取得し、空き家戸数についての実態調査を実施しました。

本計画においても、令和 3(2021)年度に、再度各自治会の協力をいただき、各地区内の空き家の情報収集、令和 4(2022)年度には、民間事業者より、空き家情報を取得し、また、相談(陳情)により把握している空き家数を加算し、空き家の戸数を整理しました。これらの結果を表-1 にまとめています。

自治会からの調査は、居住区の空き家について、住まいの状況(いつ頃から住んでいないのかなど)を近隣に聴取することが可能であることから、現状に即した空き家戸数が計上されていることが想定されます。併せて、管理されている空き家か管理不全の空き家かの、空き家の状況についての情報も収集しています。

一方、民間事業者調査は、空き家の判断が調査時における状況判断(郵便受けにチラシなどが大量に溜まっている・門から玄関までの雑草の繁茂など)によるものであることから、空き家の予備軍も含まれることが想定されます。

また、相談(陳情)で受理した空き家情報については、現地調査や所有者等へ注意喚起を行っていることから、管理されている状況か管理不全の空き家であるかも把握しています。

これらの情報を整理した結果、1,449 戸の一戸建ての空き家と推測される物件がありました。そのうち、自治会調査による管理不全の空き家 161 戸と、相談(陳情)による空き家の未改善の空き家 37 戸を合わせた 198 戸が管理不全の空き家となります。

管理不全の空き家については、適正な管理を実施するよう引き続き注意喚起を行っていき、状況に応じて、空家法に基づいた特定空家等としての指導等を実施していく対象となります。

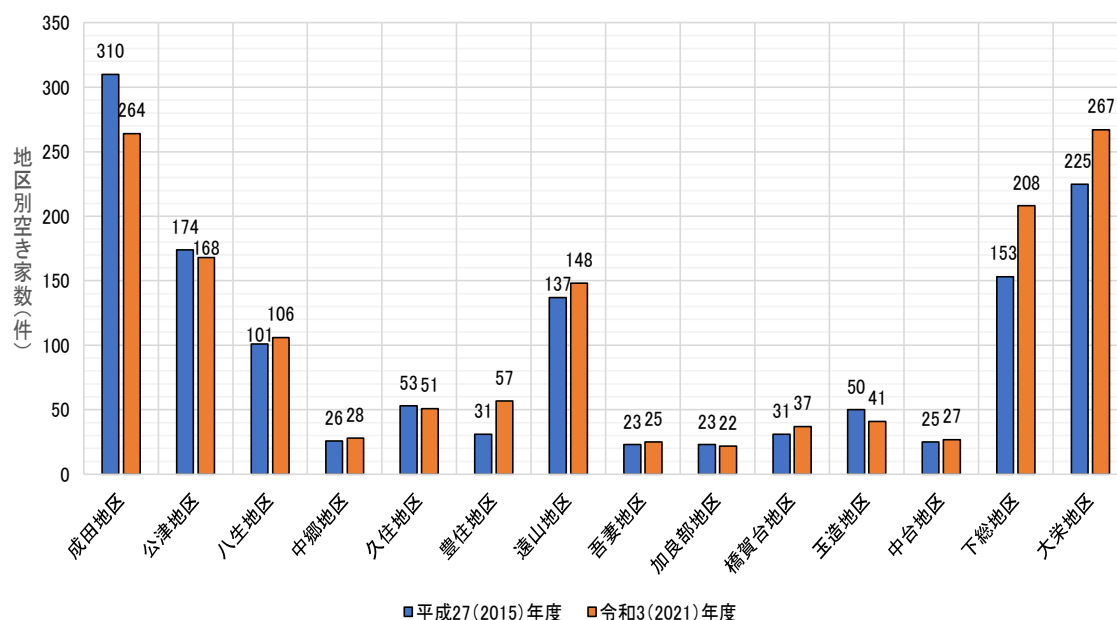
表-1 実態調査結果

前回実態調査 平成27(2015)年度～平成28(2016)年度							
		自治会調査(戸)		③ 民間事業者 調査(戸)	④ 空き家数(戸) (②+③)	⑤ 空き家率(%) (④/①)	
		世帯数					② 空き家数
		① 全体	報告有				
成田地区		5,316	4,896	250	60	310	5.83
公津地区		5,405	4,705	103	71	174	3.22
八生地区		907	866	61	40	101	11.14
中郷地区		359	359	18	8	26	7.24
久住地区		1,047	927	44	9	53	5.06
豊住地区		568	568	21	10	31	5.46
遠山地区		3,094	2,085	72	65	137	4.43
N T 地 区	吾妻地区	572	572	22	1	23	4.02
	加良部地区	290	290	19	4	23	7.93
	橋賀台地区	553	553	25	6	31	5.61
	玉造地区	1,698	1,542	40	10	50	2.94
	中台地区	1,017	873	20	5	25	2.46
	NT 小計	4,130	3,830	126	26	152	3.68
下総地区		2,065	1,406	97	56	153	7.41
大栄地区		2,825	2,133	159	66	225	7.96
合 計		25,716	21,775	951	411	1,362	5.30

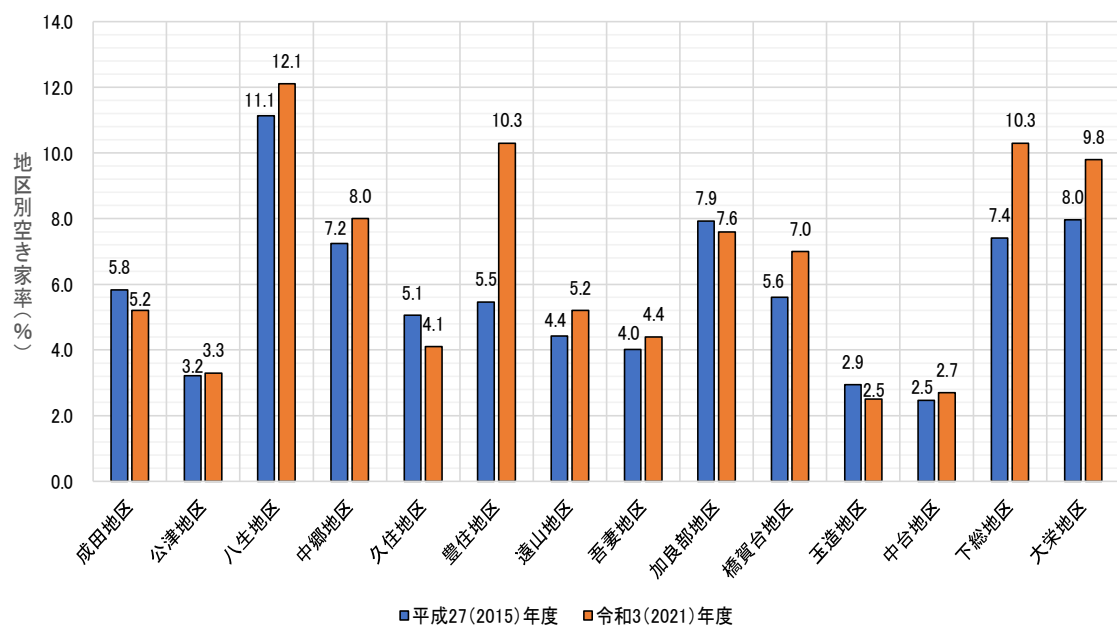
今回実態調査 令和3(2021)年度～令和4(2022)年度												
		自治会調査(戸)				⑧ 民間事業者調査 (戸)	相談により判明した空き 家数(戸)			⑩ 空き家数 (戸) (⑦+⑧+ ⑨)	⑪ 空き家率 (%) (⑩/⑥)	
		世帯数		空き家数			改善済	未改善	⑨ 小計			
		⑥ 全体	報告有	管理不全	管理され ている							⑦ 小計
成田地区		5,051	5,031	28	111	139	90	26	9	35	264	5.23
公津地区		5,157	5,015	8	75	83	56	20	9	29	168	3.26
八生地区		880	880	26	44	70	30	3	3	6	106	12.05
中郷地区		352	352	4	19	23	5	0	0	0	28	7.95
久住地区		1,248	1,227	9	28	37	14	0	0	0	51	4.09
豊住地区		555	475	8	26	34	18	5	0	5	57	10.27
遠山地区		2,838	2,687	5	67	72	60	12	4	16	148	5.21
N T 地 区	吾妻地区	575	575	0	19	19	1	4	1	5	25	4.35
	加良部地区	288	288	0	16	16	6	0	0	0	22	7.64
	橋賀台地区	531	531	1	22	23	6	5	3	8	37	6.97
	玉造地区	1,629	1,629	1	27	28	7	5	1	6	41	2.52
	中台地区	1,007	1,007	1	21	22	2	3	0	3	27	2.68
	NT 小計	4,030	4,030	3	105	108	22	17	5	22	152	3.77
下総地区		2,020	1,937	33	91	124	72	10	2	12	208	10.30
大栄地区		2,717	2,652	37	113	150	103	9	5	14	267	9.83
合 計		24,848	24,286	161	679	840	470	102	37	139	1,449	5.83

また、地区別の空き家数及び地区別の空き家率をグラフにしたものを図－4、図－5に整理しました。

図－4 地区別空き家数



図－5 地区別空き家率



表－1、及び図－4、図－5 から、空き家数は前計画時の実態調査と比較すると、9つの地区で増加しており、5つの地区で減少しています。

また、空き家率は、10の地区で増加しており、4つの地区で減少しています。

具体的には、成田、公津、久住地区などの市街化区域において、空き家の数に減少傾向が見られます。また、ニュータウン地区内の各地区において僅かな増減はありますが、ニュータウン地区全体では、空き家数に増減が見られませんでした。

これらの地区では、他の地区に比べ、頻繁に空き家の解体や建て替えが行われていることから、不動産市場により流通が行われていることが考えられます。

八生、中郷、豊住、遠山、下総、大栄地区など、市街地から離れた地区については、空き家数が増加傾向にあります。

遠山地区は、小規模な民間宅地開発が多い地区となっており、下総、大栄地区は、いくつかの開発団地がある地区であり、それらの団地内において空き家が点在して見られます。

2-3 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の状況

全国や千葉県と本市の空き家率や空き家の建物の種類について「住宅・土地統計調査」から比較することで、本市の空き家の現状を確認します。

なお、空き家の戸数については、「2-2 実態調査から見た空き家の状況」で調査を行っていること、及び住宅・土地統計調査は、5年ごとの抽出調査であることから、参考として扱います。

(1) 本市の空き家の状況

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)による全国、千葉県及び本市の住宅総数及び空き家総数は表-2、表-3 のとおりです。また、空き家率については、図-6 のとおりです。

全国の空き家率は緩やかながら増加傾向にあるなか、千葉県の空き家率は、平成10(1998)年調査時以来、おおよそ横ばいで推移しており、平成30(2018)年調査時では、空き家率の全国順位では第40位と、空き家率は低い数値となっております。

本市における平成15(2003)年から平成20(2008)年の間の住宅総数及び空き家総数の増加は、平成18(2006)年3月に、旧下総町・旧大栄町と合併したことによるものです。

空き家率についても、平成15(2003)年から平成20(2008)年にかけて大きく上昇しましたが、平成20(2008)年から平成30(2018)年にかけては減少しており、直近の平成30(2018)年調査時では、全国や千葉県の空き家率より低い水準になっています。

表一2 住宅・土地統計調査 住宅総数

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全 国	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸	62,407,400 戸
千葉県	2,321,100 戸	2,526,200 戸	2,717,700 戸	2,896,200 戸	3,029,800 戸
成田市	36,610 戸	38,880 戸	51,970 戸	59,400 戸	62,640 戸

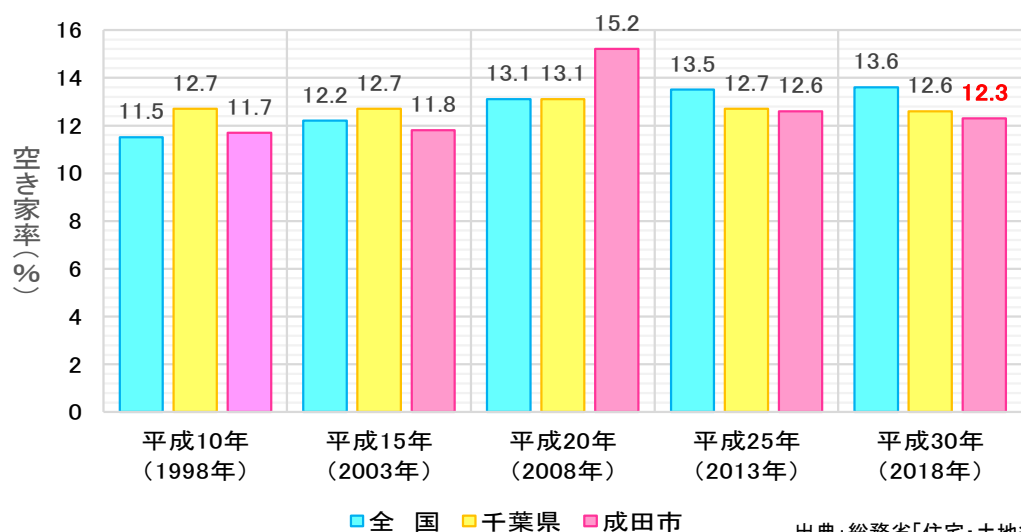
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

表一3 住宅・土地統計調査 空き家総数

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全 国	5,764,100 戸	6,593,300 戸	7,567,900 戸	8,195,600 戸	8,488,600 戸
千葉県	294,700 戸	321,900 戸	355,900 戸	367,200 戸	382,500 戸
成田市	4,300 戸	4,590 戸	7,890 戸	7,470 戸	7,730 戸

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

図一6 住宅・土地統計調査 空き家率

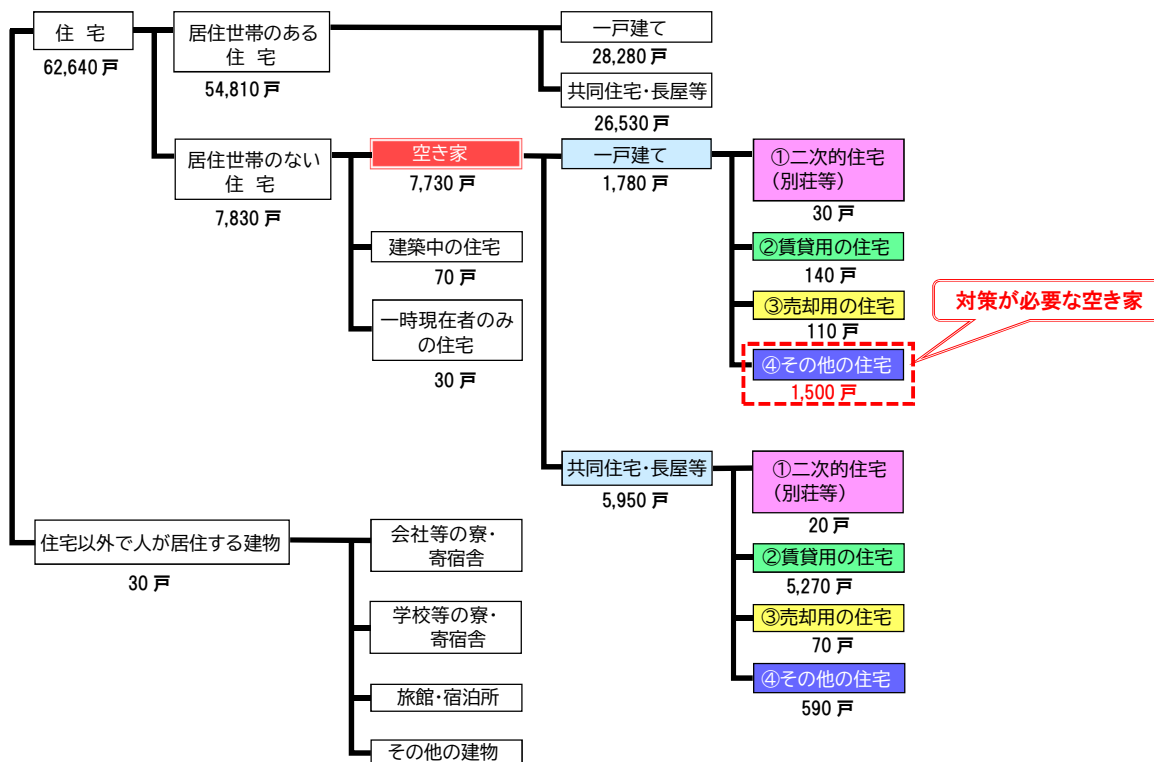


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成 20(2008)年の空き家率については、主に公津地区(はなのき台地区)の分譲住宅が建築され、入居前であったことも空き家率が高かった要因と考えられます。

なお、「住宅・土地統計調査」の空き家率は、一戸建て住宅のほか、共同住宅・長屋等を含め、かつ別荘等の二次的住宅や賃貸用の住宅及び売却用の住宅なども含まれた空き家総数の数値を住宅総数で除したもので、空き家の種類の詳細は図一7のとおりです。

図－7 住宅・土地統計調査からみた成田市の空き家の種類



※各項目の戸数は、端数処理の関係から、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

出典：総務省「平成 30(2018)年 住宅・土地統計調査」

■ 住宅・土地統計調査における空き家の種類

「住宅・土地統計調査」では、「空き家」は「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の 4 つに分類される。

「④その他の住宅」とは、①から③以外の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、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

平成 30(2018)年の「住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数は 62,640 戸、そのうち空き家が 7,730 戸で、その内訳は、一戸建てが 1,780 戸、共同住宅・長屋等が 5,950 戸となっています。また、一戸建てのうち、別荘や賃貸用の住宅、売却用の住宅を除いた ④その他の住宅 1,500 戸が、長期にわたって不在の住宅や、建て替えのために取り壊すことになっているなどの住宅です。

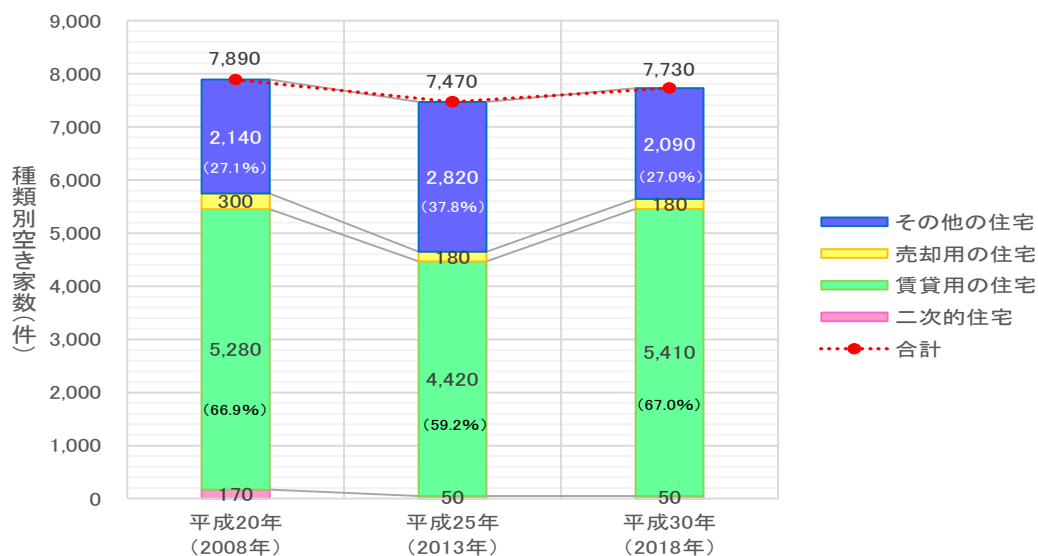
(2) 空き家の種類と種類別動向

空き家の種類と種類別の動向を整理したものが図－8 となります。

平成 30(2018)年時点の住宅の空き家総数 7,730 戸のうち、67%を「賃貸用の住宅」、27%を「その他の住宅」が占めています。

また、平成 25(2013)年から平成 30(2018)年までの増加戸数は、「賃貸用の住宅」が多くなっています。

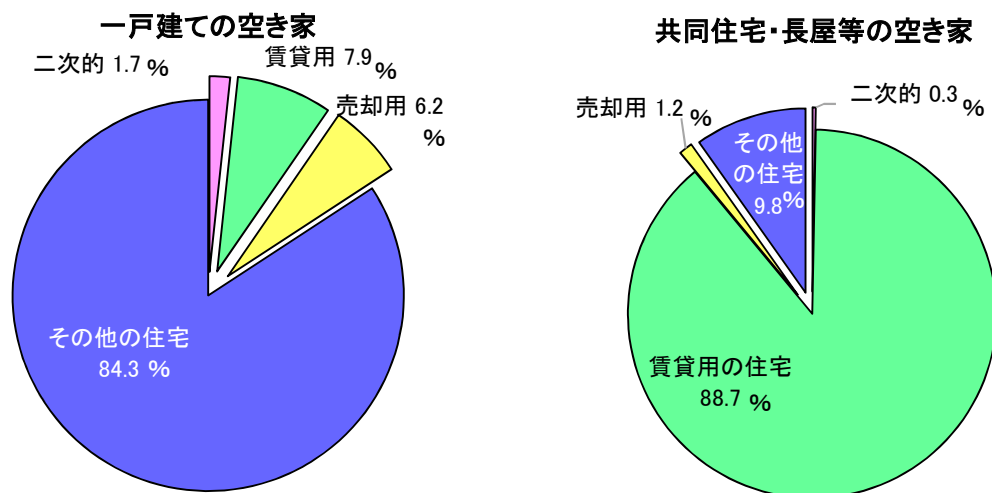
図－8 種類別空き家の動向



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(3) 空き家の建て方と種類

図－9 平成 30 年の空き家の建て方と種類



出典：総務省「平成 30(2018)年住宅・土地統計調査」

一戸建てと共同住宅・長屋等を比較すると、図－9 のとおり空き家の種類の割合は大きく異なります。

一戸建ては、戸数は少ないものの、「その他の住宅」が約 84%を占めており、賃貸や分譲などの不動産市場で流通していない空き家が多いことがわかります。一方で、共同住宅・長屋等の空き家では「賃貸用の住宅」が約 88%を占めており、多くが不動産市場で流通していると考えられます。

2-4 空き家相談(陳情)から見た空き家の状況

計画の策定にあたり、空き家に対する具体的施策の検討を行うため、空き家に関する相談(陳情)内容を整理し、空き家の現状と問題を確認します。

(1)これまでの空き家に関する相談(陳情)内容

平成 30(2018)年度から令和 4(2022)年度 8 月末までの空き家に関する相談(陳情)内容は、「草木の繁茂」や、空き家の「老朽や腐朽」による屋根や外壁材等の飛散のおそれに関するものなど、1 敷地で内容が多岐にわたる場合もあります。内訳は表-4、及び図-10 のとおりです。



表-4 相談(陳情)の内容

延べ件数による(1件の相談で、相談種類が複数あるものも含む)

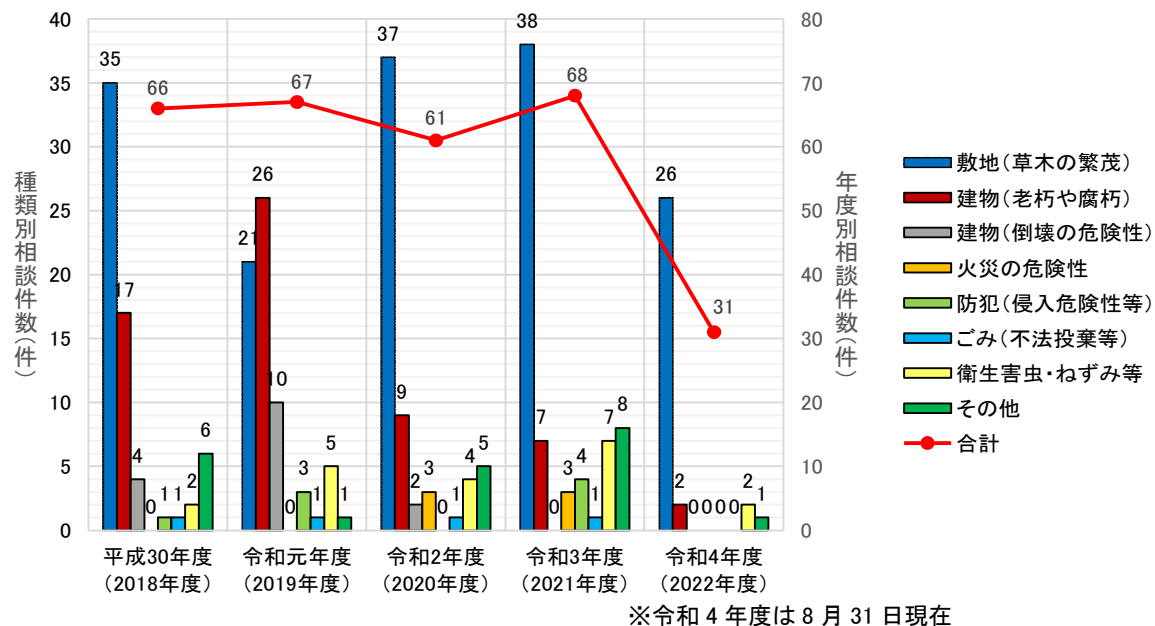
相談種類(件) \ 年 度	平成30(2018)年度～ 令和4(2022)年度平均	平成30 (2018)年度	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度
敷地(草木の繁茂)	31.4	35	21	37	38	26
建物(老朽や腐朽)	12.2	17	26	9	7	2
建物(倒壊の危険性)	3.2	4	10	2	0	0
火災の危険性	1.2	0	0	3	3	0
防犯(侵入危険性等)	1.6	1	3	0	4	0
ごみ(不法投棄等)	0.8	1	1	1	1	0
衛生害虫・ねずみ等	4.0	2	5	4	7	2
その他	4.2	6	1	5	8	1
合 計	58.6	66	67	61	68	31

※令和4年度は8月31日現在

毎年、相談(陳情)で多いのが、空き家敷地の「草木の繁茂」で、次いで空き家の「老朽や腐朽」による建材の飛散のおそれとなります。

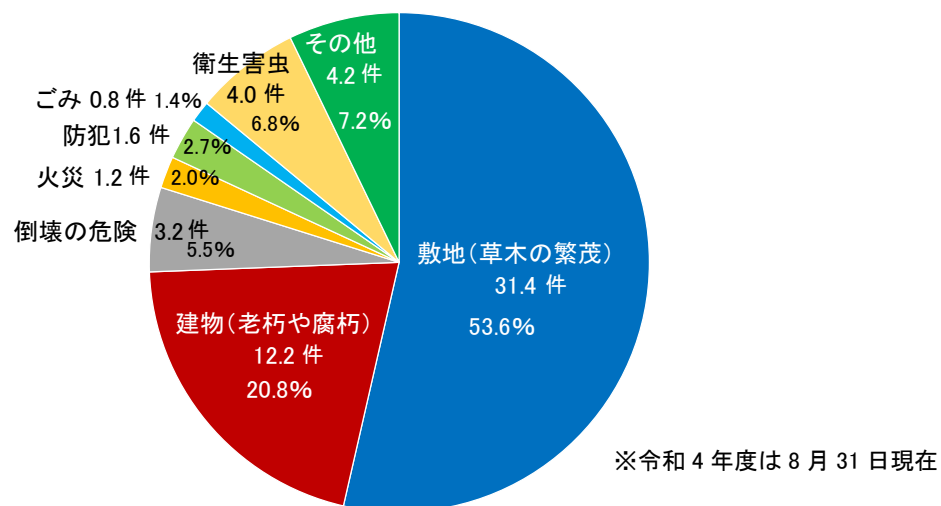
なお、令和元(2019)年度の内訳は、「老朽や腐朽」した建材の飛散のおそれに関するものが、「草木の繁茂」に関する相談(陳情)件数より多い年となりました。これは同年に複数回千葉県を直撃した台風の影響と考えられます。

図－10 相談(陳情)の内容



また、平成 30(2018)年度から令和 4(2022)年 8 月末における相談(陳情)の内容別の比率は図－11 のとおりで、「草木の繁茂」が全体の 53.6%、「老朽や腐朽」が 20.8%となり、これらが全体の約 7 割を占めています。

図－11 平成 30 年度から令和 4 年度までの相談(陳情)内容の比率(%)

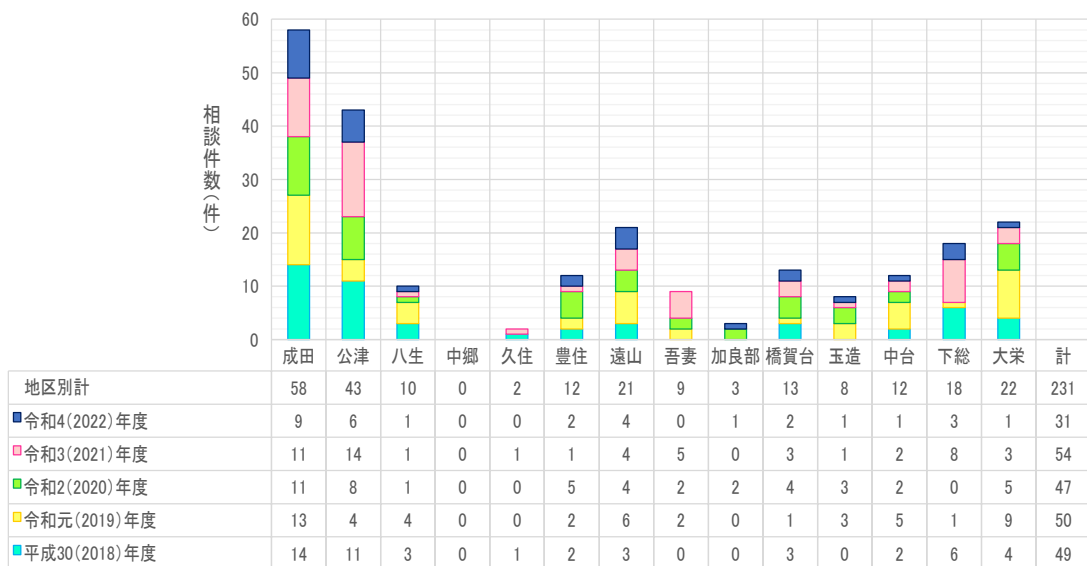


(2) 地区別相談(陳情)件数

平成 30(2018)年度から令和 4(2022)年 8 月末までの空き家に関する相談(陳情)件数を地区別に表したものが図-12 です。

平成 30(2018)年度から令和 4(2022)年 8 月末までの空き家に関する相談(陳情)件数は、延べ 231 件となり、年度途中である令和 4 年度を除くと、平成 30(2018)年度から令和 3(2021)年度までの年間平均相談件数は、約 50 件となります。

図-12 地区別相談(陳情)件数



※令和 4 年度は 8 月 31 日現在

地区別の相談(陳情)件数は、世帯数の多さと、空き家数に比例しており、成田地区、公津地区、遠山地区、大栄地区、下総地区が多い地区となっています。

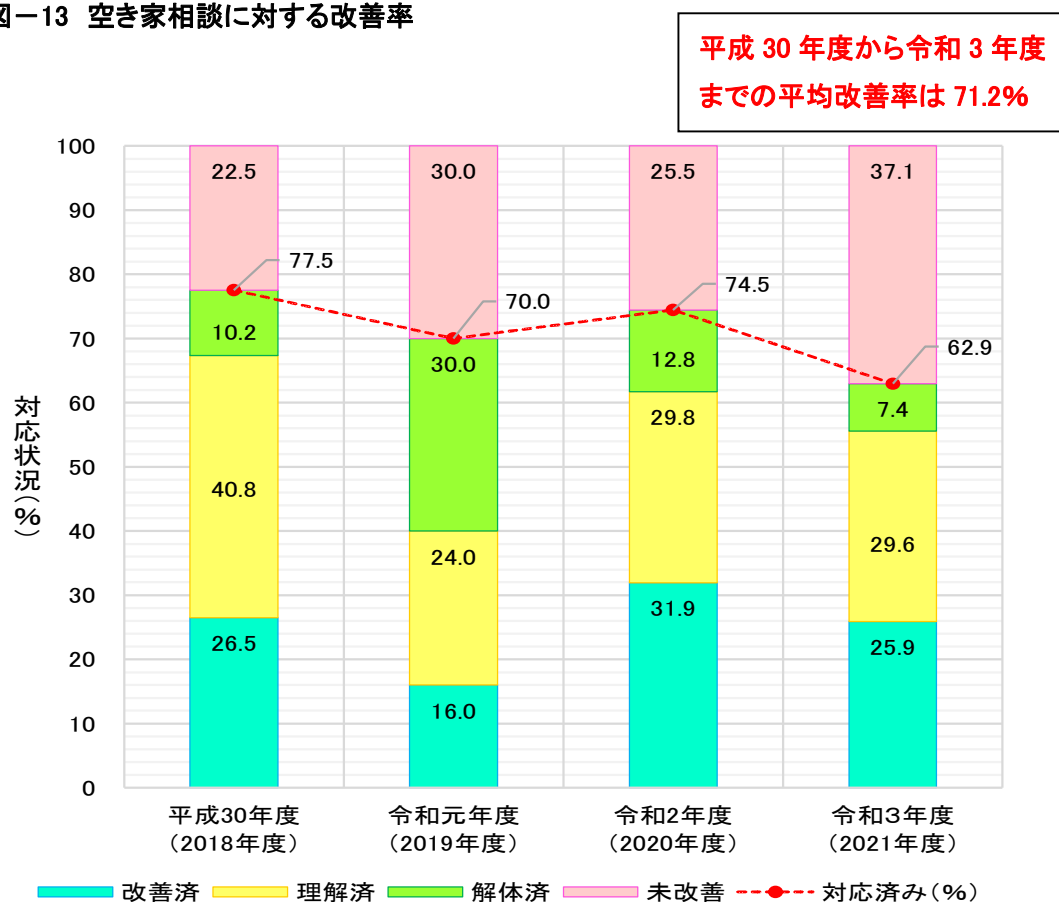
(3) 空き家に関する相談(陳情)の改善率

平成 30(2018)年度から令和 3(2021)年度末までに、本市に寄せられた空き家の相談(陳情)に対し、本市から所有者等に、適正管理に対する意識啓発や改善などについて注意を促したところ、空き家相談に対する改善率は、図-13 のとおりとなりました。

なお、「改善など」とは、「空き家を解体する」、もしくは「人が常時居住する」ことだけでなく、草木の繁茂や建材等の飛散のおそれを無くすために、所有者等が敷地の草木の手入れを行うことや、建物等の修繕を行うことも含まれます。よって、空き家の状態が解消されるものだけではありません。



図－13 空き家相談に対する改善率



空き家に関する相談(陳情)に対して、本市は、所有者等に適正に空き家の管理を行うよう促してきました。

空き家の解体はもちろんのこと、草木の繁茂や老朽化した建物を修繕するには多額な費用が掛かる場合もあることや、相続が行われていないことが原因となり、未改善の状態が続く空き家も存在します。



このように、空き家に対する改善は、所有者等に対し、本市が適正管理に対する意識啓発、改善などについての注意喚起を継続的に実施することで、理解が得られ、草刈や修繕、または解体等が実行されることから、改善に至るには時間を要します。

そのため、当該年度に改善されないものもあることから、平成 30(2018)年度から令和 2(2020)年度の改善率は、数年掛けて改善がなされたものも含まれます。

令和元(2019)年度の「解体済」が多いのは、同年に複数回千葉県を直撃した台風の影響で、空き家の被害が激しく解体に至ったことが原因と考えられます。

令和3(2021)年度の改善率が他の年より低いのは、所有者等が改善費用の工面や、相続に時間を要し、早急な対応ができないことが原因と考えられます。

そのような状況の中で、「改善済」、「理解済」、「解体済」を合わせますと、令和3年度を除き、概ね7割を超える所有者等に対応をしていただいております。平成30(2018)年度から令和3(2021)年度の平均改善率は、71.2%という状況です。



継続的に注意を促し、空き家の解体に至ったケース

2-5 第1次空家等対策計画における取組み

前計画において実施するとした各方策について、取組み状況と結果を整理します。

(1) 所有者等の空き家に対する意識啓発等について

① 所有者等への啓発

固定資産税納税通知書を送付する際に、封筒又は同封するチラシ等に啓発案内を記載することにより、所有者等による空き家対策に対する管理意識の醸成を促し、空き家の適正な管理を促進します。

【取組み状況】

固定資産税納税通知書の封筒及び同封するチラシに、空き家バンクの内容を掲載し、空き家に関する意識啓発を行っている。

【結果】

空き家バンクへの問い合わせ件数の増加。

② 空き家等に対する定期パトロールの実施と所有者等への啓発等

本市が把握している空き家について、特定空き家等になることを防止するため、定期的にパトロールを実施し、所有者等に特定空き家等にならないための啓発を行います。

【取組み状況】

市民からの空き家に関する相談(陳情)を受け付け、空家法に基づき所有者や管理者等の調査を行い、電話や手紙等で連絡を取り、適切な管理を行うよう意識啓発や注意を促した。必要に応じ、草刈業者リストや相談窓口の紹介を実施。

また、その後の管理状況について現地パトロールを実施し、状況に応じて継続的に注意喚起を行った。

【結 果】

改善(解体含む)や理解が得られ、管理不全の空き家の減少。

③ 所有者等への情報提供

広報紙及びホームページへの適正管理に関する情報掲載などを通じ、空き家の適正な管理について、所有者等への情報提供に努めます。

【取組み状況】

「広報なりた」に、年に複数回、空き家の適正管理についての情報と空き家バンクについての情報を掲載。また、区長回覧においても、啓発を行っている。

【結 果】

自発的な空き家の解体や、不動産市場への流通の増加。及び空き家バンクの問い合わせ件数の増加。

(2) 空き家バンクの設立・活用について

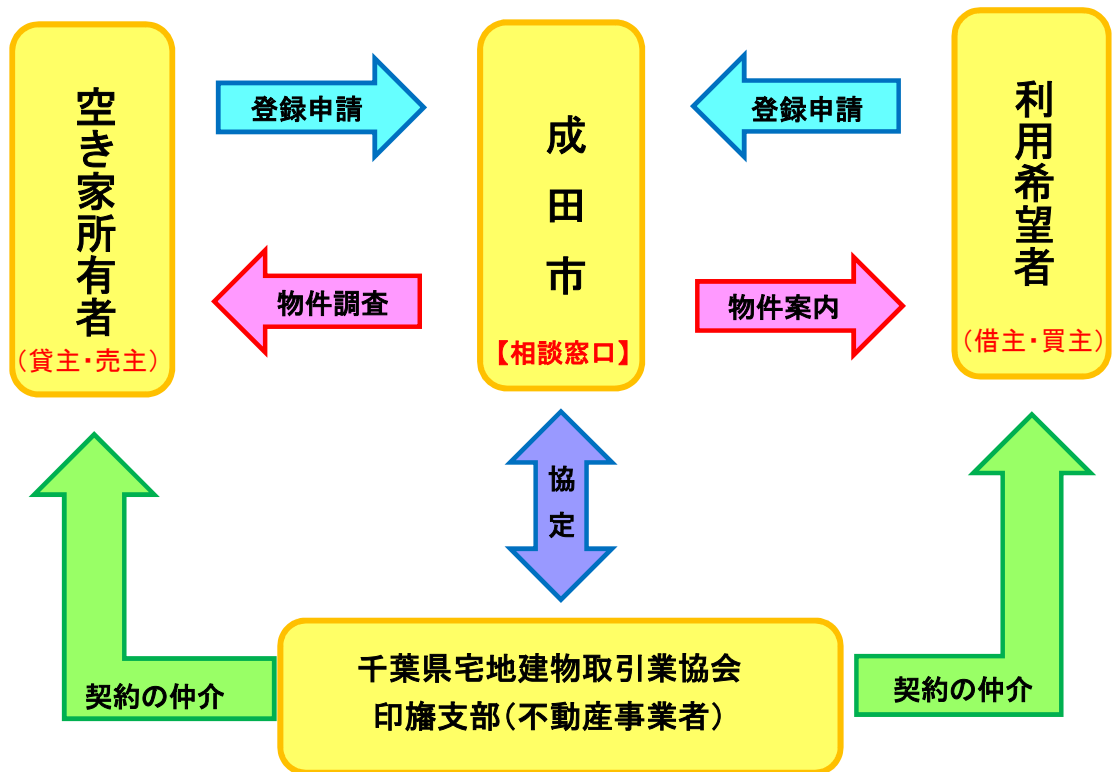
平成 30(2018)年6月1日より「成田市空き家バンク」を開設し、空き家の利活用を図っています。

空き家バンクとは、図－14 のとおり市内の空き家の有効活用を目的に、空き家の賃貸や売買を希望する所有者等の物件を市に登録し、インターネット上にその情報を公開します。その情報を見た利用希望者と所有者等との橋渡しを、市が千葉県宅地建物取引業協会印旛支部と協力して行う制度です。

【取組み状況】

平成 30(2018)年度から令和 4(2021)年 8 月末までの空き家バンクに関する問合せ件数は、図－15 のとおりで、空き家バンクへの登録及び成約件数は、図－16 のとおりとなっています。

図ー14 空き家バンクの仕組み(イメージ)



空き家バンクに登録された建物 (例)

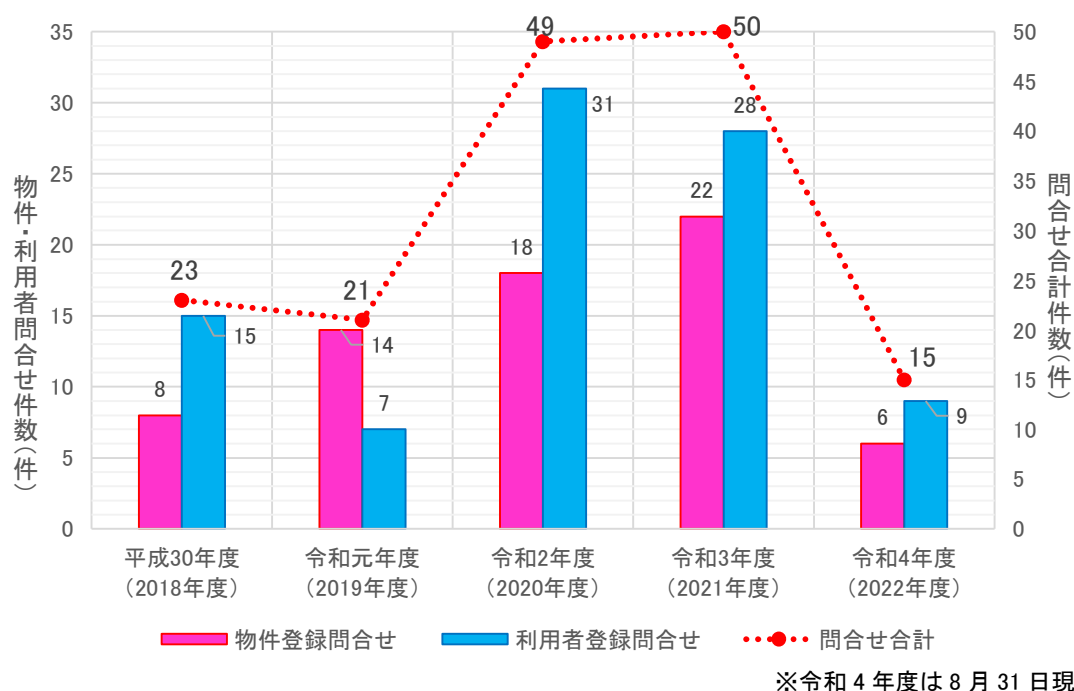


外観の様子



内観の様子

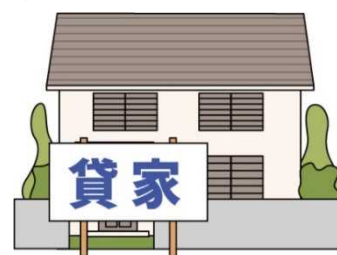
図－15 空き家バンク問合せ件数



平成 30(2018)年から令和 3(2021)年までの空き家バンクに関する問合せ件数は、空き家バンクを創設した平成 30(2018)年や令和元(2019)年当時は、制度自体があまり周知されていないことが原因と考えられ、問合せ件数は、物件登録、利用者登録ともに少ない結果となっています。

その後は、空き家バンクの制度について、広報紙や庁内のデジタルサイネージ、及び固定資産税の納税通知書を活用し広報活動を行ったところ、令和 2(2020)年頃から次第に問合せ件数が増えてきました。これは、広報活動を増やしたことによるもののほか、制度自体がバンク利用希望者の方々を中心に浸透してきたことが要因と考えられます。

また、問い合わせ内容は、物件登録に関する問合せより、利用者登録の問合せのほうが多くなっています。



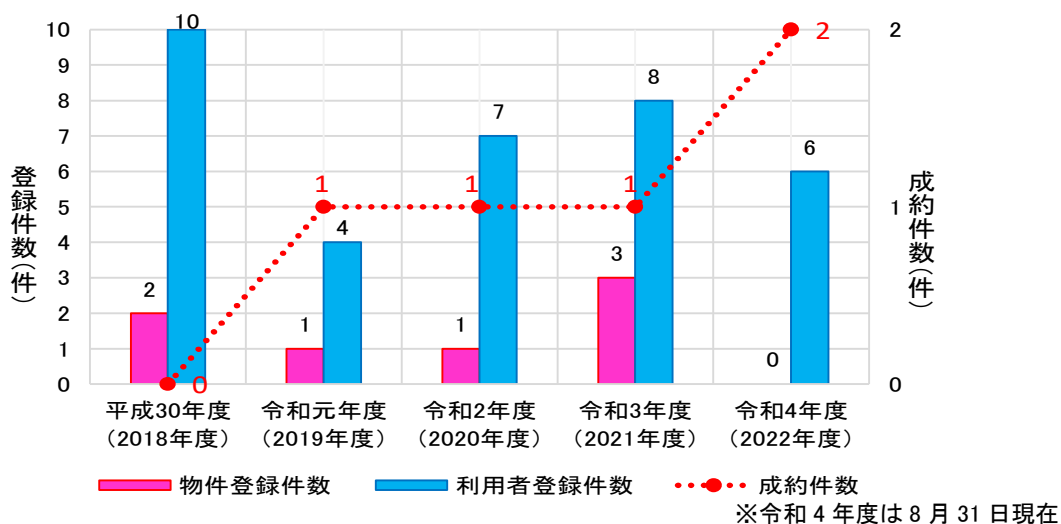
【結果】

平成 30(2018)年から令和 4(2021)年 8 月末までの空き家バンクに関する登録件数は、空き家バンクを創設した平成 30(2018)年は、賃貸物件及び売買物件ともに利用者登録が多かったのですが、物件登録が 2 件となっており、その後も利用者登録人数に対し、物件登録件数が少ないことから、成約件数の低下に繋がっているものと考えられます。



そのようななかで、平成 30(2018)年から令和 4(2021)年 8 月末までに、空き家バンクに登録された物件(7件のうち、2件は登録後に辞退)のうち、5 件の空き家に対し、1 件の賃貸契約、及び 4 件の売買契約に至っております。

図-16 空き家バンク登録及び成約件数



2-6 空家等対策を進めていく上での課題と方向性

(1) 課題について

本市においては、「平成 30 年住宅・土地統計調査」からも、全国や千葉県と比較して現状では空き家率は低い状態ですが、各自治会の協力及び民間事業者からの情報収集等による実態調査からは、市内全域に空き家が見られており、将来的には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等になる可能性がある一戸建て住宅が存在することから、管理不全の空き家を増やさないための対策が必要となります。

空き家となる要因や状況、今後の空き家増加の可能性を踏まえた課題を整理すると、以下のとおりとなります。

①所有者等から考えられる課題

- 1) 所有意識や管理意識を持ちながらも、加齢に伴う体力、気力、思考力などの低下により、資産の管理に注意が行き届かなくなることや、遠方への居住などにより、空き家の状況の把握や維持管理を負担に感じている。
- 2) 解体に係る資金不足や樹木伐採、修繕等に経費をかけたくないと考えている。
- 3) 住宅を除却した場合、住宅用地に係る固定資産税等の特例措置の適用がなくなり、軽減されていた税額が元に戻るため、あえて空き家を解体しない。
- 4) 所有者等へ管理を促すと、何度連絡をしても反応がない場合や、相続がまとまらずに誰も管理をしていない場合、被相続人との関係が希薄で、自分が空き家の相続人であることを知らない場合がある。また、相続により所有者となったが、遠方に居住しているため、管理責任意識が薄い。
- 5) 転居や相続に伴う登記を行っていないことから、空き家に困っている住民がその所有者等を確認することが困難となり、空家法により調査権限を有する市においても戸籍等による調査は時間がかかり、また、保存年限を過ぎている場合には、調査ができないこともある。
- 6) 全国的に核家族化が進む中で、子の世代が独立するにあたっては、生活状況に併せた居住地を選ぶことにより、親が建てた家に住むことが少なくなっていることや、生活様式の変化により親の世代の建物が、現代の生活に合わないこと、また、建物の老朽化などにより改修費用が掛かるなどの理由から、空き家となってしまう。



②中古住宅等の流通・利活用に関する課題

- 1) 郊外にある建物は、中心市街地から遠く利便性に欠けるなどの影響により、住居としての需要が少ない。
- 2) 各種法令等により再建築が困難な空き家もあり、このような物件は、所有者等が売却の意



思を示しても買い手が見つからない、あるいは金額で折り合いが見つからないなどでそのままになってしまう場合がある。

- 3) 中古住宅の品質に関する情報量が少ないことや、リフォームやメンテナンス費用がかかるなど、中古住宅の流通が活発ではない。

(2) 方向性について

本市では、こうした所有者等の意識や建物を取り巻く状況が、空き家の発生要因を課題ととらえ、住まいの各段階において、対応を図る必要があると考えます。

① 居住中の段階

- 1) 持ち家で暮らす単身高齢者が増加しており、福祉施設への入所が必要な場合や相続等に伴う空き家の発生等、将来に対する準備を、早い段階から進めてもらうため、行政や多様な主体と連携した普及啓発が重要である。



- 2) 準備に際しては、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐にわたる専門的な知識が必要だが、個人情報を含む内容であるため、気軽に安心して相談できる窓口が必要となる。



- 3) 長く居住するといった観点から、建替えに際しては、長期優良住宅や低炭素住宅の促進を、また、リフォームなどの改修時に、耐震性能や省エネルギー性能等の向上も併せて実施することの啓発が必要である。

② 空き家の段階

- 1) 使用されなくなった建物は、どんどん老朽化が進み、建物の価値が低下することから、空き家発生後、速やかに不動産市場に流通させていくことが、空き家の解消には効果的である。

- 2) 空き家の解消や適正管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐にわたる専門的な知識が必要だが、個人情報を含む内容であるため、安心して相談できる窓口が必要となる。



- 3) 空き家を放置すると、いずれ管理不全な状態になることを、所有者等の方に理解してもらうための普及啓発が重要である。
- 4) 中古住宅の価値を高める観点から、耐震改修や省エネルギー改修等に対する支援や啓発が必要である。

③管理不全の空き家の段階

- 1) 所有者等は遠方に居住していることが多く、適正管理に対する負担が大きいことや、周辺への影響を身近に感じられずに放置してしまう場合もあるため、適正管理に対する意識啓発、注意喚起が必要である。

- 2) 空き家の解消や適正管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐にわたる専門的な知識が必要だが、個人情報を含む内容であるため、気軽に安心して相談できる窓口が必要となる。

【再掲】

- 3) 周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な空き家に対しては、行政による指導が必要であり、また、建物の老朽化や防災・防犯、ごみ・衛生、草木の繁茂といった多岐にわたる課題に対し、行政内部でも所管部署が連携して対応する必要がある。
- 4) このまま放置すると周囲への悪影響を与えるような安全上・防火上・衛生上問題がある空き家について、空家法において定められている特定空家等に認定した上で、行政措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)の効力を適切に行使し、改善に向けた対応の必要がある。

第3章 空家等対策における施策

3-1 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、空家法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」のうち、主に「一戸建ての住宅」を対象とします。

共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、管理組合やオーナーにより建物が管理されていることから、「空家等」には該当せず、空家法の適用の対象外となります。

また、「2-3 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の状況」の、15頁 図-9 「空き家の建て方と種類」より、共同住宅・長屋等の空き家は「賃貸用の住宅」が多くを占めており、不動産市場でその多くが流通していると考えられます。

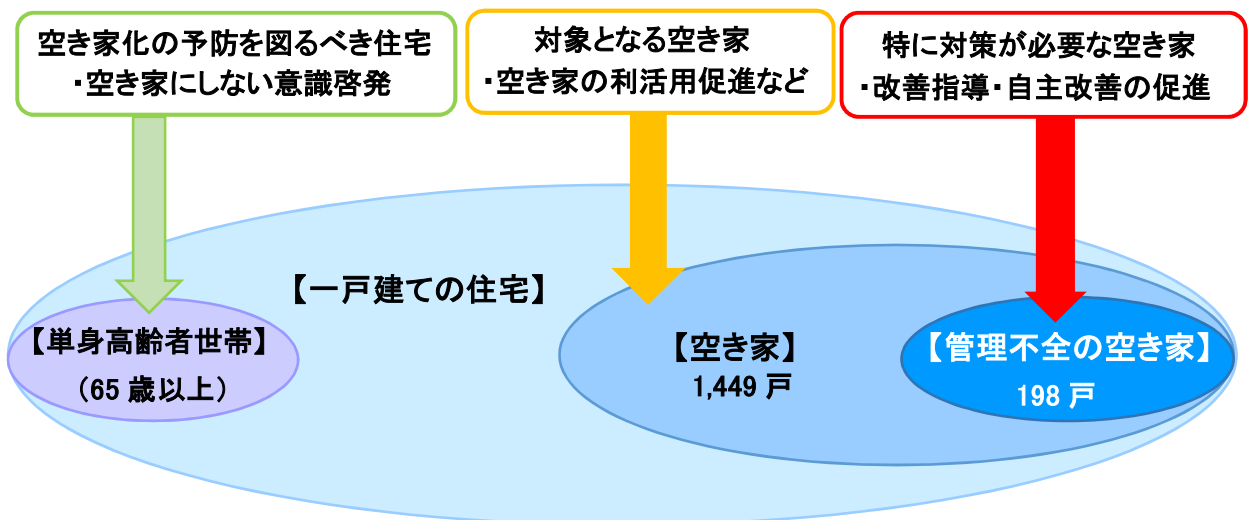
一方で、一戸建ての住宅は、賃貸用や売却用等にも該当しない「その他の住宅」が多くを占めているのが現状であり、さらに、本市に寄せられる空き家に関する相談(陳情)においても、そのほとんどが一戸建ての住宅に関する相談(陳情)です。

このようなことから、本計画の対象とする空き家の種類を「一戸建ての住宅」とします。

対策の対象となる住宅については、図-17 のとおりとなります。

空き家化の予防を図るべき住宅は、主に単身高齢者が居住中の「一戸建ての住宅」とします。また、実態調査から判明した1,449戸の空き家は、主に利活用を促進していく空き家となります。そのうち管理不全の空き家198戸については、助言や指導による自主改善の促進など、重点的に対策を講ずる空き家となります。

図-17 対策の対象となる住宅



3-2 計画の対象とする地区

本市では、空家等が全域に点在していることから、地区を限定せず「市内全域」を計画の対象とします。

3-3 空き家の調査

基本的に、国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握しますが、具体的な施策を実施するために、必要に応じて空き家の実態調査を実施します。

3-4 役割分担

空き家の管理については、所有者等が自らの責任において、適切に管理しなければなりません。本計画の空家等対策においても、所有者等による空き家の適正な管理が原則ですが、行政は幅広い分野の関係部局との連携を強化していくとともに、空家等関連事業者と連携・強化していくことが計画を進めていく上で必要であり、三者は以下の役割分担を期待されています。

(1) 市民(所有者等)

住宅の改善や維持管理を行い良質な既存住宅の継承を図り、空き家の積極的な活用や、売却、賃貸、解体等の検討を行うとともに周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように適正な管理を行うことが求められます。



(2) 空家等関連事業者(不動産事業者、司法書士等)

需要に応じた住宅の供給・流通等の役割を担うとともに、専門性や技術力を活かした空き家のリフォーム工事などの既存住宅の性能向上や不動産情報の提供、空き家に関する権利関係や相続などの法律相談等の役割が期待されます。

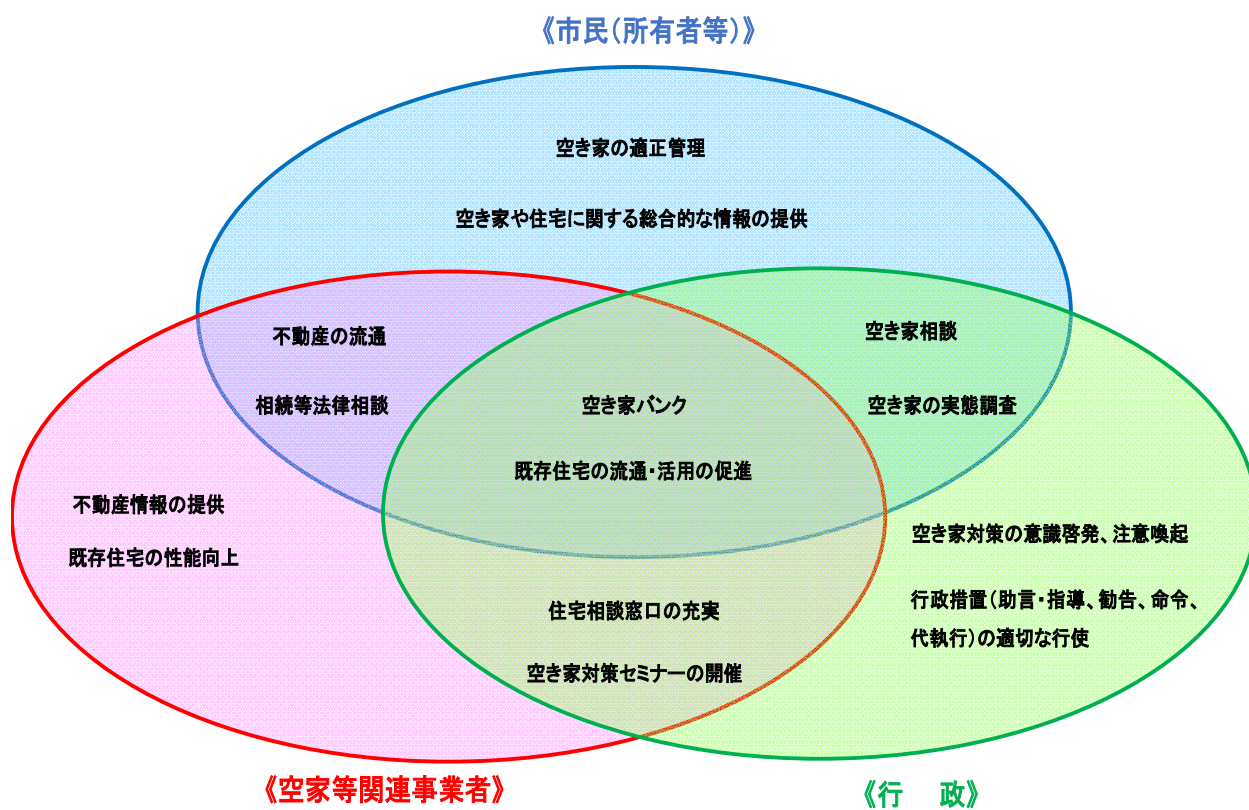


(3) 行政(国・地方公共団体)

庁内関係各課との連携により、総合的な観点から効率的、適正な施策を実施するとともに、所有者等に対し、意識啓発、注意喚起、又は行政措置を適正に行使します。



図－18 役割分担イメージ



3-5 空家等対策の基本方針

第2章の「本市の空き家の現状と課題」を踏まえ、本市における空家等対策を実施していく取組みの基本方針は、「空き家化の予防」、「空き家の流通・活用促進」、「特定空家化の予防」の3本柱とします。

基本方針 1 空き家化の予防

7 頁の「2-1 本市の人口推計」の図-3 一戸建て住宅所有者の世帯数による単身高齢者の世帯数や、9頁の「2-2 実態調査から見た空き家の状況」の表-1 実態調査結果を踏まえると、引き続き本市において、空き家が増加することが予想されます。

については、空き家の増加を抑制するために、居住中の段階から準備を進めていただくことや、住まいの価値を保ち、より長く住んでいただくよう、住宅所有者への意識啓発や情報発信を強化します。

基本方針 2 空き家の流通・活用

利用可能な空き家や跡地を地域資源と捉え、所有者等の意向も踏まえ、利活用が可能な空き家は中古住宅としての賃貸や売却等、市場での流通を促進するとともに、空き家バンクの活用を促進し、地域の活性化を図ります。

基本方針 3 特定空家化の予防

所有者等に対して、管理不全な空き家の防止・解消に向けた継続的な行政による指導を行い改善を促していくことで、特定空家になることを予防し、安全で安心なまちづくりを進めます。

また、基本方針に基づき、具体的な取組みを実行していくにあたり、29 頁の「3-4 役割分担」で整理した三者の役割については、30 頁の図-18 及び 32 頁の表-5 のとおりになります。住まいが空き家になる前の居住中の状態から空家等対策について役割を明確にし、計画を推進します。

表－5 基本方針と役割分担

主な対象	基本方針	取組み方針	役割分担		
			市民 (所有者等)	事業者等	行政
居住中の 一戸建て	空き家化 の予防	適正な管理	◎	△	△
		所有者等への普及・啓発	○	△	◎
		気軽に安心して相談できる窓口	○	△	◎
		耐震改修等、既存住宅に対する支援	○	△	◎
空き家の段階	空き家の流通・ 活用促進	適正な管理	◎	△	△
		市場での流通・活用促進	○	◎	△
		気軽に安心して相談できる窓口	○	△	◎
		所有者等への意識啓発、注意喚起	○	△	◎
管理不全 空き家の段階	特定空き家化 の予防	適正な管理	◎	△	△
		所有者等への意識啓発、注意喚起	○	△	◎
		気軽に安心して相談できる窓口	○	△	◎

◎：取組みの中心となる者 ○：取組みの対応者

△：取組みの協力者

3-6 目標指標

本計画の計画期間 8 年間に於ける目標指標を以下のとおり設定し、管理不全な空き家の抑制・減少を目指します。

基本方針	指標とする項目	目標値
空き家化の予防	空き家パンフレットの配布	4,000 部/4 年間
空き家の流通・活用促進	空き家バンクの登録物件数	5 件/年
特定空き家化の予防	空き家相談(陳情)の改善率 (解体・改善・理解 含む)	75%/8 年間平均

第 4 章 具体的な施策

4-1 具体的な取組み

基本方針1・2・3を推進していくため、以下のとおり具体的な取り組みを実施します。

基本方針 1 空き家化の予防



〔実施目標年：令和 5(2023)年度中〕

1-1

居住中の所有者への啓発活動の実施 【新規】

不動産の扱いや転居後の家屋の取り扱い、相続時の対応など、また日常的な建物管理方法や建物の新設・改修に係る税の軽減措置や補助金などの情報について、特に一戸建て住宅を所有する単身高齢者に対して、「空き家にしないためには」等の空き家対策パンフレットを作成し、市役所等の窓口、行政回覧や専門家団体等にて配布します。

固定資産税の納税通知書封筒や広報なりた、デジタルサイネージなどは引き続き活用し、空き家バンク等に関する情報についても発信を行います。

また、ホームページにおいても、空き家にさせないための予防や適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。



〔実施目標年：令和 6(2024)年度中〕

1-2

専門家団体等と連携した相談体制の強化 【継続・拡充】

空き家に関する相談は陳情も含め、今後も継続して建築住宅課の窓口や電話にて受け付けますが、空き家となった建物のさまざまな問題を解決するためには、法律相談等の専門家の協力が必要です。

本市では、平成 28(2016)年に千葉司法書士会と「空家等の対策に関する協定書」を締結し、団体の窓口で、所有者等からの相談に対応しております。この協定に基づき、引き続き千葉司法書士会と連携・協力し、相談に応じてまいります。相談者が抱える空き家に関する悩みは多岐にわたるため、法律・不動産・建築など幅広い専門家に気軽に相談できるような無料相談会を実施するなど相談体制の強化を推進します。

そのほか、専門家団体等が主催する空き家に関するセミナーと積極的に連携し、広く市民の皆様に向けた相談対応を進めます。

**1-3****長期優良住宅・低炭素住宅の普及・促進【継続】**

住宅を新築・建て替える際に、長期優良住宅や低炭素住宅、住宅性能評価を活用することで、建物の長期利用を図れます。また、売買にあたり、建物の性能の評価がしやすく、不動産として流通がしやすくなることから空き家化させないことへ繋がります。引き続き認定を行います。

長期優良住宅や低炭素住宅については、税の軽減措置や国の補助制度などの情報提供を行います。

**1-4****住宅の耐震診断及び耐震改修の促進【継続】**

住宅の耐震診断及び改修工事にあたっては、平成20年度から補助事業を実施しています。既存建物の安全性の向上を進めます。

また、省エネ改修についても普及を進めることで、中古物件に付加価値を付けることができることから、利活用の促進が図りやすくなります。耐震改修及び省エネ改修については、固定資産税の軽減対象となることや国の補助制度などの情報提供を行います。

**1-5****税措置についての実施【継続】**

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）を周知するとともに、申請対応を行うことで、相続により生じた空き家を市場での流通を促進します。

■ 空き家の発生を抑制するための特例措置

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

基本方針 2 空き家の流通・活用



〔実施目標年：令和 5(2023)年度中〕

2-1

空き家バンクの活用促進【継続・拡充】

本市における空き家バンクの成約件数は、24 頁の図-16 で示したとおりで、登録物件の少なさから、制度開始から現在までの成約件数は 5 件にとどまっています。しかしながら、空き家バンクに関する近年の相談件数は多く、これは不動産関係が苦手な方でも気軽に相談できることや、行政が取り扱っている不動産への信用といったメリットがあることが要因と考えます。需要(利用相談)があるのに供給量(登録物件)が不足していることから、これまで以上に物件登録が増えるような実施要綱の見直しを行い、空き家バンク制度を更に活用することにより、空き家の流通・活用を促進します。

また、移住・定住の選択肢のひとつとして「空き家」が活用できるように、全国版の空き家バンクへの掲載も、併せて検討します。



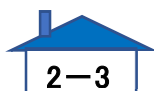
〔実施目標年：令和 9(2027)年度中〕

2-2

市街化調整区域の空き家の利活用【新規】

地方創成の観点から、空き家を地域の大切な資源と捉え、移住・定住の促進や地域の活力の増進を図るうえで積極的な利活用を推進することが求められています。しかしながら、市街化調整区域は、市街化を抑制する地域であることから、一定の要件がないと建築することができず、また、既存建築物の用途変更においても制限されています。

このような背景のなか、開発許可制度運用指針の一部が改正されたことに伴い、千葉県開発審査会の提案基準が令和2年3月に改正され、地域再生のための用途変更等が可能となりました。これにより、市街化調整区域内における「空家法」にいう空家等となった既存適法建築物について、都市計画マスタープランや地域・観光振興等の方針と整合が図られており、許可基準に該当するものであれば千葉県の開発審査会の議を経たうえで、利活用することが可能となることから、今後も、空き家の利活用を図ります。



〔実施目標年：令和 5(2023)年度中〕

2-3

住宅の耐震診断及び耐震改修の促進【継続・拡充】

住宅の耐震診断及び耐震改修工事にあたっては、平成20年度から補助事業を実施しています。移住・定住を促進する観点から、空き家を購入し、市外からの入居予定者についても補助対象となるように補助対象の拡充を図り、既存建物の安全性

の向上と中古物件の利活用を進めます。

また、省エネ改修についても普及を進めることで、中古物件に付加価値を付けることができることから、利活用の促進が図れます。

耐震改修及び省エネ改修については、固定資産税の軽減対象となることや国の補助制度などの情報提供を行います。



2-4 所有者等への啓発活動の実施【継続・拡充】（再掲）

空き家に関する管理、流通・活用を薦める**空き家対策パンフレット**を作成し、市役所等の窓口、専門家団体等にて配布します。固定資産税の納税通知書封筒や広報なりた、デジタルサイネージなどは引き続き活用し、空き家バンク等に関する情報について発信を行います。

空き家バンクは、ホームページ等を活用して運営をしていることから、空き家の利活用についてホームページで情報を発信し、空き家になった早い段階で利活用を促し、空き家を中古住宅として活用することにより、空き家化しないことを図ります。



2-5 長期優良住宅・低炭素住宅の普及・促進【継続】（再掲）

住宅を新築・建て替える際に、長期優良住宅や低炭素住宅、住宅性能評価を活用することで、建物の長期利用を図れ、また、売買にあたり、建物の性能の評価がしやすく、不動産として流通がしやすくなります。引き続き認定を行います。

長期優良住宅や低炭素住宅については、税の軽減措置や国の補助制度などの情報提供を行います。



2-6 税措置についての実施【継続】（再掲）

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）を周知するとともに、申請対応を行うことで、相続により生じた空き家や解体後の空き地の市場流通を促進します。

基本方針 3 特定空家化の予防



〔実施目標年：令和 9（2027）年度中〕

3-1 固定資産税の住宅用地特例解除の検討【新規】

固定資産税の住宅用地特例は、居住に対する税負担の軽減措置として設けられた制度です。空家法第 14 条による特定空家等で勧告を受けた場合は、当然、この特例措置は適用されなくなりますが、特定空家等と同様な状況である管理不全の空き家は、居住しているとは言えない状況であることは明らかであり、特例を解除することは、適正課税の観点からも合理性があります。

このようなことから、居住に必要な管理を怠っているなど一定の条件の空き家の敷地についても、特例の適用解除について検討します。それにより、所有者責任を意識させ、空き家の解体等を促し、特定空家化の抑制を図ります。



〔実施目標年：令和 9（2027）年度中〕

3-2 補助制度創設の検討【新規】

空き家のリフォームは、不動産価値が上がることなどから、空き家の利活用や空き家バンクの活性化に有効であること、また、再建築が困難な建物や著しく管理不全な建物については、建物の解体により跡地の利活用へ誘導することで、特定空家化の予防が図れます。

このようなことから、リフォームや解体費の補助制度の導入によって、より効果的に空き家対策を進めることが可能となることから、補助制度の創設について、検討します。



3-3 所有者等への啓発活動の実施【継続・拡充】（再掲）

所有者の死亡による相続や転居などにより、空き家の所有者や管理者となった場合には、建物の破損や草木の繁茂、不審者の侵入や衛生害虫の発生など、周辺に迷惑を及ぼさないように、空き家を適正に管理していただく必要があります。

空き家に関する管理、流通・活用を薦める**空家対策パンフレット**を作成し、市役所等の窓口、専門家団体等にて配布します。また、固定資産税の納税通知書封筒や広報なりた、ホームページやデジタルサイネージなどは引き続き活用し、空き家の適正管理や空き家バンク等に関する情報について発信を行います。

空き家にさせないための予防や管理不全の空き家にしないための適正管理について情報提供することにより、意識啓発を行います。

3-4**専門家団体等と連携した相談体制の強化【継続・拡充】（再掲）**

千葉司法書士会との協定に基づき、引き続き千葉司法書士会と連携・協力し、相談に応じてまいります。相談者が抱える空き家に関する悩みは多岐にわたるため、法律・不動産・建築など幅広い専門家に気軽に相談できるような**無料相談会を実施**するなど相談体制の強化を推進します。

そのほか、専門家団体等が主催する空き家に関するセミナーと積極的に連携し、広く市民の皆様に向けた相談対応及び普及啓発を進めます。

3-5**空き家バンクの活用促進【継続・拡充】（再掲）**

空き家となった建物が管理できない場合は、草木の繁茂により、敷地内の通風が遮られ、また、害虫や小動物が住み付いたりすることなど、建物の劣化を進める原因にもなります。建物内の換気が出来ないことで、特に木造の建物は、湿気やカビ等による構造体や内装の劣化が進み、資産価値が下がり、中古物件としての利活用の妨げとなります。

早い段階で利活用を検討してもらう必要があることから、これまで以上に物件登録が増えるような**実施要綱の見直しを行ない**、空き家バンク制度を更に活用することにより、空き家の流通・活用を促進します。

3-6**協定機関と連携した空き家管理の普及啓発【継続】**

所有者が遠方にお住いの場合や、高齢の場合など、定期的に空き家を管理することが困難な状況に対応するため、公益財団法人シルバー人材センターと締結した連携協定に基づき、市内の空き家管理の普及啓発を行い、空き家の適正管理を引き続き促します。

3-7**所有者等への改善指導等による自主改善の促進【継続】****① 所有者調査の迅速化**

空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民票などの情報を活用し、空き家の所有者等の調査を実施していますが、相続関係が複雑であるため、調査が難航し指導開始までに相当の時間を要する案件もあります。相続関係が複雑であるもの等については、専門家の知見も活用し、所有者の特定を確実かつ迅速に進めます。

また、近年の民法の改正や相続人に対して登記の義務化などの不動産登記

法の改正や相続土地国庫帰属法など、空家等対策に活用できる関係法令について調査・研究を行います。

② 特定空家等の認定推進による指導強化

老朽化の進行により、周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空き家が増加することを防止するため、所有者等による自主改善をより一層促していく必要があります。このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空き家について、空家法に基づく特定空家等に認定したうえで指導することで、所有者等が当事者認識を持つことを促し、自主改善を促進します。

特定空家等に対する措置の基本的な流れを 40 頁の図－19 に、また、特定空家等の認定基準は 41 頁のとおりになります。

特定空家等に対しては、継続的に指導通知の送付や経過観察を行う等、周辺への悪影響の拡大防止に向けた対応を進めていきます。

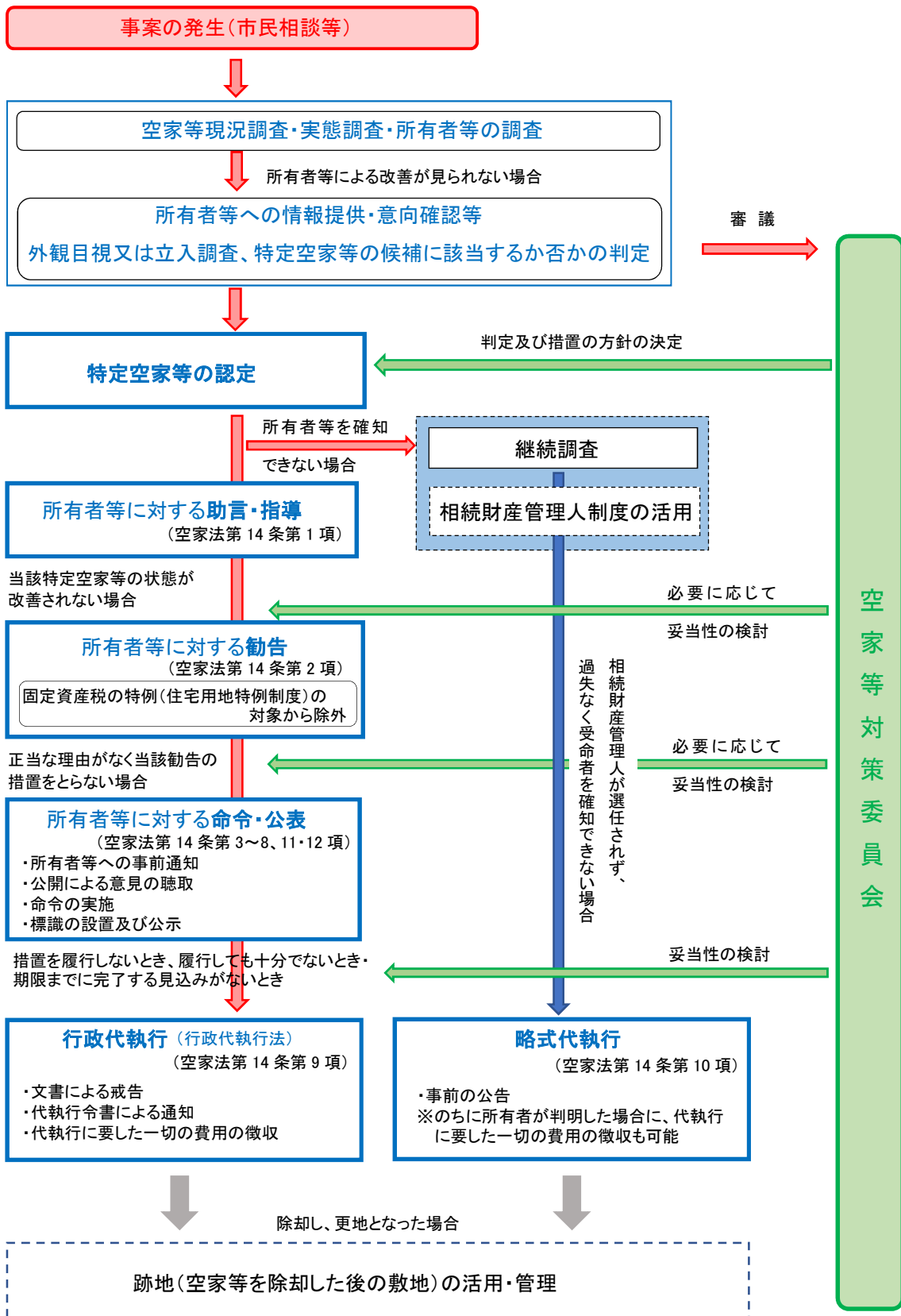


3-8

税措置についての実施【継続】 (再掲)

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置(譲渡所得の 3,000 万円特別控除)を周知することで特定空家化を予防し、申請対応を行うことで、相続により生じた空き家や解体後の空き地の市場流通を促進します。

図一19 特定空家等に対する措置(空家法第14条)の基本的な流れ



特定空家等の認定基準

■ 特定空家等の認定基準について

○特定空家等の定義(空家法第2条第2項)

「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」

○特定空家等の対応方針

- ・ 指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、そのまま放置すると、老朽化が進行し、周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空き家について、特定空家として取扱い、改善指導を徹底していきます。
- ・ 前述のような空き家は、特定空家等に認定した上で指導し、それでも改善の見込みが無い場合は、危険性の状況等に応じ、空家法に基づく、助言指導、勧告等の措置を講じます。
- ・ 特定空家等の認定基準や空家法に基づく措置等の審議については、原則、関係する部署で組織する空家等対策委員会(以下「対策委員会」という。)にて行います。

○特定空家等の認定基準の考え方

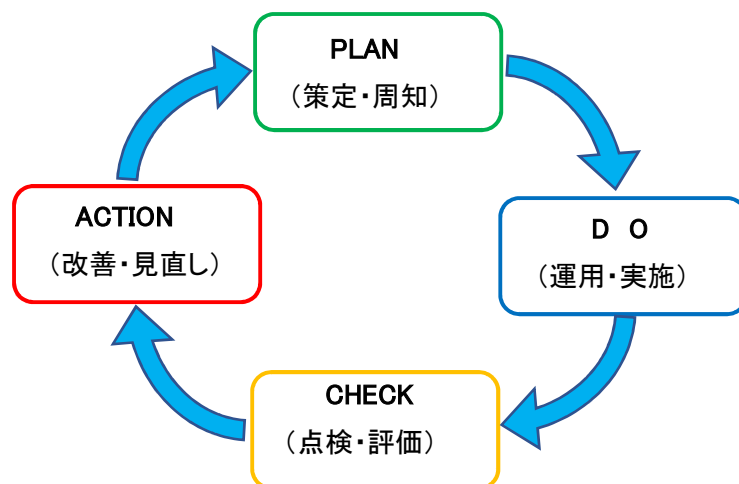
- ・ 特定空家等の判断については、空家法第14条第14項の規定に基づき国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(以下、「ガイドライン」という。))に示された基準を参考に、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、そのまま放置すると、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを、特定空家等とします。具体的な認定基準については、「成田市特定空家等判定マニュアル」に基づき特定空家等の候補を判定し、対策委員会にて認定します。

4-2 PDCAサイクル

具体的な施策の実施にあたっては、その手法や効果等を年1回程度評価し、必要に応じて改善していく必要があります。

そのために、PLAN(策定・周知)からDO(運用・実施)、CHECK(点検・評価)、ACTION(改善・見直し)を繰り返すPDCAサイクルによって、具体的な施策を実施していきます。

図-20 PDCAサイクル



4-3 空き家対策の実施体制

空き家に関する相談窓口は、土木部建築住宅課とします。空き家に関する諸問題は多岐にわたることから、先に整理した「役割分担」を踏まえ、庁内の関係部署及び関係団体と協力・連携し、対策に取り組みます。

(1) 空家等対策委員会の設置

空家等対策を効果的かつ効率的、迅速に推進するために、庁内の空家等対策に関係する部署で組織する「空家等対策委員会」を引き続き設置します。また、本委員会の会議にあたり、必要な調査検討を行うため、空家等対策委員会に空家等対策幹事会を設置します。

なお、空家法で定めている協議会の設置については、引き続き空家等対策を推進する中で、必要性について検討します。

① 名 称

空家等対策委員会

② 所掌事務

- 1) 空家等対策計画の見直しに関する事
- 2) 特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針決定に関する事
- 3) その他空家等対策に関し必要な事項

③ 組織体制

空家等対策委員会・幹事会の構成は、表－6、表－7 のとおりです。

表－6 空家等対策委員会委員構成

空家等対策委員会				
副市長	企画政策部長	総務部長	財政部長	市民生活部長
環境部長	福祉部長	土木部長	都市部長	消防長

表－7 空家等対策幹事会委員構成

空家等対策幹事会				
企画政策課長	総務課長	危機管理課長	資産税課長	市民課長
市民協働課長	交通防犯課長	環境対策課長	高齢者福祉課長	
道路管理課長	建築住宅課長	都市計画課長	公園緑地課長	予防課長

(2) 庁内部局との連携

空き家または空き地に繁茂する草木の苦情や、道路への空き家からの草木の影響、空き家に作られたスズメバチなどの害虫駆除、防犯上の問題など、空き家に関するさまざまな相談内容に対応するために、関係各課との連携・協力体制を強化します。

(3) 消防との連携

空き家の敷地の草木が著しく繁茂した場合や建物劣化等により、火災予防上好ましくない状態となります。このため、火災予防上必要な情報を共有し、相互に協力するものとします。

(4) 国・県との連携

空家等対策は、国や県等の取り組み内容に密接に関連してくることから、千葉県が主催する「千葉県すまいづくり協議会 空家等対策検討部会」等の情報や他

市の取り組みなどにも注視し、必要に応じて連携を図ります。また、関係法令の改正や空家等対策に係る各種支援制度等についても、常に情報収集を行い、本市の特性を踏まえつつ、必要に応じて活用を検討します。

(5) 関係機関との連携

① 関係団体との連携

空き家に関する事業者など関係団体等連携し、所有者等による相談・管理・利活用を支援します。

空き家の管理に関する協定締結団体	
千葉司法書士会	(平成28年4月協定締結)
一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会	印旛支部(平成30年4月協定締結)
公益社団法人 成田市シルバー人材センター	(平成28年4月協定締結)

② 自治会等との連携

地元を良く知る自治会等の協力なくして、空き家問題は解決できません。自治会等からの空き家に関する情報提供や、実態調査等、相互に連携・協力して、空家等対策を推進します。

また、特定空家等に該当しない空き家であっても、自然災害等により急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられるため、危険な状態となっている空き家に関する情報を自治会等から提供を受けることにより、迅速な対応を図ります。